

107-109 年度土地鑑界案件量與土地交易移轉量情形

壹、 前言

臺南市自合併升格後，各項開發與建設蓬勃發展，不僅帶動經濟成長，更促進土地交易活絡，目前土地概略位置可透過線上系統快速查詢，更可結合街景影像讓人如臨現場，然而如何將腦中土地輪廓與實地結合，仍須透過申請土地鑑界，由地政機關通知土地所有權人及鄰地關係人至現場測定界址，讓人眼見為憑釐清土地產權範圍。又土地交易辦理產權移轉登記時，通常會向地政事務所申請鑑界，以確定土地界址，因此可藉由臺南市各區土地鑑界案件量與土地交易移轉量之成長趨勢，窺探各項開發與經濟發展趨勢。

貳、 107-109 年度臺南市土地鑑界量

統計 107 年度至 109 年度本市各區土地鑑界量及年度案件增加比率(下表僅臚列前 15 名地區)，各區皆明顯成長，三年內案件量最多的前五名，分別為安南(5230 件)、永康(4426 件)、仁德(2557 件)、善化(2063 件)及歸仁(1976 件)等五區，其中除了善化區外，其餘皆鄰近舊城區四周，明顯反映近期大量開發區域，其鑑界量增加亦較為明顯。

另外以案件增加比率而言，七股、北門、鹽水區係因受到近年的光電開發案影響，近兩年明顯快速增加，七股區 109 年鑑界案件較 107 年增加比率高達 211%。

表 1：107 至 109 年度鑑界量統計情形(前 15 名地區)

行政區	107 年度					108 年度					109 年度					三年合計
	第一 季	第二 季	第三 季	第四 季	總 計	第一 季	第二 季	第三 季	第四 季	總 計	第一 季	第二 季	第三 季	第四 季	總 計	
安南區	330	356	335	367	1388	358	438	500	557	1853	444	454	562	529	1989	5230
永康區	218	235	320	273	1046	276	373	351	452	1452	375	380	513	660	1928	4426
仁德區	156	162	177	173	668	229	140	158	246	773	322	228	231	335	1116	2557
善化區	115	129	126	175	545	144	185	163	162	654	184	167	221	292	864	2063
歸仁區	138	150	147	177	612	157	171	182	143	653	172	178	160	201	711	1976
南區	166	139	133	131	569	222	224	144	187	777	134	148	137	196	615	1961
新營區	122	122	161	177	582	140	157	130	154	581	126	148	168	199	641	1804
佳里區	103	124	117	125	469	149	148	131	135	563	118	151	176	265	710	1742
關廟區	121	155	97	147	520	156	116	111	151	534	114	124	147	174	559	1613
麻豆區	103	121	104	150	478	120	128	115	119	482	126	143	127	158	554	1514
新市區	90	118	87	113	408	117	112	73	135	437	130	142	169	215	656	1501
東區	129	115	91	110	445	82	119	171	198	570	92	120	119	108	439	1454
新化區	93	91	92	112	388	120	149	101	150	520	107	134	136	126	503	1411
七股區	57	53	53	63	226	63	77	70	151	361	269	95	83	255	702	1289
鹽水區	71	91	83	42	287	75	128	92	117	412	72	293	99	119	583	1282

(單位：件數)

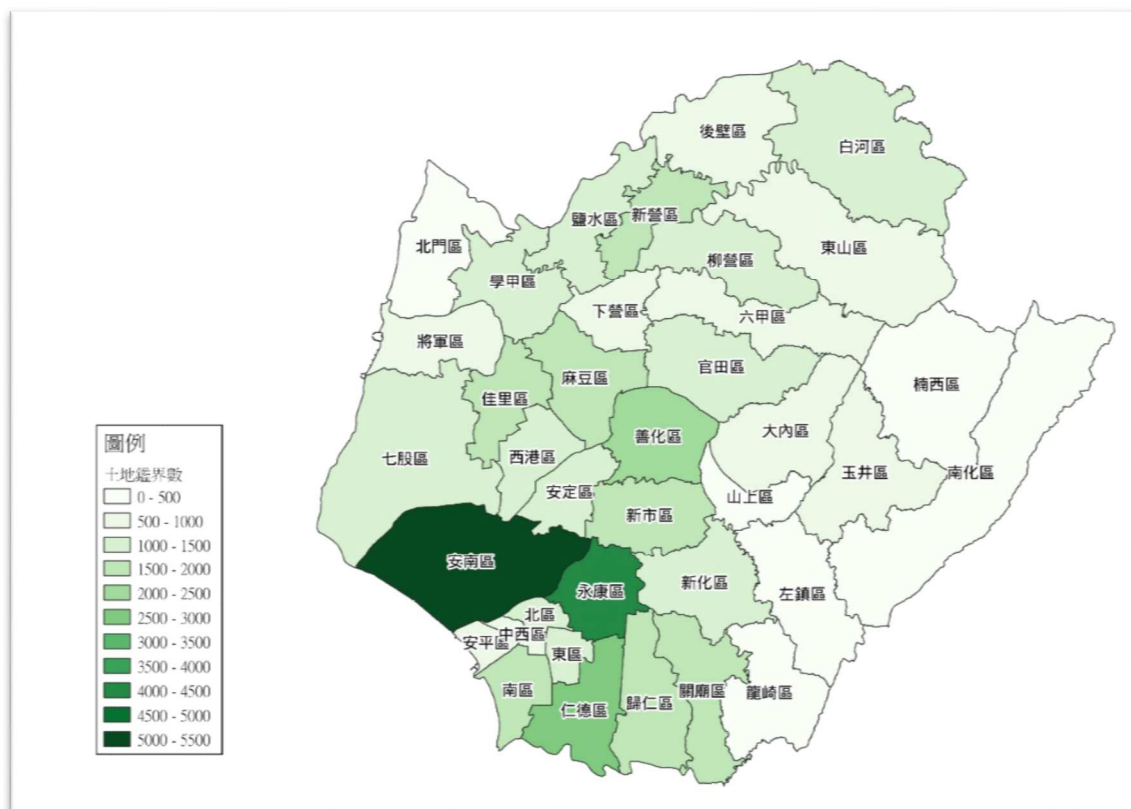


圖 1：臺南市 107-109 年土地鑑界分布熱區圖

表 2：107 至 109 年度鑑界案件數及增加率環比統計情形(前 15 名地區)

行政區	107 年 鑑界量	108 年 鑑界量	109 年 鑑界量	108 年 增加率	109 年 增加率	107-109 年 增加率	增幅 排名
七股區	226	361	702	60%	94%	211%	1
北門區	56	128	124	129%	-3%	121%	2
鹽水區	287	412	583	44%	42%	103%	3
安定區	306	385	572	26%	49%	87%	4
永康區	1046	1452	1928	39%	33%	84%	5
仁德區	668	773	1116	16%	44%	67%	6
中西區	231	300	373	30%	24%	61%	7
新市區	408	437	656	7%	50%	61%	8
善化區	545	654	864	20%	32%	59%	9
佳里區	469	563	710	20%	26%	51%	10
安平區	205	238	310	16%	30%	51%	11
楠西區	106	148	153	40%	3%	44%	12
學甲區	313	290	449	-7%	55%	43%	13
安南區	1388	1853	1989	34%	7%	43%	14
將軍區	243	254	343	5%	35%	41%	15

參、 107-109 年度臺南市土地交易量分析

統計 107 年度至 109 年度本市各區土地交易量及年度案件增加比率(下表僅列前 15 名地區)，各區亦有明顯成長，近三年內交易量最多的前五名，分別為安南、永康、東、北及善化區等五區，其中安南區、永康區亦為鑑界量前兩名。

交易量活絡除建設開發外，亦有包括人口遷入等可能性，以交易量最多前四名同時也為本市人口數最多的前四名(永康 23 萬人、安南 19 萬人、東區 18 萬人、北區 13 萬人)。

表 3：107 至 109 年度土地交易量(前 15 名地區)

行政區	107 年度					108 年度					109 年度					三年合計
	第一 季	第二 季	第三 季	第四 季	總 計	第一 季	第二 季	第三 季	第四 季	總 計	第一 季	第二 季	第三 季	第四 季	總 計	
安南區	1304	1537	1564	1466	5871	1561	1722	1770	1915	6968	1418	1740	2079	2382	7619	20458
永康區	1082	1437	1587	1198	5304	1152	1436	1634	1693	5915	1355	1255	1765	1726	6101	17320
東區	888	1054	1180	1236	4358	963	1277	1137	1311	4688	1091	1137	1176	1204	4608	13654
北區	632	681	779	850	2942	536	627	679	1146	2988	762	782	843	693	3080	9010
善化區	493	461	431	629	2014	758	967	835	661	3221	710	632	835	1026	3203	8438
南區	674	680	689	913	2956	765	797	679	676	2917	619	586	584	693	2482	8355
仁德區	749	567	590	692	2598	465	649	676	684	2474	716	684	817	774	2991	8063
新營區	475	509	419	471	1874	394	539	429	513	1875	367	574	523	520	1984	5733
中西區	415	450	417	451	1733	441	509	496	603	2049	410	408	564	503	1885	5667
安平區	360	364	353	405	1482	326	397	399	456	1578	359	452	576	580	1967	5027
麻豆區	545	257	300	578	1680	278	394	449	475	1596	292	464	468	404	1628	4904
歸仁區	421	361	271	366	1419	421	366	370	556	1713	396	387	475	431	1689	4821
新市區	378	343	361	212	1294	328	347	511	335	1521	402	439	545	613	1999	4814
佳里區	328	378	262	308	1276	421	440	482	437	1780	292	312	340	494	1438	4494
新化區	349	290	236	264	1139	195	344	169	382	1090	495	325	406	361	1587	3816

(單位：件數)

表 4：107 至 109 年度土地交易量及增加率統計情形(前 15 名地區)

行政區	107 年 交易量	108 年 交易量	109 年 交易量	108 年 增加率	109 年 增加率	107-109 年 增加率	增幅 排名
後壁區	426	710	1068	67%	50%	151%	1
北門區	185	276	372	49%	35%	101%	2
善化區	2014	3221	3203	60%	-1%	59%	3
新市區	1294	1521	1999	18%	31%	54%	4
安定區	800	1062	1233	33%	16%	54%	5
六甲區	516	692	786	34%	14%	52%	6
西港區	738	641	1099	-13%	71%	49%	7
學甲區	753	1107	1080	47%	-2%	43%	8
左鎮區	159	144	227	-9%	58%	43%	9
新化區	1139	1090	1587	-4%	46%	39%	10
安平區	1482	1578	1967	6%	25%	33%	11
安南區	5871	6968	7619	19%	9%	30%	12
鹽水區	814	1095	1028	35%	-6%	26%	13
南化區	171	130	204	-24%	57%	19%	14
歸仁區	1419	1713	1689	21%	-1%	19%	15

結合各區域分布及交易量多寡(如下圖)，明顯看出，除了在都市發展較為迅速的區域，交易量明顯較多以外，另外人口數量較多的區域，亦有明顯的交易量。

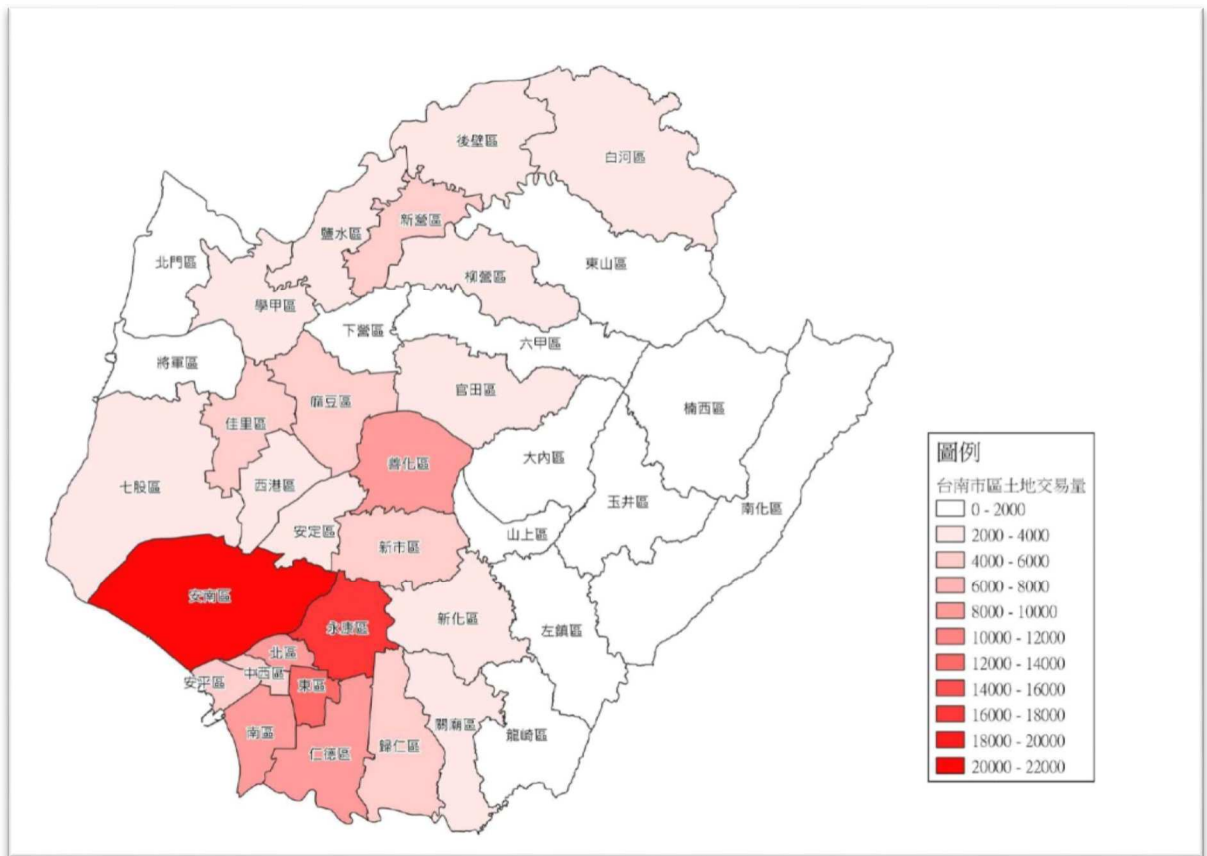
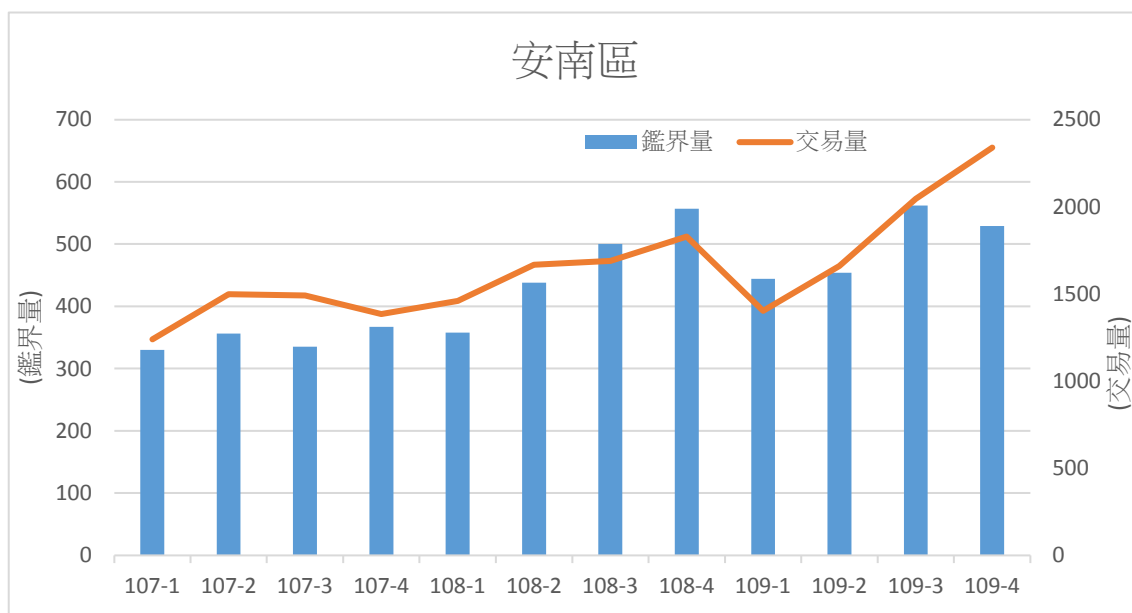


圖 2：臺南市 107-109 年土地交易分布熱區圖

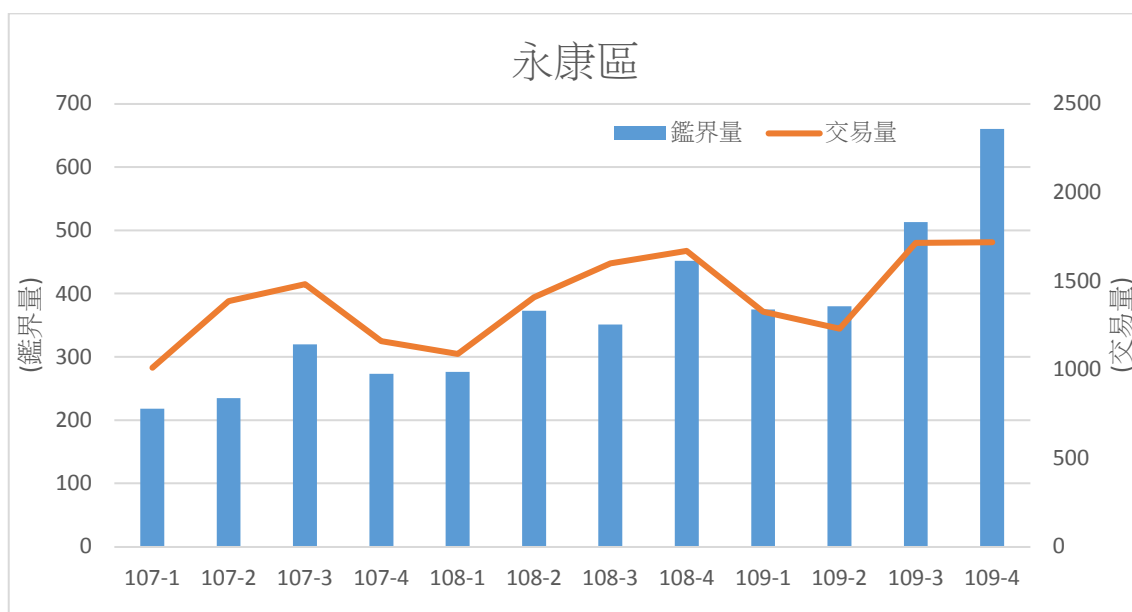
肆、 鑑界量與交易量於各區比較

挑選鑑界量前三名地區(安南區、永康區、仁德區)及交易量前三名地區(安南區、永康區、東區)，比較 107 至 109 年度每季土地鑑界量與交易量之趨勢。



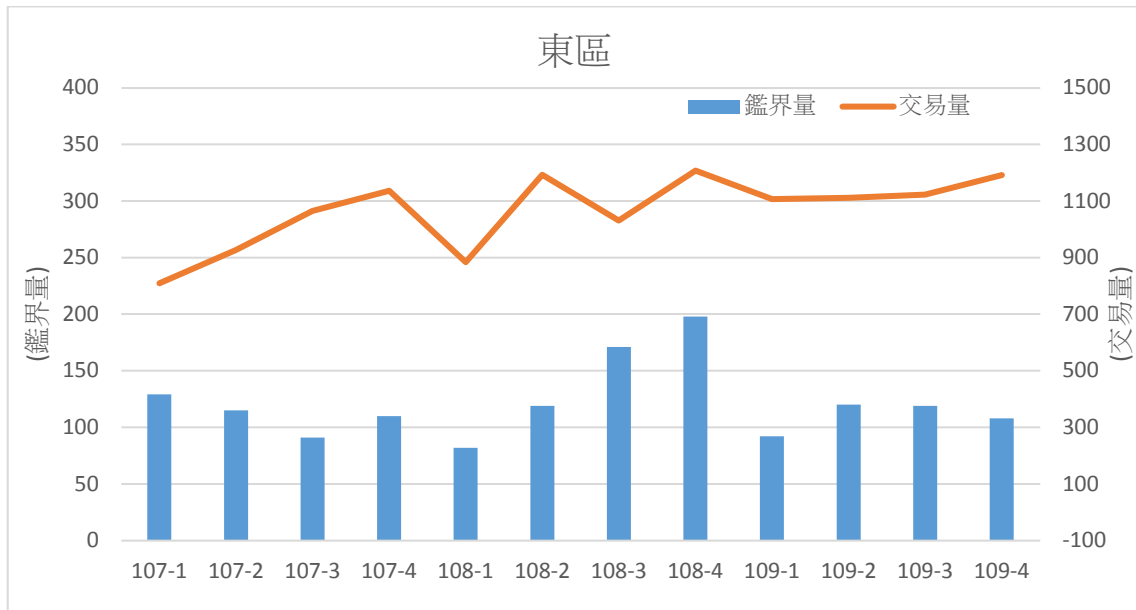
(單位：件數)

圖 3：107 至 109 年度安南區(季)土地鑑界量與交易量



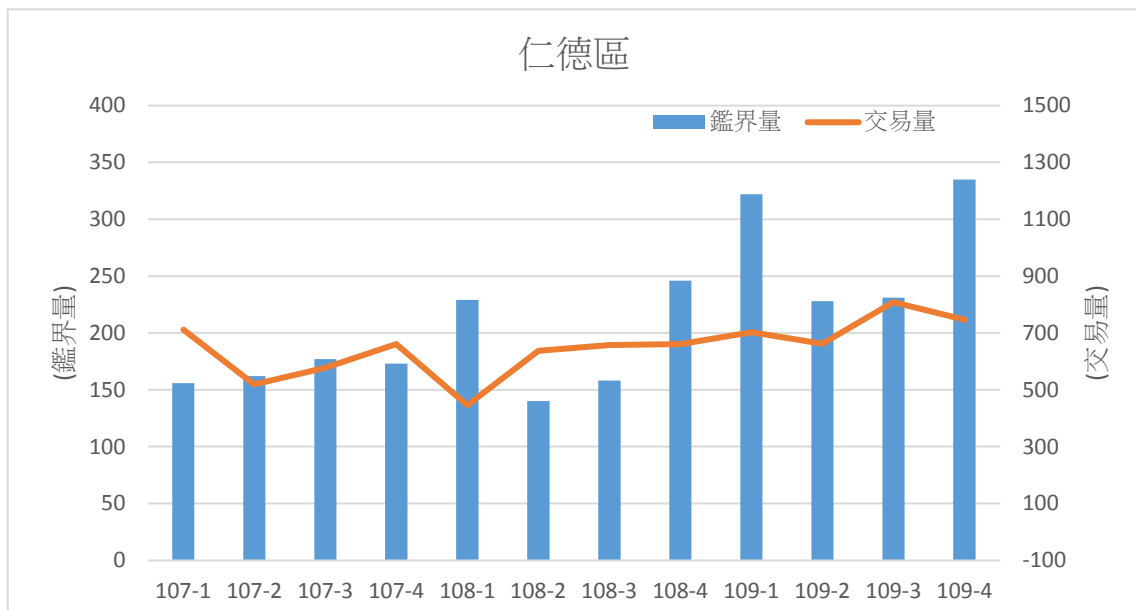
(單位：件數)

圖 4：107 至 109 年度永康區(季)土地鑑界量與交易量



(單位：件數)

圖 5：107 至 109 年度東區(季)土地鑑界量與交易量



(單位：件數)

圖 6：107 至 109 年度仁德區(季)土地鑑界量與交易量

伍、 結語

臺南市各區土地鑑界及土地交易移轉量值反映經濟發展及活化土地使用情況，109 年第 1 季部分地區受疫情影響略有下降，但近三年整體評估仍呈現持續成長的趨勢，預計此趨勢於 110 年將繼續延續。