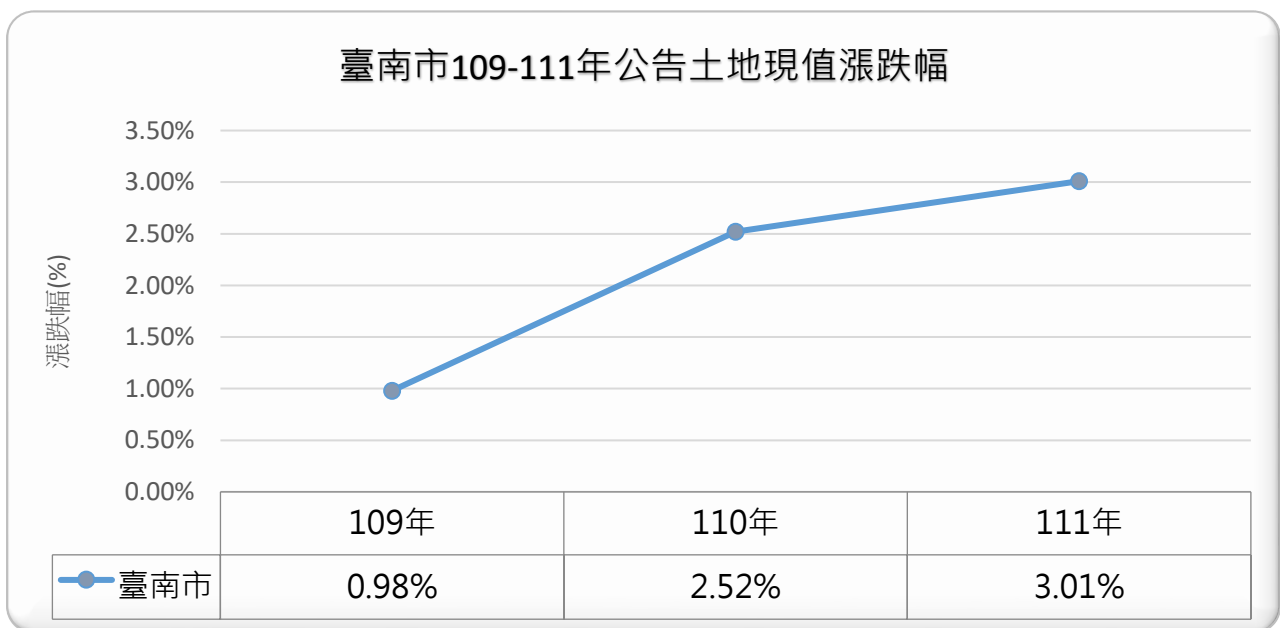


# 臺南市 109 年-111 年公告土地現值調整情形分析

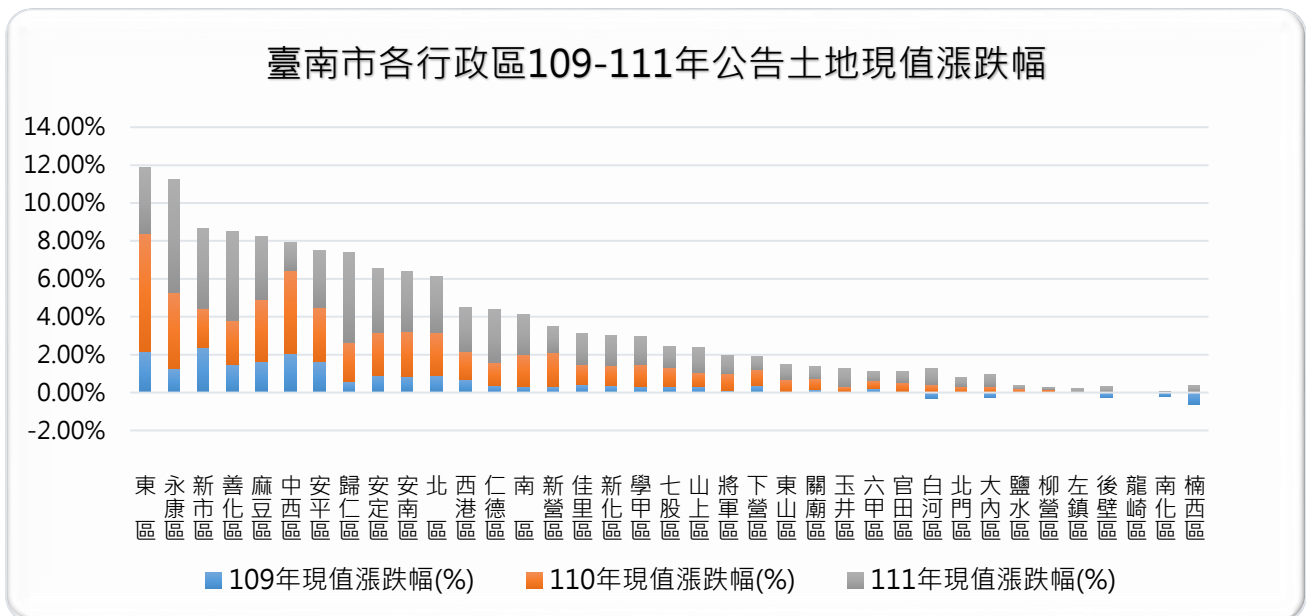
臺南市政府地政局

本市近 3 年公告土地現值（簡稱「現值」）呈現穩定上漲情形，探究其原因，雖然新型冠狀肺炎（COVID-19）疫情仍持續延燒，惟國內疫情控制得宜，減緩對工商經濟等產業影響，且本市持續推動各項建設，重大開發區相繼完工啟用，例如永康區新設鹽行國中暨附近地區區段徵收、第四期永康物流及轉運專區市地重劃、南臺南車站副都心區段徵收、第六期長勝營區市地重劃區、第七期麻豆工業區市地重劃區等，新闢各項公共設施如臺南都會區北外環道路、臺南鐵路地下化工程及大臺南會展中心等，加上南科台積電 3 奈米及 5 奈米製程擴廠帶動產業鏈發展，科技人才流入臺南，以及三井 Outlet Park 設點及仁德二空新村都市更新招商成功等眾多因素，吸引房地產業者看好本市未來發展前景，投資推案且交易熱絡，推升本市地價上漲。為落實平均地權「漲價歸公」政策，依地價上漲幅度，合理調漲現值。



圖一 臺南市 109-111 年公告土地現值漲跌幅

觀諸本市各行政區近3年現值調整情形，以原臺南市行政區漲幅較大，如東區、永康區、中西區、安平區等。此外，新市區、善化區、麻豆區等現值調整幅度亦名列前茅，因其受益於台積電、聯電、華邦電、德商默克、美商英特格及日商設備及材料等國內外關鍵價值鏈廠商相繼擴廠或陸續進駐南部科學園區台南園區，形成全球先進的半導體產業聚落，帶動地區就業及發展機會。

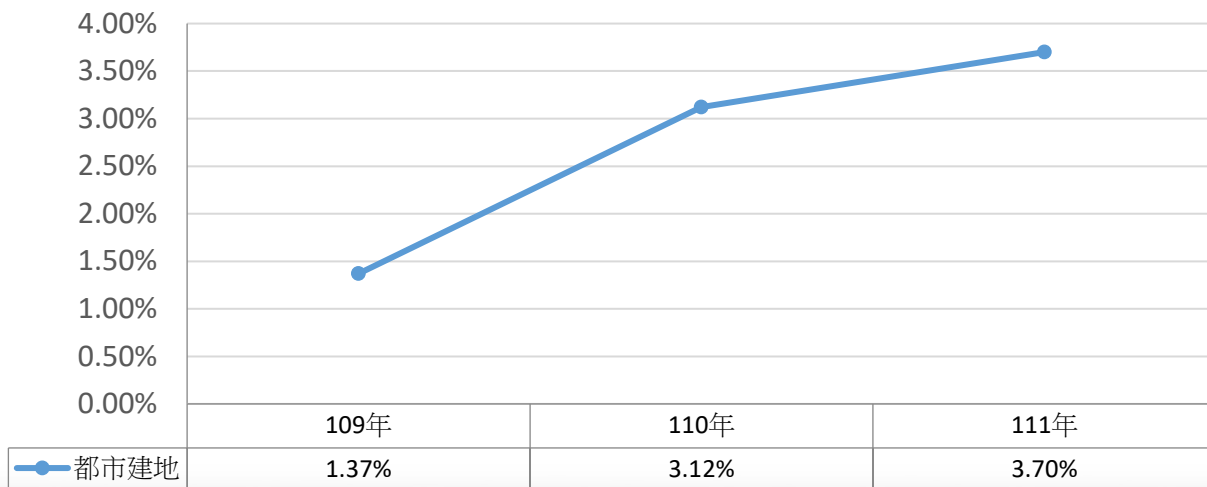


圖二 臺南市各行政區 109-111 年公告土地現值漲跌幅

本市都市計畫地區內可建築用地<sup>1</sup>近3年的現值調整，亦呈現穩定上漲情形。又各行政區漲幅最大為歸仁區，因為該區內高鐵特區之沙崙智慧綠能科學城快速發展，成為台南產業火車頭、三井 Outlet Park 開幕以及未來捷運藍線延伸形成三鐵共構，公共建設、商業機能即將完成，邁向成熟獨立的生活圈，帶動地區房地產市場產交易熱絡，故逐年調整現值以符合地區發展趨勢。

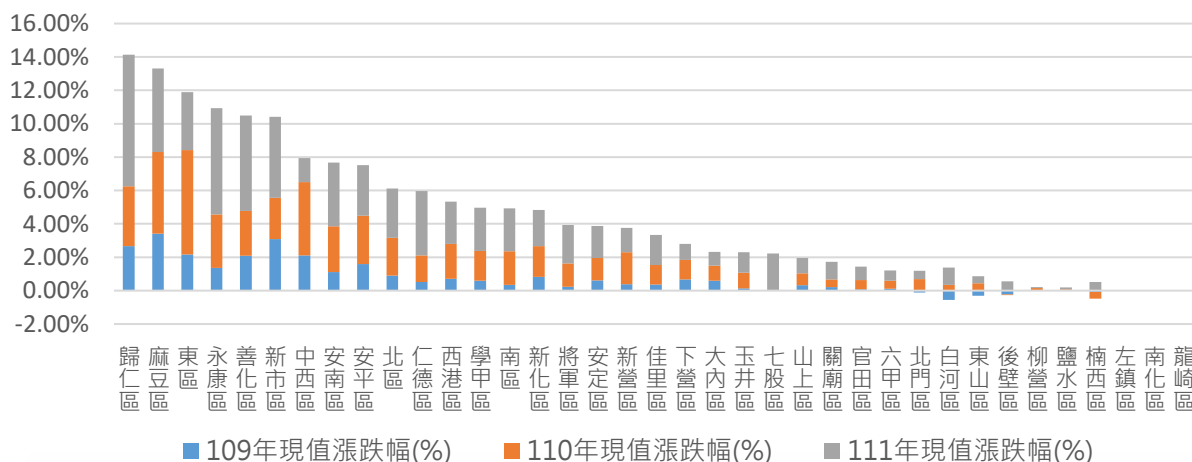
<sup>1</sup> 都市計畫內建地含住宅區、商業區、工業區可建築土地。

臺南市109-111年都市建築土地現值漲跌幅



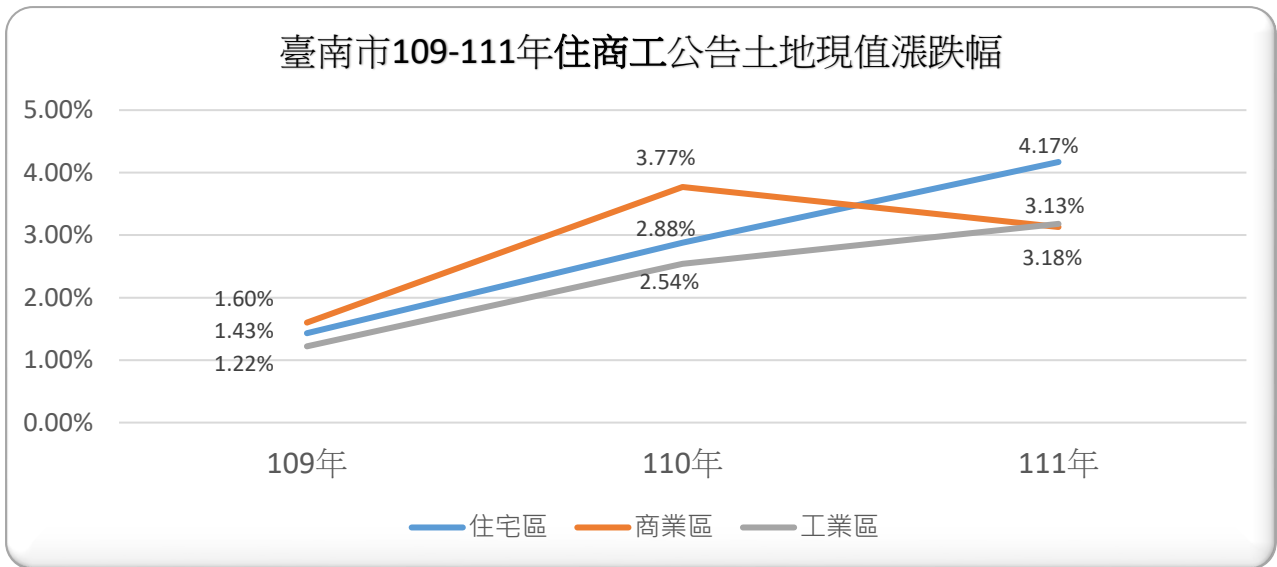
圖三 臺南市 109-111 年都市建築土地現值漲跌幅

臺南市各行政區109-111年都市建築土地現值漲跌幅



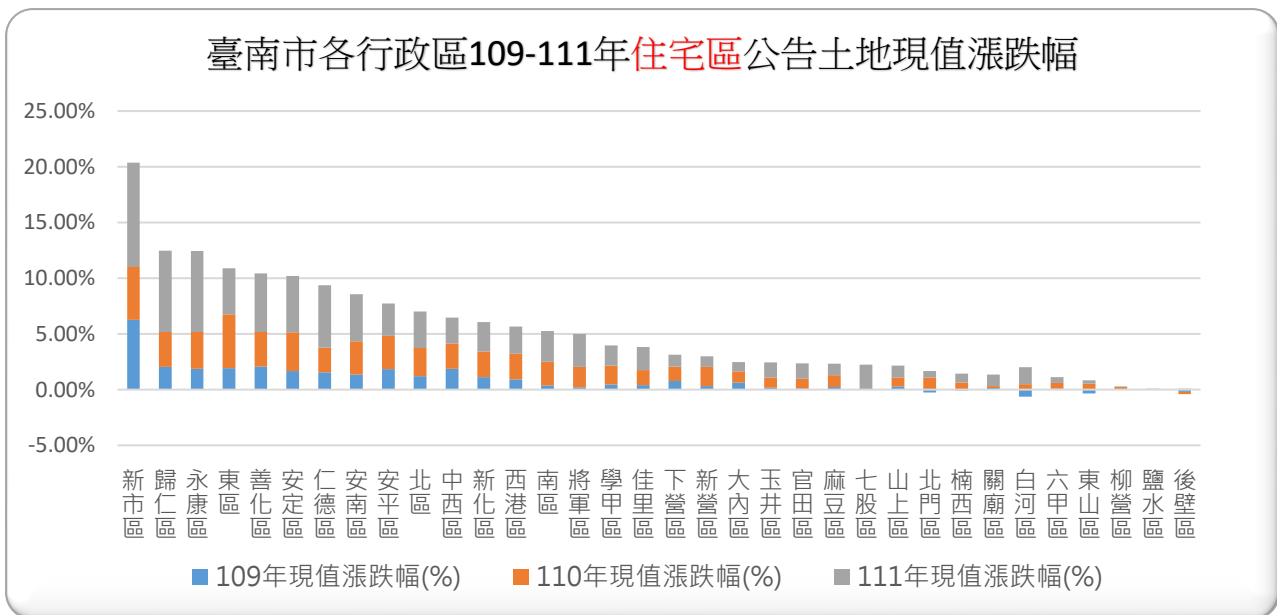
圖四 臺南市各行政區 109-111 年都市建築土地現值漲跌幅

進一步分析都市可建築土地，住宅區、商業區及工業區各區的現值調整情形，近3年住宅區及工業區皆呈現穩定上漲，商業區111年較110年略降。



圖五 臺南市 109-111 年住商工公告土地現值漲跌幅

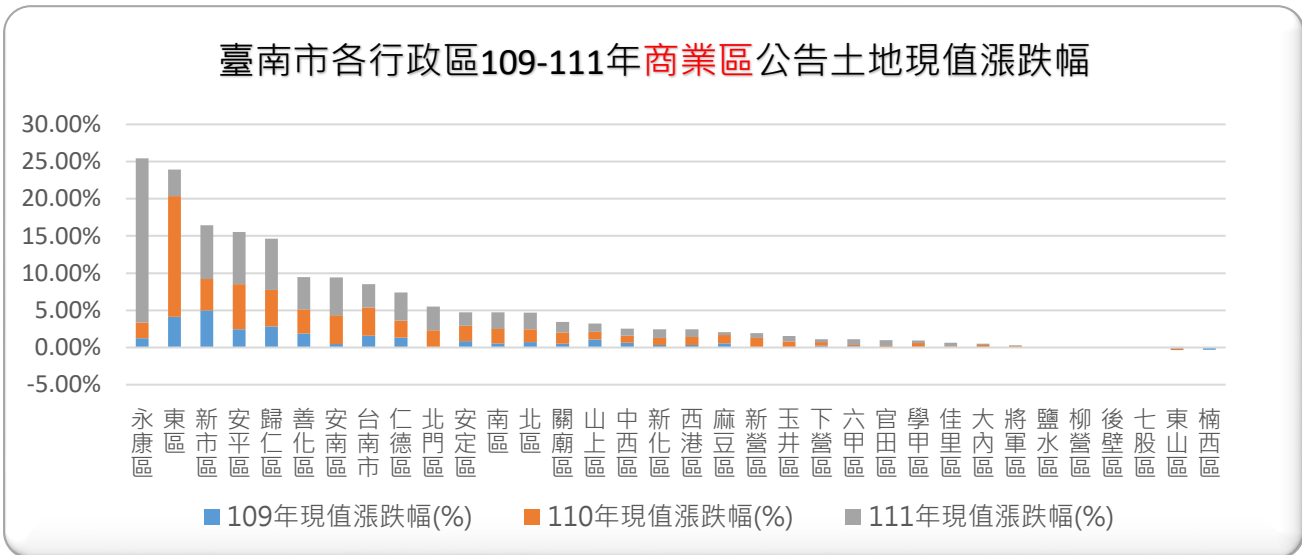
住宅區以新市區現值漲幅最大，主要受惠於科學園區議題，帶動房地產市場蓬勃發展，新建案如雨後春筍般接連推出。



圖六 臺南市各行政區 109-111 年住宅區公告土地現值漲跌幅

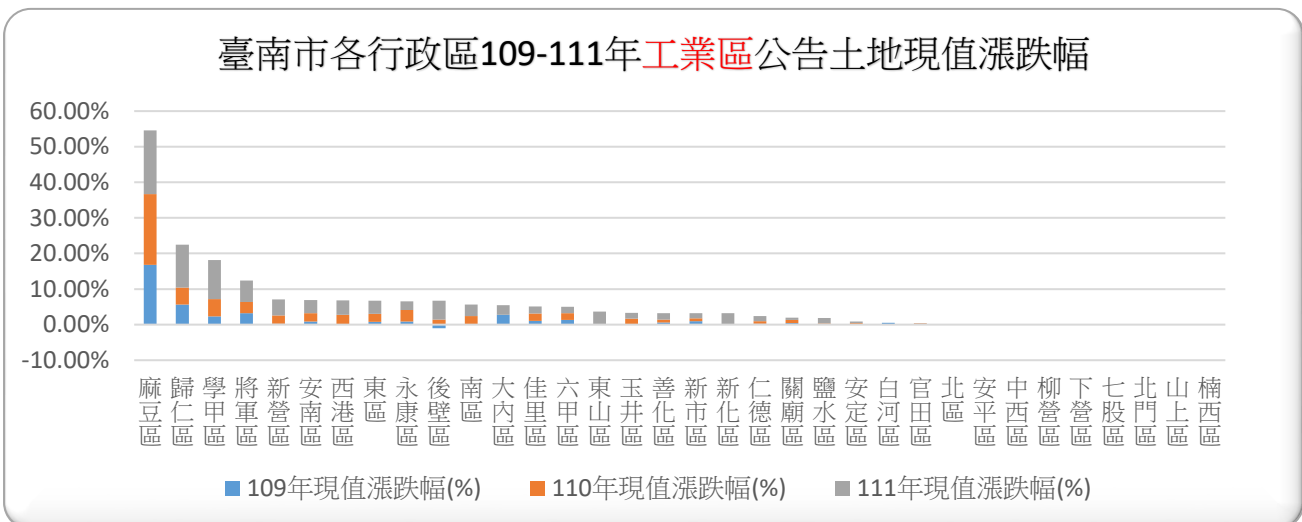
商業區以永康區漲幅最大，主要因該區新設鹽行國中暨附近地區區段徵收案甫完成，區內部分農地變更使用為商業區，為配合用地性質變更故 111 年現

值調整較大。東區因第二期平實營區市地重劃區於 109 年底完工，公共設施完善，且提供東區稀有大量商業區建築用地，又台鐵地下捷運化後，副都心將增設南台南站，和市中心的連結更加緊密，預計帶動人潮及商機，故反映於現值漲幅較高。



圖七 臺南市各行政區 109-111 年商業區公告土地現值漲跌幅

工業區以麻豆區漲幅最大，主要因麻豆工業區市地重劃完工，增加工業區用地供給，改善當地生產環境，促進土地利用，增加提供周邊地區充足的就業機會，土地價值提升，故予以調整現值。



圖八 臺南市各行政區 109-111 年工業區公告土地現值漲跌幅