

臺南市政府地政局 統計通報

113年6月

臺南市 109 年至 113 年第 1 季建物買賣交易量統計

壹、109 年至 112 年全國及臺南市年度建物買賣交易量概況

根據內政統計資料顯示，110 年全國建物買賣交易棟數 348,194 棟，為近五年最高點，較 109 年增加 6.62%，其後逐年減少，111 年 318,101 棟，較 110 年減少約 3 萬棟，年減率 8.64%，112 年 306,971 棟，較 111 年減少約 1.1 萬棟，年減率 3.50%。依據資料顯示，自 111 年建物買賣交易量雖開始下降，惟 112 年的下降幅度已趨減緩。

表1 全國109年-112年不動產(建物)買賣移轉統計 (單位:棟數、%)

| 年度 | 109年 | 110年 | 111年 | 112年 |
|--------|---------|---------|---------|---------|
| 建物買賣棟數 | 326,589 | 348,194 | 318,101 | 306,971 |
| 年增減數 | - | 21,605 | -30,093 | -11,130 |
| 年增減率 | - | 6.62% | -8.64% | -3.50% |

資料來源：內政部

臺南市建物交易棟數從 109 年 23,044 棟，上漲至 110 年度的 26,752 棟，與全國情況相同，於 110 年來近五年的最高點，且增幅 16.09% 高於全國增幅 6.62%，於 111 年度交易棟數降至 23,091 棟，降幅 13.68%，至 112 年逆勢成長至 24,948 棟，增幅 8.04%，與全國 112 年減幅 3.50% 呈現反向態勢，顯示臺南市交易量能有所支撐，房市逐漸回歸供需基本面。

表2 臺南市109年-112年不動產(建物)買賣移轉統計 (單位:棟數、%)

| 年度 | 109年 | 110年 | 111年 | 112年 |
|--------|--------|--------|---------|--------|
| 建物買賣棟數 | 23,044 | 26,752 | 23,091 | 24,948 |
| 年增減數 | - | 3,708 | -3,661 | 1,857 |
| 年增減率 | - | 16.09% | -13.68% | 8.04% |

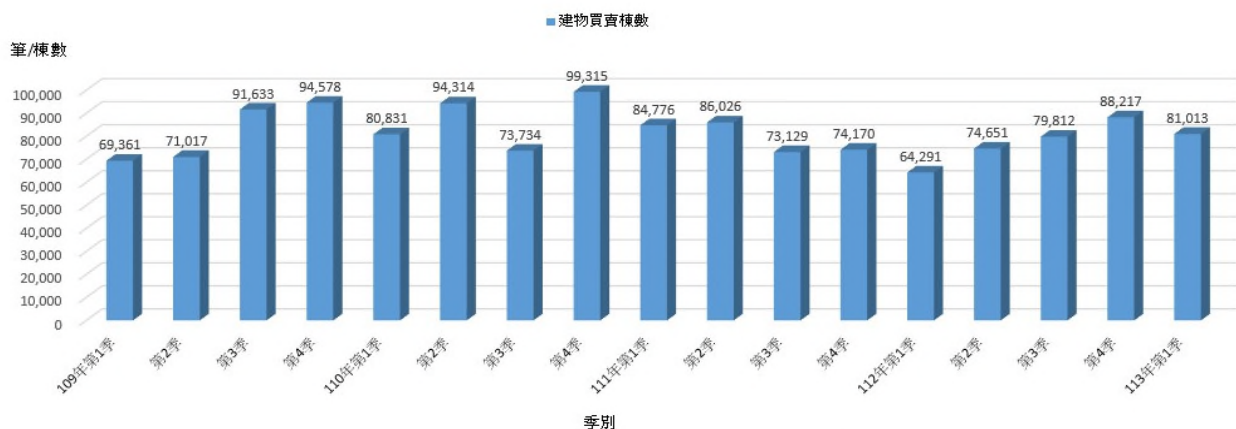
資料來源：臺南市政府地政局

貳、109年至113年全國及臺南市各季建物買賣交易量

全國109年至113年第1季建物交易量各季漲跌互見，於110年第4季來到近五年最高點，達99,315棟，於111年開始，交易量明顯下降，於112年第1季來到近五年最低點，為64,291棟，惟自112年第2季開始，連續3季上升，分為漲幅16.11%、6.91%及10.53%，至113年第1季始趨緩，降幅8.17%，為81,013棟。

| 季別 | 109年 | | | | 110年 | | | | 111年 | | | | 112年 | | | | 113年 |
|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|
| | 第1季 | 第2季 | 第3季 | 第4季 | 第1季 | 第2季 | 第3季 | 第4季 | 第1季 | 第2季 | 第3季 | 第4季 | 第1季 | 第2季 | 第3季 | 第4季 | 第1季 |
| 建物買賣棟數 | 69,361 | 71,017 | 91,633 | 94,578 | 80,831 | 94,314 | 73,734 | 99,315 | 84,776 | 86,026 | 73,129 | 74,170 | 64,291 | 74,651 | 79,812 | 88,217 | 81,013 |
| 每月增減數 | - | 1,656 | 20,616 | 2,945 | -13,747 | 13,483 | -20,580 | 25,581 | -14,539 | 1,250 | -12,897 | 1,041 | -9,879 | 10,360 | 5,161 | 8,405 | -7,204 |
| 每月增減率 | - | 2.39% | 29.03% | 3.21% | -14.54% | 16.68% | -21.82% | 34.69% | -14.64% | 1.47% | -14.99% | 1.42% | -13.32% | 16.11% | 6.91% | 10.53% | -8.17% |

資料來源：內政部



資料來源：內政部

圖1 全國109年第1季-113年第1季 不動產(建物)買賣移轉統計

以臺南市每季建物交易量來看，亦自109年第1季起逐季盤整向上，至110年第2季時交易量來到近五年次高峰7,923棟，其後逐季往下盤整，在112年第1季時交易量與全國相同，來到近五年最低4,932棟，隨後又向上成長，至112年第4季來到近五年最高峰8,300棟。

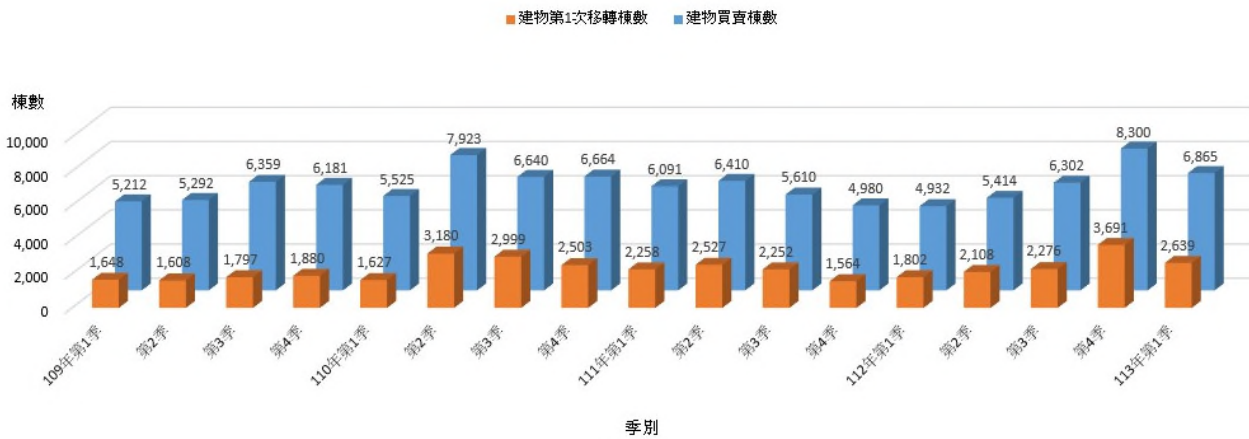
另建物第一次移轉(新屋)棟數代表預售屋2~3年前推案至完工累積的交易量，資料顯示，109年至110年第1季臺南市新屋佔總建物買賣移轉量比例為28.26%~31.62%，而自110年第2季以降，除111年第4季(31.41%)外，其餘各季新屋佔比均達36%以上，於110年第2季(40.14%)、110年第3季(45.17%)、111年第3季(40.14%)及112年第4季(44.47%)更高達40%以上，顯示近五年隨著臺南市房地產市場穩定發展，預售屋買氣熱絡，且建商仍持續穩定推案，挹注交易動能。

表4 臺南市109年第1季-113年第1季 不動產(建物)買賣移轉統計

(單位: 筆、棟、%)

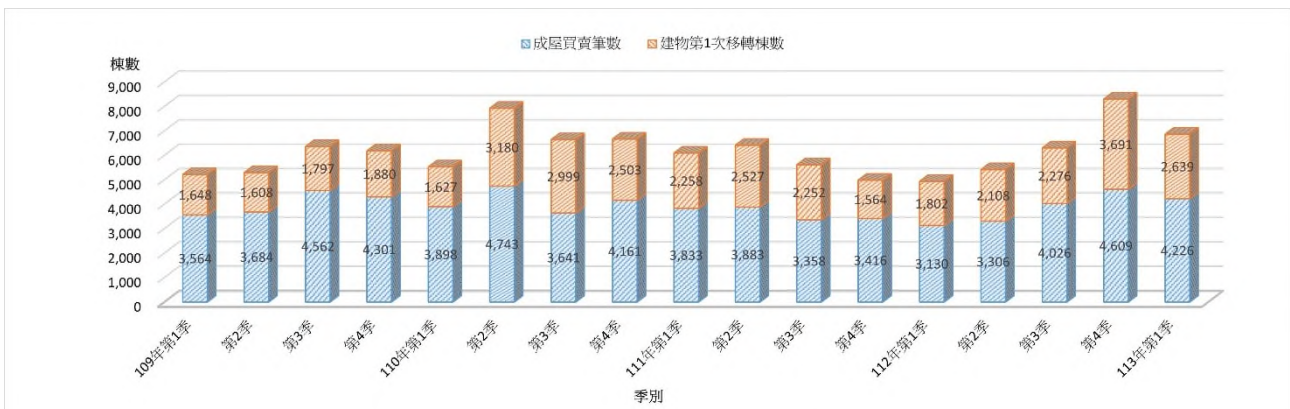
| 月份 | 109年 | | | | 110年 | | | | 111年 | | | | 112年 | | | | 113年 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|---------|---------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|
| | 第1季 | 第2季 | 第3季 | 第4季 | 第1季 | 第2季 | 第3季 | 第4季 | 第1季 | 第2季 | 第3季 | 第4季 | 第1季 | 第2季 | 第3季 | 第4季 | 第1季 |
| 建物買賣棟數 | 5,212 | 5,292 | 6,359 | 6,181 | 5,525 | 7,923 | 6,640 | 6,664 | 6,091 | 6,410 | 5,610 | 4,980 | 4,932 | 5,414 | 6,302 | 8,300 | 6,865 |
| 每月增減數 | - | 80 | 1,067 | -178 | -656 | 2,398 | -1,283 | 24 | -573 | 319 | -800 | -630 | -48 | 482 | 888 | 1,998 | -1,435 |
| 每月增減率 | - | 1.53% | 20.16% | -2.80% | -10.61% | 43.40% | -16.19% | 0.36% | -8.60% | 5.24% | -12.48% | -11.23% | -0.96% | 9.77% | 16.40% | 31.70% | -17.29% |
| 建物第1次移轉棟數 | 1,648 | 1,608 | 1,797 | 1,880 | 1,627 | 3,180 | 2,999 | 2,503 | 2,258 | 2,527 | 2,252 | 1,564 | 1,802 | 2,108 | 2,276 | 3,691 | 2,639 |
| 每月增減數 | - | -40 | 189 | 83 | -253 | 1,553 | -181 | -496 | -245 | 269 | -275 | -688 | 238 | 306 | 168 | 1,415 | -1,052 |
| 每月增減率 | - | -2.43% | 11.75% | 4.62% | -13.46% | 95.45% | -5.69% | -16.54% | -9.79% | 11.91% | -10.88% | -30.55% | 15.22% | 16.98% | 7.97% | 62.17% | -28.50% |
| 新屋移轉佔比 | 31.62% | 30.39% | 28.26% | 30.42% | 29.45% | 40.14% | 45.17% | 37.56% | 37.07% | 39.42% | 40.14% | 31.41% | 36.54% | 38.94% | 36.12% | 44.47% | 38.44% |
| 成屋買賣筆數 | 3,564 | 3,684 | 4,562 | 4,301 | 3,898 | 4,743 | 3,641 | 4,161 | 3,833 | 3,883 | 3,358 | 3,416 | 3,130 | 3,306 | 4,026 | 4,609 | 4,226 |
| 每月增減數 | - | 120 | 878 | -261 | -403 | 845 | -1,102 | 520 | -328 | 50 | -525 | 58 | -286 | 176 | 720 | 583 | -383 |
| 每月增減率 | - | 3.37% | 23.83% | -5.72% | -9.37% | 21.68% | -23.23% | 14.28% | -7.88% | 1.30% | -13.52% | 1.73% | -8.37% | 5.62% | 21.78% | 14.48% | -8.31% |

資料來源：臺南市政府地政局



資料來源：臺南市政府地政局

圖2 臺南市建物買賣棟數/建物第1次移轉棟數



資料來源：臺南市政府地政局

圖3 臺南市建物成屋/第1次移轉棟數

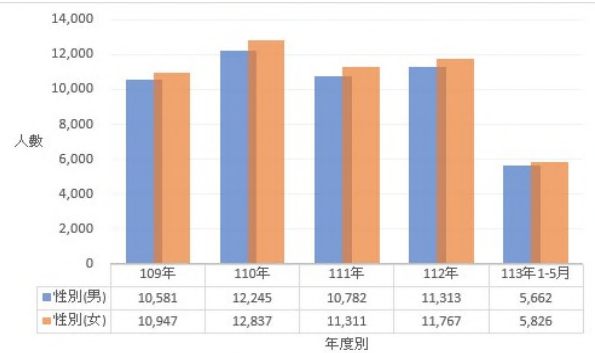
參、臺南市買賣交易性別比例及年齡分布

觀察臺南市建物買賣移轉登記男女性別比例，109年至113年5月各年度女性購買房屋人數皆略高於男性，約為1.04倍，顯示女性經濟獨立自主的提高以及偏好以房地產作為資金避險標的。另就年齡層來看，臺南市購買房屋者以30-40歲為主(34.82%)，40-50歲次之(25.32%)，顯示係以已進入職場、具有穩定收入或一定資產之壯年、中年族群為購屋主力，約佔全部年齡層6成，而20-30歲占17.39%，顯示該族群亦具有購買實力。

表5 臺南市不動產(建物)買賣登記人數-按性別分

| 單位：人數、倍數 | | | |
|----------|--------|--------|------|
| 年別 | 性別(男) | 性別(女) | 女/男 |
| 109年 | 10,581 | 10,947 | 1.03 |
| 110年 | 12,245 | 12,837 | 1.05 |
| 111年 | 10,782 | 11,311 | 1.05 |
| 112年 | 11,313 | 11,767 | 1.04 |
| 113年1-5月 | 5,662 | 5,826 | 1.03 |

資料來源：臺南市政府地政局



資料來源：臺南市政府地政局

圖4 臺南市不動產(建物)買賣登記人數-按性別分

表6 臺南市不動產(建物)買賣登記-按年齡層分

| 單位：人數(百分率) | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|----------------|-------|-----------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|-----------------|-------|----------------|-------|
| 年期 | 年齡層 (小於20歲) | | 年齡層 (20-30歲) | | 年齡層 (30-40歲) | | 年齡層 (40-50歲) | | 年齡層 (50-60歲) | | 年齡層 (60-70歲) | | 年齡層 (70歲以上) | |
| | 人數 | 百分率 | 人數 | 百分率 | 人數 | 百分率 | 人數 | 百分率 | 人數 | 百分率 | 人數 | 百分率 | 人數 | 百分率 |
| 109年 | 48 | 0.22% | 3,754 | 17.44% | 7,523 | 34.95% | 5,339 | 24.80% | 2,856 | 13.27% | 961 | 4.46% | 1,047 | 4.86% |
| 110年 | 62 | 0.25% | 4,440 | 17.70% | 8,721 | 34.77% | 6,189 | 24.68% | 3,218 | 12.83% | 1,169 | 4.66% | 1,283 | 5.12% |
| 111年 | 48 | 0.22% | 3,895 | 17.63% | 7,876 | 35.65% | 5,584 | 25.28% | 2,735 | 12.38% | 971 | 4.40% | 983 | 4.45% |
| 112年 | 77 | 0.33% | 4,066 | 17.62% | 7,877 | 34.13% | 5,753 | 24.93% | 2,777 | 12.03% | 1,075 | 4.66% | 1,455 | 6.30% |
| 113年1-5月 | 40 | 0.35% | 1,904 | 16.57% | 3,976 | 34.61% | 3,093 | 26.92% | 1,431 | 12.46% | 543 | 4.73% | 501 | 4.36% |
| 平均值 | | 0.27% | | 17.39% | | 34.82% | | 25.32% | | 12.59% | | 4.58% | | 5.02% |

備註：百分率以四捨五入計算至小數第2位

資料來源：臺南市政府地政局