臺南市實價登錄大數據輔助區段地價平衡（含整體開發區）之研究
（第三期）

住宅價格指數
中華民國111年12月

報告書(公布版)

製作日期：民國112年4月17日
委託單位：臺南市政府
執行單位：安富財經科技股份有限公司

摘要

本期（111年12月）住宅價格月指數表現，交易熱區微幅下跌

受到總體市場景氣低迷的影響，臺南市住宅市場進入盤整階段，呈現價穩量縮的情形。111 年 12 月住宅價格指數上升 0.07%，交易量相較上月雖微幅上漲，但是相較 110 年 12 月則是呈現大幅下跌。各行政區間的價格指數則是漲跌互見，受綠能科學城及商場進駐等利多因素影響的歸仁區的價格指數漲幅最大，而近兩年房市交易熱絡的永康區、東區、北區、安南區、善化區以及佳里區，價格指數則出現微幅下跌情形。未來在總體經濟景氣未見好轉，央行仍有升息的壓力，以及修法後平均地權條例即將實施等因素影響下，臺南市整體住宅市場進入盤整期，而各區住宅市場則受到重大開發計畫影響，則有不同的變化，須持續觀察。

各次市場住宅價格月指數及變動率（基期：110 年 1 月=100）

		住宅價格月指數	月變動率	季變動率	年變動率
全市		131.16	0.07%	0.43%	10.07%
建物型態	大廈	137.42	0.14%	0.79%	12.57%
	透天厝	122.94	-0.22%	-0.26%	6.11%
各行政區	中西區	129.77	0.83%	0.91%	9.73%
	安平區	135.18	0.34%	1.20%	10.65%
	南區	130.43	0.50%	0.98%	7.96%
	北區	126.76	-0.37%	-0.90%	7.25%
	永康區	131.33	-0.72%	-1.42%	7.51%
	安南區	128.20	-0.13%	0.57%	10.74%
	東區	125.78	-0.26%	-0.64%	7.40%
	仁德區	135.39	0.00%	0.73%	12.82%
	歸仁區	145.44	2.87%	7.75%	24.36%
	南科區域	144.99	0.32%	1.74%	16.73%
	善化區	148.04	-0.27%	0.87%	16.65%
	新市區	140.24	0.88%	2.20%	15.59%
	佳里區	128.53	-1.06%	-1.14%	5.91%
	新營區	133.76	1.22%	2.75%	14.11%

註 1：本案行政區研究成果僅針對樣本數較為充裕的範圍對外進行發布。

註 2：南科區域係指行政區包含善化區、新市區等範圍之樣本。

目錄

摘要 I

1. 主題住宅價格月指數 1

1.1. 全市整體住宅價格月指數 1

1.2. 建物型態住宅價格月指數 1

1.3. 行政區住宅價格月指數 3

1.4. 小結 13

2. 資料統計分析 15

2.1. 樣本分布熱點圖 15

附錄 1 指數編制緣起 19

附錄 1.1 專案緣起 19

附錄 1.2 指數編制範圍 19

附錄 2 指數編制方法說明 21

附錄 2.1 住宅價格指數編制方法 21

附錄 3 名詞定義 23

圖表目錄

圖 1-1 全市住宅價格月指數 1
圖 1-2 大廈住宅價格月指數 1
圖 1-3 透天厝住宅價格月指數 2
圖 1-4 全市及不同建物型態住宅價格月指數趨勢圖 2
圖 1-5 中西區住宅價格月指數 3
圖 1-6 安平區住宅價格月指數 3
圖 1-7 南區住宅價格月指數 4
圖 1-8 中西區、安平區、南區住宅價格月指數趨勢圖 4
圖 1-9 北區住宅價格月指數 5
圖 1-10 永康區住宅價格月指數 5
圖 1-11 安南區住宅價格月指數 6
圖 1-12 北區、永康區、安南區住宅價格月指數趨勢圖 6
圖 1-13 東區住宅價格月指數 7
圖 1-14 仁德區住宅價格月指數 7
圖 1-15 歸仁區住宅價格月指數 8
圖 1-16 東區、仁德區、歸仁區住宅價格月指數趨勢圖 8
圖 1-17 南科區域住宅價格月指數 9
圖 1-18 善化區住宅價格月指數 9
圖 1-19 新市區住宅價格月指數 10
圖 1-20 南科區域、善化區、新市區住宅價格月指數趨勢圖 10
圖 1-21 佳里區住宅價格月指數 11
圖 1-22 新營區住宅價格月指數 11
圖 1-23 佳里區、新營區住宅價格月指數趨勢圖 12
圖 2-1 臺南市 111 年 12 月清理後交易量分布圖 16
表 1-1 全市及不同建物型態住宅價格月指數 2
表 1-2 中西區、安平區、南區住宅價格月指數 4
表 1-3 北區、永康區、安南區住宅價格月指數 6
表 1-4 東區、仁德區、歸仁區住宅價格月指數 8
表 1-5 南科區域、善化區、新市區住宅價格月指數 10
表 1-6 佳里區、新營區住宅價格月指數 12

1. 主題住宅價格月指數

1.1. 全市整體住宅價格月指數

111 年 12 月全市住宅價格月指數為 131.16，較上月上漲 0.07%，較 110 年同月上漲 10.07%。

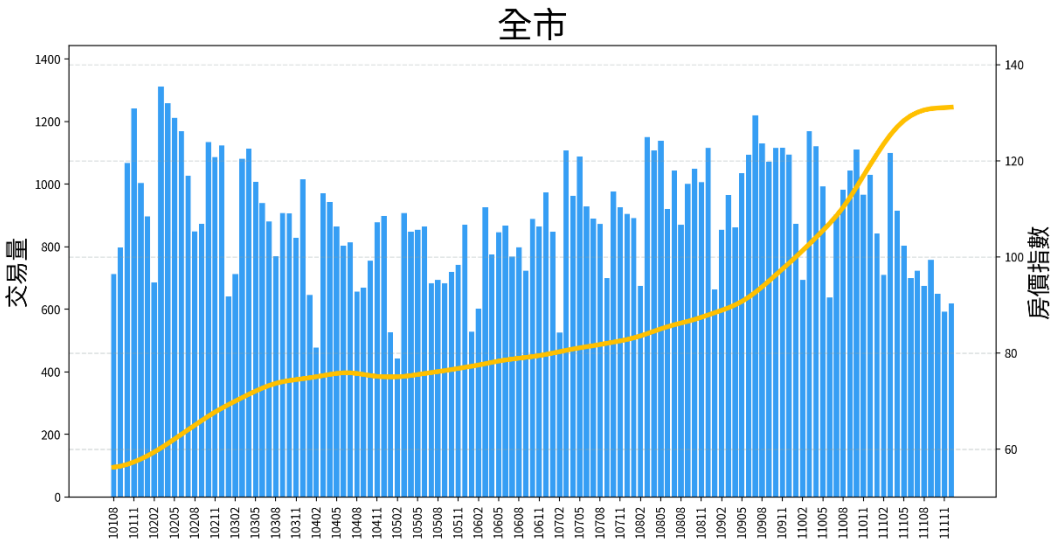


圖 1-1 全市住宅價格月指數

1.2. 建物型態住宅價格月指數

111 年 12 月大廈住宅價格月指數為 137.42，較上月上漲 0.14%，較 110 年同月上漲 12.57%；透天厝住宅價格月指數為 122.94，較上月下跌 0.22%，較 110 年同月上漲 6.11%。

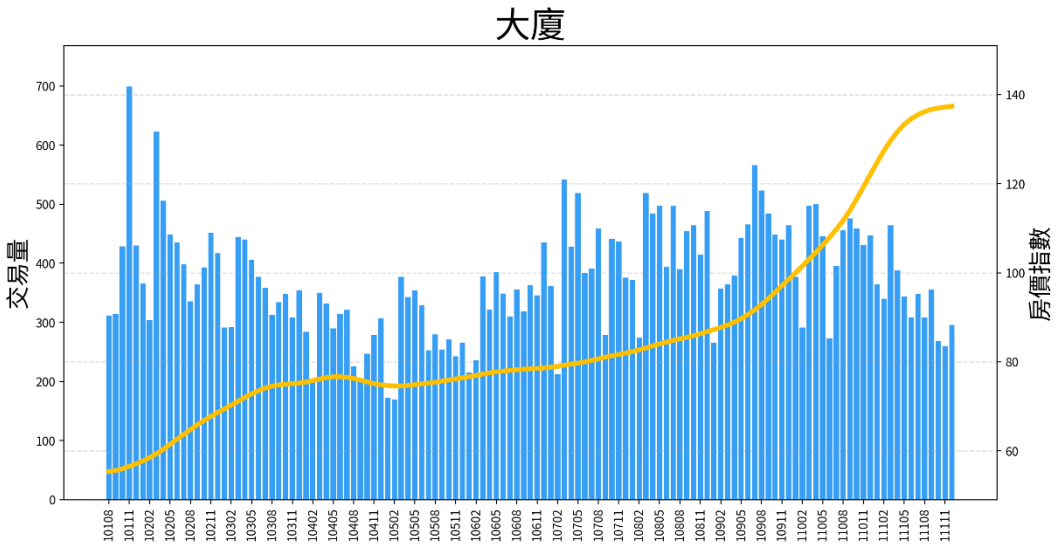


圖 1-2 大廈住宅價格月指數

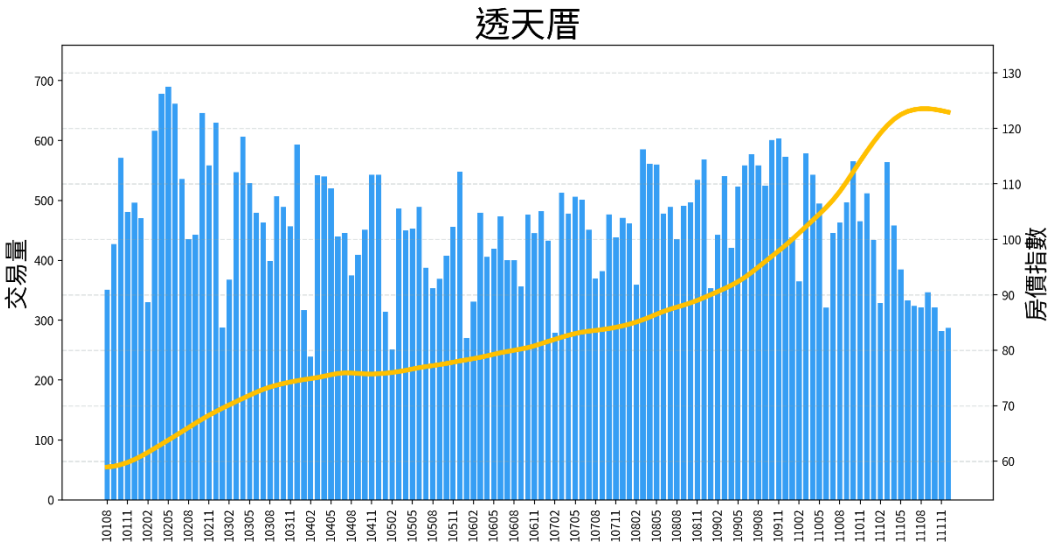


圖 1-3 透天厝住宅價格月指數

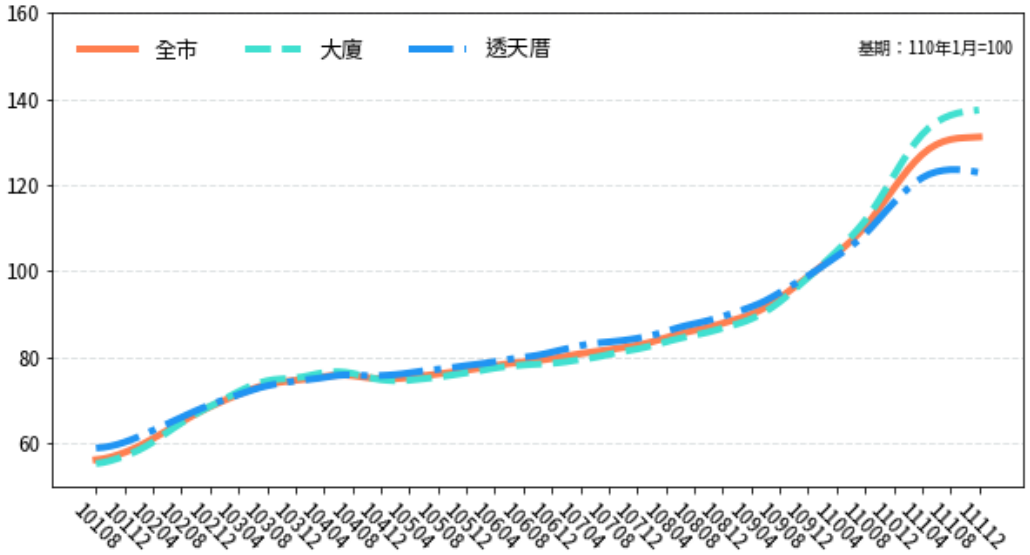


圖 1-4 全市及不同建物型態住宅價格月指數趨勢圖

表 1-1 全市及不同建物型態住宅價格月指數（基期：110 年 1 月=100）

月別	全市	大廈	透天厝
110年12月	119.16	122.07	115.86
111年9月	130.86	136.70	123.57
111年10月	130.99	137.01	123.43
111年11月	131.07	137.22	123.21
111年12月	131.16	137.42	122.94
相較上月	0.07%	0.14%	-0.22%
相較上季	0.43%	0.79%	-0.26%
相較110年同月	10.07%	12.57%	6.11%

1.3. 行政區住宅價格月指數

1.3.1. 中西區、安平區、南區

111 年 12 月中西區住宅價格月指數為 129.77，較上月上漲 0.83%，較 110 年同月上漲 9.73%；安平區住宅價格月指數為 135.18，較上月上漲 0.34%，較 110 年同月上漲 10.65%；南區住宅價格月指數為 130.43，較上月上漲 0.50%，較 110 年同月上漲 7.96%。

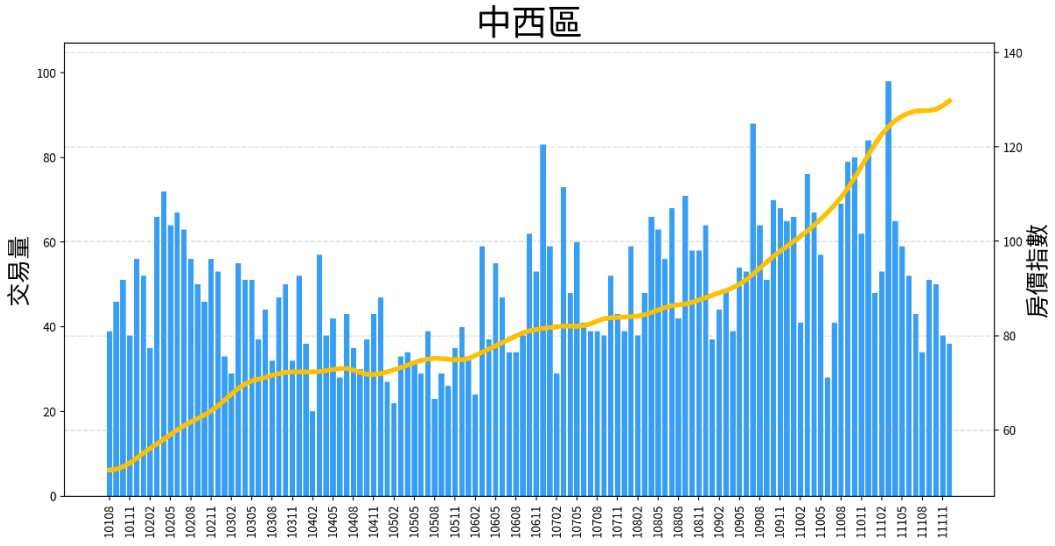


圖 1-5 中西區住宅價格月指數

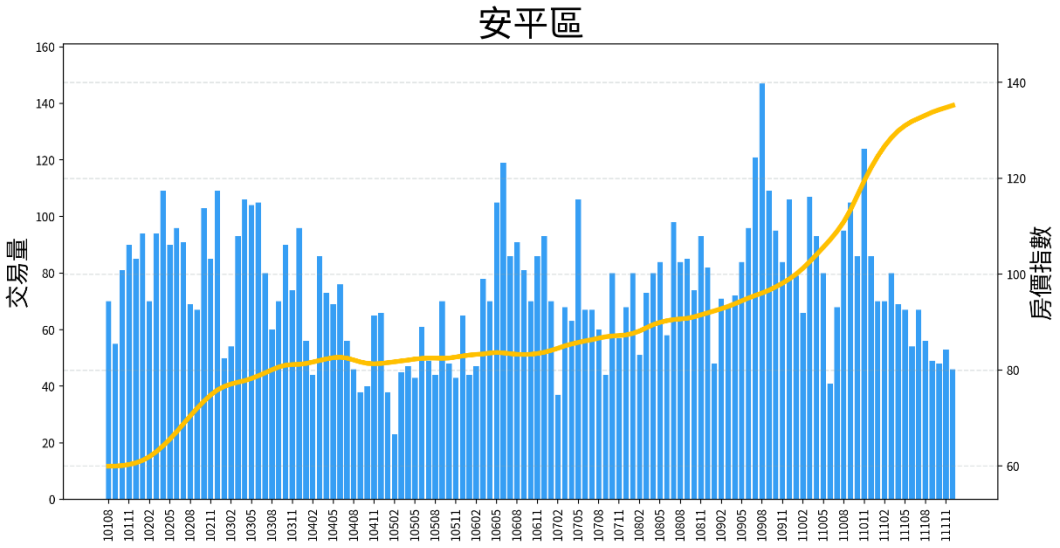


圖 1-6 安平區住宅價格月指數

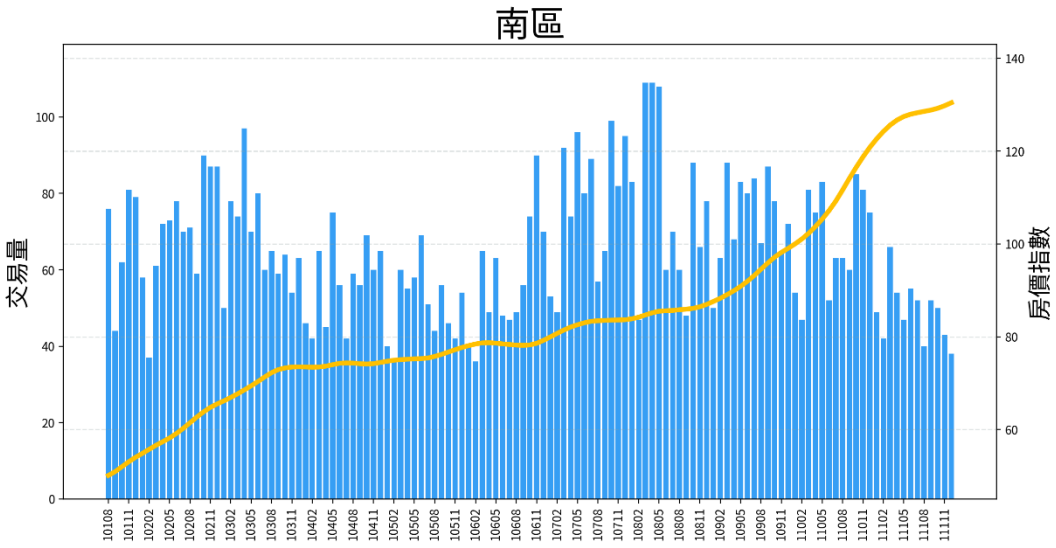


圖 1-7 南區住宅價格月指數

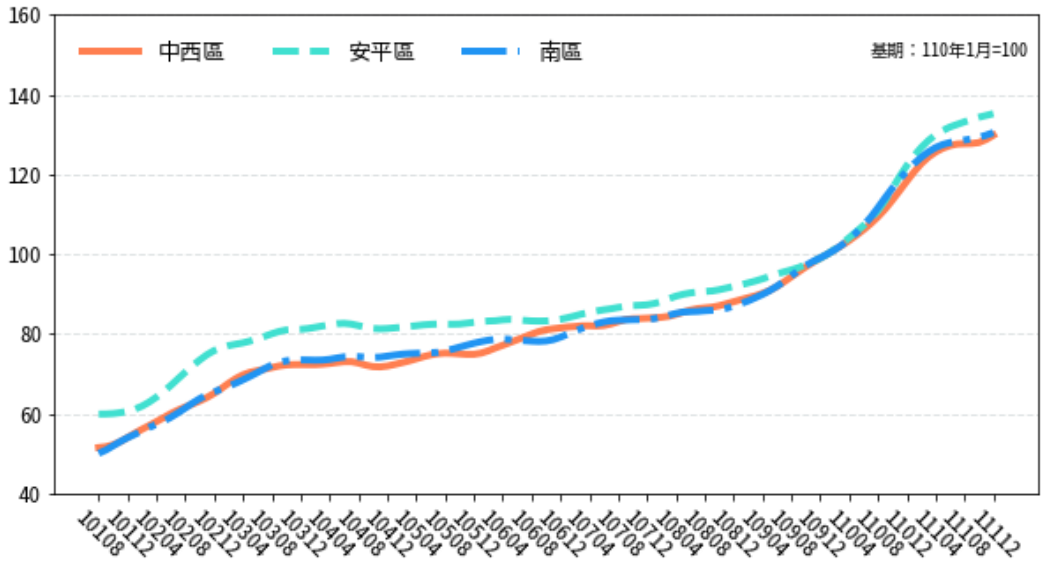


圖 1-8 中西區、安平區、南區住宅價格月指數趨勢圖

表 1-2 中西區、安平區、南區住宅價格月指數（基期：110 年 1 月=100）

月別	中西區	安平區	南區
110年12月	118.26	122.17	120.81
111年9月	127.71	133.77	128.85
111年10月	127.94	134.28	129.24
111年11月	128.70	134.73	129.79
111年12月	129.77	135.18	130.43
相較上月	0.83%	0.34%	0.50%
相較上季	0.91%	1.20%	0.98%
相較110年同月	9.73%	10.65%	7.96%

1.3.2. 北區、永康區、安南區

111 年 12 月北區住宅價格月指數為 126.76，較上月下跌 0.37%，較 110 年同月上漲 7.25%；永康區住宅價格月指數為 131.33，較上月下跌 0.72%，較 110 年同月上漲 7.51%；安南區住宅價格月指數為 128.20，較上月下跌 0.13%，較 110 年同月上漲 10.74%。

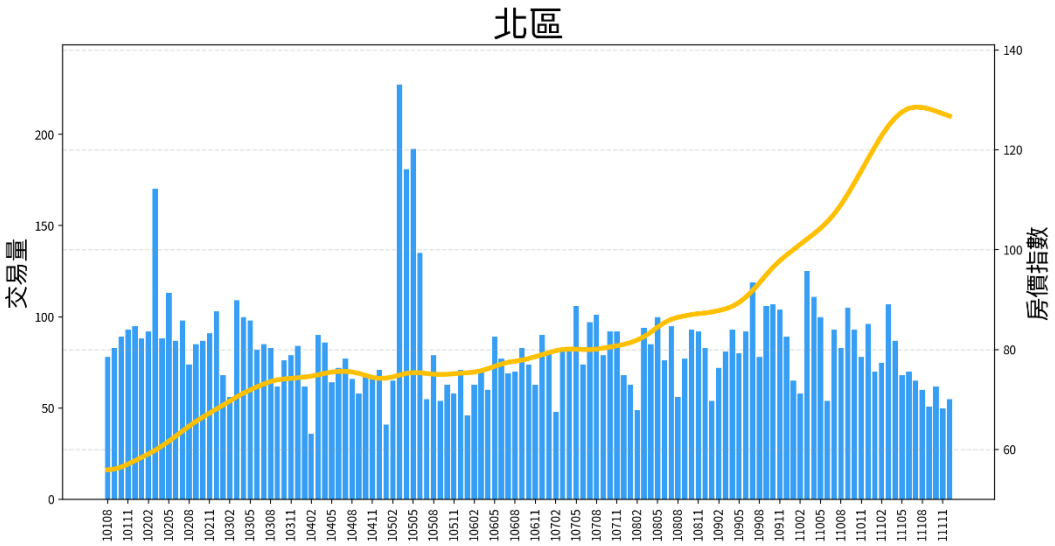


圖 1-9 北區住宅價格月指數

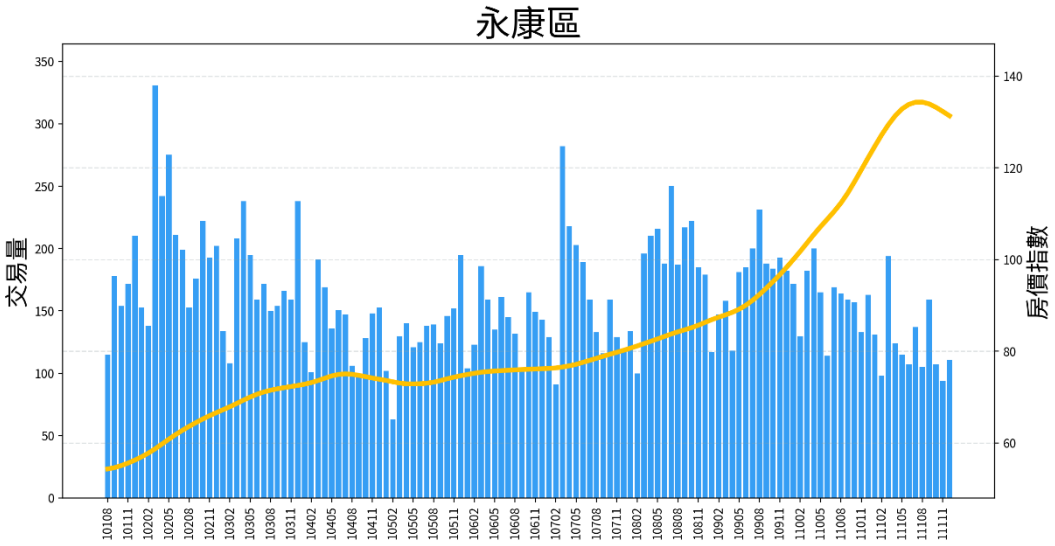


圖 1-10 永康區住宅價格月指數

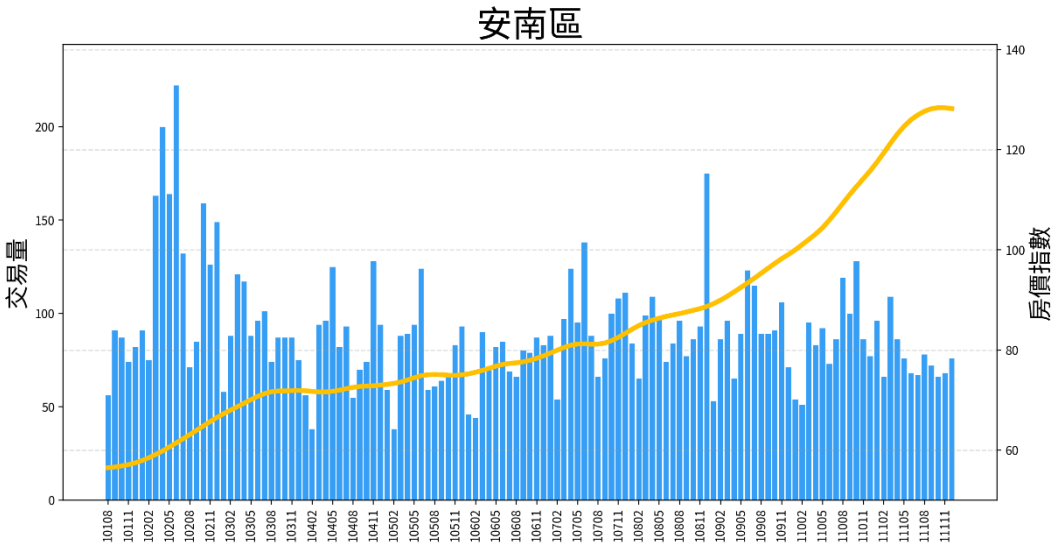


圖 1-11 安南區住宅價格月指數

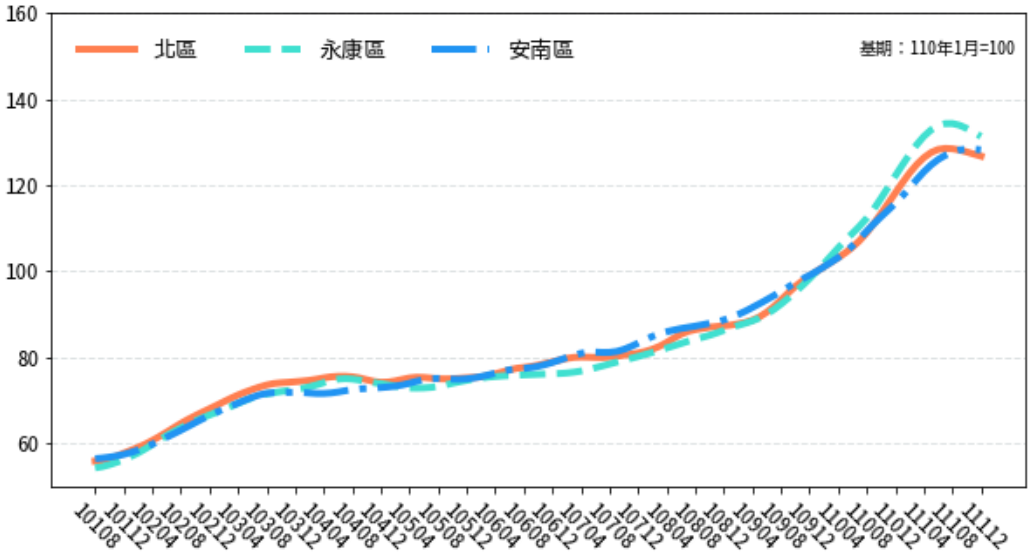


圖 1-12 北區、永康區、安南區住宅價格月指數趨勢圖

表 1-3 北區、永康區、安南區住宅價格月指數（基期：110 年 1 月=100）

月別	北區	永康區	安南區
110年12月	118.19	122.16	115.77
111年9月	128.17	133.93	128.17
111年10月	127.73	133.19	128.39
111年11月	127.23	132.29	128.37
111年12月	126.76	131.33	128.20
相較上月	-0.37%	-0.72%	-0.13%
相較上季	-0.90%	-1.42%	0.57%
相較110年同月	7.25%	7.51%	10.74%

1.3.3. 東區、仁德區、歸仁區

111 年 12 月東區住宅價格月指數為 125.78，較上月下跌 0.26%，較 110 年同月上漲 7.40%；仁德區住宅價格月指數為 135.39，與上月持平，較 110 年同月上漲 12.82%；歸仁區住宅價格月指數為 145.44，較上月上漲 2.87%，較 110 年同月上漲 24.36%。

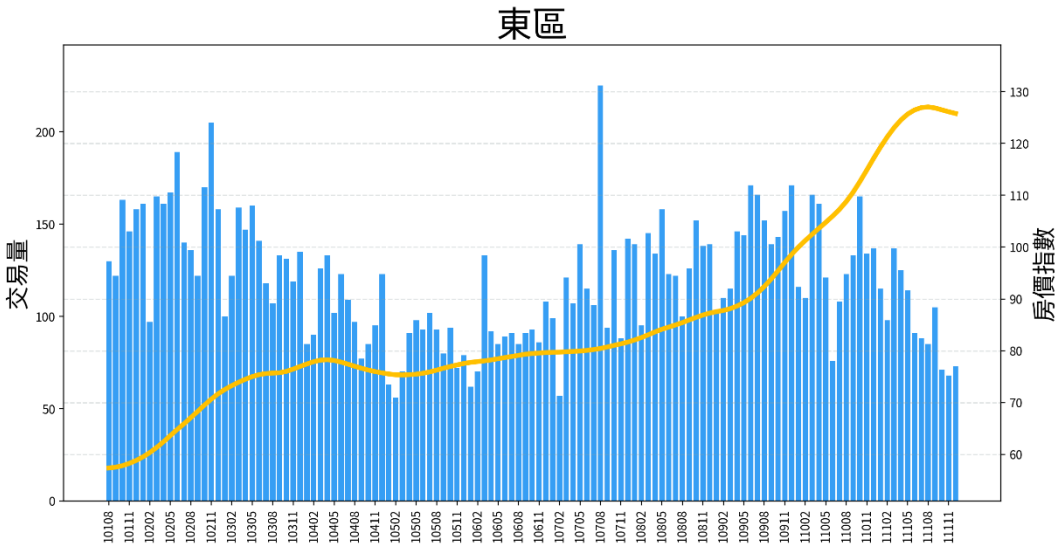


圖 1-13 東區住宅價格月指數

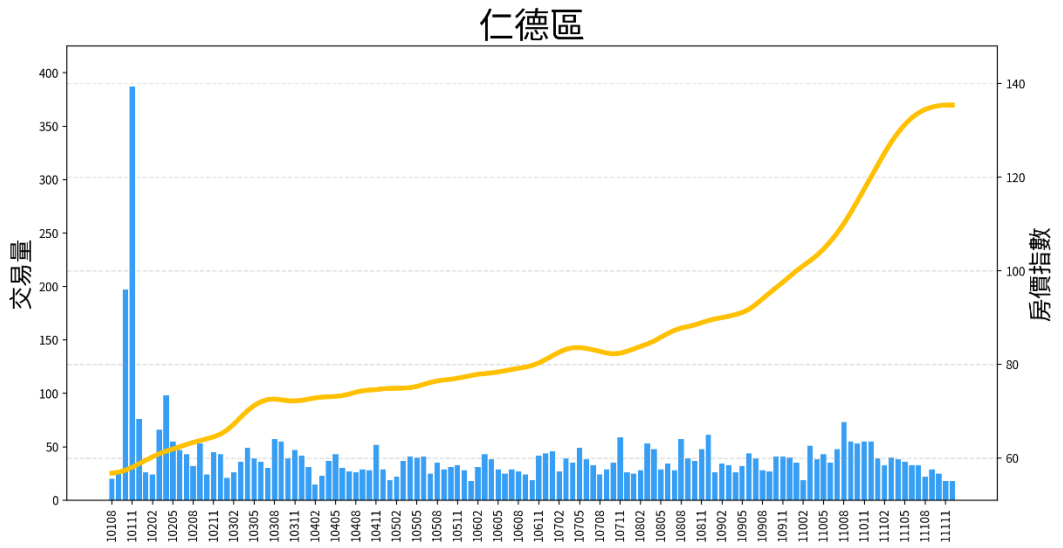


圖 1-14 仁德區住宅價格月指數

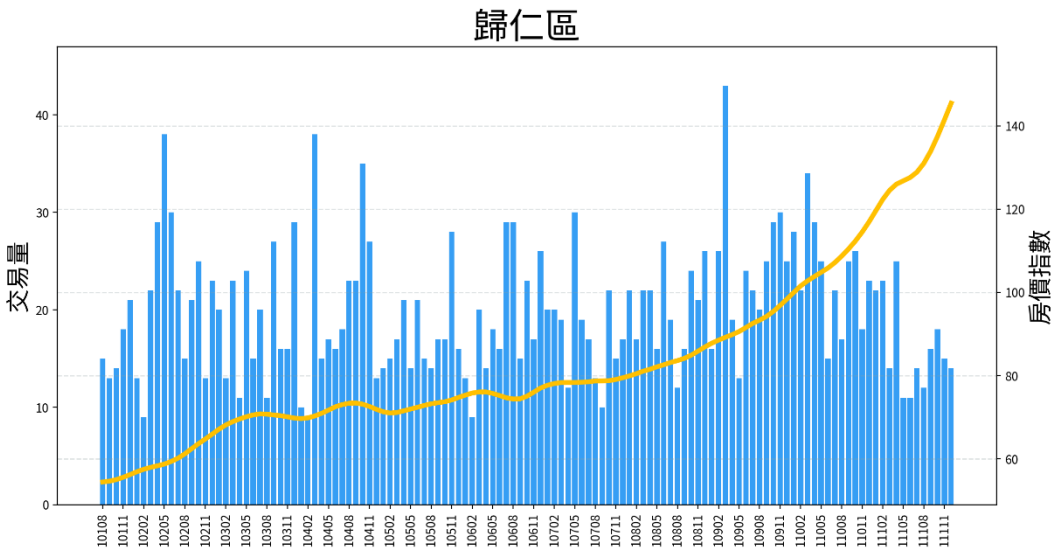


圖 1-15 歸仁區住宅價格月指數

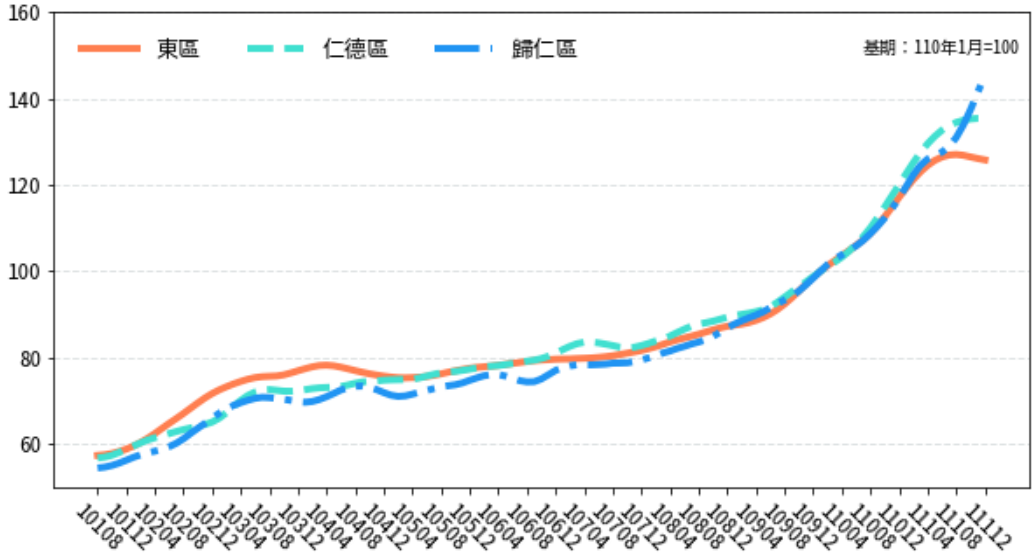


圖 1-16 東區、仁德區、歸仁區住宅價格月指數趨勢圖

表 1-4東區、仁德區、歸仁區住宅價格月指數（基期：110 年 1 月=100）

月別	東區	仁德區	歸仁區
110年12月	117.11	120.01	116.95
111年9月	126.84	134.96	133.88
111年10月	126.47	135.25	137.45
111年11月	126.10	135.39	141.38
111年12月	125.78	135.39	145.44
相較上月	-0.26%	0.00%	2.87%
相較上季	-0.64%	0.73%	7.75%
相較110年同月	7.40%	12.82%	24.36%

1.3.4. 南科區域、善化區、新市區

111 年 12 月南科區域住宅價格月指數為 144.99，較上月上漲 0.32%，較 110 年同月上漲 16.73%；善化區住宅價格月指數為 148.04，較上月下跌 0.27%，較 110 年同月上漲 16.65%；新市區住宅價格月指數為 140.24，較上月上漲 0.88%，較 110 年同月上漲 15.59%。

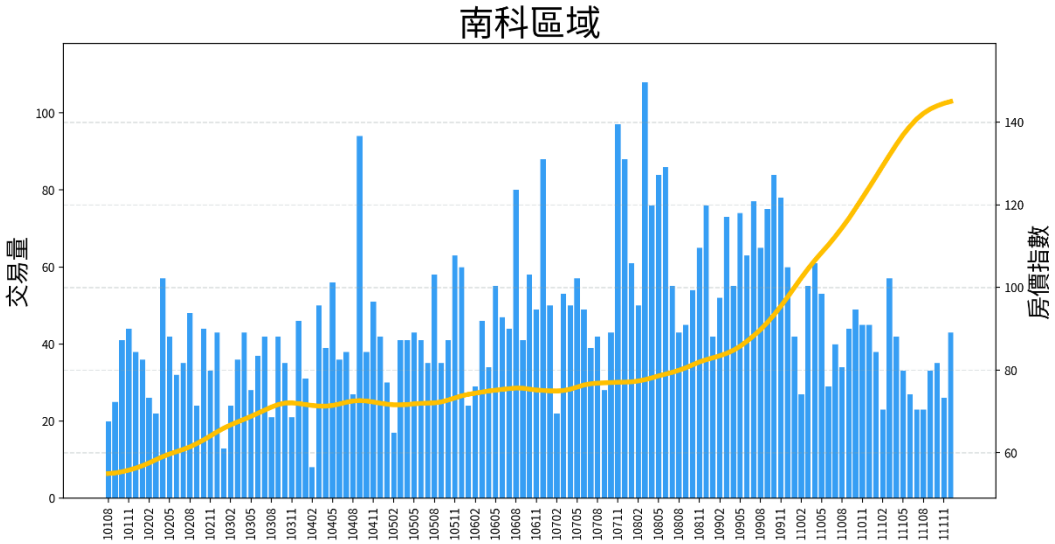


圖 1-17 南科區域住宅價格月指數

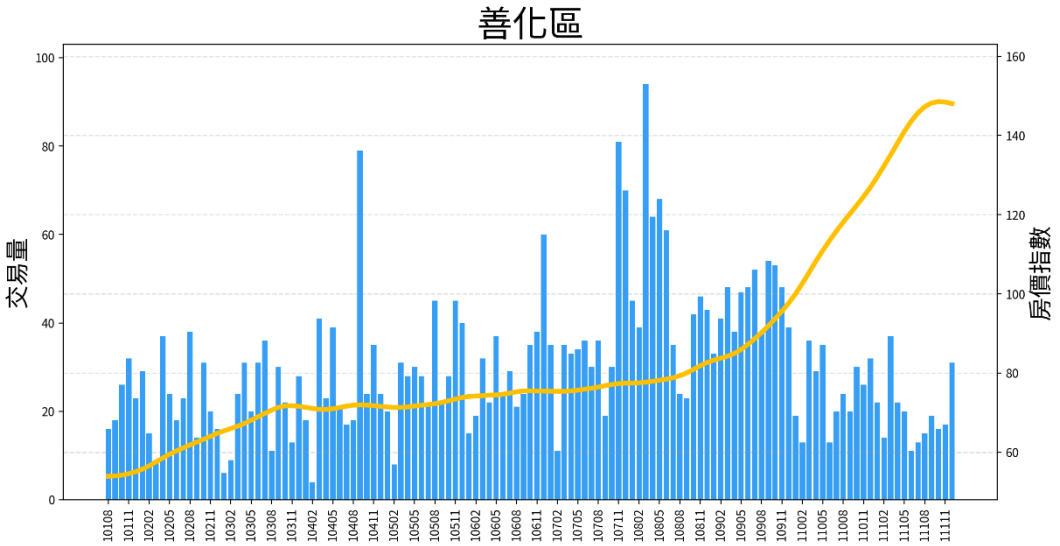


圖 1-18 善化區住宅價格月指數

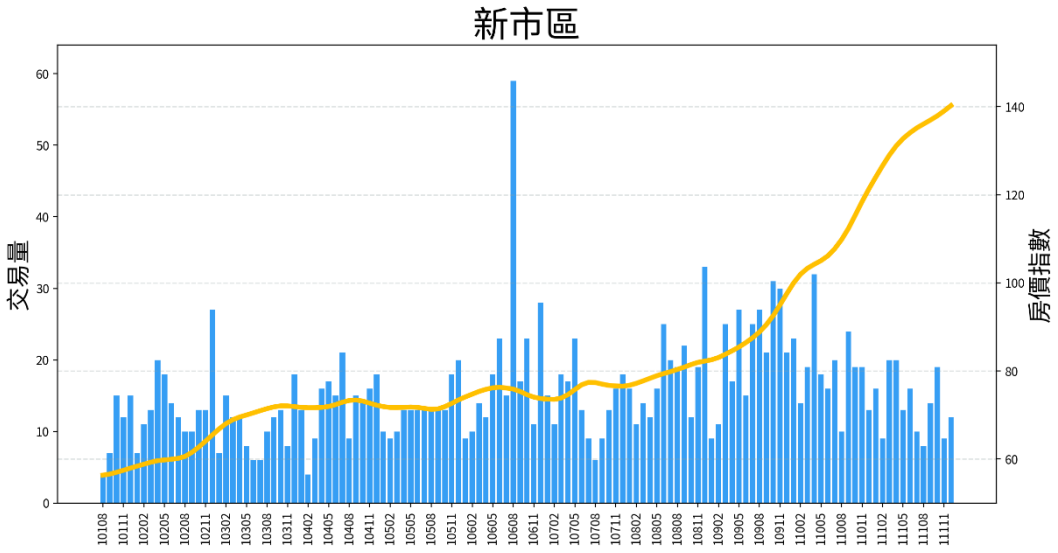


圖 1-19 新市區住宅價格月指數

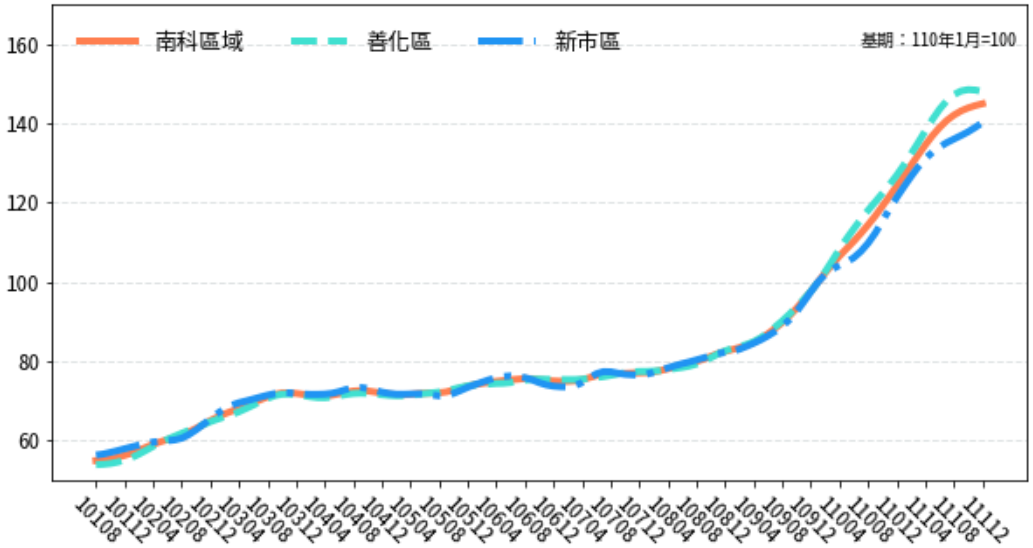


圖 1-20 南科區域、善化區、新市區住宅價格月指數趨勢圖

表 1-5 南科區域、善化區、新市區住宅價格月指數（基期：110 年 1 月=100）

月別	南科區域	善化區	新市區
110年12月	124.21	126.91	121.32
111年9月	143.17	148.20	136.96
111年10月	143.93	148.55	137.91
111年11月	144.53	148.44	139.02
111年12月	144.99	148.04	140.24
相較上月	0.32%	-0.27%	0.88%
相較上季	1.74%	0.87%	2.20%
相較110年同月	16.73%	16.65%	15.59%

1.3.5. 佳里區、新營區

111 年 12 月佳里區住宅價格月指數為 128.53，較上月下跌 1.06%，較 110 年同月上漲 5.91%；新營區住宅價格月指數為 133.76，較上月上漲 1.22%，較 110 年同月上漲 14.11%。

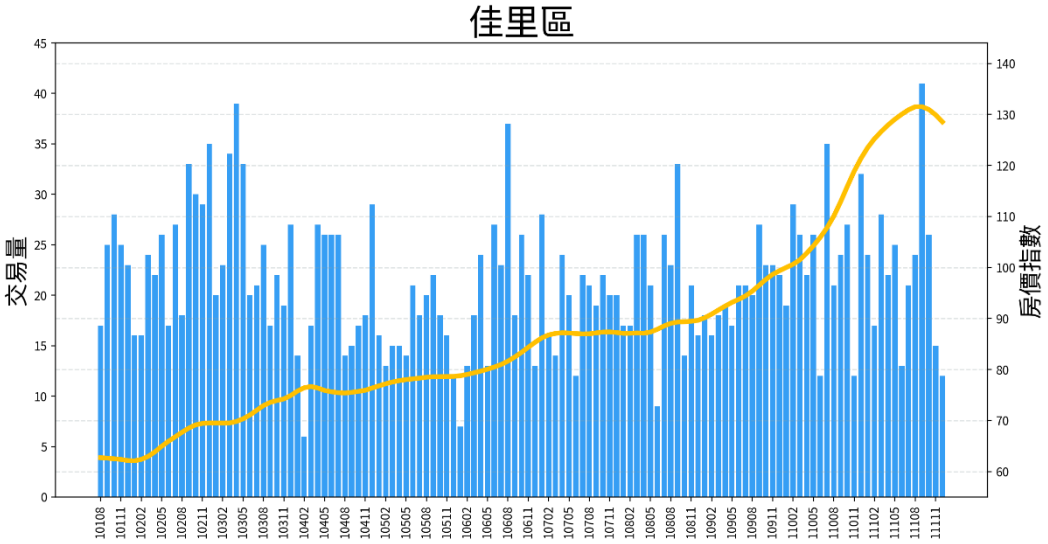


圖 1-21 佳里區住宅價格月指數

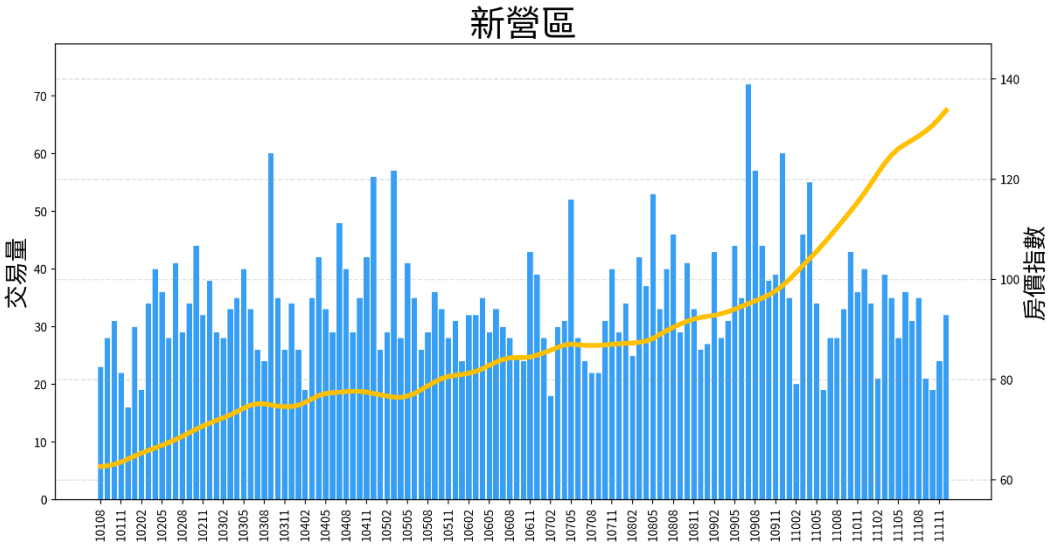


圖 1-22 新營區住宅價格月指數

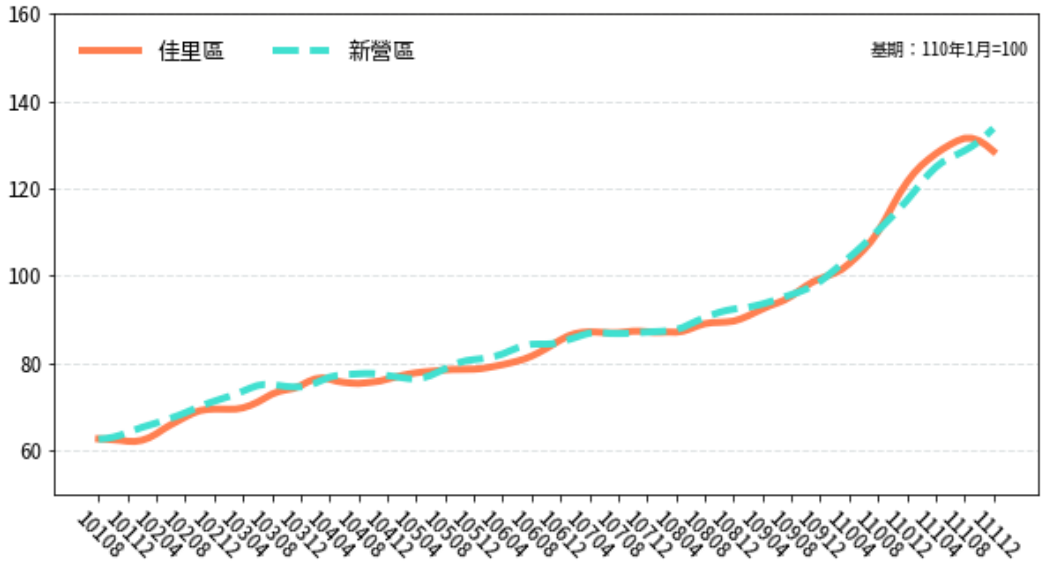


圖 1-23 佳里區、新營區住宅價格月指數趨勢圖

表 1-6 佳里區、新營區住宅價格月指數（基期：110 年 1 月=100）

月別	佳里區	新營區
110年12月	121.36	117.22
111年9月	131.51	129.60
111年10月	130.97	130.73
111年11月	129.91	132.15
111年12月	128.53	133.76
相較上月	-1.06%	1.22%
相較上季	-1.14%	2.75%
相較110年同月	5.91%	14.11%

1.4. 小結

111 年 12 月份臺南市住宅價格指數為 131.16，較上期（11 月）及 110 年同月漲幅分別為 0.07%及 10.07%。與 110 年全年強勁漲幅相比，自 111 年第三季起，臺南市住宅價格指數漲幅漸趨走緩，進入盤整階段。在不同住宅類型方面，大廈的價格指數為 137.42，而透天厝價格指數則為 122.94，兩者較上期（11 月）分別為微幅上漲 0.14%及微幅下跌 0.22%，而與 110 年同月相較，大廈與透天厝價格指數分別為大幅上漲 12.57%和小幅上漲 6.11%。

觀察各行政區住宅價格指數表現，市中心區呈現漲跌互見的情形，在近兩年價格漲幅較高的永康區、北區、東區、安南區、善化區及佳里區，自今年第三季達高峰後開始緩步下跌趨勢，上述六區 12 月份價格指數分別較上期微幅下跌 0.72%、0.37%、0.26%、0.13%、0.27%及 1.06%。而中西區、南區以及安平區等地相較上期（11 月）指數分別微幅上漲 0.83%、0.50%以及 0.34%，值得一提的是，漲幅逐漸趨緩。另一方面，歸仁區房市受綠能科學城及商場進駐等因素加持，漲幅仍位居各行政區最高，相較上期微幅上漲 2.87%。新營區房市價格則持續穩定上漲，較上期微幅上升 1.22%。在南科區域方面，相較上月微幅上升 0.32%，然而近二年漲幅較大的善化區則相較上月微幅下降 0.27%。各行政區的房價變化趨勢，仍需持續觀察。

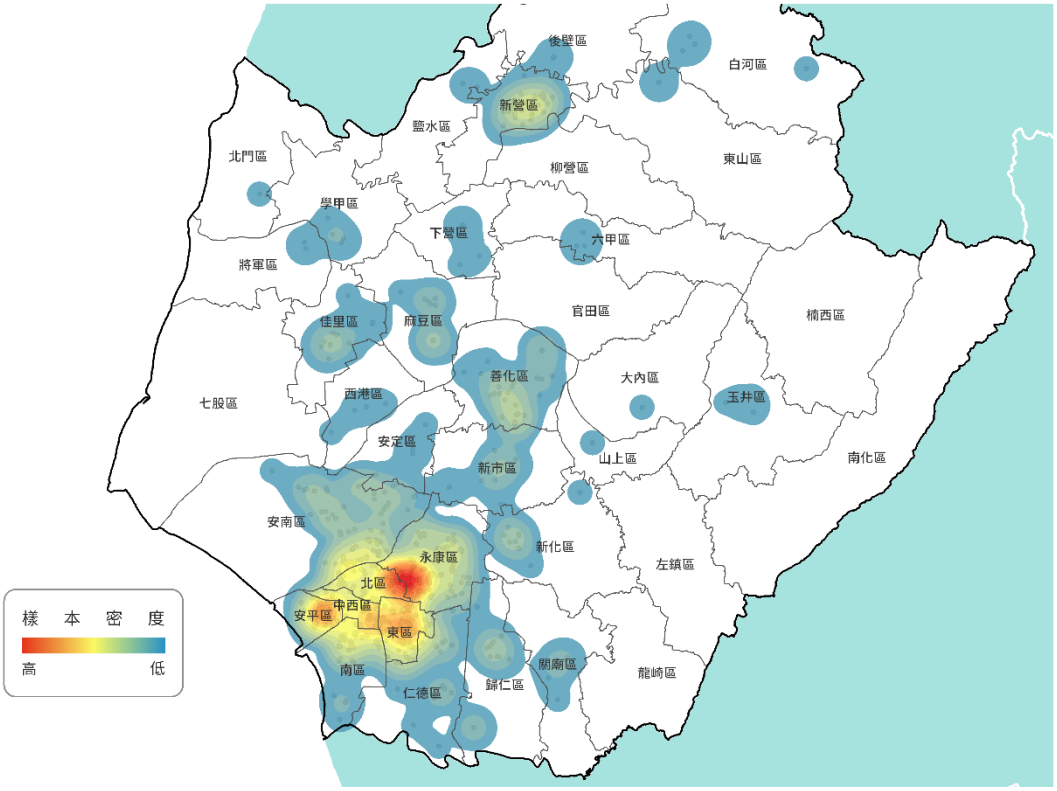
2. 資料統計分析

2.1. 樣本分布熱點圖

觀察實價登錄中剔除特殊交易樣本後進行統計[1]，111 年 12 月份臺南市住宅交易量為 619 筆，較上月微幅上升 4.38%，但與 110 年同月相較則大幅下跌 39.84%。就住宅類型而言，大廈當期交易量略多於透天厝，且較上月大幅上升 13.85%；透天厝僅微幅上升 1.77%。但與 110 年同月相比，透天厝交易量則大幅下跌 43.95%；大廈則大幅下跌 33.78%。

進一步觀察各行政區住宅交易量表現，當期交易量以永康區共計 111 筆為最多，其次為安南區共計 76 筆以及東區共計 73 筆，此三區乃是近幾年來臺南市住宅交易熱區，交易量亦較上期穩定成長。若與前季相比，多數行政區的交易量呈現萎縮，惟有南科區域以及歸仁區的住宅交易量增加，顯示在台積電擴廠以及綠能科技的加持下，此二區住宅市場仍有剛性自住需求支撐。若與 110 年同月相比，則發現所有行政區交易量皆下滑，又以仁德區衰退最為明顯，顯示各地區市場買氣下降，購屋者觀望心態濃厚。

[1] 本案交易量統計經剔除特殊交易案例如親友間交易、急買急賣等，以及刪除離群值及資料不全案件等資料清理步驟。



(紅色代表樣本密度高、藍色代表密度低)

圖 2-1 臺南市 111 年 12 月清理後交易量分布圖

附錄

附錄1 指數編制緣起

附錄1.1 專案緣起

觀察國內公、私部門發布之房價指數有三種，一為公部門內政部定期發布之住宅價格季指數；二為私部門的信義房價季指數，第三種為國泰房價指數。以內政部住宅價格指數而言，僅公布臺南全市住宅價格指數趨勢，發布時間約落後一季。信義房價指數為中古屋房價指數，然取樣只針對信義的成交樣本進行使用；以國泰房價指數而言，該指數乃針對新成屋、預售屋個案進行分析。為反應臺南市住宅市場各區域及建物類型資訊，依據「臺南市實價登錄大數據輔助區段地價平衡（含整體開發區）之研究（第三期）」內容，依據行政區、建物類型產製二類住宅價格指數，除了使地價人員得定期據以檢視地區發展趨勢，亦可藉由提供具科學價值資訊讓大眾了解本市住宅價格變動情形，達到社會教育目的。

附錄1.2 指數編制範圍

臺南市現行共有 37 個行政區，本研究案成果將涵蓋全市、不同建物型態（大廈、透天厝）、樣本數較為充裕[2]行政區範圍（中西區、安平區、南區、北區、永康區、安南區、東區、仁德區、歸仁區、南科區域（涵蓋善化區及新市區）、善化區、新市區、佳里區、新營區等共計 14 項）編制次分類住宅價格月指數；此外，持續觀察其餘行政區之樣本充足性及指數建置成果之穩定性，個別進行試編作業產製指數成果。

[2] 此處樣本數充裕之定義為每月欲發布之類別清理後樣本數達 20 筆者，可進行該類住宅價格月指數建置作業。

附錄2 指數編制方法說明

附錄2.1 住宅價格指數編制方法

「類重複交易法」係以「重複交易法」為基礎模型，將「相同房屋」修改為「相似房屋」以符合現行資料特性，編制住宅價格指數，說明如下。

附錄2.1.1 重複交易法（Repeat Sales）說明

重複交易法的概念最早由 Bailey M.J. (1963)所提出，之後由曾榮獲諾貝爾經濟學家 Case and Shiller (1987)重新詮釋應用，其核心精神在於分析同一筆房屋於不同時間交易買賣的價差，視為房價市場的波動，其優點在於控制住宅的品質（同一標的物），掌握時間變化對住宅價格的影響。

整體而言，重複交易法主要核心為，針對「相同建物」標的記錄歷次不同時間點的交易價格，觀察其價格變動，以此作為房價波動的趨勢判斷依據。而編制住宅價格指數的目的即在於針對特定區域，了解在特定時間內房價漲跌幅趨勢。因此透過重複交易法建置住宅價格指數，則可完全符合其目的。重複交易法之優點在於，根據同一建物的房價計算指數，此法不僅避開了試圖考慮具有不同特徵的建物產生之差價問題，更可按地理區域計算平均房價，並追蹤當前房價與過去房價之間的變化，以克服其他住宅價格指數評估方法可能形成之問題（如樣本選取之差異性）。然而，重複交易法之短處在於需要同一建物多筆交易紀錄數據，因此需累積長時間的交易案例較為合適。

附錄2.1.2 類重複交易法說明

重複交易法的優點為完整的控制住宅品質，所以可以明確地掌握房市變動趨勢，然其最大缺點為需要累積長期時間的重複交易樣本，因此當重複交易的樣本量不足時，難以使用此種方式編制住宅價格指數，而 McMillen (2012)指出藉由相似房屋的案例取代同一房屋，不僅能擴大樣本，且使編制的指數更具有代表性。

舉例而言，假設同一棟房屋可能相隔十年才發生重複交易，交易時間的間隔較長，而透過搜尋比較相似房屋，有可能在這十年中都能找到與個案相似的交易案例，

因此更能反映價格的波動。而採用模擬方式比對出類似的重複交易案件（相似房屋），故將此種研究方法稱之為「類重複交易法」，應用類重複交易法編制住宅價格指數的方法與重複交易法相同，唯一不同點在於使用多個相似案例計算不同期間的價格波動。

迄今國內已累積近八年的實價登錄案件，特別是臺灣地狹人稠，集合式住宅已成為市場交易案件主流，回顧歷年交易案件建物型態占比，集合式住宅（公寓、華廈、住宅大樓、套房）交易案件約佔市場八成，透天厝比例約為二成，而集合式住宅的特徵屬性十分相似，因此相當適合採用「類重複交易法」編制住宅價格指數，新加坡亦採用此種方式編制住宅價格指數(Deng, McMillen, & Sing, 2012, 2014)。

整體而言，類重複交易法保留重複交易法之優點，克服其他編制方法如特徵價格法可能形成樣本選取之差異性問題，避免指數因該季樣本集中在特定特徵之住宅而導致偏誤及波動，而提升指數結果之準確性及穩定性。

附錄3 名詞定義

■ 全市整體住宅價格月指數

係指建物型態包含住宅大樓、華廈、公寓及透天厝樣本，編制之住宅價格月指數。

■ 大廈住宅價格月指數

篩選實價登錄中，建物型態為住宅大樓（11 層含以上有電梯）及華廈（10 層含以下有電梯）之住宅樣本，所編制之住宅價格指數，稱之為大廈住宅價格月指數。

■ 南科區域

係指行政區包含善化區、新市區等範圍之樣本。

■ 類重複交易法

以重複交易法之概念為核心，將「同一房屋」改為「相似房屋」，計算不同時間點之價格變化，用以編撰住宅價格指數。

■ 相似房屋

相互具有替代性之房屋，條件包含具有相似之總樓層、交易樓層、房屋面積、屋齡等房屋特徵，而交易時間落差在六個月以上。

■ 月變動率(%)

指本期住宅價格月指數與前期住宅價格月指數之變動率，以百分比計算。

$$\frac{\left(\text{本期住宅價格月指數}\right)-\left(\text{前期住宅價格月指數}\right)}{\left(\text{前期住宅價格月指數}\right)}\times 100\%$$

■ 季變動率(%)

係指本期住宅價格季指數與前期住宅價格季指數之變動率，以百分比計算。本期住宅價格季指數為本月及前兩期住宅價格月指數加權平均計算，前期住宅價格季指數為相差前三個月及其前兩期住宅價格月指數加權平均計算而得。

$$\frac{\left(\text{本期住宅價格季指數}\right)-\left(\text{前期住宅價格季指數}\right)}{\left(\text{前期住宅價格季指數}\right)}\times 100\%$$

- 年變動率(%)

指本期住宅價格月指數與去年同月住宅價格月指數之變動率，以百分比計算。

$$\frac{\left(\text{本月住宅價格月指數}\right)-\left(\text{去年同月住宅價格月指數}\right)}{\left(\text{去年同月住宅價格月指數}\right)}\times 100\%$$

- 指數回溯機制

本專案受限實價登錄資料有時間落差之情形，當月度所取得資料並非完整，每期發布之月指數成果將進行回溯修正，透過資料回溯呈現住宅價格月指數真實全貌，因此將會造成全市整體住宅價格指數，與次分類住宅價格指數（不同建物型態、行政區）數值與變動率皆有所微幅差異之現象。