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
（第四期）

住宅價格指數
中華民國113年1月

報告書(公布版)

製作日期：民國113年4月8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（113年 1月）住宅價格月指數表現，多數行政區指數微幅上漲

113 年 1 月臺南市住宅價格指數為 139.19，較前期（12 月）微幅上漲 0.37%，相較前季與 112 年 1 月則分別上漲 1.16%以及 5.64%。進一步觀察各行政區價格指數，多數行政區相較前期及去年同期均呈現微幅上漲情形。相較前期而言，以新營區漲幅 1.10%為最高，其次則為安南區以及仁德區分別為 1%和 0.64%。值得注意的是，近兩年市場熱絡的東區、善化區指數則呈現微幅下跌的走勢。綜整 112 全年度多項政策如青年安心成家 2.0、平均地權條例、囤房稅 2.0 上路等因素影響，促使投資客退場，房市多轉以自用剛性需求為主。本期住宅價格指數微幅上漲，觀察建物買賣移轉棟數交易情形，買氣未受選舉影響依舊熱絡，總體交易量與前期及去年同期相比皆呈現增長趨勢，房市後續發展仍有待持續觀察。

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		139.19	0.37%	1.16%	5.64%
建物型態	大廈	142.83	0.31%	0.90%	4.44%
	透天厝	133.11	0.48%	1.64%	7.28%
各行政區	中西區	137.26	0.49%	1.27%	5.20%
	安平區	138.88	0.34%	0.86%	5.10%
	南區	131.93	-0.09%	-0.03%	2.77%
	北區	136.01	0.21%	0.56%	3.66%
	永康區	142.74	0.48%	1.32%	6.36%
	安南區	142.45	1.00%	2.49%	8.70%
	東區	133.08	-0.28%	-0.25%	3.16%
	仁德區	142.76	0.64%	1.95%	8.61%
	歸仁區	144.57	0.04%	1.42%	6.23%
	南科區域	150.52	0.11%	0.74%	5.40%
	善化區	152.44	-0.23%	-0.28%	3.99%
	新市區	145.72	0.36%	1.74%	6.17%
	佳里區	133.95	0.12%	0.72%	2.11%
	新營區	142.47	1.10%	2.93%	8.43%

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。

註 3：本案受限實價登錄資料有時間落差情形，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，因此將會造成住宅價格數值與變動率皆有所微幅差異之現象。

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

2.2. 建物買賣移轉登記棟數 16

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 113 年 1 月清理後樣本數分布圖 15
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
表 2-1 本期（113 年 1 月）各次市場建物買賣移轉棟數及變動率 16

1. 主題住宅價格月指數

1.1. 全市整體住宅價格月指數

113 年 1 月全市住宅價格月指數為 139.19，較上月上漲 0.37%，較 112 年同月上漲 5.64%。

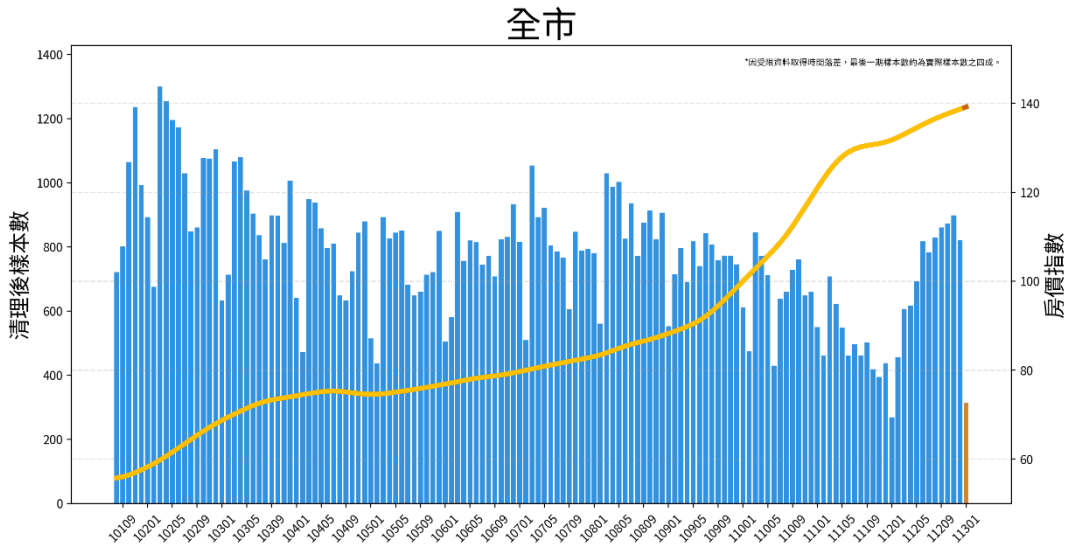


圖 1-1 全市住宅價格月指數

1.2. 建物型態住宅價格月指數

113 年 1 月大廈住宅價格月指數為 142.83，較上月上漲 0.31%，較 112 年同月上漲 4.44%；透天厝住宅價格月指數為 133.11，較上月上漲 0.48%，較 112 年同月上漲 7.28%。

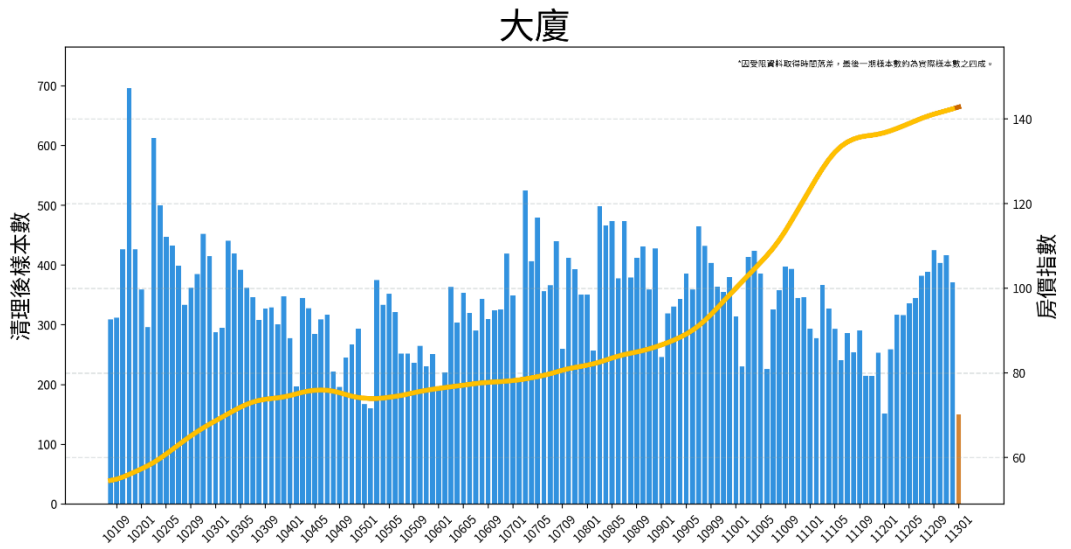


圖 1-2 大廈住宅價格月指數

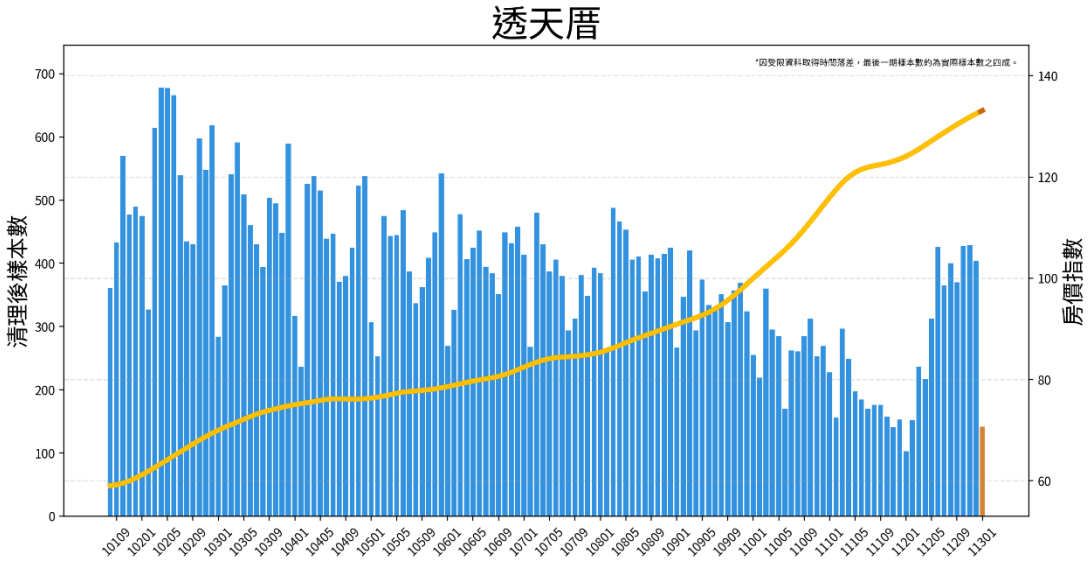


圖 1-3 透天厝住宅價格月指數

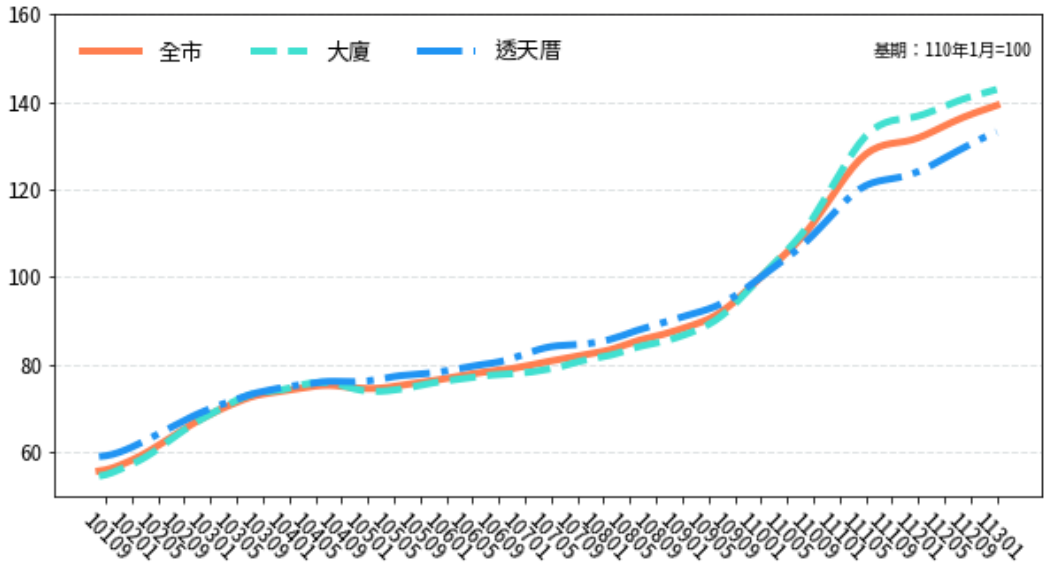


圖 1-4 全市及不同建物型態住宅價格月指數趨勢圖

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
112年1月	131.76	136.76	124.07
112年10月	137.65	141.57	131.09
112年11月	138.19	141.98	131.83
112年12月	138.67	142.38	132.47
113年1月	139.19	142.83	133.11
相較上月	0.37%	0.31%	0.48%
相較上季	1.16%	0.90%	1.64%
相較112年同月	5.64%	4.44%	7.28%

1.3. 行政區住宅價格月指數

1.3.1. 中西區、安平區、南區

113 年 1 月中西區住宅價格月指數為 137.26，較上月上漲 0.49%，較 112 年同月上漲 5.20%；安平區住宅價格月指數為 138.88，較上月上漲 0.34%，較 112 年同月上漲 5.10%；南區住宅價格月指數為 131.93，較上月下跌 0.09%，較 112 年同月上漲 2.77%。

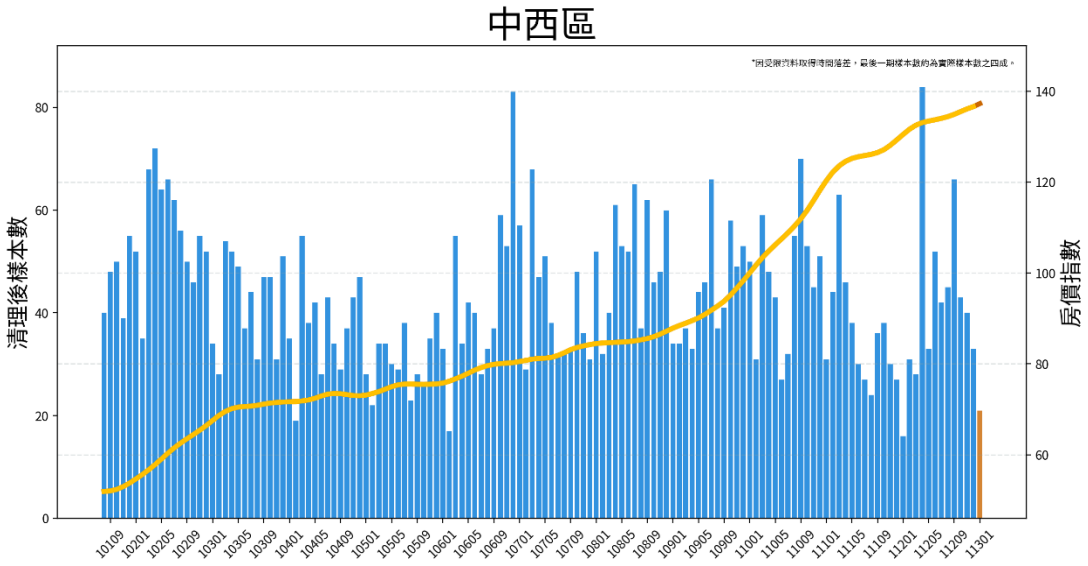


圖 1-5 中西區住宅價格月指數

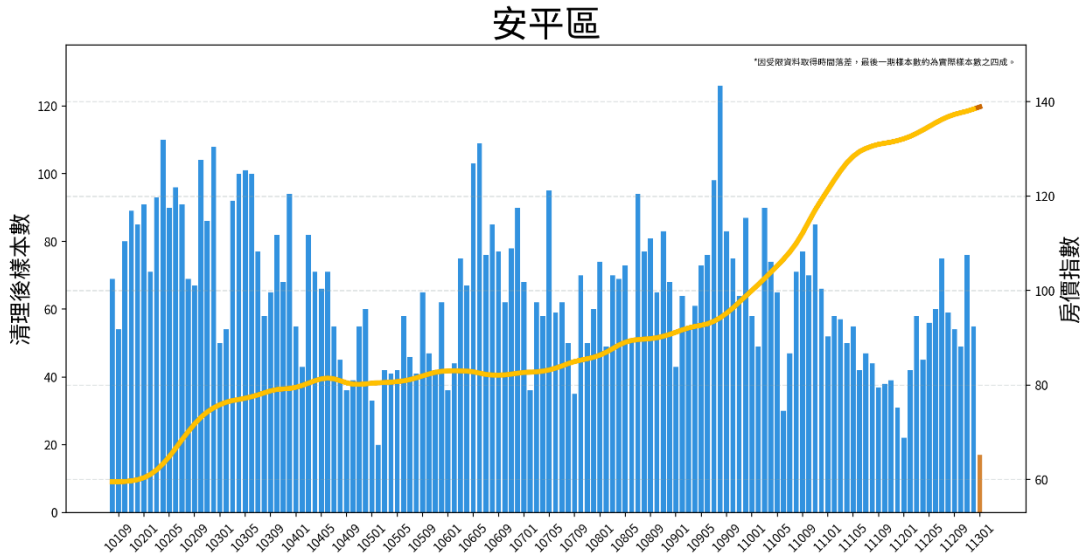


圖 1-6 安平區住宅價格月指數

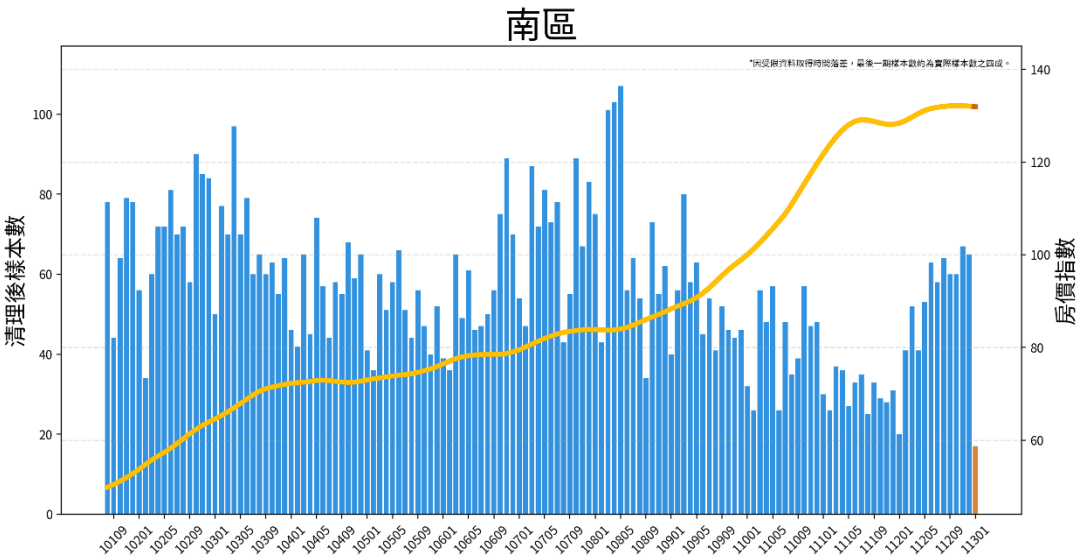


圖 1-7 南區住宅價格月指數

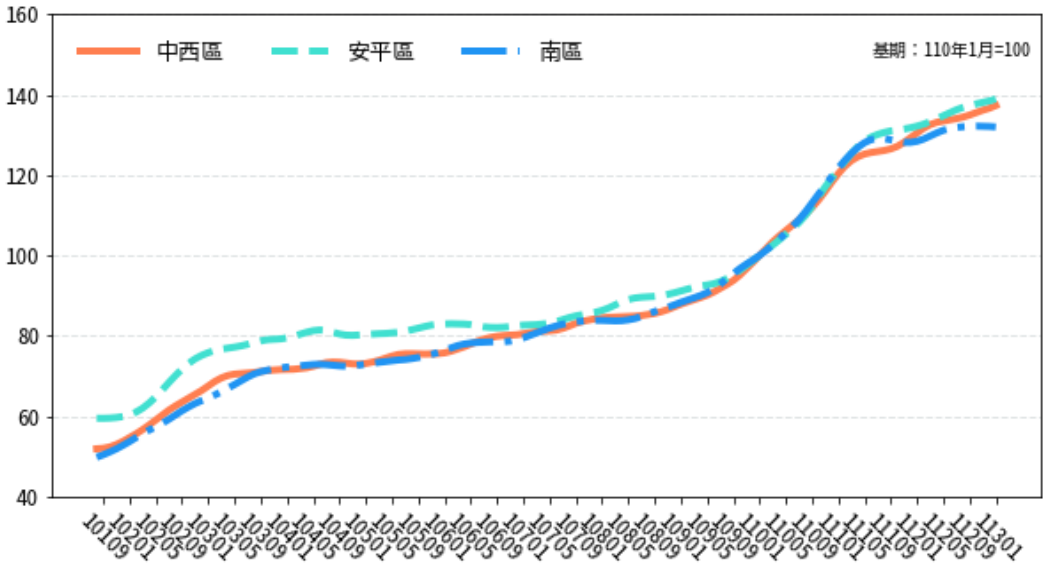


圖 1-8 中西區、安平區、南區住宅價格月指數趨勢圖

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
112年1月	130.48	132.14	128.38
112年10月	135.51	137.66	132.15
112年11月	136.10	137.99	132.12
112年12月	136.60	138.42	132.05
113年1月	137.26	138.88	131.93
相較上月	0.49%	0.34%	-0.09%
相較上季	1.27%	0.86%	-0.03%
相較112年同月	5.20%	5.10%	2.77%

1.3.2. 北區、永康區、安南區

113 年 1 月北區住宅價格月指數為 136.01，較上月上漲 0.21%，較 112 年同月上漲 3.66%；永康區住宅價格月指數為 142.74，較上月上漲 0.48%，較 112 年同月上漲 6.36%；安南區住宅價格月指數為 142.45，較上月上漲 1.00%，較 112 年同月上漲 8.70%。

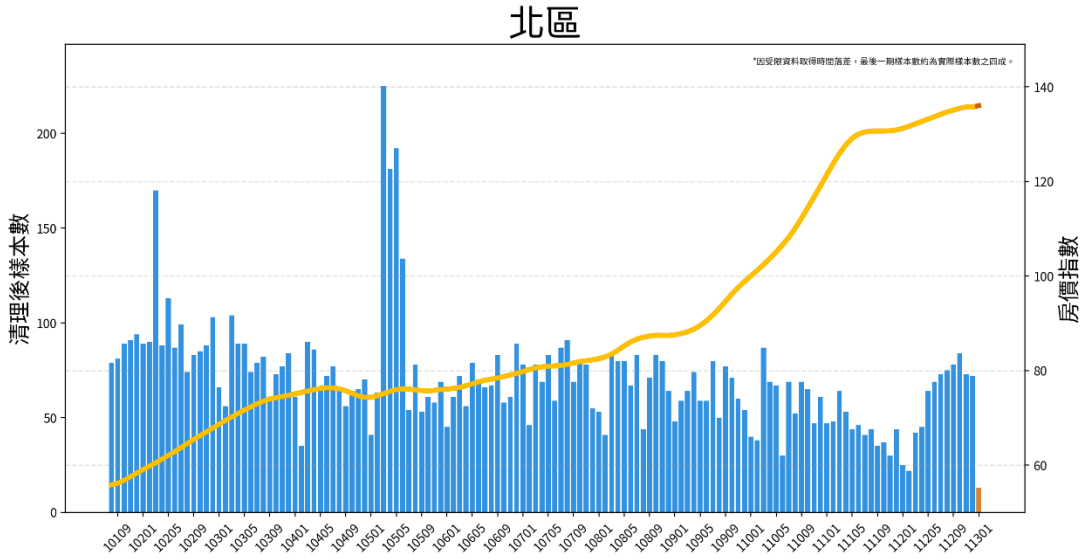


圖 1-9 北區住宅價格月指數

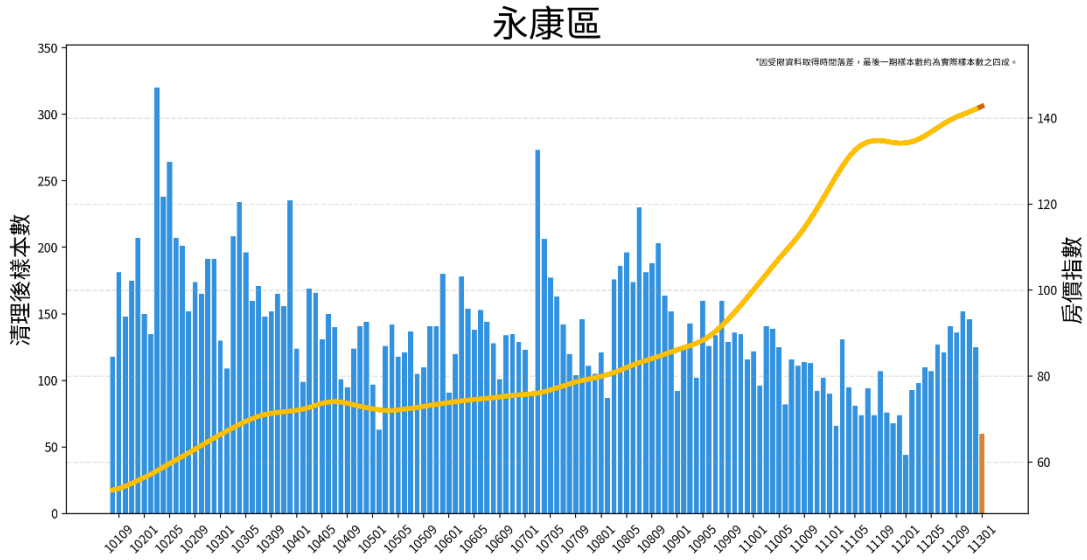


圖 1-10 永康區住宅價格月指數

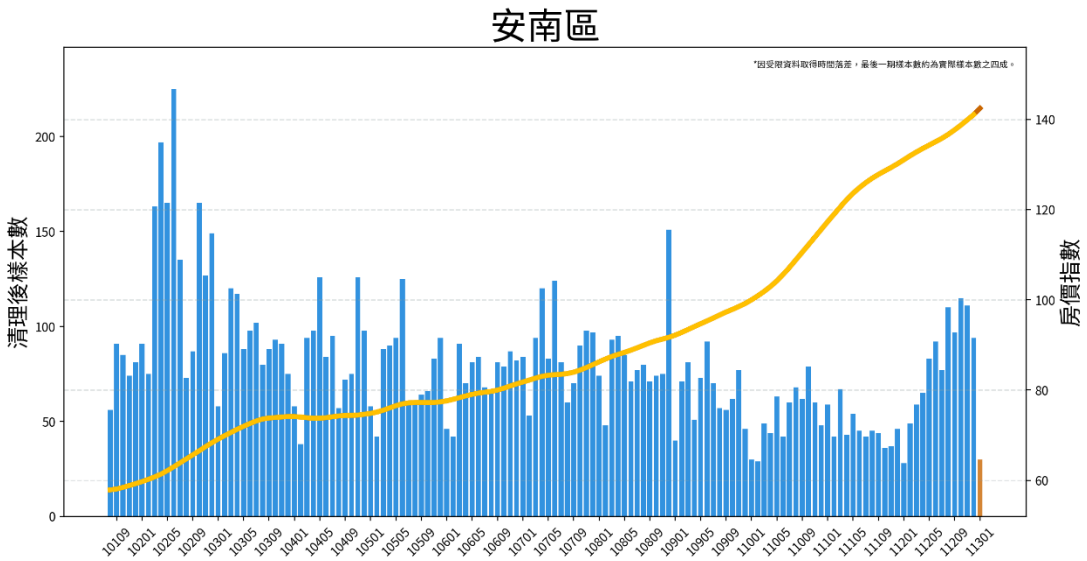


圖 1-11 安南區住宅價格月指數

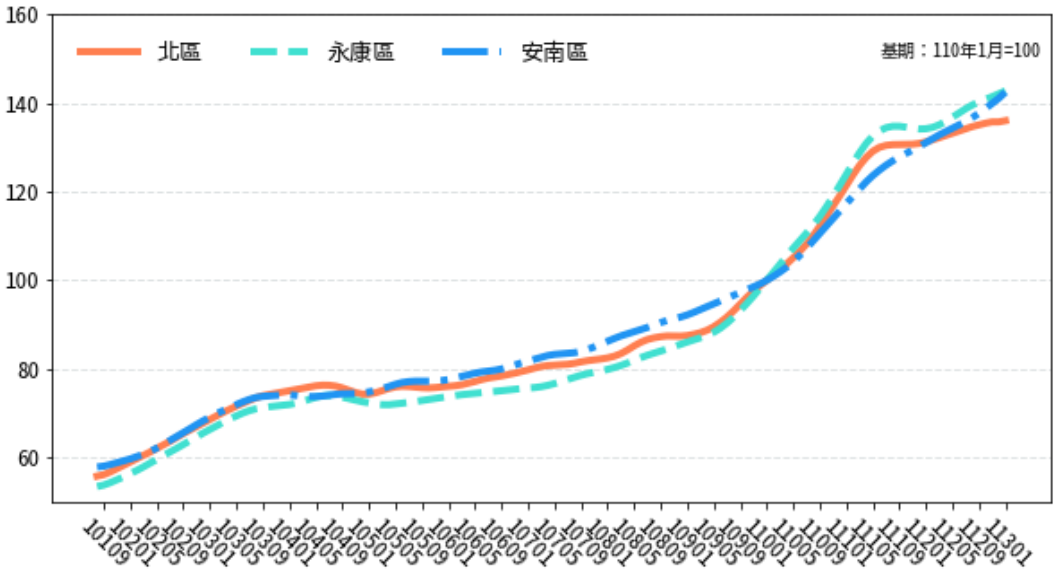


圖 1-12 北區、永康區、安南區住宅價格月指數趨勢圖

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
112年1月	131.21	134.19	131.05
112年10月	135.44	140.84	138.74
112年11月	135.73	141.41	139.89
112年12月	135.73	142.06	141.05
113年1月	136.01	142.74	142.45
相較上月	0.21%	0.48%	1.00%
相較上季	0.56%	1.32%	2.49%
相較112年同月	3.66%	6.36%	8.70%

1.3.3. 東區、仁德區、歸仁區

113 年 1 月東區住宅價格月指數為 133.08，較上月下跌 0.28%，較 112 年同月上漲 3.16%；仁德區住宅價格月指數為 142.76，較上月上漲 0.64%，較 112 年同月上漲 8.61%；歸仁區住宅價格月指數為 144.57，較上月上漲 0.04%，較 112 年同月上漲 6.23%。

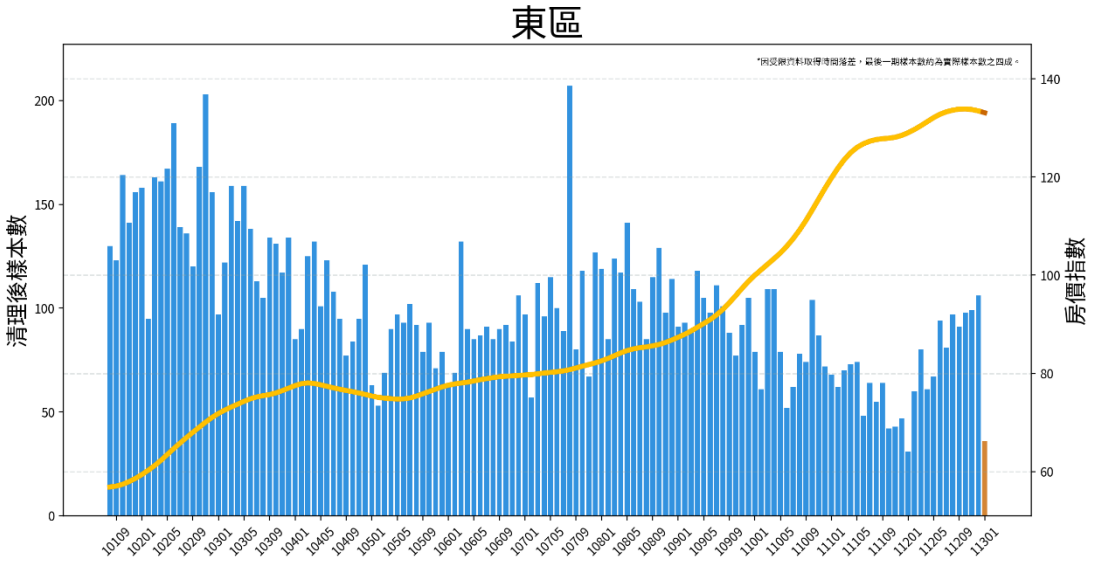


圖 1-13 東區住宅價格月指數

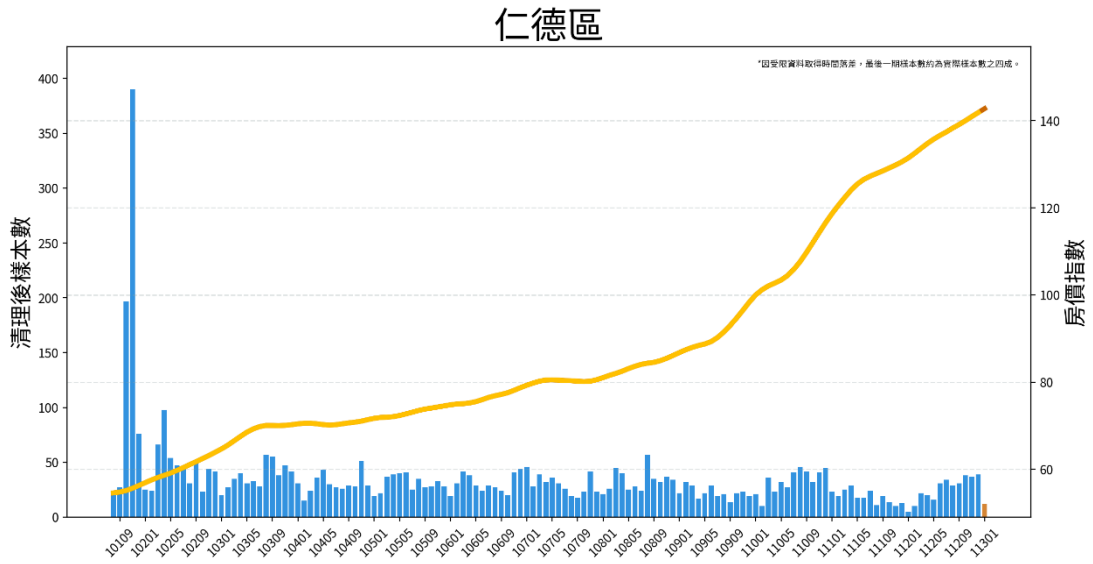


圖 1-14 仁德區住宅價格月指數

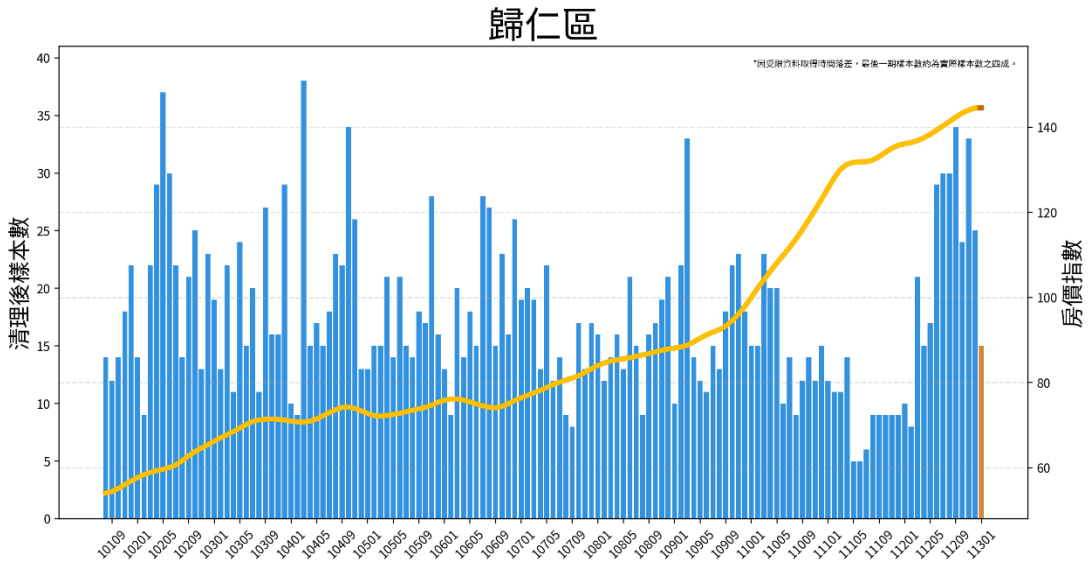


圖 1-15 歸仁區住宅價格月指數

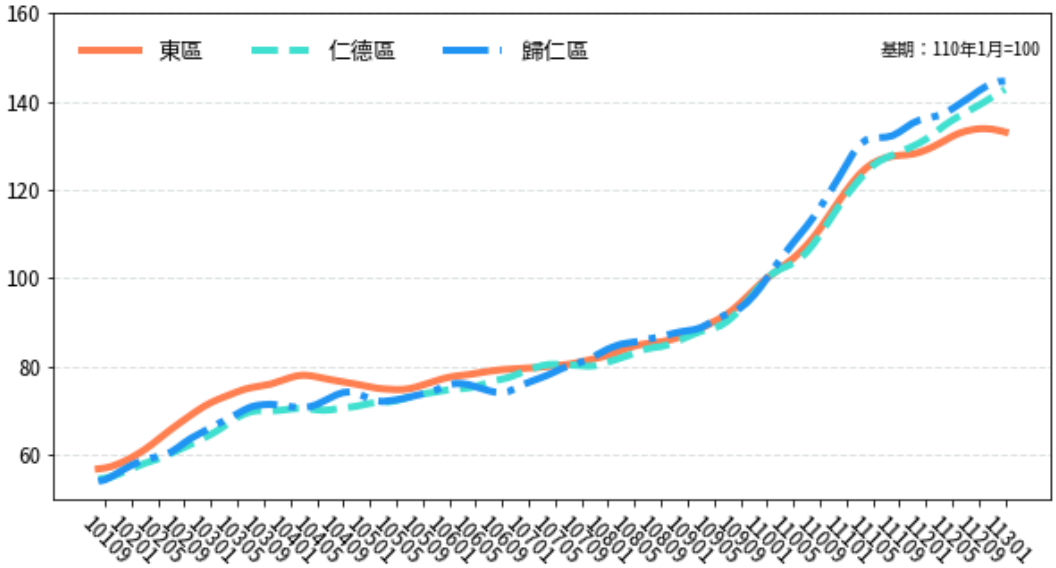


圖 1-16 東區、仁德區、歸仁區住宅價格月指數趨勢圖

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
112年1月	129.01	131.44	136.09
112年10月	133.85	140.01	143.31
112年11月	133.73	140.96	144.01
112年12月	133.46	141.85	144.50
113年1月	133.08	142.76	144.57
相較上月	-0.28%	0.64%	0.04%
相較上季	-0.25%	1.95%	1.42%
相較112年同月	3.16%	8.61%	6.23%

1.3.4. 南科區域、善化區、新市區

113 年 1 月南科區域住宅價格月指數為 150.52，較上月上漲 0.11%，較 112 年同月上漲 5.40%；善化區住宅價格月指數為 152.44，較上月下跌 0.23%，較 112 年同月上漲 3.99%；新市區住宅價格月指數為 145.72，較上月上漲 0.36%，較 112 年同月上漲 6.17%。

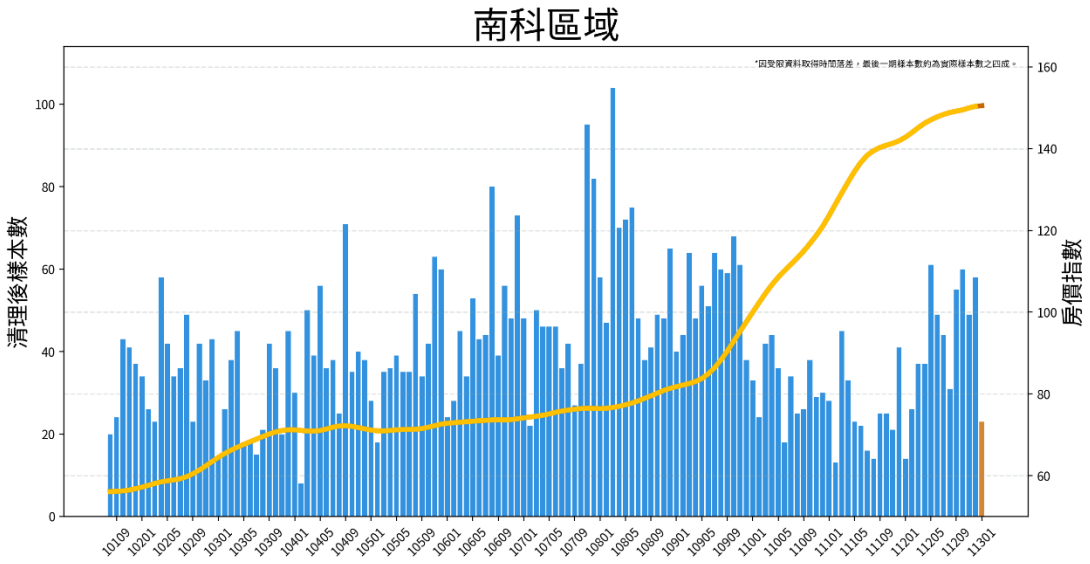


圖 1-17 南科區域住宅價格月指數

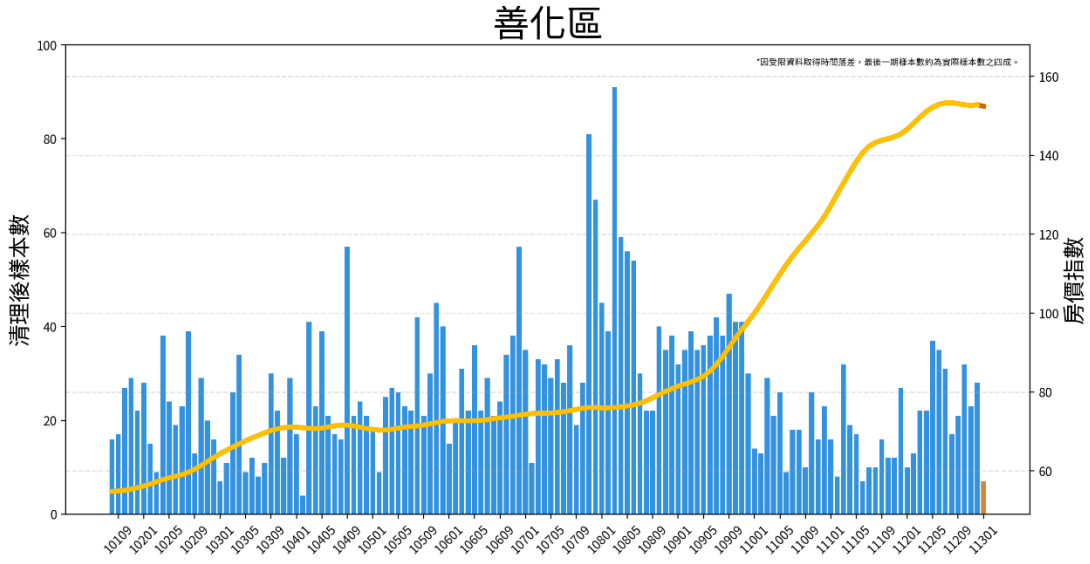


圖 1-18 善化區住宅價格月指數

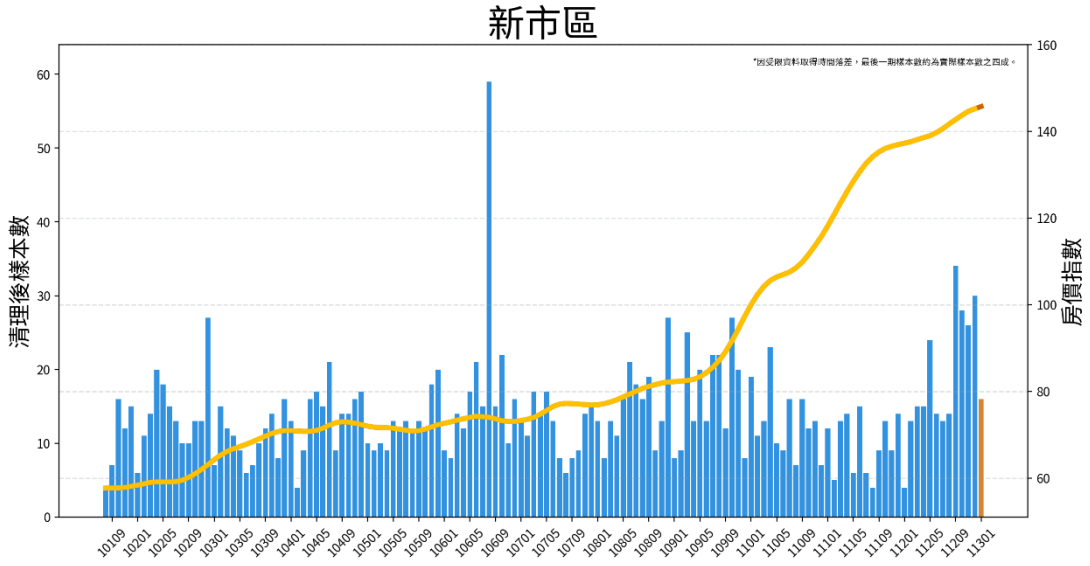


圖 1-19 新市區住宅價格月指數

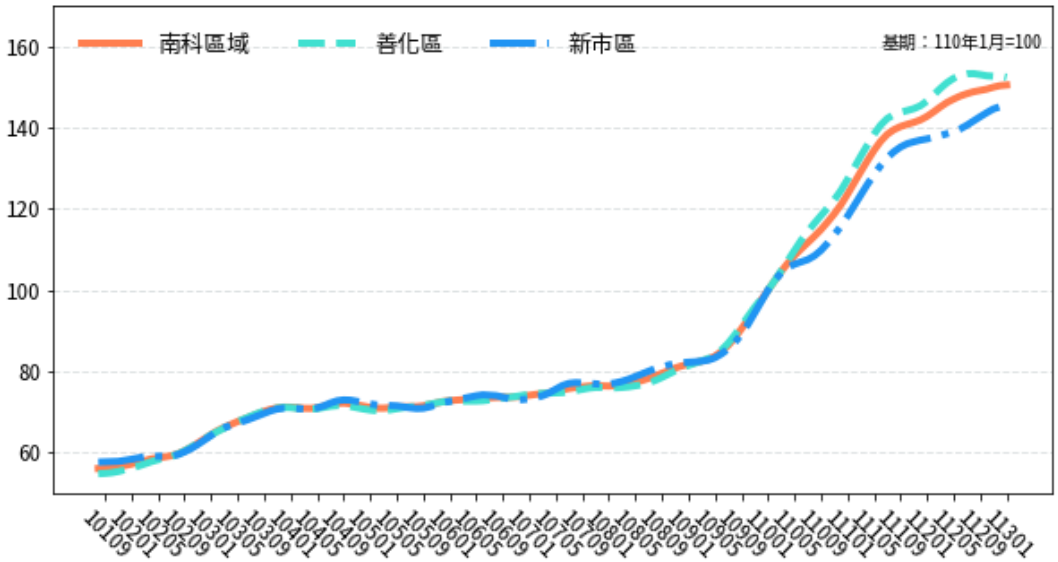


圖 1-20 南科區域、善化區、新市區住宅價格月指數趨勢圖

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
112年1月	142.80	146.59	137.26
112年10月	149.50	152.78	143.70
112年11月	149.98	152.68	144.63
112年12月	150.36	152.80	145.20
113年1月	150.52	152.44	145.72
相較上月	0.11%	-0.23%	0.36%
相較上季	0.74%	-0.28%	1.74%
相較112年同月	5.40%	3.99%	6.17%

1.3.5. 佳里區、新營區

113 年 1 月佳里區住宅價格月指數為 133.95，較上月上漲 0.12%，較 112 年同月上漲 2.11%；新營區住宅價格月指數為 142.47，較上月上漲 1.10%，較 112 年同月上漲 8.43%。

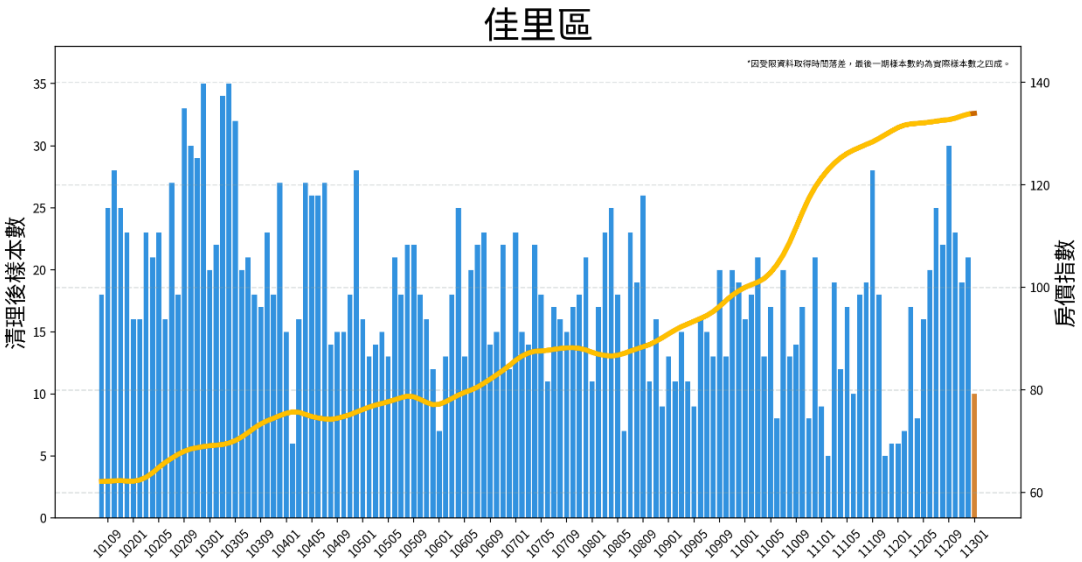


圖 1-21 佳里區住宅價格月指數

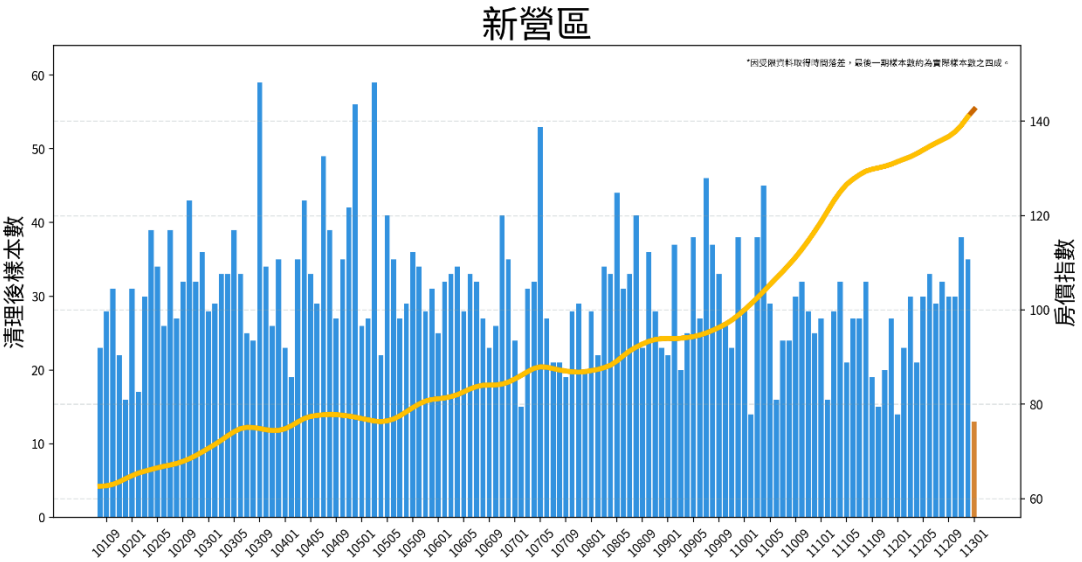


圖 1-22 新營區住宅價格月指數

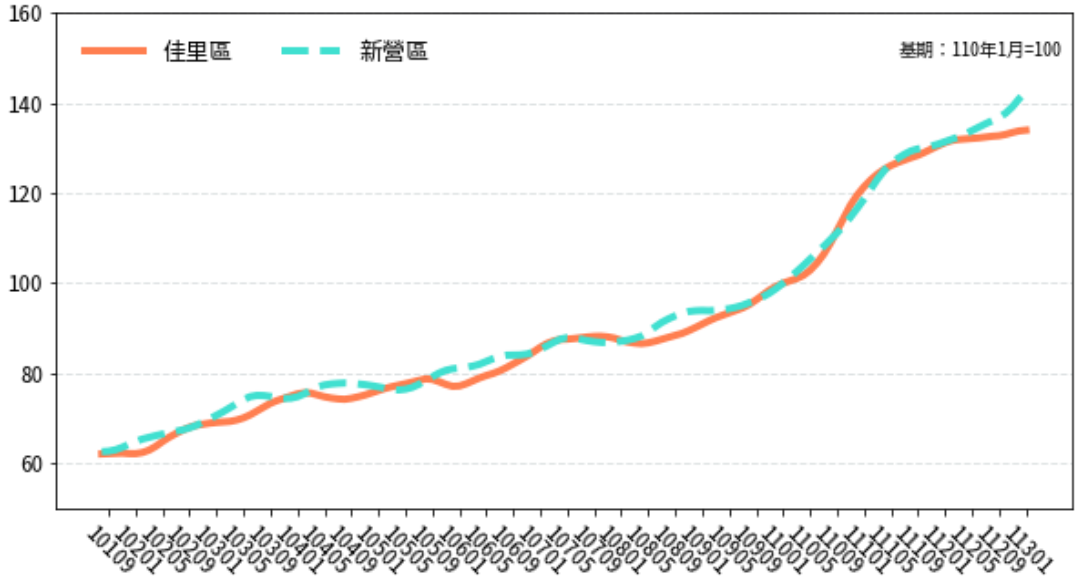


圖 1-23 佳里區、新營區住宅價格月指數趨勢圖

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
112年1月	131.17	131.40
112年10月	133.01	137.71
112年11月	133.43	139.11
112年12月	133.79	140.92
113年1月	133.95	142.47
相較上月	0.12%	1.10%
相較上季	0.72%	2.93%
相較112年同月	2.11%	8.43%

1.4. 小結

113 年 1 月臺南市住宅價格指數為 139.19，較前期（112 年 12 月）微幅上漲 0.37%，亦較前季微幅上漲 1.16%，與 112 年同期相較則小幅上漲 5.64%。以住宅型態而言，本期大廈的價格指數為 142.83，而透天住宅的價格指數為 133.11，與前期及前季相較，透天住宅價格指數漲幅均高於大廈價格指數。

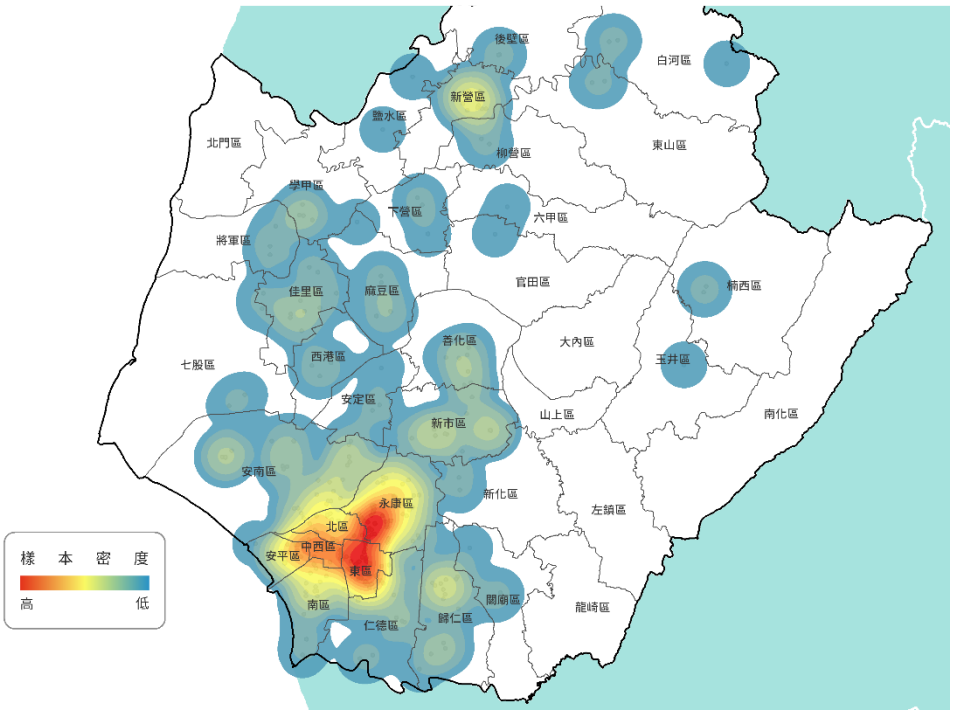
進一步觀察各行政區住宅價格指數表現，多數行政區價格指數較前期以及去年同期均呈現微幅上漲情形，其中以新營區漲幅最高，與前期相較，上漲 1.10%，其次為安南區與仁德區，分別微幅上漲 1%以及 0.64%，顯示在重大開發計畫的加持下，這些地區房市需求熱絡，價格也呈現穩定微幅上揚。反觀東區、南區價格指數在 112 年度第三季達到高點後呈現盤旋，本期分別微幅下跌 0.28%、0.09%。值得注意的是，南科區域房市需求仍亦趨熱絡，本期指數微幅上升 0.11%，進一步觀察新市區與善化區兩區，本期分別微幅上升 0.36%與微幅下跌 0.23%，顯示善化區房市是否已達高點，後續各行政區間房市發展仍有待持續觀察。

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]，113 年 1 月份臺南市清理後樣本數為 313 筆，季變動率相較減少 20.68%，與去年同期相較則增加 16.36%。就住宅類型而言，大廈當期清理後樣本數略多於透天厝，然以年變動率相較而言，透天厝大幅增加 37.86%，而大廈則微幅減少 0.66%，此情形顯示近一年不動產市場景氣仍處盤整階段，購屋者則可能轉以購買保值性佳的透天住宅。

進一步觀察各行政區清理後樣本數表現，交易量前三名分別為永康區（60 棟）、東區（36 棟）以及安南區（30 棟），與去年同期相比分別大幅增加 36.36%、16.13%，以及小幅增加 7.14%，部分行政區如北區、安平區、南區等地亦呈現衰退趨勢，皆有逾 1 成 5 減幅。近年交易熱絡的南科區域，相比 112 年同期呈現大幅增加的狀態，而溪北區域的新營區樣本數呈現縮減趨勢，年減幅達 7%。



(紅色代表樣本密度高、藍色代表密度低)

圖 2-1 臺南市 113 年 1 月清理後樣本數分布圖

[1] 本案樣本數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。

2.2. 建物買賣移轉登記棟數

113 年 1 月份臺南市總體建物買賣移轉棟數為 2,479 棟，較前期（112 年 12 月）相比微幅增加 3.38%，亦較去年同期大幅增加 93.82%，顯示本期買氣未受選舉影響，買氣仍趨熱絡。

進一步觀察各行政區交易量表現，交易量前三名分別為永康區（446 棟）、南科區域（283 棟）以及安平區（270 棟）。其中永康區受惠於新成屋交屋潮，交易量與前期相比大幅增加 26.70%，與去年同期相比亦大幅增加 170.30%。觀察南科區域交易量表現，因前期新市區交易大量湧現造成基期較高，與前期相比大幅減少 39.27%，然較去年同期相比仍大幅增加 135.83%，顯示該區域房市交易仍趨於熱絡。此外，觀察到溪北地區中新營區的交易量與前期及去年同期皆呈現下滑趨勢，後續各行政區間房市發展仍有待持續觀察。

表 2-1 本期（113 年 1 月）各次市場建物買賣移轉棟數及變動率

		建物買賣移轉棟數	月變動率	年變動率
全市		2,479	3.38%	93.82%
各行政區	中西區	104	28.40%	96.23%
	安平區	270	48.35%	9.31%
	南區	117	31.46%	95.00%
	北區	119	7.21%	8.18%
	永康區	446	26.70%	170.30%
	安南區	225	-34.21%	59.57%
	東區	184	-6.12%	162.86%
	仁德區	129	111.48%	377.78%
	歸仁區	107	33.75%	154.76%
	南科區域	283	-39.27%	135.83%
	善化區	187	55.83%	592.59%
	新市區	96	-72.25%	357.14%
	佳里區	62	12.73%	47.62%
	新營區	61	-15.28%	-1.61%

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（第四期）」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。