臺南市大台南不動產
開發商業同業公會

台灣郵政台南誌字0038號
交寄登記證登記為雜誌交寄

季刊 2024.12 — 冬
NO.70

建築橋

BUILDING BRIDGE

橋是用來溝通聯絡的‧建築橋的誕生更是為這份使命而來



建築橋

2024 冬季號

2007.09 復刊
2024.12 出刊 | 季刊 NO.70

臺南市大臺南不動產開發商業同業公會

發行人｜胡炳昆
社長｜吳玉山
榮譽社長｜何福壽　洪德勝　詹雅喨
社務顧問｜洪榮章　姜達祥　胡富文
｜黃耀璋　曹顧贏　楊明勳
｜陳明寶　林慶輝　楊慶安
｜翁立維　王世勳　林聰敏
｜陳志倫　黃信誠　王彰榮
｜陳志宏　洪志豪　杜明南
｜邱俊彬　林德國　陳清乾
｜邱俊耀　洪明利　許志鋒
｜吳汭澐　黃仕哲　洪良典
｜錢坤志　詹懿聖
主編｜張捷
資料｜楊勢煌　林郁珊
廣告｜林孟蓉

臺南市大台南不動產開發商業同業公會
地址：臺南市永康區中華路349號16F之2
電話：(06)3131937-8
傳真：(06)3131939
網址：http://www.tnh.org.tw
電子信箱：tnh.tda@msa.hinet.net

封底	台鑾鍛造有限公司 - 鋼木門
封底裡	郜安企業 - PC採光罩
封面裡	富力新型建材有限公司
特頁一	富力新型建材有限公司
內頁	和成股份有限公司
內頁	隆昌股份有限公司

歡迎加入公會LINE@生活圈資訊平台
→ID搜尋 @iuf6131e
本會與您分享即時重要訊息

臺南市大台南不動產開發
商業同業公會網站



封面故事

全台首座「AI生態園區」確定設在台南高鐵特區的沙崙智慧綠能科學城，強勢資源氣場，讓台南高鐵特區成為首屈一指的 AI 生態區，串連其他台南產業發展聚落，帶動整個台灣的 AI 產業！

Contents

04 | 橋聲 |
胡炳昆
審慎樂觀看待房市變化

06 | 特別企劃 |
張　捷
三鐵共構沙崙智慧綠能科學城
高鐵特區探索房地市場新潛力

10 | 專題報導 |
馮祺雯
消費爭議之處理及預售屋、
成屋買賣定型化契約之介紹(下)

16 | 老屋欣力 |
張　捷
歷史建築「原臺南陸軍偕行社」

19 | 生命手札 |
張　寧
加爾各答．印度









24 | 建築工法 |
戴雲發
台灣地震頻繁，
你的房屋能否承受下一次考驗？

27 | 法律專欄 |
洪梅芬
袋地通行權之通行地限制

28 | 市場情報 |
編輯室
新聞剪輯

32 | 市場情報 |
編輯室
個案總表

33 | 市場情報 |
編輯室
新推個案資訊表

40 | 市場情報 |
編輯室
37區申報開工戶數統計表

44 | 市場情報 |
編輯室
會員公司申報開工

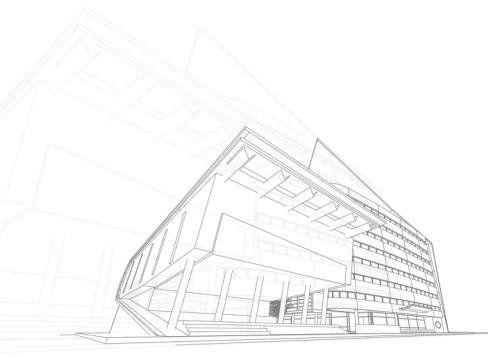
47 | 會務短波 |
編輯室
會務剪輯

57 | 會員名錄 |
編輯室
2024年會員名錄











審慎樂觀看待房市變化

■理事長 胡炳昆

今年9月央行祭出了史上最嚴苛的第七波選擇性信用管制政策，也被稱為「限貸令」，這次政策的重點在於進一步收緊貸款條件，特別是針對投機性買房行為，藉此打壓房地產市場的過熱現象，不過也令外界憂心恐殃及無辜，於是央行遂在10月9日提出豁免條款；相關規定，鎖定繼承、換屋兩大族群，且溯及既往、自今年9月20日起申辦的貸款案件均可適用。

一、自然人若為繼承取得的房屋及房貸，新申辦的房貸且非豪宅貸款，可不受央行第七波房市管制「無寬限期」規定，且不論繼承幾間屋子、繼承房產座落在何處、繼承房貸戶數，均一併適用。

二、自然人有換屋需求的民眾，可與銀行切結，貸款後一年內出售舊屋，新申辦的第1戶或第2戶房貸（非豪宅貸款）可排除適用。惟若違反切結事項，銀行應對借款人取消寬限期、收回原應分期償還的貸款本金或貸款成數差額、追收罰息及加收違約金等。

三、自然人已簽訂購屋合約，不論是成屋或預售屋，將申辦貸款時，只要符合繼承、換屋等相關規定就可豁免、不受限制。申辦青年安心成家房貸且非屬豪宅貸款，可不受央行第1戶及第2戶貸款限制與貸款成數。

四、另依據內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」、「成屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」相關規定，買方貸款少於預定貸款金額者，如屬不可歸責於雙方時，已訂有相關處理機制。例如，預售屋賣方可同意由買方分期清償差額，或買賣雙方得選擇解除契約；成屋買賣雙方得選擇解除契約。

針對第七次選擇性信用管制措施衝擊最大的應是即將交屋並且需要辦理貸款的承購戶，另外就是規模較小的建商，且因解約關係影響到買、賣雙方權益至鉅，容易衍生買賣紛爭，相信央行原先本意在於強化金融體系營運合理性，但急就章且不合情理的政策盲目執行，除了造成了市場秩序破壞外，甚至供需失調等不可預期狀況產生，受害的往往都是房地產業者及購屋大眾，雙輸局面絕對不是



我們期待的結果；期望英明睿智的政府在訂定攸關國民權益政策前能夠集思廣益全盤考量，且應基於信賴保護原則前提下，不要溯及既往，期使業者能夠有信心的賡續穩健經營，讓民衆也可以安心購屋。

據內政部指出，今年10月買賣移轉棟數，六都交易量合計為19,643棟，月減12.8%、年減0.2%，房市交易已出現連3個月，年、月雙降，若與6月房市高點相比已量縮50%；內政部新青安優惠房貸政策對房貸利率1.5碼補貼也將在2026年期滿，加上貸款期間僅限自住不能出租，對消費者而言，申辦的誘因恐將降低，房市買氣勢必下滑，交易量縮將是未來的趨勢，在此呼籲會員先進在推案量能上要更加審思熟慮。

大台南地區在市府歷年來持續打造友善投資環境下，統計108年迄今，共新增1611個投資案，吸引2154億元投資額，增加超過5萬個就業機會，吸引如Garmin、聲寶、聯詠科技、家碩、保時捷、三井outlet、亞果遊艇等製造業、高科技及服務業廠商進駐，增加在地就業機會、創造經濟繁榮，已增加超過5萬個就業機會，市府又為帶動地區發展，積極爭取前瞻經費補助13座立體多功能停車場，包含近來完工之「西門健康立體停車場」以及永華市政府旁的「正生公園(體三)地下停車場」，有效紓解市區停車問題，而近期動工之「善化區LM陽光電城多目標立體停車場」，可為市民帶來更便捷的停車服務及有效改善停車問題；另外北外環道路預計於2027年全線完工，未來不但可改善進出安平的交通壓力，並串連起原臺南市區至南科地區的交通網絡，有效落實「便捷交通」之施政目標，促使臺南市持續邁向宜居城市前進，同時為本業挹注永續發展的活水，提供友善的建築環境條件，可謂是利多好消息，值得本業慶幸。

儘管房市發展挑戰性十足，大台南地區在市府積極建設發展下，增加了不少的就業機會，吸引外來人口移入契機，大大提升人口紅利，相對的剛性需求的消費者也增加了，使得本市整體建築環境仍賡續維持利多條件，大台南房市仍可審慎樂觀看待，提醒會員對於房屋市場供需，審慎因應及客觀評估，注意量能、價格及慎選地點，期許在逆境中持盈保泰，穩健成長。

值此歲末年終之際，炳昆感謝各位會員在這一年來全力支持及配合下，使得公會業務得以順利推動，愈加蓬勃發展，在此預祝全體會員公司小龍年行大運、鴻圖大展、業績長紅、大發利市、身體健康、萬事如意、闔家平安、心想事成。



三鐵共構沙崙智慧綠能科學城 高鐵特區探索房地市場新潛力

撰文．攝影■張　捷

科技AI話題熱．高鐵沙崙特區夯

AI話題世界熱！在全台首座「AI生態園區」確定設在台南高鐵特區的沙崙智慧綠能科學城，就連AMD研發中心也落腳於此；這個特區科學城擁有中研院南部院區、成功大學歸仁校區、陽明交通大學台南校區等研究單位，這些強勢資源氣場讓台南民眾翹首期盼台南高鐵特區，乃至整個台南市都能成為首屈一指的AI生態區，串連其他台南產業發展聚落，帶動整個台灣的AI產業！

在中央與地方持續緊密地合作下，大台南產業發展及投資環境佈局更加強化，推動了沙崙綠能科學城作為研發示範核心，在周邊規劃設置綠能產業園區，作為製造量產之生產基地。同時由行政院統籌



↑中央研究院南部院區



←陽明交通大學台南校區



台南高鐵特區重大建設持續推動





受惠高鐵便利交通，台南高鐵特區全台一日生活圈成形

的沙崙智慧綠能科學城，承擔中央「5+2產業創新計畫-綠能科技產業創新」重大政策項目，也是台南市致力發展的經濟雙引擎之一；這樣更將沙崙綠能科學城、中研院南部院區及國際會展中心等功效發揮到最大效益。

台南高鐵特區重大建設持續推動，並迎合國際產業發展新潮流，而賴清德總統與行政院都曾表示，將於中研院南部分院積極推動量子科技與淨零科技，打造台灣成人工智慧島，讓南台灣擁有更豐沛的科技能量，也帶動房地產的發展。

交通便利．三鐵共構

原本是偏遠區域的台南高鐵特區，生活機能不足；但受惠高鐵便利交通，全台一日生活圈成形；加之透過國道1號、3號、台86線快速路網，迅速連結南科與東區百貨購物商圈，提高生活機能，加上沙崙綠能智慧科學城建設、Ai生態園區、沙崙健康園區、成大醫療分區、

中研院量子科技與周圍產業園區開發計畫，重大建設加持與三井OUTLET PARK購物中心開設，台南高鐵特區發展就格外受到矚目。

台南市政府也通過未來台南高鐵、台鐵、捷運達成三鐵共構，並預計規劃興建人行空橋，跨越歸仁大道串連質捷運預定地，另外將延伸至三井Outlet商場，預計在 2026年動工。另外，捷運藍線起至永康區台鐵大橋站，延途經過平實轉運站、終點至東區文化中心站，預計有10個站點。再從主線的仁德轉運站分成往東至關廟國中站，以及往東南至台南高鐵站的延伸線，未來台南高鐵特區也會受惠於台南捷運藍線的交通紅利，人流往來更方便！

而台南捷運藍線延伸線合計共15個站點，不但串連起台南市區與關廟、歸仁區，並透過捷運與高鐵、台鐵站的共構，整體大眾運輸路網也變得更加完善。目前台南捷運藍線的最新進度為2024年3月通過交通部審查，延伸線則還在可行性研究階段，整體捷運藍線預計在2035年完工營運。



三井Outlet商場



台南高鐵特定區生活機能逐漸完善

台南高鐵特區土地使用分區

台南高鐵特定區的土地使用分區，住宅區佔全區面積約27.32%、商業區3.54%、產業專用區約19.35%；然而目前住宅區開闢率不到10%，商業區使用率也只有16%，位在B區的產專區使用情形則還在招商中。目前完工使用的包括台南會展中心、資安暨智慧科技研發專區、中研院南部院區及綠能科技示範場域，而成功大學沙崙醫療服務與創新園區則如火如荼施工中。





沙崙智慧綠能辦公室成立



大臺南會展中心

雖然臺南高鐵特區目前因產業未完全成熟，且人口尚未進駐，區域內建案也都還在興建中，生活機能仍待加強。不過未來臺台南高鐵特定區不但是綠能及智慧科技的產業聚落，又有交通大學以及成功大學進駐以及成大醫院的設置，在產業帶動下未來台南高鐵特區的生活機能將逐漸完善。

房地市場的未來發展

從產業面來看，未來臺南高鐵特區將預計有6,000～10,000的就業需求，人口數將會有3萬2,000人左右；在交通方面，未來捷運藍線開通後，將行成三鐵共構的交通樞紐，隨著交通便利性的提高，將會吸引更多人口進駐。而目前也陸陸續續有建案的推出，尚未開發的素地，也大都是大型建商所持有，因看好特定區的長期發展，可想而知房價未來持續上漲的可能。

臺南高鐵特區已經有許多大樓造鎮案推出，房價從2020年的平均單價一坪近20萬/坪開始，2021年則是23萬/坪，至2022年就站穩30萬/坪，來到30.68萬/坪。2023年則是31.81萬/坪，如今2024近一年成交價則為33.36萬/坪，一路看漲。目前有許多新成案，銷售中新建案也有開出50萬/坪上下的高價，算是特區的天花板，令人驚嘆！究竟民眾的接受度如何，就有待市場的考驗了。



沙崙國中



智慧科技的產業聚落



消費爭議之處理及預售屋、成屋買賣定型化契約之介紹

撰文・馮祺雯
臺南市政府法制處簡任消費者保護官兼消費者保護官室主任

參、申訴案例(1)-逾期取得使用執照或逾期交屋之遲延利息

申訴要旨

本人購買坐落台南市00區基地內興建00大廈，於106年8月5日與該公司簽立買賣契約書，另約定購買價金存入銀行履約保證專戶，至今計已繳104萬元。

該公司並無因政府法令變更等事由，卻違反本買賣契約第12條應於111年12月31日之前完成主建物、附屬建物及取得使用執照完成交屋給本人，至今延遲約計290日（遲至112年10月17日始取得使用執照）。

本人於交屋前，接獲該公司通知要以「延長房屋保固一年」當作賠償方案，並未符合買賣契約之賠償約定，該公司因違反雙方買賣契約，已嚴重損及本人買方之消費權益。

請求內容

依該公司與本人雙方約定（合約第16條），該公司應依本合約第12條第2項支付逾期未取得使照，該公司已違約每逾1日應按本人已繳房地價款依萬分之5單利計遲延利息給本人。

該公司因依約第16條第1項於通知本人交屋期限時，付清因延遲完工所應付之遲延利息。

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項-應記載事項第12點

開工及取得使用執照期限

(一)本預售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

1.因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

2.因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

(註：必須具體舉證，法官才能判扣除；資料的留存很重要。)

(二)賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。若



逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

工務局通案延長建造執照之建築期限2年，並非「政府法令變更」或「非可歸責於賣方之事由」建商仍需具體舉證，始得順延期間。

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項-應記載事項第15點--通知交屋期限

(一)賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

1.賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

2.賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

3.買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。

4.賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

參、申訴案例(2)—爛尾樓

申訴要旨

該建案從2023年5月底-2024年1月26日工程停滯都沒動工，多次詢問，接機人員一概不知道，留言回電也未回，都推說不知道，要問工地主任，工地主任電話不接不回，LINE已讀不回，不讀不回，打電話進建商公司，請務必轉達回電，依然不理不睬。

目前房子蓋到2樓，整個案件一片亂，四周亂草叢生。

請求內容

該公司連續換了三個企業負責人，對於本案件，停滯沒動工，買方詢問無門，請求政府部門處理，案件是否續建，何時完工可交予買方。

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項-應記載事項第7之1點—履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由＿＿(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由＿＿(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之，○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

參、申訴案例(3)-公設點交

申訴要旨

112年8月19日，第一次區分所有權人會議會議記錄，建設公司有承諾機車停車區會設置遮雨棚，並有第三方會議記錄為憑，至今未完成設置。

請求內容

本管委會要求建設公司完成機車停車區遮雨棚建置，消防系統缺失改善，公共設施（遮雨棚、電梯、機械車位、消防系統等）一次完成點交給本管委會，未完成點交前由建商支付維護保養費用。

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項-應記載事項第16點—共有部分之點交

(一)賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。

(二)賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後7日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認

其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

公寓大廈管理條例—第57條

起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後7日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。

前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於1個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。

公寓大廈管理條例—第49條第1項第8款

有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣4萬元以上20萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：

八、起造人或建築業者違反第57條…規定者。

參、申訴案例(4)—滲漏水

申訴要旨

111年7月向00公司與00公司，所購置預售屋之房屋，於112年12月底交屋，113年1月底入住後同年5月是逢梅雨季節及7月23日事逢強颱凱米連日豪大雨氣候，隨即發現室內牆壁均有漏水及滲水現象，已造成本人房屋室內相關裝璜之損壞，研判係為該房屋結構性之瑕疵，要求立刻修繕。

請求內容

要求建商立刻修繕，請依貴我雙方簽定之買賣契約第23條【賣方之瑕疵擔保責任】規定及【物之瑕疵擔保責任】(民法第356條)

「保固期限:乙方對本約房屋之結構及主要設備應負責保固一年」擔負修復責任。

另依民法第365條第1項規定，買受人因物有瑕疵，要求賣方負「物之瑕疵擔保責任」向賣方主張請求減少價金。

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項-應記載事項第13點第1、2項—驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。

雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由

賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之5作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項-應記載事項第17點—保固期限及範圍

(一)本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固15年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保固1年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

(二)前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

民法－物之瑕疵擔保責任

第354條（物之瑕疵擔保責任與效果）

物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。

出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。

第356條（買受人之檢查通知義務）

買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。



買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。

不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物。

第357條（檢查通知義務之排除）

前條規定，於出賣人故意不告知瑕疵於買受人者，不適用之。

第359條（物之瑕疵擔保效力（一）－解約或減少價金）

買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。

第360條（物之瑕疵擔保效力（二）－請求不履行之損害賠償）

買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。

第365條（解除權或請求權之消滅）

買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年~而消滅。

前項關於6個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之。

預售屋買賣定型化契約不得記載事項

一、不得約定廣告僅供參考。

二、出售標的不得包括未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。

三、不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。

四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。

五、不得約定超過民法第205條所定週年百分之16利率之利息。

六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。

七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。

肆、成屋買賣定型化契約介紹

成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項應記載事項

第1點--契約審閱期(預售屋買賣同)

本契約於中華民國__年__月__日經買方攜回審閱日(契約審閱期間至少5日）。

買方簽章：

賣方簽章：

第11點—賣方之瑕疵擔保責任及保固期限

賣方擔保本買賣標的物權利清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地等情事，如有出租或出借、設定他項權利或債務糾紛等情事，賣方應予告知，並於完稅款交付日前負責理清。有關本標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

附件1：建物現況確認書(包括有無滲漏水情形、是否曾經做過輻射屋檢測、海砂屋檢測等事項)

成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項不得記載事項

一、不得約定買方須繳回契約書。

二、不得約定買賣雙方於交屋後，賣方排除民法上瑕疵擔保責任。

三、不得約定廣告僅供參考。

四、不得約定使用與實際所有權面積以外之「受益面積」、「銷售面積」、「使用面積」等類似名詞。

五、不得約定超過民法第205條所定週年百分之16利率之利息。

六、不得約定拋棄審閱期間。

七、不得為其他違反強制或禁止規定之約定。

伍、結語

期盼企業經營者秉持正派經營理念，充分揭露消費訊息，並且遵守相關法規規定，以建立好溝通管道，減少消費糾紛。



日據時期的陸軍臺南偕行社

歷史建築「原臺南陸軍偕行社」

詩經《秦風　無衣》：王于興師，脩我甲兵，與子偕行。

撰文 / 張　捷



←臺北偕行社現今模樣

離臺南火車站不遠處的公園南路，有棟外觀非常特殊的建築物；因入口與街道源於年代地點緣故，形成類似現代建築物的退縮設計，途經此處若是太匆匆，很容易就與之緣慳一面，它就是臺南的歷史建築「原日本陸軍臺南偕行社」。

偕行社是二戰前大日本帝國陸軍的聯誼組織，創立於西元1877年；據台時期，為了提供駐紮於南北部隊的社交場所，日本興建了九處偕行社，除了作為將校集會、宿泊、軍官情感交流，也提供軍裝品販賣等的設施。而「偕行」二字出於詩經《秦風．無衣》中的內容：「王于興師，脩我甲兵，與子偕行。」帶有激勵軍人同袍相互扶持之意，且透過進行親睦、研討和舉辦儀式等集會社交活動，其功能類似今日國軍英雄館。



整修中的臺南偕行社



「臺南偕行社」是目前臺灣已知在日治時期九處偕行社中規模第二大者，僅次於臺北偕行社，其建造年代亦逾百年，戰後曾作為國軍眷舍使用，過去為國防部所有，並在2007年由臺南市政府依文化資產保存法審議登錄「原臺南陸軍偕行社」為歷史建築，著手進行偕行社的修復活化，且於2015年完成調查研究，並於隔年起展開修復規劃設計。

而日軍在臺最大的偕行社者，是落成於1913年台北偕行館，位於總統府後方，建築樓高兩層，有三面圓拱迴廊，四周綠地環繞，格局方整。從最初的日本陸軍將校級軍官聯誼中心，後來成為婦聯會總部，現在則是臺北地方法院辦公場所，於1998年被臺北市政府指定為市定古蹟，目前不對外開放。

「原日本陸軍臺南偕行社」緊鄰臺南公園南側，建築於日據大正時代的1915年12月25日落成，曾為日本陸軍將校組成之集會組織，其構造設計具有「和洋混合風」獨有特色，早期主要為鑽研兵學、團結士氣及親睦聯誼等所用。而當年，凡在台灣總督府附近興建的房舍，都有類似重重院牆內廣大庭園和草坪的優美環境；但如今臺南偕行社破爛的情況，讓人難以想像當年北歐的農村建築模樣。

臺南偕行社建築本體共分為三棟，整體設計風格為當時盛行的「和洋混和風」。三棟建築由西向東各具特色，第一棟屬二層樓木骨洋風石造建築，立面有外露木質結構，外牆採拋泥式工法等歐風建築元素，窗框及窗扇皆為木造結構，原始屋頂樣式屬半切妻式石板屋頂，造型優美，推測主要作為辦公空間使用；第二棟建築為L型一層木骨洋風建築，室內挑高成半圓弧形天花板形式，搭配角線裝飾造型，獨具特色，推測日治時期主要作為集會場所；第三棟則為一層木構造建築，原裝設有二層樓高度的煙囪，室內屬傳統日式空間配



臺北偕行社目前是臺北地方法院辦公場所





置，且保留完整的浴廁隔間，可提供軍人使用的生活空間。

臺南偕行社在修復過程中發現在辦公空間外的地板，有名為「目鎖（音同送）」的特殊構件，「目鎖」扣連木地板與下方木構件，當人們走過時會因重量導致木地板發出聲響，警示在室內辦公的軍事將領，而此種木地板又稱「鶯啼板」或「鶯飛走廊」，在日本多使用於貴族宅邸的走廊。

此外，在揭開偕行社室內白牆進行修復時，同時發現牆內有一層全黑卻帶有七彩光澤的夾層，在檢定過後發現是使用「煉銅爐渣」經過回火後所產出的「孔雀砂」，並經由臺南文化資產科學檢測研究中心檢測，以及提供試作方案，再由營造實驗嘗試重製後，運用於此次修復工程還原復刻，成為臺灣在修復日治時期建築之首例。

臺南偕行社的建築在1915年12月25日落成，北側面臨臺南公園，而此處常舉辦軍事服役的體檢、學科測驗場所、陸軍紀念日祝賀會、軍官就任祝賀會、殉職軍人奉安式等活動。但其主建物正面被周遭建物所遮蔽，很難一窺全貌。原本此歷史建築屬國防部資產，國防部在2005年遷出前，仍有軍眷居住在此，並一度面臨拆除的危機，其於之後閒置。2007年被登錄為歷史建築，而建物及土地在撥交給臺南市政府後，在2021年3月修復工程啓動，預計將於2024年12月中旬竣工完成。

臺南因厚實的文化古都背景，擁有許多特色懷舊風格的建築物，「原日本陸軍臺南偕行社」即為其中之一。然而隨著時代變遷，偕行社周邊開始進行多元化發展，諸如有臺南車站、臺南文創園區、臺南公園、321巷藝術聚落等地標座落，不僅成為當代臺南市區文化觀光廊帶的重要節點，更是國內外旅客來到臺南朝聖的必遊之處，因此在偕行社完成修復工作後，在結合周圍設施景點，未來也將成為見證在地歷史發展的重要文化資產，更加形塑臺南文化與人文薈萃的耀眼。



加爾各答，印度





圖・文■張　寧

“It's all about that one centimeter. “

對於這片披著神祕袈裟的異域，自以為在腦海裡做足了準備，然而人往往是天真而輕忽的。在加爾各答落地已是深夜，街邊忽明忽暗的地面上，零零散散躺著人。眼前所見讓心裡還是喀噔一聲：這世界永遠比我想像的廣闊。

我們把自己安置在移動的冷氣方盒裡，靜靜地望著一片玻璃外的世界。冷氣的寒意讓車窗蒙上了一層霧，並不阻擋裹著外套的我觀看途經的街道，看著窗外的人們衣衫不整地在夏夜的暑氣中翻來覆去，心裡揚起了難以平息的



思緒。穿越了昏黃、遍佈垃圾的街區，遊覽車轉了個彎，畫面倏然切換成了乾淨豪氣的大樓，原來是我們當晚要下榻的飯店。在尚未回神的驚愕之中，身在紛亂市區中央的白色城堡裡，我像是不知民間疾苦的公主，不敵身體疲意沉沉睡去。

眼睛再度睜開的時候，街上已經人流、車流湧動；此起彼落的喇叭聲，數次要擦撞又安全渡過之際，當地導遊大笑說“It's all about that one centimeter. “

在如此擁擠嘈雜的尺度之中，在個人空間只有肌膚外一公分的時候，人好像成為了一個龐大的生命體；無論你的皮膚、眼睛是什麼顏色，都只能緊貼著這座城市脈動。你、我、他，人與人之間的邊界好像變得模糊不清，而我們只是一同蜷縮在這片天空之下，呼吸並生存。

導遊一派輕鬆地和我們說，我們稍早在飯店中享用的早餐，一客的費用可以讓外面街上的人們吃上一個月。在同一片天空之下，身在如此巨大的生命體之中，是什麼決定了我在城堡中的生活，而又是什麼決定了街道上小販的生活；然而我些許感到命運不公的同時，卻也深刻地明白他們於我相較並不必然是不幸，他們心裡的幸福可能比我更圓滿。

腦海裡想起，達賴喇嘛與屠圖大主教談喜悅時，曾談論當心裡感到孤單痛苦時，不要忘記自己是人類群體的一員，這時空之中有多少人正同你一起經歷悲喜，你從不真正隻身一人。註〔1〕在加爾各答熙熙攘攘的街頭，我的腦海裡也纏繞著達賴喇嘛的哲思，在如此緊密的社會裡感受到







了生命的共同與寬容。我們在穆利克花壇（Mullik Ghat）的花團錦簇中，望著上方不遠處的豪拉大橋（Howrah Bridge），每天的上下班時段，大橋上有上百萬的人次步行通過；每個人的身體與心彷彿繞著線，在這座城市裡竄動，交織出一面生命的網。

穆利克花壇（Mullik Ghat）
加爾各答花卉市場

穆利克花壇位在豪拉大橋下，是加爾各答花卉的中央集散地，也是印度最大的花卉市場。花市的環境炎熱潮濕髒亂、人群雜沓，但熱烈狂妄的生命力掩蓋了生理上的不適，我目不轉睛地觀察人們在這裡生活的姿態。

地面上放眼望去大多是橙紅色、金黃色的金盞花海，金盞花尊為印度的聖花，象徵著

純潔也帶有吉祥的寓意。它們被串為花環掛在神像上，也懸掛在家中，用以祈福、感謝消災。我們在橙黃的花海旁極為狹小巷弄間，不斷與頭頂著貨物匆匆經過的人們擦肩。

非洲有一種名為「烏班圖」（Ubunto）的概念，說明著人與周遭社會與環境的緊密依附關係。曼德拉先生曾經用這麼樣的說法來解釋烏班圖：「在過去，我們都還年輕時，當一位旅人來到我們的國家，停留在我們的村子，他並不需要開口尋求食物和水；當他停下的那一刻，村民就會為他遞上食物，給他娛樂。當然這只是烏班圖的其中一個面向，烏班圖擁有許多不同的面向。」註〔2〕當我向途經的人們說Namaste，他們也雙手合十微笑著回應；當我向花販微笑時，他遞給我一朵除了刺的玫瑰伴我繼續前行。

「我受到很多人的幫助，我明白自己並非孤獨的個體，而是一個善良群體的一員，這是一件好事，對我幫助很大。如同剛才所說，向外尋求喜悅，最後並不會感到喜悅，你會發現自己是在閉門造車。人就和一朵花一樣，花開，綻放，真的都有賴於他人。」屠圖大主教曾這麼說。註〔3〕在人如此稠密的地方，遠看衆生如螻蟻，近看卻是一篇又一篇相互羈絆、努力生活的故事。只是身為短暫停留數天的過路客，卻總感覺自己也是其中的一份子：我們不過就一樣只是人間走一回，不卑不亢、不孤單。

在加爾各答摩肩接踵的酷暑，與年初在挪威寂寥的寒冬，人的集體性與個體的彰顯如光譜兩端。而最終我的心並沒有偏向任何一種狀態，而只是誠心因為身在這個能兼容豐饒的生命百態的世界而感到驚嘆而謙卑。

在加爾各答的街道，在一公分的距離





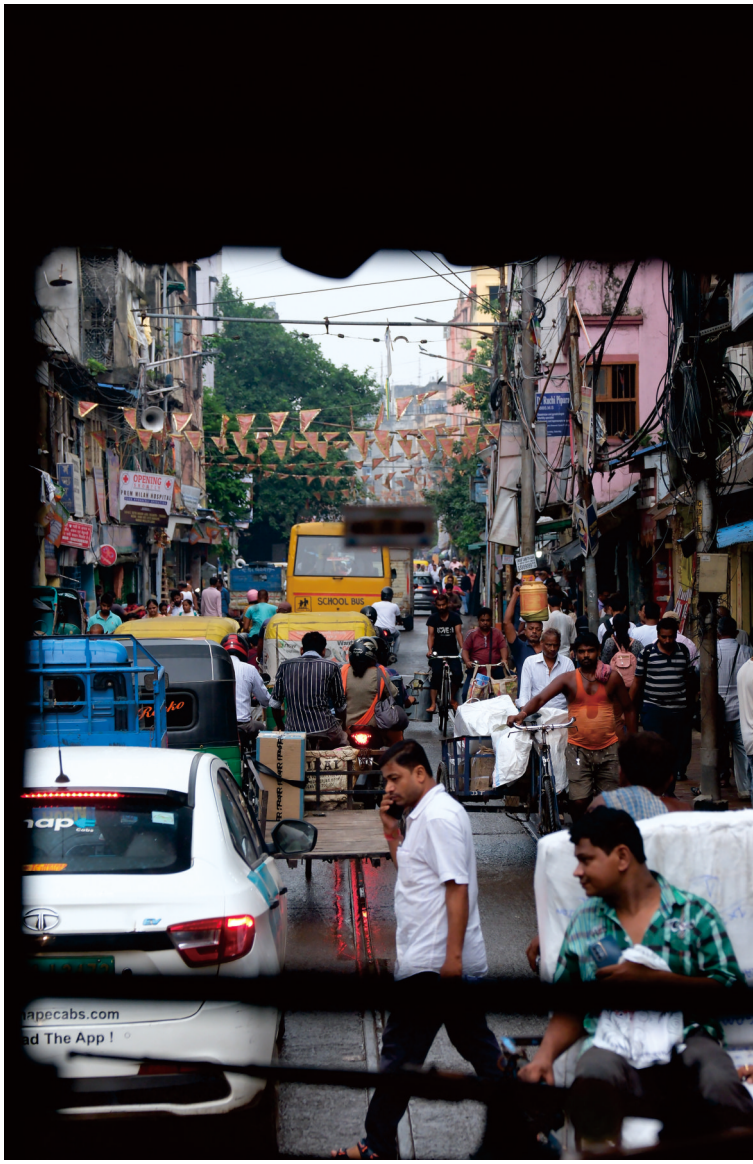






，我既格格不入又深陷其中。旅途幾日後降落在不丹帕羅，乾淨的土地、遼闊的山河，他們說這是從地獄到了天堂，而我還不太能明白，心裡還在為了他們口中的煉獄所顫動：所有真實的、流動的、生意盎然的。

命運有時是玄妙的，回國後發現相機記憶卡中的檔案，加爾各答的相片都毀損了，而旅途其他地區的紀錄都完好無缺。彷彿注定一般，有一天我會再回到那片土地，回到那我僅窺視了一角的加爾各答。



註：

註〔1〕〔3〕：達賴喇嘛，丹增嘉措、戴斯蒙・屠圖與道格拉斯・亞伯拉姆（2022）《最後一次相遇，我們只談喜悅》天下雜誌。

註〔2〕：

https://zh.wikipedia.org/wiki/File:Experience_ubuntu.ogv



台灣地震頻繁，你的房屋能否承受下一次考驗？

文 / 圖◆戴雲發（結構技師）
Alfa Safe 建築系統創辦人
社團法人建築安全履歷協會創會理事長
戴雲發結構技師事務所主持結構技師
中華民國消費者文教基金會房屋委員會召集人
國家卓越建設獎最佳施工品質類評審委員

台灣位處地震多發地帶，到處都有斷層分布，經中央氣象屬調查每年發生約四萬次地震，其中約有一千次有感地震，這讓我們長期與地震相處又不能完全避免。1999年的九二一大地震、2016年的台南地震、2018年的花蓮地震和這兩年規模較大的幾起地震，無不讓人警醒地震的可怕和房屋結構安全的重要性。

中央氣象局曾預估，未來五十年發生規模6.5以上地震的機率高達99%，其中台南、嘉義、花東縱谷等斷層區域尤其需要警惕。今年以來，台灣東部海域頻頻發生強震，中央氣象署證實，今年規模5以上地震較多，不排除進入地震好發時代，顯示出地震活動的頻繁和未來風險的增高。

從花蓮今年（2024年）4月3日發生的規模7.2地震到11月4日為止，有感地震已達一千七百多起，地震專家更指出，今年地震創下十四年來新高，顯示台灣和已進入地震活躍期，民眾應提高防震意識。

地震通常在瞬間發生，對建築物的傷害因地點和規模不同而有所差異。有些較小的地震可能只是造成屋內物品掉落毀損；但是，一旦遇上強烈大地震時，往往會造成建築物倒塌、道路毀壞、土石鬆動、山崩地裂等，沿海地區甚至可能引發海嘯災難和損失難以預測。民國100年日本

全臺36條活斷層

「高潛勢斷層」須注意!!!

✓ 山腳斷層

屬高密度開發、超過700萬人口聚集、大屯山活火山，具盆地效應、土壤液化區。氣象局地震中心表示，若山腳斷層活動恐導致台北盆地陷落、多數地方會被淹沒。

✓ 嘉南平原地區

下個需要留意強震的地點。屬高土壤液化潛勢區，氣象署示警，其中有3、4個斷層更是在多年累積能量的情況下，相當具有威脅！。



✓ 東部南海海槽

依據地震百年週期，台灣上一次發生規模8以上地震是1920年，專家預判2025年前後可能發生規模八級的「海溝型大地震」。

✓ 花東縱谷斷層

中央大學地震災害風險評估及管理中心指出，未來發生6.9地震機率高達34%

▌全台灣到處都有斷層分布，尤其四大斷層需特別留意，台灣建築與地震共存，房屋的結構安全是關鍵。

311大地震引發海嘯平均高度達10~15公尺，沿海地區不僅房屋被沖毀，船隻甚至被海浪推上建築物屋頂，造成非常重大的傷亡。特別是「海溝型地震」這類強震，釋放出的震波頻率低但振幅大，會導致建築物左右劇烈擺動，進而增加倒塌的風險。

海溝型地震的特性與影響

海溝型地震的特性之一，就是面積很大，因此引起剪力（滑動或扭曲變形的作用力）很小，釋放出的震波多是頻率低但振幅大的低頻波型態，這種震波型態不只可以傳得更遠，衰弱的更慢，最關鍵的地方在於它能讓建築物左右擺動的幅度比921地震、403地震更大，當耐震係數不夠的房屋，很可能就此傾倒。

1985年的墨西哥地震規模8.0的海溝型地震，傳了四百公里到墨西哥城，低頻波迴盪震動了三分鐘，造成市中心許多房屋經不起搖晃而倒塌，相同位於盆地的台北地區，老舊房屋比例占六都最高，海溝型地震的影響將非同小可。

老舊房屋的不安全是在於早期設計法規與施工品質不夠完善，不僅耐震程度不合現行規範，其結構韌性不足難以抵抗強烈的地震搖晃，當超出建築物可以忍受範圍時，房子就會倒塌，經過此次強震使得居住在老屋內的民眾，對其居住安全增加不少疑慮，對於不安全的老舊房屋盡早進行重建才是解決之道。

結構安全與施工品質的重要

針對地震防護，結構設計與施工品質是房屋安全的兩大基石。隨著法規不斷修訂，現代房屋的設計按照法規應具備一定的安全性，但施工過程中的疏漏仍可能成為隱患。例如，在傳統施工中鋼筋的綁紮，因人力短缺與工序繁瑣執行不當會導致房屋在地震中更易出現裂縫或倒塌，以傳統鋼筋剪斷綁鐵線的方式施工，其品質難以確保，尤其現在缺工問題嚴重，要兼



▌地震中常見的倒塌建築，有不少是因為施工品質層面出現了問題，例如梁、柱鋼筋過密及鋼筋接合錨錠處未依照設計圖說長度定位綁紮，導致鋼筋無法與混凝土產生足夠的握裹力，因而沒辦法達到設計所需的抗震力。

顧人力、成本、品質等確實不容易。

許多人有錯誤觀念，認為自己的房子當年撐過了921地震就代表堅固沒問題，這其實不然！因為921地震時，南投震央最大地震力989.22gal，經查看各地觀測站數據顯示，桃園地區大多數地震力為55-75gal（平均僅震央約1/16左右的地震力），最大到131.36gal，而臺北地區距離震央更遠，原則上地震力應該會減弱，卻因受到盆地效應影響，大多數地震力為70-110gal（平均僅震央約1/12左右的地震力），最大有高達到138.24gal。從另一方面來看，這兩個地區所受最大地震力並不及震央的兩成，因此不能以建築挺過921地震都相安無事來相提並論。

「建築結構安全，預防勝於治療！」最好的預防，便是能在建造時就蓋出結構安全的建築物。當無法預知的地震隨時都可能發生不同程度的影響，我們平時就要做好防災準備和加強應變能力，減少地震可能帶來的危害，例如：建築物在建造時，結構選擇耐震設計，建築建造施工時將品質透明化呈現，確保建築居住安全。

另外，為確保居家安全，提醒在進行內部空間進行裝修改造時，一定要按照建築法等規定，避免擅自變更梁、柱、牆的構造，另外像是屋頂增建、陽台加蓋等二次違建施工也都應儘量避免，同時過多不必要的裝潢也將無法清楚查看裂縫，造成震後難以檢查受損情形。



▌全民關注地震議題，隨著民眾防震意識提高，住宅是否耐震安全成為焦點，一棟耐震建築除了有好的規劃設計，施工品質也不容許打折扣，採用優化傳統工法以系統化、工業化的施工方式，能完整達到施工者所設計的耐震標準，確保建案施工品質，讓民眾不再為地震所擔憂。

推動鋼筋系統化施工，即是將結構鋼筋設計與可執行的施工方式從設計之初進行相互比對確認，使結構設計者的安全力學需求與施工人員施工品質透明呈現能無縫接軌，建造出符合規範且耐震安全的建築。規劃階段就整合防裂、防漏水設計、鋼筋彎折加工研究及現場施工技術，以達到品質與成本合理的目標，建築物不僅耐震，還具備防裂、防漏水與永續等優勢，讓民眾居住起來安全又安心，才能真正改善居住安全與創造建築價值。



袋地通行權之通行地限制

文◎洪梅芬 律師（本會法律顧問/洪恩法律事務所）

倘土地沒有道路可對外通行，依民法第787條第1項規定，土地所有權人可以請求通行周圍地以至公路。但可請求通行之路線除需是對周圍地損害最小之路線外，如果是因為土地一部之讓與或分割才變成袋地，或是數宗土地原同屬於一人所有，因讓與其一部或同時分別讓與數人後才變成袋地之情形，土地所有權人可以請求通行之周圍地即會受到限制，依民法第789 條第1項規定，只能藉由受讓人或讓與人或他分割人之所有地對外通行。

此係因袋地通行權係屬相鄰土地間所有權之調整，土地所有人固得本於其所有權，就土地任意為一部之讓與或處分，但不得因而增加其周圍土地之負擔，倘土地所有人就土地一部之讓與，而使土地成為袋地，為其所得預見，或本得為事先之安排，即不得損人利己，許其通行周圍土地，以至公路（最高法院99年度台上字第1151號、96年度台上字第1413號判決意旨參照）。

但實務上有見解認為，如果土地於一部讓與分割前，本來就沒有適宜的道路可以對外通行，並不是因為分割或讓與後才成為袋地之情形，此時土地所有人得請求之通行地就不受到民法第789條第1項規定之限制(臺灣高等法院高雄分院112年度上字第63號判決參照)，法院仍應秉持對周圍地損害最少原則，斟酌袋地之位置、地勢、面積、用途、社會環境變化等因素，比較衡量袋地及周圍地所有人雙方之利益及損害，綜合判斷可供通行之處所及方法，選擇對鄰地損害最少之方法為之。

新 | 聞 | 剪 | 輯

國土法上路　符合農發條例農舍可申請

國土法上路前爭議不斷，估價師指出，國土法恐掏空產業發展及讓全台產生新一波種屋潮；對此內政部澄清，全國土地資源不會因為國土計畫上路，造成產業工廠使用的丁種建地一夕變成住宅；農舍興建符合農業發展條例規定同樣可以申請，沒有因國土計畫施行而有所不同。對於現況零星分布在各工業區外的丁種建地，除可維持原合法使用，也可透過申請程序轉作為低污染且低強度的用途使用。

臺南市9月住宅價格指數微幅上升0.21%

113年9月臺南市住宅價格指數為149.21，較8月微幅上漲0.21%，相較去年同期則上漲9.13%。以住宅型態而言，本期大廈價格指數為155.85，透天住宅價格指數為139.88，與前期相較，透天住宅價格指數漲幅高於大廈住宅價格指數。觀察本市各行政區本期住宅價格指數，多數行政區較前期及去年同期呈現穩定微幅上揚趨勢，而交易量方面，本期全市交易量較前期減少12.39%，觀察各行政區交易量表現各有增減，並以佳里區增幅28.57%最為顯著。各行政區住宅價格指數表現，各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，其中新市區漲幅最高，與前期相較微幅上漲0.42%，其次為中西區以及南科區域，分別微幅上漲0.34%和0.33%。若與去年同期相較，漲幅最高的前三個行政區依次為歸仁區、中西區以及南區，分別上漲10.94%、10.44%以及10.09%。反觀佳里區、仁德區，價格指數呈現下跌情勢，本期指數分別微幅下跌0.23%以及0.07%。觀察各行政區交易量表現，交易量前三名分別為安南區（343棟）、歸仁區（309棟）以及永康區（257棟）。

表 1 本期（113 年 9 月）住宅價格月指數及變動率（基期：110 年 1 月=100）

分類		住宅價格月指數	與前期相較	與去年同期相較
全市		149.21	0.21%	9.13%
建物型態	大廈	155.85	0.16%	10.15%
	透天厝	139.88	0.24%	7.60%
各行政區	中西區	147.87	0.34%	10.44%
	安平區	149.24	0.16%	8.37%
	南區	145.14	0.24%	10.09%
	北區	146.97	0.18%	8.93%
	永康區	152.72	0.20%	9.05%
	安南區	148.18	0.12%	8.05%
	東區	146.55	0.18%	10.03%
	仁德區	150.22	-0.07%	8.35%
	歸仁區	155.34	0.20%	10.94%
	南科區域	160.82	0.33%	9.34%
	善化區	163.77	0.30%	8.88%
	新市區	155.86	0.42%	10.07%
	佳里區	144.36	-0.23%	6.74%
	新營區	146.92	0.28%	6.60%

表 2 本期（113 年 9 月）建物買賣移轉棟數及變動率

分類		建物買賣移轉棟數	與前期相較	與去年同期相較	建物第一次移轉棟數	與前期相較	與去年同期相較
全市		2,199	-12.39%	12.31%	896	-14%	43%
各行政區	中西區	68	-26.09%	-18.07%	3	-25%	-50%
	安平區	152	-9.52%	11.76%	29	-19%	123%
	南區	127	-33.16%	1.60%	35	-62%	75%
	北區	127	2.42%	-59.03%	6	-54%	-85%
	永康區	257	0.78%	2.80%	63	-26%	-9%
	安南區	343	-22.05%	31.92%	144	-27%	-12%
	東區	144	-26.90%	-26.90%	13	-61%	-75%
	仁德區	69	-25.00%	-42.02%	20	-46%	-69%
	歸仁區	309	16.60%	930.00%	276	24%	2409%
	南科區域	170	8.28%	53.15%	96	39%	300%
	善化區	115	12.75%	167.44%	75	34%	341%
	新市區	55	0.00%	-19.12%	21	62%	200%
	佳里區	81	28.57%	39.66%	44	26%	13%
	新營區	69	23.21%	38.00%	25	67%	67%

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。

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。

註 4：「與前期相較」指本期(9 月)跟前期(8 月)兩者之間建物買賣移轉棟數變動率。

註 5：「與去年同期相較」指 113 年 9 月與 112 年 9 月兩者間建物買賣移轉棟數變動率。

註 6：「建物第一次移轉棟數」指建物完成保存登記後第一次移轉之棟數。

全台10大豪宅重災區　南市未進榜單

豪宅買氣下滑；根據實登統計近兩年全台各區交易，前10大交易重災區中，以台北市北投區最有感，年減近7成為全台最多。排名2、3名的台北士林及新北板橋，雙雙年減逾3成，其次的桃園中壢、新竹竹北、高雄鼓山等區，則較去年出現1成以上減幅；七都中唯有台南市未進10大榜單。

南部科學園區實中房價漲逾8成

根據實價登錄，全台三處周邊較具房市交易熱度之園區實驗中學，對比2020與今年平均成交單價行情，房價漲勢頗為驚人。其中，以高科實中房價漲勢最凶猛，該校方圓2.5公里附近，2020年平均成交行情約每坪15.6萬元，而今年平均成交行情漲至每坪29.7萬元，漲勢高達86.8%；而台南市新市區的南科實中周邊房價近年也成長約81.1%，今年平均成交行情已達每坪29.7萬元。

捷運藍延線爭取113年底核定

交通局表示，捷運藍延線銜接第一期藍線，往東沿市道182線佈設，東至關廟區BK08站(鄰近關廟國中)，並由市道182與台39線交叉路口往南沿台39經台南高鐵站至BH07站(鄰近沙崙智慧綠能科學城辦公室)，全線規劃共15座高架車站及1座機廠，採高架跨座式單軌系統，將捷運服務範圍從市區推展至仁德、歸仁、關廟及沙崙綠能科學城，未來更透過與捷運深綠線結合串連沙崙綠能科學城及台南科學園區。交通局表示，藍延線可行性研究已由行政院審查中並爭取113年底核定，綜合規劃也同步完成將送交通部審議。

台南11月買賣移轉年減4成

台北、桃園、台中、台南公布今年11月買賣移轉棟數，總計四都共12,236棟，月減0.6%，年減11.8%。其中台南1906棟，月減16%，年減40%最多。台南年衰退幅度明顯，主要去年11月，包括永康鹽行、歸仁高鐵、安南九份子等重劃區，都有可觀的新案完工潮，使去年11月量能衝破3,000棟，為歷來同期最大量；而今年交屋潮暫歇，單單永康就比去年同期萎縮上千棟，也讓台南的買賣移轉年增率，在高基期的情況下顯著下滑。

仲業內部數據：11月交易趨穩

根據住商機構統計11月旗下成交狀況後發現，全台交易量減少1.2%，比起去年同期減少32.6%，區域表現遠不如去年同期，但似乎有打底跡象。各區表現上，相較於上月與去年同期，11月在陰霾中透出曙光，各都會雖全面年減，卻有新北、台中、高雄微幅量增，北市月減3.2%，年減20.6%，新北市月增18.9%，年減24.9%；桃園市月減10.6%，年減30.6%，台中月增9.2%，年減26.6%，台南月減10.5%，年減37.8%，高雄月增2.0%，年減38.3%。

北安商60市地重劃區辦理土地分配公告

臺南市北安商業區市地重劃區(商60)面積37.17公頃，重劃後預計可提供商業區可建築用地約22.11公頃，公共設施用地約15.06公頃，計有道路、公園、停車場、廣場兼停車場及廣場等公設用地。本重劃區重劃工程目前業已竣工刻正辦理工程驗收程序中，預計2025年1月啓用，重劃區土地業已完成全區土地分配，訂於113年12月2日起至113年12月31日止公告30天。公告結束後辦理土地分配異議協調並於114年4至5月間辦理地籍整理及土地登記等相關作業，預計於114年上半年完成點交土地予各土地所有權人管理使用。



南科F、G區塊開發完成正式啟用

為了滿足南科特定區發展需求，服務南科就業人口，原南科特定區計畫擬定時，於善化區及新市區地區共計有15個開發區塊，市府這次F、G區塊完成區段徵收，全區100.13公頃開發，區內計劃道路及相關的公共設施，約31.85公頃，住宅用地約54.83公頃，商業用地約9.19公頃，農業區、灌排專用區約4.26公頃等。未來商業區、住宅區約可容納15,000人口數，做為南部科技人的新故鄉，建構一個現代化又具永續發展潛力的理想生活環境。

不動產放款錢荒明年Q2有機會趨緩



根據金管會統計，10月底整體國銀不動產放款比率是26.7%，雖仍是今年來第三高水位，但已較上月高峰下降0.12個百分點，有15家銀行承做不動產放款比率逾27%。銀行圈認為，年底逢交屋旺季，各銀行又要陸續消化舊案，整體錢荒可能要到2025年第二季才有機會趨緩。

七都預售屋解約高雄最多．台南平穩影響小

2024上半年房市受到新青安效應，交易火熱；但8月銀行爆出限貸令，接著9月央行祭出第七波信用管制之後，買氣逐漸降溫，預售屋也逐漸浮現解約潮。根據實登統計，七都預售屋自今年8月起迄今，3個月內已解約349件，其中又以高雄占91件居冠，該區受惠科技題材帶動，吸引大量投資買盤，然而近期房市急凍，投資客翻車連帶推升解約件數；台南房市話題較少，預售屋解約量是37件，多為自住買盤或長期置產客，整體預售屋交易量平穩，因此解約狀況不明顯。



深綠線捷運交通利多　新市有機會成重要樞紐

台南捷運深綠線全長約21.4公里，預計設置14個車站，途經歸仁區、永康區、新化區、新市區與善化區，串聯南科與高鐵台南站，預計可大幅縮短通勤時間，沿途站點之單價也悄然上升。專家表示，捷運深綠線新市段會沿著高鐵橋下西側，現有新市火車站將作為捷運預定地，未來新火車站將北移至高鐵東邊，由於目前物件僅有新和重劃區可選擇，捷運若完工有助於帶動新市整體開發案，現有新和重劃區也會因鄰近捷運站及火車站，加上前往國道一號、三號距離相比善化更為便利，未來將有機會成為南科交通重要樞紐。

台86東延台3綜合規劃明年6月前提環境部審查

為便捷南關線地方聯外交通，交通部公路局將台86快速道路延伸至高雄市內門區再銜接台三線內埔段，便利臺南與高雄生活圈活絡。路網可行性研究評估已核定，目前公路局南區公路新建工程分局辦理綜合規劃及環評，將於114年6月前提送環境部審查，待環評通過後，即可核定綜合規劃建設計畫，預計6年完工。



假性需求退散 新青安10月創上路次低

第七波房市管制發酵；財政部公布新青安房貸10月統計，受理戶數4599戶、撥貸4682戶，雙雙跌破5千戶，均呈月減態勢；其中受理戶數更為新青安去年8月上路以來次低水準，連續第5個月落入月減局面。根據財政部國庫署21日公布新青年安心成家貸款統計，10月受理戶數4599戶，金額為新台幣367.34億元，月減約18.81%，其中戶數不到5000戶，為新青安去年8月上路以來次低水準、僅次於今年春節期間2月的4003戶，且是自今年6月以來，連續5個月落入月減局面。而10月撥貸戶數方面，則有4682戶，金額370.47億元，雙雙呈月減格局。

今年房地產稅收創新高

受惠房地產價格與交易量雙雙增溫，統計今年房地產的持有稅與交易稅收有機會挑戰3900億元，寫下歷史新高。其中房屋稅收與房地合一稅收雙雙寫下新高歷史，反映價格大幅上漲與新成屋數量多，尤其新成屋的房屋稅因為標準單價拉高後，稅收一路成長。根據財政部今年10月全國賦稅收入初步統計，今年房屋稅稅收已達922億元，首度突破900億元，房地合一稅收前10個月857億元，已經寫下歷史新高，契稅前10個月稅收159億元，土地增值稅前10個月749億元，地價稅則是仍在課徵階段，過去兩年地價稅稅收都在940億元，今年應不會有太大變動，推估這些房地產的交易稅與持有稅收今年可望挑戰3900億元。

新推個案基本資料總表

產品區別：透天

區域	案場名稱	投資興建	地點	產品類型	地坪	建坪	戶數	現況	聯絡電話
西港	築夢家園 11	迦賀建設	後營派出所斜對面	透天店住		46-64	20	新成屋	(06)247-6955
永康	大桔郡 11	郡豐建設	龍埔街 491 號	透天店住	25-37	59-85	25	新成屋	(06)202-7000
永康	向日葵 11	郡豐建設	近大灣國聖宮	透天住宅	22.64-38.34	49.56-95.18	51	興建中	(06)202-7000
柳營	愛上巴洛克 2	泰廣建設．新太盟建設	十美街	透天住宅	25.8-31.5	43.5-52.2	33	預售	(06)622-3011
麻豆	陶喜悠朵	陶喜建設	新生南路	透天住宅	23-33	49-57	36	新成屋	(06)572-5677
麻豆	傳家帝標	嘉進建設	民權路.新生南路路口	透天店住	27-50	57-104	20	新成屋	(06)571-1868
善化	美麗緻公園	長寬建築	小新國小旁	透天住宅	22-29.7	65-68	7	興建中	(06)583-8943
新營	閱讀新太盟	新太盟建設．泰廣建設	三興街	透天住宅	20.8-45.5	51.4-94.3	43	預售	(06)656-5869
新營	雙禧園 26	雙禧園建設	太子路與公園路二段	透天住宅	26-46	60-95	42	興建中	(06)656-3662
新營	新東皇邸 NO.25 期	通達建設．大巍建設	近新東國中	透天住宅	25-32	48-60	8	興建中	(06)632-5990
安南	戀家 23 期	力弘建設	海佃路二段 342 巷	透天住宅	22-34	45-57	16	預售	(06)247-1580
安南	淳仰律 2	陶喜建設	樂活五街	透天住宅	23-44	51-91	35	新成屋	(06)256-6697
安南	淳仰律 3	陶喜建設	宜居路	透天住宅	27-51	55-87	24	新成屋	(06)256-6697

產品區別：大樓 / 公寓 / 華廈

區域	案場名稱	投資興建	地點	產品類型	建 坪	戶數	現況	聯絡電話
西港	築夢家園 12	迦賀建設	後營派出所斜對面	華　　廈	22-29	70	興建中	(06)247-6955
永康	陶喜琢悅	陶喜建設	復華五街	大樓住宅	34-40	152	預售	(06)311-1788
永康	未來馥	龍舜建設	永華路 522 號旁	大樓住宅	571	84	預售	(06)231-6168
安定	LIHO 5	陶喜建設	港口段	大樓住宅	26-30	138	預售	(06)593-7979
善化	樂樂南科	泰廣建設	茄拔 32 號旁	大樓住宅	21.98-35.64	158	預售	(06)583-0156
善化	樂居易 2	東錡建設	胡厝寮段百二甲	大樓住宅	23.31-31.91	42	興建中	(06)581-3589
新化	金玉滿堂 2	金玉建設	山腳里	華　　廈	25-38	18	興建中	(06)590-5988
新營	新東皇邸 NO.25 期	通達建設．大巍建設	近新東國中	華　　廈	20-39	20	預售	(06)632-5990
新營	國圖好境	群達建設	金華路 (國家圖書館旁)	大樓住宅	26-34	60	興建中	(06)656-9825
歸仁	MoMA18	豪棋建設	大順街與大順三街口	大樓住宅	26.03-32.73	46	興建中	(06)230-5035
東區	舜之璽	品舜開發(龍舜建設)	裕文路 119 號	大樓店住	60.28-64.57	34	興建中	(06)331-6818
安南	華平·深見	海富建設	金華段 61-48 號	大樓店住	23-33	86	興建中	(06)358-8638
安南	海富·深見	海富建設	國安段 1768-2 地號	大樓住宅	46-61	72	興建中	(06)275-7088
安南	山豐海富 E+	山豐土地開發	樂活二十二街與二十六街口	大樓住宅	27-47	74	新成屋	(06)358-8638

新推個案資訊表



個案名稱	樂居易2		
公司名稱	東錡建設有限公司		
基地位置	善化區胡厝寮段百二甲		
個案介紹	左南科右商圈，上班近、生活便利；低公設2~3房、高坪效雙衛浴，創造彈性效用空間。入主近鄰全台灣產值最高的科學園區！		
產品類型	大樓住宅	現況	預售/興建中
總戶數	42戶	地坪/建坪	7.6-10.4/23.3-31.91
車位數	39位	聯絡電話	06-5813589



個案名稱	國圖好境		
公司名稱	群達建設		
基地位置	新營區金華路（國家圖書館旁）		
個案介紹	優雅佇立 回歸純粹之境 2部電梯、一層6戶的單純規劃,是生活中不打擾的溫柔。戶戶平車的貼心設計,適合崇尚極簡美學,有生活格調的您,讓回家的心情就如同欣賞藝術品般唯美、純粹		
產品類型	大樓住宅	現況	預售/興建中
總戶數	60戶	地坪/建坪	建坪26-34
車位數	60位	聯絡電話	06-6569825



個案名稱	MoMA18		
公司名稱	豪棋建設開發有限公司		
基地位置	歸仁區大順街與大順三街口		
個案介紹	歸仁市心全新力作，淬鍊豪棋一貫的美學堅持，【MoMA18】四色地標耀眼登場，一層四戶，戶戶邊間，黃金地段，生活機能好便利，安心工藝最宜居		
產品類型	大樓住宅	現況	預售/興建中
總戶數	46戶	地坪/建坪	26.03/32.73
車位數	46位	聯絡電話	06-2305035



個案名稱	向日葵11		
公司名稱	郡豐建設開發有限公司		
基地位置	近永康區大灣國聖宮		
個案介紹	大灣商圈核心，坐擁繁華便利。優雅藝墅氣韻，純住均質鄰里，是古典美學底蘊，與現代建築工藝的完美交融，以健康、通風、明亮、俐落為最高生活原則，為居住者打造有溫度的風格宅邸。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	51戶	地坪/建坪	22.6-38.3/49.5-95.18
車位數	1-3位	聯絡電話	06-2027000



個案名稱	美麗絲公園		
公司名稱	長寬建築股份有限公司		
基地位置	善化區小新國小旁		
個案介紹	近善化啤酒廠，繁榮商圈，盡享生活便利。 都市靜謐綠洲，雙語國小首排。 大面寬，雙併雙車，五套房，全棟衛浴自然採光。電梯輕奢豪墅，整層大主臥。		
產品類型	透天住宅	現況	預售/興建中
總戶數	7戶	地坪/建坪	22-29.7/65-68
車位數		聯絡電話	06-5838943



個案名稱	大桔郡11		
公司名稱	郡豐建設開發有限公司		
基地位置	永康區龍埔街491號		
個案介紹	與城心共好，與繁華共生，站前特區精華圈，大面採光的光體建築，大塊創藝的藝品私宅，店墅、庭墅雙規劃，以縝密細思規劃建築的方吋之美，注重通風採光、引入健康思維，私擁天地開闊間的一方境。		
產品類型	透天店面	現況	新成屋
總戶數	25戶	地坪/建坪	25-37/59-85
車位數	1-2位	聯絡電話	06-2027000



個案名稱	閱讀新太盟		
公司名稱	新太盟建設．泰廣建設		
基地位置	新營區三興街		
個案介紹	新營即將迎來大增值時代！國家圖書館南部分館預計2025年底完工，「閱讀新太盟」國圖第一線、公園第一排，加上國道交通、家樂福商圈，新古典傳統雙車別墅，增值品質兼具，居城離塵的完美詮釋。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	43戶	地坪/建坪	20.8-45.5/51.4-94.3
車位數	2位	聯絡電話	06-6565869



個案名稱	戀家23期		
公司名稱	力弘建設開發有限公司		
基地位置	安南區海佃路二段342巷		
個案介紹	【戀家23｜四房大空間｜傳統/新加坡式】 安南區海佃路二段｜生活機能超方便 學校、超市、便利商店，生活機能一應俱全 鄰近公園，休閒散步好去處 近「商60」安南富都心，擁抱強大增值力 交通方便，連接市區、快速到達目的地		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	16戶	地坪/建坪	22-34/45-57
車位數	16位	聯絡電話	06-247-1580

新推個案資訊表



個案名稱	築夢家園 11		
公司名稱	迦賀建設有限公司		
基地位置	西港區後營派出所斜對面		
個案介紹	限量超值金店面，傳統雙車墅。 **歡迎來電洽詢**：06-2476955		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	20戶	地坪/建坪	建坪46-64
車位數	1-2位	聯絡電話	06-2476955



個案名稱	陶喜琢悅		
公司名稱	陶喜開發建設有限公司		
基地位置	永康區復華五街		
個案介紹	琢悅美好,耐震健康宅,一層四戶,均質三房,戶戶邊間34-40坪		
產品類型	大樓住宅	現況	預售屋
總戶數	152戶	地坪/建坪	建坪34-40
車位數	164位	聯絡電話	06-3111788



個案名稱	陶喜LiHo5		
公司名稱	陶喜開發建設有限公司		
基地位置	安定區港口段		
個案介紹	Alfa Safe柱中柱，專利耐震宅,挑高3米4的2-3房，成為居住品味的高度		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	138戶	地坪/建坪	建坪26-30
車位數	121位	聯絡電話	06-5937979



個案名稱	金玉滿堂2		
公司名稱	金玉建設有限公司		
基地位置	臺南市新化區山腳里		
個案介紹	基地面積181坪，公設比17.3%~28.3%。樓層規劃地上5層樓共18戶，格局規劃有2房、3房。週遭環境2分鐘抵達老街、新化國小、新化國中。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	18戶	地坪/建坪	建坪25-38
車位數	9位	聯絡電話	06-5905988



個案名稱	海富・深見		
公司名稱	海富建設股份有限公司		
基地位置	安南區國安段1768-2地號		
個案介紹	「海富・深見」想得深，看得遠。 三面臨路，永久棟距，永續創新。地上20樓、一層四戶、樓高3米6、三面採光，低碳社區創造出舒適宜居的環境。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	72戶	地坪/建坪	641／46-61
車位數	121位	聯絡電話	06-2757088



個案名稱	山豐海富E+		
公司名稱	山豐土地開發有限公司		
基地位置	安南區樂活二十二街與二十六街口		
個案介紹	樂活低碳社區，會呼吸的建築，單純的戶別，這就是家的感覺。		
產品類型	大樓住宅	現況	新成屋
總戶數	74戶	地坪/建坪	建坪27-47
車位數	88位	聯絡電話	06-3588638



個案名稱	淳仰律3		
公司名稱	陶喜建設有限公司		
基地位置	安南區宜居路		
個案介紹	獨立的別墅，讓您擁有一個專屬於自己的城堡，整層天地，享受寧靜的生活品質,風景裡的家，綠意盎然擁抱，讓孩子回到自然的懷抱。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	24戶	地坪/建坪	27-51／55-87
車位數	雙車位	聯絡電話	06-2566697



個案名稱	築夢家園 12		
公司名稱	迦賀建設有限公司		
基地位置	西港區後營派出所斜對面		
個案介紹	輕鬆成家，高坪數2-3房。 歡迎來電洽詢：06-2476955		
產品類型	電梯華廈	現況	興建中
總戶數	70戶	地坪/建坪	建坪22-29
車位數	50位	聯絡電話	06-2476955

新推個案資訊表



個案名稱	陶喜悠朵		
公司名稱	陶喜建設有限公司		
基地位置	麻豆區新生南路		
個案介紹	社區中庭．綠廊悠境,均質美墅．風光聚落,值得住一輩子的透天！		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	36戶	地坪/建坪	23-33／49-57
車位數	雙車位	聯絡電話	06-5725677



個案名稱	淳仰律2		
公司名稱	陶喜建設有限公司		
基地位置	安南區樂活五街		
個案介紹	台南九份子重劃區「機能之王 超有種別墅」,樂活千坪基地．都會中最奢華的舒放! 每席都是獨一無二的豪華雙車別墅，讓每一天都成為值得珍藏的日常！		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	35戶	地坪/建坪	23-44／51-91
車位數	雙車位	聯絡電話	06-2566697



個案名稱	雙禧園26		
公司名稱	雙禧園建設		
基地位置	新營區太子路與公園路二段		
個案介紹	新營最市心，40米公園路/20米太子路黃金交匯, 回家公園第一景, 太子路雙效店住合一。新古典雋永外觀,真併排雙車規劃，寬廣大方面寬。雙主臥,間間套房好設計。黃金路口出門國道一到哪都快速, 機能隨手可得，日常所需齊備。南梓實驗小學,孩子走路上學，家長接送最輕鬆。		
產品類型	透天住宅	現況	預售/興建中
總戶數	42戶	地坪/建坪	26-46／60-95
車位數	2位	聯絡電話	06-6563662



個案名稱	樂樂南科		
公司名稱	泰廣建設		
基地位置	善化區嘉北里茄拔32號旁		
個案介紹	就近南科園區、樂善化站前生活圈。一座新古典藝術社區、一棟菁英獨會館、一2-3房單純鄰里,泰廣&新太盟建設以金獎肯定的建築品質,打造壓樂居幸福日常。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	158戶	地坪/建坪	建坪21.98-35.64
車位數	153位	聯絡電話	06-5830156



個案名稱	新東皇邸NO.25期		
公司名稱	通達建設開發有限公司、大巍建設開發有限公司		
基地位置	臺南市新營區，近新東國中		
個案介紹	新營-精華地段正11米同濟路/2-3房/建23-39坪/近新東國國中/興國中學頂尖學區近火車站/為一新營極佳文教之居住環境；生活機能佳、市中心路。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	20戶	地坪/建坪	2-3房，華廈20-39坪
車位數	11位	聯絡電話	06-632-5990



個案名稱	傳家帝標		
公司名稱	嘉進建設股份有限公司		
基地位置	麻豆區民權路.新生南路路口		
個案介紹	歐式百米名店大街,黃金店面5.1米大面寬,完整街廓規劃,鄰近台南科學園區,三甲田不如金店面,商辦/開店/自住皆宜。		
產品類型	透天店面	現況	新成屋
總戶數	20戶	地坪/建坪	27-50/57-104
車位數		聯絡電話	06-5719688



個案名稱	新東皇邸NO.25期		
公司名稱	通達建設開發有限公司、大巍建設開發有限公司		
基地位置	臺南市新營區，近新東國中		
個案介紹	新營-精華地段正11米同濟路/2-3房/建23-39坪/近新東國國中/興國中學頂尖學區近火車站/為一新營極佳文教之居住環境；生活機能佳、市中心路。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	8戶	地坪/建坪	25-32/48-60
車位數	1-2位	聯絡電話	06-6325990



個案名稱	華平深見		
公司名稱	海富建設股份有限公司		
基地位置	安平區金華段61-48號		
個案介紹	地上15層樓，地下3層樓，一層6戶。市政特區，AI智能宅，華平公園2~3房，戶戶平車。		
產品類型	大樓店住	現況	興建中
總戶數	86戶	地坪/建坪	建23-33坪
車位數	86位	聯絡電話	06-3588638

新推個案資訊表



個案名稱	舜之璽		
公司名稱	品舜開發建設企業有限公司		
基地位置	東區裕文路119號		
個案介紹	「舜之璽」位於台南市東區裕文路，由品舜開發建設企業有限公司投資興建，鼎舜營造工程有限公司營造，施進宗建築師事務所建築設計，基地面積543.57坪、建蔽率49.95%，樓層規劃為2棟地上12層，地下3層建築，共有33戶住家，1戶店面，格局坪數規劃三房(60.28-64.57坪)、3+1房(60.51坪)。周邊環境，步行約1分鐘即可抵達學區復興國小，距復興國中約30秒步程，步行約2分鐘可至文聖公園。生活採買方面，車程約2分鐘可達全聯福利中心、台南自由店、虎尾寮公有零售市場，距南紡購物中心約5分鐘車程。交通方面，有國道一號可利用，輕鬆往來各縣市。		
產品類型	大樓店住	現況	興建中
總戶數	34戶	地坪/建坪	建坪60.28-64.57
車位數	82位	聯絡電話	06-331-6168



個案名稱	未來馥		
公司名稱	龍舜建設股份有限公司		
基地位置	永康區永華路522號旁		
個案介紹	凌空好宅，馥郁未來，永康新興都會型重鎮。地上23層，地下四層，一層四戶。均質綠帶環繞，共好宜居好舒心。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	84戶	地坪/建坪	建坪571
車位數	133位	聯絡電話	06-231-6168

◆房屋稅差別稅率2.0◆

修法重點-全國歸戶．全數累進

多屋重稅

提高多屋持有成本

非自住住家用房屋除特定房屋外 法定稅率 2%-4.8%

非自住住家用房屋進行「全國歸戶」並採「全數累進」課徵
且各地方政府「都必須」訂定差別稅率

特定房屋

出租申報所得減稅	繼承非自願共有減稅	鼓勵建商釋出餘屋
申報租賃所得達租金標準	繼承取得共有房屋	起造人待銷售房屋持有2年以內
法定稅率 1.5%-2.4%	法定稅率 1.5%-2.4%	法定稅率 2%-3.6%

臺南市大台南不動產開發商業同業公會

大台南市(37區)113年度申報開工戶數-彙整統計

產品區分：透天

資料來源：大台南不動產開發公會/臺南市不動產開發公會

行政區		產品	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月	小計	113年合計		112年	111年	110年
鹽水地政	新營區	店面	1	0	2	0	0	2	0	0	0	0	0		5	126	166	151	130	257
		住宅	0	3	5	45	16	14	0	23	3	8	0		117					
		其他	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0		4					
	鹽水區	店面	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0		4	24		45	109	43
		住宅	0	0	0	0	0	15	3	0	2	0	0		20					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	柳營區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	16		53	23	104
		住宅	0	0	0	0	0	0	4	12	0	0	0		16					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
白河地政	東山區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	8	78	16	7	45
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0		8					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	白河區	店面	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0		10	21		20	34	117
		住宅	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	6		11					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	後壁區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	49		14	15	36
		住宅	0	0	0	8	0	0	0	0	2	0	39		49					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
新化地政	新化區	店面	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0		1	12	243	10	0	95
		住宅	0	0	0	0	0	0	5	6	0	0	0		11					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	善化區	店面	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		7	98		41	98	255
		住宅	6	21	0	0	7	0	0	0	24	10	23		91					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	新市區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	11		38	128	64
		住宅	0	0	0	0	2	0	0	9	0	0	0		11					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	安定區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	51		7	42	57
		住宅	8	0	8	21	4	8	0	2	0	0	0		51					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	左鎮區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0		11	0	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	山上區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	71		21	8	8
		住宅	0	22	0	0	0	0	0	19	0	30	0		71					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
玉井地政	玉井區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	20	42	45	36	116
		住宅	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0		20					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	楠西區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	22		19	8	4
		住宅	0	0	10	0	8	0	0	0	0	4	0		22					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	南化區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0		0	0	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
麻豆地政	麻豆區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	64		152	151	201
		住宅	0	12	0	0	0	12	1	2	16	0	13		56					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0		8					
	官田區	店面	0	1	0	0	0	0	0	0	4	0	0		5	84		121	116	165
		住宅	0	55	0	0	0	0	8	0	16	0	0		79					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					

行政區		產品	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月	小計	113 年合計		112 年	111 年	110 年
	下營區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	53	224	0	74	12
		住宅	0	32	18	0	0	0	3	0	0	0	0		53					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	六甲區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	6		67	78	146
		住宅	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		6					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	大內區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	17		19	15	43
		住宅	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0	0		17					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
歸仁地政	仁德區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	96	209	27	113	77
		住宅	0	16	14	0	0	0	51	0	4	1	10		96					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	歸仁區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	14		38	159	65
		住宅	4	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0		14					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	關廟區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0		3	99		22	202	106
		住宅	10	10	4	0	1	0	0	0	0	61	0		86					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0		10					
	龍崎區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0		0	0	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
永康	永康區	店面	6	0	2	0	0	0	5	0	1	0	0		14	127	127	131	175	376
		住宅	4	1	0	0	23	2	0	0	26	32	25		113					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
佳里地政	佳里區	店面	0	0	0	10	0	0	0	4	3	0	0		17	195	517	233	221	233
		住宅	0	0	14	40	9	29	14	23	27	22	0		178					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	將軍區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	10		93	21	33
		住宅	0	0	0	0	0	4	0	0	6	0	0		10					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	西港區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	111		179	88	178
		住宅	0	0	25	7	13	7	0	0	37	2	20		111					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	學甲區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0		2	81		73	112	126
		住宅	0	0	0	6	38	0	0	0	35	0	0		79					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	七股區	店面	0	0	0	0	0	0	0	22	0	0	0		22	120		47	16	90
		住宅	0	15	0	6	0	4	0	48	16	0	9		98					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	北門區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0		0	0	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
東南地政	東區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	7	32	20	38	60
		住宅	3	0	0	0	0	1	1	2	0	0	0		7					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	南區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	25		41	58	219
		住宅	1	11	0	0	2	0	0	0	0	6	5		25					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
台南地政	北區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	2	35	33	6	50
		住宅	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0		2					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	中西區	店面	0	0	0	0	0	0	4	0	2	0	0		6	9		11	10	6
		住宅	0	0	0	0	0	2	0	0	0	1	0		3					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					

行政區		產品	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月	小計	113 年合計		112 年	111 年	110 年
	安平區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	24		34	39	78
		住宅	0	13	3	1	0	0	0	0	3	0	4		24					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
安南	安南區	店面	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	7		13	168	168	494	620	844
		住宅	25	11	11	14	0	23	25	27	7	4	8		155					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
透天 合計			81	223	122	172	160	123	130	205	246	210	169	0	1841	1841	1841	2326	2950	4309

產品區分：大樓/公寓

行政區		產品	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月	小計	113 年合計		112 年	111 年	110 年
鹽水地政	新營區	店面	0	0	6	0	0	0	0	0	0	6	0		12	532	532	200	485	300
		住宅	0	0	202	0	0	0	0	12	0	306	0		520					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	鹽水區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0		0	16	216
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	柳營區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0		48	20	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
白河地政	東山區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	40
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	白河區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0		10	0	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
新化地政	新化區	店面	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0		4	397	2456	203	287	80
		住宅	42	129	16	18	62	40	0	86	0	0	0		393					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	善化區	店面	0	0	0	0	6	25	0	0	0	2	1		34	1502		1768	1068	273
		住宅	139	174	36	272	245	200	0	32	152	103	111		1464					
		其他	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0		4					
	新市區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	338		819	496	506
		住宅	0	10	0	72	146	74	0	0	0	36	0		338					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	安定區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	219		547	467	719
		住宅	0	75	100	8	8	0	0	28	0	0	0		219					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	山上區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0		30	0	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
玉井	玉井區	店面	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		3	5	5	0	38	42
		住宅	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		2					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
麻豆地政	麻豆區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	92	166	64	266	368
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	60	0	32		92					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	官田區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0		50	370	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	下營區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	20		0	0	0
		住宅	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0		20					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					

行政區		產品	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月	小計	113 年合計		112 年	111 年	110 年
	六甲區	店面	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0		6					
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	48	0	0	0		48	54		79	60	0
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
歸仁地政	仁德區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
		住宅	121	101	0	16	0	16	0	0	34	185	0		473	473		982	1346	611
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	歸仁區	店面	0	0	0	0	0	0	14	0	0	0	0		14					
		住宅	300	0	35	18	0	0	312	0	25	96	0		786	800	1478	415	1700	264
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	關廟區	店面	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		2					
		住宅	123	10	18	0	0	0	0	16	36	0	0		203	205		406	333	18
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
永康	永康區	店面	0	0	0	6	0	0	0	5	5	4	7		27					
		住宅	0	16	12	210	136	104	0	56	186	217	289		1226	1253	1253	3567	2386	870
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
佳里地政	佳里區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1		2					
		住宅	0	41	36	0	0	0	39	28	36	0	60		240	242		151	327	251
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	西港區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	30	0	0	0		30	30		64	194	56
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	學甲區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0		52	68	0
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	七股區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	272	20	0	0
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
東南地政	東區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46	3		49					
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	84		101	150		877	1456	1440
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	南區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0		346			
		住宅	31	0	0	0	0	0	0	0	4	157	0		192	196		97	81	408
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0		4					
台南地政	北區	店面	0	0	0	25	0	4	0	0	0	0	0		29					
		住宅	0	0	0	484	36	350	0	0	13	0	132		1015	1044		98	799	526
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	中西區	店面	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0		4					
		住宅	0	0	0	0	0	228	0	0	0	0	0		228	232	1463	238	267	0
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0					
	安平區	店面	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0		4					
		住宅	0	0	0	0	144	38	0	0	0	0	0		182	187		641	359	735
		其他	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0		1					
安南	安南區	店面	0	0	0	0	0	0	1	8	0	1	0		10					
		住宅	50	44	18	47	0	0	80	1339	18	121	16		1733	1768	1768	2652	3125	1290
		其他	0	0	0	0	0	0	0	24	0	1	0		25					
大樓/公寓合計			813	600	479	1176	803	1096	446	1718	574	1298	736	0	9739	9739	9739	14078	16014	9013