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 2024.03 — 春
NO.67

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



龍吟迎生豐．共創好商機
ESG浪潮來襲．綠能趨勢無法逆
台灣不動產業進入排碳轉型時代
大臺南地區住宅價格分析
馬來西亞的建築故事．穿越六百年的滿剌加
淺談驗屋常見「窗戶」漏水
恐慌症的中醫治療

建築橋

2024春季號

2007.09 復刊 | 季刊 NO.67

2024.03 出刊

臺南市大臺南不動產開發商業同業公會

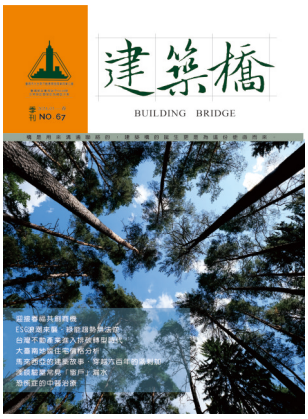
發行人｜胡炳昆
社長｜吳玉山
榮譽社長｜何福壽　洪德勝　詹雅喨
社務顧問｜洪榮章　姜達祥　胡富文
｜黃耀璋　曹顧贏　楊明勳
｜陳明寶　林慶輝　楊慶安
｜翁立維　王世勳　林聰敏
｜陳志倫　黃信誠　王彰榮
｜陳志宏　洪志豪　杜明南
｜邱俊彬　林德國　陳清乾
｜邱俊耀　洪明利　許志鋒
｜吳汭澐　黃仕哲　洪良典
｜錢坤志　詹懿聖
主編｜張捷
資料｜楊勢煌　林郁珊
廣告｜林孟蓉

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

內頁	優墅科技門窗股份有限公司
內頁	隆昌窯業股份有限公司
內頁	和成欣業股份有限公司
封底	郎安企業 - PC採光罩
封底裡	台彎鍛造有限公司 - 鋼木門

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

2050年實現淨零碳排是全世界的目標，聯合國氣候大會還特別將建築產業納入討論，加速建築產業碳轉型，讓碳費開徵成為世界焦點。這意味著減碳成為另一種競爭力，企業減碳成為必須！



Contents

04 | 橋聲 |
胡炳昆
迎接春福共創商機

06 | 專題報導 |
張捷
ESG浪潮來襲．綠能趨勢無法逆
臺灣不動產業進入排碳轉型時代

12 | 特別企劃 |
張捷
《鑑古知今》大臺南地區住宅價格分析

18 | 建築藝術 |
張寧
馬來西亞的建築故事
穿越六百年的滿剌加(上)

21 | 建築工法 |
戴雲發
事先預防遠比事後修補有效
淺談驗屋常見「窗戶」漏水










26 | 法律專欄 |
洪梅芬
「預售屋買賣」及「成屋買賣」定型化契約應記載及不得記載事項修正重點

28 | 健康養生 |
陳俊銘
恐慌症的中醫治療

30 | 市場情報 |
編輯室
新聞剪輯

33 | 市場情報 |
編輯室
新推個案基本資料總表

34 | 市場情報 |
編輯室
新推個案資訊表

40 | 市場情報 |
編輯室
37區統計表

44 | 市場情報 |
編輯室
會員公司申報開工

47 | 會務短波 |
編輯室
112.12-113.02 會訊

54 | 會務短波 |
編輯室
會員名錄







迎接春福共創商機

■理事長 胡炳昆

虎嘯辭舊歲，龍吟迎生豐，又是新的一年開始，回顧去年由於國際經濟情勢不振、通澎、中央銀行的五波限貸措施、金管會的銀行風險權數調高、財政部的房地合一稅2.0、加重囤房稅2.0、紅單納管納稅修法，平均地權條例修法，加上今年初的中央大選不確定因素，而影響消費者購屋意願，據內政部統計處最新公布資料顯示，2023年全國買賣移轉量為30萬6,971棟，年減約1.1萬棟，年減3.5%，成為近4年的新低點。

今年總統大選激情過後，政經情勢確定仍穩定發展，加上台灣高科技建廠增加出口、提供就業機會及帶動區域發展，在資金動能充沛、經濟成長穩健下，打炒房政策賴蕭配仍會以延續蔡政府的居住正義，從推動囤房稅2.0、協助百萬租屋家戶到精進青年安心成家貸款，整體住宅市場狀況變化不大，2024年房市維持穩定基調，房市仍有支撐力道。

內政部2024年1月20日發布「112年上半年待售新成屋統計」，全國待售新成屋自111年第1季逐季攀升，112年第2季增至9萬462戶，為統計以來新高，全國待售新成屋於109年下半年至110年下半年數量呈現平穩，均維持在7萬戶左右，自111年起呈現上升趨勢，112年第1季8萬7,957戶，第2季9萬462戶，上升至統計以來新高，且較上季增加2,505宅(+2.85%)，較上年同季增加1萬3,008戶(+16.79%)。112年第2季待售新成屋戶數，台南市7,883戶，主要集中於東區、安南區、永康區與善化區，皆超過



750戶，提供會員公司推案參考。

本會統計本市近年來開工戶數資料，2023年開工戶數透天為2,326戶，比2022年2,950戶減少約26.8%，比2021年4,309戶，減少1,983戶約85.3%，2023年公寓大樓為14,078戶比2022年16,014戶減少1,936戶約13.8%，比2021年9,013戶增加7,583戶約36%；顯示會員針對目前高房價及政府打房政策不確定等因素考量，審慎評估推案，以避免供需失衡。

臺南市政府表示，本市近期積極透過產業園區開發、市地重劃等方式，創造多元投資標的並推動各項開發，吸引企業投資臺南，例如新市產業園區因為與周邊產業生產環境連動，已吸引十多家企業進駐；鄰近之七股科技工業園區預計明年公告出售土地，未來將串聯中下游產業鏈，帶動溪北地區經濟發展，有望成為南科的衛星產業園區，再加上新設的沙崙健康園區，目前相關文件送審中，未來將作為臺灣南部健康照護及產業發展核心，預計可供60家廠商進駐並為臺南創造5,000個就業機會，皆持續提升臺南市產業發展格局，帶動人口及經濟成長，為建築業增加許多友善投資環境及商機，值得本業慶幸。

展望2024年大環境整體經濟雖仍處低迷，幸好大台南地區建築環境及條件，在市府積極協助下仍賡續維持利多條件，不夠仍要呼籲會員對於房屋市場供需及產品規畫仍應審慎因應及評估，注意量能及慎選地點，洞察先機掌握趨勢，一定能逆風高飛，審慎樂觀看待市場變化，在新的一年迎接春福共創商機。



ESG浪潮來襲，綠能趨勢無法逆 台灣不動產業進入排碳轉型時代

撰文／張捷

前言

淨零碳排《註1》的核心目標，就是阻止地球持續升溫。聯合國政府間氣候變遷專門委員會（IPCC）呼籲，全球如果要將平均升溫控制在攝氏 1.5 度內，必須在2030年減排至少43%、在2050年實現淨零碳排。國際能源總署IEA（International Energy Agency）則建議，如果要在2050年前實現淨零，2030年全球必須有超過60%電力來自再生能源。

碳費開徵成為世界焦點

歐盟碳關稅（CBAM）在2023年10月試行，預計2026年正式上路；而美國也正在研議碳關稅議題，聚焦在碳關稅施行時所需的前置數據蒐集。美國版的碳關稅——清潔競爭法案（Clean Competition Act），涵蓋多達25種產業，且是立即開徵關稅。第28屆聯合國氣候大會（COP28）在2023年11月底展開時，也呼籲各國設立更積極的1.5°C減碳目標，其中特別將建築產業納入討論，加速建築產業碳轉型，讓碳費開徵成為世界焦點。

《註1》淨零碳排（Net Zero Emissions）指的是在特定一段時間內，全球人為排放的溫室氣體量和人為移除的量相抵銷後，使其結果為零。也就是說，淨零不代表完全不排放，而是以極大程度減少人為造成的溫室氣體排放，並透過再生能源發展、能源轉型、廢棄物循環再利用等方式抵銷碳排，難以抵銷的部份，就以負碳技術、自然碳匯等方式抵銷排放。

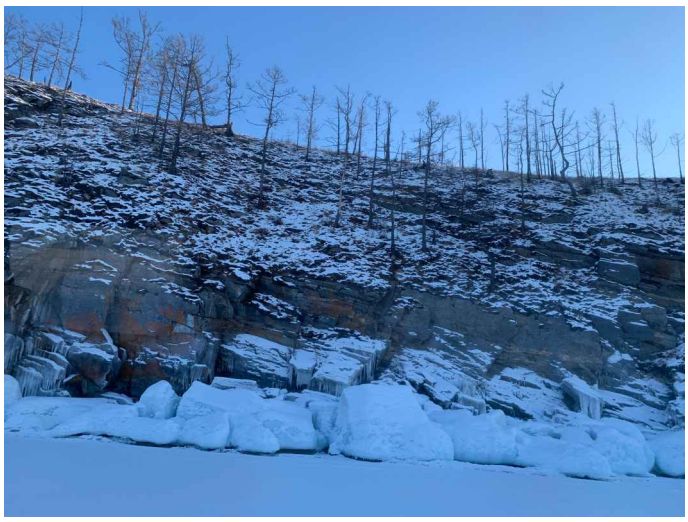
歐盟「碳邊境調整機制」（Carbon Border Adjustment Mechanism，CBAM）是凡出口到歐盟的特定產品，必須與歐盟廠商承擔同樣的減碳成本，取得CBAM憑證（CBAM certificates）產品才能進入歐盟。而緊跟著歐盟之後，美國清潔競爭法案（Clean Competition Act，CCA）若通過，將於2024年開始徵收碳稅，這意味著減碳成為另一種競爭力，企業減碳成為必須！

CCA設計的邏輯是以美國產品的平均碳含量為基準線，對碳含量超過基準線的進口產品和美國產品均徵收碳費。至於碳含量的基準線，則是由美國財政部依據美國企業所生產的產品平均碳含量為參考依據，且在2025至2028年期間，基準線每年會下調2.5%，從2029年起則是每年下調5%；也就是說，每年的碳排標準會愈來愈高。

目前擬徵收的對象是能源密集型的原始產品，包括石化燃料、石化產品、水泥、鋼鐵、鋁、玻璃等。美版碳關稅的推動時程也比歐盟來的更早，從2024年開始，不論是美國本土生產的產品還是進口產品，碳含量如果低於基準線則無需繳稅；相反地，如果碳含量超過基準線，則對超出的部分徵收每噸55美元的碳稅。

台灣政府推「建築能效評估系統」

歐盟的碳關稅「碳邊境調整機制」（CBAM）從去年啓動，接著是美國「清潔競爭法案」（CCA），而台灣政府也推出「建築能效評估系統」，在「台灣2050淨零排放路徑及策略」中，也要求50%的既有建築必須達到建築能效一級或近零碳標準。







極端氣候的影響與日加劇，ESG 浪潮席捲全球，企業的綠色需求也越來越強烈；根據聯合國環境規劃署研究表示，營造建築部門的溫室氣體總排放量約占全球近四成，建築物加速往淨零的路徑前進，已經成為不動產業的很重要課題。

台灣除了將建築納入2050淨零碳排路徑的重點方針，推行「建築能效評估系統」，2040年更進一步要求50%既有建築物更新為建築能效一級或近零碳建築。執行策略面走得非常快。2023年初即公告氣候變遷因應法，為課徵碳費建立了法源依據；另外，環境部也定在三月召開會議討論碳費，依照立法期程，還將公布《資源循環促進法》草案，著手規劃「資源循環促進費」，台灣正式進入「排碳有價」的時代，建築相關產業的「碳轉型」已經刻不容緩了。

建築相關產業首當其衝

根據了解，營建廢棄物清運費用已率先於今年起調漲，平均調幅達25%~30%；另外，包括水泥、鋼筋及矽酸鈣板等廠商，最近也紛紛通知要調漲售價，銅價近期也將調漲，調幅約4.8%。初估平均漲幅約10%~15%；業者的理由是配合政府政策，必須調整相關設備，致成本增加等。

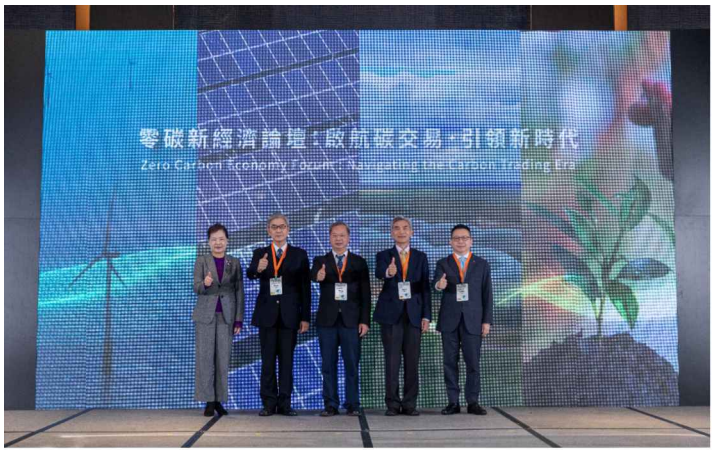
事實上，國內鋼筋供應大廠威致、中鋼構、東台、豐興等大廠也將陸續附加碳排費用；另一方面，國內金融業也針對ESG綠色金融部分，開始有實際的行動，包括有申請通過綠色標章的建案，將提供優惠貸款利率等，換言之，沒有通過綠色標章的建案，成本也會跟著增加。



另外，除了鋼筋、鋼構之外，未來包括水泥、磁磚、鋁銅等各類建材，甚至電費都可能陸續附加碳排費用；而推動淨零碳排成為營建業升級的首要目標，專家鼓勵建商申請綠建築標章，且在產品規劃上也可朝健康宅、智慧宅、綠能宅著手，以降低耗能。

台灣不動產面臨「碳轉型」

2023年8月台灣的「碳權交易交易所」正式揭牌，12月便完成首批碳權交易，全球減碳腳步加快，台灣近年也跟上步伐。在這波ESG的浪潮下，不只傳統產業、科技業首當其衝，使用大量鋼筋水泥的不動產營造業也將受到影響，讓建築業者都不容忽視，必須直球對決這波與世界連動的綠色巨浪！

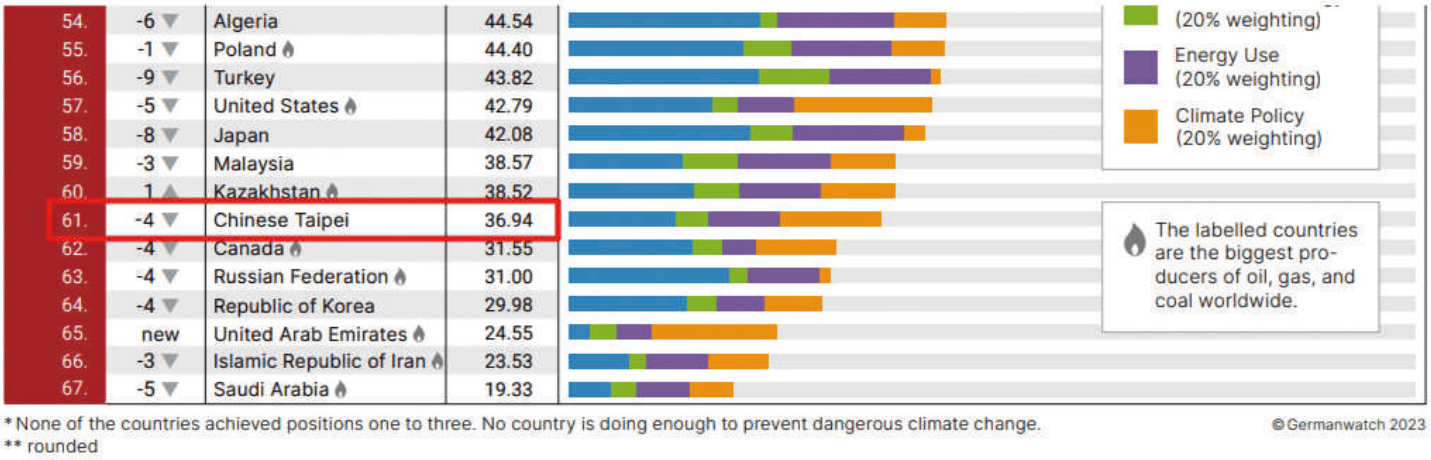


除了最上游的鋼筋、水泥，建築產業最末端的不動產業者，也紛紛對於ESG碳排問題、永續開發，開始超前部署、增設部門，為的就是因應這波綠色浪潮。對於碳排問題，其實台灣已經晚了先進國家不少；但相關單位表示，台灣民眾對降溫攝氏1.5 度及減碳行動的迫切性，大部分人都不太有感。其原因可歸納為台灣的「三低」所影響。

第一是電費低；台灣2022年住宅用電2.6849元，為全球第五低，工業用電2.7624元，為全球第三低。第二是碳費低，根據環境部氣候變遷署公布的碳費費率，預計以每噸300元開徵，且可享2.5萬噸二氧化碳當量免費配額；「碳費先行、銜接碳稅」，專家認為，這是不可逆的減碳使命；可以先求有再求好，企業對於淨零碳排就是得去面對。

碳稅開徵將衝擊營建成本

第三是薪水低的問題。從個人角度觀察，當生活只能維持基本溫飽，沒有餘力想到氣候變遷問題，或使用節能家電，民眾對減碳意識低，自然大大降低減碳推動力道。然而，台灣以出口為導向，節能減碳無法置身事外，不動產業



▲台灣排名較去年退步四名。圖片來源／CCPI官網



雖不在第一波課稅名單，但已讓不少開發商認為，開徵碳稅將大幅衝擊營建成本。

未來開徵碳費，可能會增加鋼筋、水泥的成本，房價恐提前反應，包括預售屋、新成屋的售價，根據業者統計估算，預期五年內將增加整體營建業至少15%以上相關成本，這也會反映在房價上。

不可諱言，不動產業者開始有了「碳焦慮」，尤其疫情後這波通膨引發的原物料、工資上漲，已讓業者苦不堪言。全台各地的小型建商，資金相較有限，負擔會加重，不少小基地危老案也面臨一開工就賠錢的窘境；若再加上這筆碳費支出，可能成為壓垮駱駝的最後一根稻草。

很多建設公司的業者表示，未來課徵碳費後，預估影響營建成本約15%。日前就有水泥公司報價預估，平均成本會漲15%，有些建設公司也早已投入好幾百萬元去進行碳盤查做提前部署。雖然環境部稱碳費對房價影響只有1%；但這幾年原物料一直漲，不動產稅負也加重，即將開徵的碳費，對建案造價肯定會受到影響，根據業者的內部評估，



至少會影響3至5%，實際上會漲多少還不知道，但可以確定的是，建築成本一定會上漲。

迎戰ESG　企業的綠色需求強烈

根據聯合國環境規劃署研究表示，營造建築部門的溫室氣體總排放量約占全球近四成，建築物加速往淨零的路徑前進，成為不動產業的重要議題。SG浪潮席捲全球，企業的綠色需求也越來越強烈；除了碳費徵收外，建案必須跟上ESG步伐也是未來趨勢。

目前營建業速度最快的當屬商辦和廠辦產品，由於不少業者在承租或購置商廠辦時，會一併考量是否有ESG來為企業加分，也讓這類具備ESG的新興商辦，成為市場主流。而面對要求不斷提高的國際標準、碳稅法規、國家政策，建築業除了在既有的綠建築標章認證追求最高等級，也必須尋求國際廣泛認可

的LEED、WELL、GRESB等官方認證，以爭取高端租客、買方青睞，商辦價量條件差異化，加速新、舊大樓洗牌。

根據內政部統計去年全國「工業倉儲類」及「辦公服務類」建照量核發量共達354萬坪，使照核發則達311萬坪，兩者皆為1999年統計以來次高紀錄。在全球淨零排放趨勢下，企業升級辦公室，而明年碳費開徵後，預估商辦M型化波動的將更劇烈。

加速淨零碳排成不可逆趨勢

臺灣的淨零政策推進步伐緩慢，但再生能源發展是國際淨零競賽中的勝負關鍵，若缺乏更積極的政策，只會讓臺灣企業在綠色供應鏈中失去競爭力，影響整體經濟發展。即便身為傳統產業，尤其建築營造業的碳排放量高，也不得不作出改變和轉型；不動產業者也得必須重視ESG，這也是未來不可逆的趨勢。

以鄰近台灣的新加坡為例，2015年蘋果公司與新加坡綠電開發商星生能源Sunseap合作，在超過800間公共住宅以及蘋果自身的建物屋頂上建置綠電，裝置容量共達50MW。蘋果使用其中的32MW，其餘回饋社區使用；這種將公共住宅的屋頂釋出讓企業建置屋頂光電設備，共創了雙贏的局面。



近年全台各地其實也有不少房地產業者，積極推展ESG永續發展，朝向綠色家園、永續城市的目標，逐步落實ESG策略與願景，聚焦環境永續、循環經濟、低碳設計、數位智慧、健康生活五大核心，從建築設計到服務、生活提案著手，接軌國際指標，並建構綠色供應鏈，加速淨零碳排的推進。

淨零目標是為期數十年的轉型工作；在不動產的企業經營上，有公司計畫未來建案外觀會多以鋼骨「帷幕系統」為主，減少混擬土和鋼筋使用，並認為預鑄工法也會成為未來趨勢。然而，目前政府對綠色就業的定義、範疇以及如何推動仍缺乏因應對策，如何系統性地培育綠色人才、提供訓練與工作機會，才能整體性的提前為未來布局，也是眾所期望之所在吧！





《鑑古知今》

大台南地區住宅價格分析

全國及六都住宅價格季指數在2023年下半年皆呈現上漲走勢，而這些指標將攸關著未來2024年的房市走向，且來看看官方的說法。

撰文／張捷

前言

行政院100年10月核定「民國101年至民國104年整體住宅政策實施方案」，以「編製住宅價格指數並定期發布」做為具體措施之一。內政部以不動產成交案件實際申報資料，計算出住宅價格季指數，提供住宅價格之變動趨勢資訊，透過不動產估價師尋找比較案例之概念，搜尋與本季交易案例高度相似並具有替代性的相似房屋，計算於不同時點之價格變動，進而以「類重複交易法」方式編製作為衡量住宅市場價格變動的參考指標。

目前編製完成全國及六都住宅價格季指數，編製期間為101年第3季至112年第3季。台南市住宅價格指數則是市政府於民國110年開始彙整的資訊；本期即以編製完成的最後一季融合台南市政府的住宅價格指數來了解過去一年的大台南房市住宅價格況狀，提供業界今年可能的走向。

表 1 全國及六都住宅價格季指數

縣市	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
108 年第 1 季	101.09	102.30	100.11	103.72	103.59	103.18	101.55
108 年第 2 季	101.59	102.49	99.59	103.74	103.81	104.67	102.13
108 年第 3 季	103.57	102.95	100.52	104.46	104.59	107.07	103.35
108 年第 4 季	104.14	103.46	100.80	104.64	105.48	107.88	104.29
109 年第 1 季	104.69	103.70	100.61	105.09	106.37	108.95	104.85
109 年第 2 季	105.39	103.90	100.70	105.80	107.64	110.38	105.24
109 年第 3 季	106.89	105.16	102.30	108.04	109.85	113.20	106.20
109 年第 4 季	108.17	106.11	103.65	109.43	111.40	115.91	107.58
110 年第 1 季	110.61	108.03	105.55	111.42	115.13	119.73	110.60
110 年第 2 季	112.42	108.89	106.72	113.92	117.62	122.29	111.55
110 年第 3 季	114.83	110.90	108.47	116.84	121.01	126.03	114.49
110 年第 4 季	117.50	112.69	109.44	120.64	124.28	129.68	118.00
111 年第 1 季	121.01	116.13	111.53	123.90	128.81	133.59	123.54
111 年第 2 季	123.97	118.57	112.67	126.89	132.06	136.56	127.07
111 年第 3 季	126.33	120.95	113.61	128.68	135.11	139.21	130.57
111 年第 4 季	127.51	121.33	113.08	130.30	135.97	140.25	131.59
112 年第 1 季	128.85	123.36	113.05	132.20	137.73	142.67	130.16
112 年第 2 季	130.80	124.63	114.22	134.80	140.01	143.41	132.73
112 年第 3 季	133.18	127.56	115.31	138.45	143.00	145.61	133.64

112年第3季全國住宅價格指數

內政部112年第3季全國住宅價格季指數為133.18，較上季上漲1.82% ，較111年同季上漲5.42%。在六都方面，新北市住宅價格季指數為127 .56，較上季上漲2.35%，較111年同季上漲5.47%。臺北市住宅價格季指數為115.31，較上季上漲0.96%，較 111年同季上漲1.50%。桃園市住宅價格季指數為138.45，較上季上漲2.70%，較111年同季上漲7.59%。臺中市住宅價格季指數為143.00，較上季上漲2.14%，較111年同季上漲5.84%。臺南市住宅價格季指數為145.61，較上季上漲1.53%，較 111年同季上漲4.60%。高雄市住宅價格季指數為133.64，較上季上漲 0.69%，較111年同季上漲2.35%。綜合來看，全國及六都住宅價格季指數在近期呈現上漲走勢。

表 2 全國及六都住宅價格季指數對上季變動率

縣市	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
108 年第 1 季	0.29%	-0.08%	0.04%	-0.10%	0.39%	0.28%	0.71%
108 年第 2 季	0.49%	0.19%	-0.52%	0.01%	0.22%	1.44%	0.58%
108 年第 3 季	1.95%	0.45%	0.94%	0.70%	0.75%	2.29%	1.19%
108 年第 4 季	0.55%	0.49%	0.27%	0.17%	0.85%	0.76%	0.91%
109 年第 1 季	0.52%	0.23%	-0.18%	0.43%	0.85%	0.99%	0.54%
109 年第 2 季	0.67%	0.20%	0.09%	0.68%	1.19%	1.31%	0.38%
109 年第 3 季	1.43%	1.21%	1.59%	2.12%	2.05%	2.56%	0.91%
109 年第 4 季	1.20%	0.91%	1.32%	1.28%	1.41%	2.39%	1.29%
110 年第 1 季	2.25%	1.80%	1.83%	1.82%	3.35%	3.30%	2.81%
110 年第 2 季	1.64%	0.80%	1.11%	2.25%	2.16%	2.14%	0.86%
110 年第 3 季	2.15%	1.84%	1.64%	2.56%	2.89%	3.06%	2.64%
110 年第 4 季	2.32%	1.62%	0.90%	3.26%	2.70%	2.89%	3.06%
111 年第 1 季	2.99%	3.05%	1.91%	2.70%	3.65%	3.02%	4.70%
111 年第 2 季	2.44%	2.10%	1.03%	2.41%	2.53%	2.22%	2.85%
111 年第 3 季	1.90%	2.01%	0.83%	1.41%	2.31%	1.94%	2.76%
111 年第 4 季	0.94%	0.31%	-0.47%	1.27%	0.64%	0.75%	0.78%
112 年第 1 季	1.05%	1.67%	-0.03%	1.46%	1.30%	1.73%	-1.09%
112 年第 2 季	1.51%	1.03%	1.03%	1.97%	1.65%	0.52%	1.98%
112 年第 3 季	1.82%	2.35%	0.96%	2.70%	2.14%	1.53%	0.69%

國內外通膨情勢逐漸穩定

全球通膨趨緩和歐美消費需求回溫，主要經濟預測機構均上修今年經濟成長率預測值，但仍明顯低於111年水平。全球貿易逐步回溫，特別是服務貿易表現明顯。然而，中國經濟近期成長動能減弱，可能對全球經濟成長構成制約。

景氣對策信號112年7月、8月、9月綜合判斷分數分別為15、15、17 分，景氣燈號9月已由藍燈轉為黃藍燈，國內經濟走出谷底的訊號已經確立。112年7月景氣對策信號綜合判斷分數為15分，較上月增加2分，燈號續呈藍燈；景氣領先指標跌幅縮小，同時指標持續回升，顯示國內景氣雖仍處低緩狀態，但已出現落底跡象。



3 全國及六都住宅價格季指數對去年同季變動率

縣市	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
108 年第 1 季	0.47%	0.81%	0.65%	1.27%	0.55%	3.56%	0.81%
108 年第 2 季	1.51%	1.20%	-0.42%	1.32%	1.88%	4.11%	2.50%
108 年第 3 季	2.92%	0.38%	0.02%	0.48%	2.11%	5.36%	3.10%
108 年第 4 季	3.32%	1.05%	0.73%	0.79%	2.22%	4.85%	3.43%
109 年第 1 季	3.56%	1.36%	0.50%	1.32%	2.69%	5.59%	3.25%
109 年第 2 季	3.74%	1.38%	1.12%	1.99%	3.69%	5.46%	3.05%
109 年第 3 季	3.21%	2.14%	1.77%	3.43%	5.02%	5.73%	2.76%
109 年第 4 季	3.87%	2.57%	2.83%	4.58%	5.61%	7.44%	3.15%
110 年第 1 季	5.66%	4.18%	4.90%	6.02%	8.23%	9.90%	5.48%
110 年第 2 季	6.67%	4.80%	5.98%	7.68%	9.27%	10.79%	5.99%
110 年第 3 季	7.43%	5.46%	6.03%	8.14%	10.16%	11.34%	7.81%
110 年第 4 季	8.62%	6.20%	5.58%	10.25%	11.56%	11.88%	9.69%
111 年第 1 季	9.41%	7.50%	5.67%	11.21%	11.88%	11.58%	11.70%
111 年第 2 季	10.27%	8.89%	5.58%	11.38%	12.28%	11.67%	13.91%
111 年第 3 季	10.01%	9.06%	4.75%	10.13%	11.65%	10.46%	14.04%
111 年第 4 季	8.52%	7.66%	3.33%	8.01%	9.41%	8.15%	11.52%
112 年第 1 季	6.47%	6.22%	1.36%	6.70%	6.93%	6.80%	5.36%
112 年第 2 季	5.51%	5.11%	1.37%	6.24%	6.02%	5.02%	4.46%

房貸利率微降住貸年增率加快

住宅金融面而言，112年9月底臺灣購置住宅貸款餘額與建築貸款餘額年增率分別為 5.61%及 6.86%，住宅購置貸款餘額增速高於6月底之4.63%，觸底回升，年增率7月至9月，呈現連三月上揚的態勢，建築貸款年增率則呈現放緩趨勢，並跌至個位數成長率。

但購置住宅貸款餘額仍高達9兆7,608億元，建築貸款餘額則為3兆2,349 億元。五大銀行新承做房貸利率於110年9月降至1.346%之歷史低點後緩升，復因央行於111年第一季起連續五度升息，112年 5 月升至2. 101%，為98年1月以來高點，6月微降至2.098%，9月繼續微降至2.076%。

不動產業回穩，新案價量漲跌互見；中古屋交易動能略見回溫，房價趨向盤整

112年第三季營建工程業、不動產及住宅服務業國民生產毛額連鎖實質年成長率(初步統計值）分別為-6.90%與5.39%，相較於上一季年成長-4.32%與1.35%，營造業持續低迷（連續四季負成長)，而不動產及住宅服務業表現則有所轉好。兩者相較於111年同季的年成長率 2.68%和0.76%，營造業呈現轉弱，而不動產及住宅服務業則出現轉折。



議價率微擴 成交價穩定

總體而言，不動產及住宅服務業呈現逐漸好轉的趨勢；從新推個案市場來看，受平均地權條例修正條文於112年7月上路影響，業者與消費者均持續觀望，112年第3季國泰房地產指數，相較上一季與去年同季皆為價穩量縮。

第三季開價維持穩定，議價率中幅擴大，成交價維持穩定；推案金額小幅減少，銷售率中幅減少，成交戶數大幅減少；進一步觀察各地區表現，相較去年同季，成交價部分，除新北市、臺中市上漲外，其餘地區成交價呈穩定或下跌；成交量部分，各地區明顯減少。從四季移動趨勢觀察，與 2013、2014 年波段高點相比，各地區本波成交價均超過前次波段高點，惟漲勢有趨緩現象，成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，



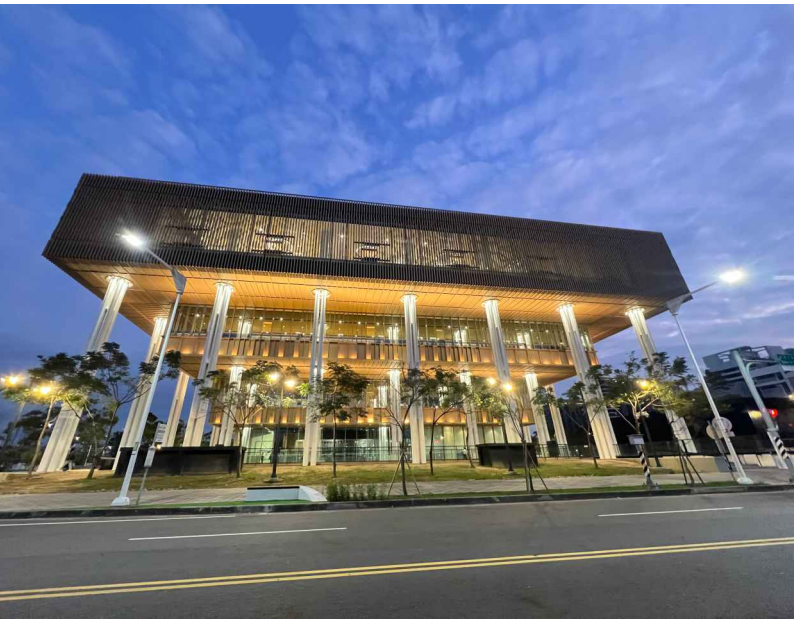


中南部地區因房價基期低，成交量表現較佳，惟近期均有下降趨勢。

另一方面，112年第三季建物所有權買賣移轉登記棟數為79,812棟，相較上季74,651棟增加6.91%，相較111年同季73,129棟增加9.14%；目前市場整體量能有止穩回升的趨勢。

臺南住宅價格穩定微幅上漲

臺南市112年12月住宅價格指數為138.75，較前期(11月)上漲0.39%，相較去年同期則上漲5.80%。綜觀112年度市場表現，台南市不動產市場價格呈現穩定微幅上揚，而交易量方面，購屋需求仍以自住為主，本期交易量較前期(11月)減少25.02%，除了新市、安平、中西區及東區以外，其餘交易量變動率呈現負成長；而本期交易量較去年同期仍增加37.11%，顯示市場交易仍較去年回溫。本期大廈價格指數為142.43，而透天住宅價格指數為132.20，均較前期(11月)和去年同期呈現穩定微幅上漲趨勢。



重大建設帶動地方蓬勃發展

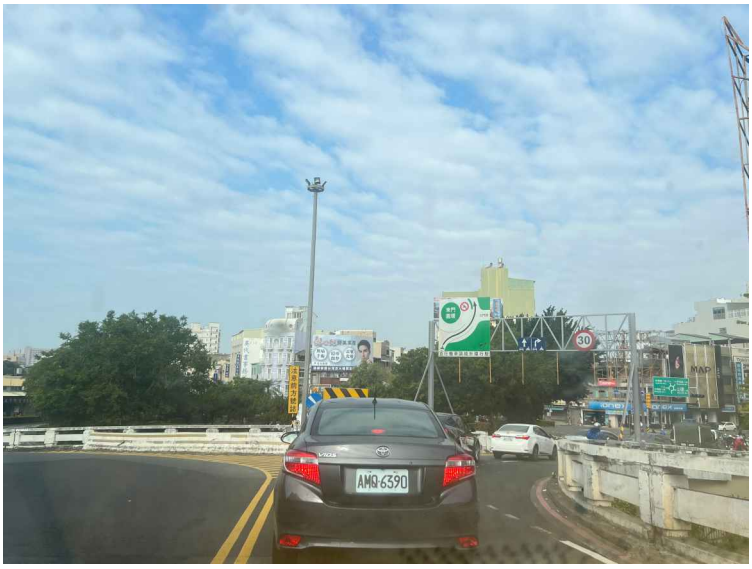
臺南市政府表示，近年持續推動重大建設及招商，包含亞太國際棒球訓練中心預計於今年9月完工，場地未來將做為舉辦國際級賽事、培訓優秀選手及球隊訓練之基地，位於歸仁區的三井MITSUI OUTLET PARK 台南二期工程近期動工，將提供地區規模更大、更完善的餐飲、商業設施服務，再加上鄰近沙崙智慧綠能科學城、大臺南會展中心等，以及陽明交通大學、成功大學等校區坐落附近，未來還有成大醫療服務與創新園區，有望吸引更多人潮聚集。「2024台灣燈會在台南」，有多達300件作品展示於沙崙綠能科技示範場域，「第23屆世界蘭展」也佈展於大臺南會展中心，展出日期至3月10日，帶動地區繼續蓬勃發展。

地政局表示，112年12月國內經濟景氣信號分數為20分與前月(11月)相同，維持黃藍燈號，可見112年第4季總體經濟景氣仍呈現持續回升跡象。本期住宅價格指數微幅上漲，而建物買賣移轉棟數方面，全市12月建物移轉棟數共計2,398棟，全市交易量較前期(11月)減少25.02%，也低於前兩期(10月)的交易量，整體住宅市場呈現價漲量縮格局。綜觀今年度各月建物買賣移轉棟數雖有變化，但在市場剛性需求仍穩定支撐下，買氣也持續穩定加溫，整體買賣棟數較去年(111年)微幅增加8.0%，未來應注意市場需求是否帶來支撐。

南科區域房市需求仍趨熱絡

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（11月）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（11月）相較，上漲1.51%，其次為中西區與仁德區，分別微幅上漲0.96%以及0.62%。若與去年同期相較，漲幅最高的前三個行政區依次為仁德區、新市區以及中西區，分別小幅上漲8.40%、8.02%以及7.72%，顯示在





重大開發計畫的加持下，地區房市需求熱絡，價格也呈現穩定微幅上揚。反觀北區價格指數在前期(11月)達到高點後，呈現盤旋，本期微幅下跌0.02%。南科區域房市需求仍趨熱絡，本期指數微幅上升0.41%，善化區與新市區本期指數分別微幅上升0.37%與0.46%。後續各行政區間的價格趨勢仍有待持續觀察。

去年價穩微幅成長
今年受開發計畫影響變化不同

進一步觀察各行政區交易量表現，交易量前三名分別為南科區域（466棟）、永康區（352棟）以及新市區（346棟）。尤其以南科地區交易熱絡，較前期大幅增加108.97%，較去年同期大幅增加288.33%，其中主要是新市區有大批新屋完工移轉，導致交易量較前期大幅增加276.09%，更較去年同期大幅增加1,822.22%，新市區已成為南科地區房市交易熱區。而善化區的交易量雖較前期減少8.40%，但是仍較去年同期大幅增加122.22%，交易量略高於新市。永康區的房市交易在11月爆量之後則無大量新屋完工移轉，較前期減少71.73%。值得注意的是，北區以及歸仁區的交易量已經連續兩期呈現下滑趨勢，值得持續觀察後續發展，尤其是歸仁區之沙崙智慧綠能科學城在前兩年的預售建案將於近兩年完工，屆時可能又會有另一波交易熱潮，也需持續觀察。

整體而言，112年度台南房市呈現價穩定微幅成長，但是交易量則有波動，放眼113年房市是否呈現價穩量漸縮情形，而各行政區次市場亦受到各重大開發計畫與新建案完工影響而有不同變化，有關詳細住宅價格指數資訊，將公佈於台南市政府地政局網站，歡迎有需求的民眾自行上網搜尋。

資料來源／內政部不動產資訊平台
・台南市政府地政局



馬來西亞的建築故事

穿越六百年的滿剌加(上)

圖・文■張　寧



馬六甲位於馬來西亞馬六甲州，《明史》記載的古地名為滿剌加，是一座歷史長達六百年、馬來西亞歷史最悠久的古城，雜揉了葡萄牙、荷蘭人、英國、日本殖民的痕跡與移居華人的色彩。馬六甲臨馬六甲海峽，中間有運河貫穿，得天獨厚的地理位置使其成為了歷史上重要的國際港口，奠基了今日馬六甲豐富多元文化社會的基礎。





來到馬六甲，和吉隆坡截然不同的景色在眼前展開：運河、古蹟、琳琅滿目的色彩和多元的種族在眼前竄動。生活中遇見的馬來西亞人，總給我留下一種自由、開朗而富有生命力的感受；走進這個在2008年被列入世界遺產名錄的古城，更是感受到了深刻的文化底蘊中依然源源不絕的活力。

峇峇娘惹博物館

Baba & Nyonya Heritage Museum

位於荷蘭街的峇峇娘惹博物館由三間排屋組成，由曾家所擁有，於1985年成為馬來西亞第一座私人博物館，至今仍由曾家後裔接管經營。「峇峇與娘惹」指的是古代中國的貴族移民至馬來西亞，與當地人通婚產生的混血後裔，男性為峇峇、女性為娘惹。博物館紀錄了十九世紀末、二十世紀初，第二次世界大戰前馬六甲多元文化社會的風貌，展示了典型富裕華人的宅邸。









在馬來西亞濕熱的氣候下，為了降低環境溫度、促進通風排濕，典型的長屋設有天井以及小水池，利用空間的設計提節建築內的微氣候。氣溫與濕度都高於台灣的馬六甲，在良好的傳統建築設計之下，體感都不如預期的黏膩。

三間排屋裡富麗堂皇的空間、裝飾設計與文物，刻畫著當時的風尚。屋中的木製傢俱，設計精細而材料多進口自中國，設計風格融合了中國、英國維多利亞及荷蘭風格，並鑲有珍珠母；許多家中的瓷器更是向江西省及廣東省訂製進口。





事先預防遠比事後修補有效
淺談驗屋常見「窗戶」漏水

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



根據內政部統計，每年房地產交易糾紛「房屋漏水問題」一直是大宗！好不容易買了一個房子，最怕的就是遇到室內漏水的問題，尤其近年來發現消費者在交屋時聘請專業的驗屋公司代為驗屋的比例逐漸增加，儼然已經成為了房地產交易的常態。不管是新成屋還是中古屋，房子就像人要做定期的健康檢查一樣，「驗屋」就是要釐清買賣雙方，也就是購屋人和建商之間的責任歸屬，這也反映出消費者對於房地產交易的謹慎和理性，以及對自身權益保護的需求，而業界驗屋公司針對窗戶漏水檢測也視為一項重點檢驗項目。

■窗戶出現漏水原因：

一、窗框下澆置不良，須二次封模灌注混凝土，產生二次澆置縫而引發滲水。



▌窗框下澆置不良，須二次封模灌注混凝土，產生二次澆置縫而引發滲水。

二、窗角混凝土澆置未確實搗實，有蜂窩現象容易造成窗角斜裂縫。



▌窗角鋼筋較密，混凝土澆置未確實搗實，有蜂窩現象容易造成窗角斜裂縫。

三、鋁窗嵌縫寬度不足，嵌縫之水泥砂漿無法將窗框塞滿，容易造成空洞，以後遇到較大雨勢時即會產生滲水。

四、窗角混凝土開裂，防水層被拉開滲水。

五、窗框結構體表面不平整，造成防水層塗佈不良滲水。

六、施作時窗角補強斜筋綁紮位置離開口端之距離過大，使得補強鋼筋無法有效阻止裂縫的產生。



▌窗角補強斜筋綁紮位置距窗角太遠，造成補強抗裂效果不佳，容易形成斜裂紋。



▌牆開口補強筋，正確的施工，應注意牆開口之補強筋須定位確實綁紮(距框距3~5 cm)。

七、受地震力及颱風之風力時，開口端部無有效圍束，造成裂縫。

■從源頭施工改善窗戶漏水問題：

一、牆開口處須依規定綁紮補強鋼筋。



▌牆開口處須依規定綁紮補強鋼筋。



▌採用國家發明金獎的系統化一體牆箍，其耐震韌性提升33%以上，鋼筋距整齊一致，防裂、防漏水且抗震韌性佳，業界使用後防水保固年限都拉長至10－15年。

二、牆開口處之轉角，模板框採倒角及台度頂部框模朝外斜，以能結構洩水。



▌牆開口處之轉角，模板框採倒角及台度頂部框模朝外斜，以能結構洩水。

三、混凝土澆置時，進行外模震動，加強窗邊搗實。



▌混凝土澆置時，進行外模震動，加強窗邊搗實。

四、立框前，素地清理非常重要，若表面沾有泥、砂、灰塵、水泥粉塵、油脂污垢或混凝土本身有泥漿屑等，將可能影響底油的滲透，且會破壞膠結層的完整性，進而形成空隙，造成防水材之

撥離，防水材施作時避免因不平整表及外物影響，致使防水層失敗。

五、窗框安裝前，進行窗邊結構防水（寬度約30cm），增加結構體表面黏著力，使防水材塗佈更加可吸附於結構體上。



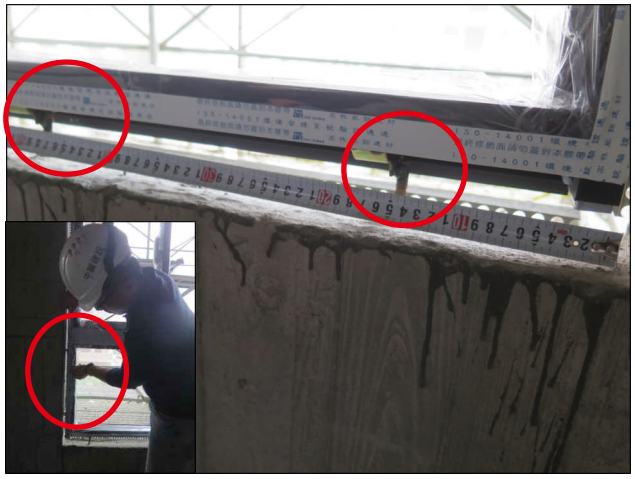
▌窗框安裝前，進行窗邊結構防水(寬度約30cm)

六、窗框角隅四周進行玻璃纖維網鋪貼，以避免地震來襲時，窗邊角偶應力集中可能產生的斜裂縫亦將防水材料撕裂。



▌窗戶開口角隅貼防水布。

七、窗框固定方式採用電焊型固定，使窗戶受強風來襲時，能將力量有效傳遞至牆體，減少窗框周邊崁縫的受力與隙縫的產生，避免滲漏水。



▌電銲固定窗框並查核電銲間距(起點15cm內，兩點間距小於45cm)。

八、窗框邊崁縫(縫寬約1.5cm-2.5cm)，窗框邊崁縫後，進行崁縫外部防水。



▌窗框邊崁縫(縫寬約1.5cm-

九、防水材第一次及第二次塗佈。注意此處細節塗佈防水材時窗框內側也先進行防水處理，先行降低因崁縫不緊實時而有滲水路徑發生。



▌外牆打底完成，窗框四周30cm再進行一次外部防水。

十、立框後，再次素地清理窗框周邊異物。

十一、個案完工後，每扇窗模擬颱風狀況進行試水自主檢驗。



▌拆架前，進行窗戶周邊試水

建築物從設計規劃、選料、施工至完工可使用，各階段的防水工程均可能影響整體建物防水之效果及品質。其中，防水施工的嚴謹度、鋼筋綁紮工程（系統牆鋼筋工法）及混凝土澆置施工過程的品質（窗角之鋼筋補強較密，混凝土澆置稍不注意，容易產生蜂窩，應使用高坍度的混凝土與外模震動器讓窗周延的混凝土澆置更密實完整），比後續防水多塗幾道來的重要。

國內建築物或工程設施長期以來普遍存在滲、漏水問題，尤其台灣位處於地震帶上，每次大地震都在對房屋做實體檢測試驗，是人類無法藉由試體室機具所做出來的，然而地震來臨時，牆的窗角是最容易受力集中的位置，必須要做適當的補強，建議建築業者從源頭將施工品質做好，「事前預防好過事後後悔」才能有效提升房屋本身防裂、防水、防漏之性能，避免建築物產生滲漏水問題。



內政部新版「預售屋買賣」及「成屋買賣」定型化契約應記載及不得記載事項修正重點

文◎洪梅芬 律師（本會法律顧問/洪恩法律事務所）

一、112年7月1日生效之內政部新版「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」及「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，修正重點：

㈠增訂預售屋、成屋買賣契約不得讓與或轉售之限制規定。

配合112年2月8日修正公布、112年7月1日生效之平均地權條例第47條之4第1項規定，修正增訂預售屋及成屋買賣契約，買方於簽約後，除配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售，或經主管機關公告、核准得讓與或轉售之情形外，原則上不得將買賣契約讓與或轉售與第三人。

㈡增訂賣方對買方個人資料之蒐集、處理及利用規範。

為避免不動產業者未經消費者同意，即利用消費者之個人資料行銷，或約定消費者應無條件同意業者蒐集、使用其個人資料，損及消費者權益，增訂賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料等，應依個人資料保護法規定辦理。

如賣方係委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料，並負有監督第三人的責任，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

(三)不得記載事項部分，增訂不得約定超過民法第二百零五條所定週年百分之十六利率之利息。

二、違反之法律效果：

依消費者保護法第17條規定，違反中央主管機關公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。中央主管機關公告之應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。

如違反公告之應記載或不得記載事項者，依同法第56條之1規定，如經令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

又依平均地權條例第81條之2第5項規定：「銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。」

三、是以，建商於定型化契約之擬定上，應注意新制之規定，不得違反內政部公告之應記載及不得記載事項，以免遭裁罰。





恐慌症的中醫治療

初期實症以疏肝理氣，配合行血、化痰、利濕、清熱、消食為主。

「醫師，門可以不關嗎？我會怕！」，一中年女性患者初次進到診間，眼神不定，到處飄，臉上露出驚懼不安的表情。周圍的親人一邊安撫著她，一邊訴說著這幾年發病的過程。

恐慌症是一種相當戲劇化的疾病，說來就來，前一刻患者可能正快看電視，聽音樂，剎那間，恐慌就來了。　烈的焦慮像巨大的風浪衝上岸，吞噬患者，隨著各種痛苦的症狀，諸如：心悸、眩暈、發抖等。從發病到最高峰，往往十分鐘也不到，而由最高峰到恢復平靜，多半也不超過一個小時。



根據美國精神醫學會所刊行的第四版診斷與統計手　，恐慌發作的症狀包含下列十三種，1.心悸、心跳加速。2.冒汗。3.發抖。4.呼吸急速。5.感到快窒息。6.胸口不適。7.噁心、或腹部不適。8.暈眩、頭腳輕。9.失現實感、或失自我感。10.感到自己快要失去控制或發狂。11.感到快要死掉。12.渾身麻木。13.寒顫或潮紅。

只要出現上症狀四項以就可恐慌發作；其可分為三類：(1)若患者每次到特定事物，就會出現恐慌發作，稱之為情境關聯性恐慌發作。(2)患者接觸到某情境，未必發作恐慌，但發生機率上升，稱之為情境促發性恐慌發作。(3)無預期性恐發作，不知道他什麼時候出現，給人心理壓力最大。

反覆發生的恐慌發作，形成了一種疾病稱恐慌症。根據統計手　定，恐慌症包括：1.反覆發生的無預期性恐慌發作。2.至少有一次恐慌發作，在一個月後仍有下列三種問題之-：(1)持續擔心下一次的發病；(2)持續擔心該次恐慌發作所帶來的傷害；(3)明顯為了該次恐慌發作而改變生活。恐慌症的盛行率約為1.5至5%，女性多於男性，發病高峰在成年早期，15至25歲。第二高峰在45至54歲之間。完美主義

文／陳俊銘
陳俊銘中醫診所負責人，
嘉南藥理科技大學講師



者，自我要求高，自信心低者，較易發病。

恐慌症屬傳統醫學「鬱症」的範疇，內經提出喜怒憂思悲恐驚，成為七情。風、寒、暑、濕、燥、火等六氣的反常變化，為六淫。廣義的鬱症，泛指由外感六淫，內傷七情引起的臟腑機能不和，從而導致氣血、痰、火、濕、食等病理產物的　塞和鬱結。恐慌症主要是由七情內傷所造成，常因謀慮不遂，憂思氣結，鬱怒不解，或悲愁恐懼等形成。治療原則，初期實症以疏肝理氣，配合行血、化痰、利濕、清熱、消食為，病久虛症則以養心安神，滋養心腎或補益心脾等法·臨床常見症治如下：

1.肝氣鬱結：精神抑鬱、善嘆息、胸悶痛、舌淡苔薄白、脈弦細，方以柴胡疏肝湯加減，若氣鬱化火，則以丹梔逍遙散為主，加減佛手、乙金、桃仁、丹參、烏梅、沙參等。

2.心神失養：心神不寧、精神恍忽、悲傷欲哭、坐　不安、舌淡苔薄白、脈弦細，方以甘麥大棗湯合天王補心丹，加減龍骨、牡蠣、茯神、酸棗仁、遠志、柏子仁等。

3.心脾兩虛：心悸、膽怯、面色不華、頭暈善驚、舌淡脈細弱，方以歸脾湯合養心湯加減生地、麥冬等。

4.心腎兩虛：恐慌、失眠、口乾、腰酸、舌紅　細弱，方以知柏地　丸合生脈飲加減，龜板、芡實、蓮鬚、黃耆、紅棗等加減。

恐慌症的患者平時可以玫瑰花三錢、柴胡一錢半，水1000CC文火煮沸15分鐘，當茶喝，疏肝理氣，穩定情緒。心神失養的患者可以甘草一錢、浮小麥二兩、黑棗四錢，水2000CC文火煮沸15分鐘，當茶喝，寧心安神除煩去驚。心脾血虛患者，可以龍眼肉五錢、紅棗四錢、人參三錢，水1500C文火煮沸15分鐘，當茶喝，　補心脾，恐慌自除。心腎兩虛患者，可以西洋參三錢，麥冬八錢、五味子一錢，胡桃肉四錢，水1000火煮沸15分鐘，當茶喝，補養心腎，安定情緒，避免恐慌。周親朋好友的鼓勵支持不可缺乏，行為認知的重新調適尤為重要。培養開朗、樂觀的人生觀，有助恐慌症的緩解和痊癒！

重要新聞剪輯



捷運第一期藍線通過環評專案小組初審

台南捷運第一期藍線環境影響說明書由環境部召開第4次專案小組初審會議，市府團隊除說明這段期間在環評規劃上的積極作為外，就前次委員關心的機廠空氣品質減輕措施、施工期土方管理及沿線排水規劃等方面重新檢視並完整詳實修正，終獲環境部初審同意通過且無須辦理第二階段環評作業，請市府針對本次委員會意見修正後送環評大會審查。

虛坪改革公設比降至25%至30%

內政部公布虛坪改革方案，包含停車空間登記制度改革、增訂管委會空間設計標準等修法。預估上路後，將公設比降到25%至30%左右。停車空間未來將重新定義為專有部分，停車空間有獨立權狀，未來沒買車位的人，不必負擔車道面積。容積計算議題，針對管委會空間增訂1%設計標準，並保障基本需求20平方公尺，訂定上限管理100平方公尺，不足20平方公尺可補足差額；差額轉入專有面積設計，總面積不變，增加實坪面積、減少虛坪面積。

預售解約需要實登申報揭露

為使預售屋實價登錄資訊更加透明化，內政部修正平均地權條例自2023年7月1日起，購買預售屋後若有解約情形，預售屋建物買賣契約的出賣人，應於解約當日起30日內申報解約資訊，如逾期未申報恐面臨3~100萬元罰鍰。申報方式為透過網際網路申報，登錄時只要輸入原申報書序號及原買方統一編號，系統即自動帶入原交易標的資訊，申報人僅需填寫解約日期、勾選屬於全部或部分解約情形。如屬部分解約其餘契約內容仍存續者，則需勾選部分解約選項並加註解約標的內容。

國泰金:房屋買賣意願連3個月走揚

國泰金發布2月國民經濟信心調查，民眾對2024新政府的期待，最多民眾期待新政府優先改善各項房市問題。此外，2月民眾景氣展望樂觀指數微幅走降，消費意願則轉佳，其中大額消費意願指數是2021年12月以來的新高，房屋買賣意願連3個月續揚。大額消費意願指數及耐久財消費意願指數同步轉佳，分別升至 13.8及-8.，其中大額消費意願指數是2021年12月以來的新高。房屋買賣意願連3個月續揚，其中買房意願指數上揚至-40.9，賣房意願亦走升至-7.3。



自住用地與農地變更使用成稅籍清查重點

為遏阻逃漏稅，各地方稅務局自即日起至9月30日止，辦理113年度地價稅稅籍及使用情形清查工作，本次清查係對特別稅率用地、減免稅地及農業用地變更使用等項目進行查核，並以自用住宅用地、課徵田賦農地等為清查重點。專家提醒民眾，如適用優惠之原因、事實消滅，致已不符合減免要件時，應於原因發生之日起30日內向個地方稅務局申報，以免經查獲遭追補應納稅額，並會被處以短匿稅額3倍以下之罰鍰。

囤房稅影響持有稅收變化

財政部公布112年度稅收統計，其中地方政府的房地產四大稅收部分，在持有稅上，地價稅收較前年減少0.3%，房屋稅收較前年增加4.6%；移轉類的土地增值稅，較前年大減19.9%，而契稅則成長2.1%。在持有稅上，去年地價稅收為940.7億，較前年減少0.3%，房屋稅收為893.1億，較前年增加4.6%；而屬於移轉類的土地增值稅，稅收達745億，較前年大減19.9%，契稅稅收為158億，成長2.1%。觀察七都，桃園、台中、高雄除土增稅外，其餘稅收均優於去年。土增稅在七都全面衰退，但不僅限於買賣的契稅卻表現不錯，增幅達2.1%；七都中桃園以南全面大增。

連續六個月房租指數年增逾2%

根據主計總處統計顯示，今年1月房租指數再創新高，房租指數達105.19，年增率達2.14%，且連續6個月房租指數年增率逾2%，顯示租金水準仍呈現緩漲趨勢；此外，住宅維修費年增率也達到3.47%，專家分析，近期整體CPI漲幅較大，房東生活開銷成本提高、房價上揚後，新房子要求的租金價格較高，對於周邊中古屋也會產生租金比較效應、通膨讓台幣越來越薄；官方房租指數緩步創高，雖然年增率幅度不大，但租金受到通膨、房價上揚帶動，仍造成租屋族的生活負擔增加。

沙崙智慧綠能科學城新增建設進展佳

在各進駐單位的努力下，如今台南歸仁沙崙智慧綠能科學城發展已邁入下一階段，各項二期、三期工程，均在進行規劃或施工。包括中央研究院南部院區、國科會資安暨智慧科技研發大樓、三井OUTLET PARK、陽明交大臺南分部，均有下一步開發動作。市府經發局表示，沙崙智慧綠能科學城位於大南方S產業廊帶的地理核心，同時也透過前瞻再生能源、化合物半導體、資安技術、無人載具等智慧科技，成為S廊帶的研發核心，將關鍵技術持續外溢到南科等產業園區。



都計容移新規定台南市上路



為解決台南市都市計畫容積移轉實務執行上遭遇問題，及回應各界相關修法建議，並加速取得公共設施保留地並提升都市容積移轉的實施效益，都發局修正發布「臺南市都市計畫容積移轉審查許可要點」，新規定已在1月18日正式上路。本次修正要點包含增訂有保存價值之建築需經完成公告程序，始得為容積送出基地；增訂類似用途使用分區接受基地之臨路條件及類似用途使用分區之認定程序；規範容積移轉試算函得展期規定等。

家戶人口數創新低 小宅化趨勢延續不變

根據內政部統計，2023年平均每戶人口數量僅2.53人，數量再創歷史新低：根據過去統計單人戶的數量增加，加上小家庭仍是主要家庭結構，導致每戶人口數量緩慢減少，加上房價高檔，讓小宅化的趨勢延續不變。根據內政部統計顯示，1998年平均每戶人口數量有3.44人，2009年跌破剩每戶3人，平均每戶剩下2.96人。但人口數在2019年到達高峰後，開始微幅減少，不過戶數卻持續增長，平均家戶人口數也在2023年寫下新低的平均每戶2.53人。

善化興華市地重劃 內政部審核通過

為因應南科半導體產業快速發展，經善化都市計畫第四次通盤檢討，藉由市地重劃，將原於71年間都市計畫規劃迄今尚未開闢，且現行已無迫切需求之運動場用地予以解編，並加速辦理興華市地重劃，開發完成後可提供3.71公頃(約1.12萬餘坪)住宅區及2.02公頃公設用地。本案預計113年3至4月辦理重劃計畫書核定與公告事宜，並預計於4月召開重劃計畫書說明會向重劃區內土地所有權人說明計畫書及重劃相關內容，後續預計113年3月至7月辦理市地重劃查估補償相關作業，本市地重劃工程預計在今(113)年11月正式開工。

北外環四期工程 預計116年完成



為因應南科半導體產業快速發展，經善化都市計畫第四次通盤檢討，藉由市地重劃，將原於71年間都市計畫規劃迄今尚未開闢，且現行已無迫切需求之運動場用地予以解編，並加速辦理興華市地重劃，開發完成後可提供3.71公頃(約1.12萬餘坪)住宅區及2.02公頃公設用地。本案預計113年3至4月辦理重劃計畫書核定與公告事宜，並預計於4月召開重劃計畫書說明會向重劃區內土地所有權人說明計畫書及重劃相關內容，後續預計113年3月至7月辦理市地重劃查估補償相關作業，本市地重劃工程預計在今(113)年11月正式開工。

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
仁德	聯友連觀	聯友國際建設	太子路127-6號	透天店住	41-42	98	2	新成屋	(06)271-7728
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	興建中	(06)202-7000
永康	永康天母3	郡豐建設	永大路二段952巷22號	透天住宅	22-32	65-82	22	興建中	(06)202-7000
新營	雙禧園26	雙禧園建設	太子路&公園路二段	透天住宅	26-38	61-80	27	興建中	(06)656-3662
新營	新東皇邸NO.23期	通達建設	近新民國小	透天住宅	30-48	60-100	22	興建中	(06)632-5990
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	興建中	(06)256-6697
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
安南	桔緣6	桔昌建設	海佃路—段158巷	透天住宅	24-30	45-49	22	新成屋	(06)622-3011
安南	淳仰律2	陶喜建設	北安路二段與慈安路口	透天住宅	22-44	51-91	36	興建中	(06)256-6697
安南	淳仰律3	陶喜建設	北安路二段與慈安路口	透天住宅	27-51	55-87	24	興建中	(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	中華路307號	大樓住宅	34、36、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	大樓住宅	26-30	138	預售	(06)593-7979
東山	心享家二期	柳屋建設	東興段	大樓住宅	21-31	40	新成屋	(06)680-0006
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
歸仁	華屋有樂事8	華屋建設		華　　廈	24.93-32.53	24	預售	(06)230-9990
歸仁	MoMA18	豪棋建設	大順街與大順三街口	大樓住宅	32.73	46	預售	(06)230-5035
東區	舜之璽	品舜開發(龍舜建設)	裕文路62號對面(復興國中正對面)	大樓住宅	60-65	34	預售	(06)231-6168



個案名稱	桔緣6		
公司名稱	桔昌建設股份有限公司		
基地位置	臺南市安南區海佃路一段158巷		
個案介紹	安南區海佃商圈稀有傳統獨門獨院，東接溪東重劃區，南進北區文賢商圈，門前正臨13米及10米道路，雙車寬深規劃棟距開闊。店面、整層主臥及四套房三種戶型，滿足您成家置產的夢想。		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	22	地坪/建坪	24-30/45-49
車位數		聯絡電話	06-622-3011



個案名稱	LiH05		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安定區港口		
個案介紹	台南人的矽谷，近國道8號，安南市中心只要5分鐘		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	138	地坪/建坪	建26-30
車位數	119	聯絡電話	06-5937979



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	06-247-6955



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	46-64
車位數	1-2位	聯絡電話	06-2476955

新推個案資訊表



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	571
車位數	133位	聯絡電話	06-231-6168



個案名稱	陶喜琢悅		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	永康區永康區中華路307號		
個案介紹	家，是夢根的起跑線，是勇氣的方向。 享受南紡生活圈的繽紛與活力，每一個細節，都經過精心打磨，只為讓您擁有最好的居住體驗。尊榮感滿分，買到好幸福		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	152戶	地坪/建坪	34、36、40
車位數	165位	聯絡電話	06-311-1788



個案名稱	淳仰律2		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安南區北安路二段與慈安路口		
個案介紹	科技菁英新世界，理想生活、全齡實踐。One House For ALL—樂活千坪基地，都會中最奢華的舒放。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	36戶	地坪/建坪	22-44/51-91
車位數		聯絡電話	06-256-6697



個案名稱	華屋有樂事8		
公司名稱	華屋建設有限公司		
基地位置	歸仁區		
個案介紹	歸仁市心圓環正核心，純住24戶，3戶一部電梯，智能科技宅，咫尺5校園散步到公園，滋養生活。訂簽49萬。		
產品類型	公寓住宅	現況	預售
總戶數	24戶	地坪/建坪	24.93-32.53
車位數	21位	聯絡電話	06-230-9990



個案名稱	心享家二期		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	東山區東興段526地號		
個案介紹	五樓電梯精緻華廈，坐擁東山最熱鬧區段旁，完美的空間設計，絕美123房格局，讓你自住出租兩相宜。		
產品類型	大樓住宅	現況	新成屋
總戶數	40戶	地坪/建坪	建21-31
車位數	37位	聯絡電話	06-680-0006



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62號對面(復興國中正對面)		
個案介紹	以品舜之名・鐫刻美好傳承 虎尾賽核心富人聚落・對坐復興國中名校首席 豪門別墅區・稀有朗闊高層・質醇60坪・限量席數 府城最具厚度的人文建築・敬獻書香門第・詩禮傳家		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	33戶+1戶店面	地坪/建坪	543/60-65
車位數	82位	聯絡電話	06-231-6168



個案名稱	淳仰律3		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安南區北安路二段與慈安路口		
個案介紹	宜居樂活　首席質墅 城市捷境　水舞律動　調和式雙峰幽靜		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	24戶	地坪/建坪	27-51/55-87
車位數		聯絡電話	06-256-6697



個案名稱	悠朵		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	麻豆區新生南路		
個案介紹	併排雙車，緊鄰麻豆市中心，3分鐘上高速。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	36戶	地坪/建坪	23-33/49-57
車位數	雙車位	聯絡電話	06-256-6697

新推個案資訊表



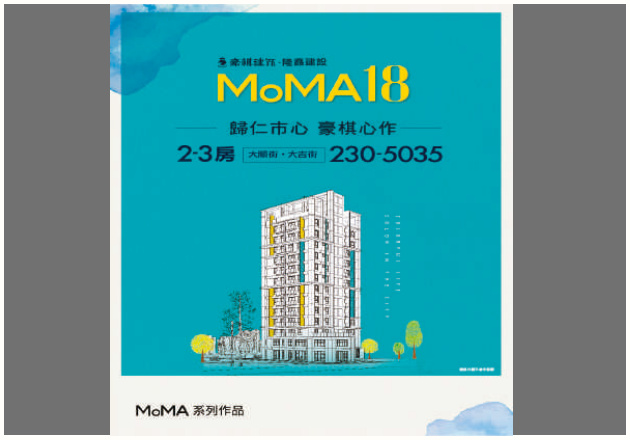
個案名稱	海富・深見		
公司名稱	海富建設股份有限公司		
基地位置	安南區國安段1768-2地號		
個案介紹	「海富・深見」想得深，看得遠。 三面臨路，永久棟距，永續創新。地上20樓、一層四戶、樓高3米6、三面採光，低碳社區創造出舒適宜居的環境。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	72戶	地坪/建坪	641/46-61
車位數	121位	聯絡電話	06-275-7088



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21.98-35.64
車位數	153位	聯絡電話	06-5830156



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	興建中
總戶數	74	地坪/建坪	27-47
車位數	88位	聯絡電話	06-358-8638



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	MoMA18 豪棋建設開發有限公司 歸仁區大順街與大順三街口 歸仁市心全新力作,淬辣豪棋一貫的美學堅持。 【MoMA18]四色地標耀眼登場,一層四　,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		現況	預售
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	愛上巴洛克2		
公司名稱	泰廣建設・新太盟建設		
基地位置	柳營區十美街		
個案介紹	省道轉個彎、柳營市中心,難得鬧中取靜美好生活!泰廣、新太盟建設多年深耕在地,全新巴洛克建築,陽台深窗、工藝雕刻、對稱比例,一眼愛上的獨樹一格,濃家由外而內進化完美。		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	33戶	地坪/建坪	25.8-31.5-43.5-52.5
車位數	1-2位	聯絡電話	06-6223011



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	透天住宅/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	梅菲爾公園1號		
公司名稱	上曜建設(台產建設)		
基地位置	安平區國平路vs平通路		
個案介紹	※鉅資打造台南唯一英倫穹頂建築※採新日鐵制震與東京新都廳同級※面3600坪華平公園第一排※全車位可升級充電設備※引進pm2.5空濾系統、活水系統※健身房、兒童遊戲室、棋牌室、KTV、圖書會議室※採德國LEICHT廚具、V&B衛浴、YKK氣密窗、LowE玻璃、Yale電子密碼鎖		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	73	地坪/建坪	建53-56
車位數		聯絡電話	06-293-8788



個案名稱	永康天母3		
公司名稱	郡豐建設開發有限公司		
基地位置	永康區永大路二段巷952巷22號		
個案介紹	左擁市政特區、右抱科技園區,速上永康交流道,前進新市、南科雙科技引擎。近擁綠地公園、探索教育公園,輕鬆車程到東區、直達南紡購物中心。在永大路正核心,慢速學靜的一隅,擁有一片最美的風景,擁有一座最溫柔的墅。臨路3樓半傳統獨院,貼心格局裝載家人們笑語;雙車正5樓花園墅,多維空間實現夢想中的家。郡豐建設以歲月細釀建築,多方整合才能有一座幸福社區的誕生,市面上難能可貴的絕版地段、大塊基地,即將完工,先建後售,歡迎預約。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	22戶	地坪/建坪	22-32/65-82
車位數	1-2位	聯絡電話	06-2027000

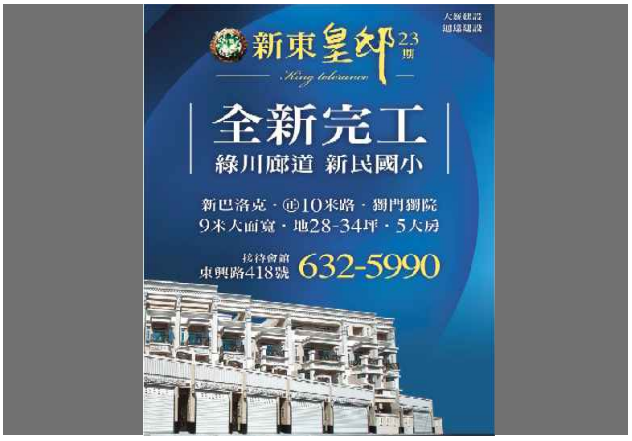
新推個案資訊表



個案名稱	聯友連觀		
公司名稱	聯友國際建設有限公司		
基地位置	仁德區太子路127-6號		
個案介紹	聯友連觀位於仁德太子路,往西直達裕農路夢時代,往東台39連接高鐵與南科。禮聘大磊聯合建築師事務所,外觀白灰量體塊狀跳層耀動,規劃四車停車空間、四套房一雅房,店住分離好規劃,易利柱工法加筏式基礎安全抗震安心倍增。投資收租、開店自營、熟齡換屋,全部都可滿足。		
產品類型	透天店面	現況	新成屋
總戶數	2戶	地坪/建坪	41-42/98
車位數		聯絡電話	06-2717728



個案名稱	大吉郡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	透天住宅店面	現況	興建中
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	新東皇邸23		
公司名稱	通達建設開發有限公司		
基地位置	新營區:近新民國小		
個案介紹	新營-公園路首排/新民國小/正11米路/正綠川廊道/新巴洛Villa/地26-64坪、建60-95坪/1-2車庫/獨門獨院/精華地段、生活機能佳/新民國小、南新國中、新營高中頂尖學區/近復興、新進商區。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	22	地坪/建坪	30-48/60-100
車位數	1-2併排雙車庫	聯絡電話	06-6325990



個案名稱	湖美帝璟		
公司名稱	上曜建設(台產建設)		
基地位置	中西區和緯路五段		
個案介紹	※本案榮獲2019國家建築卓越獎(設計規劃類)※全棟SRC鋼骨結構+新日鐵雙制震系統※全崗石城堡萬噸磐石打造巴洛克外觀※頂級專屬總統套房x3 供社區住戶專用※全車位標準配備充電系統※凌空百米無邊際泳池、SPA三溫暖、空中健身房※鐵板燒宴會廳(30人)、社區電影院、室內籃球場※採德國LEICHT廚具、V&B衛浴、YKK氣密窗、LowE玻璃、RAK精品磁磚		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	71戶	地坪/建坪	98/156/186/230
車位數		聯絡電話	06-250-7288

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

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											1	4	4	151	130	257
		住宅	0	3											3					
		其他	0	0											0					
	鹽水區	店面	0	0											0	0		45	109	43
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
	柳營區	店面	0	0											0	0		53	23	104
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
白河地政	東山區	店面	0	0											0	0	0	16	7	45
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
	白河區	店面	0	0											0	0		20	34	117
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
	後壁區	店面	0	0											0	0		14	15	36
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
新化地政	新化區	店面	0	0											0	0	64	10	0	95
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
	善化區	店面	7	0											7	34		41	98	255
		住宅	6	21											27					
		其他	0	0											0					
	新市區	店面	0	0											0	0		38	128	64
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
	安定區	店面	0	0											0	8		7	42	57
		住宅	8	0											8					
		其他	0	0											0					
	左鎮區	店面	0	0											0	0		11	0	0
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
	山上區	店面	0	0											0	22		21	8	8
		住宅	0	22											22					
		其他	0	0											0					
玉井地政	玉井區	店面	0	0											0	0	0	45	36	116
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
	楠西區	店面	0	0											0	0		19	8	4
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
	南化區	店面	0	0											0	0		0	0	0
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
	麻豆區	店面	0	0											0	12		152	151	201
		住宅	0	12											12					
		其他	0	0											0					
	官田區	店面	0	1											1	56		121	116	165
		住宅	0	55											55					
		其他	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
麻豆地政	下營區	店面	0	0											0	32	106	0	74	12
		住宅	0	32											32					
		其他	0	0											0					
	六甲區	店面	0	0											0	6		67	78	146
		住宅	6	0											6					
		其他	0	0											0					
	大內區	店面	0	0											0	0		19	15	43
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
歸仁地政	仁德區	店面	0	0											0	16	40	27	113	77
		住宅	0	16											16					
		其他	0	0											0					
	歸仁區	店面	0	0											0	4		38	159	65
		住宅	4	0											4					
		其他	0	0											0					
	關廟區	店面	0	0											0	20		22	202	106
		住宅	10	10											20					
		其他	0	0											0					
	龍崎區	店面	0	0											0	0		0	0	0
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
永康	永康區	店面	6	0											6	11	11	131	175	376
		住宅	4	1											5					
		其他	0	0											0					
佳里地政	佳里區	店面	0	0											0	0	15	233	221	233
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
	將軍區	店面	0	0											0	0		93	21	33
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
	西港區	店面	0	0											0	0		179	88	178
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
	學甲區	店面	0	0											0	0		73	112	126
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
	七股區	店面	0	0											0	15		47	16	90
		住宅	0	15											15					
		其他	0	0											0					
	北門區	店面	0	0											0	0		0	0	0
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
東南地政	東區	店面	0	0											0	3	15	20	38	60
		住宅	3	0											3					
		其他	0	0											0					
	南區	店面	0	0											0	12		41	58	219
		住宅	1	11											12					
		其他	0	0											0					
台南地政	北區	店面	0	0											0	0	13	33	6	50
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
	中西區	店面	0	0											0	0		11	10	6
		住宅	0	0											0					
		其他	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	13		34	39	78
		住宅	0	13											13					
		其他	0	0											0					
安南	安南區	店面	0	0											0	36	36	494	620	844
		住宅	25	11											36					
		其他	0	0											0					
透天 合計			81	223	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	304	304	304	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											0	0	0	200	485	300
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
	鹽水區	店面	0	0											0	0		0	16	216
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
	柳營區	店面	0	0											0	0		48	20	0
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
白河地政	東山區	店面	0	0											0	0	0	0	0	40
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
	白河區	店面	0	0											0	0		10	0	0
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
新化地政	新化區	店面	0	0											0	171	569	203	287	80
		住宅	42	129											171					
		其他	0	0											0					
	善化區	店面	0	0											0	313		1768	1068	273
		住宅	139	174											313					
		其他	0	0											0					
	新市區	店面	0	0											0	10		819	496	506
		住宅	0	10											10					
		其他	0	0											0					
	安定區	店面	0	0											0	75		547	467	719
		住宅	0	75											75					
		其他	0	0											0					
	山上區	店面	0	0											0	0		30	0	0
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
玉井	玉井區	店面	3	0											3	5	5	0	38	42
		住宅	2	0											2					
		其他	0	0											0					
麻豆地政	麻豆區	店面	0	0											0	0	0	64	266	368
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
	官田區	店面	0	0											0	0		50	370	0
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
	下營區	店面	0	0											0	0		0	0	0
		住宅	0	0											0					
		其他	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		79	60	0
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
歸仁地政	仁德區	店面	0	0											0	222	657	982	1346	611
		住宅	121	101											222					
		其他	0	0											0					
	歸仁區	店面	0	0											0	300		415	1700	264
		住宅	300	0											300					
		其他	0	0											0					
	關廟區	店面	2	0											2	135		406	333	18
		住宅	123	10											133					
		其他	0	0											0					
永康	永康區	店面	0	0											0	16	16	3567	2386	870
		住宅	0	16											16					
		其他	0	0											0					
佳里地政	佳里區	店面	0	0											0	41	41	151	327	251
		住宅	0	41											41					
		其他	0	0											0					
	西港區	店面	0	0											0	0		64	194	56
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
	學甲區	店面	0	0											0	0		52	68	0
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
	七股區	店面	0	0											0	0		20	0	0
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
東南地政	東區	店面	0	0											0	0	31	877	1456	1440
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
	南區	店面	0	0											0	31		97	81	408
		住宅	31	0											31					
		其他	0	0											0					
台南地政	北區	店面	0	0											0	0	0	98	799	526
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
	中西區	店面	0	0											0	0		238	267	0
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
	安平區	店面	0	0											0	0		641	359	735
		住宅	0	0											0					
		其他	0	0											0					
安南	安南區	店面	0	0											0	94	94	2652	3125	1290
		住宅	50	44											94					
		其他	0	0											0					
大樓/公寓合計			813	600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1413	1413	1413	14078	16014	9013