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

2024.09 — 秋
NO.69

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 秋季號

2007.09 復刊
2024.09 出刊 | 季刊 NO.69

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

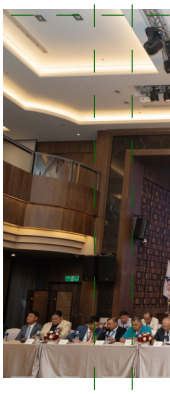
歡迎加入公會LINE@生活圈資訊平台
→ID搜尋 @iuf6131e
本會與您分享即時重要訊息

臺南市大台南不動產開發
商業同業公會網站



封面故事

本會第十一屆第三次會員大會在臺南市永康區桂田酒店二館隆重舉行。在這個日子裡，一期一會的會員大會，也吸引了許多貴賓和數百名的會員代表的共襄盛舉，而令人期待的建築橋之夜晚宴，也在眾人的祝賀和歡笑聲中圓滿落幕。



Contents

04 | 橋聲 |
胡炳昆 — 房市回溫審慎看待

06 | 特別企劃 |
方憶芝 — 凝聚共識，攜手共進 第十一屆第三次會員大會圓滿落幕

12 | 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(上)

18 | 專題報導 |
劉建興 — 從2024臺南房市 分析2024下半年總體市場

24 | 法律專欄 |
洪梅芬 — 不動產物之瑕疵擔保、不完全給付實務解析











26 | 建築工法 |
戴雲發
好宅的燈光配置除了分區域 不同年齡層也有不同的規劃

29 | 市場情報 |
編輯室
新聞剪輯

33 | 市場情報 |
編輯室
新推個案基本資訊總表

34 | 市場情報 |
編輯室
新推個案資訊表

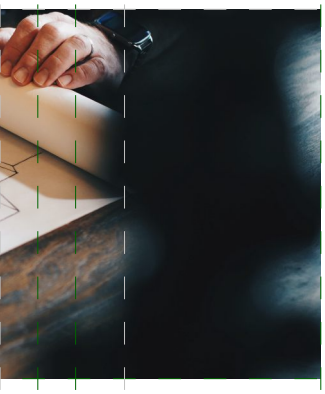
40 | 市場情報 |
編輯室
37區申報開工戶數統計表

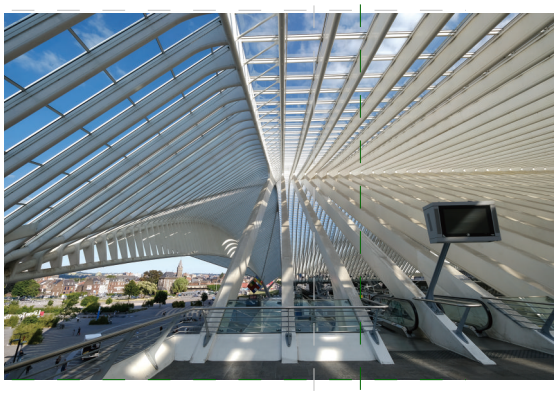
44 | 市場情報 |
編輯室
會員公司申報開工

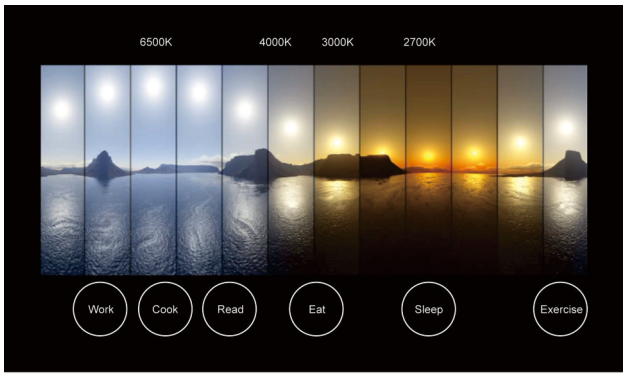
48 | 會務短波 |
編輯室
會務剪輯

57 | 會務短波 |
編輯室
2024年會員名錄













房市回溫審慎看待

■理事長 胡炳昆

根據台經院最新經濟景氣預測，2024年國內經濟成長率為3.85%，較上次預測上修0.56個百分點，上修GDP原因是就業市場穩定，薪資維持一定成長力道，加上今年以來股市帶動的財富效果，有助於民間消費動能延續，雖然中央銀行祭出新一波打炒房措施，但整體房市並未出現顯著的減緩態勢，主要原因有住宅、商辦推案意願增加，土地和商用不動產交易市場也越來越活絡等，下半年仍將高檔震盪。

近年來中央政府一波波的打房政策包括平均地權條例、央行第五波選擇性信用管制、囤房稅2.0等，造成房市買氣下滑態勢，不過隨著青年安心成家方案2.0政策的推出，使得整體房市氛圍在2023年8月起出現變化，房市交易量逆勢上揚，2024年上半年更是乘風破浪，房市瞬間火熱，全國1至5月的預售案件數量與去年同期增長了約80%；此皆顯示房市因面臨國內利多環境加持，股市上揚、低利率和通膨預期等因素，又景氣表現遠優於市場原先預期，特別是青年安心成家方案2.0政策，持續驅動首購自住族群的需求，低總價策略奏效，使得小宅持續熱銷，再者台灣4月初強震過後，新屋優勢更為顯著，使得預售屋、新成屋銷售頗佳，另外房市專家指出，儘管政府接連出招調控房市，但目前房市紛圍展現耀眼，促使投資者及首購自住買盤意願仍相當強勁，預估下半年將於高點盤旋。

本會統計本市今年1-6月透天開工戶數為881戶，大樓/公寓4,967戶，與去年同期(透天1,287戶、大樓/公寓7,074戶)相比，透天減少46.1%、大樓/公寓減少42.4%，會員公司在避免供需失衡情況下，也都非常用心的謹慎推案；另今年1-6月建物買賣移轉戶數，據市府地政局資料統計14,535戶，



比去年同期10,346戶增加40.5%；由於受惠於台股創下兩萬 3,000 點新高，加上新青安與通膨預期帶動，房市短期呈現供不應求，整體房市交易呈現價量齊揚，六都中表現非常亮眼，帶給會員公司經營上信心無窮，對於房市景氣穩定成長愈加樂觀。

根據中央大學台灣經濟發展研究中心統計的消費者房地產信心指數，113年4月的購屋者信心指數為102.77點，儘管月減3.49點，仍連續44個月保持在樂觀區間，這顯示出民眾對於目前購買房地產的時機仍然保持積極態度。

今年上半年，房市顯示依然活躍，從財政部統計稅收數據方面看來，6月份土增稅實徵70億元，同比增長5.8%；契稅實徵15.4億元，同比增長20.5%。個人房地合一稅的表現尤為突出，6月份實徵淨額達66億元，同比增長高達80%，這些數據表明，房市仍然在增長，顯示房市景氣逐漸回溫趨勢，增加會員公司持續推案的信心。

最近環境部表示台灣排碳有價的時代將來臨，今年底就會進入「碳費先行，以大帶小」的階段，未來會健全碳定價機制，往總量管制的碳交易方向邁進，碳費初期也不會高，目前全世界有卅六個國家雙軌並行，台灣會和世界做接軌，預計於明(114)年開始徵收碳費；勢必造成房價上漲；會員公司仍應持續了解碳定價後對建築成本實質影響，積極來因應面對。

中央銀行近期內分別邀請34家本國銀行座談，要求自主管理不動產貸款總量，共同改善信用資源過度集中不動產貸款情形，將持續關注國內房地產市場發展及銀行不動產貸款風險控管，必要時調整選擇性信用管制措施，避免資金過度流向不動產市場；「限貸令」已明顯影響消費者因無法順利貸款，而無法交屋及預售屋市場交易恐趨緩，會員公司須注意市場變化提前做因應。

種種跡證顯示，大台南地區除了受惠於南科效應外溢及市政府積極推動重大建設外，加上股市大漲帶動整體經濟提升下，促使房市景氣能夠愈加回穩；惟對於中央一些不利的建築政策訂定及面對目前少子化的趨勢及持有稅調高情況下，呼籲會員先進在推案上仍應審慎注意市場需求，推案類型的調整及重視營建品質，創造優勢，期許在逆境中穩定成長，相信建築業期待的春燕很快就會來臨。



凝聚共識，攜手共進

撰文．攝影■方憶芝

第十一屆第三次會員大會圓滿落幕





前言

2024年6月25日，臺南市大台南不動產開發商業同業公會第十一屆第三次會員大會在臺南市永康區桂田酒店二館隆重舉行。此次大會以「團結同業、服務會員」的公會宗旨，凝聚會員力量，盼能藉由會員大會的熱鬧氛圍與聯誼，共同推動不動產開發業的發展。在這個日子裡，一期一會的會員大會，也吸引了許多貴賓和數百名的會員代表的共襄盛舉，而令人期待的建築橋之夜晚宴，也在眾人的祝賀和歡笑聲中圓滿落幕。

回顧大會開場前

回顧當天的大會開場前，每到這個時期便相會合作的志工團隊，也增加了許多新面



孔的加入，為活動的推展增加了更多力量。午間就集合的志工團隊，熟悉地佈置會場、發送會員證和簽名單，雖然是看似細小的工作，卻也是成就大會順利不可或缺的重要環節。



到了下午3點30分，會員代表們陸續抵達會場，由理監事團隊所代表的現場監督人員也就定位，協助因應大小狀況。逃開了午間炎熱的台南，會員代表們陸續進場，並規矩地進行報到並領取出席證與大會資料，會場內洋溢著熱烈的氣氛，會員代表們在這裡與熟悉的同業進行交流話家常，同時在報到會場的另一頭，也能夠感受到來自協力廠商的熱情相挺，在現場佈置的小型展示現場能領取精美禮品，也總是讓現場維持著熱鬧的氛圍，也為大會增添了不少喜悅。







主席致辭與貴賓蒞臨

大會於下午4點正式開始，首先由秘書長楊勢煌介紹了與會的貴賓，來自全台灣各地的貴賓與局處長官齊聚一堂，為本次大會增添了許多光彩。

待眾人入席後，也將麥克風交由本會理事長胡炳昆理事長發表開會詞，在致詞中提及隨著520新政府的上任，房地產市場的政策也正在發生的變化，並表達了產業界對政府的期許。胡理事長表示：「期盼新政府能聆聽產業界聲音，建立良好的溝通管道，以解決缺工、都市更新程序、囤房稅等改革政策所帶來的產業困境。」此外，他也正向地對台南的發展表示信心，因市府持續穩健推動各項建設，將大台南打造為重要的產經重鎮，人口紅利之下，也期盼同業能持續為大台南創造更優良的業界氣象，最後理事長強調了此次會員大會的重要性，期待大家在會中能夠檢討工作得失，策劃未來會務推展事項，同時更要凝聚各位會員代表的向心力，共同推動公會的穩定發展。











貴賓致詞與業務報告

在主席致詞結束後，大會進入了主管機關代表與貴賓致詞環節。當日致詞的貴賓有南市直轄市商業會理事長郭益成、中華民國不動產開發商業同業公會聯合會理事長楊玉全，以及甫上任的臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會理事長吳國寶，與會的貴賓們上台致詞，為本次大會表達祝福，並感謝不動產開發業界在推動建築產業發展中的努力，尤其是需要全台各地的公會一同團結向中央政府提出具體事項的爭取工作。他們的話語中充滿了對業界未來的期待與信心，特別是對於如何在新







政策環境中穩步發展，他們表達了深切的關心與支持。

隨後，大會進入到本屆理監事團隊報告環節。由本會常務理事胡富文率先上台，簡述了今年度本會的會員服務工作近況，包含會務推展的各項實施要點與業務推廣內容，爾後交由常務監事邱俊彬上台，向會員代表們報告了理監事監察報告決算書與財務報告。這些報告不僅讓會員們對公會的運作有了更深入的了解，也對理監事團隊的工作內容有了更實質的參考。

討論提案與臨時動議

在報告環節結束後，大會進入了討論提案與臨時動議階段。由理事長胡炳昆主持，討論了三項需要於會員大會時追認的提案，會議氣氛既嚴肅又不失融洽，三項內容也都於會員代表的鼓掌聲中通過，會員大會的會議程序也在此順利結束。

建築橋之夜音樂饗宴

會議結束後，經過短暫的休息與準時獎品的兌換，會員代表以及與會貴賓們迎來了期盼的建築橋之夜音樂饗宴。這場活動盛宴，除了有熱鬧的音樂及舞團表演，還邀請了多位主管機關長官蒞臨共襄盛舉。







隨著音樂響起，現場氣氛逐漸升溫，隨著會務發展，會員代表的人數也逐漸壯大，一、二樓的宴會廳會場都座無虛席，胡炳昆理事長致上了晚宴開會詞，也邀請了第十一屆的理監事團隊共同上台敬酒，感謝會員代表們的支持相挺。眾人在歡樂的氛圍中享受美食、美酒，盡情交流。這場晚宴不僅是一場視覺與聽覺的饗宴，更是一個讓會員們放鬆身心、增進彼此感情的難得機會。





這場音樂晚會的亮點，有來自新竹的理事長夫人張涵雅所帶來的精彩演唱，憑著堅強的唱功實力，帶動了現場的歡樂氛圍，緊接著台南市的大家長黃偉哲蒞臨現場，也難得地開金口演唱，與胡炳昆理事長共同合唱了「堅持」和「成功的條





件」，將現場的炒熱到最高點，最後黃偉哲市長也與來自全台的理事長一同上台，大合唱了大會的熱門經典－「你是我的兄弟」。

整個活動在歡樂和諧的氣氛中圓滿結束，賓主盡歡。臺南市大台南不動產開發商業同業公會第十一屆第三次會員大會，不僅是一次本會內部的重大活動，更是一場凝聚同業、增進共識的盛會。隨著活動的結束，會員們帶著滿滿的收穫與對未來的期待離開了會場，相信在未來的日子裡，公會將繼續為會員服務，推動產業發展，創造更加美好的瑰麗未來。





成屋買賣定型化契約之介紹、消費爭議之處理及預售屋、(上)

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

壹、認識消費者保護法

一、立法背景

立法緣起－

受到重大社會事件之影響：1979年間，台灣社會爆發嚴重的「多氯聯苯米糠油中毒事件」，此一事件乃民眾食用彰化地區廠商所製造之含有多氯聯苯之有毒米糠油，發生嚴重的皮膚病變及其他嚴重症狀；其中有一名嚴重中毒者因為肝臟機能受損，喪失了生命，並有懷孕婦女因而產下嚴重不正常的胎兒，其間受害民眾至少在千人以上。其後又發生多起假酒中毒事件，造成多人失明等嚴重傷害。

1994年1月11日，消費者保護法終於在二屆立委的手上三讀通過，並在立委要求之下，立院迅速將條文送出，由總統府連夜公布，13日即正式生效實施。如果從1980年代初期首度研擬草案算起，消費者保護的立法過程經歷了約14年之久。

二、立法目的

消費者保護法（下稱消保法）第1條第1項：為保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質，特制定本法。」

第2項：

「有關消費者之保護，依本法之規定，本法未規定者，適用其他法律。」

消保法是消費者保護之「基本法」，其他相關法令規定，例如民法、公寓大廈管理條例。

三、適用消費者保護法之要件

1.消費者（消保法第2條第1款）：以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者。

2.企業經營者（消保法第2條第2款）：以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。

3.消費關係（消保法第2條第3款）：消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係。

前行政院消費者保護委員會84年4月6日台84消保法字第00351號書函：

1.消費者保護法對於適用對象之行業別並無加以限制之規定。（只要有消費關係存在，即應適用消保法）

2.消費者保護法所稱之消費，係指不再用於生產之情形下所為之最終消費而言。惟此種見解是否得適用於消費者保護法所定之一切商品或服務之消費，仍應就實際個案認定之。

【為營業而購買商品之行為】

民眾購買商品，如其目的主要供執行業務或投入生產使用，並非單純供最終消費使用者，即與消保法第2條有關消費者及消費關係之定義未合，無消費者保護法之適用，惟仍有民法及其他相關法規之適用。

四、企業經營者應負之責任

消費者保護法第7條：無過失責任（註：符合當下法規標準，就是無過失責任）

(第1項)

從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。

(第2項)

商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處 理危險之方法。

(第3項)

企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任。

五、定型化契約：

消費者保護法第2條第7、8、9款

本法所用名詞定義如下：

七、定型化契約條款：

指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款不限於書面，其以放

映字幕、張貼、牌示、網際網路、或其他方法表示者，亦屬之。

八、個別磋商條款：

指契約當事人個別磋商而合意之契約條款。

九、定型化契約：

指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約。

民法第247條之1

依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：

一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。

二、加重他方當事人之責任者。

三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。

四、其他於他方當事人有重大不利益者。

消費者保護法第12條

定型化契約無效之情形

（第1項）定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。

（第2項）定型化契約中之條款有下列情形之一者， 推定其顯失公平：

一、違反平等互惠原則者。

二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。

三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者。

消費者保護法第11條

（第1項）企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則。





（第2項）定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。

消費者保護法第11條之1

審閱期（個別磋商條款必須有利消費者）

（第1項）企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。

（第2項）企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。

（第3項）違反第一項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。

（第4項）中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間。

消費者保護法第17條

（第1項）

中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。

（第2項）

前項應記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：

一、契約之重要權利義務事項。

二、違反契約之法律效果。

三、預付型交易之履約擔保。

四、契約之解除權、終止權及其法律效果。

五、其他與契約履行有關之事項。（價金、期限、開工須註明）

（第3項）

第一項不得記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：

一、企業經營者保留契約內容或期限之變更權或解釋權。（不得單方面）

二、限制或免除企業經營者之義務或責任。

三、限制或剝奪消費者行使權利，加重消費者之義務或責任。

四、其他對消費者顯失公平事項。（視個案情況）

（第4項）

違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。

（第5項）

中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。

（第6項）

企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核。

目前針對「預售屋」及「成屋」買賣，內政部均訂有定型化契約應記載及不得記載事項與範本，且依平均地權條例第

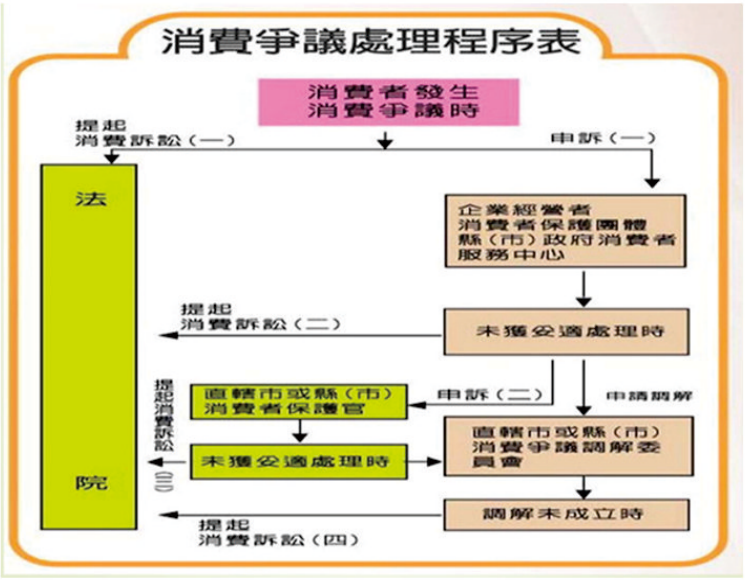
47-3條規定，銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋買賣定型化契約，以書面報請地政局備查。

消費者保護法第17條第1項所定「定型化契約記載事項」屬行政程序法所稱「法規命令」

消費者保護法第 17 條第 1 項規定：「中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項。」其目的係為導正不當之交易習慣及維護消費者之正當權益，係由中央主管機關依據上開規定授權公告特定行業之契約應記載或不得記載之事項，該特定行業之定型化契約如有違反者，其條款為無效。準此，該項公告係對多數不特定人民就一般事項所作抽象之對外發生效律效果，屬實質意義之法規命令，自應踐行行政程序法第4章法規命令之訂定、修正等程序規定。

貳、認識消費爭議處理程序

一、消費爭議之處理流程



二、相關法規介紹

消費者保護法第43條－申訴

（第1項）

消費者與企業經營者因商品或服務發生消費爭議時，消費者得向企業經營者、消費者保護團體或消費者服務中心或其分中心申訴。

（第2項）

企業經營者對於消費者之申訴，應於申訴之日起十五日內妥適處理之。

（第3項）

消費者依第一項申訴，未獲妥適處理時，得向直轄市、縣(市)政府消費者保護官申訴。

消費者保護法第44條

調解

消費者依前條申訴未能獲得妥適處理時，得向直轄市或縣（市）消費爭議調解委員會申請調解。

若調解不成立，消費者得另循訴訟程序解決爭議。

三、申訴、調解程序

◆1950消費者服務專線

◆申訴方式

1.線上申訴

2.現場申訴

3.法制處網站下載申訴資料表填妥後，傳真或郵寄臺南市政府法制處消費者保護官室。





法制處網站

◆依據消保法第45條規定，設置臺南市消費爭議調解委員會。

◆任務:消費者申訴未能獲得妥適處理時，得向本市消費爭議調解委員會申請調解。

◆委員會組成及人數：現委員共計21人，置召集人1人，目前由主任消保官擔任，餘委員20人由本府機關代表、消保團體、職業團體代表、學者及專家擔任。

臺南市消費者保護自治條例第12條

執行機關或消保官處理消費爭議案件，發現企業經營者有下列情事之一者，得將其名稱、地址、爭議商品或服務及所為行為於網路或媒體公告之：

一、企業經營者經執行機關或消保官通知前來說明消費爭議案情或商議解決方法，無正當理由不派員出席。

二、企業經營者參加前款消費爭議申訴案件協商達成協議，無正當理由不履行。

三、企業經營者拒絕接受消費者依消費者保護法（以下簡稱本法）第十九條第一項規定退還商品或解除契約。

（下期續）





從2024臺南房市 分析2024下半年總體市場

主講■劉建興
仁得行銷管理顧問有限公司 執行副總經理

壹、 2024上半年房市回顧

2023年房地產由於受到「平均地權條例」修法衝擊，包括預售屋禁止轉約、私法人不能購買　住宅、房價炒作重罰…等五條新政上路，對臺南房市的需求造成衝擊及觀望；而同年八月一日新上路的「新青安」貸款配套關係，讓觸底的房市反彈，也讓投資客積極搶進，帶動房價快速上漲，再度引爆熱潮。

但也因這一波熱潮引起政府相關部門關切，針對青安貸款管理機制，八大公股銀行開會達成共識，包括新貸戶將徵提自住切結書，若違反規定，將終止利息補貼，返還已撥補的補貼利息，並重新核定貸款條件。

今年六月，為續強化管理銀行信用資源，降低相關授信風險，央行開始了第六波管制，　調降自然人特定地區第2戶購屋貸款最高成數上限為6成，自2024年6月14日起實施。另外，財政部下調各縣市「豪宅標準」，發布112年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定，針對個人出售2014年前取得房屋，房地總成交金額達一定門檻者定義予以擴大。台北市從原先的超過

7000萬元，修正為6000萬元。新北則從6000萬元，下修至4000萬元。桃園市、新竹縣、新竹市、台中市、台南市及高雄市，也都從4000萬元降至3000萬元。而針對非豪宅部分，則以房屋評定現值乘上一定比率。其中又以台南新市、善化調高5個百分點為最多。

回顧2024年上半年，由於政策面不確定因素消失，國內經濟景氣持續回溫，加上房地產受到土地及營建成本高漲、通膨、優付、新青安貸款、股市上漲等因素，始得市場買氣回歸。自住、置產兩大買方撐盤，因此市場回歸供需基本盤，為「價量俱穩」格局。特定區域買盤有追價情況，使得在銷售上維持緩漲態勢。

景氣對策信號及分數



資料來源:國家發展委員會

113年5月景氣對策信號綜合判斷分數為35分，與上月持平，燈號續為黃紅燈。受惠人工智慧等應用需求熱絡，帶動生產、機械及電機設備進口值等指標續呈紅燈，出口亦維持綠燈，加以領先及同時指標續呈上升，顯示國內景氣持續回溫。

展望未來：全球終端商品需求逐步改善，客戶回補庫存意願增加，加上新興科技應用商機持續擴散，將維繫我國出口成長動能；　投資方面，隨企業對未來展望樂觀。投資意願可望提升:因應數位及淨零轉型，綠能及減碳設備需求增加，加上公共投資穩健成長，有利挹注投資。

內需方面：受惠國內景氣回溫、就業情勢維持穩健，加以股市創高挹注財富效果，以及政府持續推動各項措施以減輕民眾負擔、提高可支配所得，均有助民間消費維持穩定。

惟全球貨幣政策走向分歧、主要國家貿易衝突增加、國際地緣政治情勢變化等不確定因素仍在，後續仍須密切留意。

消費者信心指數調查

本次調查六項分項指標，五項指標上升(物價水準、家庭經濟狀況、國內經濟　景氣、就業機會、購買耐久性財)，一項指標下降(投資股票時機)，0至100之間則屬於「偏向悲觀」。

113年6月份信心指數調查表

	總得點數	物價水準	家庭經濟狀況	國內經濟景氣	就業機會	投資股票時機	購買耐久性財	購買房地產時機	目前健康狀況	相較健康狀況
113/6	72.69	32.48	78.98	83.52	71.14	58.38	111.67	106.9	95.23	88.1
113/5	72.2	31.39	78.84	82.86	69.66	59.35	111.09	106.27	94.92	87.45
+/-（上個月）	0.49	1.09	0.14	0.66	1.48	-0.97	0.58	0.63	0.31	0.65
112/6	66.66	24.70	75.40	80.60	65.45	44.10	109.70	105.25	93.05	83.85
+/-（去年同月）	6.03	7.78	3.58	2.92	5.69	14.28	1.97	1.65	2.18	4.25

資料來源:台灣經濟發展研究中心

貳、大臺南房地產數據分析

歷年開工數

年度	109年	110年	111年	112年	113年1-6月	合計
透天	6,009	4,308	2,950	2,326	881	13,267
大樓華廈	8,396	9,013	16,014	14,078	4,967	33,423
合計	14,405	13,321	18,964	16,404	5,848	46,690

資料來源:臺南市大台南不動產開發公會

建物買賣數

年度	109年	110年	111年	112年	113年1-6月
建物買賣總數量	23,044	26,752	23,091	24,948	14,535

資料來源：臺南市政府地政局

建物第一次移轉數據

年度	109年	110年	111年	112年	113年1-6月
建物第一次移轉數量	6,933	10,309	8,601	9,877	5,447

資料來源：臺南市政府地政局

總買賣移轉數據

年度	109年	110年	111年	112年	113年1-6月
建物第一次移轉數量	6,933	10,309	8,601	9,877	5,447
二次移轉(含二手屋)	16,111	16,443	14,490	15,071	9,088
建物買賣總數量	23,044	26,752	23,091	24,948	14,535

資料來源：臺南市政府地政局

開工數及預售屋成交數據對比

(統計日期:113年1月至113年6月)

規劃	透天		華廈/大樓		開工數合計	預售成交數合計
區域/戶數	開工數	預售成交數	開工數	預售成交數		
安南區	84	103	159	1,164	243	1,267
東區	4	0	0	364	4	364
新市區	2	5	302	216	304	221
永康區	38	16	484	753	522	769
仁德區	30	23	254	226	284	249
善化區	41	2	1,101	333	1,142	335
安平區	17	0	187	56	204	56
歸仁區	4	29	353	287	357	316
北區	2	0	899	218	901	218
新營區	92	20	208	140	300	160
安定區	49	18	191	136	240	154
關廟區	25	15	153	49	178	64
佳里區	102	23	77	93	179	116
麻豆區	24	20	0	44	24	64
新化區	0	5	311	33	311	38
柳營區	0	6	0	22	0	28
中西區	2	0	232	100	234	100
官田區	56	22	0	6	56	28

開工數及預售屋成交數據對比

(統計日期:113年1月至113年6月)

規劃	透天		華廈/大樓		開工數合計	預售成交數合計
區域/戶數	開工數	預售成交數	開工數	預售成交數		
南區	14	4	31	19	45	23
學甲區	44	5	0	14	44	19
六甲區	6	11	0	0	6	11
玉井區	20	8	5	4	25	12
後壁區	8	0	0	0	8	0
西港區	52	17	0	8	52	25
鹽水區	19	3	0	0	19	3
東山區	0	0	0	0	0	0
將軍區	4	10	0	0	4	10
白河區	10	4	0	0	10	4
七股區	25	6	0	0	25	6
下營區	50	14	20	0	70	14
大內區	17	0	0	0	17	0
山上區	22	0	0	0	22	0
北門區	0	0	0	0	0	0
左鎮區	0	0	0	0	0	0
南化區	0	0	0	0	0	0
楠西區	18	0	0	0	18	0
龍崎區	0	0	0	0	0	0
合計	881	389	4,967	4,285	5,848	4,674

同期預售屋成交數據對比

規劃	透天(預售成交數)		華廈/大樓(預售成交數)		112年1-6月成交合計	113年1-6月成交合計
區域/戶數	112年1-6月	113年1-6月	112年1-6月	113年1-6月		
安南區	74	103	958	1,164	1,032	1,267
東區	6	0	720	364	726	364
新市區	56	5	478	216	534	221
永康區	12	16	386	753	398	769
仁德區	25	23	410	226	435	249
善化區	5	2	411	333	416	335
安平區	1	0	417	56	418	56
歸仁區	24	29	167	287	191	316
北區	0	0	192	218	192	218
新營區	34	20	114	140	148	160
安定區	18	18	143	136	161	154
關廟區	23	15	83	49	106	64
佳里區	19	23	71	93	90	116
麻豆區	27	20	78	44	105	64
新化區	0	5	49	33	49	38
柳營區	5	6	19	22	24	28
中西區	0	0	42	100	42	100
官田區	20	22	4	6	24	28

規劃	透天(預售成交數)		華廈/大樓(預售成交數)		112年1-6月成交合計	113年1-6月成交合計
區域/戶數	112年1-6月	113年1-6月	112年1-6月	113年1-6月		
南區	0	4	27	19	27	23
學甲區	18	5	0	14	18	19
六甲區	12	11	1	0	13	11
玉井區	13	8	2	4	15	12
後壁區	12	0	0	0	12	0
西港區	11	17	4	8	15	25
鹽水區	7	3	1	0	8	3
東山區	5	0	4	0	9	0
將軍區	5	10	0	0	5	10
白河區	1	4	0	0	1	4
七股區	0	6	0	0	0	6
下營區	0	14	0	0	0	14
大內區	0	0	0	0	0	0
山上區	0	0	0	0	0	0
北門區	0	0	0	0	0	0
左鎮區	0	0	0	0	0	0
南化區	0	0	0	0	0	0
楠西區	0	0	0	0	0	0
龍崎區	0	0	0	0	0	0
合計	433	389	4,781	4,285	5,214	4,674

完成保存登記後第一次移轉之數據

同期對比

區名	113年1-6月		112年1-6月	
	六層以下-筆數	七層以上-筆數	六層以下-筆數	七層以上-筆數
東區	37	434	18	162
南區	35	133	92	119
北區	64	16	31	65
安南區	397	233	522	299
安平區	28	878	35	106
中西區	5	17	15	133
新營區	110	1	106	0
鹽水區	36	0	3	0
柳營區	10	0	55	0
白河區	15	0	5	0
後壁區	18	0	0	0
東山區	19	0	6	0
麻豆區	171	76	161	12
下營區	31	0	19	0
六甲區	61	0	6	0
官田區	61	0	55	0
大內區	11	0	0	0
佳里區	304	64	93	1
西港區	64	0	139	0
七股區	9	0	20	0

區名	113年1-6月		112年1-6月	
	六層以下-筆數	七層以上-筆數	六層以下-筆數	七層以上-筆數
將軍區	11	0	2	0
北門區	0	0	0	0
學甲區	47	2	38	18
新化區	38	0	139	0
善化區	76	1	83	173
新市區	60	85	41	15
安定區	94	3	167	2
山上區	3	0	2	0
左鎮區	0	0	0	0
仁德區	165	44	28	3
歸仁區	172	453	151	297
關廟區	53	98	84	0
龍崎區	0	0	0	0
玉井區	1	0	11	0
楠西區	0	0	1	0
南化區	0	0	0	0
永康區	194	509	148	229
小計	2400	3047	2276	1634
合計	5447		3910	

建物拍賣數

年度	109年	110年	111年	112年	113年1-6月
建物拍賣數量	474	290	324	421	138

資料來源：臺南市政府地政局

年度同期數據對比

年度	113年1-6月	112年1-6月	漲跌幅%
建物拍賣數量	138	188	-27%
土地買賣數量	27,134	23,606	15%
建物買賣總數量	14,535	10,346	40%
建物第一次移轉數量	5,447	3,910	39%
二次移轉(含二手屋)	9,088	6,436	41%
開工/年度	113年1-6月	112年1-6月	漲跌幅%
透天	881	1,287	-32%
大樓/華廈	4,967	7,081	-30%
合計	5,848	8,368	-30%

參、區域成交數據分析(熱區)

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網

交易日期：113年1月至113年6月止

建物型態：大樓及10樓以下電梯華廈

交易型態：預售屋

備　　註：交易單價未含一樓店鋪

市區

北區成交價:23.7萬~53.2萬/坪

中西區成交價:39.8萬~56.8萬/坪

安平區成交價:30.3萬~48.5萬/坪

舉喜重劃區成交價:27.9萬~29.9萬/坪

大林國宅附近成交價:38萬~39.9萬/坪

安南區-預售屋成交價:25.5萬~47.3萬/坪

史博館成交價:29.6萬~47.3萬/坪

科工區成交價:27.7萬~32.9萬/坪

九份子成交價:31.6萬~39.7萬/坪

台江文化中心附近成交價:27.3萬~43萬/坪

東區

預售屋成交價: 34.3萬~56.5萬/坪

平實營區成交價:34.3萬~56.5萬/坪

生產路成交價:35萬~49.7萬/坪

東門/文化路成交價:35.8萬~43.2萬/坪

永康區

預售屋成交價: 26萬~46.3萬/坪

鹽行重劃區/永安路成交價:34.7萬~46.3萬/坪

永大路三段/龍橋成交價:27.7萬~41萬/坪

永大路二段/永華/永二成交價:26~42.6萬/坪

南科特區

善化市區周圍成交價:萬34.9~43.1萬

笏拔成交價:26.4~30萬

小新營/台一線成交價:28.2萬~40.8萬

安定區成交價:24萬~37萬

LM成交價:萬36.8~44.9萬

新市區外圍成交價:24.3萬~36.7萬

新和重劃區成交價:35.6~52.6萬

歸仁區

歸仁其他區域預售屋成交價:28萬~34.5萬/坪

高鐵特區(北武東)成交價:26萬~34.8萬/坪

高鐵特區(OUTLET附近)成交價:29.2萬~39萬/坪

大樓/華廈預售屋同期成交價漲跌幅對比

日期	112年1月至112年6月		113年1月至113年6月	
高低價差	最低	最高	最低	最高
安南區	20.7	44	25.5	47.3
東區	28.1	56.9	34.3	56.5
新市區	23	45.3	24.3	**52.6**
永康區	26.6	46.1	26	46.3
仁德區	23.7	44.2	24.6	37.7
善化區	19	41.2	17.3	44.9
安平區	23.2	45.8	30.3	48.5
歸仁區	21.7	38.5	24.3	39
中西區	39.8	51.1	39.8	56.8
北區	25.6	48.3	23.7	53.2
南區	25.9	37.3	27.9	39.9
新營區	17.9	30.4	21	32.2
安定區	22.5	39.2	24	37

日期	112年1月至112年6月		113年1月至113年6月	
高低價差	最低	最高	最低	最高
關廟區	19.7	25.7	20.5	26.8
佳里區	17.1	26.5	18.9	27.3
麻豆區	16.9	32.1	18.7	30.2
新化區	21	30.4	25.6	30.8
柳營區	18.8	21.5	19	22.7
官田區	26.9	27.2	20.1	22.1
學甲區			18.3	18.9
六甲區	23.1	23.1		
玉井區	17	21	16.9	21
後壁區				
西港區	21	27	24	29.9
鹽水區	21.9	21.9		
東山區	15.6	16.9		

在「史上最強打房」滿周年之際，成交價更高了；而開發商土地、營建成本居高不下，房價下跌幾乎沒有空間，且面對碳零綠色世界趨勢，建商也必須接招。政府雖端出禁止預售屋任意轉讓，但在低利率與通貨膨脹、台股頻創新高，市場資金熱錢多的大環境，未來的房地產局市充滿詭譎。

肆、 2024下半年房市預估趨勢

那麼，房市走到頂點了嗎？專家們預估房市「穩漲難跌」至少還會持續3年；而因需求量增加，進一步推升預售市場價格，因此土地交易價格是否繼續上漲， 則是下半年關注焦點。

而包括境外資金匯回專法，首批回台資金於今年8月解禁，加上股市續創新高後， 股漲紅利將轉進房市。房地專家認為，8月起到年底前，首波資金概估有千億元湧入房地產；因此，2024年還是可以期待的，房市「穩漲難跌」至少再3年。

綜合一些專家看法：一、新青安房貸政策吸納首購客戶群效應，預期仍將延續， 房市剛性需求仍成為撐盤的主力；二、通膨時代來臨，營建成本持續站在高點，激勵游資駐足、停泊在不動產市場；三、境外資金匯回專法首批回台資金將於8月解禁，加上股市續創新高後，股漲紅利將轉進房市，屆時游資可望重返市場布局，在通膨時代，房地產仍是資金最佳避風港。所以在土地及營建成本推動、需求支撐下，2024年房價並沒有下跌的空間。

但下半年挑戰還是有的，例如：一、囤房稅2.0上路：建商餘屋與大戶，大都順勢竄逃，對市場衝擊已相當有



限；二、央行六限貸：歷經五次限貸效果不彰，對房市影響甚微；三、新青安六大指標稽查：此項稽查在執行實務上會有困難，雖然會減少部分假性需求，但仍防不勝防；四、經濟基本面：上半年增長強勁，下半年增長會趨緩；五、股市是否持續走強：股市進入傳統第三季淡季，是否能持續帶動市場游資動能，值得關注；六、政策面是否有新的打房措施：若房市再持續拉抬，在輿論壓力下，政府就有可能加重打房力道；七、兩岸地緣政治是否有利空出現，慎防下半年對岸極可能掀起的貿易大戰。

而房市持續關注焦點則有一、中美貿易持續；二、美國總統大選；三、全球貨幣政策持續；四、全球通貨膨脹；五、兩岸關係；六、建商與消費者看法有所落差；七、國人對未來信心有待加強；八、央行是否調息；九、新青安貸款優惠上路。

在面臨2024下半年的大臺南房市預估趨勢，同業則可注意以下幾個消息面：一、房市剛性需求基本面、非主流持續慢銷；二、成屋陸續完工、衝擊預售市場；三、區域個案表現；四、換屋需求考驗客戶口袋深度；五、租屋市場租金不易降；六、新青安房貸，成屋、二手屋、自住客，成為撐盤要角；七、中小型建商投資開發持續邊緣化。

面對目前的政府的房市政策跟大環境的訊息萬變，房價雖下跌不易，建築同業還是審慎因應各種問題的變化，相信台南房市未來仍舊是穩漲的開放局面。



不動產物之瑕疵擔保、不完全給付實務解析

文◎洪梅芬 律師 (本會法律顧問/洪恩法律事務所)

一、法律問題:

實務上常見消費者買房屋時，因賣家或仲介未告知有房屋物之瑕疵致受損害，則消費者如何主張權利保護權益，至關重要，本文以最高法院103 年度台上字第2631號、臺灣高等法院102 年度上易字第 340 號判決見解，討論出賣人所需負擔之民事責任。

二、實務見解:

(一)按民法第354條第1、2項規定:「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三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。」、民法第227條第1、2項規定:「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。」。

(二)按最高法院103年度台上字第2631號民事判決:「按物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。出賣人依民法第三百五十四條第一項規定，自負有擔保其物依民法第三百七十三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。

買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任。」及臺灣高等法院102年度上易字第 340 號判決意旨:「…又買賣標的物原來均處於出賣人控制之下，出賣人對於標的物品質之認識可能性，遠高於買受人，而對於買受人對於標的物品質之期待，通常亦屬出賣人於交易進行中所得認知，如認為出賣人將品質不符買受人期待之買賣標的物交付，僅因為特定物之買賣，即認其已依約履行給付義務，縱使出賣人確有可歸責之事由，亦無債務不履行之適用，顯與社會衡平觀念有違。從而，在特定物買賣，其標的物之瑕疵縱係契約成立前即已發生，買受人不知有瑕疵仍為購買者，如出賣人係有可歸責之事由者，即應認出賣人所為給付不符合債之本旨，應負不完全給付之債務不履行責任。…上訴人交付之系爭房屋為氯離子含量過高之海砂屋，為上訴人所不爭執，業如上開所述，是被上訴人主張上訴人並未依其等間買賣契約之本旨履行，應堪採信。…從而，按諸上開說明，被上訴人主張上訴人應負不完全給付之損害賠償責任，已證明兩造間有買賣契約之債之關係存在，並因上訴人不完全給付而受有損害，則上訴人辯稱其就兩造間買賣契約之履行，並無可歸責之事由乙節，自應由上訴人負舉證責任。」

(三)由上開最高法院103年度台上字第2631號、臺灣高等法院102年度上易字第340號判決意旨可知，房屋標的物之瑕疵縱係契約成立前即已發生，買受人不知有瑕疵仍為購買者，如出賣人係有可歸責之事由者，即應認出賣人所為給付不符合債之本旨，應負不完全給付之債務不履行責任；又出賣人如辯稱其就兩造間買賣契約之履行，並無可歸責之事由，應由出賣人負舉證責任，買受人得對出賣人依民法第354條第1、2項、第227條第1、2項規定主張物之瑕疵擔保、債務不履行責任保障權益。

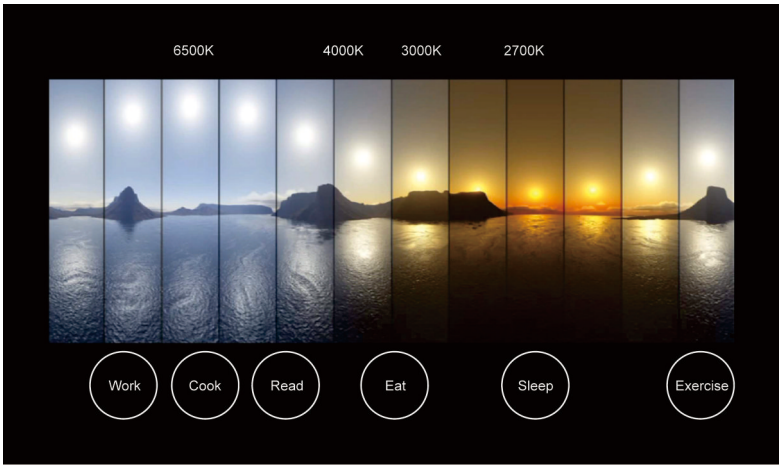


好宅的燈光配置除了分區域 不同年齡層也有不同的規劃



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

人們所到之處，光無所不在，從白晝的陽光、夜裡的月光到家中的燈光，光是使萬物生生不息的三大元素之一。好宅的室內空間除了留意動線、機能、格局、美感之外，光與照明也是不能忽視的要點之一，最好的照明就是天然採光，舒適的光環境帶來視覺的舒適性與安全性問題。當室內照明引進自然光源，可建立符合人的視覺感與生理晝夜規律的日光使用，而人工燈光則可以補充自然採光的不足，另外還可以製造完全有別於自然採光效果的環境氣氛，尤其在夜間環境中，真正發揮讓燈光服務於生活空間。



▌依照人們日常作息中不同的機能需求創造更好的生活質感。（圖片來源：好宅聖經）

光，能夠讓人對空間的形狀、大小、特性及品質產生感知與了解，透過光影的呈現，讓人們可以感受到多樣的情感氛圍。因此，在視覺上對光環境的需求，並非僅侷限於水平面的明亮度，更重要的是垂直面與整體空間的佈光效果感受。

在燈具配置上，不同的空間屬性與機能，可選擇不同的搭配方式：

1. 均質照明：提供空間全面平均的照度水平，創造一種普遍性的視覺印象，燈具多依均等對稱原則配置。

2. 分區照明：整體空間裡不同區塊的不同照度需求，分別以均質照明的對稱原則配置，只是個別選擇的燈具瓦數、佈燈密度不同。

3. 局部照明：將焦點區域的照明群集處理，僅提供小區域的照明配置，以創造一種焦點導向的燈光配置。

4. 調和照明：以局部的目標性照明，搭配週邊環境氛圍式的佈光，建立一種具主從關係層次的照明印象。





針對不同年齡層，也有不同室內照明安排的建議：

1. 嬰幼兒時期：嬰兒眼睛的結構最初是在胎兒時期形成的，所以他可以感知到子宮裡的光線。最初，嬰兒的大腦接收到的視覺信號不是與兩只眼睛同時輸入的，而是分別從每只眼睛輸入的，這使得大腦接收到的信號有時非常奇怪，所以嬰幼兒時期的光線必須柔和，影像動作也不適宜過大。為了不要過度刺激他們的視覺，請善用最低限度的照明，隔絕直視眩光，避免使用藍白光。嬰兒必須明確區分白天與夜晚的明暗環境才能健康發育成長，可以藉由智慧化燈控系統達到白天和夜晚的燈光照明平均。

2. 孩童時期：兒童視力發展一直要到8、9歲才會定型，由於3C的發達，台灣近視學童人口居高不下，而且年齡往下延伸，在基礎視力固定前，適合兒童房學習的照明格外重要，此時的年齡學習時間不長，照明不要對比太強，光線要均勻舒適，選用超廣角可調整色溫的檯燈，可以選擇閱讀時用暖色調，寫

作業用冷色調，注意燈光不頻閃以免讓孩子煩躁，打造可以集中注意力的燈光，讓學習、遊戲、畫畫、創作更開心。

3. 青少年時期：學生因課業繁忙，升學考試壓力大，如何藉由良好的學習光環境，改善與抒解學習所帶來的壓力疲勞，此時照明設計須針對「明視」與「氣氛」來保護視力及增進學習情緒。

4. 成人時期：有助於提升工作效率與生活和諧的光是這個時期的重點，善用色溫的變化，晝夜適應性照明調節人的生理機能，家中的光照明配置與燈具的搭配，決定能不能好好放鬆休息或是享用一頓美味的晚餐，就寢前使用低色溫橘紅色的間接照明讓松果體開始分泌退黑激素，進入沉睡的夢鄉。

5. 熟齡時期：隨著年齡增加，從眼睛接收的光源就愈來愈少，所以「確保亮度」、「提升照明環境品質」、「避免不適眩光」格外重要。另外突然從明亮的場所移動到黑暗的場所會讓長者眼睛難以適應，要避免消除光源的明暗差異。演色性高的燈具能讓生活色彩豐富，餐桌上的食物更美味，提供更溫暖、舒適的光線，使熟齡世代保持健康與活力。

在一個好的環境品質裡，照明設計需要由使用者感知的角度切入，適當地對應空間中視覺資訊的需要，形成環境空間的架構、準確判斷物品的顏色、促使有效的溝通表達、提升生心理的健康、減少環境能源的消耗，創造出滿足使用者體驗的光環境需求，讓人們在生活、美感和環境達到一個完美的平衡。而照明的佈局，會隨著空間環境的用途不同而有所差異，善用照明設計，不僅能強化空間的機能，更可以建立環境的幸福感。



新｜聞｜剪｜輯

8月買賣移轉棟數5都惟台南續漲

彙整六都地政局數據，六都8月買賣移轉棟數共達24,527棟，整體較上月相比下滑7.6%，其中僅台南市月增率呈現增幅，其餘都會區與上月相比全數下滑。專家分析，六都8月買賣移轉棟數與上月相比，僅台南呈現漲幅，顯示銀行滿水位問題，致使民眾貸款排隊情形嚴重，加上傳統民俗月更降低消費者看房意願，致使都會區買氣皆有不同程度下滑。台南市8月移轉棟數表現以安南、歸仁以及永康區表現最為亮眼。

南台南副都心車站&星鑽段2地號地上權案招商會

台南市政府舉辦「中西區星鑽段2425、2426地號設定地上權案」及「南台南副都心車站專用區土地設定地上權案」聯合招商說明會，吸引建築開發業、壽險業、零售業及旅館業等業者出席，招商場面互動熱絡。地政局表示「中西區星鑽段2425、2426地號地上權案」位於中西區政經中心樞紐，座落於金華新路、大涼路及星鑽路口，招商範圍包括北基地及南基地，面積分別為5,382.74 ㎡及 10,209.76 ㎡，皆屬第一種觀光休閒特定專用區，建蔽率為50%、容積率為480%，皆為大面積立即可開發的建築用地。





銀行簽約卻不貸款？賴總統：金融機構過當了

新青安貸款讓央行要求業者改善，被解讀為「限貸令」；賴總統重申，法律規定銀行對房地產的融資不能夠超過本身資產的30%，央行發現台灣很多金融機構都已經接近30%。但當金融機構現在去處理這個事情，有新的人要貸款，就不借錢給他們，或者是已經談好、簽約了，突然中斷，賴總統認為金融行庫在因應這個事件的時候是過當了。

屋頂違建可設太陽光電板

依現行規定，就算屋頂存有違章建築只要在不影響公共安全及妨礙違章建築處理之前提下，就可以設置太陽光電發電設備。為推動綠能政策，鼓勵民眾及業者在屋頂設置太陽光電發電設備，政府針對合法建物屋頂存有違章建築者，開放不涉公共安全之違建型態可以設置太陽光電系統。若家中屋頂存有違建，但也想裝設太陽光電系統，就先填具「太陽光電發電設備設置場址之違章諮詢表」，向台南市政府工商發展處(使用管理科)確認該太陽光電設備之設置類型得否設置，經確認其「設置場址」與「不影響公共安全且不妨礙違章建築處理」，取得違章諮詢表合格證明後，檢附「違章建築諮詢表」、「使用執照」以及「建物登記謄本」及「再生能源發電設備設置管理辦法」應檢附之文件，向台南市政府工商發展處(公用事業科)申請同意備案。

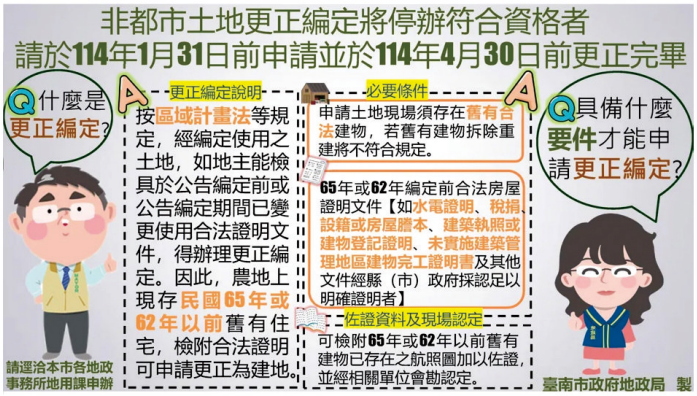
台南榮家舊址將市地重劃方式開發

新建臺南榮民之家工程，新址坐落於東區平實重劃區及鄰近的永康區原網寮北營區；而原臺南榮家舊址約5公頃，後續將以市地重劃方式開發，配合市區鐵路地下化工程與先進運輸系統新設林森通勤站，未來可望帶動為地區重要之交通節點。工務局表示，原臺南榮家舊址占地約5公頃，後續將以市地重劃方式開發，配合市區鐵路地下化工程與先進運輸系統新設林森通勤站，未來可望帶動為地區重要之交通節點。

自用住宅「土地交換」可視同「買賣」

土地稅法第34條所稱「出售」自用住宅用地，包括「交換」之土地在內，也就是「交換」視同「買賣」稅捐稽徵處表示，土地稅法第34條所稱「出售」自用住宅用地，包括「交換」之土地在內，也就是「交換」視同「買賣」，雙方不是按土地交換差額申報，而是要按各自移轉土地持分申報現值。該處說明，若交換的土地面積未超過都市土地3公畝或非都市土地7公畝，地上建物為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有且其中1人已在該地辦竣戶籍登記，並在交換的前一年內，未曾供營業或出租使用，即可申請適用一生一次自用住宅用地10%優惠稅率課徵土地增值稅。

國土法上路 農地老屋須做變更以免喪失權益



台南有許多位在農地上的老舊住宅，至今沒變更為建地，由於國土計畫法將在明年4月30日公告實施，區域計畫法也將同時停用，現行更正編定為建地的申請也將停止，未來房子也將無法拆除重建。南市都發局提醒有符合條件的地主，要把握期限，向轄區地政事務所申辦，以免喪失該有的權益。都發局指出，按照區域計畫法等子法規定，經編定使用的土地，如地主能檢具於公告編定前或公告編定期間已變更使用的合法證明文件，就可以辦理更正編定；也就是說，農地上現存民國65年以前的舊有住宅，如能提出相關合法證明，建築基地可申請更正為建地。地政局呼籲民眾提前於2025年1月底前提出申請，以確保權益。

七月新增房貸創30年新高

5大公股銀行7月新承作房貸金額高達1217億元，年增116%，創下30年新高。對此，央行官員表示，主要是8月進入農曆民俗月，有些購屋族會提前交屋，加上部分地區交屋潮反應之故。另外，為避免風險升高，央行提前踩煞車，要求國銀自主不動產授信總量管制。央行公布5大銀行（台銀、合庫銀、土銀、華銀、一銀）新承做放款金額， 不過對比新青安政策上路前，5大銀行24個月平均月房貸金額為579億元，顯示新青安申請狀況熱絡，首購房貸由民銀轉進公股銀行帶動房貸金額走高，加上市場買氣暢旺與交屋等需求，難免讓主管機關擔憂是否過熱，資金過度流向不動產。

未檢附內政部許可文件　台南四千萬豪宅不能當宿舍

南科效應帶動台南房市總價逾4千萬元豪宅增多，台南市政府提醒，私法人取得住宅房屋應符合規範用途，避免炒作，豪宅申請用途為宿舍，如未檢附內政部許可文件，則不能辦理買賣移轉登記。台南市政府強調，禁止私法人買受「臺南」超過4千萬房價之高價住宅作為宿舍。市府表示，依據內政部113年5月17日最新修正「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」，對於以宿舍用途取得住宅房屋嚴謹審查，增加需以成屋為原則，禁止取得高價住宅及每月員工人數應達5人以上，私法人須留意相關規定。

臺南高鐵276-1地號產業專用區開發案

高鐵特定區武東段276-1地號產業專用區土地開發案」，已於8月5日公告以設定地上權方式招標。經濟發展局表示，本開發案基地面積約1.3萬坪，緊鄰大臺南會展中心西側的產業專用區，現況為未開發素地可立即開發使用。基地所屬產業專用區（建蔽率60%，容積率240%）容許使用項目相當多元廣泛，除政策目標須開發至少150間房間之旅館設施外，投資人得依都市計畫開發經營其他事業，再結合鄰近大臺南會展中心、臺南三井OUTLET PARK、台糖沙崙智慧綠能循環住宅園區、沙崙醫療服務與創新園區亦座落於此。詳細資訊可至臺南市政府經濟發展局官網查詢下載招標文件。



AMD設研發據點　將成台南AI發展重要進展

經濟部證實超微（AMD）將於台南設置研發據點，並與在地的大學及業者合作，擴大研發能量。台南市府表示，這是繼行政院長卓榮泰宣布擇定於台南沙崙智慧綠能科學城成立台灣第一處人工智慧產業專區後，台南在AI發展的重要進展，也將為台灣帶來下一波的經濟奇蹟。經發局表示，台南水電供應充裕，在綠電方面，台南目前的總設置容量已超過4.5GW，其中屋頂型光電就超過1.9GW，位居全國第一。南市也將配合賴總統二次能源轉型政策，繼續發展氫能、生質能等多元綠電；在水供應面，包含再生水在內的產業用水都已經備妥。

史上最大房市限貸令今年底才解禁



史上規模最大的房市「限貸令」登場；全體國銀的房貸撥款都將陷入緊繃，從7月下旬起，10多家公民營銀行，已陸續對行內下達房貸的「限貸令」，這10多家銀行，其中超過6家為前10大房貸銀行。據最新調查結果，除了某民營金控旗下銀行，已經限制為僅承作既有房貸戶的增貸，另外某公股金控旗下銀行，更已下令旗下分行全面停止進件，直到今年底才解禁。高層指出，銀行不會直接拒貸，但通常都會以高達2.5%以上的利率，或是僅6、7成的成數，讓客戶「知難而退」，只是客戶不知道，銀行內部已經通令「房貸限貸令」。

國1新營交流道增設高架匝道高公局審查通過



台南市政府交通局為改善國一新營交流道交通壅塞情形，前已完成新營交流道改善案可行性研究提送交通部。待審查通過，將於新營交流道北上出口增設高架匝道跨越長榮路銜接復興路，能大幅改善現有交流道與長榮路、復興路口的交通環境，後續工程設計施工將由高速公路局施作。交通局表示，新營交流道北出右轉匝道歷經多年相關標誌標線號誌改善，但效果仍有限，交通局自111年5月著手辦理可行性評估案，提出北上出口增設高架匝道跨越長榮路銜接復興路方案，預估總工程經費約6.48億元。

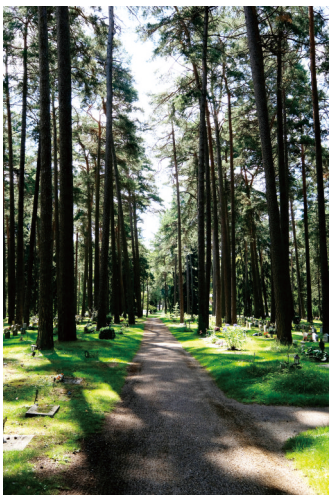
上半年房市價量齊揚 市場資金依舊看好房市

2024年上半年房市表現火熱，新舊市場呈現價量齊揚走勢，上半年建物買賣移轉棟數17.7萬棟，年增27%；信義房價指數第二季房價指數，六都加上新竹年增4.8%－17%，整體房市呈現價量齊揚走勢。專家指出，下半年房市挑戰會比上半年多，不過房市趨勢並未出現改變，股市、政策可能是下半年較大的變數。

配合國土計畫推動南市府爭取因地制宜劃設

國土計畫於110年4月底公告實施後，台南市由地政局啓動國土功能分區圖繪製作業，草案於公開展覽期間在本市31個行政區舉辦共41場次公聽會，經統計陳情議題以「劃出國土保育地區」最多，依序有「劃出農業發展地區」、「改劃為城鄉發展地區第2-1或農業發展地區第4類」等，因此台南市府提出因地制宜劃設原則，包括鄉村區單元調整、農業發展地區檢討劃設、因應產業需求劃設城2-3等，以回應民眾訴求，並爭取中央支持。都發局強調，在推動國土計畫的過程中，市府與市民朋友站在一起，秉持公開、透明並擴大參與的原則辦理，也因有民眾意見的反饋而激發更多討論。在國土功能分區圖繪製方式，市府團隊集思協作，提出符合在地需求的因地制宜原則，以降低民眾對於制度轉換的疑慮。

退休年齡不強制　影響未來居住趨勢



高齡化社會是一種事實，因此立法院日前通過勞基法第54條修正案，明定勞雇雙方得協商延後強制退休年齡，不限定65歲即強制退休。對此專家表示，這將影響房地產未來趨勢，包括一、「以房養老」接受度大增；二、60至65歲高齡貸款族倍增；三、首購和銀髮族搶買兩房產品；四、老屋翻修案件增加；五、小面積都更危老改建需求亦將提高。根據據金管會提供最新資料，截至2024年6月底，國銀「以房養老」核貸件數已達8,302件、核貸額度為472億元，相比去年同期的7,222件、411億元，兩項數據均達年增15%。人生的下半場隨著年齡、健康和生活型態改變，會將行動力和安全性納入考量，產生搬到有電梯和物業管理新住所的需求，因此已有建商開發友善全齡宅、銀髮養生村的住宅市場，來因應未來老人的居住趨勢。

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
白河	花見墅	鼎極開發	裕農路 167 巷	透天住宅	47-50	71-74	3	興建中	(06)637-6889
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
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
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
歸仁	天下歸仁 / 有樂事 7 期	華屋建設•有華建設	七甲一街 166 號旁	透天住宅	24-32	45-56	31	興建中	(06)230-9990
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
安南	桔緣 6	桔昌建設	海佃路一段 158 巷	透天住宅	24-30	45-49	22	新成屋	(06)622-3011

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
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
東區	品舜建設-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	65	34	預售	(06)331-6818
安南	華平·深見	海富建設	金華段 61-48 號	大樓店面	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



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	大樓店面	現況	興建中
總戶數	86	地坪/建坪	建23-33坪
車位數	86	聯絡電話	06-3588638



個案名稱	花見墅		
公司名稱	鼎極開發有限公司		
基地位置	白河區裕農路167巷		
個案介紹	位於白河市區.臨15米道路旁.超大地坪.雙車庫.間間套房.視野寬敞舒適.千載難逢的優值住宅。		
產品類型	透天住宅	現況	預售屋/興建中
總戶數	3	地坪/建坪	47-50／71-74
車位數	6	聯絡電話	06-6376889



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【雙禧園26】買房子還是買地段,40米公園路/20米太子路黃金交匯,40米公園路,回家公園第一景，居家散步最悠哉,20米太子路,雙效店住合一,文武百業皆進財,傳家擁店墅 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,太子路 / 公園路2段黃金路口,出門國道一到哪都快速.*UNIQLO / 肯德基 / 麥當勞,機能隨手可得，日常所需最齊備。*南梓實驗小學,孩子走路上學，家長接送最輕鬆。民榮休閒公園,公園就在對面，居家散步最悠哉。席次倒數中,錯過不再~		
產品類型	透天住宅	現況	預售屋/興建中
總戶數	42	地坪/建坪	26-46／60-95
車位數	2	聯絡電話	06-6563662



個案名稱	天下歸仁/有樂事7期		
公司名稱	華屋建設有限公司/有華建設有限公司		
基地位置	歸仁區七甲一街166號旁		
個案介紹	感謝熱銷!! 天下歸仁2有樂事7期最後兩戶，即將成屋.錯過難求。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	31	地坪/建坪	24-32／45-56
車位數		聯絡電話	06-2309990

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	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	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	地坪/建坪	建25-38坪
車位數	9	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	06-275-7088



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	地坪/建坪	27-47
車位數	88位	聯絡電話	06-358-8638



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	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

新推個案資訊表



個案名稱	陶喜悠朵		
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



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	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	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	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	預售中
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	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	預售中
總戶數	8戶	地坪/建坪	25-32/48-60
車位數	1-2位	聯絡電話	06-632-5990



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

新推個案資訊表



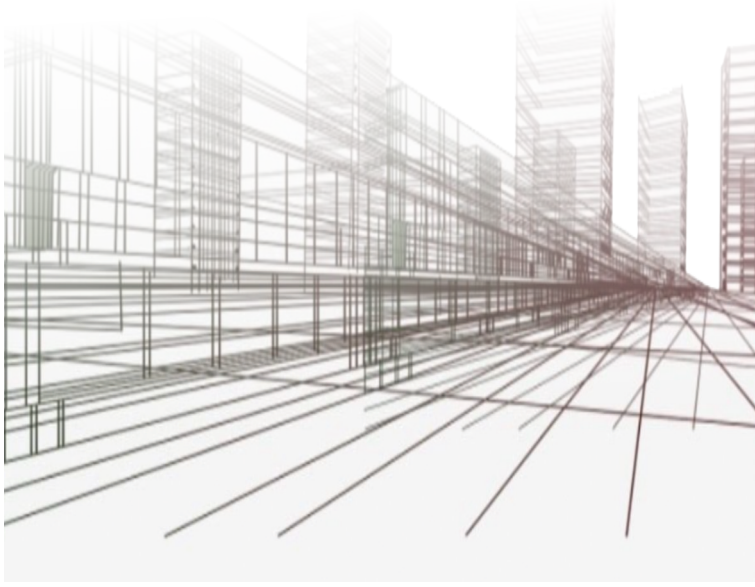
個案名稱	舜之璽		
公司名稱	品舜開發建設企業有限公司		
基地位置	東區裕文路62號對面(復興國中正對面)		
個案介紹	久違了虎尾寮 品舜心作將現身 超凡出塵丨東區虎尾寮，富人門牌身段盡顯 知的領域丨對坐復興國中，世代菁英富貴傳 綠馥之芯丨公園綠蔭環伺20000坪綠相為鄰 核心翹楚丨國一中山高瞬連，南來北往速達		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	33戶+1戶店面	地坪/建坪	543/60-65
車位數	82位	聯絡電話	06-231-6168



個案名稱	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	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



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					5	115	153	151	130	257
		住宅	0	3	5	45	16	14	0	23					106					
		其他	0	0	0	4	0	0	0	0					4					
	鹽水區	店面	0	0	4	0	0	0	0	0					4	22		45	109	43
		住宅	0	0	0	0	0	15	3	0					18					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	柳營區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	16		53	23	104
		住宅	0	0	0	0	0	0	4	12					16					
		其他	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	23	16	7	45
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	白河區	店面	0	0	0	10	0	0	0	0					10	15		20	34	117
		住宅	0	0	0	0	0	0	5	0					5					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	後壁區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	8		14	15	36
		住宅	0	0	0	8	0	0	0	0					8					
		其他	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					1	12	156	10	0	95
		住宅	0	0	0	0	0	0	5	6					11					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	善化區	店面	7	0	0	0	0	0	0	0					7	41		41	98	255
		住宅	6	21	0	0	7	0	0	0					34					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	新市區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	11		38	128	64
		住宅	0	0	0	0	2	0	0	9					11					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	安定區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	51		7	42	57
		住宅	8	0	8	21	4	8	0	2					51					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	左鎮區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0		11	0	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	山上區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	41		21	8	8
		住宅	0	22	0	0	0	0	0	19					41					
		其他	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	20	38	45	36	116
		住宅	0	0	0	0	20	0	0	0					20					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	楠西區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	18		19	8	4
		住宅	0	0	10	0	8	0	0	0					18					
		其他	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
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	麻豆區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	27		152	151	201
		住宅	0	12	0	0	0	12	1	2					27					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	官田區	店面	0	1	0	0	0	0	0	0					1	64		121	116	165
		住宅	0	55	0	0	0	0	8	0					63					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					

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

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	0	0	0	0	0					0	53	167	0	74	12
		住宅	0	32	18	0	0	0	3	0					53					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	六甲區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	6		67	78	146
		住宅	6	0	0	0	0	0	0	0					6					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	大內區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	17		19	15	43
		住宅	0	0	0	0	17	0	0	0					17					
		其他	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	81	110	27	113	77
		住宅	0	16	14	0	0	0	51	0					81					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	歸仁區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	4		38	159	65
		住宅	4	0	0	0	0	0	0	0					4					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	關廟區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	25		22	202	106
		住宅	10	10	4	0	1	0	0	0					25					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	龍崎區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0		0	0	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
永康	永康區	店面	6	0	2	0	0	0	5	0					13	43	43	131	175	376
		住宅	4	1	0	0	23	2	0	0					30					
		其他	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					14	143	338	233	221	233
		住宅	0	0	14	40	9	29	14	23					129					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	將軍區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	4		93	21	33
		住宅	0	0	0	0	0	4	0	0					4					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	西港區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	52		179	88	178
		住宅	0	0	25	7	13	7	0	0					52					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	學甲區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	44		73	112	126
		住宅	0	0	0	6	38	0	0	0					44					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	七股區	店面	0	0	0	0	0	0	0	22					22	95		47	16	90
		住宅	0	15	0	6	0	4	0	48					73					
		其他	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
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
		其他	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	7	21	20	38	60
		住宅	3	0	0	0	0	1	1	2					7					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	南區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	14		41	58	219
		住宅	1	11	0	0	2	0	0	0					14					
		其他	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	2	25	33	6	50
		住宅	0	0	2	0	0	0	0	0					2					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	中西區	店面	0	0	0	0	0	0	4	0					4	6		11	10	6
		住宅	0	0	0	0	0	2	0	0					2					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					

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

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	17		34	39	78
		住宅	0	13	3	1	0	0	0	0					17					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
安南	安南區	店面	0	0	0	0	0	0	0	6					6	142	142	494	620	844
		住宅	25	11	11	14	0	23	25	27					136					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
透天 合計			81	223	122	172	160	123	130	205	0	0	0	0	1216	1216	1216	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					6	220	220	200	485	300
		住宅	0	0	202	0	0	0	0	12					214					
		其他	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	16	216
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	柳營區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0		48	20	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
		其他	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	40
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	白河區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0		10	0	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
		其他	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					4	397	2051	203	287	80
		住宅	42	129	16	18	62	40	0	86					393					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	善化區	店面	0	0	0	0	6	25	0	0					31	1133		1768	1068	273
		住宅	139	174	36	272	245	200	0	32					1098					
		其他	0	0	0	0	0	4	0	0					4					
	新市區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	302		819	496	506
		住宅	0	10	0	72	146	74	0	0					302					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	安定區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	219		547	467	719
		住宅	0	75	100	8	8	0	0	28					219					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	山上區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0		30	0	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
玉井	玉井區	店面	3	0	0	0	0	0	0	0					3	5	5	0	38	42
		住宅	2	0	0	0	0	0	0	0					2					
		其他	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	74	64	266	368
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	官田區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0		50	370	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	下營區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	20		0	0	0
		住宅	0	0	0	0	20	0	0	0					20					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					

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

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					6	54		79	60	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	48					48					
		其他	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	254	1102	982	1346	611
		住宅	121	101	0	16	0	16	0	0					254					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	歸仁區	店面	0	0	0	0	0	0	14	0					14	679		415	1700	264
		住宅	300	0	35	18	0	0	312	0					665					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	關廟區	店面	2	0	0	0	0	0	0	0					2	169		406	333	18
		住宅	123	10	18	0	0	0	0	16					167					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
永康	永康區	店面	0	0	0	6	0	0	0	5					11	545	545	3567	2386	870
		住宅	0	16	12	210	136	104	0	56					534					
		其他	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					0	144	174	151	327	251
		住宅	0	41	36	0	0	0	39	28					144					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	西港區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	30		64	194	56
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	30					30					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	學甲區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0		52	68	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	七股區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	0		20	0	0
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
		其他	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	31	877	1456	1440
		住宅	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	南區	店面	0	0	0	0	0	0	0	0					0	31		97	81	408
		住宅	31	0	0	0	0	0	0	0					31					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
台南地政	北區	店面	0	0	0	25	0	4	0	0					29	899	1318	98	799	526
		住宅	0	0	0	484	36	350	0	0					870					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	中西區	店面	0	0	0	0	0	4	0	0					4	232		238	267	0
		住宅	0	0	0	0	0	228	0	0					228					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	0					0					
	安平區	店面	0	0	0	0	0	4	0	0					4	187		641	359	735
		住宅	0	0	0	0	144	38	0	0					182					
		其他	0	0	0	0	0	1	0	0					1					
安南	安南區	店面	0	0	0	0	0	0	1	8					9	1611	1611	2652	3125	1290
		住宅	50	44	18	47	0	0	80	1339					1578					
		其他	0	0	0	0	0	0	0	24					24					
大樓/公寓合計			813	600	479	1176	803	1096	446	1718	0	0	0	0	7131	7131	7131	14078	16014	9013