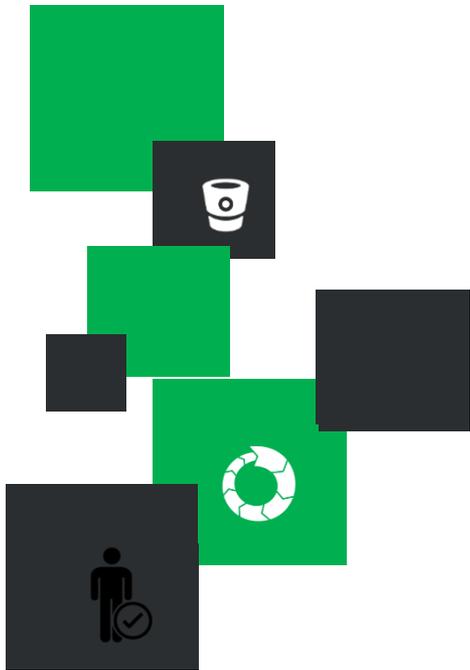


〈講座主題〉

# 2023臺南市房地產 總體市場報告與分析

主 講：劉建興



**壹：2023房市回顧**

貳：大臺南房地產數據分析

參：區域成交數據分析

肆：2023下半年房市預估趨勢

## 壹-2023年房地產回顧

2023年，由於房市面臨**疫情、打房、升息、土地及營建成本高漲、通膨、兩岸關係、年底選舉**因素衝擊，加上國內經濟放緩等多空因素拉扯，且市場主力的自住買盤，追價態度也還偏向保守，使得房地產市場在銷售上受到影響，買氣更薄，價更難漲。

根據消費者信心指數數據得知的訊息，**對未來信心皆偏向悲觀**，就會影響到終端「非必要性」消費支出、廠商也會降低融資和資本支出，台灣主要供應鏈、出口產品也多運用在非必要性消費支出，景氣衰退將重擊台灣出口。及今年上半年房價將激情不再。

## 近年房市政策整理

2011年的奢侈稅

2012年的實價登錄

2016年推動的「房地合一」實價課稅

2020年房貸信用管制

2020年「房地合一」2.0

2021年「實價登錄」2.0

2021年第二波房貸信用管制

2022年第三、第四波房貸信用管制

2023年修正《平均地權條例》+第五波房貸信用管制

2023年7月《平均地權條例》上路

## 《平均地權條例》新法七月全面上路！

時間	進度
2021年12月9日	內政部通過草案
2022年4月7日	行政院通過草案
2022年12月21日	立法院初審通過
2023年1月10日	立法院三讀通過
2023年7月1日	全面上路執行

# 央行再出手打炒房！8地區第2戶貸款成數上限7成 明起實施

YAHOO新聞2023.6.15

央行總裁楊金龍表示，自2020年12月以來，央行四度調整選擇性信用管制措施實施迄今，有助銀行降低不動產授信風險，但全體銀行不動產貸款占總放款比率仍高。宣布調整選擇性信用管制措施，新增規範自然人特定地區第2戶購屋貸款最高成數上限為7成，自本年6月16日起實施。

新增規範貸款成數的特定地區，為台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市、新竹縣與新竹市。

## 央行第五波信用管制

貸款項目		貸款條件	
		修正前	修正後
公司法人購置住宅貸款		4成，無寬限期	維持不變
自然人	購置高價住宅貸款	4成，無寬限期	維持不變
	* 特定地區第2戶購屋貸款	無寬限期	7成，無寬限期
	第3戶以上購屋貸款	4成，無寬限期	維持不變
購地貸款		5成，保留1成動工款 檢附具體興建計畫，並切結於一定期間內動工興建	維持不變
餘屋貸款		4成	維持不變
工業區閒置土地抵押貸款		4成，合於以下條件者除外： 抵押土地已動工興建開發 借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於1年內動工興建開發	維持不變

央行管制房貸第2戶貸款成數上限7成

打炒房真的打到投資客嗎？

還是打到

小屋換大屋的小資族

50歲以下的年輕換屋族？

價格較低的老宅都遭殃

## 楊金龍：不排除今年會再升息

工商時報2023.6.16



聯準會(Fed)如市場預期暫停升息，我中央銀行第二季理監事會議也跟進按兵不動，停止升息，利率終止「連五升」，楊金龍指出，後續決策會依資料，觀察通膨率明年是否降至2%以下，若通膨未壓下來，不排除停止升息後一段時間又升息。

# 台南投資客退散 房地合一稅收大減3成 卻轉戰北高雄預售屋掃貨

自由時報2023/6/16

今年前5月個人房地合一所得稅收入，台南市年減高達**29.9%**最多。

由於房地合一2.0版持有高稅率，屋主卻紛紛惜售，導致近來房市**買賣雙方都偏觀望**，而台南房市在**科技業話題淡化**，以及打炒房政策出現作用後，**投資性買方消散**，願意讓價出售的賣方有限，自用買方進場意願低，因此稅收銳減。

加上當前台南房價已**居高檔水位**加上平均地權條例七月即將上路，今年台南投資客紛紛退散。

# 景氣對策信號及分數

資料來源:國家發展委員會



112年4月景氣對策信號綜合判斷分數為11分，與上月持平，燈號續呈藍燈；顯示國內景氣成長動能仍偏弱。

## 景氣對策信號及分數

- \* **全球終端需求續疲**，生產面、貿易面、金融面、信心面指標仍低迷。
- \* **內需相對活絡**，零售及餐飲業穩健成長，服務業就業人數回升。
- \* **全球景氣低緩**恐仍影響我國外貿表現。
- \* 投資方面，國內綠能與投資台灣三大方案持續落實，**政府擴大公共建設經費**，極協助產業導入智慧化、低碳化設備與技術，均有助維繫投資動能。
- \* 內需方面，國人消費活動增加，**內需市場維持暢旺**。

**整體而言，今年下半年台灣經濟可望較上半年改善，但全球通膨與金融情勢發展，以及美中對抗等不確定因素尚存，對國內景氣的影響仍需留意。**

# 消費者信心指數調查

資料來源:台灣經濟發展研究中心

## 112年5月份信心指數調查表

	總得點數									
		物價水準	家庭經濟	經濟景氣	就業機會	投資股票時機	購買耐久性財貨時機	購買房地產時機	目前健康狀況	相較健康狀況
<b>112/5</b>	63.67	24.4	75.2	80.5	65.1	26.8	110	105.35	93	83.65
<b>112/4</b>	63.18	26.85	74	79.3	63.9	26.7	108.35	103.3	91.25	82
<b>+/- (上個月)</b>	0.49	-2.45	1.2	1.2	1.2	0.1	1.65	2.05	1.75	1.65
<b>111/5</b>	67.81	30.55	75.95	85.85	66.8	32.9	114.8	111.1	98.15	87.05
<b>+/- (去年同期)</b>	-4.14	-6.15	-0.75	-5.35	-1.7	-6.1	-4.8	-5.75	-5.15	-3.4

本次調查六項分項指標，六項指標有五項偏向悲觀，僅有「購買耐久性財貨」呈現樂觀。

100至200之間屬「偏向樂觀」，0至100之間則屬「偏向悲觀」。

## 消費者信心指數調查-物價水準

請問您認為未來半年國內的「物價水準」  
是會下跌、維持穩定或是上漲？

	<b>112/4</b>	<b>112/5</b>	<b>+/-</b>
下跌	<b>0.2%</b>	<b>0.1%</b>	<b>-0.1%</b>
維持穩定	<b>0.8%</b>	<b>0.7%</b>	<b>-0.1%</b>
小幅上漲	<b>44.9%</b>	<b>46.1%</b>	<b>+1.2%</b>
大幅上漲	<b>51.3%</b>	<b>53.0%</b>	<b>+1.7%</b>
不知道	<b>2.8%</b>	<b>0.1%</b>	<b>-2.7%</b>

## 消費者信心指數調查-家庭經濟

請問您認為未來半年您的家庭經濟狀況與目前比較是較好、維持不變、或是較壞？

	<b>112/4</b>	<b>112/5</b>	<b>+/-</b>
好很多	<b>0.1%</b>	<b>0.1%</b>	<b>0.0%</b>
稍好	<b>2.3%</b>	<b>2.2%</b>	<b>-0.1%</b>
不變	<b>48%</b>	<b>48.7%</b>	<b>+0.7%</b>
稍壞	<b>44.7%</b>	<b>46.0%</b>	<b>+1.3%</b>
壞很多	<b>4.9%</b>	<b>3.0%</b>	<b>-1.9%</b>
不知道	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>

## 消費者信心指數調查-家庭經濟

請問您認為未來半年國內的「經濟景氣」與目前比較，是會較好、維持不變、或是較壞？

	<b>112/4</b>	<b>112/5</b>	<b>+/-</b>
好很多	<b>0.4%</b>	<b>0.4%</b>	<b>0.0%</b>
稍好	<b>6.6%</b>	<b>6.5%</b>	<b>-0.1%</b>
不變	<b>50.7%</b>	<b>51.5%</b>	<b>+0.8%</b>
稍壞	<b>35.6%</b>	<b>36.7%</b>	<b>+1.1%</b>
壞很多	<b>6.6%</b>	<b>4.8%</b>	<b>-1.8%</b>
不知道	<b>0.1%</b>	<b>0.1%</b>	<b>0.0%</b>

## 消費者信心指數調查-就業機會

請問您認為未來半年國內的「就業機會」與目前比較是較好、維持不變、或是較壞？

	<b>112/4</b>	<b>112/5</b>	<b>+/-</b>
好很多	<b>0.6%</b>	<b>0.5%</b>	<b>-0.1%</b>
稍好	<b>1.3%</b>	<b>1.3%</b>	<b>0.0%</b>
不變	<b>34.9%</b>	<b>35.7%</b>	<b>+0.8%</b>
稍壞	<b>51.7%</b>	<b>52.9%</b>	<b>+1.2%</b>
壞很多	<b>11.5%</b>	<b>9.6%</b>	<b>-1.9%</b>
不知道	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>

## 消費者信心指數調查-購買房地產

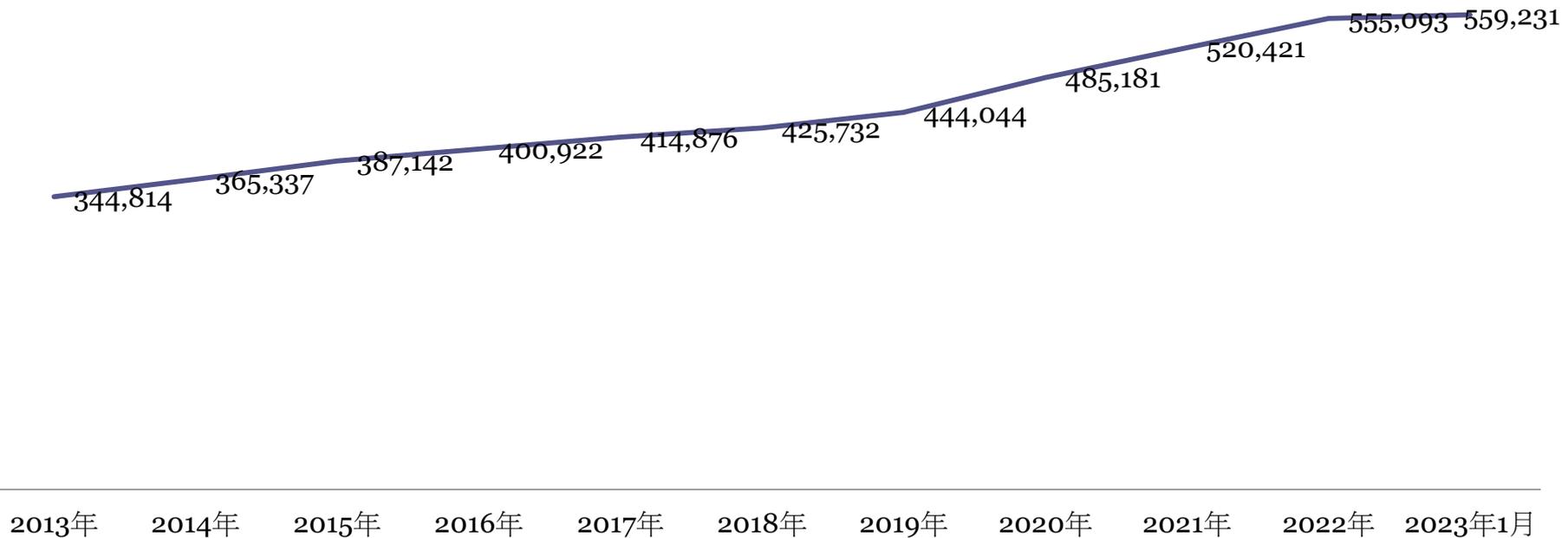
請問您認為未來半年是不是購買「房地產」的好時機？

	<b>112/4</b>	<b>112/5</b>	<b>+/-</b>
很好	<b>4.9%</b>	<b>4.9%</b>	<b>0.0%</b>
稍好	<b>34.7%</b>	<b>35.4%</b>	<b>+0.7%</b>
不變	<b>28.9%</b>	<b>29.7%</b>	<b>+0.8%</b>
稍壞	<b>25.1%</b>	<b>25.5%</b>	<b>+0.4%</b>
很壞	<b>6.4%</b>	<b>4.5%</b>	<b>-1.9%</b>
不知道	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>

## 房地產指數

- 本次調查「購買房地產時機」，透過調查掌握民眾對目前是否為購買房地產之之好時機的看法。
- 「購買房地產時機」指標部分，本月調查結果為105.35點，與上月的調查結果上升2.05點(112/4：103.3)，本月調查呈現樂觀態度。
- 由性別來看，男性在此項指標為105.1點，而女性為105.53點，男性低於女性0.43點，顯示女性態度較為樂觀。

# 金融機構國內總、分行餘款餘額



單位:億

資料來源:金管會

**2023年1月存款餘額約559,231億**

**近十年存款餘額增加214,417億**

**2019中美貿易戰+疫情至今存款餘額增加115,187億**

# 2023年房地產(慘)的走勢變動

第一季 市場紛亂、驚嚇+觀望

第二季 大勢已定、期待+觀望

第三季 夢醒時分、回歸+盤整

第四季 大選利多&利空



壹：2023房市回顧

貳：大臺南房地產數據分析

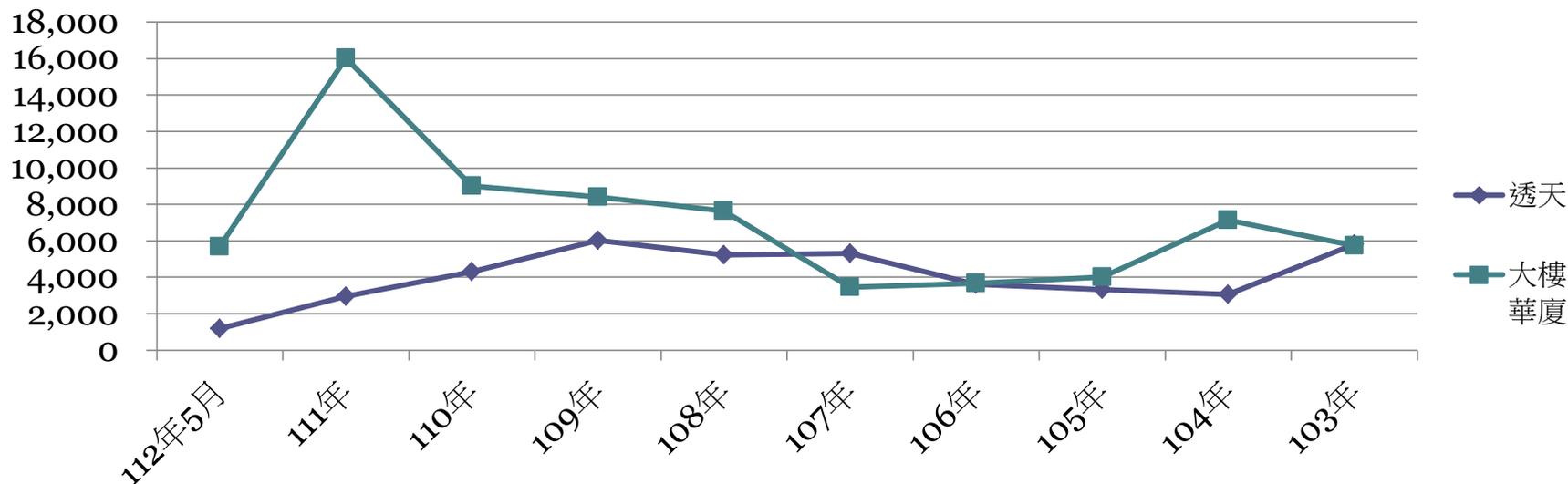
參：區域成交數據分析

肆：2023下半年房市預估趨勢

# 開工數

資料來源:臺南市不動產開發商業同業公會

年度	112年 5月	111年	110年	109年	108年	107年	106年	105年	104年	103年	合計
透天	1,183	2,950	4,308	6,009	5,233	5,300	3,625	3,311	3,061	5,813	40,793
大樓 華廈	5,686	16,014	9,013	8,396	7,638	3,448	3,669	3,997	7,131	5,729	70,721
合計	6,869	18,964	13,321	14,405	12,871	8,748	7,294	7,308	10,192	11,542	111,514



## 開工數

年度	112年 5月	111年	110年	109年	108年	107年	106年	105年	104年	103年	合計
透天	1,183	2,950	4,308	6,009	5,233	5,300	3,625	3,311	3,061	5,813	40,793
大樓 華廈	5,686	16,014	9,013	8,396	7,638	3,448	3,669	3,997	7,131	5,729	70,721
合計	6,869	18,964	13,321	14,405	12,871	8,748	7,294	7,308	10,192	11,542	111,514

**推案量爆出歷史天量，來客減少、成交率  
下滑、房子難賣、待售預售案逐漸增加**

由於111年開工爆大量，111年第四季市場由溫轉冷，今年開工數明顯遞減。隨著市場陸續成屋，須留意前些年的熱銷區域，是否出現賣壓增加的跡象。

## 開工數

年度	112年 5月	111年	110年	109年	108年	107年	106年	105年	104年	103年	合計
透天	1,183	2,950	4,308	6,009	5,233	5,300	3,625	3,311	3,061	5,813	40,793
大樓 華廈	5,686	16,014	9,013	8,396	7,638	3,448	3,669	3,997	7,131	5,729	70,721
合計	6,869	18,964	13,321	14,405	12,871	8,748	7,294	7,308	10,192	11,542	111,514

## 房市干擾多 建案爆延推潮

今年不動產經營環境不是很好，銷售不那麼好，再加上《平均地權條例》新法預計7月上路，下半年又有選戰干擾，以及政府對房市採取金融管制措施，同業間啟動「減量經營」、延後推案來因應市況轉變。

資料來源:臺南市不動產開發商業同業公會

年度	112年 1月-5月	111年 1月-5月	漲幅%
透天	1,183	1,404	-16%
大樓 華廈	5,683	1,195	376%
合計	6,866	2,599	164%

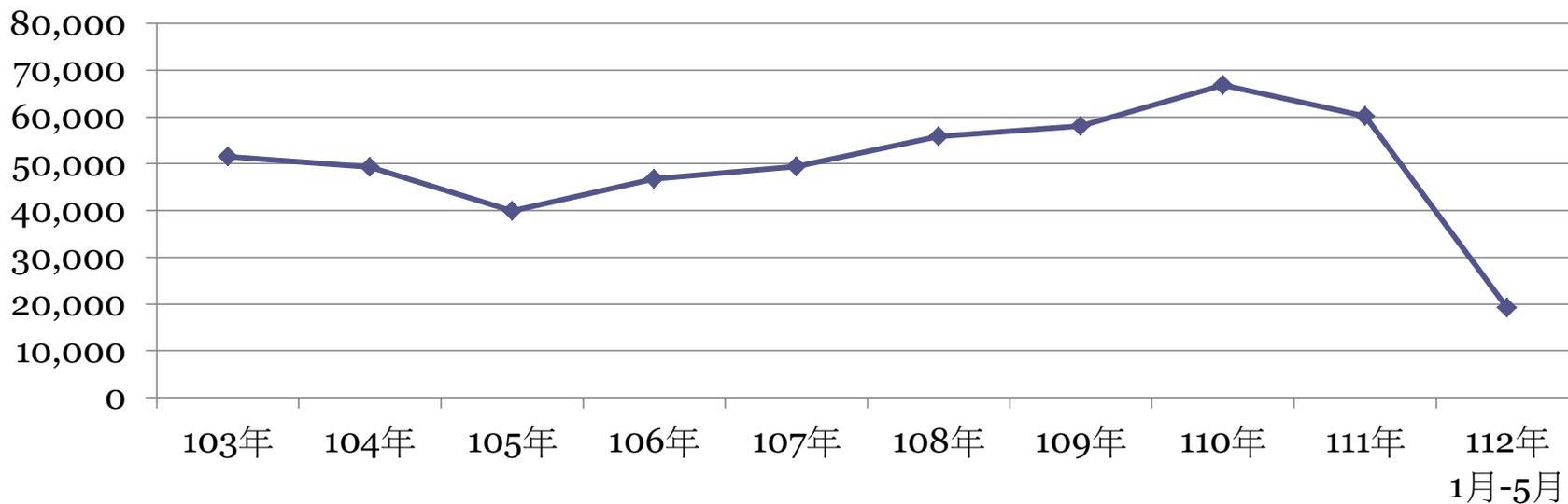
根據臺南市大臺南不動產開發商業同業公會所提供開工數據得知：112年1月至5月臺南市開工數量為6,866戶，較去年111年同期2,599戶，增加了164%。

由開工數據得知，111年下半年度開工推案大增，消費者在選擇購屋的選擇性多，時間上有明顯拉長趨勢。

# 土地買賣數

資料來源:臺南市政府地政局

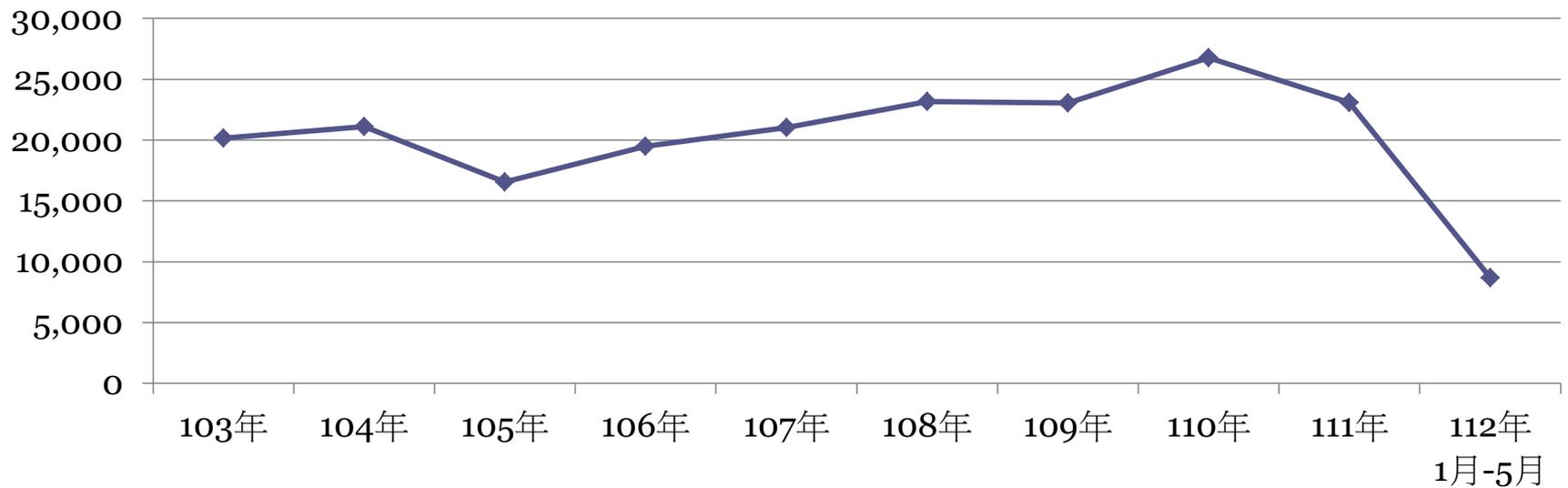
年度	103年	104年	105年	106年	107年	108年	109年	110年	111年	112年 1-5月
數量	51,567	49,337	39,869	46,830	49,459	55,858	58,104	66,863	60,153	19,266



# 建物買賣數

資料來源:臺南市政府地政局

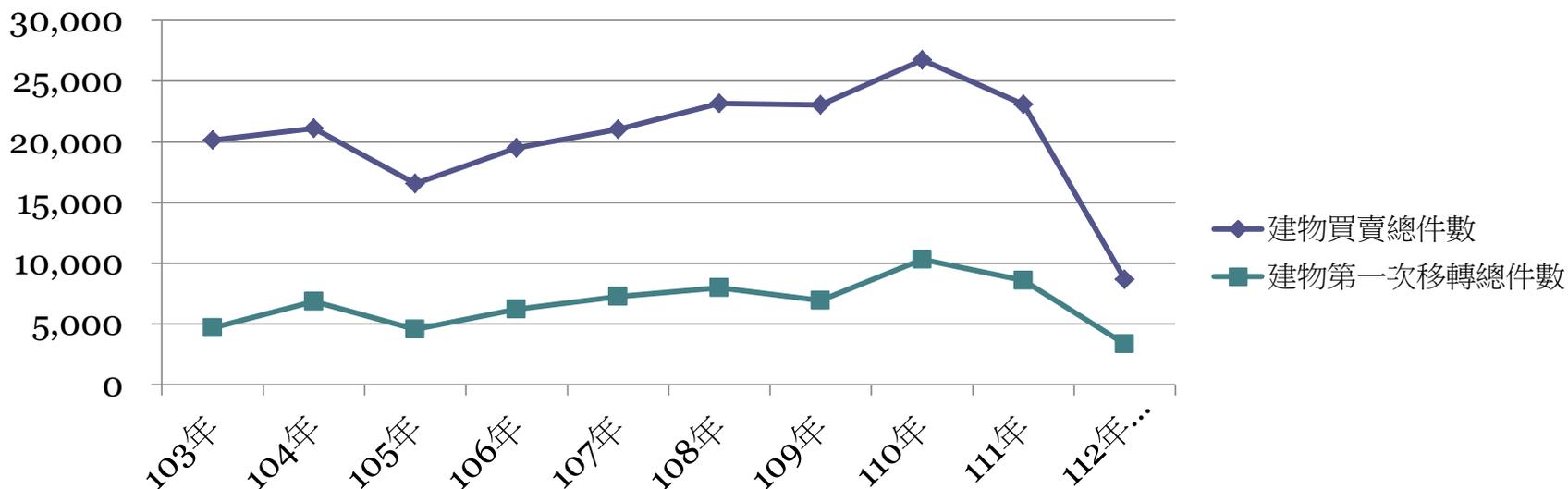
年度	103年	104年	105年	106年	107年	108年	109年	110年	111年	112年 1-5月
數量	20,137	21,096	16,556	19,495	21,016	23,181	23,044	26,752	23,091	8,680



# 建物買賣移轉數

資料來源:臺南市政府地政局

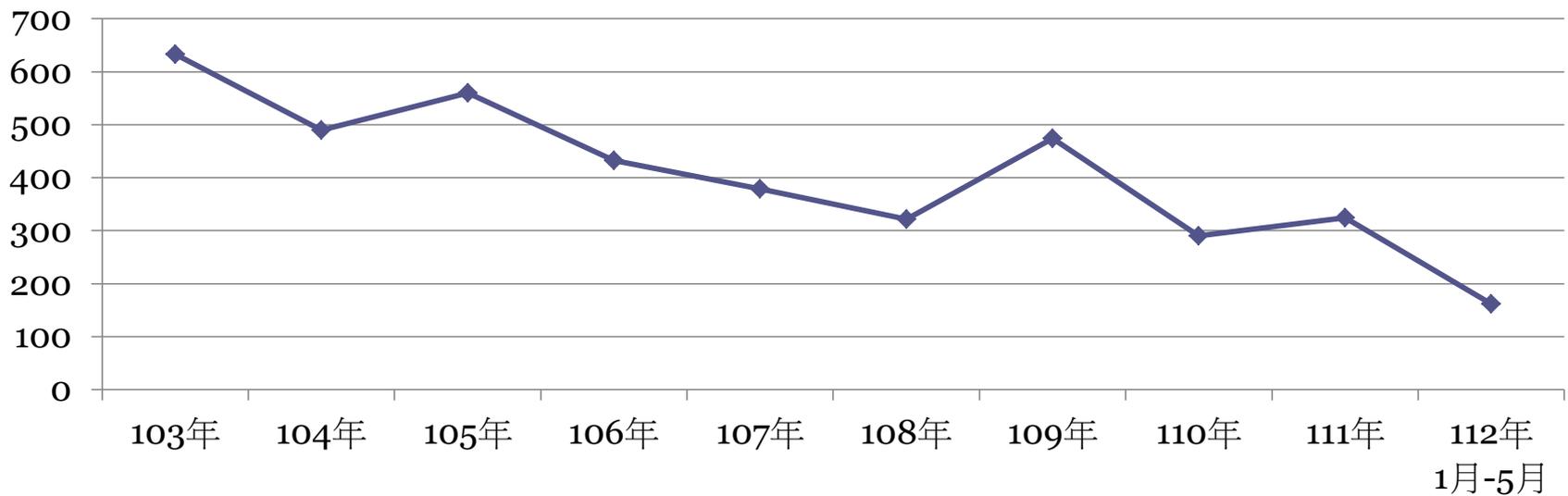
年度	103年	104年	105年	106年	107年	108年	109年	110年	111年	112年 1月-5月
建物買賣總件數	20,137	21,096	16,556	19,495	21,016	23,181	23,044	26,752	23,091	8,680
建物第一次 移轉總件數	4,666	6,837	4,564	6,227	7,277	7,986	6,933	10,309	8,601	3,362
建物第一次 移轉佔比%	23.2%	32.4%	27.6%	31.9%	34.6%	34.5%	30.1%	38.5%	37.2%	38.7%



## 建物拍賣數

資料來源:臺南市政府地政局

年度	103年	104年	105年	106年	107年	108年	109年	110年	111年	112年 1-5月
數量	633	490	560	432	379	322	474	290	324	162



## 年度數據對比

資料來源:臺南市政府地政局

# 房市關鍵指標：土地交易、房屋移轉棟數

年度對比	112年 1月-5月	111年 1月-5月	漲幅%
土地買賣筆數	19,266	26,465	-27.2%
建物買賣筆數	8,680	10,257	-15.4%
<b>建物拍賣筆數</b>	162	120	<b>35.0%</b>

## 年度數據對比

資料來源:臺南市不動產開發商業同業公會

規劃	第一次登記	第一次移轉	差距
透天	2,649	1,913	736
大樓 華廈	2,270	1,449	821
合計	4,919	3,362	1,557

統計日期:112年1月至5月

## 大臺南歷年透天各區開工數據分析

區域	112年 1-5月	111年	110年	109年	108年	合計
安南區	286	618	844	1,705	1,096	4,549
永康區	28	175	375	376	414	1,368
佳里區	130	221	233	349	396	1,329
善化區	22	98	257	527	291	1,195
新營區	110	130	257	256	315	1,068
麻豆區	62	151	199	234	248	894
西港區	41	88	178	354	146	807
歸仁區	11	99	65	332	181	688
關廟區	10	202	106	99	181	598
南區	43	58	219	128	134	582
仁德區	12	113	77	241	131	574
官田區	95	116	165	64	91	531
六甲區	31	78	146	59	197	511
學甲區	55	112	126	60	105	458
新市區	37	97	64	72	181	451
安定區	5	73	57	121	185	441
柳營區	38	23	104	105	117	387

## 大臺南歷年透天各區開工數據分析

區域	112年 1-5月	111年	110年	109年	108年	合計
東區	17	38	60	101	144	360
安平區	13	41	78	140	86	358
鹽水區	23	169	43	44	75	354
新化區	0	0	95	162	71	328
北區	8	6	50	70	171	305
七股區	35	16	90	87	37	265
玉井區	0	36	116	67	8	227
白河區	20	34	117	0	28	199
下營區	0	74	12	4	86	176
中西區	9	10	6	137	6	168
後壁區	10	15	36	10	47	118
東山區	0	7	45	33	18	103
山上區	8	8	8	71	8	103
將軍區	8	21	33	1	34	97
大內區	8	15	43	0	0	66
楠西區	8	8	4	0	5	25

## 大臺南歷年大樓/公寓各區開工數據分析

區域	112年 1-5月	111年	110年	109年	108年	合計
安南區	353	3,125	1,290	1,597	2,090	8,455
永康區	1,800	2,386	870	1,034	1,189	7,279
歸仁區	110	1,626	264	2,015	125	4,140
東區	8	1,456	1,440	972	148	4,024
仁德區	812	1,420	611	160	451	3,454
安平區	632	359	735	269	1,112	3,107
善化區	359	1,068	253	544	536	2,760
北區	64	799	526	125	1,083	2,597
新市區	590	496	506	351	327	2,270
安定區	222	467	719	60	96	1,564
南區	39	81	408	352	247	1,127
新營區	148	485	300	90	78	1,101
麻豆區	44	266	368	192	24	894
新化區	164	287	100	314	10	875

## 大臺南歷年大樓/公寓各區開工數據分析

區域	112年 1-5月	111年	110年	109年	108年	合計
佳里區	47	327	251	102	28	755
關廟區	20	333	18	70	0	441
西港區	64	194	56	86	0	400
中西區	95	267	0	23	0	385
官田區	0	370	0	0	0	370
鹽水區	0	16	216	0	0	232
六甲區	16	60	0	0	58	134
學甲區	0	68	0	0	36	104
玉井區	0	38	42	0	0	80
柳營區	48	20	0	0	0	68
東山區	0	0	40	0	0	40
下營區	0	0	0	40	0	40
山上區	30	0	0	0	0	30
白河區	10	0	0	0	0	10
七股區	8	0	0	0	0	8

# 大臺南112年1月至5月各區開工數據分析

## 透天

區域	戶數	區域	戶數	區域	戶數
安南區	286	鹽水區	23	將軍區	8
佳里區	130	善化區	22	北區	8
新營區	110	白河區	20	安定區	5
官田區	95	東區	17	東山區	0
麻豆區	62	安平區	13	新化區	0
學甲區	55	仁德區	12	左鎮區	0
南區	43	歸仁區	11	玉井區	0
西港區	41	後壁區	10	南化區	0
柳營區	38	關廟區	10	下營區	0
新市區	37	中西區	9	龍崎鄉	0
七股區	35	山上區	8	北門區	0
六甲區	31	楠西區	8		
永康區	28	大內區	8		

# 大臺南112年1月至5月各區開工數據分析

## 大樓/公寓

區域	戶數	區域	戶數	區域	戶數
永康區	1,800	中西區	95	白河區	10
仁德區	812	西港區	64	七股區	8
安平區	632	北區	64	東區	8
新市區	590	柳營區	48	鹽水區	0
善化區	359	佳里區	47	東山區	0
安南區	353	麻豆區	44	官田區	0
安定區	222	南區	39	下營區	0
新化區	164	山上區	30	玉井區	0
新營區	148	關廟區	20	學甲區	0
歸仁區	110	六甲區	16		

- 房市利空不斷，買氣持續降溫
- 《平均地權條例》七月上路，短期投資客收手
- 物價居高不下，房市價格來看「持穩」
- 南部小型開發商出現房價修整
- 成屋陸續完工、衝擊預售市場
- 房市況呈現「個案表現」



壹：2023房市回顧

貳：大臺南房地產數據分析

參：區域成交數據分析

肆：2023下半年房市預估趨勢



資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網

交易日期：112年1月至112年5月止

建物型態：大樓及10樓以下電梯華廈

交易型態：預售屋及一年內成屋

備註：交易單價未含一樓店鋪

# 市區



**北區**  
每坪成交價:25萬~48萬

**中西區**  
每坪成交價:32萬~52萬

**安平區**  
每坪成交價:21萬~45萬

每坪成交價:26.4萬~28萬

**舉喜**

每坪成交價:  
33萬~37萬

# 安南區



成交價:30萬~40萬

慈興六街  
成交價:22萬~30萬

成交價:28萬~40萬

九份子  
成交價:29萬~38萬

# 東區



成交價:50萬~52萬

成交價:33萬~44萬

每坪售價:33萬~43萬

# 永康區

鹽行重劃區  
每坪售價:32.8萬~42.5萬



成交價:30~40萬

成交價:35萬~40萬

# 南科特區



成交價:26~33萬

善化市區  
成交價:萬32~40萬

LM  
成交價:萬36~40.8萬

小新營  
成交價:29萬~38萬

安定區  
成交價:22萬~39萬

大社/潭頂  
成交價:24萬~30萬

新和  
每坪預計售價:30~42萬

# 高鐵特區

中山路以南  
每坪成交價: 23萬~31萬

關廟區  
成交價:20萬~25萬



每坪成交價:29萬~38.5萬

# 預售屋及一年內成屋數據對比

交易日期：112年1月至5月止  
 建物型態：大樓及10樓以下電梯華廈  
 備註：交易單價未含一樓店鋪

預售屋			一年內成屋		
區域	每坪交易單價範圍	交易筆數	區域	每坪交易單價範圍	交易筆數
安南區	22.5萬~40.3萬	485	安南區	20萬~39.6萬	40
善化區	19萬~40.8萬	279	善化區	23.2萬~34.7萬	10
仁德區	23萬~37萬	253	仁德區	-	0
安平區	30.2萬~45.2萬	244	安平區	21.8萬~41.3萬	26
新市區	23萬~42.2萬	232	新市區	27.2萬~30.2萬	5
東區	33萬~53萬	230	東區	-	0
永康區	29.9萬~42.5萬	189	永康區	24.9萬~31.2萬	12
歸仁區	21.5萬~38.5萬	95	歸仁區	-	0
北區	25.6萬~48萬	78	北區	25.9萬~36.5萬	5
安定區	22.5萬~39.2萬	77	安定區	27萬~29.2萬	2
新營區	20.5萬~28.4萬	71	新營區	-	0
南區	26萬~37萬	20	南區	26.8萬~34萬	7
中西區	44萬~52.1萬	8	中西區	32萬~36.5萬	4

# 台南房價被改寫 平實「浩\*無極」單坪成交66.9萬元

財經地產 2023.6.8

**浩瀚無極**

傳承 × 傳城 × 傳程  
台南饒贈 鑑賞 · 平實一城

BOUNDLESS VISION

用建築說故事，像不平凡致敬  
在台南這座城市傳承經典  
立下一個新的里程碑

給生活，一個完美的承諾。

# 台南安平區健康路三段 單坪成交45.2萬元

內政部  
不動產交易實價查詢服務網



不動產買賣



不動產租賃



預售屋買賣



使

區域查詢 地標查詢

\*縣市區域 臺南市 安平區

\*種類  房地(土地+建物)  房地(土地+建物)+車位

建物型態 住宅大樓(11層含以上有電梯)

\*交易期間 111 年 1 月 ~ 112 年 6 月

道路名稱 健康一街

交易資料

第 1~200 筆

頁次 ▲ 1 2 3 4 .. 20 ▼

排序: 單價 ▲ ▼

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	型態	樓別樓高
1 - 健康一街17巷	112/3	1,900 車	45.2	42.51	住	23/24
2 - 健康一街17巷	112/4	1,890 車	45.2	42.51	住	23/24
3 - 健康一街17巷	112/3	1,890 車	45.2	42.51	住	24/24
4 - 健康一街17巷	112/3	1,880 車	45.2	42.51	住	22/24
5 - 健康一街17巷	112/3	1,880 車	45.2	42.51	住	22/24
6 - 健康一街17巷	112/3	1,877 車	45.1	42.51	住	24/24
7 - 健康一街17巷	112/3	1,881 車	44.9	42.51	住	21/24
8 - 健康一街17巷	112/4	1,881 車	44.9	42.51	住	20/24
9 - 健康一街17巷	112/3	1,851 車	44.9	42.51	住	21/24
10 - 健康一街17巷	112/3	1,868 車	44.8	42.51	住	20/24





壹：2023房市回顧

貳：大臺南房地產數據分析

參：區域成交數據分析

肆：2023下半年房市預估趨勢

# 虛坪改革先解決車位車道公設問題

## 內政部：下會期提修法

虛坪改革討論主要有2個方向，一是停車位、車道，另外則是管理委員會使用空間。

\* 現行防空避難設備兼作停車空間使用的規範，更改為法定停車空間兼作防空避難設備，這樣就可以讓原先必須是「大公」、由所有住戶持分的公共空間，變成專有部分。

\* 防空避難設備、裝卸、機電設備、安全梯梯間、緊急昇降機機道、特別安全梯與緊急昇降機排煙室及依公寓大廈管理條例規定的管理委員會使用空間，不得超過該基地容積的15%，

# 7月「平均地權條例」上路 漲定了？

好房網News

反正不論什麼政策，先調漲就對了

升息漲，降息漲，加稅漲，減稅漲，管制漲，放寬漲

房地合一稅上路漲

烏俄戰爭漲

中共大規模軍演，飛彈越過台灣，房價都是漲了

股票萬七，房價還是漲

平均地權條例上路漲

未來淨零碳排，綠色通膨房價繼續漲

# 都更難、新屋貴 台南人買老屋佔比4成創新高



## 歷年台南市屋齡30年以上中古屋住宅買賣移轉筆數佔比



田大權:剛性需求? 只是年輕首購族的第一間房子?

三代同堂→三代同鄰 (媳婦情結)

孩子大了不夠住，換間大一點的房子

子女成家搬出去，倆老換間小房子

屋齡老舊(都更)，買間安全的房子

公寓爬不動，換間有電梯的房子

緣盡情了，換間沒有回憶的房子

買間有汽車充電設備的新房子...

**這些都叫做剛需！您覺得有多少需求？**

# 2023台南房市 等人、等量、等價、等買氣。

台南市1月至五月的土地及房屋市場已呈現「量縮」，消費者除沒信心及觀望外，「沒誘因」也是一大原因，今年就是一個「等」的市場，等人、等量、等價，等買氣。

## 《平均地權條例》新法上路 市場預估產生變化

- 整體交易量縮小、時間拉長將成常態
- 投資客減少、自住剛性需求回歸主流
- 「檢舉獎金制度」售屋將更加小心謹慎
- 二手屋及新成屋成為燙手貨

# 房市持續關注焦點

- 一、中美貿易持續
- 二、全球經濟持續衰退
- 三、全球貨幣政策持續
- 四、全球通貨膨脹
- 五、兩岸關係
- 六、升息壓力
- 七、國人對未來信心轉跌
- 八、建商與消費者看法有所落差
- 九、大選前的房市政策詭譎多變

# 2023大臺南房市預估趨勢

- 一、區域個案表現
- 二、預售屋投資客縮手、衝擊二手及成屋市場
- 三、推案供給大於需求、造成廝殺現象
- 四、剛性需求還有
- 五、成屋陸續完工、衝擊預售市場
- 六、觀望心態、房市成交速度放慢
- 七、換屋需求考驗客戶口袋深度
- 八、稅制及房價上漲、租屋市場租金不易降

## 從事房地產業 沒有悲觀的權利

- 基本盤一直都在，所以房市不會壞下去
- 品牌、規劃、價位...等，還是產品順銷的基本要素
- 自力救濟、創造話題
- 最重要是讓大家都「想要買、買得起」
- 【怎麼賣】也是今年的唯一重點
- 改變是解問題的開始

**【皇家團隊】共勉之**

嚴長壽：  
挫折永遠都有，  
你要「跳出來」看世界。



嚴長壽：超越痛苦，享受工作 -

**【不改變】，【成就別人】**  
郵局不改變，成就了宅配。  
銀行不改變，成就了網路支付。  
教育不改變，成就了補習班。  
通訊不改變，成就了LINE。  
賣場不改變，成就了淘寶網。  
老婆不改變，成就了小三。  
老公不改變，成就了小王。  
如果總是在抱怨～而不改變！  
就註定捆綁自己而成就別人！

感謝聆聽 敬請指教