



台南建築經營協會

超認真讀書會

【台南市場走讀1】

潤大行銷管理有限公司 郭佩欣



- 1 | 2024國內財經訊息
- 2 | 2024台南房市概況
- 3 | 2024國際局勢
- 4 | 結論建議



A

2024國內財經訊息

央行12月理監事會議續凍息 未推出第八波信用管制

經濟日報 2024/12/19

中央銀行19日2024年12月理監事會議結果，宣布維持政策利率不變，利率連三凍，並未祭出第八波信用管制措施，認為第七波信用管制措施以經促房市交易縮減，民眾對房價上漲預期心理趨緩，且近月全體銀行購置住宅貸款及建築貸款年增率均回落。

但央行仍提出，目前不動產貸款佔總放款比率仍居高，至11月底為37.4%，向市場喊話，指出央行將會持續審視各銀行自主管理不動產貸款具體改善方案情形，並督促落實。

展望未來，隨主要央行放寬貨幣緊縮程度，有助維繫全球經濟成長動能，國際機構預期明年全球經濟可望溫和成長；全球通膨則續降。惟美國新政府經貿政策變動、中國大陸經濟成長放緩之外溢效應，以及地緣政治衝突等不確定性，全球景氣潛藏下行風險。

建商開始減量守價 北台推案腰斬、創9個月新低

經濟日報 2024/12/12

住展雜誌發布最新預售市場調查指出，從今年3月起連續數個月的爆量預售推案，終於在11月冷靜下來，北台灣總計僅600多億元，相比前月腰斬，也是9個月以來最低，建商面對現實，態度轉為以拖待變。

住展雜誌發言人陳炳辰指出，11月買氣有回升，但仍處於低檔，指標建案平均來客組數每週仍不到20組，平均成交組數每週也僅1.6組，還不如連續升息、禁止預售轉讓條例公布時，賞屋量平均20-30組，成交2-3組。

雖然市況不好，但議價率連續9個月都在一成以內，主要是當前建案以小宅、品牌建案、知名地帶為主，加上建商低首付、送贈品行銷，令價格維持一定水位。

你家變豪宅了嗎？「豪宅」定義又改 財政部祭3招打炒房

【工商時報】2025/02/21

財政部打炒房再出新招。針對個人出售2015年12月31日房地合一稅上路前，所取得的舊制房屋，財政部19日宣布三大措施，除調高設算所得額標準1到5個百分點、豪宅獲利率自17%調高到20%，並新納低總價、高單價的小豪宅入列。

財政部去年從嚴修正豪宅定義，大幅下修成交金額門檻，今年則在成交總價外，新增每坪成交金額的豪宅定義，等於進一步緊縮，讓每坪單價高、但總價低小坪數高價宅也列管。這也是財政部歷來第三度修正豪宅的定義。

財政部針對舊制房屋打炒房三招		
對象	措施	說明
高價房屋	新增每坪單價門檻	除成交總價（含車位），另加設不含車位的每坪成交價來定義高價房屋，即納入低總價豪宅
	提高獲利率計算值	自17%提高至20%
一般房屋	提高房屋評定現值百分比	全台368行政區共200個調升，調高幅度1至5個百分點

資料來源：財政部 製表：傅沁怡

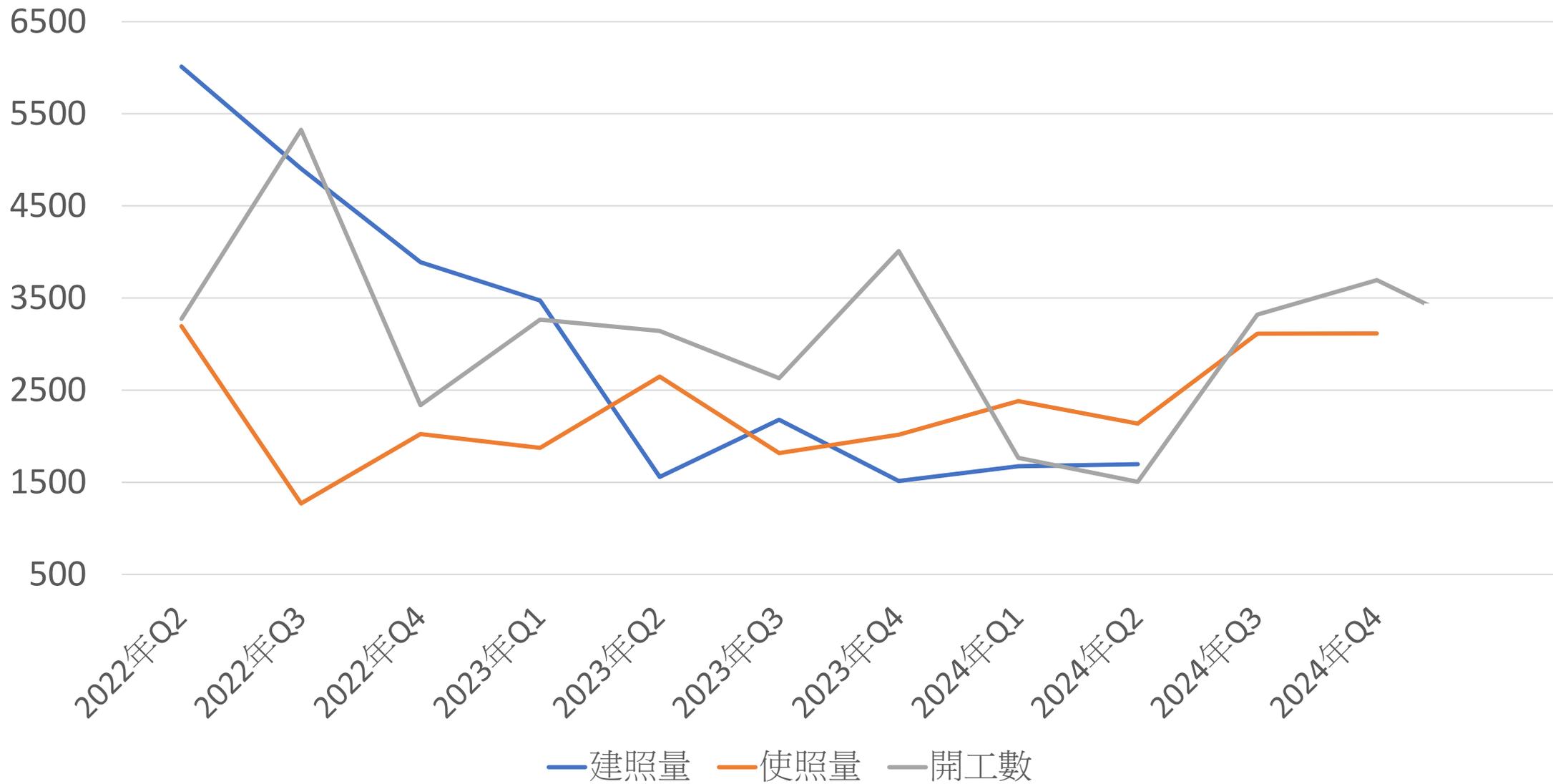
舊制房屋豪宅認定標準				
地區	2023年		2024年	
	總成交金額	每坪單價	總成交金額	每坪單價
台北市	6,000	無	6,000	120
新北市	4,000		4,000	75
桃園市、新竹縣市、 台中市、台南市、 高雄市	3,000		3,000	50
其他地區	2,000		2,200	35

單位：萬元 註：每坪單價不含車位 資料來源：財政部 整理製表：傅沁怡



B

2024台南成交概況

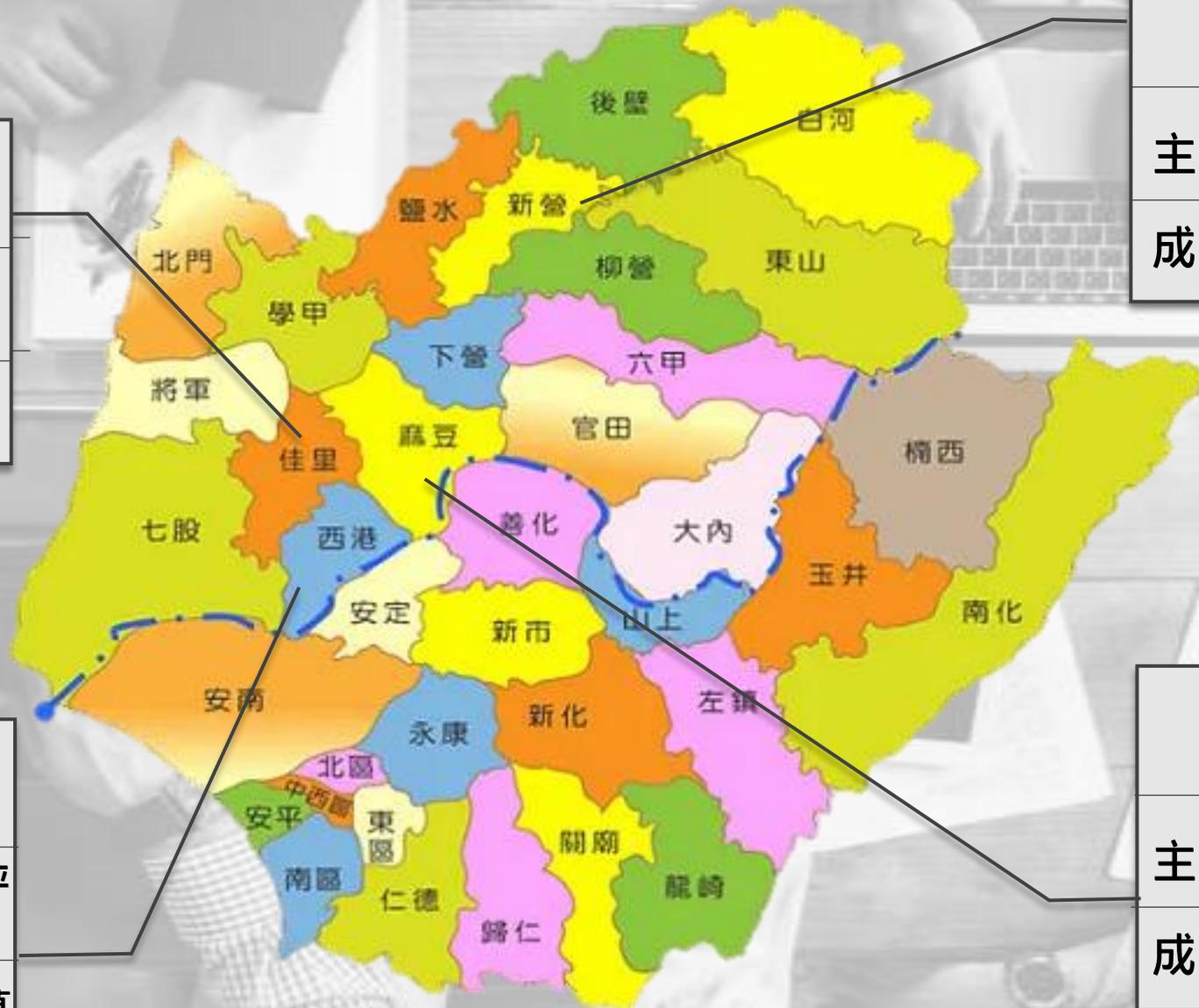


佳里生活圈

主力坪數	2房/18~26坪 3房/30~38坪
成交區間	19.7~27.7萬

新營市區生活圈

主力坪數	2房/21~37坪 3房/29~47坪
成交區間	22.1~31萬



西港生活圈

主力坪數	2房/21~26.7坪 3房/30~38坪
成交區間	24.29~28.59萬

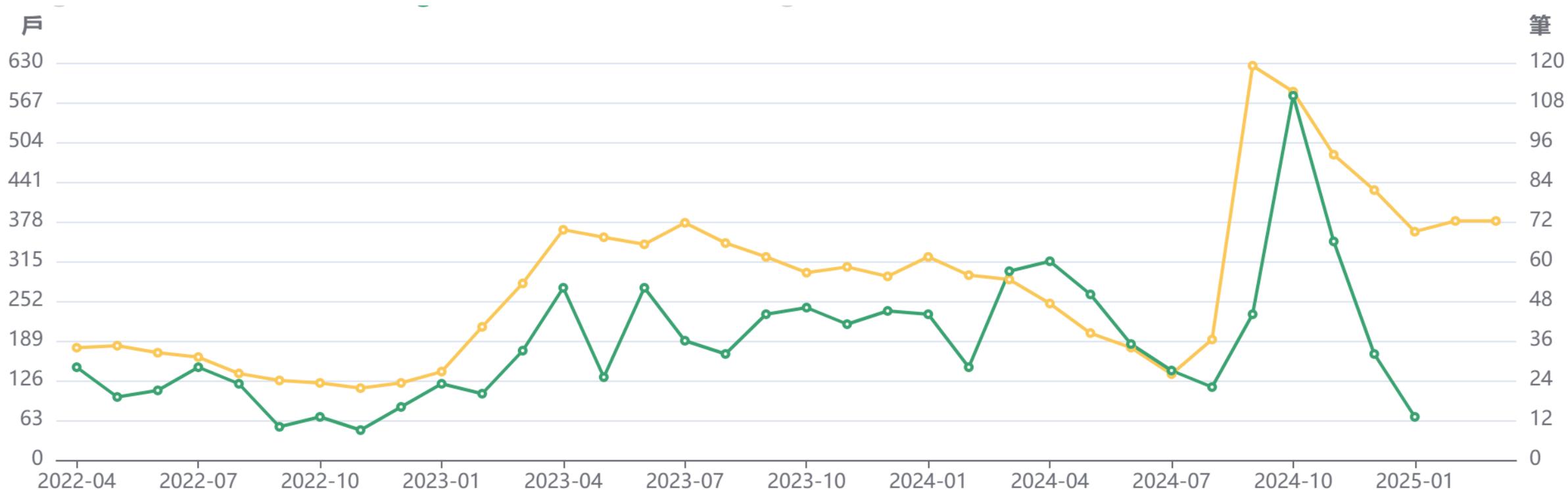
麻豆生活圈

主力坪數	2房/21~37坪 3房/29~47坪
成交區間	22.1~31萬



新營區

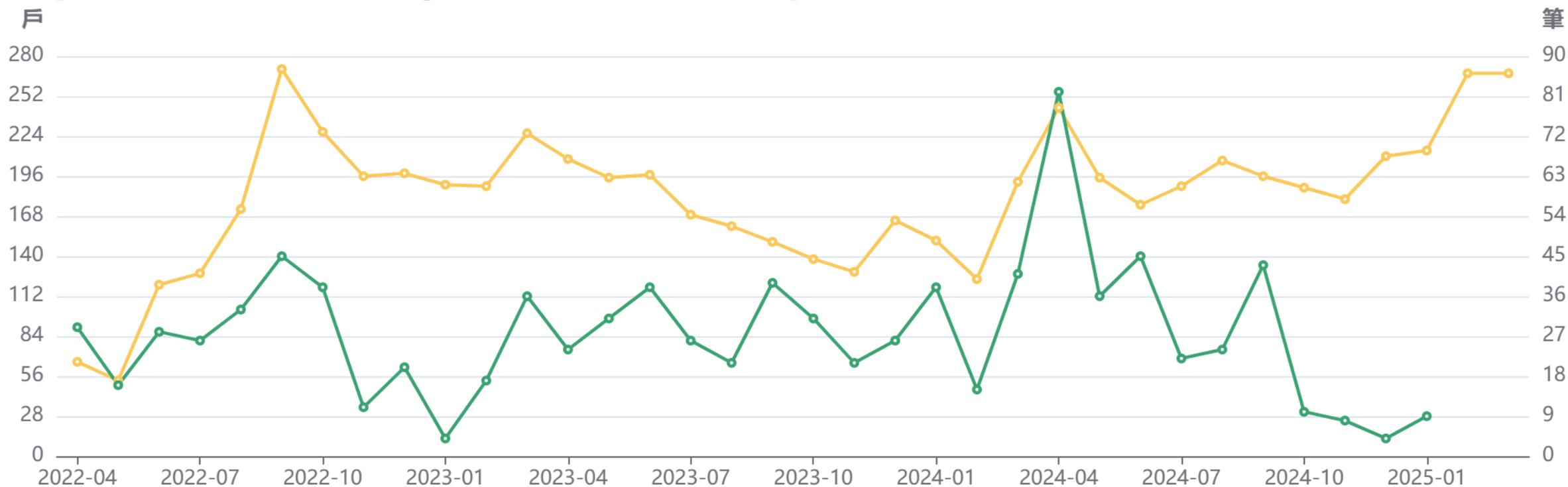
○ 新案交易量 新建案 ○ 新案待售存量 新建案



資料來源:樂居

佳里區

○ 新案交易量 新建案 ○ 新案待售存量 新建案

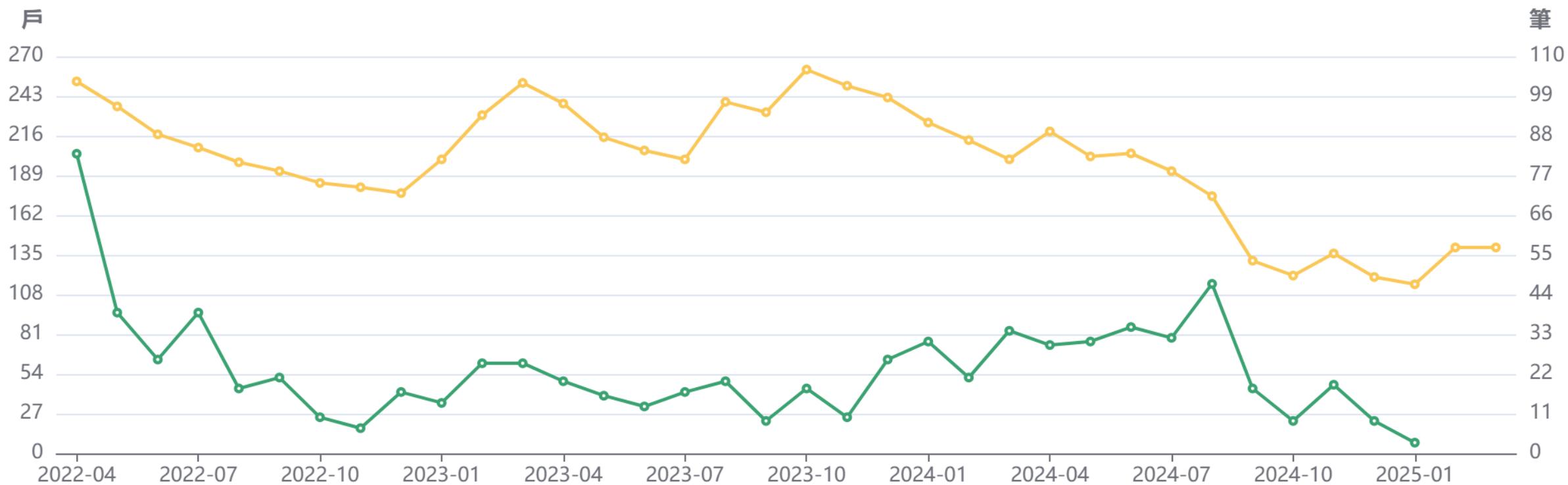


資料來源:樂居



麻豆區

○ 新案交易量 新建案 ○ 新案待售存量 新建案



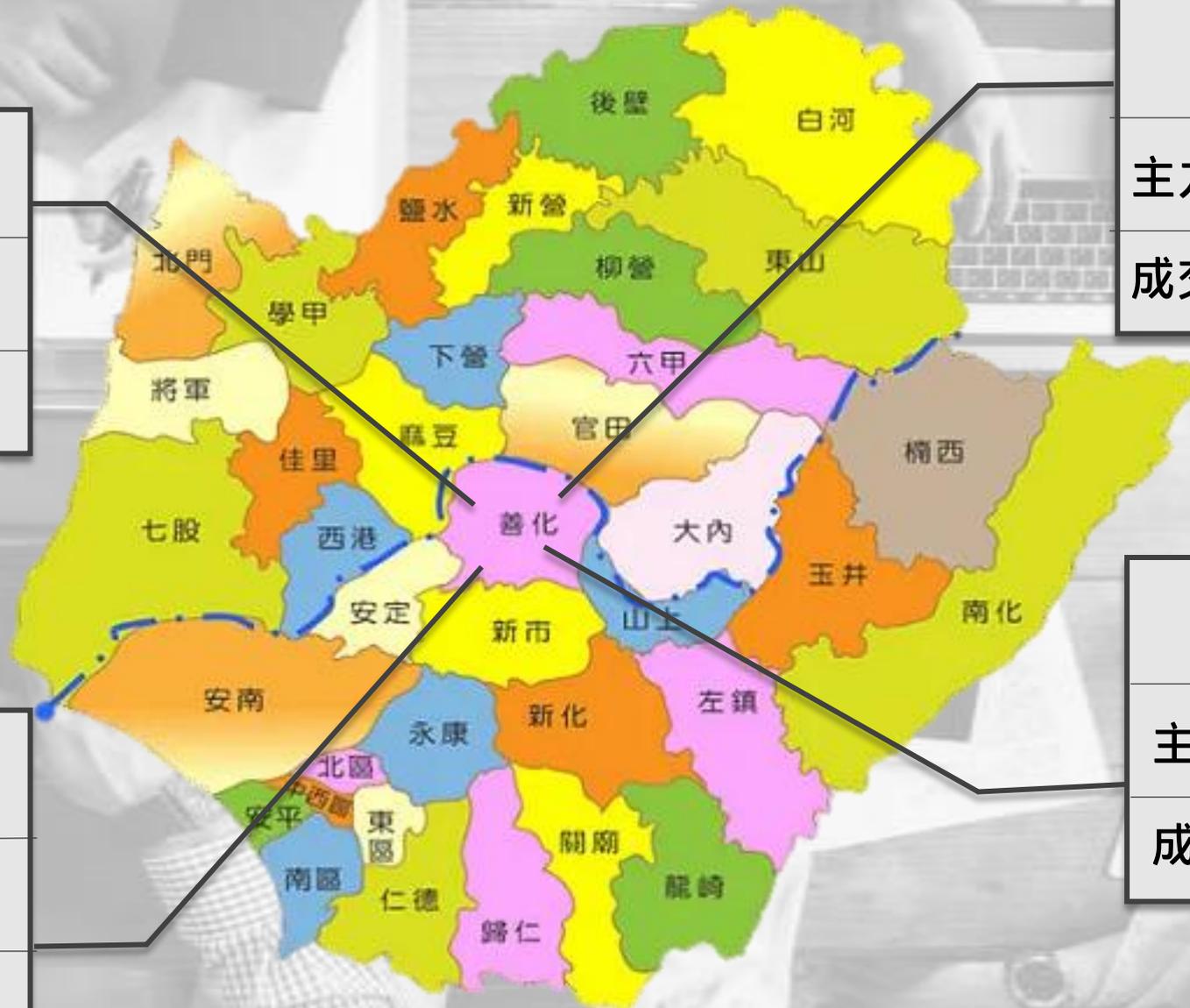
資料來源:樂居

善化車站生活圈

主力坪數	2房/23~28坪 3房/29~40坪
成交區間	37.1~45萬

LM特定生活圈

主力坪數	2房/25~28坪 3房/35~38坪
成交區間	37~43.7萬



小新營生活圈

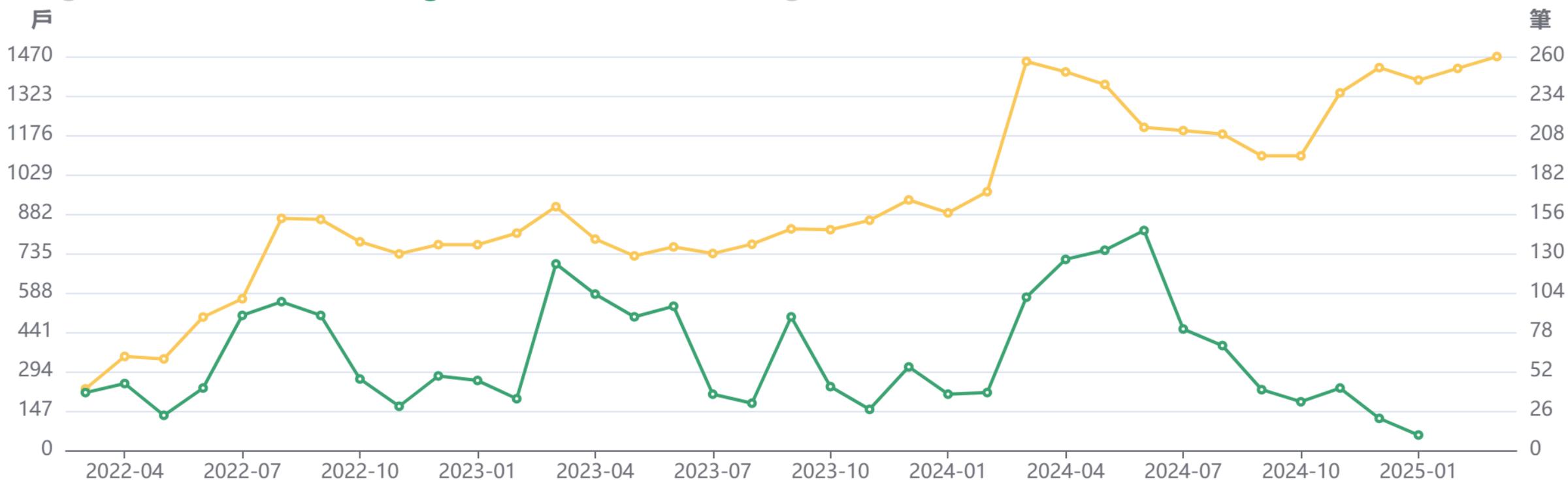
主力坪數	2房/23~27坪 3房/29~36坪
成交區間	29.3~43萬

筋拔及其他

主力坪數	2房/21~28坪 3房/27~32坪
成交區間	24.1~33.6萬

善化區

○ 新案交易量 新建案 ○ 新案待售存量 新建案

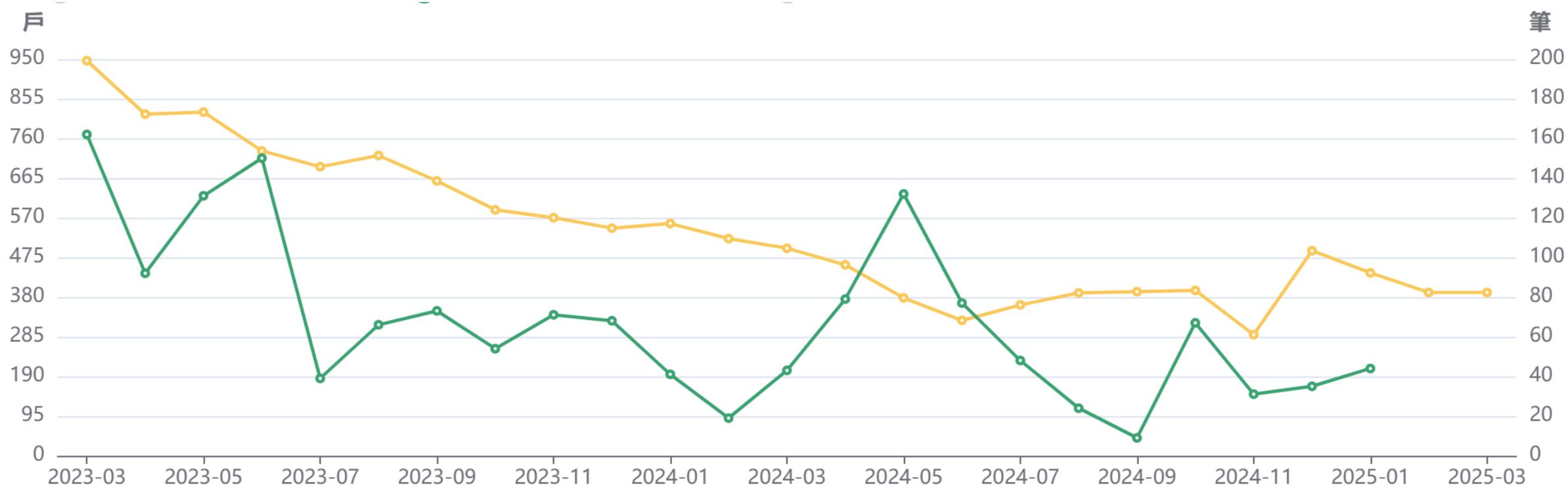


資料來源:樂居



新市區

○ 新案交易量 新建案 ○ 新案待售存量 新建案



資料來源:樂居

大灣生活圈

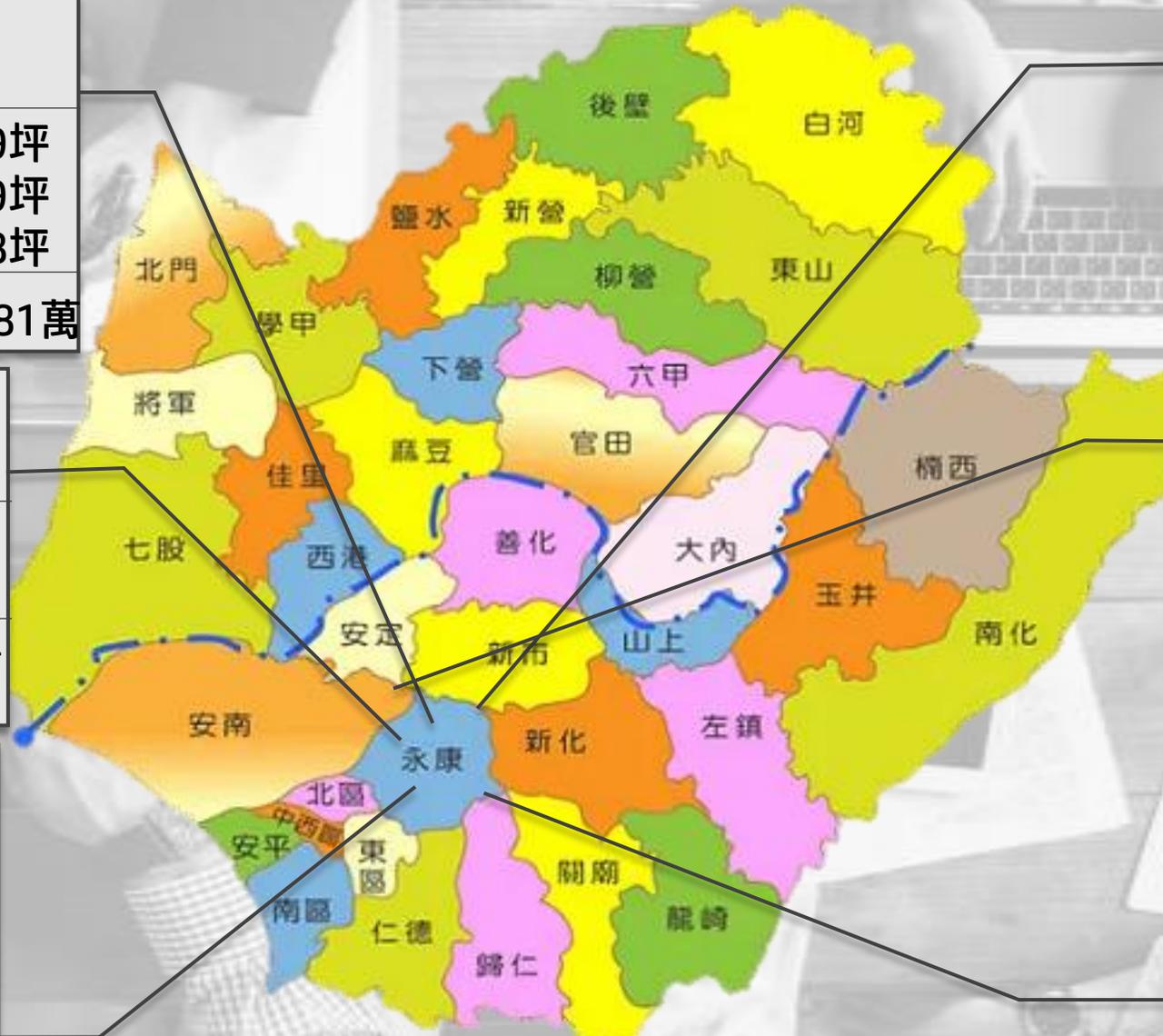
主力坪數	2房/25-29坪 3房/29-39坪 4房/46-48坪
成交區間	32.02-43.81萬

復國生活圈

主力坪數	2房/26-30坪 3房/33-40坪
成交區間	37.49-39.89萬

鹽行國中重劃區

主力坪數	2房/22-33坪 3房/28-41坪 4房/47-48坪
成交區間	38.7-48.43萬



永康車站生活圈

主力坪數	2房/24-36坪 3房/27.78-57坪
成交區間	31.69-40.24萬

大橋生活圈

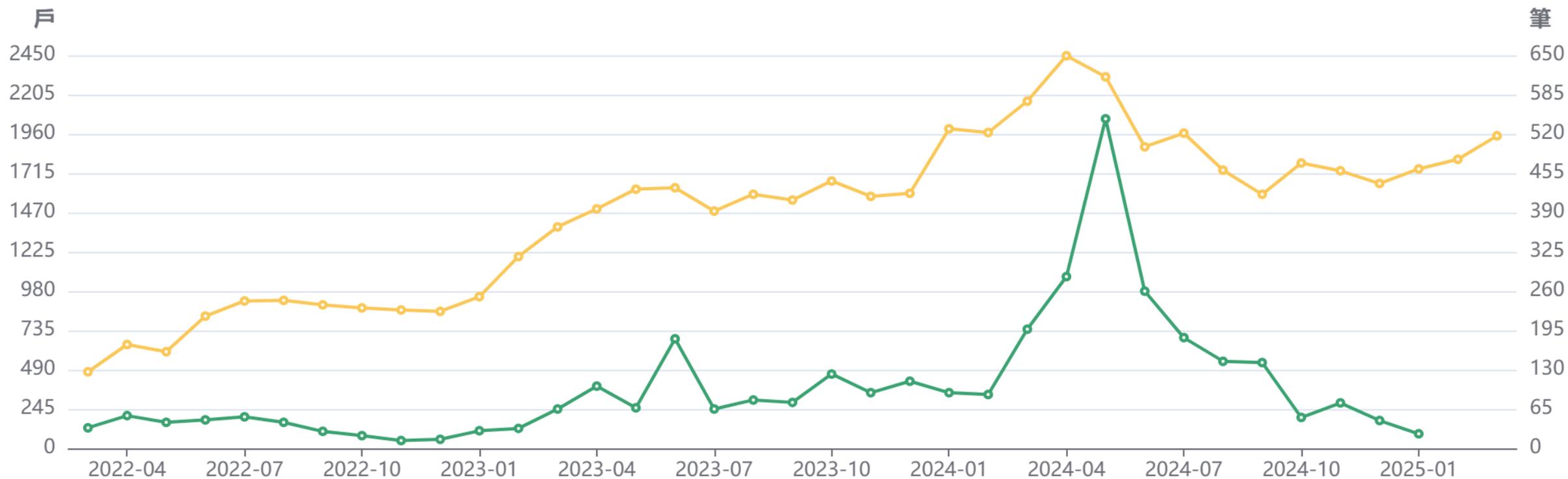
主力坪數	2房/ 43坪 3房/ 43-52坪
成交區間	44.34-45.9萬

鹽行生活圈

主力坪數	2房/23-27.55坪 3房/31.77-45坪 4房/42.34-49坪
成交區間	31.6-41.99萬

永康區

○ 新案交易量 新建案 ○ 新案待售存量 新建案



資料來源:樂居

仁和生活圈

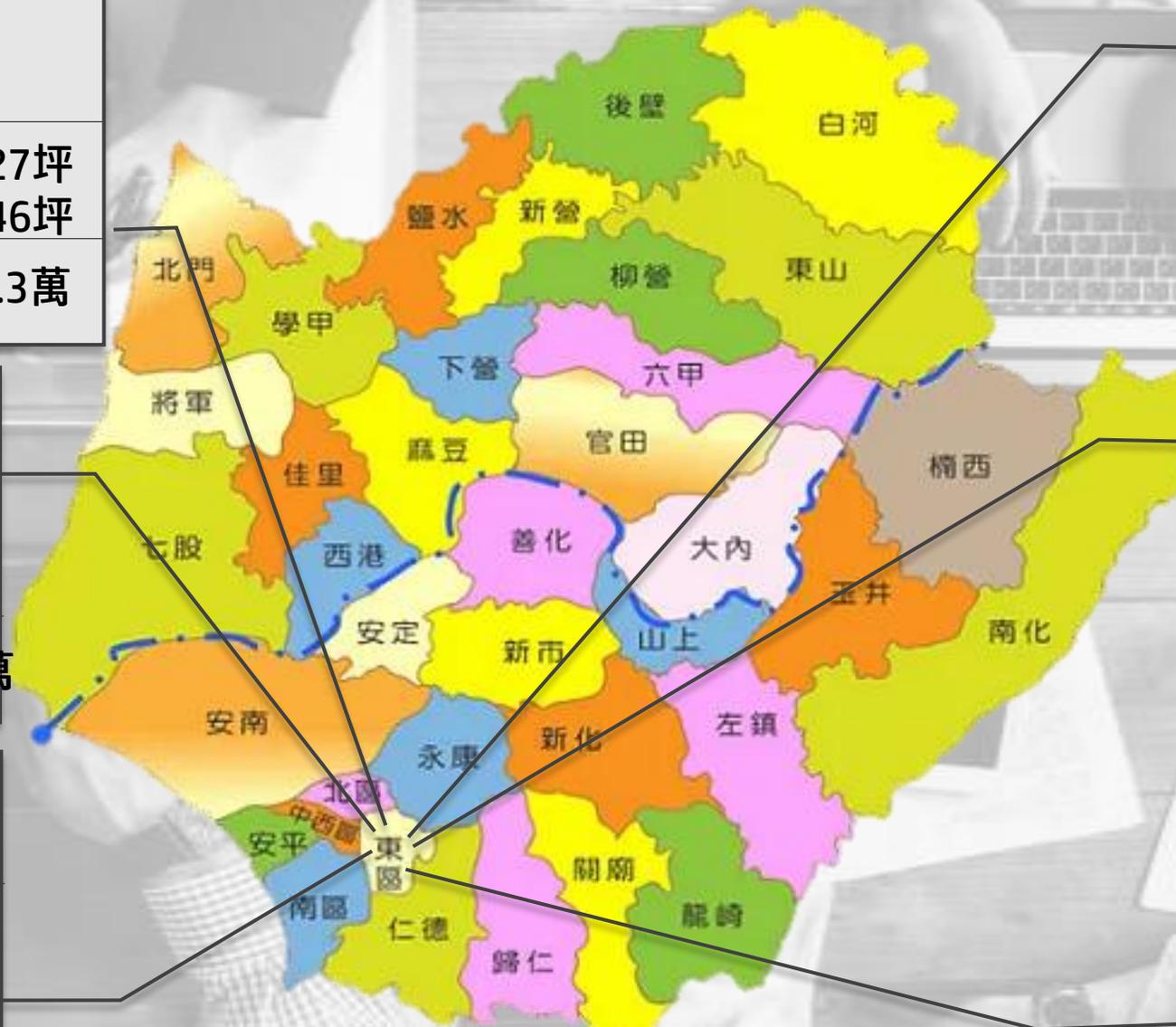
主力坪數	2房/20~27坪 3房/29~46坪
成交區間	36.5~54.3萬

中華東生活圈

主力坪數	2房/25坪 3房/34坪
成交區間	48.24~56.16萬

虎尾寮生活圈

主力坪數	2房/25~28坪 3房/35~61坪
成交區間	53~61.5萬



平實重劃區

主力坪數	3房/33~63坪
成交區間	55.7~59.5萬

成大生活圈

主力坪數	3房/55坪
成交區間	55~56萬

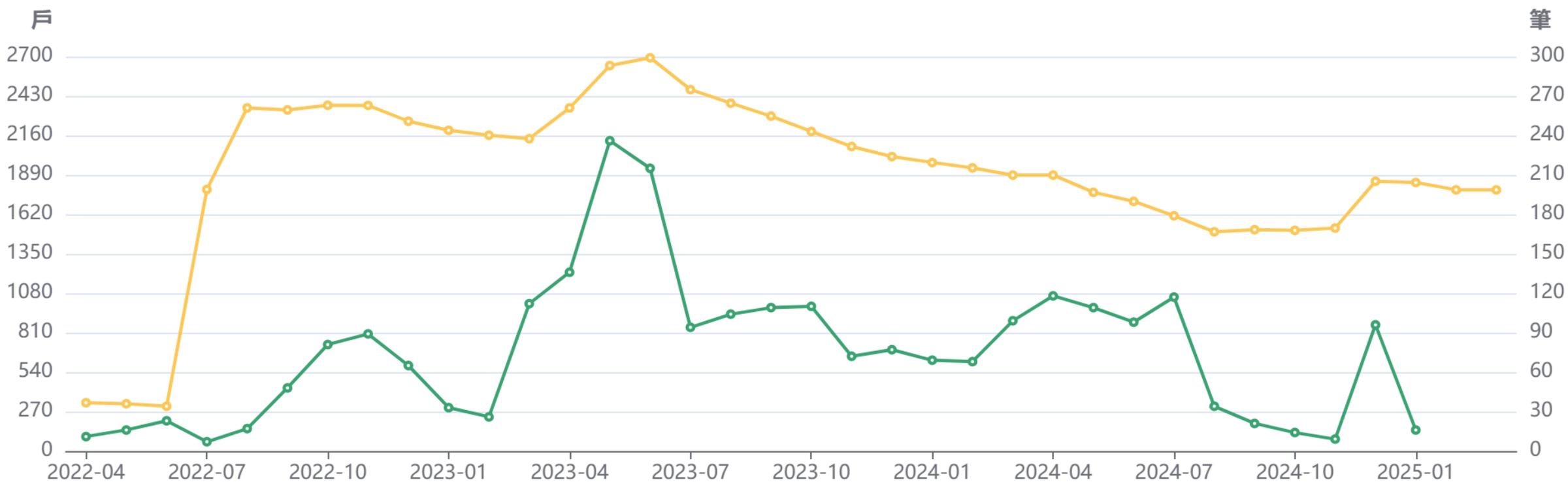
南台南站生活圈

主力坪數	2房/20~26坪 3房/31~55坪
成交區間	39.9~49.5萬



東區

○ 新案交易量 新建案 ○ 新案待售存量 新建案

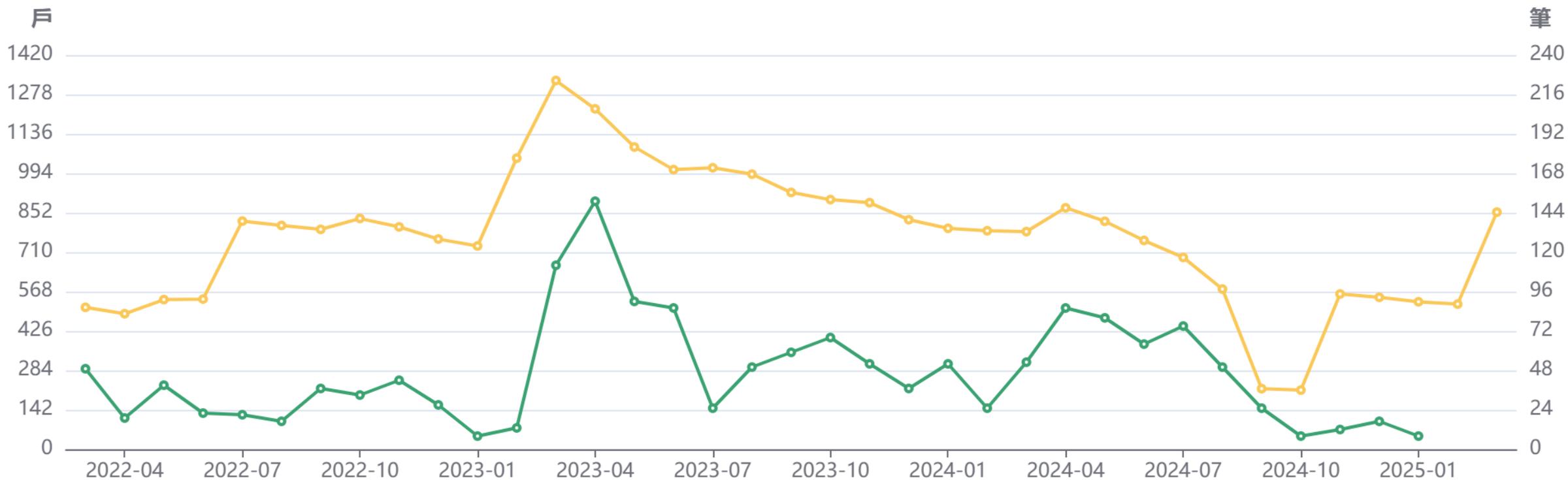


資料來源:樂居



仁德區

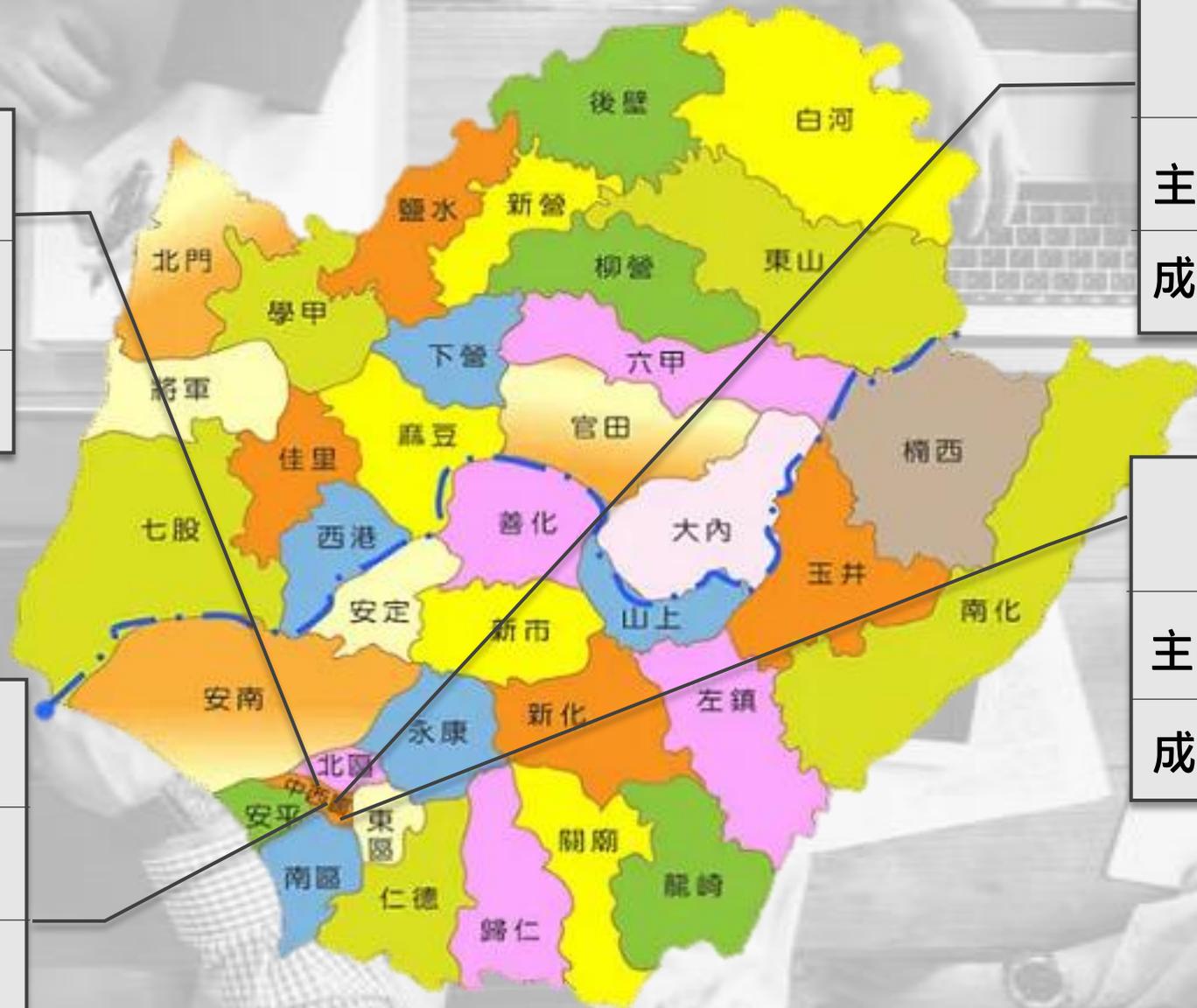
—○— 新案交易量 新建案 —○— 新案待售存量 新建案



資料來源:樂居

孔廟生活圈

主力坪數	2房/17~24坪 3房/31~35坪
成交區間	43.4~54.3萬



湖美生活圈

主力坪數	2房/21~27坪 3房/30~38坪
成交區間	43.1~51.2萬

星鑽特區

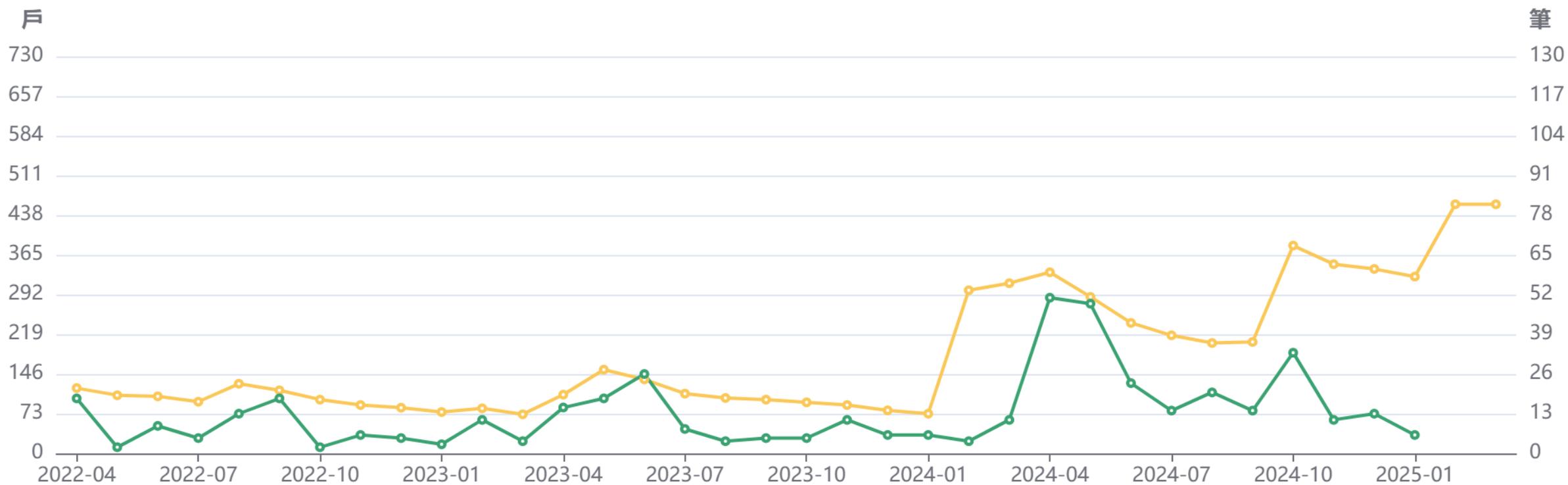
主力坪數	2房/25~39坪 3房/47~57坪
成交區間	41.5~53.1萬

武聖生活圈

主力坪數	2房/25~30坪 3房/36~44坪
成交區間	24.6~33萬

中西區

○ 新案交易量 新建案 ○ 新案待售存量 新建案



資料來源:樂居

大林生活圈

主力坪數	2房/28~29坪 3房/34~39坪
成交區間	33~40.4萬

舉喜重劃區

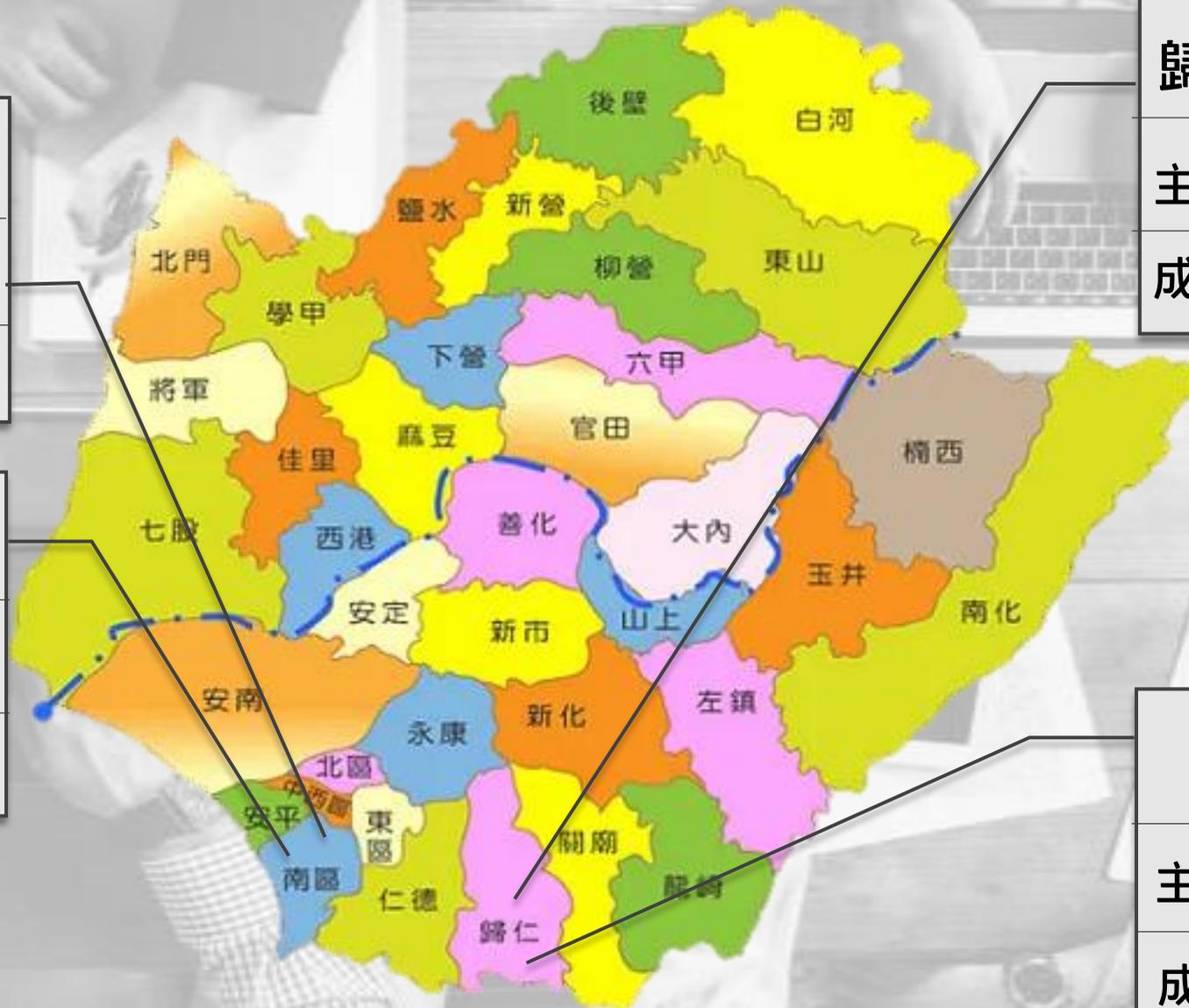
主力坪數	2房/25~29坪 3房/29~37坪
成交區間	28.8~31.3萬

歸仁市區圓環生活圈

主力坪數	2房/25~28坪 3房/29~42坪
成交區間	26~34萬

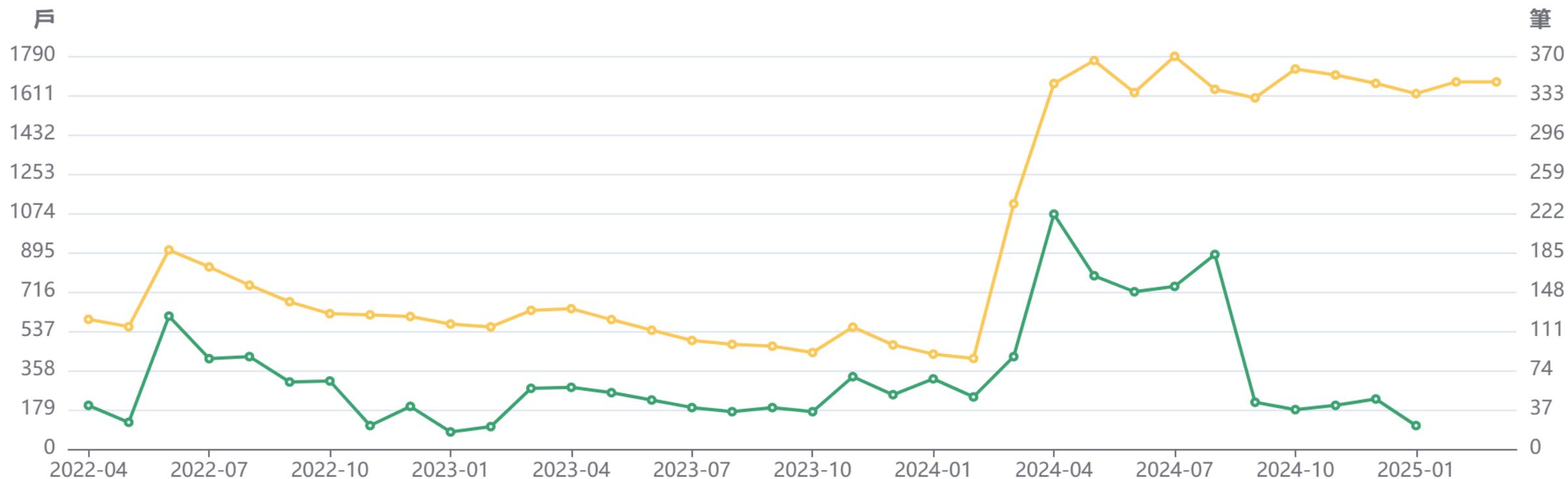
台南高鐵特區

主力坪數	2房/21~27坪 3房/31~38坪
成交區間	33~41萬



歸仁區

○ 新案交易量 新建案 ○ 新案待售存量 新建案

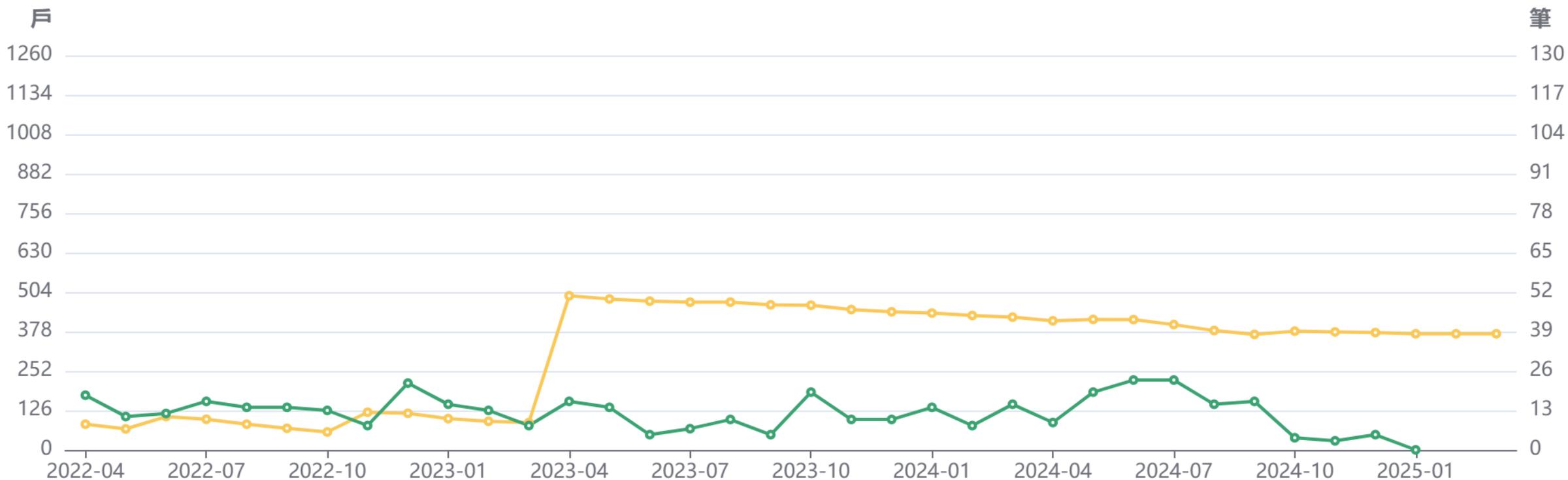


資料來源:樂居



南區

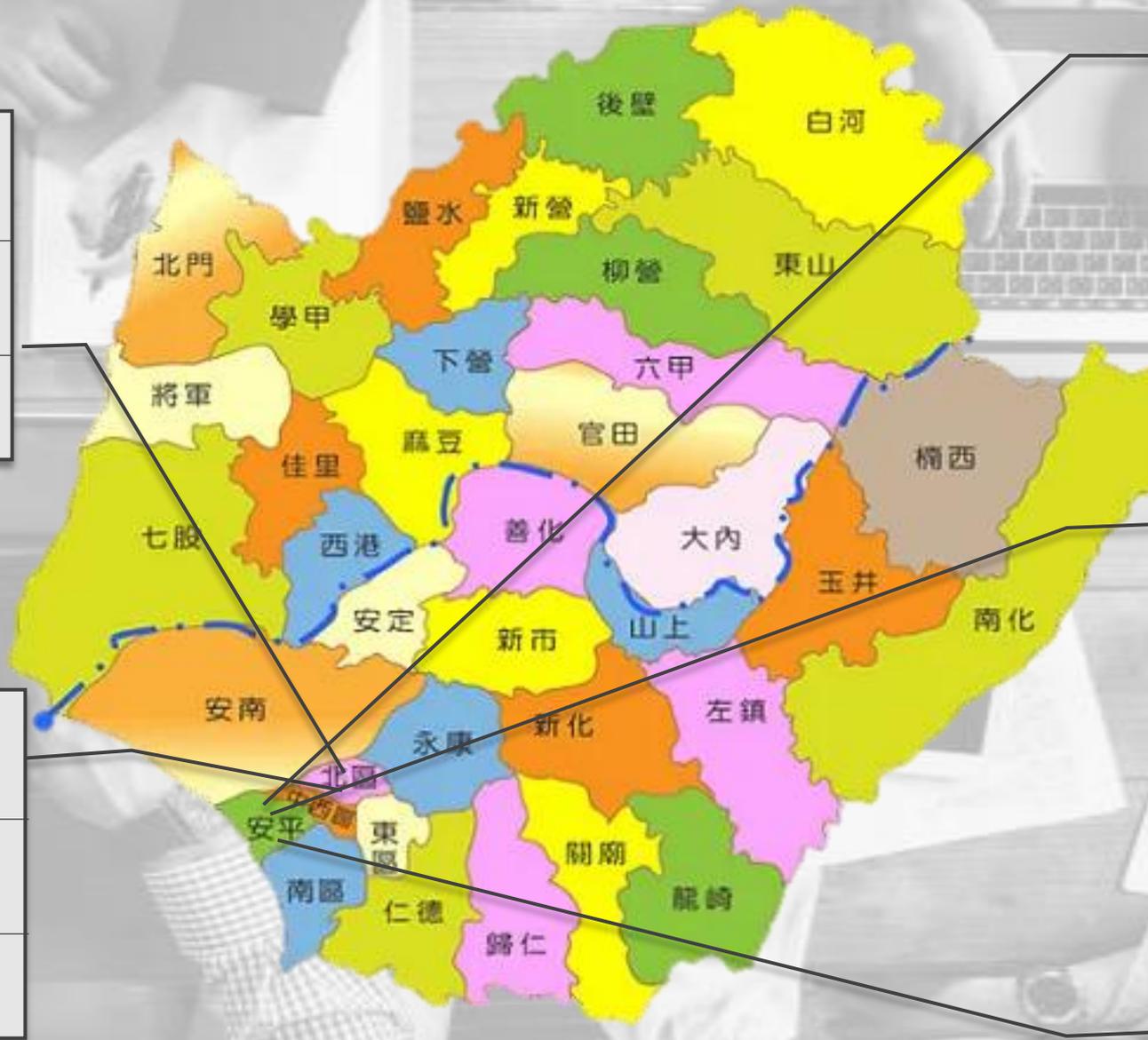
○ 新案交易量 新建案 ○ 新案待售存量 新建案



資料來源:樂居

開元生活圈

主力坪數	2房/25~31坪 3房/29~64坪
成交區間	45.12~54.11萬



台南市政特區

主力坪數	2房/23~24坪 3房/32~33坪
成交區間	43.9~48.7萬

舊安平生活圈

主力坪數	2房/26.1坪 3房/40坪
成交區間	40.5~44萬

COTSCO生活圈

主力坪數	2房/22~34坪 3房/31~45坪
成交區間	39.5~49.5萬

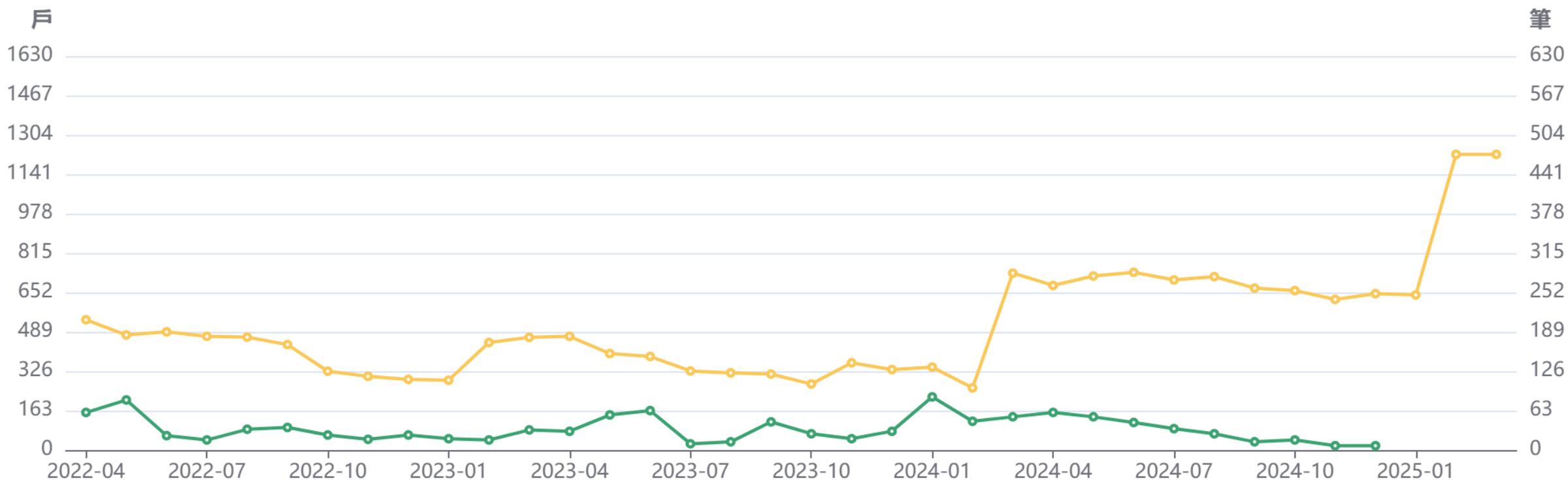
億載國小生活圈

主力坪數	3房/61~141坪
成交區間	42.35~48萬



北區

○ 新案交易量 新建案 ○ 新案待售存量 新建案

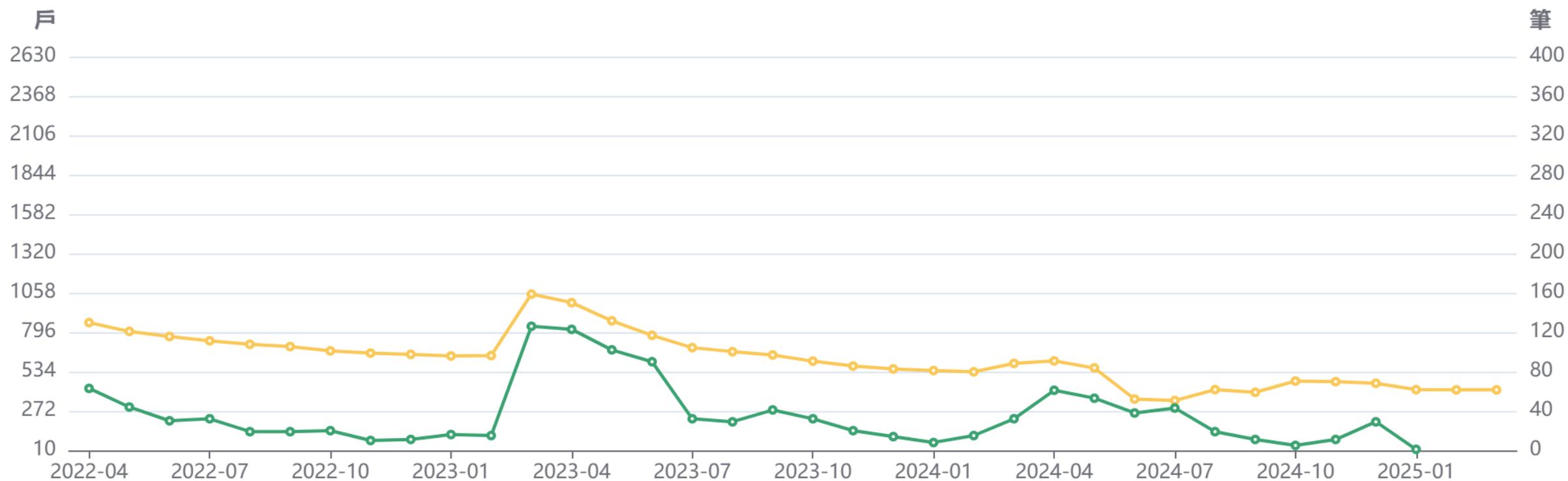


資料來源:樂居



安平區

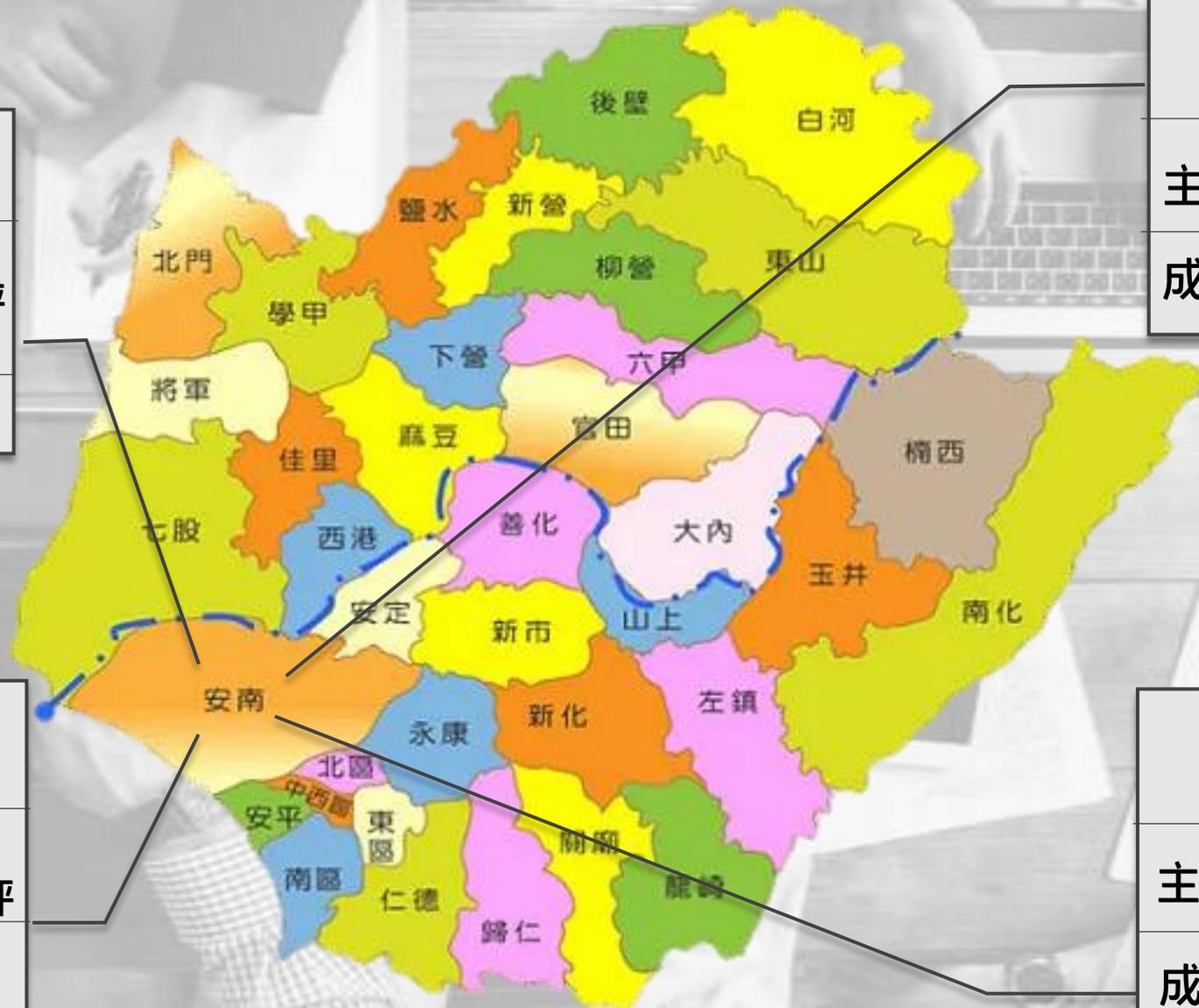
○ 新案交易量 新建案 ○ 新案待售存量 新建案



資料來源:樂居

九份子重劃區

主力坪數	2房/20-32坪 3房/29-41.5坪 4房/52-60坪
成交區間	32.8-49.1萬



安中生活圈

主力坪數	2房/18-24坪 3房/25-28坪
成交區間	31.14-33.98萬

和順生活圈

主力坪數	2房/18-28坪 3房/30.2-60坪
成交區間	29.8-35.38萬

北安生活圈

主力坪數	2房/25-33坪 3房/37-40坪
成交區間	28.8-40.9萬

安南國中生活圈

主力坪數	2房/21-28.1坪 3房/30.3-38坪
成交區間	27.35-35.83萬

佃北生活圈

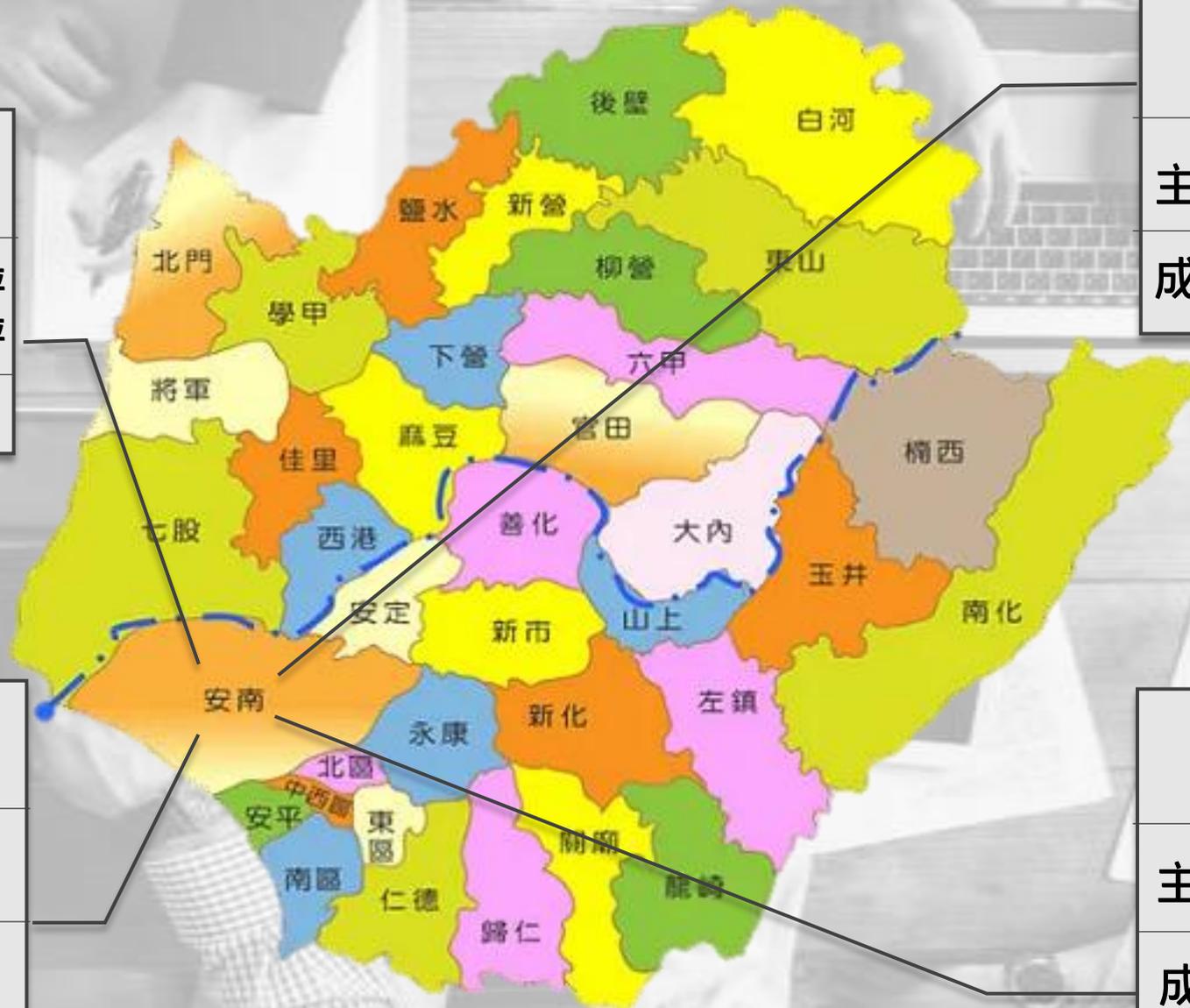
主力坪數	2房/21-29坪 3房/30-36坪
成交區間	26.92-30.95萬

土城生活圈

主力坪數	2房/24坪 3房/31-33坪
成交區間	27.4-29.4萬

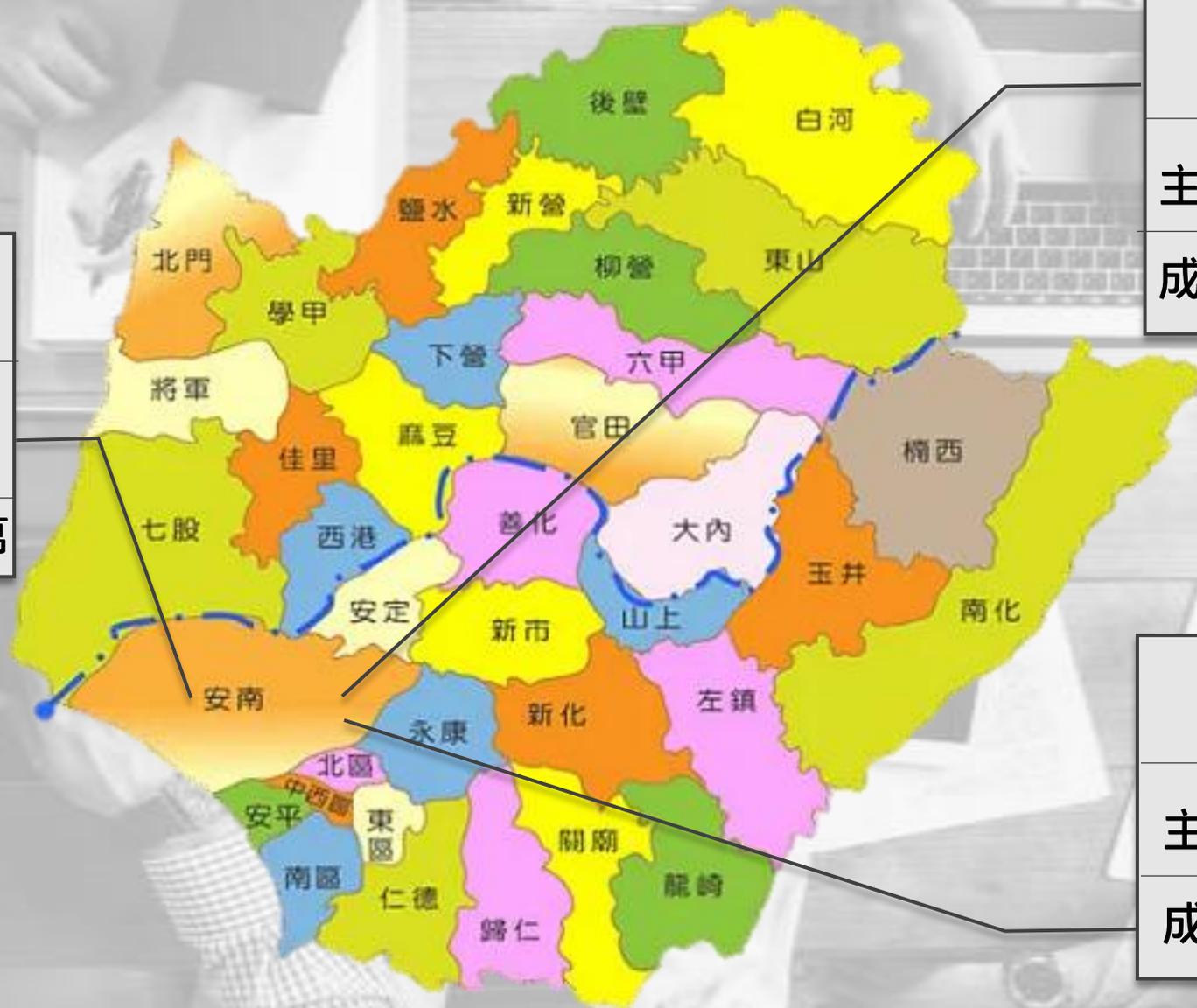
草湖寮生活圈

主力坪數	2房/24-30.5坪 3房/32-40.5坪
成交區間	34.39-39.28萬



台南科技工業區

主力坪數	2房/20-28坪 3房/31-38坪
成交區間	27.66-35.49萬



史博館特區

主力坪數	2房/22-26坪 3房/30-32坪
成交區間	29.6-47.3萬

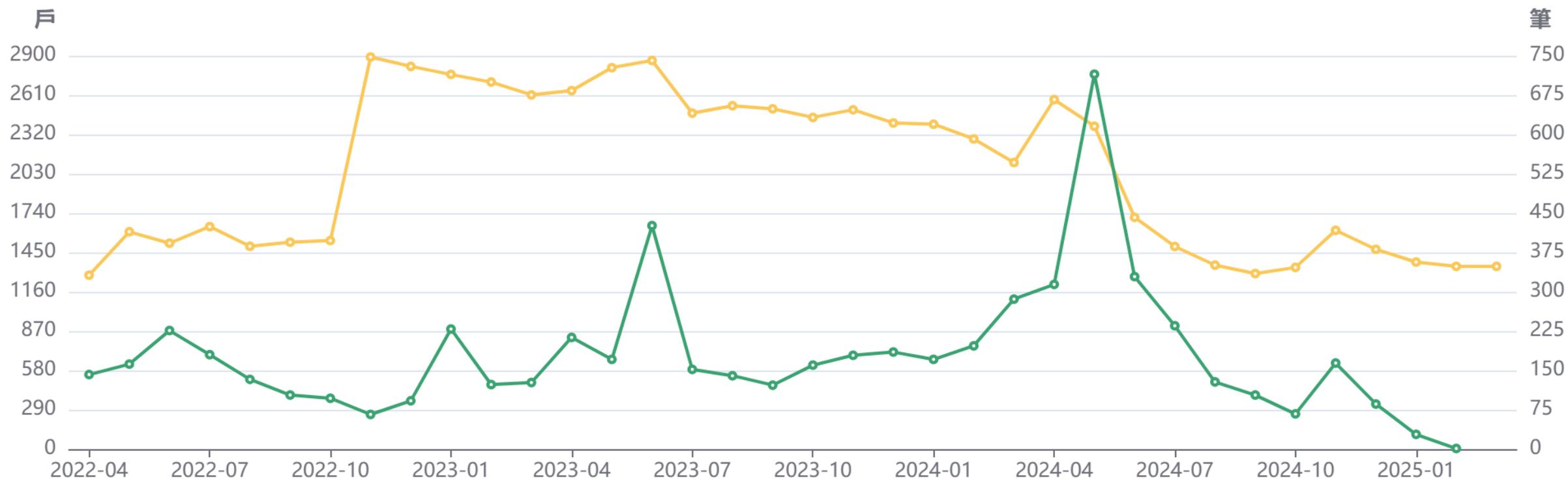
學甲寮重劃區

主力坪數	2房/17.9-21.6坪
成交區間	19.6-20.5萬



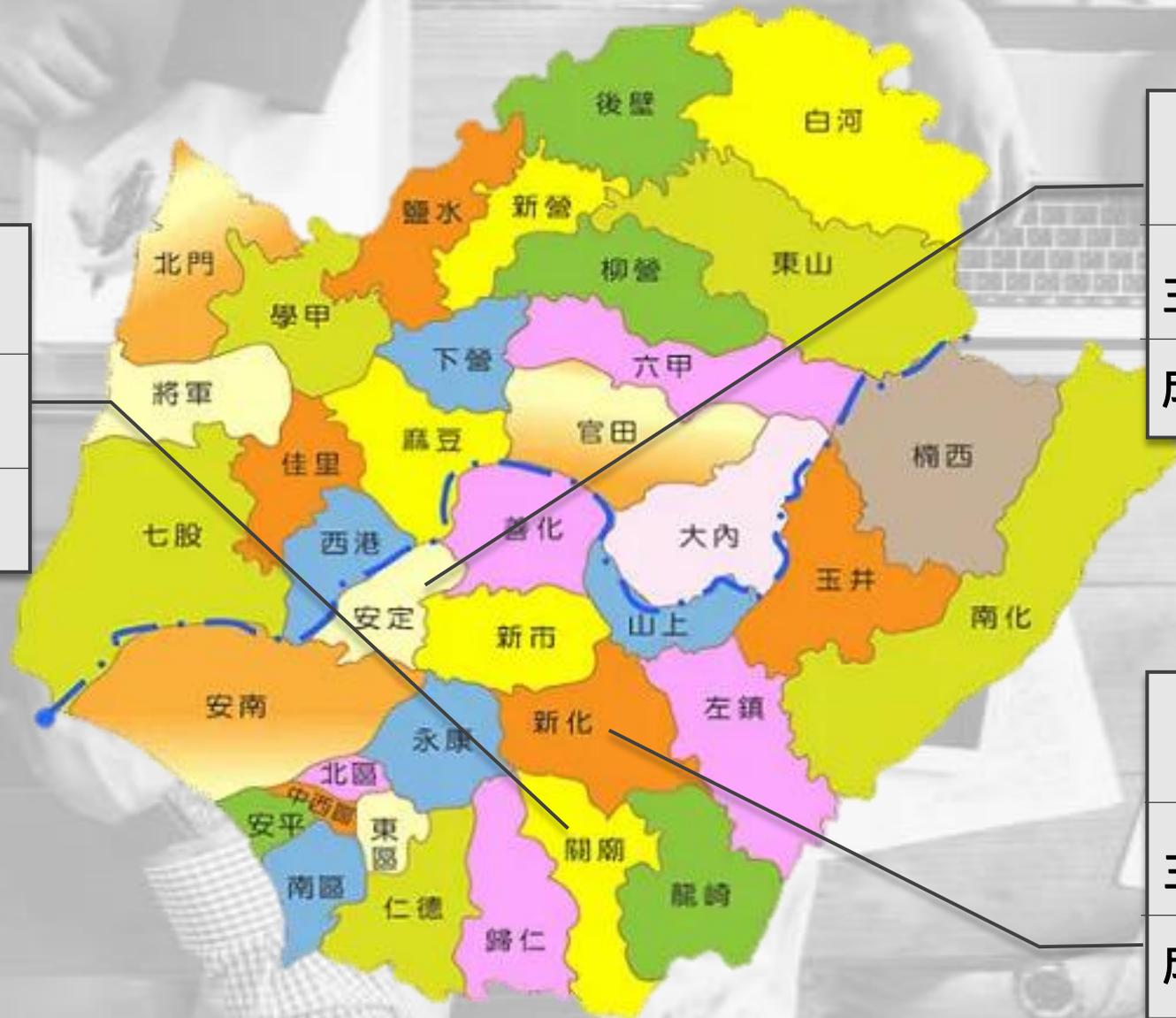
安南區

○ 新案交易量 新建案 ○ 新案待售存量 新建案



資料來源:樂居

關廟生活圈	
主力坪數	2房/21~27坪 3房/30~38坪
成交區間	24.6~33萬



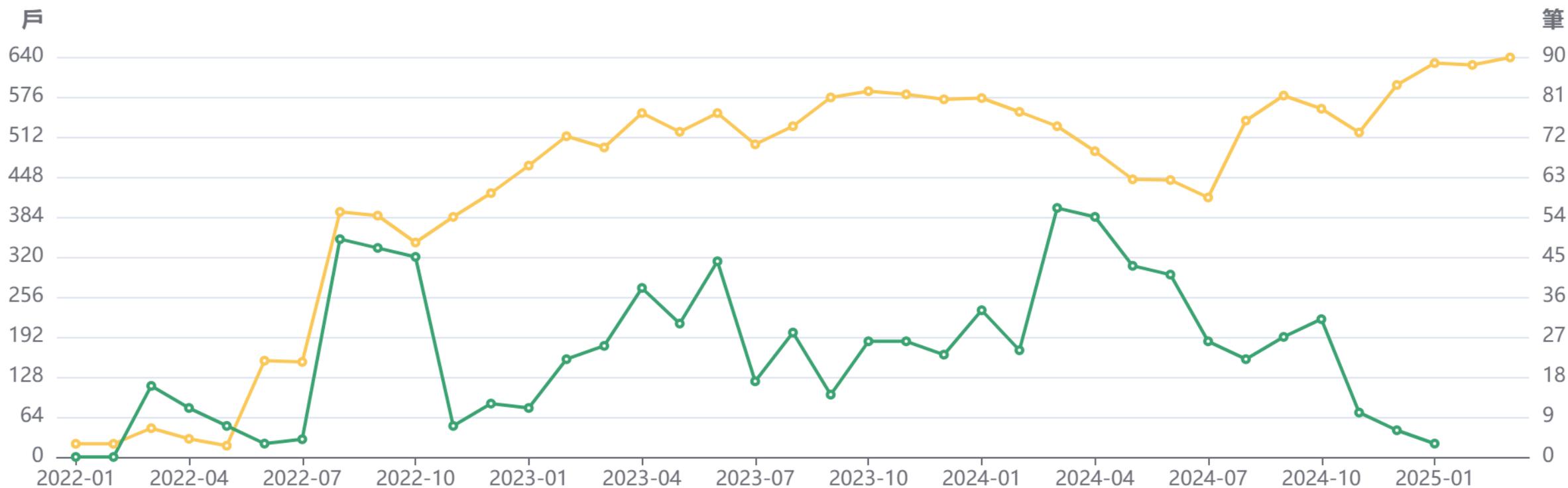
安定廟口生活圈	
主力坪數	2房/23~28.5坪 3房/29~35.3坪
成交區間	29.5~31.9萬

新化生活圈	
主力坪數	2房/21~27坪 3房/30~38坪
成交區間	24.6~33萬



安定區

○ 新案交易量 新建案 ○ 新案待售存量 新建案

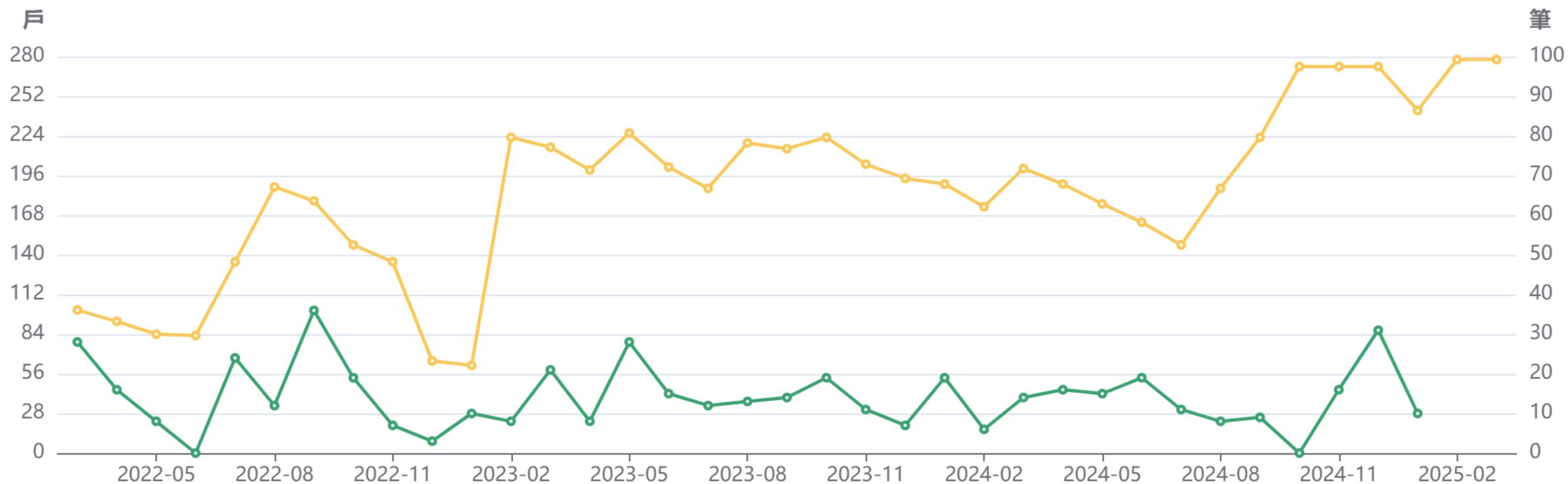


資料來源:樂居



新化區

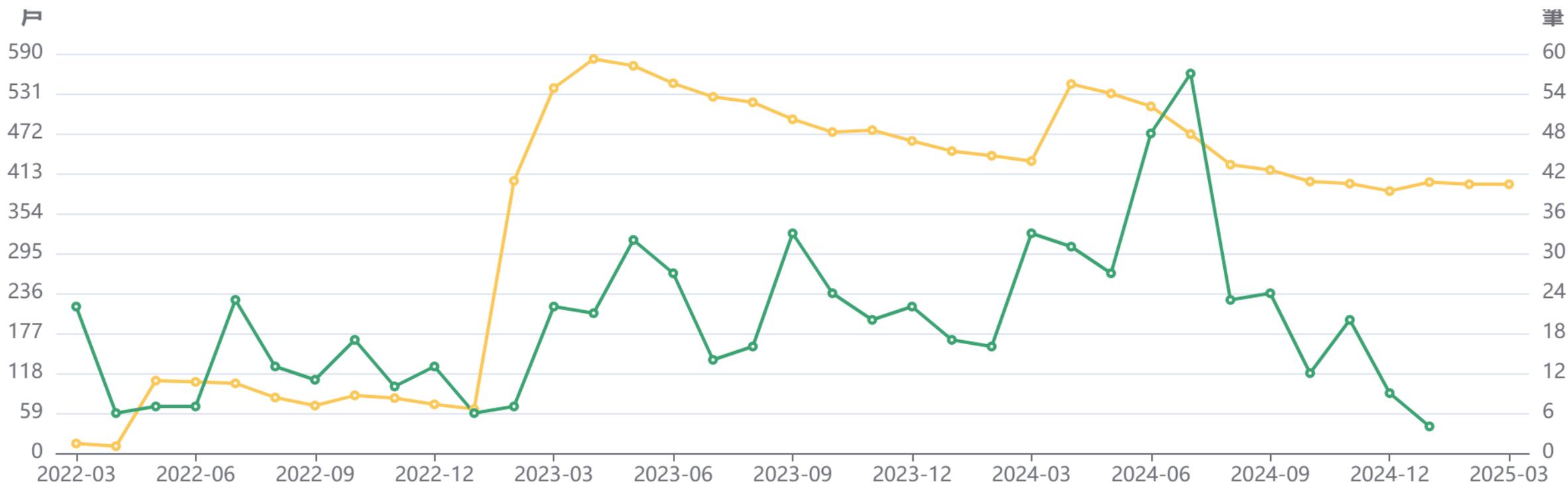
○ 新案交易量 新建案 ○ 新案待售存量 新建案



資料來源:樂居

關廟區

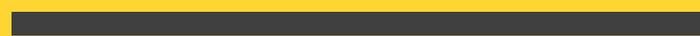
○ 新案交易量 新建案 ○ 新案待售存量 新建案



資料來源:樂居



C



2025國際局勢

MAGA風暴席捲全球

- ✓ 川普關稅貿易戰影響全球
- ✓ 台積電設廠計畫影響全球科技業布局

地緣政治風險升高

- ✓ 美國在烏俄戰爭與中東戰爭角色改變，對台海間安全平衡，不確定升高
- ✓ 地緣衝突供應鏈中斷，及航運安全問題，間接拉升成本壓力

中國經濟衰退影響

- ✓ 美中貿易摩擦升溫，影響各國企業在中國設廠，連帶影響亞洲經濟變化
- ✓ 中國產能過剩外溢，低價出口競爭，加劇全球貿易緊張局勢。

全球氣候變化及碳稅

- ✓ 極端氣候恐進一步推升大宗商品及能源價格，增添全球物價上漲壓力。
- ✓ 各國陸續科徵碳稅，造成成本上升，綠色通膨新影響



D

2025機會

- 經濟面穩定:受惠 AI、雲端應用需求強勁 工業、製造業生產連11紅



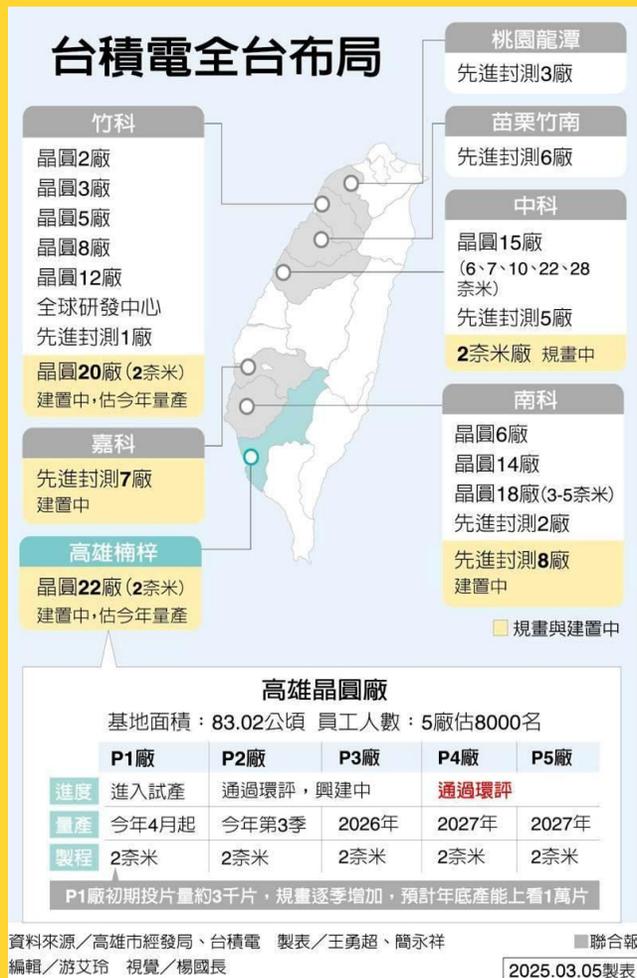
節錄行政院國家發展委員會-2025年總體經濟情勢及未來展望

2025機會

- 資金面充沛:
台灣金融機構存款總金額60.2兆
- 美股動盪牽動?

台積城市繼續往前走

2025機會



- A. 3/3魏哲家宣布加碼在美國投資1000億美元折合約3.3兆元新台幣
- B. 3/6魏哲家表示絕對不會影響台積電在台灣本地的投資，台積電在台灣要蓋的11座產線，仍會如期前進。

3 2025機會

M型消費差距更明顯化V型化

高科技資源過度集中

最窮、最富家庭收入差距66倍！

即使首購產品也請往M右側經營

設定個案特色

科技人的需求

2025機會

產品規劃多元性，不同房型規模規畫

兩房及三房同質規劃產品同質性多

「要填滿一個水瓶，如果全部都塞大石頭，空隙就多，必須要靠小石頭補滿。」宏盛總經理陸永富形容，大型案件固然能帶來豐厚營收，但用來填補重磅巨作空檔的小而美建案，也是維持營運穩定不可或缺的一環。

5 2025機會

媒體通路與型式的變化

短影音經營

長期經營累積信任

台南建築經營協會
超認真讀書會



THANK YOU

感謝資料提供
王世勳理事長
台南市代銷經紀業
樂居
591