



2025年房市的 機會及挑戰



2025上半年挑戰

1. 上半年買賣移轉件數
2. 上半年預售成交量
3. 上半年新成屋成交量
4. 各區人口移動變化

2025下半年機會

預計下半前推出個案、各區域戶數、利空出盡、
關稅政策、央行房市政策 預計9月事情底定央行提出寬鬆政策

策略應變

業務銷售如何因應，現場人力縮減，減少媒體開支，
理解客戶目前困難點偕同建商一起解決

建築業開發的模式與改變

暫緩開工，建照展延，個案讓利，付款配合等方向持續進行

2025上半年 房市所遇挑戰

限貸令威力持續發酵

放棄掙扎？「先買後賣」簽切結每月不到百件 限貸令壓垮換屋族

2025/06/20 20:28

文/記者朱語喬

打炒房無辜受累？央行限貸令下 9成換屋客被迫「自生自滅」

東森財經

2025年7月7日 週一 下午12:57

政策美意變調 換屋族淪最大受害者

房地產部落客「賣厝阿明」在[粉專](#)上表示，根據央行統計，2023年6月至2025年5月底期間，全台第二戶房貸撥款共2.1萬件，其中僅2091件成功簽署切結換屋協議，占比約10%。這項數據背後隱藏著多重意涵：一方面可能顯示多數購屋者資金充裕不受影響，但更可能反映的是，許多有實際換屋需求的家庭因政策限制而被迫暫緩購屋計劃。尤其令人憂心的是，在向央行陳情換屋困難的59個案例中，有22件遭銀行直接拒絕，拒絕率達37%，顯示金融機構在風險考量下，對換屋貸款的審核日趨嚴格。



第一季房貸樣本數	2024 Q1	2025 Q1	增減幅
高雄市	7,656	5,298	-30.8%

平均核貸成數	2024 Q1	2025 Q1	增減幅
高雄市	73.6%	72.7%	-0.9%

資料來源:聯徵中心

台積電赴美設加碼



台積電增加美國投資對台影響評估

台灣經濟面	國內民間投資	假設對美國每年增加250億美元投資，而在台投資每年減少250億美元，等同削減掉國內民間投資額15%
	就業市場	台積電近20年員工新增6萬人，去年雇用6,000人
	房市	若赴美投資而非在台設廠，可能也影響接下來房價
全球產業面	客戶	台積電報價上漲將會使客戶成本增加
	競爭對手	競爭對手若不需赴美設廠，成本可能會比較便宜，不過台積電目前技術保持領先
	設備供應鏈	受惠程度可能僅是維持而不一定增加
	半導體產業	提高美國的投資，將會壓縮到其他地區資本支出，包括台灣、日本、德國

資料來源：採訪整理

製表：楊淨淳

台積電在美國戰略投資進展加速

地區	時間	標題	內容
美國	2020/05/15	台積公司宣布有意於美國設立先進晶圓廠	<ul style="list-style-type: none">台積電宣布有意於美國興建且營運一座先進晶圓廠規劃產能為20kwpm該晶圓廠將於2021年動工，於2024年開始量產台積公司於此專案上的支出（包括資本支出）約120億美元。
美國	2022/12/06	台積公司宣布亞利桑那州晶圓廠擴建計畫	<ul style="list-style-type: none">台積電宣布亞利桑那州晶圓廠興建第二期工程，預計於2026年開始生產3奈米製程技術兩期工程總投資金額約為400億美元兩期工程完工後將合計年產超過60萬片晶圓，終端產品市場價值預估超過400億美元。
美國	2024/04/08	TSMC Arizona與美國商務部宣布最高可達66億美元的晶片法案直接補助，該公司並計畫在鳳凰城設立第三座先進晶圓廠	<ul style="list-style-type: none">台積電宣布計畫在TSMC Arizona設立第三座晶圓廠TSMC Arizona的三座晶圓廠（合計）預計將創造約6,000個直接的高科技、高薪工作機會TSMC Arizona的第一座晶圓廠依進度將於2025年上半年開始生產4奈米製程技術（已於2024年下旬量產）第二座晶圓廠將生產3/2奈米製程技術，預計於2028年開始生產第三座晶圓廠預計將在20年代底採用2奈米或更先進的製程技術生產晶片隨著第三座晶圓廠的設立計畫，台積公司在亞利桑那州的總資本支出超過650億美元客戶引言：AMD、Apple、Nvidia
美國	2025/03/04	台積公司宣布有意增加在美投資金額至1,650億美元以驅動人工智慧未來	<ul style="list-style-type: none">有意增加在美投資金額至1,650億美元（新增1000億美元）包含興建三座新晶圓廠、兩座先進封裝設施，以及一間主要研發團隊中心未來四年為約40,000個營建工作機會提供支持客戶：Apple、Nvidia、AMD、Broadcom、Qualcomm。

據了解，台積電宣布有意增加1000億美元（約3.3兆新台幣）投資美國先進半導體製造，包括興建3座晶圓廠、2座先進封裝設施以及1間研發中心。然而，不少專家直指，此次對美國的重大決策將對台灣的投資環境造成重大壓力，尤其是中南部可能首當其衝，針對台灣尚未建設的工廠也將面臨更多考驗與變數。

台積電赴美擴廠 南台灣房市會崩盤？

朱福山

2025-04-02

嚴重影響市場信心面不足

川普關稅戰對台灣影響

川普「對等關稅」完整清單

數字為美對各國新課關稅，括號內為各國對美關稅

中國	34%	(67%)
歐盟	20%	(39%)
越南	46%	(90%)
台灣	32%	(64%)
日本	24%	(46%)
印度	26%	(52%)
南韓	25%	(50%)
泰國	36%	(72%)
瑞士	31%	(61%)
印尼	32%	(64%)
馬來西亞	24%	(47%)
柬埔寨	49%	(97%)
英國	10%	(10%)

南非	30%	(60%)
巴西	10%	(10%)
孟加拉	37%	(74%)
新加坡	10%	(10%)
以色列	17%	(33%)
菲律賓	17%	(34%)
智利	10%	(10%)
澳洲	10%	(10%)
巴基斯坦	29%	(58%)
土耳其	10%	(10%)
斯里蘭卡	44%	(88%)
哥倫比亞	10%	(10%)

資料來源：美聯社

川普對等關稅震撼彈，衝擊9千億產值與12萬勞工

2025年4月初川普拋下關稅震撼彈，若美國對等關稅在談判後維持32%高，經濟部長坦言會影響新台幣9千億元產值的產業以及12萬名勞工，根據國發會主委劉錦清說明，將是影響今年的經濟成長率保3%的關鍵。

從中美貿易戰2018年開始，台灣企業出口的主要產品及區域國家開始變化，逐年降低對出口中國的依賴程度。

根據財政部統計台灣2020年和2024年間的出口貿易狀況，台灣出口中國比例從43.9%降到31.7%，出口美國從14.6%增加到23.4%，出口東協從15.4%增加為18.5%，可見台灣每年出口美國和東協的比例越來越多，對企業影響也越來越大。

近年對主要市場出口占比

■ 中國大陸與香港 ■ 美國 ■ 東協 ■ 歐洲 ■ 日本 ■ 其他



嚴重影響台灣中小企業、電子代工業
及購屋民眾對經濟不確定性

台幣升值對經濟影響



台幣對美金匯率：從今年4月初最高點到7月初最低點 **升值13.16%**

台灣產業屬於出口導向 電子零組件、半導體、傳產 收入多以美元計價

中小企業多以代工為主 毛利較低，本地出口商毛利率將一夜間「賺變賠」，觸發中小企業倒閉潮甚至失業潮。

新台幣強升衝擊出口導向機械業 公會：有業者不接單恐致無薪假

台幣狂升害慘半導體？晶圓供應鏈全線告急 專家喊日月光、力成也快不行：「只有這2檔」撐得住
FTNN新聞網
2025年7月7日

新台幣升值如雙面刃 對台灣「弊大於利」

記者鍾泓良／台北報導
2025年6月30日

台股面臨雙重利空？台積電營收月減17%爆冷！新台幣升值創36年最大

大立光上季獲利失血42億、EPS崩8成 林恩平：台幣升值「影響滿大」
記者鍾張涵／即時報導
2025年7月10日 週四 下午5:28

交屋潮來襲使照量持續增加

房產

〈房產〉交屋潮來了 今年全台前五月住宅使照量首破5.5萬戶 創20年來新高

鉅亨網記者張欽發 台北 | 2025-07-18 13:33

1-5月高雄住宅使照量					
年度	2021	2022	2023	2024	2025
戶數	5362	6685	7518	7288	7419

高雄1-5月使照量2025 跟2024年相比成長**1.8%**

跟2023年相比減少**1.32%**

雖然有成長但微幅且大多數是預售期完銷的案子

投資客買入相對低點成屋後少賺求成交 購屋族也會考量選擇

讓現場銷售較困難



應使照增加 眾多投資客出現平轉或賠售

房仲揭高雄「多筆賠售」原因 網諷：居住正義達成了

2025-05-12 18:32 聯合新聞網／綜合報導

根據實價資料查詢，高雄市今年房價第1季出現多筆「賠售案例」，對此，房仲指出因為政經環境市場不穩定，加上購屋族面臨預售屋交屋，貸款卻受限貸令卡關或成數不足等問題，導致屋主寧可小賠出售其他房產，同時地面師詐騙案頻傳，民眾遭到詐騙只能用不動產抵押貸款，對此，有不少網友嘲諷地說「居住正義達成了」。

高雄預售屋1周沒賣還17戶解約？查證為實登
未更新與平轉買賣時間差

2025/07/22 12:10 壓蘋新聞網 / 葉家銘 綜合報導

京城集團發言人周敬恆指出 **7戶都平轉** 通常客戶解約到簽約會有2-4周時間差，「早期購入者，隨著高雄台積電效應與城市建設，都有明顯房價增值價差，若沒有特殊原因不太可能在完工時跑去退戶，畢竟購屋族都能享有房價明顯增值，經查證都是屬於平轉戶依法解約。」

市場上越來越多平轉甚至賠售的預售屋 新成屋 影響周邊新案銷售

平轉買到賺到 🔥 美術1號院 🌳 面公園三房平車稀有兩衛

瀏覽人數：536 (114 | 422) 最近更新：15分鐘前

有效期：2025-08-10



急售！森美樹二房平車，不賺錢直接平轉就這間

瀏覽人數：39 (9 | 30) 最近更新：14分鐘前

有效期：2025-09-25



47次觀看

政策因素開工量持續增加

理財周刊

央行18個月動工期限壓著建商，三大因素加持，全台爆發開工潮

顏瓊真

2025年5月9日



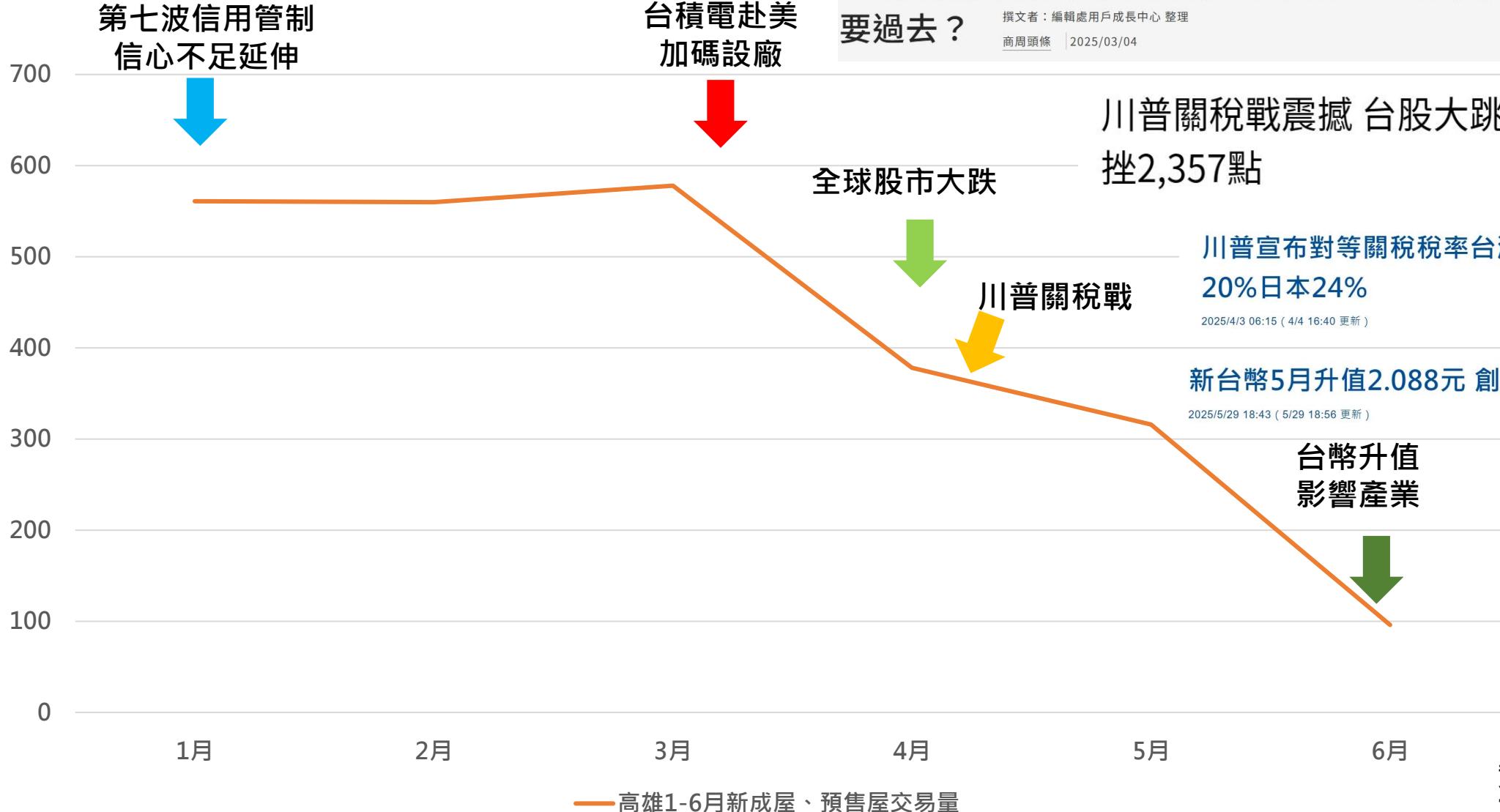
住宅大樓開工統計表1-6月(高雄跟大高雄)

年份	個案數	總戶數							小計	
		店鋪	辦公	住宅戶房數						
				1R	2R	3R	4R	樓中樓		
2024	66	78	28	527	2277	3134	683	3	6730	
2025	97	137	6	609	4198	3843	494	3	9290	
年增率	46.97%	75.64%	-78.57%	15.56%	84.33%	22.63%	-27.67%	-	38.04%	

總體戶數受到18個月開工期 今年1-6月跟去年相比成長**38.04%**

兩房戶數增加最多到**84.33%**，為了提供「買得起的總價」以保持銷量，也傾向推案小坪數住宅，因此，2房或小3房格局成為近年來建商推案的主流。

2025上半年房市分析



資料來源:實價登錄
2025/6實登尚未完整

2025上半年新成屋大樓成交量

數字說沒事？現場喊凍死！謝哲耀：限貸令打殘房市 拖住剛需與信心

2025-06-19

高雄市	1月	2月	3月	4月	5月	1-5月
2024年	606戶	764戶	959戶	851戶	799戶	3979戶
2025年	119戶	231戶	170戶	131戶	89戶	740戶
年增減率	-80.36%	-69.76%	-82.27%	-84.61%	-88.86%	-81.41%

高雄2020-2024年 年平均成交量5111戶 平均一個月賣425戶

2025上半年預售大樓成交量

房市買氣像跳樓機！六都預售屋銷況慘爆 通通1天賣不到30戶

三立新聞網

2025年6月18日

高雄市	1月	2月	3月	4月	5月	1-5月
2024年	2080戶	1152戶	1416戶	1363戶	1676戶	7687戶
2025年	442戶	329戶	408戶	247戶	227戶	1653戶
年增減率	-78.75%	-71.44%	-71.13%	-81.88%	-86.45%	-78.47%

高雄2020-2024年 年平均成交量10615戶 平均一個月賣884戶

資料來源:實價登錄

2025上半年中古屋大樓成交量

房產 〈房產〉預售屋與中古屋價差幅度驚人 台中高達
103% 高雄、台南也超過80%

鉅亨網記者張欽發 台北 | 2025-07-25 11:46

高雄市	1月	2月	3月	4月	5月	1-5月
2024年	1228戶	1021戶	1569戶	1396戶	1386戶	6600戶
2025年	583戶	615戶	850戶	558戶	398戶	3004戶
年增減率	-52.53%	-39.75%	-45.82%	-60.03%	-71.29%	-54.48%

高雄2020-2024年 年平均成交量12001戶 平均一個月賣1000戶

中古屋總價帶下修

南二都中古屋主力總價下修 500萬占比躍升第一名

2025.05.16 / 09:42 / 工商時報 頭瑞田

#中古屋 #高雄 #台南

2025Q1 南二都中古屋成交總價帶

台灣房屋集團趨勢中心

成交總價 佔比	高雄市			臺南市		
	2024 年 Q1	2025 年 Q1	差異 (百分點)	2024 年 Q1	2025 年 Q1	差異 (百分點)
500 萬元以下	25.7%	37.1%	11.4	35.4%	41.9%	6.5
500-1000 萬元	40.2%	36.6%	-3.6	44.0%	38.6%	-5.4
1000-1500 萬元	20.9%	16.9%	-4	14.7%	13.4%	-1.3
1500-2000 萬元	5.4%	4.1%	-1.3	3.1%	2.5%	-0.6
2000 萬元以上	7.4%	4.9%	-2.5	2.6%	3.4%	0.8

資料來源:內政部實價登錄

備註:值為屋齡 5 年以上大樓華廈公寓套房成交總價(不含一樓及特殊交易)

台灣房屋集團趨勢中心經理李家妮16日表示，「南二都」的台南和高雄，受惠南科、台積電等產業建設效應，帶動近年房價飛高，如高雄楠梓等熱區，房價更是連翻2倍，然而民眾薪資漲幅未能跟得上房價，首購族、年輕家庭想買房只能迫使「往低總價移動」。

加上近期受限貸令卡關，核貸成數保守，購屋族不得不下修總價預算，以利降低自備款負擔，而總價500萬以下在高雄仍以老公寓華廈居多，公設比低CP值高，長遠來看，又有危老都更潛力，吸引小資族或置產族入手。

年輕購屋族群 往低總價老公寓、華廈 去做考量

2025上半年買賣轉移棟數

8年新低！六都上半年建物交易量大減26% 專家憂：房仲恐倒100家

東森財經

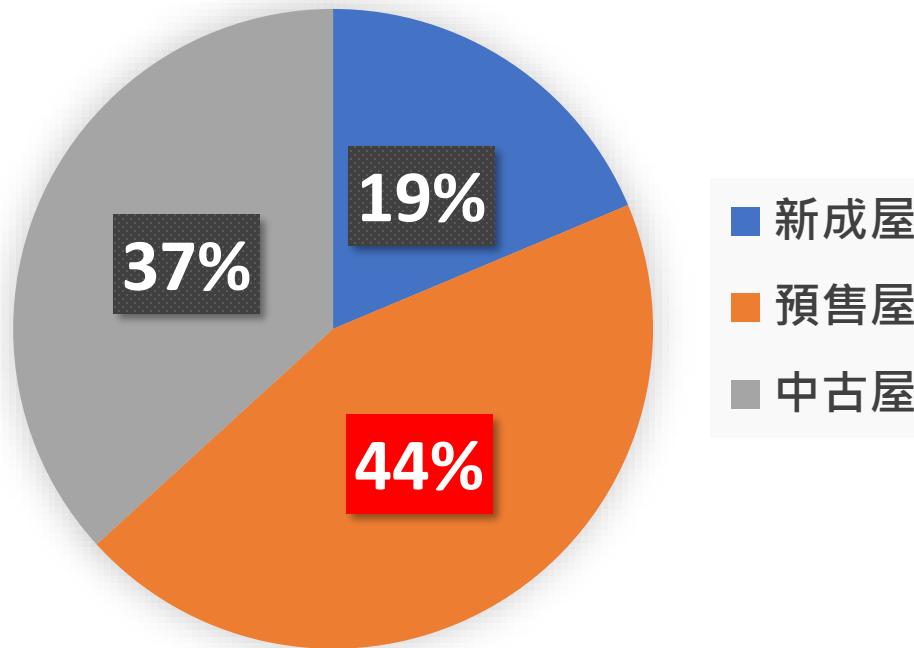
2025年7月2日 週三 下午12:33

高雄市	1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月
2024年	4149戶	2447戶	3839戶	4202戶	5194戶	4048戶	23879戶
2025年	2342戶	2632戶	3026戶	2504戶	2254戶	2947戶	15705戶
年增減率	-43.54%	7.56%	-21.18%	-40.40%	-56.61%	-27.21%	-34.24%

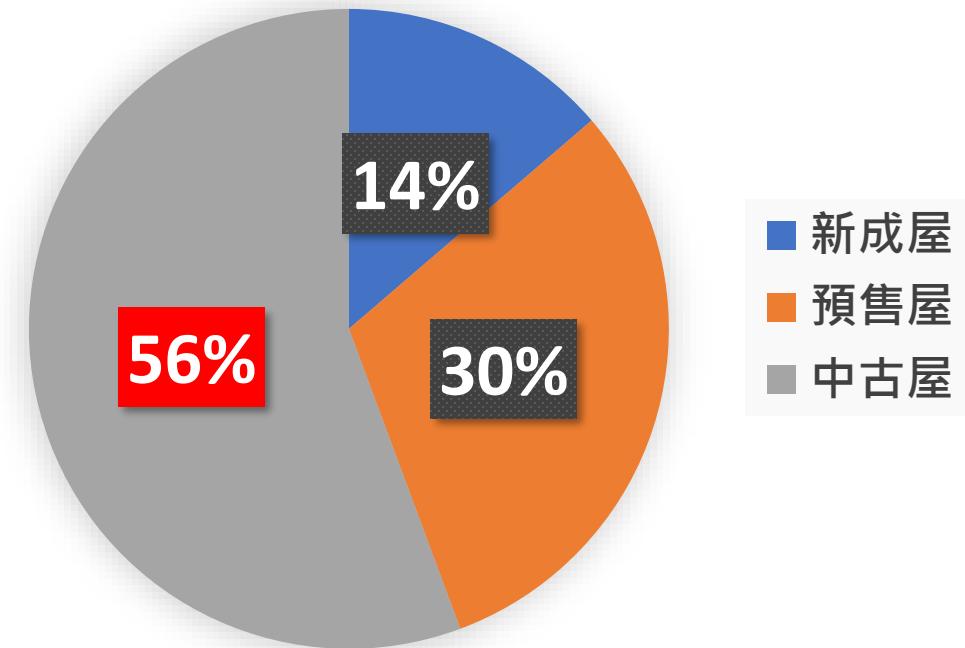
資料來源:內政部統計部

2025房市成交類型分析

2024全市場交易占比



2025/1-5月全市場交易占比

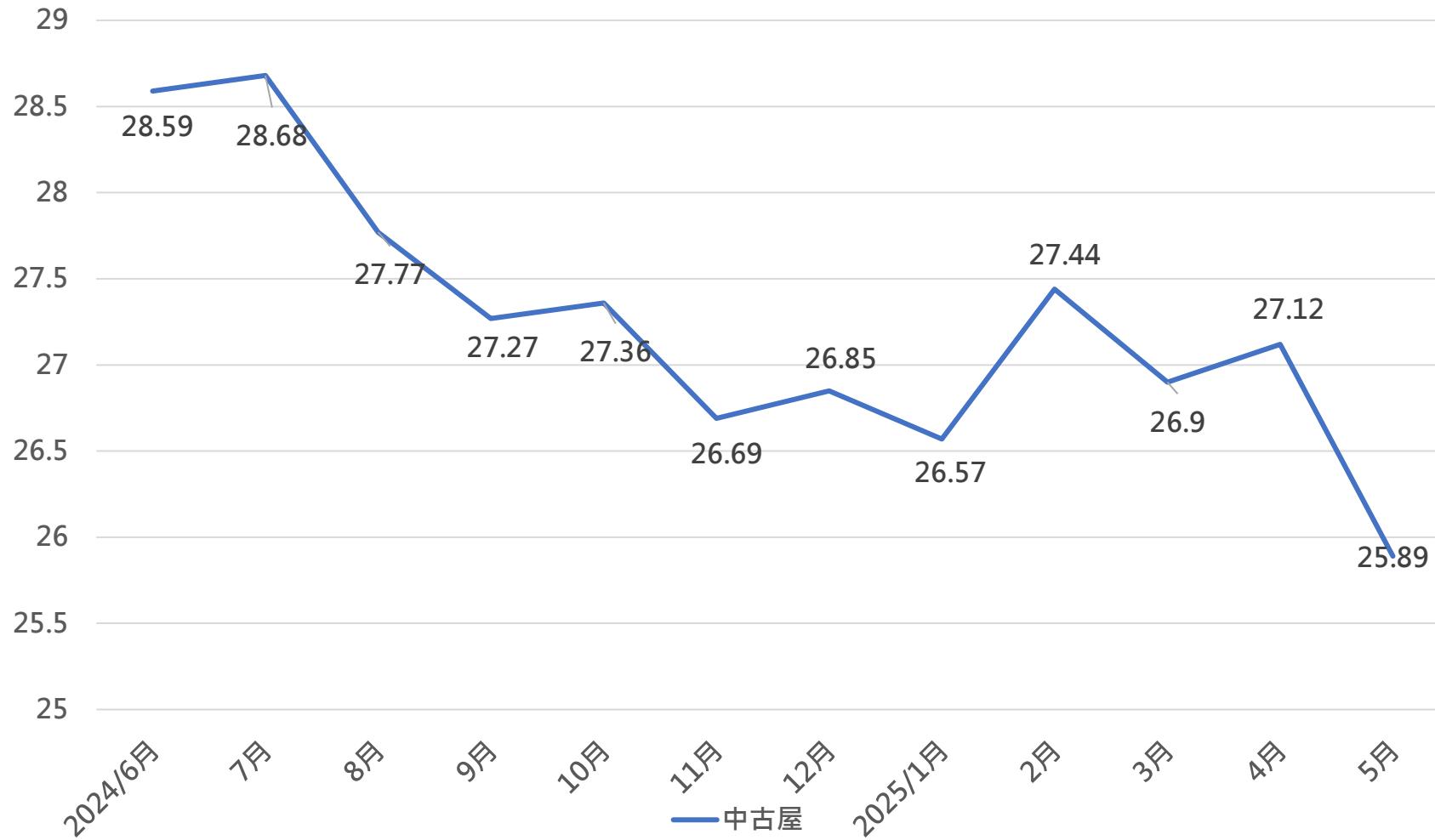


中古屋 由於溢價幅度大 使照量增加及低總價公寓 成為交易主流

預售屋 整體市場信心度不足 比例降低

新成屋 第七波信用管制 造成貸款問題 雖然不是降幅最多的 但成交量大幅縮水

高雄大樓各種交易單價落差



新成屋及預售屋的價差3-4萬/坪 整體新案價格持穩
中古屋前期取得成本較低 在信心度不足的情況下:跌幅較大

2025年5月
新成屋成交均價
37.99萬/坪
預售屋成交均價
41.81萬/坪

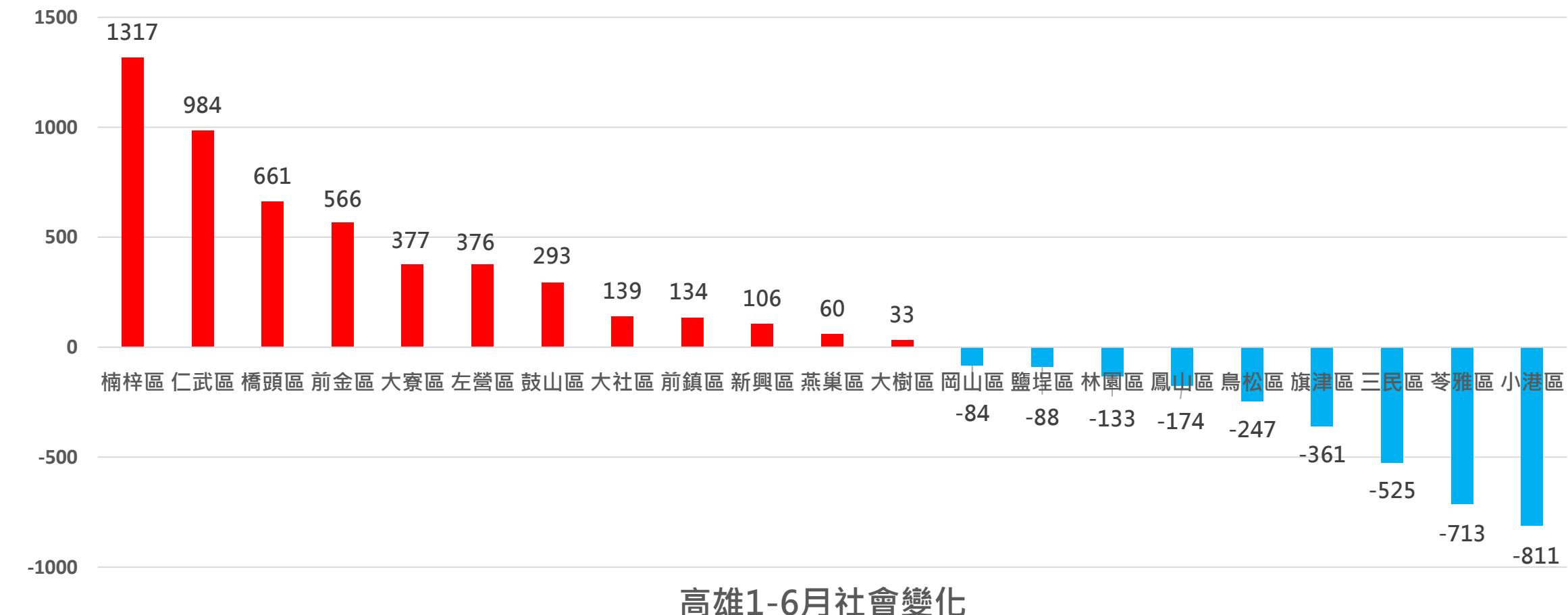
資料來源:實價登錄
單位:坪/萬
2025/6實登尚未完整不納入統計

2025上半年各區遷入遷出變化

台積電利多加持 高雄楠梓區上半年人口成長最多

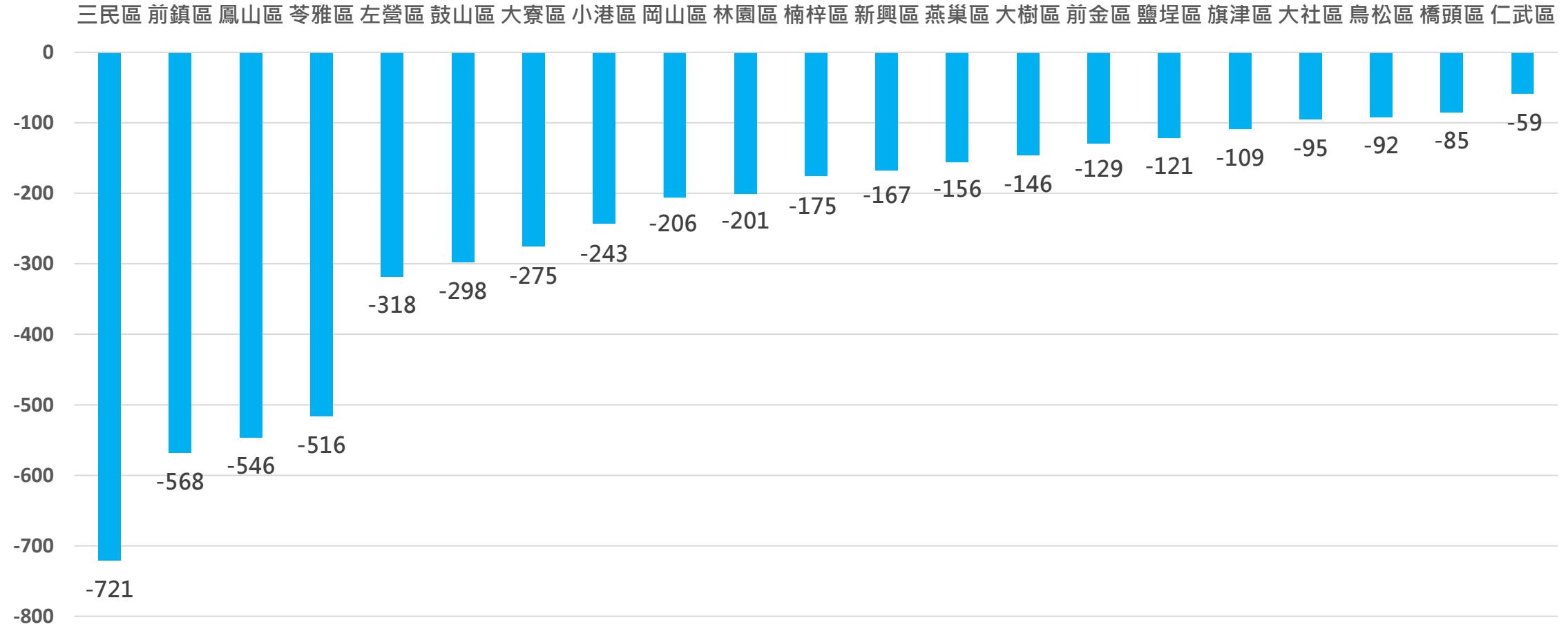
2025/07/02 23:08

(記者陳文嬪 / 高雄報導)



產業利多加持:楠梓區、仁武區、橋頭區 等新興重劃區 人口大幅遷入

2025上半年各區出生死亡變化

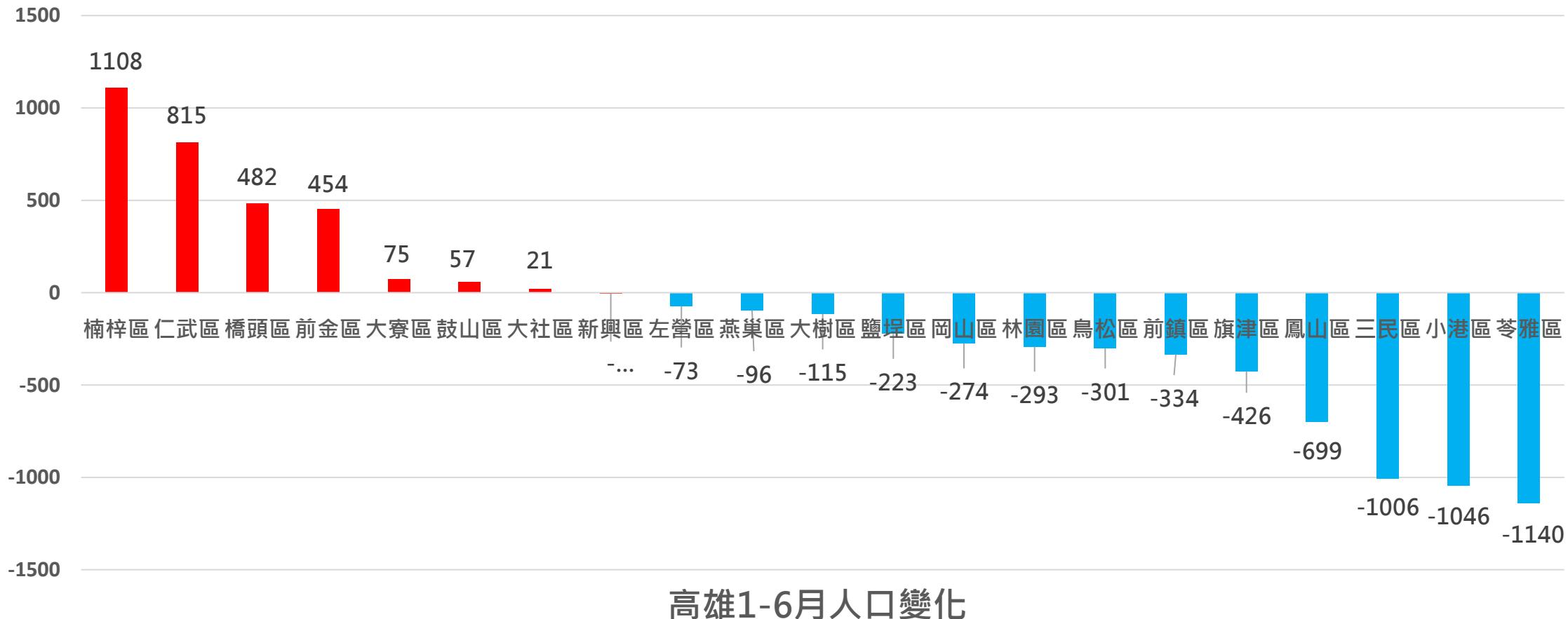


2025上半年各區人口變化

高雄總人口數減少中！持續「生不如死」...台
積電效應讓楠梓區「激增」

三立新聞網

2025年7月3日



高雄1-6月總人口數減少5128人 但並非是人口遷出而是高齡化社會的影響 產業持續帶動人口遷入

2025高雄家戶人口變化

少子化，房價為何還在漲？比起「人口數」，這個房市關鍵數字更重要

高雄家戶人口比	
2011	2.68
2020	2.47
2025	2.26

每當提到房市，大家會不會好奇：明明「少子化」、「人口老化」已經是「現在進行式」，房價為什麼還在漲？這是因為，比起「人口數」，還有一個對房市更關鍵的數字：「家戶數」！

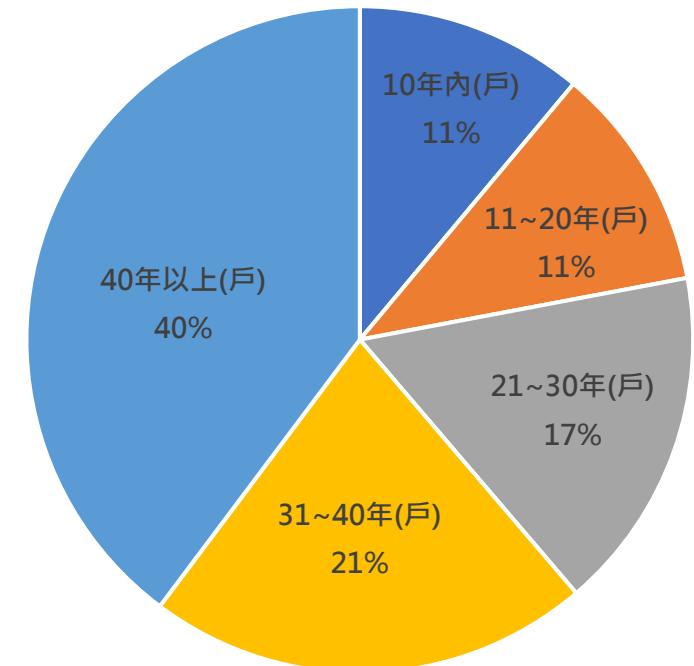
從「需求面」來看，台灣的「人口數」雖然在減少，但是「家戶數」卻持續逆向增加！



2011-2025/6
15.67%

整體高雄家戶結構
從以前三代同堂
現在二代同堂
年輕人利用新青安購屋，不願再跟長輩住
家戶人口逐漸減少.....

高雄住宅屋齡統計



■ 10年內(戶) ■ 11~20年(戶) ■ 21~30年(戶) ■ 31~40年(戶) ■ 40年以上(戶)



高雄市114年6月屋齡分布

屋齡	10年內	11~20年	21~30年	31~40年	40年以上
戶數	136011戶	134455戶	205212戶	263863戶	488032戶

30年以上 換屋需求占比**61%**

2025高雄購屋族年收入

高雄第一季房貸族年收入

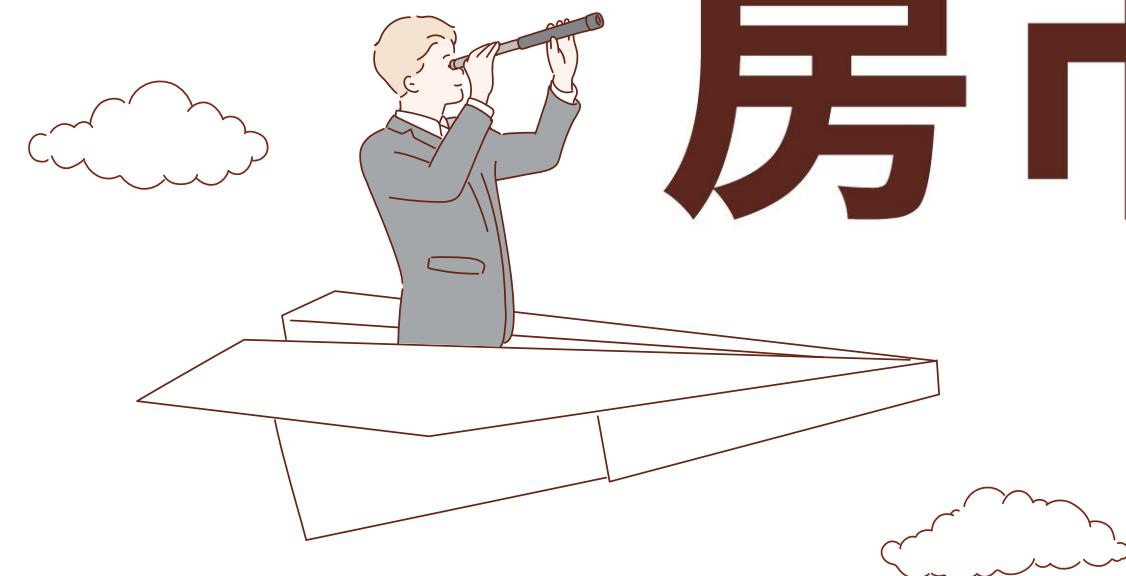
年分	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
年收入	60萬以下		60-120萬		120-200萬		200萬以上		未貸款	
樣本數	2418	1590	3157	2346	1346	826	735	536	2779	2702
佔比	23.17%	19.88%	30.25%	29.32%	12.89%	10.32%	7.04%	6.7%	26.63%	33.77%
職位	上班族 作業員		公務員 工程師		中階主管 高階工程師		高階主管 企業主		高資產族群 未受影響	



0-120萬 主力購屋族群
減少貸款1639戶

第七波信用管制
影響最多是新青安及換屋族
不貸款的有錢人反而佔多數

2025下半年 房市機會

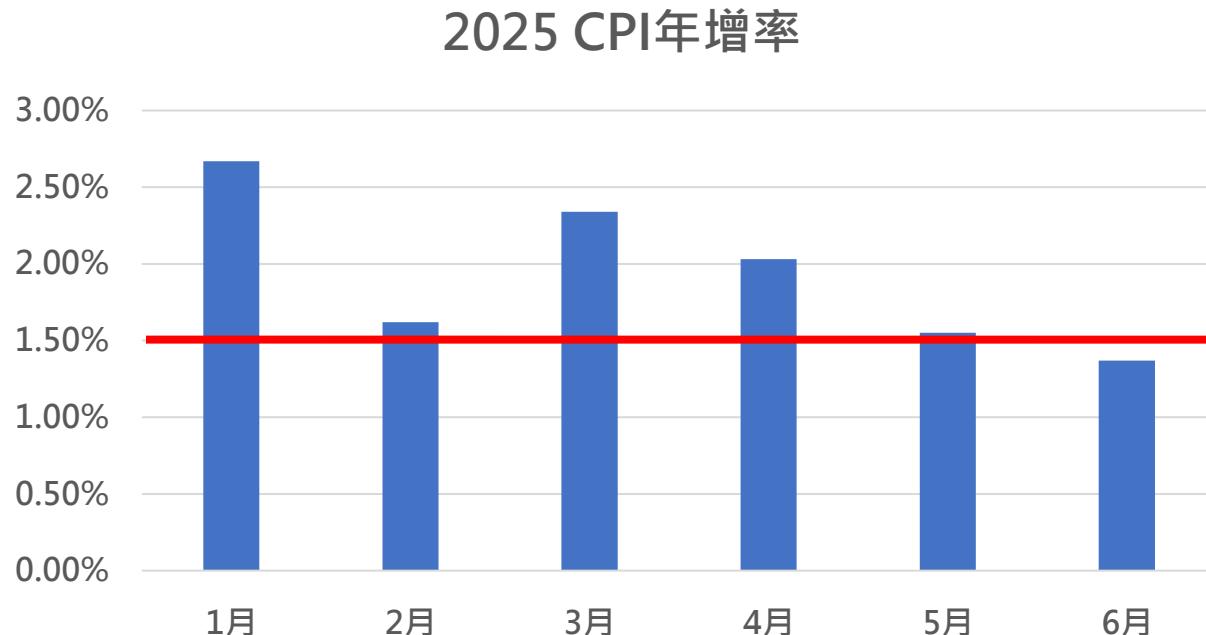


央行房市寬鬆政策

ETtoday新聞雲 > ETtoday財經雲

2025-07-25 13:16

央行9月有寬鬆空間 台經院：房市活水看貨幣政策調整



ETtoday新聞雲

楊金龍：是否降息 關鍵在CPI年增率 $<1.5\%$

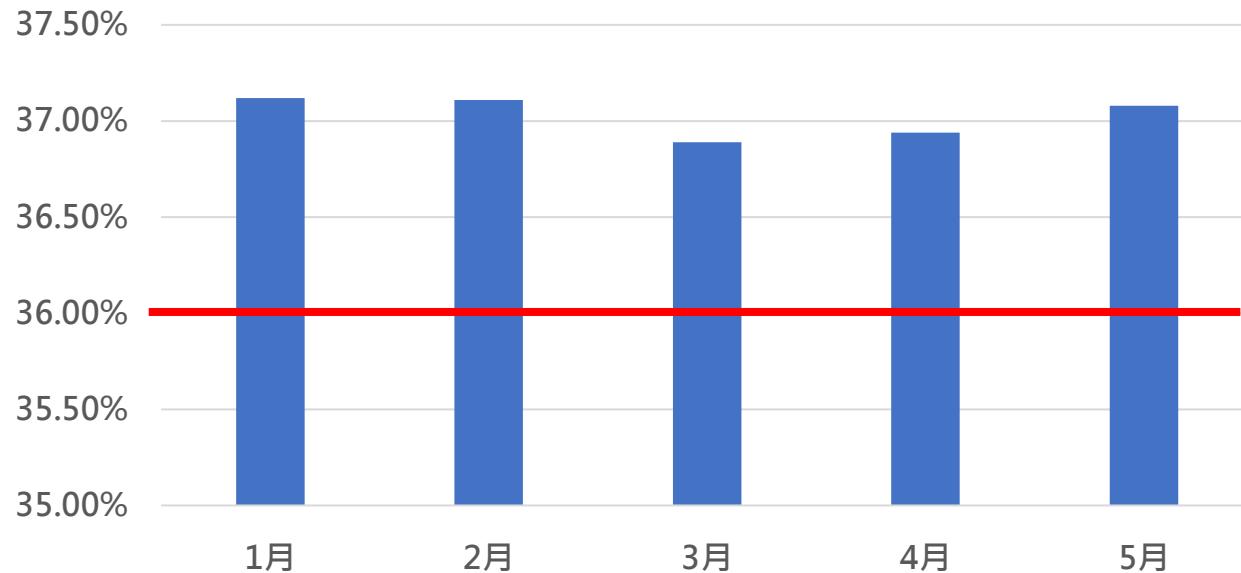
2025.03.14 / 03:00 / 工商時報 巫其倫

台經院今天公布最新經濟預測，認為最悲觀的時刻已經過去，上修全年經濟成長率預測值至3.02%。台經院景氣預測中心主任孫明德指出，台灣內需比較疲弱，物價也緩步下滑，央行9月可以考慮適度寬鬆，刺激景氣。

台經院此次預測下修民間消費、上修外需與民間投資，預期2025年經濟呈現「前高後低」走勢，全年經濟成長率為3.02%，較4月預測上修0.11個百分點。

央行不動產放款集中度檢討

2025不動產放款集中度



楊金龍指出，對於目前的不動產貸款集中度37.1%，我們不會以一個絕對數據來看，雖然有下來，但還是要深入評估，可能沒辦法回到過去的34%或35%，因為現今房價與市場跟過去不同，「主因是現今的房價變高了」，所以以前的不動產貸款集中度36%跟現在的36%可能不一樣，過去可能35%是合理，但現在可能要36%才算是合理，這部分央行都會持續密切關注。

五、「企業貸款意願不高」。據金管會統計，今年4月底止，國銀總放款餘額約43.26兆餘元，月增額328億元，年增8.45%，分別創下近22個月、近10個月新低，放款成長動能疲弱，主因是企業周轉資金需求減少，部份企業更趁台幣升值而加速償還美元貸款。當企業貸款放款增幅減弱，不動產放款集中度不僅難以下降，甚至會因此而上升。

七都暨全台購置住宅貸款違約率(單位:%)								
區域	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4
台北市	0.08	0.08	0.08	0.09	0.10	0.09	0.10	0.10
新北市	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
桃園市	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
台中市	0.03	0.04	0.04	0.04	0.05	0.05	0.05	0.05
臺南市	0.07	0.07	0.06	0.06	0.07	0.07	0.07	0.08
高雄市	0.08	0.07	0.08	0.08	0.08	0.08	0.07	0.08
新竹縣	0.01	0.01	0.01	0.01	0.02	0.02	0.02	0.02
新竹市	0.02	0.04	0.03	0.03	0.02	0.03	0.03	0.03
全台	0.06	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07

資料來源：內政部、住商機構彙整。

房價上漲過去的集中度比例不合時宜→今年台幣升值企業加速美金還款
整體放款減弱，升高不動產放款集中度的比例→台灣去年房貸違約率偏低
每萬人才7戶違約
整體信用管制政策應該跟隨市場動態調整
把錢借給有抵押房地產才是對銀行最保險

川普關稅政策已疲乏

川普對等關稅20%為暫時性稅率 行政院： 已洽約下次會議

2025年08月01日 08:29

美國於美東時間7月31日公布台灣適用的對等關稅稅率為20%。對此，行政院台美經貿工作小組表示，美方通知我方，因談判時程安排，台美尚未能進行總結會議，因此美方先對我國公布20%的「暫時性稅率」，台美雙方後續將持續磋商，而且雙方將一併討論供應鏈合作及232條款相關議題，「目前已在洽約下一次會議」，只要達成協議，可望再調降稅率，並爭取232條款關稅優惠待遇。

台美經貿工作小組說，台灣為美國第六大貿易逆差國，2024年貿易逆差金額為739.2億美元，美國於4月2日公布對台灣的對等關稅稅率為32%，此次美方公布行政命令，將台灣的對等關稅稅率調降為20%，後續台美雙方達成協議後，稅率可望再調降。



雖然對等關稅20%
美國政府已明示
即使8/1之後還能談判
關稅議題已疲乏

產業投資高雄遍地開花

搶台積電1奈米製程！高市爭取推薦進駐
白埔產業園區 經長回應了

2025/06/25 20:19:27
經濟日報 記者江睿智／台北即時報導



亞洲資產管理中心高雄專區今揭牌 23家金融業者啟用營運

2025/07/22 18:00:03
聯合報 記者郭韋綺／高雄即時報導

地區	進度
白埔產業園區	2/19環評大會審議通過 預計2026動工
楠梓產業園區	台積電 3/31 二奈米擴廠典禮 P1廠上半年商轉，LOGO亮相，下半年量產 P2廠預計下半年完工，明年營運、P3預計115完工 P4、P5廠 3/2環評審查通過 P5廠117年第1季全部營運
橋頭科技園區	已核准25間廠商進駐 近期動土廠商:鴻華先進、智歲、鈦昇、新特、凱舟 預計今年12月完成公共工程
仁武產業園區	25家廠商同步建廠 第一期統包工程 預計第二季完成 第二期工程委託開發 預計今年底動工
亞洲新灣區	亞灣2.0 鴻海與輝達算力中心 AMD高雄辦公室 3/25 開幕 捷運黃線Y15聯開案-鴻海南部總部 特貿三公辦都更動土
亞洲金融管理中心	7月開辦業務，已有54家金融機構與市府簽署MOU，金管會也已核准23家申請金融業者啟用營運，目標在2026年金融資產規模達到34兆元。

以高雄為主的金融管理中心

[政治] 推「亞洲資產管理中心」高雄示範區 卓揆宣示取代港、星 打造全球金融樞紐

鄭佑漢

2025年7月15日 週二 上午10:47



專區範圍

亞灣園區→復興三路→中山三路→
民權二路→民權一路→民生一路→
民族二路→中正三路→中正四路→
大公路→七賢三路→亞灣園區
(以上均含兩側相鄰街廓)

- 旅運大樓
 - 新創大樓
 - 亞灣 2.0 智慧科技創新園區
 - 亞洲資產管理中心高雄專區範圍
(含篩圓兩側相鄰街廓)

亞洲資產管理中心高雄專區預計比照「亞灣2.0計畫」提供企業「006688」租金補助，即第1、2年免租金，3、4年打6折，5、6年8折，預計將帶動資產管理產業、法律稅務專業機構與家族辦公室等金融服務進駐專區，吸引海外資金與人才回流，平衡南北金融發展。



高雄高薪金融聚落即將誕生

天下雜誌

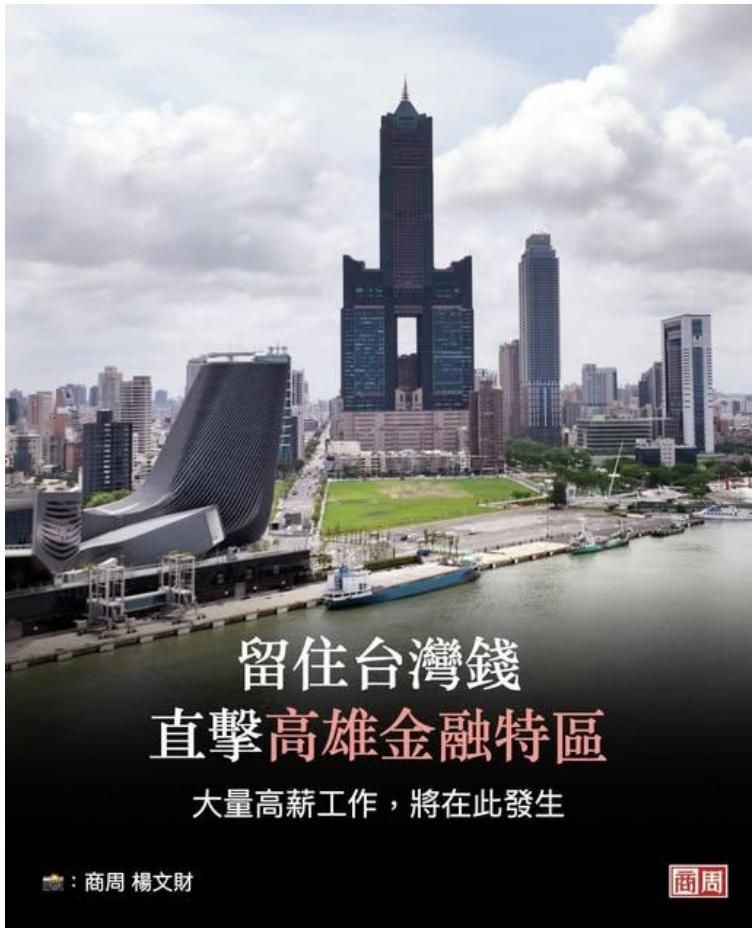
守住18兆台灣富豪的錢 等了30年的亞洲資產管理中心是什麼？

天下雜誌

更新時間2025年6月5日



3



文：商周 楊文財

商周

史上最大金融鬆綁，拚留住台灣錢！高雄直擊9平方公里「富人新邊境」崛起

1. 22項金融業務大開放，力拚「亞洲資產管理中心」！高雄亞灣區成為台灣第一個金融示範區，針對資產逾1億元的族群開放財管業務，已有十多家銀行等金融業者加入。
2. 這小小9平方公里的特區，將改變我們用錢的玩法、工作和創業。包含保單質借、倫巴底貸款等新業務，企圖挽留台商和富人金流、挑戰星港，打造亞洲資產管理新重鎮。
3. 隨著企業「家族辦公室」進駐、資金將流向新創產業，有望孵化本土獨角獸、活絡產業鏈，並帶動金融人才回流。

在被《經濟學人》形容為全球最危險地區之一的台灣，正悄悄出現一處屬於富人的新邊境。

這裡，是亞洲新灣區，是高雄港旁的濱海聚落。台灣第一家洲際酒店落腳於此，全高雄的米其林餐廳也集中於此，港灣邊泊滿遊艇；AWS（亞馬遜旗下雲端服務公司）、微軟等國際科技巨頭已先後進駐，市值剛突破4兆美元的輝達，也即將在這裡設立AI主權辦公室。

最關鍵的是，亞灣區內有一塊面積約9平方公里的範圍，被金管會劃設為全台首座「金融示範區」。這是政府首次針對高資產客群開放的財管特區，金融機構可在此提供其他地區沒有的商品與服務，專門服務「非富即貴」的客戶。

在新加坡 家族辦公室
創造了一萬個高薪就業機會
高雄待續.....

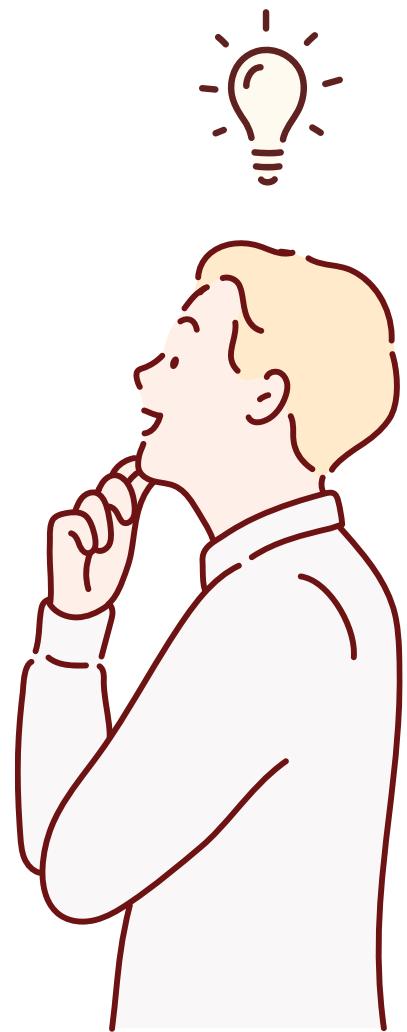
高雄整體交通建設大躍進



運輸	進度
高鐵	高鐵南延屏東確定採「高雄案」，8月送環評2039年通車，不排除分階段通車
台鐵	左營-橋頭 鐵路立體化 可行性研究預計年底完成
捷運	紫線-113/9 可行性研究 送交通部審查 黃線-113/11進場施工 紅線-小港林園線今年11月動工
道路	台39線 2/19動土 預計116/6完工 新台17線 南段一期115/8通車 國道七號 辦理設計作業 預計115年上半年動工 119年完工 翠華路拓寬工程 全段6月通車 高屏第二快速道路 辦理設計作業 預計115年動工 122年完工



業務銷售的 應變策略



縮減整體預算

買氣急凍 代銷業衝擊海嘯第一排

2025/06/02 05:30

[首頁](#) / [地產王](#) /

從千戶剩百戶高雄預售買氣月減73% 代銷月虧百萬等嘸人

市場冷周賣1戶叫熱銷 高雄預售屋價未跌Q1再創新高

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德分析，代銷業通常與建商都有簽訂銷售時間，前期支出費用包括搭建接待中心、廣告費與人事管銷等，若景氣欠佳、又碰上建商對價格堅持時，就可能出現虧損情形。

因此，房市買氣急凍時，代銷業者通常最快感受到不景氣；目前代銷業者多半節省開銷，包括銷售時間的廣告費用省著點花，或是採取店面銷售取代搭建接待中心，甚至接案時也會精挑細選有機會順銷的建案，最後就是避免加價搶案。

購屋觀念

房市冷到發抖
代銷放起無薪假

#591NEWS #地產小學堂



主動出擊開闢更多元化客人



案子都開賣了
用產品及未來高雄房地產趨勢 增加購屋族信心



到科技園區聚落 舉辦說明會



舉辦活動、市集 來吸引來人

異業結盟與自媒體的開發

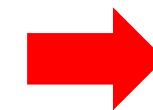
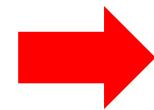


仲介業者合作 拍建案介紹影片



從以往FB為主平台 轉移至Instagram、Threads、YouTube 以短影音的視頻 來介紹個案

理解客戶的困難與建商協助解決



規劃坪數屬於中大坪數
總價2300-3000萬
現階段來客多屬於換屋剛性需求

規劃坪數屬於中大坪數
現階段來客多屬於換屋需求
第七波信用管制第二間只能貸五成
換屋族想換屋卡在自備款不足
原屋想賣 因市場信心度不足 銷售速度較慢
與建設公司協調
三成延後付 等於自備兩成頭期款

理解建案客群所遇到問題
合理的價位
強調自住宜居性及機能性
重獲購屋族信心
成交

與建商討論 如何刺激買氣



幫客戶解決買房後 後續的裝潢大筆的花費



有個案甚至送到百萬家電禮.....

2025上半年熱門建案

	1-6月成屋過戶數				1-5月預售交易量				預 售 屋 工 程 期 較 長
	實登 最低單價 萬/坪	區域	個案	過戶數	預計 完工日期	區域	個案	戶數	
成屋 實登 區域較 低價	31.02	鳳山	風光online	91	2029/Q4	前鎮	AI慕光城	162	
	37.32	前鎮	璟HOLA	65	2027/7	橋頭	世界學	137	
	37.41	三民	齊樂	36	2029/Q1	鼓山	郡都巨蛋	63	
	37.68	三民	靚陽明	34	2028/Q4	楠梓	白隅	57	
	低樓層成交 不到3字頭	楠梓	都薈綻	尚未實登	2030	三民	艾美松	57	
				2029/Q2	新興	中山鉑悅	尚未實登		

成屋-回到剛性自住需求 品牌性建商 有讓利就先成交 例:太普 永信 歐美 協勝發 興璟
 預售-圍繞產業、交通建設議題上個案 個案工程期較長 悠付條件較好

建築業開發的 模式與改變

個案讓利

有讓利有成交 興富發含百萬裝潢家電銷售促下
訂上百戶

2025/06/23 13:41 壹蘋新聞網 / 葉家銘 綜合報導

近期高雄建案開始出現許多讓利促銷，除興富發「中山鉑悅」購屋含裝潢家電銷售，另位於前鎮草衙隆大成屋案「鳳凰悅」，每個戶型成交前5戶加送裝潢金，金額落在30餘萬到60萬不等；另開遠建設位於仁武區灣北公園旁透天案「開遠淳翠」，則加碼30萬元家電提貨券，而松益發建設位於左營預售案「微笑高鐵」，同樣在近期推出購屋送全戶裝潢與全戶冷氣。

永信建設半年營收慘摔78% 新案喊「議價空間」

2025-07-03 08:00 聯合新聞網／綜合報導

永信水律 [\(07\)703-5959](#)

樂居提供：永信水律，為高雄市鳳山區新成屋，有23筆成交資料，格局規劃為3房40/44坪、4房以上52坪，想瞭解更多社區基本資料、實價登錄、局資試算，



R5新世代(地上權) [f 建案粉專](#) [\(07\)813-8888](#)

樂居提供：R5新世代(地上權)，為高雄市鳳山區新成屋，有69筆成交資料，格局規劃為2房22坪、3房38/44坪、4房以上51坪，想瞭解更多社區基本資料、



今年上半年房市持續低迷，永信建設（5508）公布6月合併營收僅1.18億元，較去年同期大減87.21%，累計半年更年減78.27%。公司坦言受大環境保守氛圍影響，買方觀望情緒濃厚，直接反映在營收表現上。對於近期多家建商陸續讓利，永信則宣布「調整議價空間」，強調實際售價會視個案與地段、產品條件而定。



高雄成屋指標性建商-永信建設
針對銷售較不理想個案做出讓利
目前的廣告價低於實登最低價

成屋分期付款

麗寶集團創新購屋模式「成屋分期付」 高房價不再是購屋絆腳石

2025-07-28 13:43 | 何長澤

麗寶集團3大策略 地上權住宅走進主流

精準選址

挑選重劃區、
捷運沿線與都市再生區，
兼顧生活機能與未來增值性。

價格優勢

總價低於
市場行情20~30%，
讓首購族以中古屋的預算
住進新成屋。

完整售服

從貸款、管理到轉售
皆有完整配套，
提高地上權產品接受度。

麗寶集團「新購屋經濟學」開啟三低購屋新時代

面對此一結構性困境，麗寶集團率先提出「新購屋經濟學」概念，試圖翻轉傳統購屋流程。透過「先住後買、分期付款」模式，將成屋預售化，自備款拆分為三階段，讓有意購屋者可於入住後再慢慢支付款項，減輕一次性財務壓力。該方案不僅提供新的購屋途徑，也重新定義了房地產交易的可能性。

值得注意的是，此模式與地上權產品結合推動。由於地上權住宅總價普遍較同區域傳統住宅低約兩至三成，再加上彈性付款設計，形成「低總價、緩分期、政策安全」的購屋三低優勢，有效降低首購門檻。

「新購屋經濟學」三段式購屋更輕鬆



可以來思考 讓成屋走向預售的銷售模式？ 創造雙贏

對建商的好處

避免建築成本的不確定性
前面有購屋族所繳的自備
就算消費者未來不買了 損失也不大
增加銷售的速度

對消費者的好處

看到完整的建材及格局
分期付款可以減少財務壓力
對於第七波信用管制較多緩衝時間

指標性建商購地

ETtoday新聞雲 > ETtoday房產雲

2025-06-17 11:14

營建股「營收王」保守經營 興富發：資金緊縮暫不購地

挑好貸款的地
興富發不買董娘買

獨家 | 興富發集團傳逾27億元 購入「惜福雅集博物館」及簽麗尊酒店購地備忘錄



地坪約525.44坪，土地使用分區為商5，成交總價為12.33億元，換算地價為234萬元。



興富發南部布局與飯店投資

項目	內容
最新購地	興富發砸12.3億元購入高雄新堀江「惜福雅集博物館」，實際買家為總裁夫人鄭秀慧
飯店投資	傳出透過子公司購買高雄「麗尊酒店」，每坪近290萬元，未來可能將改建成新飯店（尚未簽約）
興富發總裁妻子鄭秀慧角色	以個人名義頻繁購地，調度財務靈活，近年投資建案交屋回收現金流充足
個人名義購地財務優勢	避開建商融資限制，個人購地操作彈性，成為近期積極布局主力
集團飯店布局	1.安平雅樂軒飯店（2022開幕）、2.台中七期Andaz安達仕酒店、3.新北市金山飯店、4.高雄Hyatt Regency凱悅飯店、5.擬購高雄麗尊酒店

資料來源：採訪整理

朱曼寧 / 製表

興富發近期購地的策略：
鎖定市區蛋黃區
有基本買盤及話題
高容積且符合危老都更題材

建照展延

副本

高雄市政府 函

檔 號：
保存年限：

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號5樓
承辦單位：工務局建築管理處
承辦人：李光展
電話：07-3368333分機2257
傳真：07-3313954
電子信箱：kcleee18@kcg.gov.tw

受文者：本府工務局（建築管理處）

發文日期：中華民國114年7月17日

發文字號：高市府工建字第11436480400號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關因應美國對等關稅、中東以伊戰爭等地緣政治及既有缺工、缺料情形尚未緩解。為健全本市房市發展，有關建築期限之延長一案，請貴單位轉知所屬，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府114年7月3日高市府工建字第11436446300號函附會議紀錄、本府工務局114年6月30日高市工務建字第11436315400號函附會議紀錄、建築法第53條第2、3項及高雄市建築管理自治條例第38條第6項規定辦理。
- 二、高雄市建築管理自治條例（下稱本條例）第38條第6項：「...建築工程期限以申報開工日起算，如因構造特殊、施工困難或其他特殊情形者，主管機關得依申請酌予增加施工期限。」
- 三、本案因應旨揭美國對等關稅、中東以伊戰爭等地緣政治及既有缺工、缺料情形等問題及考量市長友善投資環境政策，擬建築物於112年1月1日至114年12月31日期間領得本市建造執照或雜項執照（以執照核發日期為準）且屬有效者，得申請延長建造執照或雜項執照之期限2年。
- 四、前項得申請延長建造執照及雜項執照之建築期限，但本府興辦之各項公共建設（包含促進民間參與公共建設、公辦都市更新、捷運土地開發、設定地上權、標租或其他經本府各目

不只台中、桃園！多縣市為建商送上「續命丹」專家坦言：是共識

2025/06/26 10:59 東森財經新聞 記者張琬貽

徐佳馨指出，剛好台中、桃園這兩個縣市都處於建照爆量的狀況，公告讓建照延後，也是一個解套的方法，「人踩人踩死人，沒有人就不會踩死人了，想到這招的人智商真高」，亦即現在許多中小建商融資困難、借錢借不到，又面臨必須開工興建的困境，「到最後衍生消費糾紛，也是落到地方政府頭上，不如延長期限、用分流來解決多殺多、人踩人的狀況」。

1.調整市場供需比

解決目前市場上新案一直開 舊案賣不完的困境

2.更改目標客群

投資客為主的產品是否改成自住

3.大者恆大 小者斷尾

小建商思考是否在這時把地賣給大建商

大建商多了議價的空間

總比蓋下去資金問題出現爛尾樓

銀行雨天收傘購屋信心創55個月以來新低 「巨獸級建商將大者恆大」

2025下半年成屋預推個案(接近完工不得不推)

2025下半年預計推出新案-北高成屋			
區域	地點	建設公司	戶數
楠梓	高雄大學路	協勝發	190
楠梓	大學東路	日大	112
楠梓	大學一街	永信	96
楠梓	芎林二街	欣宏達	143
楠梓	寶溪北街	廣上	144
楠梓	加昌路279巷	寶藤	43
仁武	赤誠街	永信	234
左營	文育路	善寬	51
左營	華夏路	都市	94
鼓山	青海路	堅山	216
三民	德利街	得邑	195
三民	德旺街	協暘	82

2025下半年預計推出新案-南、東高成屋			
區域	地點	建設公司	戶數
鳳山	文鳳路	光洲	57
苓雅	二聖一路	宏居(興璟)	59
苓雅	建國一路	東高	92
新興	河南二路	皇品院	66

2025下半年預計推出新案成屋	
區域	戶數
北高雄	1600
楠梓	728
仁武	234
左營	145
鼓山	216
三民	277
南高雄(苓雅、鳳山、新興)	274
總和	1874

預售延後推案



要賣7字頭？農16「國揚鉑御」與「欣都星」
最快年底進場

2025/06/03 11:16 壹𬞟新聞網 / 葉家銘 綜合報導



本案將要挑戰市場新高價

**SVIP寵粉專屬
國揚農16早鳥高峰會
定錨農16公園第一排 | 21-45坪**

【國揚農16早鳥高峰會_預約表單】

■ 【國揚農16】早鳥高峰會預約登記 ■

貴賓您好！「國揚農16」即將舉辦早鳥高峰會，特邀財經名人阿格力、陳斐娟與您分享在世界變局下，如何預見全新契機，以優質房產穩健開局，成為面對未來最強的底氣，活動將介紹全案精華與早鳥優惠內容，誠摯邀請您蒞臨參加，請依照預約表單規範登記，歡迎攜伴踴躍參加，敬祝好運連發、財源滾滾。

SVIP寵粉專屬——趨勢名家分享

理財網紅 阿格力博識
財經女王 陳斐娟

✓ 提供免費停車尊寵服務
✓ 漢來美食精緻下午茶款待
✓ 參加即享國揚農16早鳥資格

活動日期：08/3(日)

預計8/3將舉辦說明會



葉家銘

7月29日下午9:09 ·

晚安 今天高雄放了個大雨假...
但就高雄房市買氣其實早就放長假
從信義房價指數可發現
今年第2季指數高雄回到去年第2季
該數據也可從單價看出端倪
第2季均價27.09萬元回到去年Q1到Q2間
而若將今年第2季統計到6月10日揭露日
預售屋每坪均價39.66萬元
相對首季40.57萬元 單價下修2.2%

「終於沒有持續衝高趨勢」...這是金龍樂見的
然而成交量應該會讓建商淚崩
簡單統計去年每日成交50.7戶今年剩下9.9戶
量縮大概超過8成....也就是直接進入冷凍櫃
每日成交10戶要分給150個案場.....
有成交就算大賣...該說法沒有異議

房市呈現燭經濟...房仲代銷首當其衝
部分加盟店開始併店...有的開始往大品牌靠
肉粽群帶槍投靠的不在少數...
期盼資源整合能渡過難關
代銷日漸蕭條的已經大概到6.9個月

原本國揚8月3號要在巨蛋舉辦說明會
農16指標案「國揚鉑御」也暫緩...
開不了盤也難開盤成為目前建商困境
何時變好不知道...只好繼續撐下去

房市不如預期
暫緩開案



The End
Thank you