



2024

不動產資訊動態季報

—— 113年Q3 ——



中華民國不動產聯盟總會

【初版】發布日期：113年11月01日

目 錄



1

產業面-----P.3

理事長的話/總會與各會訊息快遞

2

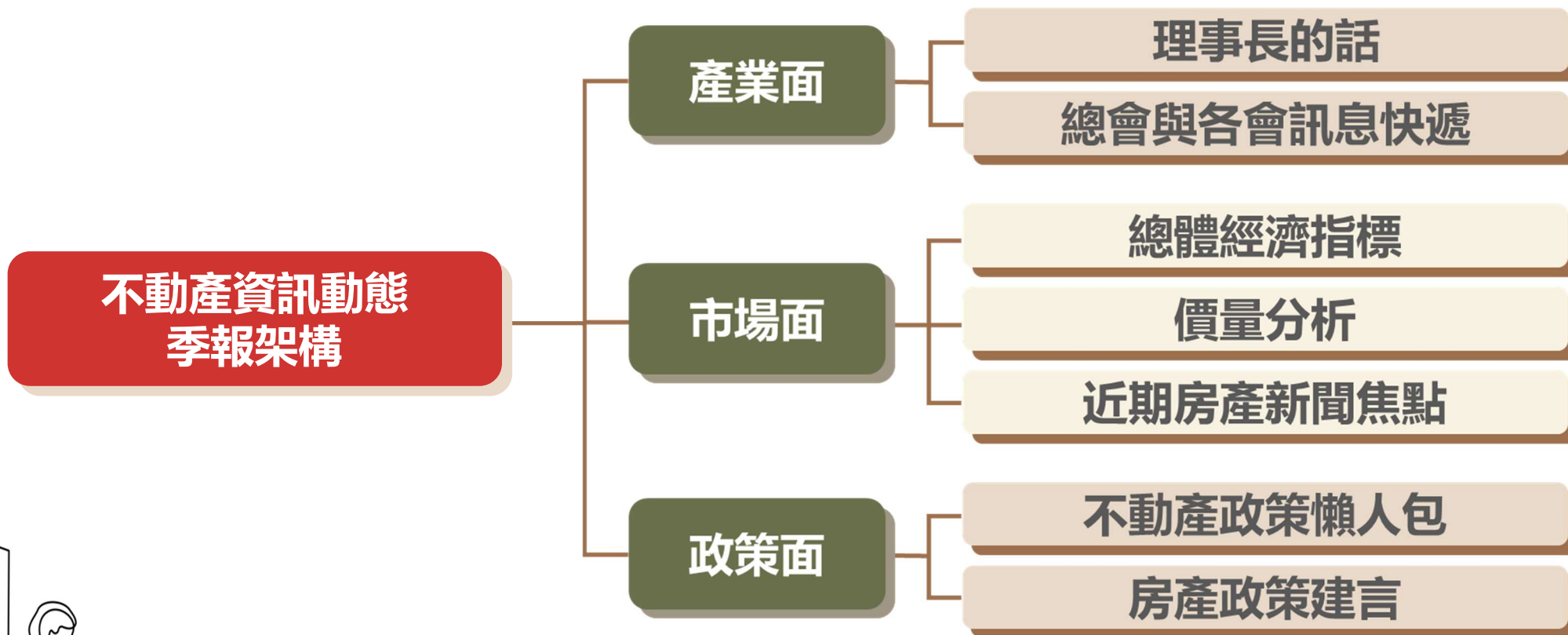
市場面-----P.22

總體經濟指標/價量分析/近期房產新聞焦點

3

政策面-----P.62

不動產政策懶人包/房產政策建言



不動產資訊動態
季報架構

產業面

理事長的話

總會與各會訊息快遞

市場面

總體經濟指標

價量分析

近期房產新聞焦點

政策面

不動產政策懶人包

房產政策建言





產業面

理事長的話/總會與各會訊息快遞

01

理事長的話

為應對市場資金過度集中於房地產，央行祭出一系列調控機制，被稱為「金龍海嘯」。然而，銀行因資金流動性收緊，對房市造成了顯著的寒蟬效應。即使首購及自住需求者未被納入此次緊縮政策的管控範圍，但銀行為順應政策導向，透過提高利率、保守估價以及嚴格審查貸款人資格等措施，放款態度變得更加謹慎。這樣的作法將對無辜的購屋者產生不利影響，尤其是首購族及換屋族，他們可能面臨無法取得貸款的資金缺口。

政策的執行應考量到真正有購屋需求的消費大眾權益，以及數百萬房地產從業人員的生計，過度矯正可能會引發負面連鎖效應，不僅房市量能會因此受到壓制，房地產上下游相關產業也會遭受重創。市場資金流動性不足，將進一步衝擊國內經濟，影響內需市場的正常發展，產業的成長仰賴資金的挹注，若因貸款門檻提高導致籌資困難，其他產業購置不動產的資金需求也將受阻，企業發展可能因此陷入困境。

因此，建議政府應更精準地鎖定「投機炒房者」作為管控對象，盡量避免波及自住需求者及相關產業。同時，適度放寬政策，以確保有實際借款需求者能順利取得貸款，維持產業運轉的順暢，避免過於嚴厲的政策抑制市場正常發展，進而對整體經濟造成負面影響。

中華民國不動產聯盟總會第二屆
理事長

林正雄

不動產聯盟總會



中華民國不動產聯盟總會

活動花絮

活動預告

新聞消息

113年8月14日

全國建築菁英公益名人賽
~慈善揮桿 永續建築~記者會

113年8月15日

建築業4.0時代來臨
不動產聯盟打造
「ESG建築旗艦隊」

113年9月5日

全國建築菁英
公益名人賽
北區場

113年9月24日

全國建築菁英
公益名人賽
中區場

113年11月19日

全國建築菁英
公益名人賽台南場

113年12月23日

第2屆第3次
會員代表大會



113年8月14日活動照片



113年9月5日活動照片



113年9月24日活動照片

不動產仲介業



中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

8/17(六) 820 新北市 誓師大會
09:00-12:00
板橋車站北二門站前廣場 (站前路上)

8/7(三) 桃園市
11:00 起閉式
桃園市政府前廣場

8/8(四) 桃園市
08:30 平鎮區文化公園
新竹縣
14:00 新竹縣政府
新竹市
16:30 湖熟溪橋

8/9(五) 新竹市
11:00 勞工育樂中心
苗栗縣
15:00 觀音投公所
臺中市
16:30 臺中市政府文心樓

8/10(六) 臺中市
08:00-08:15 全家台中大坑店
南投縣
11:30 中興新村
彰化縣
15:00 鹿港鎮安樂會館

8/11(日) 彰化縣
10:00 員林捐血中心
雲林縣
11:00 雲林縣政府
嘉義市
14:00 大林禮堂

8/12(一) 嘉義市
13:00 海墘公園
臺南市
08:30 臺南火車站
高雄市
14:45 臺南火車站

8/13(二) 高雄市
09:27 高雄火車站
屏東縣
11:00 屏東縣議會
臺東縣
17:00 臺東捐血站

8/14(三) 臺東縣
08:00 臺東捐血站
花蓮縣
11:00 建橋火車站

8/15(四) 花蓮縣
11:00 建橋火車站
15:13 瑞興火車站
基隆市
16:13 基隆七堵火車站

8/16(五) 基隆市
12:00 基隆市政府前
13:00 南港火車站(南港公園)
台北市
14:30 板橋車站北二門站前廣場(站前路上)

8/17(六) 基隆市
11:00 板橋車站北二門站前廣場(站前路上)

8/18(日) 基隆市
11:00 板橋車站北二門站前廣場(站前路上)

8/19(一) 基隆市
11:00 板橋車站北二門站前廣場(站前路上)

8/20(二) 基隆市
11:00 板橋車站北二門站前廣場(站前路上)

8/21(三) 基隆市
11:00 板橋車站北二門站前廣場(站前路上)

8/22(四) 基隆市
11:00 板橋車站北二門站前廣場(站前路上)

8/23(五) 基隆市
11:00 板橋車站北二門站前廣場(站前路上)

8/24(六) 基隆市
11:00 板橋車站北二門站前廣場(站前路上)

8/25(日) 基隆市
11:00 板橋車站北二門站前廣場(站前路上)

8/26(一) 基隆市
11:00 板橋車站北二門站前廣場(站前路上)

8/27(二) 基隆市
11:00 板橋車站北二門站前廣場(站前路上)

8/28(三) 基隆市
11:00 板橋車站北二門站前廣場(站前路上)

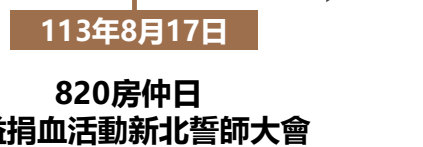
8/29(四) 基隆市
11:00 板橋車站北二門站前廣場(站前路上)

8/30(五) 基隆市
11:00 板橋車站北二門站前廣場(站前路上)

8/31(六) 基隆市
11:00 板橋車站北二門站前廣場(站前路上)

820房仲日 公益捐血活動 各公會環島接力

中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會
不動產買賣租賃敬請認明
合法仲介經紀業識別標誌



活動花絮

不動產仲介業



中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

新聞消息

活動花絮

113年9月19日

第23屆傑出金仲獎
楷模頒獎典禮



113年9月19日活動照片

113年10月1日

錯殺無辜違約不斷
房仲公會提穩定房市九大訴求



(本簡報第91頁亦有完整介紹)

113年10月7日

房仲慈善盃
高爾夫聯誼賽



113年10月7日活動照片

地政士



社團法人中華民國地政士公會全國聯合會

活動花絮 < 活動預告

113年9月27日
全國地政盃
於花蓮縣舉行

113年10月18~19日
地政法令研討會

113年11月1日
全國地政士公會
愛心捐血活動

113年11月11日
113年地政節
慶祝活動

現正進行中
第11屆會員代表暨理監事，
所屬各團體會員代表進行登記



113年9月27日活動照片

地政有愛，讓愛延伸！
健康捐血，愛不延遲！

主辦單位：內政部地政司、社團法人中華民國地政士公會全國聯合會
 協辦單位：全國各地政局處、全國各地政事務所、全國各地政士公會



113年10月18~19日活動照片

租賃住宅服務業

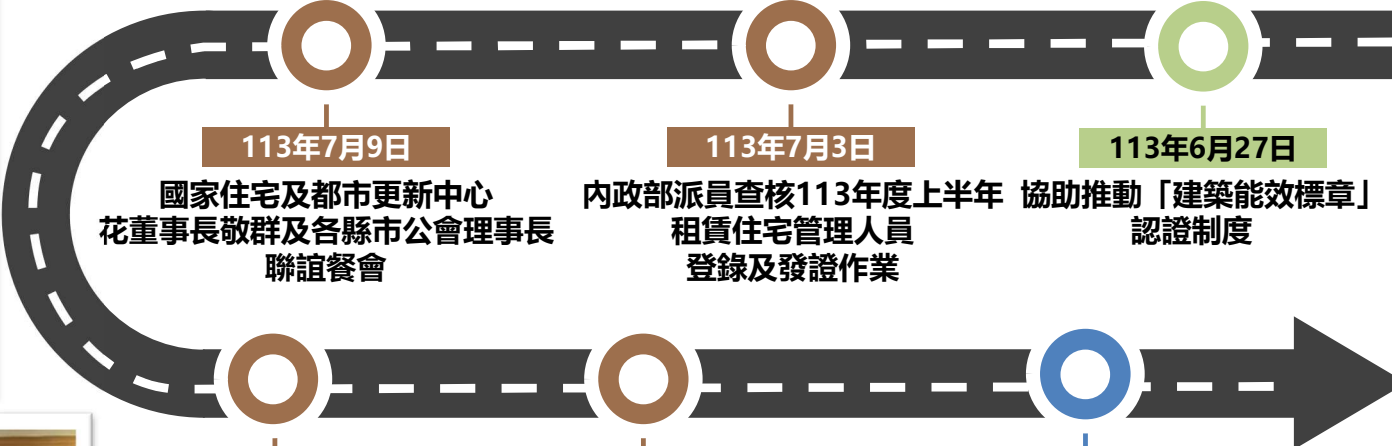
中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會



113年6月27日活動照片



113年7月9日活動照片



113年7月9日

國家住宅及都市更新中心
花董事長敬群及各縣市公會理事長
聯誼餐會

113年7月3日

內政部派員查核113年度上半年
租賃住宅管理人員
登錄及發證作業

113年6月27日

協助推動「建築能效標章」
認證制度

113年7月10日

第2屆第4次
營保金會議

113年8月1日

- ① 佞可傳媒AnkēCare
創新照顧採訪理事長
- ② 第2屆第6次理監事聯席會議

113年8月5日

內政部國土測繪中心
舉辦113年度國家底圖
分組產業推廣說明會

活動花絮 業務推動 新聞消息

租賃住宅服務業

中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會

113年8月19日

行政院消費者保護處舉辦
住宅轉租定型化契約應記載及
不得記載事項部分規定
修正草案審查會

113年8月29日

- ① 內政部租屋家庭支持政策研討會
- ② 內政部租屋市場統計資料公布
部務會報暨記者會

113年8月29日

日本穴吹物業
集團來訪

113年9月1~5日

隨國家住宅及
都市更新中心
赴韓國參訪



113年11月22~24日

樂。無齡博覽會參展設攤

113年10月23日

第2屆第7次
理監事聯席會議

113年10月16日

第2屆第5次
營保金會議

113年9月12~14日

Cares Expo Taipei 2024
台北國際照顧博覽會
參展設攤



活動花絮

業務推動

活動預告

不動產開發業



台灣省不動產開發商業同業公會聯合會

113年10月23日

拜會地政司王司長，針對以下三個議題進行溝通：

- ① 預售屋定型化契約應記載及不得記載事項
- ② 關透天厝與區分所有建物，建議應分別制定
- ③ 驗屋公司應法制化



113年10月23日活動照片

113年10月23日

拜會立法院韓院長，
溝通產業政策及央行限貸令，
為購屋者及產業陳情



113年10月23日活動照片



113年10月23日活動照片

113年10月29日

日月潭舉辦法規研習活動

研習論壇

拜會行程

室內設計裝修業



中華民國室內設計裝修商業同業公會全國聯合會

113年9月21日

中秋自強活動

113年10月26~30日

日本建築美學參訪交流之旅

113年11月22日

室內設計產業發展基金
2024自行車環島活動

113年12月19日

2024華人金創獎
頒獎典禮



113年9月21日活動照片



113年9月21日活動照片



活動花絮

活動預告

建築經理業



中華民國建築經理商業同業公會

研習論壇

113年8月30日

不動產交易詐騙與價金履約保證
【講師：蕭琪琳】



113年8月30日活動照片

113年9月27日

建築工程發包與管理
【講師：蔡逸泓】



113年9月27日活動照片

113年10月25日

都市更新、危老重建政策解析與未來發展
【講師：王武聰】



113年10月25日活動照片

公寓大廈管理維護業



中華民國公寓大廈管理維護商業同業公會全國聯合會

活動花絮 < 活動預告

113年9月20日

「第一屆全國公寓大廈事務管理人員金質獎」
頒獎典禮活動

113年9月20日

公寓大廈專題講座：
AI智能化與ESG永續發展

113年10月28日

【大業講堂】線上論壇-
物業管理吹起ME TOO風?

113年12月15~16日

物業同業品牌兩天一夜研習營
『品牌Team Building』



113年9月20日活動照片



113年9月20日活動照片

保全業



中華民國保全商業同業公會全國聯合會

活動花絮

活動預告

113年9月25~27日

第五級保全年度

- ① 三千公尺體能測驗
- ② 職前專業進階訓練

113年9月30日

全國捐血活動

113年11月

台銀標說明會

113年12月30日

1. 辦理保全產業專題演講發表會
2. 全國保全協警有功人員頒獎典禮
3. 全國保全日



113年9月25~27日活動照片



113年9月25~27日活動照片



113年9月30日活動照片

建築材料業



中華民國建築材料商業同業公會全國聯合會

113年9月2日

參加自然碳匯及低碳建築研討會
(內政部舉辦、中興大學協辦)

113年9月2日

參加低碳(低蘊含碳)建材
認定基準專家研討會

113年9月10日

台北市建材公會大會舉辦
全國建材廠商展活動

113年10月29日

服務業缺工座談會



113年9月2日活動照片



113年9月10日活動照片

研習論壇

活動花絮

建築師



中華民國全國建築師公會

113年8月6~8日

【建築師雜誌創刊50周年系列活動】
「世代共好50年」論壇

業務推動

研商現行建築師電子簽章作業程序
及憑證規定是否損及個資權益

業務推動

建築法修正案-
有關法人事務所之組織型態

113年12月14日

2024第36屆台北國際建築建材暨產品展
台灣建築論壇-環境永續發展的建築思維



11月9、23、30日

- ① 建築物耐震能力評估及補強講習會
- ② 耐震標章特別監督人訓練課程及推廣說明講習會

活動一



活動二



113年8月6~8日活動照片

業務推動

研習論壇

活動預告

不動產估價師



中華民國不動產估價師公會全國聯合會

活動花絮

活動預告

113年9月26-27日

第41屆地政盃
參與各項球類競賽

榮獲精神總錦標
奪得羽球男子乙組殿軍



113年9月26~27日活動照片

113年10月26-27日

113年度宜蘭凱渡廣場酒店
公會聯合旅遊



113年10月26~27日活動照片

113年12月

不動產租金估價指引
技術公報座談會
(南部場)(待公告)



113年10月26~27日活動照片

不動產估價師



中華民國不動產估價師公會全國聯合會

業務推動

因租賃權利義務複雜多變，因此，本公報透過延伸不動產估價技術規則之相關規定作為不動產租金估價之參考指引。

第十四號公報其適用範圍係於執行企業金融貸款業務，特補充制定消費者金融(個人金融)不動產抵押貸款之估價指引。

台北市於113年更新都市更新共同負擔提列標準，於110/04~112/11區間上調近13%水準，故檢討「營造施工費標準表」及「利潤率表」。

1

建立不動產
租金估價
指引技術公報

2

消費者金融(個金)
不動產抵押貸款
之估價指引

3

第四號公報之營造
或施工費標準表及
利潤率調整討論

4

不動產估價技術規則
修法

6

不動產估價助理員管理辦法

5

研修土地徵收補償市價查估辦法



記帳士



社團法人中華民國記帳士全國聯合會

活動花絮

法案建議

研習論壇

113年8月12日

中小企業ESG
財趨勢培訓講座
桃園場

113年8月27日

中小企業ESG
財趨勢培訓講座
台南場

113年8月28日

中小企業ESG
財趨勢培訓講座
高雄場

113年9月10日

2024 ESG高峰會
淨零全方位、永續大未來

113年9月16日

針對財政部預告訂定
「營業人開立電子發票
應傳輸至財政部電子發票
整合服務平台存證之
資訊範圍及時限表」提出建議

113年9月22日

財政部113年
統一發票盃路跑活動

113年10月18日

針對財政部預告修正
「統一發票使用辦法」
第7條、第20-1條、
第32條草案提出建議

113年8月12日活動照片



113年9月10日活動照片



113年9月22日活動照片



冷凍空調業



中華民國冷凍空調技師公會全國聯合會

113年7月5日

冰水機能源效率分級標示
管理機制宣導及交流會

113年9月19~20日

與中華民國能源技術服務
商業同業公會合辦
「冷凍空調技師專班」

113年10月23-25日

國際冷凍空調綠能科技展

113年12月7日

第十屆第三次會員代表大會

113年10月24日

「智慧化高效能節能空調，
製造業淨零減碳」產業論壇

活動花絮

活動預告

研習論壇



113年10月23-25日活動照片



113年10月23-25日活動照片



市場面

總體經濟指標/價量分析/近期房產新聞焦點

02

與房市相關經濟指標

- 消費者信心指數(CCI)
- 新承做購屋貸款金額
- 購置住宅貸款餘額
- 房價所得比
- 貸款負擔率

- 臺灣製造業採購經理人指數(PMI)
- 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)
- 建築貸款餘額



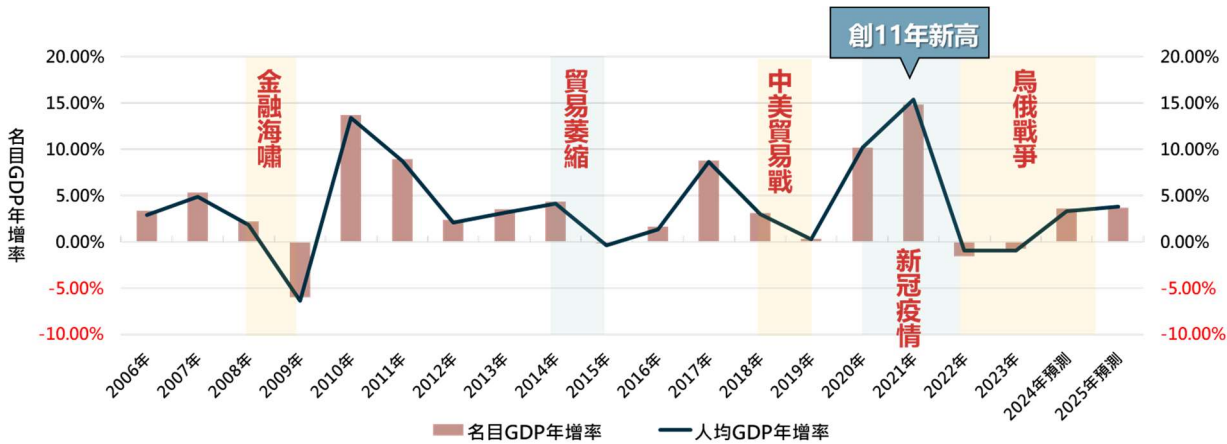
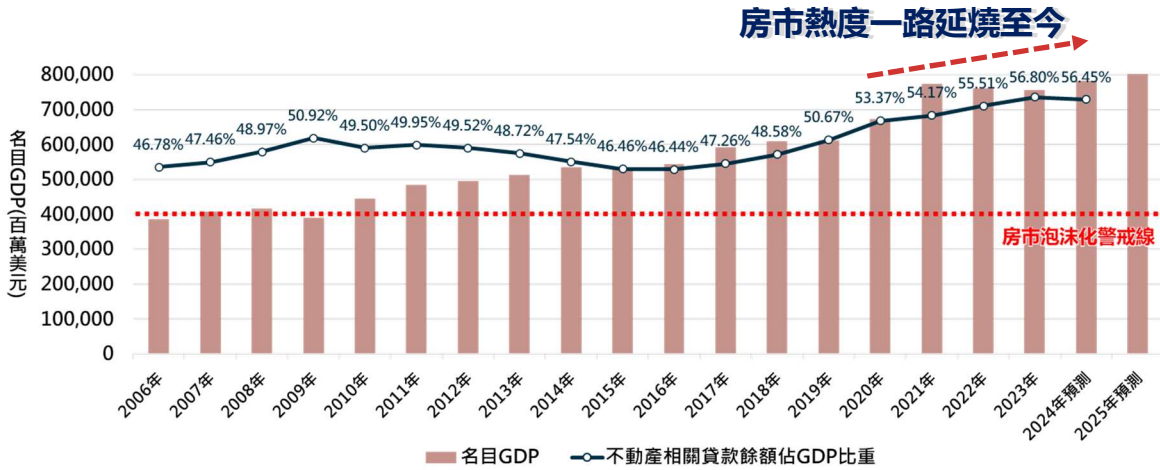
- 國內生產毛額(GDP)
- 經濟成長率
- 景氣對策信號
- 進出口貿易
- 就業率與失業率
- 臺灣加權股價指數

- 利率變動
- 消費者物價指數(CPI)

- 貨幣總計數(M1B、M2)

*註：藍字分項於本簡報「政策面-不動產政策懶人包-央行調控房市相關措施」章節介紹之。

國內生產毛額(GDP)



2020年 疫情初期，台灣因防疫有成享有轉單效應，市場興盛加上貨幣寬鬆政策，使大量熱錢湧入房市，**2020年不動產相關貸款餘額佔GDP比重創11年新高**，正式突破53%。

2021年 疫情前2年我國名目GDP連續攀升，其年增率於2021年創近11年新高。

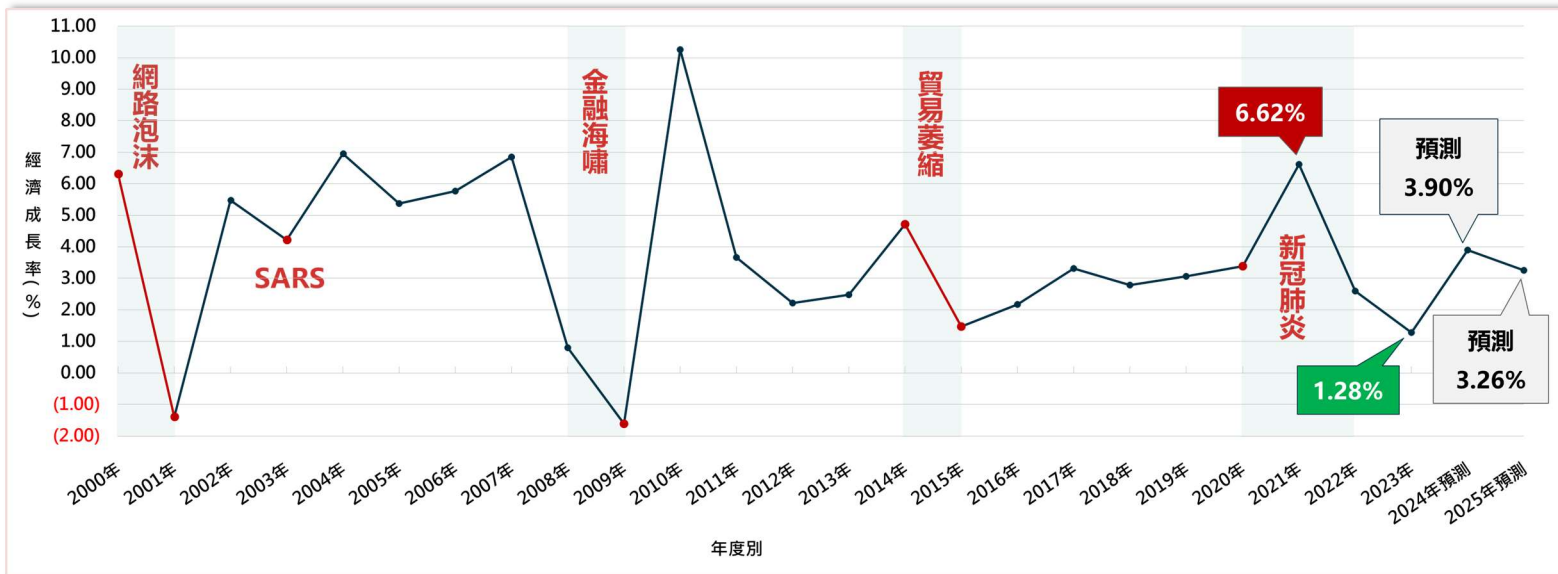
2022年 後續受貨幣緊縮政策、國際原物料價格變動、地緣政治風險等因素影響，導致國際終端需求疲軟，我國亦連帶受到牽連，2022年名目GDP年增率大跌至-1.59%。

2023年 受到出口衰退、國際通膨及基期過高三大因素影響，我國人均GDP僅3萬2,319美元，然不動產相關貸款餘額佔GDP比重卻持續推升。

2024年 今年景氣越趨熱絡，主計處最新公布資料預測今年人均GDP回升至3萬3,402美元、明年3萬4,684美元。

資料來源：行政院主計總處、正心不動產估價師聯合事務所整理

經濟成長率走勢圖

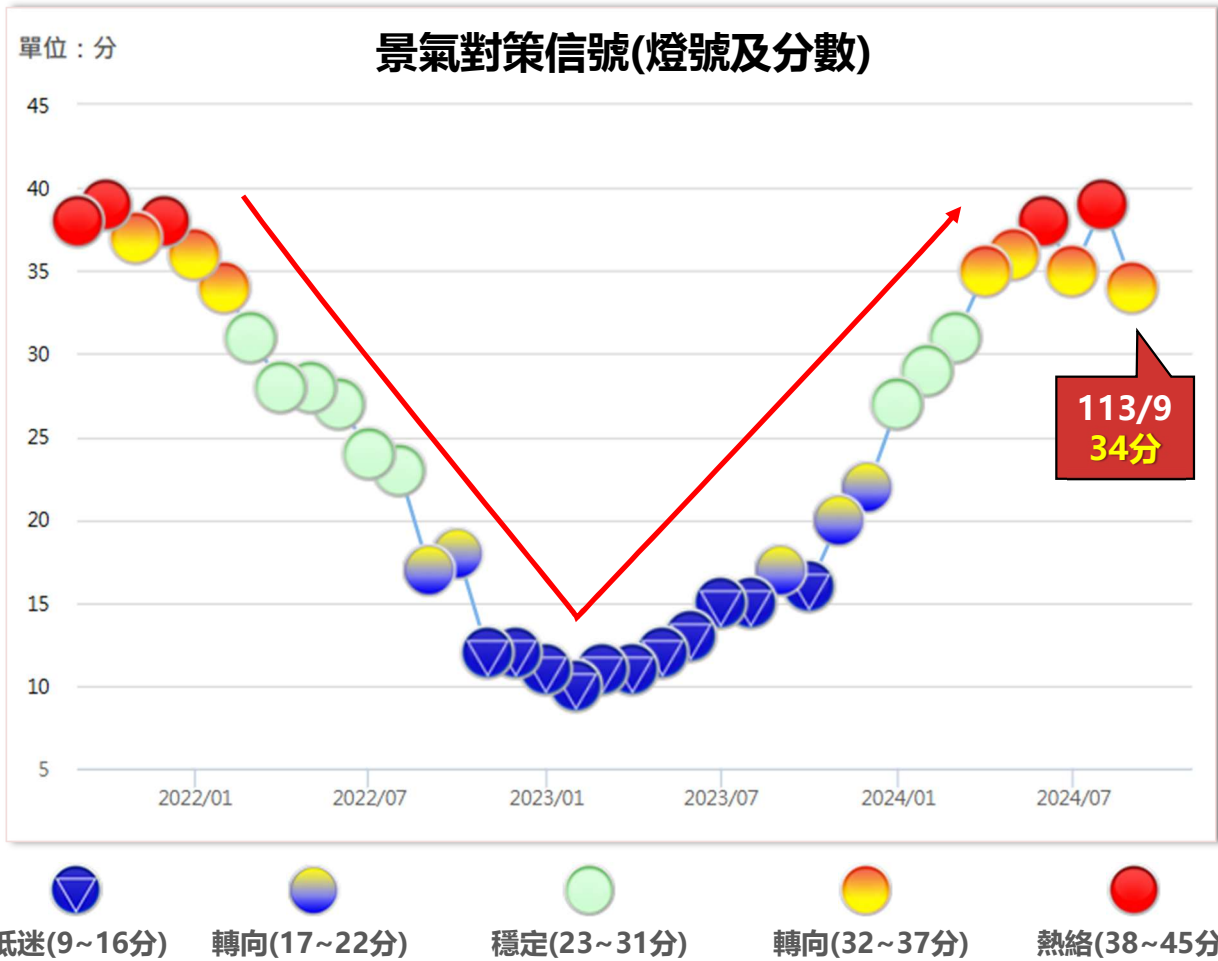


■ 受新冠疫情影響，2021年我國經濟成長率飆破**6%**，爾後受全球通膨及升息壓力影響，持續削弱全球終端需求，直接衝擊產業營收，進而影響整體經濟成長表現，導致**2023年經濟成長率下行至1.28%**，為近14年新低。

- 今年起全球貿易量逐漸回升，我國經濟發展亦持續成長，主計總處於8月預測今年與明年分別成長**3.90%**及**3.26%**。**經濟好轉會提升收入水平與購屋能力**，而經濟成長期間可能會伴隨一定程度的通貨膨脹，故**房地產被視為對抗通脹的良好投資選擇**，在**需求推動**下，使得**房價易漲難跌**。
- 國際貨幣基金(IMF)在最新《世界經濟展望》報告中指出，預測今年全球經濟成長率將微幅下調0.1%至3.2%，明年持平；另預估台灣今年經濟成長率為3.7%，明年則降至2.7%。



景氣對策信號



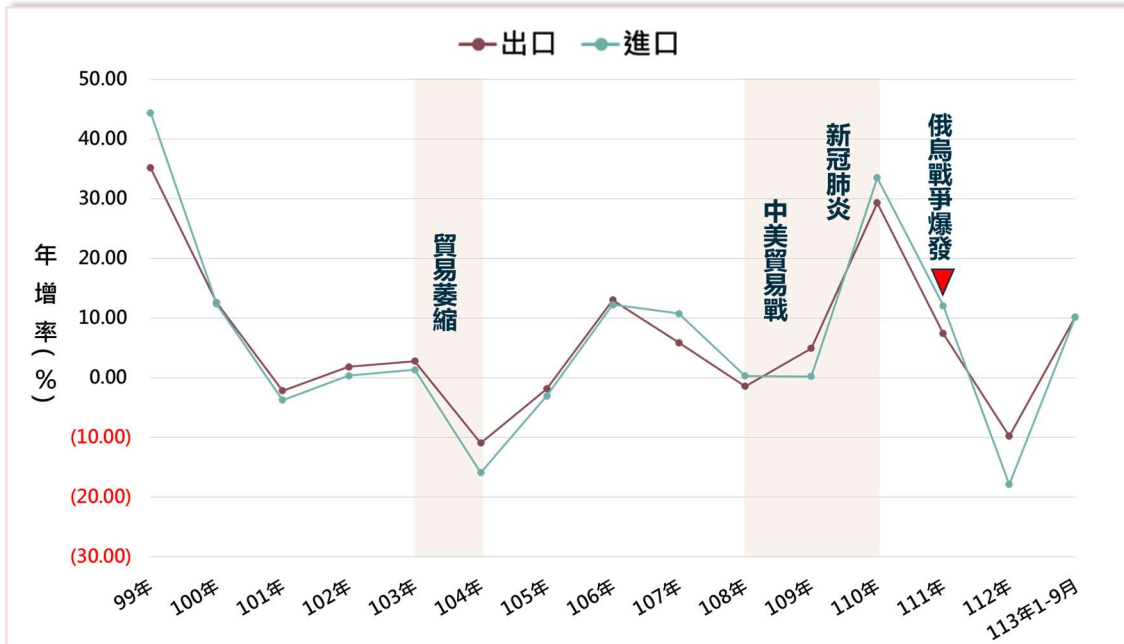
■ 最新113年9月景氣對策信號綜合判斷分數月減5分至**34分**，燈號轉為黃紅燈。乃受**傳統產業外銷疲弱**及**高基期**影響，我國海關出口值、批發、零售與餐飲業營收轉為綠燈，製造業營業氣候指數也呈現黃藍燈。然而領先及同時指標維持上升，顯示國內景氣仍具成長動能。

****未來干擾景氣因子可能有****

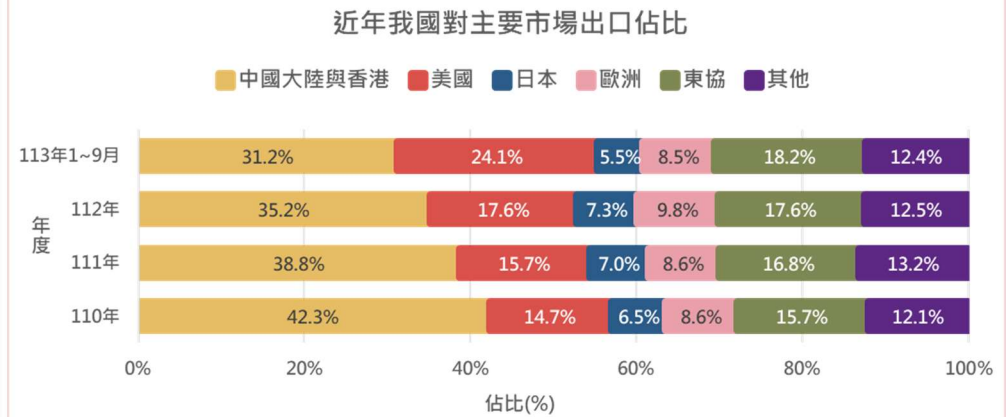
1. 電價調漲及開徵**碳費**
2. 產業結構失衡問題
3. 國際局勢與地緣**政治**
4. **五缺**問題
(水/電/工/地/人才)



進出口貿易



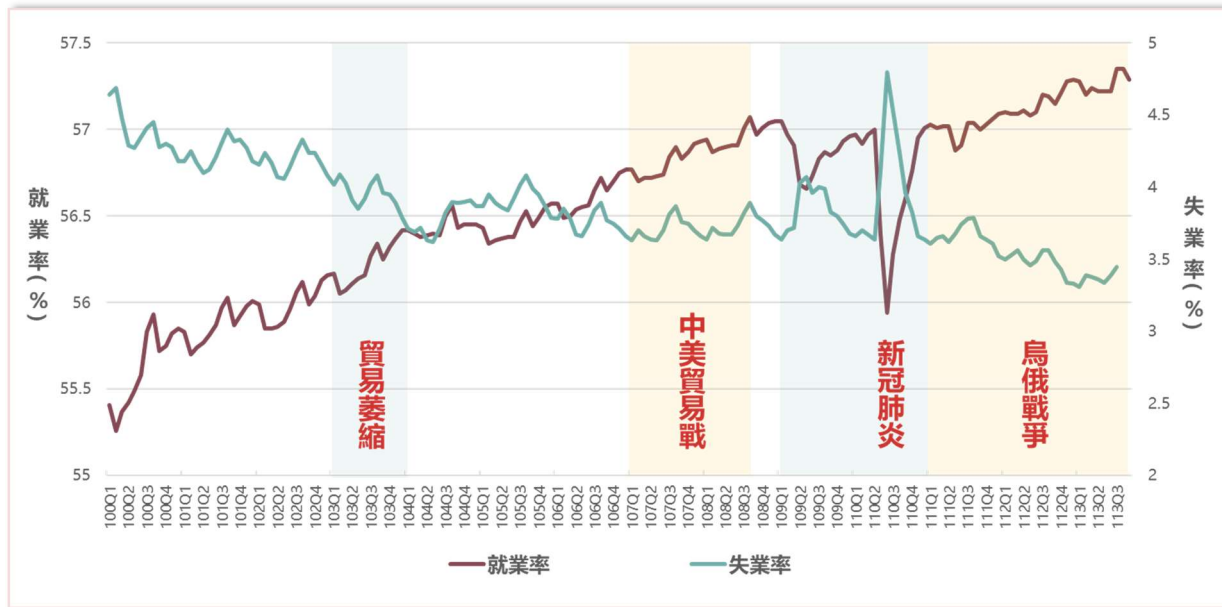
■ 累計今年1~9月出口為3,491.3億美元，年增10.2%，進口為2,895.4億美元，年增10.1%。



- 統計今年前九個月台灣對**美國**、**東協**出口規模，雙雙刷新歷年**新高**紀錄；對**陸港**出口占比則降至近23年同期**最低點**。
- 自民國111年起，我國對**陸港**之出口占比已**低於40%水位**，表示台灣對其**經濟依存度降低**。

■ 展望未來，儘管全球經濟受主要國家**利率政策調整**、美中**科技競爭**以及**地緣政治**等不確定因素影響，**國際經濟**仍呈現**穩定增長**趨勢。隨著AI和高效能運算的應用持續向終端裝置擴散，**台灣**憑藉**半導體產業**的產能和製程優勢，得以掌握此波新興商機。此外，在**外銷旺季**將至等有利條件推動下，預計**台灣下半年出口將穩定增長**。

就業率與失業率(一)



營建工程業缺工 對市場的影響

- 工期延誤(國家/民營)
- 成本上升(建材/工資)
- 交屋期延宕
- 工程品質風險
- 技術傳承困難
- 對外籍勞工依賴加重



依據勞動部發布之113年8月最新人力需求調查顯示，營建工程業預計10月底較7月底人力需求淨增加3,691人。

就業率與失業率(二)



觀察勞動力供需市場不可單一解讀數據，須交叉比對方能有直觀看法。



就業率下滑不一定代表景氣轉差，也可能是願意就業的人變少了。



就業率回升，代表進入勞動市場的人增加了，可緩解勞動力不足的問題，但同時也會讓工資漲幅受到抑制。



就業率回升同時，若失業率沒有同步走高，表示工作媒合配對率高，即：只要你願意找工作，馬上就能找到，沒有失業的問題！



重點
小結

臺灣加權股價指數

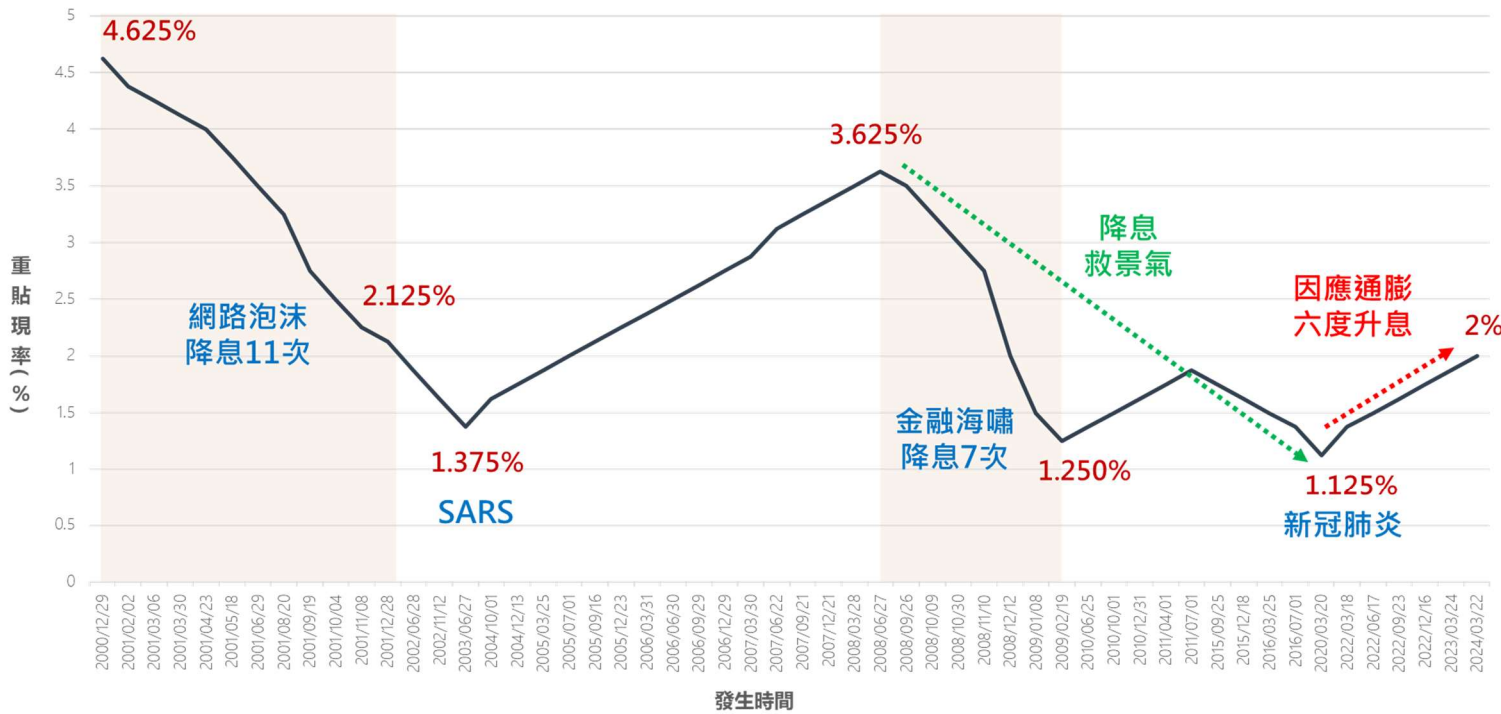
- 2024年由於多頭行情延續，台股表現剽悍，於3/21首度突破2萬點，並曾一度站上2.4萬點，為20年以來新高。近期可能受**中東地緣政治風險惡化、美國總統大選將近、台灣央行升準打壓房市**等利空因素影響，股市表現在2.1~2.2萬點之間**高檔震盪**。
- 好行情讓不少人獲利豐收，而投資者通常會做好**投資風險控管**，為**分散風險**而將**部分資金轉移到房地產**，加上房地產也被認為是一種穩定且具潛在增值空間的投資，易帶動房地產買氣。



股票市場有財富效果，與房市呈正相關。股市行情好，部分獲利資金會轉往房市；若股市下跌，資產萎縮則會使房市買氣受挫，因此，股市是房市的領先指標。

利率變動-重貼現率走勢圖

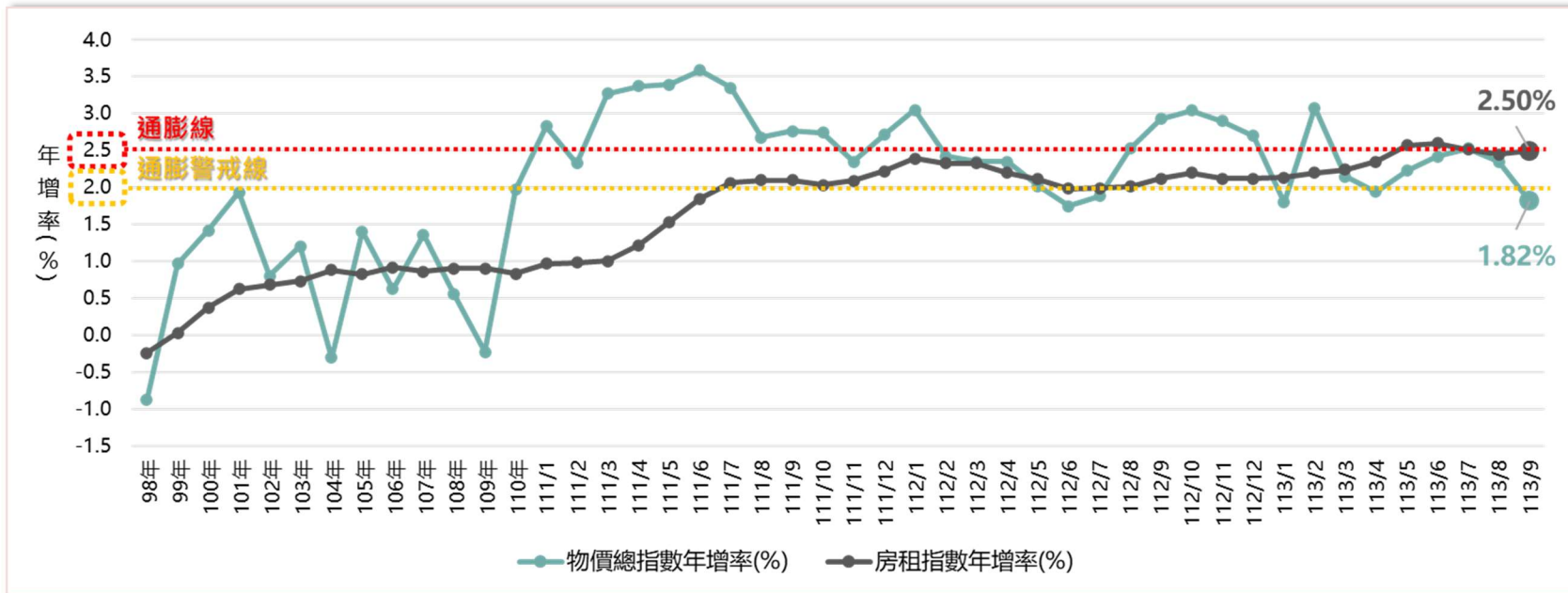
■ 2024年第一季中央銀行理監事聯席會議預期本年國內通膨率將逐季緩步回降，惟考量近三年物價漲幅較高，為抑制國內通膨預期心理，決議將**重貼現率調升半碼**以促進物價穩定，自2020年起共調升六次合計3.5碼，重貼現率現為2%，但相較於過去的利率水準，目前的利率水準仍處於低檔。第二、三季政策利率並未調整，惟陸續**調升新台幣存款準備率共2碼**。



重貼現率是所有利率變動的源頭，該利率一旦調整，不論存款或土地/建築融資或房貸利率，皆會跟著連動。調整利率主要考量國內經濟景氣及通膨狀態，**故房市非利率調整之考量因素**。一般而言，央行會採取**信用管制**來調控房市。



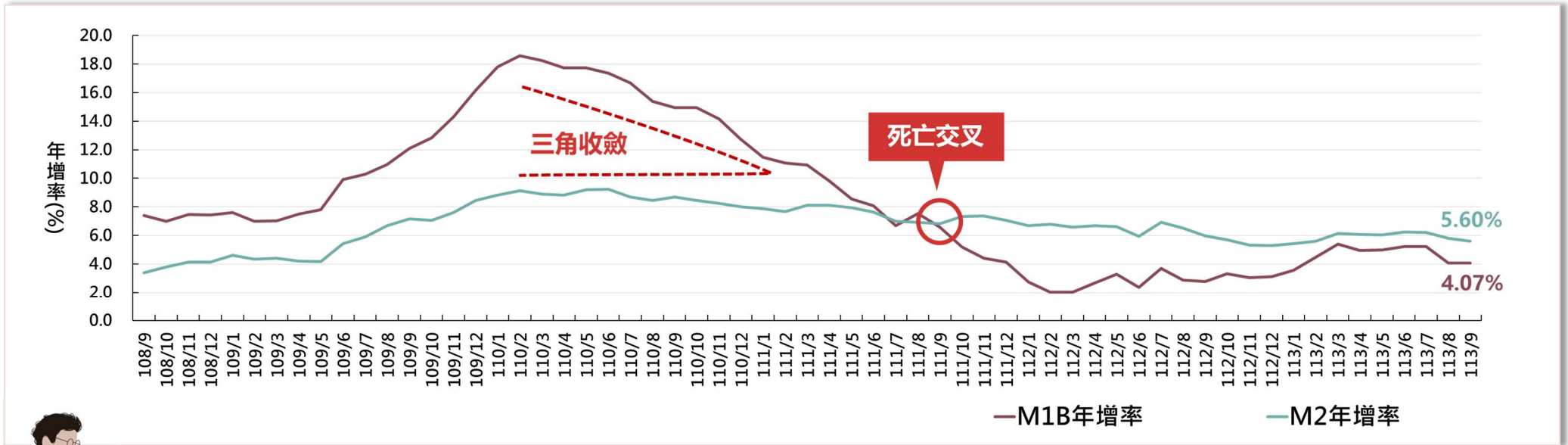
消費者物價指數(CPI)年增率



消費者物價指數(CPI)為計算通貨膨脹的依據，代表一般家庭購買消費性商品及服務價格變動的平均情況。

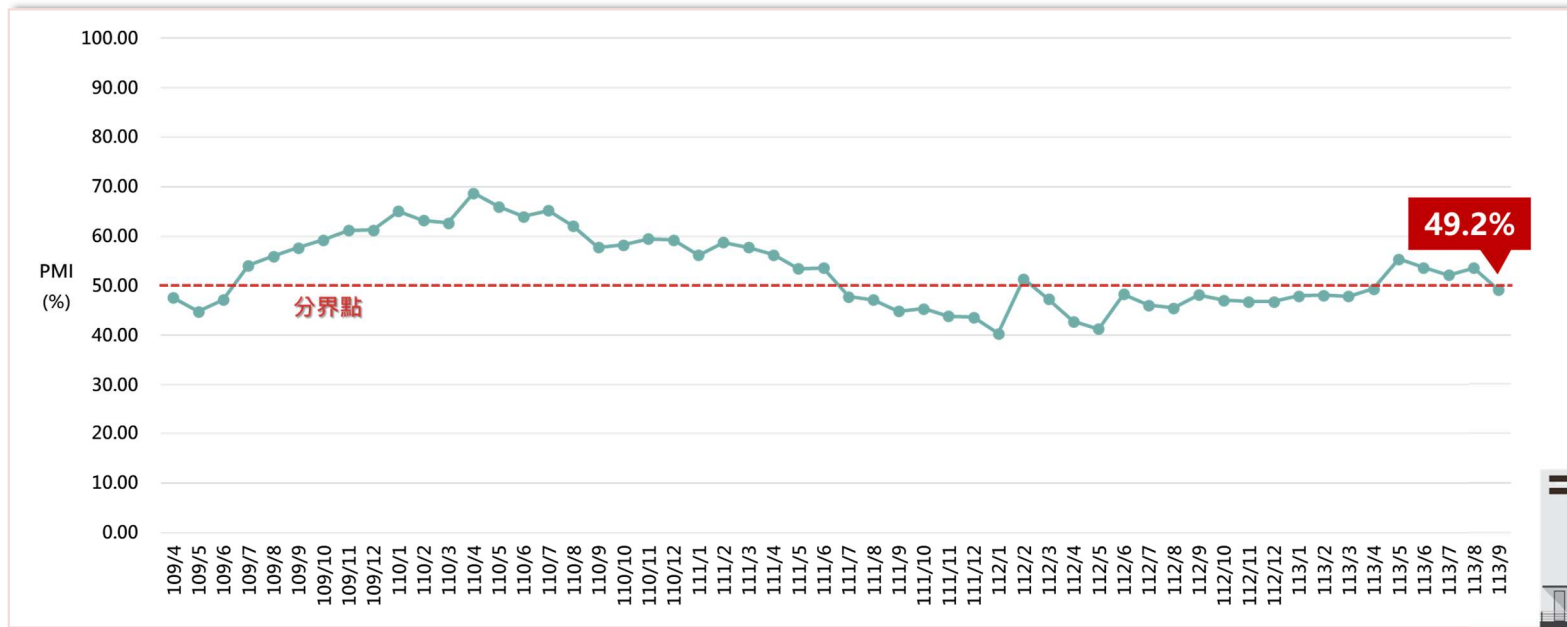
- 由上圖可發現自民國111年以來，我國消費者物價總指數年增率長期維持在2%以上，超過通膨警戒線，顯示物價持續飆漲。最新113年9月消費者物價總指數(民國110年=100)為108.46，較上月微幅上漲0.10%；**年增率則降至1.82%，回落於通膨警戒線之下**，推測乃因去年9月颱風墊高基期所致。
- 而與不動產相關之「居住類-房租」指數仍呈緩漲趨勢，年增率較上月微增0.05%來到2.50%，可見**高房價與租金補貼政策間接帶動租金成長**。

貨幣供給M1B、M2



- 最新民國113年9月金融情況顯示M1B年增率上升為4.07%，主要係活期存款年增率上升，M2年增率下降為5.60%，主要係資金淨匯出。雖然目前仍處於**死亡交叉**(即M1B年增率小於M2年增率)，然而近期美國聯準會降息2碼，若未來如預期續降，則可能使部分熱錢移入台灣，推升資金水位動能。
- 由於M1B屬股市的領先指標之一，而股市又為總體經濟景氣的領先指標，可從**股市表現來預測未來經濟是否走向強勁或步入衰退期**。

臺灣製造業採購經理人指數(PMI)



判斷基準

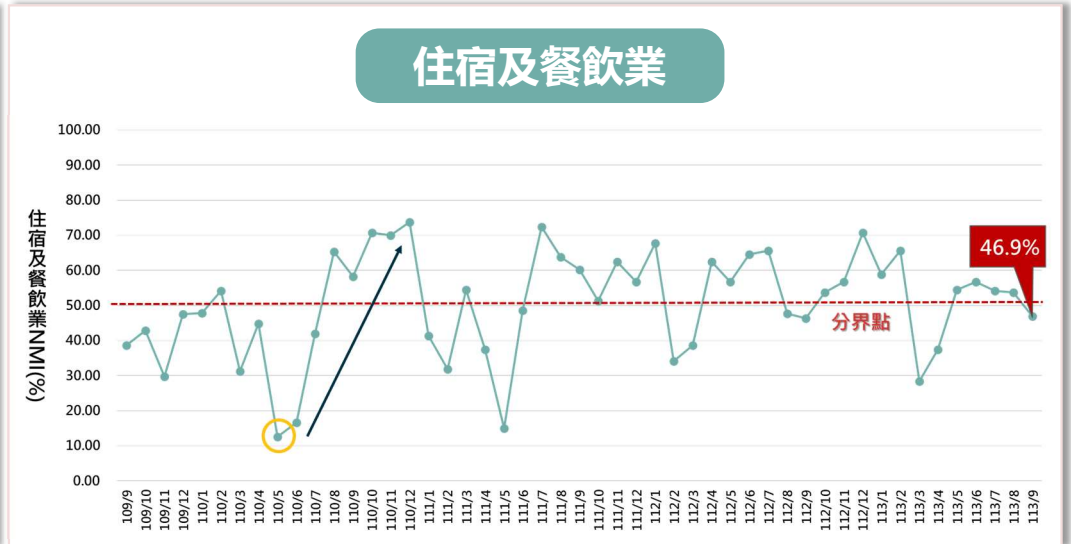
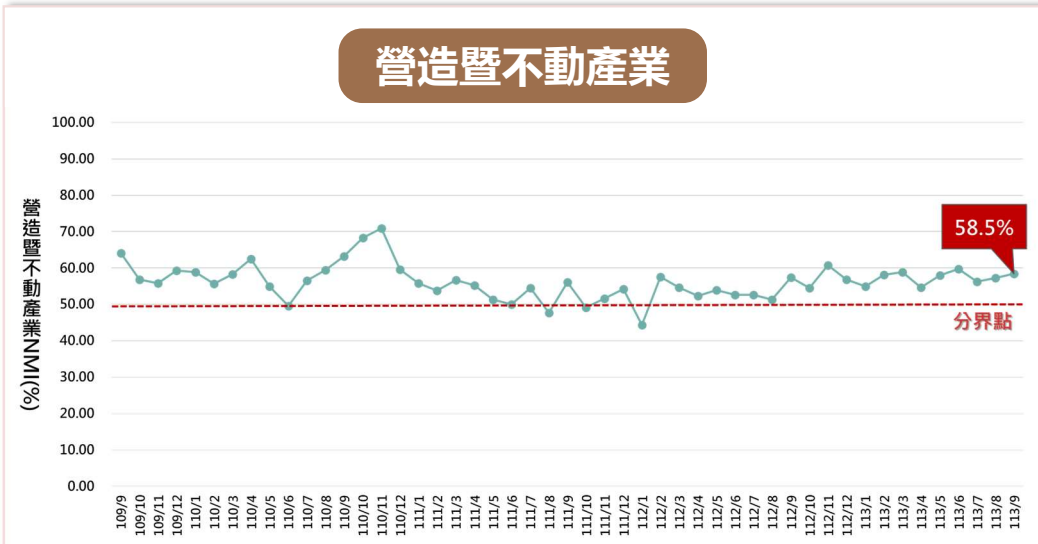
高於50%為經濟擴張訊號，低於50%則為緊縮。



- 由於美、中、歐PMI持續緊縮、9月中旬OPEC看淡與下修國際需求、AI高基期效應下短或力道趨緩，以及市場保守看待iPhone銷售等因素，使市場趨向保守觀望態度，連帶影響台灣PMI指數表現。
- 今年9月PMI指數中斷連續4個月的擴張轉為緊縮，下跌4.4%至49.2%，新增訂單、生產及未來六個月展望指數皆同步轉為緊縮；產業對未來六個月展望指數也中斷連續7個月的擴張轉為緊縮，指數續跌5.3%至47.5%。後續可密切關注中國大陸近期宣布的政策利多是否能刺激終端需求，以反映在Q4的訂單表現。

臺灣非製造業採購經理人指數(NMI) 營造暨不動產業、住宿及餐飲業

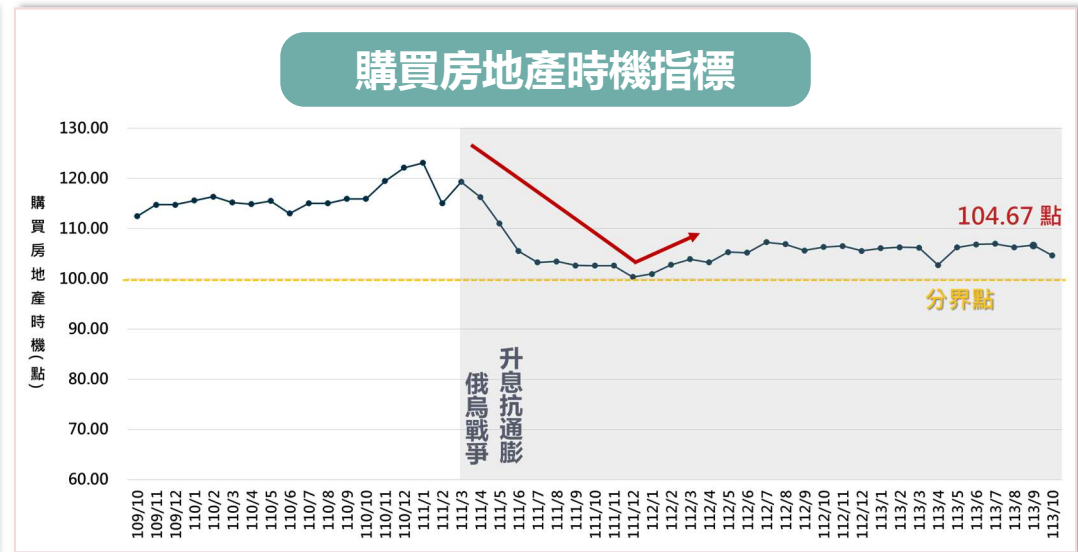
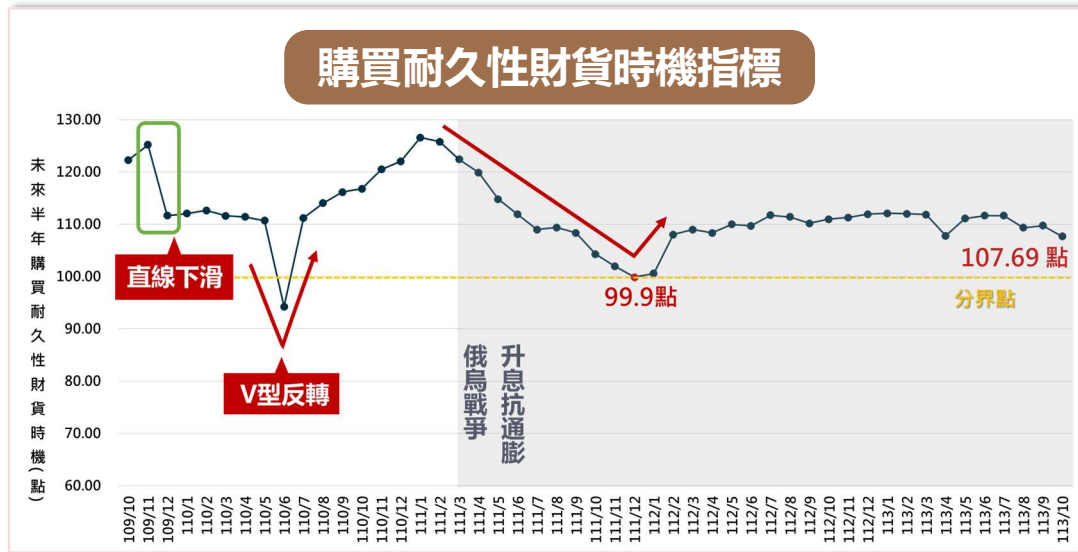
判斷基準：高於50%為經濟擴張訊號，低於50%則為緊縮。



- 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)以內需為重，9月受全球股市波動、觀望降息、房市第七波信用管制、暑假出國潮結束及國旅持續低迷等因素影響，NMI指數擴張速度已連續3個月趨緩，未來六個月展望也降至2023年11月以來最慢擴張速度。
- 以與不動產關聯性較高的指標來看，今年9月營造暨不動產業指數微升1.2%至58.5%(樂觀)，尚未反映出第七波信用管制對其之影響；住宿及餐飲業則下降6.9%至46.9%(保守)；對於未來六個月展望，營造暨不動產業滑落至53.6%(2023年12月以來最慢擴張速度)，住宿餐飲業則因即將進入年底尾牙旺季，躍升至70.8%。

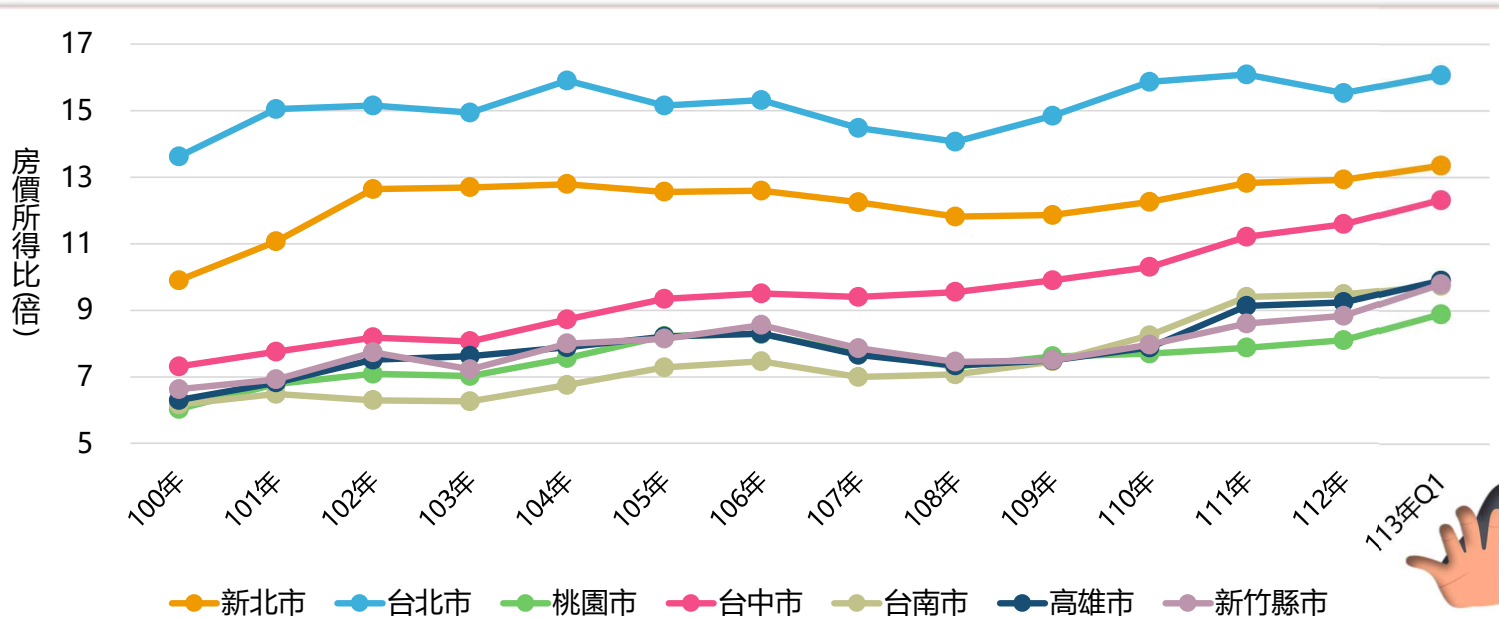
消費者信心指數(CCI) 購買耐久性財貨時機指標、購買房地產時機指標

判斷基準：指標介於100~200間為**樂觀**，而介於1~100間則呈**保守**，屬先行指標。

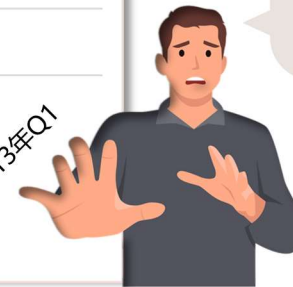


■ 今年10月**購買耐久性財貨時機**為五項分項指標(物價水準、家庭經濟狀況、國內經濟景氣、就業機會、購買耐久性財貨)中**下降幅度最多**的指標，月減2.05點至107.69點；另從**房地產指標**表現來**評估民眾是否認為目前是購買房地產的好時機**，最新10月數據為104.67點，較上月減少2.06點。兩指標皆出現微幅落後情形，顯示消費者**買房意願**出現**鬆動**，**房貸緊縮加上第七波信用管制政策確實已影響市場表現**。展望台灣房市前景，未來值得關注的三大方向有「政策緊縮成效」、「自用豁免配套」及「剛需危機入市」。

房價所得比走勢圖

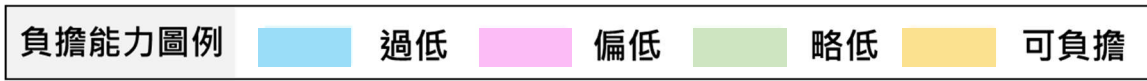
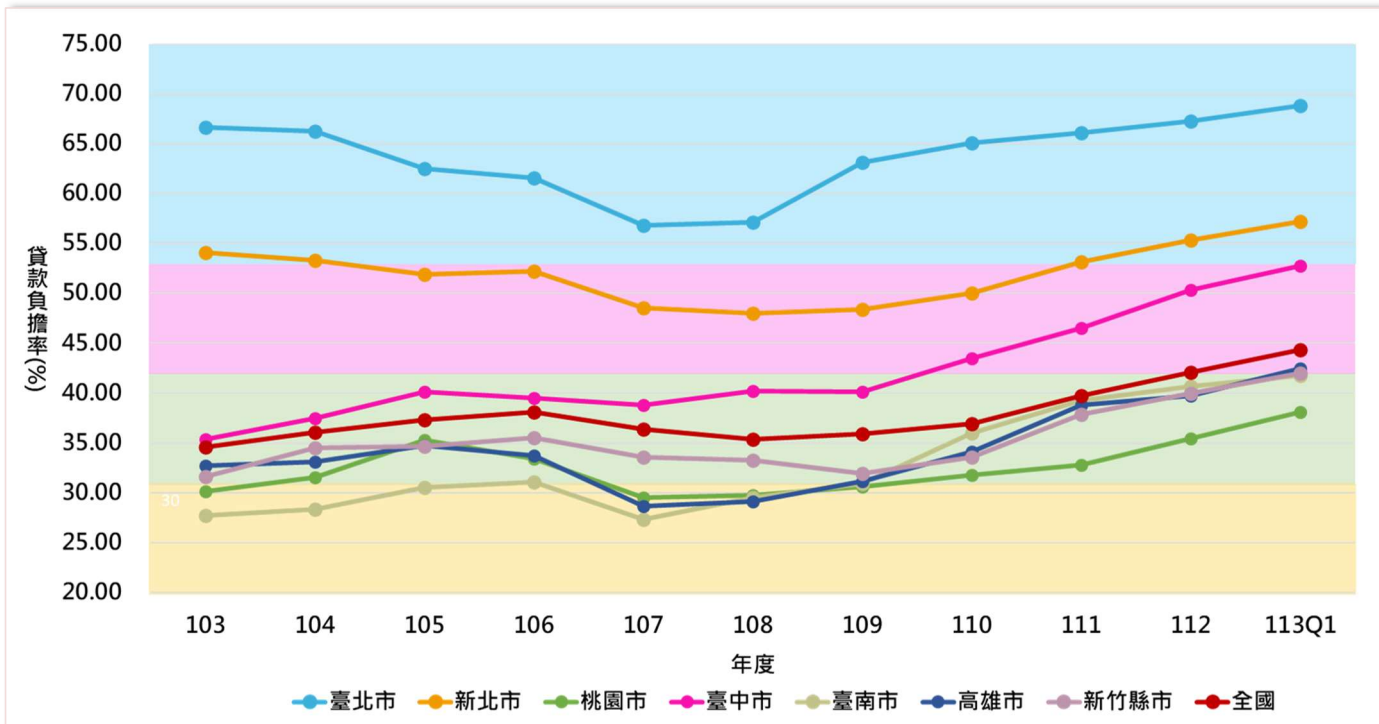


現階段房價所得比應以**6-8倍**為合理範圍，但目前六都皆已逾8~15倍，房價達過高標準，**房市呈不健全狀態。**



- 統計最新六都及新竹縣市至113年Q1為止的房價所得比表現，分別為：新北市13.36倍、臺北市16.08倍、桃園市8.90倍、臺中市12.33倍、臺南市9.76倍、高雄市9.91倍、新竹縣市9.80倍。整體而言，**六都房價所得比呈逐年上揚**，表示六都民眾買房的壓力與日俱增，自身所得能力愈來愈難以負荷。以**臺中市**為例，**得不吃不喝12年才買得起房。**

貸款負擔率



- 最新公布的113年Q1資料指出，**全國的貸款負擔率已達44.3%**，已連五季上揚，且已長達一年時間處於偏低等級，表示**全國對房價的負擔能力變差**。
- 持續升息後，目前利率已高於疫情前水平，加上通膨問題未解，實質所得倒退，使得貸款負擔能力愈發低弱，後續延長貸款年限的比例恐攀升。



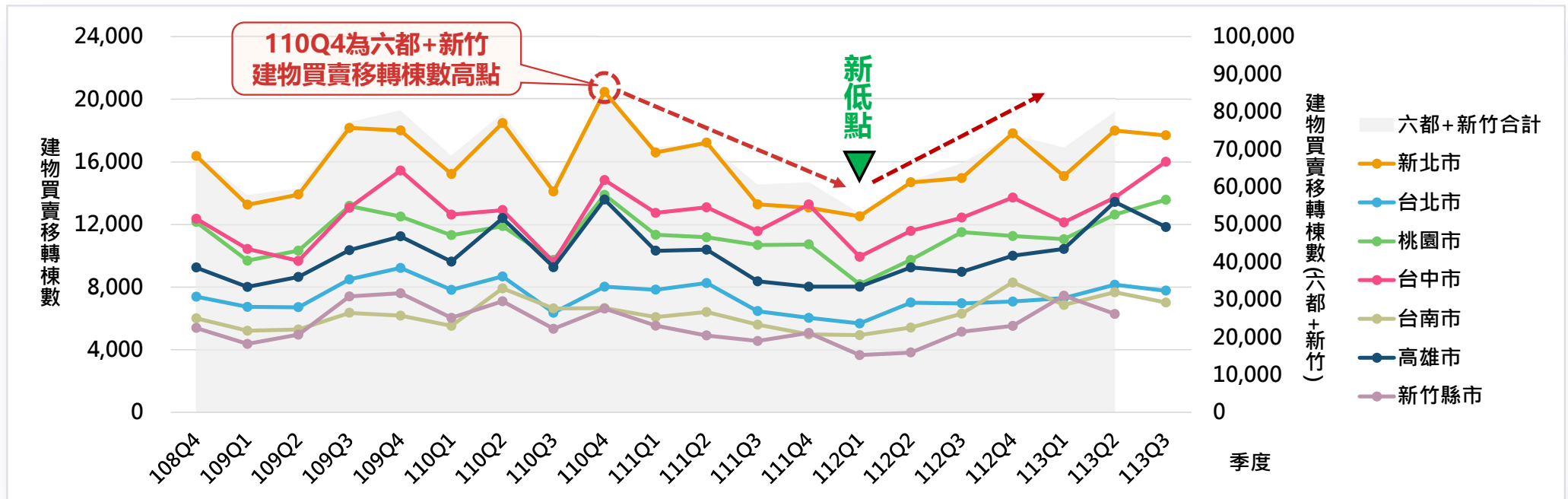
市場面

總體經濟指標/**價量分析**/近期房產新聞焦點

02

六都+新竹建物買賣移轉棟數(季線)

- 根據最新統計，113年Q3六都建物買賣移轉棟數與去年同期相比，漲幅約落在1至3成之間，而與上季相比，僅桃園、台中兩市維持正成長，其餘交易量皆萎縮，並以高雄季減12%最多。反映出在政府重擊出手管制房市下，包括**嚴查新青安房貸(抑制投機炒房)**、**二度調升存款準備率(限縮放款額度)**、**第六~七波信用管制**等，已造成**市場急凍**。預期下半年將由**真自住買盤**的剛性需求來支撐市場表現，呈「**量縮、價緩漲**」格局。



六都113年Q3建物買賣移轉棟數前十大交易熱區

台北

- 中山區(1,044棟)
- 大安區(874棟)
- 內湖區(732棟)
- 北投區(730棟)
- 文山區(677棟)
- 士林區(630棟)
- 信義區(629棟)
- 萬華區(573棟)
- 中正區(554棟)
- 松山區(529棟)

新北

- 板橋區(2,622棟)
- 淡水區(2,185棟)
- 新莊區(1,700棟)
- 三重區(1,615棟)
- 中和區(1,477棟)
- 新店區(1,464棟)
- 汐止區(1,109棟)
- 土城區(942棟)
- 林口區(826棟)
- 鶯歌區(671棟)

桃園

- 中壢區(3,095棟)
- 桃園區(2,973棟)
- 龜山區(2,011棟)
- 楊梅區(1,166棟)
- 蘆竹區(811棟)
- 八德區(719棟)
- 平鎮區(665棟)
- 觀音區(576棟)
- 大園區(564棟)
- 龍潭區(509棟)

台中

- 北屯區(2,841棟)
- 南屯區(1,892棟)
- 太平區(1,586棟)
- 西屯區(1,396棟)
- 北區(825棟)
- 潭子區(744棟)
- 清水區(737棟)
- 南區(718棟)
- 梧棲區(701棟)
- 沙鹿區(660棟)

台南

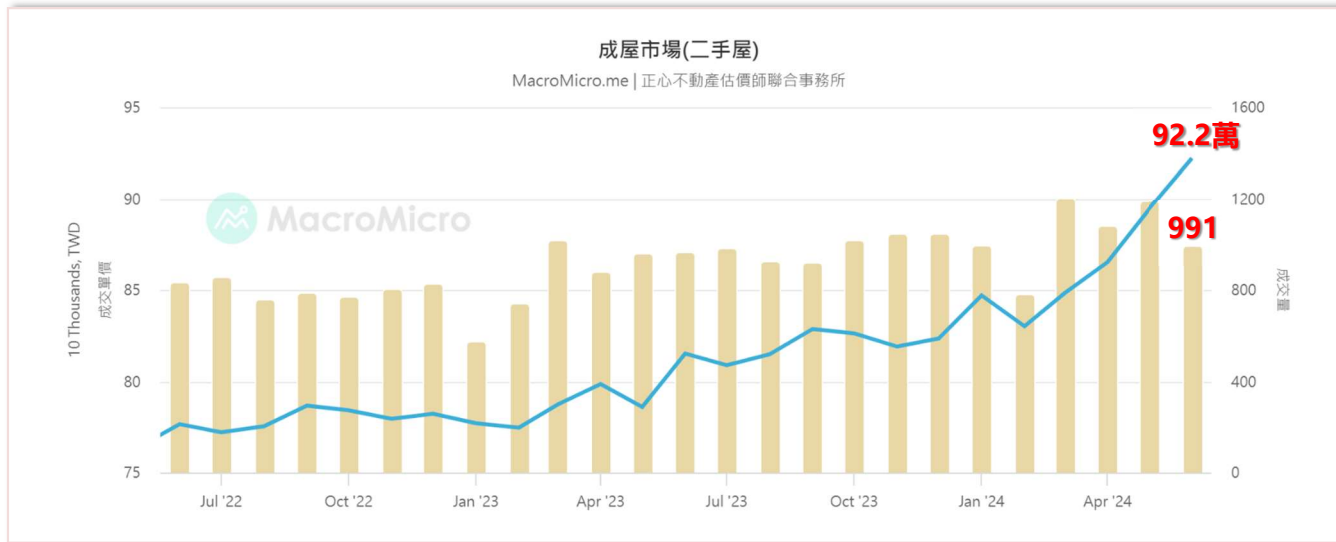
- 安南區(1,103棟)
- 永康區(835棟)
- 歸仁區(718棟)
- 東區(572棟)
- 安平區(531棟)
- 南區(520棟)
- 北區(376棟)
- 善化區(272棟)
- 仁德區(255棟)
- 中西區(240棟)

高雄

- 楠梓區(1,485棟)
- 鳳山區(1,421棟)
- 三民區(1,379棟)
- 左營區(1,257棟)
- 苓雅區(818棟)
- 鼓山區(813棟)
- 前鎮區(761棟)
- 仁武區(686棟)
- 新興區(522棟)
- 小港區(474棟)

註：新竹縣市無各行政區 / 鄉鎮市之建物買賣移轉棟數統計公開資料庫

成屋市場-台北近三年每坪成交單價與成交量



圖例
 — 台北成屋每坪單價
 ■ 台北成屋成交量

- 註1：本數據的建案類型僅計入住宅大樓，不計透天、商廠辦；交易則排除一樓、地下樓以及極端低價或高價(例如：親友交易、特殊使用空間、政府資料有誤...等)之交易。
- 註2：實價登錄系統有「補登記」問題，故數據每3個月會進行修正。

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化
台北	81.5	89.4	92.2	▲ 13.1%	▲ 3.1%	966	1,189	991	▲ 2.6%	▼ 16.7%
評比	月表現為價揚量減，年表現為價漲量微增；暫結113年Q2表現為價量雙漲									

成屋市場-新北近三年每坪成交單價與成交量



圖例
 — 新北成屋每坪單價
 ■ 新北成屋成交量

- 註1：本數據的建案類型僅計入住宅大樓，不計透天、商廠辦；交易則排除一樓、地下樓以及極端低價或高價(例如：親友交易、特殊使用空間、政府資料有誤...等)之交易。
- 註2：實價登錄系統有「補登記」問題，故數據每3個月會進行修正。

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化
新北	43.6	48.0	49.6	▲ 13.8%	▲ 3.3%	1,863	2,348	1,976	▲ 6.1%	▼ 15.8%
評比	月表現為量減價微揚，年表現為價量皆揚；暫結113年Q2表現為價量雙增									

成屋市場-桃園近三年每坪成交單價與成交量



➤ 註1：本數據的建案類型僅計入住宅大樓，不計透天、商廠辦；交易則排除一樓、地下樓以及極端低價或高價(例如：親友交易、特殊使用空間、政府資料有誤...等)之交易。

➤ 註2：實價登錄系統有「補登記」問題，故數據每3個月會進行修正。

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化
桃園	27.2	32.1	31.9	▲ 17.3%	▼ 0.6%	1,199	1,564	1,332	▲ 11.1%	▼ 14.8%
評比	月表現為價穩量縮，年表現為價量皆揚；暫結113年Q2表現為價量雙漲									

成屋市場-新竹近三年每坪成交單價與成交量



- 註1：本數據的建案類型僅計入住宅大樓，不計透天、商廠辦；交易則排除一樓、地下樓以及極端低價或高價(例如：親友交易、特殊使用空間、政府資料有誤...等)之交易。
- 註2：實價登錄系統有「補登記」問題，故數據每3個月會進行修正。

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化
新竹	38.4	44.5	47.2	▲ 22.9%	▲ 6.1%	457	581	488	▲ 6.8%	▼ 16.0%
評比	月表現為價漲量縮，年表現為價量雙增；暫結113年Q2表現為價量皆漲									

成屋市場-台中近三年每坪成交單價與成交量



- 註1：本數據的建案類型僅計入住宅大樓，不計透天、商廠辦；交易則排除一樓、地下樓以及極端低價或高價(例如：親友交易、特殊使用空間、政府資料有誤...等)之交易。
- 註2：實價登錄系統有「補登記」問題，故數據每3個月會進行修正。

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化
台中	29.5	34.8	34.8	▲ 18.0%	▬ 0.0%	1,345	1,748	1,544	▲ 14.8%	▼ 11.7%
評比	月表現為價平量減，年表現為價量皆揚；暫結113年Q2表現為價量雙增									

成屋市場-台南近三年每坪成交單價與成交量



- 註1: 本數據的建案類型僅計入住宅大樓, 不計透天、商廠辦; 交易則排除一樓、地下樓以及極端低價或高價(例如: 親友交易、特殊使用空間、政府資料有誤...等)之交易。
- 註2: 實價登錄系統有「補登記」問題, 故數據每3個月會進行修正。

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化
台南	23.4	27.5	27.5	▲ 17.5%	■ 0.0%	379	610	569	▲ 50.1%	▼ 6.7%
評比	月表現為價平量減, 年表現為價量雙增; 暫結113年Q2表現為價量皆揚									

成屋市場-高雄近三年每坪成交單價與成交量



圖例
 — 高雄成屋每坪單價
 ■ 高雄成屋成交量

- 註1：本數據的建案類型僅計入住宅大樓，不計透天、商廠辦；交易則排除一樓、地下樓以及極端低價或高價(例如：親友交易、特殊使用空間、政府資料有誤...等)之交易。
- 註2：實價登錄系統有「補登記」問題，故數據每3個月會進行修正。

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化
高雄	23.7	27.9	28.7	▲ 21.1%	▲ 2.9%	959	1,355	1,279	▲ 33.4%	▼ 5.6%
評比	月表現為量減價微揚，年表現為價量雙增；暫結113年Q2表現為價量皆揚									

預售屋市場-台北近三年每坪成交單價與成交量



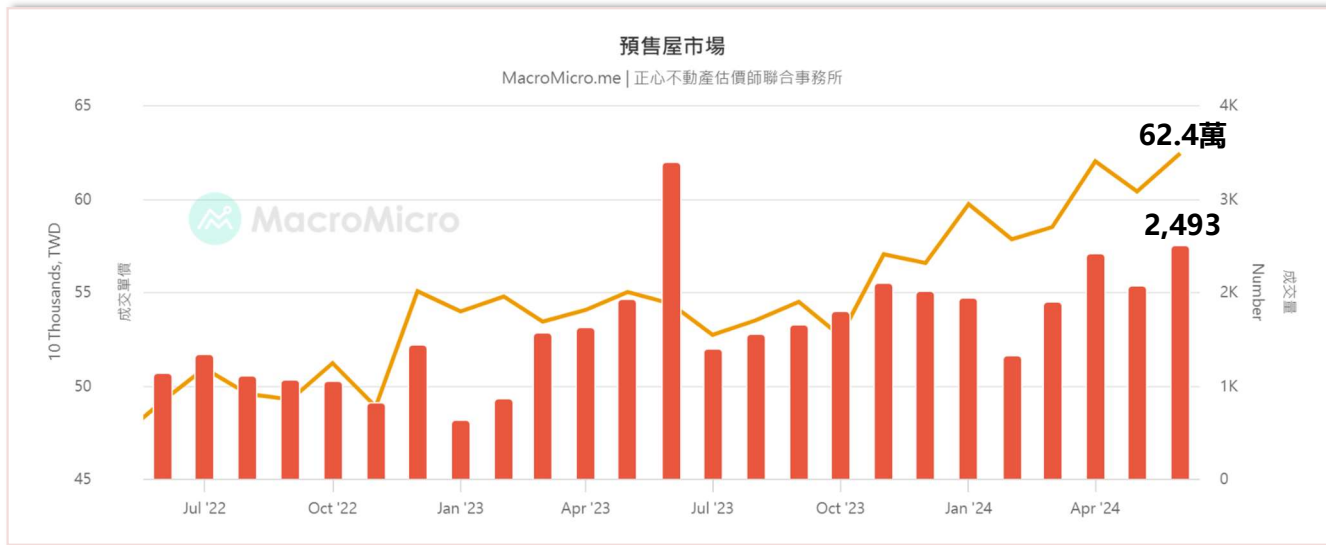
圖例
 — 台北預售屋每坪單價
 ■ 台北預售屋成交量

- 註1：本數據的建案類型僅計入住宅大樓，不計透天、商廠辦；交易則排除一樓、地下樓以及極端低價或高價(例如：親友交易、特殊使用空間、政府資料有誤...等)之交易。
- 註2：實價登錄系統有「補登記」問題，故數據每3個月會進行修正。

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化
台北	108.2	125.2	126.3	▲ 16.7%	▲ 0.8%	472	844	690	▲ 46.2%	▼ 18.2%
評比	月表現為量減價穩，年表現為價量雙漲；暫結113年Q2表現為價量皆揚									

資料來源：實價登錄、財經M平方、正心不動產估價師聯合事務所整理

預售屋市場-新北近三年每坪成交單價與成交量



圖例
— 新北預售屋每坪單價 ■ 新北預售屋成交量

- 註1：本數據的建案類型僅計入住宅大樓，不計透天、商廠辦；交易則排除一樓、地下樓以及極端低價或高價(例如：親友交易、特殊使用空間、政府資料有誤...等)之交易。
- 註2：實價登錄系統有「補登記」問題，故數據每3個月會進行修正。

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化
新北	54.4	60.4	62.4	▲ 14.8%	▲ 3.4%	3,384	2,070	2,493	▼ 26.3%	▲ 20.4%
評比	月表現為量增價揚，年表現為量減價漲；暫結113年Q2表現為價漲量平									

預售屋市場-桃園近三年每坪成交單價與成交量



- 註1：本數據的建案類型僅計入住宅大樓，不計透天、商廠辦；交易則排除一樓、地下樓以及極端低價或高價(例如：親友交易、特殊使用空間、政府資料有誤...等)之交易。
- 註2：實價登錄系統有「補登記」問題，故數據每3個月會進行修正。

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化
桃園	36.7	40.9	40.6	▲ 10.5%	▼ 0.8%	2,330	2,940	2,597	▲ 11.5%	▼ 11.7%
評比	月表現為價穩量減，年表現為價量皆揚；暫結113年Q2表現為價量雙漲									

資料來源：實價登錄、財經M平方、正心不動產估價師聯合事務所整理

預售屋市場-新竹近三年每坪成交單價與成交量



- 註1：本數據的建案類型僅計入住宅大樓，不計透天、商廠辦；交易則排除一樓、地下樓以及極端低價或高價(例如：親友交易、特殊使用空間、政府資料有誤...等)之交易。
- 註2：實價登錄系統有「補登記」問題，故數據每3個月會進行修正。

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化
新竹	45.0	50.4	51.3	▲ 13.9%	▲ 1.8%	830	823	732	▼ 11.8%	▼ 11.1%
評比	月表現為量減價微揚，年表現為量減價漲；暫結113年Q2表現為價量皆揚									

預售屋市場-台中近三年每坪成交單價與成交量



- 註1：本數據的建案類型僅計入住宅大樓，不計透天、商廠辦；交易則排除一樓、地下樓以及極端低價或高價(例如：親友交易、特殊使用空間、政府資料有誤...等)之交易。
- 註2：實價登錄系統有「補登記」問題，故數據每3個月會進行修正。

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化
台中	47.3	49.2	52.9	▲ 11.9%	▲ 7.6%	2,603	3,193	3,211	▲ 23.4%	▲ 0.6%
評比	月表現為價漲量平，年表現為價量皆揚；暫結113年Q2表現為價量雙漲									

預售屋市場-台南近三年每坪成交單價與成交量



- 註1：本數據的建案類型僅計入住宅大樓，不計透天、商廠辦；交易則排除一樓、地下樓以及極端低價或高價(例如：親友交易、特殊使用空間、政府資料有誤...等)之交易。
- 註2：實價登錄系統有「補登記」問題，故數據每3個月會進行修正。

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化
台南	34.6	35.7	35.8	▲ 3.4%	▲ 0.2%	1,330	1,847	1,093	▼ 17.8%	▼ 40.8%
評比	月表現為價平量大跌，年表現為量縮價微揚；暫結113年Q2表現為價漲量增									

預售屋市場-高雄近三年每坪成交單價與成交量



- 註1：本數據的建案類型僅計入住宅大樓，不計透天、商廠辦；交易則排除一樓、地下樓以及極端低價或高價(例如：親友交易、特殊使用空間、政府資料有誤...等)之交易。
- 註2：實價登錄系統有「補登記」問題，故數據每3個月會進行修正。

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化	112年6月	113年5月	113年6月	年變化	月變化
高雄	35.1	38.8	40.3	▲ 14.6%	▲ 3.8%	1,002	1,685	2,468	▲ 146.3%	▲ 46.5%
評比	月表現為價揚量增，年表現為價漲量大增；暫結113年Q2表現為價量雙漲									

上市櫃法人大型交易市場統計-商用不動產市場

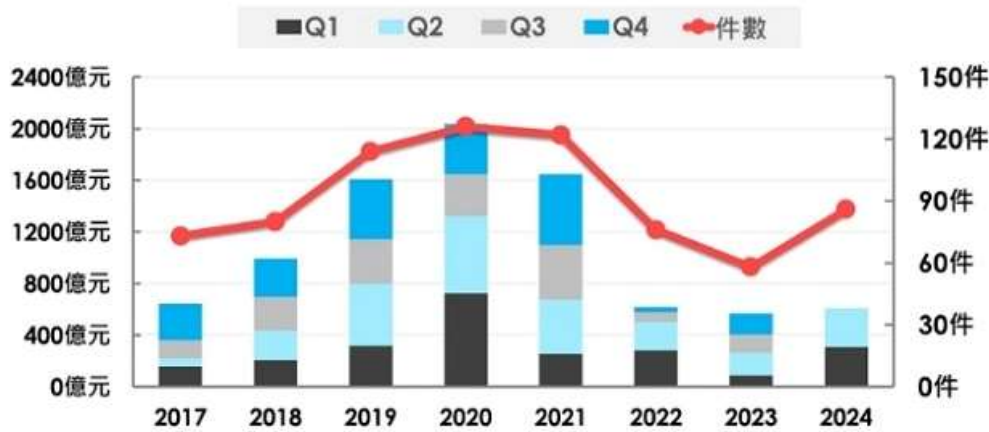


買方分析

113年第二季度上市櫃法人購置商用不動產的交易額為229億元，年減55%，本次減幅主因係去年有新光一號REITs標售案，多宗大型交易因而墊高基期所致。

買方型態以產業**營運自用**為主，近年也持續看到企業進行**資產活化**，諸如：光明絲織廠處分台北市南港區、新北市汐止區廠辦大樓部分樓層。

上市櫃法人大型交易市場統計-土地市場



買方分析

113年第二季度上市櫃法人土地交易額為299億元，年增71%，**交易熱區**落在**台北市、新北市、高雄市**，這三地均出現突破50億元的土地成交量。

開發商購地動能續強，第二季土地市場指標交易案為海悅以27.53億元取得新北新店區寶元段千坪持分土地，總價躍居2024上半年土地市場第三高交易紀錄。



市場面

總體經濟指標/價量分析/**近期房產新聞焦點**

02

01 ➤ 囤房族不減反增 全台56.3萬人囤房、年增3%

囤房稅2.0將於明年5月開徵，據財政部統計資料顯示，截至今年上半年為止，全台囤房人數約56.3萬人、年增3.21%。雖囤房人數仍持續增加，然僅較去年增加約1.7萬人，增幅為近五年新低。據相關人員分析，近五年增加人數以囤房一至二戶者為主，囤房多戶者(三戶以上)有略減情形，囤房一至二戶者增加之主要變動原因為買賣、繼承或變更房屋使用等自然變動，並沒有明顯因為囤房稅2.0而超前部署的趨勢，預估要等到明年5月開徵時，較能看出政策影響與否。(2024年8月13日)

年度	非自住住家用房屋個人持有戶數				增減情形				
	一戶	二戶	三戶以上	合計	一戶	二戶	三戶以上	年度變化	年增率
109年	379,505	64,329	38,083	481,917	24,397	1,435	-734	25,098	5.49%
110年	399,478	65,440	37,347	502,265	19,973	1,111	-736	20,348	4.22%
111年	422,697	66,521	36,707	525,925	23,219	1,081	-640	23,660	4.71%
112年	441,841	67,783	35,962	545,586	19,144	1,262	-745	19,661	3.74%
113年	460,196	68,340	34,564	563,100	18,355	557	-1,398	17,514	3.21%

02 ➤ 疫後商辦市場坪數多元化 非典型景觀商辦崛起

政府打炒房政策仍以「打住不打商」為主，且商用不動產貸款成數不受限制，讓不少建商轉攻商辦布局。今年上半年全台辦公服務類建照核發件數年增11.4%，樓地板核照總樓地板面積年減30.5%，件數增加但面積減少推測原因為疫後混辦新趨勢，商辦區分成多個大小不同坪數空間，讓不同產業彈性進駐，且台商回台投資資金「五年不得投入不動產」8月陸續限制解禁、科技產業持續擴張及具有靈活性的微型商辦也正迅速崛起，種種因素讓商用不動產需求持續攀升，商辦坪數在規劃上亦更多元。(2024年8月26日)

03 ➤ 商用不動產Q3買氣火 科技大廠、壽險業為兩大買盤

第三季上市櫃法人商用不動產交易量達674億元，較去年同期成長329%，第三季商用市場有兩筆百億元成交大案，分別是台積電斥資171.4億元購置群創南科廠房、台灣人壽以137.5億元取得桃園航空城計畫優先產業專用區57,290坪土地，科技業、壽險業重金購置登該季商用市場兩大重量級買方，進而推升單季交易量，創近八季新高紀錄。其中，工業不動產受惠於AI、高效能運算等需求增加，帶動廠房、工業土地交易熱度持續攀升，成交額達545億元，單季交易比重達81%；辦公市場在商辦、企業總部需求增加等剛性支撐，商辦交易量達129億元。(2024年10月1日)



04 > 全台房產交易價量急齊揚 今年房地合一稅向上挑戰千億元大關

據財政部統計資料顯示，9月個人房地合一稅63.8億元、年增77%，累計前9個月個人房地合一稅收為501.5億元，年增率高達9成，而營利事業房地合一稅收為291億元、年增47%，合計前三季房地合一稅收已達793億元，全年度挑戰千億元的歷史紀錄。不動產市場的交易量仍處於相對高檔，在自住剛性需求、預售屋交屋潮、建商購地、指標科技企業擴廠等四大效應下，9月土增稅、契稅、房地合一稅等稅目續呈年增態勢，惟銀行房貸放款趨於緊縮所帶來的影響漸漸浮現，牽動部分相關稅目呈月減格局。(2024年10月15日)

05 > 建商推案力道仍強 全台Q3推案量近6,700億元創歷史次高

全台Q3總銷金額為6,680億元，季減13%、年增46%，創單季歷史次高。新進場個數達429件，戶數為3.26萬戶，雙雙季減逾1成；新推案房價持續狂飆，全台平均開價及成交單價為60萬元及56萬元，再度創下歷史新高，新北、新竹及台中等地亦締造新猷，絲毫沒有踩刹車的意思。本季數據看似亮眼，但央行重拳打得房市措手不及，加上總統再度宣示打炒房、公開拿房市祭旗，儼然是壓垮駱駝的最後一根稻草，現階段案場來客急凍，建商也紛紛延後推案，未來無論價量如何變化，房市恐怕都有一段苦日子要過。(2024年10月15日)





政策面

不動產政策懶人包/房產政策建言

03

央行

- 央行於113/9/19理監事聯席會議決議，維持政策利率不變將有助整體經濟金融穩健發展，故**重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率**分別維持為**2%、2.375%及4.25%**，自113年9月20日起實施。
- 修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」部分規定，自113年9月20日生效，並於10月9日發布「**選擇性信用管制規範之協處措施**」，放寬「**因繼承取得房屋、換屋簽切結1年內出售原有房屋，以及購屋成屋與預售屋於9月19日前已簽訂合約者**」排除管制。



如欲了解更多內容，
請掃左方QRcode。

環境部

- 113/7/1發布訂定「**溫室氣體減量額度交易拍賣及移轉管理辦法**」，自113年8月15日施行。



如欲了解更多內容，
請掃左方QRcode。

- 113/10/9預告「**環境影響評估法施行細則**」第53條及第12條附表1、第19條附表2修正草案。

內政部

- 為持續推動危險及老舊建築物加速重建，**延長5年稅捐減免優惠**，申請年限自111年5月12日起至116年5月11日止。
- 113/7/8修正「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第6點、第11點規定，意在**減少租屋電費超收爭議**。
- 113/7/8發布修正「租金補貼申請異常情形查核作業要點」第5點及第3點附件1，並自即日起生效。
- 113/7/10發布修正「都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定」部分規定及第7點附件1、第8點附件2，並自即日起生效。
- 113/7/12預告修正「古蹟土地容積移轉辦法」。
- 113/7/15三讀通過「土地法」第14條修正案，放寬公營事業可取得公有古蹟土地，以解決古蹟建物與其坐落土地產權不一等問題，將有助於古蹟資產的保存與維護。
- 113/8/2預告修正「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定。
- 113/8/7修正「宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例」第5條條文。

內政部

- 113/8/7增訂「**不動產估價師法**」第18條之1、第18條之2條文，並修正第8條、第46條條文，自113年8月7日公布後6個月施行。
- 113/8/16預告「**土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法**」第4條、第7條及第13條附表修正草案。
- 113/10/1預告修正「**住宅法施行細則**」第1條之1條文。113/10/14訂定「**內政部補助各直轄市及縣（市）政府輔導既有宗教建築物及用地合法化作業要點**」，並自即日起生效。
- 113/10/21預告修正「**都市計畫定期通盤檢討實施辦法**」。
- 113/10/21與經濟部共同公告修正「**商業團體分業標準**」之「**不動產開發商業**」團體業別名稱為「**不動產建築開發商業**」，並附「**不動產建築開發商業**」團體業別及業務範圍。
- 113/10/22預告修正「**內政部興辦社會住宅出租辦法**」。
- 113/10/24預告修正「**地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法**」第1條、第2條、第20條條文。
- 113/10/24公告「**金融機構抵押權登記線上申請試辦計畫**」，並自即日起生效。

財政部

- 113/7/1核釋「遺產及贈與稅法」第10條之2規定，信託契約約定信託利益之全部或一部之受益人為非委託人，其受益人特定且委託人未保留變更受益人及分配、處分信託利益之權利（即確定他益信託），應依遺產及贈與稅法第5條之1規定課徵贈與稅。該信託契約以受益人死亡為信託關係消滅事由，未具體明定信託期間，或信託期間約定至受益人死亡時止者，於依同法第10條之2第2款至第5款規定計算應課徵贈與稅之信託利益權利價值時，信託期間得以信託契約訂定時內政部公布之最近一年全體國人平均餘命認定。
- 113/7/2訂定「**期照顧服務機構使用房地免徵房屋稅及地價稅認定原則**」。
- 113/7/12預告「**國有非公用不動產出租管理辦法**」第8條之2修正草案。
- 113/8/16發布「**私人土地捐贈財團法人供興辦社會福利事業使用免徵土地增值稅作業原則**」。
- 113/9/4核釋「**房屋稅條例**」第5條及「**土地稅法**」第9條規定，凡取得中華民國居留證可視同戶籍登記，符合房屋稅自住房屋及地價稅自用住宅用地應辦竣戶籍登記之要件。

教育部

- 113/10/14發布修正「**學產不動產標租作業要點**」第9點規定，並自即日起生效。

碳費徵收懶人包

碳費定義

台灣獨創，針對下游業者排放量課徵，採統一費率、隨量徵收。



計算方式

• **不提自主減量計畫**

$$\text{碳費} = \text{排放量} (\text{排放量} - 2.5 \text{萬公噸CO}_2\text{e}) \times \text{一般費率}$$

每公噸300至500元，預計2030年調升到1,200至1,800元

• **提出自主減量計畫**

高碳洩漏
風險事業^{註1}

$$\text{碳費} = \text{排放量} \times \text{排放量調整係數值}^{\text{註2}} \times \text{優惠費率A或B}^{\text{註3}}$$

非高碳洩漏
風險事業

$$\text{碳費} = \text{排放量} (\text{排放量} - 2.5 \text{萬公噸CO}_2\text{e}) \times \text{優惠費率A或B}$$

優惠費率A：每公噸50元
優惠費率B：每公噸100元

徵收對象

溫室氣體年排放量超過2.5萬公噸CO₂之產業

- 電力業
 - 燃氣供應業
 - 製造業
- 估約500家工廠

收入用途

溫室氣體管理基金採**專款專用**，應用於以下相關事項^{註4}：

- 溫室氣體減量
- 氣候變遷調適
- 碳足跡管理機制

註1：依行業別排放密集度及貿易密集度審查認定。

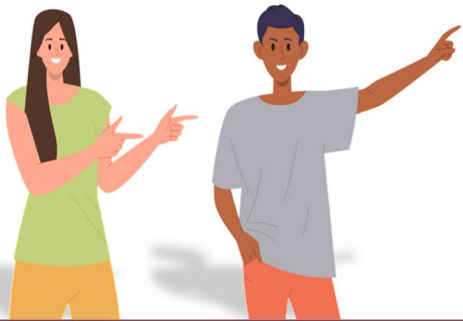
註2：第一期：0.2、第二期：0.4、第三期：0.6。

註3：符合「行業別指定削減率」者可獲得優惠費率A，符合「技術標竿指定削減率」者可獲得優惠費率B。

註4：收入用途依氣候法§33規範供13項法定用途之用。

央行調控房市相關措施：前情提要

- 2024年7月底** ● 銀行房貸水位達27%，逼近《銀行法》§72-2的**30%警戒線**，使**銀行**不得不提高申貸條件，以限制撥款量，導致部分民眾**申貸困難**、怨聲載道。
- 2024年8月中** ● **央行**8月中旬陸續邀請34家本國**銀行**座談，請其在不影響下列等所需之資金前提下，改善信用資源過度集中於不動產貸款情形。
- (1)無自用住宅民眾購屋
 - (2)企業購建自用廠辦
 - (3)業者推動都更、危老重建、社會住宅
- 2024年8月底** ● **行政院長**於8月底邀請八大行庫董座開會，強調不動產申貸案必須要先以**無自用首購房貸、新青安**為優先，**最大程度降低對首購族的影響**。
- 2024年9月19日** ● 為進一步強化管理銀行信用資源，**央行**於第三季理監事會議上祭出**第七波信用管制**，並搭配**調升存款準備率**，透過加強貨幣信用之數量管理，以達到避免過多資金流向不動產市場，而產生資金運用排擠效應。其主要政策目的如下：
- (1)強化管理銀行信用資源
 - (2)抑制房市投機與囤房行為
 - (3)引導信用資源優先提供無自用住宅者購屋貸款





資金風險 評估指標說明

- 銀行法§72-2
- 不動產貸款佔總放款比率
- 不動產相關貸款餘額佔GDP比重
- 五大銀行 - 新青安撥款金額與新承做購屋貸款放款金額之比重
- 新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額走勢

資金風險評估指標(一)-銀行法§72-2

新青安2.0帶動房市買氣，
購置住宅貸款餘額不斷增高

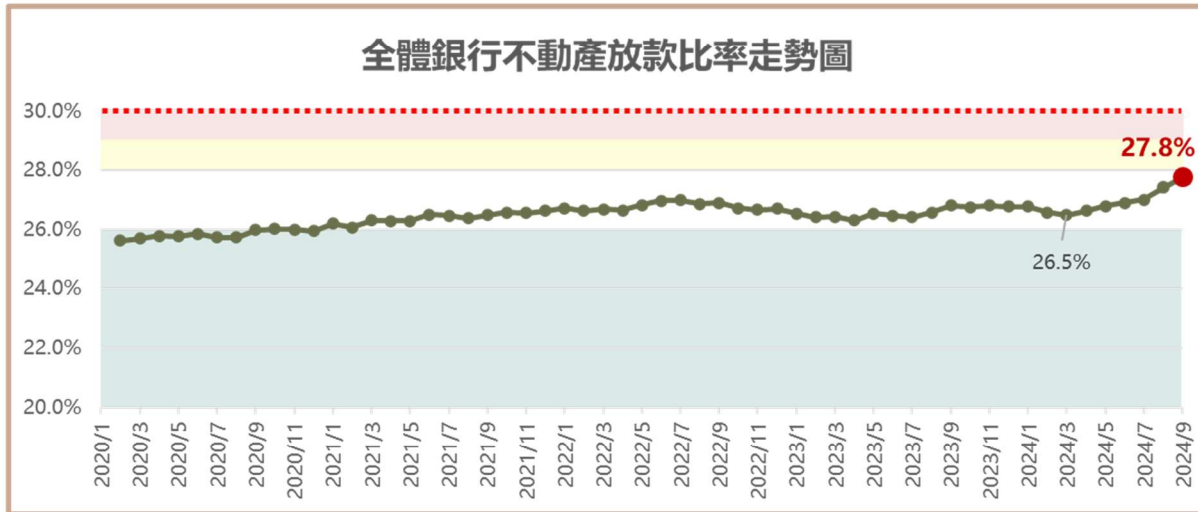
↑ 購置住宅貸款餘額 + 建築貸款餘總額

警戒線

≤ 30%

股市翻騰，投資熱度衝高，
投資人傾向將存款移出，投入股市

↓ 銀行存款總餘額 + 金融債券發售額



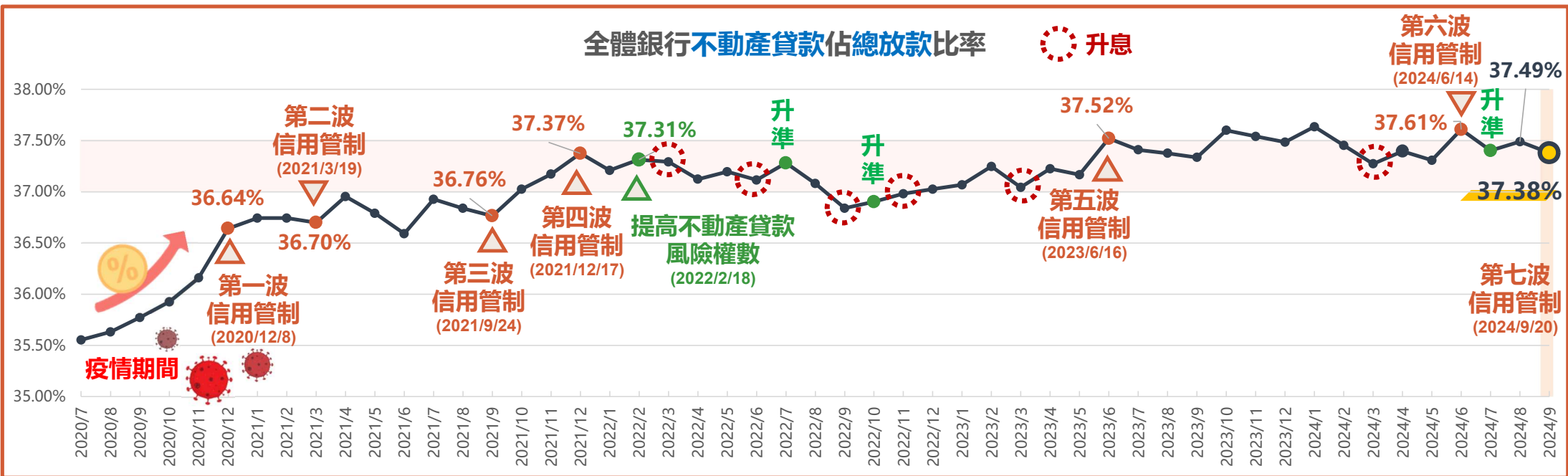
危險
警戒
安全



不動產放款增加、存款移出銀行轉而投入股市，使住宅及建築貸款比例直逼滿水位

資金風險評估指標(二)-不動產貸款佔總放款比率

- 自2021年10月以來，不動產貸款佔總放款比率一直在37%至37.5%之間徘徊。為避免房市過熱，儘管央行陸續推出「選擇性信用管制」措施，效果有限，未能有效遏制房市熱度。2024年6月央行實施第六波信用管制，但成效不顯著。基於此，央行於2024年9月再度推出**第七波選擇性信用管制**，以抑制房地產市場過度膨脹，**降低資金流入不動產市場的比例**。

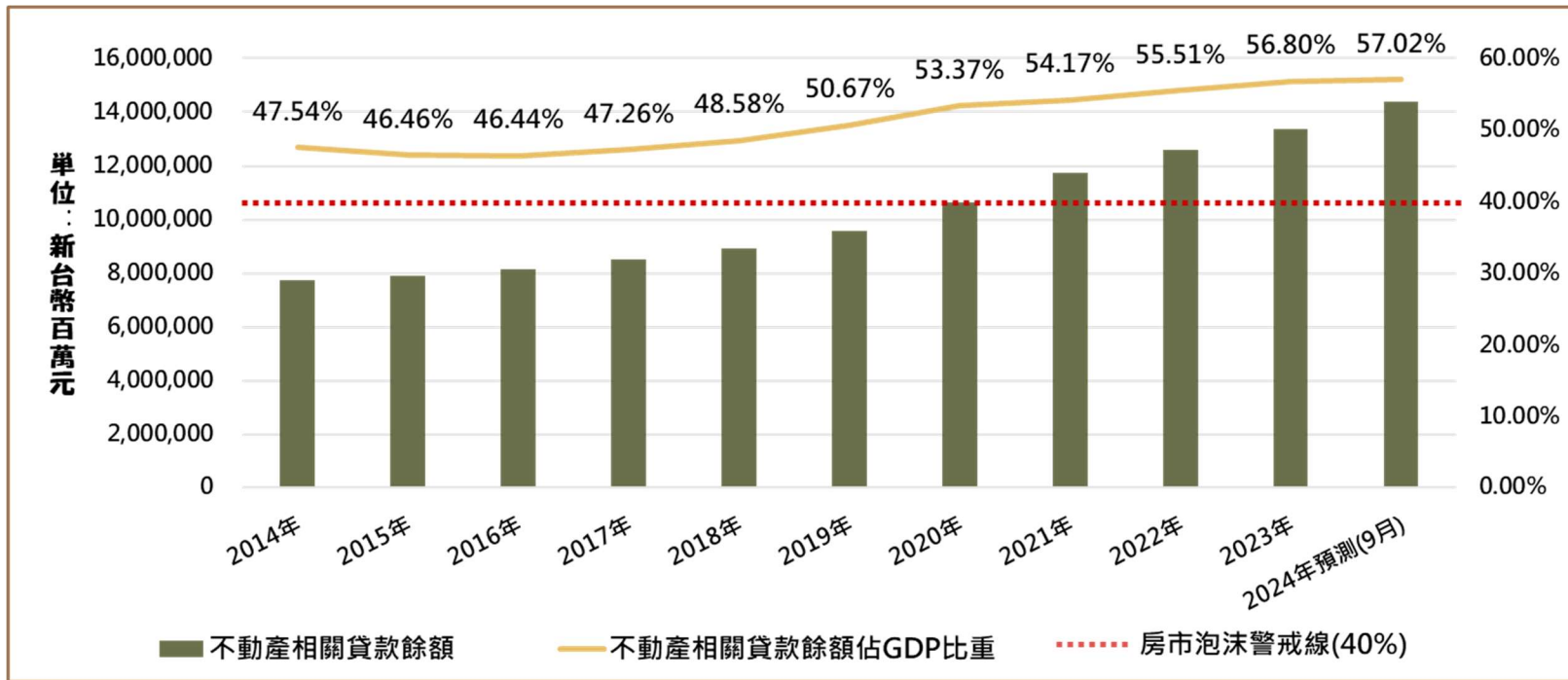


註：不動產貸款 = 購置住宅貸款 + 房屋修繕貸款 + 建築貸款

資金風險評估指標(三)-不動產相關貸款餘額佔GDP比重

不動產相關貸款 = 購置住宅貸款 + 房屋修繕貸款 + 建築貸款

● 2024年(9月)不動產相關貸款餘額 = 10,859,998 + 36,280 + 3,491,506 = \$14,245,004(單位: 百萬元)

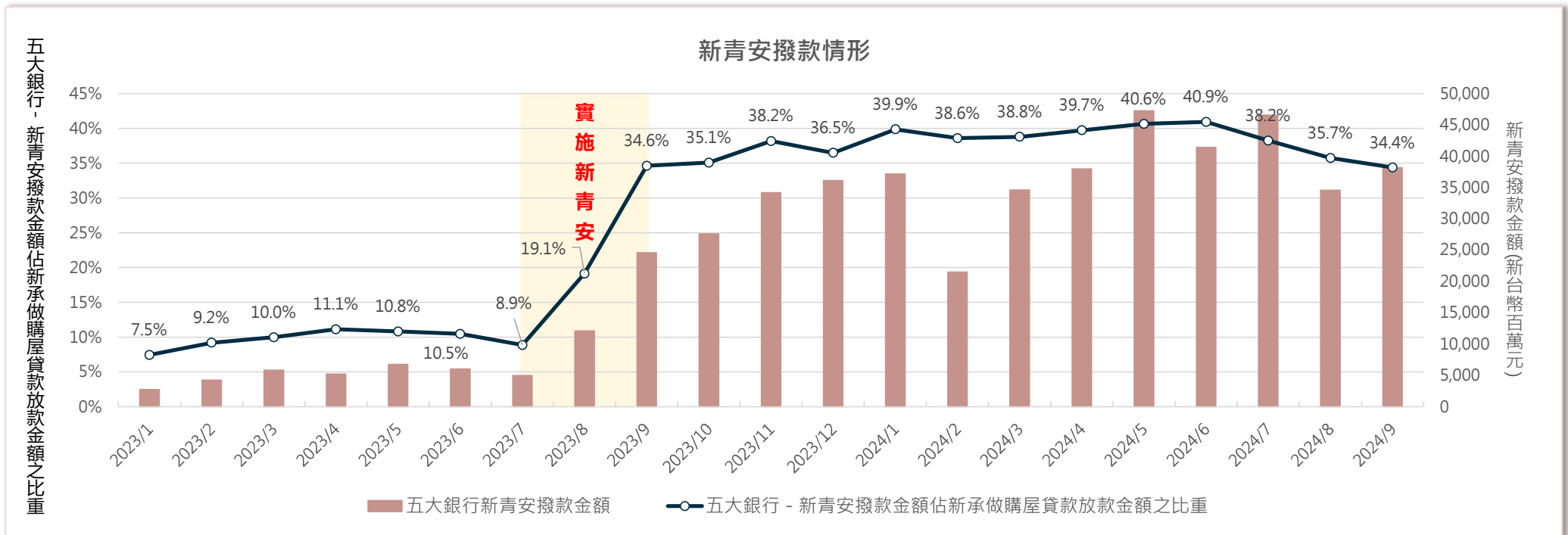


- 不動產相關貸款餘額佔GDP比重，代表國內資金集中在房地產的程度。房市熱絡，貸款餘額增加快；房市冷清，貸款餘額增加慢。
- 近十年貸款餘額比重皆高於國際警戒線標準40%，2024年比重來到57.02%，仍持續攀升。

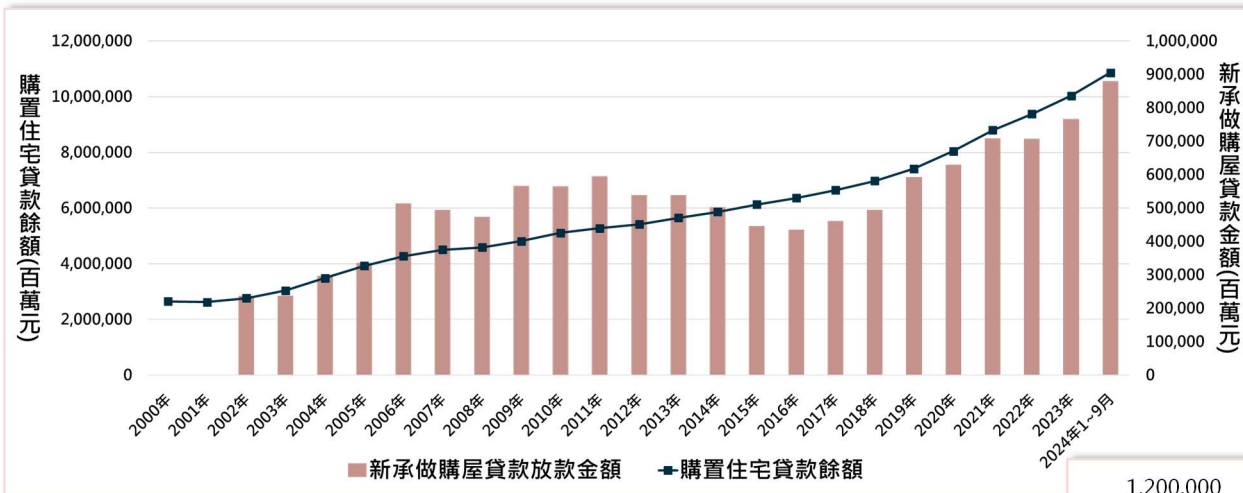
*註：2024年GDP下半年表現以預測數統計之；不動產貸款餘額則暫結至今年9月為止。

資金風險評估指標(四)- 五大銀行新青安撥款金額與新承做購屋貸款放款金額之比重

- 新青安房貸主要受惠對象是首次購屋和年輕家庭，其屬剛性需求，政策自2023年8月推出後，快速推動了市場活力。觀察**五大銀行 - 新青安撥款金額與新承做購屋貸款放款金額之比重**，新青安貸款實施首兩個月的比重便從8.9%一舉躍升至34.6%，大增25.7%，今年6月甚至一度衝高至40.9%。然受央行最新政策影響，9月數據已降至**34.4%**，為去年9月以來新低，且9月六都買賣移轉棟數月減達7%，顯示房市量能向下修正。



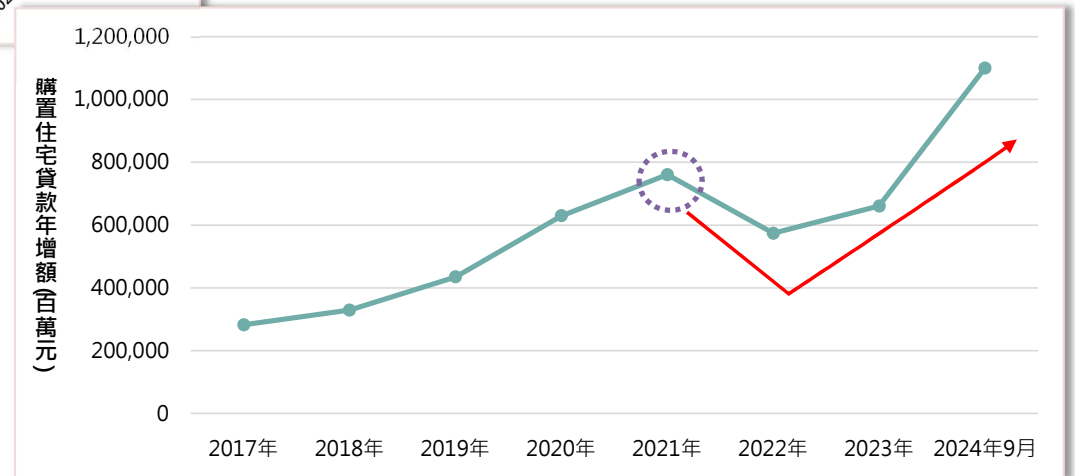
資金風險評估指標(五)- 新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額走勢



解讀說明

- 新承做購屋貸款金額及購屋貸款餘額可視為房市買氣指標。
- 貸款餘額主要受到房市景氣及利率影響，房市熱絡時房屋貸款餘額增加快，反之，房市冷清時則增加慢。

- 在景氣回溫、台股熱絡、開工新建案多以及新青安房貸熱度等四大因素帶動下，2024年9月購置住宅貸款餘額約10兆8,599億元，9月表現較上月增加1,111億元，年增率則為11.3%，年表現連續16個月走升且持續創新高。若以年度購屋貸款增減量表現來看，年增額自2022年反轉向上成長。





央行實施 控管機制

- 第七波信用管制
- 四度提升存款準備率
- 調高貸款風險權數
- 阻嚇新青安政策人頭戶

央行實施控管機制(一)-第七波信用管制

- 自2020年12月以來，央行已六度調整選擇性信用管制，實施迄今，全體銀行的不動產貸款年增率有所減緩。然而，自去年下半年起，房市交易熱絡、房價走高，帶動銀行住宅貸款的快速增長，致使截至今年8月底全體銀行不動產貸款占總放款比率逼近歷史高點的37.9%，顯示銀行信用資源向不動產相關領域傾斜的狀況漸趨嚴峻。
- 為續強化管理銀行信用資源並降低不動產授信風險，**央行**於2024年9月20日實施**第七波信用管制**，針對餘屋貸款、公司法人及自然人購置住宅貸款設定更嚴苛的貸款條件，以抑制市場投機炒房行為，並維持居住正義。

對象	條件	第六波 (2024/6/14)	第七波 (2024/9/20)
公司法人	購置住宅貸款	4成，無寬限期	3成，無寬限期
自然人	有房屋者第一戶購屋貸款	-	無寬限期(新增)
	特定地區 ^{註1} 第二戶購屋貸款	6成，無寬限期	5成，無寬限期(擴大實施至全國)
	第三戶(含)以上購屋貸款	4成，無寬限期	3成，無寬限期
	購置高價住宅貸款	4成，無寬限期	3成，無寬限期
購地貸款	購買都市計畫劃定為住宅區及商業區之土地貸款	5成，並保留一成動工款 (需檢附興建計畫，並切結於一定期間 ^{註2} 內動工興建)	維持不變
餘屋貸款	新建餘屋住宅貸款	4成	3成
工業區閒置土地抵押貸款	工業區閒置土地抵押貸款	4成 *惟該抵押土地已動工興建開發，或借款人檢附興建計畫，並切結於一定期間內興建開發者，則不適用。	維持不變

註1：特定地區係指臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、新竹縣及新竹市，即為六都加新竹縣市。

註2：一定期間：除有具體明確事證屬不可歸責於借款人因素者外，借款人預計動工實際所需時間，最長以18個月為原則。(2022/1/13)

央行實施控管機制(二)-四度提升存款準備率

準備率調升情形

項目	應提準備率(下限)					法定準備率(上限)
	疫情前 (2011/1/1)	第一波 (2022/7/1)	第二波 (2022/10/1)	第三波 (2024/7/1)	第四波 (2024/10/1)	1999/7/7 以後適用
支票存款	10.750%	11.000%	11.250%	11.500%	11.750%	25%
活期存款	9.775%	10.025%	10.275%	10.525%	10.775%	25%
活期儲蓄存款	5.500%	5.750%	6.000%	6.250%	6.500%	15%
定期儲蓄存款	4.000%	4.250%	4.500%	4.750%	5.000%	
定期存款	5.000%	5.250%	5.500%	5.750%	6.000%	15%
銀行承作結構型商品 所收本金—新台幣	5.000%	5.250%	5.500%	5.750%	6.000%	25%

解讀說明

準備金制度為央行依法要求金融機構對其負債(受存款)提存一定比率的準備金存放至**央行、其他行庫及跨行專戶**，或留當**庫存現金**(扣除其本行支票後之淨額)，以因應支付需求的制度。存款準備率是銀行必須持有的資金比例，即指**存款總額**。

- 當央行**提高存款準備率**時，表示銀行可用於**放貸的資金減少**，導致**市場流動性收緊**，也可能會**對股市造成壓力**(投資者**預期經濟增長會放緩**)。此時，不論是建商(土建融)或一般民眾(購屋貸款)，**申請貸款的難度**皆會**增加**；當金融市場出現「供不應求」(申請借款的人多，但可放貸的金額少)時，**銀行**亦可能**提高貸款利率**，企業及消費者的借貸成本因而增加。
- 央行於本年度第三季理監事會議，除了實施第七波信用管制，也預告將於今年10月起**提高存款準備率半碼(0.25%)**，透過控管貨幣提存數量來降低銀行可放款額度，進一步減緩信用資源流向不動產市場。

央行實施控管機制(三)-調高貸款風險權數對放款額之影響-1

- 2022/2/18金管會發布公告調高「本國銀行辦理不動產抵押貸款適用風險權數^{註1}」，而不動產抵押貸款所適用之風險權數，會影響到**資本適足比率**(風險權數與資本適足比率呈**反比**)，調高後等於墊高承作不動產之成本，除非銀行增資，才能維持資本適足，因此銀行會盡量減少對風險性資產(不動產抵押貸款)的放款。

不動產貸款所適用之風險權數	類型	修正前	修正後
公司法人購置住宅貸款	住宅用不動產-一般型	20%	50%
	住宅用不動產-收益型	30%	100%
自然人購置第三戶以上之住宅貸款	住宅用不動產-收益型	30%	100%
購地貸款	ADC 暴險-住宅區 ^{註2}	100%	150%
	ADC 暴險-商業區	150%	200%
餘屋貸款	住宅用不動產-收益型	30%	100%
	ADC 暴險-住宅區	100%	150%
工業區閒置土地抵押貸款	非合格商用不動產-一般型	75%、85%、100%	200%
	非合格商用不動產-收益型	150%	
	ADC 暴險-非住宅區	150%	

註1：風險權數是指銀行計算資本適足率時，決定銀行必須計提多少資本的標準。信用評定等級低、風險高的交易項目，其風險權數也會愈大，而風險權數之數額由金管會訂之。

註2：ADC指土地收購、開發及建築。就不動產屬性類型相對而言，以ADC暴險-住宅區為基礎(100%)，衡量各類型於不動產市場之風險高低，並調整其風險權數百分比。

央行實施控管機制(三)-調高貸款風險權數對放款額之影響-2

資本適足率

$$\frac{\text{自有資本}}{\text{風險性資產總額}(=X + Y + Z)}$$

$$\frac{\text{自有資本}}{\text{交易項目} \times \text{加權風險權數} + Y + Z}$$

- X = 信用風險加權風險性資產總額
= \sum 交易項目 × 加權風險權數
- Y = 市場風險應計提之資本 × 12.5
- Z = 作業風險應計提之資本 × 12.5

⊕ 舉例

維持相同資本適足率之下，觀察風險權數調整前(100%)及調整後(150%)，購地貸款(ADC暴險-住宅區)放款額之變化。

$$\text{調整前 資本適足率} = \frac{2100\text{億}}{(2000\text{億} \times 100\%) + 17950\text{億} + 24\text{億} + 26\text{億}} = 10.5\%$$

由於風險權數提高，銀行放款額需減少667億，方能將資本適足率維持在10.5%，這代表銀行可承做購地貸款的額度將減少667億，對不動產開發資金需求者來說是莫大的衝擊。

$$\text{調整後 資本適足率} = \frac{2100\text{億}}{(1333\text{億} \times 150\%) + 17950\text{億} + 24\text{億} + 26\text{億}} = 10.5\%$$



央行實施控管機制(四)-阻嚇新青安政策人頭戶規定

- 近期新青安政策引發投資客、人頭戶以及貸後轉租等疑慮，對此財政部已研擬相關查核管控及優化措施，即「**防範投資客炒房及人頭戶申貸機制**」，要求公股銀行落實「**貸前審查、貸後稽查**」，如查有不法會追回這期間的優惠貸款金額。

中華民國銀行商業同業公會全國聯合會「防範投資客炒房及人頭戶申貸機制」規範

1. 找行員參與炒房團
2. 建商、代銷或仲介以各種身分申貸
3. 建案突爆發多案成交並申貸
4. 第三人陪同借戶申貸
5. 借戶頭期款來源異常
6. 購屋價金來自無關的第三人
7. 借戶與簽約人非同一人且雙方無合理關係
8. 假買賣契約
9. 房子短期內頻繁交易或成交價有問題
10. 借戶個人聯絡資料與另一借戶相同
11. 薪資證明有異常
12. 增貸多筆理財或周轉金貸款
13. 借戶是公司負責人卻無扣繳稅額
14. 借戶與保證人無合理關係
15. 借戶買房地緣性有異常





政策面

不動產政策懶人包/**房產政策建言**

03



銀根緊縮政策 對房市的效應

- 央行實施控管機制之因果關係
- 建築貸款餘額年增額變化
- 購屋貸款利率走勢圖
- 升息影響購屋貸款利率
- 銀行採取措施與不同購屋族群的機會
- 各銀行最新排撥情形
- 市場買、賣房意願變動

央行實施控管機制之因果關係



資金風險數據超標

- 1 銀行法§72-2 (27.8%)
(銀行放款水位限制條款)
- 2 不動產貸款佔總放款比率(37.38%)
(銀行不動產貸款集中度)
- 3 不動產相關貸款餘額佔GDP比重
(57.02%)(國內資金於不動產之集中度)
- 4 五大銀行 - 新青安撥款金額與新承做
購屋貸款放款金額之比重(34.4%)
- 5 新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款
餘額走勢(向上遞增)

註：以上數據統計至9月



央行實施控管機制

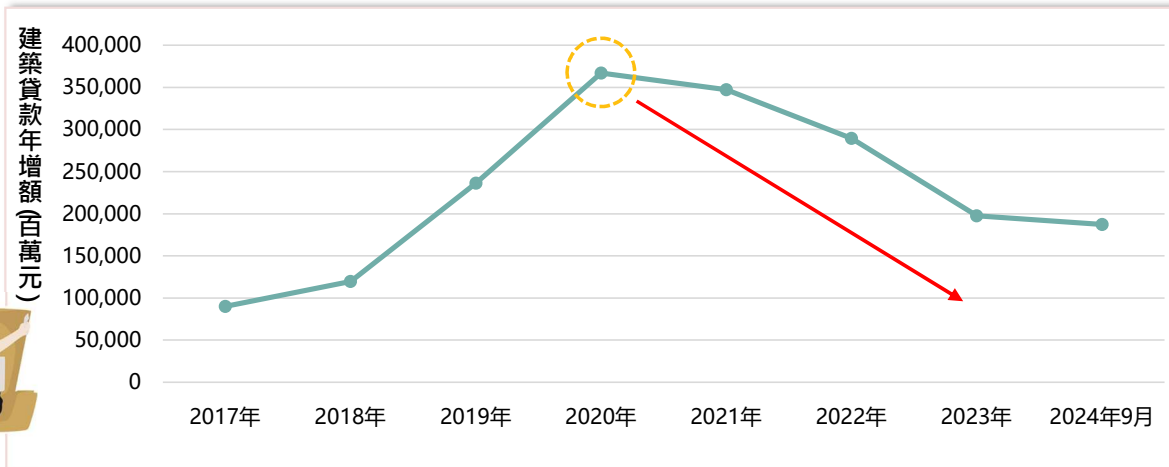
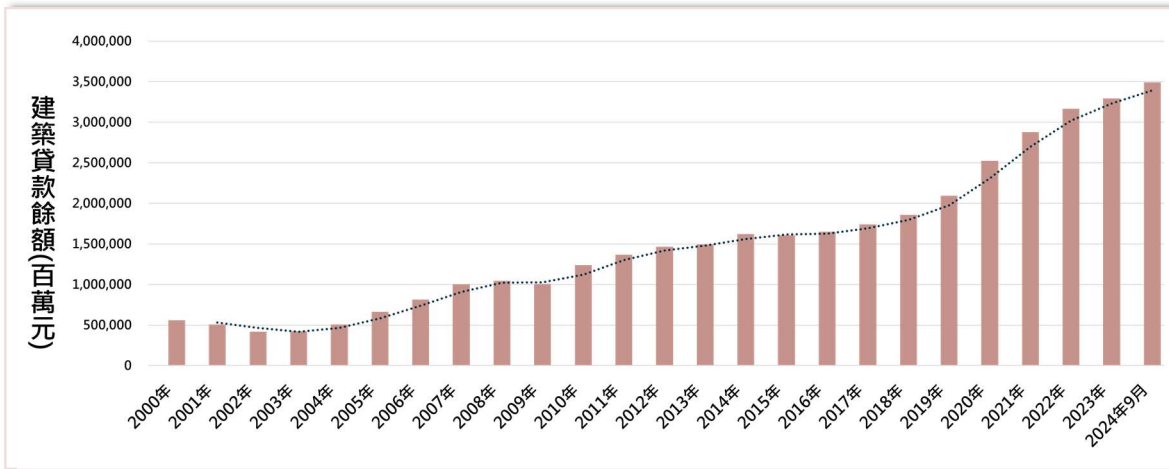
- 1 第七波信用管制
(限縮民眾可貸款成數)
- 2 四度提升存款準備率
(降低銀行可放款額度)
- 3 調高貸款風險權數
(墊高銀行放款成本)
- 4 阻嚇新青安政策人頭戶
(抑制民眾投機炒房)



政策產生房市效應

- 1 銀行可放款於不動產水位下降
- 2 部分銀行藉此調升購屋貸款
利率(增加建商開發成本與
民眾買房成本)
- 3 已有自用住宅民眾貸款困難
- 4 房市瞬間急凍, 買方觀望
- 5 建築貸款餘額年增額下降

政策產生房市效應(一)-建築貸款餘額年增額下降



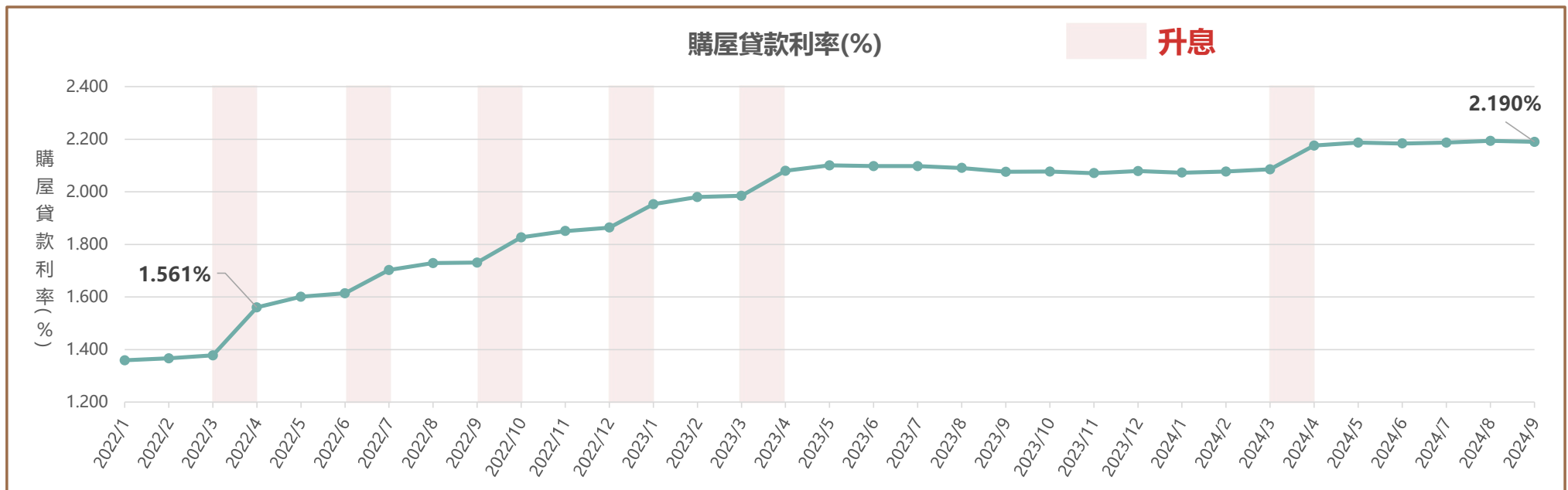
解讀說明

- **建築貸款餘額可視為建商推案信心指標**，數據續創新高，其為逐年累積下來的貸款餘額，反映出向銀行借貸的需求程度。
- 最新2024年9月建築貸款餘額約為3兆4,915億元，雖總水位呈整體逐步向上的走勢，但**年增額表現連續走跌**。
- 年度貸款增減量表現自2020年起逐年走跌，反映出**建商**在限貸令、工料雙漲、央行升息及平均地權條例等影響之下，**明顯轉趨保守**態度，現階段**銀行嚴厲控管**，**建商從銀行取得資金不易**，加上**缺工工程期調整**等因素下，增幅有感收斂，**資金供給市場呈現萎靡**。



政策產生房市效應(二)-購屋貸款利率走勢圖

- 央行六次升息使購屋貸款利率不斷攀升，直接增加了購屋者的還款壓力。隨著**可貸款額度下降**，**購屋者的購買力也隨之減弱**。對於**投資者**而言，貸款利率上升**降低**了房地產的**投資報酬率**，可能迫使部分**投機者退出市場**，有助於抑制過度炒作。然而，對於**自住需求者**而言，升息帶來的**經濟壓力**是一個不容忽視的挑戰。要真正冷卻過熱的房地產市場，僅依靠升息是不夠的。政府還需在選擇性信用管制、打擊投機行為以及扶持自住需求者和相關產業等方面實施綜合性政策，方能實現房市穩定與平衡發展的目標。



政策產生房市效應(三)-升息影響購屋貸款利率

因應疫情變化，我國央行理監事會議自2022年Q1起多次升息，針對**重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率**陸續調高，**合計升息3.5碼**，其年息分別由1.125%、1.5%及3.375%提高至2%、2.375%及4.25%，漲幅0.875%。以下為利率調整前後房貸之比較：

以**五大銀行新承做購屋貸款利率**為例，2022年2月為1.367%，截至2024年9月調升至2.190%。以貸款額度1,000萬元為例，若採用一段式機動利率，分別試算**升息前後**貸款期間20、30、40年之房貸。

貸款期間	升息前後	貸款金額	貸款利率	每月攤還	本息總計	每月增加利息支出	總增加利息支出
20年	升息前	1000萬元	1.367%	47,646元	11,434,847元	+3,847元	+923,484元
	升息後		2.190%	51,493元	12,358,331元		
30年	升息前	1000萬元	1.367%	33,878元	12,195,825元	+4,041元	+1,455,172元
	升息後		2.190%	37,919元	13,650,997元		
40年	升息前	1000萬元	1.367%	27,057元	12,987,530元	+4,235元	+2,032,367元
	升息後		2.190%	31,292元	15,019,897元		



由上表可看出，目前的升息政策使貸款負擔比原繳金額增加約8~16%，民眾買房成本變高。**適當的升息可抑制過熱的買氣**，但若升息幅度過大，則可能使房地產市場出現**寒蟬效應**的情形。

政策產生房市效應(四)-銀行採取措施與不同購屋族群的機會



銀行端

1. **拉高利率**以價制量
2. **估價保守**降低可貸金額
3. **嚴格審查**貸款人資格



民眾端

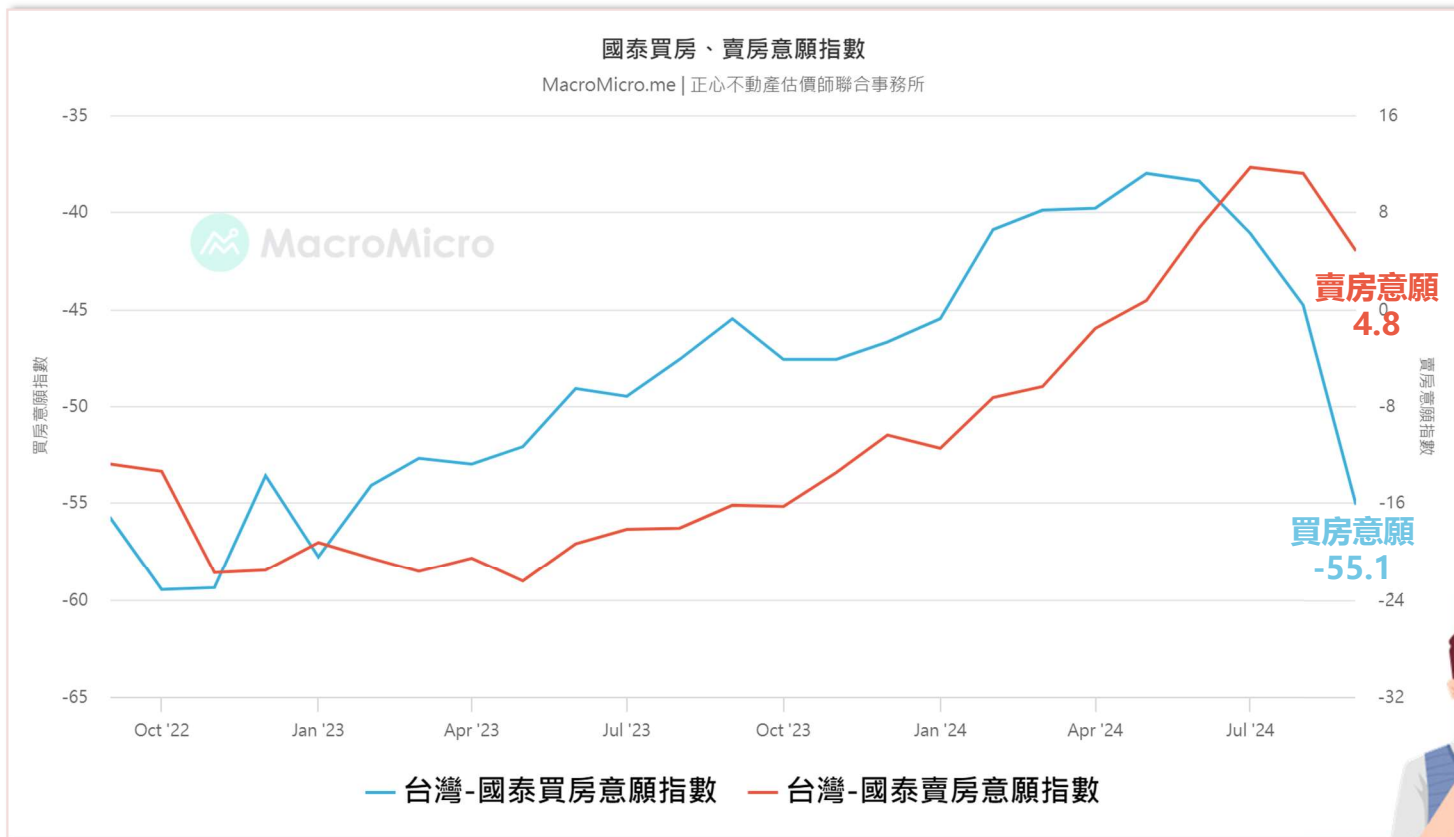
1. 首購族優先通關
2. 換屋族**先賣後買**較不易卡關
3. 現金客為王，不受限制

政策產生房市效應(五)-各銀行最新排撥情形

貸款方案	金融機構	一段式房貸利率	貸款成數 上限	排撥情形
新青安	國營銀行	1.775%	鑑價8成	<ul style="list-style-type: none"> ● 台銀、土銀最快送件後1~2個月完成審查，撥款時間未定 ● 一銀最快收件後3個月撥款 ● 其餘須排隊至今年12月~明年1月撥款
首購	國營銀行	約2.4%~2.9%起 部分須個案評估	鑑價8成	<ul style="list-style-type: none"> ● 台銀、土銀最快送件後1~2個月完成審查，撥款時間未定 ● 一銀最快收件後3個月撥款 ● 其餘須排隊至今年12月~明年1月撥款 ● 台企銀按個案評估
	民營銀行	約2.5%~3.2%起		<ul style="list-style-type: none"> ● 收件後約2~4周完成審查，多家銀行須排隊至今年12月~明年1月撥款
	壽險公司	約2.45%起		<ul style="list-style-type: none"> ● 審查個人貸款資格才收件
第二戶 貸款	國營銀行	約3%~3.3%起 部分須個案評估	鑑價5成	<ul style="list-style-type: none"> ● 台銀、土銀最快送件後1~2個月完成審查，撥款時間未定 ● 一銀最快收件後3個月撥款 ● 其餘須排隊至今年12月~明年1月撥款 ● 台企銀按個案評估
	民營銀行	約3%~3.2%起		<ul style="list-style-type: none"> ● 部分銀行暫時不承做第二戶貸款 ● 收件後約2~4周完成審查，多家銀行須排隊至今年12月~明年1月撥款
	壽險公司	約2.6%~2.7%起		<ul style="list-style-type: none"> ● 審查至少3~4周，撥款依以往撥款日程(2~3天)，審核個人貸款資格



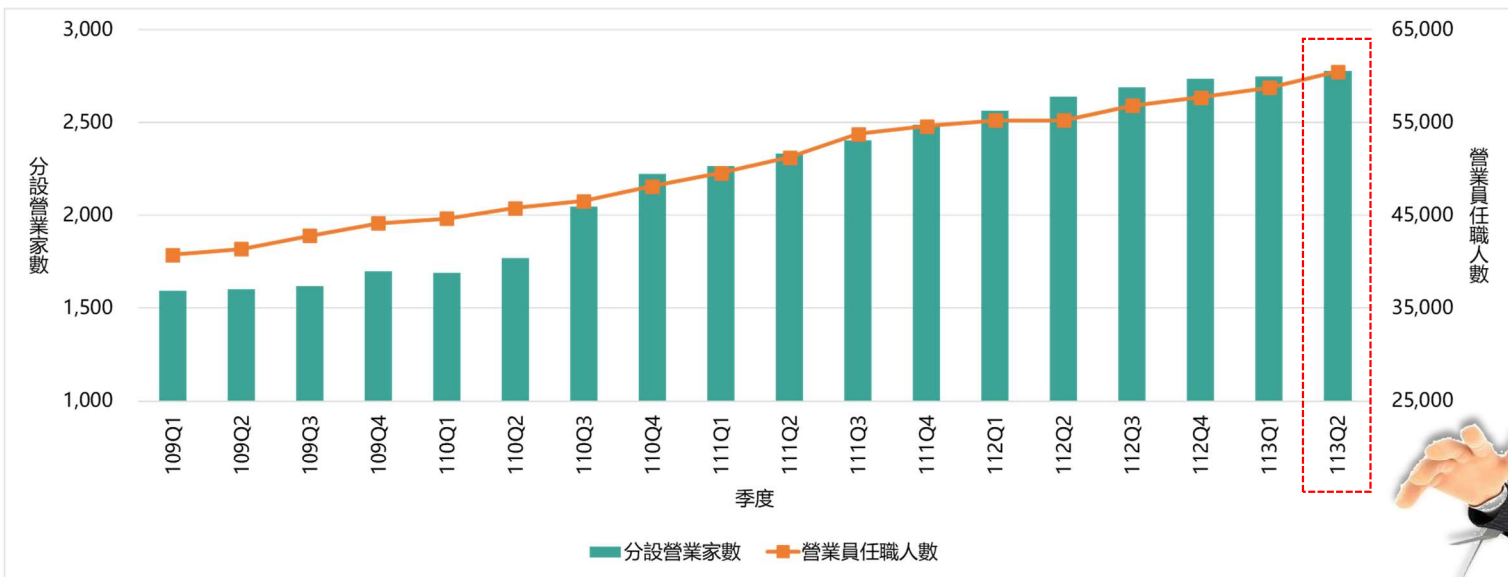
政策產生房市效應(六)-市場買房、賣房意願雙雙走低



- 近期央行邀請國銀開會，要求銀行**自主管理不動產貸款總量**後，引起市場紛擾，面對接踵而來的**貸款利率上升、融資成本增加、市場風向改變、利空政策干擾**等問題，使得買賣房意願皆出現降溫，買房意願下滑至-55.1，賣房意願指數亦走低至4.8。



政策將使產業發展受到限制，易引發連鎖負面效應



房仲業設立營業據點與從業人員的數量來到歷年最高，成為政策下最直接的受災戶！



- 產業發展往往仰賴資金支持，若因放款門檻提高而無法獲取資金，企業發展因而面臨挑戰，甚至可能影響經濟活動的正常運行，陷入因噎廢食的困境。此外，**銀根緊縮對房地產市場的衝擊層面廣泛，房地產相關上下游行業如建築、裝修、材料供應及房仲等幾乎無一倖免，極易引發連鎖負面效應。**

因應第七波信用管制 仲介全聯會提出9大訴求以穩定房市

9/20前交易不溯及既往

2024/9/20前已成立之不動產買賣契約(私契)應不溯及既往，以減少糾紛。

換屋出售期限延長至2年

自住換屋族先買後賣時，2年內出售舊屋不受影響。

排除依法承受或按政策推動

排除依法承受及政策推動之不動產，例如：繼承、都更、土地持分...等。

10年以上長期持有除外

結合房地合一自用持有認定標準，持有10年以上之屋主應為長期置用(如：婚前購屋、留予子女等用途)，應排除本次管制範圍。

新青安寬限期縮短為3年

本次金融管制主因為新青安政策，為減少投資客利用新青安成為政策破口，故建議縮短寬限期。

金融機構不得要求承貸戶搭買與房地產無關之金融商品

金融機構不應要求購買金融商品作為放款條件，無故增加購屋人負擔。

金融機構估價應依實際成交總價為估值

為避免銀行估價與市價造成落差，金融機構核貸應以實際成交價或實價登錄之資訊作為估價基礎。

房地產政策由各部會協調後再行頒布

房地產政策跨部會協調應予一致。

保障自用型購屋人房貸利率

自用型房貸產品利率提升幅度應在銀行兼顧風險控管考量下，以房貸利率地板價(目前為2.185%)加2碼為上限，以避免不合理的利率加重購屋者負擔。

央行政策鬆綁-房貸資格適用條件(2024/10/9排除條款更新)

排除條款

央行於2024/10/9公告選擇性信用管制排除條款：

- 繼承取得房屋
- 換屋簽切結1年內出售原有房屋
- 購置成屋與預售屋於9/19前已簽訂合約者排除適用本管制規定



購屋族群		新青安	首購	寬限期	貸款成數上限	
個人	個人無房無貸	✓	✓	✓	新青安：8成 首購：8成	
	個人名下有房者，第一戶貸款(有房無貸)	✗	✓	✗	首購：8成	
	個人第二戶貸款	【無簽切結】	✗	✗	✗	5成
		【簽切結，一年內賣出原有房屋(換屋)】	✗	✓	✓	首購：8成
	個人第三戶貸款	✗	✗	✗	3成	
夫妻	個人無房無貸	配偶名下有房無貸	✗	✓	✓	首購：8成
		配偶名下有房有貸	✗	✓	✓	首購：8成
	夫妻皆無房無貸	✓	✓	✓	新青安：8成 首購：8成	
高價住宅	高價住宅(豪宅)	✗	✗	✗	3成	
繼承	名下繼承一戶無貸款房產	且共有持分面積未滿40平方公尺(個人無房無貸)	✓	✓	✓	新青安：8成 首購：8成
		且共有持分面積40平方公尺以上(個人有房無貸)	✗	✓	✓	首購：8成
	因繼承取得房產，無論有無貸款(個人無房無貸，申請非高價住宅貸款)	✗	✓	✓	首購：8成	

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會提出5大訴求 盼改善產業面臨之窘境-1

訴求一：台電送電埋設管路工程延宕之解決方案

1. 建請修正「直轄市或縣(市)主管機關處理發電業及輸配電業用地爭議準則」第3條，**明定補償項目、範圍、計算標準與處理標準流程**，實際賦予執行的公權力，並訂定明確的補償計算公式及計價方式，可避免承辦圖利情形發生，亦能有法可循。
2. 建請增修「臺灣電力公司營業規則」第31條，提前用戶送電之申請流程，以便確保有足夠的工期可施作，並可降低周邊地主串聯勒索的機率。

訴求二：「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第三點規定修正建議

有鑑於**透天建案**涵蓋諸多樣態，包含：一戶一照、一照多戶、新加坡式建築(1F停車)、連棟式...等，故建議**增訂透天停車位記載方式**之選項，以**適用透天**建案。

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會提出5大訴求 盼改善產業面臨之窘境-2

訴求三：建請內政部修法增設**免計入**建築與樓地板面積的空調室外機使用之專用平台

目前空調室外機常設於建築物之陽台、雨遮、過樑或其他空間，不僅影響建物外觀，亦可能造成噪音與熱氣，影響住戶居住品質，因此，建請內政部修法**增設免計入**建築與樓地板面積的專用平台，以作為裝設空調室外機使用，可改善陽台空間不足或裝設安全問題。

訴求四：營利事業興建房屋完成後第一次移轉房屋及其坐落基地**非屬**短期炒作，應不適用重稅規定

現行規定為營利事業交易其興建房屋完成後第一次移轉之房屋，須課徵20%稅額，然建商屬**加工改良**性質，**非屬短期炒作**，實務上徵納雙方對於課稅認知相差甚大，重稅政策已嚴重影響中小型建商發展與生存權，故建議修改。

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會提出5大訴求 盼改善產業面臨之窘境-3

訴求五：驗屋公司品質參差不齊，應明訂驗屋程序、項目及標準之法制化

驗屋公司須具備專業知識和豐富經驗方能有效評估房屋的真實狀態，然現階段並無強制要求驗屋師須持有專業執照，有「非專業卻領導專業」之疑慮，故應建立明確的驗屋標準、驗屋人員資格認證、服務合約規範、檢測報告規格、監管機構設置等，以推進驗屋服務法制化。



發行單位



中華民國不動產聯盟總會

地址：台北市中正區館前路20號7樓

電話：02-23581592

官網：<http://realtyunion.org.tw/>

信箱：service@realtyunion.org.tw



歡迎分享並提供寶貴意見



意見回饋區

執行單位



正心不動產估價師聯合事務所