



中華民國不動產聯盟總會

114年Q1  
不動產資訊動態  
季報

- Quarterly Report 114.05.01 -

# 目 錄



1

**產業面-----P.2**

總會理事長的話/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.74**

不動產政策懶人包/房產政策建言



# 產業面

總會理事長的話/總會與各會訊息快遞

01

## 理事長的話

四月初，美國總統川普實施新一波的關稅貿易保護政策，引發全球股災，台灣股市隨之下挫三千多點，房市也因此受到影響，整體交易量相較於去年同期顯著萎縮；而在政府推行的信用管制與打擊炒房措施的雙重壓力下，房地產市場無疑雪上加霜。然而，為了協助受衝擊的產業度過難關，行政院推出了880億元的出口供應鏈支持方案，但我們仍未見政府對於超過百萬名房地產從業人員生計，做出相對應援助、或信用管制鬆綁的機制。

在此情況下，聯盟總會呼籲相關主管單位正視不動產產業鏈的問題，並關注由此衍生的不動產百工百業就業市場問題。政府應針對房地產市場提出有力的應對措施，助力市場健全發展，並協助產業走出困境。

儘管如此，台灣房地產還是具有相當韌性的市場，產業根基與體質並不薄弱，在短暫蕭條的時刻，仍鼓勵有自住需求的消費者趁此「危機入市」，因為房市的景氣循環本就潮起潮落。春去春總會再來，只要有需求，每個時候都是進場的好時機，不是嗎？



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

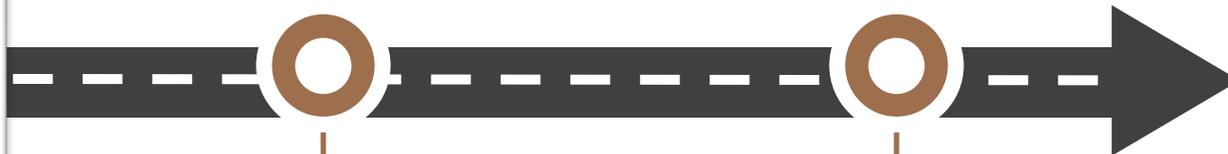


中華民國不動產聯盟總會

活動花絮



理監事聯席會議活動照片



114年4月8日

第2屆第7次理監事聯席會議

114年4月8日

「新時代建築的新思維」  
專業講座



理監事聯席會議活動照片



中華民國全國建築師公會 崔懋森理事長主講「新時代建築的新思維」

縣市不動產聯盟



臺北市不動產聯盟協會

活動花絮

活動預告

114年2月19日

危老建案參訪  
《寶舖全健築-知行》

114年3月19日

都更建案參訪活動  
《國賓大建設-東方大境》

114年4月16日

①房地產市場分析  
【主講人:張桃生 經理】  
②權利變換估價解析  
- 防災都更、公辦都更大躍進  
【主講人: 鄭惟元估價師】

114年5月21日

建案參訪活動  
《金朋建設-金朋馥翕》

建案資訊連結

請掃



114年2月19日活動照片



114年2月19日活動照片



114年3月19日活動照片



114年2月19日活動照片



114年3月19日活動照片



114年4月16日活動照片

# 縣市不動產聯盟



# 臺中市不動產聯盟協會

活動預告

活動花絮

拜會行程



114年4月18日理監事會議合照

114年4月16日

拜訪臺中市政府  
地政局長曾國鈞

114年4月18日

第4次理監事會議  
個案參訪-鉅虹建設

114年7月3日

第6屆第2次  
會員大會



114年4月16日活動照片



114年4月18日活動照片

縣市不動產聯盟



南投縣不動產聯盟協會



活動照片



114年4月30日

遊獵行腳參訪  
「休閒不動產營運與突破」主題分享



活動照片

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

活動預告

114年1月22日

第10屆第7次  
理監事聯席會議

114年3月25-26日

產業發展座談會  
暨新春聯誼

114年4月9日

美國重稅衝擊！  
房仲全聯會呼籲：  
政府應調整房市限縮政策

114年7月7日

第14屆房仲慈善盃  
高爾夫球聯誼賽



新聞連結  
請掃

產仲介經紀商業同業公會全國聯合會  
第七次理監事聯席會議



114年1月22日活動照片



114年1月22日活動照片



114年3月25-26日活動照片



114年3月25-26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

114年2月19日

第10、11屆理事長交接  
及理監事授證就職典禮



114年2月19日活動照片

114年3月10日

鄭理事長子賢帶領  
全國各縣市公會理事長  
暨全聯會理監事幹部  
參觀總統府並與總統合影留念



114年2月19日活動照片



114年3月10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

業務推動

活動花絮

活動預告

114年3月18日

內政部、政大不動產研究中心  
與本會聯合舉辦  
「不動產業者識詐應對  
與法律風險座談會」

修訂地政士法  
第七條

增訂地政士法  
第八條之一

114年8月1~3、16、17日

不動產學院第5期  
北部場次  
(台大霖澤館)

114年8月29~31日;  
9月6、7日

不動產學院第5期  
中部場次  
(場地規劃中)

114年12月份

與內政部共同舉辦防制洗錢  
及打擊資恐教育訓練、研習會  
或宣導說明會  
(規劃中)

114年11月15日

本會與全國律師聯合會、  
中華民國公證人公會全國聯合會  
聯合舉辦「不動產相關論壇」  
(活動主題、內容與地點研擬中)

114年11月11日

114年地政節  
慶祝活動

114年10月15、16日

第42屆全國地政盃  
活動競賽  
(將於高雄市舉行)

114年10月份

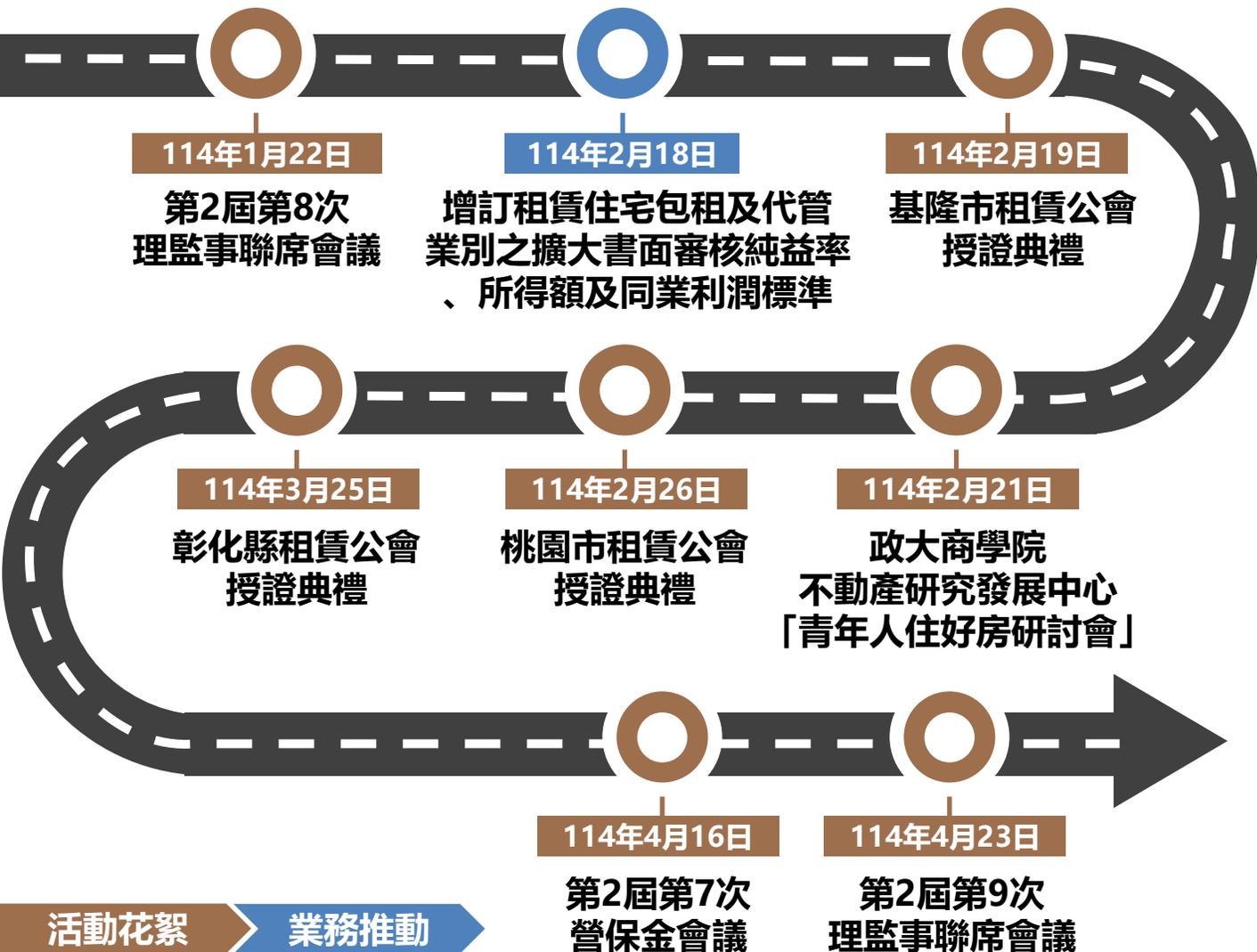
本會法學研習營  
(規劃中)

114年9月份

不動產學院第5期  
南部場次  
(規劃中)

# 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



活動花絮 業務推動

# 不動產開發業



## 台灣省不動產開發商業同業公會聯合會

活動花絮

活動預告



114年2月23日

第11屆第5次  
理監事聯席會議

114年3月1-5日

東方之都  
泰國五日遊

114年3月28日

第11屆第2次  
會員代表大會

114年6月2-6日

舉辦5天4夜秘書長  
國外研習活動

114年5月27日

第11屆第6次  
理監事聯席會議

針對114年3月18日內政部地政司修正有關「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項部分條文規定」，預計於5月27日第6次理監事聯席會議將責成議案提會討論有無再建議修正之處。



114年3月1日活動照片



114年3月28日活動照片

# 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

114年2月20日

第11屆第6次理監事聯席會暨  
室裝全聯春酒晚宴

114年3月6日

室內設計裝修  
「產官學研圓桌會議」暨回訓教師感恩餐會

114年6月12~15日

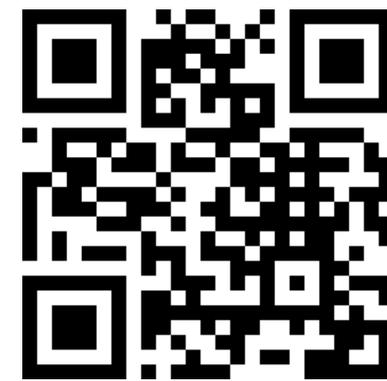
「2025台灣國際室內設計博覽會」  
暨「室內設計師節活動」



114年2月20日活動照片



114年3月6日活動照片



博覽會活動詳情請掃

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



活動照片



114年4月25日

新青安貸款解析暨央行限貸令機制與因應對策  
【主講人：黃志偉榮譽理事長】

活動照片

活動花絮

# 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

114年3月13日

第2屆第2次  
會員大會

114年5月16、17日

【PMA物業品牌營】  
第2期



114年5月9日

2025國際安全展  
智慧管理社區論壇



114年3月13日活動照片

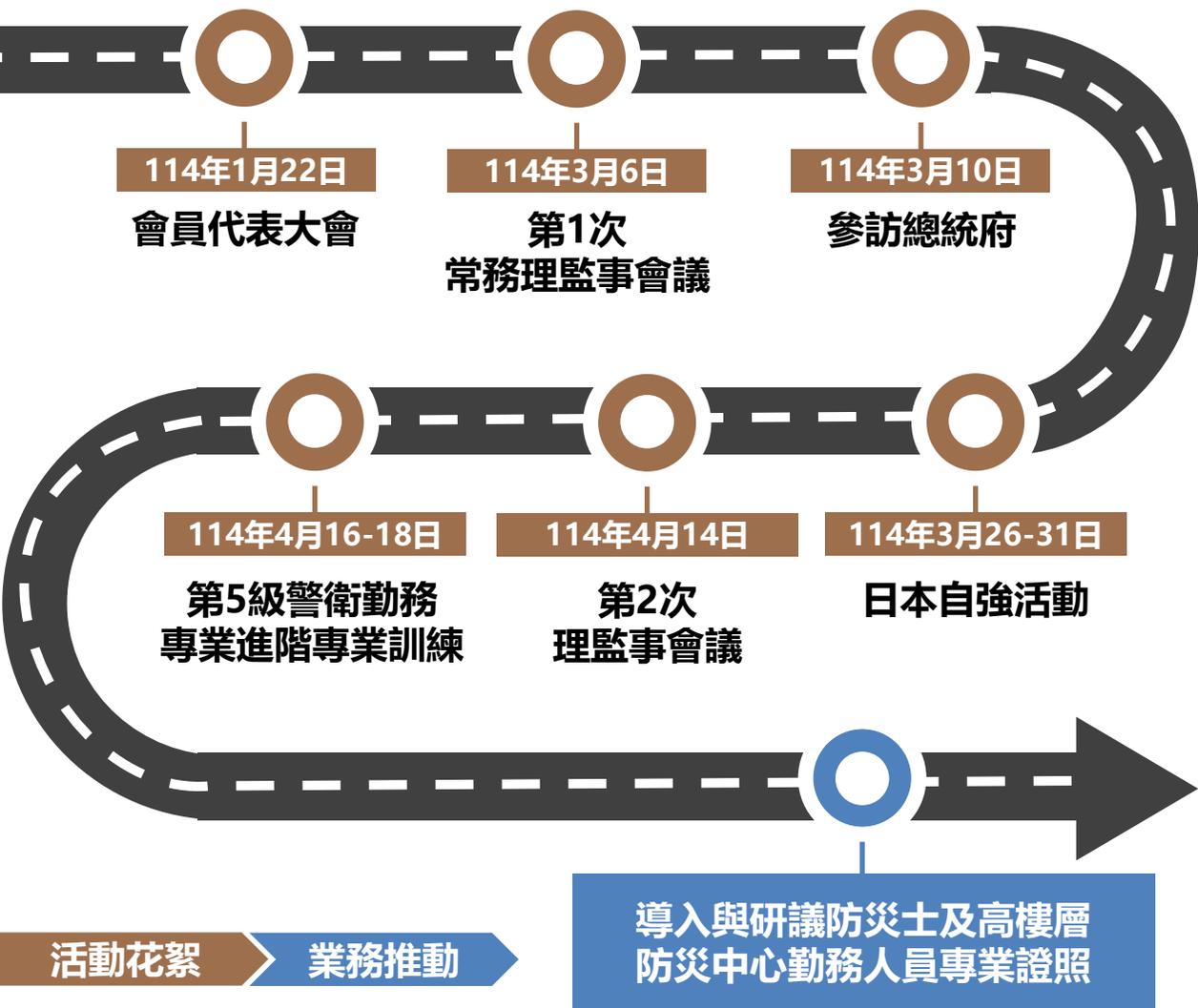


114年3月13日活動照片

# 保全業



## 中華民國保全商業同業公會全國聯合會



114年3月10日活動照片



114年4月14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

114年2月21日

苗栗縣建築材料商業同業公會大會

114年2月25日

新北市建築材料商業同業公會大會

114年3月2-3日

第1屆第14次理監事聯席會議暨聯誼活動

114年3月14日

台北市建築材料商業同業公會2025春酒暨高爾夫球會長盃聯歡晚會

114年5月28日

第2屆第1次會員大會



114年3月2-3日活動照片



114年3月2-3日活動照片



114年3月2-3日活動照片



114年2月25日活動照片

- 一、分戶樓板之衝擊音、隔音構造改善項目提案送建築研究所
- 二、有關高雄市府工務局明訂5樓以上之新建物不得以磁磚作為外牆飾材，綜合各界意見，應以加強施工品質為要，不宜限制特定建材之使用

業務推動

活動預告

活動花絮

# 建築師



## 中華民國全國建築師公會

114年2月13日

台灣設計研究院  
張基義院長拜會本會

114年4月11日

「2025建築師性平年」  
倡議性別平等記者會

114年4月29日

「新隔熱工法」  
講習會

修正職業安全衛生法增訂  
第15條之1草案條文

推動「公共工程技術服務  
契約範本剛性化」

114年5月8、15、22日

「淨零碳排之設計策略講習」  
【北、中、南】

報名網址  
請掃



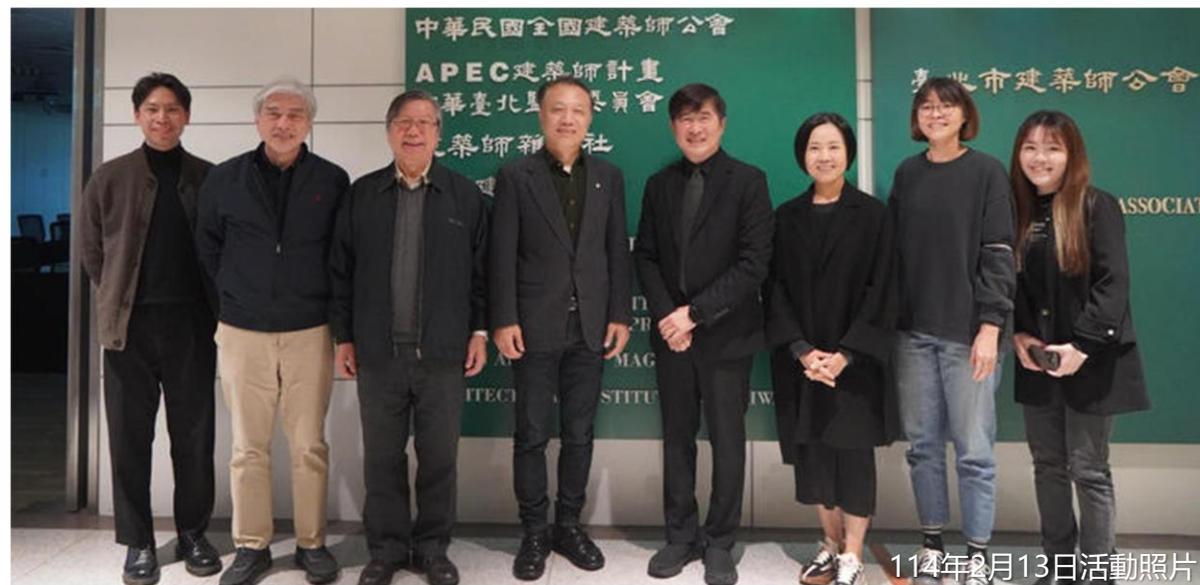
拜會行程

新聞消息

研習論壇

業務推動

活動預告



114年2月13日活動照片



114年4月11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

114年2月7日

為協助打詐、提升專業性及保障民眾權利  
全面實施估價助理員制度及查詢網站正式啟用

114年3月12日

匯聚20，愛要即時  
不動產估價師  
312公益日捐血活動

114年第二季

「匯聚20，愛要即時」  
第2波公益活動  
愛心募款捐贈物資行動

制定不動產估價師事務所  
品質管理公報

制定原住民保留地  
估價指引

提升不動產估價報告之  
「一般因素分析」-  
建構不動產市場趨勢  
與價格判斷基礎

活動預告

活動花絮

業務推動



114年3月12日活動照片



114年3月12日活動照片

# 記帳士



## 社團法人中華民國記帳士全國聯合會



活動花絮 ← 活動預告

# 冷凍空調業



## 中華民國冷凍空調技師公會全國聯合會



報名網址請掃



活動花絮

業務推動

活動預告

報名網址請掃



114年3月6日活動照片



114年3月6日活動照片

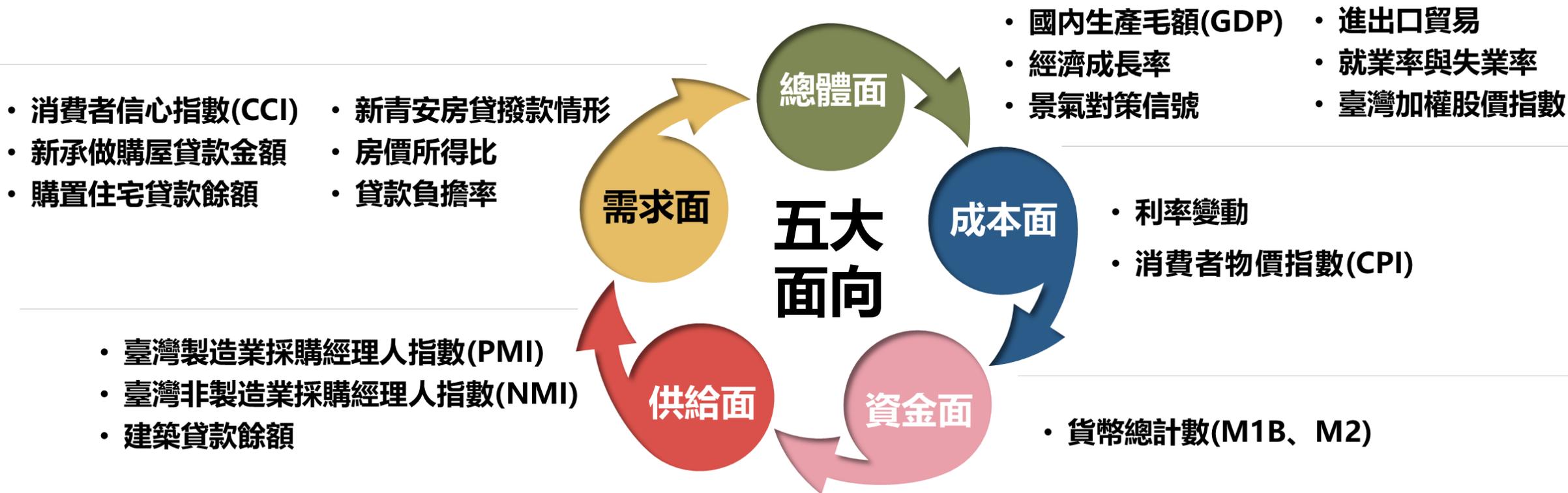


# 市場面

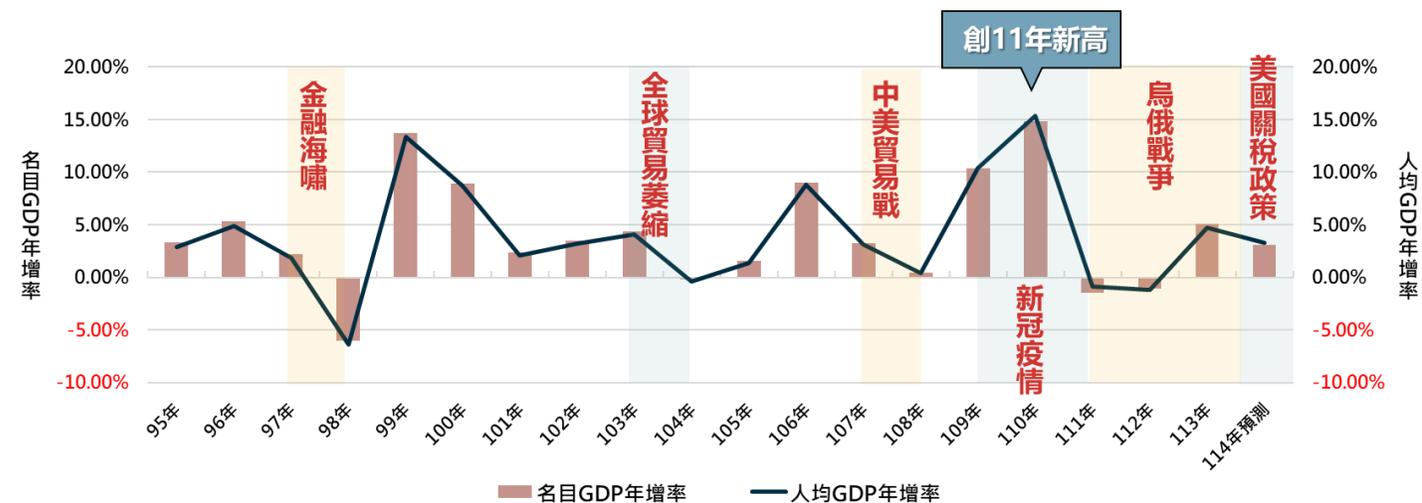
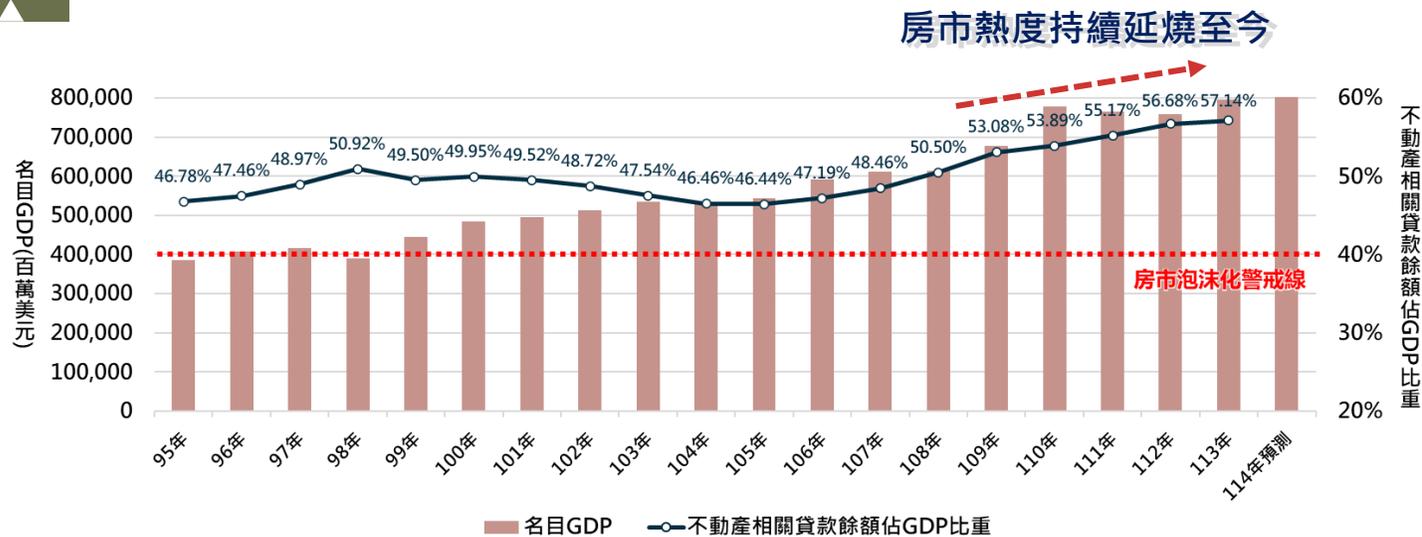
總體經濟指標 / 價量分析 / 近期房產新聞焦點

# 02

# 與房市相關經濟指標



# 國內生產毛額(GDP)



111年

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，民國111年名目GDP年增率大跌至-1.59%。

112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3萬2,442美元，然不動產相關貸款餘額佔GDP比重卻持續推升。

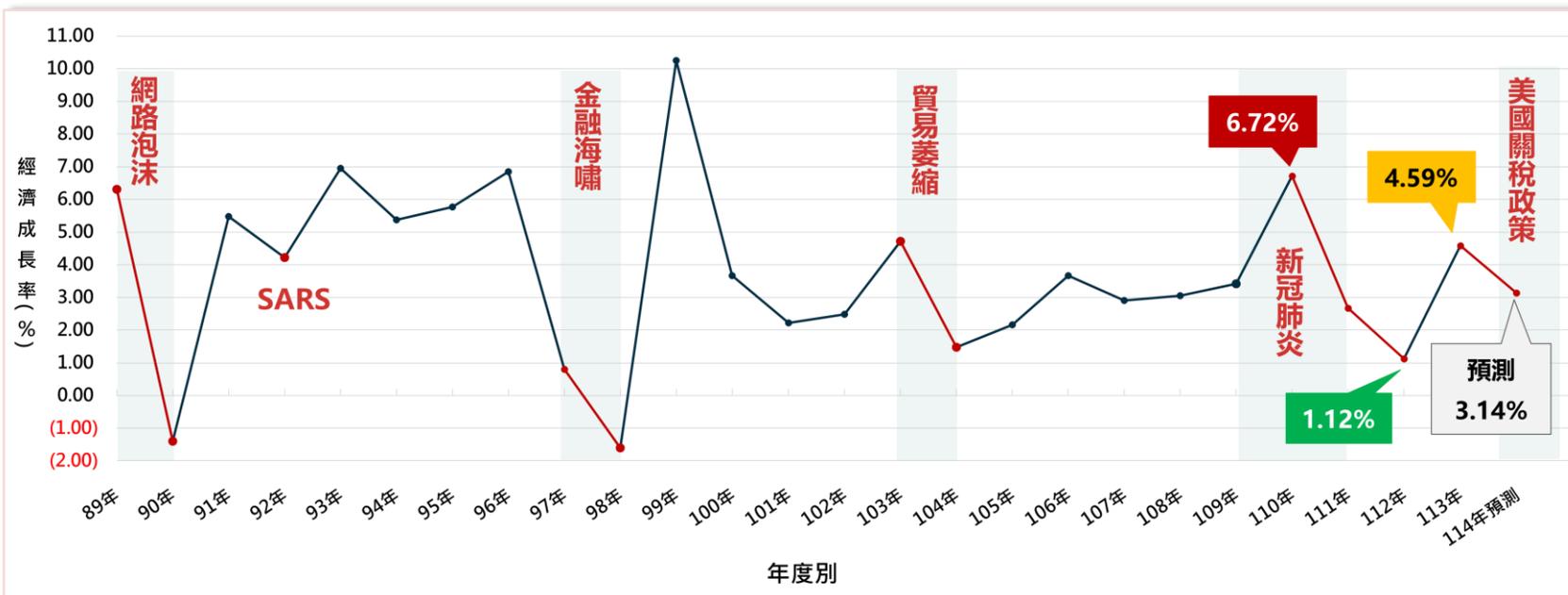
113年

全球AI熱潮，台灣在科技供應鏈表現亮眼，民國113年我國人均GDP回升至3萬3,983美元。

114年

今年3月原預測我國今年人均GDP為3萬5,106美元，名目GDP年增率和人均GDP年增率都會維持在3%以上。然4月初美國總統川普向全世界投下「關稅政策」震撼彈，GDP恐大幅下修。

# 經濟成長率走勢圖



- 受新冠疫情影響，民國**110年**我國經濟成長率飆破**6.72%**。隨後，在全球通膨與升息壓力影響下，終端需求減弱，產業營收受挫，拖累整體經濟，致使**民國112年**經濟成長率降至**1.12%**，創下**近14年新低**。

- 挺過後疫情時期與全球經濟復甦，人工智慧(AI)產業鏈成為市場焦點，帶動我國經濟穩健成長。根據主計總處最新公布資料，民國113年經濟成長率達**4.59%**，較先前預測上調0.29%。然而，受美國川普政府對國際關係與貿易政策影響，今年經濟成長率預測僅**3.14%**，且有下修風險，未來仍須關注美國經貿政策變化及地緣政治衝突對市場的影響。
- 儘管國際貨幣基金(IMF)預估今年全球貿易量成長率為3.2%，我國產業供應鏈具競爭力，但因去年我國為美國第六大貿易入超來源，因而**被美國列入「骯髒15國」**，恐影響供應鏈穩定，面對潛在貿易與貨幣障礙，我國經濟成長表現將面臨更大挑戰。（\*註：「骯髒15國」是由美國財政部長貝森特首度提出，意指「在貿易中佔美國便宜，向美國徵收高額關稅，或對美存在巨大貿易順差的前15%國家」。）



# 關稅戰對我國GDP與經濟成長率之影響

|                            |                   |              |
|----------------------------|-------------------|--------------|
| 對美出口佔總出口比重 <sup>①</sup>    | 23.5%(扣除半導體21.6%) |              |
| 總出口佔GDP比重 <sup>④</sup>     | 61.2%             |              |
| 被加徵關稅情境 <sup>②</sup>       | 10%               | 32%          |
| 對美出口之關稅彈性 <sup>③</sup>     | -1.0              |              |
| 對美出口負面影響 <sup>②x③</sup>    | -10pp             | -32pp        |
| 對總出口衝擊 <sup>②x③x①</sup>    | -2.3pp            | -7.5pp       |
| GDP負面影響 <sup>②x③x①x④</sup> | -1.4pp            | -4.6pp       |
| 對美出口之關稅彈性 <sup>⑤</sup>     | -2.0              |              |
| 對美出口負面影響 <sup>②x⑤</sup>    | -20pp             | -64pp        |
| 對總出口衝擊 <sup>②x⑤x①</sup>    | -4.7pp            | -15pp        |
| GDP負面影響 <sup>②x⑤x①x④</sup> | -2.9pp            | -9.2pp(最壞情境) |



## 我國即將對美展開談判

減少關稅壁壘  
(零關稅)

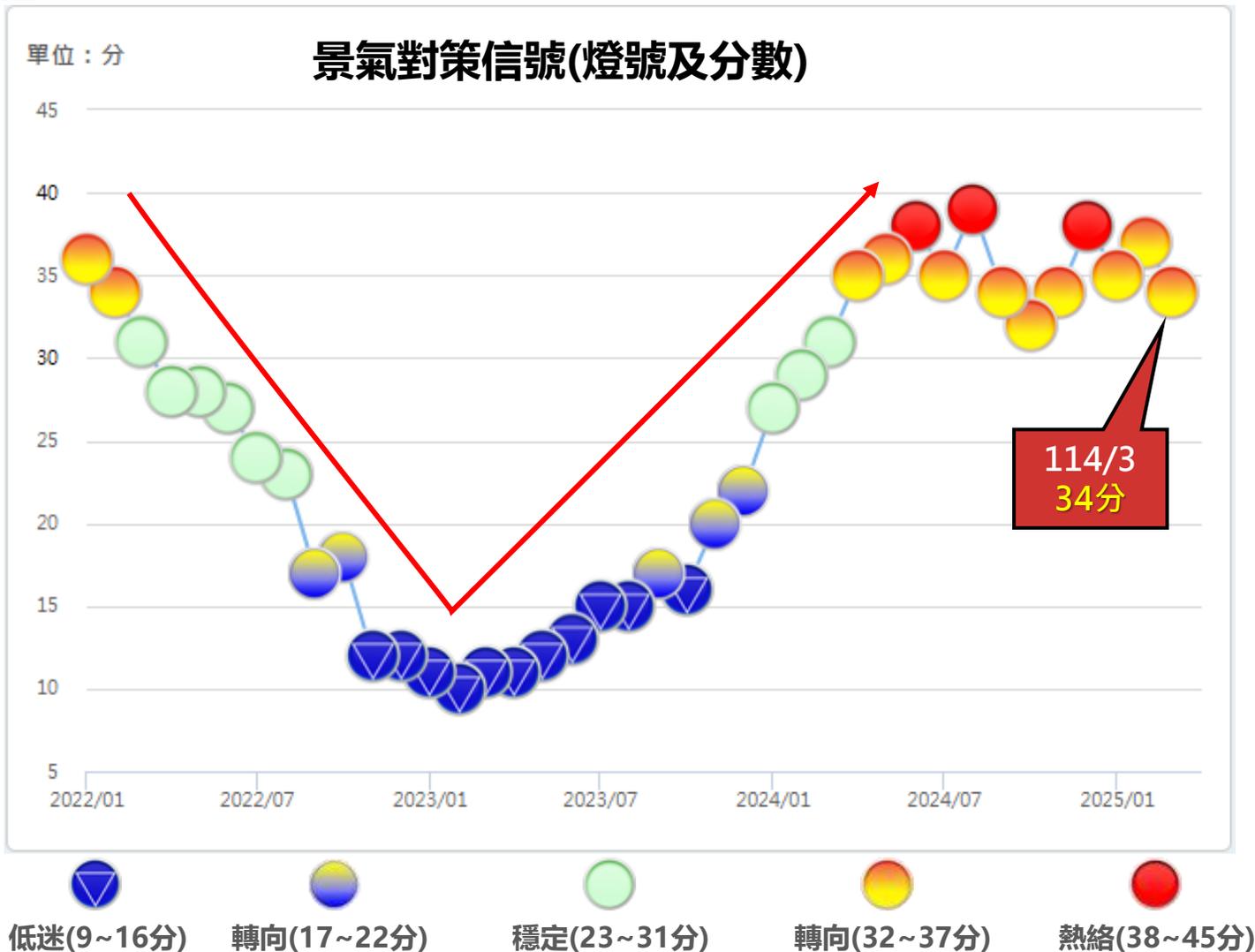
擴大採購(軍武、農工製  
品、石油、天然氣)

擴大對美投資  
(台灣投資美國隊)

瞄準我國本身有需求  
的商品來減少逆差

若以關稅最終降至 10% 計算，台灣 GDP 影響約在-1.4~ -2.9 個百分點，以關稅戰之前的3%經濟成長率來看，仍有機會維持正成長，但若全面性課稅，則可能面臨衰退。

# 景氣對策信號



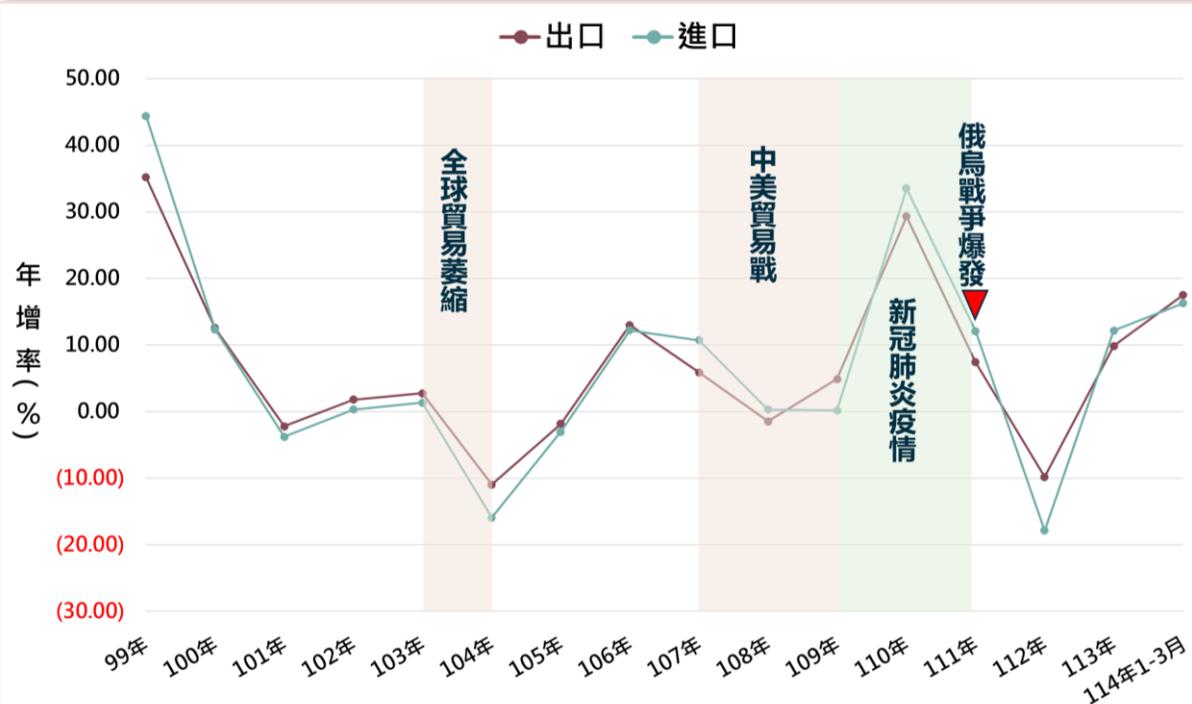
- 最新民國114年3月景氣對策信號綜合判斷分數為**34分**，較上月減少3分，燈號**持續維持黃紅燈**。我國現正進入**第十六次景氣循環**，當前景氣延續成長態勢。
- 然4月份國際主要機構陸續下修今年全球貿易量成長率，惟AI等相關科技產業供應鏈具競爭優勢，可望維繫我國出口動能。美國後續關稅措施及美中關稅對峙等不確定因素，將牽動世界經貿走向。

\*未來干擾景氣因子可能有\*

1. 美國關稅措施走向
2. 全球貿易壁壘加劇
3. 地緣政治風險升溫



# 進出口貿易

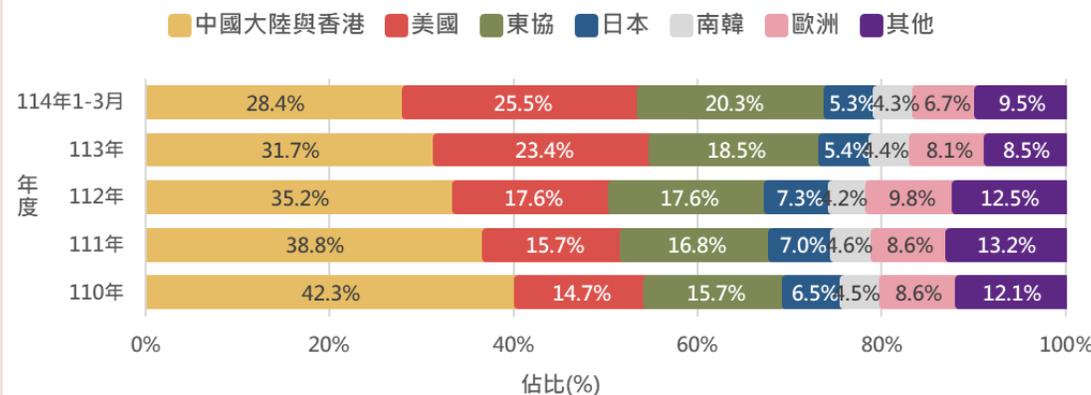


■ 民國114年1至3月累計出口1,295.8億美元，創歷年同期新高，已連續16個月正成長，年增率17.5%。

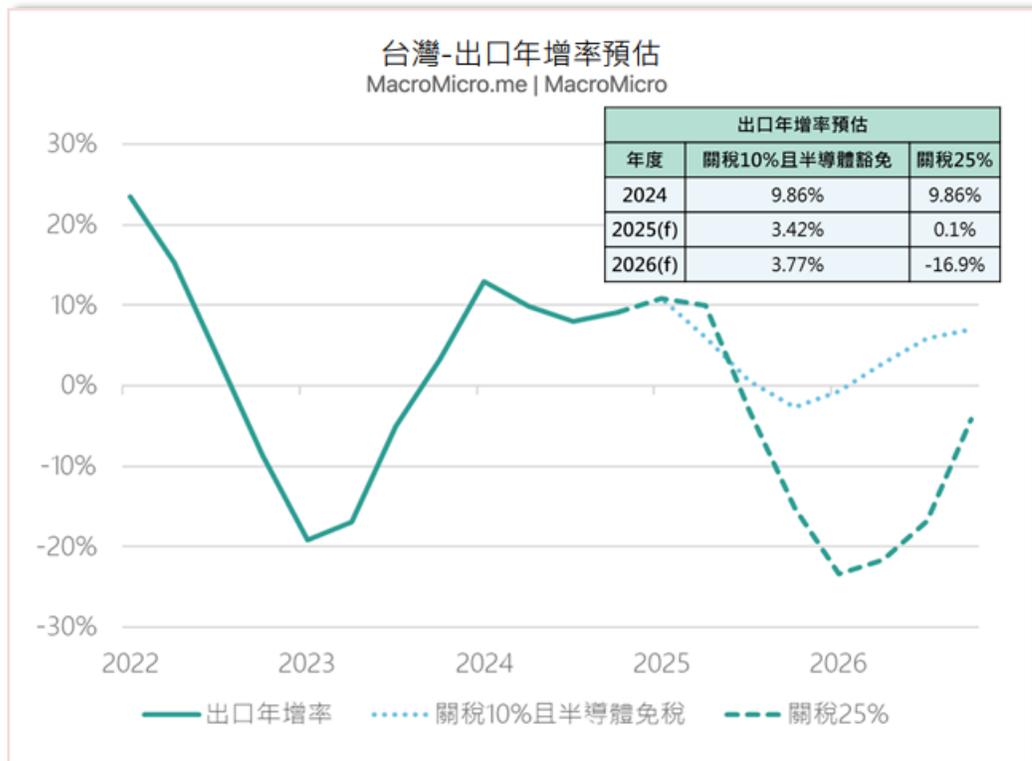
■ 人工智慧與高效能運算等新興應用快速成長，加上國內廠商具備先進製程與高階產能的優勢，帶動我國出口在今年1-3月全面上揚。然而，川普近期宣布的**新一波關稅政策**，恐將對全球經濟投下變數，除了拖慢經濟成長步調，也可能**加劇國際貿易與政治緊張**。對**出口導向**的台灣而言，若對**特定市場依賴(依存度)過深**，不僅**曝險升高**，未來在**國際談判**中也恐**失去籌碼**。

■ 依財政部最新統計資料，繪製近年我國對主要國家出口占比之變化圖如下。今年3月**台灣對美國、東協出口創歷年單月新高**，分別於市場結構占比**25.5%**及**20.3%**；而對陸港出口依賴程度日益減少。4月初美國關稅政策衝擊，未來出口結構變化有待觀察。

近年我國對主要國家出口占比



# 關稅戰對我國出口之影響 → 消費性產業為第一線衝擊



| 產業類別    | 毛利率   | 庫存天數距離<br>近期最高點多遠 | 產業類別  | 毛利率   | 庫存天數距離<br>近期最高點多遠 |
|---------|-------|-------------------|-------|-------|-------------------|
| 半導體     | 32.2% | 24.4              | 造紙    | 18.3% | 5.7               |
| 食品工業    | 25.2% | 2.6               | 橡膠    | 18.0% | 0.0               |
| 通信網路    | 24.5% | 21.2              | 光電    | 17.7% | 11.5              |
| 電機機械    | 23.8% | 27.5              | 電器電纜  | 16.0% | 0.0               |
| 玻璃纖維    | 23.3% | 31.0              | 電子零組件 | 14.4% | 16.7              |
| 航運      | 22.8% | 2.9               | 電子通路  | 11.7% | 16.5              |
| 電腦及週邊設備 | 22.4% | 23.6              | 鋼鐵    | 10.3% | 10.6              |
| 汽車工業    | 21.9% | 0.0               | 塑膠    | 5.9%  | 2.3               |
| 水泥      | 18.9% | 10.8              | 紡織纖維  | 4.4%  | 23.0              |

■ 以產業來看，**毛利率不高的產業在抵禦關稅的能力較低**，不容易轉嫁成本，若庫存去化的進度又相對落後的話，可能加劇衝擊。例如**紡織、塑膠、汽車工業等傳統產業**。**預估**台灣出口受到此次關稅衝擊，今年出口年增率會從8%**下調至3%**左右。

# 對單一國家出口依存度過高之歷史借鏡

2021-2022



農產品

2022



水產品

NOW



各大產業

- 背景：以**檢疫**問題為由，先後禁止台灣鳳梨、釋迦與蓮霧輸入。
- 影響：對農民與出口商造成短期嚴重衝擊，**價格**一度**崩跌**，且有**無法立即轉銷他國**的問題！

- 背景：以**驗出禁藥**為由，終止進口台灣石斑魚。
- 影響：**出口**立即**腰斬**，產地**價格****暴跌**，顯示**過度依賴單一市場**，對農漁業的**風險極高**！

- 背景：川普實施**美國優先**路線，意在**消除貿易逆差**、**刺激美國在地製造**、**進行報復課稅**。
- 影響：**供應鏈重組**、**企業成本增加**、**侵蝕利潤**、**訂單流失**....

# 關稅戰對各國貿易量與經濟成長率之影響(一): 回顧2018年關稅戰, 結果為雙輸局面

| 地區        | 2018年<br>GDP成長 | 2019年<br>GDP成長 | 主要影響              |
|-----------|----------------|----------------|-------------------|
| 美國        | 2.9%           | 2.3%           | 製造業、農業受壓          |
| 中國        | 6.6%           | 6.0%           | 出口放緩、 <b>轉向內需</b> |
| 德國        | 1.5%           | 0.6%           | 出口萎縮              |
| 台灣        | 2.7%           | 2.9%           | 科技出口獲 <b>轉單紅利</b> |
| <b>全球</b> | <b>3.6%</b>    | <b>2.8%</b>    | <b>貿易量急劇萎縮</b>    |



## 全球總體貿易量下降

(創下2009年金融危機以來新低)



## 【美】貿易逆差未見改善, 製造業承壓

(反而使部分進口轉向東南亞或墨西哥)



## 【中】出口受創, 但內需撐盤

(並積極轉向「一帶一路」)



## 出口導向型經濟體受連帶波及

(例如: 德國汽車與高科技設備、日韓半導體與顯示器...等)

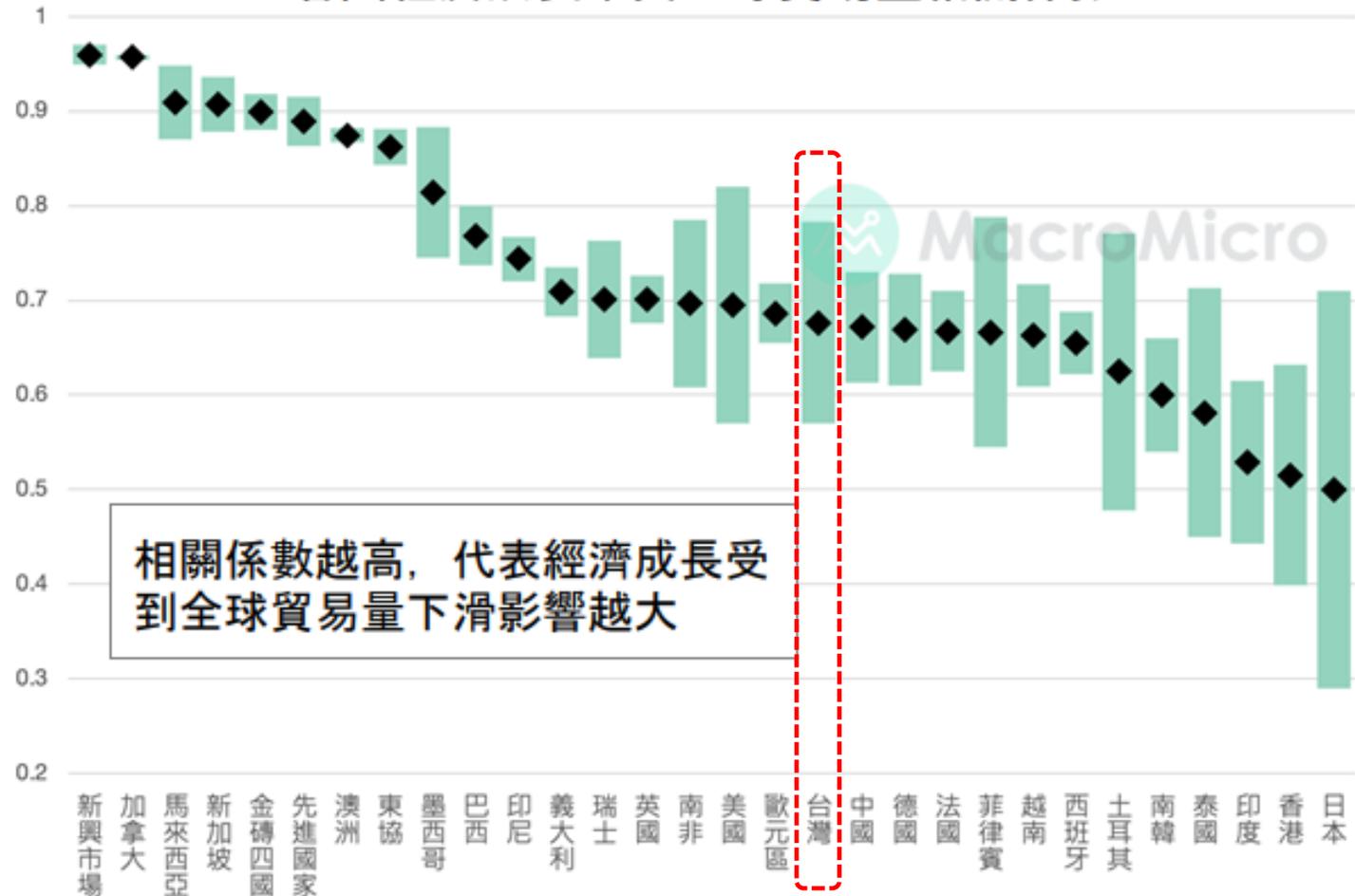


## 【台】受惠與挑戰並存

(利多-台商回流、轉單效應)

# 關稅戰對各國貿易量與經濟成長率之影響(二): 2025年關稅戰再起, 仍無法避免波及

各國經濟成長率與全球貿易量相關係數



## 直接衝擊

關稅直接**推高**了出口商的**成本**、**侵蝕利潤**。隨著關稅措施的實施, 短期內會出現**庫存積壓**的問題。

## 間接衝擊

關稅政策將導致**全球貿易總量縮減**, 並可能對全球經濟增長造成壓力; 許多國家將**尋求替代市場**, **加劇市場競爭**情形。



# 美國歷次全球性關稅戰史與啟示

| 關稅法案    | 年代    | 關稅措施                  | 經濟後果           | 收場機制                                     |
|---------|-------|-----------------------|----------------|--|
| 麥金利法案   | 1890年 | 關稅率至49.5%<br>廣泛涵蓋工農產品 | 出口受阻、農民受害、物價上漲 | 民意反彈，1894年 <b>修法降稅</b>                   |
| 福特尼麥康法案 | 1922年 | 採「科學關稅」<br>平均關稅約40%   | 歐債惡化、金融風險上升    | 未及時修正，導致 <b>保護主義升溫</b>                   |
| 斯姆特霍利法案 | 1930年 | 關稅高達60%<br>2萬項產品受限    | 全球貿易崩盤、大蕭條加劇   | 1934年互惠貿易協定法，廢除關稅壁壘，<br>形成 <b>多邊貿易體系</b> |



談判一定會達成，  
問題在於需要付出多少代價

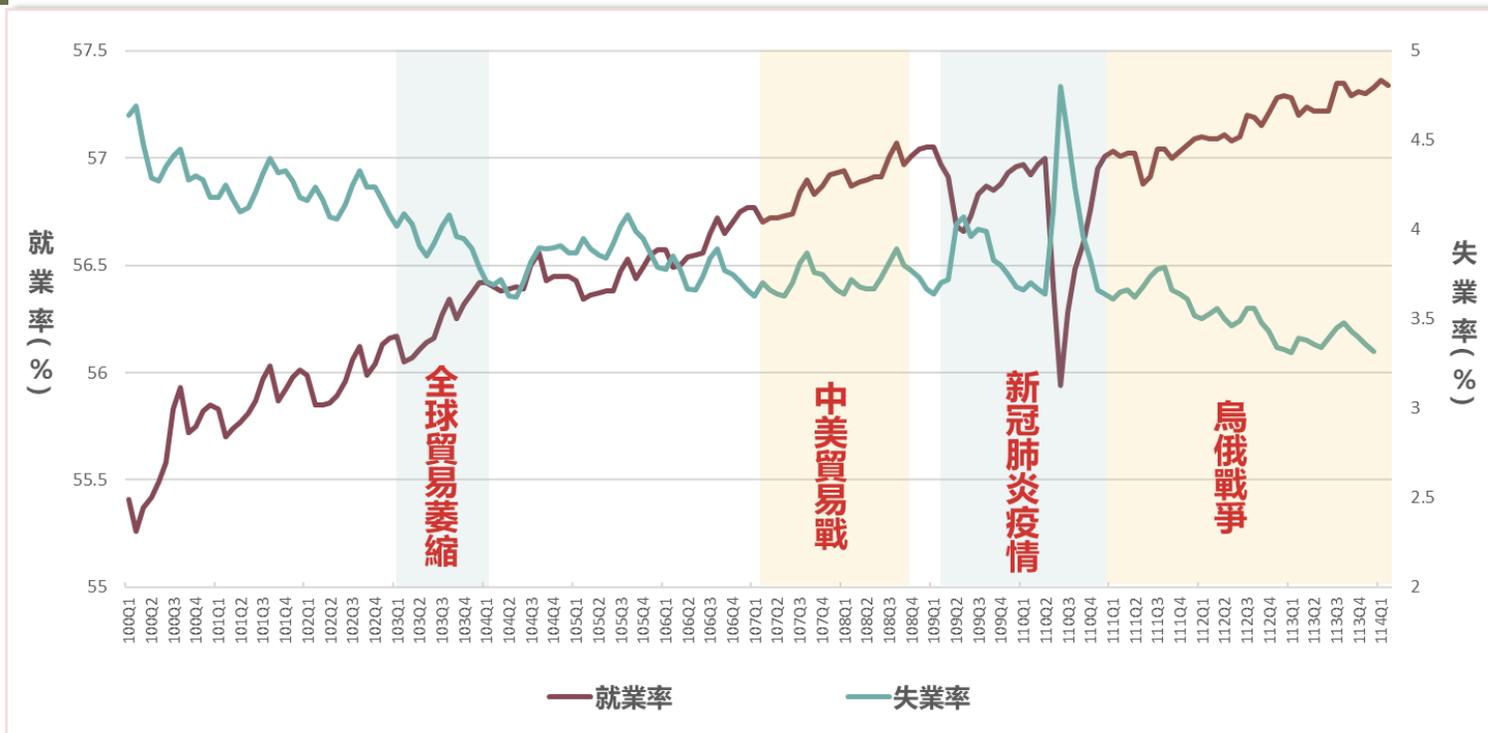


高關稅短期可保護產業，但長期導致報復性貿易與經濟衰退。



多邊協議與市場開放才是穩定出口與全球供應鏈的根本策略。

# 就業率與失業率



## 川普關稅之亂 對就業市場的潛在影響

製造業與供應鏈波動

消費與零售端承壓

反制與貿易戰風險

- 短期：產業裁員或人力需求減緩，失業率小幅上升。
- 中期：回流政策若有效，將有助於提升當地就業。
- 長期：供應鏈重組將重塑就業結構。

今年2月國土署發布最新「營造業經濟概況」，統計全國營建工程業從業人員約16.5萬人，推估缺工數達5.3萬人，其中基層勞工最多，將近4萬人，尤以北部及中部最為嚴重，分別為1.7萬人及1.6萬人。



# 臺灣加權股價指數

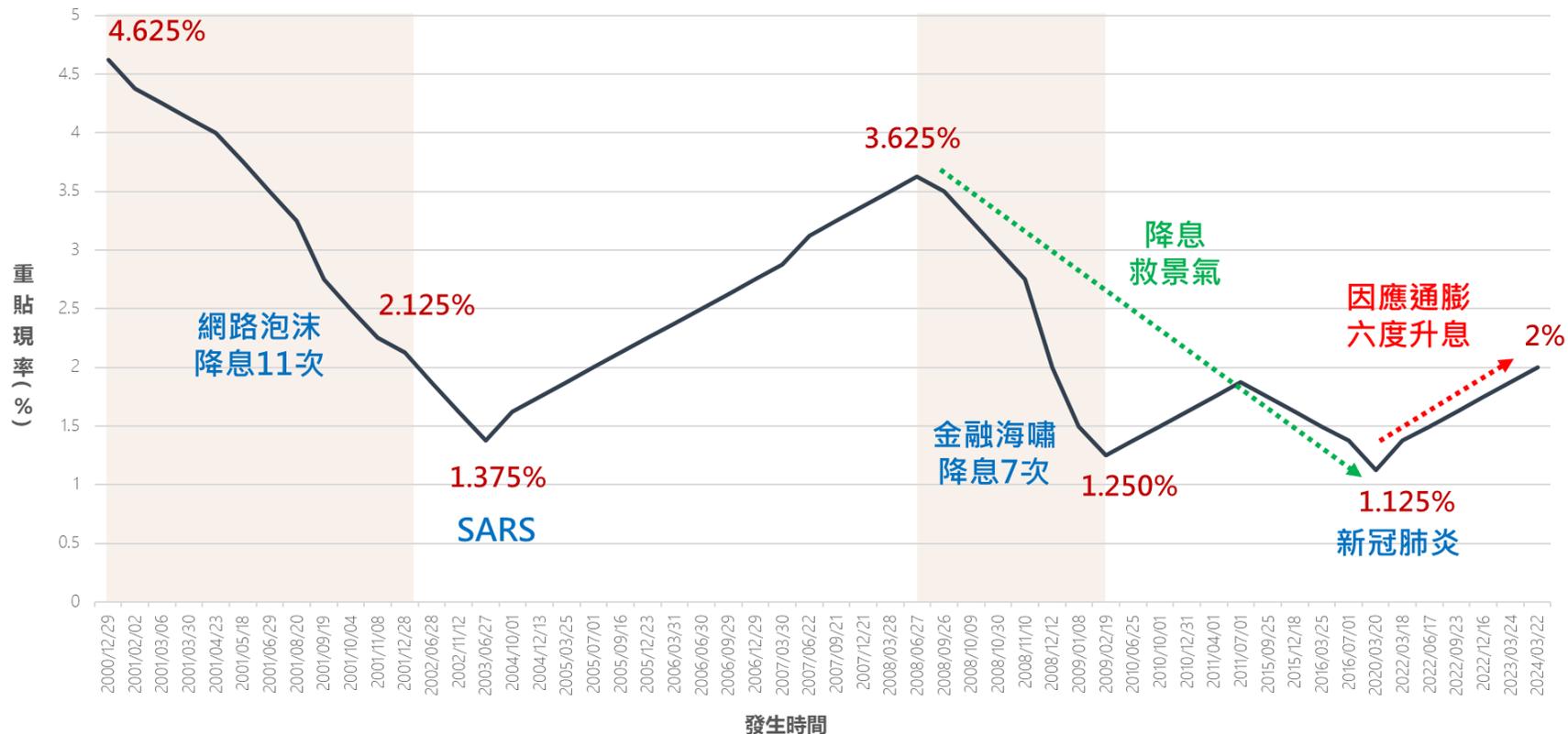
- 受到**川普重啟關稅**政策影響，**引發市場全面性恐慌**，全球金融市場無一倖免，呈現**全面大幅向下修正**。台股4月7日開盤即重挫2,065.87點，上市櫃公司跌停家數飆破千家，高達1,776家個股慘遭鎖死，創下台股歷史單日最大跌點與最大跌幅紀錄！連續三天大跌將近四千點，投資人信心幾乎崩盤，隨著川普提出暫緩關稅90天，市場仍存在許多不確定因素。
- 由於房地產被認為是一種穩定且具潛在增值空間的投資，投資者通常會做好**投資風險控管**，為**分散風險**可能將**部分股市獲利轉移到房地產**，但若**股市萎靡**，**現金為王**相對安全，故會直接影響房市買氣。



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。

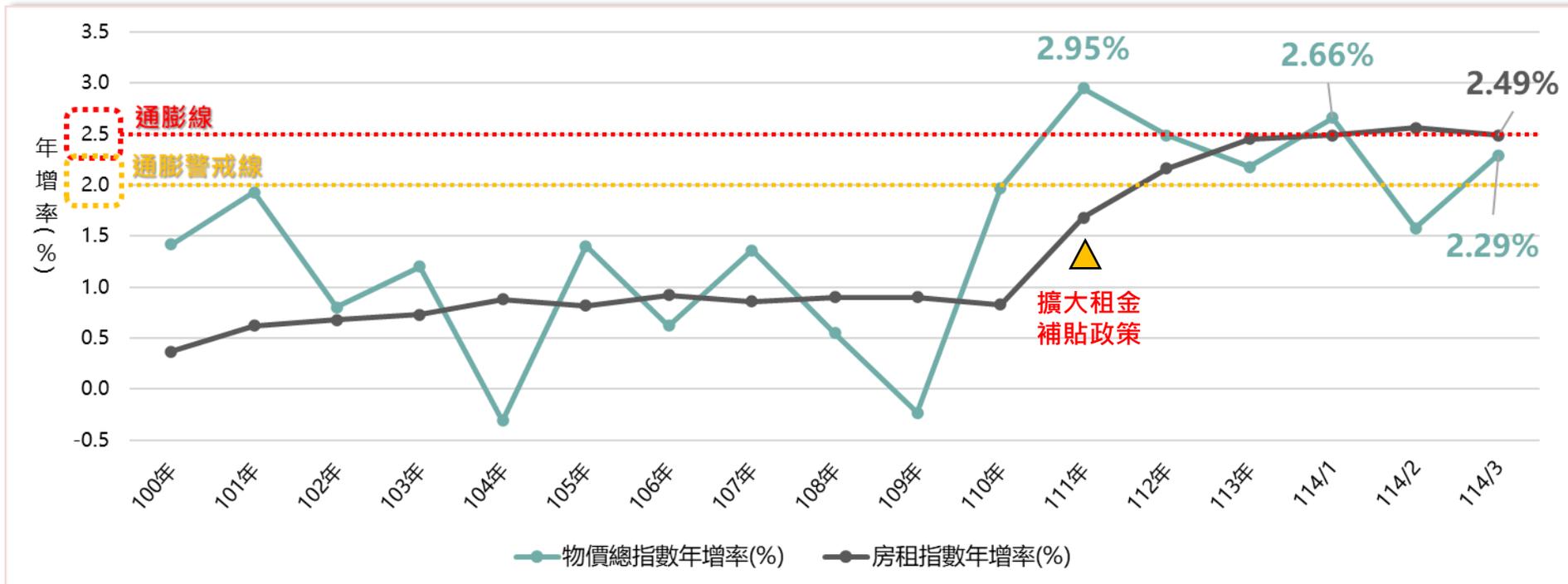
# 利率變動-重貼現率走勢圖

- 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，央行會採取信用管制來調控房市。
- 為審慎因應美國經貿政策等不確定因素帶來的影響，3月央行理監事聯席會議決議維持政策利率不變，有助於維繫整體經濟金融穩健發展。重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別維持年息2%、2.375%及4.25%。



因應美國對等關稅政策，央行是否調降存款準備率，以釋放資金動能來提供國內產業所需資金，對此央行表示，目前銀行體系新臺幣資金流動性充裕，暫無調整之必要性。

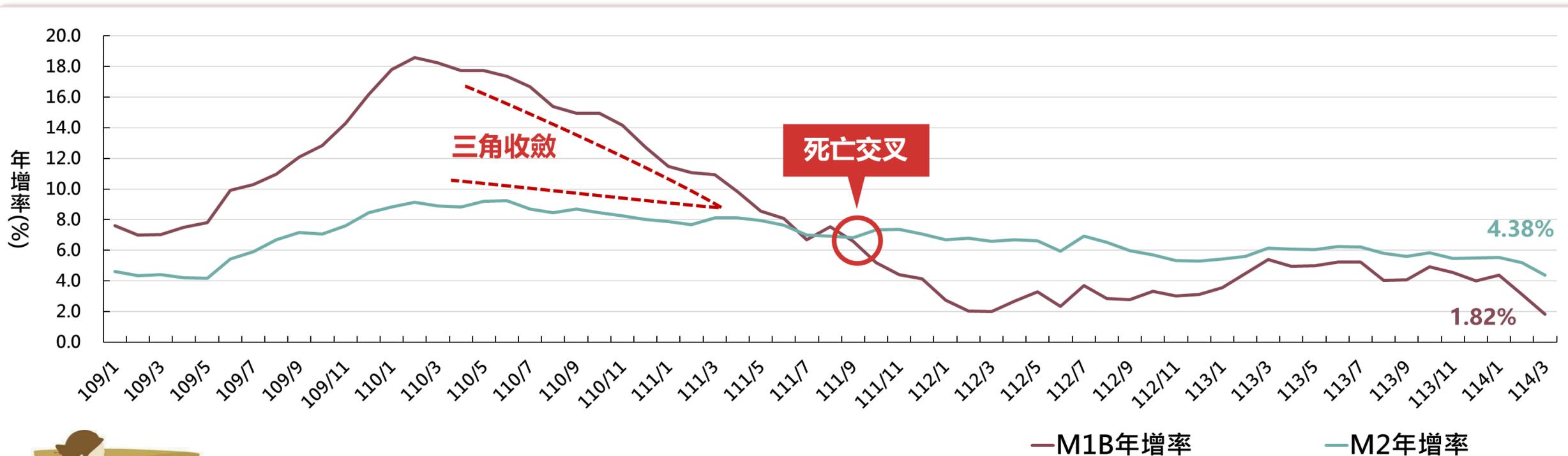
# 消費者物價指數(CPI)年增率



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平均情況。

- 新冠疫情後，消費者物價總指數年增率(即通貨膨脹率)逐步下降，國內通膨壓力緩解，民國113年全年平均為2.18%，惟年增率仍在通膨警戒線2%之上。今年2月春節過後，部份價格回落，年增率降至1.58%，最新3月數據公佈，因外食費、租金、醫療費用等上漲，**年增率增至2.29%**。對於美國關稅政策、台鐵票價調漲等是否會影響CPI年增率持續往上有待觀察。
- 與不動產相關的「居住類-房租」指數於民國111年後因**高房價、租金補貼政策等因素推動租金的增長**，**112年後年增率平均在2%以上，自113年以來持續於2.5%通膨線徘徊**，絲毫沒有降溫趨勢。

# 貨幣供給M1B、M2



- 貨幣總計數**M1B**流動性高，可活絡市場經濟，藉由觀察M1B的變動情形可掌握資金熱度。當**供給額增加**，表示市場資金充足，民眾**易將資金投入股市與房市**，造就市場榮景。
- 最新民國114年3月金融情況顯示**M1B**及**M2年增率**分別**下降至1.82%及4.38%**，主要受資金淨匯出與放款與投資年增率下降影響所致。目前資金面仍呈現死亡交叉(M1B<M2)，隨著近期金融情勢動盪，今年市場可用資金恐趨緊。

# 臺灣製造業採購經理人指數(PMI)



- 民國114年3月臺灣製造業PMI指數上升至54.2%，**連續兩個月擴張**。推動PMI上揚的主因是電子光學產業的訂單與生產持續回升。而對於未來半年展望則由緊縮轉為擴張，原因包括**中國汰舊換新政策**、**美國關稅政策**引發**提前備貨需求**，以及AI零組件需求增長。
- 儘管關稅政策對我國製造業的直接影響尚未反映在指數表現上，但預計關稅將**改變終端需求**、**供應鏈重組**及**企業面臨利潤衰退**等問題，進而影響製造業接單能力與營收表現，並可能導致企業**調整產線與人力(如無薪假、減少雇用)**，**企業擴廠計畫**及其**員工購屋能力**皆受影響，牽動工業及住宅不動產市場表現。

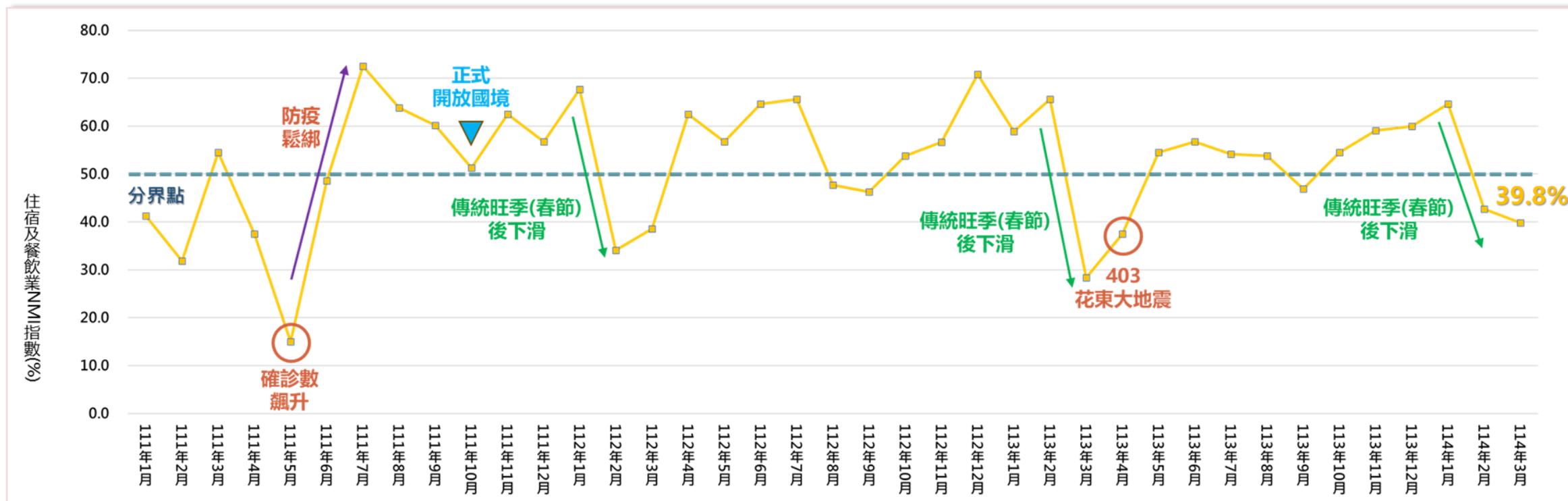
# 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)- 營造暨不動產業

- 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)中，**營造暨不動產業作為房市表現的先行指標**，其波動反映了業者信心與未來實際委託需求的變化。從長期表現來看，**營造暨不動產業NMI多呈擴張期且相對平穩**，但若進一步觀察「**未來半年展望指數**」，則可見其波動較大，這反映了市場環境的變化，**更能即時反映市況**。
- 隨著年後委託服務逐漸啟動，交易量小幅回穩，故最新3月營造暨不動產業指數攀升至59.7%；然而，考量到**地緣政策風險、股市波動劇烈**以及**央行持續管制貸款**，**未來半年展望信心面較為疲軟**，指數驟降至38.9%，顯示**市場進入緊縮期**。

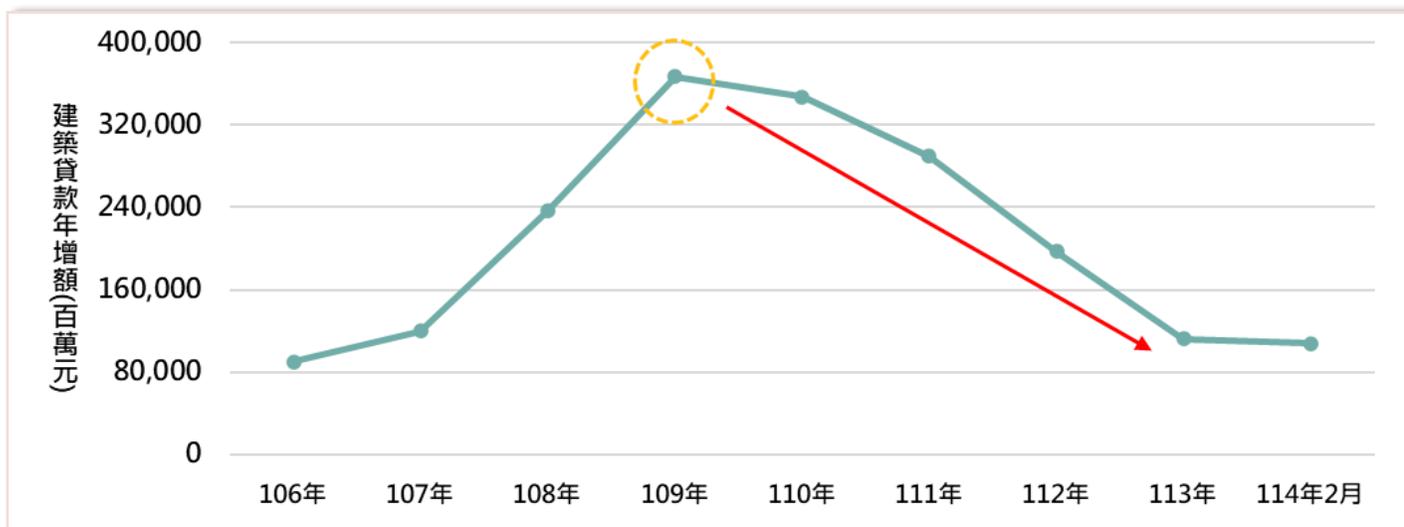
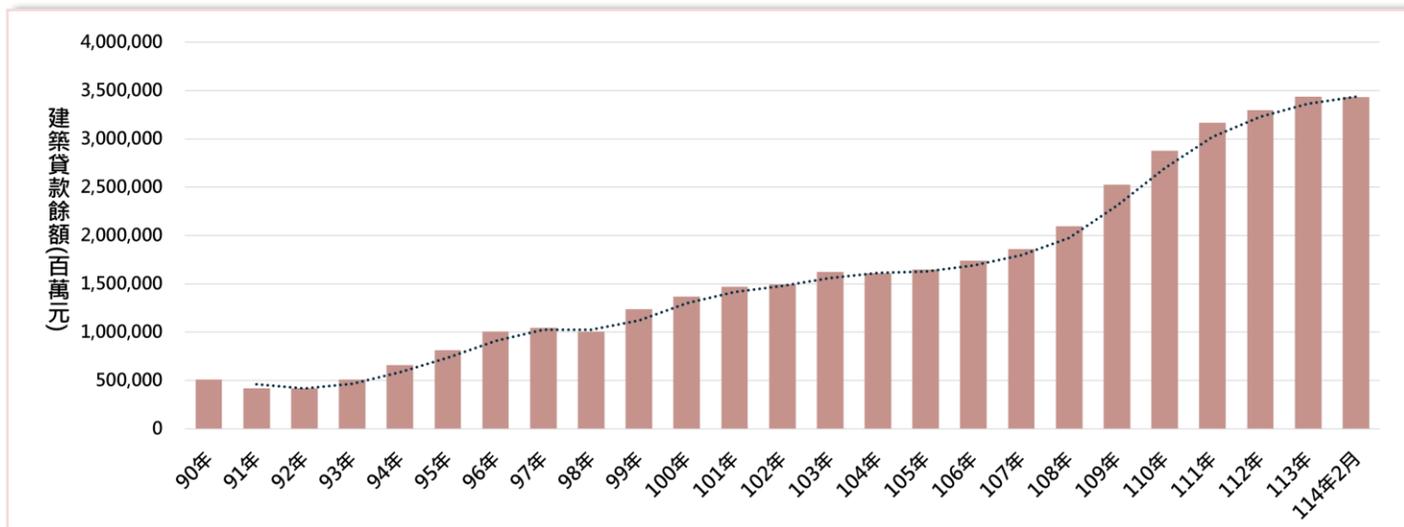


# 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI) - 住宿及餐飲業

- 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)中，與不動產相關的分項指標包括「營造暨不動產業」與「住宿餐飲業」。其中，**住宿餐飲業的NMI表現高度依賴外部環境**，如疫情發展、邊境政策及天災等因素。
- 整體而言，**住宿餐飲業**在解封後曾明顯回升，但受到季節淡旺季與突發事件影響，**指數波動劇烈，顯示復甦過程仍具挑戰**。近期數據顯示，春節期間表現不如預期，節後商業活動與訂單大幅下滑，3月NMI跌至39.8%。然而，由於4月連假帶動旅遊需求，業者對未來景氣轉趨樂觀，展望指數達68.2%。



# 建築貸款餘額



## 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。
- 最新民國114年2月建築貸款餘額約為3兆4,339億元，自113年底至今總水位整體趨勢無明顯變化，但**年增額表現仍持續走跌**。
- 年度貸款增減量表現自民國109年起迄今持續探低。現階段**銀行貸款嚴格控管**，**建商從銀行取得資金不易**，加上因**關稅政策讓經濟下行風險增溫**，建商態度轉趨保守，增幅有感收斂，**資金供給市場呈現萎靡之狀**。

# 消費者信心指數(CCI)-購買耐久性財貨時機指標

- 消費者信心指數(CCI)中，與不動產相關的分項指標包括「購買耐久性財貨時機」與「購買房地產時機」。自111年起，在通膨升息環境下，並受平均地權條例條法、囤房稅等不利房市政策影響，整體呈下滑趨勢。其中，購買耐久性財貨時機於111年12月正式跌破信心線(100點)，降至99.9點，隨後回穩並長期維持在100點以上(偏向樂觀)水準。
- 然而，今年4月調查結果顯示，未來半年購買耐久性財貨時機為99.13點，較上月下降2.86點，結束連續27個月的樂觀態勢，**消費者信心轉為不足。**

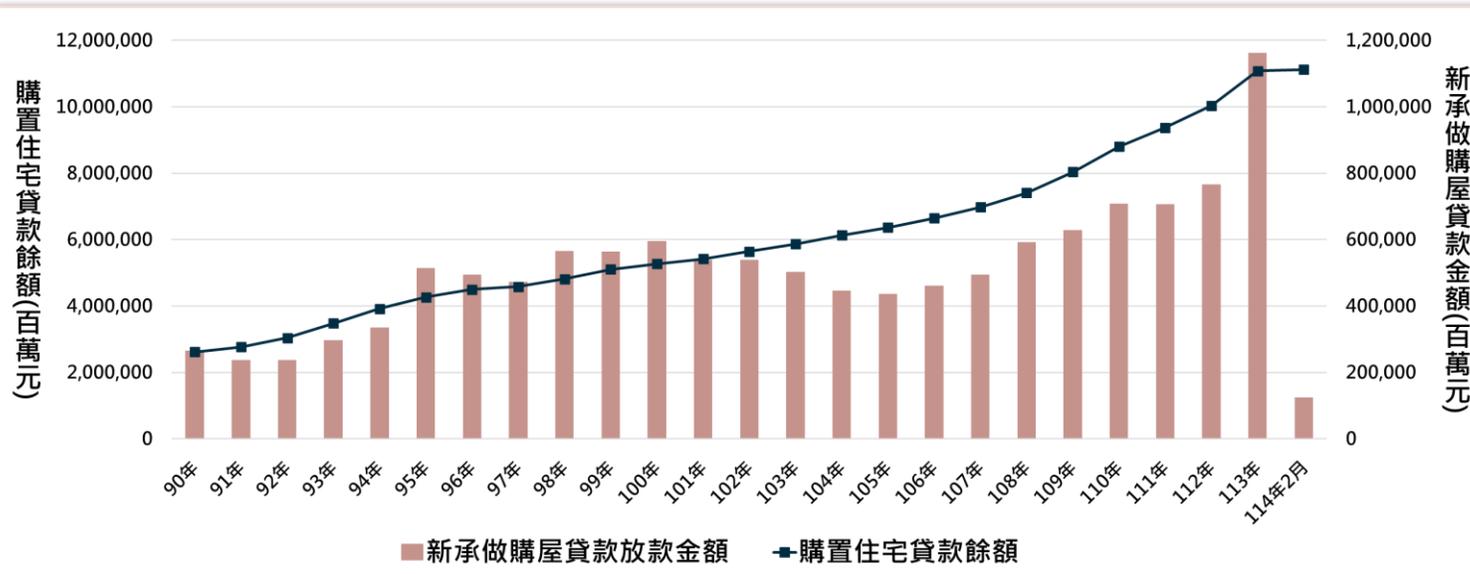


# 消費者信心指數(CCI) - 購買房地產時機指標

- 「購買房地產時機指數」可用來評估民眾對於目前是否適合購屋的看法。過去因疫情推升房市熱度，帶動該指數表現走高；隨後進入通膨升息周期，指數有所收斂，但始終未跌破信心線(100點)。直到去年9月第七波信用管制措施上路後，房市買氣明顯受抑，指數才跌破信心線。
- 今年最新的4月未來半年購買房地產時機為96.85點，較上月下降2.71點，創下**本項指數設立以來的第五低紀錄**，反映**消費者普遍認為目前並非購屋良機**。



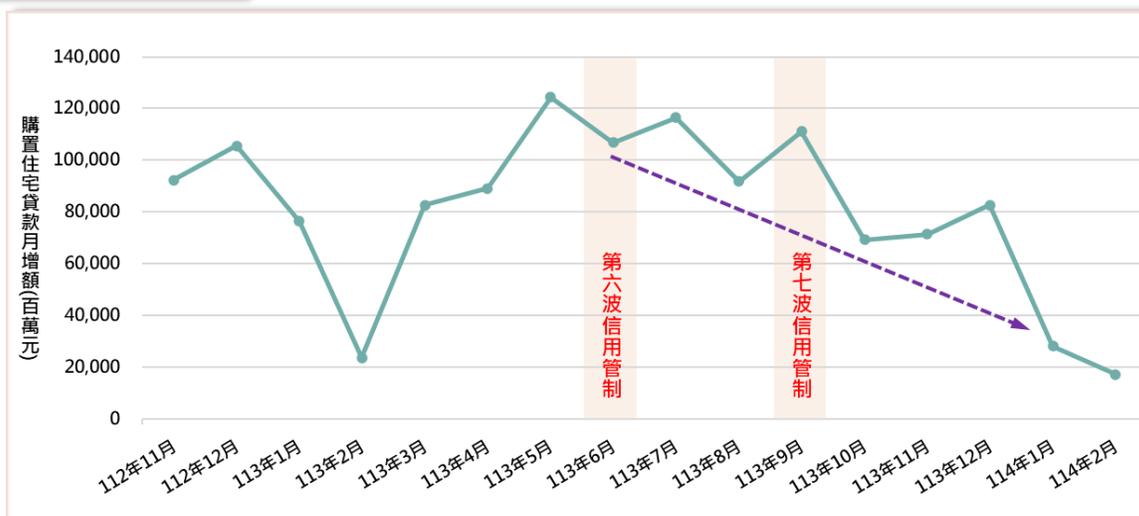
# 新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額



## 解讀說明

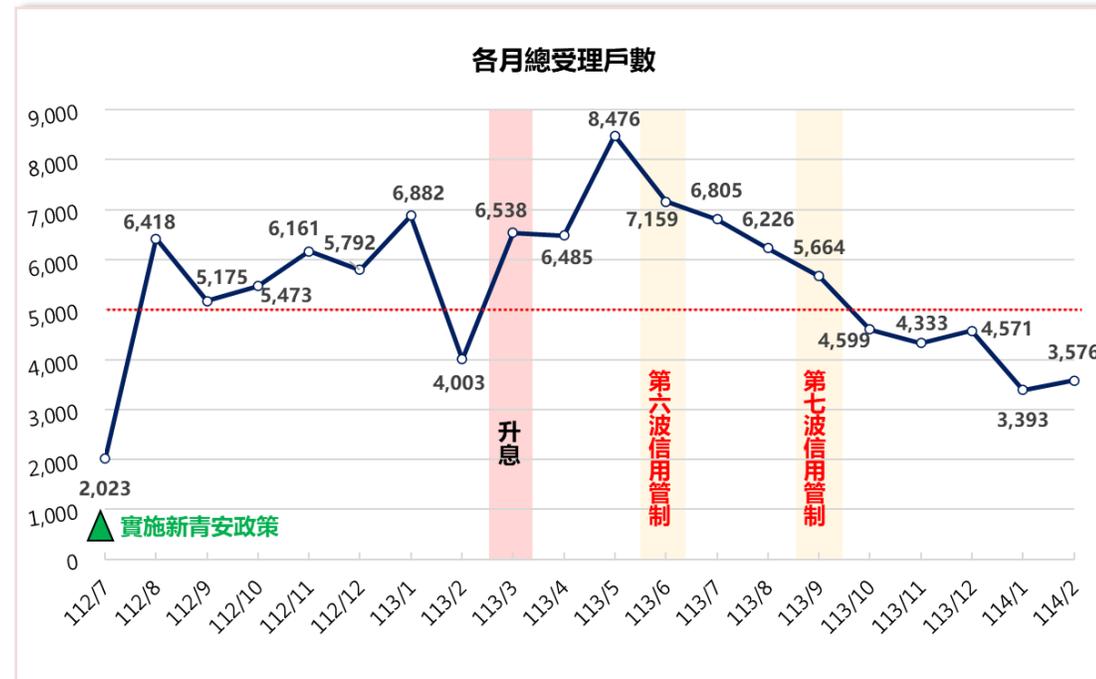
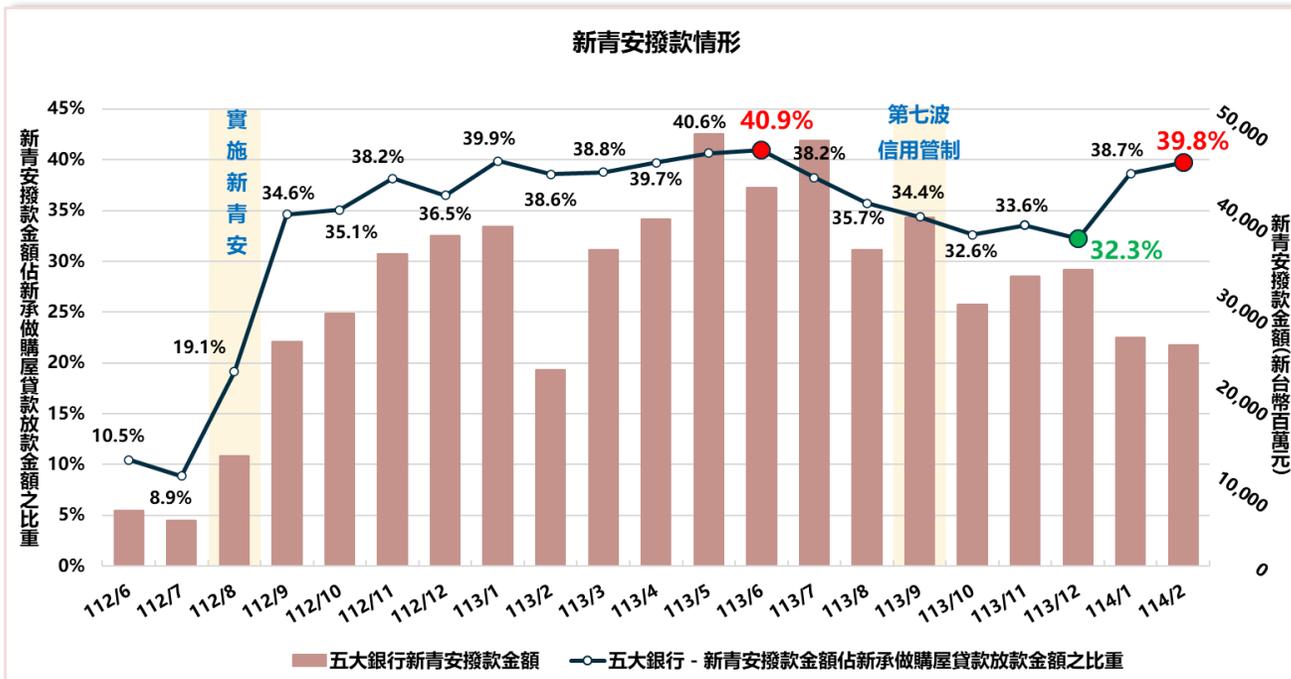
- 新承做購屋貸款金額及購屋貸款餘額可視為房市買氣指標。
- 貸款餘額主要受到房市景氣及利率影響，房市熱絡時房屋貸款餘額增加快，反之，房市冷清時則增加慢。

- 在新青安貸款的帶動下，去年購置住宅貸款餘額攀至高峰達11兆元，較112年大增1兆454億元；同年度新承做購屋貸款放款金額突破11億元，年增幅達51.7%。今年最新2月數據顯示購置住宅貸款餘額仍持續向上達11.1兆元，房價不斷攀升亦是拉高房貸金額的主要原因。
- 央行於去年實施兩波信用管制後，房市量能受到抑制，惟受惠於年底交屋潮影響短暫回升。整體來看，自去年下半年迄今，購置住宅貸款月增額仍持續下降。



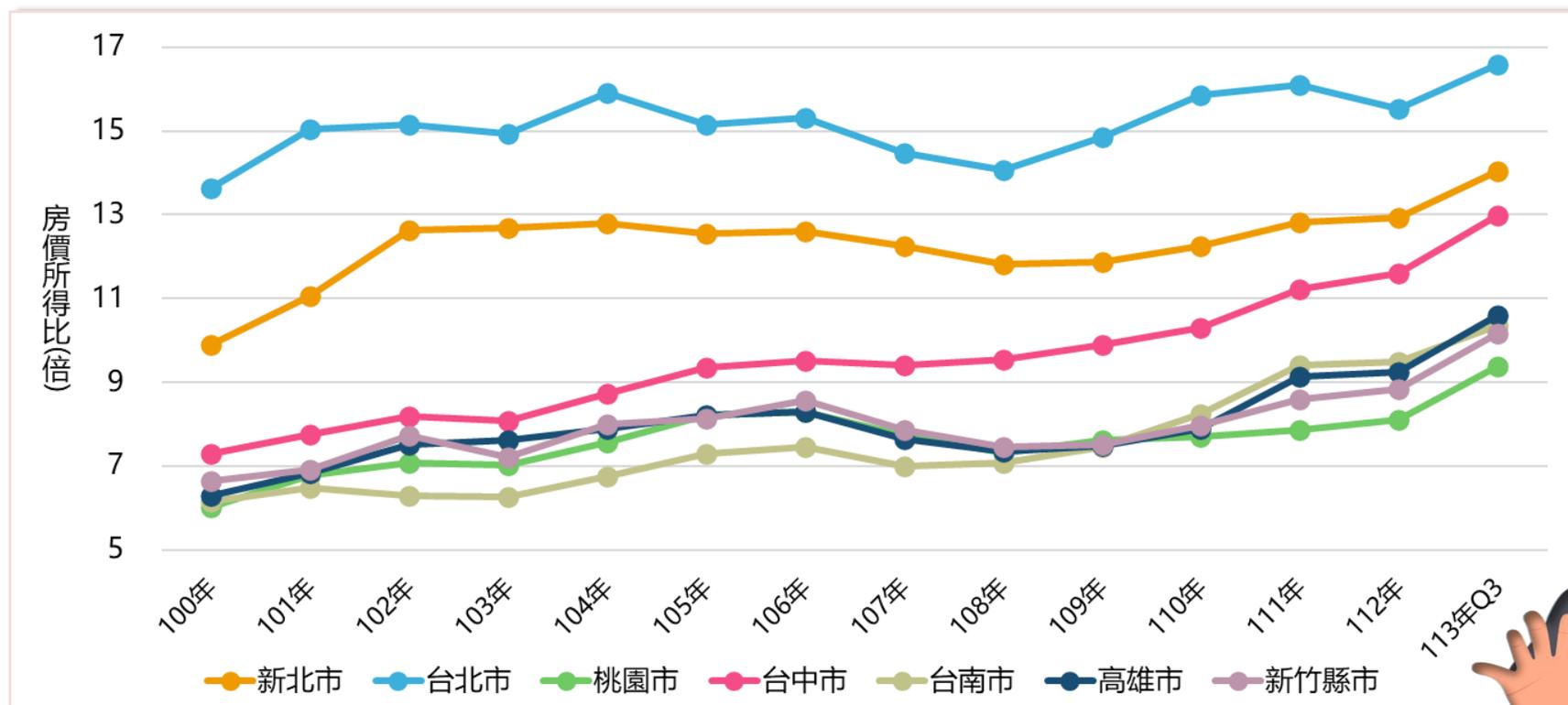
# 新青安房貸撥款情形

- 新青安房貸政策自112年8月上路以來，針對首購族與年輕家庭，有效活絡不動產市場。政策實施初期，新青安貸款占比一度突破四成，隨後因央行第七波信用管制，至去年底降至32.3%，今年2月則回升至**39.8%**。
- 雖然新青安每月受理戶數初期穩定在5千戶以上，但自第六波信用管制起即逐步下滑，第七波上路後更降至5千戶以下，直至去年底因交屋潮方略為回升；今年以來，單月受理戶數皆未達4千戶，其原因為政府打炒房政策影響，加上強化新青安貸前及貸後管理等，讓**假性需求**逐漸**退散**。



# 房價所得比走勢圖

- 統計最新113年第三季六都及新竹縣市房價所得比表現，分別為：新北市14.03倍、臺北市16.60倍、桃園市9.39倍、臺中市12.99倍、臺南市10.35倍、高雄市10.59倍、新竹縣市10.18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高房價。以**臺中市**為例，得**不吃不喝13年才買得起房**。



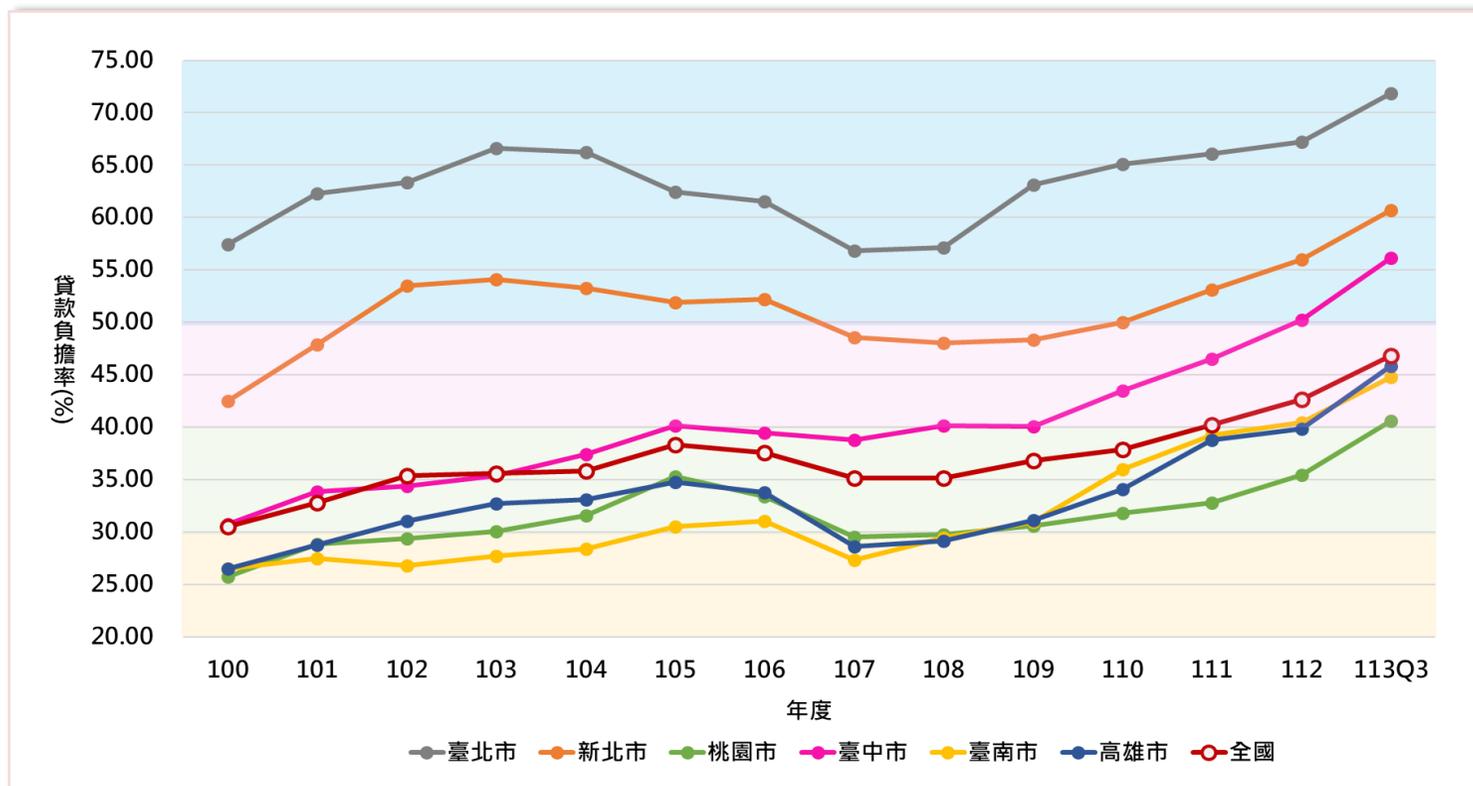
## 判斷基準

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9~16倍，**房價處於過高水位，房市呈不健全狀態。**



# 貸款負擔率

- 最新公布的113年第三季資料指出，**全國貸款負擔率**為46.80%，持續走揚，並已**長達2年**以上時間處於**偏低等級**，表示全國對房價的負擔能力變差。貨幣緊縮的升息政策，使**利率高於疫情前水平**，加上通膨問題未解，實質所得倒退，致國人的貸款負擔能力愈發低弱，後續延長貸款年限的比例恐攀升。



近期股市動盪，造成投資人資產大幅縮水，雖不一定會立即造成貸款違約潮，但會**影響投資人整體償債意願、消費信心與資金調度彈性**，特別是**高槓桿**或**高度依賴股市收入者**風險較高，也可能反映在不動產市場的成交量與資金周轉速度上。



負擔能力圖例

過低

偏低

略低

可負擔

**比例愈高，表示負擔能力愈低**

# 央行實施房市控管機制之因果關係



## 資金風險數據超標



## 央行實施控管機制



## 政策產生房市效應

- 1 銀行法§72-2 (27.3%) ↓  
(銀行放款水位限制條款)
- 2 不動產貸款佔總放款比率(37.11%) ↓  
(銀行不動產貸款集中度)
- 3 不動產相關貸款餘額佔GDP比重(56.97%) ↑  
(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(39.8%) ↑
- 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) ↑

- 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)

- 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

註：以上數據統計至114年2月。

央行於113年9月實施信用管制後，房市交易量明顯縮減，不動產資金風險相關指標亦有趨緩之勢



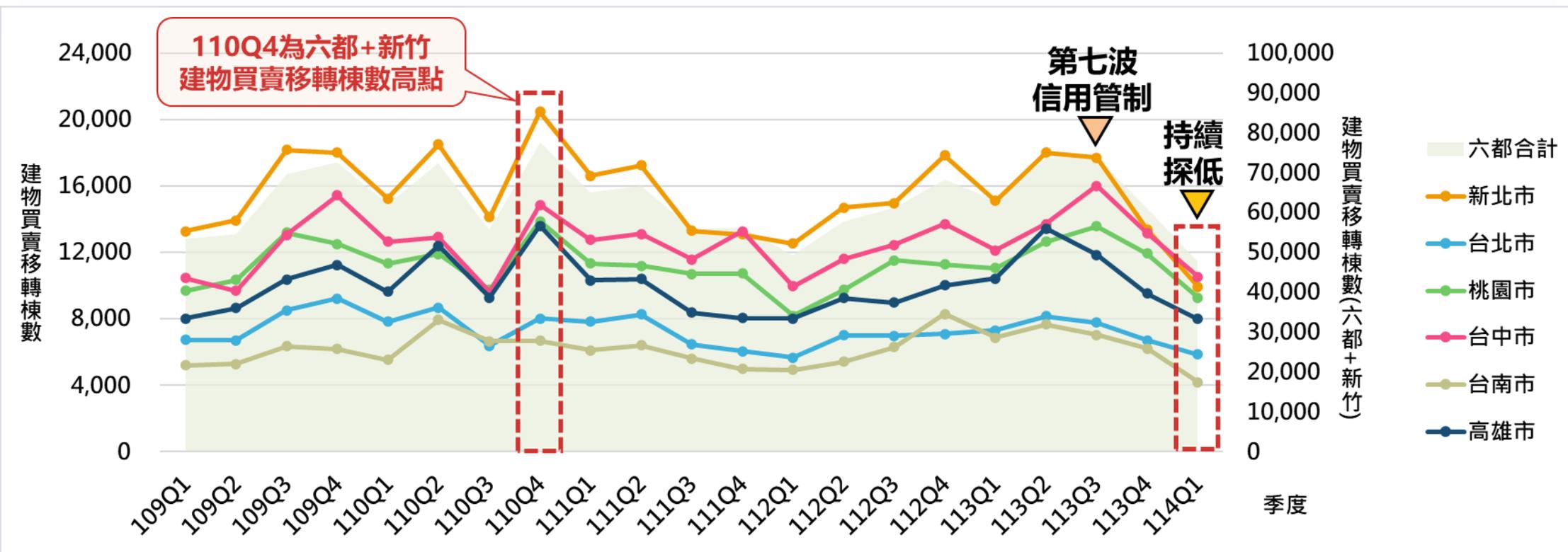
# 市場面

總體經濟指標/**價量分析**/近期房產新聞焦點

# 02

# 六都建物買賣移轉棟數(季線)

最新統計顯示，114年第一季六都建物買賣移轉棟數繼上季後持續下滑，平均跌幅逾20%，其中以台南市跌幅最為明顯，達32.7%。若與113年同期相比，平均年減幅近25%，台南更高達39%，顯示**過往交易熱絡的情況已不復見**。此結果反映政府近期一系列房市政策，包括嚴查投機炒作、限縮貸款成數與實施信用管制，已對市場交易產生壓抑效果。此外，4月初美國公布新一輪關稅政策，猶如對全球產業投下一枚震撼彈，導致台股重挫，進一步動搖民眾對房市的信心。綜合判斷，預測114年第二季的建物交易量恐將進一步下修。



# 六都114年Q1建物買賣移轉棟數前十大交易熱區

## 台北

- 中山區(738棟)
- 文山區(608棟)
- 南港區(608棟)
- 信義區(536棟)
- 大安區(528棟)
- 士林區(497棟)
- 內湖區(491棟)
- 中正區(447棟)
- 北投區(416棟)
- 萬華區(362棟)

## 新北

- 淡水區(1,220棟)
- 板橋區(1,188棟)
- 三重區(926棟)
- 新莊區(840棟)
- 中和區(815棟)
- 新店區(799棟)
- 林口區(680棟)
- 汐止區(679棟)
- 土城區(484棟)
- 永和區(331棟)

## 桃園

- 中壢區(2,018棟)
- 桃園區(1,900棟)
- 龜山區(877棟)
- 楊梅區(816棟)
- 大園區(689棟)
- 八德區(688棟)
- 蘆竹區(614棟)
- 平鎮區(467棟)
- 觀音區(403棟)
- 龍潭區(383棟)

## 台中

- 北屯區(1,945棟)
- 太平區(931棟)
- 西屯區(913棟)
- 梧棲區(862棟)
- 北區(657棟)
- 大里區(586棟)
- 沙鹿區(576棟)
- 西區(508棟)
- 南屯區(507棟)
- 南區(495棟)

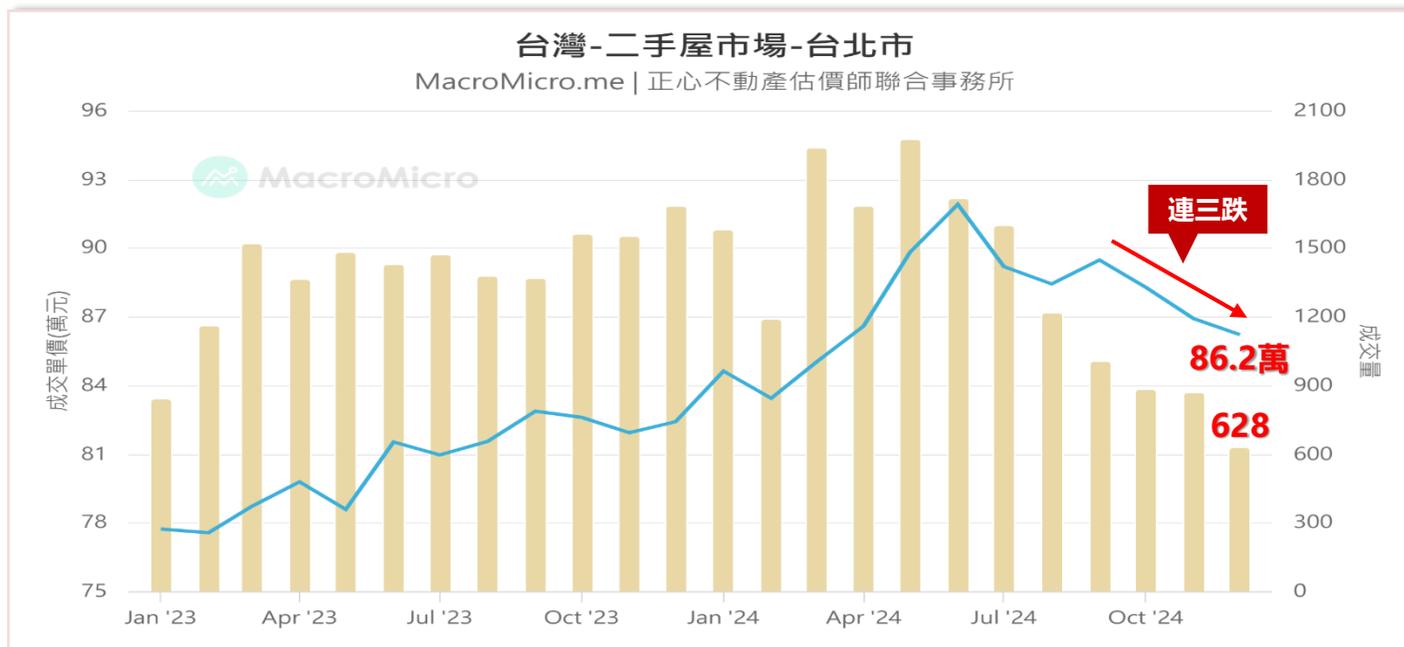
## 台南

- 永康區(550棟)
- 安南區(384棟)
- 北區(354棟)
- 東區(328棟)
- 新市區(296棟)
- 南區(228棟)
- 佳里區(209棟)
- 安平區(205棟)
- 仁德區(202棟)
- 歸仁區(191棟)

## 高雄

- 楠梓區(1,156棟)
- 鳳山區(999棟)
- 三民區(964棟)
- 前鎮區(636棟)
- 仁武區(591棟)
- 左營區(578棟)
- 新興區(436棟)
- 苓雅區(401棟)
- 鼓山區(342棟)
- 岡山區(303棟)

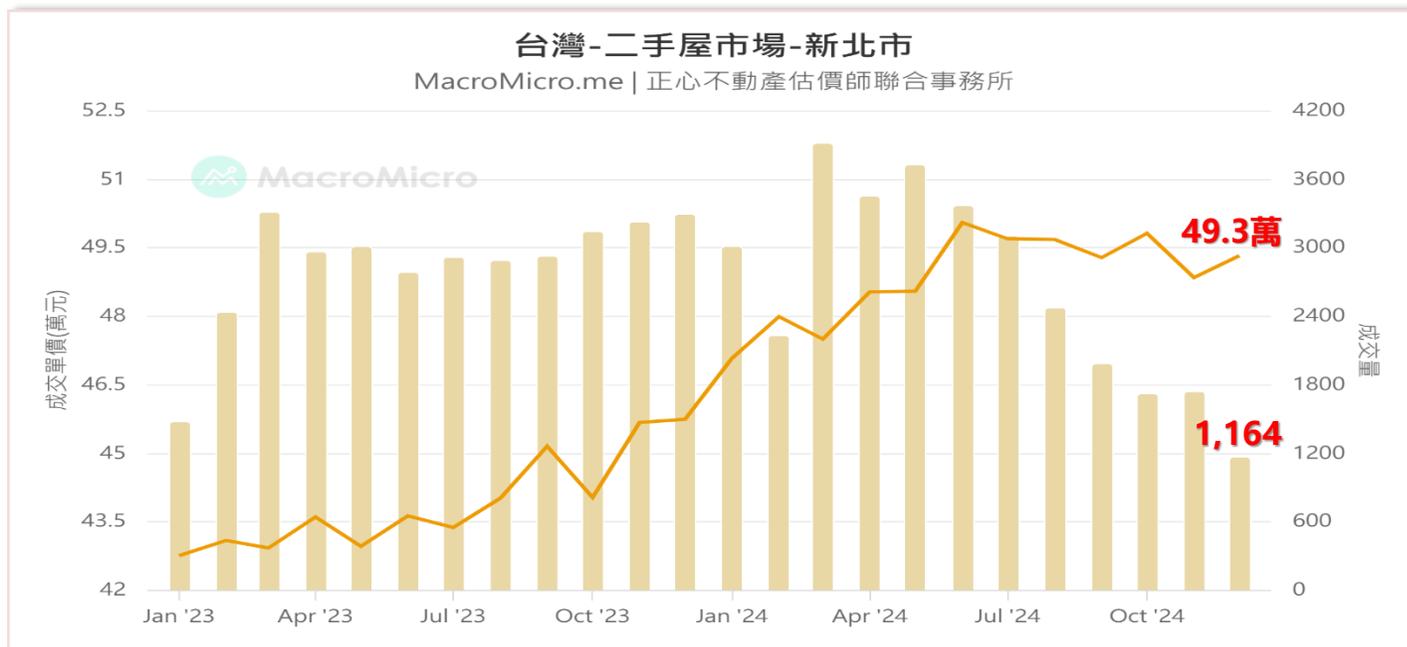
# 成屋市場-台北近二年每坪成交單價與成交量



- 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12月                               | 113年11月 | 113年12月 | 年變化    | 月變化    | 112年12月 | 113年11月 | 113年12月 | 年變化     | 月變化     |
| 台北 | 82.4                                  | 86.9    | 86.2    | ▲ 4.6% | ▼ 0.8% | 1,684   | 870     | 628     | ▼ 62.7% | ▼ 27.8% |
| 評比 | 月表現為量縮、價微跌，年表現為價揚、量銳減；暫結113年Q4表現為價跌量平 |         |         |        |        |         |         |         |         |         |

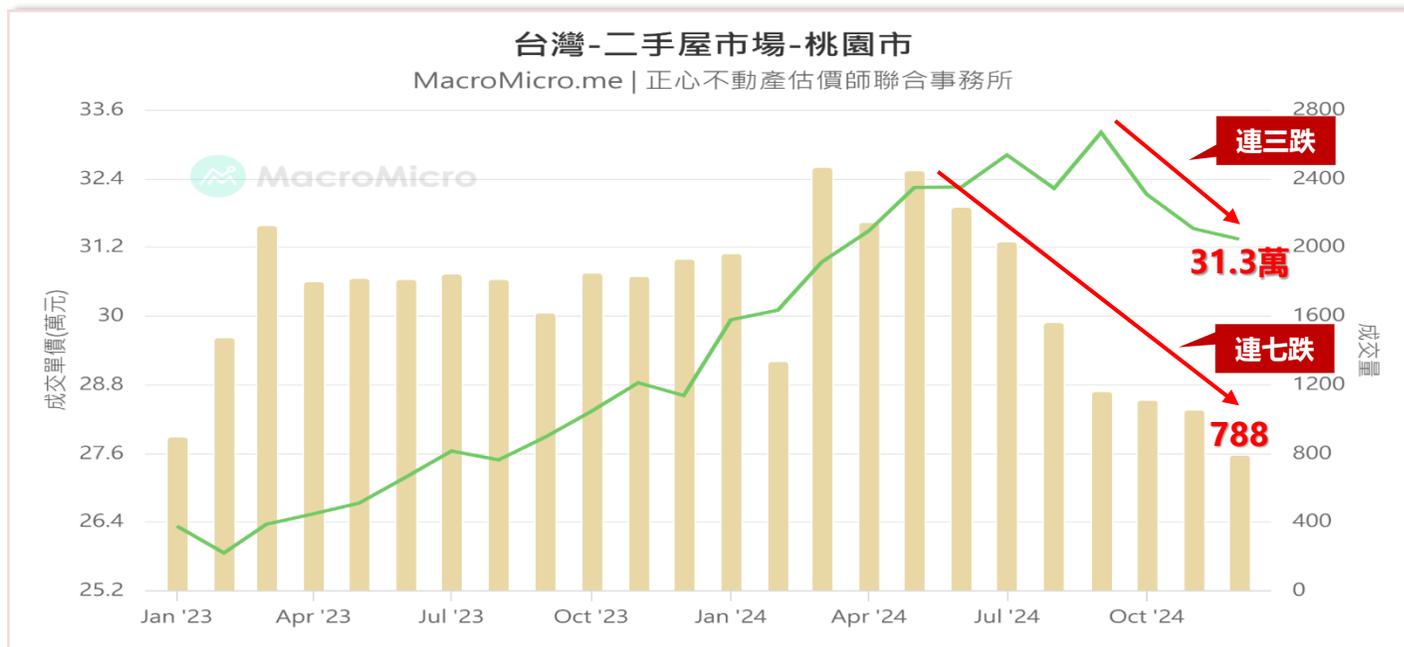
# 成屋市場-新北近二年每坪成交單價與成交量



- 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12月                               | 113年11月 | 113年12月 | 年變化    | 月變化    | 112年12月 | 113年11月 | 113年12月 | 年變化     | 月變化     |
| 新北 | 45.7                                  | 48.8    | 49.3    | ▲ 7.8% | ▲ 1.0% | 3,295   | 1,737   | 1,164   | ▼ 64.7% | ▼ 33.0% |
| 評比 | 月表現為量縮、價微揚，年表現為價漲、量大減；暫結113年Q4表現為價平量縮 |         |         |        |        |         |         |         |         |         |

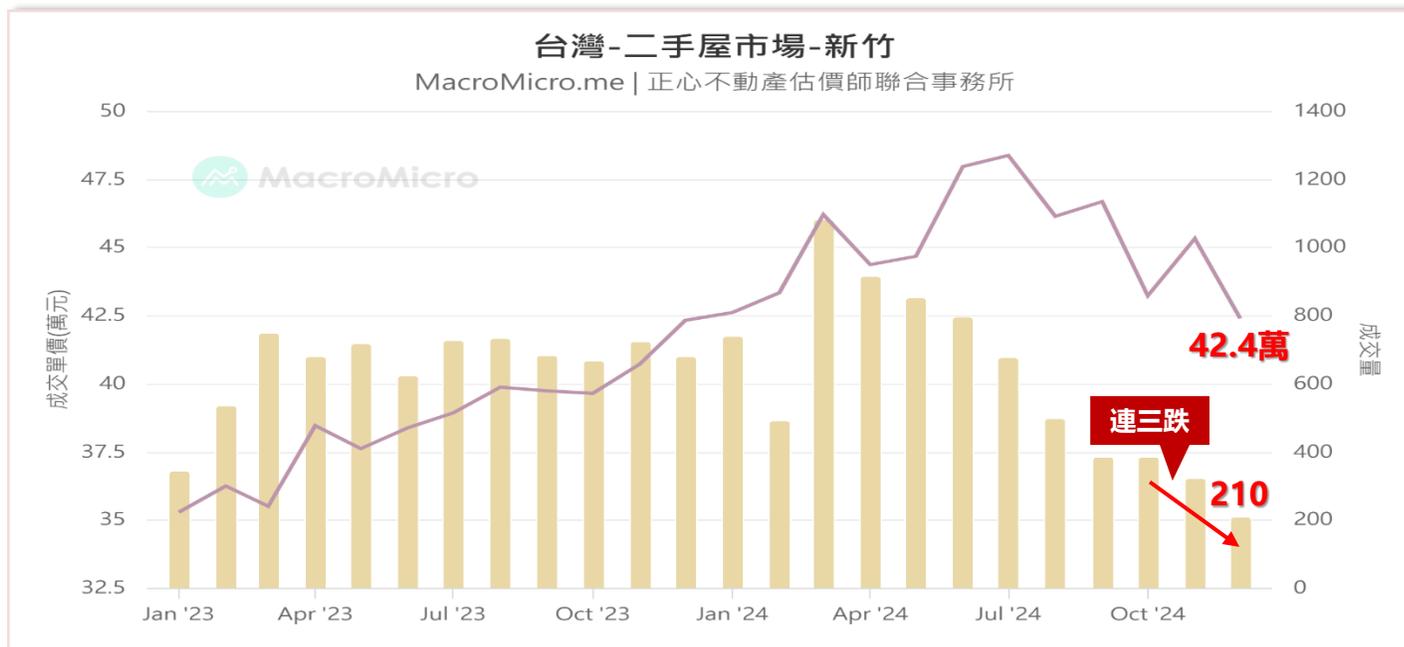
# 成屋市場-桃園近二年每坪成交單價與成交量



- 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12月                               | 113年11月 | 113年12月 | 年變化    | 月變化    | 112年12月 | 113年11月 | 113年12月 | 年變化     | 月變化     |
| 桃園 | 28.6                                  | 31.5    | 31.3    | ▲ 9.6% | ▼ 0.6% | 1,933   | 1,051   | 788     | ▼ 59.2% | ▼ 25.0% |
| 評比 | 月表現為量減、價微跌，年表現為價揚、量銳減；暫結113年Q4表現為價跌量增 |         |         |        |        |         |         |         |         |         |

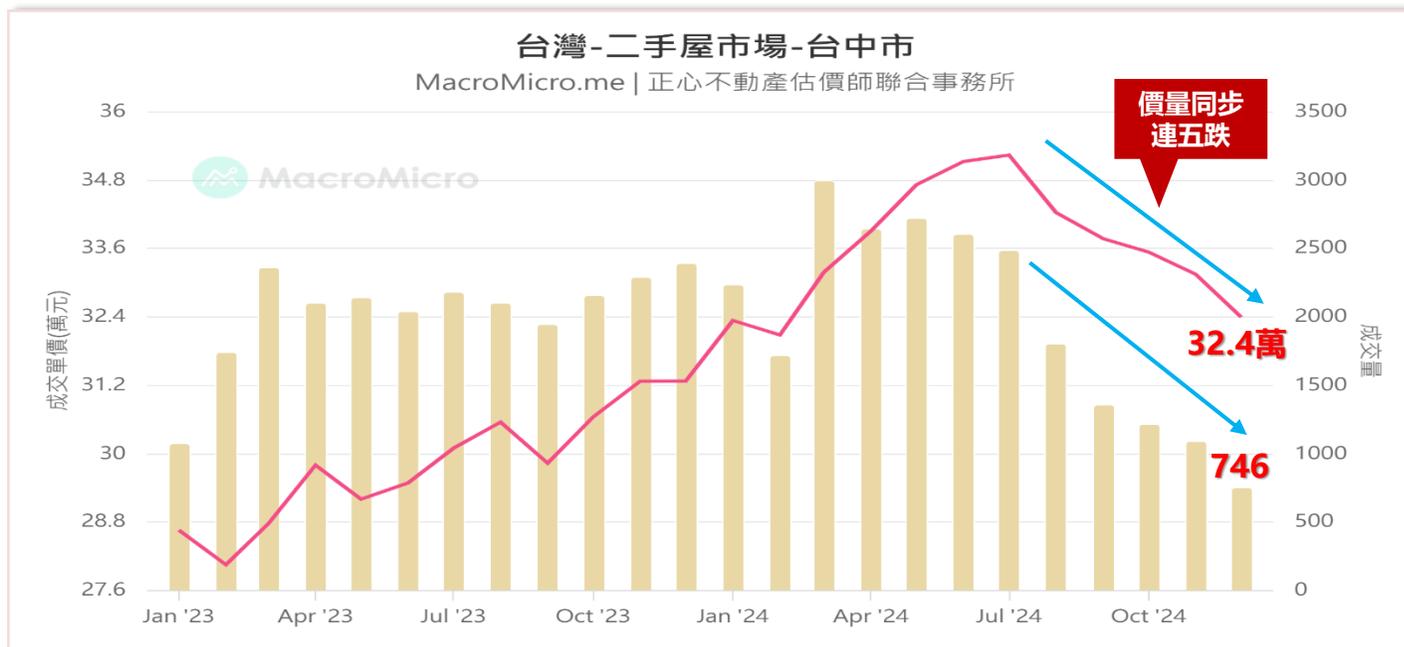
# 成屋市場-新竹近二年每坪成交單價與成交量



- 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12月                             | 113年11月 | 113年12月 | 年變化    | 月變化    | 112年12月 | 113年11月 | 113年12月 | 年變化     | 月變化     |
| 新竹 | 42.3                                | 45.3    | 42.4    | ▲ 0.2% | ▼ 6.5% | 681     | 323     | 210     | ▼ 69.2% | ▼ 35.0% |
| 評比 | 月表現為量縮價跌，年表現為價平、量劇減；暫結113年Q4表現為價量雙減 |         |         |        |        |         |         |         |         |         |

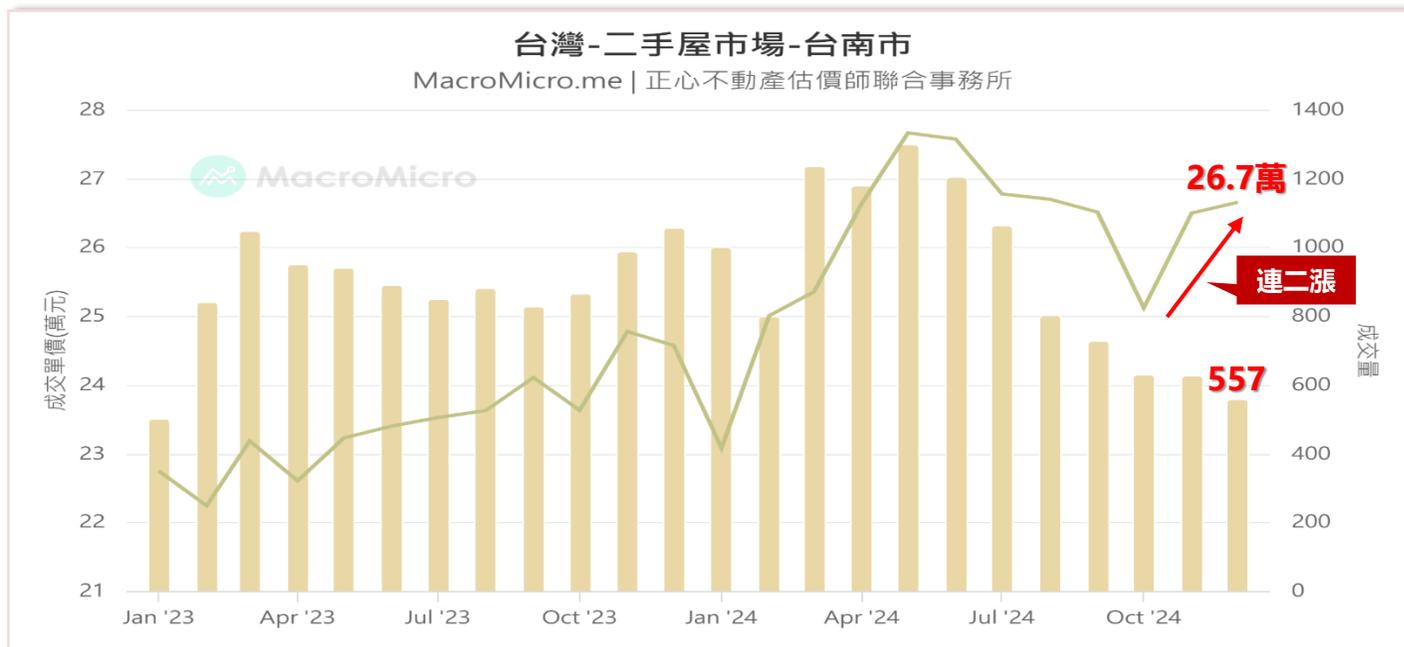
# 成屋市場-台中近二年每坪成交單價與成交量



- 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12月                             | 113年11月 | 113年12月 | 年變化    | 月變化    | 112年12月 | 113年11月 | 113年12月 | 年變化     | 月變化     |
| 台中 | 31.3                                | 33.1    | 32.4    | ▲ 3.5% | ▼ 2.3% | 2,388   | 1,086   | 746     | ▼ 68.8% | ▼ 31.3% |
| 評比 | 月表現為量縮價跌，年表現為價漲、量銳減；暫結113年Q4表現為價量雙減 |         |         |        |        |         |         |         |         |         |

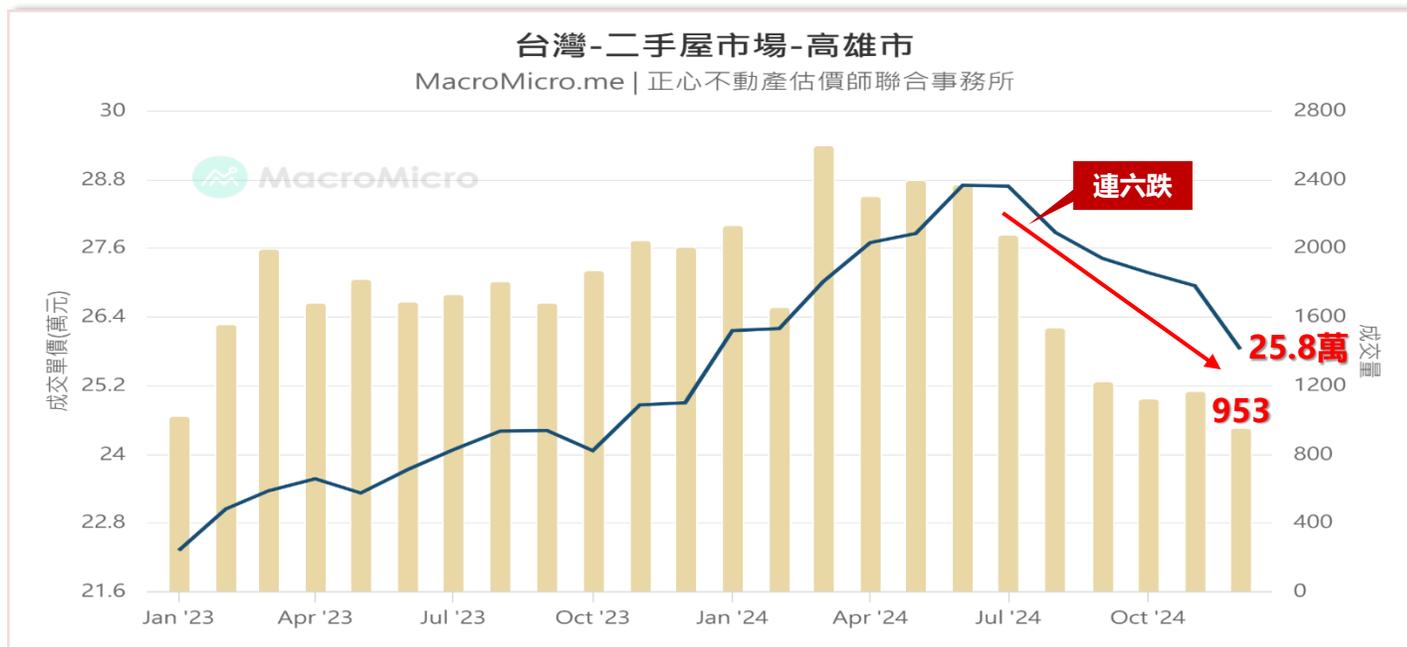
# 成屋市場-台南近二年每坪成交單價與成交量



- 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12月                             | 113年11月 | 113年12月 | 年變化    | 月變化    | 112年12月 | 113年11月 | 113年12月 | 年變化     | 月變化     |
| 台南 | 24.6                                | 26.5    | 26.7    | ▲ 8.5% | ▲ 0.6% | 1,057   | 626     | 557     | ▼ 47.3% | ▼ 11.0% |
| 評比 | 月表現為量減價穩，年表現為價漲量跌；暫結113年Q4表現為量增、價微跌 |         |         |        |        |         |         |         |         |         |

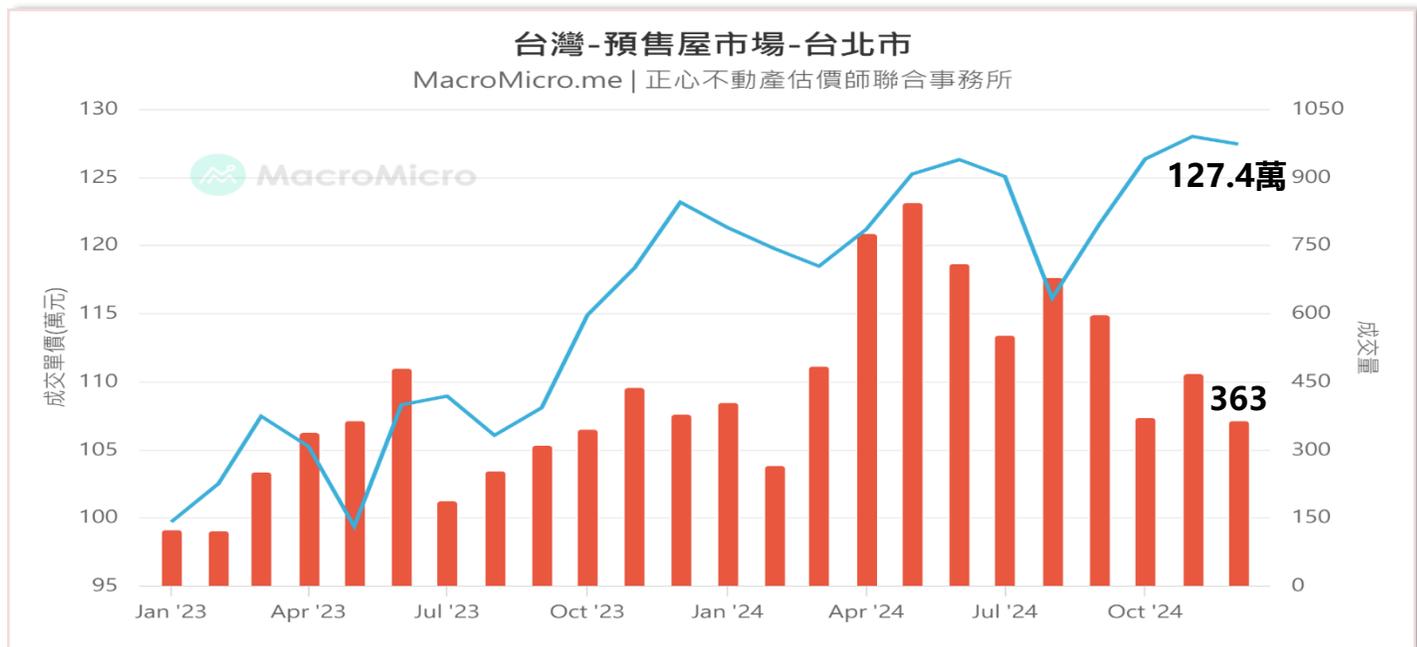
# 成屋市場-高雄近二年每坪成交單價與成交量



- 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12月                             | 113年11月 | 113年12月 | 年變化    | 月變化    | 112年12月 | 113年11月 | 113年12月 | 年變化     | 月變化     |
| 高雄 | 24.9                                | 26.9    | 25.8    | ▲ 3.7% | ▼ 4.1% | 2,005   | 1,166   | 953     | ▼ 52.5% | ▼ 18.3% |
| 評比 | 月表現為價量雙跌，年表現為價漲、量砍半；暫結113年Q4表現為量增價跌 |         |         |        |        |         |         |         |         |         |

# 預售屋市場-台北近二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12月                             | 113年11月 | 113年12月 | 年變化    | 月變化    | 112年12月 | 113年11月 | 113年12月 | 年變化    | 月變化     |
| 台北 | 123.2                               | 128.0   | 127.4   | ▲ 3.5% | ▼ 0.4% | 378     | 468     | 363     | ▼ 4.0% | ▼ 22.4% |
| 評比 | 月表現為價穩量縮，年表現為價揚量減；暫結113年Q4表現為價漲、量大減 |         |         |        |        |         |         |         |        |         |

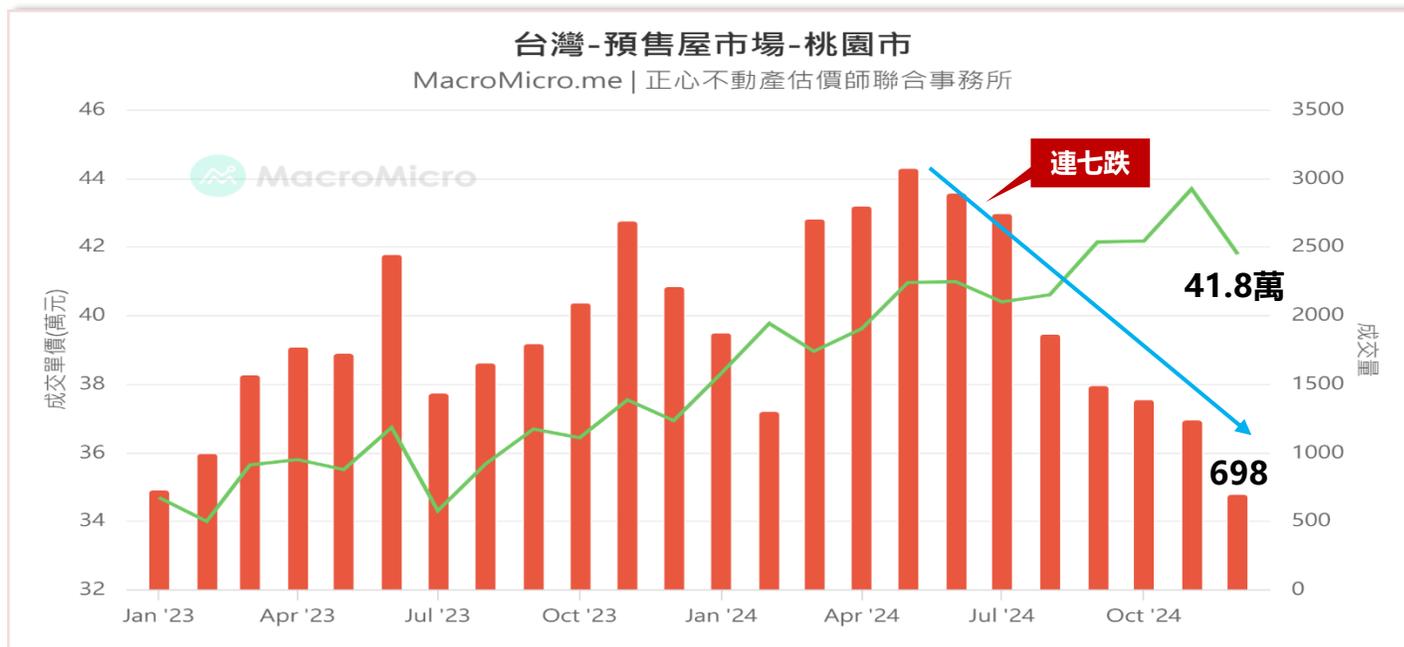
# 預售屋市場-新北近二年每坪成交單價與成交量



- 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12月                               | 113年11月 | 113年12月 | 年變化     | 月變化    | 112年12月 | 113年11月 | 113年12月 | 年變化     | 月變化    |
| 新北 | 56.6                                  | 64.0    | 67.4    | ▲ 19.1% | ▲ 5.3% | 2,028   | 646     | 676     | ▼ 66.7% | ▲ 4.6% |
| 評比 | 月表現為價量皆揚，年表現為價漲、量銳減；暫結113年Q4表現為價穩、量大減 |         |         |         |        |         |         |         |         |        |

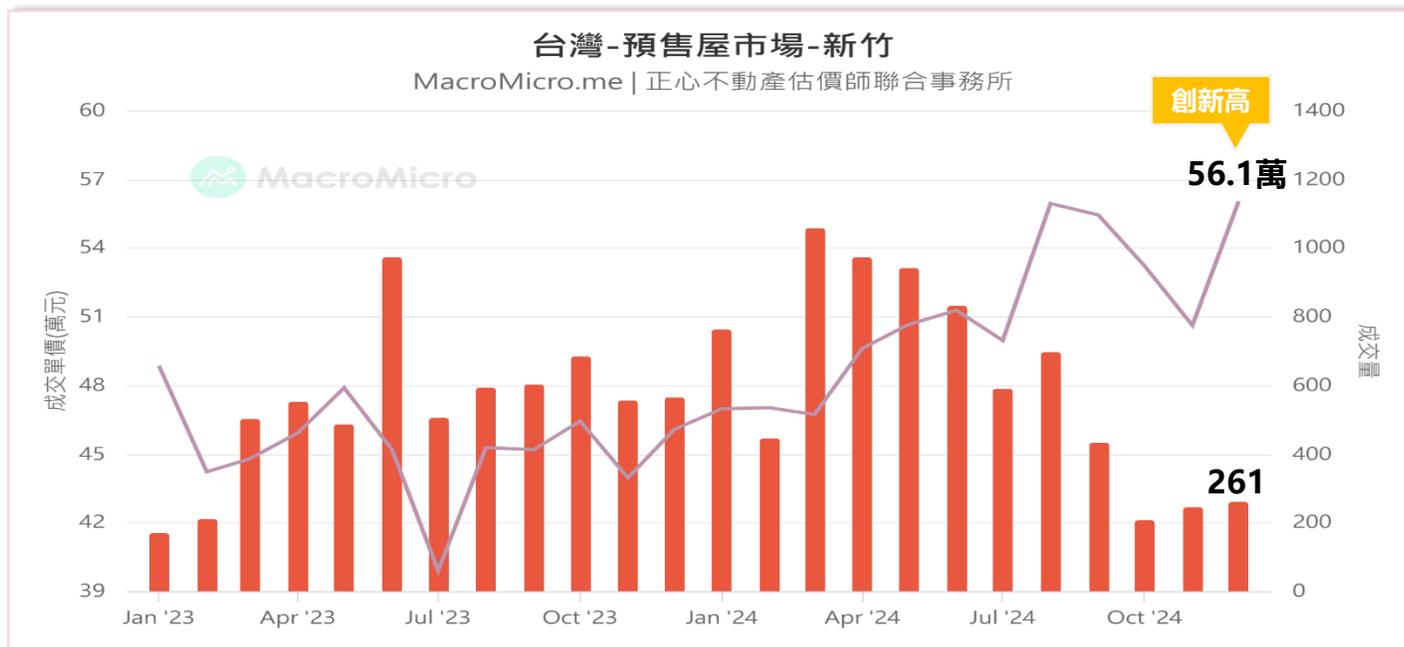
# 預售屋市場-桃園近二年每坪成交單價與成交量



- 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12月                               | 113年11月 | 113年12月 | 年變化     | 月變化    | 112年12月 | 113年11月 | 113年12月 | 年變化     | 月變化     |
| 桃園 | 36.9                                  | 43.7    | 41.8    | ▲ 13.1% | ▼ 4.4% | 2,212   | 1,239   | 698     | ▼ 68.4% | ▼ 43.7% |
| 評比 | 月表現為價跌量縮，年表現為價漲、量銳減；暫結113年Q4表現為價揚、量大減 |         |         |         |        |         |         |         |         |         |

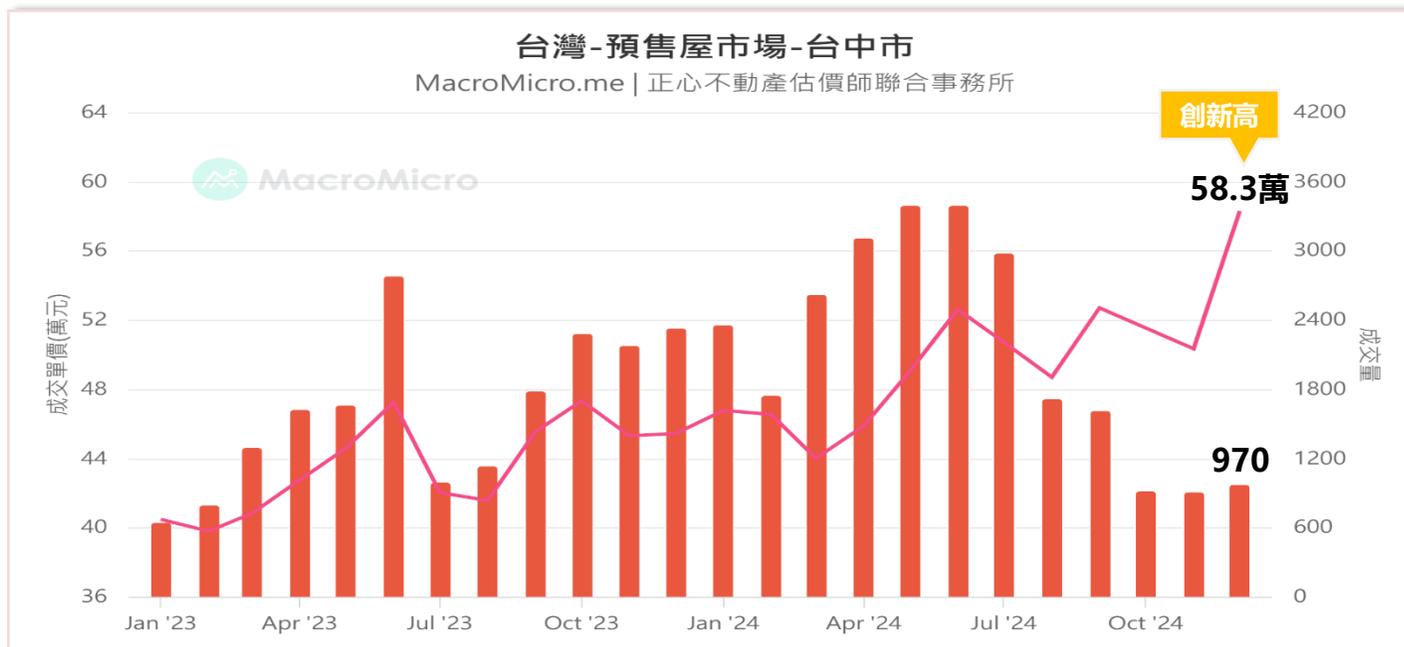
# 預售屋市場-新竹近二年每坪成交單價與成交量



- 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12月                             | 113年11月 | 113年12月 | 年變化     | 月變化     | 112年12月 | 113年11月 | 113年12月 | 年變化     | 月變化    |
| 新竹 | 46.1                                | 50.6    | 56.1    | ▲ 21.7% | ▲ 10.7% | 567     | 247     | 261     | ▼ 54.0% | ▲ 5.7% |
| 評比 | 月表現為價量皆揚，年表現為價漲量縮；暫結113年Q4表現為價平、量銳減 |         |         |         |         |         |         |         |         |        |

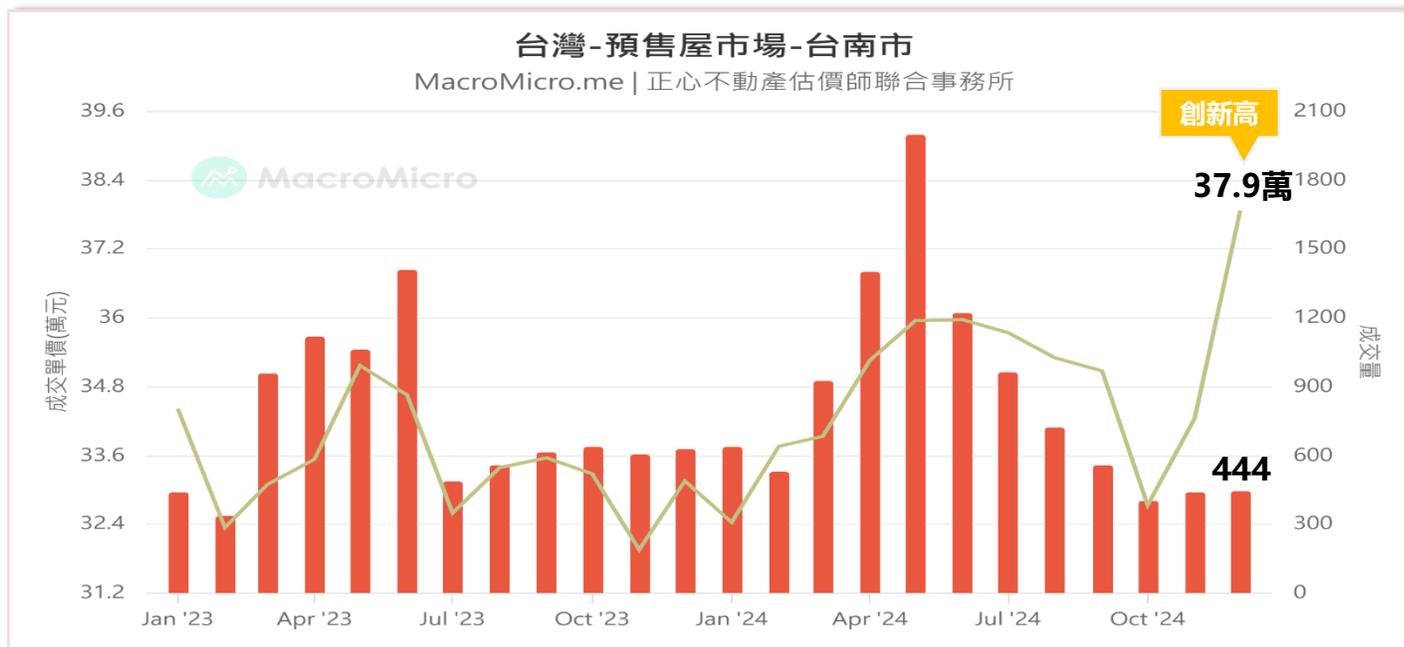
# 預售屋市場-台中近二年每坪成交單價與成交量



- 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12月                                 | 113年11月 | 113年12月 | 年變化     | 月變化     | 112年12月 | 113年11月 | 113年12月 | 年變化     | 月變化    |
| 台中 | 45.4                                    | 50.3    | 58.3    | ▲ 28.3% | ▲ 15.8% | 2,328   | 908     | 970     | ▼ 58.3% | ▲ 6.8% |
| 評比 | 月表現為價量皆揚, 年表現為價漲、量銳減; 暫結113年Q4表現為價揚、量腰斬 |         |         |         |         |         |         |         |         |        |

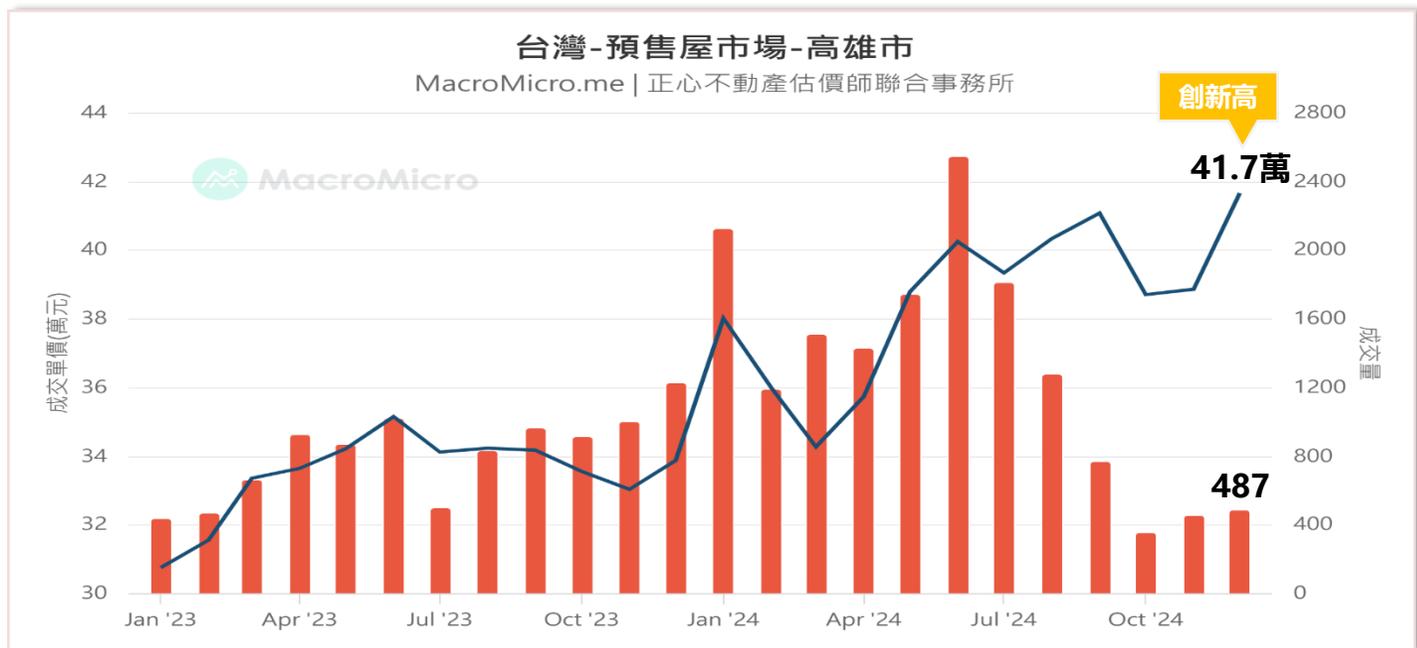
# 預售屋市場-台南近三年每坪成交單價與成交量



- 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12月                             | 113年11月 | 113年12月 | 年變化     | 月變化     | 112年12月 | 113年11月 | 113年12月 | 年變化     | 月變化    |
| 台南 | 33.2                                | 34.2    | 37.9    | ▲ 14.2% | ▲ 10.6% | 630     | 440     | 444     | ▼ 29.5% | ▲ 0.9% |
| 評比 | 月表現為價揚量平，年表現為價漲量減；暫結113年Q4表現為量縮、價微跌 |         |         |         |         |         |         |         |         |        |

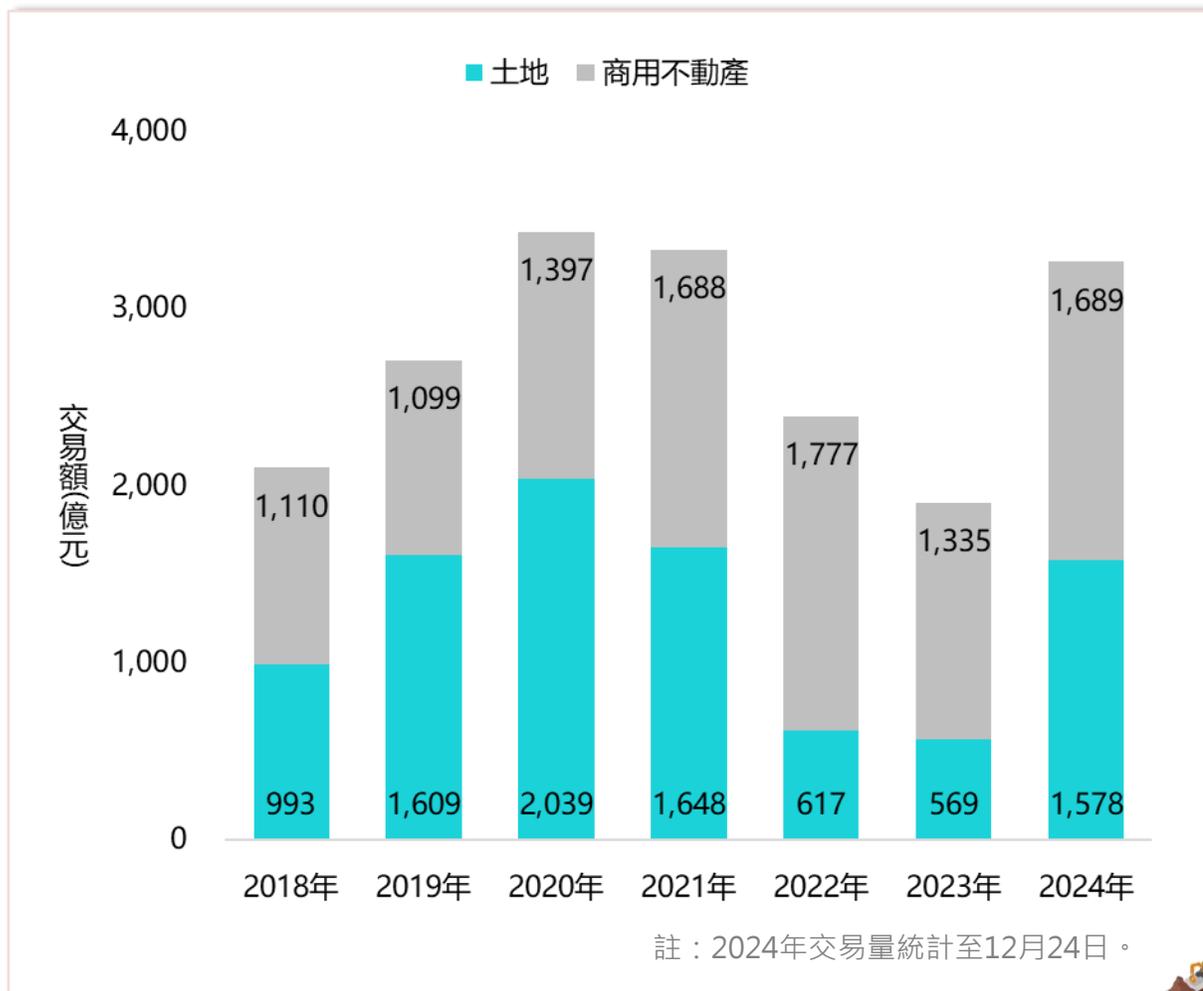
# 預售屋市場-高雄近二年每坪成交單價與成交量



- 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12月                               | 113年11月 | 113年12月 | 年變化     | 月變化    | 112年12月 | 113年11月 | 113年12月 | 年變化     | 月變化    |
| 高雄 | 33.9                                  | 38.9    | 41.7    | ▲ 23.0% | ▲ 7.2% | 1,230   | 454     | 487     | ▼ 60.4% | ▲ 7.3% |
| 評比 | 月表現為價量皆揚，年表現為價漲、量劇減；暫結113年Q4表現為價跌、量銳減 |         |         |         |        |         |         |         |         |        |

# 上市櫃法人大型交易市場統計-商用不動產市場及土地市場



- 2024年上市櫃法人購置商用不動產交易額達1,689億元，年增27%，以**產業自用**為主力買盤。土地交易額則為1,578億元，年增高達177%，受產業擴張帶動住宅需求成長，中南部市場升溫，其中**台中**表現最亮眼，佔全國交易量28%。
- 工業不動產受買方高度關注，特別是可立即投產的現成廠房，買家多來自傳產、科技與電商業。由於工業地產市場交易熱絡，也促使不少法人出售閒置資產，以充實營運資金。
- 2024年前三季土地市場交易暢旺，第三季成交量更突破700億元，惟第四季因央行第七波信用管制影響，品牌建商購地趨於保守，導致年末旺季不旺，單季交易額降至207億元，為全年最低。





# 市場面

總體經濟指標/價量分析/**近期房產新聞焦點**

# 02

## 01 ➤ 建商暫避風頭 2024年全台新屋開工量創5年新低

依據內政部統計資料顯示，被視為房市風向球之一的住宅開工量，去年全台開工量僅12.78萬宅，寫下近5年新低，同時亦為連兩年衰退。去年7月全台開工量達1.73萬宅，創下歷史單月最高紀錄，當時因央行限貸、銀行限縮土建融情況逐漸嚴峻，加上政府尚未出重手打炒房，未來景氣仍被看好，使當時建商無論是迫於資金壓力，或看好房市熱潮，都加緊開工腳步；惟在去年9月央行祭出第7波信用管制重手打炒房後，房市信心重挫，建商皆延緩開工暫避風頭，致第四季開工量急轉直下。(2025年2月6日)



## 02 ➤ 電動車充電設備最怕遇火災 內政部允3至6個月內修法

隨著電動車普及，住戶對充電設備的需求日增，內政部今日就「公寓大廈裝設電動車輛充電裝置」相關法令與安全規範進行報告，並承諾將於3至6個月內檢討研議修正「建築技術規則」。內政部另提到，電動車火災特性有別於一般油車，內政部建築研究所針對此類案件預防及救災研究，近期已取得部分成果，並針對防火區劃提出建議，後續建築技術規則將配合研究成果討論及修正，以加強建築物的使用安全。(2025年3月13日)

## 03 ➤ 今年首季商用不動產與土地交易額雙雙下滑

據市場資料分析，因受到政策、市場氛圍雙重影響以及最大買家壽險業尚未進場，使第一季商用不動產交易額為287億元、季減18%、年減37%；而土地交易額為469億元、年減3%。辦公及廠辦大樓交易額較上季成長，廠房、零售與觀光等成交量都較下滑，但廠房倉儲依然是本季交易最大宗，共120億元，看出工業類不動產仍為市場主流，在全球AI發展聚焦台灣同時，亦將是今年投資產品的主流，若剛好有其他產業有加速活化閒置資產的打算，也可望成為今年穩定商用不動產交易的動能之一。但美國總統川普政策將會是影響亞太區的經濟關鍵，包括關稅壁壘及日益緊張的地緣政治，都會影響亞太區域的資本流動及不動產前景，在總體經濟環境存在高度不確定性下，使許多企業及投資人都抱持觀望態度。(2025年4月2日)

## 04 ➤ 房市退燒訊號！ 第一季房地合一稅衰退11%創近七季新低

據財政部統計資料顯示，全台3月個人房地合一稅收為43.5億元、年增僅2.7%，而第一季個人房地合一稅收為101.2億元、年減達11%，為近年七季以來首次出現衰退。除了房地合一稅外，土地增值稅及契稅亦全面下滑，土地增值稅第一季稅收為197億元、年減8.8%，契稅第一季稅收為38億元、年減12.9%，顯示出房市有明顯退燒的跡象。今年4月因關稅貿易戰讓股市重挫，短期內房市交易不容易放量，再加上去年房市交易熱絡，預估第二季的個人房地合一稅收還是會維持年減表現。(2025年4月15日)

## 05 ➤ 囤房稅2.0民眾搶設籍自保 3月戶數年增44.5萬創新高

今年5月首度開徵囤房稅，須在3月24日前設籍才能享有自住房屋最優惠稅率1%，掀起一波分戶節稅潮。根據內政部最新統計資料顯示，截至今年3月底，全台設籍戶數創新高達971.48萬戶，年增逾44.5萬戶、年增率達4.8%，然全台每戶平均人口數卻創新低，下滑至2.41人。其中，台中市近年因推案量大、交屋量多，吸引大量單身上班族與小家庭設籍，也進一步拉低每戶人口數，設籍戶數年增率達7.3%，為六都之冠，平均每戶人口則減少6.2%。(2025年4月14日)



## 06 ➤ 蛋黃冷到蛋殼！ 第一季新案供給量為3年新低

房市利空罩頂，供給全面熄火、買氣不振！據市場資料顯示，全台第一季總銷金額為4,648億元，較上季大幅縮水3成，而新進場建案為327件、戶數為2.4萬戶，雙雙創下歷史次低。在房價方面，新案開價及成交單價分別為58、55萬，且因去年基期較低，年增率持續走揚，但與上季相比已有所收斂。現階段不僅個案創價力道弱化，議價空間也持續擴大，建商姿態明顯放軟。專家指出，美國關稅政策造成全球股市暴起暴落，對於經濟前景不確定性向外蔓延，讓原本就已相當虛弱的國內房市膽戰心驚，市場一有風吹草動就激起恐慌情緒，關稅戰後續發展所造成的經濟變動，也將是房市未來走勢的關鍵因素。(2025年4月15日)

# 07 ➤ 減輕「關稅帝君」衝擊 財政部宣布報稅延長、繳稅可申請延繳分期

因應美國對等關稅政策對我國經濟之影響，財政部表示，為使企業及民眾有充裕時間因應，依稅捐稽徵法第10條規定，**公告延長113年度**綜合所得稅及營利事業所得稅**結算申報期限至114年6月30日**，以減輕民眾申報作業負擔及繳稅資金壓力。另財政部亦說明，綜合所得稅各批次退稅期程均維持不變。(2025年4月16日)

| 項目             |      | 內容   |
|----------------|------|--|
| 申請<br>延長、分期    | 適用稅目 | 所得稅(綜所稅、營所稅、房地合一稅)、營業稅、房屋稅、地價稅、使用牌照稅、菸酒稅、貨物稅、特種貨物及勞務稅，而以財產為課徵標的或屬代繳、代徵、交易稅等性質的稅目，則不在此次措施的範圍內           |
|                | 期限   | 申請 <b>免加計</b> 利息延期或分期繳納， <b>不受</b> 應納稅額金額多寡限制， <b>延期</b> 最長 <b>1年</b> ， <b>分期</b> 最長可達 <b>3年</b> (36期) |
| 綜所稅/營所稅申報及繳納時間 |      | 114年5月1日至 <b>114年6月30日</b>   |
| 所得及扣除額資料開放查詢   |      | 114年4月28日至 <b>114年6月30日</b>  |
| 網路申報<br>應檢附資料  | 綜所稅  | 114年7月30日 <b>前</b> 透過財政部電子申報繳稅服務網附件上傳系統上傳，或寄(送)至戶籍地國稅局或就近任一國稅局   |
|                | 營所稅  | 114年7月30日 <b>前</b> 透過營利事業所得稅電子結(決)算申報繳稅系統軟體上傳，或7月31日 <b>前</b> 寄(送)至所在地國稅局                              |



## 08 ➤ 房屋稅大利多！ 財政部突放寬自住遷戶籍期限至6/2

- 為維護納稅義務人權益，財政部今日表示，考量今年是2.0新制實施的第1年，且就自住房屋增訂辦竣戶籍登記要件，為落實2.0新制自住輕稅目標並減少徵納爭議，與地方政府研商後，宣布**今年期房屋稅自住房屋辦竣戶籍登記及申報期限**由今年3月24日**放寬至今年6月2日**，與房屋稅繳納期限相同。財政部亦呼籲，近期各地方稅稽徵機關已陸續寄發房屋稅繳款書，房屋倘符合其他自住要件，惟未辦竣戶籍登記，導致房屋稅不是按自住稅率1.2%或1%課徵之情形，請納稅義務人於今年6月2日以前至戶政機關辦竣戶籍登記，並向房屋所在地地方稅稽徵機關申報，經稽徵機關核准，房屋稅就可享自住優惠稅率。  
(2025年4月25日)

### 房屋稅2.0新制-3大要求

1. 房屋**無出租**或供營業使用。
2. 本人、配偶或直系親屬**實際居住使用**並於該屋辦竣戶籍登記。
3. 本人、配偶及未成年子女**全國合計3戶**(含)以內，為自住房屋，可適用較低稅率1.2%或1%(全國單一自住房屋)課徵房屋稅。納稅義務人並應於每年期房屋稅**開徵40日以前**(即每年3月22日以前)向房屋所在地地方稅稽徵機關**申報**，經核准後，5月開徵之房屋稅即可按較輕稅率課徵。



# 政策面

不動產政策懶人包/房產政策建言

03

## 央行

- ◎ 114.03.20 • **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114年3月21日起實施。**

## 行政院(總統令)

- ◎ 114.01.03 • 發布修正「**地方稅法通則**」第4條條文。
- ◎ 114.01.20 • 發布修正「**國土計畫法**」第7條、第8條、第23條、第35條及第45條條文。
- ◎ 114.01.24 • 發布修正「**土地稅法**」第54條條文。

## 內政部

- ◎ 今年適用 • 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。
- ◎ 114.01.08 • 發布訂定「**內政部測繪成果授權作業要點**」，並自即日起生效。
- ◎ 114.01.10 • 發布修正「**都市更新事業優惠貸款要點**」部分規定，並自即日起生效。
- ◎ 114.01.13 • 發布修正「**都市更新建築容積獎勵辦法**」第1條、第3條、第5條條文。
- ◎ 114.01.14 • 發布修正「**預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法**」第4條條文。

## 內政部

- ◎ 114.01.15 • 發布修正「古蹟土地容積移轉辦法」，名稱並修正為「古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法」。
- ◎ 114.01.15 • 預告修正「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」第12條條文。
- ◎ 114.01.16 • 發布修正「預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售申請書」，並自即日起生效。
- ◎ 114.01.17 • 發布修正「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。
- ◎ 114.02.07 • 預告修正「都市更新建築容積獎勵辦法」第6條、第7之1條、第16條、第18條、第21條條文。
- ◎ 114.02.17 • 發布修正「營建事業廢棄物再利用種類及管理方式」，並自即日起生效。
- ◎ 114.02.21 • 預告訂定「建築物設置太陽光電發電設備標準」。
- ◎ 114.03.04 • 發布修正「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第2條、第12條之1條條文。
- ◎ 114.03.13 • 發布修正「數值地形模型成果資料流通供應要點」，並自即日起生效。
- ◎ 114.03.13 • 公告新增「土地登記規則」第35條第13款規定免予提出權利書狀之土地登記案件項目，並自即日起實施。

## 內政部

- ◎ 114.03.20 • 預告修正「科技產業園區土地租用及費用計收標準」部分條文；「經濟部產業園區管理局自行興建建築物租售辦法」第6條、第7條、第11條條文；「經濟部產業園區管理局協議價購徵收或聲請法院拍賣取得之土地出租或建築物租售辦法」第7條、第8條、第12條條文。
- ◎ 114.03.20 • 訂定有關地政士及不動產經紀業依「洗錢防制法」第11條與「洗錢防制法第十一條第六項非信託業之受託人資訊申報更新申報及信託地位揭露辦法」第4條及第5條辦理資訊申報、更新申報及主動揭露信託地位方式之相關規定，並自即日起生效。
- ◎ 114.04.09 • 預告修正「國土測繪成果資料收費標準」。
- ◎ 114.04.10 • 訂定關於「區域計畫法施行細則」第16條第2項規定限期補正執行事宜之相關規定，並自即日起生效。
- ◎ 114.04.14 • 預告修正「不動產估價師證書及開業證書收費標準」第2條條文。
- ◎ 114.04.18 • 發布修正「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18點，並自即日起生效。

## 行政院公共工程委員會

- ◎ 114.01.20 • 預告修正「機關指定地區採購房地產作業辦法」第6條、第9條條文。

## 內政部國土管理署

- ◎ 114.01.03 • 發布修正「內政部營建署補(捐)助民間團體辦理公寓大廈管理活動經費作業要點」，名稱並修正為「內政部國土管理署補捐助民間團體辦理公寓大廈管理活動經費作業要點」，並自即日起生效。
- ◎ 114.03.06 • 發布修正「三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定」第4點、第11點之1、第12點規定，並自即日起生效。

## 農業部

- ◎ 114.01.03 • 發布修正「農業部山坡地土地可利用限度查定工作要點」第6點規定，並自即日起生效。
- ◎ 114.02.27 • 預告修正「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」部分條文及第16條附表二。
- ◎ 114.03.12 • 發布修正「農田水利非事業用不動產活化收益辦法」第3條、第6之1條、第12條、第13條、第20條、第21條、第21之5條條文。

## 金融監督管理委員會

- ◎ 114.01.07 • 發布修正「保險業辦理不動產投資管理辦法」第2條條文。

## 原住民族委員會

- 114.01.13 • 發布修正「原住民保留地開發管理辦法」部分條文。

## 財政部

- 114.01.08 • 發布修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」第5點、第7點、第19點規定，並自即日起生效。
- 114.01.09 • 訂定「113年度財產租賃必要損耗及費用標準」，並自即日起生效。
- 114.01.17 • 預告訂定「113年度個人捐贈公共設施保留地或經政府闢為公眾通行道路之土地列報列舉扣除金額之計算基準」。
- 114.03.06 • 核釋房屋所有人或使用權人(以土地設定地上權房屋)本人、配偶及直系親屬有毗鄰房屋打通或合併使用情形，其本人、配偶或直系親屬僅於其中一戶辦竣戶籍登記，該等房屋倘符合房屋稅條例第5條第4項及住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第2條規定，無出租或供營業情形，供其本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且本人、配偶及未成年子女住家用房屋全國合計3戶以內，仍得按自住住家用稅率課徵房屋稅。毗鄰房屋仍應依房屋稅條例第5條與第15條第1項第9款規定住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法第2條規定認定房屋戶數。
- 114.03.13 • 發布修正「國有非公用不動產出租管理辦法」第8條之2條條文。

## 財政部

- 114.03.19 • 配合113年7月1日施行房屋稅差別稅率2.0新制，起造人持有使用執照所載用途為住家用之待銷售房屋，按持有年數適用相應稅率(法定稅率2%至4.8%)，持有期間越長稅率越高，倘在持有期間內發生不可抗力之事由，確會影響房屋銷售進度，致延長持有期間，將造成稅負增加。為保障起造人納稅權益，核釋起造人持有待銷售房屋之持有房屋年數計算方式及發生**不可抗力事由致無法銷售房屋**，該不可抗力期間**得予扣除**。
- 114.03.26 • 核釋自114年期房屋稅起，房屋於課稅所屬期間首日(7月1日)使用情形變更，致稅額增加，且全年期末再變更，納稅義務人應於當年期房屋稅開徵**40日以前**向當地主管稽徵機關申報，自當年期起按首日使用情形適用相應稅率課徵房屋稅；逾期申報或未申報者，亦同。
- 114.03.26 • 核釋房屋因重大災害毀損及符合**「都市更新條例」**、**「都市危險及老舊建築物加速重建條例」**或**「新市鎮開發條例」**規定減免房屋稅之相關規定。



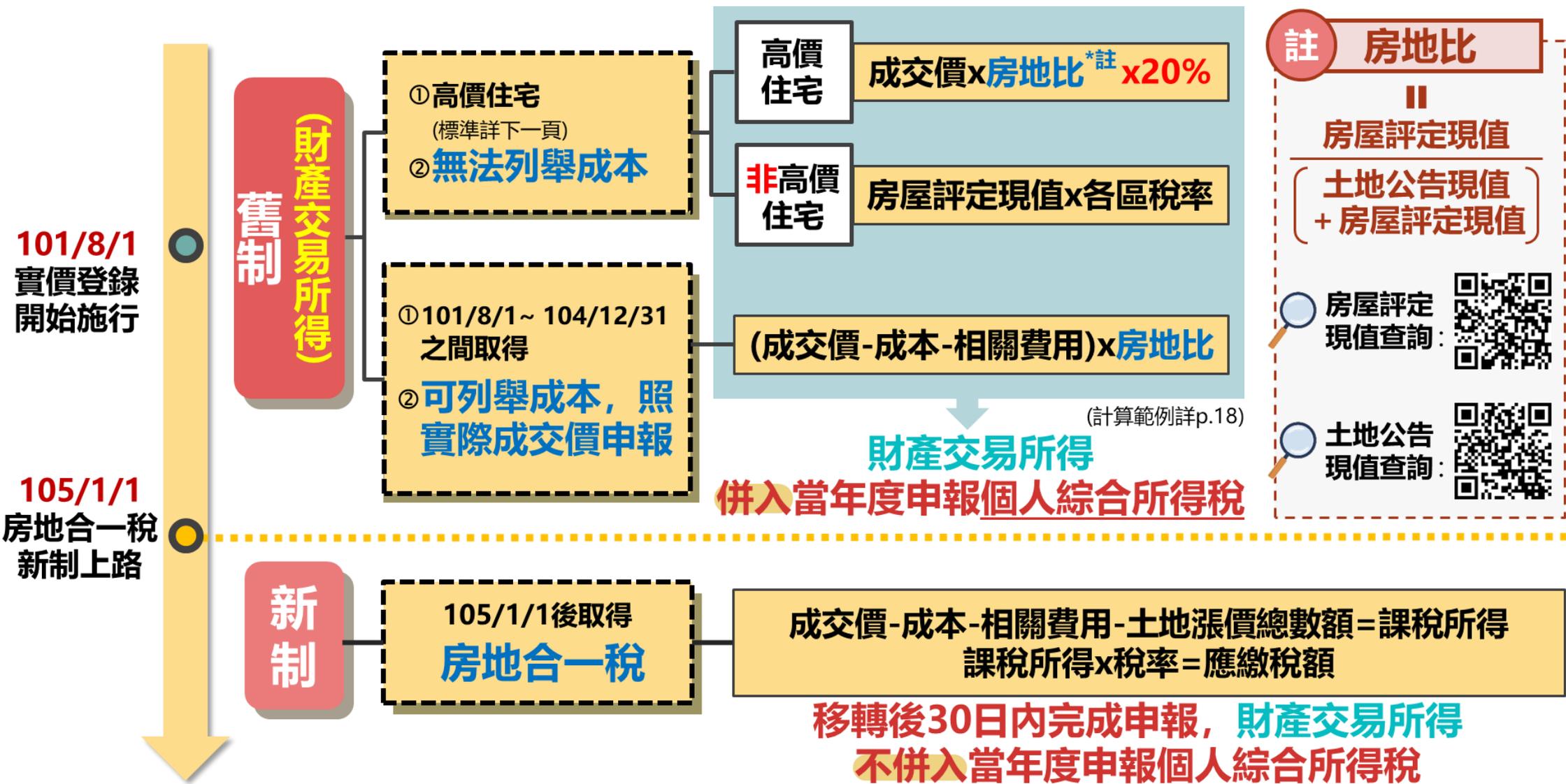
如欲了解更多內容，請掃左方QRcode



如欲了解更多內容，請掃左方QRcode



# 售屋所得稅制(一)-新舊制計算模式圖解



# 售屋所得稅制(二)-高價住宅各縣市認定標準

- 財政部發布「113年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」

| 各縣市                         | 出售舊制豪宅之認定標準(房地總成交總金額) |          |                |
|-----------------------------|-----------------------|----------|----------------|
|                             | 112年度                 | 113年度    |                |
|                             | 總價                    | 總價(含車位)  | 建坪單價<br>(不含車位) |
| 臺北市                         | 6,000萬以上              | 不變       | 120萬/坪以上       |
| 新北市                         | 4,000萬以上              | 不變       | 75萬/坪以上        |
| 桃園市、新竹縣、新竹市、<br>臺中市、臺南市及高雄市 | 3,000萬以上              | 不變       | 50萬/坪以上        |
| 其他地區                        | 2,000萬以上              | 2,200萬以上 | 35萬/坪以上        |

個人**113年度**出售舊制課稅房屋(105年前取得者),原則應按售價及取得成本等證明文件核實計算所得,若僅有出售時的實際成交金額,而無法證明原始取得成本者,在符合左表高價住宅(豪宅)標準條件下,稽徵機關將以實際房地總成交金額,按**出售時房屋、土地評定現值比例**,先計算歸屬房屋之收入,再以該收入的**20%**計算出售房屋所得額。



如欲了解更多相關內容,請掃左方QRcode。

註1: 此高價住宅認定僅作為財務部認定財政及所得計算基準,與央行信用管制所稱之高價住宅(豪宅)認定標準不同。

註2: 央行認定之高價住宅(豪宅)標準,臺北市為7,000萬元以上、新北市為6,000萬元以上,其餘地區則為4,000萬元以上。

## 售屋所得稅制(三)-舉例說明(以臺中市為例)

| 項目                |        | 舉例  |
|-------------------|--------|---|
| 無法<br>列舉成本        | 高價住宅   | <p><b>透天厝</b></p> <p><b>假設：</b>成交3,200萬，房地比為1/3<br/> <b>所得申報：</b>3,200萬 x 1/3 x 20% = 213萬</p>                  |
|                   | 區分所有建物 | <p><b>假設：</b>不含車位成交2,100萬，建坪單價50萬/坪以上，房地比為2/3<br/> <b>所得申報：</b>區分所有建物：2,100萬 x 2/3 x 20% = 280萬</p>             |
|                   | 非高價住宅  | <p><b>假設：</b>成交2,800萬，房屋評定現值200萬，西屯區適用稅率為35%<br/> <b>所得申報：</b>200萬 x 35% = 70萬</p>                              |
| 可列舉成本<br>照實際成交價申報 |        | <p><b>假設：</b>114年成交價為3,100萬，104年成本為1,800萬，費用100萬，房地比為1/3<br/> <b>所得申報：</b>(3,100萬-1,800萬-100萬) x 1/3 = 400萬</p> |



如欲了解其他縣市稅率標準，請掃左方QRcode。

# 囤房稅2.0



為了落實居住正義、合理化房屋稅負，113年1月總統公布修正房屋稅條例部分條文，已於113年7月1日上路實施，並於114年5月正式開徵。

## 改革5大重點：

1. 提高多屋持有成本
2. 全國單一自住減稅
3. 出租申報所得減稅
4. 繼承非自願共有減稅
5. 鼓勵建商釋出餘屋

| 項目   | 歸戶方式 | 非自住房屋法定稅率 | 地方政府訂定差別稅率 | 全國單一自住房屋法定稅率 | 出租且申報所得達租金標準 | 出租未申報或未達租金標準 | 繼承取得共有房屋  | 建商餘屋持有年限                       |
|------|------|-----------|------------|--------------|--------------|--------------|-----------|--------------------------------|
| 舊制   | 縣市歸戶 | 1.5%~3.6% | 「可」訂定      | 1.2%         | 1.5%~3.6%    | 1.5%~3.6%    | 1.5%~3.6% | 1.5%~3.6%                      |
| 現行規定 | 全國歸戶 | 2%~4.8%   | 「必須」訂定     | 1%           | 1.5%~2.4%    | 2.0%~2.4%    | 1.5%~2.4% | 2%~3.6%(2年以內)<br>2%~4.8%(超過2年) |

\*註1：自住房屋為住家用房屋符合無出租，並供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內者，另本人、配偶或直系親屬須辦竣戶籍登記。全國單一自住稅率為1%，自住2~3戶稅率為1.2%。

\*註2：社會住宅、公益出租人及使用權房屋則不受影響，稅率維持1.2%。

# 公股銀房貸授信

- 財政部於2025年3月13日舉行公股金融會議，除由彰化銀行分享財管業務辦理經驗外，更對公股金融機構處理房貸時提出**嚴守四防線**的要求，包括**授信5P原則**、**銀行法授信上及央行集中度管理要求**、**新青安規定**、**央行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定**。

| 討論重點 | 內容      | 說明   |
|------|---------|--|
| 房貸   | 徵信      | <ul style="list-style-type: none"> <li>符合授信5P原則</li> <li>遵守央行選擇性信用管制</li> <li>注意新青安相關辦理規定</li> </ul> |
|      | 額度      | 不違反銀行法和央行集中度管理要求   |
|      | 對象      | 以首購、自住者優先  |
| 財管   | 請彰銀專題分享 | 公股應強化財管業務，申請金管會財管2.0   |



## 授信5P原則

1. 借款戶(People)
2. 資金用途(Purpose)
3. 還款來源(Payment)
4. 債權保障(Protection)
5. 授信展望(Perspective)



## 央行政策考量因素(一)

- 自2022年3月18日起，央行已**六度**升息、**四度**調升存款準備率、**七度**調整選擇性信用管制措施，並請**銀行自主控管**未來一年(2024年Q4至2025年Q4)不動產貸款總量。實施迄今，**不動產貸款成數下降、利率上升**，全體房市正逐步放緩。近月全體銀行購置住宅貸款及建築貸款年增率均減緩，不動產貸款占總放款比率至2025年2月底已降至37.11%，本國銀行辦理無自用住宅民眾購屋貸款占購置住宅貸款比率趨升。

| 受限貸款項目 |      | 貸款成數                |                 |            | 貸款利率                |                     |                       |       |
|--------|------|---------------------|-----------------|------------|---------------------|---------------------|-----------------------|-------|
|        |      | 規範前<br>(主要2020/1~9) | 規範後<br>(2025/2) | 央行<br>規範上限 | 規範前<br>(主要2020/1~9) | 規範後區間<br>(2025/1~2) | 規範後加權平均<br>(2025/1~2) |       |
| 購置住宅貸款 | 公司法人 | 63.97%              | 29.70%          | 30%        | 1.54%               | 2.58%~3.38%         | 2.91%                 |       |
|        | 自然人  | 第1戶                 | 無資料             | 73.38%     | 未規範                 | 無資料                 | 2.19%~3.24%           | 2.54% |
|        |      | 第2戶                 | 77.16%          | 47.76%     | 50%                 | 2.31%               | 2.50%~3.73%           | 2.85% |
|        |      | 第3戶以上               | 63.97%          | 29.44%     | 30%                 | 1.54%               | 2.65%~3.75%           | 3.04% |
|        |      | 高價住宅                | 71.00%          | 29.64%     | 30%                 | 1.57%               | 2.60%~3.36%           | 2.78% |
| 購地貸款   |      | 69.19%              | 49.53%          | 50%        | 1.78%               | 2.71%~4.00%         | 3.05%                 |       |
| 餘屋貸款   |      | 51.03%              | 28.67%          | 30%        | 1.82%               | 3.00%~4.88%         | 3.61%                 |       |

## 央行政策考量因素(二)

- 對於選擇性信用管制措施方面，央行未來將持續**按季審視**各銀行自主管理**不動產貸款具體改善方案執行狀況**，並持續**辦理專案金檢**，促使銀行積極**落實**央行之**相關規範**。
- 另央行亦將持續關注金融機構辦理不動產抵押貸款之**缺失態樣**，其缺失態樣如下所示：

### ■ 貸款成數**超過**法定上限

- 除購屋貸款外，**另動用其他貸款項目(例如：週轉金貸款)**支付購屋價款，兩者合計貸款成數超過法定上限。
- 以既有房屋申貸理財週轉金但用於購屋，未以資金實際用途認定為1戶房貸，致第2戶房貸之貸款成數超過法定上限。
- 早期**承作週轉金貸款但用於購地者**，展期時未改依購地貸款承作，致該貸款成數超過法定上限。

### ■ 其他缺失

- 借款人短期內購買2戶房屋並先後申貸，理應**無實質換屋需求**，但核予**第2戶房貸換屋協處措施**。
- 增貸週轉金以償還第1戶房貸，規避新購房屋適用第2戶貸款限制條件。
- 票券公司承作不動產相關商業本票保證應比照本行規定辦理，查有餘屋擔保保證成數超過本行規定上限，或購地用途逾期未動工興建，未逐步收回額度。



# 政策面

不動產政策懶人包/**房產政策建言**

03

# 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會 針對川普關稅政策時勢挑戰提出因應建言-1

美國總統川普對中國大陸商品徵收關稅，引發全球供應鏈震盪。台灣作為亞洲樞紐，將受到出口、投資與地緣政治之多重影響，間接波及不動產市場。具體影響及因應建言如下：

## 影響一：製造業投資轉趨保守，影響工業地產與區域型商用不動產需求

- 受中國及美國關稅政策升溫影響，製造業投資態度轉趨保守，企業多採取觀望態度，影響新廠設置與產業擴張意願。此一趨勢進而抑制對工業地產之需求，亦波及區域型商用不動產市場，使得地區內商業活動與開發動能略為減弱。

★ **建議：政府擴大內需建設及重大公共投資計畫，穩定地產市場周邊經濟。**

## 影響二：通膨預期升溫，購屋資金成本提高，壓抑購買意願

- 面對新政策的不確定性，全球供應鏈將面臨壓力，除了原物料價格預期走高外，已處於高檔的利率可能再度調升，使得購屋貸款利率上升，進一步壓抑購屋需求。

★ **建議：政府持續強化與美國溝通，爭取台灣納入生產與關稅豁免體系。**

# 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會 針對川普關稅政策時勢挑戰提出因應建言- 2

## 影響三：國際資金轉移方向不確定，造成房市資本流入趨緩

- 受全球地緣政治緊張、貿易政策調整及主要經濟體貨幣政策分歧影響，國際資金移動方向呈現高度不確定性，資本傾向短期避險與觀望，導致流入房地產市場之資金明顯趨緩，房市整體動能亦受到牽制。

★ **建議一：**鼓勵海外回流資金投入**都市更新、長照住宅、綠建築**等具政策支持導向之房地產項目，轉化危機為契機。

★ **建議二：**鼓勵民間購買第二戶，**條件式鬆綁限貸與限購政策**，並透過政策引導將這些住宅**轉入社會住宅供給體系**，不但可減輕政府自建壓力，亦能盤活市場供給，實現多方共贏。



# 南投縣不動產聯盟協會 針對政府打炒房政策提出建言 盼改善產業面臨之窘境

**王又興** 創會理事長主張：建請政府相關部門審慎評估目前打炒房措施之影響

近年來，政府為抑制過熱的不動產市場，陸續推出多項**打炒房政策**，包含**限縮**銀行對特定不動產相關業者之**授信與借貸**。然而，在政策執行過程中，卻造成一連串市場紛擾與副作用，不僅影響不動產開發商的資金調度，更波及到一般購屋民眾的貸款取得與購屋權益，對整體不動產交易市場產生明顯壓力與不確定性。

尤其值得關注的是，政府在規範金融機構授信對象時，**將營造業普遍歸類為建商開發種類**，並**同樣適用於資金限縮措施**。實際上，營造業為專責執行工程建設、公共設施與民間建築等施工任務之專業技術產業，與土地開發、建案銷售等開發業務性質大異。一旦銀行全面緊縮對營造業之授信，不僅將使其**營運資金鏈**出現困難，更可能**衝擊在建工程進度**，進一步波及公共工程推展與民間住宅建案履約能力，影響範圍甚廣。





## 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](mailto: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