



中華民國不動產聯盟總會

114年Q3 不動產資訊動態 季報

- Quarterly Report 114.11.20 -



目錄



1

產業面-----P.2

總會理事長的話/總會與各會概況及訊息快遞

2

市場面-----P.28

總體經濟指標/價量分析/近期房產新聞焦點

3

政策面-----P.77

不動產政策懶人包/房產政策建言



產業面

總會理事長的話/總會與各會概況及訊息快遞

01

理事長的話

歲末之際，國內經濟在部分明星產業的推動下表現亮眼，然而，房地產市場卻猶如進入寒冬。這幾年政府打房政策層層加重，不僅影響不動產業的正常運作，也對廣大從業人員的生計造成深遠衝擊；相對地，股市因電子、科技與AI產業蓬勃發展屢創新高，指數已突破28,000點，但房地產相關產業卻難以獲得相應重視，市場信心明顯疲弱。

自去年底以來，我們多次呼籲政府正視不動產內需市場低迷所可能引發的負面骨牌效應，但央行仍以防範風險為由，未對信用管制作出調整。這樣一味緊縮的政策方向，令人不免憂心：在積極扶植「明星產業」的同時，政府是否也應同等關注承載上百萬就業人口的房地產產業，避免整體產業結構失衡？

近期内政部推動的「虛坪改革」制度，雖歷經兩任政府討論，但民間質疑聲浪依舊不小。其因不含車位建坪的降低，反而助長房價和車位價格的上漲，許多受消費者青睞的休閒公設空間也因此受到壓縮，進而影響登記制度的穩定性等後續問題。另一方面，為防杜詐騙而擬將「二類謄本地址去識別化」的措施，實際上恐因資訊不透明，反使不法者更易利用漏洞行騙，形同本末倒置、因噎廢食！

房市的健全發展，必須建立在政府與民間的共同合作上。聯盟總會始終站在第一線，積極溝通、協調，努力降低政策對市場與民生的衝擊。這不僅是一個產業議題，更關係國家經濟穩定與全民居住權益，理應獲得政府的正面重視與支持。我們再次強調：溝通比對立更能推動前進。期盼政府以更開放的態度，與產業並肩面對挑戰，共同打造健全、透明、永續的居住與產業環境。

中華民國不動產聯盟總會第二屆
理事長

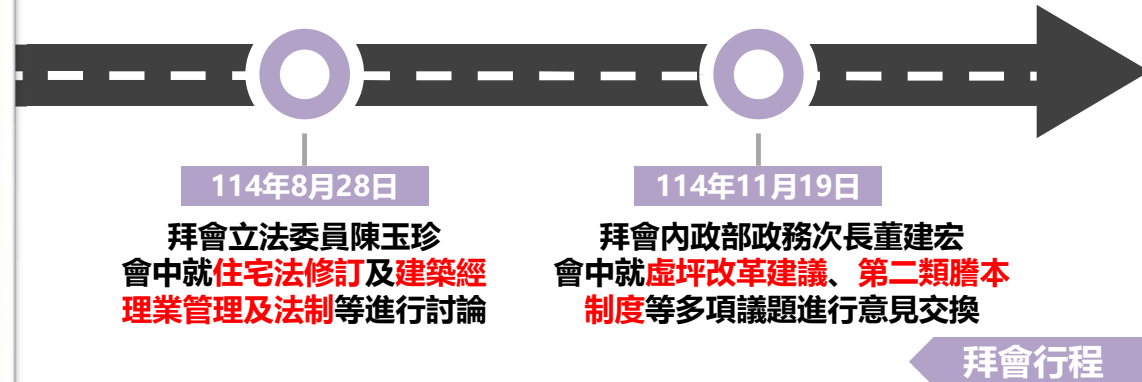
林正雄



不動產聯盟總會



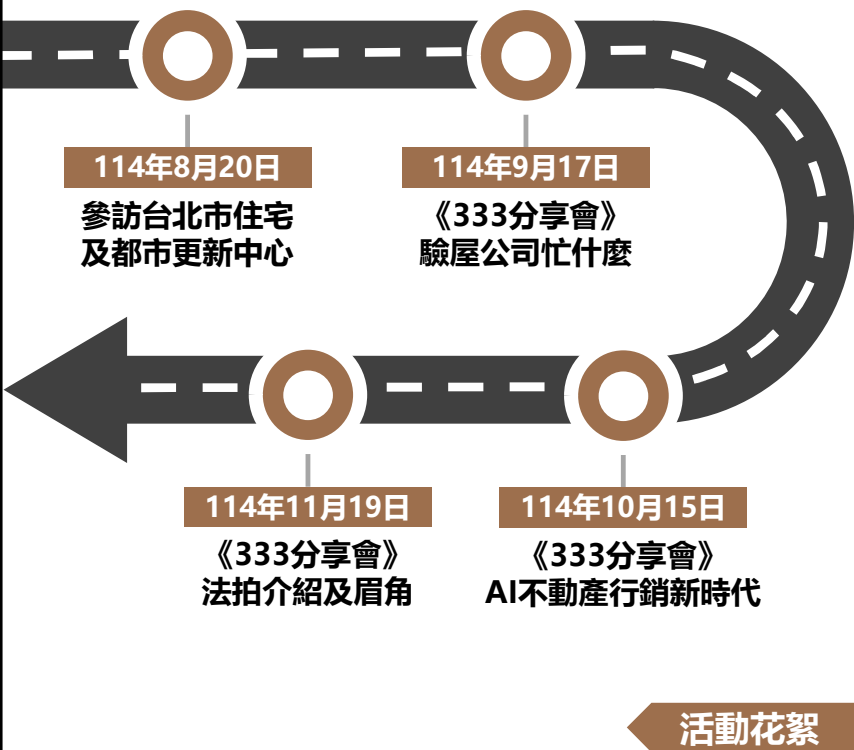
中華民國不動產聯盟總會



縣市不動產聯盟



臺北市不動產聯盟協會



114年8月20日活動照片



114年9月17日活動照片



縣市不動產聯盟



南投縣不動產聯盟協會



114年8月18日活動照片



114年8月18日

參訪國家重要水利建設
「鳥嘴潭人工湖」

114年8月18日

「鄉村區土地變更編定為
乙種建築用地法令實務」
專題講座暨會員聯誼餐敘

活動花絮



114年8月18日活動照片



114年8月18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



114年7月15日活動照片

114年7月15日
第10屆第9次
理監事聯席會議

114年7月15日
房地產詐騙案例
解析講座

114年8月11日
寒冬ING 房仲全聯會呼籲：
放寬管制促使交易量回常軌
新聞連結請掃



活動花絮

新聞消息



114年7月15日活動照片



114年7月15日活動照片



114年7月15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

114年8月17日

820房仲日
公益捐血誓師大會

114年9月24日

第24屆傑出金仲獎
楷模頒獎典禮

活動花絮



114年8月17日活動照片



114年9月24日活動照片



114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



114年9月25日

第10屆第3次
會員代表大會

活動花絮

活動預告

114年9月27日

房仲全聯會聯合各地方房仲公會
捐助物資支援花蓮光復鄉災區

新聞連結請掃



114年11月20日

2025不動產仲介交易論壇
【防詐新挑戰 仲介專業新責任】

114年11月24日

第14屆房仲慈善盃
高爾夫球聯誼賽



地政士



社團法人中華民國地政士公會全國聯合會



不動產學院第五期(北部場)活動照片



不動產學院第五期(中部場)活動照片

114年8月
1-3日、16-17日

不動產學院
第五期北部場

114年8月29-31日
、9月6-7日

不動產學院
第五期中部場

活動花絮

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 業務推動

114年10月24-25日

本會與內政部地政司
聯合主辦114年度
不動產法學研習會114年9月
13-14日、19-21日不動產學院
第五期南部場

114年11月15日

本會與律師公會全聯會、
公證人全聯會聯合舉辦
「不動產防詐論壇」

為就「房地交易所得稅自住與非自住房地可否比照地價稅、土地增值稅依房屋實際使用情形之面積比例，分別按自住房地與非自住房地稅率課徵房地交易所得稅」之實務疑義，建請財政部賦稅署惠予釋示。



不動產學院第五期(南部場)活動照片



114年11月15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



114年7月17日活動照片



114年9月10日活動照片



114年11月19日活動照片



活動花絮

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

114年9月10日

租賃住宅市場發展及
管理條例修法方向座談會

114年10月29日

第2、3屆理事長交接
暨理監事授證典禮

114年11月12日

第3屆第3次
營保金會議

114年11月19日

【租賃住宅市場發展及
管理條例】修法研討會

活動花絮

業務推動



114年10月29日活動照片



114年10月29日活動照片

114年11月20日
全聯會第3屆第3次
理監事聯席會議

為穩定長期租賃關係、避免續約不合理漲租、防範房東違規行為及衡平雙方租賃權益，爰借鏡德國、日本、韓國等國租屋制度經驗，朝推動《租賃住宅市場發展及管理條例》修法，分別從「保障最短租期」、「限制租金合理調漲」、「強化租賃權益規範」三個面向予以規範。

不動產開發業



臺灣省不動產建築開發商業同業公會聯合會

114年9月1-2日

第11屆第7次理監事
聯席會議暨會後2天1夜
理監事聯誼活動



114年9月1-2日活動照片

114年12月2-4日

第11屆第8次理監事
聯席會議暨會後2天1夜
理監事聯誼活動



114年9月1-2日活動照片

114年12月6日

全國各縣市公會
理監事聯誼大會師活動

- 一. 內政部國土管理署針對114年7月28日「機車停車位依都市設計審議會議決設置，不得免計容積」乙案，建請釐清適用時點、保障信賴利益，並建立合理轉軌與替代機制，以維建築實務運作與法律適用一致性。
- 二. 內政部關於「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」就違約處罰、賠償之規定，有所疑義，建請釋疑。

本會透過多方管道向政府高層建言：為穩定內需市場、維繫國家經濟持續成長，建議中央銀行全面檢討並適度鬆綁「選擇性信用管制措施」。唯有讓資金流動回歸正常，才能使全民共同為新台灣的再起奮力向前，讓亮眼的經濟數字真正轉化為人民可感的美好生活！

活動預告

活動花絮

業務推動

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8月27日活動照片



114年10月16日活動照片



建築經理業



中華民國建築經理商業同業公會

114年8月29日

教育訓練
【防止詐騙與洗錢防制】
【大陸繼承與繼承大陸】

114年9月26日

教育訓練
【都更全案管理契約與爭議】

114年10月31日

教育訓練
【都更危老重建以融資信託創造多方共贏】

活動花絮



114年8月29日活動照片



114年9月26日活動照片



114年10月31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



114年9月23日活動照片

114年9月23日

2025年度台灣公寓大廈產業論壇
【公寓大廈管理條例實施30年
制度演進探討與防災治理的融合發展】

新聞連結請掃



活動花絮



114年9月23日活動照片



114年9月23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9月25日活動照片

活動花絮

114年9月25日

保全防災士專班
新聞連結請掃



114年9月30日活動照片

114年9月30日

鎮暴槍體驗課程
新聞連結請掃



保全業



中華民國保全商業同業公會全國聯合會

活動花絮

業務推動

活動預告

114年10月22日

第6屆第4次
理、監事聯席會

114年10月22-23日

杉林溪自強活動

114年12月30日

全國保安日



114年10月22日活動照片



114年10月22日活動照片

保全產業擁有數十萬名從業人員，分布於全國各類場域，如住宅社區、商辦大樓、工業園區、銀行、醫院及公共建設等，長期深耕於第一線，對服務環境與人流特性皆極為熟稔。若進一步強化現場人員專業職能，將有助於在日常服務中，主動帶動民眾參與安全演練與防災教育，提升彼此的風險意識與應變能力。這樣的日常推動，可使更多民眾在災害發生前就具備應對準備，形成「防患未然」的社會條件。如此一來，災害發生時在警戒通報、疏散引導、初期滅火與急救等關鍵行動上，將能更迅速有效。保全產業本身即為社會韌性的基礎力量，只要加以整合，即可成為可用且可靠的民間防災能量。

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9月10日活動照片

114年9月10日
第2屆理監事會議

活動花絮

業務推動

活動預告

114年9月18日
品昱國際建材
力促建築業交流

114年12月11-14日

第37屆台北國際建材暨產品展
及第22屆台灣建築論壇

更多資訊及報名連結請掃



114年9月18日活動照片

- 一. 應施檢驗外裝壁磚商品檢驗作業規定。
- 二. 應施檢驗木製板材類商品之相關檢驗規定修正草案，業於114年8月25日公告預告。

建議修正現行綠建材評定制度，從「生命週期永續」與「國際等效認證」的角度出發，讓真正環保、安全且具文化美學價值的產品，能被納入制度支持範圍，以共築台灣建築產業的高品質與永續未來。

建築師



中華民國全國建築師公會



114年9月15日

高雄市「仁武安居」
社會住宅新建統包工程耐震標章案授證儀式

114年9月19日

鋼筋混凝土梁穿孔
新工法講習會

活動花絮



114年9月15日活動照片



114年9月19日活動照片



建築師

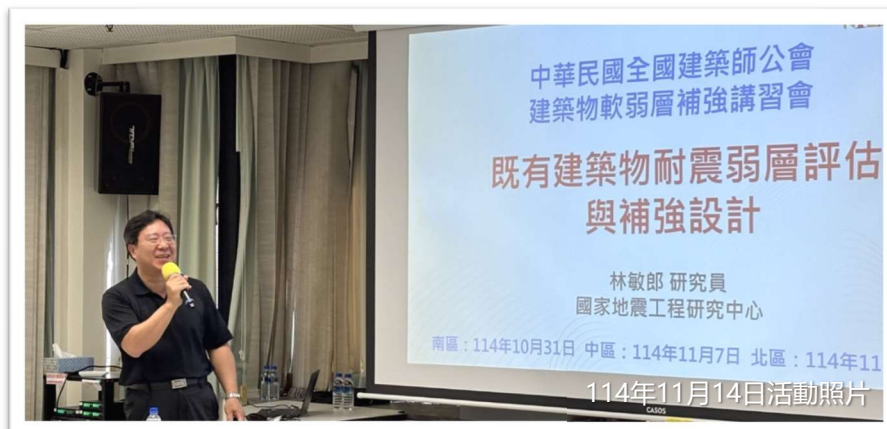


中華民國全國建築師公會

114年11月14日

「建築物軟弱層補強講習會」
台北場

114年11月30日

會計師、醫師、牙醫師、
中醫師、律師及建築師
【六師聯誼單身活動】

114年11月14日活動照片

釐清建築師法第18條其他約定之監造事項疑義：

- 一. 我國現行建築法規對於「監造」之規定見於建築師法第18條，本條前三款之規定事項尚稱明確，惟第四款規定「其他約定之監造事項」之語意有欠明確，致執行過程屢生爭議。
- 二. 本會認為「其他約定之監造事項」之約定不得違反建築師法民國73年修法意旨，「施工方法之指導」、「施工安全之檢查」及「檢驗建築材料之數量」應由營造業專任工程人員負責，不屬於建築師監造範圍。

活動花絮

活動預告

業務推動

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9月10日

【匯聚20跨界對談】研討會
-接軌國際評價準則
估價師、律師、會計師及
土木技師跨界合作
新聞連結請掃



114年第4季

20週年
慶祝晚宴

不動產市價查估辦法研修建議，
針對原條文第6、7及10條等條
文之用詞跟內容進行修正建議討
論，使其條文更精準、明確。

不動產估價技術規則修法，重點討論
聚焦於四大議題：

- 一、價格種類的探討
- 二、都市更新權利變換估價
- 三、配合電腦大量估價模型案
- 四、徵收市價查估等修正相關規定



114年9月10日活動照片

隨著ESG成為全球不動產市場的核心議題，估價師公會將著手分析綠建築標章、工法及能源效益的成本結構，並納入估價評估的方法與內容中，使ESG的影響能更快落實於估價實務，藉由專業評估引導市場價格逐步產生差異化。郭國任表示，此次20週年研討會不僅回顧過往，也象徵估價師專業邁向新階段。不動產估價師不僅是市場價格的專業守門人，在都市更新、土地開發、金融授信、資產交易等領域亦扮演重要關鍵角色。

活動預告

活動花絮

業務推動

記帳士



社團法人中華民國記帳士全國聯合會



114年8月26日活動照片



114年8月25日

2025金融科技趨勢研討會
【合規的理財、
稅務與洗錢防制】

新聞連結請掃

114年8月26-28日

2025 ESG高峰會
【環境、社會、治理】



114年9月30日

經濟部工商輔導中心
「納管及特定工廠
研發轉型補助產業說明會」

114年10月23-25日

送暖花蓮
記帳士愛心募款活動

新聞連結請掃



活動花絮



114年9月30日活動照片



114年10月23-25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



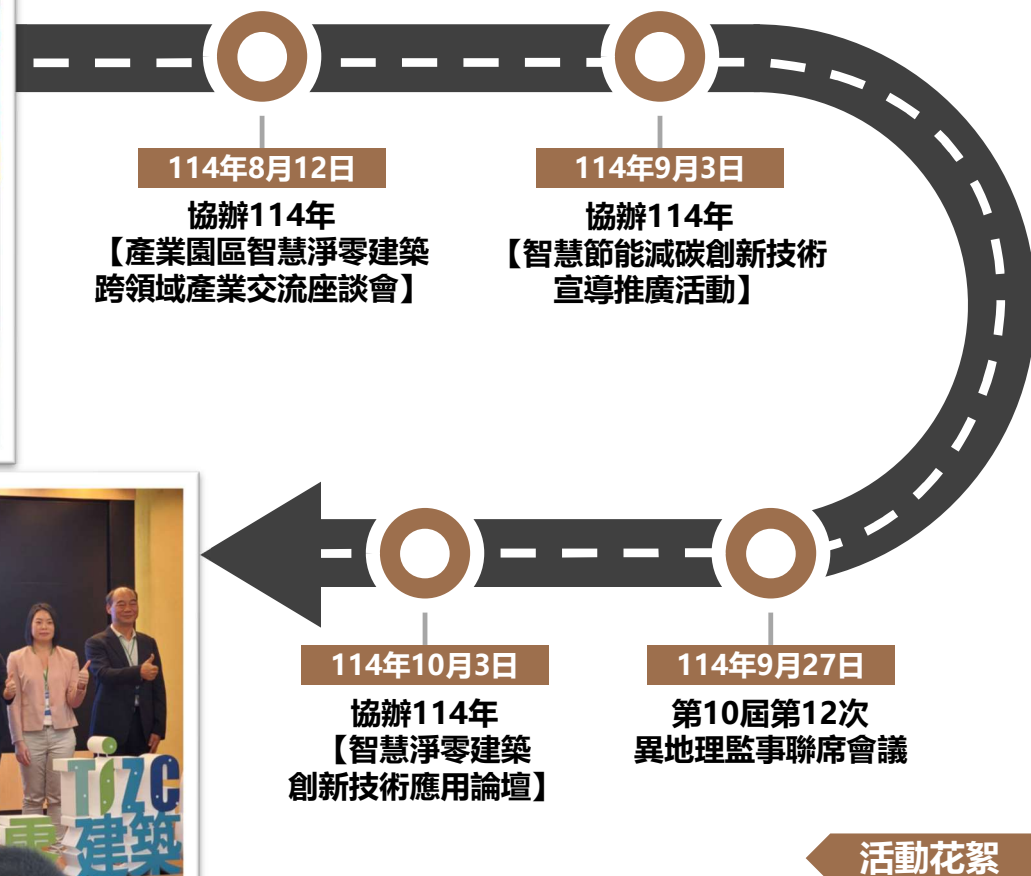
114年9月3日活動照片



114年9月27日活動照片



114年10月3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

114年10月14-16日

「2025國際冷凍空調綠能科技展」暨
「高效冷凍空調與創新節能減碳技術」論壇

114年10月22日

獲內政部評鑑為114年度
全國性【職業團體績效評鑑】
之**特優**團體

114年12月20日

第11屆第1次會員代表
大會暨創會30週年
感恩晚會

本會就行政院公共工程委員會研擬之「採購
評選委員會（評審小組）評選（審）委員評分
表（環境保護、社會責任及公司治理
【ESG】指標）範本」草案提供修改建議。

活動預告

活動花絮

成果發布

業務推動



114年10月14-16日活動照片



114年10月22日成果發布照片

廚具櫥櫃業



中華民國廚具櫥櫃商業同業公會全國聯合會

114年9月11日活動照片



廚具櫥櫃品保認證(TKCAS)由中華民國廚具櫥櫃商業同業公會全國聯合會創立，並由華南產物保險承擔保險業務，已成立12年，目前已有逾百家廠商加入。對消費者與建設公司而言，選購具品保認證的廚具可享10年保障，期間如發生漏水、櫃體掉落或意外割傷等事故皆可申請理賠，使用更安心！本屆全國聯合會將擴大推廣，期望讓更多消費者認知：「**選廚具就要選有品保的廠商**」，以獲得更完善的安全保障。



114年9月25日活動照片

活動花絮

活動預告

業務推動

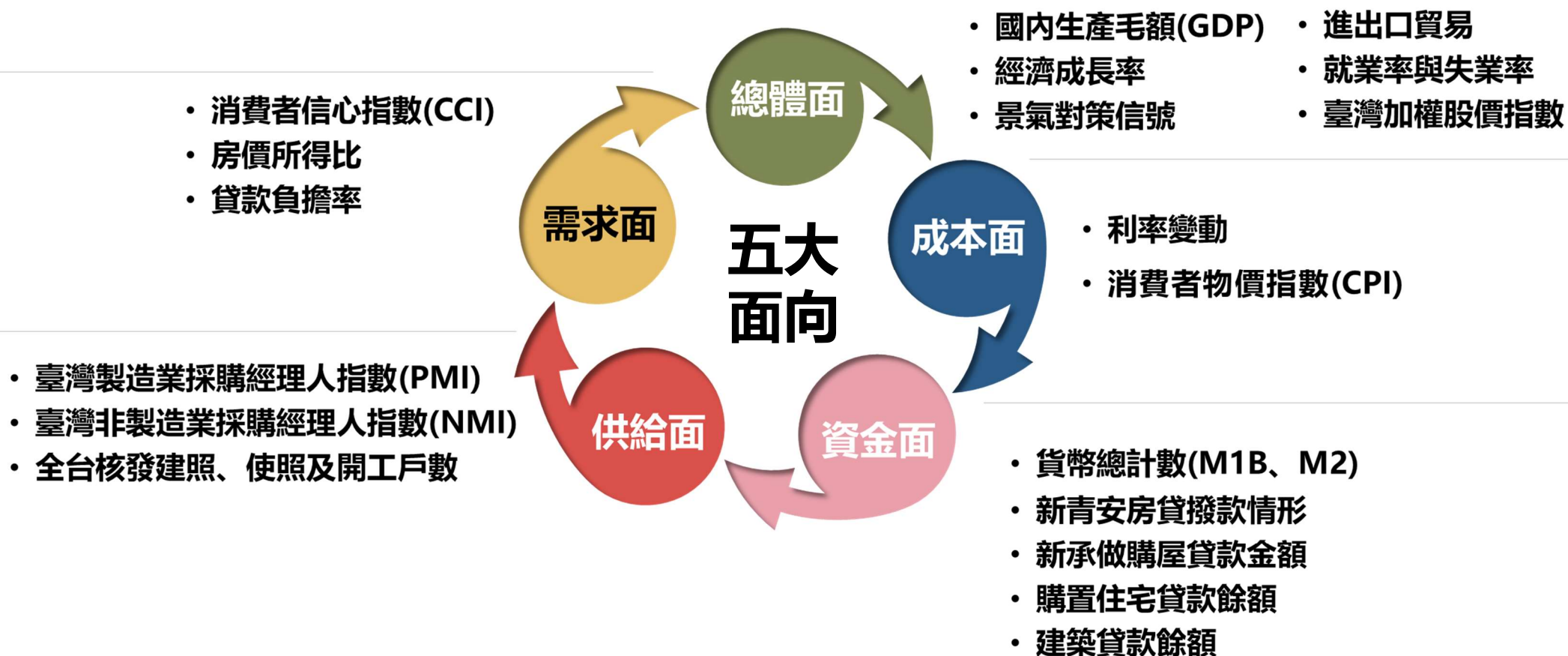


市場面

總體經濟指標/價量分析/近期房產新聞焦點

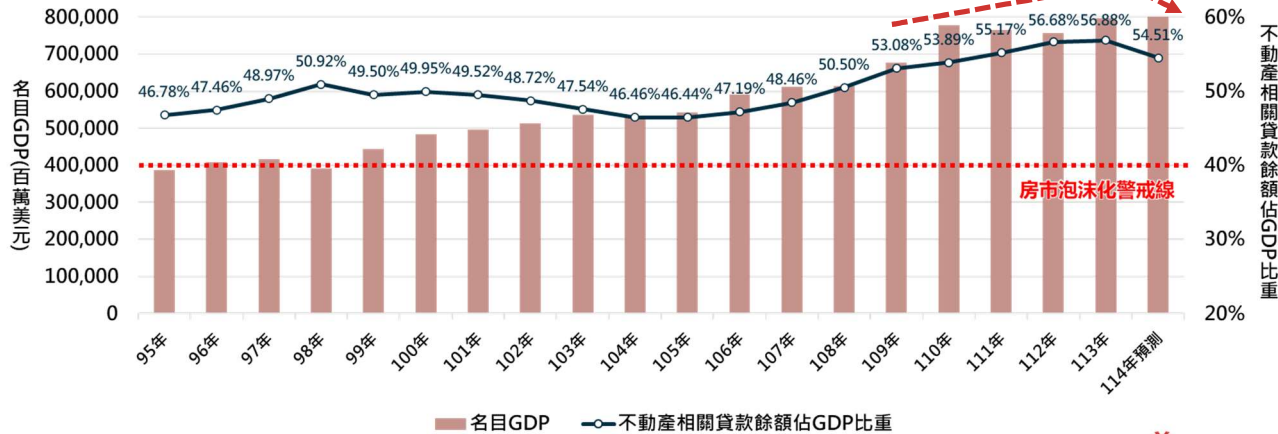
02

與房市相關經濟指標



國內生產毛額(GDP)

政策抑制終止連續上揚走勢



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**。

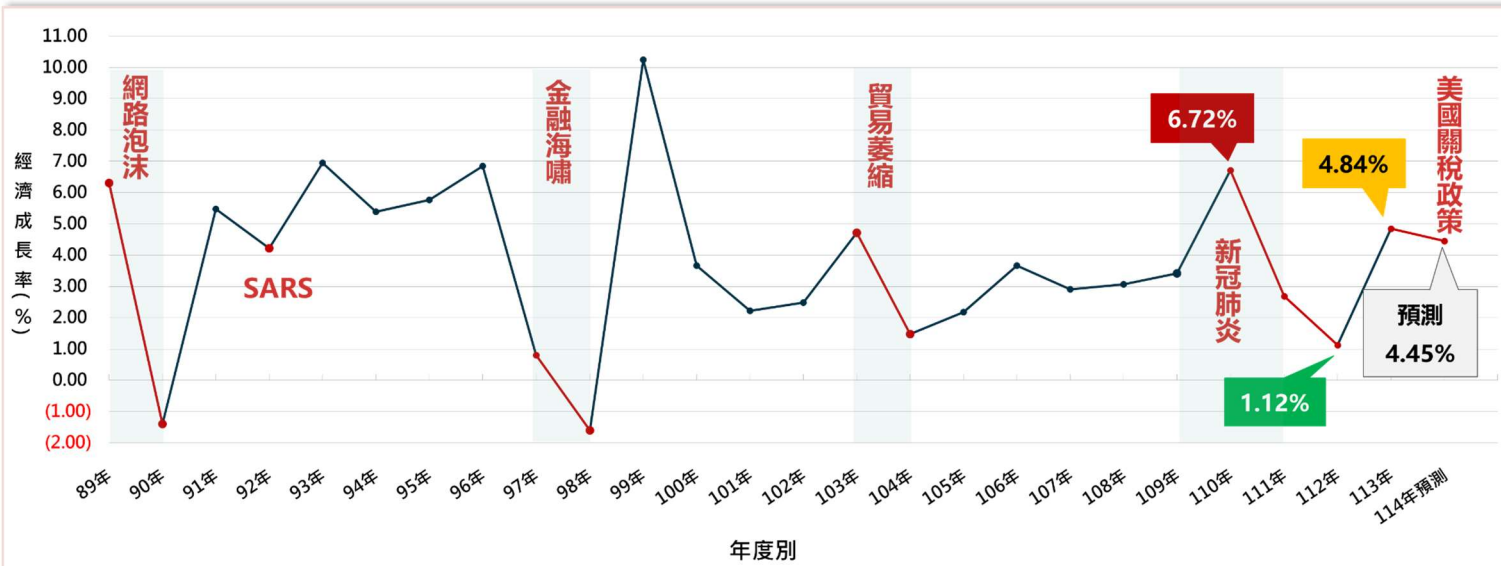
113年

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**3萬4,040美元**。

114年

主計總處預估，我國人均GDP將於民國115年首度突破4萬美元，估計全球排名第28富並超越日韓，僅花5年就從3萬美元躍升至4萬美元，**主因在於經濟成長與新台幣升值**；然而，近年投資動能有限，除半導體與AI以外缺乏新標的，**匯率升值被視為主要推力**。更重要的是，雖然人均GDP有顯著成長，但**貢獻值主要來自製造業，特別是資通訊與半導體等優勢產業，若非屬該類型產業，表現相對慘兮兮，這也是大多數民眾對於經濟成長無感的原因**。

經濟成長率走勢圖

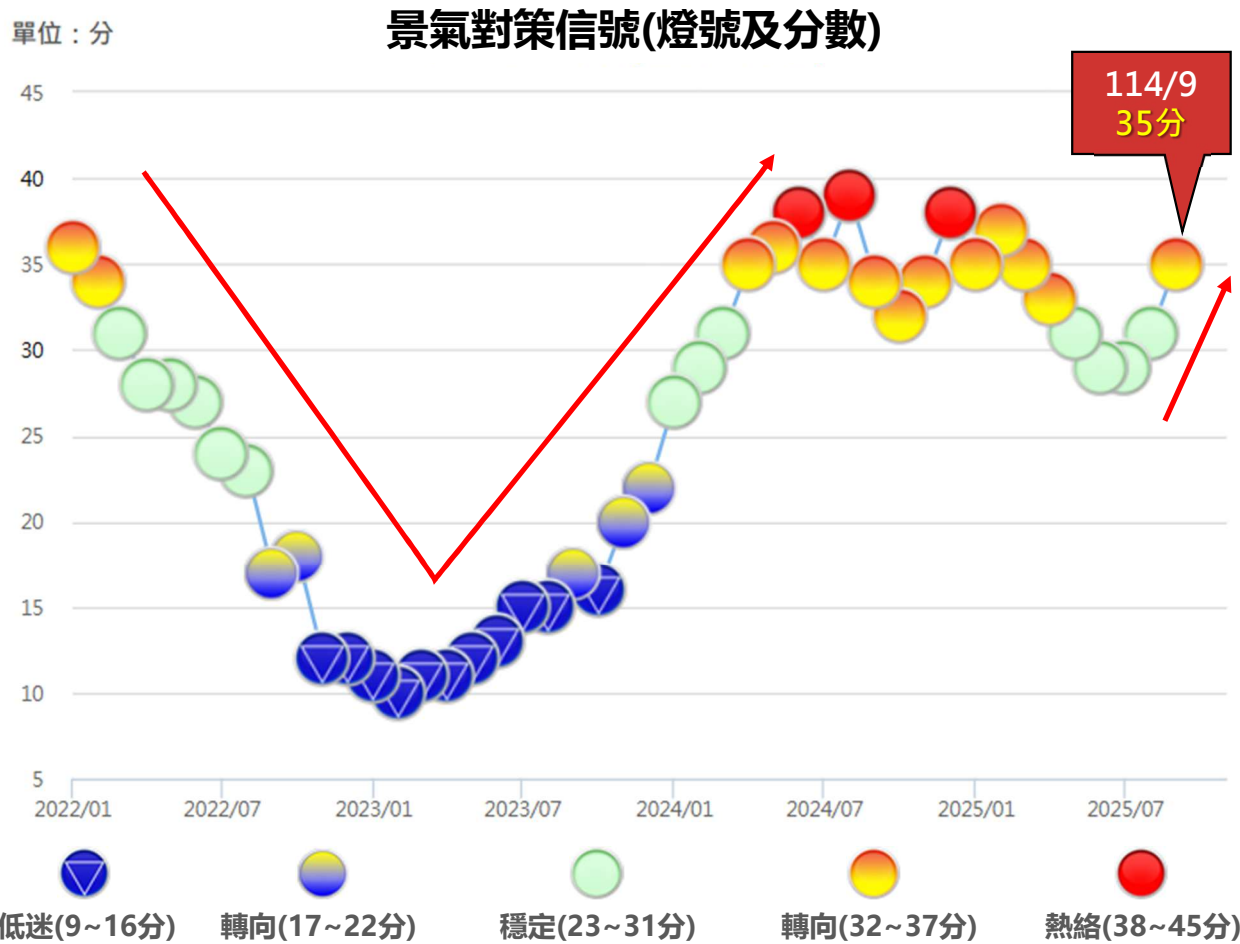


IMF最新全球經濟成長預估

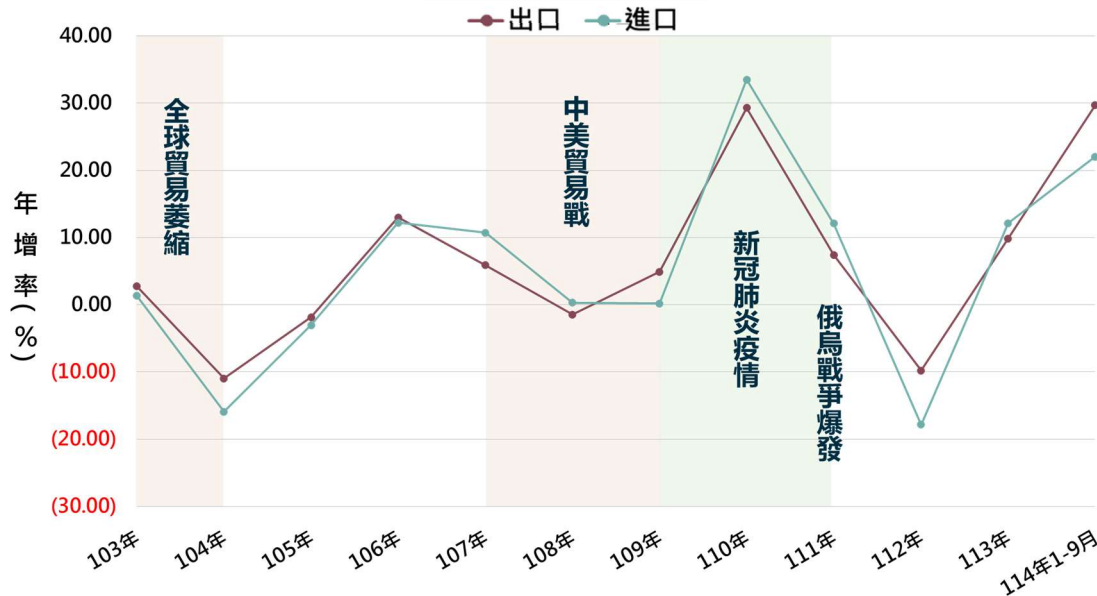
地區	最新(10月) 預估		上次(7月) 預估	
年度	114年	115年	114年	115年
全球	3.2%	3.1%	3.0%	3.1%
新興市場和發展中經濟體	4.2%	4.0%	4.1%	4.0%
中國	4.8%	4.2%	4.8%	4.2%
美國	2.0%	2.1%	1.9%	2.0%

- 近年人工智慧(AI)蓬勃發展，相關產業鏈持續成為市場焦點，帶動我國經濟穩健成長。主計總處最新公布，**114年第三季**經濟成長率估計達**7.64%**，**商品出口表現遠優於預期**，國外淨需求即貢獻高達7.21%，創17年新高，居亞洲四小龍之首。依目前趨勢推估，今年全年經濟成長率可望達**5%**。
- 我國出口以半導體與資通訊為主，憑藉高度競爭力與穩定需求，持續成為經濟成長的核心動能；相較之下，**傳統產業**則承受較大壓力。同時，**新台幣升值推升了美元計價的GDP表現**，並吸引資金大量流入科技產業，進一步放大經濟增長。惟整體來看，**台灣經濟仍主要依靠高科技這一「單引擎」驅動**，若外部需求出現波動(如景氣反轉、匯率起伏)、貿易環境惡化，或內部結構問題持續(服務業偏弱、投資動能不足、所得分配不均)，皆可能成為潛在風險。

景氣對策信號



進出口貿易

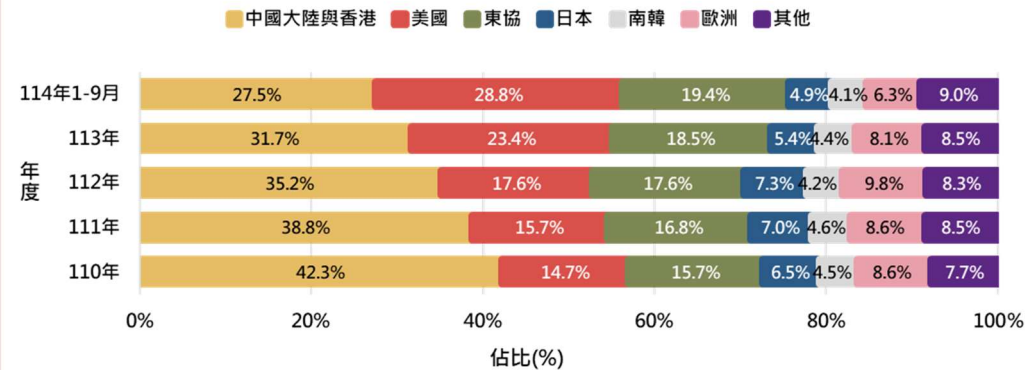


■ 受惠於人工智慧等新興科技應用浪潮延續，及消費性電子新品拉貨效應顯現，9月出口542.5億美元，創歷年單月第三高，月減7.2%、年增33.8%。

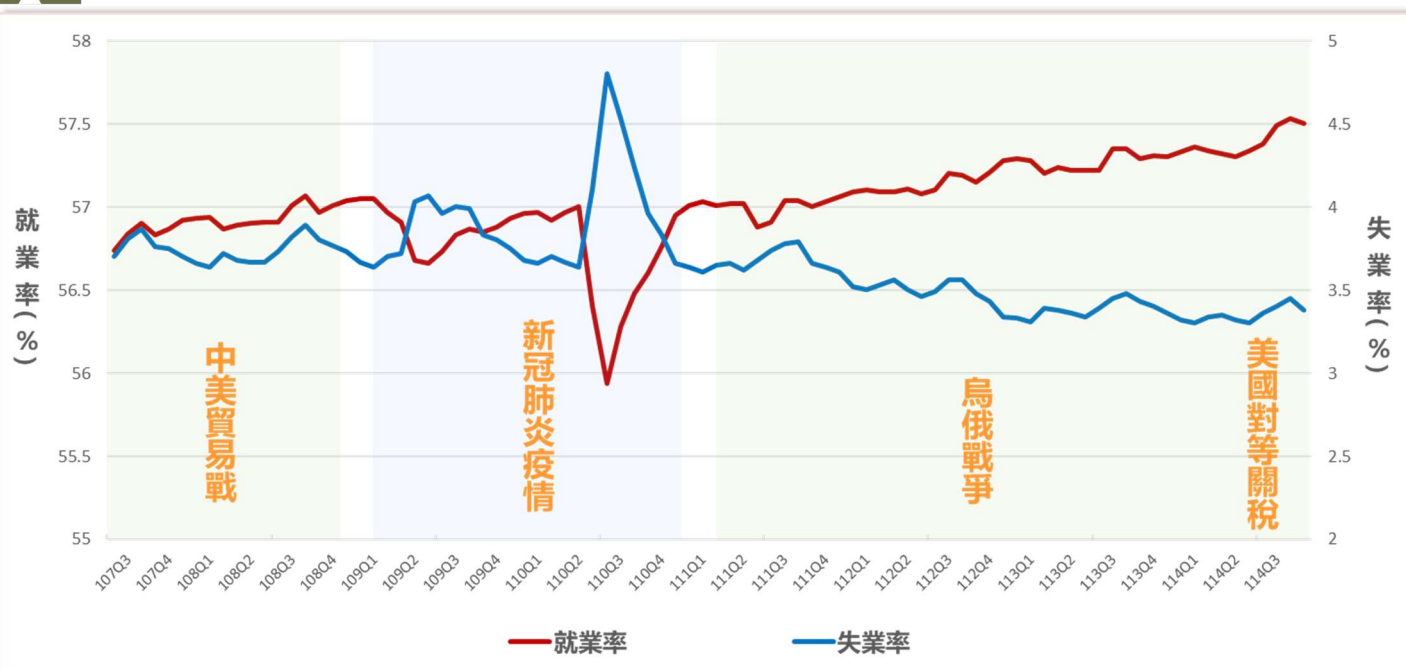
■ 因人工智慧產業鏈強勁拉貨與消費性電子新品備貨效應，加上資通與視聽產品、電子零組件出口值皆創歷年單季新高，帶動出口表現持續成長。然而，**台灣當前最大的挑戰在於對單一市場仍高度依賴**，其隱藏風險包括美國景氣循環波動、貿易政策調整以及地緣政治不確定性，皆可能對我國出口造成衝擊，這也突顯**市場多元化的必要性**。受關稅政策漣漪效應，能否積極擴展其他市場，以分散風險並強化經濟韌性，為當前政府經貿政策最大課題。

■ 下圖呈現近年我國對主要貿易國家出口佔比的變化。依據今年1至9月統計，**我國對美國出口因對等關稅實施，佔比從29.4%下降至28.8%**，但持續領先中國大陸與香港。另受關稅效應影響，出口至其他國家比例略有上升趨勢。

近年我國對主要國家出口佔比



就業率與失業率



勞動部最新職缺統計顯示，全台共有27.6萬個職缺，其中以製造業9.2萬個居首，其次為批發及零售業4.7萬個、住宿及餐飲業也有2.5萬個缺口。整體職缺平均招募時間約3.5個月，顯示勞動市場人力需求依然緊俏。

展望未來，外籍移工將成為不可或缺的重要勞動力。政府需持續推動政策鬆綁與技能培育並行，以兼顧短期人力補充與長期人才發展的需求。

川普關稅之亂 對就業市場的潛在衝擊

- ① **出口減少**：勞力密集產業訂單下滑，恐導致裁員、減班或無薪假。
- ② **訂單轉向他國**：生產轉移，台灣製造業工作機會流失。
- ③ **信心下滑**：投資與消費減少，產線縮減、徵才計畫放緩。
- ④ **企業用人趨保守**：企業因不確定性，改採派遣或約聘，正職機會減少。



臺灣加權股價指數

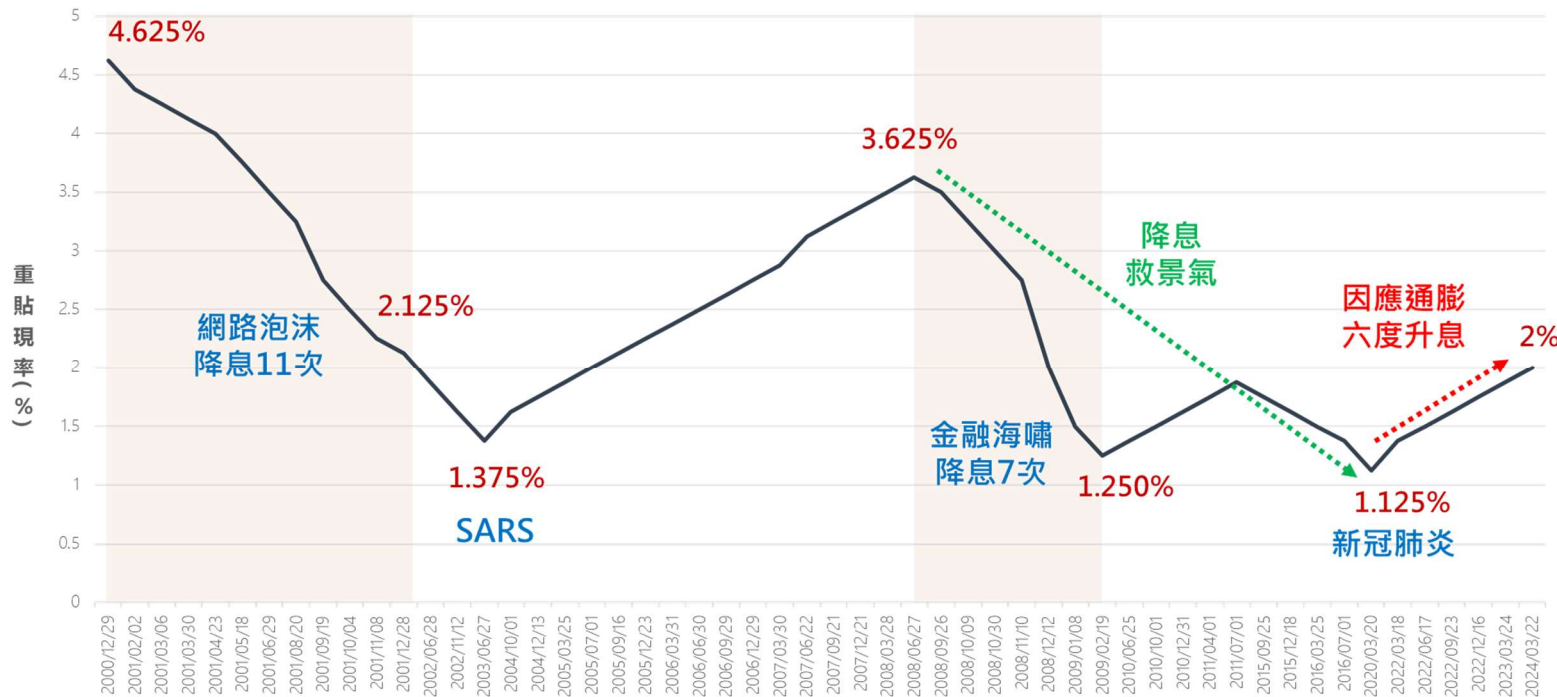
- 受到**川普重啟關稅**政策影響，**引發市場全面性恐慌**，全球金融市場崩盤，無一倖免。台股4月7日開盤即重挫2,065.87點，上市櫃公司跌停家數飆破千家，高達1,776家個股慘遭鎖死，創下台股歷史單日最大跌點與跌幅紀錄！連續三天滑落將近四千點，投資人信心潰堤。
- 隨著美方關稅政策逐漸明朗，市場不確定性消退，雖然房市仍顯低迷，但部分資金因缺乏替代投資標的而回流股市，加上AI熱潮持續發酵，台股屢創新高，並於**11月4日盤中突破28,500點**，再寫歷史新頁！
- 然而，**房地產長期仍被視為相對穩定且具增值潛力的投資工具**。部分投資人為了分散風險，可能將股市獲利轉移至不動產市場。但在利率政策、稅制管制與房市寒蟬效應等多重因素影響下，股市資金紅利並未明顯外溢至房地產，使房市仍維持疲弱格局。



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、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**。
- 綜合國內外情勢，考量通膨率將降至2%以下，國內經濟持續穩健成長。惟全球前景不確定、美國經貿政策影響仍在，央行理事會9月**決議維持利率不變**，以利經濟金融穩定。重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別為年息2%、2.375%及4.25%。



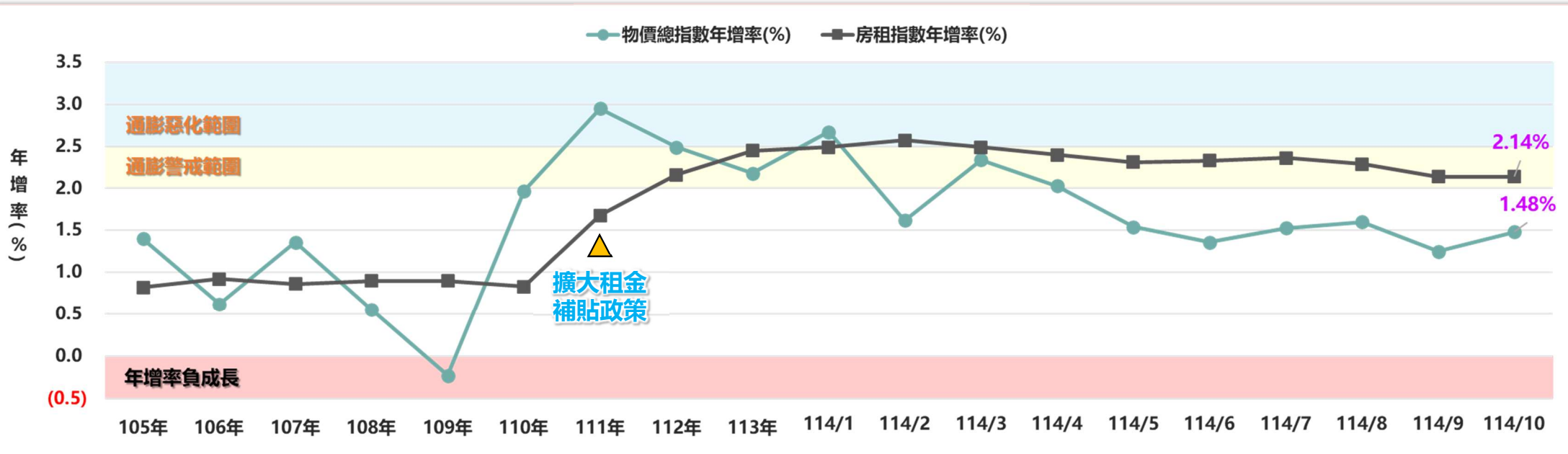
央行持續關注以下重點，適時調整政策：

1. 美國關稅政策衝擊。
2. 主要經濟體貨幣政策調整步調。
3. 中國大陸經濟成長放緩風險。
4. 地緣政治衝突、極端氣候影響。

消費者物價指數(CPI)年增率

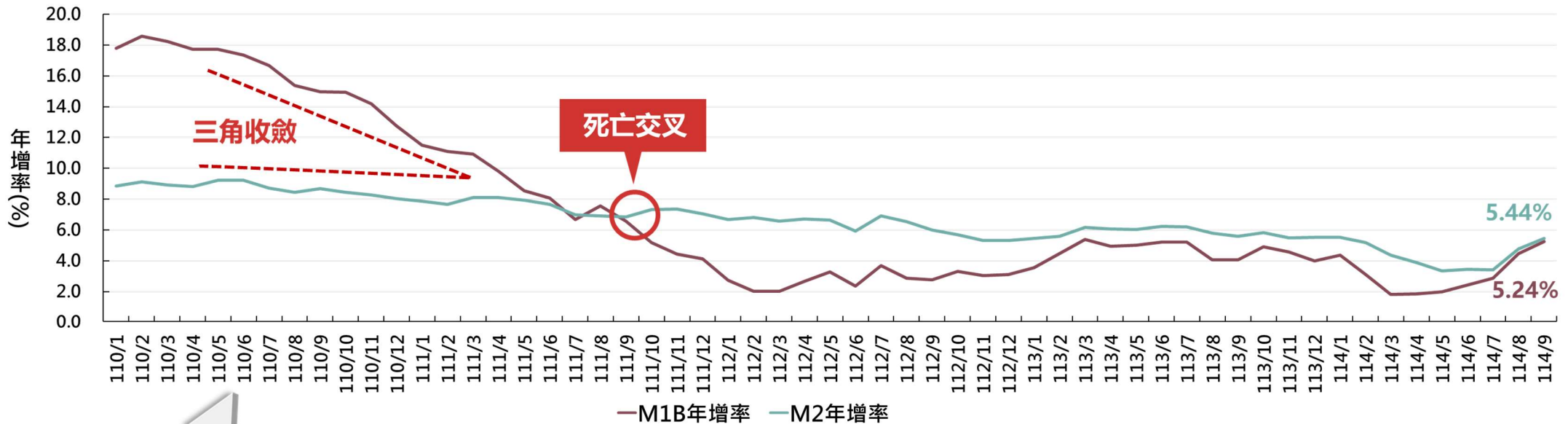


消費者物價指數(CPI)為計算通貨膨脹的依據，代表一般家庭購買消費性商品及服務價格變動的平均情況。



- 民國113年全年CPI為2.18%，已較疫情期間的高通膨水準明顯回落，但仍略高於通膨警戒線的2%。而最新**10月CPI年增率為1.48%**，呈現再度**上揚**，主因反映食物、房租、家庭管理、交通與娛樂等多項生活成本同步調升。
- 其中，與不動產市場密切相關的「居住類-房租」指數自民國111年以來**受高房價與租金補貼政策影響，租金漲幅逐步推升**；民國112年後年增率平均維持在2%以上。**今年以來多落在2.2%至2.6%區間**，9月小幅回落至2.14%，10月則維持持平，顯示**租金價格仍具黏性，短期內下行空間有限**。

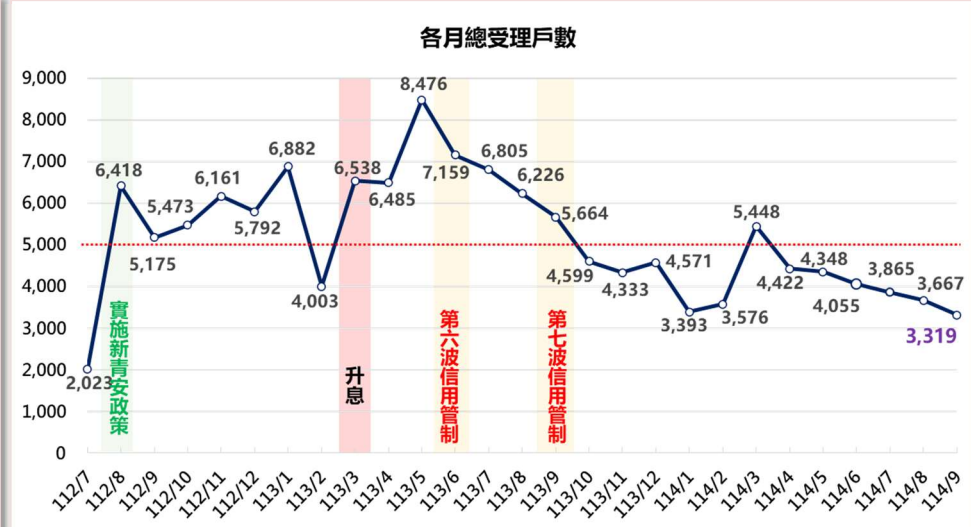
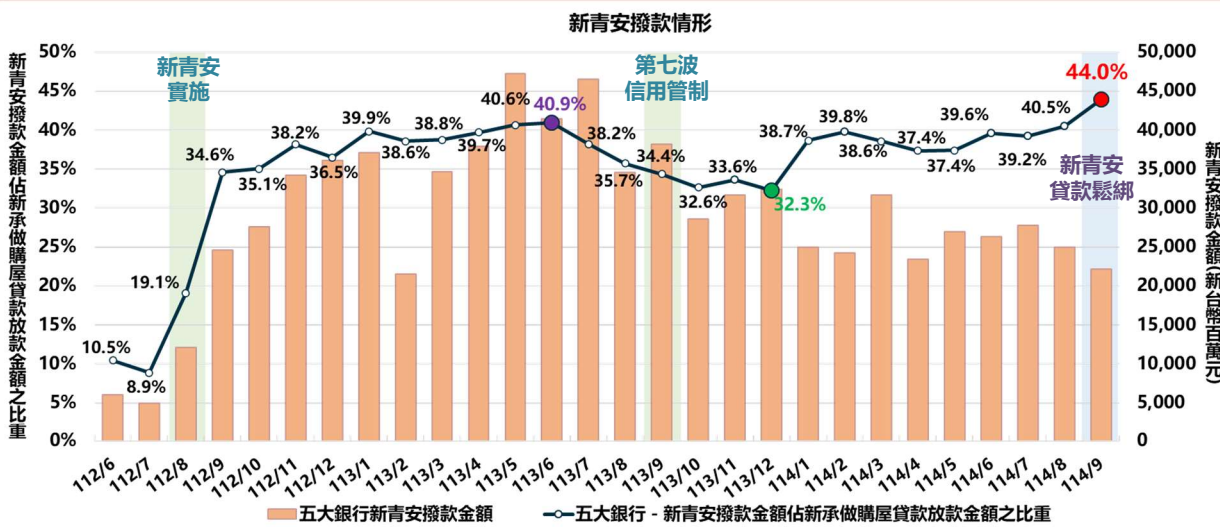
貨幣供給M1B、M2



- 最新民國114年9月金融情況顯示，**M1B**與**M2**年增率分別上升至**5.24%**、**5.44%**，M2年增率上升主要係**外資轉呈淨匯入**所致。目前資金面仍呈現死亡交叉 ($M1B < M2$)，金融情勢續處動盪期，今年市場可用資金趨緊。

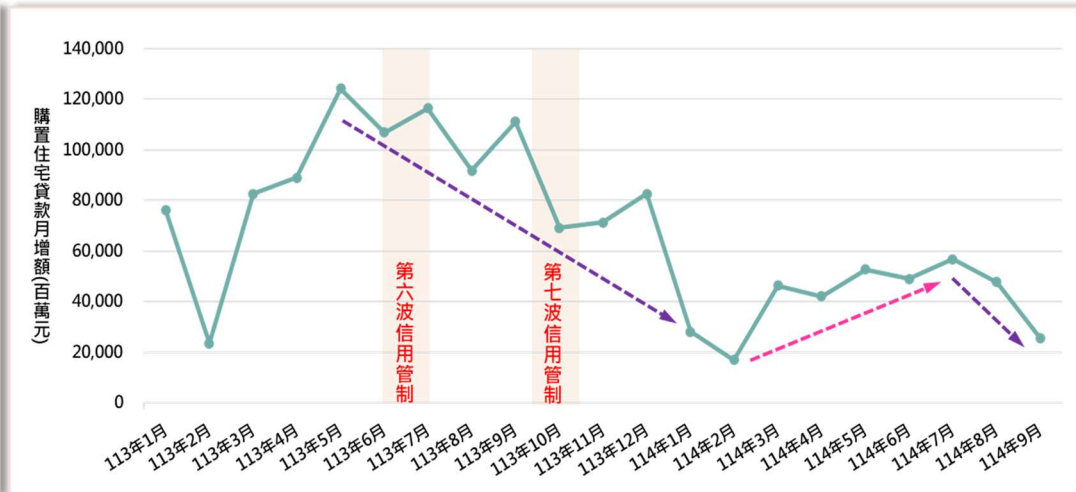
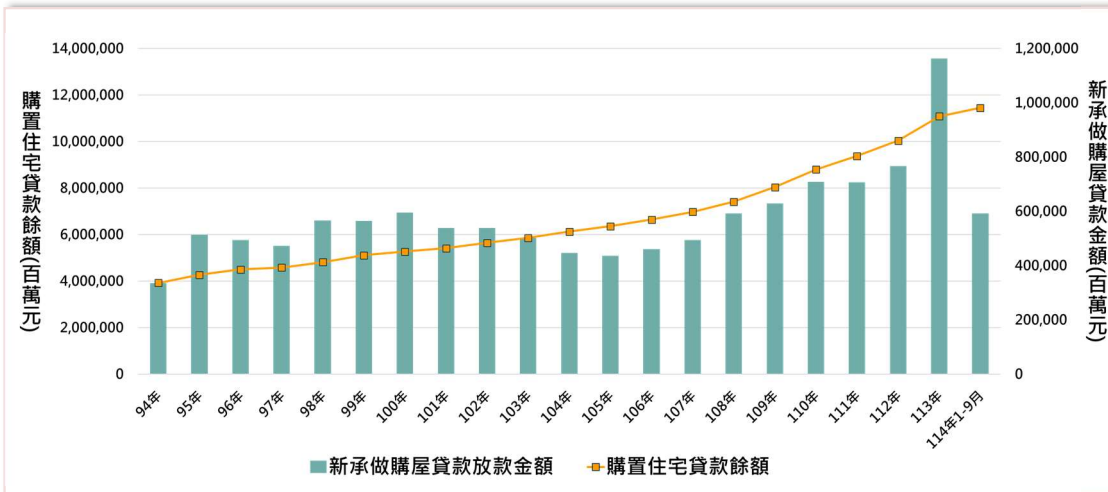
貨幣總計數M1B流動性高，可活絡市場經濟，藉由**觀察M1B的變動情形可掌握資金熱度**。當**供給額增加**，表示**市場資金充足**，民眾**易將資金投入股市與房市**，造就市場榮景。

新青安房貸撥款情形



- **新青安房貸政策**鎖定首次購屋與年輕家庭等剛性需求族群，自112年8月上路以來，迅速帶動不動產市場活絡。政策初期貸款佔比一度超過四成，惟隨著第七波信用管制上路，佔比一度滑落至32.3%。根據最新**9月**統計，佔比回升至**44.0%**，創下新青安實施以來新高，主因為9月起新青安貸款不再受銀行法第72-2條限制，加速了**貸款排撥去化速度**所致。
- 在每月貸款受理戶數方面，政策初期穩定維持5千戶以上，但自第六波及第七波信用管制後逐步下滑，雖受惠於交屋潮而短暫回升，但市場交易量持續低迷，已連續六個月下跌，**9月**僅受理**3,319戶**，創新青安上路以來**新低點**。
- 雖然行政院已宣布自今年9月1日起，將新青安貸款排除在銀行法第72-2條不動產放款比率限制之外，然而該政策僅適用於公股銀行，且僅排除「新青安」案件，表示**其他貸款並未全面解禁**，故**僅對首購族有較大實益**。

新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額

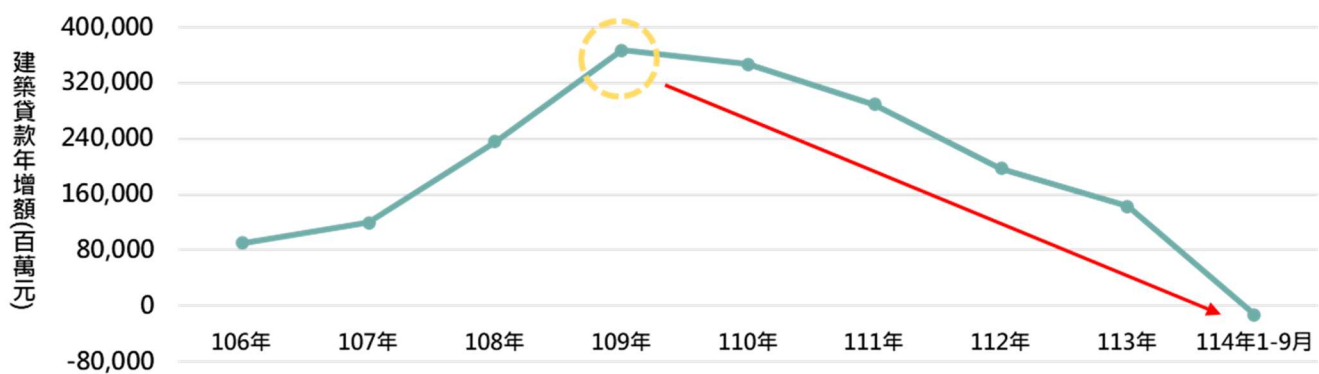
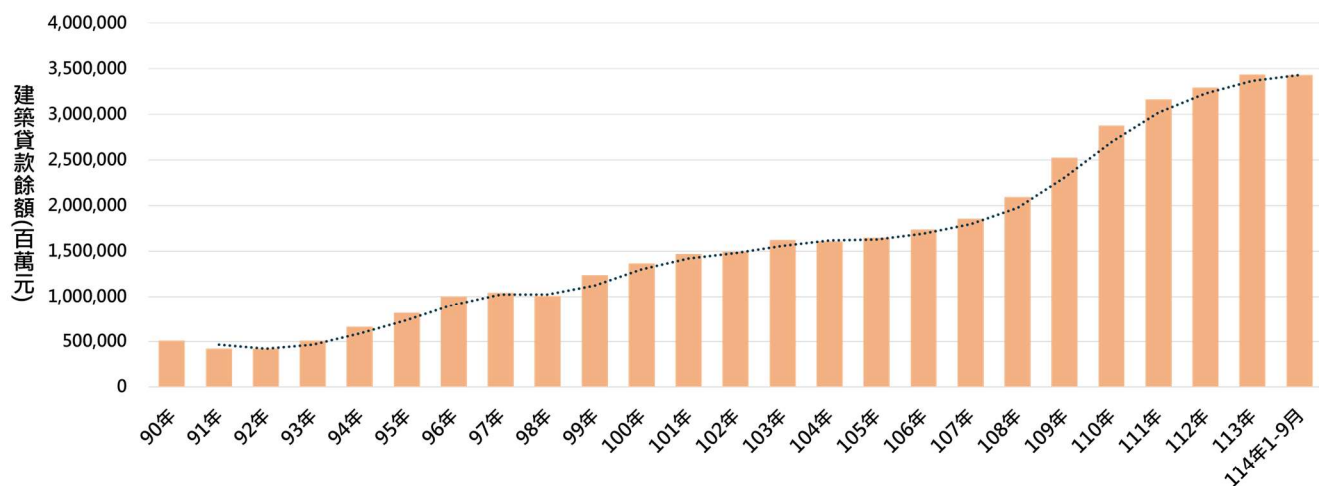


解讀說明

- ◆ 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。

- 民國113年購置住宅貸款餘額攀升至新高達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，年增幅高達51.7%。
- 最新9月數據顯示，購置住宅貸款餘額續升至11兆4,492億元，月增257億元，但月增額已連兩月放緩，主要受房市交易冷清影響，導致撥貸量能趨緩。然因貸款寬限期延長，而使貸款餘額仍續揚。從年增趨勢觀察，年增率降至5.43%，為24個月以來新低，反映市場成長力道緩減。

建築貸款餘額

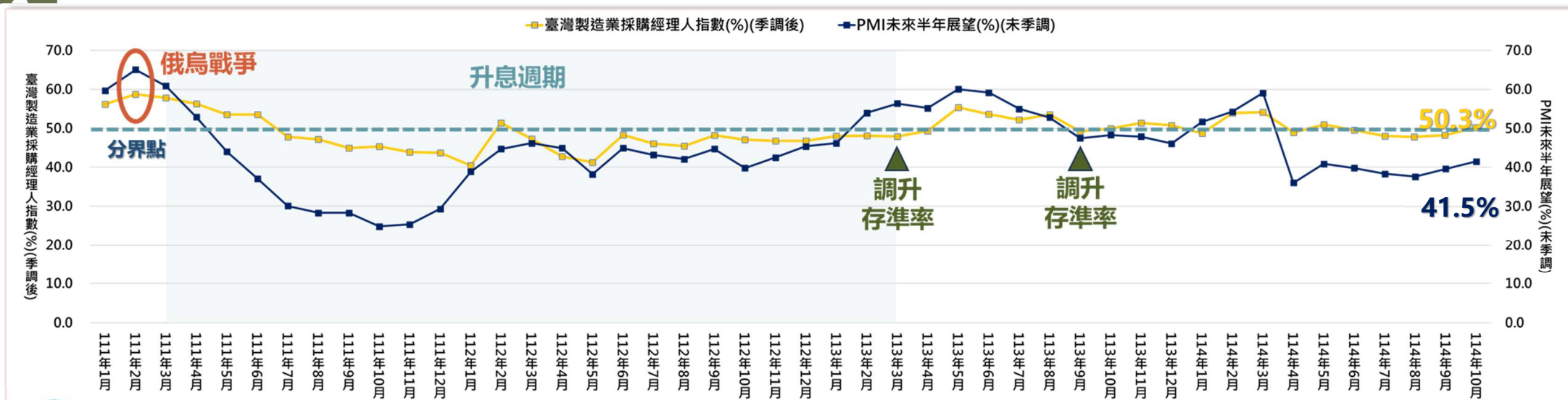


解讀說明

◆ **建築貸款餘額可視為建商推案信心指標**，亦反映出市場對銀行融資的需求強度；當餘額**增幅加快**，**通常代表建商看好後市，積極擴大開發**。由於該數據為歷年貸款金額的累積，故會逐年上升。

- 最新統計顯示，114年9月建築貸款餘額約為3兆4,311億元，**月減53億元**，年增率**-0.37%**，**為近九年首度出現負成長！**
- 此現象代表建商在融資面臨巨大壓力，加上利率走高與購屋貸款成數下調等原因，使得房市活絡度進一步受到抑制，推案意願與資金流動均呈下行趨勢。後續仍需**仰賴政策鬆綁，利率與資金面的支撐與挹注，方能實質改善。**

臺灣製造業採購經理人指數(PMI)



上圖顯示PMI當月現況與未來半年展望的指數走勢，反映企業對當前營運狀況的評估與對未來半年的景氣預期。指數**高於50%**為**擴張期(樂觀)**，**低於50%**則為**緊縮期(悲觀)**。

- 美國關稅海嘯初步穩定，受惠AI相關需求暢旺及電子業缺貨漲價潮，加上部分廠商已開出明年需求預測，10月**PMI持續上升至50.3%**，回到**擴張**區間；但訂單透明度仍不高且缺乏長期訂單，**未來半年展望指數僅小幅上升至41.5%**，已**連七個月**處於**緊縮**狀態。
- 台灣目前適用美國20%+N稅率，除AI產業鏈及高科技電子產品外，其他傳產業無法與競爭對手抗衡，外銷產業進入盤整期，產業是否能透過轉型或尋求新出口市場來降低影響，將成為政府與企業決策重點。短期內，PMI指數恐持續於樂觀與悲觀間徘徊。

PMI指標變化對不動產市場之影響

PMI

- **工業不動產(如廠房、倉儲、物流設施)**

關聯性最高。製造業景氣好轉時，企業訂單會增多、生產擴張，往往伴隨對廠房擴建、升級設備與倉儲空間的需求提升，因此，會直接推升對工業不動產的需求。

反之，若PMI連續處於緊縮區間，表示企業會減少資本支出，即減少擴廠意願，對產業用地需求亦趨減。將拖累工業不動產市場動能。

- **商用不動產(如辦公室、研發中心)**

PMI若顯示製造業整體營運擴張，部分企業(特別是總部型企業或科技業)會擴編研發與管理人力，提升辦公空間需求，同時可能帶動企業設立行銷據點或展示中心的意願，可帶動特定商辦物件的承租或購置需求。

- **商業與零售型不動產(如商場、量販物流中心)**

雖然與PMI的連動性屬間接影響關係，但若景氣上行、消費力提升，也會反映在零售品牌擴張與供應鏈需求上，間接推升零售與物流設施的空間需求。

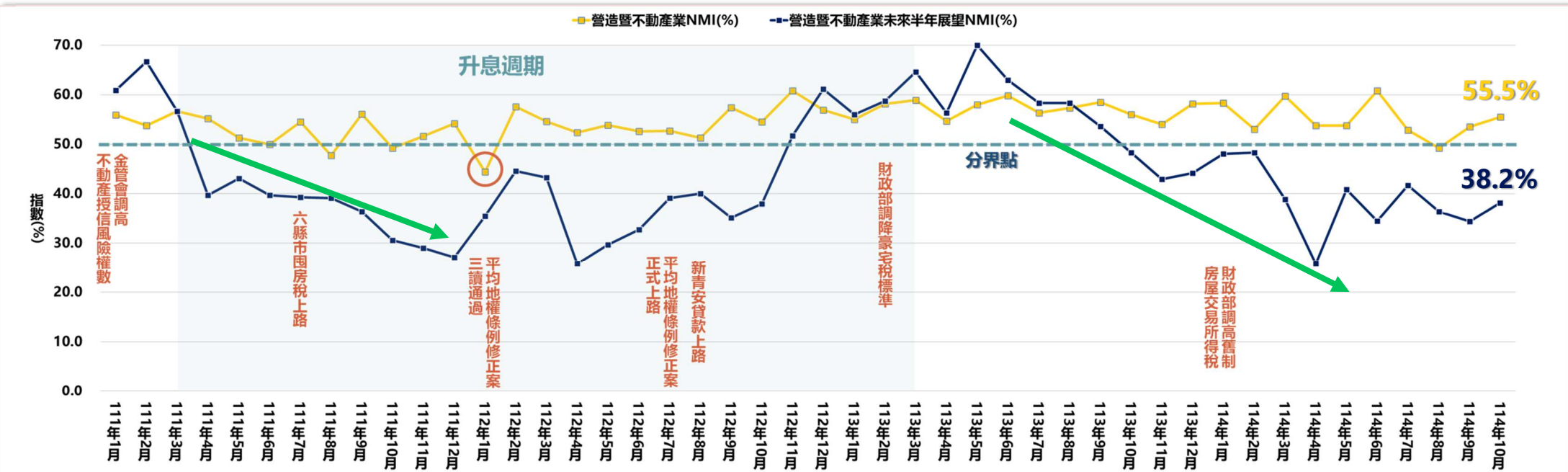


臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)- 【營造暨不動產業】



判斷基準：高於50%為經濟擴張訊號，低於50%則為緊縮。

- 在臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)中，**營造暨不動產業為觀察房市動向的重要先行指標**，能直接反映業者信心與未來委託需求。長期來看，**該指數多維持在擴張區間，波動相對穩定**，顯示**不動產市場具備一定的基本面支撐力**。
- 9月起公布**新青安貸款排除在銀行法§72-2不動產放款比率限制**，為近期房市佳音。最新**10月營造暨不動產業NMI指數續揚至55.5%**，而**未來六個月展望**雖回升至**38.2%**，但美國公布對等關稅政策後，我國未於適用稅率上取得優勢，金融政策亦無法給予產業利多，故指數已**連續13個月處於緊縮區間**；綜合近期房市表現，在買方需求減弱與資金環境偏緊的壓力下，業者持續悲觀，**推案計畫放緩、讓利空間擴大狀況會顯增**。



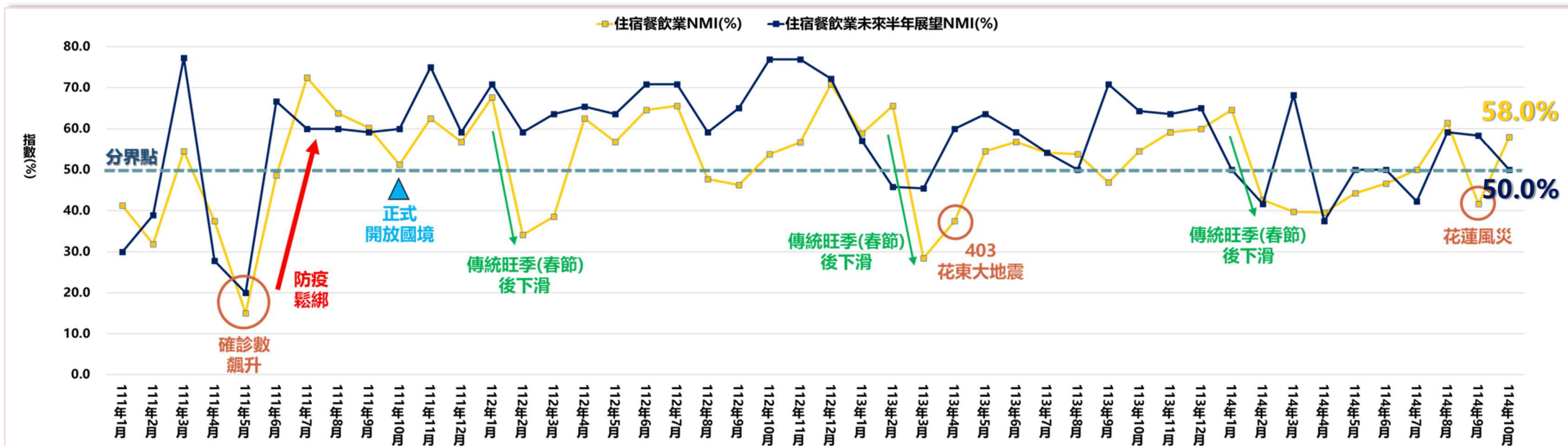
資料來源：中華經濟研究院，正心不動產估價師聯合事務所整理

臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)- 【住宿餐飲業】



判斷基準：高於50%為經濟擴張訊號，低於50%則為緊縮。

- 在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，住宿餐飲業深受季節性因素與突發事件影響，指數波動幅度較大，相關產業淡、旺季明顯，難有長時間穩定榮景。近期數據顯示，傳統旺季並未有顯著提升，加上4月股市震盪導致**資產縮水，降低消費意願**，上半年商業活動及訂單表現不如預期。隨著下半年股市回穩，內需市場逐步回溫，再加上9、10月連續假期帶動需求，最新**10月住宿餐飲業NMI**攀升至**58.0%**；然而，受花蓮風災及國人出國旅遊偏好增加影響，**未來半年展望指數**回落至**50.0%**，顯示業者信心轉趨保守。



NMI指標變化對不動產市場之影響

NMI

工業不動產(如倉儲物流、後勤中心)

NMI分項指標中的「運輸倉儲業」指數上揚，表示物流需求上升，將拉動**物流園區、倉儲設施的租用與興建需求**。尤其在電子商務、高端物流、冷鏈物流快速成長下，需求更為顯著。

雖然NMI主要聚焦於服務業，但現代物流與製造業供應鏈密切相關，NMI擴張仍可能帶動部分工業不動產需求。

商用不動產(如辦公室、商業空間)

關聯性最高。當NMI分項指標中的「金融保險、資訊暨通訊傳播、教育暨專業科學業」指數持續擴張，顯示這些行業擴編與營運擴張，將推升都會區辦公室需求，帶動**A辦與共享辦公空間的租售市場**；而「批發、零售業」景氣成長時，品牌拓點與實體商業活動將趨於活躍，會增加對**店面與商業用地的需求**，尤其在一線商圈與交通樞紐周邊。

休閒與觀光不動產(如飯店、旅宿、度假設施)

NMI分項指標中的「住宿餐飲業」指數走揚時，通常意味著內需復甦或觀光動能提升，將推升飯店、旅館、觀光型商業不動產的投資與營運表現。特別是在交通樞紐、風景區、重點城市周邊，NMI回升常與**旅遊型房地產或複合用途商場**需求同步提升。

對住宅與開發用地的領先訊號

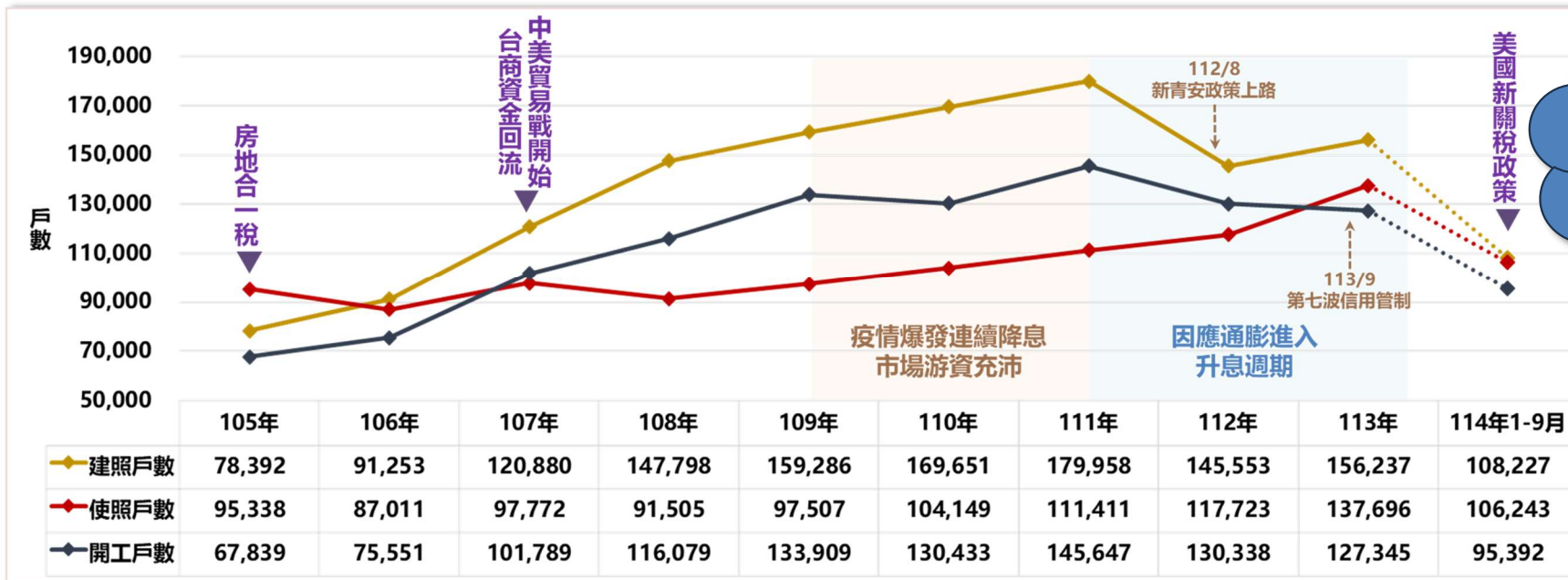
NMI分項指標中的「營造暨不動產業」可作為住宅市場與開發意願的前瞻性觀察指標。當指數擴張，意味著建商看好後市、推案會增加；反之，則顯示對未來市場轉趨保守，可能推遲開發，並抑制土地交易。



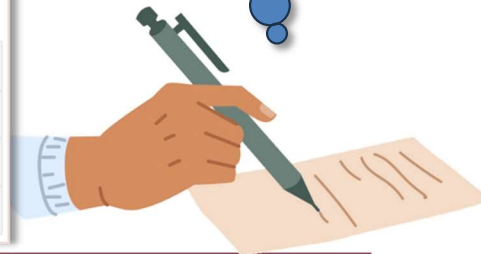
全台核發建照、使照及開工戶數

【住宅不含農舍H-2類】

- 根據最新統計，114年1-9月全台建照戶數為108,227戶、年減2.6%；使照戶數為106,243戶、年增4.7%；開工戶數為95,392戶、年增2.5%。建照減少，反映建商在市場不確定下放慢推案；但既有個案仍面臨工期與資金壓力，使開工維持正成長。使照則反映過去推案的完工成果，意味著新成屋供給將陸續釋出，市場供應端延續升溫。
- 回顧疫情期間，低利與資金寬鬆推升建照與開工需求，但多案開工也造成缺工與成本攀升，使照量一度滯後。直到去年下半年，市場正式進入完工與交屋高峰期。隨著成屋供給增加，**市場由預售主導轉向預售與成屋並行競爭，未來買氣、價格策略與產品差異化，將成為決定銷售速度與價格走勢的核心因素。**



消費者觀望期拉長，短期內難以消化新增供給，出現「供強需弱」的反差格局。

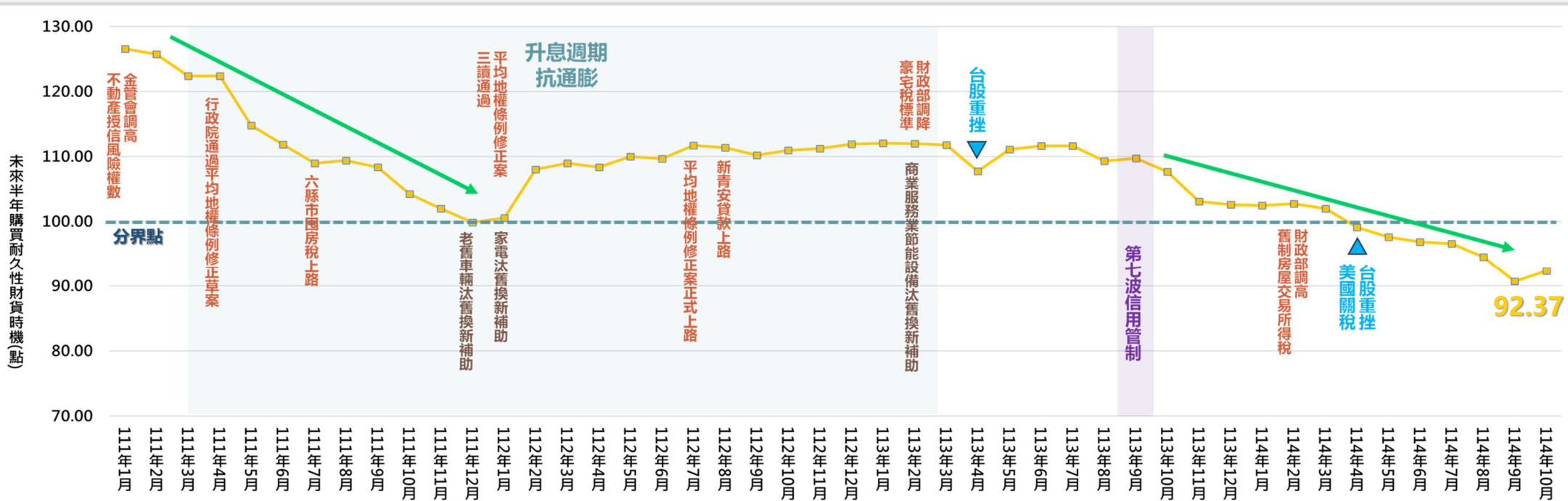


消費者信心指數(CCI)- 【購買耐久性財貨時機指標】



判斷基準：介於100~200點為樂觀，而介於1~100點則呈保守，屬先行指標。

- 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。
- 自113年9月以來，指數持續下滑，今年4月受美國關稅影響長陷悲觀格局。最新**10月的未來半年購買耐久性財貨時機**止跌回升至92.37點，推測與AI紅利期、台股創佳績有關。雖終止連七跌，但**整體信心仍偏低**。

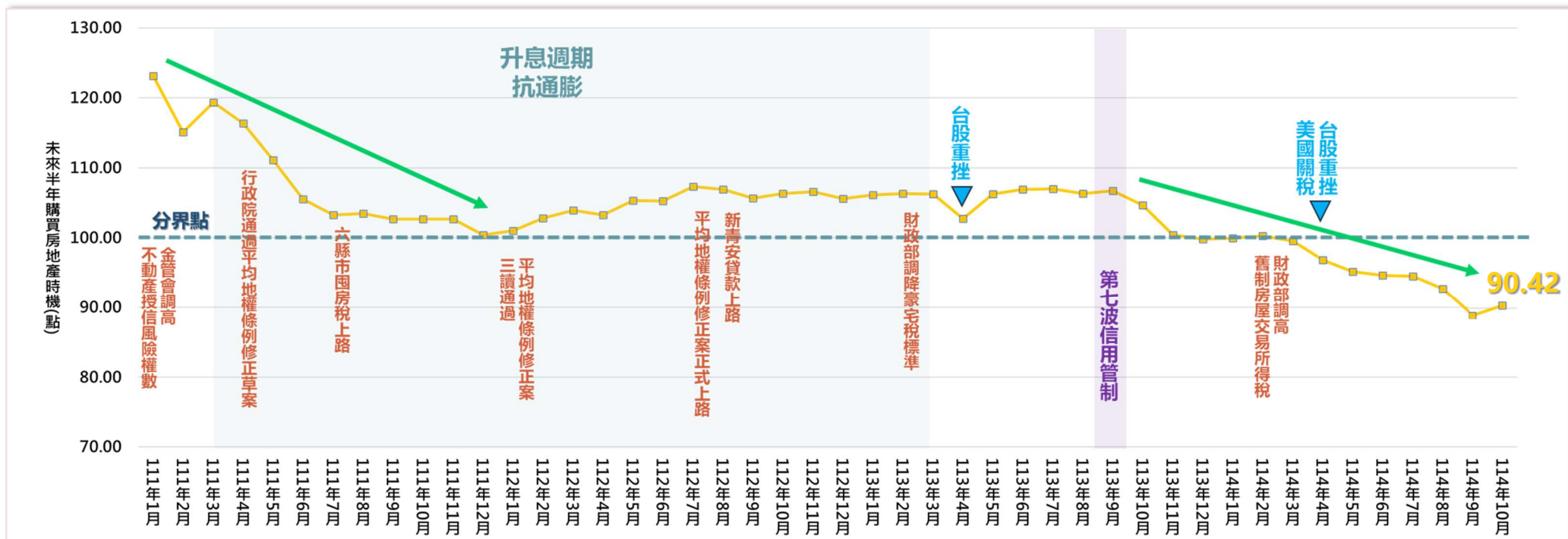


消費者信心指數(CCI)- 【購買房地產時機指標】



判斷基準：介於100~200點為樂觀，而介於1~100點則呈保守，屬先行指標。

- 「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，且指數持續下滑並觸及信心臨界值。
- 最新**10月的未來半年購買房地產時機為90.42點**，受台股創新高及經濟成長率表現優異影響，較上月成長1.48點，終止連續下行趨勢，惟仍處於保守區間，表示**消費者認為目前並非購屋良機**。



CCI指標變化對不動產市場之影響

CCI

工業不動產(如廠房、物流倉儲)

指標面向：物價水準、家庭經濟狀況、國內經濟景氣。屬間接影響，取決於總體信心與產業消費動能。CCI若反映消費市場動能轉弱，最終將**影響製造與物流端的投資佈局**，進而影響對工業不動產的需求。例如，零售與電商買氣下滑，將壓抑倉儲物流設施需求；消費市場緊縮亦可能讓製造業者縮減產能、延後建廠計畫。

商用不動產(如商辦、店面)

指標面向：就業機會、投資股票時機、國內經濟景氣。

消費者對經濟前景與就業機會信心提升，有助於企業擴編與新創活動，**間接推升對商辦空間與零售店面的需求**。若投資股票時機指數表現強勁，代表資本市場活絡，也會帶動部分**資金轉向收益型商用不動產投資**，如店面、辦公大樓等；反之，若CCI下滑，**商辦需求與租金表現將面臨壓力**，企業與投資人風險增溫。

住宅與休閒不動產

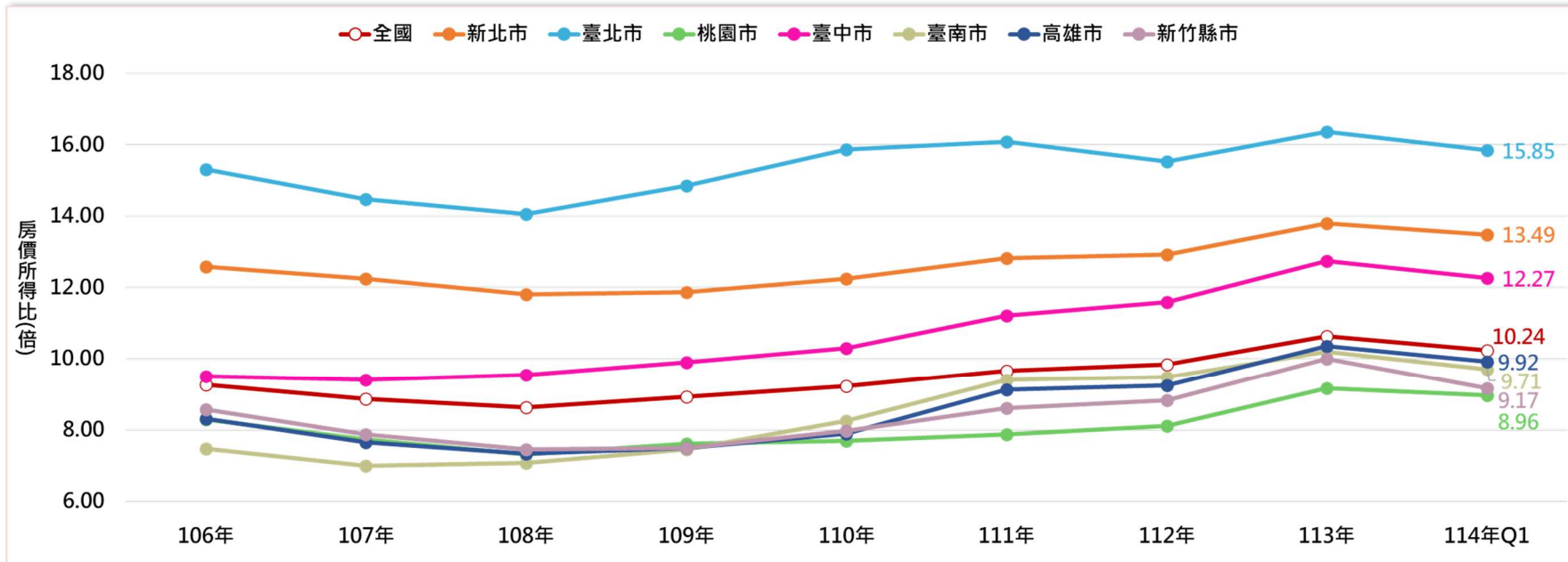
指標面向：購買房地產時機、購買耐久性財貨、家庭經濟狀況。

當CCI中的「購屋房地產時機」與「購買耐久性財貨」指標上升，顯示消費者對財務狀況及未來收入有信心，較願意進行大型支出，如購屋或購置第二房、度假宅。相對地，當CCI持續低迷，消費者轉趨保守，住宅交易量尤其是**高總價產品、休閒宅或非自住物件**往往隨之下滑。而休閒不動產如度假別墅、觀光區民宿型物件，受信心變化與景氣敏感度較高，波動幅度大。



房價所得比走勢圖

- 根據最新114年第一季統計，全國、六都及新竹縣市房價所得比分別為：**全國**10.24倍，**季減0.52**、年減0.11；**臺北**15.85倍，**季減0.58**、年減0.23；**新北**13.49倍，**季減0.59**、年增0.13；**桃園**8.96倍，**季減0.26**、年增0.06；**臺中**12.27倍，**季減0.71**、年減0.06；**臺南**9.71倍，**季減0.69**、年減0.05；**高雄**9.92倍，**季減0.63**、年增0.01；**新竹縣市**9.17倍，**季減0.60**、年減0.63。
- 整體而言，**全國、六都及新竹縣市皆呈現季減**，其中以臺中市降幅最大；但從年增幅觀察，**新北市、桃園市及高雄市房價所得比仍持續走高**，顯示民眾購屋壓力依舊沉重。這也反映出**房價漲幅仍遠超過所得成長**，使得以收入購屋的難度愈來愈高。以**臺中市**為例，平均得**不吃不喝將近13年才買得起一間房**。

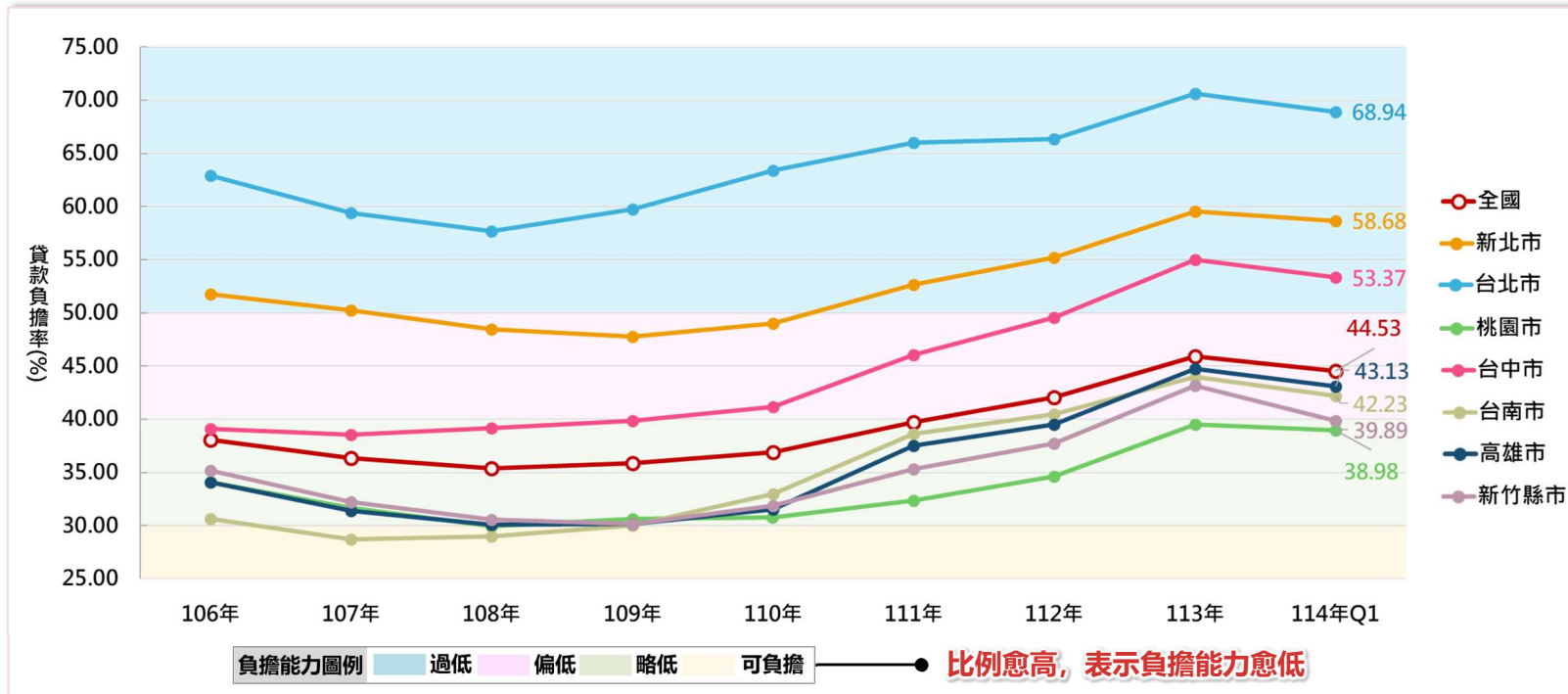


判斷基準

現階段房價所得比應以6-8倍為合理範圍，現階段六都皆已逾9~16倍，**房價處於過高水位，房市呈不健全狀態。**

貸款負擔率

- 根據最新114年第一季統計，**臺中市貸款負擔率來到53.37%**，數據雖有微幅下降，但仍處於「負擔能力過低」等級，顯示民眾對高房價的承擔力仍不足。
- 貨幣緊縮的升息政策，使**利率高於疫情前水平**，增加貸款利息支出；同時，國內物價顯著上漲，基本民生成本攀升，而薪資成長幅度有限，**實質購買力遭到侵蝕**。目前市場現況是，為了壓低每月還款金額，有愈來愈多民眾選擇延長房貸年限，以拉長償還貸款週期，也反映出整體購屋環境愈趨艱困。



股市如果出現動盪，會造成投資人資產縮水，雖然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。



央行實施房市控管機制之因果關係



資金風險數據超標

- 1 銀行法§72-2 (27.1%)
(銀行放款水位限制條款)
- 2 不動產貸款佔總放款比率(36.49%)
(銀行不動產貸款集中度)
- 3 不動產貸款佔GDP比重(54.51%)
(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(44.0%)
- 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)



央行實施控管機制

- 1 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

註：以上數據統計至114年9月



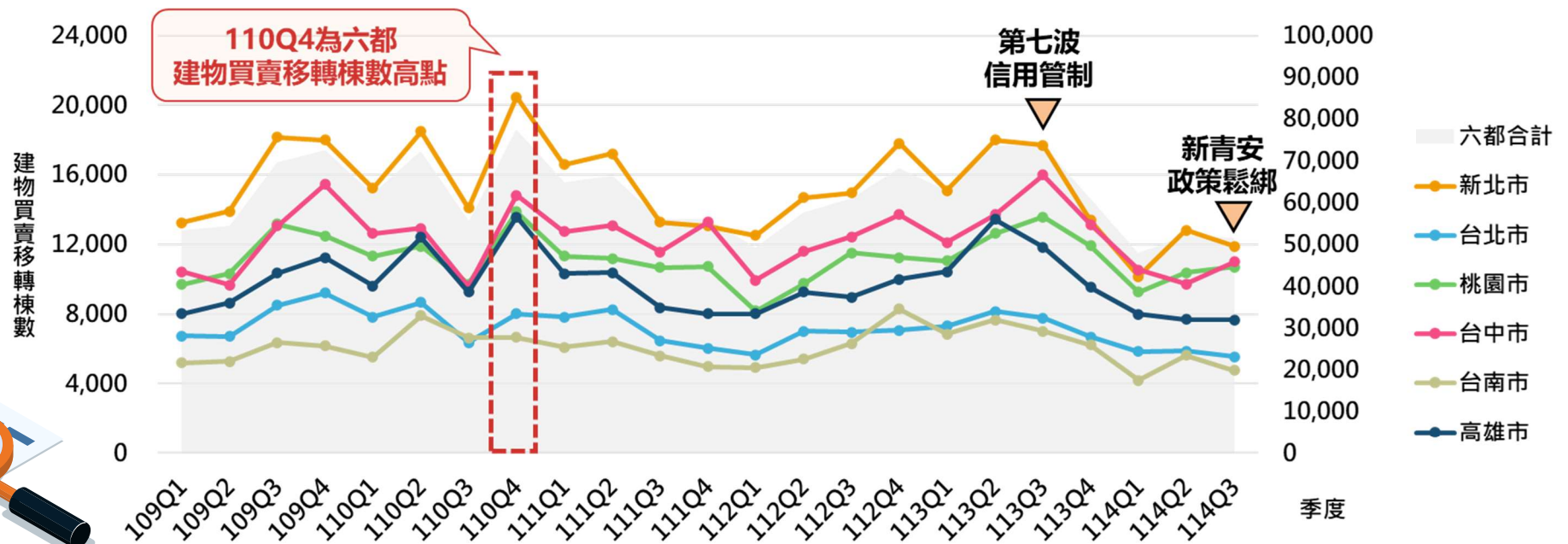
市場面

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 年第三季六都建物買賣移轉棟數多呈下滑，僅台中與桃園維持正成長。與去年同期相比，六都年減幅度約在21%~35%不等，其中以高雄衰退最深，顯示**市場買氣依舊疲弱。量能下滑主要受政策調控、經濟不確定性與資金保守化影響**。關稅措施與信用管制降低投資性需求，而匯率變動與地緣政治變數，也使企業與家庭購屋態度更加謹慎。
- 雖然**新青安房貸放寬有助首購族進場，但整體推升效果有限**，市場仍以觀望為主。整體而言，房市現階段處於低量整理、自住為主的階段，短期內量能快速回升的可能性不高，後續仍須觀察利率政策與景氣變化。



六都114年Q3建物買賣移轉棟數前十大交易熱區

台北

- 大安區(760棟)
- 中山區(638棟)
- 內湖區(603棟)
- 北投區(593棟)
- 文山區(464棟)
- 士林區(434棟)
- 松山區(382棟)
- 萬華區(372棟)
- 大同區(371棟)
- 中正區(355棟)

新北

- 淡水區(1,930棟)
- 中和區(1,177棟)
- 板橋區(1,132棟)
- 新莊區(1,126棟)
- 三重區(1,119棟)
- 土城區(1,089棟)
- 新店區(797棟)
- 汐止區(558棟)
- 五股區(539棟)
- 林口區(437棟)

桃園

- 桃園區(2,008棟)
- 中壢區(1,933棟)
- 龜山區(1,089棟)
- 大園區(993棟)
- 楊梅區(951棟)
- 八德區(887棟)
- 龍潭區(713棟)
- 觀音區(637棟)
- 平鎮區(565棟)
- 蘆竹區(531棟)

台中

- 西屯區(1,361棟)
- 梧棲區(1,358棟)
- 北屯區(1,202棟)
- 北區(884棟)
- 太平區(839棟)
- 東區(628棟)
- 南屯區(559棟)
- 南區(551棟)
- 沙鹿區(520棟)
- 潭子區(447棟)

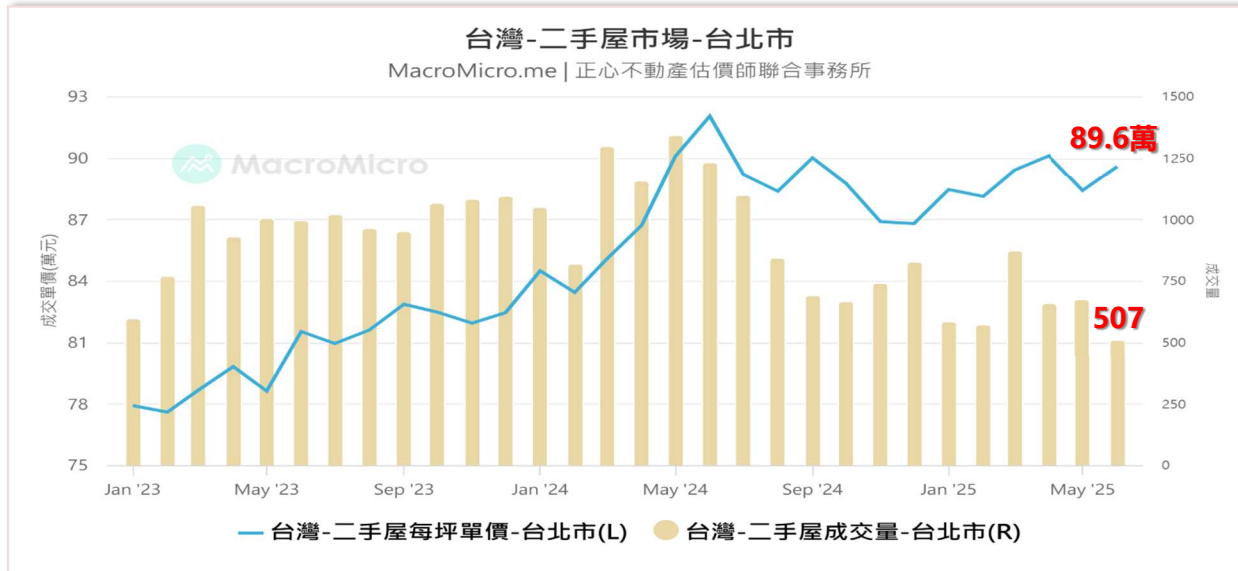
台南

- 安南區(740棟)
- 永康區(651棟)
- 安平區(593棟)
- 東區(342棟)
- 北區(321棟)
- 歸仁區(273棟)
- 善化區(251棟)
- 南區(250棟)
- 中西區(169棟)
- 新市區(163棟)

高雄

- 三民區(1,662棟)
- 楠梓區(943棟)
- 鳳山區(720棟)
- 苓雅區(600棟)
- 左營區(541棟)
- 小港區(473棟)
- 前鎮區(385棟)
- 大寮區(318棟)
- 岡山區(300棟)
- 鼓山區(294棟)

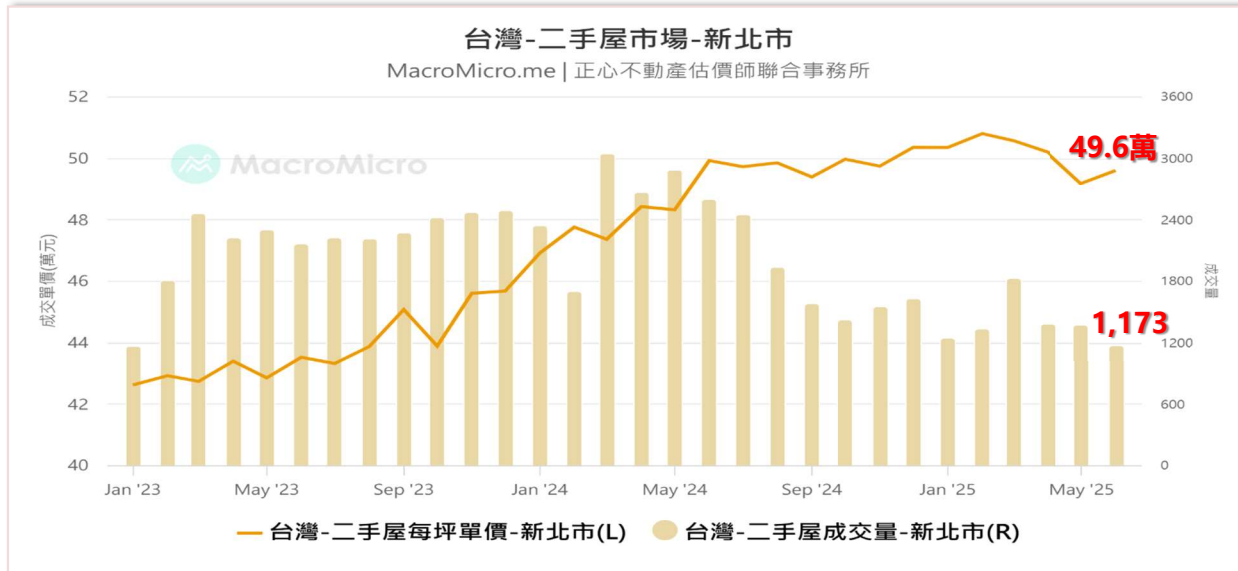
成屋市場-台北近二年每坪成交單價與成交量



- 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	
	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化
台北	92.0	88.4	89.6	▲ 1.4%	▼ 2.6%	1,231	672	507	▼ 24.6%	▼ 58.8%
評比	月表現為量銳減、價下滑，年表現為量縮價揚；暫結114年Q2表現為量減、價微揚									

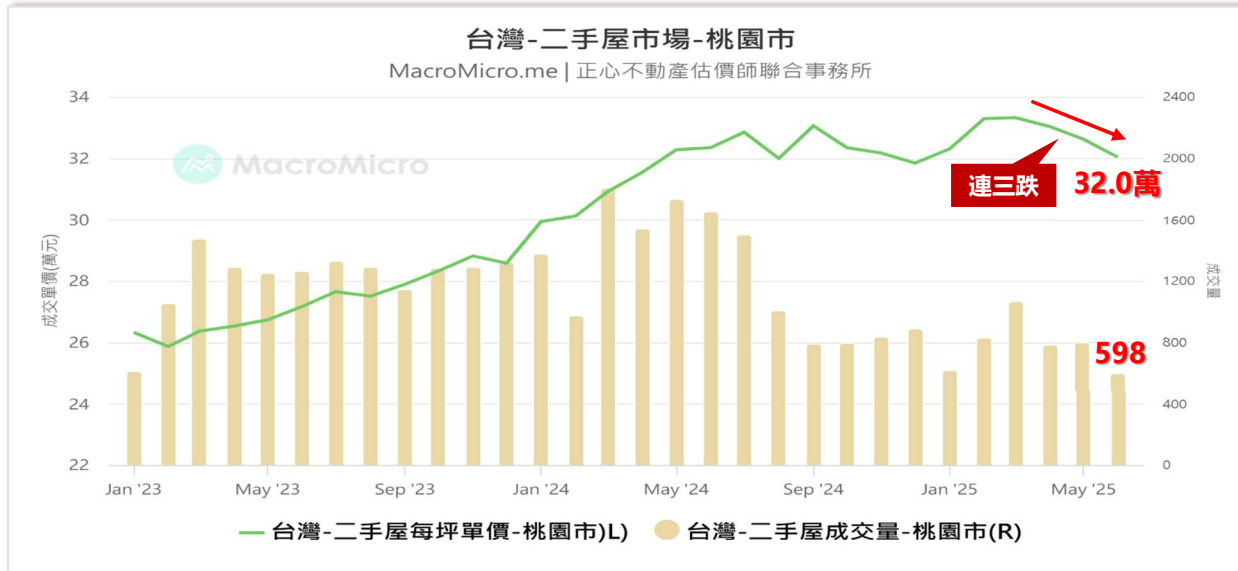
成屋市場-新北近二年每坪成交單價與成交量



- 圖例
- 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	
	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化
新北	49.9	49.2	49.6	▲ 0.8%	▼ 0.6%	2,600	1,368	1,173	▼ 14.3%	▼ 54.9%
評比	月表現為量劇減、價微跌，年表現為量縮、價微揚；暫結114年Q2表現為價量雙跌									

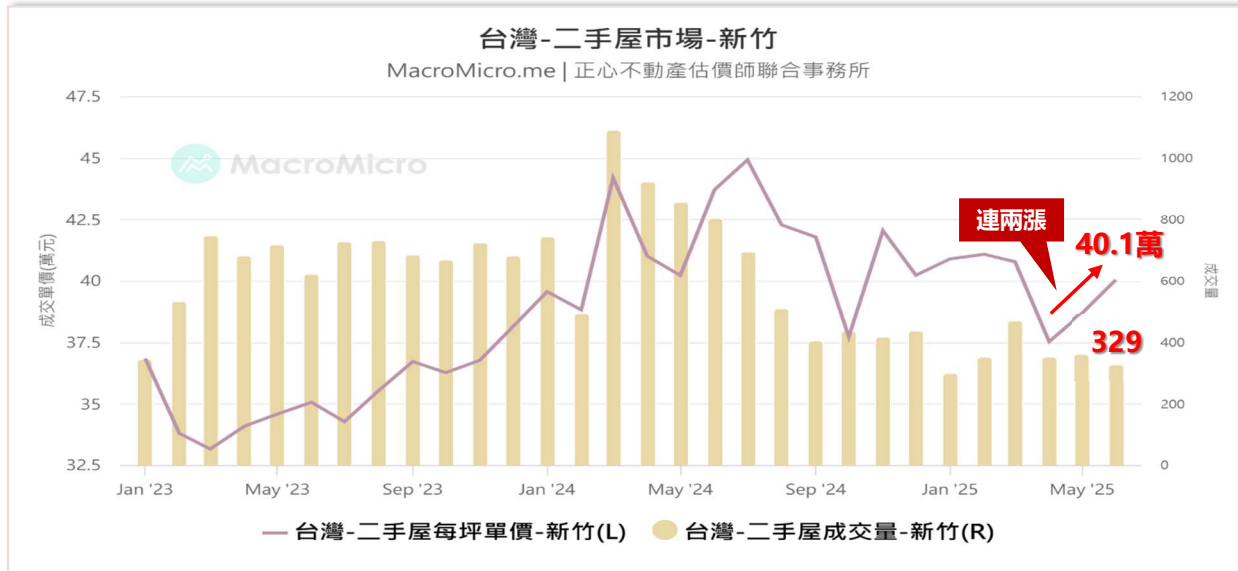
成屋市場-桃園近二年每坪成交單價與成交量



- 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	
	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化
桃園	32.3	32.6	32.0	▼ 0.9%	▼ 1.8%	1,652	797	598	▼ 63.8%	▼ 25.0%
評比	月表現為量縮、價小跌，年表現為量銳減、價微跌；暫結114年Q2表現為價量雙減									

成屋市場-新竹近二年每坪成交單價與成交量



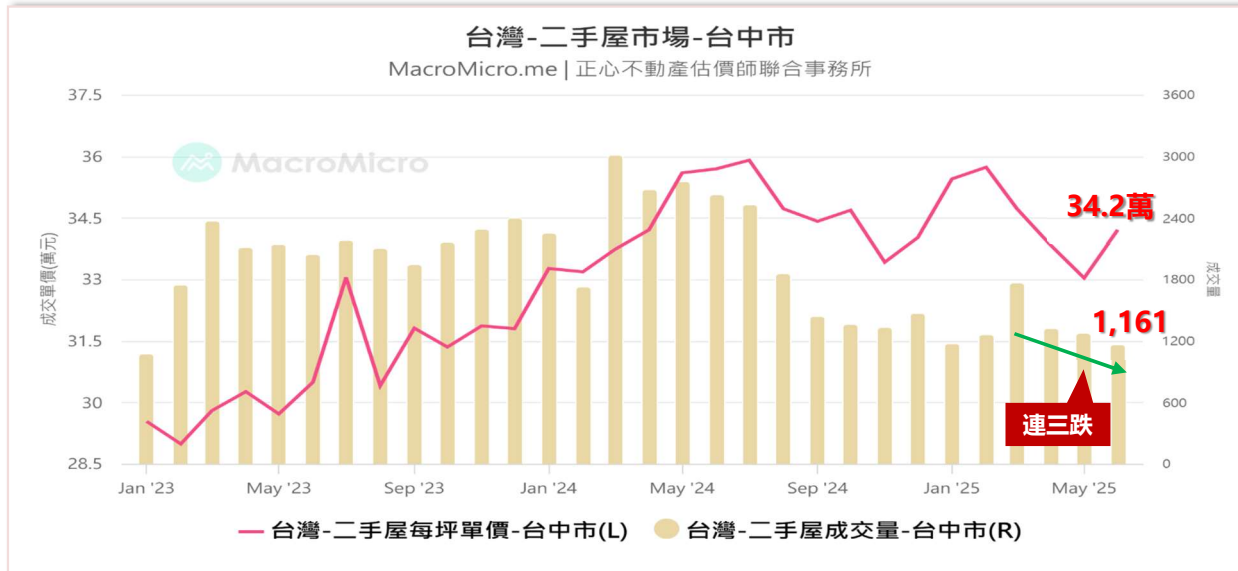
圖例

— 新竹成屋每坪單價 ● 新竹成屋成交量

- 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	
	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化
新竹	43.7	38.7	40.1	▼ 8.2%	▲ 3.6%	802	360	329	▼ 59.0%	▼ 8.6%
評比	月表現為量減價揚，年表現為量劇減、價下修；暫結114年Q2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



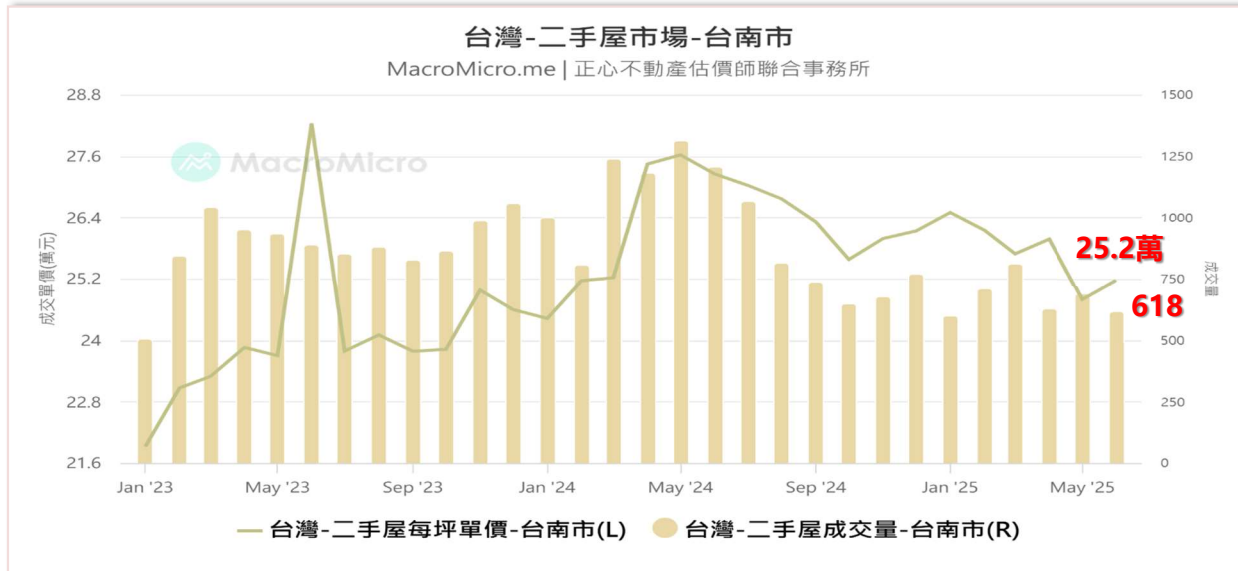
圖例

— 台中成屋每坪單價 ● 台中成屋成交量

- 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	
	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化
台中	35.7	33.0	34.2	▼ 4.2%	▲ 3.6%	2,623	1,274	1,161	▼ 55.7%	▼ 8.9%
評比	月表現為量減、價成長，年表現為量減半、價下滑；暫結114年Q2表現為價量皆跌									

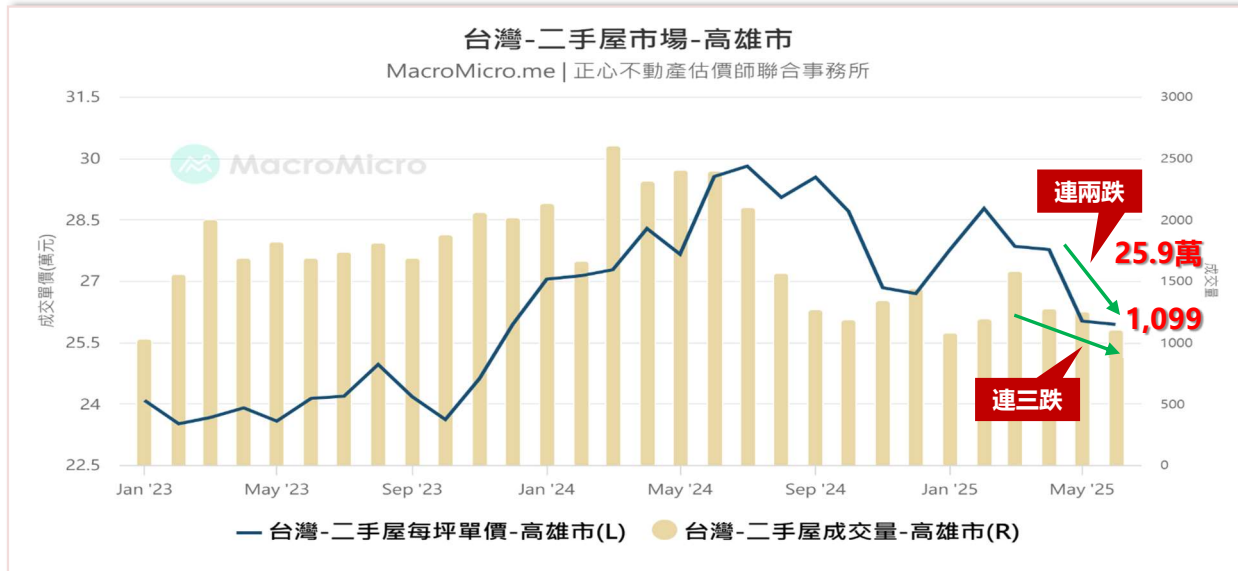
成屋市場-台南近二年每坪成交單價與成交量



- 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	
	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化
台南	27.3	24.8	25.2	▼ 7.7%	▲ 1.6%	1,206	692	618	▼ 48.8%	▼ 10.7%
評比	月表現為量縮、價微漲，年表現為量減半、價走跌；暫結114年Q2表現為價量皆減									

成屋市場-高雄近二年每坪成交單價與成交量



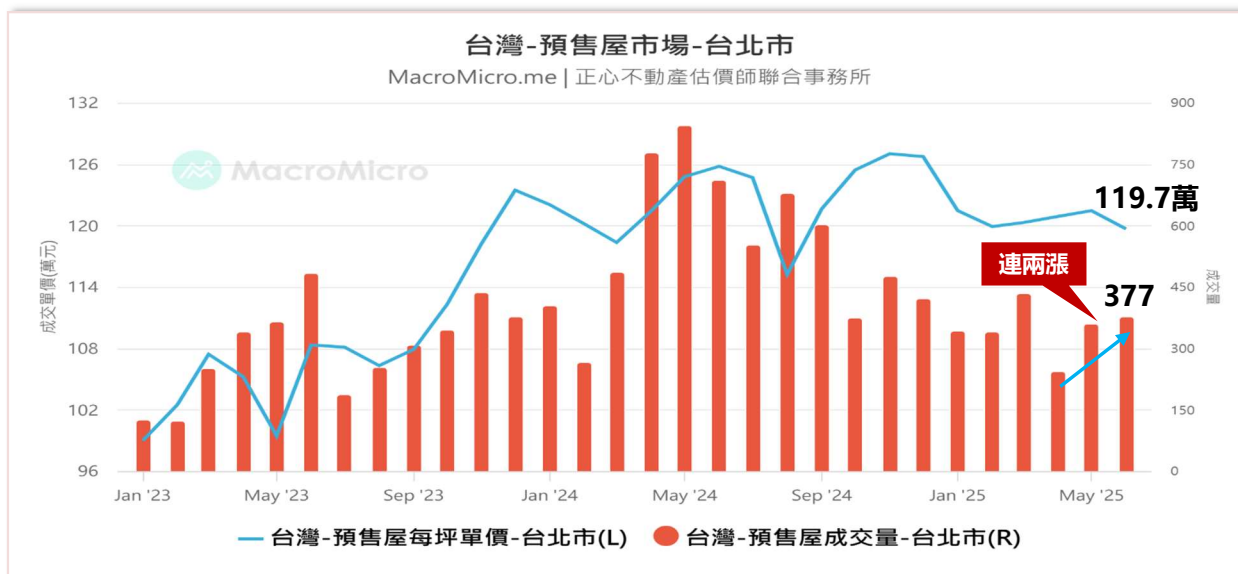
圖例

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	
	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化
高雄	29.6	26.0	25.9	▼ 12.5%	▼ 0.4%	2,394	1,247	1,099	▼ 54.1%	▼ 11.9%
評比	月表現為量縮價穩，年表現為量銳減、價下滑；暫結114年Q2表現為價量皆跌									

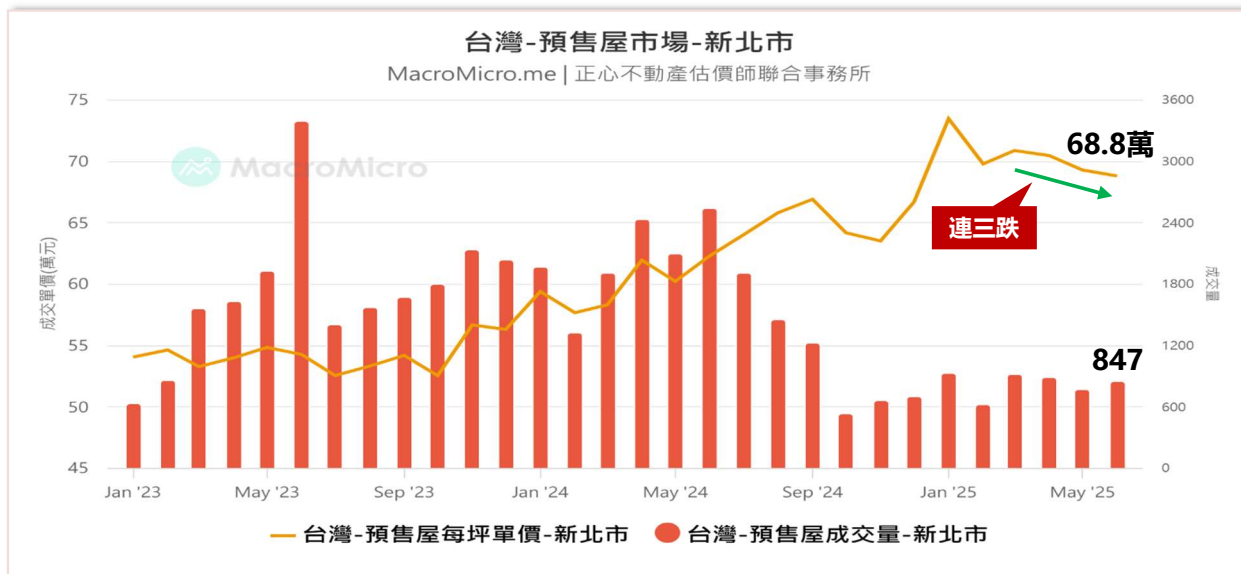
預售屋市場-台北近二年每坪成交單價與成交量



- 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	
	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化
台北	125.8	121.5	119.7	▼ 4.8%	▼ 1.5%	711	360	377	▼ 47.0%	▲ 4.7%
評比	月表現為量小增、價微跌，年表現為量減半、價下滑；暫結114年Q2表現為量縮價平									

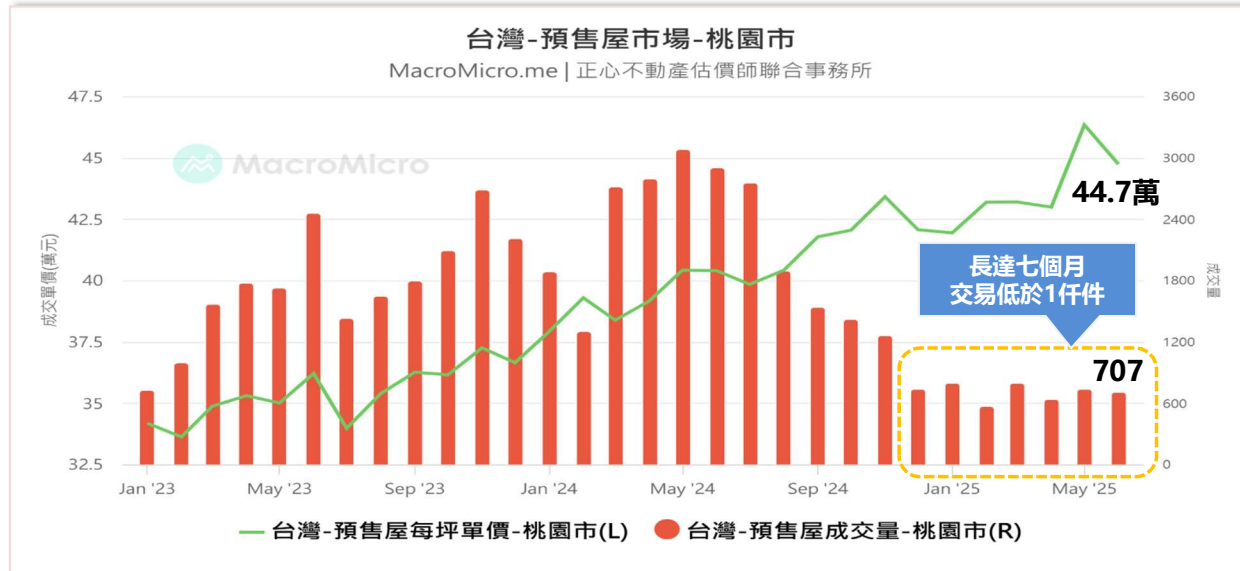
預售屋市場-新北近二年每坪成交單價與成交量



- 圖例
- 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	
	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化
新北	62.3	69.3	68.8	▼ 10.4%	▼ 0.7%	2,532	770	847	▼ 66.5%	▲ 10.0%
評比	月表現為量增、價微跌，年表現為量銳減、價下修；暫結114年Q2表現為量小增、價走跌									

預售屋市場-桃園近二年每坪成交單價與成交量



圖例

— 桃園預售屋每坪單價 ● 桃園預售屋成交量

- 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	
	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化
桃園	40.4	46.3	44.7	▲ 10.6%	▼ 3.5%	2,902	739	707	▼ 75.6%	▼ 4.3%
評比	月表現為量減價跌，年表現為量劇減、價成長；暫結114年Q2表現為量縮價揚									

預售屋市場-新竹近二年每坪成交單價與成交量



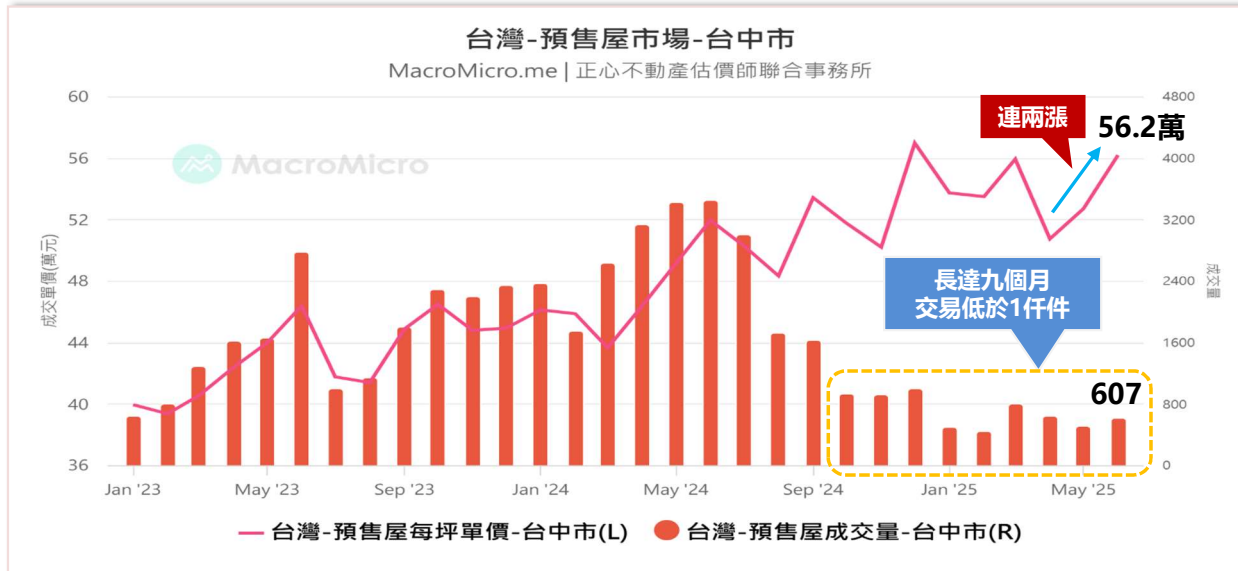
圖例

— 新竹預售屋每坪單價 ■ 新竹預售屋成交量

- 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	
	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化
新竹	49.4	45.5	51.6	▲ 4.5%	▲ 13.4%	835	93	91	▼ 89.1%	▼ 2.2%
評比	月表現為量微減、價走揚，年表現為量銳減、價漲；暫結114年Q2表現為價量皆減									

預售屋市場-台中近二年每坪成交單價與成交量



圖例

— 台中預售屋每坪單價 ■ 台中預售屋成交量

- 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	
	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化
台中	52.0	52.7	56.2	▲ 8.1%	▲ 6.6%	3,443	505	607	▼ 82.4%	▲ 20.2%
評比	月表現為量增、價走揚，年表現為量劇減、價漲；暫結114年Q2表現為量微增、價下滑									

預售屋市場-台南近三年每坪成交單價與成交量



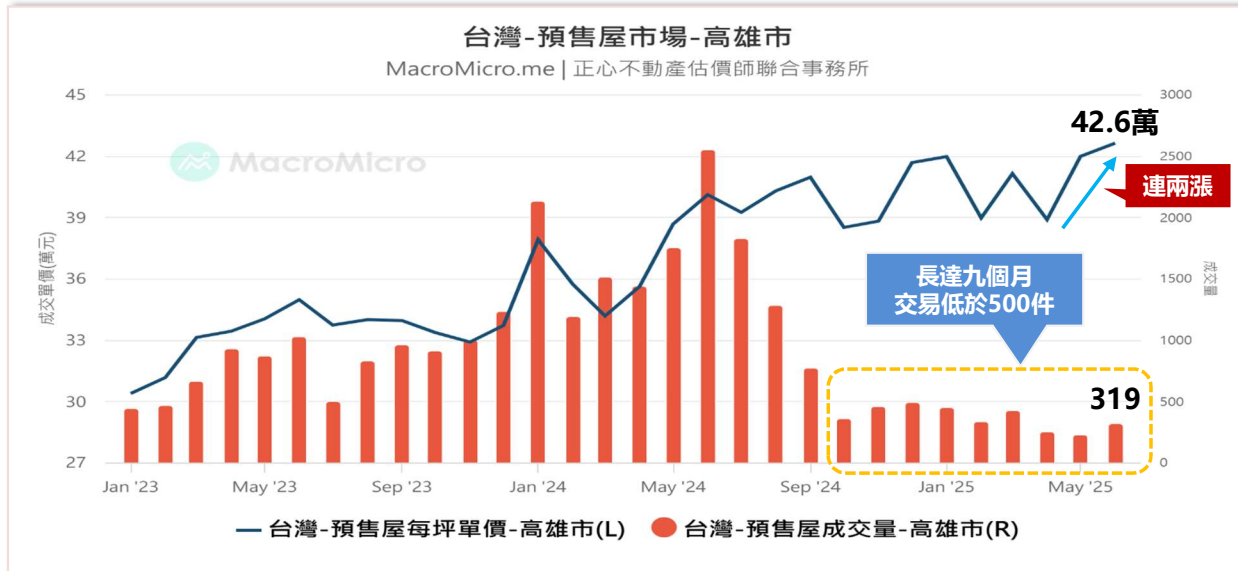
圖例

— 台南預售屋每坪單價 ● 台南預售屋成交量

- 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	
	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化
台南	36.4	37.0	38.1	▲ 4.7%	▲ 3.0%	1,363	177	173	▼ 87.3%	▼ 2.3%
評比	月表現為量減價揚，年表現為量大減、價漲；暫結114年Q2表現為量縮價揚									

預售屋市場-高雄近二年每坪成交單價與成交量



圖例

— 高雄預售屋每坪單價 ● 高雄預售屋成交量

- 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	
	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化	113年6月	114年5月	114年6月	年變化	月變化
高雄	40.1	42.0	42.6	▲ 6.2%	▲ 1.4%	2,550	230	319	▼ 87.5%	▲ 38.7%
評比	月表現為量大增、價走揚，年表現為量劇減、價小漲；暫結114年Q2表現為量減、價成長									

上市櫃法人大型交易市場統計-商用不動產與土地市場



商用 不動產

- 在全球經濟前景未明、貿易政策不確定、地緣政治風險升溫，加上國內金融環境偏緊等多重因素影響下，企業多採取審慎策略，延緩擴廠計畫或推遲不動產交易決策。由此影響，民國114年第二季商用不動產市場買氣持續低迷，總成交額約新台幣284億元，較去年同期減少8%。統計今年上半年總交易額為572億元，僅為去年同期的75%，亦創下民國110年以來同期新低。
- 今年上半年仍延續過去兩年的產業需求結構，**製造業者依然為市場主要買盤來源**。儘管短期外部環境動盪，使投資決策更趨謹慎，但對具有剛性需求的企業而言，仍著眼長期營運布局，持續配置自用不動產並**強化資產組合結構**，以提升資產韌性並因應未來市場變化。



土地 市場

- 今年第二季全台土地交易金額為345億元，較去年同期減少11%。受銀行審慎核貸、央行持續信用管制以及購屋信心偏弱等因素影響，**市場流動性有限，整體買氣尚未回升**。同時，今年上半年六都買賣移轉棟數僅約10萬棟，較去年同期下滑26.6%，為近八年同期低點。住宅市場熱度降溫，也使土地交易動能進一步受抑，市場觀望氣氛仍濃。



市場面

總體經濟指標/價量分析/**近期房產新聞焦點**

02

01 ➤ 內政部研擬修法為危老條例續命 聚焦四大方向

危老條例將於2027年5月31日屆期，內政部國土管理署正加緊研擬修法草案，目前已聚焦四大方向，力拚於11月將版本送交行政院審議，並趕在本會期送入立法院討論，盼讓制度「續命」並轉為常態性法制，避免屆期後出現政策空窗期。(2025年11月1日)

方向一、設立取得容積獎勵最小基地門檻

門檻初步考慮500平方公尺(約151.25坪)，符合才能取得容積獎勵，若未達門檻，仍有房屋稅、地價稅的租稅減免。

方向二、設立住宅比率最低門檻

規劃申請案住宅樓地板面積要達2/3以上才能取得容積獎勵。

方向三、納入「老宅延壽」獎勵

將納入沒有結構疑慮「老而不危」的高齡房屋，提供整建獎勵，重點放在房屋稅、地價稅等減半優惠。

方向四、取消十年落日條款

修法取消落日條款，與「都更條例」並行。



02 ➤ 補助修繕、重建 最快年底上路

內政部國土管理署除推動危老條例修法，也同步啟動「老宅延壽機制」，預計納入危老條例體系，形成從「修繕」到「重建」的完整路徑，將採「共同維護、共同補助」的模式。政府最高補助比率達65%、上限約1,000萬元，其餘35%由住戶自行負擔。這項計畫是中央首度針對30年以上老舊住宅啟動的大規模整修方案，已在行政院核定特別預算50億元，試辦期三年，預定補助全台500棟建築，最快年底可望正式上路。
(2025年11月1日)

03 ➤ 房東逃稅！8千件查核開鋤至年底 補稅金額暴增3倍 地下租市無所遁形

配合行政院「健全房地產市場方案」，財政部除調整房屋稅稅制，並於所得稅查核部分辦理「個人不動產相關所得專案查核作業計畫」、「營利事業不動產交易所得稅專案查核作業計畫」及「境外資金匯回管理運用及課稅條例自由運用資金購置不動產及相關受益證券之查核作業計畫」等三大查核計畫。據最新報告顯示，2021年至2023年個人非自住房屋租賃所得須補稅者，每年均逾25萬件，且每年收取的相關補稅金額都高於8.23億元。針對囤房大戶查出租漏稅，目前已進行3波，2021年加強查核持有10戶以上非自住住家用房屋者租賃所得；2022年則對持有5戶以上(不含前開10戶以上案件)非自住住家用房屋者租賃所得加強查核，兩波查獲率均逾5成；2024年則強化課稅資料蒐集，挑選高風險案件加強查核。
(2025年11月1日)



04 ➤ 內政部持續蒐集各界意見 審慎研議虛坪改革

本次虛坪改革包括二大重點，首先為檢討「建築技術規則」的「免計容積」規定，希望藉由合理規範社區管理室等公設的設置面積標準，避免出現娛樂交誼廳等不實用的公共設施；其次為修正「公寓大廈管理條例」，將「停車空間」由公共設施改為專有部分，使沒有買車位的住戶可免再負擔車道公設面積。內政部表示，目前所提出的虛坪改革規劃，主要是要減少社區不實用的公共設施空間，讓民眾負擔的公設面積更為合理。考量本次檢討將對於現行公設制度及交易習慣造成變動，為讓各界瞭解虛坪改革規劃內容，內政部在今年已邀集相關機關團體及專家學者座談，目前仍持續蒐集各界建議意見並審慎研議中。(2025年10月31日)

05 ➤ 限制租金漲幅、租期 內政部修法盼改善租屋黑市

為保障租屋族權益、健全租屋市場，內政部提出「租賃住宅市場發展及管理條例」修正草案，修法重點包括「保障3年租期」、「限制續約租金漲幅」及「強化租賃雙方權益保障(租霸下車條款)」等3項。房產業者認為，這次修法最受市場討論的就是保障租期與限制租金調幅，前者無論是3年、續租的規範，或是自用收回一年內不得再出租，都會降低租屋市場房源流通；後者限制續約租金漲幅不得超過當月主計總處公布的房租指數年增率，則扭曲市場價格機制，也消弭房東修繕等資本支出意願，甚至讓房東使出收回自用的手段，副作用則是短期會降低房源，一年後透過重新復盤拉高新租金起點，全面抬升租屋成本。(2025年11月10日)

06 > 「金龍風暴」橫掃房市 房地合一稅蒸發 但這區逆勢突圍

國內房市買氣急凍，令不少屋主持有獲利空間亦有所下滑。統計財政部資料顯示，今年前10月全國個人房地合一稅累計達432.9億元，較去年同期跌幅達23.5%，稅收較去年同期566億元蒸發133.1億元；惟新北市逆勢突圍，今年前10月仍坐擁個人房地合一稅高達117.3億元，不僅名列第一，更是全國唯一維持正成長縣市，主要是區域內重劃區多且擁有議題加持所致。(2025年11月12日)

全國個人房地合一稅 1~10月稅收			
縣市	2024年 1~10月	2025年 1~10月	年增率
	單位：億元		
臺北市	62.9	45.5	↓ 27.6%
新北市	102.9	117.3	↑ 14.0%
桃園市	68.6	51.1	↓ 25.5%
臺中市	106.7	74.2	↓ 30.5%
臺南市	34.6	24.1	↓ 30.4%
高雄市	83.3	56.1	↓ 32.7%
全國	566.0	432.9	↓ 23.5%

07 > 驗屋亂象爆不停！ 內政部：市場自創超出法規 將研擬統一標準

不少民眾花錢請驗屋公司檢查新房，卻導致消費糾紛！內政部近日表示，建築法、建築技術規則及其相關規定，已規範建築物的各項安全及品質要求，另公寓大廈管理條例亦有規範建築物於公共設施點交時之規定項目及標準，惟目前驗屋許多細節內容皆非屬建築法令規範項目，實質上多為業界為符合契約要求自行創設，屬買賣雙方契約約定或行業慣例的範疇。內政部體認到民眾對於新屋品質的要求日增，對於非屬公寓大廈管理條例規定點交項目(即超出法定公共設施點交範圍的項目)，正由內政部建築研究所進行研究，俟相關檢驗方式及合格標準有研究成果時再提供民眾參考。(2025年11月16日)



政策面

不動產政策懶人包/房產政策建言

03

央行

- 114.09.18 • 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9月20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、8、23、35、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、3、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、7、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、7之1、16、18、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、12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。
- 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、7、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、8、12條條文。

內政部

- 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、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。
- 114.04.10 • 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。
- 114.04.18 • 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。
- 114.05.01 • 發布訂定「國土計畫使用許可申請辦法」、「國土計畫使用許可審議規則」及「國土計畫使用許可核發後應循事項辦法」。
- 114.05.01 • 發布訂定「一定規模以上或性質特殊土地申請使用許可認定標準」。
- 114.05.01 • 發布訂定「國土保育費及影響費收取辦法」。
- 114.05.02 • 預告修正「住宅補貼對象一定所得及財產標準」第5條附表1、第6條附表2。
- 114.05.13 • 發布修正「建築物使用類組及變更使用辦法」第2條附表2。
- 114.06.09 • 發布修正「內政部興辦社會住宅出租辦法」部分條文。
- 114.06.26 • 預告修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」應記載事項第2、3點。

內政部

- 114.06.26 • 預告修正「**成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項**」應記載事項第2點規定附件1。
- 114.07.30 • 發布修正「**住宅補貼對象一定所得及財產標準**」第5條附表1、第6條附表2。
- 114.08.05 • 發布修正「**自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法**」部分條文。
- 114.08.22 • 預告訂定「**社會住宅租金分級收費原則**」。
- 114.09.04 • 預告修正「**預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項**」記載事項第7點之1、第10點之1。
- 114.09.10 • 發布修正「**不動產估價師法施行細則**」部分條文。
- 114.09.11 • 發布修正「**公益出租人資格認定作業要點**」。
- 114.09.15 • 發布修正「**地政士法施行細則**」部分條文。

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。

行政院公共工程委員會

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

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、7、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**，該等房屋尚符合房屋稅條例第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之2條條文。
- 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**。



如欲了解更多內容，
請掃上方QRcode

財政部

- 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。
- 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。
- 114.06.06 • 預告修正「國有財產贈與寺廟教堂辦法」第2條草案。
- 114.07.25 • 預告訂定「新增其他經財政部核定不計入房屋稅條例第5條第1項第1款第2~4目納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數及適用差別稅率之房屋」草案。
- 114.09.11 • 預告修正「國有非公用不動產出租管理辦法」部分條文草案。
- 114.09.17 • 預告修正「民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法」草案。
- 114.09.17 • 預告修正「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」草案。
- 114.10.14 • 發布修正「國有非公用土地提供設置點狀及線狀公用設施使用要點」第1點、第3點規定，自即日生效。



如欲了解更多內容，
請掃左方QRcode

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。
- 114.07.22 • 發布修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」。
- 114.09.05 • 發布修正「三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定」自即日起生效。
- 114.10.17 • 訂定「內政部國土管理署新市鎮土地短期利用要點」，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、6之1、12、13、20、21、21之5條條文。
- 114.04.28 • 發布修正「農業部山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點」第5點規定及第10點附件，並自即日起生效。

農業部

- 114.04.28 • 發布修正「**行政院農業委員會林務局受理依森林法第八條租用國有林地審核注意事項**」名稱為「**農業部林業及自然保育署受理依森林法第八條租用國有林地審核注意事項**」，並自即日起生效。
- 114.08.04 • 預告修正「**農業科技園區設置管理條例**」。

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。

交通部

- 114.10.07 • 預告修正「**交通部辦理促進民間參與公共建設區段徵收取得土地處理辦法**」第2、4條草案。





政策面

不動產政策懶人包/**房產政策建言**

03

虛坪改革前情提要(一)

背景說明

- 台灣目前採用的為「虛坪制」：即在購屋登記與計價中，除了主建物及附屬建物外，「共有部分(公設)」亦被納入。

房屋坪數計算：主建物面積+附屬建物面積+共有部分面積

- 由於「共有部分(公設)」佔比偏高，且使用率及實際使用者常被質疑，導致消費者有「花錢買用不到的空間」之疑慮。

什麼是「實坪制」與「虛坪制」？

- 虛坪制：主建物 + 附屬建物 + 共有部分三者皆可登記與計價。
- 實坪制：通常主建物可登記與計價，附屬建物或共有部分則可登記但不可計價，或甚至不可登記亦不可計價。

虛坪改革前情提要(二)

虛坪制下的問題與爭議

- 公設比例高，買方實際可使用的室內空間比預期少。
- 共有部分(公設)存有**灌水疑慮**-建案雖然看起來坪數大，但實際使用面積卻少。
- 在現行制度下，買方花大錢買了非實用空間，或沒買車位卻要負擔車道持分，可能影響公平性。

實坪制轉型面臨的挑戰與阻礙

- 單價可能大幅上升：當只計算「實際使用坪數」而非所有登記面積時，**單價基數上升**。
- 現有房屋持有人權益衝擊：若改制，原已登記面積將縮小，**可能影響產權、貸款**。
- 法規、制度尚未完善：**如何界定公設登記與計價**、轉型過程如何安排，尚有許多操作細節需釐清。



針對虛坪改革制度，政府提出三大核心(一)

- 時程規劃：首波將修正《**建築技術規則**》(**電梯免計容積、管委會空間上限**)；第二波涉及產權登記的《**公寓大廈管理條例**》修正案(**車位改專有**)，則將於立法院會期提交審議。

電梯列為免計容積

電梯間和梯廳不再計入容積。

鼓勵建商多設電梯。好處包括減少尖峰時段擁擠，也提高高齡者與無障礙使用者的居住便利性。

檢討容積計算方式-管委會空間設上下限

規定管委會空間**不能超過總容積的1%**，並保障**至少20m²、最多100m²**空間。

以遏止不必要的公設，並使公設比趨於合理。

停車空間分配機制【法定停車空間改為專有部分，並有獨立權狀】

須**無償**提供予
住戶**通行**

以**車格**計算
基地持分

車位
不得外賣

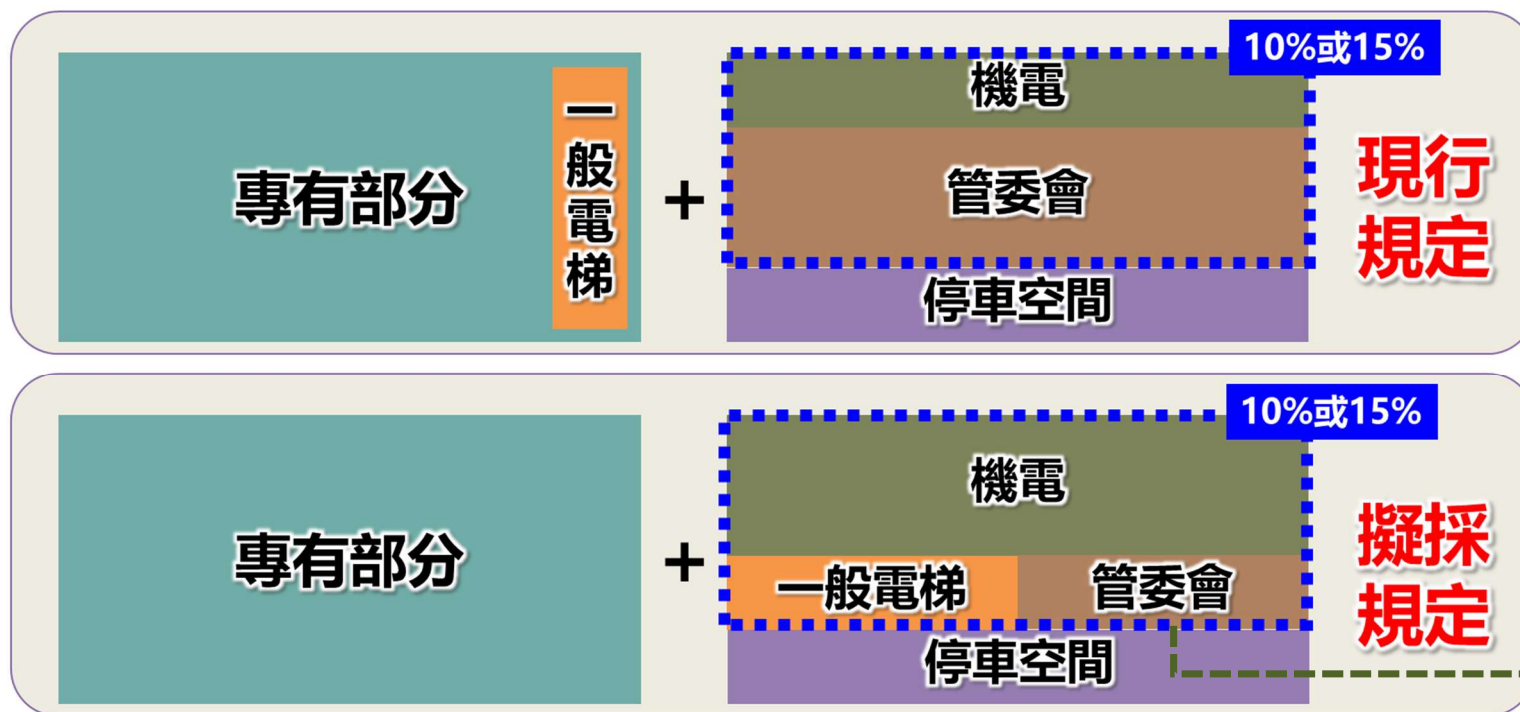
落實「**使用者付費**」原則
未購買停車位的住戶將**不需要負擔**車道面積

針對虛坪改革制度，政府提出三大核心(二)

- 虛坪改革重新檢討容積計算，將一般電梯挪至免計容積範圍內，相關圖示如下：

應計容積 (容積率) + **免計容積** = **總登記面積**

檢討容積計算方式



1. 基地容積以1%為上限
2. 不足20m²可補足差額
3. 差額不受10%或15%上限限制

延伸思考：虛坪改革難道只是「降低公設比」這麼簡單嗎？

➤ 公設的功能是什麼？

公共設施 =
維生/機電設備 + 共享空間 + ???

➤ 虛坪的定義？

《使用不到的空間》
可以用而不去用？
不歸購屋者使用？



一. 調降公設比會發生什麼事？

1. 建商成本及房屋售價不變
2. 房屋售坪減少
3. 新建案建坪單價可能拉高
4. 可能拉抬中古屋房價

二. 沒買車位真的使用不到車道？

機車通行？
裝修工程臨停？
避難空間？

延伸思考： 沒買車位仍要負擔車道公設？車位登記面積怎麼來的？（一）

總銷(含車位)：12,000坪

專有部分 6,000坪

車位 300個

公共設施

- 梯廳、管委會
- 機電
- 其他公設

共有部分：6,000坪

2,769坪

3,231坪

【舉例說明】

公設比：35%

總專有/(總專有+公設) = 100%-35% = 65%

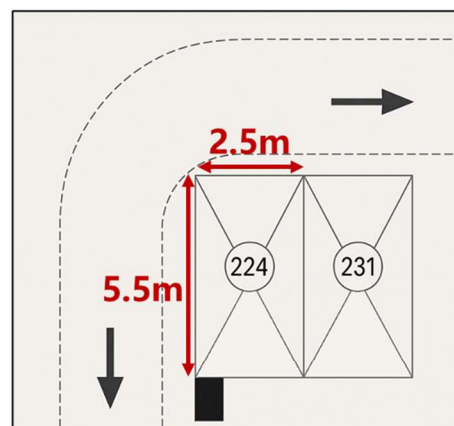
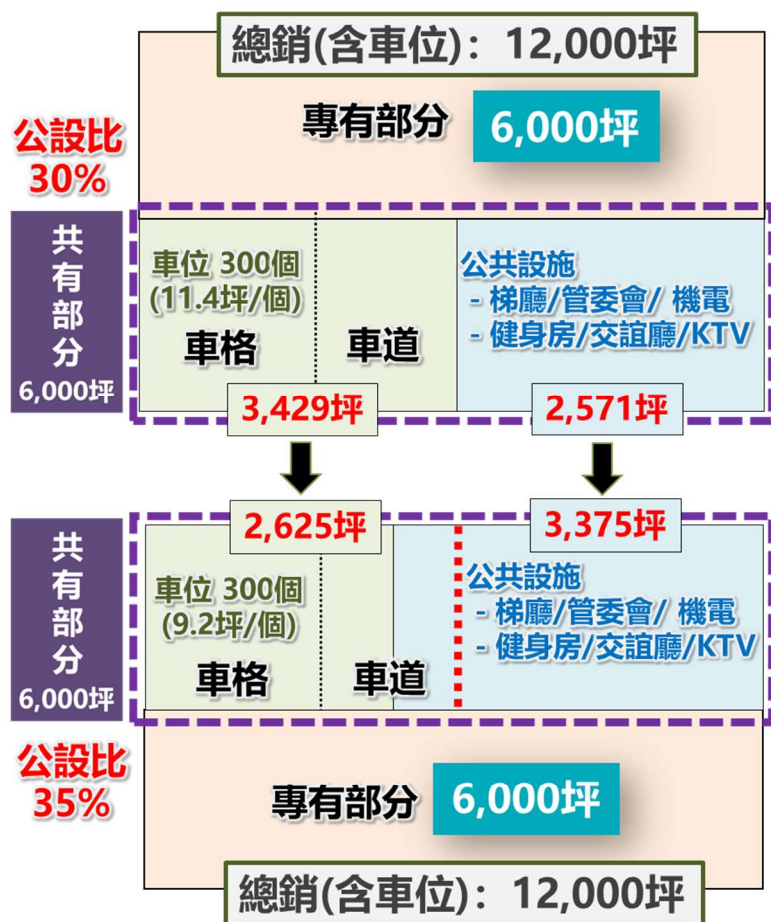
總銷(不含車位) = 6,000坪 / 65% = 9,231坪

總車位面積 = 總銷(含車位) - 總銷(不含車位)
= 12,000坪 - 9,231坪 = 2,769坪

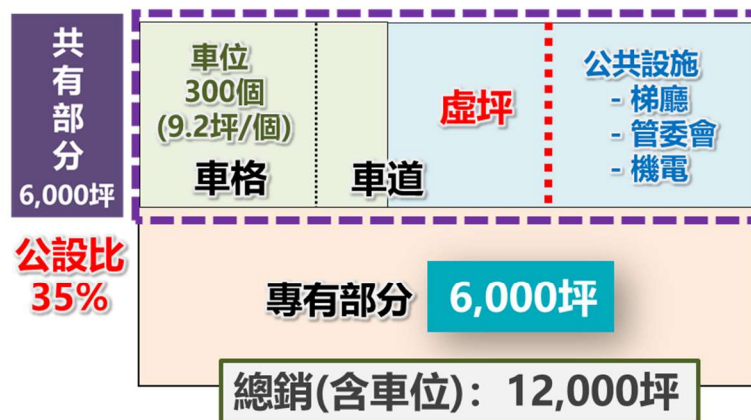
車位面積 = 2,769坪 / 300個 = 9.23坪/個



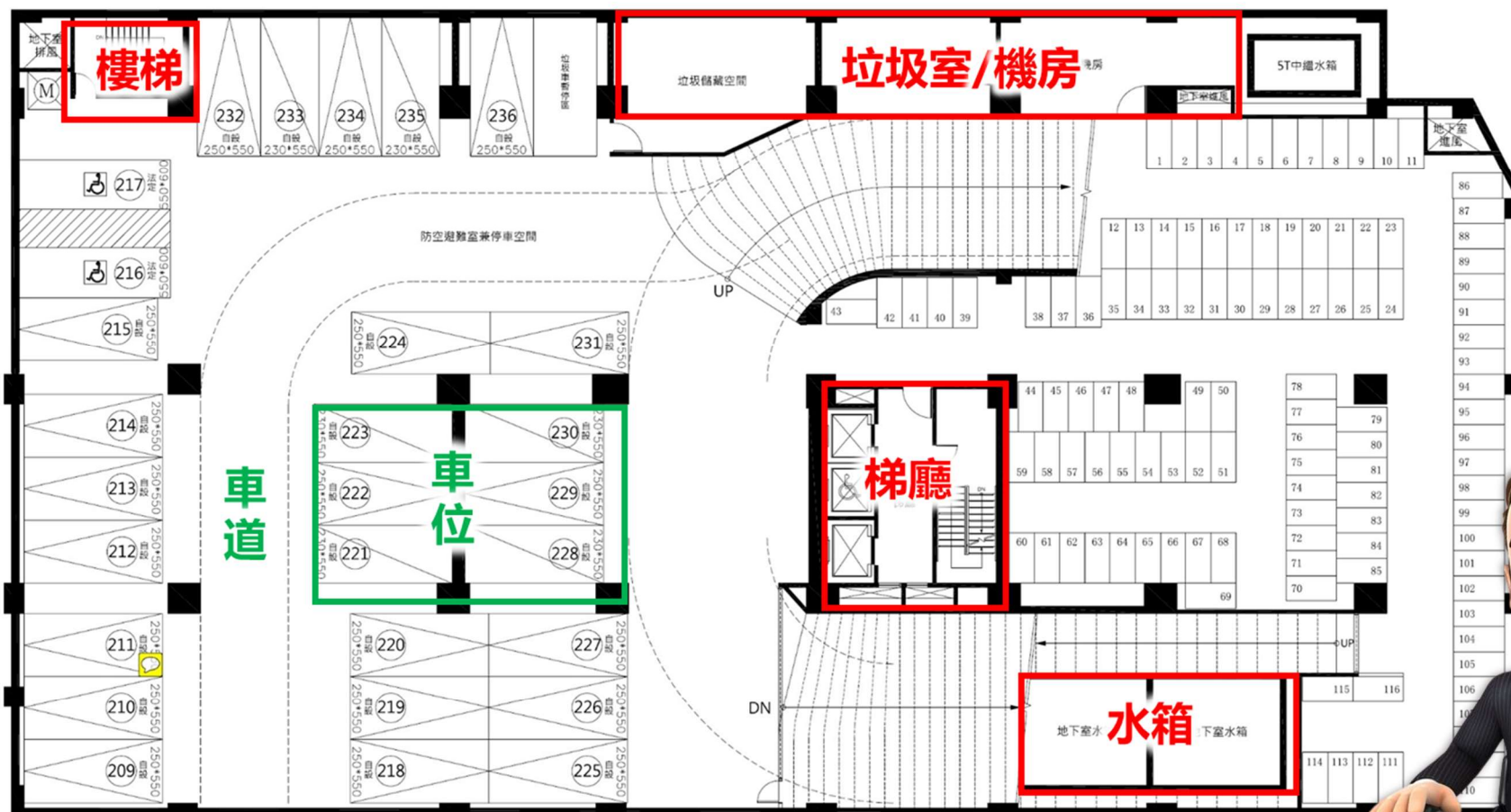
延伸思考： 沒買車位仍要負擔車道公設？ 車位登記面積怎麼來的？（二）



車格面積
 $2.5 \times 5.5 = 13.75 \text{ m}^2$
(約4.16坪)



延伸思考： 沒買車位仍要負擔車道公設？ 車位登記面積怎麼來的？（三）



針對虛坪改革制度，中華民國不動產聯盟總會提出建言(一)

政策目前提出方案之問題點：改革標準化空間配置不足

- 一、目前方案僅保障約6坪管理空間，不足以應付現代社區運作需求。
- 二、容積上限(基地1%)彈性不足，當戶數越多時，空間反而更不敷使用。



- **都市住宅已朝向大量體(單一社區戶數多)發展**，因此在管理機制、安全維護、物流動線與衛生品質上的要求比以往更高。在這樣的背景下，現代公設的規劃核心並非營造「奢華配備」，而是確保建築在日常運作中能順暢、安全且高效，滿足當代居住所需的基本功能。
- 在高密度居住的情境下，公共設施的重要性自然與過去不同。以**管理室**為例，**電商快速發展**，使住戶每日收發的包裹量大幅增加，也**衍生更高的安全控管、存放空間與人力配置需求**。現代社區的**管理室****早已不只是傳統的警衛哨**，而是**同時承擔「物流中心」與「行政中心」的角色**。
- 然而，**改革方案中對空間的標準化設計**，卻**與實際使用情況明顯脫節**！方案僅保障「20m²(約6坪)」的最低標準，這與現代社區的需求相差甚遠。6坪的空間可能連包裹暫存區、CCTV監控設備機櫃、總幹事的基本辦公桌都難以完整配置，更別說提供區權會這一關鍵社區民主運作機制所需的會議空間。

針對虛坪改革制度，中華民國不動產聯盟總會提出建言(二)

維持社區運作
必要機能的公設
， 算是虛坪？

軟性公設對於建立
和諧的社區至關重要
， 也算虛坪？



針對虛坪改革制度，中華民國不動產聯盟總會提出建言(三)



物流與衛生管理

- ✓ **宅配室/管理室**：包裹量因**電商成長**而大幅增加，更須優化空間與設備，方能提升管理效率。
- ✓ **垃圾回收室**：提供集中回收與廚餘冷藏，改善衛生並讓住戶不受垃圾車時間限制。



防災與機電維生機能

- ✓ **防災中心**：緊急事件的指揮核心，整合消防、廣播與監控系統，是**社區的安全中樞**。空間不足將造成救災與資訊判斷混亂。
- ✓ **機電維生空間**：存放水、電、瓦斯、電信與消防等重要設備，確保住戶生活不中斷，是**建築機能運作**的**基礎**。



社區治理與行政

- ✓ **物業管理辦公室/管委會空間**：此空間是**財務、規約與修繕管理**的核心，也是高效運作與社區資產保值的重要基礎。



社區公設
核心價值



接待訪客所需空間

- ✓ **會客空間**：提供訪客接待與社交用途，避免陌生人進入私人領域，也是目前小宅家庭空間不足的備用接待空間方案。



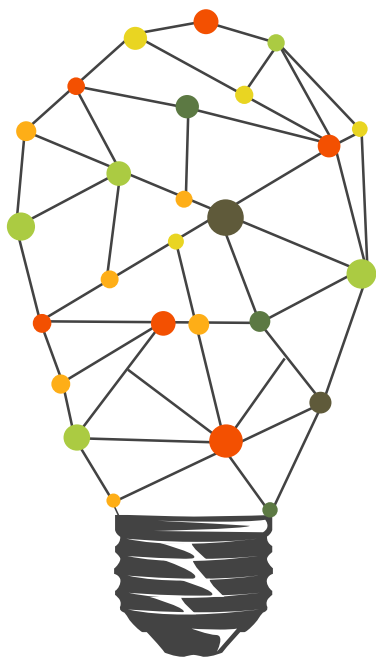
居民互動與休憩

- ✓ **社區居民互動空間**：交誼廳、閱覽室等公共場域能促進鄰里交流，建立互助與社區認同。這不僅是社交空間，更是提升幸福感與形成支持網絡的重要基礎。
- ✓ **運動休憩空間**：健身房、遊戲區與花園提供便利可及的日常運動與放鬆場域。它是平衡都市生活壓力、促進健康與提升生活品質的重要設施。



能支撐社區安全運作，且能創造健康幸福感的空間，不應被單純以「虛坪」介定其價值！

針對虛坪改革制度，中華民國不動產聯盟總會提出建言(四)



建議改革
方向



公設分類應更精緻化：區分「運營必要」與「休閒附加」。



管理與維生空間應設最低標準 + 彈性上限(依戶數或建築型態調整)。



避免以「壓低公設比」取代「提升公共空間及生活品質」。



核心精神不是『減少公設』
而是確保『必要公設足夠而不浪費』



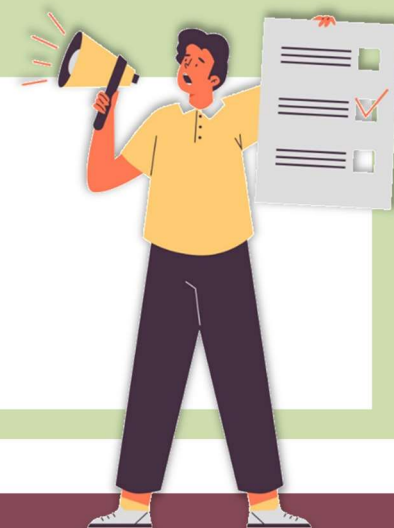
虛坪改革進程與未來對市場的影響

台灣目前改革進度

- 政府提出「虛坪改革」方案，目標為降低公設比約5~10%作為過渡。預計未來一般住宅公設比可望控制在約25~30%區間。
- 消費者教育、制度調整、資料公開、監管機制是改革關鍵。

對購屋者與市場的影響

- 購屋者：須認知公設比、登記坪數、實用坪數三者間之差異。
- 建商：須調整設計、減少低效公設、重新規劃財務模型。
- 市場走向：若實坪制普及，可能促使「坪數大但公設比高」的模式被淘汰。
- 二手屋與中古屋：公設比過高或實用率低的建物賣相可能受影響。



虛坪改革可能帶來的負面效果(一)

- 虛坪改革目的雖為提升交易透明與公平性，但也有不少潛在負面影響及風險。以下整理幾點可能的負面效果，讓大家在關注此議題的同時，能有比較全面的思考：

售價可能反而上升

1 可銷售坪數縮減 → 單價上漲風險

若原納入「公設/虛坪」的面積不再計入或計算方式改變，建商為維持原總價，可能提高每坪單價。

2 成本與總價不變 但交易數據變小

建築成本、機電、公共空間等並未減少，但登記面積縮水，反而使每坪價格「顯得更貴」。

3 附帶空間 單價同步上調

若停車位、車道、設備空間等改登記為「專有」，也可能推升車位或附屬空間售價。

4 消費者負擔未必下降

即使政府預期實坪化能提升透明度、降低公設比，但若總價不降、單價變貴，實際購屋負擔仍不一定改善。

虛坪改革可能帶來的負面效果(二)

新舊制並存的混亂期

1 「新制案 vs 舊制案」 比較困難

相同總價，新制案因登記坪數較少而顯得單價較高，可能造成比價混淆。

2 契約邏輯重構 影響都更、危老案

過去合建契約多以「保證坪數 + 約定坪數」為基礎，新制度若改變登記方式，可能影響權益計算與履約方式。

3 市場呈現制度片段化

若僅適用新案、舊案仍採舊制，甚至同一建商出現兩種制度，將增加市場理解成本並影響交易效率。



虛坪改革可能帶來的負面效果(三)

實際效果與預期有落差

1 誤以為實坪制會使房價下降

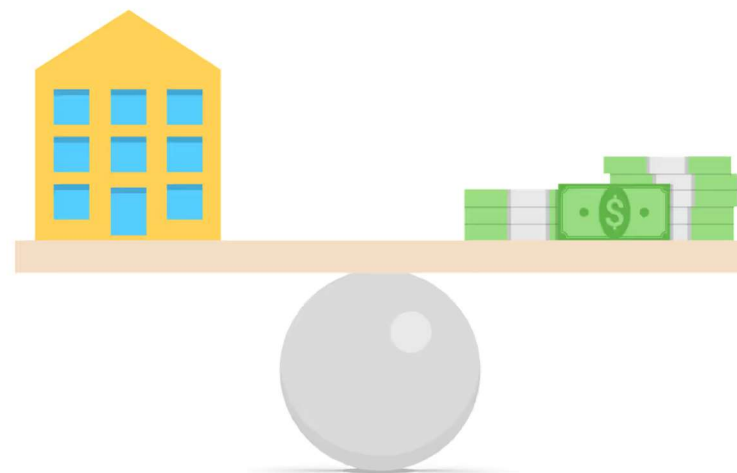
若未明確溝通改革目的，民眾可能誤認「取消虛坪 = 房價變便宜」，但專家估計公設比降低對總價影響有限。

3 資訊判讀期需重新建立標準

新舊制並行期間，消費者將更難判斷「實坪、公設、附屬空間」比例與價值，反而可能讓交易透明度造成短期下降。

2 心理落差造成反感或反彈

若交易單價不降反升，容易引發輿論批評與執政當局的信任危機。



虛坪改革可能帶來的負面效果(四)

開發商成本壓力增加

1 設計與營建成本仍存在，不因制度改變降低

公共空間、機電系統、管線空間仍需建置，但若無法計入銷售面積，成本將更難攤提。

3 存量案或設計完成案需重新調整

若制度推動時間壓縮，建商可能面臨重新規劃、修訂廣告與銷售資料、調整契約格式等額外成本。

2 進度可能延滯都市更新與危老整建

制度不確定性增加，導致危老、都更案整合難度提高，進而拖慢整體城市更新速度。



虛坪改革可能帶來的負面效果(五)

可能削弱都市更新與重建誘因

1 投資報酬率重新計算 效益可能變差

若可銷售坪數減少或計價邏輯改變，建商與地主的回收計算模式被重設，誘因可能下降。

3 誘因制度需同步重設

如車位認定、公共空間規劃與容積獎勵未同步調整，恐造成執行層面衝突。

2 法規與契約 不確定性升高

未同步修法或未設計過渡期，可能導致投資決策延遲、建案減少，影響市場供給與城市更新節奏。



延伸思考：從歷史借鏡看「虛坪改實坪」的典型陣痛是什麼？

01 價格認知上的「視覺衝擊」

單價(每坪/每平方公尺)幾乎一定會看起來變高，因為分母變小了。

02 新舊制度並存期間的資訊混亂

新案用新制、舊案用舊制，買方**比價變得困難**。大量資料包含合約、銷售說明書等都要修改，**短期內錯誤與爭議恐會增加**。

03 投訴與爭議上升，監管機關負擔變重

香港在新政實施三年內，針對銷售的投訴就有上百件，主要集中在資訊揭露與廣告問題，這反映出：制度設計再好，一旦牽涉到大量銷售行為和商業慣例，實施前期幾乎注定是「邊做邊調整」。

04 公共空間與維護責任的「被弱化」風險

若只強調室內計價，可能讓開發商縮水公設，也讓住戶誤以為公設與自己無關。

05 政策期待過高，後續「失望情緒」發酵

許多人誤以為改成實坪制後，房價會明顯下跌或房市回溫。但專家指出，這項改革主要是提升計價透明度，並不會改變土地、利率等影響房價的核心因素，因此價格不一定會下降。



針對政府為防詐而擬將二類謄本全面隱蔽政策， 中華民國不動產聯盟總會提出建言(一)

政策目前提出方案之問題點：

一、全面遮蔽地主資訊，與民法「物權公示」原則相違：

不動產制度核心即「登記公示」，過度隱匿地主資訊，已非個資保護範疇，而是**妨礙市場公信**，與法制精神相悖。

二、影響合法專業者**無法履行查證義務**，反使詐騙更有可乘之機：

不動產經紀人、地政士、估價師、建築師等依法負查證責任，包括：

1. 權利來源、所有權人及共有情形查證。
2. 設定、移轉等權利審視，以便協助消費者辨識交易真偽。

然而改制後，專業人員將無法完成法定義務，反衍生風險且**責任不明**。



針對政府為防詐而擬將二類謄本全面隱蔽政策， 中華民國不動產聯盟總會提出建言(二)

政策目前提出方案之問題點：

三、反助長不法、增加民眾受害機率：

資訊越不透明，越易被不肖人士有機可乘，可能衍生以下問題：

1. 冒名出售或偽冒地主身分的案件增多。
2. 共有人未經同意擅自出售，但卻無從查證並糾正。
3. 市場資訊**失去公開驗證機制**，民眾更難判斷交易真偽。

上述結果不僅提高交易風險，也與「防制詐騙、保障民眾權益」的初衷背道而馳。

四、國際制度均採「**可監管查閱模式**」：

多數國家採**分級查閱、留存查詢紀錄制度(詳下頁表示)**。先進國家乃採**原則公開**，而非政府以防詐為由鼓勵民眾全面隱匿。其實現行詐騙集團早已掌握全台資料，隱匿並非有效解方。我國若全面封閉資訊，恐反成詐騙樂土，亦削弱產業的專業信任度。

針對政府為防詐而擬將二類謄本全面隱蔽政策， 中華民國不動產聯盟總會提出建言(三)

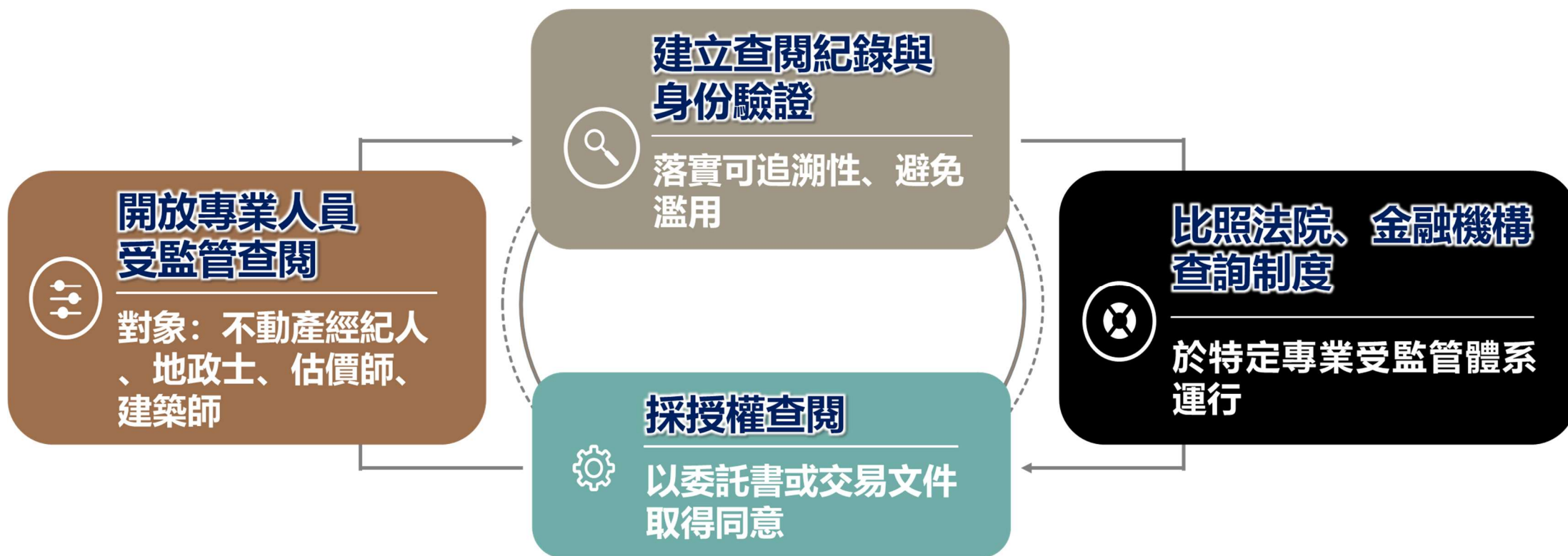
國際制度參考



國家	公示制度	查詢限制	特色
日本	公開 不動產登記事項	身分需認證、 用途審查	名義人資訊 可依法取得
德國	登記公開制度	需具利害關係/ 專業身份	強調市場誠信 與法律責任
美國	完全公開登記	不得隱匿	資訊完全公開查閱 有跡可循

針對政府為防詐而擬將二類謄本全面隱蔽政策， 中華民國不動產聯盟總會提出建言(四)

- 為兼顧隱私、防詐與交易安全，本會建議採以下四大策略進行控管：





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