



中華民國不動產聯盟總會

114年Q2 不動產資訊動態 季報

- Quarterly Report 114.07.31 -

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.38

總體經濟指標/價量分析/近期房產新聞焦點

3

政策面-----P.88

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

根據內政部統計，今年上半年全台買賣移轉棟數僅約13萬棟，年減幅高達26.4%，創下近八年來新低，顯示房市交易明顯降溫。若進一步扣除新成屋保存登記的部分，實際市場交易動能更顯疲弱，顯示買氣低迷、觀望情緒升高。

這波降溫並非單一因素所致，而是多重壓力交織所形成的結果。高利率環境延續，加上央行趨嚴的金融政策，讓消費者貸款壓力加劇，購屋意願轉趨保守。另一方面，全球經濟成長趨緩、地緣政治風險升高，皆進一步衝擊民眾對未來的信心，進而影響整體內需消費。

房市疲弱的背後，實則反映整體內需經濟的隱憂，也直接衝擊近百萬不動產與相關產業從業人員的生計。此時此刻，我們更應將焦點回歸經濟發展與民生穩定。當前各行各業皆在尋求突圍，產業界期盼的不只是短期紓困，而是有方向、有溫度的政策引導與支持，讓產業能穩步前行、讓民眾重新看到希望。

因此，本會呼籲朝野各界摒除內耗，攜手聚焦「力拼經濟、改善民生」的核心目標。唯有回歸理性政策討論，走出辦公室、深入產業現場，傾聽第一線聲音，方能制定出貼近實況、真正有效的政策方案。不動產業是內需經濟的重要引擎之一，更牽動民眾的資產信心與生活品質。此刻正是重建信任、穩定經濟的關鍵時機。盼各界共同努力，為產業注入新動能，為民眾創造更穩定的生活環境。您說是嗎？

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



114年6月9日

推動建築經理業業必歸會
與住宅法修法座談會

活動花絮



114年6月9日活動照片

不動產仲介業



王瑞祺
理事長

-  營保基金主任委員 張世芳
-  常務監事召集人 郭子立
-  秘書長 黃俞蓁

總開業家數
9,280家

營業員 持照人數：182,312人
從業人數：65,229人

經紀人 持照人數：14,364人
從業人數：11,858人

營業保證金累計金額
約\$24.6億

會員團體數：7
(六都及台灣省公會)

台灣省公會會員數：13



中華民國不動產仲介經紀
商業同業公會全國聯合會

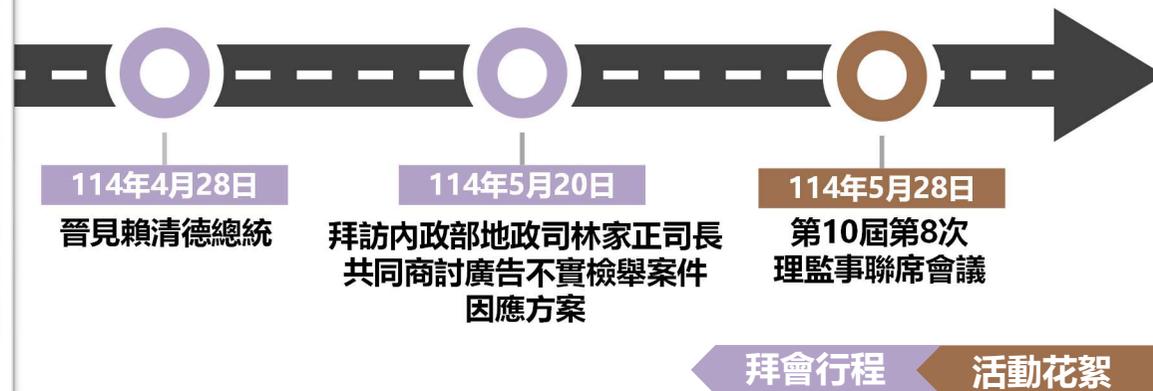
不動產仲介業



中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會



114年5月20日活動照片



114年5月28日活動照片



114年4月28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6月17日

金門縣公會
參訪交流

114年6月24日

苗栗縣公會
參訪交流

114年7月28日-8月17日

820房仲日
公益捐血活動環島接力
【8/17台北市誓師大會】

114年9月24日

第24屆傑出金仲獎
楷模頒獎典禮

活動花絮

活動預告



114年6月17日活動照片



114年6月24日活動照片

地政士



鄭子賢

理事長

 常務監事召集人 周永康

 秘書長 林育存

地政士

持照人數：29,760人
開業人數：10,537人

登記助理員人數
7,311人

各縣市公會
會員團體數：26



社團法人中華民國地政士公會
全國聯合會

地政士



社團法人中華民國地政士公會全國聯合會

114年7月10日

不動產學院業務推廣暨地政士注意義務防詐宣導

114年7月17日

114年議事規則研習會

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

114年9月13-14日、19-21日

不動產學院第五期南部場

建議修正地政士法第七條增加地政士職前訓練，及增訂第八條之一發給專業領域訓練合格證明

活動預告

活動花絮

業務推動



114年7月10日活動照片



114年7月17日活動照片

租賃住宅服務業



劉貞君
理事長

-  營保基金主任委員 陳柏勳
-  常務監事召集人 林培生
-  秘書長 蘇昱彰

累計繳存業者家數
2,529家

租賃住宅管理人員數
21,955人

營業保證金累計金額
約\$3.47億

各縣市公會：19
會員團體數



中華民國租賃住宅服務
商業同業公會全國聯合會

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5月6日
臺中市租賃公會
授證典禮

114年5月12日
參訪日本衛富達及
日本賃貸住宅管理協會

114年5月21日
高雄市租賃公會
授證典禮

114年5月22日
臺南市租賃公會
授證典禮

114年6月4日
第3屆第1次
會員代表大會
暨理監事選舉

114年5月27日
宜蘭縣租賃公會
授證典禮

114年5月23日
新北市租賃公會
授證典禮

114年7月30日
營保金第3屆
第1、2次會議

114年8月6日
全聯會第3屆第2次
理監事聯席會議

活動花絮
活動預告



114年5月12日活動照片



114年6月4日活動照片

不動產開發業



吳國寶
省公會理事長

- 監事會召集人 張登陸
- 秘書長 黃榮昌

各縣市公會
會員團體數 : 13

(花蓮縣、宜蘭縣、基隆市、新竹市、
新竹縣、苗栗縣、南投縣、彰化縣、
雲林縣、嘉義市、嘉義縣、屏東縣、
臺東縣等13個縣市)

會員代表人數
162人



臺灣省不動產建築開發
商業同業公會聯合會

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5月27日

第11屆第6次
理監事聯席會議

114年5月27-28日

二天一夜
理監事聯誼活動

114年6月12日

【加強財務管控，
並格盡企業責任】
研討會

114年7月30日

「114年度第1次法規委員會」
暨「秘書長會務工作研習」
聯席會議

向內政部國土管理署提出建議，針對114年1月13日「**建築法第71條竣工圖簽章執行方式研討會議**」結論，再次廣邀相關權益人召開協商會議，研議更合適之執行準則。

活動花絮

活動預告



114年5月27日活動照片



114年6月12日活動照片

室內設計裝修業



劉易鑫

理事長

常務監事召集人 孫 因

秘書長 王心彧

專業技術人員持證數
33,561人

公司家數
(含設計及施工)
16,943家

各縣市公會：8
會員團體數

(台北市、新北市、桃園市、台中市、台中市直轄市、台南市、高雄市、高雄市新公會等8公會)



中華民國室內設計裝修
商業同業公會全國聯合會

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

活動花絮

業務推動

114年6月12-15日

2025台灣國際室內設計博覽會
及室內設計師節

配合國土管理署「有關建築物室內裝修設計委託及工程承攬定型化契約應記載及不得記載事項研修案」

建請主管機關研修現行「室內裝修業、室內設計業、室內裝飾業營業項目內容及代碼」



114年6月12日活動照片



114年6月12日活動照片

建築經理業



鄭重

理事長

常務監事召集人 黃瑞麟

秘書長 蕭明康

何謂建築經理?

建築經理公司結合建築、金融、地政、法律專家，其目的在於保障消費者權益、穩固金融業債權及增進建築業者信譽，經由建築經理公司居間調和，確保房屋交易過程之公正性、合法性與合理性。

總開業家數

101家

各縣市公會
會員團體數：20



中華民國建築經理
商業同業公會

建築經理業



中華民國建築經理商業同業公會



114年5月23日活動照片



114年6月24日活動照片

活動花絮

活動預告



公寓大廈管理維護業



高敏瀟

理事長

常務監事召集人 潘睿彬

秘書長 吳郁涵

總開業家數
826家

公寓大廈事務管理人員

持照人數：99,852人
從業人數：3,411人

會員團體數：8公會

會員代表數：61名
含贊助會員1名

公寓大廈技術類人員

持照人數：14,833人
從業人數：2,942人



中華民國公寓大廈管理維護
商業同業公會全國聯合會

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4月10日

高理事長代表產業
參加公寓大廈管理條例
30周年立法院公聽會
反映產業意見

114年4月28日

高理事長代表產業出席
國家住都中心舉辦
安居好室社會住宅物業管理座談會
反映產業意見

114年9月23日

2025年度論壇
【智慧永續社區的韌性治理：
從智慧運用到防災的新思維】

敬請鎖定本會官網
以掌握活動消息



活動花絮

活動預告



114年4月28日活動照片



114年4月10日活動照片

保全業



張達錫

理事長

 監事會召集人 高天達

 秘書長 洪龍旭

保全員廣義從業人數
30萬人

總開業家數
690家

會員團體數：8公會

會員代表數：150名



中華民國保全商業
同業公會全國聯合會

保全業



中華民國保全商業同業公會全國聯合會

新聞消息

活動花絮

業務推動

活動預告

114年6月24日

114年保全人員防災士培訓開訓典禮
新聞連結請掃>>



114年6月24日

常務理、監事會議

防災士證照納入
保全職前訓練與在職訓練

114年7月16日

理、監事會議



114年6月24日活動照片



114年6月24日活動照片

建築材料業



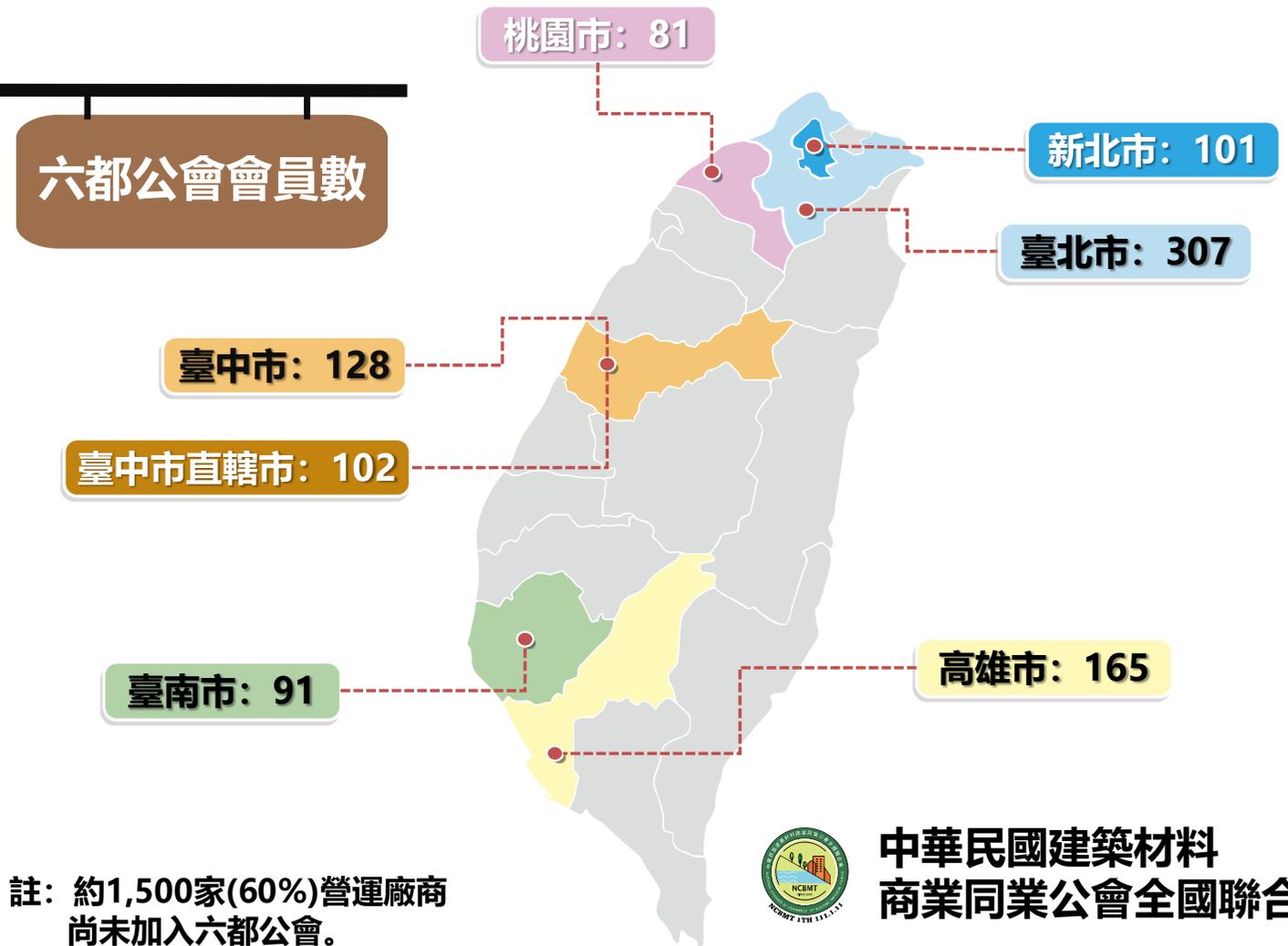
林則彬

理事長

常務監事召集人 章曉輝

秘書長 范惠珍

六都公會會員數



註：約1,500家(60%)營運廠商尚未加入六都公會。



中華民國建築材料商業同業公會全國聯合會

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5月28日

第2屆第1次會員大會暨理事長交接就職典禮
新聞連結請掃>>



114年7月8日

修正應施檢驗「木製板材」及「耐燃合板」商品檢驗規定說明會

114年7月11日

【AI人才全方位實戰課】即刻儲備你的AI戰力

推動建築材料業者納入「業必入會」制度規範

台灣鐵路公司自114/6/23起調漲運費，建議交通部能審慎調整處理，以穩定建築材料物價



114年5月28日活動照片

114年9月10-14日

2025台灣消費性產品 韓國釜山拓銷團

更多資訊及報名連結請掃>>



建情內政部國土署成立《外牆磁磚鋪貼技術士》訓練、檢定、執照認證，建立專業證照施工者責任制度，根本解決外牆磁磚剝落問題，確保建築居住安全

新聞消息

活動花絮

業務推動

活動預告

建築師



崔懋森

理事長

 常務監事召集人 陳慶利

 秘書長 陳雅雯

建築師

持照人數：8,792人
開業人數：5,000人

總開業家數
4,668家

各縣市公會：
會員團體數：21



中華民國
全國建築師公會

建築師



中華民國全國建築師公會

114年5月22日

AI應用線上直播講座
【Krita中的AI應用：
實現可調式變化的設計】
直播回放請掃>>



114年6月19日

AI應用線上直播講座
【AI新紀元：從
Creator 到 Curator】

建議修正「機關委託
技術服務廠商評選及
計費辦法」草案

重新釋示「建築物屋頂
水箱側牆及平頂是否可
與結構外牆共構」

推動本會數位化服務

成果發布
獲內政部評鑑為114年度
優等工商自由職業團體

活動花絮

業務推動

成果發布



114年5月22日活動照片



114年6月19日活動照片

不動產估價師



郭國任

理事長

 常務監事召集人 鄭清中

 秘書長 葉玉芬

總開業家數
340家

不動產估價師
持照人數：720人
開業人數：528人

會員團體數：7
(六都及中台灣估價師公會)

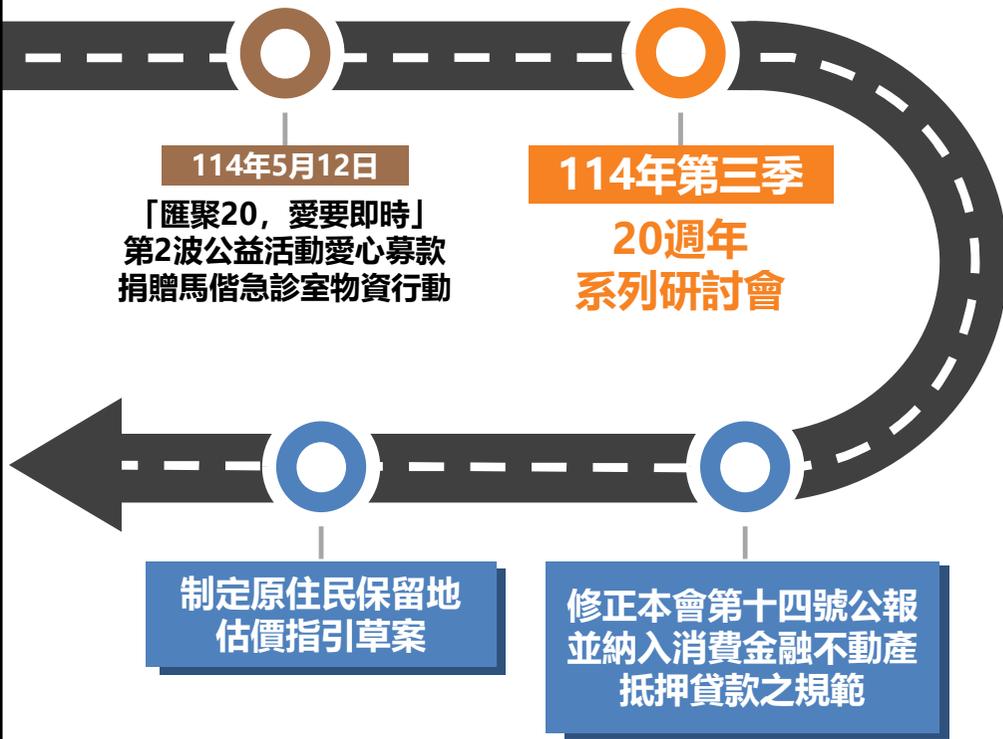


中華民國不動產估價師公會
全國聯合會

不動產估價師



中華民國不動產估價師公會全國聯合會



今年適逢本會成立20周年，不僅象徵不動產估價師產業發展之重要里程碑，亦兼具我們堅守專業的承諾以及回饋社會的契機。不動產市場舉凡資產買賣、土地徵收、都市更新、銀行抵押貸款、法院法拍等的價格評估，大多仰賴不動產估價師產業的專業及品質，確保民眾財產權益、交易市場秩序以及金融穩定。在本會長期耕耘下，定能提升民眾對不動產估價產業的信任，使不動產估價產業結構更完備。

活動預告 → 活動花絮 → 業務推動

記帳士



賴妙菊

理事長

監事會召集人 陳炫銘

秘書長 王桂香

記帳士

持照人數：10,885人
執業人數：4,998人

總開業家數

4,831家

各縣市公會
會員團體數：16



社團法人中華民國
記帳士全國聯合會

記帳士



社團法人中華民國記帳士全國聯合會



114年7月1日活動照片

成果發布

活動花絮

業務推動

- 一、新設立公司籌備處帳戶設立困難，建請檢討相關洗錢防制規範與銀行審查標準。
- 二、記帳士業繳稅疑似洗錢帳戶牽連，建請討論相關防範建議。

成果發布

獲內政部評鑑為114年度特優工商自由職業團體

114年7月1日

財政部稅務節暨績優記帳士表揚大會

114年7月24日

經濟部投資審議司「新版僑外線上申辦系統說明會」線上課程

冷凍空調業



吳建興
理事長

- 常務監事召集人 周瑞法
- 秘書長 張錄宇

會員團體數

台灣省公會：120人
 臺北市公會：230人
 桃園市公會：33人
 臺中市公會：50人
 高雄市公會：42人



歡迎關注本會粉絲專頁

設立技師事務所 185人

組織或受聘技術顧問公司 150人

冷氣空調技師

持照人數：970人
 執業人數：335人



中華民國冷凍空調
技師公會全國聯合會

冷凍空調業



中華民國冷凍空調技師公會全國聯合會

活動花絮

114年5月8日

冷凍空調系統
在新世代建築的深度節能
與淨零永續應用主題研討會

活動相關新聞
請掃>>



114年5月13日

工業冷凍空調系統實用設計方案
及快速參考手冊新書發表暨
技術交流研討會

114年6月24日

第10屆第11次
理監事聯席會議

114年6月17日

參與台灣能源技術服務產業發展協會
舉辦20週年慶暨第7屆第3次會員大會活動
之「ESCO產業如何因應AI及數位化之衝擊」
專家學者交流會



114年5月8日活動照片



114年6月17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6月27日

參與國立臺北科技大學能源與冷凍空調工程系暨日本新晃工業株式會社「國際產學實習合作備忘錄簽約典禮」活動

114年7月14日

冰水機能源效率分級標示管理機制宣導及交流會

114年10月14-16日

2025年國際冷凍空調綠能科技展

更多活動資訊及報名請掃➤



為促進我國工程師國際流動與技術輸出，本會加入中國工程師學會，並配合政府國際經貿談判策略，推動「技師相互認許協議配合事項」之相關工作。

活動預告 活動花絮 業務推動

國立臺北科技大學能源與冷凍空調工程系暨日本新晃工業株式會社國際產學實習合作備忘錄簽約典禮



114年6月27日活動照片



114年7月14日活動照片

廚具櫥櫃業



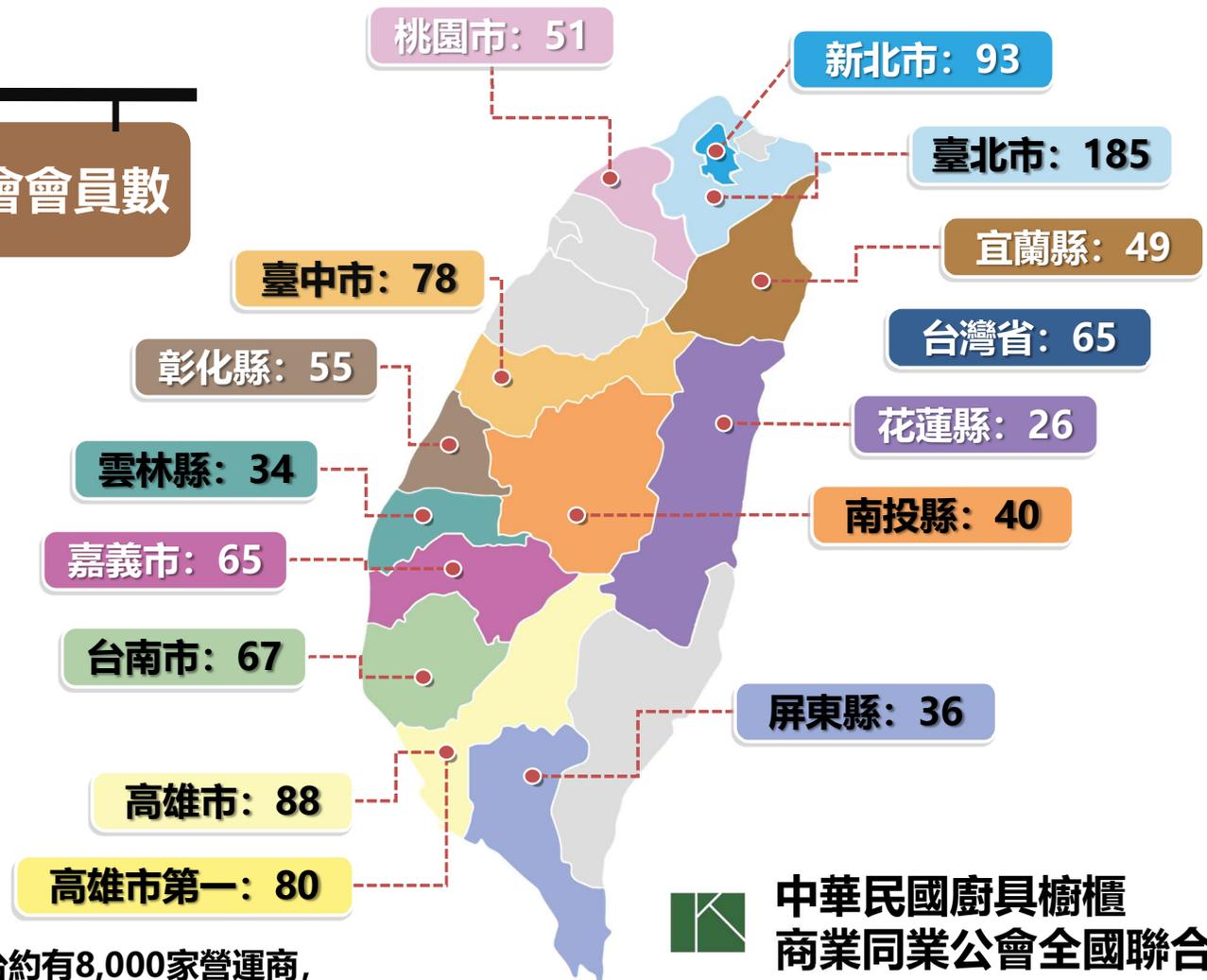
游秋男

理事長

常務監事召集人 陳冠豪

秘書長 鄭家順

各公會會員數



註：全台約有8,000家營運商，其中1,012家加入公會。

中華民國廚具櫥櫃商業同業公會全國聯合會

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6月26日
第8屆理事長暨
理監事就職典禮

推動【廚具設計
安裝證照】國考

115年3月
第8屆第2次
會員大會

活動預告 活動花絮 業務推動



114年6月26日活動照片



114年6月26日活動照片

縣市不動產聯盟



臺北市不動產聯盟協會

114年5月21日

建案參訪活動
《金朋建設-金朋馥荔》

114年6月18日

理監事聯席會議

114年7月16日

會員大會暨專題演講
【碳費倒數計時：
建築與不動產業的零塗碳突圍】

114年10月15日

專題演講
【AI勢不可擋，商業自媒體
分身，AI還能幫你做什麼？】

活動花絮

活動預告



114年6月18日活動照片



114年5月21日活動照片



114年6月18日活動照片

縣市不動產聯盟



臺中市不動產聯盟協會



114年7月3日活動照片



114年7月3日活動照片



114年7月3日活動照片



114年7月3日
第6屆第2次
會員大會

114年底
參訪逢甲大學
共善樓

114年12月4日
高峰論壇

- 活動花絮
- 活動預告

縣市不動產聯盟



南投縣不動產聯盟協會

114年7月18日

「預售屋與成屋交易法制及實務」
講習課程

114年7月18日活動照片

近期預售屋爛尾案件頻傳，嚴重打擊購屋族群的信心。為加強消費者保障，本協會攜手縣內各不動產公會與南投縣政府地政處，聯合舉辦「預售屋與成屋交易法制及實務」講習課程，由行政院消保處諮議陳世光擔任講師，在場與會者受益良多。講師亦提及，未來政府將朝向預售屋履約保證制度與定型化契約內容的檢討方案，以全面強化對買方權益的保障。

活動花絮

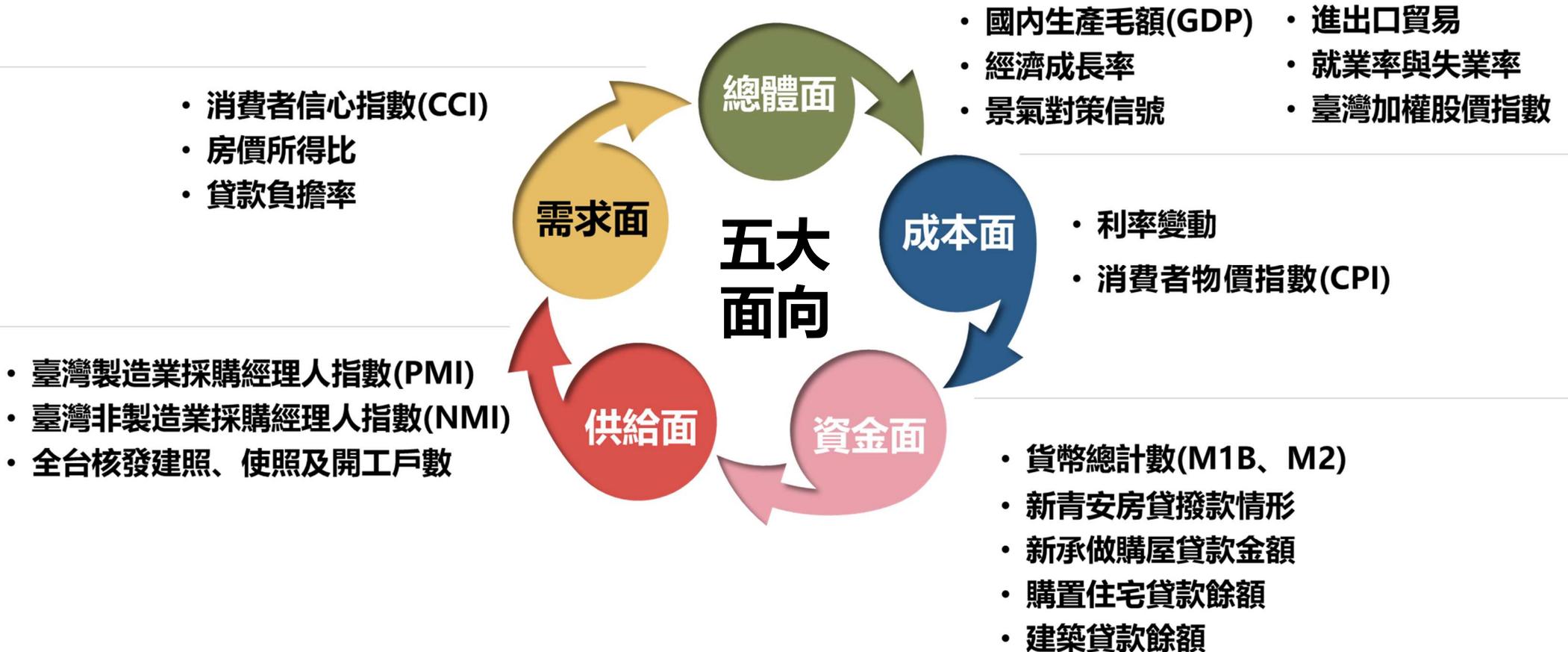


市場面

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)



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**。

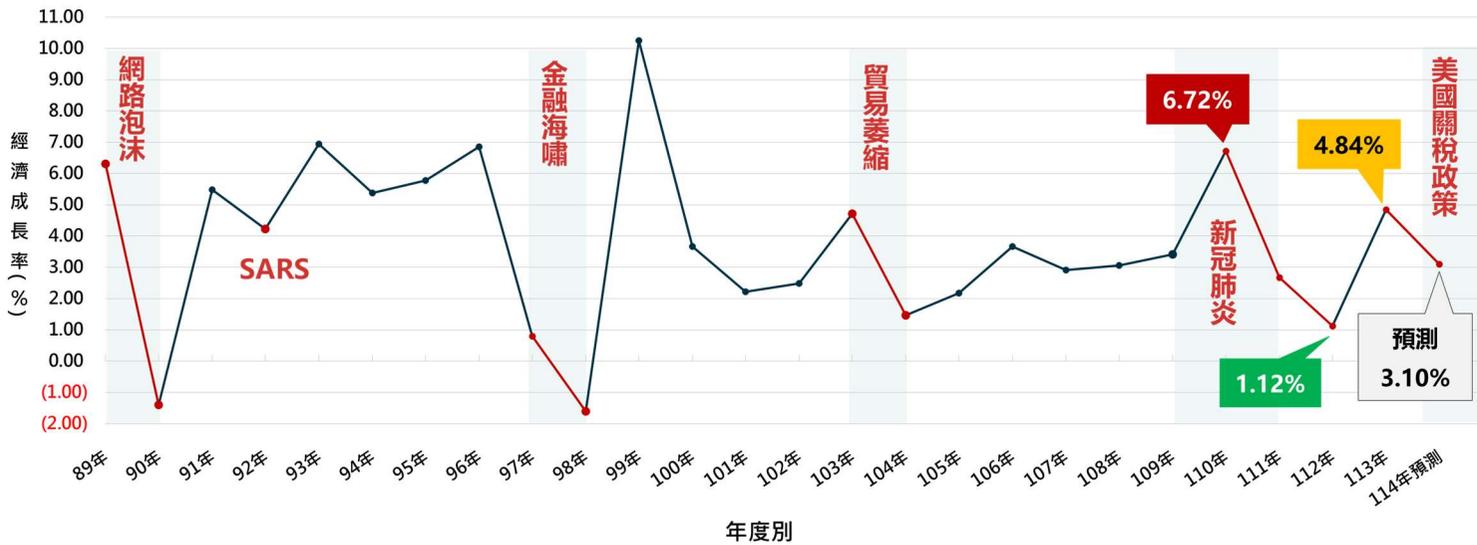
113年

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

美國總統川普於今年4月初對全球拋出**「對等關稅」**政策震撼彈，導致第一季全球經濟情勢大幅動盪。隨著寬限期屆滿，我國仍尚未揭曉關稅稅率，若我國與美國的**談判結果不如預期**，恐將對**我國GDP**產生**顯著下修壓力**。

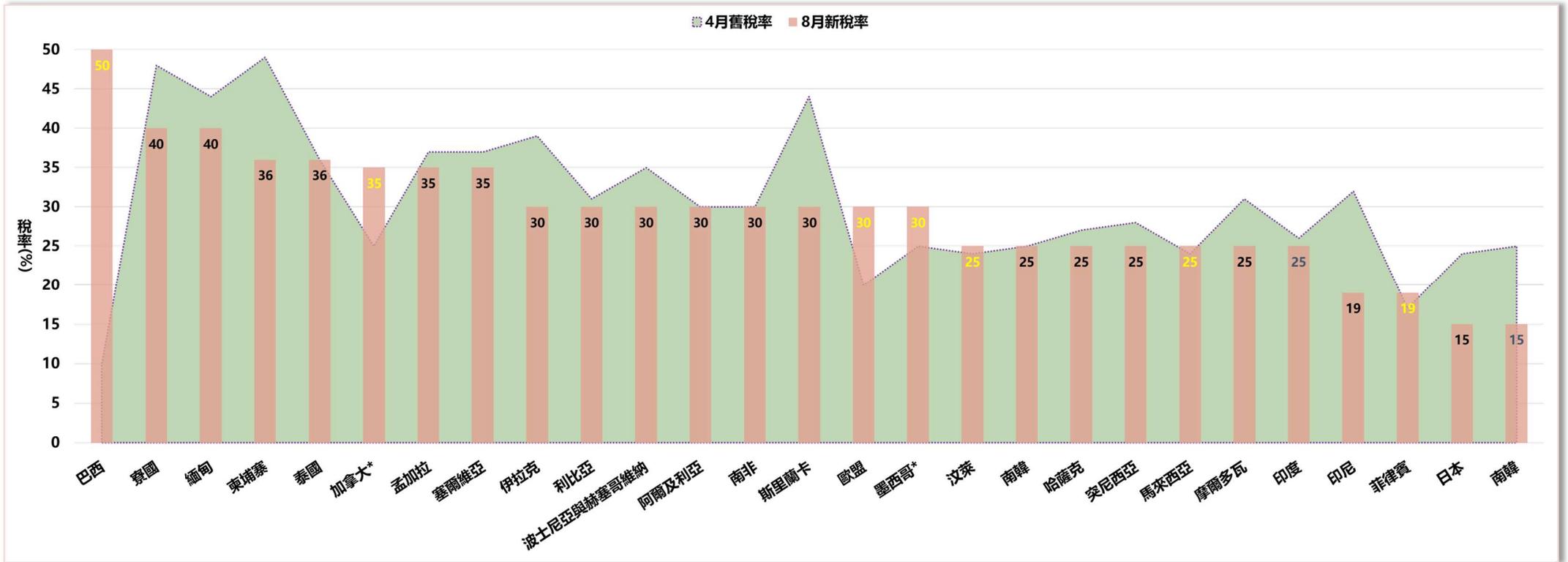
經濟成長率走勢圖



地區	最新(7月) 預估		上次(4月) 預估	
	114年	115年	114年	115年
全球	3.0%	3.1%	2.8%	3.0%
新興市場和發展中經濟體	4.1%	4.0%	3.7%	3.9%
中國	4.8%	4.2%	4.0%	4.0%
美國	1.9%	2.0%	1.8%	1.7%

- 隨著後疫情時期結束與全球經濟復甦，人工智慧(AI)產業鏈持續成為市場焦點，我國經濟亦穩健成長。主計總處最新公布，民國113年經濟成長率為**4.84%**，較原預測值上修0.25%；然而，受美國川普政府對外政策與關稅貿易措施影響，今年經濟成長率預測僅**3.10%**，甚至可能進一步下修，未來仍須留意美國經貿動向與地緣政治風險對市場的影響。
- 鑑於中美貿易緊張緩解及金融環境寬鬆，國際貨幣基金(IMF)將**今年全球經濟成長率預估值上調至3.0%**。雖獲上修，但不及113年的3.3%及疫情前的平均水準3.7%。全球經濟仍面臨美國可能再次提高關稅、地緣政治風險升溫，以及財政赤字擴大所帶來的通膨與利率壓力，金融條件趨緊的風險不可忽視。

美國對等關稅最新進度(114/7/31更新)



■ 川普於7月7日起，陸續公布新一輪的關稅名單，並同步將談判期限延長至8月1日。目前揭曉的國家新舊稅率比較，共有7國稅率變高，包含：汶萊(+1%)、馬來西亞(+1%)、菲律賓(+2%)、墨西哥*註(+5%)、歐盟(+10%)、加拿大*註(+10%)、巴西(+40%)。

*註：加拿大、墨西哥並未列入對等關稅政策，但美國於3/4起對加墨開徵25%關稅，隨後2國提出報復措施。

延伸思考-從已公布之名單看美國關稅戰略意圖



重塑供應鏈佈局

這些國家多數是在「某國+1」的貿易協定或新興產能地，尤其是服裝、電子、汽車零組件...等。舉例來說，柬埔寨與菲律賓過去接收中國製造業轉移，實際使用大量中國產原材料再出口至美國。故川普的目的之一是透過懲罰這些國家，**間接打擊「繞道關稅」、「洗產地」的替代路徑，迫使供應鏈「回流美國」或回流到美國可信任的盟國。**



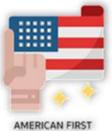
逼迫各國選邊站

這些國家過去大多採取大國之間的**走鋼索外交策略**，意即：既從中國進口原物料、接受中國投資，同時又向美國出口成品、維持美國市場關係。川普意欲**迫使小國做出更多親美表態(選邊站)**。



打擊關鍵原物料出口國 確保美國產業鏈安全性

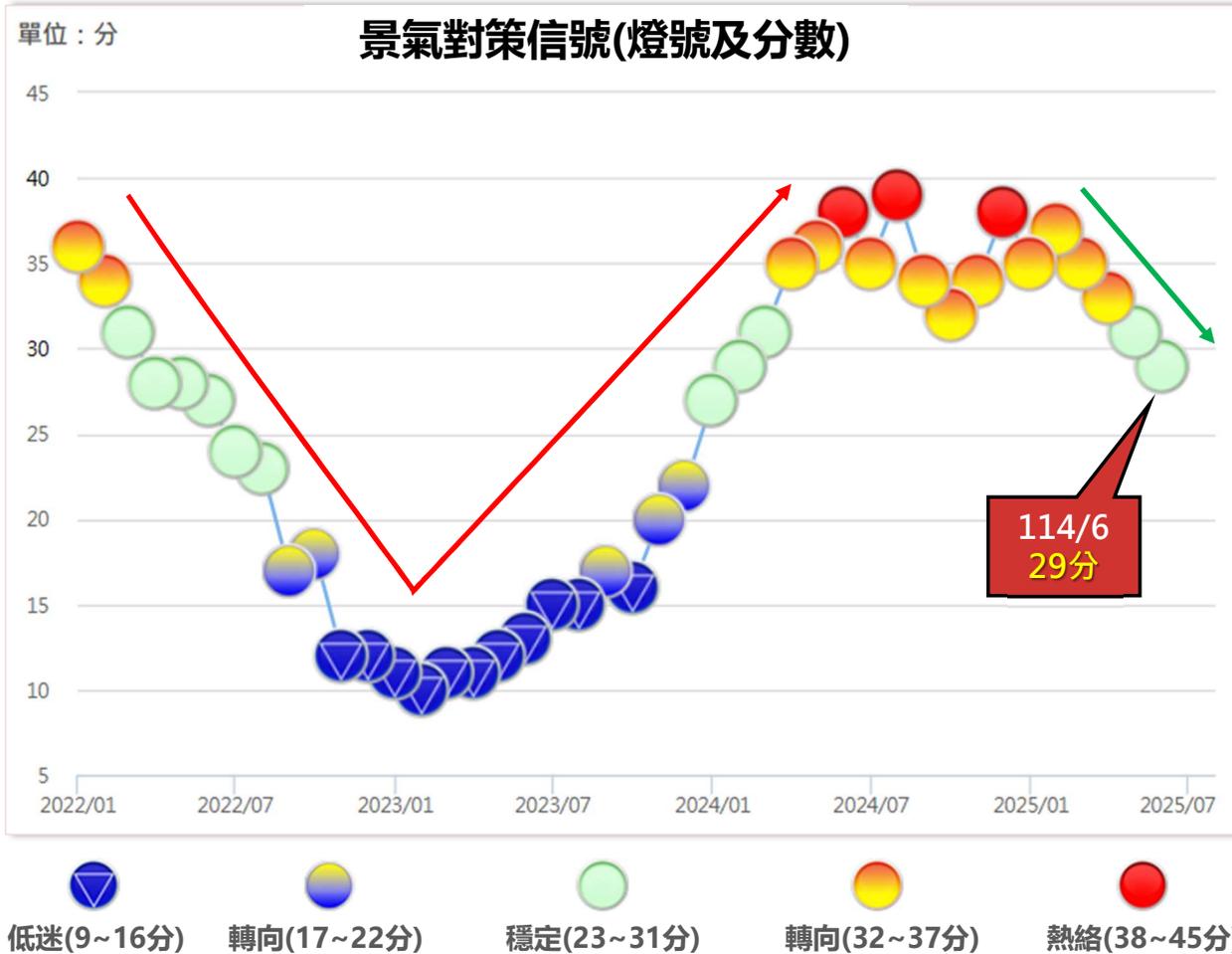
舉例來說，巴西是全球鐵礦石、大豆、銅等大宗商品出口國，而中國是其最大買家。川普欲**阻斷**關鍵原料供應鏈的**中國主導權**，削弱資源樞紐。



兌現競選承諾 美國優先、圍堵中國

川普競選承諾包含：**對內要擴大財政刺激(美國製造優先)、對外要持續圍堵中國**，因此，關稅談判不只是經濟談判，更是**政治談判**！關稅壓力只是一個開端，背後代表的是**全球重回「貿易重組」、「陣營化供應鏈」**的趨勢。

景氣對策信號



- 今年最新公布的**6月**景氣對策信號綜合判斷分數為**29分**，較上月減少2分，**創近16個月以來新低**，燈號續呈**綠燈**。主要受到領先指標持續下滑，加上拉貨潮已逐漸收斂，未來景氣將趨緩。
- 由於**我國適用的美國新關稅稅率仍未公布**，當前環境仍受諸多不確定因素干擾，後續須密切留意變化。

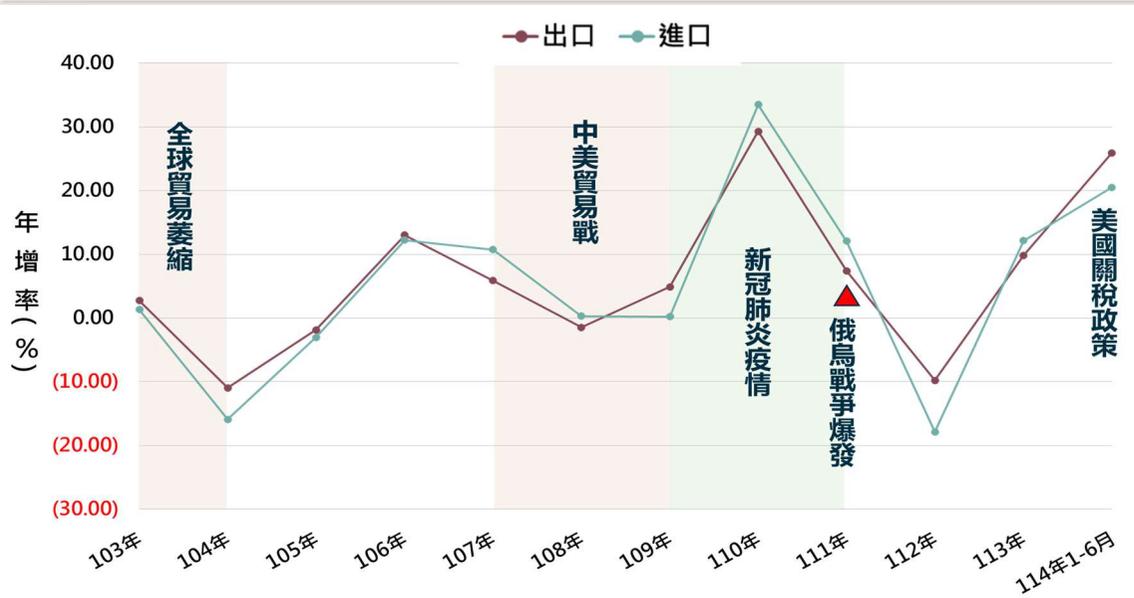
未來干擾景氣因子可能有

1. 我國對美國關稅結果
2. 全球貿易壁壘加劇
3. 地緣政治風險升溫



R! SK

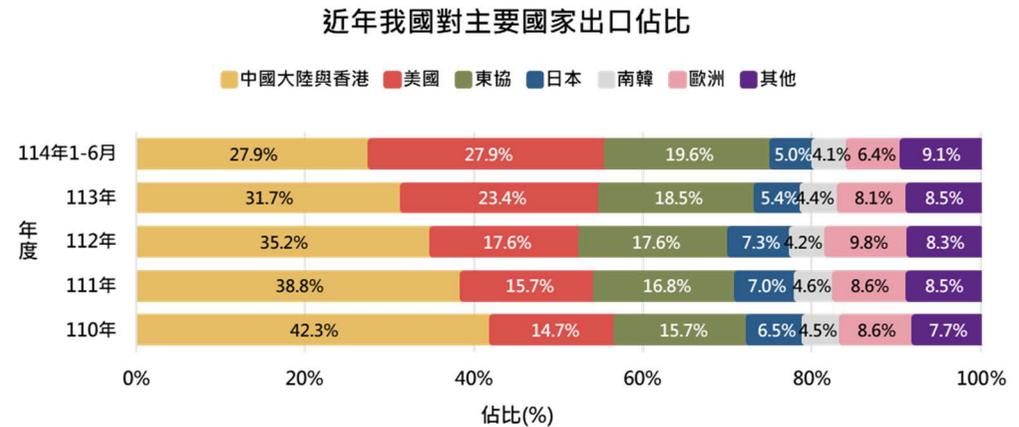
進出口貿易



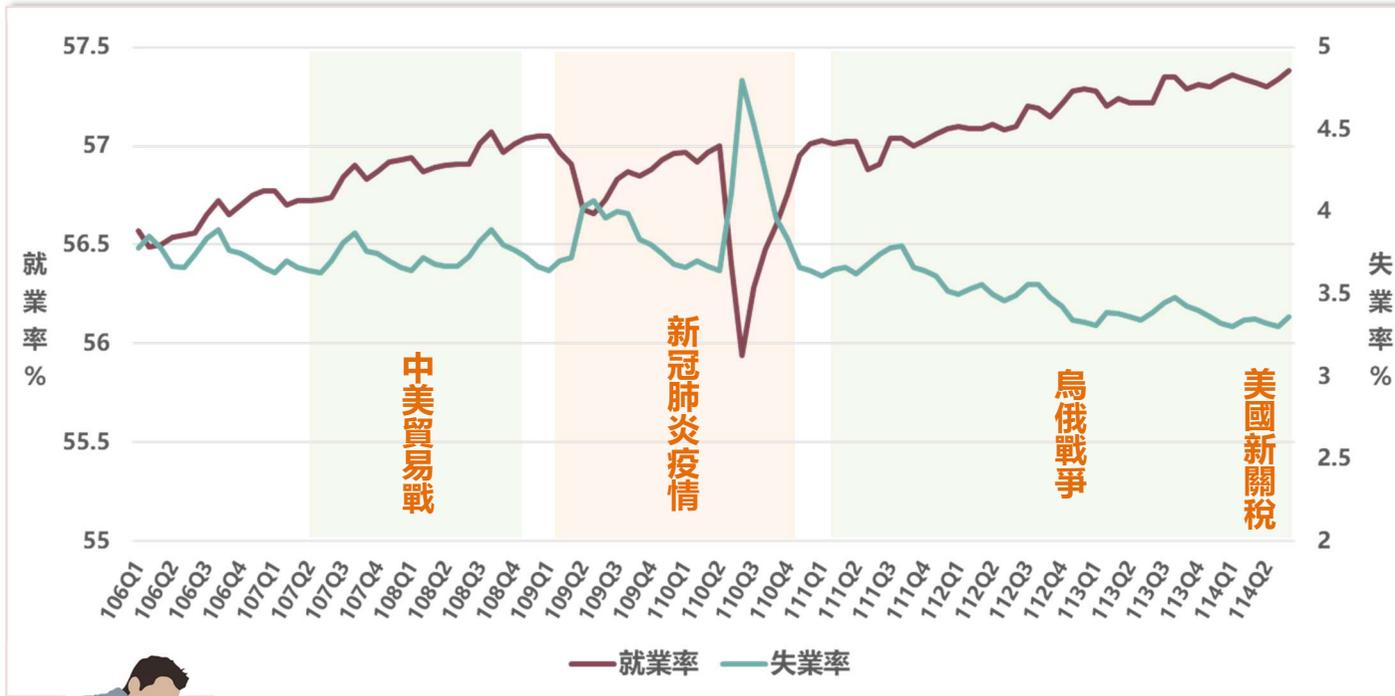
■ 因應美國對等關稅暫緩期即將屆滿，企業加速拉貨，帶動6月出口金額攀升至533.2億美元，創下歷年單月新高，年增達33.7%。

■ 隨著人工智慧與高效能運算等新興應用迅速發展，加上國內廠商在先進製程與高階產能方面具備明顯優勢，帶動我國今年1至6月出口表現全面成長。然而，**當前市場面臨的最大變數**，來自川普推動的**新關稅政策**，不僅可能拖慢全球經濟成長腳步，也加劇國際貿易與政治局勢的緊張。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**失去議價籌碼**，影響經濟韌性與整體發展布局。

■ 下圖呈現近年我國對主要貿易國家出口佔比的變化情形。根據今年1~6月統計，**我國對美國與中國大陸及香港(簡稱陸港)的出口佔比皆達27.9%**，為歷年首見兩者並駕齊驅，顯示我國對美國市場的貿易依存度明顯提升。



就業率與失業率



我國當前缺工規模接近25萬人，其中**營造業缺口推估達5.3萬人**，最為嚴重。外籍移工人數突破84萬，已成為不可或缺的重要勞動力。未來仍須透過政策鬆綁與技能培育雙管齊下，方能有效銜接短期補足與長期人力發展需求。

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

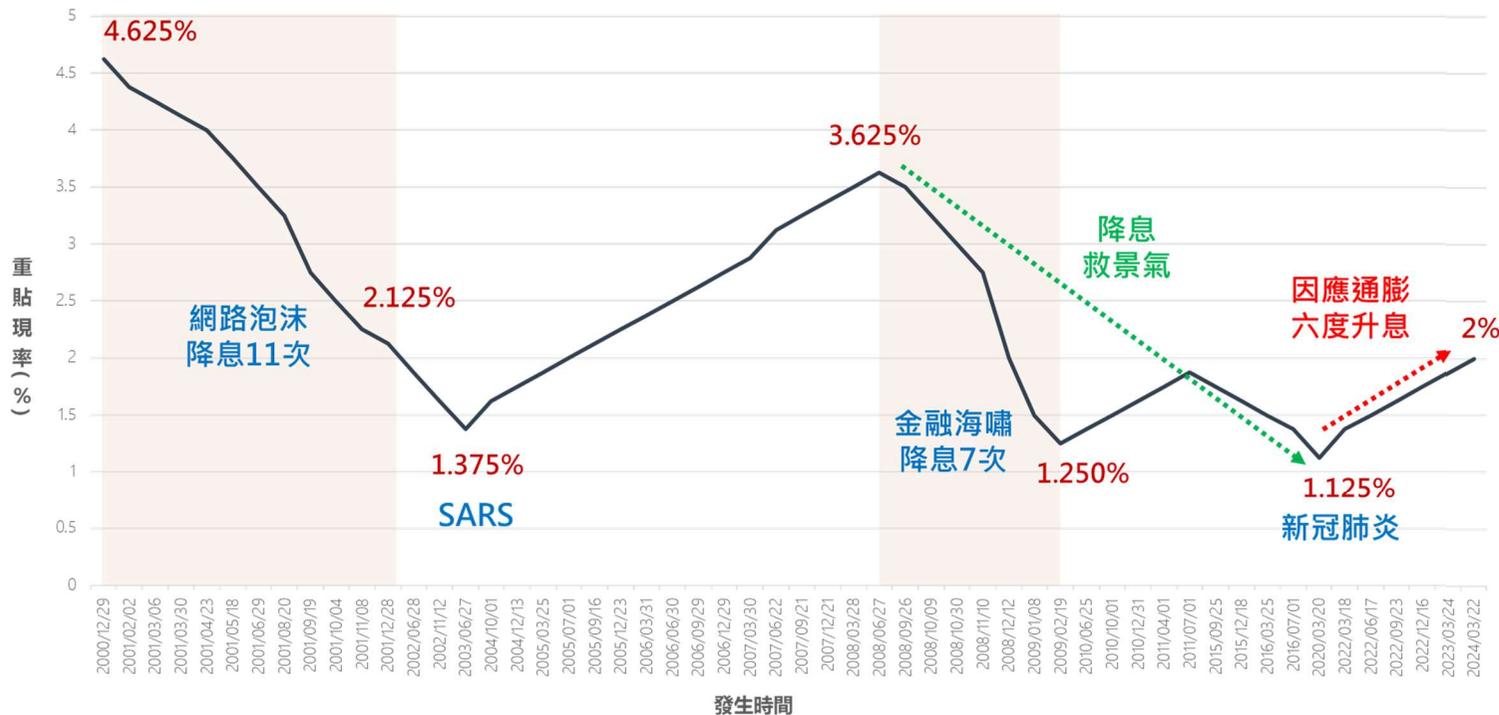
- 受到**川普重啟關稅**政策影響，**引發市場全面性恐慌**，全球金融市場無一倖免，呈現**全面大幅向下修正**。台股4月7日開盤即重挫2,065.87點，上市櫃公司跌停家數飆破千家，高達1,776家個股慘遭鎖死，創下台股歷史單日最大跌點與最大跌幅紀錄！連續三天大跌將近四千點，投資人信心幾乎崩盤。
- 隨著美方暫緩關稅實施，市場開始自回檔中出現反彈跡象，各國政府亦陸續與美國重啟談判並作出讓步。然而，正式協議尚未出爐前，市場仍籠罩不確定性，波動風險依然存在。
- 由於房地產被認為是一種穩定且具潛在增值空間的投資，投資者通常會做好**投資風險控管**，為**分散風險**可能將**部分股市獲利轉移到房地產**，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，6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%。

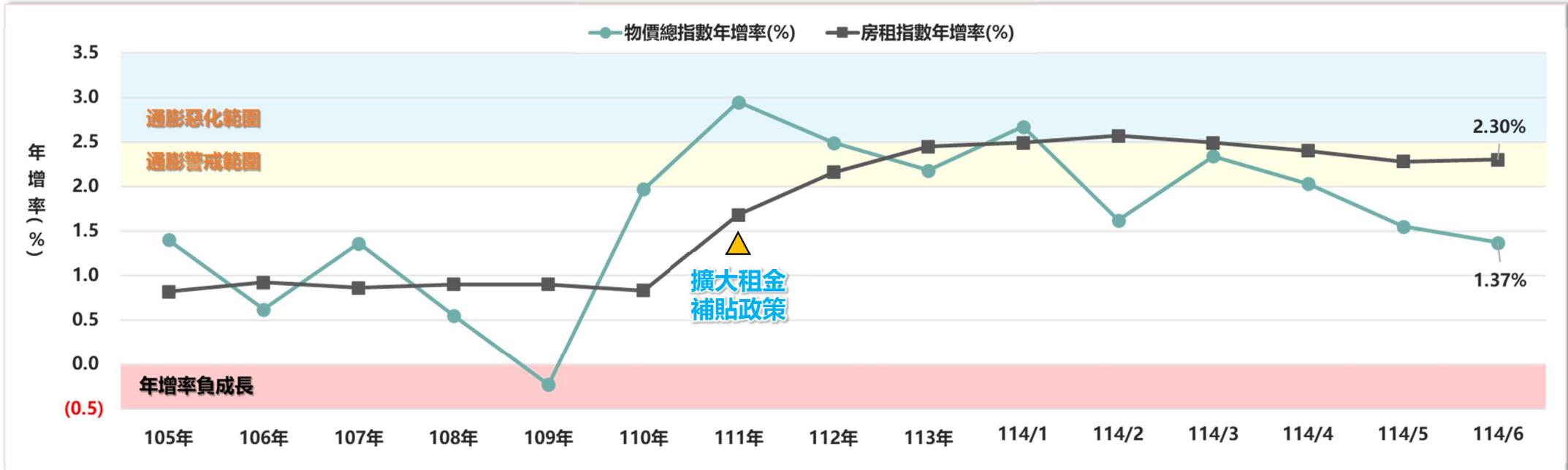


因應美國對等關稅政策，央行是否調降存款準備率，以釋放資金動能來提供國內產業所需資金，對此央行表示，目前銀行體系新臺幣資金流動性充裕，暫無調整之必要性。

消費者物價指數(CPI)年增率

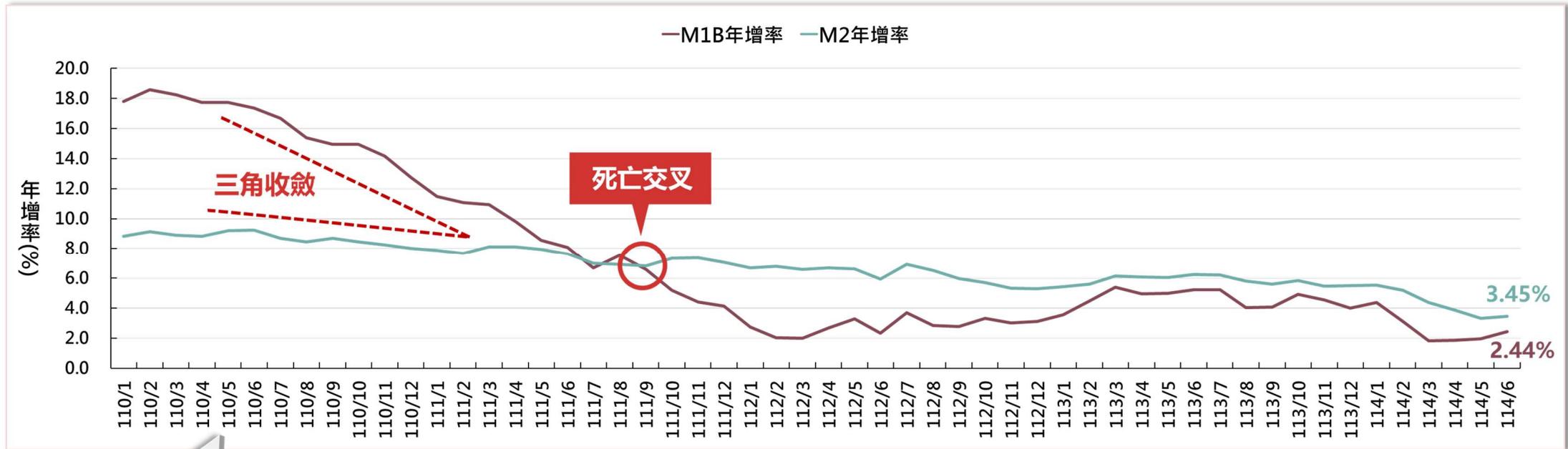


消費者物價指數(CPI)為計算通貨膨脹的依據，代表一般家庭購買消費性商品及服務價格變動的平均情況。



- 新冠疫情後，消費者物價總指數年增率(即通貨膨脹率)逐步回落，國內通膨壓力趨緩。民國113年全年CPI為2.18%，雖已明顯下降，但仍高於通膨警戒線的2%。而最新**6月CPI年增率為1.37%**，有持續改善趨勢，惟與民生息息相關的消費品價格，民眾仍「有感變貴」的現象。
- 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，民國112年後年增率平均在2%以上，**今年以來持續在2.2~2.6%間徘徊。**

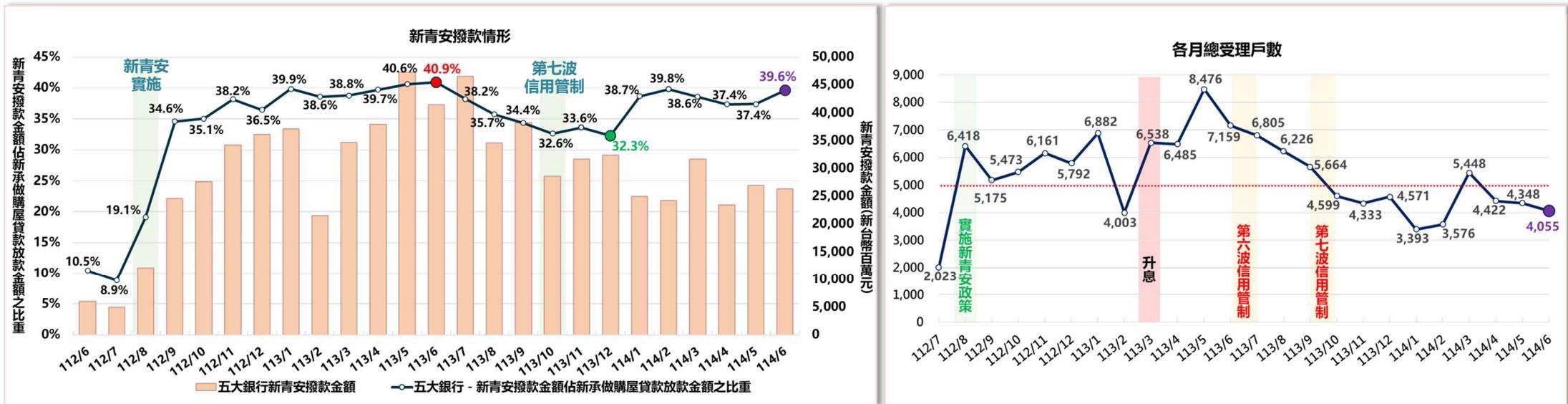
貨幣供給M1B、M2



■ 最新民國114年6月金融情況顯示M1B及M2年增率分別上升至2.44%及3.45%，主要係因放款與投資年增率上升所致。目前資金面仍呈現死亡交叉(M1B<M2)，金融情勢仍處動盪期，今年市場可用資金趨緊。

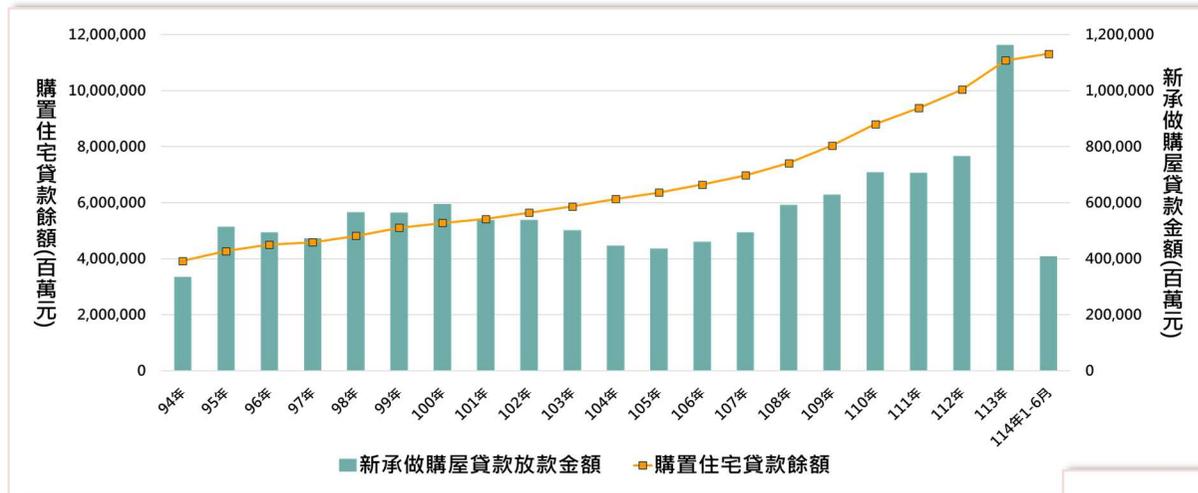
貨幣總計數M1B流動性高，可活絡市場經濟，藉由觀察M1B的變動情形可掌握資金熱度。當供給額增加，表示市場資金充足，民眾易將資金投入股市與房市，造就市場榮景。

新青安房貸撥款情形



- **新青安房貸政策**主要針對首次購屋和年輕家庭這類剛性需求族群，自民國112年8月推出以來，迅速活化不動產市場。在**政策實施初期**，新青安貸款佔比一度超過四成；惟在央行第七波信用管制上路後，貸款佔比於去年底降至32.3%，而今年**6月**最新統計，較前月成長2.2%，佔比來到**39.6%**。
- 在每月貸款受理戶數方面，初期穩定維持在5千戶以上，但自第六波信用管制後逐步下滑，第七波上路後更跌破5千戶，僅去年底受惠於交屋潮而短暫回升。
- 觀察今年表現，僅3月曾短暫突破5千戶，其餘月份均低於4,500戶，最新6月為4,055戶。此一趨勢主因在於**當前金融政策全面緊縮**，導致**核貸速度放緩**，同時也使**投機性(或假性)需求大幅退場**，市場回歸**實質**剛性需求主導。

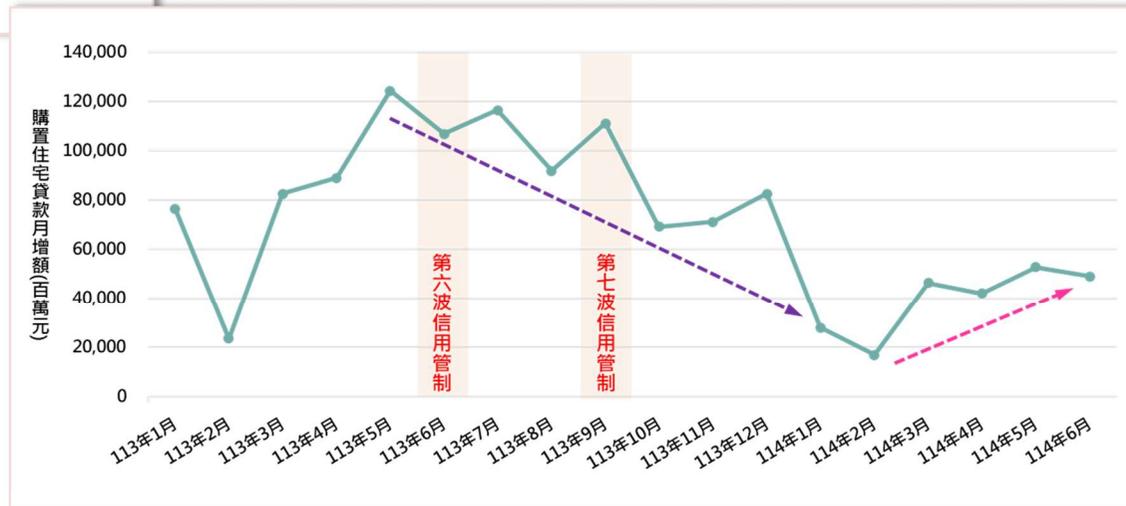
新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額



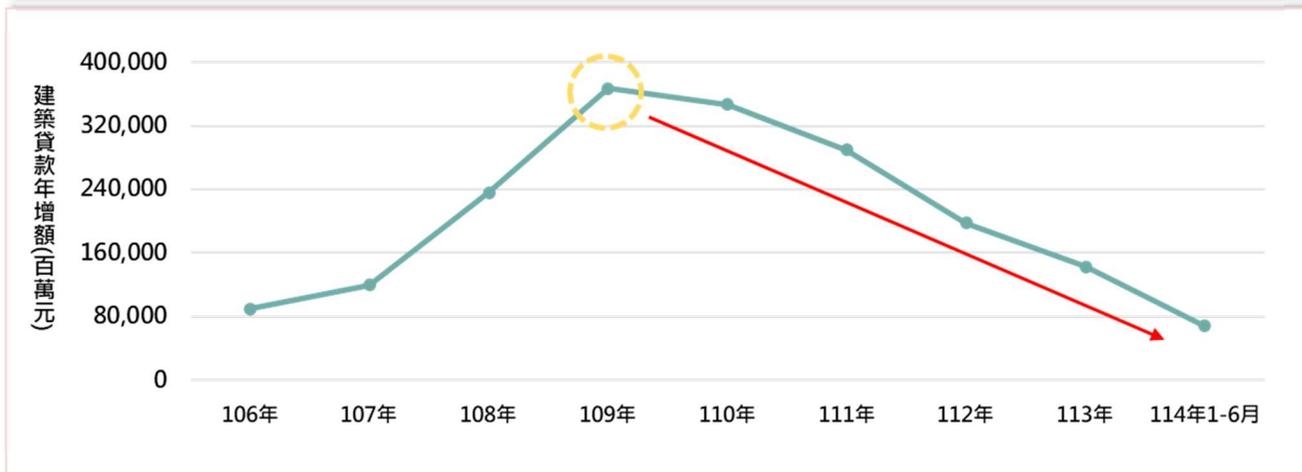
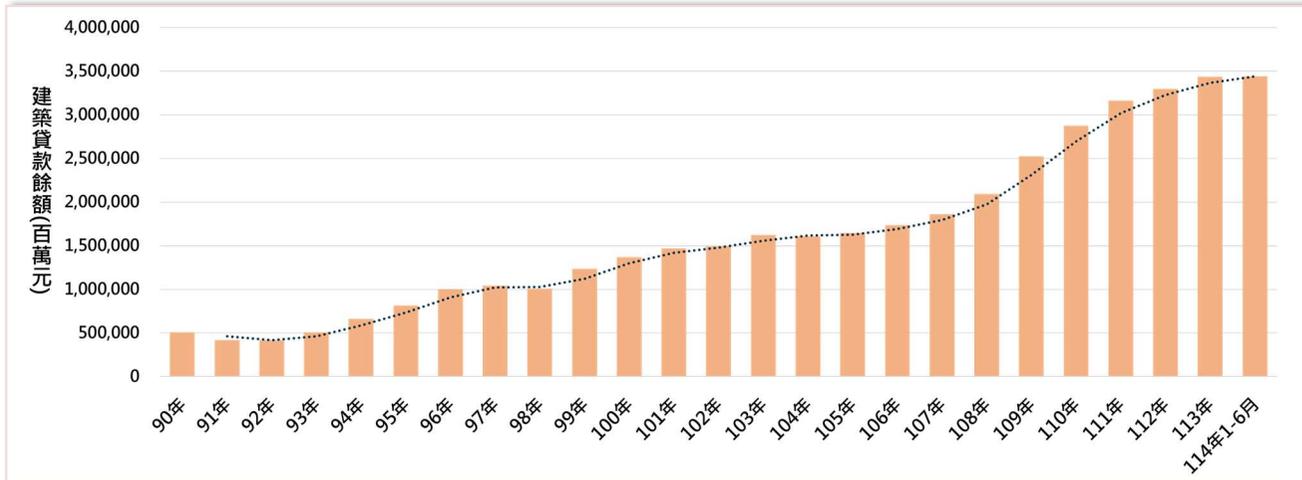
解讀說明

- 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6月數據顯示，購置住宅貸款餘額已升至11兆3,188億元，雖持續上升，但今年上半年整體國銀房貸餘額僅增加2,356.7億元，增幅不到去年同期的一半，顯示央行自去年起接連祭出的兩波信用管制措施，已對市場交易與貸款動能產生明顯抑制效果。



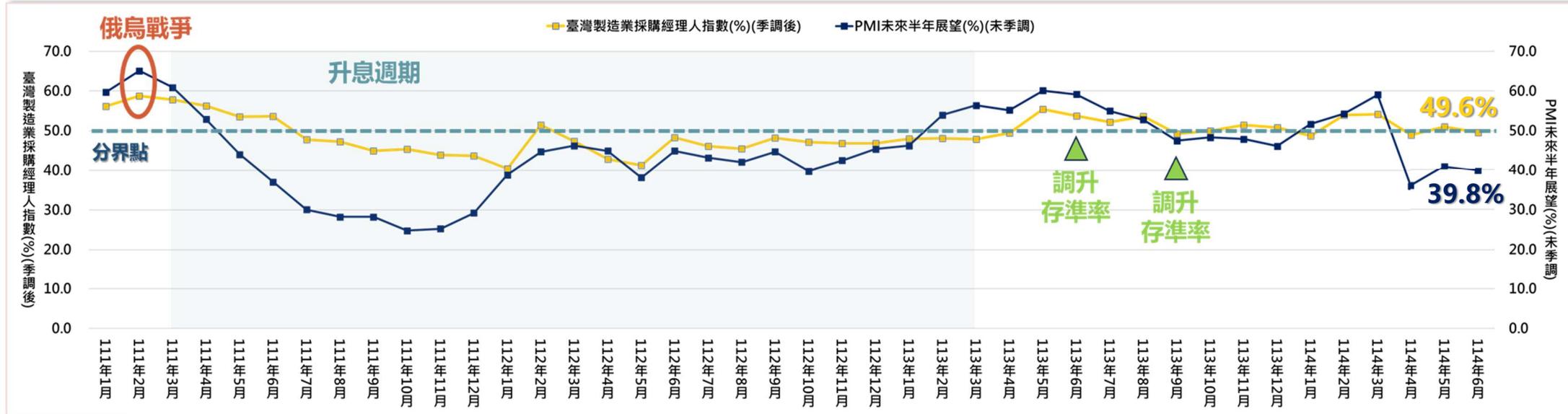
建築貸款餘額



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6月建築貸款餘額約為3兆4,404億元，受金融管制影響，月增幅已有明顯放緩。觀察今年上半年貸款年增額，已低於去年同期水準，顯示銀行放款力道趨緊，資金取得難度升高。
- 在現行經濟下行風險升高與貸款撥款不易的背景，買方觀望期延長，市場成交率下滑，也使建商態度趨於保守。後續市場動能，仍需**仰賴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)。

- 4~6月間受美國關稅政策及未來走向尚不明朗影響，企業在訂單接洽與生產調度上普遍趨於保守。最新6月PMI指數回跌1.4%至49.6%，顯示業者持續承壓；而未來半年展望指數亦下修1.1%來到39.8%，已連三月處於緊縮。
- 目前企業普遍採取保守策略，包括：暫緩接單與人力招募、調整出口市場與供應鏈配置，以降低營運風險。展望第三季，須持續關注美中政策變化及新台幣升值所帶來的出口匯損壓力，其為影響營運表現的關鍵變數。

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。

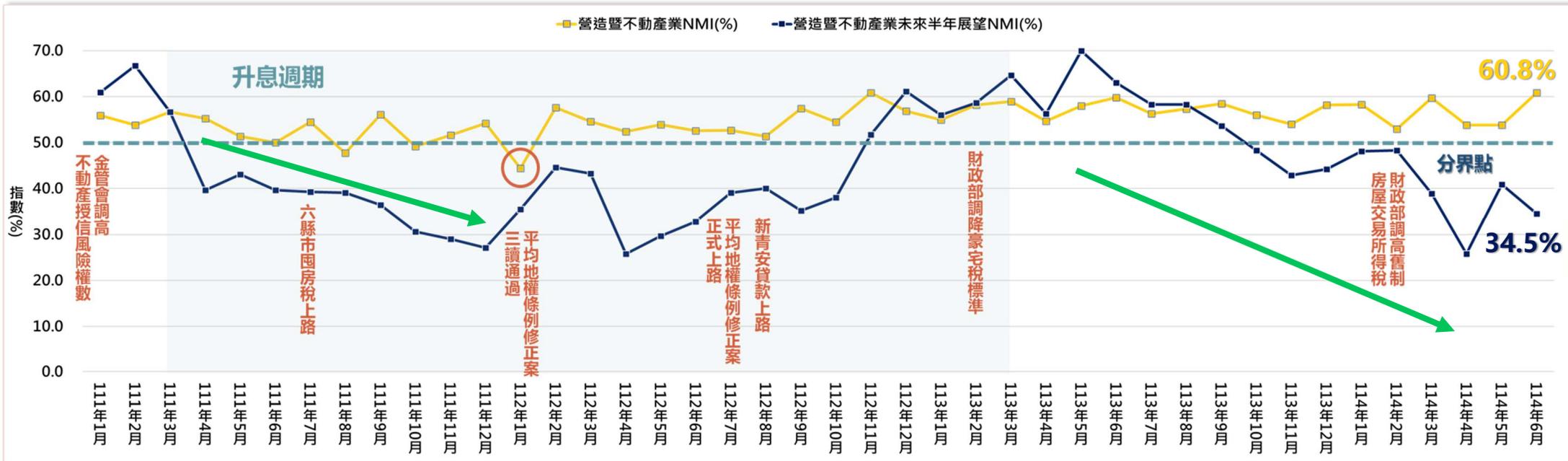


臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)- 【營造暨不動產業】



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，**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**。
- 受美國關稅與金融市場波動影響，4、5月景氣一度轉弱；隨著國際科技大廠輝達確定進駐，帶動市場信心回升，6月**營造暨不動產業NMI上升至60.8%**；然而，未來市場變數仍多，包括關稅政策落地結果、地緣政治風險與資金面影響，故業者對後市仍偏保守，**未來半年展望指數下滑6.4%至34.5%**。
- 房市亦面臨需求趨緩與資金緊縮的壓力，未來**推案趨緩、讓利空間擴大**狀況會顯增。

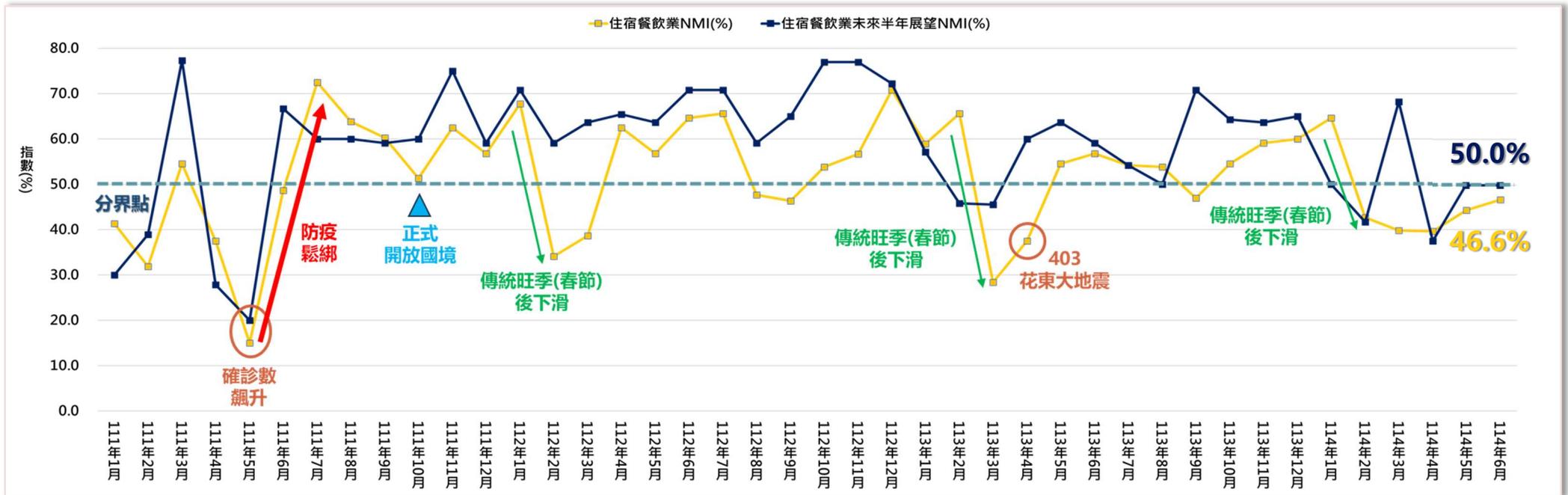


臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)- 【住宿餐飲業】



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。
- 整體來看，**住宿餐飲業受季節變化與突發事件影響顯著，指數波動劇烈，顯示產業復甦仍具挑戰**。近期數據顯示，雖歷經春節旺季，但實際表現不如預期，節後訂單量與商業活動急遽下滑，加上4月股市震盪，**資產縮水影響消費意願**，直接衝擊餐飲與住宿支出。最新6月**住宿餐飲業NMI回升至46.6%**，**未來半年展望指數持平在50.0%**，呈緩步回穩，但部分業者仍反映消費動能偏弱，短期內產業回溫壓力不減。



NMI指標變化對不動產市場之影響

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。

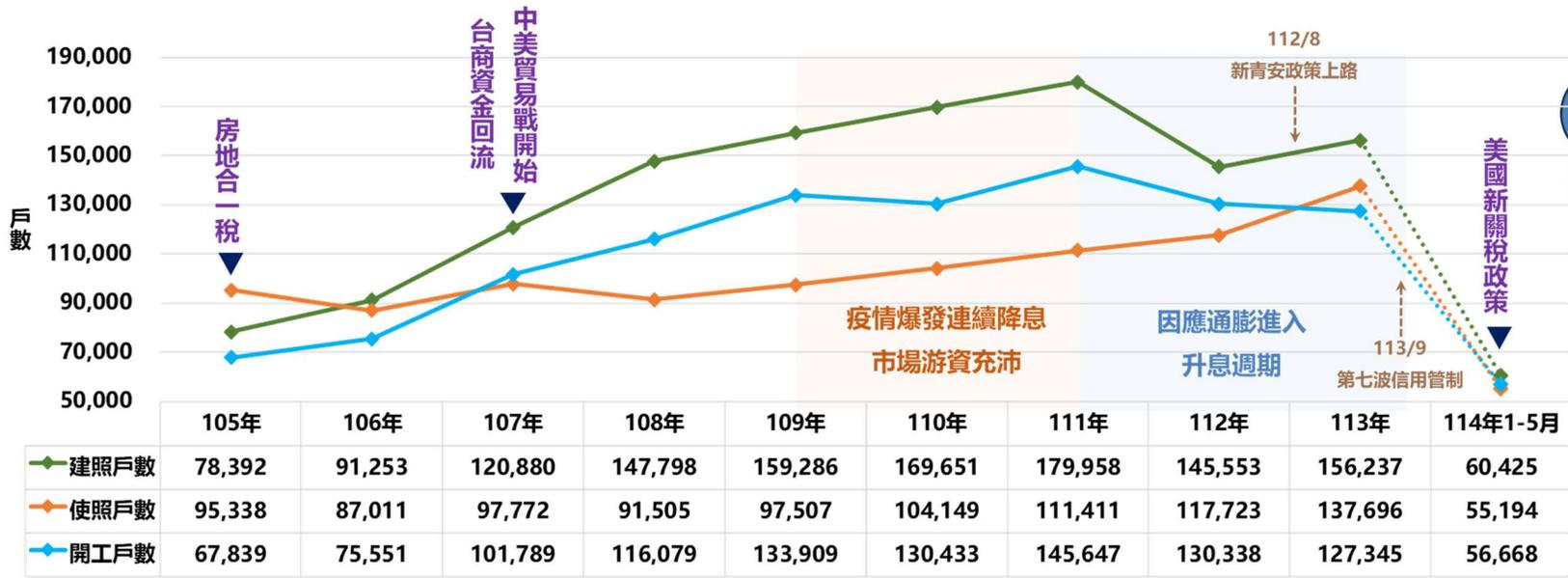
NMI



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至5月全台建照戶數為60,425戶、年增17.9%；使照戶數為55,194戶、年增3.3%；開工戶數為56,668戶、年增26.8%。三項指標皆呈正成長，顯示開發動能仍在。部分建照與開工案集中於重劃區或預售市場，屬於建商提前布局；使照則反映前期推案已完工，新成屋將陸續進場，預示供給將持續增加。
- 回顧疫情期間，受惠低利與資金寬鬆，建照與開工量快速攀升；但多案同時動工造成缺工，拖延施工進度，使照量長期滯後。直到去年下半年，才陸續進入完工高峰。隨著成屋釋出量擴大，市場將步入預售與成屋並存的競爭期，後續去化與價格策略值得關注。



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。
- 然而，今年4月受關稅影響，結束連續27個月的樂觀態勢，最新7月的未來半年購買耐久性財貨時機為96.57點，已連續五個月下滑，並創下近年來第五低點，顯示消費者信心明顯趨弱，對中長期大額支出轉趨審慎。



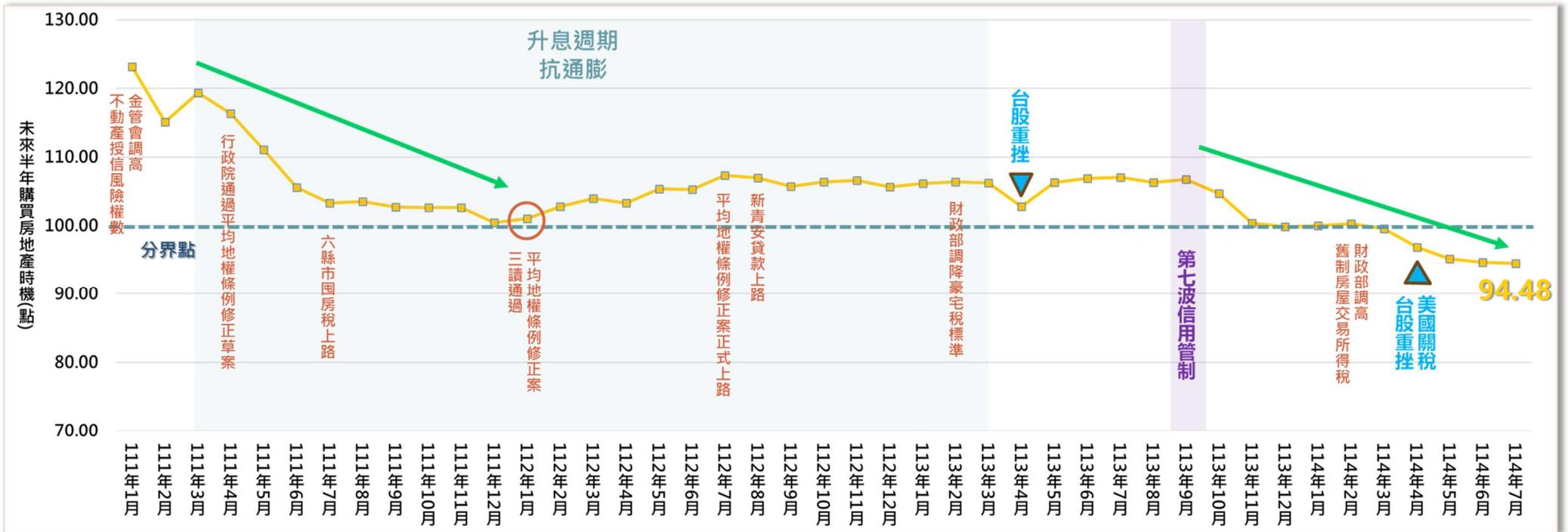
資料來源：台灣經濟發展研究中心·正心不動產估價師聯合事務所整理

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，指數下滑並觸及信心臨界值。
- 最新7月的未來半年購買房地產時機為94.48點，較上月下降0.14點，續創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。



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

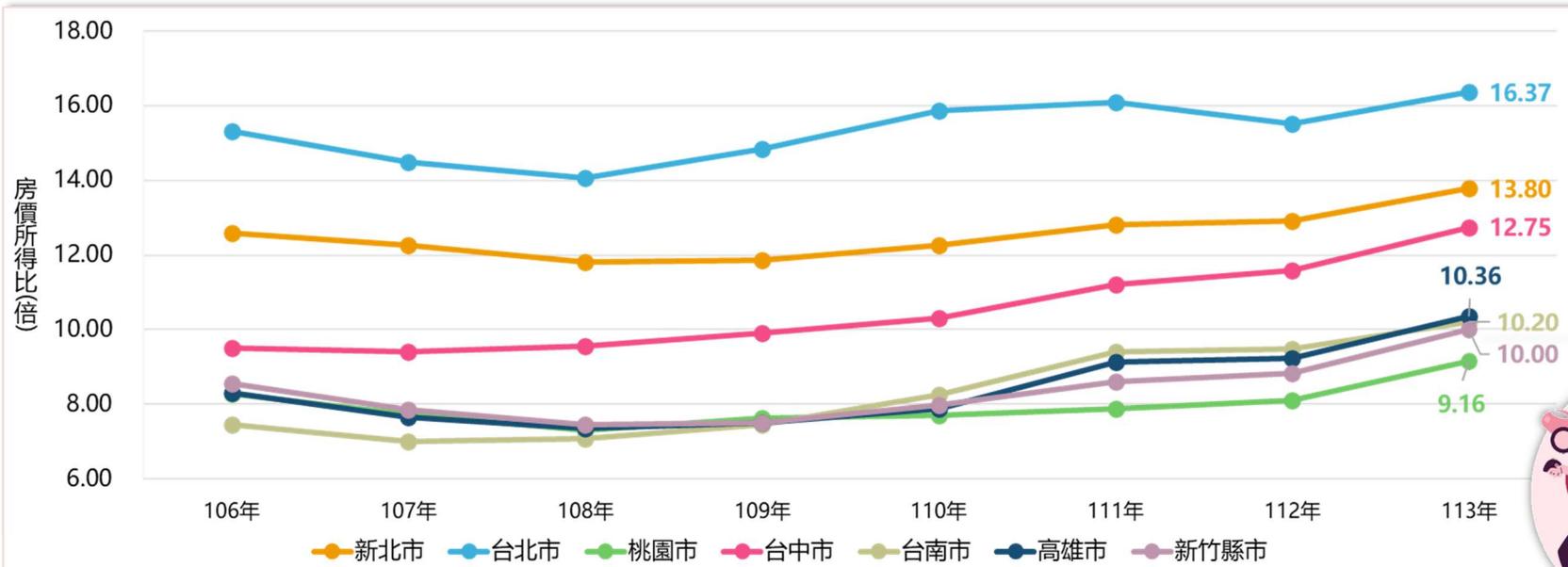
指標面向：購買房地產時機、購買耐久性財貨、家庭經濟狀況。

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113年第四季統計，六都及新竹縣市房價所得比分別為：**臺北市**16.43倍，**季減0.17**、年增0.72；**新北市**14.08倍，季增0.05、年增0.99；**桃園市**9.22倍，**季減0.17**、年增0.95；**臺中市**12.98倍，季減0.01、年增1.24；**臺南市**10.40倍，季增0.05、年增0.94；**高雄市**10.55倍，**季減0.04**、年增1.24；**新竹縣市**9.77倍，**季減0.41**、年增0.53。
- 整體而言，雖有部分區域如臺北、桃園、高雄與新竹出現季減趨勢，但從年增幅來看，**六都與新竹縣市房價所得比呈逐年上揚**，顯示民眾購屋壓力持續加重，這意味著**房價增速仍遠高於所得成長**，民眾愈來愈難以靠本身收入負擔購屋所需。



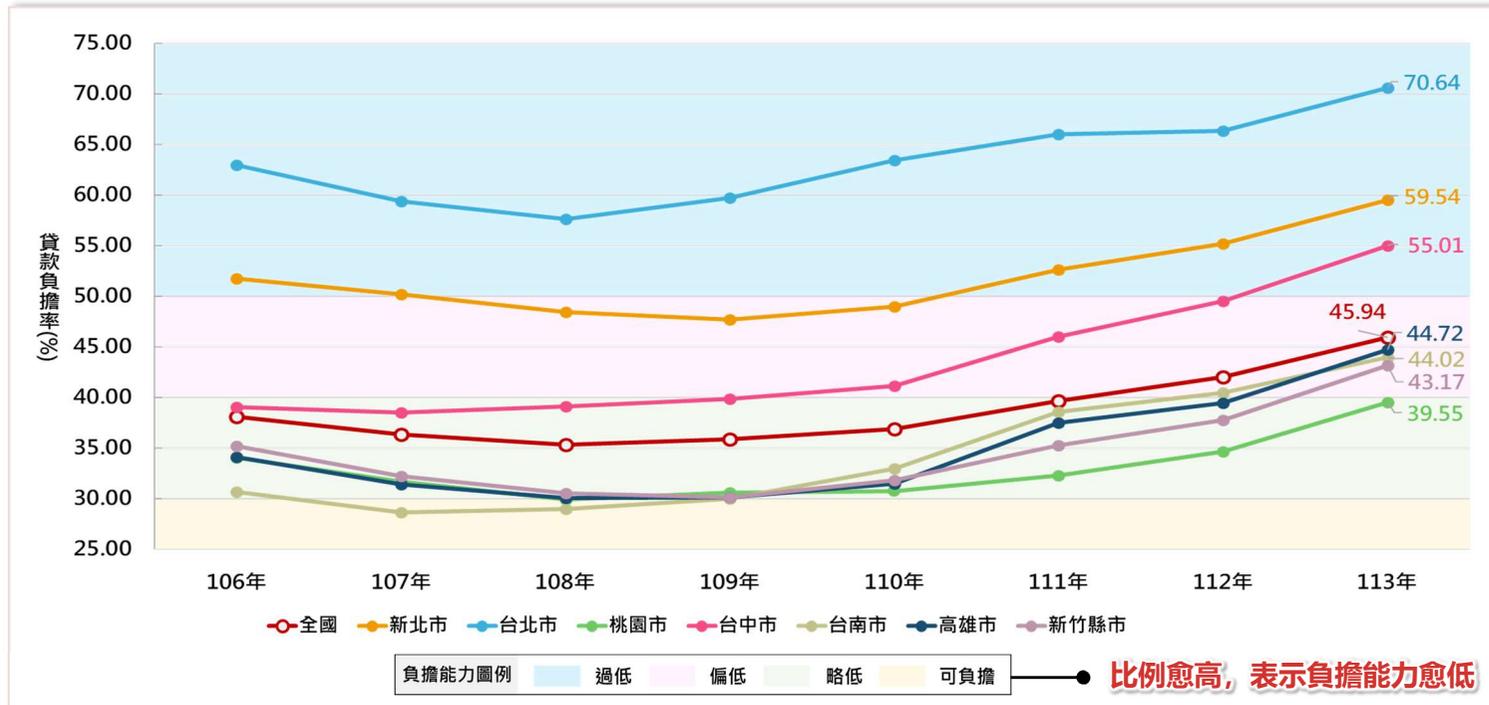
判斷基準

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

- 根據最新113年第四季資料，**全國貸款負擔率**為46.62%，持續走高，且已**連續超過兩年時間處於「負擔能力偏低」等級**，顯示民眾對高房價的承擔力持續惡化。
- 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。



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**。



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 (27.6%) ↑
(銀行放款水位限制條款)
- 2 不動產貸款佔總放款比率(36.97%) ↓
(銀行不動產貸款集中度)
- 3 不動產相關貸款餘額佔GDP比重(55.08%) ↑
(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(39.6%) ↑
- 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6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



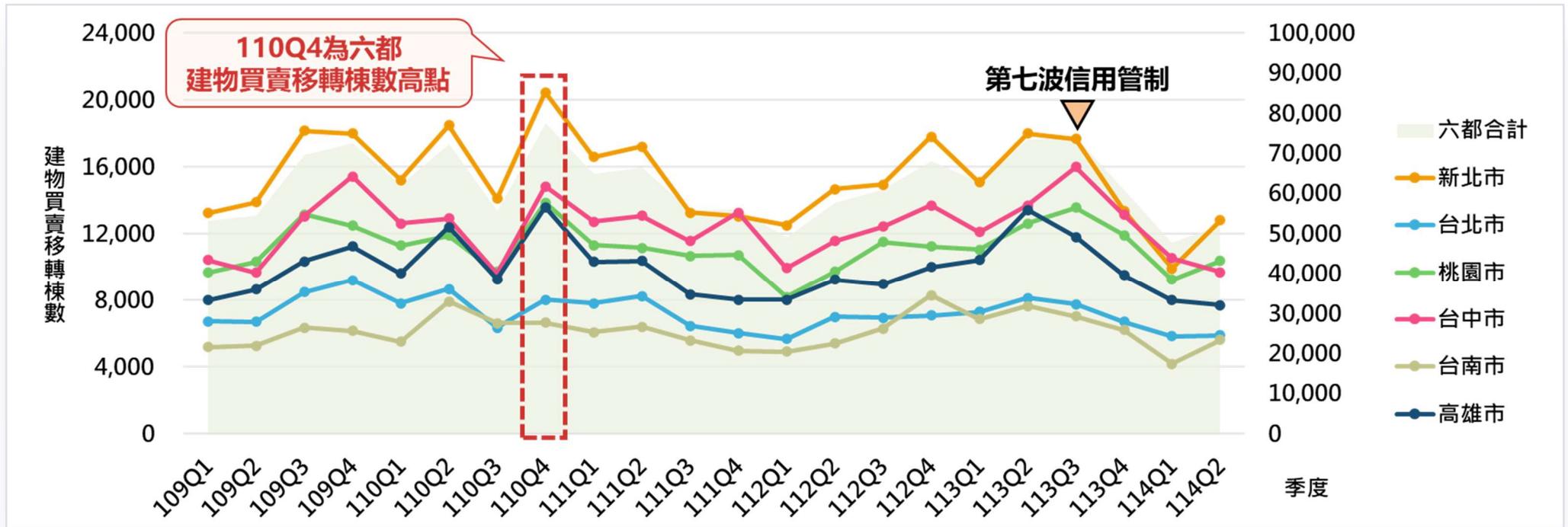
市場面

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)

- 過往第一季為房市傳統淡季，交易量多於第二季開始回升。然而根據最新統計，114年第二季台中與高雄的建物買賣移轉棟數仍持續低迷，分別連續下滑三季與四季。與113年同期相比，平均年減幅近29%，其中高雄更高達43%，顯示**市場買氣明顯疲軟**。此現象反映政府一系列房市調控政策已對交易活動產生抑制效果；加上國際間關稅政策、地緣政治等不確定因素升高，進一步削弱民眾對房市的信心。綜合研判，預估今年第三季建物買賣交易量恐難見起色，持續處於低檔水位。



六都114年Q2建物買賣移轉棟數前十大交易熱區

台北

- 大安區(1,066棟)
- 內湖區(683棟)
- 中山區(677棟)
- 北投區(500棟)
- 信義區(451棟)
- 萬華區(427棟)
- 文山區(409棟)
- 松山區(379棟)
- 士林區(373棟)
- 南港區(324棟)

新北

- 土城區(2,068棟)
- 板橋區(1,342棟)
- 三重區(1,215棟)
- 淡水區(1,179棟)
- 中和區(1,073棟)
- 新莊區(1,030棟)
- 新店區(943棟)
- 汐止區(899棟)
- 林口區(530棟)
- 泰山區(375棟)

桃園

- 中壢區(2,229棟)
- 桃園區(1,928棟)
- 龜山區(1,221棟)
- 楊梅區(991棟)
- 大園區(836棟)
- 觀音區(730棟)
- 八德區(596棟)
- 蘆竹區(526棟)
- 龍潭區(449棟)
- 平鎮區(429棟)

台中

- 北屯區(1,362棟)
- 梧棲區(1,150棟)
- 太平區(800棟)
- 西屯區(766棟)
- 北區(754棟)
- 南屯區(618棟)
- 西區(505棟)
- 南區(495棟)
- 沙鹿區(488棟)
- 大里區(418棟)

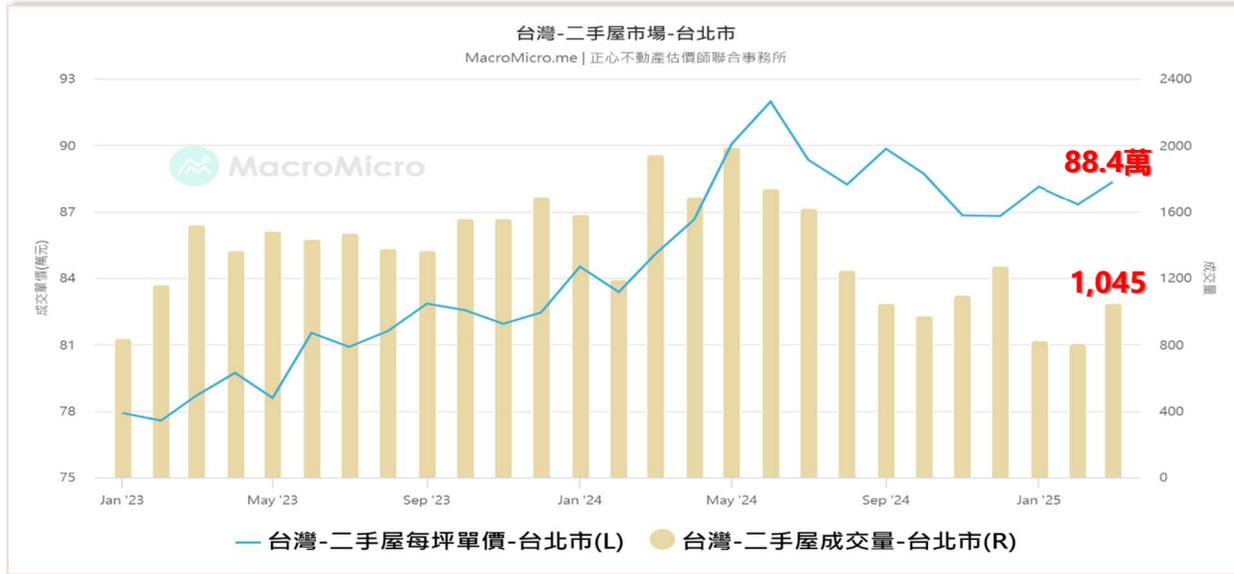
台南

- 東區(1,101棟)
- 永康區(1,027棟)
- 安南區(962棟)
- 安平區(951棟)
- 北區(674棟)
- 歸仁區(673棟)
- 南區(551棟)
- 善化區(487棟)
- 新市區(440棟)
- 中西區(376棟)

高雄

- 三民區(1,524棟)
- 楠梓區(778棟)
- 鳳山區(774棟)
- 左營區(598棟)
- 苓雅區(453棟)
- 小港區(440棟)
- 前鎮區(424棟)
- 仁武區(384棟)
- 鼓山區(381棟)
- 岡山區(295棟)

成屋市場-台北近二年每坪成交單價與成交量



圖例
— 台北成屋每坪單價 ■ 台北成屋成交量

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

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	113年3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化	113年3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化
台北	85.1	87.3	88.4	▲ 3.9%	▲ 1.3%	1,941	805	1,045	▼ 46.2%	▲ 29.8%
評比	月表現為量增、價微揚，年表現為量銳減、價微漲；暫結114年Q1表現為量縮、價微揚									

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	
	113年3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化	113年3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化
新北	47.4	50.9	50.3	▲ 6.1%	▼ 1.2%	3,911	1,652	2,092	▼ 46.5%	▲ 26.6%
評比	月表現為量增、價微跌，年表現為量銳減、價揚；暫結114年Q1表現為量縮、價微揚									

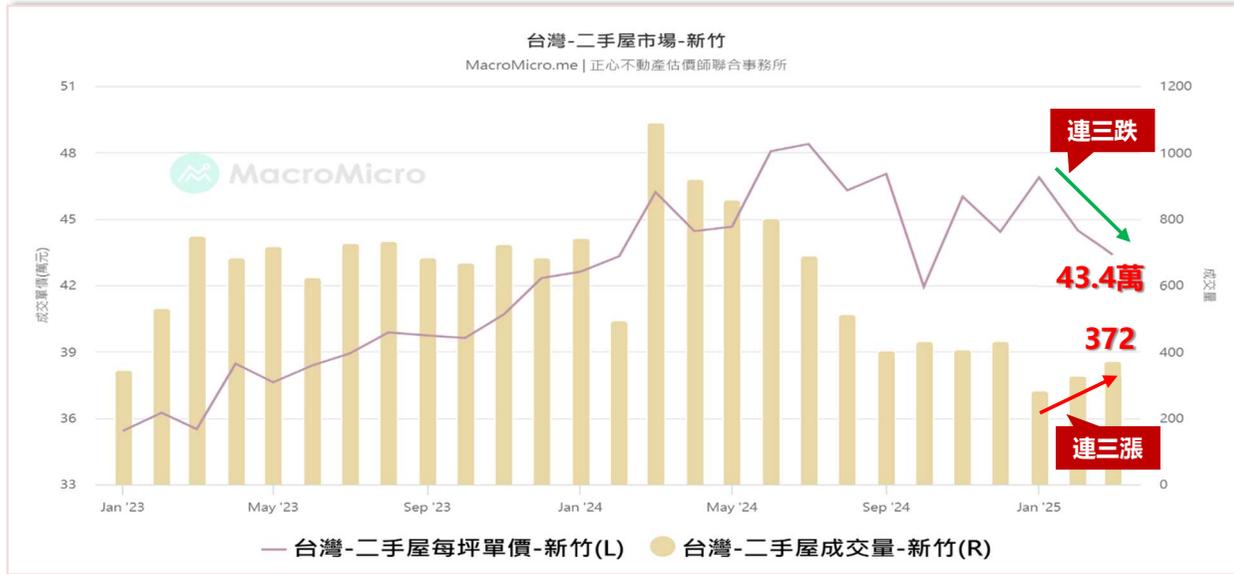
成屋市場-桃園近二年每坪成交單價與成交量



- 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3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化	113年3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化
桃園	30.9	33.3	33.0	▲ 6.8%	▼ 0.9%	2,472	1,081	1,270	▼ 48.6%	▲ 17.5%
評比	月表現為量增、價微跌，年表現為量銳減、價漲；暫結114年Q1表現為量縮、價微揚									

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	
	113年3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化	113年3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化
新竹	46.2	44.5	43.4	▼ 6.1%	▼ 2.5%	1,089	327	372	▼ 65.8%	▲ 13.8%
評比	月表現為量增價跌，年表現為量劇減、價下修；暫結114年Q1表現為量縮、價微揚									

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3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化	113年3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化
台中	33.2	33.2	33.6	▲ 1.2%	▲ 1.2%	3,009	1,156	1,495	▼ 50.3%	▲ 29.3%
評比	月表現為量增、價微揚，年表現為量減半、價微漲；暫結114年Q1表現為量減價穩									

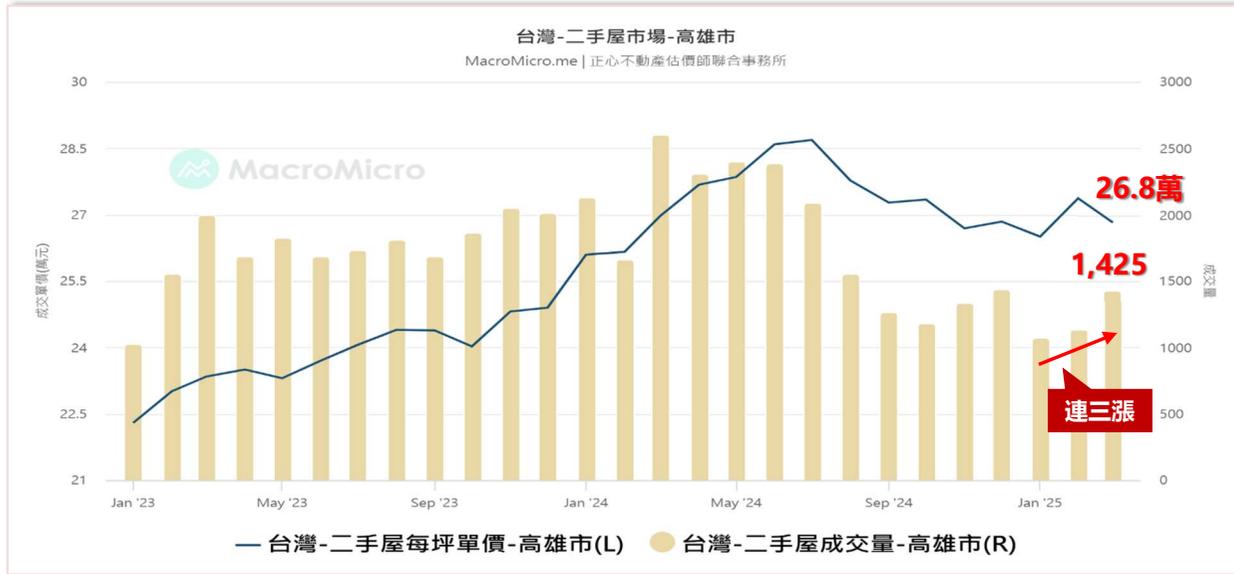
成屋市場-台南近二年每坪成交單價與成交量



- 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3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化	113年3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化
台南	25.3	27.2	26.6	▲ 5.1%	▼ 2.2%	1,237	688	748	▼ 39.5%	▲ 8.7%
評比	月表現為量增、價微跌，年表現為量縮、價小漲；暫結114年Q1表現為量穩、價微揚									

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	
	113年3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化	113年3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化
高雄	27.0	27.4	26.8	▼ 0.7%	▼ 2.2%	2,599	1,132	1,425	▼ 45.2%	▲ 25.9%
評比	月表現為量增價跌，年表現為量銳減、價微跌；暫結114年Q1表現為量縮價平									

預售屋市場-台北近二年每坪成交單價與成交量



圖例
 — 台北預售屋每坪單價
 ■ 台北預售屋成交量

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

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	113年3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化	113年3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化
台北	118.4	120.5	120.8	▲ 2.0%	▲ 0.2%	485	339	432	▼ 10.9%	▲ 27.4%
評比	月表現為量增價穩，年表現為量減、價微揚；暫結114年Q1表現為量縮價跌									

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	
	113年3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化	113年3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化
新北	58.5	70.8	71.1	▲ 21.5%	▲ 0.4%	1,904	607	913	▼ 52.0%	▲ 50.4%
評比	月表現為量增價穩，年表現為量銳減、價大漲；暫結114年Q1表現為價量雙漲									

預售屋市場-桃園近二年每坪成交單價與成交量



區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	113年3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化	113年3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化
桃園	38.9	43.5	43.4	▲ 11.6%	▼ 0.2%	2,712	565	766	▼ 71.8%	▲ 35.6%
評比	月表現為量增價穩，年表現為量銳減、價揚；暫結114年Q1表現為量縮價穩									

預售屋市場-新竹近二年每坪成交單價與成交量

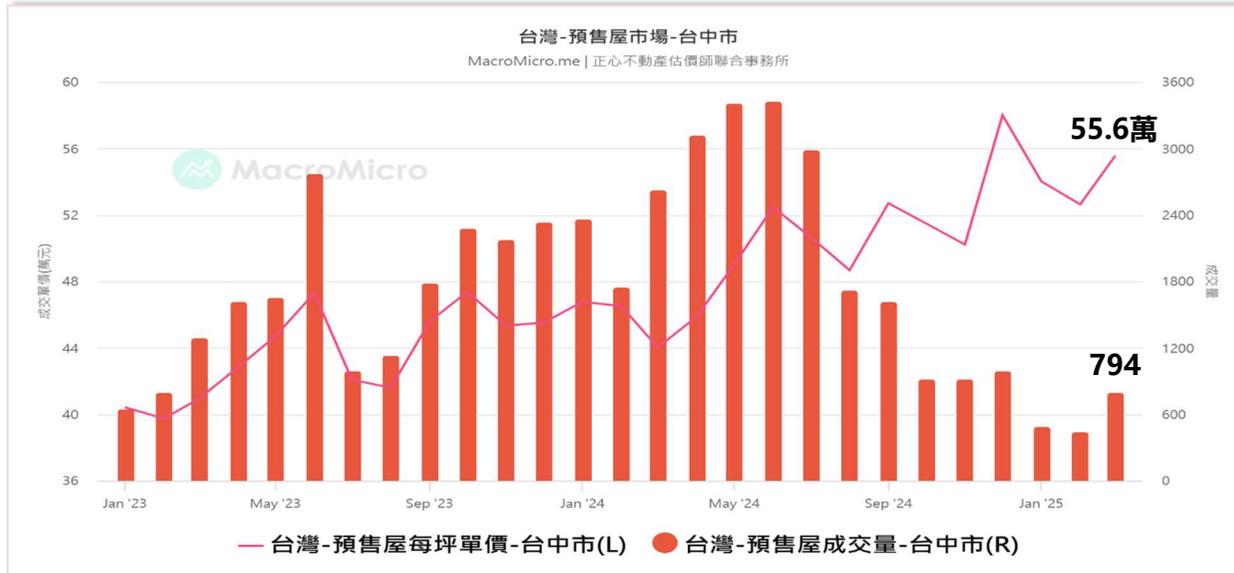


圖例
 — 新竹預售屋每坪單價 ■ 新竹預售屋成交量

- 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3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化	113年3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化
新竹	46.7	50.9	51.4	▲ 10.1%	▲ 1.0%	1,060	122	226	▼ 78.7%	▲ 85.2%
評比	月表現為量大增、價微揚，年表現為量劇減、價漲；暫結114年Q1表現為量縮價跌									

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3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化	113年3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化
台中	44.0	52.6	55.6	▲ 26.4%	▲ 5.7%	2,623	441	794	▼ 69.7%	▲ 80.0%
評比	月表現為量大增、價揚，年表現為量銳減、價漲；暫結114年Q1表現為量縮價揚									

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	
	113年3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化	113年3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化
台南	34.0	36.1	40.2	▲ 18.2%	▲ 11.4%	926	279	401	▼ 56.7%	▲ 43.7%
評比	月表現為價漲、量大增，年表現為價揚、量銳減；暫結114年Q1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3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化	113年3月	114年2月	114年3月	年變化	月變化
高雄	34.3	39.2	41.3	▲ 20.4%	▲ 5.4%	1,512	336	425	▼ 71.9%	▲ 26.5%
評比	月表現為量增、價微揚，年表現為量劇減、價漲；暫結114年Q1表現為量減、價微揚									

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

- 在房地產政策調整與投資市場謹慎情緒交織之下，114年第一季商用不動產買氣顯著轉弱，總成交額約為新台幣287億元，較去年同期下滑37%，亦較去年第四季減少18%。
- 本季延續過去兩年的產業動能，**成交主力**依舊以製造業者等**自用型買方**為主，而壽險業者則再度無任何成交紀錄。
- 從長期展望來看，在利率政策不變的前提下，未來新投資標的評估將更偏重於**收益率較高的區域和產品**，預期今年商用不動產市場的主要買方仍將以自用需求為導向。



土地市場

- 在購屋貸款趨嚴與資金取得不易的情況下，建商購地動能依然疲弱。儘管今年第一季全台土地交易總額達新台幣469億元，與去年同期相近，但建築開發業者的貢獻僅約新台幣270億元，占比約58%，仍**低於過往約七成的水準**，顯示建商進場態度依舊保守。
- 此外，雖然央行今年首季未再推出新的信用管制措施，但持續透過專案金檢加強對房市的控管，使市場觀望氛圍未見明顯緩解，**建商購地策略**也因此**保持謹慎**。





市場面

總體經濟指標/價量分析/**近期房產新聞焦點**

02

01 > 央行理監事聯席會議回應外界關心之議題

議題一、央行信用管制措施對換屋族之貸款需求影響有限

- (一) 央行調整信用管制規定已兼顧實質換屋自住者資金需求並提供協處措施。
- (二) 自113年9月以來民眾陳情換屋貸款困難案件不多，銀行表示一年換屋期限尚屬合理。

議題二、央行督促銀行自主控管不動產貸款總量對推動都更影響有限

- (一) 央行信用管制規範已排除都更相關重建案件之適用，有助都更政策推行。
- (二) 近年銀行都更相關貸款餘額持續顯著擴增。
- (三) 不動產業者建議銀行不動產貸款總量控管應排除都更相關貸款，此做法不符央行信用管制意旨。



114/6/19會議
完整內容請掃QRcode



02 > 6月CPI增幅寫51個月新低 租金年增率2.3%居高不下

6月CPI指數年增率1.37%，寫下51個月以來低點，居住類的物價指數連續3個月跌破2%，主要受惠於住宅維修與水電燃氣的年增率減緩。惟房租指數年增率仍高達2.3%，過去三季市場的交易量縮，買屋數量減少，進而讓租屋市場需求穩定，短期內統計的租金指數仍寫下新高。(2025年7月9日)

03 ➤ 今年1-6月全國房地合一稅 稅收237億 年減19%

財政部最新資料顯示，今年上半年個人房地合一稅收為237億元，與去年同期的293億元相比，年減約19%，若以區域來看，除新北市仍成長外，其餘五都年衰退幅度皆達二成以上。主要係因房貸政策影響及民眾對於房市預期風向改變，導致買賣意願趨於保守。(2025年7月14日)

全國個人房地合一稅 1-6月稅收			
縣市	2024年	2025年	年增率
	單位：億元		
臺北市	32.8	24.6	↓ 24.87%
新北市	52.7	59.2	↑ 12.36%
桃園市	37.9	27.1	↓ 28.61%
臺中市	55.4	43.8	↓ 20.95%
臺南市	18.4	13.7	↓ 25.56%
高雄市	41.2	31.1	↓ 24.49%
全國	293.1	237.0	↓ 19.14%

04 ➤ 雙貸族7年暴增10萬人逼近40萬大關

市場景氣不佳，加上房貸限制多，許多有殼一族若不是要信貸補缺口，就要靠信貸度時機。根據聯徵中心最新數據，全台同時持有房貸、信貸的「雙貸族」人數自2012年有統計以來，在2025年4月達到39.8萬人，創下歷史新高。歷年同期雙貸族人數皆維持約28-30萬人區間，直至2019年這一波房市多頭開始，雙貸族人數逐漸攀升，不僅突破30萬人大關，至今年4月為止，已逼近40萬人，總計自2019年4月至2025年4月為止，7年時間暴增近10.4萬雙貸族，換算增幅高達35.3%另外雙貸族人數不僅創下新高，每人平均背負的房貸金額高達619萬元、信貸金額約112.8萬元，皆是歷年最高。(2025年7月24日)

05 ➤ 今年前五月住宅使照量首破5.5萬戶創新高！ 新北、桃園年增逾二成

觀察近20年1~5月的住宅使用執照核發量，今年前五月以55,347戶居冠，其次為113年的53,665戶。去年與今年更是近20年以來，唯二使照核發量突破5萬戶的年份。若對照自107年以來每年逾10萬戶的建照核發量，可見這段期間正值台商回流、疫情後貨幣寬鬆等利多推動下的房市多頭。然疫情期間因缺工缺料，造成施工期延長、工程進度延宕，致使完工交屋時程遞延。隨著這些新建案陸續完工，自113年起進入交屋高峰期，預期今年全年使用執照核發量可望超越去年，創下新高。(2025年7月25日)(*註：本則新聞所引用之住宅H-2類數據，涵蓋農舍戶數)

06 ➤ 房市寒流籠罩全台各角落 H1買賣移轉22縣市中僅這縣成長

房市景氣低迷持續近一年，據內政部統計，今年上半年建物買賣移轉棟數僅13萬棟，年減26.4%，創下自88年**有統計以來的第三低**，全台22縣市中僅苗栗縣維持成長。以六都來看，今年上半年交易量衰退幅度以高雄苓雅區的66%最高，此外包括新北五股、台中南屯、台南安定、高雄鼓山等區跌幅也都超過6成；相較於各地的量縮，仍有少數行政區成長，包括新北土城、桃園觀音及大園、台中梧棲及沙鹿、台南新化及新市、高雄新興等行政區，主要集中於都會區外圍的蛋白區並為交屋潮所帶動。隨著台灣關稅協議尚未有定數，房市管制政策未鬆綁，銀行房貸緊縮及央行選擇性信用管制恐仍持續，加上房價在去年下半年創下高點以來已開始出現反轉盤跌，下半年房市交易量難以樂觀，各界普遍預期今年全台交易量將大幅衰退至28萬棟左右。(2025年7月28日)



政策面

不動產政策懶人包/房產政策建言

03

央行

- ◎ 114.06.19 • **理監事聯席會議決議維持政策利率不變將有助整體經濟金融穩健發展，故重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別維持為2%、2.375%及4.25%，自114年6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。

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、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。
- 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。
- 114.04.09 • 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。

內政部

- ◎ 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。
- ◎ 114.05.05 • 預告修正「**自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法**」部分條文。
- ◎ 114.05.07 • 發布修正「**界標管理辦法**」。
- ◎ 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。
- ◎ 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。

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、11之1、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、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。
- 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。

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。



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

財政部

- 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五條第一項第一款第二目至第四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。

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。

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。

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。





政策面

不動產政策懶人包/**房產政策建言**

03

社團法人中華民國地政士公會全國聯合會

建議修訂「為業」認定標準 防止職業濫用



主張：限縮非地政士自行辦理登記權限，進而降低並改善現存龐雜的不動產詐騙情事

自內政部「為業」認定函令(釋)適用後，**過度放寬非地政士亦可受委任為土地登記案件之代理人並代為送件辦理土地登記**，導致一般不諳登記法規之民眾，誤以為一般代理人只要能順利送件即代表具備專業證照資格之代理人，進而使不肖人士得以藉機濫用或規避制度，甚至淪為詐騙集團有機可乘的漏洞操作工具。

為兼顧民眾權益與防範職業濫用，本會建議應將「為業」認定相關函釋內容予以修正，嚴格限縮非地政士代理送件之件數：

- 建議限縮以「全國」為單位，規定非地政士於全國一年內不得代理超過二件土地登記案件，且一生不得代理超過五件土地登記案件。**
- 權利義務雙方非二親等關係者，不得互為代理送件。**

地政士在不動產交易中扮演關鍵角色，其證照制度之落實，對於保障不動產交易安全實具重要性，**爰謹請內政部儘速針對「為業」認定事宜之相關函令(釋)，進行修正或重新釋示**，進而大幅降低並改善現存龐雜的不動產詐騙情事。

「限貸令」四大亂象全揭露！ 產業齊發聲(一)

當前台灣房市亂象叢生，主要肇因正是政府偏執的金融與房市政策！如今錯誤政策導致的後果，卻由全民買單：購屋者違約風險大增、建商淪為資金提供者，社會矛盾加劇。

針對近日房市政策所衍生之種種問題，歸納共四大關鍵問題及建言如下：

亂象一：金融政策「溯及既往」，踐踏法治與信賴基礎

許多民眾在當初購屋時，在謹慎評估自身財務能力與貸款條件後，才決定簽約購屋；然民國113年9月19日後金融政策卻突然大轉彎，尚未申請的貸款件，在毫無緩衝期與法律保障下，適用第七波信用管制，形同政府單方面毀約、嚴重踐踏法治精神與人民對制度的基本信賴。

【建言】調整政策應設「緩衝期」，維護法律信賴原則

凡涉及貸款條件變動之政策，均應設有合理的緩衝與過渡期，以保障已完成簽約、付款、或預售屋購置之民眾不受臨時政策波動影響，確保信賴保護原則不被踐踏，並避免市場恐慌與違約潮。



「限貸令」四大亂象全揭露！ 產業齊發聲(二)

亂象二：高價住宅門檻十年未調整，嚴重脫離現實

央行自民國105年起對高價住宅實施限貸政策，至今從未調整總價門檻。近十年來因物價通膨，房價早已呈倍數成長，導致原本屬於**中價位的住宅也被劃入「高價住宅」**，被迫適用更加嚴格的限貸措施。

央行對高價住宅之認定標準

區域	總價門檻	寬限期	金額認定
臺北市	7,000萬	無	鑑價或 買賣金額 取 高者
新北市	6,000萬		
其他	4,000萬		

【建議】建立「高價住宅認定調整機制」，納入購屋使用目的區分

現行高價住宅認定門檻已嚴重脫離市場現實，建議比照具公信力的房價指數，**建立定期自動調整機制**，每兩年檢討並調整門檻，以符合房價變動趨勢。同時，應將「**購屋使用目的**」納入評估依據，對於首購族或自住需求者，應有別於非自用投資行為者的適用規範。



「限貸令」四大亂象全揭露！ 產業齊發聲(三)

亂象三：鑑價與放款標準錯亂

銀行採用「鑑價與買價取高者」來認定是否屬於高價住宅，卻又以「取低者」決定實際可貸金額，形成**雙重標準**。

【建議】首購與自住型買方應給予寬鬆條件

即便總價達到高價住宅門檻，若購屋者為首購或自住使用，應適用較寬鬆的貸款成數與合理寬限期，以兼顧民生需求與社會公平，避免誤傷剛性購屋族群。

金融政策變動影響購屋民眾貸款成數及自備款增加數額計算表

項目 時間	總價	高價住宅 認定	簽約時成數	交屋時成數	實際貸款 從嚴認定	自備款 增加金額
			預期貸款	信用管制貸款		
簽約時 (管制前) 109.12.8前	3,500萬	X	7成；2,450萬	5成；1,750萬	3,500萬*3成 =1,050萬	1,400萬
交屋時 (管制後)	4,200萬	O	6成；2,520萬 管制前	3成 ；1,260萬 管制後		

ATTENTION

【實際案例】
以自然人購置
第二戶台中市
70坪住宅為例

「限貸令」四大亂象全揭露！ 產業齊發聲(四)



亂象四：建商被迫變身銀行，角色錯置、風險外移

在銀行貸款成數大幅縮減、買方資金缺口浮現之際，主管機關轉而要求建商「補足缺口」，這種做法等同**將金融放款責任強加於建設業**，讓建商背負本不屬於其的金融風險。不僅**有違市場機制**，更是嚴重的角色錯置與不對等風險轉嫁，顯示政策已徹底失衡。

【建議】設立「購屋貸款差額擔保基金」，減輕市場負擔

若政策變更導致銀行貸款核撥不足，應由**政府主導**設立「購屋貸款差額擔保基金」，協助承購戶取得缺口資金或額外擔保資源，而非強迫建商「變身為金融機構」扮演放款角色，導致角色錯置與義務加重的嚴重問題。



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