

115年Q2 不動產資訊動態季報

— 115.08.11 —



中華民國不動產聯盟總會

理事長的話



回首近期的不動產市場，凜冬之感油然而生。在政策連番調控與大環境波動影響下，市場氛圍低迷不振，從房仲、建商到相關從業人員，皆承受著沉重的經營壓力，產業上下哀鴻遍野。如今，市場交易量已顯著萎縮見底，房價亦隨之逐步進行合理修正，產業正面臨近年來最嚴峻的考驗。

站在產業永續與民生權益的交會點，我們必須真切呼籲：政策調控宜有溫柔的彈性。針對自然人第二戶的信用管制，實應考量國人真實的「自住」與「換屋」剛性需求。對於並非以投機為目的之購屋族群，予以適度排除或放寬管制，方能兼顧金融穩定與庶民居住權益，讓市場回歸健康的循環。

此外，面對今年八月上路的「建築光電」新政策，全台各地已陸續湧現不小的反對聲浪。我們深知缺電與能源轉型的迫切性，但政策推行絕不應在缺乏完善配套措施下強行運作。忽視實務執行的困境，恐將衍生房屋結構、維護成本乃至公安疑慮等更多後續問題。正視各界聲音、充實配套，才是正道！

同行致遠，越是逆風，我們越需要凝聚業界智慧，攜手為台灣房市的健全發展繼續發聲。

中華民國不動產聯盟總會 第三屆理事長 黃啟倫



目錄



1

產業面-----P.3
總會與各會訊息快遞

2

市場面-----P.29
總體經濟指標/價量分析

3

政策面-----P.71
不動產政策懶人包/房產政策建言



產業面

總會與各會訊息快遞

01



中華民國不動產聯盟總會

115年3月2日

不動產聯盟總會提七建言
籲鬆綁第二戶房貸成數限制
新聞連結請掃



115年6月25日

不動產業聯合記者會

115年6月25日

第3屆第2次
理監事聯席會議



活動花絮

新聞消息



115年6月25日活動照片



115年6月25日活動照片



臺北市不動產聯盟協會



115年5月20日活動照片



115年6月29日活動照片



活動花絮

活動預告



臺中市不動產聯盟協會

116年1月14日

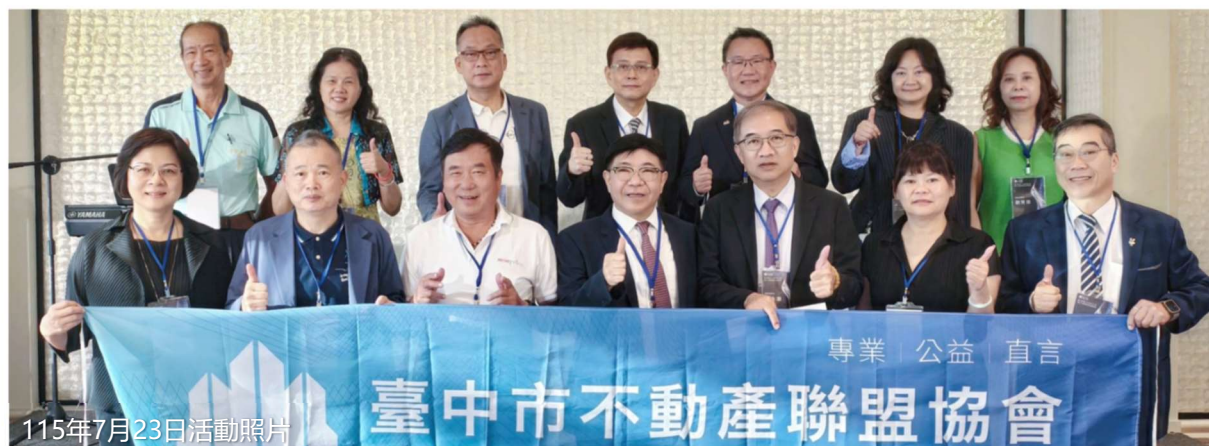
2027不動產聯盟
高峰論壇

115年7月23日

第7屆第1次
會員大會

活動花絮

活動預告



115年7月23日活動照片



115年7月23日活動照片



南投縣不動產聯盟協會



115年6月25日活動照片

115年6月25日
受邀參加「南投縣不動產
建築開發商業同業公會」會員大會



115年6月29日活動照片

115年6月29日
參加南投縣政府與臺中市政府
簽訂「GIS圖台查詢共享合作
意向書(MOU)」

活動花絮



中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會



活動花絮





中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

115年7月16日

新竹縣公會參訪交流

115年7月16日

台股大漲給信心，房仲全聯會調查：
11%考慮離職做股市、
7.4%已遞辭呈
新聞連結請掃



115年8月14日

820房仲日公益捐血活動
桃園誓師大會

115年9月17日

第25屆傑出金仲獎
楷模頒獎典禮

活動花絮

新聞消息

活動預告



115年7月16日活動照片



115年7月16日活動照片



社團法人中華民國地政士公會全國聯合會

推動「雙地政士代理
不動產移轉申報業務」
及「稅籍、地籍異動
即時通一站式服務」

115年7月15日

【教育訓練】
地政士懲戒態樣與執業風險防範
暨倫理規範宣導種子教師

115年10月16-17日

【不動產法學研討會】
不動產信託實務
及稅務規劃全攻略

115年7月15日活動照片



115年7月15日活動照片

115年11月

【不動產學院-第七期】
不動產交易及租賃法制系列

業務推動

活動花絮

活動預告

中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會

全聯會領軍正式啟動專案，全力推動「退租點交標準」制度化，消弭點交模糊地帶並解決第一線從業人員難題。

115年5月29日

【雲嘉南論壇】
從混亂到專業

115年6月15日

「退租點交標準」
專案小組會議



115年5月29日活動照片



115年6月15日活動照片

業務推動

活動花絮



臺灣省不動產建築開發商業同業公會聯合會



115年6月30日活動照片



115年6月30日活動照片

活動花絮

活動預告

業務推動

115年6月30日

第11屆第10次
理監事聯席會議
會後舉辦3天2夜聯誼活動

115年10月2日

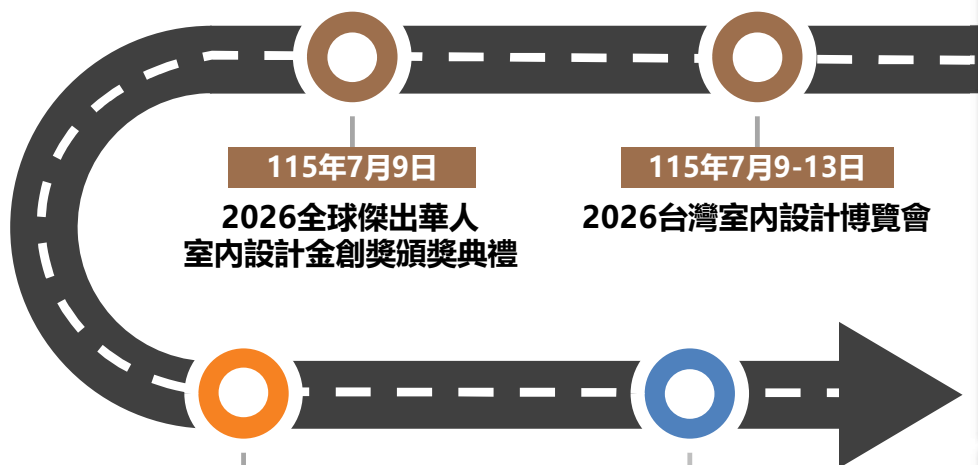
第11屆第11次
理監事聯席會議

本會函請行政院及相關部會，建請跨部會協調「降載開發、公益捐贈及容積調派」機制，以達成舊城街區文資保存與開發權益之平衡。

針對「建築物設置太陽光電新制議題」，本會建請內政部檢討「強制H類住宅(尤其於5樓以下私人透天建物)設置光電」之規定。因該規範在成本、產權及維護等實務面窒礙難行，應務實調整，方能兼顧綠能推展、都市防災與社會共識之多贏局面。



中華民國室內設計裝修商業同業公會全國聯合會



115年7月9日

2026全球傑出華人
室內設計金創獎頒獎典禮

115年7月9-13日

2026台灣室內設計博覽會

115年10月30日

2026全國室內設計
高爾夫邀請賽

函請行政院公平交易委員會
就「各行業是否可於官方網
站或其他社群媒體，公告某
項收費參考標準」釋疑。



活動花絮

活動預告

業務推動



115年7月9-13日活動照片



115年7月9日室內設計金創獎頒獎典禮



中華民國建築經理商業同業公會



115年5月29日

【教育訓練】
最近自主都更政策與爭議仲裁之運用

115年6月26日

【教育訓練】
都更及危老全案管理與委建服務之稅務風控

活動花絮



115年5月29日活動照片



115年6月26日活動照片



中華民國建築經理商業同業公會

115年7月28日

越南營建精英交流平台
拜訪中華民國建築經理商業同業公會

雙方就台灣的建築經理制度、營建專案管理、金融風險控制，以及台越兩國營建與房地產產業未來的合作機會進行深入交流。



115年7月31日活動照片



115年7月28日活動照片

115年7月31日

【教育訓練】人工智慧(AI)
對不動產業務的各種貢獻



活動花絮



中華民國公寓大廈管理維護商業同業公會全國聯合會

全聯會將持續結合產業需求，推動更多貼近現場、務實可用之教育訓練課程，協助會員公司與第一線從業人員提升專業能力，共同推動公寓大廈管理服務朝向更智慧、更高效、更專業的方向發展。

115年6月23日

【台北場】
AI基礎班巡迴培訓課程
活動花絮請掃



業務推動

活動花絮



115年6月23日活動照片



115年6月23日活動照片



中華民國公寓大廈管理維護商業同業公會全國聯合會

115年7月21日

「三好防災」打造社區安全新力量
【防災士專班】正式開訓
活動花絮請掃



115年8月12、19日

【台中場、高雄場】
AI基礎班巡迴培訓課程

115年8月21日

第2屆【公寓大廈
管理產業全國事務
人員金質獎】決選

115年9月17日

第2屆【公寓大廈
管理產業全國事務
人員金質獎】頒獎典禮



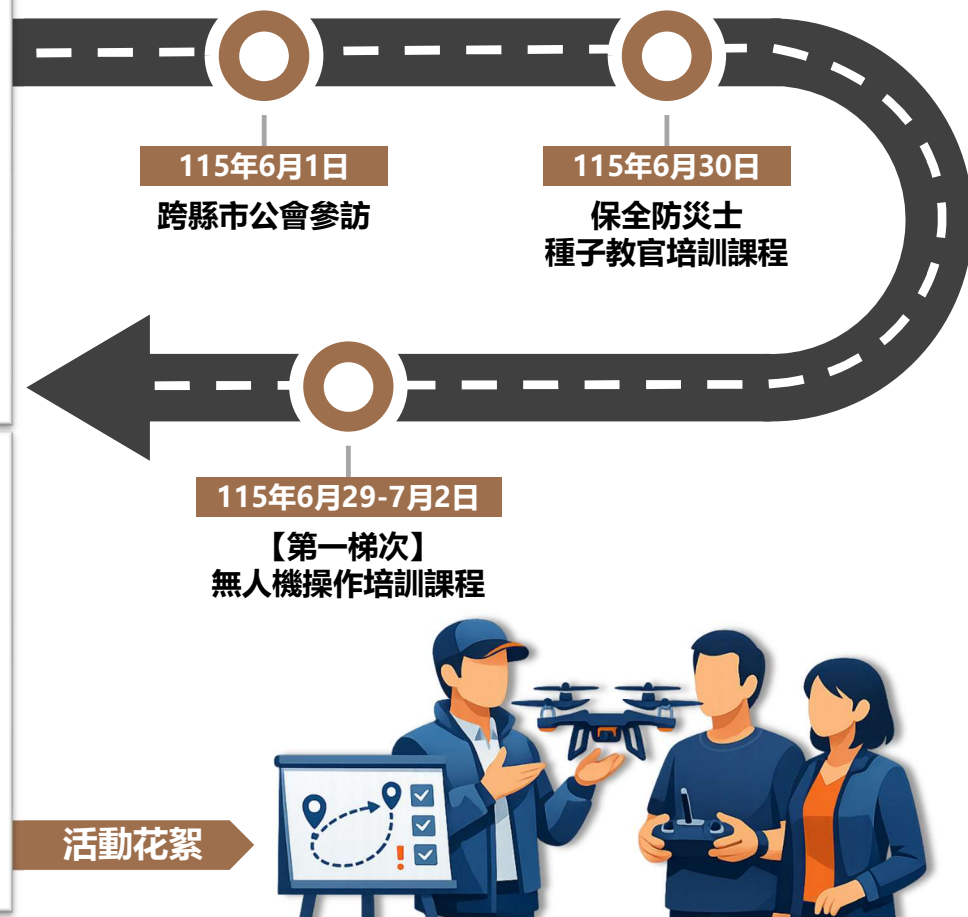
115年7月21日活動照片

活動花絮

活動預告



中華民國保全商業同業公會全國聯合會





中華民國保全商業同業公會全國聯合會

115年7月6-9日

【第二梯次】
無人機操作培訓課程

115年8月17-19日

【第九期】第五級警衛
勤務教育訓練課程



115年6月29日-7月2日活動照片



115年7月6-9日活動照片

活動花絮

活動預告

115年9月22-24日

【第十期】第五級警衛
勤務教育訓練課程



中華民國建築材料商業同業公會全國聯合會



115年7月3日活動照片



115年7月9日活動照片

115年7月3日

毅太企業營運總部
暨整體衛浴廠啟用典禮
活動花絮請掃



115年7月9日

台灣國際室內裝修博覽會暨
台灣國際AI設計應用覽會
活動花絮請掃



活動花絮

中華民國全國建築師公會



115年5月19日活動照片

115年5月19日
115年度APEC建築師
業務宣導說明會

115年6月26日
第19屆
中華民國傑出建築師獎
頒獎典禮



115年6月26日活動照片

發行《建築報》，每期報刊內容可至中華民國全國建築師公會官網閱覽下載。



下載連結請掃



活動花絮

業務推動



中華民國全國建築師公會

115年7月4、18、25日

建築物耐震能力評估
及補強講習會

115年6月27日
至7月6日

2026世界建築師大會
代表團赴西班牙巴塞隆納



115年6月27日至7月6日活動照片



115年6月27日至7月6日活動照片

115年8月22日

全國建築師公會
【2026民歌公益演唱會】

活動詳情請掃



活動花絮

活動預告



115年8月22日活動預告



中華民國不動產估價師公會全國聯合會

修訂公告「辦理金融機構不動產抵押
貸款之估價原則與注意事項」

115年5月19日

避銀行「球員兼裁判」弊端
全國估價師公會首納
住宅房貸估價報告書準則
新聞連結請掃



115年6月29日

參訪總統府並向賴清德總統
提出產業發展建言

業務推動

新聞消息

拜會行程



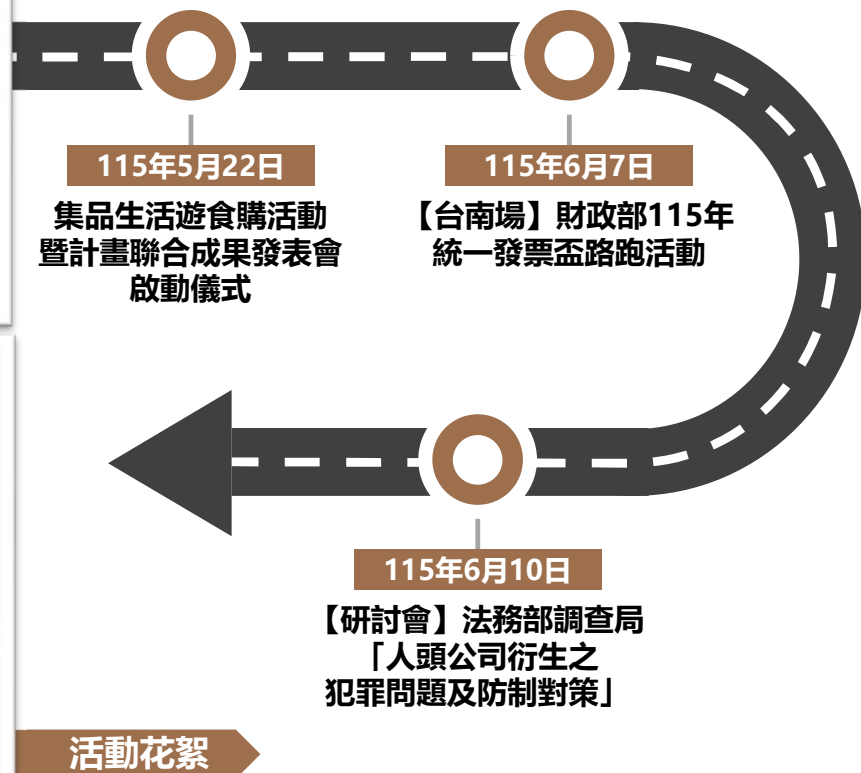
115年6月29日拜會照片



115年6月29日拜會照片



社團法人中華民國記帳士全國聯合會





社團法人中華民國記帳士全國聯合會

115年7月1日

財政部慶祝115年稅務節
表揚優秀績優記帳士

115年9月7日

財政部臺北國稅局
2026年稅務倫理漫談
「稅廉共好 誠信同行」

活動花絮

活動預告



115年7月1日活動照片



中華民國冷凍空調技師公會全國聯合會

115年6月25日

第11屆第3次
理監事聯席會議

115年7月24日

冰水機能源效率分級標示
管理機制宣導及交流會

本會配合經濟部訂定「能源用戶辦理節能診斷及訂定節能計畫規定」，已建置專業診斷團隊，並公告於本會官網。

115年8月29日
-9月3日

第16屆海峽兩岸
冷凍空調學術
暨技術交流會活動

115年10月20-22日

2026國際冷凍空調
綠能科技展

活動花絮

業務推動

活動預告



115年6月25日活動照片



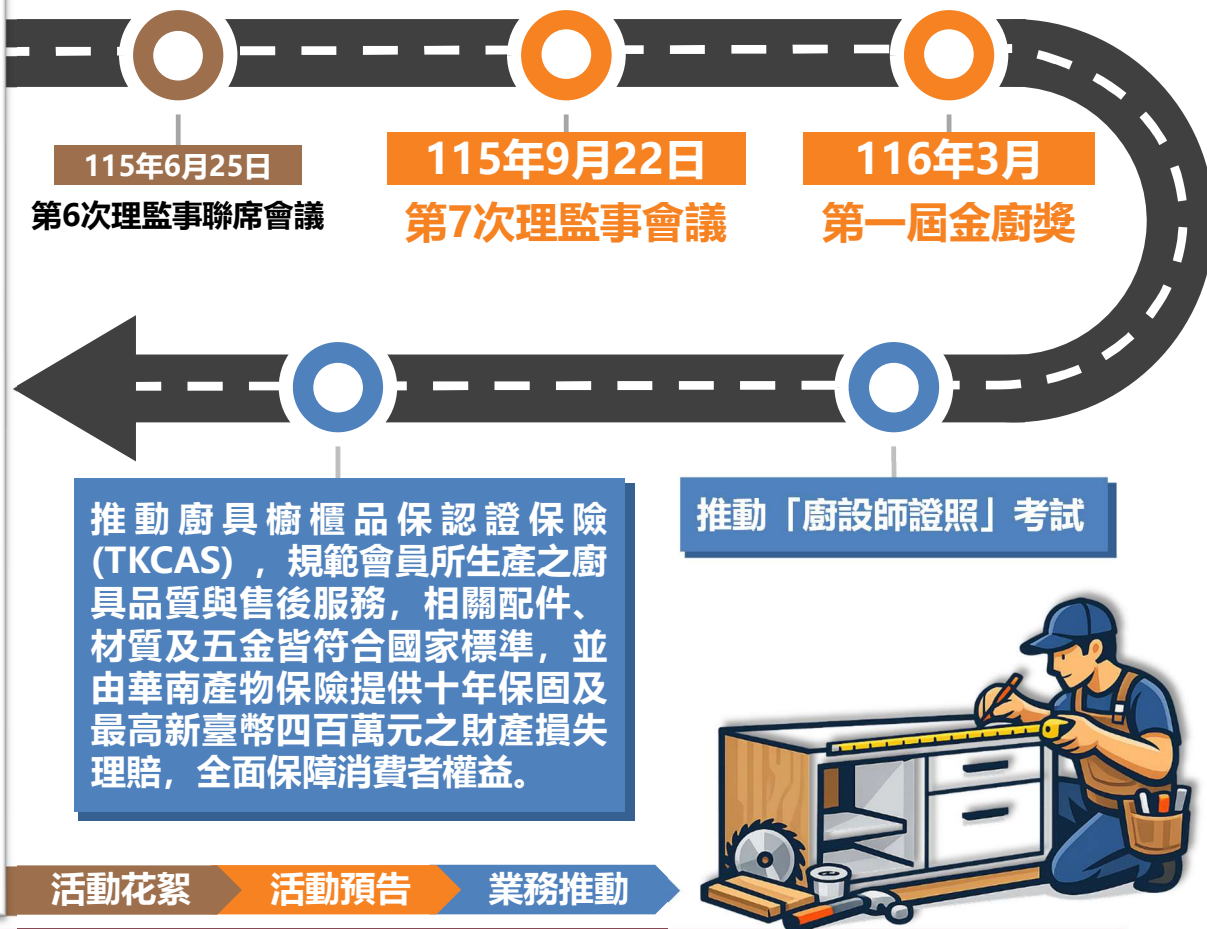
115年7月24日活動照片



中華民國廚具櫥櫃商業同業公會全國聯合會



115年6月25日活動照片





台灣陶瓷工業同業公會



115年8月6日活動照片

業務推動

活動預告

活動花絮



115年8月6日
本會會員冠軍建材公司
打造「近零展望建材館」開幕典禮

115年8月12日
建築低蘊含碳推動趨勢
與建材低碳轉型因應研討會

陶瓷產業屬3K產業，且需
24小時輪班，嚴重缺工，
急需提高外勞比例。

對中國大陸工業用陶瓷貨
品，大量專業進口，應訂定
法令，有效管制。

- 一. 建築陶瓷及衛浴陶瓷的移工配率為20%。
- 二. 其餘工業陶瓷、日用陶瓷及藝術陶瓷等之移工配比僅為15%。請政府核配移工比率均提高為25%。

- 一. 中國大陸工業用陶瓷貨品為我政府明定禁止進口，但以「不同規格」種種理由，每月大量專案進口。
- 二. 政府「從嚴管制」，導政國內工業陶瓷業已無法生存，建議政府從嚴管制。



市場面

總體經濟指標/價量分析

02

與房市相關經濟指標

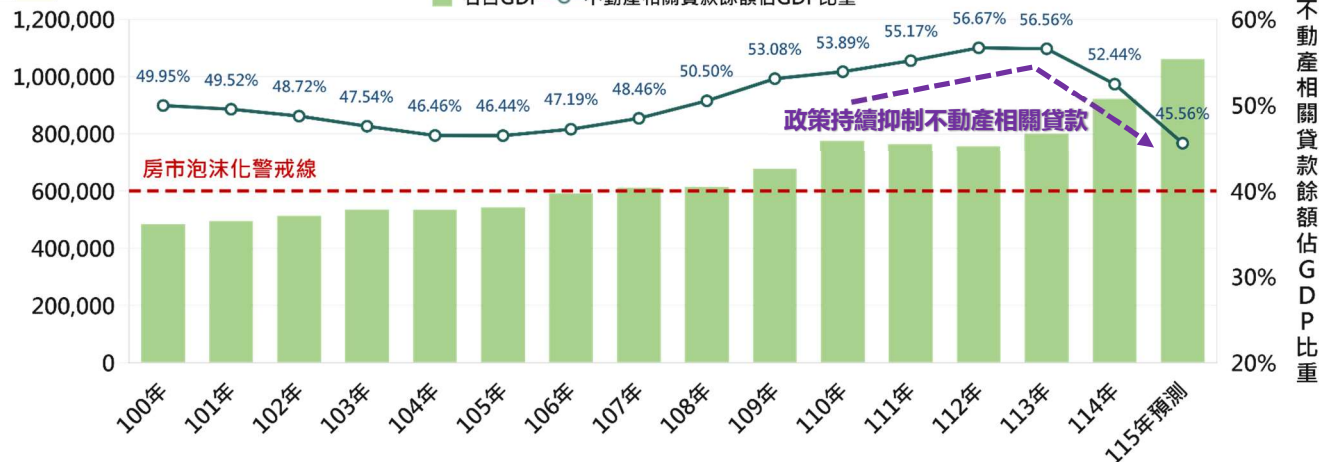




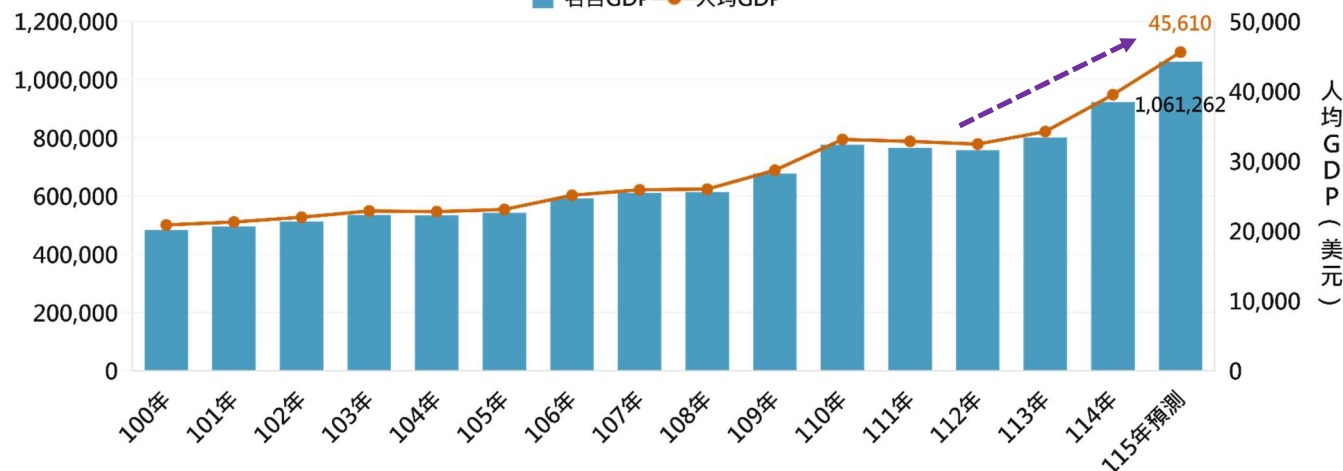
總體經濟指標

國內生產毛額(GDP)

■ 名目GDP ● 不動產相關貸款餘額佔GDP比重



■ 名目GDP ● 人均GDP

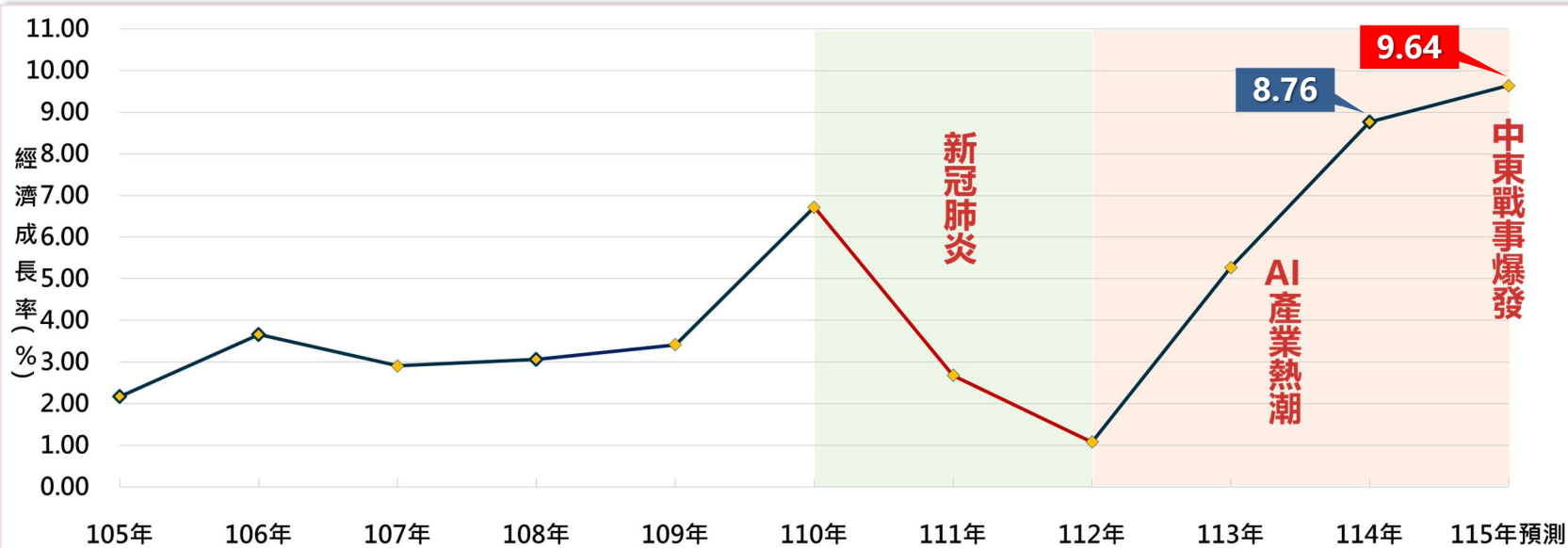


■ 臺灣憑藉AI與半導體供應鏈優勢，持續享有出口、投資與所得成長的科技紅利，但近期股市劇烈震盪，也反映出背後的結構性風險：

- 1. 產業集中風險(單一引擎撐成長)：**經濟動能高度集中於半導體與資通訊產業，一旦全球AI需求、資本支出或科技股估值修正，衝擊可能迅速擴散至出口、投資與就業。
- 2. 財富分配失衡(科技紅利未全面擴散)：**企業獲利、高階人才薪資及金融資產快速成長，但傳統產業、中小企業與服務業受惠有限，產業、區域及資產階層的**K型分化**持續擴大。
- 3. 外部風險升高(供應鏈重組成本增加)：**地緣政治、關稅壁壘與供應鏈在地化，迫使企業增加海外投資，可能稀釋臺灣本地的資本、人才與產業乘數效果。
- 4. 成長進入驗證期(由題材轉向獲利)：**目前經濟成長仍強，但**市場已由追逐AI題材，轉向檢驗訂單、獲利與資本支出效益**，未來波動可能更加劇烈。

經濟成長率走勢圖

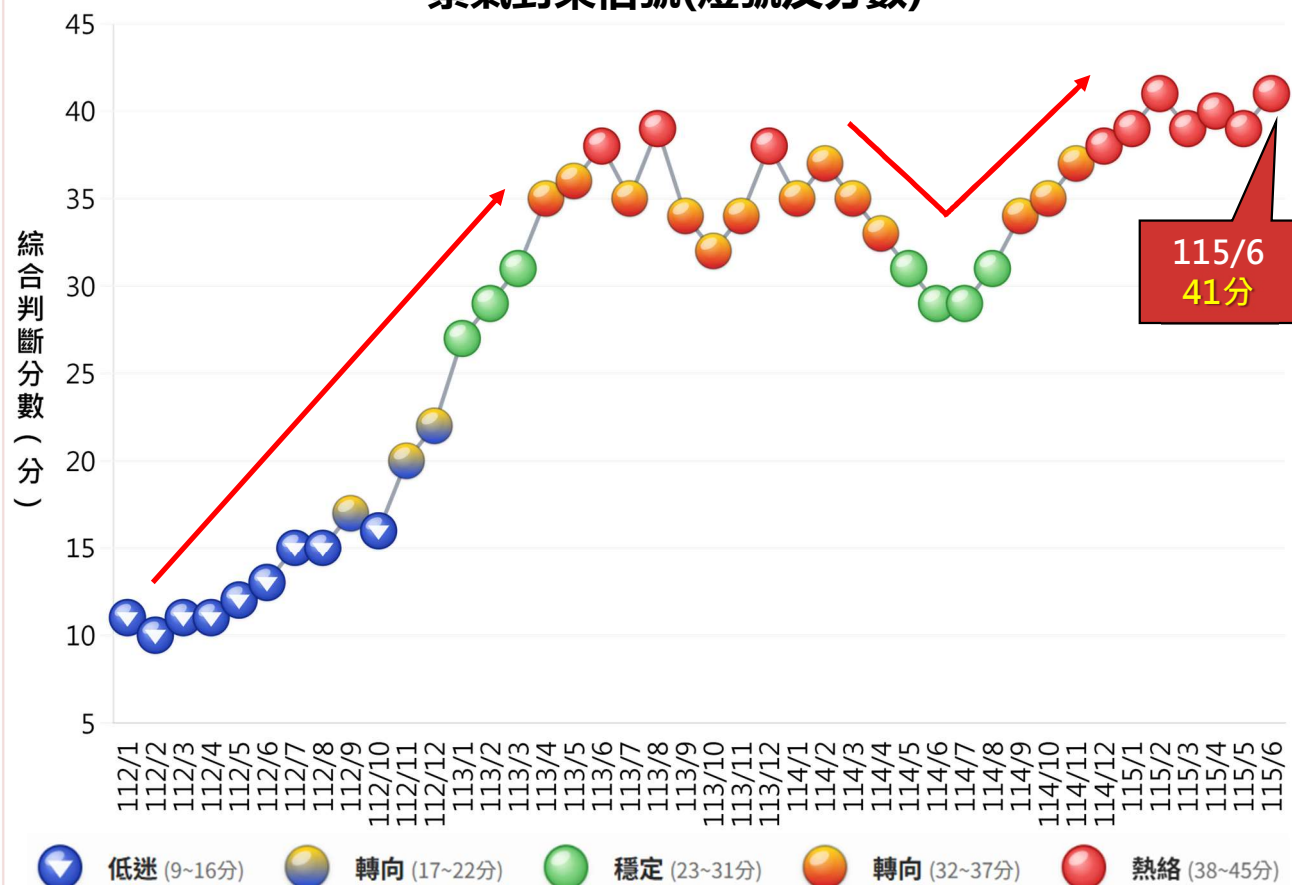
- 受惠於全球AI基礎建設持續擴張，高效能運算與晶片代工需求優於預期，臺灣總體經濟展現強勁成長韌性。根據主計總處最新修正，**114年經濟成長率上修至8.76%，115年全年預測亦大幅調升至9.64%**；今年首季經濟成長率達14.55%，第二季仍維持12.92%的雙位數增幅，顯示**AI與半導體出口、投資動能持續支撐整體景氣**。
- 然而，在科技產業高度繁榮的同時，外部風險仍不容忽視。中東地緣衝突持續牽動能源價格與國際航運，**輸入性通膨壓力也可能壓縮全球央行的政策空間**；另一方面，關稅壁壘升高與區域貿易體系重組，亦對臺灣高度依賴出口的經濟結構形成挑戰。未來關鍵將在於如何將AI資本支出所帶來的短期爆發力，進一步擴散至傳統產業、服務業與內需市場，轉化為跨產業且更具抗震韌性的長期成長動能，這也將是臺灣能否穩健跨越下一輪景氣循環的重要考驗。



臺灣經濟成長率(yoy)	
指標	數值(%)
115年第2季概估統計	12.92
115年預測	9.64
114年(上修)	8.76

景氣對策信號

景氣對策信號(燈號及分數)

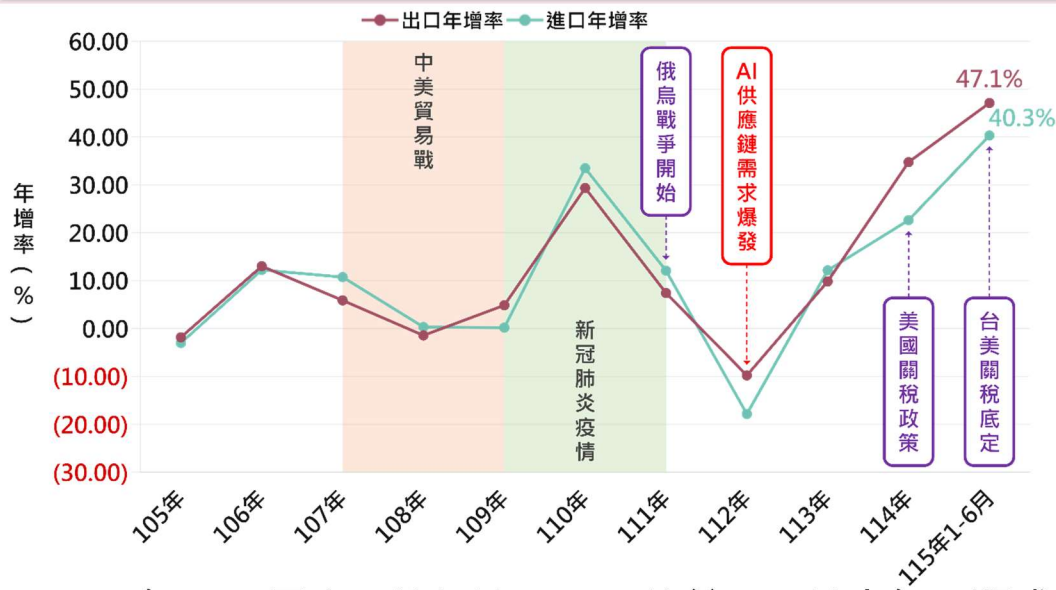


■ 受惠AI需求強勁，帶動相關產業銷售動能及加班工時增加，且領先及同時指標續呈上升，顯示國內經濟維持穩健成長。最新公布的**115年6月**景氣對策信號綜合判斷分數為**41分**，月增2分，**已連續7個月維持紅燈**。

臺灣當前須警惕的四大風險

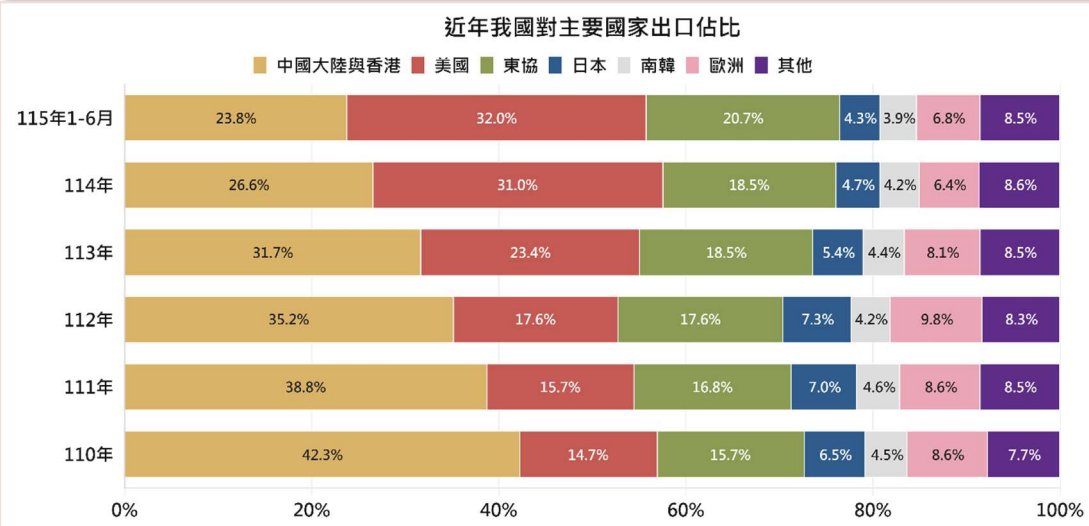
- 1. 景氣紅燈還很亮：**上去靠AI，震盪起來也可能變成「唉！」
- 2. 產業兩個世界：**科技業大口吃肉，傳產還在勒緊褲帶。
- 3. 護國神山拚擴產：**晶片不怕沒訂單，就怕**電、地、人才**跟不上！
- 4. 地緣政治黑天鵝：**訂單今天湧進臺灣，明天也可能跟著關稅立馬搬家！

進出口貿易



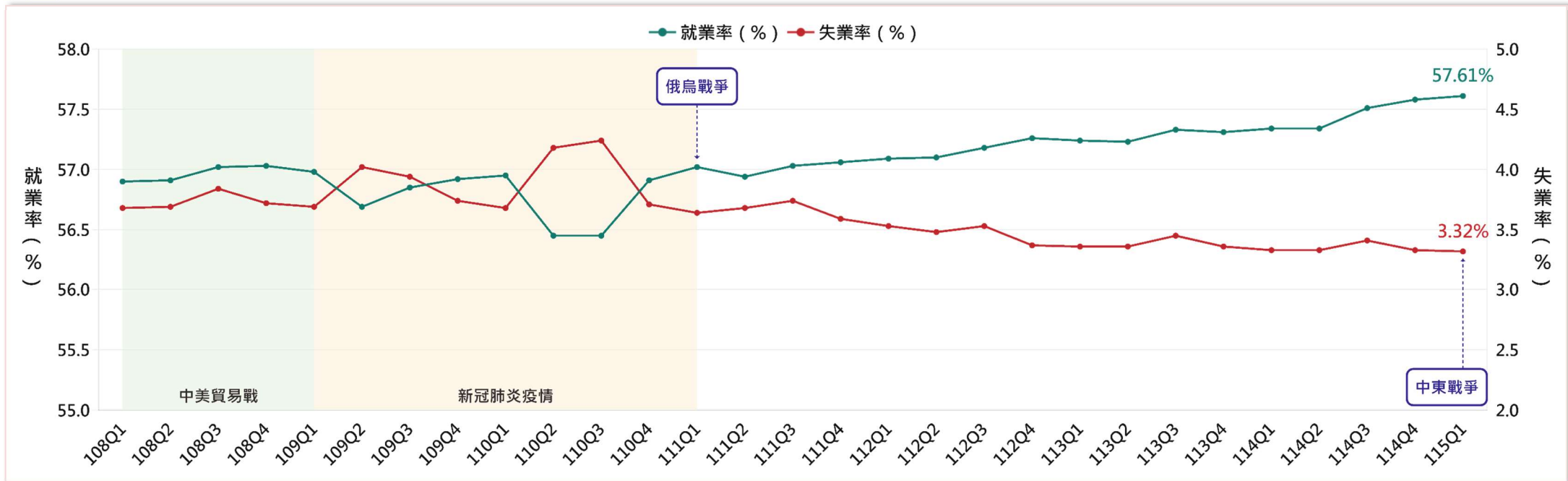
■ 115年1至6月出口總額達4,166.6億美元，較去年同期成長47.1%。6月出口748.3億美元，為歷年單月第3高，並已連續32個月正成長，反映外需動能持續擴張，為整體景氣表現提供有力支撐。

■ 從出口貨類觀察，因人工智能及高效能運算等應用擴散，**資通與視聽產品**出口達339.2億美元，歷年單月第3高；同時，**電子零組件**出口253.9億美元，亦寫下歷年單月第2高紀錄。累計上半年前述兩類產品出口值皆為歷年同期新高，佔總出口比更達78.7%。顯示**人工智慧應用擴散，仍是推升出口成長的核心動能**，但偏重特定出口貨類及國家，使**外貿韌性易受國際政經波動影響**。未來應善用新興科技商機推動產業升級，並加速布局新興市場、分散出口目的地，以降低對單一產業與市場的依賴。



■ 今年6月我國對日本出口創新高，對美、歐也寫下單月第3高紀錄；累計今年1~6月對美出口達1,333.1億美元，較去年同期增加544億美元，年增69%，成長動能強勁，且佔臺灣總出口比重高達32%，顯示美國市場對我國出口支撐力道持續擴大。

就業率與失業率



■ **營建人力風險，缺的不是人，是「對的人」**：隨房市降溫，營建業的人力需求不再全面擴張，而是呈現明顯的工種與區域分化。**一般住宅開工趨緩，但科技廠辦、公共工程、社會住宅及都更案件，仍持續爭奪模板、鋼筋、泥作、機電與工地管理等熟練人才。**現階段真正的問題，已不只是「人數不夠」，而是年輕人不願進場、資深技師逐步退休、技術傳承出現斷層，加上基層工班與專業管理人才供需錯配，形成「有人找不到工作，企業卻找不到適合的人」。



就業率與失業率：營建缺工四大影響



1 成本上升、供給遞延：

工資與工期成本增加，但在房市降溫下，未必能完全轉嫁房價，反而可能造成延後開工、減少推案，抑制市場供給。



2 工期延誤、品質承壓：

熟練工班不足，容易增加施工錯誤與品質管理風險，導致工期延誤、返工頻繁，進一步推升整體成本。



3 灰色用工、工安升高：

臨時派工、多層轉包與違法聘僱增加，導致人員管理失序與工安責任難以釐清，易提升工地事故風險，恐造成重大人員與財產損失。



4 移工成為結構性支柱：

移工制度**原為補充人力**，現況已轉為**替代本地勞工**，不僅營建業如此，工廠、餐飲、看護等亦是。

臺灣加權股價指數

- 受惠於AI浪潮與全球晶片需求持續擴張，台股今年上半年強勢走高，6月22日創下47,741點的歷史最高收盤紀錄，6月23日盤中更觸及48,218點；惟隨著市場進入高估值與獲利驗證階段，波動風險明顯升高。**7月17日單日重挫2,953點、7月31日單日又爆漲3,186.45點**，顯示**台股已由單邊多頭轉為急漲急跌的高檔震盪格局**。
- 另一方面，台股開戶人數持續創高，也反映投資熱度與市場吸金效應仍強。然而，**這波股市紅利並未明顯轉化為購屋資金**。受利率高檔、信用管制、持有稅負及房市觀望氣氛影響，投資人即使實現獲利，也未必願意承擔高額自備款與長期房貸。相較之下，資金更傾向續留於股票、ETF、外幣及短期金融工具，呈現「金融資產內循環、房市外溢效果有限」的資金分流現象。

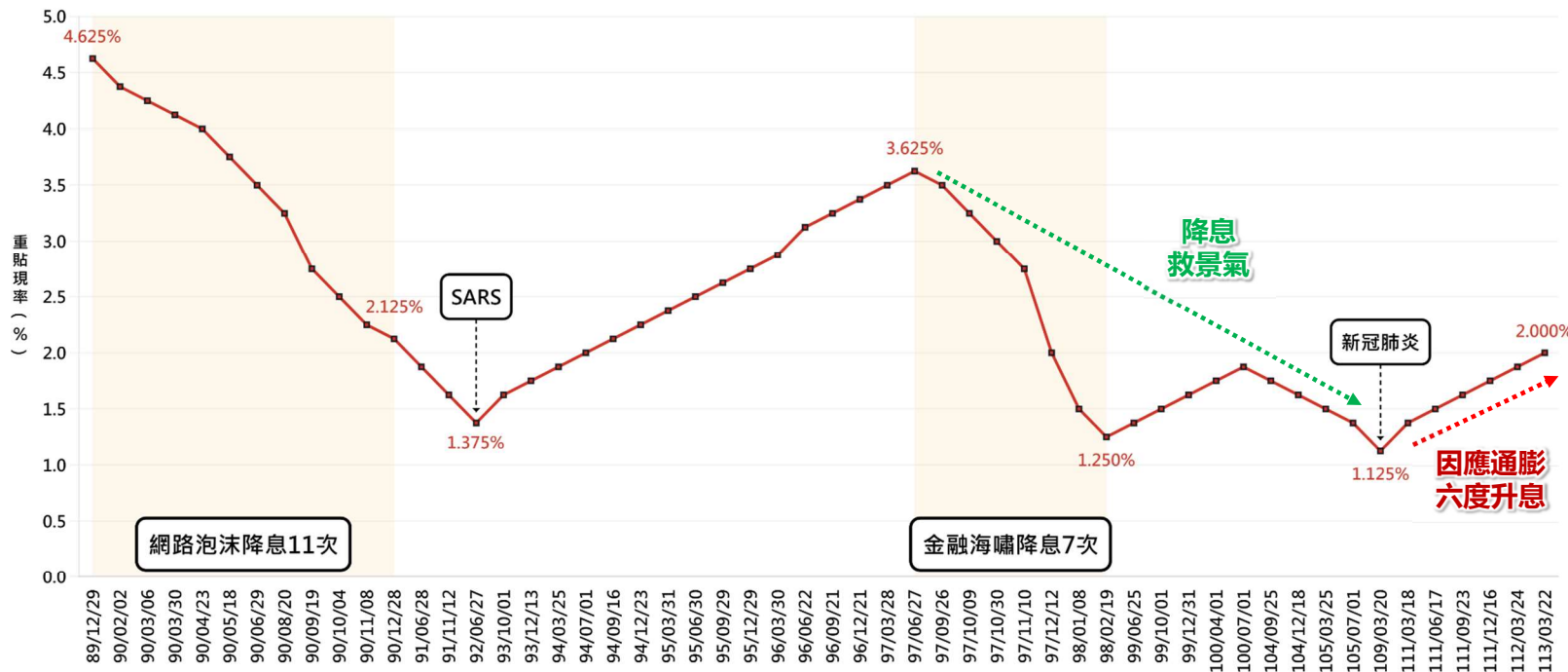


過去股市上漲常透過財富效果帶動房市，但在高房價、信用管制與房貸負擔加重下，資金已不再自然外溢至不動產，股市與房市的連動性因此明顯弱化，逐步轉為「股市熱、房市冷」的資金分流格局。

市場邏輯生變！

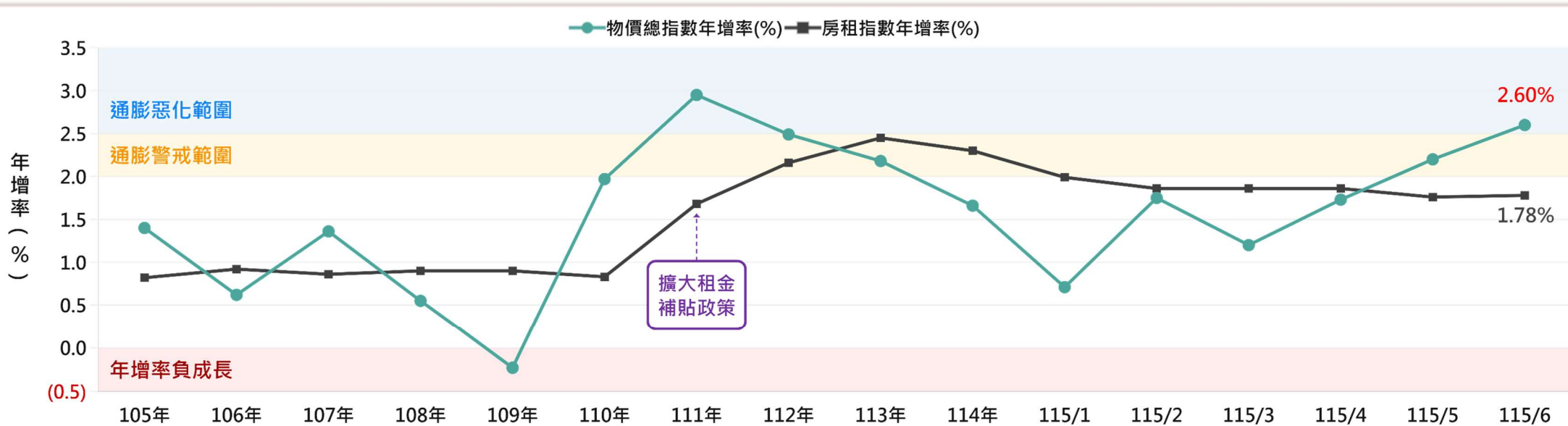
利率變動-重貼現率走勢圖

- 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**。
- 綜合國內外經濟金融情勢，考量國內通膨展望尚屬溫和，以及預期國內經濟成長動能穩健；為審慎因應全球經濟金融前景之不確定性，及中東衝突效應對國內物價與經濟可能之影響，6月央行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。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%。



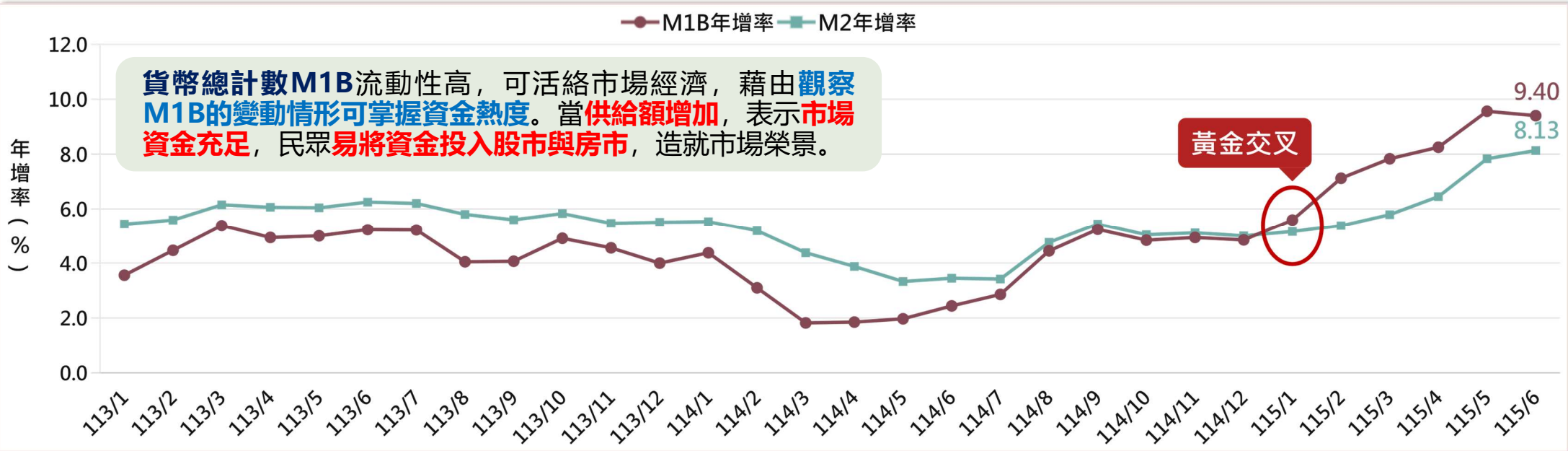
央行表示將密切關注中東局勢發展、主要經濟體貨幣政策動向、AI產業鏈發展、美國經貿政策變化，以及極端氣候等不確定因素對國內經濟金融之影響，適時調整政策，以達成維持物價穩定與金融穩定。

消費者物價指數(CPI)年增率



- 消費者物價指數(CPI)為**衡量通貨膨脹的重要指標**，反映一般家庭購買消費性商品與服務之價格變動情形。
- 我國115年6月CPI年增率升至2.60%，顯示短期物價壓力明顯升高；不過，115年上半年平均年增率仍為1.70%，整體通膨尚未全面失控。此波漲幅主要受到夏月電價、天候推升蔬菜價格，以及節慶與旅遊需求帶動機票、娛樂及部分服務價格上漲，呈現季節性因素集中發酵的現象。
- 而在居住成本方面，6月房租年增率降至1.78%，反映租金漲勢持續放緩；然而，住宅電費、社區管理費及其他居住支出居高不下，租屋家庭的實際生活負擔尚未明顯減輕。整體而言，當前物價呈現「整體通膨仍可控，但民生與居住成本感受偏重」的結構性落差。

貨幣供給M1B、M2

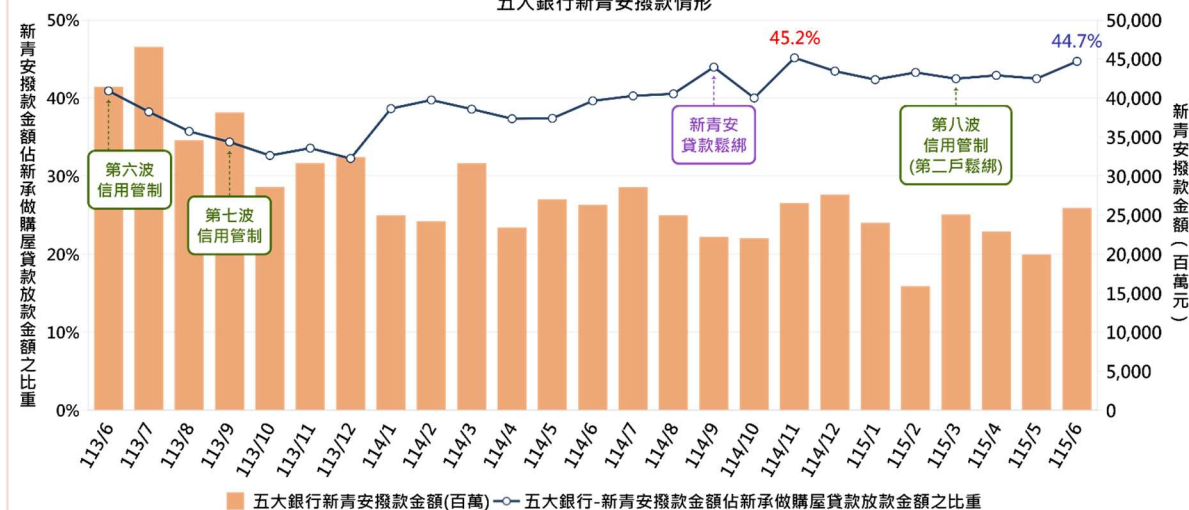


- 貨幣供給面於**今年初正式迎來「黃金交叉」**(M1B年增率 > M2年增率)局面，反映資金結構正由定存轉向流動性較高的活期資金，為資本市場注滿豐沛的交易量能。最新6月金融情況顯示**M1B年增率小幅下降至9.40%**，主因為證券劃撥存款成長減緩所致；另外匯存款年增率上升，使**M2年增率持續升至8.13%**，雙雙維持高檔。然而，**本波超額流動性高度集結於股票市場，對其餘資產市場(如不動產)已實質造成資金排擠效應。**
- 當前大環境受制於央行信用管制力道未減以及趨嚴的核貸條件，導致資金由「股轉房」的傳導路徑面臨嚴格的制度性限制。因此，**本輪股市獲利外溢至不動產的動能恐難以複製過往經驗。**

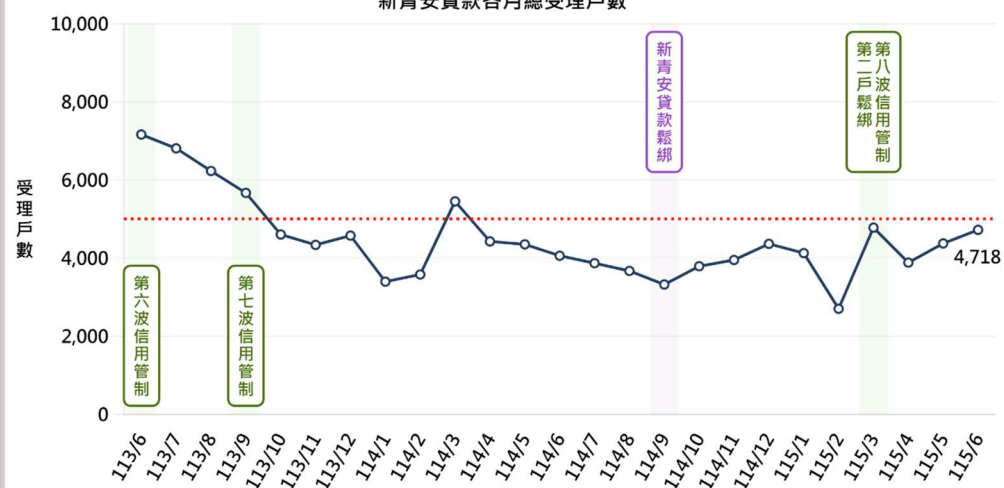


新青安房貸撥款情形

五大銀行新青安撥款情形

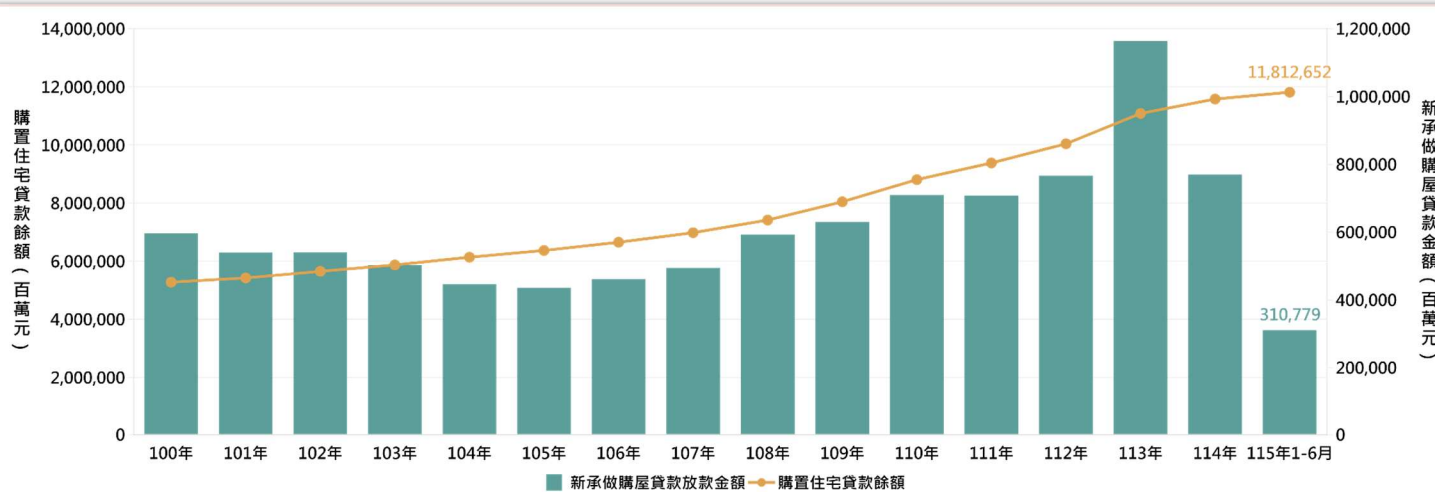


新青安貸款各月總受理戶數



- **政策成效與過度轉型：**青安2.0透過利率補貼，成功帶動首購族提前進場，推升房市價量表現。該政策將於今年7月底屆滿，青安3.0納入總價上限、排富及年齡限制，並採利率補貼逐步退場機制，另新增婚育加碼方案，貸款額度最高可提高至1,500萬元。新政策公布後，在新舊制度銜接期間，需觀察是否因民眾選擇較有利方案，而出現提前或延後申請行為，進而使短期申貸量產生時點移轉。
- **放款水位維持高檔：**儘管撥款金額持續收斂，但受惠於豁免《銀行法》第72-2條限制，新青安相關貸款佔比仍持續攀升。6月最新數據上升至44.7%的次高水位，顯示政策末班車效應顯著。
- **交易量能震盪回升：**受第六、七波信用管制影響，受理戶數一度下滑；隨著新舊制度進入交接期，部分符合舊制資格的民眾為適用原較有利申請條件，選擇在制度轉換前提前提出申請，帶動受理戶數回升。最新6月受理戶數達4,718戶，處於近一年高檔，反映短期申請量能受到制度交接與提前申請而推升。

新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額



解讀說明

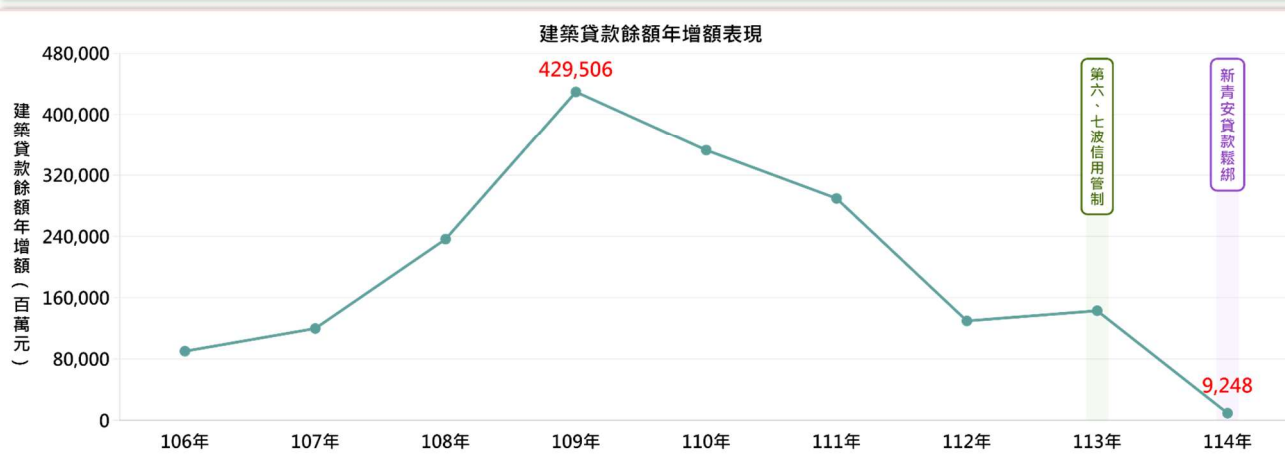
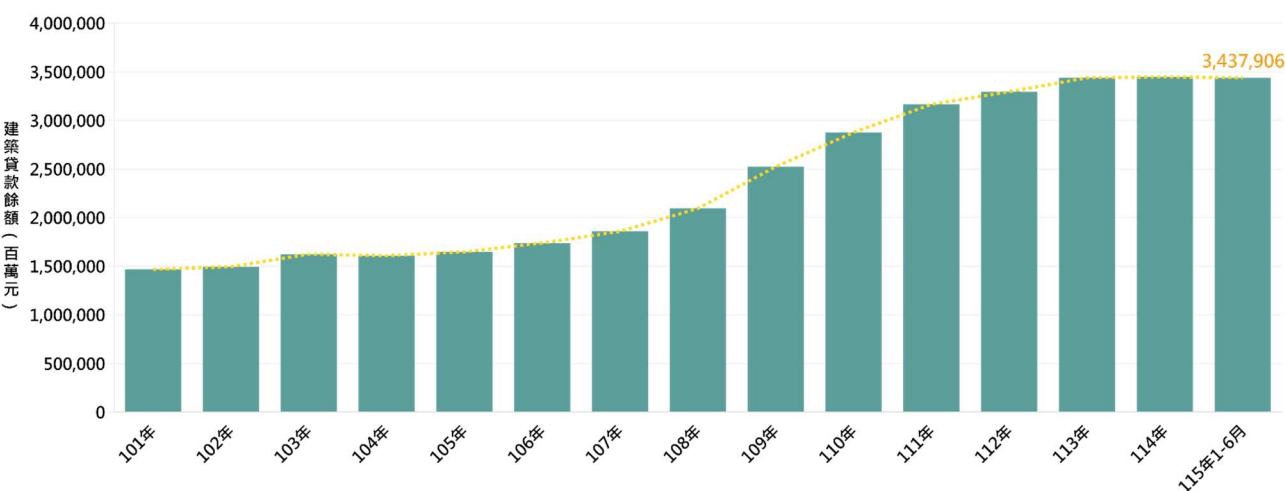
- 新承做購屋貸款金額及購屋貸款餘額可視為房市買氣指標。
- 貸款餘額主要受到房市景氣及利率影響，**房市熱絡**時房屋貸款餘額**增加快**，反之，**房市冷清**時則**增加慢**。

- 115年6月**新承做購屋貸款金額**約**579.7億元**，較上月增加110.6億元；累計今年1~6月與去年同期相比**大幅衰退24%**。**購置住宅貸款餘額**則達**11兆8,126億元**，單月增加535.8億元，惟**年增率持續維持低點的4.36%**，顯示房貸存量雖仍擴張，但增速保持趨緩狀態。
- 在央行選擇性信用管制與房市盤整影響下，買氣尚未明顯回溫。目前**整體市況**大致呈現「**成交量收縮、價格高檔整理**」格局，部分高度仰賴政策挹注的區域或產品，後續仍可能承受價格修正壓力。



總體經濟指標

建築貸款餘額

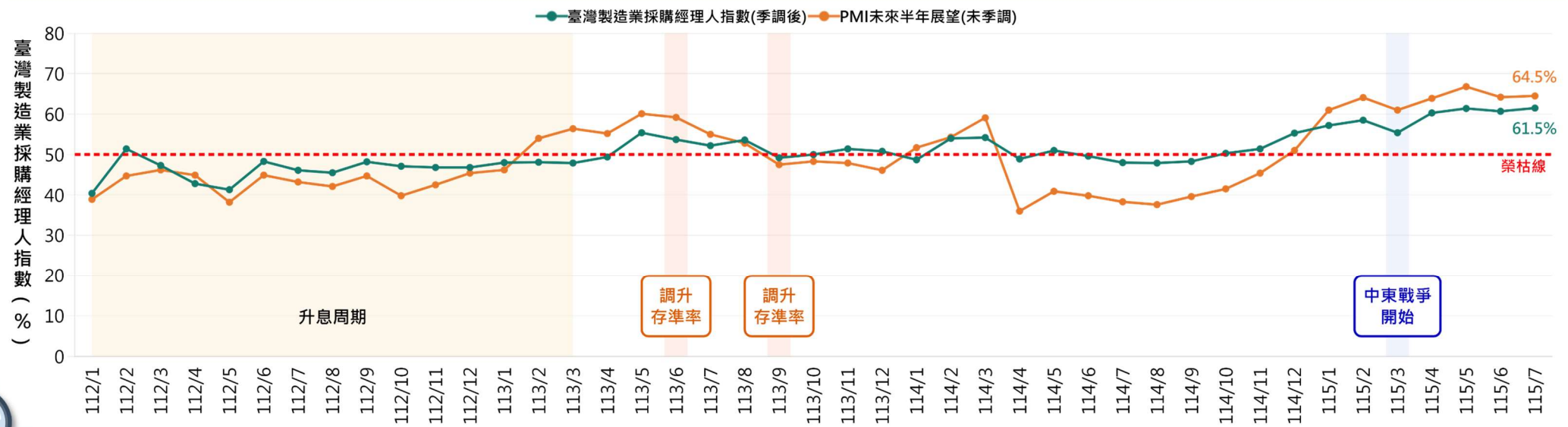


解讀說明

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。

- 115年6月建築貸款餘額為3兆4,379億元，月減190億元、年減0.07%，顯示供給端明顯收縮，且擴張動能已趨近停滯；從年增額觀察，近年呈逐步遞減走勢，截至今年6月已出現負成長，年減約25.5億元，反映建商資金動能已大幅放緩。
- 在金融政策未鬆綁、買氣不足與庫存壓力偏高下，建商推案轉趨保守，多採延後開工、分期推出或減量供給，以降低資金周轉風險。部分個案也出現讓利空間，透過價格調整或額外贈禮來加速去化，顯示市場已由積極擴張轉向現金流與銷售速度優先的防守格局。

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)。

- 115年7月臺灣製造業PMI微升至61.5%，連續10個月維持擴張；未來六個月展望亦升至64.5%，顯示在AI、半導體及設備需求支撐下，訂單與生產動能仍具韌性，企業對後市維持正向看法。然而，部分業者仍面臨缺料、成本上升及交期延長等限制，食品暨紡織產業展望亦偏保守，反映科技業與傳統產業的景氣落差持續擴大。
- 對不動產市場而言，製造業擴張有助於支撐科技廊帶及產業聚落周邊的廠房、廠辦、工業土地與住宅需求；但在信用管制與交易量縮環境下，產業景氣不會全面轉化為房市買氣，效益將更集中於具就業成長、企業投資及設廠題材的區域。

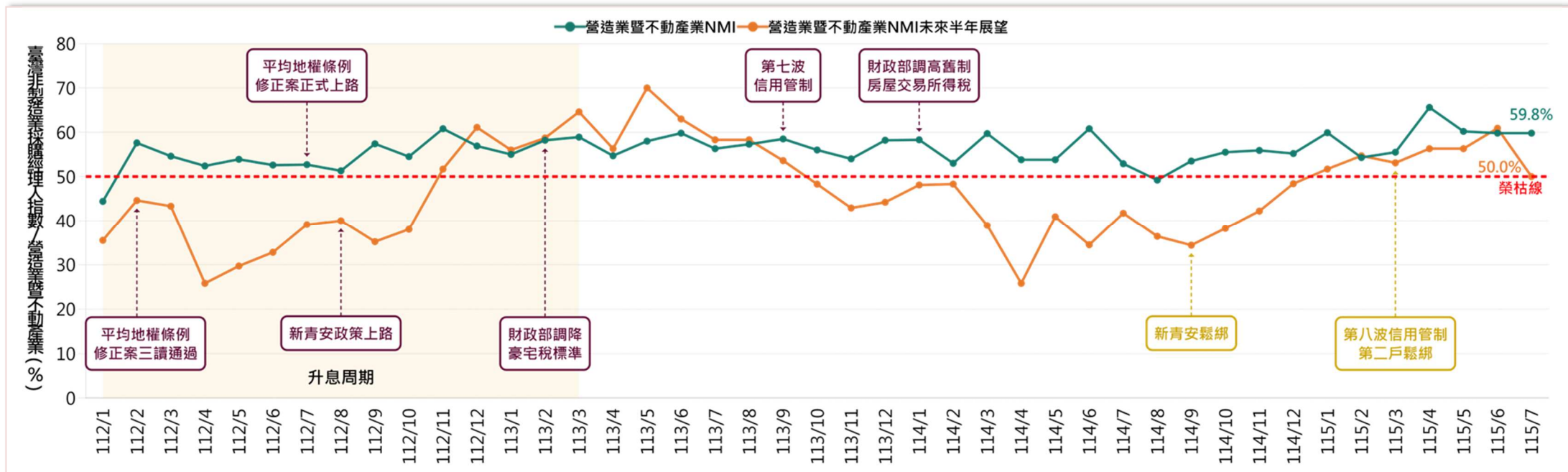
臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)

【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。

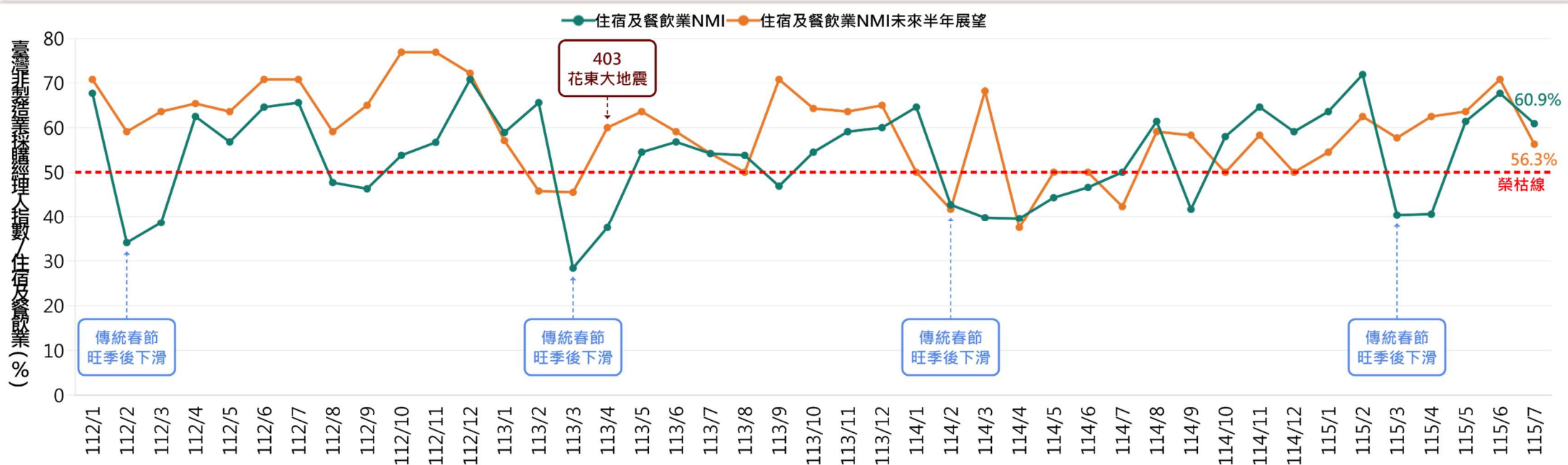
- **115年7月營造暨不動產業NMI為59.8%**，仍處擴張區間。受AI、半導體及高階設備投資支撐，科技廠房、設備工程、倉儲物流與產業聚落周邊不動產需求仍具動能；惟住宅市場受信用管制、房貸審核趨嚴及高房價影響，整體買氣仍偏保守。
- **未來六個月展望降至50.0%**，反映業者對後市由樂觀轉為持平。加上7月台股自高點明顯回檔，財富效果降溫，資金回流土地與住宅市場的力道仍有限。短期房市將呈現「**產業需求支撐、住宅買氣承壓、區域與產品分化**」格局。



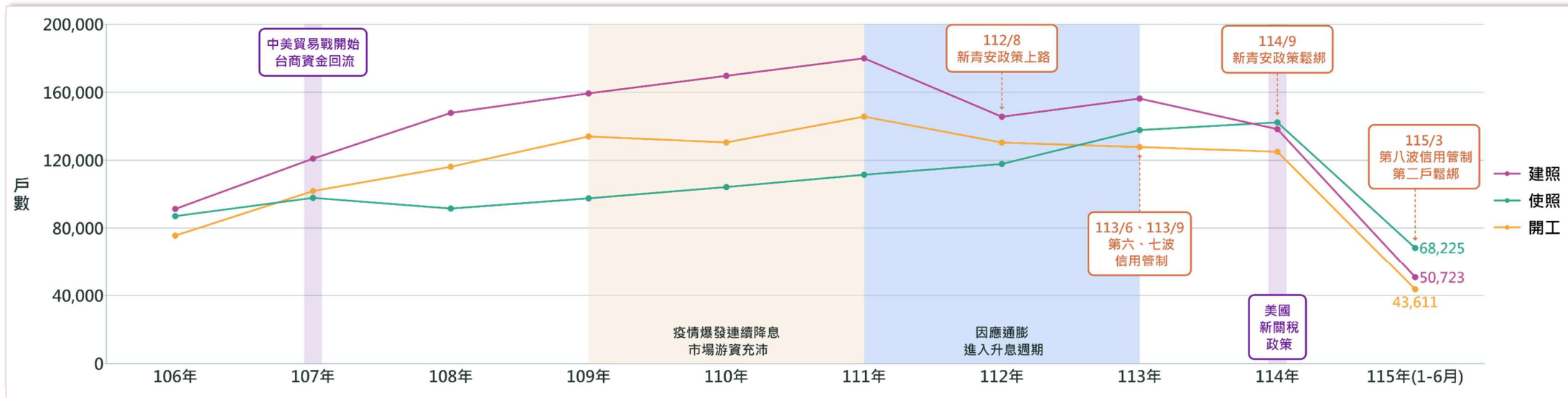
臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)

【住宿及餐飲業】 判斷基準：高於50%為經濟擴張訊號，低於50%則為緊縮。

- 在臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)中，「住宿餐飲業」可作為觀察觀光消費、商圈活絡度及收益型不動產需求的參考指標；惟其易受季節、旅遊政策、天候及突發事件影響，景氣波動通常較為明顯。
- 115年7月住宿餐飲業NMI回落至60.9%，仍維持擴張，但擴張速度有所放緩；未來六個月展望亦降至56.3%，顯示暑期旺季雖持續支撐人流與消費，但業者對下半年消費動能的樂觀程度已略為收斂。**
- 對不動產市場而言，住宿餐飲景氣擴張有助於支撐商圈店面、旅宿設施、觀光型不動產及短期租賃需求，但效益多集中於熱門商圈與觀光區域。後續仍須觀察人潮能否延續，以及實際消費力是否足以支撐租金與投資收益。



全台核發建照、使照及開工戶數【住宅不含農舍H-2類】



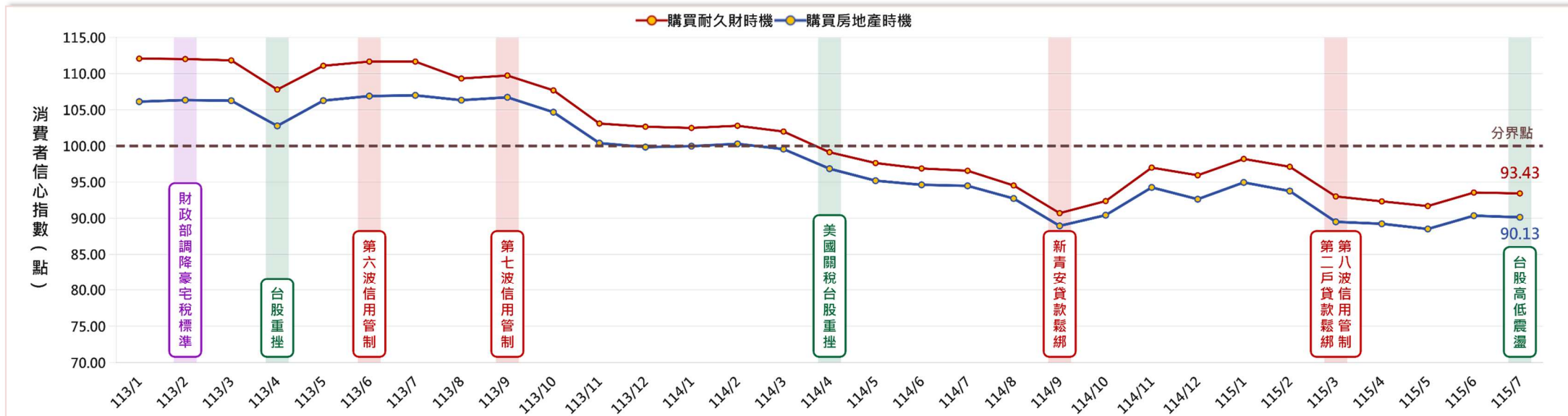
■ **115年1至6月全台建照、開工及使照戶數**分別為50,723戶、43,611戶及68,225戶，較去年同期衰退28.2%、34.7%及1.9%，**三項指標同步負成長**。其中，建照與開工明顯下滑，反映在房市買氣降溫、信用管制延續及融資成本偏高下，建商推案態度轉趨保守，多採延後開工、縮減量體或分期推案；土石方管理新制所增加的清運與施工不確定性，也進一步壓抑開工進度。相較之下，使照戶數僅小幅減少，顯示前期大量推案仍陸續完工交屋，市場呈現「**前端供給快速收縮、後端完工供給仍高**」的時間落差。

■ 短期新案供給壓力雖有減輕，但在預售屋、成屋與中古屋競爭並存下，後續仍須觀察建商去化速度、價格讓利幅度及餘屋變化。整體而言，當前房市並非供給全面減少，而是新案啟動轉弱、既有供給持續釋出；未來能否回穩，仍取決於金融政策是否適度調整，以及產品能否更貼近首購與自住需求。

消費者信心指數(CCI)【購買房地產與耐久性財貨時機】

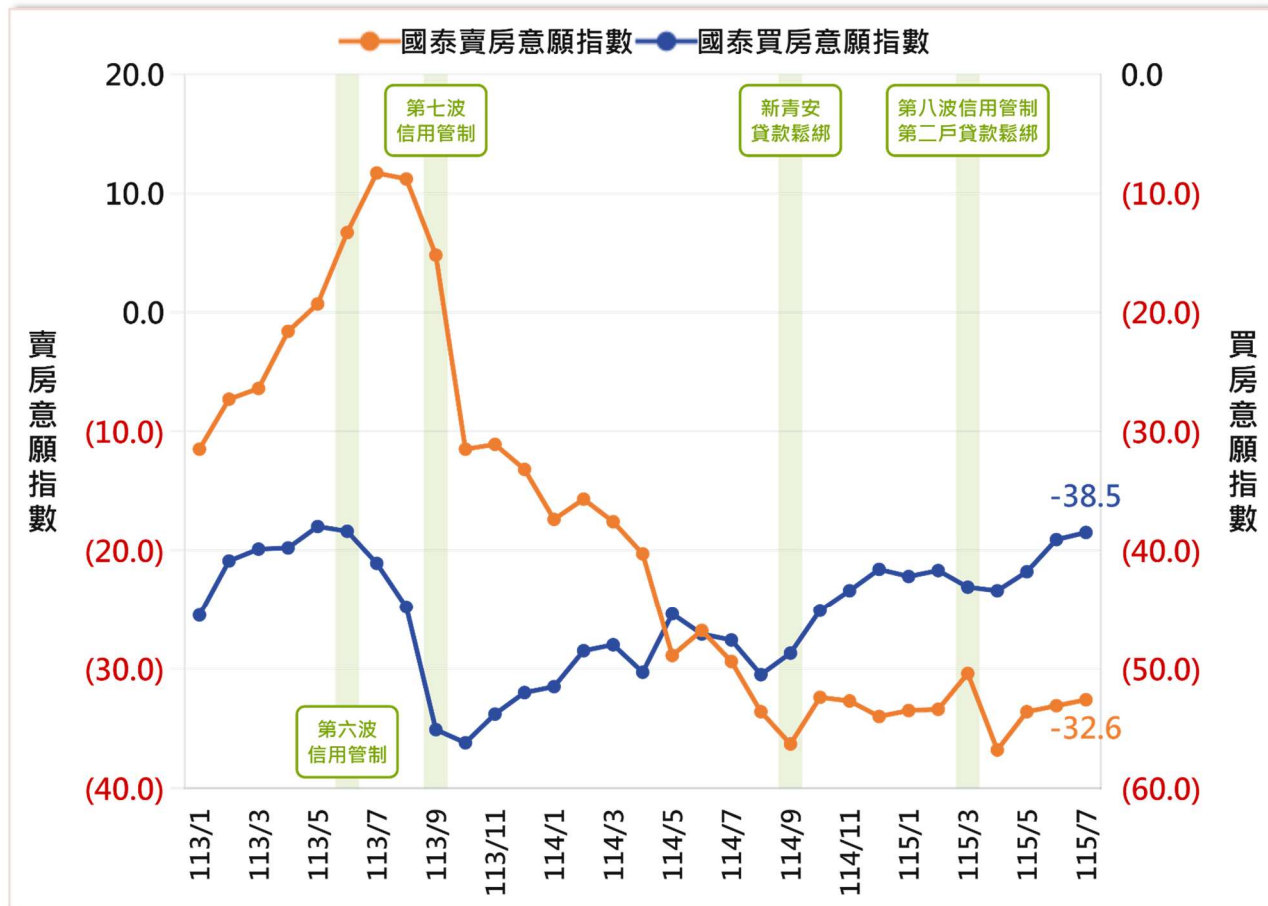
判斷基準：介於100~200點為樂觀，而介於1~100點則呈保守，屬先行指標。

- 在消費者信心指數(CCI)中，「購買房地產時機」與「購買耐久性財貨時機」為觀察不動產市場與大額消費意願的重要指標。115年7月購買房地產時機為90.13點、購買耐久財貨時機為93.43點，雙雙低於100點信心基準線，顯示民眾對購屋及大額支出仍偏保守。
- 儘管央行於3月放寬第二戶貸款成數限制，但6月理監事會議並未改變緊縮基調，故市場觀望氣氛仍濃。儘管近期股市交易熱絡、資金動能升溫，但並未同步流向房地產與耐久財消費，反映資金更偏好流動性高、短期報酬明確的金融資產，而非購屋、汽車、家電等高金額且負擔較重的實體消費。整體來看，市場呈現「股市熱、消費冷、房市觀望」的資金分流現象。



市場買房、賣房意願表現

購屋與售屋意願逐步回穩，惟政策利多不足，市場觀望氣氛仍濃。



- **信心低檔修復，觀望氣氛仍在：**最新**7月買房意願指數**由-39.1回升至**-38.5**，**賣房意願指數**亦由-33.1小幅上修至**-32.6**，兩項指標皆連續三個月走揚，顯示房市信心略有改善，買賣雙方認知落差逐步縮小。然而，指數仍處負值區間，代表**市場情緒尚未真正轉強**。
- **股市吸金，房市資金回流有限：**在台股維持高檔、AI與半導體題材延續下，**資金偏好仍明顯停留於股市**。屋主不急於讓價出售，買方則持續觀望，導致房市交易動能仍受壓抑。
- **政策未鬆綁，量能回升受限：**6月央行理監事會議未進一步放寬房市政策，銀行房貸水位仍偏緊，信用管制基調未變。由於**缺乏明確政策推進力**，**房市仍將維持「量縮盤整、全面觀望」格局**。

房價所得比走勢圖

地區	100年	105年	110年	114年	115年	較去年同期增減	較去年同期增減率
全國	7.30	9.03	9.23	9.79	9.47	↓ -0.77	↓ -7.5%
新北	9.90	12.56	12.26	13.00	12.63	↓ -0.86	↓ -6.4%
臺北	13.63	15.16	15.87	15.22	14.72	↓ -1.13	↓ -7.1%
桃園	6.03	8.23	7.70	8.60	8.43	↓ -0.53	↓ -5.9%
臺中	7.31	9.35	10.30	11.68	11.35	↓ -0.92	↓ -7.5%
臺南	6.17	7.29	8.25	9.19	8.76	↓ -0.95	↓ -9.8%
高雄	6.30	8.21	7.88	9.52	9.35	↓ -0.57	↓ -5.7%
新竹縣市	6.63	8.15	7.97	8.90	8.82	↓ -0.35	↓ -3.8%

6-8 倍(合理範圍)
8-10 倍
10-12 倍
12 倍以上

* 115年為部分年 (僅第1季) , 增減 / 增減率以114年同季 (第1季) 為基期比較。

■ 根據最新115年Q1統計，全國、六都及新竹縣市房價所得比分別為：**全國9.47倍，年減0.77**；臺北14.72倍，年減1.13；新北12.63倍，年減0.86；桃園8.43倍，年減0.53；臺中11.35倍，年減0.92；臺南8.76倍，年減0.95；高雄9.35倍，年減0.57；新竹縣市8.82倍，年減0.35。**各區皆較114年同期下滑，顯示房價漲勢已有收斂，購屋負擔略有緩和跡象。**

■ 然而，房價所得比下降並不同於購屋壓力明顯減輕。主因在於過去房價累積漲幅仍遠高於所得成長，使民眾僅依靠薪資購屋的難度依舊偏高。以**全國**為例，房價所得比高達9.47倍，代表**一般家庭平均需不吃不喝近10年才有能力購屋**，負擔水準仍屬沉重。因此，**115年Q1房價所得比下滑，應解讀為「高檔修正」而非「負擔改善」**。

貸款負擔率

地區	100年	105年	110年	114年	115年	較去年同期 增減	較去年同期 增減率
全國	30.51	37.33	36.89	42.71	41.46	↓ -3.07	↓ -6.9%
新北	41.40	51.99	48.99	56.71	55.30	↓ -3.38	↓ -5.8%
臺北	56.99	62.71	63.43	66.39	64.41	↓ -4.53	↓ -6.6%
桃園	25.20	34.02	30.77	37.52	36.89	↓ -2.09	↓ -5.4%
臺中	30.56	38.66	41.17	50.97	49.67	↓ -3.70	↓ -6.9%
臺南	25.80	30.15	32.97	40.10	38.33	↓ -3.90	↓ -9.2%
高雄	26.36	33.96	31.51	41.53	40.90	↓ -2.23	↓ -5.2%
新竹縣市	27.73	33.70	31.85	38.82	38.60	↓ -1.29	↓ -3.2%

30%以下(可負擔) 30-40%(略低) 40-50%(偏低) 50%以上(過低)

* 115年為部分年(僅第1季)・增減/增減率以114年同季(第1季)為基期比較。

- 115年Q1全國貸款負擔率降至41.46%，六都與新竹縣市亦較114年同期下滑，顯示**整體購屋負擔略有改善**。然而，多數家庭仍須將四成以上的可支配所得用於償還房貸，購屋壓力依然沉重。
- 依內政部標準，房貸負擔率介於40%至50%即屬「負擔能力偏低」。目前房價仍處高檔，房貸利率亦高於疫情前水準，購屋者同時承受高房價與高利息成本的雙重壓力；加上物價上漲持續侵蝕實質所得，進一步壓縮家庭可投入購屋及償還房貸的資金。因此，**貸款負擔率下降，並不代表購屋壓力已明顯解除，而是在交易量縮、房價修正幅度有限及所得變動等因素交互影響下，呈現「負擔略降、壓力仍重」的市場格局。**





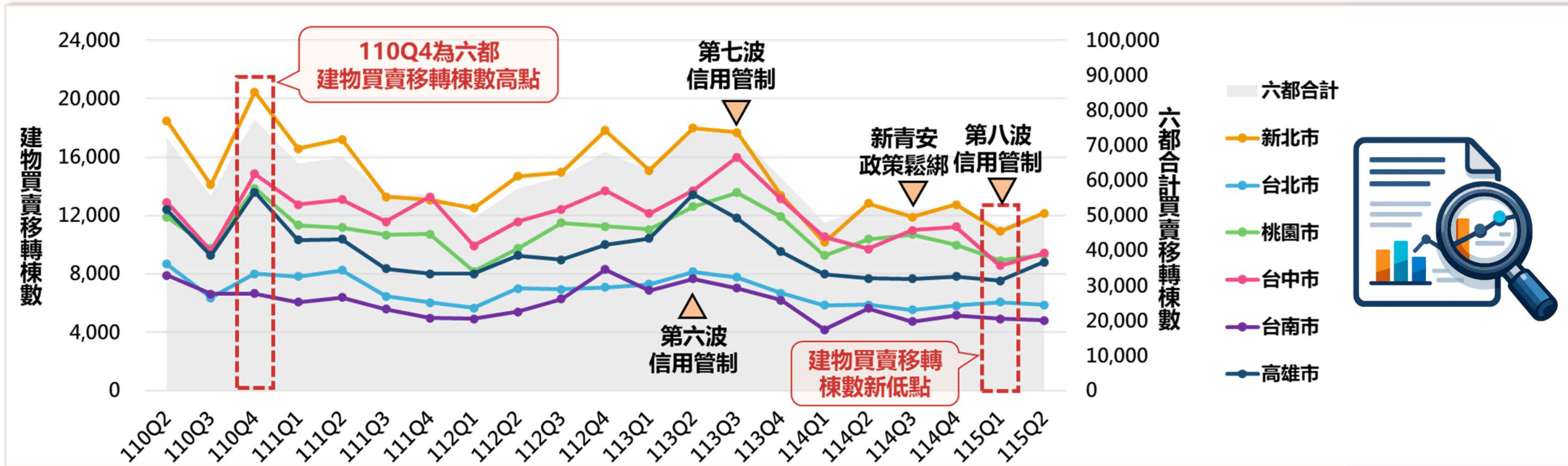
市場面

總體經濟指標/價量分析

02

六都建物買賣移轉棟數(季線)

- 最新統計顯示，115年第二季六都建物買賣移轉棟數較第一季回升7.3%，除台北、台南外，其餘四都均呈季增；與去年同期相比，僅高雄明顯成長、台北大致持平，其餘仍為負成長，顯示市場交易量已有低檔回穩跡象，但**區域表現分化**，尚不足以認定房市全面復甦。
- 目前房市仍受信用管制、銀行核貸條件及資金配置影響，投資性需求明顯降溫，股市紅利亦未大幅外溢至房市。青安3.0已於今年8月上路，雖有助首購與婚育家庭進場，但受房價負擔與貸款條件限制，整體帶動效果仍待觀察。整體而言，房市現階段仍處於「**低量盤整、區域分化及自住需求主導**」的格局。



六都115年Q2建物買賣移轉棟數前十大交易熱區

台北

- 中山區(867棟)
- 大安區(709棟)
- 內湖區(538棟)
- 北投區(538棟)
- 萬華區(502棟)
- 文山區(490棟)
- 松山區(426棟)
- 士林區(418棟)
- 中正區(411棟)
- 信義區(352棟)

新北

- 三重區(1,588棟)
- 板橋區(1,445棟)
- 淡水區(1,041棟)
- 中和區(1,039棟)
- 新莊區(1,005棟)
- 新店區(839棟)
- 林口區(718棟)
- 汐止區(643棟)
- 土城區(595棟)
- 泰山區(492棟)

桃園

- 桃園區(1,928棟)
- 中壢區(1,332棟)
- 龜山區(1,069棟)
- 蘆竹區(996棟)
- 楊梅區(895棟)
- 八德區(845棟)
- 大園區(565棟)
- 平鎮區(537棟)
- 龍潭區(406棟)
- 觀音區(362棟)

台中

- 西屯區(1,689棟)
- 北屯區(1,571棟)
- 太平區(1,074棟)
- 南屯區(876棟)
- 沙鹿區(481棟)
- 北區(466棟)
- 大里區(324棟)
- 南區(313棟)
- 梧棲區(313棟)
- 西區(297棟)

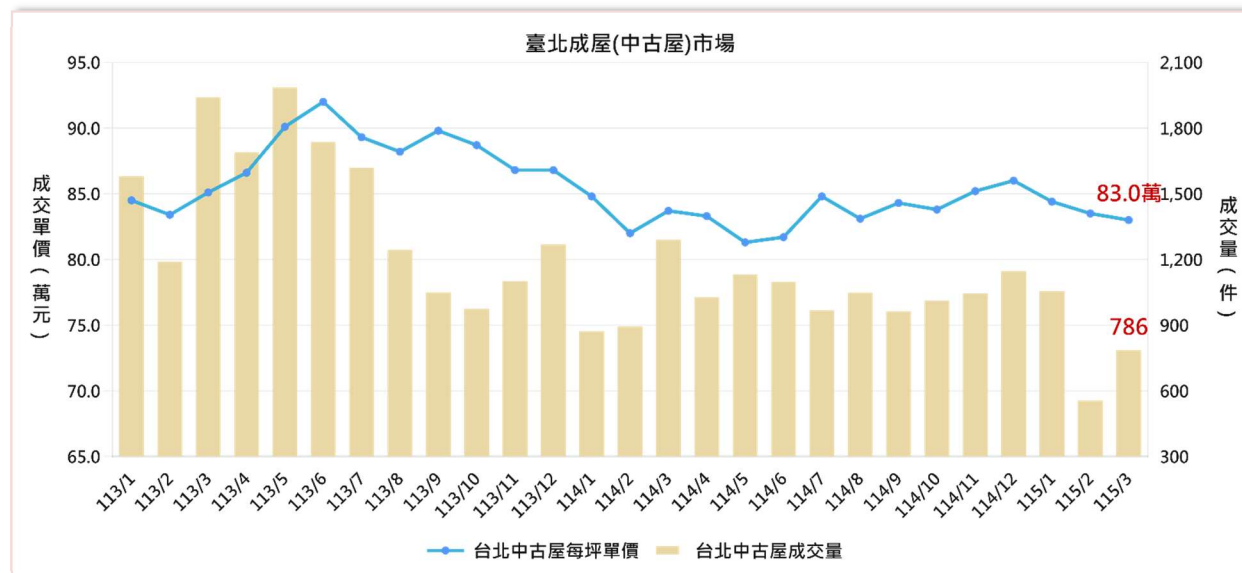
台南

- 永康區(944棟)
- 安南區(557棟)
- 東區(476棟)
- 仁德區(391棟)
- 安平區(312棟)
- 北區(301棟)
- 歸仁區(228棟)
- 南區(225棟)
- 中西區(225棟)
- 新營區(194棟)

高雄

- 橋頭區(1,207棟)
- 楠梓區(1,049棟)
- 鳳山區(1,050棟)
- 三民區(1,013棟)
- 新興區(656棟)
- 左營區(604棟)
- 苓雅區(481棟)
- 小港區(463棟)
- 前鎮區(405棟)
- 鼓山區(377棟)

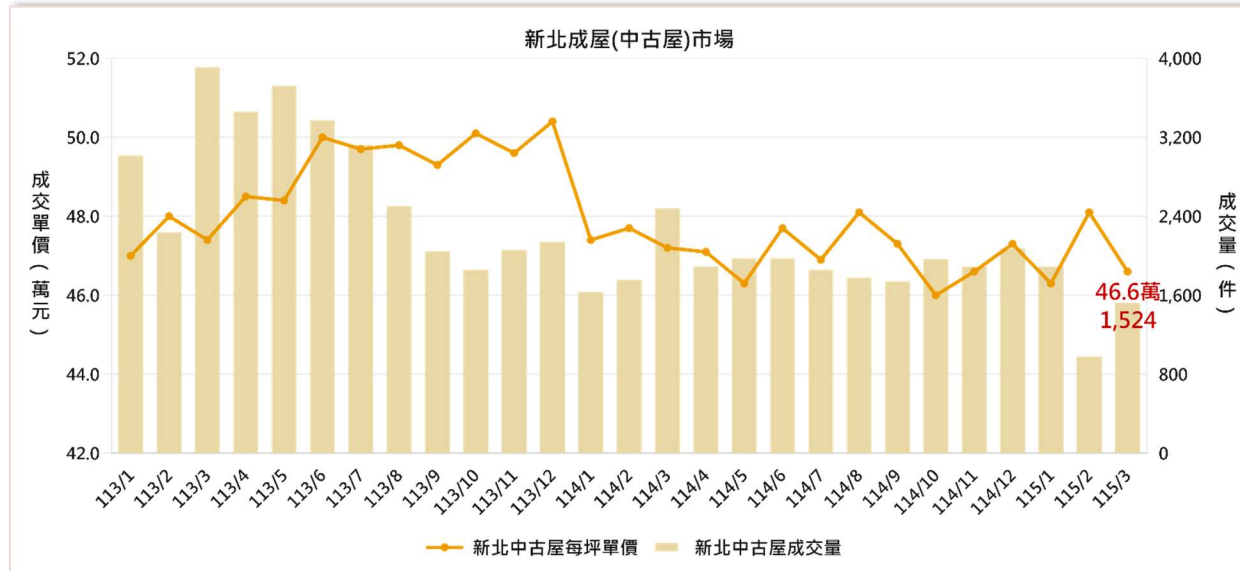
成屋市場-臺北近二年每坪成交單價與成交量



- 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	中古屋平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		中古屋成交量(件)			增減情形	
	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化
臺北市	83.7	83.5	83.0	▼ 0.8%	▼ 0.6%	1,291	556	786	▼ 39.1%	▲ 41.4%
評比	月表現為量爆增、價微跌，年表現為量縮價微跌；暫結115年Q1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



- 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	中古屋平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		中古屋成交量(件)			增減情形	
	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化
新北市	47.2	48.1	46.6	▼ 1.3%	▼ 3.1%	2,478	979	1,524	▼ 38.5%	▲ 55.7%
評比	月表現為量爆增、價下滑，年表現為量縮價跌；暫結115年Q1表現為量減、價微跌									

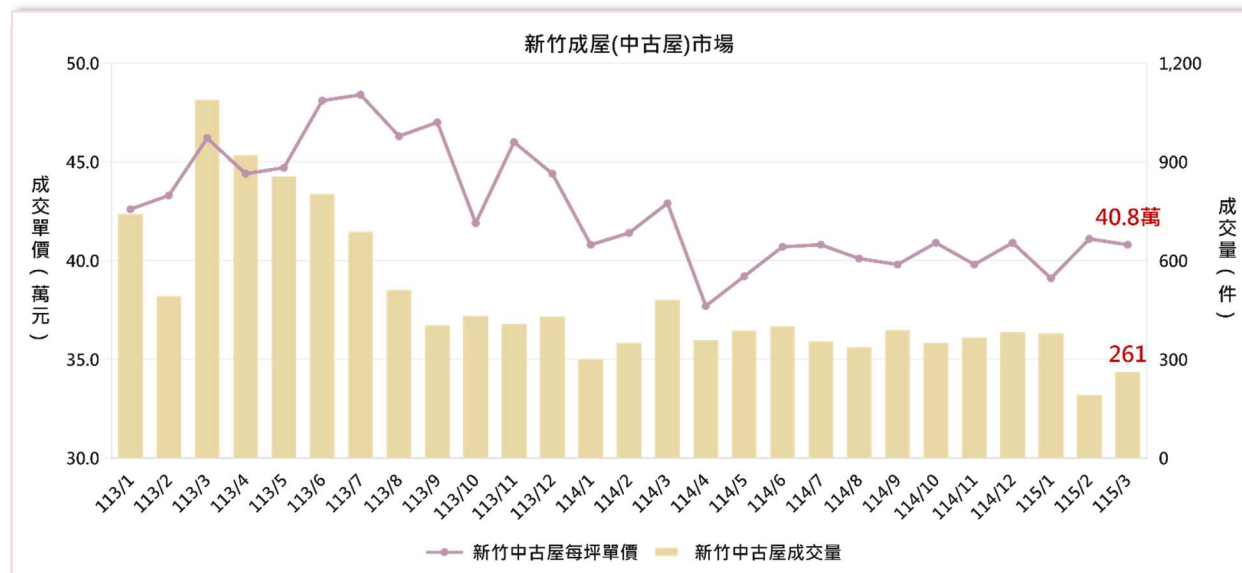
成屋市場-桃園近二年每坪成交單價與成交量



- 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	中古屋平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		中古屋成交量(件)			增減情形	
	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化
桃園市	32.3	29.7	31.0	▼ 4.0%	▲ 4.4%	1,551	631	953	▼ 38.6%	▲ 51.0%
評比	月表現為量爆增、價上揚，年表現為量縮價跌；暫結115年Q1表現為量減、價跌									

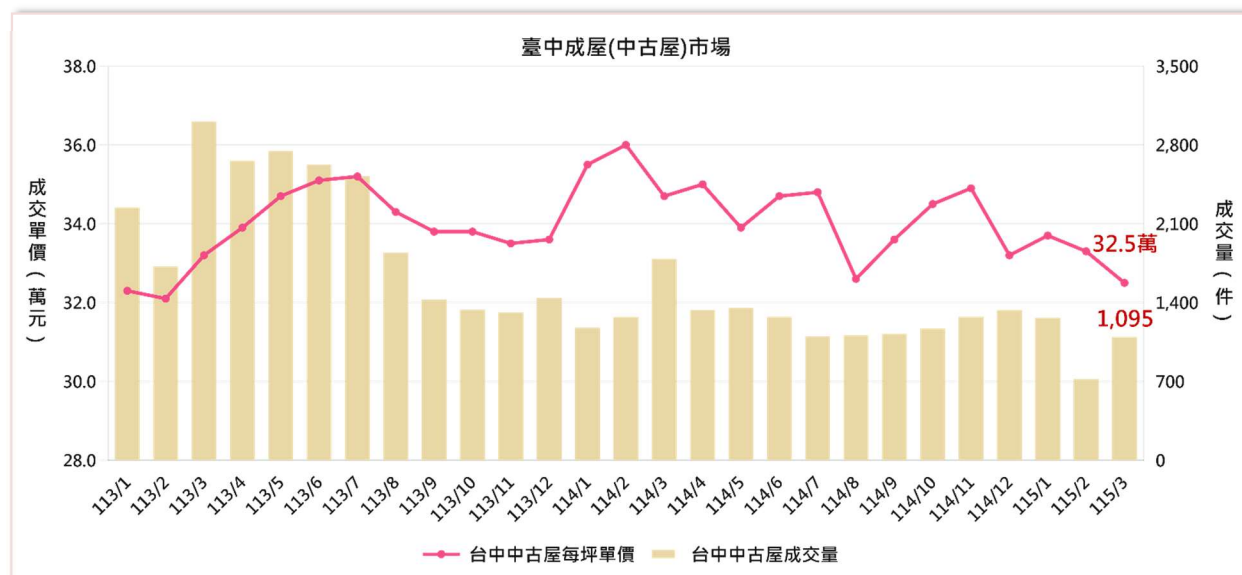
成屋市場-新竹近二年每坪成交單價與成交量



- 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	中古屋平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		中古屋成交量(件)			增減情形	
	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化
新竹	42.9	41.1	40.8	▼ 4.9%	▼ 0.7%	481	191	261	▼ 45.7%	▲ 36.6%
評比	月表現為量爆增、價微跌，年表現為價量雙減；暫結115年Q1表現為價量齊減									

成屋市場-臺中近二年每坪成交單價與成交量



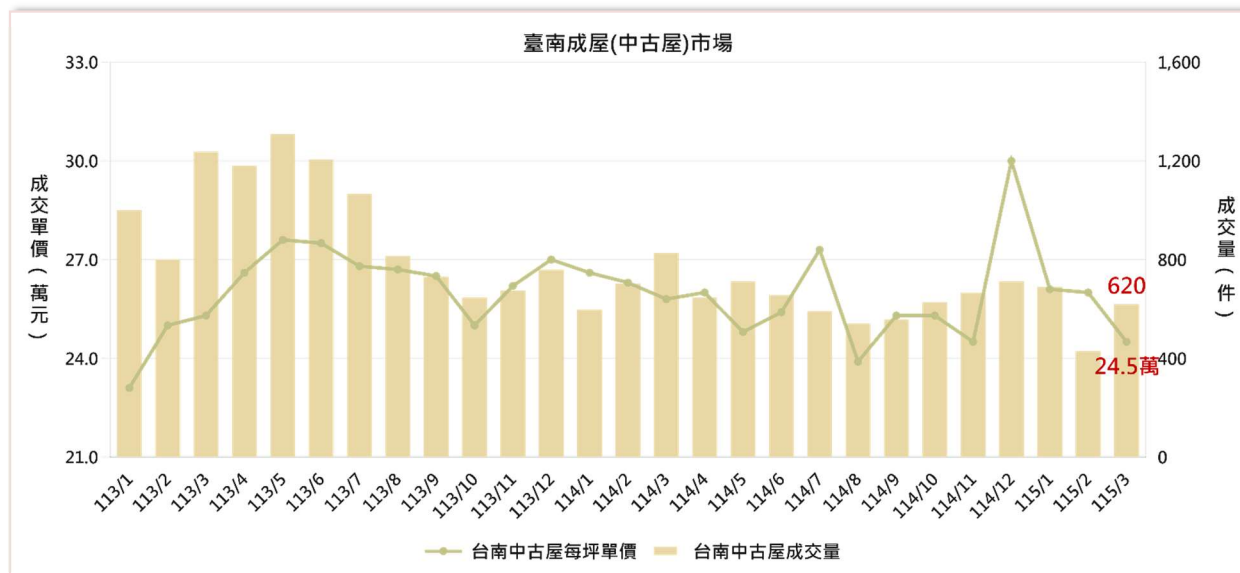
圖例

● 台中中古屋每坪單價 ■ 台中中古屋成交量

- 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	中古屋平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		中古屋成交量(件)			增減情形	
	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化
臺中市	34.7	33.3	32.5	▼ 6.3%	▼ 2.4%	1,788	721	1,095	▼ 38.8%	▲ 51.9%
評比	月表現為量爆發、價小跌，年表現為價量雙跌；暫結115年Q1表現為價量齊跌									

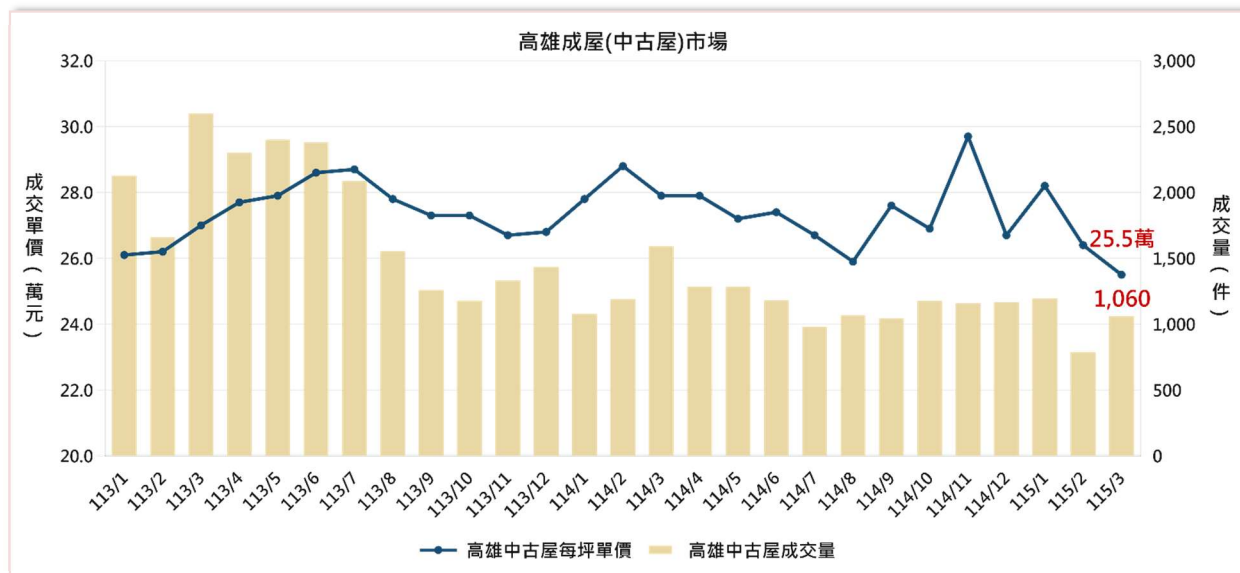
成屋市場-臺南近二年每坪成交單價與成交量



- 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	中古屋平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		中古屋成交量(件)			增減情形	
	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化
臺南市	25.8	26.0	24.5	▼ 5.0%	▼ 5.8%	827	430	620	▼ 25.0%	▲ 44.2%
評比	月表現為量爆增、價下滑，年表現為量縮價跌；暫結115年Q1表現為量減、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	中古屋平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		中古屋成交量(件)			增減情形	
	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化
高雄市	27.9	26.4	25.5	▼ 8.6%	▼ 3.4%	1,590	789	1,060	▼ 33.3%	▲ 34.3%
評比	月表現為量爆增、價下滑，年表現為量縮價跌；暫結115年Q1表現為量減、價跌									

預售屋市場-臺北近二年每坪成交單價與成交量



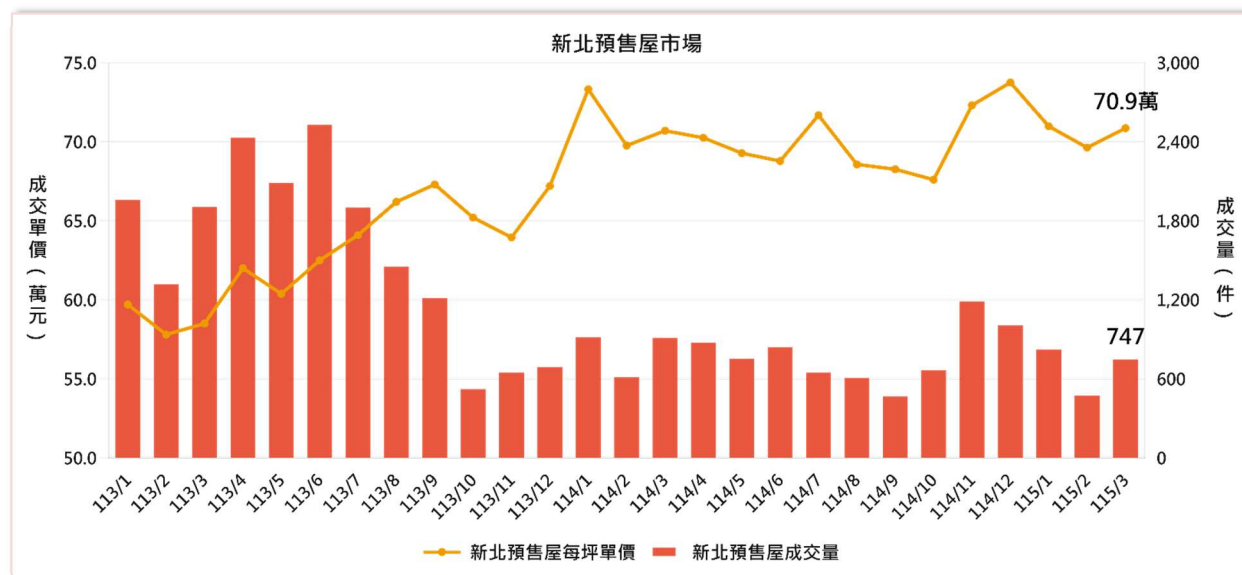
圖例

—●— 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	預售屋平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		預售屋成交量(件)			增減情形	
	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化
臺北市	120.1	129.7	129.2	▲ 7.6%	▼ 0.3%	430	256	276	▼ 35.8%	▲ 7.8%
評比	月表現為量增、價微跌，年表現為量縮價揚；暫結115年Q1表現為量減、價揚									

預售屋市場-新北近二年每坪成交單價與成交量



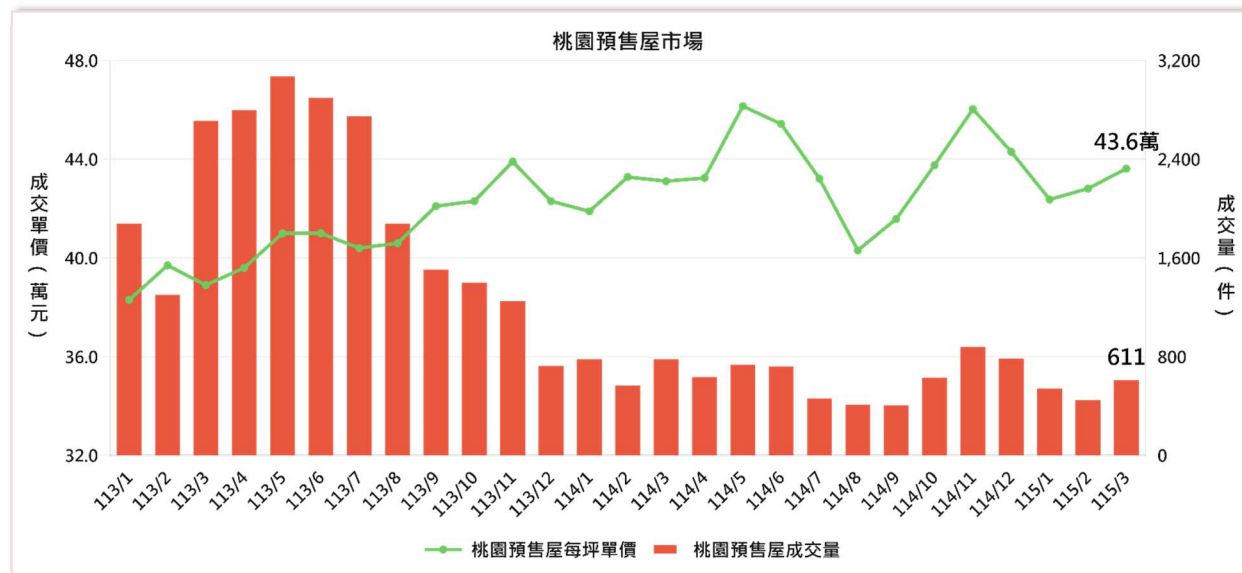
圖例

—●— 新北預售屋每坪單價 —■— 新北預售屋成交量

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

區域	預售屋平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		預售屋成交量(件)			增減情形	
	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化
新北市	70.7	69.6	70.9	▲ 0.2%	▲ 1.8%	912	474	747	▼ 18.1%	▲ 57.6%
評比	月表現為價量雙增，年表現為量萎縮、價微揚；暫結115年Q1表現為價量雙減									

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	預售屋平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		預售屋成交量(件)			增減情形	
	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化
桃園市	43.1	42.8	43.6	▲ 1.2%	▲ 1.9%	780	446	611	▼ 21.7%	▲ 37.0%
評比	月表現為價量雙增，年表現為量萎縮、價小漲；暫結115年Q1表現為量縮減、價微揚									

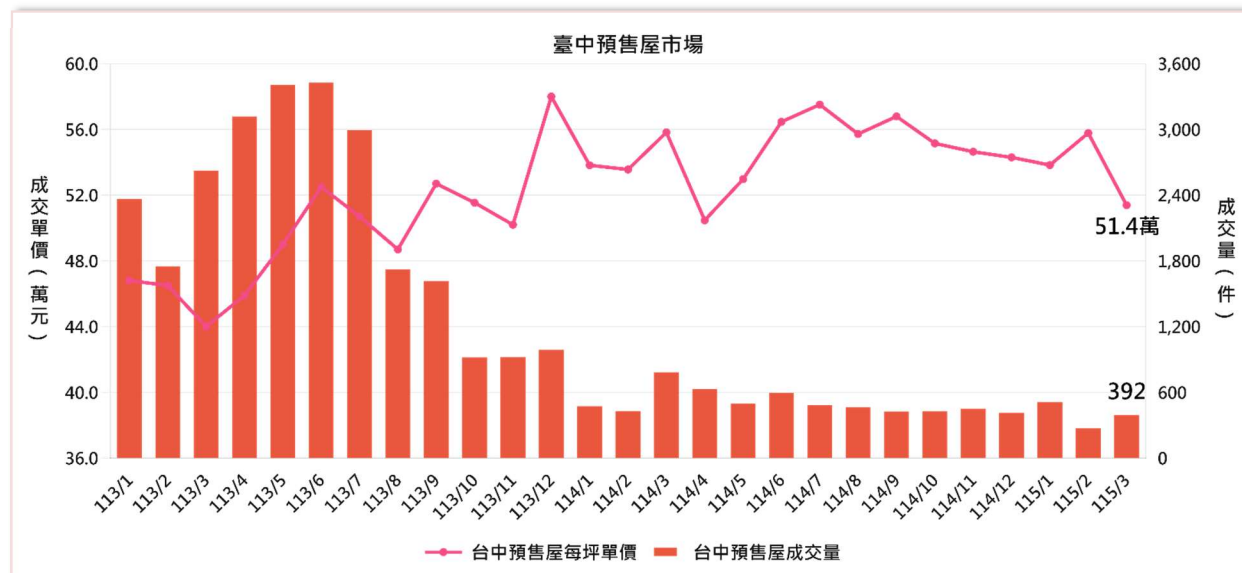
預售屋市場-新竹近二年每坪成交單價與成交量



- 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	預售屋平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		預售屋成交量(件)			增減情形	
	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化
新竹	51.3	56.1	55.0	▲ 7.2%	▼ 1.9%	241	88	142	▼ 41.1%	▲ 61.4%
評比	月表現為量爆增、價微跌，年表現為量縮價揚；暫結115年Q1表現為量減、價揚									

預售屋市場-臺中近二年每坪成交單價與成交量



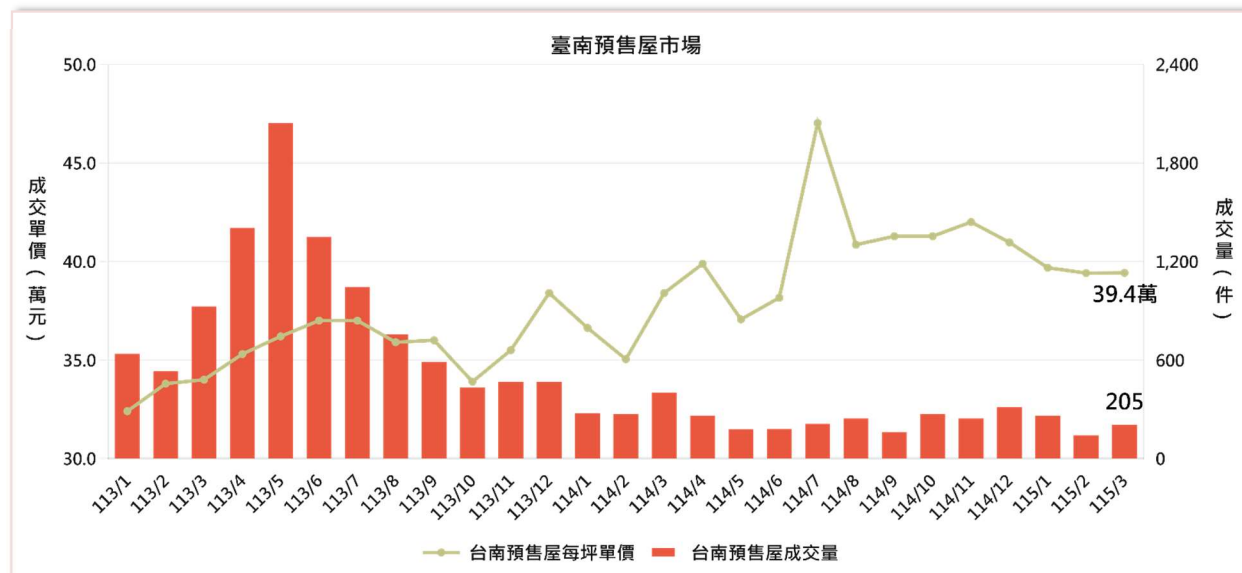
圖例

—●— 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	預售屋平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		預售屋成交量(件)			增減情形	
	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化
臺中市	55.8	55.8	51.4	▼ 7.9%	▼ 7.9%	781	271	392	▼ 49.8%	▲ 44.6%
評比	月表現為量爆發、價下滑，年表現為價量雙跌；暫結115年Q1表現為價量雙減									

預售屋市場-臺南近三年每坪成交單價與成交量

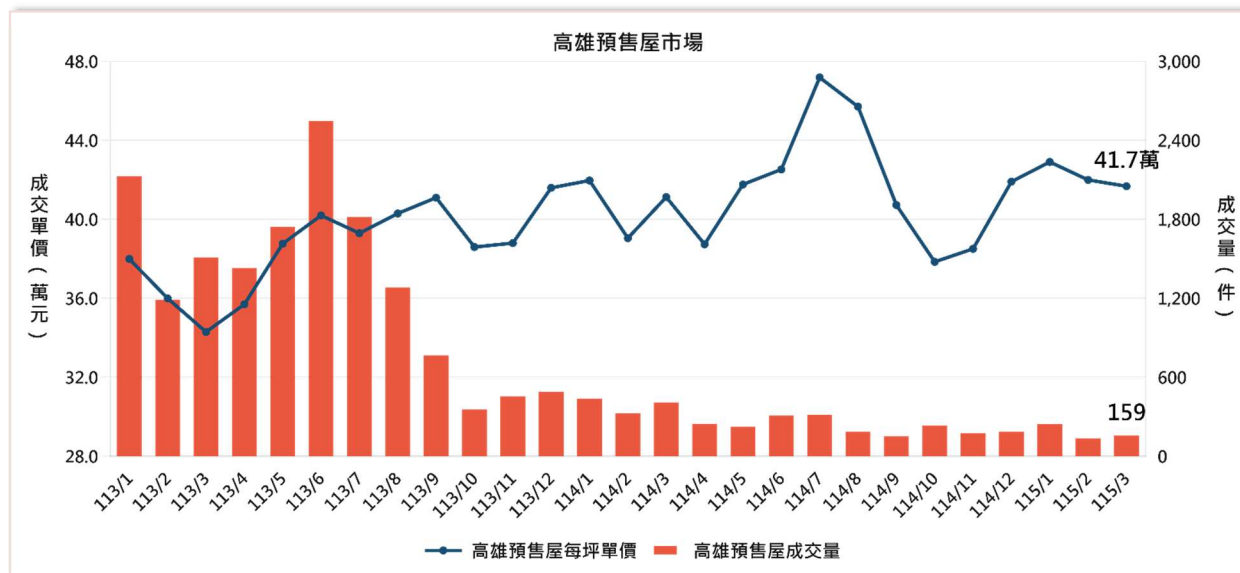


➤ 註1：本數據的建案類型僅計入住宅大樓，不計透天、商廠辦；交易則排除一樓、地下樓以及極端低價或高價(例如：親友交易、特殊使用空間、政府資料有誤...等)之交易。

➤ 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	預售屋平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		預售屋成交量(件)			增減情形	
	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化
臺南市	38.4	39.4	39.4	▲ 2.7%	-	401	142	205	▼ 48.9%	▲ 44.4%
評比	月表現為量爆發、價持穩，年表現為量劇減、價小漲；暫結115年Q1表現為量銳減、價上揚									

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	預售屋平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		預售屋成交量(件)			增減情形	
	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化	114年3月	115年2月	115年3月	年變化	月變化
高雄市	41.1	42.0	41.7	▲ 1.3%	▼ 0.8%	407	137	159	▼ 60.9%	▲ 16.1%
評比	月表現為量放大、價微跌，年表現為量劇減、價小漲；暫結115年Q1表現為量崩量、價微升									

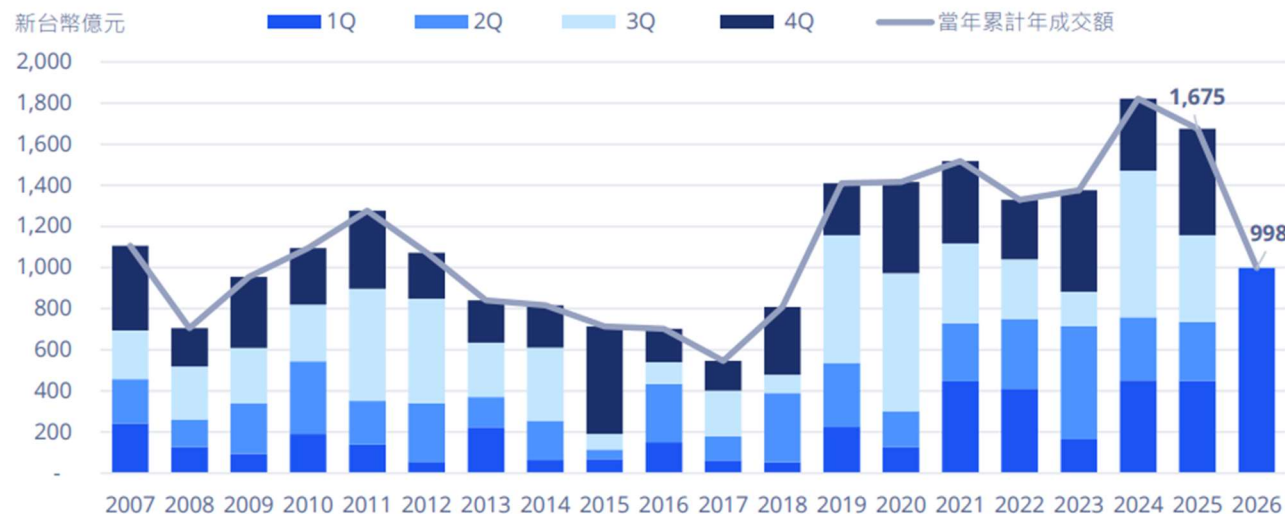
上市櫃法人大型交易市場統計-商用不動產



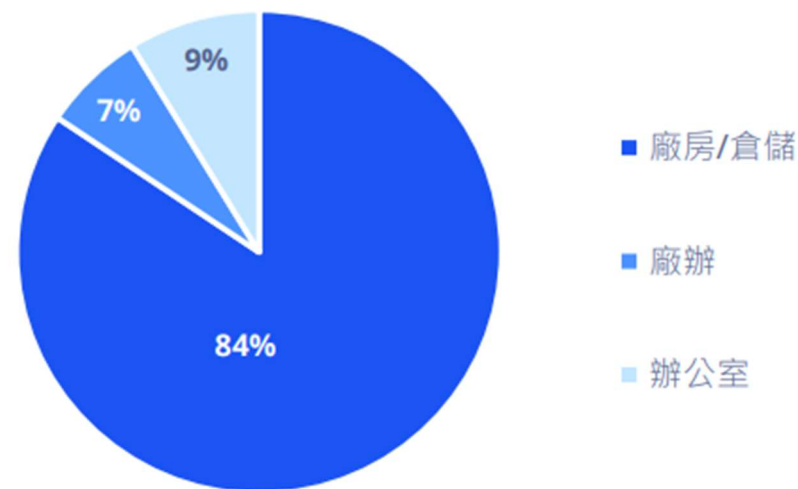
商用 不動產

- 115年第一季商用不動產交易金額達新台幣998億元，為去年同期的2.2倍，不僅創下高力國際統計以來的單季新高，更已超越107年全年新台幣810億元的交易規模，顯示市場交易動能明顯升溫。
- 本季交易主要由產業自用的剛性需求支撐，且**集中於桃竹苗科技廊道**。隨著出口訂單及生產需求快速成長，部分企業產能逐步趨近滿載，帶動擴廠、增設產線及擴充倉儲空間等需求，進一步推升廠房、倉儲及其他商用不動產的購置動能。相較之下，投資型買盤仍顯疲弱，主要受壽險業最低收益率門檻限制，資金進場意願相對保守，整體市場呈現「**自用需求強、投資需求弱**」的分化格局。

■ 我國各季商用不動產成交金額表現



■ 我國115年Q1商用不動產交易產品分析



上市櫃法人大型交易市場統計-土地市場



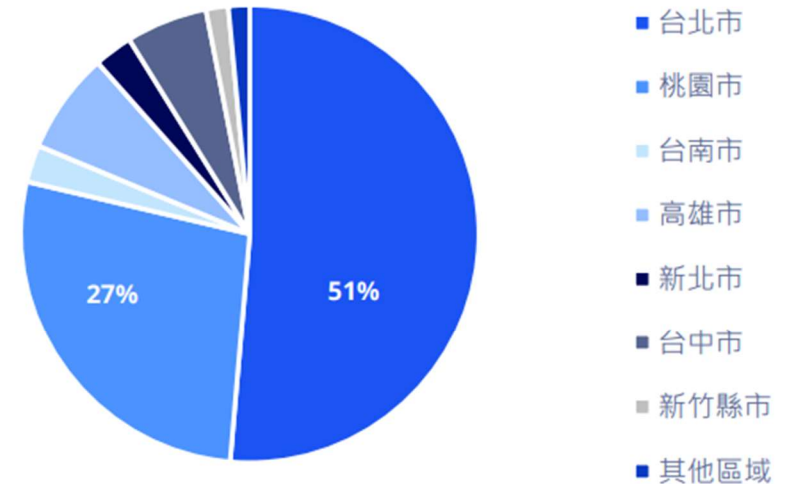
土地市場

- 相較於商用不動產市場，今年第一季土地市場交易力道相對偏弱，整體購地動能尚未全面回升，交易金額約新台幣521億元，市場呈現「點狀復甦、區域分化」的格局。
- 受到政策管制尚未鬆綁、住宅市場買氣低迷等因素影響，市場仍面臨一定壓力，本季建商購地金額合計約新台幣138億元，占整體土地交易金額約27%。儘管整體買氣不如以往，但具品牌實力及資金優勢的建商仍持續鎖定精華區或具開發潛力的土地進行布局。例如，華固建設斥資新台幣30.6億元購入臺北市信義區住宅區土地，新潤建設亦以新台幣10.9億元取得桃園市小檜溪重劃區土地，顯示土地市場雖未全面復甦，但優質區位及稀缺土地仍具一定吸引力。

■ 我國各季土地買賣成交金額表現



■ 我國115年Q1土地成交區域分析





政策面

不動產政策懶人包/房產政策建言

03

央行第八波信用管制

放寬自然人第二戶購屋貸款成數

放寬前

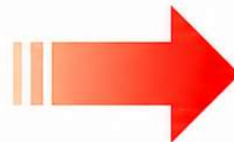
最高5成

50%

無寬限期

2026年
3月20日

正式實施

**放寬後**

最高6成

60%

無寬限期

**其他貸款
維持不變**公司法人購置
住宅貸款

最高3成，且無寬限期

維持不變

高價住宅貸款
(自然人)

最高3成，無寬限期

維持不變

自然人第1戶
購屋貸款

- 各下無房無貸：最高8成（特寬限款）
- 各下有房無貸：最高8成（無寬限期）

維持不變

自然人第3戶
以上購屋貸款

最高3成，無寬限期

維持不變

情境試算：實際效益為何有限？



假設買賣價：

1,500萬



銀行鑑價：

1,400萬

**A** 放寬前 $1,500萬 \times 50\%$
= 750萬**B** 放寬後原預期 $1,500萬 \times 60\%$
= 900萬**C** 放寬後實際 $1,400萬 \times 60\%$
= 840萬

實際比放寬前僅增加：

840萬 - 750萬 = **90萬**

仍較原預期少：

900萬 - 840萬 = **60萬**

央行控管最新概況



資金風險數據超標

- 1 銀行法§72-2 (26.0%)
(銀行放款水位限制條款)
- 2 不動產貸款佔總放款比率(34.93%)
(銀行不動產貸款集中度)
- 3 不動產貸款佔GDP比(45.56%)
(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(44.7%)
- 5 新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額走勢(向上遞增)

*註：以上數據統計至115年6月。



央行實施控管機制

- 1 八波信用管制
(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

不動產政策懶人包

青安3.0(一)



如欲了解詳細內容，
請掃右方QRcode



中華民國不動產聯盟總會

項目	青安2.0	青安3.0
時間	112/8/1~115/7/31	115/8/1~118/7/31(為期三年)
貸款成數	8成	8成
寬限期&年限	年限最長40年、 寬限期最長5年	年限最長40年、寬限期5年； 引入80條款 ★貸款人需未滿50歲 ★年齡+貸款年限不得超過80
貸款額度	1,000萬元	1,000萬元，新增 婚育加碼 [新婚家庭1,200萬元 育兒家庭1,500萬元
利率補貼	•內政部1.5碼 •公股銀行0.5碼 } 共2碼 約1.775%	採【3加3】兩階段逐步退場機制 前3年 與前期相同 補貼共2碼 第4~6年 每年少0.5碼，6年後期滿，以緩和方式降低利率補貼，回歸市場機制



**青安3.0加入所得
&房屋總價限制**

① 借款人**本人**年所得總額
不得逾**200萬元**

② 房屋總價設上限：台北市3,500萬元；新北市&新竹縣市2,500萬元，其餘縣市2,000萬元

青安3.0(二)

2.0與3.0之銜接
以借款人申請日為適用基準

115/7/31前向公股銀行
申貸，適用青安2.0方案

115/8/1後向公股銀行
申貸，適用青安3.0方案

為支持婚育家庭，115/7/31前申請之案件，倘借款人符合婚育資格者，於承貸銀行撥貸前，得提供戶籍謄本、國民健康署編印之孕婦健康手冊(即媽媽手冊)自行評估撤案，重新申請適用青安3.0。



3.0利息補貼3+3怎麼算？

貸款期間	補貼後利率
撥款日起前3年	1.775%
補貼期滿後第1年	1.900%
補貼期滿後第2年	2.025%
補貼期滿後第3年	2.150%
補貼期滿後第4年起	2.275%

期滿後逐年降低補貼至第7年退場，剩餘年期仍須依市場利率繳息。



3.0貸款額度怎麼算？

最高貸款成數8成，但同時也受最高額度限制，實際核貸金額不會超過以下最低者：

- 1.銀行核定房屋價值的8成
- 2.申請人身分類別的最高額度
- 3.銀行依收入及信用核貸金額



三者取其低，因此房價越高，自備款缺口越大!!



情境一 | 首購族購買總價1,280萬元住宅

- 房屋總價 1,280 萬元
- 房價 8 成 1,024 萬元
- 一般青安最高額度 1,000 萬元
- 假設銀行依收入與信用條件核貸 960 萬元

自備款差額 = 1,280 萬 - 960 萬 = **320 萬元**
另加相關稅費與交易成本



情境二 | 育兒家庭購買總價2,080萬元住宅

- 房屋總價 2,080 萬元
- 房價 8 成 1,664 萬元
- 育兒家庭額度上限 1,500 萬元
- 假設銀行依收入與信用條件核貸 1,420 萬元

自備款差額 = 2,080 萬 - 1,420 萬 = **660 萬元**
若銀行循環價低於成交價，自備款還會再增加



詳細可參考
法規內容



建築光電新制8月上路

- 內政部與經濟部去年底會銜發布「**建築物設置太陽光電發電設備標準**」，將自**今年8月1日起實施**。近日於全國各地舉辦「建築物設置太陽光電新制與推動宣導說明會」，邀集地方政府、相關單位及民間代表，就新制內容與實務執行進行交流。

適用標準

母法：《再生能源發展條例》
第12-1條第二項規定訂定之。



達1,000m²之建築物

每20m²需設置1瓩

預估每年可新增約66萬瓩裝置容量，擴大都市綠能供給。

免設條件

1 受光條件不足

針對各地區訂有不同受光不足度數門檻，需經能源署指定專業機構評定。

2 構造或用途特殊

必須以**一整宗基地**為整體考量(含法空、露台等)，不能僅因**單一屋頂**困難而免除全區義務。

3 排除部分建築類別

- E類: 宗教、殯葬類
- I類: 危險物品類

- **G-3類**: 一般診所, 零售, 日常服務之場所
- **H類**: 住宿類

暫納入排除範圍，後續依修法結果辦理

建造 & 光電的雙軌時程表

建築進度

申請建照

施工

取得**使照**

交屋

光電設備可於使照核發後繼續施工與併網，不卡建築進度！

光電進度

規劃設計

取得**同意備案**

施工掛表

取得**設備登記**



只需取得**同意備案**即可請領**使照**！

租賃制度改革議題

- 近日媒體報導《租賃住宅市場發展及管理條例》修法議題引發討論，對此內政部表示，將優先推動社會共識較高的措施，包括保障房客申請租金補貼、設立戶籍及申報租金支出等權益；至於保證租期及租金合理調整等制度，則暫緩研議。

項目	原方案	修正方案
保證租期	訂約及續約合計三年，房東不得任意終止	考量恐降低房東出租意願，弊大於利→暫緩推動
限制租約漲幅	續約租金漲幅不得超過當月房租指數年增率	
保障租補	房東不得限制房客申請租金補貼、遷入戶籍等	同左
★租霸下車 (優先修法)	- 透過租約公證，讓符合終止租約條件房東可直接向法院聲請強制執行 - 須修公證法	不涉及公證法，朝強化租賃調處機制研議

房東觀點



修法方向優先建立「租霸下車」機制，期望能加速處理租客惡意欠租、拒不搬遷等情形，可提升房東出租意願，且避免租賃市場因擔憂風險而形成閉鎖效應。

房客觀點



原擬定保證租期和限制租金漲幅，是希望提升房客居住穩定性，但怕降低房東出租意願而暫緩，且優先修法「租霸下車」，短期下恐讓改革失去平衡，無法兼顧房東與房客權益。

租賃修法採「先易後難」，優先修改較具社會共識之措施，但改革應持續推動，以保障雙方權益！

老宅延壽計畫

老屋整修方案超級比一比

項目	核心目標	同意門檻	時間	對象
老宅延壽計畫	修繕補強 延長壽命	過半數 (公寓)	一年內	結構穩定 急需 無障礙者
危老重建	拆除重建	100%	3-5年	結構危險 戶數少 共識強
都市更新	區域整合 拆除重建 整建維護	80%以上	10-20 年	基地大 整合久 期待增值



欲了解詳細內容，
可參考老宅延壽
專區網站



目標

- 政府針對**屋齡30年以上**的老舊建築，提供從公共空間到室內居家空間的整建維護補助
- 最高補助金額 公共空間：**960萬元/棟**
私人室內：**一般戶 20萬/戶**
高齡弱勢戶 30萬/戶
- 推行時間：**2025年~2027年（為期3年）**
※2026年5月起各地方政府公告後即可受理

可申請對象

6樓以下透天住宅

- 100%住宅使用
- 申請人不得為法人
- 所有權人100%同意

4-6層樓公寓

公共
私人

- 超過1/2住宅使用
- 所有權人100%同意
- 限住宅使用
- 申請人不得為法人

※不能申請補助者：①公寓全棟為單一所有權人持有 ②豪華裝潢與家具電器 ③違章工程 ④已獲其他政府補助者

步驟

取得共識>結構評估>規劃設計>送件申請>施工與撥款



政策面

不動產政策懶人包/房產政策建言

03

中華民國不動產聯盟總會提出六大建言：

房市政策應從全面管制回歸精準治理，在金融穩定、住宅供給、居住正義與產業發展間取得平衡。

- 聯盟總會認為，不動產政策影響的不只是建商，而是包含規劃設計、營造、建材、金融、仲介、代銷、裝修及物業管理等完整產業鏈。若金融及行政管制長期採取一體適用方式，可能壓縮正常融資與開發量能，進一步影響住宅供給。聯盟提出以下六大建言：



調整土地融資18個月限期動工制度，改採實質開發進度認定



檢討第二戶信用管制，回歸個別風險評估



改善金融鑑價與授信機制，降低市場失真



建立跨部會土方分流與再利用制度



避免金融資源過度集中，維持產業正常融資



改善缺工與工料雙漲問題，穩定營建供應鏈

中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會提出五大建言： 自住第二戶應與投資炒作區隔，房貸政策應由「戶數管理」改為「個別風險管理」

產業困境

信用管制及銀行授信緊縮，使部分首購族與換屋族面臨自備款不足問題，甚至轉以高利率信用貸款補足資金，增加家庭財務槓桿。現行政策又多以名下房屋戶數判定貸款條件，容易將實際自住換屋需求與投資炒作混為一談。

政策建言

1. **放寬自住型第二戶貸款：**對因工作、就學、家庭人口增加、照顧長輩或換屋而購置第二戶住宅者，建議適度提高貸款成數。
2. **區分自住與投資需求：**建立自住換屋認定機制，避免合理居住需求受到與投資客相同的信用限制。
3. **授信回歸個別風險評估：**銀行應依所得、信用紀錄、資產與還款能力審查，而非僅以持有房屋戶數作為主要標準。
4. **避免信貸取代房貸：**若房貸管制過度嚴格，可能迫使民眾使用成本更高的信用貸款，反而增加金融風險。
5. **避免資金過度流向股市及海外：**房市資金一方面轉向股市、另一方面外流海外資產，可能造成國內資產配置與產業發展失衡。

中華民國不動產估價師公會全國聯合會提出二大建言 為健全房市與保障民眾權益

建言一：導入第三方專業估價，強化金融風險控管

金融機構辦理不動產抵押貸款時，擔保品價值評估攸關授信品質與金融風險控管。**現行部分公股行庫仍主要仰賴內部估價機制，並有低估情事，會損及人民財產權價值及申貸人權益。**建議金融機構應加速**導入第三方專業估價制度，以強化放款風險控管**，並促進金融體系健全發展。

不動產估價師公會全國聯合會將持續秉持專業、公正與客觀之精神，深化不動產估價專業於都市更新、土地徵收、市地重劃及金融風險管理等領域之貢獻，與政府及社會各界共同推動更健全、透明且值得信賴的不動產市場環境。

建言二：委託多元專業評估，保障公部門案件之民眾權益

公部門辦理土地徵收或市地重劃等案件時，因涉及民眾重大財產權益，**應參考現行都市更新、容積移轉代金等估價機制，委託三家以上不動產估價師事務所進行專業評估。**透過多位專業估價師參與，提供公部門與民眾更客觀、多元且具公信力之參考依據。

台灣陶瓷工業同業公會提出三大建言：

氣價凍漲、認證整併、邊境碳費三管齊下，讓減碳轉型不再成為國內陶瓷業的單方面成本

產業困境

陶瓷產業屬於高耗能製造業，天然氣價格持續上漲，使能源成本占生產成本比重明顯提高；同時，國內業者還須負擔碳費、碳盤查及產品碳足跡認證費用。相較之下，部分進口陶瓷產品未承擔相同的減碳與認證成本，形成**不公平競爭**。

政策建言

1. **穩定工業天然氣價格：**建議調降並凍漲工業用天然氣價格，以降低能源價格波動對傳統製造業的衝擊。
2. **簡化碳足跡認證制度：**同一廠區、相同製程及原料配比相近的產品，應允許採系列產品合併認證，避免不同尺寸、花色重複辦理。
3. **建立進口產品碳邊境機制：**對未提出碳排資料的進口產品課徵合理碳成本，避免國內業者投入減碳後，反而失去價格競爭力。

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