



中華民國不動產聯盟總會

114年Q4 不動產資訊動態 季報

- Quarterly Report 115.02.11 -



目 錄



1

產業面-----P.2

總會理事長的話&活動花絮
各會理事長的祝福&訊息快遞

2

市場面-----P.43

總體經濟指標/價量分析/近期房產新聞焦點

3

政策面-----P.89

不動產政策懶人包/房產政策建言



中華民國不動產聯盟總會

產業面

總會理事長的話&活動花絮
各會理事長的祝福&訊息快遞

01

理事長的話



中華民國不動產聯盟總會

回顧2025年，房地產市場可謂風高浪急。面對國內外總體經濟與政策環境的多重挑戰，不動產相關產業仍展現高度韌性，在聯盟總會各理事長齊心努力下，凝聚產業力量，持續與主管機關理性溝通，尋求兼顧產業發展與社會福祉的可行方向，走過艱辛卻穩健的一年。

展望2026年，正雄即將完成在聯盟總會的任期，心中滿懷感謝。兩屆服務期間，深刻體會不動產上下游產業唇齒相依、密不可分的關係，也見證各界攜手合作、共存共榮的核心價值。聯盟總會今日的成果，實有賴各不動產業全聯會及地方聯盟協會理事長們的格局與付出。

春節過後，聯盟總會將由臺灣省不動產開發商業同業公會黃啟倫名譽理事長接棒。啟倫理事長長期為產業發展貢獻心力，深信在其帶領下，聯盟總會將展現嶄新氣象，持續穩健前行。

最後，正雄謹祝所有堅守第一線的不動產從業人員，新的一年順利開展，馬到成功！

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12月8日

不動產業聯合記者會：
明年房市量增價穩 關鍵字為「啟」
新聞連結請掃▶



114年12月8日

第2屆第8次
理監事聯席會議

115年3月2日

第3屆理事長交接
暨第3屆理監事授證典禮

新聞消息

活動花絮

活動預告





縣市不動產聯盟



臺北市不動產聯盟協會



隨著國際情勢逐步明朗，兩岸關係在緊中求穩的基調下發展，加上國內整體經濟環境所受利空衝擊有限，展望2026年馬年，將是一個蘊含機遇、充滿變革契機的重要一年。

回顧過去兩年，政府對房市的調控措施雖使市場交易量明顯收斂，卻也為相關產業帶來調整體質、汰舊換新的關鍵時期，讓業界得以養精蓄銳，在穩健中尋求下一階段的成長動能。展望未來，期盼在聯盟總會全體成員團結合作、攜手並進下，持續向政府提出具建設性與可行性的產業政策建言與房市發展方案，促進產業健全發展，讓業者與消費大眾共享成果，共同迎向多方共榮的新時代。

黃文雄 理事長

縣市不動產聯盟



臺北市不動產聯盟協會



115年1月22日活動照片



115年1月22日活動照片



115年1月22日活動照片

115年1月22日
參訪德運元鼎銷售中心

活動花絮





縣市不動產聯盟



臺中市不動產聯盟協會



回顧過去一年，全球經濟局勢快速變化，升息循環、通膨壓力與政策調整交織而來，為不動產產業帶來前所未有的挑戰。然而，挑戰亦是轉型的契機。市場逐步回歸理性，促使產業重新聚焦於產品品質、居住價值與長期經營，回到不動產發展的核心本質。

展望新的一年，不動產產業已不再單純以規模擴張為目標，而是朝向結構優化與價值深化邁進。面對人口結構變化、都市更新需求提升，以及永續發展成為全球共識，產業必須以更前瞻的視角回應城市成長與民眾居住需求，持續提升居住品質，並落實企業應有的社會責任。

臺中作為中臺灣的核心城市，具備穩健的產業基礎與持續成長的居住需求。本會將持續扮演產業與社會溝通的橋樑，凝聚會員共識、強化自律機制，並與政府攜手推動健全、有序且具永續性的市場環境。期盼在新的一年，產業能在穩健中前行、在轉型中成長，為城市發展奠定更長遠而堅實的基石。

蘇興民
理事長

縣市不動產聯盟



臺中市不動產聯盟協會



115年1月22日活動照片





縣市不動產聯盟



南投縣不動產聯盟協會



南投縣不動產聯盟以跨界整合為核心，凝聚地政士、仲介、代銷、建設投資及各類專業人員力量，共同打造透明、安全且值得信賴的不動產交易環境。

聯盟深耕在地，緊扣南投縣整體施政藍圖，積極協助推動精緻城鄉發展，讓南投的每一寸土地都能發揮最大的價值與潛力。

我們以最高標準自我要求，堅守專業與誠信，守護在地鄉親的權益，持續擦亮「南投不動產聯盟」這面金字招牌！

《團結，是我們最強大的後盾。》聯盟將以群體智慧回應市場挑戰，用專業服務深耕地方發展。未來，在每一項土地經營與城市建設中，我們都將與各界並肩前行，攜手打造更宜居、更有溫度的南投，成為令人嚮往的理想縣市。

王又興
創會理事長

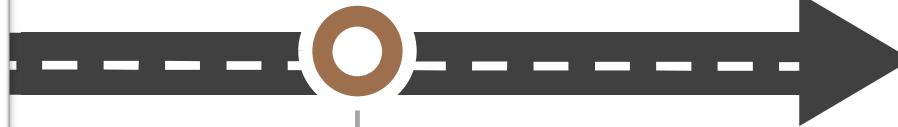
縣市不動產聯盟



南投縣不動產聯盟協會



活動花絮



114年12月26日
第3屆第2次會員大會





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



展望2026年，在政府政策持續推動下，產業經營環境日趨嚴峻，整體挑戰明顯升高。我們不僅需要審慎因應，更應主動調整步伐，將挑戰轉化為轉型與升級的重要契機。

未來產業發展的關鍵，在於持續深化專業職能，全面提升服務品質與顧客信賴，並善用數位工具與創新思維，檢視並調整既有經營模式，以提升營運效率與市場競爭力。唯有提前布局、厚植實力，方能在多變的環境中穩健前行。

本會亦將持續整合產業意見，積極反映業界心聲，掌握政策脈動，與政府保持良性溝通，為產業的永續發展奠定穩固基礎。

值此新年之際，謹祝各位在馬年事業發展馬到成功、策馬奔騰，業績再創高峰；讓我們攜手同心、共襄盛舉，開創產業嶄新局面。

王瑞祺 理事長

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



活動花絮

拜會行程



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

活動花絮

新聞消息



114年11月26日活動照片



114年12月11日記者會照片



114年12月11日活動照片



114年12月12日
房仲業迎「生存保衛戰」！
公會籲鬆綁信用管制
及二屋貸款成數回復至8成
新聞連結請掃▶



114年12月11日
感恩餐會

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



活動花絮

拜會行程

活動預告

115年3月24-26日
產業發展座談會
暨新春聯誼





地政士



社團法人中華民國地政士公會全國聯合會



迎接新的一年，不動產產業仍將持續面對市場變化、政策調整、科技發展，以及詐騙風險交織而成的多重挑戰。也正是在這樣的環境下，社會愈發清楚看見：地政士不僅是辦理登記的專業者，更是守護不動產交易安全、保障民眾權益的重要守門人。

展望未來，全聯會將持續引領產業朝向專業深化、制度健全與永續發展穩步前行。在專業面，強化教育訓練與實務交流，提升地政士於複雜交易中的判斷能力與風險意識；在制度面，透過智庫研究與跨界對話，為優化執業環境與保障民眾權益提出更周延的建言；在產業面，正向迎接數位化浪潮，讓科技成為專業服務的助力，而非取代。

同時，全聯會亦高度重視世代傳承，致力於吸引更多年輕世代投入，讓社會看見地政士的專業價值與長遠發展潛力。

新的一年，全聯會將持續與第一線夥伴並肩同行，凝聚專業力量，讓社會更加確信：有地政士的把關，就有值得信賴的不動產交易。

謹祝各位夥伴新年順心、執業平安。

鄭子賢
理事長



地政士



社團法人中華民國地政士公會全國聯合會



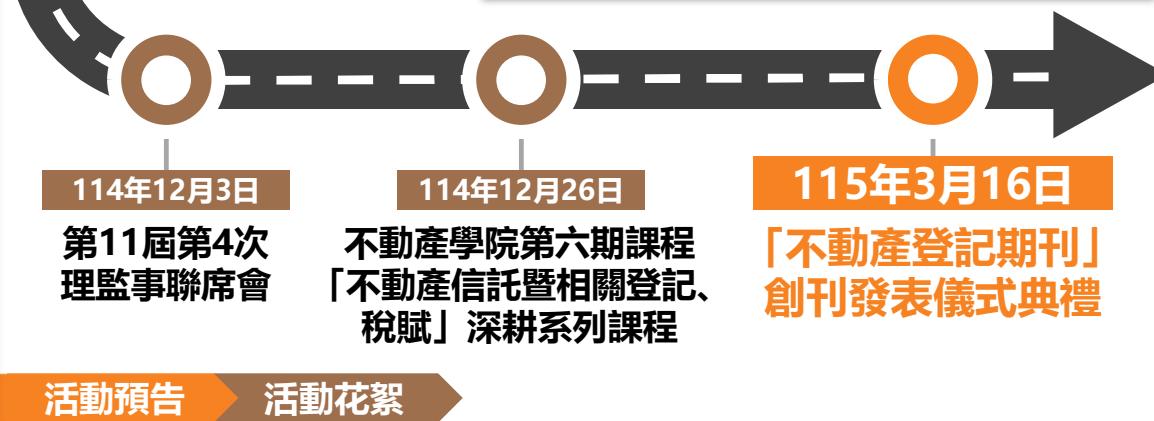
114年11月11日活動照片



114年11月27日活動照片



114年12月3日活動照片



活動預告 ➤ 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



自2017年12月27日《租賃住宅市場發展及管理條例》正式施行以來，社會住宅包租代管制度隨之推動，六都及各地方政府陸續成立租賃住宅服務商業同業公會。目前全國已設立19個地方公會，匯聚超過2千家業者及約2萬5千名租賃住宅管理人員。七年來，在政府、業界與民間攜手努力下，包租代管服務能量快速成長，累計媒合戶數已突破9萬戶，對健全租屋市場發揮關鍵作用。

展望未來，首要目標在於持續優化租賃住宅服務產業體質，並強化全聯會的統合功能，扮演政府、地方公會與消費者之間的重要溝通橋樑，促進資訊整合與政策有效落實，進一步提升租屋市場的透明度與整體服務品質。

為此，將從制度、人才培育與產業交流等多個面向同步推動，包括精進租賃住宅管理人員證照考試內容、整合各地租服公會力量推動優良房客認證制度，並透過定期走訪地方公會、促進跨區交流與資源共享，縮小區域間的資訊落差。

同時，亦將建立明確的專業指標與表揚獎勵機制，提升租賃服務人員的專業形象；並借鏡鄰近先進國家的租賃制度經驗，深化產官學合作，逐步建構完善且穩定的租賃體系，讓民眾「租得安心、住得放心」，並兼顧房東、房客與租賃業者三方權益，促進租屋市場的長期健全發展。

劉貞君 理事長



中華民國不動產聯盟總會

各會理事長的祝福 & 訊息快遞

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12月30日記者會照片

新聞消息

114年12月30日
2025租服全聯會
年終記者會
新聞連結請掃▶



114年12月30日記者會照片



114年12月30日記者會照片



不動產開發業



臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會



中央銀行透過七次選擇性信用管制措施抑制房地產市場，已有效讓房價持續上漲的預期心理明顯降溫。換個角度來看，這未嘗不是一件好事。房市降溫後，部分資金逐步退出不動產市場，投機炒作行為明顯收斂，市場正回歸以自住與長期需求為主的結構，未來房市可望朝向更溫和、健康的方向發展。

就時間點而言，2025年房市最悲觀的階段已逐步走過。台股站上2.8萬點，加上新青安房貸政策適度調整，2025年第四季已隱約浮現「小陽春」跡象。展望2026年馬年，不少建築同業或將躍躍欲試、準備重新布局；然而，面對當前土石方問題帶來的不確定性，以及美國總統川普政策立場的高度不可預測性，仍建議業界保持審慎態度，穩健因應，避免過度樂觀。

吳國寶 理事長

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

活動花絮

拜會行程

活動預告

114年12月3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

115年1月9日

拜會行政院
公共工程委員會主委陳金德

115年3月23日

第11屆第9次
理監事聯席會議

115年4月10日

第11屆第3次
會員代表大會

114年12月3日活動照片



115年1月9日拜會照片



室內設計裝修業



中華民國室內設計裝修商業同業公會全國聯合會



設計師的工作不只是打造美觀空間，更是在守護人們的生活品質。從安全、材料、施工到健康，設計師始終站在第一線，扮演保障居住安全與消費者權益的關鍵角色，這也是我們持續推動產業倫理與制度改革的初衷。

我們希望建立一個讓專業被清楚看見的制度，讓設計師能夠自信地說：「我是合法、專業、值得信賴的室內設計技師。」這不是排他，而是為所有認真投入的設計師，建立公平清楚的專業定位。唯有制度健全，信任才能累積，產業才能穩健前進。

面對產業變動與挑戰，我們深信「眾志成城」。每一分努力匯聚起來，都是推動產業向前的力量。唯有學界、業界攜手合作，世代接力，台灣的室內設計與裝修產業才能走得更遠、更穩！

劉易鑫 理事長

各會理事長的祝福 & 訊息快遞



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12月23日活動照片



114年12月23日

會員大會

活動花絮

活動預告



114年10月20日至
115年3月31日截止
2026華人金創獎徵件



115年7月9-12日
2026台灣室內設計博覽會

報名請掃





建築經理業



中華民國建築經理商業同业公會



展望新的一年，期盼都市更新能在制度面持續精進，無論是自主都更，或協助自主都更的代理實施方式，皆能在《都市更新條例》中獲得明確定位，並排除不必要的制度障礙，加速都更推動、回應城市更新需求。

另一方面，在建築經理業回復法制規範的進程上，亦期盼主管機關依循院長裁示方向，積極推動相關措施，為產業建立更清楚、健全的制度基礎。為了促進整體不動產產業朝向更成熟、健全的方向發展，我們的努力也期待能獲得聯盟業界的 support 與共同參與。

鄭 重
理事長

建築經理業



中華民國建築經理商業同業公會

114年12月23日
第10屆第1次
會員大會

115年3月27日
115年度教育訓練講習
第一場次講習課程



活動花絮
活動預告





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



展望2026年，公寓大廈管理產業正面臨結構性轉變。隨著建築物高齡化、社區型態複雜化與人力緊縮，傳統管理模式已難以滿足居住安全、服務品質與公共治理需求，公寓大廈管理亦逐步成為攸關城市安全與社會韌性的基礎產業。

本會期盼產業持續朝專業化、制度化並理性導入科技的方向發展，透過完善法規、強化培訓與智慧管理，提升整體管理效能；並期待政府正視其在防災、公共安全與高齡友善社區中的角色，給予明確政策支持。

未來，本會將持續作為產業與政府的溝通平台，整合實務經驗、深化會員服務，凝聚共識，推動公寓大廈管理產業穩健發展。

高敏靜 理事長

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12月19日活動照片



114年12月19日活動照片



114年12月19日
第2屆第8次
理監事聯席會議

115年3月12日
第2屆第3次
會員代表大會

115年10月
第2屆公寓大廈管理產業
全國事務人員金質獎選拔

活動花絮

活動預告



保全業



中華民國保全商業同業公會全國聯合會



展望新的一年，保全與公寓管理產業正站在轉型與升級的關鍵時刻。本會將以制度明確化為核心，回應第一線人員長期承擔非本務工作的壓力，推動更合理的勤務分工與管理機制，確保社區安全與服務品質不被稀釋。

在人才與專業面向，未來將以「有效訓練」取代流於形式的培訓，整合防災、科技與實務能力，降低重複受訓成本，讓專業真正落實於第一線。同時，透過AI智能輔助、產學合作及專案式就業培育，吸引新世代投入，穩定產業人力結構。

本會亦將持續秉持零容忍立場，杜絕非法用工，維護產業形象與公共安全。新的一年，我們將以制度為本、以專業為力、以韌性為盾，為產業打造更穩健、可長可久的未來。

張達錫 理事長



保全業



中華民國保全商業同業公會全國聯合會



114年12月3-5日

**【第七期】
第5級警衛勤務
進階職前訓練**

活動花絮 活動預告 新聞消息



114年12月30日

**第6屆第5次
理監事會議**



114年12月30日

慶祝114年全國保全日

新聞連結
請掃▶



115年3月27日

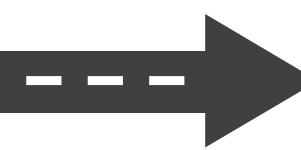
**會員代表大會
及新春團拜**



115年4月13-15日

**【第八期】
第5級警衛勤務
進階職前訓練**

課程報名連結
請掃▶



114年12月3-5日活動照片



114年12月30日活動照片



建築材料業



中華民國建築材料商業同業公會全國聯合會



回顧114年，國內營建與不動產市場在景氣調整、法規變動與永續轉型等多重挑戰下前行，卻也正是產業重新盤整體質、強化競爭力的重要契機。建材產業身處供應鏈核心，更需在安全、品質與環保之間取得平衡，持續扮演穩定市場與支撐產業發展的關鍵角色。

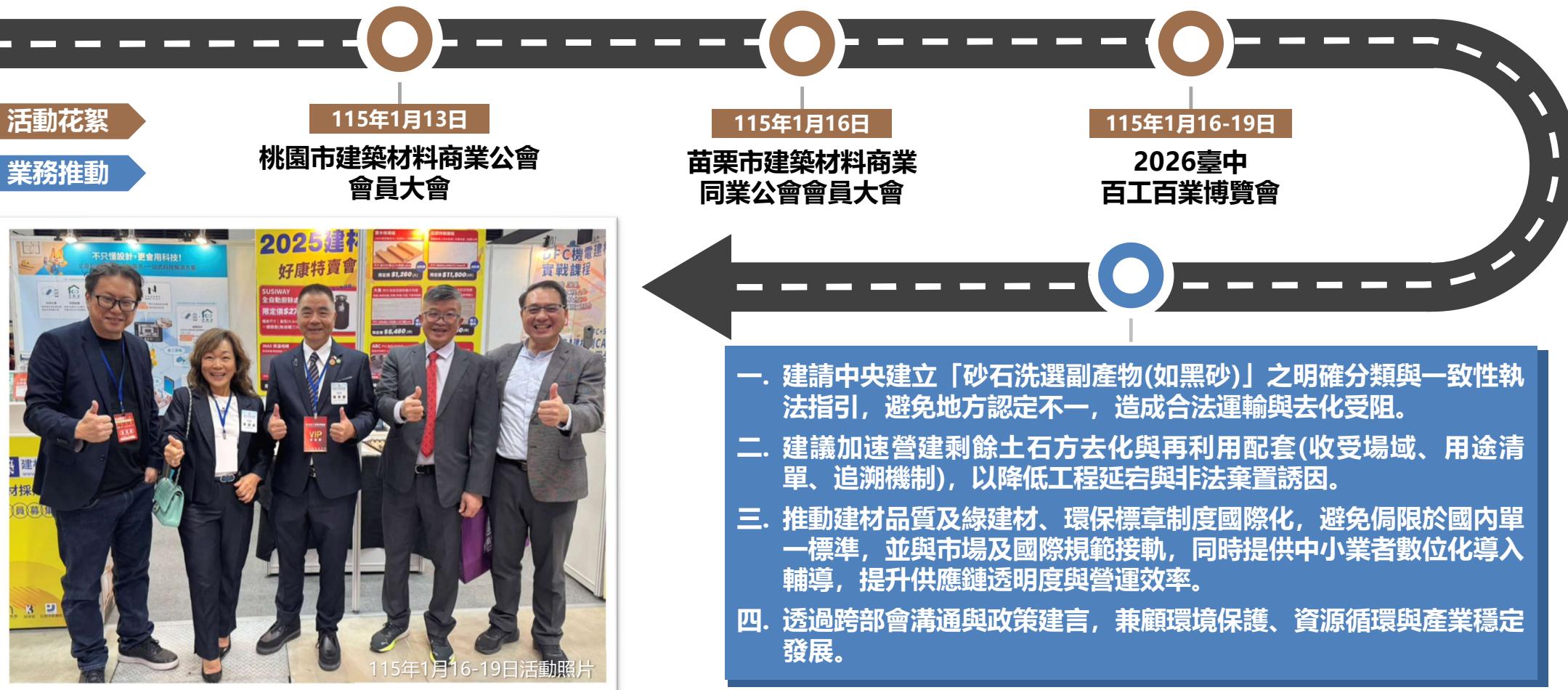
展望新的一年，本會將以「法規明確化、資源循環化、產業升級化、經營數位化」為推動主軸，持續與政府部門溝通協調，爭取一致且具可行性的制度指引，降低合法業者的營運風險；同時協助會員掌握市場脈動，精進產品品質與施工水準，積極回應社會對安全與永續發展的期待。

林則彬 理事長

建築材料業



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

115年1月20日

行政院跨部會合作「三項策略」
加速營建剩餘土石方去化

新聞連結請掃▶



115年3月2日

第3屆理事長交接
暨第3屆理監事授證典禮

新聞消息

活動預告

資料來源：中華民國建築材料商業同業公會全國聯合會





建築師



中華民國全國建築師公會



新的一年，全球正同時面臨氣候變遷、淨零轉型、科技快速演進與社會結構轉變等多重挑戰，建築產業也正站在關鍵的轉型節點。建築師不僅是空間的創造者，更是公共安全、環境永續與社會韌性的核心守護者。面對產業環境的深刻變化，本會將持續凝聚專業力量，積極回應政策趨勢，深化建築師在淨零碳排、既有建築更新、都市韌性、防災減災及高齡友善環境等面向的專業角色。

同時，本會亦將致力於制度優化，改善建築師執業環境與合理權益，並推動跨域合作與國際交流，拓展專業發展的多元可能。展望未來，我們期許以專業為本、以公共利益為核心，攜手全體建築師，共同打造更安全、永續且具前瞻性的建築與城市環境，為社會創造長遠而深厚的價值。

崔懋森 理事長

建築師



中華民國全國建築師公會

114年12月17-18日

【金門場】建築物設置
無障礙設備勘檢人員講習

115年1月8-9日

【台北場】建築物設置
無障礙設備勘檢人員講習

爭取修訂「政府採購法」部分條文修正草案，鑑於政府採購法涉及所有建築師之執業權益，也影響公有建築物甚鉅，本會全面檢討採購法規制度與執行，並召會研議提出改善及修法建議版本。

活動花絮

業務推動



建築師



中華民國全國建築師公會

115年1月27日活動照片



115年1月27日

愛心捐血
救人公益活動

115年1月27日活動照片



115年2月6日

「老宅延壽機能復新計畫」
線上講習

活動花絮





不動產估價師



中華民國不動產估價師公會全國聯合會



2025年，是中華民國不動產估價師公會成立二十週年的重要里程碑，正如台語所說，是「轉大人」的關鍵時刻。回首這二十年，不動產估價師制度從無到有，從法制建立到產業成形，走過一條充滿挑戰卻堅定前行的道路，並逐步在都市更新、重劃徵收、容積移轉、BOT、聯合開發及法院訴訟等領域中，承擔起不可或缺的關鍵角色。

站在弱冠之齡，我們懷抱感恩的初心，開始更深刻地思考如何回饋社會、如何將專業力量轉化為更大的責任與付出，並以具體行動實踐專業的公共價值。

展望2026年，關於榮耀、也關於未來，我們將持續推動產業壯大，透過產官學攜手合作，建構堅實的專業城牆；以產學合作培育年輕世代投入產業，加速與國際評價制度接軌，並由單一估價專業，邁向與多元專業共榮發展的新階段。期盼讓每一位估價師，無論此刻或未來，都能以身為估價師為榮，並共同分享屬於這個世代的榮耀。

郭國任 理事長



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12月20日

20週年慶祝晚宴【匯聚二十】
不動產估價師榮耀與感恩之夜

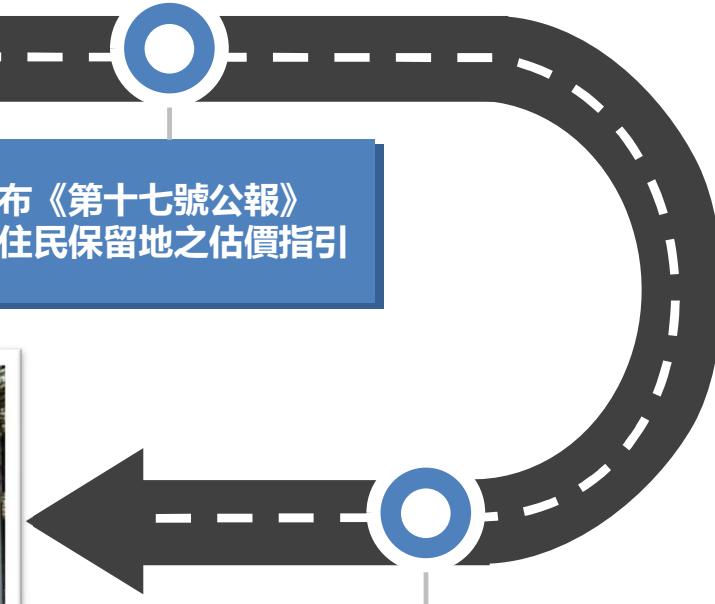
新聞連結請掃▶



115年第二季
115年不動產估價師
公益日活動



發布《第十七號公報》
原住民保留地之估價指引



修訂《第十四號公報》金融機構
辦理不動產抵押貸款之估價原則
與注意事項

活動花絮

活動預告

業務推動

記帳士



社團法人中華民國記帳士全國聯合會



近年政府持續透過稅制與相關政策調控不動產市場，其中房地合一稅的推動，確實具有維護市場秩序與促進居住正義的政策目的。然而，在實務執行層面，仍面臨申報認定標準複雜、資訊取得不易及行政作業負擔加重等問題，對從業人員與一般民眾皆形成不小挑戰。

面對政策快速調整，不動產產業亟需強化制度理解與專業應對能力，透過深化稅務與法規教育、整合跨專業資源，降低因認知落差所衍生的申報風險；同時，推動數位化工具協助資料整理與申報流程優化，以提升政策執行的效率與一致性。

展望未來，在房地合一稅制度架構下，仍有必要持續檢視相關規範與實務運作的合理性，並建立有效的實務回饋機制，協助主管機關完善申報指引、釐清灰色地帶，使政策目標得以在公平性與可行性之間取得更佳平衡。

賴妙菊 理事長

記帳士



社團法人中華民國記帳士全國聯合會

114年10月26日

114年度財政部
統一發票盃
路跑活動

114年11月21日

114年度碳健檢推廣成果檢討
暨明年度推廣規劃會議

114年12月16日

第5屆第3次
會員代表大會

114年12月16日活動照片



115年4月1日

115年度洗錢防制
種子講師訓練課程

活動花絮

活動預告



114年12月21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



2026年，台灣建築產業正進入關鍵轉型期。隨著「淨零建築」由公部門擴及民間新建案，空調通風與室內空氣品質已成為影響建築能效與不動產價值的核心綠色資產。

展望未來，產業合作可聚焦兩大方向：一是技術整合創造價值，透過空調節能設計結合AI技術，提升建築能效，邁向一級能效甚至近零能耗（ZEB），轉化為具市場競爭力的綠色價值；二是數位孿生與智慧管理，藉由專業簽證與運轉數據串聯物業管理，實現精準減碳與全生命週期效率優化。

面對碳有價時代與理性房市，本公會將持續扮演不動產與節能科技的橋樑，攜手產業先進，以技術優勢推動低碳轉型，共創智慧、健康、永續的產業新局。

施繼昌 理事長

冷凍空調業



中華民國冷凍空調技師公會全國聯合會

主辦單位：內政部 執行單位：內政部建築研究所 承辦單位：17社團法人台灣智慧淨零建築產業聯盟

**INTERNATIONAL SYMPOSIUM ON
INTELLIGENT NET ZERO BUILDING 2025**

2025智慧淨零建築國際交流研討會



114年11月19日活動照片

114年11月19日

協辦社團法人台灣智慧
淨零建築產業聯盟
「智慧淨零建築國際交流研討會」

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

活動花絮



114年12月20日活動照片



114年12月20日活動照片



廚具櫥櫃業



中華民國廚具櫥櫃商業同業公會全國聯合會



新的一年，公會將持續推動廚具產業朝「全國品質標準化」發展，透過明確一致的規範，確保品質穩定、保障消費者權益，並引導市場回歸良性競爭。未來將從板材、五金、施工工法及設計安裝流程等面向，逐步建立透明且可信賴的制度。

人才培育是產業永續的關鍵。面對工班老化與技術斷層，公會將推動技術訓練與認證制度，吸引年輕世代投入，讓專業被看見、技術得以傳承。

同時，公會將持續提供市場與政策趨勢資訊，強化與政府溝通，協助會員因應變化。在市場回歸理性之際，重視品質與專業的品牌將更具競爭力。

展望未來，台灣具備五金與製造優勢，期待透過國家級品質標章，推動台灣廚具走向國際。

游秋男
理事長

廚具櫥櫃業



中華民國廚具櫥櫃商業同業公會全國聯合會



推動廚具櫥櫃品保認證保險(TKCAS)，規範會員所生產之廚具品質與售後服務，相關配件、材質及五金皆符合國家標準，並由華南產物保險提供十年保固及最高新臺幣四百萬元之財產損失理賠，全面保障消費者權益。

活動花絮

活動預告

業務推動





中華民國不動產聯盟總會

市場面

總體經濟指標 / 價量分析 / 近期房產新聞焦點

02

與房市相關經濟指標

- 消費者信心指數(CCI)
- 市場買房、賣房意願
- 房價所得比
- 貸款負擔率

- 臺灣製造業採購經理人指數(PMI)
- 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)
- 全台核發建照、使照及開工戶數



國內生產毛額(GDP)



數據上的風光

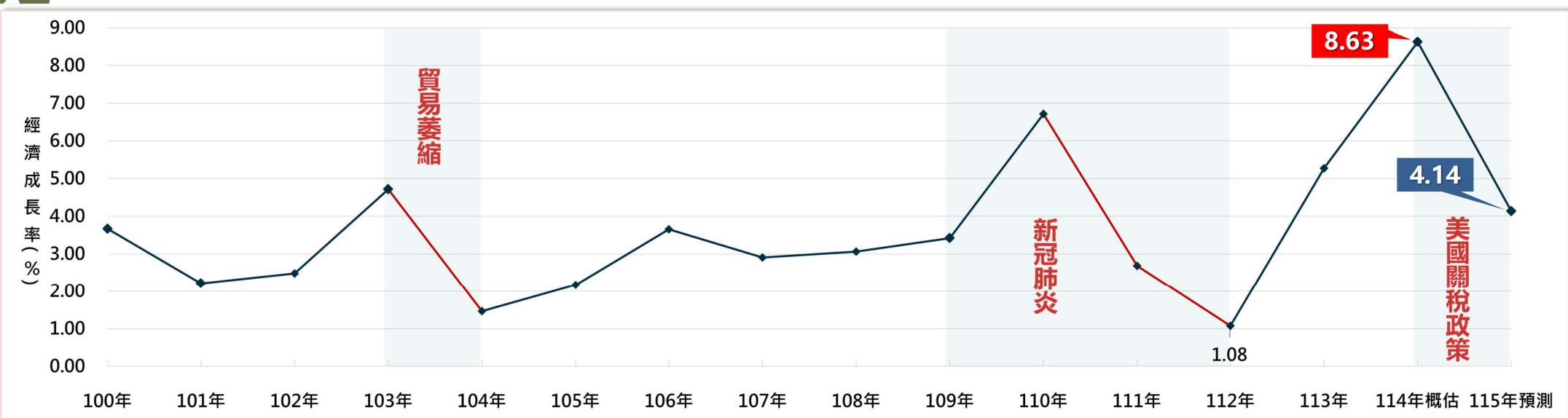
在AI熱潮帶動下，台灣經濟數據表現亮眼，包含：

- ① 114年人均GDP達至**39,477美元**，超車日本及南韓。
- ② **114全年GDP成長率**概估為**8.63%**，創15年新高！
- ③ 國發會設定**今年人均GDP**目標能到**42,170美元**。

庶民無感的原因

AI與高效能運算帶動的科技需求超乎預期，讓台灣經濟數字與股市表現亮眼，但**好處幾乎只集中在少數高科技產業，並沒有真正進到多數人的生活**。在薪資成長有限、貧富差距擴大、房價居高不下的情況下，許多民眾感受不到景氣變好，只看到財富不斷流向少數人，出現「數字好看、生活無感」的落差。今年一月拍板的台美關稅談判，短期內讓傳統產業止跌回穩，但長期來看，光靠關稅減免仍難對抗全球低價傾銷，**如何把經濟成果擴散到更多產業與民眾，仍是政府必須面對的問題**。

經濟成長率走勢圖

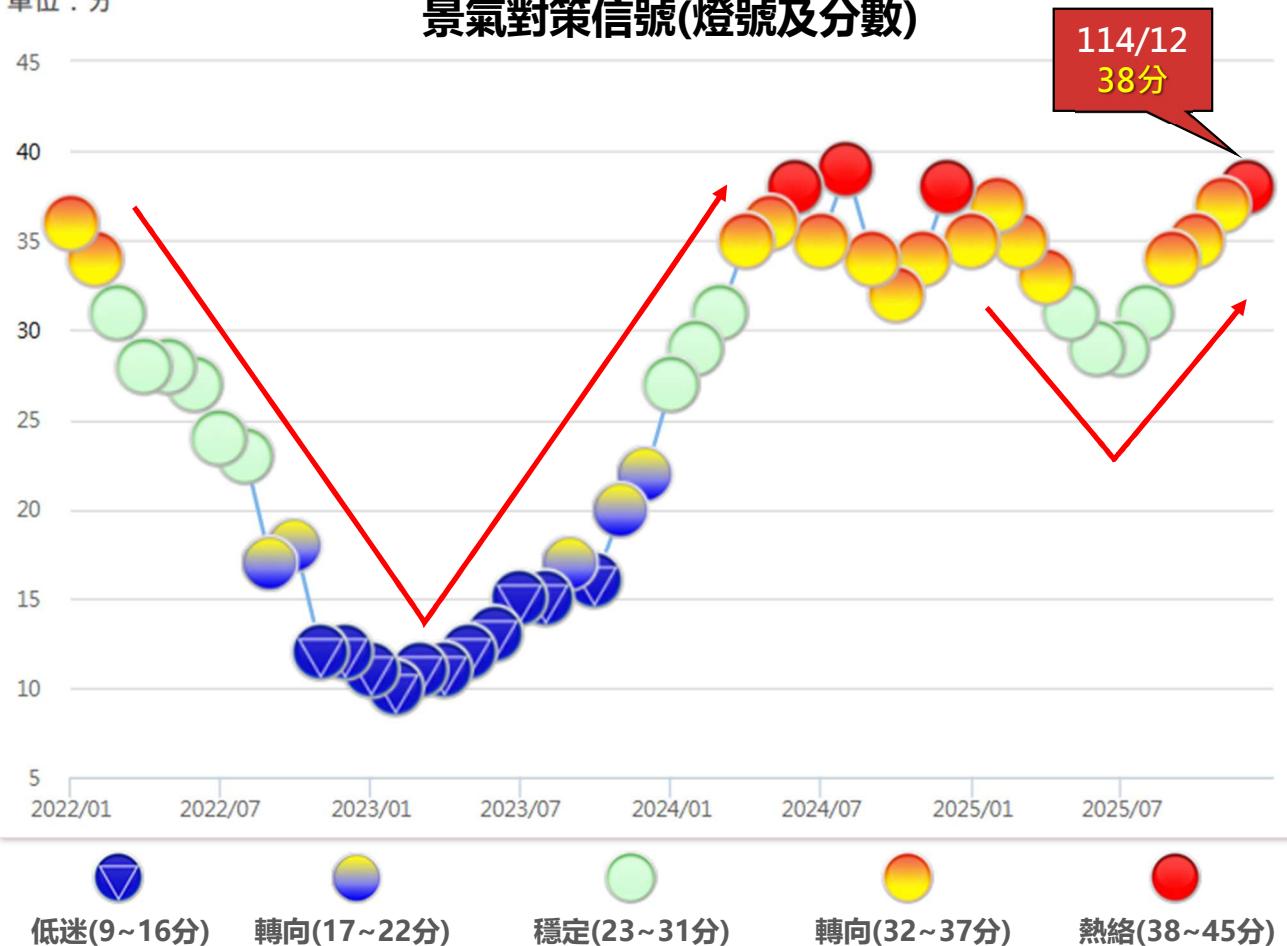


- 當前台灣經濟由AI產業領軍，相關產業鏈持續成為經濟成長主力貢獻糧草。主計總處公布**114年第四季GDP成長概估12.68%，創38年來單季新高！114年全年經濟成長率達8.63%，創15年新高，高居亞洲四小龍之冠**，遙遙領先新加坡的4.8%、香港3.5%及南韓1%。
- 我國出口以半導體、電子與資通訊產業為主，憑藉競爭優勢與穩定需求，持續支撐經濟成長。相較之下，部分傳統產業過去因關稅與成本因素競爭力受限，但隨著新關稅條件底定，相關劣勢可望改善，惟內需不足與轉型壓力仍在。整體而言，**我國產業發展不均，成長成果集中於少數特定產業與族群**，若結構失衡未獲改善，外部需求波動(如景氣反轉、匯率起伏)或內部量能疲軟加劇(投資動能不足、所得分配不均等)，仍可能成為整體經濟的潛在風險。

景氣對策信號

單位：分

景氣對策信號(燈號及分數)



- 最新公佈的**114年12月**景氣對策信號綜合判斷分數為**38分**，較上月增加1分，達到五連升、燈號強勢**轉呈紅燈**。
- 隨台美關稅壁壘消弭，國內接單環境由「防禦」轉向「攻擊」，企業營運展望樂觀可期；此外，中國官方強推「反內捲」引發的產能去化，有望為我國傳產形成一把防護傘。在價格戰降溫、市場回歸品質導向的趨勢下，傳產正迎來出口復甦的黃金交叉點。

今年台灣可能面臨的三大風險

1. 外部風險：高度仰賴出口
2. 內部風險：內需與結構問題
3. 政策與轉型壓力

今年最大的風險不是「沒有成長」，而是「成長不夠全面、對外過於敏感、內部支撐仍顯不足」。

進出口貿易

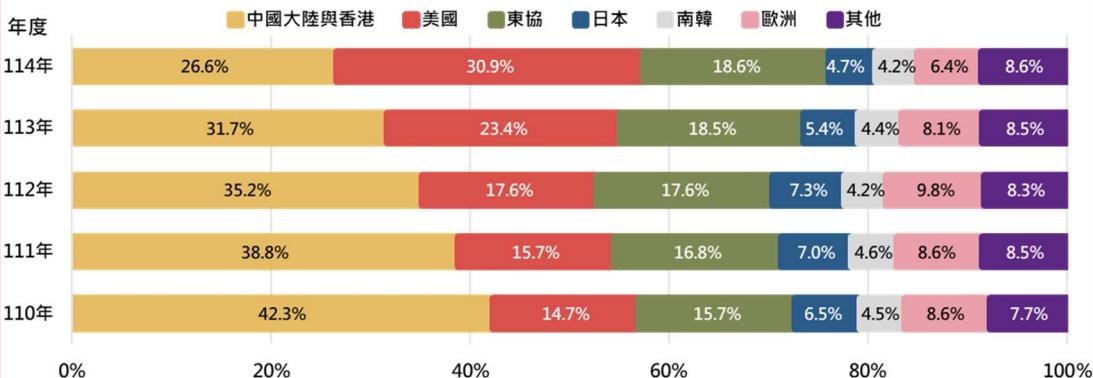


■ 114年12月出口創歷年單月次高，達624.8億美元，114年全年年增率達34.9%，亦寫下歷史新高，台灣出口呈現長期正向訊號！

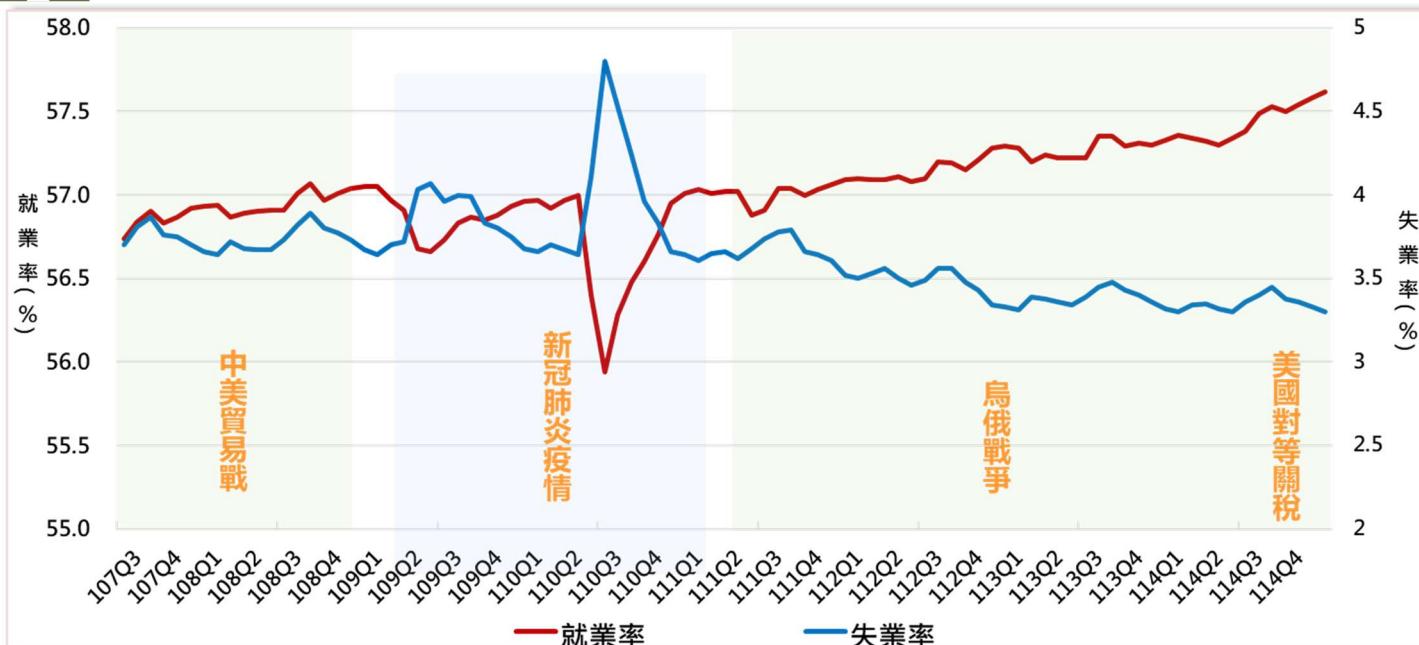
■ 受惠於人工智慧與高效能運算等新興應用的爆發式需求，台灣憑藉在先進製程與高階產能的絕對領先優勢，推升114年出口總額創下6,407.5億美元的歷史新高。然而，在輝煌成績背後，**出口高度集中於美、中兩大市場**(合計佔比達57.5%)的結構性風險亦不容忽視。面對美中景氣波動、全球貿易政策調整(如關稅及科技管制)以及兩岸地緣政治的不確定性，**台灣外貿體系極易受外部震盪衝擊**。這不僅**凸顯了市場多元化的緊迫性**，更提醒政府應加速布局新興市場，透過分散出口目的地，進一步**強化台灣經濟的抗壓韌性**。

■ 在地緣政治與全球供應鏈重組的驅動下，台灣外貿結構出現里程碑式的變革！**114年我國對美國出口佔比攀升至30.9%，為過去26年來首度超越中國大陸與香港**，確立了美國為我國最大出口市場的地位；此外，對東協出口的比例亦穩健成長。

近年我國對主要國家出口佔比



就業率與失業率



人力資源與需求核心風險

- ① 人力需求不等於人力供給，高齡化、少子化等結構性缺口擴大。
- ② 技能與實際業務不匹配成為主要瓶頸，而非人數不足。
- ③ 產業出現技能、經驗與管理斷層，重啟中高齡勞動力為趨勢。
- ④ 女性勞動力因家庭與職涯發展無法兼顧，潛在人才流失。
- ⑤ 短期約聘、外包等補人策略無法應付長期人力穩定需求。

截至114年9月底，勞動部統計顯示工業及服務業職缺約25.9萬，其中製造業缺口最大(8.3萬)，住宿及餐飲業2.4萬，營建工程業1.8萬；且營建工程業平均招募時間長達4.4個月，顯示人力需求仍相當吃緊，未來外籍移工勢將成為重要勞動來源，政府亦需持續推動用工鬆綁與技能培育，以兼顧短期補充與長期發展。相對之下，房市交易量急凍，重創不動產相關產業，就業需求明顯下滑，不動產業半年職缺數大減30.8%。在成交量萎縮下，房仲業績受挫，不少從業人員須兼職維生，甚至轉業求生，產業就業壓力持續升高。



今年的人力問題
不是「缺人」，而是「缺對的人、用不好的人、留不住的人」。

臺灣加權股價指數

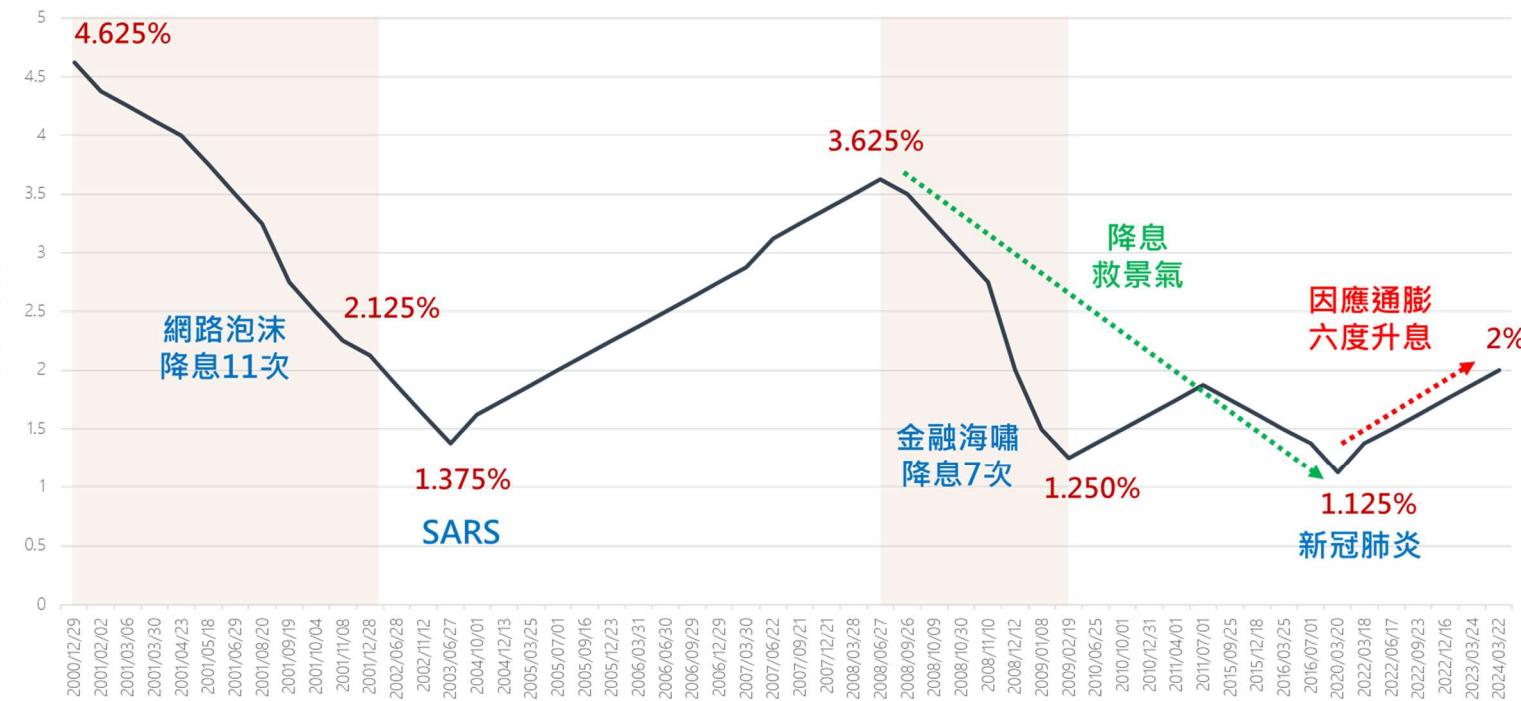
- 去年12月美國聯準會釋出資金寬鬆政策，帶動全球股市行情熱絡；加上台美關稅拍板、AI熱潮及電子產品外銷需求旺盛，台股指數屢創紀錄，**115年2月10日已衝破33,000點創歷史新高！**但**資金高度集中於電子族群的權值股，排擠效應明顯**，導致盤面呈現**「漲指數、跌個股」**的失衡狀態，市場呈現結構性失衡狀態。
- 房地產長期被視為相對穩定且具增值潛力的投資選項**，部分投資人亦可能基於風險分散考量，將股市獲利轉向不動產市場；然而，從近期實際表現來看，在**利率政策偏緊、稅制調整與市場觀望氣氛升高等**綜合因素影響下，**股市累積的資金紅利並未明顯流入房地產**，反而更多**轉向高流動性的貨幣市場工具、債券型商品，或持續布局海外股市與主題型投資**，使我國整體房市仍呈現疲弱態勢。



過去股市透過財富效果帶動房市，但在高房價、嚴格管制與金融資產報酬提高的環境下，現況資金不再自然外溢至房市，股市對房市的領先指標角色已明顯弱化，兩者關係由正相關轉為結構性分流。

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**。
- 央行考量115年國內通膨展望溫和且將續低於2%，且預期國內經濟成長力道尚屬穩健。為審慎因應全球經濟金融前景之不確定性，及美國經貿政策對國內經濟可能之影響，114年12月央行理事聯席會議決議**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%。

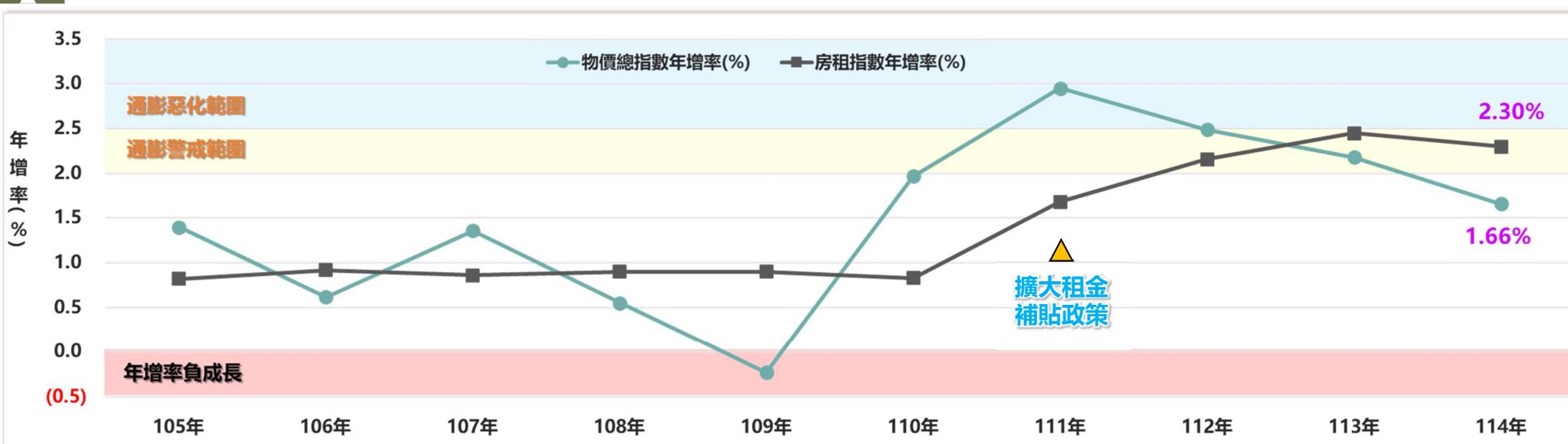


因應美國對等關稅政策，央行是否調降存款準備率，以釋放資金動能來提供國內產業所需資金，對此央行表示，目前銀行體系新臺幣資金流動性充裕，暫無調整之必要性。

消費者物價指數(CPI)年增率

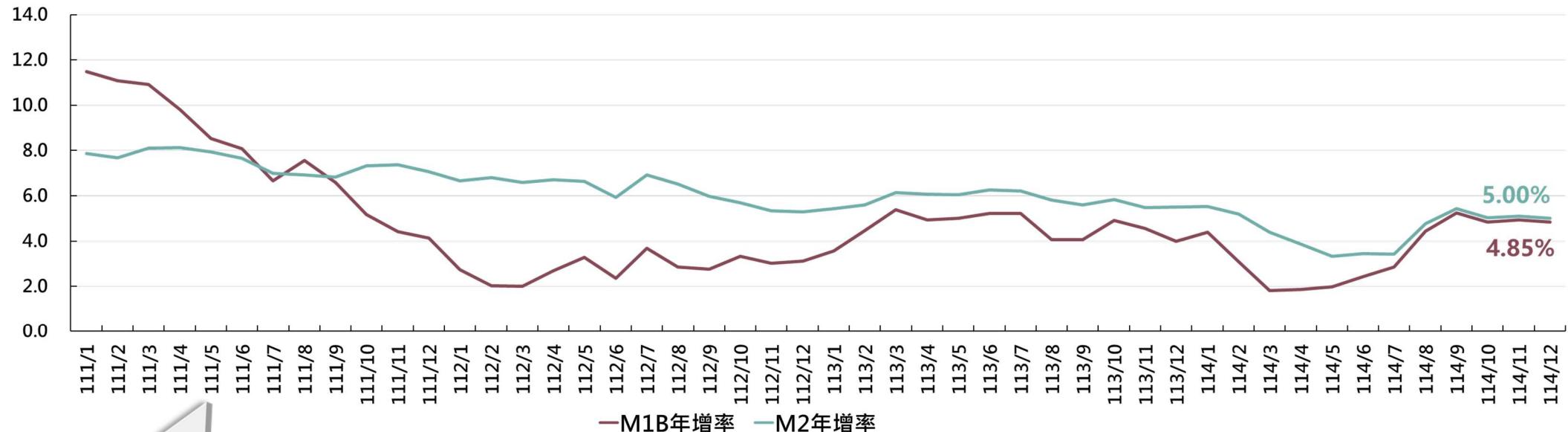


消費者物價指數(CPI)為計算通貨膨脹的依據，代表一般家庭購買消費性商品及服務價格變動的平均情況。



- **114年全年CPI年增率為1.66%**，已連續第三年下滑，並低於2%的通膨警戒線，創近五年新低，顯示整體通膨壓力趨於緩和；然而，細部觀察物價結構，仍可見明顯分化現象。其中，**金飾與珠寶價格漲勢最為突出**，受國際金價走高、地緣政治風險升溫與避險需求推升影響，去年12月年增率高達40.8%，創有統計以來新高，**反映資金部分轉向實體貴金屬資產，亦凸顯通膨降溫並未平均反映於各類消費項目**。
- 另就與不動產市場高度相關的「居住類 - 房租」指數觀察，自111年以來，在**高房價基期與租金補貼政策推動下**，租金漲幅持續累積；**114年房租指數年增率雖小幅回落至2.30%**，仍處於通膨警戒範圍。自112年起皆維持在2%以上，顯示**租金價格具高度黏性**，短期內回到低通膨水準的可能性仍然有限。

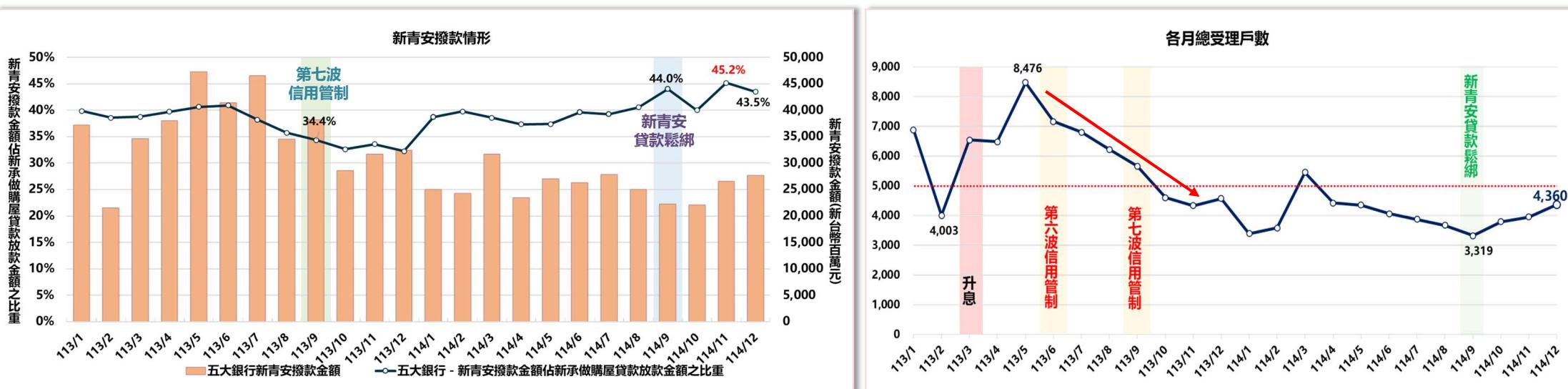
貨幣供給M1B、M2



- 最新114年12月金融情況顯示**M1B及M2年增率雙雙小跌至4.85%及5.00%，M2年增率下降主因資金淨匯出**。114年全年平均M1B及M2年增率分別為3.56%及4.54%。目前資金面仍呈現**死亡交叉**(M1B < M2)，金融情勢仍處動盪期，市場可用資金趨緊。

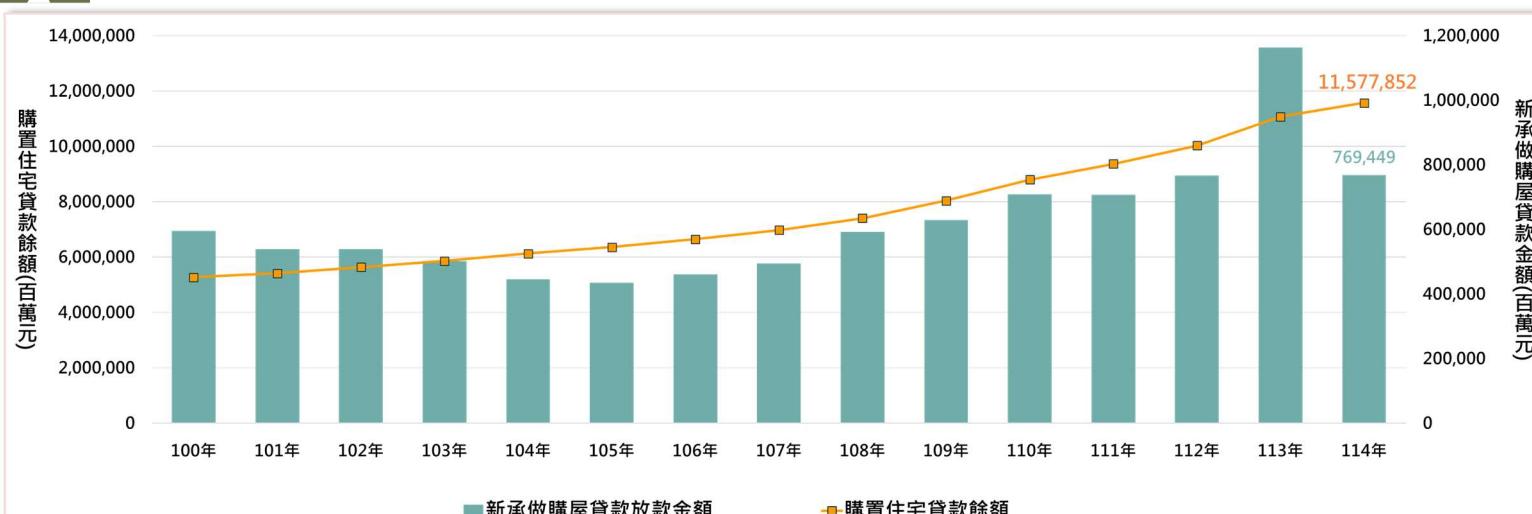
貨幣總計數M1B流動性高，可活絡市場經濟，藉由觀察M1B的變動情形可掌握資金熱度。當**供給額增加**，表示**市場資金充足**，民眾**易將資金投入股市與房市**，造就市場榮景。

新青安房貸撥款情形



- **新青安房貸政策**鎖定首購與年輕家庭等剛性需求族群，自112年8月上路以來，迅速成為帶動不動產市場活絡的關鍵因素。隨著第七波信用管制實施，新青安貸款占整體房貸比重一度下滑至32.3%，爾後大致於37%至40%區間波動。
- 114年9月起，新青安貸款正式排除銀行法第72-2條不動產放款比率限制，各行庫加速貸款排撥與去化，使同年11月占比大幅攀升至45.2%，創歷史新高；而**114年12月**最新數據仍維持在**43.5%**的相對高檔水準。
- 就每月貸款受理戶數觀察，政策初期穩定維持在5,000戶以上，但在第六、七波信用管制上路後逐步下滑；隨著新青安貸款條件鬆綁，受理戶數出現回溫跡象，114年12月已回升至4,360戶。
- 儘管新青安貸款排除於銀行法第72-2條不動產放款比率限制之外，但該措施僅適用於公股銀行，且僅限新青安案件，顯示整體**房貸環境並未全面鬆綁**，**政策效益仍高度集中於首購族群**。

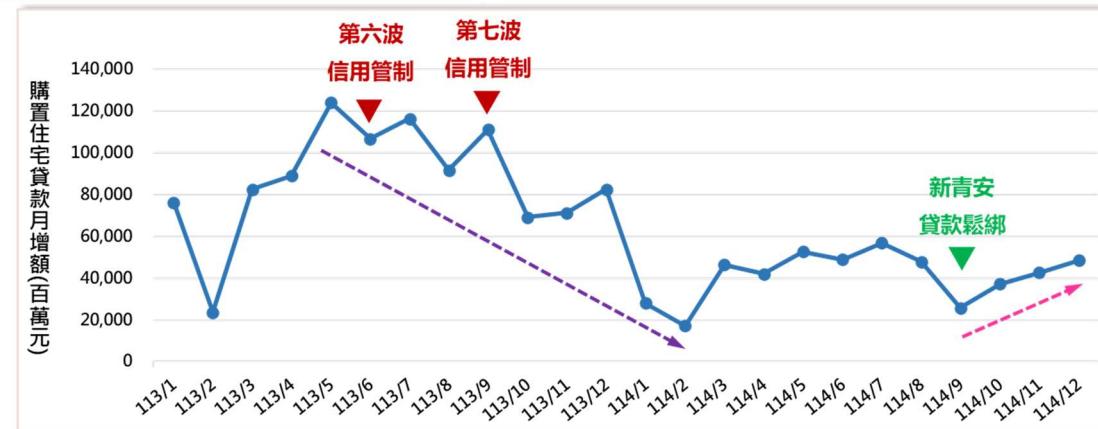
新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額



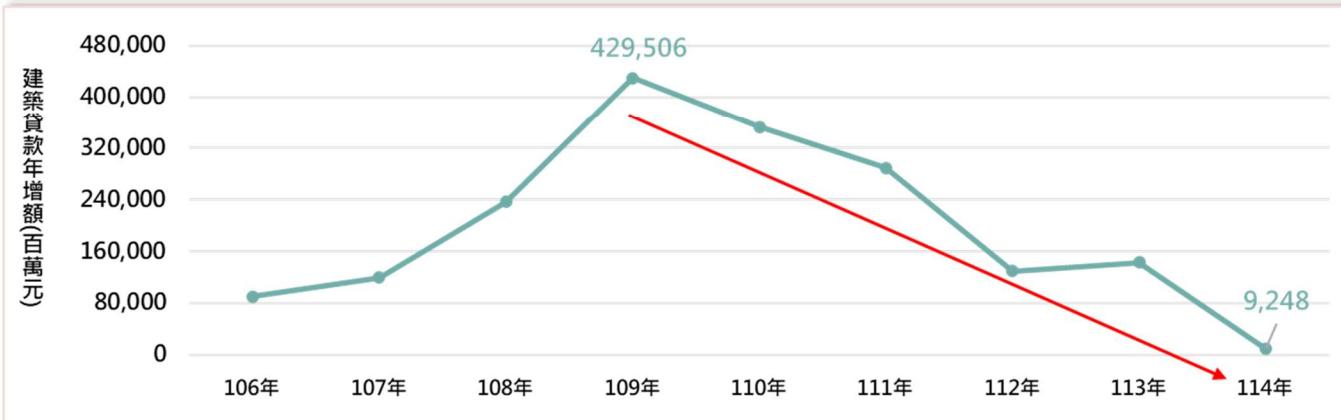
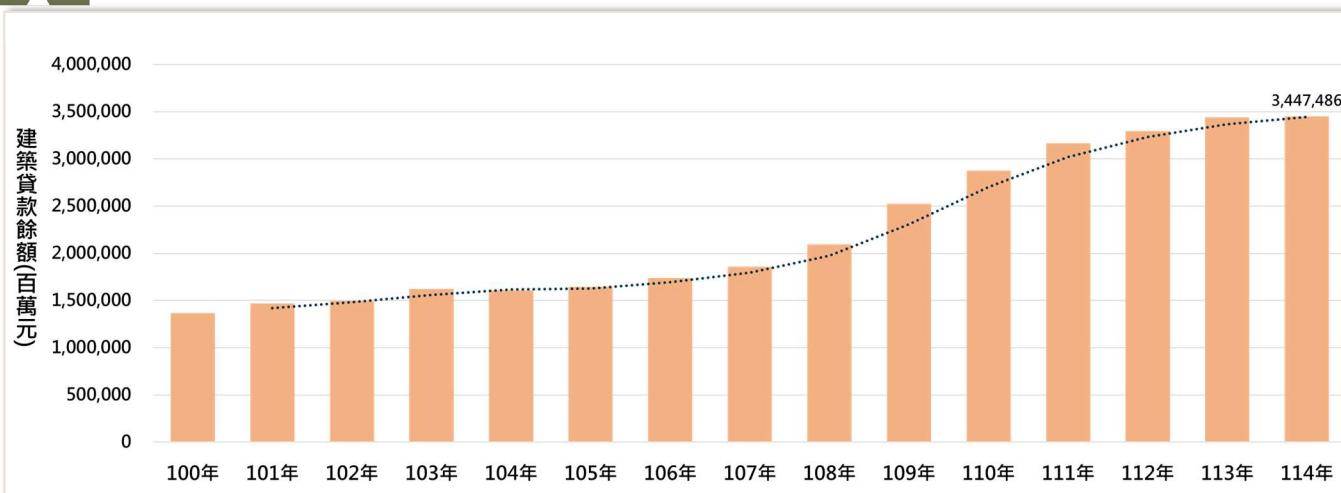
解讀說明

- ◆ 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。

- 最新114年12月數據顯示，購置住宅貸款餘額續升至11兆5,778億元，雖呈月增487億元，但年增率連15降，下滑至4.46%，成長動能明顯趨緩，並創下107年1月以來新低。
- 分析主因在於住宅交易量明顯降溫，新承作購屋貸款隨之減少，使房貸增幅逐步收斂，且銀行亦持續進行自主管理等原因所致。整體而言，該數據顯示房市正由高量成長階段轉入緩步調整期。



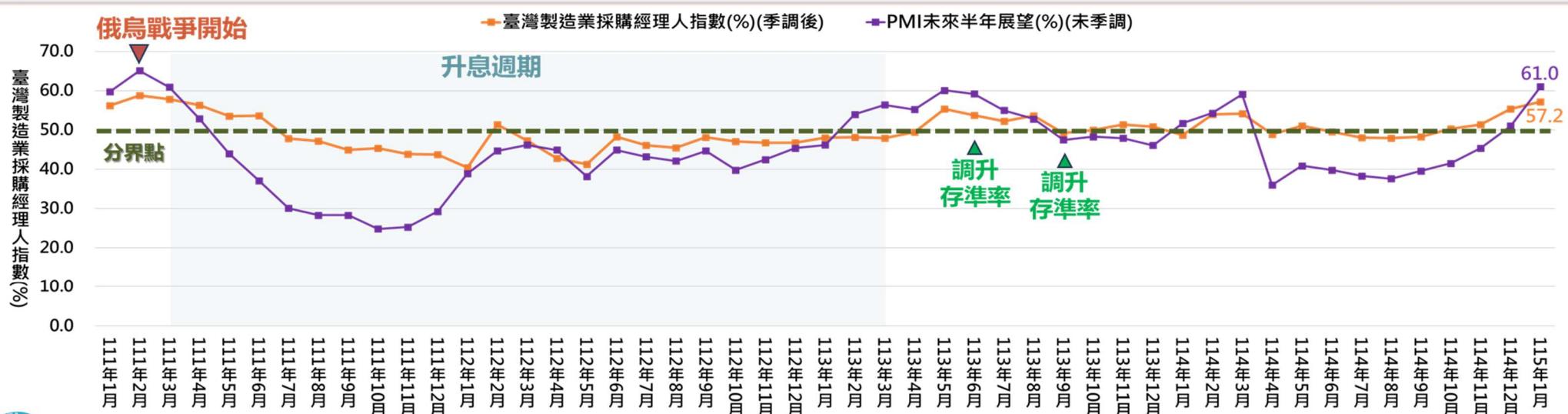
建築貸款餘額



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114年12月建築貸款餘額約為3兆4,474億元，金額續創新高，但年增率已明顯趨緩，僅成長0.27%，反映新增融資動能幾近停滯。
- 114年全年建築貸款**年增額僅約92.48億元**，相較以往呈現大幅萎縮，不僅遠低於歷史平均水準，更創下**106年統計以來最低紀錄**。此一結果並非源於市場需求全面消失，而是受到資金流動性受限、銀行授信趨嚴以及相關政策持續僵化等因素影響，**資金凍結抑制建築投資的實質推進**！

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)。

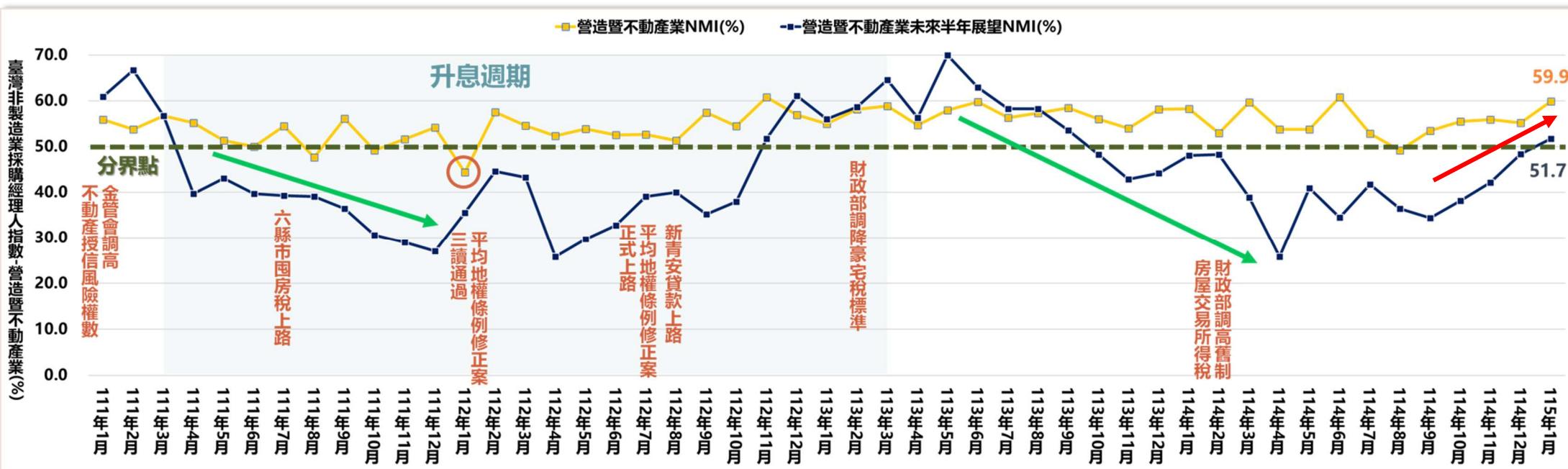
- 年初台美關稅協議拍板，部分產品關稅降至15%且不再疊加MFN稅率，並爭取半導體及其衍生品關稅優惠，同時在汽車零組件、木材等232條款項目中取得相對有利條件，有助改善相關產業的中長期成本與接單預期。在**關稅利多預期、AI與電子產業訂單延續及農曆年前備貨需求支撐**下，1月製造業六大產業PMI全數擴張，**PMI升至57.2%**，並推動**未來半年展望指數大增10%來到61.0%**，創111年3月以來最快擴張，顯示業者信心明顯改善。
- 就產業別觀察，電子暨光學產業持續暢旺，台灣AI供應鏈進入新一代運算平台與客製化晶片雙引擎成長階段；惟基礎原物料產業展望仍偏保守，反映製造業復甦力道尚未全面擴散，**產業分化現象仍存**。

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與工程需求的重要先行指標**。長期多維持在擴張區間，顯示**產業具一定基本面支撐**。
- 114年9月新青安政策放寬，為住宅市場帶來正面訊號，但在其他管制未鬆動下，交易氛圍仍偏保守。近期**營造暨不動產業NMI回升至59.9%**，主因工程業者反映原物料價格上漲，帶動採購與服務收費指數走高。此外，業務涵蓋半導體廠房與無塵室工程的業者對後市較為樂觀，使**未來展望指數續升至51.7%**，中斷連續15個月緊縮；惟該**回溫主要反映工程投資動能，對住宅市場的帶動效果仍待觀察**。

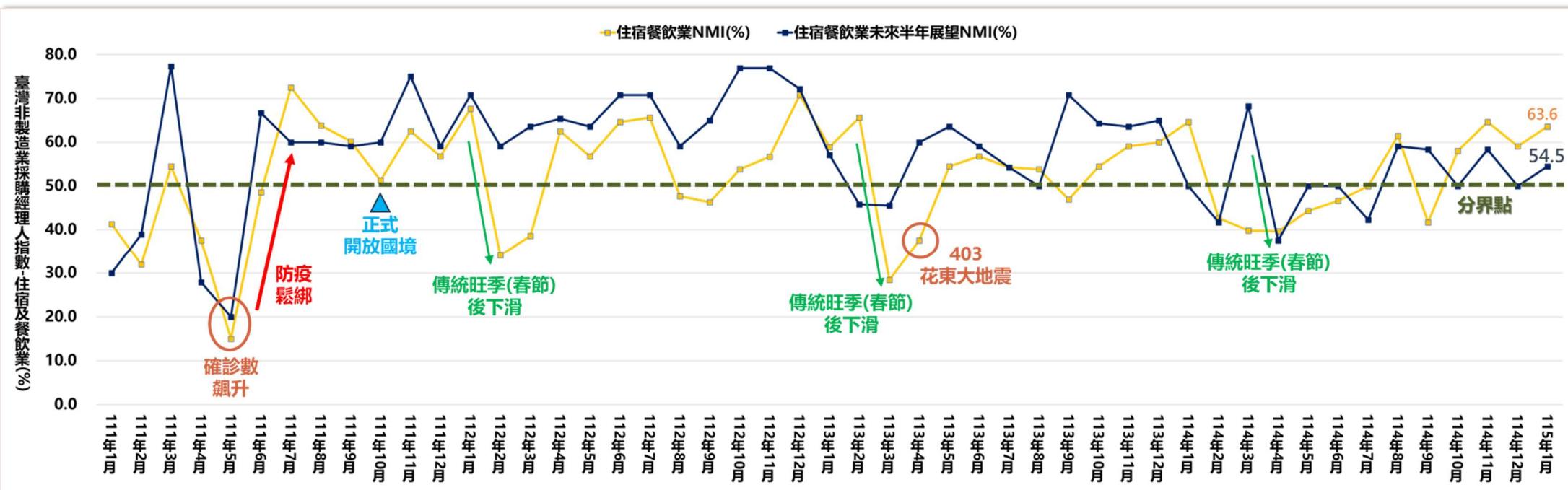


臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)- 【住宿餐飲業】



判斷基準：高於50%為經濟擴張訊號，
低於50%則為緊縮。

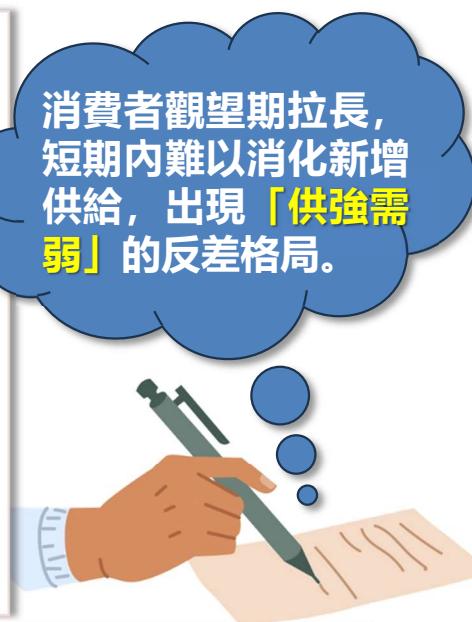
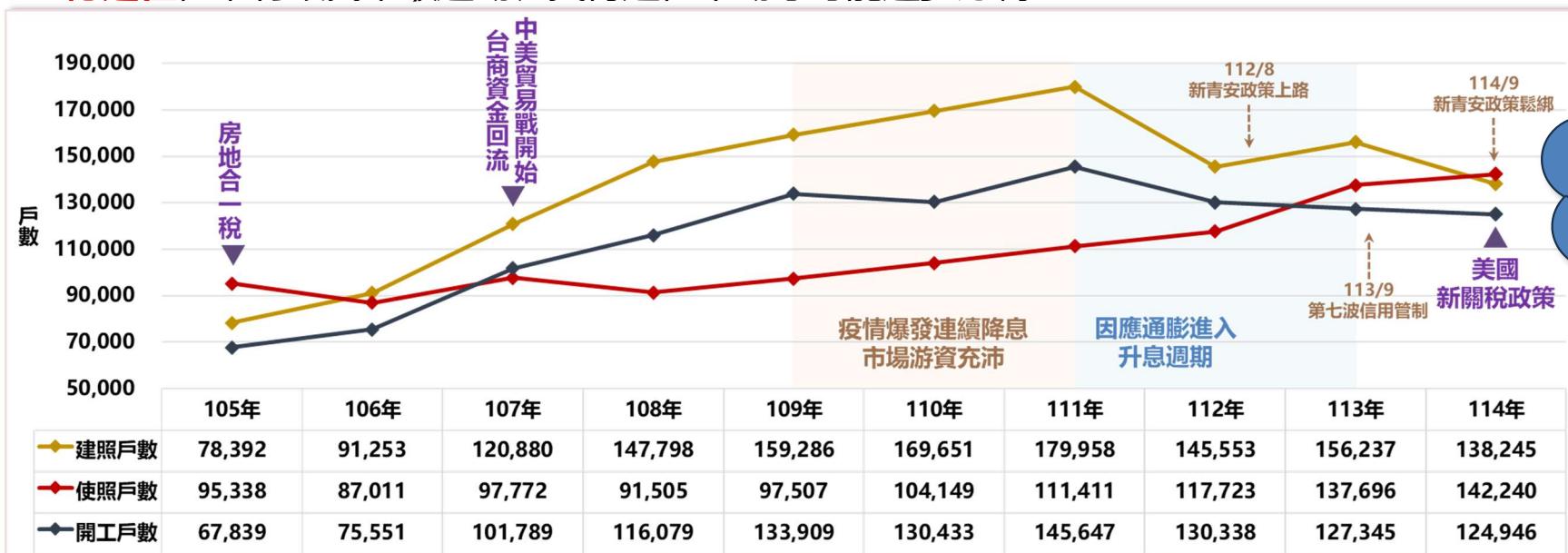
- 在臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)中，與不動產相關的分項指標包括「營造暨不動產業」與「住宿餐飲業」。其中，**住宿餐飲業的NMI表現高度依賴外部環境**，如疫情發展、邊境政策及天災等因素。
- 住宿餐飲業深受季節性因素與突發事件影響，指數波動幅度較大，相關產業淡、旺季明顯，難有長時間穩定榮景。近期數據顯示，逢農曆春節前為傳統旺季，加上股市大盤屢創新高，年終獎金發放、年節備貨、節假日前旅遊訂房等帶動消費，內需市場走向樂觀，最新1月**住宿餐飲業NMI升至63.6%，未來半年展望指數亦來到54.5%**，皆**維持在擴張區間**。



全台核發建照、使照及開工戶數

【住宅不含農舍H-2類】

- 最新統計顯示，114年全台建照戶數為138,245戶，年減11.5%；使照戶數為142,240戶，年增3.3%；開工戶數為124,946戶，年減1.9%。建照戶數大幅下滑，反映房市不確定性升高，建商推案轉趨保守，主動延後或縮減新案規劃，以降低庫存與資金風險；而既有建案則因工期與資金回收壓力，以及融資條件要求限期開工等因素影響，仍持續推進，使開工戶數僅小幅減少；另隨著過去數年推案陸續完工，新成屋供給不斷釋出，短期供給仍呈增加。
- 從供給結構可看出，市場已由預售主導**轉為預售、新成屋與中古屋並存競爭**的情況，加上市場氛圍偏冷、買方觀望，結算114年房市表現差強人意！而今年房市若要回溫，關鍵不在全面刺激，而在**精準金融鬆綁、供給結構調整與政策穩定性**，唯有讓民眾敢進場、買得起，市場才可能逐步好轉！

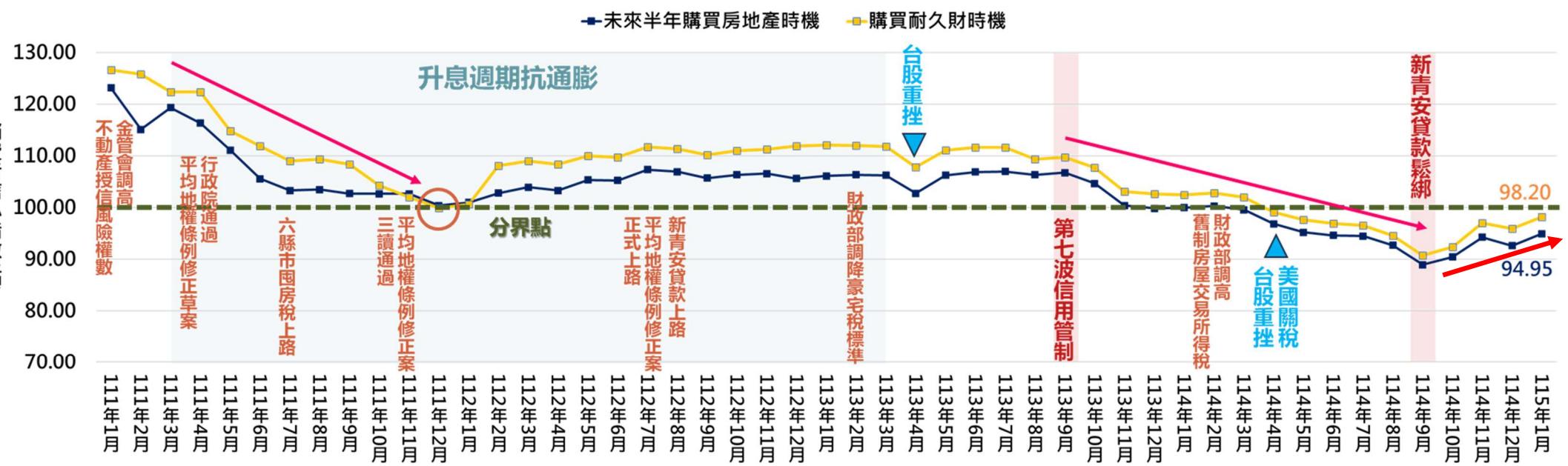


消費者信心指數(CCI)- 【購買房地產與耐久性財貨時機】

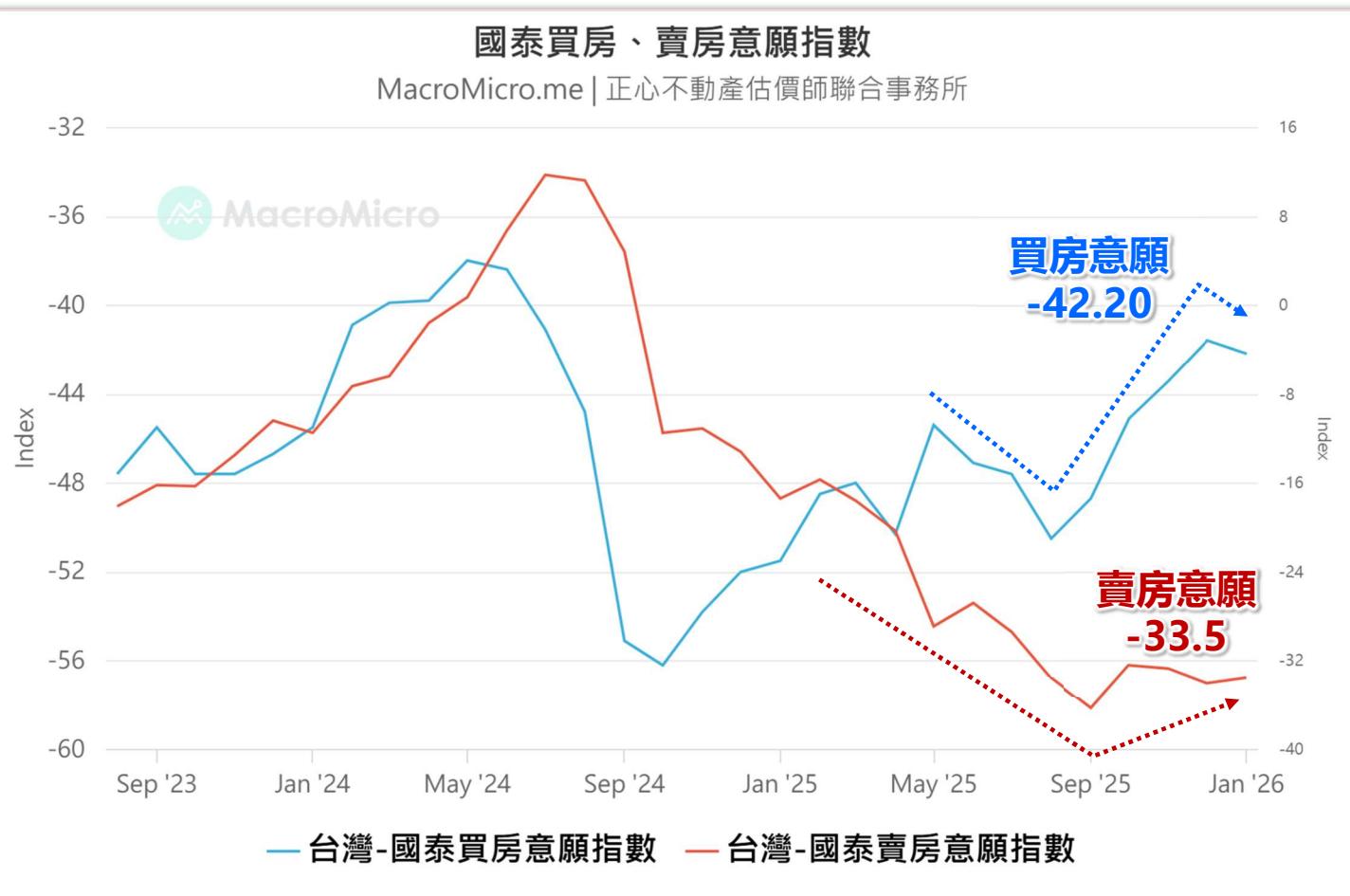


判斷基準：介於 100~200 點為樂觀，而介於 1~100 點則呈保守，屬先行指標。

- 在消費者信心指數(CCI)中，與不動產市場高度相關的分項指標包括「購買房地產時機」與「購買耐久性財貨時機」。在第七波信用管制上路後，兩項指標同步走弱，並在美國新關稅衝擊台股後跌破信心線(100點)，直至114年9月新青安貸款鬆綁才出現回溫。
- 近期台股表現亮眼、整體經濟數據改善，股市獲利有機會外溢至其他資產市場，促使民眾重新評估資產配置。最新**115年1月的未來半年購買耐久財時機**回升至**98.20點**、**購買房地產時機**亦小幅反彈至**94.95點**，但兩項指數仍處於保守區間。整體而言，**新青安鬆綁**僅帶來短期提振，在其他房市政策未鬆動下，單一措施難以長期拉抬民眾信心。



市場買房、賣房意願



【購屋意願停止上升、售屋意願小幅回溫，買賣雙方仍未形成有效共識】

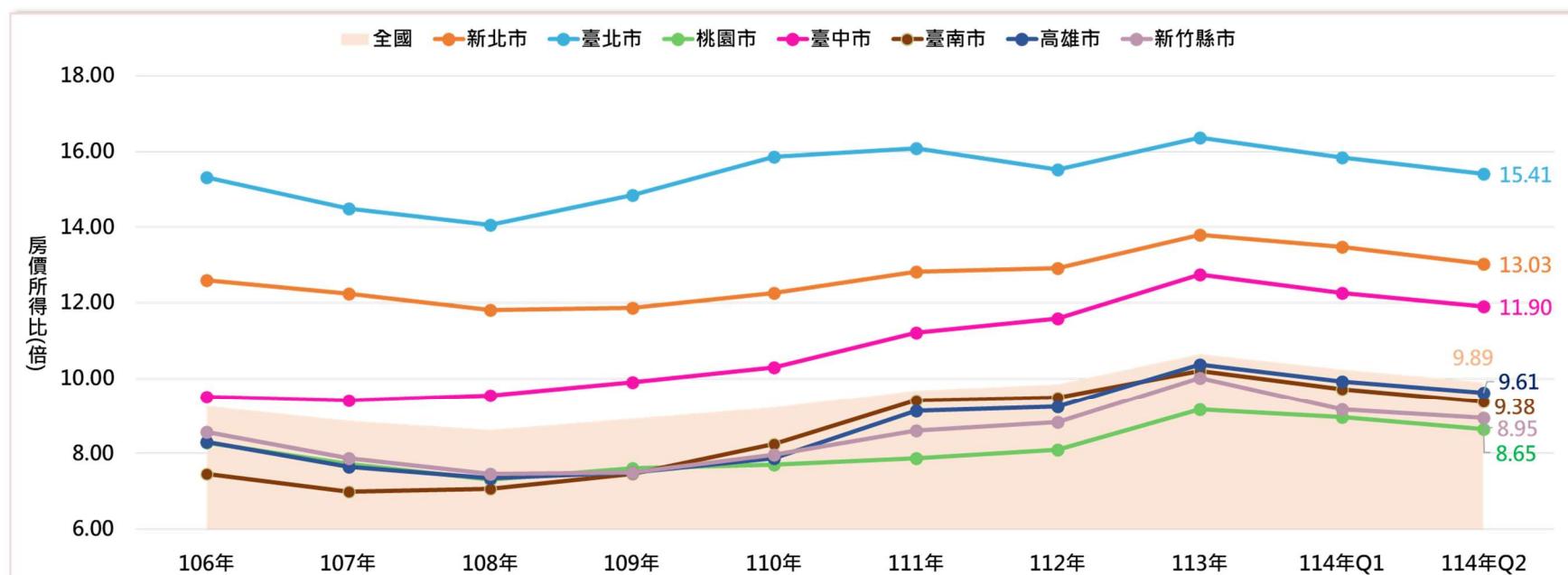
■ 推測可能原因如下：

- ① **資金配置轉向高流動性資產：** AI題材帶動股市走強，資金偏好股票等短期報酬與操作彈性較高的市場，降低流入房市意願。
- ② **賣方讓利有限、買方態度保守：** 賣方試水溫、價格支撐意識強；買方受政策管制與市場氛圍轉冷影響，價格預期偏低。
- ③ **價格認知落差擴大：** 雙方難以形成成交交集，房市呈現僵持格局。



房價所得比走勢圖

- 根據最新114年第二季統計，全國、六都及新竹縣市房價所得比分別為：**全國9.89倍，季減0.35、年減0.76；臺北15.41倍，季減0.44、年減0.95；新北13.03倍，季減0.46、年減0.68；桃園8.65倍，季減0.31、年減0.48；臺中11.90倍，季減0.37、年減0.79；臺南9.38倍，季減0.33、年減0.91；高雄9.61倍，季減0.31、年減0.78；新竹縣市8.95倍，季減0.23、年減1.33。**
- 前述區域**房價所得比呈現季、年雙減**，即便房價所得比未再繼續走揚，但**房價漲幅遠超過所得成長**，使民眾以收入購屋的難度愈來愈高、壓力也愈來愈大。以**臺中市**為例，平均得**不吃不喝將近12年才買得起一間房**。

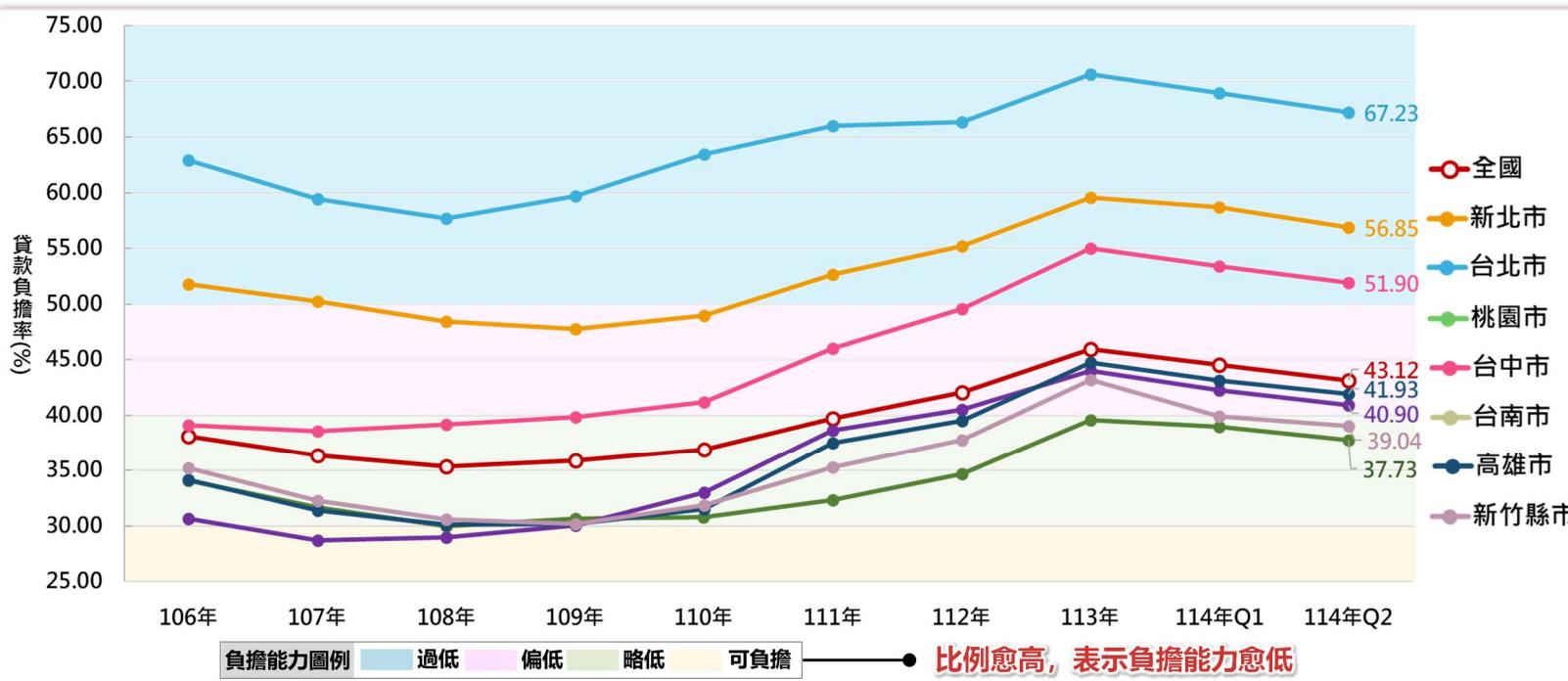


判斷基準

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年第二季統計，**臺中市貸款負擔率為51.90%**，季減1.47%、年減2.93%，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，國內物價上漲導致基本民生成本攀升，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。



儘管今年以來**台股**表現亮眼，但相對的**波動風險**也**明顯升高**，使**投資人資產價值起伏加大**。此情況雖未必立即引發貸款違約潮，卻可能削弱投資人整體償債意願、消費信心與資金調度彈性，尤其對高槓桿或高度依賴股市收益者影響更為顯著，進而可能反映在不動產市場成交量下滑與資金周轉速度放緩上。



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 (26.9%)
(銀行放款水位限制條款)
- 2 不動產貸款佔總放款比率(36.45%)
(銀行不動產貸款集中度)
- 3 不動產貸款佔GDP比重(53.46%)
(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(43.5%)
- 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12月



中華民國不動產聯盟總會

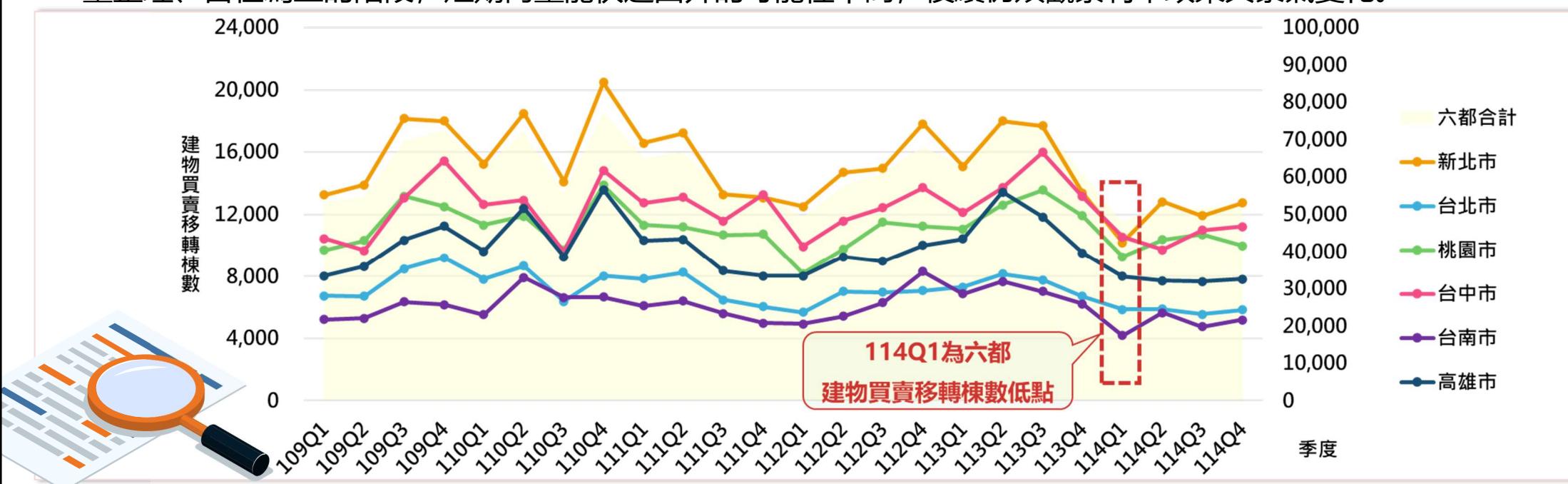
市場面

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年第四季六都建物買賣移轉棟數整體呈現止跌跡象，僅桃園呈現負成長。與去年同期相比，六都年減幅度約在5~18%不等，其中仍以高雄衰退最深，顯示**市場買氣依舊疲弱**。全年度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。股市紅利尚未明顯外溢至房地產，且全球經濟變動與地緣政治變數，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年全年建物買賣移轉棟數前十大交易熱區

台北

- 大安區(2,996棟)
- 中山區(2,821棟)
- 內湖區(2,340棟)
- 北投區(2,189棟)
- 文山區(1,963棟)
- 信義區(1,783棟)
- 萬華區(1,710棟)
- 士林區(1,663棟)
- 松山區(1,566棟)
- 中正區(1,515棟)

新北

- 淡水區(6,246棟)
- 板橋區(5,380棟)
- 三重區(4,608棟)
- 土城區(4,352棟)
- 中和區(4,242棟)
- 新莊區(4,039棟)
- 新店區(3,426棟)
- 汐止區(2,683棟)
- 林口區(2,364棟)
- 永和區(1,704棟)

桃園

- 中壢區(8,113棟)
- 桃園區(7,415棟)
- 龜山區(4,719棟)
- 大園區(4,174棟)
- 楊梅區(3,575棟)
- 八德區(2,756棟)
- 觀音區(2,211棟)
- 蘆竹區(2,153棟)
- 龍潭區(1,880棟)
- 平鎮區(1,851棟)

台中

- 北屯區 (5,898棟)
- 梧棲區 (5,561棟)
- 西屯區 (4,491棟)
- 太平區 (3,386棟)
- 北區 (2,859棟)
- 南屯區 (2,263棟)
- 南區 (1,955棟)
- 沙鹿區 (1,946棟)
- 大里區 (1,917棟)
- 西區 (1,684棟)

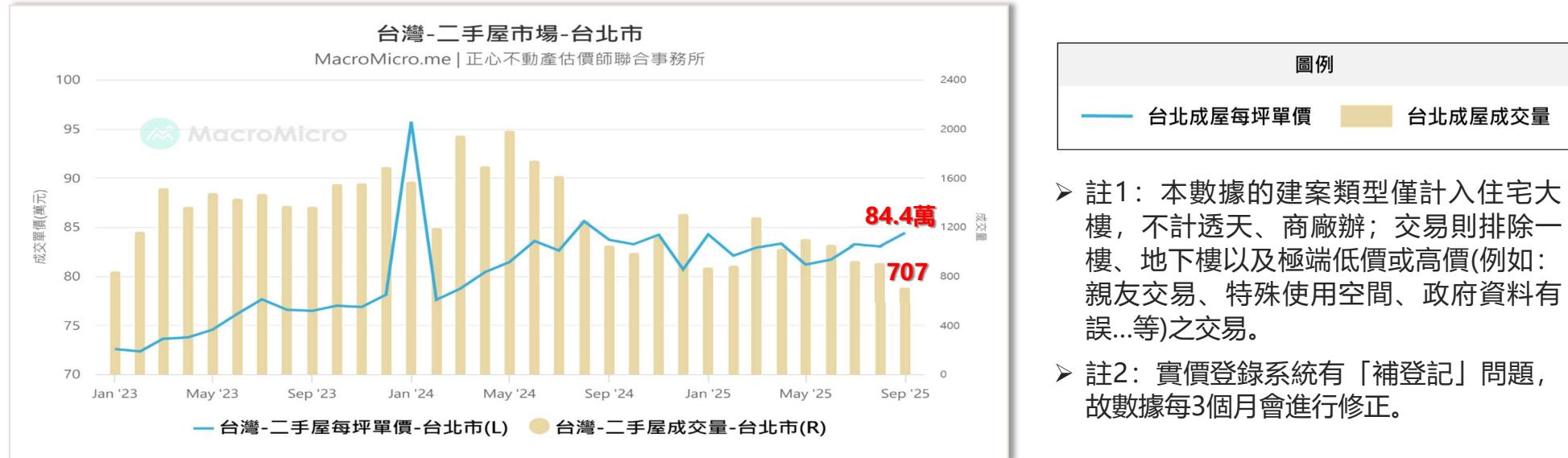
台南

- 安南區(2,589棟)
- 永康區(2,404棟)
- 安平區(2,035棟)
- 東區(1,803棟)
- 歸仁區(1,414棟)
- 北區(1,317棟)
- 南區(1,025棟)
- 善化區(1,020棟)
- 仁德區(711棟)
- 中西區(698棟)

高雄

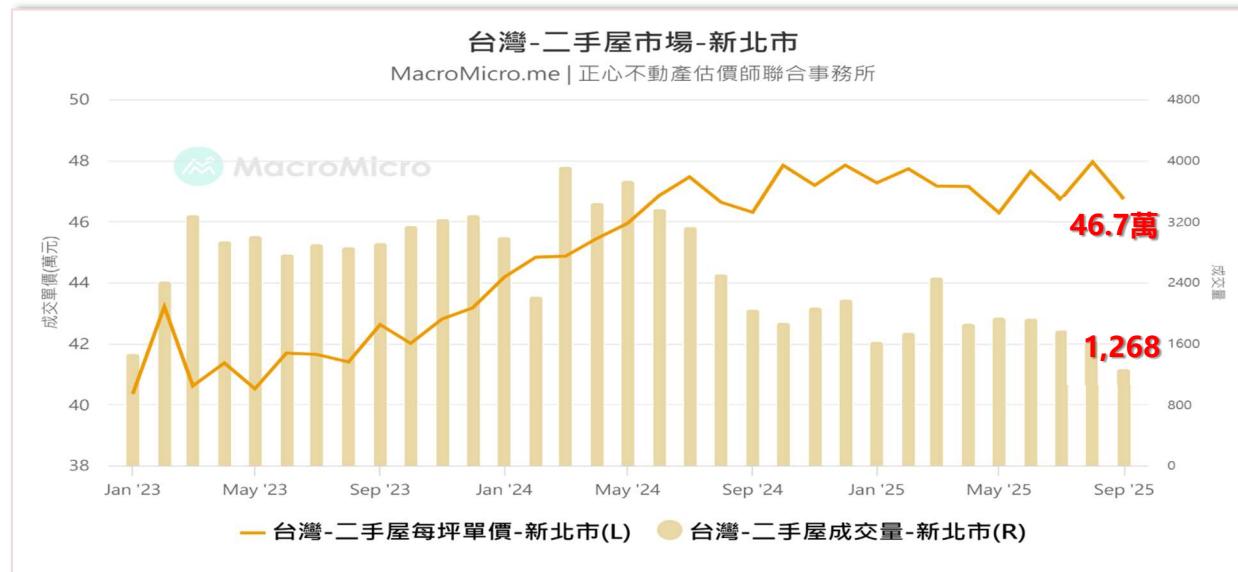
- 三民區(5,177棟)
- 鳳山區(3,629棟)
- 楠梓區(3,513棟)
- 左營區(2,658棟)
- 苓雅區(2,205棟)
- 前鎮區(1,878棟)
- 小港區(1,814棟)
- 仁武區(1,701棟)
- 鼓山區(1,390棟)
- 新興區(1,036棟)

成屋市場-台北近期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9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化	113年9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化
台北	89.8	83.0	84.4	▼ 6.0%	▲ 1.7%	1,050	908	707	▼ 32.7%	▼ 22.1%
評比	月表現為量銳減、價微揚，年表現為量縮價跌；暫結114年Q3表現為量減、價微揚									

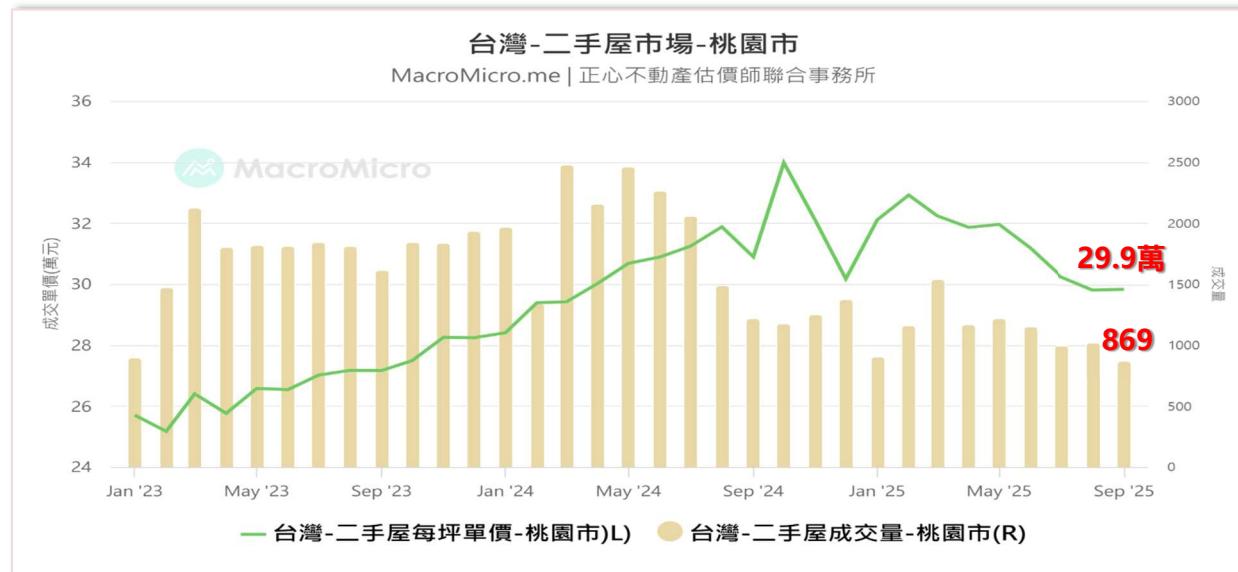
成屋市場-新北近期每坪成交單價與成交量



- 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9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化	113年9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化
新北	49.3	48.0	46.7	▼ 5.2%	▼ 2.5%	2,043	1,630	1,268	▼ 37.9%	▼ 22.2%
評比	月表現為量減價跌，年表現為量銳減、價下滑；暫結114年Q3表現為量縮、價持平									

成屋市場-桃園近期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9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化	113年9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化
桃園	33.0	29.8	29.9	▼ 9.5%	▲ 0.1%	1,204	1,017	869	▼ 27.8%	▼ 14.6%
評比	月表現為量縮價平，年表現為量銳減、價走跌；暫結114年Q3表現為價量雙減									

成屋市場-新竹近期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9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化	113年9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化
新竹	47.0	40.1	38.6	▼17.8%	▼3.6%	403	302	268	▼33.5%	▼11.3%
評比	月表現為量減價跌，年表現為量劇減、價下修；暫結114年Q3表現為價揚量縮									

成屋市場-台中近期每坪成交單價與成交量



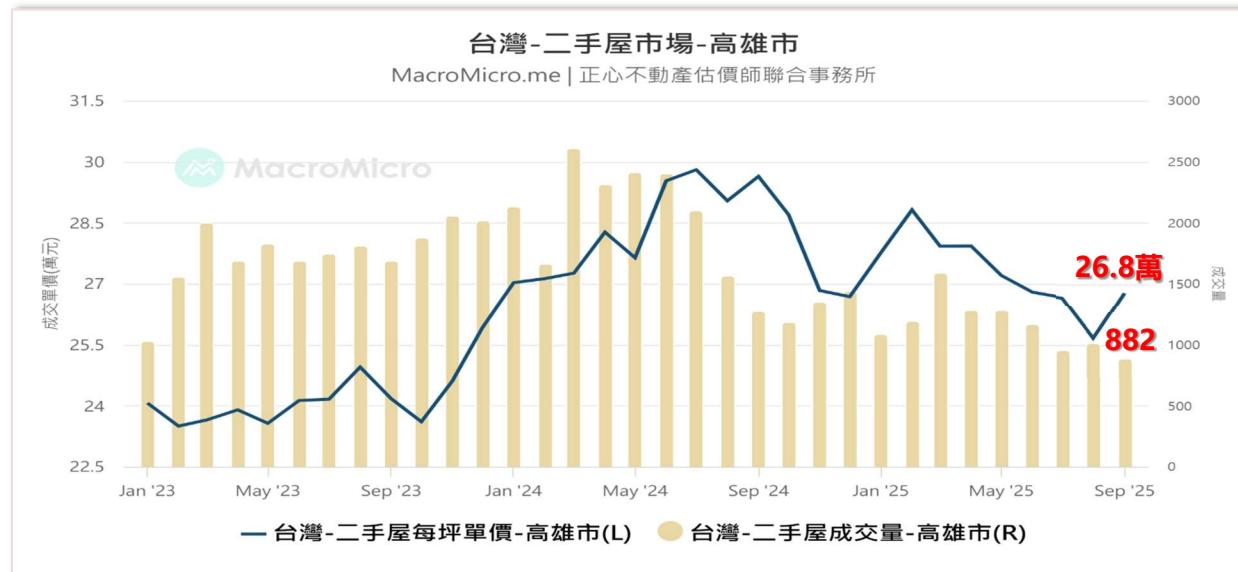
區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	113年9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化	113年9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化
台中	33.8	32.2	33.9	▲ 0.3%	▲ 5.3%	1,426	986	824	▼ 42.2%	▼ 16.4%
評比	月表現為量減價揚，年表現為量銳減、價平；暫結114年Q3表現為價量皆跌									

成屋市場-台南近期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9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化	113年9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化
臺南	26.5	23.5	25.1	▼ 5.2%	▲ 7.1%	731	520	480	▼ 34.3%	▼ 7.7%
評比	月表現為量減價漲，年表現為量萎縮、價走跌；暫結114年Q3表現為量縮、價微跌									

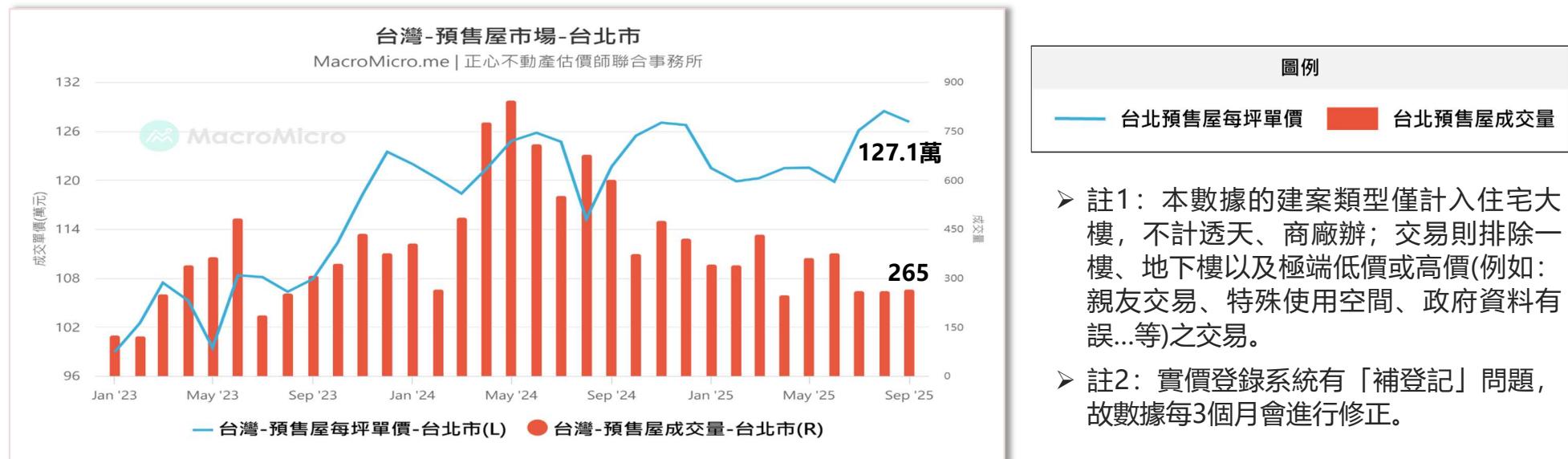
成屋市場-高雄近期每坪成交單價與成交量



- 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9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化	113年9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化
高雄	27.3	25.7	26.8	▼ 1.9%	▲ 4.4%	1,260	1,008	882	▼ 30.0%	▼ 12.5%
評比	月表現為量縮價揚，年表現為量銳減、價微跌；暫結114年Q3表現為價量皆跌									

預售屋市場-台北近期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9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化	113年9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化
台北	121.7	128.4	127.1	▲ 4.5%	▼ 1.0%	602	262	265	▼ 56.0%	▲ 1.1%
評比	月表現為量微增、價微跌，年表現為量減半、價走揚；暫結114年Q3表現為量縮價漲									

預售屋市場-新北近期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9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化	113年9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化
新北	67.3	68.6	68.1	▲ 1.2%	▼ 0.7%	1,214	610	467	▼ 61.5%	▼ 23.4%
評比	月表現為量縮價穩，年表現為量銳減、價微揚；暫結114年Q3表現為量縮價平									

預售屋市場-桃園近期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9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化	113年9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化
桃園	42.1	40.4	41.8	▼ 0.7%	▲ 3.6%	1,504	406	398	▼ 73.5%	▼ 2.0%
評比	月表現為量減價揚，年表現為量劇減、價穩；暫結114年Q3表現為價量皆跌									

預售屋市場-新竹近期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9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化	113年9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化
新竹	55.5	45.9	46.3	▼16.6%	▲0.9%	435	57	77	▼82.3%	▲35.1%
評比	月表現為量增、價微揚，年表現為量銳減、價走跌；暫結114年Q3表現為價量皆減									

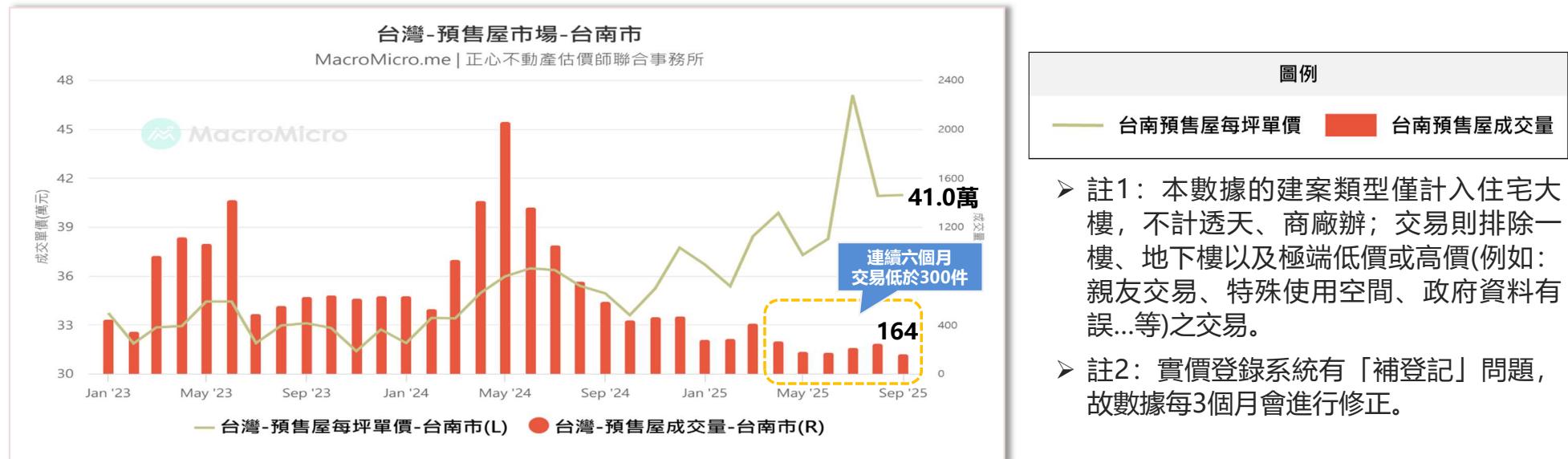
預售屋市場-台中近期每坪成交單價與成交量



- 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9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化	113年9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化
台中	52.7	55.9	56.8	▲ 7.8%	▲ 1.7%	1,614	469	424	▼ 73.7%	▼ 9.6%
評比	月表現為量減價揚，年表現為量劇減、價上漲；暫結114年Q3表現為量縮價揚									

預售屋市場-台南近期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9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化	113年9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化
台南	36.0	40.9	41.0	▲ 13.8%	▲ 0.1%	589	249	164	▼ 72.2%	▼ 34.1%
評比	月表現為量縮價平，年表現為量大減、價上漲；暫結114年Q3表現為量平價揚									

預售屋市場-高雄近期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9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化	113年9月	114年8月	114年9月	年變化	月變化
高雄	41.1	45.9	40.9	▼ 0.6%	▼ 10.9%	767	192	159	▼ 79.3%	▼ 17.2%
評比	月表現為價量雙跌，年表現為量劇減、價穩；暫結114年Q3表現為量減、價走揚									

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

- 台灣在電子資通訊產業出口、勞動市場及民間投資規模等面向的表現均優於預期。出口的穩定成長，帶動製造業擴廠需求回溫；先前因關稅不確定性而延後的潛在交易，亦於114年第三季陸續完成，使交易動能較上半年明顯回升。
- 114年第三季成交金額達新台幣417億元(約13.7億美元)，較第二季成長46%，顯示市場信心逐步回穩。從買方結構觀察，製造業中的科技類型占交易比重達52%，明顯高於其他產業。整體來看，本季交易動能顯著回升，帶動全年累計成交金額達新台幣991億元(約32.6億美元)，約為113年同期的67%。其中，**製造業**展現出高度韌性，即使面對外部環境不確定性，仍**以長期營運布局為導向，持續投資自用不動產**。



土地 市場

- 相較於商用不動產的穩健表現，土地市場持續低迷。114年第三季全台土地成交金額僅新台幣241億元(約7.9億美元)，創下自112年第二季以來新低。本季建商成交金額為新台幣133億元(約4.4億美元)，占整體土地交易金額的55%，顯著低於過往動輒七成以上的水準。在央行信用管制未鬆綁、購地貸款資金仍受限、18個月開工期限規定，以及住宅買氣疲弱等多重壓力下，建商普遍採取審慎策略，短期內恐進一步縮減土地布局。



中華民國不動產聯盟總會

市場面

總體經濟指標/價量分析/**近期房產新聞焦點**

02



01 > 財政部：114年個人房地合一稅收年減26.8% 105年來首見

受央行房市管制政策影響，114年房市交易清淡。財政部今天公布最新稅收統計，114年全年房地相關稅目均呈年減，其中個人房地合一稅實徵淨額新台幣524億元，年減26.8%，為105年房地合一稅開徵以來首見下滑；而土地增值稅實徵淨額683億元，為99年以來新低，年減幅23.5%，多數縣市均呈年減，其中又以新北市、台北市、台中市減少較多；契稅實徵淨額160億元、年減17.1%，多數縣市同樣呈年減。（2026年1月13日）

02 > 租屋痛點有解！ 「公證法」修正露曙光 欠租可強制執行

延宕五十餘年的租屋法制困境，終於露出曙光！立法院近日提出《公證法》第十三條修正草案，擬大幅放寬公證書的強制執行範圍，為長期困擾房東與租賃市場的「欠租難解、收屋無門」問題，帶來制度性突破。本次提案核心關鍵在於擴大公證書得逕受強制執行之事由，修法重點包括：一、**租賃雙方以書面合意「協議終止」租約時，可直接聲請強制執行**；二、針對**租期二年以上之租約，若承租人遲付租金或費用，經出租人依法終止租約後，得憑公證書直接強制執行收回房屋**，無須再歷經冗長訴訟程序，堪稱租賃實務上的關鍵突破，望新制上路後，將有效達成「定紛止爭」目標。（2026年1月21日）



03 > 2025年全台買賣移轉險守26萬棟 創史上第三低量

2025年全台買賣移轉棟數出爐，**全年買賣移轉驚險守住26萬棟**，為26.1萬棟，年減25.5%，劇烈衰退幅度為近年罕見，全年交易量**寫下近九年新低及史上第三低紀錄**，僅高於2016年房地合一稅上路的24.5萬棟以及2001年網路泡沫的25.9萬棟。雖然勉強守住26萬，但其中包含大量的預售屋完工後交屋移轉，**第一次登記數量高達17.7萬棟**，實際上中古屋買氣比26萬棟數據更加嚴峻。目前房價修正幅度仍不明顯，在銀行滿水位問題未解、央行信用管制未鬆綁前，市場將持續維持低量能。(2026年1月27日)

04 > 土方之亂衝擊 建物展延開工恐大增

房市清淡，2025年第二季與第三季建物展期開工申報數量分別攀升到2.4萬與1.6萬戶，與先前景氣交易熱絡時單季不到萬戶相比，展期開工數量明顯增加，為疫後缺工潮後的另一波高峰。今年初又遇到土方問題，開發商申請土融有18個月限期開發的壓力，後續要觀察展延開工狀況是否持續攀升。以各區來看，展延伸報數連兩季超過5千戶的區域集中在台中市，桃園市2025年第二季4,268戶、第三季3,107戶，其餘區域雖有展延開工狀況，但數量相對穩定。(2026年1月29日)



05 > 「住宅法」修法三讀通過 社宅與租屋等5項制度入法

立法院於1月30日三讀通過「住宅法」部分條文修正案，包括：**社會住宅登記平台正式入法(第18條)、社宅需求正式納入都計法定評估事項(第21-1條)、租屋市場資訊透明化正式入法 (第47條)、設置包租比例並優先照顧弱勢(第19-1條)、提高包租補助誘因以引導市場資源朝向公共性更高的模式(第52條)**。本次修法雖通過，但社會住宅推動聯盟也指出2項嚴峻的落實問題：一是社會住宅興辦政策明顯退縮，二是租屋市場長期地下化所造成的治理失靈。因此，後續更將集中力量推動以下工作：要求中央及六都持續興辦社宅，且推動《租賃住宅市場發展及管理條例》修法。(2026年1月30日)

06 > 六都1月移轉年增28% 房市回溫？專家：視覺效果

根據六都地政局公布的1月份建物買賣移轉棟數，台北市2,128棟、月減8.7%、年增32.7%；新北市4,033棟、月減13.8%、年增40.6%；桃園市3,559棟、月減6.1%、年增27.6%；台中市3,509棟、月減11.2%、年增8%；臺南市2,041棟、月減1.4%、年增47.9%；高雄2,967棟、月減3.3%、年增26.7%。六都1月買賣移轉棟數合計達1萬8,237棟，月減8.3%，但年增28.1%。數字看似回溫，不過這波年增帶有工作天數差異的「視覺效果」，買氣其實沒那麼樂觀。現階段房市政策尚未出現鬆綁跡象，加上全球政經局勢詭譎多變，導致買方心態仍偏向理性觀望，短期內交易量恐難有明顯突破。(2026年2月2日)



07 > 不動產放款比率連7降 下探25% 創9年半新低

國內銀行不動產放款比率持續下滑，監理指標壓力明顯緩解。根據金管會最新資料，截至去114年12月底，國銀依《銀行法》第72-2條計算的不動產放款比率降至25.38%，已連續7個月走低，水準續探近9年半新低，超過27%警戒水位的銀行家數也進一步減少。由於新青安房貸被排除在計算範圍之外，加上房市成交量萎縮，使銀行在不動產放款比率上的壓力顯著降低。(2026年2月2日)

08 > 租金補貼、包租代管及多元興辦社會住宅三軌併行 內政部國土署持續擴大對各族群的居住照顧

內政部國土署表示，將持續推動租金補貼、包租代管及多元興辦社會住宅三軌政策，以達到照顧百萬戶租屋家庭為目標，擴大對各類族群的居住照顧，及減輕租屋負擔與生活壓力。國土署並補充，在111年起開辦「300億元中央擴大租金補貼專案」至今，租金補貼累計核定件數197萬戶餘件，且租金補貼在今年1月1日起，針對**符合資格之新登記結婚或育有新生兒的家庭**，會再**擴大加碼**補助，讓年輕人敢婚敢生。中央與地方也會持續合作，協力以包租代管、多元興辦等措施，提升社會住宅量能，以回應各族群的生活需求及提供合宜的居住照顧服務。(2026年2月3日)



中華民國不動產聯盟總會

政策面

不動產政策懶人包 / 房產政策建言

03



央行

- 114.12.18 • 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12月18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。
- 114.03.04 · 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 · 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。

內政部

- 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」。
- 114.05.13 · 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。
- 114.07.30 · 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。



內政部

- 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。
- 114.10.31 · 發布修正「科技產業園區土地租用及費用計收標準」第 4、9、13、17 條條文；「經濟部產業園區管理局自行興建建築物租售辦法」第6、7條條文，並刪除第11條條文；「經濟部產業園區管理局協議價購徵收或聲請法院拍賣取得之土地出租或建築物租售辦法」第7、8、12條條文。
- 114.11.27 · 發布訂定「社會住宅租金分級收費原則」。
- 114.12.19 · 發布修正「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。
(*註：本次發布之條文全部或部分尚未施行(實施)，施行日期為115年4月1日)
- 114.12.19 · 發布訂定「建築物設置太陽光電發電設備標準」。
- 115.01.13 · 發布修正「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，自115年4月1日生效。

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。
- 114.03.06 · 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。
- 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。
- 114.04.01 · 發布訂定「**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**」。
- 114.06.06 · 預告修正「**國有財產贈與寺廟教堂辦法**」第2條草案。
- 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。
- 114.10.14 · 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。
- 114.10.16 · 公告訂定「**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**」。



如欲了解更多內容，
請掃左方QRcode



財政部

- 114.12.04 · 發布修正「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」。
- 114.12.16 · 公告修正「民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法」。
- 115.01.21 · 預告訂定「一百十四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」草案。

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」，自即日生效。
- 115.01.09 · 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、9、16點規定，自115年1月1日生效。



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。
- 114.03.12 • 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」，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」。
- 114.12.31 • 發布修正「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」第7、13(附表1)、14、16(附表2)、21(附表4)、29-1、32、33條條文。
- 115.01.16 • 發布修正「農田水利非事業用不動產查估及審議作業要點」第1點，並自即日起生效。
- 115.01.21 • 發布訂定「農田水利非事業用土地設定地上權作業要點」，自即日起生效。



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。
- 115.01.21 · 發布修正「非都市土地原住民保留地住宅興建審查作業要點」第5、5-1、5-2、4點附件，並自即日生效。

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。

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。
- 114.12.08 · 發布修正「保險業辦理不動產投資管理辦法」第5條條文。

行政院公共工程委員會

- 114.11.20 · 發布修正「機關指定地區採購房地產作業辦法」第6、7、9、11條條文。

新青安貸款2.0

新青安貸款 【實施期間：2023/8/1~2026/7/31】

- 政策四大重點：

 貸款年限最長40年

 貸款上限1,000萬元

 寬限期最長5年

 利率補貼 (住宅基金/
行庫補貼)

央行114年12月季刊內容節錄

鑑於近一年來央行請銀行自主管理不動產貸款總量目標，各項控管指標已有所改善，爰自115年起回歸由銀行內部控管，惟仍須按月向央行報送相關資料，央行亦將持續辦理專案金檢。信用資源將優先支應無自用住宅者購屋、都更及危老重建、社會住宅等配合政府政策之用途，並支持生產事業之實質投資需求。

隨著新青安貸款使用率提高，可能部分抵銷央行透過選擇性信用管制穩定房市的效果，顯示政府在推動青年購屋協助與維持房市穩定兩大政策目標間，仍須審慎取得平衡。



2.0檢討評估 六大面向

房市供需

金融市場

民眾需求

新青安貸款成效

政府收支財源運用

公股銀行資金成本

「皆不變」

 貸款年限最長40年

 寬限期最長5年

 貸款上限1,000萬元

 利率補貼 (住宅基金/
行庫補貼)

利率補貼將是首要檢討方向！

⚠ 投機戶、非自住者違規問題

⚠ 年齡、收入等是否設立門檻

⚠ 補助資金恐推升房價

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	80%以上	10-20 年	基地大 整合久 期待增值



欲了解詳細內容，
可參考內政部簡報



目標	<ul style="list-style-type: none"> 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年至2027年 (為期三年) 			
	<p>6樓以下透天住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> 100%住宅使用 申請人不得為法人 所有權人100%同意 			
	<p>4-6層樓公寓</p> <table border="1"> <tr> <td>公共</td><td> <ul style="list-style-type: none"> 超過1/2住宅使用 所有權人100%同意 </td></tr> <tr> <td>私人</td><td> <ul style="list-style-type: none"> 限住宅使用 申請人不得為法人 </td></tr> </table>	公共	<ul style="list-style-type: none"> 超過1/2住宅使用 所有權人100%同意 	私人
公共	<ul style="list-style-type: none"> 超過1/2住宅使用 所有權人100%同意 			
私人	<ul style="list-style-type: none"> 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**

取得共識>結構評估>規劃設計>送件申請>施工與撥款

土方之亂(一)

“高雄美濃天坑事件發生後”

地方重罰

嚴格稽查
違規撤照



中央即刻上路

國土管理署：自
115.1.1起全面實
施土方運送證明
及GPS即時追蹤

全國土石方業者停收土方



公私單位工程出土、開工
幾近全面停擺

臺中市大台中不動產建築開發商業同業公會政策建言

- 1.增設/擴建合法土資場與最終去化場，簡化審查程序。
- 2.建立全國土方調節平台，促進工地需求媒合。
- 3.推動區域循環使用，降低跨區運輸成本。
- 4.簡化不必要流向管制，兼顧監管與實務。
- 5.強化再生料使用誘因，降低天然砂石需求。
- 6.在量能與配套未到位前，暫緩GPS車機安裝新制上路。



核心問題 | 關鍵不是管制
而是量能不足

1. 中央地方政策斷裂，未正視地方設置土資場不符現實。
2. 合法去化量能嚴重不足，本島具填埋功能土資場僅14處。
3. GPS制度配套不可行，僅砂石車可裝設，且無法進入8米以下巷道，接駁裝卸反增風險，難以全程管控。
4. 公共工程優先，排擠私部門。
5. 過度管制使成本暴漲，轉嫁消費者，推升房價。
6. 連坐處罰違反法理，將起造人納入處罰，屬不當擴張責任。

土方之亂(二)

(一)擴增最終去處

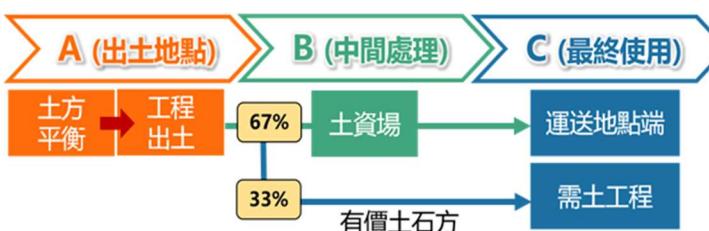
1. 協商擴大港區填築及設計暫置場。
2. 調整臺北港土石方收容條件：**公共工程、合法土資場、具公益性民間工程、出土量達5萬方的民間工程。**
3. 推動**建築工程同一縣市毗鄰或異地暫置。**
4. 各縣市低漥地、農地改良回填；合法設置**填埋型土資場。**

(二)設置臨時暫置場

(三)簡化土方運送流程



有價值之土石方可不經土資場加工分類，以簡化處理流程，降低系統瓶頸。



(四)小貨車裝載砂石土方得申請裝置GPS

1. 開放小貨車合法載運土石方並裝設GPS，因應市區道路狹窄問題，進一步提升運輸量能。
2. 業者轉換成新系統時，可以評估**給予緩衝期至2月底。**
3. 與地方政府既有系統**雙軌並行。**



大型填埋土資場

共6場可填埋1,100萬方，預計今年再新增1場，可收容300萬方

土方之亂(三)

業界正向肯定

- ✓ **緩解土方去化困難對工期的衝擊：**土方去化點不足是導致建案停工或成本飆升的主因，擴增土資場及最終去處是緩解問題的重點。
- ✓ **「程序簡化」能有效降低營建成本：**顯著減少土資場處理費用並縮短運輸與作業時間。
- ✓ **跨部會及政府間協同去化：**期待落實「公共工程與民間工程」的土方交換機制，確保工程進度不因土方問題中斷。
- ✓ **政府開放小貨車合法載運土石方並裝設GPS，更能提升土方調度靈活性。**

疑慮與建議

- ⚠ **部分建商反映最核心問題仍在於量能不足而非管制本身，**認為目前措施不能有效緩解工地卡關窘境。
- ⚠ **土方處理費飆升不僅增加建案成本，更可能推升後續房價與整體營建成本。**
- ⚠ **部分未鄰近港區的偏遠或山區，短期內仍可能面臨土方無處可去的困境，**已有工程因此停工，已非中長期規劃即可解決。
- ⚠ **GPS管理制度中，系統穩定性與備援機制相當重要，**若出現當機或資料無法即時回傳，恐影響三聯單作業與實際運送流程，增加守法業者的行政風險。



此外，臺灣區綜合營造業同業公會提醒，若因新制上路，導致土方出土、運輸或去化受阻，進而造成工程延期、停工或成本增加，得依契約約定及相關法令規定，**依約依法向業主主張合理的工期展延與費用調整，並應留存相關施工與進度證明文件**，以維護自身合法權益。

土方之亂(四)

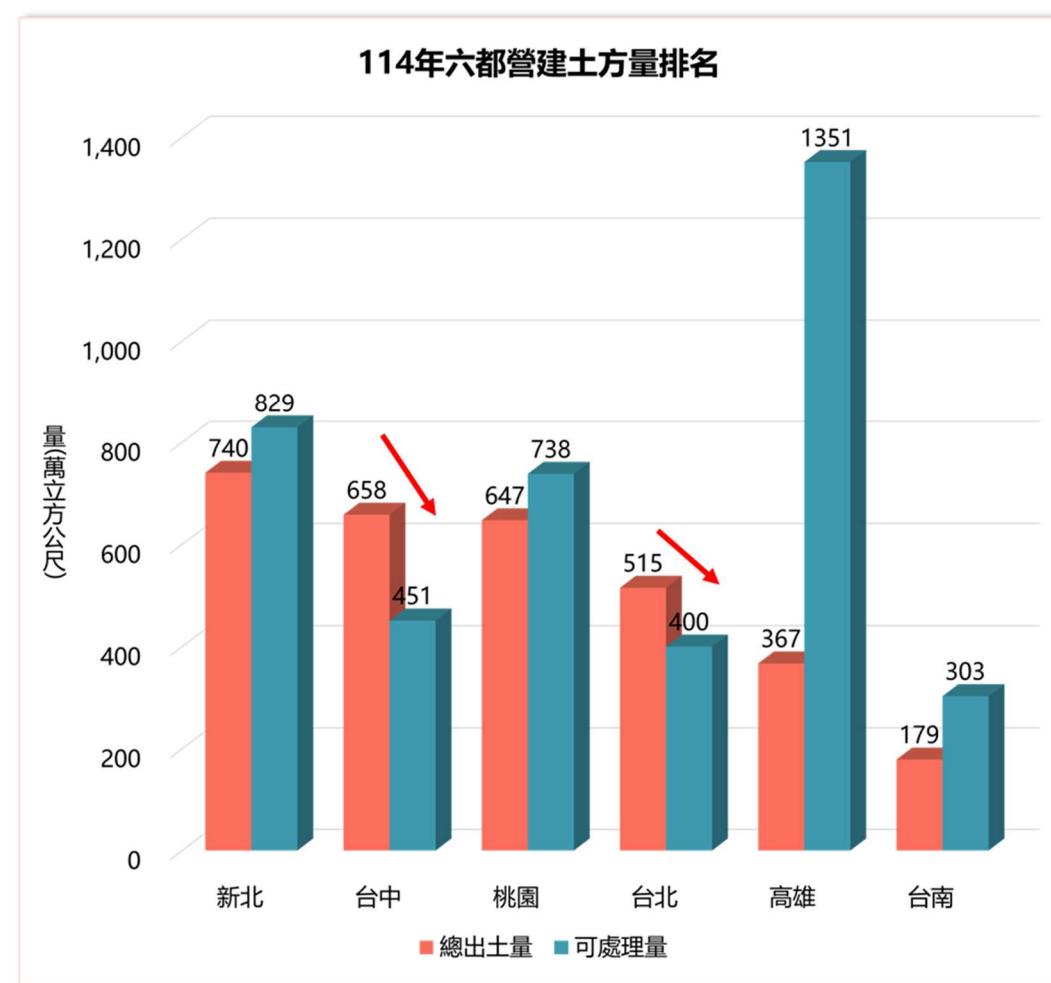
■ **核心問題：**據統計，六都中以臺北與臺中缺口最大，合法處理量能遠低於實際出土量，供需明顯失衡。都會區土地稀缺、設置處理場阻力高，量能擴充困難。

■ 四大衝擊：

- ① **工程成本上升：**須跨縣市運輸處理，增加時間與費用。
- ② **環境與交通負擔：**運輸距離拉長，碳排、道路風險提高。
- ③ **非法棄置風險：**合法管道不足，灰色流向與違規填土誘因升高。
- ④ **治理壓力加劇：**地方政府監管與稽查負擔沉重。

■ 關鍵訊息：

- ① 土方問題非個案，而是結構性量能缺口。
- ② 單一縣市難以自我消化，需跨區域整體規劃與調度。
- ③ **土方去化已成為影響公共建設推動、住宅供給與環境治理的關鍵瓶頸。**



土方之亂(五)

政府與民間之後續應對

(一)中央與地方政府共商對策

行政院又於1月29日院會中提出三項策略：

- 1.與地方政府既有GPS系統**雙軌並行**。
- 2.以**暫置場**處理方式，擴增去化量能。**由中央提供場地、地方協助管理，目標於農曆年前完成暫置場啟用程序**，並訂定自治條例全力推動。
- 3.簡化土方運送流程，讓可再利用的土方可直接從工地送至最終去處，而不用經過傳統中間場。

- 目前已協調台北港、台中港、桃科園區、彰濱工業區及台南大學七股校區等處共134.7公頃，積極提供土石方暫置土地，另民間所提建築基地或異地暫置部分，可依都市計畫及非都土地分區或用地，結合餘土計畫及建管程序來臨時暫置。

如欲了解更多內容
請掃下方QRcode



土方之亂(六)

政府與民間之後續應對

(二)高雄建商共組「南星工程公司」應對

土方之亂之際，高雄地區14家建商共同組成的**南星工程公司**，由國城建設創辦人洪平森擔任董事長，將**投入B點的土資場經營**，防止目前的土資場業者壟斷、拉抬營建土石方清運價格，並且基於環保永續經營理念，跨入營建廢棄物的資源回收再利用，可望在今年上半年開始實質清運、處理營建土石方和廢棄物，讓市場回歸正常。



公股銀行產業研究報告指出，新制對相關產業的影響可歸納為兩大面向。首先，對不動產開發與營造業而言，工程開挖後若業主不願承擔高額土方清運費用，或難以找到合法土資場收受土方，將導致工程進度延宕，進一步**加重建商的資金周轉與融資壓力**；一旦營造成本持續墊高，新增成本**最終勢必反映在新建案售價上**，長期而言恐成為支撐房價上行的重要結構性因素之一。其次，土方清運問題若長期未獲改善，**工程量縮將直接影響下游鋼筋、水泥等建材需求**，導致產品銷售量下滑，對相關產業營運造成實質衝擊，進一步牽動整體營建產業鏈的發展動能。



中華民國不動產聯盟總會

政策面

不動產政策懶人包/**房產政策建言**

03



中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會 落實合法經營 以推動租賃市場健全發展

產業優良標準將由成交量轉向**強調守法程度、社會責任及糾紛處理**，建立可檢視的專業標準，推動市場健康發展，並**確保經營者有承擔風險的能力**；同時透過「信用認證與透明平台」完善的物業管理，讓房東與房客能在安全、穩固的環境下安心交易。

合法經營租賃住宅服務業，必須完成以下七大法定程序：

- ① **公司備查**：營業項目須包含租賃住宅服務業。
- ② **申請許可**：取得主管機關核准函。
- ③ **辦理登記**：完成公司或商業登記。
- ④ **繳存保證金**：依規模繳納以保障消費者。

- ⑤ **人員配置**：聘用合格管理人員並備查。
- ⑥ **個資維護**：設立安全維護計畫。
- ⑦ **加入公會**：取得會員資格後領證營業。

※ 全聯會提醒，切勿抱持錯誤的「個人靠行」觀念，唯有**依法成立公司並加入公會**，才是合法的長久經營之計！

■ **包租代管屬國家特許行業，依法僅限公司或商號經營，個人私下接案即屬無照經營，得處新臺幣4萬至20萬元罰鍰，並可按次處罰及禁止營業。**



臺灣省不動產建築開發商業同業公會聯合會 因應土石之亂提出三大建言

針對115年1月1日國土管理署在量能不足、配套未臻完備情況下，即倉促實施「營建剩餘土石方的全流向管制」，造成全台各地土石方之亂，引發本業無辜被迫停工並遭受嚴重戕害，本會提出以下三點正本清源解決之道：

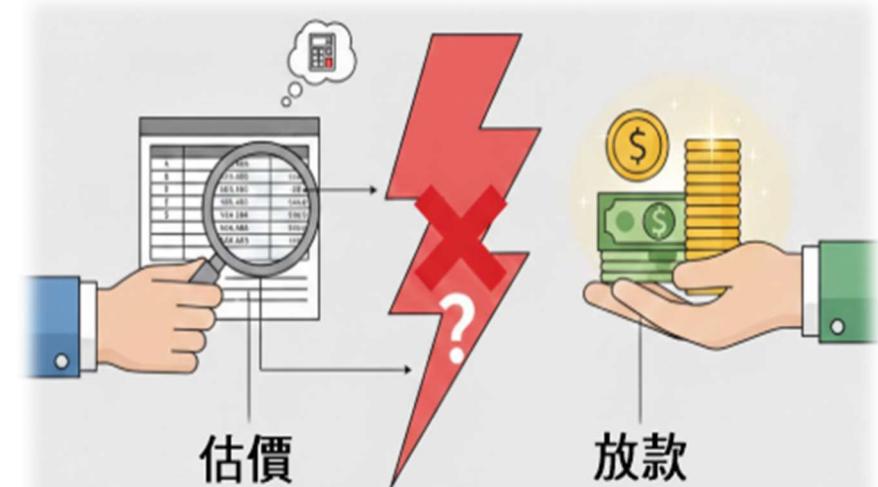
- 一、請國土管理署即刻行文各縣市政府，**授權地方政府提供足夠容量之暫屯場域**，以因應建築開發業被迫停工之困境，確保工程得以持續進行。
- 二、暫屯場域之設置，應以不影響當地居住環境為原則，並兼顧營建剩餘土石方全流向管制。
- 三、建議建設公司於將土石方送至暫屯堆置場時，繳納一定金額之保證金，俟完成最終去化後再行全數清運結案。



中華民國不動產估價師公會全國聯合會 針對金融估價制度改革提出建言

目前多數公股銀行仍由內部人員自行辦理不動產估價，形成「**左手估價、右手放款**」的角色衝突，不僅削弱估價的獨立性與客觀性，也使貸款金額存在**被操作**的空間，進而讓放款成數形同虛設。此一作法，與國際銀行如HSBC、星展、渣打等全面採行估價委外制度的風險控管標準，已形成明顯落差。為強化金融紀律與制度健全，本會誠懇呼籲政府儘速推動：

- 一、公股行庫逐步落實不動產估價**全面委外制度**。
- 二、回歸專業、獨立的第三方估價機制，確保授信決策的客觀性與透明度，守護金融體系安全。



今天忽視角色衝突，
明天恐付出系統性風險的代價！





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