

2024

不動產資訊動態季報

—— 113年Q2 ——



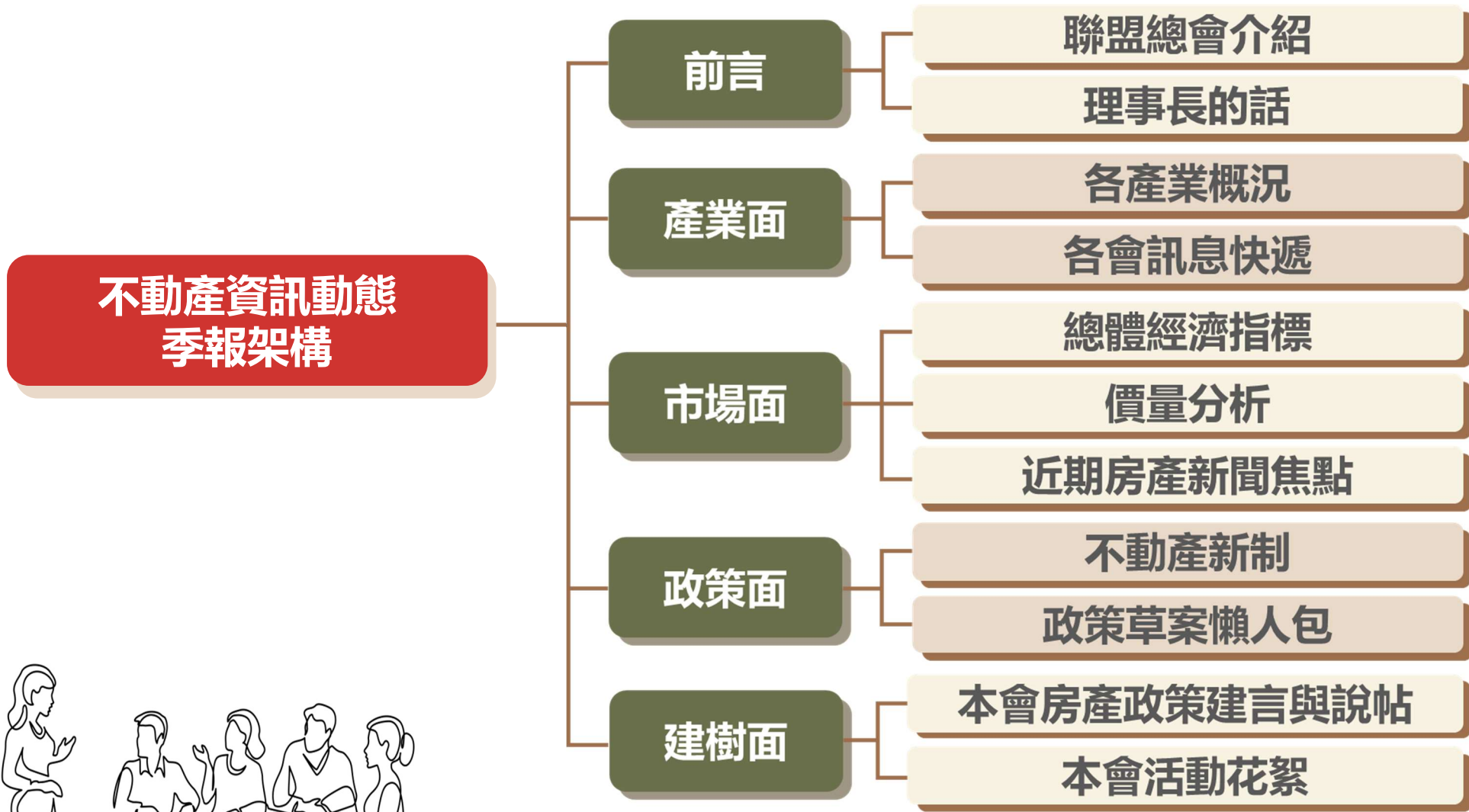
中華民國不動產聯盟總會

【一版】發布日期：113年7月31日
【二版】更新日期：113年9月25日

目 錄



- 1 前言-----P.4**
聯盟總會介紹/理事長的話
- 2 產業面-----P.7**
各產業概況/各會訊息快遞
- 3 市場面-----P.37**
總體經濟指標/價量分析/近期房產新聞焦點
- 4 政策面-----P.81**
不動產新制/政策草案懶人包
- 5 建樹面-----P.108**
本會房產政策建言與說帖/本會活動花絮



不動產資訊動態 季報架構

前言

聯盟總會介紹

理事長的話

產業面

各產業概況

各會訊息快遞

市場面

總體經濟指標

價量分析

近期房產新聞焦點

政策面

不動產新制

政策草案懶人包

建樹面

本會房產政策建言與說帖

本會活動花絮





前言

聯盟總會介紹/理事長的話

01

聯盟總會介紹

- 不動產屬高單價之財貨，亦為國人最重視之財產權，產業管理涉及層面經緯萬端，從事與之有關並賴以為生的從業人員約百萬計，舉凡建設營造、不動產仲介、廣告代銷、租賃住宅服務、建築師、地政士、記帳士、不動產經紀人、估價師、建築經理、都市更新、建築材料、室內裝修設計、公寓大廈管理、保全、陶瓷、冷凍空調...等上中下游百工百業，而房地產產業鏈運作的良莠，攸關全體人民的福祉、社會交易秩序的穩定，以及整體經濟的成長，是任何國家都不敢輕忽的產業。
- 就政府而言，若只有消極證照或產業管理，對於保障消費者權益與提升服務水準恐力有未逮，尚須民間業者自律，與積極的整合各方產業意見橫向溝通，統一向執政當局提出建言，方為正途。
- 於是不動產界相關行業所有的領袖、幹部，破天荒的大家不分彼此，屏除產業各自本位主義，於民國106年底共同籌設這個全國最大的房地產人民團體-**中華民國不動產聯盟總會**，正式向國人宣告不動產業界要攜手同心，一起克服目前台灣房地產發展的困境，提供給國家社會更多具體、建設性、可行的政策方針，打造一個不動產史上的美麗烏托邦。



理事長的話



聯盟總會成立已歷近六年的光景，從草創之初至今共有十五個不動產相關產業公會全聯會與各地方縣市聯盟協會成員加入，期間除每年定期召開年度記者會，就當前房市發表各產業評論外，亦與團體會員聯合舉辦不動產高峰論壇、公益活動，並不定時與中央高層、主管機關、立院各黨團討論房產政策，期盼藉由總會的平台，扮演產業與政府之間的良性對話、溝通平台，為健全房地產市場盡一份心力。

聯盟總會深刻體會到作為不動產的領頭羊，有義務要彙整當前的不動產局勢與產業現況，並以總體經濟指標分析未來的房市走向。因此，在本屆各榮譽理事長及理監事一致的支持下，孕育了「不動產資訊動態季報」的發行，在此感謝黃昭閔監事會召集人所領導的正心鑑價團隊，負責執行本季報的編輯製作，也謝謝各產業理事長們提供寶貴的統計資訊，讓季報內容更為豐富多元，成為所有關心房地產發展人士的寶貴資訊來源。

中華民國不動產聯盟總會
第二屆理事長

林正雄



產業面

各產業概況/各會訊息快遞

02

商業公會

- 不動產仲介業
- 租賃住宅服務業
- 不動產開發業
- 室內設計裝修業
- 建築經理業
- 公寓大廈管理維護業
- 保全業
- 建築材料業




- 地政士
- 建築師
- 不動產估價師
- 記帳士
- 冷凍空調業

職業公會

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
8,963家

營業員 持照人數：165,004人
從業人數：58,791人

經紀人 持照人數：13,543人
從業人數：11,099人

營業保證金累計金額
約\$23億

會員團體數：7
(六都及台灣省公會)

台灣省公會會員數：13

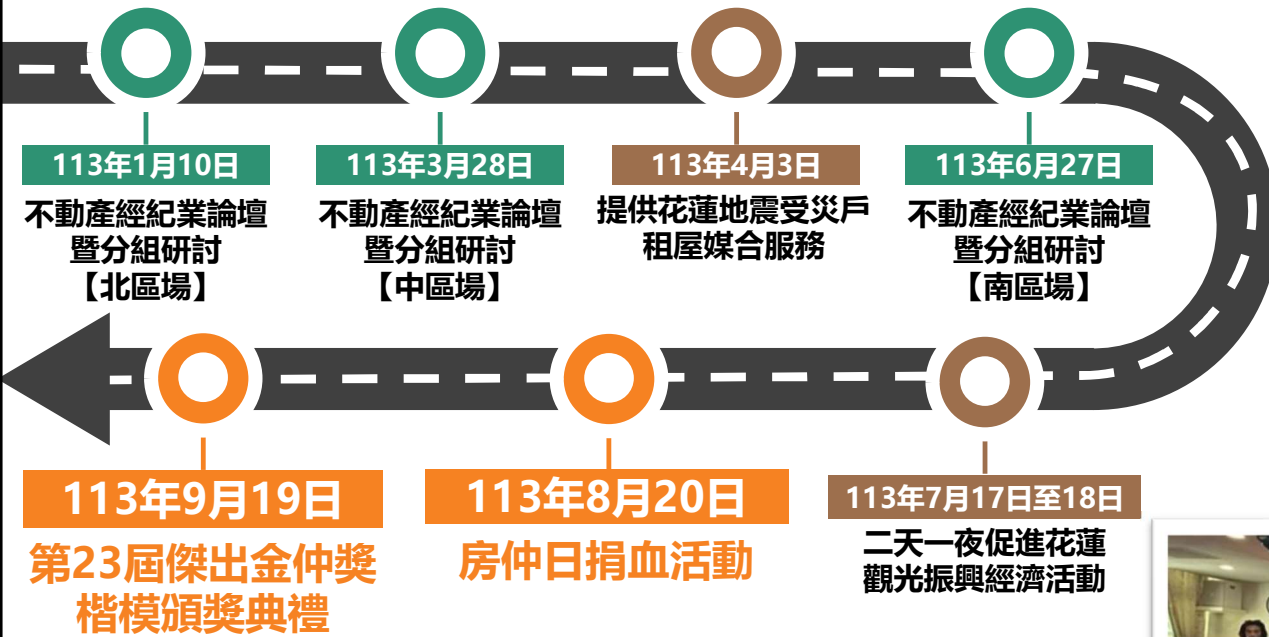


中華民國不動產仲介經紀
商業同業公會全國聯合會

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



研習論壇 > 活動預告 > 活動花絮

地政士



陳安正

理事長

常務監事召集人 鄭子賢

秘書長 周永康

地政士

持照人數：29,512人
開業人數：10,480人

登記助理員人數

7,021人

各縣市公會
會員團體數：26

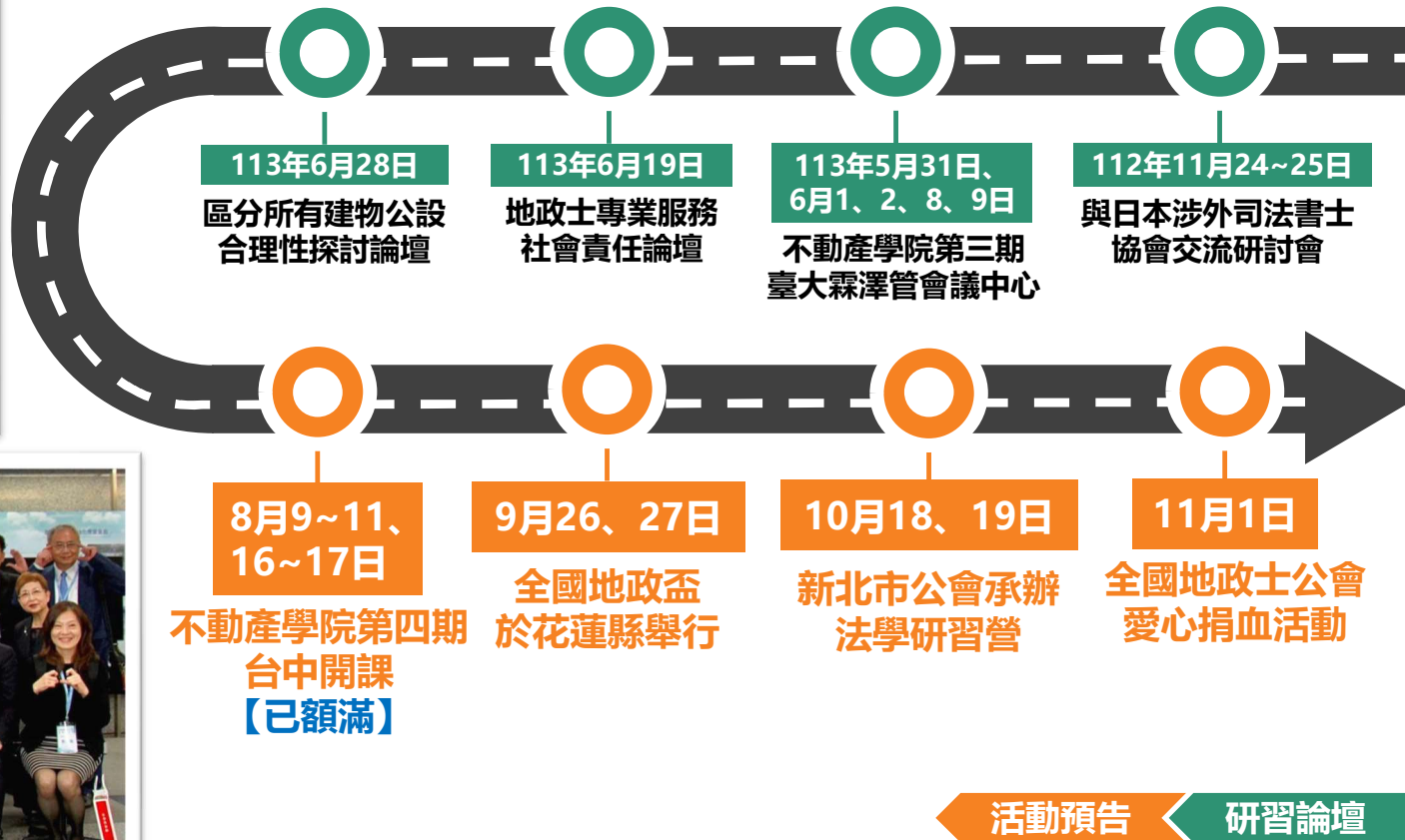


中華民國地政士公會
全國聯合會

地政士



中華民國地政士公會全國聯合會






活動預告 ◀ 研習論壇

租賃住宅服務業



鄭俊杰
理事長

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

累計繳存業者家數
1,958家

營業保證金累計金額
約\$2.72億

租賃住宅管理人員數
18,000人

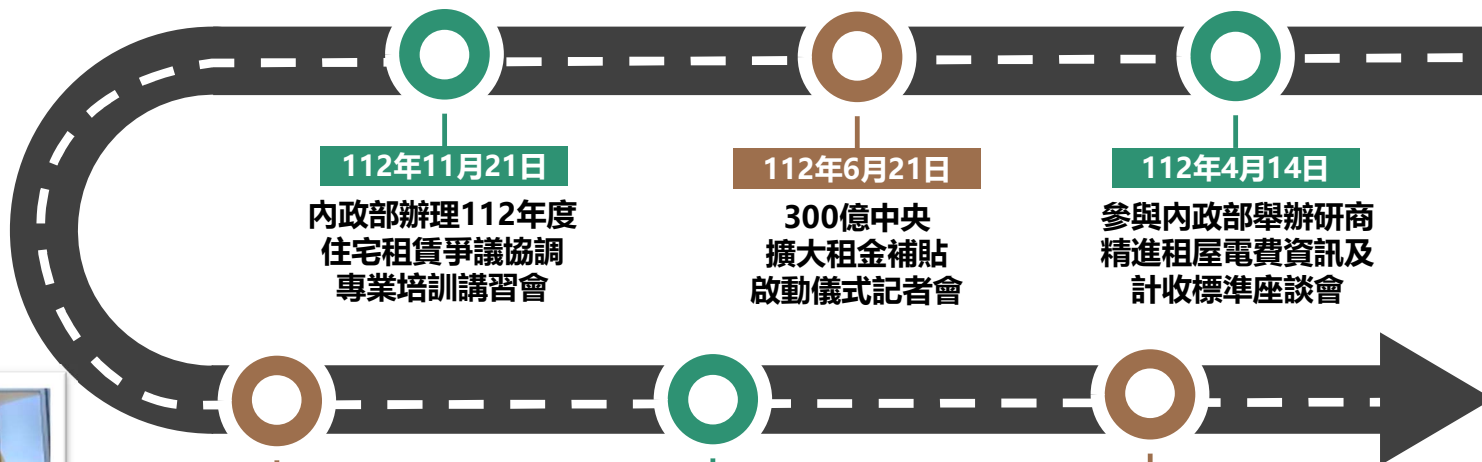
各縣市公會：19
會員團體數



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



112年11月21日
內政部辦理112年度
住宅租賃爭議協調
專業培訓講習會

112年6月21日
300億中央
擴大租金補貼
啟動儀式記者會

112年4月14日
參與內政部舉辦研商
精進租屋電費資訊及
計收標準座談會

112年12月8日
全聯會第一、二屆
理事長暨理監事
交接授證典禮

113年2月19~22日
參與內政部舉辦113年度
不動產服務業管理作業系統
功能增修之需求訪談及分工會議

113年3月20日
受邀警廣電台採訪
全齡友善服務住宅議題

活動花絮 ◀ 研習論壇

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



新聞消息 ◀ 研習論壇


不動產開發業



吳國寶

省公會理事長

 常務監事召集人 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



台灣省不動產開發
商業同業公會聯合會

不動產開發業

台灣省不動產開發商業同業公會聯合會

113年3月29日

第11屆理事長交接典禮
由黃啟倫理事長交接
給吳國寶理事長



113年5月27日

挺花蓮震災重建
省聯合會捐款410萬元



113年7月

都更與危老重建融資不足
兩會座談交換意見

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
32,555人

總開業家數
16,425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



113年度

內政部國土管理署
建築物室內裝修專業技術人員
換證回訓講習



113年6月13~16日

2024室內設計博覽會

由本會、聯合報系經濟日報及宏觀視野股份有限公司合辦之展覽，規模近1,000個攤位、280家廠商、8大展區、8個國家參展，為全台最大的室內設計展會，吸引29國共計45,108人參觀。



即日起至9月30日

2024華人金創獎



研習論壇

活動預告

活動花絮

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

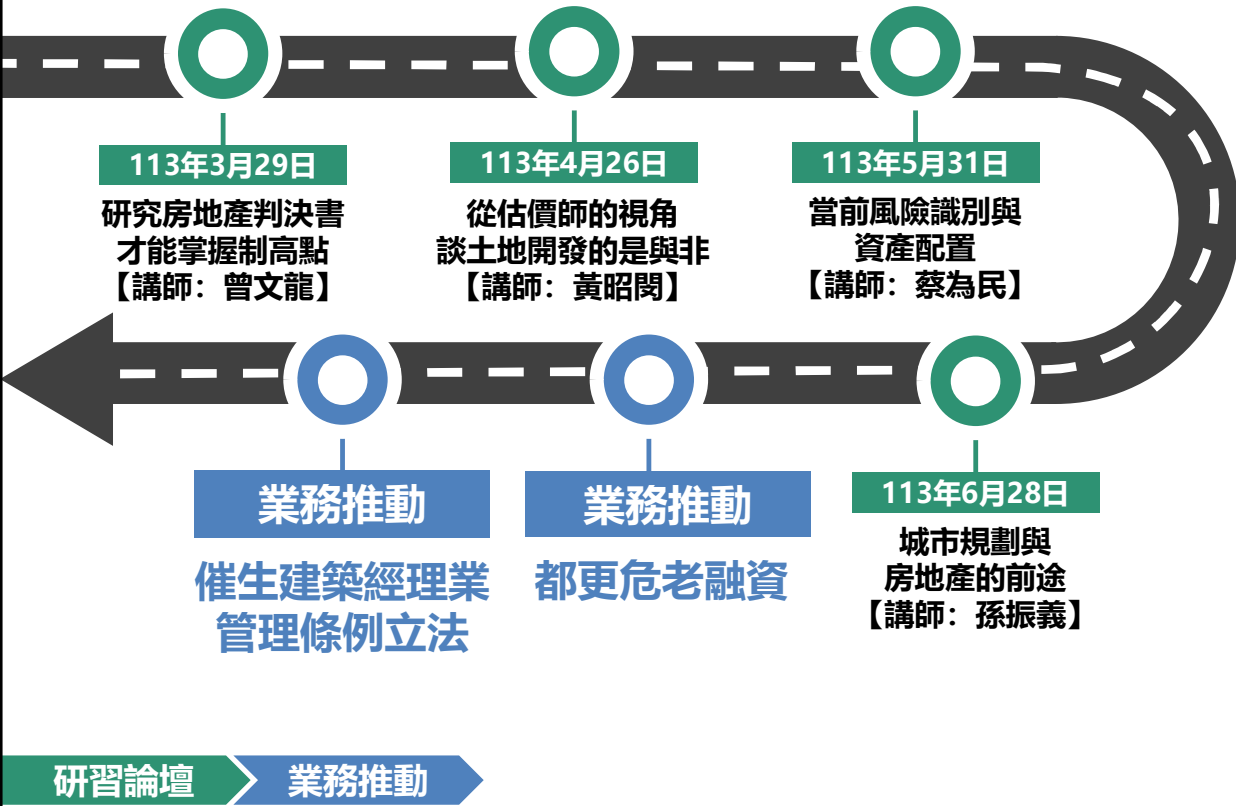


中華民國建築經理
商業同業公會

建築經理業



中華民國建築經理商業同業公會



公寓大廈管理維護業



高敏淨

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

會員團體數：8公會

會員代表數：60名

公寓大廈事務管理人員

持照人數：95,293人
從業人數：3,303人

公寓大廈技術類人員

持照人數：7,056人
從業人數：2,911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



Call Find Us
02-23123900

Visit our Website
<https://www.nfabmroc.com/>

中華民國公寓大廈管理維護
商業同業公會全國聯合會

演講主題 TOPIC

智慧物業 - AI智能化與ESG永續發展

Date: 2024年 9月 20日
Time: 15:00 - 17:00

凱達大飯店
108台北市萬華區昆明大道167號

智慧創新、永續經營、社會責任

Meet Our Speaker

高文婷 組長
國土管理署建管組 組長
建築及營造、都市規劃法制與實務

胡曉薇 教授
東吳大學巨量資料管理學院 副教授
資料探勘與大數據分析AI應用

林伯勳 總經理
海神全球股份有限公司
全球塑膠廢料回收利用權威

Discussion And Insights

面對全球氣候變暖與日趨嚴重的天災，我們必須認真反思如何在剩餘有限的時間內努力減少碳排放，實現淨零目標。唯有以善意與責任心對待我們的環境，大自然才能繼續孕育生命與美好未來。

在人工智慧技術日新月異、社會結構面臨高齡化與少子化的挑戰之下，物業管理行業如何能夠融合智慧科技，不僅提升服務效率，同時也積極落實減碳策略，實現永續發展，是我們每一個人、每一個企業不可推卸的責任。

主持人 梁心禎

我們誠摯邀請您參加這場精彩的講座，深入探討ESG（環境、社會、公司治理）如何在公寓大廈管理產業中得以應用，以推動實質的環保行動和社會責任實踐。讓我們共同參與，為地球的明天盡一份心力，為物業管理行業的創新和進步貢獻一份力量。

成果發布

活動預告

研習論壇


保全業



張達錫

理事長

 常務監事召集人 高天達

 秘書長 洪龍旭

保全人員廣義從業人數
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



成果發布

新聞消息

活動預告

建築材料業



陳東慶

理事長

常務監事召集人 李淑貞

秘書長 范惠珍

六都公會會員數

臺中市: 124

臺中市直轄市: 103

臺南市: 94

桃園市: 82

新北市: 109

臺北市: 307

高雄市: 168

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



內政部建築研究所 7/22 MON 8/09 FRI 8/16 FRI

綠建材標章制度講習會
Green Building Material Label Conference

EVENT AGENDA

09:00~09:30	報到
09:30~09:40	開幕式(敬邀內政部建築研究所長官致詞) 主持人：陳振誠 副教授兼系主任/國立臺北科技大學建築系
09:40~10:40	綠建材標章如何達成淨零排放與ESG整體目標 【北區】江百銘 總顧問/社團法人台灣永續綠營建聯盟 【中區】高維揚 邵文政 理事長/社團法人台灣幸福建築協會
10:40~11:00	休息時間
11:00~12:00	營建產業ESG循環永續達成路徑 【中區】高維揚 呂良正 院長/台灣營建研究院 再生綠建材多元效益與2024年版標章修訂評估項目及基準說明 【北區】陳文卿 召集人/再生綠建材產業推動聯盟
12:00~13:20	午餐時間
13:20~14:20	2024年版生態與健康綠建材修訂評估項目及基準說明 楊德新 教授/國立中興大學森林系 營建產業ESG循環永續達成路徑 【北區】呂良正 院長/台灣營建研究院
14:20~15:20	再生綠建材多元效益與2024年版標章修訂評估項目及基準說明 【中區】高維揚 陳文卿 召集人/再生綠建材產業推動聯盟
15:20~15:30	休息時間
15:30~16:30	2024年版高性能綠建材修訂評估項目及基準說明 李訓谷 研究員兼組長/國立成功大學能源科技與策略研究中心 綠建材標章制度綜合座談會 主持人：內政部建研所所長官 引言人：陳振誠 副教授兼系主任 與談人：楊德新 教授、陳文卿 召集人、李訓谷 研究員兼組長
16:30~17:00	

研習論壇 | 活動預告 | 成果發布 | 拜會行程

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：8,248人
開業人數：4,835人

總開業家數
4,576家

各縣市公會：
會員團體數：21

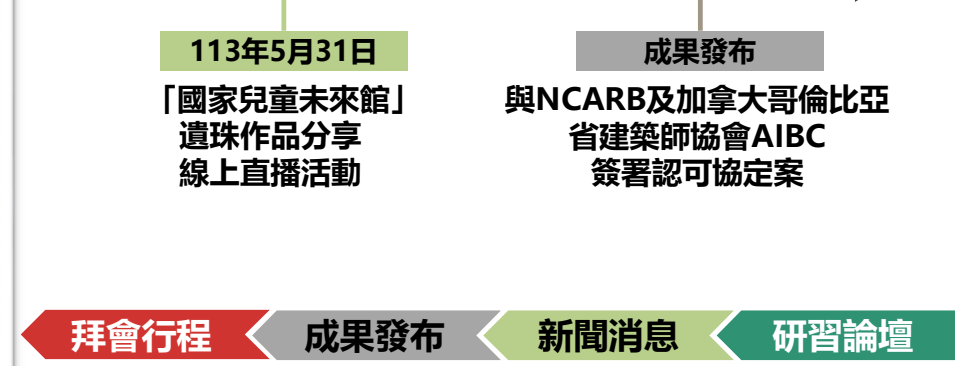
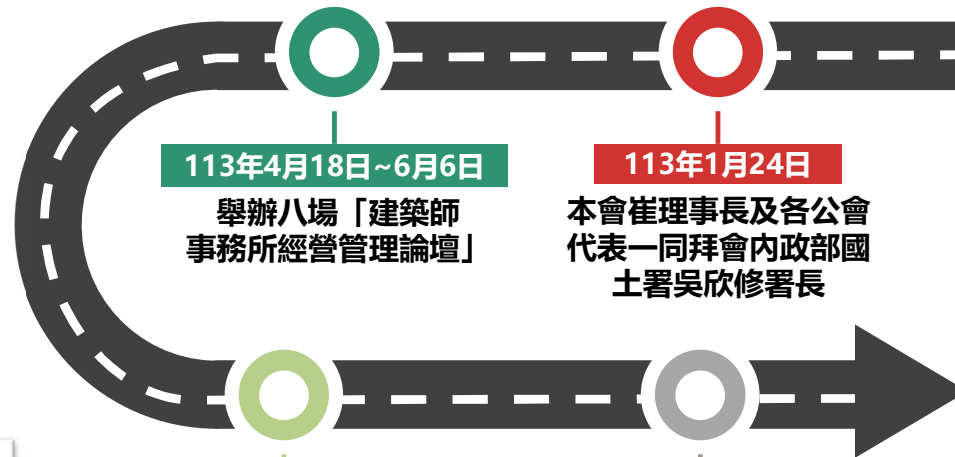


中華民國
全國建築師公會

建築師



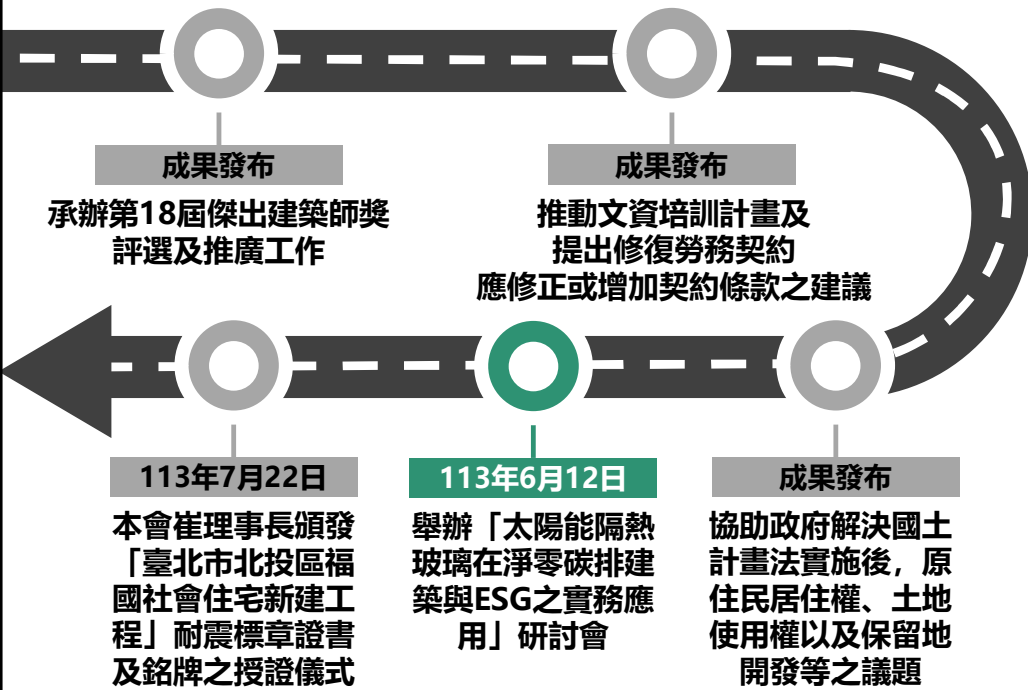
中華民國全國建築師公會



建築師



中華民國全國建築師公會



成果發布 < 研習論壇


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
335家

不動產估價師
持照人數：676人
開業人數：497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

成果發布

新聞消息

研習論壇

112年9月6日

泛太平洋不動產估價、顧問與經營研討會

產學合作

催生學校增課或進而成立不動產估價師學分學程

113年4月11日

本會理事長改選 郭國任理事長連任

113年5月27日

舉辦不動產租金估價指引技術公報座談會【台北場】

成果發布

第五號估價作業通則：瑕疵不動產汙名效果因果關係分析

113年7月15日

不動產估價師法修法增列不動產估價助理員三讀通過



記帳士



賴妙菊

理事長

常務監事召集人 郭秋佩

秘書長 王桂香

記帳士

持照人數：10,642人
開業人數：4,272人

總開業家數

4,230家

各縣市公會
會員團體數：18



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



成果發布

新聞消息

研習論壇

113年5月9日
公司法第387條修法

說明會
113年度公司登記
實務宣導說明會

說明會
特定工廠移工申請
作業要點說明會

新聞
千位記帳士捐款助
國際單親兒童文教基金會
單親獎助學金計畫



線上課程
「我國受控外國企業
(CFC)制度介紹」

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：116人
 臺北市公會：227人
 桃園市公會：32人
 臺中市公會：49人
 高雄市公會：43人

總開業家數

266家

冷氣空調技師

持照人數：902人
 執業人數：305人

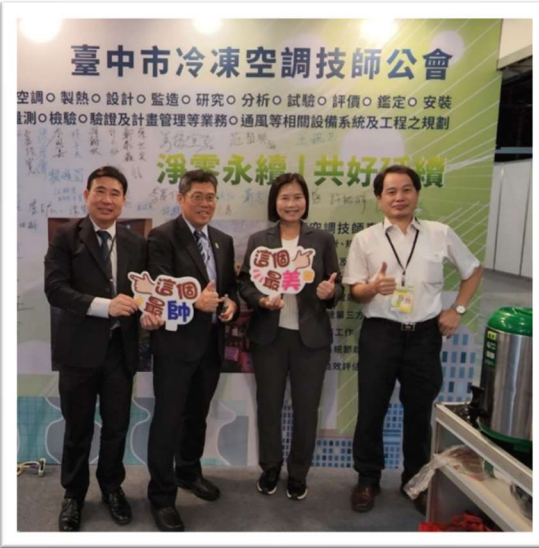


中華民國冷凍空調
 技師公會全國聯合會

冷凍空調業



中華民國冷凍空調技師公會全國聯合會



113年7月5日
 本會主辦，各公會協辦之「冰水機能源效率分級標示管理機制宣導及交流會」

113年9月19~20日
 113年節能績效量測與驗證工程師

113年10月23日
 113年國際冷凍空調綠能科技展



活動花絮 | 活動預告 | 研習論壇



市場面

總體經濟指標/價量分析/近期房產新聞焦點

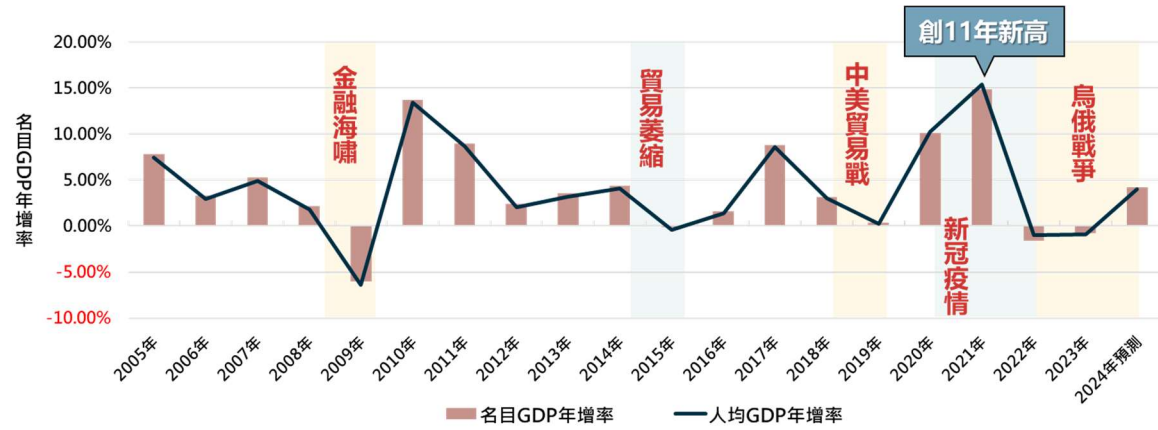
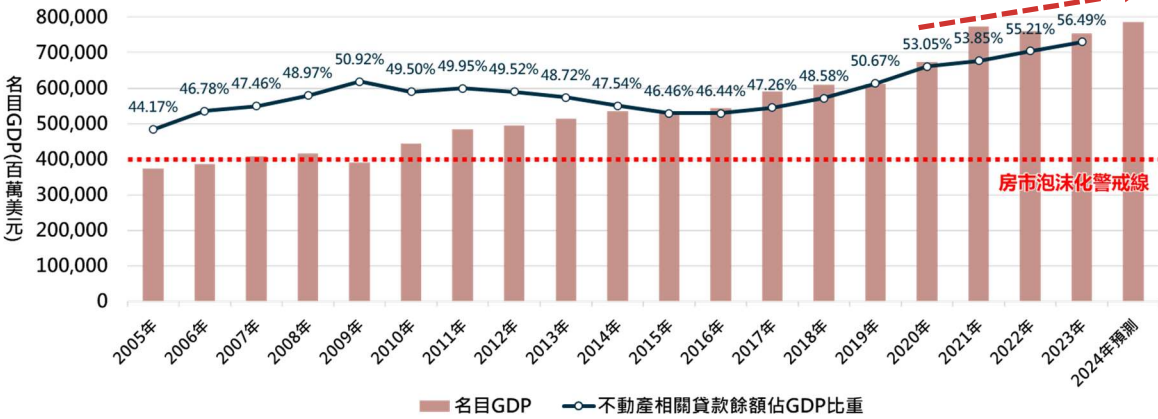
03

與房市相關經濟指標



國內生產毛額(GDP)

房市熱度一路延燒至今



- 2020年** 疫情初期，台灣因防疫有成享有轉單效應，市場興盛加上貨幣寬鬆政策，使大量熱錢湧入房市，**2020年不動產相關貸款餘額佔GDP比重創11年新高**，正式突破53%。
- 2021年** 疫情前2年我國名目GDP連續攀升，其年增率於2021年創近11年新高。
- 2022年** 後續受貨幣緊縮政策、國際原物料價格變動、地緣政治風險等因素影響，導致國際終端需求疲軟，我國亦連帶受到牽連，2022年名目GDP年增率大跌至-1.59%。
- 2023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3萬2,319美元，然不動產相關貸款餘額佔GDP比重卻持續推升。
- 2024年** 今年景氣越趨熱絡，人均GDP有望回升至3萬3,610美元。

資料來源：行政院主計總處、正心不動產估價師聯合事務所整理

經濟成長率走勢圖

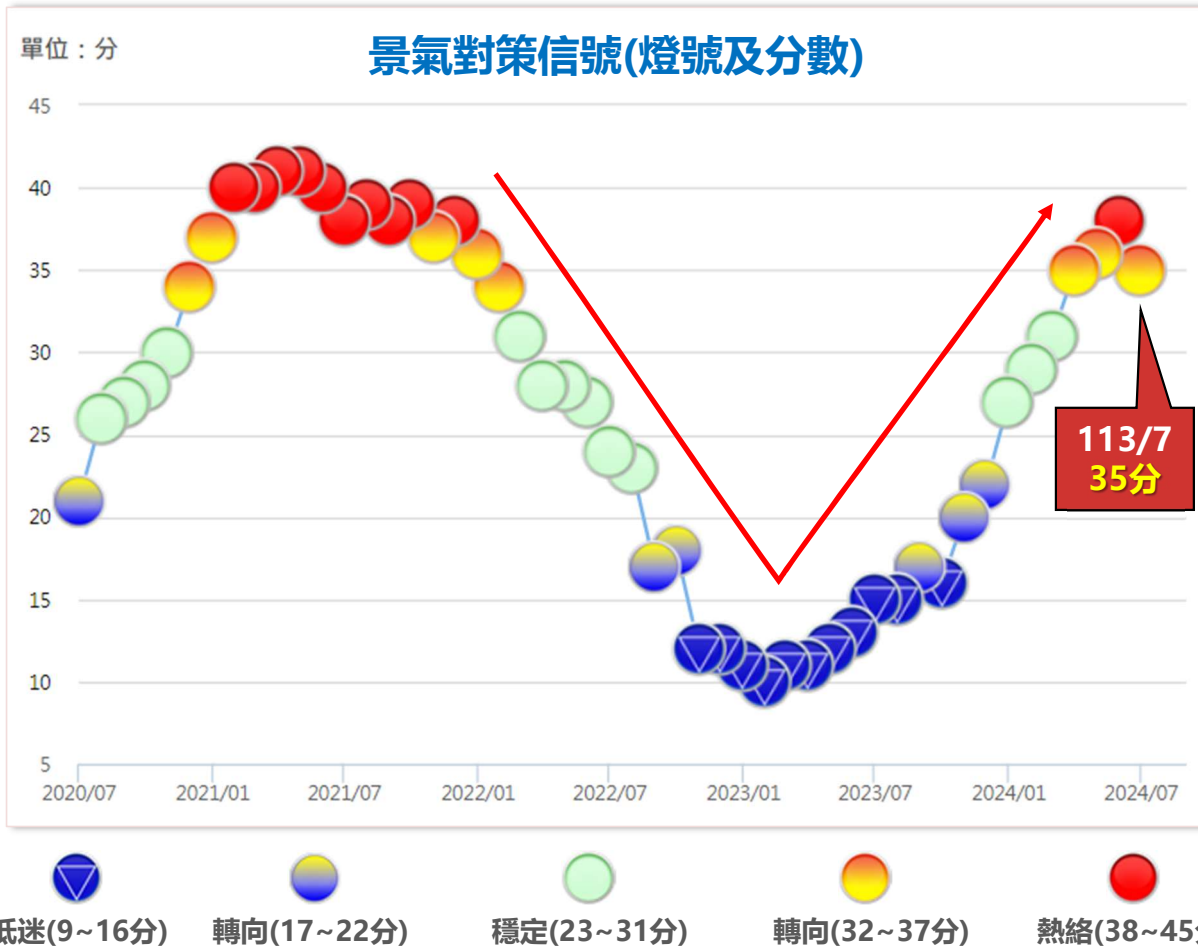


- 受新冠疫情影响，2021年我國經濟成長率飆破**6%**，爾後受全球通膨及升息壓力影響，持續削弱全球終端需求，直接衝擊產業營收，進而影響整體經濟成長表現，導致**2023年經濟成長率下行至1.28%**，為近14年新低。



2024年起全球貿易量逐漸回升，我國經濟發展亦持續成長，主計總處於113年8月預測今年與明年分別成長**3.90%**及**3.26%**。**經濟好轉會提升收入水平與購屋能力**，此外，經濟成長期間可能會伴隨一定程度的通貨膨脹，而**房地產被視為對抗通脹的良好投資選擇**，在**需求推動**下，使得**房價易漲難跌**。

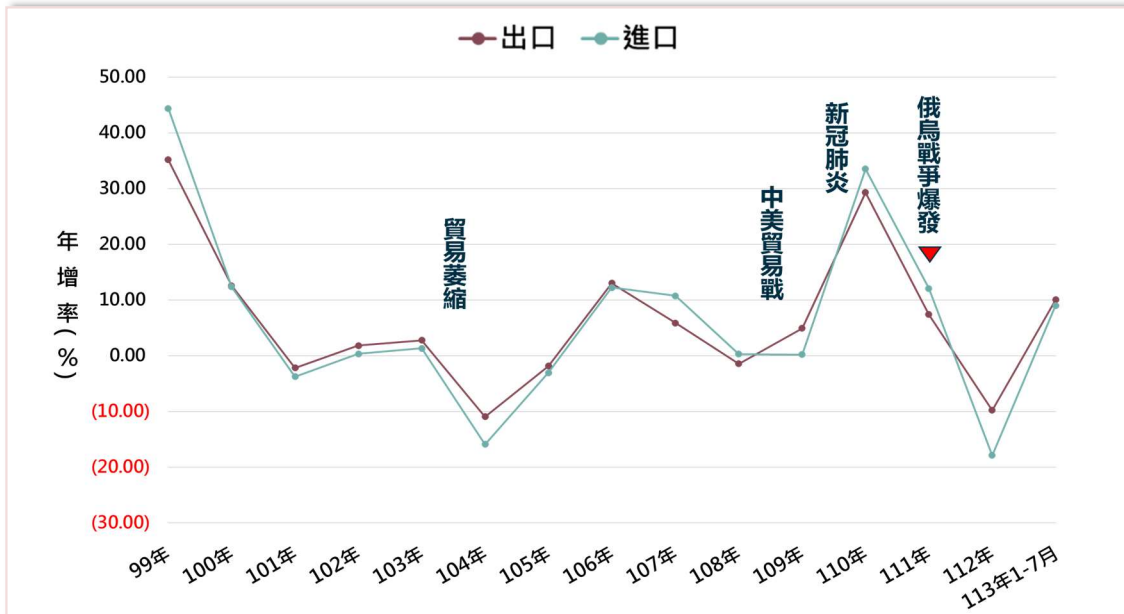
景氣對策信號



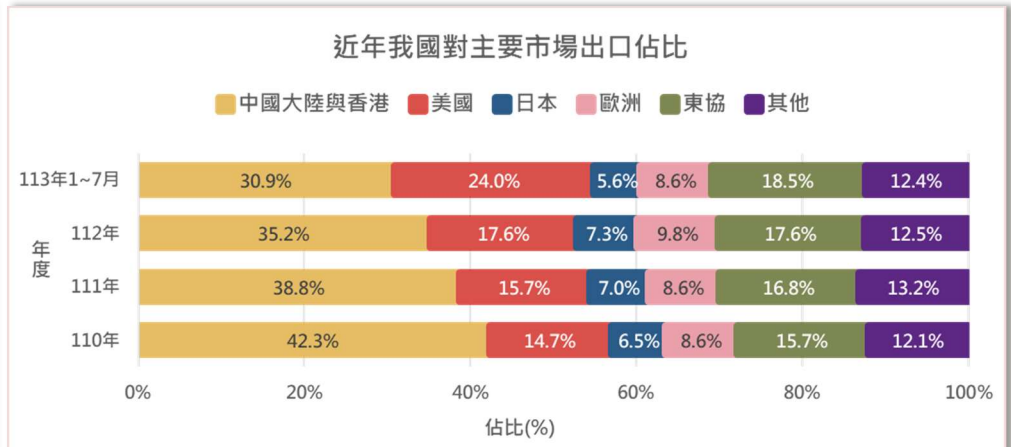
- 113年7月雖受傳產復甦尚緩及凱米颱風影響部分生產及出貨遞延，導致燈號**回落為黃紅燈**，然觀察領先及同時指標皆持續上升，顯示國內景氣維持成長態勢。
- 隨著全球貿易成長、AI與半導體投資熱絡，出口與投資動能增強，國內消費穩定等因素，**我國景氣持續增溫**。惟目前仍須密切留意**主要國家大選、利率政策及國際局勢**對台灣經濟的影響。

從景氣對策信號燈號及分數來看，可觀察出台灣景氣於去年2月跌至谷底後，景氣方逐漸復甦，2023至2024年指標呈**反轉向上趨勢**，目前景氣持續升溫，應避免景氣過熱現象。

進出口貿易



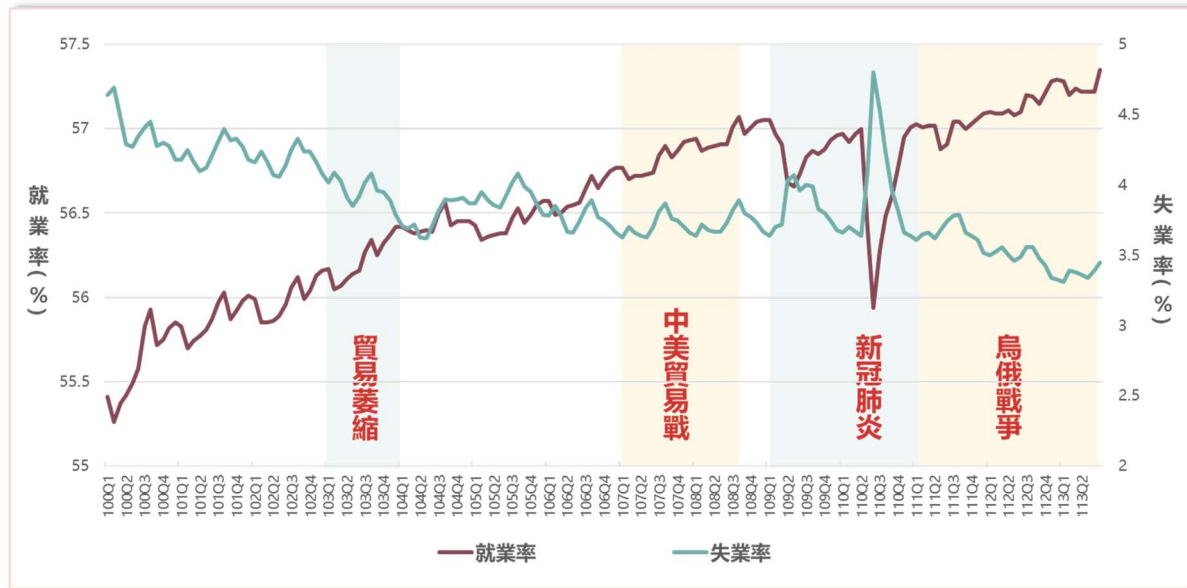
■ 累計113年1~7月出口為264,946百萬美元，年增10.0%，進口為224,015百萬美元，年增9.0%。



- 累計1至7月，台灣對**美國**出口占總出口比重創25年來同期**新高**；對**日本、陸港**出口占比則分別為歷年、近23年同期**低點**。
- 另外，自111年起，我國對**陸港**之出口占比已**低於40%水位**，表示台灣對其**經濟依存度降低**。

■ 展望未來，全球經濟成長力道仍受主要國家貨幣政策動向、美中科技爭端、地緣政治衝突等不確定因素牽制，惟隨終端需求漸次復甦，加上人工智慧、高效能運算等應用向終端裝置擴散，國內半導體產業兼具產能與製程優勢，得以適時掌握此波新興商機，且逐步進入傳統外銷旺季，皆有助維繫我國下半年出口動能。

就業率與失業率



受疫情影響，110年Q2失業率驟升、就業率急降，直至Q3商業活動恢復，失業情形才逐漸改善。

- 依據勞動部發布之人力需求調查顯示，自111年7月起，**營建工程業**之人力需求淨增加人數皆**逾3000人**，對勞動力之需求居高不下。
- 113年8月最新發布之第3次調查顯示，**營建工程業**預計**10月底較7月底**人力需求淨增加**3,691人**。由於日曬雨淋的技術活已漸無新人新血注入，當市場太多待興建案場時，搶工情形會愈發嚴重，即使工資愈開愈高，亦難以補足人力缺口。
- 層層因素疊加之下，營建業**缺工**將使**營建成本走揚**、建商**交屋期備受考驗**，更甚者，公共工程流標致**國家建設窒礙難行**。

臺灣加權股價指數

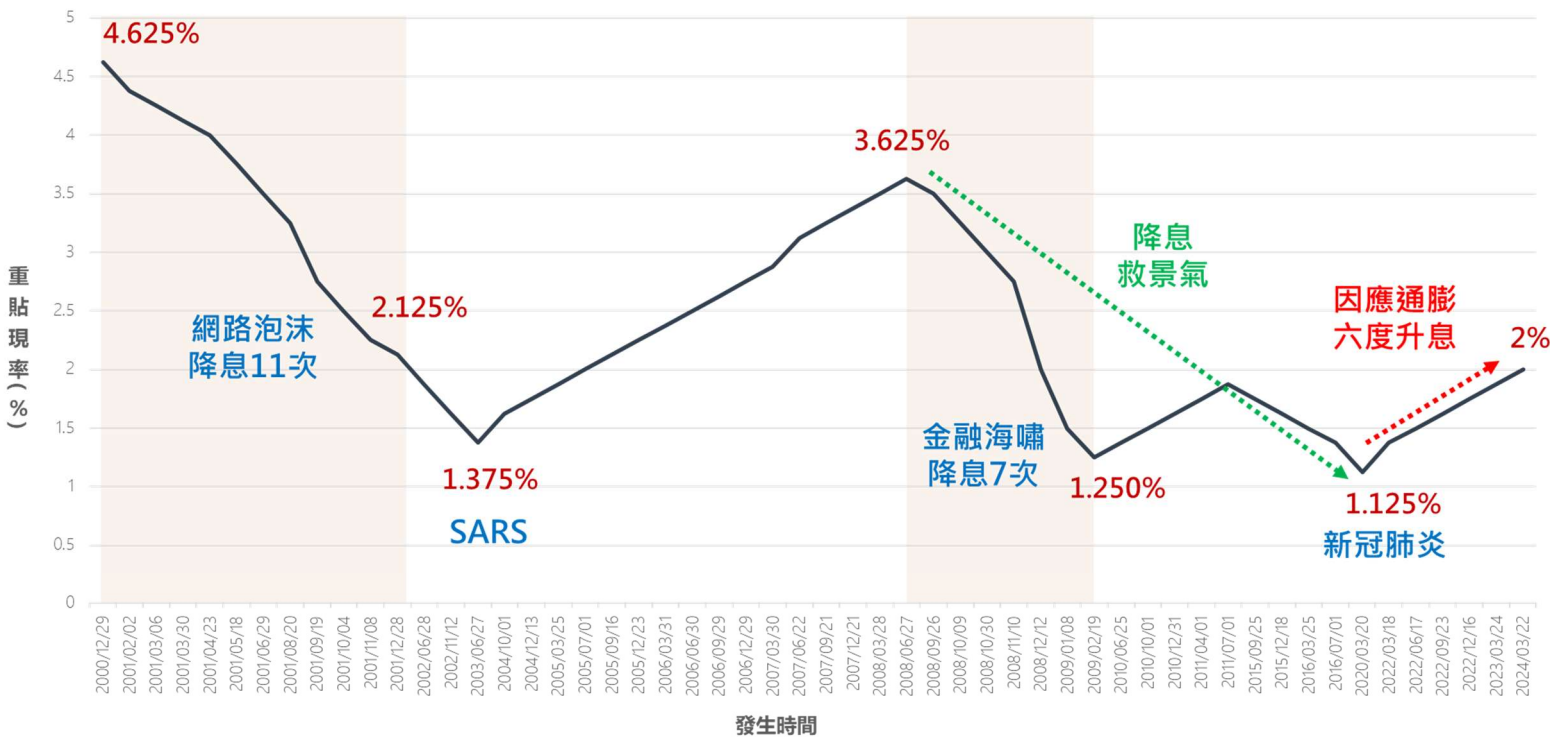
- 2024年由於多頭行情延續，台股表現剽悍，於3/21首度突破2萬點，並曾一度站上2.4萬點，為20年以來新高。目前則因**對經濟前景尚存疑慮**，故在2.1~2.2萬點之間**高檔震盪**。
- 這波好行情讓不少人獲利豐收，而投資者通常會做好**投資風險控管**，為**分散風險**而將**部分資金轉移到房地產**，加上房地產也被認為是一種穩定且具潛在增值空間的投資，易帶動房地產買氣。



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

■ 2024年第一季中央銀行理監事聯席會議預期本年國內通膨率將逐季緩步回降，惟考量近三年物價漲幅較高，為抑制國內通膨預期心理，決議將重貼現率**調升半碼**以促進物價穩定，自2020年起共調升六次合計3.5碼，重貼現率現為2%，但相較於過去的利率水準，目前的利率水準仍處於低檔。第二季利率並未調整，惟**調升新台幣存款準備率1碼**。



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**。一般而言，央行會採取**信用管制**來調控房市。

央行升息對房市之影響

因應疫情變化，我國央行理監事會議自2022年Q1起多次升息，針對**重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率**陸續調高，**合計升息3.5碼**，其年息分別由1.125%、1.5%及3.375%提高至2%、2.375%及4.25%，漲幅0.875%。以下為利率調整前後房貸之比較：

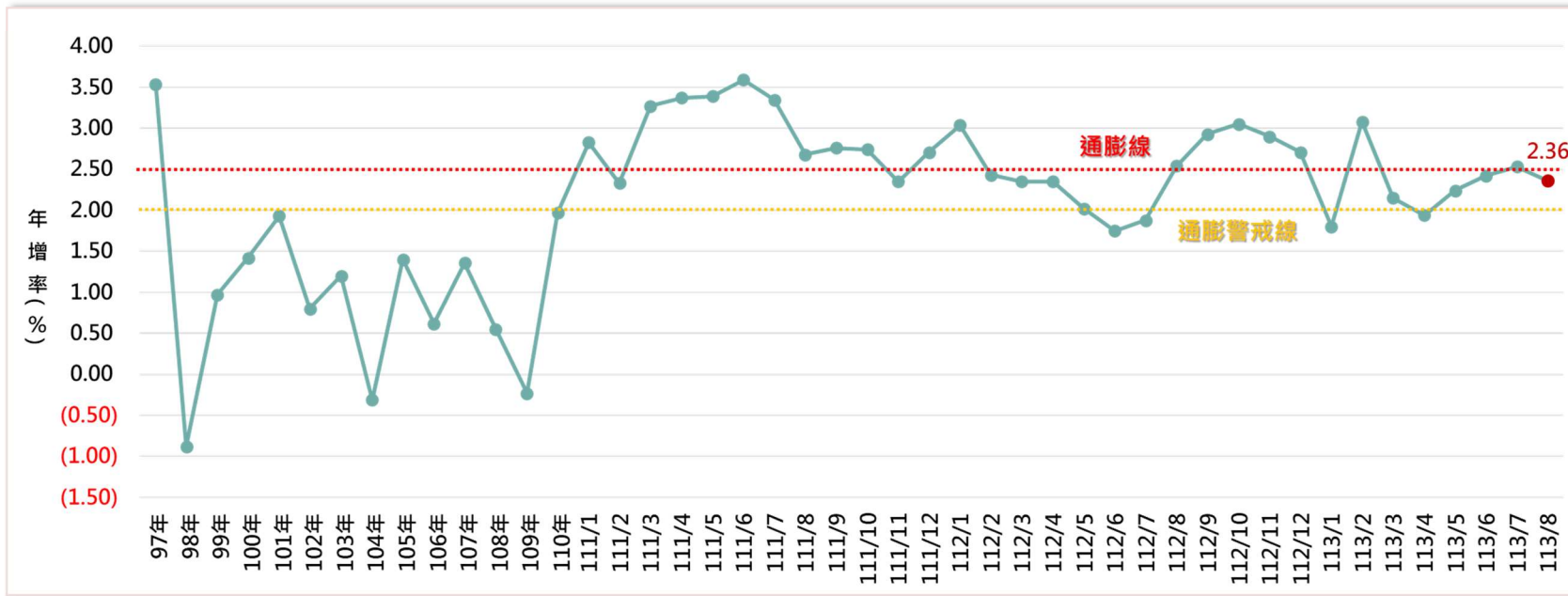
以**五大銀行新承做購屋貸款利率**為例，2022年2月為1.367%，截至2024年8月調升至2.194%。以貸款額度1,000萬元為例，若採用一段式機動利率，分別試算**升息前後**貸款期間20、30、40年之房貸。

貸款期間	升息前後	貸款金額	貸款利率	每月攤還	本息總計	每月增加利息支出	總增加利息支出
20年	升息前	1000萬元	1.367%	47,646元	11,434,847元	+3,866元	+928,118元
	升息後		2.194%	51,512元	12,362,965元		
30年	升息前	1000萬元	1.367%	33,878元	12,195,825元	+4,062元	+1,462,364元
	升息後		2.194%	37,940元	13,658,189元		
40年	升息前	1000萬元	1.367%	27,057元	12,987,530元	+4,256元	+2,042,816元
	升息後		2.194%	31,313元	15,030,346元		



由上表可看出，目前的升息政策使貸款負擔比原繳金額增加約8~16%，民眾買房成本變高。
適當的升息可抑制過熱的買氣，但若升息幅度過大，則可能使房地產市場出現**寒蟬效應**的情形。

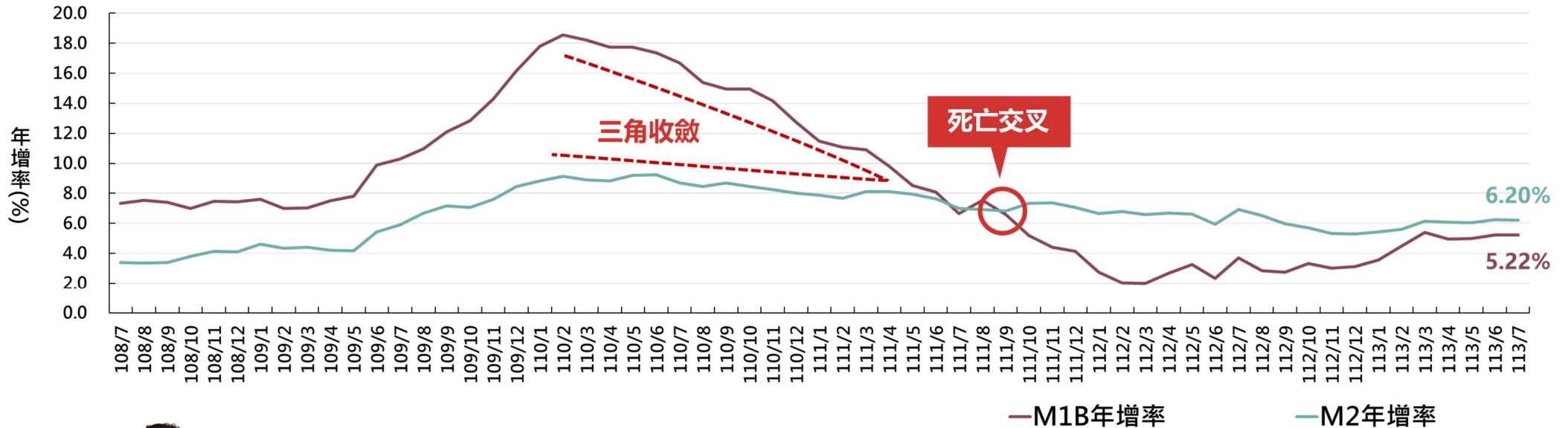
消費者物價指數(CPI)年增率



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。

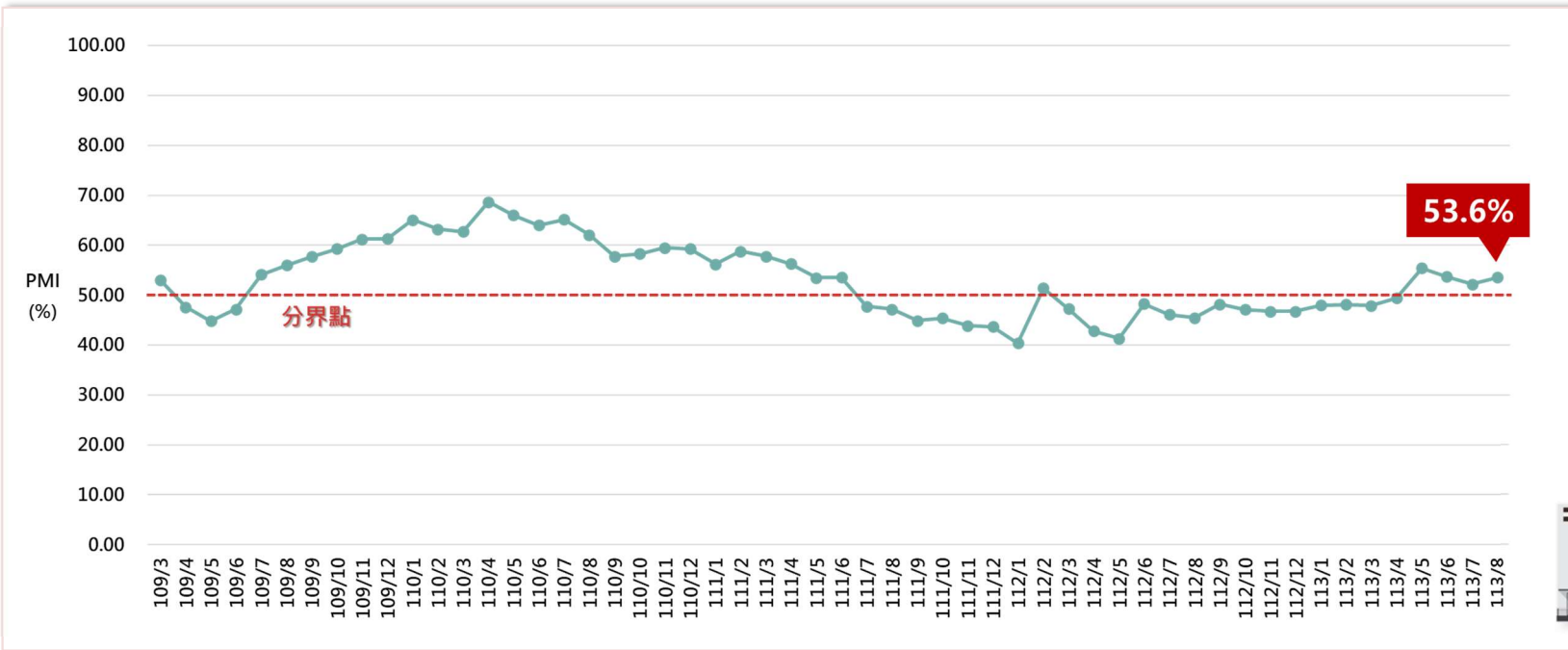
- 由上圖可發現111年以來，我國消費者物價總指數長期維持在2%以上，超過通膨警戒線，顯示物價持續飆漲，最新113年8月消費者物價總指數(民國110年=100)為108.35，較上月上漲0.40%；若與112年同期相比則**成長2.36%**。此外，與不動產相關之「居住類-房租」指數年成長2.45%，可見**高房價與租金補貼政策間接帶動租金成長**。

貨幣供給M1B、M2



- 最新113年7月金融情況顯示M1B及M2年增率分別下降為5.22%及6.20%，主要係外資淨匯出。雖目前仍處於**死亡交叉**(即M1B年增率小於M2年增率)，但兩者差距逐漸收斂，**市場游資增加**；另外，**境外資金**匯回專法於今年8月陸續解禁，可能會有新的一波資金動能注入房市。
- 由於M1B屬股市的領先指標之一，而股市又為總體經濟景氣的領先指標，可從**股市表現來預測未來經濟是否走向強勁或步入衰退期**。

臺灣製造業採購經理人指數(PMI)



判斷基準

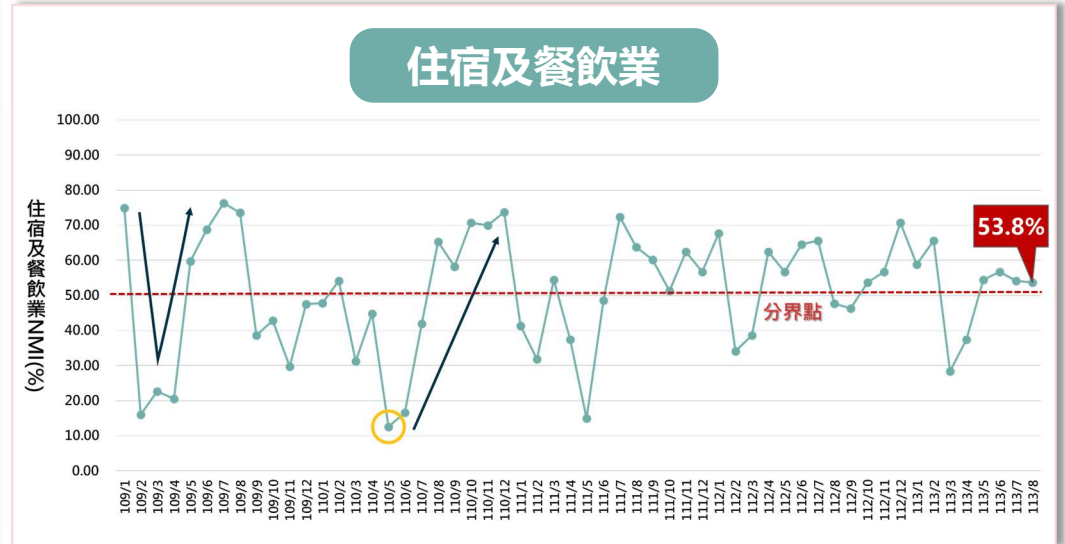
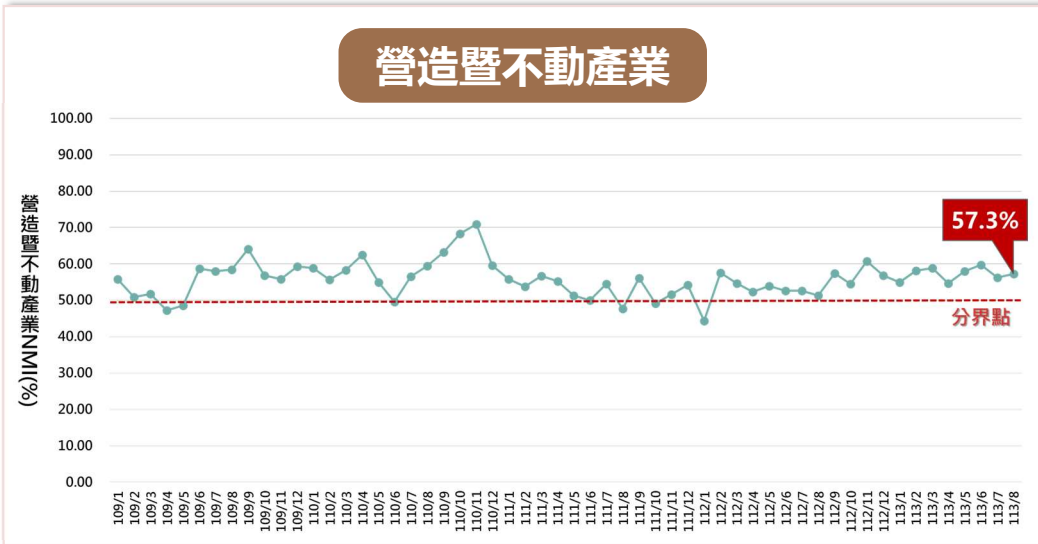
高於50%為經濟擴張訊號，低於50%則為緊縮。



- 依最新113年8月數據顯示，8月製造業PMI擴張速度增加(53.6%)，已連續4個月呈現擴張。另外，未來六個月展望指數則連續7個月擴張，儘管**本月擴張速度稍有趨緩**，整體來說，產業對**未來展望仍偏樂觀**(52.8%)；然而全球製造業復甦力道還是受到通膨、高利率的衝擊，加上尚有美中科技戰未解、地緣政治因素等困擾，中經院亦表示地緣政治為下半年景氣復甦的最大變數，仍需密切關注。

臺灣非製造業採購經理人指數(NMI) 營造暨不動產業、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。

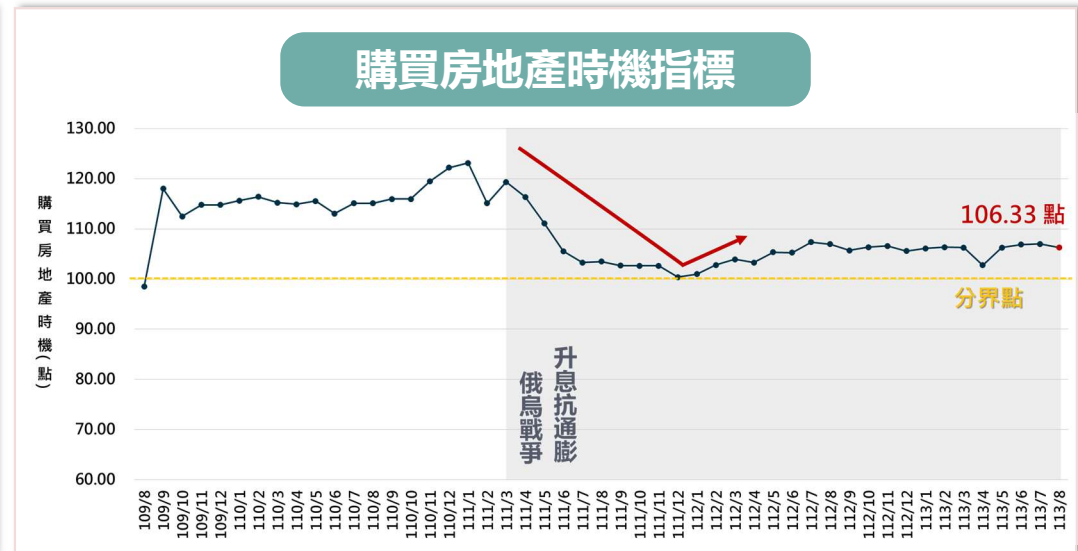


- 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)以內需為重，8月受製造業拉貨動能趨緩、金融市場波動、暑假出國潮將結束、國旅旺季表現不如預期，以及零售業年中促銷檔期結束等因素，致商業活動、新增訂單擴張速度趨緩，NMI總指數下降2.8%。
- 以與不動產關聯性較高的指標來看，最新113年8月**營造暨不動產業**數據較上月上升1.0%來到**57.3%(擴張)**，**住宿及餐飲業**則下降0.4%至**53.8%(擴張)**；對於未來六個月展望，營造暨不動產業指數為**58.3%**，與上月持平，住宿餐飲業則下降4.2%為**50.0%**，目前兩者續呈正面態度看待。

消費者信心指數(CCI) 購買耐久性財貨時機指標、購買房地產時機指標



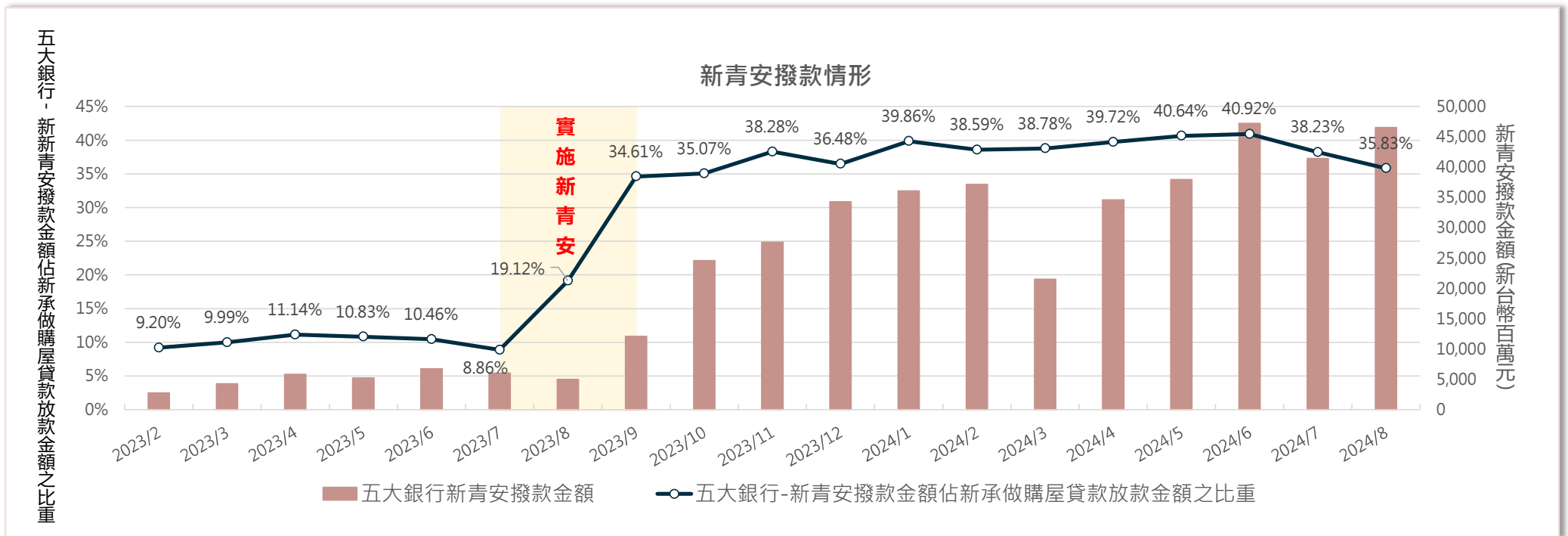
判斷基準：指標介於100~200間為**樂觀**，而介於1~100間則呈**保守**，屬先行指標。



- 最新113年8月之**購買耐久性財貨時機**指標數據為109.33點，較上個月調查結果下降2.34點。從絕對水準來看，六項指標有五項偏向悲觀，僅「購買耐久性財貨」指標呈現樂觀，顯示**購屋信心面維持正面態度**。
- 另從房地產指標表現來評估民眾是否認為目前是**購買房地產的好時機**，最新113年8月數據為106.33點，雖月表現微減0.67點，但仍**連續48個月保持在樂觀區間**。展望台灣房市前景，未來值得關注的三大方向有「囤房稅2.0上路後的量能調節」、「美國降息時機」及「國內外經濟復甦情形」。

新青安房貸撥款情形


■ 新青安房貸主要受惠對象是首次購屋和年輕家庭，這些群體屬於剛性需求，政策自2023年8月推出後，快速推動了市場活力。觀察**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**可發現，新青安貸款實施首兩個月，其比重便從8.86%一舉躍升至34.61%，大增25.75%，今年6月甚至一度衝高至40.92%。最新統計8月數據為**35.83%**，隨著剛需買盤的增加，對未來房價產生一定的支撐力道，帶動房市價量表現同步提升。



資料來源：中央銀行·財政部國庫署·正心不動產估價師聯合事務所整理

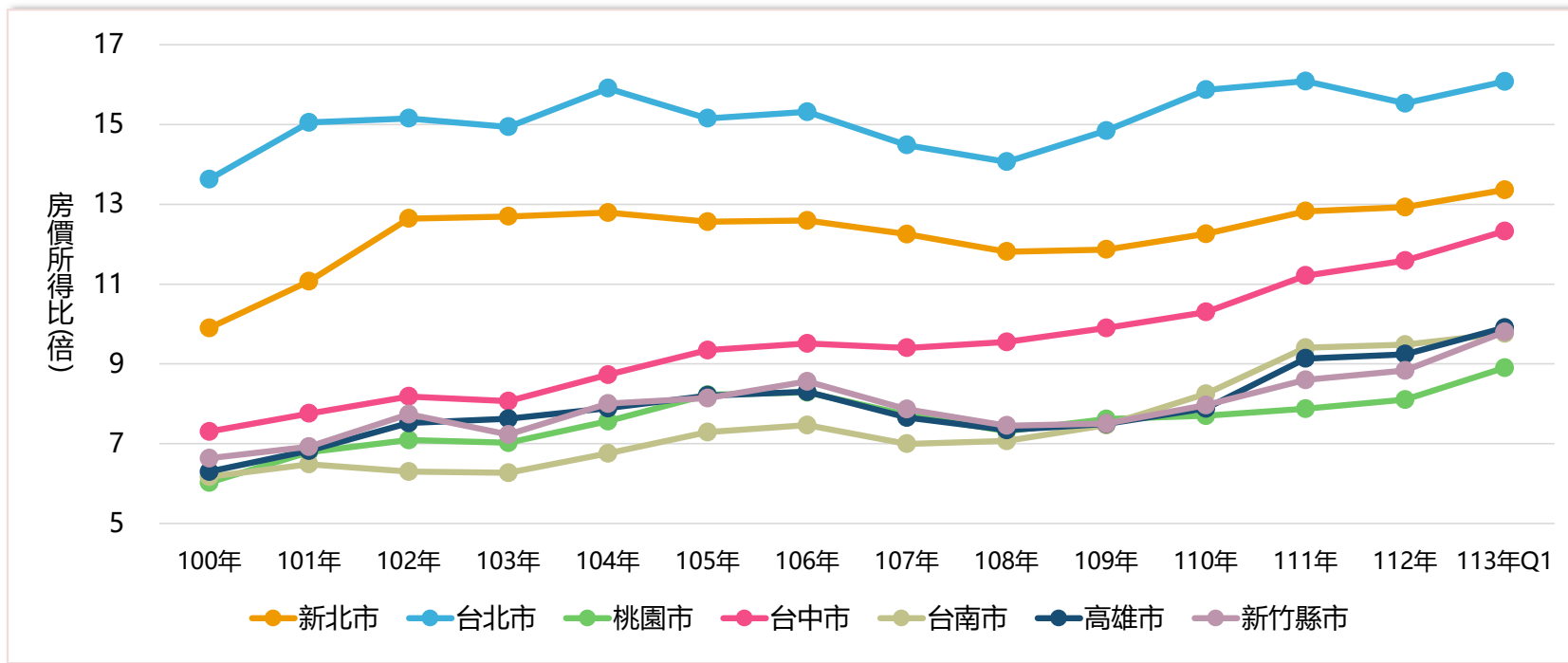
新青安房貸還款試算表

■ 新青安貸款期間最多可貸至40年，且寬限期長達5年，加上補貼利率0.5%至115年7月，如此優惠的條件大大降低每月還款負擔，吸引首購族進入房市。惟須注意的是，雖然**運用寬限期及拉長貸款年數可減輕還款前期的負擔**，但實際上結算須支付的**總利息金額卻也增加不少**！若無法在貸款期間內提升自身的收入，後期恐面臨不小的還款壓力，建議借款人應審慎評估自身財務狀況再作申貸。

貸款期間	貸款金額:1,000萬		① 有寬限期5年			② 無寬限期 			有無寬限期之利息差異 ①-②
	一段式貸款利率		每月攤還	總利息	本息總計	每月攤還	總利息	本息總計	
20年	第1~2年(有利率補貼)	1.775%	14,792元	2,849,977元	12,849,977元	49,530元	2,350,620元	12,350,620元	499,357元
	第3~5年(無利率補貼)	2.275%	18,958元			51,675元			
	第6~20年	2.275%	65,625元			51,675元			
30年	第1~2年(有利率補貼)	1.775%	14,792元	4,158,591元	14,158,591元	35,847元	3,694,914元	13,694,914元	463,677元
	第3~5年(無利率補貼)	2.275%	18,958元			38,198元			
	第6~20年	2.275%	43,737元			38,198元			
40年	第1~2年(有利率補貼)	1.775%	14,792元	5,550,572元	15,550,572元	29,112元	5,122,661元	15,122,661元	427,911元
	第3~5年(無利率補貼)	2.275%	18,958元			31,632元			
	第6~20年	2.275%	34,555元			31,632元			

房價所得比走勢圖

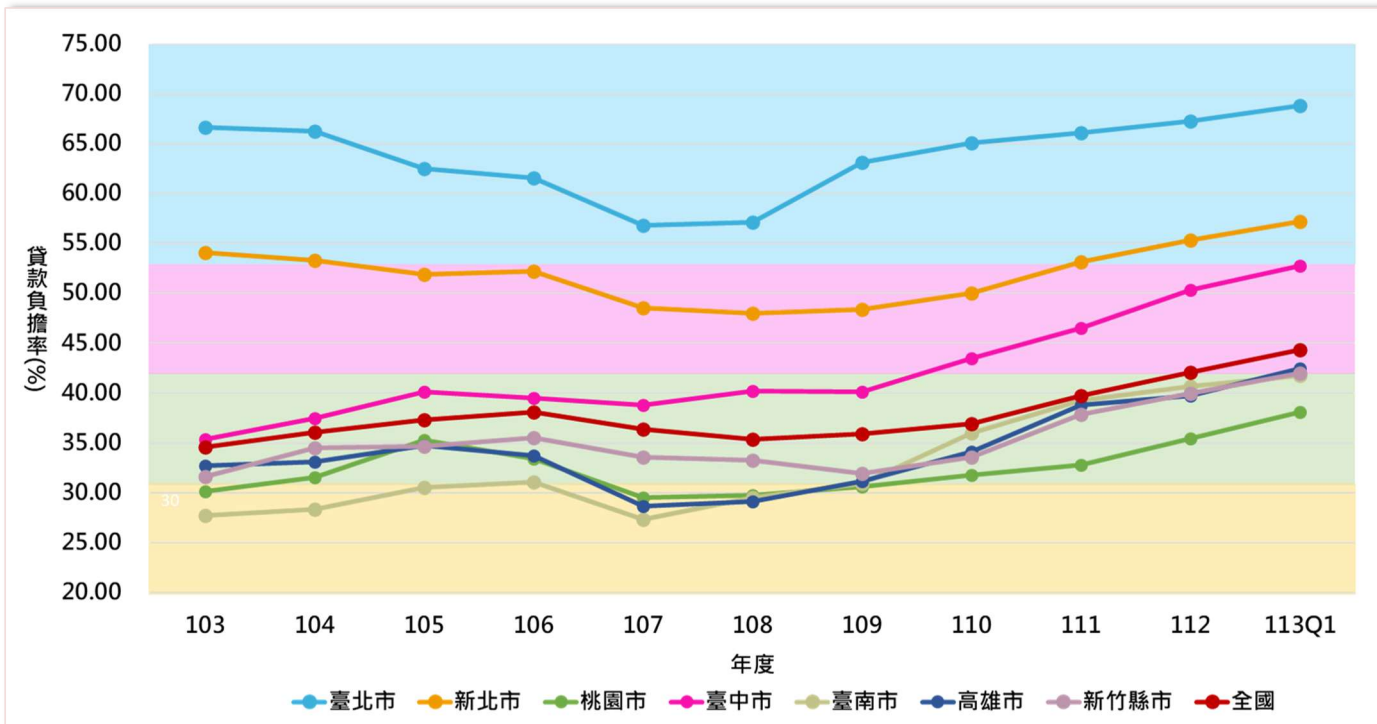
- 統計最新六都及新竹縣市至113年Q1為止的房價所得比表現，分別為：新北市13.36倍、臺北市16.08倍、桃園市8.90倍、臺中市12.33倍、臺南市9.76倍、高雄市9.91倍、新竹縣市9.80倍。整體而言，**六都房價所得比呈逐年上揚**，表示六都民眾買房的壓力與日俱增，自身所得能力愈來愈難以負荷。以**臺中市**為例，得**不吃不喝12年**才買得起房。



判斷基準

現階段房價所得比應以**6-8倍**為合理範圍，但目前六都皆已**逾8~15倍**，房價達**過高**標準，房市呈不健全狀態。

貸款負擔率



- 最新公布的113年Q1資料指出，**全國的貸款負擔率已達44.3%**，已連五季上揚，且已長達一年時間處於偏低等級，表示**全國對房價的負擔能力變差**。
- 持續升息後，目前利率已高於疫情前水平，加上通膨問題未解，實質所得倒退，使得貸款負擔能力愈發低弱，後續延長貸款年限的比例恐攀升。





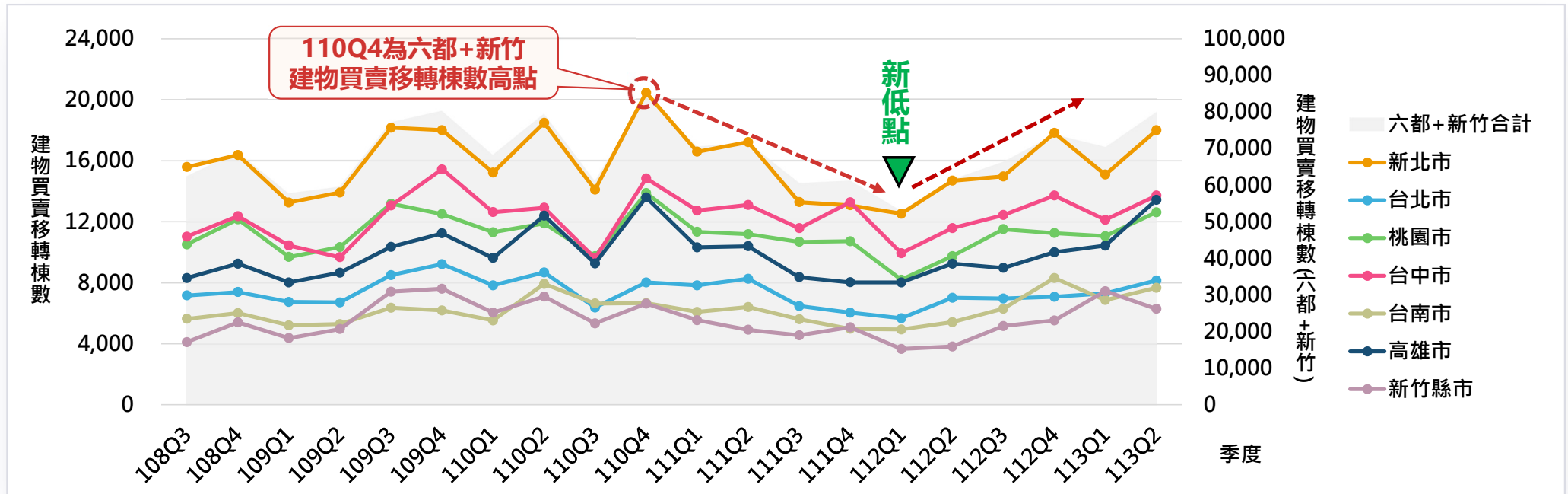
市場面

總體經濟指標/**價量分析**/近期房產新聞焦點

03

六都+新竹建物買賣移轉棟數(季線)

- 綜觀近五年六都+新竹建物買賣移轉棟數總額表現，於110年Q4達近五年新高，而後反轉直下，112年Q1受傳統淡季影響，加以政府打炒房政策，使其交易量降至低點；然隨著市場缺料狀況緩解、新案陸續進入完工交屋，加上新青年安心成家優惠貸款方案推助之下，市場交易量大致呈**逐季回穩**走勢。
- 最新統計113年Q2六都建物買賣移轉棟數，季成長皆超過10%，高雄市增幅更高達28.8%；若與112年Q2同期相比，六都年增率則皆為正值。



六都113年Q2建物買賣移轉棟數前十大交易熱區

台北

- 中山區(1,252棟)
- 大安區(868棟)
- 內湖區(808棟)
- 北投區(696棟)
- 文山區(693棟)
- 士林區(691棟)
- 萬華區(655棟)
- 信義區(632棟)
- 松山區(520棟)
- 大同區(519棟)

新北

- 板橋區(2,479棟)
- 淡水區(2,038棟)
- 三重區(1,815棟)
- 新莊區(1,713棟)
- 汐止區(1,489棟)
- 中和區(1,464棟)
- 新店區(1,268棟)
- 林口區(868棟)
- 土城區(829棟)
- 永和區(604棟)

桃園

- 桃園區(3,420棟)
- 中壢區(2,239棟)
- 龜山區(1,790棟)
- 楊梅區(978棟)
- 蘆竹區(733棟)
- 平鎮區(703棟)
- 八德區(645棟)
- 大園區(589棟)
- 龍潭區(558棟)
- 觀音區(499棟)

台中

- 北屯區(1,922棟)
- 南屯區(1,845棟)
- 西屯區(1,627棟)
- 太平區(890棟)
- 北區(831棟)
- 梧棲區(726棟)
- 南區(681棟)
- 西區(602棟)
- 潭子區(524棟)
- 大里區(504棟)

台南

- 安平區(1,005棟)
- 永康區(985棟)
- 安南區(884棟)
- 東區(868棟)
- 歸仁區(529棟)
- 南區(441棟)
- 北區(406棟)
- 安定區(290棟)
- 中西區(280棟)
- 佳里區(276棟)

高雄

- 楠梓區(1,773棟)
- 鳳山區(1,616棟)
- 左營區(1,520棟)
- 三民區(1,473棟)
- 苓雅區(1,174棟)
- 鼓山區(907棟)
- 前鎮區(769棟)
- 小港區(651棟)
- 仁武區(623棟)
- 橋頭區(366棟)

註：新竹縣市無各行政區 / 鄉鎮市之建物買賣移轉棟數統計公開資料庫

成屋市場-台北近三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	
	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化
台北	78.4	81.9	85.1	▲ 8.5%	▲ 3.9%	1,022	671	731	▼ 28.5%	▲ 8.9%
評比	月表現為價揚量增，年表現為價漲量減；暫結113年Q1表現為價漲量持平									

成屋市場-新北近三年每坪成交單價與成交量

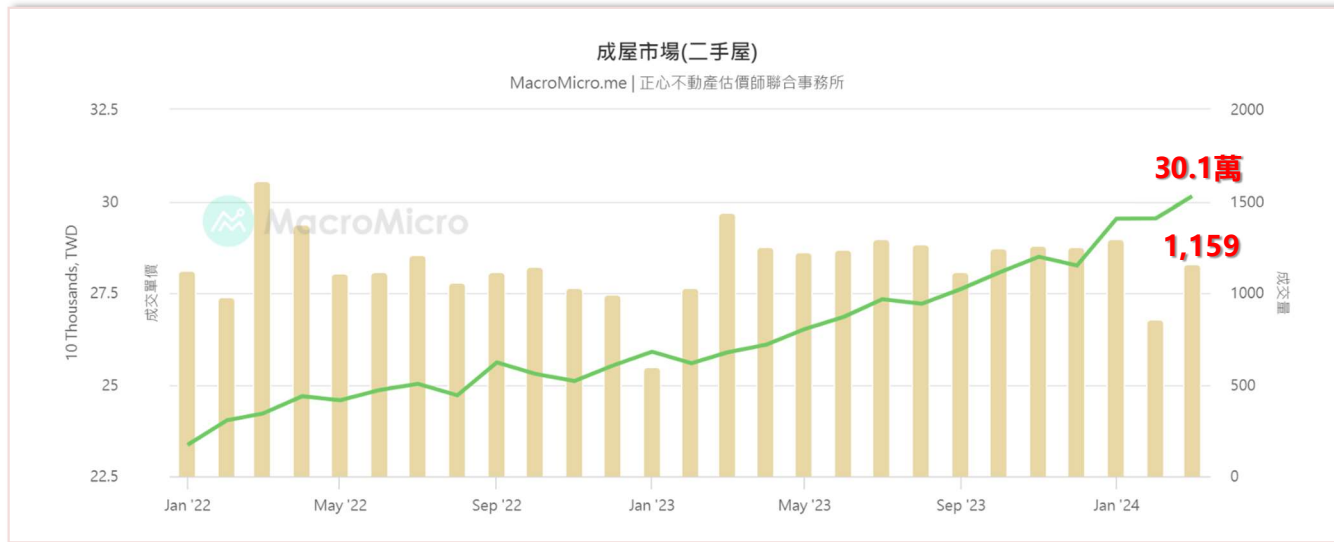


圖例
 — 新北成屋每坪單價
 ■ 新北成屋成交量

- 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	
	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化
新北	42.7	47.5	46.1	▲ 8.0%	▼ 2.9%	2,120	1,309	1,699	▼ 19.9%	▲ 29.8%
評比	月表現為價跌量增，年表現為價漲量減；暫結113年Q1表現為價量皆揚									

成屋市場-桃園近三年每坪成交單價與成交量



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

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化
桃園	25.9	29.5	30.1	▲ 16.2%	▲ 2.0%	1,438	857	1,159	▼ 19.4%	▲ 35.2%
評比	月表現為價量皆揚，年表現為價漲量減；暫結113年Q1表現為價量雙漲									

成屋市場-新竹近三年每坪成交單價與成交量



圖例
 — 新竹成屋每坪單價
 ■ 新竹成屋成交量

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

➤ 註2：實價登錄系統有「補登記」問題，故數據每3個月會進行修正。

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化
新竹	35.1	42.7	45.7	▲ 30.2%	▲ 7.0%	544	325	454	▼ 16.5%	▲ 39.7%
評比	月表現為價量皆揚，年表現為價漲量減；暫結113年Q1表現為價量雙漲									

成屋市場-台中近三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	
	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化
台中	28.8	31.8	32.8	▲ 13.9%	▲ 3.1%	1,505	1,033	1,309	▼ 13.0%	▲ 26.7%
評比	月表現為價量皆揚，年表現為價漲量減；暫結113年Q1表現為價量雙漲									

成屋市場-台南近三年每坪成交單價與成交量



圖例
 — 台南成屋每坪單價
 ■ 台南成屋成交量

- 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	
	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化
台南	23.0	25.0	24.9	▲ 8.3%	▼ 0.4%	496	384	472	▼ 4.8%	▲ 22.9%
評比	月表現為量增價微跌, 年表現為價漲量減; 暫結113年Q1表現為價量雙漲									

成屋市場-高雄近三年每坪成交單價與成交量



圖例
 — 高雄成屋每坪單價
 ■ 高雄成屋成交量

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

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化
高雄	23.4	26.2	26.5	▲ 13.2%	▲ 1.1%	1,121	951	1,064	▼ 5.1%	▲ 11.9%
評比	月表現為量增價微揚, 年表現為價漲量減; 暫結113年Q1表現為價量皆揚									

資料來源: 實價登錄、財經M平方、正心不動產估價師聯合事務所整理

預售屋市場-台北近三年每坪成交單價與成交量



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

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化
台北	107.0	119.8	125.2	▲ 17.0%	▲ 4.5%	247	261	396	▲ 60.3%	▲ 51.7%
評比	月表現為量大增、價微揚，年表現為價量雙漲；暫結113年Q1表現為價量增幅顯著									

預售屋市場-新北近三年每坪成交單價與成交量



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

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化
新北	53.4	57.8	58.5	▲ 9.6%	▲ 1.2%	1,548	1,310	1,868	▲ 20.7%	▲ 42.6%
評比	月表現為量大增、價微揚，年表現為價量皆揚；暫結113年Q1表現為價量雙漲									

預售屋市場-桃園近三年每坪成交單價與成交量



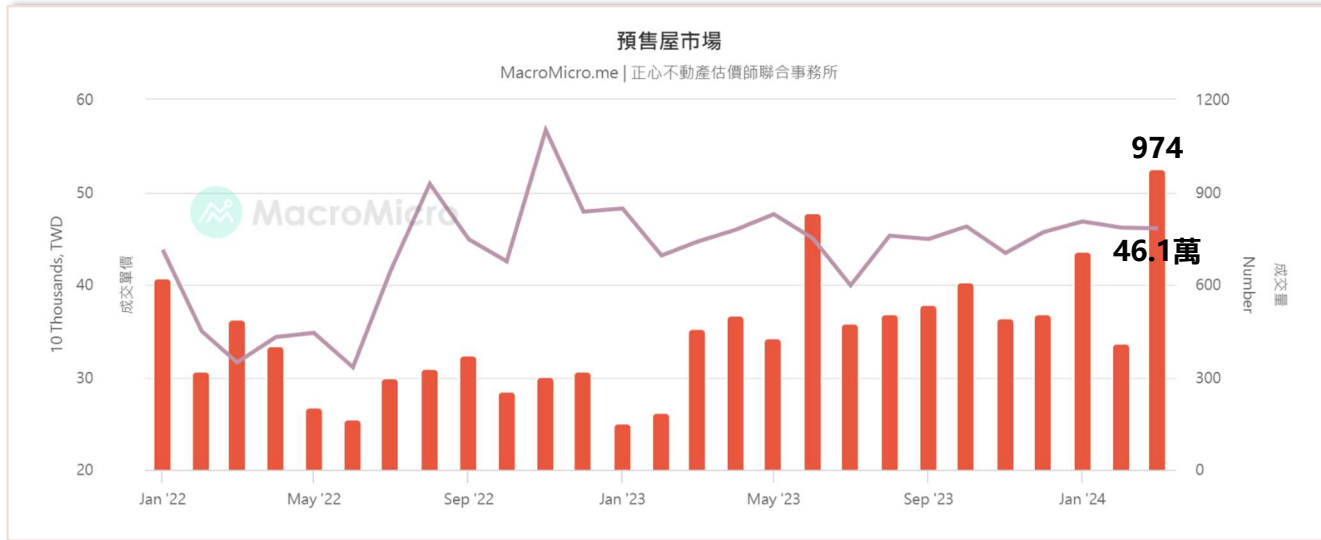
圖例
— 桃園預售屋每坪單價
█ 桃園預售屋成交量

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

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化
桃園	35.7	39.9	38.9	▲ 9.0%	▼ 2.5%	1,493	1,215	2,569	▲ 72.1%	▲ 111.4%
評比	月表現為量爆增、價微跌，年表現為價量皆揚；暫結113年Q1表現為價量雙漲									

資料來源：實價登錄、財經M平方、正心不動產估價師聯合事務所整理

預售屋市場-新竹近三年每坪成交單價與成交量



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

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化
新竹	44.6	46.2	46.1	▲ 3.4%	▼ 0.2%	457	409	974	▲ 113.1%	▲ 138.1%
評比	月表現為量爆增、價持平，年表現為量大增、價微揚；暫結113年Q1表現為量激增、價小漲									

預售屋市場-台中近三年每坪成交單價與成交量



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

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化
台中	40.9	46.7	44.1	▲ 7.8%	▼ 5.6%	1,188	1,614	2,358	▲ 98.5%	▲ 46.1%
評比	月表現為價跌量增，年表現為價揚量爆增；暫結113年Q1表現為價量雙漲									

預售屋市場-台南近三年每坪成交單價與成交量



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

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化
台南	33.1	33.7	33.9	▲ 2.4%	▲ 0.6%	869	440	787	▼ 9.4%	▲ 78.9%
評比	月表現為價穩量增，年表現為價量皆揚；暫結113年Q1表現為價平量增									

預售屋市場-高雄近三年每坪成交單價與成交量



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

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化	112年3月	113年2月	113年3月	年變化	月變化
高雄	33.3	36.0	34.1	▲ 2.4%	▼ 5.3%	635	1,128	1,338	▲ 110.7%	▲ 18.6%
評比	月表現為價跌量增，年表現為價微揚、量大增；暫結113年Q1表現為價量雙漲									

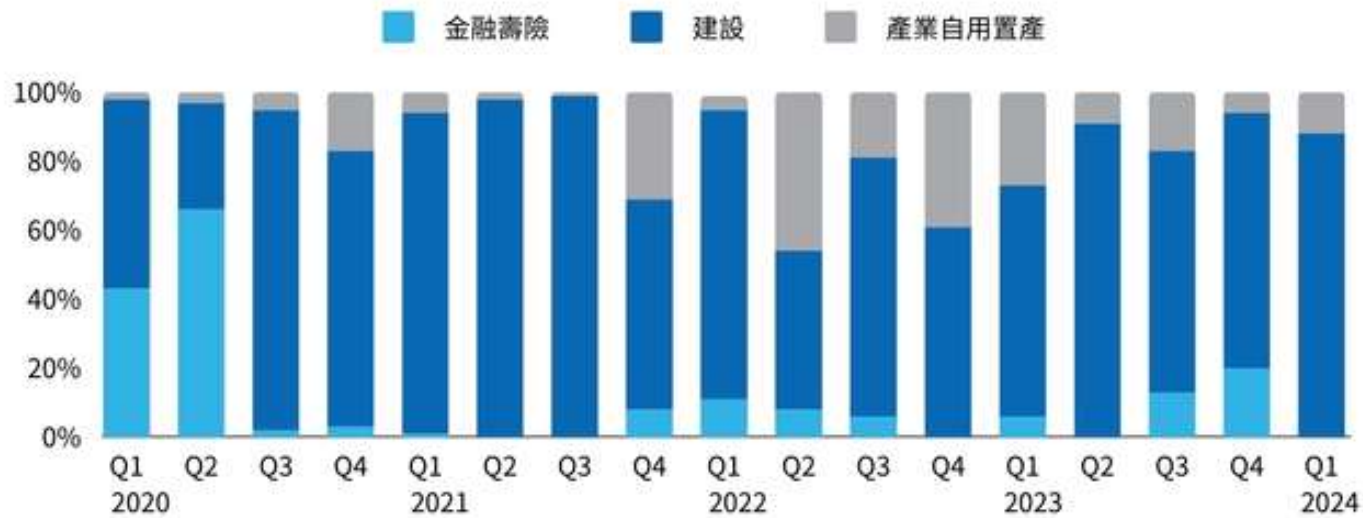
上市櫃法人大型交易市場統計-商用不動產市場



買方分析

113年第一季度上市櫃法人購置商用不動產的交易額達到421億元，年增長151%，創下有統計以來的第三高紀錄。由於利率上升，**壽險業**對資產管理不再只進不出，而是逐步評估並**處分未達到租金報酬率標準的資產**。本次亦可發現，**建設業**購置市區商業大樓的佔比顯著成長，主要係看中該類標的具備未來**都更和危老改建潛力**。

上市櫃法人大型交易市場統計-土地市場



買方分析

113年第一季度上市櫃法人土地交易額為311億元，年增249%，交易量寫下11年來同期次高紀錄。主要預測機構對今年經濟成長都持較為樂觀的態度，台股攀上2萬點高峰、新青安優惠貸款政策等利多匯聚，催動市場購屋動能，**房地產市場價量齊揚**，同步拉抬建商購地信心，全年交易量可望重返千億元水準。

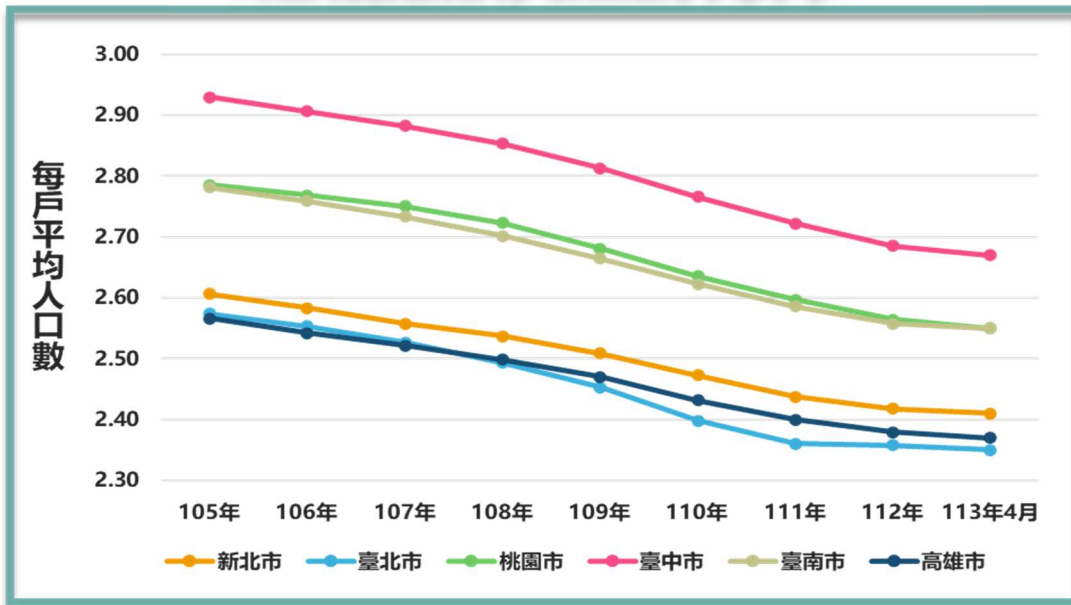


市場面

總體經濟指標/價量分析/**近期房產新聞焦點**

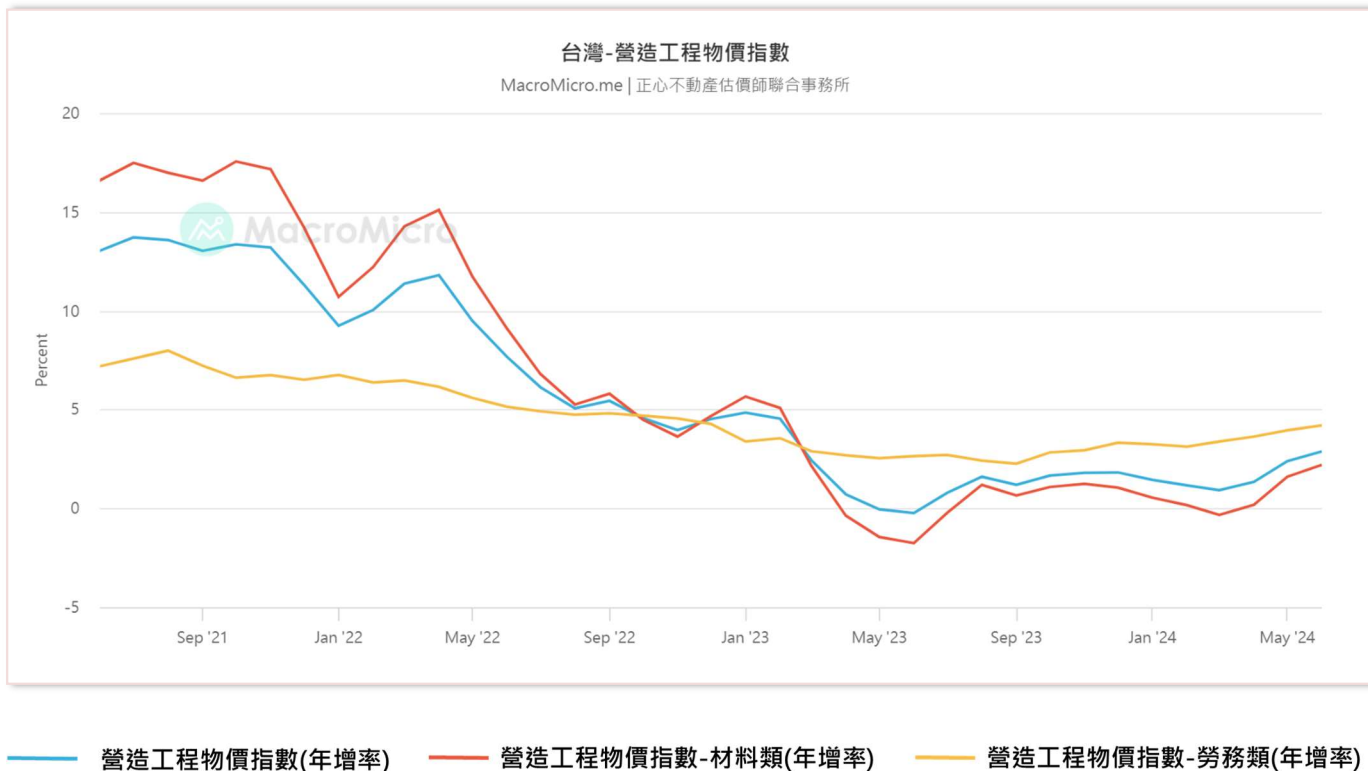
03

01 全國每戶平均2.52人創低 專家：小宅化趨勢持續



- 據內政部統計資料截至今年4月底，全國平均每戶人口僅2.52人，寫下歷史新低，主要都會區中最少為台北市平均每戶2.35人，最多為台中市平均每戶2.67人。然進一步觀察2020年到今年4月的戶量變化，改變最多亦為**台中市**，從平均每戶2.81人縮減至每戶2.67人，平均每戶減少0.14人，**減幅居六大都會區之冠**。
- 從人口結構變化與未來趨勢來看，小宅需求將持續增加，雖然小宅產品主要是開發商因應單價上揚，以控制總價的方式吸引消費者，但每戶人口數的持續下修，也顯示出消費者對大坪數產品的市場需求度降低，須改推小坪數產品以合乎市場實際需求，房地產市場小宅化的趨勢將持續發展。(2024年5月29日)

02 ➤ 造價大漲期已過但降不下來 營建工資漲幅很有感



- 據主計處統計資料顯示，營造工程總指數於2021年大漲10.94%、2022年大漲7.36%，去年的總指數年增率則降到1.74%，雖今年5月年增率回升至2.39%，但就資料顯示仍可看出指數漲幅已趨於穩定。今年5月營造工程材料類指數年增1.6%、勞務類年增3.95%，建築工程材料類指數年增1.19%、勞務類年增率達3.82%，顯見建築材料的漲幅趨於穩定，但**工資**仍呈現**緩漲**趨勢，主要與**在建工程太多、工人呈現供不應求**的現象。(2024年6月7日)

03 ➤ 空屋指標 全國112年下半年低度用電住宅較去年多5.5萬戶

區域	低度使用住宅戶數(宅)			增減情形		低度使用住宅戶數比率			增減情形	
	111年下半年	112年上半年	112年下半年	一年變化	半年變化	111年下半年	112年上半年	112年下半年	一年變化	半年變化
全國	795,186	851,317	850,133	54,947	-1,184	8.77%	9.33%	9.25%	0.48%	-0.08%
臺北市	60,434	64,770	61,569	1,135	-3,201	6.69%	7.15%	6.79%	0.10%	-0.36%
新北市	120,736	130,786	124,649	3,913	-6,137	7.18%	7.75%	7.33%	0.15%	-0.42%
桃園市	76,599	79,959	79,171	2,572	-788	8.57%	8.89%	8.69%	0.12%	-0.20%
臺中市	88,315	92,335	95,133	6,818	2,798	8.07%	8.37%	8.54%	0.47%	0.17%
臺南市	61,990	67,648	71,461	9,471	3,813	8.57%	9.28%	9.71%	1.14%	0.43%
高雄市	101,966	111,896	111,919	9,953	23	9.21%	10.03%	9.97%	0.76%	-0.06%

為了解可供居住使用，但用電量偏低的住宅情形，內政部利用台電用電資料及房屋稅籍住宅類資料，將**每月平均用電度數小於或等於60度的住宅，視為低度使用住宅**，且為更快掌握資訊，從民國109年起每半年統計1次，**低度用電宅被視為空屋率調查指標之一**。



- 據內政部資料顯示，112年下半年全國低度使用住宅共計850,133宅，占全國房屋稅籍住宅類宅數比率9.25%，較112年上半年減少1,184宅、0.08個百分點，比111年下半年增加54,947宅、0.48個百分點。(2024年6月12日)

04 ➤ 房地合一稅連10紅 前5月實徵227億元創同期新高

據財政部統計資料顯示，5月房地合一稅實徵約新台幣62億元、創歷年同月新高，年增8成6、連10紅，帶動前5月房地合一稅實徵227.3億元，續創歷年同期新高，年增約89%，六都以桃園、台中成長逾1倍較多，雙北均年增超過9成，高雄成長逾7成5，台南年增近6成，由於房地市場買氣持續穩健，亦帶動5月土增稅、契稅等指標年增率續呈現雙位數正成長。(2024年6月12日)

05 ➤ 指標大案齊發 上半年商用及土地交易量逾1,200億

資金潮席捲不動產市場！據市場資料分析，台灣資本市場資金動能充沛，自2019年實施境外資金匯回管理運用及課稅條例以來，鼓勵台商資金回流，使台灣全體銀行存款餘額每年增加約3兆，2023年存款餘額年增率達到6.2%。現階段資金動能強勁，加上景氣回溫、AI題材帶動台灣資通視聽產業外銷成長等因素，商業不動產市場上半年交易火熱，整體交易額超越2023上半年，合計為711億元，成長約19%。(2024年6月28日)



06 ➤ 全台Q2「總銷、供給、房價」均創新高

據市場資料分析，全台第2季總銷、供給、房價均創歷史新高，除總銷金額7,653億元打破單季紀錄外，進場個案數達510筆、戶數達3.8萬戶同樣締造新猷。房價部分，全台新案開價與成交每坪衝上59、55萬元，雙雙較上季大漲近10萬元，換算下來每月平均貴3萬多元。房市受惠台股資金行情等利多之情形，走到現在已像失速列車完全煞不住，且本季在520檔期推波助瀾下，市場不斷上演建商狂加碼、買方不手軟的狂歡派對，若以上半年全台約1.2兆元量能估算，儘管有央行限貸、新青安「一生一次」等管制走在前，估計仍難擋這股熱潮，全年有望突破2023年所締造2兆元高峰。(2024年7月9日)

07 ➤ 內政部：積極推動租屋市場透明 穩健務實改革租屋黑市

推動租屋市場價格透明化，健全租賃市場機制是內政部住宅政策的一環，內政部表示，目前已規劃就取得的租賃實價登錄、包租代管及租金補貼案件資料，將在「去識別化、個資保護、不用修法」的原則下，於114年1月公布各區域租金行情，並視各區域資料樣本數及完整度，進一步提出不同房型、屋齡等相關統計資訊，未來將定期每年公布，在兼顧個資隱私情形下，讓租屋民眾更瞭解租賃市場情形，逐步推動租屋市場透明。(2024年7月13日)





政策面

不動產新制/政策草案懶人包

04

央行

- 央行於113/6/13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6月14日起實施。

環境部

- 預告「**碳費收費辦法**」、「**自主減量計畫管理辦法**」及「**碳費徵收對象溫室氣體減量指定目標**」三項草案。
- 發布訂定「**溫室氣體減量額度交易拍賣及移轉管理辦法**」，自113年8月15日施行。



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。

內政部

- 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。
- 發布修正「**非都市土地使用管制規則**」第6條附表1及增訂第30條之7、第30條之8條文。
- 發布修正「**都市計畫法臺灣省施行細則**」第15條條文。
- 發布修正「**租賃住宅市場發展及管理條例施行細則**」第3條之1條文。
- 預告「**國土計畫土地使用管制規則**」草案。
- 訂定「**住宅租賃糾紛法律扶助規定**」，其生效日期另定之。
- 發布修正「**社會住宅包租代管第四期計畫執行要點**」第23點、第38點規定，除第23點自112年12月8日生效外，自113年2月1日生效。
- 發布修正「**私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法**」第4條、第14條、第16條條文。
- 發布修正「**私法人買受供住宅使用之房屋申請書及使用計畫書**」附表1，自113年5月17日生效。

內政部

- 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。
- 預告修正「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6點、第11點規定。
- 核釋社會住宅包租代管計畫之租屋服務事業於社會住宅代租代管住宅租賃契約到期前，通知租賃雙方租約之到期日及調查租賃雙方是否繼續出租及承租之意願，並將意願調查結果通知租賃雙方之行為，屬為他方報告訂約機會之居間行為，依不動產經紀業管理條例第24條之1第1項規定，其續約應於簽訂租賃契約書之日起**三十日內**，向直轄市、縣（市）主管機關**申報登錄成交案件實際資訊**。
- 與交通部公告訂定「**中華民國一百十三年四月三日震災受災戶住宅補貼作業規定**」，自113年5月14日生效。
- 發布修正「**自建自購住宅貸款利息及租金補貼作業執行要點**」第7點規定，自113年6月7日生效。
- 預告「**使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法**」草案。
- 預告「**低碳建築標示規費收費標準**」及「**申請指定建築蘊含碳排標示評定專業機構規費收費標準**」兩項草案。

財政部

- 因應未來政策方向及預算籌編彈性，並兼顧住宅政策及長期照顧服務二項業務推動的財源需要，發布修正「**房地合一課徵所得稅稅課收入分配及運用辦法**」第3條、第6條條文，自113年1月1日施行。
- 因受升息影響，為持續協助民眾減輕購屋資金負擔，落實協助民眾安心購屋居家樂業之政策目標，公告**青年安心成家購屋優惠貸款及利率減少調升半碼優惠措施**之實施時間，經行政院核定**展延至113年底**。
- 發布修正「**所得稅法**」第17條條文，其為適度減輕所有扶養子女家庭經濟負擔及照顧無自有房屋族群，修正幼兒學前特別扣除額規定，並將房屋租金支出列舉扣除改列為特別扣除，自113年1月1日施行，114年5月申報113年度綜合所得稅時即可適用。
- 發布修正「**國有非公用土地設定地上權作業要點**」部分規定，自113年3月7日生效。
- 發布修正「**住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準**」，自113年7月1日施行。
- 核釋信託業者為受託人之信託契約，定明信託事務之處理包括受益人身故後之喪葬事宜者，其以信託專戶中屬身故受益人享有信託利益之權利未領受部分之金錢實支實付之喪葬費用，在死亡年度遺產稅喪葬費扣除額額度內部分，**可免依遺產及贈與稅法**第42條規定檢附遺產稅繳清、免稅、**不計入遺產總額**或同意移轉證明書，**惟**納稅義務人仍應將該實支款項併計身故受益人之遺產總額，申報遺產稅。
- 為配合113年1月3日修正公布「**房屋稅條例**」部分條文，發布修正「**房屋稅條例**」相關釋示函令，自113年7月1日生效。

經濟部

- 發布修正「**工業園區各種用地用途及使用規範辦法**」全文條文，並將名稱修正為「**產業園區各種用地用途及使用規範辦法**」。
- 發布修正「**工業區污水下水道系統廢污水處理及排放改善輔導辦法**」第2條、第3條條文，並將名稱修正為「**產業園區污水下水道系統廢污水處理及排放改善輔導辦法**」。
- 發布修正「**產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法**」第23條條文。
- 發布修正「**興辦工業人使用毗連非都市土地擴展計畫申請審查辦法**」第5條附表。

教育部

- 發布修正「**學產不動產標租作業要點**」第6點、第7點規定，自113年5月24日生效。

農業部

- 預告「**農業公益信託許可及監督辦法**」草案。

- 內政部公告修正「**土地法第三十四條之一執行要點**」全文，並自113年1月1日施行。

土地法第34條之1執行要點

1. 土地法第34條之1多數決處分共有土地
2. 共有土地應有部分為共同共有
3. 共有土地處分以有償讓與為限
4. 多數決設定地上權或典權之註記
5. 公私共有土地多數決處分
6. 土地法第34條之1多數決分割共有土地
7. 共有土地同意處分計算方式
8. 書面通知與公告
9. 申請權利變更登記事項
10. 登記申請書適當欄應記明事項得以切結書代之

11. 提存辦理方式
12. 他共有人優先購買權
13. 土地法第34條之1優先購買權
14. 登記駁回



註：因本次條文修正內容繁縟，故不逐一列出，僅列出各執行要點之重點，如欲了解更多內容，請掃左方QRcode。

售屋所得稅制(一)

101/8/1
實價登錄
開始施行

105/1/1
房地合一稅
新制上路

舊制
(財產交易所得)

新制

①高價住宅
(標準詳下一頁)
無法列舉成本

①101/8/1之後取得
②可列舉成本
照實申報

105/1/1後取得
房地合一稅

售價
高價住宅

售價
非高價住宅

成交價x房地比x17%
假設：成交3200萬，房地比1/3^註。
所得申報：3200萬x1/3x17%=181萬

房屋評定現值x各區稅率
假設：成交2800萬，房屋評定現值200萬，西屯區稅率33%。
所得申報：200萬x33%=66萬

(成交價-成本-相關費用)x房地比
假設：成交3100萬/成本2800萬/費用100萬，房地比1/3^註。
所得申報：(3100萬-2800萬-100萬)x1/3=66.7萬

^註 房地比 = 房屋評定現值 / (土地公告現值 + 房屋評定現值)
= 500萬 / (1000萬 + 500萬) = 1/3

成交價-成本-相關費用-土地漲價總數額 = 課稅所得
課稅所得x稅率 = 應繳稅額

併入當年度所得申報

售屋所得稅制(二)

各縣市	高價住宅認定標準 (房地總成交總金額)	
	111年度	112年度
臺北市	7,000萬以上	6,000萬以上
新北市	6,000萬以上	4,000萬以上
桃園市、新竹縣、新竹市、 臺中市、臺南市及高雄市	4,000萬以上	3,000萬以上
其他地區		2,000萬以上

個人112年度出售舊制課稅房屋(105年前取得者)，原則應按售價及取得成本等證明文件核實計算所得，若僅有出售時的實際成交金額，而無法證明原始取得成本者，在符合左表高價住宅(豪宅)標準條件下，稽徵機關將以實際房地總成交金額，按出售時房屋、土地評定現值比例，先計算歸屬房屋之收入，再以該收入的17%計算出售房屋所得額。



如欲了解更多內容，
請掃左方QRcode。

- 註1：此高價住宅認定僅作為財務部認定財政及所得計算基準，與央行信用管制所稱之高價住宅(豪宅)認定標準不同。
- 註2：央行認定之高價住宅(豪宅)標準，臺北市為7,000萬元以上、新北市為6,000萬元以上，其餘地區則為4,000萬元以上。

國房稅2.0

改革5大重點：

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



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

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

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

*註2：社會住宅及公益出租人則**不受影響**，稅率維持1.2%。

新青年安心成家貸款

項目	新制 (2023年8月起)
貸款額度	1000萬元
貸款成數	8成
貸款年限	20年、30年、40年
還款寬限期	5年
償還方式	①本息平均攤還 ②本金平均攤還
貸款利率補貼 (轉貸戶不適用)	加碼至2碼 (公股減半碼+政府補貼1.5碼)

貸款資格

1. 向銀行申請貸款之時，本人須已年滿**18**歲。
2. 必須是家庭成員(本人、配偶及未成年子女)，且均**無**自有住宅者。
3. 112年8月1日以後經銀行核貸本優惠貸款者，自113年6月27日起，不得再次申貸本優惠貸款，**僅限申請一次**。

承作銀行

1. 臺灣銀行股份有限公司
2. 臺灣土地銀行股份有限公司
3. 合作金庫商業銀行股份有限公司
4. 第一商業銀行股份有限公司
5. 華南商業銀行股份有限公司
6. 彰化商業銀行股份有限公司
7. 兆豐國際商業銀行股份有限公司
8. 臺灣中小企業銀行股份有限公司



新青年安心成家貸款利率(以下方案三擇一)

一段式 機動利率	109.12.31前撥貸者：郵儲利率 + 0.585% 機動計息 110.1.1起撥貸者：郵儲利率 + 0.555% 機動計息	$1.72\% + 0.585\% - 0.5\% = 1.805\%$ $1.72\% + 0.555\% - 0.5\% = 1.775\%$	適用於一般人， 每期繳交固定金額
二段式 機動利率	前2年：郵儲利率 + 0.345% 機動計息 第3年起：郵儲利率 + 0.645% 機動計息	$1.72\% + 0.345\% - 0.5\% = 1.565\%$ $1.72\% + 0.645\% - 0.5\% = 1.865\%$	適合於預估央行在 2年內會調降(或維持)定儲利率的人
混合式 固定利率	第1年：撥貸當時郵儲利率 + 0.525% 固定計息 第2年：撥貸當時郵儲利率 + 0.625% 固定計息 第3年起：郵儲利率 + 0.645% 機動計息	$1.72\% + 0.525\% - 0.5\% = 1.745\%$ $1.72\% + 0.625\% - 0.5\% = 1.845\%$ $1.72\% + 0.645\% - 0.5\% = 1.865\%$	適合於預估央行在 2年內會調漲定儲利率的人

註1：新青年安心成家購屋優惠貸款利率之指標利率以郵儲利率當基準。

註2：郵儲利率：中華郵政(股)公司2年期定期儲金額度未達新臺幣500萬元機動利率（自113年3月27日起為1.72%）。

註3：郵儲利率自111年3月23日起至115年7月31日止，減少調升0.125%；另自112年8月1日起至113年3月26日止，由內政部住宅基金補貼0.25%；113年3月27日起至115年7月31日止，由內政部住宅基金補貼0.375%，惟轉貸之借款人不適用之。

註4：機動利率依每季央行利率政策而有所變動，以上資訊由財政部國庫署發布，最新條文修正日為113年6月27日。

防範投資客炒房及人頭戶申貸機制

- 新青安貸款近期引發有投資客、人頭戶及貸後轉租等疑義，財政部針對此已研擬新青安貸款查核管控及優化措施，督導公股銀行在核貸前須覈實查核，並落實銀行公會「防範投資客炒房及人頭戶申貸機制」規範，全面審視申請人是否有以下屬投資客及人頭戶之可能態樣。

中華民國銀行商業同業公會全國聯合會「防範投資客炒房及人頭戶申貸機制」規範

1. 找行員參與炒房團
2. 建商、代銷或仲介以各種身分申貸
3. 建案突爆發多案成交並申貸
4. 第三人陪同借戶申貸
5. 借戶頭期款來源異常
6. 購屋價金來自無關的第三人
7. 借戶與簽約人非同一人且雙方無合理關係
8. 假買賣契約
9. 房子短期內頻繁交易或成交價有問題
10. 借戶個人聯絡資料與另一借戶相同

11. 薪資證明有異常
12. 增貸多筆理財或周轉金貸款
13. 借戶是公司負責人卻無扣繳稅額
14. 借戶與保證人無合理關係
15. 借戶買房地緣性有異常



後疫情時期之信用管制規定

對象	條件	第一波(2020/12/8)至第六波(2024/6/14)
公司法人	第一戶購置住宅貸款	4成，無寬限期
	第二戶(含)以上購置住宅貸款	4成，無寬限期
自然人	特定地區 ^{註1} 第二戶購屋貸款	6成 ，無寬限期
	第三戶(含)以上購屋貸款	4成，無寬限期
	購置高價住宅貸款	4成，無寬限期
購地貸款	購買 都市計畫 內住宅區及 商業區 之土地貸款	5成，並保留一成動工款 (需檢附興建計畫，並切結於一定期間 ^{註2} 內動工興建)
餘屋貸款	新建餘屋住宅貸款	4成
工業區閒置土地抵押貸款	工業區閒置土地抵押貸款	4成 *惟該抵押土地已動工興建開發，或借款人檢附興建計畫，並切結於一定期間內興建開發者，則不適用。

註1：特定地區係指臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、新竹縣及新竹市，即為六都加新竹縣市。

註2：一定期間：除有具體明確事證屬不可歸責於借款人因素者外，借款人預計動工實際所需時間，最長以18個月為原則。(2022/1/13)

- 央行考量全體銀行不動產貸款占總放款比率仍高，**銀行信用資源**仍有**過度流向不動產市場**之虞，且近期**自然人持有2筆購屋貸款人數及占比有增加趨勢**，特別是申辦**特定地區第2戶購屋貸款之平均貸款成數居高且續增**，央行為強化管理銀行信用資源、降低不動產授信風險，針對自然人特定地區第2戶購屋貸款最高成數做出相關管制規定，自2023年6月16日起規範上限為**7成**，並於2024年6月14日起續降至**6成**。

內政部宣布「虛坪改革方案」草案 (113.2.29)



兩大改革策略

停車空間

修正《公寓大廈管理條例》

- 改為「**專有部分**」而非公共設施
- 將「**有獨立產權**」，但僅得於社區內買賣
- 沒買車位者**不用**負擔車道面積

容積計算

修正《建築技術管理規則》

- 容積管制：「一般電梯」改為**免計**容積
- 維持總興建面積及免計容積比例
- 增訂管委會空間以總容積1%為標準，設置20~100m²(約6.05坪~30.25坪)

預期效益

- 未來公設比可降至25%~30%
- 確保公設實用需求
- 明確區分停車位產權
- 買房增加實際坪數

國土計畫法2025全面實施(一)：推行時序



105/5/1

國土計畫法施行

107/4/30

中央主管機關
應公告施行計畫

110/4/30

各縣市
國土計畫法公告實施

114/4/30

公告國土功能分區圖
原有區域計畫法不再適用



都市計畫內之土地，仍以都市計畫法相關管制為主

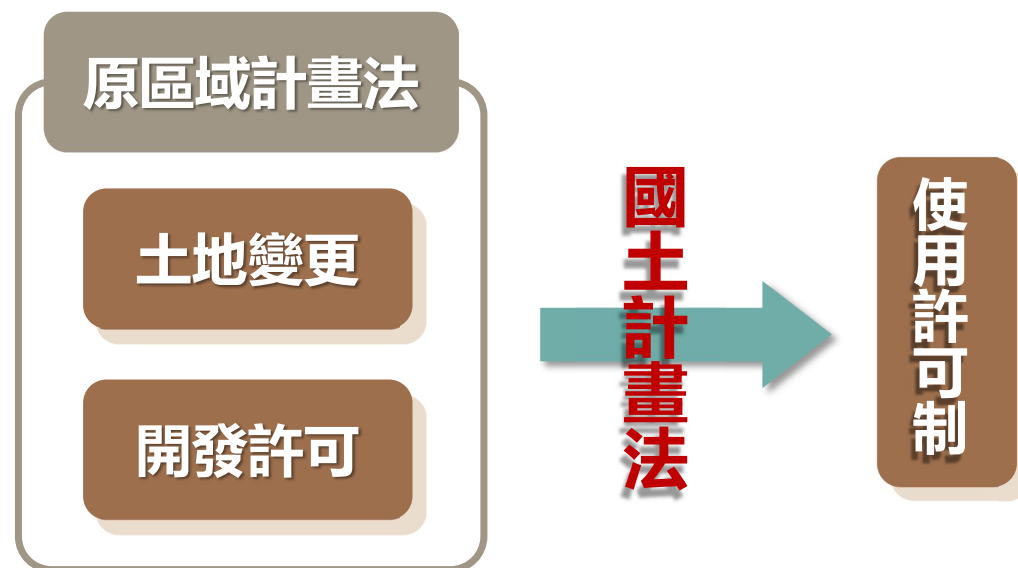
國土計畫法2025全面實施(二)：土地變更與開發採使用許可制

- 原「非都市土地」之既有權利**不受**國土計畫法影響。
- 以下表建地為例：

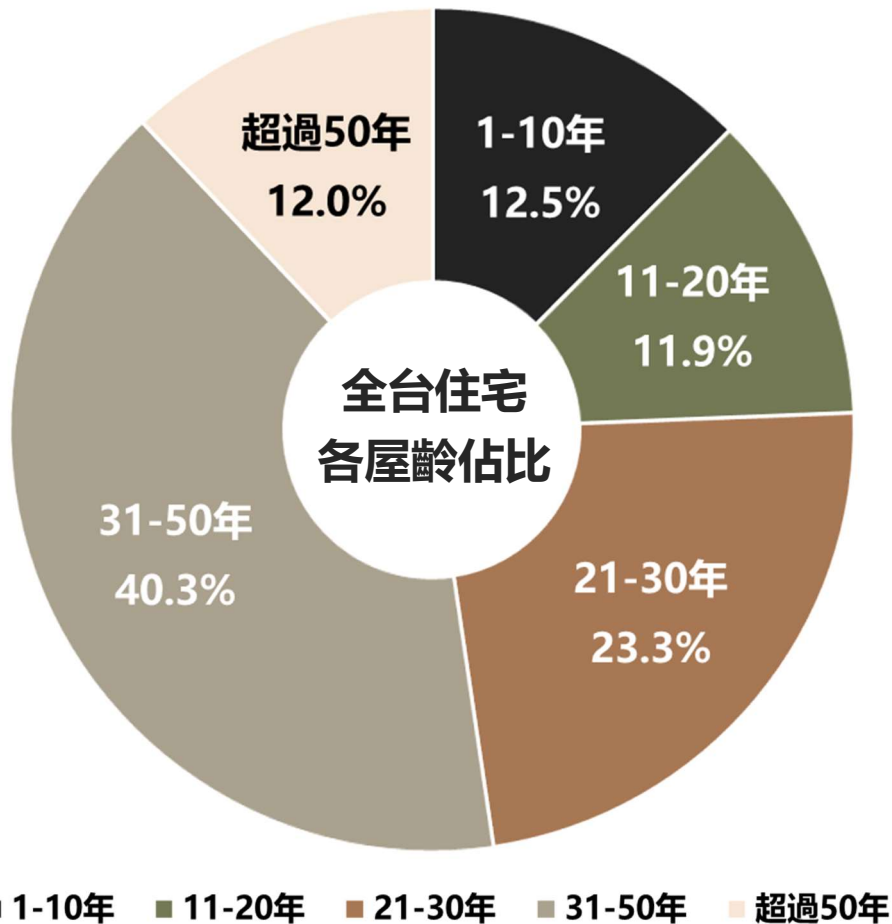
原區域計畫法之 使用地編定類別	建蔽率 (%)	容積率 (%)
甲種建築用地	60	240
乙種建築用地	60	240
丙種建築用地	40	120
丁種建築用地	70	300

- 國土計畫法實施後，建地的使用管制強度仍**繼續沿用**。

- 原區域計畫法之**土地變更**及**開發許可**，受國土計畫法約制後，將**不再**受理。**未來**各使用項目轉為不同功能分區之**使用許可制**。



都市更新與危老重建必要性

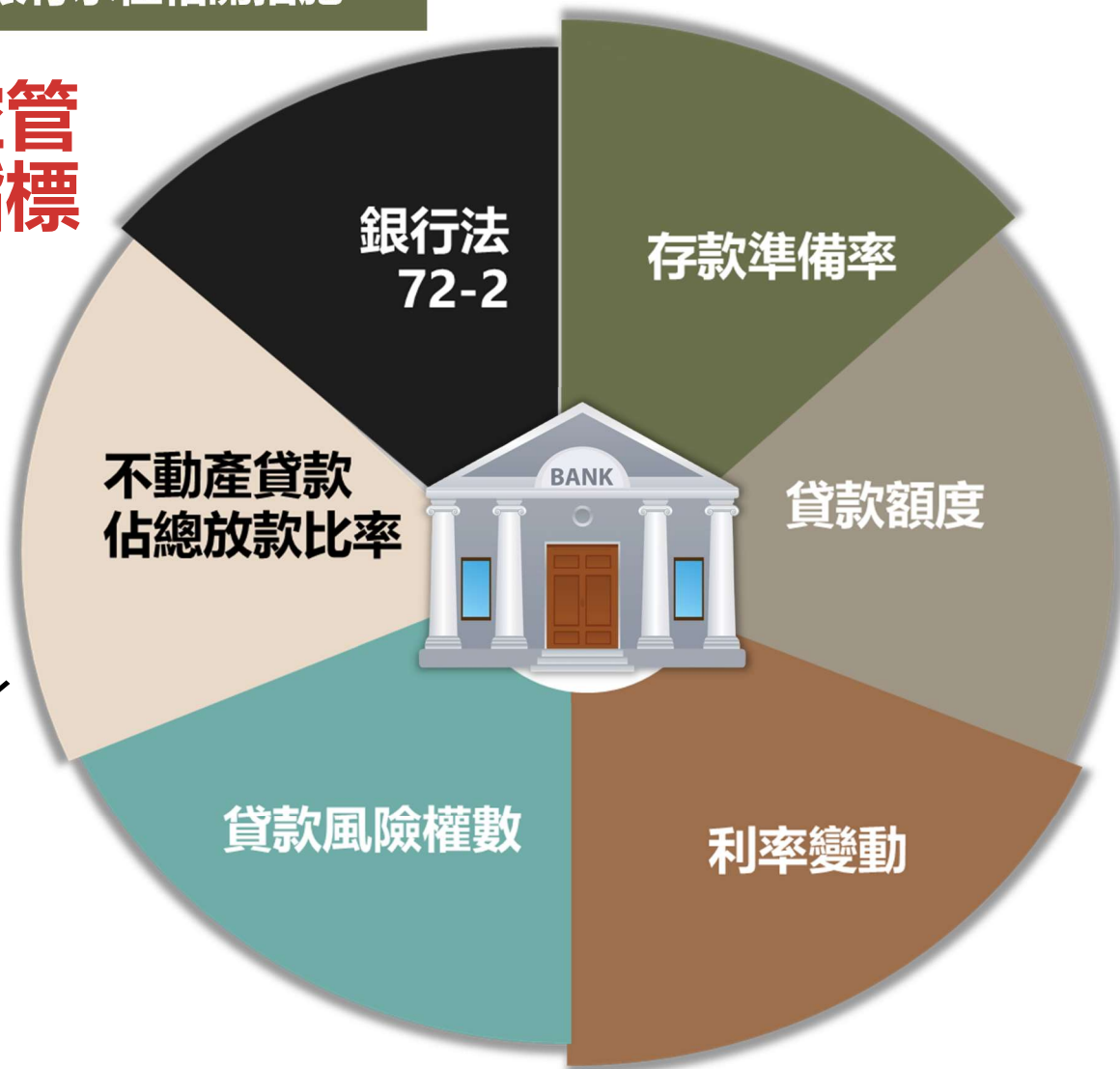


- 台灣在歷經921大地震後，即高度重視建築耐震係數，並於91年修法完成。然目前全台屋齡在20年內的住宅僅佔約24%，表示有**超過七成的住宅不符耐震設計規定**。
- 為提升建築安全、汰除危險建物並促進社區再生，推動都市更新與危老重建刻不容緩！
- 有關於「**危老重建時程獎勵**」，自今年5月12日起將下降至**1%**。



政府控管銀行水位 相關措施

銀行控管 相關指標



- 近期銀行房貸水位逼近《銀行法》§72-2的**30%警戒線**，使銀行不得不提高申貸條件，以限制撥款量，導致部分民眾**申貸困難**、怨聲載道。
- 為此，**央行**近期已二度邀請不動產貸款集中度及住宅建築及企業建築放款比率較高的22家銀行「喝咖啡」，瞭解各銀行對無自用住宅民眾購屋貸款之核貸政策。
- 而**行政院長**於8月底邀請八大行庫董座開會，強調不動產申貸案必須要先以無自用首購房貸，**新青安為優先，最大程度降低對首購族的影響**。

銀行放款水位限制條款 - 銀行法§72-2

新青安2.0帶動房市買氣，
購置住宅貸款餘額不斷增高

↑ 購置住宅貸款餘額 + 建築貸款餘總額

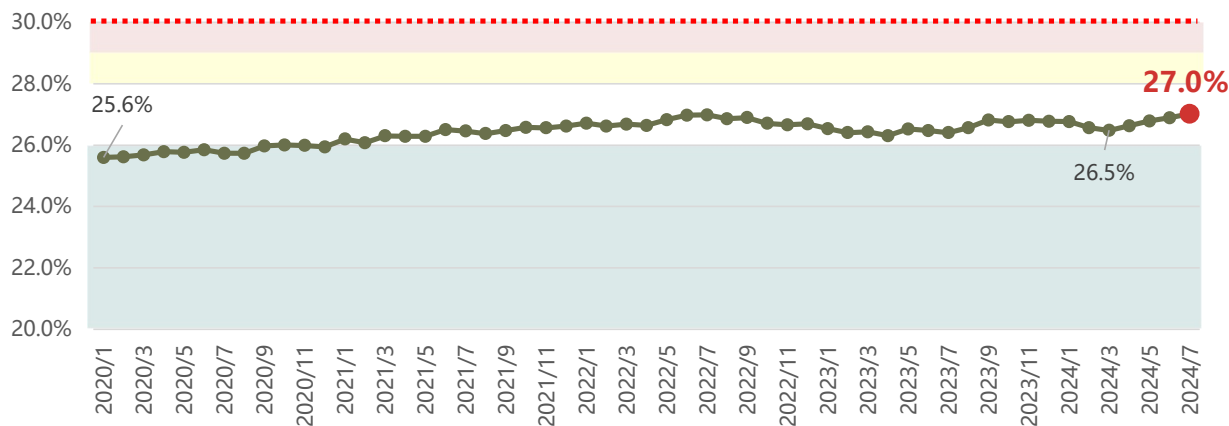
警戒線

≤ 30%

股市翻騰，投資熱度衝高，
投資人傾向將存款移出，投入股市

↓ 銀行存款總餘額 + 金融債券發售額

全體銀行不動產放款比率走勢圖



危險

警戒

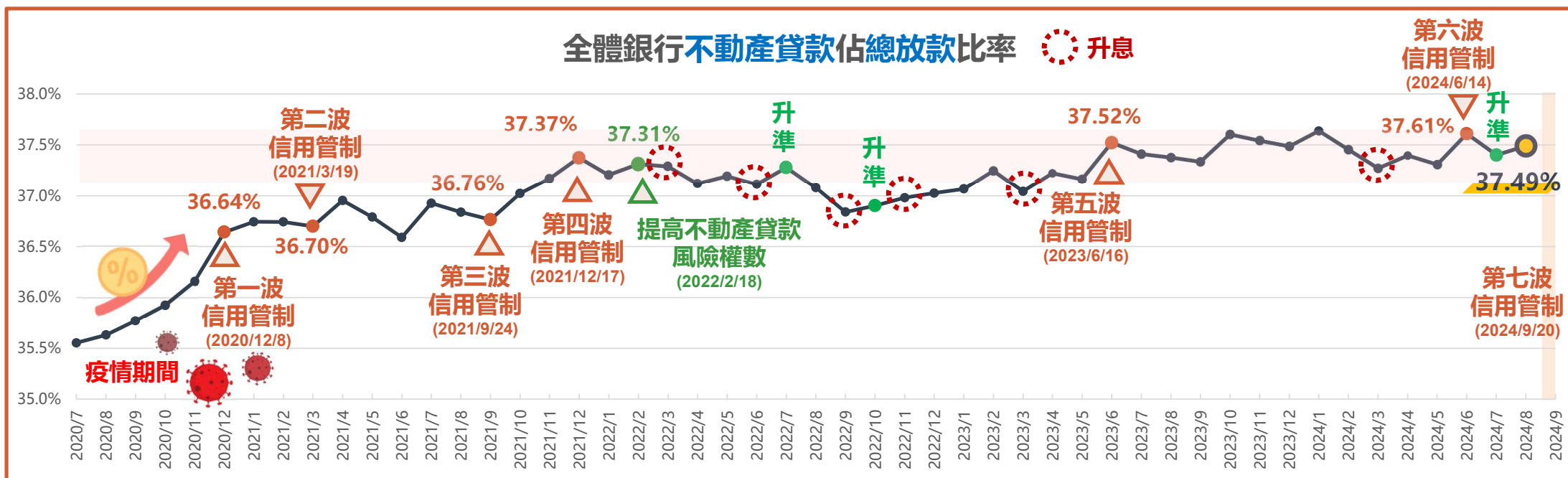
安全



不動產放款增加、存款移出銀行轉而投入股市，使住宅及建築貸款比例直逼滿水位

全體銀行不動產貸款佔總放款比率

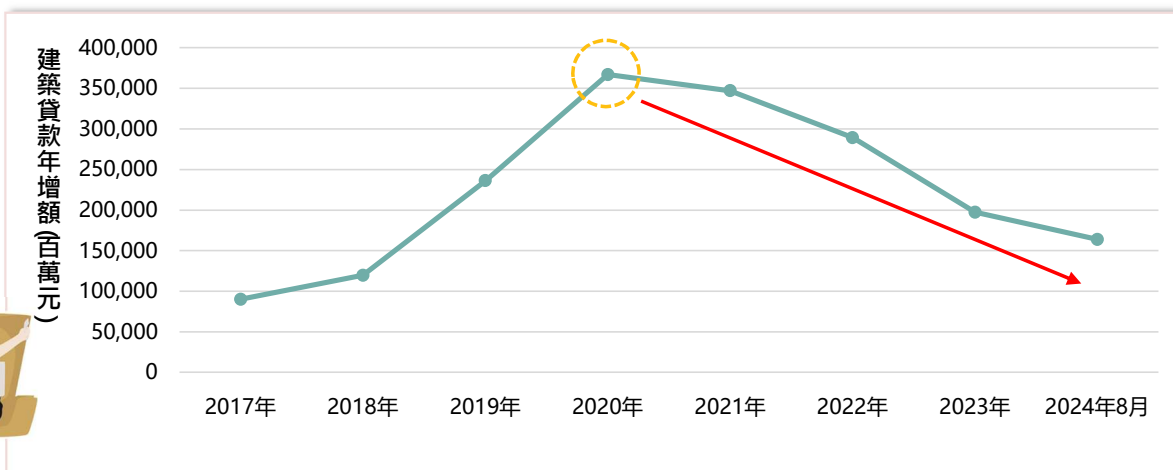
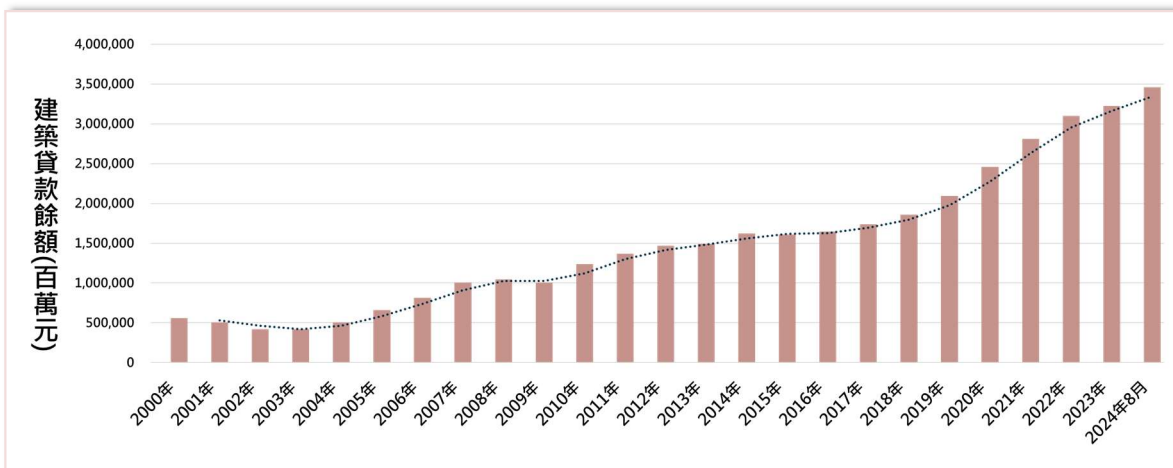
- 不動產貸款佔總放款比率自2021年10月起，於37%~37.5%間徘徊，為避免炒房，即便央行陸續祭出「選擇性信用管制」，然而效果有限，難擋房市熱度。央行於2024年6月實施第六波信用管制，成效不彰。
- 有鑑於此，央行為抑制過度膨脹的房地產市場，於2024年9月實施**第七波選擇性信用管制**，以降緩**我國資金流入不動產市場之比例**。



註：不動產貸款 = 購置住宅貸款 + 房屋修繕貸款 + 建築貸款

資料來源：中央銀行、正心不動產估價師聯合事務所整理

建築貸款餘額年增額下降



解讀說明

- **建築貸款餘額可視為建商推案信心指標**，數據續創新高，其為逐年累積下來的貸款餘額，反映出向銀行借貸的需求程度。
- 最新2024年8月建築貸款餘額約為3兆4,596億元，雖總水位呈整體逐步向上的走勢，但**年增額表現連續走跌**。
- 年度貸款增減量表現自2020年起逐年走跌，反映出**建商**在限貸令、工料雙漲、央行升息及平均地權條例等影響之下，**明顯轉趨保守**態度，現階段**銀行嚴厲控管**，**建商從銀行取得資金不易**，加上**缺工工程期調整**等因素下，增幅有感收斂，**資金供給市場呈現萎靡**。

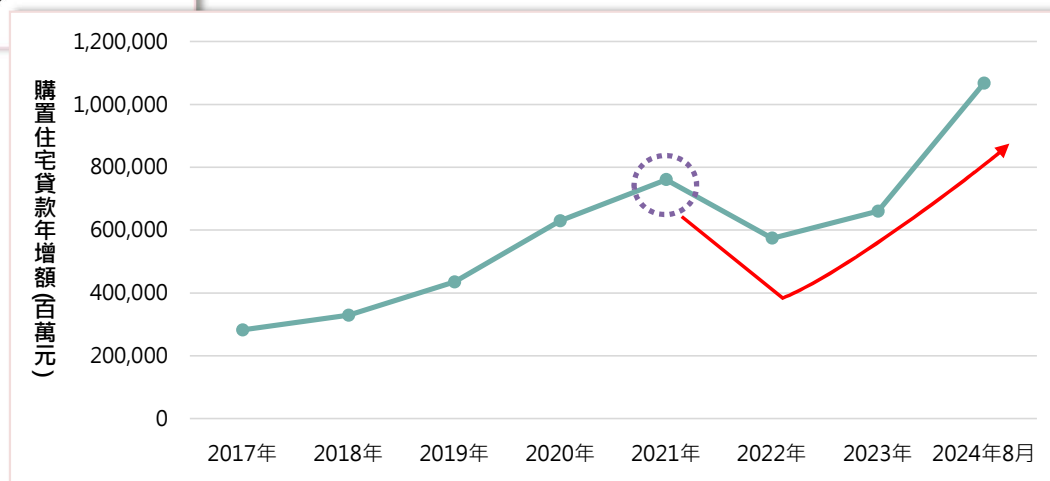
新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額走勢



解讀說明

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

■ 在景氣回溫、台股熱絡、開工新建案多以及新青安房貸熱度等四大因素帶動下，2024年8月購置住宅貸款餘額約10兆7,488億元，8月表現較上月增加1,067億元，年增率為11%，年表現連續15個月走升且持續創新高。若以年度購屋貸款增減量表現來看，年增額自2022年反轉向上成長。



貸款風險權數調高對放款額之影響(一)

- 111/2/18金管會發布公告調高「**本國銀行辦理不動產抵押貸款適用風險權數^{註1}**」，而不動產抵押貸款所適用之風險權數，會影響到**資本適足比率**(風險權數與資本適足比率呈**反比**)，調高後等於墊高承作不動產之成本，除非銀行增資，才能維持資本適足，因此銀行會盡量減少對風險性資產(不動產抵押貸款)的放款。

不動產貸款所適用之風險權數	類型	修正前	修正後
公司法人購置住宅貸款	住宅用不動產-一般型	20%	50%
	住宅用不動產-收益型	30%	100%
自然人購置第三戶以上之住宅貸款	住宅用不動產-收益型	30%	100%
購地貸款	ADC 暴險-住宅區 ^{註2}	100%	150%
	ADC 暴險-商業區	150%	200%
餘屋貸款	住宅用不動產-收益型	30%	100%
	ADC 暴險-住宅區	100%	150%
工業區閒置土地抵押貸款	非合格商用不動產-一般型	75%、85%、100%	200%
	非合格商用不動產-收益型	150%	
	ADC 暴險-非住宅區	150%	

註1：風險權數是指銀行計算資本適足率時，決定銀行必須計提多少資本的標準。信用評定等級低、風險高的交易項目，其風險權數也會愈大，而風險權數之數額由金管會訂之。

註2：ADC指土地收購、開發及建築。就不動產屬性類型相對而言，以ADC暴險-住宅區為基礎(100%)，衡量各類型於不動產市場之風險高低，並調整其風險權數百分比。

貸款風險權數調高對放款額之影響(二)

資本適足率

$$= \frac{\text{自有資本}}{\text{風險性資產總額}(=X + Y + Z)}$$

$$= \frac{\text{自有資本}}{\text{交易項目} \times \text{加權風險權數} + Y + Z}$$

- X = 信用風險加權風險性資產總額
= \sum 交易項目 × 加權風險權數
- Y = 市場風險應計提之資本 × 12.5
- Z = 作業風險應計提之資本 × 12.5

⊕ 舉例

維持相同資本適足率之下，觀察風險權數調整前(100%)及調整後(150%)，購地貸款(ADC暴險-住宅區)放款額之變化。

調整前

$$\text{資本適足率} = \frac{2100\text{億}}{(2000\text{億} \times 100\%) + 17950\text{億} + 24\text{億} + 26\text{億}} = 10.5\%$$

由於風險權數提高，銀行放款額需減少667億，方能將資本適足率維持在10.5%，這代表銀行可承做購地貸款的額度將減少667億，對不動產開發資金需求者來說是莫大的衝擊。

調整後

$$\text{資本適足率} = \frac{2100\text{億}}{(1333\text{億} \times 150\%) + 17950\text{億} + 24\text{億} + 26\text{億}} = 10.5\%$$

↓ ↑

四度提升存款準備率

準備率調升情形						
項目	應提準備率(下限)					法定準備率(上限)
	疫情前 (2011/1/1)	第一波 (2022/7/1)	第二波 (2022/10/1)	第三波 (2024/7/1)	第四波 (2024/10/1)	1999/7/7 以後適用
支票存款	10.750%	11.000%	11.250%	11.500%	11.750%	25%
活期存款	9.775%	10.025%	10.275%	10.525%	10.775%	25%
活期儲蓄存款	5.500%	5.750%	6.000%	6.250%	6.500%	15%
定期儲蓄存款	4.000%	4.250%	4.500%	4.750%	5.000%	
定期存款	5.000%	5.250%	5.500%	5.750%	6.000%	15%
銀行承作結構型商品 所收本金—新台幣	5.000%	5.250%	5.500%	5.750%	6.000%	25%

解讀說明

準備金制度為央行依法要求金融機構對其負債(受存款)提存一定比率的準備金存放至**央行、其他行庫及跨行專戶**，或留當**庫存現金**(扣除其本行支票後之淨額)，以因應支付需求的制度。存款準備率是銀行必須持有的資金比例，即指**存款總額**。

- 當央行**提高存款準備率**時，表示銀行可用於**放貸的資金減少**，導致**市場流動性收緊**，也可能會**對股市造成壓力**(投資者**預期經濟增長會放緩**)。此時，不論是建商(土建融)或一般民眾(購屋貸款)，**申請貸款的難度**皆會**增加**；當金融市場出現「供不應求」(申請借款的人多，但可放貸的金額少)時，**銀行**亦可能**提高貸款利率**，企業及消費者的借貸成本因而增加。
- 央行於本年度第三季理監事會議，除了實施第七波信用管制，也預告將於今年10月起**提高存款準備率半碼(0.25%)**，透過控管貨幣提存數量來降低銀行可放款額度，進一步減緩信用資源流向不動產市場。



建樹面

本會房產政策建言與說帖/本會活動花絮

05

針對平均地權條例及新青年安心成家房貸提出建言

四、《平均地權條例》相關子法重要議題溝通

立法院於112年1月10日三讀修正通過《平均地權條例》部分條文修正草案，此次修法恐重創房地產市場，並嚴重影響都更危老之推動，故本會於1月16日透由年終記者會以業者之專業角度提出建言，籲請中央重視台灣房市面臨之困境，適時檢討政策，協助促進市場朝向穩健發展。3月31日，林正雄理事長暨各本會代表出席內政部舉辦之平均地權條例相關子法重要議題溝通座談會，就條例研議情形進一步溝通及交換意見，期望政府審慎評估納入子法規範之可行性，以降低修法對不動產業者經營之影響。



1120331內政部平均地權條例相關子法重要議題溝通座談會。

5月25日，內政部通過有關增訂私法人買受住宅許可制、預售屋及新建成屋換約審核以及檢舉獎金辦法等3項子法，並報行政院核定《平均地權條例》修正案，於7月1日正式實施，其修法重點包括禁止預售屋及新建屋轉約換售、重罰炒作為、建立檢舉獎金制度、管制私法人購屋、解約申報登錄等。

六、新青年安心成家購屋優惠貸款上路

財政部於99年12月推出「青年安心成家房貸」，貸款對象為18歲以上，且借款人與其配偶及未成年子女均無自有住宅者，最高可貸8成，貸款額度最高800萬元，貸款年限最長30年，含寬限期3年。

金，活絡房市增添內需景氣動能。7月13日，行政院通過精進方案，為期3年的「新青年安心成家房貸」於8月1日正式上路，內容包含貸款金額提高至1,000萬元、借款年限最高調整為40年、寬限期延長至5年、利息補貼1碼等。對此，感謝政府重視並採納本會的建言，本會仍會持續發聲，呼籲政府再將貸款成數從8成提高到9成、利率降至1%、貸款額度從1000萬元調高至1200萬元，更能減輕年輕人的購屋負擔。

112年1月16日，林正雄理事長於十五大不動產業聯合記者會上提出建言，該政策應再放寬各項條件，朝高成數、高期數、高寬限期、低利率等「三高一低」方向進行，除了可幫助年輕人輕鬆購屋，也可消化閒置資

向內政部提出虛坪改革制度建言 (113.3.28)

1

沒買車位的人
使用不到車道?

2

何謂虛坪
必須定義清楚

3

管委會空間限縮
剝奪住戶
追求生活品質的權利

4

新舊登記制度混雜
造成市場秩序亂

調降公設比，將提高預售屋、新成屋建坪單價，另車位、房屋銷售總價亦將隨之提高。

公共設施存在於區分所有建物的功能，除必要的維生、機電設備配置外，甚至有共享空間的概念，故不應以偏概全將其汙名化。因此，必須定義所謂虛坪指的是購屋者「使用不到」的空間，是否於建物所有權第一次登記(保存登記)時，將購屋者「使用不到」的空間以公設持分配予購屋者(區分所有權人)；然，什麼是使用不到的空間？是可以去而不去用？還是根本不歸購屋者使用？這些都必須在此次虛坪改革中定義清楚，否則將會誤導社會大眾認為大部分的公設都是虛坪。



2023年十三大不動產業聯合記者會 (112.12.27)



總會理事長林正雄指出，2023年房市兩大主軸是「**政策補貼**」和「**淨零排放**」，讓房地產業者與民眾能以清晰、明白的心態佈局，到2024年將會更趨於明朗，有助於穩定房市，因此，選出2024年的預測字「**明**」。

與國、民二黨團就高價住宅課稅新制交換意見 (113.3.21)



2024年全球公益聯盟傑出華商榮譽勳章授勳記者會 (113.4.25)



全球公益聯盟聯合世界華商組織聯盟共同甄選全球具有顯著行善功勳之華商，並頒授榮譽勳章及證書，本會林正雄理事長獲頒殊榮，未來將積極布局深化不動產永續鏈，持續投入多項公益活動，並鼓勵更多同業加入慈善行列，共同善盡社會責任。

本聯盟季報特色



總體經濟指標影響房市的分析說明



全國、六都 + 新竹縣市不動產價量分析



彙整不動產相關產業現況發展與資訊



最新不動產相關時事新聞與政府法規政策



專業從業人員針對房產法規政策提出建言

由各研究單位及政府發布的資訊中，經篩選、整理、分析，製作出本會專屬的圖表。

蒐集各產業公會全聯會、各地方公會、各市調委員會之資訊，經整理歸納後於本季報呈現。

在資訊爆炸的時代，彙整與不動產相關的資料於本季報，讓各界以最快的速度精準吸收有用的資訊，以掌握產業現況。

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