

2024

不動產資訊動態季報

—— 113年Q4 ——



中華民國不動產聯盟總會

【初版】發布日期：114年01月24日

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.38

總體經濟指標/價量分析/近期房產新聞焦點

3

政策面-----P.81

不動產政策懶人包/房產政策建言



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



回顧2024年真的是驚滔駭浪、虎頭蛇尾的一年，上半年新青安政策發酵，下半年一連串信用管制措施，導致房市急速降溫，不動產業就像在洗三溫暖般，造成許多從業人員很不是滋味。

展望2025年，面對政府政策變動以及國際綠色通膨等多重挑戰，總會將以「ESG」為核心，聚焦於產業創新與永續發展，為產業注入更多正向動能！

針對屋齡過高的老宅問題，總會期望政府能擴大關注，加速推動都市更新與既有建物再利用。此外，也呼籲政府嚴格審查炒房行為，確保市場公平穩定；並透過更具吸引力的補貼與誘因，優化新青安政策、推動「新新青安」，以減輕首購族及換屋族的經濟壓力，實現真正的居住正義。

2025年聯盟總會將持續以專業與韌性引領產業，推動房地產市場永續發展，代表相關產業與政府以及產業間，搭起各項議題雙向溝通的平台，共創更美好的未來。

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



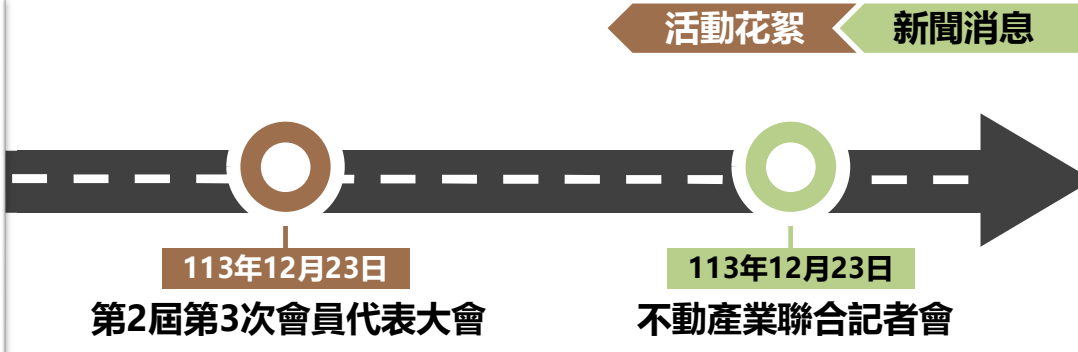
中華民國不動產聯盟總會



會員代表大會活動照片



會員代表大會活動照片



不動產聯合記者會活動照片

不動產聯盟總會



中華民國不動產聯盟總會

研習論壇



114年1月9日

2025中華民國不動產聯盟高峰論壇



縣市不動產聯盟



臺北市不動產聯盟協會



2024年房市可說是歷經了「前熱後冷」、相當刺激的一年，因受惠於新青安政策、仍屬低利率市場、加上市場資金充裕，以及購屋與換屋需求大，所以上半年房市景氣相當好；不過下半年開始出現銀行限貸、央行又打出第七波信用管制，讓市場措手不及，房市買氣一下子冷卻，不少自住民眾因有感於向銀行申辦房貸不易，都暫時觀望不買房。

2024年9月與10月房市交易量相當慘淡，比起上半年市場不錯時的單月份相較，成交量腰斬達五成、甚至有些區域少了一半以上。不過11、12月時買氣已有緩緩起來的氛圍，主要是首購自住與換屋者眾，剛需民眾勢必要買房，加上有些房東感受到房市氛圍變冷，願意讓利而促成交易。

展望今年，整體成交量一定會比2024年更少，因為央行持續金融緊縮，且銀行房貸水位還是高，房貸申貸依舊不容易。但市場上剛需自用與長期置產者很多，因此，預期一些房東會察覺房市的冷氣團，而一改過去的「開價高姿態」，願意加大議價空間來換取成交。預估今年整體房價還是穩健，尤其台北市以及大台北這樣的政經中心、蛋黃區更是有支撐力道，反觀近幾年房價漲過頭的中南部蛋白區、蛋殼區，會較有感價修。

黃文雄 理事長

臺北市不動產聯盟協會

活動花絮

研習論壇

113年10月16日

數位趨勢商機 - 從「現實世界資產代幣化」(RWA)出發
主講人：鄭旭高

113年12月18日

聯盟333商機會

113年11月13日

央行管制下的房市發展
主講人：徐佳馨



113年12月18日活動照片



113年10月16日活動照片



113年11月13日活動照片

縣市不動產聯盟



臺中市不動產聯盟協會



新年伊始，萬象更新！首先，向所有業界同仁與關注不動產產業的夥伴們致以誠摯的問候，祝大家在新的一年身體健康、事業順遂、萬事如意！

不動產產業作為經濟發展的重要支柱，2025年我們將秉持穩中求進的態度，迎接新契機與挑戰。隨著數位轉型的加速推進，我們計畫善用智慧科技，強化市場透明度與運營效率，為消費者提供更可靠的選擇，為業界創造更多合作與成長的機會。

在全球永續發展的趨勢下，綠色建築與低碳經濟將成為未來的核心。我們期盼業界更加注重節能減碳，結合環保理念，推動社會與地球的永續共榮。同時，在政府政策的引導下，市場將持續朝規範化與透明化邁進，營造公平穩定的競爭環境。

展望未來，我們將深化產、官、學界的交流合作，吸引更多專業人才投入，為產業注入新動能，提升國際競爭力。相信在全體業界夥伴的努力下，2025年將是充滿希望與機會的一年，不動產產業能夠穩健成長，為消費者帶來更大的信任與安全，為業界夥伴開創更多發展空間！

祝福大家新年快樂，共創美好未來！

蘇興民 理事長

臺中市不動產聯盟協會

活動花絮

113年10月17日

第6屆第2次
理監事聯席會議



113年10月17日活動照片

113年12月28日

協辦愛心園遊會



113年10月17日活動照片



113年12月28日活動照片

縣市不動產聯盟



南投縣不動產聯盟協會



南投縣位於台灣中心地帶，是大台中生活圈不可缺的夥伴關係，房地產交易近年都呈現量穩的局勢，尤於南投的住宅產品，相對於台中等都會區而言，可說是價廉物優！每年都吸引許多外地客前來置產，而當地也有自住需求的買盤，因此房價漸次上揚、買氣依舊不減。

目前南投縣政府積極辦理「中興交流道新訂都市計畫案」座談會，將在未來規劃大南投都市空間縫合整併計劃，發展縣境西北側、貓羅溪東側及國道三號中興交流道附近等非都市土地，這些利多因素，都有望為中興新村周邊的不動產交易再增添新力。

近期台中建商進駐南投草屯大力推案，由於草屯有四通八達的公路系統利多誘因，吸引不少來自北部及中部的民眾紛紛來此置產，人口數快速激增中，非常適合AI企業家黃仁勳輝達(NVIDIA)台灣企業總部落腳。

如果要為南投今年的不動產發展願景給一個字，我的選擇是「美」字。南投縣縣長「美」、土地價格「美」、發展潛力「美」、人文地理「美」！

王又興 創會理事長

南投縣不動產聯盟協會

活動花絮



113年12月22日活動照片



113年12月22日活動照片



113年12月22日

日月潭遊獵行腳聯誼活動



113年12月22日活動照片

不動產仲介業



中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會



新的一年，本會將持續扮演業界與政府的溝通橋樑，為不動產經紀業發聲、爭取合理權益。我們呼籲政府在推動住宅政策前，能與產業公會代表及專業人士等充分溝通，並結合業界實務經驗與專業建議，共同制定具延續性且可落實的短、中、長期政策。唯有實際了解市場現況與民眾需求，才能真正實現全民安居樂業的願景。

此外，本會秉持「取之於社會，用之於社會」的產業精神，將延續舉辦820房仲日公益捐血活動、房仲慈善盃高爾夫球聯誼賽等公益活動，期盼藉此凝聚不動產經紀業之向心力，促進經濟與社會的良性互動，展現產業的公益價值，進一步成為推動社會正向發展的關鍵力量！

王瑞祺 理事長



不動產仲介業



年終記者會照片



感恩餐會照片



113年12月3日
年終記者會

113年12月3日
各縣市公會
理事長會議

113年12月25日
防制洗錢及打擊資恐
宣導說明講座

113年12月3日
感恩餐會

- 新聞消息
- 活動花絮
- 研習論壇



講座照片



各縣市公會理事長會議照片

地政士



社團法人中華民國地政士公會全國聯合會



《地政士法》賦予地政士職責為「維護不動產交易安全、保障人民財產權益」的職責。根據司法院大法官釋字第 352 號解釋，土地登記專業代理人係屬專門職業，且依憲法第八十六條第二款規定，其執業資格應依法考選銓定之。由此可見，地政士的職業屬性與人民財產及不動產交易息息相關，其執業資格亦享有法律保障。

然而，地政士職業面臨年齡層偏高的隱憂，亟需吸引年輕世代加入。建議透過招募年輕地政士參加考試，並於錄取後提供職前專業訓練，提升專業知識與實務能力，進一步增強執業實力，避免淪為不法分子利用的詐財工具。

此外，應制定地政士倫理新規範，強化個人品德涵養與守法意識，避免因一時貪圖近利而損害地政士的專業形象。鼓勵地政士及相關公會積極參與公益活動，不僅有助於提升地政士的正面社會形象，亦能促進與民眾之間的良好互動，進一步發揮專業不動產顧問的價值。

陳安正 理事長

地政士

113年11月1日

全國地政士捐血活動

114年1月20日

第11屆第1次
會員代表大會

活動花絮



113年11月1日活動照片



114年1月20日活動照片

租賃住宅服務業

 中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會

目前全台已有19個縣市組織地方公會，超過2,100家租賃住宅服務業成立。在政府政策的大力推動下，租賃住宅服務產業持續快速成長，不僅吸引不動產相關業者跨行或轉型投入市場，亦帶動業界積極創建自有品牌，進一步提升市場競爭力。

隨著科技發展，智能家居系統已成為租賃住宅的重要組成部分，不僅提升居住體驗與舒適性，更加強安全性及能源使用效率。當租賃需求不斷增長，市場發展將逐步呈現多樣化與智能化的趨勢，以滿足不同族群與消費層級的需求。

在政府政策引導及技術創新雙重驅動下，租賃住宅市場將日益成熟，未來不僅是居住空間的提供者，更有望聚焦於提高市場透明度與規範性。同時，隨著科技進步與環保需求日益高漲，市場將迎來更多元化及靈活的發展契機。面對這些變化，租賃服務業需持續創新，以滿足社會與市場的期待，確保自身在快速變化的環境中穩健成長。

鄭俊杰 理事長

租賃住宅服務業

活動花絮 < 業務推動

113年11月22日

- 1 樂。無齡博覽會開幕式
- 2 鄭俊杰理事長論壇：「包租代管業能在養老之路提供的協助」

113年12月3日

立法院
租賃稅務協調會

113年12月11日

行政院環境保護署推動
產品碳足跡管理要點
修正草案研商會議

113年12月24日

內政部研商訂定依不動產經紀業
管理條例第24條之2第6款其他經
中央主管機關為保護買賣或租賃當
事人所為之規定應辦事項草案會議

113年12月24日

兆豐銀行
信託部來訪

113年12月17日

內政部派員查核113年度
下半年租賃住宅管理人員
登錄及發證作業

113年12月26日

新年賀歲團照

113年12月27日

環境部召開自願性
產品碳足跡管理辦法
草案研商會議

114年1月8日

第2屆第6次
營保金會議

114年1月22日

第2屆第8次
理監事聯席會議



113年11月22日活動照片



113年12月3日活動照片

不動產開發業



台灣省不動產開發商業同業公會聯合會



時序進入嚴冬，2024年也已經走完，回顧去年國內的房地產市場，先前在新青安專案的刺激和股市突破2萬點的財富效果外溢下，上半年整體房市誠可價量俱揚。但「花無百日紅」，隨著央行降溫市場，陸續祭出兩波的選擇性信用管制措施，讓下半年房市受到不小衝擊，不僅新推案來客數大減之外，甚或也有不少建築同業為規避風險先延後推案再靜觀其變。

絕大多數的房市專家都預測2025年房市將正式進入修正期，並提出以下的重要預測趨勢：

- 一、經濟基本面會趨緩，但政府若能提出重大建設，將會刺激經濟成長並提升購屋信心。
- 二、資金動能受限，不過等下半年銀行水位趨緩後，對房貸將會產生助益效果，有利交易量的提升。
- 三、利率雖持平但匯率恐會趨升，而且財劃法的修正恐會使地方政府適度調高房屋持有稅。
- 四、新青安搶建風潮連帶影響2025年的去化速度，恐造成市場供給大於需求。
- 五、通貨膨脹未除，營建成本仍然居高不下，但民眾保值心態反倒有利於購屋信心提升。
- 六、川普回任美國總統，整體政策及地緣政治等頻添不少不確定之變數。

不動產開發業是百工百業中最沉默的一群，更是國家最堅強的後盾；我們完全支持政府打炒房，也全力配合中央各部會所推出的各項營建政策。

茲值農曆過年前夕，謹以「規避風險、審慎以對」和所有建築開發同業共勉之，並向各位拜個早年，祝福大家身體健康、蛇年行大運！

吳國寶 理事長

不動產開發業

業務推動

活動預告

活動花絮



113年12月9~10日活動照片

113年12月9-10日

假台北圓山飯店召開
第11屆第4次理監事聯席會議
會後並舉行2天1夜聯誼活動

114年2月23-24日

召開第11屆第5次理監事聯席會議
會後並舉行2天1夜聯誼活動

113年12月3日

針對建築技術規則建築設計施工編
第60條第1項第7款停車位免計
容積樓地板規定行文內政部
國土管理署提出建議

建請國土管理署修正設計施工編第60條納入機車停車位以及車道，依都市計畫法令或都市計畫書規定設置之機車停車空間，每輛機車停車空間免計容積最大不得超過4平方公尺，以利建物內設置機車停車空間，減少機車停車外部化，讓道路及人行道還給用路人，以維護公共交通及公共安全。

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

金蛇迎春，舞福臨門！在新春佳節之際，衷心感謝大家對室裝全聯會的支持與付出。

回顧2024年，是本會豐碩展望之年。「2024台灣國際室內設計博覽會」於6月13~16日圓滿落幕，透過此次博覽會快速促進室內設計師生態系中的設備、材料商與設計師之間的完美互動，也讓社會大眾能藉由此場域了解室內空間相關的資訊與交流，更以「AI絕代風華設計未來」作為室內設計師節的主題，穿插各類活動，呈現AI將是時代的新主題與趨勢。而「2024華人金創獎」更以全新視覺呈現，讓年度91位入圍者如閃耀的星星般綻放於舞台上，答謝他們為設計所付出的一切努力，並為他們感到驕傲與給予肯定！這些成果都是團隊秉持初心、精益求精，創造室裝全聯的輝煌。

「2025台灣國際室內設計博覽會」與「室內設計師節」系列活動現已由室博組、廠商組及室內設計師節籌備小組密集規劃中，定能蛇轉乾坤、百福具臻，更加完美呈現，敬請期待！亦歡迎6月12~15日蒞臨展場參展、參觀，讓屬於我們室內設計界生態系夥伴年中大事，共創更大的商機，共贏我們未來！

2025年期盼爭取29年的室內設計技師更突破進展！也讓「產學研」教育體制落實「教考用」法定地位，為全民居住福祉創造安全、健康且健全的制度，期盼早日誕生。

祝福新的一年健康愉快、事業與工作順遂。金蛇出洞、好運連連！

劉易鑫 理事長



室內設計裝修業

活動花絮

活動預告

113年12月19日

第11屆第2次
會員大會

113年12月19日

2024華人金創獎
頒獎典禮

即日起至114年4月15日

由NAID X TOTO聯辦之第四屆
「最具參考價值的衛浴改修案」
開始報名!



114年2月20日

第11屆第6次理監事
聯席會暨春酒晚宴



113年12月19日活動照片



113年12月19日活動照片

建築經理業



中華民國建築經理商業同業公會



建築經理業因為管理法源問題失去專法規範已二十年，這期間設立與營運的亂象也大大影響了它的公信力，消基會亦年年呼籲政府重視此一現象，前年年底立法院通過住宅法修正案附帶決議，要求內政部儘速研議在住宅法中增訂條文，合法化建築經理業辦理工程管理與履約擔保等相關管理與行業管理，以健全建築經理業。

主管機關國土署近期已積極處理，相信很快就會恢復建經業的法定地位，再度擦亮它可信賴的金字招牌！

鄭重 理事長



建築經理業

113年12月24日

第9屆第3次會員大會暨
第7次理監事聯席會議

114年3月至10月

年度教育訓練講習會



住宅法修正案

業務推動

活動預告

活動花絮



113年12月24日活動照片



113年12月24日活動照片

公寓大廈管理維護業



中華民國公寓大廈管理維護商業同業公會全國聯合會



公寓大廈管理產業的未來發展，有賴各位產業夥伴的共同支持與努力。在當前少子化趨勢日益明顯、人力資源短缺的社會形態下，我們的產業正面臨多重挑戰。隨著薪資水平與經營成本的持續攀升，傳統的管理模式已難以支撐企業的長遠發展。

因此，我們必須正視這些問題，積極推動數位化科技的導入，讓公寓大廈管理逐步邁向智慧化、數位化，從而提升整體效率與服務品質。透過物聯網(IoT)、人工智慧(AI)等新科技的應用，我們期盼能減輕人力不足的問題，更名為住戶提供更安全、更便利的生活環境。

產業的轉型升級已是大勢所趨，唯有擁抱創新、與時俱進，企業方能實現永續經營，並在激烈的市場競爭中立於不敗之地。期待未來我們攜手共進，為公寓大廈管理行業開創新局，讓每一個社區都能享有更高品質的管理服務。

高敏瀨 理事長

公寓大廈管理維護業



113年11月21日活動照片

113年11月21日

第2屆第4次
理監事會議

113年12月10日

出席中華民國商業總會
行政院長座談會

114年3月13日

第2屆第2次會員大會

活動花絮

活動預告



113年12月10日活動照片

保全業



中華民國保全商業同業公會全國聯合會



保全全聯會自民國98年成立以來，已歷經五屆任期，今年將迎接第六屆全新開始。經過多年推廣與發展，保全全聯會成為台灣治安安全網的重要支柱，並被納入總統府防衛韌性戰略規劃的核心範疇。

在第五屆期間，我們熱心公益，共捐獻4,667袋血液，協助警方破案348件，展現保全產業在「社會義務」與「治安協防」上的核心價值。

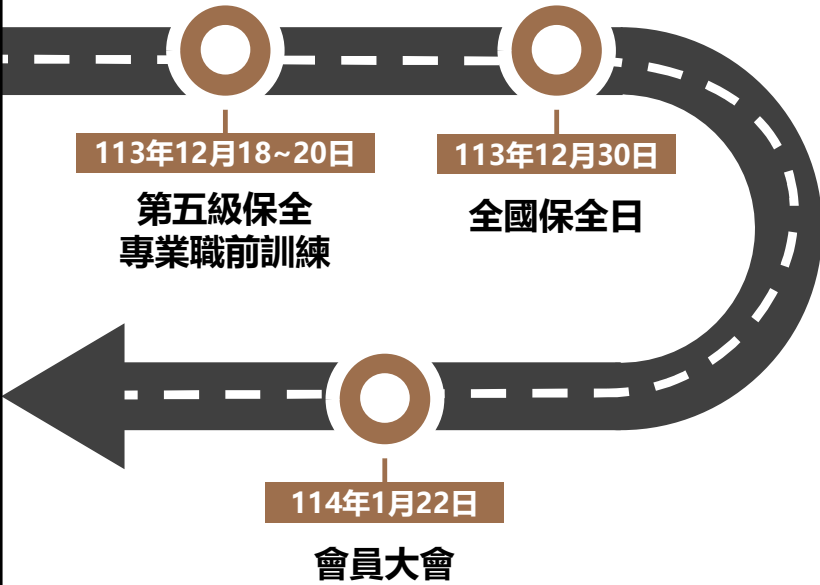
此外，總會針對第五級保全警衛勤務範疇，協助警政署辦理專業訓練及體能測驗，過去一年共培訓167位合格人員，並與相關單位簽訂合作備忘錄，積極招募優質退役軍警人才。

保全業不僅促進就業與協助治安，亦在穩定社會秩序及確保國土安全方面發揮重要作用。本人謹代表全聯會，向理監事及所有成員致謝，感謝您們的努力與貢獻。

張達錫 理事長

保全業

活動花絮



建築材料業



中華民國建築材料商業同業公會全國聯合會



2024年是速變年。全國不動產聯盟及相關產業面臨政府密集施行的不動產管控政策，導致建築產業在決策與經營上進退兩難，生存空間受到嚴重壓縮。我們產業支持政府推行打炒房政策，但堅決反對打壓正常的房地產供需交易，以免影響市場的健康發展。

面對2050全球淨零排碳目標，我們不動產聯盟產業將承受更大的碳通膨成本壓力與挑戰，尤其是全國建築材料相關產業（如鋼鐵、水泥、鋁業、磚瓦、塑化）將首當其衝，面臨前所未有的艱鉅考驗！建議政府相關部會務必針對我國建材產業研擬獎勵及改善政策方案。

期許2025年全國不動產業能持續作為引領全國經濟的火車頭，我們產業與政府肩負共同使命，攜手繼續擔當全國經濟發展的動力基石。

陳東慶 理事長



建築材料業

業務推動

活動預告

活動花絮

113年11月29日

首屆低碳(低蘊含碳)建築
標示授證典禮

113年12月10日

全國商總2024行政院
卓院長與商業領袖座談會

114年3月2~5日

第1屆第14次理監事聯席會
暨兩日聯誼活動

113年12月28日

高雄市建築材料商業同業公會
第2屆第3次會員大會

114年5月12日

第2屆第1次會員大會

建議政府相關部會，針對建材
產業研擬獎勵及改善政策方案



113年11月29日活動照片



113年12月10日活動照片



113年12月28日活動照片

建築師



中華民國全國建築師公會



為配合政府實施「性別工作平等法」、「性別平等教育法」、「性騷擾防治法」，並推動性別平權與共融，本會將推動「2025建築師性別平權與共融計畫」，本計畫將於114年4月舉行推動記者會，並陸續於北、中、南區辦理相關論壇、輔導各縣市建築師公會推動並成立相關機構與申訴平台，利用集會、電子郵件或文件等各種管道宣導性別平權觀念。

2025大阪博覽會為年度國際盛事，主要聚焦於藝術、科技與文化交流，並提供促進國際合作及技術分享之平台。本會特規劃於4月中旬組團前往參觀、訪問，透過嶄新的建築技術及創新材料、工法，啟發設計新能量，並瞭解異國建築風格及設計思維、增強國際視野、建立跨國合作關係，以強化台灣的國際建築競爭力。

崔懋森 理事長

各會理事長的祝福 & 訊息快遞

產業面

建築師

業務推動

研習論壇

活動花絮

113年11月9、23、30日

建築物耐震能力評估
及補強講習會
【中、南、北場次】

113年11月10、24日
及12月1日

耐震標章特別監督人
訓練課程及推廣說明講習會

推動「公共工程技術
服務契約範本剛性化」

113年12月14日

2024第36屆
台北國際建築建材暨產品展
台灣建築論壇
環境永續發展的建築思維



113年11月9日活動照片



113年12月14日活動照片

不動產估價師



中華民國不動產估價師公會全國聯合會



回顧2024年，估價師公會持續深化產業共識、產學合作及公私協力，尤其本會戮力推動不動產估價助理員法制化，更已在年中順利入法，無疑是為不動產估價產業健全發展注入一劑強心針。

估價師法的立法精神即為任何的估價行為都關係到人民的權利義務，影響交易安全及社會經濟甚鉅，因此，必須由具有高考技師資格的不動產估價師進行簽證，以確保高品質、獨立性與合理性。

展望2025年，即全聯會邁入的第20個年頭，我們更要持續厚植不動產估價師的專業精神，強化估價產業的韌性，推廣及擴充專業人才。這是產業的永續經營，更是為了成就國家、社會、產業、人民共贏共好的目標！

郭國任 理事長

不動產估價師

研習論壇

業務推動

活動花絮

活動預告

113年11月23日

- ① 「不動產市場數值資料深入剖析 - 理論與實際案例分享-預售市場篇」教育訓練(中部-上午場)
- ② 「土地開發基本法規與案例解析」教育訓練(中部-下午場)

113年11月29日

協助辦理113年評價暨鑑識會計論壇-從企業併購案件探究會計師扮演之角色

113年12月6日
修訂新版四號公報
調高營造施工費基準

114年3月12日

本會20周年系列活動開跑
舉辦全國各地方公會
「捐血公益活動」

不動產估價助理員
登錄管理辦法

113年12月21日

「不動產租金估價指引
技術公報座談會」南部場



記帳士



社團法人中華民國記帳士全國聯合會



迎接新局，開創產業共榮未來新動能!值此新年之際，展望未來，我們深信不動產產業將邁向更加智慧化、永續化的發展階段。

隨著科技的不斷發展，數位化與自動化的推進已成為會計行業的一大趨勢，並且在科技加速進步及國際環境變遷的趨勢下，不動產市場必須融入創新科技，推動智慧管理及數位轉型，同時也應兼顧環境保護與社會責任，致力於實現永續經營。

記帳士需要密切關注政策變動，幫助不動產業遵循新規定，同時尋找合法的稅務優化方案。記帳士公會全國聯合會秉持著產業共榮的信念，將持續強化與不動產業、中小企業共同發展，協助產業提升競爭力。我們將積極推動ESG理念的普及更具韌性，從容面對未來挑戰。

新的一年，我們期盼透過產業與專業的攜手共進，共同打造智慧共好、永續共榮的未來格局。願每一位夥伴在新的一年中乘風破浪，為產業注入更多創新動力，開創繁榮新篇章!

賴妙菊 理事長

記帳士

113年11月12日

經濟部商業發展署舉辦「財務與永續數位轉型：AI x GPT x RPA的實務應用與前瞻」論壇

113年11月27日

第5屆第2次會員代表大會

113年11月29日

中華民國全國中小企業總會舉辦「中小企業稅務新視野：營業稅、貨物稅優化研議座談會」

114年3、6、8月

2025年度碳盤查國際標準(ISO)證照班

113年12月18日

2024年國家洗錢資恐及武擴風險評估報告暨洗防宣導影片發表會

研習論壇

活動花絮

活動預告



113年11月27日活動照片



113年11月27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



隨著全球對氣候變遷與碳中和目標的重視，政府積極推行「淨零建築」與「深度節能」政策，空調系統作為建築主要能耗來源，其節能設計與優化已成為實現政策目標的關鍵。

冷凍空調技師在這過程中扮演重要角色，不僅是空調設計與能效優化的專業推動者，更能透過精確的數據分析和技術調整，降低建築能耗與運行成本，助力實現節能減排目標。

展望未來，在全球邁向淨零碳排的共識下，冷凍空調技師的專業價值已超越技術層面，成為一項重要的社會責任。本公會將繼續致力於提升技師專業技術水準，推廣節能技術應用，並凝聚技師力量支持政府政策。同時，也期盼政府能為這群具備專業能力和社會使命感的技師提供更完善的發展環境，讓技師們充分發揮所長，共同實現國家節能減碳的目標！

吳建興 理事長

冷凍空調業

活動花絮

113年12月7日

第10屆第3次會員代表大會

114年1月6日

參與慈濟、慈大攜手台灣建築中心
從輔導與教育共推淨零永續綠建築



113年12月7日活動照片



114年1月6日活動照片



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)
- 新青安房貸撥款情形
- 新承做購屋貸款金額
- 房價所得比
- 購置住宅貸款餘額
- 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)
- 建築貸款餘額

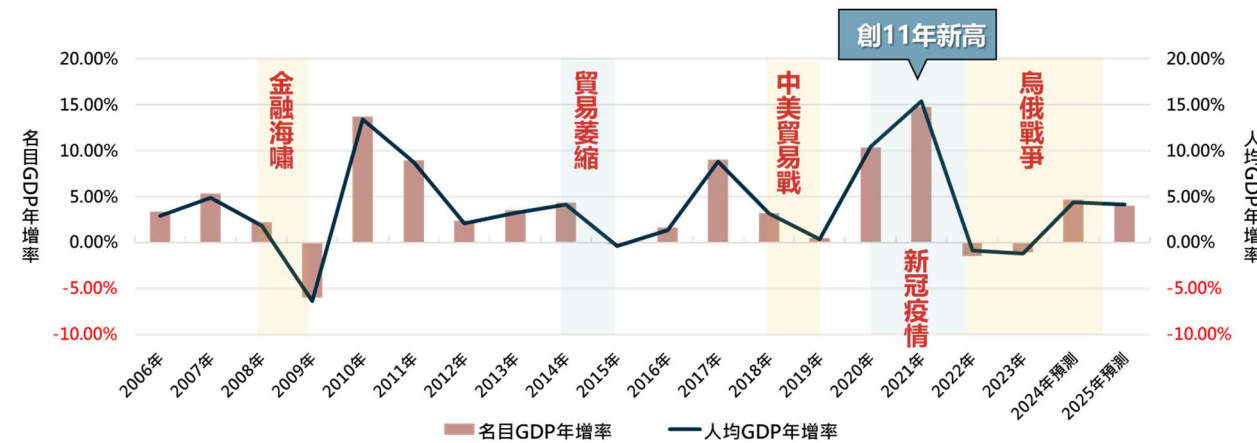
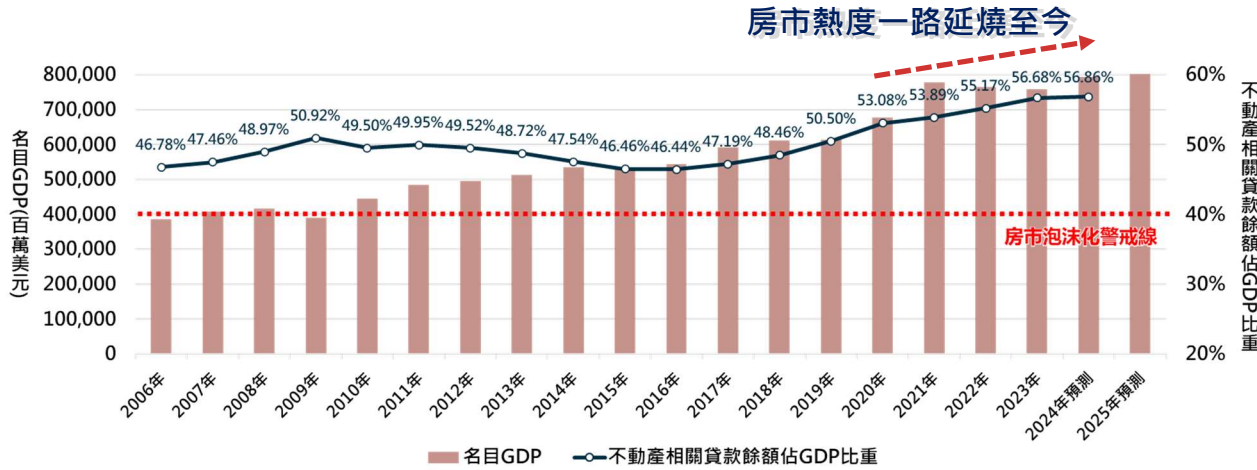


- 國內生產毛額(GDP)
- 經濟成長率
- 景氣對策信號
- 進出口貿易
- 就業率與失業率
- 臺灣加權股價指數

- 利率變動
- 消費者物價指數(CPI)

- 貨幣總計數(M1B、M2)

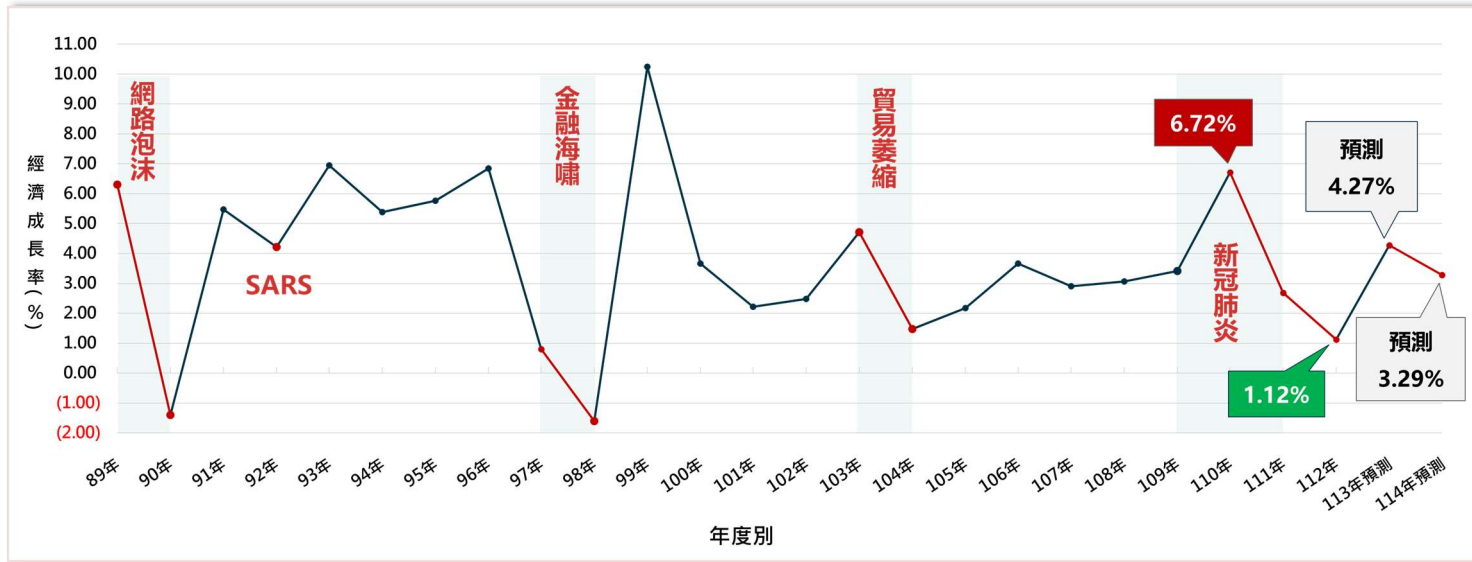
國內生產毛額(GDP)



- 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** 2024年景氣越趨熱絡，主計處最新公布資料預測**人均GDP可回升至3萬3,864美元**、今年**3萬5,261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

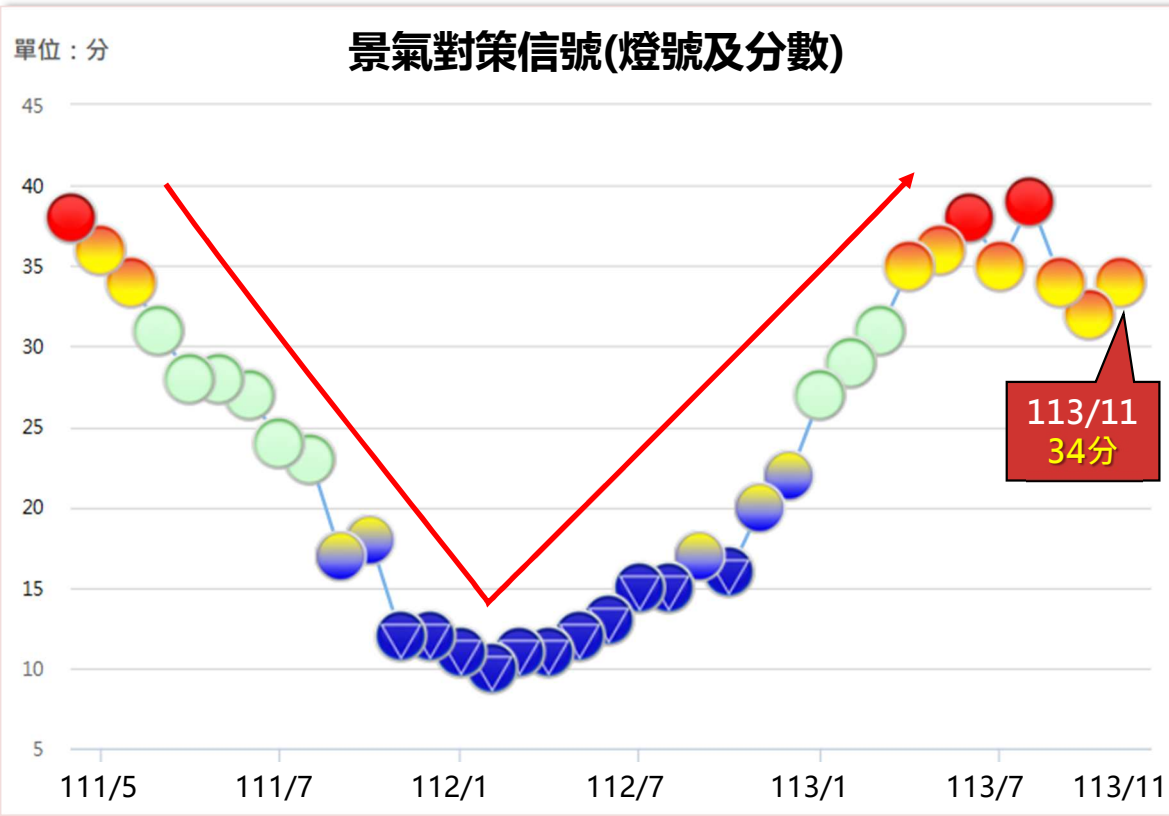


- 受新冠疫情影響，**110年**我國經濟成長率飆破**6.72%**，隨後在全球通膨與升息壓力的持續影響下，終端需求不斷減弱，對產業營收造成直接衝擊，進而拖累整體經濟表現，導致**112年**經濟成長率降至**1.12%**，創下近**14年**新低。

- 自民國**113年**起，全球貿易量逐步回升，我國經濟發展亦呈現穩健增長。主計總處於113年11月預測，113年與114年的經濟成長率分別為4.27%與3.29%。經濟復甦不僅有助於提升收入水平與購屋能力，同時也因成長期可能伴隨一定程度的通膨，使**房地產成為對抗通膨的理想投資標的**。倘若房市具備強勁的需求，房價要出現有感跌幅的可能性較低。
- 展望今年，國際貨幣基金(IMF)預測全球貿易量成長率將從113年的3.1%提升至3.4%。此外，我國產業供應鏈完備且具競爭優勢，能夠有效應對人工智慧(AI)蓬勃發展帶來的算力需求激增。主計總處預期，今年**我國進出口表現將保持穩步增長，展現良好動能**。



景氣對策信號



⬇️ 低迷(9~16分)
 🌅 轉向(17~22分)
 🟢 穩定(23~31分)
 🌅 轉向(32~37分)
 🔴 熱絡(38~45分)

- 最新113年**11月**景氣對策信號綜合判斷分數月增2分至**34分**，燈號續呈黃紅燈。其成長表現乃因**AI應用需求仍殷**，加上年底外銷旺季，以及傳統產業市況略有改善而致。
- 此外，同時指標已連續19個月上升，顯示國內景氣維持成長態勢；惟領先指標連續4個月下滑，須密切關注後續變化。

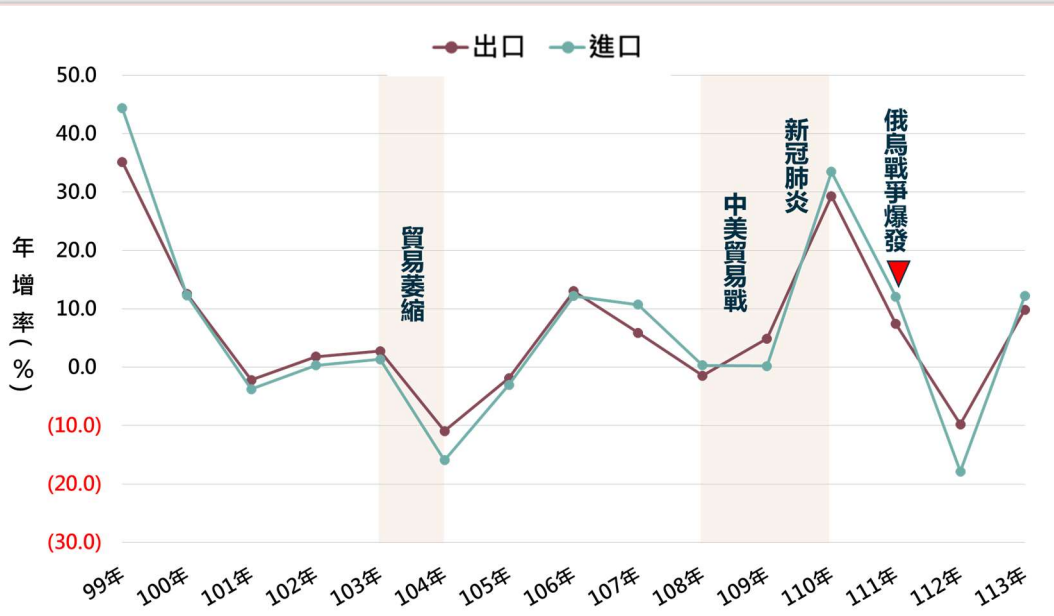
未來干擾景氣因子可能有

1. 美國新任總統經貿新政執行力度
2. 地緣政治情勢變化
3. 中國經濟前景



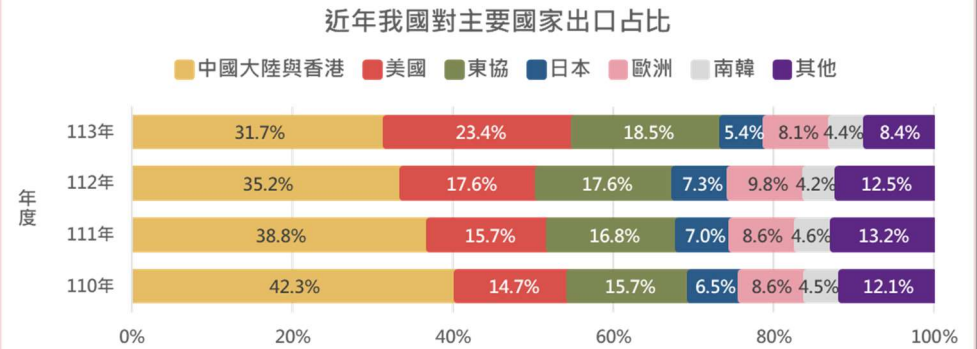
R ! SK

進出口貿易



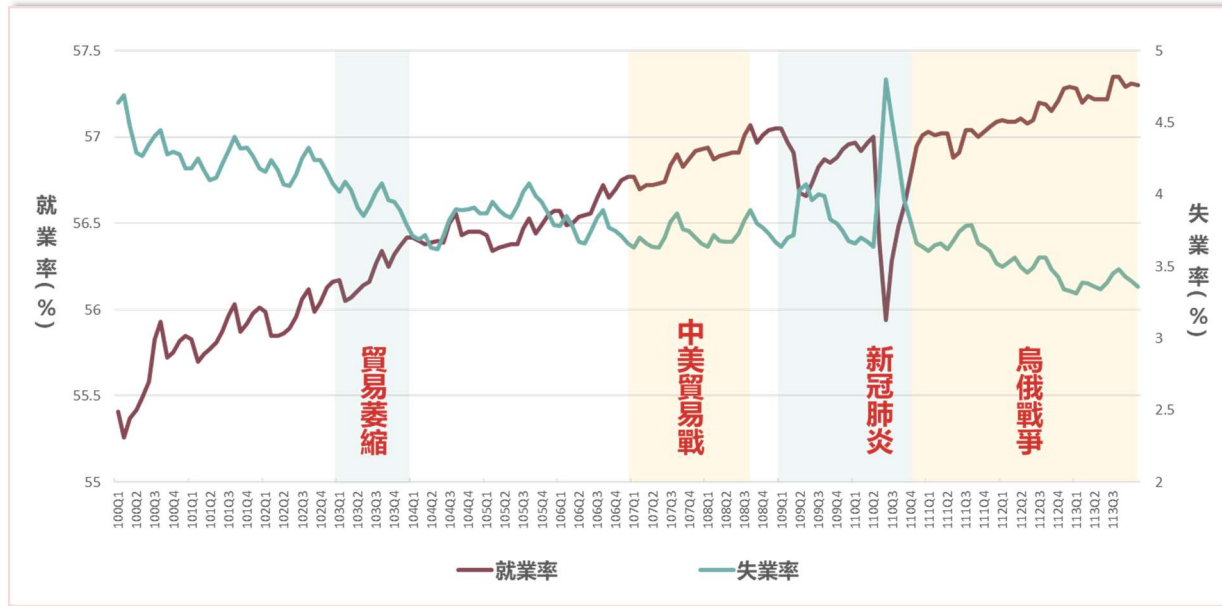
■ 113年全年度出口為4,750.73億美元，年增9.9%，進口為3,944.65億美元，年增12.2%。

■ 依財政部最新統計資料，繪製近年我國對主要國家出口占比之變化圖如下。113年**台灣對美國出口**首度跨越**千億美元**大關，年增率衝高至46.1%，於市場結構上之占比達**23.4%**，創下**24年來最高紀錄**；反之，對**陸港**占比則降至**31.7%**，為**23年來新低**，表示台灣對**陸港的經濟依存度顯著下降**。



■ 展望今年，**國際地緣政治局勢**和**美國新政府的經貿政策**仍充滿高度**不確定性**。然而，隨著全球**通膨**壓力逐漸**緩解**及**主要國家**持續推動**降息**，**全球貿易量**有望穩步**回升**。同時，**人工智慧**與**高效能運算**等新興應用帶來的**商機**迅速發展，再加上**國內半導體業者**具備**先進製程**和**高階產能**的**優勢**，預計我國**第1季出口**將延續**穩定增長**的趨勢。

就業率與失業率



營建工程業缺工 對市場的影響

工期延誤(國家/民營)

成本上升(建材/工資)

交屋期延宕

工程品質風險

技術傳承困難

對外籍勞工依賴加重

依據勞動部最新發布之人力需求調查顯示，
營建工程業10月底較7月底人力需求淨增加
3,691人。



臺灣加權股價指數

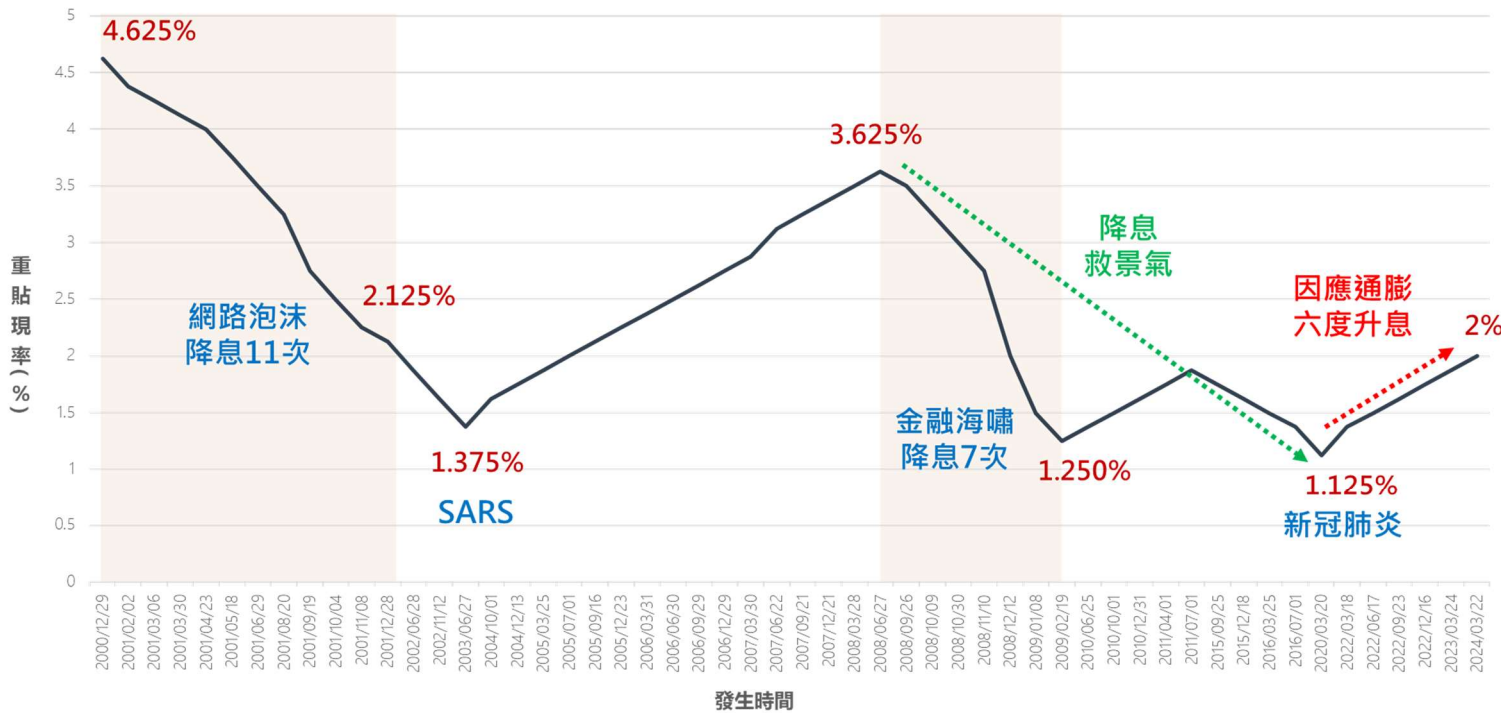
- 2024年由於多頭行情延續，台股表現剽悍，於3月21日首度突破2萬點，並曾一度站上2.4萬點，為20年以來新高。而後受**中東地緣政治風險惡化、美國總統大選將近、台灣央行升準打壓房市**等利空因素影響，股市表現在2.2~2.3萬點之間**高檔震盪**，年終以23,035點作收，全年漲點達5,104點，創歷史最大年漲點紀錄，全年漲幅為28.47%。
- 好行情讓不少人獲利豐收，以證交所11月公布數據計算，台股開戶數約1,318萬人，平均每位股民去年約賺了134.9萬。而投資者通常會做好**投資風險控管**，為**分散風險**可能將**部分資金轉移到房地產**，加上房地產也被認為是一種穩定且具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

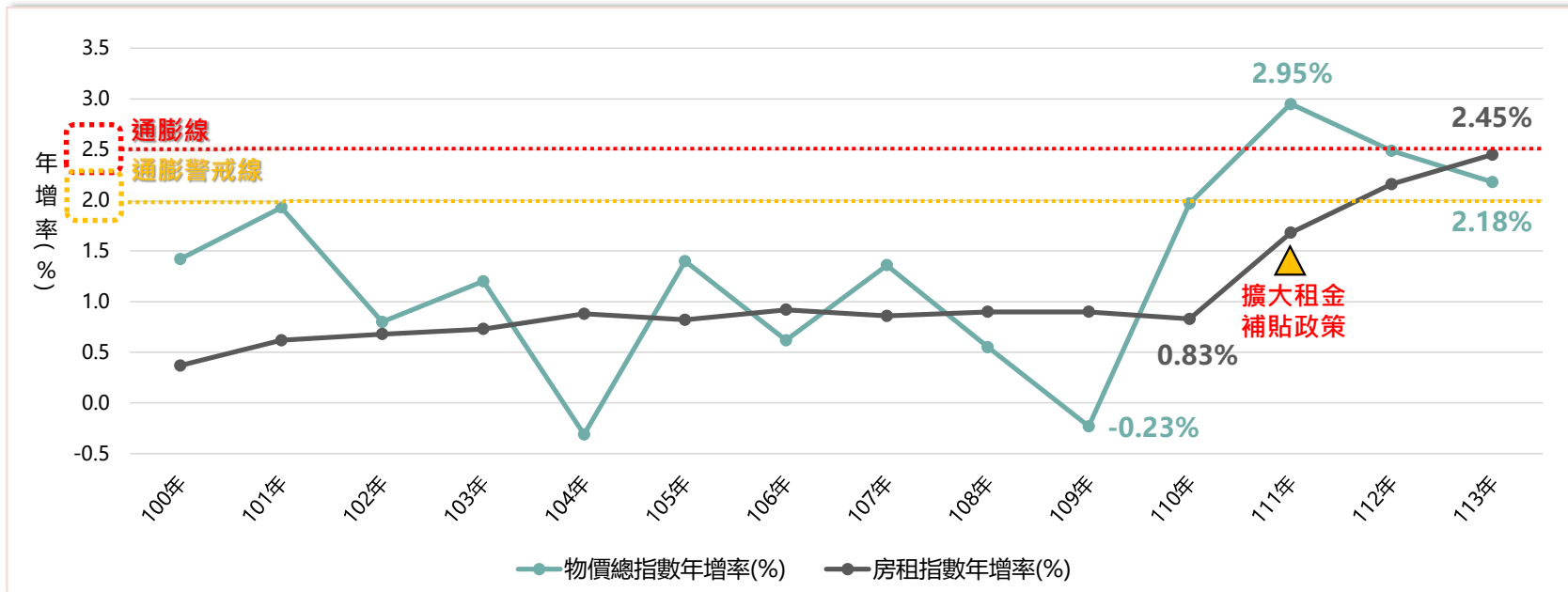
■ 2024年第一季中央銀行理監事聯席會議預期本年國內通膨率將逐季緩步回降，惟考量近三年物價漲幅較高，為抑制國內通膨預期心理，決議將**重貼現率調升半碼**以促進物價穩定，自2020年起共調升六次合計3.5碼，重貼現率現為2%，但相較於過去的利率水準，目前的利率水準仍處於低檔。第二~四季政策利率並未調整，惟陸續**調升新台幣存款準備率合計共2碼**。



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。



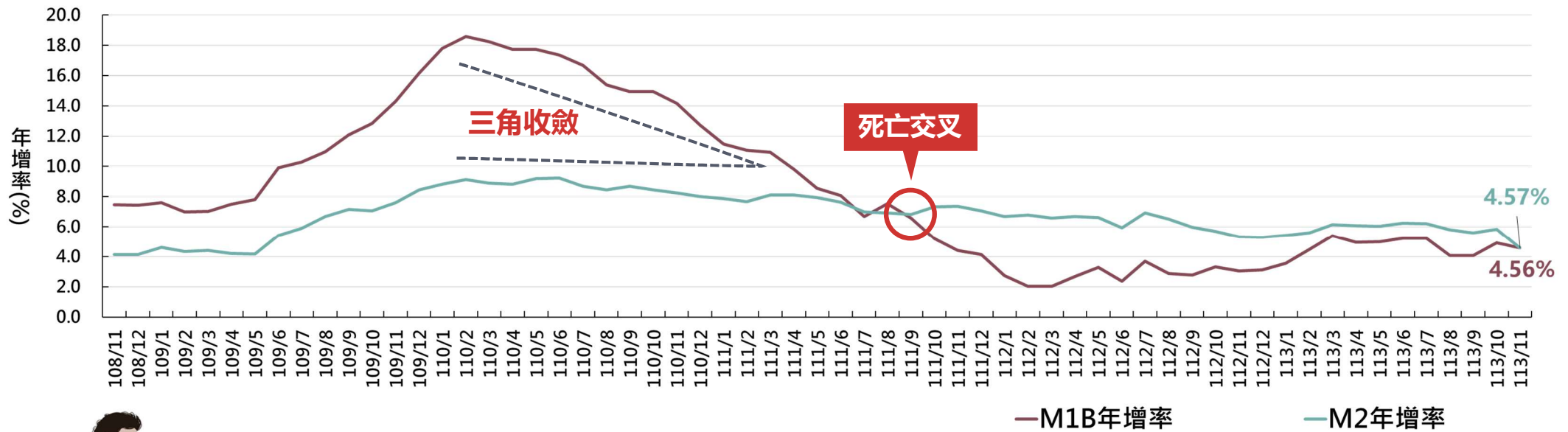
消費者物價指數(CPI)年增率



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平均情況。

- 在109至111年間，我國消費者物價總指數年增率(即通貨膨脹率)驟升至2.95%。最新113年CPI年增率為2.18%，較112年下降0.31%，雖然物價上漲的趨勢略有緩解，但年增率仍維持在2%以上，超過通膨警戒線，顯示物價持續上漲的壓力尚未消退。
- 與不動產相關的「居住類-房租」指數在疫情爆發前，年漲幅持穩且不超過1%。然而，在110至113年間，該指數年增率顯著攀升，截至113年已上升至2.45%。推測**高房價與租金補貼政策可能間接推動了租金的增長。**

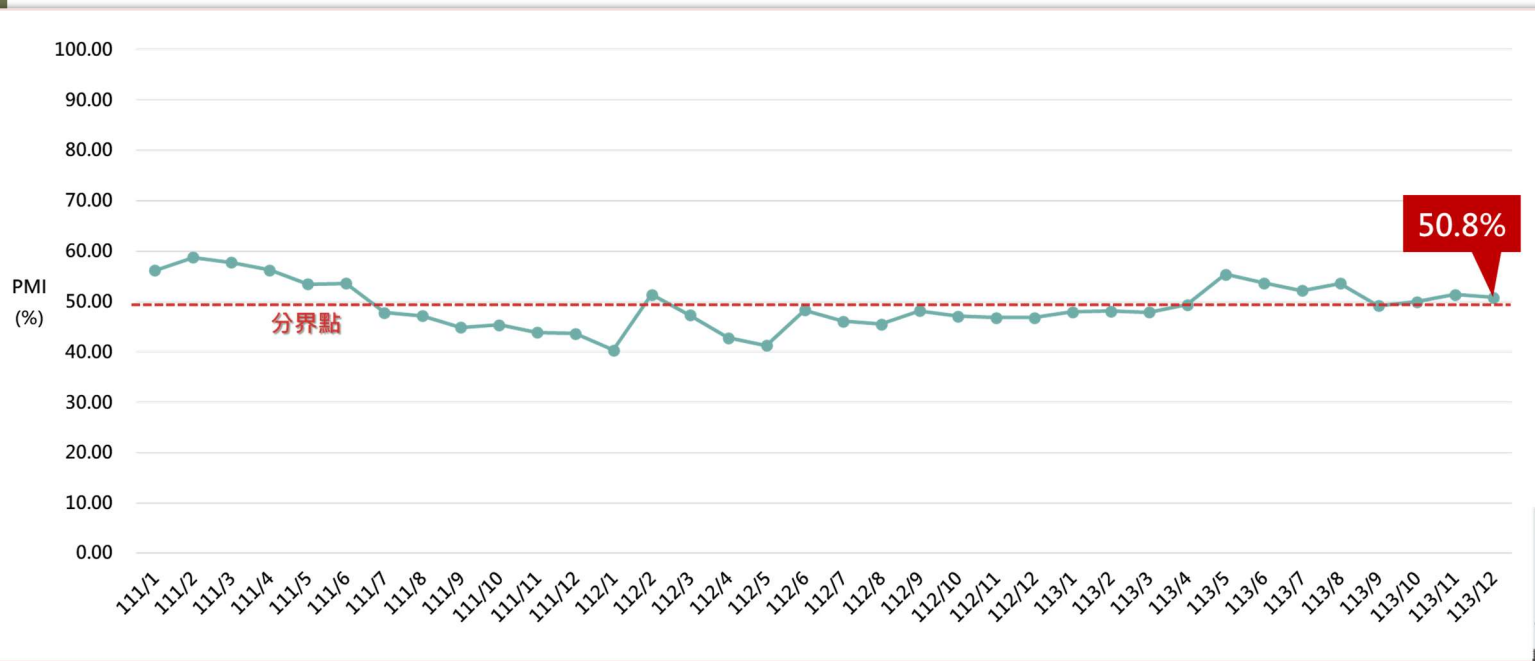
貨幣供給M1B、M2



- 最新民國113年11月金融情況顯示M1B及M2年增率分別下降為4.56%及4.57%，主要係資金淨匯出，及放款與投資年增率下降所致。目前兩數據已趨近，若未來資金動能逐漸回穩，可望再度回歸黃金交叉(即M1B年增率大於M2年增率)之局面。
- 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)



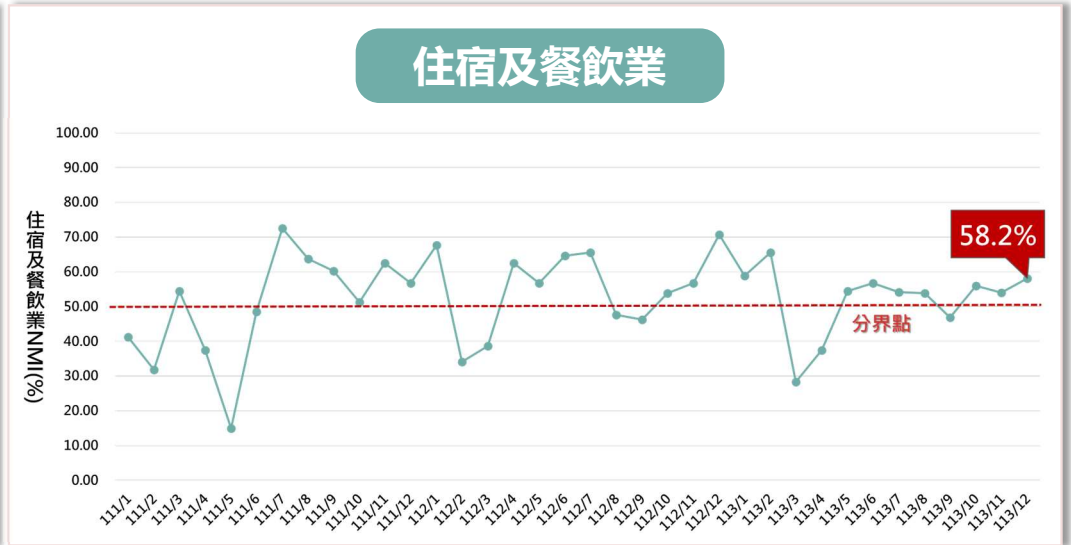
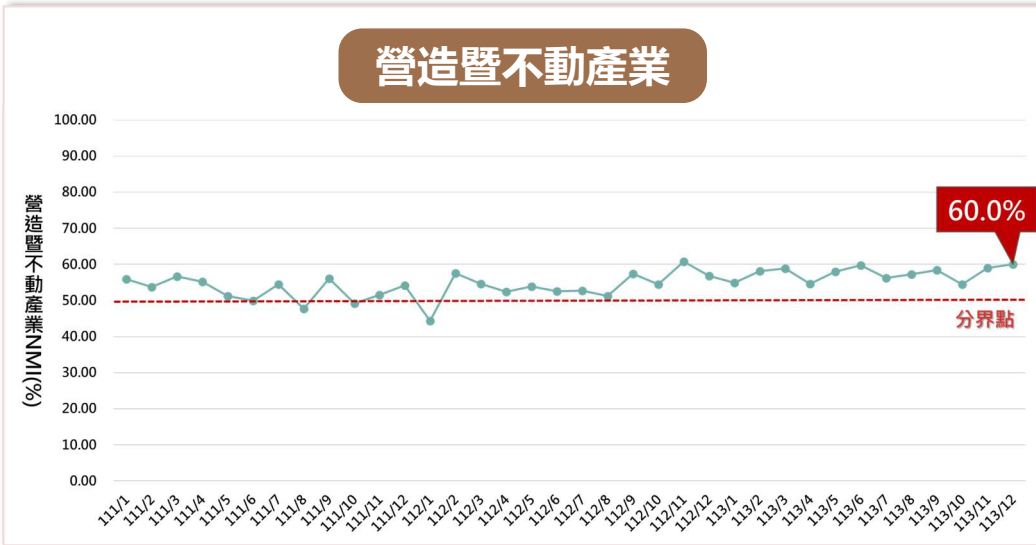
判斷基準

高於50%為經濟擴張訊號，低於50%則為緊縮。

- 民國113年12月臺灣製造業PMI為50.8%，雖連兩月擴張但**動能趨緩**，新增訂單和生產指數雙雙下滑，反映**終端需求疲弱**及**未來展望不明朗**。另受**川普加稅言論**與**中國大陸汰舊換新政策**影響，電子暨光學產業短期有急單支撐，但長期能見度仍不足，**六大產業**全數皆回報**未來六個月展望呈現緊縮**。
- 製造業**訂單不足**會影響產業進行產線與人力**縮編**，進而**削減**從業人員的**購屋能力**，而經濟不確定性也削弱了投資者的信心，倘若**房市需求面支撐力道不足**，在**購屋買盤收斂**下，**推案數量**也會因而**減少**。

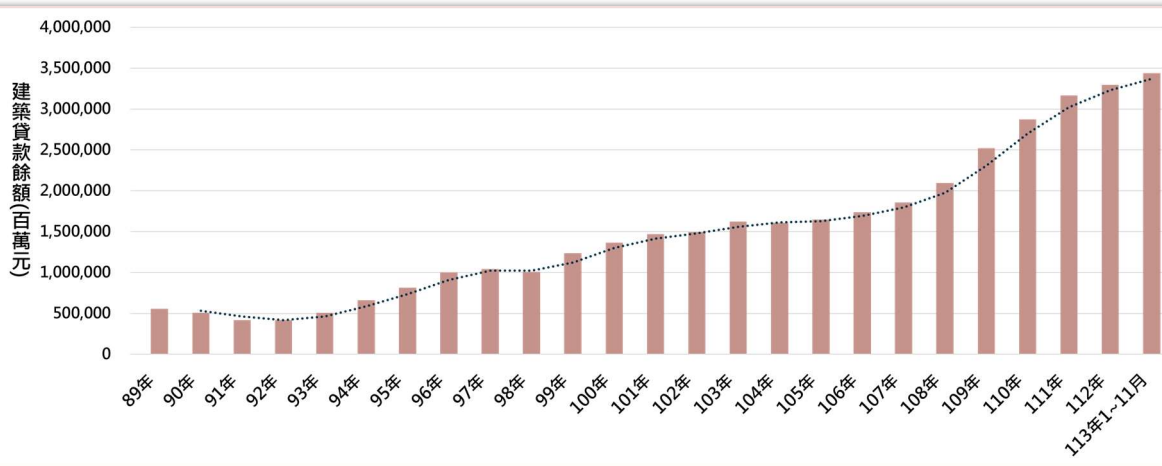
臺灣非製造業採購經理人指數(NMI) 營造暨不動產業、住宿及餐飲業

判斷基準：高於50%為經濟擴張訊號，低於50%則為緊縮。



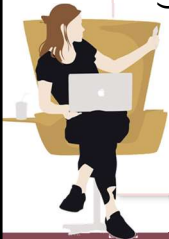
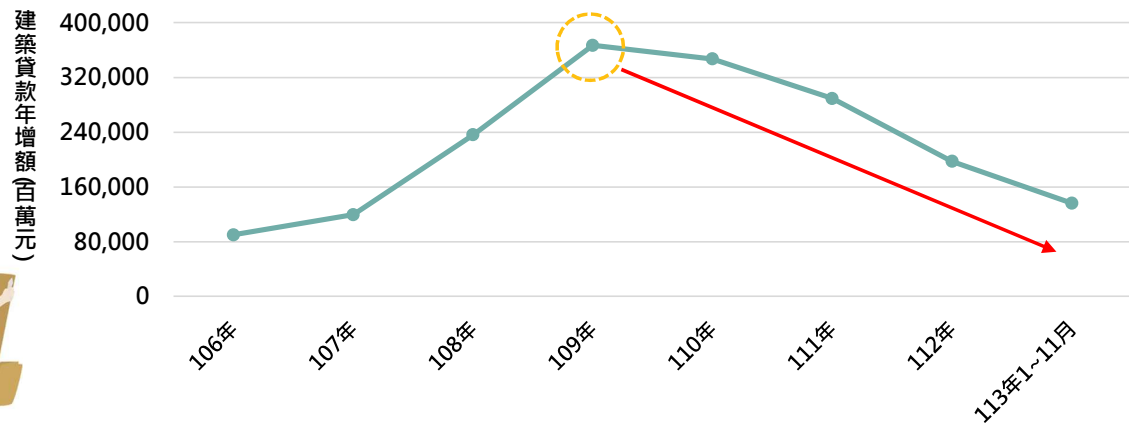
- 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)以內需為重，以與不動產關聯性較高的指標來看，最新113年12月**營造暨不動產業**因進入年底結案旺季，商業活動及新增訂單皆轉為擴張，指數成長至60%；然而，由於央行打房效應猶存，影響了房市信心面，故**未來展望呈現緊縮**(44.2%)。
- 反觀**住宿餐飲業**，12月處於年底會議尾牙與展覽檔期，加上旅遊相關業者開始啟動過年長假出團活動布局等，推動指數擴張至58.2%，對於**未來展望亦呈樂觀**(65.0%)。

建築貸款餘額



解讀說明

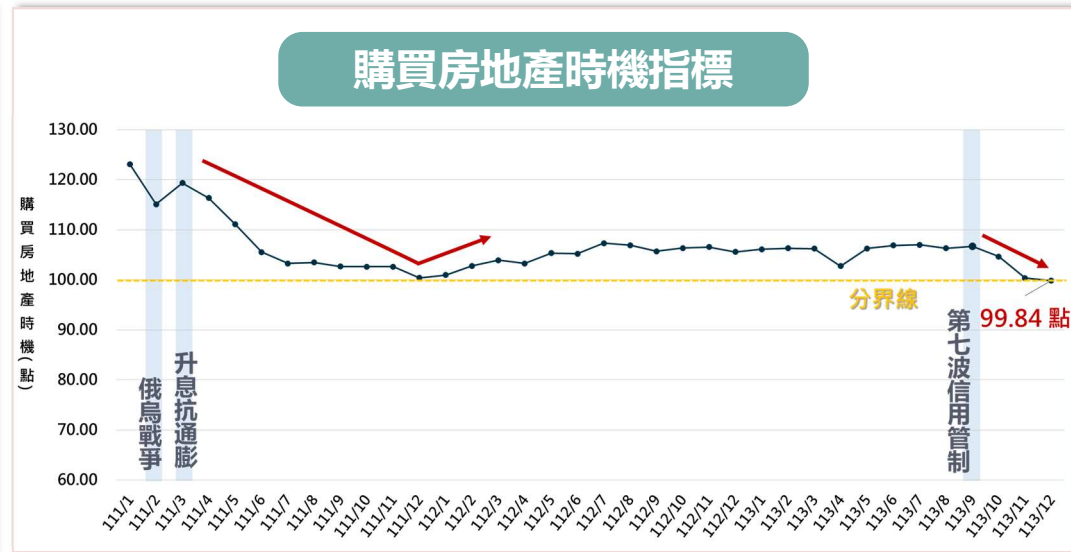
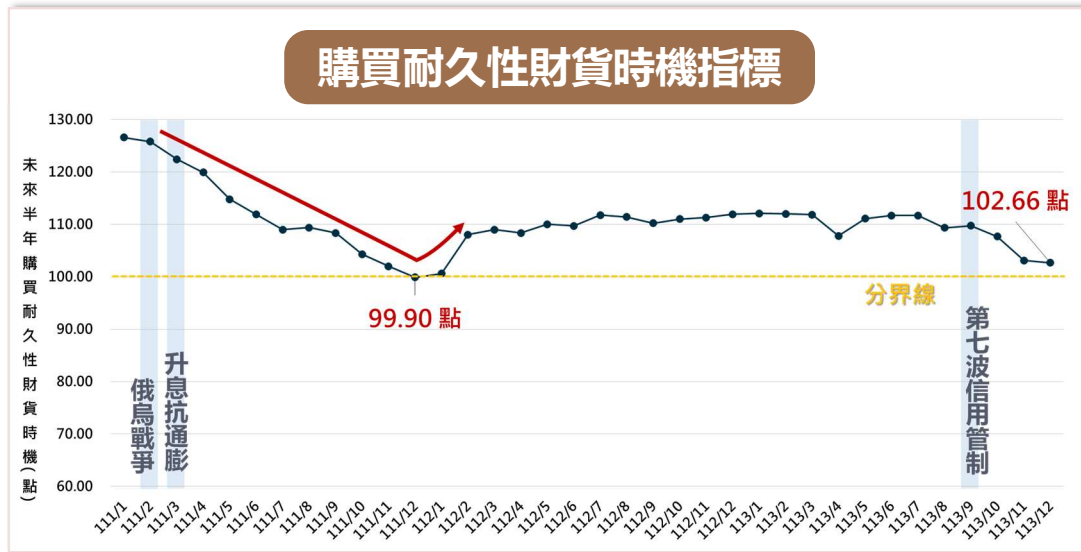
- **建築貸款餘額可視為建商推案信心指標**，數據續創新高，其為逐年累積下來的貸款餘額，反映出向銀行借貸的需求程度。
- 最新113年11月建築貸款餘額約為3兆4,400億元，雖總水位整體呈逐步向上走勢，但**年增額表現連續走跌**。
- 年度貸款增減量表現自109年起逐年走跌，反映出**建商**在限貸令、工料雙漲、央行升息及平均地權條例等影響之下，**明顯轉趨保守態度**，現階段**銀行嚴厲控管**，**建商從銀行取得資金不易**，加上**缺工工程期調整**等因素，增幅有感收斂，**資金供給市場呈現萎靡**。



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

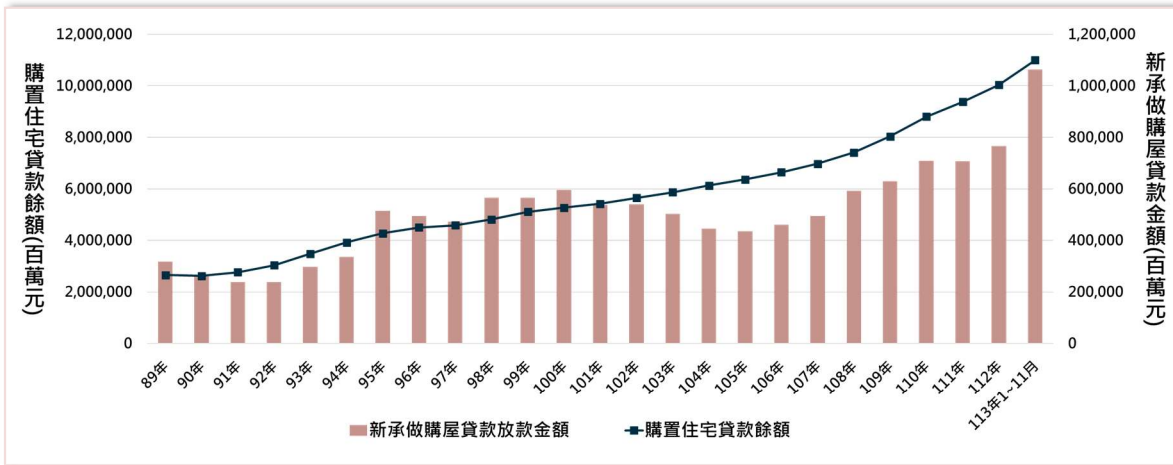


判斷基準：指標介於100~200間為**樂觀**，而介於1~100間則呈**保守**，屬先行指標。



- 自111年起處於通膨升息環境，整體表現走下滑格局，**購買耐久性財貨時機**一度於111年12月跌破信心線(100點)，後於112年止跌回升。最新113年12月數據為102.66點，雖仍保持在樂觀區間，但已**連三跌**。
- 另從房地產指數表現來評估民眾是否認為目前是**購買房地產的好時機**，113年下半年受政府打房政策影響，最新113年12月數據下探至99.84點，**打破連續51個月維持在樂觀區間的紀錄**，顯示整體購屋信心面處於盤整期。

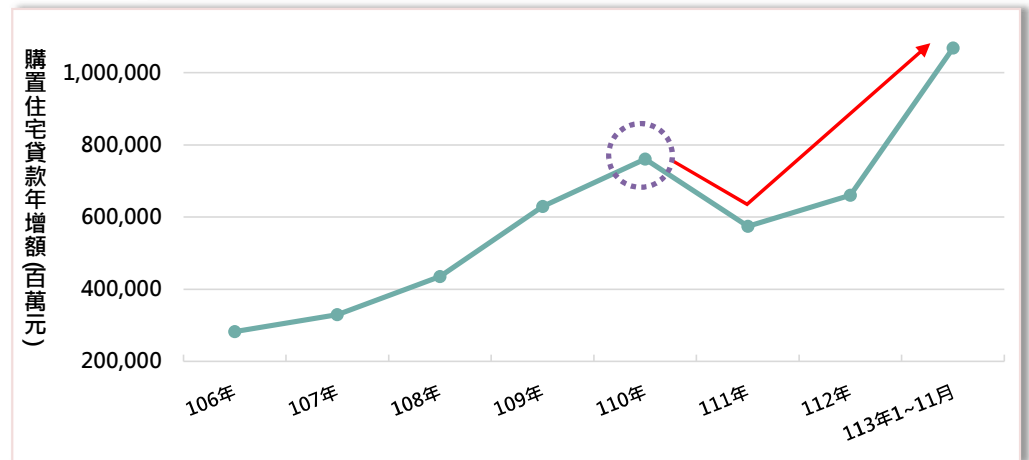
新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額



解讀說明

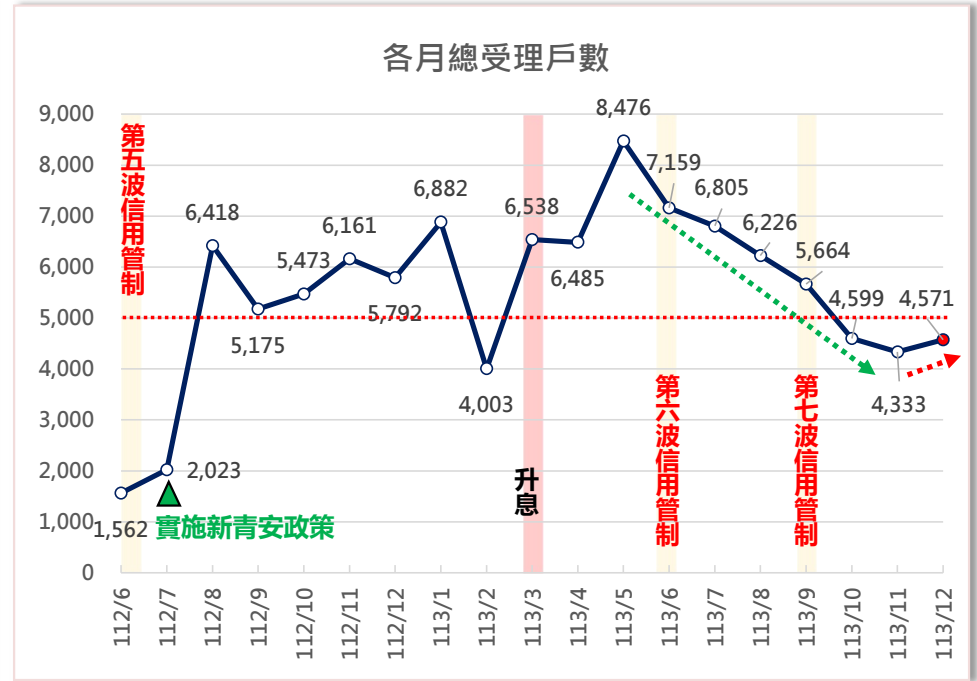
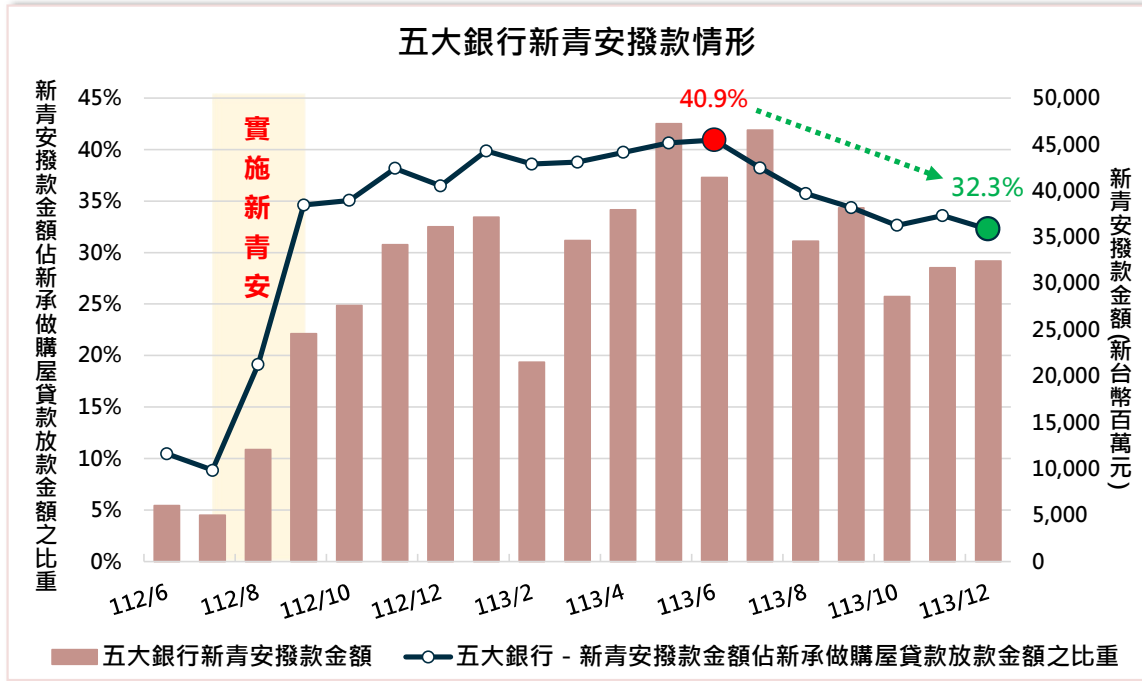
- 新承做購屋貸款金額及購屋貸款餘額可視為房市買氣指標。
- 貸款餘額主要受到房市景氣及利率影響，房市熱絡時房屋貸款餘額增加快，反之，房市冷清時則增加慢。

- 在新青安貸款熱度帶動下，113年購置住宅貸款餘額持續增加，截至11月餘額高達11兆元，較10月大增712億元，較112年同期成長1億元，年增率達10.8%；此外，113年1~11月所累計之新承做購屋貸款放款金額亦突破10億大關，不動產貸款集中度續居高檔。
- 然而，央行於113年9月祭出第七波信用管制並調整銀行存款準備率後，貸款難度增加、銀根緊縮的情況下，房市量能受到抑制，買氣快速降溫。



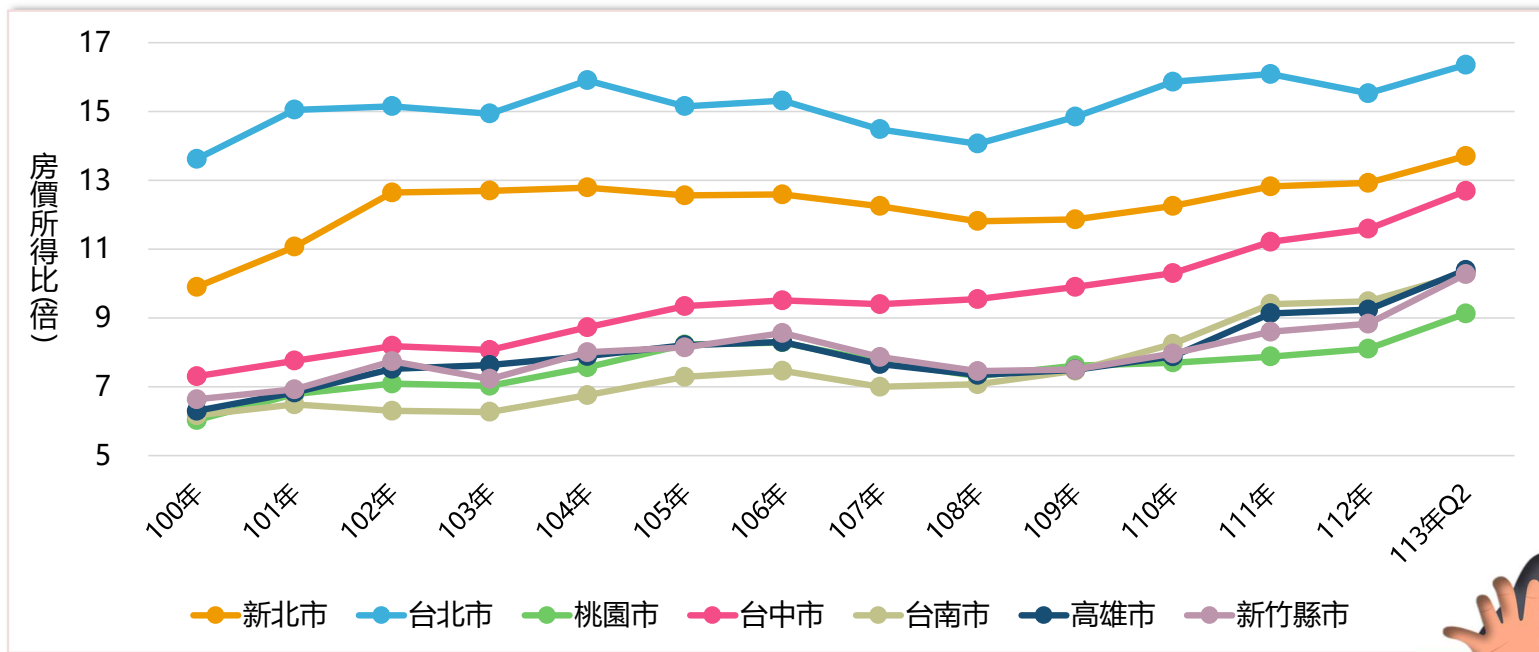
新青安房貸撥款情形

- 新青安房貸政策主要針對首次購屋和年輕家庭這類剛性需求族群，自112年8月推出以來，迅速活化市場。在**政策實施的前兩個月內**，新青安貸款**比重**從8.9%**飆升**至34.6%，大幅上升25.7%，甚至曾達到40.9%的高點；然而，受央行最新政策影響，最新113年12月比重已降至32.3%，為112年9月以來的新低點。
- 新青安政策上路以來，每月受理戶數均保持在5千戶以上，但自第六波信用管制實施後，受理戶數已連六跌，直至113年12月受年底交屋潮影響，受理戶數方微幅回升，可見政府於113年下半年推動的打炒房政策效果顯著。



房價所得比走勢圖

■ 統計最新六都及新竹縣市至113年Q2為止的房價所得比表現，分別為：新北市13.71倍、臺北市16.36倍、桃園市9.13倍、臺中市12.69倍、臺南市10.29倍、高雄市10.39倍、新竹縣市10.27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**不吃不喝將近13年**才買得起房。



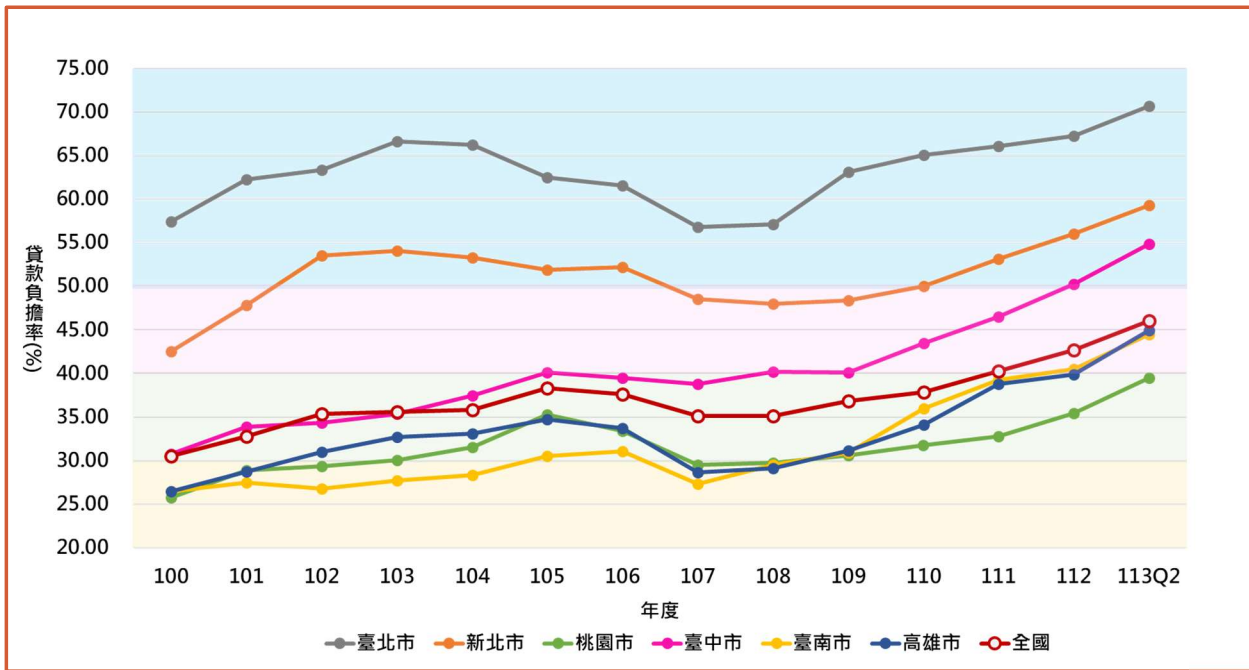
判斷基準

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9~16倍，房價處於**過高**水位，**房市**呈**不健全**狀態。



貸款負擔率

■ 最新公布的113年第二季資料指出，**全國貸款負擔率**為46.02%，已連六季上揚，且已**長達2年**以上時間處於**偏低等級**，表示全國對房價的負擔能力變差。貨幣緊縮的升息政策，使**利率高於疫情前水平**，加上通膨問題未解，實質所得倒退，致國人的貸款負擔能力愈發低弱，後續延長貸款年限的比例恐攀升。



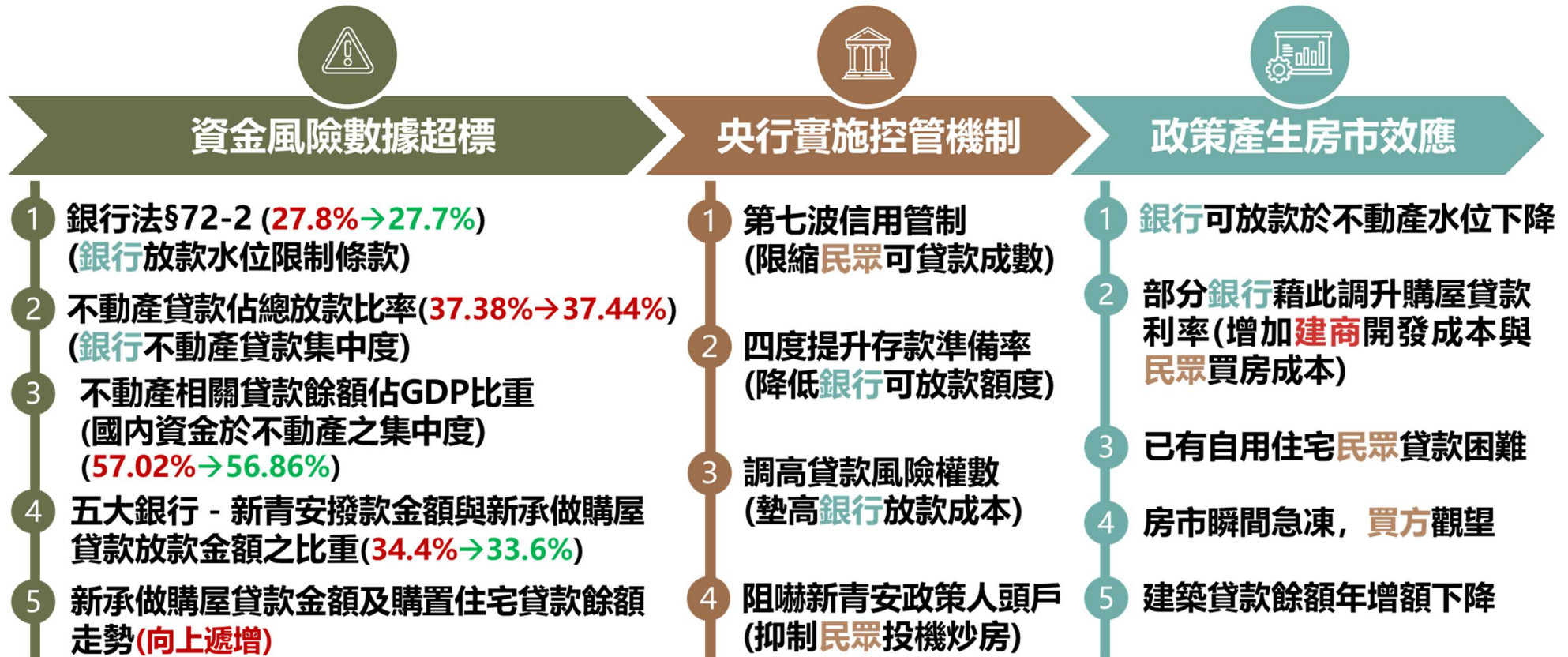
貸款負擔率	房價負擔等級
小於30%	可合理負擔
30%(含)~40%	負擔能力略低
40%(含)~50%	負擔能力偏低
大於(含)50%	負擔能力過低

比例愈高，表示負擔能力愈低

過低	偏低	略低	可負擔
----	----	----	-----



央行實施房市控管機制之因果關係



註：以上數據統計為9~11月之變化。

央行於113年9月實施信用管制後，房市交易量明顯縮減，不動產資金風險相關指標亦有趨緩之勢



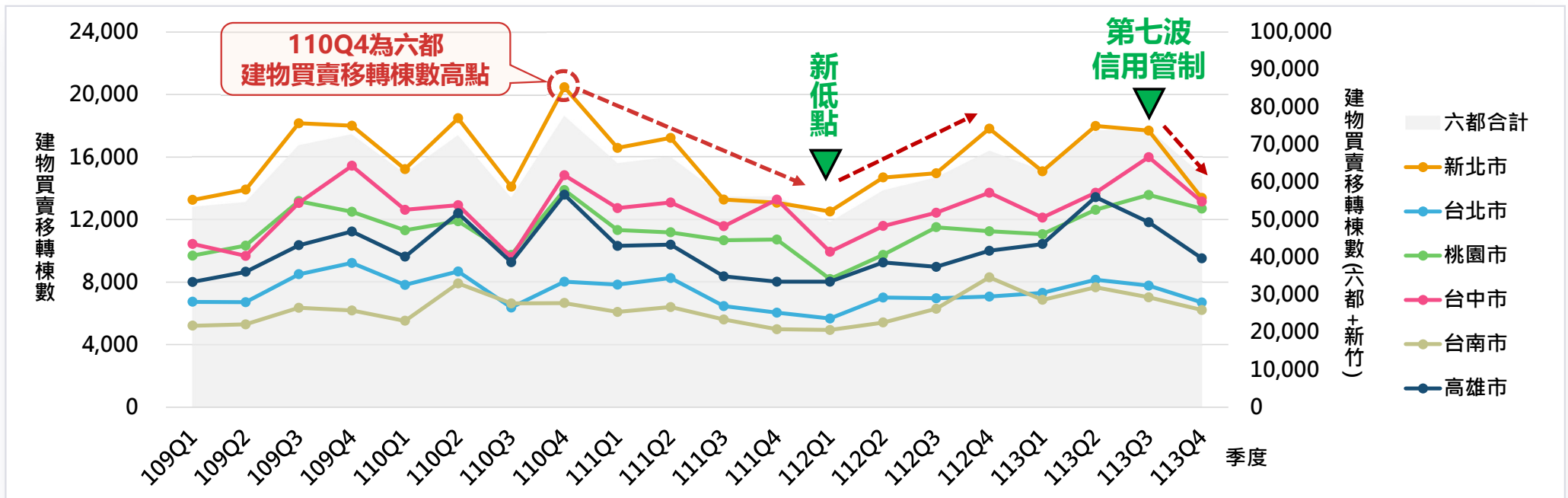
市場面

總體經濟指標/**價量分析**/近期房產新聞焦點

02

六都建物買賣移轉棟數(季線)

- 最新統計顯示，113年第四季六都建物買賣移轉棟數全面下滑，尤以新北市跌幅最大，衰退幅度達24.3%。與112年同期相比，六都中僅桃園呈正成長(5.9%)，其餘五都皆呈下滑，其中台北、台中及高雄跌幅約介於4~5%之間，新北及台南則重挫25%。此一表現除受112年底高基期影響外，也反映了政府多項政策的抑制效果，包括**嚴查新青安房貸(抑制投機炒房)**、**二度調升存款準備率(限縮放款額度)**以及**第六~七波信用管制**等措施，對市場需求造成重擊，使交易量急速冷卻。預測**114年第一季恐延續量縮基調**。



六都113年Q3建物買賣移轉棟數前十大交易熱區

台北

- 中山區(1,197棟)
- 大安區(759棟)
- 內湖區(604棟)
- 士林區(592棟)
- 中正區(540棟)
- 文山區(509棟)
- 南港區(484棟)
- 萬華區(478棟)
- 松山區(425棟)
- 北投區(410棟)

新北

- 淡水區(1,789棟)
- 三重區(1,632棟)
- 新店區(1,257棟)
- 板橋區(1,246棟)
- 新莊區(976棟)
- 林口區(896棟)
- 汐止區(844棟)
- 中和區(842棟)
- 鶯歌區(698棟)
- 土城區(592棟)

桃園

- 桃園區(1,961棟)
- 大溪區(198棟)
- 中壢區(2,597棟)
- 楊梅區(904棟)
- 蘆竹區(1,170棟)
- 大園區(798棟)
- 龜山區(1,002棟)
- 八德區(1,250棟)
- 龍潭區(535棟)
- 平鎮區(813棟)

台中

- 北屯區(3,485棟)
- 西屯區(1,349棟)
- 太平區(862棟)
- 北區(825棟)
- 梧棲區(815棟)
- 南區(781棟)
- 大里區(689棟)
- 南屯區(624棟)
- 沙鹿區(438棟)
- 烏日區(426棟)

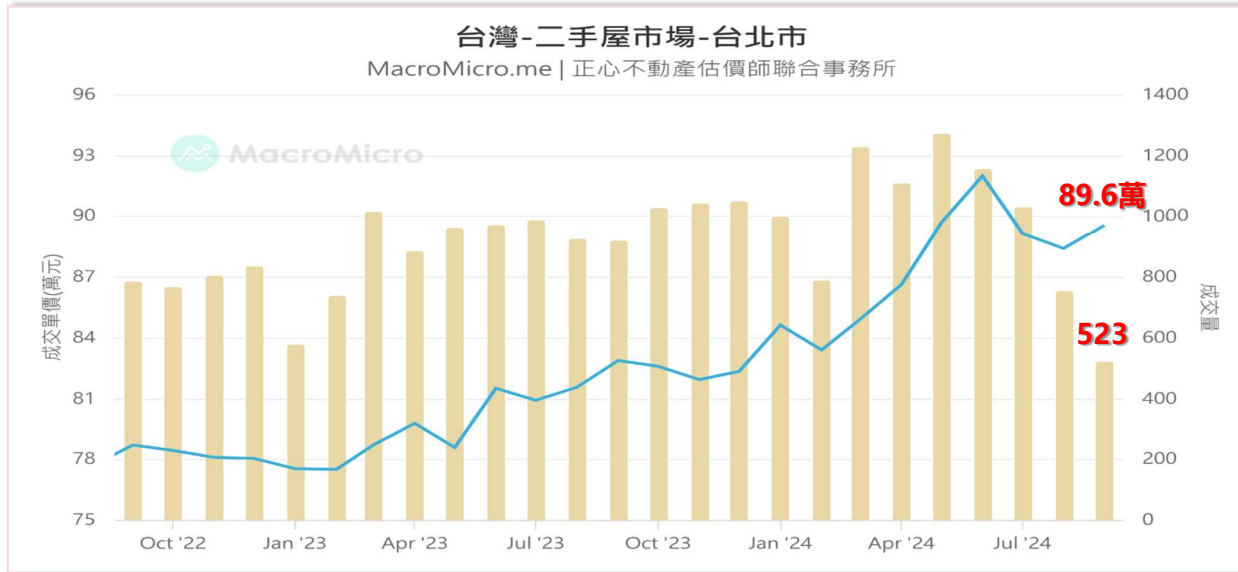
台南

- 東區(978棟)
- 永康區(647棟)
- 安南區(614棟)
- 北區(587棟)
- 歸仁區(414棟)
- 仁德區(401棟)
- 善化區(394棟)
- 安平區(366棟)
- 南區(276棟)
- 新營區(241棟)

高雄

- 楠梓區(1,537棟)
- 鳳山區(960棟)
- 三民區(913棟)
- 前鎮區(908棟)
- 前金區(685棟)
- 左營區(579棟)
- 苓雅區(552棟)
- 橋頭區(431棟)
- 仁武區(418棟)
- 鼓山區(407棟)

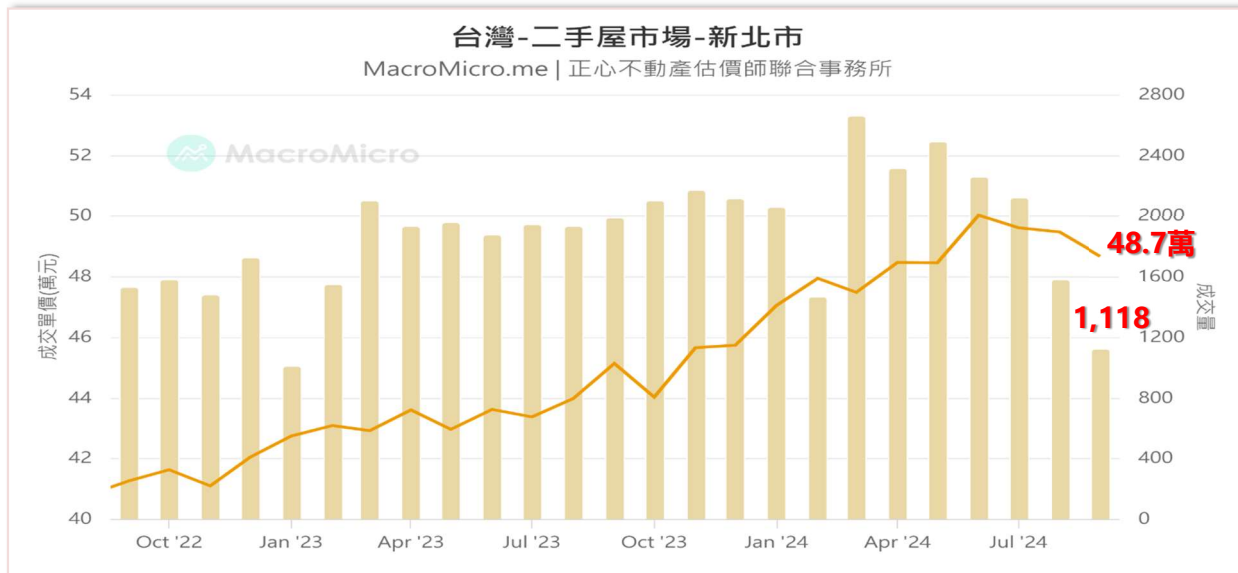
成屋市場-台北近二年每坪成交單價與成交量



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

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化
台北	82.9	88.4	89.6	▲ 8.1%	▲ 1.4%	920	754	523	▼ 43.2%	▼ 30.6%
評比	月表現為價微揚、量縮，年表現為價漲、量減半；暫結113年Q3表現為價平量減									

成屋市場-新北近二年每坪成交單價與成交量

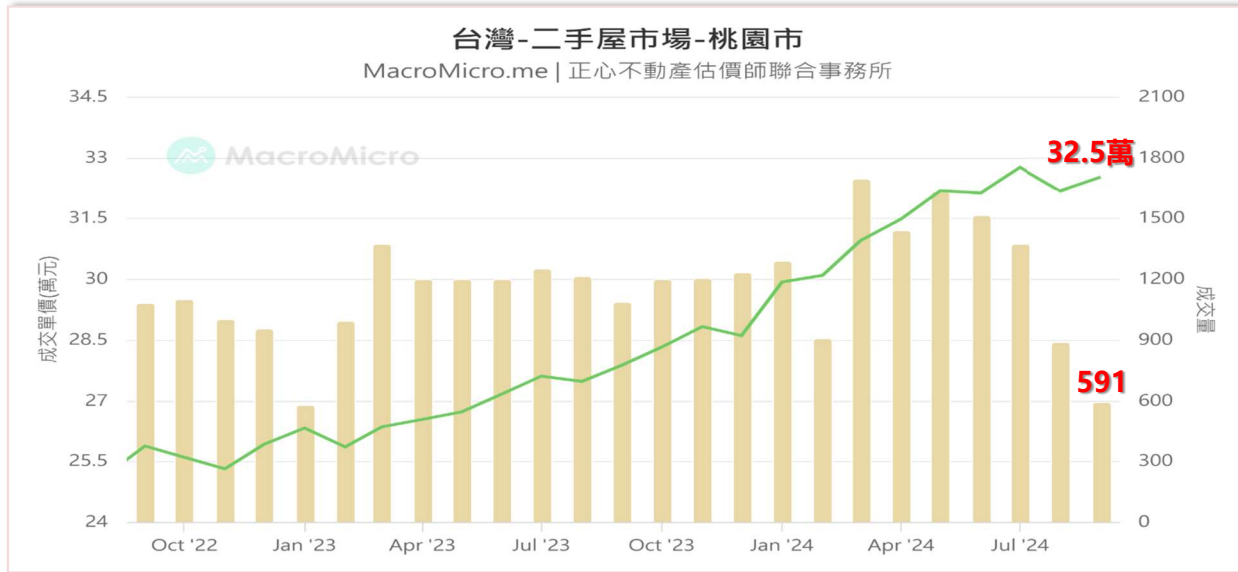


- 註1：本數據的建案類型僅計入住宅大樓，不計透天、商廠辦；交易則排除一樓、地下樓以及極端低價或高價(例如：親友交易、特殊使用空間、政府資料有誤...等)之交易。
- 註2：實價登錄系統有「補登記」問題，故數據每3個月會進行修正。

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化
新北	45.1	49.5	48.7	▲ 8.0%	▼ 1.6%	1,988	1,576	1,118	▼ 43.8%	▼ 29.1%
評比	月表現為量減、價微跌，年表現為價揚、量砍半；暫結113年Q3表現為量縮價平									

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

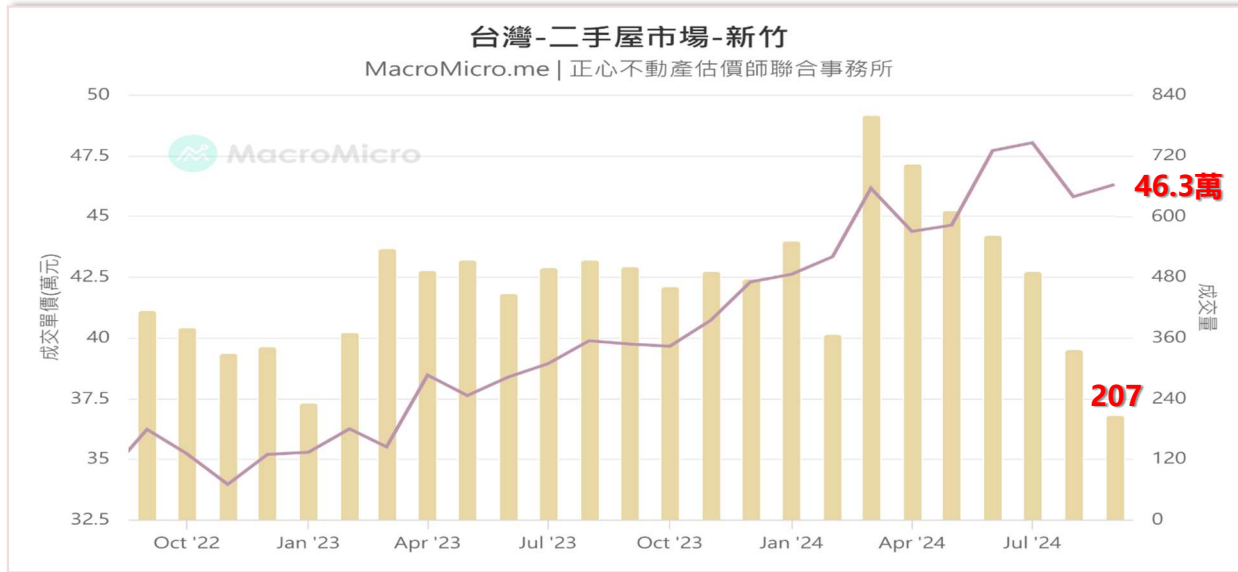
成屋市場-桃園近二年每坪成交單價與成交量



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

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化
桃園	27.9	32.2	32.5	▲ 16.5%	▲ 0.9%	1,083	889	591	▼ 45.4%	▼ 33.5%
評比	月表現為價穩量縮，年表現為價漲量跌；暫結113年Q3表現為價揚量減									

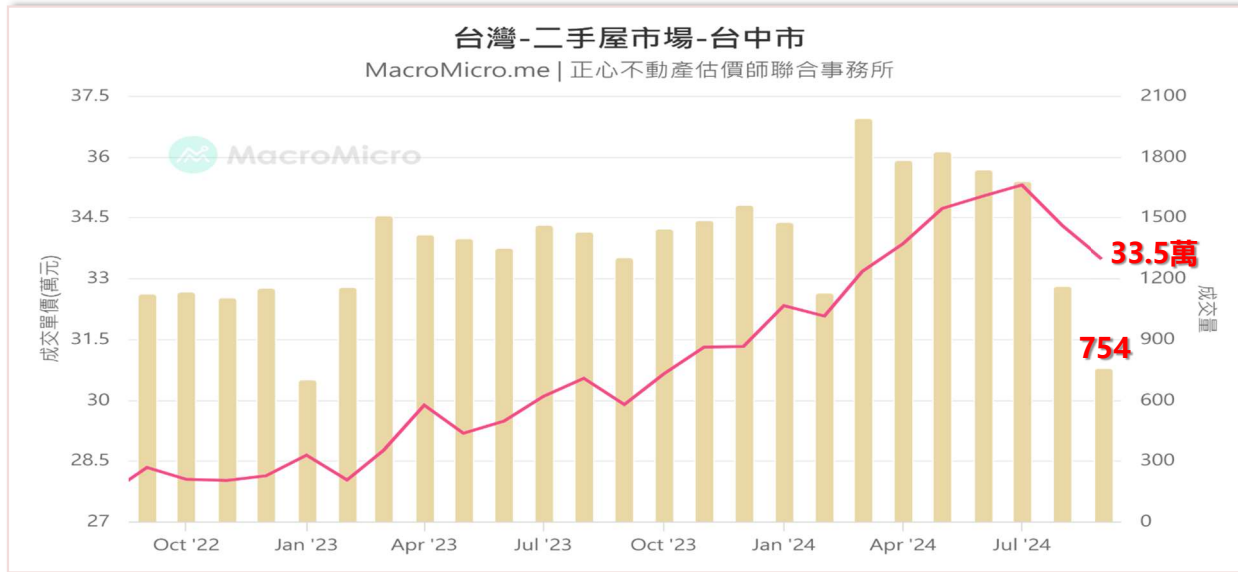
成屋市場-新竹近二年每坪成交單價與成交量



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

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化
新竹	39.7	45.8	46.3	▲ 16.6%	▲ 1.1%	500	337	207	▼ 58.6%	▼ 38.6%
評比	月表現為價微揚、量縮，年表現為價漲、量大跌；暫結113年Q3表現為價揚量減									

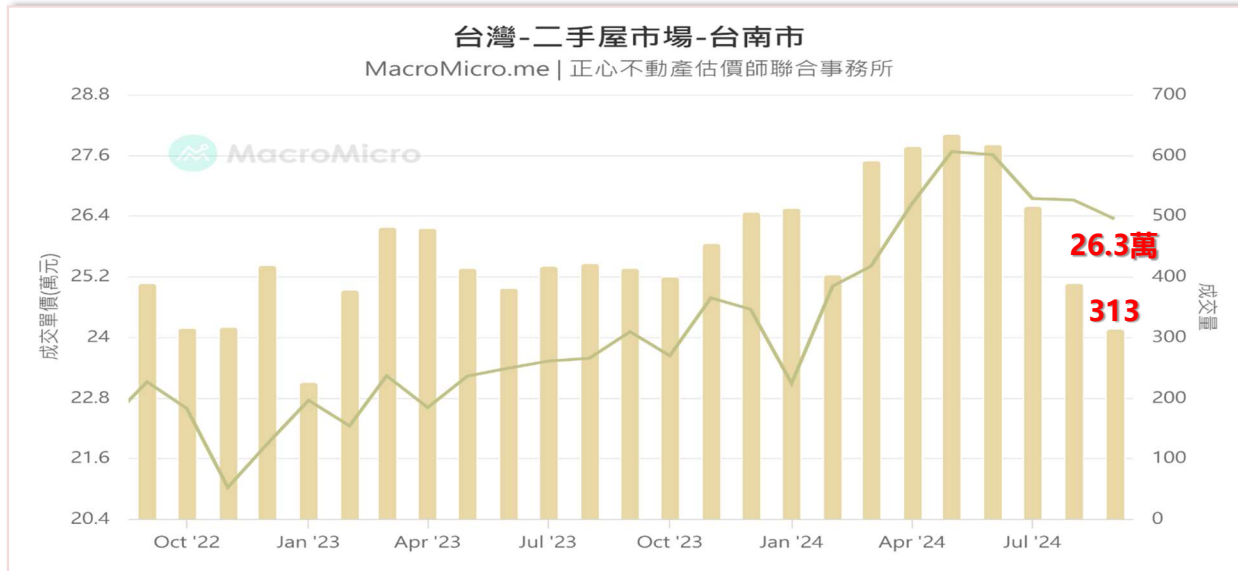
成屋市場-台中近二年每坪成交單價與成交量



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

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化
台中	29.9	34.3	33.5	▲ 12.0%	▼ 2.3%	1,301	1,162	754	▼ 42.0%	▼ 35.1%
評比	月表現為量縮、價微跌，年表現為價揚、量大減；暫結113年Q3表現為價平量跌									

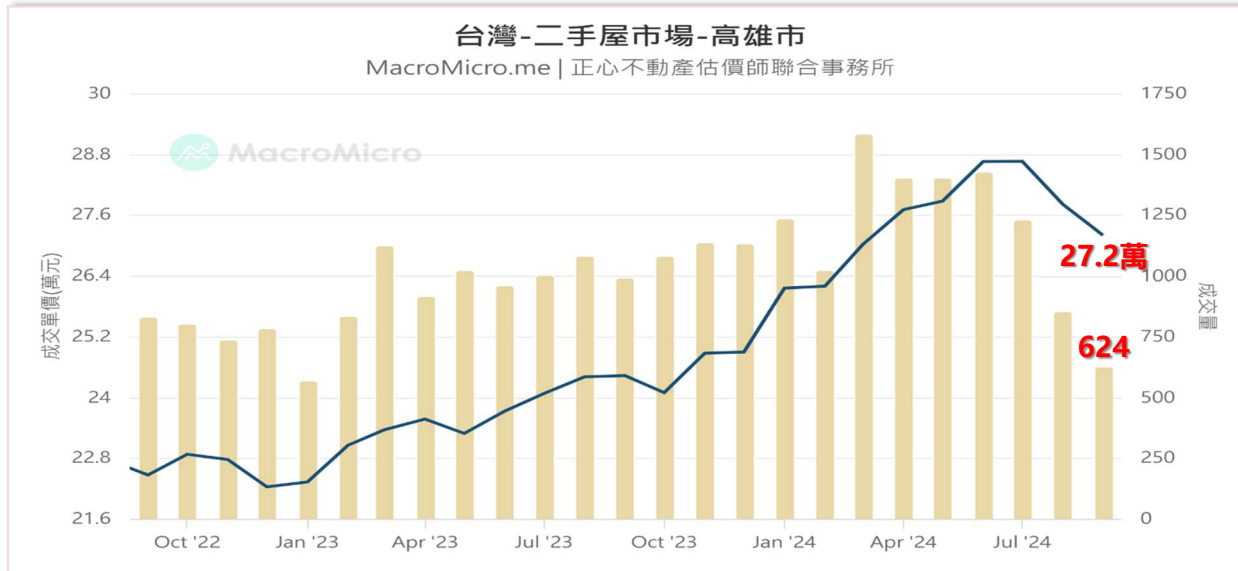
成屋市場-台南近二年每坪成交單價與成交量



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

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化
台南	24.1	26.7	26.3	▲ 9.1%	▼ 1.5%	414	388	313	▼ 24.4%	▼ 19.3%
評比	月表現為價微跌、量減，年表現為價漲量縮；暫結113年Q3表現為價量雙跌									

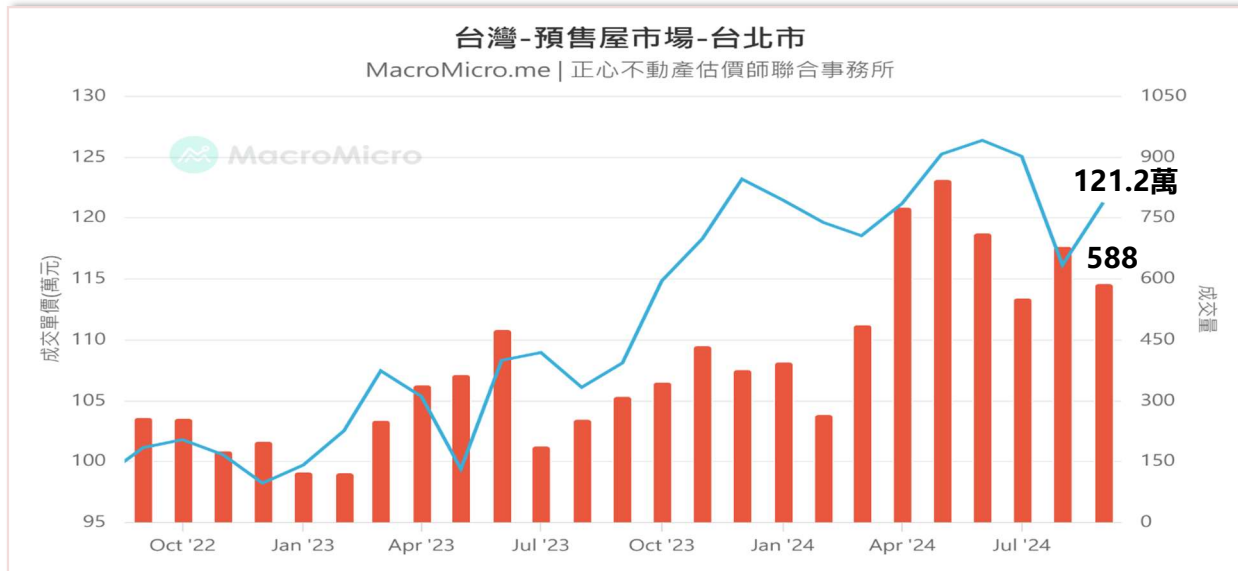
成屋市場-高雄近二年每坪成交單價與成交量



- 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	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化
高雄	24.4	27.8	27.2	▲ 11.5%	▼ 2.2%	991	854	624	▼ 37.0%	▼ 26.9%
評比	月表現為量減、價微跌，年表現為價漲量縮；暫結113年Q3表現為價平量減									

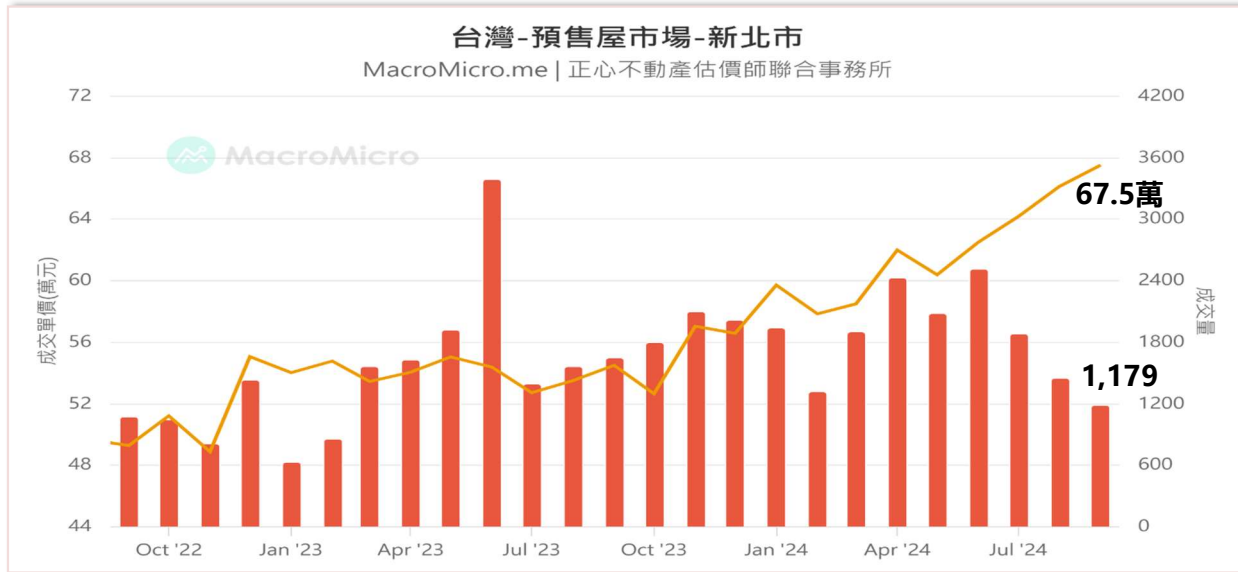
預售屋市場-台北近二年每坪成交單價與成交量



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

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化
台北	108.1	116.1	121.2	▲ 12.1%	▲ 4.4%	309	680	588	▲ 90.3%	▼ 13.5%
評比	月表現為量縮價揚，年表現為價量雙漲；暫結113年Q3表現為價量皆跌									

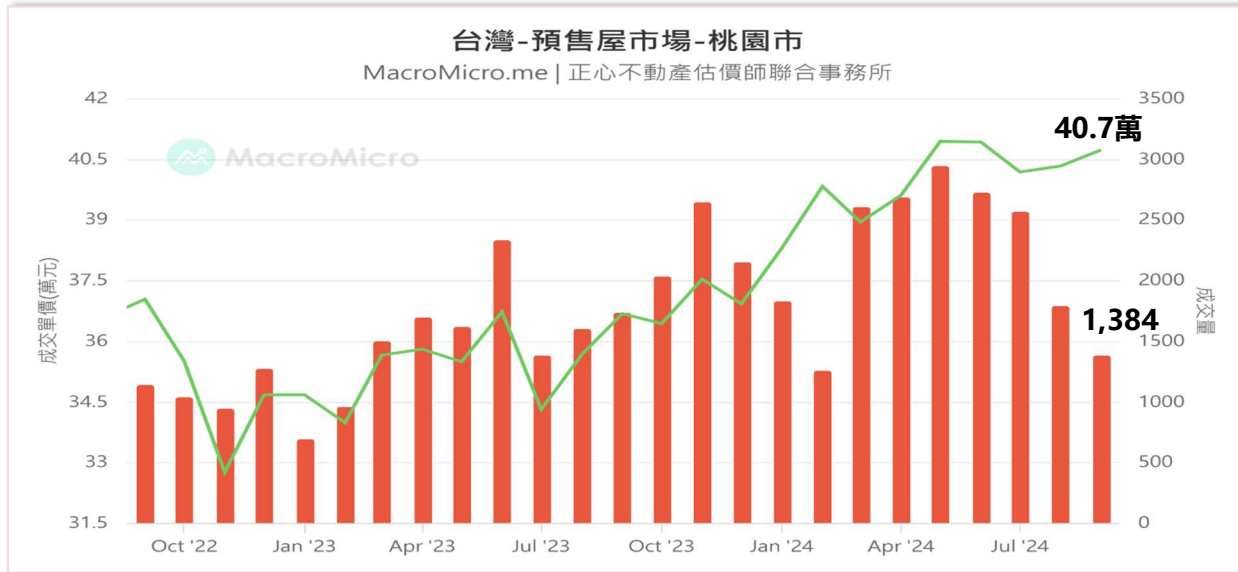
預售屋市場-新北近二年每坪成交單價與成交量



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

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化
新北	54.5	66.1	67.5	▲ 23.9%	▲ 2.1%	1,646	1,443	1,179	▼ 28.4%	▼ 18.3%
評比	月表現為量縮、價微揚，年表現為量銳減、價大漲；暫結113年Q3表現為價揚量減									

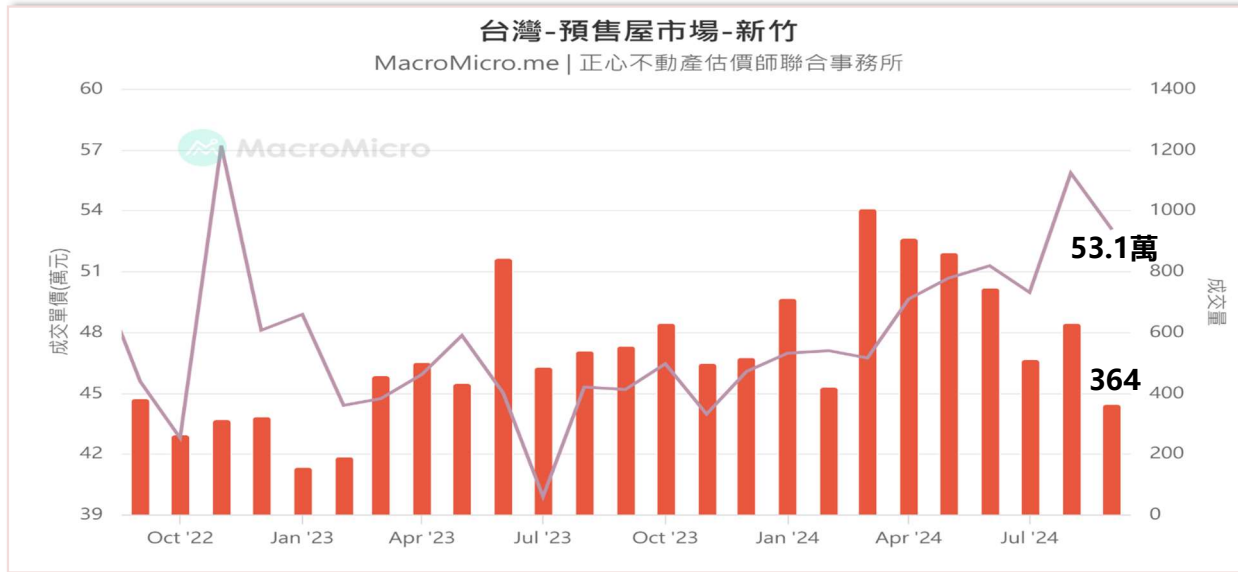
預售屋市場-桃園近二年每坪成交單價與成交量



- 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	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化
桃園	36.7	40.3	40.7	▲ 10.9%	▲ 1.0%	1,741	1,794	1,384	▼ 20.5%	▼ 22.9%
評比	月表現為量縮、價微漲，年表現為量減價揚；暫結113年Q3表現為價平、量大減									

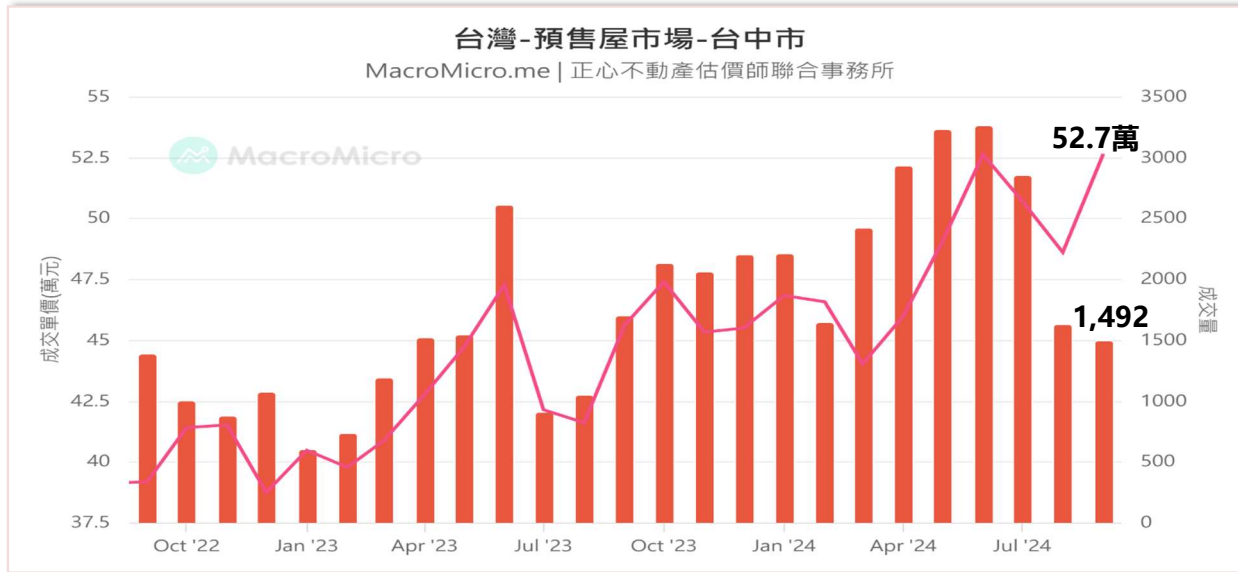
預售屋市場-新竹近二年每坪成交單價與成交量



- 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	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化
新竹	45.2	55.9	53.1	▲ 17.5%	▼ 5.0%	553	629	364	▼ 34.2%	▼ 42.1%
評比	月表現為量大減、價微跌，年表現為量縮價揚；暫結113年Q3表現為量減價漲									

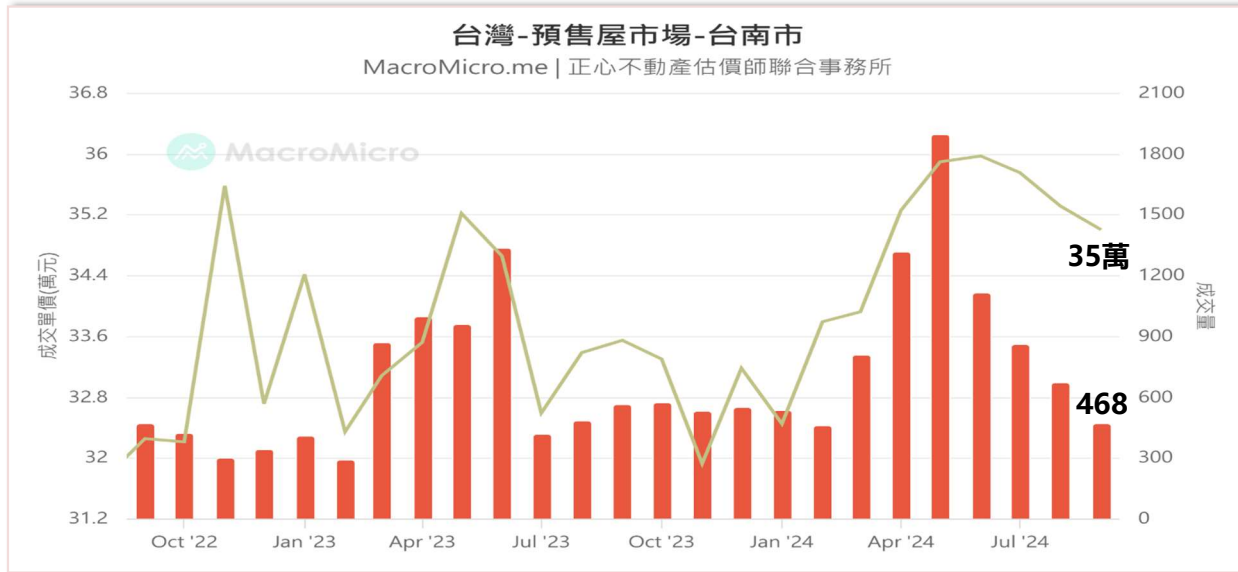
預售屋市場-台中近二年每坪成交單價與成交量



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

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化
台中	45.6	48.6	52.7	▲ 15.6%	▲ 8.4%	1,697	1,628	1,492	▼ 12.1%	▼ 8.4%
評比	月表現為價漲量縮，年表現為價揚量減；暫結113年Q3表現為量大減、價揚									

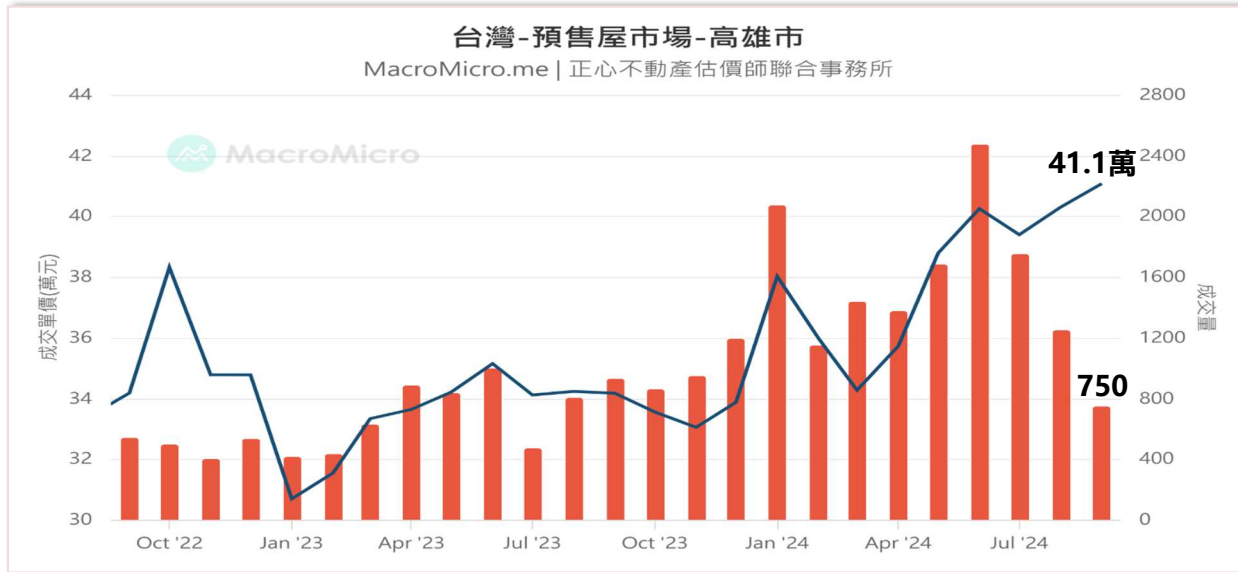
預售屋市場-台南近二年每坪成交單價與成交量



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

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化
台南	33.6	35.3	35.0	▲ 4.2%	▼ 0.8%	565	671	468	▼ 17.2%	▼ 30.3%
評比	月表現為價穩、量大跌，年表現為價微揚、量縮；暫結113年Q3表現為價平、量銳減									

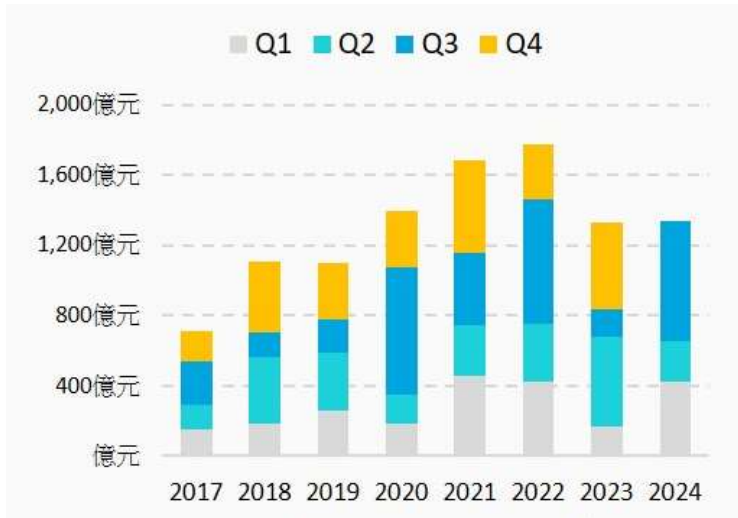
預售屋市場-高雄近二年每坪成交單價與成交量



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

區域	平均成交單價(萬元/坪)			增減情形		成交量			增減情形	
	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化	112年9月	113年8月	113年9月	年變化	月變化
高雄	34.2	40.3	41.1	▲ 20.2%	▲ 2.0%	935	1,255	750	▼ 19.8%	▼ 40.2%
評比	月表現為價微揚、量大減，年表現為價漲量縮；暫結113年Q3表現為價揚量減									

上市櫃法人大型交易市場統計-商用不動產市場



交易額 產品	113Q3	季增率	年增率
辦公室①	138億元	21%	97%
工業地產②	546億元	375%	542%
商用不動產 ① + ②	684億元	198%	336%



- 113年第三季度上市櫃法人購置商用不動產的交易額為684億元，季成長198%、年增長336%。
- 受惠於人工智慧、高效能運算等需求增加，廠房、工業土地交易熱度持續攀升，第三季工業地產交易量上衝546億元、年增542%，佔據本季約80%交易量。
- 因連續升息等因素影響，壽險業投資商用不動產腳步明顯放緩，但只要產品地段精華、具備開發題材及增值潛力，仍會成為壽險業購置目標。

上市櫃法人大型交易市場統計-土地市場



- 113年第三季度上市櫃法人購置土地交易額為736億元, 季成長146%、年增長429%。
- 113年7~9月土地市場單月交易量皆超過200億元, 7月時更來到292億元, 刷新49個月以來單月新高。總計**113年前三季**土地市場交易量達1,344億元、年增234%, 全年交易量已**順利回歸千億元**水位。
- 從近期交易可顯見, 由於台北市可開發基地已十分稀缺, 故品牌建商將積極鎖定**位於精華地段**, 且**具都更改建效益**的不動產。
- **本季土地市場交易熱區**落在**台中市**, 累計交易量為283億元、佔38%; 其次為高雄市, 累計交易量為159億元、佔22%。





市場面

總體經濟指標/價量分析/**近期房產新聞焦點**

02

01 > 建商熬不住車 2024年房市推案爆2.56兆元天量

2024年建商推案大爆炸，全台推案量達2.56兆元，再破歷史天量，1,761件推案合計12.7萬戶創下新高！推案金額、件數、戶數均較前年成長兩成。新北市及台中市的推案金額均超過5仟億元、台北市及桃園市超過4仟億元。去年9月央行推出第七波信用管制，多數建商來不及收手只能硬著頭皮上場，預估今年房市關鍵仍在房貸問題上，從近期央行理監事會針對周轉金、理財型貸款等專案檢查來看，短期內對資金的「源頭打擊」還未結束，再加上年初美國大選交接期等外部變數，都讓房市像是遊走在鋼索上，預測「量多、人少、買氣冷」的情況仍將持續一陣子。(2024年12月26日)

02 > 商用市場迎豐收 工業地產交易量創歷年新高

2024年上市櫃法人商用不動產交易額為1,689億元、年增27%，其中工業地產市場交易熱爆，成交金額達1,089億元，創下歷年新高！另上市櫃法人購置土地交易額為1,578億元、年增177%，受惠於產業擴張帶動住宅市場需求成長，中南部土地市場熱度趨高，台中為今年土地市場大贏家，囊括28%的交易量。去年前三季土地市場交易暢旺，但第四季受到央行第七波信用管制影響，交易額僅207億元，為去年單季最低表現，品牌建商購地動能紛紛縮手，讓年末土地市場在旺季不旺。今年AI、半導體等高科技產業將續旺，傳產有望回暖復甦，增產擴廠動能增強將帶動商用不動產市場穩步向上，但仍須密切關注地緣政治、美中局勢等變因影響國際政經局勢，土地市場則受央行打炒房因素影響，使建商購地態度偏向保守。(2024年12月26日)

03 > 虛坪改革 力拚114年定案

「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》 <ul style="list-style-type: none"> 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》 <ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	

內政部於113年2月底提出虛坪改革草案，旨在推動公設比相對合理的住宅進入市場。然而，由於此議題牽涉甚廣，政策推行初期引發市場反彈聲浪，導致該改革一度停滯。如今內政部再次啟動此議題，並強調坪數合理化(虛坪改革)是勢在必行的政策。至於政策推行的具體時間點及執行方式，內政部表示仍需詳細研討，以避免對市場造成過大衝擊，並考慮採取漸進式、分年調整的方式推動，期望能於今年底前定案。

此外，針對「使用權住宅」，內政部規劃其主要用於長期租賃，並限制使用權期限為20年且不可轉賣。然而，由於此政策涉及《財政收支劃分法》，內政部表示尚需進一步評估與討論，以確保政策的可行性及執行效果。(2025年1月3日)



04 ➤ 127.6萬戶注意！ 5/1囤房稅2.0開徵 自住房屋3/24前設籍

「囤房稅2.0」自去年7月1日起施行，今年5月1日房屋稅將首度適用，新制就自住住家用房屋增訂「辦竣戶籍登記」要件，符合自住房屋者應於3月24日以前辦竣戶籍登記，才能適用自住房屋稅率。財政部賦稅署提醒，2024年6月30日以前非屬自住房屋或2024年7月1日以後才取得的房屋，若符合自住房屋要件，應於今年3月24日前向稽徵機關申報，經核准後之房屋稅才能按自住稅率課徵，然全國共127.6萬戶自住房屋尚未辦竣戶籍登記，各稽徵機關已陸續寄發輔導通知書。(2025年1月8日)



如欲了解更多內容，請掃上方QRcode。

05 ➤ 去年稅收超徵4,972億史上次高 房地合一稅課徵近千億破紀錄

據財政部統計資料顯示，2024年總稅收來到3兆7,308億元，較2023年成長7.9%，超徵金額達4,972億元創史上次高！其中，房地合一稅因3大關鍵因素貢獻國庫976億元創历史新高，不但年增率58.1%，預算達成率也來到181.3%，顯見不動產行情看俏、市場交易熱絡，且反映市場上房價全面性大漲，出售不動產的個人房價大漲及短期稅率也高，不少為滿5年20%的稅率，交易時得繳交可觀的房地合一稅負。除了房地合一稅以外，不動產相關稅負如地價稅、土增稅去年也明顯成長，地價稅全年稅收990億元、年增5.3%，主因為開徵件數增加及2024年調整公告地價所致；土地增值稅全年稅收893億元、年增19.8%，主因為大額稅款案件增加。(2025年1月13日)



政策面

不動產政策懶人包/房產政策建言

03

央行

- ◎ 113.09.19 (10.09更新) • 修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」部分規定，自113年9月20日生效，並於10月9日發布「選擇性信用管制規範之協處措施」，放寬「因繼承取得房屋、換屋簽切結1年內出售原有房屋，以及購屋成屋與預售屋於9月19日前已簽訂合約者」排除管制。
- ◎ 113.12.19 • 理監事聯席會議決議維持政策利率不變將有助整體經濟金融穩健發展，故重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別維持為2%、2.375%及4.25%，自113年12月20日起實施。

環境部

- ◎ 113.10.09 • 預告「環境影響評估法施行細則」第53條及第12條附表1、第19條附表2修正草案。

行政院(總統令)

- ◎ 113.11.13 • 發布修正「都市更新條例」第65條條文。
- ◎ 114.01.03 • 發布修正「地方稅法通則」第4條條文。

立法院

- ◎ 113.12.31 • 三讀通過修正「國土計畫法」部分條文，將國土功能分區圖作業期程再展延6年。

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。
- ◎ 113.10.14 • 訂定「**內政部補助各直轄市及縣（市）政府輔導既有宗教建築物及用地合法化作業要點**」，並自即日起生效。
- ◎ 113.10.21 • 與經濟部共同公告修正「**商業團體分業標準**」之「**不動產開發商業**」團體業別名稱為「**不動產建築開發商業**」，並附「**不動產建築開發商業**」團體業別及業務範圍。
- ◎ 113.10.21 • 預告修正「**都市計畫定期通盤檢討實施辦法**」。
- ◎ 113.10.22 • 預告修正「**內政部興辦社會住宅出租辦法**」。
- ◎ 113.10.24 • 公告「**金融機構抵押權登記線上申請試辦計畫**」，並自即日起生效。
- ◎ 113.10.31 • 訂定「**國土計畫土地違規使用檢舉獎勵辦法**」，施行日期由中央主管定之。
- ◎ 113.11.18 • 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18點規定。
- ◎ 113.11.19 • 發布修正「**土地參考資訊檔作業要點**」，並自即日起生效。
- ◎ 113.11.19 • 與交通部共同公告修正「**大眾捷運系統兩側禁建限建辦法**」部分條文。

內政部

- ◎ 113.11.21 • 發布修正「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定，並自即日起生效。
- ◎ 113.11.25 • 訂定「國土永續發展基金罰鍰提撥辦法」，施行日期由中央主管定之。
- ◎ 113.11.25 • 預告訂定「原住民族土地使用管制規則」。
- ◎ 113.11.28 • 發布修正「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」第1條、第2條、第20條條文。
- ◎ 113.11.29 • 預告修正「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第2條、第3條條文。
- ◎ 113.12.04 • 發布修正「內政部獎(補)助各直轄市及縣(市)政府辦理宗教團體不動產權利歸屬審認作業要點」第3點規定，並自即日起生效。
- ◎ 113.12.06 • 預告修正「建築物使用類組及變更使用辦法」第2條附表2。
- ◎ 113.12.12 • 發布修正「住宅法施行細則」第1條之1條文。
- ◎ 113.12.25 • 發布修正「內政部租金補貼撥付及溢領款追繳作業要點」，並自即日起生效。
- ◎ 113.12.31 • 114年度300億元中央擴大租金補貼，元旦起開跑。



如欲了解更多內容，
請掃左方QRcode。


內政部


- ◎ 114.01.08 • 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條、第3條、第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。
- ◎ 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條、第7條及第13條附表。

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。

財政部

- 113.10.18 • 訂定113年版「稅捐稽徵法令彙編」發行後相關釋示函令之適用原則。
- 113.10.30 • 訂定「其他經財政部核定不計入房屋稅條例第五條第一項第一款第二目至第四目納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數及適用差別稅率之房屋」，自113年7月1日生效。
- 113.11.15 • 核釋「行政法人視同政府機關免徵印花稅、房屋稅及地價稅」之相關規定。

如欲了解更多內容，請掃左方QRcode。
- 113.12.03 • 核釋「所得稅法」第17條有關房屋租金支出特別扣除額視為非自有房屋之適用要件規定。

如欲了解更多內容，請掃左方QRcode。
- 113.12.04 • 訂定「國有房地參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法」，並自即日起生效。
- 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點、第7點、第19點規定，並自即日起生效。
- 114.01.09 • 訂定「113年度財產租賃必要損耗及費用標準」，並自即日起生效。
- 114.01.17 • 預告訂定「113年度個人捐贈公共設施保留地或經政府闢為公眾通行道路之土地列報列舉扣除金額之計算基準」。

經濟部

- 113.10.23 • 為因應再生能源推動實務，重新檢視再生能源發電設備的定義、強化再生能源發電設備完成設置後之管理及相應罰則、放寬地熱能導入定向井之土地使用及取得規範等，預告「**再生能源發展條例**」部分條文修正草案。

教育部

- 113.10.14 • 發布修正「**學產不動產標租作業要點**」第9點規定，並自即日起生效。

農業部

- 113.10.09 • 發布訂定「**農業公益信託許可及監督辦法**」，並自即日起生效。
- 113.11.06 • 訂定「**農田水利非事業用不動產合建開發作業要點**」，並自即日起生效。
- 113.11.29 • 預告修正「**農田水利非事業用不動產活化收益辦法**」部分條文。
- 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。

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。

財政部國有財產署

- ◎ 113.10.28 • 發布修正「**國有非公用不動產租賃作業程序**」部分規定，並自即日起生效。
- ◎ 113.12.18 • 發布修正「**國有非公用土地參與都市更新注意事項**」部分規定，並自即日起生效。

原住民族委員會

- ◎ 113.10.31 • 修正「**鄉鎮市區原住民保留地土地權利審查委員會設置要點**」部分規定，並自即日起生效。
- ◎ 114.01.13 • 發布修正「**原住民保留地開發管理辦法**」部分條文。

中華民國不動產開發商業同業公會全聯會

- ◎ 113.10.04 • 依內政部消防署113年4月1日發布之「**建築物附屬停車空間電動車輛充電使用安全指引**」規定，特說明實務上於「**電動車設置充電樁相關規範與裝設準則**」。



如欲了解更多內容，請掃左方QRcode。





政策面

不動產政策懶人包/**房產政策建言**

03

臺中市不動產開發商業同業公會提出4大訴求(一)

訴求一：第七波信用管制應設排除條款

- 2024年9月19日央行祭出第七波信用管制，其對已簽約的買賣契約戶造成重大影響。雖已推出部分鬆綁條款，允許符合條件者免受新規定限制，但仍有許多已簽約戶受到波及。
- ★ **建議：**將2024年9月20日前已簽訂不動產買賣契約者，排除於此次房市管制範圍，避免無辜的買賣雙方因政策改變而受害。

訴求二：新青安及都更危老貸款應比照國民住宅放款，不受銀行法第72-2條限制

- 各銀行受銀行法72-22條放款限制，若承做過多「新青安專案」及「都更危老貸款」(分戶貸款)案件，恐墊高行庫可放款水位、產生資金排擠效應，進而導致購屋者產生無法核貸之恐慌心態。
- ★ **建議：**將此類貸款排除在銀行法第72-2條規定外，以穩定不動產資金供應、促進市場活絡。並提供優惠利率及回饋方案，引導開發商積極參與都更危老整合，提高都市防災能力並穩定房市。

臺中市不動產開發商業同業公會提出 4 大訴求(二)


訴求三：臺中宜居住宅陽台應參考高雄模式辦理保存登記，以保障產權

- 以臺中市為例，**宜居住宅陽台**面積目前僅被視為獎勵面積，**無法登記產權**，影響居民權益。
★ **建議**：主管機關可參考高雄市做法，**允許宜居陽台進行登記**，確保民眾的**產權保障與合法使用**。

訴求四：加碼「新青安2.0」，持續照顧首購族權益

- 青年首購自住是極為重要的社會福利政策，應積極強化「新青安2.0」政策，落實居住正義。
★ **更優惠**：將政府**超徵稅收還利於民**，提供**1%以上的利息補貼**，減輕首購族負擔。
★ **更多元**：結合生育政策，規劃**生越多、補貼越多的激勵機制**，提升生育率並減輕育兒家庭房貸壓力。
★ **更嚴格**：**加強審查機制**，針對炒房行為**訂定罰則**，杜絕市場投機，確保首購族能真正受惠。

不動產估價師公會全聯會第四號技術公報(113.12.06發布) 營造施工費操作指南-【一般用途】標準建物VS. 非標準建物篇



不動產估價師公會全聯會
第四號技術公報 (113.12.06發布)

營造施工費操作指南

一般用途 標準建物 VS. 非標準建物 篇

中華民國不動產聯盟總會

執行單位 / 正心不動產估價師聯合事務所 114.01.20

第四號公報適用建物用途(一般用途)

中華民國不動產聯盟總會

一般用途	標準建物	VS.	非標準建物
住宅	符合一般樓高、結構及基礎設備，無特殊工法之建物，援引適用特定縣市標準單價附表。		結構、樓高、建材設備等與標準建物不同，或特殊設計及工法，應依四號公報相關說明事項進行標準單價調整。
辦公室			
工廠倉庫			

5

- 在工料雙漲的時代，如何精準的評估營建成本，成為現階段不動產業界所關注的話題。本會委任正心不動產估價師聯合事務所，以淺顯易懂的方式解析不動產估價師全聯會第四號技術公報，就其中營造施工費的計價模式，進行探討並整理出本操作指南簡報，供各界參考，歡迎各界轉載分享並提供意見回饋。



請掃左方QRcode，即可下載本操作指南簡報電子檔。



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