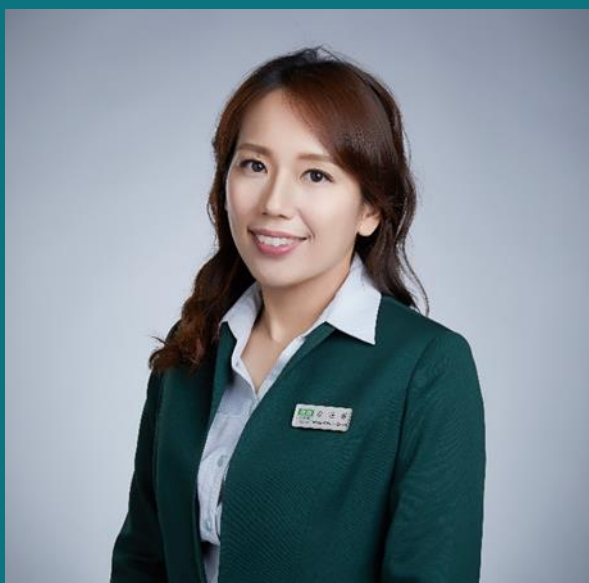


2025 年 2 月 19 日

2025 房市解讀

住商機構 企劃研究室 徐佳馨執行總監





徐佳馨

Jessica Hsu

◎現職:

住商機構發言人
住商不動產企劃研究室執行總監
桃園市住宅發展處住宅委員
房仲公會全聯會智庫委員

◎學歷:

台大EMBA財務金融組 碩士
輔仁大學大眾傳播所碩士
世新大學廣電系電視組

◎專業證照:

不動產經紀人
租賃住宅管理人員

◎2020年公關基金會傑出發言人獎

◎著作:

《房市專家教你買一間會賺錢的房子》(核果)
(2014年博客來地產類銷售第一名)
《30堂千萬房產課》(寫樂)
《徐佳馨買房必懂21件事》(商周SMART線上課程)
《徐佳馨房產學院》(中華電信愛聽聽2024年度知識類第七名)
(中華電信愛聽聽2024年度知識類主持人第四名)

◎演講：

中央銀行、數位發展部、經濟部智財局、調查局、台北市政府地政局、桃園市政府地政局、台灣電力公司、台積電、中華電信、台灣菸酒公司、全家便利超商總公司、台北市不動產仲介公會、台中市不動產聯盟、台南經紀人公會、高雄市不動產仲介公會、高雄建築經營協會、銀行公會、合作金庫、第一銀行、土地銀行、兆豐銀行、永豐銀行、華南銀行、新光人壽、國泰人壽、陽信銀行、高雄銀行、花旗銀行、法國巴黎人壽、景文科技大學等。



2025行不行？

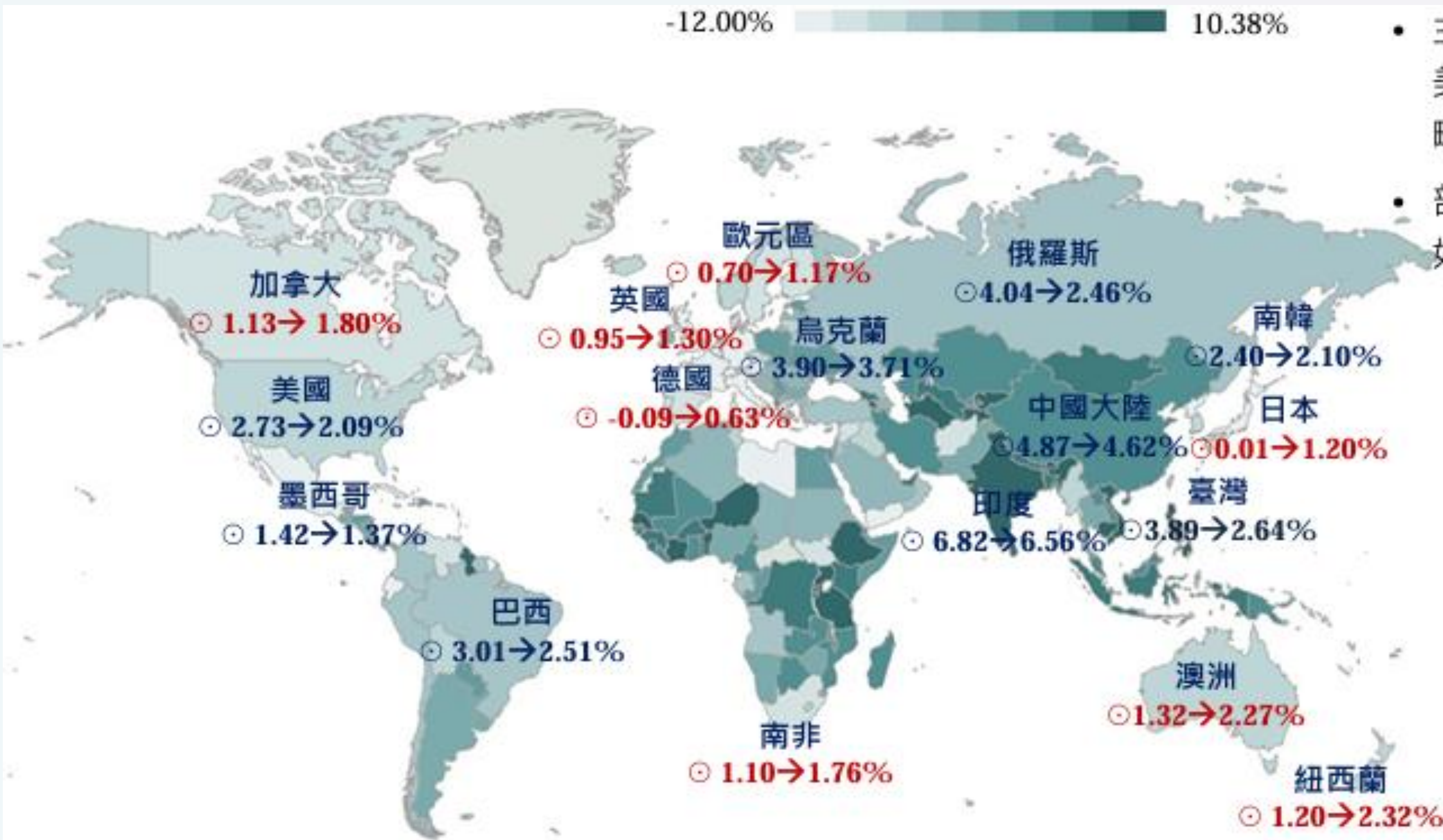
全球經濟表現x台灣政經狀況

川普簽署重要行政命令一覽

國際事務	● 宣布退出世界衛生組織與巴黎氣候協定
移民相關	● 宣布南部邊境進入國家緊急狀態，允許武裝部隊部署應對 ● 針對所有不得入境以及可被驅逐的移民忠實進行移民執法，並暫停難民接收計畫 ● 結束拜登時期的「抓捕後釋放」政策，恢復「留在墨西哥」政策，並建造實體邊境牆 ● 終止非法移民以及臨時簽證持有者子女的出生公民權
能源相關	● 宣布國家能源緊急狀態，並追求擴大能源生產，包含加速能源基建、促進能源精煉與運輸、鼓勵在聯邦土地和水域進行能源勘探和生產、充分利用阿拉斯加自然資源等
關稅相關	● 自 2/4 起，對墨西哥、加拿大課徵 25% 關稅，其中針對加拿大能源產品則課徵較低的 10% 關稅 ● 自 2/4 起，對中國加徵 10% 關稅
撤銷拜登行政命令	● 上任首日便撤銷拜登時期的 78 項行政行動（包含行政命令、備忘錄），撤銷範圍涵蓋支持多元、公平、包容性的行動，以及支持乾淨能源發展、阻礙傳統能源的相關命令



全球經濟成長表現



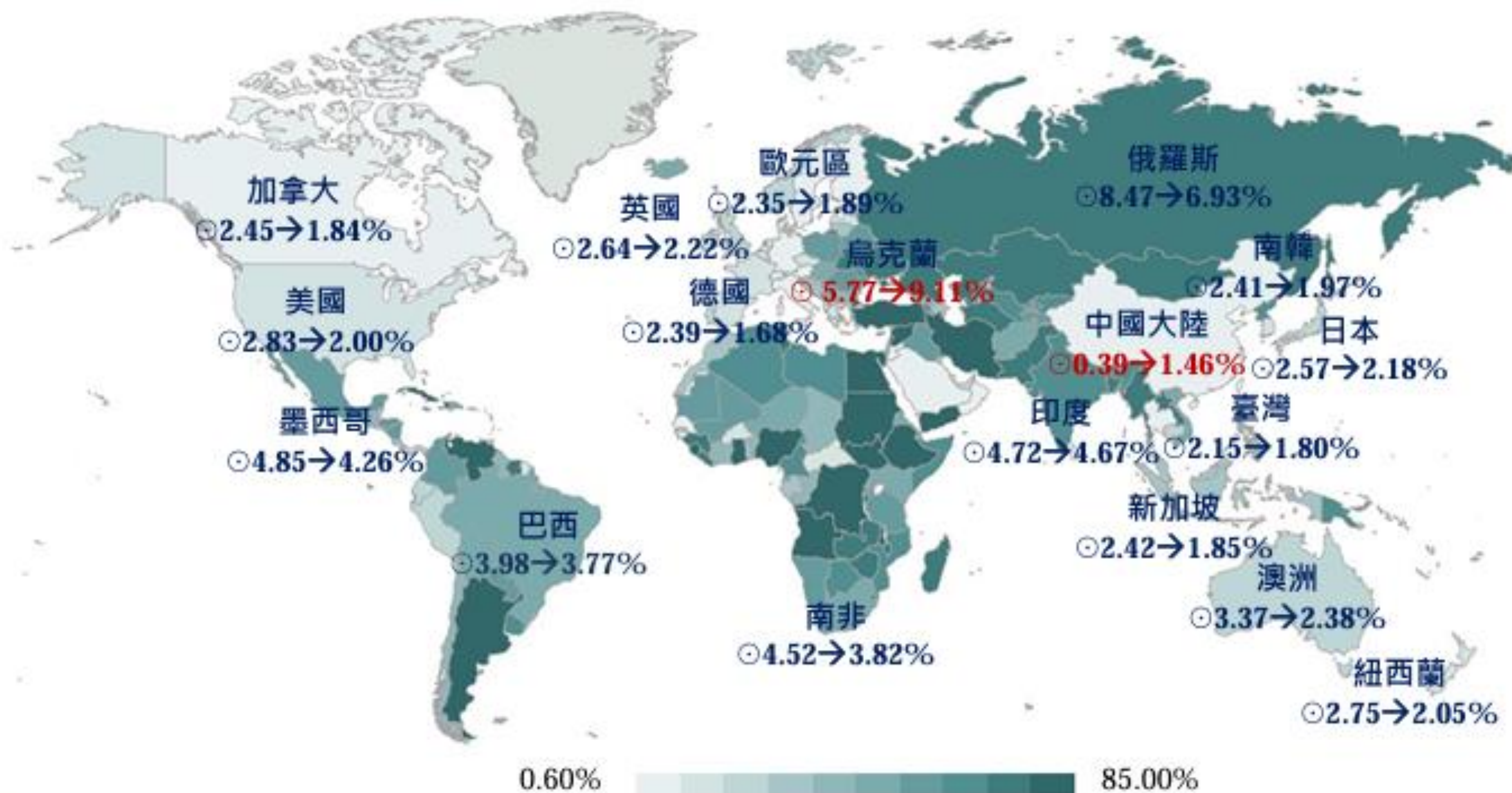
- 主要國家（包括中國、南韓、印度、美國等）2024年成長表現多較2023年略低；而2025年則又較2024年趨緩。
- 部分國家2025年成長表現優於2024年，如日本、西歐國家、ASEAN諸國（出口導向國家）等。

ASEAN 10國	
印尼	5.12→5.15
馬來西亞	4.75→4.45
菲律賓	5.76→5.98
泰國	2.68→3.24
新加坡	2.47→2.81
汶萊	3.60→3.06
柬埔寨	5.70→6.00
寮國	3.40→4.00
緬甸	1.30→2.20
越南	6.15→6.72

說明：1. 2024年10月發布。
2. 紅色字體表示2025年預測值較2024年上升；藍色字體表示2025年預測值較2024年下降。

全球CPI表現

- 全球CPI年增率一如經濟成長率連三降，2025年全球CPI年增率3.22%，較2024年之4.46%下降1.24個百分點。
- 由於成長表現趨緩、需求不振，2025年多數國家之通膨走勢（CPI年增率）都將走跌，僅中國大陸、烏克蘭除外。

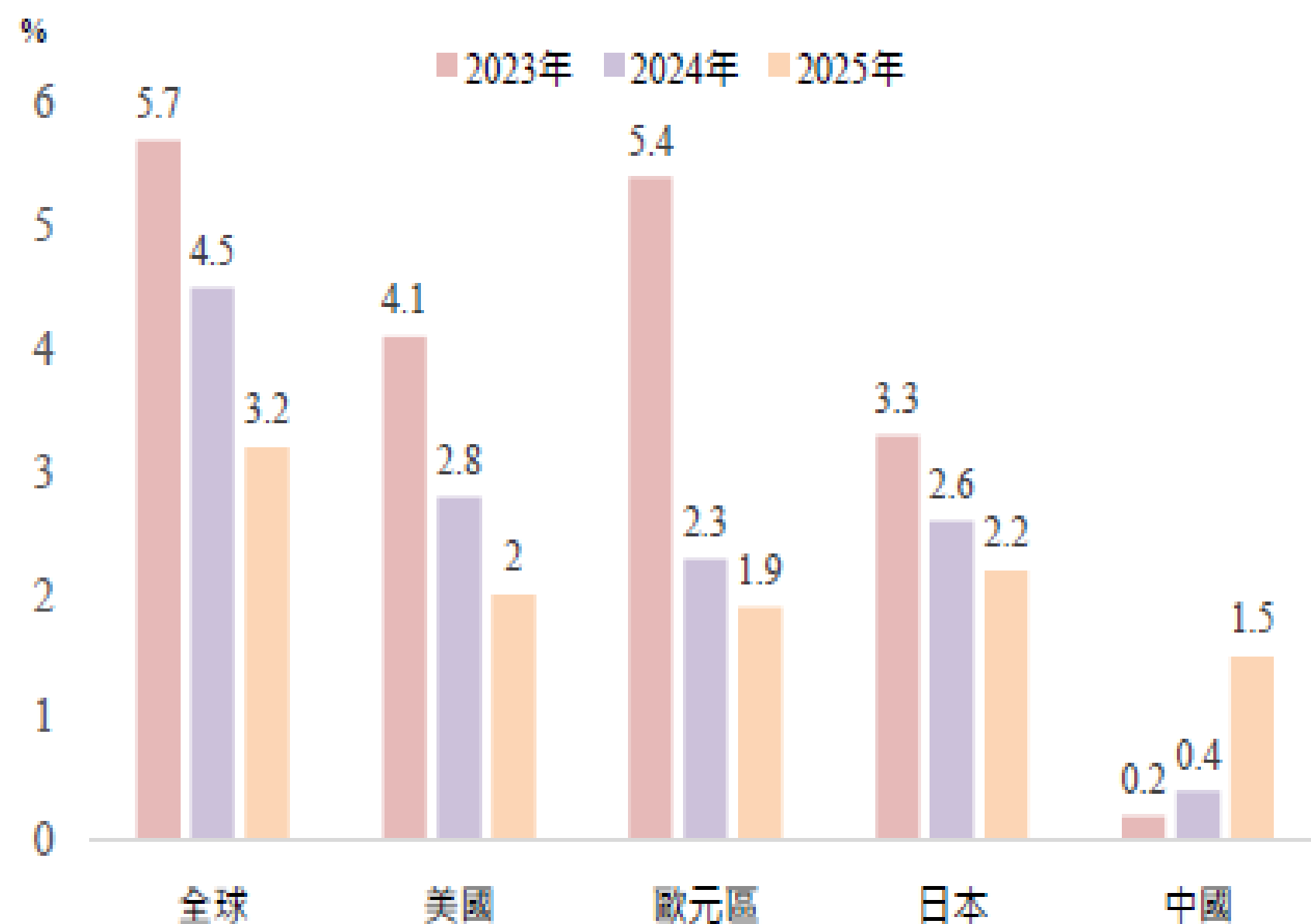


ASEAN 10國	
印尼	2.49→2.76
馬來西亞	2.01→2.67
菲律賓	3.22→2.89
泰國	0.69→1.27
新加坡	2.42→1.85
汶萊	1.20→1.10
柬埔寨	2.30→2.30
寮國	20.00→7.00
緬甸	16.00→9.00
越南	3.63→3.55

說明：1. 2024年10月發布。 2. 紅色字體表示2025年預測值較2024年上升；藍色字體表示2025年預測值較2024年下降。

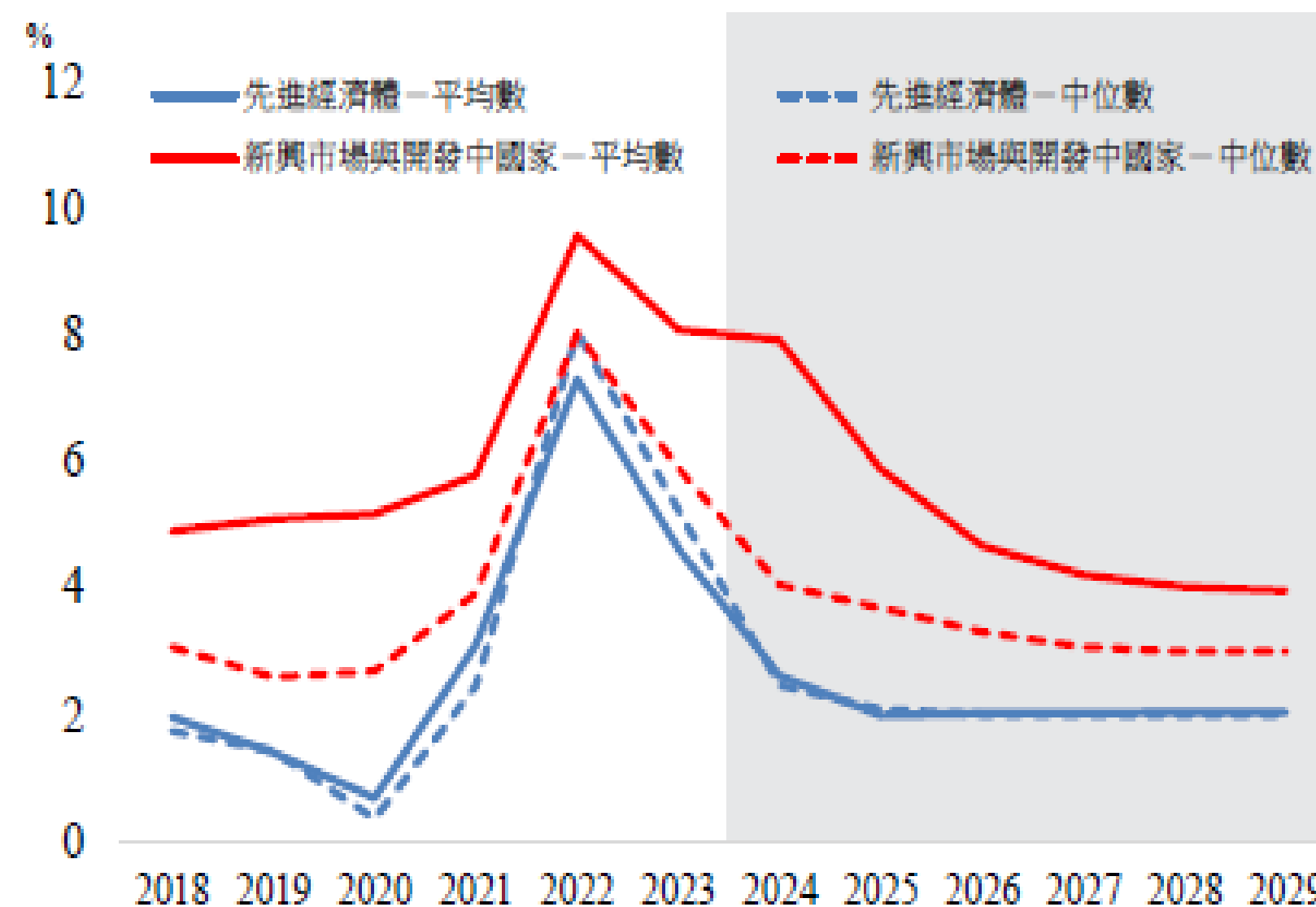
- 由於供應鏈壓力改善與全球需求擴增趨緩，全球通膨（尤其是先進經濟體）已出現下降趨勢；惟中東地區的地緣政治衝突加劇石油價格的波動，成為影響未來通膨情勢最大不確定性。

主要經濟體通膨率預測值



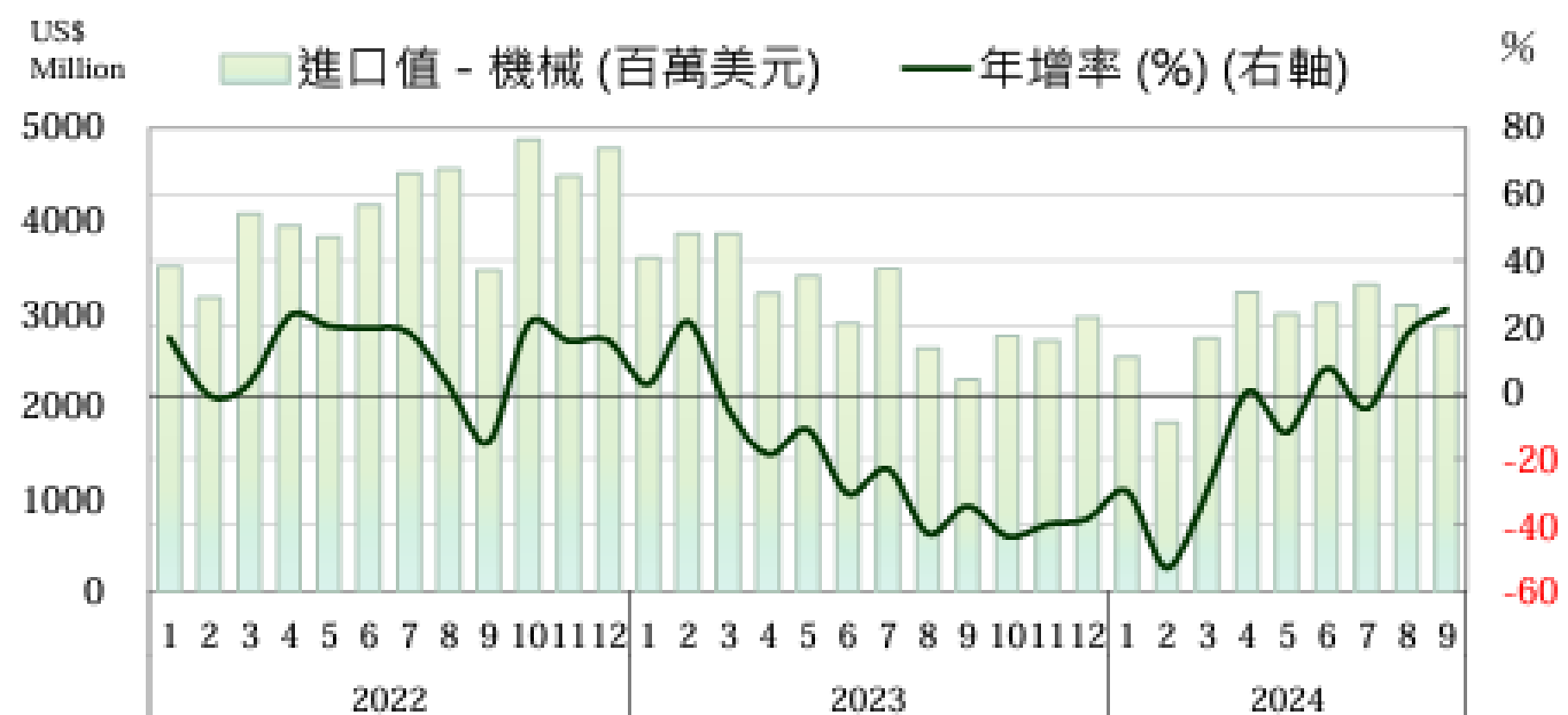
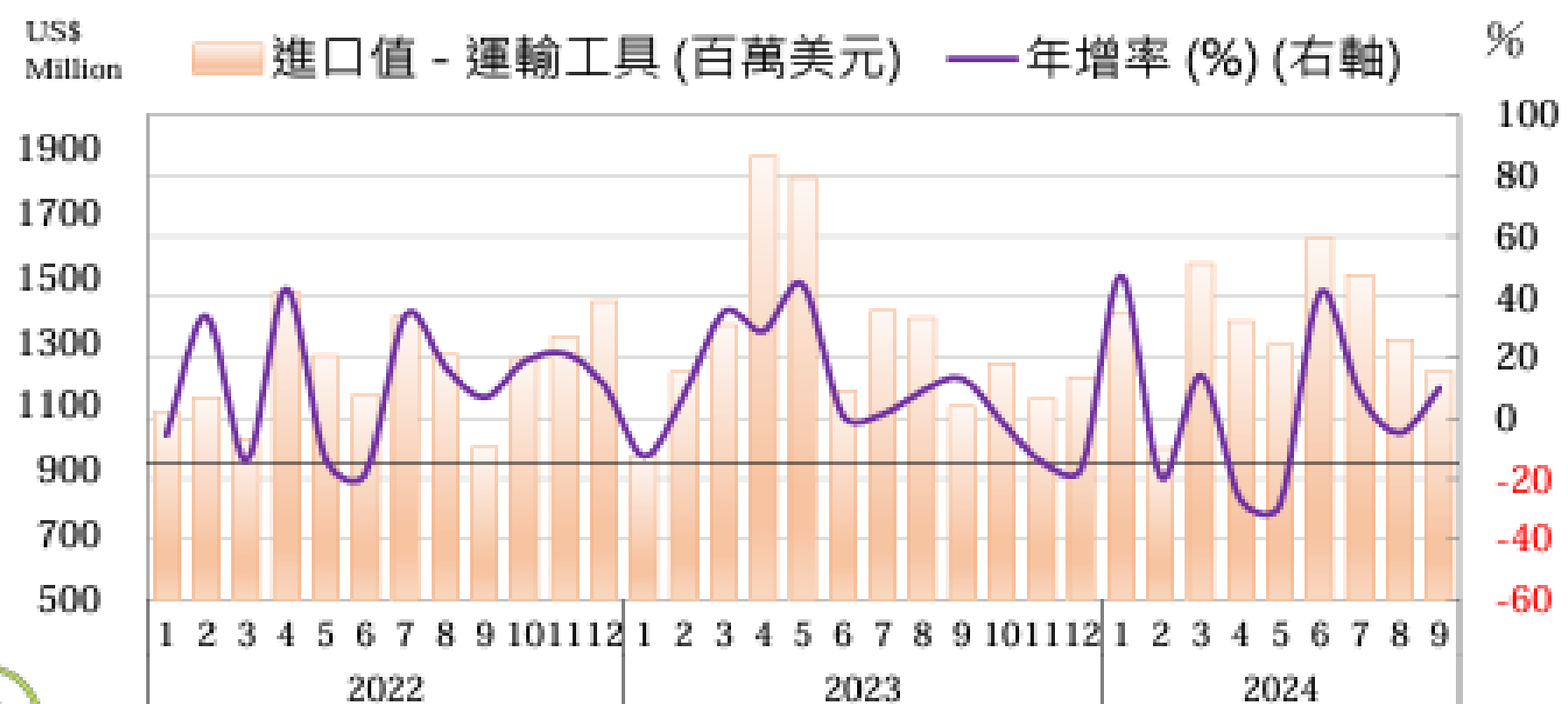
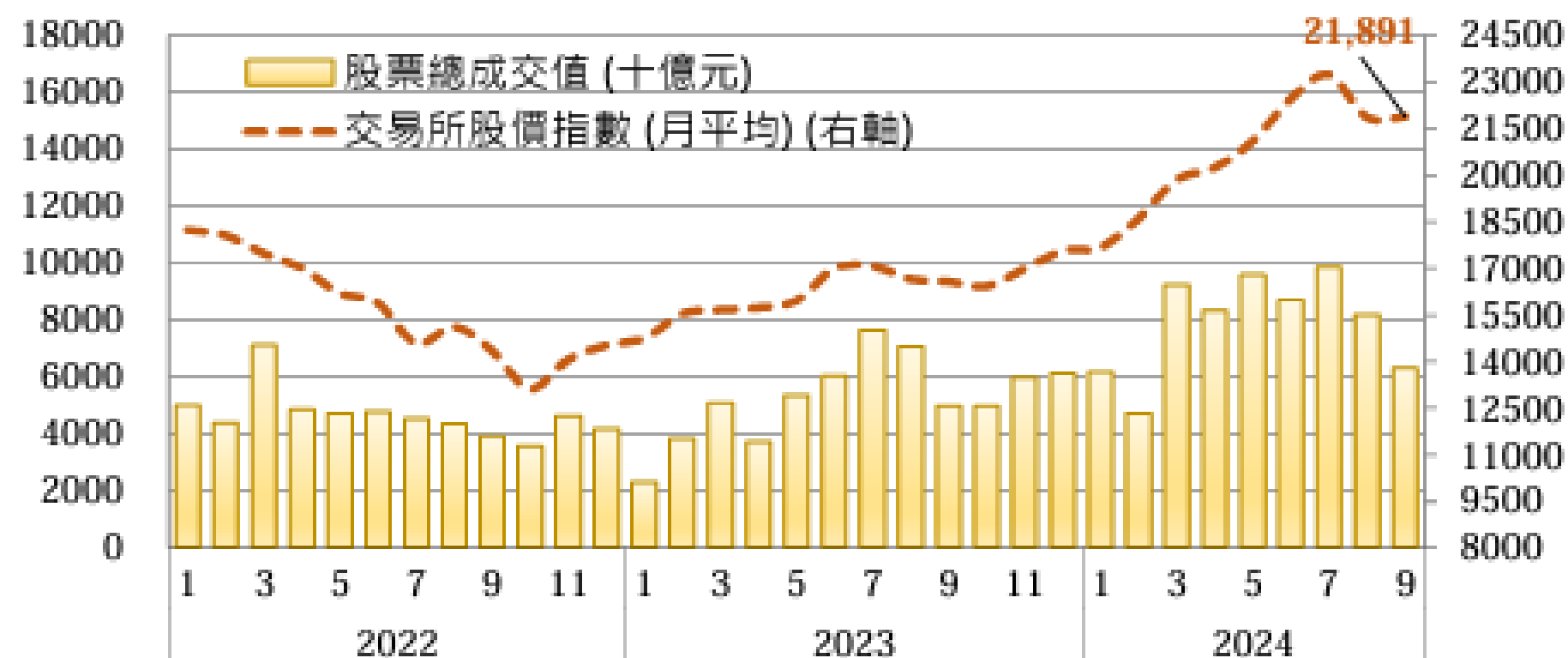
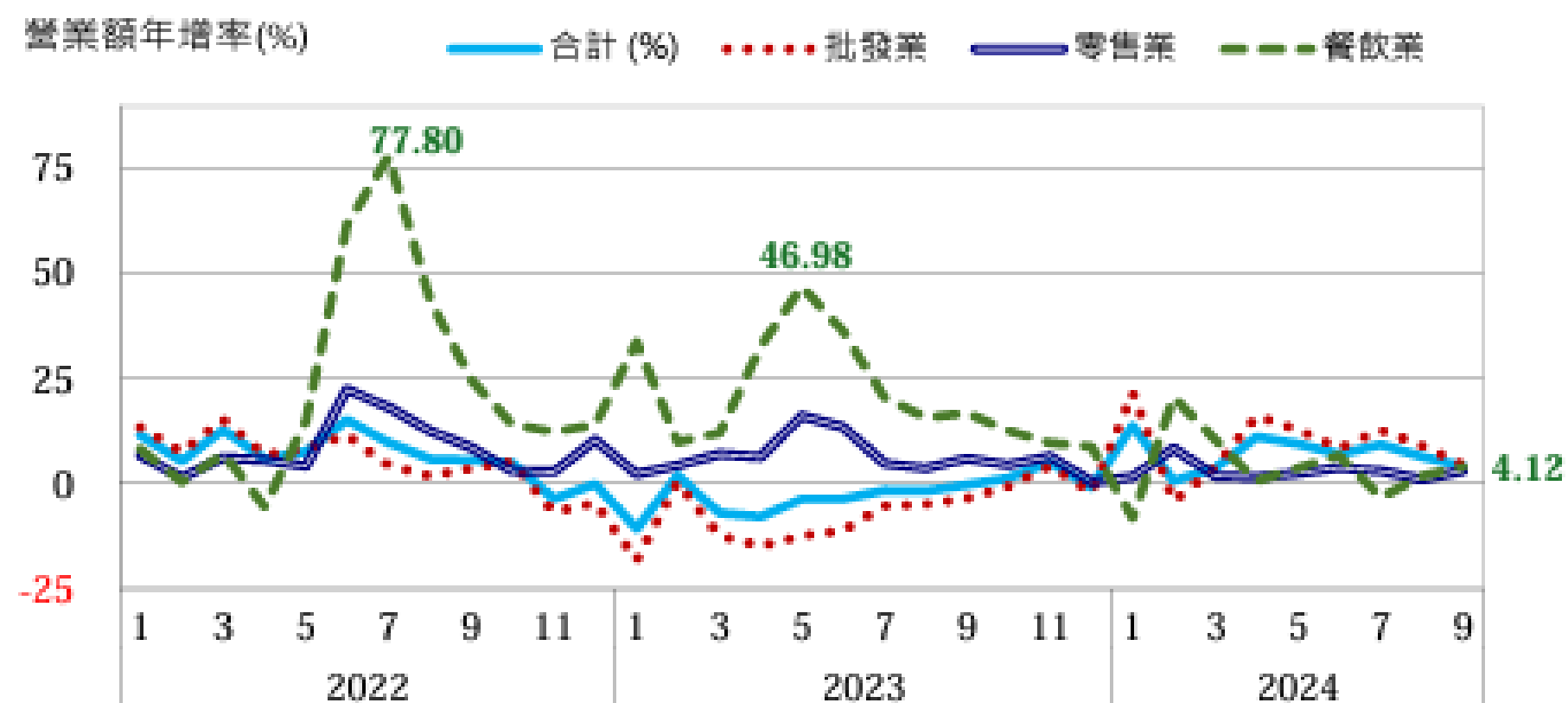
資料來源：S&P Global, World Overviews, Oct. 15, 2024.

全球通膨展望



資料來源：IMF, World Economic Outlook, Oct. 22, 2024.

台灣實體經濟表現



台灣總體經濟金融面表現

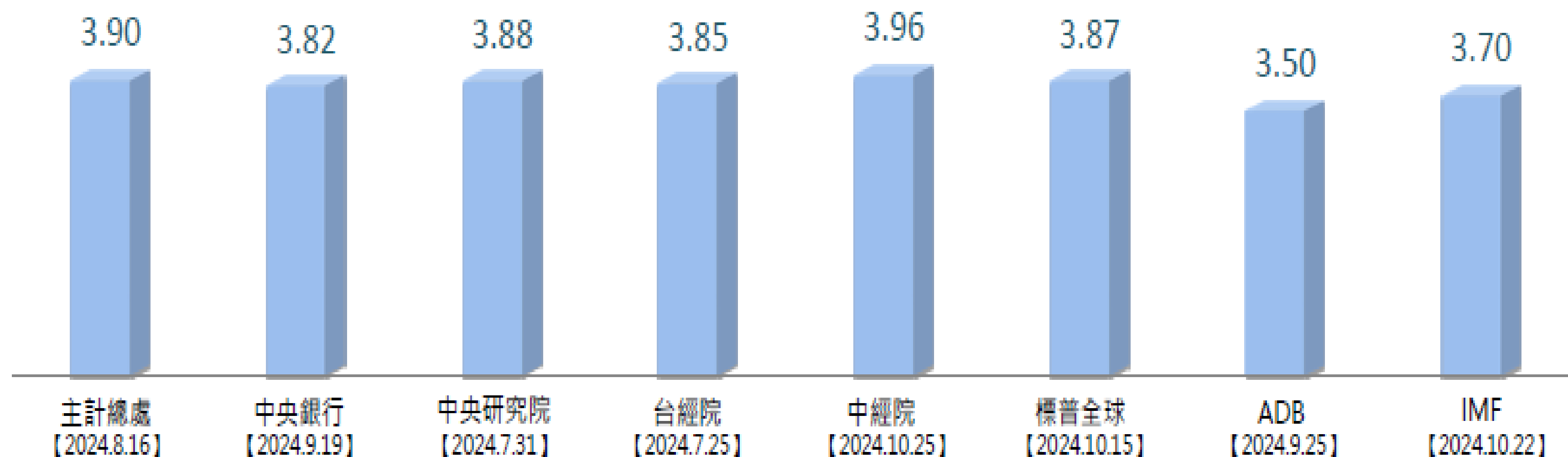
- 美國9月勞動市場指標優於預期，通膨CPI數據持續改善，零售穩步增長。芝商所Fed Watch資料顯示: **Fed在下次會議上降息1碼的機率高達92%**。
- 日本新首相石破茂指 **目前日本經濟仍未為進一步升息做好準備，令日圓兌美元匯率周線創15年最大跌幅**。
- 歐元區2025年的經濟成長仍低於趨勢水準，為提振經濟景氣，**ECB於10 /17降息 1 碼**。
- 陸股表現低迷，淪為全球股市狂飆下的邊緣人。**人行9/24公布多項措施，從三方面救市--全面下調存準率兩碼（釋出人民幣1兆元），及調降政策利率、降低存量房貸利率、創設新政策工具挺股市，包括創設股票回購增持再貸款人民幣3,000億元、證券基金保險公司互換便利5,000億元等。**

主要國家貨幣市場利率、CPI成長率、GDP成長率 單位：%

國家	官方利率 (Policy Interest Rate)				CPI成長率		GDP成長率	
	2023/10	前次利率	最新數據	日期	2023	2024f (24/10/15)	2023	2024f (24/10/15)
臺灣	1.88	2.00	2.00	2024/9/19	2.49	2.15	1.28	3.89
美國	5.50	5.50	5.00	2024/9/18	4.13	2.83	2.54	2.73
日本	-0.10	0.20	0.25	2024/9/20	3.25	2.57	1.67	0.01
英國	5.25	5.00	5.00	2024/9/19	7.30	2.64	0.10	0.95
歐元區	4.50	3.65	3.40	2024/10/17	5.40	2.35	0.51	0.70
澳洲	4.1	4.35	4.35	2024/9/24	5.62	3.37	1.96	1.32
中國大陸	3.45	3.35	3.10	2024/10/21	0.24	0.39	5.25	4.87
南韓	3.50	3.50	3.25	2024/10/11	3.60	2.41	1.40	2.40
印度	6.50	6.50	6.50	2024/10/9	5.65	4.72	8.14	6.82
巴西	12.75	10.50	10.75	2024/9/18	4.59	3.98	2.91	3.01
紐西蘭	5.50	5.25	4.75	2024/10/9	5.73	2.75	0.80	1.20
加拿大	5.00	4.50	4.25	2024/9/4	3.88	2.45	1.25	1.13
馬來西亞	3.00	3.00	3.00	2024/9/5	2.49	2.01	3.54	4.75

各機構對我國2024年經濟成長預測

單位：%

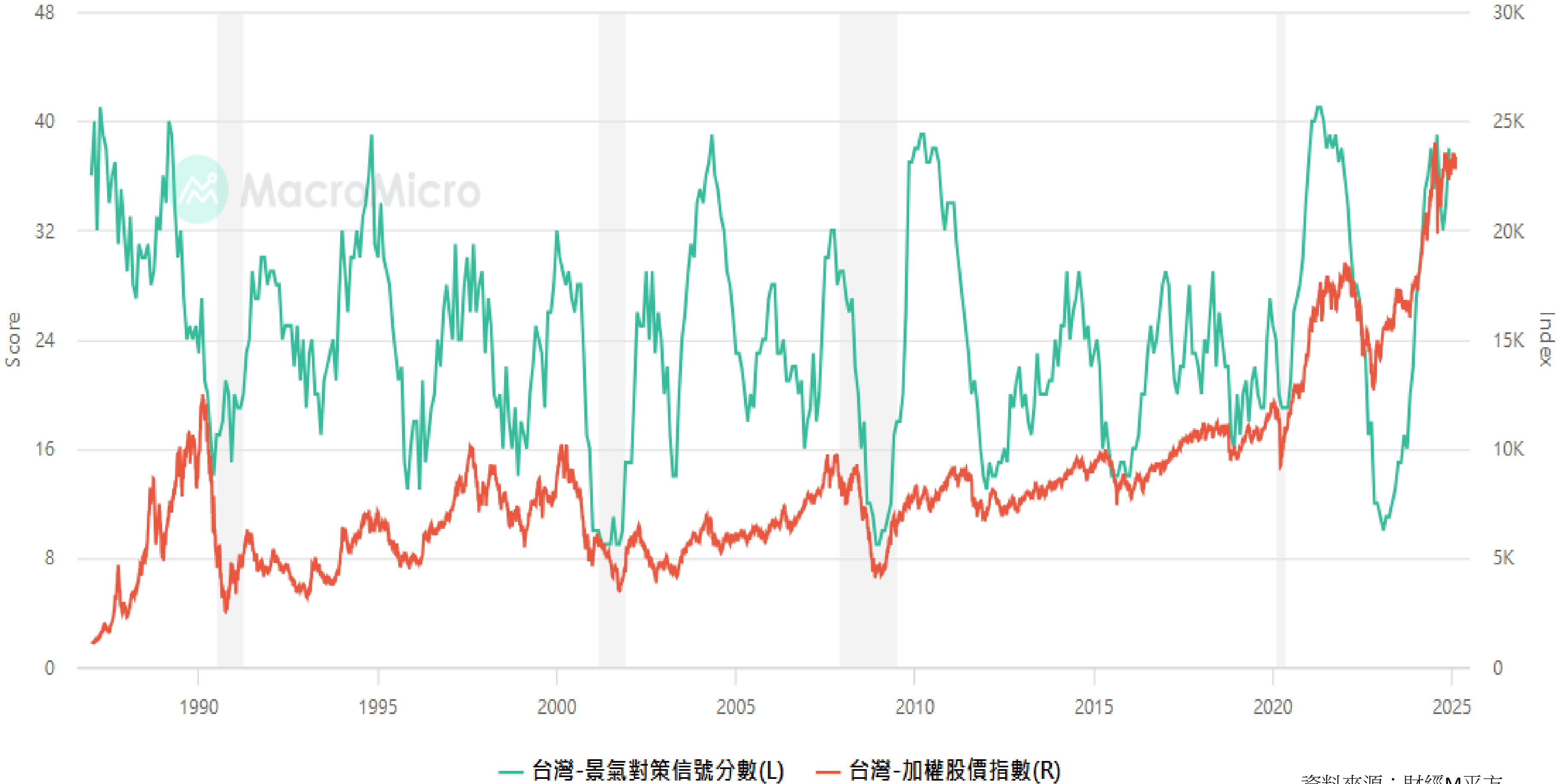


資料來源：各發布機構。



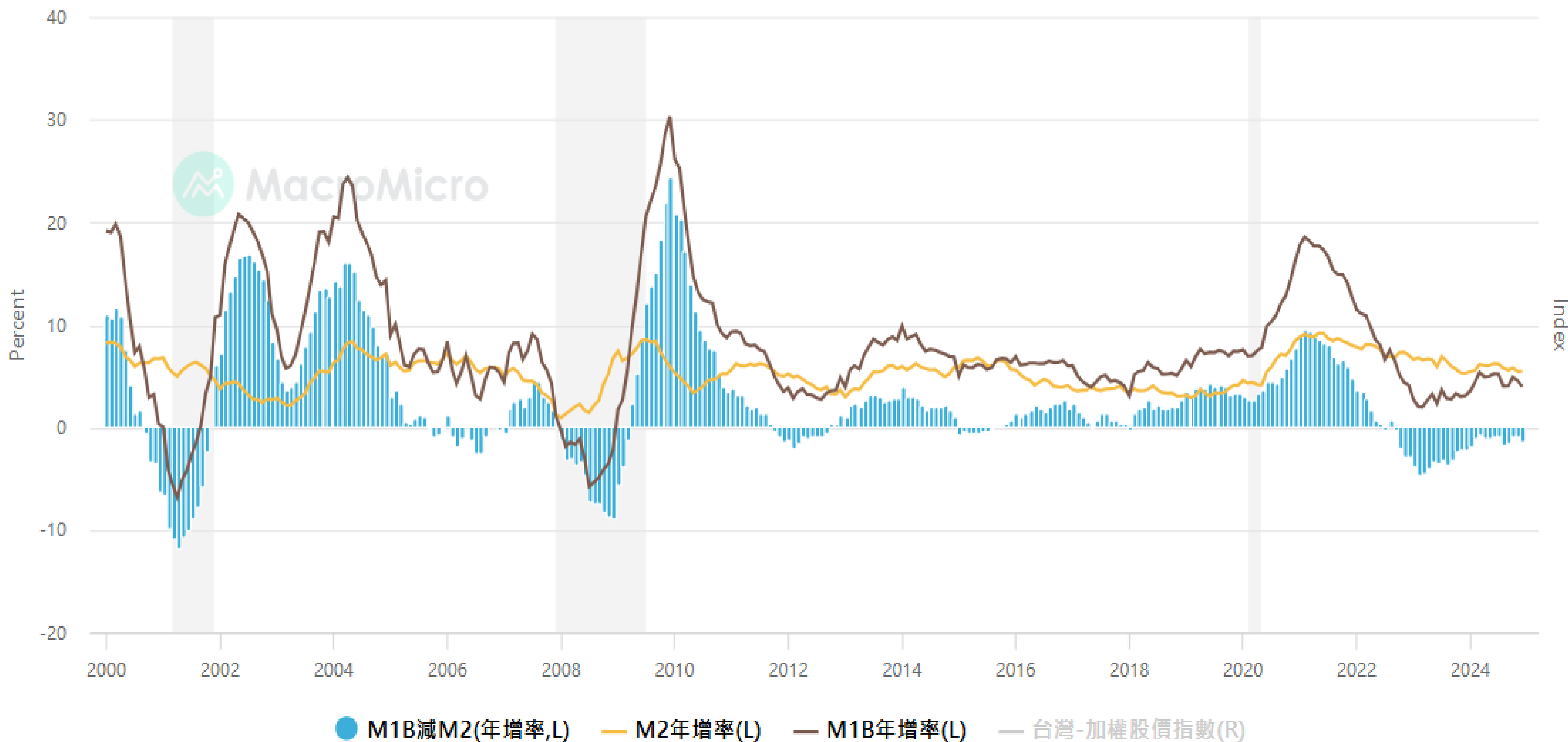
Next

台灣-景氣對策信號vs.台股



資料來源：財經M平方

台灣M1B與M2



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



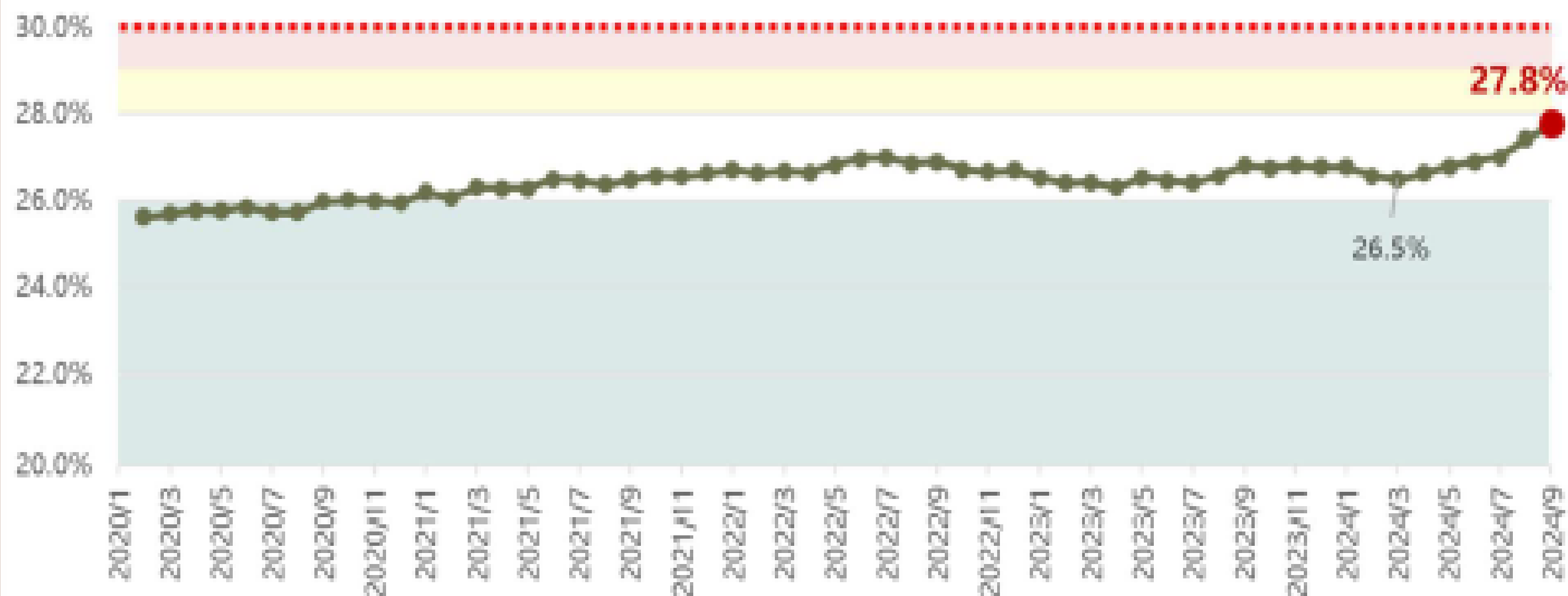
銀行存款總餘額 + 金融債券發售額

股市翻騰，投資熱度衝高，
投資人傾向將存款移出，投入股市

警戒線

≤ 30%

全體銀行不動產放款比率走勢圖

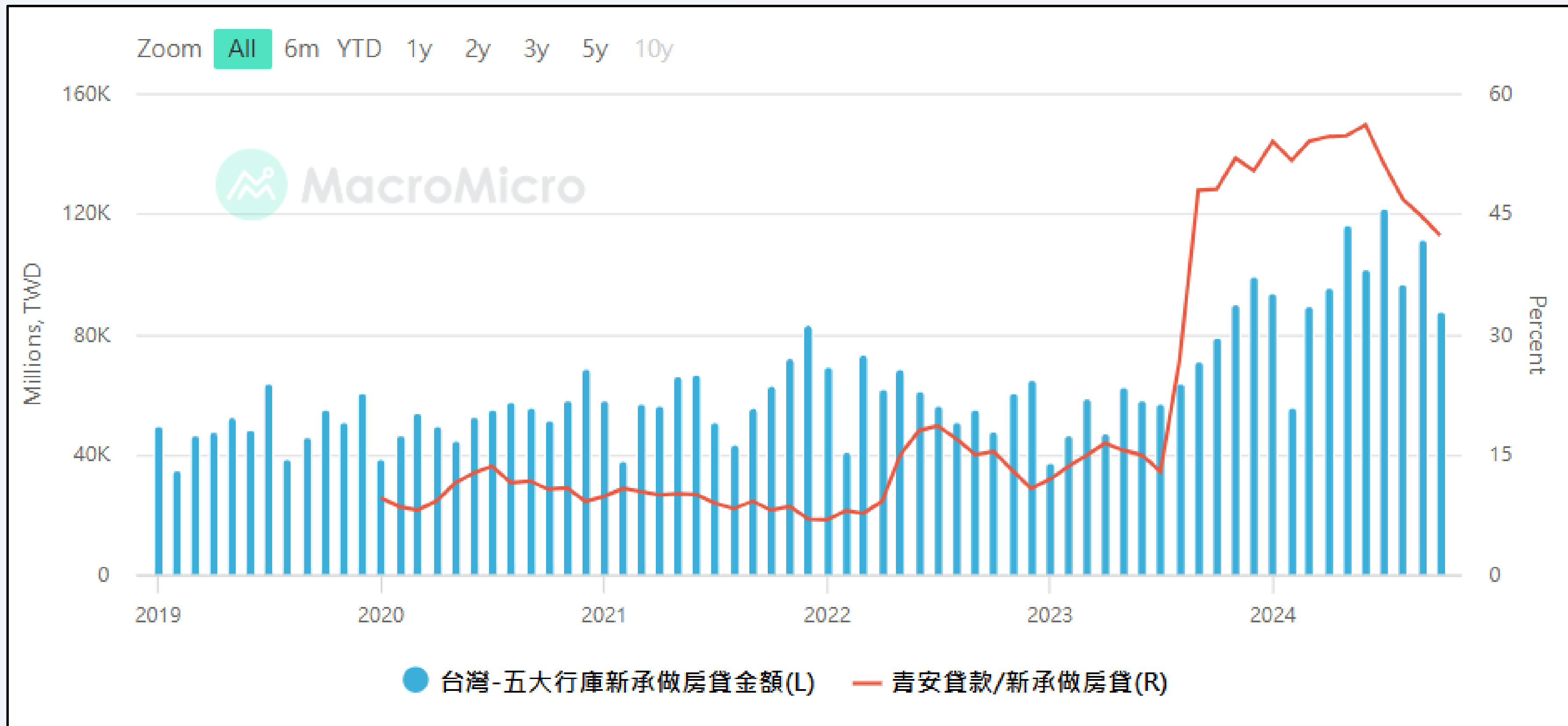


危險

警戒

安全

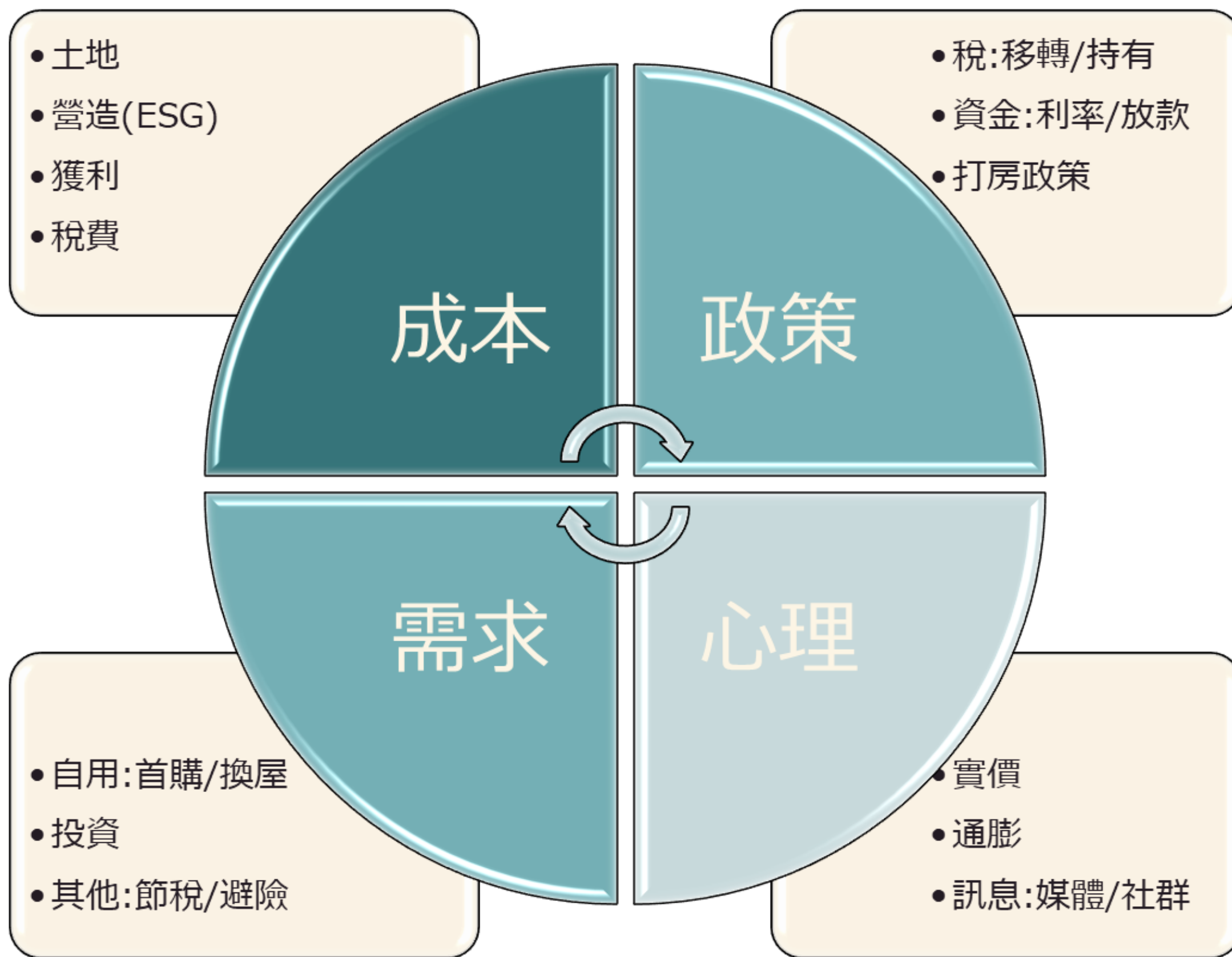
新青安承做比重





來看看現在的房市

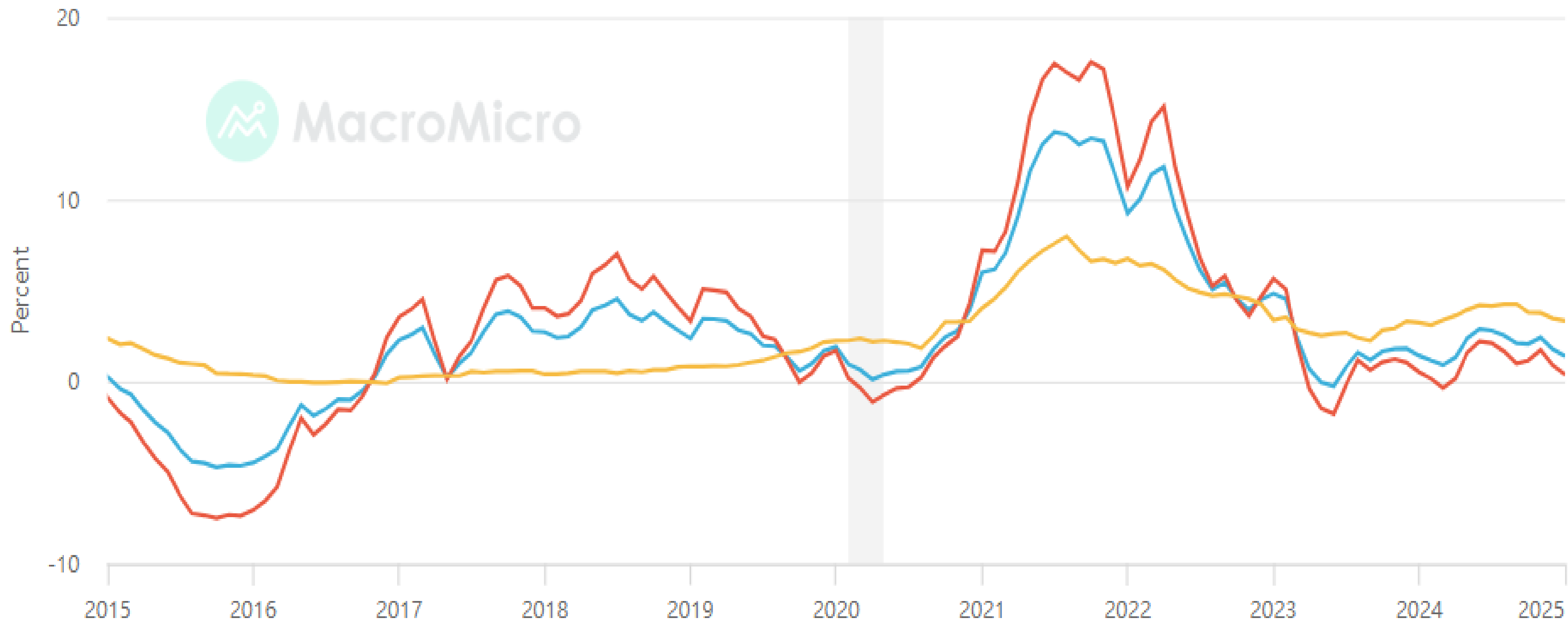
影響房價的因素



台灣-營造工程物價指數

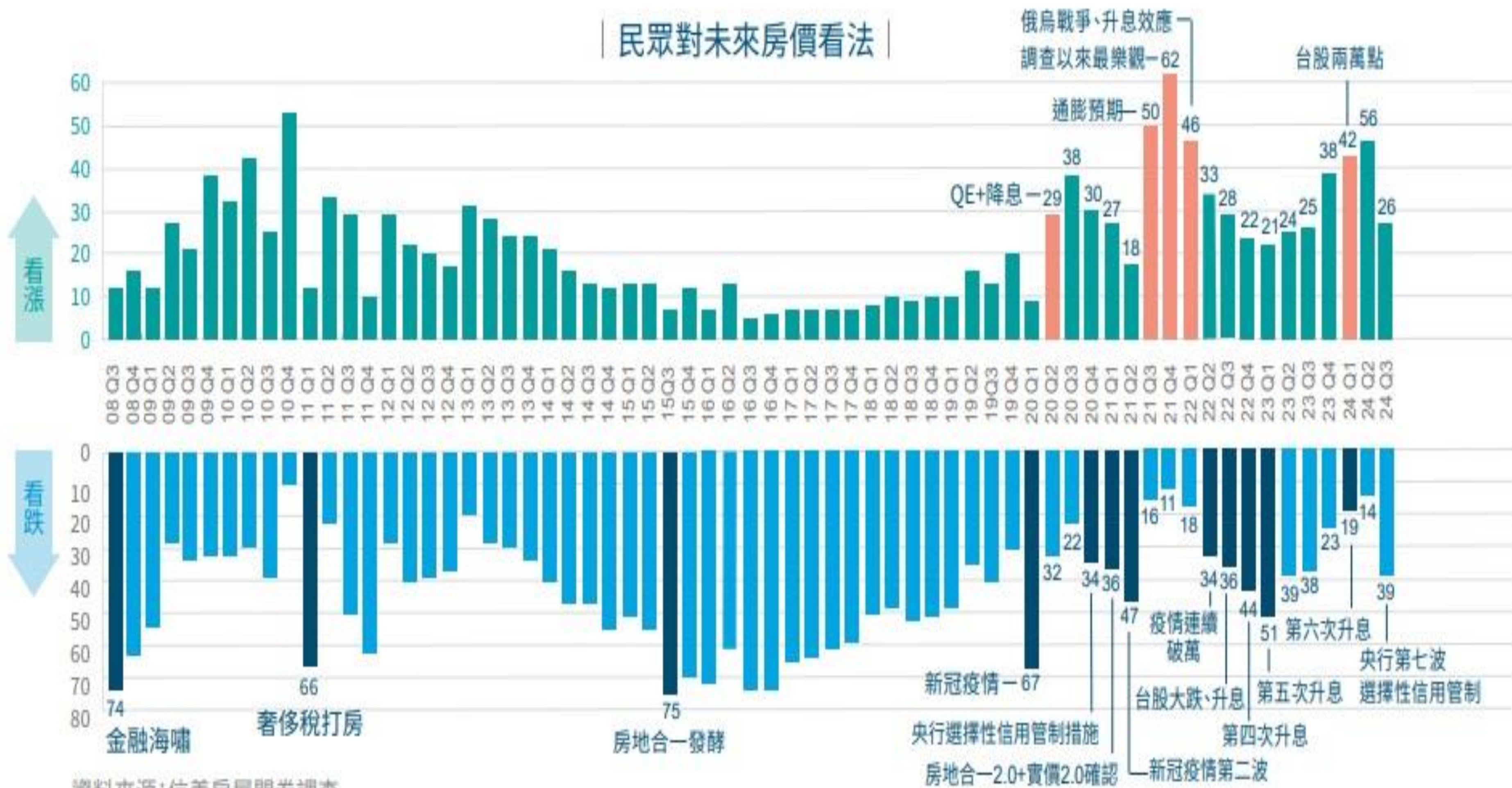
MacroMicro.me | MacroMicro

Zoom All 6m YTD 1y 2y 3y 5y 10y



— 台灣-營造工程物價指數(年增率) — 台灣-營造工程物價指數_材料類(年增率) — 台灣-營造工程物價指數_勞務類(年增率)

民眾對未來房價看法



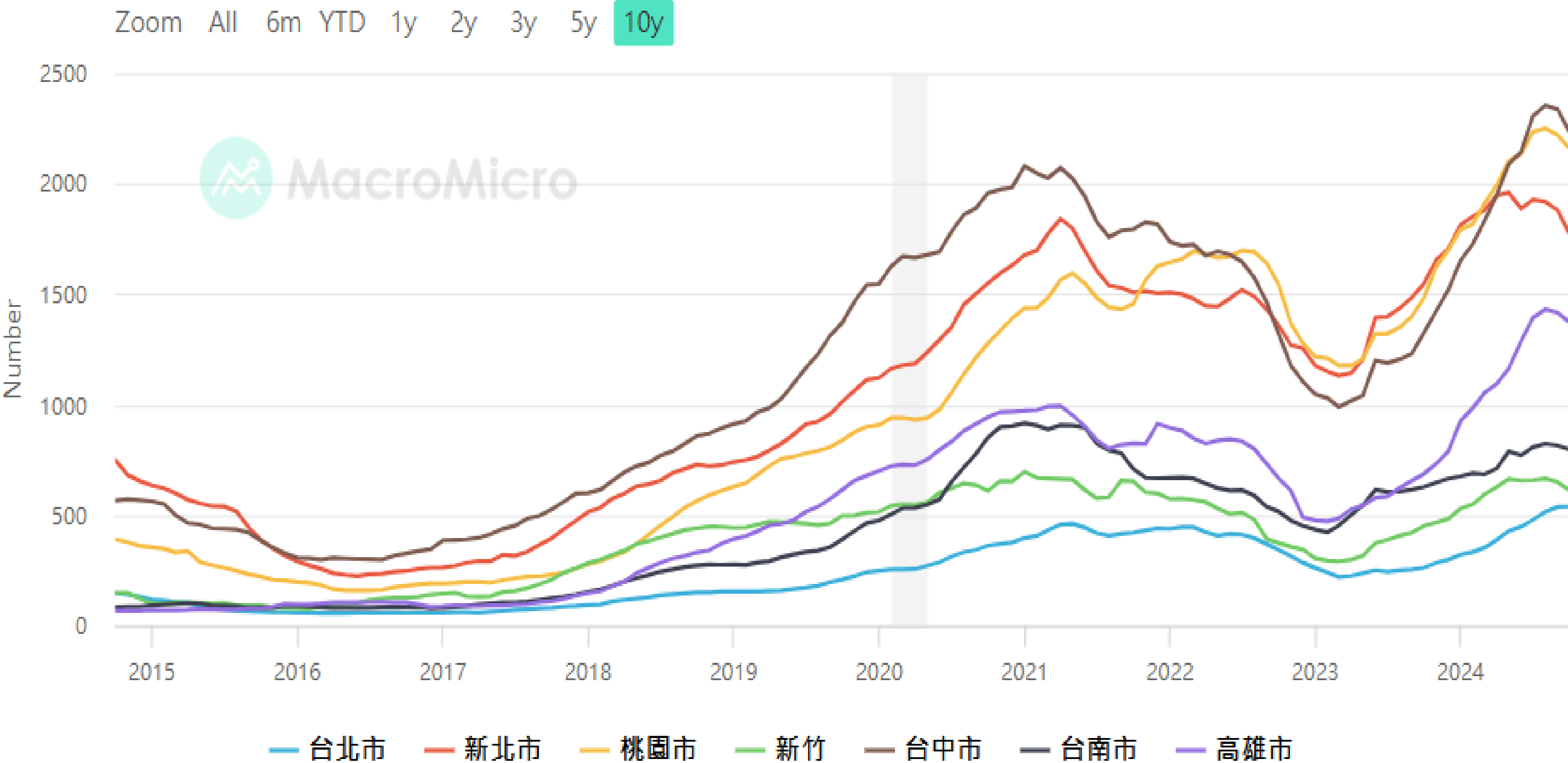
資料來源：信義房屋問卷調查

資料來源：信義房屋

住宅類核發建照、使照歷年宅數(單位:宅)

時間	建照	使照
2015年	106,752	99,421
2016年	79,490	97,620
2017年	91,981	88,636
2018年	121,689	98,953
2019年	148,566	92,284
2020年	160,039	98,260
2021年	170,465	104,872
2022年	180,674	112,088
2023年	146,118	118,287
2024年	156,791	138,180

預售成交量(12個月平均)



預售市場表現

	可能成交價* (萬元)	議價率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區 (推案金額)
台北市	124.7	6.08%	1,765	10.54%	南港區、大安區、 北投區
新北市	69.9	5.27%	5,723	7.60%	淡水區、三重區、 林口區
桃園市	46.5	6.47%	2,920	10.03%	桃園區、中壢區、 大園區
新竹縣市	54.3	7.59%	933	13.29%	竹北市
台中市	52.5	6.95%	4,518	9.72%	北屯區、西屯區、 南區
台南市	36.0	6.09%	2,386	18.69%	永康區、安南區、 東區
高雄市	35.0	11.17%	3,751	13.68%	前鎮區、三民區、 苓雅區
全國	57.46	7.04%	21,996	11.07%	

資料來源：國泰房地產指數

買賣移轉棟數

	2024	2023	年增減
北市	29,930	26,735	12.0%
新北	64,169	60,009	6.9%
桃園	49,189	40,706	20.8%
台中	54,996	47,693	15.3%
台南	27,783	24,948	11.4%
高雄	45,242	36,266	24.8%
總計	271,309	236,357	14.8%

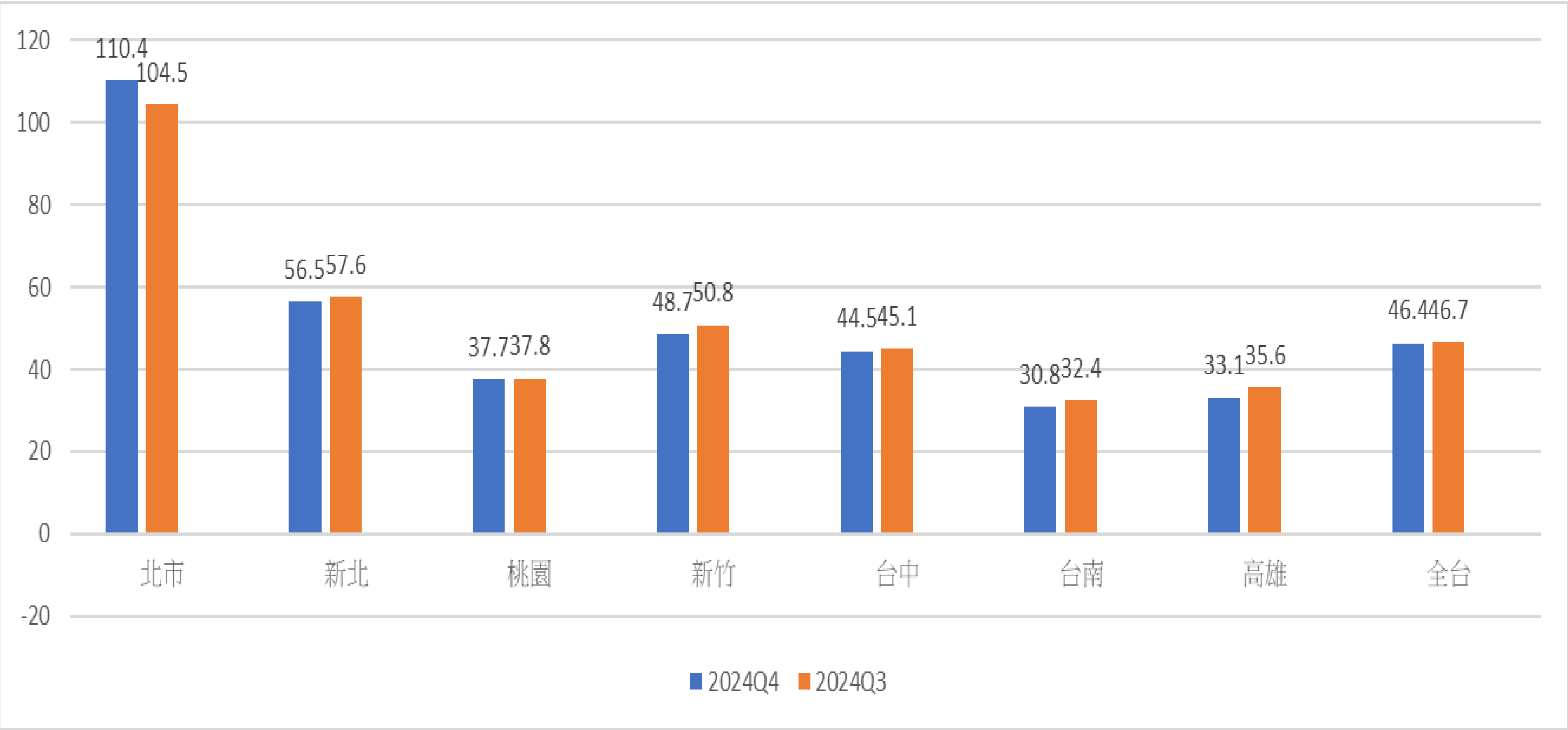
資料來源：六都地政局

買賣移轉棟數

1月六都建物買賣移轉棟數

區	域	1月買賣 移轉棟數	月增率 (%)	年增率 (%)	區	域	1月買賣 移轉棟數	月增率 (%)	年增率 (%)
台	北	1,604	-35.1	-44.5	台	南	1,380	-32.1	-44.3
新	北	2,862	-37.7	-50.5	高	雄	2,342	-29.8	-43.6
桃	園	2,789	-36.0	-36.0	六都合計		14,226	-33.7	-43.2
台	中	3,249	-30.1	-39.5	資料來源：六都地政局				製表：郭及天

6+1都房價表現



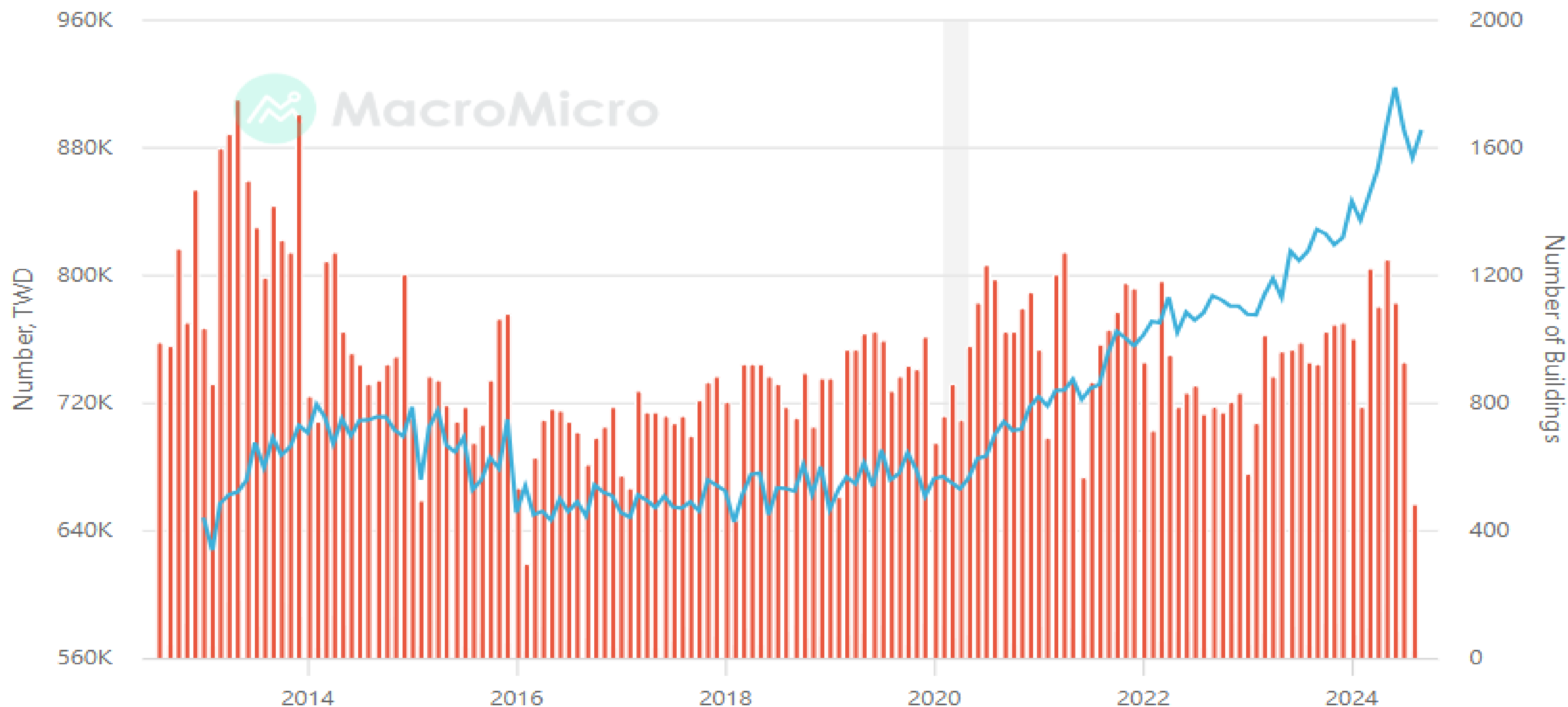
市場委售量



台灣-二手屋市場-台北市

MacroMicro.me | 徐佳馨

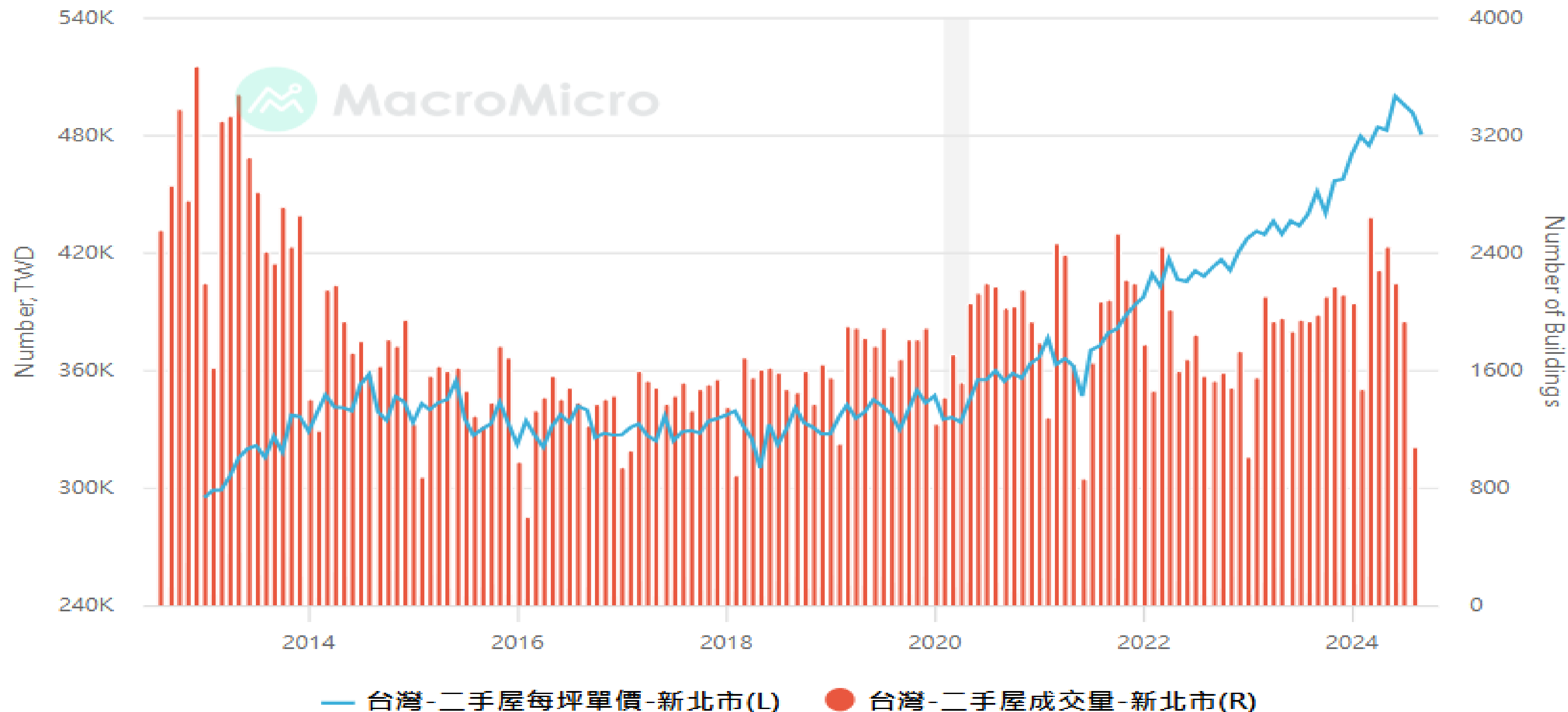
Zoom **All** 6m YTD 1y 2y 3y 5y 10y



台灣-二手屋市場-新北市

MacroMicro.me | 徐佳馨

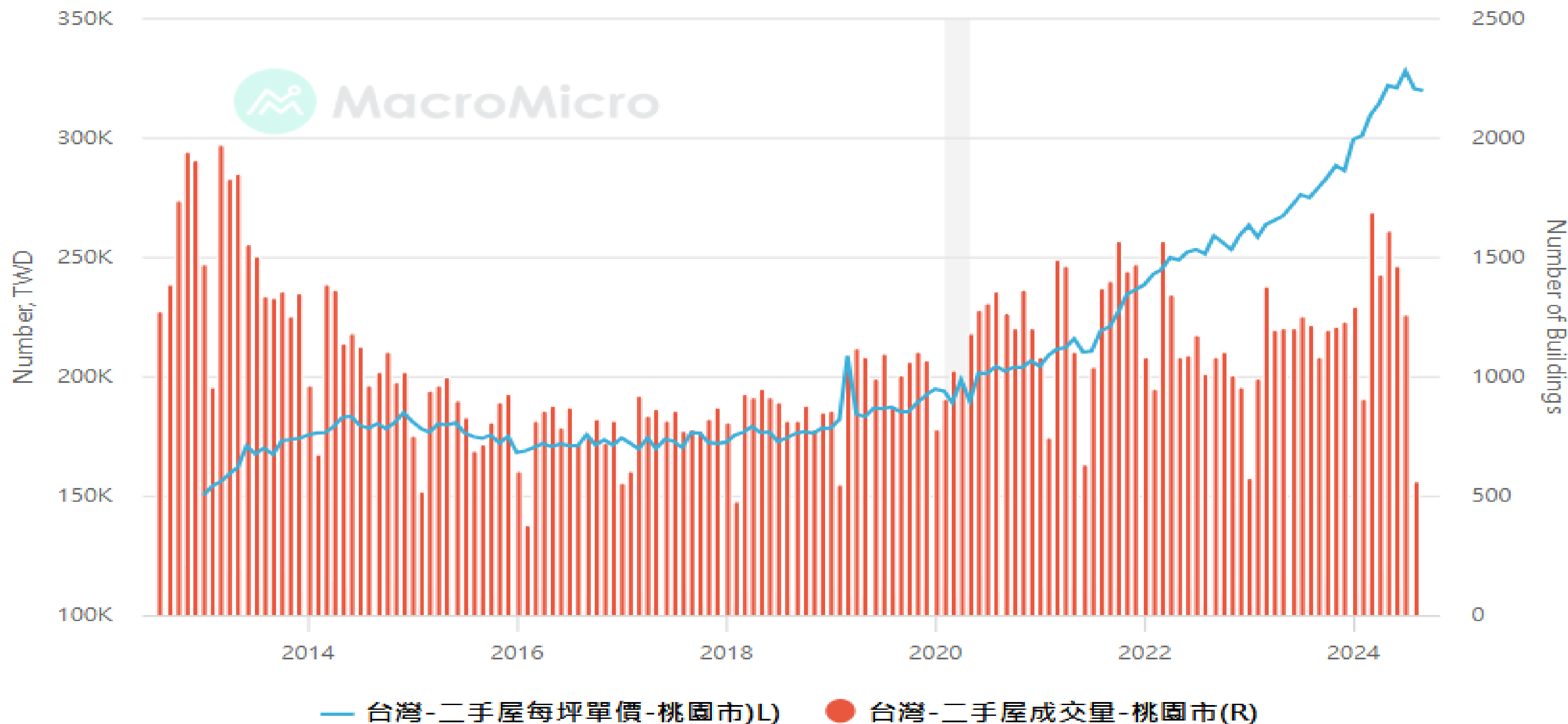
Zoom **All** 6m YTD 1y 2y 3y 5y 10y



台灣-二手屋市場-桃園市

MacroMicro.me | 徐佳藝

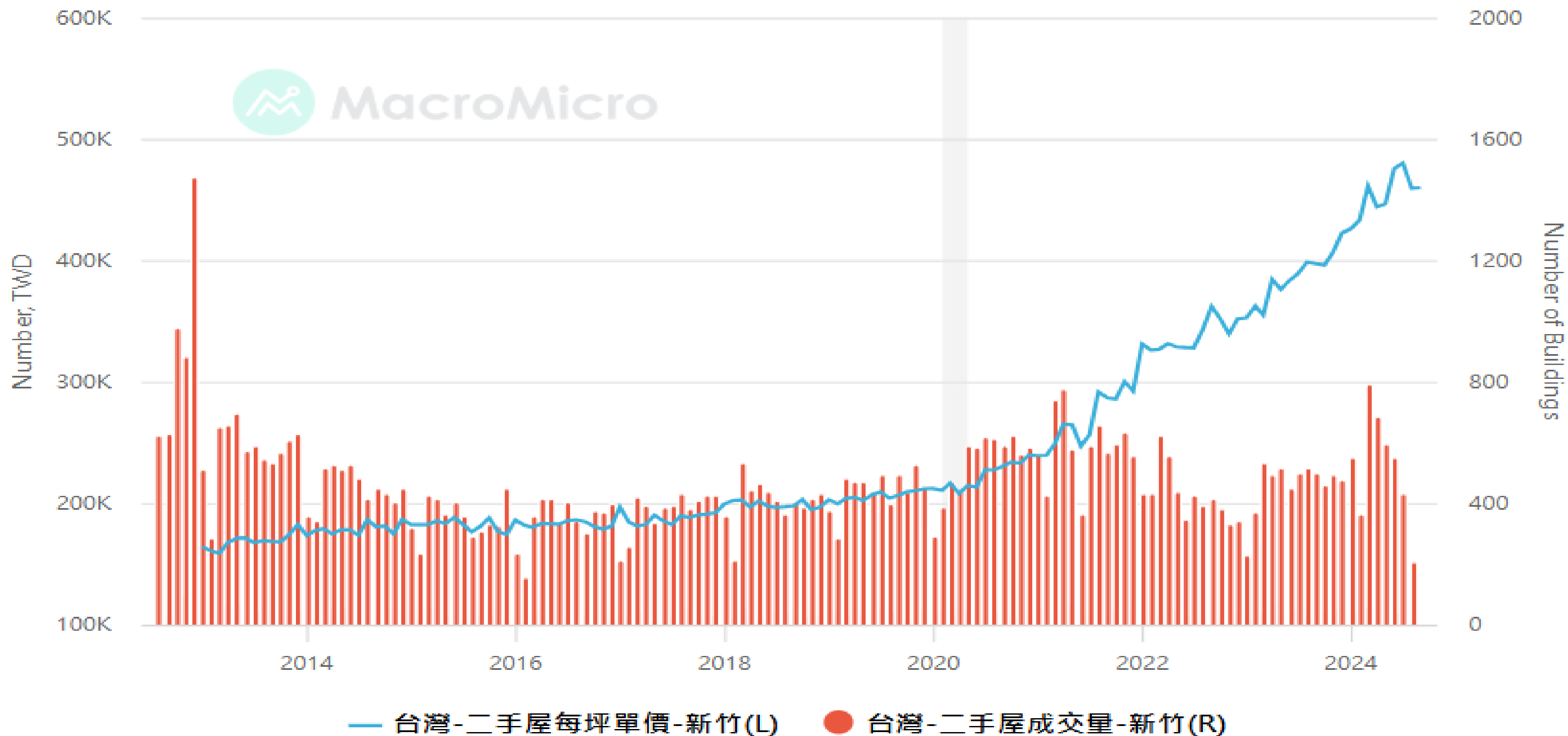
Zoom **All** 6m YTD 1y 2y 3y 5y 10y



台灣-二手屋市場-新竹

MacroMicro.me | 徐佳馨

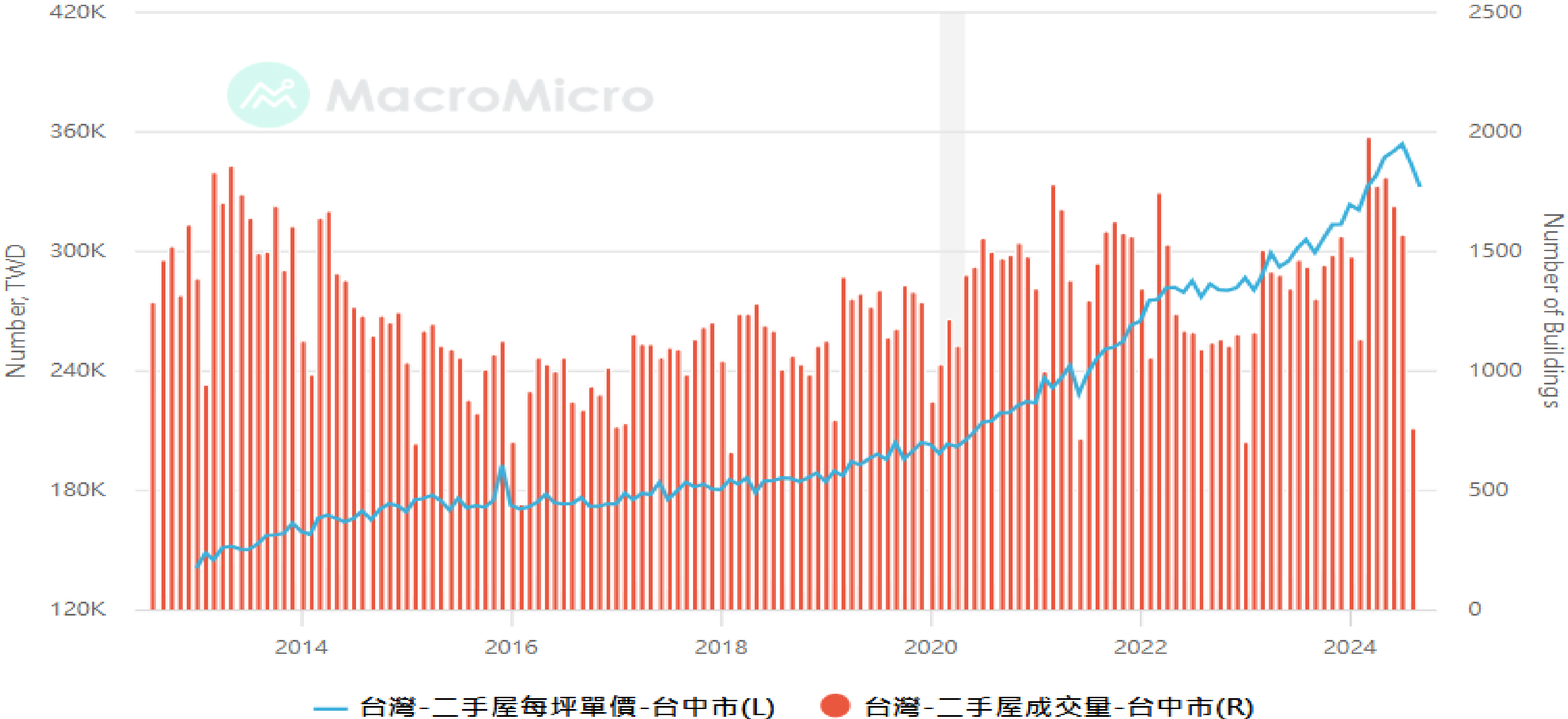
Zoom All 6m YTD 1y 2y 3y 5y 10y



台灣-二手屋市場-台中市

MacroMicro.me | 徐佳馨

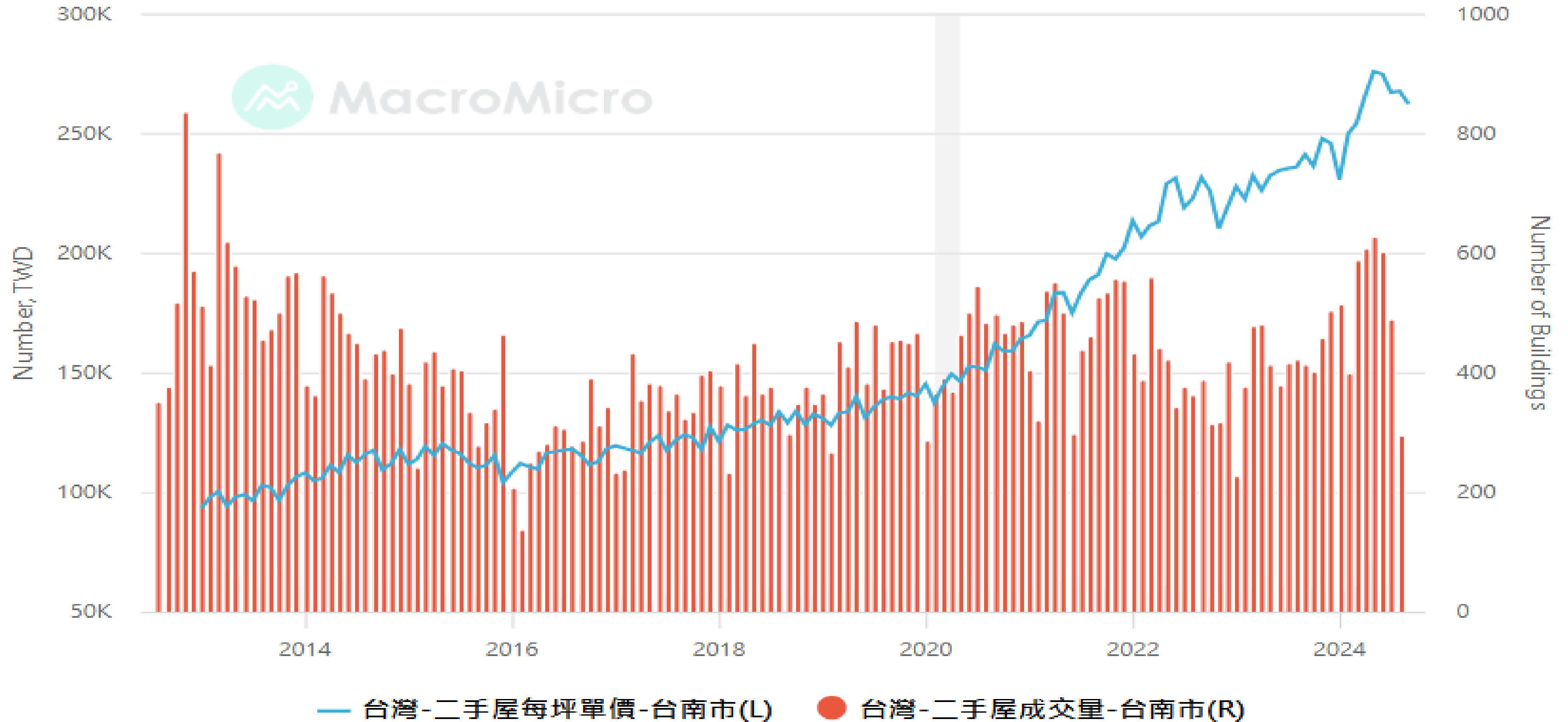
Zoom All 6m YTD 1y 2y 3y 5y 10y



台灣-二手屋市場-台南市

MacroMicro.me | 徐佳馨

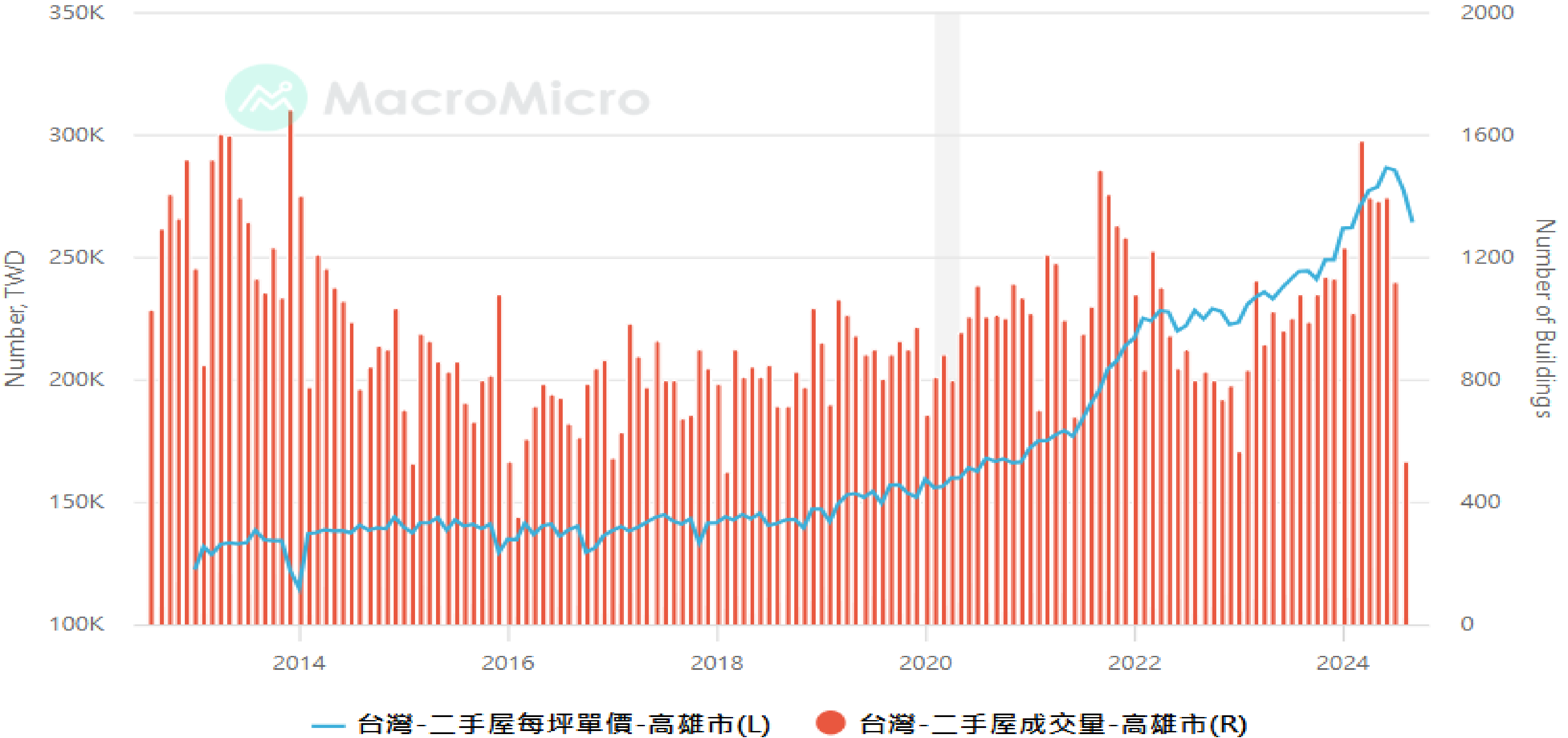
Zoom All 6m YTD 1y 2y 3y 5y 10y



台灣-二手屋市場-高雄市

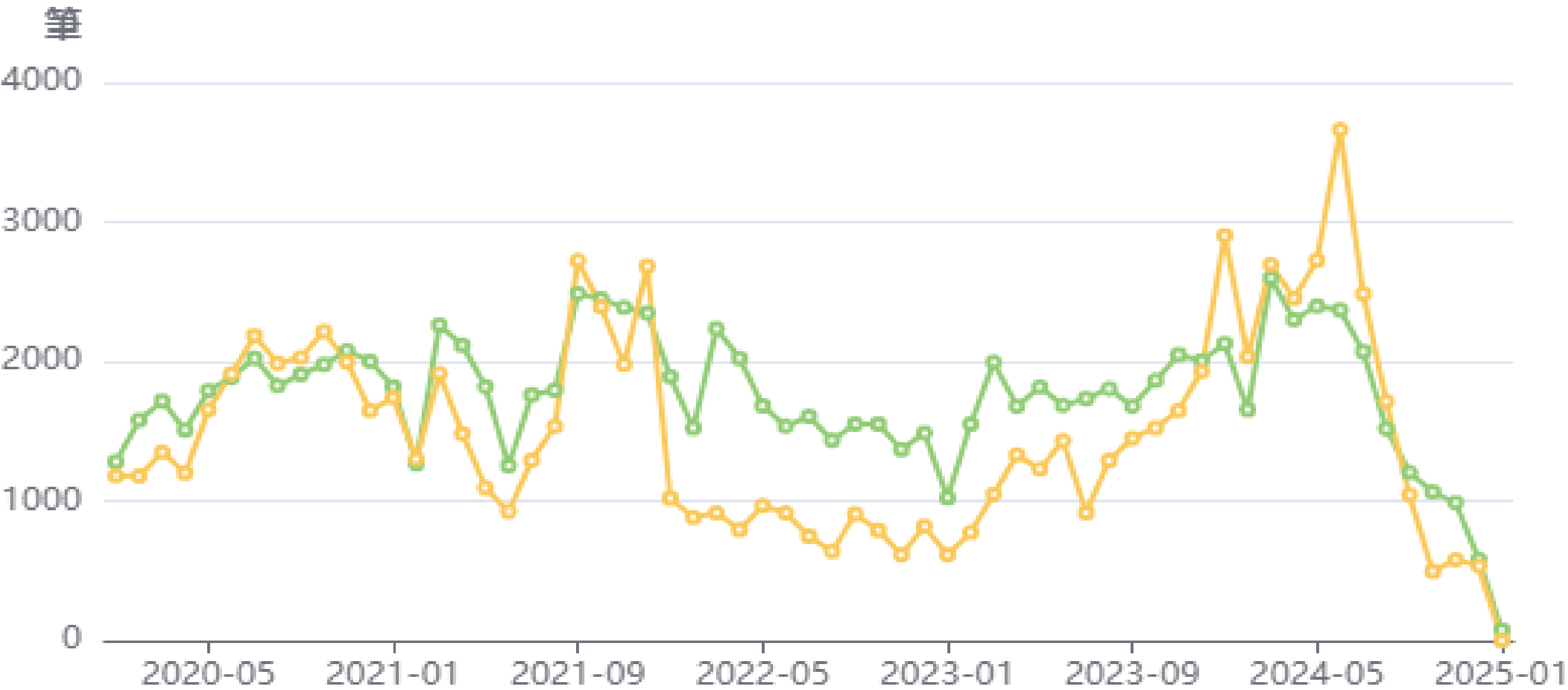
MacroMicro.me | 徐佳馨

Zoom All 6m YTD 1y 2y 3y 5y 10y



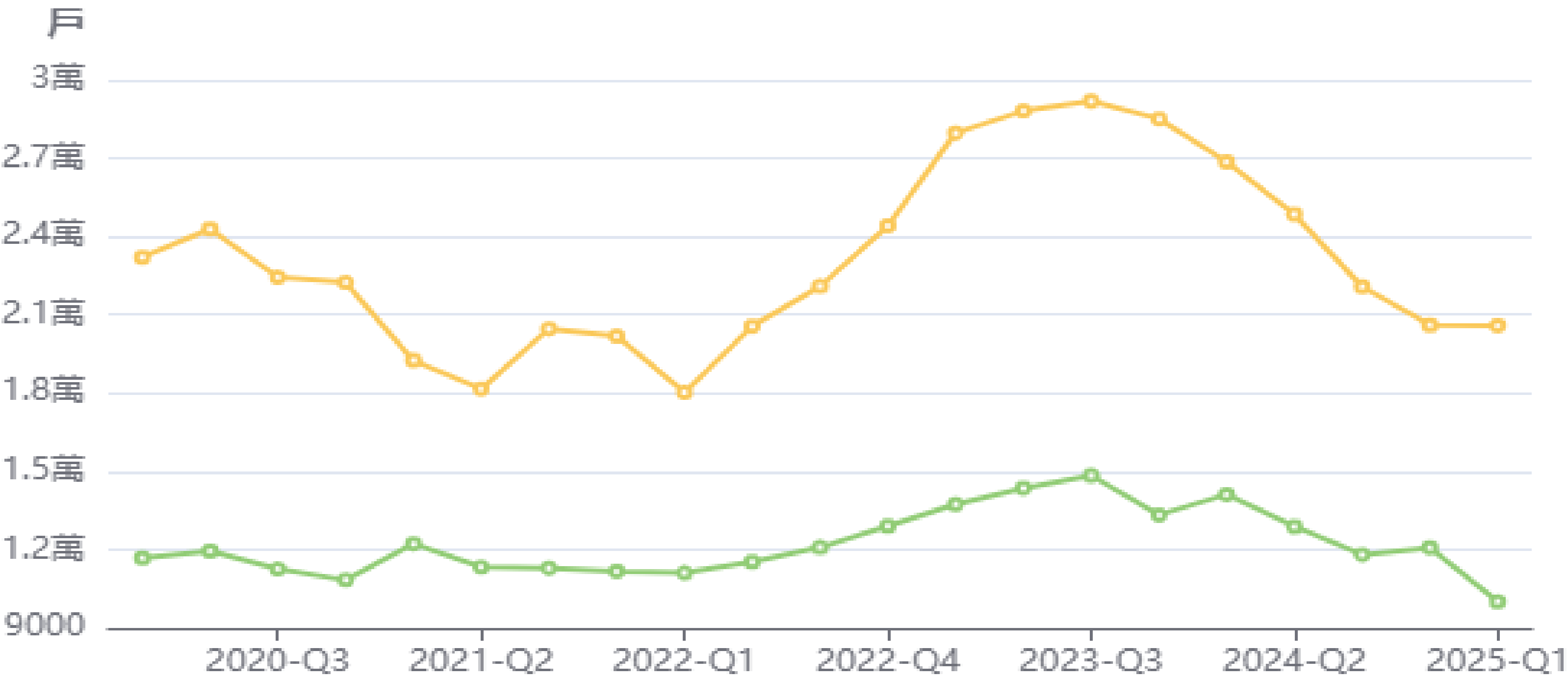
全市場交易量

○ 全市場 ○ 二手屋 ○ 新建案



全市場供給量

○ 全市場 ○ 二手屋 ○ 新建案



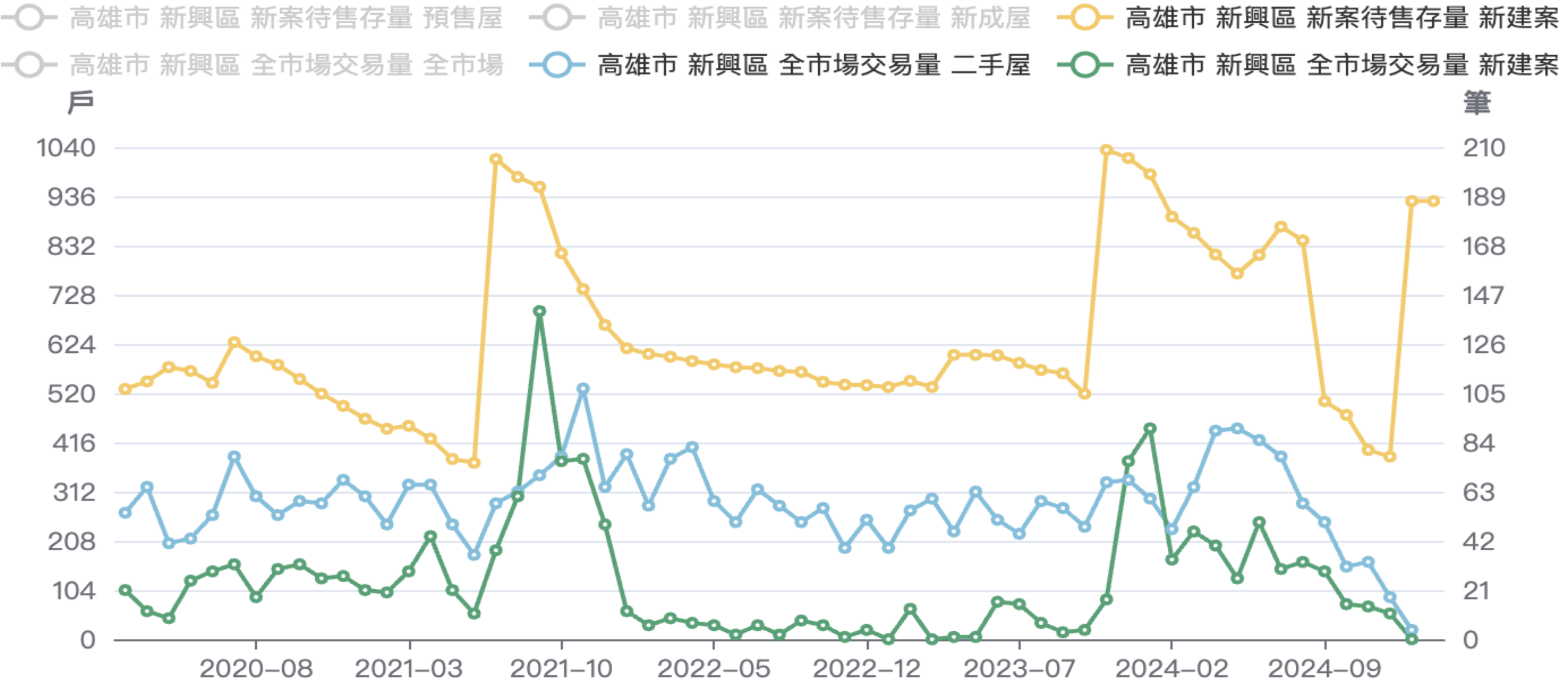
2014年坪型

	開放空間	套房	1房	2房	3房	4房以上	
<14坪	2	93	1034	11	13	2	共 1,155 戶
14-16坪	1	7	211	47	6		共 272 戶
17-20坪	5	3	151	178	30	2	共 369 戶
21-24坪	14		93	1263	160	7	共 1,537 戶
25-28坪	60		23	1548	297	15	共 1,943 戶
29-32坪	29		7	318	1016	36	共 1,406 戶
33-36坪	17		10	120	2061	120	共 2,328 戶
37-40坪	27		6	105	1708	266	共 2,112 戶
41-44坪	25		7	59	842	376	共 1,309 戶
45-48坪	17		3	54	529	469	共 1,072 戶
49-52坪	28		3	24	371	397	共 823 戶
53-56坪	18		2	10	484	257	共 771 戶
57-60坪	26		4	4	150	230	共 414 戶
61-69坪	76		7	12	442	296	共 833 戶
70-79坪	82		6	16	201	176	共 481 戶
80-89坪	118		4	5	108	117	共 352 戶
90-99坪	47		2	16	62	44	共 171 戶
>=100坪	299		2		68	110	共 479 戶
共 891 戶		共 103 戶	共 1,575 戶	共 3,790 戶	共 8,548 戶	共 2,920 戶	

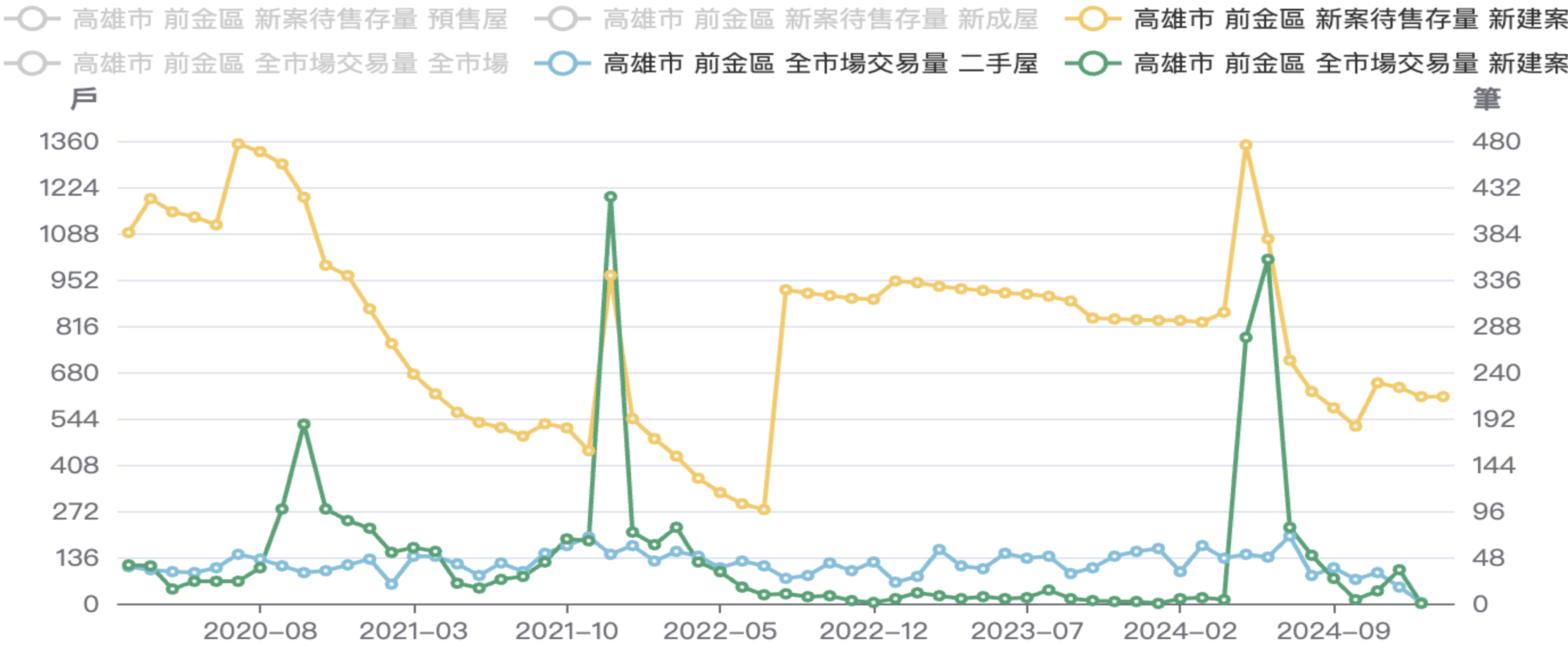
2024年坪型

	開放空間	套房	1房	2房	3房	4房以上	
<14坪	7	55	957	33	21	7	共 1,080 戶
14-16坪	2	10	263	64	19		共 358 戶
17-20坪	8	115	251	1115	51	4	共 1,544 戶
21-24坪	221		564	4228	239	11	共 5,263 戶
25-28坪	177		689	3873	1009	18	共 5,766 戶
29-32坪	60		228	1847	1772	26	共 3,933 戶
33-36坪	61		58	952	3098	79	共 4,248 戶
37-40坪	46		30	752	2971	217	共 4,016 戶
41-44坪	66		11	270	1950	404	共 2,701 戶
45-48坪	48		12	120	650	388	共 1,218 戶
49-52坪	34		23	48	373	358	共 836 戶
53-56坪	29		6	18	297	294	共 644 戶
57-60坪	18		2	11	151	129	共 311 戶
61-69坪	31		12	7	246	293	共 589 戶
70-79坪	25		4	3	139	135	共 306 戶
80-89坪	19			3	99	64	共 185 戶
90-99坪	25			5	43	38	共 111 戶
>=100坪	146			3	39	191	共 379 戶
共 1,023 戶		共 180 戶	共 3,110 戶	共 13,352 戶	共 13,167 戶	共 2,656 戶	

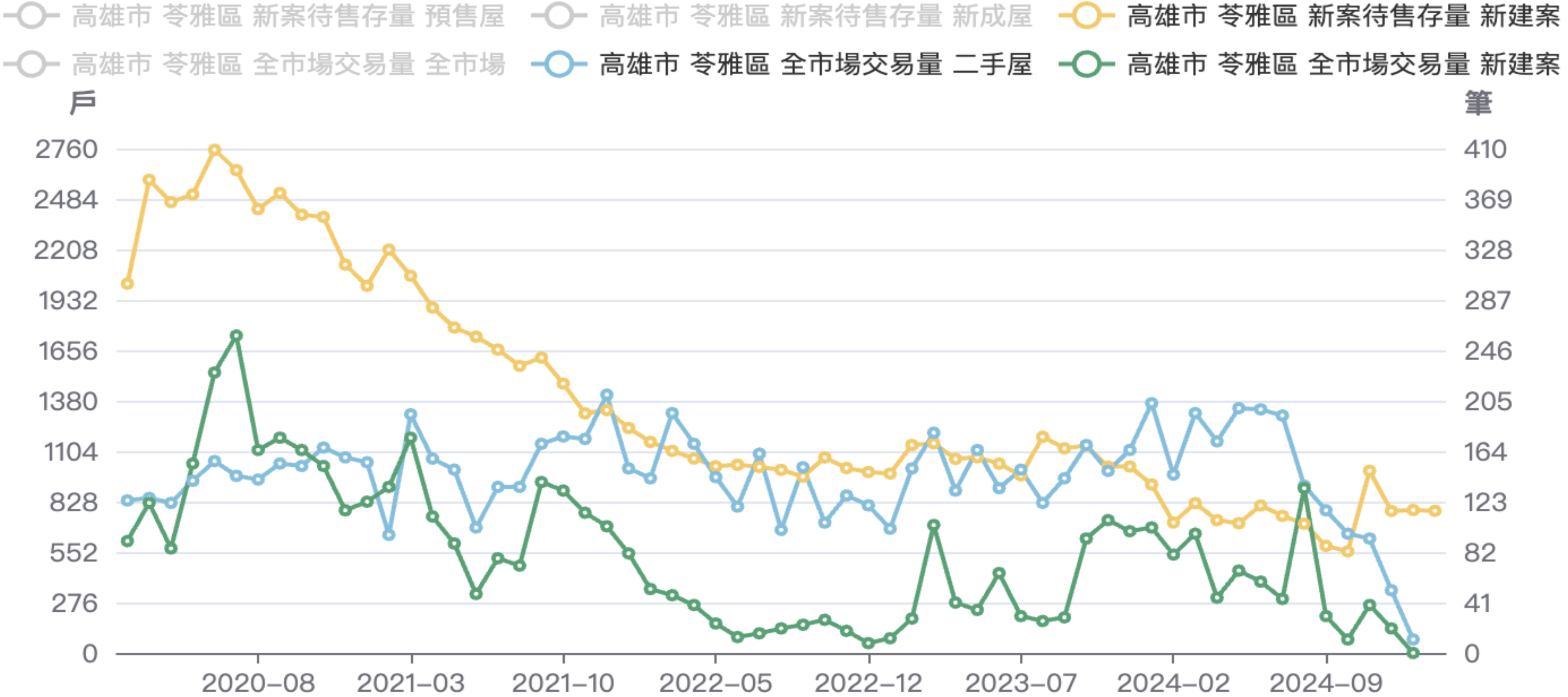
新興區待售存量與交易量



前金區待售存量與交易量

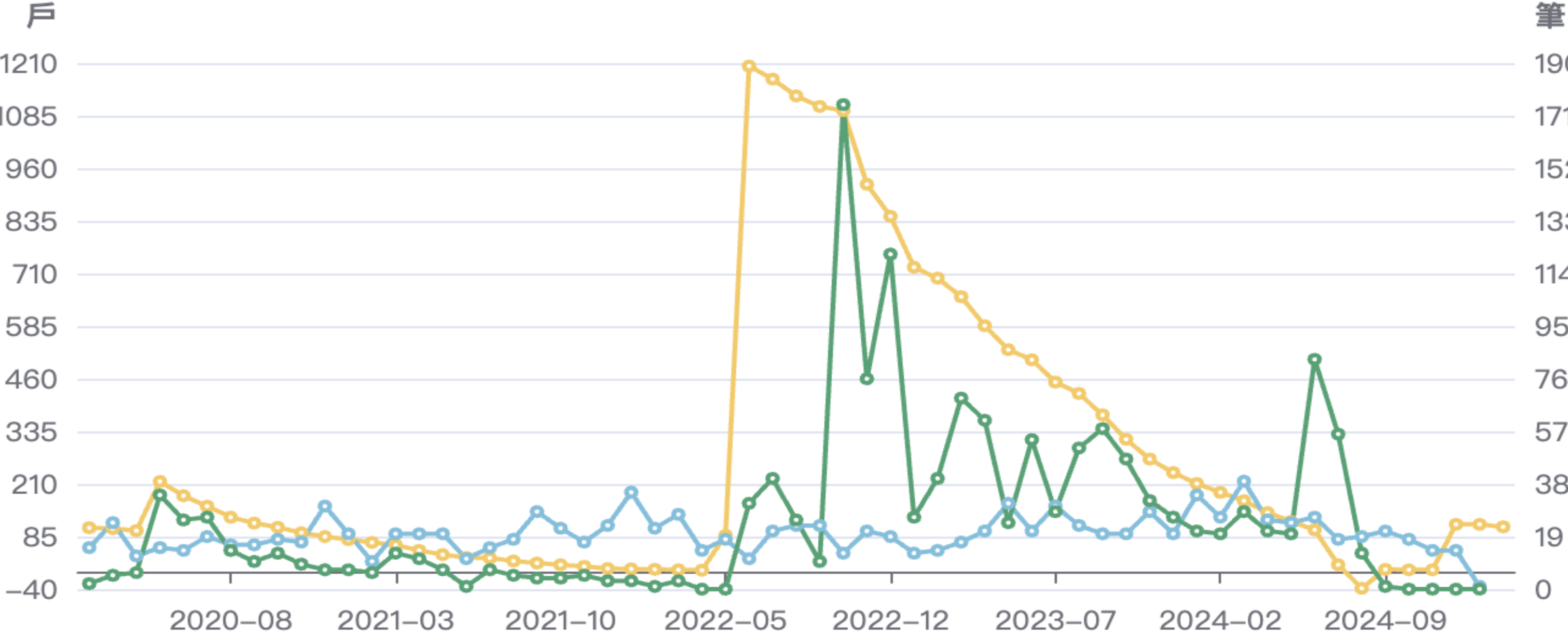


苓雅區待售存量與交易量

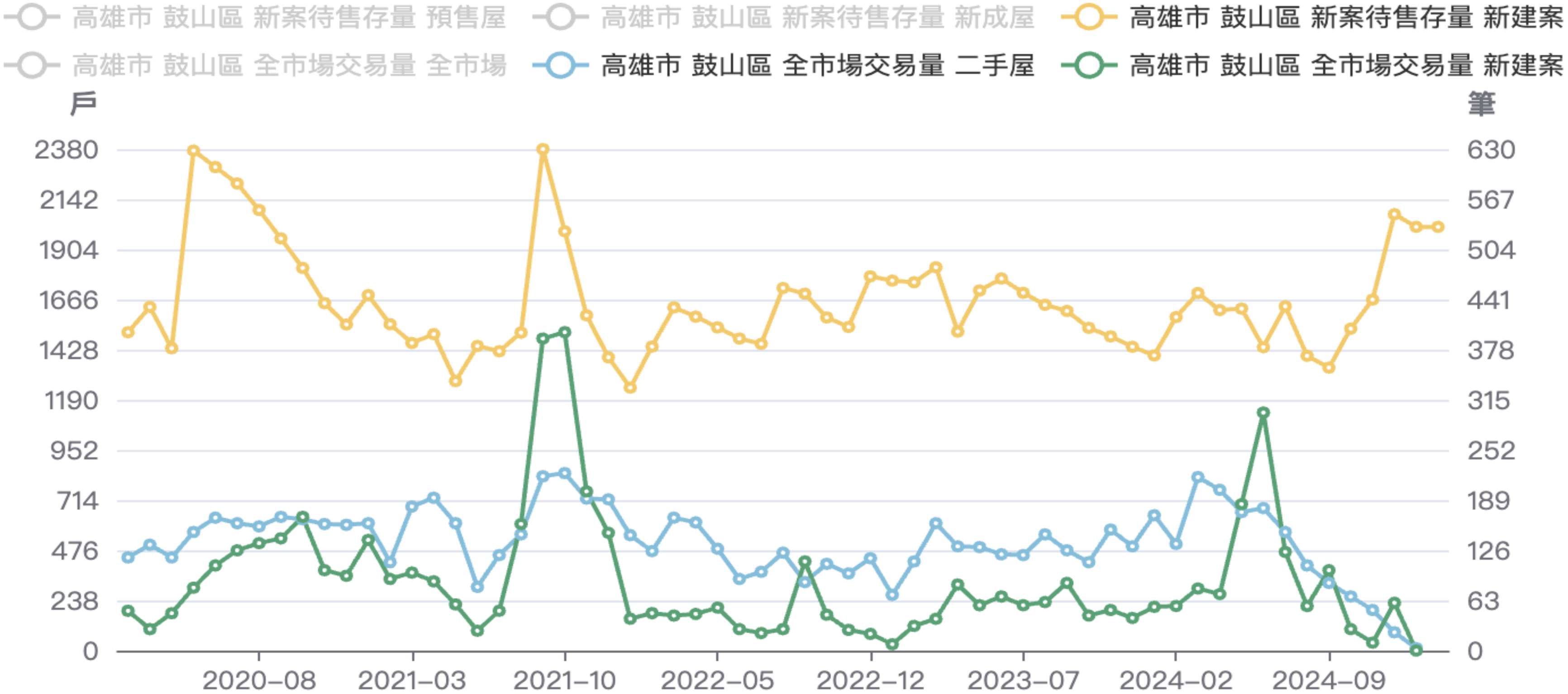


鹽埕區待售存量與交易量

○ 高雄市 鹽埕區 新案待售存量 預售屋 ○ 高雄市 鹽埕區 新案待售存量 新成屋 ○ 高雄市 鹽埕區 新案待售存量 新建案
○ 高雄市 鹽埕區 全市場交易量 全市場 ○ 高雄市 鹽埕區 全市場交易量 二手屋 ○ 高雄市 鹽埕區 全市場交易量 新建案

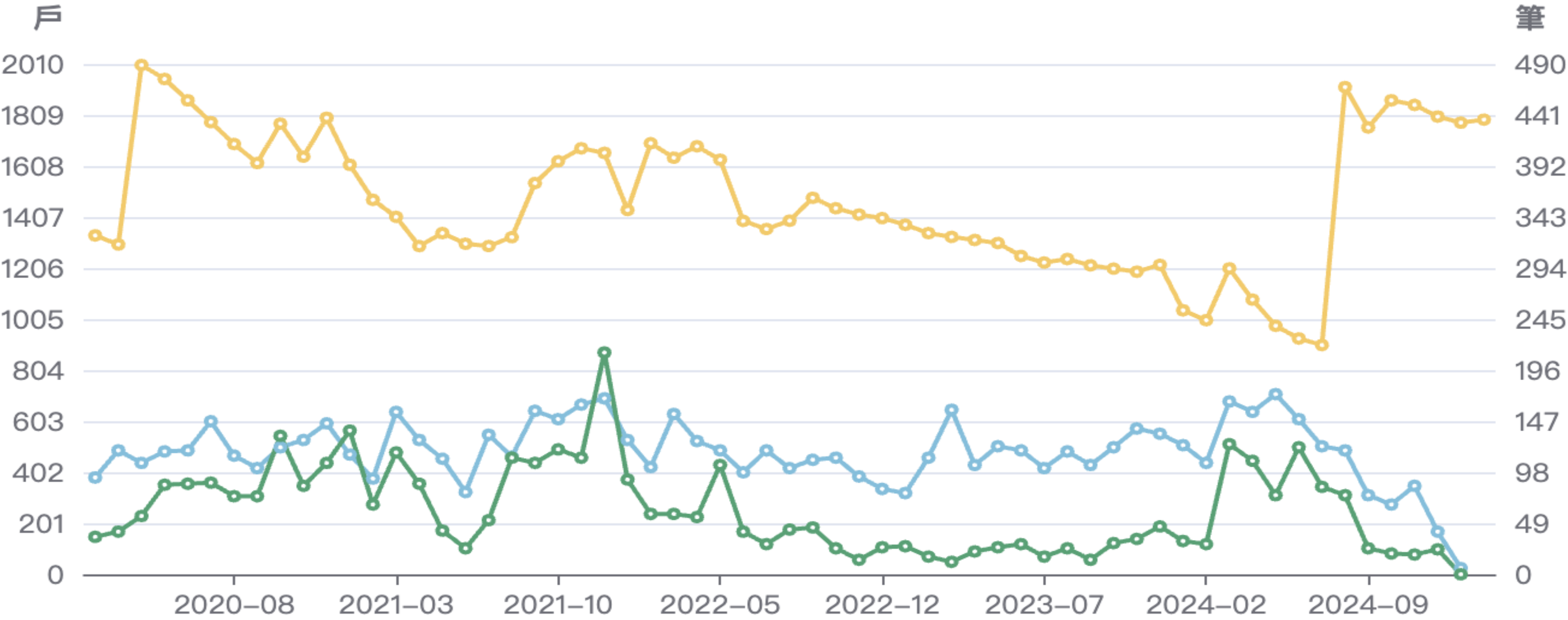


鼓山區待售存量與交易量

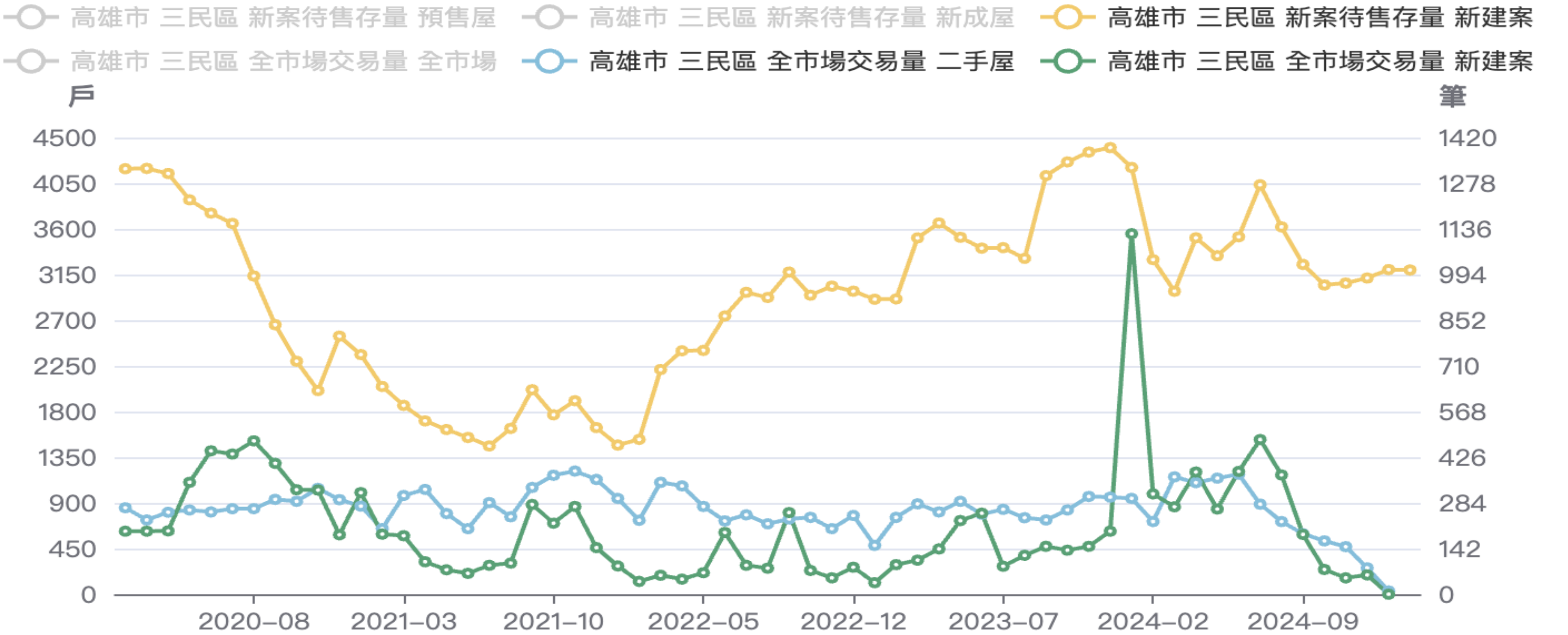


前鎮區待售存量與交易量

○ 高雄市 前鎮區 新案待售存量 預售屋 ○ 高雄市 前鎮區 新案待售存量 新成屋 ○ 高雄市 前鎮區 新案待售存量 新建案
○ 高雄市 前鎮區 全市場交易量 全市場 ○ 高雄市 前鎮區 全市場交易量 二手屋 ○ 高雄市 前鎮區 全市場交易量 新建案

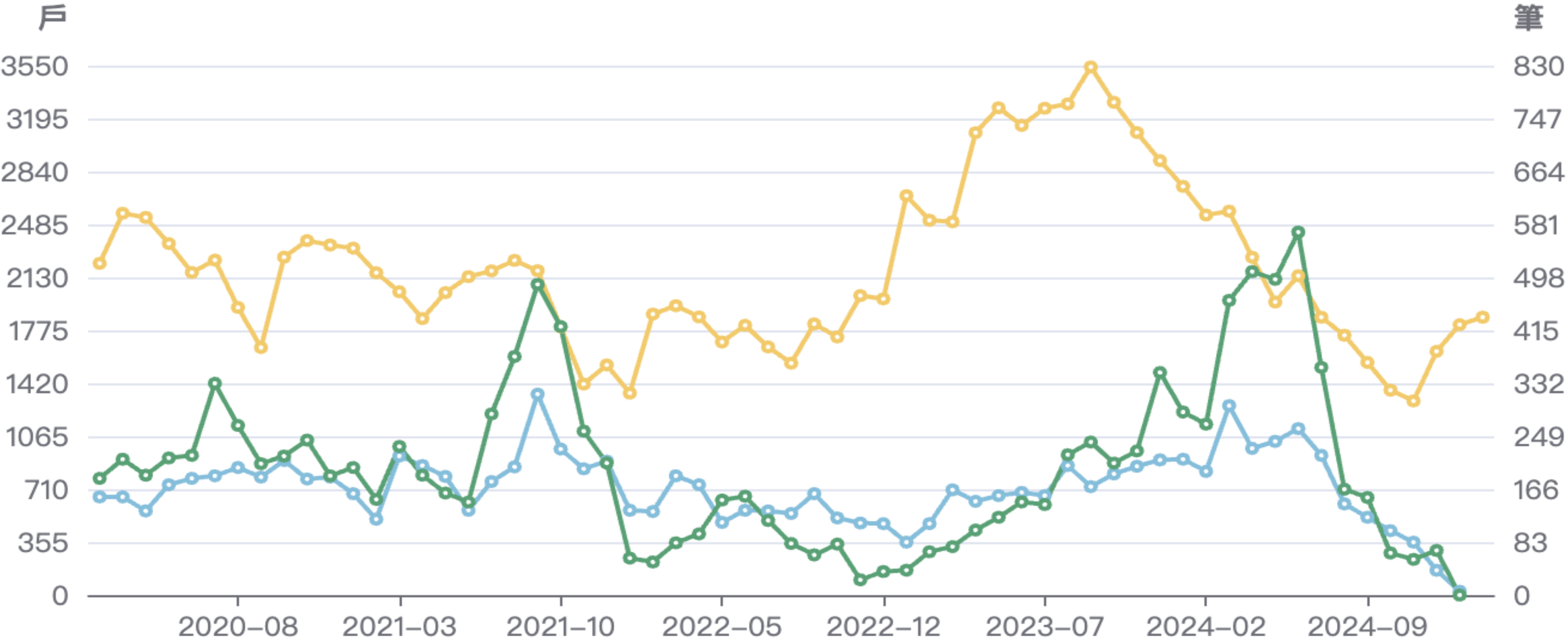


三民區待售存量與交易量

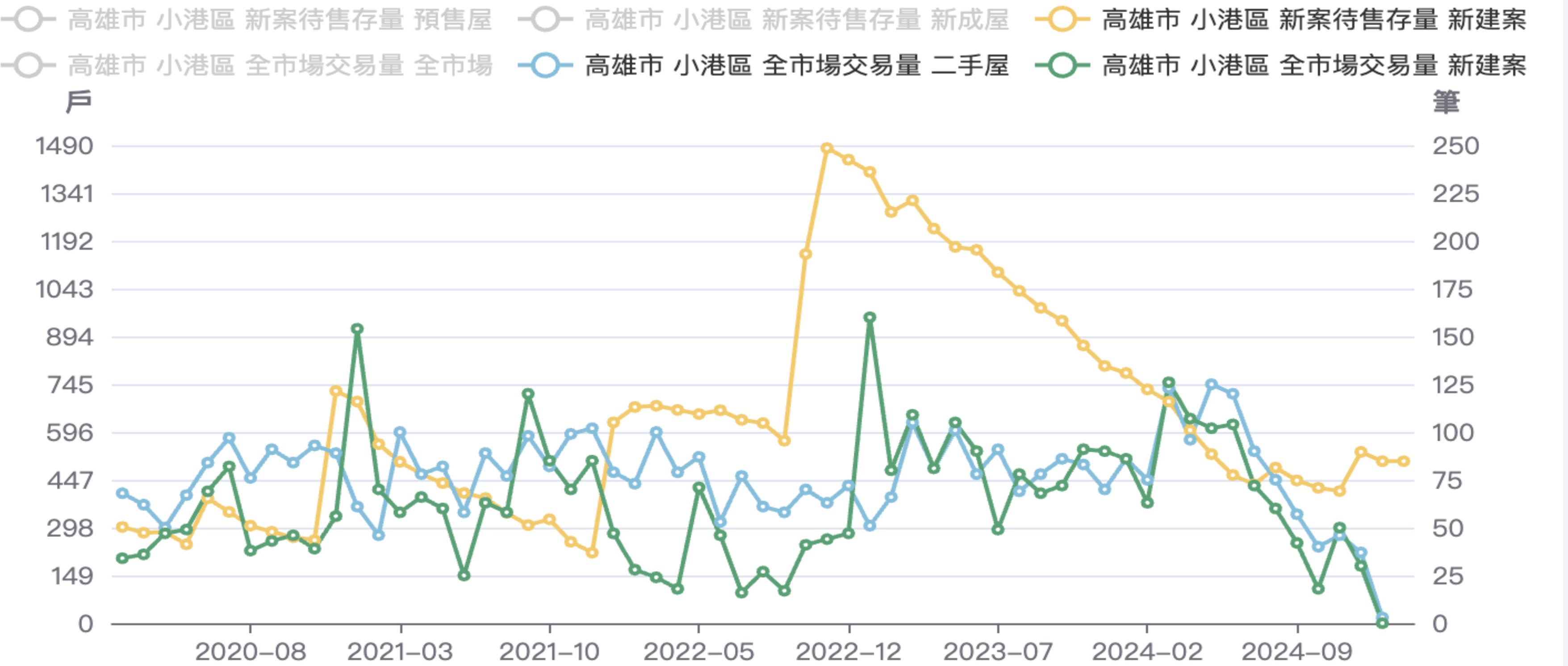


楠梓區待售存量與交易量

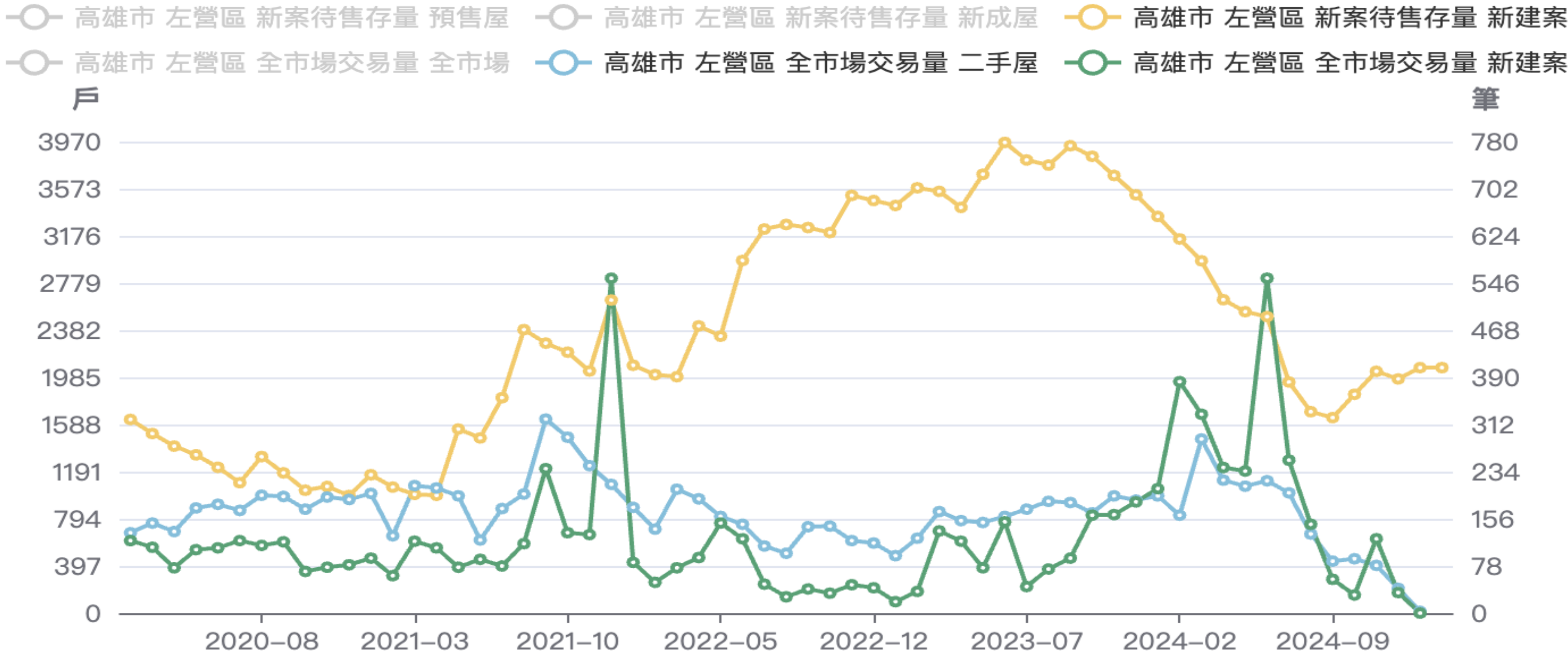
○ 高雄市 楠梓區 新案待售存量 預售屋 ○ 高雄市 楠梓區 新案待售存量 新成屋 ○ 高雄市 楠梓區 新案待售存量 新建案
○ 高雄市 楠梓區 全市場交易量 全市場 ○ 高雄市 楠梓區 全市場交易量 二手屋 ○ 高雄市 楠梓區 全市場交易量 新建案



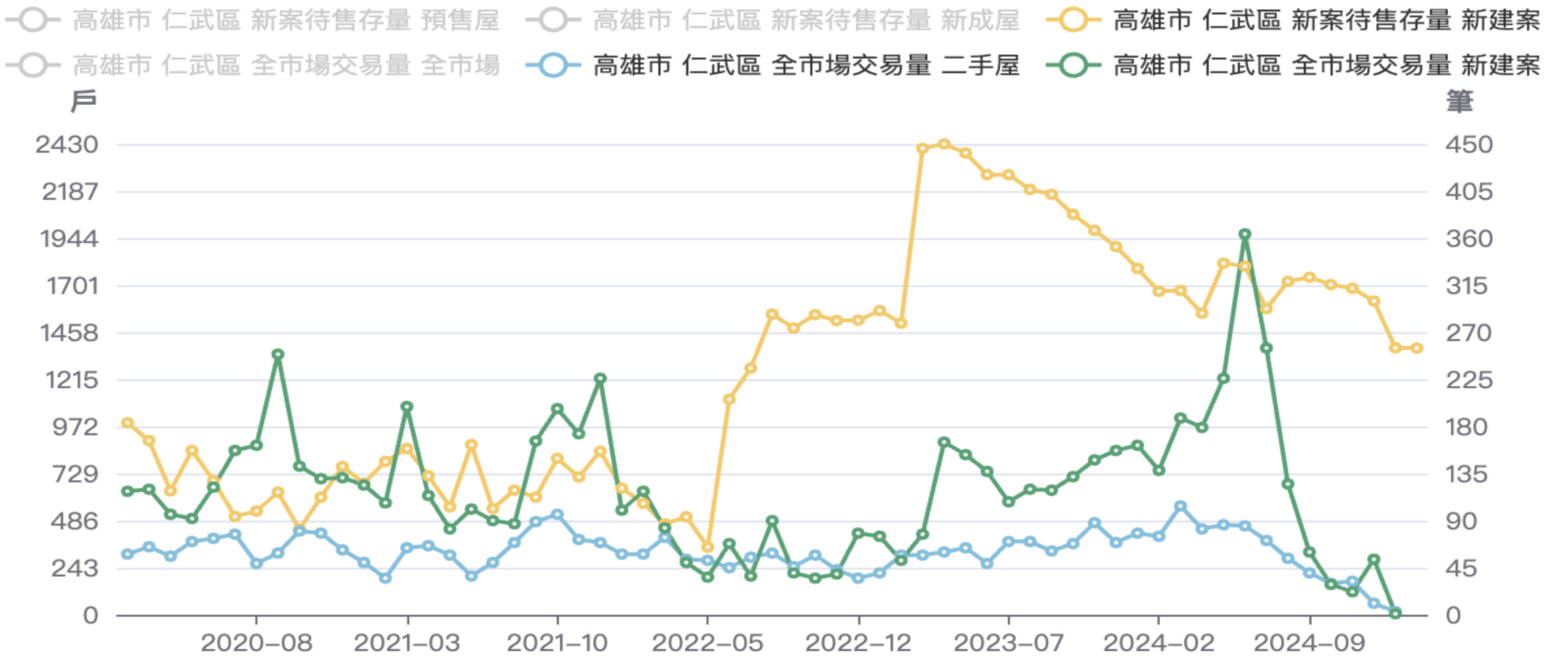
小港區待售存量與交易量



左營區待售存量與交易量

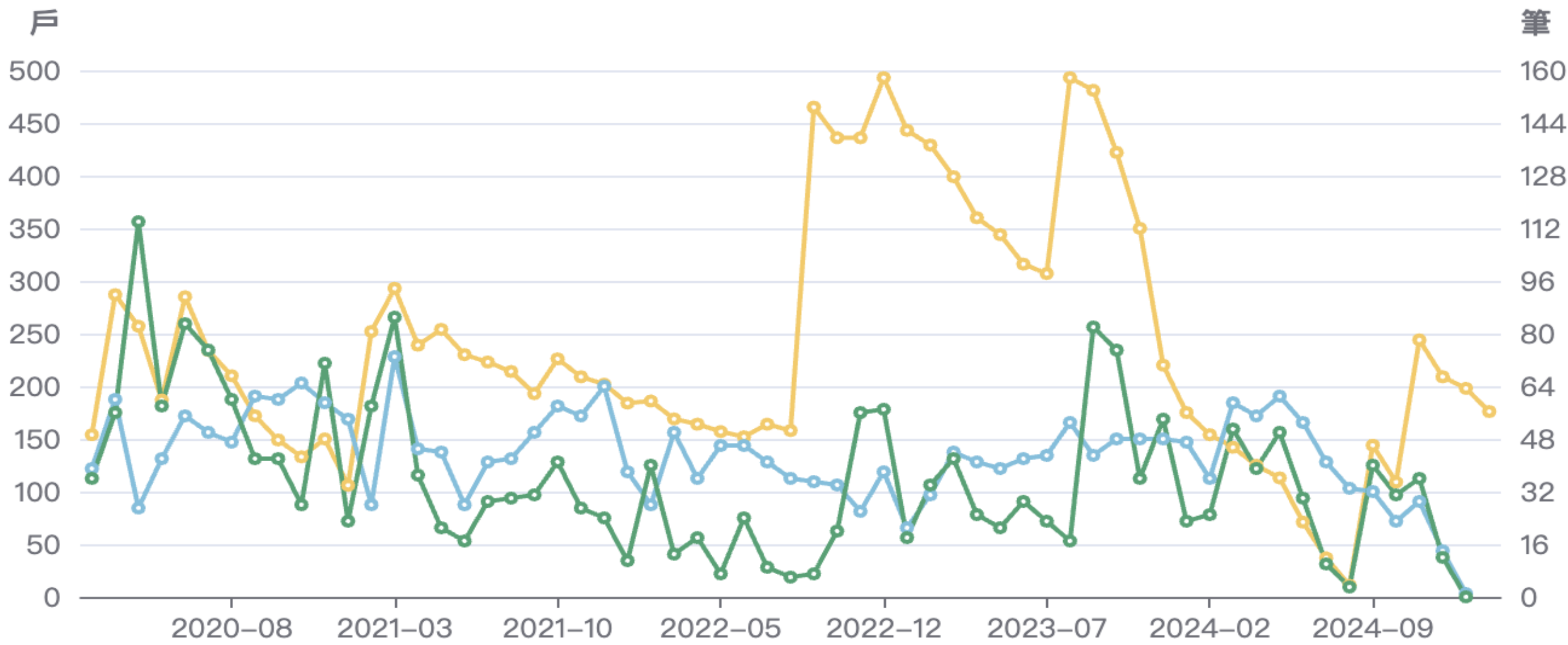


仁武區待售存量與交易量

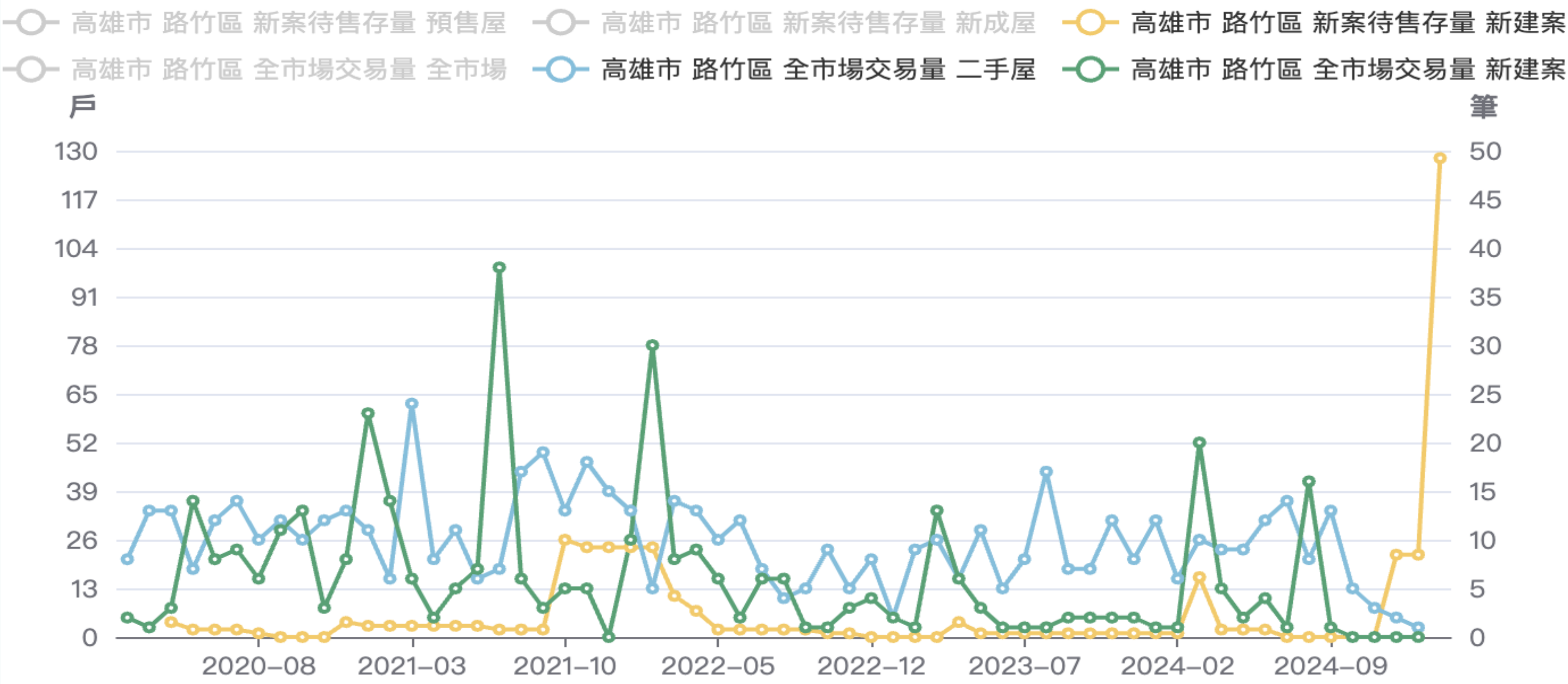


岡山區待售存量與交易量

- 高雄市 岡山區 新案待售存量 預售屋
- 高雄市 岡山區 新案待售存量 新成屋
- 高雄市 岡山區 新案待售存量 新建案
- 高雄市 岡山區 全市場交易量 全市場
- 高雄市 岡山區 全市場交易量 二手屋
- 高雄市 岡山區 全市場交易量 新建案

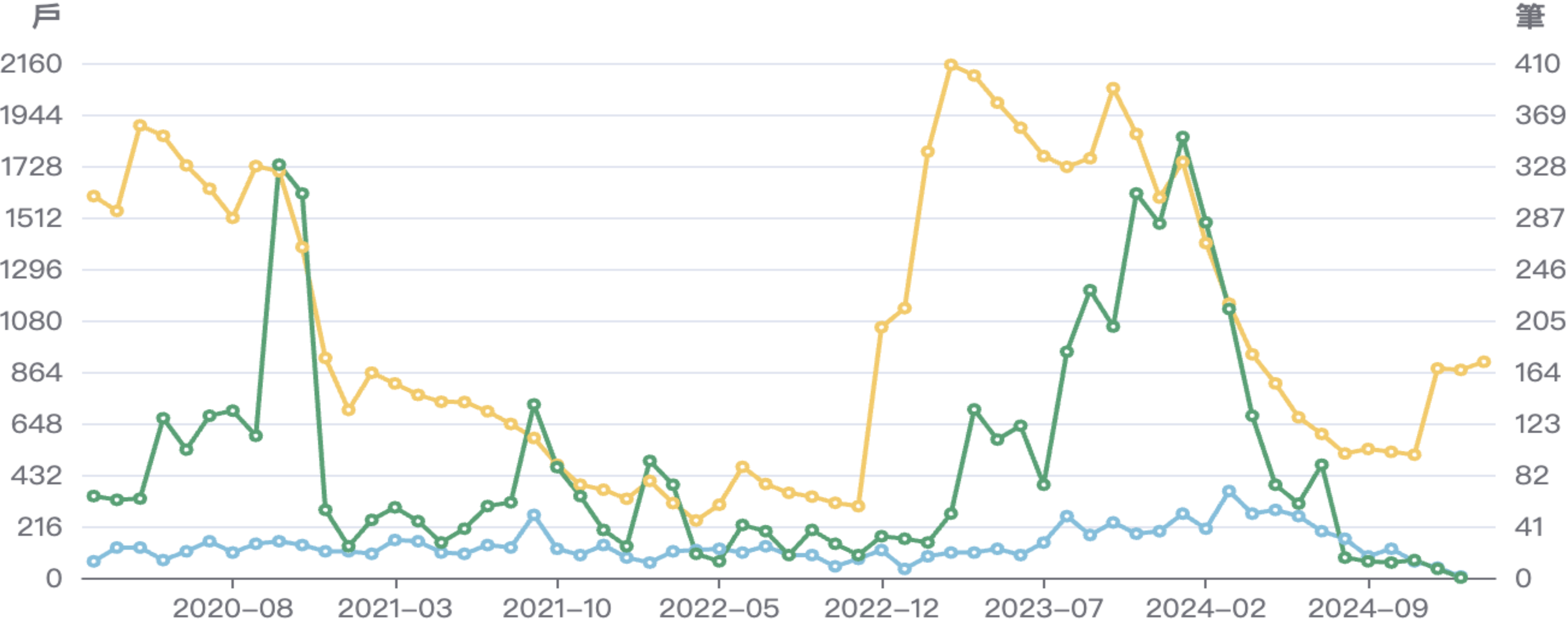


路竹區待售存量與交易量

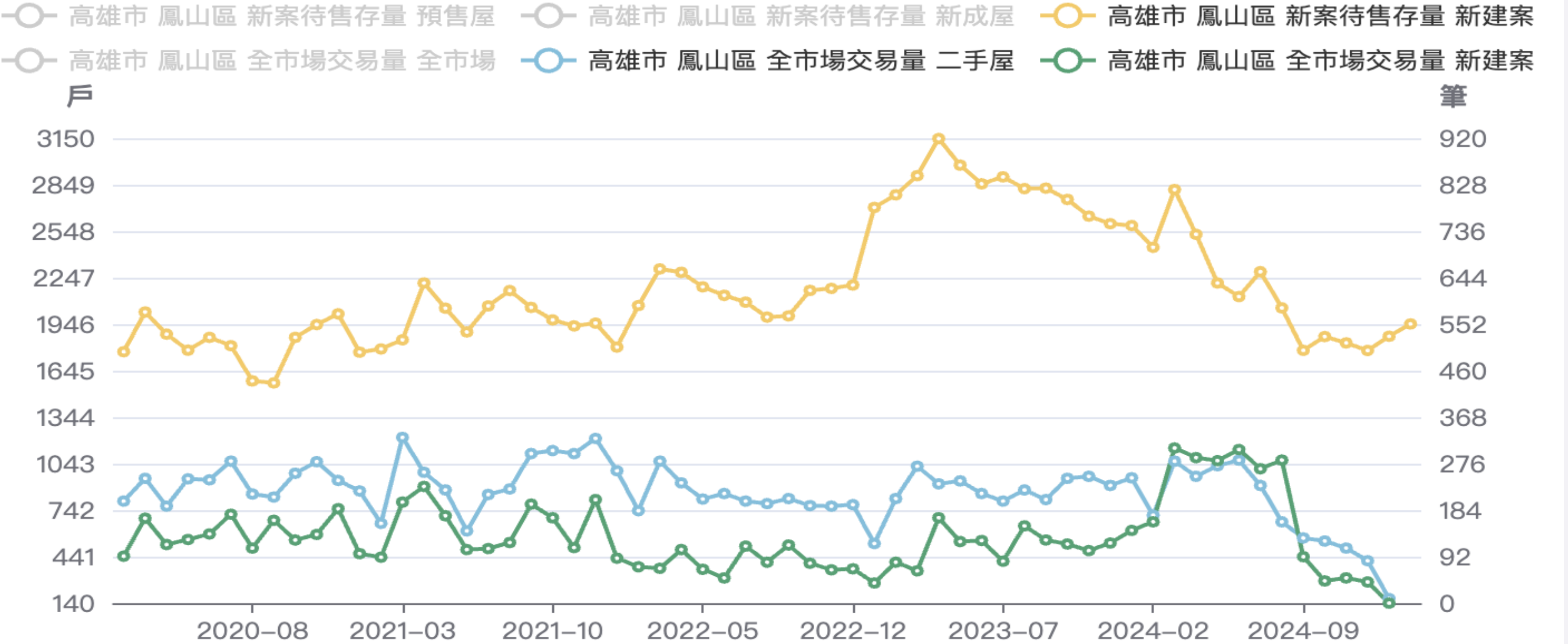


橋頭區待售存量與交易量

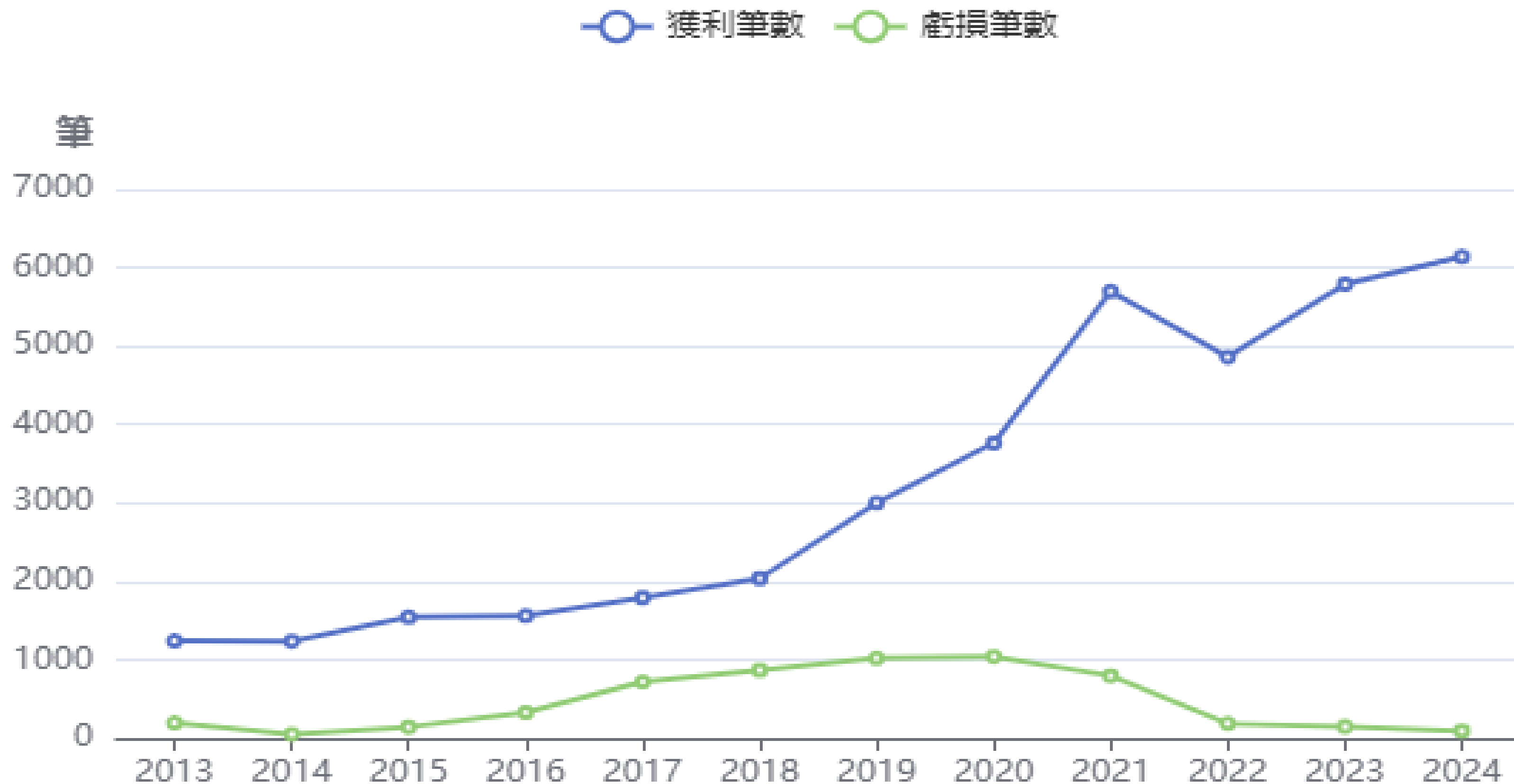
○ 高雄市 橋頭區 新案待售存量 預售屋 ○ 高雄市 橋頭區 新案待售存量 新成屋 ○ 高雄市 橋頭區 新案待售存量 新建案
○ 高雄市 橋頭區 全市場交易量 全市場 ○ 高雄市 橋頭區 全市場交易量 二手屋 ○ 高雄市 橋頭區 全市場交易量 新建案



鳳山區待售存量與交易量

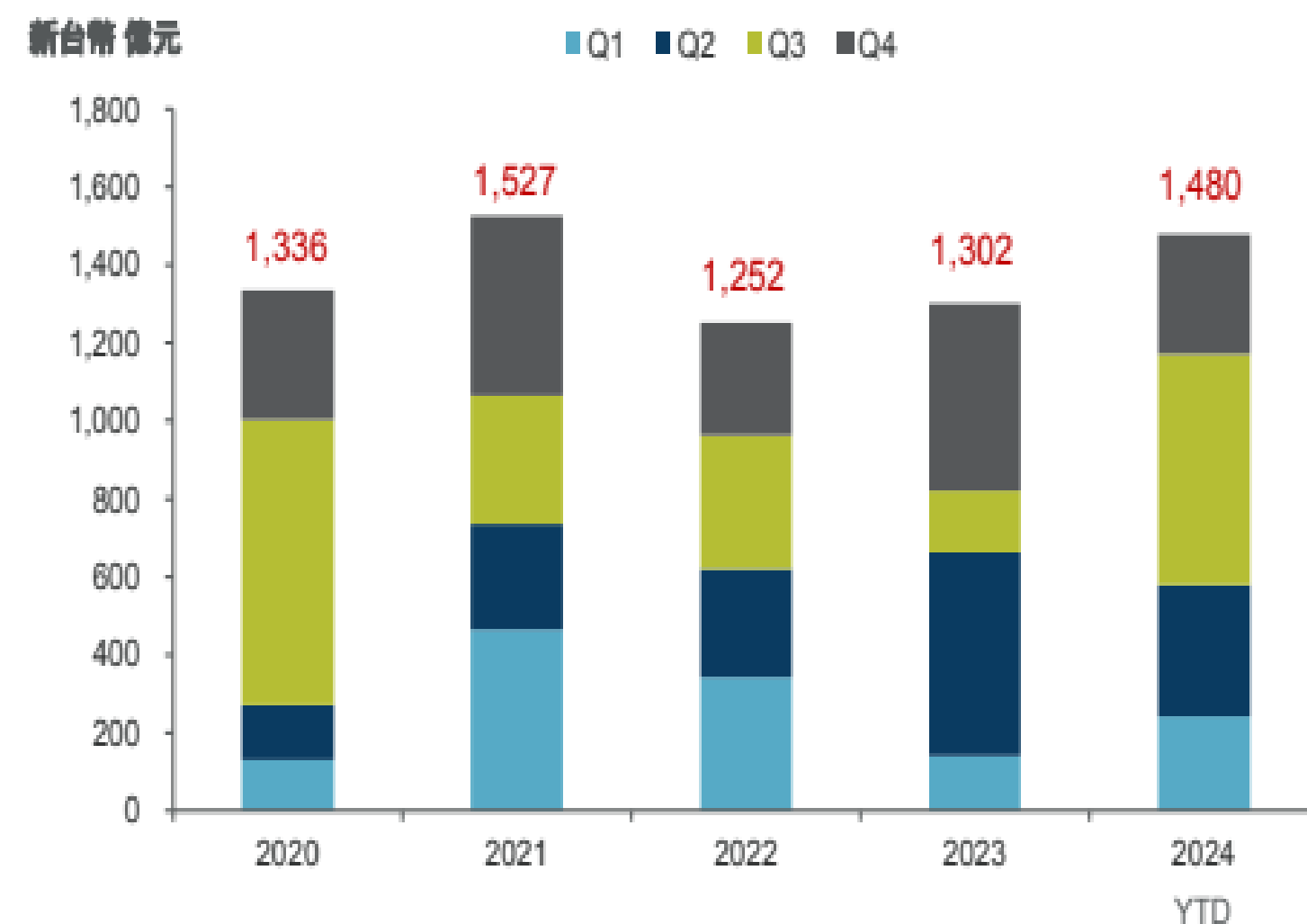


房地合一賺賠筆數



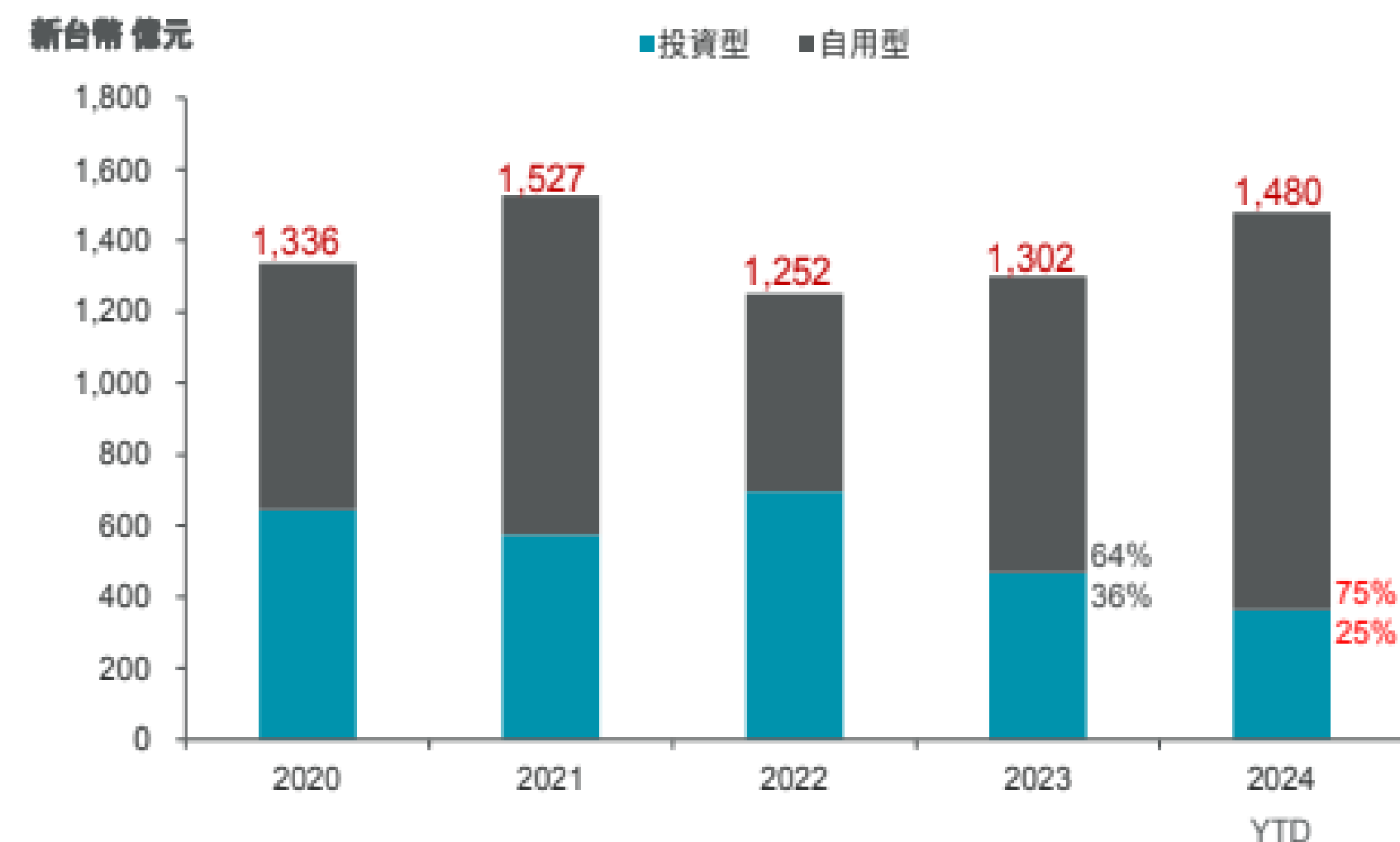
商用不動產狀況

大額商用不動產交易回顧(依季度)



Source: 戴德梁行研究部; Cushman & Wakefield Research

大額商用不動產交易回顧(依買賣目的)



Source: 戴德梁行研究部; Cushman & Wakefield Research

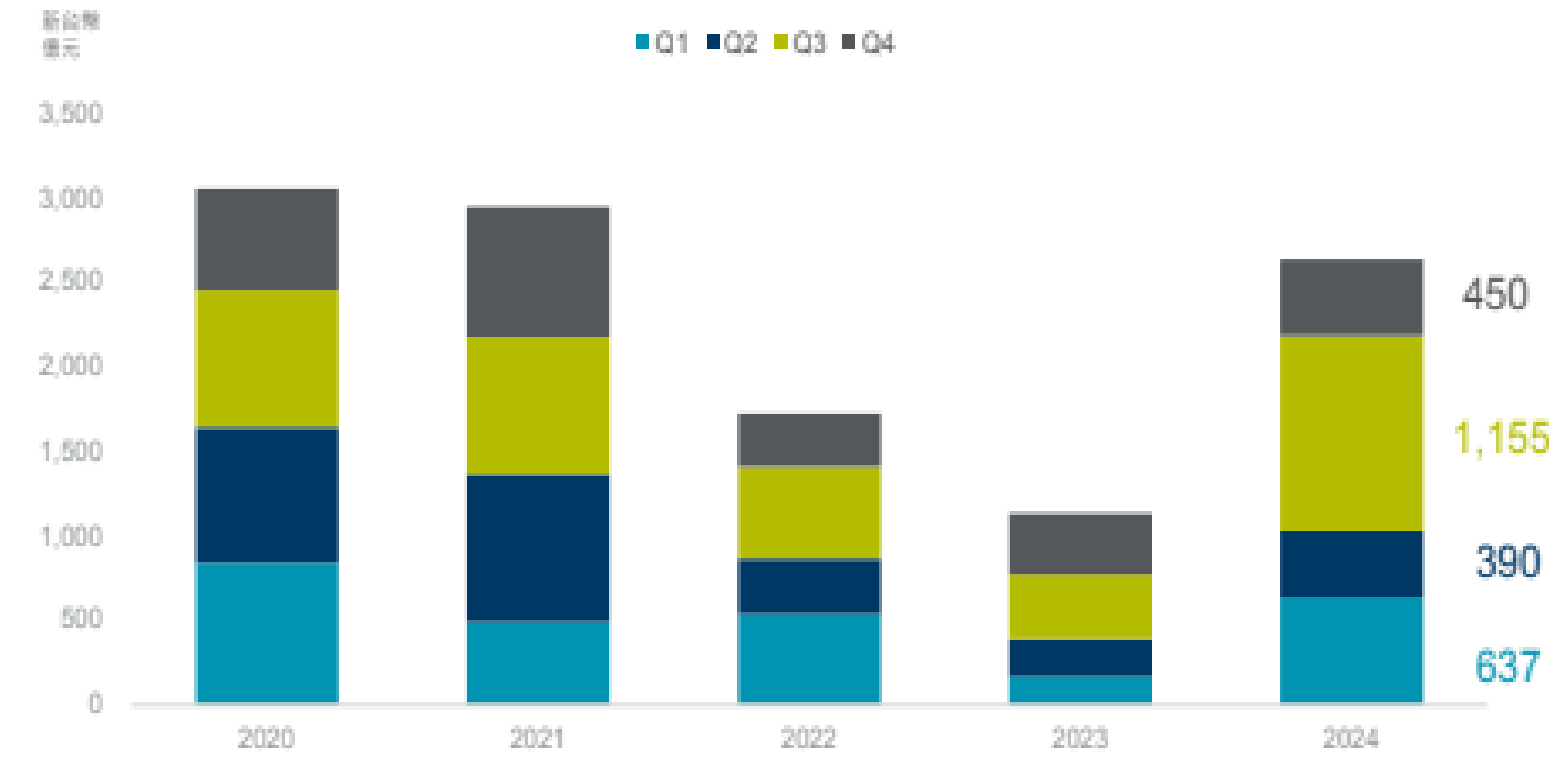
2024 商用TOP10

排名	大樓名稱	縣市	區位	買方	面積(坪)	總價(億元)	季	交易目的
1	南科廠房	台南市	新市	台積電	96,027.09	171.4	Q3	自用
2	台南廠房	台南市	安南	台灣美光 記憶體	26,432.16	74.0	Q3	自用
3	高雄楠梓廠房	高雄市	楠梓	日月光半 導體	32,999.53	52.6	Q3	自用
4	南山瑞光大樓、利豐大樓	台北市	內湖	台達電	11,516.29	47.9	Q1	自用
5	雲林科技工業區廠房	雲林縣	斗六	矽品精密 工業	12,663.13	37.0	Q4	自用
6	中科廠房(七星)	台中市	后里	矽品精密 工業	19,939.00	30.2	Q4	自用
7	新北知識產業園區商辦大樓	新北市	新莊	一詮精密	5,871.67	29.9	Q3	自用
8	東煒國際物流園區暨DHL大園物流中心	桃園市	大園	全球人壽	8,177.78	25.9	Q4	投資
9	五股廠辦	新北市	五股	鈐象電子	9,729.67	23.3	Q2	自用
10	富宇富春居辦公室	新竹市	東區	中華郵政 (壽)	6,090.34	21.7	Q4	投資

土地市場狀況

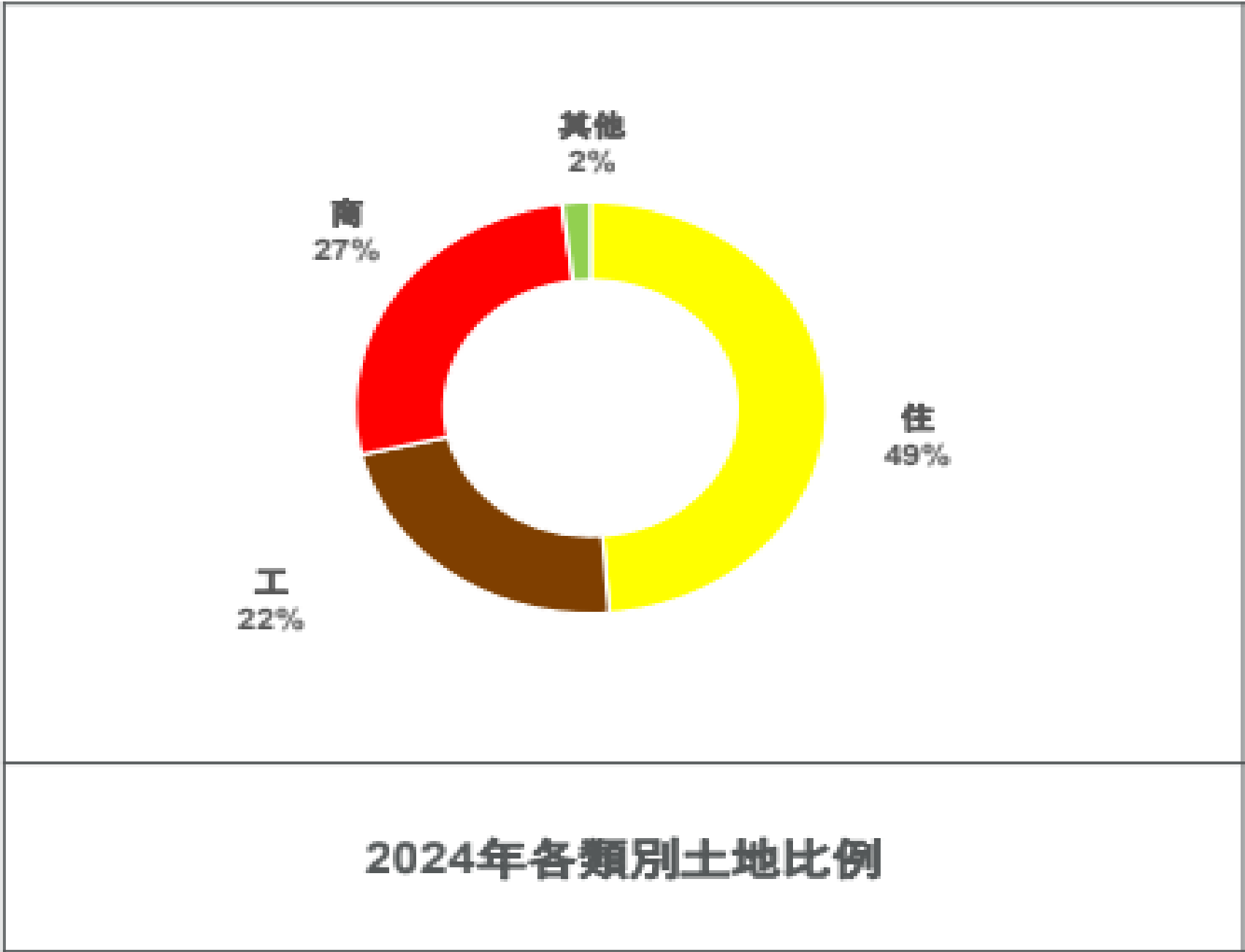
土地交易金額回顧(依季度)

新台幣 億元



Source: 嚴德傑行研究部 ; Cushman & Wakefield Research

2024年土地交易比例(依類別)



2024年各類別土地比例

Source: 嚴德傑行研究部 ; Cushman & Wakefield Research

2024 土地TOP10

排名	買方	縣市	區位	地段	使用類別	土地面積(坪)	成交總價(億元)	成交單價(萬元/坪)	交易季度
1	臺灣人壽	桃園市	大園 蘆竹	三民段、源福段、誠聖段	工	57,291	137.50	24	Q3
2	海悅等8家	台北市	大安	懷生段二小段	住	860	131.25	1,526	Q1
3	達麗、海悅、彥文資產	台北市	大安	懷生段一小段	商	787	95.61	1,215	Q3
4	台新人壽	桃園市	觀音	觀塘段	工	24,501	53.68	22	Q4
5	新美齊	台中市	南屯	惠仁段	住	1,149	38.83	338	Q3
6	興富發	台中市	西屯	惠順段	住	1,331	37.94	285	Q3
7	亞昕、台境	台中市	西屯	文商段	商	2,219	36.61	165	Q3
8	新苑興業	桃園市	桃園	會稽段	商	2,175	34.79	160	Q1
9	遠雄建設	台中市	西屯	惠國段	住	1,286	34.73	270	Q3
10	愛山林	新北市	泰山	中山段	商	4,377	33.00	75	Q1

數據之外



信義房屋

NEW

台灣房地產景氣循環走勢

※ 以歷年台北市平均單價為製圖依據（單位：萬元/坪）

【資料統整：信義房屋企研室2024.09】



歷次房市榮景期 總體政經環境背景

1990 ~ 2001

房市十年盤整

產業西進，經濟成長趨緩
房屋供過於求

- 1996首次民選總統、台海飛彈危機
- 1997亞洲金融風暴
- 2000政黨輪替
- 2001首次經濟負成長

2003 ~ 2007

國內經濟隨國際景氣
高成長，原物料上漲

- 通膨隱憂，2004央行升息一碼，利率始緩升
- 營造物價漲，推升預售屋房價

2009 ~ 2014

金融海嘯後，全球量化寬鬆
利率歷史低點，熱錢流竄

- 2008兩岸三通，政策紅利
- 2010兩岸簽訂ECFA
- 2009-2012美國宣布實施QE

2020 ~ 2022

疫情爆發，寬鬆低利再啟；爾後俄烏戰起，
通膨加劇，全球加速升息，
結束資金派對，經濟成長動能趨緩

- 2020美國重啟QE、央行降息至史上新低
- 台灣防疫有成，產業投資，外銷亮眼，2021經濟成長創新高
- 2022受全球政經影響，利率連升、股市震盪，景氣亮藍燈

2023 ~ 2024

全球經濟未入衰退，通膨獲控制

- 主要發達國家景氣正在逐漸復甦，然亦增加頑固通膨可能性，延緩各國央行進入降息周期的時間以及力度。
- 受益於電子業庫存逐漸去化及AI新應用，國內景氣平穩復甦，2024經濟成長率有望超過3%。

央行

- 113.09.19 • 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(10.09更新)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。

- 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」。

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。

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。

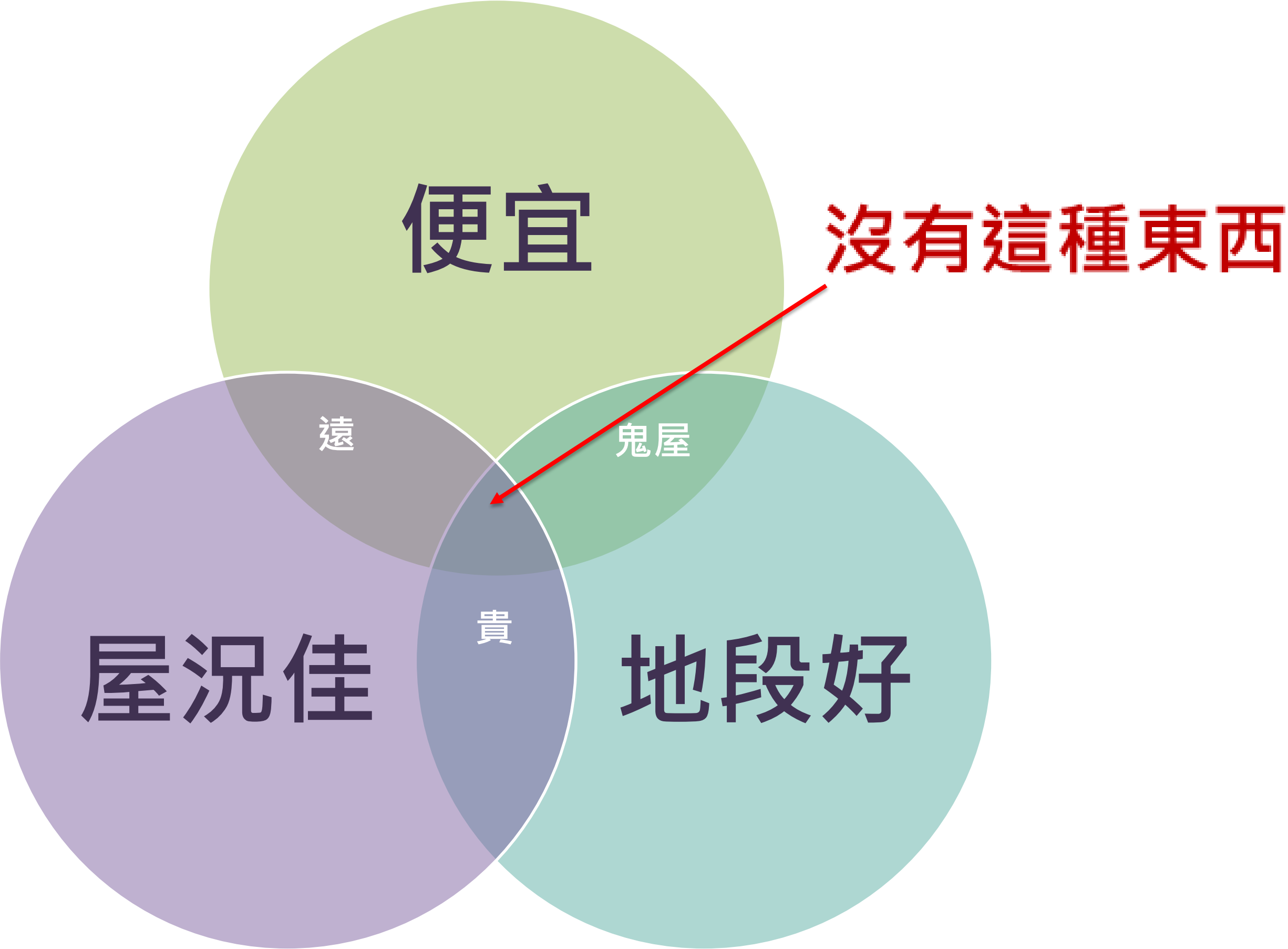
央行7度調整選擇性信用管制

時間 對象		第一波 2020/12/07	第二波 2021/03/18	第三波 2021/09/22	第四波 2021/12/16	第五波 2023/06/15	第六波 2024/06/13	第七波 2024/09/20
自然人	一般住戶	第3戶（含）以上購屋貸款最高成數6成，無寬限期	第3戶購屋貸款最高5.5成，無寬限期 第4戶以上購屋貸款最高成數5成，無寬限期	第2戶購屋貸款無寬限期	第3戶以上購屋貸款最高成數4成，無寬限期 特定地區（六都+新竹縣市）第2戶購屋貸款無寬限期	特定地區（六都+新竹縣市）第2戶購屋貸款最高成數7成，無寬限期	特定地區（六都+新竹縣市）第2戶購屋貸款最高成數6成，無寬限期	1.名下有房屋者之第1戶購屋貸款不得有寬限期 2.自然人第2戶購屋貸款最高成數降至5成，並擴大實施地區至全國
	高價住宅		無房貸或已有2戶以下房貸者最高成數5.5成，無寬限期 已有3戶以上房貸者最高成數4成，無寬限期		已有2戶以下、3戶以上購屋貸款者最高成數4成，無寬限期			購置第3戶以上貸款最高成數降至3成
公司法人		第1戶貸款最高成數6成，無寬限期 第2戶（含）以上貸款，最高成數5成，無寬限期	第1戶及第2戶購置住宅貸最高成數4成，無寬限期					公司法人購置住宅貸款最高成數降為3成
購地貸款		最高6.5成，保留1成動工款 檢附具體興建計畫		最高6成，保留1成動工款 檢附具體興建計畫	最高5成，保留1成動工款 檢附具體興建計畫，並切結於一定期間內動工興建			
餘屋貸款		最高成數5成			最高成數4成			最高成數3成
工業區閒置土地抵押貸款			最高成數5.5成	最高成數5成*	最高成數4成*			

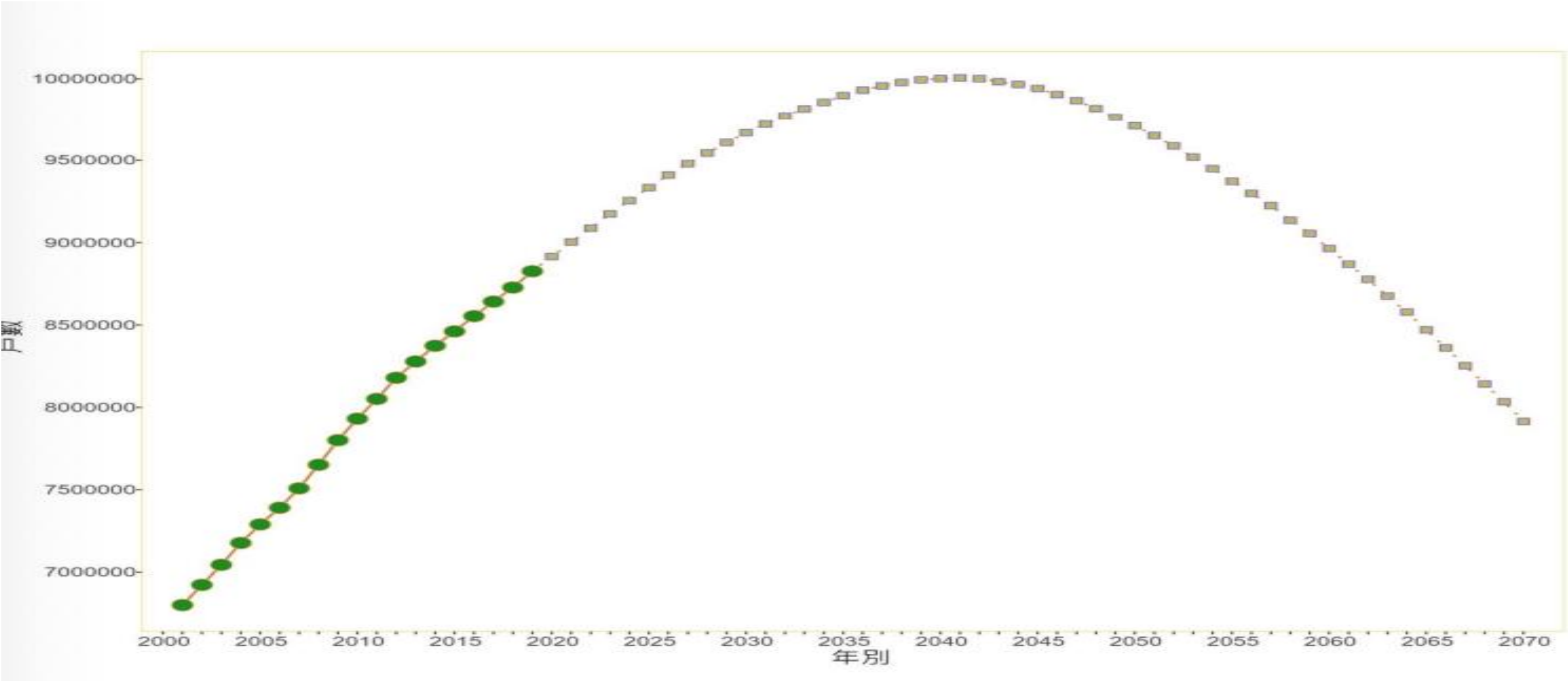
備註：*合於以下條件之一者除外：抵押土地已動工興建開發。
借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於1年內動工興建開發。

資料來源：中央銀行 製表：徐筱嵐

買屋者的三元悖論



少子化會不會影響房價（二）戶數不減反增



資料來源：國發會

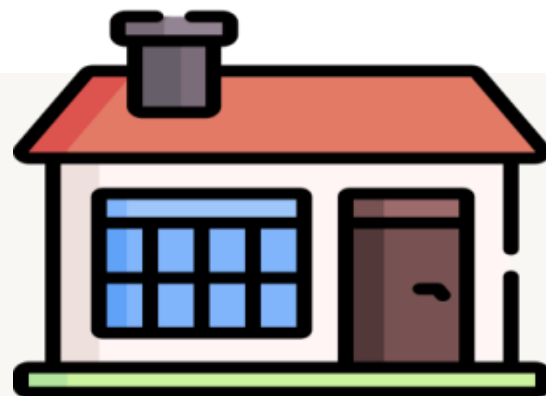
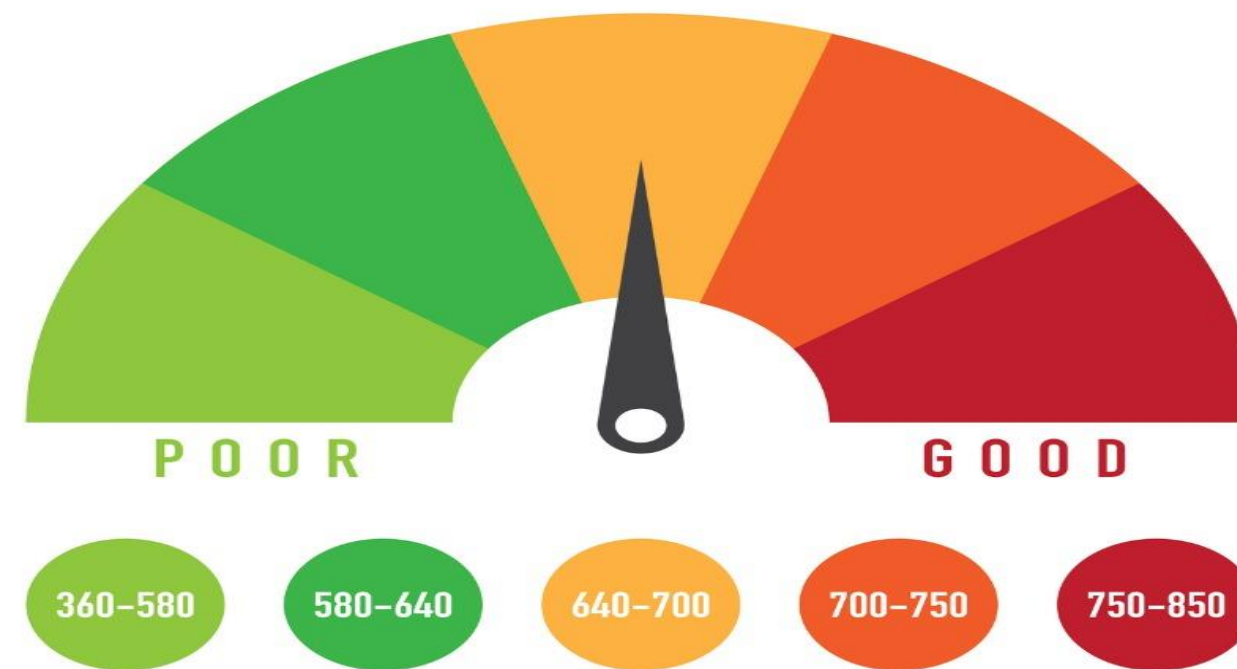
未來20年人口增加區域

2020 VS 2045	0-20%	20-40%	40-60%
台北市	-	-	-
新北市	樹林、三峽、汐止、蘆洲、五股、泰山、八里	淡水	林口
桃園市	桃園、中壢、楊梅、大園、龜山、龍潭、八德、平鎮、觀音	蘆竹	
大新竹	東區、北區、香山、新豐		竹北
台中市	南區、西屯、北屯、沙鹿、梧棲、潭子、大雅、烏日、龍井、太平、大里		
台南市	善化、仁德、永康、安南、安平		
高雄市	鼓山、左營、楠梓、鳥松	仁武	

資料來源：國發會

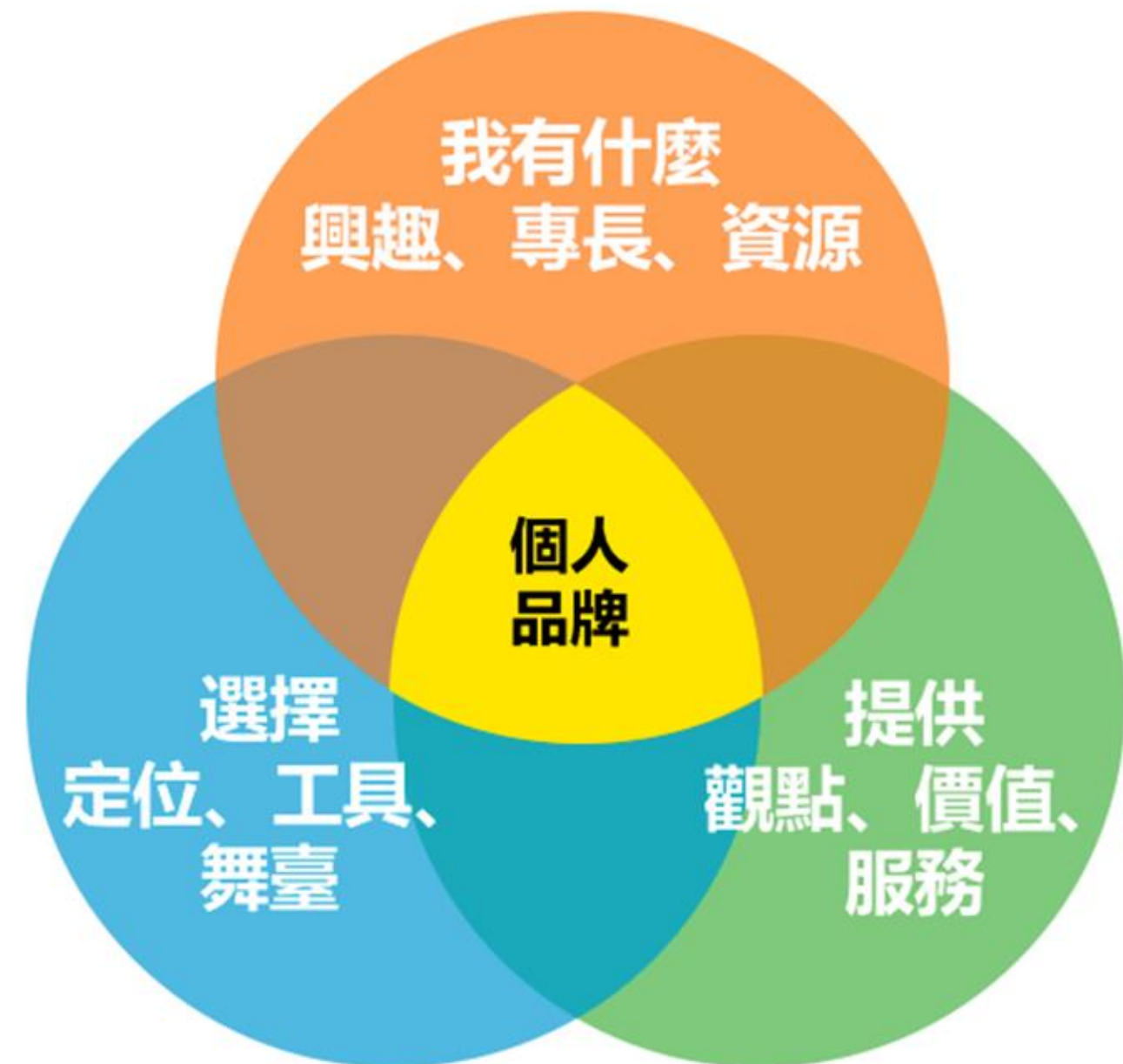
決勝負1 _ 信任度

CREDIT SCORE



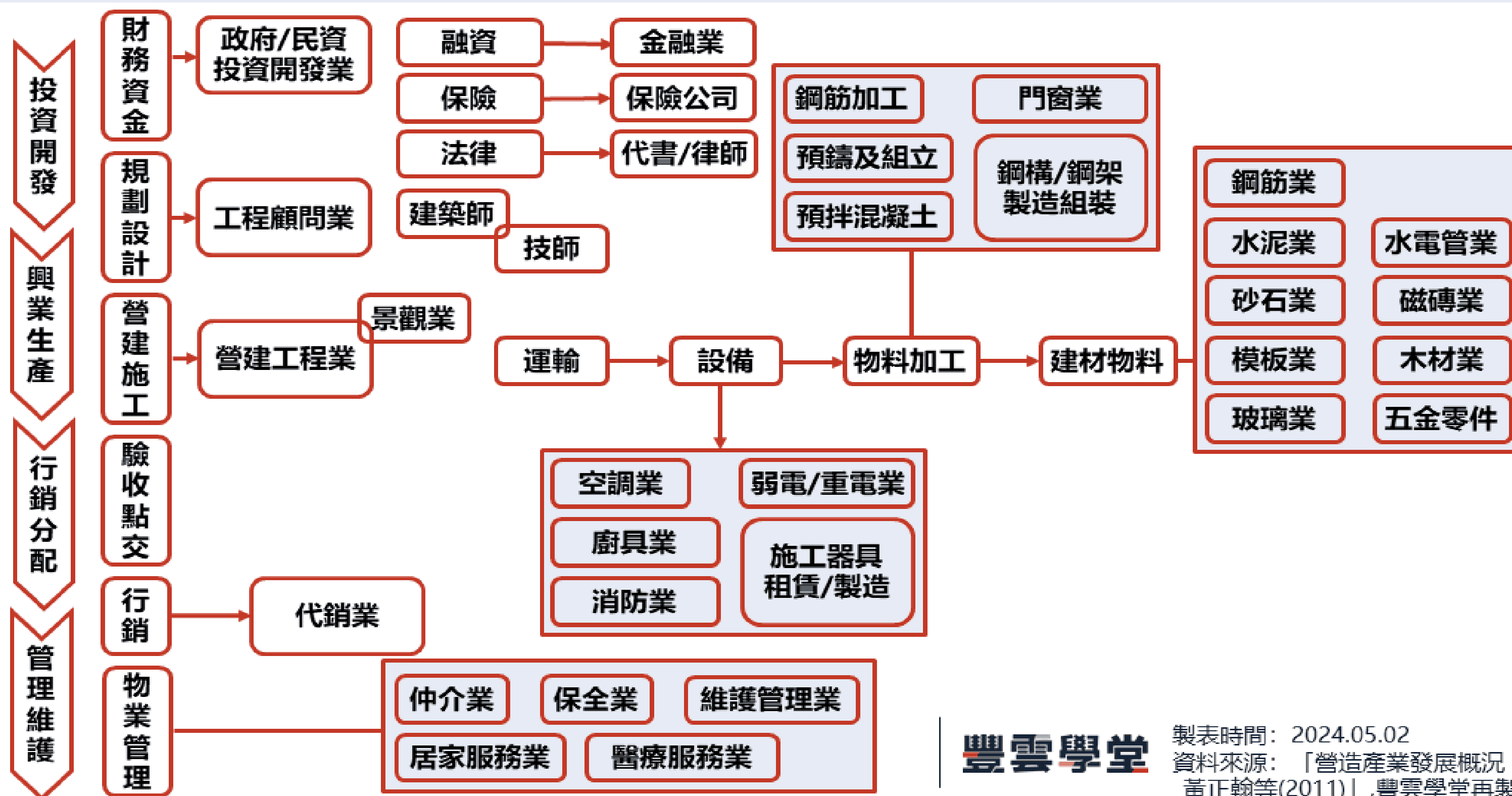
新品牌時代來臨

- 建立品牌
(品牌 = 愛惜羽毛)
- 建立聯繫
(提供價值 = 客戶信任)
- 建立生態圈
(有價值的客戶 + 長期連結)



決勝負2 _ 降風險+整合+成交

營建上中下游關聯產業圖



驅動引擎

- 從A到A+
- 政策領軍
- Smart Money



立基優勢



金屬加工產業



半導體產業鏈



沙崙智慧
綠能科學城

產業AI化

半導體



智慧製造



無人機



航太產業



綠能科技



智慧健康



智慧農業



智慧餐飲

四大策略

擴算力

引人才

鏈場域

展應用

未來願景



均衡臺灣

韌性臺灣

健康臺灣

建構大南方新矽谷，完善配套措施，打造臺灣成為人工智慧之島

資料來源：國家科學及技術委員會
前瞻及應用科技處

大
南
方
新
矽
谷

嘉義

臺南

高雄

屏東

策略1: 擴算力-提升國家整體運算量能

公私協力建置高算力、巨量儲存與AI應用的研發環境，促進AI技術之創新擴散。

(預計2028年後，臺灣算力進入全球前10名)



策略2: 引人才-跨域培育及吸引國際人才匯聚



透過沙崙資安基地、晶片暨系統整合服務平台、化合物半導體科技人才訓練基地等，進行中小企業AI人才培訓及應用普及。

策略3：鏈場域-打造半導體「S」廊帶

打造均衡發展且韌性的台灣，運用半導體「S」廊帶，促成產業系統整合

推動重點

- ✓ 科學園區+產業園區完善半導體S廊帶
- ✓ 串聯沙崙人工智慧產業基地及亞灣園區
- ✓ 建構半導體及AI雙核心經濟生態系



半導體「S」廊帶

嘉義園區

嘉義後期擴充用地
(未來潛在產業用地)

臺南園區

沙崙人工智慧
產業基地(含未來
潛在產業用地)

高雄園區

橋頭園區

新材料循環、白埔、
路竹產業園區

楠梓園區

亞灣園區

屏東園區

隘寮溪、海豐、彭厝農場
(未來潛在產業用地)

116.5.20竣工



113.12竣工

C區

AI創新應用大樓



117.12竣工

C區

AI Data center



F區

健康產業大樓

115年6月竣工

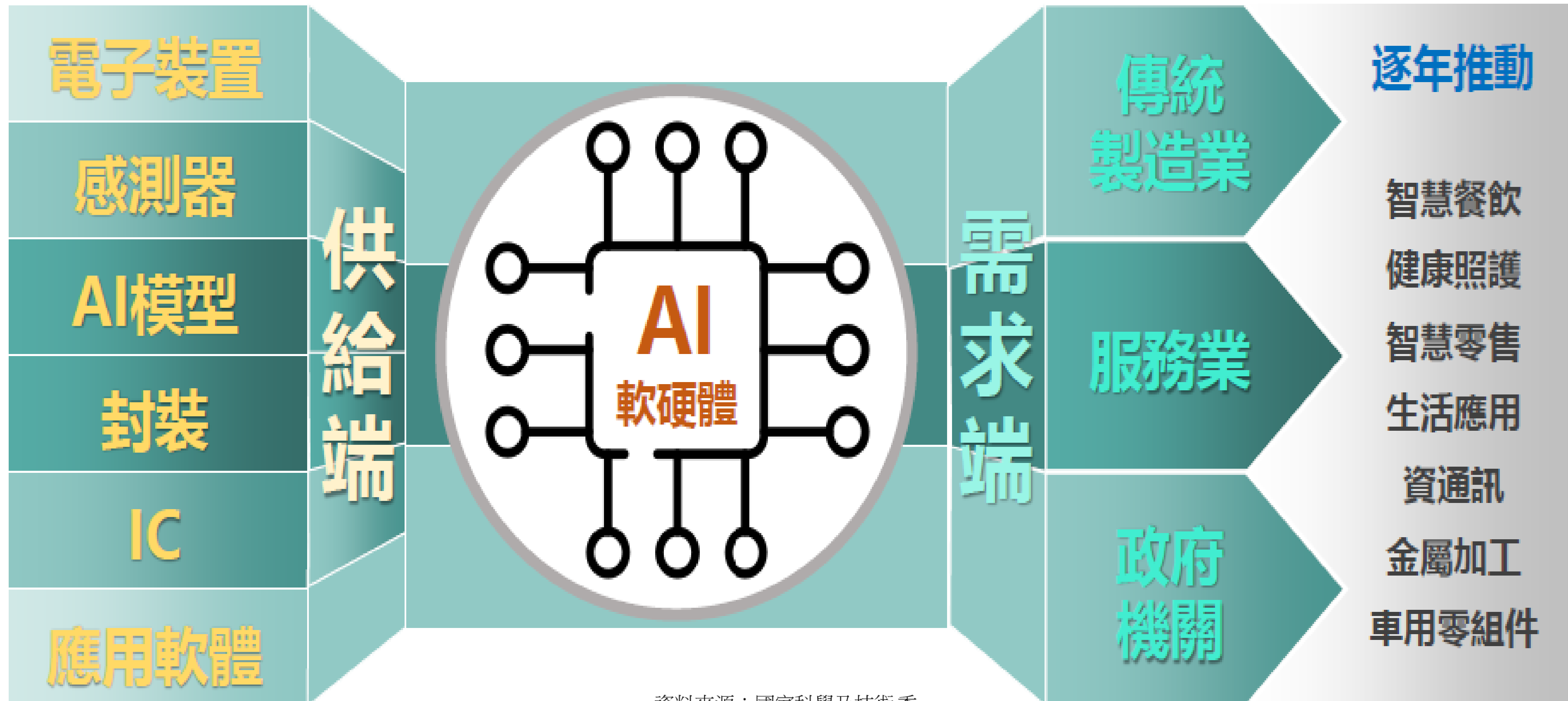


116.4.30竣工



資料來源：國家科學及技術委員會前瞻及應用科技處

策略4：展應用 - 「AI產業化、產業AI化」，協助全產業數位轉型



資料來源：國家科學及技術委員會
前瞻及應用科技處

大南方新矽谷 推動方案

文化設施

文化部



人力及人才培育

勞動部、教育部



淨零轉型

環境部、國科會、經濟部



醫療資源

衛福部、教育部



員工子女教育

教育部、國科會



產業人口居住

內政部、國科會、經濟部



交通運輸路網

交通部

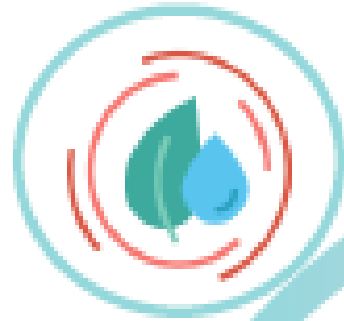
供電規劃

經濟部



供水規劃

經濟部





交通運輸路網 (交通部)

完善軌道路網

- 高鐵延伸屏東
- 臺南捷運深綠線、藍線及延伸線
- 高雄捷運岡山延伸路竹、黃線、小港林園線

形塑南臺國際門戶

- 高雄國際機場新航廈工程計畫

優化港埠設施

- 高雄港第七貨櫃中心計畫



項次	計畫名稱	辦理進度	圖例
1	高鐵延伸屏東	規劃中	
2	臺南市先進運輸系統第一期藍線	設計中	
3	臺南捷運第一期藍線延伸線	規劃中	
4	臺南捷運深綠線	規劃中	
5A	高雄捷運岡山延伸路竹(第二A階段)	施工中	
5B	高雄捷運岡山延伸路竹(第二B階段)	施工中	
6	高雄捷運黃線	施工中	
7	高雄捷運小港林園線	施工中	
8	高雄國際機場新航廈工程計畫	施工中	
9	高雄港第七貨櫃中心計畫	已完工	



產業人口居住

(內政部、經濟部、國科會)

◆ 社會住宅穩定供給：25萬戶包租代管+6.7萬戶社宅

一、居住協助措施-包租代管、租金補貼

◆ 25萬戶包租代管社會住宅-結合租賃服務業者活絡閒置住宅

◆ 300億元中央擴大租金補貼專案計畫-針對無自有住宅之個人或家庭，提供租金補貼

二、規劃社宅措施(截至113年11月底)

◆ 現有88處35,195戶直接興建社宅，另盤點73處用地，預計可興建31,450戶，合計66,645戶。

◆ 園區員工宿舍充足：現有宿舍3,685戶+潛在宿舍需求795戶

一、現有園區宿舍數量足

◆ 臺南園區及高雄園區已建置員工宿舍計2,530戶，另廠商自建宿舍亦有1,155戶，合計3,685戶。

二、新設園區符合潛在需求

◆ 新設園區就業人口估計為26,600人，以3%為合適員工宿舍供給量，預估潛在需求約795戶。

113年社宅規劃情形(截至10月)

縣市	已達成		已盤點	
	處	戶數	處	戶數
嘉義市	3	491	7	2,176
嘉義縣	2	1,006	5	1,790
臺南市	31	11,247	26	12,624
高雄市	47	21,177	29	13,726
屏東縣	5	1,274	6	1,134
合計	88	35,195	73	31,450

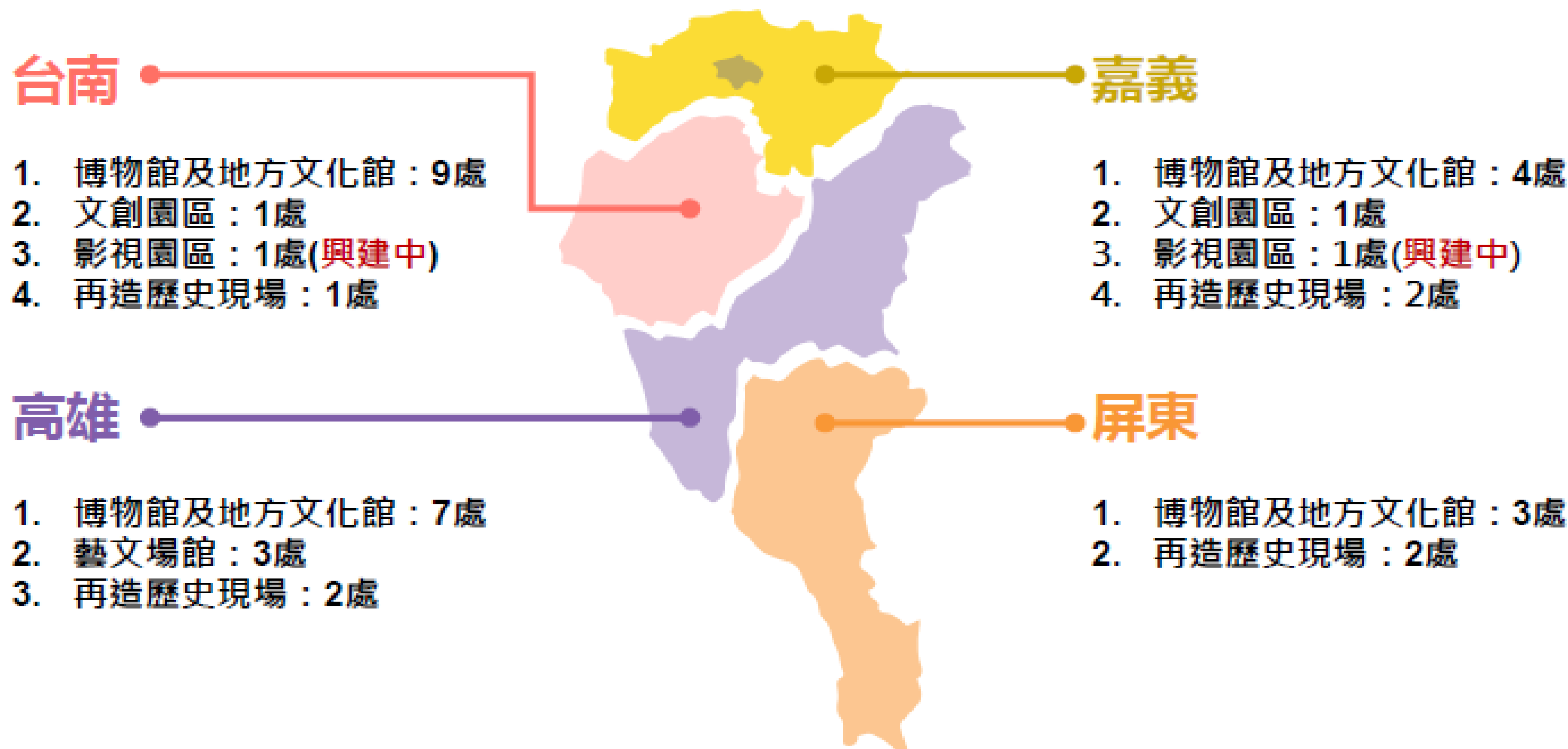


文化設施

(文化部)

結合各地37處主要文化設施，推動藝文創新與永續發展

(博物館及地方文化館23處、藝文場館3處、再造歷史現場7處、文創園區2處、興建影視園區2處)



2025房地產市場 - 選擇比努力重要



住宅

個案表現

- 降價幅度小
- 箱型震盪



商用

前景看俏

- 新供給新需求
- 新科技需求



土地

價高量少

- 工業用地續發燙
- 政府做莊續行



店面

結構轉變

- 地方創生X商機
- 回歸基本需求



高雄 與眾不同