



2025房市趨勢

高雄市代銷公會講座

田大全
20250416

首頁 > 產業熱力圖

盤中即時 一週 一月 三月 六月 一年 年初至今

更新时间: 04/07/09 15:55

金融保險 (-9.53%)

其他電子業 (-9.83%)

通信网络类 (-5.98%)

航運業 (-9.80%)



-2065.87
-9.7%

產業熱力圖

首頁 > 產業熱力圖

上市 上櫃 產業 個股

發行量加權股價指數

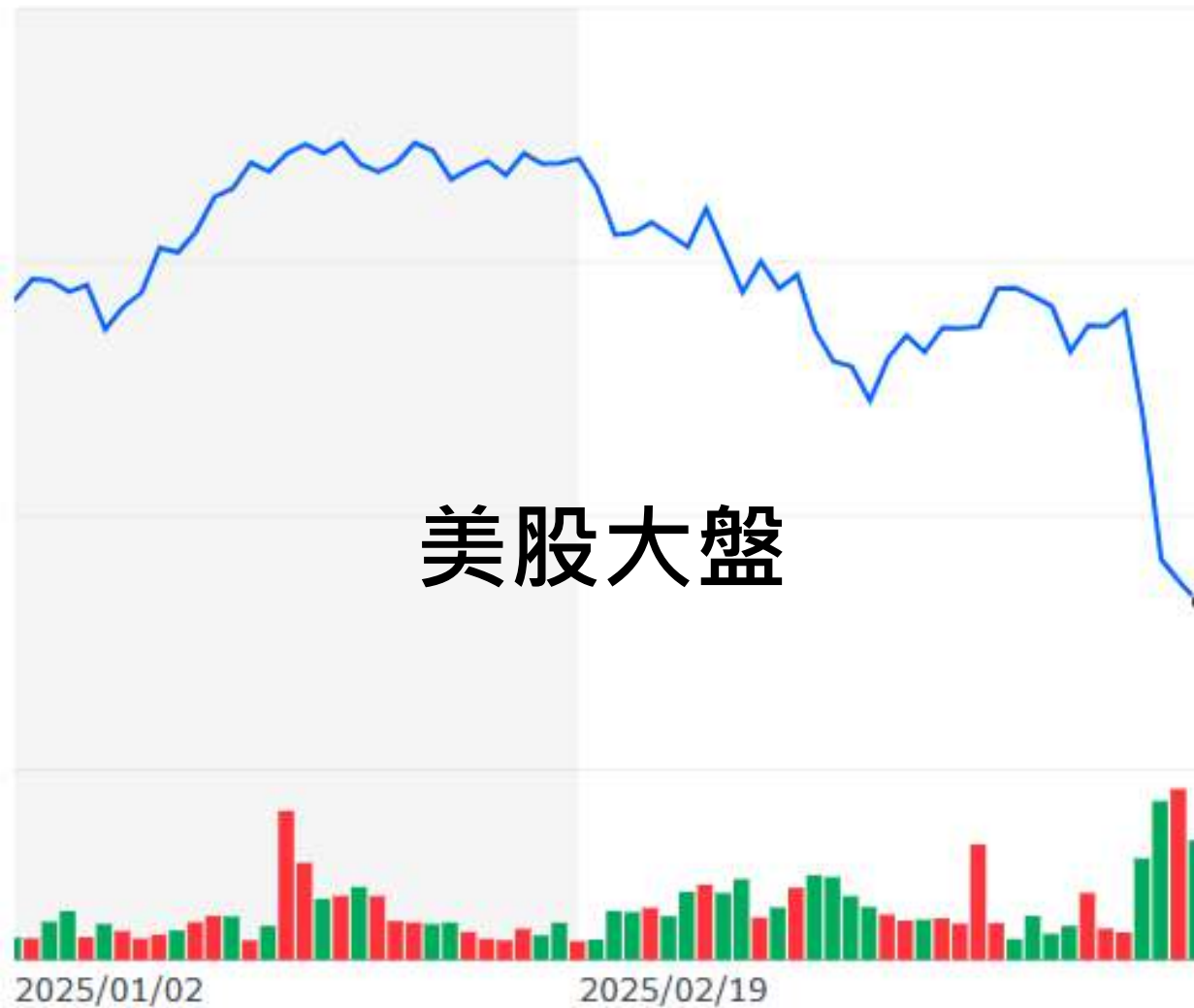
牛場證券 (+9.91%)



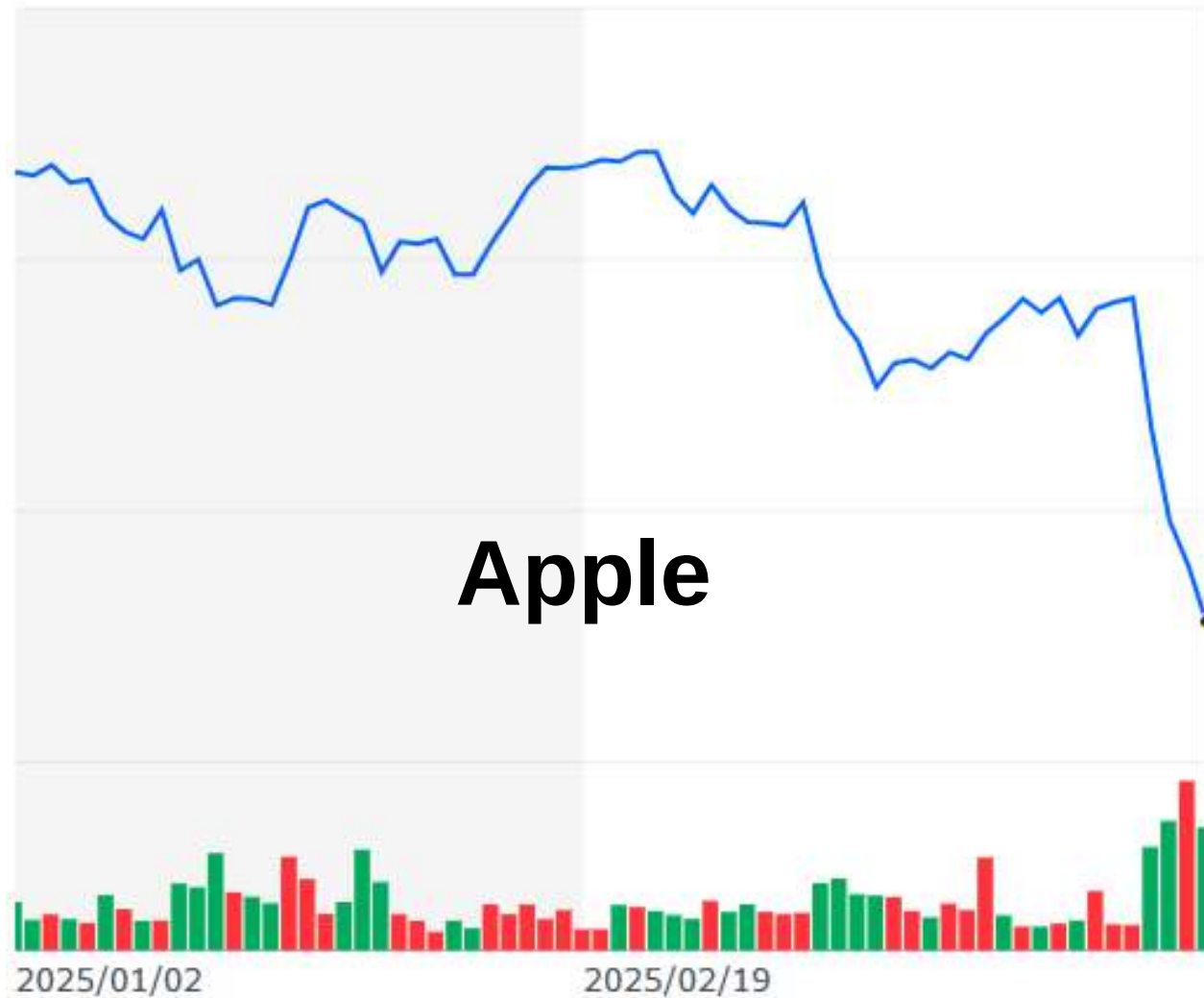
20250410
開盤即收盤

+1608.27
+9.25%

當日 5天 1個月 6個月 今年 1年 5年 全部

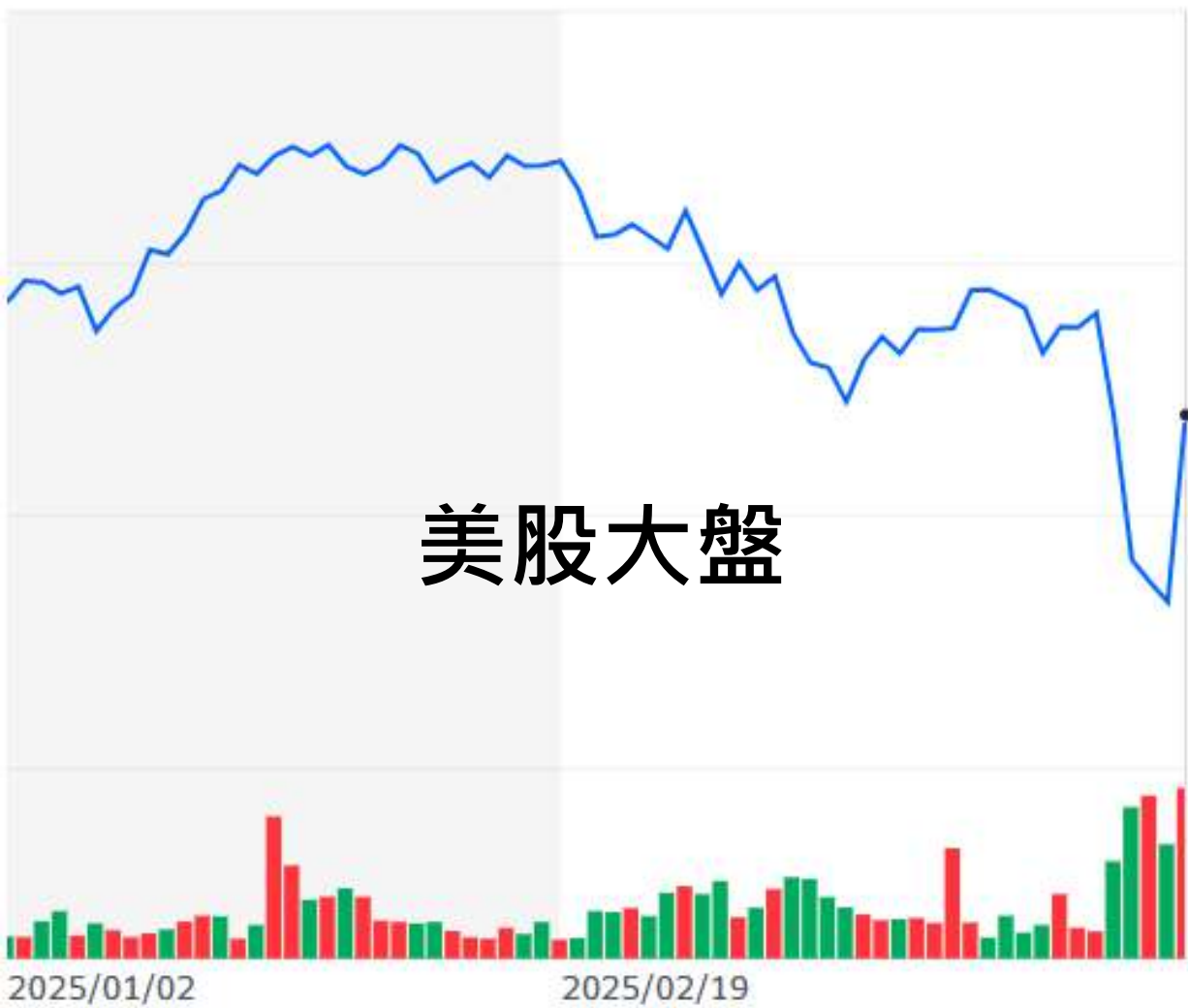


當日 5天 1個月 6個月 今年 1年 5年 全部



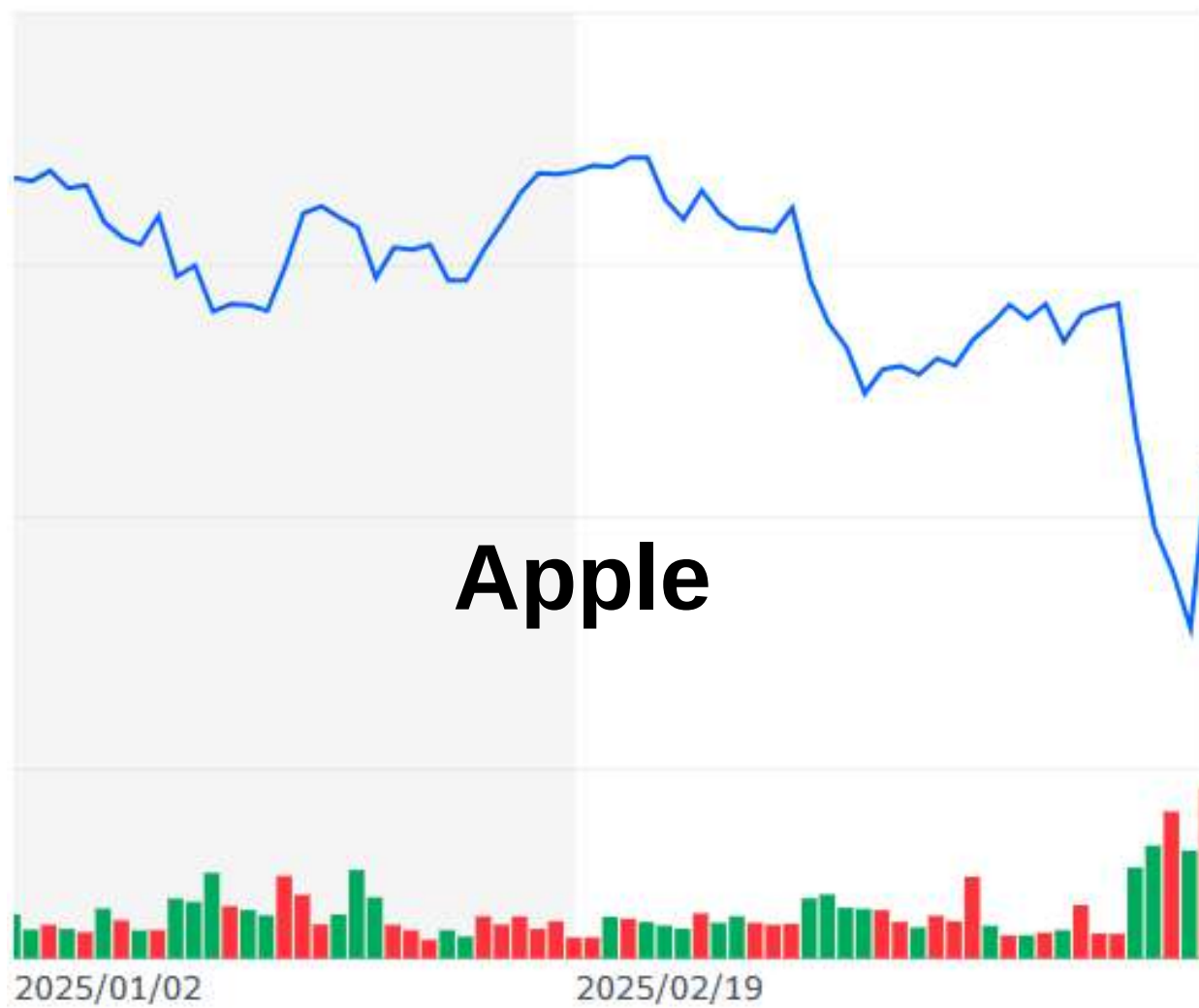
美股真的這麼耐跌嗎？

當日	5天	1個月	6個月	今年	1年	5年	全部
----	----	-----	-----	----	----	----	----



美股大盤

當日	5天	1個月	6個月	今年	1年	5年	全部
----	----	-----	-----	----	----	----	----



Apple

到底是在搞什麼？



台股與美股竟是如此糾結～



万年冬 · 厚肖郎

當正常變得不正常
所有不正常，就正常了~

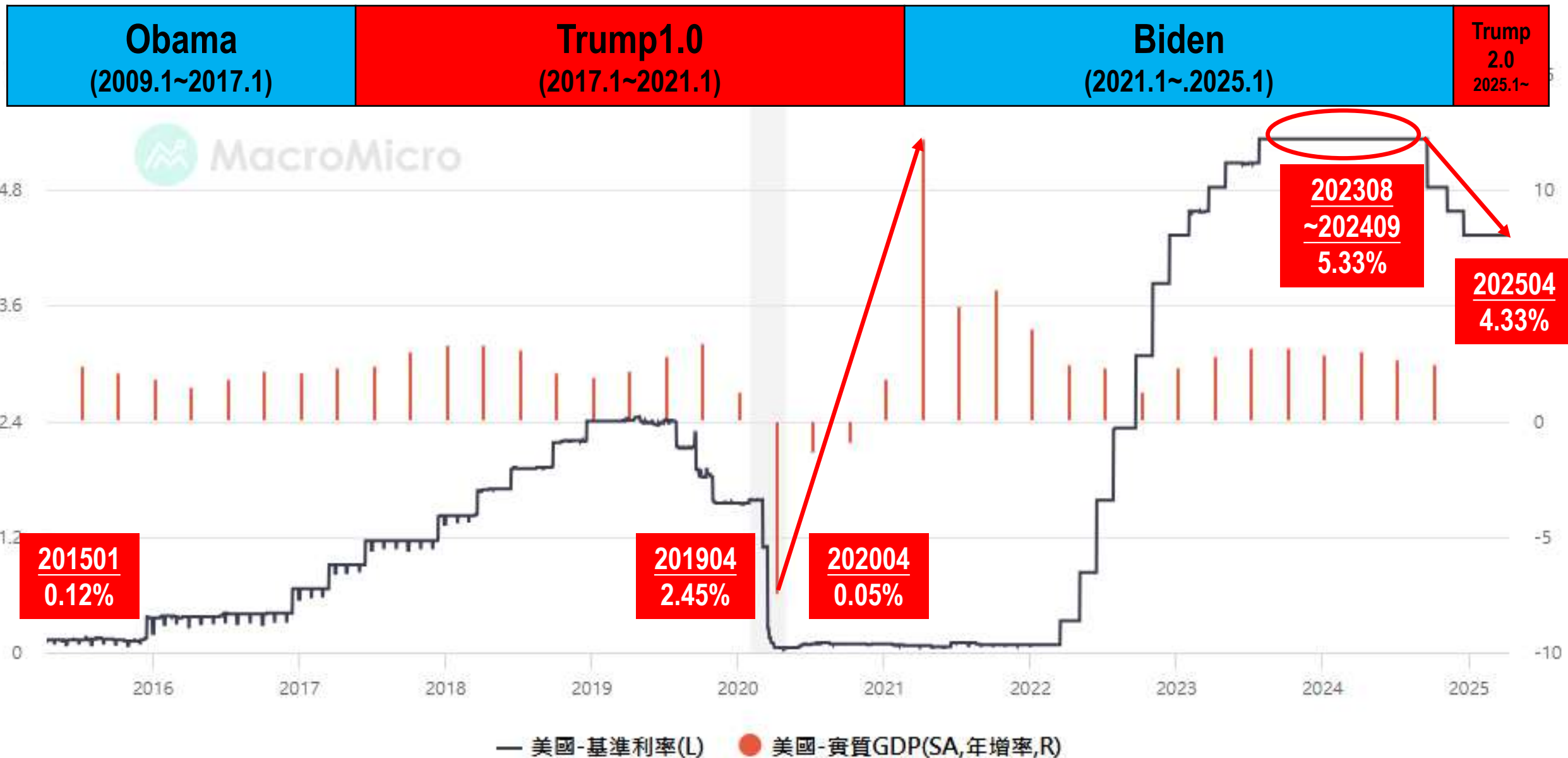
扛著36.22兆美金的負債
要怎麼正常？

36,218,605.00 m ▲ 753,931.00

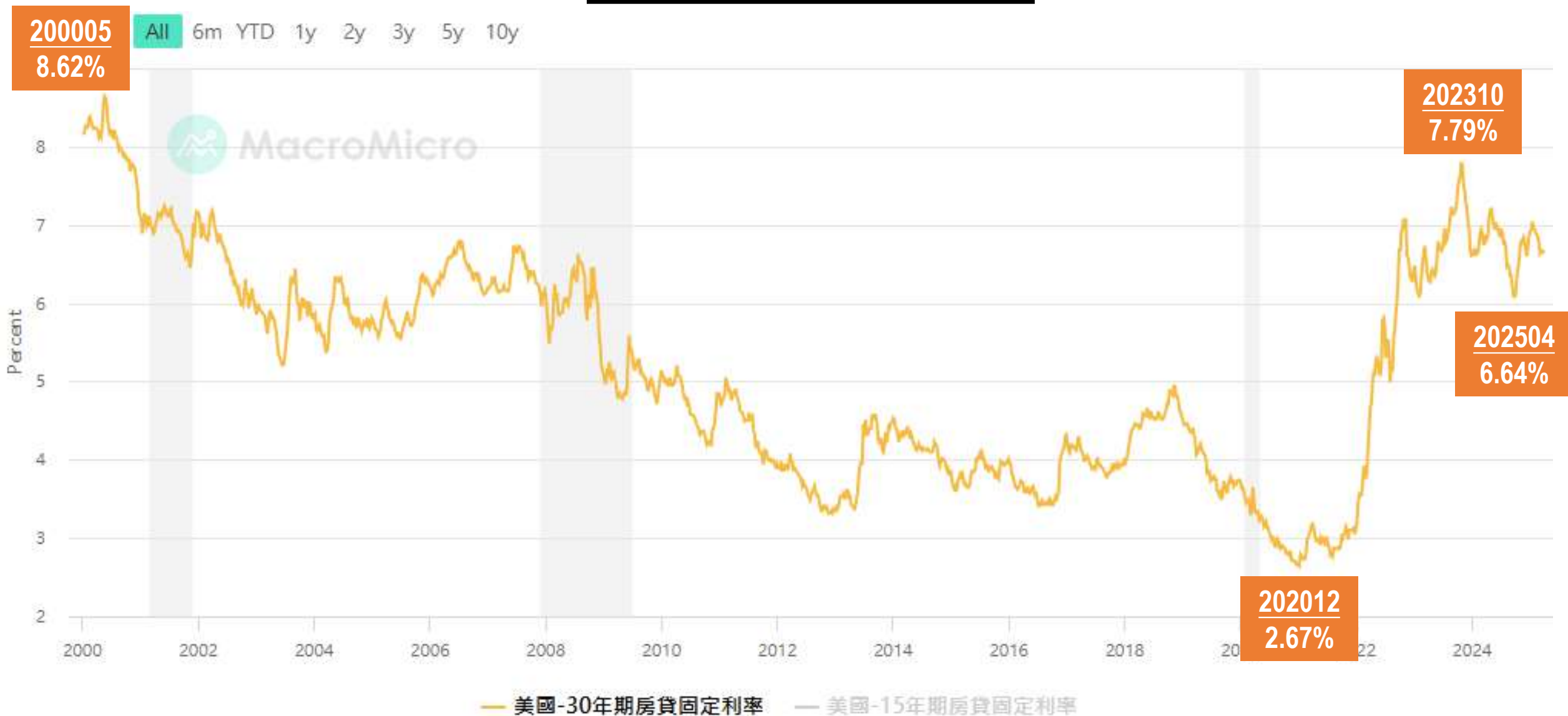
美國國債近**36.22兆**美金
利息一年**1.15兆**美金



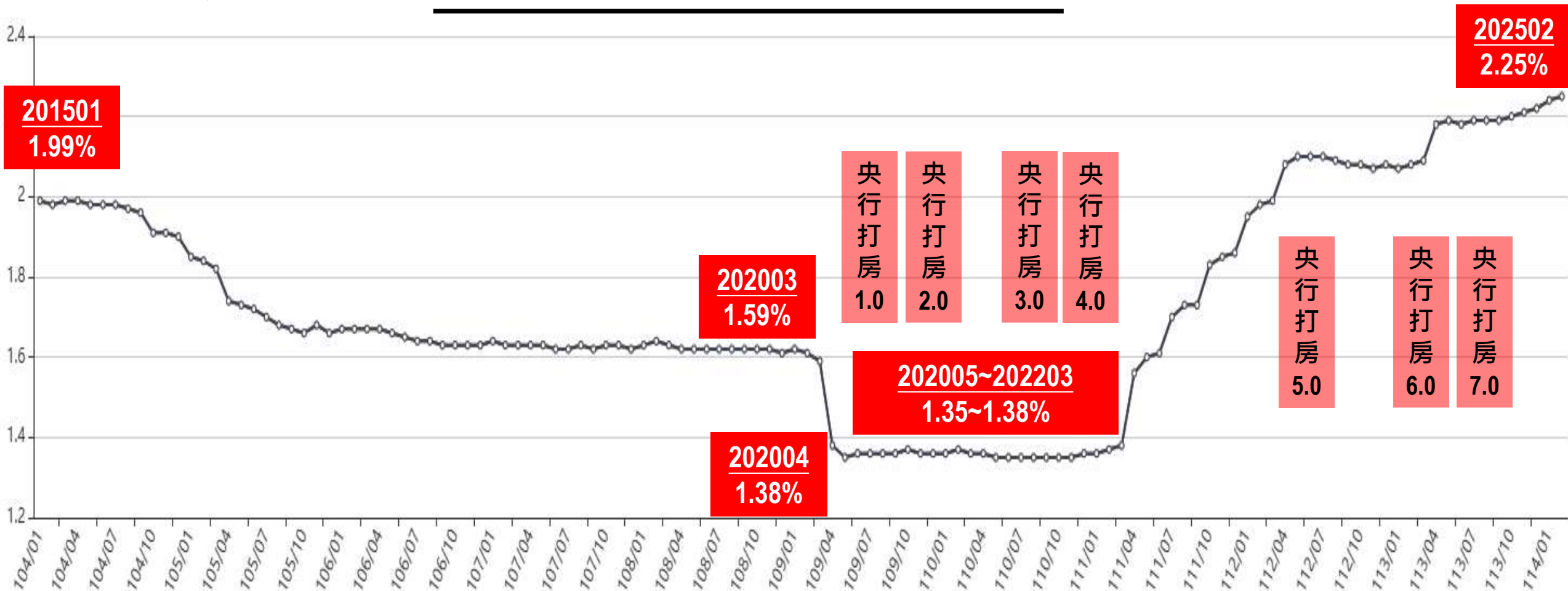
近十年美國基準利率與GDP走勢



近十年美國30年固定房貸利率走勢



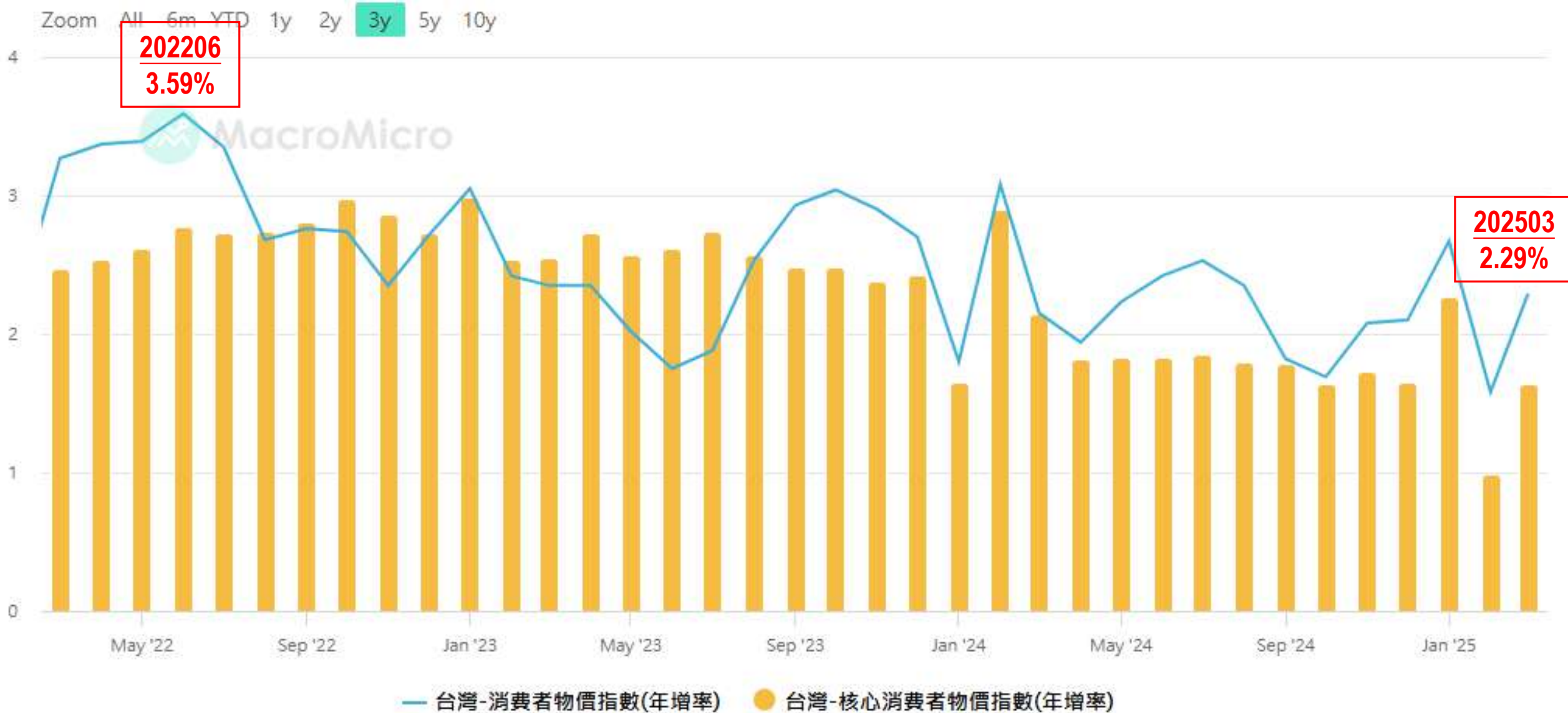
近十年五大行庫平均房貸利率走勢



利率變化，牽動房市走勢！



美國近三年CPI指數



台灣近三年CPI指數

三個如果，決定房市的未來 升息抗通膨，降息救經濟

如果美國經濟衰退...FED會降息嗎？

如果美國降息，咱們央行跟不跟？

如果央行降息，房市...會如何？



金價走勢圖(周線)

兵荒馬亂的世界...保值型需求？

Change	Amount	%
Today	+35.12	+1.18%
30 Days	+51.86	+1.78%
6 Months	+334.44	+12.70%
1 Year	+631.69	+27.05%
5 Years	+1,280.64	+75.93%
20 Years	+2,538.85	+592.69%



房市大空頭？

房價看跌5%、10%、15%...

大家似乎都少講了一句話

然後呢...？

房價永遠不會再漲？

景氣從此一路躺平？

回頭看看2024年初的趨勢分析...
再Google一下2024房地產趨勢

沒有一個準的...

銀行限貸、央行第六波、第七波...
都沒算出來



營建股真是慘啊... ?



房價打七折～
老祝開了第一槍
股價漲停～
這是什麼意思？

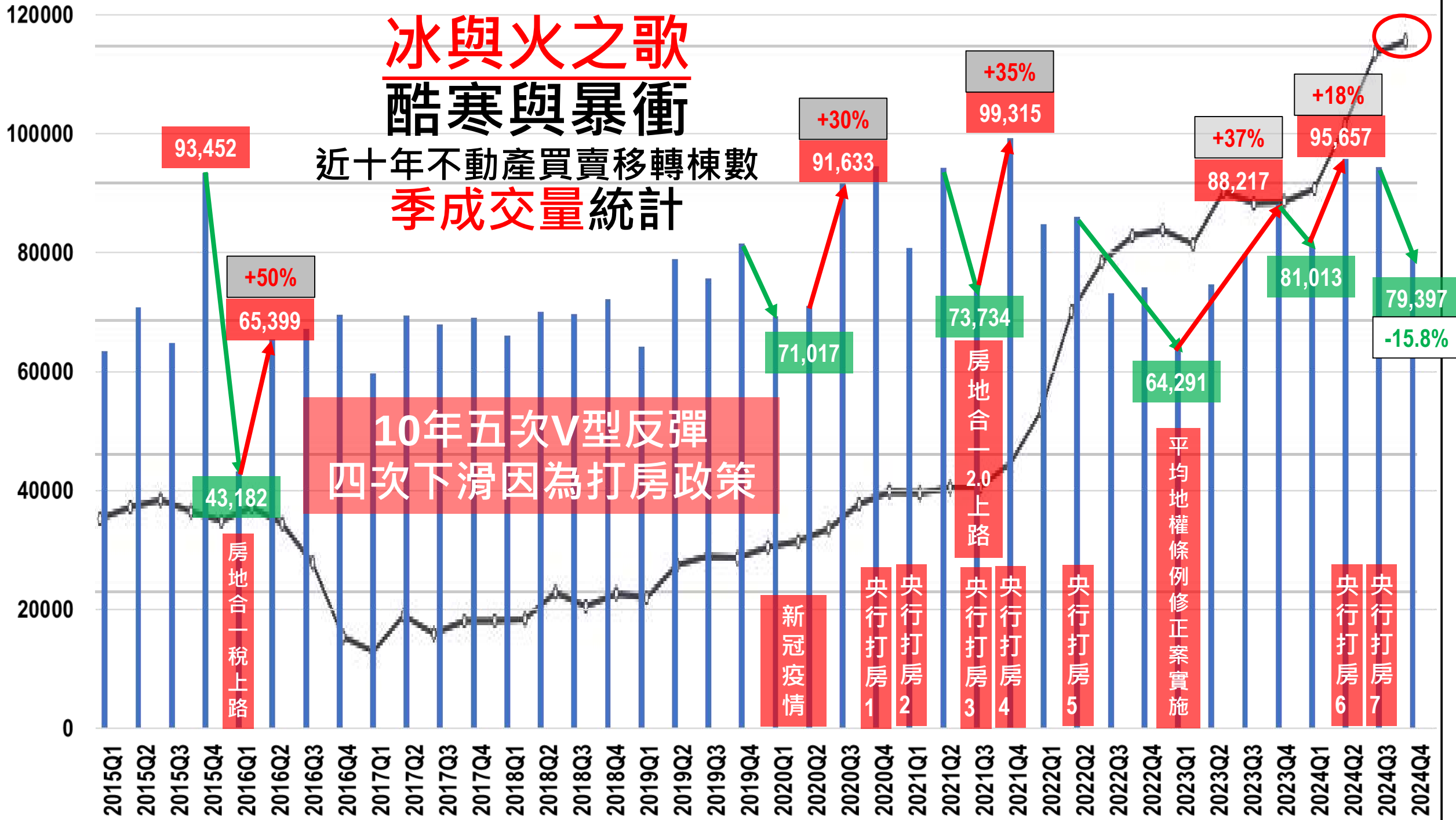


股價	78.9
漲跌	▲ 7.1
幅度	+9.89%
最高	78.9
最低	78
開盤	78
成交量(張)	716
預估量(張)	-

近十年不動產買賣移轉棟數 季成交量統計

近十年不動產買賣移轉棟數

季成交量統計



因為無知，所以恐懼～

想當年

因為不知道房地合一稅會課多重的稅...

因為不知道COVID-19疫情何時會結束...

因為不知道平均地權條例修正案會打多兇...

市場短期陷入恐慌～

搞懂了，市場就醒了！

打房就酷寒、不打就暴衝！

房市到底怎麼回事？

近十年最淡季 2016Q2	近十年最旺季 2021Q4
房地合一1.0實施當季	房地合一2.0實施後一季
43,182棟/季	99,315棟/季
474.52棟/天	1,079.5棟/天

房市到底有沒有**常溫**？

不動產買賣移轉棟數統計

年度	2004~2023 20年平均 全國	2024年 全國	2024全年 六都	2024全年 高雄市
年平均交易量	347,870	350,525	271,309	45,242
月平均交易量	28,989	29,210	22,609	3,770
日平均交易量	953	957.7	741	123
單戶成交時間	90.66秒	90.22秒	116.6秒	11.7min

中央銀行七波選擇性信用管制

資料來源：中央銀行

	一般住宅	高級住宅(豪宅)
第一波2020/12/07	第三戶以上限貸 6成 ， 無寬限期	
第二波2021/03/18	第三戶最高限貸 5.5成 第四戶以上限貸 5成 ， 無寬限期	限貸 5.5成 第四戶限貸 4成
第三波2021/09/22	特定地區(六都+新竹縣市) 第二戶 無寬限期	
第四波2021/12/15	第三戶以上限貸 4成 ， 無寬限期	限貸 4成
第五波2023/06/15	特定地區(六都+新竹縣市) 第二戶限貸 7成 ， 無寬限期	
第六波2024/06/14	特定地區(六都+新竹縣市) 第二戶限貸 6成 ， 無寬限期	
第七波 2024/09/19	名下有屋者 ， 第一戶無寬限期 全國 第二戶限貸 5成 ， 無寬限期 第三戶以上限貸 3成 ， 無寬限期	限貸 3成

第七波打房，有哪件事是你不知道的？

錢荒、限貸？房貸持續還款中...

無寬限期！不是早就沒有了嗎？

升息？利率不是浮動的嗎？

獲利繳稅！不是一直都在繳嗎？

都知道了，到底在怕什麼？

2024年房地產市場成績單

(不動產買賣移轉棟數統計)

資料來源：內政部
各縣市地政局

行政區	2023年	2024年	年增率
全國總計	306,971	350,525	+14.19
新北市	60,009	64,169	+6.93
台北市	26,735	29,930	+11.95
桃園市	40,706	49,173	+20.84
台中市	47,693	54,996	+15.31
台南市	24,948	27,783	+11.36
高雄市	36,266	45,242	+24.75
宜蘭縣	6,045	6,895	+11.41
新竹縣	9,841	11,898	+20.9
苗栗縣	6,329	6,976	+10.22
彰化縣	7,280	9,403	+29.16

行政區	2023年	2024年	年增率
南投縣	3,240	3,581	+10.5
雲林縣	4,541	5,201	+14.53
嘉義縣	3,147	3,799	+20.72
屏東縣	6,189	6,865	+10.9
台東縣	1,822	1,606	-11.86
花蓮縣	2,938	3,032	+3.2
澎湖縣	455	450	-1.09
基隆市	6,603	7,236	+9.59
新竹市	8,325	8,237	-1.05
嘉義市	3,224	3,247	+0.71
金門縣	628	587	-6.53
連江縣	7	203	+2,900

2025年Q1六都房市成績單

(不動產買賣移轉棟數統計)

資料來源：內政部
各縣市地政局

	2024年Q1	2025年Q1	年增率(%)
台北市	7,307	5,856	-19.9
新北市	15,092	10,183	-32.5
桃園市	11,063	9,265	-16.3
台中市	12,130	10,543	-13.1
台南市	6,865	4,188	-23.3
高雄市	10,435	8,000	-23.6

全國不動產移轉樣態

	合計	買賣	拍賣	繼承	贈與	其他
2021	501,807	348,194	4,248	62,850	44,666	41,849
2022	481,959	318,101	4,183	70,382	49,805	39,488
2023	488,053	306,971	3,539	77,012	51,919	48,612
2024	541,495	350,525	3,703	75,975	54,058	57,237
比例 (%)	100%	64.73%	0.68%	14.03%	9.98%	10.57%

不動產移轉**14.03%**是由繼承而來...

高雄市不動產移轉樣態

	合計	買賣	拍賣	繼承	贈與	其他
2021	60,074	44,897	497	7,412	4,710	2,558
2022	54,162	37,117	559	8,314	5,531	2,641
2023	53,347	36,266	492	8,780	5,816	1,993
2024	63,411	45,242	524	8,954	5,773	2,918
占比 (%)	100%	71.34%	0.83%	14.12%	9.1%	4.6%

銀髮海嘯！繼承有越來越多的趨勢～

進階
條件

高雄市 請選擇 ☒ 房地 ☐ 建物 ☒ 房地(車) ☐ 車位 建案名稱 交易期間: 113 年 1 月 至 113 年 12 月 止

單價 ☒ 萬元 ☐ 元 最小值 - 最大值 面積 ☐ M² ☒ 坪 最小值 - 最大值 搜尋

地圖 清單(0) 列印

首筆

建物坐落	棟及號	建案名稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	主建物佔比(%)	型態	樓別/樓高	交易標的	建物格局	車位總價(萬元)	主要用途
鼓山區馬卡道路	A1棟33號	御皇苑	11,998車	113/09/25	84.7	156.17	50.55	樓	33/33	土1建1車3	4房2廳4衛	1,050	住家用
鼓山區馬卡道路	A1棟25號	御皇苑	9,168車	113/05/01	71.7	136.84	53.84	樓	25/33	土1建1車2	4房2廳4衛	640	住家用
鼓山區馬卡道路	A1棟12號	御皇苑	8,880車	113/07/18	69.3	136.84	53.84	樓	12/33	土1建1車2	4房2廳4衛	640	住家用
鼓山區馬卡道路	B1棟18號	御皇苑	8,858車	113/03/30	66.6	145.91	53.80	樓	18/33	土1建1車3	4房2廳4衛	930	住家用
三民區聯興路50巷和民族一路交叉口	S棟1號	孟學苑 商	8,470車	113/06/24	73.3	117.00	74.97	樓	1/24	土1建1車1		235	住商用
鼓山區馬卡道路	A1棟16號	御皇苑	8,228車	113/04/02	64	136.84	53.84	樓	16/33	土1建1車2	4房2廳4衛	620	住家用
鼓山區馬卡道路	A2棟07號	御皇苑	7,998車	113/12/31	67.9	126.26	52.81	樓	7/33	土1建1車2	3房2廳3衛	640	住家用
鼓山區馬卡道路	B1棟14號	御皇苑	7,858車	113/02/24	62.3	136.97	53.78	樓	14/33	土1建1車2	4房2廳4衛	440	住家用
左營區立大路	A棟10號	優秀賞53期 商	7,760	113/06/22		132.20		透	全/5	土1建1車0	6房2廳7衛		住家用
鼓山區馬卡道路	B5棟28號	御皇苑	7,580車	113/09/17	74.1	112.40	55.15	樓	28/33	土1建1車2	3房2廳3衛	580	住家用
鼓山區馬卡道路	A1棟06號	御皇苑	7,518車	113/04/15	59	136.84	53.84	樓	6/33	土1建1車2	4房2廳4衛	500	住家用
鼓山區馬卡道路	B2棟05號	御皇苑	7,398車	113/07/05	62.9	126.35	52.77	樓	5/33	土1建1車2	3房2廳3衛	580	住家用
鼓山區馬卡道路	B5棟23號	御皇苑	7,376車	113/05/14	71.1	112.68	54.98	樓	23/33	土1建1車2	3房2廳3衛	640	住家用
鼓山區馬卡道路	B2棟14號	御皇苑	7,168車	113/05/03	61.9	126.38	52.75	樓	14/33	土1建1車2	3房2廳3衛	460	住家用
鼓山區馬卡道路	B5棟19號	御皇苑	7,068車	113/06/13	69.1	112.68	54.98	樓	19/33	土1建1車2	3房2廳3衛	520	住家用

預售市場也很熱

2024年1月到2024年12月

高雄市總計成交**15,861間預售屋**

什麼概念？

43.34間/天、33min/間

賣太快了，所以要**居住正義...**

進階條件

買賣查詢

租賃查詢

預售屋查詢

預售

高雄市 請選擇 ☒ 房地 ☐ 建物 ☒ 房地(車) ☐ 車位 建案名稱 交易期間: 年 1 至 年 3 止

單價 ☒ 萬元 ☐ 元 最小值 - 最大值 面積 ☐ M² ☒ 坪 最小值 - 最大值 搜尋

地圖 清單(0) 列印

首筆 < >

建物坐落	棟及號	建案名稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	主建物佔比(%)	型態	樓別/樓高	交易標的	建物格局	車位總價(萬元)	主要用途
鳳山區中山東路	D棟D07-08F號	鳳山都更好	868	114/02/28	41	21.16	57.41	樓	8/15	9建1車0	2廳1衛		住家用
大寮區大勇街	A1棟91號	馥鈺	1,800	114/02/28		73.45		透	全/4	1建1車0	4房2廳5衛		住家用
三民區九如一路B06棟F12樓	B棟06號	遠雄峰蘊 資	1,117	114/02/28	45.5	24.55	61.69	樓	12/27	2建1車0	2房1廳1衛		住家用
三民區美都路、德勝街及遠寧三街交叉路口	A棟1號	森? 資	3,927車	114/02/28	53.5	74.58	50.03	樓	11/28	1建1車1	3房1廳3衛	205	住家用
三民區美都路、德勝街及遠寧三街交叉路口	A棟2號	森? 資	3,933車	114/02/28	52.8	75.94	50.80	樓	11/28	1建1車1	3房1廳3衛	190	住家用
燕巢區海成北街	A棟2號	時尚領秀8期 資	1,080車	114/02/28	34.5	31.44	72.05	華	2/5	2建1車1	3房2廳2衛	140	H2集合住宅
三民區覆鼎金段覆鼎金小段1085地號	A3棟11號	MAX 資	640	114/02/28	42.5	15.05	59.63	樓	11/14	1建1車0	1房1廳1衛		住家用
大寮區江山路	A棟3號	基茂樂go 資	1,195車	114/02/28	28	40.47	64.88	華	3/7	1建1車1	4房2廳2衛	190	住家用
三民區九如三路	A05棟F13號	遠雄沐蘊 資	1,897車	114/02/28	55.5	37.70	55.21	樓	13/15	1建1車1	2房2廳1衛	222	住家用
新興區五福一街	A棟10號	寶象文化豆 資	1,620車	114/02/28	42.6	39.48	58.24	樓	4/15	1建1車1	2房2廳2衛	200	住家用
岡山區介壽路	A7棟20號	鑫龍騰鑫首席 資	1,695車	114/02/28	42.6	41.28	54.29	樓	20/23	1建1車1	2房2廳2衛	190	住家用
岡山區介壽路	A7棟23號	鑫龍騰鑫首席 資	1,700車	114/02/28	42.7	41.28	54.29	樓	23/23	1建1車1	2房2廳2衛	190	住家用
橋頭區橋新三路	B棟B1-13F號	達麗世界學 資	1,733車	114/02/28	42.6	43.58	55.25	樓	13/24	1建1車1	3房2廳2衛	175	住家用
前鎮區凱旋四路與瑞田街	A棟07號	AI慕光城 資	1,717車	114/02/28	41.6	40.31	57.01	樓	3/24	1建1車1	2房1廳2衛	210	住家用
橋頭區橋新三路	B棟B5-05F號	達麗世界學 資	1,362車	114/02/28	45.3	34.00	59.70	樓	5/24	1建1車1	2房2廳2衛	140	住家用

預售市場變冷了...

2025年1、2月

高雄市總計揭露**789**間預售屋

13.37間/天、107.7min/間

天災人禍+打房~

因為打房！所以...

捷運停工吧~
台積電也不玩了...

如果還是會繼續作...
打點乎？買點乎？

【2025房市展望】

上半年觀察重點：三大三小

1. 川普政策→通膨壓力

2. 利率走勢→央行調控

3. 經濟衰退→保值需求

4. 銀行房貸資金回流→繼續限貸？

5. 投資客到底有多少→逃命倒貨？

6. 區域利多題材與進度→房價支撐！

	銀 行	是否收件	撥 款 狀 況	備 註
公營銀行	華南	N	排隊撥款	停止進件至明年1/1
	合庫	N	不用排隊	停止進件
	第一	Y	排隊撥款	已到11月才有額度撥款
	臺灣	Y	不用排隊	審核趨嚴，收支比條件變嚴格
	彰銀	Y	排隊撥款	可申請進件，但無法確定可撥款時間
	台企	Y	不用排隊	首購利率2.4%起
	兆豐	N	排隊撥款	停止進件
民營銀行	永豐	N	排隊撥款	停止進件
	富邦	N	排隊撥款	停止進件
	國泰	N	不用排隊	停止進件，僅限存款1000萬的客戶
	台新	N	排隊撥款	停止進件
	玉山	N	不用排隊	停止進件，只剩新成立分行有特留分額度(利率偏高)及VIP
	中信	Y	不用排隊	利率2.4-2.6%，估價下修
	元大	N	排隊撥款	停止進件
	遠東	Y	不用排隊	目前正常進件，9月後不確定
	上海	Y	不用排隊	利率2.4%起，每個月有總額度限制
	台中二信	Y	不用排隊	可貸最高7成
	新光	Y	不用排隊	利率3%起
	聯邦	Y	排隊撥款	利率3%起，目前9月撥款額度已滿
	台中商銀	N	排隊撥款	停止進件
	星展	Y	不用排隊	
	渣打	Y	不用排隊	
	匯豐	Y	不用排隊	太平區20年以上公寓、神岡大甲清水霧峰大肚、加強磚造等無法承做
	富邦人壽	Y	不用排隊	客戶年收入需80萬以上

還記得...
故事是怎麼開始的？

史上最大規模限貸令
銀行提早打烊，明年請早

為何銀行沒錢...
後來會變成打房？

全體銀行存款餘額 (百萬元NT)

資料來源：中央銀行

年/月	總計	支票存款	活期存款	活期儲蓄存款	定期存款	定期儲蓄存款	外匯活期存款	外匯定期存款	政府存款
2015年	30,594,149	372,483	3,789,628	8,439,934	4,729,214	7,844,691	2,388,894	2,307,106	722,199
2016年	31,736,168	425,374	3,893,525	8,997,540	4,741,772	7,907,641	2,432,891	2,569,705	767,720
2017年	33,018,539	415,796	3,963,343	9,349,156	5,008,086	7,808,032	2,660,776	3,010,595	802,755
2018年	33,988,455	446,341	4,172,612	9,893,066	5,119,091	7,734,260	2,331,358	3,418,418	873,309
2019年	35,636,893	439,584	4,531,661	10,652,560	5,059,423	8,030,202	2,617,455	3,416,607	889,401
2020年	39,471,633	447,552	5,615,501	12,400,821	5,349,802	7,828,928	3,790,977	3,101,653	936,399
2021年	42,641,771	511,700	6,535,893	13,649,024	5,696,639	7,778,442	4,258,927	3,147,756	1,063,390
2022年	45,732,933	516,671	6,494,691	14,195,605	6,063,493	8,599,380	3,881,686	4,799,037	1,182,370
2023年	48,568,926	508,196	6,695,393	14,848,918	6,731,487	9,579,076	3,519,099	5,452,642	1,234,115
2024年	51,576,530	472,813	7,279,046	15,129,076	8,050,686	10,315,952	3,586,116	5,458,506	1,284,335
202502	52,209,097	449,513	7,159,227	15,285,986	8,363,978	10,470,116	3,738,459	5,484,609	1,257,209

2024年全年，存進銀行30,076億，平均每月增加2,506億
定存總額18.83兆，台灣人還是非常有錢！
2025前兩個月，銀行存款增加6,325億

消費者貸款及建築貸款餘額 (百萬元NT)

資料來源：中央銀行

	合計	購置住宅 貸款	房屋修繕 貸款	汽車貸款	機關團體職 工福利貸款	其他個人 消費性貸款	信用卡 循環利息 信用餘額	土地及 建築貸款
2015年	7,448,962	6,132,276	184,040	118,970	48,413	857,951	107,312	1,608,126
2016年	7,662,371	6,365,232	139,710	126,623	48,690	873,801	108,315	1,648,346
2017年	7,953,112	6,647,782	113,607	133,107	52,320	896,115	110,181	1,738,404
2018年	8,304,378	6,977,419	91,739	140,499	55,317	926,517	112,887	1,858,113
2019年	8,773,371	7,412,548	74,119	150,513	52,675	970,446	113,070	2,094,370
2020年	9,559,212	8,042,296	62,182	170,287	54,563	1,124,998	104,886	2,461,246
2021年	10,419,858	8,803,024	54,544	181,002	53,189	1,227,705	100,394	2,808,431
2022年	11,062,053	9,366,454	47,301	193,946	46,109	1,292,839	104,516	3,097,898
2023年	11,767,099	10,037,686	40,576	219,480	38,312	1,325,831	105,214	3,225,760
2024年	12,921,958	11,083,114	35,433	238,819	35,029	1,414,293	115,240	3,438,238
202502	12,962,669	11,128,337	34,656	238,685	34,348	1,414,862	111,781	3,433,905

房貸餘額佔銀行消金放款86.08%
依然高度集中房市～

【房貸天條】銀行法第 72-2 條

商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款之總額，不得超過放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和之百分之三十。

百萬元NT

消費者貸款及建築貸款餘額

資料來源：中央銀行

	合計	購置住宅 貸款	房屋修繕 貸款	汽車貸款	機關團體職 工福利貸款	其他個人 消費性貸款	信用卡 循環利息 信用餘額	土地及 建築貸款
202502	12,962,669	11,128,337	34,656	238,685	34,348	1,414,862	111,781	3,433,905

全體銀行存款餘額

資料來源：中央銀行

時程	總計	支票 存款	活期 存款	活期 儲蓄存款	定期 存款	定期 儲蓄存款	外匯 活期存款	外匯 定期存款	政府 存款
202502	52,209,097	449,513	7,159,227	15,285,986	8,363,978	10,470,116	3,738,459	5,484,609	1,257,209

$$145,622.42\text{億}/522,090.97\text{億}=27.89\%$$

寬限期，大學問！

住宅建築及企業建築放款總計**145,622.42億**
平均**2.25%**利率，本利攤還
一個月回收**7,589億**資金，半年可回補**45,534億**

水位降至**19.17%**，立馬解決錢荒問題...
 $(145,622 - 45,534) / 522,090 = 19.17\%$

有一種冷，叫央行叫你冷～

央行理監事會 / 利率與房市政策不變

【20250320 經濟日報】

第一，今年CPI尚屬可控，假設台鐵、電價與台水價格都在4月調漲，估計對今年通膨率直接影響約0.15個百分點。換言之，今年通膨預估值將上升至2.04%。

第二，今年經濟成長較去年降溫，央行會考慮美國經貿政策影響等不確定性，美國聯準會、日本央行同樣做出利率不變決策，主要也是為了防範川普2.0的不確定性。

第三，央行已七度調整選擇性信用管制措施，實施以來，不動產貸款成數下降、利率上升，房市正進行修正，值得密切注意。

沒有意外的央行，沒有驚喜的房市

房貸評估5P

- People(人)：你是什麼咖？
- Purpose(資金/用途)：買來幹什麼？
- Payment(還款能力)：還得起嗎？
- Protection(債權確保)：萬一...
- Perspective(未來展望)：會漲嗎？

央行說...

假設台鐵、電價與台水價格都在4月調漲
估計對今年通膨率直接影響約0.15個百分點
今年通膨預估值將上升至2.04%

水價、電價、交通費用...都上漲
只會影響0.15%CPI？

物價只會漲0.15%？你信嗎？

2024房市之最(全國)

預售屋	總價最高	台北市南港區 【世界明珠】	總價 37,188萬	成交日期 2024/09/03
	單價最高	台北市松山區 【敦仰】	單價 253萬/坪	成交日期 2024/05/29
成屋	總價最高	台北市信義區 【皇翔御琚】	總價 66,888萬	成交日期 2024/05/18
	單價最高	台北市大安區 【元利信義聯勤】	單價 279.4萬/坪	成交日期 2024/01/16
*已扣除工業、商業、店鋪、別墅				

資料來源：內政部不動產實價登錄網

2024房市之最(住宅)/高雄市

預售屋	總價最高	高雄市鼓山區 【御皇苑】	總價 11,998萬	成交日期 2024/09/25
	單價最高	高雄市鼓山區 【御皇苑】	單價 84.7萬/坪	成交日期 2024/09/25
成屋	總價最高	高雄市鼓山區 【京城帝寶】	總價 12,500萬	成交日期 2024/6/12
	單價最高	高雄市鼓山區 【皇苑御之苑】	單價 74.6萬/坪	成交日期 2024/12/05
*已扣除工業、商業、店鋪、別墅				

資料來源：內政部不動產實價登錄網

【豪宅限貸三成】

以京城帝寶為例

2024/06/12成交，實價登錄總價**12,500萬**

自備款70%：8,750萬

銀行貸款30%：3,750萬

3,750萬，2.25%利率，20年本利攤還

每月還款(本金+利息)：**194,178元**

一個月房貸將近一般人五個多月的薪水

(*高雄市民平均薪資36,174元/月，43.4萬/年)

**100,000,000與1,000,0000
只差一個零？**

**一億總價房子的客戶
VS
一千萬總價房子的客戶**

身價差多少？



房貸負擔率創歷史新高，貸款違約率創歷史新低
0.07%什麼概念？萬分之七！

房地合一稅件數統計

項目 年度	合計		45%		35%		20%		15%		10%		無應納稅額	
	件數	占比	件數	占比	件數	占比	件數	占比	件數	占比	件數	占比	件數	占比
105年	20,489	100.00	3,512	17.14	2,306	11.25	1,320	6.44	68	0.33	19	0.09	13,264	64.74
106年	22,509	100.00	4,333	19.25	2,637	11.72	1,062	4.72	108	0.48	12	0.05	14,357	63.78
107年	32,294	100.00	5,098	15.79	3,168	9.81	5,809	17.99	263	0.81	33	0.10	17,923	55.50
108年	51,501	100.00	6,321	12.27	3,753	7.29	16,625	32.28	290	0.56	18	0.03	24,494	47.56
109年	75,376	100.00	8,543	11.33	4,768	6.33	31,050	41.19	352	0.47	23	0.03	30,640	40.65
110年	103,346	100.00	20,606	19.94	14,701	14.23	35,525	34.37	623	0.60	14	0.01	31,877	30.84
111年	114,425	100.00	29,149	25.47	22,860	19.98	33,775	29.52	748	0.65	476	0.42	27,417	23.96
112年	112,480	100.00	22,415	19.93	22,579	20.07	37,423	33.27	891	0.79	1,523	1.35	27,649	24.58
113年Q1~Q3	105,637	100.00	19,984	18.92	22,245	21.06	36,868	34.90	1,598	1.51	2,810	2.66	22,132	20.95

資料來源：財政部

短線投機客 到底炒了多少房？

年度	項目 全國 不動產買賣 移轉棟數 (戶)	短期 交易件數 (戶) 房地合一稅率45%	比例(%)
2021年	348,194	20,606	5.92%
2022年	318,101	29,149	9.16%
2023年	306,971	22,415	7.30%
2024Q1~Q3	271,128	19,984	7.37%

資料來源：財政部、內政部

1.房價漲，都是投機客炒出來的？

2.房市如果沒有投機客就垮了？

如果不是，房地產市場到底是在空什麼？

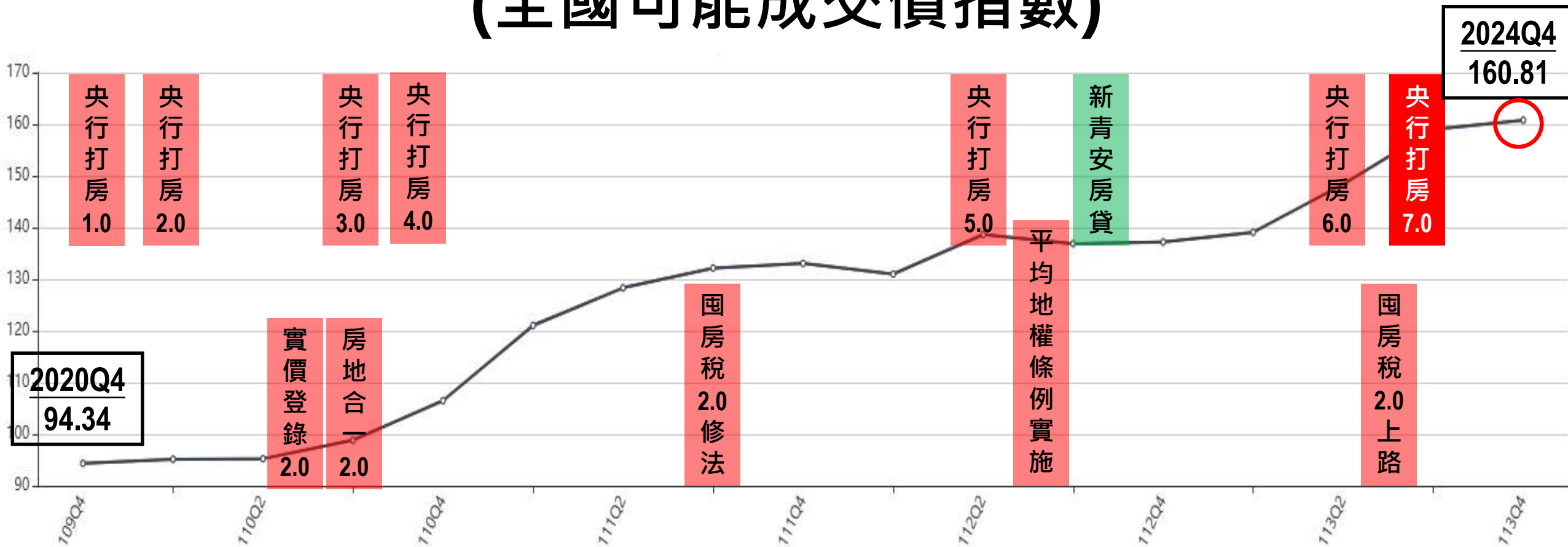
如果是，房地產市場難道不該整理一下嗎？

【觀念釐清】

因為炒作，所以才拉高了房價？

因為可能有增值的機會，所以才吸引了炒作？

近年來主要打房措施與房價走勢 (全國可能成交價指數)

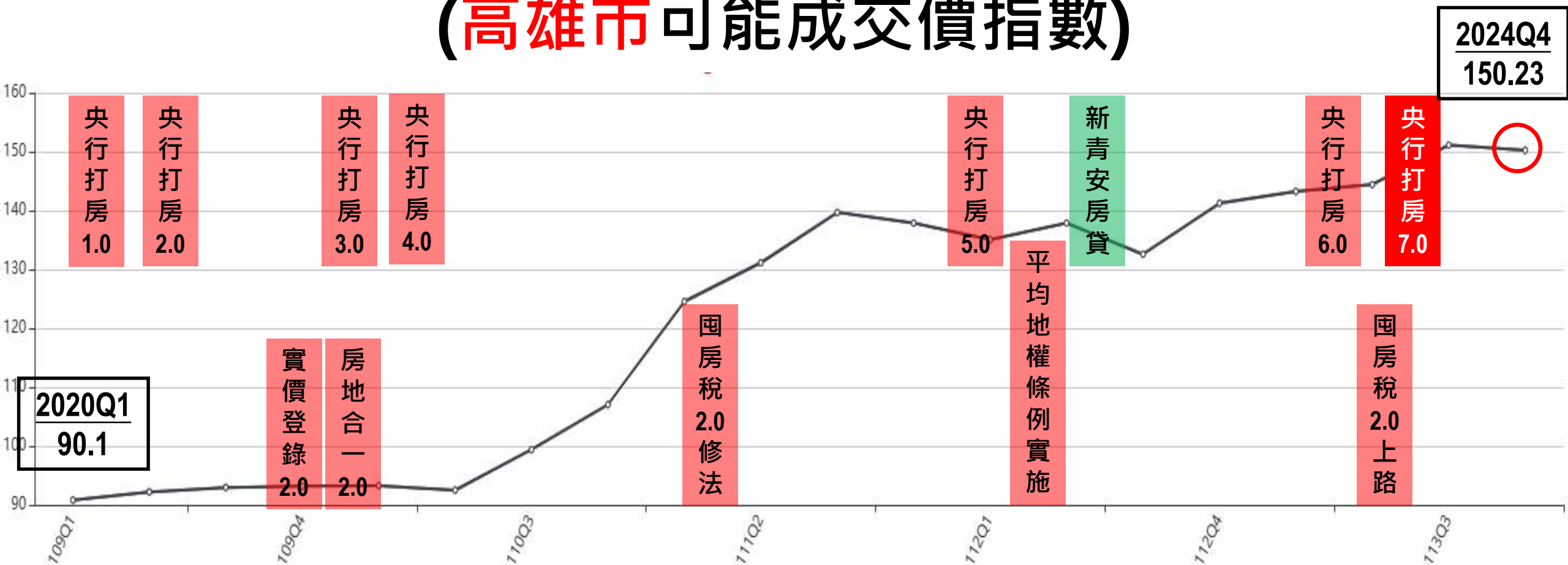


四年七波打房，房價...

資料來源：內政部

近年來主要打房措施與房價走勢

(高雄市可能成交價指數)



2024Q3為歷史高點(151.12)

資料來源：內政部

全台及六都女性地主統計

台灣房屋集團趨勢中心

縣市	2024 年		近五年增減		平均持有 面積(坪)
	人數(萬)	女性佔比	人數	女性佔比 (百分點)	
全國	151.3	40.8%	36,018	0.5	392
台中市	21.4	43.7%	3,990	0.3	155
台南市	20.1	40.8%	5,271	0.4	293
高雄市	19.7	42.5%	2,254	0.2	181
桃園市	13.0	43.4%	354	0.5	202
新北市	5.2	39.1%	-993	0.3	375
台北市	1.6	40.9%	-1237	0.1	141

資料來源：內政部

備註:值為擁有私有土地單一所有權之女性人數(按歸戶統計)

不含法人、分別共有、公同共有及所有權人不明之登記,面積為總面積/女性人數

高雄有19.7萬位乾媽們
平均持有181坪土地
總計3,565.7萬坪
106平方公里

什麼概念？
原高雄市2/3面積～

新青安貸款統計

日期	受理戶數 (戶)	受理金額 (億)	撥貸戶數 (戶)	撥貸金額 (億)
2023年 8~12月	29,019	2,201.78	25,671	1,849.75
2024年 1~12月	78,623	5,681.54	74,071	5,753.7
2025年 1~2月	6,969	544.67	7,844	620.69
合計	114,611	8,427.99	107,742	8,224.14

財政部三波查核
共1,828件違規
總計追回2,725萬

$1,828/107,742=1.69\%$
新青安炒房？

8,224億房貸
51%未使用寬限期

資料來源：財政部

【新青安有隱憂？】

新青安寬限期五年，五年後萬一房價反轉...
五年後會發什麼事情？哪來的萬一...？

寬限期後本息均攤，年輕人還不起...
恐出現拋售潮！

住了五年的房子，說拋就拋？
年輕購屋族完全不會理財...

史上最大交屋潮來了～房價必跌！
有史以來，你聽過幾次了？

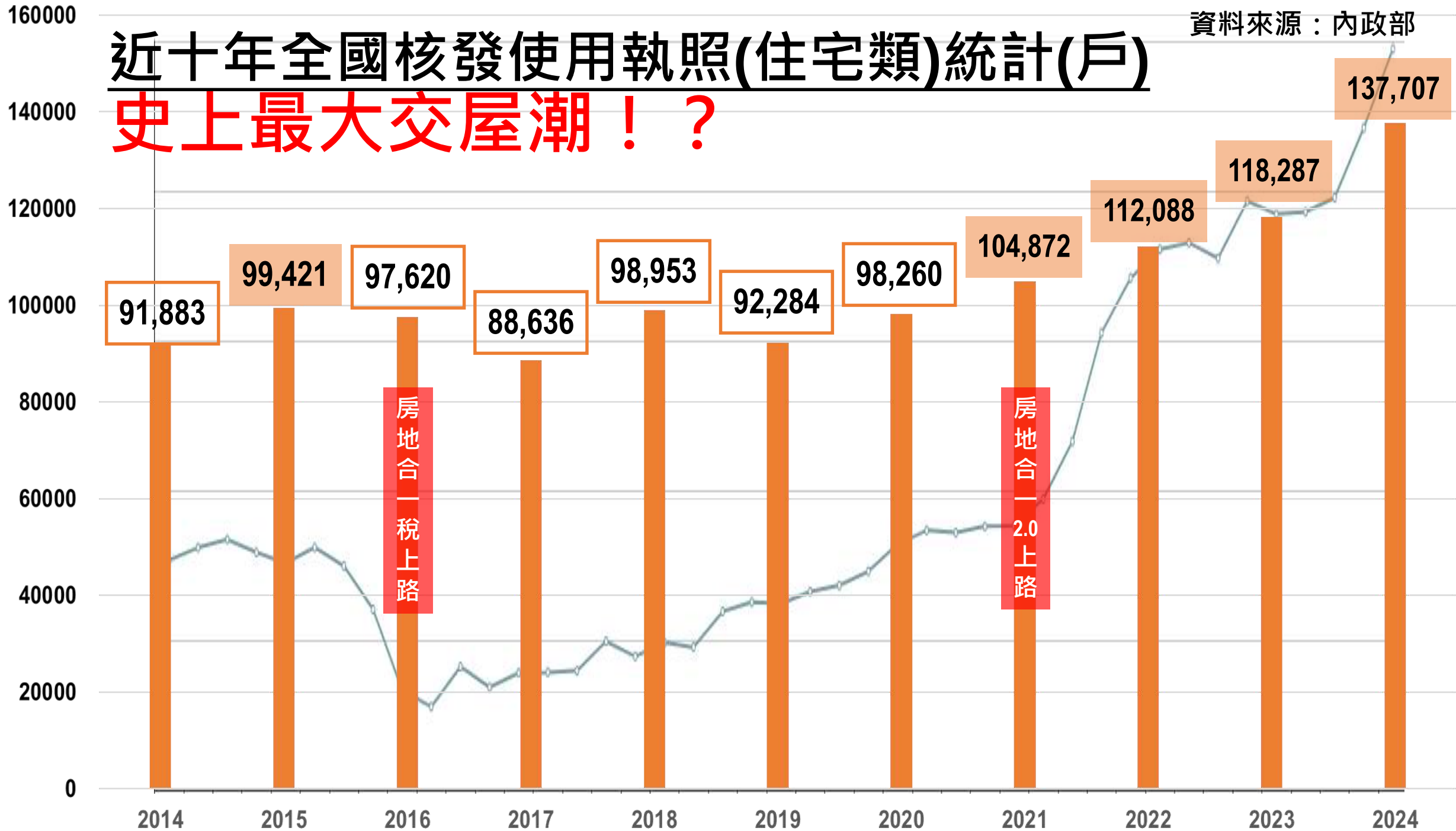


五年之後
這傢伙應該已經下台了

這個世界
應該會好一點了吧～

近十年全國核發使用執照(住宅類)統計(戶)

史上最大交屋潮！？



一連串打房措施
房價打的下來嗎？

政府沒說的事
房地產市場的真相
房市，鐵板一塊

六都房地產市場規模

資料來源：內政部、財政部

項目 區域	2024Q3 建物總量 (戶)	2024Q2 住宅存量 (戶)	2024Q3 平均總價 (萬)	2024Q3 平均單價 (萬/坪)	總市值(億) /佔比
全國	10,366,043	9,394,386	1,424.3	36.27	1,476,435(100%)
台北市	1,110,102	958,077	2,441.9	74.22	271,076(18.41%)
新北市	1,920,529	1,743,514	1,553.5	43.52	298,354(20.26%)
桃園市	1,017,941	929,648	1,246.7	29.12	126,907(8.62%)
台中市	1,272,464	1,141,415	1,371	31.02	174,455(11.85%)
台南市	816,977	751,960	1,201.6	25.39	98,168(6.67%)
高雄市	1,233,688	1,159,055	1,297.2	29.11	160,034(10.87%)

六都房屋貸款戶數統計

資料來源：
內政部2024Q3、財政部、聯徵中心202412

項目 區域	住宅存量 (戶)	貸款戶數 (戶)	比例 (%)	平均建物 面積(m²)	平均貸款 成數(%)	平均貸款 金額(萬)
全國	9,394,386	1,441,642	15.35	152	70.99	833.8
台北市	958,077	121,302	12.66	129	68.87	1,168.5
新北市	1,743,514	326,349	18.72	134	70.80	890.1
桃園市	929,648	209,562	22.54	157	72.14	586.0
台中市	1,141,415	192,957	16.91	163	70.94	653.8
台南市	751,960	103,122	13.71	168	71.52	527.6
高雄市	1,159,055	201,597	17.39	156	72.07	550.7

全國共有9,394,386間住宅
只有1,441,642間住宅尚有貸款(15.35%)
84.65%的住宅無房貸

高雄市共有1,159,055間住宅
只有201,597間住宅尚有貸款(17.39%)
82.61%的住宅無房貸

無房貸的人，願意降價出售嗎？
還在繳房貸的人，希望房價下跌嗎？
居住正義！房價下跌！怎麼跌？

縣市	貸款負擔率 (%)	房價所得比 (倍)	2024 Q3 貸款負擔率與房價所得比統計	縣市	貸款負擔率 (%)	房價所得比 (倍)
全國	46.80	10.82		澎湖縣	40.64	9.40
台北市	71.82	16.60		宜蘭縣	40.62	9.39
新北市	60.69	14.03		桃園市	40.62	9.39
台中市	56.17	12.99		金門縣	39.60	9.16
新竹縣	46.04	10.65		苗栗縣	38.86	8.98
高雄市	45.80	10.59		台東縣	37.57	8.68
台南市	44.79	10.35		嘉義市	35.87	8.29
南投縣	43.21	9.99		雲林縣	35.11	8.12
花蓮縣	42.21	9.76		屏東縣	33.71	7.79
新竹市	41.97	9.70		嘉義縣	33.12	7.66
彰化縣	41.39	9.57		基隆市	28.19	6.52

資料來源：內政部

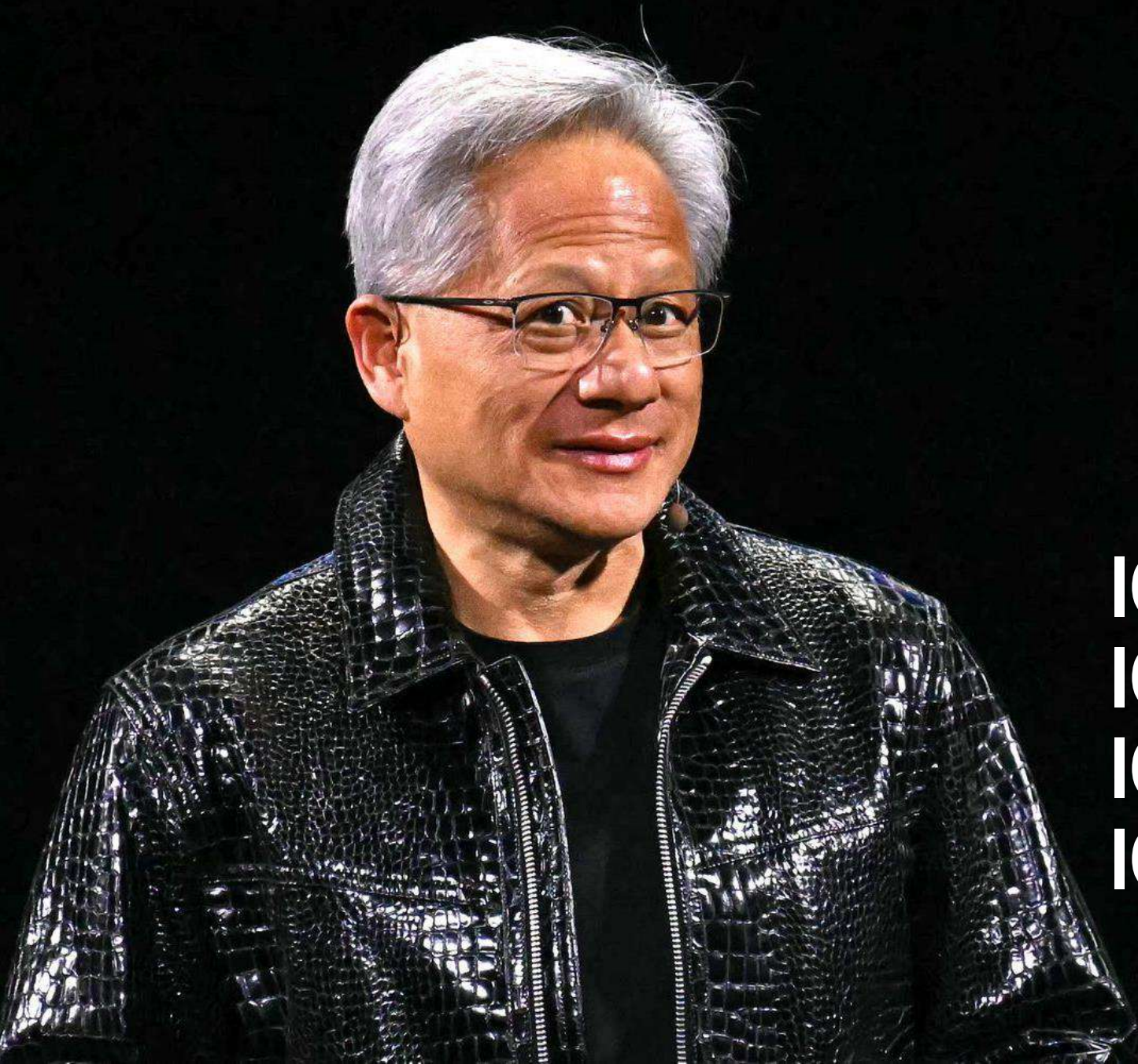
半導體業平均薪資統計

平均年薪193.8萬

單位：萬元NT

排序	公司名稱	非主管 薪資中位數	非主管 平均年薪	平均年薪	排序	公司名稱	非主管 薪資中位數	非主管 平均年薪	平均年薪
1	聯發科	309.4	375.4	384.5	11	力旺	226.4	257.6	279.3
2	聯詠	302.8	371.2	378.4	12	台積電	224.8	284.2	273.7
3	信驊	292.3	324.8	345.9	13	瑞鼎	213.9	255.6	260.7
4	創意電子	259.8	313.4	354.1	14	昇嘉	206.6	220.4	218
5	瑞昱	259.3	314.9	316.7	15	祥碩	205.4	262.1	344.2
6	達發	234.7	280.4	281.3	16	致新	204.4	225	237
7	聯陽	234.6	252.3	263	17	M31	202.2	241.9	236.3
8	矽創	232.7	249.3	245	18	凌陽創新	201.1	233.6	243.4
9	原相	230.1	250	274.3	19	智原	198	232.3	249.5
10	九齊	226.5	245.9	165.5	20	晶豪科	197	212.4	205.2

資料來源：104人力銀行



日月爭輝

頭彩開獎！獎落誰家？

NVIDIA工程師年薪

IC1 : 13.5萬USD(416萬NT)
IC2 : 14.9萬USD(459萬NT)
IC3 : 17.3萬USD(533萬NT)
IC4 : 20.8萬USD(641萬NT)

高雄市平均房屋總價1,297.2萬

高雄市民平均年薪	43.4萬/年 (36,174元/月)	半導體業平均年薪	193.8萬 (161,500元/月)
房價所得比	29.89倍	房價所得比	6.69倍

年輕人買房子很辛苦？
到底是誰在決定房價？



囤房稅2.0
202505開徵

一般民眾囤房稅率（非出租）

連江縣
金門縣
澎湖縣

甲組

戶數

稅率

六都

2戶以內

3.2%

3~4戶

3.8%

5~6戶

4.2%

7戶以上

4.8%

乙組

戶數

稅率

宜蘭縣、新竹市、
新竹縣、苗栗縣、
彰化縣、雲林縣、
屏東縣

1戶

2.8%

2~4戶

3.2%

5~6戶

3.8%

7戶以上

4.8%

丙組

戶數

稅率

基隆市、南投縣、嘉義市、
嘉義縣、台東縣、花蓮縣、
澎湖縣、金門縣、連江縣

2戶以內

2.8%

3~5戶

3.2%

6~7戶

3.8%

8戶以上

4.8%

資料來源：財政部

繪圖：王璿靜

整理：傅沁怡

項目		法定稅率	徵收率 ^(註1)
住家用	自住使用 (3戶)	1.2%	1.2%
	公益出租人	1.2%	1.2%
	非自住住家用 (含空置)	1.5%-3.6%	12個縣市 採差別稅率縣市^(註2) 1.5%-3.6% 10個縣市 未採差別稅率縣市 1.5%

【自用住宅】

本人、配偶及未成年子女持有住家用房屋
全國合計在三戶以內且供本人、配偶或
直系親屬實際居住，無出租使用之情形者
，可以申請適用最低稅率(1.2%)

除此之外，均適用「囤房稅」

113年度全國非自住住家用房屋稅籍**個人歸戶**統計表
 -依113年度房屋稅歷史檔實際使用情形統計(截檔日期：113年6月30日)

單位：人數,%；製表日期：113年7月3日

項 目	合計	一戶	二戶	三戶	四戶	五戶	六戶	七戶	八戶	九戶	十戶以上
個人所有	563,100	460,196	68,340	18,850	7,507	3,045	1,680	946	638	379	1,519
百分比		81.73%	12.14%	3.35%	1.33%	0.54%	0.30%	0.17%	0.11%	0.07%	0.27%

項 目	合計	一戶	二戶以上	三戶以上	四戶以上	五戶以上	六戶以上	七戶以上	八戶以上	九戶以上	十戶以上
個人所有	563,100	460,196	102,904	34,564	15,714	8,207	5,162	3,482	2,536	1,898	1,519
百分比		81.73%	18.27%	6.14%	2.79%	1.46%	0.92%	0.62%	0.45%	0.34%	0.27%

資料來源：財政部財政資訊中心。

註1.本表之統計係按身分證統一編號歸戶(包含自然人、獨資、合夥)，未包含非自然人(例如：法人)持有情形。

2.本表係以房屋稅籍主檔統計(包含所有應稅及免稅房屋)，戶數為房屋稅籍編號數。

3.本表係統計**由1人完全持有**之房屋，未包含共有房屋。

4.本表非自住住家用房屋係指稅籍資料排除地下室(機器房、抽水機、停車空間、防空避難室)、騎樓、屋突、頂樓棚架，以及冷氣機、升降機、地下油槽、充氣模造等構造後，**全部面積供非自住住家用者**。

5.本表房屋指113年6月30日依修正前房屋稅條例規定之房屋

112年度 房屋稅 使用類別 件數統計表

項目 Item 縣市別 Region	合 計 Total		自住或公益出租用 Houses Used for Residential or Public Welfare Purposes		非自住用 Non-self-use		營 業 Business Purpose		營業減半 Business purpose, 50% deduction		私人醫院、診所或自由職 業事務所用 Private Hospital/Private Medical Clinic or Freelance Use		非住家非營業用 Houses Used for Non-residential and Non-business Purposes		免稅 Tax Exemption	
	件數 Number of Cases	占總件 百分比% % of Grand Total	件數 Number of Cases	占合計 百分比% % of Total	件數 Number of Cases	占合計 百分比% % of Total	件數 Number of Cases	占合計 百分比% % of Total	件數 Number of Cases	占合計 百分比% % of Total	件數 Number of Cases	占合計 百分比% % of Total	件數 Number of Cases	占合計 百分比% % of Total	件數 Number of Cases	占合計 百分比% % of Total
總計 Grand Total	11,057,394	100.00	6,861,385	62.05	693,419	6.27	827,303	7.48	38,845	0.36	21,506	0.20	286,658	2.59	2,327,277	21.05
新北市 New Taipei City	1,963,488	17.76	1,334,345	67.96	135,418	6.90	170,861	8.70	8,977	0.20	4,115	0.21	50,572	2.57	264,200	13.46
臺北市 Taipei City	1,215,267	10.99	691,868	56.93	92,618	7.63	166,558	13.70	551	0.05	6,695	0.55	45,431	3.74	211,546	17.41
桃園市 Taoyuan City	1,043,925	9.44	746,274	71.49	69,503	6.66	66,377	6.36	7,008	0.67	1,760	0.17	27,868	2.67	125,045	11.98
臺中市 Taichung City	1,323,498	11.97	854,736	64.58	105,895	7.96	109,419	8.27	4,169	0.32	2,561	0.19	36,299	2.74	210,501	15.91
臺南市 Tainan City	889,461	8.04	567,807	63.84	43,350	4.87	52,783	5.93	4,649	0.52	944	0.11	18,685	2.10	201,243	22.63
高雄市 Kaohsiung City	1,283,180	11.60	852,304	66.43	83,780	6.53	74,273	5.79	6,956	0.51	2,118	0.17	30,951	2.41	233,198	18.17
宜蘭縣 Yilan County	232,322	2.10	137,098	58.97	13,583	5.85	11,991	5.16	1,151	0.50	262	0.11	5,029	2.16	63,298	27.25
新竹縣 Hsinchu County	276,443	2.44	184,139	68.09	11,179	4.13	12,247	4.53	1,458	0.54	317	0.12	8,487	3.14	52,616	19.45
苗栗縣 Miaoli County	251,358	2.27	151,896	60.43	12,620	5.02	11,301	4.49	1,271	0.51	243	0.10	4,775	1.90	69,252	27.55
彰化縣 Changhua County	554,213	5.01	293,981	53.04	21,299	3.85	40,435	7.39	2,529	0.45	424	0.08	10,219	1.84	185,425	33.40
南投縣 Nantou County	217,505	1.97	108,922	50.08	13,735	6.32	9,901	4.55	548	0.25	146	0.07	5,559	2.56	78,674	36.17
雲林縣 Yulin County	326,896	2.96	138,824	42.47	13,450	4.11	14,688	4.49	2,586	0.78	214	0.07	7,601	2.32	149,583	45.76
嘉義縣 Chiayi County	246,306	2.23	105,934	43.01	7,287	2.96	9,451	3.84	1,110	0.45	114	0.05	4,981	2.02	117,429	47.67
屏東縣 Pingtung County	368,270	3.33	196,806	53.44	14,575	3.96	17,609	4.78	825	0.22	265	0.07	8,647	2.35	129,543	35.18
臺東縣 Taidong County	106,909	0.97	38,223	35.75	5,490	5.05	8,755	8.19	153	0.14	92	0.09	2,273	2.13	52,013	48.65
花蓮縣 Hualien County	154,054	1.39	66,561	43.21	7,893	5.13	10,507	6.82	563	0.36	167	0.11	3,076	2.00	65,287	42.38
澎湖縣 Penghu County	46,445	0.42	14,679	36.29	958	2.37	3,574	8.84	54	0.13	17	0.04	556	1.38	20,607	50.95
基隆市 Keelung City	195,369	1.77	132,985	67.61	13,915	7.13	12,198	6.25	196	0.10	397	0.29	4,579	2.34	32,003	16.38
新竹市 Hsinchu City	212,454	1.92	149,276	70.26	17,173	8.08	12,133	5.71	280	0.13	422	0.29	6,241	2.94	26,929	12.68
嘉義市 Chiayi City	129,944	1.17	78,662	60.53	7,298	5.62	7,545	5.81	153	0.12	211	0.16	3,959	3.05	32,116	24.71
金門縣 Kinmen County	28,209	0.26	15,655	55.50	2,419	8.58	4,244	15.04	79	0.28	20	0.07	823	2.92	4,969	17.61
連江縣 Lienchiang County	3,886	0.04	1,400	36.03	141	3.63	453	11.65	38	0.98	2	0.05	52	1.34	1,809	46.32

資料來源：財政部
統計日期

20220701-20230630

高雄市非自用住宅統計 (不含公益出租)

持有戶數	人數
一戶	50,114
二戶	6,356
三戶	1,542
四戶	565
五戶以上	670
合計	59,247

資料來源：財政部

統計日期：20220701-20230630

2023年各縣市持有非自用住宅統計

資料來源：財政部

縣市	人數	戶數
新北市	80,672	135,418
台中市	66,638	105,805
高雄市	59,247	86,780
台北市	57,200	92,618
桃園市	42,738	69,593
台南市	41,017	43,350
屏東縣	36,501	14,575
嘉義縣	33,638	7,287
南投縣	27,151	13,755
彰化縣	20,011	21,209
雲林縣	19,730	13,450
宜蘭縣	18,101	13,583

縣市	人數	戶數
基隆市	11,300	13,915
花蓮縣	10,435	7,893
苗栗縣	10,334	12,620
台東縣	9,536	5,400
新竹市	9,279	17,173
新竹縣	8,154	11,179
嘉義市	5,891	7,298
澎湖縣	1,543	958
金門縣	966	2,419
連江縣	165	141
合計	563,100	693,419

數字背後...大有問題~

一、炒房客會去屏東、嘉義囤房嗎？

高雄市囤房人數59,247人，囤了86,780間房子
屏東縣囤房人數36,501人，囤了14,575間房子
人數多？戶數多？哪裡怪怪的？

二、究竟哪裡囤房比例高？

高雄市2,728,880人，擁有非自用住宅59,247人，比例2.17%
屏東縣787,528人，擁有非自用住宅36,501人，比例4.63%
屏東縣的囤房，比高雄市嚴重？

擁有非自用住宅人數	自用住宅 (每人三戶)	非自用住宅 (三戶以上)
563,100人	1,689,300戶	693,416戶
	合計2,382,716戶	
全台灣人口數(202502) 23,384,614人	全台灣住宅存量(2024H1) 9,394,386戶	
佔全台灣人口2.4%	佔全台灣住宅總量 25.36%	

2.4%的人，擁有全台灣**25.36%**的住宅
人少房多，相對剝奪感～

六都空屋率與餘屋(待售住宅)量

資料來源：內政部

期程 項目 行政區	2024上半年		2024上半年 住宅存量(戶)	2024Q2	
	空屋量(戶)	空屋率(%)		餘屋量(戶)	佔住宅存量(%)
全 國	862,446	9.32	9,394,386	103,130	1.11
台北市	61,548	6.77	958,077	3,875	0.42
新北市	126,913	7.42	1,743,514	20,452	1.19
桃園市	81,491	8.84	929,648	17,796	1.93
台中市	95,566	8.50	1,141,415	15,925	1.41
台南市	74,523	10.03	751,960	10,212	1.37
高雄市	114,515	10.13	1,159,055	12,165	1.07

行政區	空屋率(%)	餘屋量(戶)	行政區	空屋率(%)	餘屋量(戶)	行政區	空屋率(%)	餘屋量(戶)
全區	10.13	12165	林園區	9.45	146	茄萣區	8.12	13
鹽埕區	14.07	60	大寮區	8.19	433	永安區	16.19	1
鼓山區	10.57	510	大樹區	11.27	117	彌陀區	10.65	13
左營區	9.7	1076	大社區	8.9	90	梓官區	11.07	131
楠梓區	10.62	1803	仁武區	8.54	739	旗山區	15.9	4
三民區	9.37	2042	鳥松區	11.52	131	美濃區	13.39	53
新興區	13.65	96	岡山區	8.51	321	六龜區	21.01	0
前金區	13.31	150	橋頭區	13.95	601	甲仙區	21.65	0
苓雅區	11.95	693	燕巢區	9.44	83	杉林區	17.86	10
前鎮區	9.36	392	田寮區	17.87	1	內門區	15.33	0
旗津區	11.22	0	阿蓮區	8.52	23	茂林區	10.59	0
小港區	8.72	371	路竹區	9.32	107	桃源區	16.5	0
鳳山區	7.69	1877	湖內區	12.69	78	那瑪夏區	23.98	0

資料來源：內政部，調查期程：2024H1

高雄市**空屋率最高的前三名**：那瑪夏〉甲仙〉六龜
 高雄市**餘屋量最多的前三名**：三民〉鳳山〉楠梓
 總餘屋量12,165間，佔住宅存量1,159,055戶之**1.05%**

囤房稅

把閒置空屋逼出來
給年輕人租賃？

租六龜的房子
到楠梓上班~
幾點要出門？



【升息・通膨・買房抗通膨】

2024年全年通膨率2.17%，目前一年期定存利率平均1.715%
房貸利息以2.5%計

【1,000萬現金銀行定存+租屋】

拿回1.715%定存利息

扣掉2.17%通膨率

每年吃掉0.455%價值

每月房租2萬，十年共120個月

假設所有狀況不變！

10年後，1,000萬扣掉十年房租240萬

* 10年房租完全不漲

銀行戶頭裡剩下的760萬

只剩**726.12萬**的購買力

1,000萬 ↘ 726.12萬 (-27.39%)

【買間總價1,000萬的房子】

自備款300萬，20年房貸本利均攤

20年全部利息約190萬

假設所有狀況不變！

10年後，以1,000萬售屋

*10年房價完全不漲

付出之本金回收(300萬+350萬)

扣掉95萬利息(還款10年)

至少拿回**555萬**現金

還省了十年房租(少支出240萬)

300萬 ↗ 555萬 (+85%)



你的存款，銀行借給別人買房子

別人用你存的錢買了房子，租給你～

再拿你付的租金，付他的房貸～

多麼傻白甜的居住正義！

房貸**拚得好辛苦**！
買房平均要拚**26.25年房貸** 再度創新高
(工商時報 20250204)

苦！去年第2季房貸期數再創新高
國人平均房貸年限拉長至**26.25年**
(聯合報 20250204)

平均房貸**315期**再創高
信義指一關鍵支撐房價
(ETtoday 20250204)

新青安上路1年後
新增房貸拉長**20期**
(自由時報 20250205)

房貸期數變化

縣市	2023Q2	2024Q1	2024Q2
全國	295	305	315
台中市	304	319	326
台北市	281	297	299
台南市	301	309	318
桃園市	304	318	327
高雄市	302	315	336
新北市	298	316	321
新竹市	309	320	329
新竹縣	319	327	339

資料來源：不動產資訊平台

【常識題】

26.25年

65歲買房子，91歲才能還完貸款？

到底是在鬼扯什麼？
小學數學！小學智商？

項目 區域	2024Q3 平均總價 (萬/戶)	平均貸款 成數 (%)	平均貸款 金額 (萬)	平均貸款 期數 (月)
	內政部	聯徵中心		
全國	1,424.3	70.72	833.8	315
台北市	2,441.9	68.87	1,168.5	299
新北市	1,553.5	70.80	890.1	321
桃園市	1,246.7	72.14	586.0	327
台中市	1,371	70.94	653.8	326
台南市	1,201.6	71.52	527.6	318
高雄市	1,297.2	72.07	550.7	336

房價最高的台北市
為何貸款期數最短？

高雄貸款金額六都第五
為何貸款期數最長？

30歲買屋，56歲才繳完房貸
房貸沒還完，不准換屋？

房市已經夠亂了...
怎麼沒人管一管？

資料來源：內政部、聯徵中心



打房啟示錄

馬英九任期	2010.6.	中央銀行	選擇性信用管制，台北市及新北市「特定區域」限貸令
	2011.6.	財政部	奢侈稅上路
	2012.6.	中央銀行	豪宅(高級住宅)限貸令，限貸5.5成
	2012.7.	台北市政府	豪宅稅(高級住宅加價房屋稅)
	2012.8.	內政部	實價登錄上路
	2013.12.	內政部	大幅調高公告現值
	2014.7.	財政部	非自用住宅加重房屋稅(囤房稅)
	2016.1.	財政部	房地合一稅1.0實施
蔡英文任期	2020.12.	中央銀行	央行選擇性信用管制1.0
	2021.3.	中央銀行	央行選擇性信用管制2.0
	2021.7.	內政部	實價登錄2.0、房地合一稅2.0
	2021.9.	中央銀行	央行選擇性信用管制3.0
	2021.12	內政部	平均地權條例修正案(內政部版本)、央行選擇性信用管制4.0
	2022.4.	行政院	平均地權條例修正案(行政院版本)
	2023.6.	中央銀行	央行選擇性信用管制5.0
	2023.7.	內政部	平均地權條例修法實施
賴神	2024.6.	中央銀行	央行選擇性信用管制6.0，囤房稅上路
	2024.9.	中央銀行	央行選擇性信用管制7.0

如果...房價從此再也不漲...

您看看這間房子～

地段...就不用說了，再加上環境好、治安棒

左邊就是大賣場、右邊還有大公園

捷運只要三分鐘、又是額滿明星學區

社區管理優、管理費便宜、住戶素質又整齊

左青龍、右白虎，前有明堂、後有靠

廁所開窗、三面採光、格局方正...代代出狀元啊！

最棒的是，不管您住多久

房價永遠不會漲～

開價

成交價—實價登錄

↑
房價漲了？

房地合一稅+各種規費、稅費

仲介服務費...

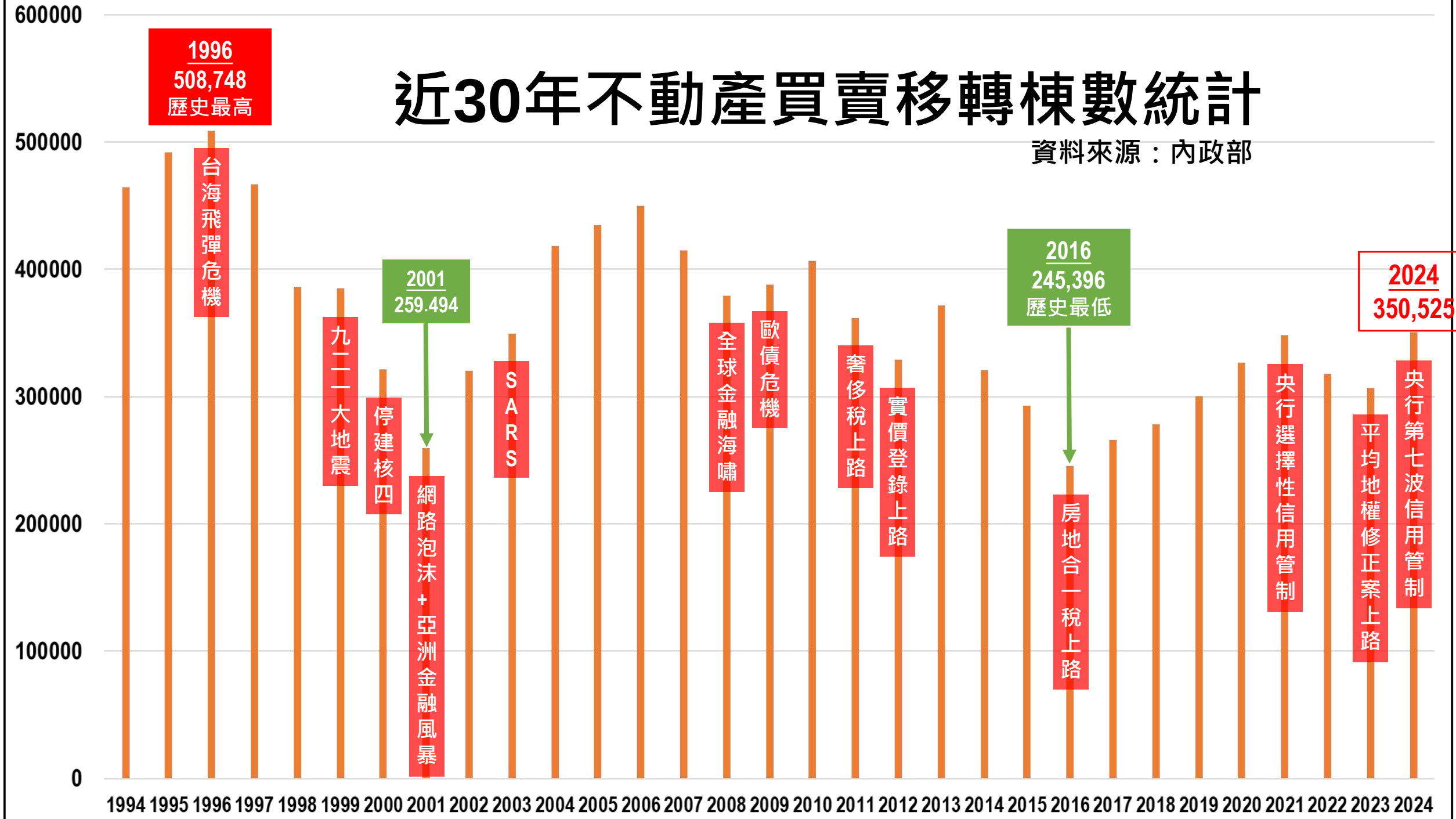
成本

賣方

拿清的

近30年不動產買賣移轉棟數統計

資料來源：內政部



1996年台海飛彈危機

台北股市從7,051點跌至4,503點，大跌36%
房市崩盤，出現拋售潮...

事實上，當年房屋買賣移轉棟數**508,748間**

所謂拋售，不管到底拋了多少！

起碼有**超過50萬人**，在那一年**買了房子**~
這個數字，是**30年來最高**，亦是**歷史最高**！

危機入市？

三十年前的老故事早就這麼說了~

房地合一課徵所得稅實徵淨額							單位：千元
年(月)別	全國合計	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
106年	1,190,605	183,126	149,291	96,135	213,277	104,629	135,370
107年	2,791,112 +134.4%	293,452 +60.25%	338,730 +126.9%	385,934 +301.5%	426,191 +99.83%	318,294 +204.21%	393,634 +190.8%
108年	6,049,034 +116.7%	734,312 +150.2%	594,292 +75.45%	572,065 +48.23%	1,024,854 +140.4%	820,014 +157.63%	973,197 +147.2%
109年	11,909,145 +96.8%	1,273,126 +73.4%	1,198,988 +101.8%	1,217,404 +112.81%	2,711,279 +164.6%	1,153,250 +40.64%	2,034,715 +109.1%
110年	24,567,647 +106.3%	2,975,931 +133.7%	3,189,855 +166.0%	2,562,863 +110.6%	5,031,027 +85.56%	2,262,861 +96.22%	3,639,031 +78.8%
111年	38,196,393 +48.6%	5,670,013 +61.4%	3,732,380 +43.4%	4,542,658 +77.25%	7,855,100 +56.13%	3,055,584 +35.03%	5,196,288 +42.8%
112年	41,935,500 +9.79%	6,939,982 +22.39%	4,542,066 +21.69%	5,154,424 +13.47%	8,399,871 +6.94%	3,512,643 +14.96%	5,318,453 +2.35%
113年	68,435,425	13,137,790	7,684,037	8,636,663	12,774,930	3,981,319	9,746,431
較去年同期 增減率(%)	+63.2	+89.3	+69.2	+67.6	+52.1	+13.3	+83.3
114年1+2月累計	5,759,576	1,276,773	508,495	695,182	1,374,358	293,980	710,152
較去年同期 增減率(%)	-18.5	+9.9	-30.7	-24.7	-16.8	-35.0	-18.6

千金

難買

早知道



新高雄車站**完工**



輝達第二算力中心？



台積電二奈米廠**量產**

【2025高雄房市觀察重點】 每個題材至少拉5%~

鳳山LaLaport **2026開幕**

高捷**聯開案**眾案齊發

富邦凹子底BOT案**2026完工**



【結論】

兵荒馬亂大利空，擋不住地方建設大利多

冰與火，酷寒與暴衝！知之為知之～

田言密語練功房



田大全Podcast

請搜尋

田大全的田言密語練功房

房市・政策・都更・購屋...
田大全陪您好好練練功～