

2025房市趨勢

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德



房市最有影響力的人

**2024
BEST ACTOR
楊總裁**



**2025
BEST ACTOR
TRUMP**



美國關稅政策3+1目標



製造關稅壁壘，吸引海外製造業產能迴流，以此實現重塑本土/近岸產業鏈



通過極端施壓、極端籌碼和極端時限，迫使談判對手在雙邊談判中就範，作出消除貿易不平衡、增加軍事保護費等承諾



關稅壁壘從美國國境推移到所有貿易國家的國境，以期對付東方某國



關稅戰還有下半場，那就是重組美國債務。美國有36萬億美元的債務，每年需要支付超過1萬億美元的利息，今年有3萬億美元債務到期

難以預料的川普投顧

美股 美中實現重大貿易突破 同意在90天內大幅降低關稅

鉅亨網編譯劉祥航 綜合報導 | 2025-05-12 16:18



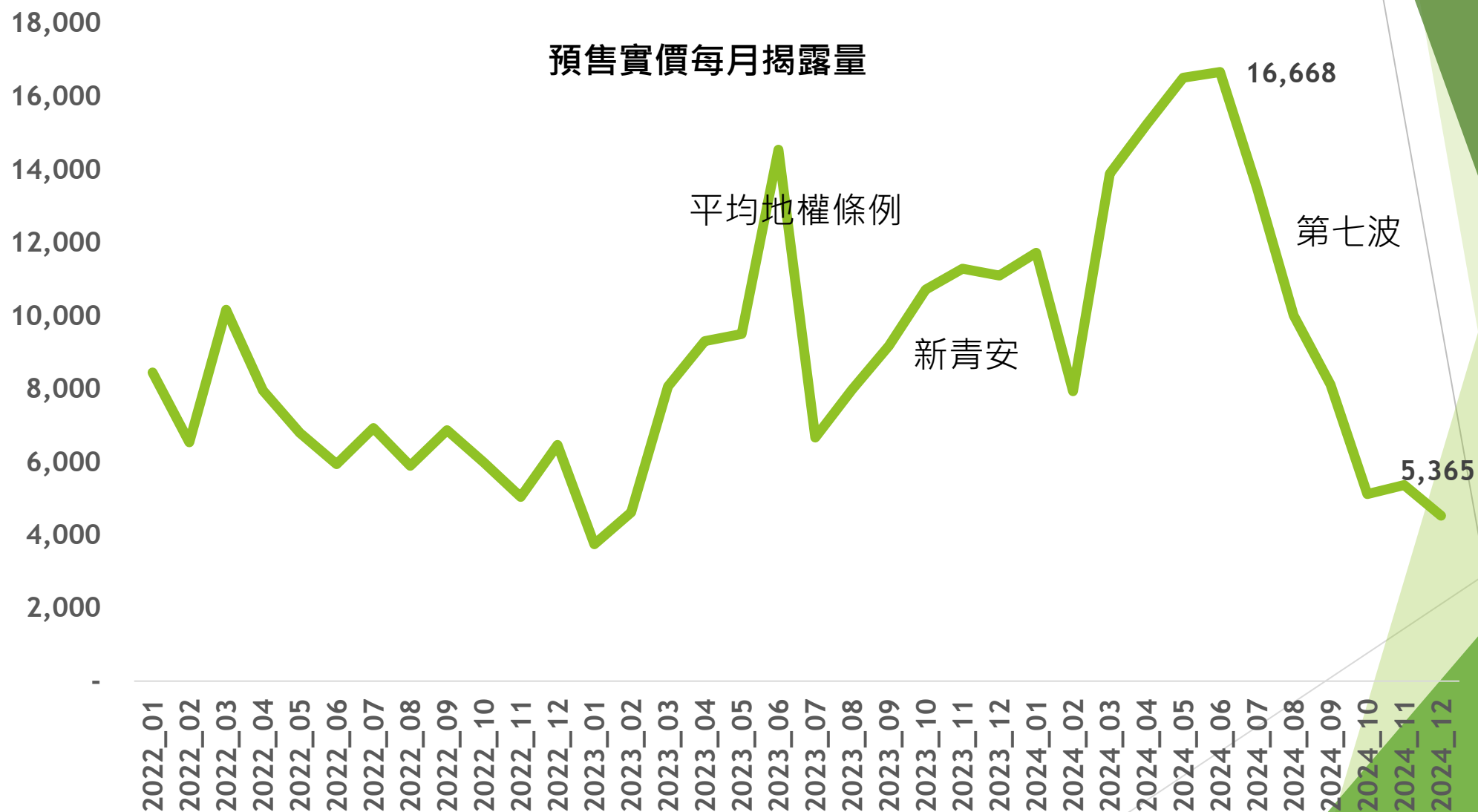
Y! 奇摩新聞

炮口轉向了！川普批歐盟「比中國還惡劣」

2024第七波管制後的房市

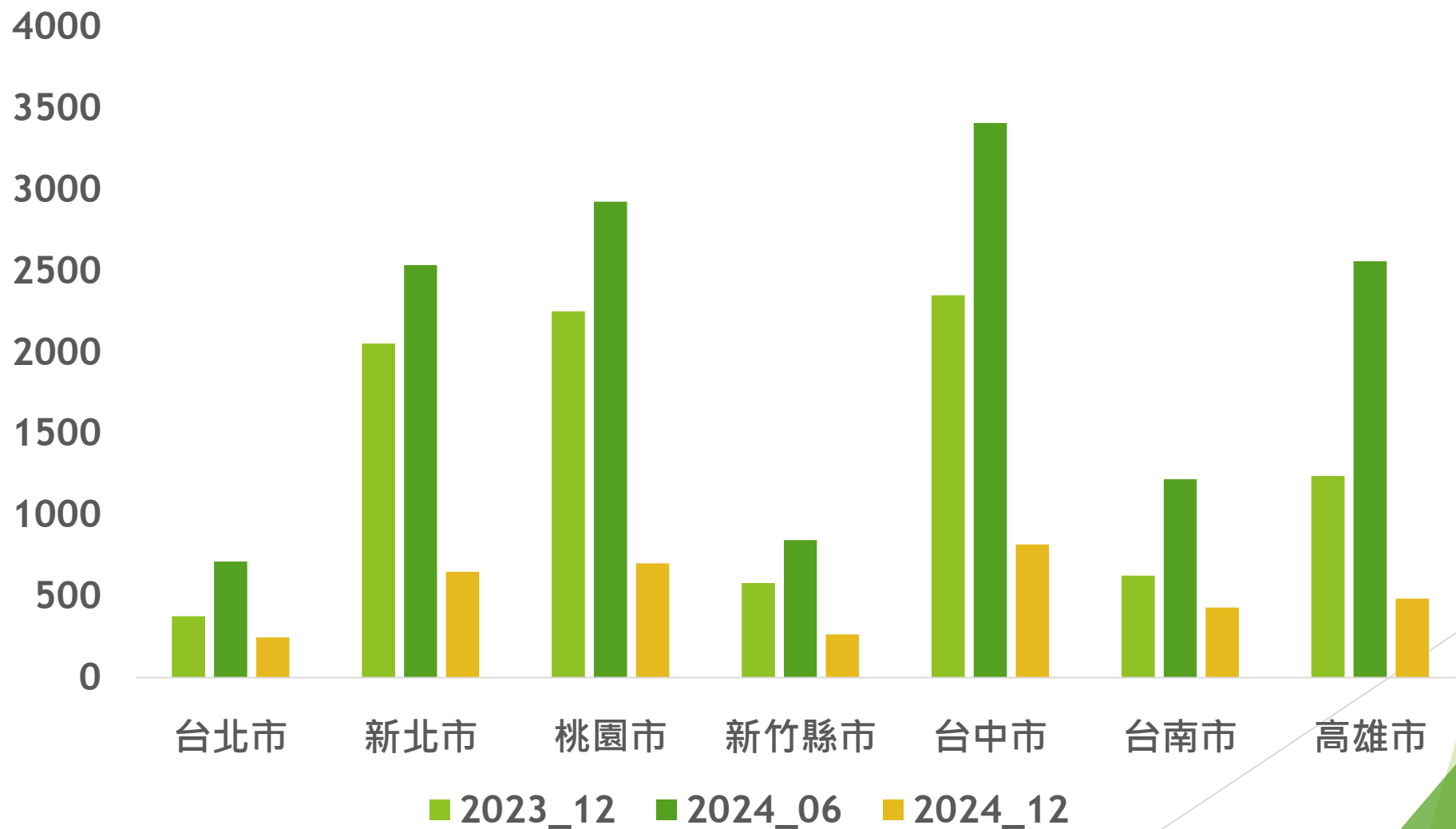
預售

上半年發爐下半年.....



預售

揭露件數全面性衰退



成屋

第1季信義房價指數價格鬆動

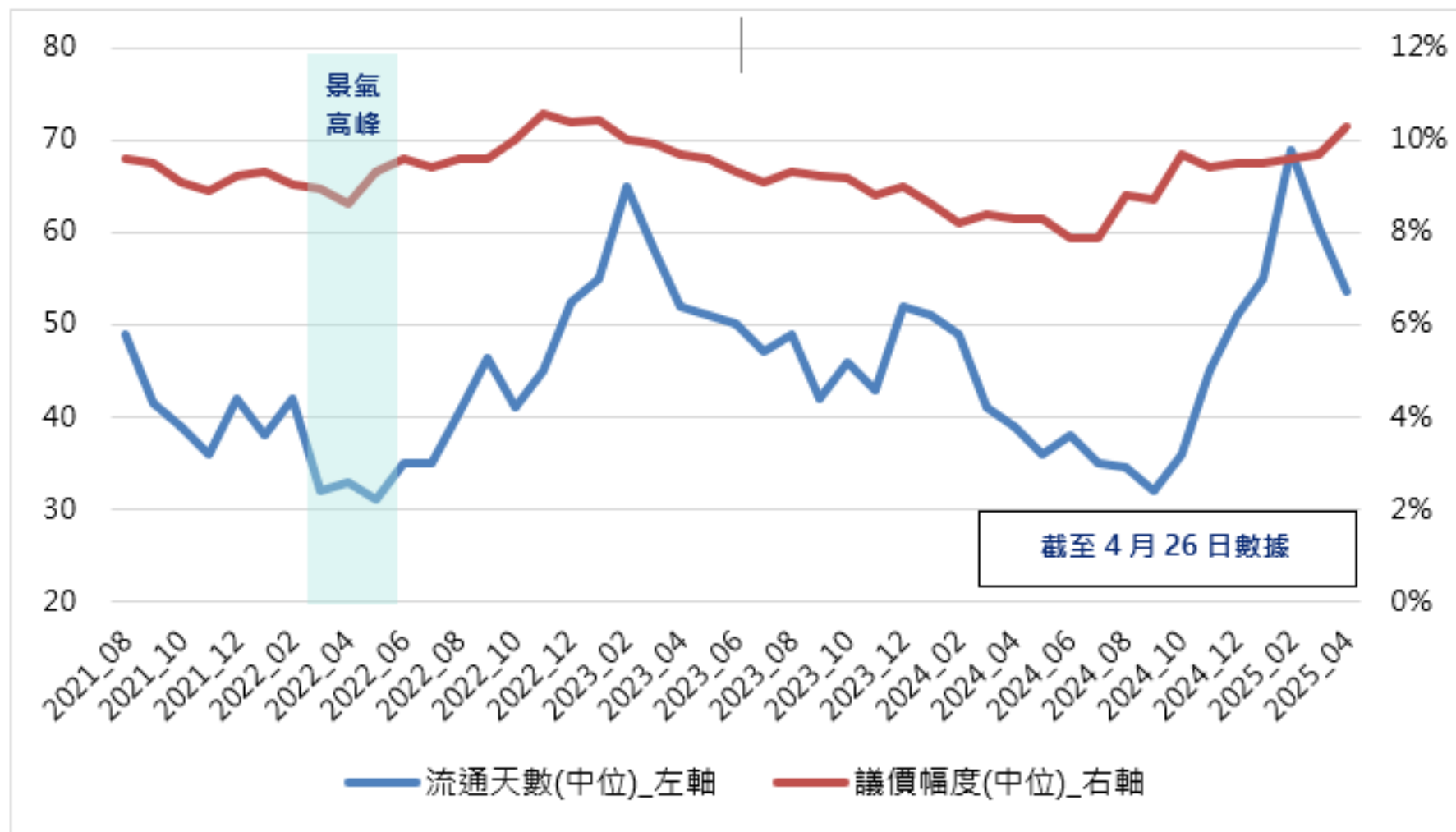
2025年第一季都會區季指數

地區/季別	2025/Q1	2024/Q4	增減率(qoq)	2024/Q1	增減率(yoy)
台北	136.22	141.57	-3.78%	134.77	1.08%
新北	163.52	162.01	0.93%	150.52	8.64%
桃園	193.73	184.97	4.74%	182.07	6.40%
新竹	248.47	265.15	-6.29%	231.86	7.16%
台中	195.42	200.54	-2.55%	186.44	4.82%
台南	199.38	217.87	-8.49%	184.23	8.22%
高雄	177.39	186.84	-5.06%	164.88	7.59%
台灣	168.42	169.46	-0.61%	158.90	5.99%

成屋

議價空間增加銷售天數拉長

全台議價幅度及流通天數中位數變動



成屋

房價大漲區相對鬆動壓力較明顯

都會區域	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市
2019	62.3	34.2	18.6	20.8	20.9	14.6	17.2
2020	64.2	35.2	20.0	22.4	22.3	16.5	18.1
2021	69.3	38.2	22.4	27.7	25.3	19.5	20.8
2022	72.6	42.5	24.9	37.4	28.6	23.4	23.6
2023	75.0	44.9	27.2	39.7	30.0	24.1	25.4
2024	81.5	49.5	31.0	44.6	33.4	26.2	27.6
房價年增率	9%	10%	14%	12%	11%	9%	9%
5年房價漲幅	27%	41%	55%	99%	50%	59%	53%

成屋 上一波房市修正經驗

都會區域	台北市	新北市	桃園	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市	台灣地區
2014Q4	67.0	36.2	19.2	19.0	19.7	13.6	16.8	34.9
2017Q4	59.9	34.1	17.9	19.4	19.9	13.1	16.7	32.8
2017~2014	-11%	-6%	-7%	2%	1%	-4%	0%	-6%

關稅影響

金融市場劇烈波動(資產修復回補關稅缺口)

短期衝擊

加權指數 (^TWII)

資料時間：2025/05/12

2025/05/12 開 20996.95 高 21176.13 低 20996.95 收 21129.54 金額(億) 2796.18 漲跌 214.5

MA5 20731.41 ▲ MA20 19997.13 ▲ MA60 21389.31 ▼



成交量 ▼

金額(億) 2796.18 ▼ MV5 2792.82 ▼ MV20 2830.68 ▼

上市融資維持率118.1%創新低 超越金融海嘯

22:57 2025/04/09 | 工商 | 王淑以



短期衝擊-資金缺口 20年最慘斷頭潮

短期衝擊

主旨：近期股市波動劇烈，請各位住戶珍愛生命，保持樂觀

各位親愛的住戶：

近期全球及台灣股市受到多重因素影響，呈現較為劇烈的波動，相信部分住戶的投資可能因此面臨壓力。本管理委員會深知各位住戶對資產的重視，並理解市場變化可能帶來的焦慮與不安。

我們在此鄭重呼籲各位住戶：生命是無價的，是所有希望與幸福的根基。短暫的經濟壓力與市場波動，相較於寶貴的生命而言，都只是人生長河中的一部分。請各位務必冷靜面對，理性分析，並採取適當的應對措施。切勿因一時的挫折而做出任何可能傷害自己或家人的行為。

我們堅信活下去，人生就充滿著無限的可能與希望：

1. 經濟會復甦：市場有其週期性，經歷低谷後終將迎來回升。
2. 家人是後盾：您的家人永遠是您最堅實的支持，請多與他們溝通與分享。
3. 社區是關懷：我們是一個溫暖的社區，若您感到徬徨無助，請隨時向管理中心尋求協助，或與您的鄰居互相支持。
4. 專業可諮詢：如有財務或心理上的困擾，請尋求專業人士的協助，例如理財顧問或心理諮詢師。

請各位務必珍惜生命，保持身心健康。管理委員會將與各位住戶一同守望相助，共度難關。

若您或您身邊的人需要協助，請撥打以下專線：

生命線：1995

張老師專線：1980

安心專線：1925（依舊愛我）

大廈管理委員會 啓

誠摯關懷 優質服務 Your Life First

udn / 股市 / 美關稅重擊台股

獨／融資追繳令激化保單解約驚動保險局 將每日檢視業者帳上金流

2025-04-09 22:43 聯合報／記者朱漢崙／台北即時報導

+ 台股

融資斷頭潮來襲！股民籌錢救持股 銀行證實信貸增三成



經濟日報

更新於 19小時前 · 發布於 21小時前

台股3天重摔4千點！融資追繳令萬箭齊發 股災滾雪球效應擴大

TVBS新聞網

湧拋售潮！黃金1周跌5% 銀樓：股災變現增兩成

歷史經驗影響關鍵-產業就業

事件	發生時間	起跌點	3個月後點數	台股跌幅	台北半年房價	背景
金融海嘯	2008/5/19	9295.2	6978.6	-24.92%	-9%	金融就業崩壞
歐債危機	2011/7/27	8817.49	7565.21	-14.20%	3%	
美中貿易戰	2018/10/1	11051.8	9554.14	-13.55%	2%	轉單大受惠
新冠疫情	2020/3/10	11321.81	11720.16	3.52%	7%	解封回流
美國暴力升息	2022/3/28	17520.01	15439.92	-11.87%	4%	大通膨

2009年初（1月）：無薪假人數曾高達 23萬人以上，是歷年最高峰

台幣匯率暴衝升值



美元資產價值蒸發

債券ETF規模突破3.2兆元 衝新高

2025-02-28 01:03 經濟日報／記者何佩儒／台北報導



台幣長期升值影響

簡單結論

升值影響面向

房市可能反應

投資信心上升

房價支撐或上升

出口企業壓力

若拖累經濟，房市轉冷

成本下降

建商利潤提高，但房價影響有限

資金流入

商用地產或高端住宅受惠

需要注意的是，台灣房市受資金面、政策與區域供需影響更大，單一匯率變化通常不是主因，但在總體經濟氛圍中扮演輔助角色。

央行用金檢取代第八波(全場緊迫盯人)

房市喘口氣？楊金龍：金檢取代第八波管制

2025.03.14 / 03:00 / 工商時報 巫其倫

#楊金龍

#央行

#不動產貸款



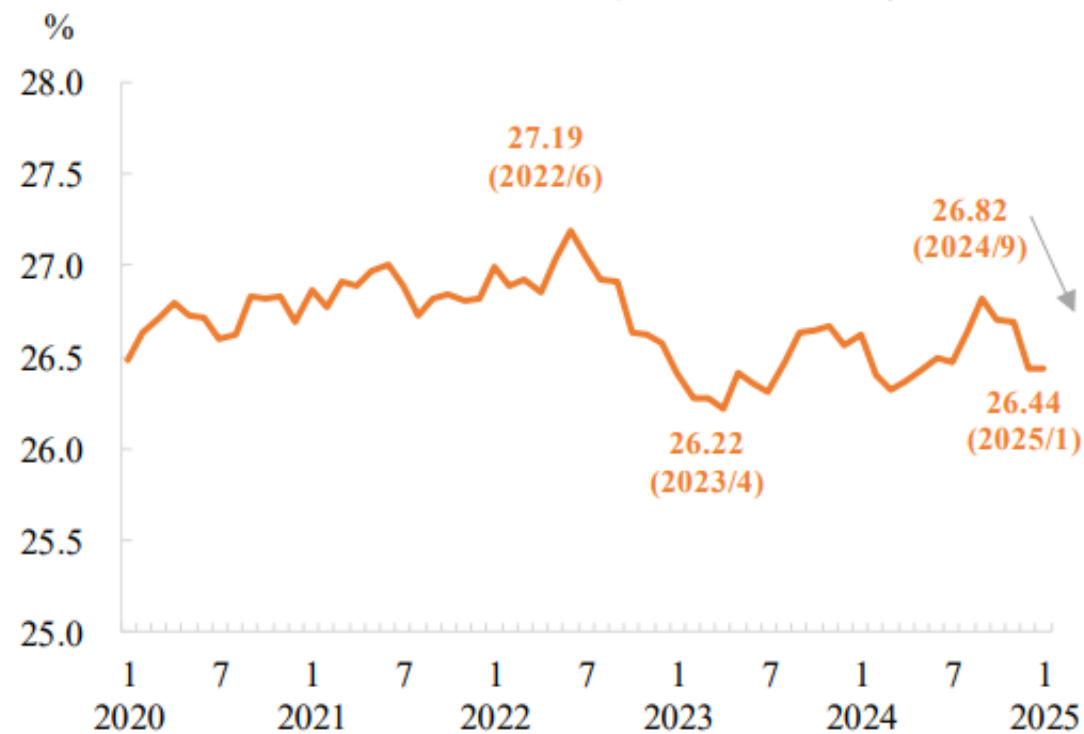
放款指標有效改善

全體銀行不動產貸款餘額占總放款餘額比率



資料來源：本行「金融統計月報」，本行計算

本國銀行銀行法第72條之2比率



資料來源：金管會單一申報窗口資料，本行計算

房貸普遍變貴

表 1 本國銀行辦理受限貸款情形

受限貸款項目			貸款成數			貸款利率		
			規範前 (主要 2020/1~9)	規範後 (2025/1)	本行規範 上限	規範前 (主要2020/1~9)	規範後區間 (2024/12~ 2025/1)	規範後 加權平均 (2024/12~ 2025/1)
購置住宅貸款	公司法人		63.97	29.88	30	1.54	2.58 ~ 3.38	2.89
	自然人	第1戶	無資料	73.38	未規範	無資料	2.19 ~ 3.35	2.53
		第2戶	77.16	48.96	50	2.31	2.48 ~ 3.73	2.86
		第3戶以上	63.97	29.85	30	1.54	2.75 ~ 4.23	3.04
		高價住宅	71.00	28.62	30	1.57	2.60 ~ 3.50	2.76
	購地貸款		69.19	48.38	50	1.78	2.50 ~ 4.00	3.08
餘屋貸款		51.03	22.37	30	1.82	3.21 ~ 4.91	3.68	

註：1.「規範前」主要係本行 2020 年 11 月邀請 14 家參與座談銀行所報送 2020 年 1 至 9 月資料；自然人購置高價住宅貸款「規範前」係 2012 年 6 月本行實施高價住宅貸款規範前銀行填報資料；自然人特定地區第 2 戶購屋貸款「規範前」係 2023 年 1 至 5 月本行統計自然人特定地區第 2 戶購屋貸款成數資料。

2. 工業區閒置土地抵押貸款自 2021 年 11 月以來無新撥款資料。

實體資產仍相對保值



房地合一稅20%轉手2025開始漸增

表1: 個人房地合一課徵所得稅件數及應納稅額統計表(資料來源:財政部)

年度	總件數 (萬件)	對應稅率件數占比(%)					
		45%	35%	20%	15%	10%	無應納稅額
2021	10.4	20.3	14.2	34.4	0.6	0.01	30.4
2022	11.5	25.5	19.9	29.6	0.7	0.4	23.9
2023	11.7	19.8	20	33.1	1.5	1.2	24.4
2024	13.4	18.2	20.4	36.1	1.8	2.6	20.9
Q1	3.1	19.1	21	32.7	1.5	2.1	23.6
Q2	3.9	19.5	21.7	34	1.7	2.4	20.8
Q3	3.7	18	20.4	37.9	1.8	3.2	18.8
Q4	2.7	15.7	17.9	40.8	2.1	2.7	20.7

房地合一稅20%轉手2025開始漸增 寬限期3年到期者多

建物買賣移轉棟數

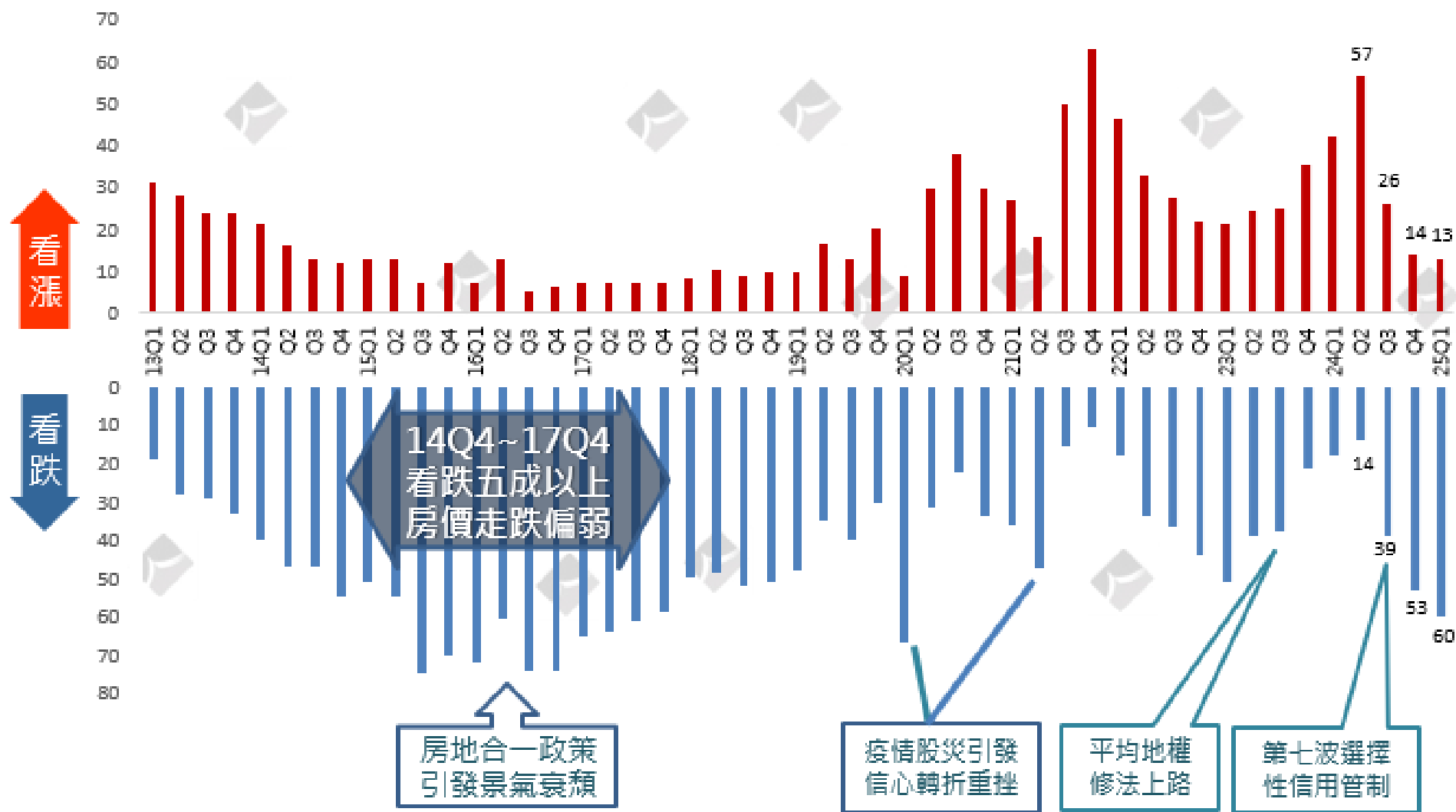
時間	建物買賣移轉棟數
2016	245,396
2017	266,086
2018	277,967
2019	300,275
2020	326,589
2021	348,194
2022	318,101
2023	306,971

+5

未來交屋數量恐達40萬戶(近36個月預售成交5.3兆)

時間	開工數量	使照數量
2016	68996	97620
2017	76070	88636
2018	102222	98953
2019	116521	92284
2020	134315	98260
2021	130822	104872
2022	146436	112088
2023	130844	118287
2024	127883	138180

央行管制看漲房價比例腰斬(樂觀→保守)



註:依信義房屋網站潛在客戶調查,調查時間為每季最後一個月;本季樣本截至3/25,共828筆。



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%。



信義房屋

2025房市-金融動盪、資金偏緊、信心降溫、供給緩增 市場正逐漸消化利空 下半年觀察買氣回流

台股是否回穩

房貸年內恐無法寬鬆

FED降息軌跡

川普政策

造價趨穩觀察
碳費議題

新青安成為房市
剛性買盤

觀察未來交屋
之亂

經濟穩定

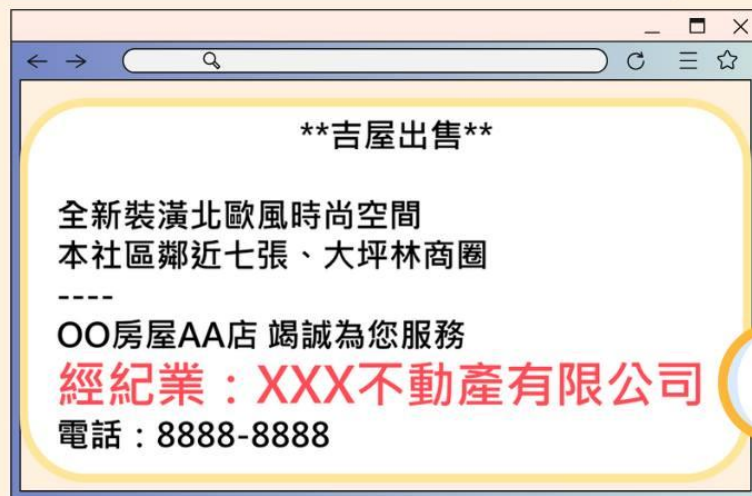
第三惡：你看的廣告是代理人還是房仲刊登的？



經紀業刊登廣告應
完整註明經紀業名稱

經紀業不可自稱代理人

不可僅標示加盟店名稱



為什麼代理人刊登?

- ▶ 1. 給予非仲介刊登感受
- ▶ 2. 可能沒有委託
- ▶ 3. 其他



房仲刊登廣告未標示公司名稱 最高罰**30**萬元



記者葉志成 / 桃園報導

更新時間：2018年5月22日

第四惡：你買的房子是住宅還是一般事務所？

新北地政局

⊘ 房地交易，十惡不赦 ⊘

第四惡 廣告不實！ 你買的房子是？



住宅大樓

捷運美3房

一般事務所

03:15 01:45

一般事務所房價差異



4樓以上事務44-46萬/坪
7樓以上住家48-52萬

價差4-5萬/坪

	103號	105號	107號	109號	111號	113號	115號	117號
12F	110/04 48.54 萬/坪	109/03 49.98 萬/坪	109/11 48.06 萬/坪	110/01 48.31 萬/坪	110/01 48.31 萬/坪	109/11 48.95 萬/坪	110/05 49.33 萬/坪	110/04 48.01 萬/坪
11F	109/10 48.58 萬/坪	109/07 51.67 萬/坪	109/07 48.02 萬/坪	110/01 49.28 萬/坪	110/01 52.43 萬/坪	109/08 48.87 萬/坪	110/04 49.87 萬/坪	110/02 49.34 萬/坪
10F	110/04 48.01 萬/坪	109/03 49.91 萬/坪	109/07 52.19 萬/坪	109/12 52.19 萬/坪	109/12 52.92 萬/坪	109/12 49.42 萬/坪	110/05 52.47 萬/坪	110/05 52.1 萬/坪
9F	110/01 47.79 萬/坪	109/03 49.18 萬/坪	109/08 47.81 萬/坪	109/12 47.58 萬/坪	110/05 50.01 萬/坪		110/04 48.56 萬/坪	110/02 48.9 萬/坪
8F	109/08 46.95 萬/坪	109/01 49 萬/坪	109/06 49.91 萬/坪	109/07 47.24 萬/坪	109/10 47 萬/坪	109/12 48.69 萬/坪	110/02 48.57 萬/坪	110/03 47.58 萬/坪
7F	109/09 47.26 萬/坪	109/01 52.21 萬/坪	109/06 50.01 萬/坪	109/12 46.12 萬/坪	109/12 49.57 萬/坪	109/08 47.77 萬/坪	110/05 50.01 萬/坪	110/03 46.94 萬/坪
6F	109/09 45.07 萬/坪	109/03 45.77 萬/坪	110/06 46.12 萬/坪	109/07 43.94 萬/坪	109/09 44.42 萬/坪	109/05 44.99 萬/坪	109/09 45.01 萬/坪	110/03 44.49 萬/坪
5F	109/12 44.7 萬/坪	109/02 46.51 萬/坪	109/07 42.97 萬/坪	109/06 42.97 萬/坪	109/07 42.97 萬/坪	109/05 43.63 萬/坪	109/12 45.01 萬/坪	110/03 43.95 萬/坪
4F	110/04 44.29 萬/坪	109/02 45.15 萬/坪	109/08 46.86 萬/坪	109/01 43.21 萬/坪	109/10 46.37 萬/坪	109/03 44.73 萬/坪	109/12 44.08 萬/坪	109/11 42.22 萬/坪

住家
↑
↓
事務所

商辦大樓作住家使用 地稅局提醒仍應符合都計法規

(臺中訊) 近日有民眾詢問如果購買商辦大樓，可不可以改作自住房屋使用來節稅？台中市地方稅務局表示，自住房屋的條件之一是必須設有戶籍，商辦大樓雖然仍可以遷入戶籍，但若作為住宅使用，可能違反都市計畫法規，提醒民眾應先瞭解自己房地的使用分區，以免遭罰因小失大。

地稅局說明，民眾買房時應留意房地使用的管制規定，建議要購買住商混合大樓前，務必先調閱建物謄本，謄本用途應為「住商」或「住宅」，假如登記用途為「店舖」、「一般事務所」或「辦公室」就不是供作一般住宅使用。該局提醒，商業宅或工業宅價格一般低於周邊房價，如改作其他使用，可能會有違反都市計畫法規定的問題，呼籲民眾購屋或承租時要小心謹慎。

第五惡：你家被仲介偷偷上廣告？

- ▶ 互檢舉掀「房仲之亂」？房仲狂刪廣告文 新北地政局曝光開罰件數
- ▶ 最近房仲圈出現許多「免責聲明」，表示自己在某個日期以前發出的出售文、租屋文廣告作廢，或是拚命刪除廣告文，傳出是因為有大批房仲遭到檢舉，出售文、租屋文的房子已經賣出或租出，貼文卻沒有下架，涉嫌「廣告不實」，還傳出是北部地方房仲互相檢舉，才造成「房仲之亂」。
- ▶ 根據《不動產經紀業管理條例》第21條規定，經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售，前項廣告及銷售內容廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱，若經查證有違反規定，將處罰6萬元到30萬元罰鍰。

謝謝聆聽