

# 2026 台灣不動產市場分析

住商機構企研室 徐佳馨執行總監 | 2025 年 11 月26日

# 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

復興廣播電台 [佳馨思房錢]主持人

寶島聯播網[房市OK嗎]主持人

## ◎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

#徐佳馨房產人生事務所 FB & Podcast



## ◎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)

《買房換屋不踩雷：房產甜心徐佳馨帶你解鎖購屋任務》(SMART)

## ◎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、板信商銀、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、文化大學、景文科大等。

# Agenda

---

- 宏觀經濟
- 2025/2026不動產市場
- 風險與機會
- QA與總結

# 宏觀經濟



川普關稅X兩岸關係X民間信心X AI

# 臺灣經濟預測

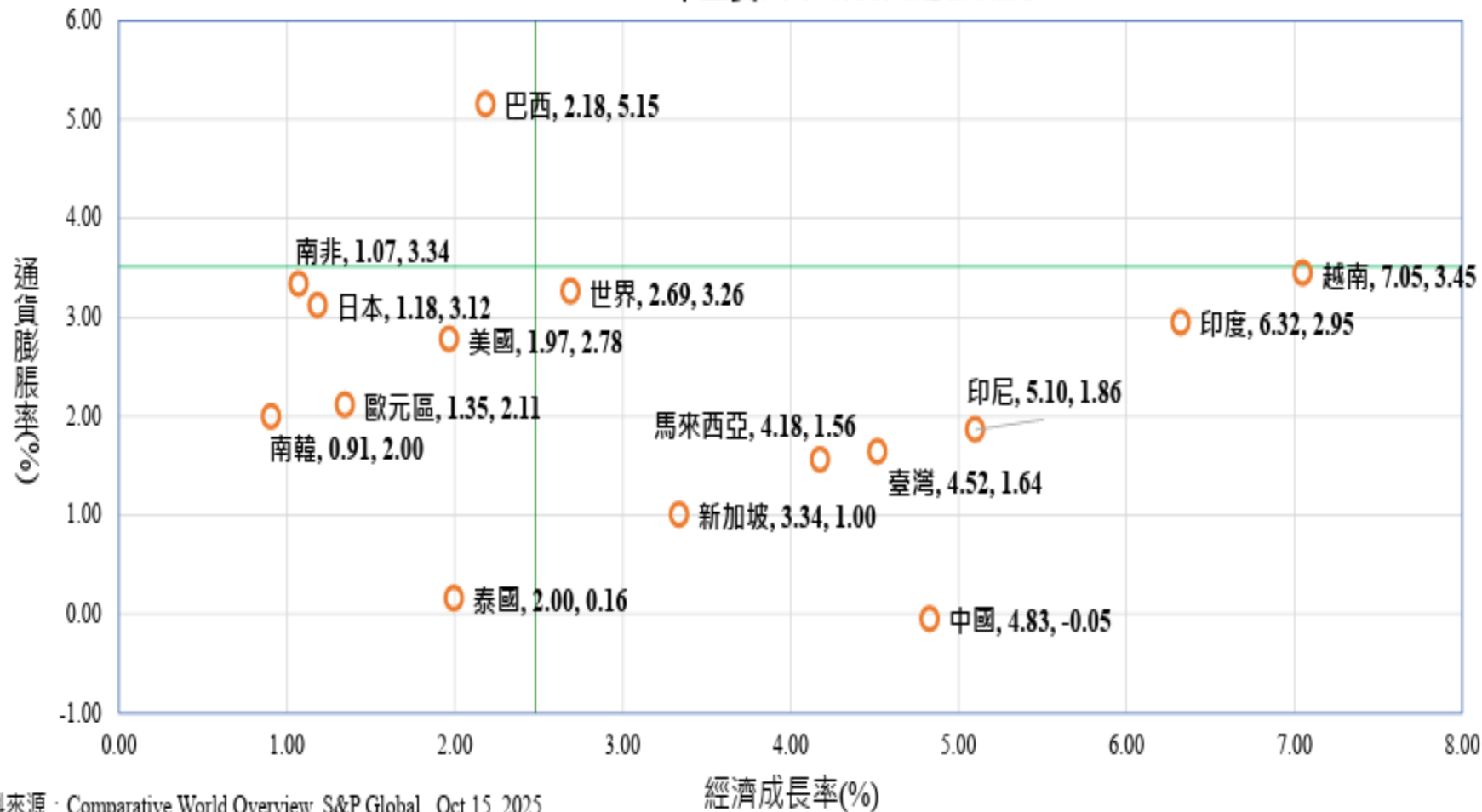
新臺幣十億元	2025年				2024年	2025年	2026年
	第 1季	第 2季	第 3季	第 4季			
	預測值	預測值	預測值	預測值	預測值	預測值	預測值
實質GDP	5,946.21	6,251.98	6,360.27	6,434.11	23,701.99	24,992.58	25,628.81
變動百分比	5.45	8.01	5.82	2.71	4.84	5.45	2.55
每人平均GNI(US\$)	8,990.02	9,836.89	9,988.65	10,598.17	35,479.28	39,413.73	43,073.45
變動百分比	3.11	15.06	15.28	11.01	5.28	11.09	9.29
民間消費	2,817.85	2,803.18	2,883.89	2,957.43	11,285.91	11,462.35	11,695.76
變動百分比	1.32	0.49	1.92	2.49	2.72	1.56	2.04
政府消費	711.47	775.16	834.32	949.80	3,196.17	3,270.76	3,361.00
變動百分比	0.52	2.85	1.75	3.84	2.54	2.33	2.76
固定資本形成	1,655.55	1,707.72	1,571.87	1,746.10	6,043.83	6,681.23	6,916.95
變動百分比	18.48	13.87	8.75	2.62	6.43	10.55	3.53
民間投資	1,451.48	1,435.76	1,294.05	1,338.55	4,947.07	5,519.84	5,742.02
變動百分比	21.16	15.40	8.82	1.73	5.79	11.58	4.03
商品與服務輸出	4,000.98	4,745.16	5,115.10	4,439.81	14,456.74	18,301.06	19,351.30
變動百分比	19.38	35.02	34.09	17.58	8.71	26.59	5.74
商品與服務輸入	3,236.05	3,773.84	4,032.78	3,628.19	11,524.79	14,670.86	15,781.29
變動百分比	23.71	31.29	34.87	19.18	11.42	27.30	7.57

資料來源：中華經濟研究院，經濟展望中心，2025年10月17日。

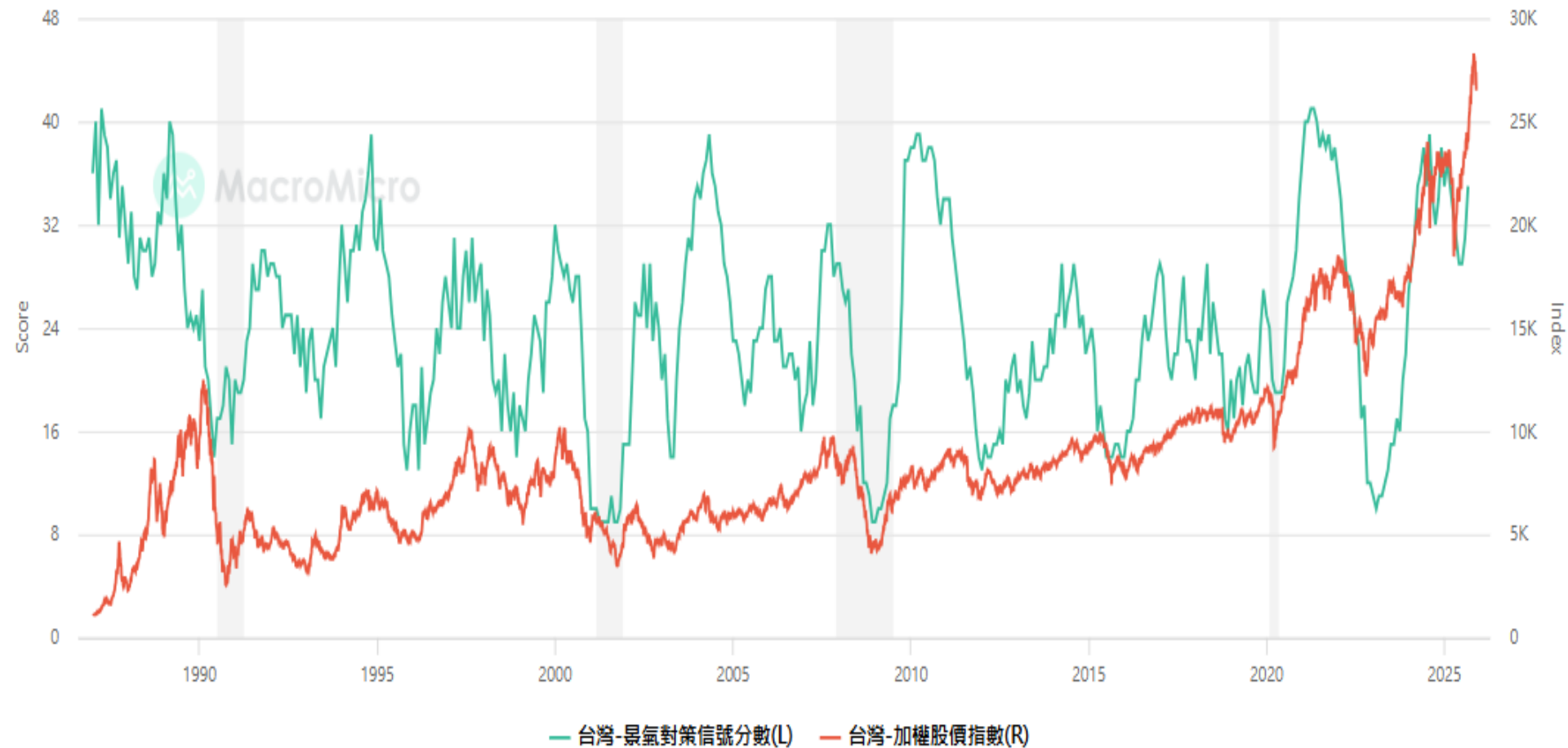
# 國內機構對臺灣2025年經濟預測

預測機構及時點		GDP成長率					民間消費成長率	政府消費成長率	固定資本形成	民間投資	商品及服務輸出成長率	商品及服務輸入成長率	CPI上升率
		全年	第1季	第2季	第3季	第4季							
中經院	2025年4月	2.85	3.03	3.08	2.50	2.79	1.92	2.91	3.41	3.01	6.72	5.00	2.08
		1.66	3.03	1.11	1.00	1.57	1.68	2.91	3.18	2.73	5.27	5.26	1.99
	2025年7月	3.05	5.48	4.84	1.52	0.66	1.57	2.39	6.60	7.03	13.74	15.28	1.89
	2025年10月	5.45	5.45	8.01	5.82	2.71	1.56	2.33	10.55	11.58	26.59	27.30	1.81
臺經院	2025年7月	3.02	5.48	5.30	0.83	0.81	1.67	2.39	5.78	6.04	12.33	12.85	1.77
中央銀行	2025年9月	4.55	5.45	8.01	3.07	1.97	0.34	-	-	2.11	15.18	12.35	1.75
主計總處	2025年5月	3.10	5.48	5.23	0.80	1.19	1.64	2.39	5.60	5.77	11.44	11.98	1.88
	2025年8月	4.45	5.45	8.01	2.91	1.72	0.85	2.33	9.19	9.89	23.74	24.54	1.75
臺綜院	2025年6月	2.90	5.34	4.95	0.78	0.84	1.50	2.35	4.57	4.54	9.82	10.99	1.98
中研院	2025年7月	2.93	5.48	4.97	0.53	1.06	1.53	2.39	5.35	5.46	11.72	12.43	1.85

2025年主要國家成長與通膨概況



# 景氣對策信號與台股加權指數

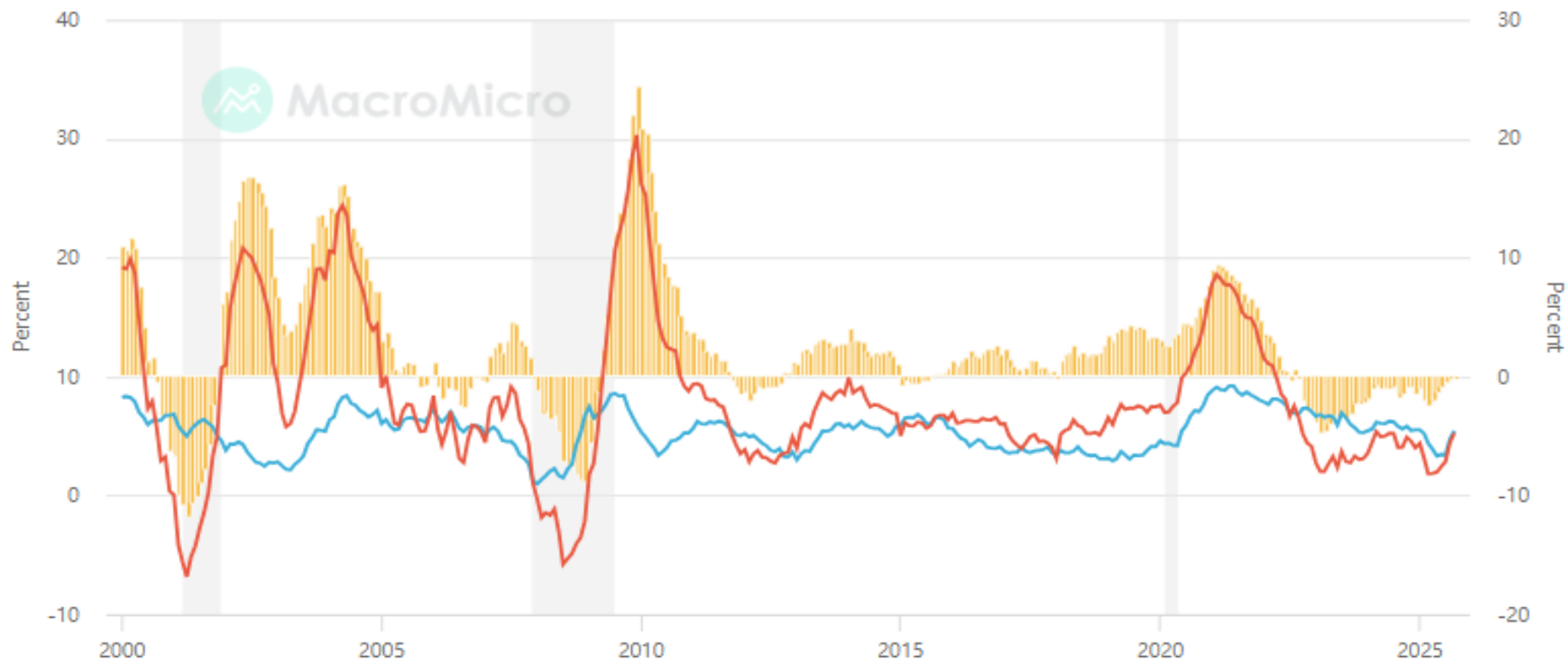




# 台灣-M1B vs. M2

MacroMicro.me | 徐佳蓁

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



— 台灣-貨幣總計數M2(年增率,L) — 台灣-貨幣總計數M1B(年增率,L) ● 台灣-M1B-M2(R)

# 宏觀經濟&房市

經濟指標	對房市影響
政策利率 維持高檔 (2.0% 以上)	房貸利率升至 17 年新高 (五大銀行新增房貸利率約 2.313%)，增加購屋者持有成本，抑制需求。
通膨 趨緩但仍有壓力	營建成本仍高，支撐新屋價格。但消費者購買力受限，對房市需求造成抑制。
股市表現 股市高點震盪	股市資金外溢效應減弱，對房市的推升力道不如 2024 年初，市場進入觀望期。
全球貿易 貿易緊張升溫	關稅政策調整可能衝擊出口產業聚落，進而影響區域房市需求與購買力。



五大銀行新增房貸利率走勢圖(近期趨勢)

# 2025 房市核心觀點

---

- 觀點 1

市場進入「價穩量縮」的理性盤整期

- 觀點 2

風險來自與政策對做的人、事、物

- 觀點 3

銀行授信風險與機會並存

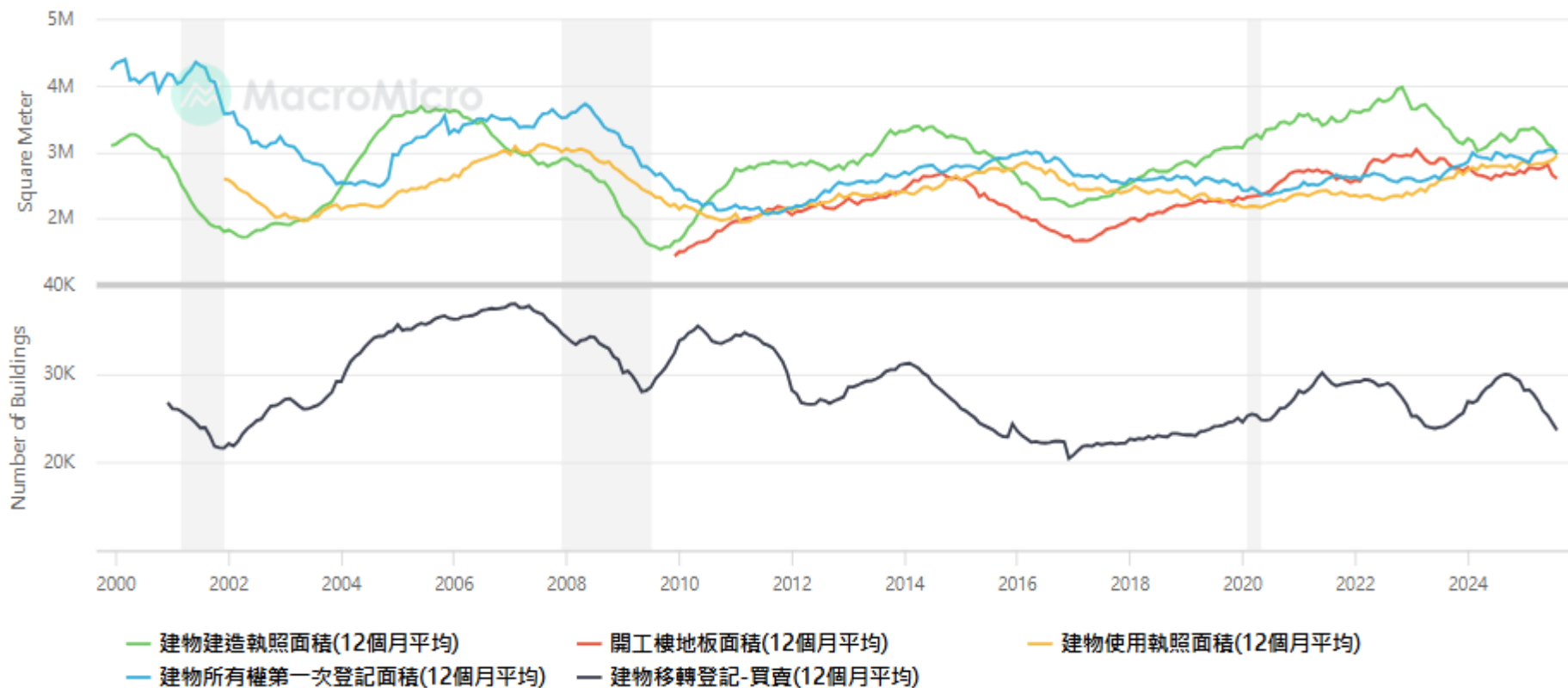
# 2025/2026不動產市場

政策衝擊 X 供需結構X 價格分化

## 台灣-房市供需概況

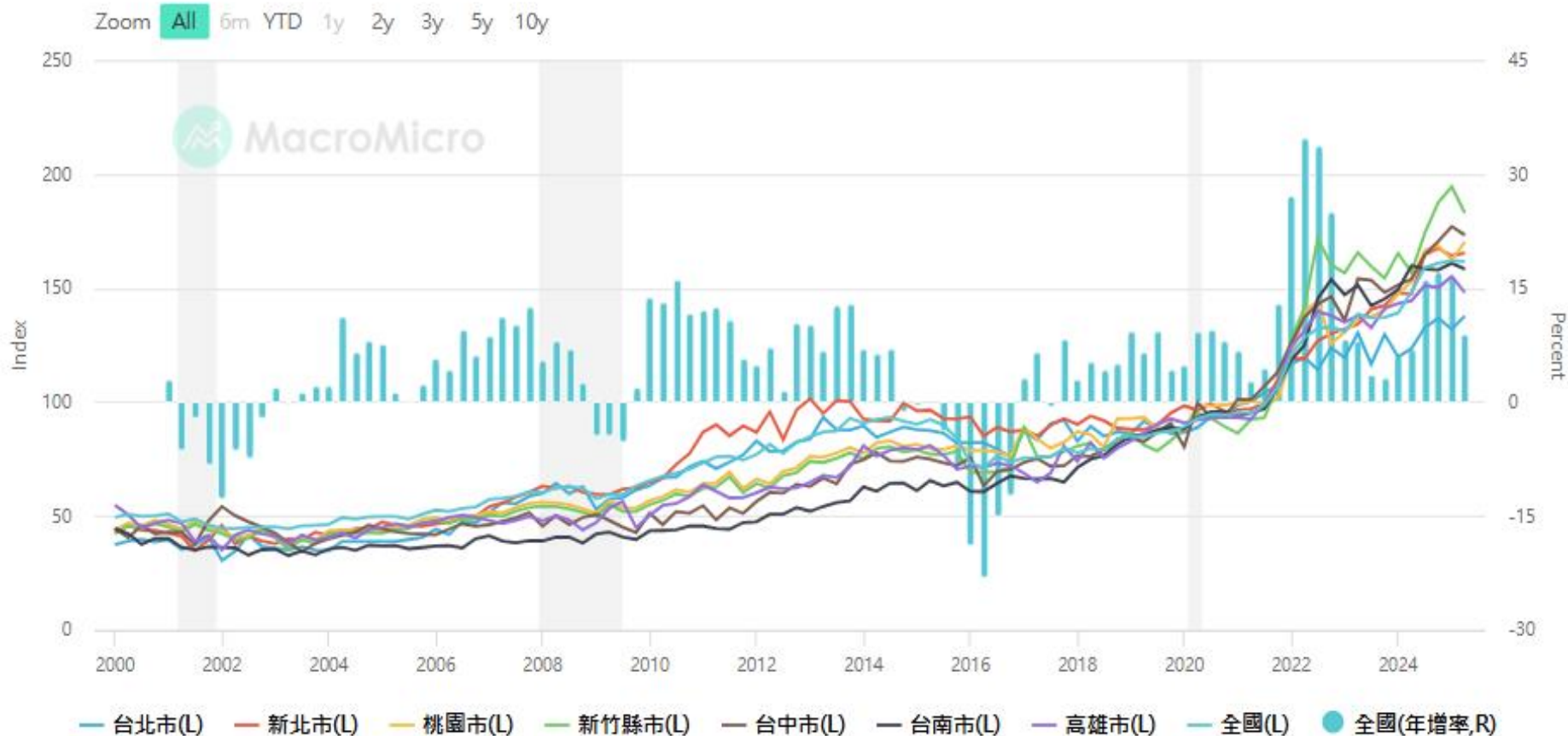
MacroMicro.me | MacroMicro

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



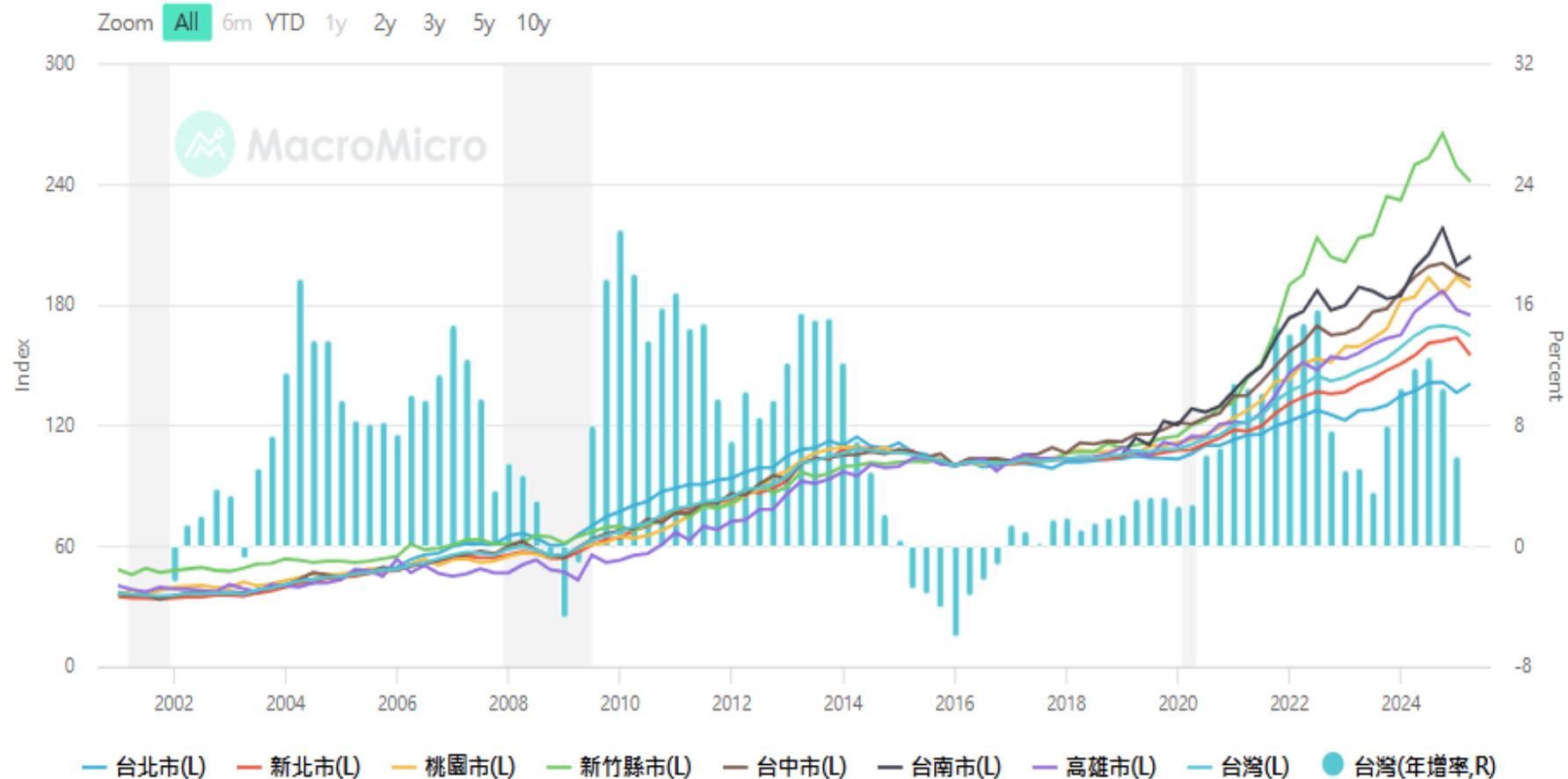
# 台灣-國泰房地產可能成交價指數-各縣市

MacroMicro.me | MacroMicro



# 台灣-信義房價指數-各縣市

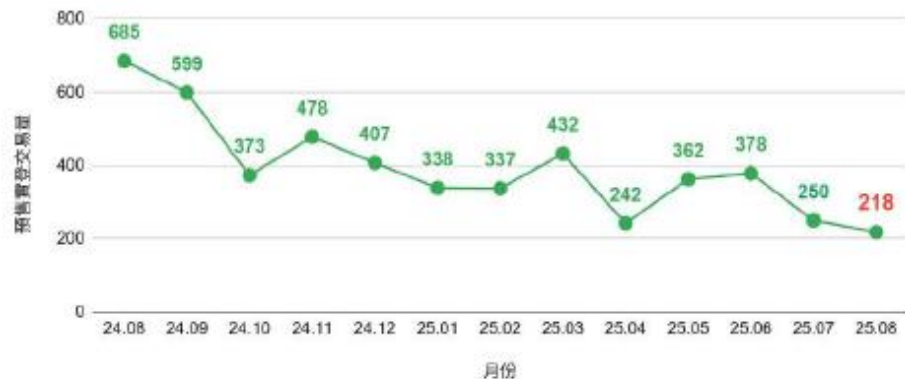
MacroMicro.me | MacroMicro



# 六都房市分析 | 預售實登交易走勢

資料來源：內政部實價登錄

台北市



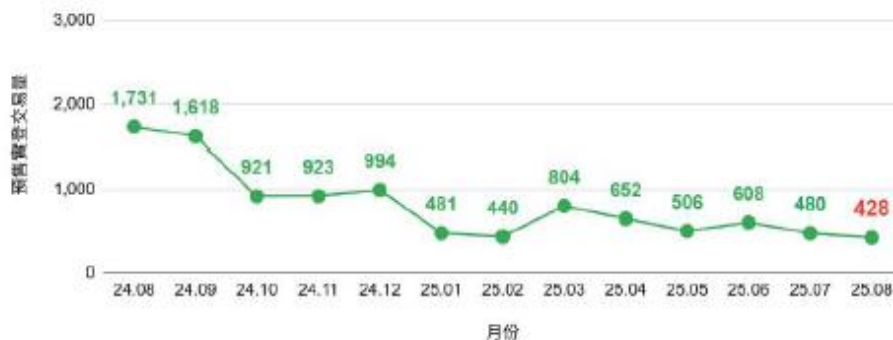
新北市



桃園市



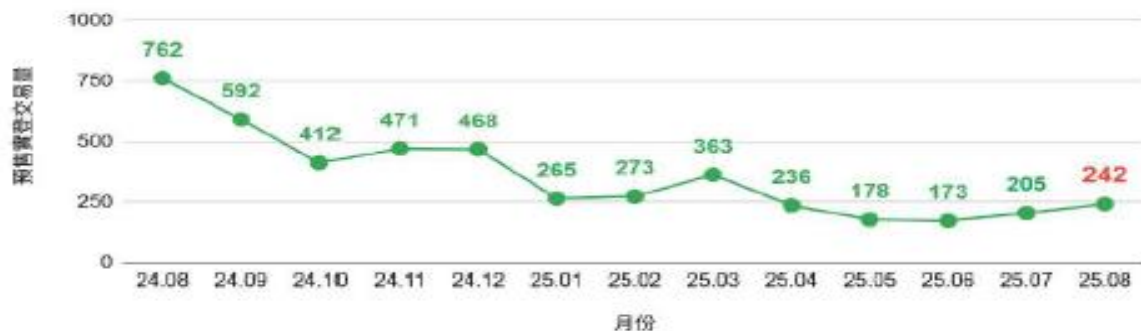
台中市



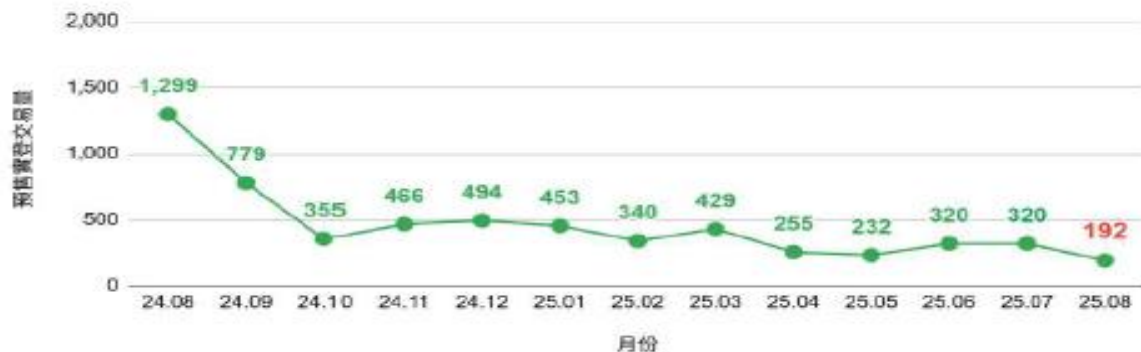


# 六都房市分析 | 預售實登交易走勢

台南市

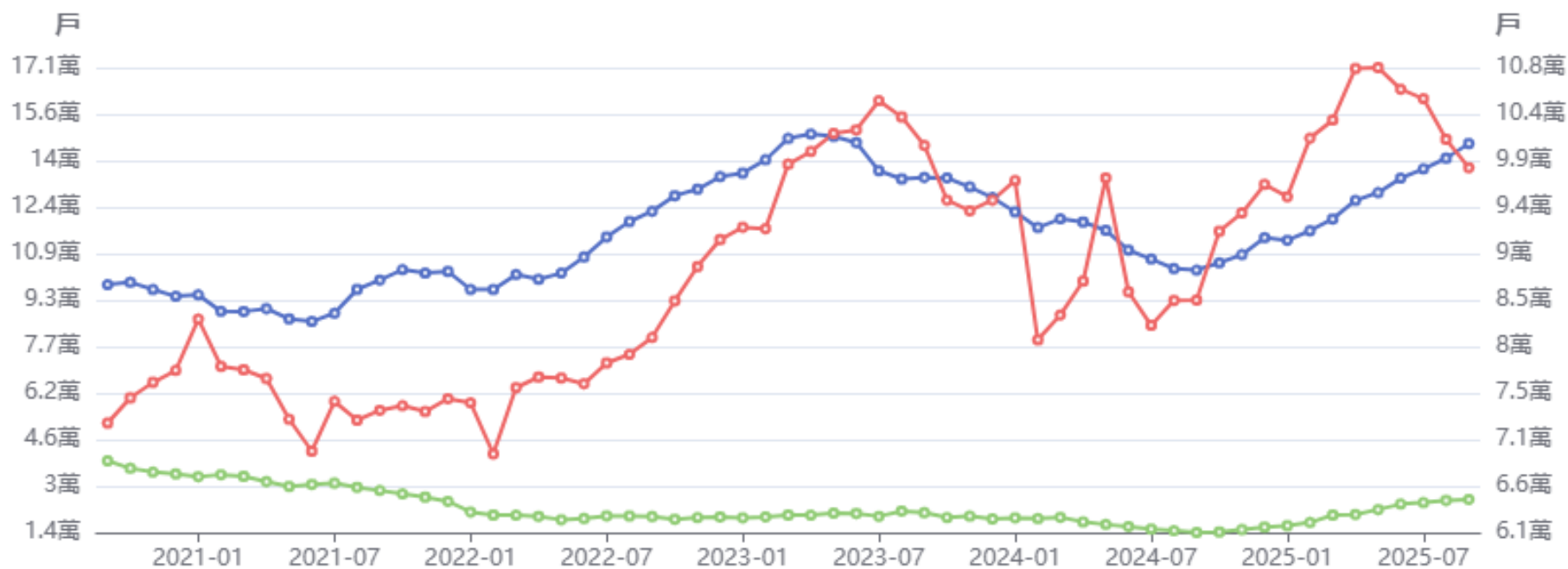


高雄市



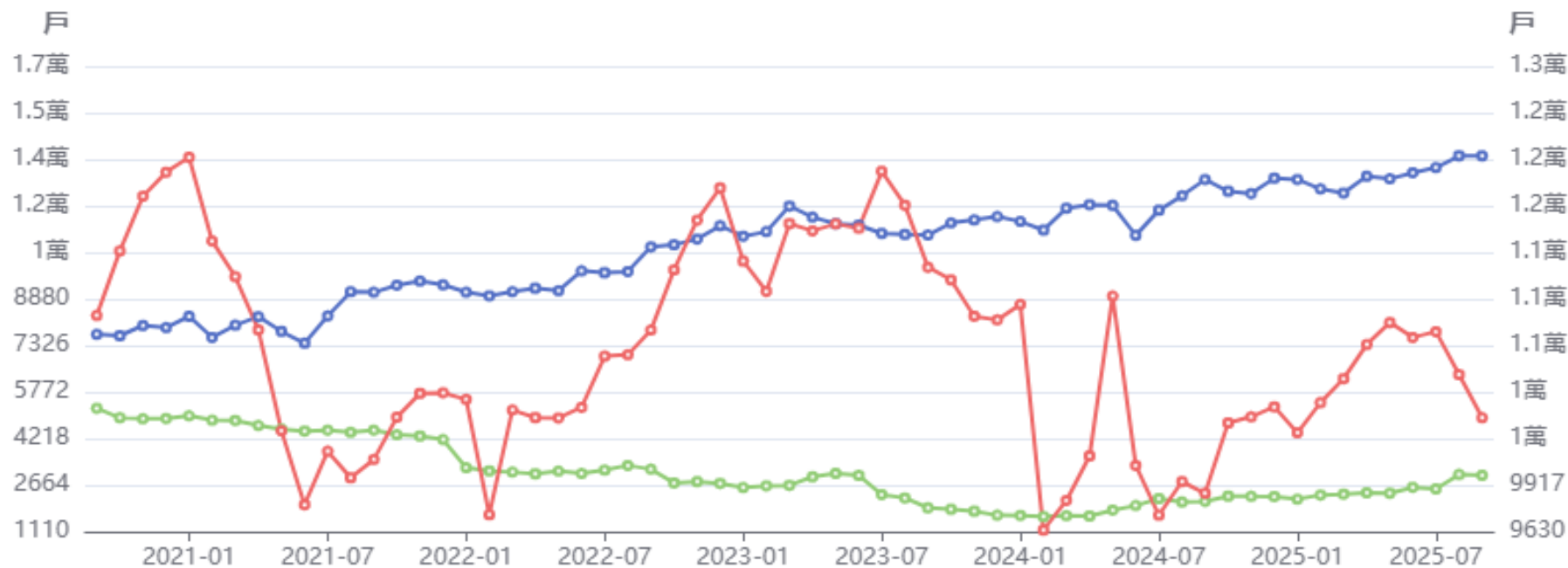
# 全台供給

● 全台 新案待售存量 預售屋   ● 全台 新案待售存量 新成屋   ● 全台 新案待售存量 新建案   ● 全台 二手市場待售存量



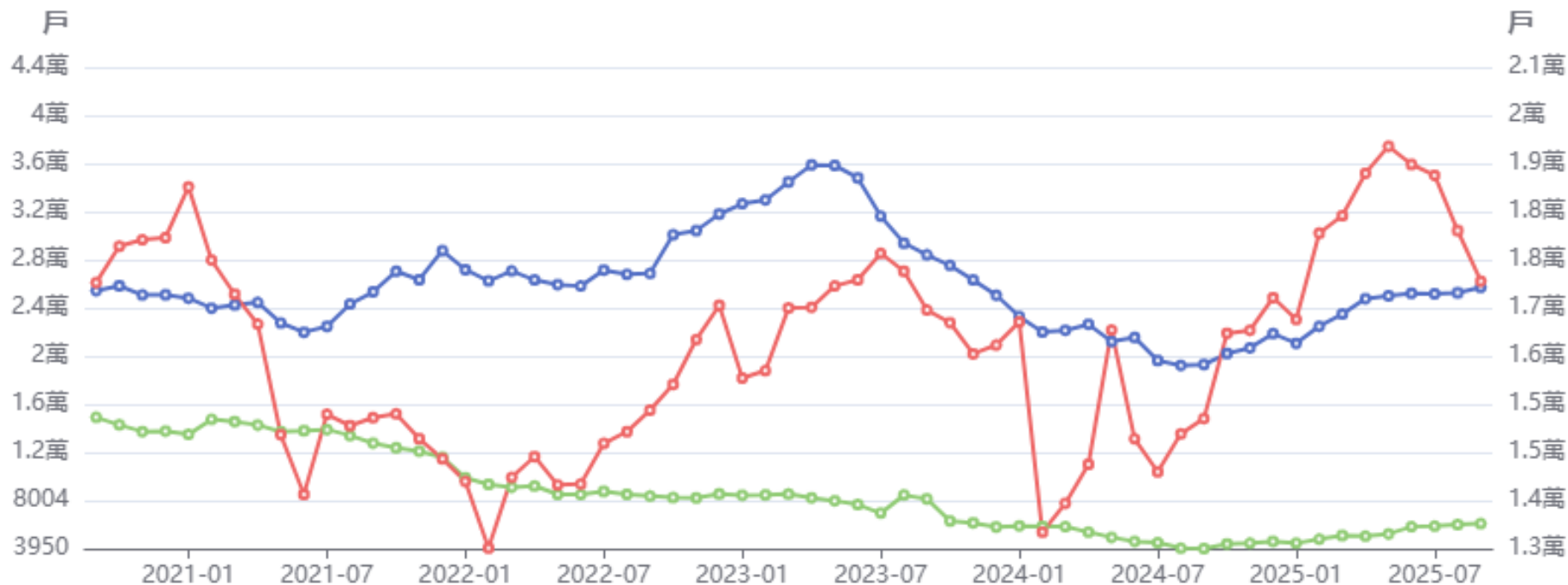
# 北市待售量

—○— 台北市 新案待售存量 預售屋 —○— 台北市 新案待售存量 新成屋 —○— 台北市 新案待售存量 新建案 —○— 台北市 二手市場待售存量



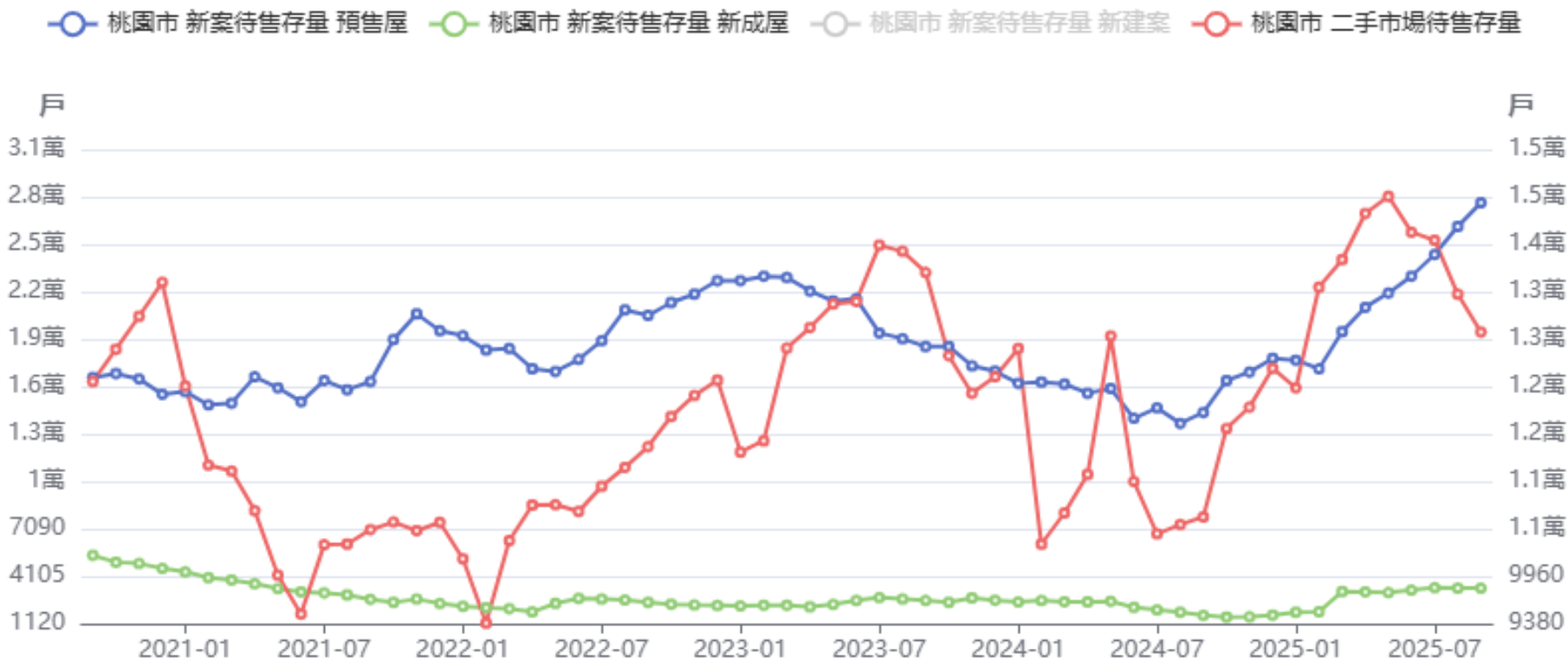
# 新北待售量

○ 新北市 新案待售存量 預售屋    ○ 新北市 新案待售存量 新成屋    ○ 新北市 新案待售存量 新建案    ○ 新北市 二手市場待售存量



資料來源：樂居

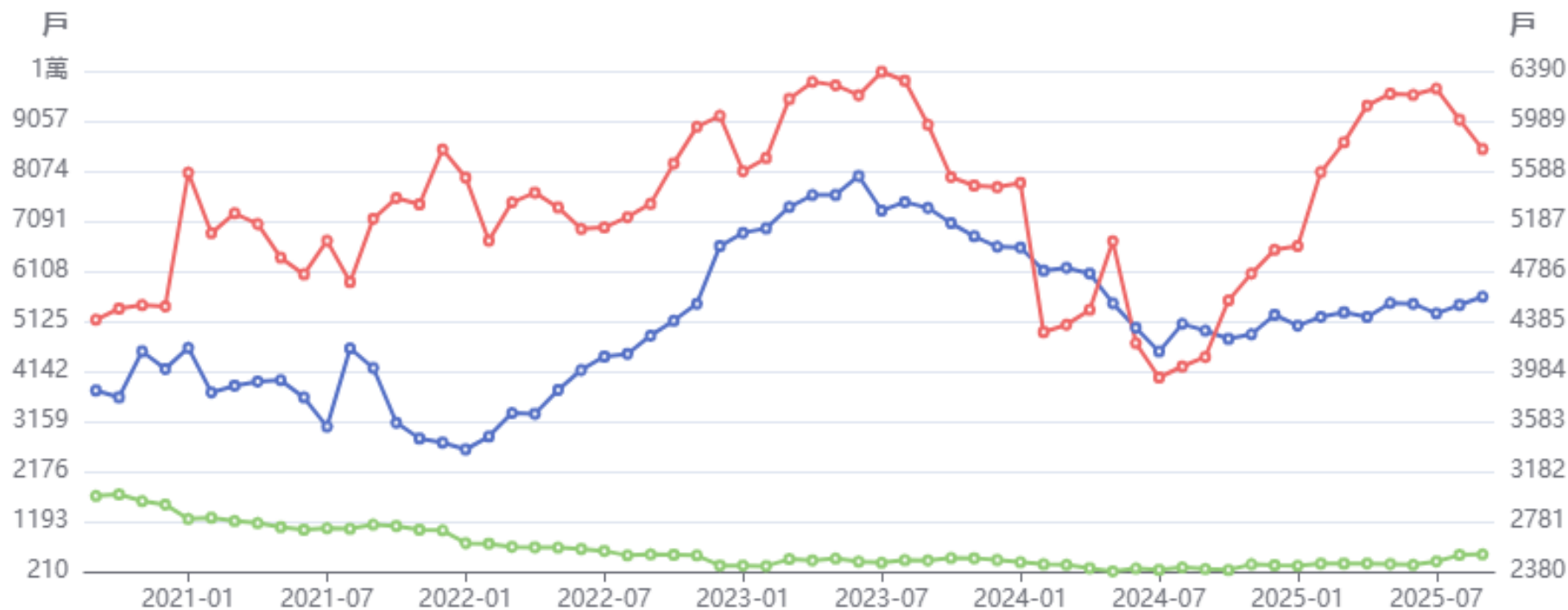
# 桃園待售量



# 大新竹待售量

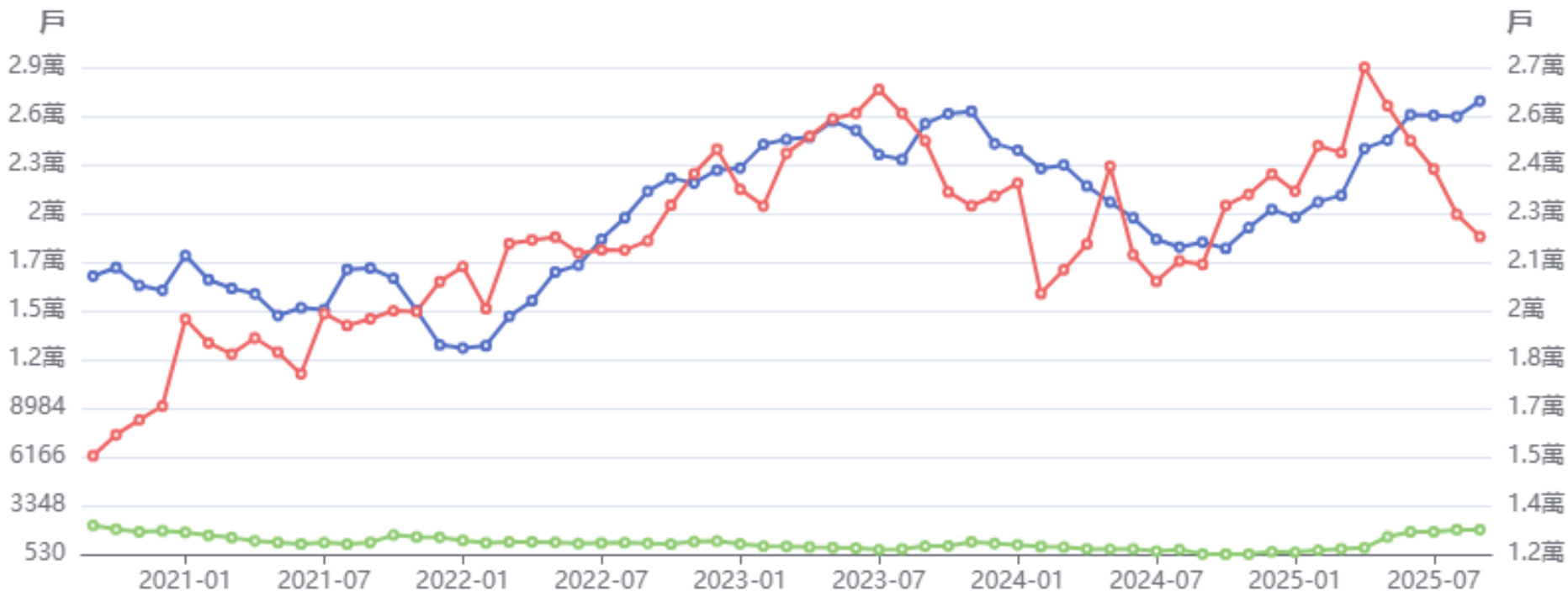


○ 大新竹 新案待售存量 預售屋    ○ 大新竹 新案待售存量 新成屋    ○ 大新竹 新案待售存量 新建案    ○ 大新竹 二手市場待售存量



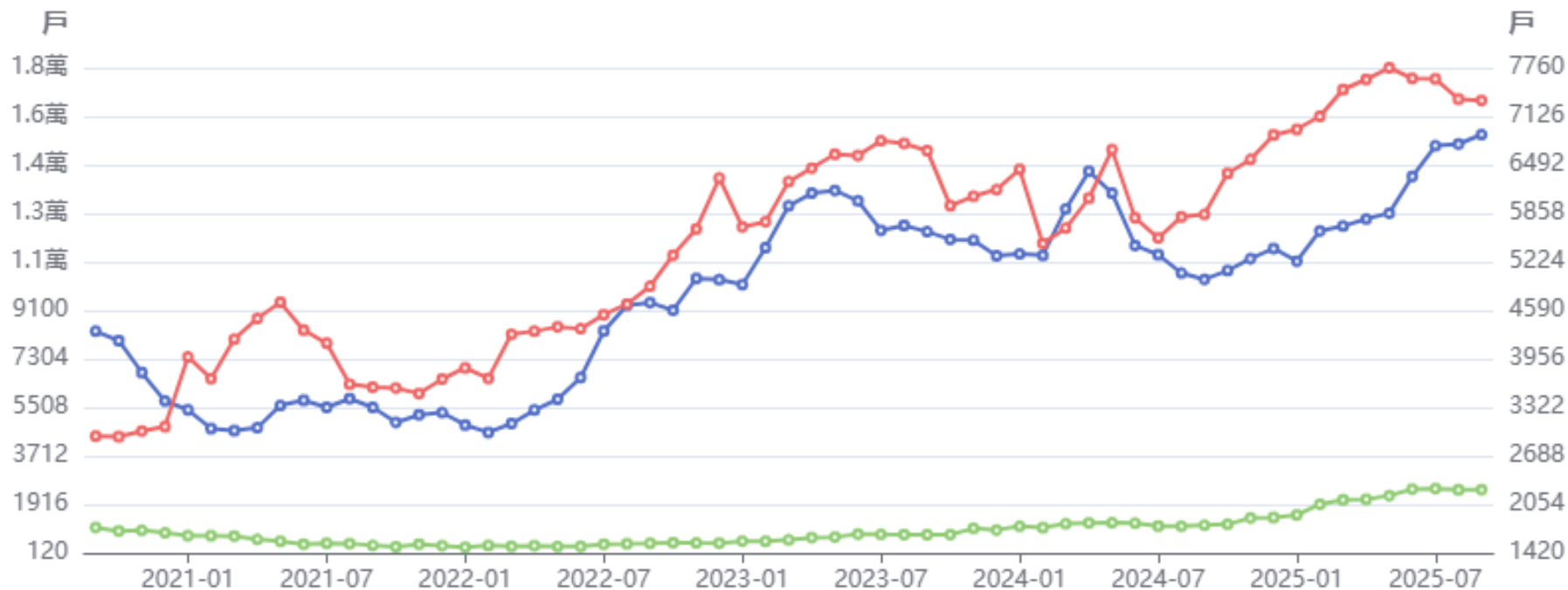
# 台中待售量

—○— 台中市 新案待售存量 預售屋 —○— 台中市 新案待售存量 新成屋 —○— 台中市 新案待售存量 新建案 —○— 台中市 二手市場待售存量



# 台南市待售量

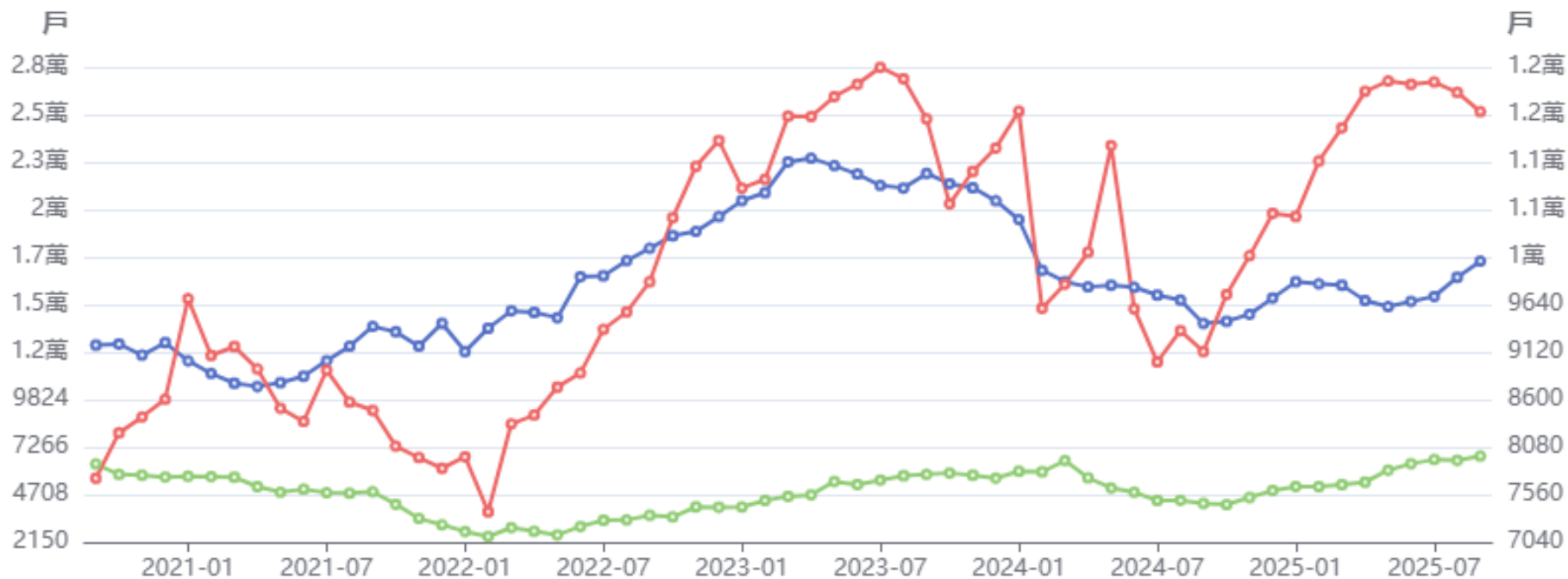
—○— 台南市 新案待售存量 預售屋 —○— 台南市 新案待售存量 新成屋 —○— 台南市 新案待售存量 新建案 —○— 台南市 二手市場待售存量





# 高雄市待售量

● 高雄市 新案待售存量 預售屋    ● 高雄市 新案待售存量 新成屋    ● 高雄市 新案待售存量 新建案    ● 高雄市 二手市場待售存量



# 房市核心觀點

- **建議 1**

風險控管：高餘屋、非核心區

- **建議 2**

產品創新：高資產客戶的一站式服務

- **建議 3**

理專賦能：資訊賦能、產品賦能、需求賦能

# 風險與機會

高資產客戶X 信任度 X 趨吉避凶

# 風險與機會

---



## 平均地權條例

私法人購屋許可制與預售屋禁止換約，長期壓抑投機需求，市場回歸剛性自住。



## 囤房稅 2.0

全國單一自住稅率與多屋族高稅率，預期將逼出部分餘屋進入租賃或二手市場，增加供給。



## 信用管制

央行持續關注特定區域 LTV（貸款成數），第二戶限貸令限制了換屋族的槓桿能力。

對象	次數	第一波	第二波	第三波	第四波	第五波	第六波	第七波
	時間	20201207	20210318	20210922	20211216	20230615	20240613	20240920
	季度	四	一	三	四	二	二	三
自然人	一般住宅	#第3戶(含)以上購屋貸款最高成數6成，無寬限期	#第3戶(含)以上購屋貸款最高成數5.5成，無寬限期。 #第4戶以上購屋貸款最高5成無寬限期	#第2戶購屋貸款無寬限期	#第3戶(含)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	#名下有房屋者之第一戶購屋貸款不得有寬限期。 #特定地區(六都+新竹縣市)第2戶購屋貸款最高成數5成無寬限期
	高價住宅		#無房貸或已有2戶以下購屋貸款最高成數5.5成，無寬限期。#已有3戶以上購屋貸款最高4成無寬限期		#購置3戶以上，購屋貸款最高成數4成，無寬限期。			#購置3戶以上，購屋貸款最高成數3成。
公司法人		#第1戶購屋貸款最高成數6成，無寬限期。 #第2戶(含)以上購屋貸款最高5成，無寬限期	#第1戶及第2戶購置住宅貸款最高4成，無寬限期					#最高成數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			
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			

# 房貸即入口

## 不動產角色的轉變

短期高報酬投資標的  長期穩健的資產配置工具與財富傳承的載體

### 區域精選

 核心區優先

 產業支撐

 風險迴避

### 稅務規劃

 房地合一稅

 囤房稅規劃

 資產配置

### 不動產信託

 財富傳承

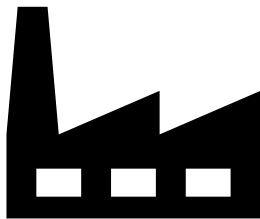
 綜合服務

 風險隔離

產品機會

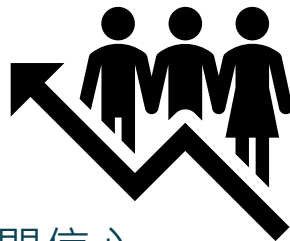
積極推廣不動產相關的金融商品（如 REITs、不動產基金、不動產信託等），作為分散風險的替代方案。

# 三大關鍵字



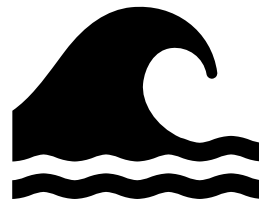
經濟表現

- 關稅後座力



民間信心

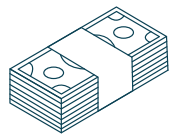
- 消費能力趨軟



流動性

- 生死關鍵

# 結論



## 現金說話

- 資產配置



## 買好買強

- 市場重新洗牌



## 流動性

- 注意群魔亂舞



# Q&A

歡迎提出問題與建議

# Thank you

感謝您的指教