



中國信託銀行
CTBC BANK

《不動產市場趨勢》

- 住宅與租賃市場展望

出刊日期：115年05月

【注意事項】本行所提供之資訊僅供參考用途。本行當盡力提供正確之資訊，所載資料均來自或本諸我們相信可靠之來源，但對其完整性、即時性和正確性不做任何擔保，如有錯漏或疏忽，本行並不負任何法律責任。任何人因信賴此等資料而做出或改變理財決策，應審慎衡量自身之需求，並就決策結果自行負責。未經本公司許可，本資料及訊息不得逕行抄錄、翻印或另作派發。本行基於理財規劃服務之目的，提供相關公開資訊說明，並非提供稅務、法律意見或不動產投資建議，如有任何稅務、法律問題或不動產買賣需求，請洽您的會計師、律師或其他專責機構提供協助。



房市正式進入轉折期，建物買賣移轉棟數 呈現崖式下墜，住宅價格鬆動擴大

總評



住宅不動產市場：

央行管制與銀行限貸重擊買氣，114年交易量創9年新低，房價鬆動擴大

114年住宅不動產市場持續受到央行第七波信用管制政策影響下，無疑經歷了近十年來最劇烈的「轉折期」。受到銀行放貸業務審核門檻拉高、購屋決策期拉長的影響，市場進入了長達一年的冷卻與盤整，整體買氣呈現反轉跡象。全台建物買賣移轉棟數最終落在 **26.1 萬棟** 左右，較 113 年大幅衰退約 **25.5%**，寫下近 9 年來的最低紀錄。

觀察各地區數據變化，114年各都今年主要呈現「量縮價修」狀態，全國信義房價指數較113年下跌約3.66%；除桃園市微幅上漲0.59%外，其餘六都皆呈現下跌，並以台南市下跌12.99%最為劇烈。在交易量方面則持續萎縮，市場已出現價量齊跌的現象，各縣市成交量與113年相比，除桃園市減少18%以外，其他縣市跌幅皆達2成以上，新竹更是萎縮達35%。

另根據本行財富管理客戶不動產市場看法調查結果（以下稱市調結果）顯示，有42%受訪者看跌未來房市，反映出114年整體購屋信心已趨於保守。據此研判，115年整體房市將持續修正，並延續「量縮價修」的格局。

租賃市場：住宅收益率提升 商用收益率下調

依據內政部實價登錄房價與租金狀況，整體住宅價格多有調降趨勢，致住宅收益率較前半年略升，住宅毛租金收益率大約落在1.8%~2.7%間。商用不動產部分，新北、桃園因租金略升，帶動收益率較前期調升；其他地區收益率則略降，整體收益率落在2.2%~3.5%。（詳P.6 主要都會區租金收益率分析表）



不動產重要訊息



房地合一自住查核趨嚴，國稅局審核核心已從「設籍形式」轉為「實質居住事實」，實務上將調閱水電瓦斯用量、醫療與生活足跡等紀錄，若經查核不符或期間曾短暫出租、營業，將面臨遭追補重稅之風險。央行信用管制微幅鬆綁，自115年3月20日起，自然人第2戶購屋貸款成數上限由 5 成調升至 6 成，雖有助於減輕自住換屋族的自備款卡關壓力，但銀行限貸令總量管制防線未變，整體房市仍延續量縮價修格局。

資料整理：中國信託商業銀行115-05

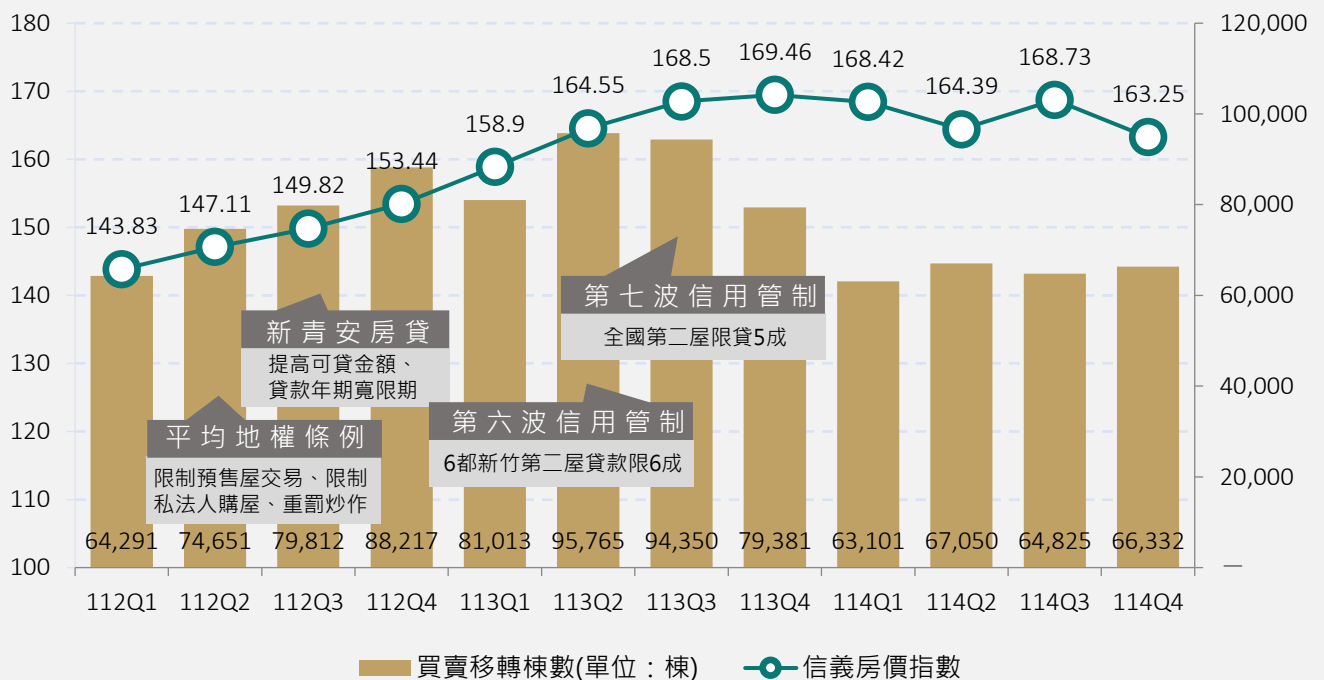
【注意事項】本行所提供之資訊僅供參考用途。本行當盡力提供正確之資訊，所載資料均來自或本諸我們相信可靠之來源，但對其完整性、即時性和正確性不做任何擔保，如有錯漏或疏忽，本行並不負任何法律責任。任何人因信賴此等資料而做出或改變理財決策，應審慎衡量自身之需求，並就決策結果自行負責。未經本公司許可，本資料及訊息不得逕行抄錄、翻印或另作派發。本行基於理財規劃服務之目的，提供相關公開資訊說明，並非提供稅務、法律意見或不動產投資建議，如有任何稅務、法律問題或不動產買賣需求，請洽您的會計師、律師或其他專責機構提供協助。

住宅市場現況

房市量縮價修 消費者及建商心態轉趨保守

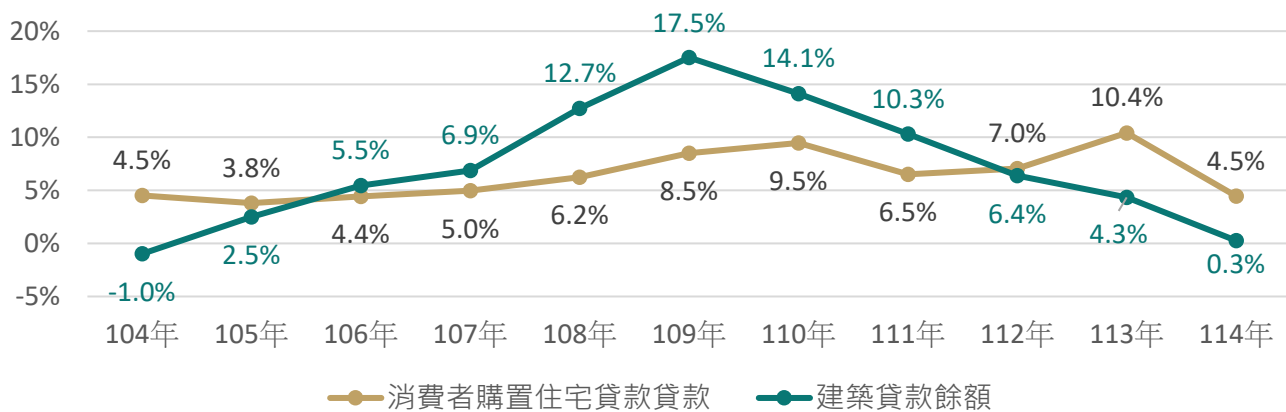
受銀行限貸令與央行信用管制影響，114年房市交易動能明顯降溫，買氣相較113年大幅減少25.5%。在價格方面，全國房價指數已自113年第四季的高點反轉，呈逐季下修趨勢。截至114年第四季為止，全國價格指數累計修正幅度達3.6%。雖新興科技產業支撐了台灣出口動能與經濟成長，但根據市調結果，購屋意向看跌比例持續高於看漲，顯示買方態度仍趨於保守觀望。

在金融端，資金限縮的衝擊直接反映在放款數據上。截至114年12月，全台消費者購置住宅貸款餘額為11.58兆元，較113年同期僅增加4.46%，增幅較前期大幅減少，推測受政策影響大；而象徵建商信心的建築貸款餘額年增率更降至0.27%低點，呈現逐年下滑的寒冬格局。



資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、內政部統計月報，中國信託商業銀行整理115-05

消費者購屋貸款年增率VS營建業建築貸款年增率



資料來源：內政部地政司、內政部統計月報，中國信託商業銀行整理115-05

【注意事項】本行所提供之資訊僅供參考用途。本行當盡力提供正確之資訊，所載資料均來自或本諸我們相信可靠之來源，但對其完整性、即時性和正確性不做任何擔保，如有錯漏或疏忽，本行並不負任何法律責任。任何人因信賴此等資料而做出或改變理財決策，應審慎衡量自身之需求，並就決策結果自行負責。未經本公司許可，本資料及訊息不得逕行抄錄、翻印或另作派發。本行基於理財規劃服務之目的，提供相關公開資訊說明，並非提供稅務、法律意見或不動產投資建議，如有任何稅務、法律問題或不動產買賣需求，請洽您的會計師、律師或其他專責機構提供協助。



住宅市場供給與需求

央行政策鬆綁有限，全台房市價量普遍修正，市場面臨交屋潮

114年第四季全國信義房價指數為163.25，較113年同季下跌3.66%。從各區域房價指數來看，台南市住宅價格修正12.99%最為劇烈，其次為新竹縣市下跌8.52%、高雄市下跌7.33%及台中市下跌6.79%，顯示中南部及科技題材區房價正在面臨大幅修正；雙北地區表現相對抗跌，新北市年減3.02%，台北市僅微幅修正0.62%。在交易量方面，114年全台建物買賣移轉棟數約26.1萬棟，較113年大幅衰退25.5%，全台交易量普遍重挫，並以新竹縣市暴跌35%居冠、高雄市大減31%居次，台南市、新北市、台中市及台北市也都有2成以上跌幅。唯一逆勢抗跌區為桃園市，房價不跌反升0.59%，且交易量年減18%也是七都中跌幅最輕微之區域。

從供給端數據來看，114年全國建照量年減12%，七大大都會區皆下滑，這反映出在景氣降溫下建商踩剎車，其中台南市年減32%縮手最嚴重。使照量方面，114年全台使照量年增3%，反映疫情時期推案之預售屋已陸續完工交屋，除台北市缺乏新案完工逆勢大跌17%之外，其他區域皆增加，預估此交屋潮將持續至117年。

儘管115年3月央行微幅鬆綁信用管制，第二屋房貸限貸五成調升為六成，但因幅度有限，市場未見明顯影響。此外，新青安政策將於今年(115年)7月落日，而隨後是否有延續性的新政策尚未明朗。在市場普遍等待新政策出爐的政策空窗期內，預期整體市況將維持偏冷格局。建議自住需求者可趁此波交屋潮賣壓伺機購入，而投資人則應更謹慎評估資產配置。

信義房價指數 買賣移轉棟數 建照(單位：宅) 使照(單位：宅)

	114年		114年		114年		114年	
	指數	年增率	棟數	年增率	建照	年增率	使照	年增率
全國	163.25	-3.66%	261,308	-25%	138,245	-12%	142,240	3%
台北	140.69	-0.62%	23,134	-23%	9,052	-27%	8,563	-17%
新北	157.11	-3.02%	47,675	-26%	20,527	-11%	22,885	17%
桃園	186.07	0.59%	40,328	-18%	26,782	-8%	25,670	8%
新竹	242.57	-8.52%	13,011	-35%	5,993	-25%	7,363	2%
台中	186.93	-6.79%	42,490	-23%	27,158	-11%	26,980	1%
台南	189.56	-12.99%	19,773	-29%	6,135	-32%	8,760	5%
高雄	173.15	-7.33%	31,196	-31%	19,674	-3%	20,925	16%

資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、內政部統計月報，新竹包含新竹縣及新竹市
資料日期：114-12

中國信託商業銀行整理115-05

【注意事項】本行所提供之資訊僅供參考用途。本行當盡力提供正確之資訊，所載資料均來自或本諸我們相信可靠之來源，但對其完整性、即時性和正確性不做任何擔保，如有錯漏或疏忽，本行並不負任何法律責任。任何人因信賴此等資料而做出或改變理財決策，應審慎衡量自身之需求，並就決策結果自行負責。未經本公司許可，本資料及訊息不得逕行抄錄、翻印或另作派發。本行基於理財規劃服務之目的，提供相關公開資訊說明，並非提供稅務、法律意見或不動產投資建議，如有任何稅務、法律問題或不動產買賣需求，請洽您的會計師、律師或其他專責機構提供協助。



主要都會區住宅市場趨勢看法

台北市：量縮價堅，供給窒息

114年台北市房價微跌0.62%，價格步入盤整期。因土地取得困難，建照量大減27%、使照量年減17%，供給陷入窒息。雖然全年交易量衰退23%，但北士科受惠於科技廠設廠效應，周邊住宅相對有撐，其餘區域則因信用管制影響而趨於保守。本行市調顯示，54%的台北受訪者預期未來一年房市將維持持平。

新北市：交屋潮湧現，重劃區面臨考驗

114年新北市交易量年減26%，買氣明顯受限。然而，受前期重劃區密集推案影響，使照(新成屋供給)年增17%，高居七都之冠，宣告正式進入交屋賣壓期；本行市調顯示，雖有51%受訪者認為未來一年房市持平，但看跌比重亦達37%。在買氣縮減、新成屋供給增加下，投資比重高且供給量大大型重劃區，房價支撐力道將面臨考驗。

桃園市：自住市場買氣有撐，惟須留意中長期賣壓

114年桃園房市表現相對穩健，交易量年減18%，買氣衰退幅度為七都最輕微，市場核心支撐力來自強勁的人口紅利，114年桃園人口增加率達0.7%居六都之冠，也使桃園財管客戶對後市相對樂觀。唯須注意，桃園建照與使照總量已超過人口數最大的新北市，且觀察目前桃園市房價基期已高，中長期仍須留意供過於求的風險。

新竹縣市：住宅交易量跌幅為7都最大，購屋信心不足

114年新竹交易量大減35%，跌幅高居七都之冠！在政策重擊下，建商踩煞車，導致建照量年減25%為七都前三，市場呈現供需雙降。地緣政治風險與股市熱度持續影響新竹科技業購屋需求，根據本行市調結果，新竹受訪者對新竹房市亦抱持悲觀態度。預期115年度新竹縣市住宅市場，將延續「量縮價修」格局。

台中市：供需雙方對未來住宅市場皆信心不足，預期重劃區違約風險高

114年台中房市持續受政策影響，整體交易量年減23%，房價指數年減6.79%。供給端方面，建照量下修11%顯示建商推案信心動搖，使照量成長1%維持在高檔，顯示過去推案陸續交屋整體賣壓日益沉重。且根據本行市調結果顯示，看漲未來一年台中房市的受訪者僅佔11%，卻有高達40%看跌，加上近3年台中大型重劃區推案量體極大，因此更應注意未來大量交屋潮下供過於求之跌價風險。

台南市：供需雙方對未來住宅市場展望為七都最悲觀，房市持續保守

114年台南房市迎來強烈修正，房價指數年減12.99%，高居七都跌幅之最；交易量亦年減29%為七都前三，買氣陷冰點。對此，建商減量最為明顯，建照量暴跌32%為七都降幅最高。雖有半導體產業發展支撐，但根據本行市調顯示，台南受訪者僅14%看漲房市，看跌則高達45%，看法為七都最悲觀，預計市場呈現盤整下修趨勢。

高雄市：雖有產業發展題材，但受政策影響，房市表現持續偏弱

114年高雄房市明顯降溫，成交量重挫31%，跌幅僅次新竹；房價指數亦同步下滑7.33%。雖然高雄擁有半導體S型產業廊帶、亞灣特區成型等強勁題材，使建商推案信心維持高檔，且本行市調高雄受訪者看漲比例占18%、看跌32%，為七都中相對樂觀，然而使照量大增16%(僅次於新北市) 的交屋潮賣壓與銀行資金限縮的雙重影響下，高雄量與價均有向下修正壓力。

中國信託商業銀行整理115-05

【注意事項】本行所提供之資訊僅供參考用途。本行當盡力提供正確之資訊，所載資料均來自或本諸我們相信可靠之來源，但對其完整性、即時性和正確性不做任何擔保，如有錯漏或疏忽，本行並不負任何法律責任。任何人因信賴此等資料而做出或改變理財決策，應審慎衡量自身之需求，並就決策結果自行負責。未經本公司許可，本資料及訊息不得逕行抄錄、翻印或另作派發。本行基於理財規劃服務之目的，提供相關公開資訊說明，並非提供稅務、法律意見或不動產投資建議，如有任何稅務、法律問題或不動產買賣需求，請洽您的會計師、律師或其他專責機構提供協助。



租賃市場現況

住宅收益率穩中有升，商辦收益率呈下修

依內政部不動產交易實價查詢住宅、商辦之買賣及租賃交易資料，114年下半年全台主要都會區呈現「住宅租金收益率較前期略升、商辦整體收益率下滑」的走勢。住宅市場因限貸政策導致價格下修，推升了收益率；商辦市場則因租金調降或價格跌幅不及租金跌幅，導致收益率走勢疲軟。

住宅收益率，僅新北收益率低於2%，惟較前半年(下同)略升；台北、桃園租金收益約2.1~2.2%左右，台北市收益率略降，而桃園則略升；新竹因住宅租金下修，收益率明顯下降；台中、台南、高雄租金收益介於約2.4%~2.7%之間，三都收益率變化皆大致持平。

商辦收益率，雙北、桃園、新竹收益介於約2.2~2.6%之間，新北、桃園因租金略升，帶動收益率較前期調升；台北、新竹則因租金下調，收益率呈現略降走勢；台中、台南、高雄租金連續二期下修，收益降至3.2%~3.5%之間，其中台南、高雄商辦價格已無前期持續成長動能，價格轉為略微下修。由於租金跌幅高於價格跌幅，直接導致了這兩區收益率的持續調降。

主要都會區租金收益率分析

	住宅			商業辦公室		
	平均價格 單位：元/坪	平均租金 單位：元/坪/月	收益率 (變動率)	平均價格 單位：元/坪	平均租金 單位：元/坪/月	收益率 (變動率)
台北	926,770	1,611	2.09% (-0.13%)	867,180	1,905	2.64% (-0.12%)
新北	513,524	766	1.79% (0.08%)	489,578	945	2.32% (0.34%)
桃園	297,912	542	2.18% (0.14%)	339,778	720	2.54% (0.08%)
新竹	363,980	653	2.15% (-0.32%)	465,627	855	2.20% (-0.11%)
台中	290,249	573	2.37% (-0.02%)	277,347	770	3.33% (-0.51%)
台南	250,591	556	2.66% (0.05%)	196,156	571	3.49% (-0.07%)
高雄	287,457	640	2.67% (0.01%)	215,417	570	3.17% (-0.06%)

資料來源：內政部實價登錄114Q3-Q4，排除公寓、透天厝、套房、1樓...等特殊交易案件，住宅案例統計用途為家/住宅用之案例；商辦案例統計用途為商業/辦公用等案例。由於不動產租金實價登錄非強制性，故實際租金收益率可能低於實價登錄租金率。

中國信託商業銀行整理115-05

【注意事項】本行所提供之資訊僅供參考用途。本行當盡力提供正確之資訊，所載資料均來自或本諸我們相信可靠之來源，但對其完整性、即時性和正確性不做任何擔保，如有錯漏或疏忽，本行並不負任何法律責任。任何人因信賴此等資料而做出或改變理財決策，應審慎衡量自身之需求，並就決策結果自行負責。未經本公司許可，本資料及訊息不得逕行抄錄、翻印或另作派發。本行基於理財規劃服務之目的，提供相關公開資訊說明，並非提供稅務、法律意見或不動產投資建議，如有任何稅務、法律問題或不動產買賣需求，請洽您的會計師、律師或其他專責機構提供協助。

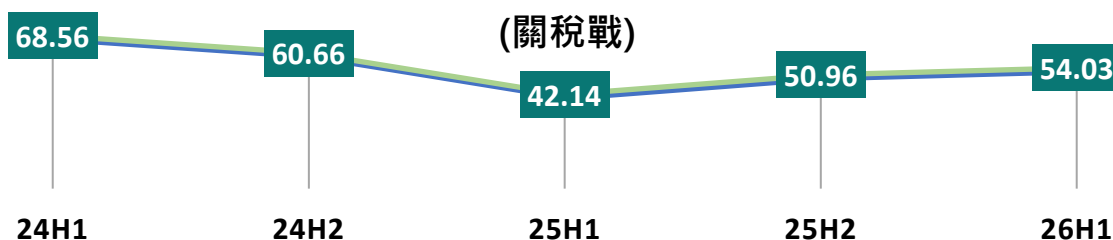


本行財富管理客戶不動產市場看法調查

整體房價信心仍觀望 認為政策影響房價走勢的比例增加

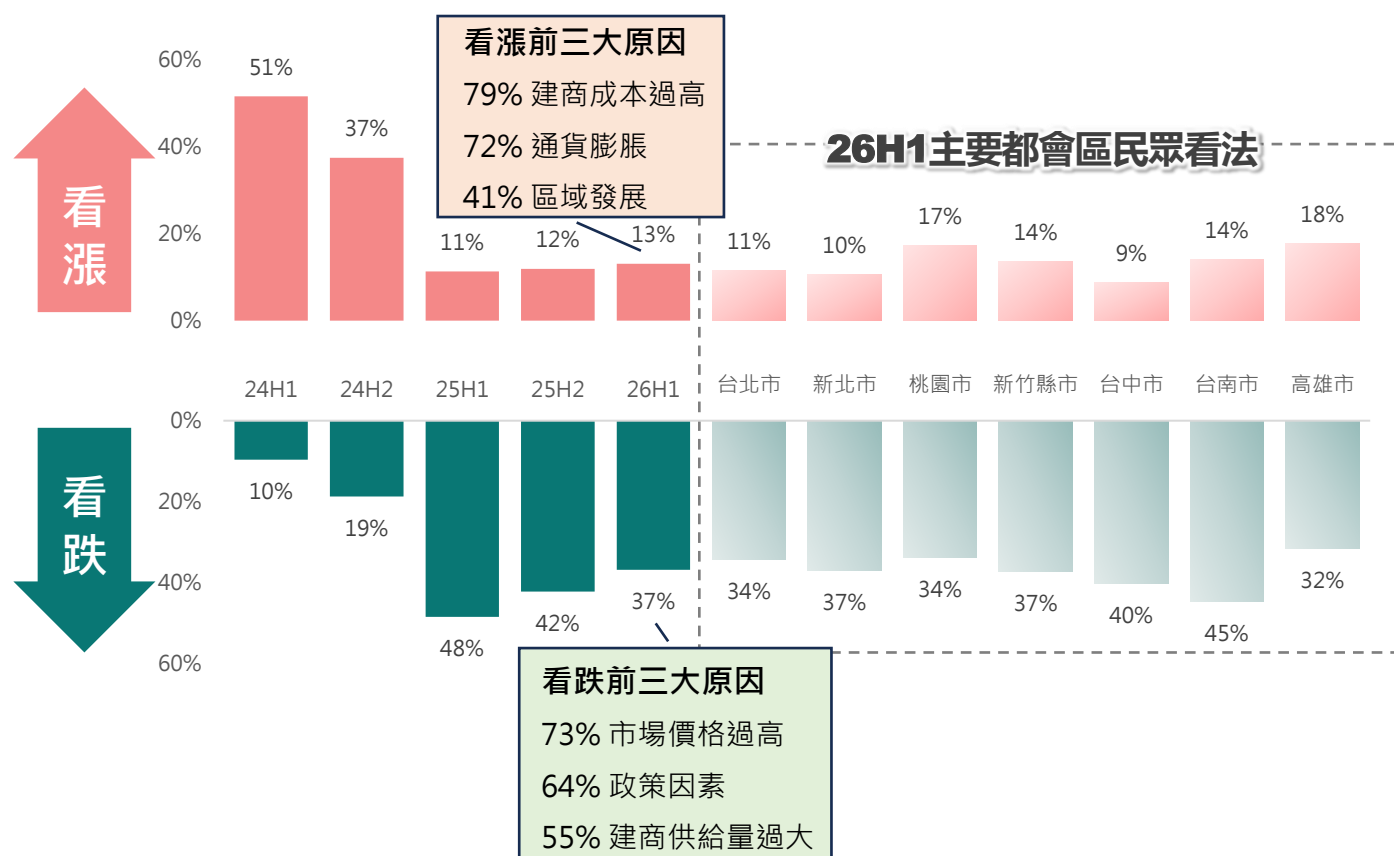
根據調查結果，民眾普遍對於景氣看法落在50分水嶺之上，較上半年調查結果較為樂觀，但仍有50%受訪者認為2026年景氣呈現低迷。購屋信心方面，隨著近期股市表現亮眼，本次調查較上半年亦有所提升；12%受訪者認為未來1年的房價有機會看漲，對未來房價悲觀者占比約42%，其中看跌原因主要以市場價格過高(69%)及政策因素(64%)兩項為主；然而整體氛圍仍是看跌比看漲多，仍屬於買方市場為主。

民眾對於未來1年景氣看法較前半年略微回升



景氣信心指數：依據問卷調查結果(熱絡/穩定/低迷)依據100分~0分進行比例設算。

民眾對於未來1年房市走勢仍偏觀望



調查參與者樣本組合

(調查對象：調查對象：25-70歲財管客戶，回收樣本數：986，調查期間：2026.04.13~2026.04.30)

【注意事項】本行所提供之資訊僅供參考用途。本行當盡力提供正確之資訊，所載資料均來自或本諸我們相信可靠之來源，但對其完整性、即時性和正確性不做任何擔保，如有錯漏或疏忽，本行並不負任何法律責任。任何人因信賴此等資料而做出或改變理財決策，應審慎衡量自身之需求，並就決策結果自行負責。未經本公司許可，本資料及訊息不得逕行抄錄、翻印或另作派發。本行基於理財規劃服務之目的，提供相關公開資訊說明，並非提供稅務、法律意見或不動產投資建議，如有任何稅務、法律問題或不動產買賣需求，請洽您的會計師、律師或其他專責機構提供協助。

本行財富管理客戶不動產市場看法調查

超過半數未來有購屋或售屋計畫，自住需求支撐房市

- 未來有購屋計畫的人數占比超過有售屋計畫者，但有購屋計畫的比例稍有下降3%，其購屋目的台北、新北、台南為子女置產的比例分別為27%、36%、28%，顯著高於其他縣市；而售屋目的中，桃園、新北、台中售屋目的為投資的比例為各都會區前三，分別有53%、47%、42%。

有售屋計畫 **27%**

2025H2 為26%，上升1%

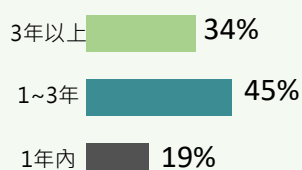
45%有購屋計畫

2025H2 為48%，下降3%

出售三大原因

- ◆ 自住換屋(49%)
- ◆ 投資(38%)
- ◆ 變現贈與(10%)

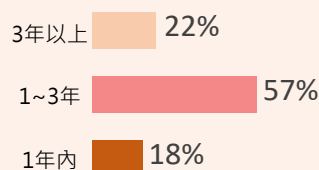
售屋最佳時點



購屋三大原因

- ◆ 自住(52%)
- ◆ 投資(23%)
- ◆ 子女置產(23%)

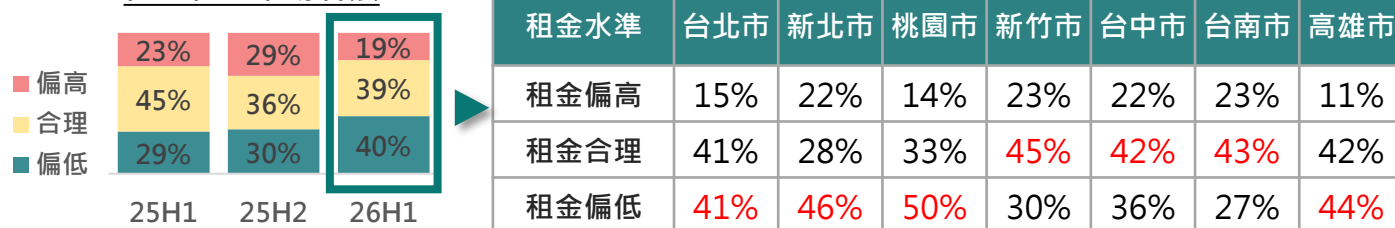
購屋最佳時點



預期租屋市場租金上漲可能性增加

- 本次受訪者中，房東、房客與兩身分兼具的占比約為6:1:1，四成受訪者認為目前租金市場水準偏低，較上半年調查有明顯增幅，與本次受訪者組成房東比例較前次高可能有關係。
- 超過半數房客認為目前的租金水準偏高(57%)，較前次(83%)少；房東則認同租金水準合理(42%)及租金偏低(44%)；觀察兩身分兼具的受訪者，認為租金偏低的比例也由14%增至24%。整體房東約33%未來一年有計畫調漲租金，比例較前半年增加5%。

住宅租金市場看法



商用不動產租金偏高，企業主購置意願仍低，處於觀望狀態

- 42%企業主認為未來一年商辦/廠房/土地價格將持平，35%則認為價格將上漲；51%企業主認為目前商用不動產租金水準偏高，36%則認為租金合理；47%的企業主未來1~2年表示不會購置任何不動產。

商辦/廠房/土地未來1年走勢

	25H2	26H1
上漲	32%	35%
持平	44%	42%
下跌	21%	21%

商辦/廠房/土地租金看法

	25H2	26H1
偏高	39%	51%
合理	45%	36%
偏低	11%	12%

未來購置不動產類型

	25H2	26H1
商辦	17%	14%
廠房	7%	8%
土地	20%	20%
其他	9%	10%
不會購置	47%	47%

【注意事項】本行所提供之資訊僅供參考用途。本行當盡力提供正確之資訊，所載資料均來自或本諸我們相信可靠之來源，但對其完整性、即時性和正確性不做任何擔保，如有錯漏或疏忽，本行並不負任何法律責任。任何人因信賴此等資料而做出或改變理財決策，應審慎衡量自身之需求，並就決策結果自行負責。未經本公司許可，本資料及訊息不得逕行抄錄、翻印或另作派發。本行基於理財規劃服務之目的，提供相關公開資訊說明，並非提供稅務、法律意見或不動產投資建議，如有任何稅務、法律問題或不動產買賣需求，請洽您的會計師、律師或其他專責機構提供協助。

不動產重要訊息

◆ 時事議題：房地合一稅自住優惠查核嚴格，平時應保留生活足跡

根據《所得稅法》第 4-5 條規定，若房屋與土地符合「自住三大條件」，出售時即可享有高達「400 萬元免稅額」，超過部分亦僅課「10%」優惠稅率，並可併用重購退稅。然而，國稅局對自住認定極為嚴格，「實際居住事實」已成為審核的核心指標，若被認定為虛報，恐補稅外加罰款。

想要穩拿自住優惠，以下三大條件缺一不可，且必須「連續滿 6 年」：

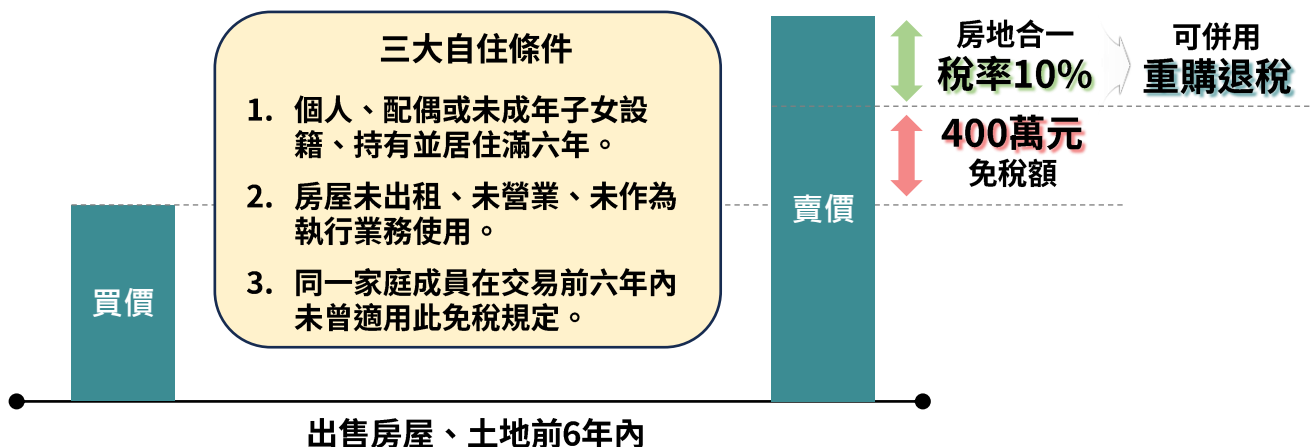
- ① **設籍**：個人、配偶或未成年子女，至少一人須在該地「設籍連續滿 6 年」。若中途有換人設籍需求，務必「先遷入、再遷出」以防設籍中斷。
- ② **持有**：本人、配偶或未成年子女持有該房屋、土地連續滿 6 年（若因贈與配偶或繼承取得，持有期間可合併累計）。
- ③ **居住**：必須有「實質居住事實」，且持有 6 年期間不可有出租、供營業或執行業務使用。

實務上，國稅局會以「生活及經濟重心」作為查核依據。常見的查核手法與佐證資料包括：

- ◆ **公用事業用電**：調閱水電、瓦斯使用量。若每期度數趨近於零，或遠低於一般家庭常態，即會被判定無居住事實。
- ◆ **生活足跡佐證**：查核行政醫療紀錄、信用卡帳單地址、子女就學學籍、網購及大樓物業管理簽收紀錄等。

提醒：許多民眾誤以為「只要有設籍就安全」，若經查證並無實際居住，或持有期間曾短暫出租、加入社宅包租代管，皆會直接喪失自住優惠。平時務必保留相關生活足跡以利未來備查。

房地合一稅自住優惠規定



資料整理：中國信託商業銀行115-05

【注意事項】本行所提供之資訊僅供參考用途。本行當盡力提供正確之資訊，所載資料均來自或本諸我們相信可靠之來源，但對其完整性、即時性和正確性不做任何擔保，如有錯漏或疏忽，本行並不負任何法律責任。任何人因信賴此等資料而做出或改變理財決策，應審慎衡量自身之需求，並就決策結果自行負責。未經本公司許可，本資料及訊息不得逕行抄錄、翻印或另作派發。本行基於理財規劃服務之目的，提供相關公開資訊說明，並非提供稅務、法律意見或不動產投資建議，如有任何稅務、法律問題或不動產買賣需求，請洽您的會計師、律師或其他專責機構提供協助。



不動產重要訊息

◆ 時事議題：信用管制微幅鬆綁，對房價走勢影響有限

本次央行在第一季理監事會議中，除了宣布利率「連八凍」維持重貼現率在2%之外，房市管制上卻出乎市場預料地釋出微幅善意。自2026年3月20日起，自然人第二戶購屋貸款成數上限，正式由原本極度緊繃的5成微調放寬至6成。然而，這1成的放寬並非為「房市重回多頭」的訊號，這項政策的出發點是針對先前受第七波信用管制重傷的許多無辜的實質換屋族，提供自備款短缺的微幅解套，緩解燃眉之急，整體資金緊縮的大環境仍然存在，僅靠第二戶貸款成數的微調，並不足以扭轉全台房市目前「量縮價修」的格局。

目前有名下第一戶貸款、正在尋覓第二戶新居的換屋民眾，雖然可貸成數從5成變6成能稍微喘一口氣，但因為各家銀行在貸放審核時依然極度謹慎。因此，在實際簽約購屋前，務必親自向銀行確認個人的收支比與實質核貸條件，確認自己的自備款需求。

中央銀行購屋信用管制調整 (2026.3.20 實施)

		修正前	修正後
自然人	購置高價住宅貸款	3成，無寬限期	維持不變
	名下有房屋者 第1戶購屋貸款	無寬限期	維持不變
	第2戶購屋貸款	5成，無寬限期	6成，無寬限期
	第3戶以上購屋貸款	3成，無寬限期	維持不變
公司法人	購置住宅貸款	3成，無寬限期	維持不變

資料整理：中國信託商業銀行115-05



理財智庫團隊

中國信託不動產理財智庫團隊，擁有15年以上豐富經驗，當您理財規劃上有關於不動產的問題，團隊將貢獻豐富經驗與專業與您討論，讓您的不動產投資與傳承規劃更加完善。



沈宜蒨

- 通過CFP(理財規劃師)認證。
- 曾任壽險公司不動產投資部門、開發管理顧問公司專案經理。
- 專長不動產市場趨勢與分析、不動產稅務/傳承規劃、商用不動產價格趨勢分析。



姚成凌

- 通過CFP(理財規劃師)認證。
- 曾任職於國內知名開發公司及建築師事務所多年。
- 專長都更/合建(危老)建築議題、公共設施保留地與農地價格趨勢分析。



盧裕文

- 通過不動產經紀人認證。
- 曾任大型壽險業之商用不動產投資人員及大型建商不動產專案開發經理。
- 專長不動產市場趨勢與分析、商用不動產投資分析、土地開發可行性評估。



徐昌駿

- 通過不動產估價師、地政士、不動產經紀人。
- 曾任職不動產外商投資顧問公司及國內大型銀行資產管理。
- 專長都更/合建(危老)建築議題、公共設施保留地與農地價格趨勢分析。



陳佳甫

- 通過地政士。
- 曾任壽險公司不動產投資部門、管理及招商部門，顧問公司。
- 專長不動產市場趨勢與分析、土地開發可行性評估。



李展豪

- 通過不動產估價師、不動產經紀人。
- 曾任壽險公司不動產投資及管理部門、不動產投資信託基金(REIT)基金經理。
- 專長不動產市場趨勢與分析、不動產投資分析及管理、土地開發可行性評估。