

三、2026 年上半年本行不動產選擇性信用管制執行情形

本行於 2024 年 8 月請銀行自主管理不動產貸款總量目標，並於同年 9 月第 7 度調整選擇性信用管制措施，相關措施實施以來，房市交易過熱現象降溫，民眾看漲房價預期心理趨緩，信用資源過度集中不動產貸款情形逐漸改善，爰本(2026)年 3 月本行對第 2 戶購屋貸款成數由 5 成微調至 6 成。本文就今年上半年不動產貸款集中度下降原因、近期不動產市場動向、我國與主要經濟體房價走勢與房價所得比變動趨勢，以及近期外界關注之議題，以問答方式分述如下。

Q1：今年上半年不動產貸款集中度下降原因為何？

Q2：近期不動產市場動向？

Q3：我國與主要經濟體房價走勢與房價所得比變動趨勢為何？

Q4：近期外界關注其他議題？

Q4-1：土方清運新制對購地貸款動工期限之影響情形？

Q4-2：民眾辦理換屋協處措施情形？

Q4-3：本年 3 月報載 2025 年第 4 季台南市 32 件建商倒閉案情形？

Q4-4：購置住宅貸款違約情形及預售屋解約情形？

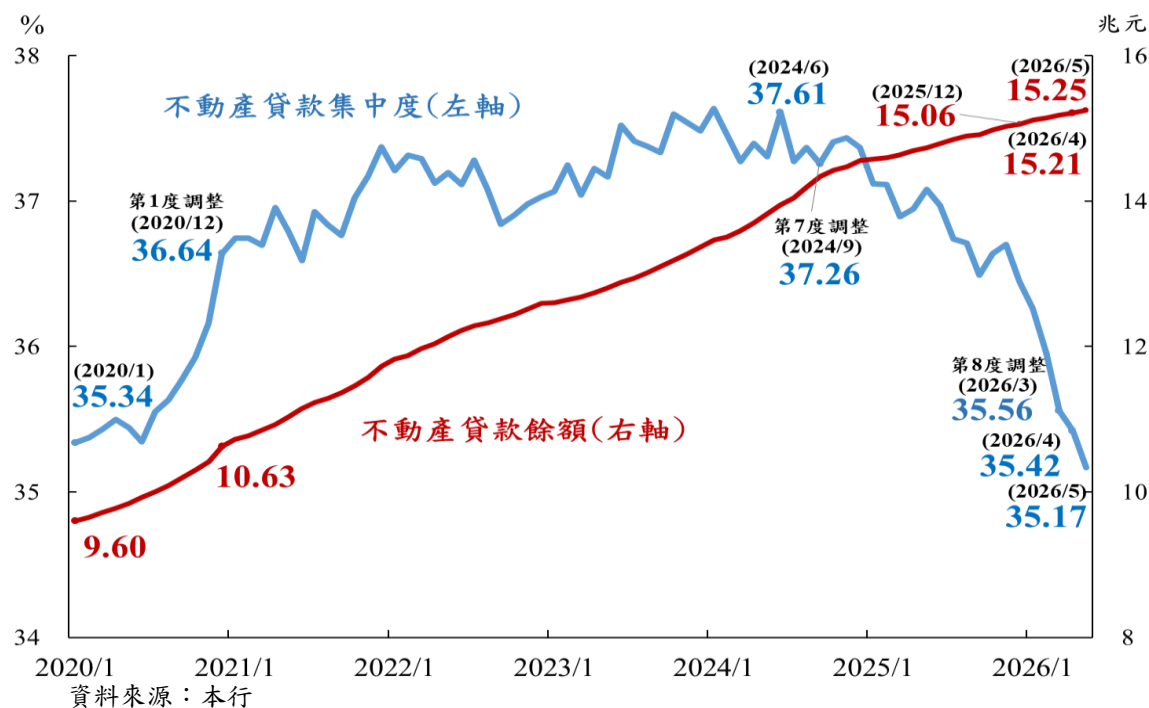
Q1：本年上半年不動產貸款集中度下降原因為何？

A1：不動產貸款集中度係不動產貸款餘額(分子項)占總放款餘額(分母項)之比率，而總放款餘額係不動產貸款餘額及其他放款餘額之總和；近期分子項持續增加，並未減少；惟因台股交投熱絡，銀行對個人理財週轉金貸款等其他放款大增，致分母項增額大於分子項增額。

(一) 本年以來，全體銀行不動產貸款集中度雖續降，惟不動產貸款餘額持續增加。

本年5月底全體銀行不動產貸款集中度由近期高點之2024年6月底37.61%降至35.17%(降幅2.44個百分點)，惟不動產貸款餘額仍由2025年12月底之15.06兆元續增至15.25兆元(圖1)。

圖1 全體銀行不動產貸款餘額與集中度



(二)全體銀行非屬不動產貸款之其他放款餘額顯著擴增，增額大於不動產貸款餘額增額。

1. 本年5月底全體銀行其他放款餘額年增率續升至12.41%，高於不動產貸款餘額增幅3.49%(圖2)。

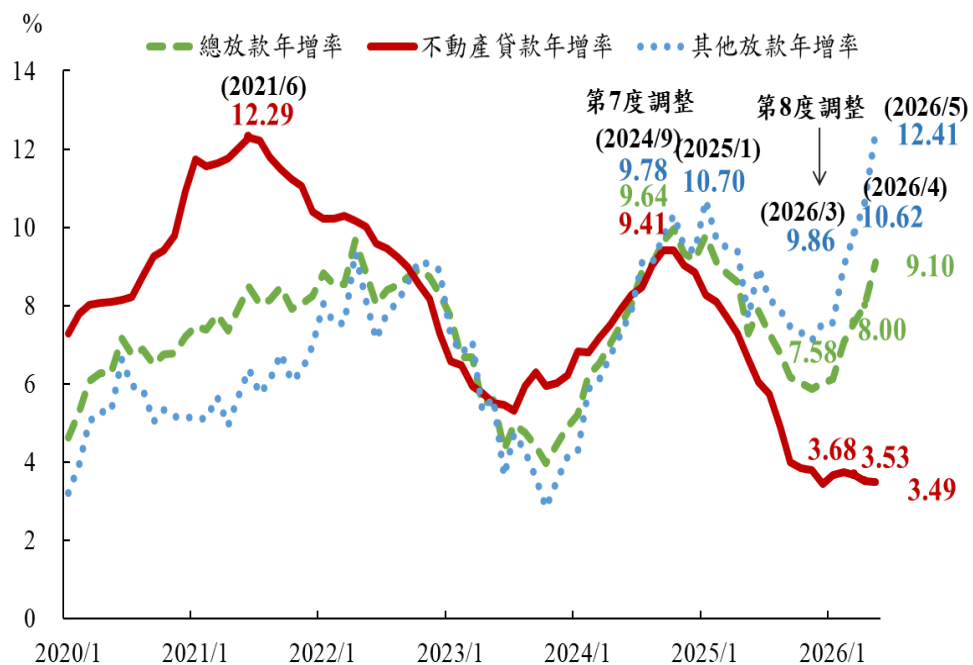
2. 不動產貸款集中度之分子與分母結構分析：本年5月底與2024年6月底比較(表1)

(1) 分子項：不動產貸款餘額增加1.30兆元。

(2) 分母項：其他放款餘額增加4.96兆元，主因台股交易熱絡，帶動與股市活動相關信用明顯擴張，合計1.87兆元，而製造業放款餘額僅增加1.02兆元。

(三)未來若台股交易降溫，將使相關貸款需求減少，不動產貸款集中度可能反轉向上。

圖2 全體銀行不動產貸款與總放款餘額年增率



資料來源：本行

表1 不動產貸款集中度—分子及分母結構

單位：兆元、%、百分點

項目	2024/6 (1)	2026/5 (2)	增減額 =(2)-(1)	說明
分子：不動產貸款(A)	13.95	15.25	1.30	不動產貸款+1.30兆元： 1.無自用房貸及都更危老貸款 合計+1.48兆元
無自用住宅購屋貸款	6.35	7.61	1.26	
都更危老貸款	0.63	0.85	0.22	2.其他如建築貸款等-0.18兆元
分母：總放款(B)	37.09	43.35	6.26	其他放款+4.96兆元，主要為： 1.投入股市+1.87兆元
其他放款	23.14	28.10	4.96	(1)個人理財週轉金+1.74兆元 (2)對證券期貨及金融輔助+0.13兆元 2.對製造業放款+1.02兆元 (1)對AI相關+0.79兆元 (2)非AI相關+0.23兆元
集中度(=A/B)	37.61	35.17	-2.44	分母增額>分子增額 集中度↓

資料來源：本行

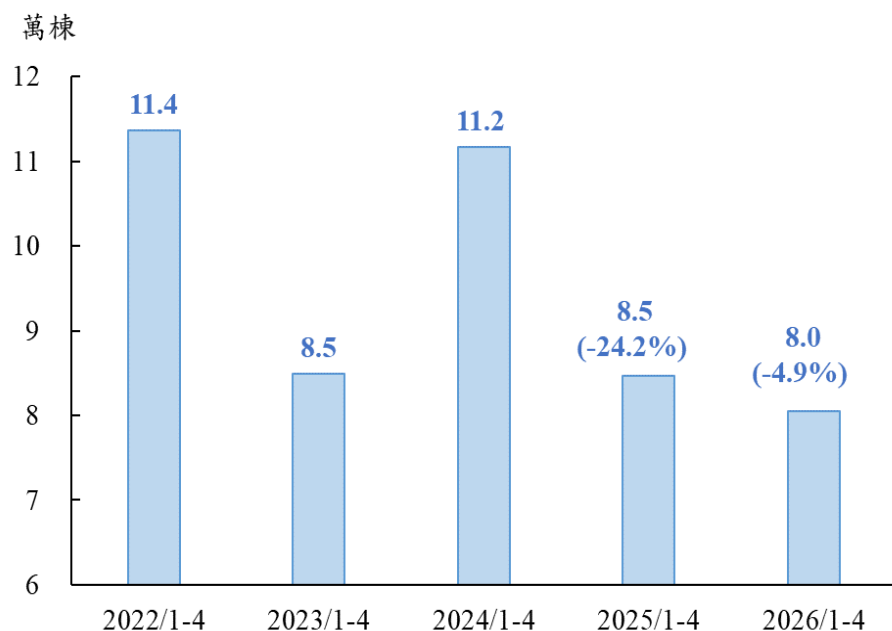
Q2：近期不動產市場動向？

A2：全國房市交易量縮價盤整，惟部分都會區交易量轉為正成長，新推案房價指數仍創新高；不動產業者對未來景氣看法漸趨樂觀，消費者仍多看跌房價。

(一) 本年 1 至 4 月全國建物買賣移轉棟數年減幅縮小，1 至 5 月台北市、台南市及高雄市則轉為正成長。

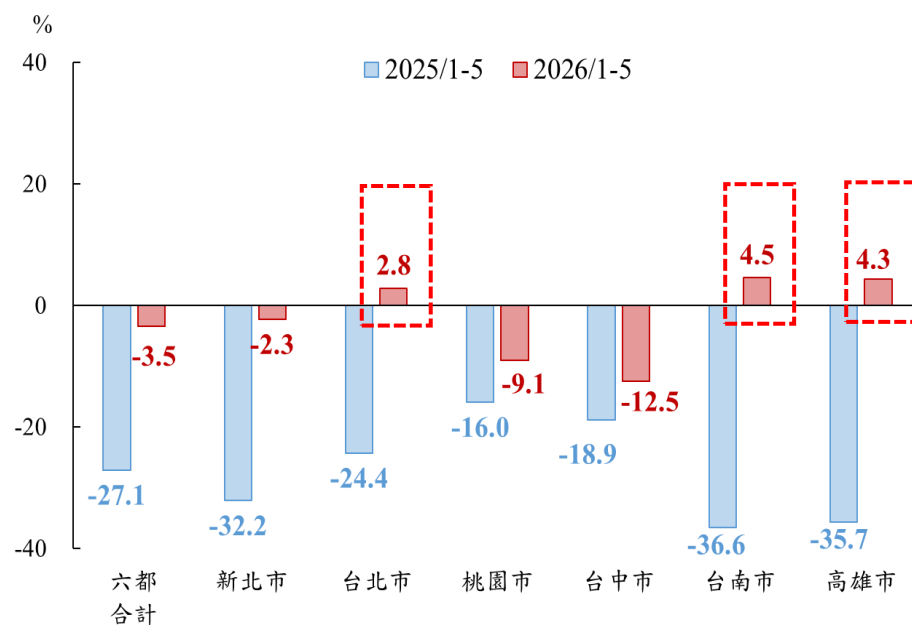
1. 本年以來，隨不動產貸款總量回歸由各銀行內部控管，銀行房貸已無排撥情形，房市買方觀望情緒稍緩；**本年 1 至 4 月全國建物買賣移轉棟數 8.0 萬棟**，年減幅已由上年同期 **24.2%** 縮小為 **4.9%**(圖 3)。
2. **本年 1 至 5 月六都建物買賣移轉棟數 7.9 萬棟**，年減幅則由上年同期之 **27.1%** 縮小為 **3.5%**，以台中市年減 12.5% 最多；另**台北市、台南市及高雄市已轉為年增 2.8%~4.5%**(圖 4)。

圖 3 全國建物買賣移轉棟數



註：() 為年增率。
資料來源：內政部

圖 4 主要都會區建物買賣移轉棟數年增率

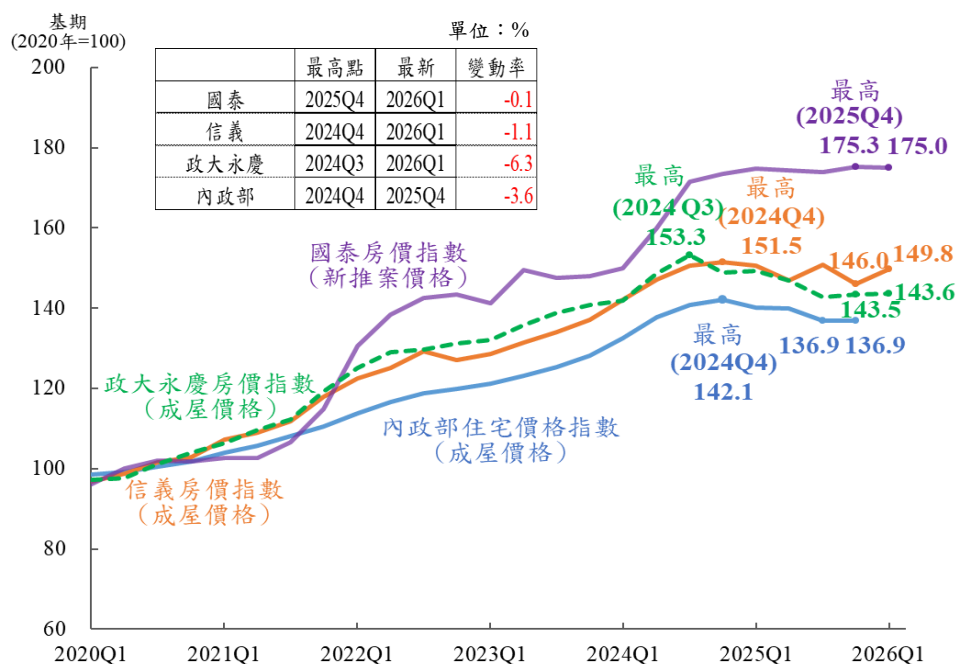


資料來源：六都地政局

(二) 本年第 1 季全國成屋及新推案房價指數已自高點下降，惟雙北市、新竹縣市及高雄市新推案房價指數仍創新高。

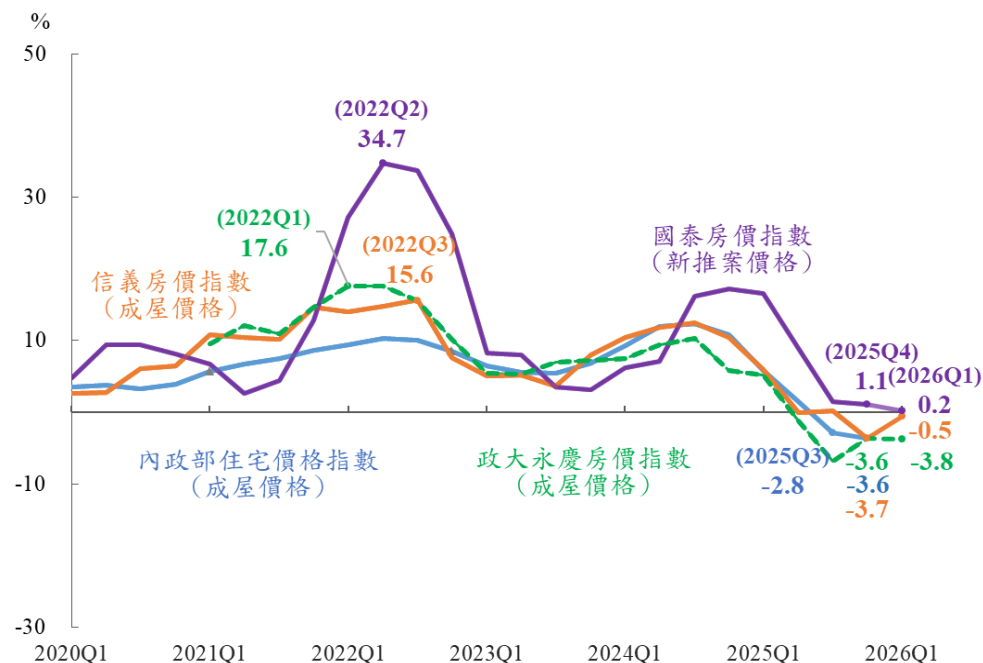
1. 成屋價格方面，**本年第 1 季信義、政大永慶全國房價指數已分別自高點下降 1.1%、6.3%**(圖 5)，**呈盤整緩跌**；惟**信義房價指數略回升，年減幅由上季 3.7%縮小為 0.5%**，**政大永慶房價指數年減幅由上季 3.6%擴大至 3.8%**(圖 6)。
2. 新推案價格方面，**本年第 1 季國泰全國房價指數亦自上季高點略降 0.1%**(圖 5)，**年增率則由上季 1.1%續降至 0.2%**(圖 6)；主要都會區**雙北市、新竹縣市及高雄市仍創新高**。
3. 本年以來，房價續呈高價盤整，強化買方觀望心理；**若房價向下修正，有助帶動交易量回升**。

圖 5 全國房價指數



註：1. 各指數均轉換基期為 2020 年=100。
 2. 最新資料：內政部住宅價格指數至 2025Q4，其餘至 2026Q1。
 資料來源：內政部不動產資訊平台、信義不動產評論、永慶房屋網站、國泰房地產指數季報

圖 6 全國房價指數年增率

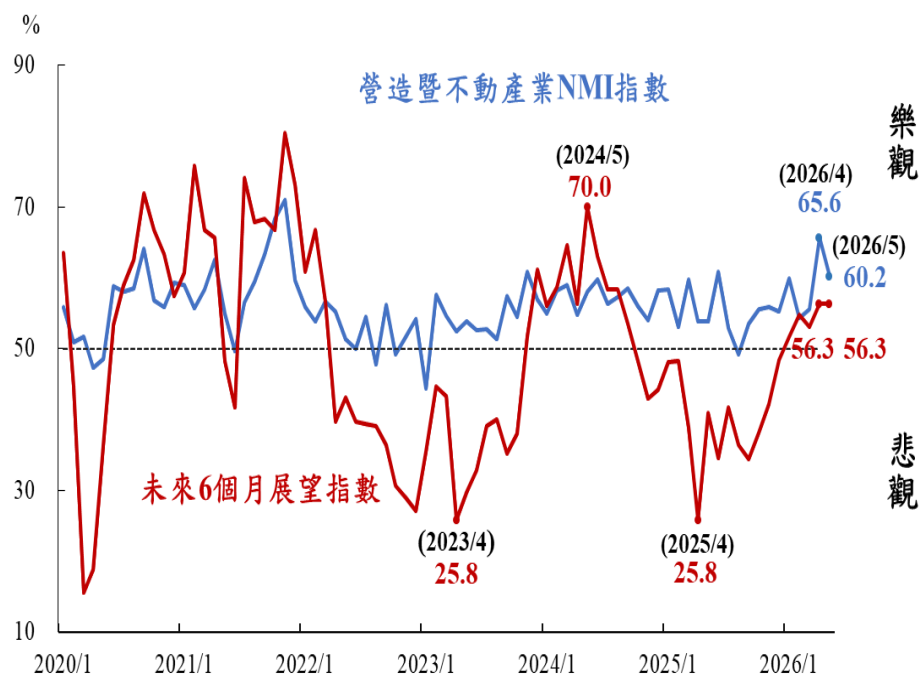


資料來源：內政部不動產資訊平台、信義不動產評論、永慶房屋網站、國泰房地產指數季報

(三) 本年第 2 季營造暨不動產業者對未來景氣看法漸趨樂觀，消費者仍多看跌房價。

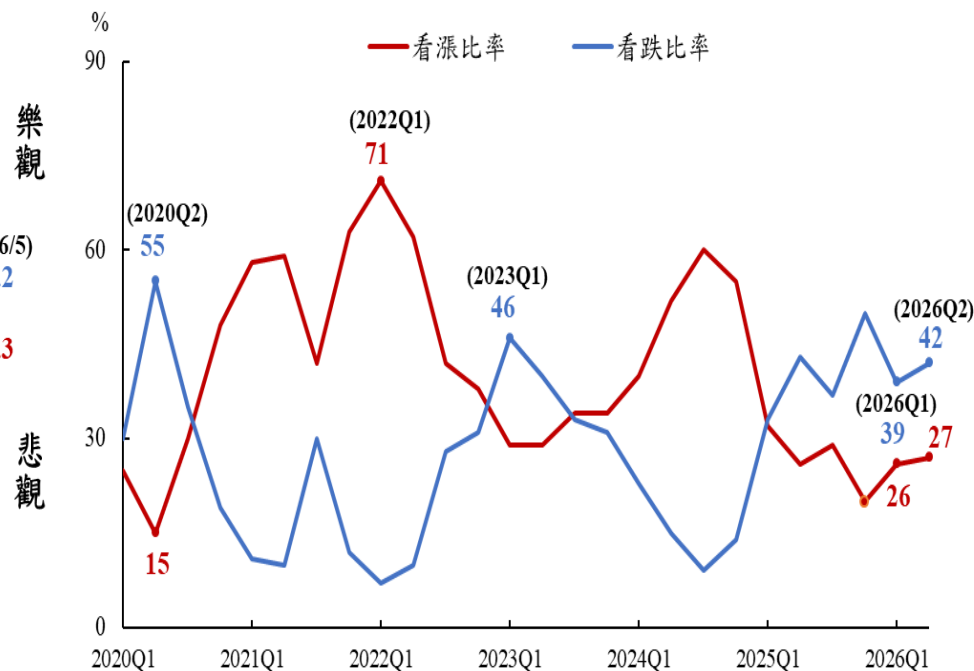
1. 本年 5 月營造暨不動產業之非製造業經理人(NMI)指數 60.2%；未來 6 個月展望指數 56.3%，連續 5 個月寬鬆(圖 7)，主因 AI 商機暢旺，帶動半導體設備廠房等營造工程需求增加，致不動產業者對未來景氣看法漸趨樂觀。
2. 本年第 2 季永慶房產網路調查，消費者看跌房價比率由本年第 1 季 39% 升至 42%，仍高於看漲房價比率 27%(圖 8)，顯示經濟前景面臨不確定性，消費者對未來房價仍多持保守態度。

圖 7 營造暨不動產業 NMI 指數及未來展望



註：營造暨不動產業之非製造業經理人指數係每月對受訪企業採購經理人進行調查；50%以上代表景氣擴張，50%以下代表景氣衰退。
資料來源：中華經濟研究院

圖 8 永慶房屋之消費者對房價看法調查



資料來源：永慶房產趨勢前瞻報告

Q3：我國與主要經濟體房價走勢與房價所得比變動趨勢為何？

A3：近1年來台灣房價呈高價盤整，跌幅有限；自疫情迄今主要經濟體累計房價漲幅仍以台灣最大。

(一) 2025 年以來，台灣部分都市房價鬆動，惟至本年第 1 季全國房價跌幅仍有限。

— 近 1 年來，內政部住宅價格指數、信義房價指數、政大永慶房價指數等成屋價格指數均於 2024 年下半年抵高點後走跌，國泰房價指數(新推案可能成交價格)亦於 2025 年第 4 季抵高點後微降(表 2)，部分都會區房價略鬆動，惟全國房價跌幅仍有限。

(二) 就 2020 年疫情以來，主要經濟體房價累計漲幅而言，仍以台灣漲幅較高(表 3)。

1. 名目房價指數累計漲幅：以台灣國泰房價指數之 86.0% 最高，信義房價指數漲幅亦達 54.9%，高於澳洲(51.9%) 及美國(50.7%)。
2. 實質房價指數累計漲幅：亦以台灣實質國泰與信義房價指數漲幅分別達 65.8% 與 38.1% 最大，且台灣內政部住宅價格指數漲幅亦達 25.3%，高於澳洲(22.2%)、美國(19.6%) 及新加坡(19.4%)。

表 2 台灣房價指數與其高點比較之變動幅度
(最新資料與高點比較)

	成屋價格			新推案價格
	內政部住宅價格指數*	信義房價指數	政大永慶房價指數	國泰房價指數
全國	-3.6	-1.1	-6.3	-0.1
新北市	-1.6	-1.2	-5.1	創新高
台北市	0.0	創新高	-5.8	創新高
桃園市	-2.2	-2.2	-6.8	-2.3
新竹縣市	n.a.	-7.0	-7.2	創新高
台中市	-6.7	-7.1	-8.5	-2.9
台南市	-4.2	-15.5	-8.9	-2.6
高雄市	-4.9	-8.3	-9.9	創新高

註：最新資料：台灣信義與國泰房價指數為 2026Q1，內政部住宅價格指數為 2025Q4。

資料來源：內政部不動產資訊平台、信義不動產評論、國泰房地產指數季報、永慶房屋網站，本文自行計算

表 3 主要經濟體房價指數 2020 年以來累計變動幅度
(最新資料與 2019 年第 4 季比較)

變動幅度 (%)	名目房價 累計漲幅(%)	實質房價 ^{註1} 累計漲幅(%)	最新資料 時點 ^{註2}
台灣 (國泰房價指數)	86.0	65.8	2026Q1
台灣 (信義房價指數)	54.9	38.1	2026Q1
台灣 (內政部住宅價格)	39.7	25.3	2025Q4
澳洲	51.9	22.2	2025Q4
美國	50.7	19.6	2025Q4
新加坡	40.9	19.4	2025Q4
南韓	17.6	-0.1	2025Q4
紐西蘭	25.9	-0.9	2025Q4
英國	26.7	-1.7	2025Q4
香港	-21.8	-28.2	2025Q4

註：1. 本表各國實質房價以各國 CPI 平減計算，並依累計漲幅由大至小排序。

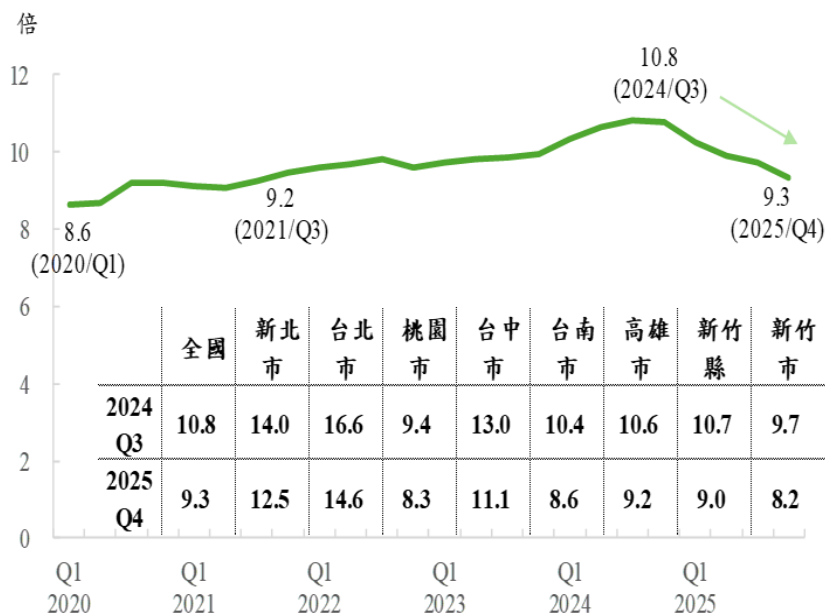
2. 最新資料：台灣信義與國泰房價指數為 2026Q1，其餘為 2025Q4。

資料來源：國際房價指數係依據國際清算銀行住宅價格統計(BIS Residential property prices)之選定房價指數，台灣部分同表 2

(三) 近 1 年來，隨台灣房市交易降溫，房價所得比雖下降，惟仍高於其他主要國家。

1. 隨近年台灣中位數房價緩降，中位數家戶可支配所得增加，房價所得比¹由 2024 年第 3 季之 10.8 倍高點逐季降至 2025 年第 4 季之 9.3 倍，為 2021 年第 4 季以來新低(圖 9)。
2. 就主要國家房價所得比而言：台灣僅低於澳洲(9.7 倍)，惟遠高於紐西蘭(7.7 倍)、南韓(6.9 倍)、英國(5.6 倍)與美國(4.8 倍)，顯示台灣購屋負擔相對沉重。
3. 另就主要國際城市比較：2025 年第 4 季台北市房價所得比雖由 2024 年第 3 季之 16.6 倍高點降為 14.6 倍，惟仍高於香港(14.4 倍)、雪梨(13.8 倍)，並遠高於倫敦(9.1 倍)、首爾(8.8 倍)、奧克蘭(7.7 倍)、紐約(7.4 倍)(表 4)。

圖 9 台灣房價所得比



資料來源：內政部不動產資訊平台(最新資料至 2025/Q4)

表 4 主要國家及主要國際城市之房價所得比

		房價所得比 (倍數)	最新資料時點
國家別	澳洲	9.7	2024Q3
	台灣	9.3	2025Q4
	紐西蘭	7.7	2025Q1
	南韓	6.9	2025Q2
	英國	5.6	2024Q3
	美國	4.8	2024Q3
城市別	台北	14.6	2025Q4
	香港	14.4	2024Q3
	雪梨	13.8	2024Q3
	倫敦	9.1	2024Q3
	首爾	8.8	2025Q2
	奧克蘭	7.7	2024Q3
	紐約	7.4	2024Q3

資料來源：台灣與南韓係依內政部房價負擔能力統計(最新至 2025/Q4)；其餘依據 Demographia International Housing Affordability (2025 版)為年資料，最新為 2024/Q3 資料

¹ 房價所得比(倍數)公式為：房價所得比(倍數) = $\frac{\text{中位數房屋總價}}{\text{中位數家庭可支配年所得}}$

Q4：近期外界關注其他議題？

Q4-1：土方清運新制對購地貸款動工期限之影響情形？

A4-1：土方清運新制旨在杜絕非法棄置問題，針對因土方問題致無法如期動工案件，本行已授權由各銀行依個案核實認定所需動工期限。

(一) 土方清運新制旨在杜絕非法棄置問題，政府已積極採行措施擴充去化量能及查緝不當哄抬，期使相關費用儘速回歸合理水準。

1. 根據內政部統計²，全國土方去化管道持續擴充，土方合法載運的 GPS 車輛亦大幅擴增。全國近期土方處理均價每立方公尺約 1,063 元，較本年初之平均處理費用 1,235 元，已大幅降低約 14%。
2. 內政部提醒，如業者遇惡意哄抬者應儘速通報，如屬惡意哄抬，政府將嚴加處罰。

(二) 本年 1 至 4 月購地貸款受土方清運新制影響展延動工期限情形仍屬個案，該類案件之撥款金額占比有限。

1. 據本行調查本年 1 至 4 月放款市占率前 20 大本國銀行購地貸款受土方清運新制影響展延動工期限案件，共計 11 件³，仍屬個案。
 - 該類案件之擔保品主要位於高雄市，撥款金額合計 23.21 億元，僅占購地貸款撥款金額 320.12 億元之 7.3%。
2. 購地貸款如因土方清運新制致無法於 18 個月內動工者，係由各銀行依個案實際情況核實認定，並與借款人協議合理之動工期限。
 - 據本行調查統計，相關承貸銀行係以「不可歸責借款人因素」，延長動工期限 6~12 個月(平均約 7.2 個月)。

² 見本年 6 月 2 日內政部國土管理署「全臺土方平均處理費用 1,063 元已較年初大幅降低 持續擴充國內去化管道 土方總去化量能達 2.35 億方」新聞稿。

³ 高雄市 6 件；台北市、桃園市、台中市、彰化縣及台南市各 1 件。

Q4-2：民眾辦理換屋協處措施情形？

A4-2：2025年9月本行延長售屋期限為18個月以來，本年第1季銀行辦理切結換屋戶數續增，換屋陳情案件漸減。

- (一) 本行自2023年6月起提供換屋協處措施，**借款人經切結於1年內出售原屋，申辦第1戶或第2戶購屋貸款(非高價住宅貸款)，貸款成數及寬限期均不受本行規定限制**；並於2025年9月適度調整協處措施之**售屋期限，由1年延長為18個月**。
- (二) 2025年9月本行延長售屋期限為18個月以來，銀行積極辦理換屋協處措施，**民眾向銀行切結換屋戶數逐季續增至本年第1季之344戶**，**切結換屋戶數占受限貸款撥貸戶數比率亦升至5.2%**(圖10)，爰民眾透過本行意見信箱陳情換屋相關議題案件已由近期高點2025年9月的41件大幅下降至本年5月的8件(圖11)。
- 民眾**無法完成切結事項原因包括：賣方交屋流程延宕或買方貸款問題，以及無法於期限內出售房屋**。
- (三) 據本行調查**本年第1季放款市占率前20大本國銀行辦理換屋協處案件，大多數借款人售屋時間介於1-12個月**，爰本行**不再延長售屋期限**。
- 至於**未於期限內售屋之個案**，**由銀行考量借款人是否有原屋掛售誠意及交屋情形⁴，依風險考量及相關授信規定審慎評估協處⁵**。

圖 10 銀行辦理受限貸款與切結換屋案件

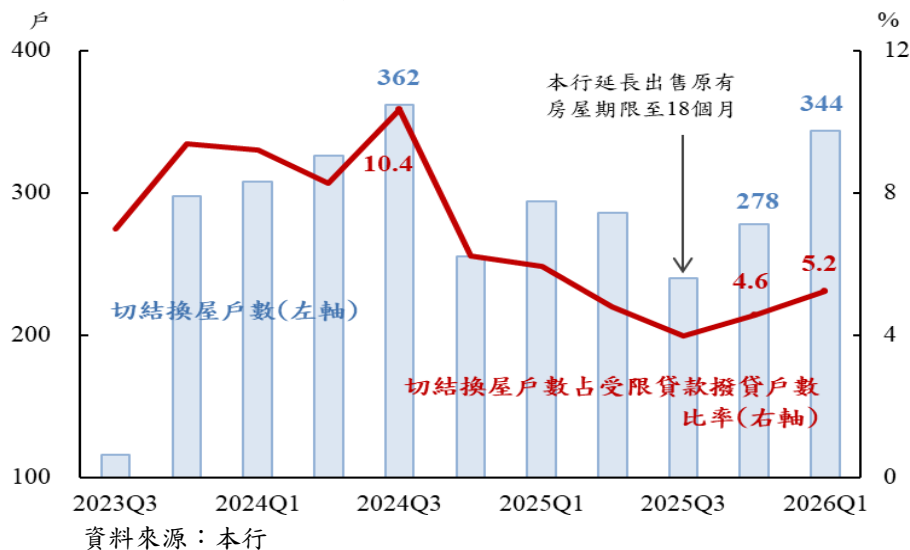
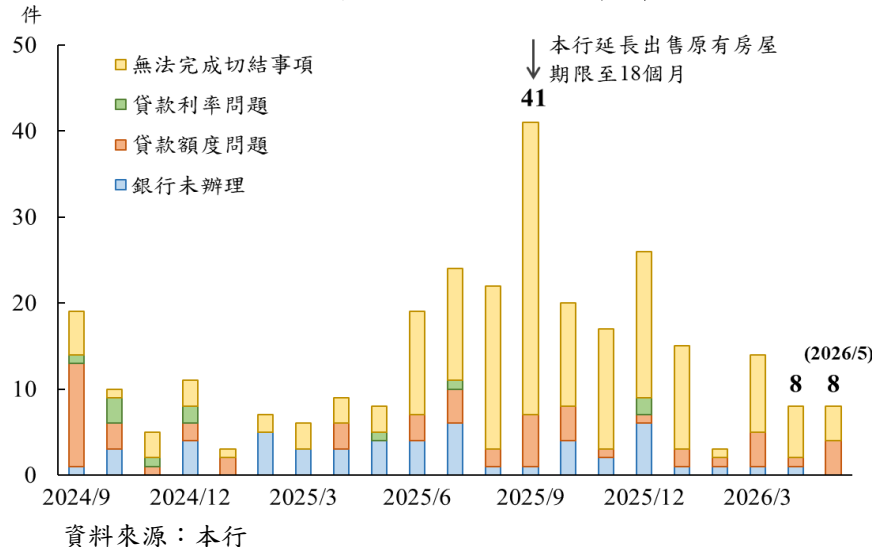


圖 11 本行有關換屋議題之陳情案件數



⁴ 例如借款人掛售原屋2,100萬元，惟市場行情約1,700萬元，銀行可能認定非屬有掛售誠意；或買賣雙方已簽約，惟因交屋流程略微延宕，致借款人未能於切結期限內出售原屋，銀行可能酌予延長售屋期限。

⁵ 借款人切結換屋係屬貸款契約約定事項，可洽銀行協商處理。

Q4-3：本年3月報載⁶2025年第4季台南市32件建商倒閉案情形？

A4-3：32件雖分類為「建商倒閉」，實質為同一建案與買方之「交易糾紛」。

(一) 2025年與建商有關房地產消費糾紛件數計1,627件，糾紛原因中以施工相關爭議為最多，約占3成，資金相關糾紛⁷不到1成。

(二) 2025年第4季糾紛原因屬「建商倒閉」者計32件，均屬台南市同一建案，係因原建商資金週轉困難，將該已完工未交屋之建案轉售其他建商，致預售屋買方與原建商產生交易糾紛，惟原建商並未倒閉。

一 另依據內政部最新統計，本年第1季已無「建商倒閉」相關糾紛案件。

(三) 本年5月14日行政院召開消費者保護會議，透過內政部研擬之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」修正草案，持續強化履約擔保機制，就「不動產開發信託」及「價金信託」明訂預售屋買方所繳價金專款專用⁸，另就「同業連帶擔保」明訂擔保公司續建至完工後交屋義務，以確保消費者購屋權益。

⁶ 本年3月16日工商時報「建商倒閉糾紛「暴衝16倍」！32件竟全數集中在這縣市」。

⁷ 與建商有關房地產消費糾紛原因中涉及資金糾紛，包括建商倒閉、有關稅費爭議、標的物貸款問題、逃漏稅捐及銷售人捲款潛逃等糾紛，2025年共105件。

⁸ 賣方應於契約內揭示信託專戶名稱及帳號，而買方所繳價金應由買方直接存入信託專戶，且買方所繳價金限用於支付工程款與相關稅費。

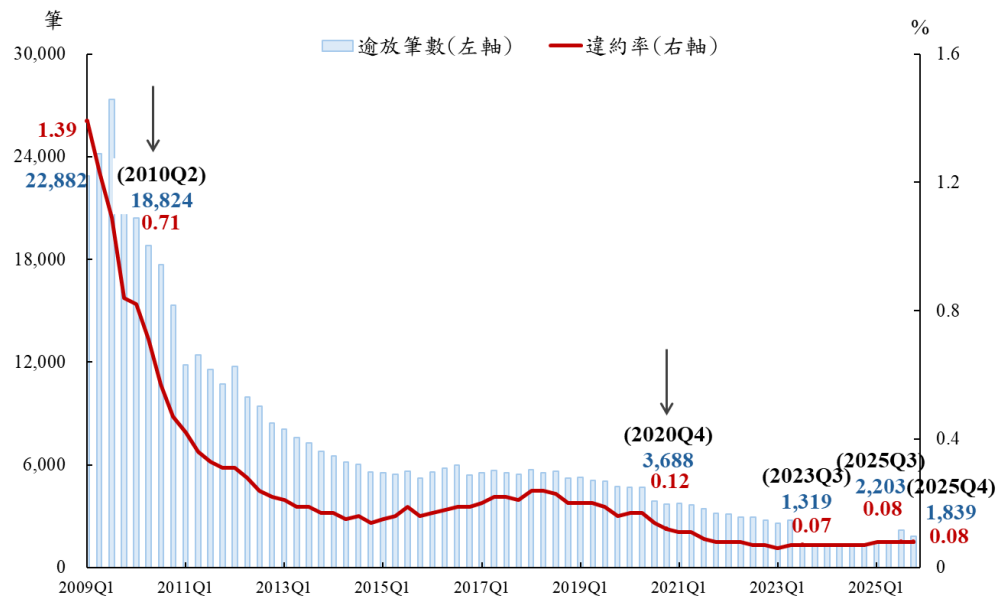
Q4-4：購置住宅貸款違約情形及預售屋解約情形？

A4-4：2025 年第 4 季全國購置住宅貸款逾放筆數減少；預售屋解約案件雖逐季增加，惟占比仍低。

(一) 2025 年第 4 季全國購置住宅貸款逾放筆數已由 2025 年第 3 季 2,203 件減至 1,839 件，且低於 2020 年第 4 季(近年本行第 1 度調整選擇性信用管制措施時點)3,688 件；2025 年第 4 季購置住宅貸款違約率 0.08%，亦低於 2020 年第 4 季 0.12%(圖 12)。

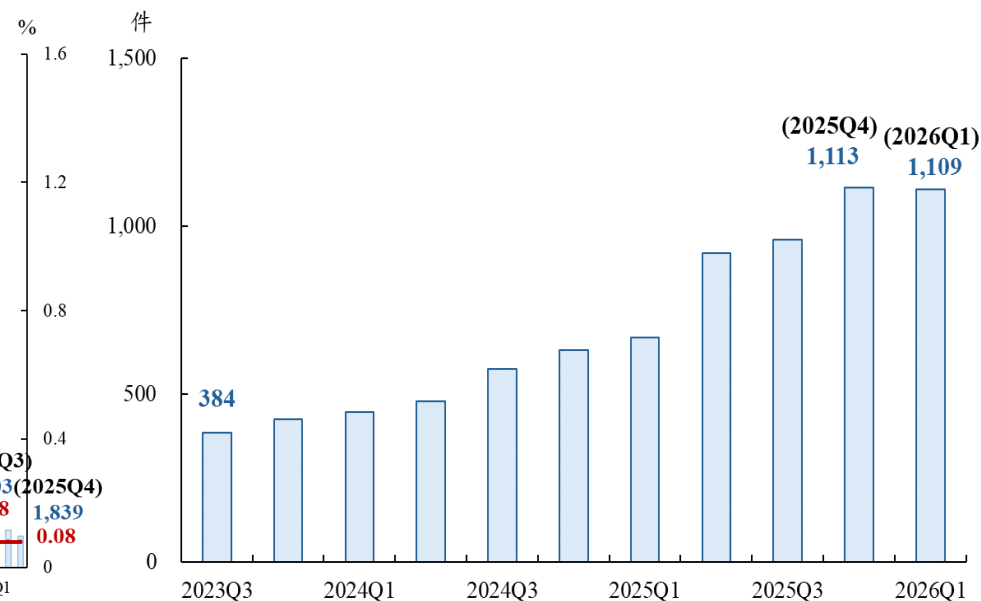
(二) 2023 年 7 月起內政部實施平均地權條例 2.0，預售屋簽約後不得讓與或轉售第三人，投資客資金調度壓力升高，致解約案件逐季增加，由 2023 年第 3 季(內政部新增預售屋解約申報登錄之規範時點)384 件續增至 2025 年第 4 季 1,113 件，惟本年第 1 季略降至 1,109 件(圖 13)；2021 年 7 月至本年 3 月預售屋簽約買賣解約案件總計 7,718 件，僅占同期間預售屋買賣簽約 42.6 萬件之 1.8%⁹。

圖 12 全國購置住宅貸款逾放筆數及違約率



註：內政部統計範圍包括全體銀行及壽險公司。
資料來源：內政部不動產資訊平台

圖 13 全國預售屋解約件數



資料來源：內政部實價登錄

⁹ 依據 2025 年 8 月 21 日內政部新聞稿，2021 年 7 月至 2025 年 6 月預售屋解約案件占比僅 1.1%，且解約者購買 2 戶以上預售屋者或名下已有其他房屋者占解約人數之 66%，顯示解約者多非屬自住需求者；解約原因包括因換戶、增購車位需要而先解除契約或工作地變更等，貸款成數不足者占比有限。