

市場評論 | 智慧投資

央行政策利率連十凍，產業需求支撐不動產交易動能

李嘉珩 | 世邦魏理仕研究部主管

台灣央行今日（17日）召開2026年第三季理監事會議，會中決議維持政策利率不變；重貼現率自2024年3月以來維持年息2%。另一方面，考量不動產貸款集中度續降，央行宣布適度調整信用管制措施，自然人第2戶購屋貸款最高成數上限由6成調升為7成。

美國聯準會於當地時間16日召開利率決策會議，全體委員一致同意升息一碼，以對抗處於高檔的通膨。此次為聯準會2023年以來首度升息，基準利率目標區間來到3.75%至4.00%，且多數決策官員預期年底前將再次升息。在台灣，央行選擇按兵不動，主要係國內通膨相較全球主要經濟體溫和，加以目前採取偏緊的貨幣政策操作，市場利率已呈上升走勢。檢視不動產選擇性信用管制成效，央行認為目前相關授信風險控管良好，且房市投機炒作減少，因而小幅調整信用管制，以支持自然人第2戶貸款供家人或自己購屋自住之需求。此外，有鑑於銀行業已審慎辦理購地貸款案件，本次央行刪除有關「切結於一定期間內動工興建」之規定。

Q3重貼現率升幅

0%

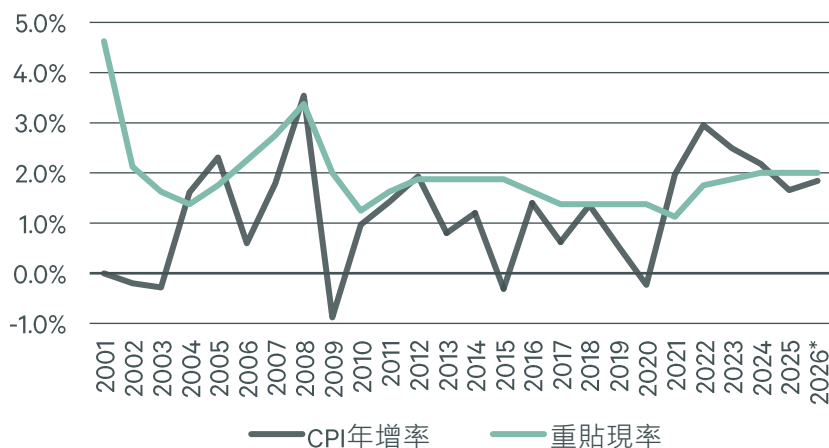
1-8月CPI年增率

1.84%

七月五大銀行購屋貸款利率

2.290%

圖一：CPI年增率與重貼現率



* 圖中顯示之2026年重貼現率為9月17日水準，CPI年增率為今年1至8月平均。
資料來源：主計處、中央銀行，世邦魏理仕研究部，2026年9月。

對台灣不動產市場的影響

據世邦魏理仕研究部統計，2026年前八月全台大型不動產投資總額為新台幣2,948億元，較去年同期成長50%，主要係因商用不動產買賣金額大增91%至新台幣1,874億元。在AI投資熱潮帶動之下，台灣今年前八月出口創歷年同期新高，半導體產業鏈廠商擴產動能十分強勁，進而推升廠房交易金額達新台幣1,394億元；整體商用不動產市場中，自用型買方之購買金額佔總成交量82%。

近年來，台灣商用不動產投資市場明顯轉為以工業地產為主要交易類別，購買需求多由產業界驅動，而此類型買方的置產決策則以景氣循環、產能規劃等因素作為考量，較不受貨幣政策影響。世邦魏理仕研究部認為，在國內大廠訂單能見度佳、台灣AI硬體出口可望維持暢旺的情況下，工業地產仍將是未來數季市場的交易主軸。然而，維持在高點的貸款利率及堅挺的不動產價格將對專業投資人意願產生負面影響，預測短期內收益型不動產的交易活動僅維持平穩。

受房市盤整衝擊，全台土地市場表現不若商用不動產市場亮眼，今年前八月土地買賣金額共計新台幣1,074億元，年增率為9%。土地交易呈正向成長主要係自用型企業購買工業用地之需求有所增加，全體建商的獵地態度仍維持保守，前八月建商共斥資新台幣476億元，總購地金額年減28%。本次央行適度調整信用管制措施，將有助於部分剛性需求釋放，而刪除購地貸款動工期限，則能些微減輕建商壓力，提高其資金配置的彈性。整體而言，房市表現將持續牽制建商購地策略，預期未來數月建商購地動能仍然偏弱，惟銷售狀況佳的品牌建商將持續關注精華區土地。

1-8月整體投資市場成交量*

2,948億

1-8月商用不動產交易*

91% (年成長)

1-8月土地交易*

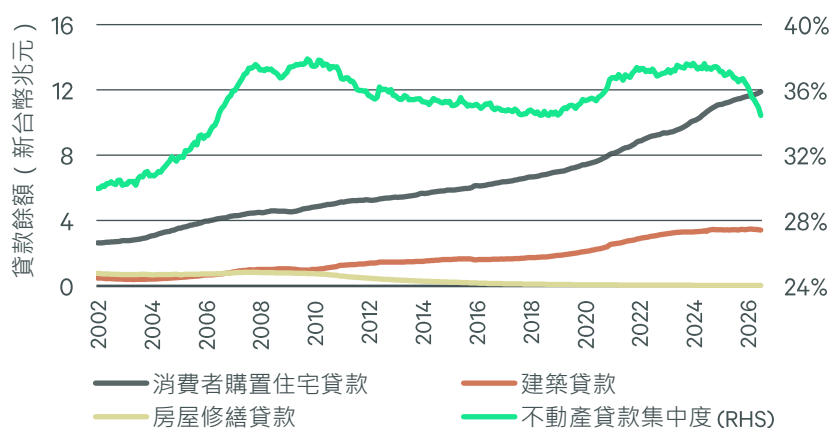
9% (年成長)

1-8月六都建物買賣移轉棟數

-1.5% (年成長)

* 交易統計至2026年8月31日。

圖二：全體銀行不動產貸款餘額與佔比



*不動產貸款集中度係指全體銀行不動產貸款佔總放款比重；數據截至2026年7月底。
資料來源：中央銀行，世邦魏理仕研究部，2026年9月。

附錄一：「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」修正對照表

貸款項目		貸款條件	
		修正前	修正後
公司法人購置住宅貸款		3成，無寬限期	維持不變
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	6成，無寬限期	7成 ，無寬限期
	第3戶以上購屋貸款	3成，無寬限期	維持不變
餘屋貸款		3成	維持不變
購地貸款		• 5成，保留1成動工款 • 檢附具體興建計畫，並切結於一定期間內動工	• 5成，保留1成動工款 • 檢附具體興建計畫
工業區閒置土地抵押貸款		4成，符合以下條件者除外： • 抵押土地已動工興建開發 • 借款人檢附抵押土地具體興建計畫，並切結於1年內動工興建	維持不變

資料來源：中央銀行，2026年9月18日生效。

聯絡資訊

李嘉珮
台灣研究部主管
ping.lee@cbre.com

郭昕緹
分析師
cindy.kuo@cbre.com