

市場評論 | 智慧投資

央行微調信用管制，預估對土地市場影響有限

李嘉珮 | 世邦魏理仕研究部主管

台灣央行今日（19日）召開2026年第一季理監事會議，會中決議政策利率維持不變，其中重貼現率自2024年第一季升息半碼後即維持年息2%。此外，央行無預警調整選擇性信用管制措施，全國自然人第二戶購屋貸款之成數上限由5成調升為6成。

今年以來，全球主要央行多維持政策利率不變，其中美國聯準會於當地時間18日宣布聯邦資金利率目標區間維持在3.50%至3.75%，會中發布的點陣圖顯示今年仍有降息一碼的空間。在台灣，儘管美國關稅政策仍可能有變化，央行預期新興科技應用商機將持續帶動國內出口動能，故上修2026年經濟成長率預測值為7.28%。值得注意的是，近期中東戰事推升國際大宗商品價格，但考量政府已啟動能源價格平穩機制，目前央行僅小幅上修全年CPI年增率為1.8%。央行總裁指出，倘若中東衝突時間拉長，將對通膨走勢造成影響，不排除於未來採取政策緊縮的立場。

Q1重貼現率升幅

0%

1-2月CPI年增率

1.23%

2月五大銀行購屋貸款利率

2.322%

圖一：CPI年增率與重貼現率



* 圖中顯示之2026年重貼現率為3月19日水準，CPI年增率為今年1至2月平均。
資料來源：主計處、中央銀行，世邦魏理仕研究部，2026年3月。

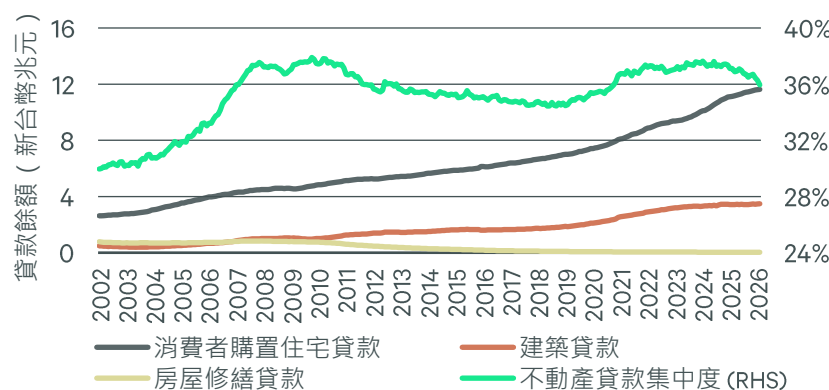
對台灣不動產市場的影響

有鑑於全體銀行不動產貸款集中度已由2024年之高點37.6%，回降至今年2月底之36.0%，加以房市投機炒作減少，民眾看漲房價預期心理趨緩，央行宣布適度調整信用管制，以回應民眾關於自住需求之陳情。世邦魏理仕研究部認為，本次調整有助換屋族減少自備款負擔，亦有利於減輕建商去化待售新成屋之壓力，然而此次鬆綁程度尚輕，且央行仍擔憂股市財富效果及通膨預期可能使資金轉入房市，推測短期內央行不會大幅放寬信用管制。

自央行實施第七波選擇性信用管制以來，住宅市場買氣快速降溫，去年六都建物買賣移轉棟數年減26%。同時間，建商購地意願受到衝擊，2025全年建商購地金額較上年大幅衰退54%。本次央行調整信用管制措施將有助提升部分建商信心，惟考量土建融貸款成數持續受限、利率區間水準暫難降低，預料今年土地市場投資氣氛趨於謹慎，全台土地交易量可能呈現小幅年減走勢。

相較於疲弱的土地市場，在國內製造業強勁置產需求的帶動下，2025年全台商用不動產投資總額達新台幣1,525億元，創下歷史新高。當前央行政策利率維持高點，且保險業最低收益率門檻已升至2.72%，預期今年投資型買方態度仍不積極，具自用需求之企業將持續尋找合適標的，全年商用不動產市場可望維持穩定。

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2月底。
資料來源：中央銀行，世邦魏理仕研究部，2026年3月。

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

2025年整體投資市場成交量

3,307億

2025年商用不動產交易

21% (年成長)

2025年土地交易

-36% (年成長)

1-2月六都建物買賣移轉棟數

-3.7% (年成長)