

市場評論 | 智慧投資

央行政策利率維持不變，料投資動能不受影響

李嘉珮 | 世邦魏理仕研究部主管

台灣央行今日（18日）召開2026年第二季理監事會議，會中決議維持政策利率不變，其中重貼現率自2024年第一季升息半碼後即維持年息2%。隨著選擇性信用管制效果逐步顯現，央行亦宣布維持信用管制措施，並持續檢視銀行信用資源流向。

因應通膨風險及經濟基本面差異，全球主要央行貨幣政策出現分歧，部分央行已展開升息行動。美國聯準會於當地時間17日由新任主席華許召開利率決策會議，宣布基準利率目標區間維持在3.50%至3.75%，但同時釋放出政策緊縮訊號，引發市場對年底前升息的預期。在台灣，受惠於全球持續投入AI基礎建設，國內製造業外銷動能維持強勁，央行上修今年經濟成長率預測為9.45%。儘管中東衝突影響國際能源供給，台灣通膨展望尚屬溫和，故本次央行決議維持利率不變，以助金融環境穩定。值得注意的是，本次會議有兩位理事認為在通膨壓力考量下，目前已達升息的合適時機，未來央行將密切關注經濟數據表現。

Q2重貼現率升幅

0%

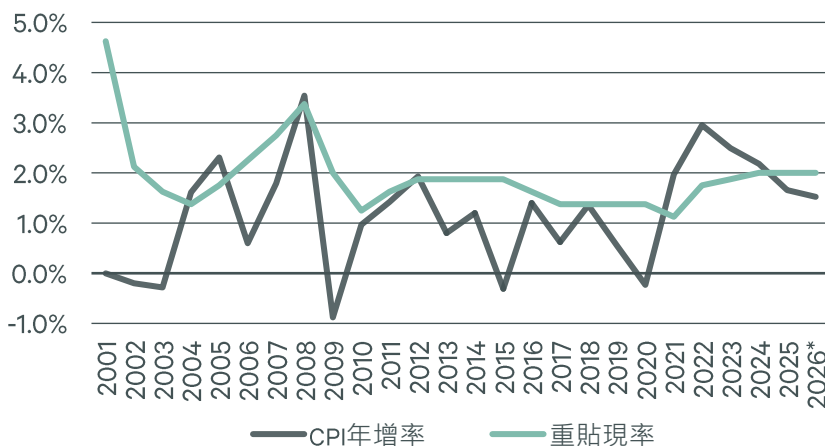
1-5月CPI年增率

1.52%

5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6月18日水準，CPI年增率為今年1至5月平均。
資料來源：主計處、中央銀行，世邦魏理仕研究部，2026年6月。

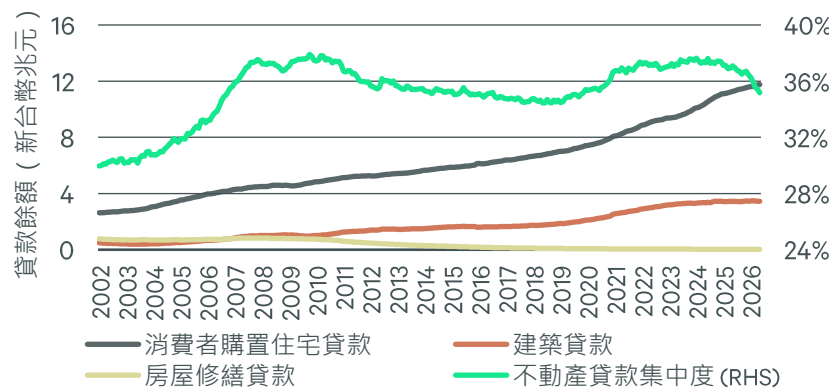
對台灣不動產市場的影響

自2024年9月實施第七波信用管制以來，全體銀行不動產貸款集中度已自高點下降至今年5月底之35.2%。此外，購置住宅貸款及建築貸款的增幅亦逐漸趨緩，顯示房市過熱現象已降溫。央行表示，當前房價續呈高價盤整，民眾購屋負擔仍高，預料短期內央行將不會鬆綁土地融資規定，建商購地動能持續受到衝擊。

據世邦魏理仕統計，2026年迄今全台大型土地買賣金額共新台幣884億元，年成長17%。然而，此增幅主要受年初大型地上權交易挹注，以及企業購地自用金額擴大所帶動，整體建商購地態度仍偏保守。至今年6月中，建商購地總額年減23%至新台幣423億元，成交案例集中於六都和新竹地區，反映建商普遍採取防禦型布局。有鑑於新青安2.0預計8月上路，且股市財富效應可能促使部分族群購屋意願上升，預期未來數月有望見到少數建商轉為較積極評估精華區標的。

在商用不動產市場，受科技業強勁的擴產需求驅動之下，今年全台交易額年增95%至新台幣1,245億元，其中廠房交易即佔71%。展望下半年，預期本土電子製造業仍將在主要產業園區周邊採取積極的購廠決策，而專業不動產投資人在銀行放貸態度不變、賣方開價強硬的情況下，投資興趣難以增強；未來數季台灣商用不動產市場仍呈現工業地產一枝獨秀的局面。

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5月底。資料來源：中央銀行，世邦魏理仕研究部，2026年6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

1-6月整體投資市場成交量*

2,129億

1-6月商用不動產交易*

95% (年成長)

1-6月土地交易*

17% (年成長)

1-5月六都建物買賣移轉棟數

-3.5% (年成長)

* 交易統計至2026年6月12日。