



〔投資研究報告〕

2025/6/12

房市觀點： 這不是崩盤，但也不再是樂園

目錄

- 一、房價怎麼了？從漲聲響起到「軟著陸」
- 二、賣壓上升，市場轉冷：交易量與庫存數據說話
- 三、政策來了！囤房稅 2.0 與限貸令怎麼影響你？
- 四、未來半年：三大機會 vs 三大風險

高峰滑落後的半年關鍵期：房價鬆動、政策轉向、投報重估，誰能笑著進場？

2025/6/12 新光投顧

曾經，一句「再不買就買不起」主導台灣房市話語權。如今，面對高庫存、限貸令、囤房稅上路，市場明顯轉向。從 2022 年高點起步的修正潮，是否正在醞釀新一波「進場時機」？本期專題將以近三年數據為基礎，透過房價趨勢、區域盤點、政策影響與報酬率分析，解析台灣房市下半年走勢與投資關鍵。

目錄

- 一、 房價怎麼了？從漲聲響起到「軟著陸」
- 二、 賣壓上升，市場轉冷：交易量與庫存數據說話
- 三、 政策來了！囤房稅 2.0 與限貸令怎麼影響你？
- 四、 未來半年：三大機會 vs 三大風險

一、 房價怎麼了？從漲聲響起到「軟著陸」

都會區	2022 年均價 (萬元/坪)	2024 年均價 (萬元/坪)	漲幅
台北市	79	83	+5.1%
新北市	55	59	+7.3%
桃園市	35	39	+11.4%
台中市	29	32	+10.3%
台南市	25	30	+20.0%
高雄市	29	33	+13.8%

資料來源：綜合內政部不動產資訊平台、清華安富房價指數、經濟日報、永慶房產集團與各大房仲統計資料彙編。

根據內政部與清華安富房價指數等資料，台南、高雄、桃園與台中近年漲幅仍超越北部，主因是基期較低與科技園區建設（如南科、橋科、竹科外溢）等拉

抬效應。以台南為例，兩年內房價每坪從 25 萬元上漲至 30 萬元，漲幅達兩成，仍居六都之冠。

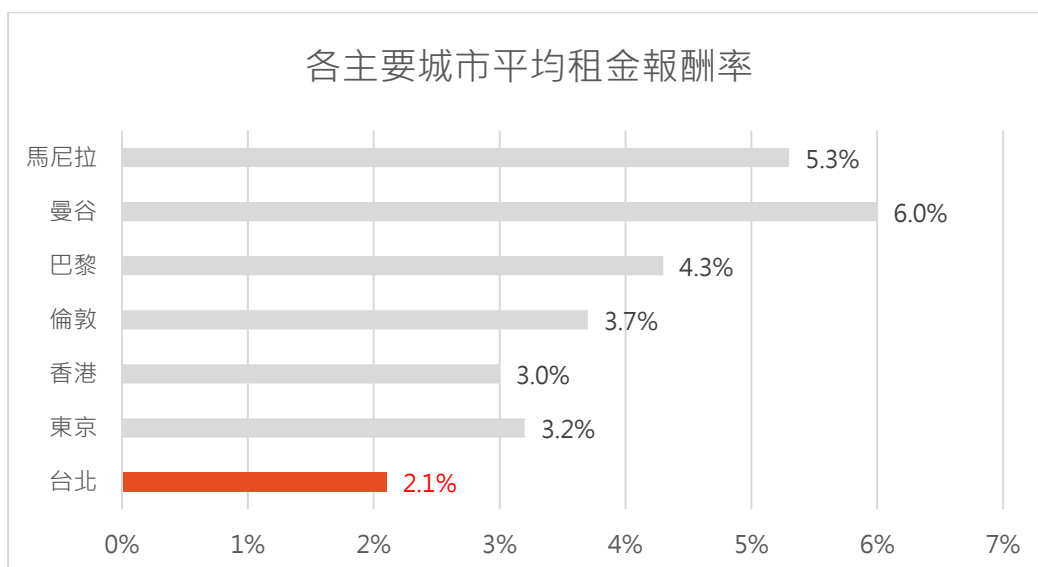
然而整體漲勢已有趨緩。2025 年第 1 季年增率收斂至 2.7%~4.3%區間，明顯低於 2022 年的雙位數成長。政大永慶房價指數亦指出：除台南外，其他多數城市已進入盤整區，買賣雙方拉鋸明顯。

二、賣壓上升，市場轉冷：交易量與庫存數據說話

根據統計，2024 第二季，全國待售新成屋高達 103,130 戶，至 2025 年 4 月更來到 145,000 戶，為自 2018 年統計以來最高水位，遠高於 2019~2021 年間每年約 6 萬至 8 萬戶的水準。同時中古屋待售量也接近 9.7 萬戶。新舊屋雙高庫存，壓抑市場買氣。

預售屋更是風向指標。2024 年第 4 季雙北 51 案僅 2 案完銷，去化率僅 3.9%；高雄、新竹等地預售成交量季減逾六成。議價空間擴大，七都平均議價率普遍突破 10%。

投報率，撐得起房價嗎？



台灣房市向來依賴資本利得，非靠租金現金流。以 2024 年為例，台北租金報酬率僅 2.1%，低於同區域通膨與定存利率，更遠低於亞洲鄰國。投資人若無法期待快速增值，持有壓力明顯升高。

三、政策來了！囤房稅 2.0 與限貸令怎麼影響你？

- **囤房稅 2.0**：2024 年 7 月上路，2025 年 5 月開徵。非自住房屋統一歸戶、稅率拉高至 2%~4.8%，屋主愈多稅愈重。
- **限貸令第七波**：2024 年 9 月起生效，第二戶起不得有寬限期，貸款成數降至五成，法人與高價住宅最高僅能貸三成。

這意味著：

- 首購與自住族：政策相對友善，唯一自住房稅率降至 1%，貸款條件佳。
- 換屋族與投資客：資金門檻高漲，融資困難與持有成本驟升。

區域觀察：熱點與風險在哪？

台南、高雄因科技園區題材吸引大量投資，但部分區域的房價上漲速度，已明顯超前實質就業人口與居住需求進展。若園區發展未如預期快速落地或就業未實質成長，房市恐形成結構性高估風險。2024 年高雄房價年漲幅雖達 13.8%，但已有趨緩跡象。

台中蛋白區如太平區近年因總價低、替代效應強，吸引外溢買盤而出現「補漲」現象。2022 年後才明顯起漲，房價漲幅追趕蛋黃區；但若區域生活機能與交通建設未跟上，未來恐成修正風險點。

新竹縣市則仍受高科技就業人口支撐，惟推案量高、房價基期已高，短期內續漲空間有限。

反之，台北、新北市核心區段雖漲幅有限，但因就業機會集中、交通完善、人口密度高，具備較強的剛性需求，具有較高的抗跌性，即使市場轉冷，價格下修空間相對有限，交易仍較為穩定。

四、未來半年：三大機會 vs 三大風險

機會

1. **價格修正期進場**：買方市場形成，成交價浮動大，議價空間可望擴大。
2. **首購政策利多**：低利貸款、自住房稅率優惠，讓自住門檻降低。
3. **重劃與園區帶動**：如沙崙、橋科、青埔、水湳、新竹關埔等地具備長線發展潛力。

風險

1. **庫存堆高，價格承壓**：新舊屋待售戶數雙創高，價格恐持續修正。
2. **利率與景氣未明**：若全球經濟走弱或利率再升，房市恐面臨更大壓力。
3. **政策變數持續**：稅制改革、限貸措施若加碼，將再度抑制投機與資金動能。

給三種投資人的建議

- **自住首購族**：可伺機出手，選擇機能成熟、人口穩定區域，結合貸款補助與稅務優惠，壓力可控。
- **收租長投型**：聚焦學區宅、小坪數或捷運宅等高需求物件，挑選總價低、租金穩定之標的。
- **短線投資人**：不建議進場，報酬空間壓縮、稅與貸雙限，除非能以低於市價購入急售或法拍物件，否則風險高。

結語：回歸理性，誰能笑著進場？

當市場從「什麼都會漲」轉為「買錯就套牢」，台灣房市正進入結構性盤整期。無論你是剛需買家或長線投資人，真正的贏家不是等最低點才進場，而是**看懂市場邏輯、選對位置與產品**，在混沌中提早布局、用理性下好每一手。