



中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

會址：100 台北市館前路 20 號 7 樓 信箱：service@taiwanhouse.org.tw

聯絡電話：02-23582535 傳真：02-23582536

2026/2/2 新聞稿

房市進入冰凍期

王瑞祺警告 5 顆未爆彈倒數計時中

台灣房地產市場持續探底，交易量急凍、信心潰散，房仲全國聯合會理事長王瑞祺今日示警，當前房市已不只是景氣循環問題，而是在長期政策干預與信用緊縮下，累積出 5 顆「尚未引爆、卻已開始倒數的未爆彈」。若政府持續忽視市場正常運作機制，恐引發區域性價格失速、產業倒閉潮，甚至升高金融與社會風險。

房仲全國聯合會理事長王瑞祺指出，2025 年全國建物買賣移轉棟數勉強守住 26 萬棟，但若扣除屬於「預售完工、被迫交屋」的案件，實質反映市場溫度的中古屋交易量，已跌至近 30 年低點，對房仲與相關產業而言，這不是修正，而是結構性寒冬。

他直言，政府從第一波到第七波打房，房價未見合理回落，市場交易功能卻先被卡死，現在的問題不在民眾、不在需求，而是政策錯置，正在把整個產業推向懸崖邊。在長期政策干預與央行信用緊縮下，整個房市已形成 5 顆未爆彈，目前雖尚未真正引爆、但卻已開始倒數計時，他呼籲政府應該要嚴肅對待了。

未爆彈一：交屋海嘯疊加需求斷崖

王瑞祺指出，2026 至 2028 年全台將迎來約 36 萬戶預售完工交屋潮，這些房子多在資金寬鬆、房市高檔時期銷售，如今卻遇上貸款成數縮水、銀行保守貸放、買方信心全面退卻。買方不是不想交屋，而是籌不到錢。他警告，當交屋資金斷鏈，轉售潮將湧入二手市場，特定新重劃區、供給過量區，恐出現「急跌式修正」，進一步衝擊市場信心與區域房價。

未爆彈二：首購與換屋族被擠出市場

王瑞祺直言，目前市場最大的結構性問題，不是投資炒作，而是「有真需求的人買不了房」。名義上首購可貸八成，實務卻常見僅五至六成，寬限期縮短、利率快速跳升，讓自住族現金流難以承受，嚴重違反政府照顧首購自住政策。換屋族則因「先買後賣」在銀行端實質停擺、第二屋貸款一律壓至五成，形同被全面封殺，「當首購、換屋都被擠出市場，房市就不再流動，沒有流動性的市場，本身就是最大之風險。」

未爆彈三：中小型建商資金斷鏈風險浮現

隨著銷售速度大幅放緩，王瑞祺指出，最先承壓的並非大型建商，而是土地成本高、槓桿高的中小型建商。當預售去化不如預期，卻已背負工程款與融資壓力，將可能出現延遲交屋、品質下滑，甚至零星財務危機個案。近期的「土方之亂」對這些中小型建商衝擊更大。這不是危言聳聽，而是市場現場已經開始出現的訊號。他警告，一旦失控，將反過來加劇銀行保守心態，形成惡性循環。

未爆彈四：房價若跌一成 全民財富蒸發 9.5 兆

王瑞祺警告，政府若持續以「壓價」作為唯一目標，後果恐怕超出想像。全台約 950 萬戶住宅，若平均每戶 1000 萬元，房價只要下跌一成，就等於頓時蒸發掉 9.5 兆元的全民財富，等同於三年的中央政府總預算。

未爆彈五：房仲與代銷倒閉潮

王瑞祺直言，第五顆未爆彈已在引信燃燒中。房仲與代銷等產業高度仰賴成交量，去年已有超過五成房仲業者瀕臨虧損邊緣，部分店東甚至為求生存，不得不動用個人資產或出售持股挹注資金，以維運作，經營環境十分艱困。交易量一旦腰斬，很多人收入幾乎歸零，農曆年後恐出現明顯關店與失業潮。他預言：「農曆年後，很多房仲業鐵門關了就拉不起來了！」這不只是產業問題，而是數十萬家庭生計、內需消費與社會穩定的問題。若任由產業失血，最終將回頭拖累整體經濟。

「卡」住的不只是房市 而是台灣經濟的流動性

房仲全國聯合會將 2026 年房市關鍵字定為「卡」。王瑞祺形容，「那一橫，就是政府過度介入市場的手。」他呼籲，政府應正視市場的這些未爆彈，儘速調整信用政策、放寬第二屋與換屋貸款限制，並與產業建立實質對話機制。

「上醫治未病，中醫治欲病，下醫治已病。」政府在制定房價與土地政策時，亦應秉持預防重於補救的思維，從源頭審慎布局，而非待問題惡化後才被動因應。唯有以前瞻且整體的視角，全面考量市場供需、資金流向與產業發展，方能在穩定房市秩序的同時，兼顧經濟活絡與長遠發展的政策目標。

「裝睡的人叫不醒，但我們仍必須把事實說出來。」王瑞祺強調，房市若持續被政策卡死，爆炸的將不只是產業，而是信心、就業與台灣經濟的基本盤。