



# 銀行公會

The Bankers Association of the Republic of China

## 會訊 第一五一期

中華民國 115 年 1 月

發行人 董瑞斌  
發行所 中華民國銀行公會  
地址 104 台北市德惠街 9 號 3 樓  
電話 (02)8596-2229  
傳真 (02)8596-2230  
創刊 中華民國 90 年 1 月  
設計美編 會文多媒體設計有限公司

### 國銀推動轉型金融之展望與挑戰

王嘉緯

台灣金融研訓院永續金融發展中心 首席研究員

#### 一、前言

2025 年底東南亞爆發世紀洪災，從菲律賓、印尼到中南半島甚至南亞斯里蘭卡，遭到颱風和熱帶氣旋一路橫掃肆虐，釀成上千人死亡、逾百萬人流離失所，以及不計其數的經濟損失，再次凸顯極端氣候對於人類社會的威脅。儘管從川普重返白宮後，全球永續發展就瀰漫在低氣壓之下，連帶使得「第 30 屆聯合國氣候變遷大會」（COP30）的輿論聲量也不如前幾屆熱絡，但 COP30 仍有多方代表積極討論企業氣候轉型計畫及資金籌措因應對策。顯見低碳轉型之重要性未因政治壓力而遭到嚴重削弱，惟如何讓轉型資金來源更臻多元化，實為推動「轉型金融」（Transition Finance）之主要考量。

轉型金融係指金融機構提供多元商品或服務，支持高碳排企業進行減碳轉型，但背後需要有實際可行的轉型計畫支撐，其目標與成果檢視也得具備一定的科學基礎。換言之，即便企業碳排放量暫且不符合標準，若能妥善擬定轉型計畫，仍可從金融機構獲取資金藉以加速減碳腳步，轉型金融因而被寄予厚望能更有效地驅動產業實質減碳。

本文目的為深入探討轉型金融核心議題，從國際準則與國外案例切入，從中解析未來推動契機與潛在挑戰，期望能提供我國銀行業推動轉型金融之參考。

#### 二、國際間對於轉型的定義

轉型金融推動首要之務，關鍵為如何明確定義「轉型」二字，例如 20 大工業國的永續金融工作小組（G20 Sustainable Finance Working Group），就指出永續轉型活動欠缺清楚且廣為各方接受的定義或適用準則。尤其轉型並非一蹴可幾，且過程中存在眾多不確定因素，如轉型需要花多長時間？各階段成果如何認定？轉型活動可應用哪些技術？如何因應技術革新動態調整？這些問題若無法具體反映於轉型計畫，鑒於轉型金融資金多用於高碳排經濟活動，反倒很可能被質疑淪為碳排大戶之漂綠工具。

對此，國際資本市場協會（International Capital Market Association, ICMA）曾在 2020 年發布《氣候轉型融資手冊》（Climate Transition Finance Handbook），以之為轉型金融推動依據。ICMA 所揭櫫的轉型金融基本元素，要求企業轉型必須得先



評估經營模式對環境的影響，且策略應當要有具科學基礎的目標及路徑，策略落實亦須有相對應的執行與治理架構，以及成果公開透明揭露。

但坦白說即便如 ICMA，其指引仍未講明轉型活動之標準何在？遑論企業應當如何據以擬定轉型計畫？其實從制度設計的角度，若能由政府確切定義轉型活動，藉此讓金融業引導客戶制定轉型計畫，甚或開發相關金融服務或商品，理應較能夠避免涉入假轉型、真漂綠之爭議。是以現階段各國政府針對轉型活動定義，大致上可分為兩途徑，其一為「以分類目錄為基礎」（Taxonomy-based），亦即直接在政府制訂的永續分類標準中明定轉型活動。比如被譽為永續金融聖經的《歐盟永續分類標準》，就把製造、營建、能源、運輸等部門共 28 項轉型活動納入，並列出必須符合的技術篩選門檻量化數值，像是水泥熟料生產如果要符合轉型定義，其碳排放強度必須低於 0.722（噸 CO<sub>2e</sub> / 噸熟料）。

然而，目前有建置永續分類標準的國家僅為少數，即便有類似制度，也難以涵蓋所有經濟活動。有鑑於此，部分國家改以採行「以原則為基礎」（Principle-based）之方式，也就是只劃定轉型活動範圍，以及企業制定轉型計畫所建議遵循之原則與揭露要求，惟不明列出轉型活動的詳細內涵或量化標準，如日本可謂此途徑之典範。

日本係由經濟產業省、金融廳、環境省共同研議《氣候轉型融資基本方針》，鎖定鋼鐵、化學、電力、天然氣、石油、水泥、造紙紙漿、汽車、海空運等減碳難度相對較高的部門，分別設定「產業轉型路徑」，包含排放目標、時間進度及達成目標所可能採用的減碳技術。該些產業可參考官方路徑研擬轉型計畫，金融機構亦能利用轉型路徑與企業議合，或做為承作轉型融資、發行轉型債券之參考。表 1 所彙整者即為日本企業依照政策所推動之轉型金融標竿示範案例。

表 1 日本轉型金融示範案例簡介

產業別	籌資企業	產品模式	主要配合金融機構	資金用途摘要
海運	日本郵船	債券	野村證券	液化天然氣載運船舶建造、離岸風場建設
海運	商船三井	貸款	西日本10家區域銀行聯貸	液化天然氣載運船舶建造
海運	川崎汽船	貸款	瑞穗銀行	液化天然氣載運船舶建造
鋼鐵	JHE控股	債券	野村證券	超級鋼研發、生產製程導入AI、再生能源投資
航空	日本航空	債券	三菱日聯證券、大和證券	空運具能源效率升級（如採購空中巴士A350）
化工	住友化學	貸款	三井住友銀行	發電設備從石油升級為天然氣供應
能源	東京瓦斯	債券	瑞穗證券、野村證券	提高使用效率、建置智慧能源網絡、氫能應用
能源	捷熱能源 JERA	債券	三菱日聯證券	混氫燃燒、氫能應用示範計畫火力電廠發電效率提升
重工	石川島IHI	債券	瑞穗證券、野村證券	推動建物、航空器與推進系統電氣化
能源	大阪瓦斯	債券	瑞穗、野村、三菱日聯證券	綠電設備（太陽光電、陸域風電、生質能與氫能）
重工	三菱重工	債券	三菱日聯證券	氫能發展、CCUS技術研發
石油	出光興產	債券	三菱日聯證券	再生能源專案、低碳解決方案

資料來源：日本經產省；作者彙整。

### 三、日本轉型金融案例

#### (一)住友化學轉型融資

被視為淨零推動重點的化工業，可參考住友化學的轉型融資案例。住友化學隸屬於日本五大商社之一的住友集團，堪稱日本化工龍頭，面對國際淨零潮流與低碳轉型政策，一直以來也都積極呼應配合。早在 2018 年底，住友化學就已依據「科學基礎目標」（Science Based Targets, SBT），承諾以 2013 年為基準年，範疇 1、2 之溫室氣體排放量將於 2030 年減少 50%，並在 2050 年達成淨零排放。

事實上，住友化學的溫室氣體排放，約有 70% 來自於內部發電、16% 來自化學反應與廢料處理過程、14% 為外購電力。如果想在短期內有效地降低碳排，改採低碳能源以有效地轉換既有燃料，將是轉型過程中至關重要的環節。因此，具體作法除了

汰換老舊鍋爐、引進高效燃氣機組之外，所使用的燃料也從原先的煤炭、重油調整為液化天然氣。而轉型資金的籌措，住友化學係根據前述官方指引，於 2022 年時透過轉型融資注資愛媛、千葉兩地之發電設備升級；前者原先以原油為燃料、後者則是使用石油焦炭，升級後皆為燃氣發電，前者預計每年可減碳 65 萬公噸、後者約 24 萬公噸。

住友化學轉型貸款架構整理如表 2，以住友化學與住友共同電力（Sumitomo Joint Electric Power Co., Ltd.）為借款人，兩公司貸款額度分別為 100 億、80 億日圓，年期為 10 年、9 年。由三井住友銀行（SMBC）擔任聯貸案主辦行，參貸機構還包括住友生命、日本生命等壽險公司。此外，第三方驗證係由日本立恩威國際驗證（DNV），以及信用評等機構日本格付研究所（Japan Credit Rating Agency, Ltd.）聯袂提供驗證報告。

表 2 住友化學轉型貸款架構

貸款企業	住友化學	住友共同電力
資金用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 千葉縣袖浦市廠區液化天然氣發電設備</li> <li>● 計畫投資總額 145 億日圓</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 愛媛縣新居濱市廠區液化天然氣發電設備</li> <li>● 計畫投資總額 250 億日圓</li> </ul>
貸款額度	100 億日圓	80 億日圓
年期	10 年	9 年
主辦行	三井住友銀行（SMBC）	
參貸行	包含住友生命、日本生命等壽險公司在內共 12 家日本本土金融機構	
驗證機構	日本立恩威國際驗證 日本格付研究所	

資料來源：住友化學 <https://www.sumitomo-chem.co.jp/english/news/detail/20220207e.html>；作者彙整。

其中聯貸主辦行 SMBC 的母公司「三井住友金融集團」（Sumitomo Mitsui Financial Group, SMFG），不僅長期重視淨零排放議題，還訂有《轉型金融行動手冊》，鎖定有較急迫轉型需求且難以去碳之產業，如電力、石油與天然氣、鋼鐵等，提供集團內部可依循之框架與路徑。如 SMBC 即可根

據手冊評估借款人轉型計畫之可行性，以及執行內部盡職調查與貸款核決流程，其中包括碳排、轉型等多面向之審核，甚至設有關鍵績效指標（KPI）衡量轉型進度，以確保借款企業的減碳目標、轉型策略與行動計畫不會過度偏離既有路徑。惟審視細節仍會視融資產品不同而有所區分，譬如資金指定用





於低碳轉型的貸款專案，跟提供營運週轉資金的一般企業貸款，兩者檢視重點可能就有差異。尤其後者雖不見得特別指定用途，SMBC 仍會觀察企業貸款能否有助於減碳轉型，以判定是否將其歸類為轉型貸款之範疇。此外，上述 SMFG 轉型金融行動手冊雖僅是內部參考文件，但仍有取得外部機構 DNV 之驗證，以進一步確保內容合宜性，讓融資對象的經濟活動均能符合轉型金融之要求。

## (二) JERA 轉型債券

又如能源部門，以日本最大火力發電公司一捷熱能源（JERA）為例，溫室氣體排放高達國家總排

放量的 15%，日本如果要想達成淨零目標，JERA 必定得有具體貢獻。為此，JERA 轉型策略重點包括關閉發電效率偏低的燃煤電廠，同時研發新興能源技術，例如火力發電機組試驗混氨燃燒（Ammonia co-firing），藉以降低二氧化碳排放，至於所需要的資金，JERA 則以發行轉型債券支應。

JERA 轉型債券架構整理如表 3，分為 5 年期 120 億日圓、10 年期 80 億日圓兩檔，前者票面利率 0.420%、後者 0.664%，採每半年付息方式。主要由三菱日聯證券協助規劃與承銷，其他如瑞穗、野村、美銀證券等券商亦積極參與，第三方驗證也是由日本 DNV 擔任，以定期查驗債券資金用途。

表 3 JERA 轉型債券架構

發行總額	120億日圓	80億日圓
年期	5年	10年
票面利率	0.420%	0.664%
承銷商	瑞穗證券 三菱日聯證券 東海東京證券 野村證券 美銀證券	瑞穗證券 三菱日聯證券 美銀證券 野村證券
結構代理人	三菱日聯證券	
債券受託人	三井住友銀行	
驗證機構	日本立恩威國際驗證	

資料來源：JERA [https://www.jera.co.jp/en/news/information/20220518\\_908](https://www.jera.co.jp/en/news/information/20220518_908)；作者彙整。

## 四、展望轉型金融之發展及挑戰

平心而論，如日本先有基本原則，再以示範案例之推動作法，相較於需先制訂繁複的永續分類標準，確實較具有操作彈性，並有機會在短時間內看到實際成果。只不過僅依賴原則，又不免因各方見解不同而衍生漂綠爭議，譬如住友化學案例，天然氣雖因碳排比燃煤低，可視為「減碳但不完全脫碳」的折衷選項。但天然氣終究是化石燃料之一環，且主要成分甲烷的溫室氣體效應，更數十倍於二氧化

碳，能否認定為轉型過渡能源，國際間一直爭論不休。又如 JERA 採用的混氨技術雖可降低碳排，但也會產生一氧化氮、二氧化氮等空污物質，似乎與環保理念相悖，環團就抨擊此舉無異於延長化石燃料壽命、阻礙轉型腳步，不過是火力電廠之漂綠手法。

從這些案例不難看出淨零理想與轉型現實之兩難，零碳再生能源固然是能源轉型最佳解方，但囿於短期間內難以全數到位，天然氣或混氨燃燒彷彿是目前可行的次佳解，畢竟貿然汰除所有燃煤設備

恐會衝擊經濟民生。因此像是氣候債券倡議組織（Climate Bonds Initiative, CBI），儘管仍建議應以極大化再生能源裝置容量為終極目標，但在轉型過渡期間，暫時接受以如混氫技術為替代選項。

回到台灣，迄今雖仍未出現以氣候轉型為標籤之金融商品，但其實早在《綠色金融行動方案 1.0》上路後，國銀就積極配合能源轉型提供相關金融服務。根據聯徵中心統計，我國綠色授信餘額在 2025 年 9 月時已突破 2 兆新台幣，資金用途係以企業再生能源為最大宗、占比達 42%。且隨著金管會在 2024 年陸續頒布《永續經濟活動認定參考指引（第二版）》、《綠色及轉型金融行動方案》及《轉型活動建議涵蓋事項》等政策，對於企業制定轉型計畫，乃至於金融機構認定轉型活動進而推出金融商品服務，應當有所助益。特別是國銀另有《轉型授信審查參考指南》能夠參考，甚或可研擬行內適用的轉型定義文件，據此衡量客戶減碳轉型計畫之可信度與完整性。於開發轉型金融業務、滿足轉型資金需求之同時，又能降低漂綠風險，不啻為後續可望拓展的潛在商機。

惟轉型需要時間、不易一步到位，誠如上述日本案例，過程中若干策略或短期行動，更有招致漂綠非議之嫌。故針對尚存爭議的轉型策略或技術，或可考慮再研議適當規範，理應就其應用設定限時、限量或退場機制等條件。學研機構與智庫單位亦可就轉型技術及發展趨勢，辦理論壇活動或專業訓練，除可減省金融與企業、利害關係人之溝通成本，更期望經由持續對話化解歧異，增進社會各界的轉型共識。

## 五、結語

面對愈趨嚴峻的極端氣候衝擊，減碳轉型已是企業無法迴避之課題，惟金融機構可發揮影響力引導客戶，並挹注資金以協助加速轉型，這也是推動轉型金融之最主要考量。而成功關鍵實在於企業能否提出可信賴的轉型計畫，畢竟稍有不慎陷入漂綠爭議，絕非金融機構所樂見。對此，怎麼明確定義轉型活動，實為轉型計畫、策略與行動的基礎，更攸關著金融機構之參與意願。

本文先從轉型金融的國際定義切入，探討「分類目錄」或「原則」兩大途徑之優缺點，並參考日本相關政策與實務案例。日本政府引用國際架構設定基本方針、劃定轉型活動範圍，以及企業制定轉型計畫須遵循原則與揭露要求，金融業再據以提供轉型金融商品或服務。依此途徑儘管已略見成效，但仍因轉型過渡期間所採取的策略行動，如燃氣或混氫技術仍無法完全符合淨零標準，故而引起漂綠非議。

台灣目前雖然尚無相關商品問世，但產業減碳轉型的資金需求殷切，若能開發更多元化金融商品，應當可創造若干金融商機。如國銀可配合主管機關已公布之政策與轉型授信相關指引文件，藉由轉型授信案件之承作，鼓勵高碳排客戶研擬轉型計畫，甚至委由第三方機構查證或確信，協助減碳承諾能夠有效落實。至於尚存爭議的轉型策略或技術，則有賴金融、產業乃至於利害關係人之間的持續對話溝通，期能獲得共識以共同邁向淨零永續目標。

## 台灣房市風向球：掌握最新脈動與未來展望

劉佩真

台灣經濟研究院產經資料庫 研究員暨總監、APIAA 院士

有鑑於房市供給量不斷釋出，加上政府打炒房政策並未大幅度的鬆綁，況且銀行端對於房貸業務控管仍屬嚴格，特別是配合中央銀行要求，各銀行自主進行不動產放款總量管制，不僅限縮部分土建融，房貸審核條件更嚴格，因而新受理的案件會依

銀行資金狀況延長動撥時間，反映先前央行推出七波選擇性信用管制措施，從銀行端來看，除影響一般房貸辦理，銀行轉貸案件也呈現減少，顯示 2025 年以來房貸轉貸至少減半，導致市場出現量縮價格盤整修正的格局。



事實上，2025 年以來國內不動產市場已經進入了房地產貸款相關政策的深水區，若大幅度轉向鬆綁，則投資客炒作一定會捲土重來，帶來功虧一簣的可能遺憾，但近期中小型不動產開發商的確也面臨資金流不足的經營困難，若不謹慎加以微幅調整，恐怕也會造成不小的倒閉潮，進而提高國內銀行的不良債權，並影響購屋者的權益，以及如家具零售業、建材製造或零售/批發等內需型傳統產業的景氣。故在不提出第八波信用管制政策的前提下，央行已經初步試圖穩定市場信心，若在一定計畫總量額度內，持續滾動式的放鬆，並針對中小型不動產開發商所完成的成屋，以及考量相關換屋族的彈性調整，應該會更穩健的拉長整個房屋市場的穩定發展與降低炒作氣氛，並針對面對地緣政治風險的內需景氣提供更動態調整的空間。

至於 2026 年國內房市景氣恐難有突出表現，畢竟房市短期內恐仍籠罩於觀望氣氛，除了受到銀行房貸緊縮與央行第七波信用管制影響外，加上受美國關稅戰衝擊，恐造成國內出口產業面臨到成本上升與需求降低，削弱經濟成長動能，進而影響內需與消費、購屋信心，後續房市表現仍須密切觀察未

來政經局勢變化以及政策走向。

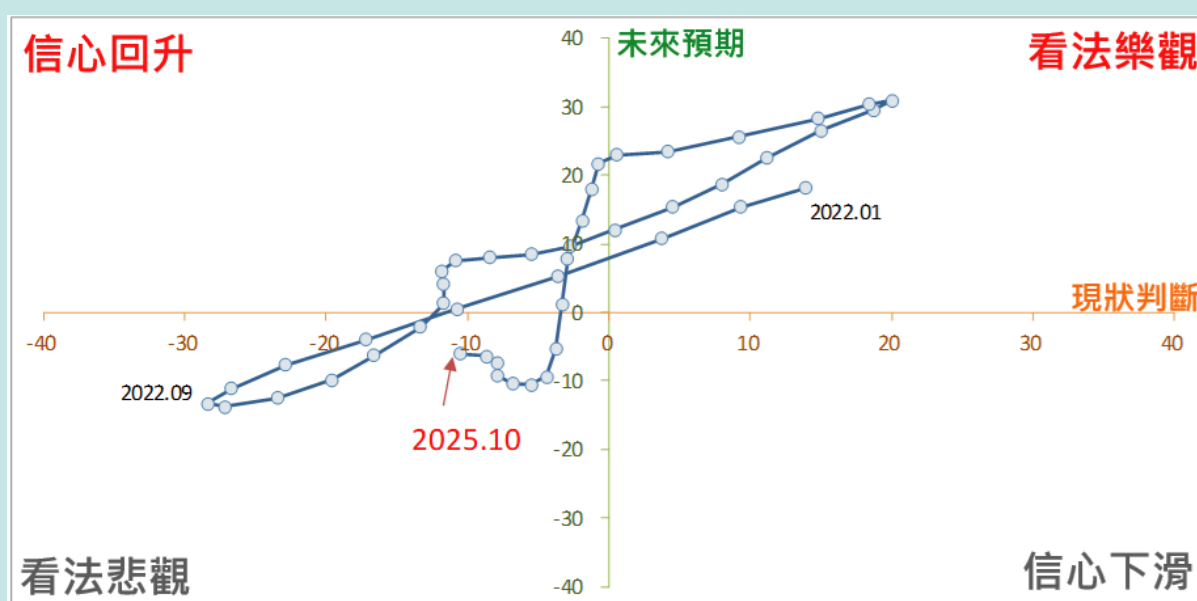
## 一、國內不動產市場景氣之現況

●台經院公佈的「營建業營業氣候測驗點」於 2025 年 3 ~ 10 月陷入「看法悲觀」的領域，反映 2025 年國內房市已從 2024 年的價量齊揚交易結構轉為量縮價盤整的階段，景氣呈現明顯轉差的態勢

台經院公佈的「營建業營業氣候測驗點」是以供給面的企業角度為出發點，意即營建業者依據自有經驗與近距離接觸市場的情況，提供營建業市況及未來營運可能狀況的即時訊息，類似美國全國住宅建築商協會（National Association of Home Builders, NAHB）所公佈的建商信心指數，因此「營建業營業氣候測驗點」走勢除可瞭解廠商信心水準的變化狀況，也可反映國內房市景氣的動向。

若將「營建業營業氣候測驗點」中廠商當月及未來半年的看法，透過模型上的處理轉換為景氣循環時鐘圖，並劃分為--「信心下滑」、「看法悲觀」、「信心回升」、「看法樂觀」等四個象限（請參考圖 1），則可發現 2024 年 10 月 ~ 2025 年 2 月已從先前的「看法樂觀」落入「信心回升」象限，甚

圖 1 營建業廠商對景氣判斷的變化趨勢



資料來源：台灣經濟研究院產經資料庫，2025 年 12 月



至 2025 年 3~10 月陷入「看法悲觀」的領域，代表受銀行房貸持續緊縮與第七波信用管制未放寬的影響，且銀行審核標準嚴格，自備款門檻提高，讓購屋族面臨更大資金壓力，市場交易難度明顯提升，加上關稅衝擊的後續影響，短期內房市恐難樂觀期待，故現階段房市為自用當道市場，買方期待有一定幅度的降價才願意進場，而部分賣方也願意讓利促成交，此將使短期內房價再出現小幅下修，反映市場買氣持續降溫，房價呈緩跌走勢。事實上，市場中的新屋低首付建案似乎重返市場，以上市櫃營建公司最積極，包括興富發建設集團、甲山林集團、海悅機構、新潤集團、豐邑、富宇等祭出低首付優惠的措施，例如最低首付金額只要 25 萬元起，或首付 5% 就能買房，搶攻首購族的企圖心十足，顯示新案市場在政府打炒房的政策逐步發酵下，大型不動產開發商已開始藉由透過低購屋門檻來拉抬買氣，不過此策略並非能完全發酵，恐僅能對於建案條件佳的標的有所成效，也就是如基地位置好、供不應求區域、交通和生活機能不錯等條件，當產品力足夠，再搭配輕鬆付款方式，就有機會打動自住買方，反觀條件較差的新案就出現乏人問津的狀況。

## 二、國內商用不動產業景氣的脈動方向

- 2025 年商用不動產市場各類產品景氣表現不若 2024 年，其中尤以土地市場交易的衰退幅度最為顯著，至於 2025 年底台北市核心商業區辦公室租賃市場空置率因新增供給增加而直逼 7%

若以辦公室租賃市場而言，台北市核心商業區辦公室租賃市場隨著新增供給的釋出，將對市場造成壓力，畢竟需求端方面，受到全球經濟前景偏保守影響，目前民間投資成長動能將趨緩，企業擴張隨之減弱，租賃需求成長空間有限，因而 2025 年底台北市核心商業區辦公室租賃市場空置率直逼 7%；事實上，目前市場主要租賃動能來自於企業對於工作環境的升級，尤其現在企業更重視辦公空間對員工滿意度與人才的影響，在此趨勢下若大樓房東採取升級設備的策略，例如智慧管理系統、共享設施及活動，甚至是軟體服務等，來強化辦公產品差異性，才可望贏得企業租客的青睞。

此外，全球經濟前景仍存在不確定性、關稅及貿易政策後續影響逐步浮現、地緣政治風險未降、國內信用政策緊縮等因素交互影響，導致 2025 年商

用不動產投資買賣與土地交易規模未如 2024 年，也就是儘管製造業剛性需求仍為目前市場最主要支撐力，其中又集中在科技業，不過全球局勢不確定性偏高影響市場信心，投資型買方普遍保守，因而也讓 2025 年商用不動產投資買賣市場規模表現無法超越 2024 年；另外土地交易規模持續衰退，反映不動產開發商推案更加謹慎，資金調度也轉趨保守，購地動能明顯下滑，因而從 2025 年縣市政府的土地標售狀況來看，標售雖為不動產開發商取得土地原料的來源之一，但整體脫標率較往年偏低，尤其追價意願明顯不高，反映對未來房市走勢仍抱持偏高的不確定性。若以重要店面商圈市場而言，民間消費的疲弱、來台人數未如預期，均壓抑重要店面商圈市場的復甦腳步，同時面對新興零售據點強勢進場，傳統商圈宜逐步調整策略，如街邊店面透過縮小坪數、提升租賃彈性，並強化街區環境如人行空間與綠意設施，強化整體消費體驗，讓市場有所區別，才能更顯傳統商圈的特色。

## 三、國內不動產業未來重要發展趨勢

### (一) 2026 年我國房市景氣恐呈現低檔震盪的格局，住宅或商用不動產處於盤整階段的機率較大

首先以住宅市場而言，有鑑於銀行房貸緊縮與第七波信用管制持續，房貸審核相對嚴格、貸款成數恐不如預期以及排隊等撥款的狀況頻傳，讓成交速度趨緩，加上川普關稅戰衝擊市場信心，2026 年國內經濟成長恐將放緩，民眾購屋態度轉趨觀望，房市交易將持續降溫，顯然在銀行房貸緊縮以及央行選擇性信用管制恐仍持續的狀況下，短期內房市也難樂觀期待，仍需持續關注國際關貿局勢發展與房市政策變化。

其次以商用不動產市場來說，2026 年各類產品包括辦公室租賃、重要店面商圈租賃、土地交易、商用不動產投資買賣市場表現恐仍未盡理想；其中重要店面商圈租賃市場依舊受制於零售業營運普遍面臨買氣不振、來台觀光人數增幅有限，使得該類市場行情處於停滯態勢；土地交易市場則維持量縮價穩格局，主要係因金融監理政策持續收緊，央行限貸令對於資金調度造成明顯壓力，總價過高的土地因購地貸款成數受限，多數潛在買家評估財務成



本後選擇觀望，而隨著央行政策仍未見鬆綁跡象，資金取得難度高，短期內不動產開發商難以出現積極行為，故預期後續土地交易將難有表現；商用不動產投資買賣市場方面，在 AI 產業快速發展的推動下，相關企業積極調整與擴充產能，成為重要的支撐買盤，然而地緣政治風險與其他不確定因素仍影響市場信心，使投資型買盤趨於保守，畢竟下半年美國聯準會雖重啟降息，即使國內央行跟進降息，但銀行貸款水位未下降與限貸情況未緩解的前提下，對於投資型買氣的驅動有限，值得一提的是，由於保險業不動產投報率門檻計算方式在 2025 年 1 月上路後，投報率門檻無法立即反應利率調降，在此前提下，預期投報率較高的工業不動產或雙北以外區域，成為專業投資人評估重點。

另一方面，根據圖 2 的預測資料可知，2026 ~ 2027 年台北市核心商業區辦公室租賃市場將面臨顯

著的壓力測試，主要原因來自大量的新增供給釋出，僅 2026 年就有 9 萬坪以上的供給量，其中包括台北雙星 C1、宏匯民生東路三段大樓、六福客棧改建案、富邦產險總部大樓、大同大樓都更案以及南山 A26 大樓等；而上述的新供給將直接推升 2026 年台北市核心商業區辦公室租賃市場的空置率超過一成，同時也由於市場競爭加劇，加上國際經濟環境仍不明朗，辦公室業主為了爭取優質租戶，恐祭出更優惠的租賃條件，將壓縮租金上漲的空間，使得租金水準缺乏上攻力道，顯然 2026 年起國內核心商業區辦公室租賃市場行情將進入調整階段。面對即將到來的大量供給，房東的招租策略必須更具彈性與靈活性，以應對快速變動的經濟環境和企業多元化的空間需求，從而降低租戶流失的風險。隨著市場逐漸轉變為由租戶主導，房東應提早佈局，從多方面著手提升大樓品質。具體而言，應積極進行軟硬體升

圖 2 2018~2029 年台北市核心商業區辦公大樓供給及淨去化量（坪）



資料來源：高力國際，2025 年 8 月



級、設施設備更新，並優化管理與服務，全面強化產品的差異化和吸引力。如此一來，才能在激烈的競爭中脫穎而出，確保穩定的出租率。

整體而言，全球局勢發展難預料，加上央行仍維持既有管制措施且短期內未有鬆綁跡象，刺激投資型買盤的效果相對有限，市場氛圍將持續偏向審慎保守，商用不動產市場的評估重點仍在穩健及收益率較高的資產與區域。而全球 AI 應用的需求持續成長，技術研發持續投入，更彰顯台灣在 AI 供應鏈之優勢，因此製造業的剛性需求仍會是扮演交易最主要的支撐力，故短期內市場仍會聚焦於具備產業鏈韌性與穩定需求的資產類型，例如工業不動產，同時靈活調整資金槓桿與資產配置策略，將是因應市場不確定性的關鍵。

## **(二) 下一波房產主流將是 AI 科技宅遍地開花的時代，也代表 AI 產業鏈落腳處，將帶動中長期房產 AI 科技宅蓬勃發展**

AI 科技宅將是未來住宅市場可留意的趨勢，主要是有鑑於未來 AI 應用於百工百業的態勢相當顯著，加上台灣本就擁有 AI 供應鏈軍火庫的競爭力，故我國政府積極推動台灣 AI 造山運動，代表政府與產業界積極推動 AI 發展的宏觀策略與行動，更意涵台灣在 AI 領域追求的巨大且深遠的變革與提升。而台灣的 AI 造山運動也象徵著匯聚各方力量，特別是國發會主委已揭示「AI 新十大建設」推動方案，涵蓋「千萬 AI 人才」與「千億創投資金」，旨在擴大 AI 人才數量與品質，並透過國發基金啟動「創業綻放計畫」，針對 AI 新創提供高額投資，培養具國際潛力的服務型機器人；另一方面，行政院也啟動了「十大 AI 基礎建設計畫」，力拼 2040 年創造逾 15 兆台幣經濟產值，並期望帶動 50 萬個就業機會，設立三座國際級研究實驗室；更值得一提的是，台灣智慧自動化與機器人協會等六個公協會已組成「AI 機器人產業大聯盟」，目標在 2030 年將 AI 機器人整體產值突破兆元，期望打造台灣另一個護國神山；此外，政府與相關單位積極推動 AI 人才培育，例如經濟部商業發展署的「商業服務業 AI 人才培育」，

勞動部的跨域人才培訓，以及行政院人事行政總處的公務部門 AI 人才培育計畫，旨在提升各行各業對 AI 技術的認知與應用能力。整體來說，由北到南的「四大 AI 矽谷大計畫」，包括雙北 AI 產業園區環狀科技廊帶、桃竹苗 AI 矽谷廊帶、中彰雲投 AI 矽谷科技廊帶、大南方矽谷計畫，再加上行政院將推動「AI 新十大建設」，顯然下一波房產主流將是 AI 科技宅遍地開花的時代，也代表 AI 產業鏈落腳處，將帶動房產 AI 科技宅蓬勃發展。

## **(三) 我國不動產市場在全球的透明度持續提升中，若能從透明市場邁向高度透明市場，將大為增加其在國際投資舞台上的吸引力**

台灣在全球不動產透明度的展望方面，我國不動產市場透明度持續提升（目前台灣在全球不動產透明度指數中位居亞太地區第六名，為透明度市場），未來可望持續吸引更多國際資金，特別是在交易流程和永續發展方面，顯示出我國不動產市場的成熟度和進步性，而台灣若能從透明市場邁向高度透明市場，將大為增加其在國際投資舞台上的吸引力。為此我國政府應從政策推動與法規完善進一步提升市場透明度，事實上，內政部也於先前開始對外公開各區域租金行情，這將大幅增加市場資訊的可得性和準確性，此外，「證券與不動產投資信託及證券投資顧問法」的逐步完善，預計將擴大不動產證券化和私募房地產基金的市場規模，從而改善投資表現評估指標。而上述政策和法規的推動，將為台灣不動產市場帶來更高的透明度和更多的投資機會。事實上，ESG 永續發展也成為提升不動產市場吸引力的關鍵因素，特別是台灣在建築能效登錄系統的建置和推行，隨著政府大力推動 ESG 永續發展，預期此一趨勢將持續強化，畢竟永續發展不僅是全球投資者日益關注的重點，也是提升市場競爭力的關鍵因素，顯然台灣若可在此領域持續進步，將有助於吸引更多注重 ESG 的國際投資者，同時也推動本地不動產市場向更可持續、更有韌性的方向發展。



## 業務報導

- 一、本會為協助受美國對等關稅影響企業，相關金融協助措施之實施期間續予延長至 115 年 12 月 31 日一案，業經報奉金管會同意備查後，於 114 年 12 月 18 日函轉各會員機構配合辦理。
- 二、金管會示復洽悉本會所報「綠色及轉型金融行動方案」中涉及與客戶議合之優先推動措施，包含「請銀行業將企業取得環境部核准的自主減量計畫、自願減量及抵換專案納入投融資評估，優先考量」、「請銀行聯貸主辦行，將對客戶議合之情形列入盡職治理中並採去識別化方式揭露」及「請金融業於內部控制制度中，要求採權益法之投資應將對被投資企業議合之情形，列入投前評估之應辦事項中並予以揭露」等 3 項之實務建議作法，業於 114 年 11 月 18 日函轉各會員銀行配合辦理。
- 三、金管會示復洽悉本會所報「綠色及轉型金融行動方案」中涉及綠色授信量能及品質具體作法之一致性參考原則一案，業於 114 年 12 月 23 日函轉各會員銀行配合。
- 四、行政院國家發展基金管理會修正「行政院國家發展基金協助地方創生事業振興融資方案」，業於 114 年 12 月 5 日函轉各會員機構。
- 五、內政部公告延長「金融機構抵押權登記線上申請試辦計畫」之試辦期間一案，業於 114 年 12 月 19 日函轉各會員機構。
- 六、金管會函行政院於 114 年 11 月 28 日公告「114 年花蓮馬太鞍溪堰塞湖災區範圍」，並自 114 年 9 月 21 日生效，函囑本會轉知各會員機構對災區受災居民積極提供金融協助一案，業於 114 年 12 月 5 日函轉各會員機構辦理。
- 七、金管會函行政院於 114 年 11 月 28 日公告「114 年樺加沙颱風風災災區範圍」新增臺東縣大武鄉等地區，並自 114 年 9 月 21 日生效，函囑本會轉知各會員機構對災區受災居民積極提供金融協助一案，業於 114 年 12 月 9 日函轉各會員機構辦理。
- 八、金管會函行政院於 114 年 12 月 12 日公告「114 年鳳凰颱風風災災區範圍」為花蓮縣萬榮鄉全區及鳳林鎮 4 戶受災房屋所在地，並自 114 年 11 月 10 日生效，函囑本會轉知各會員機構對災區受災居民積極提供金融協助一案，業於 114 年 12 月 19 日函轉各會員機構辦理。
- 九、本會、北市公會與國際交換暨衍生性商品協會（ISDA）於 114 年 12 月 12 日上午假本會合辦「衍生性商品市場當前問題與發展」研習活動，主題包括 (1) 中國及印尼未清算保證金規則 (2) 外匯定義更新 (3) 代幣化資產的開發與應用 (4) 修訂後歐盟基準指標規範對亞洲基準指標的影響，共計 73 人報名參加。
- 十、金管會函囑本會就財政部建議國際金融業務分行（OBU）訂定租稅優惠實施期限一案，經專案小組及委員會 5 次會議討論通過，研擬「OBU 租稅優惠相關稅務議題研析」主文報告及法規參考，報告說明我國 OBU 制度背景及 OBU、OIU、OSU 租稅優惠規定，新加坡、香港、澳洲、杜拜及印度 GIFT City 租稅優惠措施之比較分析，並提出合法性、財政合理性及國際合規性之檢視與因應建議，函復金管會。
- 十一、金管會函「研商對聘僱許可期限屆滿或終止僱傭契約離境、行方不明或查處收容外籍移工金融帳戶之強化控管措施」會議紀錄，囑本會轉知會員機構自 115 年 1 月 1 日起針對期滿離境、行方不明或查處收容之外籍移工帳戶，暫停全部交易功能相關控管原則一案，業於 114 年 12 月 26 日函轉各會員機構辦理。

## 預告活動訊息

本會訂於 115 年 1 月 31 日至 2 月 7 日假美國 Courtyard by Marriott Los Angeles Monterey Park 舉辦「2026 海外分區經理人、法遵人員暨內稽內控人員研討會」，邀請美國當地金融主管機關與業界專家，針對美國金融監理趨勢、虛擬資產發展、金融詐騙防制等議題進行分享，以期增進臺灣業者對於美國金融法令規範之理解、促進臺美雙方金融交流，藉以強化國銀法遵意識，以及法遵制度之健全發展。

## 法規專區

### 本會自律規範新訊

- 一、本會就「金融機構運用人工智慧技術作業規範」第三條適用範圍重新檢視修正，確保能涵蓋金融機構運用客戶資料於人工智慧之場景，並採納「風險基礎方法」之精神，使金融機構能依據人工智慧運用程度及業務風險屬性進行適當評估，達到安全控管目的。嗣經金融監督管理委員會以 114 年 10 月 2 日金管銀國字第 1140219072 號函復修正後洽悉，本會已於 114 年 11 月 18 日函請會員機構配合辦理在案。（請至本會網站 [www.ba.org.tw](http://www.ba.org.tw)/ 重要規範 / 金融業務電子化委員會下載）。
- 二、本會修正「中華民國銀行公會會員機構辦理公務機關查詢及解繳扣押款收費作業要點」第五點一案，業經金管會 114 年 12 月 4 日金管銀法字第 1140151060 號函同意備查在案。（請至本會網站 [www.ba.org.tw](http://www.ba.org.tw)/ 重要規範 / 授信業務委員會下載）。
- 三、本會前因應洗錢防制法新增虛擬資產服務商登記制度，及虛擬通貨商不得接受現金而應採可留存金流軌跡方式進行虛擬資產交易等議題，修正「銀行與虛擬通貨平台及交易業務事業建立業務關係及交易監控自律規範」名稱及條文，業經金融監督管理委員會 115 年 1 月 7 日金管銀法字第 1140150977 號函復修正後備查，本會已於 115 年 1 月 14 日函請會員機構辦理在案。（請至本會網站 [www.ba.org.tw](http://www.ba.org.tw)/ 重要規範 / 一般業務委員會下載）。