



銀行公會

The Bankers Association of the Republic of China

會訊 第一五二期

中華民國 115 年 3 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

美國新關稅政策下東南亞供應鏈移轉趨勢

李明勳

中華經濟研究院臺灣東協研究中心 輔佐研究員

一、美國新關稅政策對東南亞國家之影響

美國總統川普（Donald Trump）於 2025 年 1 月 20 日重返白宮，在「美國優先」大旗下推動新關稅政策，對全球經貿與供應鏈情勢帶來深遠的衝擊。川普 2.0 持續將「關稅」視為貿易政策的核心工具，透過提高關稅來促使美國企業回流並減少對外貿易逆差，同時將其轉化為地緣政治談判的籌碼，以重新塑造美國在全球貿易體系與供應鏈中的角色。以下說明川普 2.0 至今對東南亞國家課徵的關稅措施與最新進展，以及美國與東協國家貿易談判的情形。

(一)美國新關稅措施

川普 2.0 的關稅架構主要奠基在五大關稅之上，包括：1.《國際緊急經濟權力法》（International Emergency Economic Powers Act, IEEPA）為依據的「緊急狀態關稅」，如 2025 年 2 月美國對加拿大、墨西哥與中國課徵的「芬太尼關稅」；2. 對全球各國及所有產品課徵的「對等關稅」（Reciprocal Tariffs）；3. 依據《1962 年貿易擴張法》第 232 條

所實施的「國家安全關稅」；4. 依據《1974 年貿易法》第 301 條（不公平貿易行為調查）；5. 第 122 條（處理國際收支）課徵的關稅。其中，前兩項依據 IEEPA 課徵的芬太尼關稅及對等關稅已於 2026 年 2 月 20 日遭美國最高法院（Supreme Court of the United States, SCOTUS）宣判違法。

自 2018 年美中貿易戰以來，許多外資企業逐漸將產能從中國移轉至東南亞地區，再出口至美國市場，以規避美國對中國課徵的高關稅。此趨勢導致東南亞國家對美國貿易順差擴大，在 2024 年美國前 15 大貿易逆差來源國中，越南以 1,180 億美元排名美國第 3 大逆差來源國，泰國以 464 億美元排名第 11 大，馬來西亞以 338 億美元排名第 14 大。

為減少美國貿易逆差及帶動製造業回流，川普於 2025 年 4 月 2 日宣布對全球各國徵收「對等關稅」，東南亞多國被課徵 30%-50% 不等的稅率。隨著各國與美方談判後，美國於 7 月 31 日發布調整稅率，東南亞國家稅率多有調降，例如越南從 46% 下降至 20%，馬來西亞、印尼、泰國、柬埔寨降至 19%，惟菲律賓上升至 19%，與多數東南亞國家對齊。至於緬甸與寮國雖下調至 40%，但仍坐落在高



稅率範圍。

另一方面，美國也透過第 232 條款調查威脅美國國家安全的產品並課徵關稅。目前已完成 232 調查的產業包括：鋼鋁及其衍生品、汽車及零組件、銅、木材及中重型卡車，並持續針對半導體、藥品、無人機、商用飛機、多晶硅、關鍵礦物、風力發電機、機器人/工業機械、個人防護設備/醫療用品等展開調查。以鋼鋁為例，美國政府經調查後已於 2025 年 3 月宣布對鋼鋁及其衍生品加徵 25% 關稅，復於 6 月將稅率調升至 50%，直接影響越南、泰國和印尼的鋼鐵出口。

(二)美國最高法院推翻對等關稅後之最新進展

2026 年 2 月 20 日，美國最高法院裁定 IEEPA 並未授權總統加徵關稅的權力，等於推翻川普政府自 2025 年 4 月以來的對等關稅以及針對中國、加拿大、墨西哥徵收的芬太尼關稅。川普政府隨即援引《1974 年貿易法》第 122 條，宣布對全球徵收新的 10% 全球關稅，而後提高至 15% 法定上限，自 2 月 24 日生效，實施期限為 150 天，但根據 301 條款與 232 條款課徵的關稅則不在影響範圍之內。不過，美國海關（Customs and Border Protection, CBP）自 2 月 24 日起實際課徵關稅為 10%，非川普宣稱的 15%，令市場擔憂川普關稅政策反覆的不確定性。在這 150 天緩衝期內，預期美國政府將大量發起新的產業調查，試圖將這套全球性稅率無縫對接到更具法律拘束力的 301 條款或 232 條款關稅架構。

在法院判決後，232 關稅成為多數國家對美國出口主要關稅負擔，而中國則因同時承擔 232 關稅與 301 關稅，維持全球最高稅率。根據 Global Trade Alert 數據分析，判決後中國對美國出口商品的貿易加權平均關稅從 36.8% 下降至 21.2%，雖與亞洲鄰國差距縮小，但仍居首位。東南亞國家也因 IEEPA 稅項失效，貿易加權平均關稅顯著調降，例如越南從 21.6% 降至 10.4%，泰國從 19.4% 降至 9.7%，印尼從 23.5% 降至 8.6%，而緬甸與寮國降幅更是明顯。

儘管川普政府隨即援引第 122 條重新課徵 15% 的全球關稅，但在這 150 天期間，東南亞國家的貿易壓力暫時獲得舒緩，且因中國仍受制於 301 關稅，預計東南亞國家對外出口競爭優勢在 2026 年上半年將持續鞏固。根據 ITC Trade Map 最新數據顯示，

2025 年美國自越南、泰國等東南亞國家進口金額持續成長，未受對等關稅課徵影響。美國自越南及泰國分別進口 2,012 億美元、944 億美元，均較 2024 年成長逾 40%；但美國自中國進口下降至 3,275 億美元，年減 29%。

在對等關稅遭判決違法後，美國貿易代表葛利爾（Jamieson Greer）強調美方會遵守這些協議，並期望夥伴國也能履行承諾。川普則警告任何試圖在判決後反悔採購承諾或重新談判的國家，將被列入 301 條款的制裁名單。截至 2 月 20 日，已有馬來西亞、柬埔寨、印尼等三個東南亞國家與美國簽署《對等貿易協定》（Agreement on Reciprocal Trade, ART），但尚未經國內批准。而美國與越南談判進入最後階段，仍未正式簽署協定；泰國則期望在 2026 年 7 月前完成談判。然隨著川普政府改以 122 條款課徵 15% 的全球關稅後，原 ART 協商下的優惠稅率是否仍然具有效力，已成為雙方需重新釐清的課題。

馬來西亞、柬埔寨、印尼正密切觀察 150 天法源平移的過渡期，積極遊說美方將現有雙邊協議與 232 條款或 301 條款下的豁免機制掛勾，以確保在新關稅實施後仍保有特定產業的競爭力。儘管關稅面臨不確定性，但原協議中不涉及關稅的投資承諾與技術合作方面，因法源非 IEEPA，預計仍將維持效力。這場關於稅率調整與協議效力的拉鋸戰，將直接影響 2026 年下半年東南亞製造業的出口競爭力與全球供應鏈移轉趨勢。

二、東南亞供應鏈移轉之最新趨勢

(一)從「中國加一」轉向「中國加 N」生產網絡

東南亞國家自 2018 年美中貿易戰以來，成為外國投資者「中國加一」策略下的主要受惠者，在品牌商客戶要求減少對中國產能的依賴之下，許多電子製造業者開始將生產基地移轉至鄰近的越南、泰國等國，使東南亞國家與印度迎來一波投資熱潮。根據《2025 年東協投資報告》，2024 年全球外國直接投資（FDI）下降 11%，反觀東協則逆勢成長 8.5%，達到 2,260 億美元，顯示其已成為全球供應鏈重組浪潮的核心節點。

越南為企業「中國加一」策略下最主要受惠者，

根據越南統計，2025 年越南吸引外資金額達 384.2 億美元，創下近五年新高。而泰國、馬來西亞也是熱門移轉地點。但在美國新關稅政策下，「中國加一」策略已不足夠，開始朝「中國加一再加一」或「中國加 N」生產網絡邁進，透過「多地分工」布局，建構更靈活的多中心生產網絡，以分散風險。這導致供應鏈出現二次外溢，再向其他東南亞國家擴散，如印尼、菲律賓，甚至擴大至印度，以因應當前高度不穩定的國際經貿情勢，確保在遭遇重大事件時能迅速移轉產能，維持供應鏈安全與穩定。例如，鴻海已將產線分散至越南、印度及墨西哥，利用多點布局靈活應對美國新關稅政策頻繁變化之影響。

隨著川普新關稅政策頻繁調整，貿易與產業策略高度政治化，已加劇全球供應鏈的不確定性，影響臺商與跨國企業的海外布局。短期內，中小企業可能暫緩投資或保持觀望，大企業則開始評估或已前往美國投資。中長期而言，若關稅措施持續，業者將採取區域供應鏈分工策略，即在東南亞生產中低階零組件，將高附加價值或出口美國的組裝廠直接移至美國，或與美國簽有自由貿易協定（FTA）的墨西哥，而臺灣則保留研發與技術管理功能。這反映出全球供應鏈走向去中心化、多元化、區域化的新趨勢。然而，此舉雖可提高供應鏈韌性，但也考驗企業海外布局的營運協調與管理能力。

（二）企業從規避轉向深耕，以提高在地化比例

為規避美國對中國課徵高額關稅，許多企業過去將產線移轉至東南亞地區，透過簡單組裝並變更產地標準後出口至美國。然而，隨著美國關切中國產品借道東南亞「洗產地」（非法轉運，Illegal Transshipment）問題，以及對等關稅遭判違法後可能面臨的 301 調查，防範「洗產地」將成為美國與東南亞國家貿易談判的重點。這迫使企業必須拋棄過往「規避」思維，轉向以「深度落地」為主的在地化策略。

在近年美國對中國一系列經貿限制措施中，美方針對原產地規定（Rules of Origin）採取更嚴苛的執法立場。不同於越南（30%）或臺灣（35%）設有本地含量門檻，美國對非優惠貿易（無 FTA）的國家未設有本地含量門檻，而是採「實質轉型原則」（Substantial Transformation）進行個案認定，

要求產品經加工程序後，須產生名稱、特性或用途明顯不同的全新商品。近年在實務上，末端組裝或 30%、35% 的本地加值，已難滿足美國海關的要求，促使企業必須增加使用本地或其他國家（中國以外）生產的原料或零組件。此外，美方已導入 AI 供應鏈溯源系統，追蹤產品使用的原材料是否來自中國受制裁的企業，從技術層面阻斷洗產地行為。

為維護與美方的貿易協議並爭取豁免，東南亞國家已開始提出強化原產地審查與監管之對策。例如，越南於 2026 年 2 月實施「第 121 號通告」，強制企業於電子系統申報原材料來源，並對出口美國的「高風險」電信與機械產品執行嚴格溯源審查；馬來西亞自同年 1 月啟動「電子原產地證明」交換系統，讓海關能即時查驗證書真偽。泰國亦導入 AI 技術，以精準追蹤產品原產地。

在合規壓力下，企業布局策略正從過往簡單組裝轉向更深度化的在地生產。在越南、馬來西亞、泰國等地，產業鏈發展已從下游組裝向上游延伸，帶動印刷電路板（PCB）、被動元件、精密模具及高端包材等供應商集體南遷，這不僅提升產品的區域價值含量，更在當地催生出具備競爭力的產業聚落。

（三）東南亞新興產業聚落成形，帶動產業升級

美中貿易戰以來的全球供應鏈移轉趨勢在電子製造業尤其明顯，在歐美品牌客戶要求下，電子大廠紛紛擴大南向布局，以減少對中國製造的依賴，促使東南亞從單純的代工基地向高階電子製造轉型。越南是這波供應鏈移轉最主要受惠者，筆電、伺服器電子製造業已逐漸在北越地區形成頗具規模的電子產業聚落，我國電子六哥均已布局越南。泰國則成為印刷電路板的生產中心，在曼谷周邊形成產業聚落，吸引大量上游化學材料與設備廠進駐。在泰國大力發展電動車產業下，也吸引車用電子業者設廠。

在半導體與 AI 方面，東南亞國家正從低階封測邁向先進封裝及製造。馬來西亞已擁有超過 50 年的半導體產業發展基礎，目前貢獻全球約 13% 的半導體封測產能。近年來馬來西亞更積極承接 AI 晶片的先進封裝需求，並與新加坡形成研發與生產互補的半導體產業生態系。越南則透過稅收優惠吸引半導



體投資，力求在全球晶片戰略中佔據上游位置。泰國、菲律賓也陸續提出自己的半導體發展策略或路徑圖。

資料中心是支撐 AI 運算的基礎設施，亦帶動區域內的服務模式升級。新加坡受土地資源限制，資料中心投資移轉至鄰近的馬來西亞，特別是柔新經濟特區，吸引許多全球科技巨頭設廠。這波移轉形成「新加坡總部 / 研發 + 馬來西亞算力 / 製造」的模式，帶動馬來西亞在伺服器組裝、冷卻系統及精密電力配電設備等高技術含量供應鏈的全面發展。

在電動車方面，隨著美國對中國電動車課徵 100% 關稅，以及東南亞國家積極推動產業升級，使東南亞迅速崛起，成為全球電動車製造的新熱點，特別是泰國與印尼。泰國素來是東南亞汽車製造重鎮，近年快速向電動車轉型，已吸引大量中國電動車巨頭落腳。印尼則利用鎳礦儲量優勢，推行下游化政策，將資源優勢轉化為高附加價值的電池價值鏈，吸引許多外國企業前往設廠。

另外，美國政府為防堵中國太陽能業者借道東南亞「洗產地」以規避關稅，於 2025 年 4 月對東南亞四國（越、泰、馬、柬）太陽能產品（太陽能電池與模組）課徵高額的雙反稅（AD/CVD），重擊中國太陽能產品對美國的低價傾銷與補貼行為。此舉導致部分供應鏈向印度、印尼及寮國「二次移轉」。然而，美方旋即於 2026 年 2 月 24 日宣布對這三國課徵初步反補貼稅，對中國產品構建全方位的圍堵。在關稅壓力下，留存業者須從末端組裝轉向拉晶、切片等上游重資產投資。此舉雖推升成本，卻也促使東南亞由轉口中心向生產基地邁進。

三、未來展望

在美國新關稅政策下，東南亞各國持續在全球供應鏈移轉浪潮中扮演重要角色。儘管美國對等關稅已遭最高法院判決違法，但預計關稅仍是川普政府推進製造業回流並減少貿易逆差的常態工具，在新實施的 122 關稅 150 天內，預計將透過 301 關稅、232 關稅，以持續對主要貿易逆差來源國課徵關稅。對越南、泰國、馬來西亞等對美國貿易順差較大的東南亞國家，如何透過擴大採購美國產品、促進更互利的貿易環境等做法，以換取美方更多的關稅豁免，將是未來談判重要課題。

隨著美國對「洗產地」行為日益嚴苛，原產地溯源成為企業生存的重要因素。未來東南亞製造商不能僅滿足於最終組裝，而須建立更完整的在地零組件供應網絡，以滿足「實質轉型」認定。企業若無法證明其產品具有足夠比例的區域價值含量，或未能有效排除受制裁之外部原物料，將面臨極高的巨額罰款風險。這不僅考驗供應鏈透明度，更迫使企業在規避貿易風險的同時，必須投入更高成本於合規管理與在地產業鏈建置。

東南亞各國在迎來供應鏈移轉商機的同時，也面臨許多嚴峻挑戰。近年中國國內「產能過剩」導致大量低價鋼鐵、建材與消費品大量外溢，導致東南亞當地中小企業陷入生存危機，亦迫使外商陷入與中國業者的削價競爭。其次，產業鏈向高價值領域延伸的進程，亦受限於電力基礎設施與人才供應的成熟度。半導體、AI 及資料中心均高度依賴穩定且龐大的電力系統，若無法有效解決供電韌性與電價波動問題，將削弱高科技產業的進駐意願。此外，普遍存在的產業人才短缺問題，亦是東南亞國家能否落實技術升級並穩固高階供應鏈地位的核心變數。

熱錢下的臺灣房市質變

徐佳馨

住商企研究室 執行總監

2025 年臺灣房市在價格小幅修正，交易量寫下十年新低告終，2026 年卻在臺股狂奔至三萬五千點的資金行情中，醞釀著一場魔幻的開端。

魔幻的起點，從 K 型經濟（K-shaped Recovery）開始。

根據行政院主計總處預估，2026 年臺灣人均

GDP 將突破 4 萬美元，但經濟高度依賴科技出口，導致「強出口、弱內需」的斷層，特別是臺灣又搭上 AI 產業的風口浪尖，推升科技新貴財富的同時，還有 7 成上班族薪資仍低於平均值，形成數據與現實感的巨大落差，而這種狀況不僅反映在不同產業間，即使在產業內部，也可看見分化的痕跡。

以不動產市場為例，2026 年 1 至 2 月六都合計買賣移轉棟數達 2 萬 8,717 棟，較上年同期減少 3.7%，為 2017 年以來的同期新低。但值得注意的是，年減幅已趨向收斂，甚至不到 5%，其中雙北市率先回穩，這隱隱然意味著此波流動並非雨露均霑的春水，而是一場由結構性財富驅動、伴隨政策錯位所引發的資產邏輯革命。

要剖析當前的交易結構，必須直視從 2016 年房地合一以降的稅改，到 2024 年第七波選擇性信用管制對臺灣房市帶來的結構性改變。

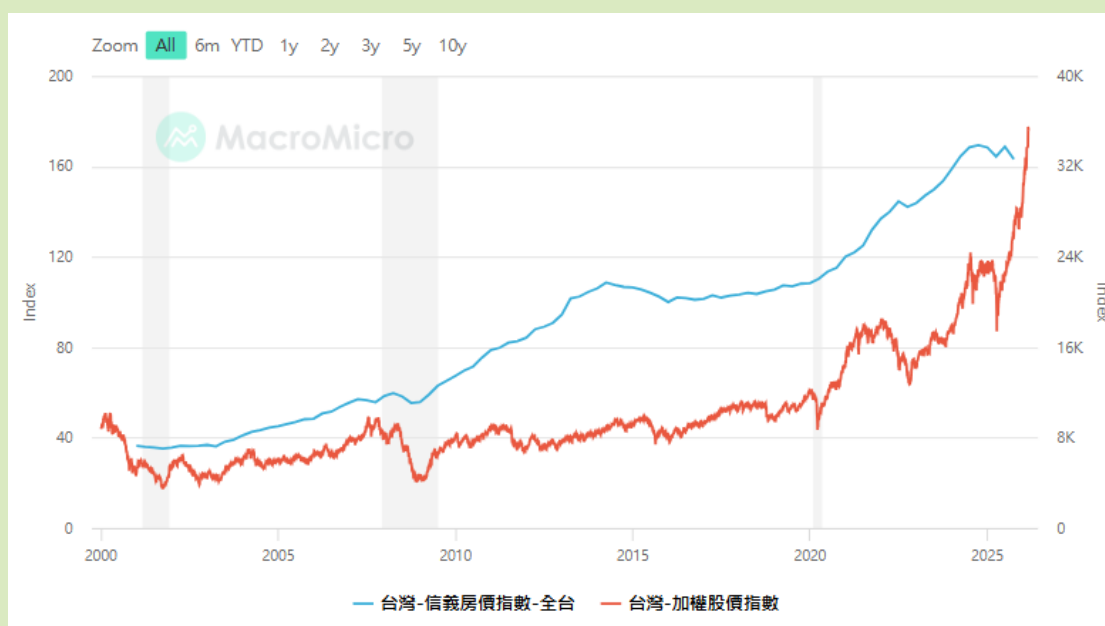
股熱房寒兩樣情，K 型格局成主軸

傳統上，不動產的流動性一大部分仰賴民眾換

屋需求支撐，而這群中產階級與剛需換屋族多必須在銀行貸款協助下才有機會圓夢，選擇性信用管制縱然有 18 個月的通融，但在目前市場交易凍結情境下，資金有限的換屋族面臨資金鏈斷裂的窘境，寧可保守以對，因而被迫退出市場，造成特定產品的流動性枯竭。另一方面，乘著臺股狂潮與科技業紅利崛起的「結構性財富」，不須仰賴銀行房貸，透過資本市場獲利的資產族們，即便需要擴張信用，亦能輕易透過非房地產融資途徑取得資金，信用管制的防火牆對他們而言形同虛設，也使得在政策錯殺與資金氾濫的交錯下，住宅市場的本質已然發生質變。臺股大行情帶來的巨額熱錢，面臨著嚴峻的通膨焦慮。同時，2026 年底逼近的地方選舉，為總體經濟注入了不可忽視的政治觀望氣氛。

在高度不確定性中，聰明錢的風險偏好徹底轉向。這批手握重金的買盤，不再對所有重劃區虛無縹緲的「未來價差」全面買單，而是將不動產重新分門別類，以流動性、租金收益，重新定義到底是否能成為所謂「資金避風港」。

圖 1 信義房價指數與臺股加權指數



資料來源：財經 M 平方

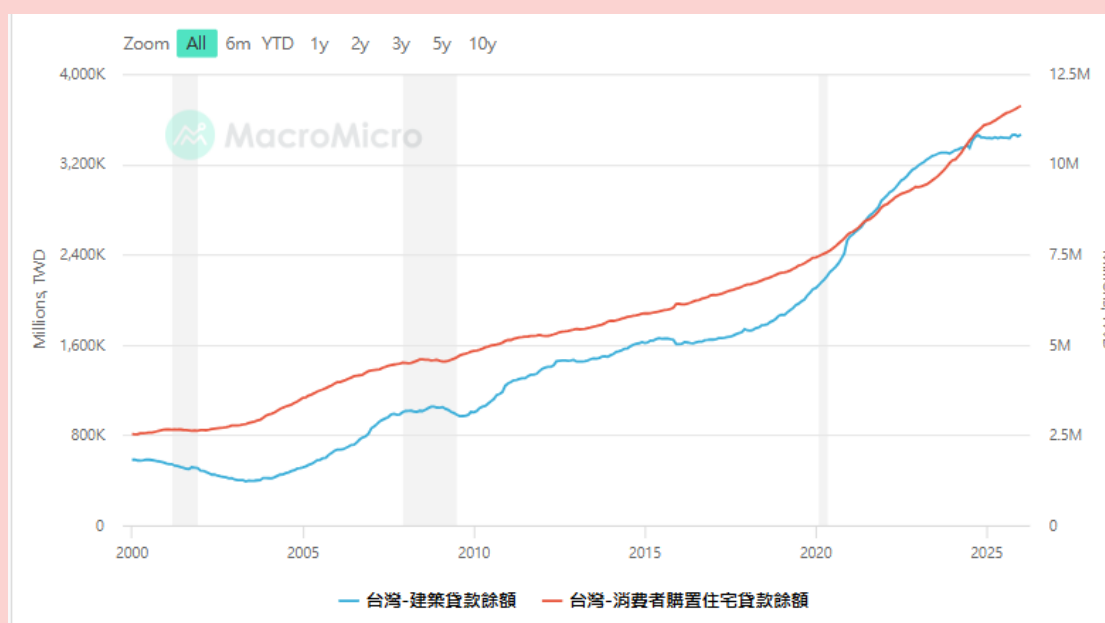


這造就了 2026 年臺灣房市最殘酷的景況：市場被無情地撕裂為兩個平行宇宙。具備高投報特徵的收租住宅，正享有極高的流動性溢酬。這類產品對信用管制相對免疫，其價格被結構性財富的現金流強勢推升至新均衡點，成為支撐交易回暖的主力。反觀缺乏實質產業聚落支撐、僅具備居住功能卻無法創造健康現金流的純蛋白區物件，等同於違約風險極高的劣債。在剛需買盤被政策擠出下，只能在

選舉年的觀望氣氛中，面臨漫長邊緣化。

臺股三萬五千點下的局部房市回暖，實質上是一場殘酷的財富輾壓。未來的臺灣住宅市場，已不再是投機者賺取價差的賭場，而是少數資本精確執行資產證券化的提款機，加上近年政府對於包租代管業者的鼓勵，以及將社會住宅由興建改為興辦的策略，將使這波史上交屋潮中地段相對好的新案有機會能順利安全落地，不至於成為市場中的未爆彈。

圖2 建築貸款餘額與消費者購置住宅貸款餘額



資料來源：財經 M 平方

若央行選擇性信用管制不變，2026 年的臺灣房地產市場將進入一場冷酷且不可逆的「K 型割裂」。不同於傳統地理位置上「蛋黃與蛋白」的劃分，而是一場由總體經濟環境與政策圍堵共同催化的資本兩極化運動。在臺股屢創新高、市場游資氾濫的狂歡背後，房地產的底層運作機制已發生質變。未來的增值想像逐漸退場，取而代之的是資產在通膨與信用管制夾擊下的「財務防禦力」與「現金流創造力」。

向上 K 型：資本的終極避險堡壘與定價權

在向上的 K 型頂端，資產本質已昇華為「超級避險基金」。當股市熱錢獲利了結，這批極度敏銳且龐大的資金，急需一個能安全停泊、抵抗通膨，且不受單一產業週期性干擾的避風港。

這些具備資金或是產業支撐的區域，持有者都能輕易將擴張的成本，轉嫁給具備極高負擔能力的租客與剛需買盤。此區的物件已完全脫離單純的居

住屬性，轉變為具備極高防禦性與絕對定價權的類固定收益資產。在強大資金的簇擁下，這些核心蛋黃區將至少維穩，成為市場動盪中最堅固的避風港。

向下 K 型：現金流與流動性成為穩定基礎

在向下的 K 型底端，過去依賴核心區「資金外溢」與「重劃區題材」的雨露均霑時代暫歇。在當前局勢下，低價區若無實質產業進駐，將面臨嚴峻的邊緣化危機。此區生機之一在於「創造現金流」，蛋白區的物件必須捨棄賺取資本利得的過時幻想，轉向極致的租金收益操作。不論是透過空間的重構、切分收租，或是鎖定特定外溢就業族群的宿舍化經營，進而確保資產最關鍵的變現能力。另一個層次是，在現行稅制與貸款規範下，自用、出租或是長期持有才是節稅顯學，成為低價標的經營顯學。

流動性絞殺：信用管制下的痛苦中產

這場 K 型發展中最慘烈的修羅場，既不在具備極強抗跌性的頂端，也不在基數龐大的底端，而是夾在中間、不上不下的龐大灰色地帶。選擇性信用管制的真正殺傷力，不僅在於成數的壓縮，更在於它精準掐斷了中產階級資產的流動性命脈。

對於那些既不具備核心區（Core Asset）稀缺避險價值，又無法在蛋白區創造高投報現金流的傳統物件，在貸款成數受限與買盤資金斷層的雙重夾擊下，正陷入「賣不掉、租不高、轉不動」的結構性泥沼。政策猶如一道無形的金融柵欄，強行將市場資金驅趕至 K 型兩端：頂層買盤憑藉雄厚資本，以現金構築避險堡壘，避開信用管制；底層投資客則利用微型資本與政策空隙，搏取高週轉的現金流。唯獨這群位於中間地帶的持有者，被信用管制的緊箍咒牢牢卡死，資產價值在帳面上看似存在，卻因融資門檻過高而喪失變現能力。

這是一場由政策引發的流動性慢性絞殺，讓中產階級的財富被禁錮在流動性極差的磚牆之中。持

有者不僅面臨資產評價下修的帳面損失，更承受著極度痛苦的財務槓桿煎熬與進退兩難的決策困境。當資產失去流動性，它就不再是財富，而是吞噬現金流的黑洞。

結語：解一個不動產流動性之結

在這一場拉鋸之中，演變到如今這種情境，相信很多人都料想不到。

臺灣不動產市場長期受困於流動性閉鎖，其核心病灶在於過往持有與移轉成本極低，導致資產偏向「轉手獲利」而非「長線經營」，加上租屋資訊不對稱，使不動產淪為非生產性的資金沉澱池。然而，隨著政府推動包租代管政策與制度化透明，市場正迎來一場典範轉移：不動產正從「重資產產權」演進為「標準化現金流服務」。當具備規模化的包租代管業者陸續規劃上市櫃，透過地上權等輕資產模式（Asset-light model）創造穩定且可預期的現金流，這不僅吸引了大資本的戰略布局，更從根本上解構了不動產的價值鏈。

長期而言，這代表授信邏輯必須從單純的「抵押物評價」轉向「經營收益能力評估」。未來，臺灣不動產或許將參考美國、新加坡等先進國家的 REITs 經驗，流動性的終極解方在於資產的證券化與服務化。當包租代管業者將零散的出租業務轉化為透明、合規且具備機構級水準的經營標的時，便為小額投資人創造了參與不動產收益的新路徑。這種普惠金融模式，讓年輕世代不必背負極低流動性的沉重房貸，即可透過合法管道分享地產紅利，有效導引民間游資轉向穩健去處。

大資本的介入並非壟斷，而是透過規模化消除流動性障礙，將不動產從僵固的鋼筋水泥轉化為高週轉的金融商品。也許，未來將有更有效率的資本配置，讓流動性在透明、合規的架構下獲得提升，這不僅是居住正義的實踐，更是臺灣不動產金融體系邁向成熟市場的必然路徑。



表1 2016 年與2025 年各項指標比較

指標項目	2016 年	2025 年
買賣移轉棟數（棟）	245,396	261,308
前一年中古房價（萬／坪）	25.9	40.8
全臺中古房價（萬／坪）	25.0（－）	41.5（＋）
前一年預售房價（萬／坪）	29.1	49.1
全臺預售房價（萬／坪）	27.3（－）	59.3（＋）
五大行庫房貸利率（％）	1.09	2.16
經濟成長率（％）	2.17	8.68（初步統計）
央行管制	僅留豪宅管制	第七波選擇性信用管制

資料來源：內政部、實價登錄、央行、主計總處

*（＋）為較前一年度成長（－）為較前一年度下跌

業務報導

- 一、為強化金融卡與自動化服務設備控管措施，提升阻詐效能，本會依金管會函囑研議金融卡交易異常態樣及監控防範措施，函報金管會，業於 115 年 1 月 6 日函送各會員機構辦理。
- 二、金管會函送修訂「永續經濟活動認定參考指引」（第二版）問答集，本會業於 115 年 1 月 8 日函轉各會員銀行參考。
- 三、本會依據金管會指示訂定「因應天然災害受災居民原債務展延協助措施 Q & A」，業於 115 年 1 月 9 日函轉各會員銀行參考辦理。
- 四、金管會為提高金融業參與綠能產業投融资之意願，函送相關部會針對建議誘因措施提供回應意見彙總表，並請金融機構踴躍參與金融業淨零推動工作平台，辦理投融资座談會與工作坊，以及淨零轉型研討會等，本會業於 115 年 1 月 14 日轉知各會員銀行參考。
- 五、中國輸出入銀行函請協助推廣財政部金融支持措施「貿易融資利息減碼（收）」，本會業於

115 年 1 月 15 日函轉各會員銀行。

- 六、環境部氣候變遷署參採本會建議，完成建置「溫室氣體自願減量暨抵換資訊平臺」中有關自願減量專案查詢及抵換案件查詢之欄位增加事業名稱及統一編號，本會業於 115 年 1 月 20 日函轉各會員銀行。
- 七、為協助金融機構加強防範犯罪，依據金管會「金融防制詐欺小組」第一次會議決議，定期邀請阻詐技術良好之金融機構進行經驗分享，業於 115 年 1 月 26 日召開會議，邀請永豐銀行及聯合信用卡處理中心代表分享防詐實務經驗，以利同業間互相溝通學習。
- 八、金管會於 114 年 4 月 1 日函示，首次申請地方資產管理專區試辦業務或高資產業務之銀行，其辦理相關業務之人員，應於到任一年內參加主管機關認定機構所舉辦之資產管理專業訓練課程，其最低訓練時數，主管應達 50 小時以上，其餘人員應達 100 小時以上。鑒於銀行對於金

管會發布應參訓相關業務人員範圍有所疑義，本會蒐集並彙整意見後，召開 2 次工作小組會議討論，銀行局參酌業者意見，將受訓人員範圍調整為以第一線銷售（或推介）專區試辦業務或高資產業務之分行業務人員及其覆核主管為主，降低銀行派訓負擔。銀行局已將上開應參訓人員範圍納入 115 年 1 月 21 日發布之問答集中，本會業於 115 年 1 月 27 日轉知會員銀行。

九、內政部為擴大推廣線上申辦抵押權塗銷登記服務，鼓勵各金融機構共同加入辦理，以提供民眾優質服務，本會業於 115 年 2 月 2 日函轉各會員銀行。

十、金管會於 115 年 2 月 3 日發布「獎勵本國銀行辦理五大信賴產業放款方案」，並延長「獎勵本國銀行辦理六大核心戰略產業放款方案（第四期）」。

十一、為推動地方資產管理專區試辦業務，並建立良善銷售環境，金管會責成本會針對新進入高資產業務之銀行及中小型銀行辦理實務經驗分享會，本會爰與台北市銀行公會於 115 年 1 月 6 日共同舉辦，議題涵蓋「專區試辦業務之後續政策方向與監理重點」、「客戶財富來源盡職調查」及「Lombard Lending」。本次活動採實體與線上併行方式辦理，實體參與 82 人、線上參與 38 組帳號，活動順利圓滿完成。

十二、金管會配合「銀行辦理高資產客戶適用之金融商品及服務管理辦法」第 5 條第 1 項第 5 款或第 6 款所發行之境外結構型商品或結構型債券銷售對象放寬至專業投資人，函囑本會修正「銀行高資產客戶財富管理業務實務參考文件」，並辦理說明會，以協助銀行瞭解實務參考文件內容，本會爰與台北市銀行公會於 115 年 2 月 6 日合辦「銀行辦理高資產業務實務參考文件說明會」，主管機關及

會員機構共計 73 人參加，活動圓滿完成。

十三、修正本會所訂「金融機構辦理消費者債務清理條例前置協商作業準則」第三章第一節申請資格，修正如下：

(一)新增第四項「曾參與消費者債務清理條例前置協商機制不成立但已結清者」之申請資格。

(二)修正第七項「5 年內未從事營業活動，或從事小規模營業活動且其營業額平均每月新臺幣 20 萬元以下之自然人，但公司法第 8 條第 2 項之負責人應視為未從事營業活動。

（但書係依據司法院民事廳 99 年 11 月 29 日廳民二字第 0990002160 號見解）」。

十四、本會於 115 年 1 月 31 日至 2 月 7 日赴美國洛杉磯舉辦「2026 海外分區經理人、法遵人員暨內稽內控人員研討會」，持續強化海外法令遵循與內稽內控制度。由董理事長瑞斌擔任團長，金管會銀行局童局長政彰、7 家金控及銀行董事長及法遵、稽核等高階主管參加，在美設有據點之國銀代表反應熱絡，參與人員共計 94 名，成果豐碩。本次研討會洽邀銀行局童局長政彰、美西主管機關及專家學者，就美國監理重點、法規最新動態、穩定幣治理及應用等議題進行分享，並拜會舊金山聯邦準備銀行（Federal Reserve Bank of San Francisco, FRBSF）及加州金融保護與創新部（Department of Financial Protection and Innovation, DFPI），就美國金融監理趨勢及金融詐騙防制等議題進行交流。

十五、本會研議強化信用卡溢繳款異常狀況監控及防範詐騙處理機制之精進措施，函報金管會，本會於文到 6 個月內完成系統調整作業，業於 115 年 2 月 10 日函轉會員機構遵循辦理。

十六、金管會為提升友善金融服務品質，請本會就視障者開戶、信用卡、授信及財富管理等業



務仍有見證人之相關規定，蒐集其他國家作法並研擬具體可行措施，作為精進作業之參考。經委託專業法律事務所蒐集德國、新加坡及日本之現行規範及實務做法等，撰擬「國

外視覺障礙者金融服務申請暨我國做法建議研究」報告及相關精進建議，業於 115 年 2 月 26 日函報金管會參考。

預告活動訊息

為協助會員銀行因應菲律賓稅務補徵爭議並降低法遵風險，本會於 115 年 3 月 16 日至 18 日由董理事長瑞斌率團親赴菲律賓，拜會菲律賓中央銀行（Bangko Sentral ng Pilipinas, BSP）及菲律賓銀行公會（Bankers Association of the Philippines, BAP）。旨在針對近年臺資銀行面臨的鉅額稅務罰鍰議題展開直接對話，進行雙邊金融監理標準之意見交流，建立更完善的稅務爭議解決及協作機制，以維護我國銀行海外聲譽與經營實力，深化臺菲雙邊金融合作基礎。

法規專區

本會自律規範新訊

- 一、本會研訂之「金融機構辦理電子銀行業務安全控管作業基準」，業經金管會 115 年 1 月 7 日金管銀國字第 1140223782 號函示修正後洽悉在案。（請至本會網站 www.ba.org.tw/ 重要規範 / 金融業務電子化委員會下載）。
- 二、本會修正之「金融機構辦理消費者債務清理條例前置協商作業準則」，已以 115 年 2 月 5 日全債協字第 1150000274 號函知本會會員金融機構、中華民國信用合作社聯合社、中華民國人壽保險商業同業公會及財團法人金融聯合徵信中心，並副知銀行局在案。
- 三、本會研訂之「金融機構資通系統與服務供應鏈風險管理規範」，業經金管會 115 年 2 月 13 日金管銀國字第 1150201525 號函示洽悉在案。（請至本會網站 www.ba.org.tw/ 重要規範 / 金融業務電子化委員會下載）。