



# 建築專業轉型與不動產新趨勢（二）

## 包租代管與住宅服務新時代

從政策工具、租賃服務業、  
建築專業到 ESG 居住治理的完整轉型框架

**李家儂** 博士

中國文化大學土地資源學系 教授  
韓國建國大學房地產學系 特聘教授  
中華城市管理學會 理事長

6月8日 | 18:00-21:00

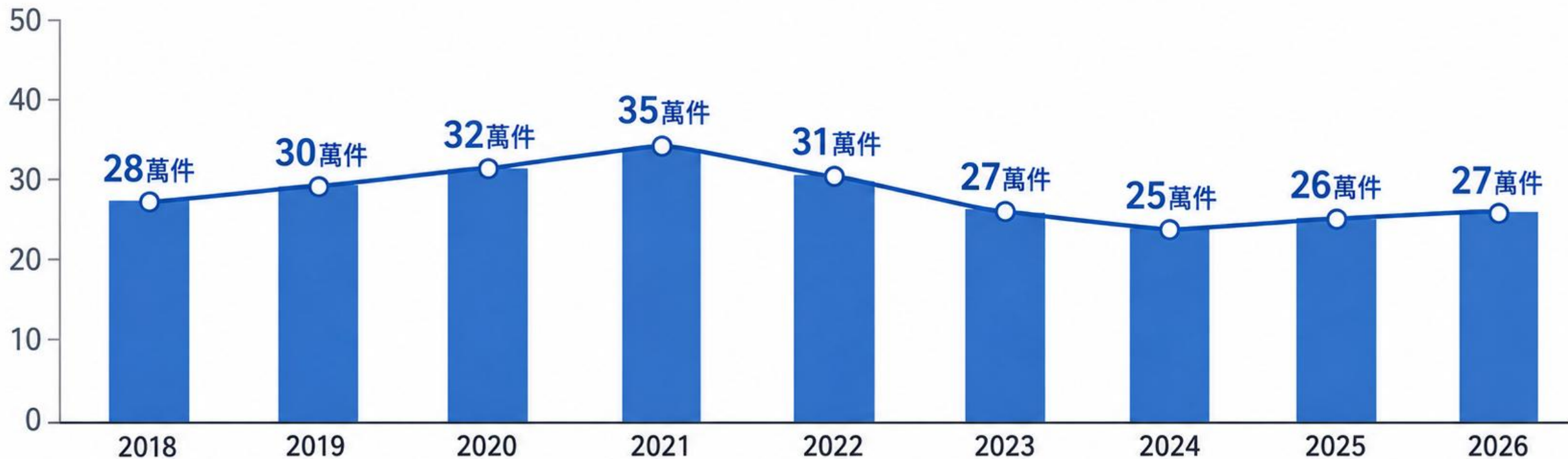


# 住宅交易量分析 (2018-2026)

單位：萬件

■ 交易量 (萬件)

—○— 趨勢線



年增率 (YoY)

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
—	+7%	+6%	+7%	+9%	-11%	-13%	-7%	+4%



高峰 2021



修正 2023-2024



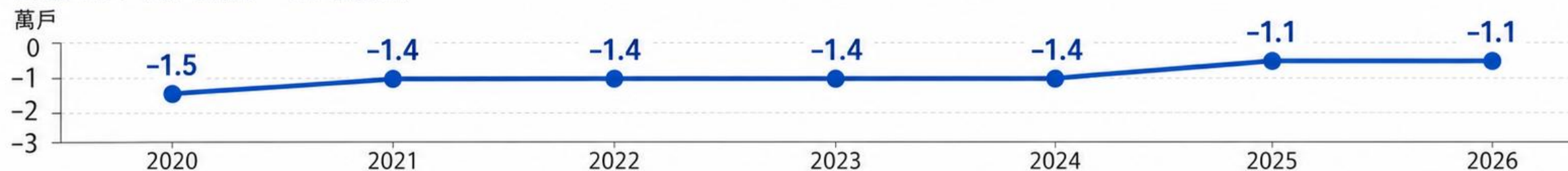
回穩 2025-2026

# 住宅供需缺口分析 (2020-2026)

年度新增需求、供給與缺口 (萬戶)



供需缺口 (新增需求 - 新增供給)



缺口持續

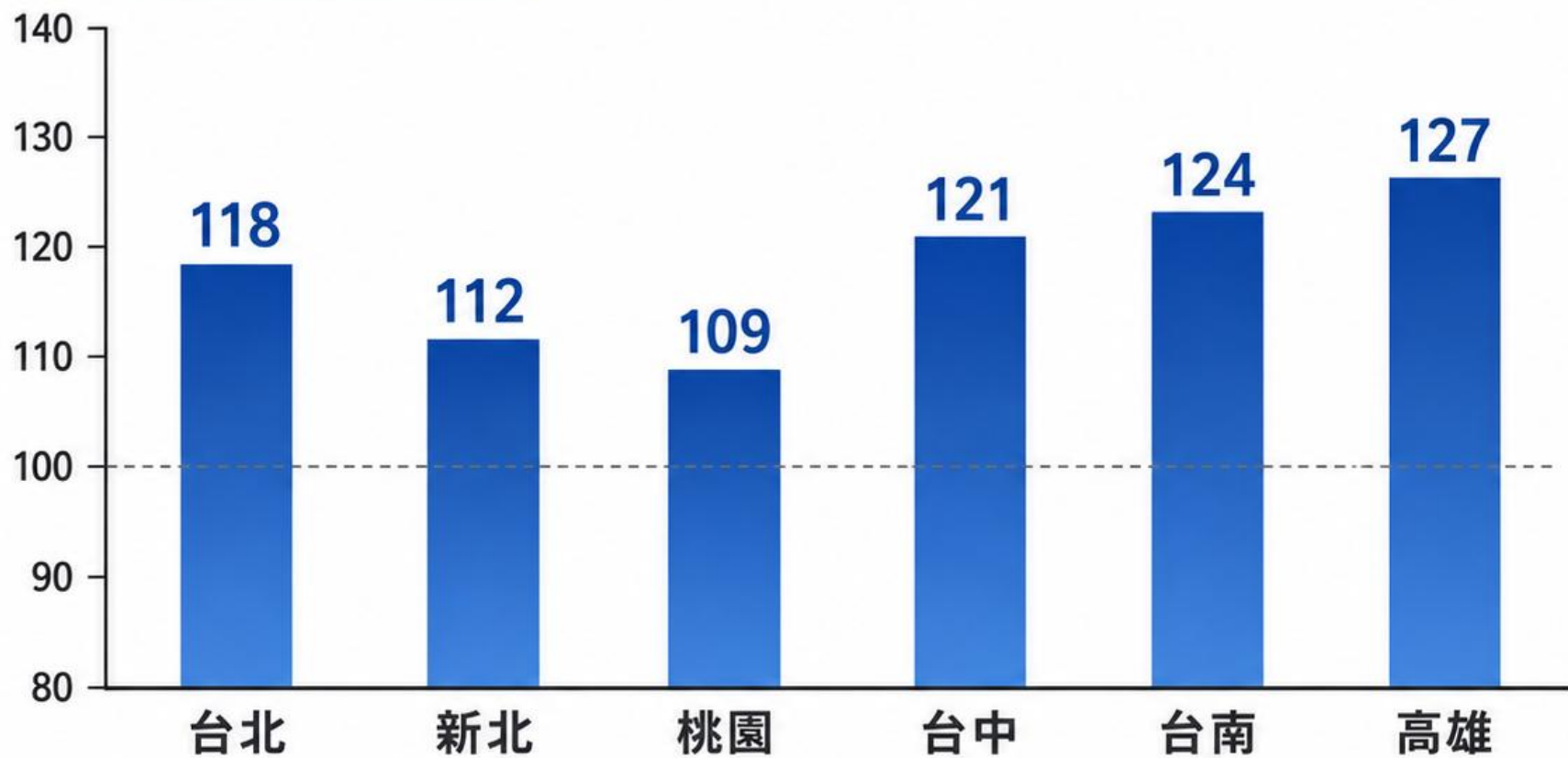


供給追趕中



需求仍高

### 房價指數 (基期=100)



### 年變動率



北部平、南部強



價格分化

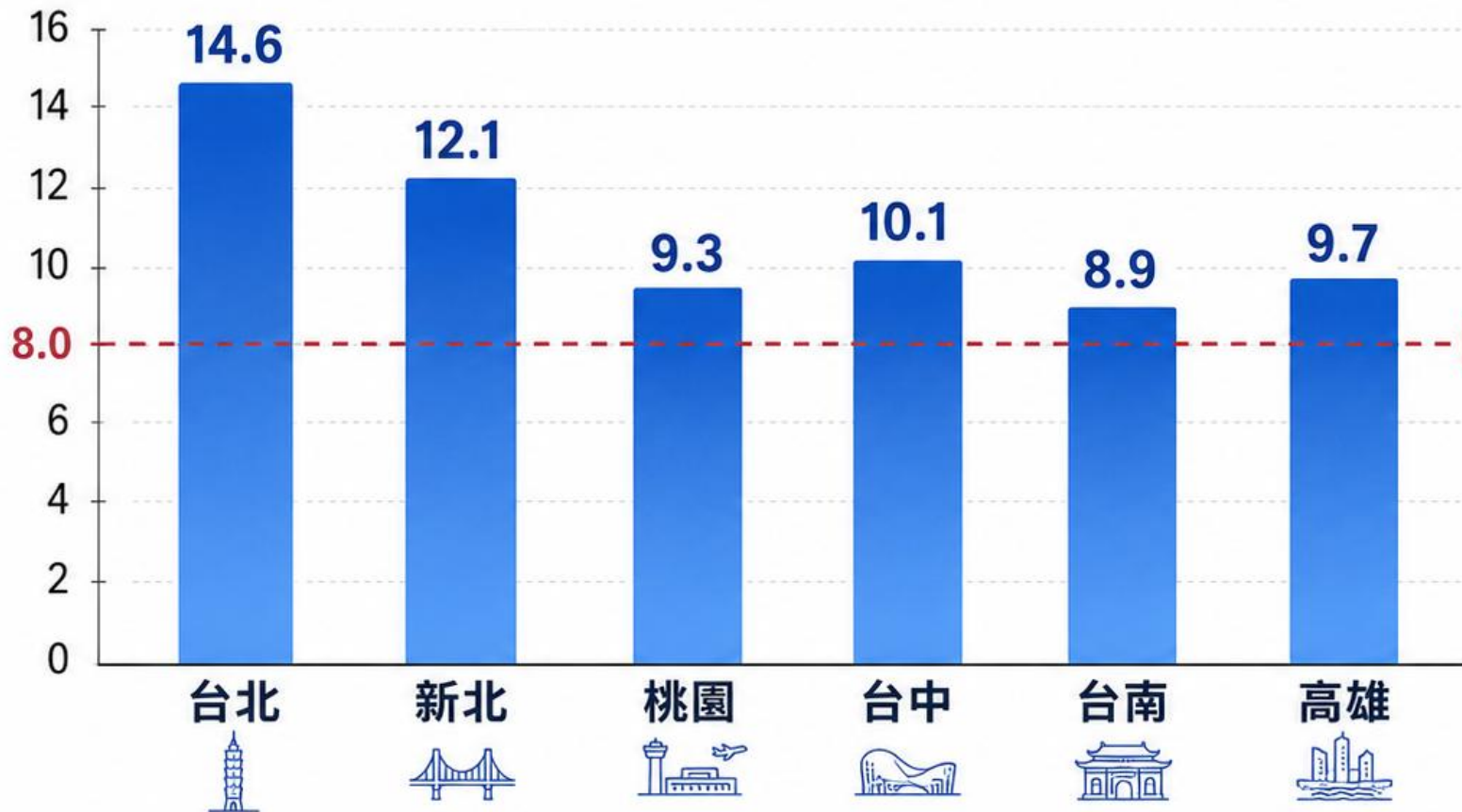


六都比較

# 六都房價所得比比較

房價所得比 = 中位數住宅總價 ÷ 中位數家戶年所得

房價所得比 (倍)



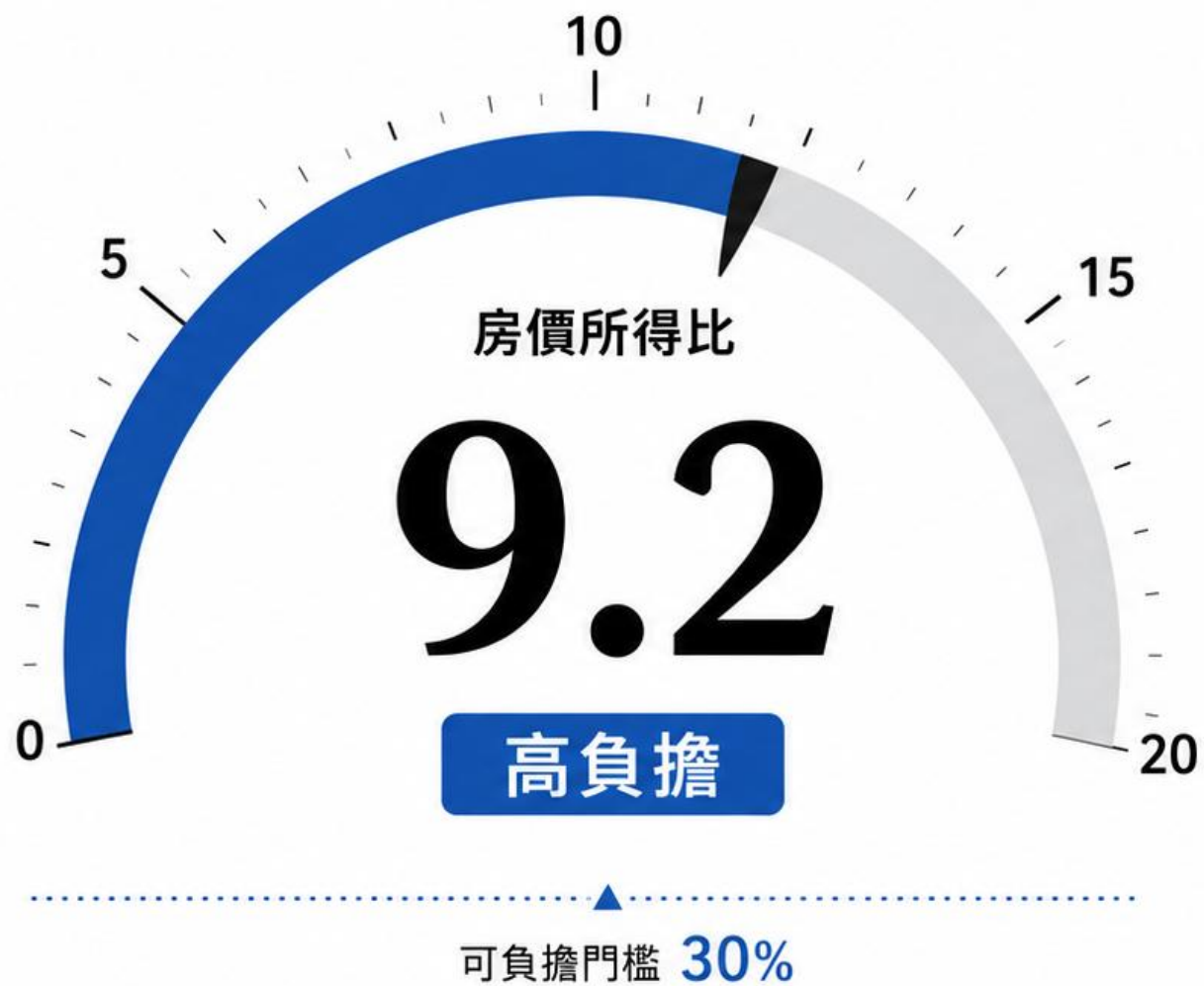
北高壓力高



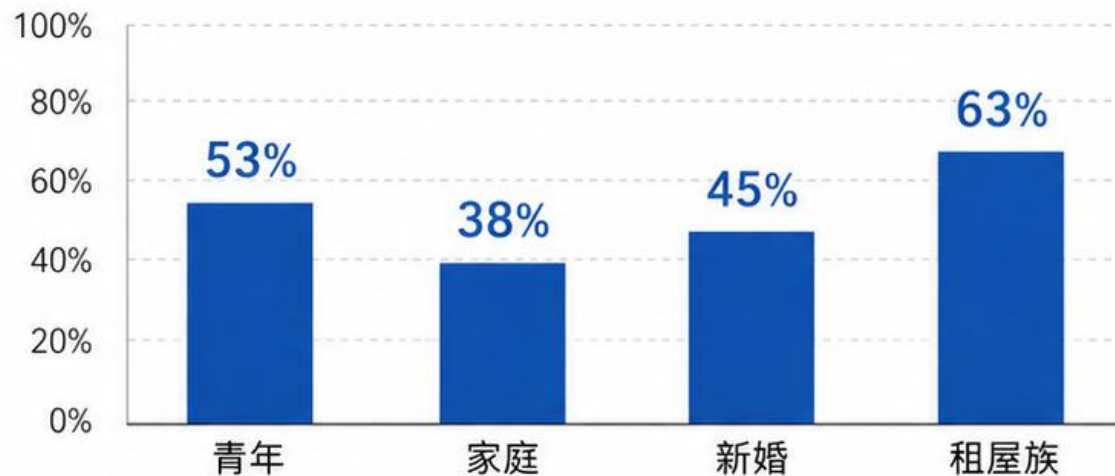
中南部差距縮小



可負擔性仍偏弱

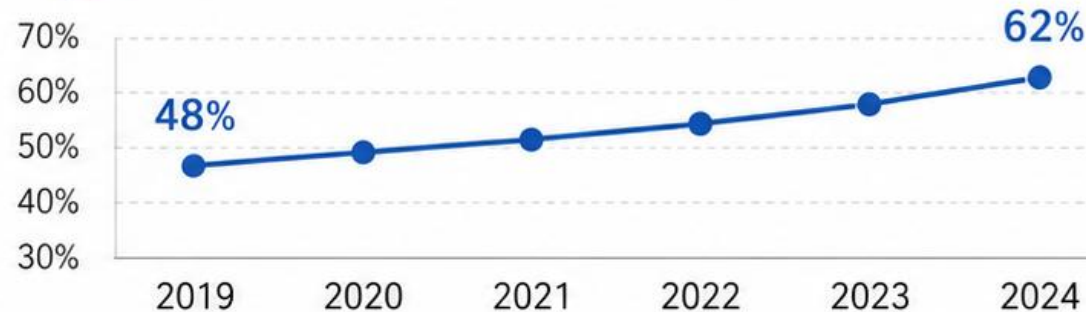


## 居住負擔率



## 租金負擔率

租壓升高



房價所得比

9.2



月付負擔率

44%



自備款壓力

4.8倍

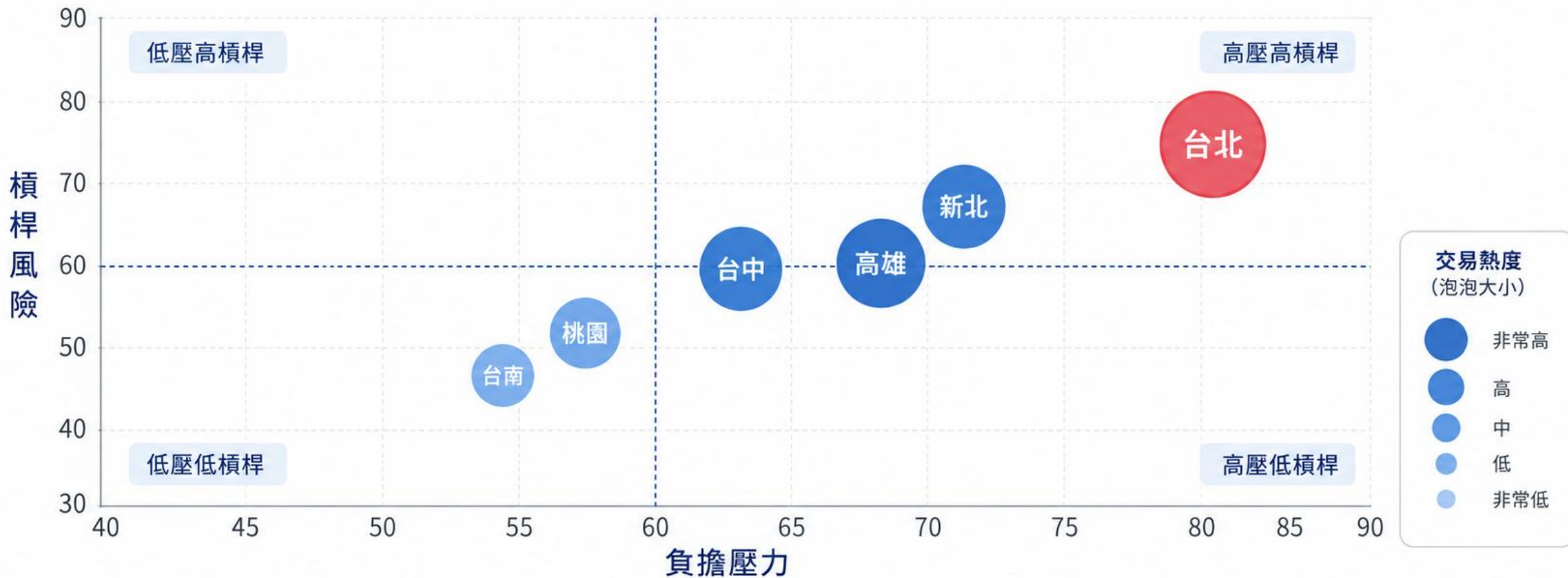


通勤可及性

62%

# 全台住宅市場風險熱點分析

X 軸：負擔壓力 Y 軸：槓桿風險 泡泡大小：交易熱度



綜合風險排名  
(由高至低)

1

台北

綜合風險：最高

2

高雄

綜合風險：高

3

新北

綜合風險：高

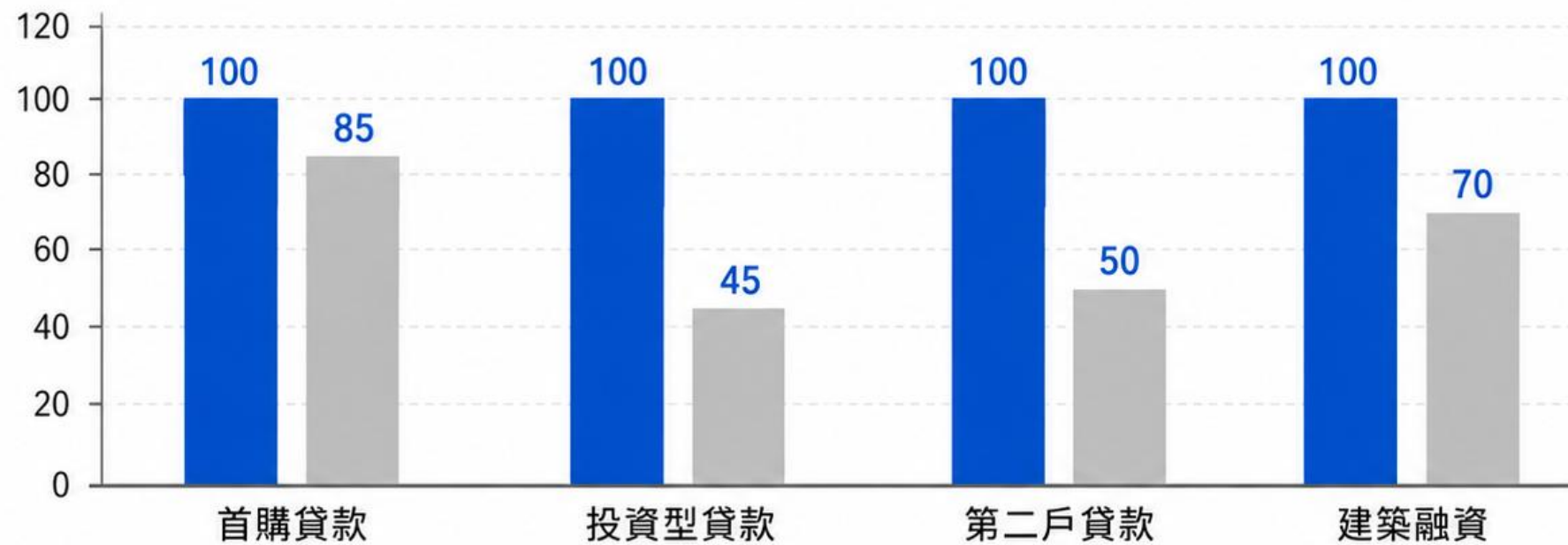
4

台中

綜合風險：中高



指數 (政策前=100)



■ 政策前 (基準=100)    ■ 政策後

-  抑制投機
-  限貸
-  槓桿下降
-  金融穩定

# 房貸利率敏感度分析

利率變動對每月房貸支出的影響（貸款1200萬元·30年期本息攤還）



總貸款

**1200萬**



期數

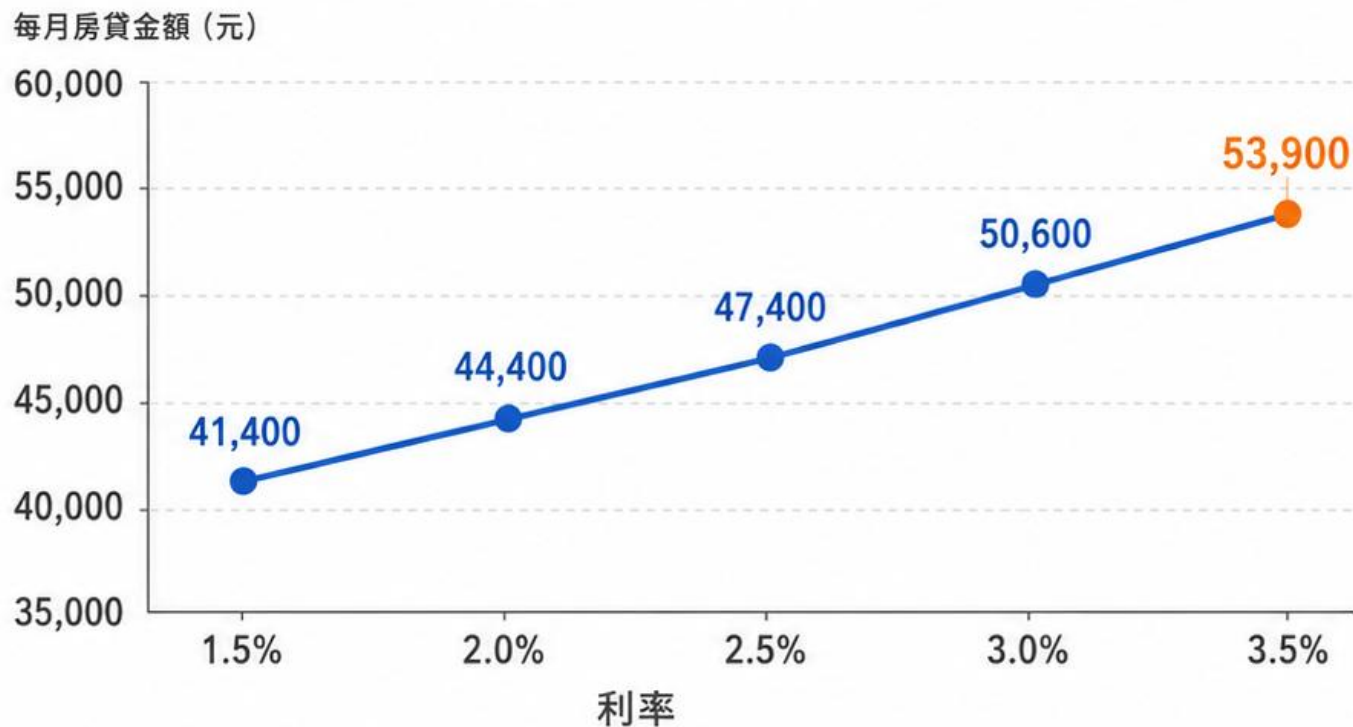
**30年**



升息衝擊

**+30%**

## 每月房貸金額（元）隨利率變動



## 與1.5%相比的每月房貸增加金額（元）



# 預售市場監測

資料期間：2024 Q1 – 2026 Q2  
資料來源：內政部不動產資訊平台

掌握預售市場交易、履約與風險指標，提供政策與市場參考。



預售成交指數

118



解約率

6.8%



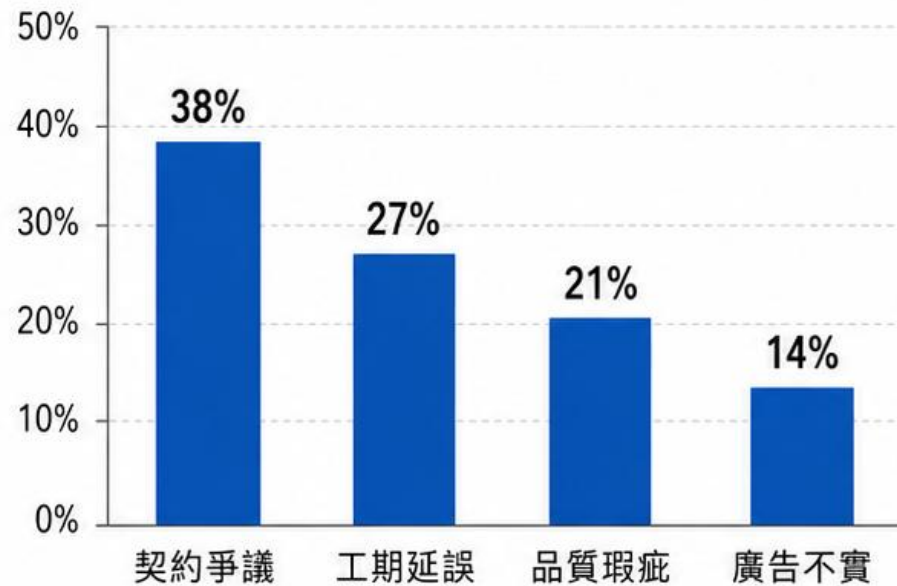
延遲交屋率

14.2%

## 預售價格指數 (季)



## 預售爭議案件類別占比





**買不起**

4 shields (4 filled, 1 empty)



**賣不掉**

5 shields (3 filled, 2 empty)



**貸不到**

5 shields (4 filled, 1 empty)



**交不了屋**

5 shields (4 filled, 1 empty)

-  看契約

---

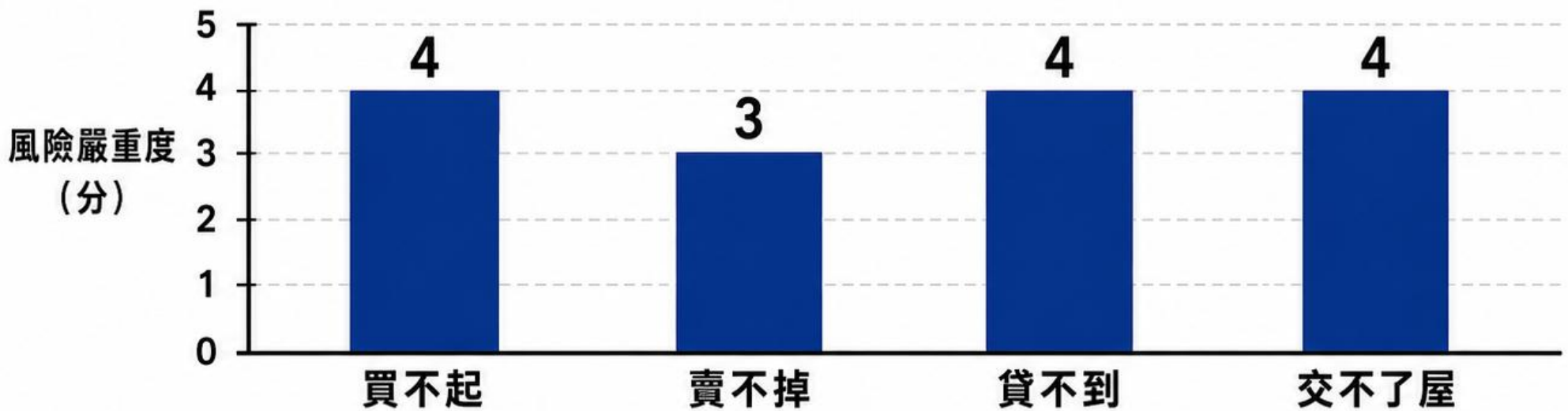
-  查履保

---

-  算還款

---

-  留證據

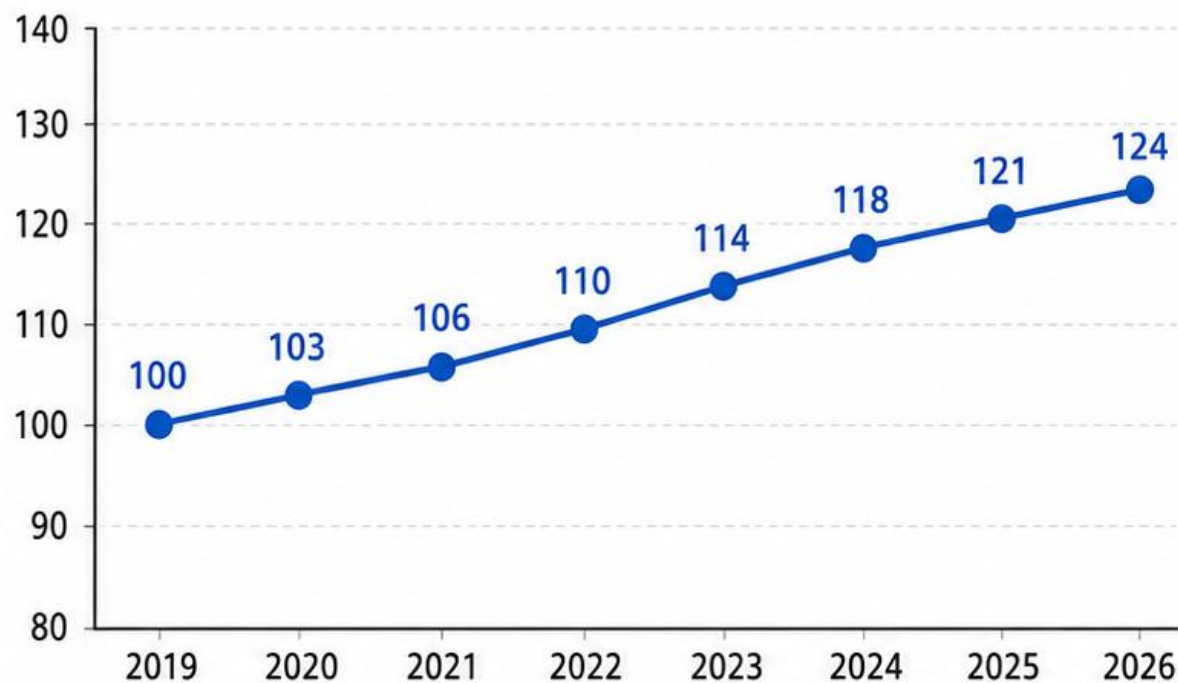


# 租賃市場數據分析



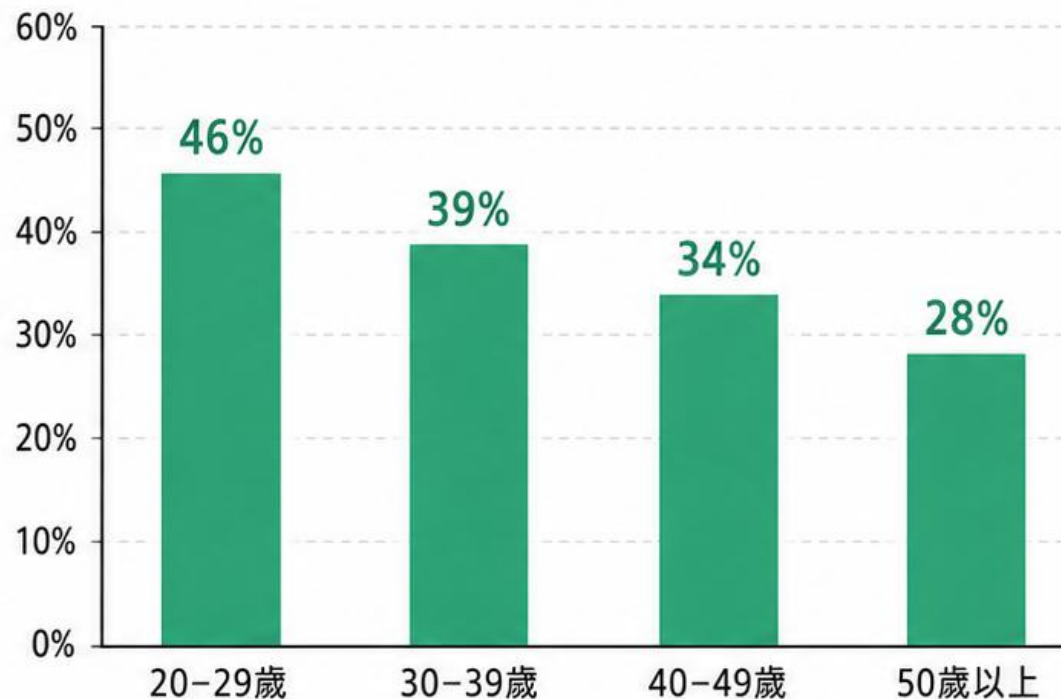
## 租金指數趨勢 (2019-2026)

租金指數 (2019年=100)



## 租金負擔率 (依年齡層)

租金負擔率



青年壓力最大



租金連年上升



收入成長追不上



XIANG-JIA

Real Estate International  
Sustainability Research Institute

# 享家不動產 國際永續研究院

• 專注於 住宅市場數據分析 |

以不動產、城市治理、住宅政策、永續發展與ESG研究為核心的非營利研究組織，由享家不動產集團贊助支持。致力於結合學術研究、政策分析與產業實務，推動城市永續相關議題之研究與知識推廣。

SCROLL



瀏覽研究報告 →

聯繫諮詢



<https://research.xiang-jia.org/>

5+

研究報告  
已正式發布

12

國際市場  
研究覆蓋

22

縣市數據  
完整分析

# 六都城市信號板

月指數、季指數、樣本量與短期動能

## 台北市

回升修復

月指數

5,062 筆

**103.78** 114/12

較上月 **↓ 0.34**

季指數

**103.12** 114Q4

較上季 **↑ 2.18**

月線脈搏



## 新北市

高位領跑

月指數

26,668 筆

**106.76** 114/12

較上月 **↓ 1.65**

季指數

**108.30** 114Q4

較上季 **↑ 0.62**

月線脈搏



## 桃園市

修正整理

月指數

26,975 筆

**102.79** 114/12

較上月 **↓ 2.00**

季指數

**104.38** 114Q4

較上季 **↓ 0.87**

月線脈搏



## 台中市

穩定回升

月指數

9,617 筆

**103.29** 114/12

較上月 **↓ 1.28**

季指數

**103.53** 114Q4

較上季 **↑ 0.67**

月線脈搏



## 台南市

接近基期

月指數

5,500 筆

**100.39** 114/12

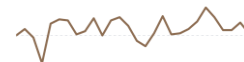
較上月 **↓ 1.94**

季指數

**101.23** 114Q4

較上季 **↓ 1.87**

月線脈搏



## 高雄市

高位盤整

月指數

8,487 筆

**106.37** 114/12

較上月 **↓ 1.39**

季指數

**107.83** 114Q4

較上季 **↑ 0.07**

月線脈搏



● 由 享家不動產國際永續研究院 出版

# 全國租金變動與 租金水準指數



本頁提供全國租金變動與租金水準指數的簡明說明，協助讀者掌握近年租金的變化方向、目前水準，以及各城市之間的相對位置。適合用來快速了解整體租屋市場的最新輪廓。

資料期間：2023-01 至 2026-02

基期：2023-01 = 100

發布單位：享家不動產國際永續研究院

全國最新租金指數

**106.87**

相較基期累積變化 6.87%

代表性月租水準

**9,218**

元/月

最新月增率

**0.11%**

反映最近一個月節奏

最新年增率

**1.85%**

和去年同月相比

## 全國概況


先看全國：最新水位、近一年節奏、季別方向，以及目前與主要城市的相對位置。

<https://housingrentindex.xiang-jia.org/>

# 享家不動產智能房價租金估價系統



<https://xiang-jia.org/>

 **智能房價估價系統**  
享家不動產國際永續研究院 出版  
李家儂教授 監製

J-HOUSE Research

## 不動產智能估價

基於實價登錄數據，運用專業估價原則，為您提供精準的不動產價值評估

估算房價  估算租金

台北市 ▾ 鄉鎮市區 路名、巷弄、門牌號碼 ↻ 開始估價

☰ 物件條件設定 ^

🏠 建物類型	📏 建物面積 (坪)	🏢 樓層	📅 屋齡 (年)
電梯大樓 ▾	例：30	樓 / 總	例：10
🏠 格局 (房)	🚗 車位		
例：3	無車位 ▾		

# 臺灣租屋市場官方數據總覽

三大政策工具支持戶數比較（截至2025年底）



扣除重複後，已有逾 **110萬戶** 租屋家戶獲政府支持。

# 臺灣社會住宅興辦結構總覽

官方數據 (截至2025年底)



## 社會住宅興辦

# 122,680戶



### 中央多元興辦

## 70,138戶

57.1%



### 地方政府興辦

## 52,542戶

42.9%

70,138戶 (57.1%)

52,542戶 (42.9%)

0%

25%

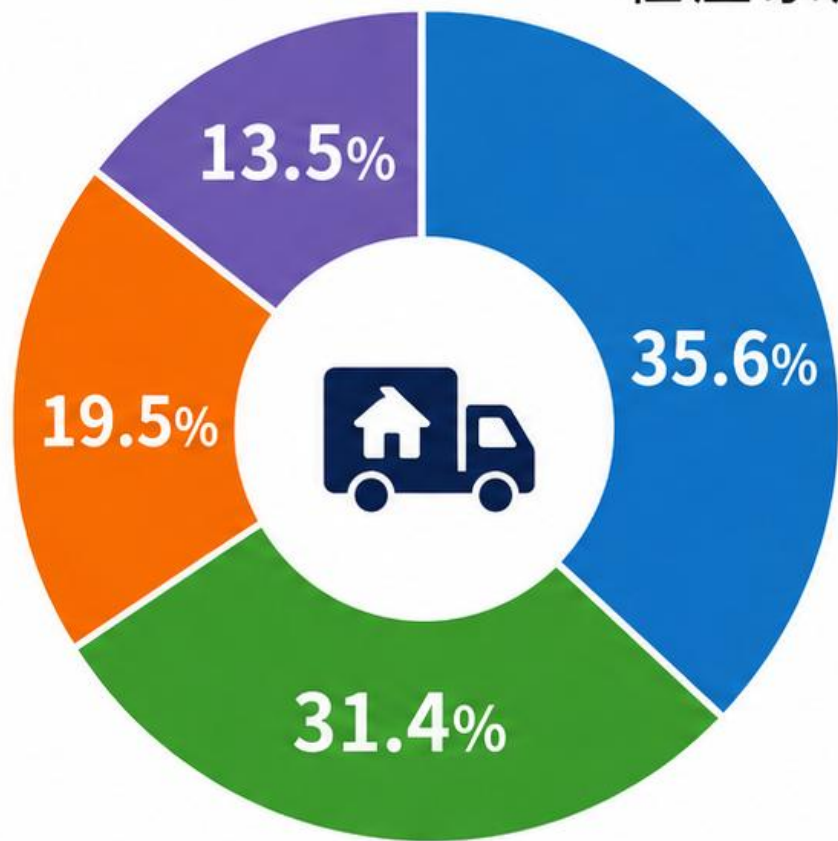
50%

75%

100%

# 臺灣租屋市場流動性總覽

租屋家戶近5年搬遷次數分布



0次

35.6%



1次

31.4%



2次

19.5%



3次以上

13.5%

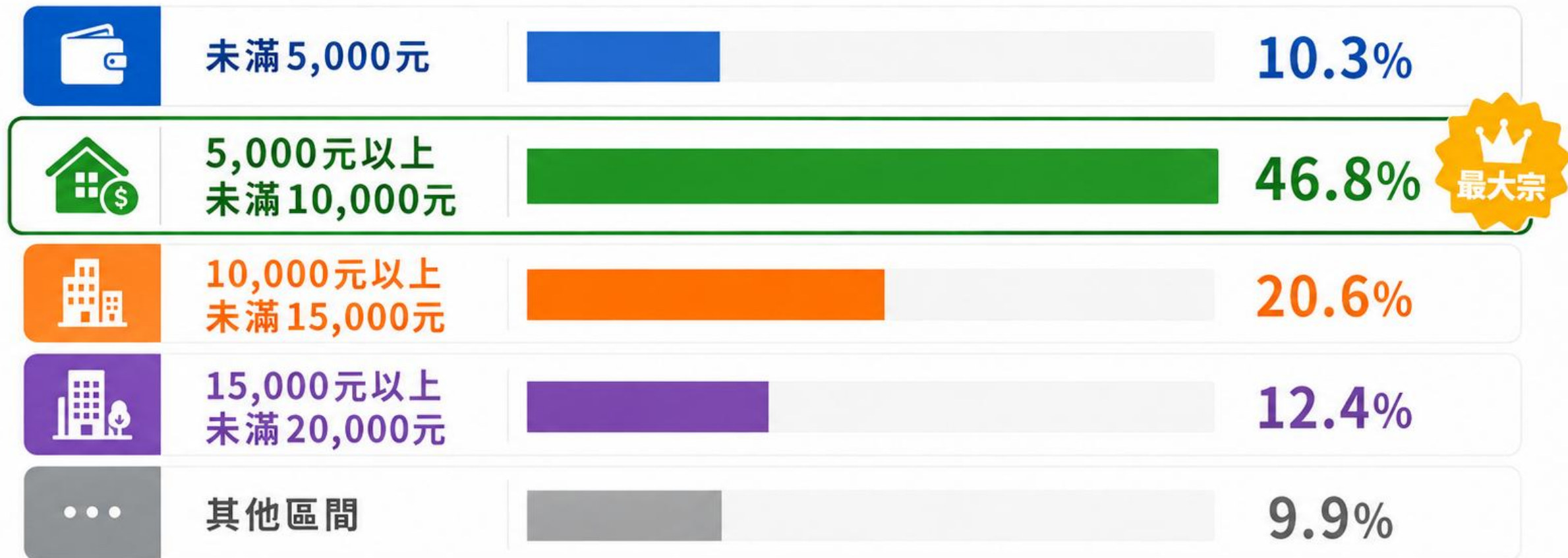
合計  
67.0%



近5年搬家不超過1次者占**67.0%**。

# 臺灣租屋家戶月租金分布

官方調查資料（113年住宅需求動向調查）



**月租5,000至未滿10,000元為最大宗。**

# 包租代管社會住宅的角色與潛力

現況規模 × 政策目標 × 潛在供給池

## 現況規模



包租代管累計

**104,803戶**

(截至2025年底)

## 政策目標



政策目標

**32萬戶**

## 潛在供給池 (低度使用住宅)



六都50年以下  
低度使用住宅

**37.5萬戶**



活化低度使用住宅，是擴大租屋供給的**重要路徑**。

# 這不是一份房價簡報。

本報告不是預測房價短期漲跌，  
而是判讀市場規則正在改寫，  
並重新建立產品定位的證據框架。

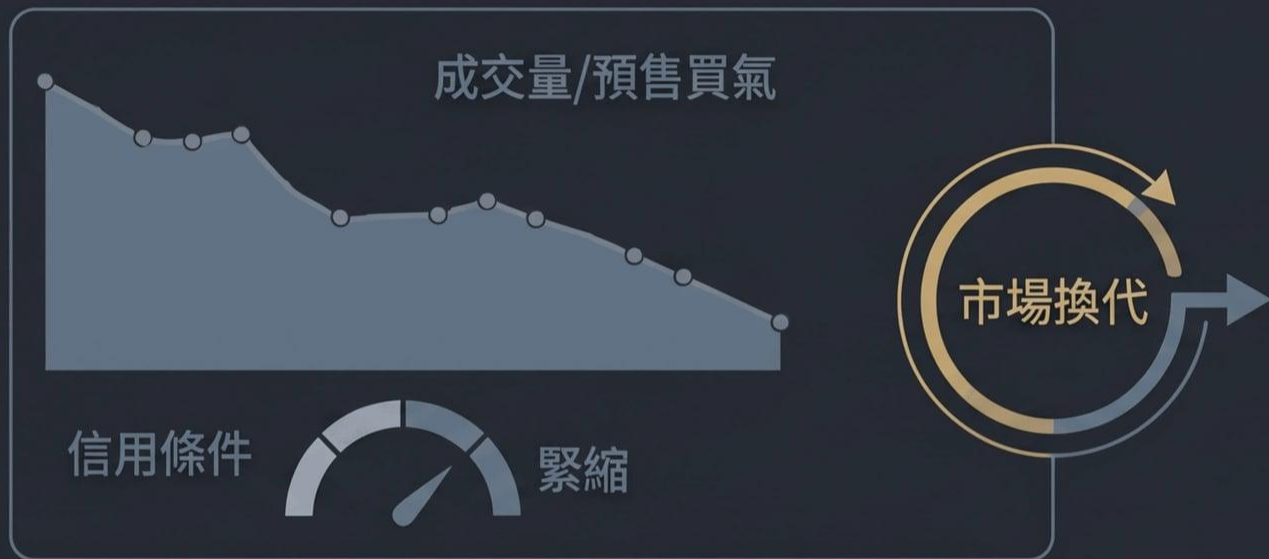
「市場不是單純轉冷，  
而是**產品邏輯正在換代。**」

從房價敘事轉向可負擔、可去化、  
可營運、可低碳、可驗證的產品定位。



# 房市降溫，其實是換代。

## 需求端重選



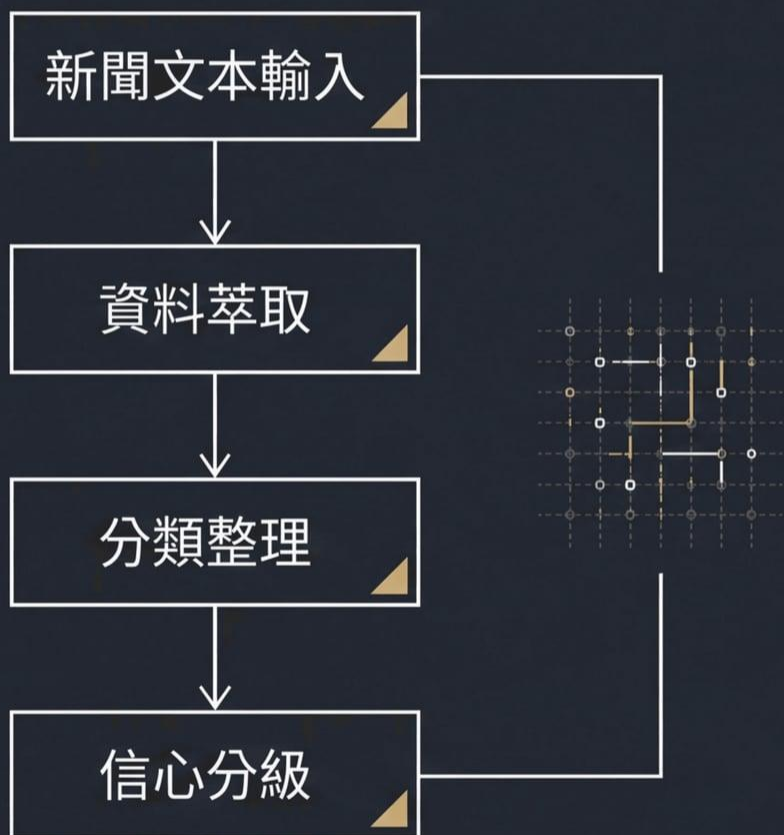
## 局部支撐



- 1) 成交量、信用條件與預售買氣降溫，代表需求端正在重新篩選；
- 2) 核心區位、高總價新案、商辦、工業地產與更新題材仍有局部支撐；
- 3) 市場呈現「量縮、價撐、區域分化、政策重估」，不是單向崩跌。

同一個城市裡，不同區位、總價帶、產品類型，將出現不同去化邏輯。

# 新聞大數據讓市場訊號具體化。



研究資料流程

**1,005**

則新聞樣本

總樣本數 (Total Samples)

**575**

筆數據亮點

占整體 57.2%

**12 387**

大分類與 387 組  
分類—議題摘要

**A / B / C**

資料信心分級

區分可採信、需判讀與待查證訊號

新聞資料

轉換流程

市場訊號

資料期間：2026/05/04 – 2026/05/29

資料來源：《台灣房地產新聞大數據分析報告 v14》

# 六類訊號同步出現



## 量價與預售壓力

預售買氣降溫，中古價格鬆動，觀望氣氛濃厚。



## 成本與供給端壓力

原物料及工資上漲，營建成本增加，推案速度放緩。



## 社宅與租賃政策

社宅興建加速，租賃補貼擴大，影響區域租金市場。



## 商辦與工業地產

商辦空置率變動，工業地產需求穩健，但投資報酬率面臨挑戰。



## 交通與區域題材

軌道經濟效應持續，區域重劃加速，帶動周邊發展潛力。



## 氣候與韌性城市

氣候變遷風險考量增加，綠建築及韌性設計成為新標準。

同一批次同時出現，代表市場變化不是單一因素

# 三大主軸重塑房市敘事。

交易價格與區域供需  
需求變化

都更危老與土地開發  
供給重組

金融市場與政策房貸  
信用條件

房市敘事不再只由價格單一因素主導，  
而是由需求、供給與資金條件共同決定。

20%

三大主軸合計約 46.3%，代表市場討論的結構性核心。

# 三大主軸合計 46.3%

三者合計約 46.3%，代表市場壓力來源的主要構成。

交易價格／  
區域供需占  
**16.9%**

都更危老／  
土地開發占  
**16.8%**

金融市場／  
政策房貸占  
**12.5%**



Data Source : 使用者提供之台灣房地產新聞大數據分析報告 v14，分類統計。

# 熱度不等於可直接採信

資料解釋原則：

- 分類熱度指出市場關注
- 數據筆數指出可量化程度
- A/B/C 信心等級指出引用風險。三者交叉後才適合轉為決策依據。

資料信心等級

A級	高熱度、高數據、高信心。 可直接作為決策依據，風險極低。	中熱度、中數據、高信心。 可採信，需關注趨勢變化。	低熱度、低數據、高信心。 數據準確，但市場關注度低，適合長期觀察。
B級	高熱度、中數據、中信心。 市場關注高，但數據量有限，需審慎參考。	中熱度、中數據、中信心。 普遍關注，數據尚可，需交叉驗證。	低熱度、低數據、中信心。 數據量與關注度皆低，僅供參考。
C級	高熱度、低數據、低信心。 市場炒作或短期熱點，數據支持不足，引用風險高。	中熱度、低數據、低信心。 數據量少且信心低，建議僅作為背景資訊。	低熱度、低數據、低信心。 無法作為決策依據，引用風險極高。

高熱度

中熱度

低熱度

數據熱度 (Data Heat)

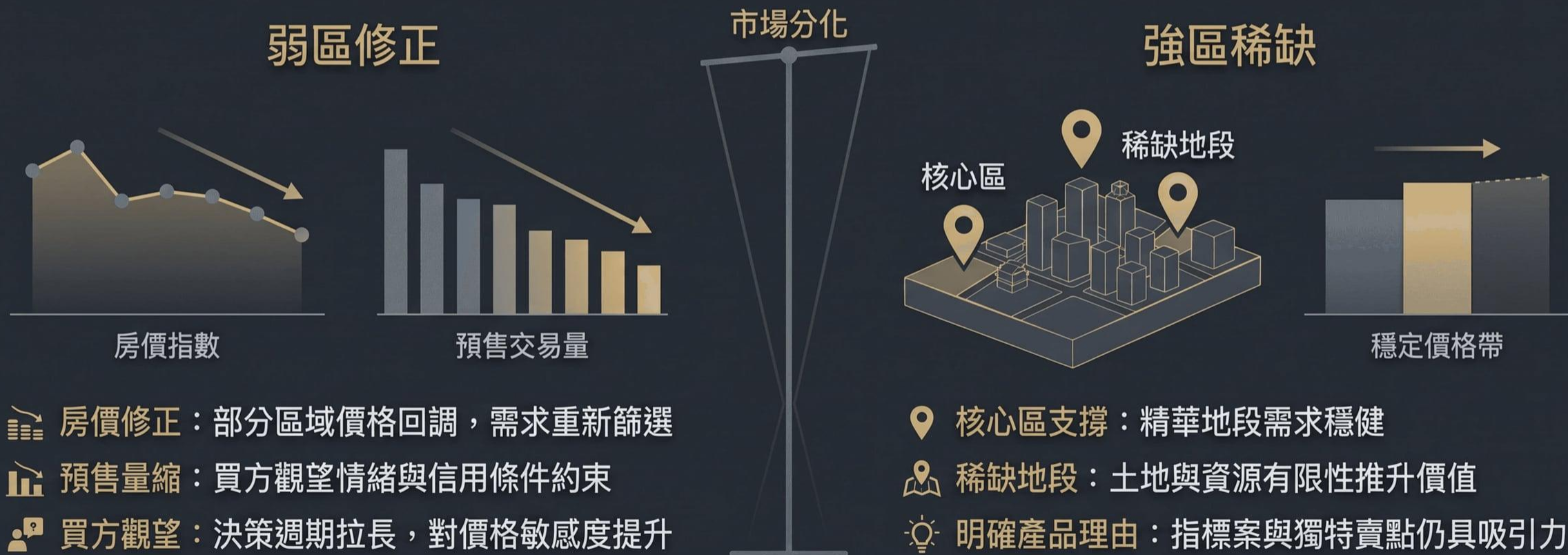
圖例：熱度(關注度) | 數據(量化程度) | 信心(準確度) | 風險(決策風險)

資料限制

Data Source : 使用者提供之台灣房地產新聞大數據分析報告 v14，分類熱度、數據亮點與資料信心分級。本報告數據僅供參考，不構成投資建議。

# 量縮價撐：弱區修正、強區稀缺。

市場並非全面崩跌，而是由成交量、信用條件與產品稀缺性共同造成分化。



市場越冷，越會檢驗產品是否具備明確客群、合理總價與可被說服的使用情境。

# 房價修正不是均質發生

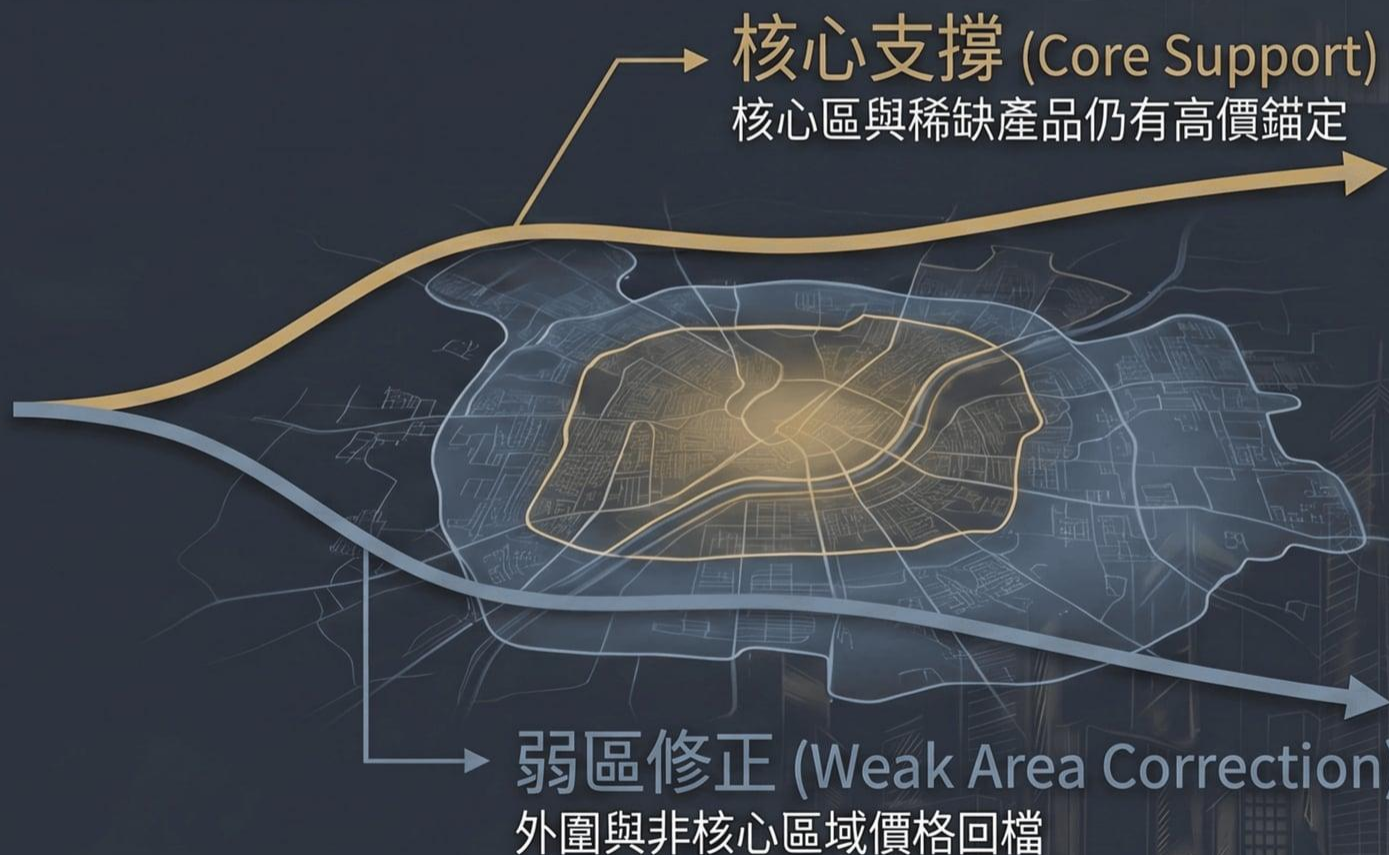
理性判讀市場分化，核心與外圍表現各異

## 3.62%

標題層級資料去年 Q4  
房價指數年減

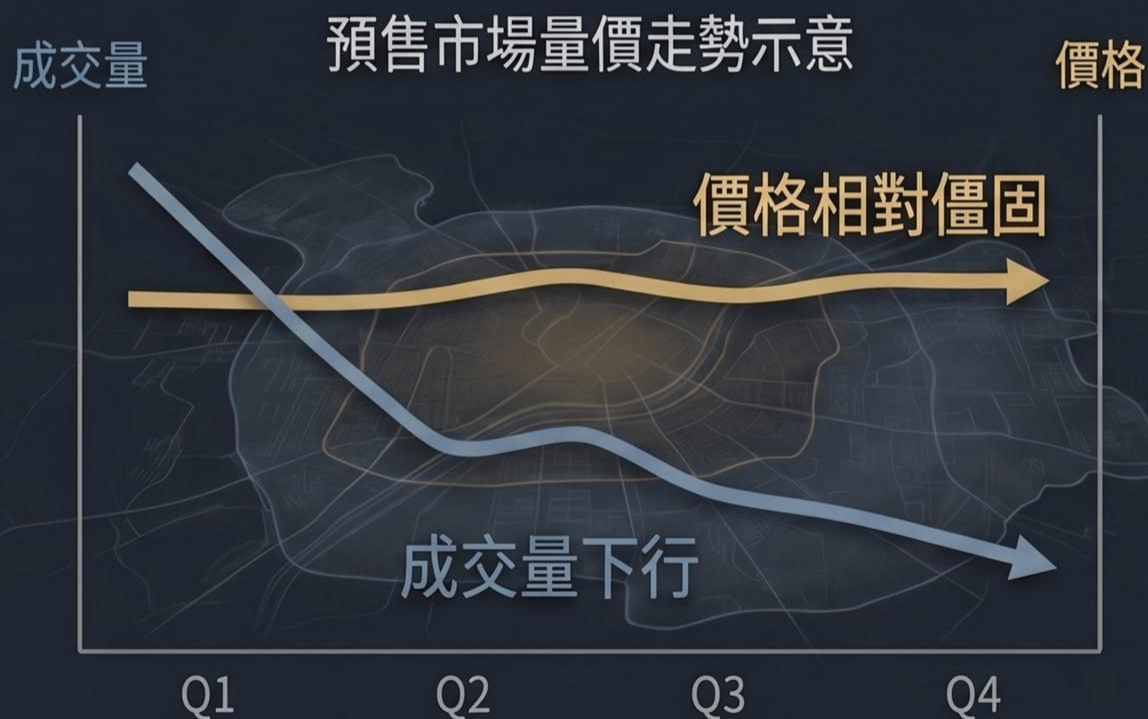
## 6.65%

台中地區跌幅



# 預售降溫是成交端壓力

高雄預售量崩 55.9% 的標題量化線索；成交量承壓不代表價格同步下修。



## 需追蹤指標

- ▶ **解約率**  
觀察買方信心與資金壓力
- ▶ **議價率**  
反映賣方讓利空間與市場溫度
- ▶ **來客數**  
預示未來潛在成交動能
- ▶ **核貸結果**  
影響最終交屋與資金鏈

標題層級線索，需與實價登錄及成交資料交叉驗證。

Data Source：使用者提供之原始簡報與新聞大數據報告，新聞標題層級資料。

# 核心區仍出現高價錨定

雙北百億案；西華璞園每坪 212 萬稱王；核心區與稀缺產品仍可能形成價格支撐；外圍市場則更受信用與成交量影響。



## 判讀要點

- ▶ 核心區與稀缺產品仍可能形成價格支撐
- ▶ 外圍市場則更受信用與成交量影響  
價格市場經未信用心的量域
- ▶ 價格錨定效應在核心區域顯著

# 政策時點影響成交節奏

國發會提出下半年三變數；政策與資金面會改變成交轉換速度。

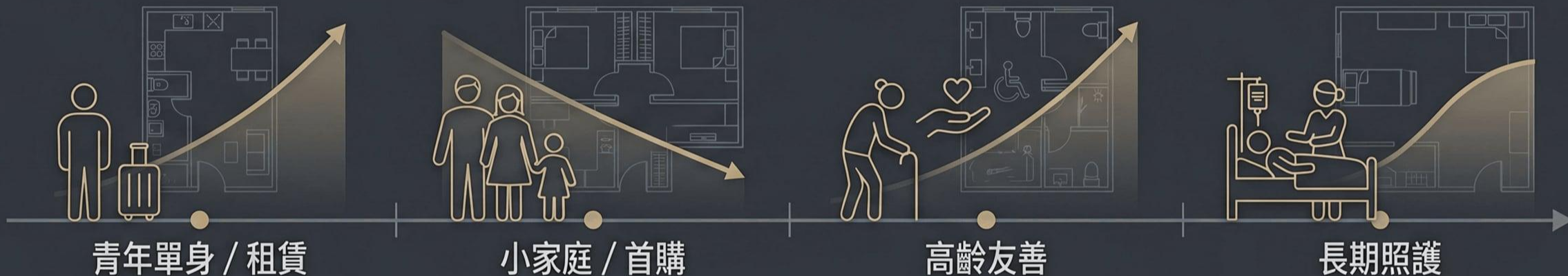


- ▶ 國發會提出下半年三變數，將影響市場情緒與資金配置。
- ▶ 景氣紅燈與股房資金輪動，將改變市場預期，進而影響購屋決策。
- ▶ 6月央行理監事會決議將是信用條件的關鍵觀察點，直接衝擊核貸與成交節奏。

# 社會動態正在重組需求。

住宅需求不再只由傳統核心家庭購屋模型解釋，而是受到 **少子化**、**高齡化**、**單身化** 與 **租賃化** 共同重組。

## 生命週期居住軸



- 少子化使家庭規模縮小，產品需更重視總價、坪效與彈性使用；
- 高齡化提高無障礙、安全、健康、照護接口與社區支持的重要性；
- 單身化與租賃化使長住便利、管理服務、維修效率與生活機能成為選擇要件；
- 產品定位應由「賣房型」轉向「回應生命週期居住需求」。

## 需求轉換小矩陣

人口變化	產品回應	營運需求
少子化、高齡化、單身化、租賃化	總價控制、坪效、無障礙、彈性空間、社區支持	長住便利、物業管理、維修效率、健康照護接口

未來住宅不只回應所有權，更要回應長住、照護、維修與管理需求。

# 租賃政策成為需求主軸

## 政策與治理



社宅



婚育宅



包租代管



租約治理

# 9.3%

人口家庭／租屋需求占比

## 需求與群體



青年家庭



高齡



租屋族



職住接近

社宅、婚育宅、包租代管與租賃契約糾紛提高能見度；住宅需求從購屋延伸至長期居住服務。

**需求不只成交，也包括長期居住穩定**

# 可負擔住宅回到總價帶

桃園可負擔住宅每戶

## 低於千萬

婚育宅增量至

## 4成

政策語言從房價補貼轉向總價、租金與家庭形成。

## 家庭生命週期與可負擔性框架



總價帶與家庭生命週期

# 城市價值由多因素共同定價。

區域價值不再只由單一題材或短期價格推動，而是由交通建設、產業投資、人口流動、生活機能、綠地與熱環境等多因素共同形成。



只看題材會高估短期價格；同時看人口、就業、交通與生活品質，才是長期價值。

# 交通建設仍是區域再定價機制

交通建設使區域價值由通勤時間、產業可達性與生活圈重組共同決定。



## 通勤時間

- 縮短城市間距離，提升效率。
- 拓展每日通勤生活半徑。

## 產業可達性

- 促進產業鏈結與商業流動。
- 增加就業機會與經濟活動。

## 生活圈重組

- 融合居住、工作與休閒機能。
- 提升生活品質與區域吸引力。

# 產業與人口流動形成新區位價值

- 台積電效應；台南連三年淨遷入；科技門戶帶動就業、租賃與購屋需求；
- 區位價值不只看行政區房價，也要看產業、人口與交通的疊合。



## 就業密度

就業電效應，台南密度、淨遷入。



## 淨遷入

科技門戶帶動就業、租賃與購屋需求。



## 通勤可達性

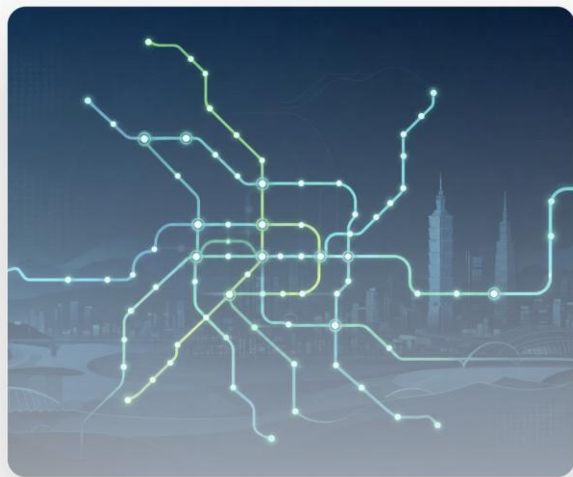
通勤可達性更勤時，住住資活業電位。



**XIANG-JIA**  
REAL ESTATE RESEARCH INSTITUTE

李家儀教授監製 學術監製與研究品質把關 2026 年最新研究

# 大台北捷運房價 科學決策平台



## 選擇兩個站點比較

即時比較房價、溢價率、漲幅、旅運量與租賃需求。

台北101/世貿

大安森林公園

### 台北101/世貿

核心蛋黃站

環狀線/信義線

大樓均價  
**128.3**  
萬元/坪

大樓溢價  
**16.1%**  
相對公寓

租賃需求  
**高**

旅運量  
**290k**  
人次/日

### 大安森林公園

核心蛋黃站

信義線

大樓均價  
**121.8**  
萬元/坪

大樓溢價  
**15.8%**  
相對公寓

租賃需求  
**高**

旅運量  
**210k**  
人次/日

## 研究規模與覆蓋

全面覆蓋大台北地區主要捷運線路

研究範圍



### 大台北地區

涵蓋台北市及新北市所有捷運站  
周邊房地產

分析站點



### 18+ 站

從核心蛋黃站到外圍末端站的完  
整分析

數據來源



### 多元

官方市場數據、交易統計、旅運  
量分析

評估維度



### 6 大面向

通勤效率、住宅純度、租金支  
撐、流動性、供給風險、政策敏  
感度



# 高溫開始進入城市估值

台北出現 130 年來最熱 5 月；成為城市風險訊號。

# 39.8°C

台北出現 130 年來最熱 5 月；  
成為城市風險訊號。



## 室外熱環境

熱環境會影響居住舒適、建築能耗、公共空間使用與資產營運成本。



## 建築外殼

熱環境會吸收吸熱、建築耗、保溫外殼、熱造層與資產營運成本。



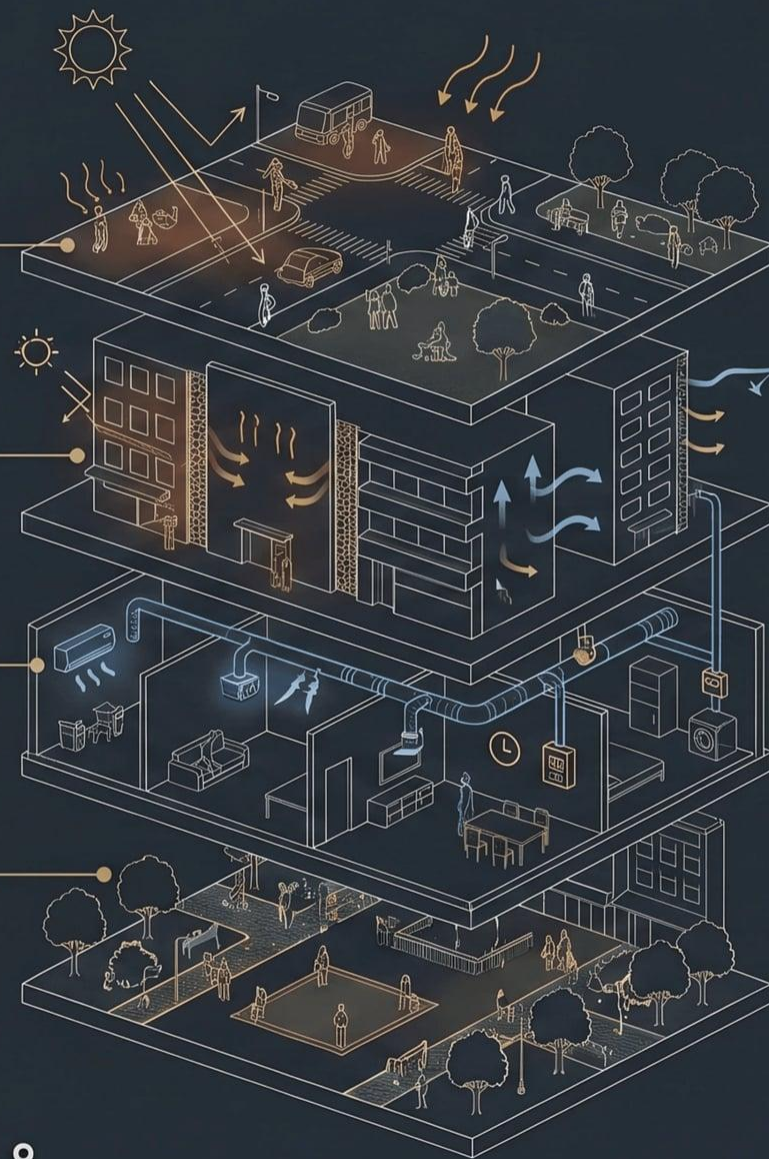
## 空調能耗

空調能耗增量使用、可能耗，在空調能耗，使用能量增加。



## 公共空間

公共空間量，減少公共空間使用、資產營運減少。



## 氣候風險逐漸成為估值變數。

# 低碳不是加分項，而是基本條件。

建築價值正在由單一坪效，擴展為能效、碳效、維修、材料與長期營運共同構成的長期資產價值。

## 核心論點：

- 建築價值演進：單一坪效轉向長期資產價值。
- 低碳設計為必要條件，非附加選項。
- 影響消費者決策與金融評估。

能效：外殼隔熱、通風、空調與照明效率影響日常支出；

材料：耐久、易維護、可替換的建築系統，會影響持有成本與資產保值；

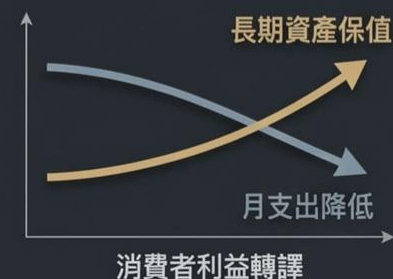
維修：耐久、易維護、可替換的建築系統，會影響持有成本與資產保值；

碳效：低碳材料、施工方法與全生命週期碳排逐漸進入政策、金融與 ESG 評估；

長期營運：能源費、管理費、維護計畫與用後表現，將成為品可信度的一部分。

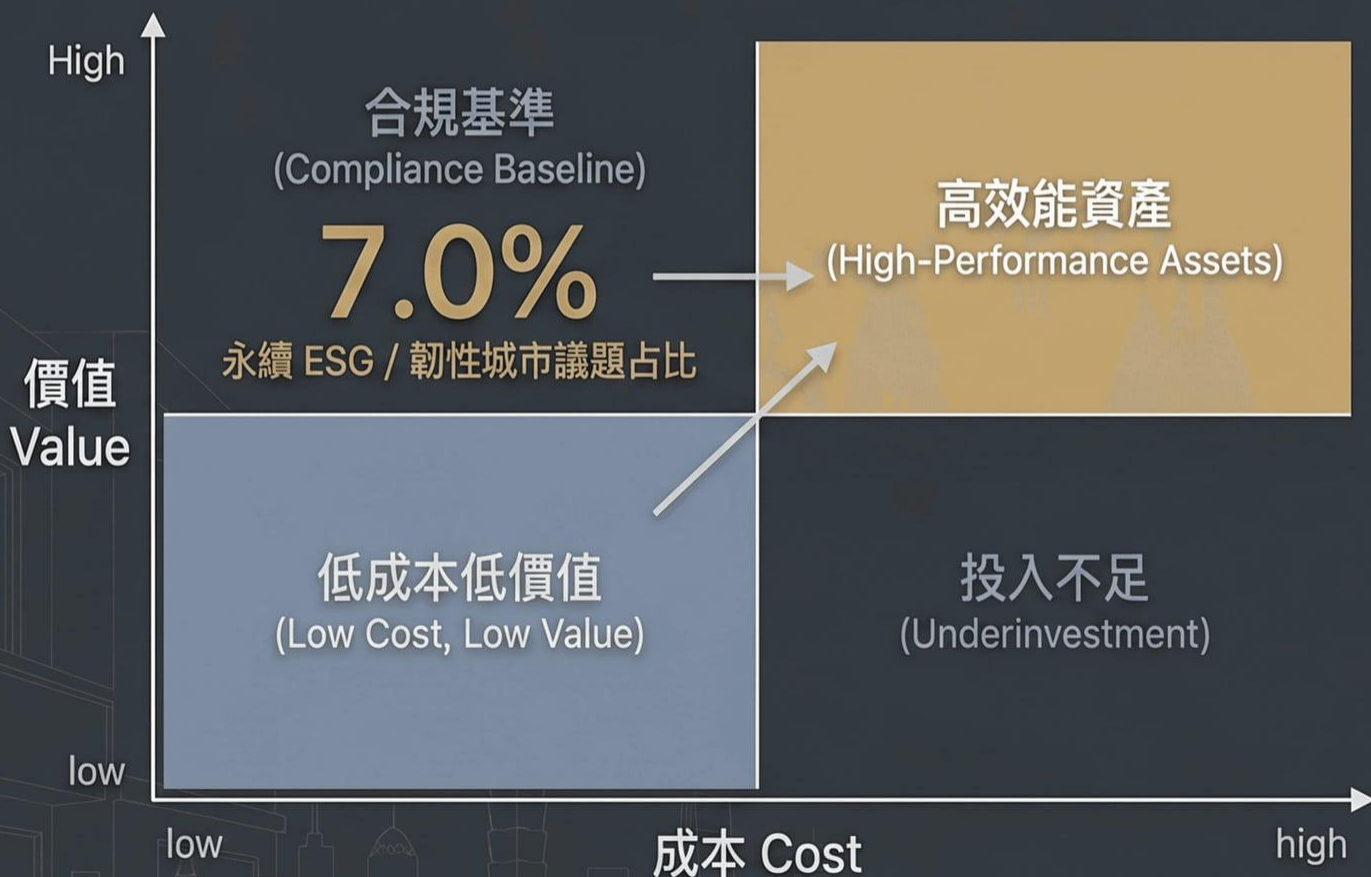



低碳設計必須轉譯為消費者可理解的「月支出降低」與「長期資產保值」。





# ESG 不是品牌詞，是成本變數

永續 ESG / 韌性城市占 7.0%；低碳、節能、耐熱、韌性與維運效率將影響未來產品競爭力；  
ESG 應被納入成本、收益與折現風險。



 **合規成本：**符合政策法規、碳費、綠建築認證等。

 **營運效率：**低碳、節能、耐熱、韌性措施降低長期營運與維護成本。

 **風險折現：**氣候變遷風險納入資產估值與折現率，影響長期價值。

# 不動產的雙面刃：全球最大碳排源，也是最大的綠色金礦

40%

房地產相關活動直接或間接貢獻了全球近 40% 的碳排放。

\$17.8 兆美元

2030 年前，新興市場城市化與減碳需求將催生高達 17.8 兆美元的綠建築投資機會。

ESG 不再是漂亮的字母組合，而是牽動資本、產業與城市命運的共同語言。  
任何忽視這個事實的策略，終將被市場與氣候現實所淘汰。

# 資本浪潮的軌跡：從自發倡議走向強制法規

**1980s SRI 萌芽**  
透過撤資抵制南非種族隔離，確立「資本施壓」模式。

**2004 ESG 誕生**  
聯合國《Who Cares Wins》報告首次提出 ESG 框架。

**2006 PRI 發布**  
責任投資原則確立，簽署機構資產起步約 6.5 兆美元。

**2015 氣候共識**  
SDGs 與《巴黎協定》邁過，TCFD 成立。

**2020s 法制化時代**  
歐盟 SFDR、ISSB 陸續上路，ESG 成為財報級別的強制規範。

**2020 年：**  
突破 103 兆美元  
(PRI 簽署機構總資產)

2006 年：6.5 兆美元



# 解碼永續密碼：不動產 ESG 必備辭典

## 【全球框架與準則】

TCFD  
(氣候相關財務揭露)

ISSB  
(國際永續準則)

GRI  
(全球報告倡議組織)

## 【不動產專屬評級】

GRESB  
(全球不動產永續評估基準)

LEED / EEWB  
(全球/臺灣綠建築認證)

CRREM  
(不動產碳風險監測路徑)

## 【財務與投資指標】

REIT  
(不動產投資信託)

NAV  
(淨資產價值)

FFO  
(營運資金)

## 【永續科技與管理】

BIM  
(建築資訊模型)

BEMS  
(建築能源管理系統)

Digital Twin  
(數位分身)

# 建築物中的 ESG 具象化

## 【E】環境

- 建築能源效率  
(節能設備、智慧控能)
- 低碳與循環建材使用
- 氣候變遷防洪與耐災韌性



## 【S】社會

- 施工現場安全與供應鏈勞動人權
- 租戶健康與室內空氣品質 (WELL 標準)
- 多元共融與無障礙通用設計

## 【G】治理

- 招標與採購流程透明防弊
- 董事會監督與永續風險管理架構
- 定期發布營運與永續報告

# 財務現實：定價反轉的雙軌世界

## 【綠色溢價 (Green Premium)】



70% 亞太區企業願付溢價。  
取得認證商辦租金高出  
10-13%。



售價平均高出 9-14%，  
市場流動性佳。



取得綠色貸款，享有低利優惠  
(減少 5~15 個基點)。

## 【影響維度】

租金收益

資產估值

融資成本

## 【棕色折價 (Brown Discount)】

不符標準者面臨跨國企業  
拒租，空置率攀升。

面臨法規淘汰風險，淪為  
無法脫手的「擱淺資產  
(Stranded Assets)」。

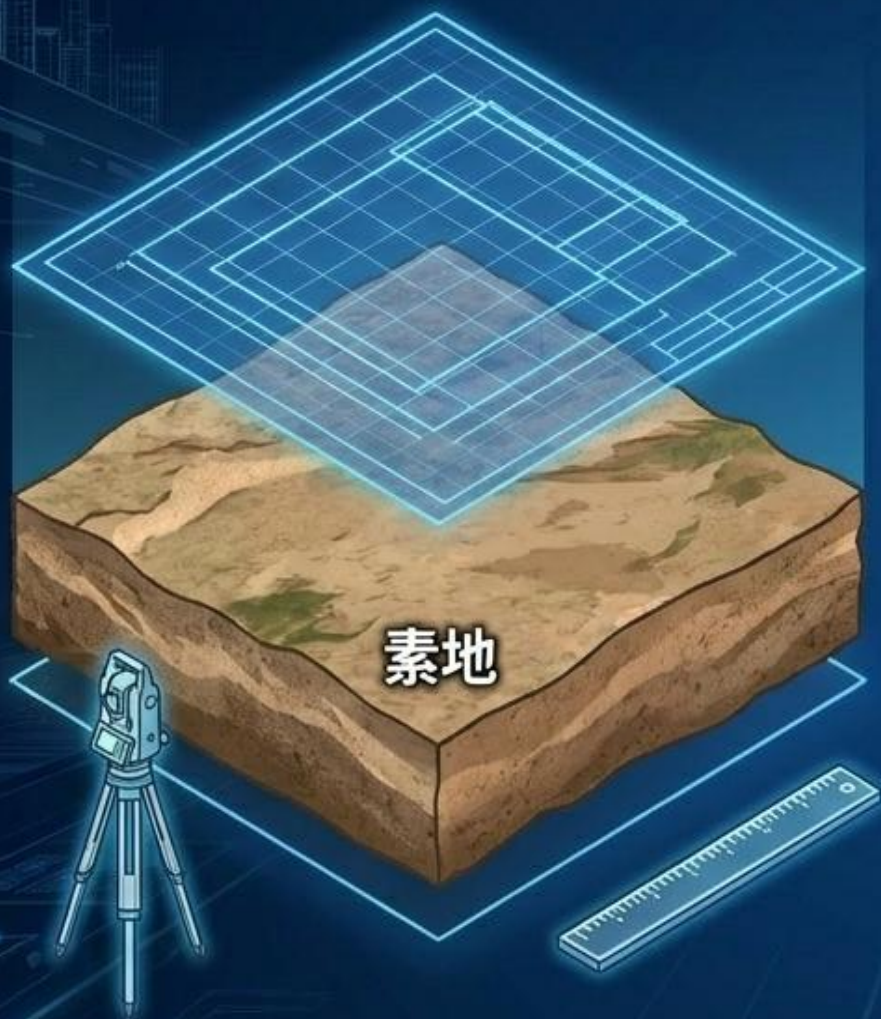
銀行 ESG 風險審查加嚴，  
面臨較高資金成本甚至拒貸。

# 資本市場的 6 大永續投資策略



「逾 2,000 項研究顯示，九成研究證實 ESG 表現與財務績效呈正相關，  
徹底打破「永續必犧牲收益」的迷思。」

# 永續地產全生命週期實踐 (階段 1：選址與設計)



此階段投入一分永續考量，後期營運將回收數倍效益。

## 【風險迴避】

避開生態敏感區與水文高風險區，避免未來高昂的汙染整治與災損成本。

## 【機會創造：土地取得】

優先進行棕地再開發 (Brownfield Redevelopment)，妥善溝通安置原住居民，爭取政府稅費優惠與社區支持。

## 【機會創造：規劃設計】

導入被動式設計 (自然採光通風)、預留綠建築認證 (LEED/EEWH) 條件、落實無障礙通用設計以提升使用者福祉。

# 永續地產全生命週期實踐 (階段 2：施工建造)



## Key Insight:

高風險的建造期，是展現 S (社會) 與 E (環境) 治理能力的決戰點。

### 【環境衝擊管控 (E)】

嚴格執行工地圍遮灑水降塵、汙水零排放，並落實建築垃圾分類回收，減輕環境負擔。

### 【勞工與供應鏈管理 (S&G)】

- 導入智慧工地與 ISO 45001 職安衛管理體系，杜絕高工安風險。
- 執行供應商盡職調查，審查承包商勞動條件與人權標準。
- 確保工程招標過程的絕對透明，防止舞弊與關係交易。

# 永續地產全生命週期實踐 (階段 3：營運、翻新與拆除)



## Key Insight:

從「一次性的工程建造」  
走向「持續優化的數據系統」。

### 【智慧營運管理】

導入 BEMS (建築能源管理系統) 最佳化能耗。與租戶簽訂「綠色租約」，定期調查滿意度並分享節能效益。

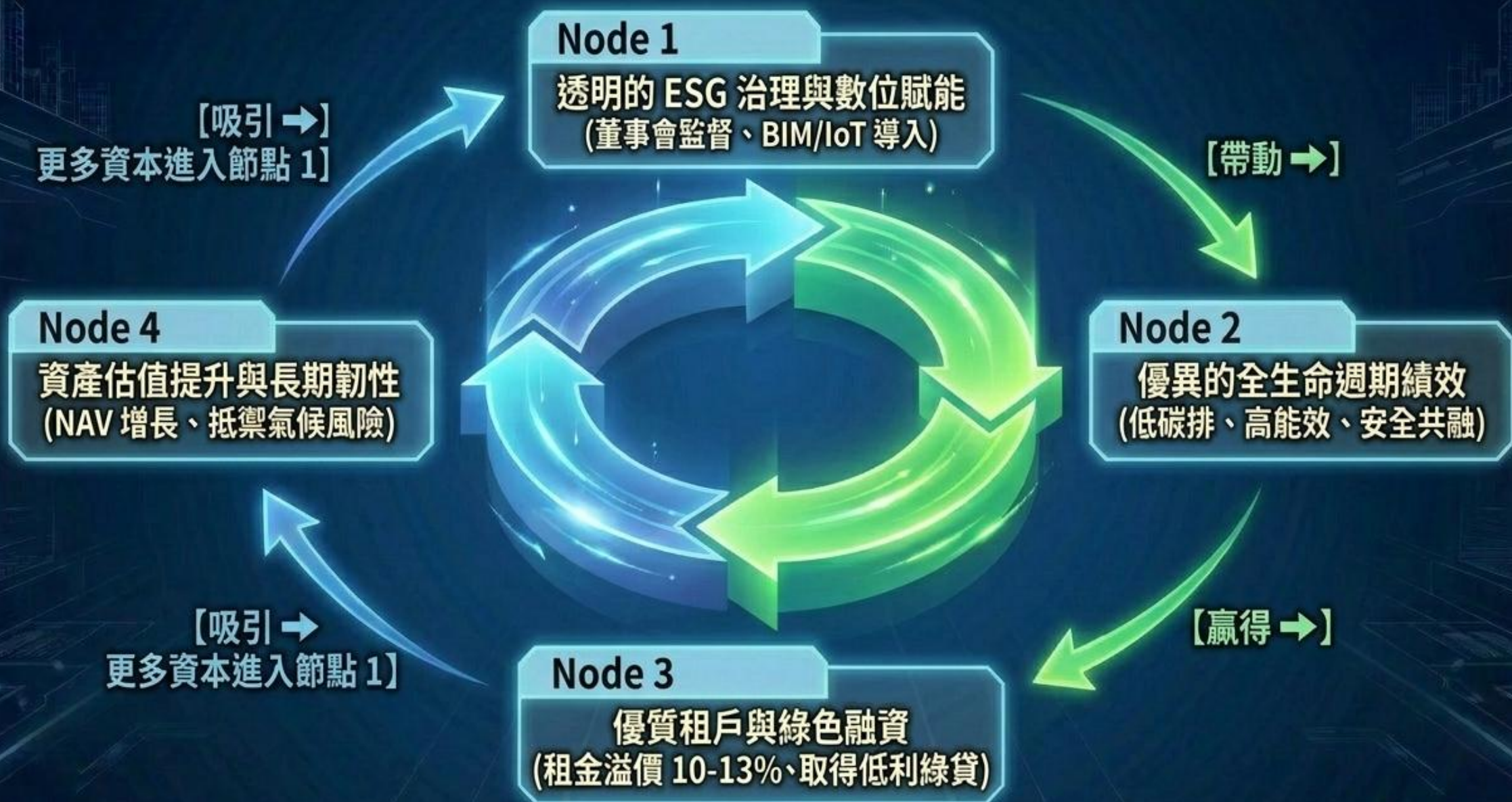
### 【價值延續 (翻修)]

針對老舊建築進行性能升級 (增設太陽能板、更新高效率空調)，以較低成本延長資產壽命。

### 【循環經濟 (拆除)]

謹慎處理有害物質 (如石棉)。效法日本高達 90% 的建材回收率，將廢棄物轉化為新建築可用資源，落實閉環循環。

# 總結：不動產 ESG 價值創造飛輪



# 迎向永續競爭力的新典範

「永續不是昂貴的理想，而是可以被計畫、  
被執行、被衡量、被分享的日常。」

將 ESG 理念轉譯為每一個專案的決策清單。  
從一塊土地的選擇，到數十年後的營運管理，  
共同為下一代打造兼具韌性與價值的城市。

本簡報精煉自《永續地產策略：不動產 ESG 實踐與創新模式》（李家農著），深入解析請參閱原著。



# 數位化讓產品假設可被驗證。

數位化不是讓圖面更炫，而是讓產品定位從主觀經驗轉為可檢核、可追蹤、可回饋的決策流程。

## 市場資料

新聞文本、市場交易、客群分群、價格帶與去化情境

## 產品假設

產品假設、定位的成前期企劃假設。

## 設計檢核

設計檢核、定規辦規前業稔畫假設。

## 用後回饋

產品定位應「經驗判斷，用後回饋。」

### BIM

量體、數量、碰撞檢核、施工風險與成本變動可在設計前期被揭露；



### AI 資料分析

新聞文本、市場交易、客群分群、價格帶與去化情境可轉成前期企劃假設；



### GIS

區位、交通、公共設施、競品分布、環境風險與生活圈條件可被系統化比對；



### 數位孿生

交屋後能源、維護、管理與使用回饋可重新進入產品改善。



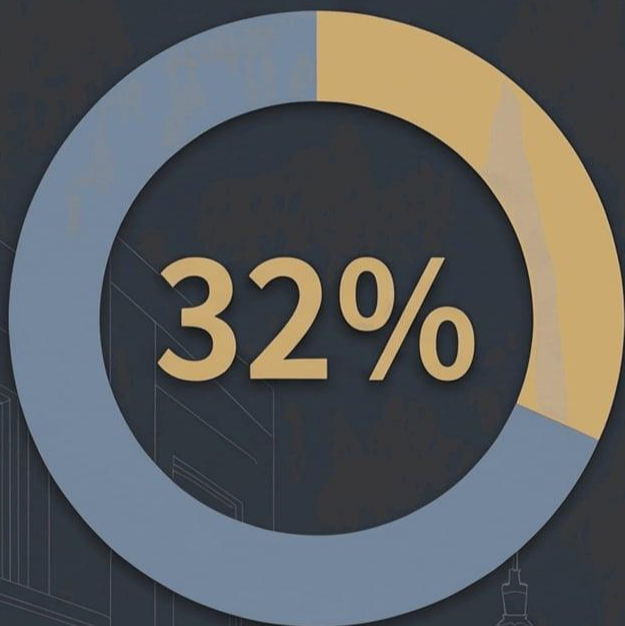
產品定位應從「經驗判斷」走向「資料驗證」。

	假設	證據	檢核指標
$\wedge$	量體最佳化	BIM數據	成本效益比
$\Sigma$	區位選擇	GIS數據	生活圈評分
$\infty$	客群定位	AI分析	去化率預測
$\infty$	維護計劃	數位孿生	故障率記錄

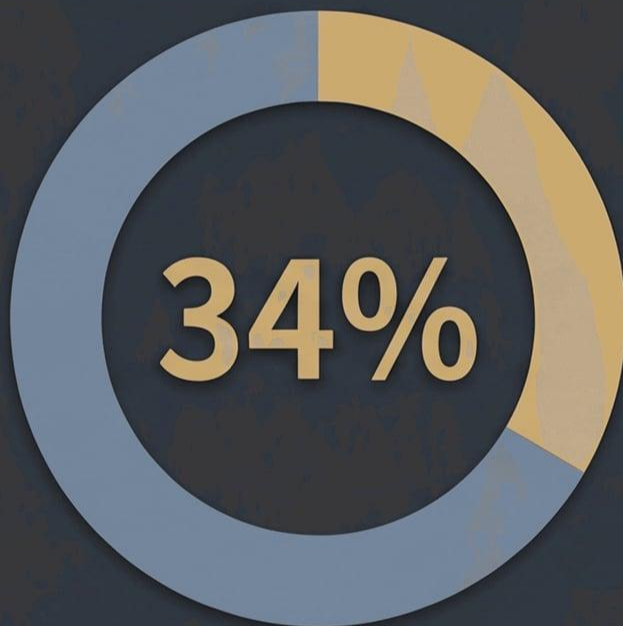
# 建築是能源與碳排的核心部門

全球建築約占 32% 能源使用；約占 34% CO2 排放；建築產品未來不只比較售價，也比較能源表現、碳排與營運韌性。

## 全球建築能源使用



## 全球建築 CO2 排放



使用者提供之原始簡報與報告整理，  
全球建築能源與碳排資料。



### 設計性能

未來建築產品將比較能源表現與營運韌性，不只是售價。



### 施工材料

關注材料的隱含碳排與循環利用潛力，影響整體碳足跡。



### 營運能耗

強調長期營運階段的能源效率與碳排放管理。

低碳能力將逐漸進入資產定價。

# AI 資料中心把不動產推向基礎設施

## 電力容量

滿足高密度算力需求，需具備大規模、穩定且可擴充的電力供應。

## 冷卻條件

先進的液冷、氣冷技術及足夠水資源，以應對高熱負荷挑戰。

## 區位連結

不僅是地理位置，更強調高速網路連結、數據傳輸延遲低。

## 營運韌性

包括電力備援、災害復原能力，確保數據中心持續不中斷運行。

## 土地

傳統空間載體

## 機電

關鍵基礎設施整合

## 能源

穩定可靠的動力來源

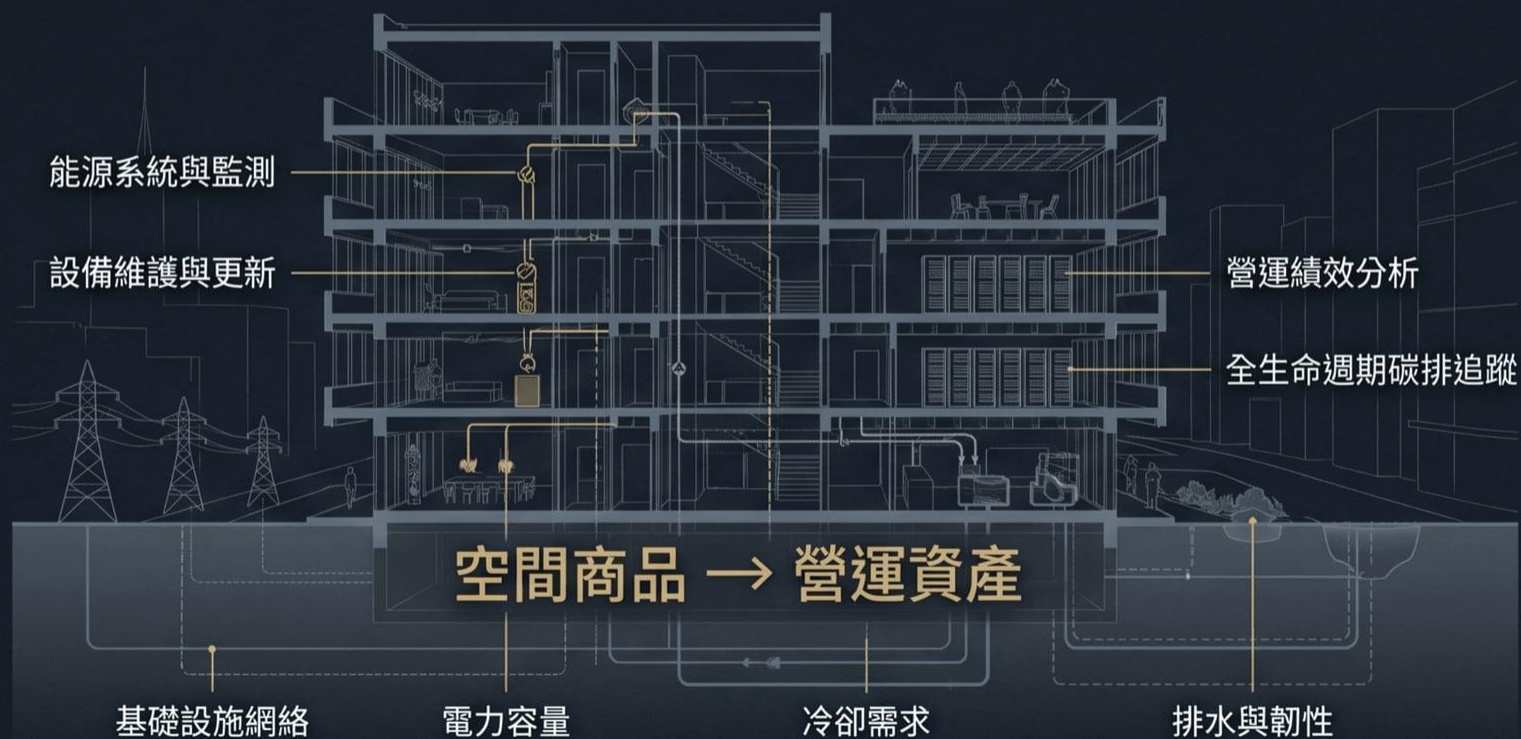
## 營運

持續創造價值的服務

新型不動產價值來自可營運的能源與系統能力

# 全球標準把建築變成營運資產。

建築正在由一次性銷售的空間商品，轉向需要長期管理能源、碳排、韌性、設備與營運表現的資產。



## 【建築能源與碳排】

國際制度與資產評價愈來愈重視建築全生命週期的能耗與排碳。

## 【歐盟 EPBD 2024】

既有建築能效改善、翻新率與存量資產升級，成為建築政策與市場價值的重要方向。

## 【AI 資料中心】

電力容量、冷卻需求、韌性與區位條件，使不動產價值與基礎設施營運更加連動。

## 【氣候風險與保險成本】

極端天氣、淹水、熱風險與保險成本，將影響估值、融資與長期持有成本。

未來建築價值，將取決於能否被長期營運、監測、維護與證明。

# 開發端可掌握的新價值主軸。

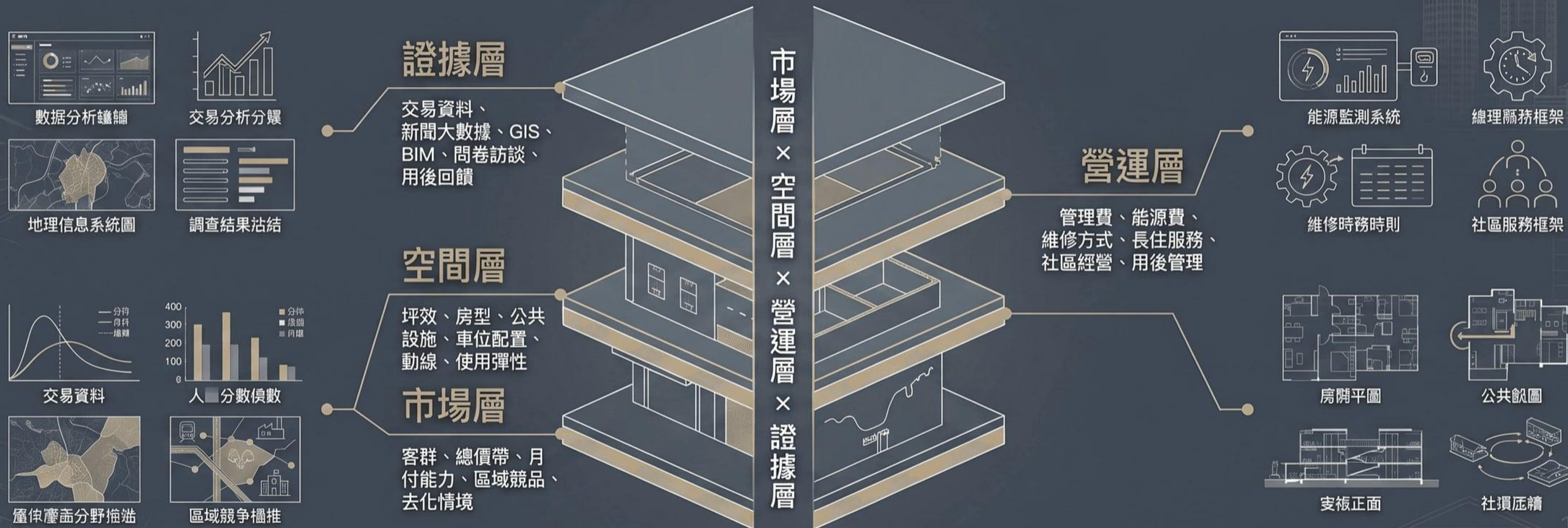
房市進入換代階段後，開發端的新價值不再只來自區位與坪數，而是來自可被證明、可被使用、可被長期營運的產品能力。



從「銷售亮點」轉向「可被證明的長期價值」。

# 產品定位要早於設計。

在市場換代階段，產品定位不應等到建築設計完成後才補充包裝，而應在設計前期即以市場、空間、營運與證據四個層次建立可檢核模型。



資料輸入

定位假設

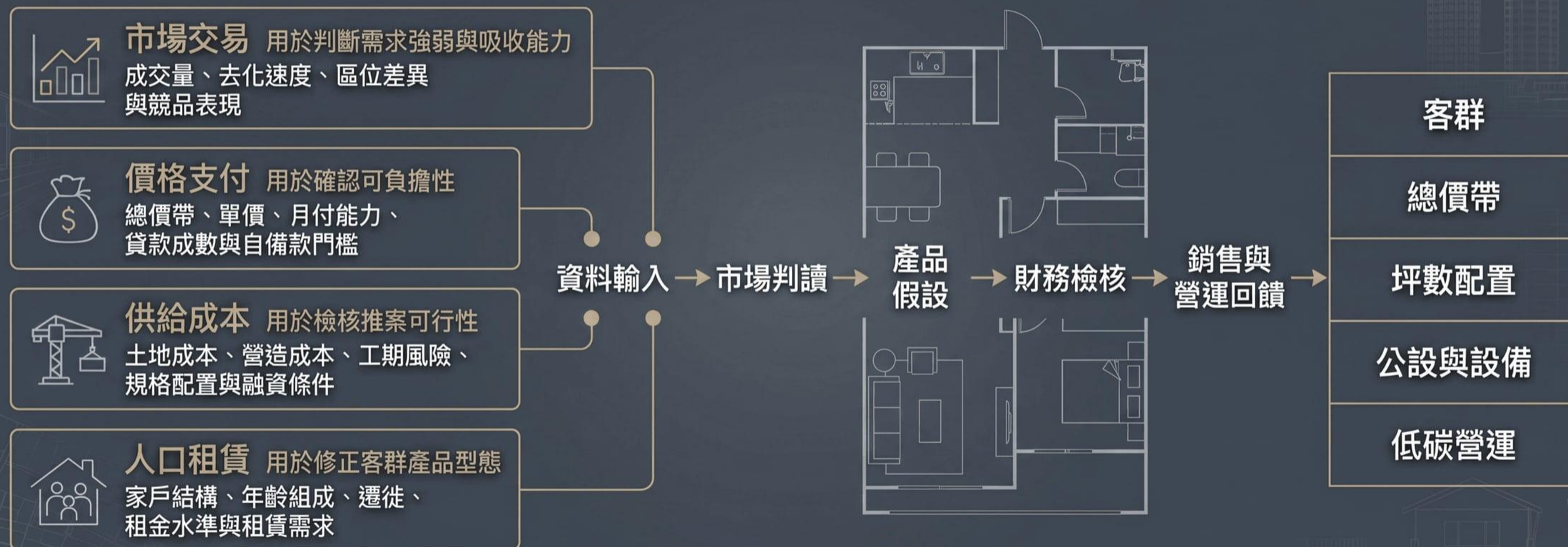
設計檢核

用後回饋

好的產品定位，是在設計前就能回答「誰會買、為何買、如何住、如何被證明」。

# 把大數據轉成產品決策。

大數據的價值不在於增加資訊量，而在於把市場交易、價格支付、供給成本與人口租賃資料轉化為可討論、可檢核、可追蹤的產品決策流程。



產品會議應從「經驗討論」升級為「資料證據鏈」。



# 不動產智能估價系統

享家不動產國際永續研究院 出版

李家儂教授 監製

容積移轉估值

J-HOUSE Research  
INTERNATIONAL SUSTAINABILITY



AI 驅動 · 實價登錄為基礎

## 不動產智能估價



基於實價登錄數據，運用專業估價原則，為您提供精準的不動產市場行情參考

實價登錄

數據基礎

比較法

估價原則

AI 分析

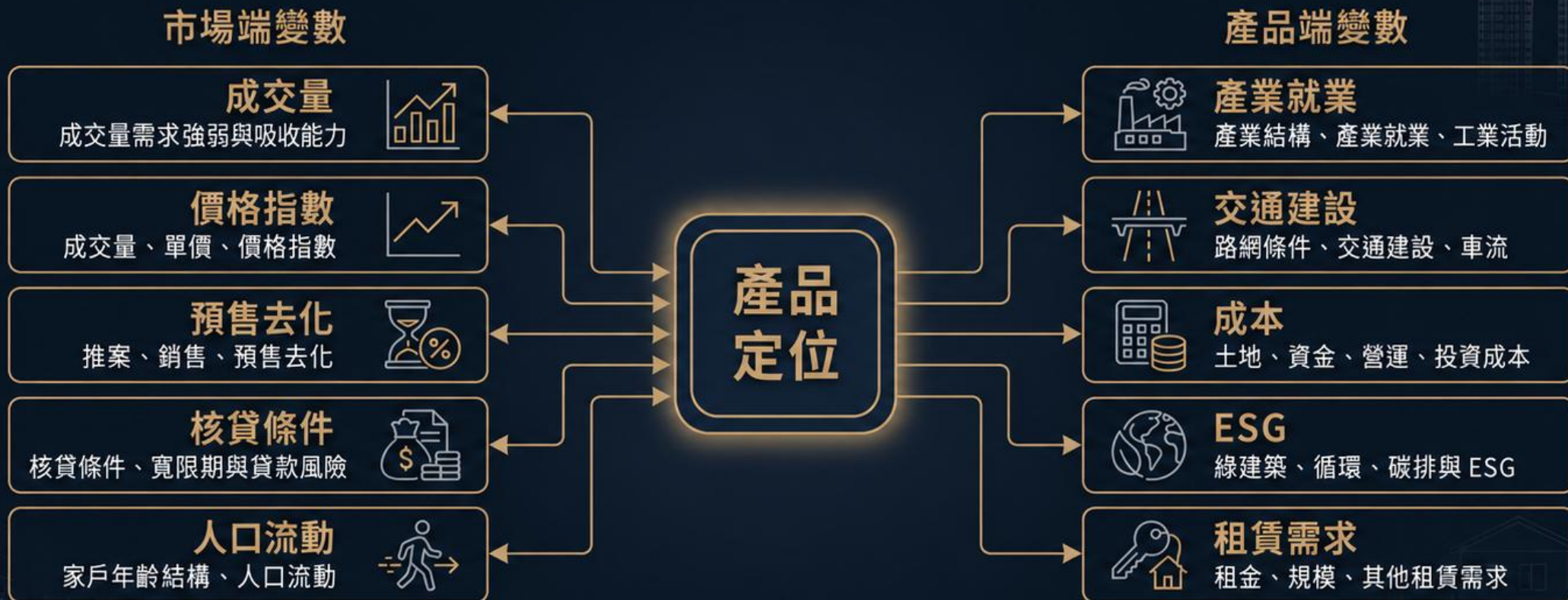
智能輔助

● 已服務

👤 113,420 位用戶使用中

# 建立資料到產品定位的變數地圖

市場判讀應從單一房價指標轉為多變數模型；核心變數包含成交量、價格指數、預售去化、核貸條件、人口流動、產業就業、交通建設、成本、ESG 與租賃需求；產品定位需先判定區位、客群與風險，再決定規格。



由資料證據支持產品假設



AI BUDGET BRIEF · INTERIOR DESIGN · BUILD

# 先掌握預算方向，再讓 空間被好好設計。

享家築研把「室內設計智能估價」放在諮詢之前，先協助你整理坪數、格局、屋況、風格  
偏好與初步預算，再由團隊銜接設計策略、裝修工程與現場節點管理。

開始智能估價

LINE 諮詢 ↗



Estimate First

先取得初步估價與需求摘要，再進入住  
宅設計、老宅翻新或商辦裝修討論。

# 從證據訊號到產品命題

數據不是用來裝飾簡報，而是用來修正產品假設；交易量、核貸條件與議價率決定總價帶；人口家庭、租賃與高齡需求決定戶型與服務；ESG、能源與高溫風險決定建築性能；交通、產業與商辦工業需求決定區位策略。

	資料訊號	需求假設	產品命題
金融與成交	交易量、核貸條件與議價率 · 交易量、核貸條件與議價率 · 成交量帶求強領與與收能力	支付能力與市場熱度 · 支付能力與市場熱度 · 支付能力與市場熱度	總價帶與財務方案 · 總價帶與財務方案 · 總價帶與財務方案
人口與租賃	人口家庭、租賃與高齡需求 · 人口家庭、租賃與需求 · 人口家庭、租賃與需求	居住型態與生命週期 · 居住型態與生命週期 · 居住型態與生命週期	戶型配置與全齡服務 · 戶型配置與全齡服務 · 戶型配置與全齡服務
能源與韌性	ESG、能源與高溫風險 · ESG、能源與高溫風險 · 能源與能源與高溫風險	永續意識與氣候適應 · 永續意識與氣候適應 · 永續意識與氣候適應	綠建築與智慧韌性設計 · 綠建築與智慧韌性設計 · 綠建築與智慧韌性設計
區位與產業	交通、產業與商辦工業需求 · 交通、產業與商辦工業需求 · 交通、產業與商辦需求	通勤與就業機會 · 通勤與就業機會 · 通勤與就業機會	區位策略與複合機能 · 區位策略與複合機能 · 區位策略與複合機能積可能

Data or References:

使用者提供之原始簡報、台灣房地產新聞大數據分析報告 v14 與本擴充版資料頁

先證據，後設計

# 六種產品線值得優先檢核。

房市換代階段，產品線檢核不應只看單價與坪數，而應回到客群變化、支付能力、營運需求、低碳標準與資產更新潛力。



客群變化 → 產品假設 → 證據檢核 → 銷售/營運回饋

產品線選擇的關鍵，是能否把「需求理由」轉化為「可驗證的銷售與營運證據」。

# 產品風險會在調整期被放大。

市場調整期會放大產品本身的弱點；面積、格局、公設、車位、設備與維護成本若無法被使用情境合理化，將直接影響去化、議價與長期持有評價。



## 產品風險檢核矩陣

風險項目	市場反應	合理化條件
1) 面積與總價	壓縮可負擔性與成交轉換率	坪數配置若推高總價，需有高價值使用理由
2) 公設與管理費	銷售與持有階段形成負擔	過度公設若無明確使用價值，需具備長期運營理由
3) 車位與交通	影響去化與長期價值	車位數量、配置、價格與公共運輸可達性需與客群生活模式相符
4) 設備與維護	削弱產品可信度與增加長期成本	高規設備若增加維修複雜度，需能證明長期效益

調整期不是只考驗價格，更考驗每一項產品設計是否具備可被說服的使用理由。

# 對建設公司的三個行動建議。

在房市換代階段，建設公司需要把市場判斷制度化，將產品、價格、低碳與營運證據納入前期決策，而不是只依賴經驗與單點銷售亮點。



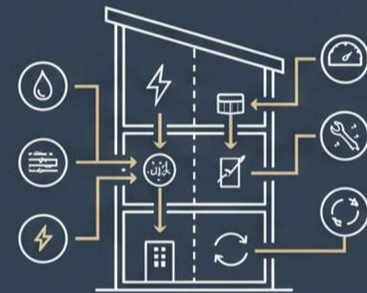
## 資料化產品會議

- 每案前期固定整合市場交易、新聞大數據、競品去化、客群結構、交通與生活圈資料。
- 形成可追蹤的產品假設。



## 可負擔性模型

- 以總價、月付、貸款成數、自備款、管理費、能源費與通勤成本共同檢核。
- 目標客群是否真正買得起、住得起、留得住。



## 低碳與營運證據

- 將能效、碳效、維修、材料、管理、用後表現與長期持有成本轉化。
- 轉化為可說明、可查核、可比較的產品價值。

從「產品亮點」走向「決策證據」，才是調整期的競爭力。

# 本報告的核心結論。

房市正在從「價格循環」進入「產品競爭」；未來不動產價值將由大數據、社會動態、低碳、數位驗證與長期營運共同決定。



- 1) 價格不再是唯一敘事：量縮價撐、區域分化與信用條件，使市場判斷必須從單一房價走勢轉向需求、供給與資金條件的組合分析；
- 2) 需求正在換代：少子化、高齡化、單身化與租賃化，要求產品更重視總價可負擔、坪效、生活機能、管理與照護接口；
- 3) 價值需要被證明：新聞大數據、GIS、BIM、AI 分析與用後回饋，使產品定位從經驗判斷走向資料證據鏈；
- 4) 建築成為長期資產：低碳、能效、維修、材料、營運與韌性，將影響銷售可信度、持有成本與資產保值。

下一階段的競爭，不是誰能說出更多賣點，而是誰能提出更完整的產品理由與證據。



# 永續地產策略 不動產ESG實踐與創新模式

李家儂 著  
中國文化大學土地管理學系教授  
政治大學ESG聯盟不動產委員會  
中華城市管理學會理事

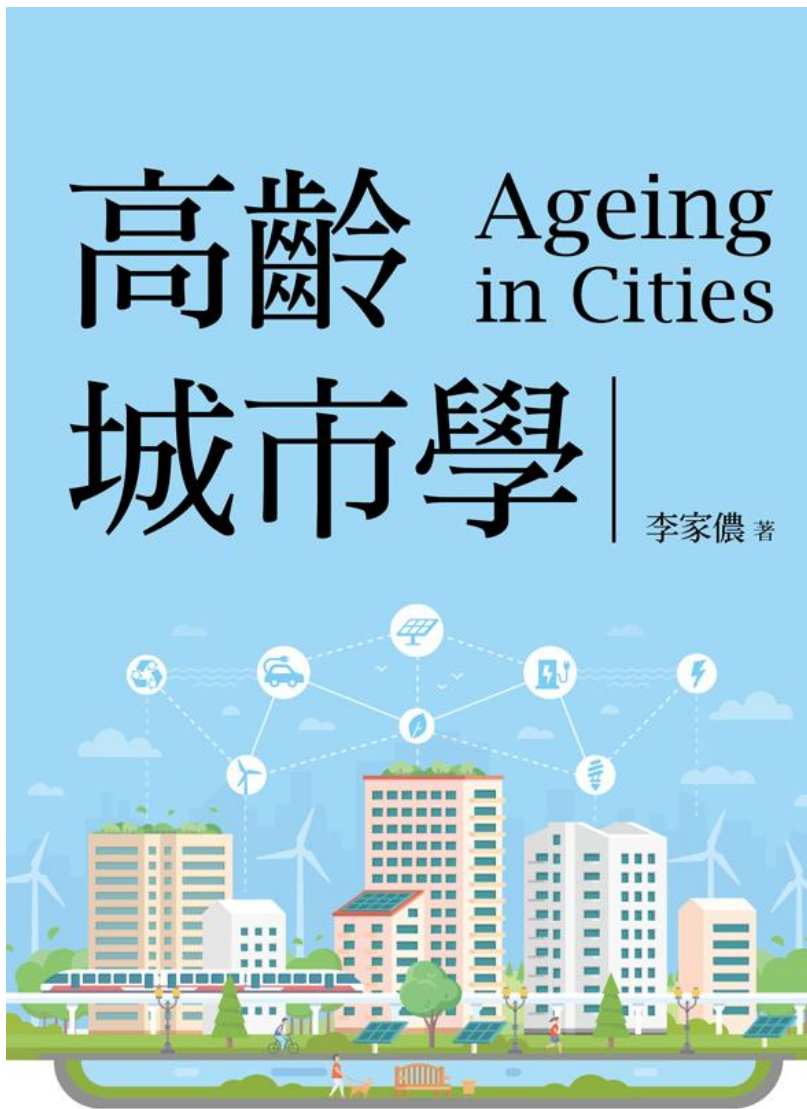
Sustainable  
Real Estate  
Strategies  
and  
ESG  
Practice  
and  
Innovative  
Models

永續地產策略：不動產ESG實踐與創新模式

李家儂 著

五南  
4908

五南出版



# 高齡城市學 | Ageing in Cities

李家儂 著

聯合推薦 (按姓氏筆劃排列)

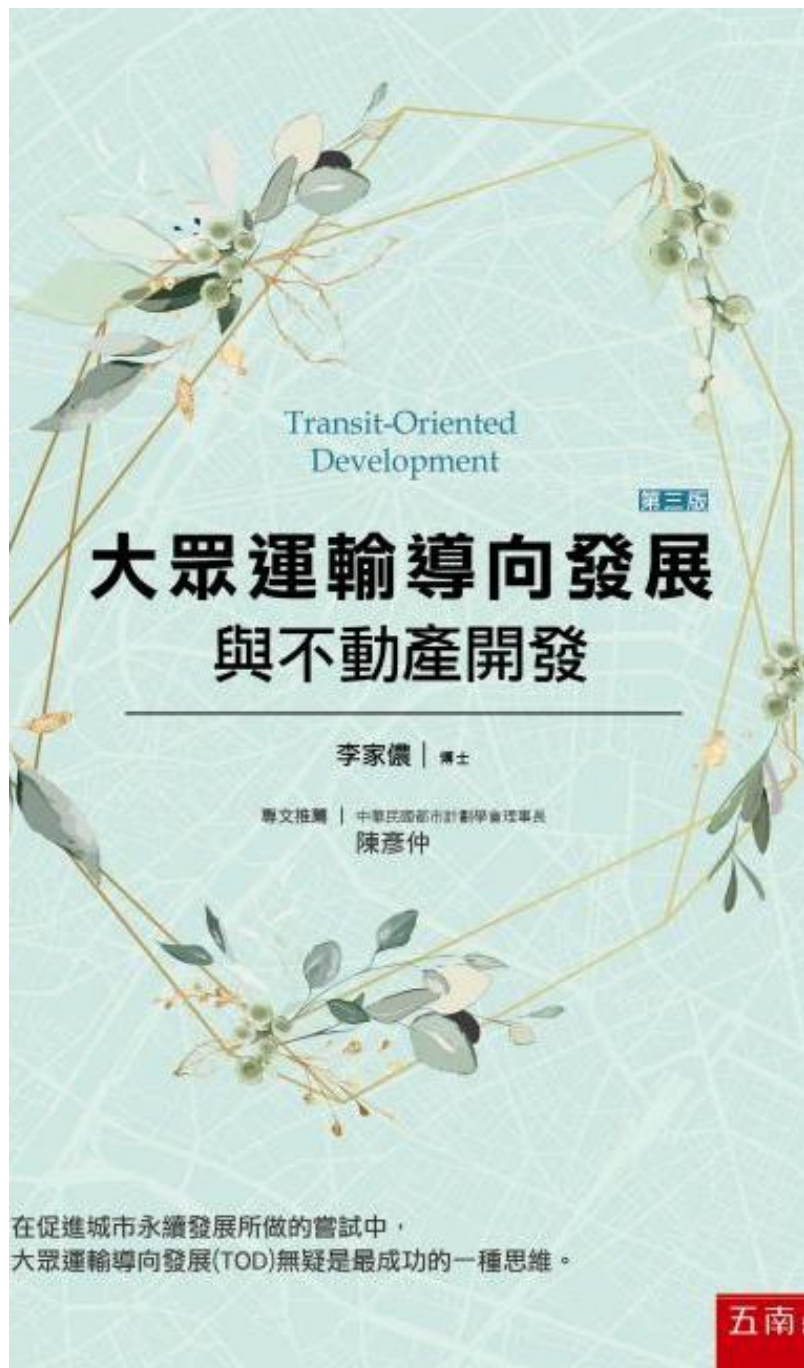
中華民國區域科學學會理事長 林楨家教授

內政部 花敬群次長

中華民國都市計劃學會理事長 陳彥仲教授

立法委員 鍾佳濱先生

五南



Transit-Oriented  
Development

第三版

# 大眾運輸導向發展 與不動產開發

李家儂 | 著

專文推薦 | 中華民國都市計劃學會理事長  
陳彥仲

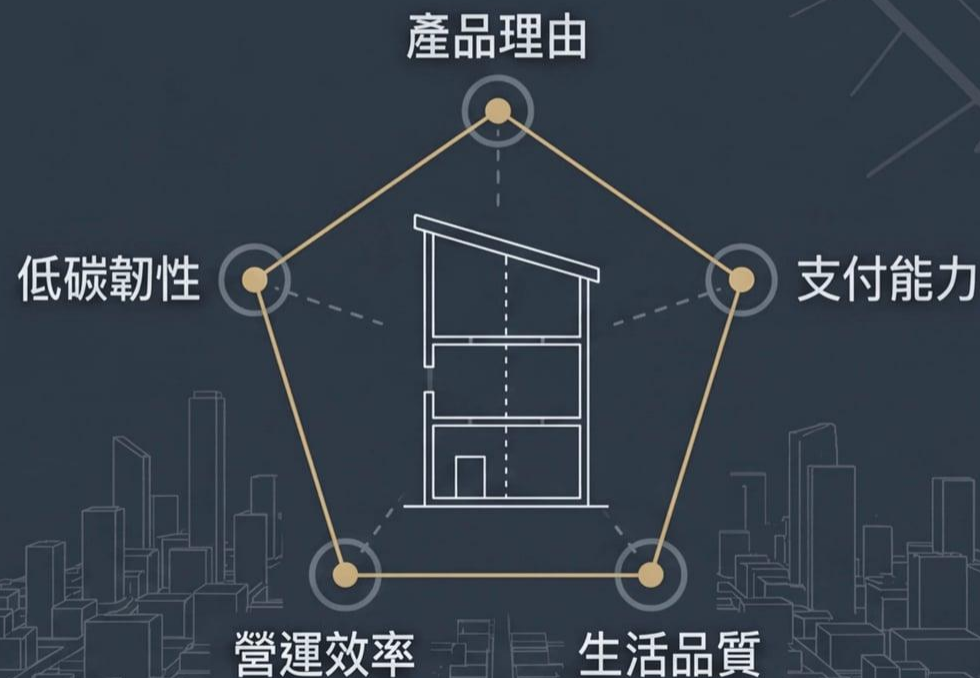
在促進城市永續發展所做的嘗試中，  
大眾運輸導向發展(TOD)無疑是最成功的一種思維。

五南

## 結語：下一代不動產價值。

下一代不動產價值不再只由區位、面積與短期價格決定，而是由**產品理由**、**支付能力**、**生活品質**、**營運效率**與**低碳韌性**共同構成。

「能被說明、能被負擔、  
能被長住、能被營運，  
才是下一代不動產價值。」



從價格競爭，—— 走向長期價值競爭。

2025 台灣

「包租代管」產業白皮書

[State of the Market Report]

# 2025 台灣「包租代管」 產業白皮書

趨勢、商模、圖利與風險真相

[2025 Edition]

# 市場巨變：租屋產業的崛起

過去



過去

- 90% 地下化 C2C 市場
- 逃漏稅嚴重
- 惡房客與修繕噩夢

核心轉變



核心轉變

從『房東自管』轉向  
『專業資本資產管理』

現在與未來



現在與未來

- 專業 B2C/B2B 產業化
- 300億政府租金補貼推動
- 合法包租代管突破 10萬戶規模

# 老宅經濟：產業崛起的完美催化劑

## 34.1 年

全台住宅平均屋齡（創歷史新高）



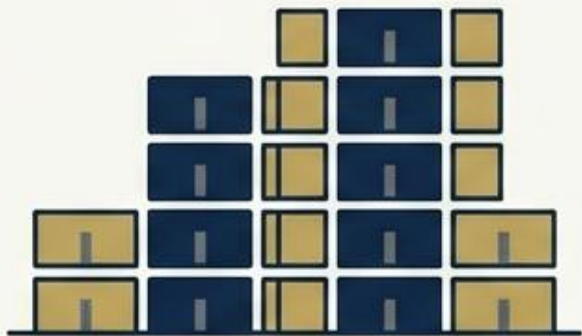
老宅重鎮：澎湖、雲林、  
嘉義平均逾 40 年



台北市平均 39.1 年  
（全台第四）



台北市平均 39.1 年  
（全台第四）



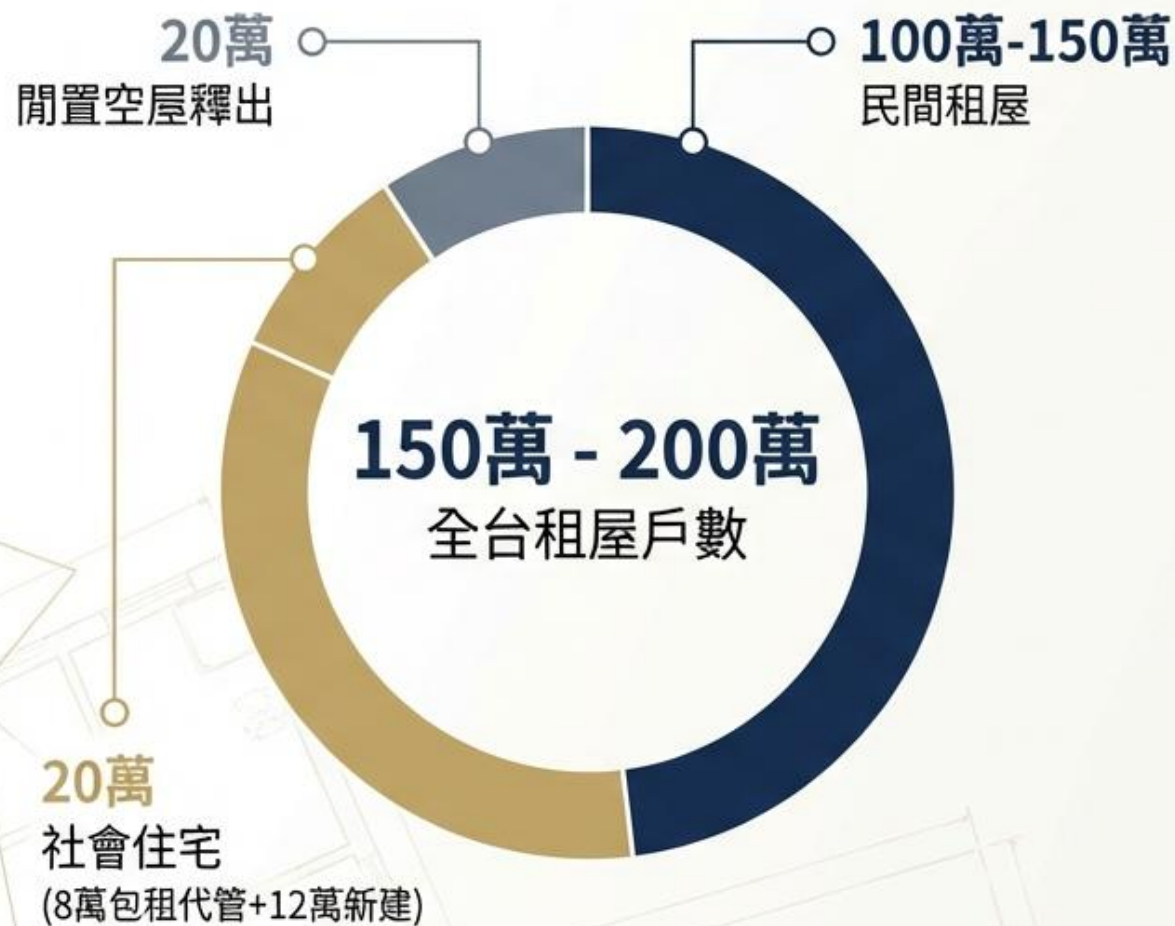
## 200,000 戶

雙北地區閒置空屋數



**核心洞察：**屋主缺乏資金或專業翻新這些『老宅孤兒』，為包租代管業者創造了巨大的供給缺口與商機。

# 市場規模：2400億的租屋藍海



## 市場產值計算

	150萬-200萬	×	戶數
X	10,000 - 15,000	×	月租金
=	1800億 - 3600億		年租金規模

千億級年產值：約 **2400億** 台幣

\*此估算尚未計入周邊經濟效益 (裝潢、傢俱、家電、清潔與修繕服務)

# 商模解密：包租與代管的本質差異

## 包租（二房東模式）



**權利關係：**業者向房東承租後，再轉租給房客。



**風險承擔：**業者承擔空租與欠租風險，房東保證收租。



**最適合：**追求零壓力、穩定被動現金流的房東。

## 代管（房東管家模式）



**權利關係：**房東仍是直接出租人，業者僅為代理收費管理。



**風險承擔：**房東自行承擔空窗期風險，需支付業者 10% (8-15%) 代管費。



**最適合：**想保留租約主導權，但希望節省管理時間的房東。

# 住宅租賃管理作業藍圖

從法規拆解到實務SOP的四維導航

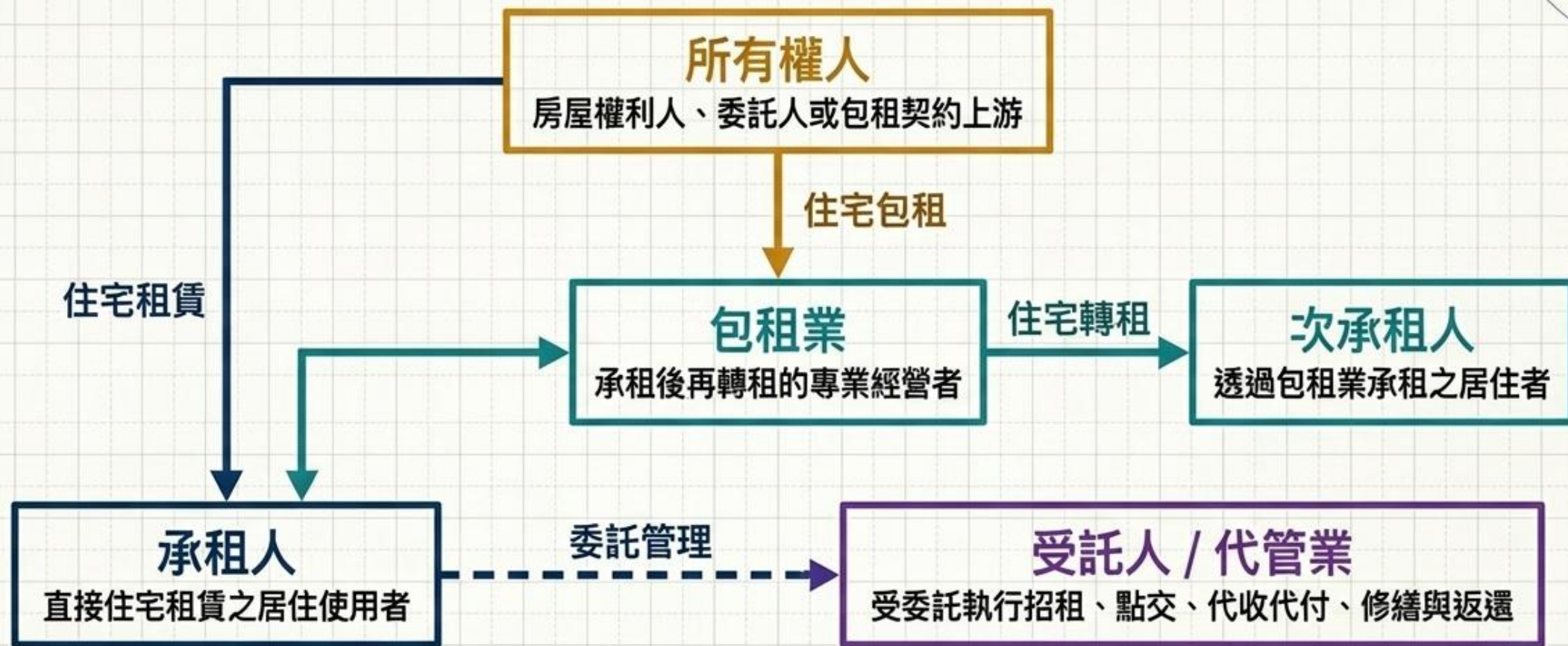


# 2019-2025：法規地殼的劇烈變動



契約不再是「雙方講好就好」。現行制度以『高密度消費者保護』為核心，管理人員必須具備精準的法規辨識力。

# 辨識風險的第一步：四類契約生態系統



真正的專業不是背誦條文，而是能在第一步準確辨識所處的契約節點。用錯契約，全盤皆輸。

# 契約診斷總表：四柱定位

	直接租賃	住宅轉租	住宅包租	委託管理
主要當事人	出租人 ↔ 承租人	包租業 ↔ 次承租人	所有權人 ↔ 包租業	委託人 ↔ 受託人
核心目的	直接居住使用	包租業出租給居住者	承租後再轉租經營	流程管理與代收代付
應/不得記載項目數	23 / 10	24 / 10	23 / 7	15 / 5
關鍵證據	帳單、通知、現況、點交	上游同意、證照、五日通知	轉租授權、維護紀錄、終止流程	委託範圍、代收紀錄、返還表單

# 支柱一：直接租賃 —— 電費計收的絕對天平



23 應記載事項

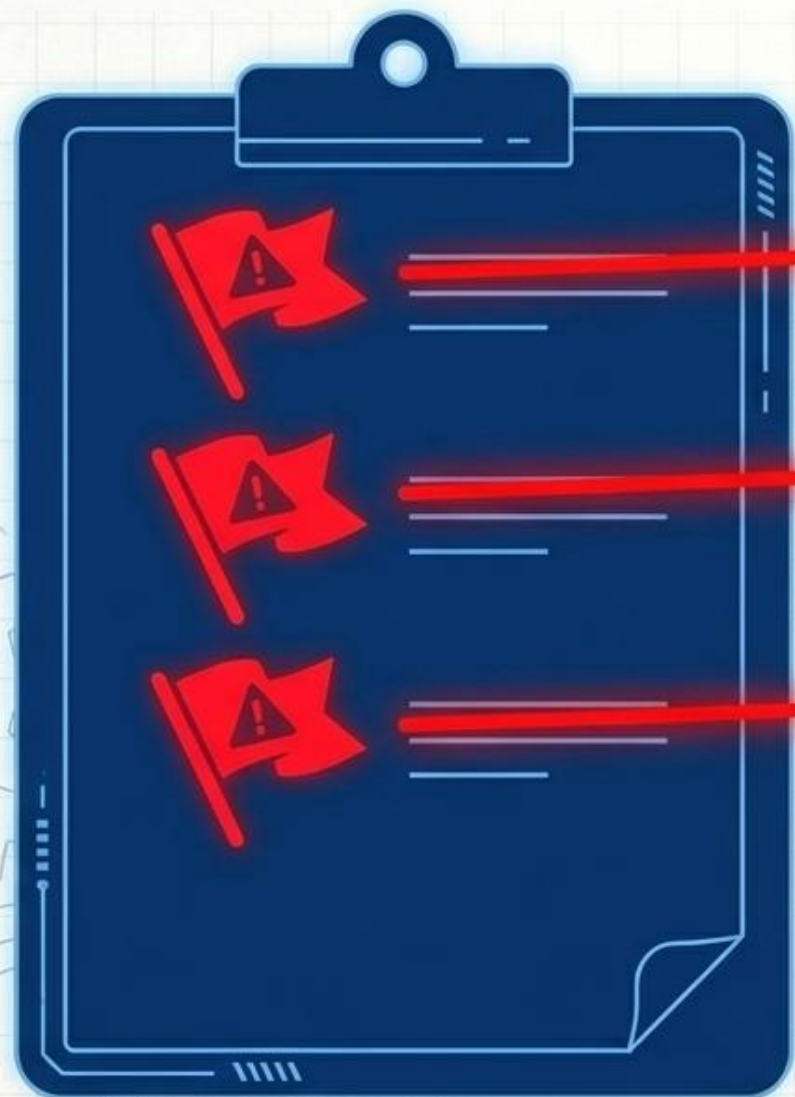
10 不得記載事項



## Operational SOP

- 不可再簡化約定「每度 6 元」。
- 按度數計收：單價不得超過電費單當期平均電價。
- 非按度數計收：收取總額不得超過電費單總額。
- 必須建立「帳單附件+抄表紀錄+計算公式」的鐵證組合。

## 直接租賃的「地雷區」：居住權的紅線



**合約：承租人不得遷入戶籍**

**診斷：剝奪法定權益，定型化條款無效。**

**合約：承租人不得申請租金補貼**

**診斷：阻卻依法申請補貼，絕對禁止。**

**合約：免除故意不告知之瑕疵擔保責任**

**診斷：房東不可隱瞞屋況瑕疵並用合約免責。**

**在消費關係架構下，即使雙方簽名同意，  
抵觸「不得記載事項」的條款依然無效。**

## 支柱二：住宅轉租 —— 包租業的雙重身分與五日防線

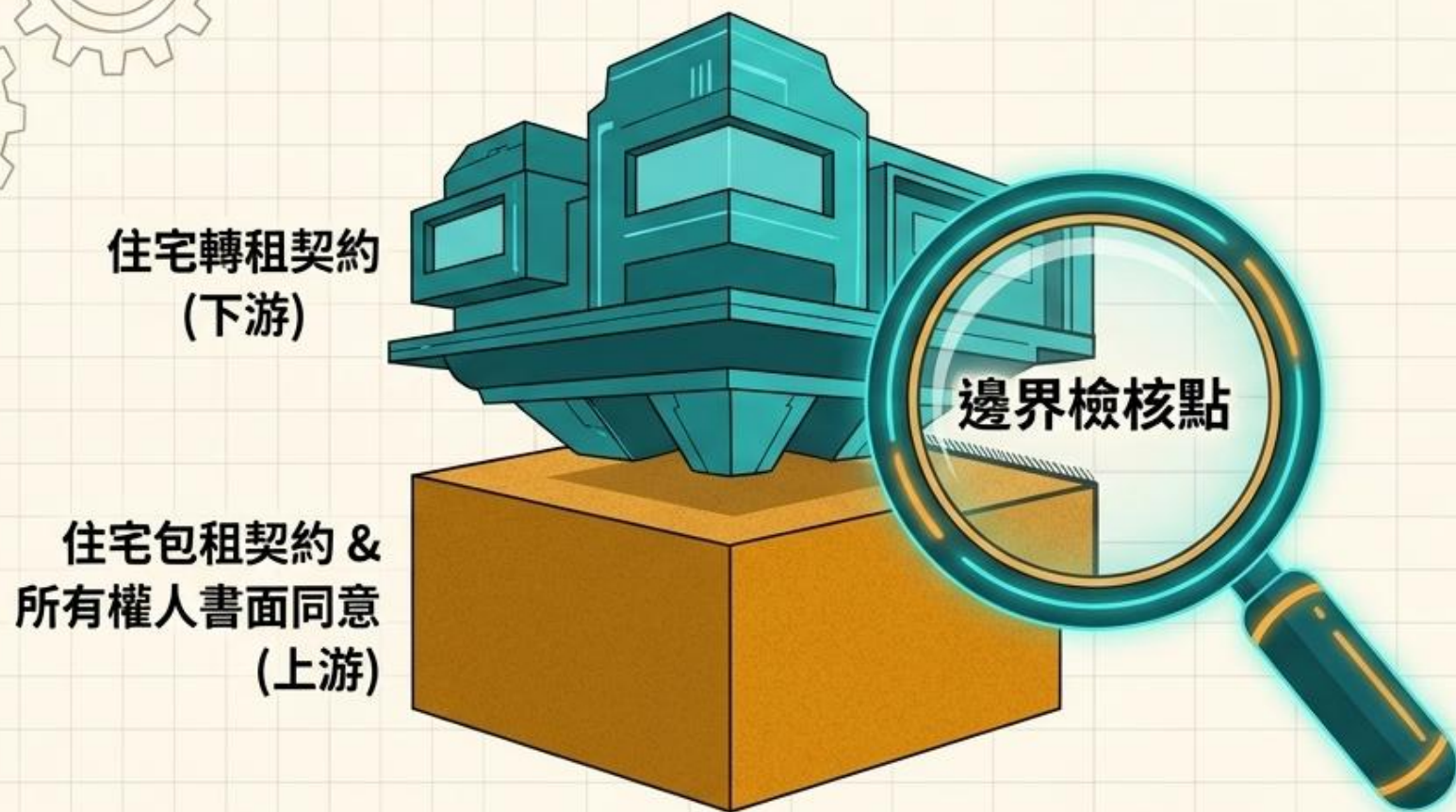


24 應記載事項  
10 不得記載事項



次承租人面對的是專業經營者，保護密度極高。當上游斷裂時，包租業必須啟動嚴格的退場 SOP，不可直接驅趕。

# 轉租的隱形根基：上下游連動效應



## Docket 診斷



包租業是否具備合法登記證與認可證？



所有權人是否出具「書面同意轉租」文件？



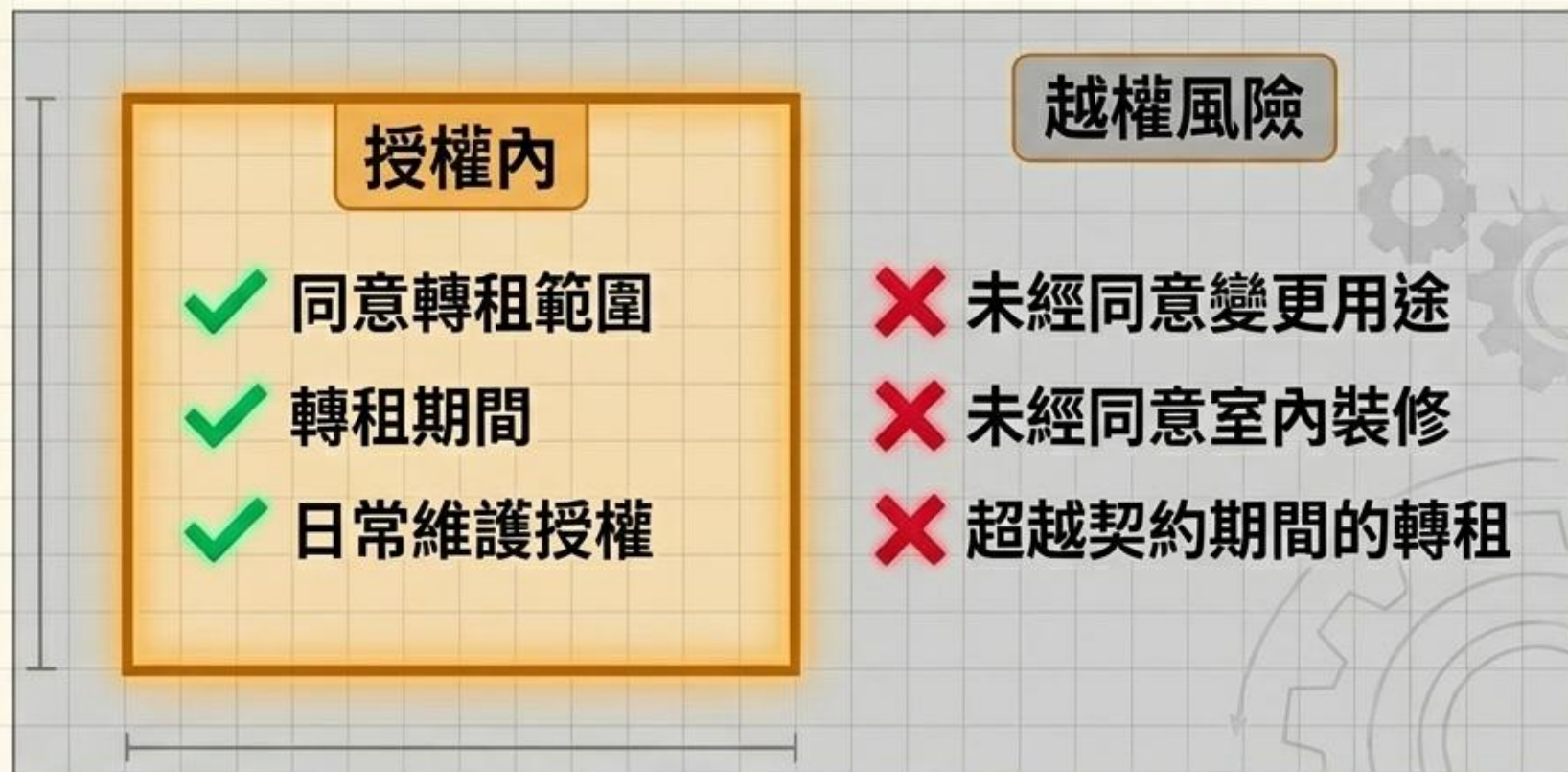
轉租期間是否 **超越** 包租契約的剩餘期間？(若超越，下游契約將處於失根風險)

審查轉租案件，永遠不能只看眼前的契約，必須回溯檢核上一層的授權文件。

## 支柱三：住宅包租 —— 劃定上游經營的授權邊界



23 應約定事項  
7 不得約定事項



住宅包租不是給住戶看的，它是整個經營鏈的「母契約」。它決定了風險的分配與授權的極限。母契約邊界不清，下游轉租必然失控。

# 包租實務核心：修繕與風險分配矩陣

任務類型	負責執行	最終負擔	留痕證據
日常一般維護 	包租業	包租業	定期巡檢紀錄 
設備老化與重大修繕 	協調處理	所有權人	報價單與修繕前照片 
緊急危害安全事故 	包租業即時處置	依肇因判定	現場勘驗照片與急迫性證明 



雙方必須在契約中將「一般維護」與「重大修繕」徹底拆分，避免結算時陷入無止盡的互相指責。

## 支柱四：委託管理 —— 服務邊界的具體化



15 應記載事項  
5 不得記載事項

### 必辦事項

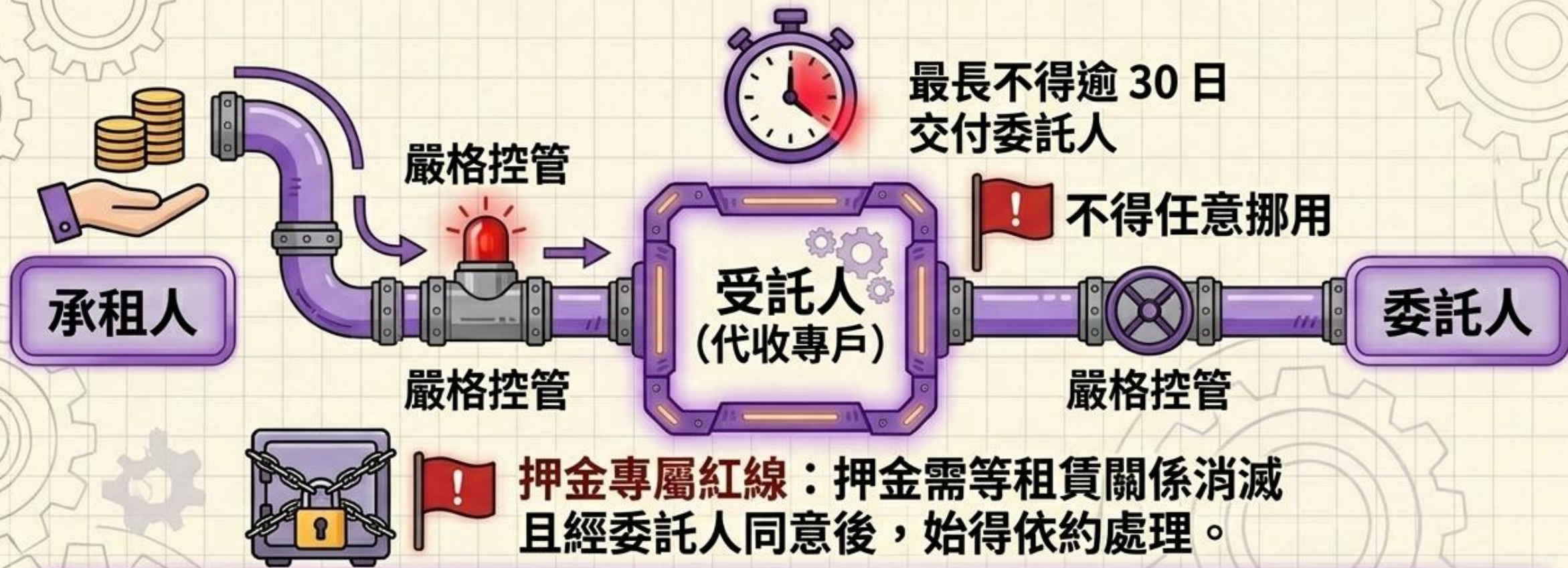
- ✓ 租約與管理分離
- ✓ 資訊透明
- ✓ 不得再委託他代管業

### 選辦事項 / 需明確授權

- ✓ 代收租金
- ✓ 代管押金
- ✓ 代墊修繕費
- ✓ 返還清點

管理不是一句抽象的「全權處理」。若契約沒有將服務項目明確列舉為「可驗收的模組」，實務上等於沒有真正的分工。

# 委託管理的金流閘門：代收代付與押金紅線



必須建立「代收專戶」與「逐筆結算表」，金流必須與受託人的自有資金嚴格分離。

# 價值創造：一站式資產翻新流程



最終成果：將每月 30,000 元的閒置資產，  
轉化為每月 50,000 元的高溢價優質產品。

# 投資報酬率拆解：槓桿與營運的財富複利

[The Arbitrage Playbook]  
/[ROI Teardown]



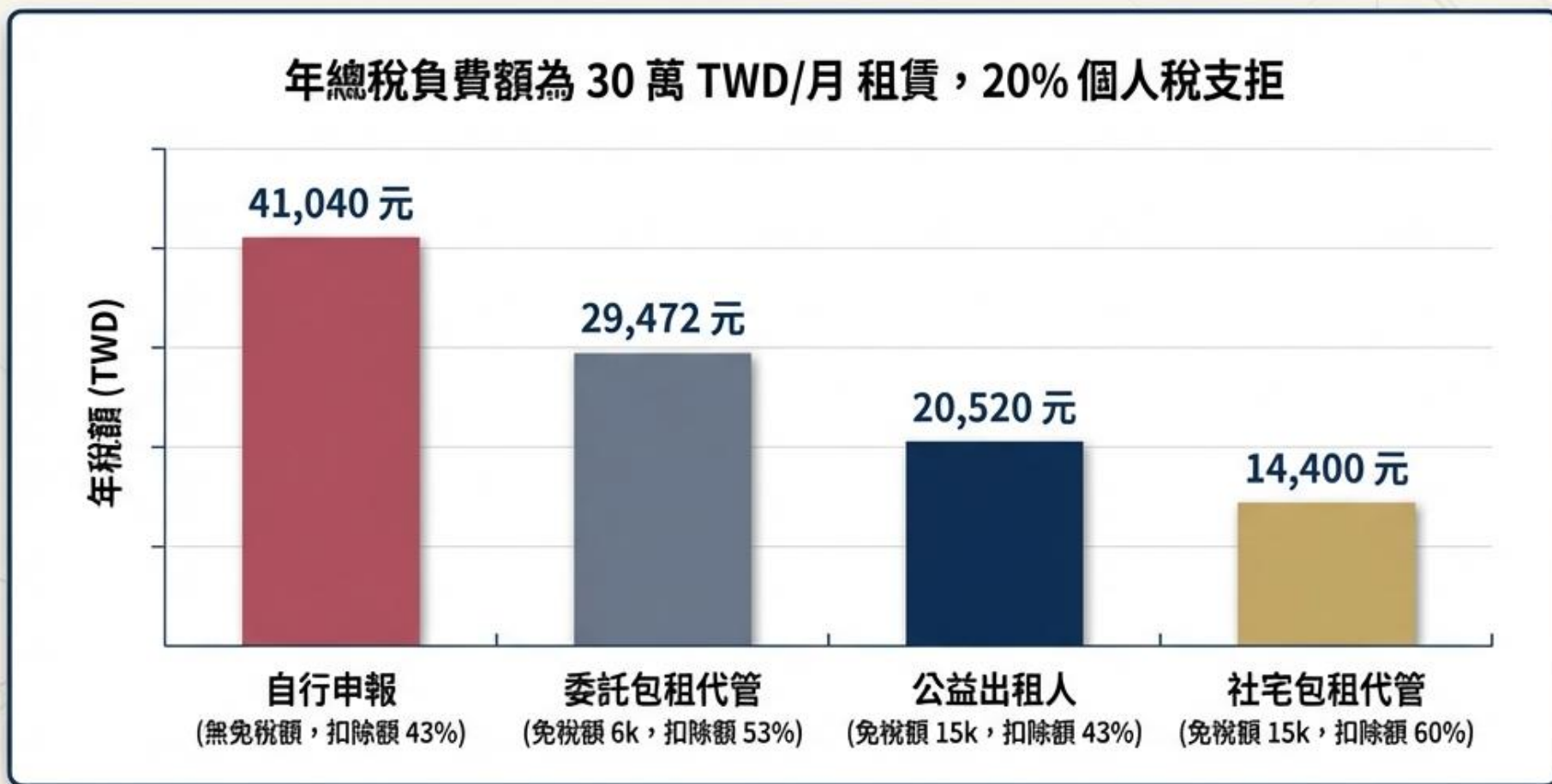
# 市場的最大痛點：稅務高牆



	自住	非自住
房屋稅	0.0%	2.0%
地價稅	2.5%	2.5%
投資重稅	10.00%	10.00%

**租賃所得稅衝擊：**租金收入併入個人綜合所得稅（最高級距達 40%），這將瞬間吃掉超過四分之一的毛租金投報率。合法化的高昂代價是過去市場地下化的主因。

## 終極節稅指南：如何合法保留最多收益



結論：加入社會住宅包租代管是成本最低的合法途徑，其應繳稅額比自行申報足足少了 2.85 倍。

# 展望 2026：建立租賃新秩序

## Phase 1 (過去)： 衝戶數

盲目追逐 10 萬戶 政策目標，市場泥沙俱下。



### 優良房客認證

透過正向數據與回饋機制，降低房東出租風險，穩定市場供給。



### 公會聯租網

建立非商業性質的官方審核平台，徹底消除資訊不對等與假房源。

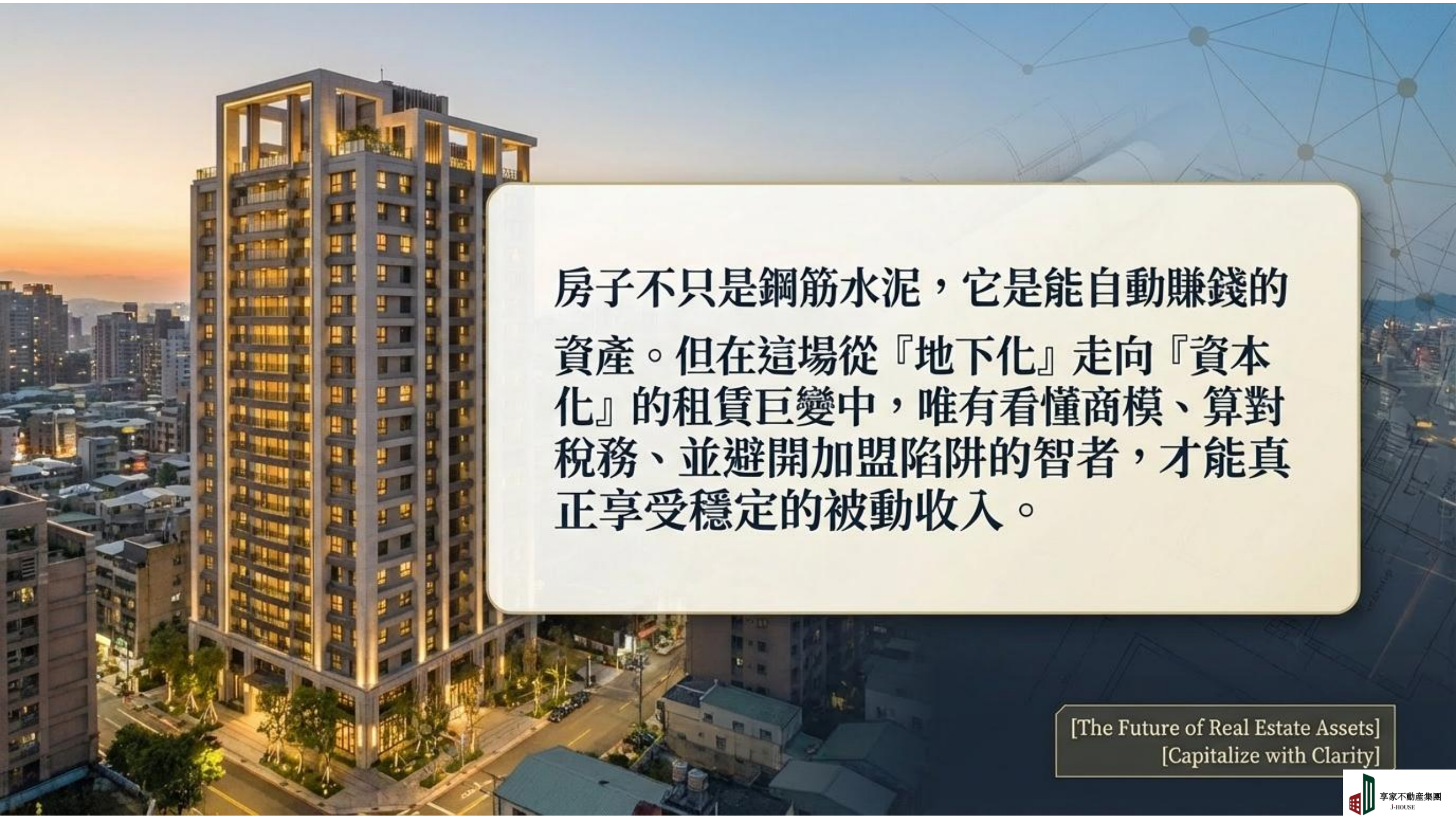


### 重新定義專業

揚棄純業務導向的衡量指標，將『風險承擔能力』與『服務品質』作為核心標準。

## Phase 2 (2026+)： 拚穩定與品質

市場邁向成熟，劣幣遭到淘汰，強調長期穩定的資產管理。



房子不只是鋼筋水泥，它是能自動賺錢的資產。但在這場從『地下化』走向『資本化』的租賃巨變中，唯有看懂商模、算對稅務、並避開加盟陷阱的智者，才能真正享受穩定的被動收入。

[The Future of Real Estate Assets]  
[Capitalize with Clarity]

租賃新秩序：

高投報與永續經營的房產大躍進

# 租賃新秩序：高投報與永續經營的房產大躍進

掌握包租代管、老屋翻新與ESG，打造未來黃金資產的終極指南



# 新時代房產投資的三大支柱



## Pillar 1: 政策與市場的制度化

- 告別地下經濟。迎向300萬租屋人口的**透明化、法制化**與**政府補貼紅利**。



## Pillar 2: 產品創新與輕裝修

- 運用「**輕裝修**」與「**共生公寓**」模式，以極低的時間與資金成本，創造極大化的租金溢價(10%~25%)。



## Pillar 3: 專業代管與永續經營

- 導入ESG指標與PropTech智慧科技，結合專業包租代管，實現「**零空窗、低風險、高投報**」的被動收入。

# 資產活化解方：「輕裝修」策略

## 傳統重裝修

- 預算：容易超支，大量花費於木作與繁複設計。
- 工期：平均需 6 個月 (長空窗期)。

## 出租型輕裝修

- 預算：每坪約 \$3萬~\$6萬 NTD。集中預算於「水電基礎、耐用建材、美化表面」。
- 工期：平均僅需 3 週 (極速上架)。



解決漏水與老舊水電管線  
(防雷防漏)。



鋪設高耐磨 SPC 石塑地板  
(極速提升質感)。



捨棄老舊主燈，改用軌道燈  
與暖黃光 (視覺魔術)。

# 輕裝修的真實投報率 (ROI) 算盤

Scenario: 老屋翻新效益評估 (投資約 \$30萬 NTD 輕裝修)

## Before (自行出租舊房)

月租金：\$20,000  
年空租期：1.5 個月

**實際年收：\$210,000**

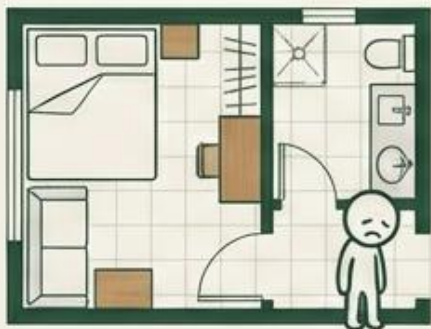
## After (輕裝修 + 專業代管)

月租金：\$24,000 (+20% 漲幅)  
年空租期：0.5 個月 (縮短 66%)

**實際年收：\$276,000**

精準的輕裝修不僅能將租金天花板推高 10%~25%，乾淨明亮的屋況更能讓空窗期減半。配合政府修繕補助，加速成本回收。

# 產品升級：共生公寓 (Co-Living) 的崛起



## 傳統套房

空間壓迫，缺乏人際交流，  
猶如城市牢籠，租客流動率高。

# 98%

共生公寓平均滿租率

# 5年

專業營運商提供的  
保證收租零空窗期



## 共生公寓

- 😊 情緒價值：提供人性化公共空間，租客擁有社群歸屬感。
- 👍 生活服務：完整家電、定期清潔、垃圾代收。
- ✅ 結果：租客把房子當作真正的家，主動維護環境，大幅延長租期並消弭糾紛。

Case Study: 一方生活 (C

# 93% 亞太區企業與租戶願意為智慧化科技空間支付「租金溢價」 (JLL 仲量聯行數據)。

## 自動化能源管理

導入 IoT 系統監控水電，降低營運浪費。(例如：大型建築年省 552 萬電費與 117 萬公斤碳排)。



## 數位基礎設施

智慧門鎖、雲端安防與感測器，提供租客極致的安全感與便利性。

## 虛擬觀測系統

透過數位化看屋技術，打破地域限制，極速媒合高品質租客。

# 包租代管產業的爆發性成長與 2026 新秩序

+29%

2024全年全國租服業  
會員申請成長率。

+37%

專業租賃住宅管理人  
員證照數成長增幅。

## 從「衝量」到「重質」

政策目標已從單純增加社會住宅戶數，轉向長期穩定出租與服務品質。

## 優良房客認證制度

租服全聯會即將推動的首創正向回饋機制。讓守規則的租客更容易被看見，協助屋主降低風險。

## 透明聯租網

嚴格篩選合法業者與物件，打破租屋資訊不對等。

# 租賃住宅的 ESG 永續經營指標



## [E] 環境品質 (Environmental)

- 推廣綠色建築與節能減碳。
- 高效廢棄物管理與水資源利用。



## [S] 社會責任 (Social)

- 保障住戶權益與安全衛生條件。
- 推動社區公平參與，創造高黏著度的共生環境。



## [G] 治理透明 (Governance)

- 透明的租賃業務運營與報價。
- 合規的風險管理與道德標準，全面杜絕地下化租賃糾紛。

Methodology: 基於 AHP 層次分析法之永續經營評估

# 政策紅利：極大化政府社會住宅補貼

合法委託專業包租代管的專屬優勢：



## 修繕補助

每年最高 \$10,000 NTD 的修繕補助，加速輕裝修成本回本。

## 稅賦減免

享有房屋稅、地價稅、綜合所得稅等多項專屬稅率優惠。

## 零公證費負擔

確實完成租約公證，保障雙方權益且費用受補助。

## 租客補貼

協助房客申請 300 億租金補貼計畫，提高租客承租意願與穩定度。

# 抉擇時刻：傳統自管 vs. 專業代管

評估維度	傳統自行裝修與招租 (DIY)	專業包租代管 (Pro Management)
預算與工程	報價不透明、易超支、需親自監工	代管團隊統籌，方向明確且控制預算
租金與投報	品質不一，租金難以提升	輕裝修精準切入，租金平均提升 10%~30%
空窗期風險	平均 1.5 ~ 3 個月	極速媒合，縮短一半以上(甚至保證零空窗)
法規與稅務	容易忽略申報程序，面臨消保法違法風險	專業代辦，完全合法合規並享有政府補助
管理心力	24小時應付修繕與租客糾紛，心力交瘁	訂閱制般的被動收入，房東免操心

# 現代房東的終極行動指南

1

## 放棄無效自管

認清法規與市場趨勢，將物業交由具備 ESG 意識與合法證照的專業包租代管團隊。

2

## 執行精準輕裝修

停止盲目重裝修。專注於水電基礎、耐用建材與採光通風，以最小成本換取最高租金溢價。

3

## 擁抱社群與科技

評估導入「共生公寓」模式與 PropTech 智慧管理，鎖定高素質租客，確保長治久安。

“ 讓老房子重新呼吸，讓資產為你持續創造真正的被動收益。 ”

# 老宅延壽機能復新計畫： 策略解析與實務指南

# 老宅延壽機能復 新計畫：策略解 析與實務指南

內政部國土管理署

National Land Management Agency  
Ministry of the Interior



# 人屋雙老的雙重挑戰與在地安養新解方

## 516萬戶

全國住宅危機：  
30年以上老宅（過半數住宅老化）

## 467萬人

超高齡社會到來：  
65歲以上人口（佔全國20%）

### 雙重 雙重挑戰

人：在地安養



屋：淨零減碳



# 50億元特別預算啟動老宅內外兼修

好康報你知

## 法源與預算：

投入 **50億元** 特別預算

## 執行期程：

民國 **114** 年至 **116** 年  
(為期3年短期示範計畫)

## 政策目標：

鎖定全國 **600棟**  
老舊建築

公共空間最高補助：**960萬元 / 棟**

私人室內最高補助：**30萬元 / 戶**



# 啟動申請的第零步：房屋健康檢查

附表一 鋼筋混凝土構造及加強磚造建築物結構安全耐震能力初步評估之評估內容及評分表

樓層	評估項目	評估標準	評分
1	地下室	0x(1.5-4)/15x10 (地下室面積或建築面積)	
2	樓板	0x(1.5-4)/15x10 (樓板面積)	
3	梁	0x(1.5-4)/15x10 (梁面積)	
4	柱	0x(1.5-4)/15x10 (柱面積)	
5	牆	0x(1.5-4)/15x10 (牆面積)	
6	樓梯	0x(1.5-4)/15x10 (樓梯面積)	
7	屋頂	0x(1.5-4)/15x10 (屋頂面積)	
8	其他	0x(1.5-4)/15x10 (其他面積)	
9	總計		

額外評估項目：此部份為外加得分項目，評估人員應就表列「危險度額外增分」、「危險度減分」之項目，依實際情況進行評估。

危險度額外增分	評估標準
A	分屬嚴重受害者，如土石流、火災、震災、人為破壞等
C	使用用途由低活載重改為高活載重使用者
D	結構嚴重損壞者

危險度額外減分	評估標準
B	使用用途由高活載重改為低活載重使用者



必要前置作業：  
必須先進行「結構安全性能評估」  
(初步或詳細擇一)



關鍵釋疑：評估結果不公開，且  
不會影響修繕申請資格（純粹  
讓屋主了解房屋健康狀況）。若  
已評估過可直接沿用。



## 資源



初步評估補助：最高 1.5 萬元 / 棟



詳細評估補助：最高 40 萬元 / 棟



執行單位：必須委託內政部評定之  
32 家 共同供應契約專業機構。

# 申請資格雙軌制：快速定位您的申請途徑

必須為 30 年以上 合法建築物 (以使用執照或地方政府認定為準)

排除對象：已進入都更或危老重建程序者、單一所有權人持有之公寓、法人持有之透天。

軌道 A：4-6 層樓公寓



軌道 B：6 層以下透天住宅



# 公寓申請條件矩陣（4至6層樓）



建築物住宅使用比率必須大於 1/2

## ■ 戶籍成員至少有一人符合：

- ✓ 1. 滿 65 歲以上長者
- ✓ 2. 具低收入戶或中低收入戶資格
- ✓ 3. 長照需要等級第 2 級以上 (且符合無障礙環境改善對象)

## ■ 同意機制



需經公寓大廈管理委員會或管理負責人，由區分所有權人會議決議通過。

若無管委會，需 **全體** 區分所有權人同意並推派代表人。

# 透天住宅申請條件矩陣 (6層以下)



**必須 全棟  
皆為住宅使用**

(無商業/工業混用)



**所有權人必須為自然人  
(排除法人/公司持有)。**

若為2人以上共有，需取得  
**全體所有權人同意**  
並推派代表人。



**不強制要求高齡/弱勢戶籍成員**

(但若有，可解鎖室內加碼補助)

# 補助財務架構：最高65%的黃金比例

# 65%

政府最高補助實際修繕工程總經費的 65%  
(且不超過各單項金額上限)。不足額部分  
由申請人 / 所有權人共同分攤。

第一層 (強制主餐)：公寓共用空間 / 透天室外修繕。必須先申請此層次。

規則：公寓需搭配 3 項(含)以上共用修繕；  
透天需搭配 1 項(含)以上室外修繕，方可解鎖室內補助。

第二層 (可選配餐)：私人室內專有部分。

# 公寓共用空間補助菜單 (8項必選3項)



## 增設昇降設備

最高 400萬元/棟



## 建築物立面修繕

最高 300萬元/棟  
(上限 3,500元/m<sup>2</sup>)



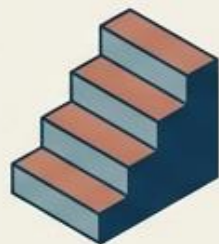
## 公共管線修繕更新

最高 50萬元/棟



## 屋頂防水及隔熱

最高 50萬元/棟



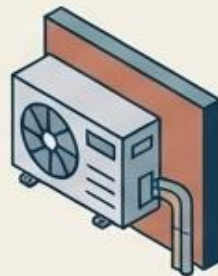
## 樓梯間修繕

最高 40萬元/棟



## 老舊招牌/違建物拆除

最高 40萬元/棟



## 外掛空調/外部管線安全

最高 40萬元/棟



## 增設或改善無障礙設施

最高 40萬元/棟

# 透天住宅室外修繕菜單 (4項必選1項)

## 立面修繕



1至2層樓：

最高**100**萬元/棟

3至4層樓：

最高**200**萬元/棟

5至6層樓：

最高**300**萬元/棟

最高**300**萬元/棟



屋頂防水及  
隔熱

最高**20**萬元/棟



外掛空調/  
外部管線安全

最高**5**萬元/棟



增設或改善  
室外無障礙

最高**5**萬元/棟

# 專有部分：室內居家安全與管線更新

## 1. 居家安全及無障礙設備

扶手更新、高低差改善、  
門扇、防滑防墜設施



## 2. 管線修繕更新

給排水、電氣、燃氣管線



## 3. 配合修繕所需之室內裝修

基本額度：

**最高 20萬元 / 戶**

高齡弱勢加碼額度：

**最高 30萬元 / 戶**

(條件：戶內有滿65歲長者、  
(中)低收入戶、或長照2級以上者)

# 從申請到完工的五步實務路線圖



- 辦理結構安全評估、成立管委會/取得同意、備妥圖說報價單

- 送件至縣市政府，進行書面審查與核准

- 原則上核准後1年內完工。增設電梯者需於1年內申請許可。至多展延2次，每次6個月。

- 提送施工成果，地方政府備查

- 申請核撥補助款

# 關鍵釋疑與常見排雷指南

**Q:** 申請補助會被強制拆除既有違建(如陽台外推/頂加)嗎？

**A:** 不會強制拆除。但修繕內容必須在「合法建築物」範疇內。若主動拆除違建/老舊招牌，反而可申請最高40萬拆除補助。

**Q:** 已經申請過其他整建維護補助，還能申請嗎？

**A:** 可以，但「相同項目」不得重複請領（例如已領過外牆補助，就只能申請管線或無障礙）。

**Q:** 頂樓加蓋部分可以申請漏水補助嗎？

**A:** 不行。所有修繕必須針對使用執照上登記的合法建築範圍。

**Q:** 工業區的住宅可以申請嗎？

**A:** 只要使用執照或謄本上登載為「住宅使用」之合法建築即可申請，純工業用則否。

# 立即行動：資源與下一步

1

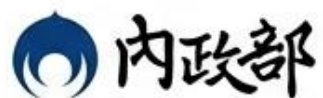
1. 確認屋齡與使用現況  
(找出使用執照或建物謄本)。

2

2. 盤點戶籍成員  
(確認是否具備高齡／弱勢加碼資格)。

3

3. 啟動溝通與評估  
(洽詢32家特約機構辦理房屋健康檢查)。



內政部國土署老宅延壽  
專區 (下載32家共同供  
應契約機構名冊)。



各直轄市、縣市政府  
建管處/都發局聯絡  
窗口。



內政部專線：(02) 7701-9919。

敬請留意各縣市「老宅延壽機能復新計畫」巡迴說明會場次資訊！

台灣住宅資產轉型：

從老舊負債到高收益資產的煉金術

# 台灣住宅資產轉型： 從老舊負債到高收益資產的煉金術

老宅延壽與包租代管之商業邏輯、產業共生與市場價值鏈重塑分析



[機密 / 僅供投資者審閱]

# 雙重老化危機已癱瘓傳統的都更引擎

34.1年

2025年Q2全國住宅平均屋齡（歷史新高）

59%

全台屋齡逾30年老宅佔比（突破554萬戶）

73.8%

台北市老舊住宅佔比（核心都市更新瓶頸）

- 傳統「拆除重建（都更）」受制於土地開發成本過高、住戶整合困難與營造人力匱乏。
- 改建速度已遠遠落後於住宅老化速度，資產面臨嚴重折舊與物理風險。

# 雙引擎策略重塑不動產價值鏈

## 老宅延壽

(Physical Regeneration)

- 從單一拆除轉向務實修繕
- 強化物理安全與現代化機能

資產價值極大化

## 包租代管

(Financial Valorization)

- 專業營運與稅務紅利導入
- 轉化閒置資產為穩定現金流收益

# 百億政策紅利大幅降低老宅物理再生門檻



## 合法公寓 (4-6樓)

- 對象：共有部分（結構補強、增設電梯、外牆立面）
- 每棟最高補助：960 萬元
- 條件：住宅使用逾 1/2，含高齡/弱勢戶



## 合法透天 (6樓以下)

- 對象：共有與室內（結構診斷、屋頂防水、無障礙設施）
- 每棟最高補助：330 萬元
- 條件：全體所有權人同意



## 室內私人空間

- 對象：專有部分（水電管線、防滑防墜）
- 每戶最高補助：20-30 萬元
- 條件：弱勢戶享加碼補貼

政策以三年 50 億預算規模，直接補貼資本支出 (CAPEX)，化解前期資金阻礙。

# 四階段精準工程徹底重塑建築生命週期



## 1. 診斷 (Diagnosis)

- 耐震初評 (補助 1.5萬) 或詳評 (最高 40萬)
- 涵蓋海砂、輻射與漏水水源探測



## 2. 規劃 (Planning)

- 預算優先序：安全 → 防護 → 機能 → 美觀
- 導入 CFRP (碳纖維包覆) 輕量化補強工法



## 3. 手術 (Surgery)

- 全面汰換管線，電力升級 2.0mm 單芯線
- 給排水換裝不鏽鋼壓接管或 PEX 管



## 4. 復原 (Recovery)

- 全負載電力與水壓驗收測試
- 確保資產重獲 20 年以上穩定壽命

# 包租與代管模式：轉化管理風險為穩定現金流

## 包租 (Master Lease)

- 核心邏輯：業者長期承租，承擔空置與營運風險。
- 獲利模式：結合老屋翻修賺取「租金溢價」差額。
- 業主效益：絕對穩定的現金流，無視退租空窗期。

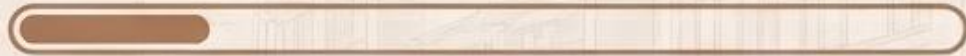
Risk Mitigation High



Yield Potential Medium



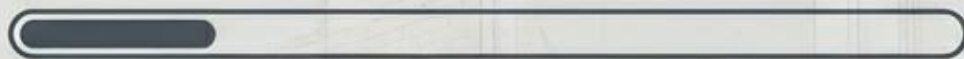
Owner Control Low



## 代管 (Agency Management)

- 核心邏輯：業者僅代為行政管理，業主自負盈虧。
- 獲利模式：收取固定比例（約 10%）服務費。
- 業主效益：保留資產主導權與租客篩選權，適合免煩惱的投資客。

Risk Mitigation Low



Yield Potential High



Owner Control High



# 「333」政策紅利極大化房東財務槓桿

## 三稅有減免

- 房屋稅、地價稅享大幅折扣 (配合 2.0 新制)。
- 綜合所得稅：每月 1.5 萬元免稅額，超額部分享 60% 費用扣除率。

## 三費有補助

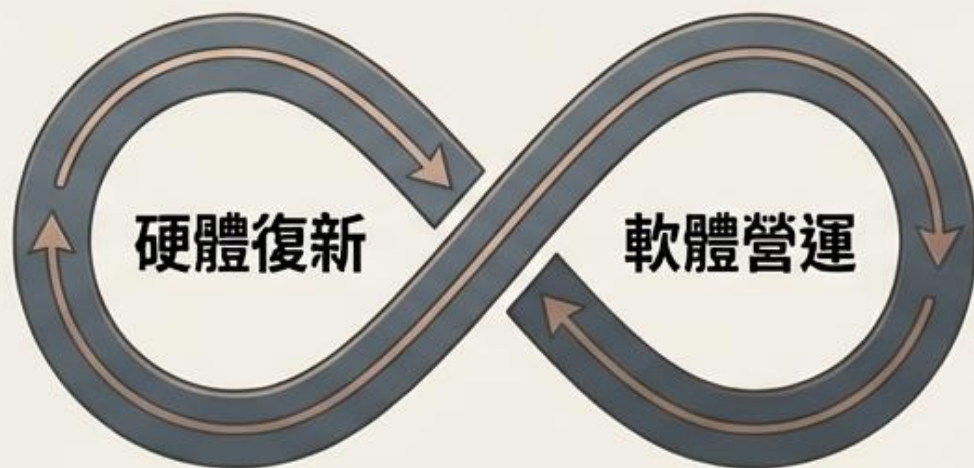
- 修繕費：每年最高 1 萬 (換居專案最高三年 9 萬)。
- 公證費：雙北最高補助 1.35 萬元。
- 居家安全保險費補助 (限包租方案)。

## 三年有服務

- 提供三年免費專業管理
- 免費招租與行銷媒合
- 免費租務糾紛與修繕協調

# 硬體復新與軟體營運的完美產業共生

**財務攤提：**利用政策補貼與省下的稅賦作為「隱形現金流」，支付修繕貸款利息。



**租金溢價與稼動率：**翻新老宅較同區未修繕者租金高出20%-50%，並大幅縮短招租期。

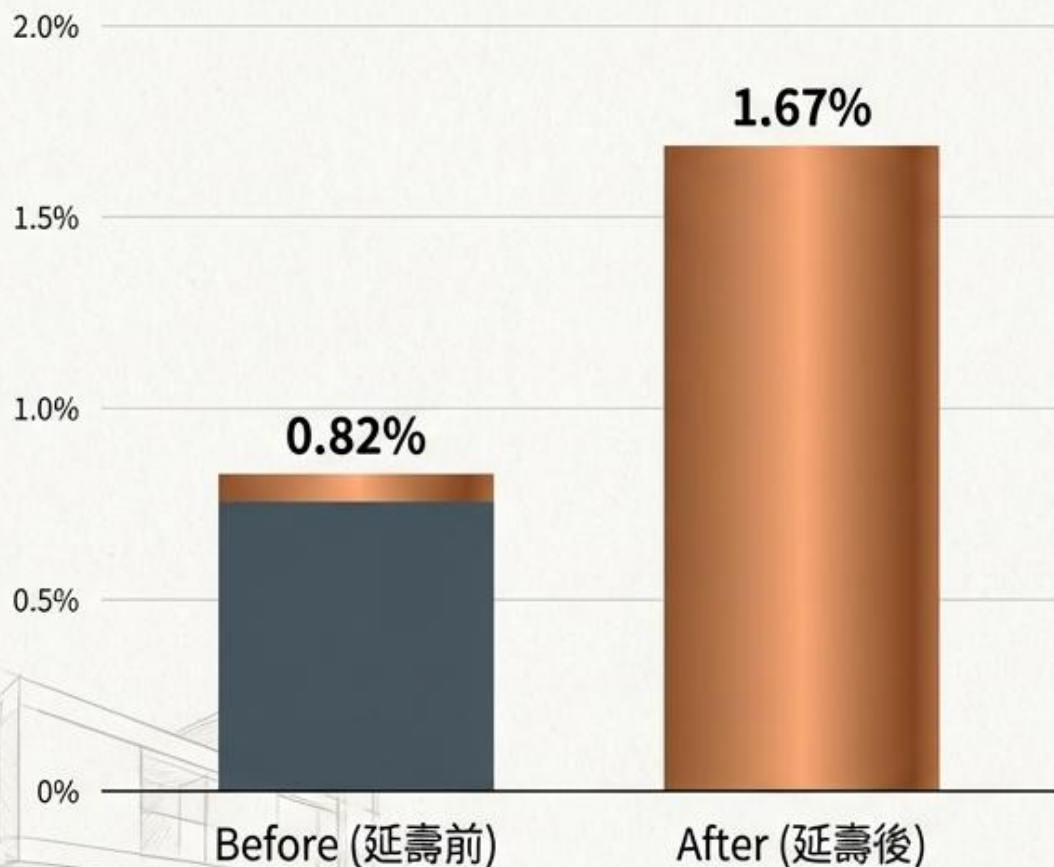
**營運風險規避：**前期徹底換管防水，消滅包租業者最大的隱形成本「緊急維修」。

淨投報率模型

$$\eta = \frac{R_{annual} - O_{exp} + T_{save}}{V + C_{renov}}$$

# 財務實證：台北市 40 年公寓之價值重估

## 淨投報率 (Net Yield)



資產基準	估值 2,500 萬台北市公寓
初期投入	\$0 (延壽前) → 250 萬 (延壽後，扣除補助)
月租金收入	2.5 萬 → 4.5 萬 (品牌化溢價)
年度稅務支出	5.5 萬 → 僅 1.5 萬 (享免稅與減徵)
年度維運費	4 萬 (頻繁修補) → 6.4 萬 (代管費+保養)
年度淨收益	20.5 萬 → 46.1 萬 (提升逾 120%)

**結論：淨投報率由 0.82% 暴增至 1.67%，且大幅提升資產市場流動性。**

# 「以屋換屋」釋放核心資產與銀髮商機



- **高齡換居專案：**允許 65 歲以上長者將無電梯舊公寓包租予業者，換居至具電梯之社會住宅。
- **雙重補貼誘因：**政府提供長者每月最高 5,000 元租金差額補助及 1 萬元搬遷補貼。
- **商業模式轉型：**民間興辦高齡友善住宅（結合保證金與管理費模式），提供樂齡學習與健康管理，市場已呈現「供不應求」。

# PropTech 與 IoT 實現規模化的高效營運



## 數位化流程 (BANANAS 平台)

- 電子合約雲端化，避免遺失與爭議。
- 自動化對帳與線上支付，系統提醒功能有效降低 12% 的租金欠繳風險。
- 收支報表透明化，實現數據驅動資產決策。



## IoT 智慧營運

- 預埋物聯網感測器：監控漏水、電力負載異常與 CO 濃度，AI 自動預警切斷電源。
- 預測性維護：分析設備故障週期（如馬達、電梯），事前保養降低緊急停機成本。

# 公證與法定催告構築堅實的法律防火牆



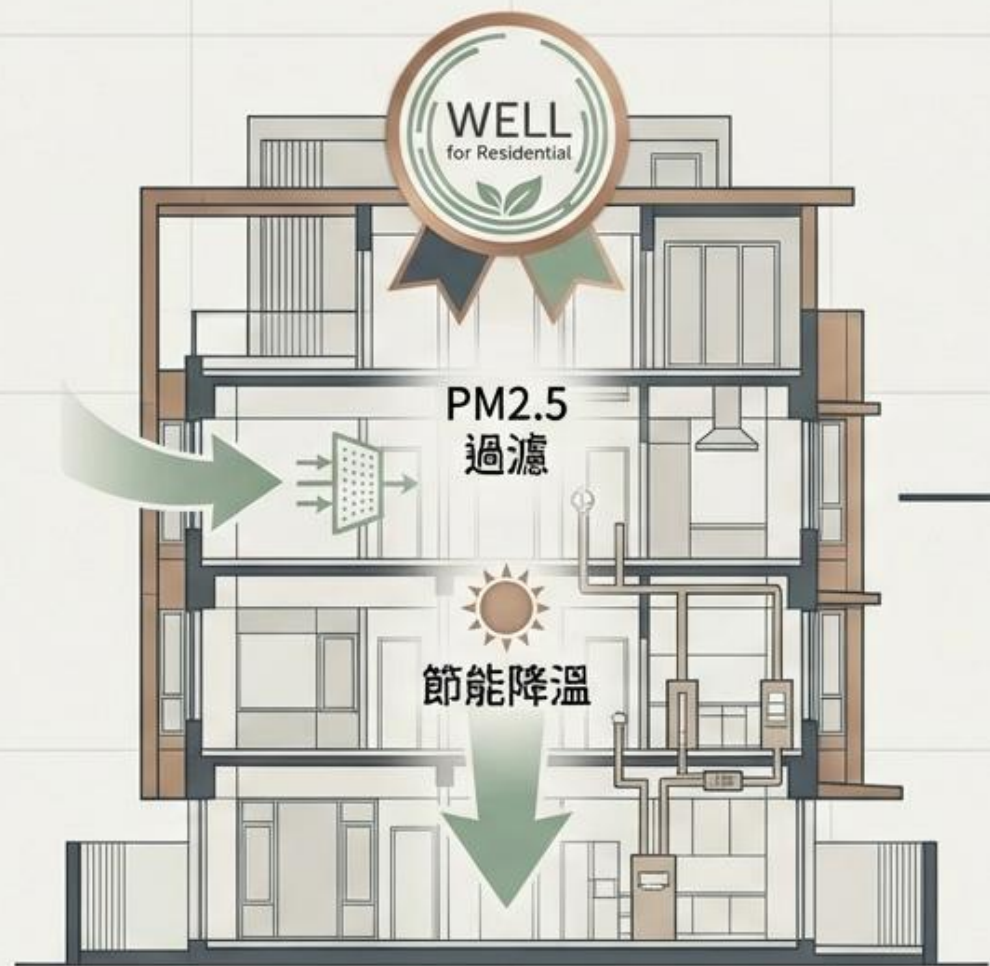
## 租約公證與強制執行力

- 跳過冗長訴訟程序。
- 公證書作為執行名義，房東可直接向法院聲請強制執行，查封欠租房客財產或要求搬離。

## 《租賃條例》法定催告程序

- 啟動條件：欠租總額達兩個月以上。
- 流程：業者代發存證信函 → 宣告終止租約。
- 效益：防堵法律漏洞，保障高額延壽裝修成本免受惡意佔用風險。

# 導入 ESG 標準創造資產「綠色溢價」



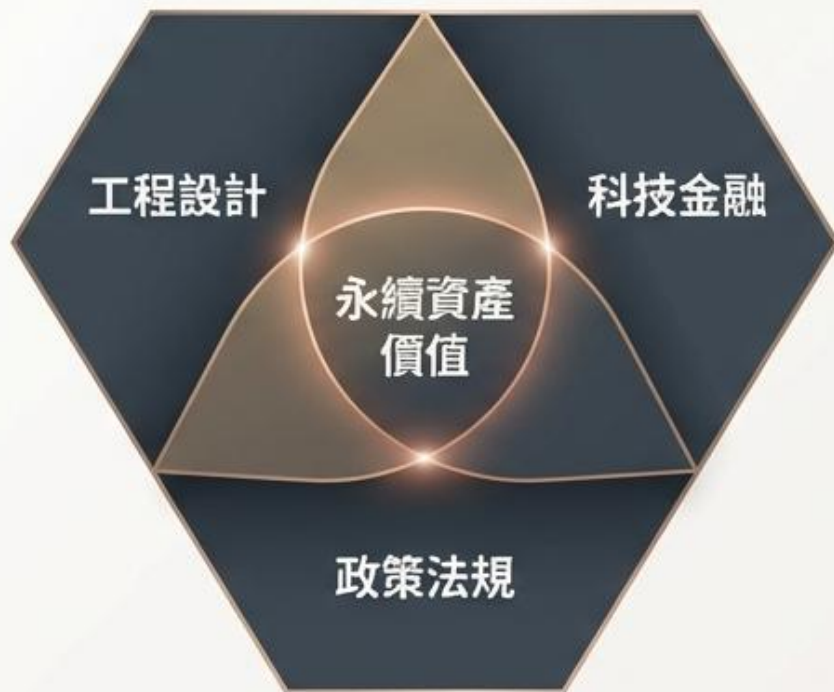
## 健康住宅標竿 (WELL for Residential)

- 導入高效排油煙機 (降 PM2.5)、防跌裝置與全室氣密窗。
- 達 40 分即獲終身認證，顯著提升市場估值。

## 綠建築獎勵與減碳

- 綠建材使用率達 60% 以上，政府提供最高 200 萬元獎勵金。
- 透過微氣候與熱輻射電腦模擬，優化遮陽配置，實現「節能即獲利」的良性循環。

# 從零星修補邁向高階「永續資產再生產業」



## 硬體復新與軟體營運的完美協同

解決了都更停滯的焦慮，並為折舊資產重新注入經濟生命力。

## 跨領域產業鏈革命

整合了工程設計、PropTech 科技、金融管理與 ESG 綠色資本。

## 戰略建議

投資者應把握高額政策補貼的「黃金窗口」，透過專業優化，在高齡化市場中搶占高收益先機。

小型租管的 ESG 突圍指南

從傳統仲介跨越至永續資產創造者

# 小型租管的 ESG 突圍指南

從傳統仲介跨越至永續資產創造者——以最低門檻  
實現合規、降本與價值提升的實戰路徑。

PropTech 賦能

補助政策解析

量化指標管理



## 高不可攀的國際標準 (GRESB, SASB)



執行成本過高

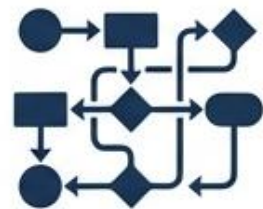
要求昂貴第三方認證

不動產市場正從「增量開發」轉向「存量管理」，氣候變遷與高齡化壓力逼迫業者轉型，但傳統解法已然失效。

## 小型業者的真實泥淖



資產高度分散  
(散點式住宅)



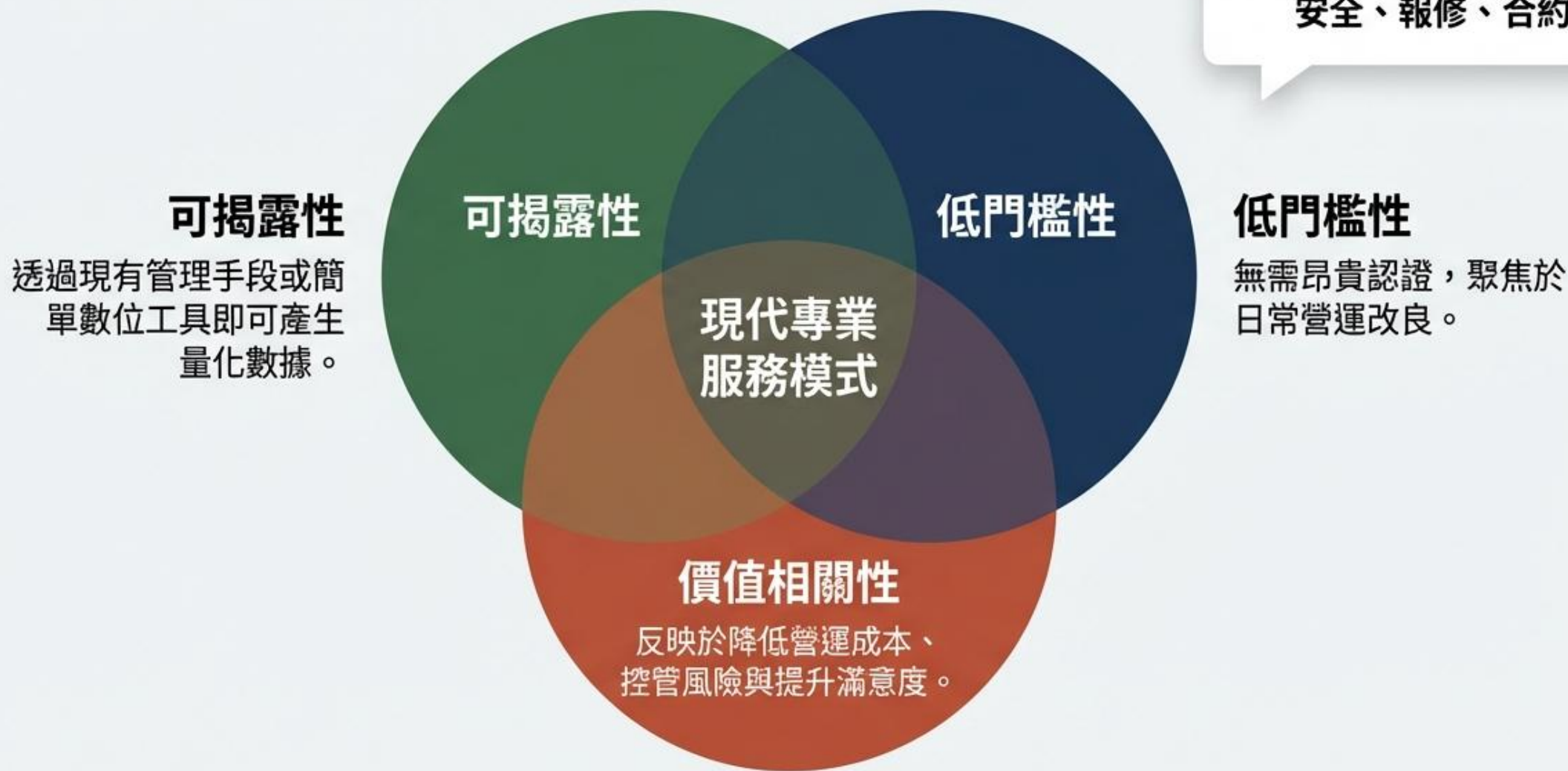
管理流程非標準化



數據採集極度困難

# 破局之道：指標最小集合 (Minimum Metric Set)

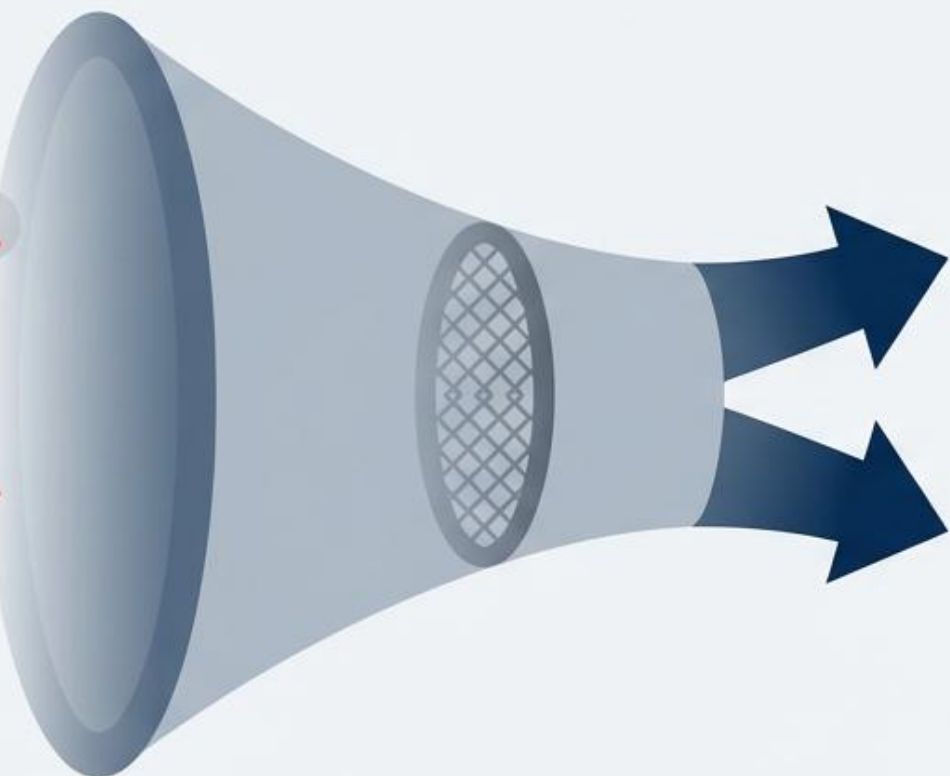
- ✓ 不增加行政負擔
- ✓ 聚焦核心項目：能源、安全、報修、合約



# [環境 E] 小型租管的重點不在碳中和 而是「能效基礎建設」與「資源數據監測」。



宏大目標  
(碳中和)



## 設備端

推動節能家電汰換與補助申請  
(建立每戶節能設備清單)。

一級能效空調覆蓋率



## 數據端

建立公共區域用電與用水的  
監控機制。

公共區域水電數據每月回報率

# 環境維度 (E) 補助與設備投資儀表板

## 空調系統 (1 級能效)



補貼政策

**每 kW 2,500 元**

單台上限 3.5 萬，每家上限 20 萬

降低 30%-40%  
夏季峰值電費

## 照明系統 (全面換裝 LED)



補貼政策

**補助 50% 成本**

每盞上限 500 元

延長設備壽命，  
顯著降低維修頻次

## 系統整合 (EMS 能源管理)



補貼政策

**補助 1/3 專案金額**

每案上限 500 萬

實現遠端監測，異常能耗預警  
(防止漏水/漏電)

# 【社會 S】社會績效不是看捐贈金額， 而是回歸最核心的「居住品質」社會契約。

**安全 (Safety)**  
居住安全的系統化檢核





**友善 (Inclusivity)**  
高齡化社會的空間應對

**響應 (Responsiveness)**  
服務韌性與處理效率


# 社會維度 (S) - 居住安全系統化檢核

## 居住安全系統化檢核清單

### 1. 防災與設備

-  住宅用火災警報器 (每層/每房)
-  滅火器 (綠色壓力範圍，三年藥粉回收)

### 2. 通風安全

-  熱水器強制排氣裝置 (每年冬季前檢測) 或  
電力型防漏電裝置

### 3. 門禁與照明

-  共同門禁鎖具檢查
-  建築周邊/停車場感應式照明

量化指標：安全達成率  
(Safety Achievement Rate)



95%

目標 > 90%



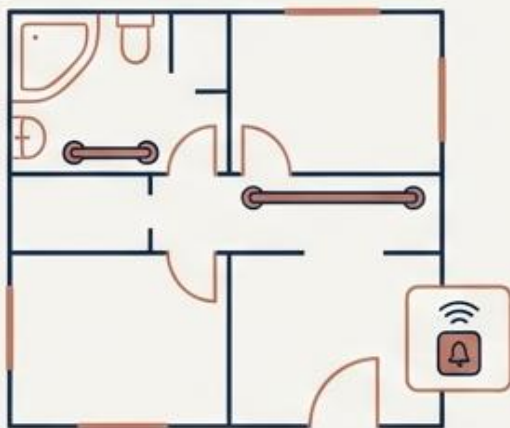
法規預警標籤  
(Compliance Alert)

高密度租賃 (>6單位/層 或  
>10床位)

>300平方公尺：每 2 年申報

<300平方公尺：每 4 年申報

## 實體空間：銀髮友善指標



- 浴室防滑處理
- 主要動線扶手安裝
- 消除室內高低差
- 智慧求助鈴

追蹤指標：銀髮友善修繕比例

低成本改裝大幅降低跌倒風險，  
開拓藍海市場。

## 數位空間：報修處理效率 (SLA)



- 淘汰 LINE 群組
- 導入 App 「一鍵報修」
- 建立唯一案件編號追蹤

追蹤指標：平均報修確認時間、  
重大修繕 48 小時處理率

省下 50% 溝通時間

# [治理 G] 業務流程的標準化與透明化， 是控管法律風險與保障權益的基石。



## 延伸治理範圍

押金管理透明度



## 延伸治理範圍

代收代付費用結算準確度




## 延伸治理範圍

透過「數位化契約管理系統」即時監控續約、終止與變更狀態

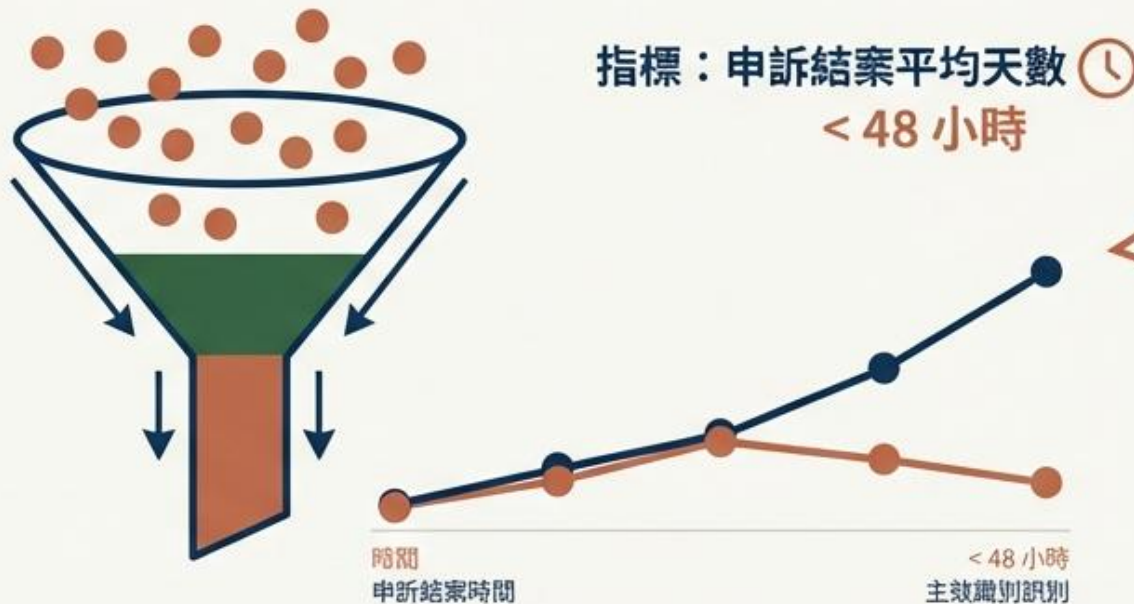
# 治理維度 (G) - 點交與申訴機制

## 標準化點交程序

指標：點交紀錄完整率 (數位化完成率) 



## 申訴機制與風險預判



數據價值：分析申訴類型（如設備報修頻次異常增加），可作為預先識別營運漏洞與設備老化的「領先指標」，提前規劃能效升級。

# 催化劑：PropTech 如何釋放基層勞動力並確保數據真實性



## 不可竄改的真實性 (Data Authenticity)

系統自動記錄時戳 (Timestamp)，讓回應時間與結案天數等 G 維度指標具備公信力。



## 釋放基層人力 (Staff Liberation)

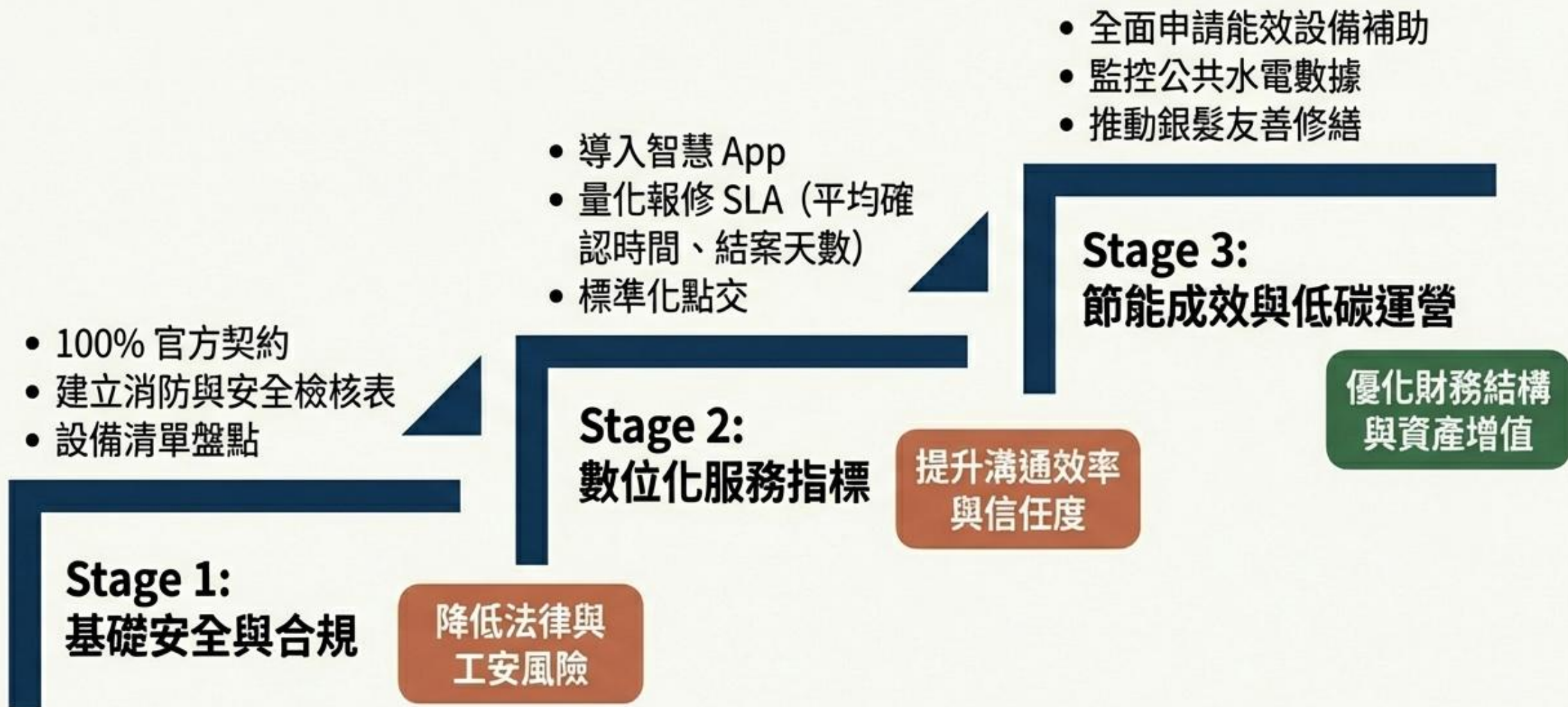
智慧包裹櫃與 App 整合，將人力轉移至更具價值的「安全巡檢」與「銀髮關懷」(S 維度)。



## 強化利害關係人參與 (Stakeholder Engagement)

透過電子投票與線上推播，低成本收集滿意度回饋。

# 漸進式執行路徑



# ESG 轉型不是增加行政負擔的緊箍咒， 而是優化體質、創造資產價值的最佳契機。



## 「綠色競爭力」

善用政策補貼降本，  
吸引現代環保租客。



## 「社會韌性」

降低住戶流失率，  
佈局超高齡社會的  
藍海市場。



## 「誠信護城河」

流程透明化，樹立市  
場誠信經營標竿。

從傳統的物業維護者，正式進化為「永續的資產創造者」。



## 結語

# 住宅服務型城市， 才是下一代不動產專業的主場。

從包租代管開始，建築專業可以走向適居性評估、修繕管理、資料治理、社會住宅營運與ESG價值創造。

參考資料：內政部國土管理署、國家住宅及都市更新中心、內政部不動產資訊平台、全國法規資料庫、相關公開新聞統計。

Thank you

