

房市面臨巨大危機，不動產業因應之道

利率緩升、金流控管
土地降溫、房價緩修！
預售蛋白區冷過蛋黃區
成屋打龍成蛇、量再縮、買氣降！

資金政策 預售冷卻
土地量縮 需求減弱
成屋限貸 新青降溫

2025.08.20 臺南市代銷公會

台灣房市預測! 量的變化!

2013房地產市場-無言花! 37.1

2014房地產市場-可憐戀花再會吧! 32

2015房地產市場-悲情城市! 29.3

2016房地產市場-你著忍耐! 24.5

2017房地產市場-心事誰人知! 26.6

2018房地產市場-雨夜花! 27.7

2019房地產市場-港都戀歌! 30

2020房地產市場-春花望露! 32.6

2021房地產市場-孤戀花! 34.8

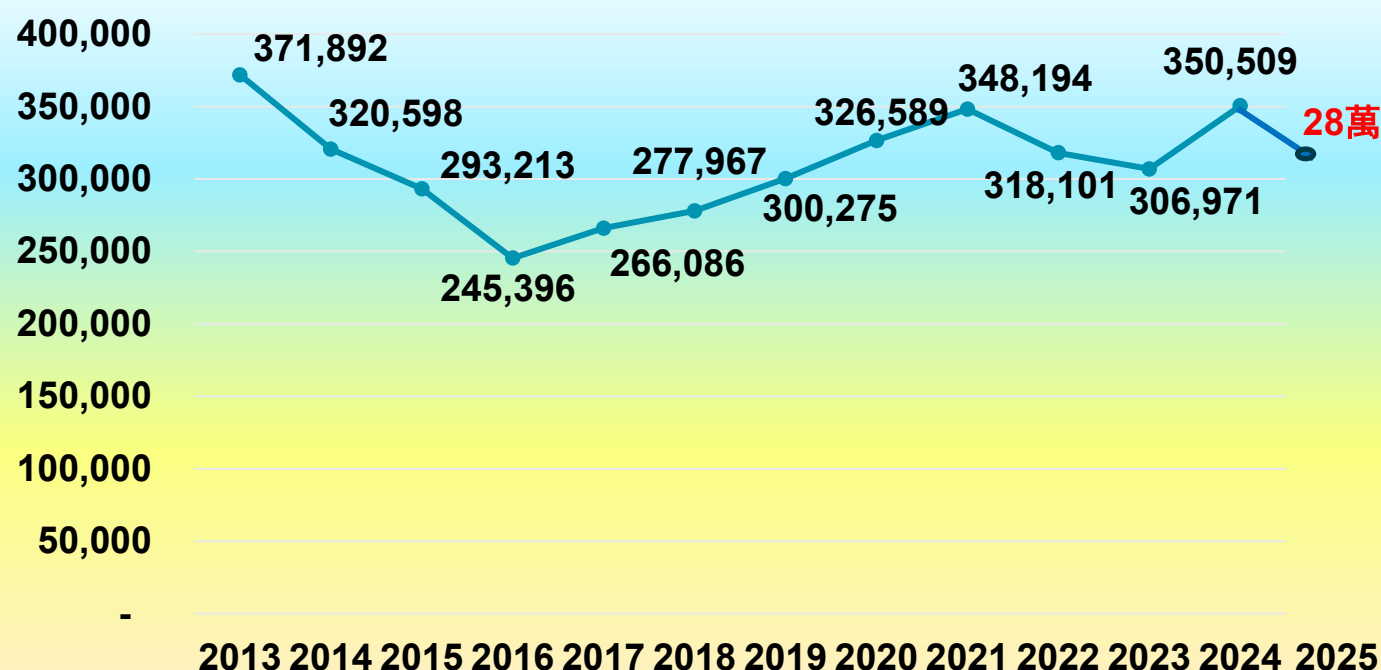
2022房地產市場-雲中月圓! 31.8

2023房地產市場-暗淡的月! 30.6/新青安專案

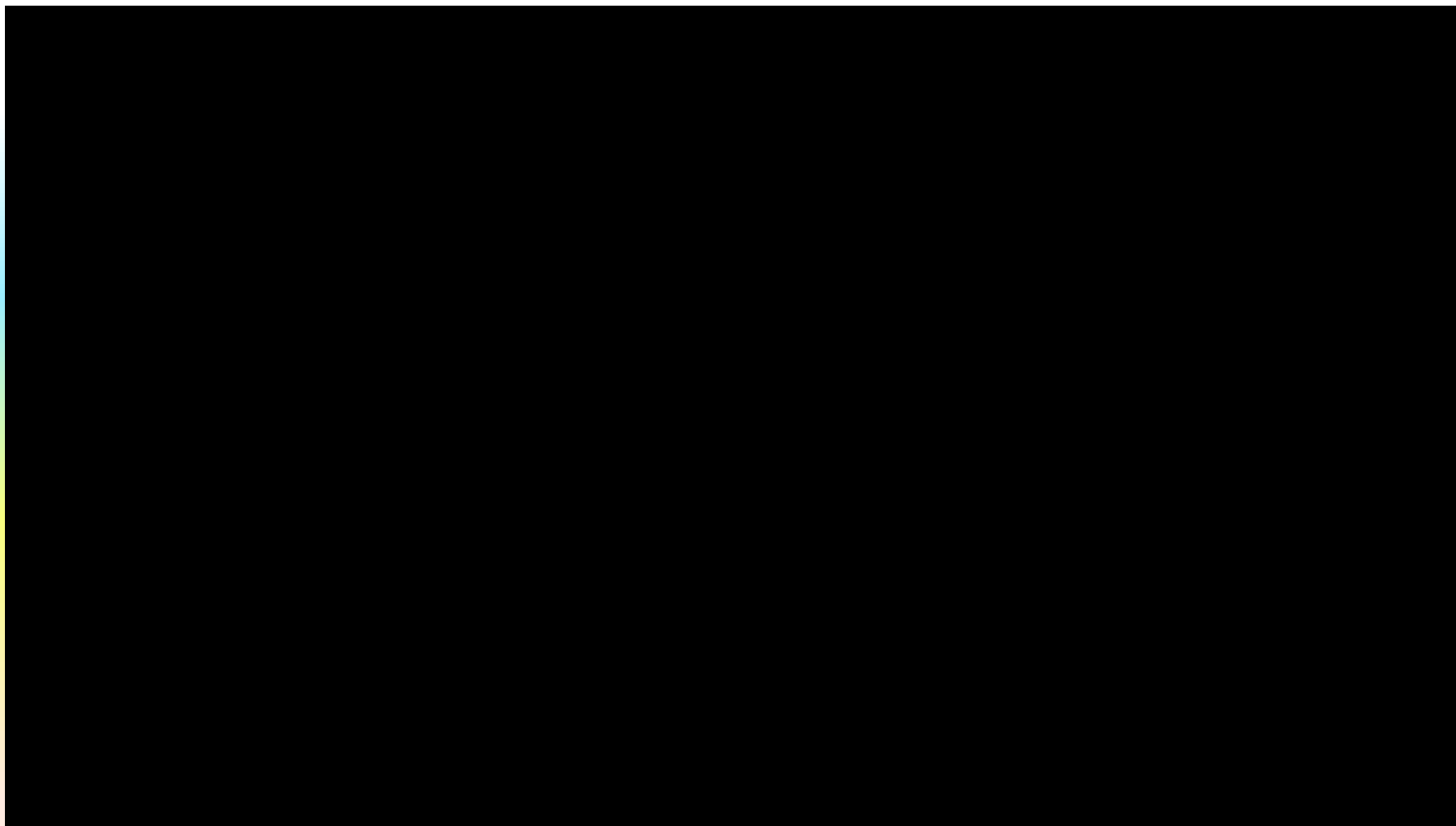
2024房地產市場-舊情綿綿! 35.05/919第七波信貸

2025房地產市場-最後的火車站!

2013年至2025年 不動產買賣移轉棟數分析



2025房地產市場展望預測-最後的火車站



2025房地產市場-最後的火車站

房地產
市場

紅紅夕陽雖然好
可惜近黃昏
夜晚風吹著阮一陣冷酸酸
夜快車載阮離開著故鄉
在車內孤單心頭亂紛紛
啊最後的
最後的火車站到底在何方

自用
買方

彼時講出的言語
你甘放忘記
白色的目屎也流落在鬢邊
車窗外燈火光光塊閃爍
才知是來到異鄉的都市
啊月光暝月光暝
引起阮想著初戀時

悲恨已經深如海惡夢已經醒
窗外的車螺聲替阮哭歸暝
目屎也已經為伊流甲盡
對伊的真情已經變無味
啊無情人無情人
你叫阮怎樣過日子

投資、
投機

2025 Q3市場預測

買氣回憶、觀望、盤整、價格修正!

- 買氣斷、量縮、價緩修 - 2024市場的買氣，主要來自銀行資金與政策利息補貼，不是真買氣，是炒作，目的是賺錢，非製造成交量! 結束了!
- 沒有貸不到，只有無法接受的利息與成數，建商要買家自己去找銀行，買氣斷!
- 買方縮手，賣方惜售，只有等待價跌的自用接盤者，仲介淪為阿湯哥!
- 房價每年漲5%可接受，每年漲15%~20%就是炒作，只是獲利少，不會斷頭!
- 借不到錢就不會買了，限貸斷了投資、投機買氣，成交量會大幅萎縮!
- 2025 Q1~Q3黑天鵝到處飛，當市場不再聽到創新高的消息時，而是利空消息與房市不佳情況頻出，就是空頭，2025從賣檳榔到賣玉蘭花了!
- 市場影響力是比誰的資金多，資金才是主宰市場多空的諸葛亮!
- 房市Q3~Q4仍將處於『夏天穿毛衣』，冷! 沒有激情，呈現量縮、價緩修正，不斷地累積價跌的壓力!

2025 Q3各類產品預測

- 2025 土地市場限貸發酵，仍會有溫度，需求減少，不追價，價格陷入盤整，成交量縮!
- 2025土地市場，蛋黃區只剩都更布料，價仍堅挺，蛋白區西裝布料，價修仍有市場! 價修5%會見量，土地市場仍有買氣，可以期待但不悲觀!
- 2025 Q3商用不動產市場投報率未達法人標準很難成交，買賣雙方對價格認知有落差，呈現價穩、量縮、買賣雙方決策處在跟報酬率纏鬥，屬於自用避險買盤!
- 2025 Q3辦公市場因需求而增溫，蛋白區因受到科技產業自用進駐，造成對辦公產品的需求，成本推擠造成蛋白區中古辦公產品價格大於蛋黃區的中古屋價，形成比價效應，進而推升蛋黃區中古辦公產品房價上揚!
- 2025 Q3~Q4店面市場因內需消費不振，租金難上揚，收益率仍無法與其他投資商品相比，只有自用需求，沒有投資機會，價難上揚，可以樂觀但不必期待! 若是如花加上老媽要出嫁，更難!
- 2025 Q1~Q4飯店市場處於夢遊狀態，經營不振，價難上揚，買盤在等，經營不善，只有拿土地改變用途的機會!

2025 Q3蛇年房市預測-預售市場“碎心戀”！ 土地價平量縮，新青剛買撐量，投資看收益，備資等價！

- 2025 Q3預售市場總價不變，單價不再創新高，量縮、價修正，促銷等市！
- 蛋黃、蛋白產品皆有自用型買家撐住市場，成交謹慎，量縮、價緩修！
- 2025 Q3成屋市場整體房價不會跌破兩年前的成交價，量縮、價修正！
- 蛋黃、蛋白產品皆有溫度，但不對的單價、總價、產品、地點，仍得不到自用型買家青睞，等無人，台灣北中南『整年冷清清』！
- 2025 Q3豪宅市場價穩量縮，價不修、不見量！
- 2025 Q1~Q4房市- 有錢人資金的避風港，符合地段、環境、可及性，仍會少量成交，不失溫！
- 2025六都辦公、租賃、買賣市場，新需求產生，量、價、買氣皆活絡！蛋黃區價穩，蛋白區價修10%就見量，量增價漲！
- 2025 Q1~Q4投資市場七個字：『可憐戀花再會吧』！

2025 Q3~Q4房市 預售市場的一場秀

- 觀望心態→調整開價，吸引買方→降低獲利→積極成交→仍處於獲利價格階段→沒有跌價出貨，獲利才會出貨→待價而沽的市場行情→虧錢就不賣了!
- 利多題材稀缺，利空題材不斷，延續盤整格局，不虧錢出售，獲利幅度隨時間消失中!
- 市場賣方定價→買方選價，買賣雙方皆處於六個字:『自我感覺良好』!
- 合理定價→等待回價→由賣方市場轉為買方市場!
- 資金周轉承受壓力大小，決定售價高低，縮短銷售期，加速去化，壓力尚未到爆!
- 房市目前仍處於Lululemon產品賣LV價!
- 包裝成泡泡瑪特，用貴婦名人包裝行銷，以收藏增值包裝炒作事實!

2025房地產市場 一場遊戲一場夢！



2025下半年房地產市場 原料購買縮手!

最受矚目高雄大學土地，溢價率僅3.88%

建商縮手 高市售地投標冷清

陳建宇／高雄報導

高雄市地政局25日舉行第二季開發區土地標售，共計推出5標6筆建地，總底價14.86億元，不過由於目前房市景氣差，建商投標意願不高，最後僅有5封投標封，市府僅進帳14.1億餘元。最受矚目的第四標高雄大學1,100坪土地，林姓自然人以8.21億元取得，力壓泰郡、福懋等建商，但溢價率也僅3.88%。

自去年9月央行祭出第七波選擇性信用管制後，高雄房市的熱度急凍，許多民眾因為辦理貸款不易打消買房計畫，買氣一落千丈。25日高雄地政局的開發區土地標售案就明顯可看出建商對購地興致缺缺，共5標6筆建地僅吸引5封投標封，且其中3封是投最熱門的第四標，最終僅有3標順利標脫，另外2標則因無人投標而流標。

這次最受矚目的第四標高雄大學區段徵收區的1筆住三土地，面積1,138坪，臨大學西路及

大學58街，因具高雄大學第一排景觀，近藍田公園及援中國小，有包括泰郡、福懋建設等3家投資人投標，最終是由林姓自然人以總價8.21億元得標，溢價率僅3.88%，換算每坪得標價為72.08萬元。

第二標為2筆1標的588.6坪商二土地，臨九如三路、中道街及潼關街，近中庸公園，同樣是林姓自然人以總價5.89億元拿下，溢價率35.59%，換算每坪約100萬元。不過商仲業者表示，該地有限高不能蓋大樓，發揮的空間不大，若以最終標脫的價格來看溢價略多，得標者未來將作何種使用令人好奇。

富住通商用不動產研展部主任許值瑋表示，現階段由於央行的限制使得房市買氣全失，宛如一灘死水，建商自然不願出手購地。不過許值瑋也認為，央行的房貸限制或許9月第三季理監事會時有可能放寬，屆時買氣若能復甦，建商購地的意願也會增加。



●位於楠梓高雄大學的1,138坪土地最終只吸引3家投標，得標者溢價率僅3.88%。
圖／高雄地政局提供

高雄市第二季土地標售結果

標號	行政區	面積	得標價	單價	得標人
1	三民區	17.48坪	--	--	流標
2	三民區	588.60坪	5億8,860萬元	100.00萬元	林姓自然人
3	仁武區	588.42坪	--	--	流標
4	楠梓區	1,138.95坪	8億2,100萬元	72.08萬元	林姓自然人
5	大寮區	6.35坪	104萬5,800元	16.46萬元	陳姓自然人

資料來源：高雄地政局

製表：陳建宇

2025買氣斷、沒量、沒價、沒市!

顏炳立看淡房市 祭十字訣

H2冷到像「夏天穿毛衣!」、全年無量「死死昏昏去!」

蔡惠芳／台北報導

最近房市買氣清淡，市場醞釀讓利求現，房市總司令戴德梁行董事總經理顏炳立2日表示，下半年房市還是像「夏天穿毛衣」，冷到不行，有些建商聲稱讓利，是「Lululemon賣LV的價格」包裝成泡泡瑪特，先開高再打折，只是行銷手法，全年市場只有5個字，已是「死死昏昏去!」，無量。

顏炳立2日主持2025上半年房地產市場回顧及下半年市場展望記者會，對於第三季房市的預測，為利率緩升，金流管控，土地降溫、房價緩修，預售屋蛋白區冷過蛋黃區，成屋打龍成蛇，量再縮、買氣降，這些年初原本預測的格局，大方向並沒有改變。

他指出，第三季買氣將持續觀望，價格會修正。沒有貸不到，只有沒有辦法接受的利率和成數，貸不到錢就不買了，限貸已經斷了投資、投機買氣，成交會大幅萎縮，2025年黑天鵝到處飛。當市場價格不再創新高、利空不斷傳出時，就是代表空頭來了。

顏炳立並預期房市第3、4季將還是像「夏天穿毛衣」冷到不行，沒有激情，只是在累積下跌的壓力。

但是會不會再重回2000年舉牌喊價的銀拍屋時代，他回應，只有七個字：「一點機會都沒有!」他認為，觀察總體GDP，還是有很多人在賺錢，儘管面臨美國關稅戰，但經濟成長動能還在，

台灣房地產還不會那麼糟糕。

對於最近台南傳出預售案「賣貴退差價」一事，顏炳立神回「賠錢生意沒人做」，因為詢問南部業者後得知，該案規劃有幾百戶，但只買了10幾戶，買氣一直沒有起來，且經討論和市調後，研判成交價往下調更能增加買氣，因此，退十幾戶的價差，以換來更多買氣，所以這只是建商的策略調整，尤其先前已經賣掉非常多戶的預售案，如果只剩2至3成還沒賣掉，根本不大可能降價，因為可能引發已購戶的退戶，因此採取贈送家具傢俱等方式來刺激買氣。

現在是買方市場，但買賣雙方都處於「自我感覺良好」，所以



顏炳立。圖／蔡惠芳

不易成交，最終還是要由資金周轉承受壓力大小來決定售價高低，但怎麼降，都不致於虧本賣。

顏炳立表示，房市處於「Lululemon賣LV的價格」包裝成泡泡瑪特，用貴婦名人包裝行銷，以收藏價值包裝炒作事實，先開高價再打折。預期全年市場只有5個字，已經是「死死昏昏去!」無量啦!

2025下半年 原料沒錢、量縮！

中華民國114年7月3日 星期四 主編／黃文奇 編輯／郭瑋

經濟日報

焦點 A5

限貸效應 土地交易量下修

戴德梁行：政策未鬆綁 後續難有表現 預估今年總量1,600億元 調降逾一成

記者陳美玲／台北報導

戴德梁行所長楊長達表示，限貸政策仍未解，下半年土地交易難有表現，因此下修今年土地交易量逾一成、至1,600億元；惟商用不動產交易仍有買盤，初估全年有望挑戰1,200億元。

戴德梁行昨（2）日舉行第2季房地產市場回顧記者會。由於銀行資金奧援縮手，在缺乏資金下，加上6月央行限貸政策未鬆綁，導致總價超過40億元以上的土地因自有資金門檻過高而乏人問津，讓上半年土地交易市場陷入建商「買不動」狀況，總交易總金額僅約870億元，寫下近兩年單季交易量低點，呈現「量縮價穩」格局。

楊長達分析，在限貸政策未放寬下，認為下半年土地交易市場難有突出表現，下修今年全年土地交易量逾一成，從原先預估1,800億元修正至1,600億元。

反觀商用不動產方面，第2季單筆交易金額逾1億元的大額商用不動產總交易金額達313.1億元，推升上半年商用不動產總交易金額達741億元、已占去年全年總額1,480億元的一半，光是自用需求買方比重就超過八成，顯示國內經濟基本面具備良好韌性，加上AI產業快速發展推動，相關企業積極

擴充產能，助政商用市場交易動能延續。楊長達表示，時序步入7月，台達電1日就公告以69.5億元取得泰豐輪胎觀音廠、將做為氣能、儲能、資料中心等新事業布局，認為下半年在產業買盤撐盤下，初估今年全年商用不動產市場總交易金額有望挑戰1,200億元。

至於商辦市場，楊長達分析，第2季台北市A級辦公大樓無新增供給，推升第2季租金小幅上漲，平均每坪月租為2,810元、季增0.4%，單季淨去化面積約2,100坪，讓上半年辦公室淨去化約12,800坪，市場去化表現穩健。

楊長達指出，下半年商辦市場在「冠德松山民權大樓」和「新光華山金融大樓」等兩棟新商辦加入供給下，預計新增約18,600坪辦公空間，屆時台北市商辦總供給將來到86.6萬坪。

他分析，今年商辦交易市場兩極化明顯，一方面受到國際經濟不確定因素影

戴德梁行房地產市場展望			
預估今年移轉量	今年土地交易市場表現	今年商用不動產市場	北市A級商辦市場
2025年買賣移轉棟數恐降至26.5至27.8萬棟，重回2017、2018年歷史低點	限貸政策未鬆綁，下修今年土地交易量逾一成、至1,600億元	國內經濟基本面具韌性、AI產業快速推動、企業積極擴產，產業買盤撐盤，估今年商用不動產市場總額挑戰1,200億元	第2季無新增供給，推升平均每坪月租為2,810元、季增0.4%，下半年新增兩棟新商辦供給，推升台北市商辦總供給達86.6萬坪

響，今年企業在擴編規劃上趨於保守，部分租戶選擇延長既有租約，原本的搬遷計畫也多半轉為續租。另一方面，不少企業對於設施新穎、條件優良的辦公空間，仍展現穩定需求，顯示企業仍願意投入資源來優化工作環境，達到穩定留才。

顏炳立：北中南整年冷清清

【記者陳美玲／台北報導】戴德梁行總裁顏炳立昨（2）日表示，現在房市就是「死死昏昏去」，但建商、屋主並未「斷頭」；這波房市蛋黃區頂多修正3~5%、蛋白區10%，但北中南「整年冷清清」，恐讓今年買賣移轉棟數降至26.5萬棟的歷史低點。

顏炳立昨在第2季房地產市場回顧記者會中指出，「現在房市算命的一大堆」，說「房價會掉二、三成，更有人說會跌五年、一年跌10%，那是不可能的事情，我一律送你七個字、「一點機會也沒有」，而還在期待高價的賣方也送你五個字、「祝福眼祈禱」。

顏炳立指出，第3季市場就是「買氣回憶、觀望、盤整、價格修正」，處於「夏天穿毛衣」，還是沒冷，沒有激情，市場將不斷地累積跌價的壓力，今年北中南「整年冷清清」，等無人。同時，顏炳立並強調近來房仲業淪「阿湯哥」，都只能執行「不可能的任務」，賣方想賣高、買方想低接，難以成交。

顏炳立與戴德梁行不動產估價師所長楊長達均認為，在銀行資金奧援縮手下，今年買賣移轉棟數恐重回2017年26.6萬棟、2018年27.8萬棟的歷史低量，今年全年僅達26.5~27.8萬棟。

顏炳立預測，一般產品方面，蛋黃、蛋白區還是有自用買方撐住市場，形成「成交謹慎、量縮、價緩修」。豪宅市場則是價穩量縮，「價不修、不見量」。

北市豪宅價格 鬆動

【記者陳美玲／台北報導】台北市大直重劃區的中古水岸宅「輕井澤」，4月低樓層3樓戶以總價1.75億元、每坪成交價155.2萬元交易，不僅寫下該社區新低，更較2018年同樓層戶讓價約15%；同時「首泰信義」高樓戶每坪站穩200萬元，顯示台北市豪宅市場已出現價格分歧。

據實價登錄最新資料，今年4月「首泰信義」25樓高樓層以總價約1.96億元、每坪成交價約205.7萬元成交，高樓層每坪單價站穩200萬元俱樂部。

反觀，台北市大直重劃區的中古水岸宅「輕井澤」，4月低樓層3樓戶以總價1.75億元、每坪成交價155.2萬元交易，較2018年同樓層戶當時以每坪單價183萬元入手、讓價約15%，該交易價寫下社區新低。

台灣房屋集團趨勢中心執行長張旭嵐表示，近年高總價住宅交易漸減，主因近年法人購買住宅採許可制，限制法人置產規劃，在北市豪宅價格呈現分歧走勢下，認為周邊交通商業機能佳，且周邊交通商業機能優的物件，更能吸引偏好市區機能的高資產族目光，如捷運信義安和站共構案的「首泰信義」，雖然豪宅、豪辦混合社區，19樓以下為事務所使用，20樓以上為住宅，但依舊有高端客出手。

張旭嵐分析，近年豪宅交易動能低，選在今年售屋者，多半有明確資金規劃，或是人生階段有換屋需求，像是家庭人口變化影響，如子女成家離巢，或規劃退休移居等因素，加上居住十多年的屋況多少需要重新裝潢，因此不少中古屋主也會興起大換小，或一（戶）換二（戶）的換屋規劃，但對接手屋主來說，原裝潢較不具價值，打掉重練的花費也不斐，因此相對新豪宅，中古豪宅顯得不太吃香。

台灣房屋集團趨勢中心進一步觀察，今年上半年台北市指標豪宅交易中，以中正區「新光人壽總統府仕堡」成交四筆最多，每坪成交價在131萬~149.6萬元間；而士林區新成屋豪宅「御上天母」，則有三筆交易，每坪成交價落在118萬~130.7萬元上下。

2025房地產市場 最後的火車站!

市場 死死昏昏去!

新聞
要聞



圖／本報資料照片

台電漲價的話， 我在想1萬塊能用多久？

——總統賴清德：7/1

賴 清德進行團結十講的第四講時，提到發放現金，他問：「2,300億，是要每個人花1萬塊，還是要拿1,500億來做國防鞏固？另外，再加1,000億補助台電，讓台電不要漲價？」台電漲價的話，我在想1萬塊能用多久？」賴清德認為，2,300億不如拿1,500億來強化國防，剩下800億額外再加200億補助台電不要漲價。



圖／本報資料照片

買東西要在便宜時買， 不要貴的時候買

——國泰人壽副總裁林昭廷：7/1

新 台幣兌美元匯率強勢升值，林昭廷表示，壽險公司保單比債券更長期，匯率升值對投資人而言，「買東西要在便宜時買，不要貴的時候買」，後續若新台幣升破29元，若有美元保單需求者，應是最好的買進時機。



圖／本報資料照片

夏天穿毛衣！冷

——戴德梁行董事總經理顏炳立：7/2

房 市，顏炳立表示，Q3~Q4還是處於「夏天穿毛衣！」冷！沒有激情，只是在累積下跌的壓力。他還說，現在的房市，是處於「Lululemon賣LV的價格」包裝成泡泡瑪特，用貴婦名人包裝行銷，以收藏價值包裝炒作事實。

2025房地產市場 降價!

減少獲利
求量、金流順!
求活、活著就有希望!

新聞
重句



圖/任義宇

如果是普發現金，每人
只能買一個遙控飛機而已

——行政院長卓榮泰：7/15

卓榮泰視察農糧署時，針對曾發現事例指出，把國家的錢給海委會購買無人機，可以保障國家安全，但如果是普發現金，每人只能買一個遙控飛機而已，對國家沒有幫助。同理錢留給國家蓋糧倉才有意義，發給大家去買個冰箱、儲物櫃保障自己糧食，對個人雖好，但對國家卻沒有什麼幫助。



圖/本報記者攝影

建商不是笨蛋

——戴德梁行董事總經理顏炳立：7/15

房價會大降嗎？對近期房價有所修正，顏炳立說，建商「讓利」並非賠錢，而是調整開價，因為建商不是笨蛋，讓利只是少賺而已，房市並不會壞到大降價。



圖/本報記者攝影

普發現金是
給民眾一個幸福感

——台玻集團董事長林伯豐：7/16

2025房市冷，沒錢，難出量，價不漲！

房市轉冷 新青安大退燒

八大行庫6月受理件數連三月衰退、撥貸金額年減約四成 7月、8月恐續縮減

記者廖鳳君／台北報導

央行房市信用管制措施持續發威，房市價跌量縮，新青安大退燒。財政部昨（21）日公布八大行庫辦理「青年安心成家貸款」統計，6月僅受理4,055件，連三個月衰退，更寫新青安上路來的單月第四低，反映市場購屋需求急凍。

高力國際不動產業主代表服務部董事黃舒銓說，新青安是市場最硬的剛需買方，但受央行第七波信用管制後，民衆購屋陷入觀望，使不受管制、甚至受到補貼的新青安首購族萎縮，顯示房市急速轉冷。

一家行庫主管也坦言，新青安受理件數、金額已連三個月衰退，反映市場需求急速下降，受理後約二至三個月，行庫才會做後續撥貸，以6月受理案、金額續跌來看，除非有大量分戶貸款進駐，否則7月至8月撥貸量恐也會持續走低。

據財政部公布最新統計，2025年6月新青安受理4,055戶、金額343.6億元，各月減6.7%和4.3%，拉長一年來看，年減都有約四成之

譜，顯示新青安需求下滑。以撥貸狀況來看，6月撥貸4,179戶、金額337.6億元，都月減約4%、年減約四成，呈現受理和撥貸雙衰的困境。另一家行庫說，受理案增減是反映市場需求高低，撥貸除因受理案件影響，也受到各行庫房貸資金水位（如72-2條不動產限額）、消化舊案速度（如排撥件）、及對央行自主管理承諾等三大因素。

據了解，目前八大行庫自住房貸至少排撥要一至三個月，部分行庫甚至要等半年，這都會影響到每月撥貸案件與水位高低。

進一步觀察八家行庫6月承接狀況。以受理情況來看，臺銀受理戶數重返1,000戶大關達1,076戶，金額84.7

億元，月增都達兩成，是八行庫中月增幅最高者，合庫也有雙位數成長，受理914戶、76.34億元，其餘大家都陷入衰退。

以撥貸來看，則以彰銀和合庫撥貸月增成長，其餘大家下滑。又以兆豐銀撥貸件數與金額月減逾三成最兇，一銀月減逾兩成，華南銀和土銀都月減逾一成。

財政部是從2023年8月1日推出新「青年安心成家貸款」，累計至今已撥貸了47萬戶、2兆4,068億元，占整體房貸餘額約兩成左右，補貼政策將在2026年7月底結束，市場預期已不會再延長。



房貸拉緊報 利率攀高

【記者林勁傑／台北報導】房貸拉「緊」報同時，今年來市場房貸利率持續上升，主因以價制量及資金成本上揚，與元月相較，一銀由2.6%起升至2.7%。合庫由約2.5%起升至2.698%。以

土銀近期推出台金聯平價宅專案為例，若為央行管轄的第二戶，利率拉高至3.405%起，高價宅3.525%起。國銀主管認為，下半年房貸市場將空前嚴峻，大型行庫上半年湧入案量恐要到

年底才消化得完。惟目前央行管轄已見成效，央行總裁楊金龍都表示，七度調整選擇性信用管制措施，並請銀行自主控管未來一年不動產貸款總量，實施來，不動產貸款成數下降、利率上升。

四大國營公司啟動加薪

【記者江睿智／台北報導】近期因颱風過境，台電基層員工日夜搶修復電。繼經濟部核定台電、中油、台糖、台水等四家國營公司甲等考核後，油電糖水等四家公司啟動調薪案，經濟部昨（21）日表示，已收到台電、中油提報加薪案，調幅為3.5%，將待台糖、台水送案後，再一併審查。

軍公教人員今年加薪3%，油電糖水四家公司也會跟進調薪，但因油電糖水四家國營公司近年承擔政府政策，角色重大，日前賴清德總統勘災時也支持加薪，預料今年油電糖水員工加薪幅度，有望連兩年超越軍公教。

統計油電糖水四家國營公司員工人數，台電約2.9萬人、中油約1.7萬人、台糖約3,500人、台水約6,500人，若確定加薪，佔約5.6萬名員工受惠。

颱風丹娜絲7月6日重創電

桿等電力設備，台電董事長曾文生昨日在立法院經濟委員會表示，台電災損初步估計逾10億元，台電會盡快復原損害設備。

經濟部表示，丹娜絲颱風是120年來首度從嘉義登陸的颱風，且最高陣風等級達17級陣風，造成台南、嘉義地區多根電桿倒塌及電線斷裂，經濟部及台電公司後續亦檢討將於短期先加強空曠迎風面電桿對地支撐、併桿、電桿基樁及調整桿距等措施，另於迎風線路中增植E級電桿，中長期評估環境許可下辦理線路地下化工程，並滾動檢討辦理成效，提高配電系統線路防災韌性。

台電千億撥補遭刪，曾文生表示，台電都會堅守崗位修復電網，這是台電責任。內部也開始討論後續強化工作，但電網韌性需要經費投資，無論是透過政府補貼或電價調整方式推動。

2025房地產市場風暴即將來臨!

中華民國114年8月4日 星期一 主編 / 黃中一 編輯 / 吳冠毅

經濟日報

產業·金融 A11

房市看空 預售屋價格下修

十大跌價區 新竹縣芎林鄉Q2跌幅近兩成最慘 桃園龍潭、台中清水也跌逾一成

記者朱曼寧／台北報導

房市進入空頭，預售市場價格開始有下修狀況，中南部更是大跳水。根據591新建案統計第2季進場新案的十大跌價區：新竹縣芎林鄉排名第一，新案預估成交價每坪46.5萬元，較今年第1季跌幅近兩成。

若以區域上來看，中南部災情重，包辦七個，高雄、台中各有三個，桃園兩區；新竹、台南各一區，其中多數集中在外圍地區，僅雙北地區在地段支撐下，價格不為所動。

從跌幅來看，此次修正最多的落在新竹縣芎林鄉，今年首季價位一度直逼6字頭，到了第2季卻直接驟減至4字頭，跌幅直逼兩成，每坪大跌超過10萬元。另外，桃園龍潭、台中清水相較前一季各自都有一成以上的跌幅，顯示蛋白區漲多後的修正潮正在發酵。

591新建案表示，除台中西屯、高雄鳳山在蛋黃區外，其餘芎林、龍潭、清水等區基本上都屬於外圍蛋白區

，過去幾年靠著低價位及重劃題材等優勢，吸引不少首購族及投資客卡位，但隨著市場轉為保守，現階段個案創價力道不再，買方更不願追高，價格就被打回原形。

至於台中、高雄兩市，前者有清水、沙鹿及西屯上榜，其中西屯區因首季有「寶麗天讚」、「達麗拾穗」等高價案墊高基期，第2季價格回穩後，呈現表面跌幅，實則是基期效應所致。反觀清水、沙鹿兩地受房市不景氣影響，兩區新案除案客量告急，建商進場意願也相當保守，供給兩端都面臨挑戰，部分個案價位確實有鬆動跡象。

高雄市下跌的區域有鳳山、楠梓、與橋頭等區，其

第2季新建案十大跌價區

排名	縣市	行政區	新案預估成交價 (萬元/坪)		季漲幅 (%)
			2025Q1	2025Q2	
1	新竹縣	芎林鄉	58.0	46.5	-19.8
2	桃園市	龍潭區	42.0	34.5	-17.9
3	台中市	清水區	39.0	33.5	-14.1
4	台中市	西屯區	73.3	64.0	-12.6
5	高雄市	鳳山區	35.3	32.0	-9.2
6	桃園市	楊梅區	31.2	29.1	-6.6
7	台南市	永康區	38.3	36.5	-4.8
8	高雄市	楠梓區	39.3	37.5	-4.5
9	台中市	沙鹿區	41.8	40.0	-4.4
10	高雄市	橋頭區	38.5	37.0	-3.9

資料來源：591新建案

朱曼寧／製表

中楠梓、橋頭主要是因近年台積電設廠題材帶動下，曾出現一波急漲，如今房市氛圍改變，加上打炒房下，投資風氣退潮，買盤轉弱又題材冷卻，價格回穩力道相對有感。

591新建案表示，現階段新案市場，整體降價氛圍仍

未成氣候，但考量到本週剛出爐的關稅稅率，不只台股有所震盪，房市恐怕更雪上加霜，隨著買氣持續轉弱，倘若業者不願在價格適度鬆手，短中期實壓將持續走高，長期若遲遲未見利多過注，預期最終建商仍會面臨是否要「以價換量」的抉擇。

市場多殺多 壓力來了

【記者朱曼寧／台北報導】今年房市反轉，推案量大、超漲區前最壓力大。專家表示，若房市窘況持續一年以上，預售屋或成持有者都難以為繼，恐引發降價求售的多殺多危機。

房市交易量大幅下降，中古屋價格率先下跌，預售屋也有鬆動的狀況，尤其部分

區域壓力更大。

住展雜誌企研室總監暨發言人陳炳辰指出，房市熱潮逆轉後較危險的情勢，可留意本非房市穩健地帶，像是過去幾年推案量大且價格超漲的區域，高雄橋頭就是一例，高雄的楠梓雖然算是居住機能成熟，但先前新案量價過分強勢，如今也傳風

險，對於偏離行情的物件要特別小心。

陳炳辰表示，過去一兩年不論高價區、平價區、新興地帶都見偏高水平行情，若是房市窘況持續一、二年，預售交屋與成屋持有都難以為繼，恐出現降價求售的多殺多危機。

建商爆資金周轉危機

【記者游智文、朱曼寧／台北報導】房市走冷，又有建商資金出狀況。近期一家擁有營造廠、在台中沙鹿的建商，針對協力廠商發出緊急公告表示，因政府政策影響，公司於7月31日遭遇資金周轉困難，未能順利銜接工程款兌現，即日起暫停工務的所有工程施工。

公告指出，因近年政府

政策影響，直接導致不動產市場相關產業經營難度增加，該公司今年7月31日亦遭遇資金周轉困難，導致未能順利銜接各項工程票款的兌現。即日起暫停所有工程施工，並請工務所通知相關廠商，公司預計三個月內通知給付工程款協調會日期。

近年政府打炒房，去年央行9月實施第七波管制後

，房市買氣降溫，先前已有嘉義、花蓮、桃園等地中小建商爆資金周轉危機。

高源不動產估價師事務所陳碧源表示，小建商資金吃緊狀況比2016年房市低迷時嚴重，當時是房地合一稅影響購屋意願，但至少交屋沒有出現狀況，個案銷售狀況不好，也可透過房屋貸款，不會產生資金斷鏈問題。

2025建商求活必須提早做準備!



中華民國114年8月4日/星期一

https://ctee.com.tw

產業·科技

A11

工商
時報

房市冷 建商喊包商共體時艱

「不開工，等死。開了工，穩死」售屋陷兩難，為求去化，上游營建首度同步降低承包價

顏瑞田／高雄報導

高雄房市低迷，建商售屋陷入「不開工，等死。開了工，穩死」窘境，為讓房子能夠售出，建商以各種名目降價5%~10%，亦要求模板、水電等上游營建五大包商「共體時艱」，使得過去五年來因缺工、缺料的五大營建包商，今年上半年首見同步降低承包價的罕見現象。

建商說，五大上游營建包商，過去五年來，因缺工、缺料，承包價持續飆漲，生意好到「有時連電話都拒接」，但因房市處於熱絡階段，建商只好忍痛加價再加價，爭取承包。

包括水電工程、模板工程、水泥工程，一路飆到2024年的最高價，只有鋼筋料價，因鋼市提早陷入低迷，而在2022年抵達每噸25,300元歷史高價之後，即逐年走低，鋼筋料價並進一步從2024

年的每噸18,500元，降至今年6月的15,600元，年減幅15.68%，如以最高和現價相比，降幅更高達38.34%。

由於房市從去年第四季迄今，房市跌落谷底，建商開工案量減少，大樓完工之後生意變差，最早受到衝擊的模板工程，價格已從2024年的每坪14,600元，大幅降至11,500元，降幅達21.23%，水電工程也從2024年的每戶120萬，跌至105萬元，跌12.50%，水泥工程跌幅最小，從2024

年的歷史高點每坪10,100元，下滑到10,000元，跌0.99%。

建商說，以15樓高的建案來看，五大包工程的成本約占50%到60%，加上衛浴、磁磚等室內裝修的30%，15樓建案的造價成本，已從2024年的最高價每坪16萬元跌至15.2萬元，下跌5%。

不過，以目前市況來看，下游購屋客相對精明，都是看過區內各家建案之後，再回頭來設價，建商為了售屋，各種贈送裝潢、家電等明降暗降方式，降價幅

高雄近四年建案原物料和工資漲價摘要

項目	2022年	2023年	2024年	2025年六月
鋼筋料價(每噸)	25,300元	18,000元	18,500元	15,600元
水電工程(每戶)	70萬元	100萬元	120萬元	105萬元
模板工程(每坪)	14,000元	14,300元	14,600元	11,500元
水泥工程(每坪)	9,600元	9,800元	10,100元	10,000元
造價成本(每坪)	15萬元	15.5萬元	16萬元	15.2萬元

資料來源：採訪整理

製表：顏瑞田

度平均達總價的5%到10%，也有少數個案降幅可能更高一些。建商未來恐將繼續對上游五大

工程包商再砍價，以降低發包成本，五大包商過去多年吃香喝辣的時代，將告一段落。

2025央行政策到年底不放手!



中華民國114年8月5日/星期二

https://ctee.com.tw

綜合要聞

A5

工商時報

央行不動產總量管制 估至年底

預售屋掀解約潮，中小型建商傳倒閉，央行可能採小規模滾動式檢討調整

陳美君、孫彬訓/台北報導

近期房市接連驚爆預售屋解約潮、中小型建商倒閉等負面訊息，影響所及，連銀行的核貸撥款速度也被指慢，儘管如此，大型房貸銀行認為，中央銀行9月理監事會議仍不會這麼快鬆綁房市管制，對銀行不動產總量管制最少也會延續至年底，頂多就是針對可能「殃及無辜」部分，小規模滾動式檢討調整。

對近期傳出預售屋爆解約潮，央行官員說，主要原因是建商在銷售時有一套「話術」，例如接過往的經驗，房貸可以貸到8成，實際上並未向銀行「進件」，等到建案興建完成、準備交屋，客戶向銀行申貸時，才發現無法順利貸到8成，結果只能貸到5成或6成，若自備款不足，就只有走上解約一途，因此，「客戶貸款出現問題，不能全怪銀行，建商也要承擔責任。」

公股銀高層分析，預售屋爆解

約潮，主要有三大因素：一是房市價跌量縮；二是民眾因銀行貸款速度慢，明顯出現貸款壓力；三是預售屋面臨當初建商所說，與現在銀行實際放貸貸款時的成數縮減、利率拉高，三大因素齊發，因此成為壓垮預售屋的原因。但目前仍屬個案，並未聞預售屋全面性大解約情形。

不僅是預售屋爆解約潮，一般房貸也因此受累，貸放速度放慢。公股銀高層指出，去年央行祭出的限貸令，就是希望銀行降低

不動產集中度，希望不要過度集中不動產，造成風險，目前成效才慢慢出現，因此預計短期的房貸排隊情形可說是難解，今年可能都不會看到速度加快太多。

央行官員強調，央行為期一年的不動產總量自主控管，並未要求銀行要針對那一類的不動產設限，不論是土建融或房貸，都是授權銀行可自行調整承作比例。

大型房貸銀行主管認為，今年下半年央行很可能不會鬆綁房市信用管制措施，以免好不容易降溫的房市炒作氣焰，讓野火「春風吹又生」。



公股銀最新房貸利率和等待時間

利率

非政策房貸：2.5%起跳，且呈現續增趨勢

繳貸速度

- 首購及新青安資格：約2個月有機會撥款
- 非政策房貸：最長要5個月以上

決定利率重點

房屋自外，最重要為借貸人「還款能力」

資料來源：採訪整理
圖／本報資料照片

公股銀新房貸利率 2.5%起跳

最快1~3個月辦理撥貸，部分銀行甚至拉長至5個月以上

孫彬訓/台北報導

公股銀行統計，近期排除政策

期間，已大不相同。

個別銀行上，第一銀行近期

款能力，貸款利率會依個別客戶

信用及財力等多重因素綜合考量

貸的民眾面臨沈重的資金壓力。

其實撥款速度還是有所差異，

暑期旺季不旺

2025台北土地市場仍熱，需求大於供給，仍在搶！

21.9億元大壽奪AIT舊址地上權

溢價率約10% 國產署今年第二批標案 12標的唯一標脫 反映市場涼颼颼

記者邱琮皓／台北報導

國產署今年第二批國有地上權昨(4)日開標，12宗標的僅標脫一宗，標脫率僅8.3%。此次唯一標脫的土地是位於台北市大安區的美國在台協會(AIT)舊址，共吸引三組人馬投標，結果由元大人壽以21.97億元、溢價率約10.57%搶下。

國產署今年第二批地上權招標共釋出12宗土地，分別位於台中市三宗、台北市、新北市、高雄市各二宗、桃園市、台南市、嘉義市各一宗，地上權存續期間皆為70年，地租年息率3.5%。

昨日開標結果，只有AIT舊址順利標脫，其餘全數無人投標，反映出市場依舊冷清。

AIT舊址是台北市近年少見的優質精華區標的，位於大安區，雙面臨路且近塊方整，北側為40公尺信義路三段，西側為八公尺信義路三段134巷，南側為八公尺未開闢計畫道路，鄰近捷運大安森林公園以及大安站，面積達1,526平方公尺(約462坪)。

AIT舊址共吸引三封標單搶標，包括元大人壽、宏盛建設、立信建設，由元大人壽出價21.97億元得標，溢價率10.57%。值得留意的

是，根據開標結果，宏盛建設、立信建設投標溢價率近乎為0，反映出市場對於地上權、乃至於房地產市場看法仍趨向保守。

國產署表示，因應國際經濟情勢，近期不動產市場投資人多抱持觀望態度，這次推出之精華商業區土地區位實屬優良，因此成功吸引壽險業及建設公司投標，並順利標脫。

國產署表示，公告招標

設定地上權自2010年迄今共標脫213宗土地，標脫面積69.63公頃；地上權人興建產品類型除住宅外，也有企業總部、旅館、商場及醫療院所等多元產業使用，未來將持續篩選優質標的列標。

國產署預告，今年9月15日也將公告下一批次的地上權標的，已請各分署篩選優質土地。

另外，配合中央政府推動長照政策，國產署6月底也公告今年度第三批、共六大宗指定產業(長照)招標設定地上權標的，土地使用分區為住宅區及鄉村區乙種建築用地，各標標的皆鄰近醫院，區域設施資源豐富，生活機能成熟。



元大人壽標下AIT舊址地上權

區位	鄰近捷運大安森林公園及大安站
面積	約462坪
地上權期限	70年
標脫權利金	21.97億元，溢價10.57%
未來用途	擬作為長期投資用不動產
資料來源	採訪整理

分行建築自有化

臺銀壽4.6億買不動產

【記者戴玉翔／台北報導】臺銀人壽不動產投資新進展，臺銀人壽昨(4)日重訊公告以4.6億元取得臺灣銀行內湖分行所在建築物，主要是為了發揮集團綜效，提升集團利益。

臺銀人壽4日公告，取得台北市內湖區內湖路一段396號1樓至2樓、398號1樓及車位，交易總金額4.6億元，具體目的是依保險法規定，進行不動產投資，而該建物座落地點如今正是臺灣銀行內湖分行所在地。

臺銀人壽發言人暨法遵長何修蘭指出，這是集團近期的規劃，希望能將臺灣銀行各分行的所在建築自有化，如果分行承租的房東有出售的意願，人壽就會前往與房東洽一個好價格，也會定期詢問各分行的房東有沒有要出售。

何修蘭表示，此次內湖分行的房東幾年前也曾有出售意願，但因與人壽當時所想價格差距較大，因此未能成交，今年則順利以4.6億元買下。

何修蘭說，此案是近年來成功自有化的第一案，之後也會持續洽談其他分行房東，期盼能夠發揮集團綜效，提升集團利益，且本案也符合壽險業不動產投報率2.545%。

臺銀人壽在今年7月時曾經公告董事會決議通過辦理投資大台北地區不動產，何修蘭表示，第一步就是投資目前臺灣銀行分行所在房舍，希望能夠讓集團彼此發揮作用，目前也有其他分行標的正在洽談中，但就是要像「鴨子划水」一樣，持續耕耘和努力。

長期投資 獵地不手軟

【記者任鼎云／台北報導】元大金控旗下子公司元大人壽昨(4)日公告重大不動產投資案，以21.97億元，溢價率10.57%，取得原美國在台協會AIT舊址地上權案，面積約462坪，每坪車價約476萬元，預計作為

長期投資用不動產。在壽險業資產配置追求穩健收益的趨勢下，長期地上權投資成為保險公司重要布局方向。這也是今年以來，元大人壽二度取得國產署地上權。

元大人壽取得的AIT舊址地上權，為台北市大安區瑞安段一小段138地號。元大人壽表示，參與財政部國產署辦理的今年第二批設定地上權土地招標，以有效提升資產負債的幣別配置程度，提供長期穩定經常性收益，並降低外幣投資匯兌成本與

日漸升高的匯率波動風險。元大人壽今年已第二次標得國產署地上權標的，5月才以21.7億元標下國產署台北市中山區住宅區土地。元大人壽響應主管機關政策，擴大壽險資金投資台灣的比重，並藉由良好的土地運用規劃，協助創造國有財產的運用效益與社會價值，同時取得穩定的經常性收益。

2025下半年台南不動產市場，原料需求見微知著！

房市颶寒風

台南土地標售欠佳 脫標率低至10%

顏瑞田／高雄報導

台南市地政局6日標售十筆土地，結果只有兩個標封競標，且集中在第十標的永康平道段260.07坪商業地，由大牛牛建設以每坪58.24萬元、總價約1.51億元標得，溢價率僅0.10%，脫標率低至10%。

台南市不動產代銷公會理事長余光宗表示，土地標售欠佳，主要是房市「景氣低到無法想像」，購屋客觀望氣氛濃厚，建商購

地態度相對保守。

富住通商用不動產研展部經理許值瑋表示，台南地政局6日標售位於台南市善化和永康的十筆土地，共僅有兩個標封競標，都競逐第十標的永康平道段，來自桃園的大牛牛建設以每坪58.24萬元得標，擊退來自高雄的光洲建設，光州建設每坪出價只比大牛牛建設少約600元。

余光宗說，原本預期農曆年後房市應可回溫，沒想到美國對等

關稅、新台幣匯率暴升等壞消息接二連三的來，導致房市買氣低迷，影響建商購地意願，加上現階段建商取得土地融資不易，且還得面對央行18個月內申報開工的規定。

他表示，第十標永康平道段區域市場，過去土地成交價大都介於每坪50萬到60萬元，建商如以目前的價位購地，未來推案價每坪將從45萬元起跳，甚至上看5字頭。

2022~2025年不動產市場交易狀況

年度	2022	2023	2024	2025
土地市場	1,718 (-40%) 預估2,500	1,129 (-34%) 預估1,500	2,632 (+133%) 預估2,300	976 預估1,800
商用不動產市場	1,258 (-18%) 預估1,500	1,302 (+3.5%) 預估1,300	1,480 (+14%) 預估1,500	782 預估1,200
資料時間：截至2025年8月8日止 單位：億元				
全國買賣移轉棟數 1~12月	318,101 (-8.6%) 預估310,000	1~12月: 306,971 (約-3.5%) 預估300,000	1~12月: 350,525 (約+12%) 預估320,000	1~6月: 130,151 預估280,000

2021 CW成交約358億
佔總成交約 8%

2022 CW成交約256億
佔總成交約 9%

2023 CW成交約102億(統計112/12/26)
佔總成交約 4.2%

2024 CW成交約282億(統計至13/12/26)
佔總成交約 7%

2025 CW成交約35.8億
(統計至114/7/1)
佔總成交約 2%

資料時間：截至2025年8月8日

2025土地成交佔比分析		
土地類型	金額(億元)	占比
工業土地	259	27%
商業土地	270	28%
住宅土地	447	46%
其他使用	0	0%

資料時間截至2025.8.8 土地市場含地上權交易金額

工業市場交易額			
年度	2023	2024	2025
廠辦	447	353	131
廠房	219	748	342
工業土地	275	595	259
合計	941	1,696	732
資料時間：截至2025年8月8日止 單位：億元			

2025/08/20

2025/08/08

房地產市場的魔變神

- 點的價，超過面的價
- 豬舍結彩，變成別墅價
- B級地段，賣A級價格
- B級地段，推豪宅產品
- 內褲布料，賣西裝價格！
- 蛋白產品，賣蛋黃價格！
- 中古屋，賣到新屋價！
- 新北市當成北市來賣！

認 買
同 到
就 就
買 掛
！ ！

房地產市場的神是魔

- 新北市推大面積的住宅
- 北市郊區的布料，賣西裝價格
- 地段差、環境差、賣高檔產品
- 可及性差、生活機能不好，房價創新高
- 如花的地段，賣志玲的價格！
- 蛋白地區蛋殼產品滿街跑！
- 新成屋，賣預售屋價！

選什麼！

尋找有潛力的地區 蛋黃區V.S.蛋白區

重新尋找! 蛋黃極品!

有子彈仍是贏家！

為低利資金找出路！
買！

等待機會 & “掌握機會”！

接案觀念建立

- 檢視資產與負債，不要借錢，作高槓桿財務操作! 點上，不代表面會漲! 郊區、次級產品炒漲是末波了!
- 房地產投資是獲利最好、最穩的產品，不買全錯! 買了才知輕重!
- 籌碼逐漸鬆動，賣壓加重，溫水煮青蛙!
- 房價若處高檔，只要看就好! 價跌伺機買進!
- 不買沒有本質的不動產! 買進蛋黃區!
- 買進有市場性的不動產
- 好地段不動產賣了可惜! 好價格沒買更可惜!

高房價，是否合理？

合理價的判定

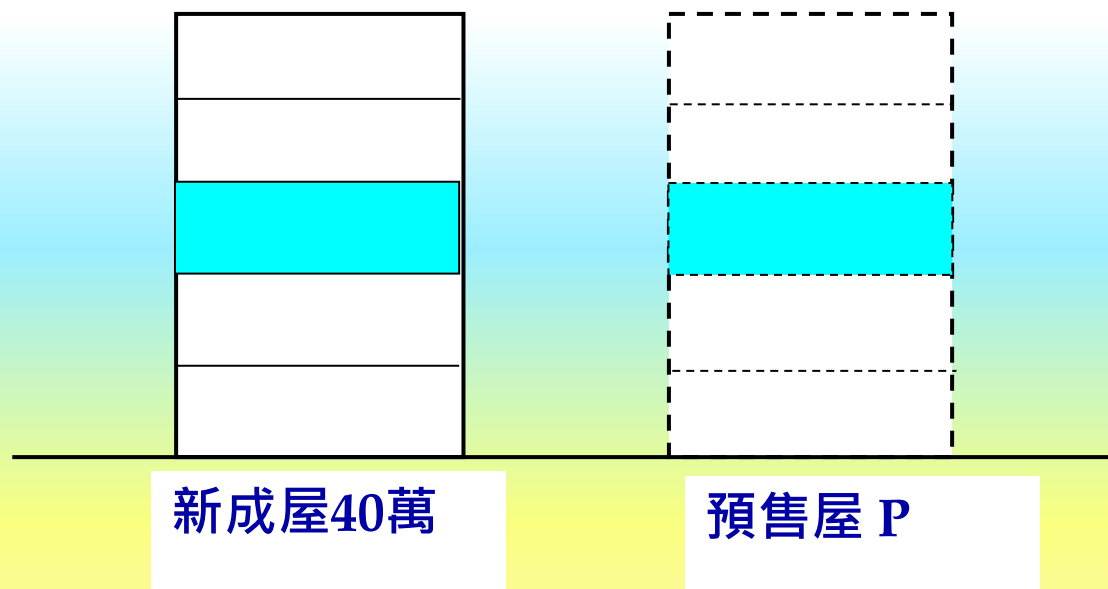
- 稀少性，效用性，市場性
- 豪宅的壓力點- 地價與房價
- 合理房價的壓力點- 地價與房價
- 單價、總價、產品、量
- 市區價與郊區價，縣區價與市區價，面價與點價
- 預售屋與新成屋，新成屋與中古屋
- 借款利息與收益率- 買方與市場性
- 租金付出與收得比- 承租方與市場性
- 借款利息與所得比- 投資方與市場性
- 沒有購買力，哪來房價支撐力

合理房價的判斷

郊區的新成屋 or 預售價 = 市中心區的中古屋價
同時存在時，郊區新屋的房價不合理，完工交
屋後價格必然下修，這是效用的『替代與空間』
的觀念！

合理房價的判斷

➤以替代與空間的觀念判斷(預售屋價與新成屋價的關係)



$$40 \times (1+i)^n = P \quad P \times \frac{1}{(1+i)^n} = \text{新成屋價}$$

$$40 \times [1 + (4\% + 5\%)]^2 = 47.52 \text{萬/坪}$$

i = 資金機會成本 + 投資風險係數

n = 施工期限

不動產市場觀念

效用定奪

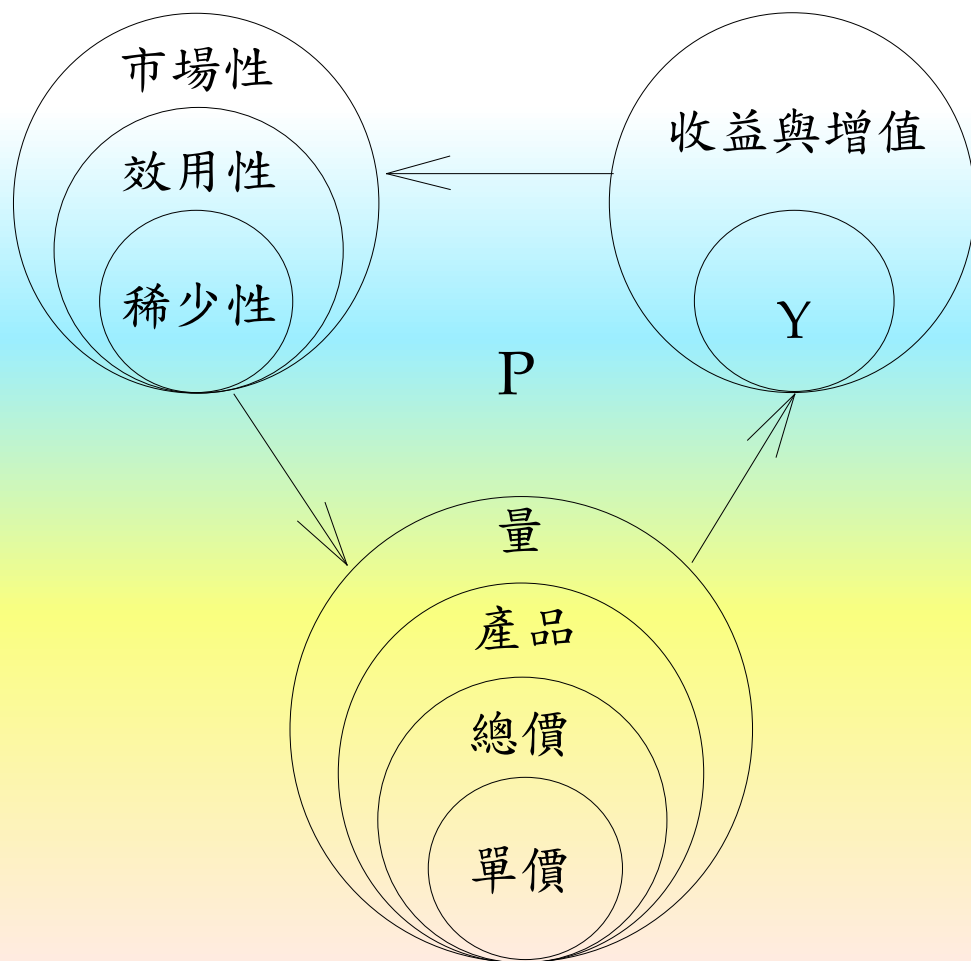
- 麵粉與麵包 — 土地價與建坪價
- 替代與空間的觀念
- 市區與郊區的迷失 — 市、鎮、鄉、村
- 空屋與餘屋的迷失
- 環境形塑價格、好地段撐住2/3房價
- 可及性與生活機能

不動產價格現況分析

➤ 稀少性

效用性

市場性

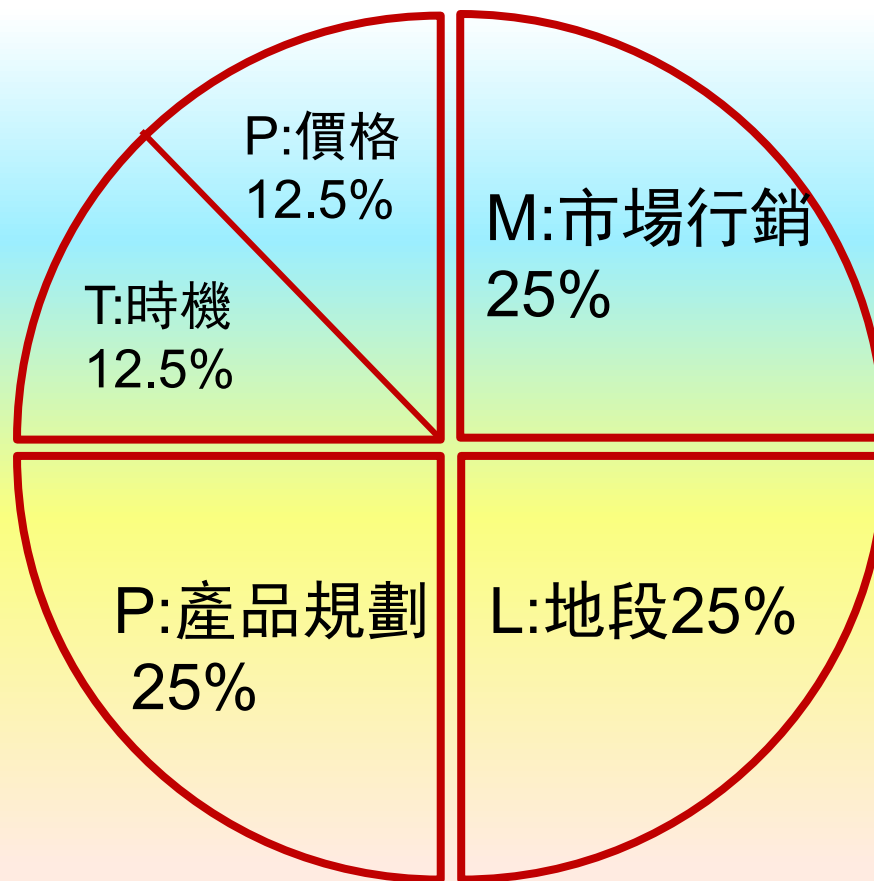


➤ 解剖合理房價四把刀→ 單價、總價、產品、量

面對2025房市危機，不動產業因應策略

- 降價促銷，精準找客，增加交易條件彈性，提高成交率
- 尋找新藍海市場及異業合作，調整推案策略與產品結構，轉向租賃市場與包租代管，拓展多元的業務範疇
- 聚焦熱區之商用與工業不動產市場，因應AI與半導體產業廠辦、倉儲、辦公室需求
- 積極數位轉型與行銷創新，強化個人品牌與誠信經營
- 提升專業技能與知識深度
- 持續觀察市場與政策走向，靈活應變
- 維繫良好客戶關係，提升客戶滿意度

Clean的秘密武器-MLPTP



2023~2025房市-不可能的任務!

UNIQLO, ZARA,
HANGTEN熱銷!

上衣變短褲!

HERMES、LV、
CHANEL躺平!

土地、商用市
場仍不佳!

價未漲、量縮!



不可能的任務

賣方開高價，買方出低價! 賣方不認命，買方不任性!
金流有問題就得降價!

Thank You | 敬請指教

