



113年10月報 房市大小事與總經分析



臺中市不動產開發商業同業公會



台中市地政士公會



臺中市租賃住宅服務商業同業公會



臺中市不動產仲介經紀商業同業公會



台中市不動產代銷經紀商業同業公會



臺中市台灣不動產估價師公會

目 錄



1

房市大小事 摘要整理-----P.3

臺中新聞時事/全國政策法規/臺中重大建設

2

各類總體經濟指標及 對房市之影響分析-----P.34

總體面/成本面/資金面/供給面/需求面

P
ART 01

房市大小事 摘要整理

臺中新聞時事/全國政策法規/臺中重大建設

01 ➤ 台中「市30市場用地BOT案」招商啟動 將公開徵求投資者



台中市經發局於29日舉辦「市30市場用地新建營運移轉（BOT）案」招商說明會，該市場用地即北屯區崇德段336地號占地7,864.72平方公尺，建蔽率50%、容積率240%，許可年限50年，目前使用現況為上景興市場，將計畫朝多目標複合式主題商場規劃，預計2024年底公開徵求申請人。（2024年8月30日）

02 ➤ 台中北區首座社宅「豬事圓滿好宅」動土



「豬事圓滿好宅」基地位於北區錦村段19-6等14筆地號，原址為台中市肉品市場，為北區首座優質好宅，其建築規模為地上20層、地下4層，提供1,085戶居住單元，低樓層設有店鋪、幼兒園、身障照護設施、社區好站、共享廚房及舞蹈教室等，亦可引進專業團體進駐，作為社區與附近住民共同分享與研習的場所，該案斥資62.5億元，預計2029年完工。（2024年9月4日）

03 ➤ 台中霧峰首座社宅「吉峰安居」動土



「吉峰安居」位於霧峰區中正路及峰堤路交叉街廓，鄰近草湖溪、霧峰區戶政事務所及中正商圈，車行10分鐘內可上台74線快速道路及國道3號，聯外交通十分便利，為霧峰區首座社會住宅。其建築規模為1幢2棟地上15層、地下3層，提供534戶居住單元，低樓層設置出租辦公室、店鋪及社區集會空間，並配合基地高層差，沿街面亦退縮設置人行道及廣場，延續水岸景觀紋理，創造寬闊舒適之休憩空間與周邊鄰里共享，總工程經費約29.7億元，預計2027年完工。(2024年9月10日)

04 ➤ 烏日首座！台中「烏日高鐵好宅」今上樑

「烏日高鐵好宅」位於台中烏日高鐵特區的新興住商重劃區，鄰近國道及74號快速道路，交通十分便捷，基地周邊有多處公園及醫療設施，公共服務機能十分完善，另烏日高鐵好宅以「串門子」為設計概念主軸，運用各層主題式共享交誼空間串連各住戶，活絡居民互動。其建築規模為地下3層、地上14層之複合混居式好宅，地面層設有4間店鋪，另規劃幼兒園及社福空間(含日照中心、小作所、社區好站)，提供270戶居住單元，全案預計2025年完工。(2024年9月11日)

05 ➤ 台中13期重劃區抵費地標售 標脫率創新低！

臺中市第13期市地重劃區
抵費地標售結果統計

範圍	標數	標脫數	標脫率
南區大慶段	45	18	40.0%
南屯昌明段	75	19	25.3%
南屯樂田段	44	6	13.6%
南屯楓溪段	48	7	14.6%
合計	212	50	23.6%

台中市政府地政局第十三期市地重劃區抵費地標售案今日開標，共釋出212筆標的，總面積超過5萬坪，總底價高達390億元，每坪標售單價約在50萬至100萬元。此次標售共50筆土地標脫，標脫率僅23.6%，標脫總金額約84.6億元，創下台中市歷史新低！相比今年三月初第十三期與第十四期的抵費地標售，當時的標脫率尚達四成，短短半年內，標脫率竟腰斬。本次標售的單、總價雙冠王為面積逾1,200坪的昌明段593地號，由汎德永業以每坪100.64萬元、總價約12.16億元得標，締造十三期重劃區的單價新高紀錄！（2024年9月19日）

06 ➤ 小坪數風潮吹向商用不動產！微型商辦躍居台中房市新焦點

根據統計，今年上半年台中辦公服務類建照核照件數年增2.2%，總樓地板面積卻大減58%，顯見商辦市場正逐漸轉向小坪數或更靈活、多元的空間規劃，且疫後台商回流及科技產業持續擴張，加上央行第七波選擇性信用管制仍以「打住不打商」為主，讓台中商用不動產需求攀升，具有靈活性的微型商辦也正迅速崛起，讓小坪數的辦公產品躍居台中房市新焦點！（2024年9月25日）

07 ➤ 臺中管理處113年度第2批 農田水利非事業用土地招標設定地上權開標結果

農田水利署臺中管理處於10月1日公告113年度第2批農田水利非事業用土地招標設定地上權開標結果，分別為：鑫大鵬段157、158地號；生態段85地號；生態段86地號；溝背段32地號等共4標。然此次招標因無人投標，全數流標收場。(2024年10月1日)



全國政策法規(一)

央行

- **央行**於113/9/19**理監事聯席會議決議**，維持政策利率不變將有助整體經濟金融穩健發展，故**重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率**分別維持為**2%、2.375%及4.25%**，自9月20日起實施。
- 修正「**中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定**」部分規定，自113年9月20日生效。

環境部

- 預告「**碳費收費辦法**」、「**自主減量計畫管理辦法**」及「**碳費徵收對象溫室氣體減量指定目標**」三項草案。
- 發布訂定「**溫室氣體減量額度交易拍賣及移轉管理辦法**」，自113年8月15日施行。



如欲了解更多內容，
請掃左方QRcode。



如欲了解更多內容，
請掃左方QRcode。

全國政策法規(二)

內政部

- 為持續推動危險及老舊建築物加速重建，**延長5年稅捐減免優惠**，申請年限自111年5月12日起至116年5月11日止。
- 發布修正「**非都市土地使用管制規則**」第6條附表1及增訂第30條之7、第30條之8條文。
- 發布修正「**都市計畫法臺灣省施行細則**」第15條條文。
- 發布修正「**租賃住宅市場發展及管理條例施行細則**」第3條之1條文。
- 預告「**國土計畫土地使用管制規則**」草案。
- 訂定「**住宅租賃糾紛法律扶助規定**」，自113年8月1日生效。
- 發布修正「**社會住宅包租代管第四期計畫執行要點**」第23點、第38點規定，除第23點自112年12月8日生效外，自113年2月1日生效。
- 發布修正「**私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法**」第4條、第14條、第16條條文。
- 發布修正「**私法人買受供住宅使用之房屋申請書及使用計畫書**」附表1，自113年5月17日生效。
- 發布修正「**住宅補貼對象一定所得及財產標準**」第5條附表1、第6條附表2。
- 預告修正「**住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項**」應記載事項第6點、第11點規定。

全國政策法規(三)

內政部

- 核釋社會住宅包租代管計畫之租屋服務事業於社會住宅代租代管住宅租賃契約到期前，通知租賃雙方租約之到期日及調查租賃雙方是否繼續出租及承租之意願，並將意願調查結果通知租賃雙方之行為，屬為他方報告訂約機會之居間行為，依**不動產經紀業管理條例**第24條之1第1項規定，其**續約應於簽訂租賃契約書之日起三十日內**，向直轄市、縣（市）主管機關**申報登錄成交案件實際資訊**。
- 與交通部公告訂定「**中華民國一百十三年四月三日震災受災戶住宅補貼作業規定**」，自113年5月14日生效。
- 發布修正「**自建自購住宅貸款利息及租金補貼作業執行要點**」第7點規定，自113年6月7日生效。
- 預告「**使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法**」草案。
- 訂定「**低碳建築標示規費收費標準**」及「**申請指定建築蘊含碳排標示評定專業機構規費收費標準**」，自113年6月3日生效。
- 發布修正「**都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定**」部分規定及第7點附件1、第8點附件2，自113年7月10日生效。
- 預告修正「**古蹟土地容積移轉辦法**」。
- 發布修正「**租金補貼申請異常情形查核作業要點**」第5點規定及第3點附件1，自113年7月8日生效。

全國政策法規(四)

內政部

- 預告「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定修正草案。
- 發布修正「土地法」第14條條文。
- 發布修正「宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例」第5條條文。
- 增訂「不動產估價師法」第18條之1、第18條之2條文，並修正第8條、第46條條文，自113年8月7日公布後6個月施行。
- 預告「土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法」第4條、第7條及第13條附表修正草案。

教育部

- 發布修正「學產不動產標租作業要點」第6點、第7點規定，自113年5月24日生效。

全國政策法規(五)

財政部

- 因應未來政策方向及預算籌編彈性，並兼顧住宅政策及長期照顧服務二項業務推動的財源需要，發布修正「**房地合一課徵所得稅稅課收入分配及運用辦法**」第3條、第6條條文，自113年1月1日施行。
- 因受升息影響，為持續協助民眾減輕購屋資金負擔，落實協助民眾安心購屋居家樂業之政策目標，公告**青年安心成家購屋優惠貸款及利率減少調升半碼優惠措施**之實施時間，經行政院核定**展延至113年底**。
- 發布修正「**所得稅法**」第17條條文，其為適度減輕所有扶養子女家庭經濟負擔及照顧無自有房屋族群，修正幼兒學前特別扣除額規定，並將房屋租金支出列舉扣除改列為特別扣除，自113年1月1日施行，114年5月申報113年度綜合所得稅時即可適用。
- 發布修正「**國有非公用土地設定地上權作業要點**」部分規定，自113年3月7日生效。
- 發布修正「**住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準**」，自113年7月1日施行。
- 核釋信託業者為受託人之信託契約，定明信託事務之處理包括受益人身故後之喪葬事宜者，其以信託專戶中屬身故受益人享有信託利益之權利未領受部分之金錢實支實付之喪葬費用，在死亡年度遺產稅喪葬費扣除額額度內部分，**可免**依**遺產及贈與稅法**第42條規定檢附遺產稅繳清、免稅、**不計入**遺產總額或同意移轉證明書，**惟**納稅義務人仍應將該實支款項併計身故受益人之遺產總額，申報遺產稅。

全國政策法規(六)

財政部

- 為配合113年1月3日修正公布「**房屋稅條例**」部分條文，發布修正「房屋稅條例」相關釋示函令，自113年7月1日生效。
- 核釋信託契約約定信託利益之全部或一部之受益人為非委託人，其受益人特定且委託人未保留變更受益人及分配、處分信託利益之權利(即確定他益信託)，應依**遺產及贈與稅法**第5條之1規定課徵贈與稅。該信託契約以受益人死亡為信託關係消滅事由，未具體明定信託期間，或信託期間約定至受益人死亡時止者，於依同法第10條之2第2款至第5款規定計算應課徵贈與稅之信託利益權利價值時，信託期間得以信託契約訂定時內政部公布之最近一年全體國人平均餘命認定。
- 訂定「**長期照顧服務機構使用房地免徵房屋稅及地價稅認定原則**」，自113年7月2日生效。
- 預告「**國有非公用不動產出租管理辦法**」第8條之2修正草案。
- 訂定「**私人土地捐贈財團法人供興辦社會福利事業使用免徵土地增值稅作業原則**」，自113年8月19日生效。
- 核釋「**房屋稅條例**」第5條及「**土地稅法**」第9條規定，凡取得中華民國居留證可視同戶籍登記，符合房屋稅自住房屋及地價稅自用住宅用地應辦竣戶籍登記之要件。

全國政策法規(七)

經濟部

- 發布修正「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」全文條文，並將名稱修正為「**產業園區各種用地用途及使用規範辦法**」。
- 發布修正「工業區污水下水道系統廢污水處理及排放改善輔導辦法」第2條、第3條條文，並將名稱修正為「**產業園區污水下水道系統廢污水處理及排放改善輔導辦法**」。
- 發布修正「**產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法**」第23條條文。
- 發布修正「**興辦工業人使用毗連非都市土地擴展計畫申請審查辦法**」第5條附表。

農業部

- 預告「**農業公益信託許可及監督辦法**」草案。

全國政策法規(八)

- 內政部公告修正「**土地法第三十四條之一執行要點**」全文，並自113年1月1日施行。

土地法第34條之1執行要點

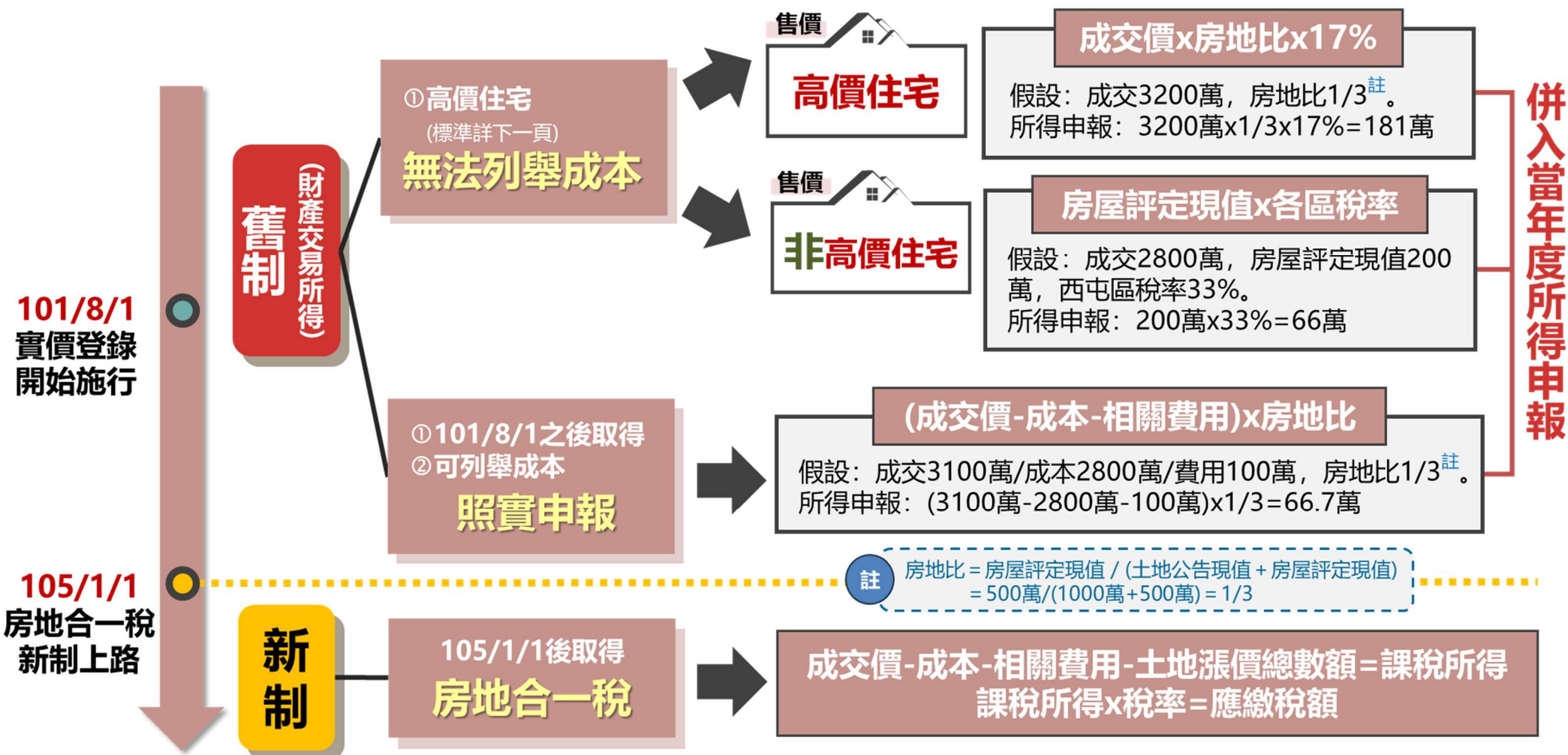
1. 土地法第34條之1多數決處分共有土地
2. 共有土地應有部分為公同共有
3. 共有土地處分以有償讓與為限
4. 多數決設定地上權或典權之註記
5. 公私共有土地多數決處分
6. 土地法第34條之1多數決分割共有土地
7. 共有土地同意處分計算方式
8. 書面通知與公告
9. 申請權利變更登記事項
10. 登記申請書適當欄應記明事項得以切結書代之

11. 提存辦理方式
12. 他共有人優先購買權
13. 土地法第34條之1優先購買權
14. 登記駁回



註：因本次條文修正內容繁縟，故不逐一列出，僅列出各執行要點之重點，如欲了解更多內容，請掃左方QRcode。

全國政策法規(九)：售屋所得稅制(一)



全國政策法規(九)：售屋所得稅制(二)

- 財政部發布「112年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」

各縣市	出售舊制豪宅之認定標準 (房地總成交總金額)	
	111年度	112年度
臺北市	7,000萬以上	6,000萬以上
新北市	6,000萬以上	4,000萬以上
桃園市、新竹縣、新竹市、 臺中市、臺南市及高雄市	4,000萬以上	3,000萬以上
其他地區		2,000萬以上

個人112年度出售舊制課稅房屋(105年前取得者)，原則應按售價及取得成本等證明文件核實計算所得，若僅有出售時的實際成交金額，而無法證明原始取得成本者，在符合左表高價住宅(豪宅)標準條件下，稽徵機關將以實際房地總成交金額，按出售時房屋、土地評定現值比例，先計算歸屬房屋之收入，再以該收入的17%計算出售房屋所得額。



如欲了解更多內容，
請掃左方QRcode。

註1：此高價住宅認定僅作為財務部認定財政及所得計算基準，**與央行信用管制所稱之高價住宅(豪宅)認定標準不同。**

註2：央行認定之高價住宅(豪宅)標準，臺北市為7,000萬元以上、新北市為6,000萬元以上，其餘地區則為4,000萬元以上。

全國政策法規(十)：國房稅2.0



改革5大重點：

1. 提高多屋持有成本
2. 全國單一自住減稅
3. 出租申報所得減稅
4. 繼承非自願共有減稅
5. 鼓勵建商釋出餘屋



為了落實居住正義、合理化房屋稅負，113年1月總統公布修正房屋稅條例部分條文，已於7月1日上路實施，並於114年5月正式開徵。

項目	歸戶方式	非自住房屋 法定稅率	地方政府 訂定差別稅率	全國單一自住 房屋法定稅率	出租且申報所 得達租金標準	繼承取得 共有房屋	建商餘屋 持有年限
舊制	縣市歸戶	1.5%~3.6%	「可」訂定	1.2%	1.5%~3.6%	1.5%~3.6%	1.5%~3.6%
現行規定	全國歸戶	2%~4.8%	「必須」訂定	1%	1.5%~2.4%	1.5%~2.4%	2%~3.6%(2年以內) 2%~4.8%(超過2年)

*註1：自住房屋為住家用房屋符合**無出租**，並供本人、配偶或直系親屬**實際居住使用**，且本人、配偶及未成年子女**全國**合計**3戶**以內者，另本人、配偶或直系親屬須**辦竣戶籍登記**。全國單一自住稅率為1%，自住2~3戶稅率為1.2%。

*註2：社會住宅及公益出租人則**不受影響**，維持稅率1.2%。



全國政策法規(十一)：新青年安心成家貸款(一)

項目	新制 (2023年8月起)
貸款額度	1000萬元
貸款成數	8成
貸款年限	20年、30年、40年
還款寬限期	5年
償還方式	①本息平均攤還 ②本金平均攤還
貸款利率補貼 (轉貸戶不適用)	加碼至2碼 (公股減半碼+政府補貼1.5碼)



貸款資格

1. 向銀行申請貸款之時，本人須已年滿**18歲**。
2. 必須是家庭成員(本人、配偶及未成年子女)，且均**無**自有住宅者。
3. 112年8月1日以後經銀行核貸本優惠貸款者，自113年6月27日起，不得再次申貸本優惠貸款，**僅限申請一次**。



承作銀行

1. 臺灣銀行股份有限公司
2. 臺灣土地銀行股份有限公司
3. 合作金庫商業銀行股份有限公司
4. 第一商業銀行股份有限公司
5. 華南商業銀行股份有限公司
6. 彰化商業銀行股份有限公司
7. 兆豐國際商業銀行股份有限公司
8. 臺灣中小企業銀行股份有限公司





全國政策法規(十一)：新青年安心成家貸款(二)

新青年安心成家貸款利率(以下方案三擇一)

一段式 機動利率	109.12.31前撥貸者：郵儲利率 + 0.585% 機動計息 110.1.1起撥貸者：郵儲利率 + 0.555% 機動計息	→ $1.72\% + 0.585\% - 0.5\% = 1.805\%$ $1.72\% + 0.555\% - 0.5\% = 1.775\%$	適用於一般人， 每期繳交固定金額
二段式 機動利率	前2年：郵儲利率 + 0.345% 機動計息 第3年起：郵儲利率 + 0.645% 機動計息	→ $1.72\% + 0.345\% - 0.5\% = 1.565\%$ $1.72\% + 0.645\% - 0.5\% = 1.865\%$	適合於預估央行在 2年內會調降(或維持)定儲利率的人
混合式 固定利率	第1年：撥貸當時郵儲利率 + 0.525% 固定計息 第2年：撥貸當時郵儲利率 + 0.625% 固定計息 第3年起：郵儲利率 + 0.645% 機動計息	→ $1.72\% + 0.525\% - 0.5\% = 1.745\%$ $1.72\% + 0.625\% - 0.5\% = 1.845\%$ $1.72\% + 0.645\% - 0.5\% = 1.865\%$	適合於預估央行在 2年內會調漲定儲利率的人

註1：新青年安心成家購屋優惠貸款利率之指標利率以郵儲利率當基準。

註2：郵儲利率：中華郵政(股)公司2年期定期儲金額度未達新臺幣500萬元機動利率 (自113年3月27日起為1.72%)。

註3：郵儲利率自111年3月23日起至115年7月31日止，減少調升0.125%；另自112年8月1日起至113年3月26日止，由內政部住宅基金補貼0.25%；113年3月27日起至115年7月31日止，由內政部住宅基金補貼0.375%，惟轉貸之借款人不適用之。

註4：機動利率依每季央行利率政策而有所變動，以上資訊由財政部國庫署發布，最新條文修正日為113年6月27日。

全國政策法規(十二)

- 新青安貸款近期引發有投資客、人頭戶及貸後轉租等疑義，財政部針對此已研擬新青安貸款查核管控及優化措施，督導公股銀行在核貸前須覈實查核，並落實銀行公會「**防範投資客炒房及人頭戶申貸機制**」規範，全面審視申請人是否有以下屬投資客及人頭戶之可能態樣。

中華民國銀行商業同業公會全國聯合會「防範投資客炒房及人頭戶申貸機制」規範

1. 找行員參與炒房團
2. 建商、代銷或仲介以各種身分申貸
3. 建案突爆發多案成交並申貸
4. 第三人陪同借戶申貸
5. 借戶頭期款來源異常
6. 購屋價金來自無關的第三人
7. 借戶與簽約人非同一人且雙方無合理關係
8. 假買賣契約
9. 房子短期內頻繁交易或成交價有問題
10. 借戶個人聯絡資料與另一借戶相同

11. 薪資證明有異常
12. 增貸多筆理財或周轉金貸款
13. 借戶是公司負責人卻無扣繳稅額
14. 借戶與保證人無合理關係
15. 借戶買房地緣性有異常



全國政策法規(十三)：第七波選擇性信用管制(一)

大臺中房市交易動態資訊平台



對象	條件	第一波(2020/12/8)至第七波(2024/9/20)
公司法人	購置住宅貸款	3成，無寬限期
自然人	有房屋者第一戶購屋貸款	無寬限期(新增)
	第二戶購屋貸款	5成，無寬限期(擴大實施至全國)
	第三戶(含)以上購屋貸款	3成，無寬限期
	購置高價住宅貸款	3成，無寬限期
購地貸款	購買都市計畫內住宅區及商業區之土地貸款	5成，並保留一成動工款 (需檢附興建計畫，並切結於一定期間 ^{註1} 內動工興建)
餘屋貸款	新建餘屋住宅貸款	3成
工業區閒置土地抵押貸款	工業區閒置土地抵押貸款	4成 *惟該抵押土地已動工興建開發，或借款人檢附興建計畫，並切結於一定期間內興建開發者，則不適用。

註1：一定期間：除有具體明確事證屬不可歸責於借款人因素者外，借款人預計動工實際所需時間，最長以18個月為原則。(2022/1/13)

- 自2020年12月以來，央行已六度調整選擇性信用管制，實施迄今，全體銀行的不動產貸款年增率有所減緩。然而，自去年下半年起，房市交易熱絡、房價走高，帶動銀行住宅貸款的快速增長，致使截至今年8月底全體銀行不動產貸款占總放款比率逼近歷史高點的37.9%，顯示銀行信用資源向不動產相關領域傾斜的狀況漸趨嚴峻。
- 為續強化管理銀行信用資源並降低不動產授信風險，央行於2024年9月20日實施**第七波信用管制**，針對餘屋貸款、公司法人及自然人購置住宅貸款設定更嚴苛的貸款條件，以抑制市場投機炒房行為，並維持居住正義。

房貸資格適用條件

全國政策法規(十四)：貸款風險權數調高(一)

- 111/2/18金管會發布公告調高「**本國銀行辦理不動產抵押貸款適用風險權數^{註1}**」，而不動產抵押貸款所適用之風險權數，會影響到**資本適足比率**(風險權數與資本適足比率呈**反比**)，調高後等於墊高承作不動產之成本，除非銀行增資，才能維持資本適足，因此銀行會盡量減少對風險性資產(不動產抵押貸款)的放款。

不動產貸款所適用之風險權數	類型	修正前	修正後
公司法人購置住宅貸款	住宅用不動產-一般型	20%	50%
	住宅用不動產-收益型	30%	100%
自然人購置第三戶以上之住宅貸款	住宅用不動產-收益型	30%	100%
購地貸款	ADC 暴險-住宅區 ^{註2}	100%	150%
	ADC 暴險-商業區	150%	200%
餘屋貸款	住宅用不動產-收益型	30%	100%
	ADC 暴險-住宅區	100%	150%
工業區閒置土地抵押貸款	非合格商用不動產-一般型	75%、85%、100%	200%
	非合格商用不動產-收益型	150%	
	ADC 暴險-非住宅區	150%	

註1：風險權數是指銀行計算資本適足率時，決定銀行必須計提多少資本的標準。信用評定等級低、風險高的交易項目，其風險權數也會愈大，而風險權數之數額由金管會訂之。

註2：ADC指土地收購、開發及建築。就不動產屬性類型相對而言，以ADC暴險-住宅區為基礎(100%)，衡量各類型於不動產市場之風險高低，並調整其風險權數百分比。

全國政策法規(十四)：貸款風險權數調高(二)

資本適足率

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{自有資本}}{\text{風險性資產總額}(=X + Y + Z)} \\ &= \frac{\text{自有資本}}{\text{交易項目} \times \text{加權風險權數} + Y + Z} \end{aligned}$$

X = 信用風險加權風險性資產總額
= $\sum$ 交易項目 $\times$ 加權風險權數
 Y = 市場風險應計提之資本 $\times 12.5$
 Z = 作業風險應計提之資本 $\times 12.5$

舉例

維持相同資本適足率之下，觀察風險權數調整前(100%)及調整後(150%)，購地貸款(ADC暴險-住宅區)放款額之變化。

$$\begin{aligned} \text{調整前} &= \frac{2100\text{億}}{\text{資本適足率} \times (2000\text{億} \times 100\%) + 17950\text{億} + 24\text{億} + 26\text{億}} = 10.5\% \end{aligned}$$

由於風險權數提高，銀行放款額需減少667億，方能將資本適足率維持在10.5%，這代表銀行可承做購地貸款的額度將減少667億，對不動產開發資金需求者來說是莫大的衝擊。

$$\begin{aligned} \text{調整後} &= \frac{2100\text{億}}{\text{資本適足率} \times (1333\text{億} \times 150\%) + 17950\text{億} + 24\text{億} + 26\text{億}} = 10.5\% \end{aligned}$$

全國政策法規(十五)：存款準備率調高

準備率調升情形						
項目	應提準備率(下限)					法定準備率(上限)
	疫情前 (2011/1/1)	第一波 (2022/7/1)	第二波 (2022/10/1)	第三波 (2024/7/1)	第四波 (2024/10/1)	1999/7/7 以後適用
支票存款	10.750%	11.000%	11.250%	11.500%	11.750%	25%
活期存款	9.775%	10.025%	10.275%	10.525%	10.775%	25%
活期儲蓄存款	5.500%	5.750%	6.000%	6.250%	6.500%	15%
定期儲蓄存款	4.000%	4.250%	4.500%	4.750%	5.000%	
定期存款	5.000%	5.250%	5.500%	5.750%	6.000%	15%
銀行承作結構型商品 所收本金—新台幣	5.000%	5.250%	5.500%	5.750%	6.000%	25%

- 當央行**提高存款準備率**時，表示銀行可用於**放貸的資金減少**，導致**市場流動性收緊**，也可能會**對股市造成壓力**(投資者**預期經濟增長會放緩**)。此時，不論是建商(土建融)或一般民眾(購屋貸款)，**申請貸款的難度皆會增加**；當金融市場出現「供不應求」(申請借款的人多，但可放貸的金額少)時，**銀行亦可能提高貸款利率**，企業及消費者的借貸成本因而增加。
- 央行於今年第三季理監事會議決議，除了實施第七波信用管制，也將於10月1日起**提高存款準備率半碼(0.25%)**，透過控管貨幣提存數量來降低銀行可放款額度，進一步減緩信用資源流向不動產市場。

全國政策法規(十六)

• 內政部宣布「虛坪改革方案」草案(113.2.29)

兩大改革策略	停車空間	修正《公寓大廈管理條例》 • 改為「專有部分」而非公共設施 • 將「有獨立產權」，但僅得於社區內買賣 • 沒買車位者不用負擔車道面積
	容積計算	修正《建築技術管理規則》 • 容積管制：「一般電梯」改為免計容積 • 維持總興建面積及免計容積比例 • 增訂管委會空間以總容積1%為標準，設置20~100m²(約6.05坪~30.25坪)
預期效益		• 未來公設比可降至25%~30% • 確保公設實用需求 • 明確區分停車位產權 • 買房增加實際坪數

• 淨零建築 雙軌化評估將上路

1. 內政部針對建物「興建階段」訂定「**低碳建築評估認證**」制度，**今年7月**上路，與評估建物「使用階段」耗能的「**建築能效標章**」搭配，使淨零建築全面量化。
2. **明年7月**起建築能效標章將與綠建築標章掛鉤申請，未來全台建物申請綠建築容積獎勵時須同步取得建築能效認證。
3. 內政部訂定「**建築物預鑄率申請評定作業要點**」，日後新建建築物採用預鑄工法可申請容積獎勵，自**今年7月1日**施行。
4. 內政部去年啟動「建築能效標章」制度，針對建物完工後的「使用碳排」評估，**7月**將補足營造階段「蘊含碳排」評估方式，透過改變施工降低建築物在建材生產運輸、營建施工等階段的碳排放量。

全國政策法規(十七)：碳費徵收懶人包

碳費定義

台灣獨創，針對下游業者排放量課徵，採統一費率、隨量徵收。



計算公式

碳費=排放量(排放量-2.5萬公噸CO_{2e})×一般費率

每公噸300至500元，預計2030年調升到1,200至1,800元

徵收對象

溫室氣體年排放量超過2.5萬公噸CO₂之產業

- 電力業
 - 燃氣供應業
 - 製造業
- 估約500家工廠

收入用途

溫室氣體管理基金採**專款專用**，應用於以下相關事項：

- 溫室氣體減量
- 氣候變遷調適
- 碳足跡管理機制

*註：以每公噸300元推估，一年徵收總額可逾400億元

全國政策法規(十八)：國土計畫法(一)



推行時序



都市計畫內之土地，仍以都市計畫法相關管制為主

105/5/1

國土計畫法施行

107/4/30

中央主管機關
應公告施行計畫

110/4/30

各縣市
國土計畫法公告實施

114/4/30

公告國土功能分區圖
原有區域計畫法不再適用

全國政策法規(十八)：國土計畫法(二)



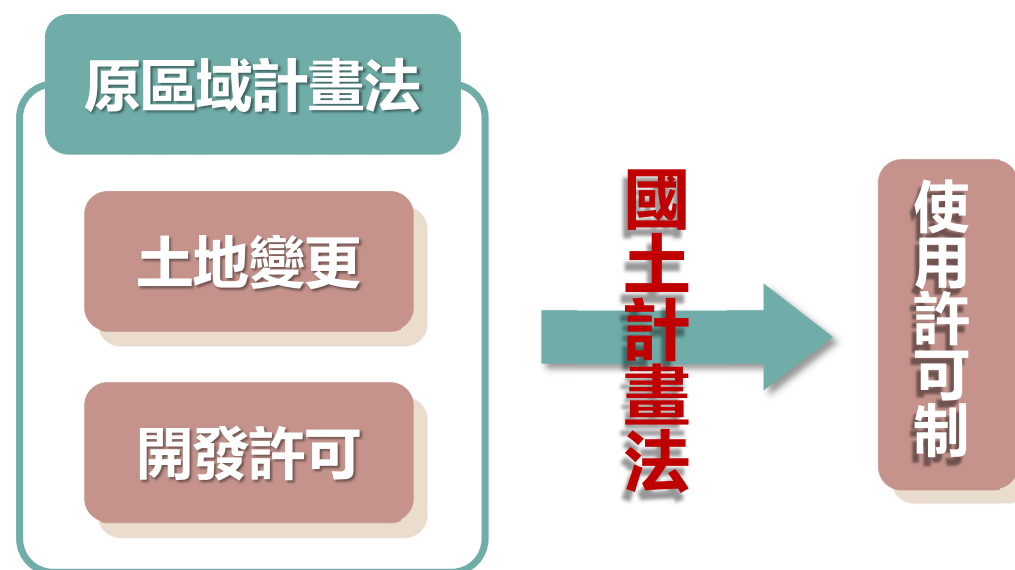
土地變更與開發採使用許可制

- 原「非都市土地」之既有權利不受國土計畫法影響。
- 以下表建地為例：

原區域計畫法之 使用地編定類別	建蔽率 (%)	容積率 (%)
甲種建築用地	60	240
乙種建築用地	60	240
丙種建築用地	40	120
丁種建築用地	70	300

- 國土計畫法實施後，建地的使用管制強度仍繼續沿用。

- 原區域計畫法之土地變更及開發許可，受國土計畫法約制後，將不再受理。未來各使用項目轉為不同功能分區之使用許可制。



臺中 重大建設 (一)



台中國際會展中心(東側)
預計2024年完工、2025年啟用



台中綠美圖
預計2025年完工啟用



台中海洋生態館
預計2025年營運



北屯國民暨兒童運動中心
預計2025年完工



豐原轉運中心(已完工)
水湳轉運中心(預計2026年完工啟用)
大臺中轉運中心(預計2025年完工啟用)

臺中重大建設(二)



**台中巨蛋2024年開工
預計2030年完工**



**烏日全民運動館
預計2025年完工**



**D-ONE 第一大天地
預計2026年完工開幕**



**漢神洲際購物中心
預計2025年完工開幕**



**足球運動休閒園區
預計2025年完工**

臺中重大建設(三)



台中流行影音中心招商成功
預計2026年對外營運



國道1號銜接台74線
大雅系統交流道通車



潭子區潭興路拓寬工程
2024年開工、預計2026年完工



市政路延伸工程第2標
(安和路至環中路)
2024年開工、預計2026年完工



P
ART 02

各類總體經濟指標及 對房市之影響分析

總體面/成本面/資金面/供給面/需求面

總體面

國內生產毛額(GDP)

房市熱度一路延燒至今

房市泡沫化警戒線



2020年

疫情初期，台灣因防疫有成而享有轉單效應，市場興盛加上貨幣寬鬆政策，使大量熱錢湧入房市，**2020年不動產相關貸款餘額佔GDP比重創11年新高**，正式突破53%。

2021年

疫情前2年我國名目GDP連續攀升，其**年增率於2021年創近11年新高**。

2022年

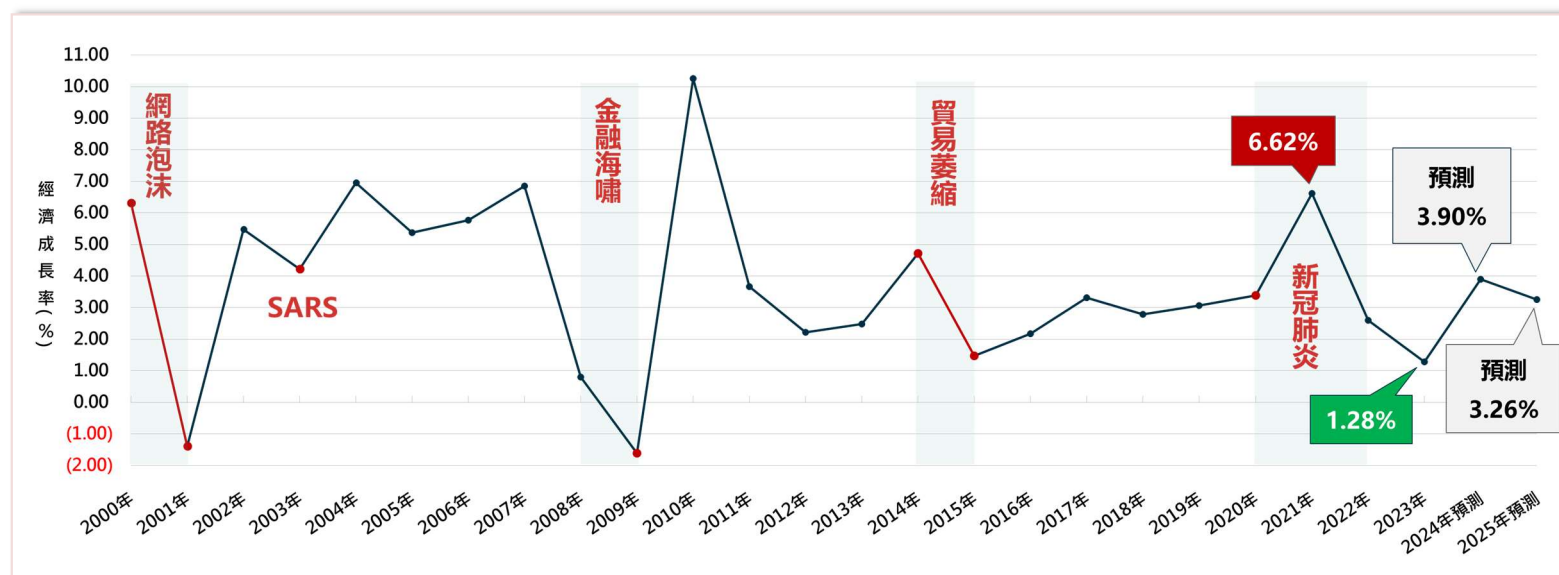
後續受**貨幣緊縮政策、國際原物料價格變動、地緣政治風險**等因素影響，導致國際終端需求疲軟，我國亦連帶受到牽連，2022年名目GDP年增率大跌至**-1.59%**。

2023年

受到**出口衰退、國際通膨及基期過高**三大因素影響，我國**人均GDP僅3萬2,319美元**，然**不動產相關貸款餘額佔GDP比重卻持續推升**。

2024年

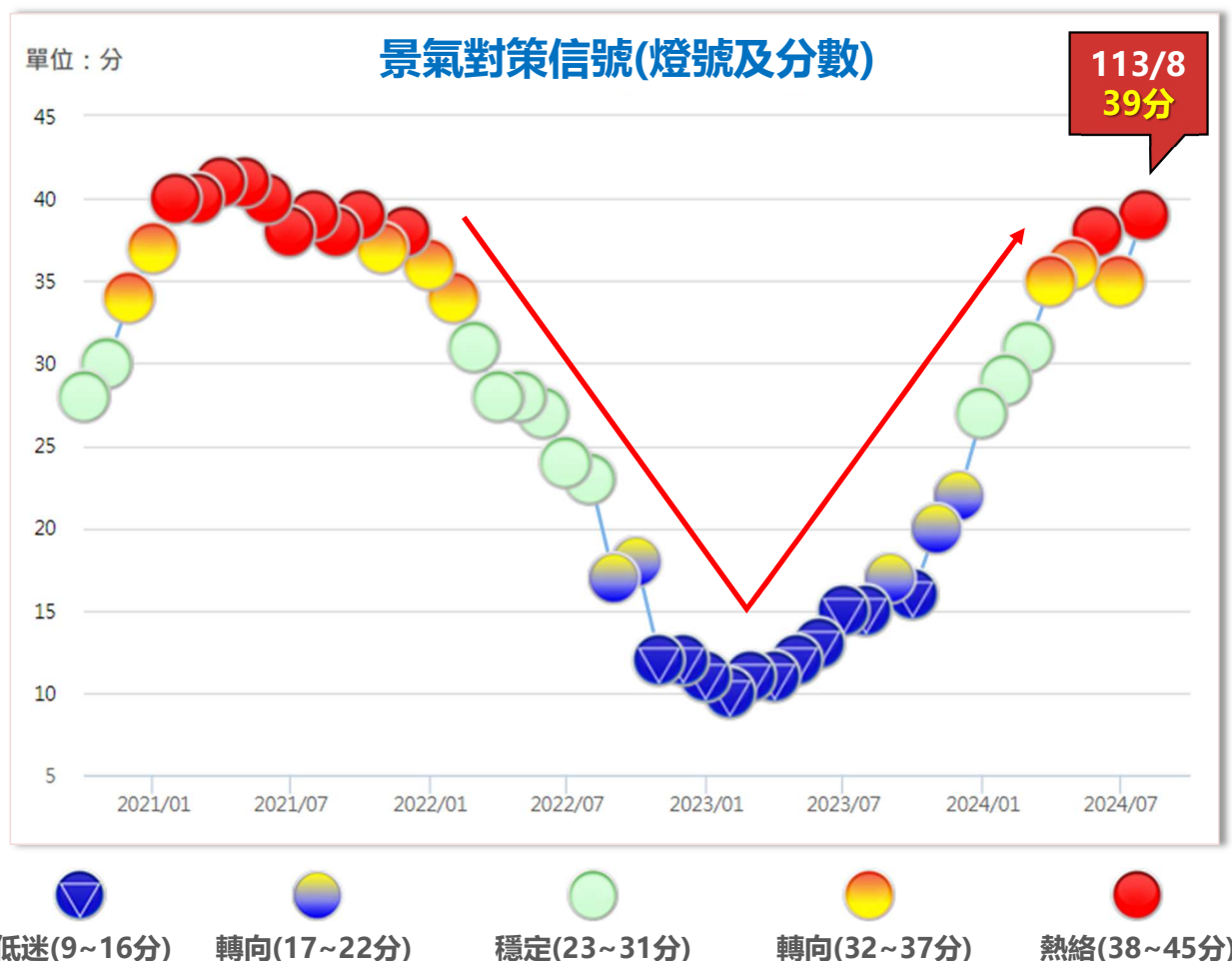
今年景氣越趨熱絡，**人均GDP有望回升至3萬3,610美元**。



■ 受新冠疫情影响，2021年我國經濟成長率飆破**6%**，爾後受全球通膨及升息壓力影響，持續削弱全球終端需求，直接衝擊產業營收，進而影響整體經濟成長表現，導致**2023年經濟成長率下行至1.28%**，為近14年新低。



2024年起全球貿易量逐漸回升，我國經濟發展亦持續成長，主計總處於113年8月預測今年與明年分別成長**3.90%**及**3.26%**。**經濟好轉會提升收入水平與購屋能力**，此外，經濟成長期間可能會伴隨一定程度的通貨膨脹，而**房地產被視為對抗通脹的良好投資選擇**，在**需求推動**下，使得**房價易漲難跌**。

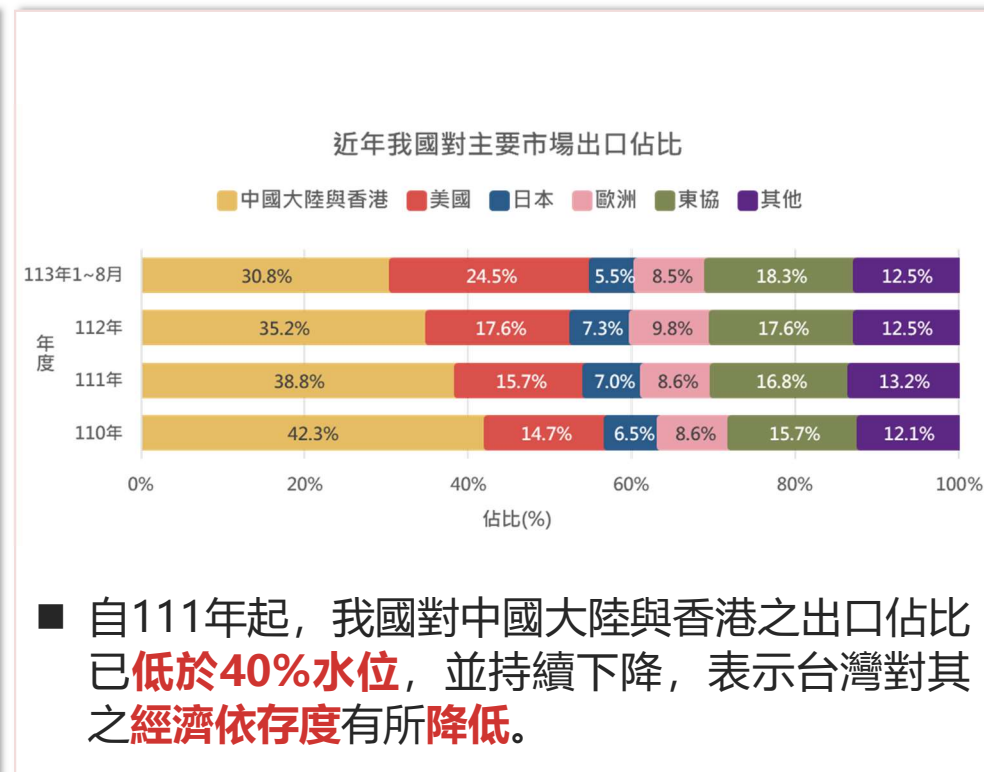
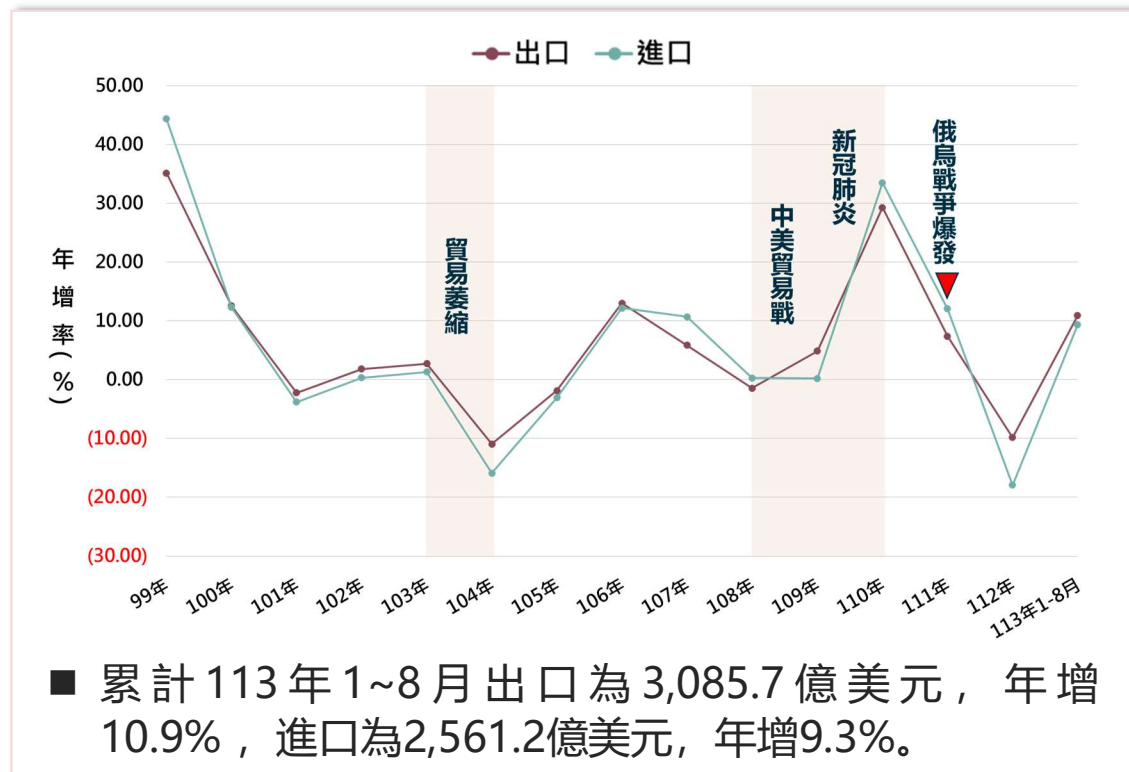


■ 最新113年8月景氣對策信號綜合判斷分數月增4分至**39分(紅燈)**，創下34個月以來新高。受惠於AI應用需求熱絡，以及國際品牌新機備貨效應挹注，致海關出口值、工業生產指數、工業及服務業加班工時轉為紅燈。另領先及同時指標續呈上升，顯示國內**景氣持續成長**，後續須留意**景氣**是否**過熱**。

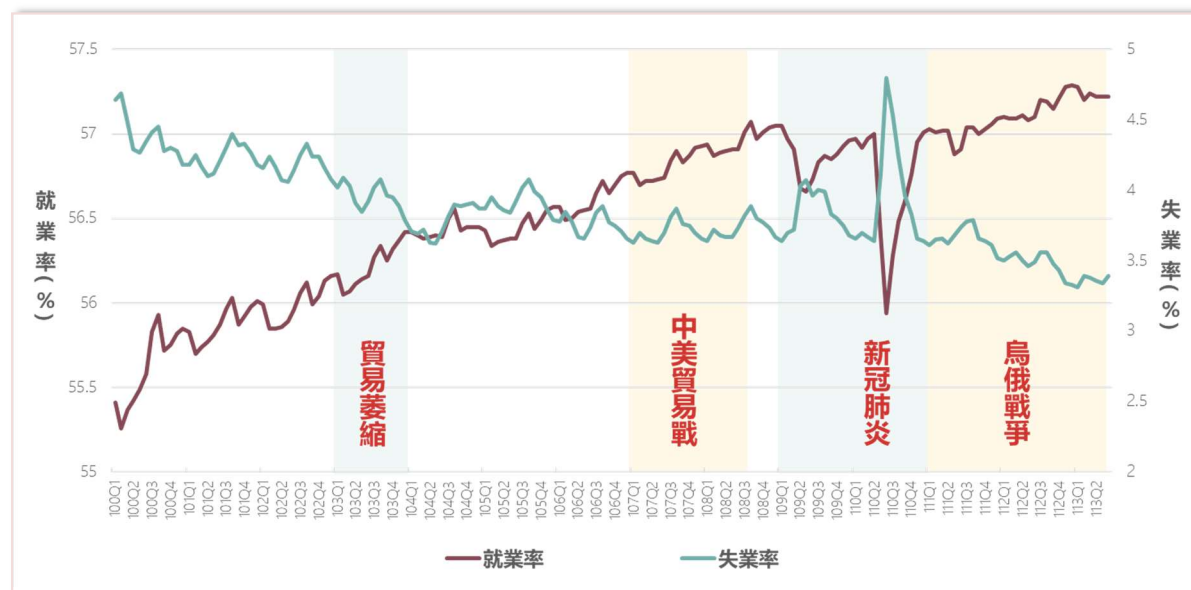
****未來干擾景氣因子可能有****

1. 電價調漲及開徵**碳費**
2. 產業結構失衡問題
3. 國際局勢與地緣**政治**
4. **五缺**問題(水、電、工、地、人才)





- 展望未來，儘管全球經濟面臨主要國家的利率政策變動、美中科技競爭以及地緣政治等不確定因素，隨著國際經濟穩定增長的趨勢，AI和高效能運算的應用持續向終端裝置擴散，加上台灣半導體產業的產能和製程優勢，得以掌握此新興商機。再者，隨著進入外銷旺季等有利因素，台灣在下半年出口預計將持續穩定增長。



受疫情影響，110年Q2失業率驟升、就業率急降，直至Q3商業活動恢復，失業情形才逐漸改善。

- 依據勞動部發布之人力需求調查顯示，自111年7月起，**營建工程業**之人力需求淨增加人數皆**逾3000人**，對勞動力之需求居高不下。
- 113年8月最新發布之第3次調查顯示，**營建工程業**預計**10月底較7月底人力需求淨增加3,691人**。由於日曬雨淋的技術活已漸無新人新血注入，當市場太多待興建案場時，搶工情形會愈發嚴重，即使工資愈開愈高，亦難以補足人力缺口。
- 層層因素疊加之下，營建業**缺工**將使**營建成本走揚**、建商**交屋期備受考驗**，更甚者，公共工程流標致**國家建設窒礙難行**。

- 2024年由於多頭行情延續，台股表現剽悍，於3/21首度突破2萬點，並曾一度站上2.4萬點，為20年以來新高。目前則因**對經濟前景尚存疑慮**，故在2.1~2.2萬點之間**高檔震盪**。
- 這波好行情讓不少人獲利豐收，而投資者通常會做好**投資風險控管**，為**分散風險**而將**部分資金轉移**到**房地產**，加上房地產也被認為是一種穩定且具潛在增值空間的投資，易帶動房地產買氣。

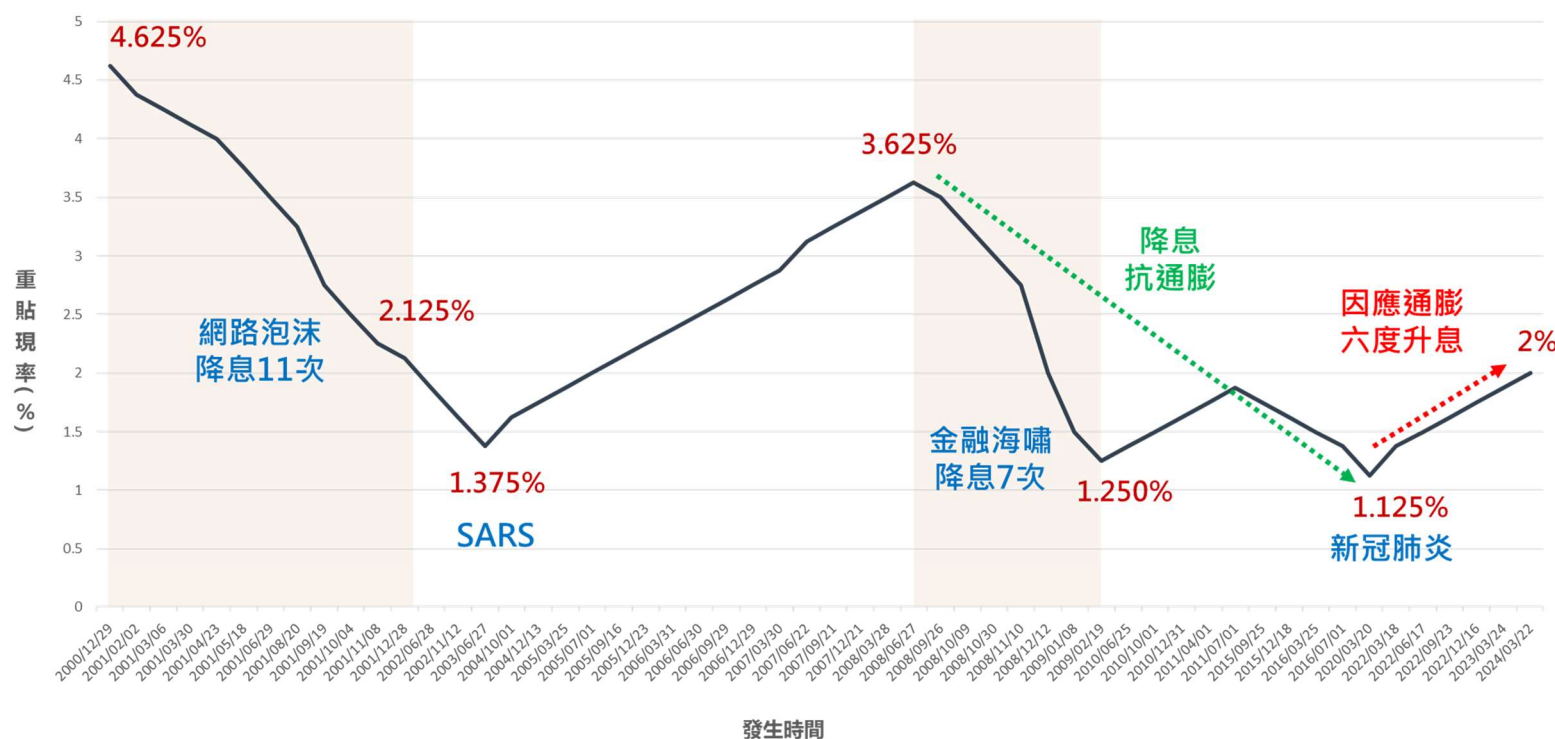


股票市場有財富效果，與房市呈正相關。股市行情好，部分獲利資金會轉往房市；若股市下跌，資產萎縮則會使房市買氣受挫，因此，股市是房市的領先指標。

成本面

利率變動-重貼現率走勢圖

- 2024年第一季中央銀行理監事聯席會議預期本年國內通膨率將逐季緩步回降，惟考量近三年物價漲幅較高，為抑制國內通膨預期心理，決議將重貼現率**調升半碼**以促進物價穩定，自2020年起共調升六次合計3.5碼，重貼現率現為2%，但相較於過去的利率水準，目前的利率水準仍處於低檔。第二、三季政策利率並未調整，惟陸續**調升新台幣存款準備率共2碼**。



重貼現率是所有利率變動的源頭，該利率一旦調整，不論存款或土地/建築融資或房貸利率，皆會跟著連動。調整利率主要考量國內經濟景氣及通膨狀態，故房市非利率調整之考量因素。一般而言，央行會採取信用管制來調控房市。





央行升息對房市之影響



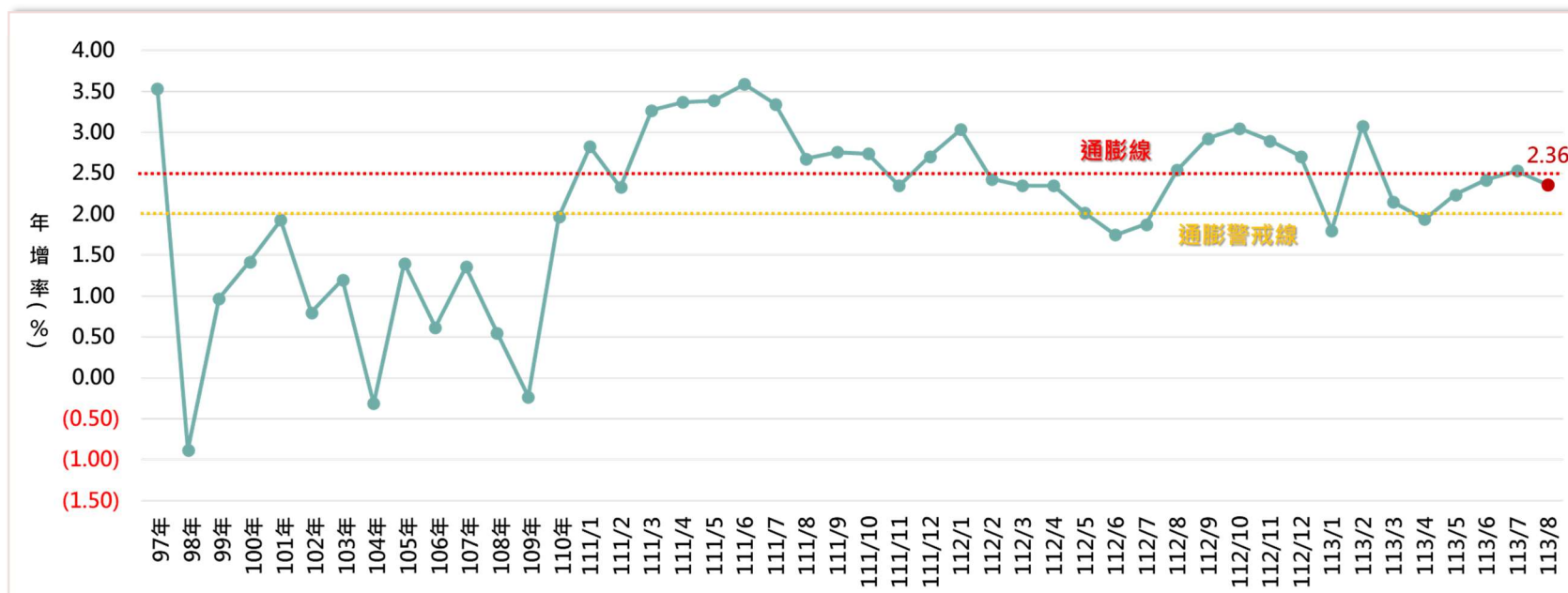
因應疫情變化，我國央行理監事會議自2022年Q1起多次升息，針對**重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率**陸續調高，**合計升息3.5碼**，其年息分別由1.125%、1.5%及3.375%提高至2%、2.375%及4.25%，漲幅0.875%。以下為利率調整前後房貸之比較：

以**五大銀行新承做購屋貸款利率**為例，2022年2月為1.367%，截至2024年8月調升至2.194%。以貸款額度1,000萬元為例，若採用一段式機動利率，分別試算**升息前後**貸款期間20、30、40年之房貸。

貸款期間	升息前後	貸款金額	貸款利率	每月攤還	本息總計	每月增加利息支出	總增加利息支出
20年	升息前	1000萬元	1.367%	47,646元	11,434,847元	+3,866元	+928,118元
	升息後		2.194%	51,512元	12,362,965元		
30年	升息前	1000萬元	1.367%	33,878元	12,195,825元	+4,062元	+1,462,364元
	升息後		2.194%	37,940元	13,658,189元		
40年	升息前	1000萬元	1.367%	27,057元	12,987,530元	+4,256元	+2,042,816元
	升息後		2.194%	31,313元	15,030,346元		

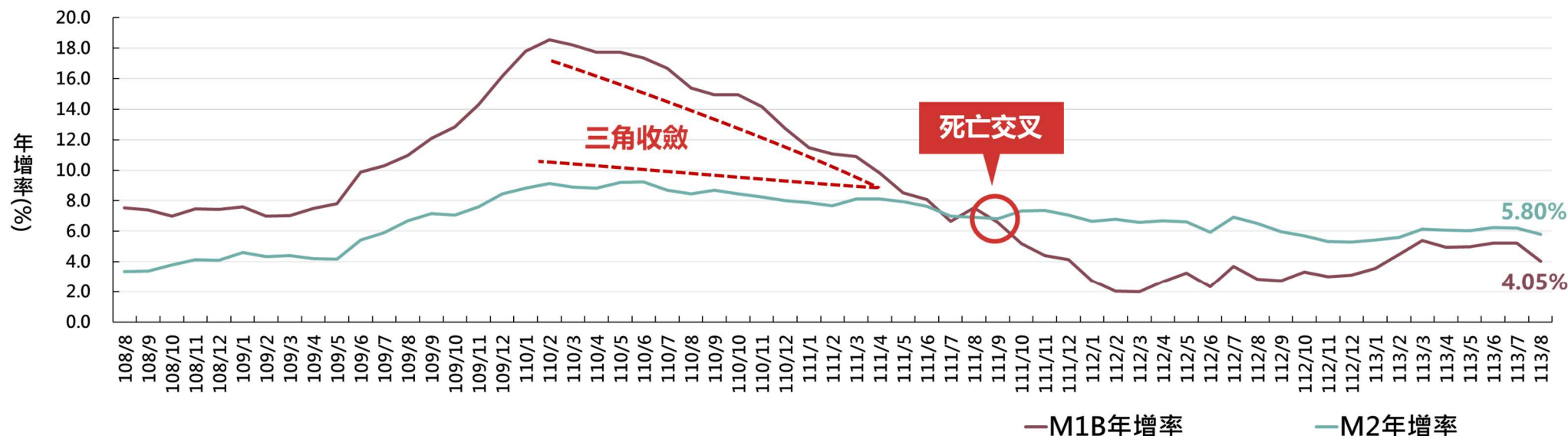


由上表可看出，目前的升息政策使貸款負擔比原繳金額增加約8~16%，民眾買房成本變高。
適當的升息可抑制過熱的買氣，但若升息幅度過大，則可能使房地產市場出現**寒蟬效應**的情形。



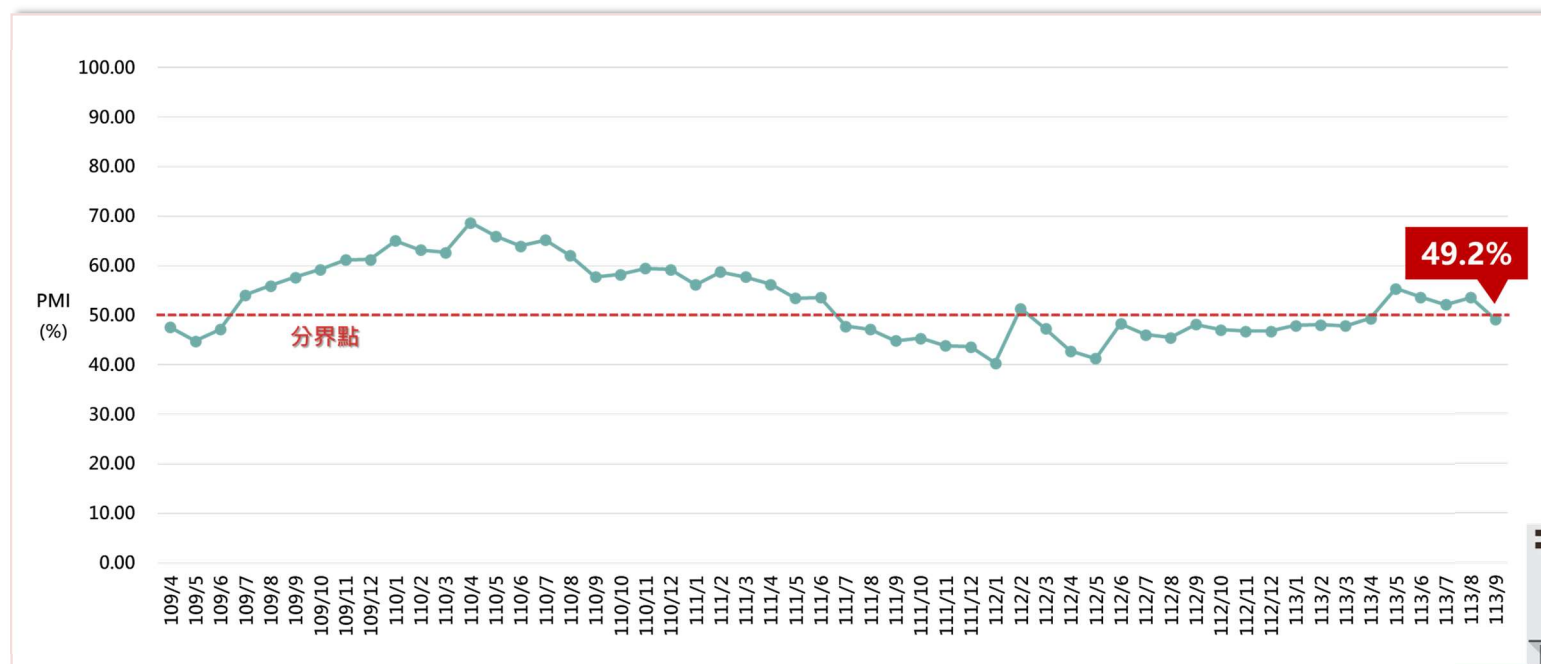
消費者物價指數(CPI)為計算通貨膨脹的依據，代表一般家庭購買消費性商品及服務價格變動的平均情況。

- 由上圖可發現111年以來，我國消費者物價總指數長期維持在2%以上，超過通膨警戒線，顯示物價持續飆漲，最新113年8月消費者物價總指數(民國110年=100)為108.35，較上月上漲0.40%；若與112年同期相比則**成長2.36%**。此外，與不動產相關之「居住類-房租」指數年成長2.45%，可見**高房價與租金補貼政策間接帶動租金成長**。



- 最新113年8月金融情況顯示M1B及M2年增率分別下降為4.05%及5.80%，主要係資金淨匯出。以上情況受8月台股量縮震盪影響甚鉅，外資單月賣超逾千億元，使市場交易熱度大減、游資外移。雖然目前仍處於**死亡交叉**(即M1B年增率小於M2年增率)，然而近期美國聯準會降息2碼，若未來如預期續降，則可能使部分熱錢移入台灣，推升資金水位動能。
- 由於M1B屬股市的領先指標之一，而股市又為總體經濟景氣的領先指標，可從**股市表現來預測未來經濟是否走向強勁或步入衰退期**。





判斷基準

高於50%為經濟擴張訊號，低於50%則為緊縮。

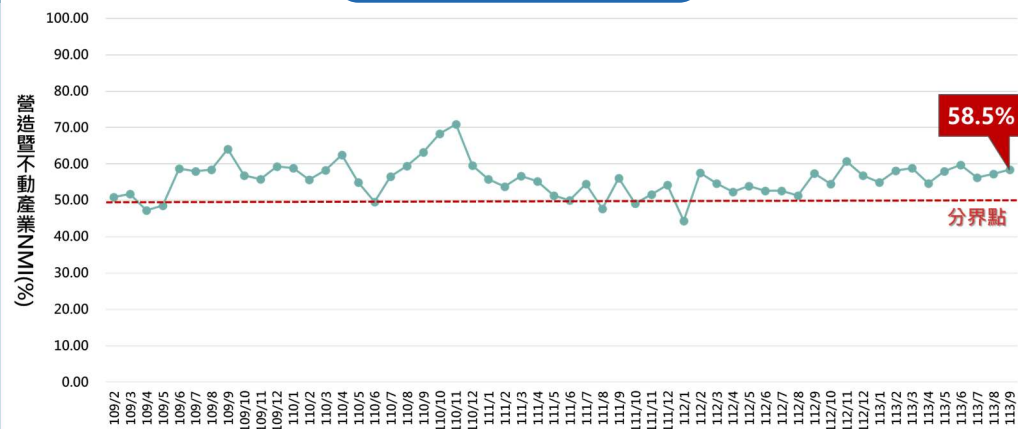
- 由於美、中、歐PMI持續緊縮、9月中旬OPEC看淡與下修國際需求、AI高基期效應下短或力道趨緩，以及市場保守看待iPhone銷售等因素，使市場趨向保守觀望態度，連帶影響台灣PMI指數表現。
- 最新113年9月**PMI指數**中斷連續4個月的**擴張轉為緊縮**，下跌4.4個百分點至49.2%，新增訂單、生產及未來六個月展望指數皆同步轉為緊縮；產業對**未來六個月展望指數**也中斷連續7個月的**擴張轉為緊縮**，指數續跌5.3%至47.5%。後續可密切關注中國大陸近期宣布的政策利多是否能刺激終端需求，以反映在Q4的訂單表現。

臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)

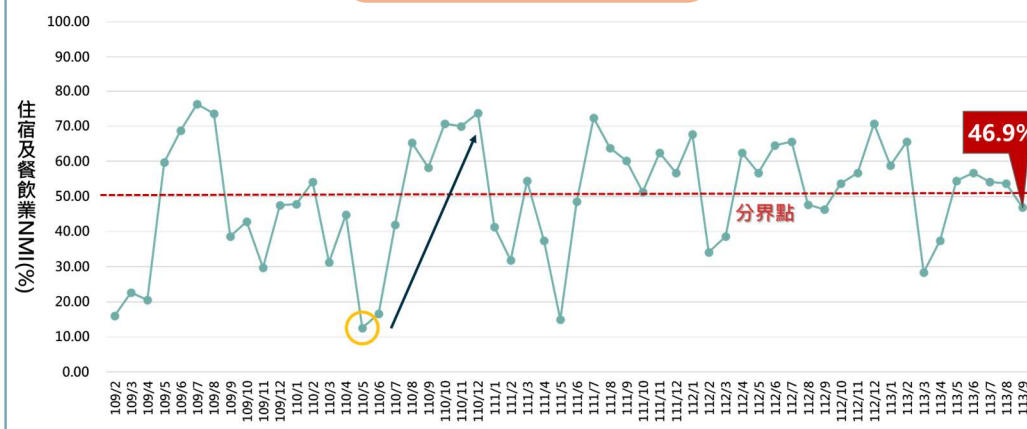
營造暨不動產業、住宿及餐飲業

判斷基準：高於50%為經濟擴張訊號，低於50%則為緊縮。

營造暨不動產業



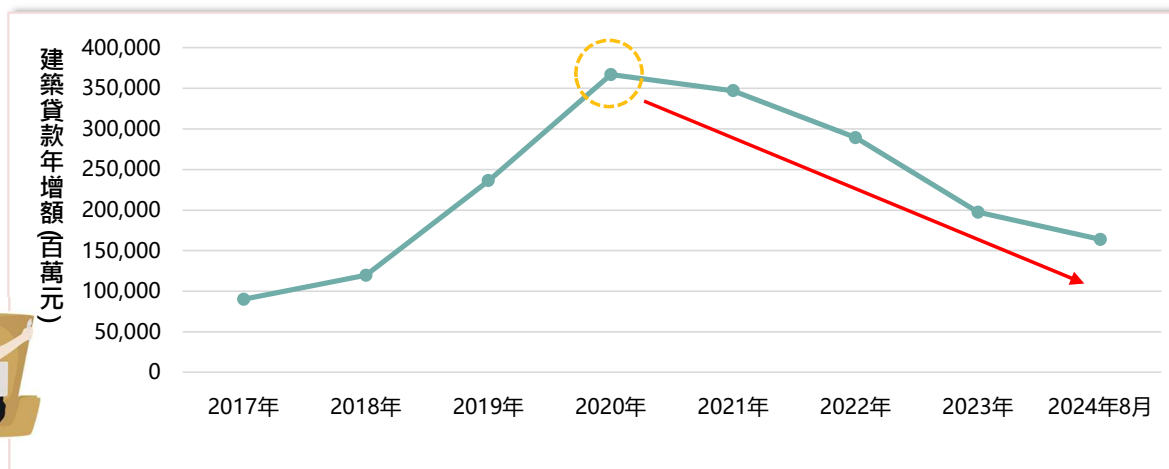
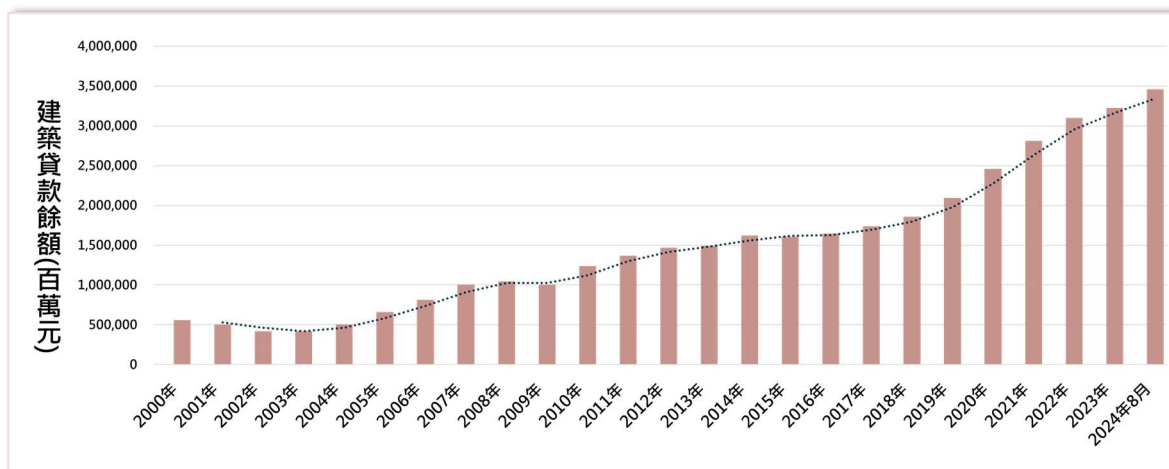
住宿及餐飲業



- 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)以內需為重，而9月受求全股市波動、觀望降息、房市第七波信用管制、暑假出國潮結束及國旅持續低迷等因素影響，NMI指數擴張速度已連續3個月趨緩，未來六個月展望也降至2023年11月以來最慢擴張速度。
- 以與不動產關聯性較高的指標來看，最新113年9月**營造暨不動產業**指數微升1.2%至**58.5%(擴張)**，尚未反映出第七波信用管制對其之影響；**住宿及餐飲業**則下降6.9%至**46.9%(緊縮)**；對於未來六個月展望，營造暨不動產業滑降至**53.6%(2023年12月以來最慢擴張速度)**，住宿餐飲業則因即將進入年底尾牙旺季，躍升至**70.8%**。

供給面

建築貸款餘額



解讀說明

- **建築貸款餘額可視為建商推案信心指標**，數據續創新高，其為逐年累積下來的貸款餘額，反映出向銀行借貸的需求程度。
- 最新2024年8月建築貸款餘額約為3兆4,596億元，雖總水位呈整體逐步向上的走勢，但**年增額表現連續走跌**。
- 年度貸款增減量表現自2020年起逐年走跌，反映出**建商**在限貸令、工料雙漲、央行升息、信用管制及平均地權條例等影響之下，**明顯轉趨保守**態度，現階段**銀行嚴厲控管**，**建商從銀行取得資金不易**，加上**缺工工程期調整**等因素下，增幅有感收斂，**資金供給市場呈現萎靡**。

消費者信心指數(CCI)

購買耐久性財貨時機、購買房地產時機

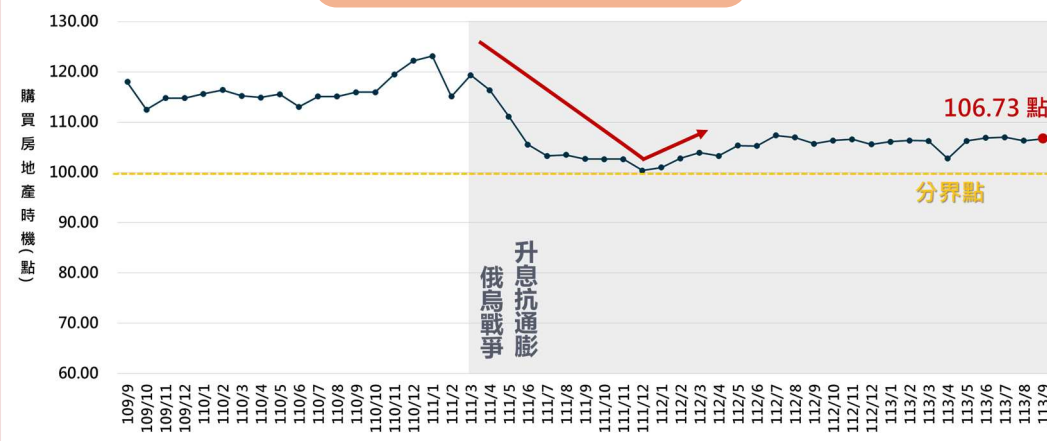


判斷基準：指標介於100~200間為**樂觀**，而介於1~100間則呈**保守**，屬先行指標。

購買耐久性財貨時機指標



購買房地產時機指標



- 最新113年9月之**購買耐久性財貨時機**指標數據為109.74點，較上月上升0.41點，顯示**購屋信心面維持正面態度**。
- 另從房地產指標表現來評估民眾是否認為目前是**購買房地產的好時機**，最新113年9月數據為106.73點，月增0.4點，維持**連續49個月保持在樂觀區間**。惟9月相較7月數據出現微幅落後情形，顯示消費者買房意願雖未被央行的第七波信用管制打垮，但已出現動搖，房市波動恐隨著政策發酵而越來越明顯。展望台灣房市前景，未來值得關注的三大方向有「政策緊縮成效」、「自用豁免配套」及「剛需危機入市」。

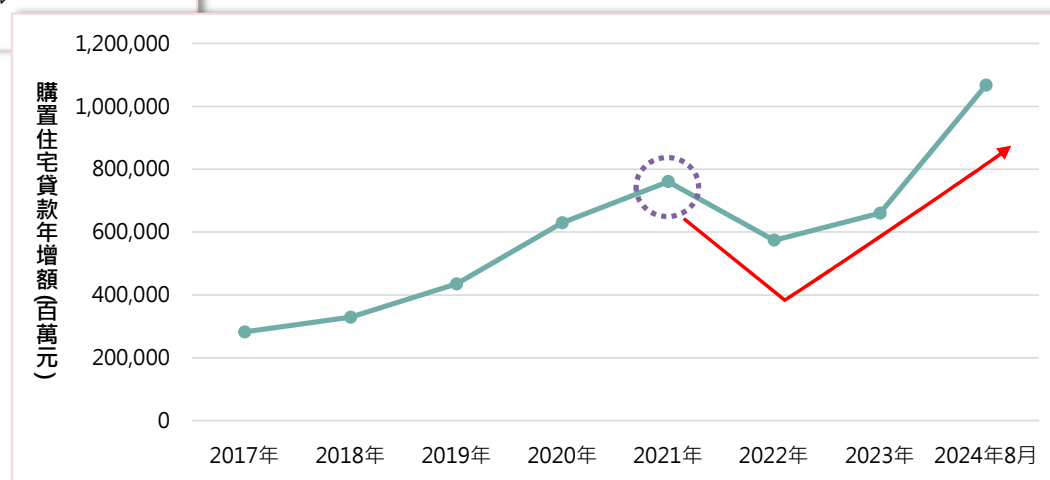
新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額



解讀說明

- **新承做購屋貸款金額及購屋貸款餘額**可視為**房市買氣指標**。
- **貸款餘額**主要受到**房市景氣及利率影響**，**房市熱絡**時房屋貸款餘額**增加快**，反之，**房市冷清**時則**增加慢**。

- 在景氣回溫、台股熱絡、開工新建案多以及新青安房貸熱度等四大因素帶動下，2024年8月**購置住宅貸款餘額**約10兆7,488億元，**8月表現較上月增加1,067億元**，**年增率為11%**，**年表現連續15個月走升且持續創新高**。若以年度購屋貸款增減量表現來看，年增額自2022年反轉向上成長。



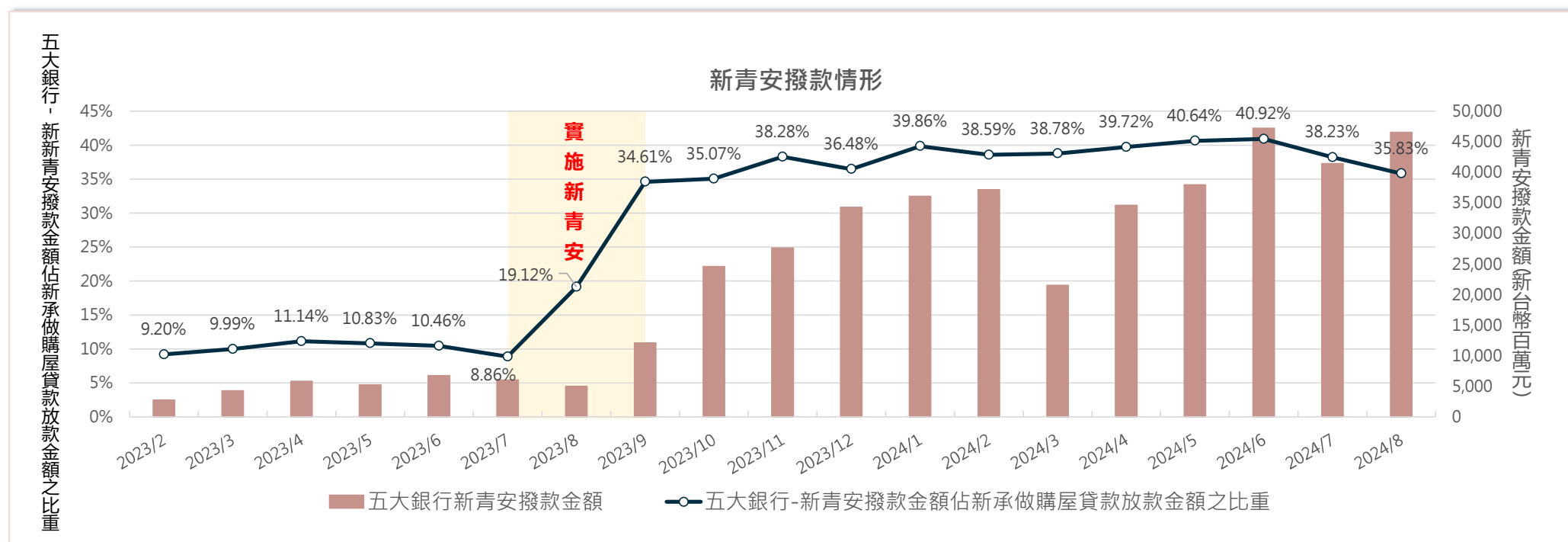


新青安房貸撥款情形

大臺中房市交易動態資訊平台



- 新青安房貸主要受惠對象是首次購屋和年輕家庭，這些群體屬於剛性需求，政策自2023年8月推出後，快速推動了市場活力。觀察**五大銀行 - 新青安撥款金額與新承做購屋貸款放款金額之比重**可發現，新青安貸款實施首兩個月，其比重便從8.86%一舉躍升至34.61%，大增25.75%，今年6月甚至一度衝高至40.92%。最新統計8月數據為**35.83%**，隨著剛需買盤的增加，對未來**房價產生一定的支撐力道，帶動房市價量表現同步提升。**



資料來源：中央銀行・財政部國庫署・正心不動產估價師聯合事務所整理



新青安房貸還款試算表

大臺中房市交易動態資訊平台



- 新青安貸款期間最多可貸至40年，且寬限期長達5年，加上補貼利率0.5%至115年7月，如此優惠的條件大大降低每月還款負擔，吸引首購族進入房市，惟須注意的是，雖然**運用寬限期及拉長貸款年數可減輕還款前期的負擔**，但實際上結算須支付的**總利息金額卻也增加不少**！若無法在貸款期間內提升自身的收入，後期恐面臨不小的還款壓力，建議借款人應審慎評估自身財務狀況再作申貸。

貸款期間	貸款金額:1,000萬		① 有寬限期5年			② 無寬限期 ✗			有無寬限期之利息差異 ①-②
	一段式貸款利率		每月攤還	總利息	本息總計	每月攤還	總利息	本息總計	
20年	第1~2年(有利率補貼)	1.775%	14,792元	2,849,977元	12,849,977元	49,530元	2,350,620元	12,350,620元	499,357元
	第3~5年(無利率補貼)	2.275%	18,958元			51,675元			
	第6~20年	2.275%	65,625元			51,675元			
30年	第1~2年(有利率補貼)	1.775%	14,792元	4,158,591元	14,158,591元	35,847元	3,694,914元	13,694,914元	463,677元
	第3~5年(無利率補貼)	2.275%	18,958元			38,198元			
	第6~20年	2.275%	43,737元			38,198元			
40年	第1~2年(有利率補貼)	1.775%	14,792元	5,550,572元	15,550,572元	29,112元	5,122,661元	15,122,661元	427,911元
	第3~5年(無利率補貼)	2.275%	18,958元			31,632元			
	第6~20年	2.275%	34,555元			31,632元			

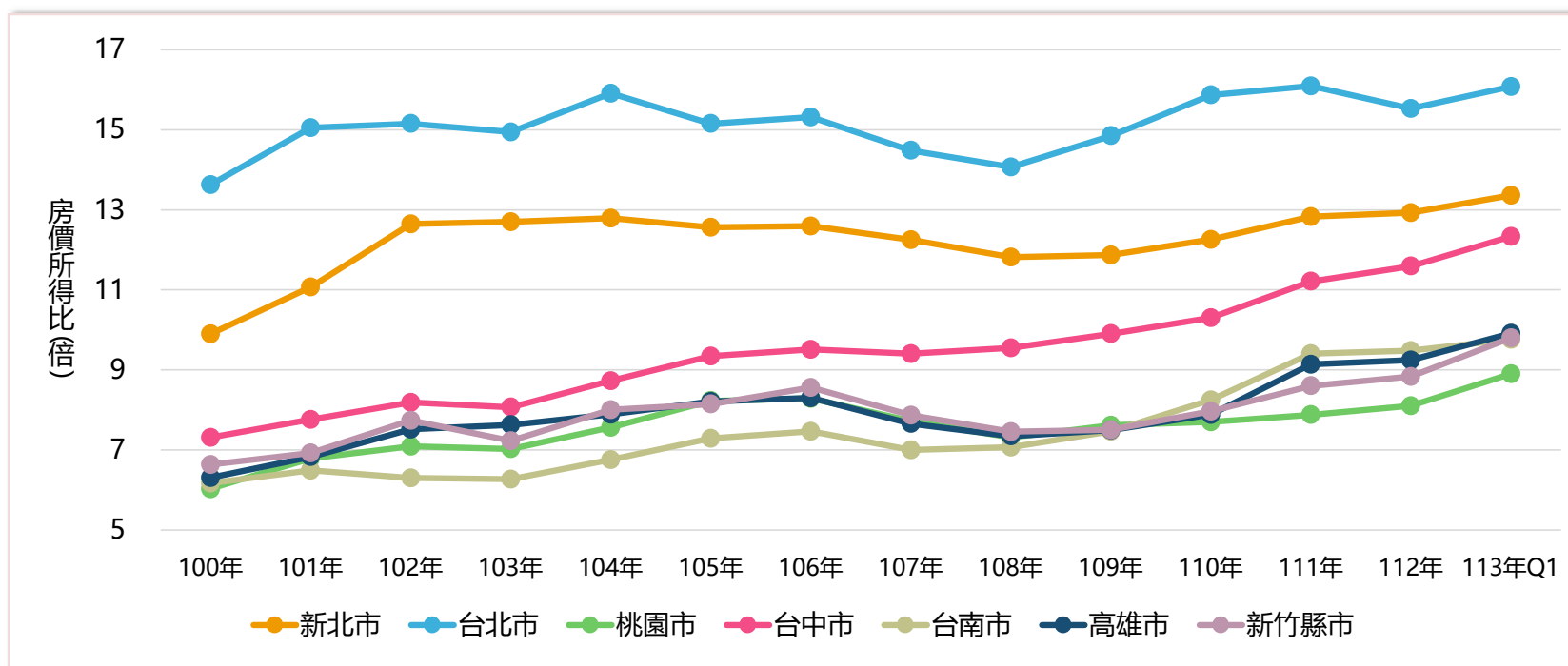


房價所得比走勢圖

大臺中房市交易動態資訊平台



- 統計最新六都及新竹縣市至113年Q1為止的房價所得比表現，分別為：新北市13.36倍、臺北市16.08倍、桃園市8.90倍、臺中市12.33倍、臺南市9.76倍、高雄市9.91倍、新竹縣市9.80倍。整體而言，**六都房價所得比呈逐年上揚**，表示六都民眾買房的壓力與日俱增，自身所得能力愈來愈難以負荷。以**臺中市**為例，得**不吃不喝12年**才買得起房。



判斷基準

現階段房價所得比應以6-8倍為合理範圍，但目前六都階已逾8~15倍，房價達過高標準，房市呈不健全狀態。

發布單位



臺中市不動產開發商業同業公會



台中市地政士公會



臺中市租賃住宅服務商業同業公會



臺中市不動產仲介經紀商業同業公會



台中市不動產代銷經紀商業同業公會



臺中市台灣不動產估價師公會

THANK

執行單位



正心不動產估價師聯合事務所



意見回饋區

YOU.