



# 113年5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.16

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 > 中市力推「南屯區文中52」新設校 工程發包完成



為改善教育環境，台中市政府教育局規劃於北屯區文小5、文中5、文中小3及南屯區文中52用地新設學校。其中文中52設校是地方共同的期待，為加速辦理時效，教育局已向台糖公司租用第一期設校基地，面積共1.34公頃，規劃興建18間教室，去年初完成建築師遴選作業及校園規劃設計，今日完成工程發包，目前設校進度皆於預定期程內，全案工期預估需2年，希冀可於115學年度正式招生。(2024年4月10日)

## 台中北屯區「松竹好室」社宅開工



「松竹好室」基地位於台中市北屯區長春自辦市地重劃區內，鄰近東光國小、南興萬坪公園、生活賣場與北屯三大商圈，建築規模為地上9層、地下3層，提供110戶社會住宅，低樓層規劃幼兒園，設有開放空間與鄰里共享，全案總工程經費約8億2,658萬元，預計於2027年完工。(2024年4月11日)



02

## 03 > 台中「石平好室」、「新平好室」社宅工程招標

西屯區「石平好室A、B」社宅位處石平街兩側，西側為順平路、東側為中平路、北側為順平三街、南側為順平二街，將提供約237戶社會住宅，並規劃店舖商業空間、身心障礙者社區日間作業設施及身心障礙者社區式日照中心等公益及商業設施，提供在地就學、就業之民眾居住新選擇，期許打造經營50年以上之永續社宅。北屯區「新平好室」社宅緊鄰水湳經貿園，基地西側為敦平街，向北連接敦化路二段，向南連接經貿一路，將提供約150戶社會住宅，其除興建社宅，亦將提供身心障礙者社區居住單元及店舖等商業設施，串聯基地周邊綠帶開放空間，提供住戶優質居住環境。「石平好室」及「新平好室」社宅，皆預計於2028年完工，即日起公告上網招標至2024年5月20日止。(2024年4月11日)

## 中市機場捷運終點站在霧峰 再提報交通部爭取早日核定

交通局表示，繼今年1月「捷運藍線綜合規劃」、「捷運綠線延伸大坑、彰化可行性研究」陸續獲行政院核定後，機場捷運(橘線)、屯區捷運環狀線及捷運藍線延伸太平等可行性研究計畫進度穩定向前推進，今年3月底都已完成修正報告後再度提送中央審查，其中備受市民期待的機場捷運(橘線)，以台中國際機場為起點，路線行經大雅市區、水湳經貿園區、一中商圈、台中車站、中興大學、台中軟體園區等地點，終點鄰近於霧峰區省議會，市府正積極爭取計畫及早通過，以加速建構市民更便利、舒適、快捷的生活圈。(2024年4月20日)

< 04

**臺中市** 每案最高 55,000元

危老重建費用補助開跑囉!  
113年4月15日~12月13日

申請書  
申請人身份證明文件  
請撥帳戶存摺影本  
核准重建計畫書、函文影本  
發給重建計畫之統一發票或收據影本  
請撥領款

臺中市政府都市危險及老舊建築物加速重建專區  
04-2228-9111 #65500  
都市發展處都市更新工程科

## 05 ➤ 中市加速震後危老重建補助 最高5.5萬元

台中市政府為維護市民安全，積極配合內政部推動都市危險及老舊建築物重建計畫補助市民老舊房屋重建，只要民眾申請的建築物符合危老重建條例，經重建計畫核准後，即可申請補助最高5.5萬元，受理時間自今年4月15日起至12月13日下午5時止，或至今年度補助款385萬元用完為止，歡迎民眾踴躍申辦。(2024年4月23日)

## 中市總人口285萬、清水人口9萬雙達標 盧市長：喜上加喜共創幸福台中！

根據內政部人口統計，截至今日台中市總人口數已達到285.23萬人，突破「285大關」創歷史新高；清水區人口也來到9.5萬人，是清水區自民國75年達8萬人口後，歷時38年，人口成長的重大突破。台中市人口持續正成長，顯示民眾對台中市的肯定及未來發展具高度信心，其也多次受媒體評比及網路票選為台灣最宜居的城市、年輕人最想移居的城市之一，是所有市民共同努力打拚的豐碩成果，讓全台灣的民眾看見台中，願意移居台中。(2024年4月23日)

## ◀ 06

## 07 ➤ 中市人口突破285萬！ 都發局推都市更新與危老重建 提昇居住品質

台中市人口數已突破285萬人，為提高居住品質及環境景觀，推動都市更新及危老重建勢在必行，都發局指出，截至今年3月底，台中危老重建核准案件數達697案，核定案件數量為全國第二名。另為鼓勵民眾進行老宅外牆及外部環境整建維護，市府分別對「都市更新整建維護」及「老舊街區活化整修」提供總預算各1千萬元補助，期透過整建修繕改善結構安全，活化建築物使用機能，提升市容景觀。(2024年4月24日)



## 08 ➤ 龍年社宅第二棒！東區干城好宅動土

「干城好宅」位於台中車站生活圈，鄰近台中驛、帝國糖廠湖濱生態園區、樂成宮、綠川等文化古蹟，建築規模為地上21層、地下4層，其地面層設有店鋪；2F為社會服務站、小作所、共享廚房、舞蹈教室、身心障礙社區式日間作業設施，是社區與附近住民共同分享與研習場所。3F以上居住單元則提供了1房型、2房型共計486戶的優質好宅，預計於2028年完工。(2024年5月1日)

# 全國政策法規(一)

- 央行於113/3/21理監事聯席會議決議，重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別調升0.125%，改為2%、2.375%及4.25%，自3月22日起實施。
- 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。
- 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，財政部發布修正「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，財政部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。
- 財政部公告修正「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。
- 內政部預告修正「非都市土地使用管制規則」第30條之7、第30條之8及第6條附表1修正草案。
- 內政部公告修正「都市計畫法臺灣省施行細則」第15條條文。
- 內政部預告「國土計畫土地使用管制規則」草案。



# 全國政策法規(二)

- 為減輕單一自住房屋稅負、鼓勵房屋有效利用及合理化房屋稅負目標，財政部參酌現行地方政府實施差別稅率之成效，規劃「**房屋稅差別稅率2.0方案**」，於112年底立法院三讀通過，預計113年7月1日上路實施，114年5月正式開徵。



## 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



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
現行規定	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%
修法後	<b>全國歸戶</b>	<b>2%~4.8%</b>	「 <b>必須</b> 」訂定	<b>1%</b>	1.5%~ <b>2.4%</b>	1.5%~ <b>2.4%</b>	<b>2%~3.6%</b> (2年以內) <b>2%~4.8%</b> (超過2年)

\*註：自住3戶、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(三)

- 內政部發布修正「**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。
- 內政部預告修正「**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。
- 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共同共有
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(四)

- 內政部預告修正「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。
- 內政部預告「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修正草案。
- 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」

個人112年度出售舊制課稅房屋(104年底以前取得者)，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，在符合右表豪宅標準條件下，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。

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

# 全國政策法規(五)

## 內政部宣布「虛坪改革方案」草案

兩大改革策略	停車空間	修正《公寓大廈管理條例》 <ul style="list-style-type: none"> <li>改為「<b>專有部分</b>」而非公共設施</li> <li>將「<b>有獨立產權</b>」，但僅得於社區內買賣</li> <li>沒買車位者<b>不用</b>負擔車道面積</li> </ul>
	容積計算	修正《建築技術管理規則》 <ul style="list-style-type: none"> <li>容積管制：「一般電梯」改為<b>免計</b>容積</li> <li>維持總興建面積及免計容積比例</li> <li>增訂管委會空間以總容積1%為標準，設置20~100m<sup>2</sup>(約6.05坪~30.25坪)</li> </ul>
預期效益	<ul style="list-style-type: none"> <li>未來公設比可降至25%~30%</li> <li>確保公設實用需求</li> <li>明確區分停車位產權</li> <li>買房增加實際坪數</li> </ul>	

## 淨零建築 雙軌化評估將上路

- 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。
- 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。
- 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，最快**今年**上路。
- 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。

## 環境部預告訂定「碳費收費辦法」草案。

# 全國政策法規(六)：危老重建懶人包

項目	規定內容
申請時間和程序	<ul style="list-style-type: none"> <li>申請時間：重建計畫應於<b>116年5月31日前</b>提出申請</li> <li>申請程序：                             <ol style="list-style-type: none"> <li>擬具重建計畫</li> <li>取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人的同意。</li> <li>向地方主管機關申請核准後，依建築法令申請建築執照。</li> </ol> </li> </ul>
容積獎勵	<ul style="list-style-type: none"> <li>基準容積的<b>1.3倍</b>或原建築面積的<b>1.15倍</b></li> <li>「時程獎勵+規模獎勵」<b>上限</b>為基準容積的<b>10%</b></li> <li>面積小於200m<sup>2</sup>且周圍建物屋齡均未達30年，給予<b>2%</b>獎勵</li> </ul>
放寬建蔽率及高度限制	由地方主管機關另訂標準酌予放寬，建蔽率之放寬標準以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。
稅務減免	本條例施行後5年內申請重建者，享有下列減免： <ul style="list-style-type: none"> <li>重建期間<b>免徵地價稅</b></li> <li>重建後<b>地價稅及房屋稅減半徵收2年</b></li> <li>重建後<b>未移轉</b>所有權者，<b>房屋稅減半徵收</b>期間<b>延長10年</b>(合計最長12年)</li> </ul>
費用補助	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震初評最多1.5萬元，詳評最多不超過評估費用之30%或40萬元</li> <li>重建計畫補助5.5萬元</li> </ul>
貸款和利息補貼	<ul style="list-style-type: none"> <li>優惠貸款額度最多350萬元，年限最長20年，寬限期最長5年</li> <li>信用貸款每戶最高300萬元，貸款期限為5年</li> </ul>



## 時程獎勵調降

危老重建時程獎勵，自**2024年5月12日起將下降至1%**，基地整合之規模**面積須達1,600 m<sup>2</sup>**以上。若想享有現階段2%時程獎勵，申請人應於5月11日以前提出申請重建計畫，以臨櫃方式申請者應於2024年5月11日17時前向建管處提出申請，如以掛號郵寄方式者，以不超過2024年5月11日之郵戳為憑。

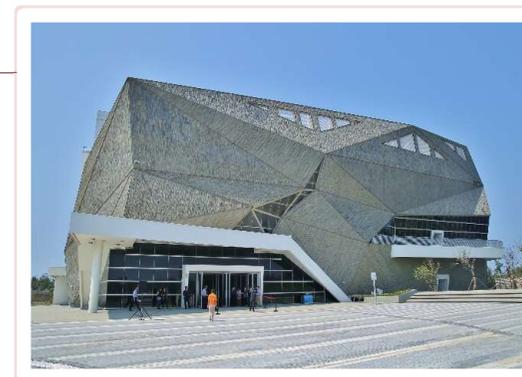
# 臺中 重大建設 (一)



**台中國際會展中心工程進度達97%  
預計2024年完工**



**台中綠美圖  
預計2025年完工啟用**



**台中海洋生態館  
預計2024年底開幕**



**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(興建中)  
大臺中轉運中心(興建中)**

# 臺中重大建設(二)



**足球運動休閒園區  
預計2025年完工**



**烏日全民運動館  
預計2025年完工**



**台中高鐵娛樂購物城  
預計2026年開幕**



**台中巨蛋2024年開工  
預計2030年完工**



**台中流行影音中心招商成功  
預計2026年對外營運**

P  
ART 02

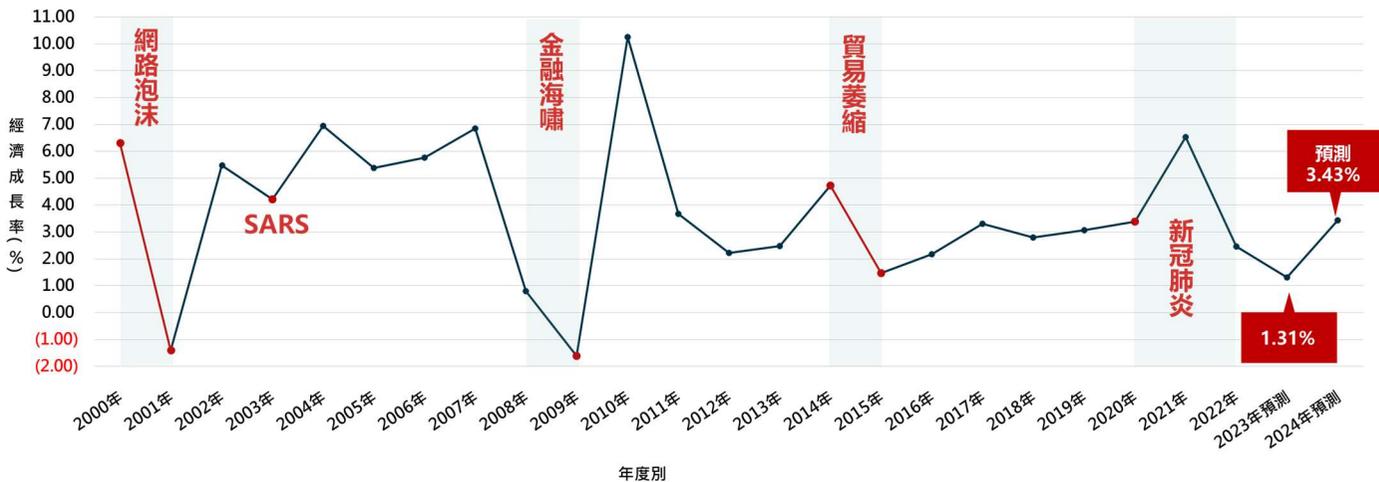
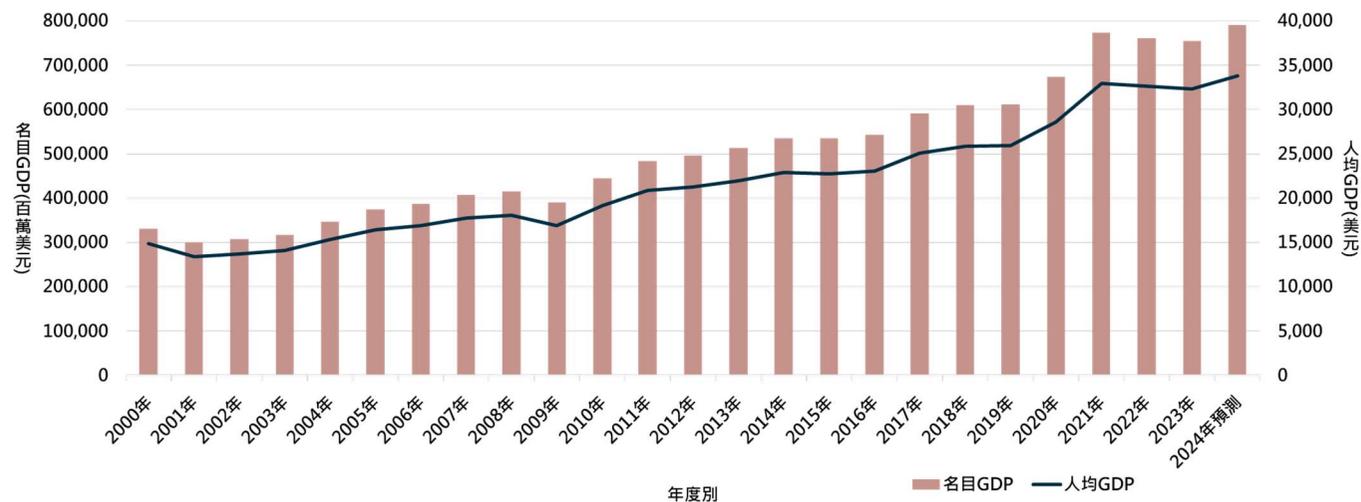
# 各類總體經濟指標及 對房市之影響分析

總體面/成本面/資金面/供給面/需求面



# 總體面

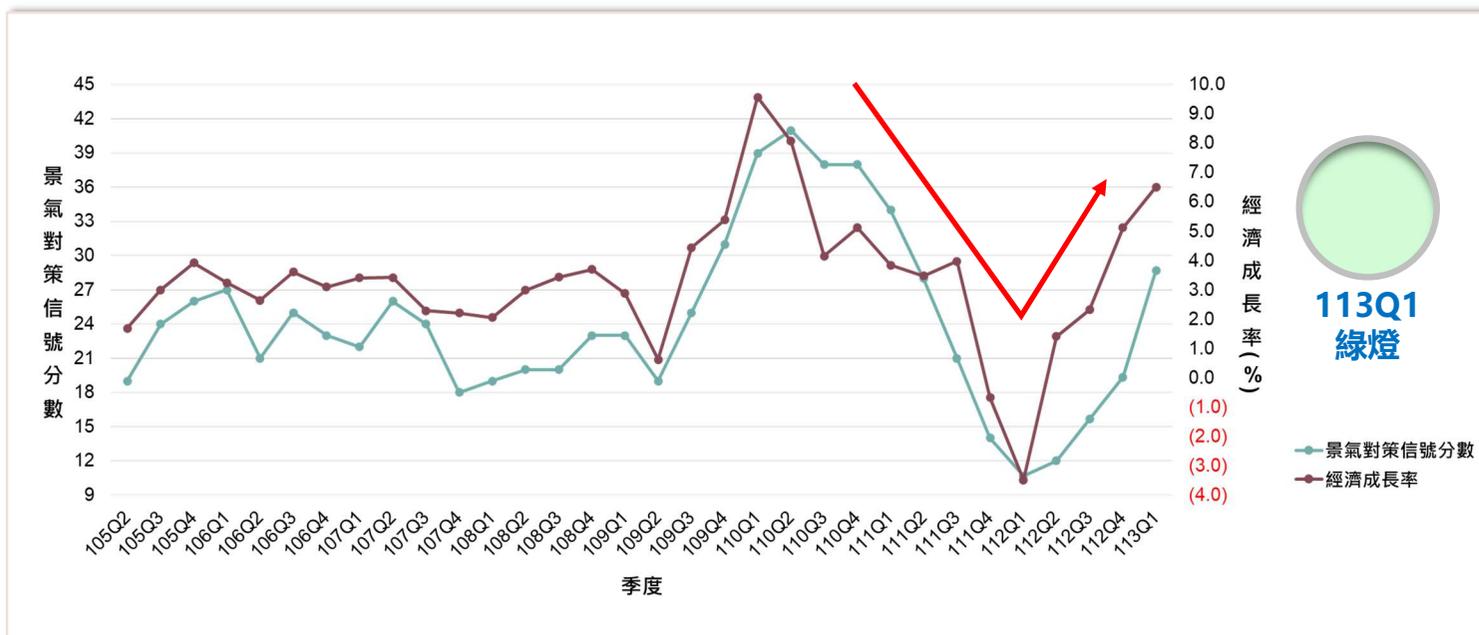
## 國內生產總值(GDP)及經濟成長率走勢圖



■ 受新冠疫情影响，2021年台灣經濟成長率飆破6%，名目GDP亦創近十年新高，然而後續受貨幣緊縮政策、國際原物料價格變動、地緣政治風險、極端氣候等因素影響，近2年**全球經濟下行風險明顯上揚**，我國亦連帶受到牽連，2023年全年**人均GDP**僅有**3萬2,327美元**，而今年隨景氣逐步回溫，可期待上調至**3萬3,783美元**。

■ 2023年GDP受到**出口衰退**、**國際通膨**及**基期過高**之三大因素影響，我國2023年全年經濟成長率**下修至1.31%**，今年則有望上升至3.43%。

## 景氣對策信號與經濟成長率表現對照



對企業而言，當公司獲利能力降低，營收出現衰減則會減少投資動能；對民眾而言，當通膨讓物價持續有感上漲，也會導致消費意願下滑，當供需面皆出現疲軟狀態時，將使經濟成長停滯。



- 113年Q1景氣對策信號綜合判斷分數為28.7分，較上季增加9.4%，燈號由黃藍燈轉為綠燈，與111年同期相比大增169.1%，而最新113年3月景氣燈號續呈綠燈(30分)；概估113年Q1經濟成長率為6.51%，主因商品出口明顯優於預期。綜觀來看，112~113年指標呈反轉向上趨勢，景氣回溫至相對穩定的狀態。

# 總體面

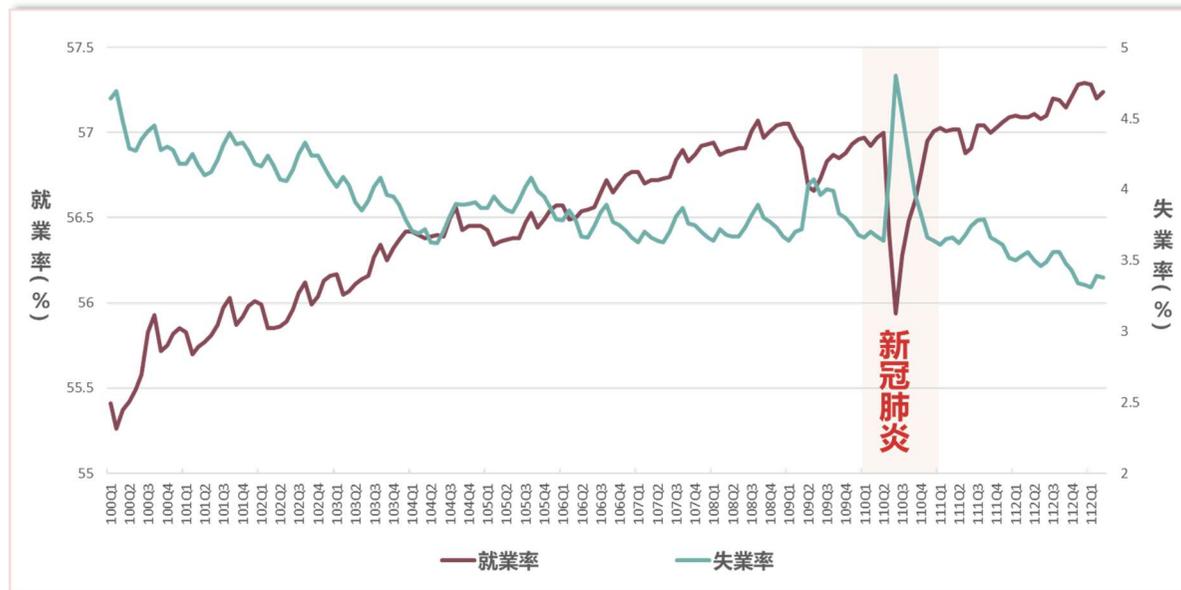
## 進出口貿易

- 累計113年1~3月進口為913.8億美元，年增3.0%；出口為1,103.3億美元，年成長12.9%。
- 展望未來，國際經濟成長步調仍受高利率壓抑，美中角力持續、地緣政治風險亦增添總體前景之不確定性，惟隨全球製造業景氣逐漸擺脫低迷反轉向上，加以人工智慧、高效能運算、車用電子等新興科技應用商機擴展，可望帶動國內相關產品供應鏈出貨動能，將有助於我國**出口延續穩健成長**之勢。



# 總體面

## 就業率與失業率



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。

- 以與不動產相關行業的營建業為例，長期缺工是**結構性**的問題，而非週期性，日曬雨淋的技術活沒人傳承衣鉢，勞動力市場供需平衡逐漸失控。
- 依據勞動部發布今年第一季人力需求調查顯示，**營建業需求淨增加4,276人，為歷年新高**，此外，住宿餐飲業、醫療保健業及藝術休閒業等亦創同期新高，反映各業缺工現象。
- 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，台股第一季表現剽悍，不但年初順利開出紅盤，並且在1/25睽違兩年攻上萬八，更於3/21首度突破兩萬點，台股熱度急速竄升，目前呈現高檔震盪格局。



“ 股票市場有財富效果，與房市呈正相關。股市行情好，有獲利才會有錢買房；股市行情差，資產萎縮則會使買氣受挫。 ”

# 成本面

## 利率變動-重貼現率走勢圖

■ 最新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年起合計共調升3.5碼，重貼現率現為2%。

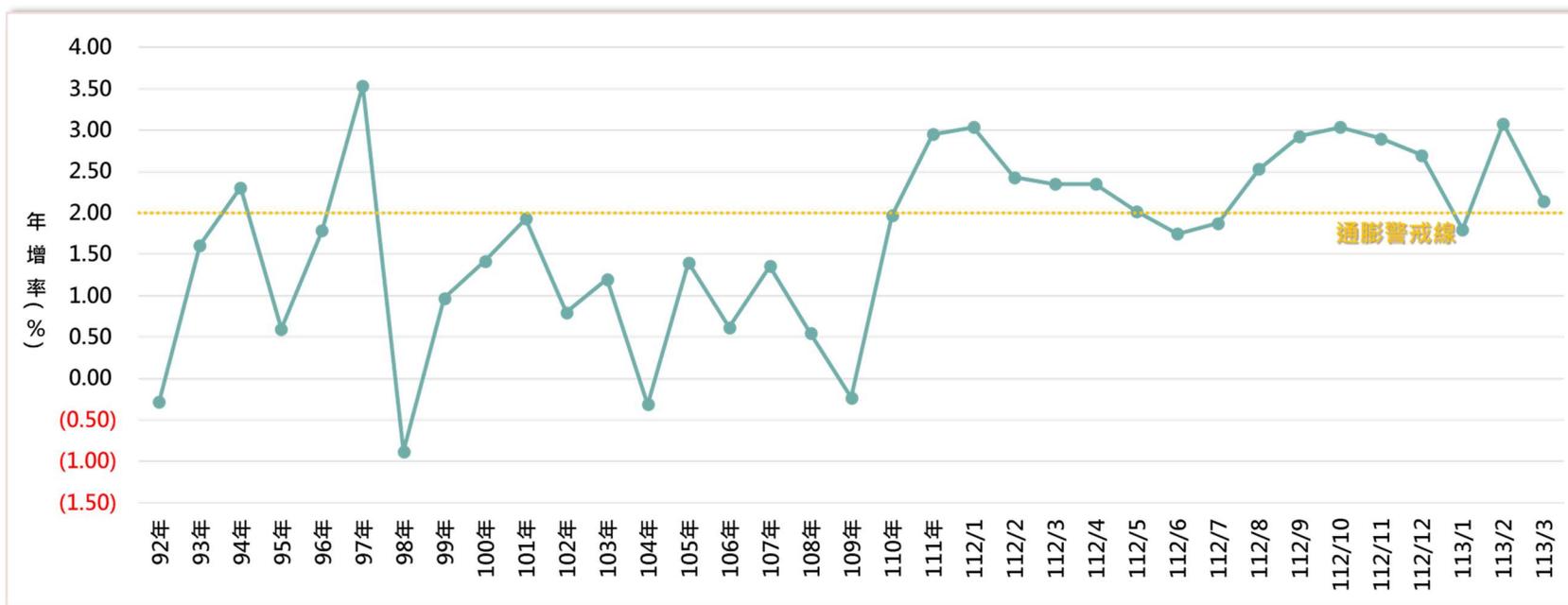


重貼現率一旦調整，不論係土地/建築融資或房貸利率，皆會連動調整。當利率高要繳的利息多時，則會降低借錢投資或買房的意願，反之，當利率低要繳的利息少時，則有利於投資環境及增加購屋意願。



# 成本面

## 消費者物價指數(CPI)年增率

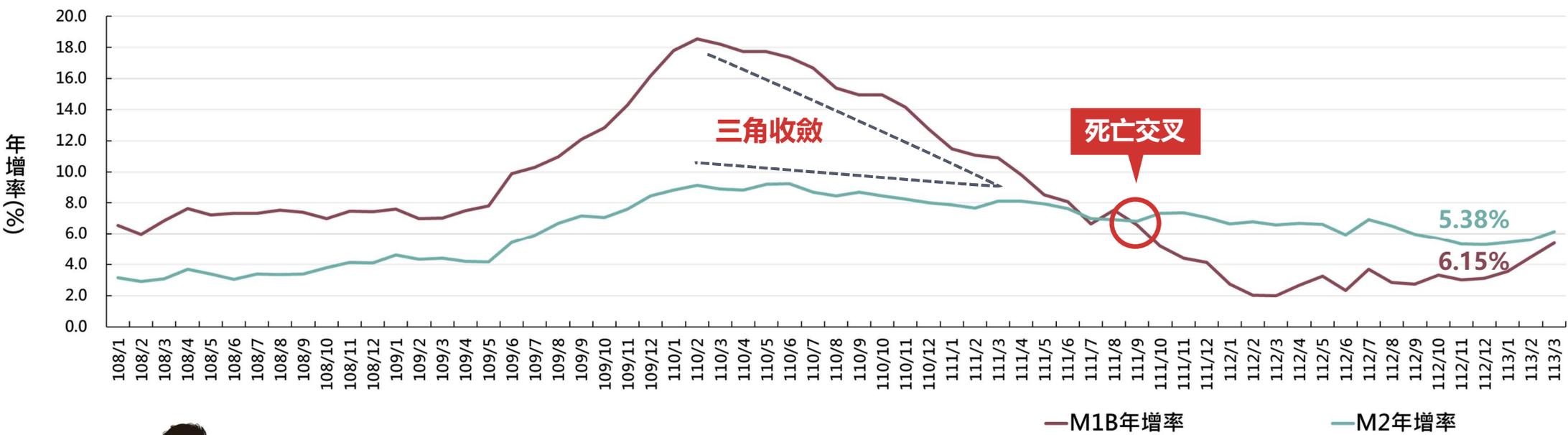


消費者物價指數(CPI)為計算通貨膨脹的依據，代表一般家庭購買消費性商品及服務價格變動的平穩情況。

- 最新113年3月消費者物價總指數(民國110年=100)為106.55，因2月逢農曆春節循例加價，本月相關價格回落，加以水果供給回穩與冬季服飾降價促銷，使其較上月衰退0.66%；若與112年同期相比則成長2.14%。此外，與不動產相關之居住類指數年成長1.93%，可見**租金壓力漸增**。

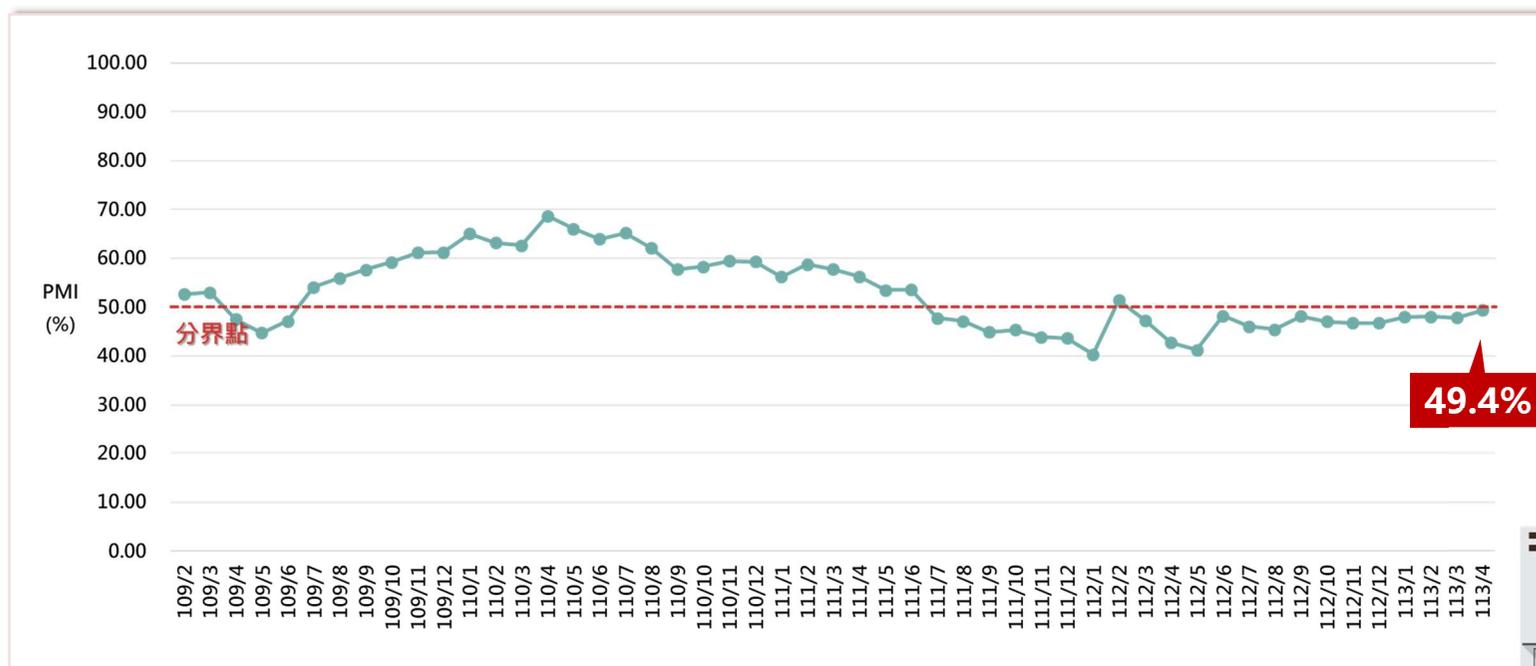
# 資金面

## 貨幣供給M1B、M2



- 最新113年3月金融情況顯示M1B及M2年增率分別上升為5.38%及6.15%，主要係外資淨匯入。本月仍處於**死亡交叉**(即M1B年增率小於M2年增率)，惟其差距已收斂至0.77%，**資金動能漸增**。
- 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**。

## 臺灣製造業採購經理人指數(PMI)



### 判斷基準

高於50%為經濟擴張訊號，低於50%則為緊縮。

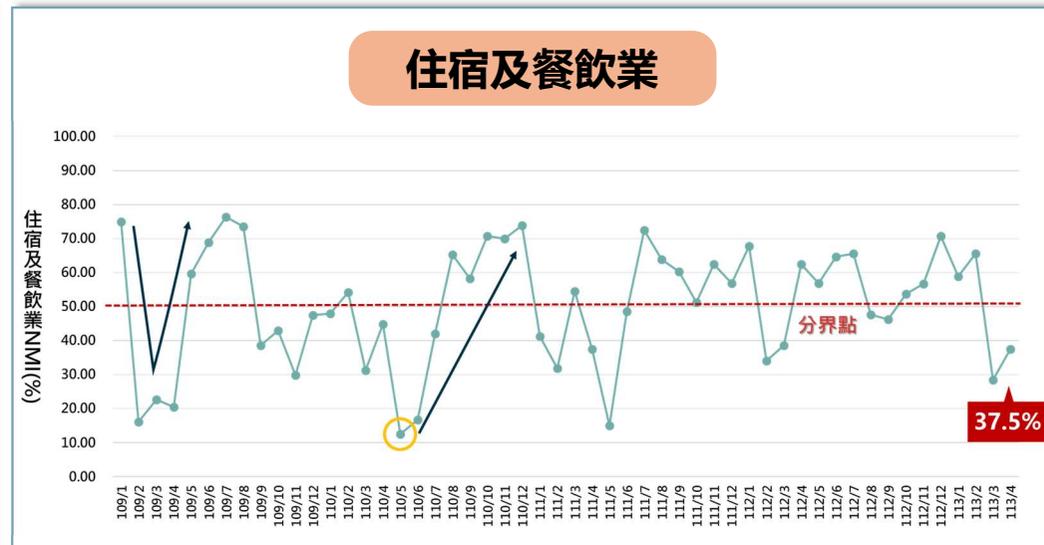


- 依最新113年4月數據顯示，由於新增訂單與生產指數雙雙轉為擴張，且供應商交貨時間自2022年7月以來首次呈現上升，帶動臺灣製造業PMI指數上升1.5個百分點至49.4%，年成長更是高達15.4%，與50%擴張基準線逐步拉近，中華經濟研究院長葉俊顯表示，若大環境沒有明顯變差，估測5月台灣PMI可望正式回歸擴張，結束中期的緊縮現象，可見製造業復甦態勢漸明朗。

## 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

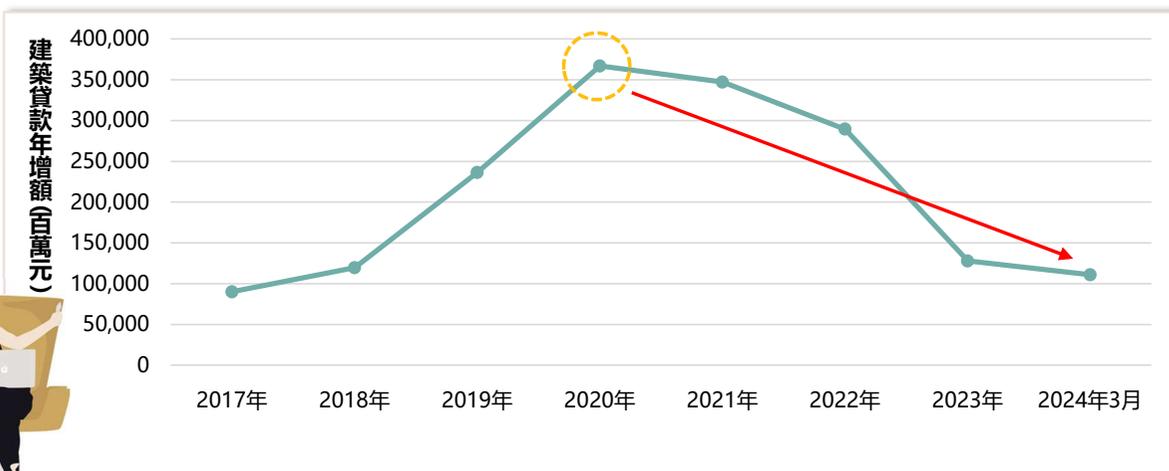
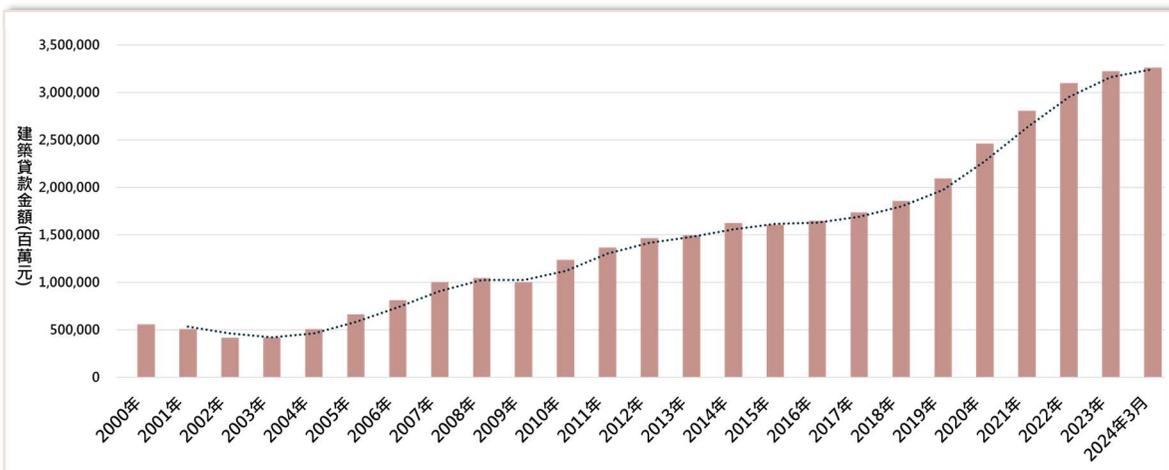
判斷基準：高於50%為經濟擴張訊號，低於50%則為緊縮。



- 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)以內需為重，4月商業活動與訂單持續擴張，惟成本攀升、升息與股市創史上最大跌幅，致使全體非製造業未來展望雖已連續6個月擴張，惟指數回跌4.2個百分點至54.9%。而在八大產業中，有七個產業對未來六個月展望呈現樂觀氛圍。
- 以與不動產關聯性較高的指標來看，最新113年4月**營造暨不動產業**數據較上月下降4.2%來到**54.7%(擴張)**，**住宿及餐飲業**雖有成長9.1%，但受花蓮地震影響短時間難以恢復，故仍呈**37.5%(緊縮)**；對於未來六個月展望，營造暨不動產業指數為**56.3%(樂觀)**，住宿餐飲業則因將邁入母親節餐飲旺季、暑假，指數上升為**60%(樂觀)**。

# 供給面

## 建築貸款餘額



### 解讀說明

- 建築融資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總數額，反映出向銀行借貸的需求程度。
- 最新2024年3月建築貸款餘額約為3兆2,611億元，雖總水位呈整體逐步向上的走勢，但端看年增額表現已連續11個月走跌，顯示建商態度仍較觀望。
- 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**，加上**缺工工程期調整**等因素下，增幅有感收斂，**供給呈現萎靡**。

## 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



### 購買房地產時機

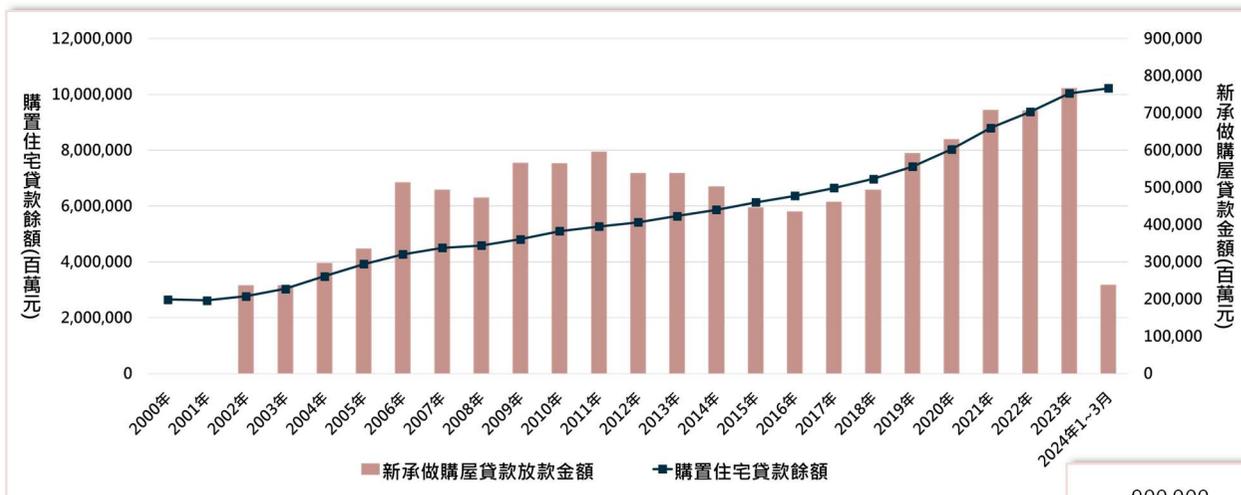


- 最新113年4月之**購買耐久性財貨時機**指標數據為107.8點，較上月下降4.04點。從絕對水準來看，六項指標有五項偏向悲觀，僅有「購買耐久性財貨」指標呈現樂觀，顯示**購屋信心面維持正面態度**。
- 另從房地產指數表現來評估民眾是否認為目前是**購買房地產的好時機**，最新113年4月數據為102.77點，儘管月減3.49點，仍**連續44個月保持在樂觀區間**。展望台灣房市前景，未來值得關注的四大方向有「囤房稅2.0上路後的量能調節」、「520新政方向」、「美國降息時機」及「國內外經濟復甦情形」。



# 需求面

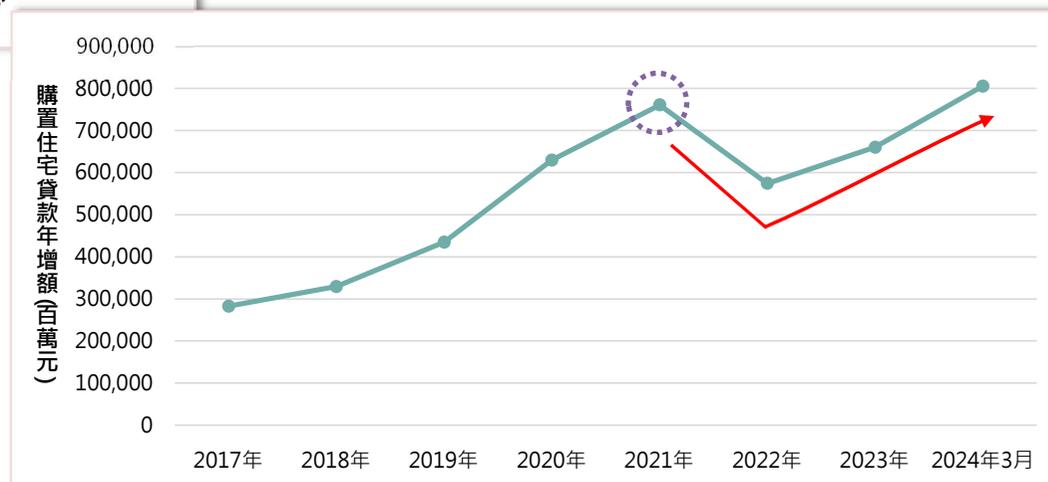
## 新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額



### 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貸款熱度帶動等三大因素下，2024年3月購置住宅貸款餘額約1兆2,202億元，Q1表現較上季增加1,825億元，增幅較去年同期增加五倍，年增率為8.55%；Q1的五大銀行新承做購屋貸款金額達2,382億元，其中新青安房貸的占比就逼近4成；若以年度購屋貸款增減量表現來看，近兩年年增額亦有反轉向上趨勢。

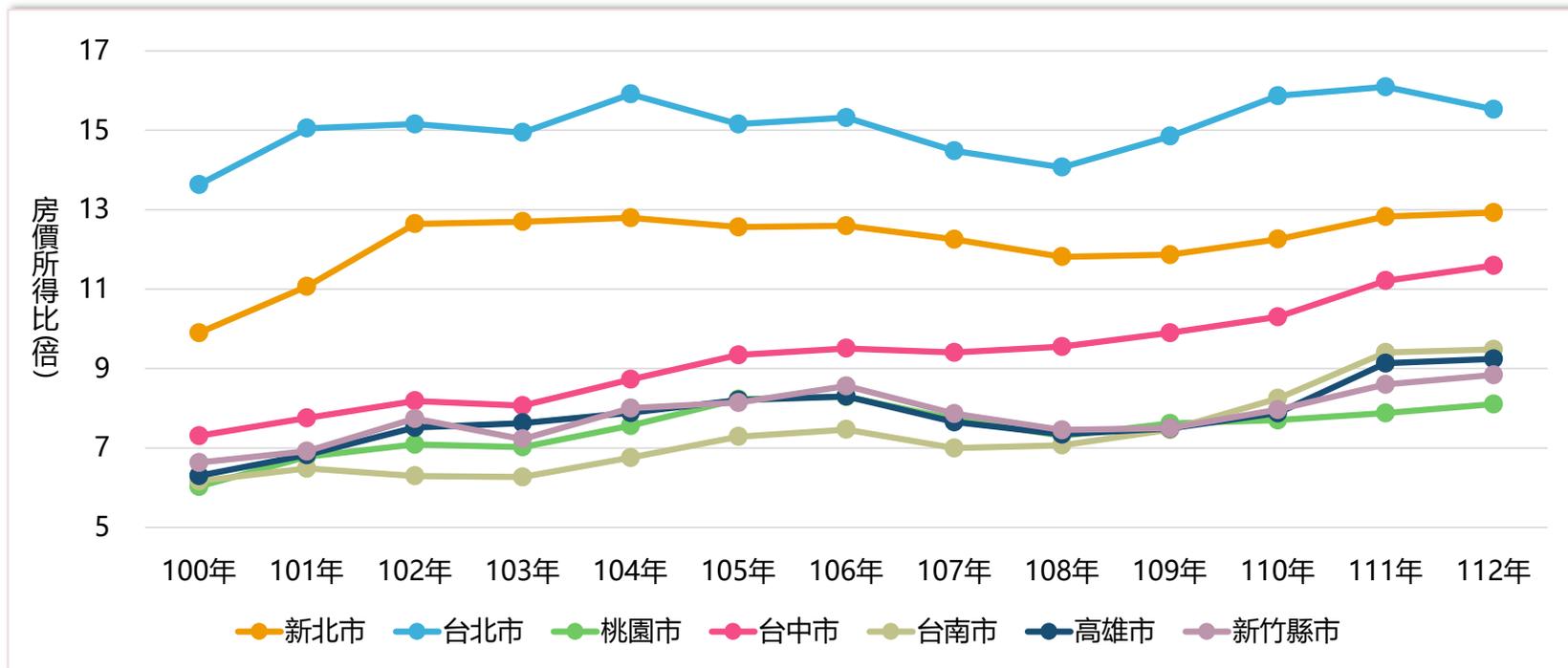




# 房價所得比走勢圖



- 統計最新六都及新竹縣市至112年為止的房價所得比表現，分別為：新北市12.93倍、臺北市15.53倍、桃園市8.11倍、臺中市11.59倍、臺南市9.48倍、高雄市9.24倍、新竹縣市8.84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11.6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，但目前臺中市已逾11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.