

大臺中房市交易動態資訊平台

114年11月報

房市大小事與總經分析

MONTHLY REPORT 114.11.05



臺中市不動產開發商業同業公會



臺中市不動產仲介經紀商業同業公會



台中市地政士公會



臺中市不動產代銷經紀商業同業公會



臺中市租賃住宅服務商業同業公會



臺中市台灣不動產估價師公會

目錄

C o n t e n t s

01

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

02

各類總體經濟指標及 對房市之影響分析-----P.29

總體面/成本面/資金面/供給面/需求面

01

PART

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



臺中新聞時事(一)

01

市地重劃公開透明 中市地政局保障地主權益

為落實市地重劃資訊公開透明原則，地政局持續推動市地重劃業務資訊公開措施。以多元方式介紹重劃法令與業務內容，不僅在機關網站建構台中市公、自辦市地重劃區各階段的對外公開資料，也建置重劃Q&A專區，彙整民眾常見問題，以淺顯易懂的方式進行政策宣導，協助民眾快速掌握資訊，有效保障財產權益。

(2025年10月18日)



市地重劃最新消息
請掃QRcode

02

台中水湳經貿段6、8地號設定地上權案又流標

備受不動產業矚目的台中水湳經貿園區「經貿段6地號、8地號等兩筆土地設定地上權案」，10月28日開標，結果因無人投標再度宣告流標。市場原本預期的壽險業者及新光、遠百等「百貨雙雄」並未出手，顯示市場氛圍低迷。業界分析，這次開標流標並不意外，除了權利金太高之外，美國對等關稅新政及新台幣匯率升值，對傳產重鎮的台中來說，衝擊確實不小，百貨零售市場同樣受到影響，大家評估水湳後勢發展時間較長，可能要再等等。政府的公開招標案被視為景氣的櫥窗，是觀察景氣好壞的重要指標。而台中市地政局近一年來三次土地標售的標脫率均低於兩成，經發局水湳經貿段6、8地號設定地上權案連兩次流標，顯示業界普遍抱持觀望態度。(2025年10月28日)

臺中新聞時事(二)

03

台中市114年度地籍圖重測成果 西區及北區10/31起公告

台中市政府辦理114年度地籍圖重測，於10月31日起至12月1日辦理重測結果公告，並同步寄發重測結果通知書給土地所有權人。重測區土地所有權人於公告期間內可前往各重測區所轄地政事務所或測區工作站閱覽相關圖籍資料，也可上網至「重測便民服務系統」查詢，以確保自身權益。若土地所有權人對重測公告結果有疑義，可依《土地法》第46條之3規定，在公告期間內繳費申請「異議複丈」。申請可透過土地所在之地政事務所辦理，也可上「內政部數位櫃台」線上提出。各閱覽處亦提供申請書表格，方便民眾填寫。(2025年10月31日)



重測便民服務系統
請掃QRcode



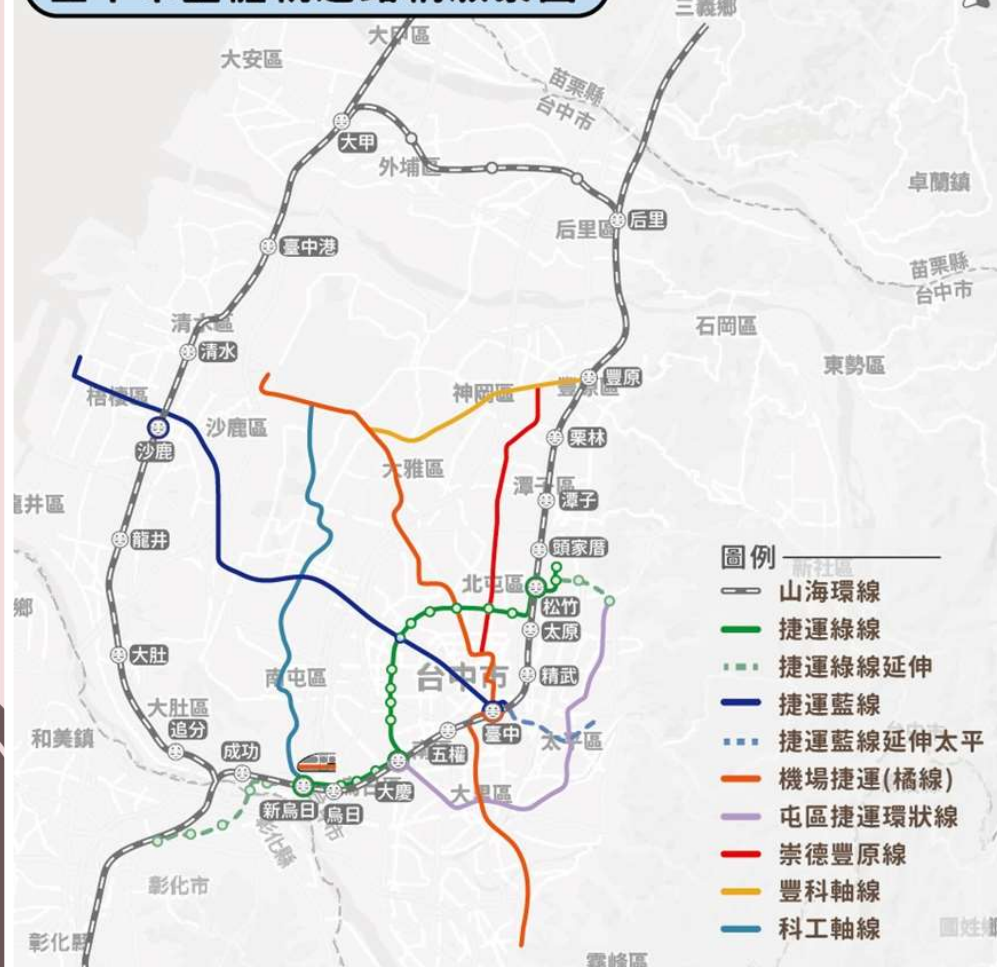
內政部數位櫃台
請掃QRcode

04

六都買賣移轉棟數下滑 台中市前十月年減23.8%

六都公布10月買賣移轉棟數，雖政府放寬新青安房貸，但10月交易量約1.7萬棟、年減13.5%，單月量能探八年最低點；今年統計至十月的六都建物買賣移轉棟數合計約16.9萬棟，年減26.6%，續創有紀錄以來第四低。其中，台中市前十月移轉約3.5萬棟，年減23.8%；移轉量前三名為北屯區5,235棟、梧棲區4,637棟、西屯區3,511棟。(2025年11月4日)

臺中市整體軌道路網願景圖



綠線

110.4.25正式通車

藍線

細部設計 114.5.20土建細設標啟動設計

施工 114.6.26機電標統包工程開工

綠線延伸
至大坑、彰化

綜合
規劃 114.10.17
環境影響說明書與都計變更書圖審查

橘線

114.9.26交通部提送促參平台審議

藍線延伸
至太平

114.10.3交通部提送促參平台審議

紫線
(屯區環狀)

114.10.22交通部函覆審查意見

紅線
(崇德豐原)

114.10.9期中報告已審，修正中

橘線延伸
至海線地區

114.10.17廠商提送期中報告

鐵路
山海環線

114.9.30完成補件送交通部審查

可行性研究

臺中軌道路網進程



全國政策法規(一)

央行

- 114.09.18 • 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114年9月20日起實施。

行政院(總統令)

- 114.01.03 • 發布修正「**地方稅法通則**」第4條條文。
- 114.01.20 • 發布修正「**國土計畫法**」第7、8、23、35、45條條文。
- 114.01.24 • 發布修正「**土地稅法**」第54條條文。

內政部

- 今年適用 • 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。
- 114.01.08 • 發布訂定「**內政部測繪成果授權作業要點**」，並自即日起生效。
- 114.01.10 • 發布修正「**都市更新事業優惠貸款要點**」部分規定，並自即日起生效。
- 114.01.13 • 發布修正「**都市更新建築容積獎勵辦法**」第1、3、5條條文。



全國政策法規(二)

內政部

- 114.01.14 • 發布修正「**預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法**」第4條條文。
- 114.01.15 • 發布修正「**古蹟土地容積移轉辦法**」，名稱並修正為「**古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法**」。
- 114.01.15 • 預告修正「**招牌廣告及樹立廣告管理辦法**」第12條條文。
- 114.01.16 • 發布修正「**預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售申請書**」，並自即日起生效。
- 114.01.17 • 發布修正「**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、7、13條附表。
- 114.02.07 • 預告修正「**都市更新建築容積獎勵辦法**」第6、7之1、16、18、21條條文。
- 114.02.17 • 發布修正「**營建事業廢棄物再利用種類及管理方式**」，並自即日起生效。
- 114.02.21 • 預告訂定「**建築物設置太陽光電發電設備標準**」。
- 114.03.04 • 發布修正「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」第2、12之1條條文。
- 114.03.13 • 發布修正「**數值地形模型成果資料流通供應要點**」，並自即日起生效。



全國政策法規(三)

內政部

- 114.03.13 • 公告新增「**土地登記規則**」第35條第13款規定免予提出權利書狀之土地登記案件項目，並自即日起實施。
- 114.03.20 • 預告修正「**科技產業園區土地租用及費用計收標準**」部分條文；「**經濟部產業園區管理局自行興建建築物租售辦法**」第6、7、11條條文；「**經濟部產業園區管理局協議價購徵收或聲請法院拍賣取得之土地出租或建築物租售辦法**」第7、8、12條條文。
- 114.03.20 • 訂定有關地政士及不動產經紀業依「**洗錢防制法**」第11條與「**洗錢防制法第十一條第六項非信託業之受託人資訊申報更新申報及信託地位揭露辦法**」第4、5條辦理資訊申報、更新申報及主動揭露信託地位方式之相關規定，並自即日起生效。
- 114.04.10 • 訂定關於「**區域計畫法施行細則**」第16條第2項規定限期補正執行事宜之相關規定，並自即日起生效。
- 114.04.18 • 發布修正「**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18點，並自即日起生效。
- 114.05.01 • 發布訂定「**國土計畫使用許可申請辦法**」、「**國土計畫使用許可審議規則**」及「**國土計畫使用許可核發後應循事項辦法**」。



全國政策法規(四)

內政部

- 114.05.01 • 發布訂定「**一定規模以上或性質特殊土地申請使用許可認定標準**」。
- 114.05.01 • 發布訂定「**國土保育費及影響費收取辦法**」。
- 114.05.02 • 預告修正「**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。
- 114.05.13 • 發布修正「**建築物使用類組及變更使用辦法**」第2條附表2。
- 114.06.09 • 發布修正「**內政部興辦社會住宅出租辦法**」部分條文。
- 114.06.26 • 預告修正「**不動產說明書應記載及不得記載事項**」應記載事項第2、3點。
- 114.06.26 • 預告修正「**成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項**」應記載事項第2點規定附件1。
- 114.07.30 • 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。
- 114.08.05 • 發布修正「**自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法**」部分條文。
- 114.08.22 • 預告訂定「**社會住宅租金分級收費原則**」。

全國政策法規(五)



內政部

- 114.09.04 • 預告修正「**預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項**」記載事項第7點之1、第10點之1。
- 114.09.10 • 發布修正「**不動產估價師法施行細則**」部分條文。
- 114.09.11 • 發布修正「**公益出租人資格認定作業要點**」。
- 114.09.15 • 發布修正「**地政士法施行細則**」部分條文。

金融監督管理委員會

- 114.01.07 • 發布修正「**保險業辦理不動產投資管理辦法**」第2條條文。

行政院公共工程委員會

- 114.06.12 • 預告修正「**機關指定地區採購房地產作業辦法**」第6、9條條文。






全國政策法規(六)


財政部

- 114.01.08 • 發布修正「**國有非公用土地設定地上權作業要點**」第5、7、19點規定，並自即日起生效。
- 114.01.09 • 訂定「**113年度財產租賃必要損耗及費用標準**」，並自即日起生效。
- 114.01.17 • 預告訂定「**113年度個人捐贈公共設施保留地或經政府闢為公眾通行道路之土地列報列舉扣除金額之計算基準**」。
- 114.03.06 • 核釋房屋所有人或使用權人(以土地設定地上權房屋)本人、配偶及直系親屬有**毗鄰房屋打通或合併使用情形**，其本人、配偶或直系親屬**僅於其中一戶辦竣戶籍登記**，該等房屋倘符合房屋稅條例第5條第4項及住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第2條規定，無出租或供營業情形，供其本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且本人、配偶及未成年子女住家用房屋全國合計3戶以內，**仍得按自住住家用稅率課徵房屋稅**。毗鄰房屋仍應依房屋稅條例第5條與第15條第1項第9款規定住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法第2條規定認定房屋戶數。
- 114.03.13 • 發布修正「**國有非公用不動產出租管理辦法**」第8之2條條文。

全國政策法規(七)

財政部

- 114.03.19 • 配合113年7月1日施行房屋稅差別稅率2.0新制，起造人持有使用執照所載用途為住家用之待銷售房屋，按持有年數適用相應稅率(法定稅率2%至4.8%)，持有期間越長稅率越高，倘在持有期間內發生不可抗力之事由，確會影響房屋銷售進度，致延長持有期間，將造成稅負增加。為保障起造人納稅權益，核釋起造人持有待銷售房屋之持有房屋年數計算方式及發生**不可抗力事由致無法**銷售房屋，該不可抗力期間**得予扣除**。

如欲了解更多內容，請掃左方QRcode
- 114.03.26 • 核釋房屋因重大災害毀損及符合「**都市更新條例**」、「**都市危險及老舊建築物加速重建條例**」或「**新市鎮開發條例**」規定減免房屋稅之相關規定。

如欲了解更多內容，請掃左方QRcode
- 114.03.26 • 核釋自114年期房屋稅起，房屋於課稅所屬期間首日(7月1日)使用情形變更，致稅額增加，且全年期末再變更，納稅義務人應於當年期房屋稅開徵**40日以前**向當地主管稽徵機關申報，自當年期起按首日使用情形適用相應稅率課徵房屋稅；逾期申報或未申報者，亦同。
- 114.06.06 • 預告修正「**國有財產贈與寺廟教堂辦法**」第2條草案。
- 114.07.25 • 預告訂定「**新增其他經財政部核定不計入房屋稅條例第5條第1項第1款第2~4目納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數及適用差別稅率之房屋**」草案。

全國政策法規(八)



財政部

- 114.09.11 • 預告修正「**國有非公用不動產出租管理辦法**」部分條文草案。
- 114.09.17 • 預告修正「**民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法**」草案。
- 114.09.17 • 預告修正「**促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍**」草案。
- 114.10.14 • 發布修正「**國有非公用土地提供設置點狀及線狀公用設施使用要點**」第1點、第3點規定，自即日起生效。

內政部國土管理署

- 114.01.03 • 發布修正「**內政部營建署補(捐)助民間團體辦理公寓大廈管理活動經費作業要點**」，名稱並修正為「**內政部國土管理署補捐助民間團體辦理公寓大廈管理活動經費作業要點**」，並自即日起生效。
- 114.07.22 • 發布修正「**都市計畫定期通盤檢討實施辦法**」。
- 114.09.05 • 發布修正「**三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定**」自即日起生效。
- 114.09.05 • 訂定「**內政部國土管理署新市鎮土地短期利用要點**」，自即日起生效。



全國政策法規(九)

農業部

- 114.01.03 • 發布修正「**農業部山坡地土地可利用限度查定工作要點**」第6點規定，並自即日起生效。
- 114.02.27 • 預告修正「**申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法**」部分條文及第16條附表二。
- 114.03.12 • 發布修正「**農田水利非事業用不動產活化收益辦法**」第3、6之1、12、13、20、21、21之5條條文。
- 114.04.28 • 發布修正「**農業部山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點**」第5點規定及第10點附件，並自即日起生效。
- 114.04.28 • 發布修正「**行政院農業委員會林務局受理依森林法第八條租用國有林地審核注意事項**」名稱為「**農業部林業及自然保育署受理依森林法第八條租用國有林地審核注意事項**」，並自即日起生效。
- 114.08.04 • 預告修正「**農業科技園區設置管理條例**」。

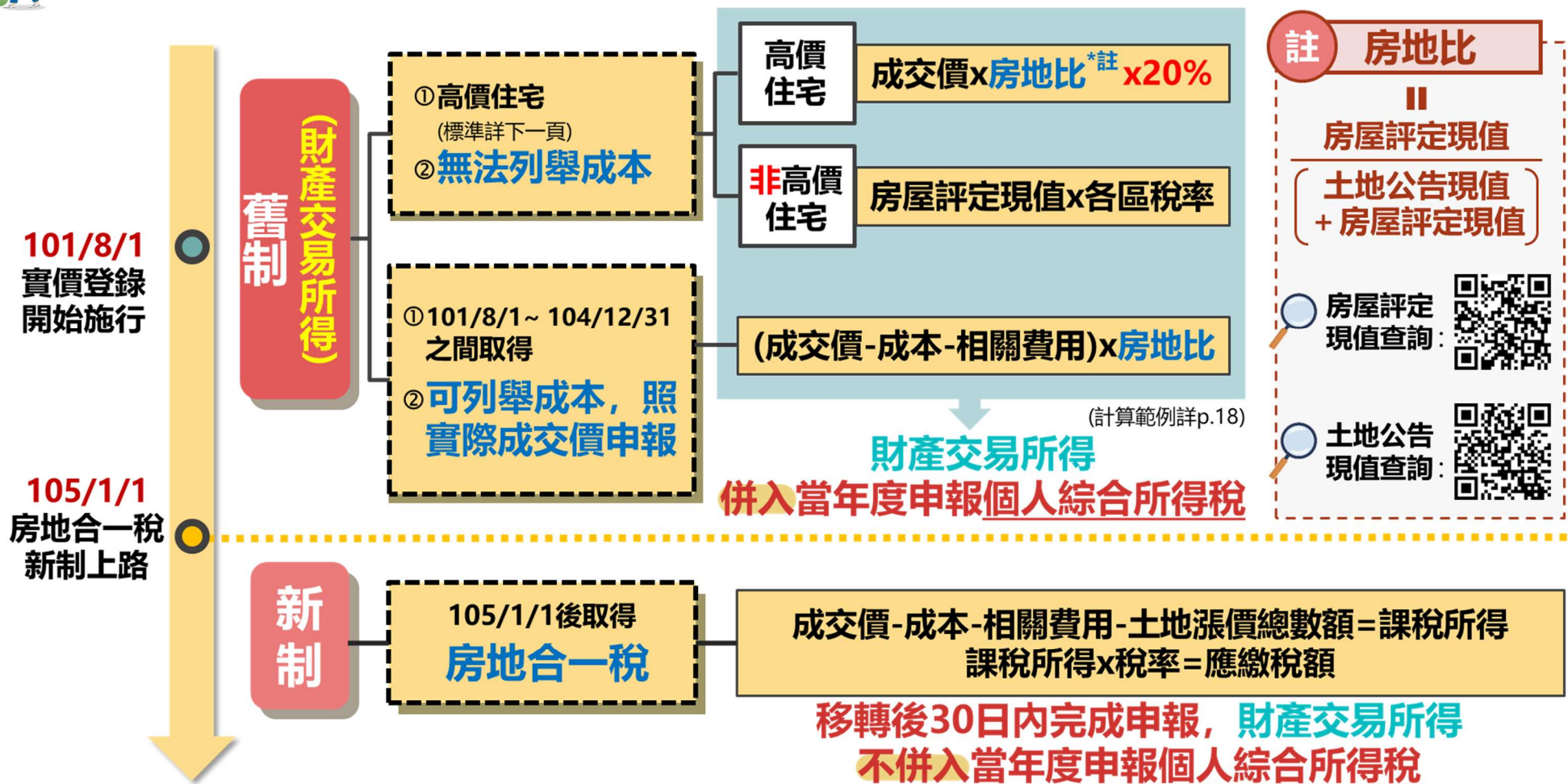
原住民族委員會

- 114.01.13 • 發布修正「**原住民保留地開發管理辦法**」部分條文。



全國政策法規(十)：

售屋所得稅制(一)-新舊制計算模式圖解



全國政策法規(十)：

售屋所得稅制(二)-高價住宅各縣市認定標準

- 財政部發布「113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)		
	112年度	113年度	
	總價	總價(含車位)	建坪單價 (不含車位)
臺北市	6,000萬以上	不變	120萬/坪以上
新北市	4,000萬以上	不變	75萬/坪以上
桃園市、新竹縣、新竹市、 臺中市、臺南市及高雄市	3,000萬以上	不變	50萬/坪以上
其他地區	2,000萬以上	2,200萬以上	35萬/坪以上

個人113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**20%**計算出售房屋所得額。



如欲了解更多相關內容，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)： 售屋所得稅制(三)-舉例說明(以臺中市為例)

大臺中房市交易動態資訊平台



項目			舉例
無法 列舉成本	高價 住宅	透天厝	假設：成交3,200萬，房地比為1/3 所得申報：3,200萬 x 1/3 x 20% = 213萬
		區分所有建物	假設：不含車位成交2,100萬，建坪單價50萬/坪以上，房地比為2/3 所得申報：區分所有建物：2,100萬 x 2/3 x 20% = 280萬
	非高價住宅		假設：成交2,800萬，房屋評定現值200萬， 西屯區適用稅率為35% 所得申報：200萬 x 35%=70萬
可列舉成本 照實際成交價申報			假設：114年成交價為3,100萬，104年成本為1,800萬，費用100萬，房地比為1/3 所得申報：(3,100萬-1,800萬-100萬) x 1/3=400萬



如欲了解其他縣市稅率標準，請掃左方QRcode。



如欲了解其他縣市稅率標準，請掃左方QRcode。

全國政策法規(十一)：國房稅2.0



為了落實居住正義、合理化房屋稅負，113年1月總統公佈修正房屋稅條例部分條文，已於113年7月1日上路實施，並於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	出租未申報或 未達租金標準	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%	1.5%~3.6%
現行規定	全國歸戶	2%~4.8%	「必須」訂定	1%	1.5%~2.4%	2.0%~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、公益出租人及使用權房屋則不受影響，稅率維持1.2%。

全國政策法規(十二)：公股銀房貸授信



- 財政部於2025年3月13日舉行公股金融會議，除由彰化銀行分享財管業務辦理經驗外，更對公股金融機構處理房貸時提出**嚴守四防線**的要求，包括**授信5P原則**、**銀行法授信上及央行集中度管理要求**、**新青安規定**、**央行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定**。

討論重點	內容	說明
房貸	徵信	<ul style="list-style-type: none"> 符合授信5P原則 遵守央行選擇性信用管制 注意新青安相關辦理規定
	額度	不違反銀行法和央行集中度管理要求
	對象	以首購、自住者優先
財管	請彰銀專題分享	公股應強化財管業務，申請金管會財管2.0



授信5P原則

1. 借款戶(**P**eople)
2. 資金用途(**P**urpose)
3. 還款來源(**P**ayment)
4. 債權保障(**P**rotection)
5. 授信展望(**P**erspective)

全國政策法規(十三)：央行政策考量因素(一)



- 自2022年3月18日起，央行已**六度**升息、**四度**調升存款準備率、**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(2024年Q4至2025年Q4)不動產貸款總量。實施迄今，**不動產貸款成數下降、利率上升**，全體房市正逐步放緩。近月全體銀行購置住宅貸款及建築貸款年增率均減緩，不動產貸款占總放款比率至2025年9月底已降至36.49%，本國銀行辦理無自用住宅民眾購屋貸款占購置住宅貸款比率趨升。

受限貸款項目			貸款成數			貸款利率		
			規範前 (主要2020/1~9)	規範後 (2025/2)	央行 規範上限	規範前 (主要2020/1~9)	規範後區間 (2025/1~2)	規範後加權平均 (2025/1~2)
購置住宅貸款	公司法人		63.97%	29.70%	30%	1.54%	2.58%~3.38%	2.91%
	自然人	第1戶	無資料	73.38%	未規範	無資料	2.19%~3.24%	2.54%
		第2戶	77.16%	47.76%	50%	2.31%	2.50%~3.73%	2.85%
		第3戶以上	63.97%	29.44%	30%	1.54%	2.65%~3.75%	3.04%
		高價住宅	71.00%	29.64%	30%	1.57%	2.60%~3.36%	2.78%
購地貸款			69.19%	49.53%	50%	1.78%	2.71%~4.00%	3.05%
餘屋貸款			51.03%	28.67%	30%	1.82%	3.00%~4.88%	3.61%

全國政策法規(十三)：央行政策考量因素(二)



- 對於選擇性信用管制措施方面，央行未來將持續**按季審視**各銀行自主管理**不動產貸款具體改善方案**執行狀況，並持續**辦理專案金檢**，促使銀行積極**落實**央行之**相關規範**。
- 另央行亦將持續關注金融機構辦理不動產抵押貸款之**缺失態樣**，其缺失態樣如下所示：

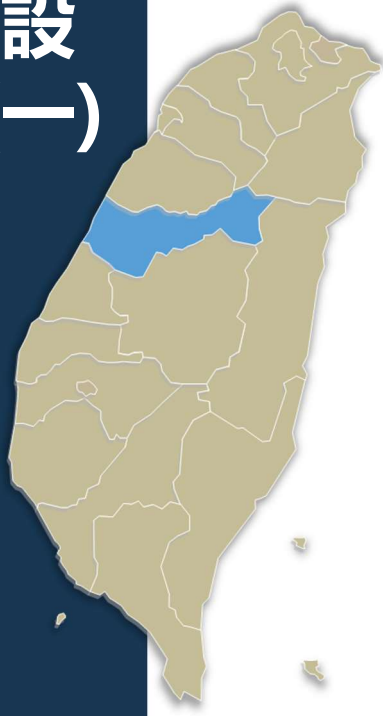
■ 貸款成數**超過**法定上限

- 除購屋貸款外，**另動用其他貸款項目(例如：週轉金貸款)**支付購屋價款，兩者合計貸款成數超過法定上限。
- 以**既有房屋申貸理財週轉金但用於購屋**，未以資金實際用途認定為1戶房貸，致第2戶房貸之貸款成數超過法定上限。
- 早期**承作週轉金貸款但用於購地者**，展期時未改依購地貸款承作，致該貸款成數超過法定上限。

■ 其他缺失

- 借款人短期內購買2戶房屋並先後申貸，理應**無實質換屋需求**，但核予**第2戶房貸換屋協處措施**。
- 增貸週轉金以償還第1戶房貸，規避新購房屋適用第2戶貸款限制條件。
- 票券公司承作不動產相關商業本票保證應比照本行規定辦理，查有餘屋擔保保證成數超過本行規定上限，或購地用途逾期未動工興建，未逐步收回額度。

臺中重大建設(一)



大臺中房市交易動態資訊平台



台中綠美圖提供 / YHLAA李易暉攝影

台中綠美圖
2025年10月28日試營運



台中巨蛋2024年開工
預計2030年完工



台中海洋生態館
2025年8月21日開幕



台中國際會展中心(東側)
2025年10月21日試營運



水湳轉運中心(預計2026年2月完工)
大臺中轉運中心(預計2026年啟用)
豐原轉運中心(已完工)



台中流行影音中心招商成功
預計2026年對外營運

臺中重大建設(二)



烏日全民運動館
預計2026年完工



足球運動休閒園區
預計2026年中旬完工
2027年上半年啟用

大臺中房市交易動態資訊平台



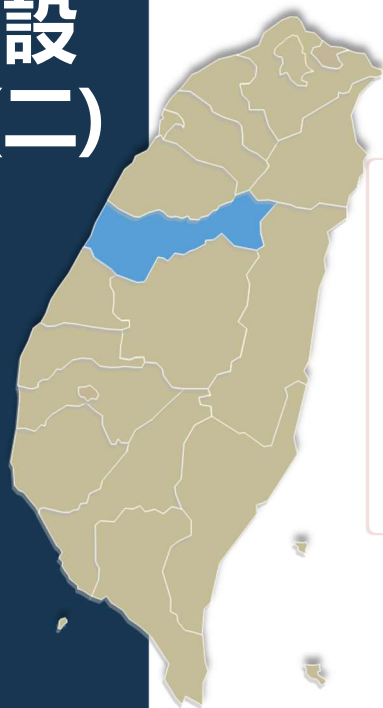
北屯國民暨兒童運動中心
預計2025年年底完工
2026年上半年啟用



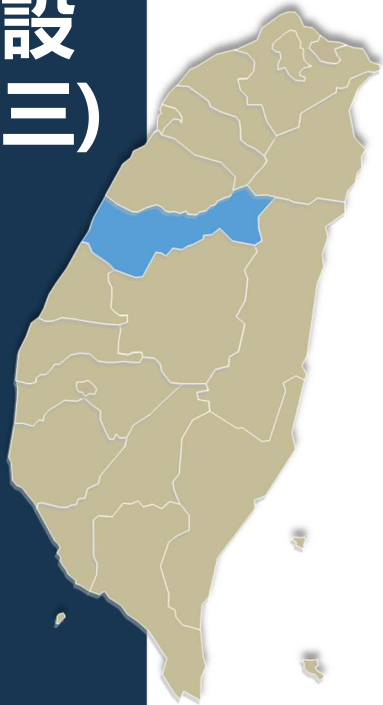
豐原國民暨兒童運動中心
2025年9月1日正式啟用



太平國民暨兒童運動中心
預計2025年12月試營運



臺中重大建設(三)



大臺中房市交易動態資訊平台



童書之聲圖書館
預計2026年完工



中國醫藥大學美術館
預計2028年完工



D-ONE 第一大天地
預計2026年底完工



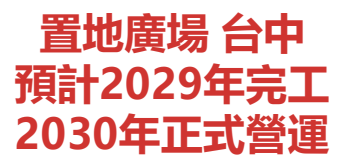
漢神洲際購物中心
預計2026年初開幕



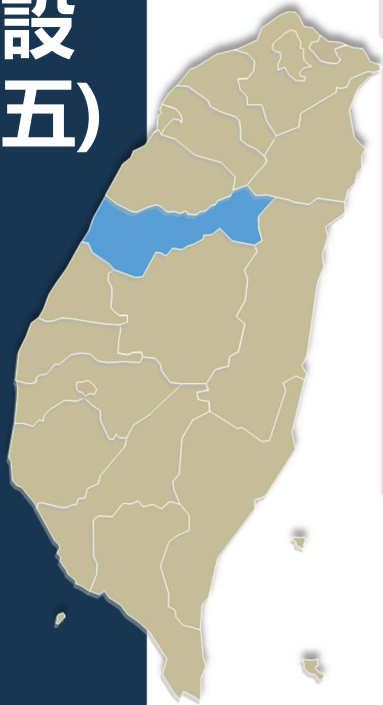
富旺F Plaza高鐵商場
預計2025年第四季開幕



設(四)



臺中重大建設(五)



大臺中房市交易動態資訊平台



**溫寮溪旁(甲后路至經國路)
甲埔大道新闢工程
預計2025年底完工**



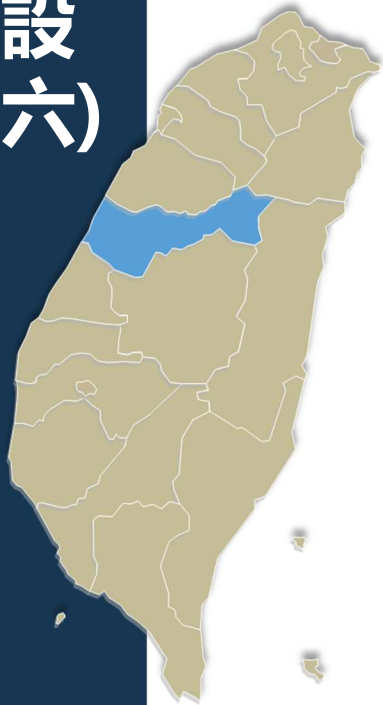
**東勢-豐原生活圈快速道路
隧道鑽掘階段
全線2029年完工**



**臺中大肚-彰化和美
跨河橋樑新建工程
預計2026年11月底完工**



臺中重大建設(六)



華南路以東銜接特三號道路工程(第二標)
預計2025年完工



市政路延伸工程
第一標(工業區一路至安和路)
2025年5月26日正式通車
第二標(安和路至環中路)
預計2026年底完工



烏日九德地區區段徵收工程
預計2028年中完工

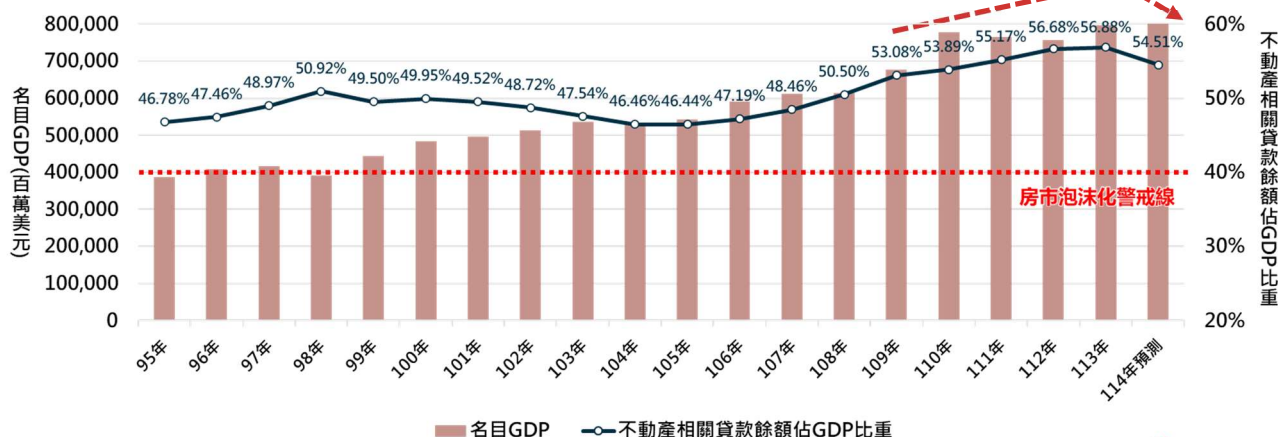
02 PART

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)

政策抑制終止連續上揚走勢



112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**3萬2,442美元**，然**不動產相關貸款餘額佔GDP比重**卻**持續推升**。

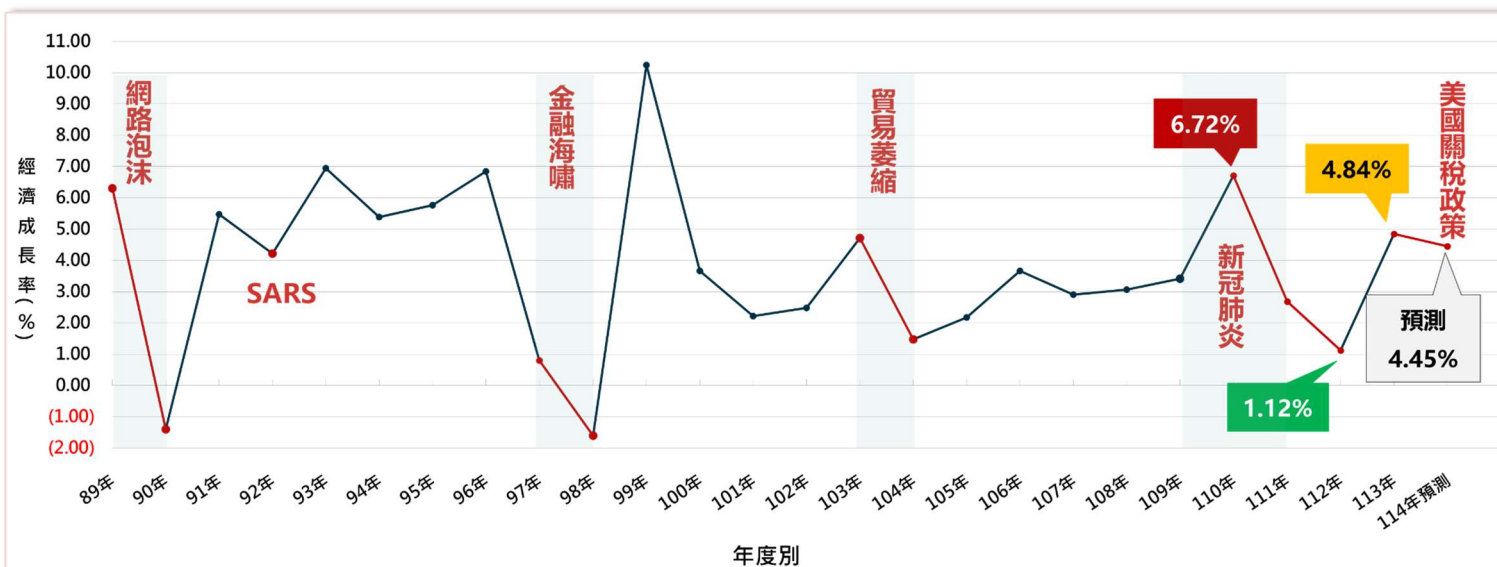
113年

全球AI熱潮，台灣在科技供應鏈表現亮眼，民國113年我國**人均GDP**回升至**3萬4,040美元**。

114年

主計總處預估，我國人均GDP將於民國115年首度突破4萬美元，估計全球排名第28富並超越日韓，僅花5年就從3萬美元躍升至4萬美元，**主因在於經濟成長與新台幣升值**；然而，近年投資動能有限，除半導體與AI以外缺乏新標的，**匯率升值被視為主要推力**。更重要的是，雖然人均GDP有顯著成長，但**貢獻值主要來自製造業，特別是資通訊與半導體等優勢產業，若非屬該類型產業，表現相對慘兮兮，這也是大多數民眾對於經濟成長無感的原因**。

總體面 經濟成長率走勢圖

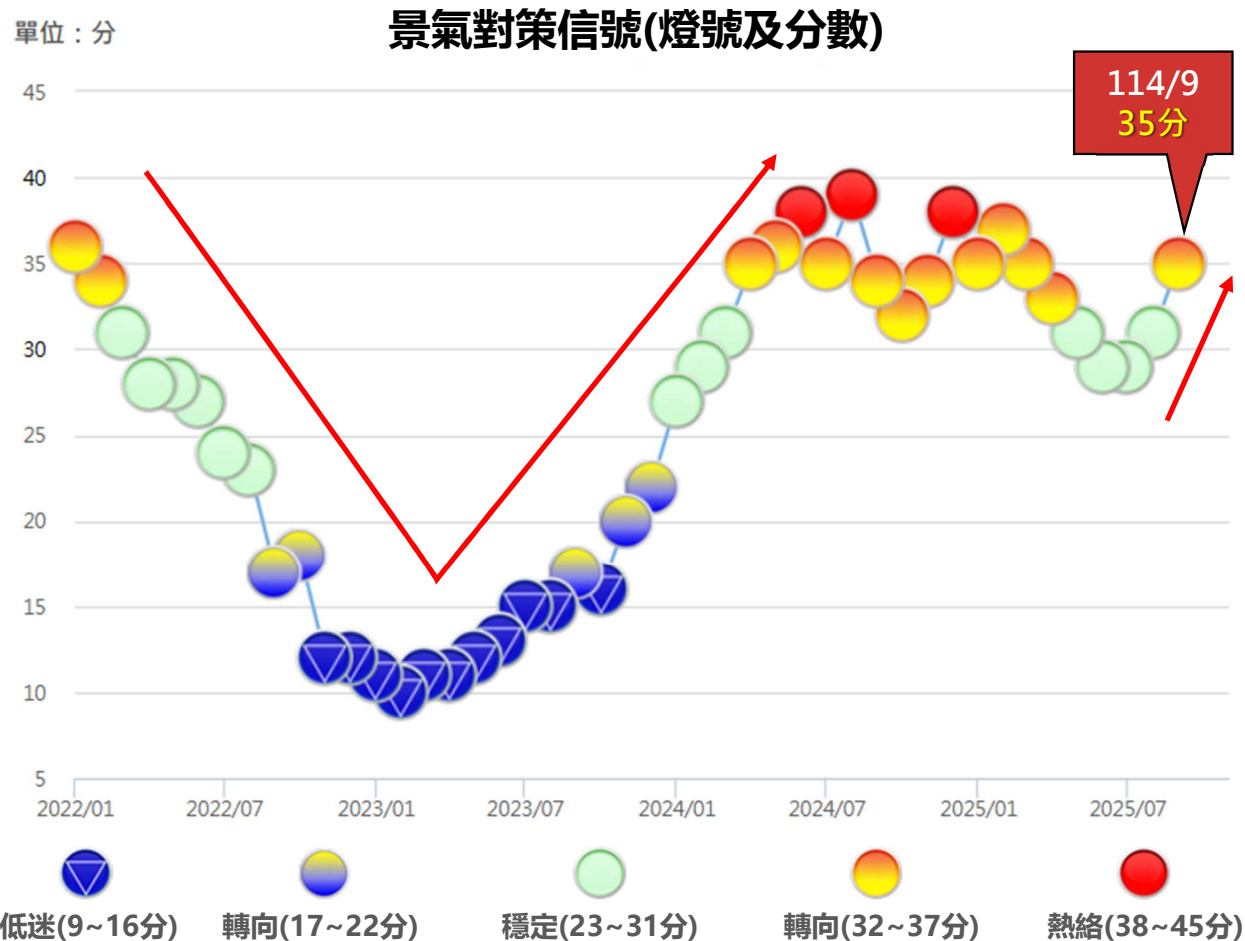


IMF最新全球經濟成長預估

地區	最新(10月) 預估		上次(7月) 預估	
年度	114年	115年	114年	115年
全球	3.2%	3.1%	3.0%	3.1%
新興市場和發展中經濟體	4.2%	4.0%	4.1%	4.0%
中國	4.8%	4.2%	4.8%	4.2%
美國	2.0%	2.1%	1.9%	2.0%

- 近年人工智慧(AI)蓬勃發展，相關產業鏈持續成為市場焦點，帶動我國經濟穩健成長。主計總處最新公布，**114年第三季**經濟成長率估計達**7.64%**，**商品出口表現遠優於預期**，國外淨需求即貢獻高達7.21%，創17年新高，居亞洲四小龍之首。依目前趨勢推估，今年全年經濟成長率可望達**5%**。
- **我國出口以半導體與資通訊為主，憑藉高度競爭力與穩定需求，持續成為經濟成長的核心動能**；相較之下，**傳統產業則承受較大壓力**。同時，**新台幣升值推升了美元計價的GDP表現**，並吸引資金大量流入科技產業，進一步放大經濟增長。惟整體來看，**台灣經濟仍主要依靠高科技這一「單引擎」驅動**，若外部需求出現波動(如景氣反轉、匯率起伏)、貿易環境惡化，或內部結構問題持續(服務業偏弱、投資動能不足、所得分配不均)，皆可能成為潛在風險。

總體面 景氣對策信號



■ 今年最新公佈的**9月**景氣對策信號綜合判斷分數為**35分**，較8月上修值31分增加4分，燈號由**綠燈轉黃紅燈**，主要反映AI需求熱絡，帶動相關供應鏈外銷動能，整體呈現成長態勢。

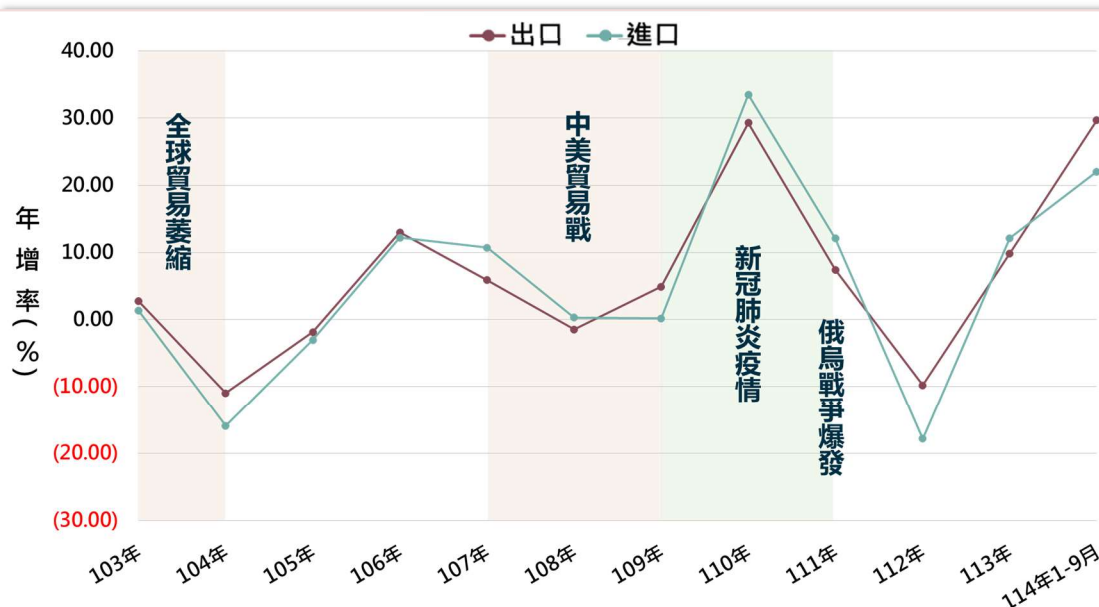
■ **美中貿易協議後續進展，主要經濟體貨幣政策走向等不確定性仍高**，對全球及臺灣經貿影響仍須密切關注。

未來干擾景氣因子可能有

1. 台灣適用新關稅影響
2. 全球對美貿易大洗牌
3. 地緣政治風險升溫

R ! SK

總體面 進出口貿易

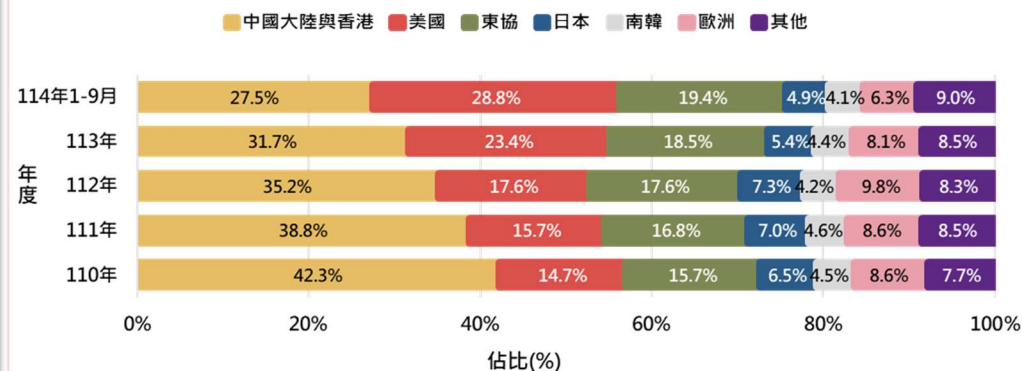


■ 受惠於人工智慧等新興科技應用浪潮延續，及消費性電子新品拉貨效應顯現，9月出口542.5億美元，創歷年單月第三高，月減7.2%、年增33.8%。

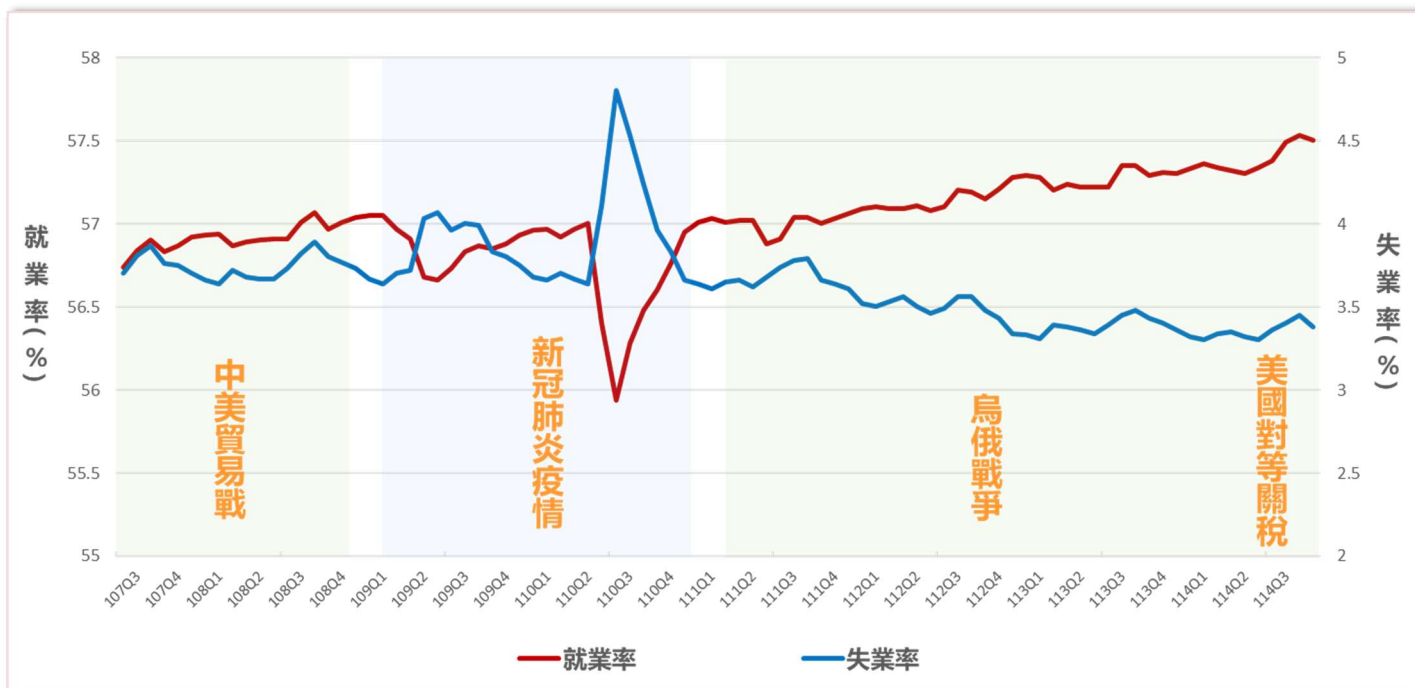
■ 因人工智慧產業鏈強勁拉貨與消費性電子新品備貨效應，加上資通與視聽產品、電子零組件出口值皆創歷年單季新高，帶動出口表現持續成長。然而，**台灣當前最大的挑戰在於對單一市場仍高度依賴**，其隱藏風險包括美國景氣循環波動、貿易政策調整(如關稅或科技管制)以及地緣政治不確定性，皆可能對我國出口造成衝擊，這也突顯**市場多元化的必要性**。受關稅政策漣漪效應，能否積極擴展其他市場，以分散風險並強化經濟韌性，為當前政府經貿政策最大課題。

■ 下圖呈現近年我國對主要貿易國家出口佔比的變化。依據今年1至9月統計，**我國對美國出口因對等關稅實施，佔比從29.4%下降至28.8%**，但持續領先中國大陸與香港。另受關稅效應影響，出口至其他國家比例略有上升趨勢。

近年我國對主要國家出口佔比



總體面 就業率與失業率



勞動部最新職缺統計顯示，全台共有27.6萬個職缺，其中以製造業9.2萬個居首，其次為批發及零售業4.7萬個、住宿及餐飲業也有2.5萬個缺口。整體職缺平均招募時間約3.5個月，顯示勞動市場人力需求依然緊俏。

展望未來，外籍移工將成為不可或缺的重要勞動力。政府需持續推動政策鬆綁與技能培育並行，以兼顧短期人力補充與長期人才發展的需求。

川普關稅之亂 對就業市場的潛在衝擊

- ① **出口減少**：勞力密集產業訂單下滑，恐導致裁員、減班或無薪假。
- ② **訂單轉向他國**：生產轉移，台灣製造業工作機會流失。
- ③ **信心下滑**：投資與消費減少，產線縮減、徵才計畫放緩。
- ④ **企業用人趨保守**：企業因不確定性，改採派遣或約聘，正職機會減少。



總體面 臺灣加權股價指數

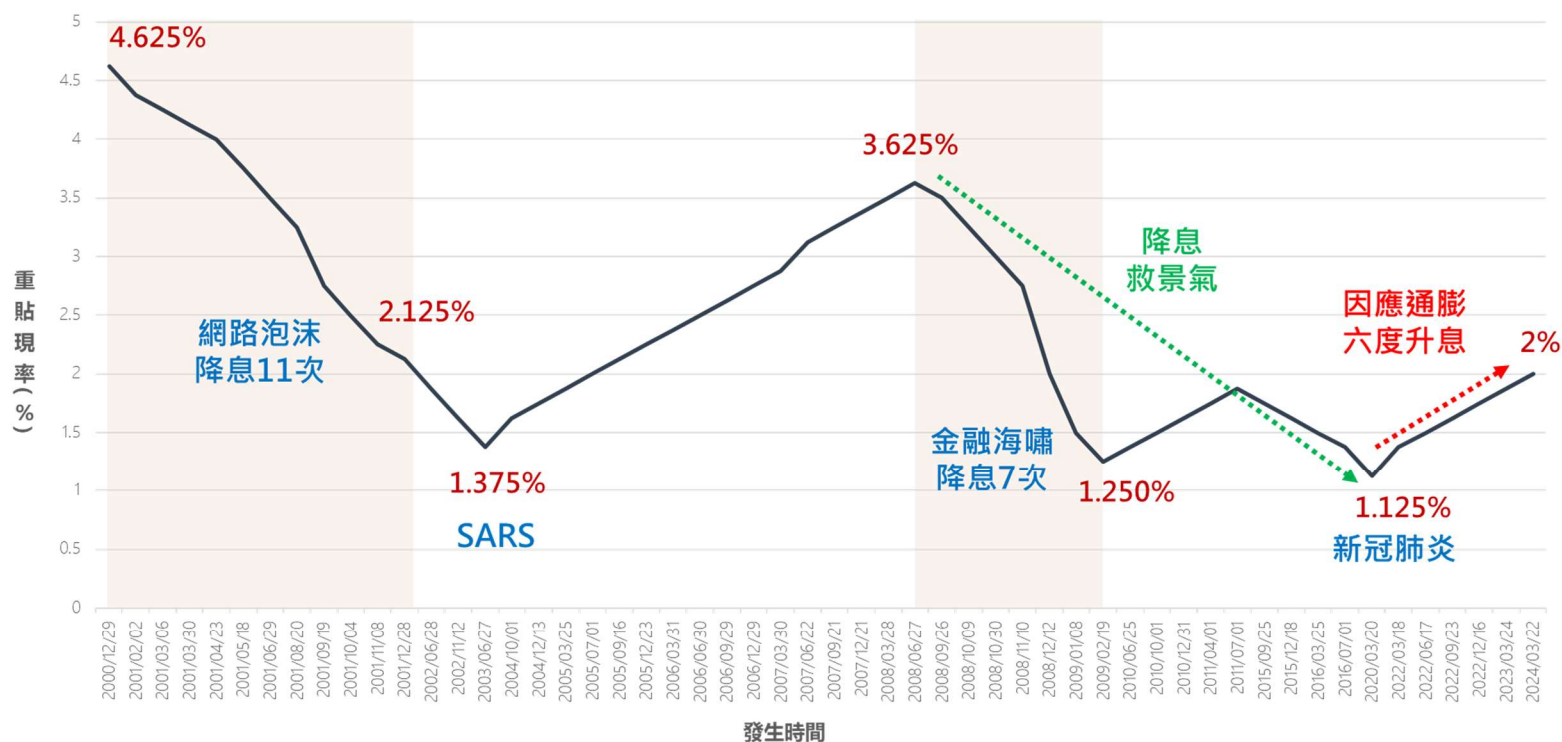
- 受到**川普重啟關稅**政策影響，**引發市場全面性恐慌**，全球金融市場崩盤，無一倖免。台股4月7日開盤即重挫2,065.87點，上市櫃公司跌停家數飆破千家，高達1,776家個股慘遭鎖死，創下台股歷史單日最大跌點與跌幅紀錄！連續三天滑落將近四千點，投資人信心潰堤。
- 隨著美方關稅政策逐漸明朗，市場不確定性消退，雖然房市仍顯低迷，但部分資金因缺乏替代投資標的而回流股市，加上AI熱潮持續發酵，台股屢創新高，並於**11月4日盤中突破28,500點**，再寫歷史新頁！
- 然而，**房地產長期仍被視為相對穩定且具增值潛力的投資工具**。部分投資人為了分散風險，可能將股市獲利轉移至不動產市場。但在利率政策、稅制管制與房市寒蟬效應等多重因素影響下，股市資金紅利並未明顯外溢至房地產，使房市仍維持疲弱格局。



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

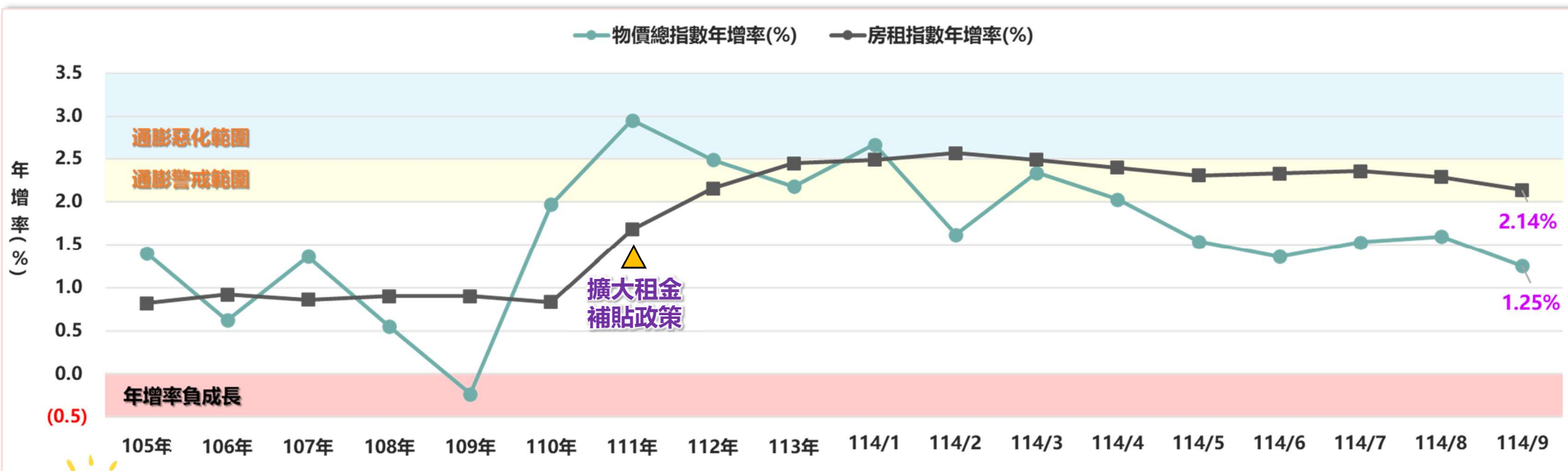
- 重貼現率是所有利率變動的源頭，該利率一旦調整，不論存款、土地/建築融資或房貸利率，皆會跟著連動。**調整利率主要考量國內經濟景氣及通膨狀態**，故房市非利率調整之考量因素，央行會**採取信用管制**來**調控房市**。
- 綜合國內外情勢，考量通膨率將降至2%以下，國內經濟持續穩健成長。惟全球前景不確定、美國經貿政策影響仍在，央行理事會9月**決議維持利率不變**，以利經濟金融穩定。重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別為年息2%、2.375%及4.25%。



央行持續關注以下重點，適時調整政策：

1. 美國關稅政策衝擊。
2. 主要經濟體貨幣政策調整步調。
3. 中國大陸經濟成長放緩風險。
4. 地緣政治衝突、極端氣候影響。

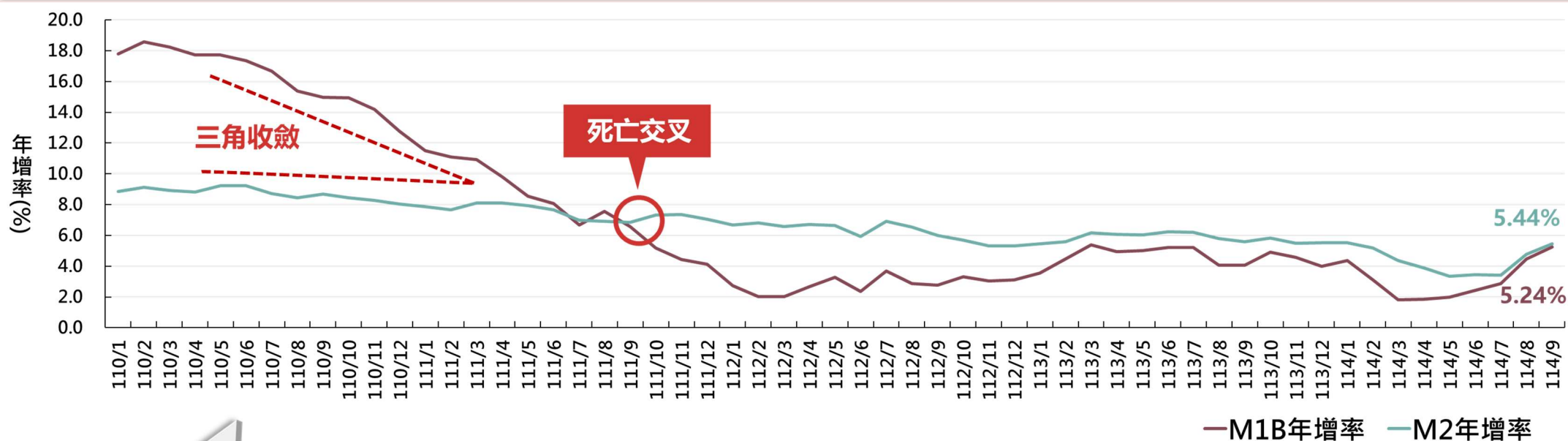
成本面 消費者物價指數(CPI)年增率



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均情況。

- 民國113年全年CPI為2.18%，已較疫情時期明顯下降，但仍高於通膨警戒線的2%。而最新**9月CPI年增率為1.25%**，創下四年半最低水準，漲幅收斂因素包含天候穩定蔬菜順利復耕、新購汽機車貨物稅減徵以及去年中秋節落在9月墊高基期。
- 與不動產相關的「居住類-房租」指數於民國111年後因**高房價、租金補貼政策等因素推動租金的增長**，民國112年後年增率平均在2%以上，**今年以來持續在2.2~2.6%間徘徊，9月小幅降至2.14%**。

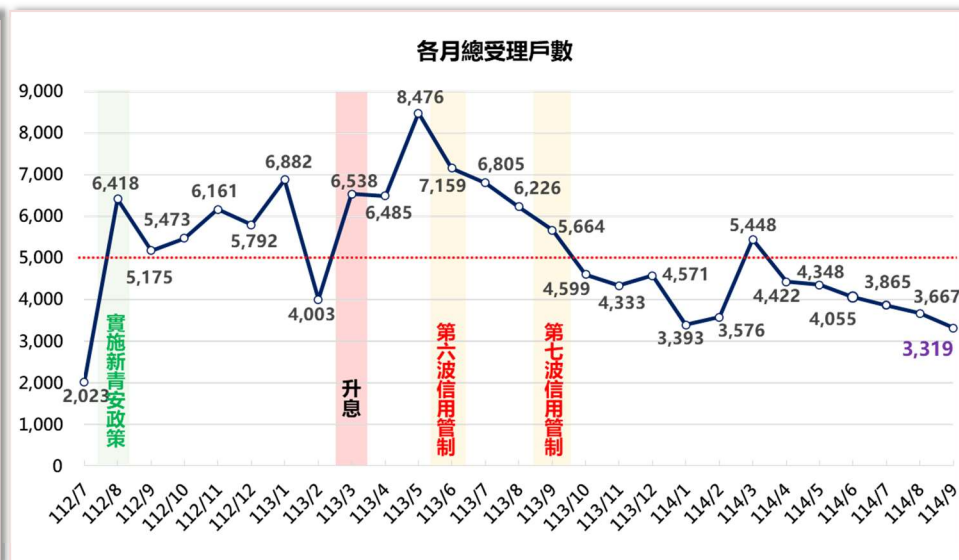
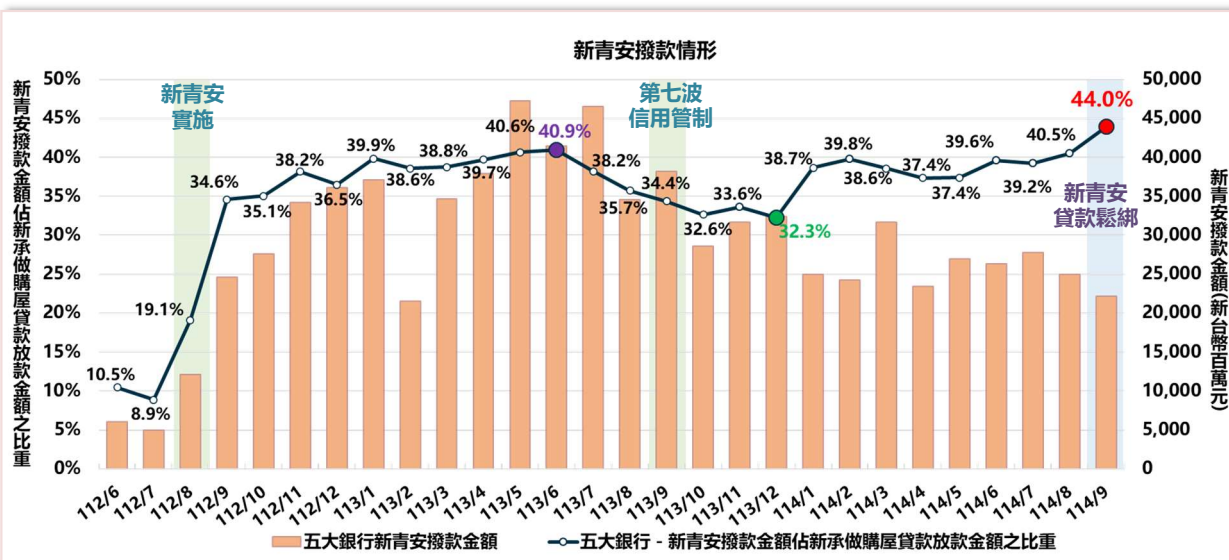
資金面 貨幣供給M1B、M2



- 最新民國114年9月金融情況顯示，**M1B**與**M2**年增率分別上升至**5.24%**、**5.44%**，M2年增率上升主要係**外資轉呈淨匯入**所致。目前資金面仍呈現死亡交叉(M1B<M2)，金融情勢續處動盪期，今年市場可用資金趨緊。

貨幣總計數M1B流動性高，可活絡市場經濟，藉由**觀察M1B的變動情形可掌握資金熱度**。當**供給額增加**，表示**市場資金充足**，民眾**易將資金投入股市與房市**，造就市場榮景。

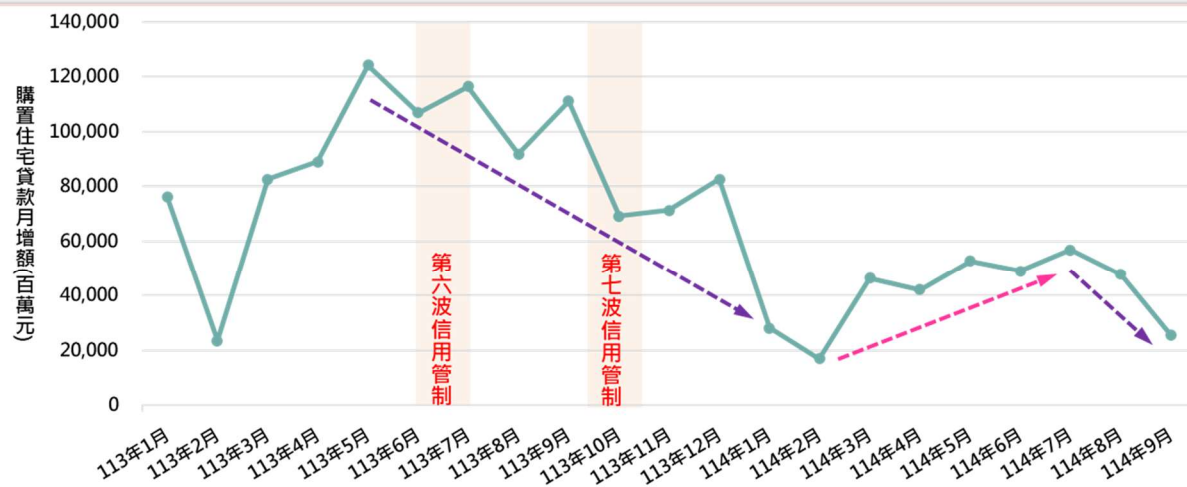
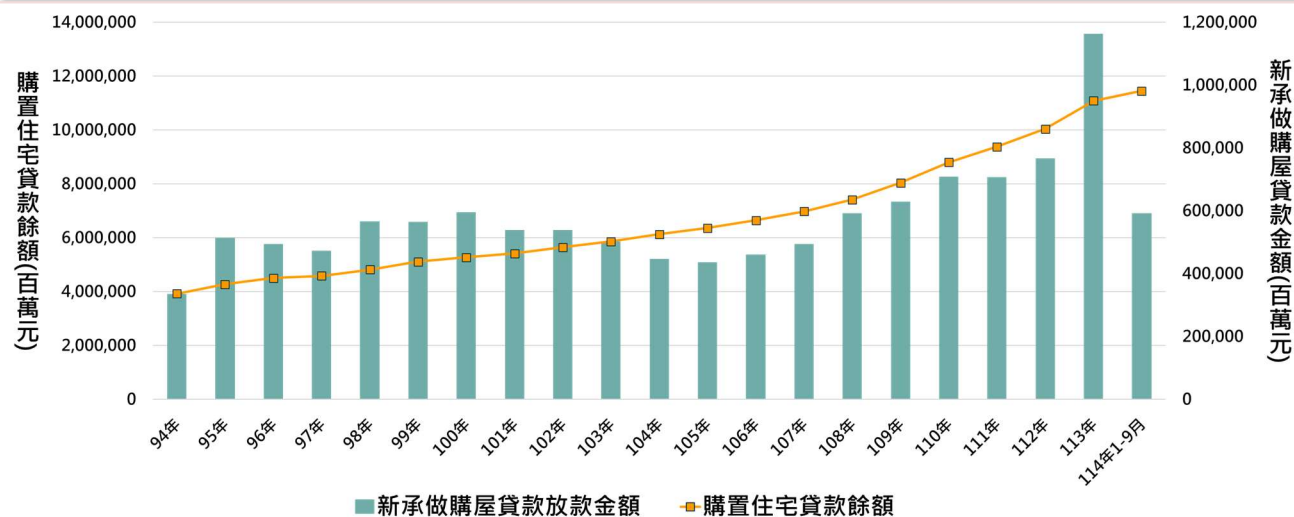
資金面 新青安房貸撥款情形



- **新青安房貸政策**鎖定首次購屋與年輕家庭等剛性需求族群，自112年8月上路以來，迅速帶動不動產市場活絡。政策初期貸款佔比一度超過四成，惟隨著第七波信用管制上路，佔比一度滑落至32.3%。根據最新**9月**統計，佔比回升至**44.0%**，**創下新青安實施以來新高**，主因為9月起新青安貸款不再受銀行法第72-2條限制，加速了**貸款排撥去化速度**所致。
- 在每月貸款受理戶數方面，政策初期穩定維持5千戶以上，但自第六波及第七波信用管制後逐步下滑，雖受惠於交屋潮而短暫回升，但市場交易量持續低迷，已連續六個月下跌，**9月僅受理3,319戶，創新青安上路以來新低點**。
- 雖然行政院已宣布自今年9月1日起，將新青安貸款排除在銀行法第72-2條不動產放款比率限制之外，然而該政策僅適用於公股銀行，且僅排除「新青安」案件，表示**其他貸款並未全面解禁**，故**僅對首購族有較大實益**。



資金面 新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額



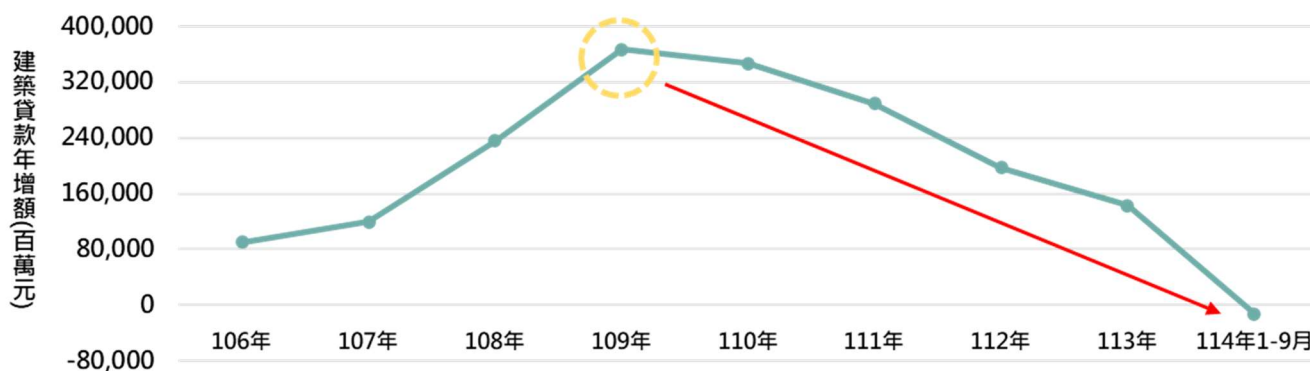
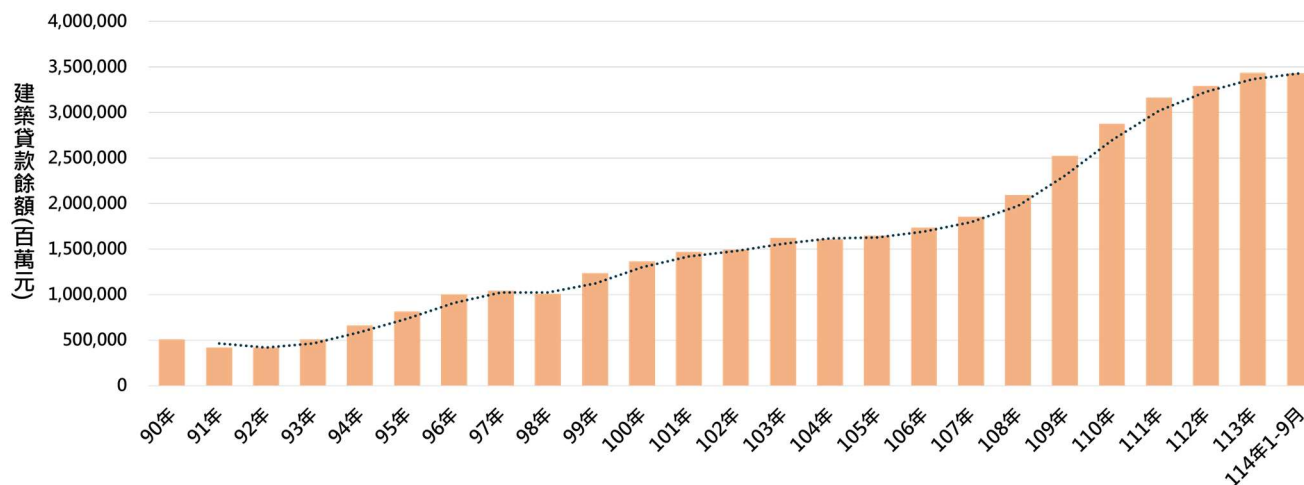
解讀說明

- ◆ 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。

- 民國113年購置住宅貸款餘額攀升至新高達11兆元，較112年大增1兆454億元；同年度新承做購屋貸款放款金額突破11億元，年增幅高達51.7%。
- 最新9月數據顯示，購置住宅貸款餘額續升至11兆4,492億元，月增257億元，但月增額已連兩月放緩，主要受房市交易冷清影響，導致撥貸量能趨緩。然因貸款寬限期延長，而使貸款餘額仍續揚。從年增趨勢觀察，年增率降至5.43%，為24個月以來新低，反映市場成長力道緩減。



資金面 建築貸款餘額

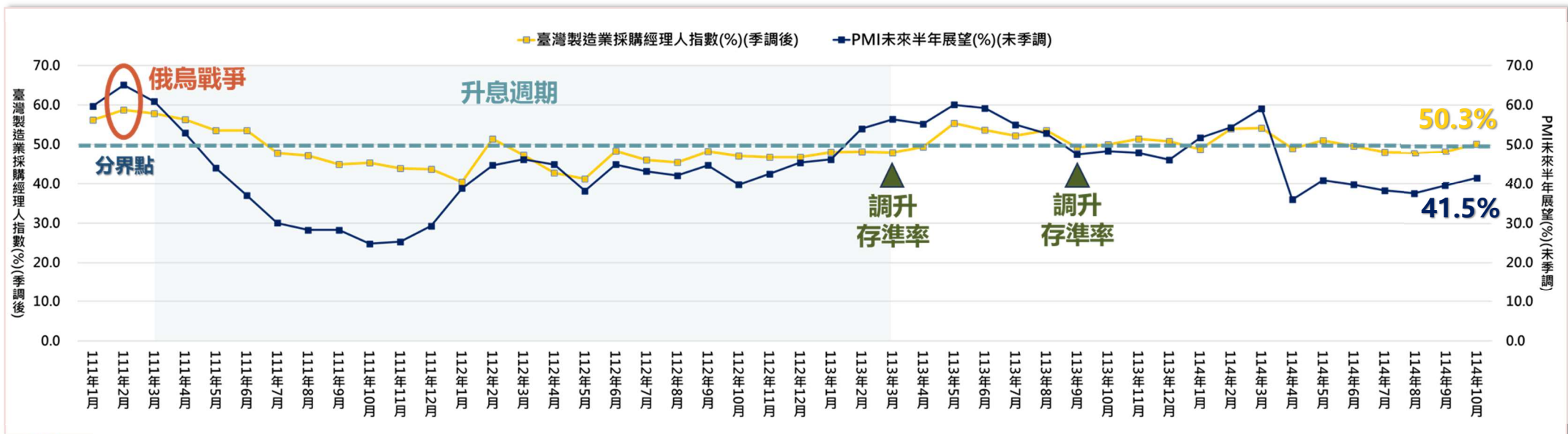


解讀說明

◆ **建築貸款餘額可視為建商推案信心指標**，亦反映出市場對銀行融資的需求強度；當餘額**增幅加快**，通常代表**建商看好後市，積極擴大開發**。由於該數據為歷年貸款金額的累積，故會逐年上升。

- 最新統計顯示，114年9月建築貸款餘額約為3兆4,311億元，**月減53億元**，年增率**-0.37%**，**為近九年首度出現負成長！**
- 此現象代表建商在融資面臨巨大壓力，加上利率走高與購屋貸款成數下調等原因，使得房市活絡度進一步受到抑制，推案意願與資金流動均呈下行趨勢。後續仍需**仰賴政策鬆綁，利率與資金面的支撐與挹注，方能實質改善。**

供給面 臺灣製造業採購經理人指數(PMI)



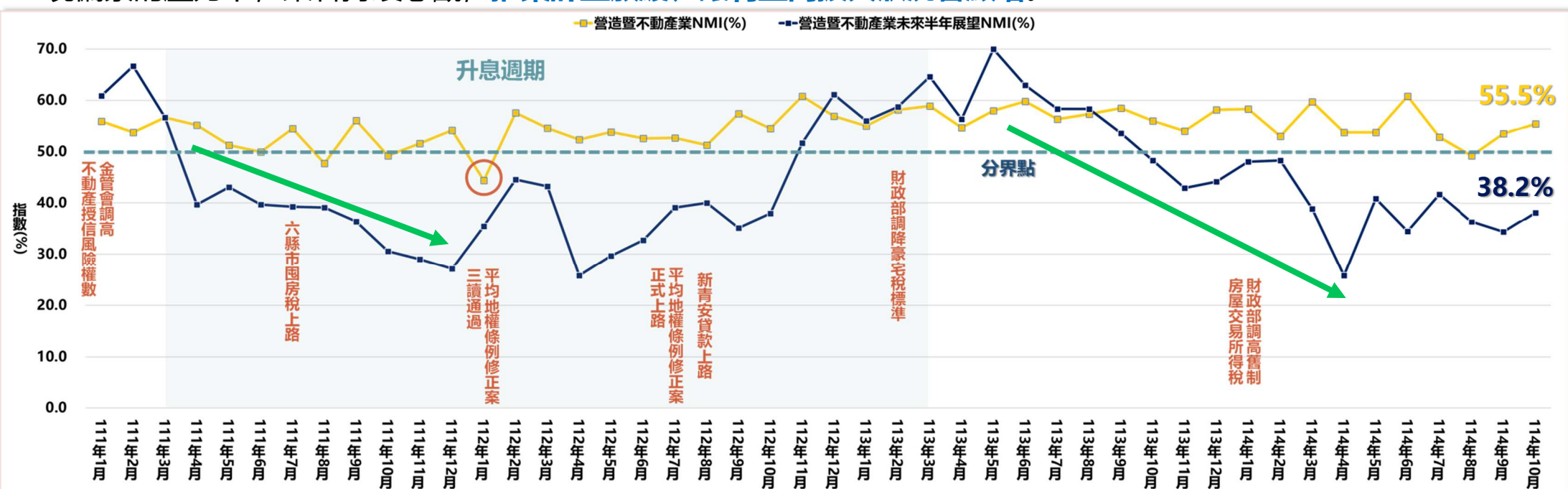
上圖顯示PMI當月現況與未來半年展望的指數走勢，反映企業對當前營運狀況的評估與對未來半年的景氣預期。指數**高於50%**為**擴張期(樂觀)**，**低於50%**則為**緊縮期(悲觀)**。

- 美國關稅海嘯初步穩定，受惠AI相關需求暢旺及電子業缺貨漲價潮，加上部分廠商已開出明年需求預測，10月**PMI持續上升至50.3%**，回到**擴張區間**；但訂單透明度仍不高且缺乏長期訂單，**未來半年展望指數僅小幅上升至41.5%**，已連七個月處於**緊縮狀態**。
- 台灣目前適用美國20%+N稅率，除AI產業鏈及高科技電子產品外，其他傳產業無法與競爭對手抗衡，外銷產業進入盤整期，產業是否能透過轉型或尋求新出口市場來降低影響，將成為政府與企業決策重點。短期內，PMI指數恐持續於樂觀與悲觀間徘徊。

供給面 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)

【營造暨不動產業】 判斷基準：高於50%為經濟擴張訊號，低於50%則為緊縮。

- 在臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)中，**營造暨不動產業為觀察房市動向的重要先行指標**，能直接反映業者信心與未來委託需求。長期來看，**該指數多維持在擴張區間，波動相對穩定**，顯示**不動產市場具備一定的基本面支撐力**。
- 9月起公布**新青安貸款排除在銀行法§72-2不動產放款比率限制**，為近期房市佳音。最新**10月營造暨不動產業NMI指數續揚至55.5%**，而**未來六個月展望**雖回升至**38.2%**，但美國公布對等關稅政策後，我國未於適用稅率上取得優勢，金融政策亦無法給予產業利多，故指數已**連續13個月處於緊縮區間**；綜合近期房市表現，在買方需求減弱與資金環境偏緊的壓力下，業者持續悲觀，**推案計畫放緩、讓利空間擴大狀況會顯增**。



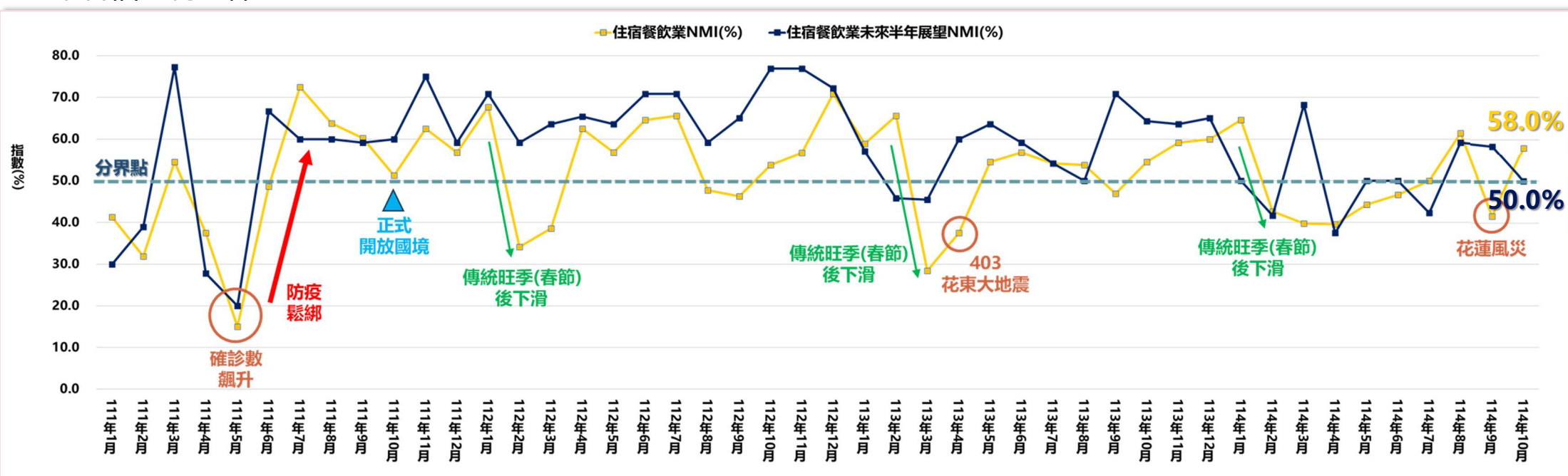
資料來源：中華經濟研究院、正心不動產估價師聯合事務所整理

供給面 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)

【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。

- 在臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)中，與不動產相關的分項指標包括「營造暨不動產業」與「住宿餐飲業」。其中，**住宿餐飲業的NMI表現高度依賴外部環境**，如疫情發展、邊境政策及天災等因素。
- 整體而言，住宿餐飲業深受季節性因素與突發事件影響，指數波動幅度較大，相關產業淡、旺季明顯，難有長時間穩定榮景。近期數據顯示，傳統旺季並未有顯著提升，加上4月股市震盪導致**資產縮水，降低消費意願**，上半年商業活動及訂單表現不如預期。隨著下半年股市回穩，內需市場逐步回溫，再加上9、10月連續假期帶動需求，最新**10月住宿餐飲業NMI**攀升至**58.0%**；然而，受花蓮風災及國人出國旅遊偏好增加影響，**未來半年展望指數**回落至**50.0%**，顯示業者信心轉趨保守。

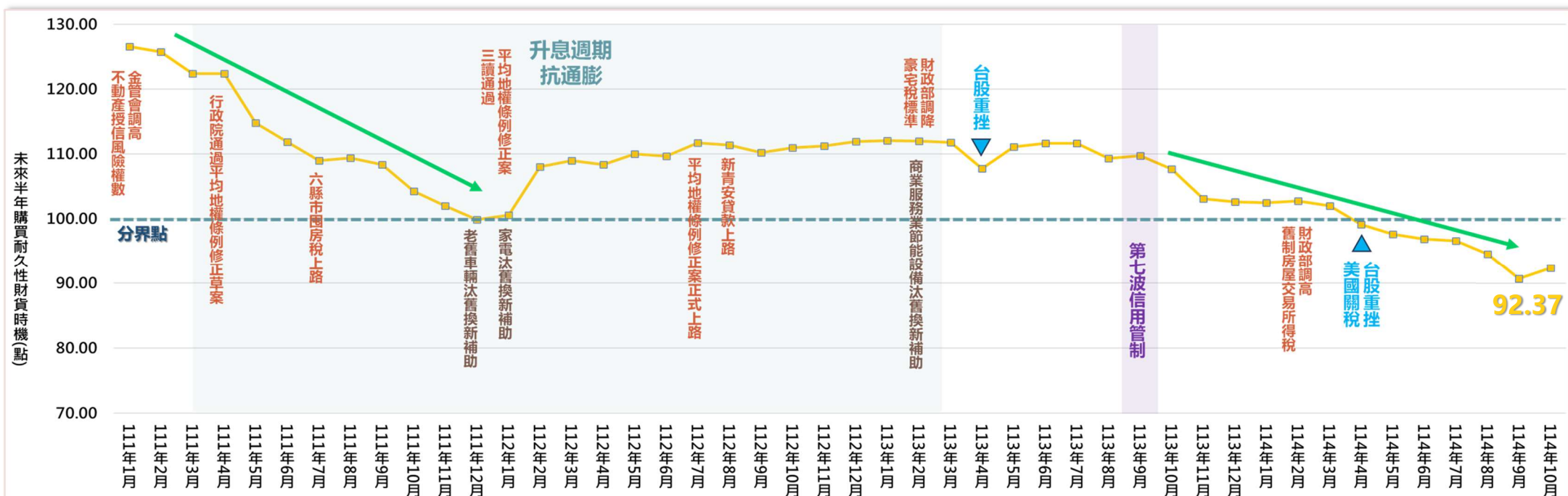




需求面 消費者信心指數(CCI)【購買耐久性財貨時機】

判斷基準：介於100~200點為樂觀，而介於1~100點則呈保守，屬先行指標。

- 消費者信心指數(CCI)中，與不動產相關的分項指標包括「購買耐久性財貨時機」與「購買房地產時機」。自111年起，在通膨升息環境下，並受平均地權條例條法、囤房稅等不利房市政策影響，整體呈下滑趨勢。其中，購買耐久性財貨時機於111年12月正式跌破信心線(100點)，降至99.9點，隨後回穩並長期維持在100點以上(偏向樂觀)水準。
- 自113年9月以來，指數持續下滑，今年4月受美國關稅影響長陷悲觀格局。最新**10月的未來半年購買耐久性財貨時機**止跌回升至92.37點，推測與AI紅利期、台股創佳績有關。雖終止連七跌，但**整體信心仍偏低**。

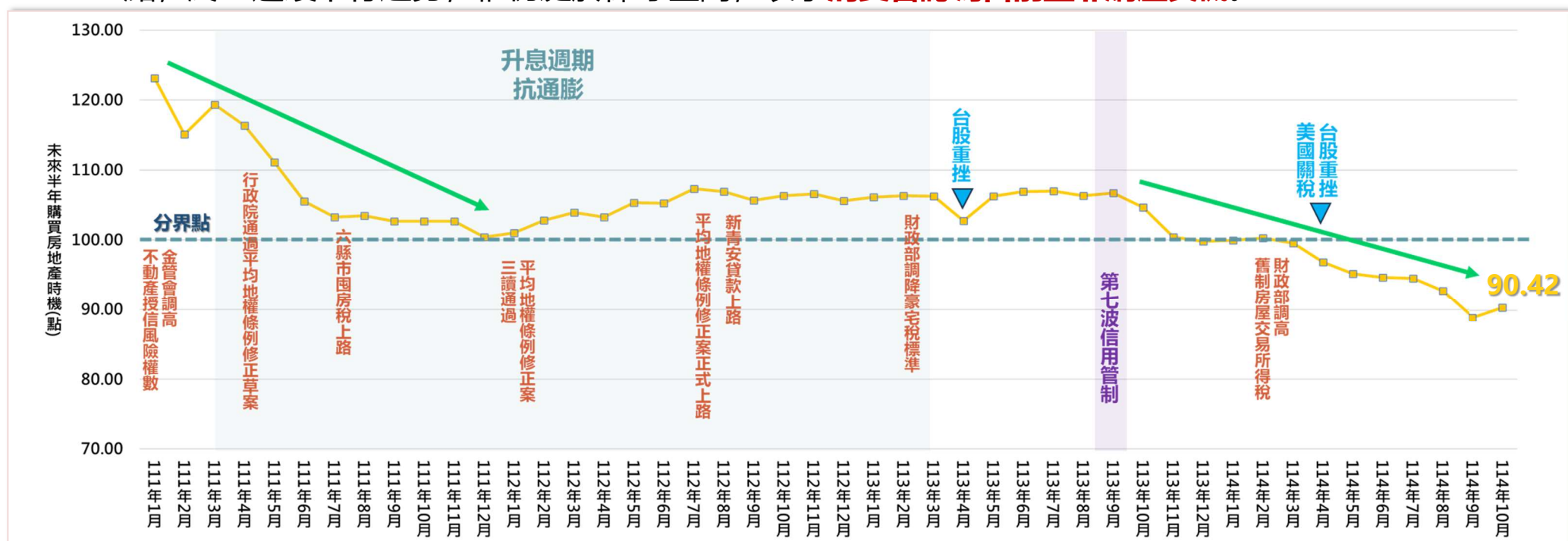




需求面 消費者信心指數(CCI)【購買房地產時機】

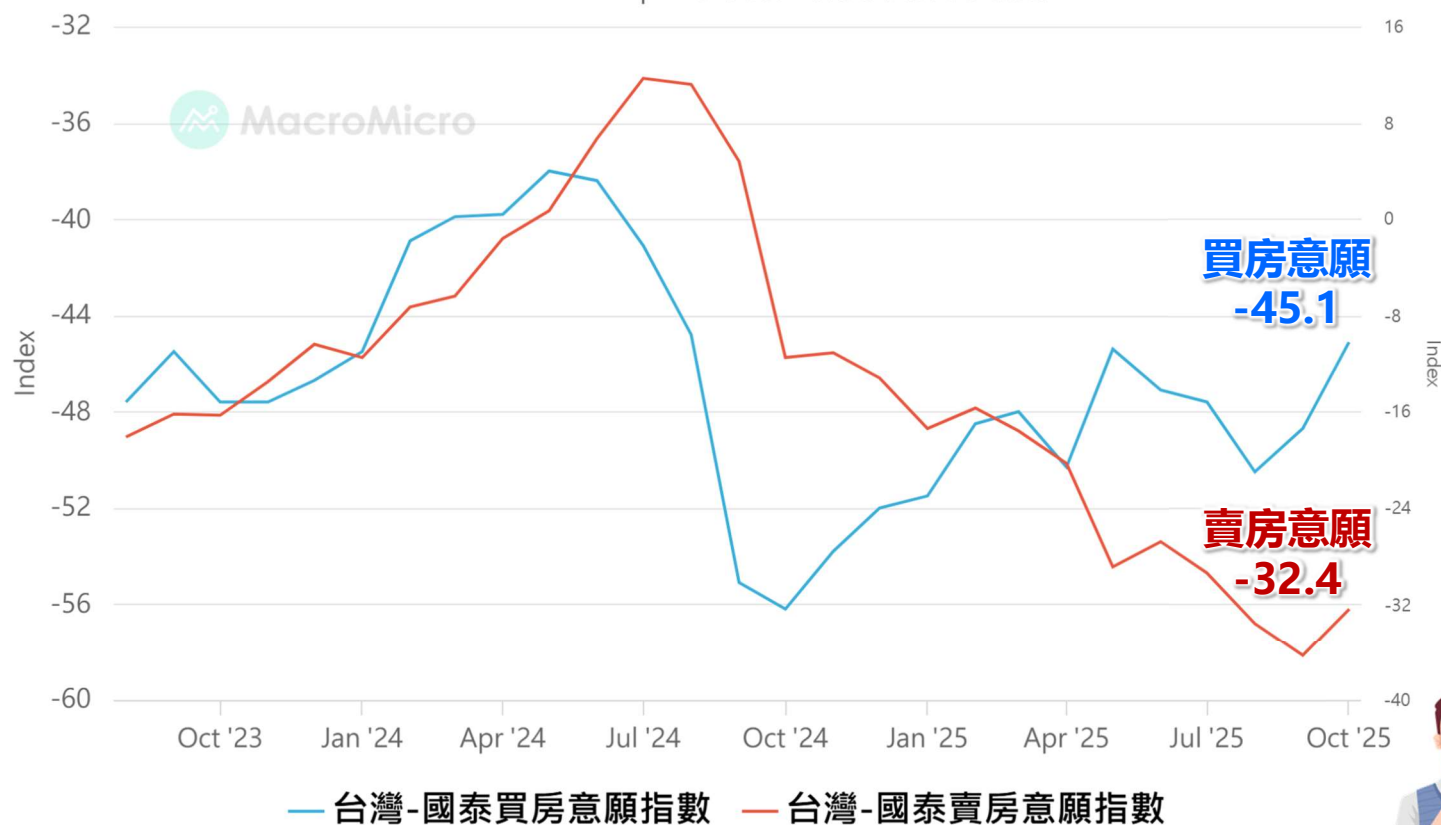
判斷基準：介於100~200點為樂觀，而介於1~100點則呈保守，屬先行指標。

- 「購買房地產時機指數」可用來評估民眾對於目前是否適合購屋的看法。過去因疫情推升房市熱度，帶動該指數表現走高；隨後進入通膨升息周期，指數有所收斂，但始終未跌破信心線(100點)。直到去年9月第七波信用管制措施上路後，房市買氣明顯受抑，且指數持續下滑並觸及信心臨界值。
- 最新**10月的未來半年購買房地產時機為90.42點**，受台股創新高及經濟成長率表現優異影響，較上月成長1.48點，終止連續下行趨勢，惟仍處於保守區間，表示**消費者認為目前並非購屋良機**。



需求面 市場買房、賣房意願表現

國泰買房、賣房意願指數
MacroMicro.me | 正心不動產估價師聯合事務所



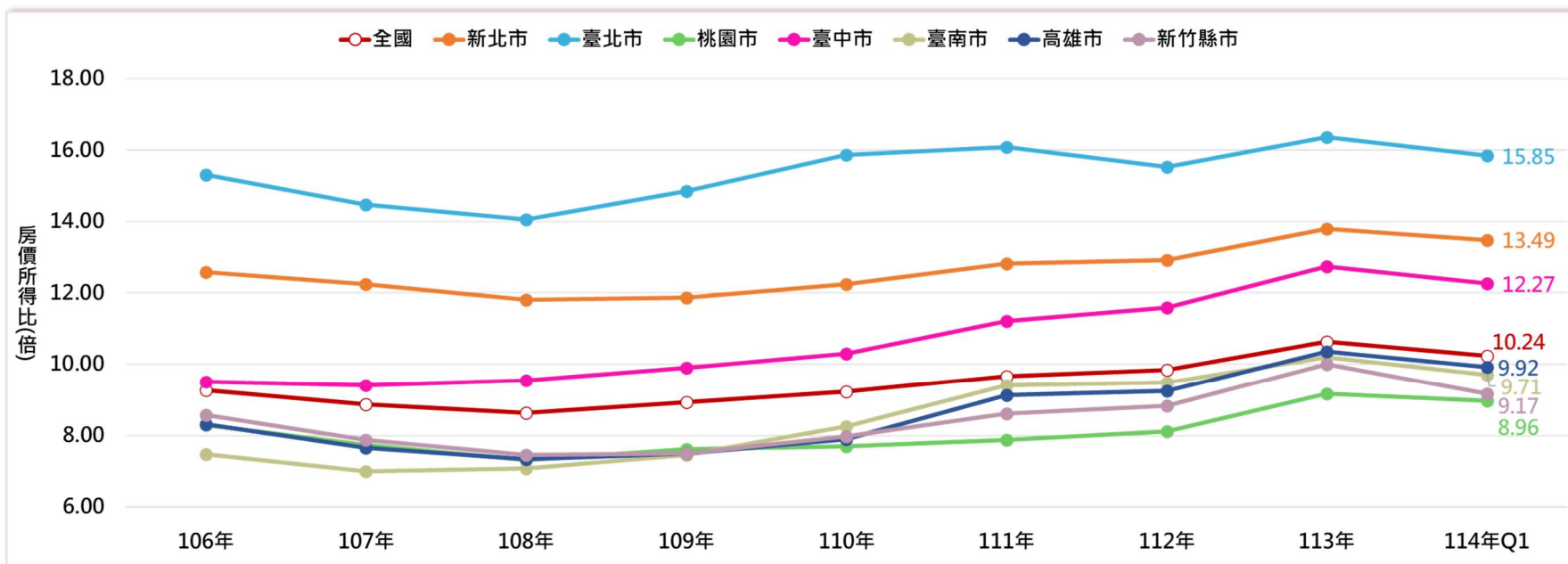
【買賣意願同步回升，市場觀望氣氛仍濃】

受高利率、貸款政策未鬆綁，以及全球經濟不穩等因素影響，房市仍籠罩在觀望氛圍中。儘管如此，購屋意願已有回升跡象，表示**買方態度轉趨積極**；同時，**賣方心態也出現鬆動**，若買方出價合理，成交機會可望提升。



需求面 房價所得比走勢圖

- 根據最新114年第一季統計，全國、六都及新竹縣市房價所得比分別為：**全國**10.24倍，**季減0.52**、年減0.11；**臺北**15.85倍，**季減0.58**、年減0.23；**新北**13.49倍，**季減0.59**、年增0.13；**桃園**8.96倍，**季減0.26**、年增0.06；**臺中**12.27倍，**季減0.71**、年減0.06；**臺南**9.71倍，**季減0.69**、年減0.05；**高雄**9.92倍，**季減0.63**、年增0.01；**新竹縣市**9.17倍，**季減0.60**、年減0.63。
- 整體而言，**全國、六都及新竹縣市皆呈現季減**，其中以臺中市降幅最大；但從年增幅觀察，**新北市、桃園市及高雄市房價所得比仍持續走高**，顯示民眾購屋壓力依舊沉重。這也反映出**房價漲幅仍遠超過所得成長**，使得以收入購屋的難度愈來愈高。以**臺中市**為例，平均得**不吃不喝將近13年才買得起一間房**。

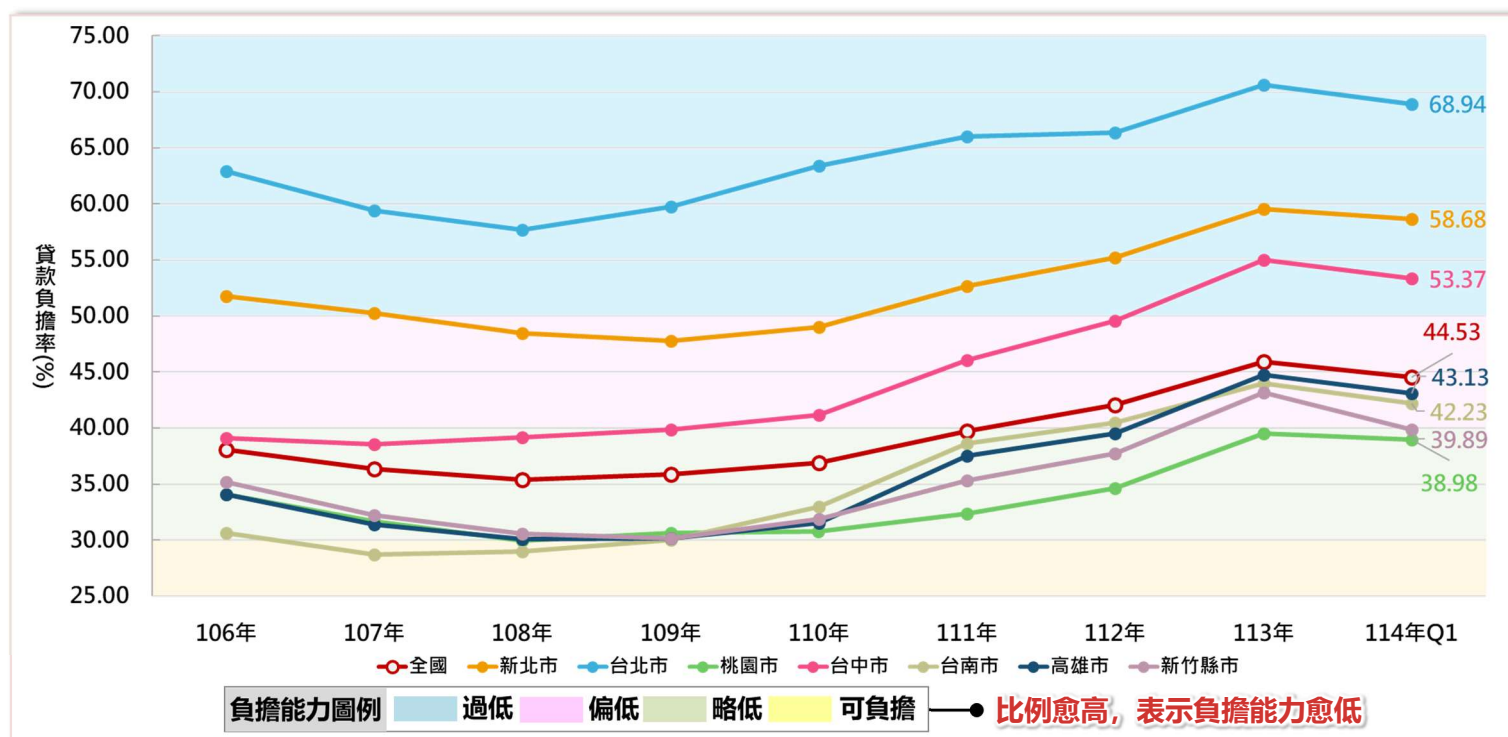


判斷基準

現階段房價所得比應以6-8倍為合理範圍，現階段六都皆已逾9~16倍，**房價處於過高水位，房市呈不健全狀態。**

需求面 貸款負擔率

- 根據最新114年第一季統計，**臺中市貸款負擔率來到53.37%**，數據雖有微幅下降，但仍處於「**負擔能力過低**」等級，顯示民眾對高房價的承擔力仍不足。
- 貨幣緊縮的升息政策，使**利率高於疫情前水平**，增加貸款利息支出；同時，國內物價顯著上漲，基本民生成本攀升，而薪資成長幅度有限，**實質購買力遭到侵蝕**。目前市場現況是，為了壓低每月還款金額，有愈來愈多民眾選擇延長房貸年限，以拉長償還貸款週期，也反映出整體購屋環境愈趨艱困。



股市如果出現動盪，會造成投資人資產縮水，雖然不一定會立即造成貸款違約潮，但會影響投資人整體償債意願、消費信心與資金調度彈性，特別是高槓桿或高度依賴股市收入者風險較高，也可能反映在不動產市場的成交量與資金周轉速度上。



THANK YOU

發布
單位



臺中市不動產開發商業同業公會



臺中市不動產仲介經紀商業同業公會



台中市地政士公會



臺中市不動產代銷經紀商業同業公會



臺中市租賃住宅服務商業同業公會



臺中市台灣不動產估價師公會

執行
單位



正心不動產估價師聯合事務所



意見回饋區