

大臺中房市交易數據資訊平台



房產經濟指標小教室

國內生產毛額(GDP) 與經濟成長率篇

【第二版】

114.11.28



國內生產毛額(GDP)與經濟成長率是總體經濟的兩大重要指標，本期《房產經濟指標小教室》將深入探討其與房市的連動關係，內容涵蓋三大重點：

- 一. **經濟成長率與通膨的關聯**：透過景氣循環變化，觀察經濟成長是否影響**房市週期**波動。
- 二. **不動產貸款餘額與GDP比重**：評估資金是否過度集中於房地產，以**判斷房市是否過熱**。
- 三. **經濟成長、通膨與房價之連動性**：分析三者間的正相關，掌握**房價變動**的經濟脈絡。

此外，進出口貿易牽連著兩大重要指標，除房地產業對內需穩定至關重要，而半導體產業在出口方面占比扮演核心角色，兩者共同構成台灣經濟的雙重支柱。



目錄

Contents



01 國內生產毛額(GDP)

02 經濟成長率

03 兩大指標與房市關聯之分析

04 美國關稅對台灣之影響

國內生產毛額 (GDP)

- 國內生產毛額(GDP)介紹、類別
- 名目GDP與實質GDP計算實例
- GDP走勢圖
- GDP與國民所得毛額(GNI)指標比較



國內生產毛額(Gross Domestic Product)介紹

⊕ 定義

指一個國家在一定期間內(一季或一年), 所有經濟活動所生產出來的商品和提供勞務之總價值。簡單來說, 就是**這個國家「賺了多少钱」**。為判斷一個國家經濟好不好、景氣強不強的重要指標。**GDP數字越大**, 通常代表**經濟活動越活躍**、整體越**繁榮**。

⊕ 計算公式

GDP = 民間消費支出(C) + 政府消費支出(G) + 固定投資(I) + 淨出口(X-M)

民間消費支出(C)

為民間部門購買消費性商品與服務之支出。

政府消費支出(G)

為政府部門購買消費性商品與服務之支出。

固定投資(I)

指所有花費於固定資產(例如工廠、機器、設備、住宅和為未來生產提供基礎)之資本支出。

淨出口(X-M)

一個國家的出口總金額(賺來的錢), 減掉進口總金額(花掉的錢), 即貿易差額。

GDP類別-名目GDP、實質GDP

類別	定義	使用狀況	是否加計通膨	說明
名目GDP	以 當期 價格計算該年份的總產值。換句話說，就是當年度所有商品和服務的價值，是以「 當下價格 」來算總額。	在比較同一年內不同季度的產出時，會使用名目GDP。	有 (未排除通貨膨脹影響)	總值增長可能是因為價格上漲所致，不一定代表國家經濟能力提升。
實質GDP	以 某一基期 價格計算該年份的總產值，係指扣除物價變動(通膨)後的GDP。	比較兩個或兩個以上年份的GDP時，會使用實質GDP。	沒有 (已排除通貨膨脹影響)	經通膨調整後，能凸顯國家經濟能力是否有逐年成長，較能反映真實經濟成長。

⊕ 計算公式

$$\text{實質GDP} = \frac{\text{名目GDP}}{\text{GDP平減指數}} \times 100\%$$



GDP平減指數又稱GDP縮減指數，反算公式以名目GDP和實質GDP的比率計算，可用來衡量一國的通膨程度。

名目GDP與實質GDP計算實例

品項	2000年			2025年		
	價格 ^①	數量 ^②	產值 ③ = ① x ②	價格 ^④	數量 ^⑤	產值 ⑥ = ④ x ⑤
湯麵	30元/碗	1,000碗	30,000元	60元/碗	1,200碗	72,000元
剪髮	200元/次	50次	10,000元	350元/次	60次	21,000元
名目GDP	30,000元 + 10,000元 = 40,000元			72,000元 + 21,000元 = 93,000元		

品項	2000年			2025年		
	價格 ^①	數量 ^②	產值 ③ = ① x ②	價格 ^①	數量 ^⑤	產值 ⑦ = ① x ⑤
湯麵	30元/碗	1,000碗	30,000元	30元/碗	1,200碗	36,000元
剪髮	200元/次	50次	10,000元	200元/次	60次	12,000元
實質GDP	30,000元 + 10,000元 = 40,000元			36,000元 + 12,000元 = 48,000元		

名目GDP計算基礎

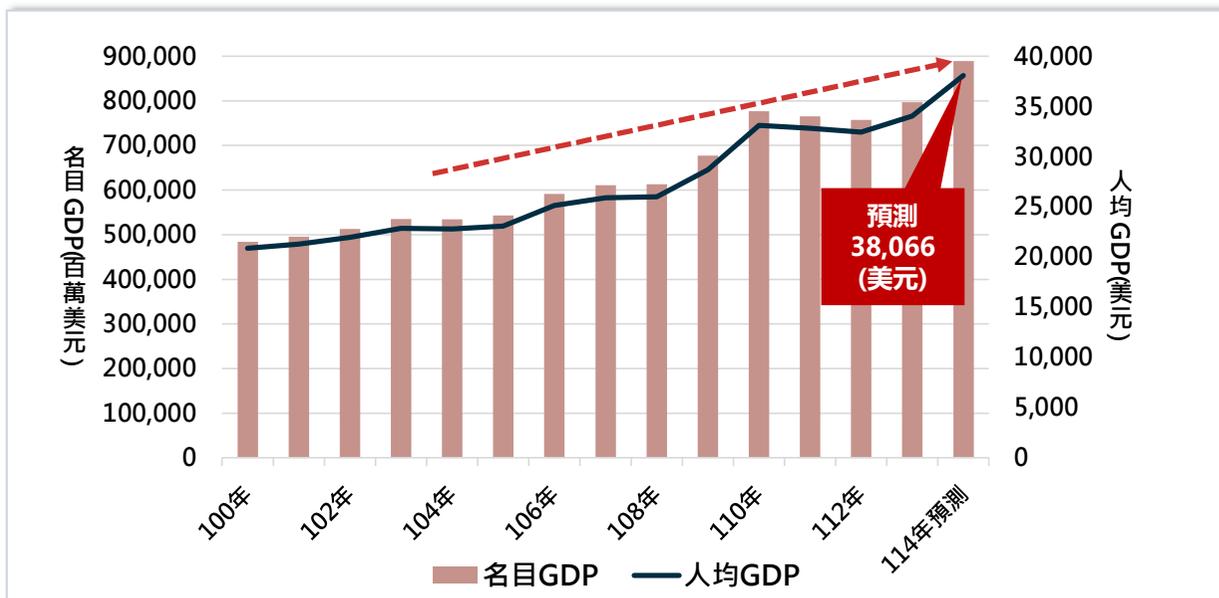
新價格 x 新數量

實質GDP計算基礎

原本價格 x 新數量



GDP走勢圖



- 自民國105年至110年期間，臺灣經濟表現穩健，不論是名目或是人均GDP，皆呈逐年成長。其中，民國110年名目GDP更首度突破新台幣20兆元大關，人均GDP亦在疫情中逆勢上揚，達3萬美金(約新台幣98萬元)，展現強勁的經濟韌性。
- 至民國113年，受惠於全球AI熱潮，我國在科技供應鏈表現亮眼，帶動人均GDP回升至34,040美元。
- 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，**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**。雖然人均GDP有顯著成長，但**貢獻值主要來自資通訊與半導體等優勢產業，若非屬該類型製造產業，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。

GDP、GNI指標比較

項目	GDP(國內生產毛額)	GNI(GNP)(國民所得毛額)
定義	指一個國家在一定期間內(一季或一年), 所有經濟活動所生產出來的商品和提供勞務之總價值。	指居住在國內與國外的 本國國民 (不包含居住在國內的外國人), 在一定期間內生產出來的最終財貨與勞務的市場價值總和。
計算範圍	不分國籍, 只計入境內所產出的經濟活動。 (包含外國人在台收入)	不分地點, 只計入國民的收入。(包含國民在國外賺的錢、 扣除外國人在台灣賺的錢)
計算基礎	以國境、地域性為基礎。(屬地計算) →在 台灣 這塊土地上創造了多少產值。	以國民為基礎。(屬人計算) → 台灣人 整體賺了多少收入。
指標應用	評估整體經濟規模及產能。	評估國民平均所得與生活水準。
常見用途	政策預算編列、 GDP成長率(經濟成長) 評估、 產業表現分析 。	國民實際收入 衡量、判斷生活水準、作為是否屬於「 高所得國家 」的依據。

經濟成長率 (GDP年增率)

- 經濟成長率介紹
- 經濟成長率走勢圖
- 經濟預測影響



經濟成長率介紹

⊕ 定義

一個國家或地區在一定期間內，實質國內生產毛額（實質GDP）相較於前一期的成長百分比，即實質GDP年增率，為衡量國家經濟規模擴張速度的重要指標。經濟成長率愈高，代表經濟狀況愈活絡。

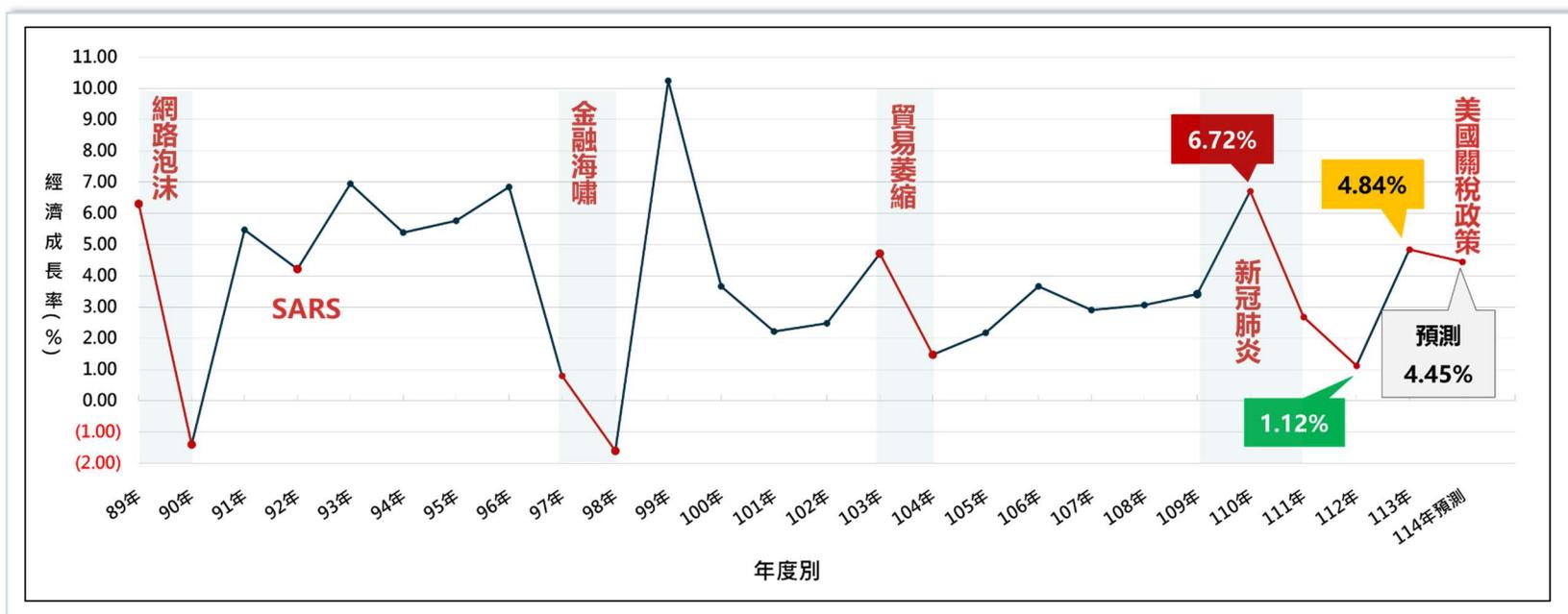
⊕ 計算公式

$$\text{經濟成長率} = \frac{(\text{當期實質GDP} - \text{前期實質GDP})}{\text{前期實質GDP}} \times 100\%$$



經濟成長率為「實質GDP」變動率，非一般人誤解之「名目GDP」變動率，如前述介紹，實質GDP指經過物價調整後的GDP，消除通貨膨脹的影響，更能反映經濟的實際增長情況。

經濟成長率走勢圖



- 近年人工智慧(AI)蓬勃發展，相關產業鏈持續成為市場焦點，我國經濟亦穩健成長。主計總處最新公布，**114年第二季**初步統計經濟成長率來到**8.01%**，**上半年**經濟成長率為**6.73%**，預測**全年經濟成長率為4.45%**，較5月預測值上修1.35%。
- 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。

經濟預測影響

- 經濟預測影響政府決策，舉凡編列預算、稅收增減、大型公共建設計畫等，都奠基在對整體經濟的展望評估，而近期國內外主要機構普遍預測我國今年經濟成長率應可超過4.5%，甚至達到5%。
- 隨著人工智慧與高效能運算等新興應用迅速發展，加上國內廠商在先進製程與高階產能方面具備明顯優勢，帶動我國今年上半年表現佳；然而，**當前市場**面臨的**最大變數**，來自川普推動的**新關稅政策**，不僅可能拖慢全球經濟成長腳步，也加劇國際貿易與政治局勢的緊張。



「經濟預測」流程

1 蒐集資料

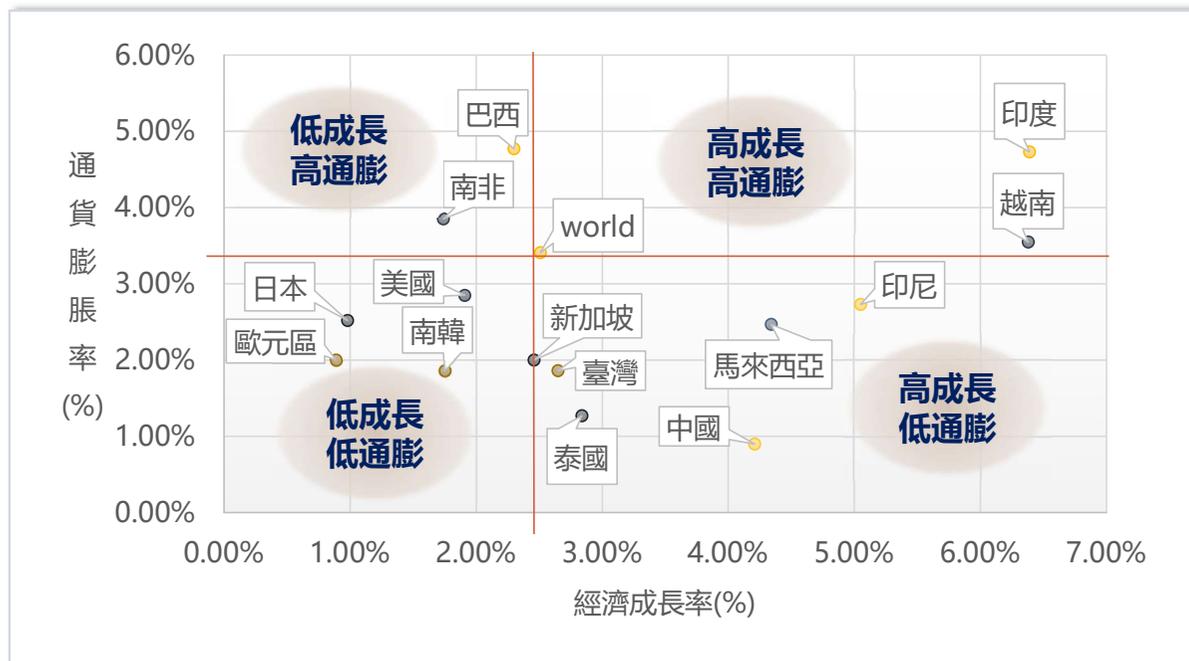
2 模型運算

3 預測討論

4 對外發佈

機構	發布單位	2025年預測	發布時間	
國內機構	官方	行政院主計總處	4.45%	【114.08.15】
		中央銀行	4.55%	【114.09.18】
	非官方	台灣經濟研究院	3.02%	【114.07.25】
		中華經濟研究院	5.45%	【114.10.17】
		國泰台大產學合作	4.50%	【114.09.15】
國外機構	IMF	3.70%	【114.10.15】	
	ADB	5.10%	【114.09.30】	
	S&P Global	4.25	【114.09.15】	

全球經濟走勢



類型	國家
高成長率、高通膨	印度、越南
低成長率、高通膨	巴西、南非
低成長率、低通膨	美國、歐元區、日本、南韓
高成長率、低通膨	中國、臺灣、東南亞國家

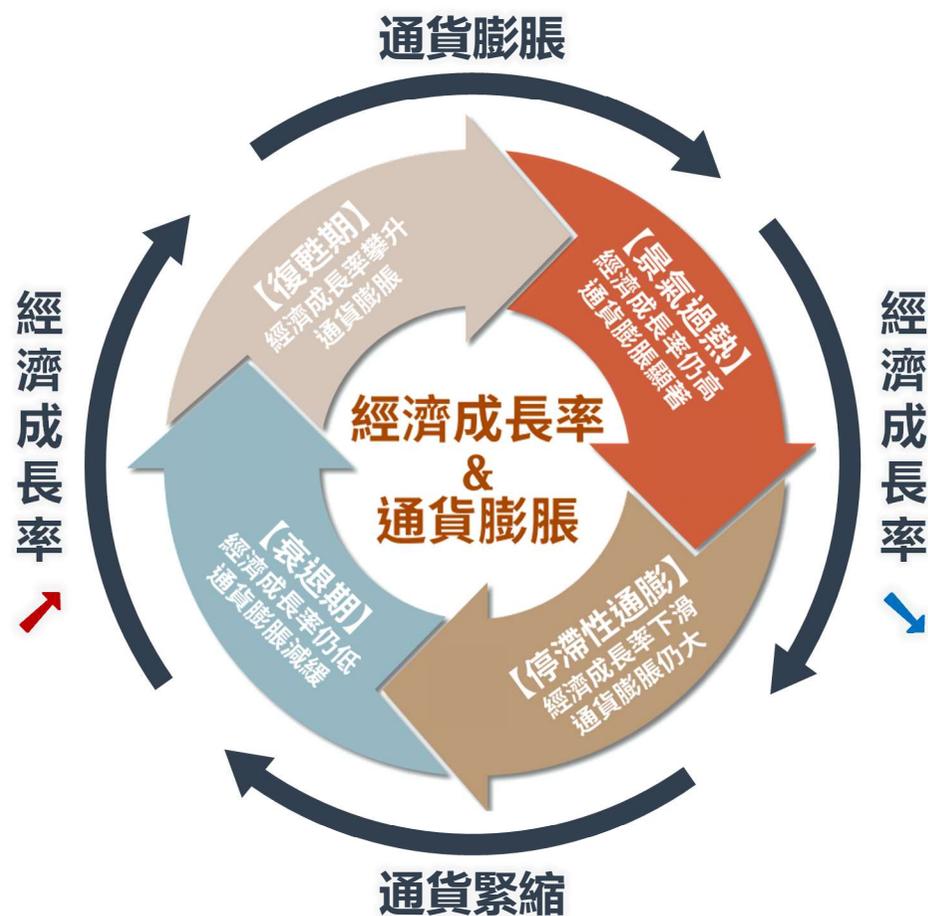
- 上圖每個點代表一個國家或地區，並標示了其經濟成長率和通貨膨脹率的數值。以**全球平均經濟成長率、CPI年增率**為分界點，分成四個象限，用於比較各經濟體的表現。
- 以印度、越南等國家來說經濟成長快速，特別是在製造業和服務業的推動下，GDP增長率持續上升。然而，面臨物價上漲壓力也相對較高，主要受到食品和能源價格上漲的影響。
- 而低經濟成長率、高通膨類型多為新興市場國家，面臨著經濟成長乏力的問題，如南非的GDP增長率長期低於其他新興市場，主要是因為高通膨和高利率抑制了投資和消費。
- 如美國、日本、南韓等已開發國家經濟增長相對緩慢，但通膨率也保持在較低水平。

兩大指標 與房市關聯之分析

- 經濟成長率與通貨膨脹之關係
- 不動產相關貸款餘額佔GDP比重
- 經濟成長率與房市之連動關係
- 經濟成長率與房價漲幅之關係



經濟成長率與通貨膨脹之關係(一)



01

復甦期

經濟從衰退中回升，生產和消費逐漸增加。

02

景氣過熱期

經濟增長速度過快，需求大於供給，物價上漲。

03

停滯性通膨

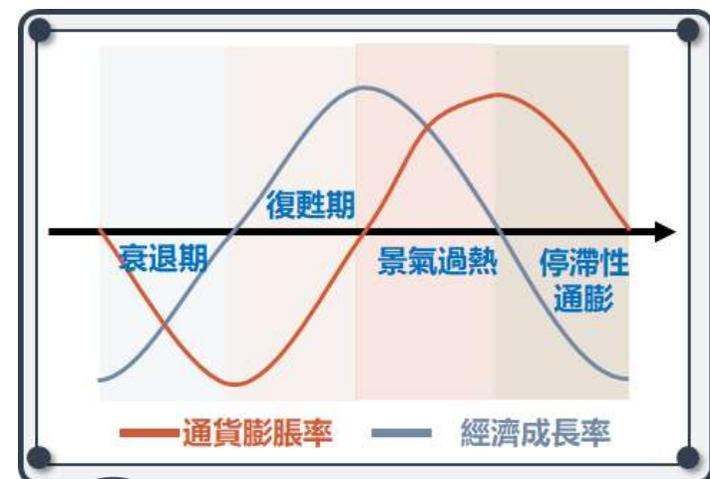
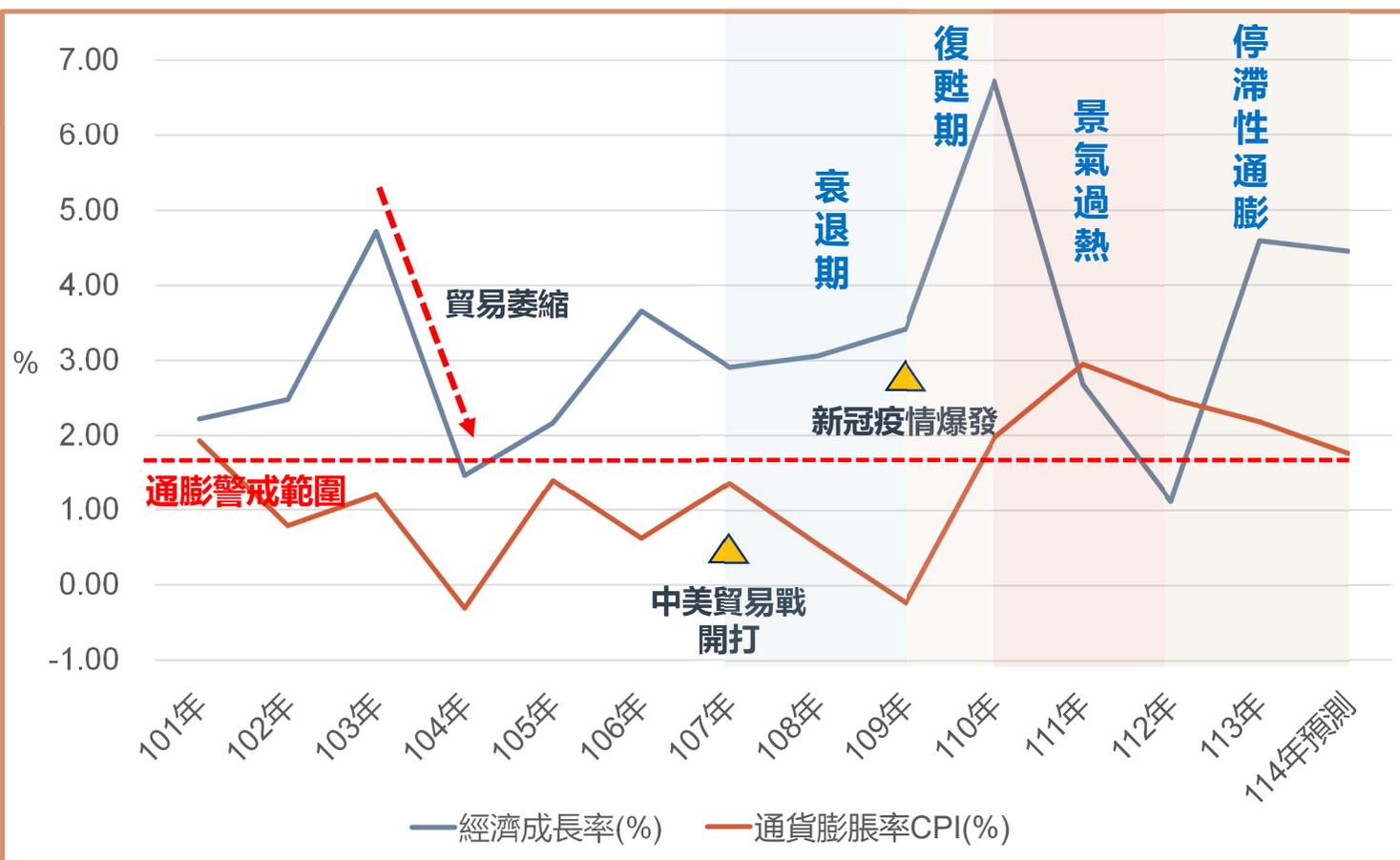
經濟增長緩慢，但物價仍然上漲，生活成本提高。

04

衰退期

經濟活動減少，生產和消費力下降。

經濟成長率與通貨膨脹之關係(二)

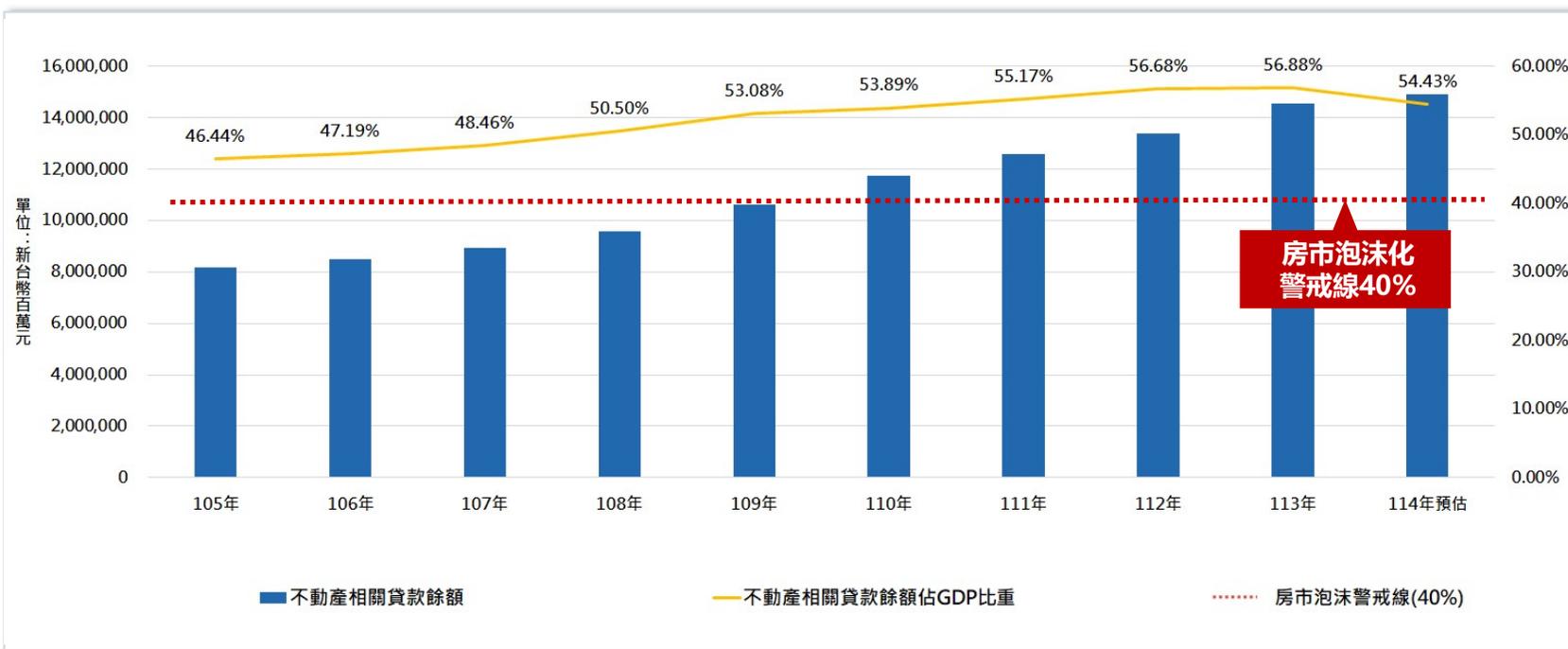


觀察「通貨膨脹」和「經濟成長率」的交互關係，可將景氣分為四個階段(如上圖所示)，據左圖判斷台灣由**景氣過熱**之情勢轉為**停滯性通膨**。

不動產相關貸款餘額佔GDP比重

不動產相關貸款 = 購置住宅貸款 + 房屋修繕貸款 + 建築貸款

● 114年(8月)不動產相關貸款餘額 = 11,423,464 + 33,207 + 3,436,354 = \$14,893,025 (單位: 百萬元)



- 不動產相關貸款餘額佔GDP比重，代表國內資金集中在房地產的程度。房市熱絡，貸款餘額增加快；房市冷清，貸款餘額增加慢。
- 近十年貸款餘額比重皆高於國際警戒線標準40%，2025年預估比重為**54.43%**，雖仍處於高檔，但已有收斂。

經濟成長率與房市之連動關係

重大事件
衝擊經濟



通貨膨脹

上升

下跌

通貨緊縮



存款利息增加

貸款利息增加

錢存入銀行

貸款負擔重

房市低迷

股市低迷、投資觀望

購屋痛苦指數高

房市熱絡

存款利息減少

貸款利息減少

熱錢湧出

企業擴張

投資房地產

投資熱絡、刺激消費

房市需求提升

註：該連動關係屬不可逆、不可控之發展趨勢，若面臨難以預測之國際情勢，將可能會不同的發展結果。



經濟成長率與房價漲幅之關係



雖然房價漲幅與經濟成長率明顯脫鉤，在房價漲幅遠高於經濟成長率，代表房市有過度膨脹狀況，可能會形成房市泡沫，但以歷史高值判斷，房價漲幅是否出現過度非理性的現象，因其中一部分原因可能是受到通貨膨脹的影響。

- 經濟成長率與房價漲幅之間的關係是複雜且多層面的。
- 經濟成長率對房價的影響：
正相關性—經濟成長率的提高，通常會帶動房價上漲。
利率影響—在經濟擴張期間，央行可能會提高利率以控制通膨，而增加貸款成本，房價的增長速度趨緩。相對地，在經濟放緩時，利率可能會降低，則有助於刺激房市需求。
- 房價上漲短期促進經濟成長，但長期來看，過高的房價可能會抑制經濟增長，因可能導致資源配置不當和投資過度集中於房地產市場。

美國關稅對 台灣之影響

- 進出口貿易走勢圖
- 我國總出口占GDP比重
- 我國對主要國家出口占比
- 美國關稅對台灣之影響

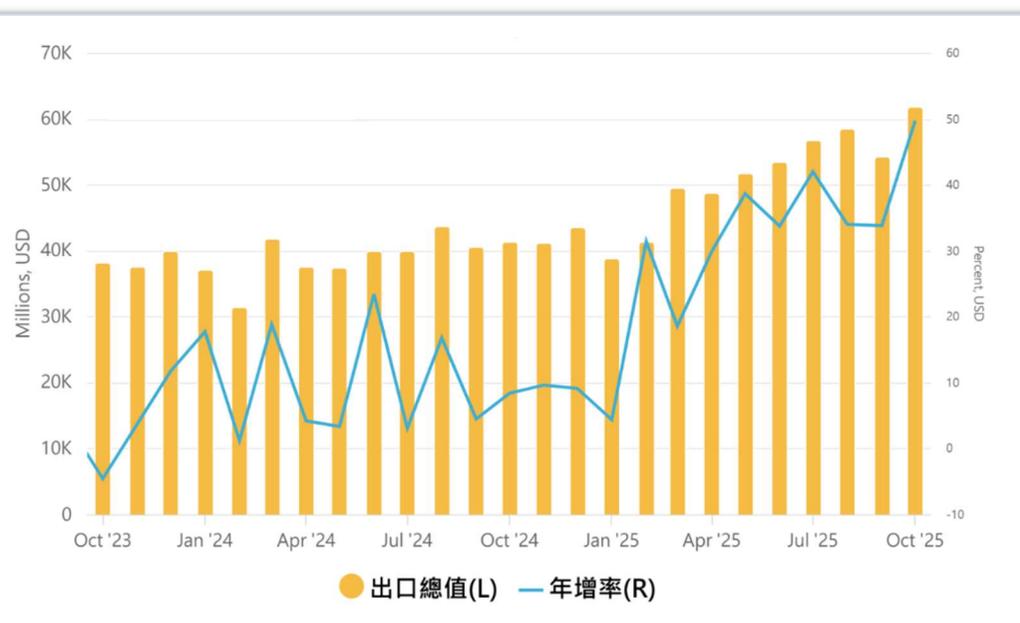


進出口貿易走勢圖



- 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，114年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。

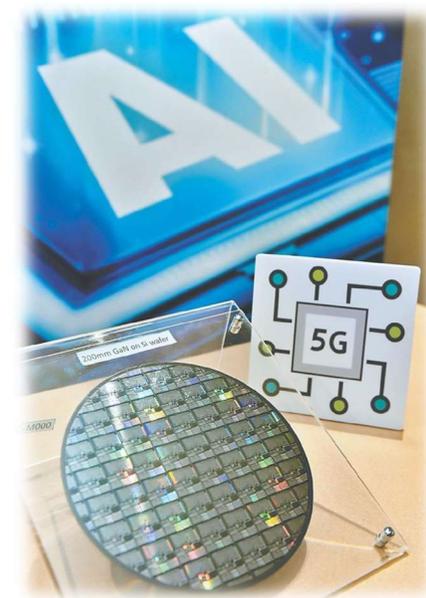
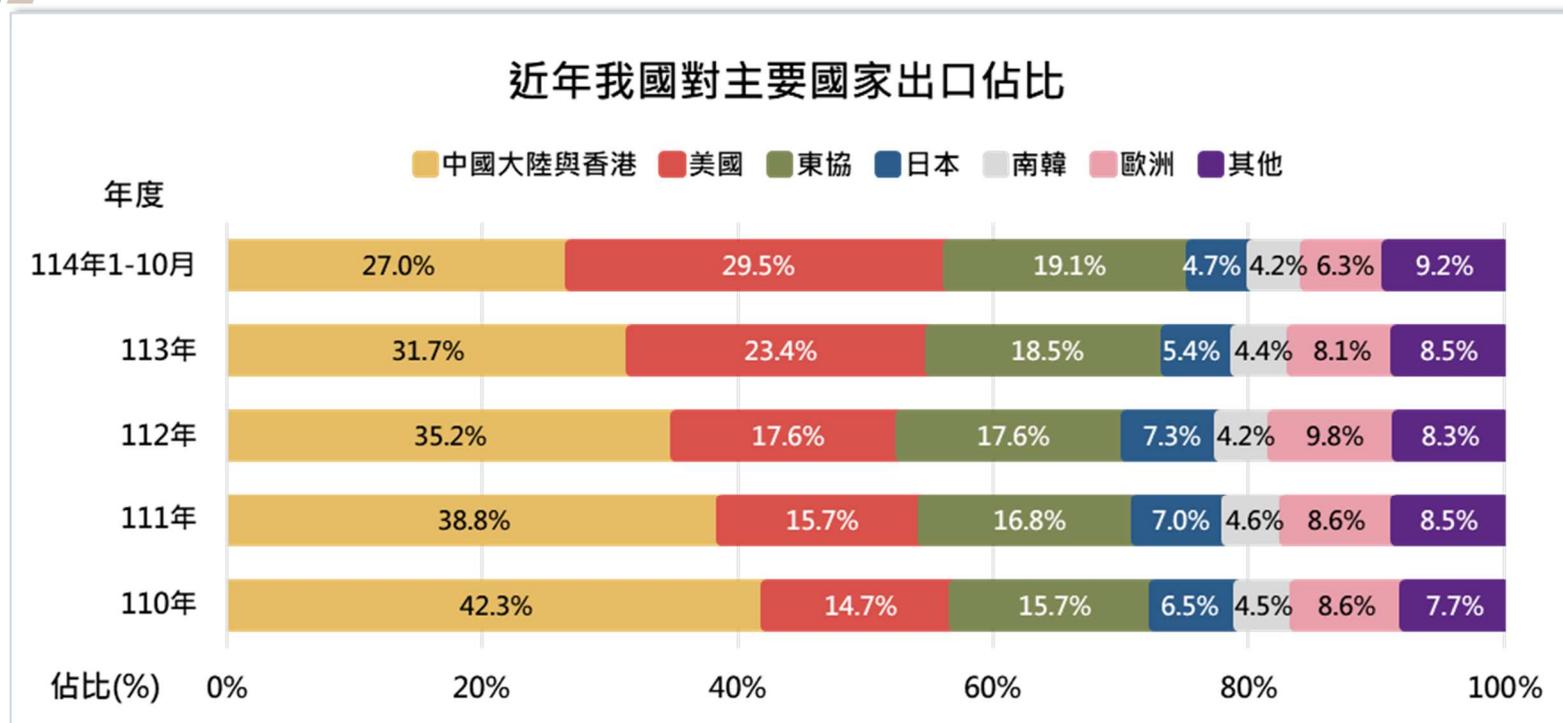
我國總出口佔GDP比重



出口主要貨品	合計	資通與 視聽產品	電子 零組件	基本金屬 及其製品	機械	塑橡膠 及其製品
金額 (億美元)	2,833	1,019	987	145	121	92
占比(%)	100.0	36.0	34.8	5.1	4.3	3.3
上半年年增率(%)	25.9	63.0	22.2	2.2	4.3	-6.0
第1季	17.5	42.3	15.3	-0.8	2.8	-4.8
第2季	34.1	82.9	28.9	4.9	5.6	-7.1
出口主要貨品	化學品	電機產品	礦產品	光學及 精密儀器	運輸工具	紡織品
金額 (億美元)	92	72	70	59	53	32
占比(%)	3.2	2.5	2.5	2.1	1.9	1.1
上半年年增率(%)	-0.4	12.2	-1.4	10.9	-2.2	-5.9
第1季	-1.8	13.0	-0.3	11.1	-1.8	-2.8
第2季	0.9	11.5	-2.6	10.7	-2.6	-8.9

- 我國(台灣)的總出口佔GDP比重超過五成，統計至第二季總出口佔GDP比重**75.9%**，顯示經濟高度依賴出口貿易，上圖呈現10月出口年增率約49.71%。
- 台灣經濟成長動能主要來自於**半導體**和**資通訊產業**，上半年資通訊產品出口1019億美元，年增63%，以半導體為主的電子零組件出口987億美元，年增22.2%，兩項產品已佔出口值70.8%。
- 以半導體(如積體電路)直接出口至美國比重約4%~4.5%，台灣輸美產品主要為**中間財**，並不是終端產品，論純粹以半導體課關稅，對台灣產業影響不大。但會因新台幣升值將使出口產品的相對價格上揚，削弱我國產品於國際市場之競爭力，進而可能對出口表現造成負面影響。

我國對主要國家出口佔比



- 上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10月統計，**我國對美國出口履創新高，佔比高達29.5%**，持續超越中國大陸與香港，對日本、歐洲則持續下降，顯示我國的貿易重心正逐漸轉向美國市場。
- 目前美國川普政府政策對經貿影響仍有不確定性。惟隨通膨緩解，加以AI、雲端服務等應用擴展，我國半導體領導廠商具先進製程等優勢，有助出口延續穩健成長。

美國關稅政策對台灣的影響

- 近年來，**我國對美國出口額的佔比持續上升**，已躍升為美國第六大進口來源國，主要出口品項涵蓋電腦零組件與半導體設備，顯示美國在台灣貿易中的重要性日益提升。
- 台灣的「對等關稅」和「半導體關稅」稅率已正式出爐，在 AI 資本支出持續加碼下，台灣經濟整體衝擊仍屬可控，但市場對於關稅以及後續可能開放市場的衝擊仍有許多擔憂，包括部份產業的出口競爭力下滑、國內產業衝擊以及產業外移等。

一、內需消費不確定性高

雖對等關稅影響的出口佔比有限，但影響的產業範圍廣泛，以台灣製造業人口中，以外銷美國為主且可能受到對等關稅衝擊的產業包括機械、紡織、塑橡膠、運輸工具（自行車為主），又以跟美國外銷相關職位而言，產業因對等關稅而開始受到衝擊，間接影響目前正處降溫之內需消費降低。

二、外需動能無疑慮，但產業間分歧

受對等關稅衝擊的傳統產業仍面臨海外競爭壓力，難以將關稅成本轉嫁，加劇原本疲弱的狀況；而外銷訂單同樣呈現「電子與資通訊強、其他產業弱」的分化格局。其以電子股權重佔比高的加權股市在創高，但整體產業營收年增率為正的數量卻大幅滑落，顯示台灣經濟出現顯著的分歧與失衡。

Thank you



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



臺中市中台灣不動產估價師公會



意見回饋區

執行單位



正心不動產估價師聯合事務所

發布單位