

大臺中房市交易動態資訊平台

114年4月報

房市大小事與總經分析

MONTHLY REPORT 114.04.02



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

Contents

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

台中市大里區市七及廣二用地合併開發BOT案「太子置地廣場-大里館」動土典禮盛大舉行!

大里區迎來全新商業地標! 由統一集團旗下的太子建設主導開發的「太子置地廣場 - 大里館」今日正式舉行動土典禮, 該案是一座結合綠意、商業與社區共融的複合式商場, 這也是太子建設在台中的第一個商場BOT開發案。該案位於大里區德芳南路與永隆路交叉口, 為一地下3層、地上5層的商場空間, 預計於2027年底前完工營運。另太子建設在台中的另一個商場BOT案「太子置地廣場 - 崇德館」, 位於北屯崇德路「市31用地」, 預計於今年4月取得建照、6月底前動工、2028年完工營運。(2025年2月18日)





臺中新聞時事(二)

02

中捷紅線啟動可行性研究 全力推動擴大捷運路網

台中市捷運建設邁入新里程，捷運工程局昨日正式公告捷運**紅線**(崇德豐原線)可行性研究採購案，徵求專業技術服務顧問投入前置作業。該路線橫跨北區、北屯區、潭子區、神岡區及豐原區等五大行政區，全長約11.8公里，沿線途經崇德路、承德路、豐原大道一段及中正路等主要幹道，並預計設置8座高架車站，串聯一中商圈、崇德商圈、漢神洲際購物中心、潭雅神綠園道等重要商圈與生活廊道，強化北台中地區的交通運輸效能。(2025年2月27日)

其餘捷運路線段進度彙整如下：

- **綠線延伸至大坑及彰化**：可行性研究已獲行政院核定，目前正辦理綜合規劃作業。
- **藍線**：綜合規劃與基本設計均已獲中央核定，機電統包工程案及細部設計(BD01標委託勞務案)已進入採購公告階段；「台中捷運藍線土地開發第一期招商顧問委託專業服務案」亦已順利決標。
- **藍線延伸至太平**：可行性研究已完成交通部初審，目前待中央核定。
- **橘線**(機場捷運)：可行性研究已通過交通部審查，待行政院核定後即可進入後續作業。
- **紫線**(北屯捷運環狀線)：已提送修正報告書，現由交通部審查中。

臺中新聞時事(三)

03

台中標售超冷清 標脫率18%創史上新低!

台中市地政局今日辦理今年首波土地標售，此次標售範圍包含水湳經貿園區、13期重劃區、14期重劃區，為配餘地54筆、抵費地79筆，總面積合計約為17.57公頃，總標售底價為747.95億元，此次共133筆土地標售，最終僅有24筆土地順利標脫，標脫率為18%，市府進帳60.8億元，投標率、標脫率及標脫金額均寫下史上最低紀錄！此次標售的單價地王為水湳文商段47地號1,028坪土地，標脫單價達368萬元，創下水湳新天價，溢價率約17%。(2025年2月27日)

04

台中工業區稀有方正逾3,000坪土地公開標售

世邦魏理仕公開標售台中工業區逾3,000坪稀有土地，該案位於串聯台中產業黃金三角之工業區，基地方正，開發條件良好，且鄰近60米市政路延伸段，可直達七期經貿核心，並緊鄰國道1號、國道3號交流道，交通便捷性高，具有南北通達的區域優勢。工業區內土地需求強勁、供給飽和、企業群聚性極佳，為區內難得釋出之具規模土地，適合製造業、研發總部及多元產業發展，具備市場稀缺性，此案將於114年5月8日開標。(2025年3月10日)



臺中新聞時事(四)



05

台中市北屯區「市30市場用地」BOT案招商 預計Q3簽約

台中市人口數已突破286萬人，創造強勁消費需求，為滿足民眾生活採買機能需求，台中市經發局今日宣布，「北屯區市30市場用地」BOT案目前公告招商中，該案位於北屯區崇德段336地號，預計今年第三季簽約。另市府自2023年起，陸續完成「北屯區市31」、「大里區市7」，及「北屯區太和段市場用地」等3案簽約，現在均處於興建階段，預計2028年皆可完工營運。(2025年3月17日)



06

台中市太平國民暨兒童運動中心招商

台中市政府運動局今日辦理「太平國民暨兒童運動中心」招商說明會，希望能引進優質的運動服務廠商，透過其專業經驗與多元行銷，提升場館服務品質，完善場館機能與服務體驗。太平國民暨兒童運動中心為全市國民暨兒童運動中心中第一大的體適能空間，其坐落於11.7公頃的坪林森林公園，館內包含游泳池、水療中心、兒童運動遊戲室、綜合球場、多功能運動教室與瑜珈教室，可滿足各年齡層的運動需求，是一座融合大自然氛圍與專業運動設施的全方位運動場館，預計於2025年底前啟用。

(2025年3月21日)



臺中新聞時事(五)

07

迎接新地標「置地廣場 臺中」！ 台北101宣布插旗台中

台中商業市場活絡，繼漢神洲際百貨、D-one第一大天地宣布插旗台中後，台北101與國泰人壽兩大龍頭企業今日也宣告攜手進軍台中七期，共同打造全新城市地標「置地廣場 台中」，整體投資額上看百億元，可望創造上千個就業機會，預期2029年完工進場、2030年開幕，未來台中整體百貨市場估創上千億營業額。該案位於台中核心區域，鄰近捷運市政府站，總樓地板面積約達4.7萬坪，其中B1至7樓約1.7萬坪為高端商場，將匯聚國際級品牌、創新零售體驗及多元生活場域。(2025年3月24日)

08

台灣土地公「台糖公司」釋出10公頃地

有台灣土地公稱號的「台糖公司」，近期即將釋出台中、南投兩大精華地段，總面積近10公頃，且同時也首度在台中規劃低碳住宅合作開發案，預計將拿出台中北屯區陳平段約1,700坪土地，其地點位於水湳路、近衛道中學東南側，為第三之二種住宅區，現況為停車場；而台中另一塊為東區泉源段1、3地號，為第二之一種商業區，基地面積達8,000坪，更因鄰近台中火車站、帝國糖廠、三井LaLaport、大魯閣新時代購物中心等指標商圈，亦將與2026年啟用的大台中轉運中心無縫接軌，捷運藍線未來也將與火車站共構，交通條件得天獨厚，吸引市場高度關注。(2025年3月27日)

臺中新聞時事(六)



09

公展公告及公開說明會

公開展覽「變更臺中市大里地區都市計畫細部計畫(公園兼體育場用地土地使用分區管制要點)」計畫書，自114年3月28日起公開展覽30天，並訂於114年4月14日(一)下午3時整假本市纖維工藝博物館3樓會議室(臺中市大里區勝利二路1號)召開公開說明會。(2025年3月26日)



如欲了解更多內容，請掃左方QRcode

公開展覽「臺中市各都市計畫土地使用分區管制要點(配合通案性原則) 專案通盤檢討案」自114年4月1日起公開展覽30天，並分別於114年4月14日(一)上午10時整假文心第二市政大樓一館地下1樓大禮堂及114年4月21日(一)下午2時30分假豐原區公所4樓第3會議室召開公開說明會。(2025年3月27日)



如欲了解更多內容，請掃左方QRcode

10

台中社宅再添新進展！西屯「市政好宅」上樑

「市政好宅」位於惠中路及智惠街交叉街廓，鄰近捷運、台74線、國道1號，周邊生活機能完善，該案融入「都市之門」概念，全區採無圍牆，打造友善鄰里，中庭及夾層迴廊可供休憩、藝文展演、市集活動，綠意延伸至夢田舞台，營造自然與建築共生的宜居環境。其建築規模為地下3層、地上13層的複合混居式社宅，設有店鋪、幼兒園、社福空間(托嬰中心、小作所、身心障礙者居住空間)，提供400戶優質住宅，全案預計2026年完工。(2025年3月28日)



全國政策法規(一)

央行

- 114.03.20 • **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3月21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條、第8條、第23條、第35條及第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條、第3條、第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條、第7條及第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條、第7之1條、第16條、第18條、第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條、第12條之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條、第7條、第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條、第8條、第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條及第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。

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條、第6之1條、第12條、第13條、第20條、第21條、第21之5條條文。



全國政策法規(四)

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。
- 114.03.06 • 發布修正「三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定」第4點、第11點之1、第12點規定，並自即日起生效。

行政院公共工程委員會

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

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。

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(五)

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點、第7點、第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條之2條條文。

全國政策法規(六)

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**。
- 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，且全年期未再變更，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。
- 114.03.26 • 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



如欲了解更多內容，請掃左方QRcode



全國政策法規(七)： 售屋所得稅制(一)-新舊制計算模式圖解

101/8/1
實價登錄
開始施行

舊制
(財產交易所得)

- ① 高價住宅
(標準詳下一頁)
- ② 無法列舉成本

高價住宅 $\text{成交價} \times \text{房地比}^{*註} \times 20\%$

非高價住宅 $\text{房屋評定現值} \times \text{各區稅率}$

- ① 101/8/1 ~ 104/12/31 之間取得
- ② 可列舉成本，照實際成交價申報

$(\text{成交價} - \text{成本} - \text{相關費用}) \times \text{房地比}$

(計算範例詳p.18)

財產交易所得
併入當年度申報個人綜合所得稅

註 房地比

房屋評定現值

$\frac{\text{土地公告現值}}{\text{土地公告現值} + \text{房屋評定現值}}$

房屋評定現值查詢：

土地公告現值查詢：

105/1/1
房地合一稅
新制上路

新制

- 105/1/1後取得
房地合一稅

$\text{成交價} - \text{成本} - \text{相關費用} - \text{土地漲價總數額} = \text{課稅所得}$

$\text{課稅所得} \times \text{稅率} = \text{應繳稅額}$

移轉後30日內完成申報，**財產交易所得**
不併入當年度申報個人綜合所得稅

全國政策法規(七)： 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(七)： 售屋所得稅制(三)-舉例說明(以臺中市為例)

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。

全國政策法規(八)：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(九)：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2月底已降至37.11%，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(九)：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：

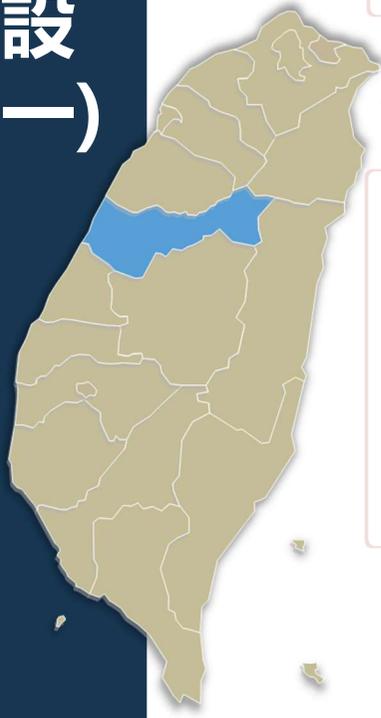
■ 貸款成數**超過**法定上限

1. 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。
2. 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。
3. 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

1. 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**。
2. 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。
3. 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)



**台中綠美圖預計2025年
10月試營運、12月正式開館**



**台中巨蛋2024年開工
預計2030年完工**



**台中海洋生態館
預計2025年營運**



**台中國際會展中心(東側)
預計2025年下半年
開館啟用**



**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)**



**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年完工**

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10月完工**



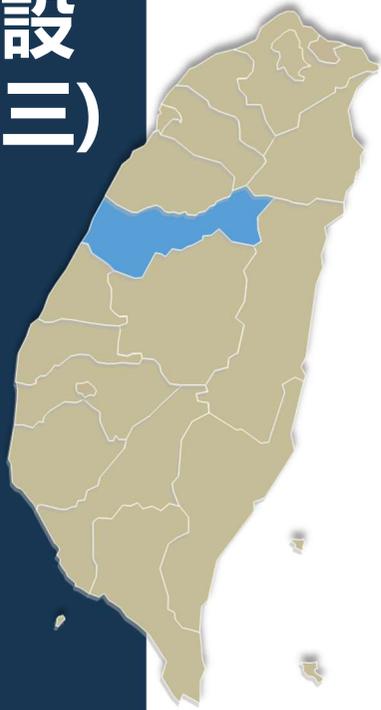
**豐原國民暨兒童運動中心
預計2025年7月開館營運**



**太平國民暨兒童運動中心
預計2025年12月開館啟用**



臺中重大建設(三)



**漢神洲際購物中心
預計2025年完工開幕**



**太子置地廣場-大里館
預計2027年底完工營運**



**D-ONE 第一大天地
預計2026年底完工開幕**



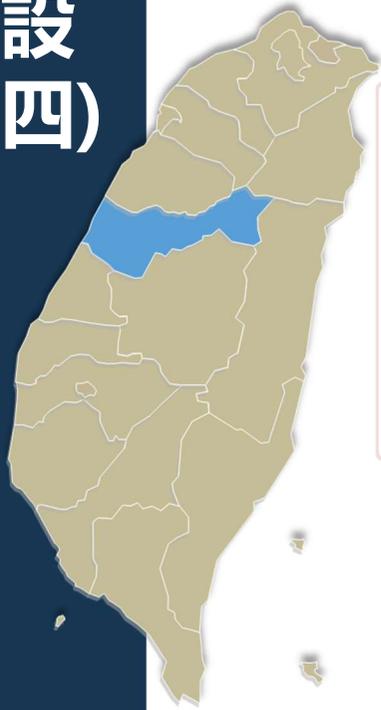
**F Plaza(富旺)高鐵商場
預計2025年試營運**



**置地廣場 台中
預計2029年完工進場、
2030年開幕**



臺中重大建設(四)



**溫寮溪旁(甲后路至經國路)
聯絡道路新闢工程
預計2025年完工**



**東勢-豐原生活圈
快速道路(第三標)
預計2026年完工**



**臺中大肚-彰化和美
跨河橋梁新建工程
預計2026年6月完工**



**市政路延伸工程
第一標(工業區一路至安和路)
預計2025年完工
第二標(安和路至環中路)
預計2026年完工**

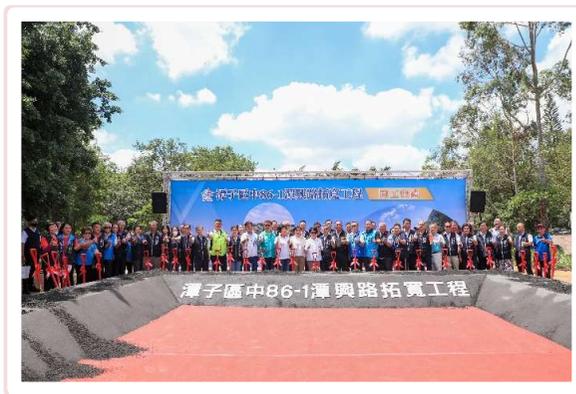
臺中重大建設(五)



**梅川南街(松竹路二段346巷至松竹北路)拓寬工程
預計2026年2月完工**



**華南路以東銜接特三號道路工程(第二標)
預計2025年6月完工**



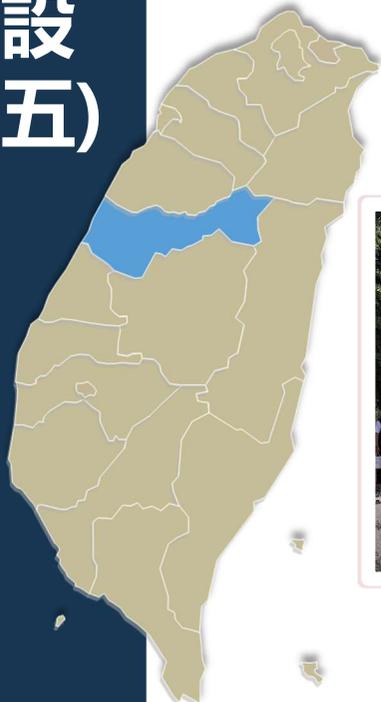
**潭子區潭興路拓寬工程
預計2026年完工**



**烏日區成功西路道路拓寬工程
預計2026年10月31日前完工**



**烏日九德地區區段徵收工程
預計2028年中完工**



臺中重大建設(六)



**太平中興東路改善工程
預計2026年8月完工**



**南區福田一街(光明路以東)
開闢工程完工**



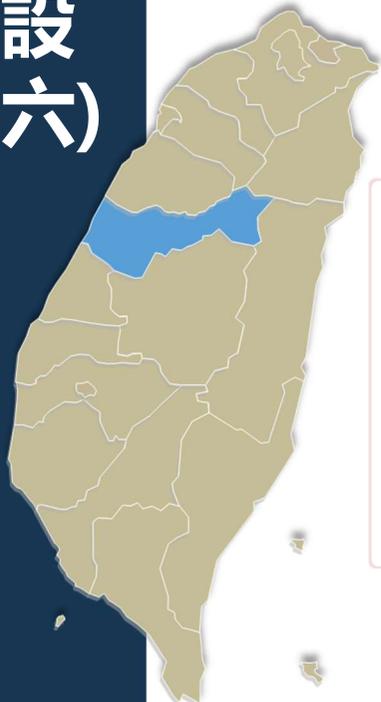
**潭子區環中東路自行車跨橋
2025年1月24日開放使用**



**南屯區嶺東路與建功路口
道路改善工程
預計2025年4月底完工**



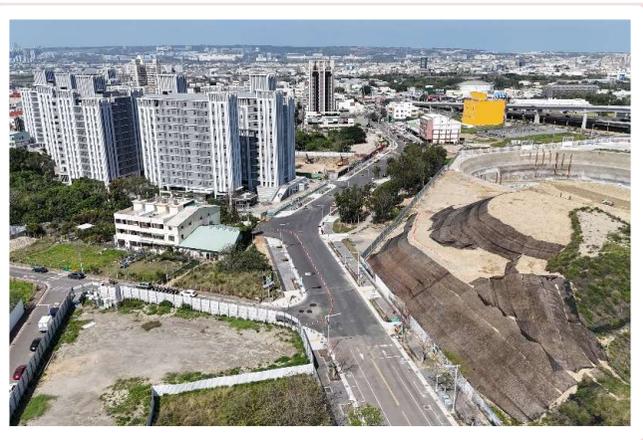
**南區建國北路(文心南路至
建國北路196號)道路拓寬工程
2025年2月底完工通車**



臺中重大建設(七)



**南區樹德國小旁道路開闢工程
(復興北路至大慶路二段)
預計2025年完工**

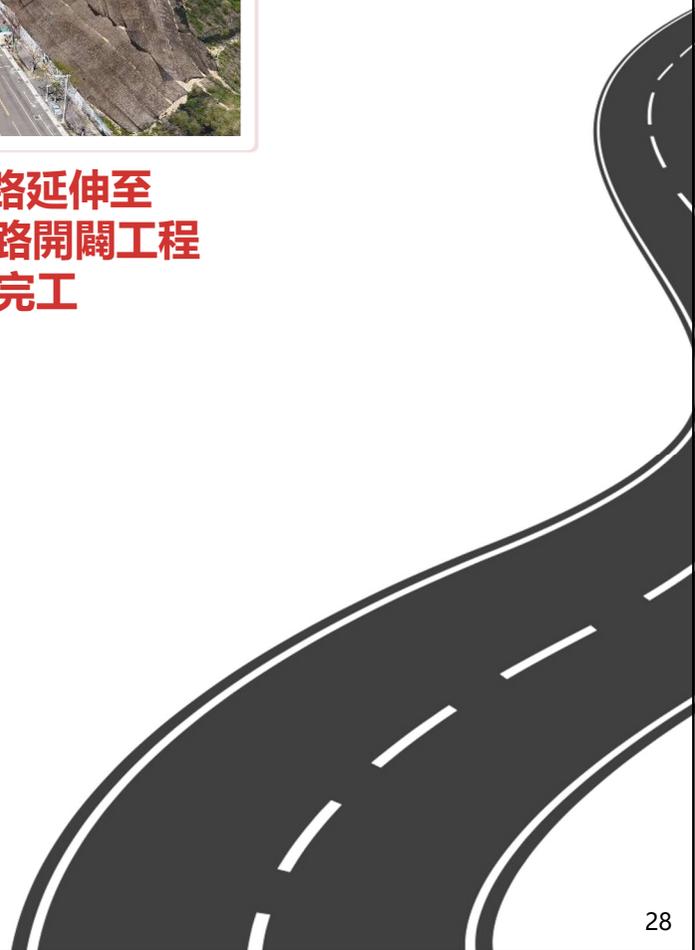
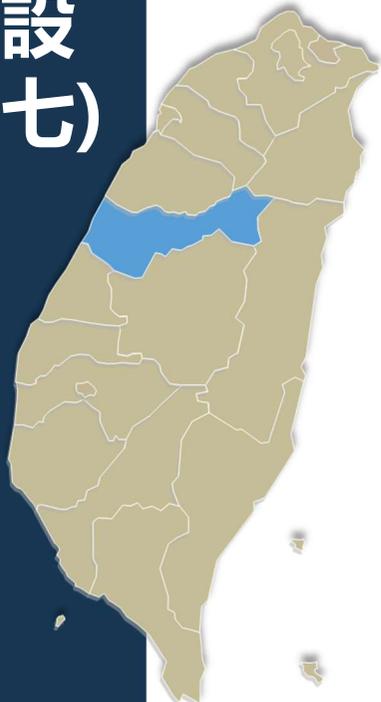


**北屯區崇德十九路延伸至
更生巷25M計畫道路開闢工程
預計2025年完工**



**大里區日新路171巷(日新路至
內新街)道路開闢工程
預計2025年7月底完工**

大臺中房市交易動態資訊平台

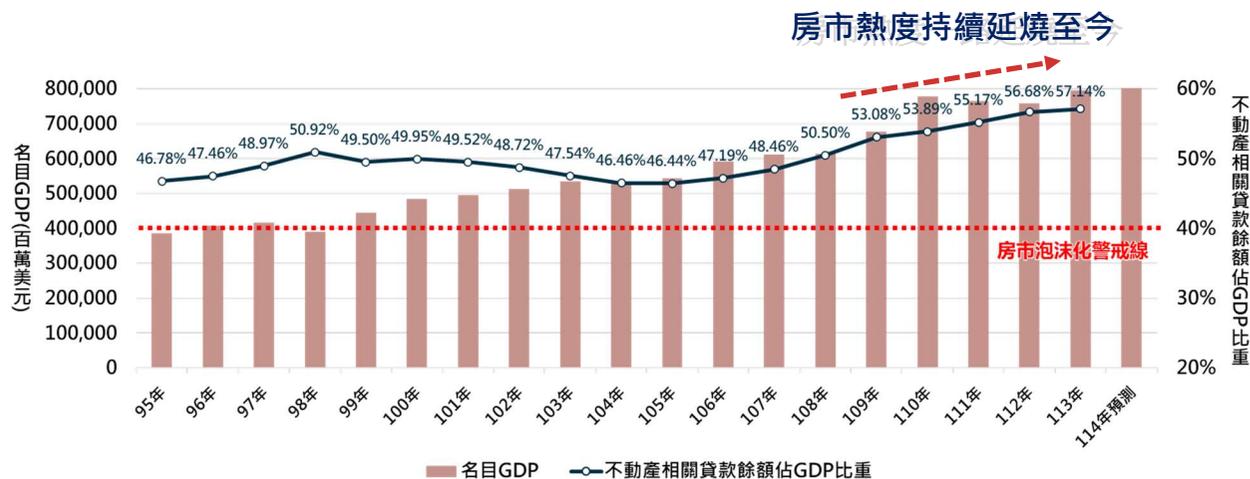


02 PART

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 國內生產總值(GDP)



110年

疫情前兩年我國名目GDP連續攀升，其年增率於民國110年創近11年新高。

111年

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，民國111年名目GDP年增率大跌至-1.59%。

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。

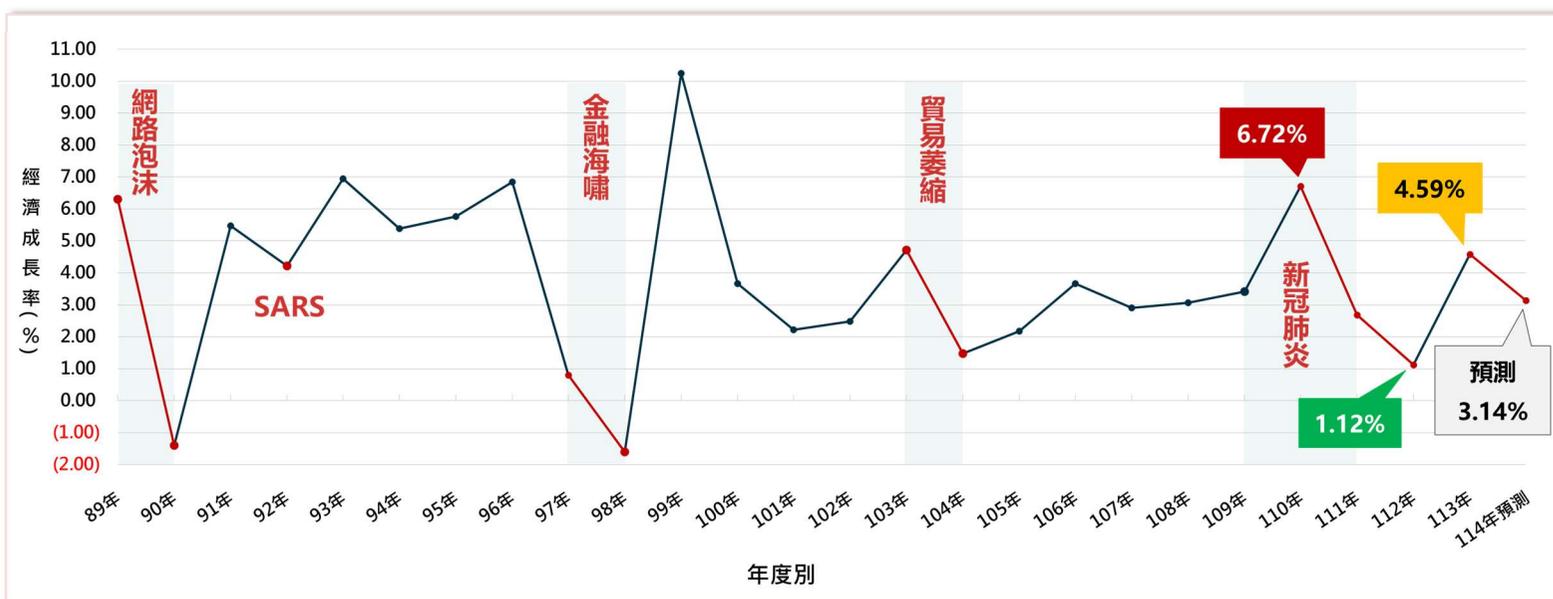
113年

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3萬3,983美元。

114年

民國114年3月預測我國今年人均GDP為3萬5,106美元，名目GDP年增率和人均GDP年增率都會維持在3%以上。

總體面 經濟成長率走勢圖

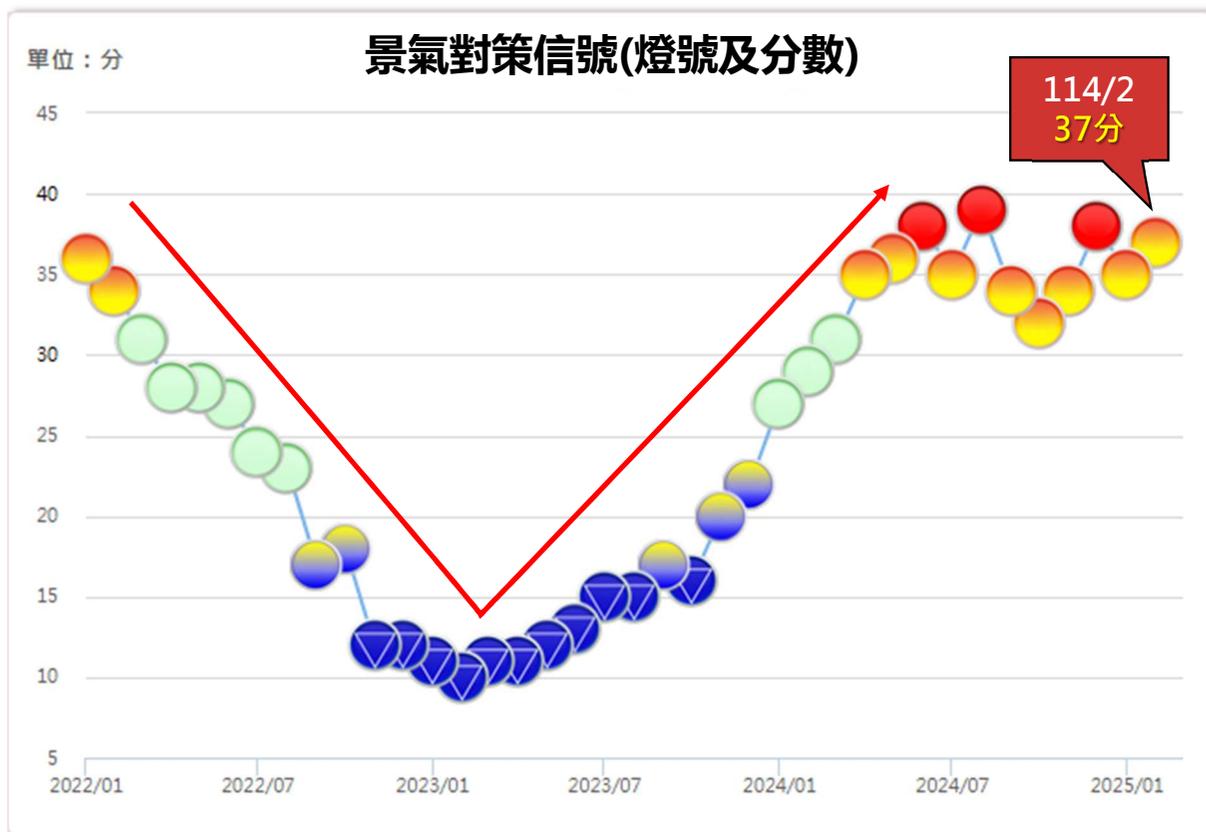


- 受新冠疫情影響，民國110年我國經濟成長率飆破**6.72%**，隨後在全球通膨與升息壓力的持續影響下，終端需求不斷減弱，對產業營收造成直接衝擊，進而拖累整體經濟表現，導致**民國112年**經濟成長率降至**1.12%**，創下近14年新低。

- 挺過後疫情時期與全球經濟復甦，人工智慧(AI)產業鏈持續成為市場焦點，我國經濟亦呈現穩健增長，根據主計總處最新公布資料，民國113年的經濟成長率為**4.59%**，比先前預測值上調.29%。然而，受美國川普政府對待國際關係的態度與關稅貿易政策影響，今年經濟成長率預測僅**3.14%**，甚至可能進一步下修，未來仍須關注美國經貿政策變化及地緣政治衝突對市場的影響。
- 國際貨幣基金(IMF)預測今年全球貿易量成長率為3.2%，儘管我國產業供應鏈完備且具競爭優勢，但去年我國為美國第六大貿易入超來源，因而**被美國列入骯髒15國**，恐影響供應鏈穩定，面對潛在貿易與貨幣障礙，我國經濟成長表現將面臨更大挑戰。



總體面 景氣對策信號



低迷(9~16分)
 轉向(17~22分)
 穩定(23~31分)
 轉向(32~37分)
 熱絡(38~45分)

- 最新民國114年2月景氣對策信號綜合判斷分數為**37分**，較上月修正值35分增加2分，燈號**維持黃紅燈**。我國現正進入**第十六次景氣循環**，目前景氣處於回溫初升階段。
- 全球科技大廠對AI增加投資力度，有望推動我國進出口動能，但**川普2.0政策以關稅及減稅政策促使製造業回流美國投資**，使得**經濟下行風險升溫**。

未來干擾景氣因子可能有

1. 美國關稅措施走向
2. 全球貿易壁壘加劇
3. 地緣政治風險尚存



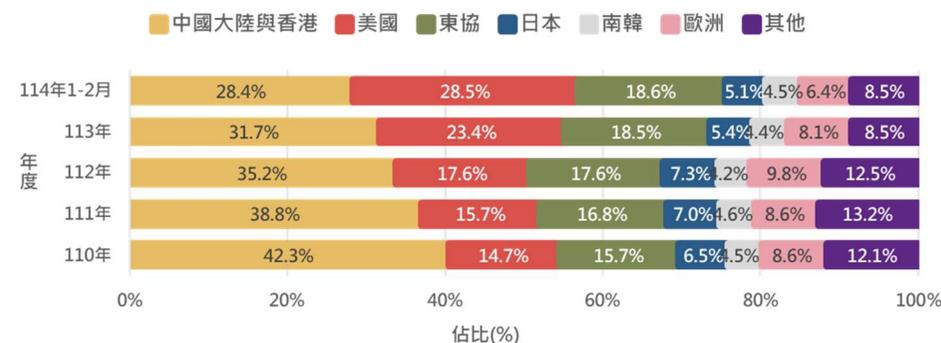
R ! SK

總體面 進出口貿易



■ 依財政部最新統計資料，繪製近年我國對主要國家出口占比之變化圖如下。民國114年1-2月台灣對美國出口自民國90年2月以來首見高於陸港，於市場結構占比達**28.5%**；對於東協國家出口比例亦穩定成長；而對陸港出口依賴程度日益減少。

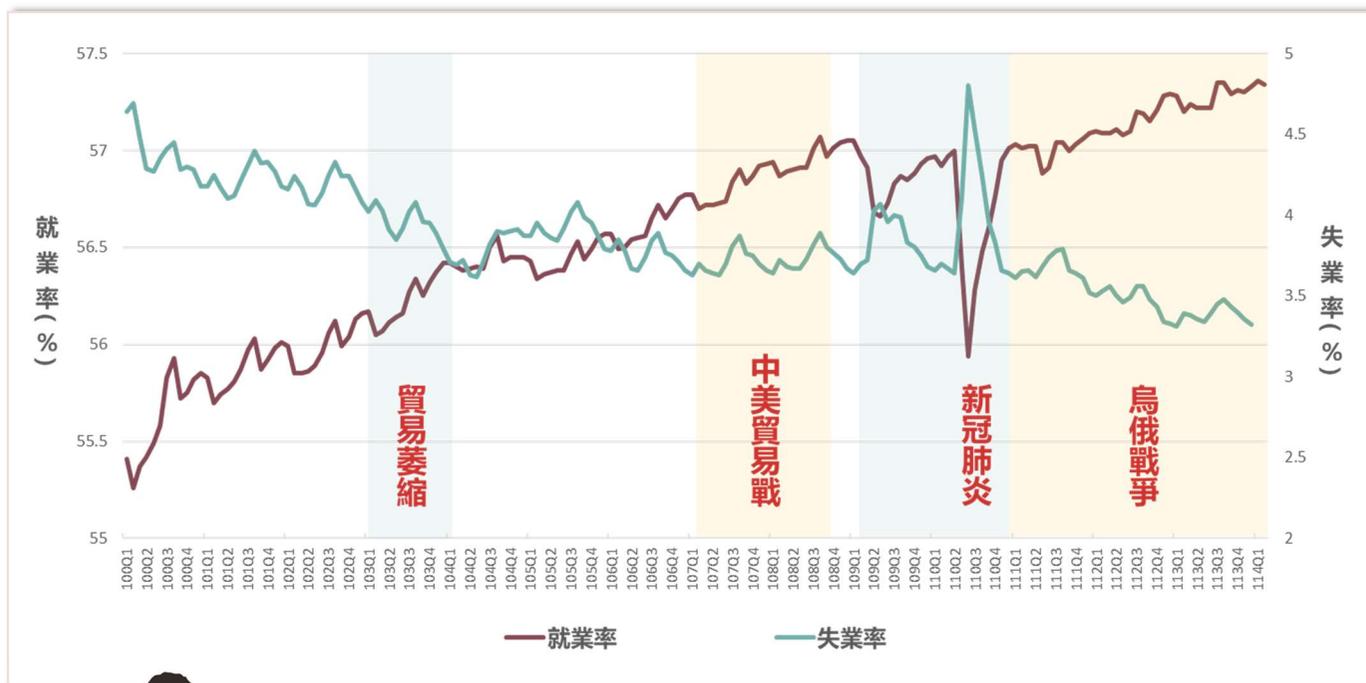
近年我國對主要國家出口占比



■ 民國114年1至2月累計出口800.2億美元，創歷年同期新高，已連續16個月正成長，年增率16.8%。

■ 美國總統川普的新關稅政策對國際間的經濟和政治關係產生不小的影響，可能導致全球經濟增長放緩，並加劇國際間的貿易緊張局勢。雖然人工智慧與高效能運算等新興應用帶來的商機迅速發展，再加上國內半導體業者具備先進製程和高階產能的優勢，致今年1-2月出口全面揚升，惟仍須密切關注主要國家經濟政策及國際重大議題對我國貿易的影響。

總體面 就業率與失業率



營建工程業缺工 對市場的影響

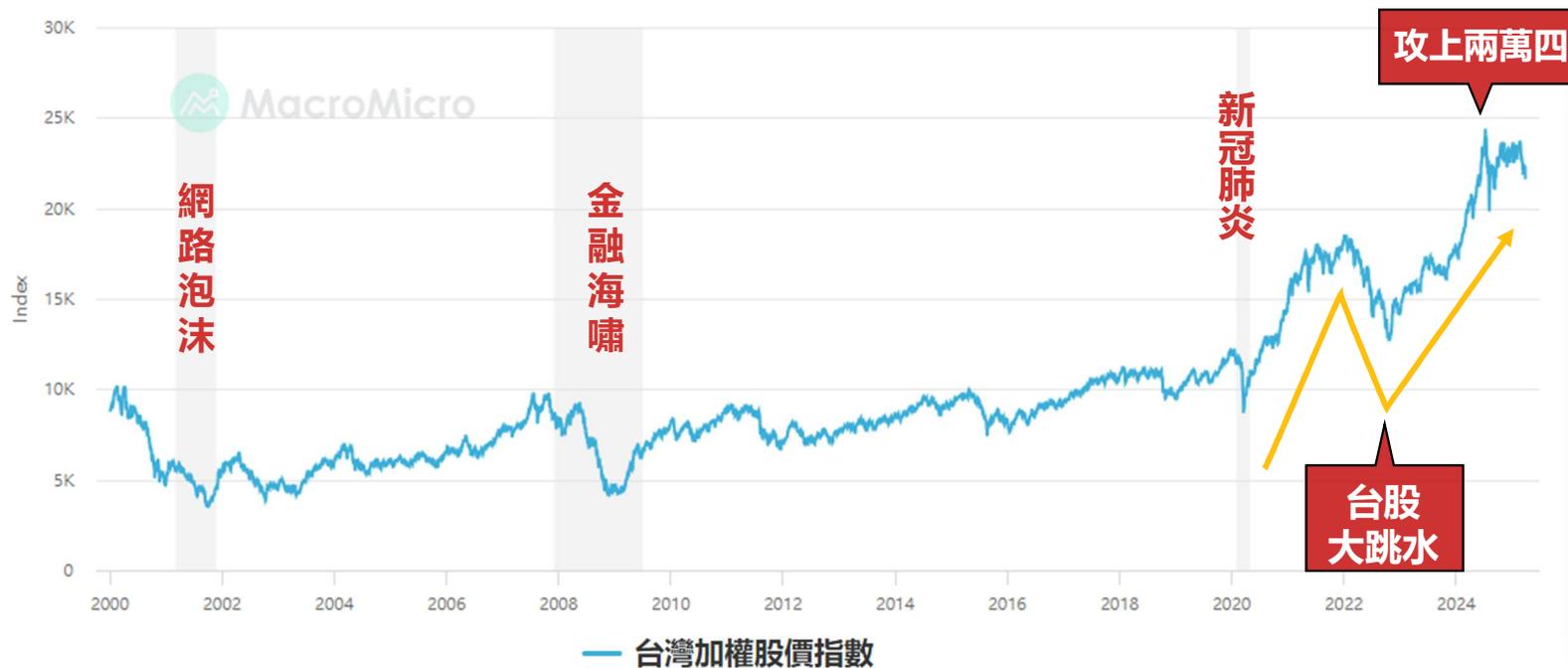
- 工期延誤(國家/民營)
- 成本上升(建材/工資)
- 交屋期延宕
- 工程品質風險
- 技術傳承困難
- 對外籍勞工依賴加重



今年2月國土署發布最新「營造業經濟概況」，統計全國營建工程業從業人員約16.5萬人，推估缺工數達5.3萬人，其中基層勞工最多，將近4萬人，尤以北部及中部最為嚴重，分別為1.7萬人及1.6萬人。

總體面 臺灣加權股價指數

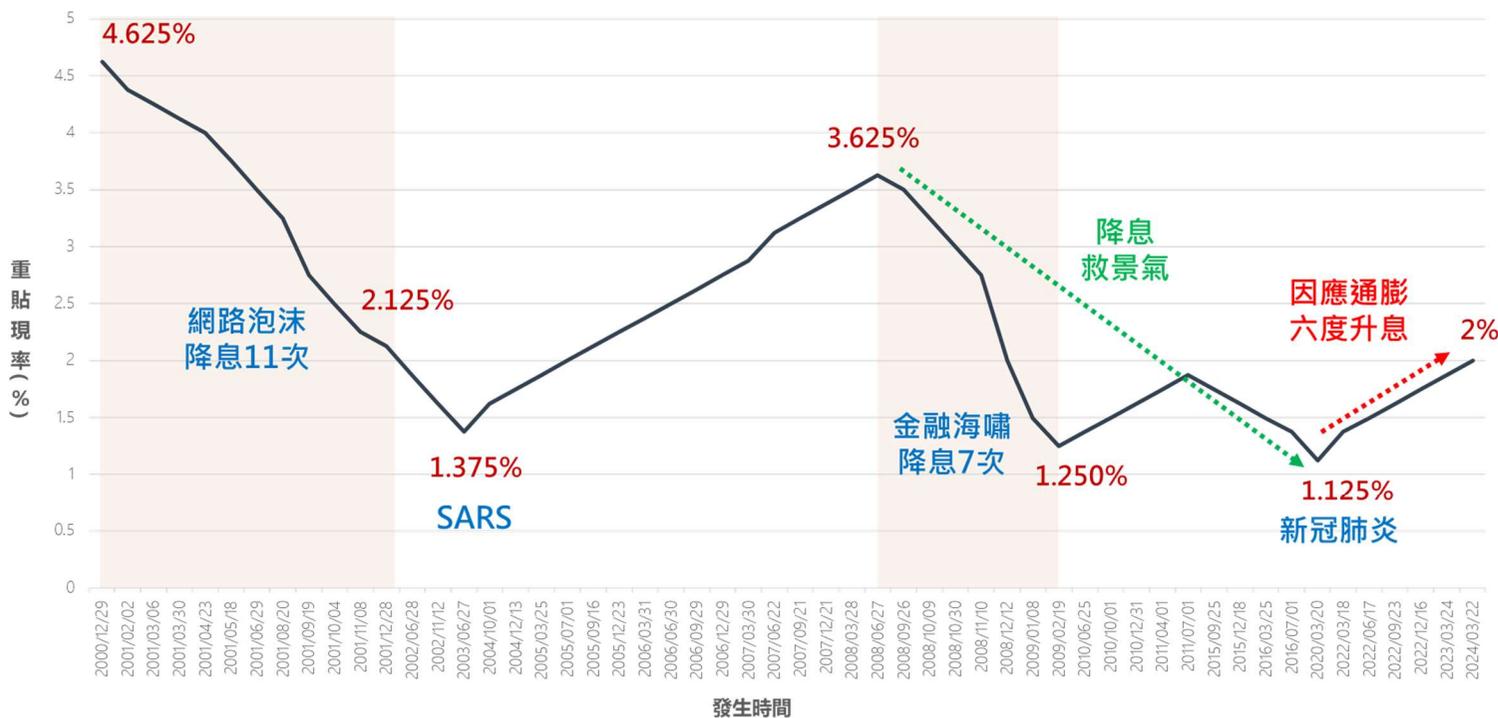
- 今年1~3月以來，**美國關稅政策及國際局勢導致全球經濟多重不確定性**，臺灣加權股價指數一直在21,000點至23,000點徘徊，從股票市場及房地產市場近期的溫吞表現來看，投資人也處於觀望要將資金投向何處，才能平穩度過目前的震盪期。
- 股市表現與房地產市場息息相關，由於房地產被認為是一種穩定且具潛在增值空間的投資，投資者通常會做好**投資風險控管**，為**分散風險**可能將**部分股市獲利轉移到房地產**，但若**股市萎靡**，則會**間接降低房市買氣**。



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

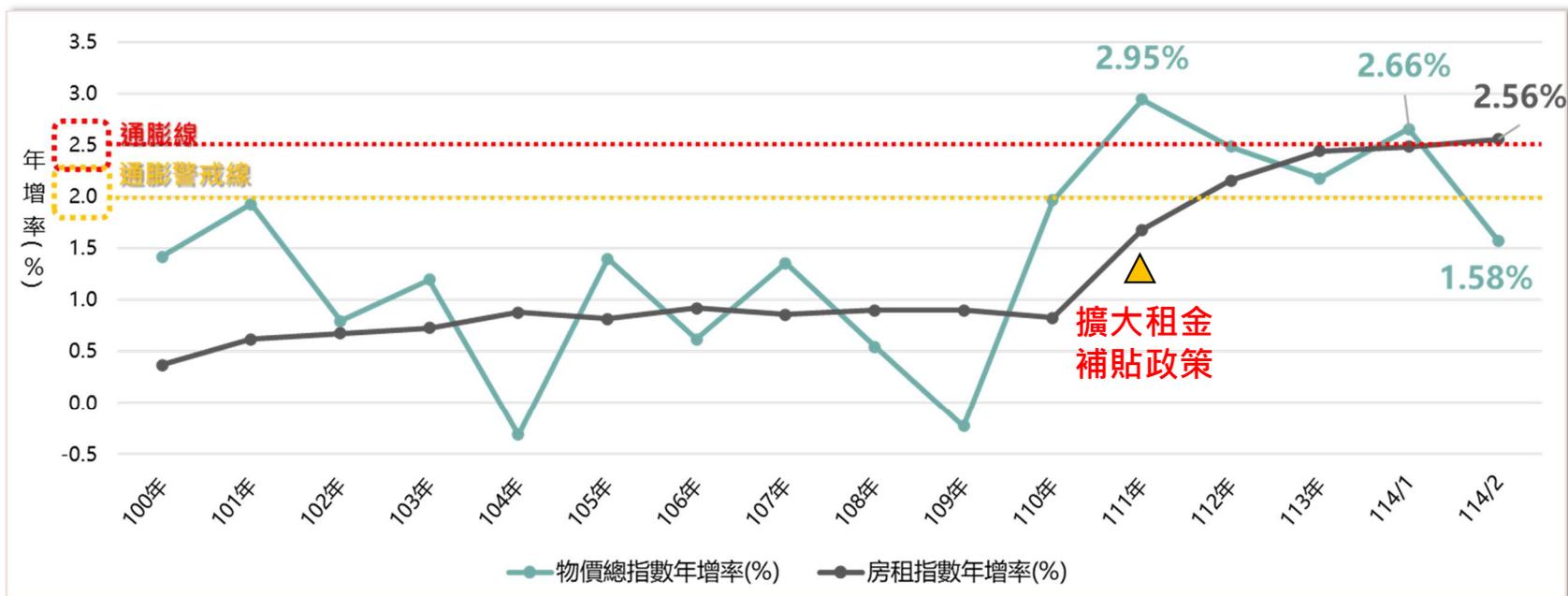
■ 考量今年全球經濟成長降溫，且前景面臨諸多風險，恐影響國內經濟成長力道。為審慎因應美國經貿政策等不確定因素帶來的影響，最新2025年3月中央銀行理監事聯席會議決議**維持政策利率不變**，有助於維繫整體經濟金融穩健發展。重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別維持年息2%、2.375%及4.25%。



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。



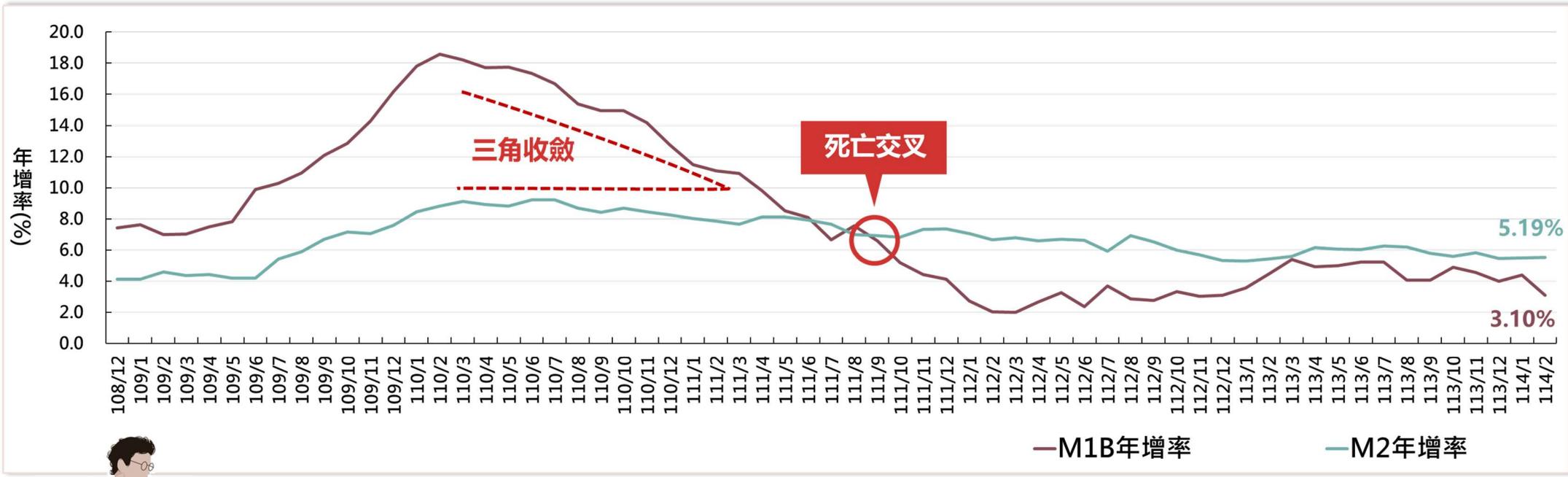
成本面 消費者物價指數(CPI)年增率



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平均情況。

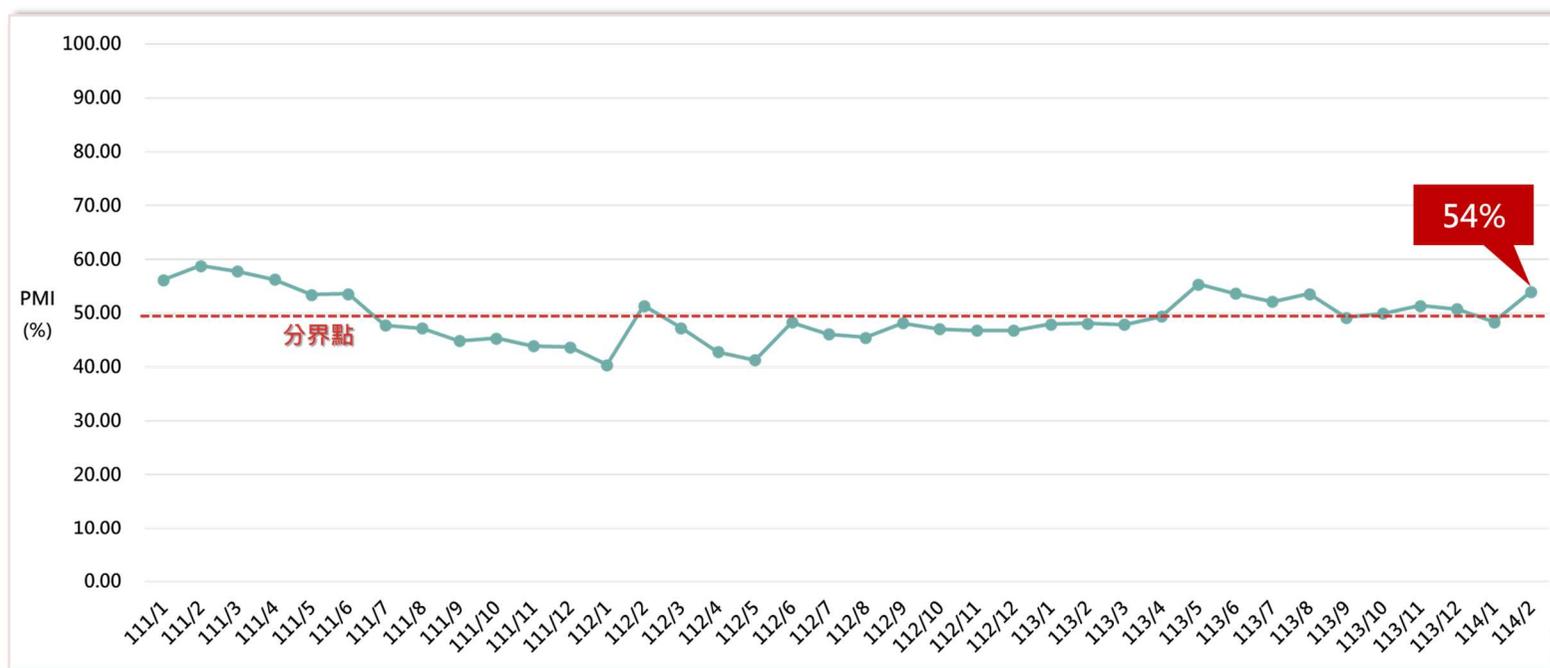
- 新冠疫情期間消費者物價總指數年增率(即通貨膨脹率)暴增至2.95%，至民國113年物價飛漲之勢緩解，全年平均為2.18%，惟年增率仍在通膨警戒線2%之上。今年1月適逢農曆春節，許多消費性商品及服務均加價，CPI升至2.66%；待到2月節慶已過，部份價格回落，年增率降至1.58%。
- 與不動產相關的「居住類-房租」指數在疫情爆發前，年漲幅持穩不超過1%，民國111年後**高房價、租金補貼政策等**，間接推動租金的增長，民國112年後年增率維持在2%以上，直至今今年2月已達2.56%。

資金面 貨幣供給M1B、M2



■ 最新民國114年2月金融情況顯示**M1B**年增率**下降至3.1%**，創自民國112年12月以來新低；**M2**年增率小幅下降至**至5.19%**，主要受放款與投資年增率下降影響。目前資金面仍呈現死亡交叉(M1B<M2)，持續追蹤**活期性存款餘額、定期性存款、全體貨幣機構總存款**等多面向訊息，今年市場資金是否能回歸黃金交叉局勢有待觀察。

供給面 臺灣製造業採購經理人指數(PMI)



判斷基準

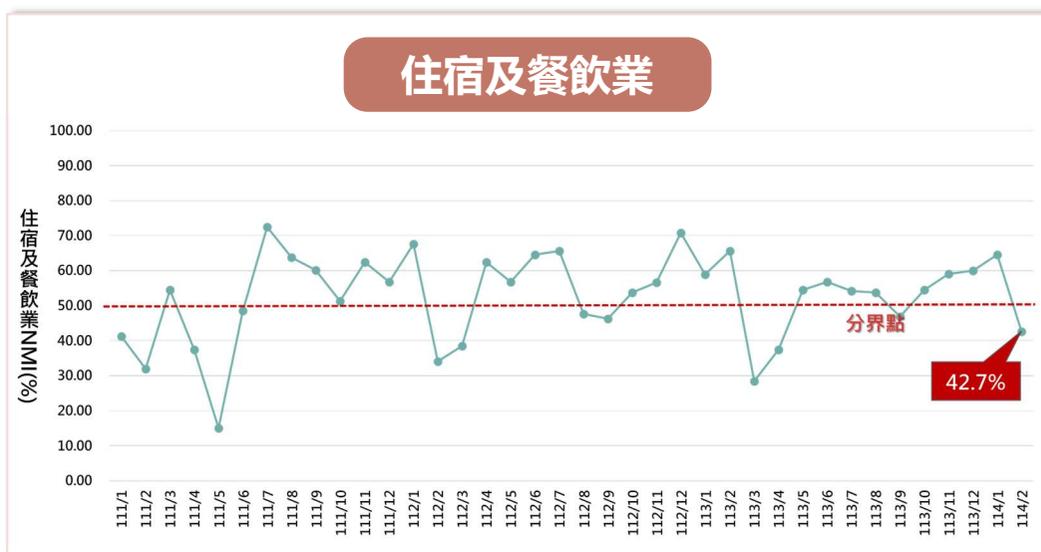
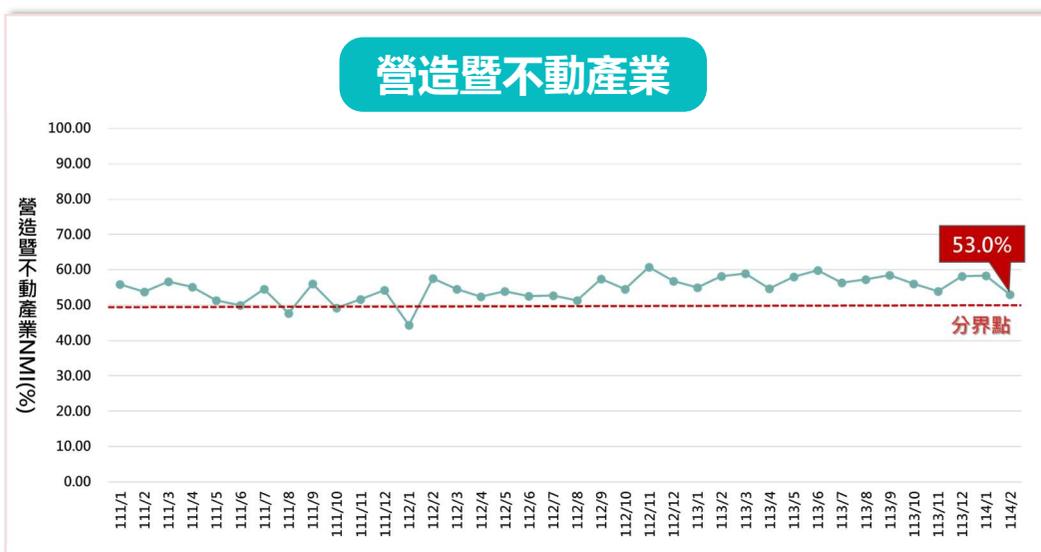
高於50%為經濟擴張訊號，低於50%則為緊縮。

- 民國114年2月臺灣製造業PMI升至54%，為近八個月以來最快擴張速度，電子光學產業之訂單與生產持續好轉，是推動PMI攀升的主要動力來源。中國汰舊換新政策推動消費性電子需求谷底回升、美國關稅政策針對關鍵物料設備提前準備及AI零件產品等需求，未來六個月展望由緊縮轉為擴張。
- 製造業訂單多寡會影響產業進行產線與人力調整，進而影響從業人員的購屋能力，以及反映工業不動產的需求面表現。

供給面 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)

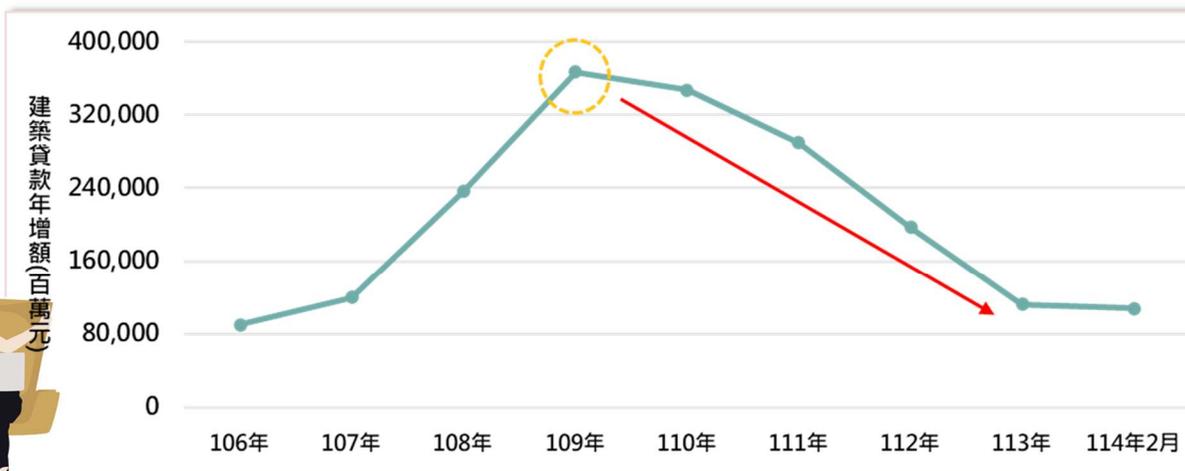
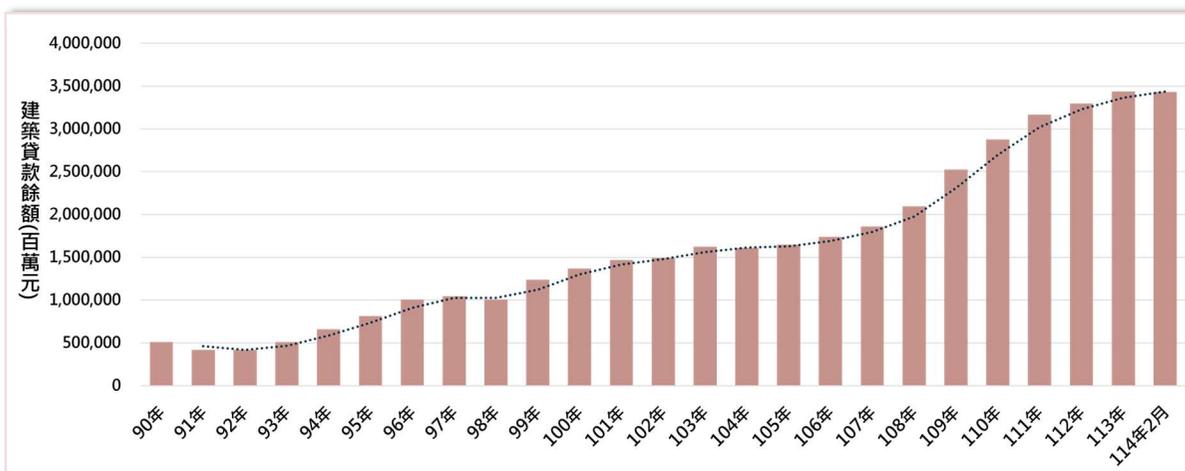
營造暨不動產業、住宿及餐飲業

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，以與不動產關聯性較高的指標來看，最新民國114年2月**營造暨不動產業**指數微幅下跌至53%，雖處擴張階段，但央行打炒房效應猶存，不動產市場仍保守觀望，交易時間拉長，影響房市信心面，故連續第五個月回報**未來展望呈現緊縮**(48.3%)。
- **住宿餐飲業**於農曆春節旺季表現不如預期，然而去年底至今年1月皆處於擴張階段最高達到64.6%，但年後商業活動及訂單指數皆大跌，**2月NMI**跌至**42.7%**，由擴張轉為**緊縮**，對於**未來展望亦不樂觀**(41.7%)。

供給面 建築貸款餘額



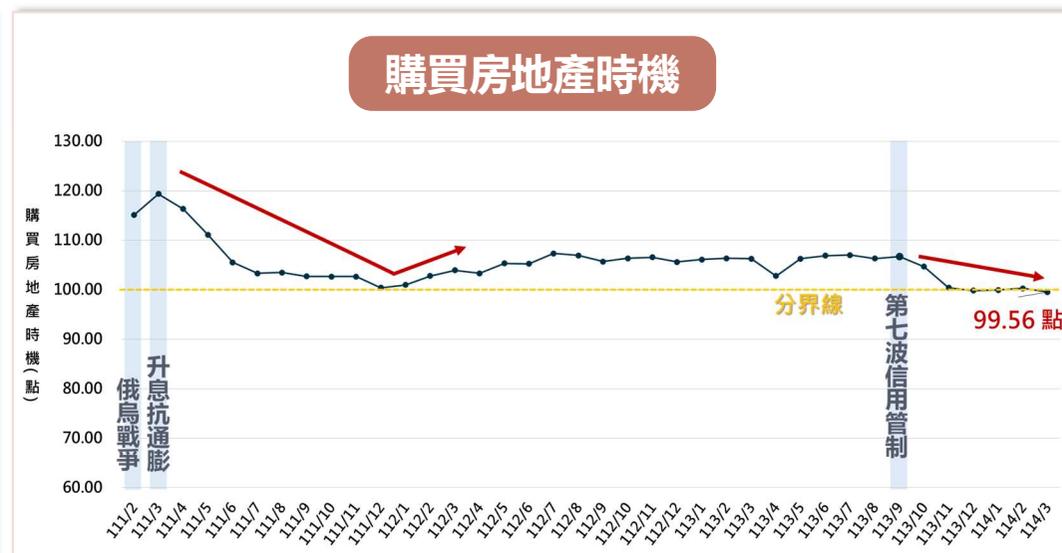
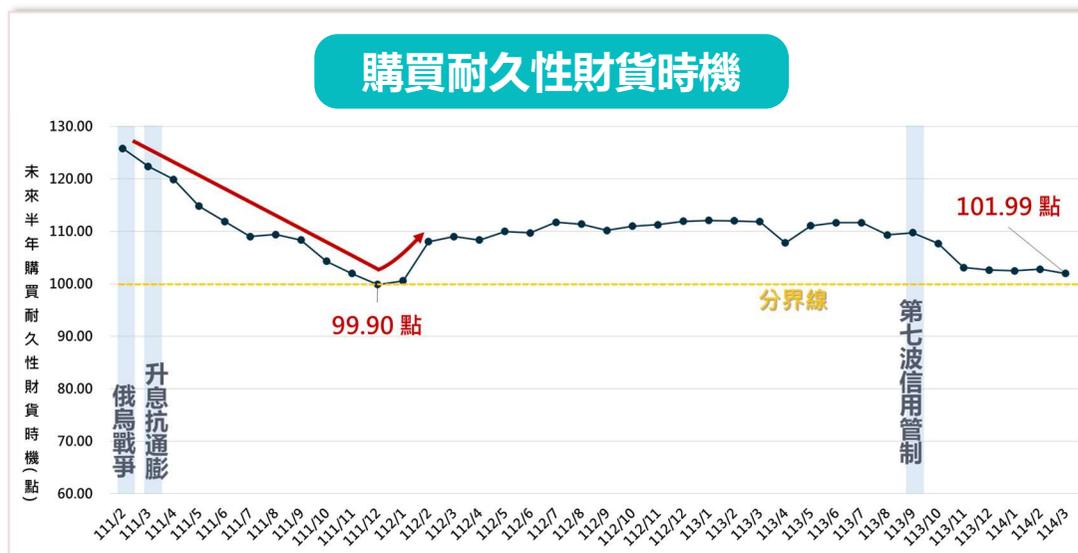
解讀說明

- **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。
- 最新民國114年2月建築貸款餘額約為3兆4,339億元，自113年底至今總水位整體趨勢無明顯變化，但**年增額表現仍持續走跌**。
- 年度貸款增減量表現自民國109年起至今持續探低，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**轉趨保守**態度。現階段**銀行嚴格控管**，**建商從銀行取得資金不易**，加上**缺工導致工程期調整**等因素，增幅有感收斂，**資金供給市場呈現萎靡之狀**。

需求面 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**於第七波信用管制上路後，出現明顯下跌走勢，近期下降速度略為趨緩，今年3月數據為101.99點，仍保持在**樂觀**區間。
- 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**，去年下半年受政府打炒房政策影響，終止長達四年以上的樂觀區間，最新3月數據為99.56點，**續呈悲觀**，顯示整體**購屋信心面處於盤整期**。

需求面 新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額

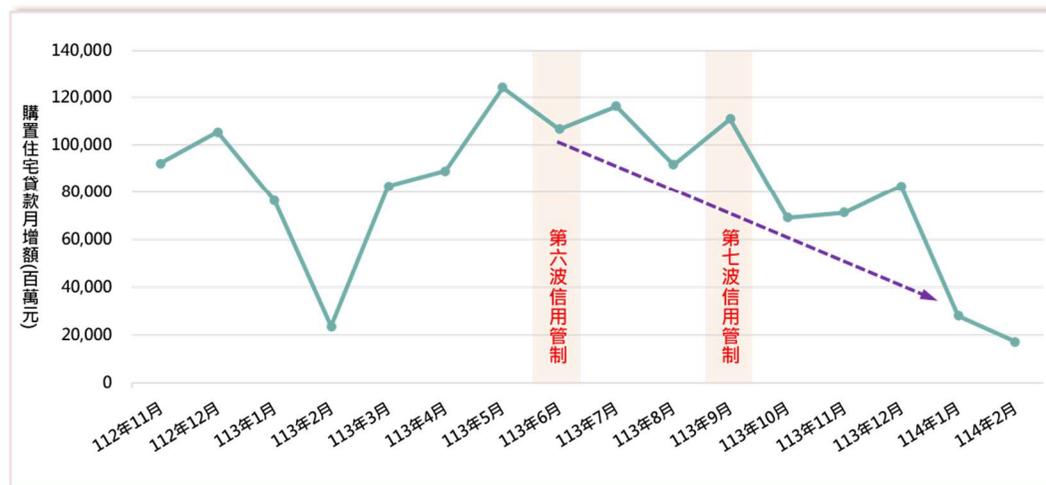


解讀說明

- 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。

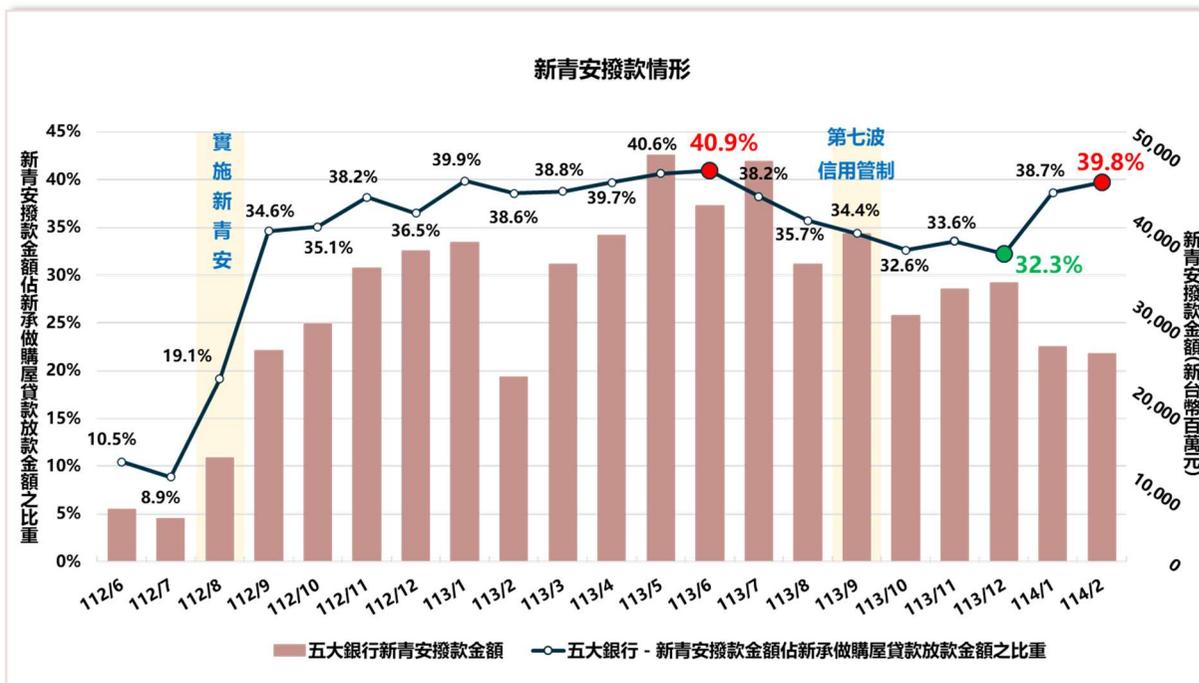
■ 在新青安貸款的帶動下，去年購置住宅貸款餘額攀至高峰達11兆元，較112年大增1兆454億元；同年度新承做購屋貸款放款金額突破11億元，年增幅達51.7%。今年2月最新數據顯示購置住宅貸款餘額仍持續向上達11.1兆元，房價不斷攀升亦是拉高房貸金額的主要原因。

■ 央行於去年實施兩波信用管制後，房市量能受到抑制，熱度降溫，惟受年底交屋潮影響短暫回升，整體來看，自去年下半年至今購置住宅貸款月增額仍持續下降。



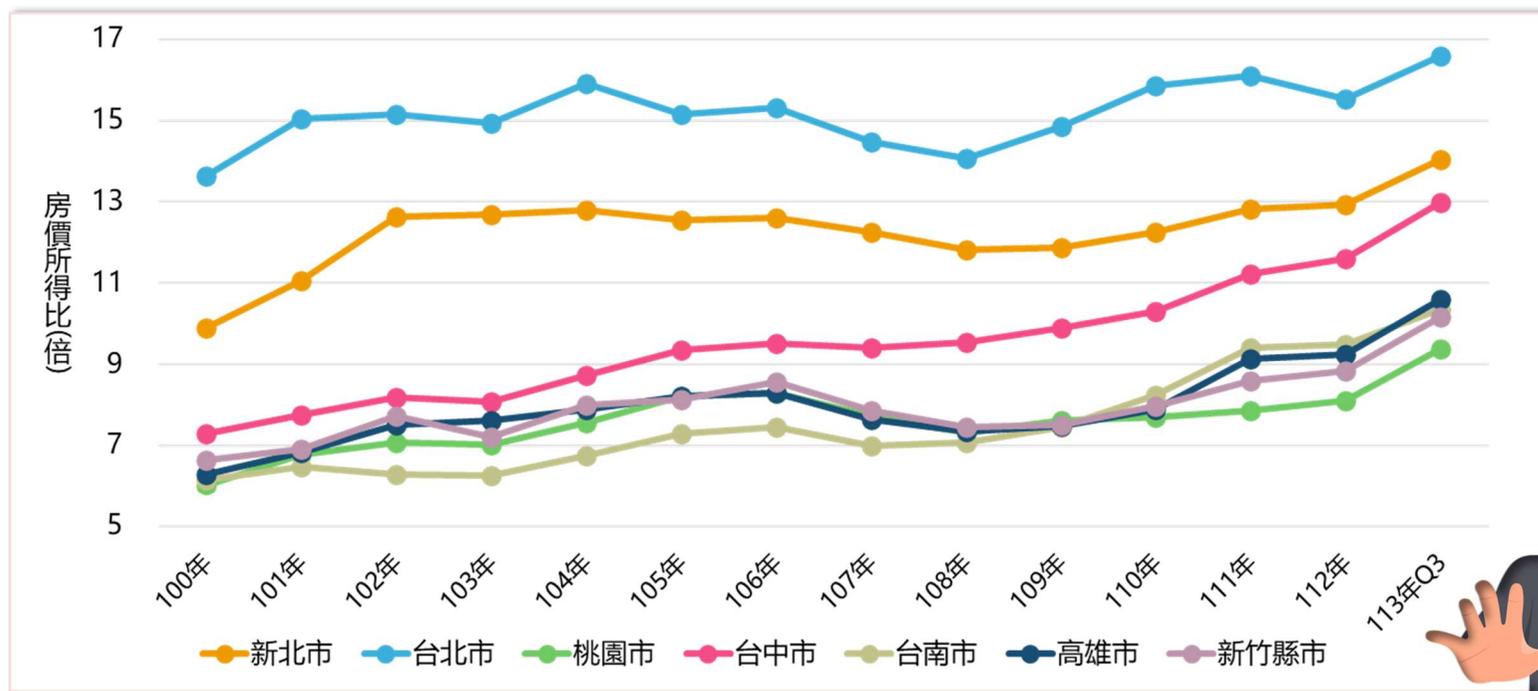
需求面 新青安房貸撥款情形

- **新青安**房貸政策主要針對首次購屋和年輕家庭這類剛性需求族群，自民國112年8月推出以來，迅速活化不動產市場。在**政策實施後**，新青安貸款**比重**居高不下，一度佔比超過四成；爾後受央行第七波信用管制影響，去年底比重降至32.3%，直至今年2月比重回升達到**39.8%**。
- 政策上路以來，每月受理戶數均保持在5千戶以上，但自第六波信用管制實施後，數量持續減少，第七波信用管制後甚至低至5千戶以下，直至去年年底交屋潮受理戶數微幅回升；而今年以來，每月受理戶數皆不足4千戶，可見政府於去年下半年推動的打炒房政策效果顯著。



需求面 房價所得比走勢圖

■ 統計最新113年Q3六都及新竹縣市房價所得比表現，分別為：新北市14.03倍、臺北市16.60倍、桃園市9.39倍、臺中市12.99倍、臺南市10.35倍、高雄市10.59倍、新竹縣市10.18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高房價。以**臺中市**為例，得**不吃不喝13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，但目前六都皆已逾9~16倍，**房價處於過高水位，房市呈不健全狀態。**



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