

大臺中房市交易數據統計



房產經濟指標小教室

景氣對策信號篇

【第四版】

114.08.14



目錄

Contents



01 景氣對策信號介紹

02 景氣對策信號與房市關聯之分析

景氣對策信號是國發會綜合多項領先、同時與落後指標，透過加權計算並以燈號分級，反映我國經濟景氣的即時狀況。其涵蓋的指標範圍包括：工業生產、外銷訂單、貨幣供給、股價、營業氣候...等，能夠即時捕捉景氣循環的變化趨勢，提供具**具前瞻性**的訊號。

對房地產而言，燈號偏熱通常意味經濟活絡、資金充裕與信心提升，有助於推升住宅與商用需求；燈號偏冷時，則反映景氣降溫、投資保守與就業不確定性上升，對市場形成壓力。

因此，將景氣對策信號納入房市分析，可協助掌握短、中期趨勢，並提前預判價格與交易的可能走勢。本期《房產經濟指標小教室》將帶您快速理解**景氣對策信號**意涵與應用。



景氣對策信號介紹

- 基本介紹
- 燈號劃分
- 組成項目、評比項目及其檢查值
- 當期綜合分數示例
- 燈號變化解讀
- 近年走勢圖



景氣對策信號基本介紹

大臺中房市交易動態資訊平台



⊕ 定義

用**5種**不同顏色的燈號，作為**反映**整體經濟好壞的指標。透過燈號的變化，來判斷**當前景氣是熱絡、穩定或低迷**。

⊕ 發布頻率

每月月底發布上月燈號

⊕ 編制單位

國家發展委員會(簡稱：國發會)

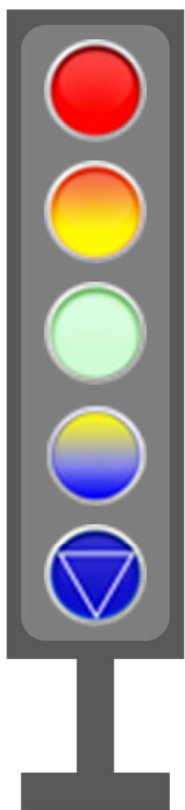
⊕ 查詢網站

<https://reurl.cc/gYajxX>



查詢更多內容，
請掃上方QRcode

景氣對策信號燈號劃分



紅燈(38~45分): 表示當前**景氣熱絡**。

紅黃燈(32~37分): 注意性燈號, **景氣轉熱**預警。

綠燈(23~31分): 表示當前**景氣穩定**。

黃藍燈(17~22分): 注意性燈號, **景氣轉冷**預警。

藍燈(9~16分): 表示當前**景氣低迷**。



解讀說明

- + 當景氣燈號顯示為**紅燈**時, 代表景氣處於熱絡期, 整體表現活躍; 但也須**警惕**是否已出現**過熱**情形, 此時**潛在風險**相對**提高**。
- + 反之, 當燈號顯示為**藍燈**, 則意味著景氣正處於**低迷期**, 須特別關注**經濟成長趨緩或停滯**的問題。

景氣對策信號組成項目(一)：景氣指標項目總覽

- 由國發會發布的景氣指標包含「領先」、「同時」、「落後」等3種，其構成項目共19項，分述如下所示：

名稱	領先指標(7項)	同時指標(7項)	落後指標(5項)
意義	提前反映景氣 預測未來景氣變動	同步反映景氣 衡量當前景氣波動	較晚反映景氣 驗證過去景氣波動
構成項目	• 外銷訂單動向指數(以家數計) • 實質貨幣總計數M1B • 股價指數 • 工業及服務業受僱員工淨進入率 • 建築物開工樓地板面積(住宅、商辦、工業倉庫) • 實質半導體設備進口值 • 製造業營業氣候測驗點	• 工業生產指數 • 電力(企業)總用電量 • 製造業銷售量指數 • 批發、零售及餐飲業營業額 • 工業及服務業加班工時 • 實質海關出口值 • 實質機械及電機設備進口值	• 失業率 • 製造業單位產出勞動成本指數 • 五大銀行新承做放款平均利率 • 全體金融機構放款與投資 • 製造業存貨價值

景氣對策信號組成項目(二)：取9項評比項目

- 接續前頁，**景氣對策信號**是從**領先指標**和**同時指標**中，**挑選出9項與景氣變動關係密切**的指標來做評比。主要是為了**掌握當前的景氣狀況**，**同時**也有**預測未來**的功能，因此所**挑選的指標**，都是**能代表整體經濟活動，且能敏銳反映景氣變化的重要數據**。
- 評比項目沒有選擇**落後指標**的主因，係其主要用於**事後**確認景氣狀況的參考數值，用來**驗證過去**景氣的波動，用途著重在後期能看出經濟狀況隨著時間是如何變化的。

名稱	領先指標(3項)	同時指標(6項)	
9項 評比 項目	貨幣總計數M1B	工業生產指數	工業及服務業加班工時
	股價指數	製造業銷售量指數	海關出口值
	製造業營業氣候測驗點	批發、零售及餐飲業營業額	機械及電機設備進口值

景氣對策信號組成項目(三): 9項評比項目檢查值

綜合九項評比分數，計算出「綜合判斷分數」，作為判定當月景氣對策信號燈號的依據。

綜合判斷分數

38-45分

32-37分

23-31分

17-22分

9-16分

個別項目分數(%yoy)¹

5分

4分

3分

2分

1分

貨幣總計數M1B

← 14.0

8.5

6.0

4.0 →

股價指數

← 17.5

11.0

1.5

-12.0 →

工業生產指數

← 11.0

7.0

3.0

-1.0 →

工業及服務業加班工時

← 6.5

1.5

-4.0

-7.5 →

海關出口值

← 15.0

9.5

3.0

-1.5 →

機械及電機設備進口值

← 17.5

9.0

2.0

-5.0 →

製造業銷售量指數

← 10.0

6.0

1.5

-1.5 →

批發、零售及餐飲業營業額

← 8.0

5.5

2.5

-1.0 →

製造業營業氣候測驗點(點)²

← 103.5

100.5

96.5

93.0 →



實例說明

⊕ 以**貨幣總計數M1B**為例，若年增率落在12%，其介於8.5%~14.0%區間內，故該項評比分數為4分。

⊕ 以**製造業營業氣候測驗點**為例，若其表現為93.2點，其介於93.0點~96.5點區間內，故該項評比分數為2分。

*註1: % yoy (year on year): 與去年同期相比之年增(衰)率。

*註2: 檢查值以點為單位，基期為民國95年(95年=100)。

*註3: 除股價指數以外，其餘皆經季節調整。

景氣對策信號組成項目(四)：當期綜合分數結算示例

九項指標項目	2025.5	2025.6		
	燈號	檢查值	燈號	分數
貨幣總計數M1B		2.4% ↑		1
股價指數		-1.9% ↓		2
工業生產指數		17.4% ↓		5
工業及服務業加班工時		0.9% ↓		3
海關出口值		20.8% ↓		5
機械及電機設備進口值		26.5% ↓		5
製造業銷售量指數		17.7% ↑		5
批發、零售及餐飲業營業額		1.5% ↓		2
製造業營業氣候測驗點		85.88點 ↓		1
綜合判斷分數加總結果				29



當期指標解讀

- ⊕ 6月景氣對策信號綜合判斷分數為29分，較上月減少2分，**創近16個月以來新低**，燈號**續呈綠燈**。
- ⊕ 本月有**2項指標轉差**：其一，**批發、零售及餐飲業營業額**受進口車交車遞延影響，由綠燈轉為黃藍燈；其二，**工業及服務業加班工時**因企業觀望關稅政策變動，拉貨潮趨緩，由黃紅燈轉為綠燈。
- ⊕ 我國對等關稅稅率雖下調至20%，但仍高於主要競爭對手水準，後續是否影響供貨並進一步衝擊景氣分數，需持續關注。

景氣對策信號組成項目(五): 各項指標燈號變化解讀

個別項目分數	5分	4分	3分	2分	1分
貨幣總計數MIB	民間資金活動力 增加	穩定		民間資金活動力 減弱	
股價指數	投資者對經濟環境信心 增強			投資者對經濟環境信心 轉弱	
工業生產指數	工業產出 增強 →景氣 好轉			工業產出 衰退 →景氣 轉弱	
工業及服務業加班工時	勞動力 增強 →景氣 好轉			勞動力 減弱 →景氣 蕭條	
海關出口值	經濟成長動能 轉強			經濟成長動能 減緩	
機械及電機設備進口值	產能 擴增 →外銷成長 轉強			產能 衰退 →外銷成長 減緩	
製造業銷售量指數	外銷訂單 增加 →景氣 好轉			外銷訂單 減少 →景氣 轉弱	
批發、零售及餐飲業營業額	民間消費 增強 →內需 好轉			經濟活動 降低 →內需 緊縮	
製造業營業氣候測驗點	製造業對未來景氣信心 好轉			製造業對未來景氣信心 轉壞	

景氣對策信號近年走勢圖

111年

【由穩定轉疲弱】

全球高通膨與主要國家快速升息，終端需求明顯轉弱。

112年

【低檔盤整】

全球需求疲軟，生產、貿易、金融與信心面普遍低迷。

113年

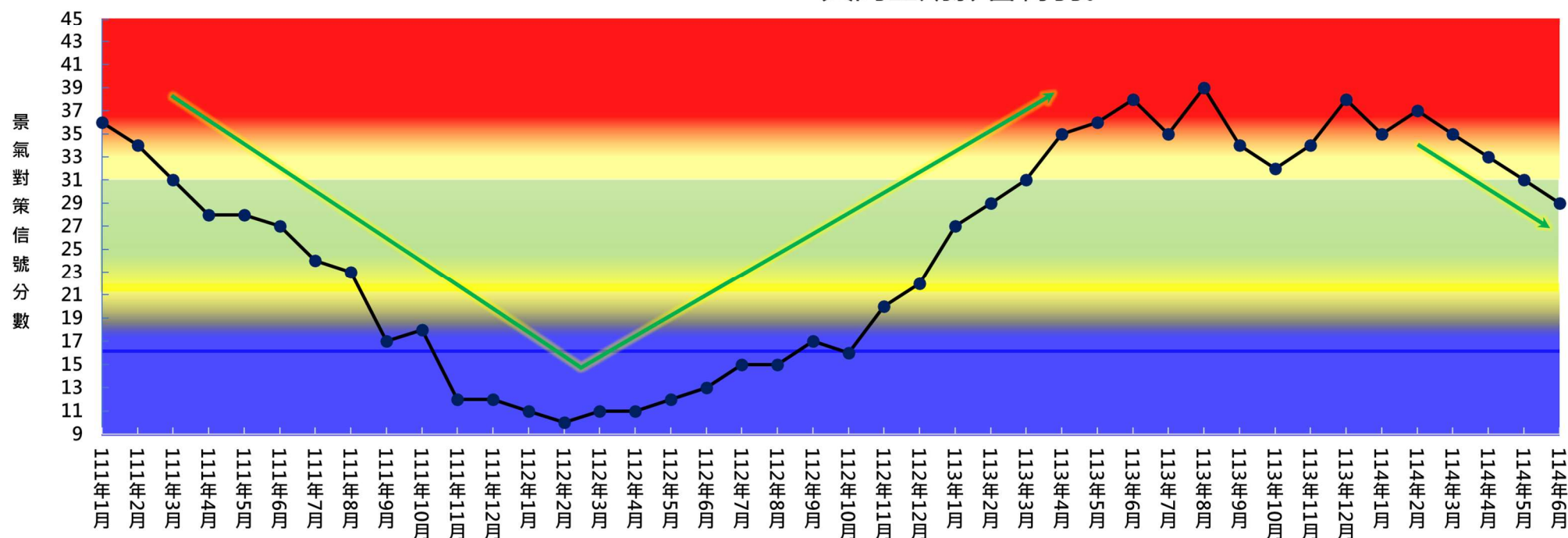
【強勢回升至紅燈，年中後降溫】

AI需求推升出口與景氣回升，初秋後受傳產外銷疲軟與高基期影響轉弱。

114年

【高檔回落】

AI動能延續，但關稅政策干擾使景氣呈現高低震盪。



景氣對策信號與 房市關聯之分析

- 景氣對策信號 VS. 經濟成長表現
- 景氣對策信號 VS. PMI
- 景氣對策信號領先與同時指標對
不動產市場之影響
- 各類不動產市場展望



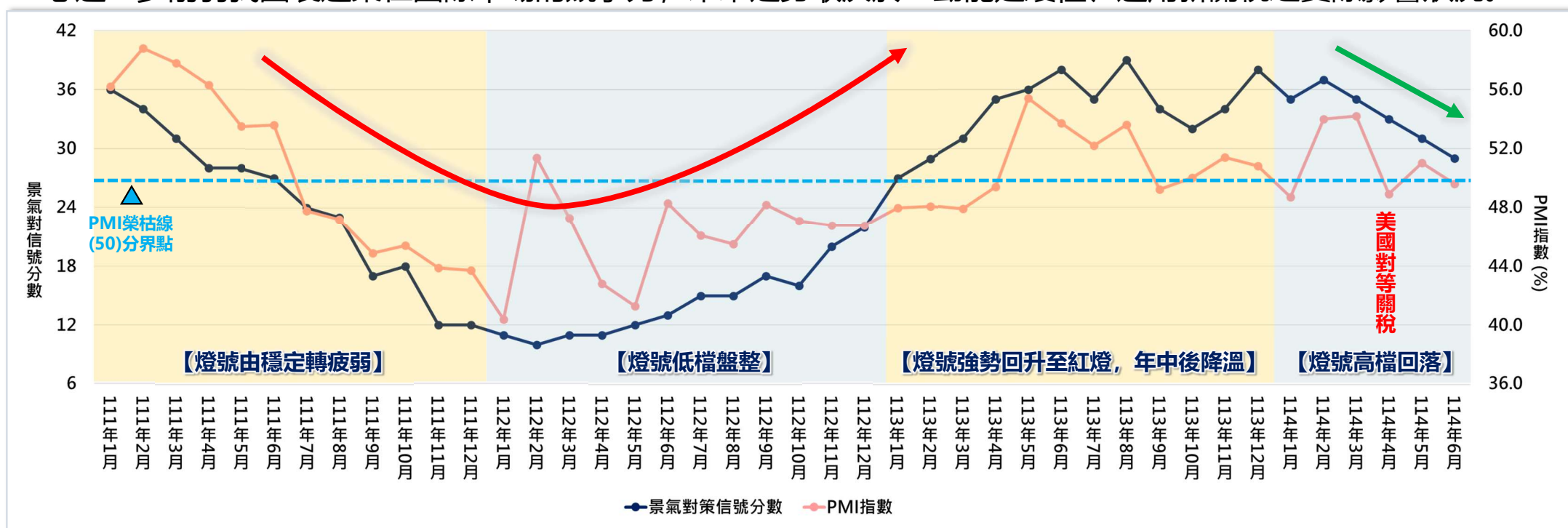
景氣對策信號與經濟成長表現對照

- 景氣對策信號與經濟成長率皆呈現週期性波動，但性質上有所差異。**景氣燈號**因結合領先與同時指標，**反應較為即時**；**經濟成長率**則多依據已發生的經濟活動統計而得，**屬於落後指標**。當**燈號偏熱**時，通常**伴隨經濟成長率上升**，反映投資活絡與出口暢旺；反之，**燈號轉冷**時，往往對應**經濟成長放緩**，甚至出現**衰退**。
- 以民國111年為例，景氣對策信號自Q1起連續下修，經濟成長率下半年表現亦開始走弱；民國112年則在低檔盤整，但Q2燈號出現止跌回升，隨後經濟成長率亦同步走揚。整體而言，**兩者呈現「燈號先行、成長率後響」**的特徵。



景氣對策信號與臺灣製造業採購經理人指數(PMI)之關聯

- 我國經濟以製造業為主，其動能表現對整體經濟成長具有關鍵影響。由於景氣對策信號的成分指標中，亦涵蓋多項與製造業高度相關的數據(例如：工業生產指數)，故整體而言，**景氣對策信號與PMI之間具有高度連動性**。
- 以民國111年景氣下行為例，PMI自年中跌破50，顯示製造業景氣進入緊縮區間，數月後景氣燈號分數大幅下滑，轉入黃藍燈甚至藍燈區間。而今年以來，全球景氣受美國關稅政策影響而高低震盪，PMI於4月一度重挫，隨後因企業搶在關稅落地前提前拉貨而出現回升；然而，我國適用的20%關稅仍高於主要競爭對手，加上新台幣升值，恐進一步削弱我國製造業在國際市場的競爭力，未來走勢取決於AI動能延續性、適用新關稅之實際影響狀況。



景氣對策信號領先指標對不動產市場之影響

貨幣總計數M1B

M1B具有高度流動性，能活絡市場經濟。觀察M1B的變化，可掌握市場資金熱度。當**M1B**持續增加，意味**市場資金充裕**，民眾更傾向將**資金投入股市與房市**，推動**資產價格上漲**，帶動市場榮景；反之，若**M1B**增速放緩甚至下降，則可能**壓抑房市資金動能**。

股價指數

股市是房市的領先指標。當股價大幅上漲時，投資人**實現股市獲利**後，**部分資金**會轉向相對保值的**不動產市場**，提升房市交易量與價格；反之，當**股市重挫**，投資人**資金縮水**，對房地產**投資意願**下滑，房市交易量能因而冷卻。

製造業營業氣候測驗點

該指標透過調查製造業廠商對未來景氣的看法，反映企業的樂觀或悲觀程度。當**測驗點上升**，顯示企業對未來景氣抱持**樂觀**態度，通常伴隨**擴廠與投資意願增加**，間接支撐房地產需求；反之，則表示企業對景氣轉趨**保守**，**投資與擴廠計畫縮減**，可能抑制房市需求。

景氣對策信號同時指標對不動產市場之影響(一)

工業生產指數

工業生產指數反映工業部門的發展速度與景氣狀態。當其年增率呈持續**上升**趨勢，意味著製造業、房屋建築業、礦業以及水電燃氣業的生產量同步擴增，顯示工業景氣好轉，企業**擴充產線與設廠需求增加**，進而推升**工業用地與相關不動產的需求**；反之，若指數**下滑**，則顯示工業景氣轉弱，企業可能**減產甚至縮編人力**，對不動產市場形成壓力。

工業及服務業加班工時

該指標反映製造業與服務業的景氣動能與就業狀況。當加班工時**增加**，代表**產業活動活絡、就業市場穩健**，民眾收入穩定且信心提升，進而**增強消費與購屋能力**；反之，若加班工時**減少**，則意味著**經濟活動放緩，收入與信心下降**，民眾傾向**縮減消費與延後購屋決策**。

海關出口值

台灣最大出口項目為電子零組件，受惠新興科技與數位轉型需求帶動，如高效能運算、車用電子等應用推升晶片需求時，**出口值將上升**。出口成長不僅帶動相關產業的營收與投資，也**增加具有倉儲、物流及貨運功能的商用不動產需求**。

景氣對策信號同時指標對不動產市場之影響(二)

機械及電機設備進口值

當機械及電機設備進口值**增加**，通常代表相關產業因**生產需求提升**而擴充生產設備。若產業大廠面臨訂單成長與交期壓力，不僅會增加設備採購數量，亦可能**提升擴廠意願**，進而**帶動工業用地與廠房需求**。

製造業銷售量指數

銷售量指數**上升**表示市場需求擴大、交易量增加。產業營收有望成長，促使企業**增加投資與廠房擴建**，提升產業用地需求；反之，若指數**下降**，顯示需求減弱、交易量萎縮，可能**壓抑企業投資意願**，減少對產業用地的需求。

批發、零售及餐飲業營業額

可反映出民眾的消費能力與意願。當營業額持續**增加**，顯示消費市場活絡，有助**支撐商用不動產**（如店面、商場）**租金與價值**；反之，若營業額連續**下滑**，商家可能因收入不足而無力負擔高額租金，導致閉店潮，進而**下修店面租金水準**。

各類不動產市場展望

01

工業 不動產

- 短期：AI相關產業鏈持續受惠全球數位化與高效運算需求，有望支撐國內經濟與製造業投資動能。
- 中期：須觀察關稅政策與匯率走勢，若出口獲利承壓，擴廠動能可能放緩。
- 長期：若水資源與電力供應政策未能提供穩定且具競爭力的條件，將限制高耗水、高耗电產業的擴張與投資意願。

02

商用 不動產

- 高端零售與核心商圈仍受內需與觀光消費支撐，但若批發零售營業額成長放緩，邊際區域的店面租金可能面臨下行壓力。
- 在利率相對偏高的環境下，存款吸引力提升，資金可能在房地產與其他固定收益資產間重新配置，以兼顧風險與報酬。其中，部分資金仍可能流向房地產，尋求保值與報酬較高的標的。
- 跨國企業的辦公室租賃需求將取決於我國地緣政治局勢及國際投資信心的穩定程度。

03

住宅 市場

- 隨著利率走升，加上銀行限貸政策與貸款審核趨嚴，投資性買盤動能將受到抑制。
- 倘若關稅政策導致我國貿易環境惡化並衝擊就業市場時，將削弱民眾購屋能力與市場信心，影響尤以非都會區的預售案與高總價物件最為明顯。

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