

大臺中房市交易動態資訊平台

114年8月報

房市大小事與總經分析

MONTHLY REPORT 114.08.05



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

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.28

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

中市地政開發「房屋登記面積檢核程式」 守護市民房產權益

地政事務所辦理房屋保存登記時，因需人工檢核建物測量圖，如檢核計算式有所疏誤，將造成房屋登記面積錯誤，為解決此問題，台中市中興地政所首創開發「房屋面積檢核自動化，人民財產保障毋須怕」檢核程式，針對建物測量圖的面積計算式，透過程式自動檢核比對數據，避免人工面積計算錯誤，提升房屋登記面積的正確性。(2025年7月4日)

02

打造透明便利的不動產資訊平台！ 中市地政局3D建物查詢上線

為提升市民查詢不動產資訊的便利性與透明度，台中市政府地政局除配合內政部「邁向3D智慧國土-國家底圖空間基礎建設計畫(110-114年)」辦理三維地籍建物整合建置作業外，另正式推出全新升級的「158PLUS空間資訊網3D建物查詢服務」。透過手機或電腦裝置，市民可輕鬆查詢最新房地產交易資訊，並以立體模型方式直觀掌握每棟建物、每一樓層與單位的詳細資料。(2025年7月14日)



臺中新聞時事(二)



03

逾17億打造！ 台中文心崇德G6站聯開案動工 啟動北屯軌道經濟

「台中捷運綠線文心崇德G6站土地開發共構大樓」於7月23日舉行開工動土典禮，正式啟動北屯區軌道經濟新篇章。該案由市府與中華郵政合作，並由日勝生及集順生活科技共同投資，總投資金額預估逾17億元，未來將興建結合郵局、商場及集合住宅功能的地上27層、地下5層複合式大樓。未來捷運紅線預計將在此交會，串聯一中商圈、洲際購物中心、潭雅神綠園道等重要節點，有效帶動區域產業發展。(2025年7月23日)



04

烏日九德區段徵收工程全面啟動 中市地政局啟動環中路六段三階段封閉拓寬作業

台中市烏日九德地區區段徵收工程進入全面施工階段，為辦理環中路六段拓寬工程，將分為三階段封閉環中路六段慢車道(復興北路-建國路)及周邊道路。(2025年7月31日)



詳細封閉路段與施工期間，請掃左方QRcode

臺中新聞時事(三)



05

房市冷 台中重劃區吹養地風

2025年上半年，台中土地買賣移轉筆數年減約25%，創近五年同期新低，在土地交易明顯降溫下，養地風潮再度興起，熱門重劃區地主看準土地出租不僅可創造固定收益，還能活化土地，免被課徵空地稅，收租養地，靜待房市回溫。例如過去七期、八期，進駐很多汽車旅館、大型餐廳、私立幼稚園，但近五年卻逐漸消失，主因就是地產熱潮，精華區段土地幾乎被收購一空。地主將土地轉賣給建商後，上述業種轉戰到其他更新的重劃區，例如十三期，北屯機捷特區、單元十二、十四期等重劃區，因此，近半年來大型連鎖店如全聯、麥當勞，以及無人停車場等，如雨後春筍地在熱門重劃區冒出。(2025年8月1日)

06

「不動產成交案件實價登錄」更正申請書線上產製一指搞定

「實價登錄」制度自實施以來，提升不動產資訊透明化，但仍不時發生民眾申報遺漏或錯誤的情形。為方便民眾辦理更正，確保實價登錄資料的正確性，台中市大甲地政事務所首創「更正申請書，雲端產製一指通」，只要依據智慧引導就可隨時隨地線上製作實價登錄更正申請書，輕鬆完成更正，能提升資料正確性，讓交易更安全。(2025年8月1日)

線上申辦請掃右方QRcode



臺中軌道路網進程



綠線	110.4.25正式通車
藍線	細部設計 114.5.20土間細設標啟動設計 施工 114.6.26機電標統包工程開工
綠線延伸	綜合規劃 延伸至大坑、彰化 114.4.22期中報告核定
橘線	114.7.4交通部核轉行政院審議
藍線延伸	延伸至太平 114.6.13修正報告提送交通部審查
紫線 (屯區環狀)	114.7.4修正後報交通部審查
紅線 (崇德豐原)	114.6.9啟動期中報告作業
橘線延伸	延伸至海線地區 114.6.9可行性研究採購案決標
鐵路 山海環線	114.7.16修正後送交通部審查

可行性研究



全國政策法規(一)

央行

- 114.06.19 • **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6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。
- 114.04.09 • 預告修正「**國土測繪成果資料收費標準**」。
- 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。
- 114.04.14 • 預告修正「**不動產估價師證書及開業證書收費標準**」第2條條文。
- 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。



全國政策法規(四)

內政部

- 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**」。
- 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。
- 114.05.05 • 預告修正「**自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法**」部分條文。
- 114.05.07 • 發布修正「**界標管理辦法**」。
- 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。



全國政策法規(五)

內政部

- 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。

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。

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、11之1、12點規定，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」。



全國政策法規(六)

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。

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**。
- 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。
- 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。



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(八)

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。

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**」。



全國政策法規(九)： 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

- ① 高價住宅
(標準詳下一頁)
 - ② 無法列舉成本
- 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

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

非高價住宅 $房屋評定現值 \times 各區稅率$

$(成交價 - 成本 - 相關費用) \times 房地比$

(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

$成交價 - 成本 - 相關費用 - 土地漲價總數額 = 課稅所得$

$課稅所得 \times 稅率 = 應繳稅額$

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(九)： 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(九)： 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(十)：囤房稅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(十一)：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(People)
2. 資金用途(Purpose)
3. 還款來源(Payment)
4. 債權保障(Protection)
5. 授信展望(Perspective)

全國政策法規(十二)：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6月底已降至36.97%，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(十二)：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12月13日正式開館



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8月21日營運



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年上半年啟用)
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
2025年7月上樑
預計2026年7月完工**

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8月25日試營運**



**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)



漢神洲際購物中心
預計2025年第四季開幕



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



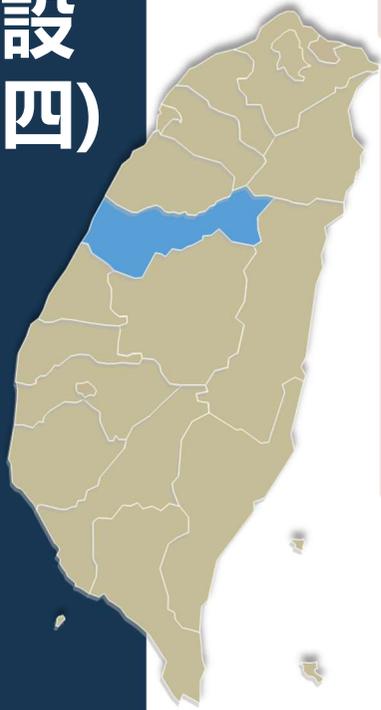
富旺F Plaza高鐵商場
預計2025年第四季開幕



置地廣場 台中
預計2029年完工、
2030年正式營運



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年底完工**



**東勢-豐原生活圈快速道路
第三、四標合攏
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6月完工**



臺中重大建設(五)



**華南路以東銜接特三號道路工程(第二標)
預計2025年完工**



**烏日九德地區區段徵收工程
預計2028年中完工**



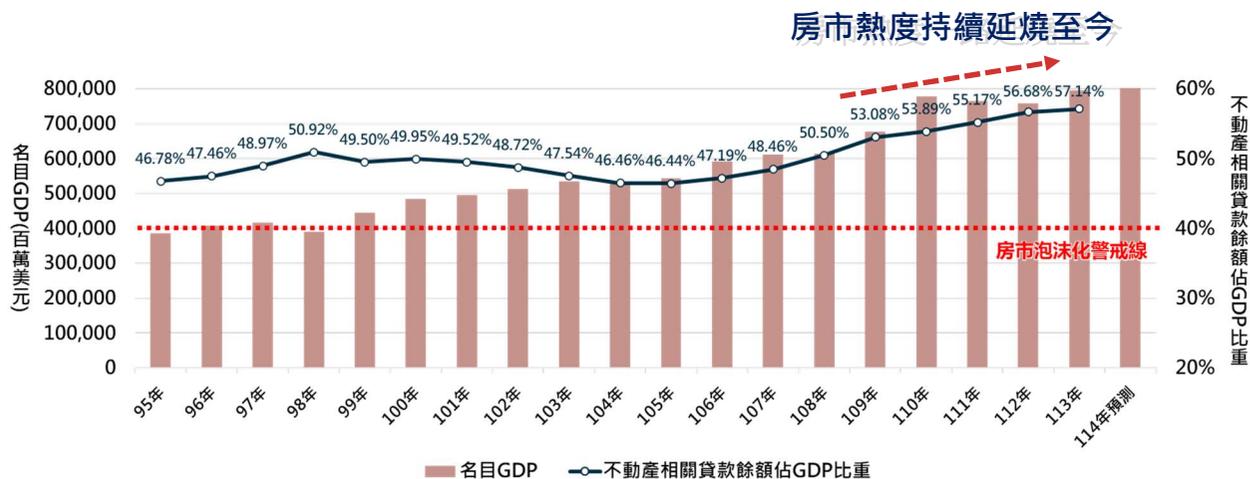
**市政路延伸工程
第一標(工業區一路至安和路)
2025年5月26日正式通車
第二標(安和路至環中路)
預計2026年底完工**

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)



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。

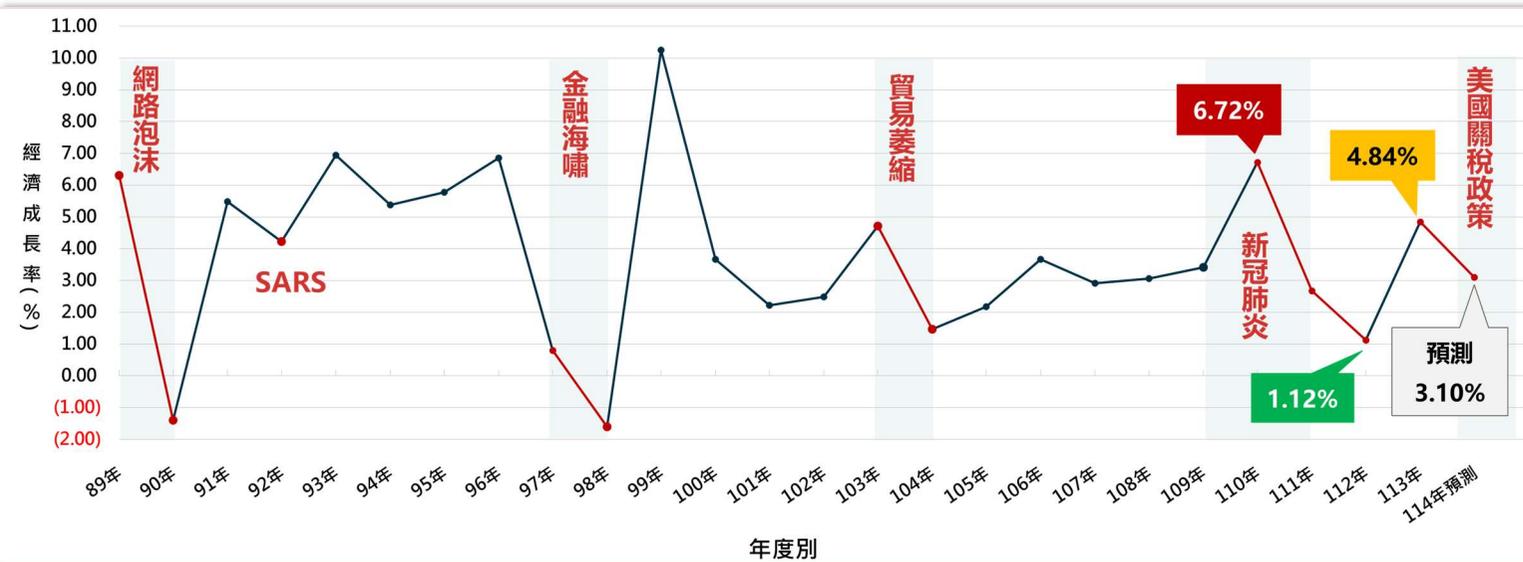
113年

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

美國總統川普於今年4月初對全球拋出「**對等關稅**」政策震撼彈，導致第一季全球經濟情勢大幅動盪。隨著**8月1日美國公佈我國適用稅率為20%**，在內需放緩、外需受提前拉貨擾亂影響，今年下半年GDP增速將有所放緩，產業須提前謹慎因應。

總體面 經濟成長率走勢圖

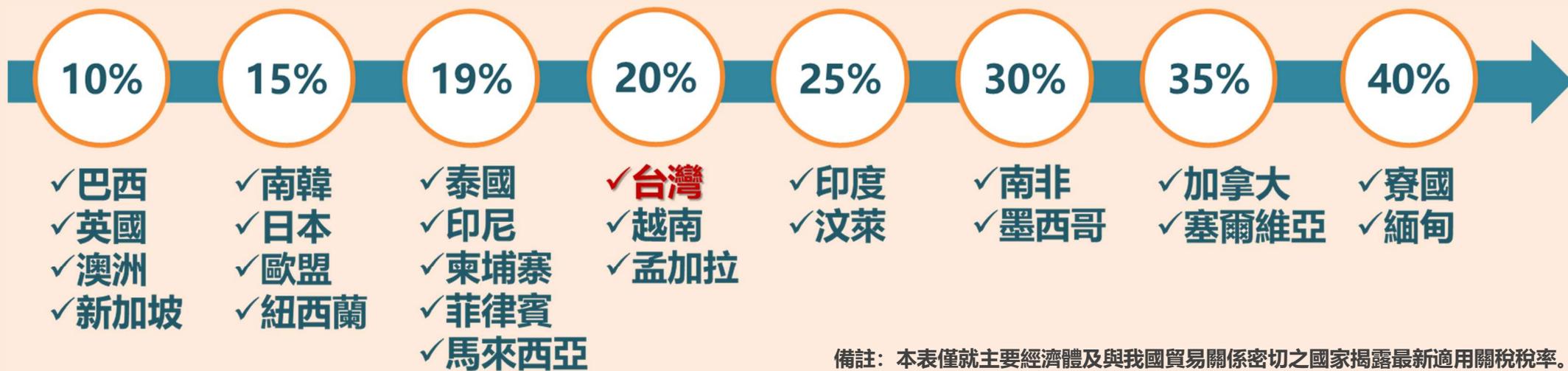


地區	最新(7月) 預估		上次(4月) 預估	
	114年	115年	114年	115年
全球	3.0%	3.1%	2.8%	3.0%
新興市場和發展中經濟體	4.1%	4.0%	3.7%	3.9%
中國	4.8%	4.2%	4.0%	4.0%
美國	1.9%	2.0%	1.8%	1.7%

- 隨著後疫情時期結束與全球經濟復甦，人工智慧(AI)產業鏈持續成為市場焦點，我國經濟亦穩健成長。主計總處最新公布，民國113年經濟成長率為**4.84%**，較原預測值上修0.25%；然而，受美國川普政府對外政策與關稅貿易措施影響，今年經濟成長率預測僅**3.10%**，甚至可能進一步下修，未來仍須留意美國經貿動向與地緣政治風險對市場的影響。
- 鑑於中美貿易緊張緩解及金融環境寬鬆，國際貨幣基金(IMF)將**今年全球經濟成長率預估值上調至3.0%**。雖獲上修，但不及113年的3.3%及疫情前的平均水準3.7%。全球經濟仍面臨美國可能再次提高關稅、地緣政治風險升溫，以及財政赤字擴大所帶來的通膨與利率壓力，金融條件趨緊的風險不可忽視。

總體面 美國對等關稅最新進度 (114/8/1更新)

■ 美國對等關稅各國適用稅率：



備註：本表僅就主要經濟體及與我國貿易關係密切之國家揭露最新適用關稅稅率。

■ 自8月1日最新一輪美國對等關稅名單公佈以來，亞洲主要國家的稅率皆出現調整，降幅介於1%至30%不等。儘管**台灣關稅**已從原先的**32%下調至20%**，相較我國出口主要競爭對手如南韓與日本，**仍面對相對較高的貿易障礙**。加以近期**新台幣升值壓力**升高，我國出口恐將面臨多重挑戰，包括：競爭力削弱、供應鏈轉移與訂單流失、企業獲利與GDP成長動能下滑，甚至影響外資投資信心。在此不利局勢下，產業與政府必須攜手應對，積極尋求因應策略，以確保台灣在全球供應鏈與國際市場中的穩定地位與長期競爭力。

總體面 延伸思考-從已公佈名單看美國關稅戰略意圖



重塑供應鏈佈局

這些國家多數是在「某國+1」的貿易協定或新興產能地，尤其是服裝、電子、汽車零組件...等。舉例來說，柬埔寨與菲律賓過去接收中國製造業轉移，實際使用大量中國產原材料再出口至美國。故川普的目的之一是透過懲罰這些國家，**間接打擊「繞道關稅」、「洗產地」**的替代路徑，推動全球供應鏈「去中化」，**迫使供應鏈「回流美國」或回流到美國可信任的盟國。**



逼迫各國選邊站

美國實施差異化關稅(如15%、20%、25%、32%等級差)，目的在於**強化對盟友的政策引導力**。想獲得較低稅率的國家，必須配合美方在經貿、科技、國防上的戰略部署，甚至涉及地緣政治立場。換言之，關稅成為「外交工具」，推動政治聯盟深化，川普意欲**迫使小國做出更多親美表態(選邊站)**。



打擊關鍵原物料出口國 確保美國產業鏈安全性

美國關稅名單中針對鋼鐵、鋁、化學品、電池材料等關鍵基礎原料出口國(如中國、印度)進行高額課稅，意欲打擊其產業優勢與外匯來源、降低美國在關鍵原料上的進口依存度，以及支持美國國內再工業化與戰略儲備政策。



兌現競選承諾 美國優先、圍堵中國

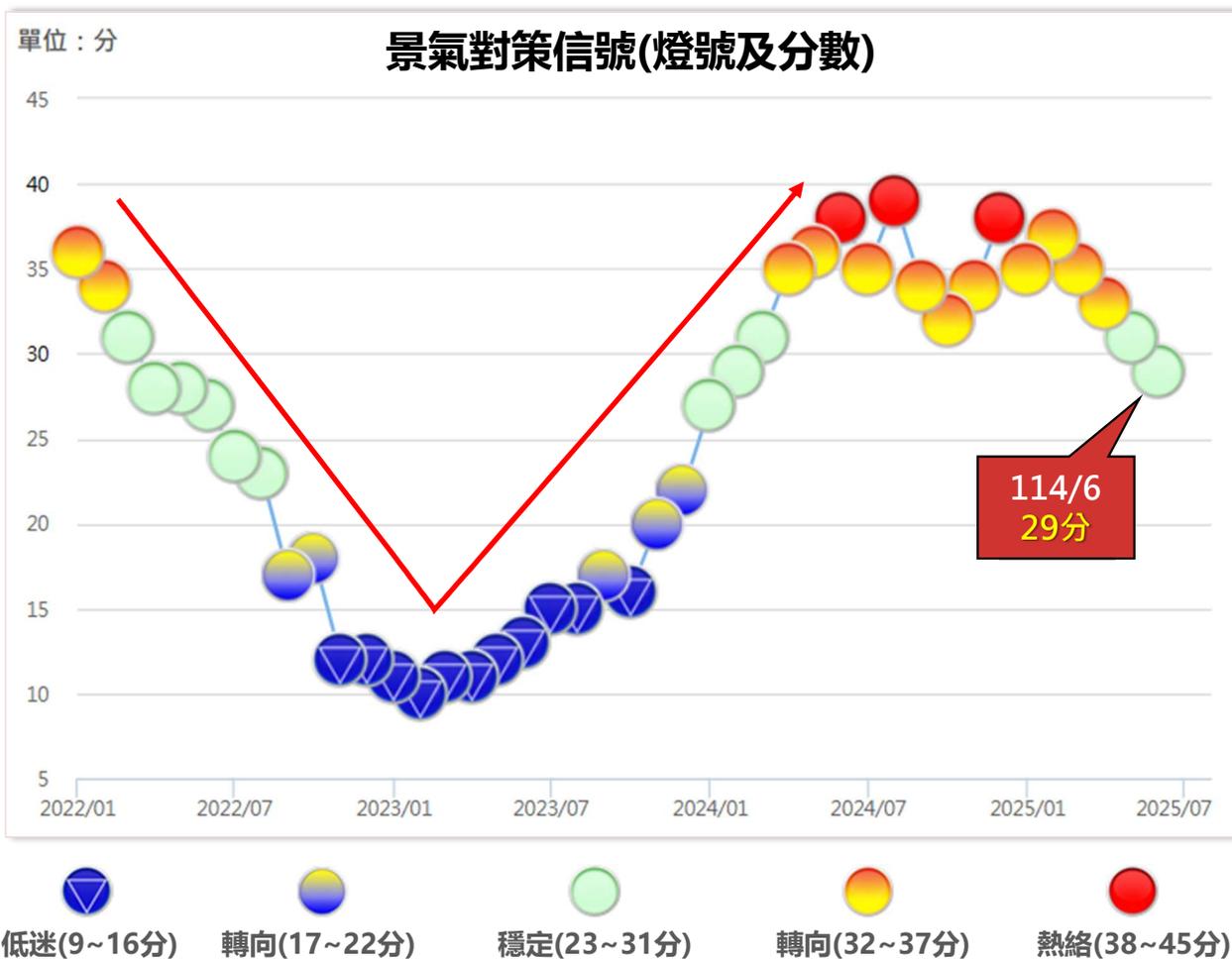
川普競選承諾包含：**對內要擴大財政刺激(美國製造優先)、對外要持續圍堵中國**，因此，關稅談判不只是經濟談判，更是**政治談判**！關稅壓力只是一個開端，背後代表的是**全球重回「貿易重組」、「陣營化供應鏈」**的趨勢。



打造「談判籌碼」 逼迫簽署新貿易協議

透過設置高起點關稅來強化美國與他國的談判地位。目前已成功逼使歐盟、日本、韓國等簽署「互惠協定」以換取稅率下調，目的在於：**改善雙邊貿易逆差、造由美國主導的新一輪貿易秩序**，以及替代原有多邊機制(如WTO)而採取雙邊協商。

總體面 景氣對策信號



- 今年最新公佈的**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**。主要受到領先指標持續下滑，加上拉貨潮已逐漸收斂，未來景氣將趨緩。
- **我國對等關稅稅率下調至20%**，新稅率是否影響供貨，進而影響景氣分數表現，後續須密切留意變化。

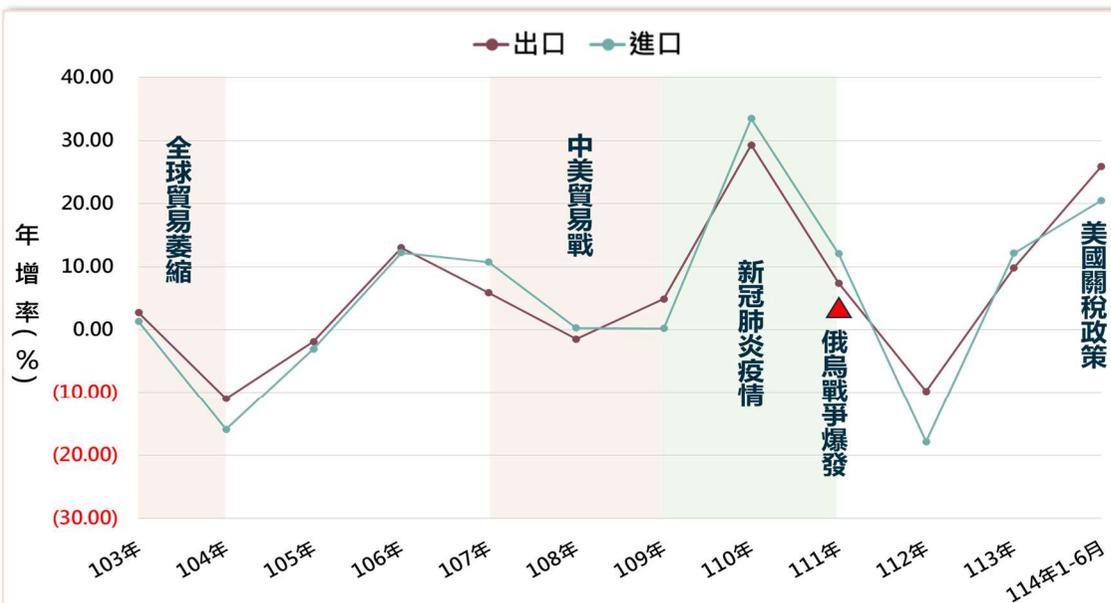
未來干擾景氣因子可能有

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

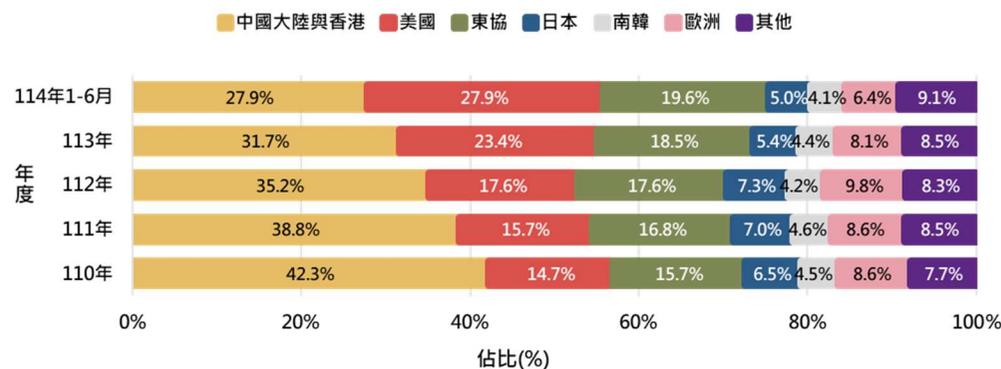


■ 受惠於企業趕在美國對等關稅暫緩期結束前加緊拉貨，帶動我國6月出口金額攀升至533.2億美元，創下歷年單月新高，年增達33.7%。

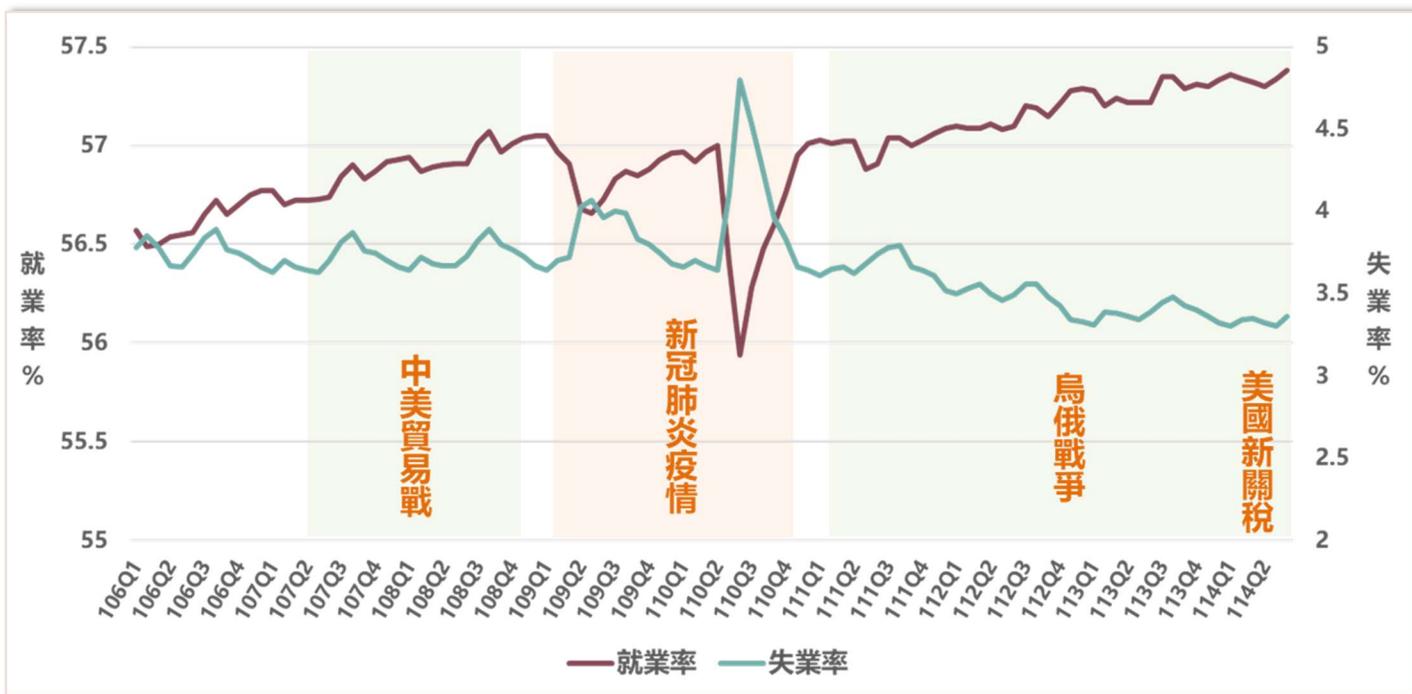
■ 隨著人工智慧與高效能運算等新興應用迅速發展，加上國內廠商在先進製程與高階產能方面具備明顯優勢，帶動我國今年1至6月出口表現全面成長。然而，**當前市場面臨的最大變數**，來自川普推動的**新關稅政策**，不僅可能拖慢全球經濟成長腳步，也加劇國際貿易與政治局勢的緊張。對出口導向的台灣而言，若**對特定市場依賴(依存度)過深**，不僅**曝險升高**，未來在**國際談判**中也恐**失去議價籌碼**，影響經濟韌性與整體發展佈局。

■ 下圖呈現近年我國對主要貿易國家出口佔比的變化情形。根據今年1~6月統計，**我國對美國與中國大陸及香港(簡稱陸港)的出口佔比皆達27.9%**，為歷年首見兩者並駕齊驅，顯示我國對美國市場的貿易依存度明顯提升。

近年我國對主要國家出口佔比



總體面 就業率與失業率



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。

我國當前缺工規模接近25萬人，其中**營造業缺口推估達5.3萬人**，最為嚴重。外籍移工人數突破84萬，已成為不可或缺的重要勞動力。未來仍須透過政策鬆綁與技能培育雙管齊下，方能有效銜接短期補足與長期人力發展需求。



總體面 臺灣加權股價指數

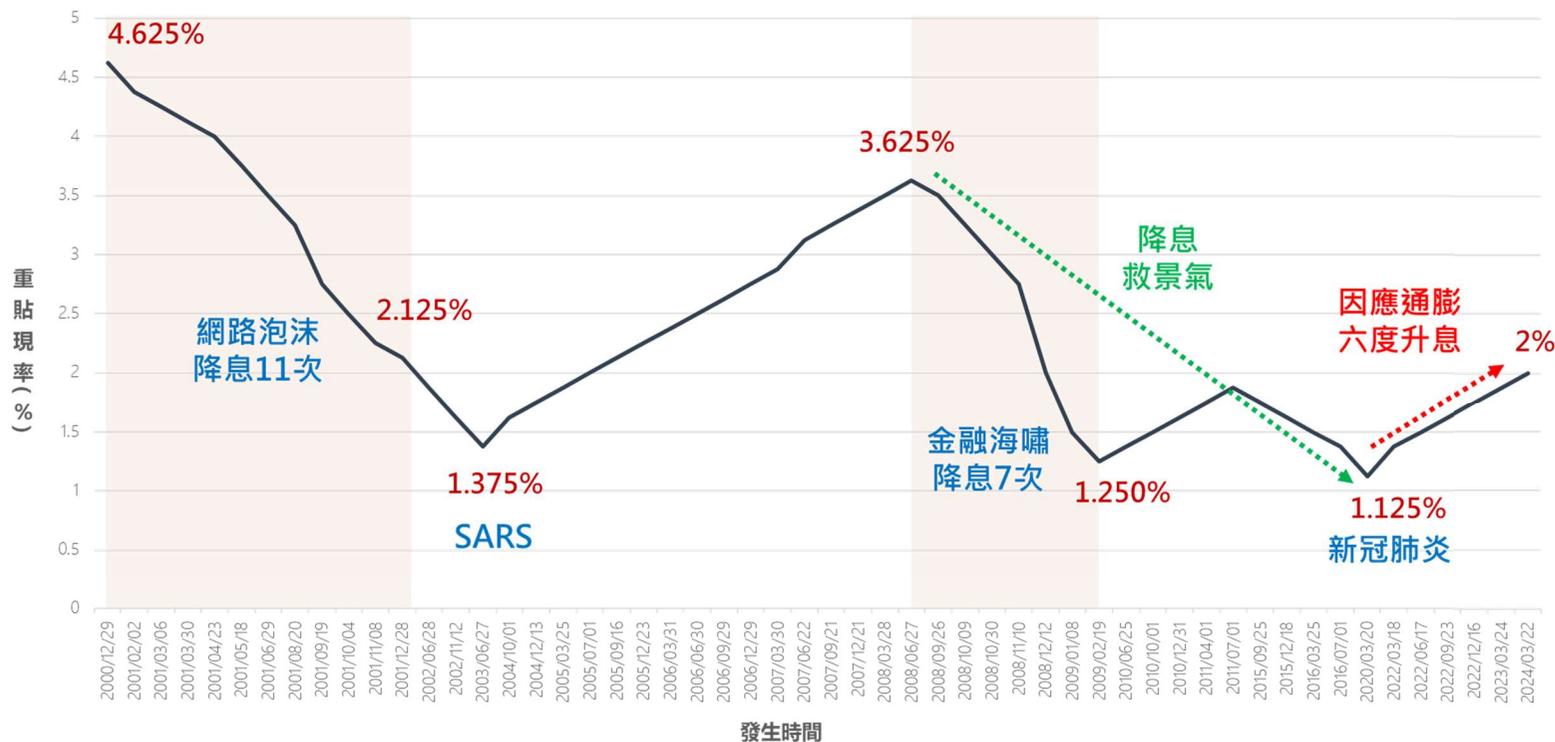
- 受到**川普重啟關稅**政策影響，**引發市場全面性恐慌**，全球金融市場無一倖免，呈現**全面大幅向下修正**。台股4月7日開盤即重挫2,065.87點，上市櫃公司跌停家數飆破千家，高達1,776家個股慘遭鎖死，創下台股歷史單日最大跌點與最大跌幅紀錄！連續三天大跌將近四千點，投資人信心幾乎崩盤。
- 隨著美方暫緩關稅實施，市場開始自回檔中出現反彈跡象，各國政府亦陸續與美國重啟談判並作出讓步。然而，正式協議尚未出爐前，市場仍籠罩不確定性，波動風險依然存在。
- 由於房地產被認為是一種穩定且具潛在增值空間的投資，投資者通常會做好**投資風險控管**，為**分散風險**可能將**部分股市獲利轉移到房地產**，但若**股市萎靡，現金為王相對安全**，故會**直接影響房市買氣**。



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。

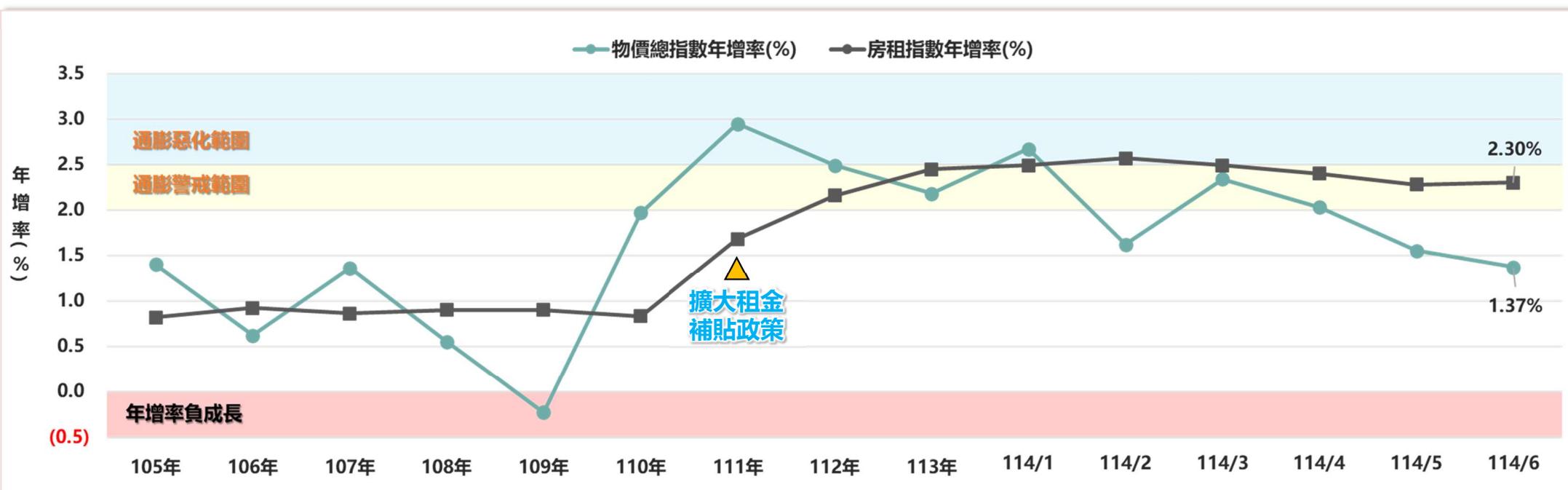
成本面 利率變動-重貼現率走勢圖

- 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**。
- 為審慎因應美國經貿政策等不確定因素帶來的影響，6月央行理事聯席會議決議**維持政策利率不變**，將有助整體經濟金融穩健發展。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%。



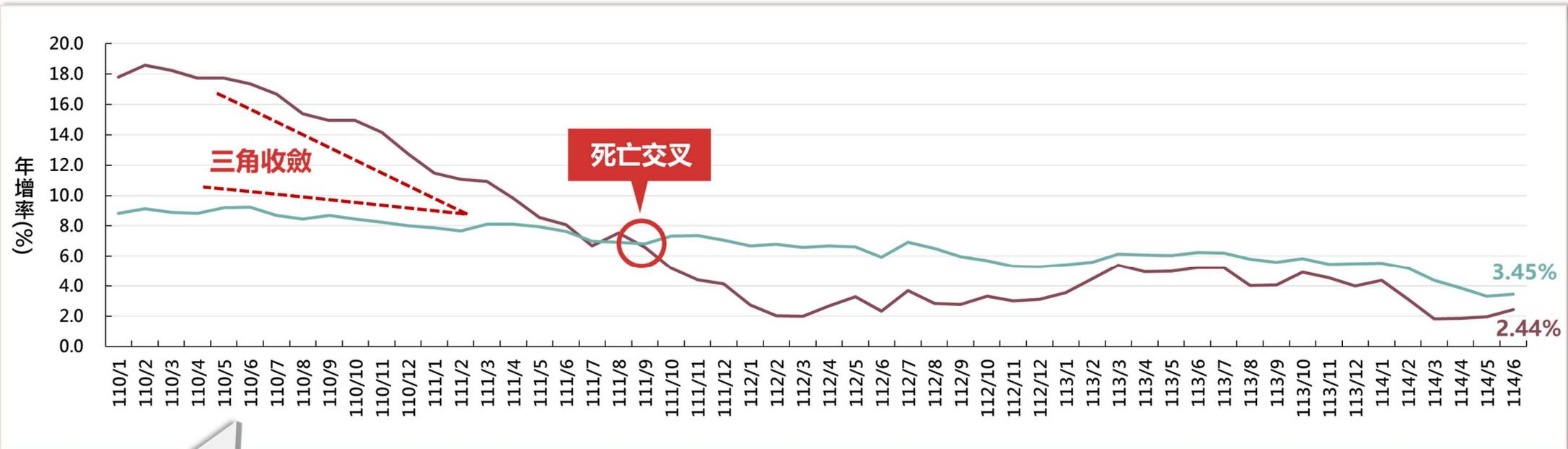
因應美國對等關稅政策，央行是否調降存款準備率，以釋放資金動能來提供國內產業所需資金，對此央行表示，目前銀行體系新臺幣資金流動性充裕，暫無調整之必要性。

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。
- 新冠疫情後，消費者物價總指數年增率(即通貨膨脹率)逐步回落，國內通膨壓力趨緩。民國113年全年CPI為2.18%，雖已明顯下降，但仍高於通膨警戒線的2%。而最新**6月CPI年增率為1.37%**，有持續改善趨勢，惟與民生息息相關的消費品價格，民眾仍「有感變貴」的現象。
- 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。**

資金面 貨幣供給M1B、M2

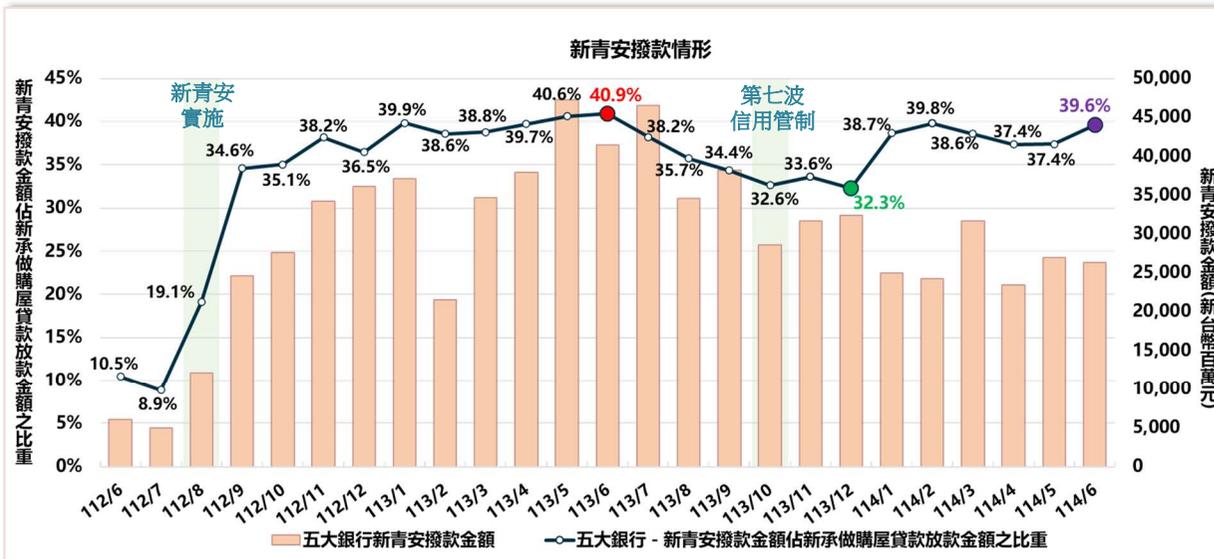


■ 最新民國114年6月金融情況顯示M1B及M2年增率分別上升至2.44%及3.45%，主要係因放款與投資年增率上升所致。目前資金面仍呈現死亡交叉(M1B<M2)，金融情勢仍處動盪期，今年市場可用資金趨緊。

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。

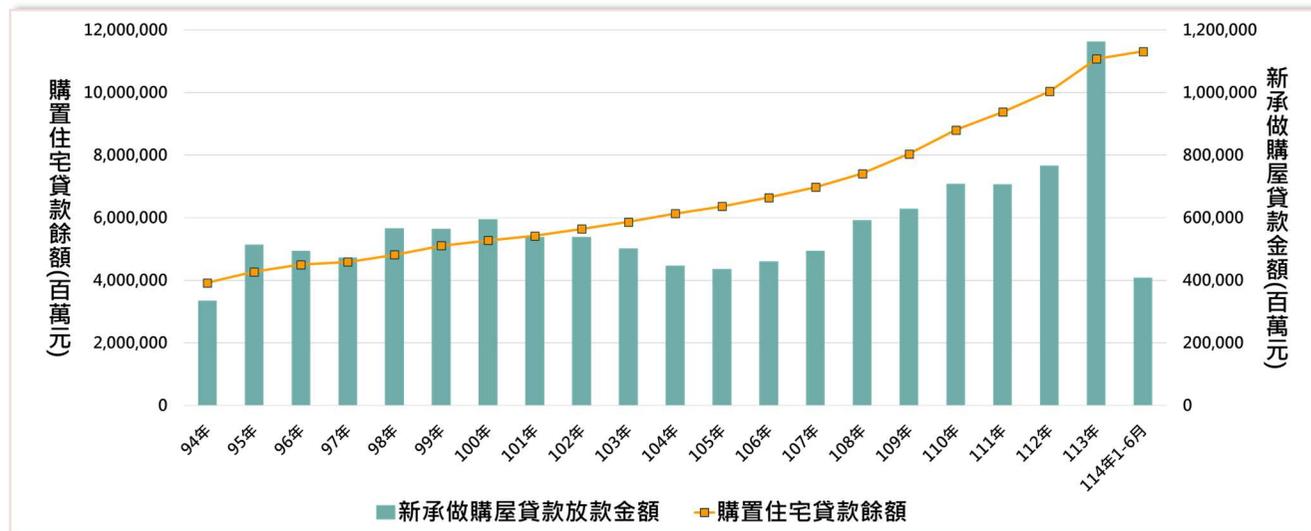


資金面 新青安房貸撥款情形



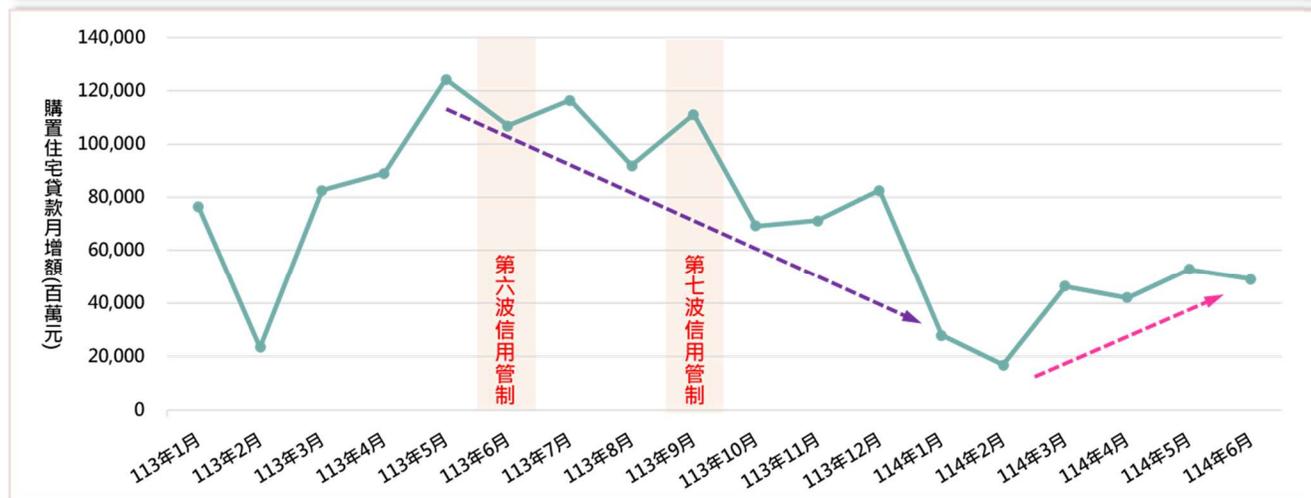
- **新青安**房貸政策主要針對首次購屋和年輕家庭這類剛性需求族群，自民國112年8月推出以來，迅速活化不動產市場。在**政策實施初期**，新青安貸款佔比一度超過四成；惟在央行第七波信用管制上路後，貸款佔比於去年底降至32.3%，而今年**6月**最新統計，較前月成長2.2%，佔比來到**39.6%**。
- 在每月貸款受理戶數方面，初期穩定維持在5千戶以上，但自第六波信用管制後逐步下滑，第七波上路後更跌破5千戶，僅去年底受惠於交屋潮而短暫回升。
- 觀察今年表現，僅3月曾短暫突破5千戶，其餘月份均低於4,500戶，最新6月為4,055戶。此一趨勢主因在於**當前金融政策全面緊縮**，導致**核貸速度放緩**，同時也使**投機性(或假性)需求大幅退場**，市場回歸**實質**剛性需求主導。

資金面 新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額



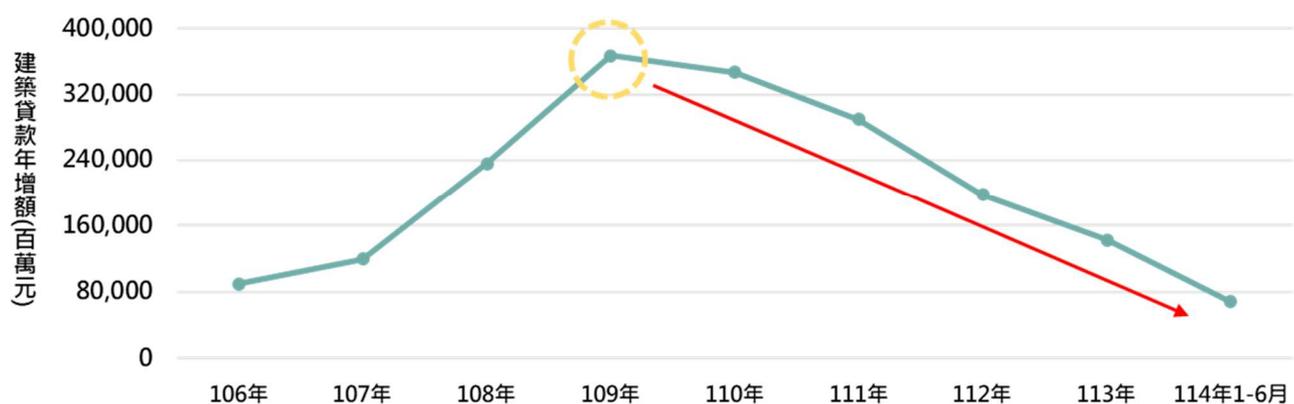
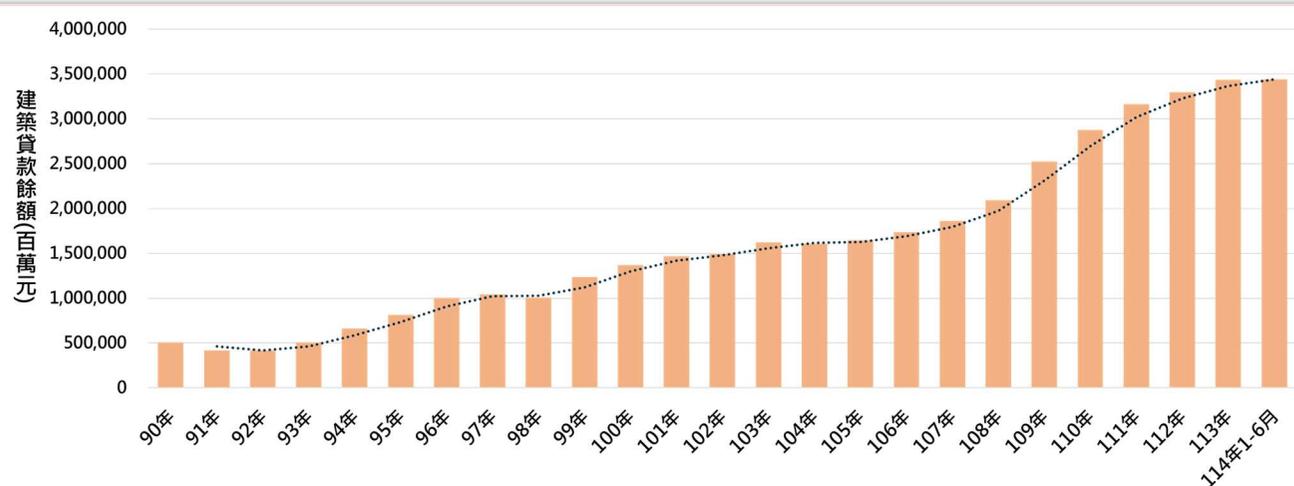
解讀說明

- ◆ 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6月數據顯示，購置住宅貸款餘額已升至**11兆3,188億元**，雖持續上升，但今年上半年整體國銀房貸餘額僅增加2,356.7億元，增幅不到去年同期的一半，顯示央行自去年起接連祭出的兩波信用管制措施，已對市場交易與貸款動能產生明顯抑制效果。

資金面 建築貸款餘額

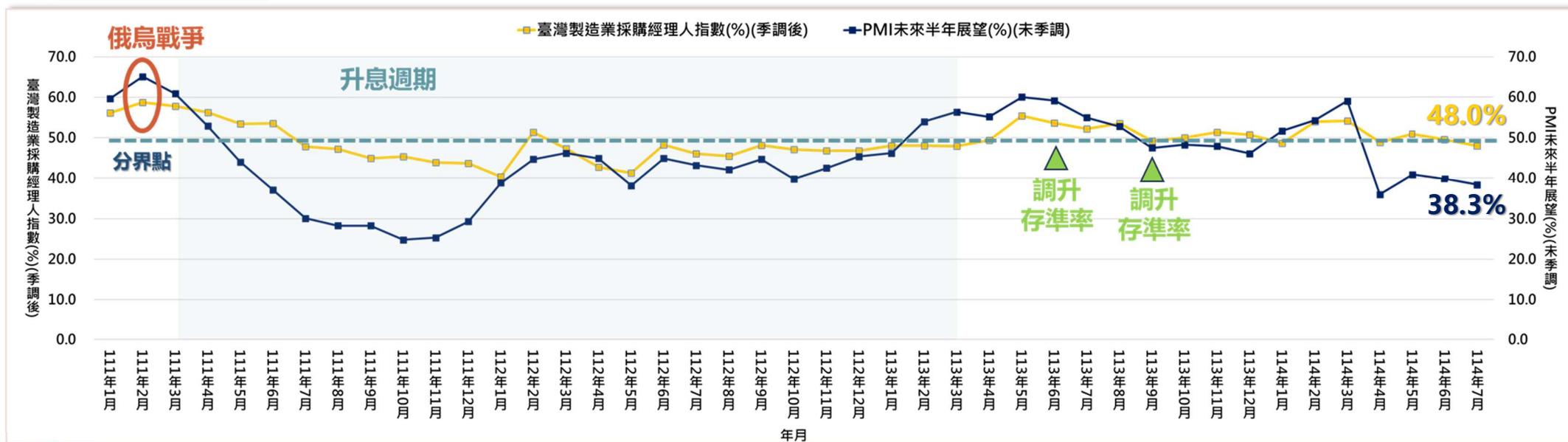


解讀說明

◆ **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6月建築貸款餘額約為3兆4,404億元，受金融管制影響，月增幅已有明顯放緩。觀察今年上半年貸款年增額，已低於去年同期水準，顯示銀行放款力道趨緊，資金取得難度升高。
- 在現行經濟下行風險升高與貸款撥款不易的背景下，買方觀望期延長，市場成交率下滑，也使建商態度趨於保守。後續市場動能，仍需**仰賴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)



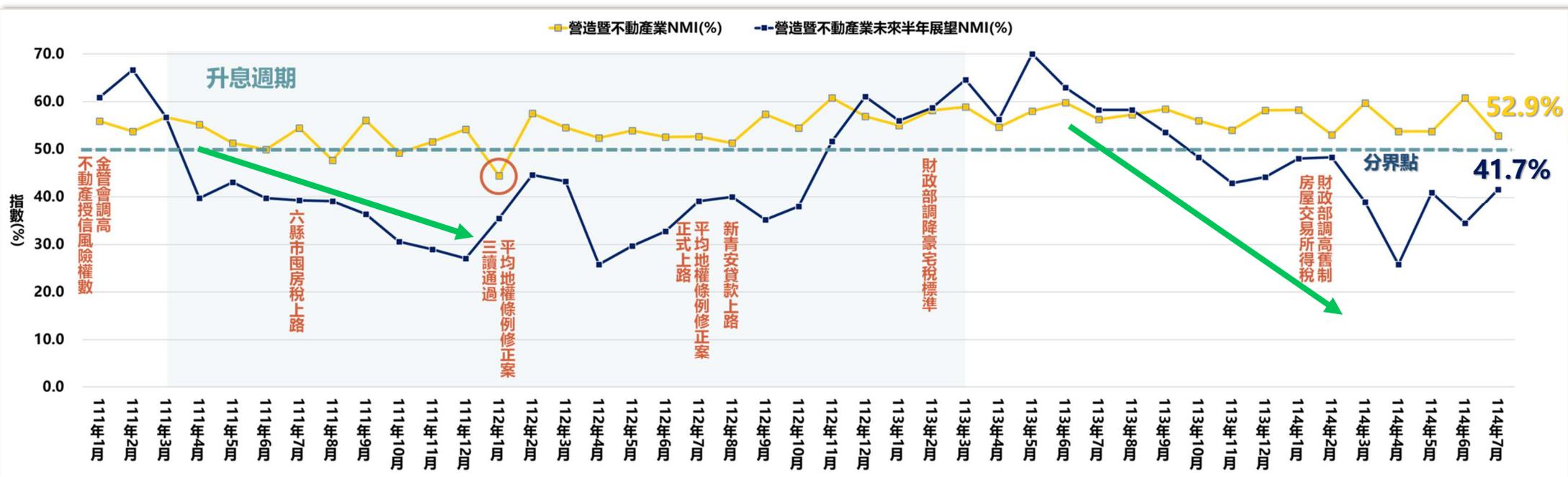
上圖顯示PMI當月現況與未來半年展望的指數走勢，反映企業對當前營運狀況的評估與對未來半年的景氣預期。指數高於50%為擴張期(樂觀)，低於50%則為緊縮期(悲觀)。

- 4~7月間受美國關稅政策不確定影響，企業在接單與生產上趨於保守。最新7月PMI指數續跌1.6%至48.0%，顯示業者持續承壓；而未來半年展望指數亦續跌1.5%至38.3%，已連四月處於緊縮。
- 台灣目前適用美國20%關稅，較主要競爭對手高，加上新台幣升值，削弱我國出口價格競爭力。是否能透過談判或產業轉型來降低影響，將成為政府與企業決策重點。短期內，PMI指數恐持續承壓。
- 目前企業多採保守策略，如暫緩接單與招工、調整出口市場與供應鏈，以控制風險。展望第三季，需持續關注美中政策與匯率變動，這將影響企業營運表現。

供給面 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)

【營造暨不動產業】 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**。
- 儘管6月因國際科技大廠輝達確定進駐，曾帶動短期信心回升，但整體而言，美國關稅政策及金融市場不確定性仍高，故最新7月**營造暨不動產業NMI指數回落至52.9%**，顯示景氣擴張力道趨緩；而**未來六個月展望雖回升至41.7%**，但已連續10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，**未來推案放緩、讓利空間擴大狀況會顯增**。

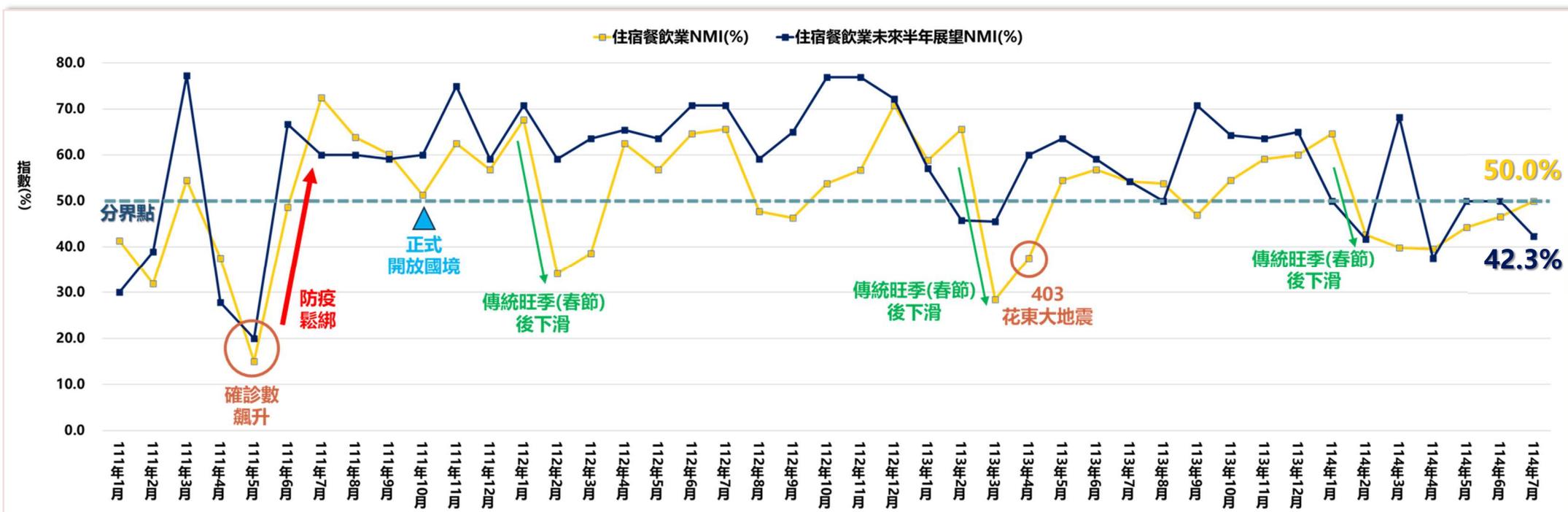


供給面 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)

【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，顯示產業復甦仍面臨諸多挑戰。近期數據顯示，儘管經歷春節旺季，但實際表現未達預期，節後訂單與商業活動大幅下滑，加上4月股市震盪導致**資產縮水，抑制消費意願**，對餐飲與住宿支出造成直接衝擊。最新7月**住宿餐飲業NMI**雖回升至**50.0%**，但主要反映暑期旅遊的短期挹注；而**未來半年展望指數**則下滑至**42.3%**，顯示消費動能仍顯疲弱，短期內產業回溫壓力不減。



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。
- 然而，今年4月受關稅影響，結束連續27個月的樂觀態勢，最新7月的未來半年購買耐久性財貨時機為96.57點，已連續五個月下滑，並創下近年來第五低點，**顯示消費者信心明顯趨弱，對中長期大額支出轉趨審慎。**

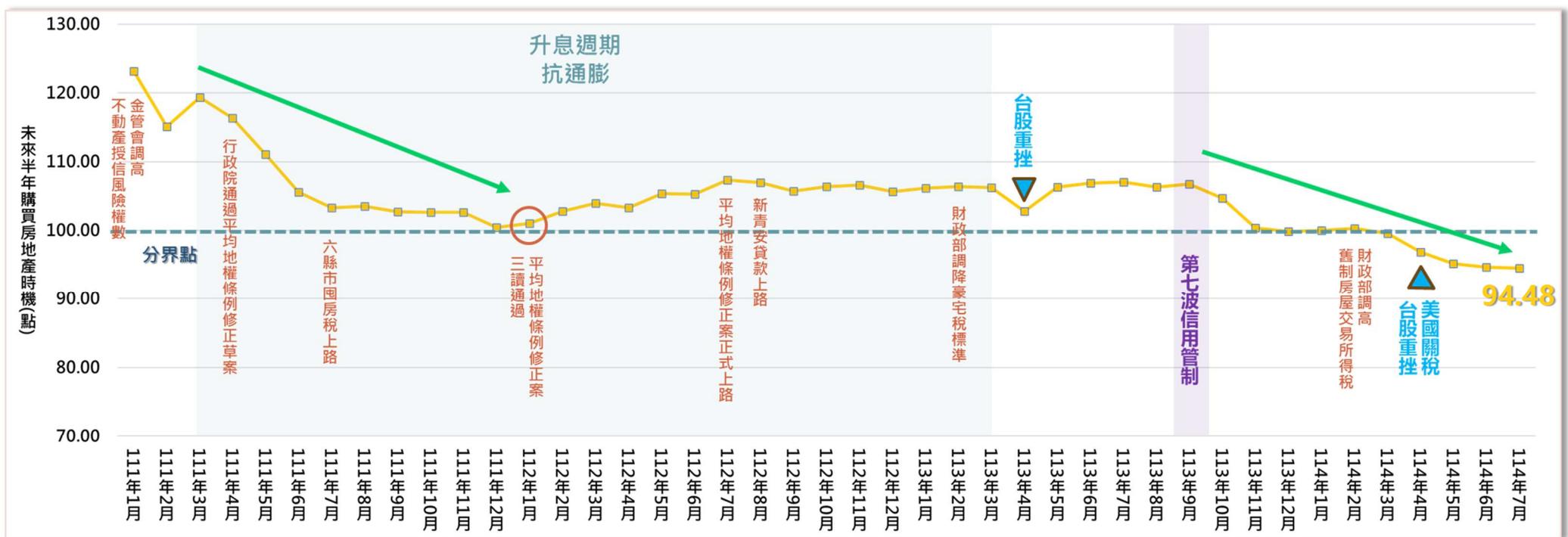


資料來源：台灣經濟發展研究中心·正心不動產估價師聯合事務所整理

需求面 消費者信心指數(CCI) 【購買房地產時機】

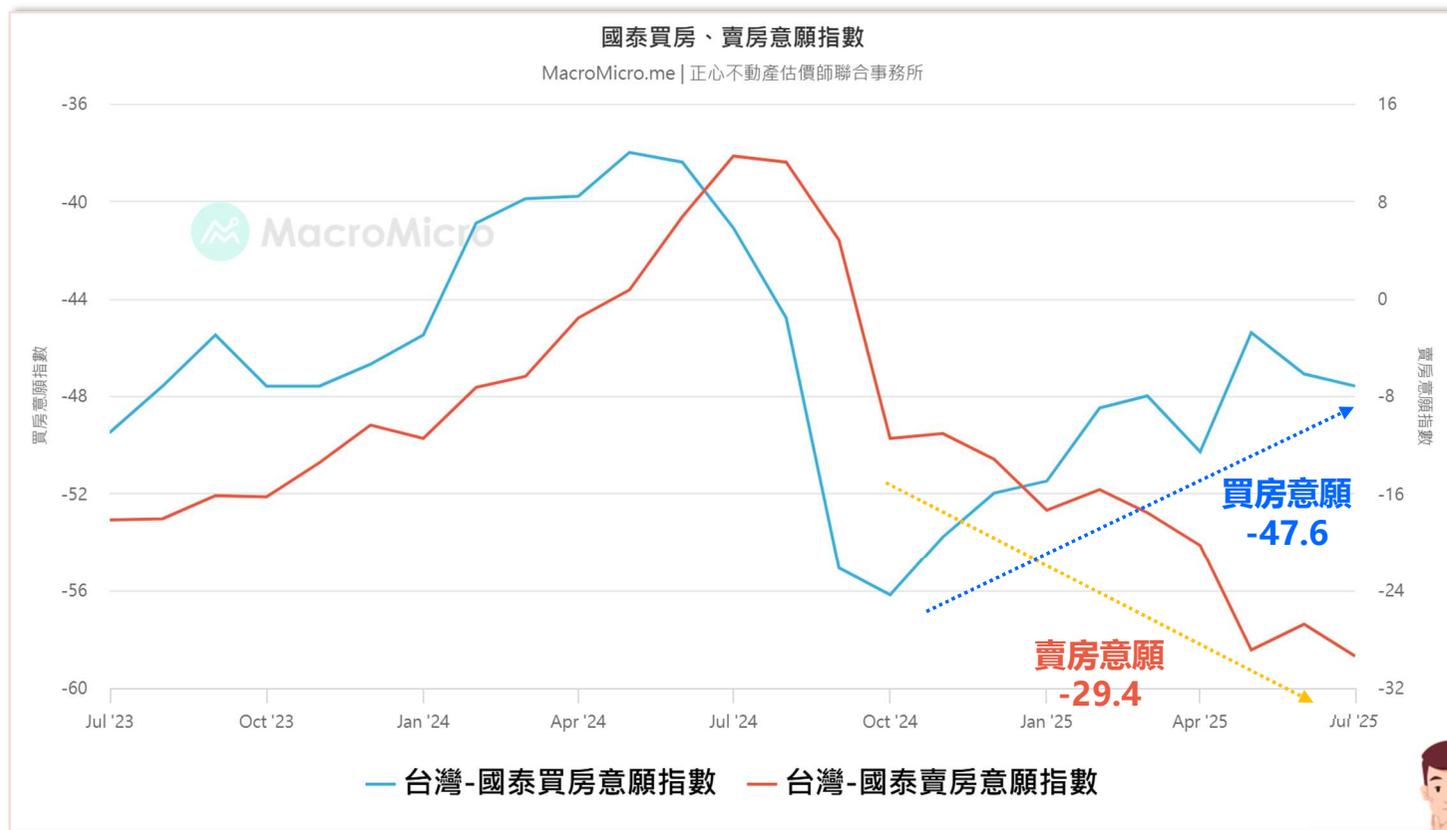
判斷基準：介於100~200點為樂觀，而介於1~100點則呈保守，屬先行指標。

- 「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，指數下滑並觸及信心臨界值。
- 最新7月的未來半年購買房地產時機為94.48點，較上月下降0.14點，續創**本項指數設立以來的第五低紀錄**，反映**消費者普遍認為目前並非購屋良機**。



資料來源：台灣經濟發展研究中心·正心不動產估價師聯合事務所整理

需求面 市場買房、賣房意願表現

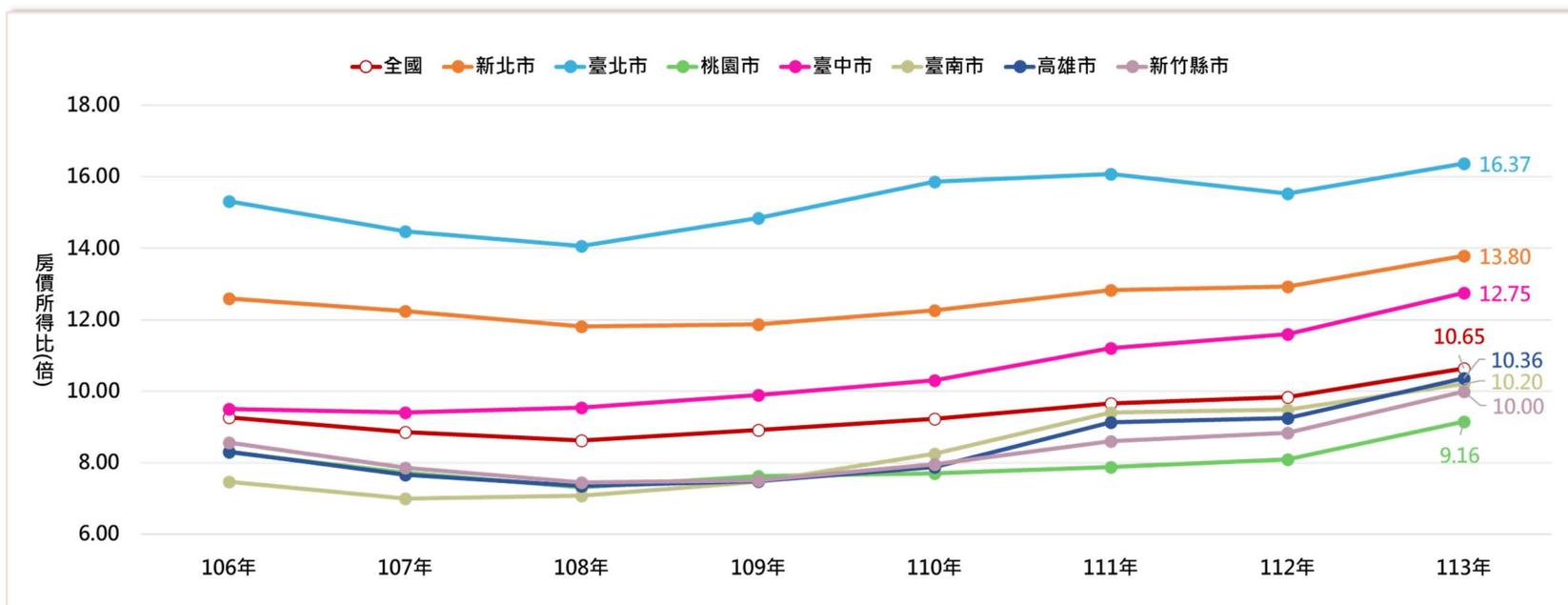


最新7月數據顯示，**買房、賣房意願同時下滑**，為典型的「冷卻期」或「盤整期」現象，反映市場缺乏方向感、信心動搖、資金壓力上升與價格預期不合等綜合心理。這通常是**房市從過熱走向盤整的過渡階段**，亦可能為未來反轉或修正的前兆。**若持續時間拉長，可能轉為結構性低迷**，需**觀察基本面**是否支撐。



需求面 房價所得比走勢圖

- 根據最新113年第四季統計，全國、六都及新竹縣市房價所得比分別為：**全國**10.76倍，**季減0.06**、年增0.79；**臺北市**16.43倍，**季減0.17**、年增0.72；**新北市**14.08倍，季增0.05、年增0.99；**桃園市**9.22倍，**季減0.17**、年增0.95；**臺中市**12.98倍，季減0.01、年增1.24；**臺南市**10.40倍，季增0.05、年增0.94；**高雄市**10.55倍，**季減0.04**、年增1.24；**新竹縣市**9.77倍，**季減0.41**、年增0.53。
- 整體而言，雖有部分區域如臺北、桃園、高雄與新竹出現季減趨勢，但從年增幅來看，**六都與新竹縣市房價所得比呈逐年上揚**，顯示民眾購屋壓力持續加重。這意味著**房價增速仍遠高於所得成長**，民眾愈來愈難以靠本身收入負擔購屋所需。以**臺中市**為例，得**不吃不喝將近13年才買得起房**。

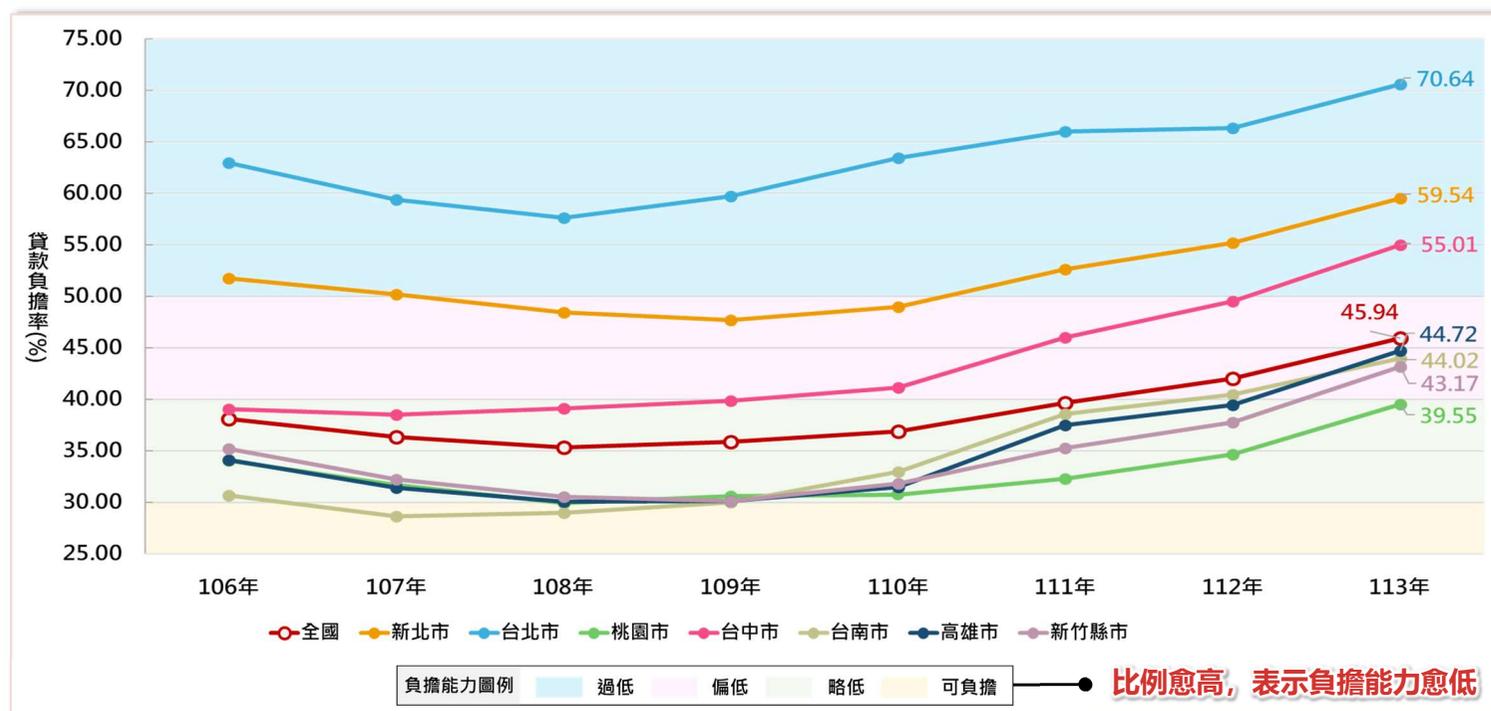


判斷基準

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。**

需求面 貸款負擔率

- 根據最新113年第四季統計，**臺中市貸款負擔率來到55.01%**，持續走高，且已**連續四年時間處於「負擔能力偏低」等級**，顯示民眾對高房價的承擔力持續惡化。
- 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。



近期股市動盪，造成投資人資產大幅縮水，雖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