

大臺中房市交易數據與經濟成長



房產經濟指標小教室

國內生產毛額(GDP) 與經濟成長率篇

【第三版】

115.10.29



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 科技產業發展對台灣之影響

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。



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

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

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的差異實例

2000年



生產了100個麵包

當期麵包總價值

2,000元

物價上漲
(通膨)

2026年



生產了100個麵包

當期麵包總價值

4,000元

年份

實質GDP

名目GDP

2000年
(基期)

20元×100個
2,000元

20元×100個
2,000元

2026年
(當期)

20元×100個
2,000元

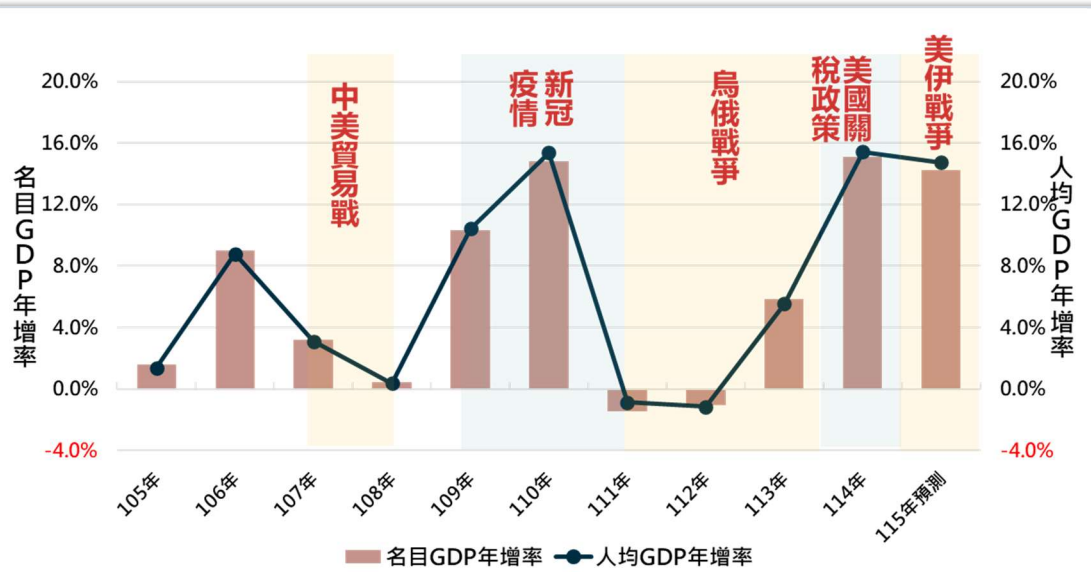
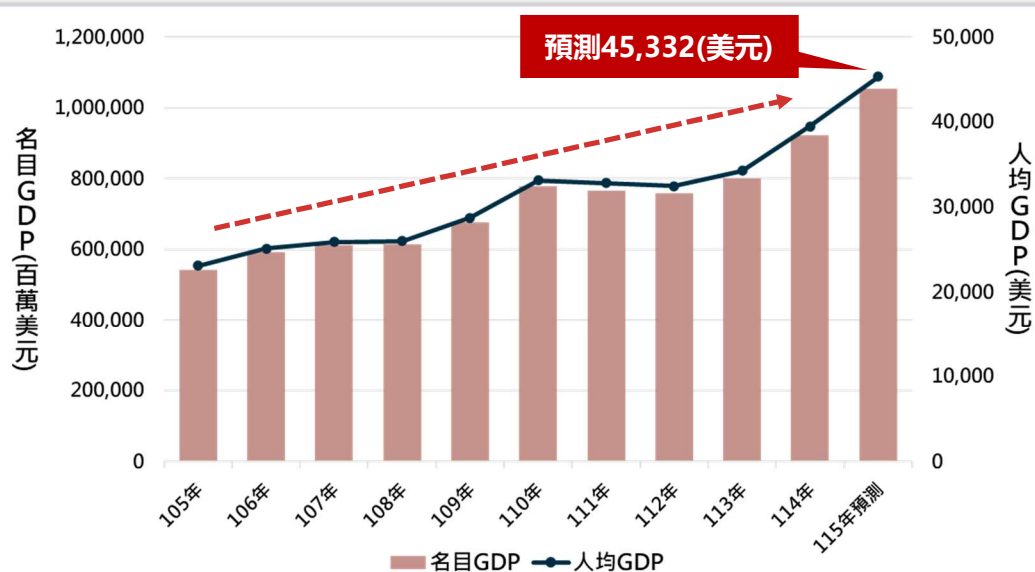
40元×100個
4,000元

計算基礎

基期價格×當期數量
(用基期價格計算，排除通
膨變動，只看實際產出)

當期價格×當期數量
(用當期價格計算，金額受
通膨影響而提升)

名目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。110年後雖受疫情與全球景氣降溫影響而下降，但112年起隨著AI需求快速成長，半導體出口擴張及民間投資增加，大幅帶動經濟成長。主計總處預估，我國115年人均GDP預計將達到45,332美元(約新台幣1,453,343元)。
- 儘管AI與科技產業已成為推升臺灣經濟的重要動能，但本波經濟成長**並非平均分布於各產業，而是高度集中於科技與相關供應鏈**。企業獲利、高階人才薪資及金融資產快速成長，但傳統產業、中小企業與服務業則受惠有限，使民眾對整體經濟成長的感受有落差，**產業、區域及資產階層的K型分化持續擴大**。
- 然而，經濟成長高度集中於AI與科技產業，也提高了我國對全球科技景氣變化的敏感度。隨著市場由追逐AI題材，轉向檢驗訂單、獲利與資本支出效益，未來經濟成長的持續性仍面臨考驗。

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。

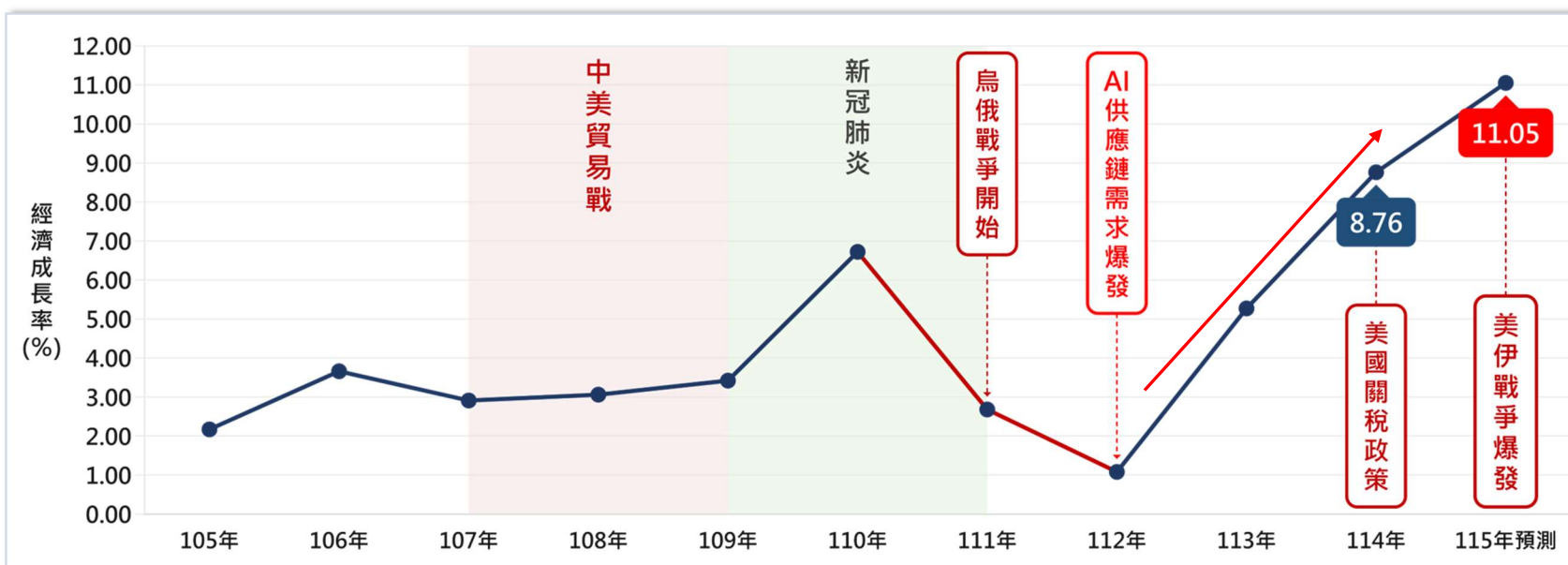
+ 計算公式

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



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



臺灣經濟成長率(yoy)	
指標	數值(%)
115年第2季初步統計	12.93
115年預測	11.05
114年(上修)	8.76

- 受惠於全球AI基礎建設持續擴張，高效能運算與晶片代工需求優於預期，臺灣總體經濟展現強勁成長韌性。根據主計總處最新修正，**115年全年經濟成長率預測大幅調升至11.05%**；今年第一季經濟成長率上修至15.43%、第二季亦上調至12.93%，顯示**AI與半導體出口、投資動能持續支撐整體景氣**。
- 然而，在科技產業高度繁榮的同時，外部風險仍不容忽視。中東地緣衝突持續牽動能源價格與國際航運，**輸入性通膨壓力也可能壓縮全球央行的政策空間**；另一方面，關稅壁壘升高與區域貿易體系重組，亦對臺灣高度依賴出口的經濟結構形成挑戰。未來關鍵將在於如何將AI資本支出所帶來的短期爆發力，進一步擴散至傳統產業、服務業與內需市場，轉化為跨產業且更具抗震韌性的長期成長動能，這也將是臺灣能否穩健跨越下一輪景氣循環的重要考驗。

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10%，甚至達到11%以上**。
- 隨著人工智慧、高效能運算及雲端服務等應用需求持續擴張，加上國內廠商在半導體先進製程及完整供應鏈方面具優勢，帶動出口及民間投資大幅成長，成為今年經濟表現強勁的主要動能；然而，當前經濟展望雖偏正面，惟全球經貿政策變化、AI產業發展及地緣政治情勢等因素，仍可能影響後續經濟成長表現。

💡「經濟預測」流程

1 蒐集資料

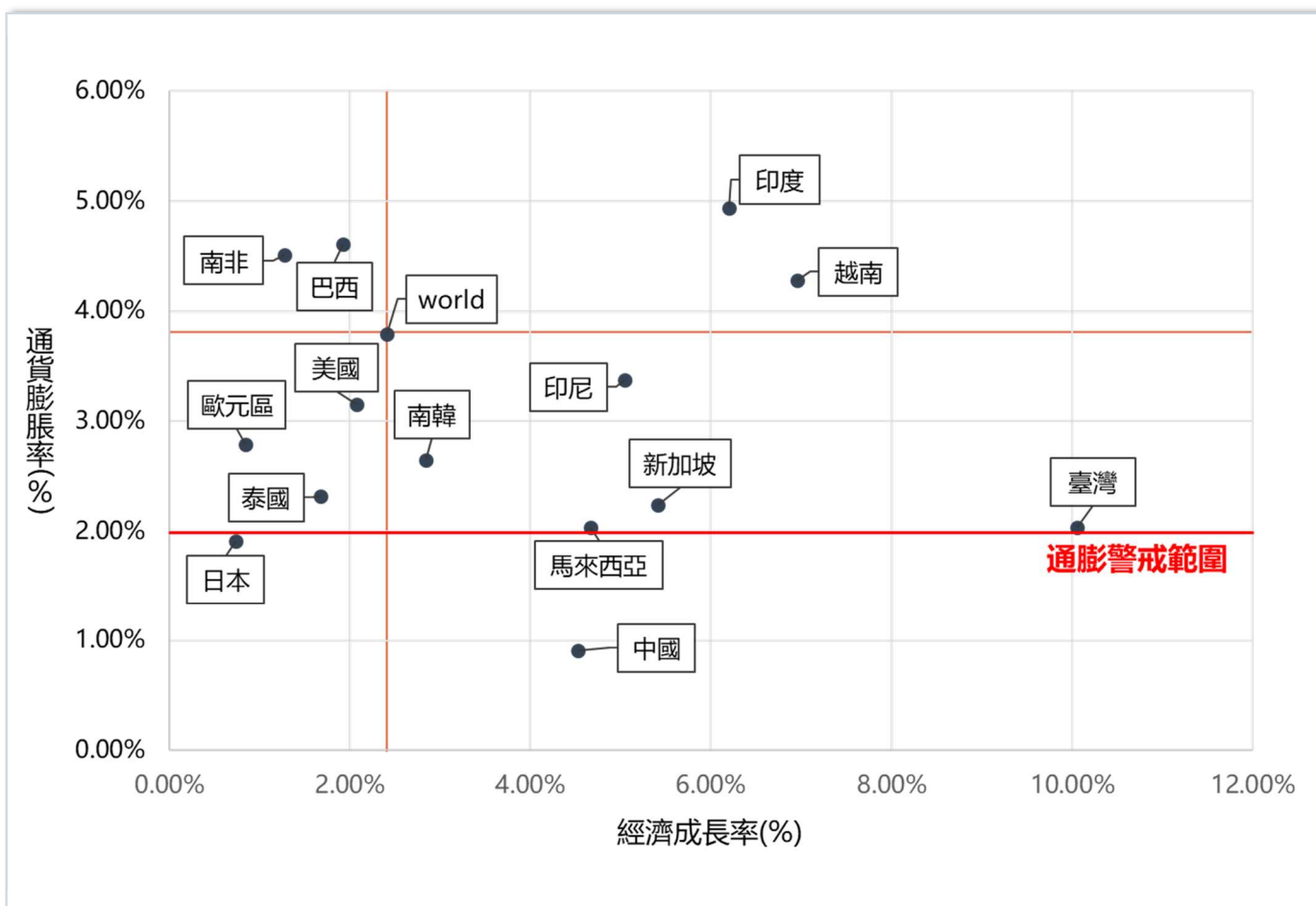
2 模型運算

3 預測討論

4 對外發佈

機構	發布單位		2026年預測	發布時間
國內機構	官方	行政院主計總處	11.05%	【115.08.14】
		中央銀行	11.48%	【115.09.17】
	非官方	台灣經濟研究院	10.38%	【115.07.24】
		中華經濟研究院	12.16%	【115.10.16】
		國泰台大產學合作	11.60%	【115.09.14】
國外機構	IMF		10.70%	【115.10.14】
	ADB		11.00%	【115.09.23】
	S&P Global		10.90%	【115.09.22】

2026年全球經濟預測



■ 左圖各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。

■ **2026年全球經濟成長率預估約為2.41%、通貨膨脹率3.79%**，惟各國受產業結構、發展階段、內需條件及貨幣政策不同，經濟成長與物價表現各有差異。

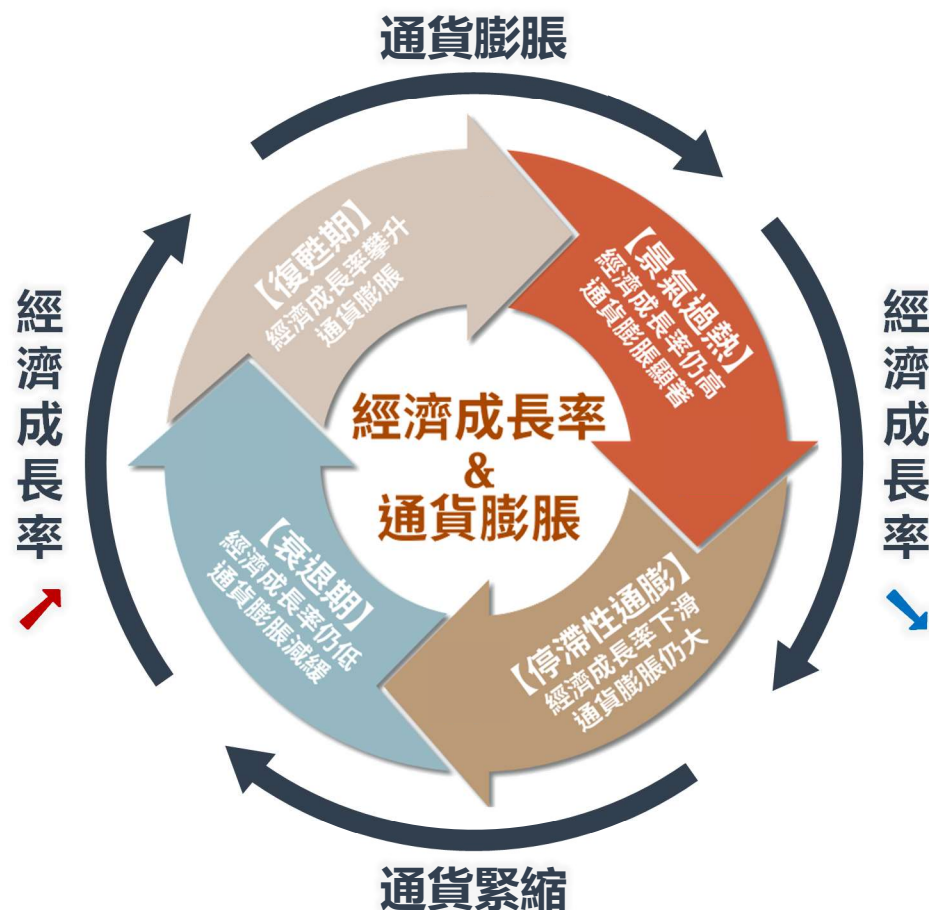
■ 相較之下，台灣受AI、半導體及出口需求強勁帶動，經濟成長率明顯高於全球水準；通貨膨脹率則維持約2%，物價壓力相對溫和，整體呈現「**高成長、通膨相對穩定**」的經濟格局，放眼全球各經濟體，我國表現相對亮眼。

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

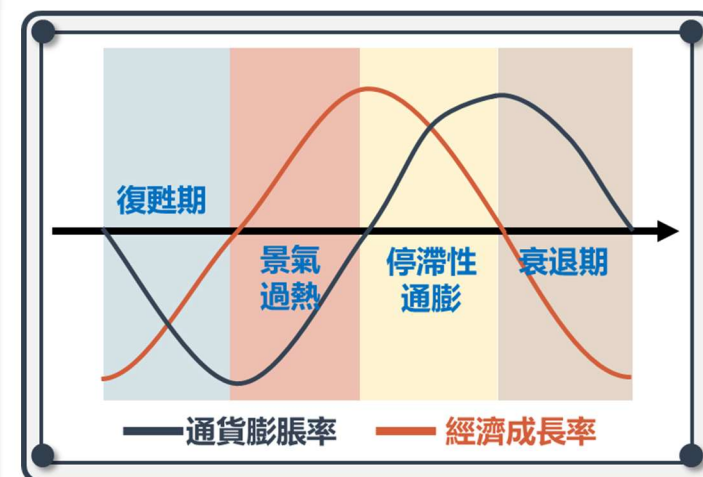
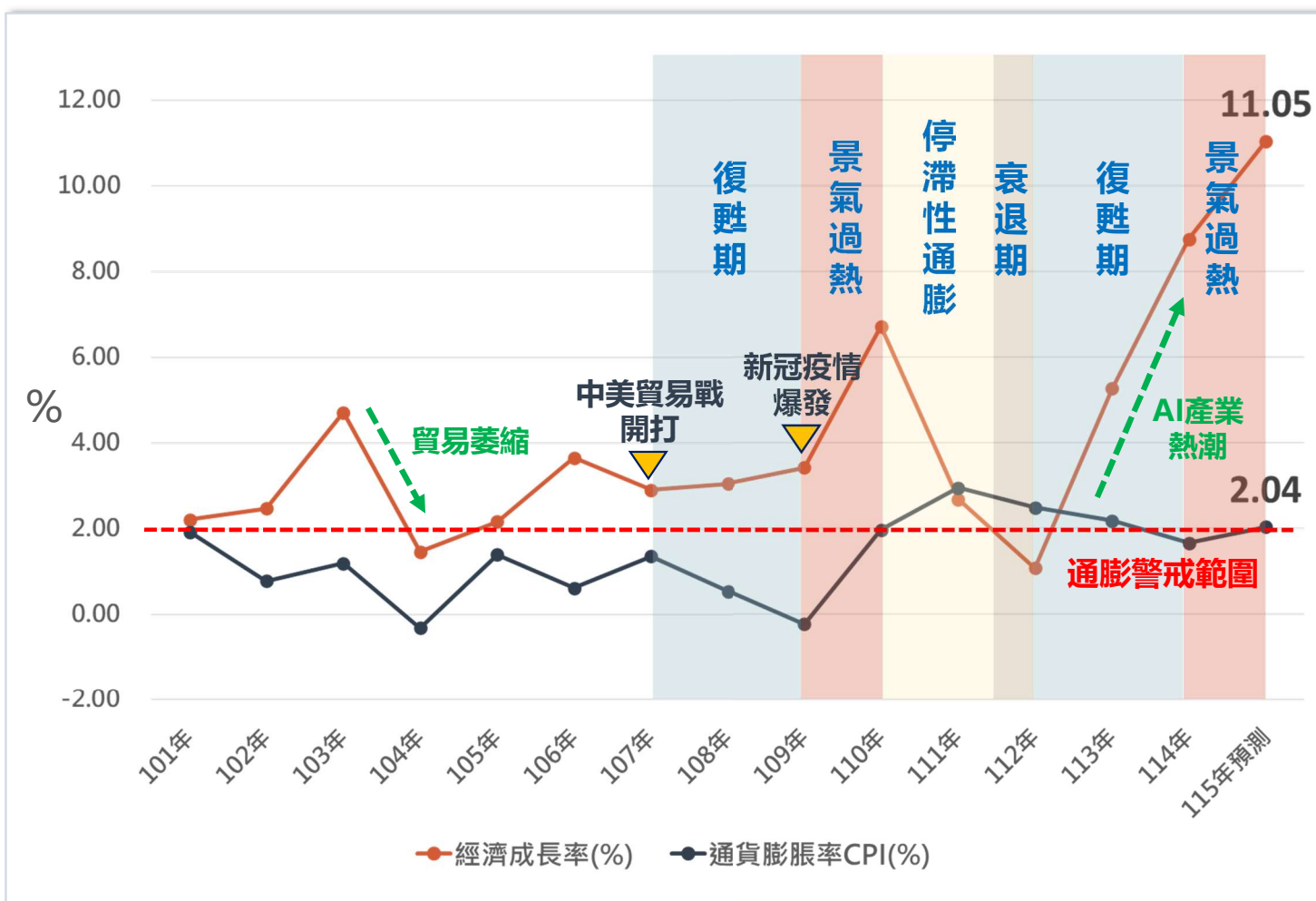
經濟增長緩慢，但物價仍然上漲，生活成本提高。

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)



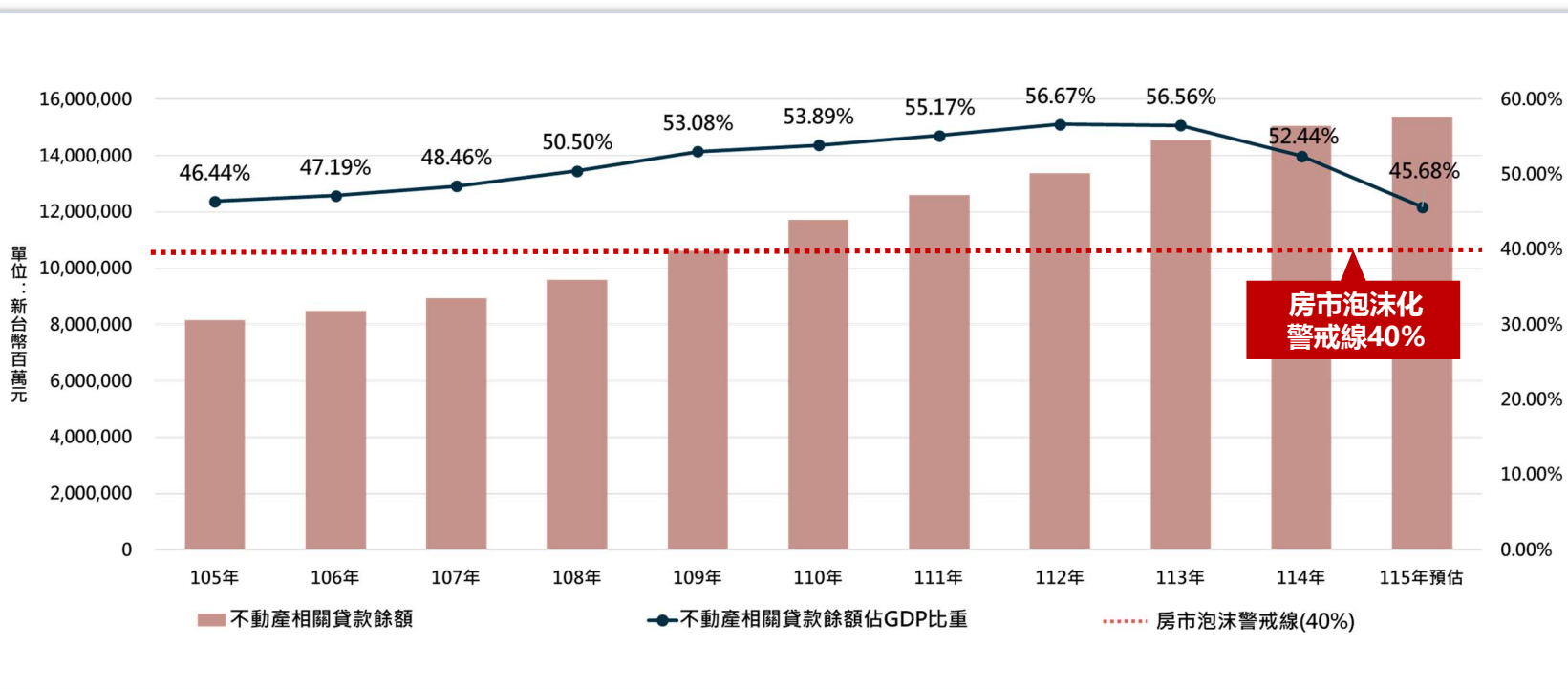
觀察「通貨膨脹」和「經濟成長率」的交互關係，可將景氣分為四個階段(如上圖所示)，據左圖判斷台灣近年在AI及科技產業的帶動下，從復甦期轉為景氣過熱。



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

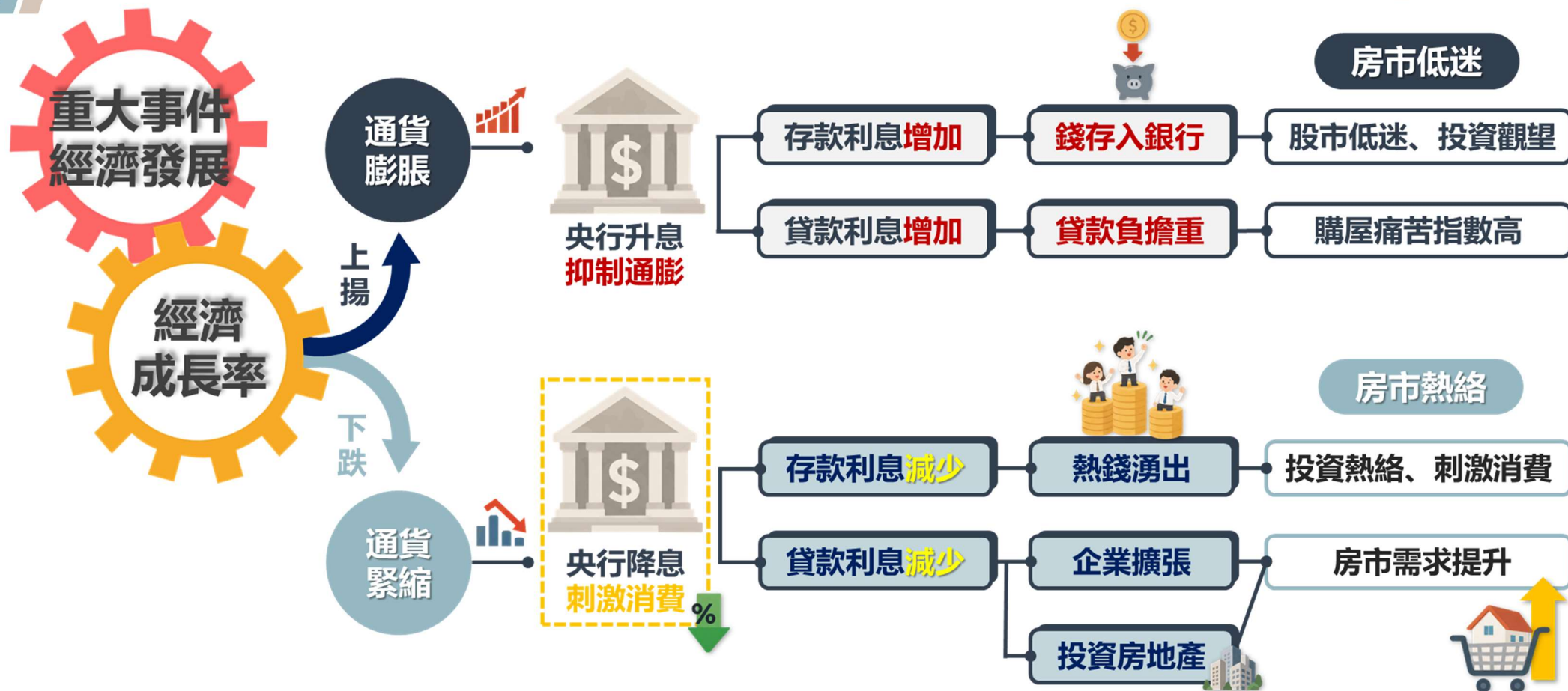
● 115年(8月)不動產相關貸款餘額 = 11,946,435 + 30,522 + 3,416,181
= \$15,393,138 (單位: 百萬元)



■ 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。

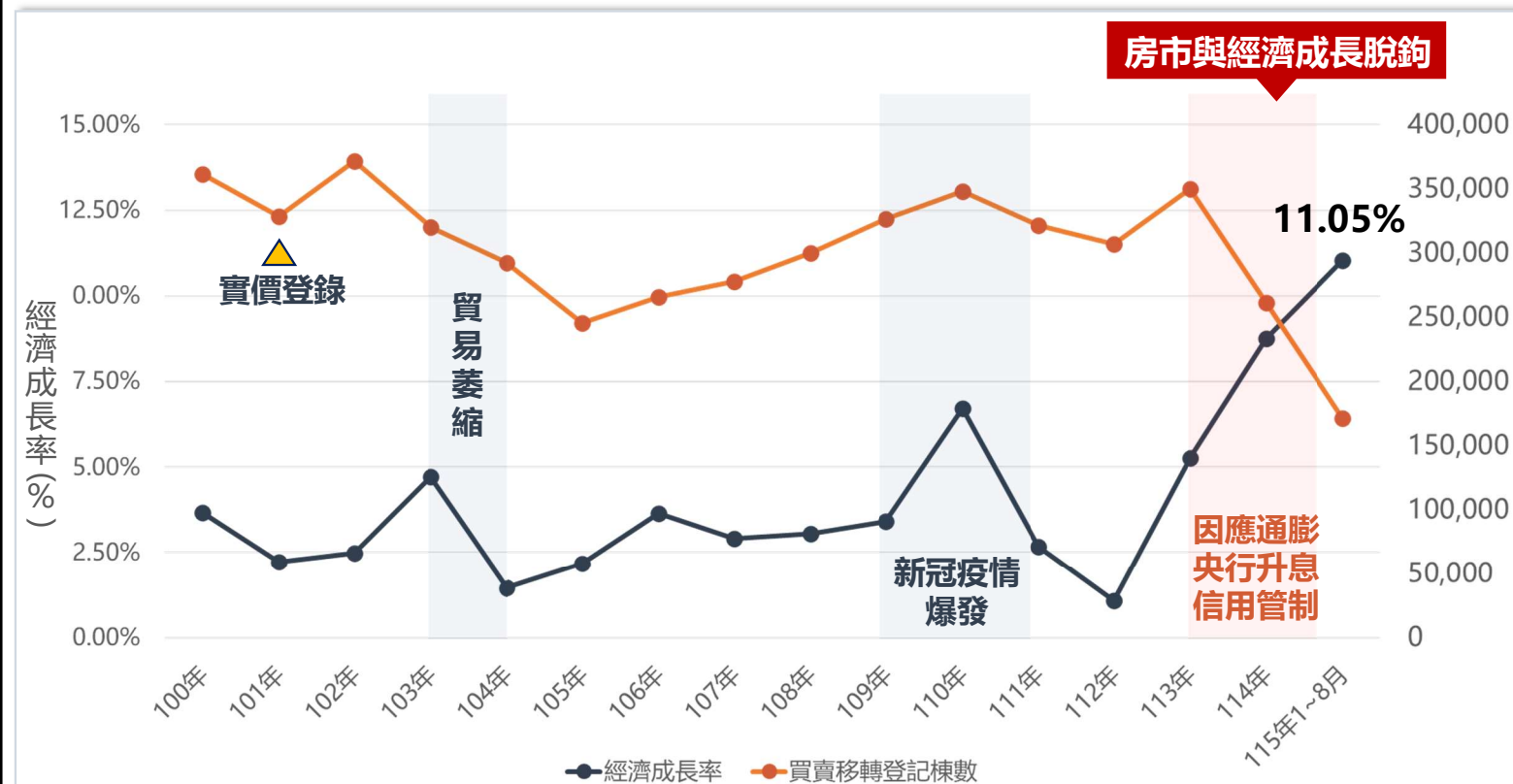
■ 近十年貸款餘額比重皆高於國際警戒線標準40%，115年預估比重為45.68%，較去年已大幅下降，顯示不動產相關貸款餘額雖持續增加，但資金集中於房地產的程度明顯收斂，房市資金環境較過去趨於降溫。

經濟成長率與房市之連動關係【常態情況】



- 註1：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。
- 註2：上圖為常態情況下之連動關係，惟現階段台灣經濟成長與房市呈現脫鉤，並未完全循此傳導路徑。

經濟成長率與房價漲幅之關係



- 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**常態**影響：兩者間距**正相關性**，經濟成長率提高，通常會帶動房價上漲。
- 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。

註：115年買賣移轉棟數僅統計至8月，不足以代表全年房市表現。

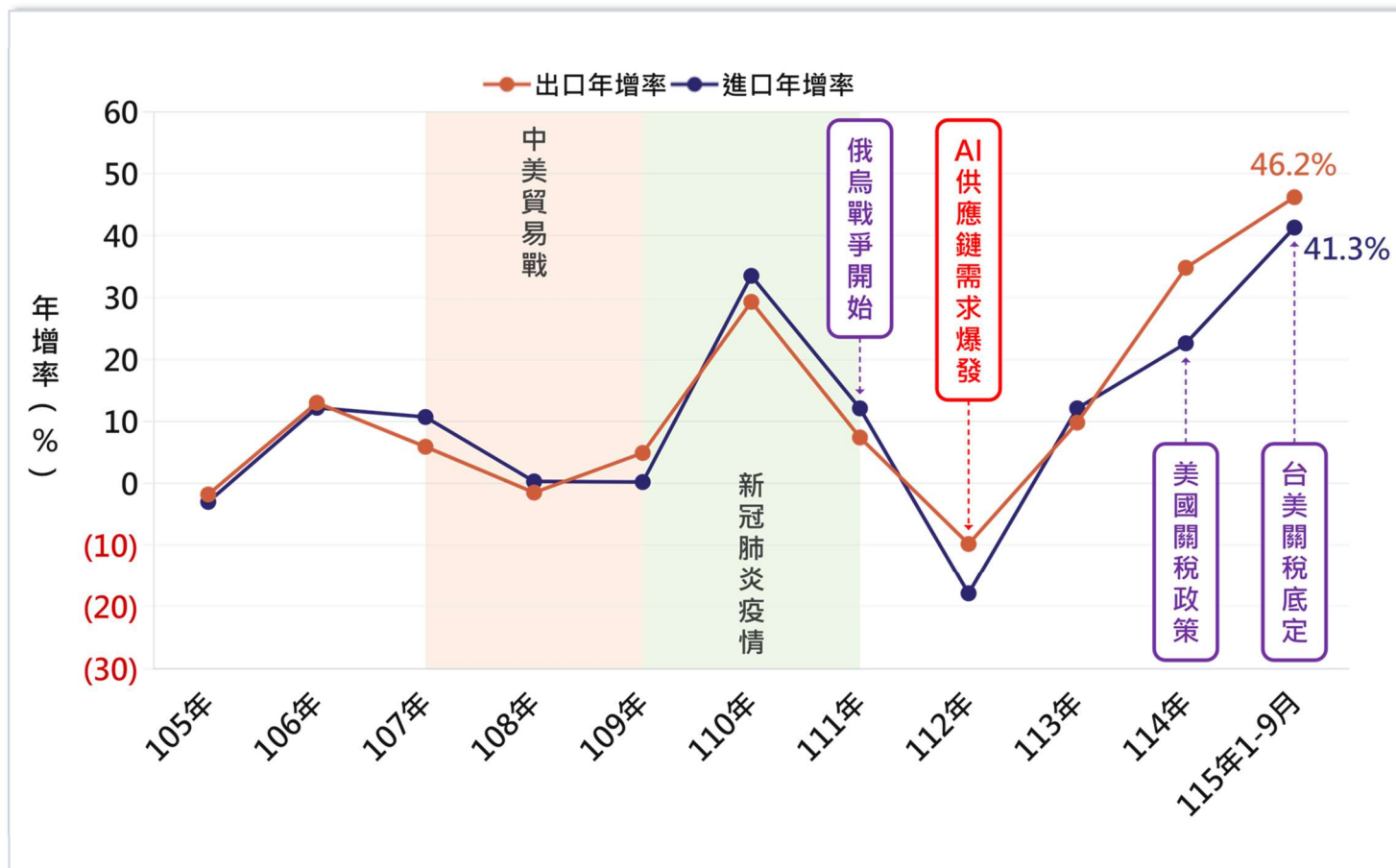
然而113年開始，**房市與經濟成長率明顯脫鉤**。儘管AI與科技產業帶動經濟成長上升，但在信用管制抑制購屋資金、市場資金偏向股市與科技題材下，使經濟成長紅利未全面流入房市。

科技產業發展對 台灣之影響

- 進出口貿易走勢圖
- 我國總出口占GDP比重
- 科技紅利下的不動產市場分化



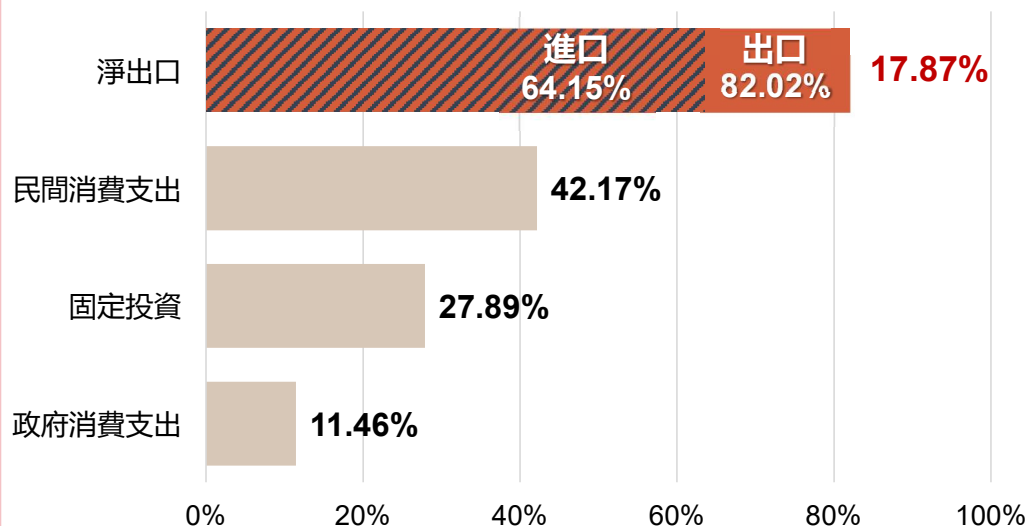
進出口貿易走勢圖



- 受惠於人工智慧等新興科技應用浪潮延續，115年1至9月出口總額達6,615.5億美元，較去年同期成長46.2%。9月出口872億美元，創歷年單月新高，並已連續35個月正成長，反映外需動能持續擴張，為整體景氣表現提供有力支撐。
- 進口方面，115年1至9月總額達5,010.0億美元，年增41.3%，亦呈強勁成長，顯示國內生產、投資及對外貿易活動同步擴張。
- 整體而言，我國進出口規模持續擴大，反映對外貿易動能強勁，亦為本波經濟成長的重要支撐。

我國總出口佔GDP比重

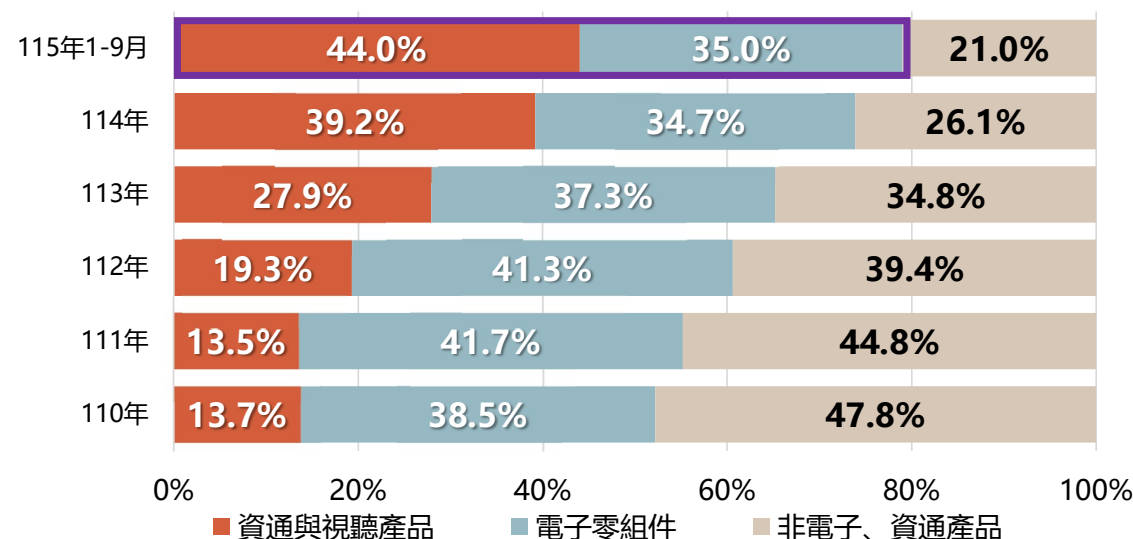
台灣GDP各細項比重



- 我國(台灣)的總出口佔GDP比重超過五成，統計至115年第二季總出口佔GDP比重**82.02%**，顯示我國經濟高度依賴出口貿易。

- 從出口貨類觀察，我國因人工智慧及高效能運算及雲端服務等應用擴散，最新**資通與視聽產品**出口達391.3億美元，**電子零組件**出口311.3億美元，續創歷年單月新高紀錄，且截至今年9月，**兩者併計之科技產業出口占比高達79%**，其中「**資通與視聽產品**」相較去年同期之年增率更高達**72.4%**，顯示**人工智慧應用擴散，仍是推升出口成長的核心動能**，但偏重特定出口貨類，易使**外貿韌性易受國際政經波動影響**。未來應善用新興科技商機推動產業升級，並加速布局新興市場、分散出口目的地，以降低對單一產業與市場的依賴。

近年我國出口貨品分類占比

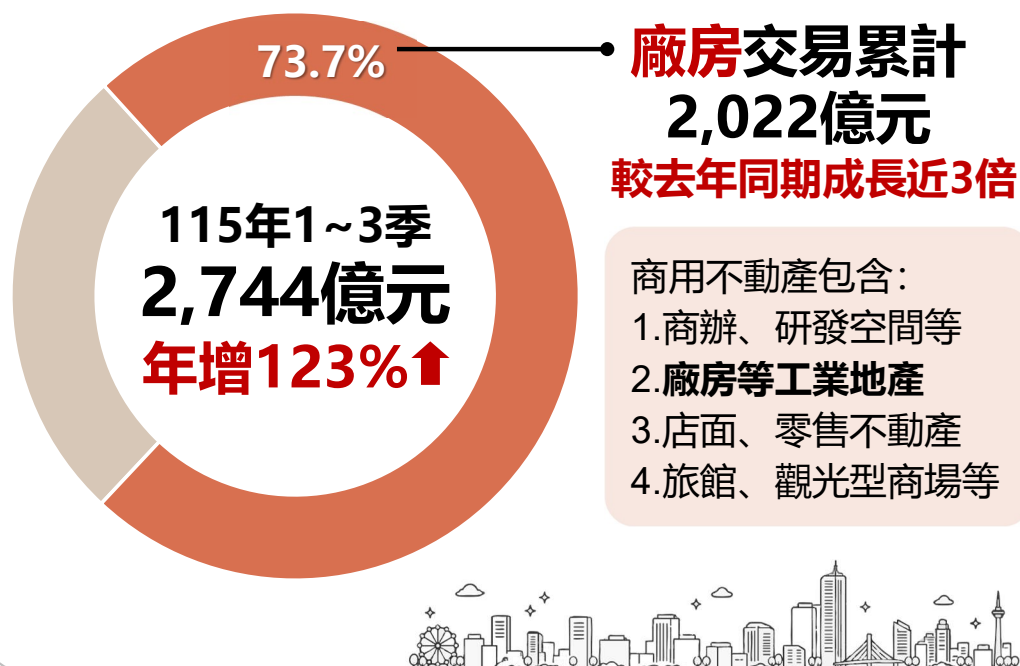


- 近兩年來，**「資通與視聽產品」&「電子零組件」等科技產業**的銷售流向受全球供應鏈重組及廠商擴大在台生產影響，呈現顯著的結構性轉變。

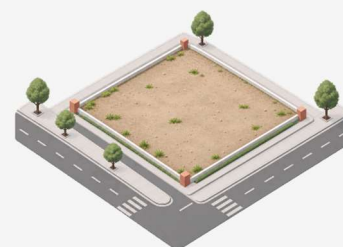
科技紅利下的不動產市場分化(一)

- 從市場交易數據觀察，本波經濟成長對不同不動產產品的影響已明顯分化。**科技業擴產與企業自用需求推升商用不動產及廠房交易動能**；相較之下，**住宅買氣與開發土地需求仍偏保守**，加上不動產信用管制仍在，顯示經濟成長紅利並未同步反映於各類不動產市場。

商用不動產：科技發展受惠端



住宅與土地市場：買氣疲弱收斂



115年1~3季
土地交易1,076億元
年減約**20%↓**



115年1~3季
建商購地544.2億元
年減約**40%↓**

土地市場受住宅買氣疲弱與開發商購地趨於審慎影響，交易規模持續收斂。



科技紅利下的不動產市場分化(二)

- 本波經濟成長紅利**主要集中於科技產業，並未平均擴散至整體市場**，且對不動產市場的效果不一，科技產業相關需求較強，住宅市場則受成長效益分布不均及信用管制等因素影響買氣收斂，市場呈現「**住宅量縮、工業地產走強**」的分化格局。

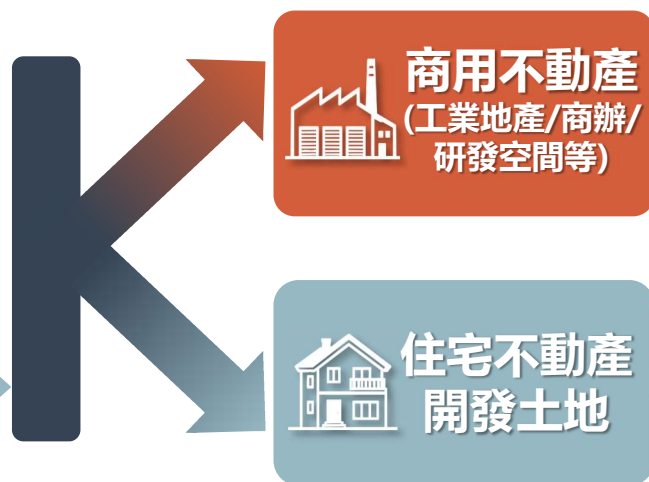
1 資金與產業分化

AI與高科技產業帶動整體經濟成長，但獲利與投資多集中於股市與相關產業，資金未同步流入房市。



2 不動產產品分化

聚焦房市，科技業擴產帶動廠房、研發空間之需求，商用不動產受惠，一般住宅市場買氣收斂。



3 區域與族群分化

聚焦住宅市場，科技聚落或高所得族群受科技紅利支撐市場，然一般住商市場則未同步受惠。



Thank you



臺中市不動產建築開發商業同業公會



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