

MONTHLY REPORT 115.10.05

-大臺中房市交易動態資訊平台-

115年10月報

房市大小事與總經分析



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



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



台中市地政士公會



臺中市台灣不動產估價師公會



正心鑑價 執行



1

房市大小事摘要整理----P.3

- 熱門議題與政策懶人包
- 臺中重大建設



2

各類總體經濟指標及對房市之影響分析----P.21

- 總體面
- 資金面
- 需求面
- 成本面
- 供給面



3

房產時事----P.44

- 時事新聞



PART 1

房市大小事摘要整理

熱門議題與政策懶人包/臺中重大建設



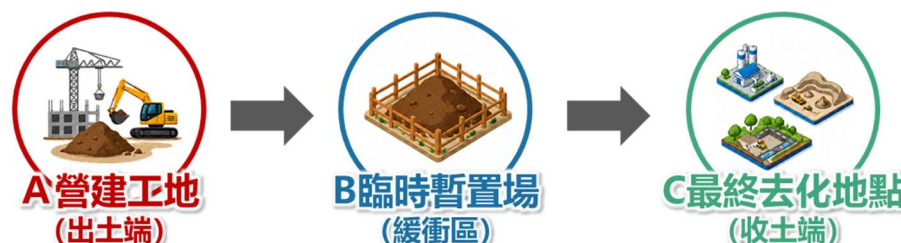
熱門議題(一): 土方之亂後續應對(1)

- 內政部國土署於六月初邀集中央部會、地方政府及相關公會，召開「**非都市土地申請土石方臨時暫置流程**」說明會，目的為提升全國土方暫置空間及調度效率，藉由中央、地方與民間三方共同合作，讓國內土石方全流向管理機制更趨完善，有效防堵非法棄置，共同維護國土環境永續發展。

《非都市土地使用管制規則》第六條 於115.5.27修正發布實施

經行政院核定之重大政策所需，得於部分非都市土地設置臨時性設施，降低申請門檻，彈性擴大。

以**土方銀行**的運作概念進行**土方調度**，銜接後端需土時程去化。



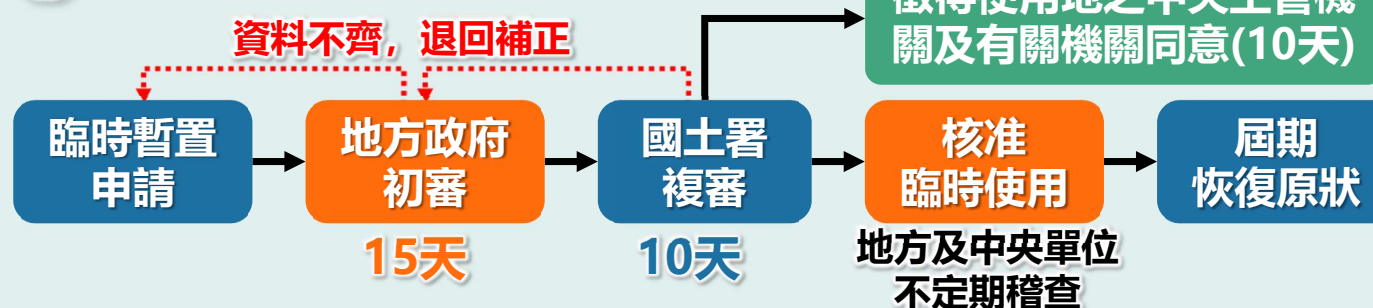
如欲了解詳細內容,請掃下方QRcode



⚠ 申請條件與限制

- 需以**政府機關或相關公會**為申請主體
- 暫置期限**3年**，必要時得**延展2年**
- 不得位於第一級環境敏感區等地
- 訂有**保證金制度**
- 需設置圍籬或綠帶、防塵、清洗設施、建置監視系統(CCTV)等管理機制

🕒 申請與審查流程





熱門議題(一): 土方之亂後續應對(2)臺中市

- 短期透過建築工程異地暫置措施；中期持續盤點公有土地及需土工程，提供再利用及去化空間；長期則銜接臺中港填海造陸計畫，逐步建立中部地區穩定且具規模的最終去化體系。

**3月底
建照自動展延**



避免土方去化延滯導致停工或建照失效，採自動適用方式，簡化行政程序。

- 114年案件:合計展延3年
- 115年案件:自動延長2年

**5月
跨縣市暫置&去化**



於**5月底**開放彰濱崙尾區**土方暫置場**，面積約為36公頃，可收容土方達144萬立方公尺，補足臺中港開放前之過度量能，6月起受理中部五縣市申請。

**6月
發布臺中港作業要點**



《**臺中市政府辦理非公共工程運送營建剩餘土石方至臺中港作業要點**》
協助申請人運送非公共工程營建剩餘土石方至臺中港收受事項。

詳細可參考法規內容➡



**7/25
臺中港啟動收容**



開放收受苗栗縣、臺中市、彰化縣、南投縣及雲林縣等五縣市非公共工程產出的營建剩餘土石方，**由暫置銜接至長期最終去化出口。**



熱門議題(一): 土方之亂後續應對(3)臺中市

- 臺中市政府於6月發布《臺中市政府辦理非公共工程運送營建剩餘土石方至臺中港作業要點》，且**臺中港於7月25日正式啟動營建剩餘土石方收容作業**，申請對象包括單一工程出土量達2萬立方公尺以上，以及都市更新、危老重建等具公益性，或配合國家發展政策的民間工程，以下為申請收容之流程圖：

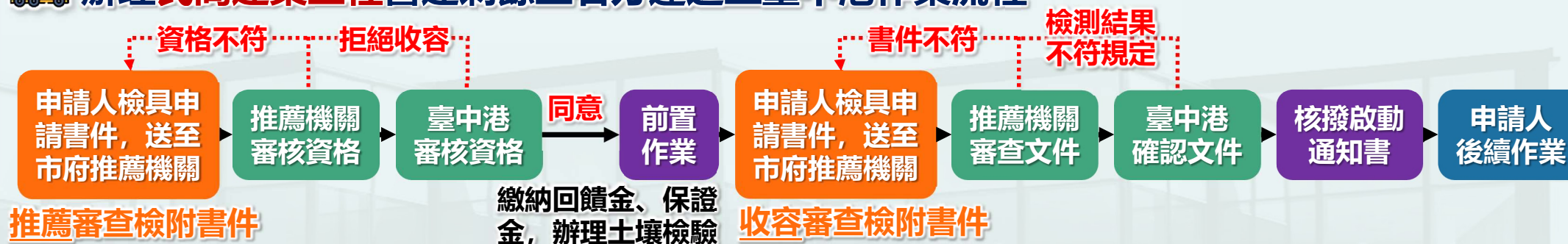


如欲了解詳細內容,請掃左方QRcode

辦理土資場營建剩餘土石方運送至臺中港作業流程



辦理民間建築工程營建剩餘土石方運送至臺中港作業流程





熱門議題(二): 青安3.0

如欲了解詳細內容,
請掃右方QRcode



大臺中房市交易動態資訊平台



項目	青安2.0	青安3.0
時間	112/8/1~115/7/31	115/8/1~118/7/31(為期三年)
貸款成數	8成	8成
寬限期&年限	年限最長40年、 寬限期最長5年	年限最長40年、寬限期5年; 引入80條款 ★貸款人需未滿50歲 ★年齡+貸款年限不得超過80
貸款額度	1,000萬元	1,000萬元, 新增婚育加碼 [新婚家庭1,200萬元 育兒家庭1,500萬元
利率補貼	•內政部1.5碼 •公股銀行0.5碼 } 共2碼 約1.775%	採【3加3】兩階段逐步退場機制 前3年 與前期相同 補貼共2碼 第4~6年 每年少0.5碼, 6年後期滿, 以緩和方式降低利率補貼, 回歸市場機制



**青安3.0加入所得
&房屋總價限制**

❶ 借款人**本人**年所得總額
不得逾**200萬元**

❷ 房屋總價設上限: 臺北市3,500萬元; 新北市&
新竹縣市2,500萬元, 其餘縣市2,000萬元



熱門議題(二): 青安3.0



如欲了解詳細內容，
請掃左方QRcode

大臺中房市交易動態資訊平台



2.0與3.0之銜接: 以借款人申請日為適用基準

115/7/31前向公股銀行
申貸，適用青安2.0方案

115/8/1後向公股銀行
申貸，適用青安3.0方案

為支持婚育家庭，115/7/31
前申請之案件，倘借款人符
合婚育資格者，於承貸銀行
撥貸前，得提供戶籍謄本、
國民健康署編印之孕婦健康
手冊(即媽媽手冊)自行評估撤
案，重新申請適用青安3.0。



3.0利息補貼3+3怎麼算?

貸款期間	補貼後利率
撥款日起前3年	1.775%
補貼期滿後第1年	1.900%
補貼期滿後第2年	2.025%
補貼期滿後第3年	2.150%
補貼期滿後第4年起	2.275%

期滿後逐年降低補貼至第7年退場，
剩餘年期仍須依市場利率繳息。



3.0貸款額度怎麼算?

最高貸款成數8成，但同時也
受最高額度限制，實際核貸金
額不會超過以下最低者：

- 1.銀行核定房屋價值的8成
- 2.申請人身分類別的最高額度
- 3.銀行依收入及信用核貸金額



三者取其低，因此房價越
高，自備款缺口越大!!



情境一 | 首購族購買總價1,280萬元住宅

- 房屋總價 1,280 萬元
- 房價8成 1,024 萬元
- 一般青安最高額度 1,000 萬元
- 假設銀行依收入與信用條件核貸 960 萬元

自備款差額 = 1,280 萬 - 960 萬 = **320 萬元**
另加相關稅費與交易成本



情境二 | 育兒家庭購買總價2,000萬元住宅

- 房屋總價 2,000 萬元
- 房價8成 1,600 萬元
- 育兒家庭額度上限 1,500 萬元
- 假設銀行依收入與信用條件核貸 1,420 萬元

自備款差額 = 2,000 萬 - 1,420 萬 = **580 萬元**
若銀行鑑價低於成交價，自備款還會再增加



熱門議題(三): 建築光電新制8月上路

- 內政部與經濟部去年底會銜發布「**建築物設置太陽光電發電設備標準**」，將自**今年8月1日起實施**。近日於全國各地舉辦「建築物設置太陽光電新制與推動宣導說明會」，邀集地方政府、相關單位及民間代表，就新制內容與實務執行進行交流。



詳細可參考
法規內容



適用標準

母法：《再生能源發展條例》
第12-1條第二項規定訂定之。



達1,000m²之建築物

每20m²需設置1瓩

預估每年可新增約66萬瓩裝置容量，擴大都市綠能供給。

免設條件

1 受光條件不足

針對各地區訂有不同受光不足度數門檻，需經能源署指定專業機構評定。

2 構造或用途特殊

必須以**一整宗基地**為整體考量(含法空、露台等)，不能僅因**單一屋頂**困難而免除全區義務。

3 排除部分建築類別

- E類: 宗教、殯葬類
- I類: 危險物品類

• **G-3類**: 一般診所, 零售, 日常服務之場所
• **H類**: 住宿類

暫緩施行，後續依中央另定施行日期辦理

建造 & 光電的雙軌時程表

建築進度

申請建照

施工

取得**使照**

交屋

光電設備可於使照核發後繼續施工與併網，不卡建築進度！

光電進度

規劃設計

取得**同意備案**

施工掛表

取得**設備登記**



只需取得**同意備案**即可請領**使照**！



熱門議題(四)：租賃制度改革議題

- 115年7月媒體報導《租賃住宅市場發展及管理條例》修法議題引發討論，截至目前10月為止，內政部仍採「共識部分優先修法」的方向，包括保障房客申請租金補貼、設立戶籍及申報租金支出等權益；至於保證租期及租金合理調整等制度，則持續暫緩研議。

項目	原方案	修正方案
保證租期	訂約及續約合計三年，房東不得任意終止	考量恐降低房東出租意願，弊大於利→ 暫緩推動
限制租約漲幅	續約租金漲幅不得超過當月房租指數年增率	考量恐降低房東出租意願，弊大於利→ 暫緩推動
保障租補	房東不得限制房客申請租金補貼、遷入戶籍等	同左
★租霸下車 (優先修法)	- 透過租約公證，讓符合終止租約條件房東可直接向法院聲請強制執行 - 須修公證法	不涉及公證法， 朝強化租賃調處 機制研議

房東觀點



修法方向優先建立「租霸下車」機制，期望能加速處理租客惡意欠租、拒不搬遷等情形，可提升房東出租意願，且避免租賃市場因擔憂風險而形成閉鎖效應。

房客觀點



原擬定保證租期和限制租金漲幅，是希望提升房客居住穩定性，但怕降低房東出租意願而暫緩，且優先修法「租霸下車」，短期下恐讓改革失去平衡，無法兼顧房東與房客權益。

租賃修法採「先易後難」，優先修改較具社會共識之措施，但改革應持續推動，以保障雙方權益！

臺中市整體軌道路網願景圖



綠線

110.04.25 通車營運

藍線

設計 *114.05.20 土建細設標啟動設計
施工 *114.06.26 機電標統包工程開工
*115.08.12 BC11標工程動工

綠線延伸
至大坑、彰化

綜合規劃 *115.04.17 函請交通部於彰東都計推動期間同步辦理綜規審查
*115.07.03 提送修正都變書圖至都發局
*115.08.17 提送修正版環說書至環境部

橘線

115.08.18 行政院核定可行性研究

藍線延伸
至太平

115.08.06 交通部函復審查意見，捷工局修正中

紫線
(屯區環線)

115.07.27 交通部函復審查意見，捷工局修正中

紅線
(崇德豐原)

115.04.09 廠商提送期末報告書，捷工局審查中

橘線延伸
至海線地區

115.07.06 廠商提送修正期中報告書，捷工局審查中

鐵路
山海環線

115.08.03 交通部函復審查意見，捷工局修正中

臺中軌道路網進程



政策懶人包(一): 第七波信用管制後的二度鬆綁

■ 央行理監事會議分別於115年二度鬆綁自然人第二戶房貸成數:

貸款項目		貸款條件	
		115年Q1首度鬆綁	115年Q3二度鬆綁
自然人	公司法人購置住宅貸款	3成，無寬限期	維持不變
	購置高價住宅貸款	3成，無寬限期	維持不變
	名下有房屋者 第1戶購屋貸款	無寬限期	維持不變
	第2戶購屋貸款	5 → 6成，無寬限期	6 → 7成，無寬限期
	第3戶以上購屋貸款	3成，無寬限期	維持不變
餘屋貸款		3成	維持不變
購地貸款		● 5成，保留1成動工款 ● 檢附具體興建計畫，並切結於一定期間內動工興建	● 5成，保留1成動工款 ● 檢附具體興建計畫
工業區閒置土地抵押貸款		4成，合於以下條件之一者除外： ● 抵押土地已動工興建階段 ● 借款人檢附擬押土地具體興建開發計畫，並切結於1年內動工興建階段	維持不變



政策懶人包(二)：央行控管最新概況

大臺中房市交易動態資訊平台



資金風險數據超標

- 1 銀行法§72-2 (25.8%)
(銀行放款水位限制條款)
- 2 不動產貸款佔總放款比率(34.18%)
(銀行不動產貸款集中度)
- 3 不動產貸款佔GDP比(45.68%)
(國內資金於不動產之集中度)
- 4 五大銀行 - 新青安撥款金額與新承做購屋貸款放款金額之比重(41.9%)
- 5 新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額走勢(向上遞增)



央行實施控管機制

- 1 八波信用管制
(限縮民眾可貸款成數)
- 2 四度提升存款準備率
(降低銀行可放款額度)
- 3 調高風險權數
(墊高銀行放款成本)
- 4 阻嚇新青安政策人頭戶
(抑制民眾投機炒房)



政策產生房市效應

- 1 銀行可放款於不動產水位下降
- 2 部分銀行藉此調升購屋貸款利率(增加建商開發成本與民眾買房成本)
- 3 已有自用住宅民眾貸款困難
- 4 房市瞬間急凍，買方觀望
- 5 建築貸款餘額年增額下降

*註：以上數據統計至115年8月。



政策懶人包(三): 老宅延壽計畫

大臺中房市交易動態資訊平台



老屋整修方案超級比一比

項目	核心目標	同意門檻	時間	對象
老宅延壽計畫	修繕補強 延長壽命	過半數 (公寓)	一年內	結構穩定 急需 無障礙者
危老重建	拆除重建	100%	3-5年	結構危險 戶數少 共識強
都市更新	區域整合 拆除重建 整建維護	80%以上	10-20 年	基地大 整合久 期待增值



欲了解詳細內容，可參考老宅延壽專區網站



目標

- 政府針對**屋齡30年以上**的老舊建築，提供從公共空間到室內居家空間的整建維護補助
- 最高補助金額
公共空間：**960萬元/棟**
私人室內：**一般戶 20萬/戶**
高齡弱勢戶 30萬/戶
- 推行時間：**2025年~2027年（為期3年）**
→**臺中、高雄等縣市申請已截止；其他縣市請依各主管機關規定辦理。**

可申請對象

6樓以下透天住宅

- 100%住宅使用
- 申請人不得為法人
- 所有權人100%同意

4-6層樓公寓

公共

- 超過1/2住宅使用
- 所有權人100%同意

私人

- 限住宅使用
- 申請人不得為法人

※不能申請補助者：①公寓全棟為單一所有權人持有
②豪華裝潢與家具電器 ③違章工程 ④已獲其他政府補助者

步驟

取得共識>結構評估>規劃設計>送件申請>施工與撥款



政策懶人包(四)：所得稅&遺贈稅修法

大臺中房市交易動態資訊平台



- 總統府於9月11日發布總統令，公告《所得稅法》與《遺產及贈與稅法》之修正：

《所得稅法》 第17條、 第126條條文

- **受納稅義務人扶養之未成年子女提高50%**：每人由10.1萬元增至15.15萬元，預計237萬人受益，減稅約80億元。
- **明定勞工保險、農民健康保險、國民年金保險及軍、公、教保險之保險費不受保險費列舉扣除額額度2.4萬元之限制。**
- **上述修法將於116年5月申報115年度綜合所得稅時適用。**



如欲了解詳細內容，
請掃上方QRcode

《遺產及贈與稅法》 部分條文

- **死亡前2年贈與納入課稅**：被繼承人死亡前2年內贈與配偶、繼承人及其配偶等特定親屬的財產，應併入遺產總額計算遺產稅，相關稅額由受贈人負擔。
- **配偶財產計算調整**：死亡前2年內贈與配偶的財產，計算配偶剩餘財產差額分配請求權時，視為被繼承人現存財產。
- **增訂被繼承人死亡後始經法院判決確定遺產權屬案件之申報期間及核課期間起算日規定。**
- **刪除遺贈稅應納稅額須達30萬元才能申請分期繳納的限制，並允許繼承人以多數決方式使用遺產存款繳稅，以及受贈人申請以遺產抵繳或繳納擬制遺產稅額，應經全體繼承人同意，始得為之。**



如欲了解詳細內容，
請掃上方QRcode





政策懶人包(五)：遺贈稅稅額調整試算

大臺中房市交易動態資訊平台



- 現行遺產稅免稅額為1,333萬元、贈與稅免稅額為244萬元，根據《遺產及贈與稅法》第12-1條規定，遺贈稅免稅額、課稅級距及扣除額等，每遇CPI（消費者物價指數）較上次調整累計上漲10%以上時，自次年起按上漲程度調整。截至115年7月為止，CPI較上次調整累計漲幅已達11.49%，以此計算，明年遺產稅免稅額將調高至1,486萬元以上、贈與稅免稅額則調高至272萬元以上，預料實際調整額度將更高。

稅目	項目		金額
遺產稅	免稅額		1,486萬以上
	不計入遺產總額之金額	被繼承人日常生活必需之器具及用具	100萬
		被繼承人職業上之工具	56萬
	扣除額	配偶扣除額	553萬
		直系血親卑親屬扣除額	56萬
		父母扣除額	138萬
		重度身心障礙特別扣除額	693萬
		受被繼承人扶養之兄弟姊妹、祖父母扣除額	56萬
		喪葬費扣除額	138萬
贈與稅	免稅額		272萬以上
	不計入贈與總額	● 配偶相互贈與之財產 ● 父母於子女婚嫁時贈與之財物不超過100萬	

左表遺產稅與贈與稅免稅額僅為試算推估數，實際額度將於年底財政部公告。欲了解詳細試算內容請掃下方QRcode



臺中 重大建設 (一)

TAICHUNG



臺中大巨蛋
預計119年年底完工



臺中國際會展中心西側展館
預計120年完工



水湳轉運中心(115/8/5啟用)
大臺中轉運中心(預計115/11啟用)



北屯國民暨兒童運動中心
115/7/3開幕



烏日全民運動館
預計115/10/22開幕

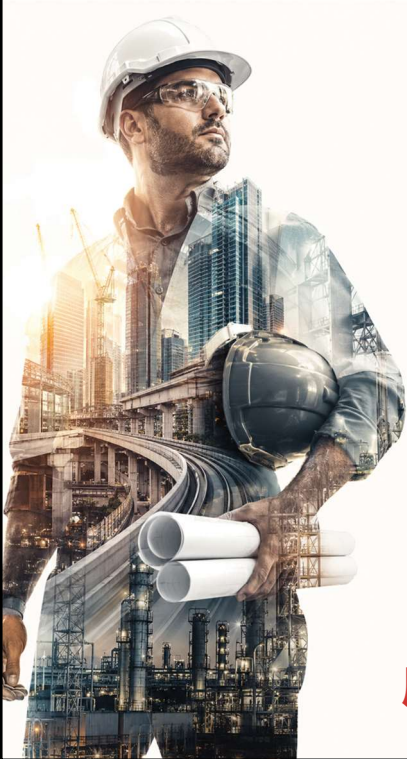


足球運動休閒園區
預計115/9完工



臺中 重大建設 (二)

TAICHUNG



童書之聲圖書館
預計115年年底完工



中國醫藥大學美術館
預計117年完工



臺中流行影音中心
預計116年上半年營運



D-ONE第一大天地(第一期)
原定116年開幕, 時程有所延後



漢神洲際購物中心
115/4/10開幕



富旺F Plaza高鐵商場
預計115年年底開幕

臺中 重大建設 (三)

TAICHUNG



置地廣場 台中
預計118年完工、
119年正式營運



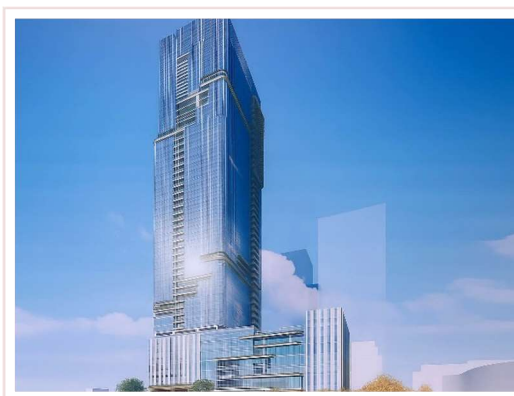
太子置地廣場-大里館
預計117年完工營運



太子置地廣場-崇德館
預計117年完工營運



冠德環球購物中心
預計118年完工



豐邑塔
預計119年完工

臺中 重大建設 (四)

TAICHUNG



甲埔大道新闢工程
115年4月9日通車



東勢-豐原生活圈快速道路
東勢至石岡段預計115年局部通車
全線目標118年完工



臺中大肚-彰化和美
跨河橋樑新建工程
預計115年10月底通車



市政路延伸工程
第二標(安和路至環中路)
預計116年8月底完工



烏日九德地區區段徵收工程
預計117年3月底完工

大臺中房市交易動態資訊平台





PART 2

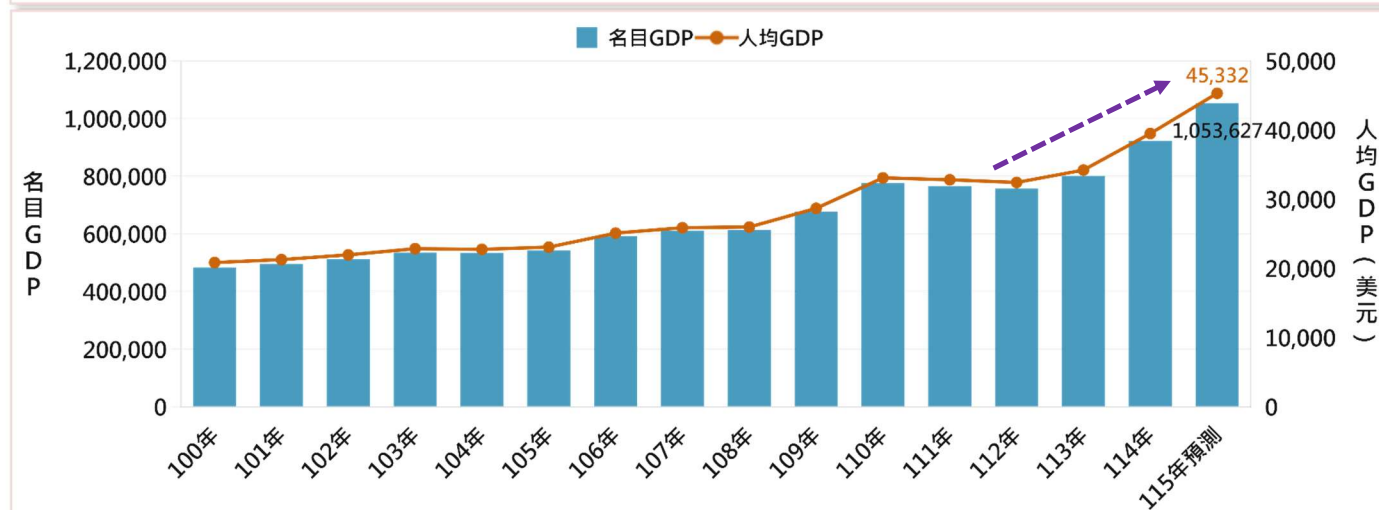
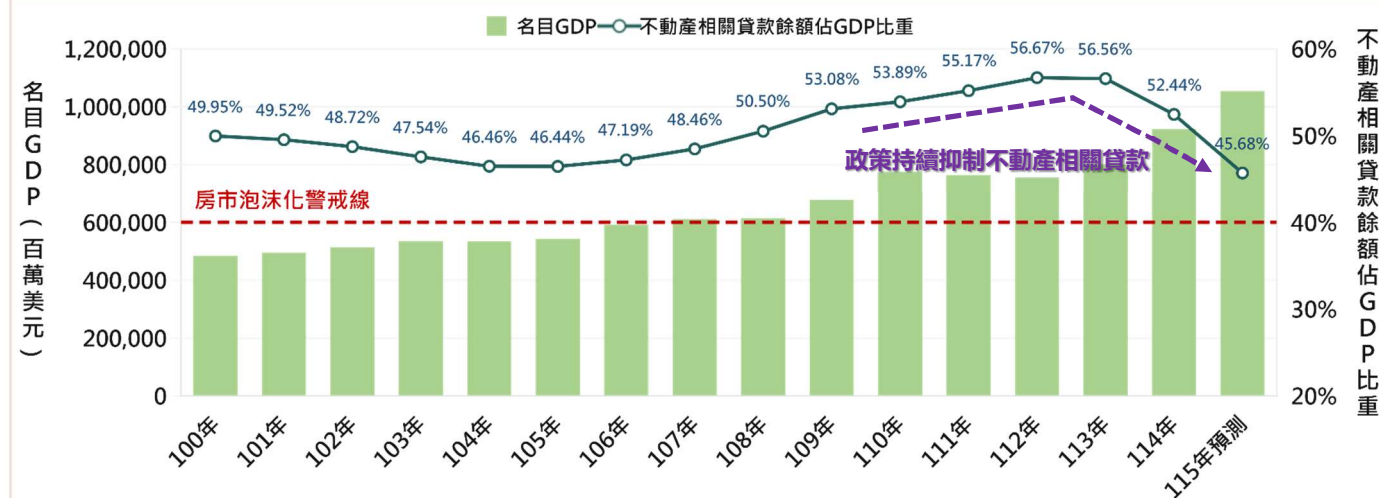
各類總體經濟指標及 對房市之影響分析

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)

大臺中房市交易動態資訊平台

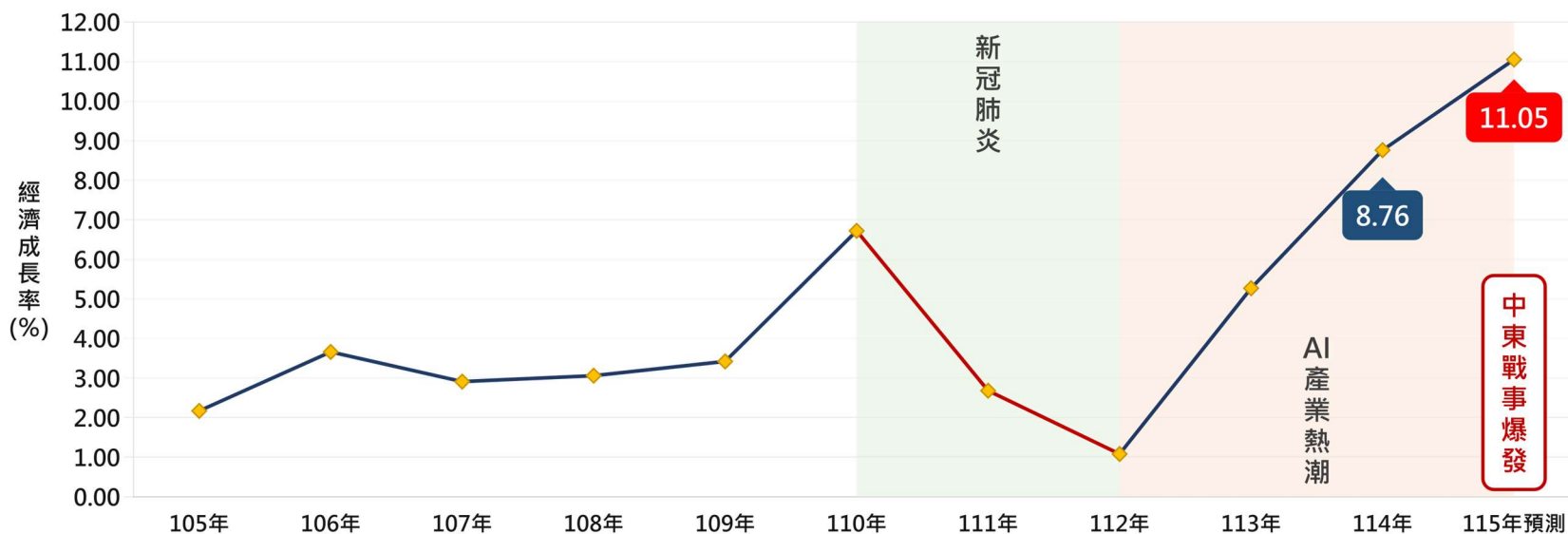


■ 臺灣憑藉AI與半導體供應鏈優勢，持續享有出口、投資與所得成長的科技紅利，但近期股市劇烈震盪，也反映出背後的結構性風險：

- 1. 產業集中風險(單一引擎撐成長)：**經濟動能高度集中於半導體與資通訊產業，一旦全球AI需求、資本支出或科技股估值修正，衝擊可能迅速擴散至出口、投資與就業。
- 2. 財富分配失衡(科技紅利未全面擴散)：**企業獲利、高階人才薪資及金融資產快速成長，但傳統產業、中小企業與服務業受惠有限，產業、區域及資產階層的**K型分化**持續擴大。
- 3. 外部風險升高(供應鏈重組成本增加)：**地緣政治、關稅壁壘與供應鏈在地化，迫使企業增加海外投資，可能稀釋臺灣本地的資本、人才與產業乘數效果。
- 4. 成長進入驗證期(由題材轉向獲利)：**目前經濟成長仍強，但**市場已由追逐AI題材，轉向檢驗訂單、獲利與資本支出效益**，未來波動可能更加劇烈。



總體面 經濟成長率



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。



延伸思考：臺灣經濟風險分級



紅燈
【高度風險】

1.高度依賴單一產業：★

全民資產藉由股市與AI深度綁定，金融系統性風險增高。

2.能源轉型與電力供應：

AI資料中心與先進製程耗電超乎預期，**缺電**與綠電不足**直接限制產業擴張**。

3.地緣政治與貿易摩擦：

若美中科技戰、關稅範圍擴大，將直接打擊高科技出口。



黃燈
【中度風險】

1.匯率波動：

新台幣升貶劇烈，可能影響出口競爭力與金融穩定。

2.產業投資動能不足：

市場不是沒資金，而是**資金過度向科技業傾斜**，傳統產業出現失血與技術斷層。

3.內需消費體質：

國人在國外的消費力道遠大於國內，不利於我國內需經濟穩定度。



綠燈
【可控風險】

1.政府建設：

公共投資與基礎建設計畫持續推進，能提供一定支撐。

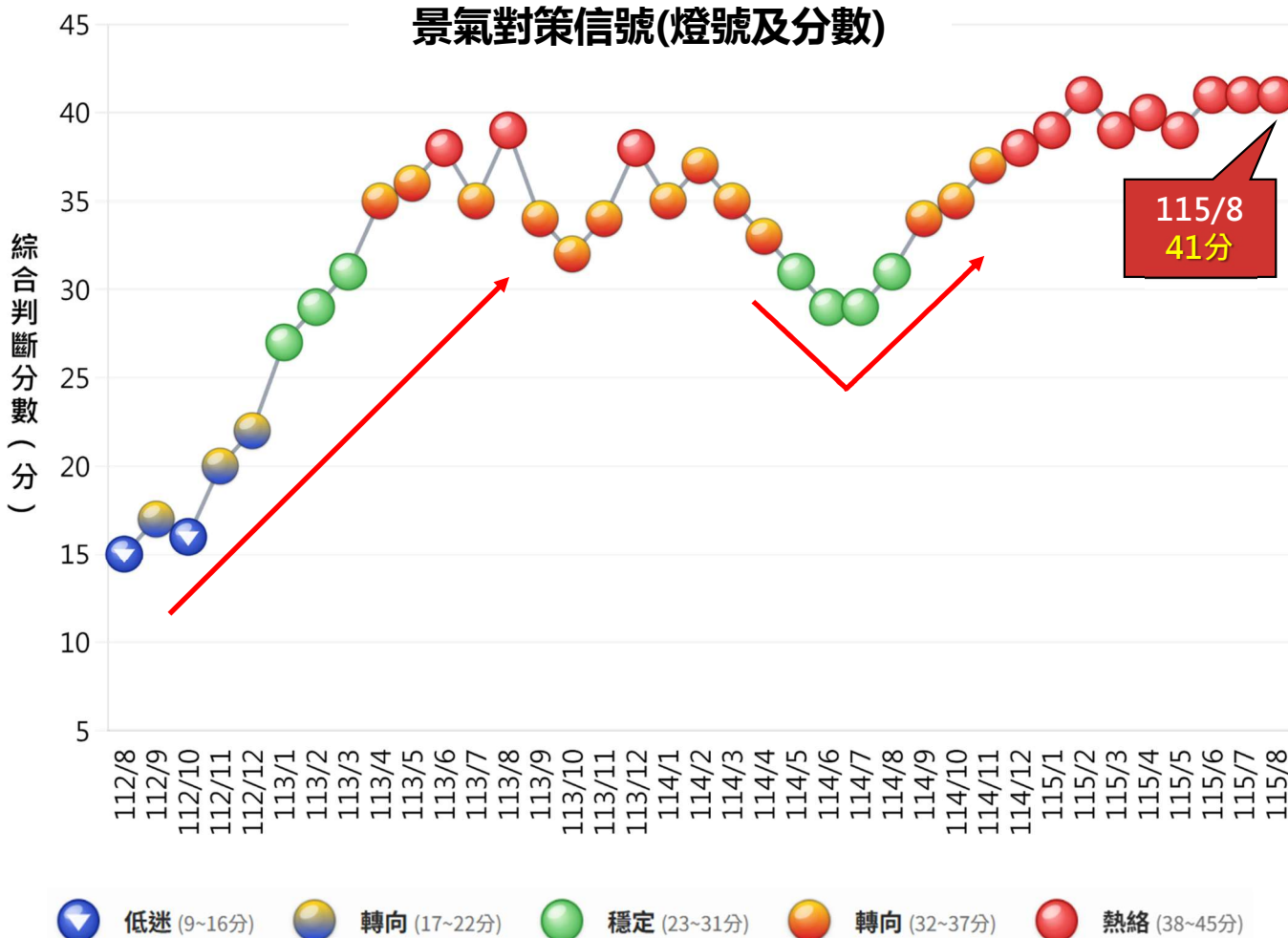
2.產業升級：

持續聚焦高附加價值領域，短期仍具競爭力。



總體面 景氣對策信號

景氣對策信號(燈號及分數)



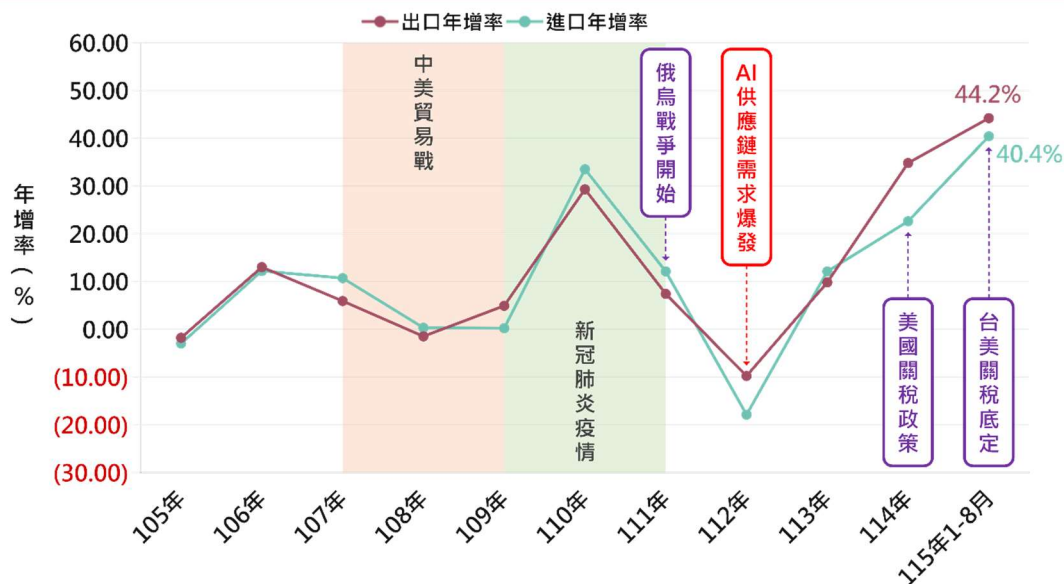
■ 受惠於AI與雲端產業大幅提高資本支出、伺服器新品與自研晶片陸續量產，加上部分傳統產業受惠於AI外溢效果並進入出貨旺季，大幅維繫出口成長動能。最新公布的**115年8月**景氣對策信號綜合判斷分數為**41分**，已連續9個月維持紅燈。

臺灣當前須警惕的四大風險

- 1. 景氣連亮9紅燈：**上去靠AI，震盪起來也可能變BI。
- 2. 產業兩個世界：**科技業大口吃肉，傳產還在勒緊褲帶。
- 3. 護國神山拚擴產：**晶片不怕沒訂單，就怕**電、地、人才**跟不上！
- 4. 地緣政治黑天鵝：**訂單今天湧進臺灣，明天也可能跟著關稅立馬搬家！



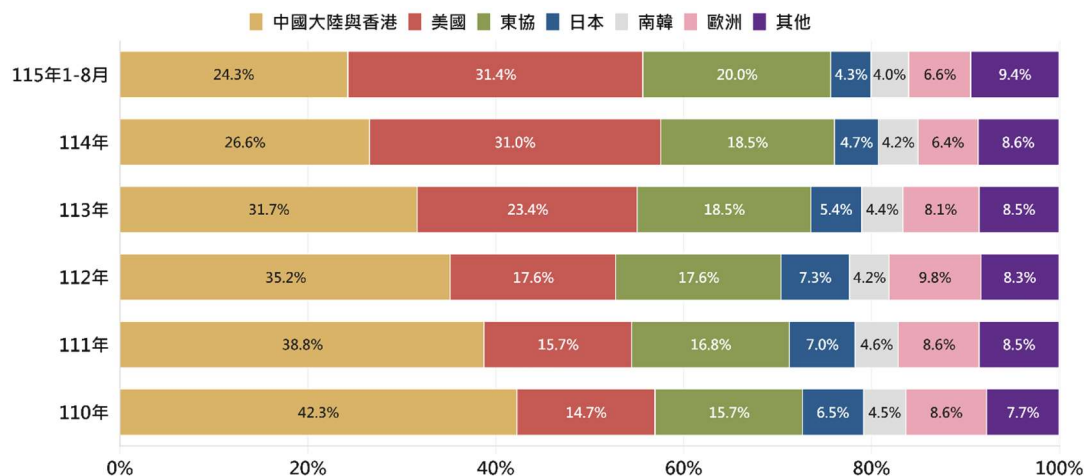
總體面 進出口貿易



■ 115年1至8月出口總額達5,743.4億美元，較去年同期成長44.2%。8月出口824億美元，創歷年單月新高，並已連續34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。

■ 從出口貨類觀察，因人工智慧及高效能運算及雲端服務等應用擴散，**資通與視聽產品**出口達331億美元，為連續6個月超過300億美元；同時，**電子零組件**出口322.2億美元，續創歷年單月新高紀錄。累計前8個月資通與視聽產品出口值達2,518.4億美元，已超越歷年歷年水準。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及國家，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。

近年我國對主要國家出口佔比

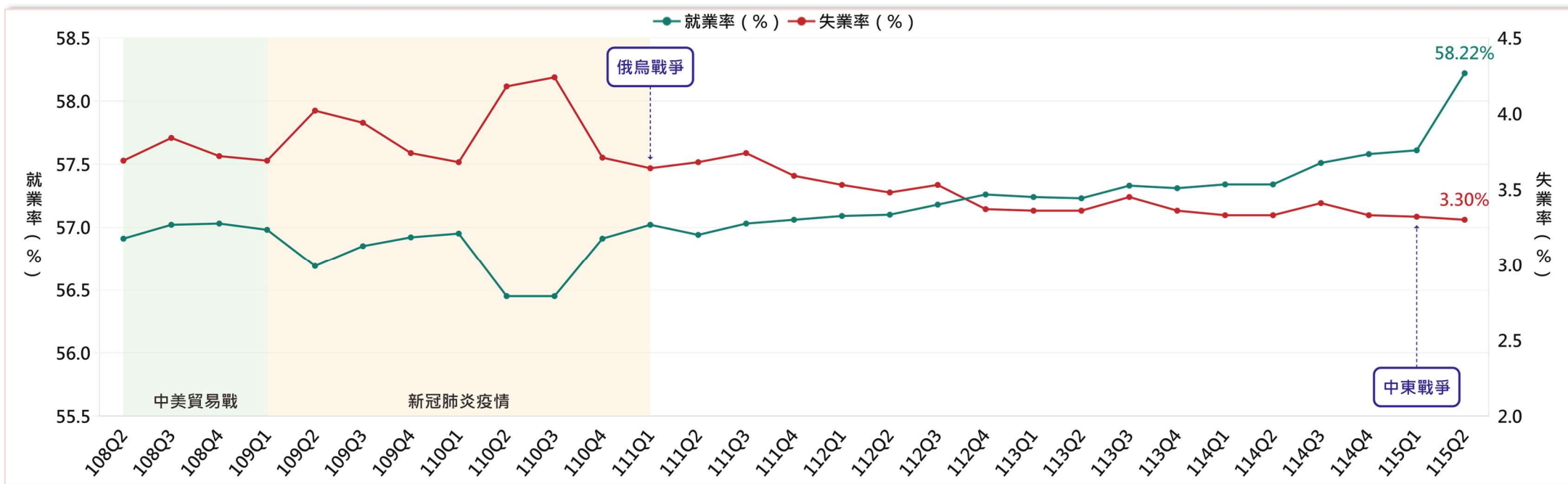


■ 今年8月我國對陸港、日本出口創新高，對美國、東協為單月第3高；累計今年1~8月對美出口達1,803.2億美元，較去年同期增加631.6億美元、年增53.9%，成長動能強勁，且佔臺灣總出口比重高達31.4%，顯示美國市場對我國出口支撐力道持續擴大。



總體面 就業率與失業率

大臺中房市交易動態資訊平台



■ **營建人力風險，缺的不是人，是「對的人」**：隨房市降溫，營建業的人力需求不再全面擴張，而是呈現明顯的工種與區域分化。**一般住宅開工趨緩，但科技廠辦、公共工程、社會住宅及都更案件，仍持續爭奪模板、鋼筋、泥作、機電與工地管理等熟練人才**。現階段真正的問題，已不只是「人數不夠」，而是年輕人不願進場、資深技師逐步退休、技術傳承出現斷層，加上基層工班與專業管理人才供需錯配，形成「有人找不到工作，企業卻找不到適合的人」。





總體面 就業率與失業率：營建缺工四大影響

大臺中房市交易動態資訊平台



1 成本上升、供給遞延：

工資與工期成本增加，但在房市降溫下，未必能完全轉嫁房價，反而可能造成延後開工、減少推案，抑制市場供給。



2 工期延誤、品質承壓：

熟練工班不足，容易增加施工錯誤與品質管理風險，導致工期延誤、返工頻繁，進一步推升整體成本。



3 灰色用工、工安升高：

臨時派工、多層轉包與違法聘僱增加，導致人員管理失序與工安責任難以釐清，易提升工地事故風險，恐造成重大人員與財產損失。



4 移工成為結構性支柱：

移工制度**原為補充人力**，現況已轉為**替代本地勞工**，不僅營建業如此，工廠、餐飲、看護等亦是。



總體面 臺灣加權股價指數

大臺中房市交易動態資訊平台



- 受惠於AI浪潮、全球晶片需求及科技產業基本面支撐，台股在115年上半年強勢走高，下半年開始於高檔區間震盪，9月底衝上48,600點。
- 截至9月底台股累計**開戶人數**已達1,476.3萬人，單月再增加6.5萬人，**續創歷史新高**，**反映資金對股票市場的關注與吸金效應依然強勁**。然而，**這波股市財富效果雖有部分外溢至房地產市場，整體帶動程度仍相對有限**。在信用管制、房貸審核趨嚴及高房價壓力下，資金多續留於股票、ETF等金融資產，房市交易量仍偏弱，呈現「**股市資金活躍、房市買氣承壓**」的分流格局。



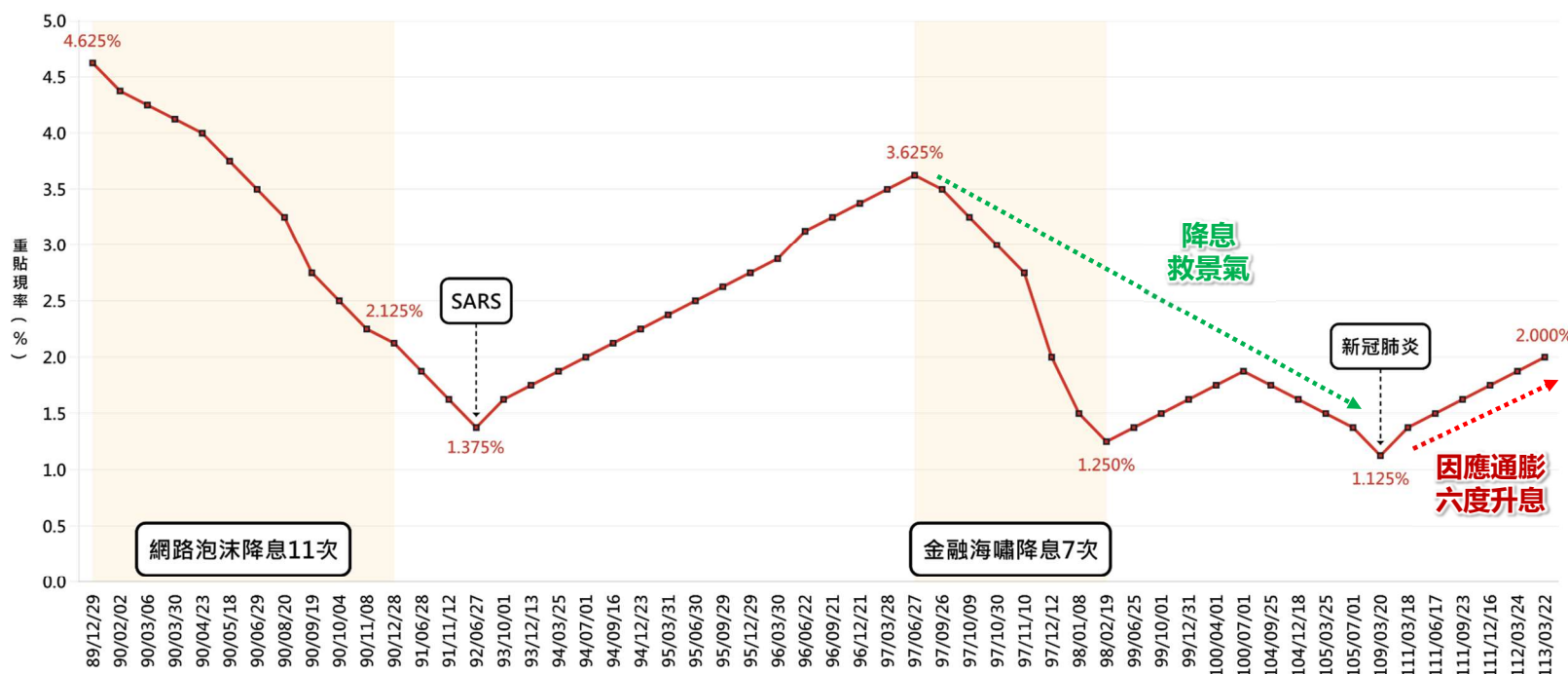
過去股市上漲常透過財富效果帶動房市，但在高房價、信用管制與房貸負擔加重下，資金已不再自然外溢至不動產，股市與房市的連動性因此明顯弱化，逐步轉為「股市熱、房市冷」的資金分流格局。

市場邏輯生變！



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**。
- 綜合國內外經濟金融情勢，考量國內通膨尚屬可控，以及預期國內經濟成長動能穩健；為審慎因應全球經濟金融前景之不確定性，及中東衝突效應對國內物價與經濟可能之影響，9月央行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。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%。

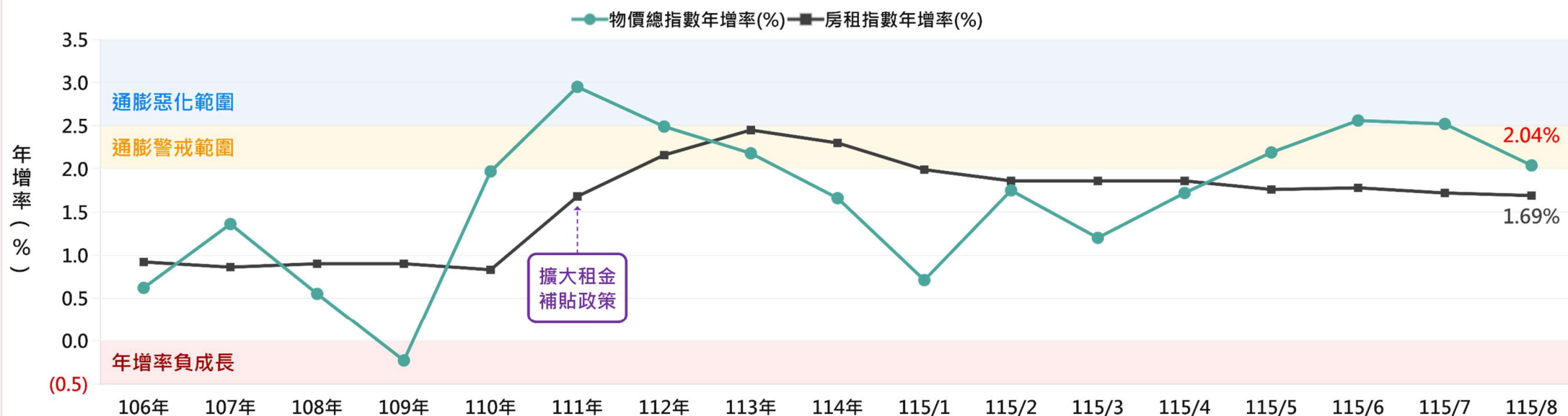


央行表示將密切關注中東局勢發展、主要經濟體貨幣政策動向、AI產業鏈發展、美國經貿政策變化，以及極端氣候等不確定因素對國內經濟金融之影響，適時調整政策，以達成維持物價穩定與金融穩定。



成本面 消費者物價指數(CPI)年增率

大臺中房市交易動態資訊平台

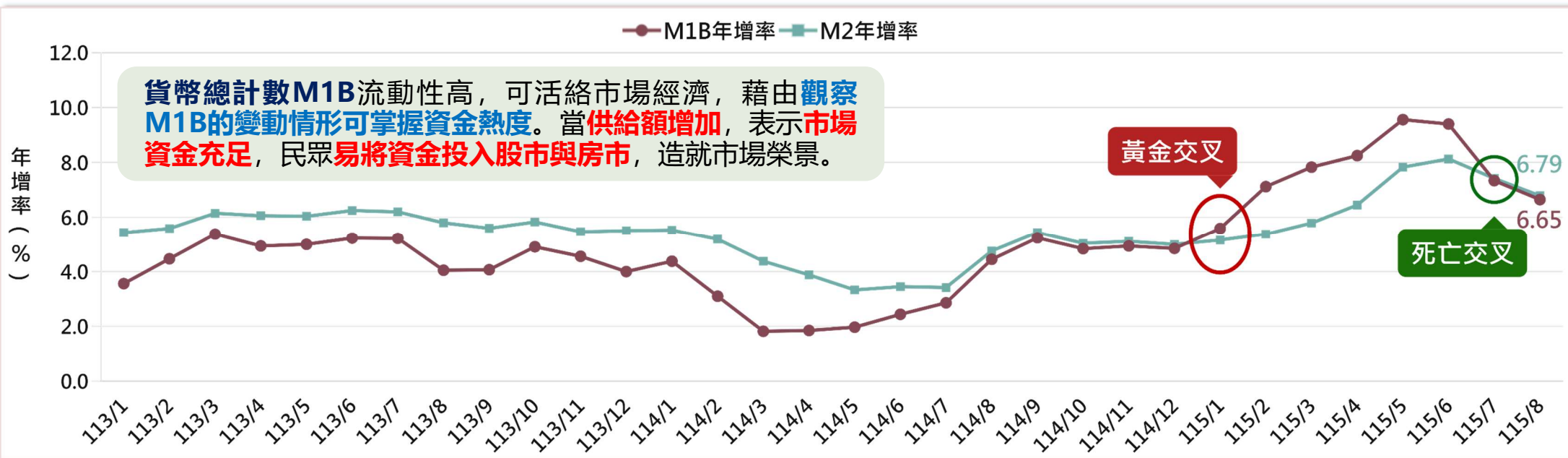


- 消費者物價指數(CPI)為**衡量通貨膨脹的重要指標**，反映一般家庭購買消費性商品與服務之價格變動情形。
- 我國115年8月CPI年增率微幅回落至2.04%，已連四個月超過2%通膨警戒線；不過，今年前8個月平均年增率為1.84%，整體通膨尚屬可控。價格漲勢主要集中在外食、油料費及部分商品，尚未具備通膨所需的普遍性、顯著性與持續性，整體物價仍屬「溫和上漲」。
- 在居住成本方面，8月房租年增率下降至1.69%，顯示**租金漲勢逐步趨緩**；然而，住宅電費、管理費及其他居住支出仍處高檔，租屋家庭實際負擔尚未明顯減輕。整體而言，目前物價呈現「**整體通膨可控，但民生與居住成本感受仍偏重**」的結構性差異。



資金面 貨幣供給M1B、M2

大臺中房市交易動態資訊平台



- 115年初M1B年增率正式超越M2年增率，形成市場俗稱的「黃金交叉」，反映資金活化程度提高，並與同期資本市場交易熱度升溫相互呼應。然而，7月M1B與M2年增率同步下降，再度出現「死亡交叉」，8月M1B與M2年增率持續降至6.65%及6.79%，M2年增率下降主要係外匯存款及活期儲蓄存款成長減緩；惟兩者差距僅0.14%，且今年月平均M1B增幅仍高於M2，後續是否形成趨勢性反轉仍待觀察。
- 另一方面，在央行信用管制持續及銀行核貸趨審慎下，資金由「股轉房」的傳導仍受到限制。當前台股維持高檔震盪，金融市場資金活躍，但房市交易持續降溫，顯示市場資金呈現「金融資產活躍、房市外溢有限」的分流格局。



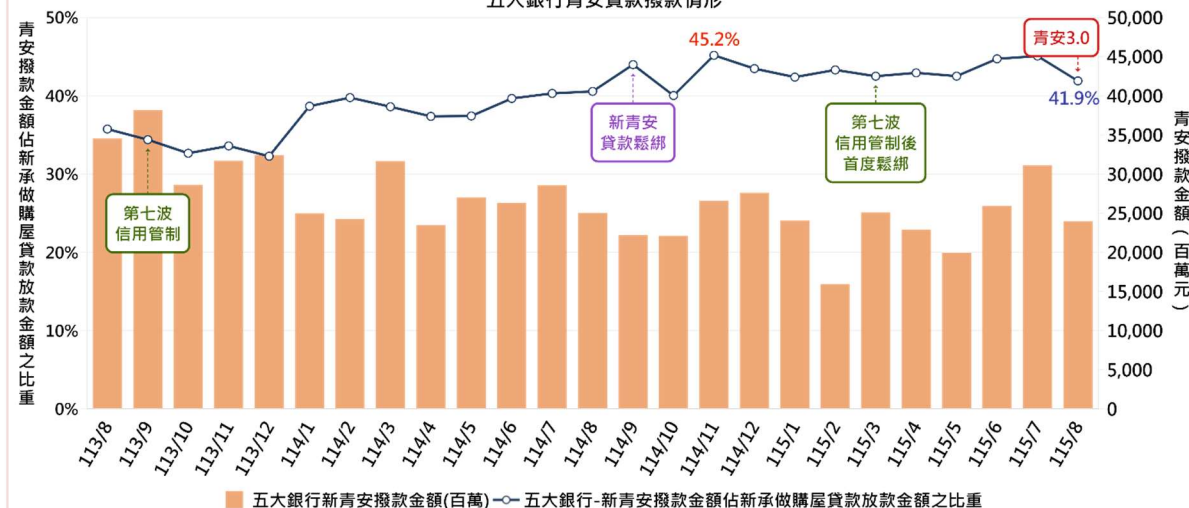


資金面 青安房貸撥款情形

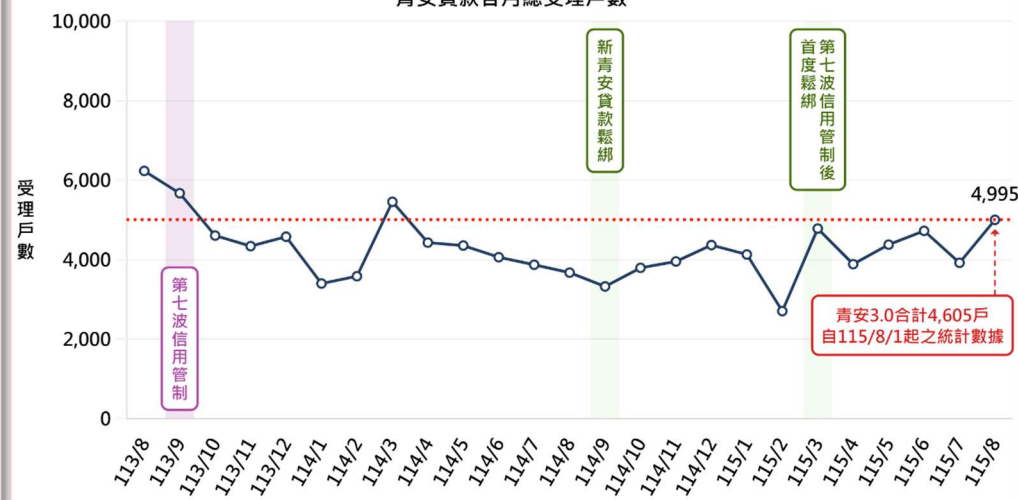
大臺中房市交易動態資訊平台



五大銀行青安貸款撥款情形



青安貸款各月總受理戶數



- **青安3.0正式上路：**青安3.0於今年8月1日上路，首月共受理4,605戶、金額396.9億元，已完成撥貸175戶、金額16.29億元；財政部亦首度公布新增貸款優惠對象，其中「新婚宅」受理329戶、撥貸11戶；「育兒宅」受理667戶，撥貸62戶。
- **條件審核繁瑣，撥款流程延長：**青安3.0新增年齡、所得及房屋總價等申貸條件，並針對不同對象設定優惠額度，使銀行資格審查程序更加繁複。即使符合政策資格，實際核貸與撥款仍須視銀行授信審查及排撥進度而定。
- **前端購屋市場仍弱，申請未爆量：**雖然青安3.0首月受理戶數較7月增加，但目前申辦量尚未出現明顯爆發，反映政策優惠主要支撐自住及婚育家庭的剛性需求。在整體房市交易量偏弱等影響下，政策效果較偏向「穩定需求」，短期內尚難明顯扭轉市場買氣。

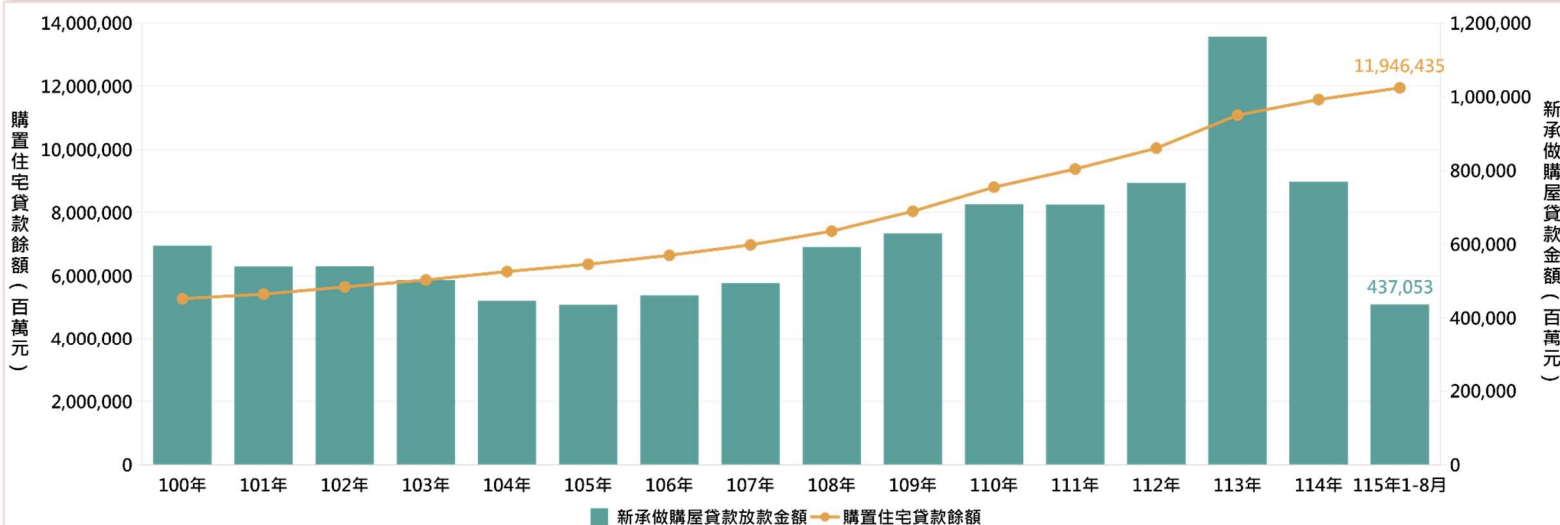
*備註：青安貸款個月受理總戶數與「青安3.0合計」之戶數差額390戶，係因部分青安2.0案件於115年7月31日前送件申辦，惟承貸銀行系統資料於115年8月後始建置完竣所致。



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**。



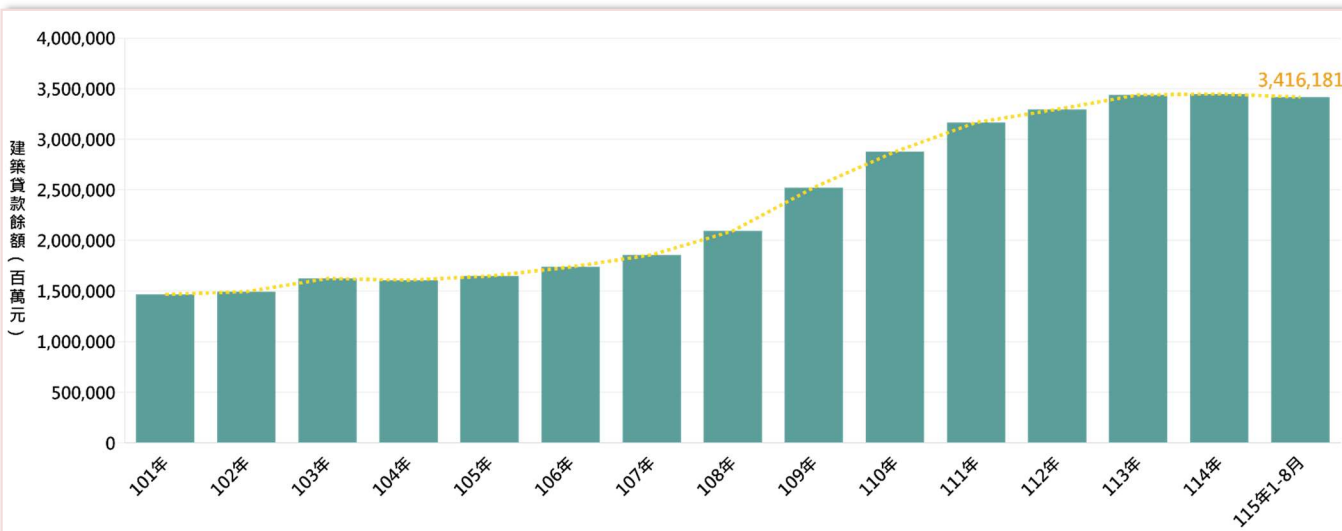
■ 115年8月**新承做購屋貸款金額**約**571.6億元**，月減119.4億元，主要受農曆7月民俗月交易淡季、銀行核貸作業，以及「青安3.0」剛上路市場觀望等三大因素影響；惟累計今年前8月仍較去年同期減少19.3%。**購置住宅貸款餘額**則增至**11兆9,464億元**，年增率4.58%，房貸存量增速持續放緩。

■ 央行在第七波信用管制後，逐步於今年3月及9月鬆綁，但整體政策仍偏「緊抓輕放」步調，房市尚未明顯回溫，整體仍呈現「量縮、價穩偏盤整」格局，是否能重拾民眾及建商信心仍待觀察。





資金面 建築貸款餘額

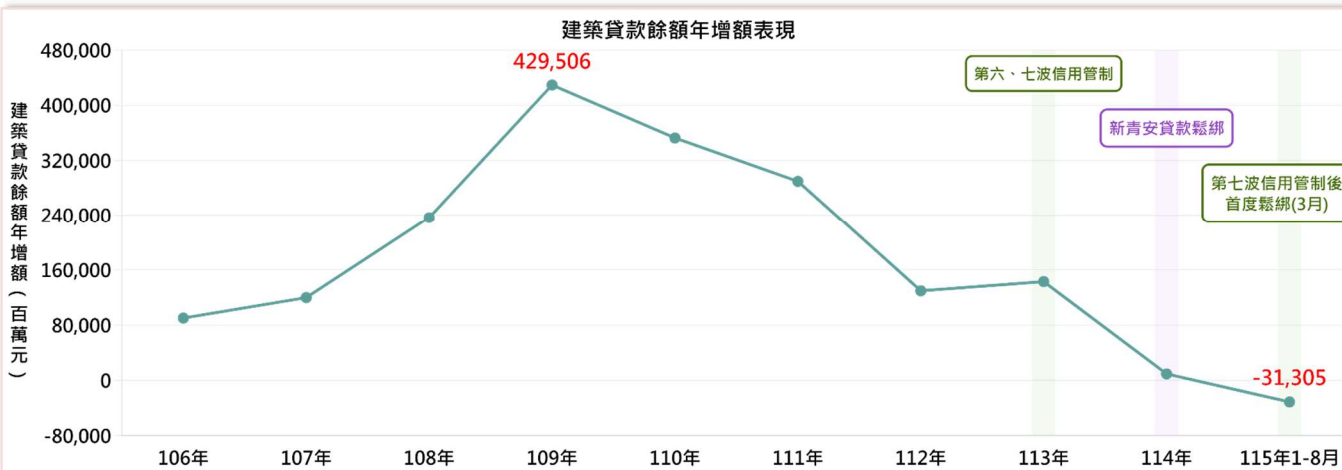


解讀說明

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。

■ 115年8月**建築貸款餘額**降至**3兆4,162億元**，連續六個月下滑並創近兩年低點，月減逾138億元、年減0.59%，顯示**建商融資與投資動能持續降溫**。

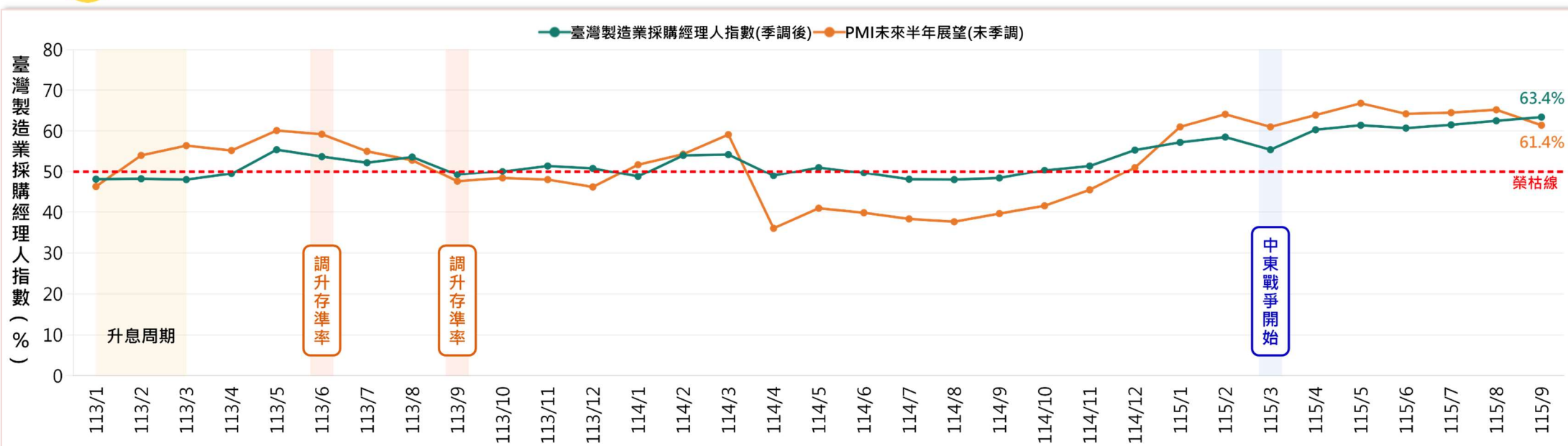
■ 今年3月及9月央行兩度鬆綁信用管制，但在房市買氣偏弱，以及庫存、施工成本等壓力下，建商購地與推案態度仍偏審慎，政策鬆綁尚未明顯轉化為擴張動能。目前市場仍以「**現金流與去化速度優先**」，部分個案透過價格讓利、付款優惠等方式加速銷售。後續可觀察9月管制再度調整後，購地融資彈性提高是否逐步帶動土地交易與建築融資需求回升。





供給面 臺灣製造業採購經理人指數(PMI)

大臺中房市交易動態資訊平台



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)**。

- **115年9月**臺灣製造業**PMI**續升至**63.4%**，創110年8月以來新高，連續12個月維持擴張，主因為供應商交貨時間與存貨指數攀升，整體製造業仍維持高速擴張，惟後續需求動能、供應瓶頸與庫存變化仍值得關注。**未來六個月展望**小幅回跌至**61.4%**，仍維持於擴張區間，顯示在AI、半導體及設備需求仍具支撐，然部分業者仍面臨缺料、成本上升及交期延長等限制，反映**需求仍維持高檔，但供給增速未能同步跟上**。
- 對不動產市場而言，**製造業擴張有助於支撐科技廊帶及產業聚落周邊的廠房、廠辦、工業土地與住宅需求**；但在信用管制與交易量縮環境下，**產業景氣不會全面轉化為房市買氣，效益將更集中於具企業投資及設廠題材的區域**。

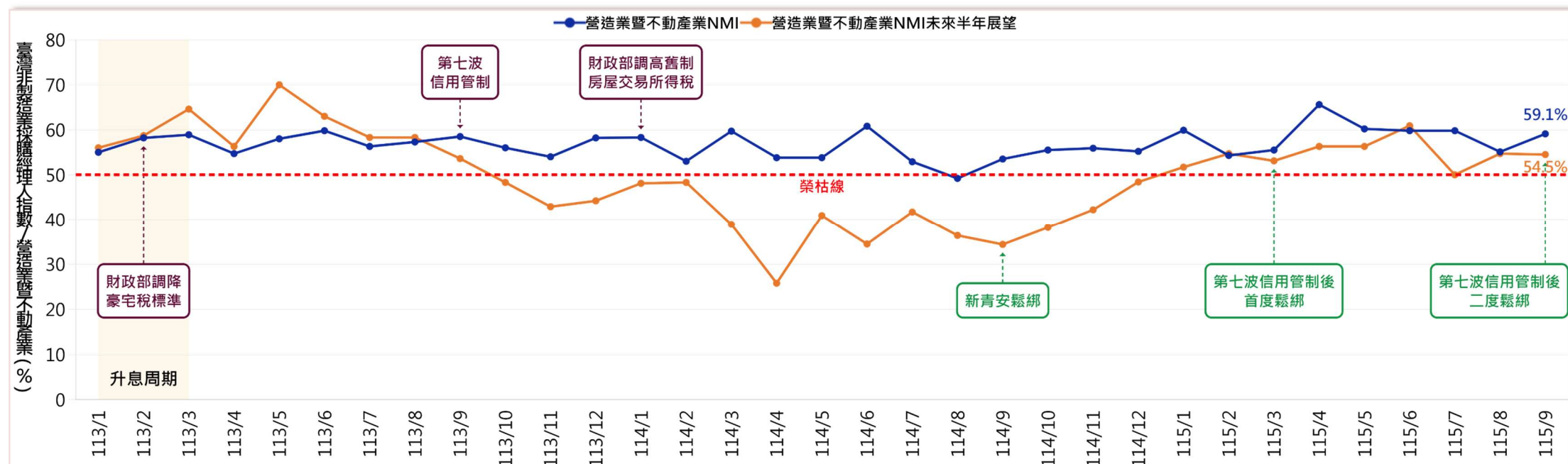


供給面 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)

【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」可用以觀察產業營運活動及業者對房地產後勢的信心變化。

- 115年9月受半導體、科技廠房及相關設備建置需求帶動，營造暨不動產業NMI升至59.1%，雖仍處擴張區間，但成長動能未因政策鬆綁大幅提升；未來六個月展望小幅回跌至54.5%，反映業者對後市信心仍因政策「緊抓輕放」略顯不足。
- AI、半導體相關廠房、機電工程及大型商用不動產需求持續提供支撐，惟一般住宅市場仍受信用管制與房貸條件偏緊影響，買氣相對疲弱。整體呈現「產業需求有撐、住宅市場承壓、不同產品表現分化」的格局。





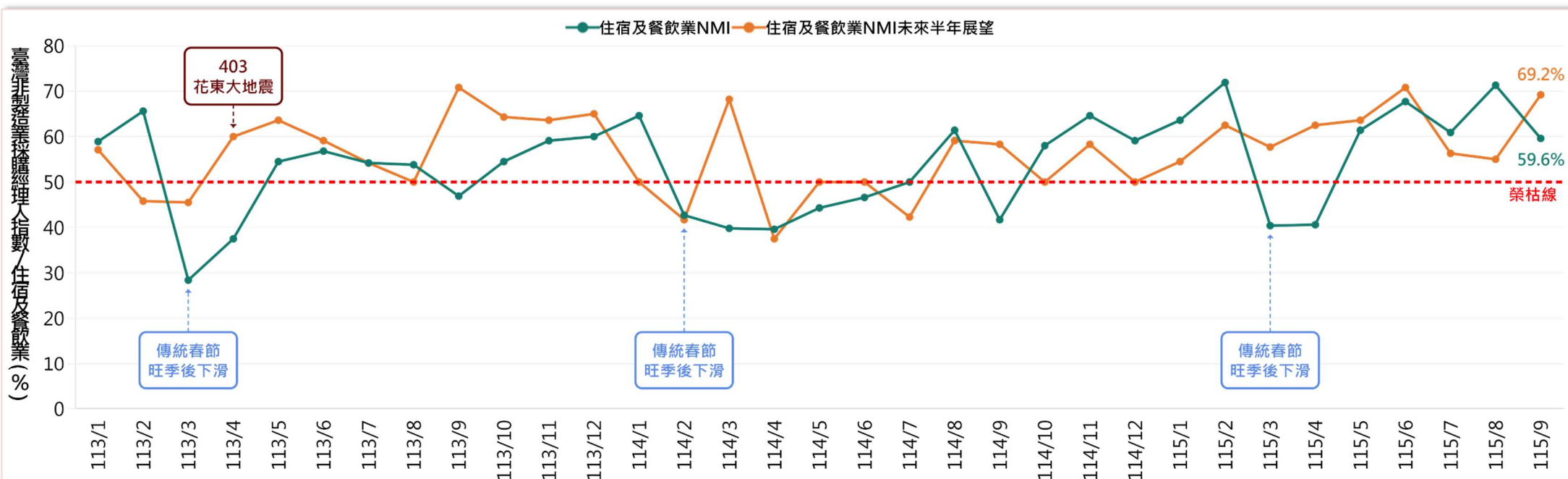
供給面 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)

【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，「住宿餐飲業」可作為觀察觀光消費、商圈活絡度及收益型不動產需求的參考指標；惟其易受季節、旅遊政策、天候及突發事件影響，景氣波動通常較為明顯。

- 115年9月住宿餐飲業NMI攀下跌至59.6%，主要受暑假旺季結束、百貨業周年慶尚未正式啟動所致；惟未來六個月展望升至69.2%，顯示業者樂觀面對即將到來的周年慶檔期及年底休假、節慶旺季。
- 對不動產市場而言，住宿餐飲景氣熱絡有利熱門商圈店面、旅館及觀光型商業設施需求，但效益仍具明顯區域性與季節性；後續須觀察旺季後人流與消費力能否延續，並支撐租金及營運收益。



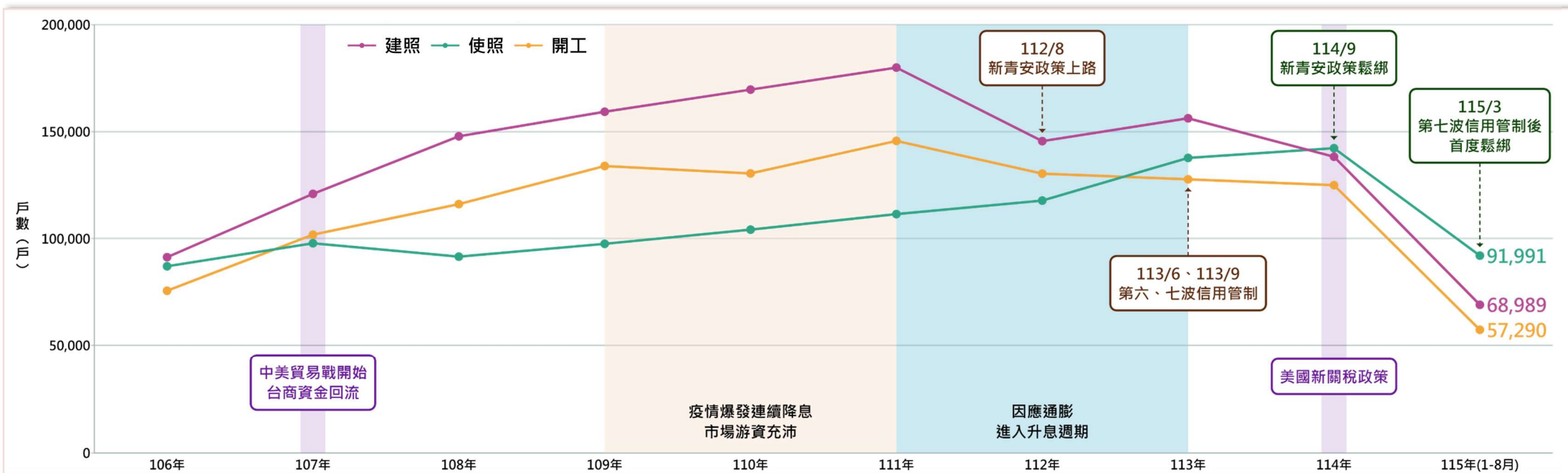


供給面 全台核發建照、使照及開工戶數【住宅不含農舍H-2類】

大臺中房市交易動態資訊平台



- 115年1至8月全台建照、開工及使照戶數分別為68,989戶、57,290戶及91,991戶，較去年同期衰退28.0%、34.9%及13.4%，**三項指標同步負成長**。其中，建照與開工大幅下滑，反映在房市買氣降溫、信用管制延續及融資成本偏高下，建商推案仍保守，暫緩購地、延後開工、縮減量體或分期推案等；土石方管理新制所增加的清運與施工不確定性，也進一步壓抑開工進度。相較之下，使照戶數僅小幅減少，顯示前期大量推案仍陸續完工交屋，市場呈現「**前端供給快速收縮、後端完工供給仍高**」的時間落差。
- 短期內新案啟動減少有助降低未來供給壓力，但現階段預售屋、成屋及中古屋供給仍相互競爭，後續仍須關注建商去化速度、價格讓利幅度及餘屋變化。當前房市並非供給全面收縮，而是「新增供給轉弱、既有供給持續釋出」；今年9月央行再度調整信用管制措施後，能否改善市場資金環境並帶動推案與交易回穩，仍有待後續數據觀察。



資料來源：內政部國土署 | 圖資來源：Flaticon.com | 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)【購買房地產與耐久性財貨時機】

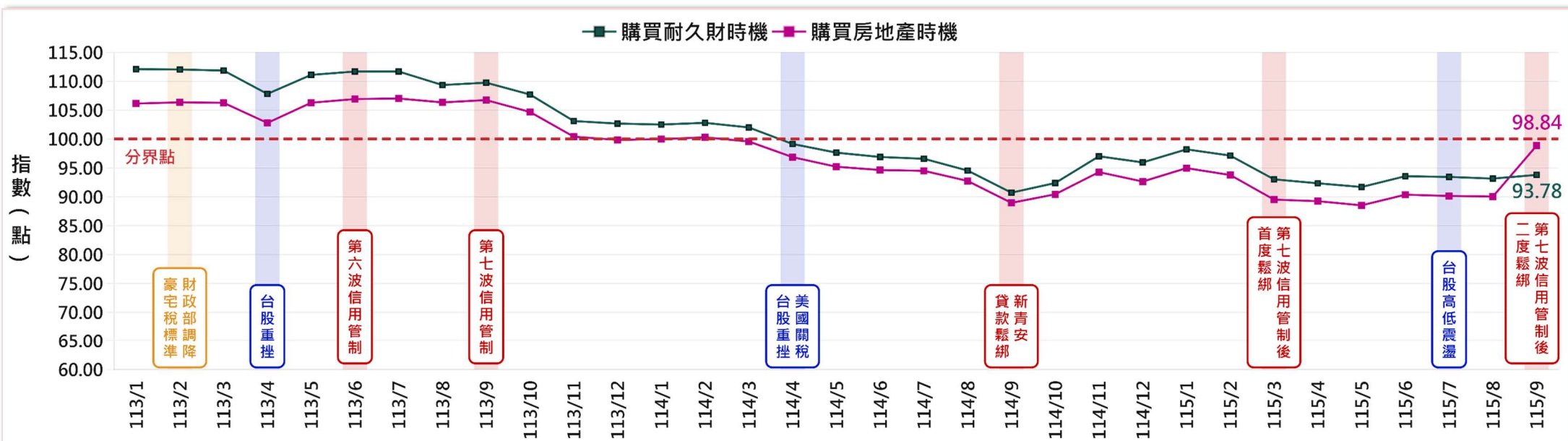
判斷基準：介於100~200點為樂觀，而介於1~100點則呈保守。

大臺中房市交易動態資訊平台



在CCI調查中，與不動產市場較具關聯的指標包括「購買耐久性財貨時機」及「購買房地產時機」，可用以觀察民眾對購屋及大型資本支出的信心變化，屬於先行指標。

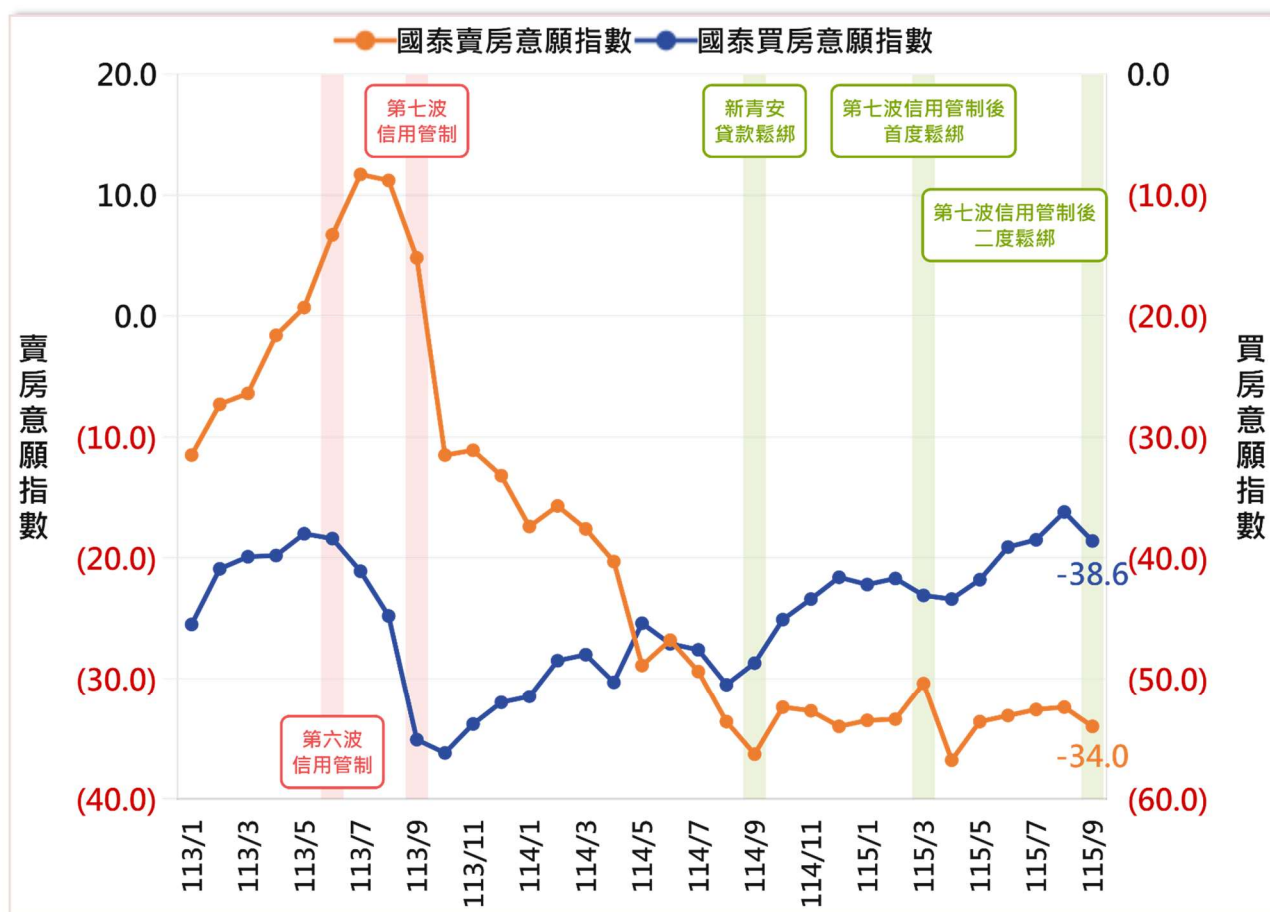
- 自113年9月第七波選擇性信用管制後，房貸條件收緊，房市買氣逐步降溫；114年4月受到美國關稅政策及金融市場震盪影響，消費者購買耐久性財貨時機指數正式跌破100點。其後雖然台股重拾升勢，但**市場資金配置明顯偏向金融資產**，對不動產市場形成排擠效果，使購屋信心及購買耐久財的態度轉趨保守。
- 今年3月及9月，央行兩度放寬部分信用管制，房貸環境邊際改善，帶動**9月購買房地產時機信心指數回升至98.84點**，創去年4月以來新高；**購買耐久性財貨時機指數亦微幅升至93.78點**。房貸政策鬆緊與市場資金流向，均會影響家庭的大額支出決策，當融資條件改善、資金壓力減輕時，房地產及耐久財購買信心亦可望同步獲得支撐。





需求面 市場買房、賣房意願表現

買房意願有逐步回穩趨勢，賣房心態略顯不足，市場仍未有明顯交集。



- **信心低檔修復，觀望氣氛仍在：**最新9月買房意願指數由-36.2小跌至-38.6，賣房意願指數亦由-32.4下修至-34.0，兩項指標皆下滑，顯示房市信心仍顯不足，指數仍處負值區間，代表市場情緒尚未真正轉強。
- **股市吸金，房市資金回流有限：**在台股維持高檔、AI與半導體題材延續下，資金偏好仍明顯停留於股市。屋主不急於讓價出售，買方則持續觀望，導致房市交易動能仍受壓抑。
- **政策再度鬆綁，量能回升仍待觀察：**今年9月17日央行監事聯席會議後信用管制措施再度鬆綁，自然人第二戶貸款成數調升至7成，政策放軟能否拉抬買、賣房信心仍待觀察。



需求面 房價所得比

地區	100年	105年	110年	114年	115年	較去年同期 增減	較去年同期 增減率
全國	7.30	9.03	9.23	9.79	9.47	↓ (-0.77)	↓ (-7.5%)
新北	9.90	12.56	12.26	13.00	12.63	↓ (-0.86)	↓ (-6.4%)
臺北	13.63	15.16	15.87	15.22	14.72	↓ (-1.13)	↓ (-7.1%)
桃園	6.03	8.23	7.70	8.60	8.43	↓ (-0.53)	↓ (-5.9%)
臺中	7.31	9.35	10.30	11.68	11.35	↓ (-0.92)	↓ (-7.5%)
臺南	6.17	7.29	8.25	9.19	8.76	↓ (-0.95)	↓ (-9.8%)
高雄	6.30	8.21	7.88	9.52	9.35	↓ (-0.57)	↓ (-5.7%)
新竹縣市	6.63	8.15	7.97	8.90	8.82	↓ (-0.35)	↓ (-3.8%)

6-8 倍(合理範圍) 8-10 倍 10-12 倍 12 倍以上

* 115年為部分年 (僅第1季) , 增減 / 增減率以114年同季 (第1季) 為基期比較。

■ 根據最新115年Q1統計，全國、六都及新竹縣市房價所得比分別為：**全國9.47倍，年減0.77**；臺北14.72倍，年減1.13；新北12.63倍，年減0.86；桃園8.43倍，年減0.53；**臺中11.35倍，年減0.92**；臺南8.76倍，年減0.95；高雄9.35倍，年減0.57；新竹縣市8.82倍，年減0.35。**各區皆較114年同期下滑，顯示房價漲勢已有收斂，購屋負擔略有緩和跡象。**

■ 然而，房價所得比下降並不同於購屋壓力明顯減輕。主因在於過去房價累積漲幅仍遠高於所得成長，使民眾僅依靠薪資購屋的難度依舊偏高。以**臺中市**為例，房價所得比高達11.35倍，代表**一般家庭平均需不吃不喝近12年才有能力購屋**，負擔水準仍屬沉重。因此，**115年Q1房價所得比下滑，應解讀為「高檔修正」而非「負擔改善」**。



需求面 貸款負擔率

地區	100年	105年	110年	114年	115年	較去年同期增減	較去年同期增減率
全國	30.51	37.33	36.89	42.71	41.46	↓ -3.07	↓ -6.9%
新北	41.40	51.99	48.99	56.71	55.30	↓ -3.38	↓ -5.8%
臺北	56.99	62.71	63.43	66.39	64.41	↓ -4.53	↓ -6.6%
桃園	25.20	34.02	30.77	37.52	36.89	↓ -2.09	↓ -5.4%
臺中	30.56	38.66	41.17	50.97	49.67	↓ -3.70	↓ -6.9%
臺南	25.80	30.15	32.97	40.10	38.33	↓ -3.90	↓ -9.2%
高雄	26.36	33.96	31.51	41.53	40.90	↓ -2.23	↓ -5.2%
新竹縣市	27.73	33.70	31.85	38.82	38.60	↓ -1.29	↓ -3.2%

30%以下(可負擔) 30-40%(略低) 40-50%(偏低) 50%以上(過低)

* 115年為部分年 (僅第1季) · 增減 / 增減率以114年同季 (第1季) 為基期比較。

- 115年Q1 **臺中市貸款負擔率**降至**49.67%**，較去年同期下降6.9%，購屋負擔雖略有改善，但仍屬「**負擔能力偏低**」等級，代表一般家庭仍須將近半數所得用於房貸支出。
- 依內政部標準，貸款負擔率介於40%至50%即屬負擔能力偏低。目前臺中房價仍處高檔，房貸利率亦高於疫情前水準，購屋者同時面臨高總價與利息成本壓力；加上物價上漲侵蝕實質所得，使家庭可投入購屋及還款的資金受到壓縮。因此，貸款負擔率下降並不代表購屋壓力已明顯解除，而是房市在交易量縮、價格修正有限及所得變化下，呈現「負擔略降、壓力仍重」的格局。





PART 1

房產時事

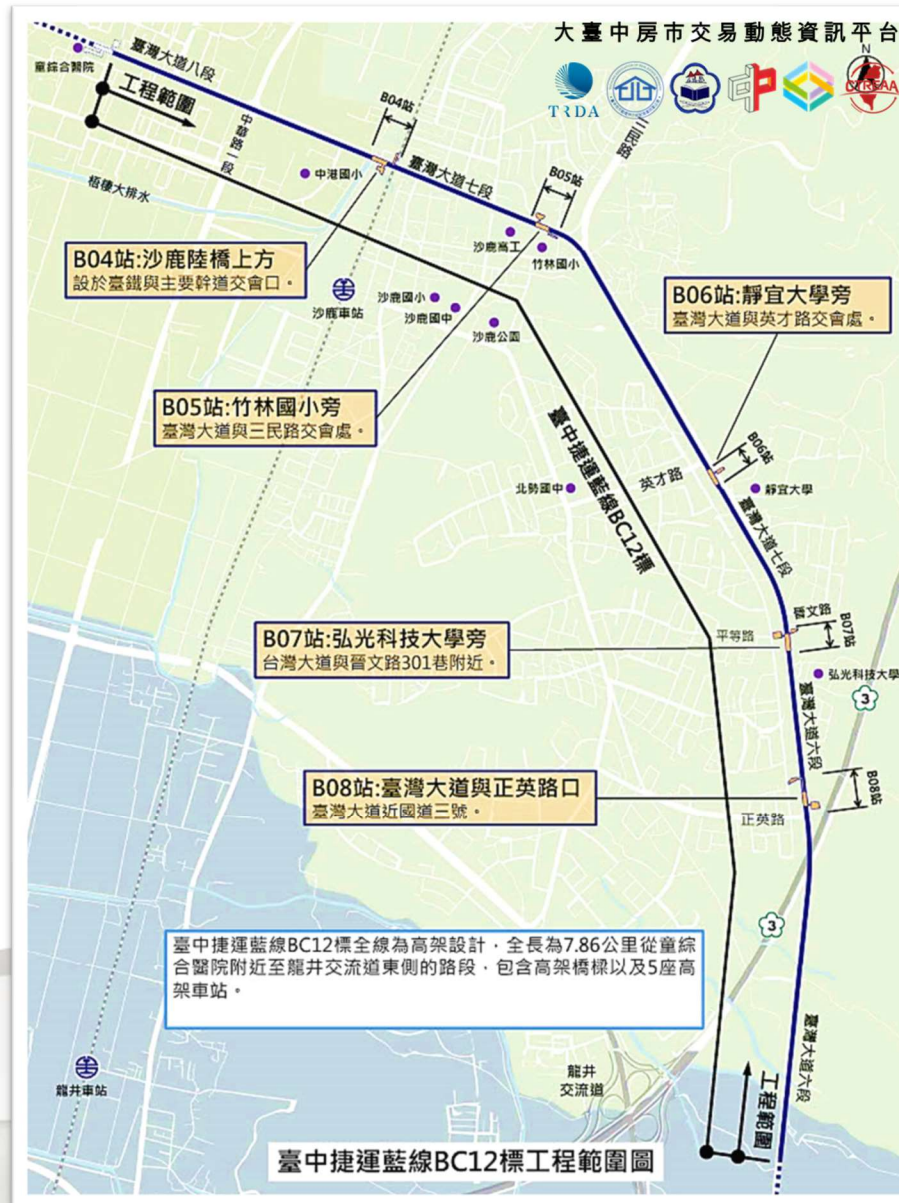
時事新聞



01

臺中捷運藍線BC11動工 全線軌道工程陸續啟動招標

- ① **BC11正式動工：**BC11為藍線首件主線土建工程，範圍位於海線高架段，全長約2.49公里，包含B01～B03共3座高架車站；7月完成簽約，並於8月12日舉行動工典禮。後續將進行測量、管線遷移、行道樹移植及施工圍籬等作業。
- ② **高架段持續推進：**接續的BC12標已於8月10日完成決標，預計年底前動工；BC11、BC12合計涵蓋B01～B08高架車站，代表海線高架路段陸續進入施工階段。
- ③ **全線軌道工程啟動招標：**BT11軌道統包工程預算約38.84億元，涵蓋藍線全長約24.78公里及龍井機廠，包括高架段10.32公里、地下段14.46公里。工程將導入耐磨鋼軌、可動式岔心及減振抑噪設計。
- ④ **地下段也開始接棒：**10月2日再發布BC21標更正公告，為藍線地下段首件土建工程，預算約139億元、工程長約2.01公里，顯示工程已由海線高架段逐步向地下段延伸。
- ⑤ **目前最新進度：**截至10月5日的資料，BT11軌道統包工程最新列示為9月17日二次招標公告，尚未列示決標結果。





新聞時事(二)

02

→ 臺中中興橋8月31日正式通車 完善北屯、潭子路網串聯

「北屯區敦富九街12M-5銜接潭子中興路開闢工程(中興橋)」，於8月31日正式開放通車，可有效縮短北屯機捷特區往返潭子中興路及頭家厝地區的通行距離，且分擔南興路、中山路及松竹路等周邊道路車流，提升區域交通效率，進一步完善北屯、潭子跨區路網串聯。(2026年8月31日)



03

→ 全台預售市場慘遭雙殺 臺中解約戶最多

112年至115年7月全台預售屋解約累計9,311件，預售新案待售存量突破18.9萬戶，創112年有統計以來新高。代銷業者指出，央行第七波信用管制、限貸令、銀行鑑價落差與台股資金吸金效應，正讓高槓桿買盤面臨交屋資金壓力，其中壓力核心落在臺中。報告分析，113年房價高檔時進場的購屋客，當時多受低自備款與高槓桿買盤推升，到了114~115年交屋與貸款階段，開始面臨資金壓力測試。**解約主因包括貸款成數不足、銀行鑑價偏低，買方無力補足數百萬元交屋差額；加上平均地權條例禁止換約，無法轉手出場者只能選擇解約，資金轉向台股也是原因之一。**其中**臺中市解約1,844戶居七都之冠，待售也有3.22萬戶，且預售屋與中古屋價差超過8成，為七都最高。**業者分析指出，後續房市將呈現剛性需求支撐，高價及需求較弱區域去化速度較慢的情況。(2026年9月8日)



新聞時事(三)

04 → 臺中會展中心二期展館正式簽約 串聯一、二期總展攤數達4460個

臺中市政府於9月14日完成「臺中水湳國際會展中心二期展館統包工程」簽約。工程由經濟部全額編列60億元，將於水湳經貿園區A、C基地興建2棟展覽館，完工後可提供約2,100個標準展攤；與一期展館串聯後，總展攤數將達4,460個。二期展館設計延續一期展館意象，並導入AI參數化設計、BIM建築資訊模型及智慧工地等技術，另納入節能減碳與安全管理措施。完工後將提升臺中承接大型展覽、國際會議及商務活動的場館量能。（2026年9月14日）

05 → 8月房地合一稅大增 較去年同期年增33.2%

房市買氣雖冷，但屋主售屋繳納房地合一稅卻逆勢升溫，**今年前八月全台房地合一個人稅收341.2億元，年減1.1%；不過，8月稅收達66.2億元，較去年同期大增33.2%**，創房地合一上路以來同期次高。統計顯示，六都除桃園外，其餘五都8月個人房地合一稅，皆較去年同期增加，其中臺北市9.3億元，年增75.2%；新北市16.4億元，年增16.8%；**臺中市15.7億元，年增73.4%**，為2017年有統計以來同期最高紀錄。此外如新竹縣、彰化縣8月稅收年增率翻倍，亦呈現較月顯增幅；不過桃園僅約3.7億元、年減32.1%，為2022年以來同期新低。專家業者表示，**雙北與臺中等地過去數年房價上漲，部分早期進場屋主，只要是早期入手成本較低，出售時仍會有可觀的增值空間，進而為地區創造高額的房地合一稅收。**（2026年9月14日）



新聞時事(四)

06

→ 臺中超巨蛋BOT案完成議約 預計10月簽約

總投資規模約600億元的「**臺中市運動產業園區新建營運移轉 (BOT) 案**」，市府與最優申請人台灣人壽公司完成議約後，目前正積極辦理簽約前置作業，**朝10月完成簽約目標邁進**。運動局表示。基地位於水湳經貿園區核心、中央公園周邊，分為南、北兩側基地規劃，南側以興建符合世界棒壘球總會 (WBSC) 國際賽事等級標準的室內棒球場為核心，規劃至少4.5萬席觀眾席位，樓地板面積約14.5萬平方公尺，並具備演唱會、藝文表演、大型集會及展覽等多元使用功能。在整體空間規劃上，此案強調場館與中央公園的空間串聯，透過半戶外空間、露台等設計，引入自然採光及通風，並結合購物中心、飯店旅館及多元休閒機能。(2026年9月16日)

07

→ 預售屋履保再強化 價金進專戶、互保須續建至完工

行政院消保會日前通過《**預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項**》**修正草案**，**修法重點聚焦強化預售屋履約擔保**。未來採「**不動產開發信託**」或「**價金信託**」者，契約須載明信託專戶名稱及帳號，買方所繳價金原則上應由買方直接匯入或存入信託專戶，且款項限用於工程款及相關稅費；採「**價金返還保證**」者，也須由買方直接**將價金存入指定專戶**，並以實際繳存金額作為保證範圍，進一步避免款項遭挪用。而「**同業連帶擔保**」及「**公會辦理連帶擔保協定**」，契約由「**完成本建案後交屋**」修正為「**續建至完工後交屋**」，並**明定適用於「有客觀事實足認預售屋無法依約定完工或交屋」情形**；賣方另須提供擔保資格及具體擔保範圍證明文件。(2026年9月16日)

如欲了解詳細
內容,請掃下方
QRcode





新聞時事(五)

大臺中房市交易動態資訊平台



08

臺中轉運中心11月啟用 空橋直通臺中火車站

交通局長葉昭甫表示，**臺中轉運中心已完工並進行驗收，預計11月啟用**。轉運中心規劃地下3層、地上2層，地下3層作為停車空間，1樓為轉運中心，2樓則設置人工平台。其中，連接臺中火車站與轉運中心的2樓空橋長廊已完工，啟用後旅客可由臺中火車站二樓平台直接前往轉運中心。臺中轉運中心啟用後預計提供汽車停車位506席、機車1,290席、自行車116席及轉運中心大客車12席，整合鐵路、客運、捷運、公車、汽機車、計程車及自行車等7種運輸方式，將達到「7接7轉」，提升臺中車站與市區各類交通運具間的轉乘便利性。(2026年9月20日)

09

都更、危老修法結合住宅政策 三年擴充1萬戶婚育宅供給

為增加婚育宅供給並鼓勵民間參與都市更新及危老重建，內政部表示，行政院已於7月通過《都市更新條例》及《都市危險及老舊建築物加速重建條例》修正草案並送立法院審議。其中，危老條例修正草案增訂**提供社會住宅及公益設施的容積獎勵機制，並優先提供新婚2年內或育有未成年子女家庭入住**；都市更新條例修正草案則**調整相關容積獎勵規定，透過政策誘因引導民間參與都市更新**，同時增加婚育家庭住宅資源。截至115年8月底，全國社會住宅已達24萬5,297戶，依目前推動進度，今年新北市、苗栗縣、雲林縣、嘉義市、臺南市、高雄市、南投縣、花蓮縣及臺東縣等9個縣市可**再釋出約1,000戶婚育宅，未來3年預計再增加約1萬戶**。(2026年9月20日)



新聞時事(六)

10 → 豪宅管制門檻不變 央行揭三考量

央行第3季理監事會議維持高價住宅貸款管制門檻不變。央行表示，未放寬管制，主要有三大考量。首先，**高價住宅具有「比價效應」**，部分區域的高價住宅成交價格容易成為市場價格「錨定」參考，進而推升周邊住宅價格。其次，**在信用資源有限情況下，應優先提供符合政策方向的貸款需求**，避免財力較雄厚、購買高價住宅者占用過多銀行信用資源。第三，央行觀察到**近年新建案房價漲幅明顯高於營建成本**，今年第2季與2020年第4季相比，新推案價格累計上漲71.4%，同期營造工程物價指數僅上漲29.3%，**顯示房價與營建成本並非同步上漲，仍有必要持續關注房價及信用資源配置**。央行表示，由於實際觸及高價住宅門檻的成屋交易及預售屋交屋案件占比有限，因此目前維持既有門檻，並非意味房市全面緊縮，而是**透過特定授信規範，將信用資源導向政策希望支持的住宅需求，同時降低高價住宅對周邊房價及金融信用配置可能產生的影響**。（2026年9月22日）

11 → 國銀八月不動產放款比率23.97% 近16年新低

金管會最新公布，國銀依不動產天條《銀行法72-2條》計算之**不動產放款比率降至23.97%**，較上月下滑0.22個百分點，更較去年同期大幅下降1.92個百分點，創2010年11月以來低點、近16年新低紀錄，顯示銀行端仍有充裕的不動產放款承作空間。其主要原因是，**分母的存款總餘額增加，促使整體比率被拉低**。金融圈主管表示，存款增加，主要是**經濟成長強勁加上股市多頭，大型企業、金融機構的存款及民眾的定期存款全都增長**。其中，比率29%以上的銀行從去年1月起持續掛蛋，28%以上從今年起也降至零家，27%~28%從1月的五家，6月至8月已經降至一家，各銀行房貸承作空間大增。

（2026年9月28日）*註：本項數據與本簡報第13頁「資金風險」第2項之計算基礎不同，故統計比率有所差異，特此說明。



新聞時事(七)

12

房市築底復甦 9月六都買賣移轉棟數雙增

9月六都建物買賣移轉棟數1.79萬棟，月增14%，年增12%，反映今年買氣狀況優於去年同期。各都棟數分別為臺北2,133棟，月增21.7%，年增20.2%；新北4,057棟，月增12.1%，年增10.2%；桃園3,556棟，月增13.8%，年增9%；臺中3,855棟，月增18.3%，年增7.1%；台南1,428棟，月增8.3%，年減4%；高雄2,916棟，月增10.2%，年增28.5%。專家表示，AI、高效能運算及新興科技需求持續暢旺，帶動出口與企業投資成長，就業及薪資表現維持穩定，讓首購、換屋及長期置產等實質需求仍穩定支撐房市交易。此外，8月移轉量受到暑假出遊、颱風及民俗月影響而形成較低的比較基期；隨9月行政作業恢復正常，加上部分遞延過戶及新屋交屋案件陸續完成，也帶動六都建物買賣移轉棟數回升。然而整體來說，第4季還是有貸款不易、股市吸金、選舉干擾等觀望氛圍，加上升息山雨欲來，移轉量體若有成長還伴隨先前大量預售交屋的因素，要見明朗回溫情勢變數還得再等一段時間。(2026年10月1日)

13

臺中機場捷運橘線 綜合規劃及基本設計決標、正式啟動

「臺中機場捷運(橘線)綜合規劃、環境影響評估等相關工作及基本設計委託技術服務」採購案已於**9月29日完成決標，宣告捷運橘線進入實質細部規劃與基本設計階段**。市府捷運工程局表示，繼行政院今年8月18日原則同意橘線可行性研究報告後，市府團隊隨即銜接後續作業，順利完成採購程序，由中興工程顧問股份有限公司及林同棧工程顧問股份有限公司團隊得標，正式啟動綜合規劃工作。依現階段規劃，**橘線全長約29.23公里，規劃設置26座車站，包含15座高架車站及11座地下車站**。路線起自臺中國際機場，沿途行經大雅、西屯、北屯、北區、東區、南區、大里及霧峰等行政區，串聯水湳經貿園區、一中商圈、臺中車站、中興大學及臺中軟體園區等重要都市節點。(2026年10月1日)

發布
單位



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



臺中市地政士公會



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