

MONTHLY REPORT 115.08.05

-大臺中房市交易動態資訊平台-

115年8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.19

- 總體面
- 資金面
- 需求面
- 成本面
- 供給面



3

房產時事----P.42

- 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



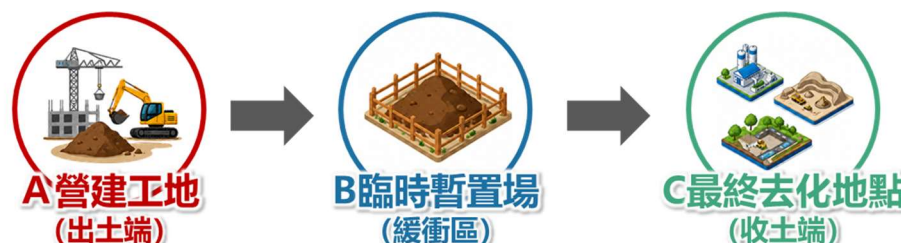
熱門議題(一): 土方之亂後續應對(1)

- 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。



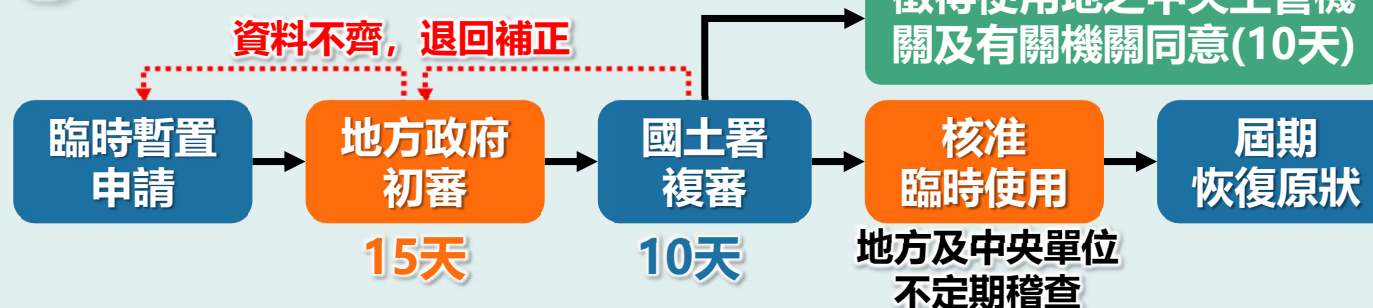
如欲了解詳細內容,請掃下方QRcode



⚠ 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：

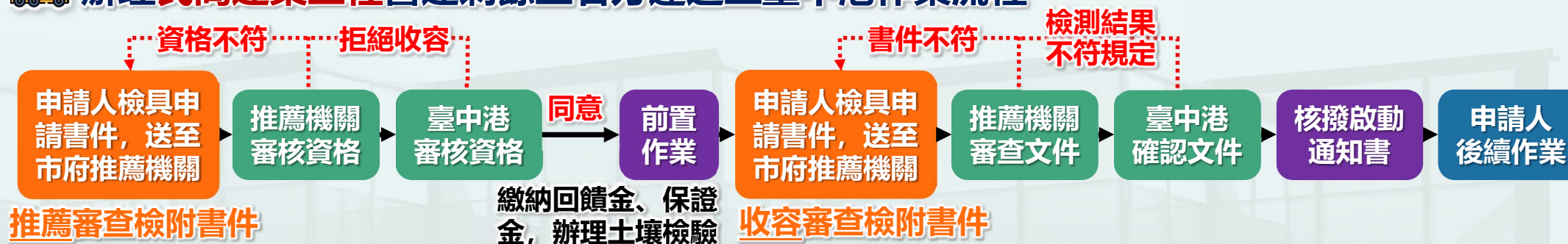


如欲了解詳細內容，請掃左方QRcode

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**

① 借款人**本人**年所得總額
不得逾**200萬元**

② 房屋總價設上限: 台北市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!!

情境一：一般人買1,250萬元房屋

房價8成為1,000萬元，為一般青安最高
額度，並須符合銀行鑑價等條件，才有
機會貸滿1,000萬元；因此購屋人另須準
備至少250萬元自備款及相關交易費用。

情境二：育兒家庭買2,000萬元房屋

房價8成為1,600萬元，育兒最高額度為
1,500萬元，因此即使銀行願意核貸8
成，至少仍有500萬元需自備；若銀行鑑
價低於成交價，自備款還會進一步增加。



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

暫納入排除範圍，後續依修法結果辦理

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

- 近日媒體報導《租賃住宅市場發展及管理條例》修法議題引發討論，對此內政部表示，將優先推動社會共識較高的措施，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	
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

110.4.25正式通車

藍線

細部設計 114.5.20土建細設標啟動設計

施工 114.6.26機電標統包工程開工

綠線延伸
至大坑、彰化

綜合
規劃

*115.4.17函請交通部於彰東都計推動期間同步辦理綜規審查

*115.5.20提送修正版都市計畫變更書圖至都發局

*115.6.18交通部提送環說書至環境部

橘線

115.2.2交通部再度陳報行政院

藍線延伸
至太平

115.3.20提送修正報告予交通部審查

紫線
(屯區環線)

115.1.7提送修正報告予交通部審查

紅線
(崇德豐原)

114.12.12核定期中報告

橘線延伸
至海線地區

115.6.9檢還廠商期中報告書，廠商修正中

鐵路
山海環線

115.3.31提送修正報告予交通部審查

可行性研究



政策懶人包(一): 第八波信用管制

大臺中房市交易動態資訊平台



■ 115年第一季央行理監事會議決策事項【第八波信用管制】，放寬第二戶房貸成數至6成：



正式實施



自然人第2戶購屋

50%

最高5成，無寬限期



60%

放寬至最高6成，無寬限期



公司法人購置
住宅貸款

最高3成，且無寬限期

維持不變



高價住宅貸款
(自然人)

最高3成，無寬限期

維持不變



自然人第1戶
購屋貸款

名下無房無貸：最高8成 (有寬限期)
名下有房無貸：最高8成 (無寬限期)

維持不變



自然人第3戶
以上購屋貸款

最高3成，無寬限期

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 (26.0%)
(銀行放款水位限制條款)
- 2 不動產貸款佔總放款比率(34.93%)
(銀行不動產貸款集中度)
- 3 不動產貸款佔GDP比(45.56%)
(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(44.7%)
- 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6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



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)**
→ **台中市申請期間: 2025/7/1~2025/9/30**

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
私人

- 超過1/2住宅使用
- 所有權人100%同意
- 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



欲了解詳細內容, 可參考老宅延壽專區網站



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年下半年啟用)



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年8月啟用



足球運動休閒園區
原訂115年7月完工，尚未完工



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115年年底營運



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



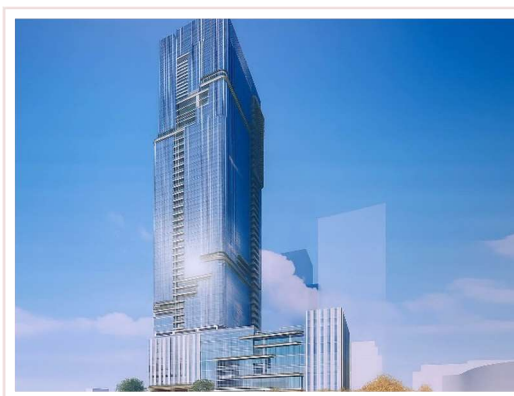
太子置地廣場-大里館
預計117年完工營運



太子置地廣場-崇德館
預計117年完工營運



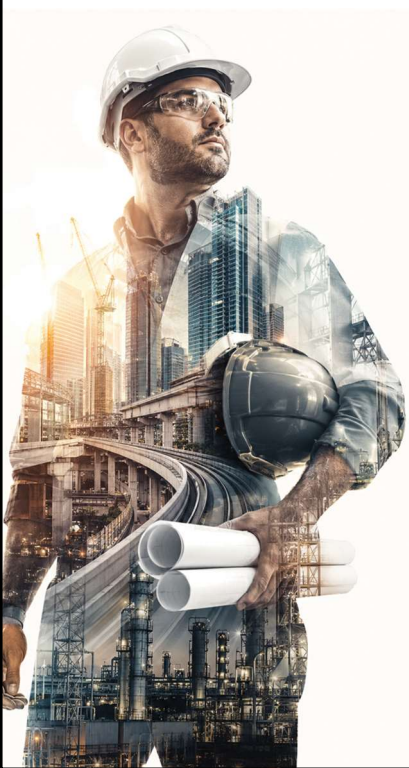
冠德環球購物中心
預計118年完工



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
預計115年底東勢至石岡段通車
全線目標118年完工

大臺中房市交易動態資訊平台



臺中大肚-彰化和美
跨河橋樑新建工程
預計115年11月底完工



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



PART 2

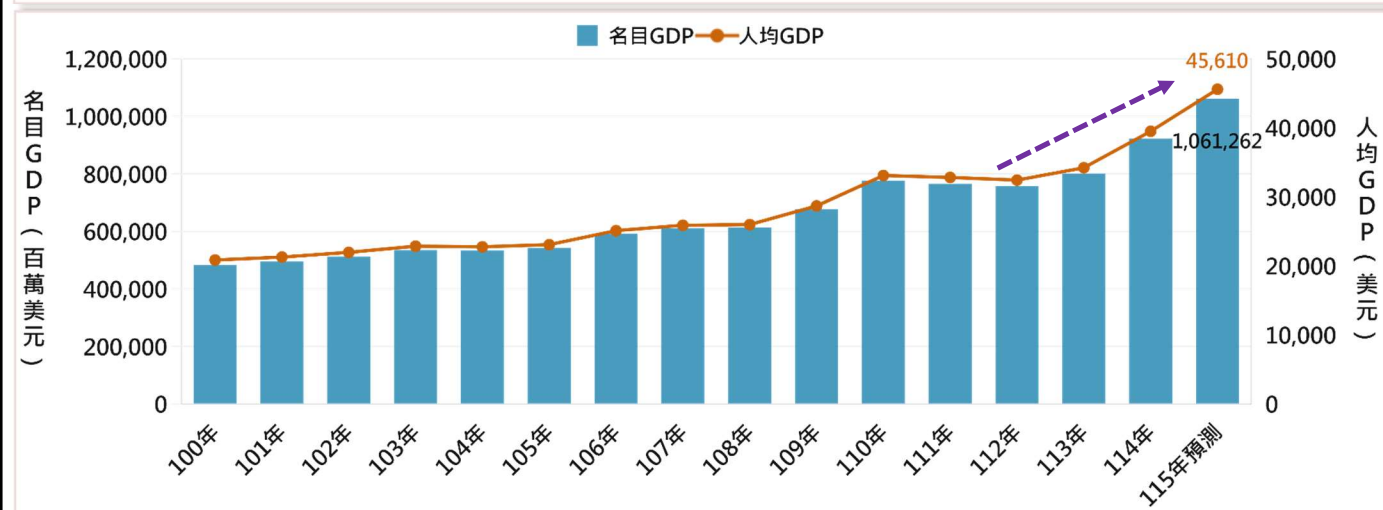
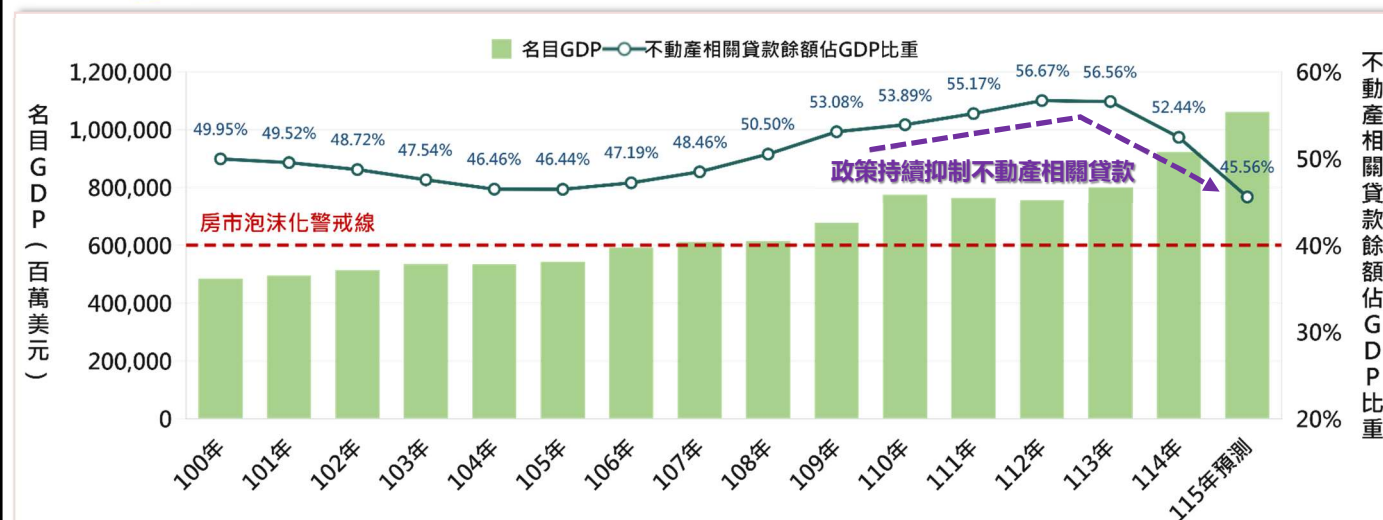
各類總體經濟指標及 對房市之影響分析

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

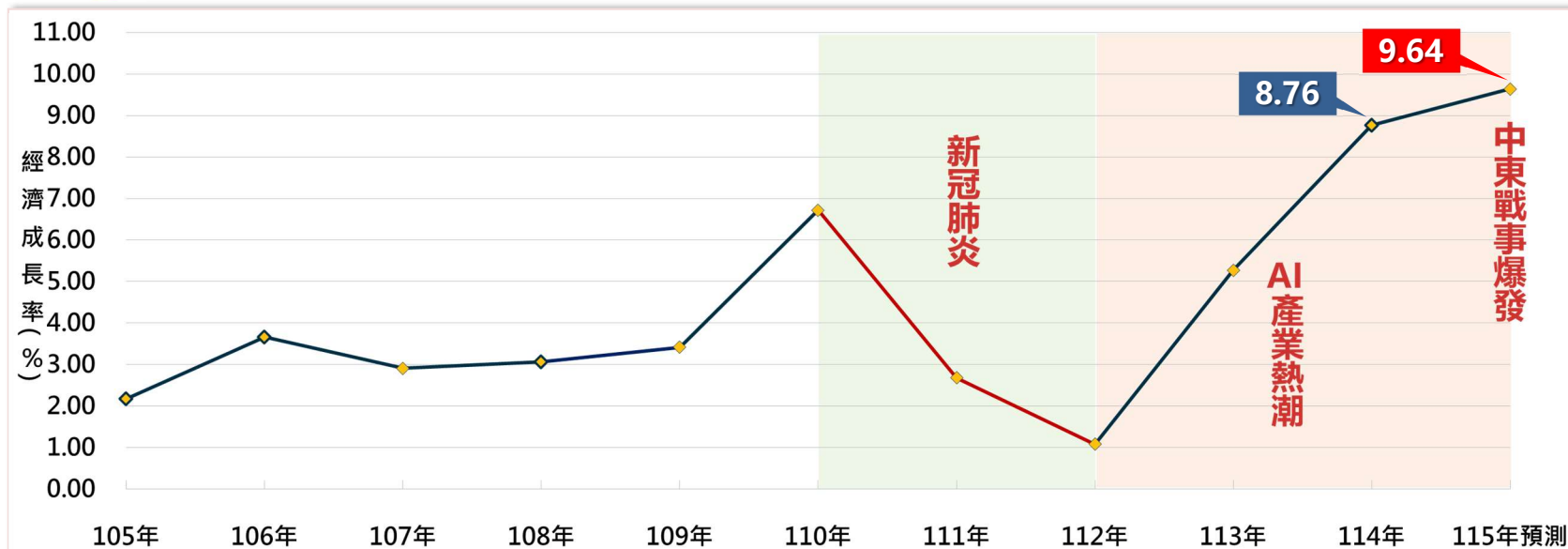


■ 臺灣憑藉AI與半導體供應鏈優勢，持續享有出口、投資與所得成長的科技紅利，但近期股市劇烈震盪，也反映出背後的結構性風險：

- 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。
- 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。
- 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。
- 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季概估統計	12.92
115年預測	9.64
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，**114年經濟成長率上修至8.76%，115年全年預測亦大幅調升至9.64%**；今年首季經濟成長率達14.55%，第二季仍維持12.92%的雙位數增幅，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。

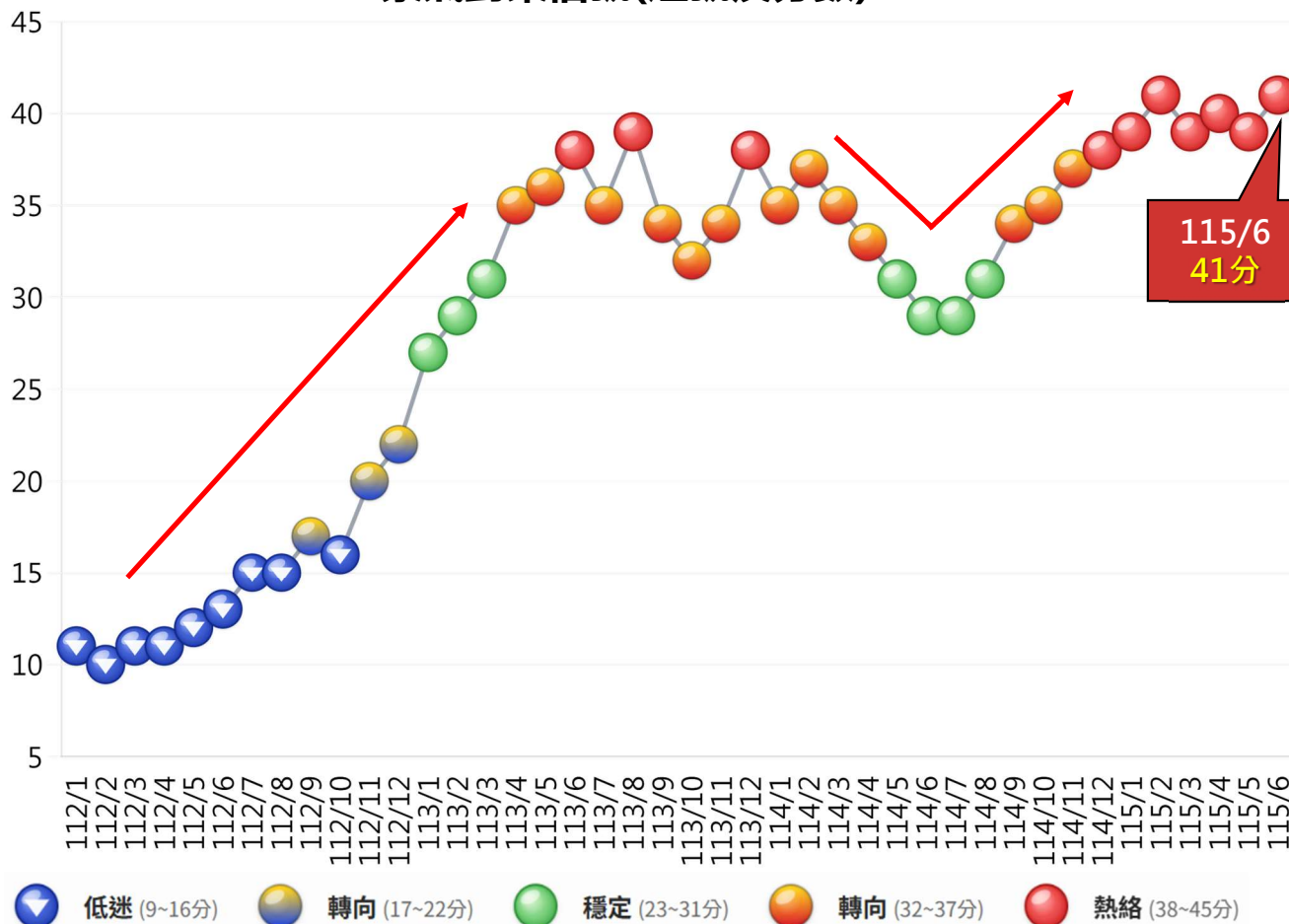
2. 產業升級：

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)



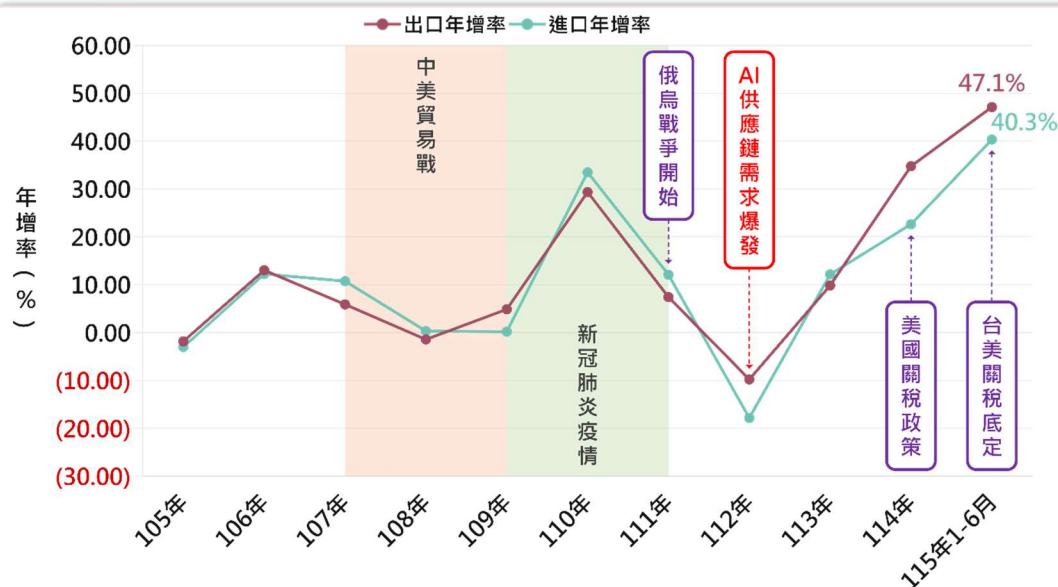
■ 受惠AI需求強勁，帶動相關產業銷售動能及加班工時增加，且領先及同時指標續呈上升，顯示國內經濟維持穩健成長。最新公布的**115年6月**景氣對策信號綜合判斷分數為**41分**，月增2分，**已連續7個月維持紅燈**。

臺灣當前須警惕的四大風險

- 1. 景氣紅燈還很亮：**上去靠AI，震盪起來也可能變成「唉！」
- 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！



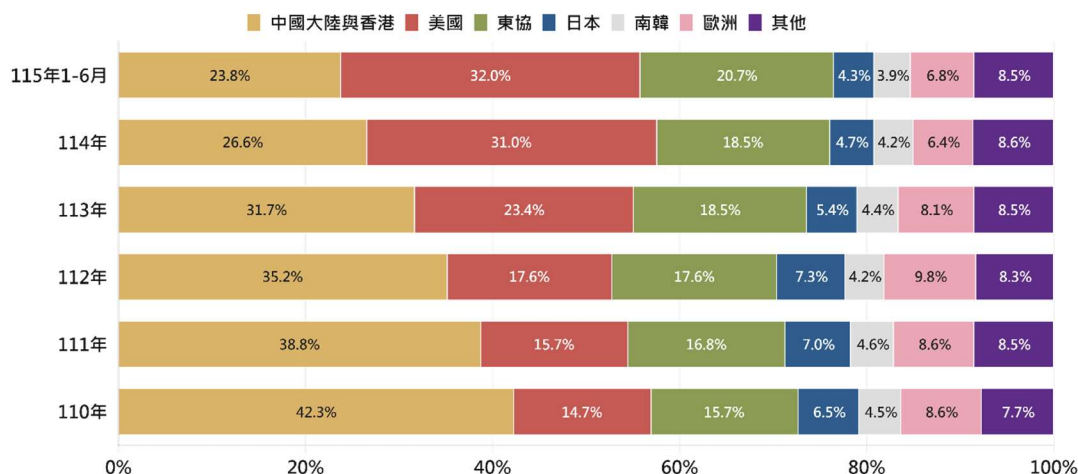
總體面 進出口貿易



■ 115年1至6月出口總額達4,166.6億美元，較去年同期成長47.1%。6月出口748.3億美元，為歷年單月第3高，並已連續32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，因人工智能及高效能運算等應用擴散，**資通與視聽產品**出口達339.2億美元，歷年單月第3高；同時，**電子零組件**出口253.9億美元，亦寫下歷年單月第2高紀錄。累計上半年前述兩類產品出口值皆為歷年同期新高，佔總出口比更達78.7%。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

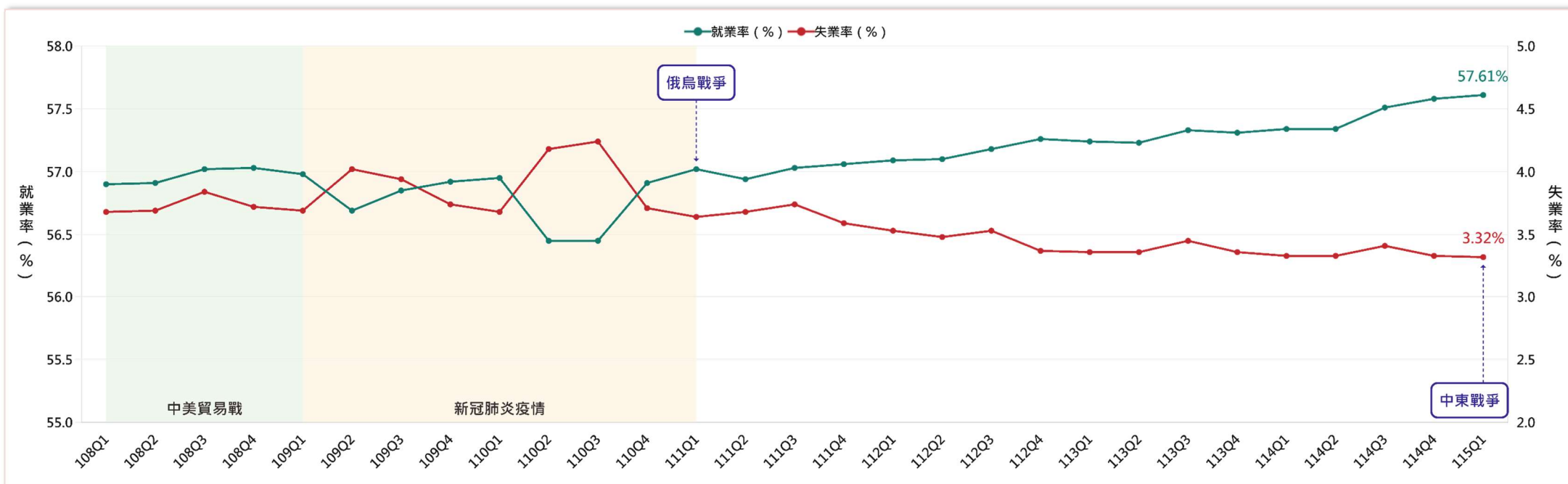


■ 今年6月我國對日本出口創新高，對美、歐也寫下單月第3高紀錄；累計今年1~6月對美出口達1,333.1億美元，較去年同期增加544億美元，年增69%，成長動能強勁，且佔臺灣總出口比重高達32%，顯示美國市場對我國出口支撐力道持續擴大。



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浪潮與全球晶片需求持續擴張，台股今年上半年強勢走高，6月22日創下47,741點的歷史最高收盤紀錄，6月23日盤中更觸及48,218點；惟隨著市場進入高估值與獲利驗證階段，波動風險明顯升高。**7月17日單日重挫2,953點、7月31日單日又爆漲3,186.45點**，顯示台股已由單邊多頭轉為急漲急跌的高檔震盪格局。
- 另一方面，台股開戶人數持續創高，也反映投資熱度與市場吸金效應仍強。然而，**這波股市紅利並未明顯轉化為購屋資金**。受利率高檔、信用管制、持有稅負及房市觀望氣氛影響，投資人即使實現獲利，也未必願意承擔高額自備款與長期房貸。相較之下，資金更傾向續留於股票、ETF、外幣及短期金融工具，呈現「金融資產內循環、房市外溢效果有限」的資金分流現象。



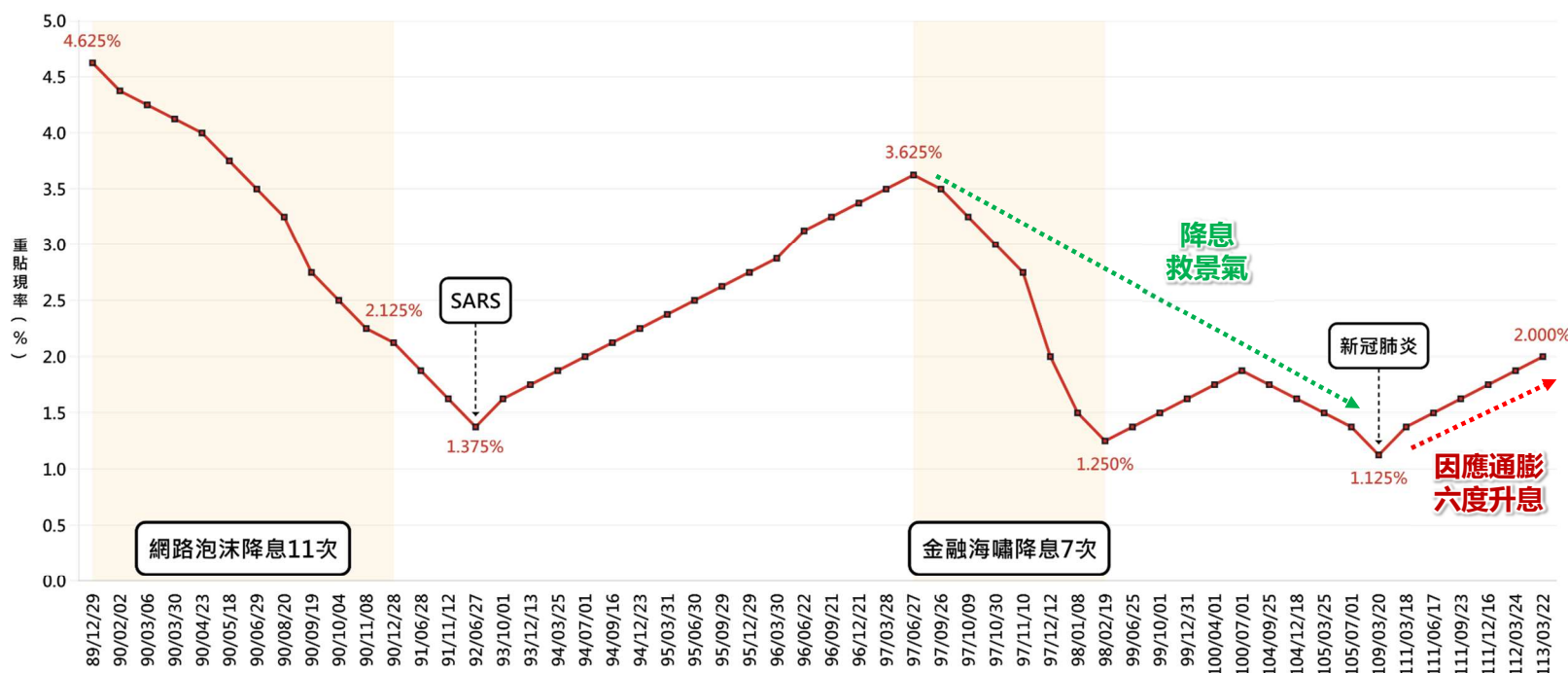
過去股市上漲常透過財富效果帶動房市，但在高房價、信用管制與房貸負擔加重下，資金已不再自然外溢至不動產，股市與房市的連動性因此明顯弱化，逐步轉為「股市熱、房市冷」的資金分流格局。

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，考量國內通膨展望尚屬溫和，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，6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%。

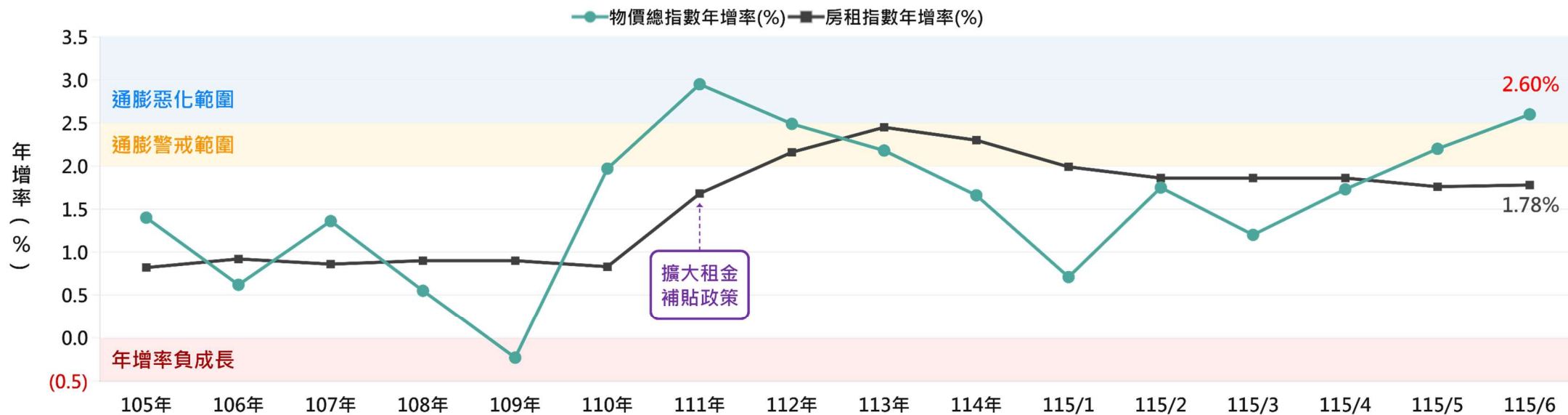


央行表示將密切關注中東局勢發展、主要經濟體貨幣政策動向、AI產業鏈發展、美國經貿政策變化，以及極端氣候等不確定因素對國內經濟金融之影響，適時調整政策，以達成維持物價穩定與金融穩定。



成本面 消費者物價指數(CPI)年增率

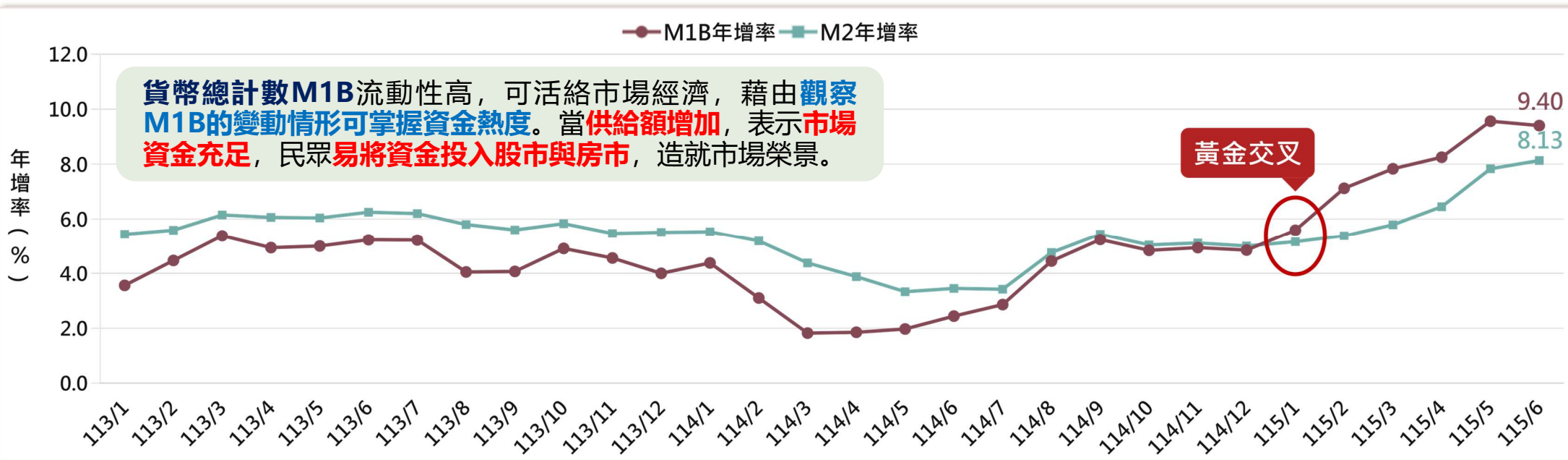
大臺中房市交易動態資訊平台



- 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6月CPI年增率升至2.60%，顯示短期物價壓力明顯升高；不過，115年上半年平均年增率仍為1.70%，整體通膨尚未全面失控。此波漲幅主要受到夏月電價、天候推升蔬菜價格，以及節慶與旅遊需求帶動機票、娛樂及部分服務價格上漲，呈現季節性因素集中發酵的現象。
- 而在居住成本方面，6月房租年增率降至1.78%，反映租金漲勢持續放緩；然而，住宅電費、社區管理費及其他居住支出居高不下，租屋家庭的實際生活負擔尚未明顯減輕。整體而言，當前物價呈現「整體通膨仍可控，但民生與居住成本感受偏重」的結構性落差。



資金面 貨幣供給M1B、M2



- 貨幣供給面於**今年初正式迎來「黃金交叉」**(M1B年增率 > M2年增率)局面，反映資金結構正由定存轉向流動性較高的活期資金，為資本市場注滿豐沛的交易量能。最新6月金融情況顯示**M1B年增率小幅下降至9.40%**，主因為證券劃撥存款成長減緩所致；另外匯存款年增率上升，使**M2年增率持續升至8.13%**，雙雙維持高檔。然而，**本波超額流動性高度集結於股票市場，對其餘資產市場(如不動產)已實質造成資金排擠效應。**
- 當前大環境受制於央行信用管制力道未減以及趨嚴的核貸條件，導致資金由「股轉房」的傳導路徑面臨嚴格的制度性限制。因此，**本輪股市獲利外溢至不動產的動能恐難以複製過往經驗。**



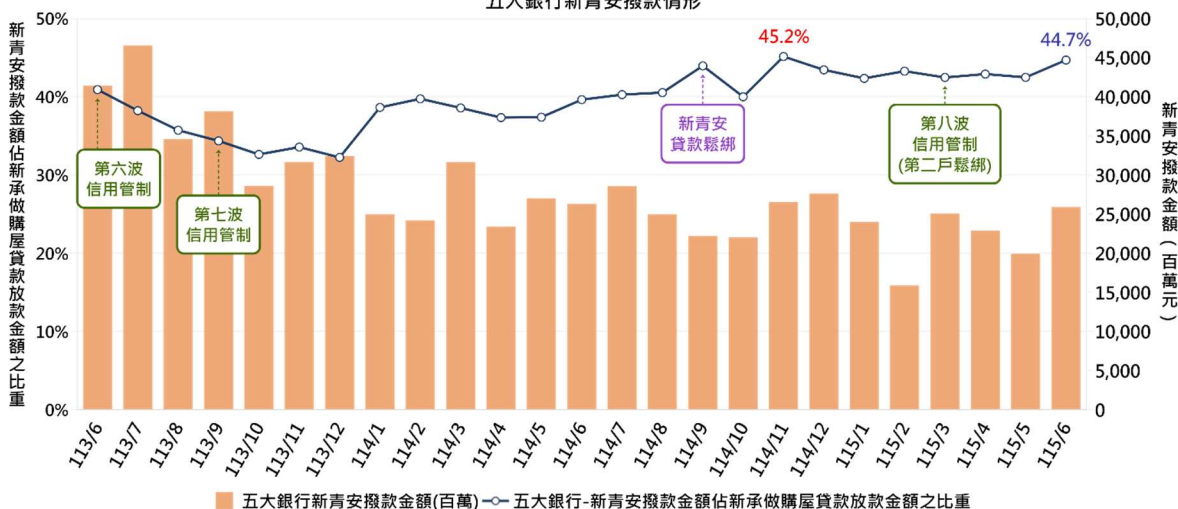


資金面 新青安房貸撥款情形

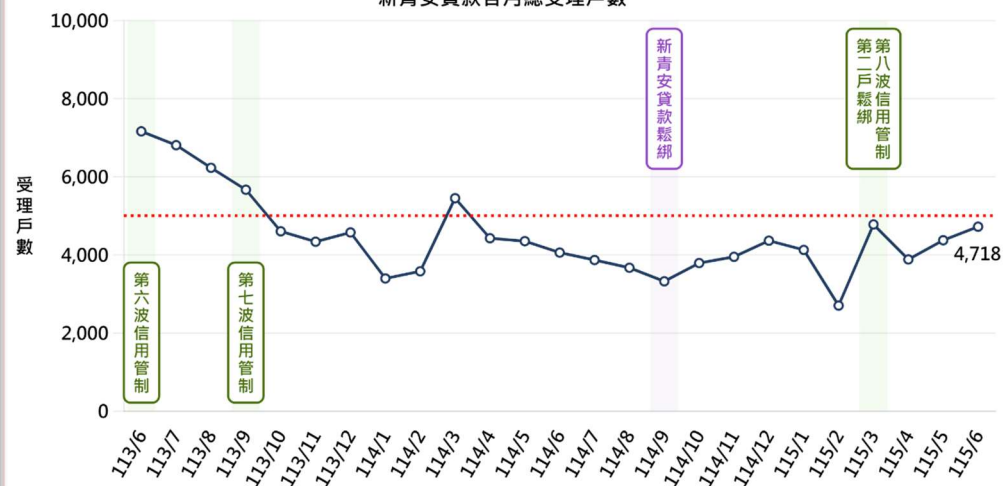
大臺中房市交易動態資訊平台



五大銀行新青安撥款情形



新青安貸款各月總受理戶數

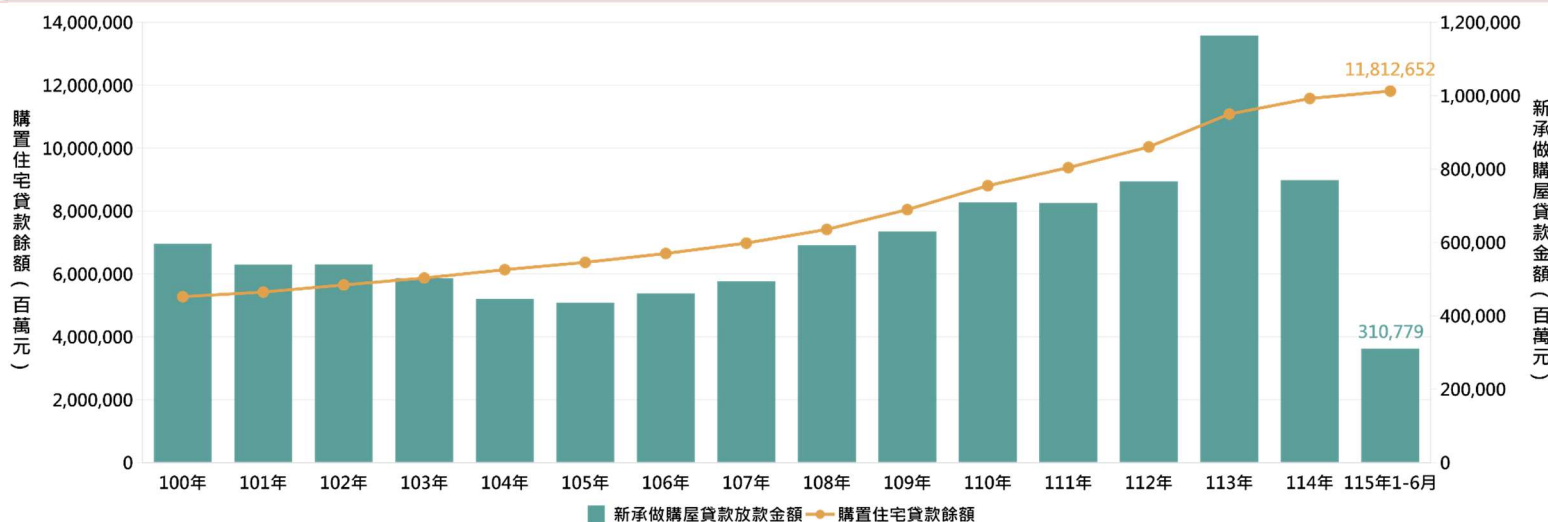


- **政策成效與過度轉型：**青安2.0透過利率補貼，成功帶動首購族提前進場，推升房市價量表現。該政策將於今年7月底屆滿，青安3.0納入總價上限、排富及年齡限制，並採利率補貼逐步退場機制，另新增婚育加碼方案，貸款額度最高可提高至1,500萬元。新政策公布後，在新舊制度銜接期間，需觀察是否因民眾選擇較有利方案，而出現提前或延後申請行為，進而使短期申貸量產生時點移轉。
- **放款水位維持高檔：**儘管撥款金額持續收斂，但受惠於豁免《銀行法》第72-2條限制，新青安相關貸款佔比仍持續攀升。6月最新數據上升至44.7%的次高水位，顯示政策末班車效應顯著。
- **交易量能震盪回升：**受第六、七波信用管制影響，受理戶數一度下滑；隨著新舊制度進入交接期，部分符合舊制資格的民眾為適用原較有利申請條件，選擇在制度轉換前提前提出申請，帶動受理戶數回升。最新6月受理戶數達4,718戶，處於近一年高檔，反映短期申請量能受到制度交接與提前申請而推升。



資金面 新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額

大臺中房市交易動態資訊平台



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。

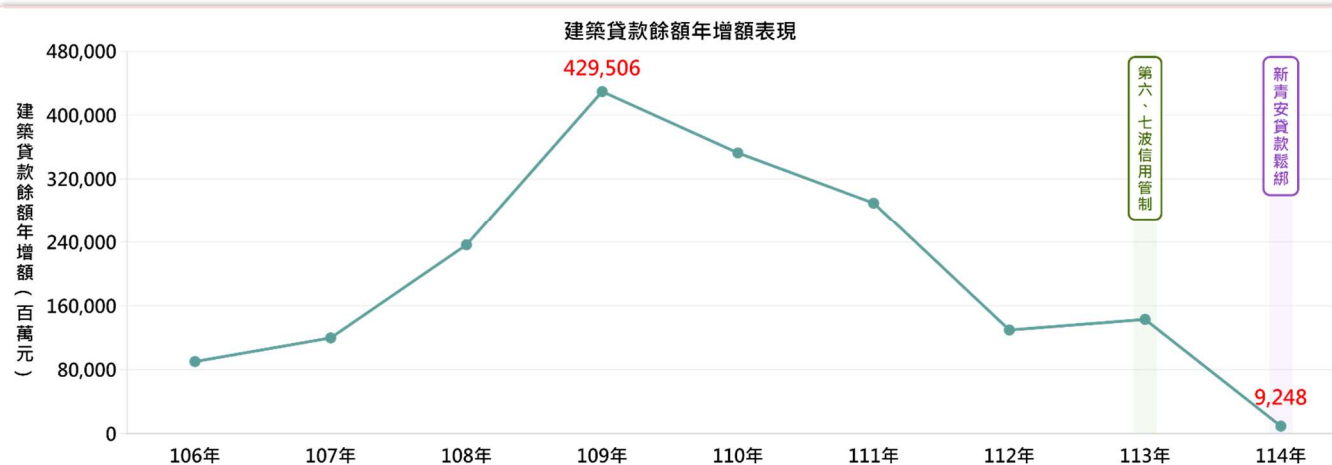
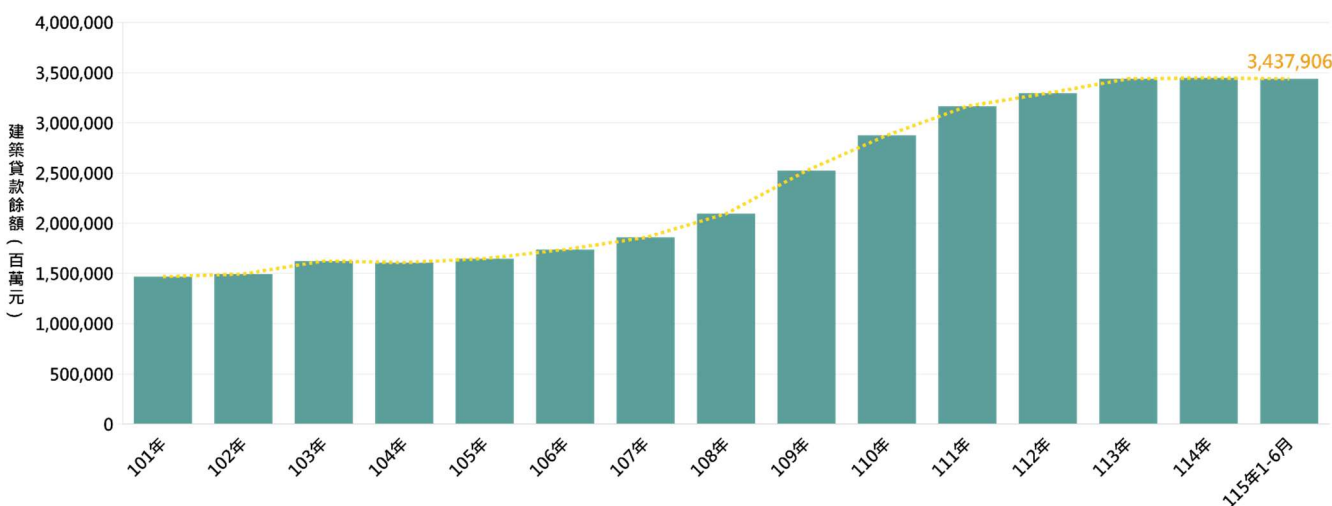
■ 115年6月新承做購屋貸款金額約579.7億元，較上月增加110.6億元；累計今年1~6月與去年同期相比大幅衰退24%。購置住宅貸款餘額則達11兆8,126億元，單月增加535.8億元，惟年增率持續維持低點的4.36%，顯示房貸存量雖仍擴張，但增速保持趨緩狀態。

■ 在央行選擇性信用管制與房市盤整影響下，買氣尚未明顯回溫。目前整體市況大致呈現「成交量收縮、價格高檔整理」格局，部分高度仰賴政策挹注的區域或產品，後續仍可能承受價格修正壓力。





資金面 建築貸款餘額



解讀說明

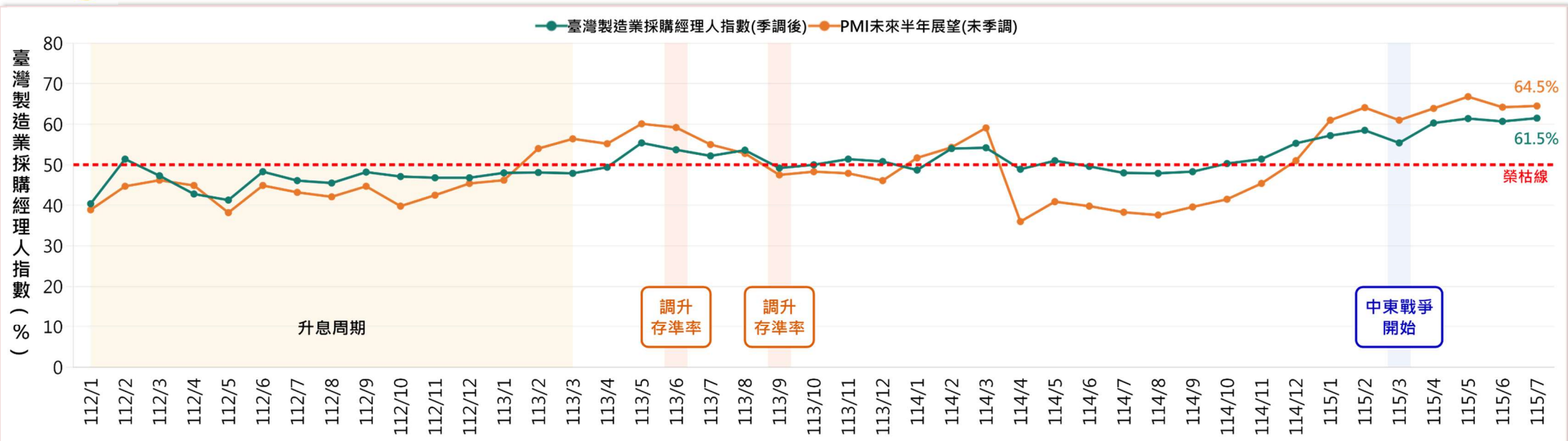
建築貸款餘額可視為建商推案信心指標，亦反映出市場對銀行融資的需求強度；當餘額**增幅加快**，通常代表建商看好後市，**積極擴大開發**。由於該數據為歷年貸款金額的累積，故會逐年上升。

- 115年6月**建築貸款餘額**為**3兆4,379億元**，月減190億元、年減0.07%，顯示**供給端明顯收縮**，且擴張動能已趨近停滯；從年增額觀察，近年呈逐步遞減走勢，截至今年6月已出現負成長，年減約25.5億元，反映建商資金動能已大幅放緩。
- 在金融政策未鬆綁、買氣不足與庫存壓力偏高下，建商推案轉趨保守，多採延後開工、分期推出或減量供給，以降低資金周轉風險。部分個案也出現讓利空間，**透過價格調整或額外贈禮來加速去化**，顯示市場已由積極擴張轉向現金流與銷售速度優先的防守格局。



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)**。

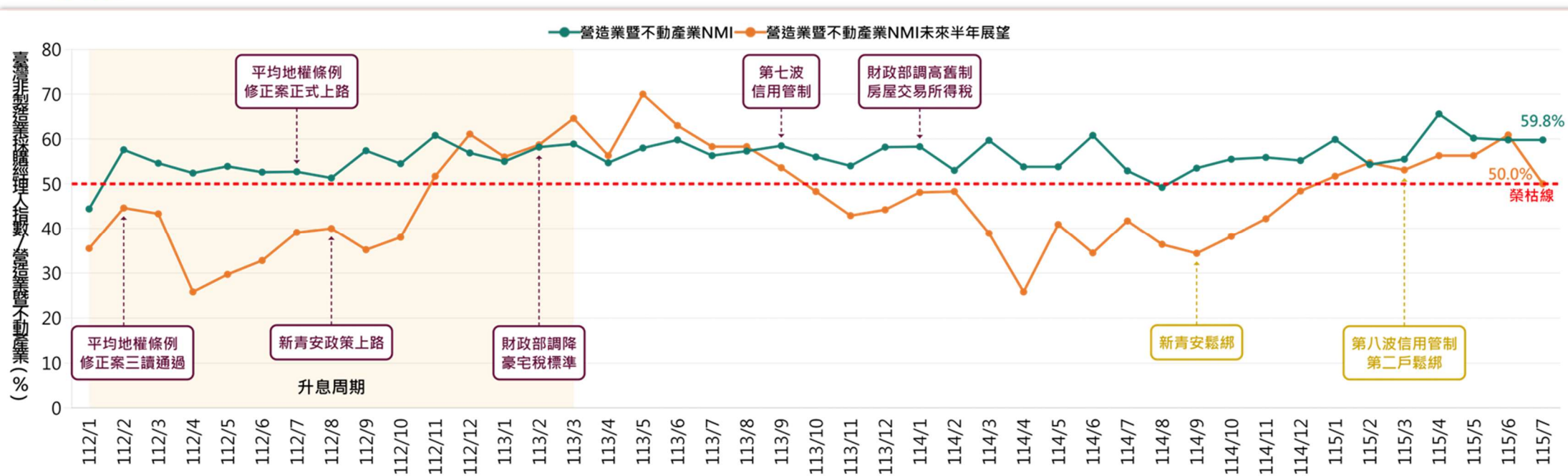
- **115年7月**臺灣製造業PMI微升至**61.5%**，連續10個月維持擴張；**未來六個月展望**亦升至**64.5%**，顯示在AI、半導體及設備需求支撐下，訂單與生產動能仍具韌性，企業對後市維持正向看法。然而，部分業者仍面臨缺料、成本上升及交期延長等限制，食品暨紡織產業展望亦偏保守，反映**科技業與傳統產業的景氣落差持續擴大**。
- 對不動產市場而言，**製造業擴張有助於支撐科技廊帶及產業聚落周邊的廠房、廠辦、工業土地與住宅需求**；但在信用管制與交易量縮環境下，**產業景氣不會全面轉化為房市買氣，效益將更集中於具就業成長、企業投資及設廠題材的區域**。



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。

- 115年7月營造暨不動產業NMI為59.8%，仍處擴張區間。受AI、半導體及高階設備投資支撐，科技廠房、設備工程、倉儲物流與產業聚落周邊不動產需求仍具動能；惟住宅市場受信用管制、房貸審核趨嚴及高房價影響，整體買氣仍偏保守。
- 未來六個月展望降至50.0%，反映業者對後市由樂觀轉為持平。加上7月台股自高點明顯回檔，財富效果降溫，資金回流土地與住宅市場的力道仍有限。短期房市將呈現「產業需求支撐、住宅買氣承壓、區域與產品分化」格局。



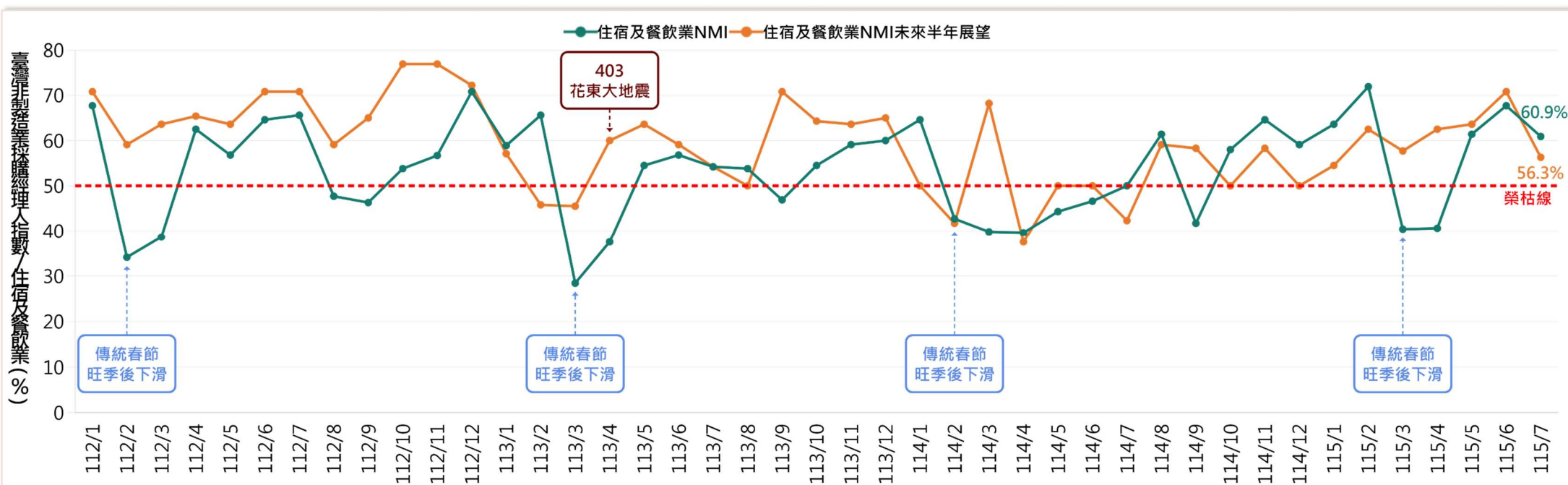


供給面 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)

【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7月住宿餐飲業NMI回落至60.9%，仍維持擴張，但擴張速度有所放緩；未來六個月展望亦降至56.3%，顯示暑期旺季雖持續支撐人流與消費，但業者對下半年消費動能的樂觀程度已略為收斂。**
- 對不動產市場而言，住宿餐飲景氣擴張有助於支撐商圈店面、旅宿設施、觀光型不動產及短期租賃需求，但效益多集中於熱門商圈與觀光區域。後續仍須觀察人潮能否延續，以及實際消費力是否足以支撐租金與投資收益。





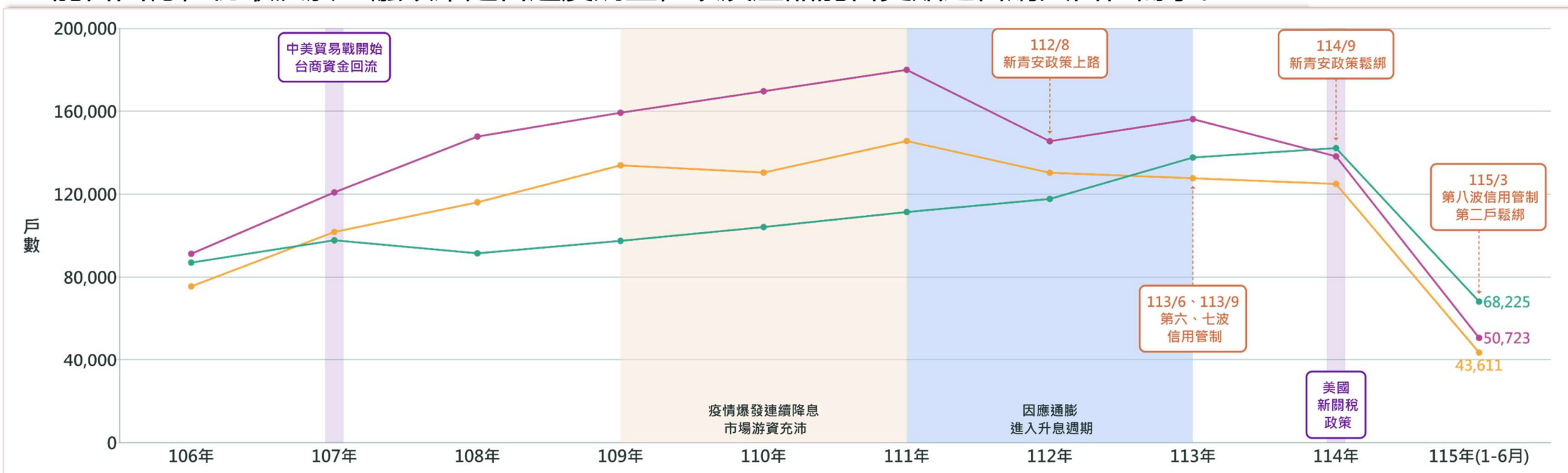
供給面 全台核發建照、使照及開工戶數【住宅不含農舍H-2類】

大臺中房市交易動態資訊平台



- 115年1至6月全台建照、開工及使照戶數分別為50,723戶、43,611戶及68,225戶，較去年同期衰退28.2%、34.7%及1.9%，**三項指標同步負成長**。其中，建照與開工明顯下滑，反映在房市買氣降溫、信用管制延續及融資成本偏高下，建商推案態度轉趨保守，多採延後開工、縮減量體或分期推案；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。
- 短期新案供給壓力雖有減輕，但在預售屋、成屋與中古屋競爭並存下，後續仍須觀察建商去化速度、價格讓利幅度及餘屋變化。整體而言，當前房市並非供給全面減少，而是新案啟動轉弱、既有供給持續釋出；未來能否回穩，仍取決於金融政策是否適度調整，以及產品能否更貼近首購與自住需求。

— 建照 — 使照 — 開工



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



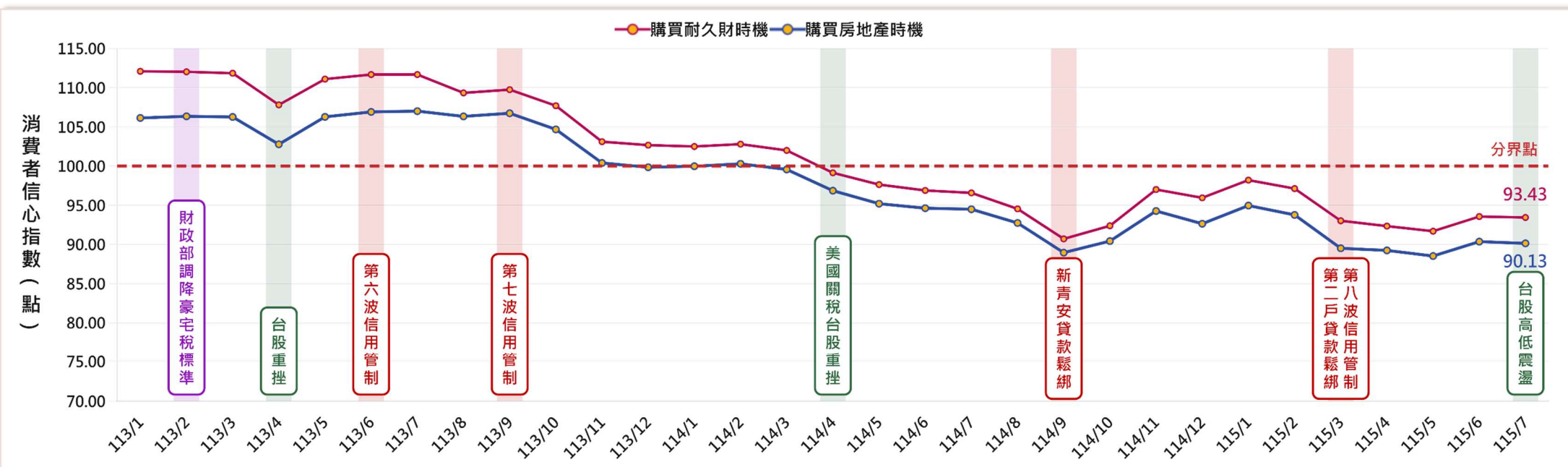
需求面 消費者信心指數(CCI)【購買房地產與耐久性財貨時機】

大臺中房市交易動態資訊平台



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。

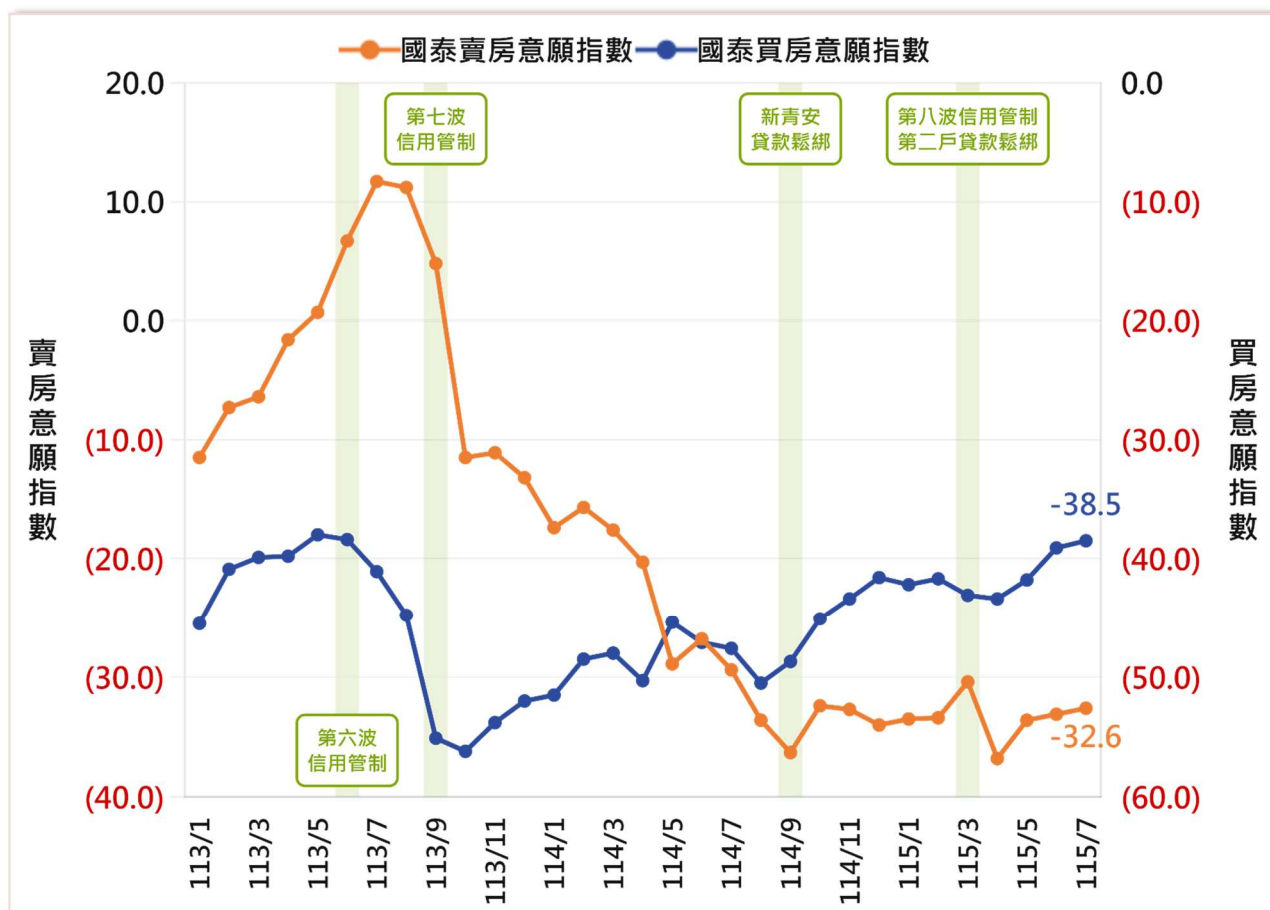
- 在消費者信心指數(CCI)中，「購買房地產時機」與「購買耐久性財貨時機」為觀察不動產市場與大額消費意願的重要指標。115年7月購買房地產時機為90.13點、購買耐久財貨時機為93.43點，雙雙低於100點信心基準線，顯示民眾對購屋及大額支出仍偏保守。
- 儘管央行於3月放寬第二戶貸款成數限制，但6月理監事會議並未改變緊縮基調，故市場觀望氣氛仍濃。儘管近期股市交易熱絡、資金動能升溫，但並未同步流向房地產與耐久財消費，反映資金更偏好流動性高、短期報酬明確的金融資產，而非購屋、汽車、家電等高金額且負擔較重的實體消費。整體來看，市場呈現「股市熱、消費冷、房市觀望」的資金分流現象。





需求面 市場買房、賣房意願表現

購屋與售屋意願逐步回穩，惟政策利多不足，市場觀望氣氛仍濃。



- **信心低檔修復，觀望氣氛仍在：**最新**7月買房意願指數**由-39.1回升至**-38.5**，**賣房意願指數**亦由-33.1小幅上修至**-32.6**，兩項指標皆連續三個月走揚，顯示房市信心略有改善，買賣雙方認知落差逐步縮小。然而，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。
- **政策未鬆綁，量能回升受限：**6月央行理監事會議未進一步放寬房市政策，銀行房貸水位仍偏緊，信用管制基調未變。由於**缺乏明確政策推進力**，**房市仍將維持「量縮盤整、全面觀望」格局**。



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



新聞時事(一)

01

房屋稅基評定 臺中調升15%漲幅最多

房屋稅稅基依規定每三年需重行評定，今年輪到五縣市重評，皆已在6月底公告，其中新北市、高雄市房屋標準單價皆調升5%，臺北市、苗栗縣凍漲，**臺中市則調升15%，漲幅最高，至於路段率今年則未調整**。財政部表示，調整後房屋標準單價**適用於今年7月1日後新建、增建、改建房屋，既有房屋不受影響**，因此調升的三縣市，未來新屋房屋稅會變重，將反映在明年5月開徵的房屋稅。(2026年7月7日)

縣市	房屋標準單價	地段率
臺北市	凍漲	調整60條
新北市	漲5%	調整133條
臺中市	漲15%	不調整
高雄市	漲5%	調整194條
苗栗縣	凍漲	調整54條

02

台中轉運中心簽約 下半年啟用

市府依據《促進民間參與公共建設法》採OT(營運移轉)模式完成招商作業，於9日與「台灣國際開發事業有限公司」代表完成「台中市東區台中轉運中心營運移轉案」簽約，且**預訂今年下半年完工啟用**，將全面整合鐵路、國道客運、市區公車、捷運、汽機車、計程車及自行車等7種運具，提供「7轉7接」無縫轉乘，打造中部地區最關鍵的交通樞紐。場站將提供1,469席機車位及506席汽車位，有效紓解車站周邊轉運與停車需求，並串聯東區周邊百貨商場、糖廠文化園區及綠空鐵道等場域。(2026年7月9日)



台中轉運中心工程現況



新聞時事(二)

03

6月房地合一稅年月雙增 連續14個月負成長首轉正

財政部公布全國賦稅收入統計，**前六月**房市相關稅目續呈增減互見，其中**6月個人房地合一稅實徵淨額45億元，年增6.3%，擺脫過去14個月的負成長**，其中六都以台北市、高雄市增加較多，減少較多的則是新北市；然而，**前六月個人房地合一稅實徵淨額225億元，年減5.1%，以台中市、桃園市減少較多**，增加最多的是台北市。專家表示，上半年整體稅收呈現分化趨勢，特定區域表現強勁，整體房市雖有止跌回穩跡象，但在信用管制與政策變數下，市場區域分化的走勢將持續擴大。此外，**土地增值稅方面**，六月實徵淨額55億元，**桃園市、台中市年減較多**，新北市、台北市年增較多，主要受大額稅款案件增減變化影響，前六月實徵淨額332億元，年減8.1%，減幅逐漸收斂，以台中市、桃園市減少比較多，六都唯一年增的是台北市。(2026年7月13日)

04

行政院會通過「危老條例」及「都更條例」修正案 放寬容積獎勵

行政院會於16日通過《都市危險及老舊建築物加速重建條例》與《都市更新條例》修正草案，將函請立法院審議。內政部說明，《都市危險及老舊建築物加速重建條例》修正草案，刪除重建計畫申請之施行期限，確立危老重建常態化，並增訂提供社會住宅或其他社會福利設施之獎勵項目，**另給予最高基準容積15%獎勵，並優先提供新婚2年內或育有未成年子女之婚育家庭入住**，創造可以安心久住及育兒友善的居住空間。另《都市更新條例》也鼓勵民間參與及提供社會住宅，**即提高容積獎勵上限，惟仍不得超過各該建築基地基準容積的2倍**。(2026年7月16日)



新聞時事(三)

05 → 五都預售屋量縮價撐 前五月成交量年減20%

根據內政部實價登錄資訊顯示，**今年1至5月五都(未含台南市)預售屋交易量僅10,981戶，年減達20%，前五月交易總金額2,772億元，年減10%**，顯示政策重拳下，部分買盤因預期心理轉向低總價成屋，使預售市場持續在低檔築底。觀察全台五都5月預售市場，顯示北溫、中南冷格局，個案表現來臨。其中最大亮點在新北市，因剛性需求強烈，成為唯一價量齊揚的熱區，5月成交量年增22%。**台中方面，量縮3成，房價展現抗跌韌性，前五年年減31%**，但每坪均價依舊逆勢上揚8%，來到57.1萬元，呈量縮價揚格局，且**成交主力集中於北屯、西屯與南屯，建商主要透過「中小坪數、低總價、讓利價」等策略，維持2.9%的銷售率**。專家分析，預售市場雖然前五月成交量疲弱，但青安3.0將於八月上路，將會強化資格審查與限制，可望讓首購族買盤進入適用政策紅利的低總價成屋，使市場將回歸自住首購族與長期資產配置客，短期內房市將進入量縮價撐的新格局。(2026年7月18日)

06 → 中興橋預計8月通車 北屯機捷特區到潭子縮短1.4公里

台中市北屯機捷特區與潭子頭家厝地區，長期受柳川排水阻隔，居民往返須繞道而行，市府爭取國土管理署補助開闢「中興橋」，建設局長陳大田指出，整體工程已完成約9成，預計8月完工通車，屆時往返北屯與潭子距離，將可自原本約1.5公里，大幅縮短至約50公尺，提升通行便利性，讓兩地往來加便捷。(2026年7月22日)





新聞時事(四)

07

連三升後首見下滑 全台空屋數跌破90萬宅

內政部最新發布報告顯示，114年下半年全國各縣市低度使用住宅**共89萬4582宅，比率為9.44%**，與114年上半年的98萬609宅、比率10.43%相比，減少0.99個百分點，亦較前年同期減少0.35個百分點，是自113年連三升後首度下滑，其中**台中市為10萬140宅、比率8.58%，列為六都第三**。此外，從屋齡屬性分析，**全國低度使用住宅比率以屋齡「超過50年」12.59%最高，屋齡「5年以下」12.39%次之**，顯示除老屋外，新成屋也較容易出現低度使用情形，且六都屋齡分析中，**僅台中市以屋齡「超過50年」11.85%最高**，其餘5都皆以屋齡「5年以下」最高。（2026年7月22日）

欲了解詳細內容，可掃描QRcode查看內政部115年7月出刊之報告



08

全台待售新成屋再寫新高 六都僅新北庫存減少

內政部最新發布報告顯示，全國待售新成屋數量於107年第2季(8萬餘宅)達到近年高點後，呈現緩減趨勢，但自111年開始反轉上升，**114年第4季增至11萬2,501宅，為統計以來最高點，較上季增加0.04%，較上年同期增加1.27%**，其中新北為六都中唯一減少之縣市，**台中市長期呈現緩增趨勢，114年第2季達最高點後緩降，114年第4季減至1萬7,514宅，北屯區、西屯區、南屯區與烏日區合計約5成3**。專家指出，近年建商推案量較大，隨著預售案陸續完工交屋，未完銷的物件就會轉入待售庫存，全台待售新成屋總量再創新高，且最近幾年住宅供給大幅增加，尤其在新興重劃區與外圍地區，新屋完工速度快於市場去化速度，短期內便容易形成庫存累積。若後續整體經濟環境、利率及房貸政策未出現明顯放寬，預期待售新成屋庫存仍可能維持高檔。（2026年7月22日）



新聞時事(五)

09

→ 台中水湳轉運中心完成ROT簽約 8月5日正式啟用

台中市政府日前宣布**水湳轉運中心將於8月5日正式啟用**，且於7月27日與最優申請人「聚車河場域管理聯盟」完成「台中市水湳轉運中心興建營運移轉(ROT)案」簽約，透過公私協力導入民間專業營運資源與創新管理模式，打造交通轉運、商業服務及智慧管理功能的現代化交通樞紐。水湳轉運中心全案規劃地下3層、地上4層，設置42席國道客運月台、12席市區公車月台，並提供近2,500個汽機車與自行車停車位，並預留未來捷運橘線連通空間。啟用後更將串聯國道1號、台74線，有效紓解綠美圖與台中國際會展中心等周邊場館的交通與停車需求，提升中台灣轉運效能。(2026年7月27日)

10

→ 國銀六月不動產放款比率持平 房貸單月大增536億

金管會最新公布，6月房貸明顯回溫，國銀房貸單月大增536億元，寫近一年新高；但國銀依不動產天條《銀行法72-2條》計算之**不動產放款比率續為24.37%**，與5月底持平，反映青安2.0末班車雖帶來短期需求，但銀行房貸總量管控基調未見鬆懈。金管會表示，此比率係以住宅及建築放款為分子、存款總餘額及金融債為分母計算，而比率29%以上、28%至29%區間的銀行持續掛零，27%~28%從5月的三家降至一家。銀行圈指出，**房貸單月大增主要有三大推力，包括首購族趕搭青安2.0末班車、部分建案進入交屋潮，及上半年股市表現亮眼，部分民眾將投資獲利轉進房市。**(2026年7月27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(六)

11 → 台中捷運藍線首個路線段工程完成簽約 BC11標正式進入施工前置作業

市府捷運工程局辦理「**台中捷運藍線建設計畫BC11標土建及設施機電工程**」於7月14日完成決標，30日完成簽約。由義力營造股份有限公司得標，契約工期自通知開工日起計1,950日曆天，將依契約規定辦理施工計畫提送、交通維持、管線協調及各項行政程序，待前置作業完成後，將依規劃展開後續施工。BC11標為捷運藍線高架段首件路線工程，施工範圍位於台灣大道西側海線地區，全長約2.49公里，工程內容包含高架橋梁、3座高架車站及相關附屬設施。未來完工後，將串聯台中港、梧棲等海線重要地區，提供居民更便利、安全且高效率的大眾運輸服務，並帶動港區、產業園區及周邊地區整體發展。（2026年7月30日）





新聞時事(七)

大臺中房市交易動態資訊平台



12

→ 台中國際會展中心西側展館啟動 目標民國120年完工

「台中國際會展中心西側展館統包工程」日前順利完成決標，台中市政府建設局於27日啟動交流會議，宣告西側展館正式啟動，並全力朝民國120年完工目標邁進。台中國際會展中心東側展館已於115年3月啟用，為持續提升中部精密機械、工具機等產業廊帶的展覽與行銷量能，市府攜手中央推動西側展館興建計畫，總經費達60億元，規劃於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。未來東、西側展館串聯後，總展攤數將達4,460個，強化台中作為國際商展及產業交流重鎮的競爭力。(2026年7月28日)

13

→ 月增率連三月正成長！六都7月買賣移轉棟數登高

隨交易動能探底，加上中央銀行微鬆綁第二戶房貸成數，房市進入穩定復甦階段，六都7月建物買賣移轉棟數合計為2.05萬棟，月增12%、年增8.8%，創近19個月新高，且月增率連續三個月正成長，顯次房市已逐漸走出上半年的打房陰霾。7月六都買賣移轉棟數分別為：台北2,352棟、月增17.5%、年增13.5%；新北市4,850棟、月增2.7%、年增8.9%；桃園市4,150棟、月增12.5%、年增0.1%；台中市3,703棟、月增18.8%、年增1.2%；台南市1,887棟、月增8.8%、年增10.9%；高雄3,564棟、月增17.2%、年增26.2%。專家表示，第一季央行微鬆綁，且上半年股市大漲的財富效益，帶動3月下旬到6月市場交易出現回溫，但多是以自用為主，並非認為現在買進幾年後房價會上揚，房市維持盤整走勢。此外，一手市場仍處相對低量，未來要觀察股市震動後對房市影響，同時政策仍是主導房市方向重要關鍵。(2026年8月4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



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