

大臺中房市交易數據分析



房產經濟指標小教室

景氣對策信號篇

【第五版】

115.09.16



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

前言

景氣對策信號是國發會觀察臺灣總體經濟冷熱的重要指標，透過**貨幣供給、股價、工業生產、出口、消費及企業信心等9項**核心指標綜合判斷，並以不同燈號呈現景氣變化。藉由觀察燈號與分數變化，可快速掌握當前經濟動能及景氣循環可能的轉折方向，提供研判總體經濟趨勢的重要依據。

對房地產市場而言，景氣燈號與市場表現通常具有一定程度的連動關係。當燈號偏熱時，往往代表經濟活動活絡、企業獲利與所得改善、資金動能較強，有助於提升購屋信心，並支撐住宅及商用不動產的投資需求；反之，當燈號轉冷，則可能反映景氣降溫、企業投資趨於保守及就業不確定性升高，進而對房市交易量與價格預期形成壓力。

然而，**景氣燈號與房市並非線性連動**。依據115年7月最新景氣對策信號分數為41分，已連續八個月亮出代表景氣熱絡的「紅燈」，顯示臺灣整體經濟動能仍強；但**房市受到央行信用管制、銀行審慎授信及高利率環境等因素影響，交易動能並未隨總體景氣同步升溫**，呈現明顯的「**景氣熱、房市冷**」背離現象。這也說明，**「景氣好，不代表房市一定同步走強。」**

景氣動能能否進一步傳導至不動產市場，仍取決於利率水準、信用政策、貨幣供給、資金流向及區域供需結構等因素。因此，在分析景氣燈號與房市的關聯時，不能單以燈號冷熱判斷市場方向，而應進一步觀察資金是否真正流入房地產，以及各區域與產品的供需條件是否具備支撐。

本期《房產經濟指標小教室》將從景氣燈號的判讀方式出發，帶您了解景氣與房市的歷史連動關係，並進一步解析在當前「景氣偏熱、房市受限」的市場環境下，如何觀察後續交易量、價格與房市走勢。



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)

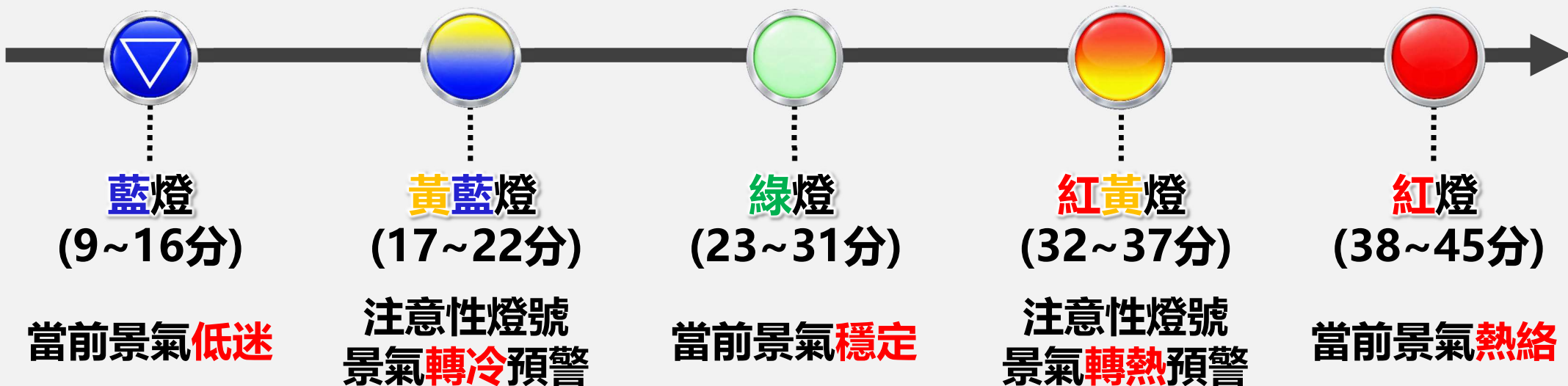
⊕ 查詢網站

<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



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

大臺中房市交易動態資訊平台



- 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 (住宿類-住宅、商業類、辦公服務類、工業倉儲類四項) •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



當期指標解讀

- + 115年7月景氣對策信號綜合判斷分數為**41分**，與上月持平，**已連續8個月**亮出**紅燈**，顯示整體景氣仍處於高檔區。
- + 本月共有5項指標**下修**，包括：**貨幣總計數M1B、股價指數、工業及服務業加班工時、海關出口值、機械及電機設備進口值**。其中，M1B主要受外資淨匯出影響而回落。
- + 展望後續，國際經貿環境仍面臨中東局勢、美國關稅政策、主要國家貨幣政策及財政不確定性等風險，景氣能否維持高檔仍須持續觀察。

九項指標項目	2026.6	2026.7		
	燈號	檢查值%	燈號	分數
貨幣總計數M1B		7.3 ↓		3
股價指數		93.2 ↓		5
工業生產指數		24.8 ↑		5
工業及服務業加班工時		4.7 ↓		4
海關出口值		46.3 ↓		5
機械及電機設備進口值		76.4 ↓		5
製造業銷售量指數		18.9 ↑		5
批發、零售及餐飲業營業額		39.7 ↑		5
製造業營業氣候測驗點		101.09(點) ↑		4
綜合判斷分數加總結果				41

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

112年

【低檔築底、年底回溫】

外需疲弱、庫存調整，景氣低檔徘徊；年底出口改善，復甦訊號浮現。

113年

【快速回升、高檔震盪】

AI與出口動能快速升溫，帶動景氣強勁復甦；下半年維持高檔震盪。

114年

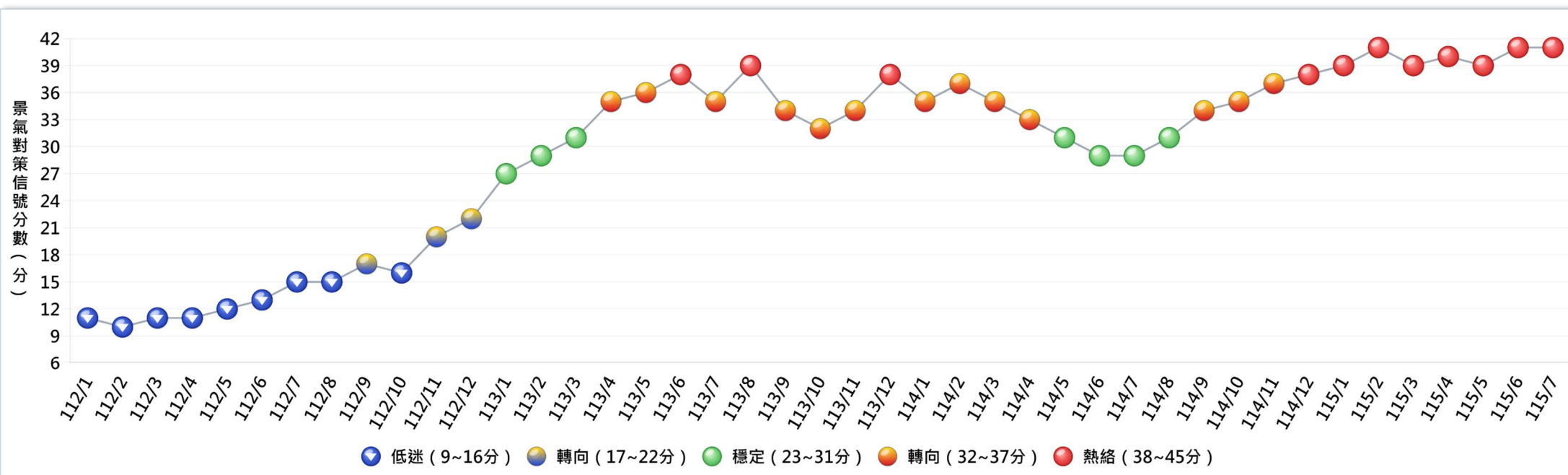
【先降後升、年底轉紅】

國際不確定性使景氣年中降溫；下半年受AI與出口支撐而再度回升。

115年上半年

【紅燈高檔盤整】

AI、出口及投資動能續強，景氣維持紅燈高檔，惟外部風險仍須注意。



*註：113年1月起景氣對策信號採新版編製，跨期分數比較宜留意制度調整。

資料來源：國家發展委員會 | 正心不動產估價師聯合事務所整理

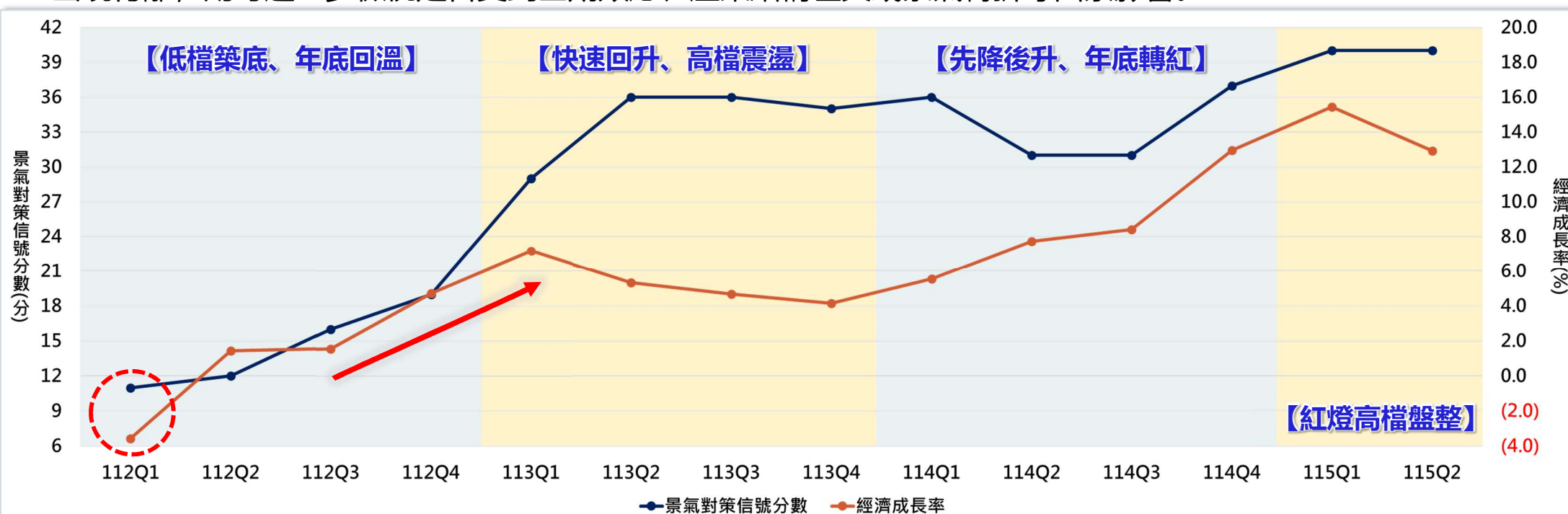
景氣對策信號與 房市關聯之分析

- 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 VS 建物買賣移轉棟數
- 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與總結



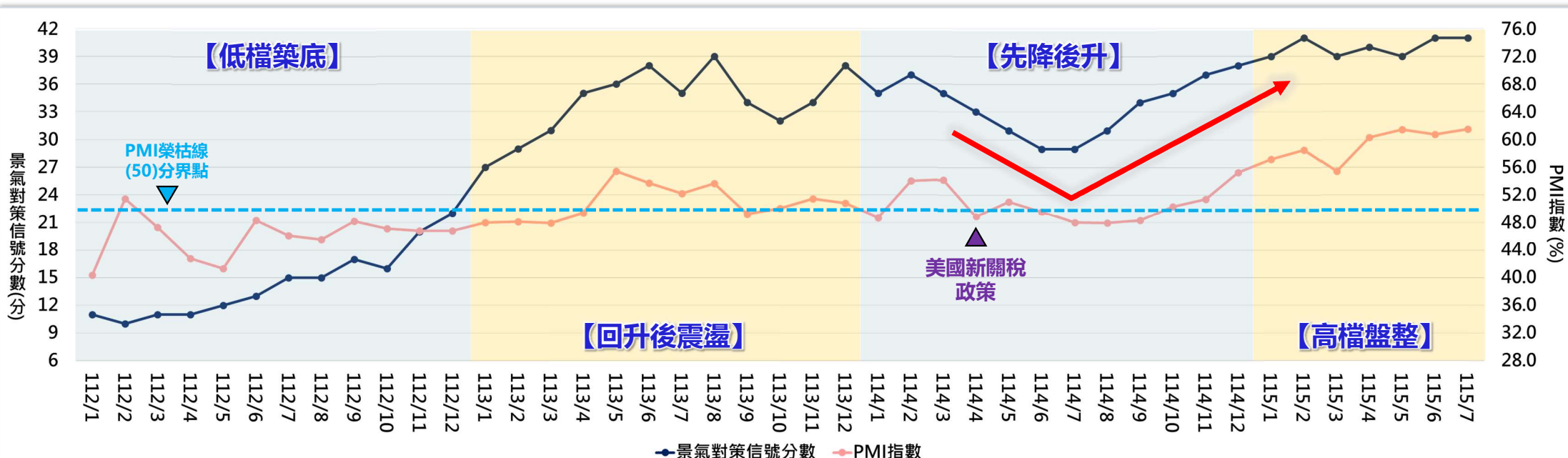
景氣對策信號與經濟成長表現對照

- 從近年走勢觀察，當景氣燈號由低檔轉強時，經濟成長率通常亦會同步改善；景氣燈號維持高檔期間，經濟成長多半也處於相對強勁的階段。例如：112年景氣於低檔築底後逐步回升，經濟成長率亦隨之由低點改善；113年景氣燈號快速升至高檔時，經濟成長則持續呈現正向擴張。114年至115年間，雖然部分季度的短期走勢有所分歧，但就整體趨勢而言，景氣仍呈轉強態勢、經濟成長也同步維持在相對高檔。
- 因此，兩者間並非單純的領先與落後關係，而是從不同面向反映同一景氣循環。**景氣燈號可用於掌握景氣的方向與轉折，經濟成長率則可用以驗證實際經濟活動的強弱。**當兩者同向變動時，有助於提高對景氣趨勢判斷的信心；若出現背離，則可進一步檢視是否受到基期效應、產業結構差異或景氣轉折等因素影響。



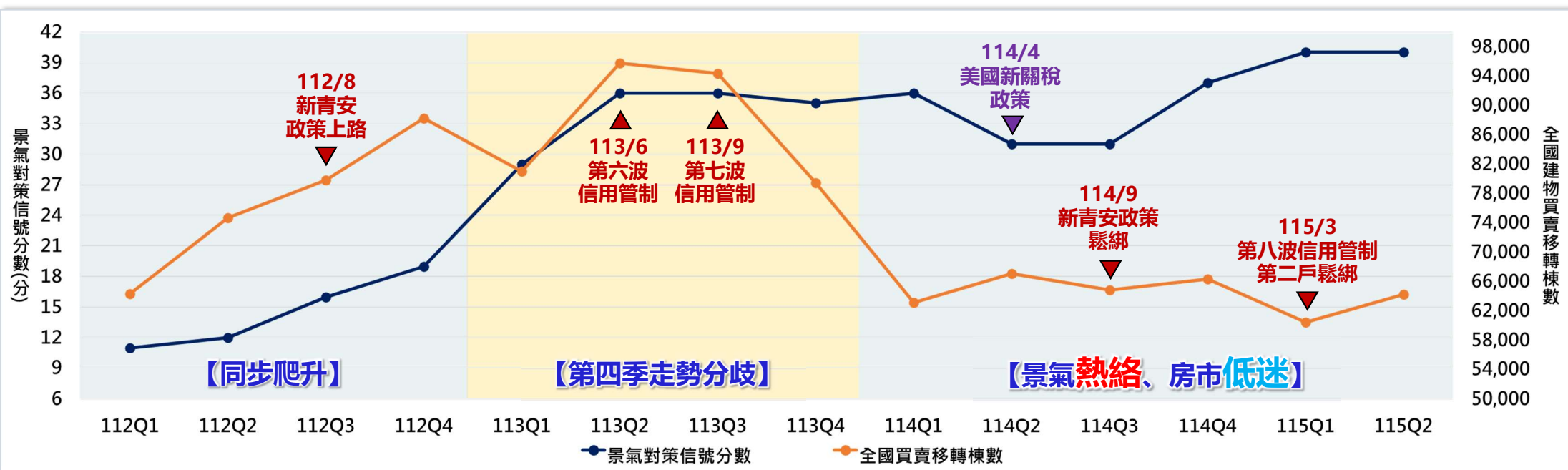
景氣對策信號與臺灣製造業採購經理人指數(PMI)之關聯

- 從112年以來的走勢觀察，景氣對策信號與PMI大致呈現相近的景氣脈動。112年初PMI長時間低於50%榮枯線，景氣燈號亦處於低檔；下半年隨製造業景氣改善，兩者同步轉強。113年受惠於AI、高效能運算及相關供應鏈需求升溫，PMI多數時間維持擴張，景氣燈號亦逐步升至紅燈。114年初受美國關稅政策不確定性影響，PMI一度下滑，惟因提前拉貨支撐生產與出口，景氣燈號仍維持相對高檔，兩者出現短期落差；其後隨AI需求延續，PMI與景氣燈號再度回升。
- 整體而言，**景氣對策信號與PMI具有相當程度的同向性，但反映面向不同**。PMI較著重製造業訂單、生產與營運狀況，景氣燈號則綜合反映整體經濟冷熱。兩者同向時可相互驗證景氣趨勢，若出現背離，則可進一步觀察製造業與整體經濟是否出現結構性差異或轉折。



景氣對策信號與建物買賣移轉棟數之關聯

- 過去景氣好轉時，所得增加、企業獲利與資產累積往往會進一步轉化為購屋與置產需求，因此景氣與房市具有較明顯的正向連動；然而，**現階段的經濟成長結構已與過去不同**。近年景氣動能主要集中在AI、半導體及出口相關產業，**景氣紅利較集中於特定產業與族群，未必能全面轉化為住宅市場的購買力**。
- 另一方面，隨著股票、ETF及其他金融商品等投資管道日益多元，在資金配置選擇增加下，加上信用管制、房貸條件收緊及房市政策偏向抑制投資需求，使得**資金配置已不再單向流入不動產**。因此，即使當前整體景氣維持高檔，但房市交易仍持續低迷，形成「**景氣熱、房市冷**」的背離現象。
- 現階段房市交易除受總體景氣影響外，**金融與信用政策已成為更關鍵的主導因素**。



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反映市場資金流動性，可作為觀察資金環境的重要指標。當M1B維持較高成長時，代表活期資金相對充裕，理論上有利於資產市場表現；然而，**資金最終流向仍取決於投資報酬、風險偏好及政策環境。**現階段在股市、ETF等投資管道多元，加上核貸條件趨嚴與信用管制力道未減之下，即使市場資金充裕，也未必能直接轉化為房市買氣。

股價指數

股市表現可透過財富效果影響消費與資產配置，但與房市並非固定的領先關係。股市上漲有助於增加部分投資人的資產所得與購買力，過去部分獲利資金可能進一步轉入房地產；然而，**隨著股票、ETF等金融商品日益普及，資金亦可能持續留在金融市場。**尤其在房市信用管制與持有成本提高下，**「股市賺錢後轉買房」的傳導效果已不如過去直接。**

製造業營業氣候測驗點

製造業營業氣候測驗點反映企業對當前及未來景氣的看法，可用來觀察企業投資、擴產與就業動能。當產業景氣改善時，有助於帶動企業投資、薪資與就業，進而支撐**特定區域**的不動產需求；但近年景氣成長高度集中於AI、半導體及相關供應鏈，**景氣紅利具有產業與區域差異(K型分化)，未必能全面擴散至住宅市場。**

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

工業生產指數反映製造業等產業的生產動能。當指數持續上升時，通常代表企業接單與生產活動活絡，有助於帶動設備投資、設廠及就業，進而支撐工業地產、廠辦及產業聚落周邊住宅需求。惟目前成長動能高度集中於AI、半導體及資通訊產業，對不動產市場的挹注亦呈現明顯的產業與區域差異。

工業及服務業加班工時

加班工時可反映企業訂單、業務量及人力需求變化，是觀察產業景氣與勞動所得的重要指標。當加班需求增加，有助於提升部分受僱者的所得與消費能力。惟就現階段而言，其影響集中於特定產業與就業族群，加上目前房價、房貸及信用政策限制，所得改善未必直接轉化為購屋需求；反之，若加班工時持續下降，則可作為企業需求及景氣動能轉弱的觀察訊號。

海關出口值

出口值反映海外需求與出口產業景氣。出口持續成長，有助於提升企業營收、投資及就業，並帶動廠房、廠辦、倉儲物流及產業聚落周邊住宅需求。惟近年出口成長主要由AI、資通訊及電子零組件帶動，景氣紅利集中於科技供應鏈，對整體住宅市場的帶動效果並非全面一致。

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

機械及電機設備進口值可反映企業設備投資與資本支出動能。當進口持續成長，通常代表企業擴充產能、設備升級或投資需求增加，有利**支撐工業用地、廠房及廠辦需求**；惟是否進一步形成新增不動產需求，仍取決於企業實際擴廠計畫及投資區位。

製造業銷售量指數

製造業銷售量指數反映產品銷售與市場需求動能。當銷售量持續增加，有助於企業營收與投資意願提升，進而帶動擴產、廠辦及工業用地需求；惟目前成長動能主要集中於AI、半導體及相關供應鏈，**對不動產市場的帶動仍具有產業與區域差異**。

批發、零售及餐飲業營業額

批發、零售及餐飲業營業額兼具產業交易與民間消費意涵。其中，批發業可反映供應鏈出貨與企業交易動能；零售及餐飲業則較能觀察民間消費與內需表現。當內需與商業活動活絡，有助於**支撐店面、商場及餐飲空間等商用不動產需求**；惟營業額成長若主要來自批發及科技供應鏈，則未必代表實體店面租賃需求同步升溫。

各類不動產市場展望

預售屋



量縮盤整，去化為王

成屋



自住撐盤，量低價盤

商用不動產



需求分化，收益與品質取勝

工業不動產



AI擴產，動能最強

都市更新



政策加碼，長線可期

住宅「冷」、商用「分化」、工業「熱」、都更「長線看好」

總結

景氣好， 不等於房市一定好

景氣轉強雖有助所得、企業獲利與資產累積，但現階段對房市的傳導已不像過去那麼直接。

產業景氣轉強 受惠的是特定不動產

工業生產、出口、設備投資與製造業銷售轉強，較能直接支撐工業用地、廠房、廠辦及產業聚落周邊市場。

資金多， 不代表一定流入房地產

股票、ETF等投資工具日益多元，加上房貸與信用管制，市場資金已有更多的配置選擇。

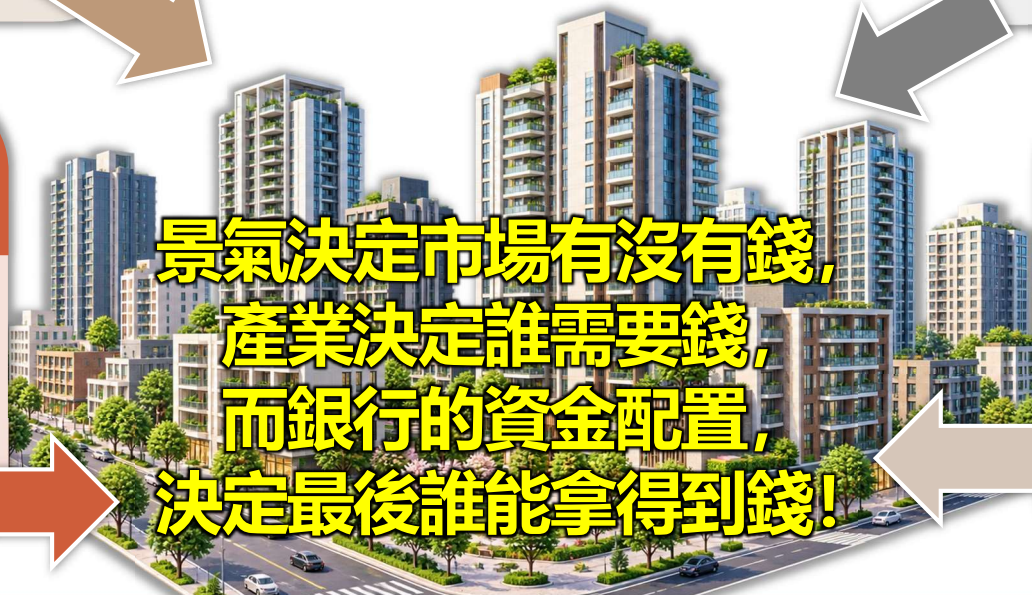
景氣紅利呈現 產業與區域分化

目前成長動能主要集中在AI、半導體及出口供應鏈，因此受惠族群與地區並不平均。

房市判斷需同時看 景氣、資金與政策

現階段影響房市的關鍵，已不只是景氣強弱，還包括資金流向、信用環境與政策限制。

**景氣決定市場有沒有錢，
產業決定誰需要錢，
而銀行的資金配置，
決定最後誰能拿得到錢！**



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