

# 115年2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

1



## 房市大小事摘要整理----P.3

- 房產新聞時事
- 全國政策法規
- 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.24

- 總體面
- 供給面
- 成本面
- 需求面
- 資金面



PART 1

# 房市大小事摘要整理

房產新聞時事/全國政策法規/臺中重大建設



# 新聞時事(一)

01

## 財政部：114年個人房地合一稅收年減26.8% 105年來首見

受央行房市管制政策影響，114年房市交易清淡。財政部今天公布最新稅收統計，114年全年房地相關稅目均呈年減，其中個人房地合一稅實徵淨額新台幣524億元，年減26.8%，為105年房地合一稅開徵以來首見下滑；而土地增值稅實徵淨額683億元，為99年以來新低，年減幅23.5%，多數縣市均呈年減，其中又以新北市、台北市、台中市減少較多；契稅實徵淨額160億元、年減17.1%，多數縣市同樣呈年減。(2026年1月13日)

02

## 中捷橘線延伸海線採輕軌系統 中市府說明原因

台中機場捷運橘線延伸海線可行性研究已於去年11月完成期中報告並召開審查會議，台中市捷運工程局於15日在清水區公所舉辦地方說明會，首曝延伸線**以輕軌系統規劃**，從機場延伸至台中港旅客服務中心，與捷運藍線串連，使在地民眾痛批橘線延伸至海線「降為」輕軌系統。依據目前可行性研究的期中成果，以及最新運量預測結果顯示，清水、梧棲一帶的每日運量明顯低於中運量捷運系統門檻，若仍以中運量捷運系統進行規劃，將面臨建設成本偏高等問題，反而可能影響整體捷運路網的永續推動。捷工局強調，這項選擇是依據實際運量需求及區域發展條件，為海線量身打造最適合的公共運輸方案，期望提供市民更完善、有效率的運輸服務。(2026年1月15日)



## 新聞時事(二)

03

### 租屋痛點有解！「公證法」修正露曙光 欠租可強制執行

延宕五十餘年的租屋法制困境，終於露出曙光！立法院近日提出《公證法》第十三條修正草案，擬大幅放寬公證書的強制執行範圍，為長期困擾房東與租賃市場的「欠租難解、收屋無門」問題，帶來制度性突破。本次提案核心關鍵在於擴大公證書得逕受強制執行之事由，**修法重點**包括：一、租賃雙方以書面合意「協議終止」租約時，可直接聲請強制執行；二、針對租期二年以上之租約，若承租人遲付租金或費用，經出租人依法終止租約後，得憑公證書直接強制執行收回房屋，無須再歷經冗長訴訟程序，堪稱租賃實務上的關鍵突破，望新制上路後，將有效達成「定紛止爭」目標。

(2026年1月21日)

04

### 經濟部：大型建物需設置立面光電板 估8月上路

經濟部次長賴建信表示，屋頂型太陽能光電板，預定今年8月開始正式實施新制；新制上路後，**未來建物不論新舊，只要面積達到1,000平方米，就必須強制設立太陽能光板**。預估115年可增200MW、公有屋頂與農漁畜舍屋頂要100MW。(2026年1月23日)



## 新聞時事(三)

05

### 近500億元刷新體育建設紀錄！「台中超巨蛋BOT案」公告招商

台中市政府正式公告「台中市運動產業園區民間自行規劃參與新建營運移轉(BOT)案」招商計畫，預估投資金額高達約500億元，刷新國內體育場館與園區開發投資紀錄，並開放至4月27日接受民間投資者提案與投標。制度設計上，市府亦同步導入專業治理機制，由公部門邀集都市計畫、建築、交通、財務等領域專家學者共同參與審查與把關，規劃打造可容納大型體育賽事、演唱會與商業活動的複合型建築。市府表示此重大招商案不只是體育建設，更將促進周邊商業、觀光及運動產業聚落形成，進一步提升台中市整體土地開發與城市機能。(2026年1月26日)

06

### 2025年全台買賣移轉險守26萬棟 創史上第三低量

**2025年**全台買賣移轉棟數出爐，**全年買賣移轉驚險守住26萬棟**，為26.1萬棟，年減25.5%，劇烈衰退幅度為近年罕見，全年交易量**寫下近九年新低及史上第三低紀錄**，僅高於2016年房地合一稅上路的24.5萬棟以及2001年網路泡沫的25.9萬棟。雖然勉強守住26萬，但其中包含大量的預售屋完工後交屋移轉，**第一次登記數量高達17.7萬棟**，實際上中古屋買氣比26萬棟數據更加嚴峻。目前房價修正幅度仍不明顯，在銀行滿水位問題未解、央行信用管制未鬆綁前，市場將持續維持低量能。(2026年1月27日)



# 新聞時事(四)

07

## 建物妨害施工整地 黎明幼兒園更五審判拆

台中「黎明白辦市地重劃區」案纏訟17年，針對黎明幼兒園拆屋還地民事訴訟，台中高分院27日作出更五審宣判。合議庭雖認定重劃會成立與運作存有違法及誠信問題，但認定幼兒園建物妨害施工整地，**改判准許重劃會拆除幼兒園建物及設施**，全案可上訴。台中高分院指出，合議庭審酌林金連非土地所有權人，幼兒園建物亦屬未登記違建，且位於道路、公園及住宅預定地，長期妨礙公共利益，也使其他地主無法使用土地。地主呼籲台中市府應收回公辦重劃，台中市地政局則強調，這是黎明幼兒園與重劃會的私人官司，尊重法院判決。(2026年1月27日)

08

## 土方之亂衝擊 建物展延開工恐大增

房市清淡，2025年第二季與第三季建物展期開工申報數量分別攀升到2.4萬與1.6萬戶，與先前景氣交易熱絡時單季不到萬戶相比，展期開工數量明顯增加，為疫後缺工潮後的另一波高峰。今年初又遇到土方問題，開發商申請土融有18個月限期開發的壓力，後續要觀察展延開工狀況是否持續攀升。以各區來看，展延申報數連兩季超過5千戶的區域集中在台中市，桃園市2025年第二季4,268戶、第三季3,107戶，其餘區域雖有展延開工狀況，但數量相對穩定。(2026年1月29日)



# 新聞時事(五)

09

## 「住宅法」修法三讀通過 社宅與租屋等5項制度入法

立法院於1月30日三讀通過「住宅法」部分條文修正案，包括：**社會住宅登記平台正式入法(第18條)**、**社宅需求正式納入都計法定評估事項(第21-1條)**、**租屋市場資訊透明化正式入法(第47條)**、**設置包租比例並優先照顧弱勢(第19-1條)**、**提高包租補助誘因以引導市場資源朝向公共性更高的模式(第52條)**。本次修法雖通過，但社會住宅推動聯盟也指出2項嚴峻的落實問題：一是社會住宅興辦政策明顯退縮，二是租屋市場長期地下化所造成的治理失靈。因此，後續更將集中力量推動以下工作：要求中央及六都持續興辦社宅，且推動《租賃住宅市場發展及管理條例》修法。(2026年1月30日)

10

## 六都1月移轉年增28% 房市回溫？專家：視覺效果

根據六都地政局公布的1月份建物買賣移轉棟數，台北市2,128棟、月減8.7%、年增32.7%；新北市4,033棟、月減13.8%、年增40.6%；桃園市3,559棟、月減6.1%、年增27.6%；台中市3,509棟、月減11.2%、年增8%；台南市2,041棟、月減1.4%、年增47.9%；高雄2,967棟、月減3.3%、年增26.7%。六都1月買賣移轉棟數合計達1萬8,237棟，月減8.3%，但年增28.1%。數字看似回溫，不過這波年增帶有工作天數差異的「視覺效果」，買氣其實沒那麼樂觀。現階段房市政策尚未出現鬆綁跡象，加上全球政經局勢詭譎多變，導致買方心態仍偏向理性觀望，短期內交易量恐難有明顯突破。(2026年2月2日)



# 新聞時事(六)

11

## 不動產放款比率連7降 下探25% 創9年半新低

國內銀行不動產放款比率持續下滑，監理指標壓力明顯緩解。根據金管會最新資料，截至去114年12月底，國銀依《銀行法》第72-2條計算的不動產放款比率降至25.38%，已連續7個月走低，水準續探近9年半新低，超過27%警戒水位的銀行家數也進一步減少。由於新青安房貸被排除在計算範圍之外，加上房市成交量萎縮，使銀行在不動產放款比率上的壓力顯著降低。(2026年2月2日)

12

## 租金補貼、包租代管及多元興辦社會住宅三軌併行 減輕民眾租屋負擔 內政部國土署持續擴大對各族群的居住照顧

內政部國土署表示，將持續推動租金補貼、包租代管及多元興辦社會住宅三軌政策，以達到照顧百萬戶租屋家庭為目標，擴大對各類族群的居住照顧，及減輕租屋負擔與生活壓力。國土署並補充，在111年起開辦「300億元中央擴大租金補貼專案」至今，租金補貼累計核定件數197萬戶餘件，且租金補貼在今年1月1日起，針對符合資格之新登記結婚或育有新生兒的家庭，會再擴大加碼補助，讓年輕人敢婚敢生。中央與地方也會持續合作，協力以包租代管、多元興辦等措施，提升社會住宅量能，以回應各族群的生活需求及提供合宜的居住照顧服務。(2026年2月3日)



# 熱門議題- 土方之亂(一)



如欲了解  
更多內容  
請掃左方  
QRcode



“ 高雄美濃天坑事件發生後 ”

## 地方重罰

嚴格稽查  
違規撤照



## 中央即刻上路

國土管理署：自  
115.1.1起全面實  
施土方運送證明  
及GPS即時追蹤

全國土石方業者**停收土方**



公私單位工程出土、開工  
幾近**全面停擺**

**核心問題** | **關鍵不是管制  
而是量能不足**

1. 中央地方政策斷裂，未正視地方設置土資場不符現實。
2. 合法去化量能嚴重不足，本島具填埋功能土資場僅14處。
3. GPS制度配套不可行，僅砂石車可裝設，且無法進入8米以下巷道，接駁裝卸反增風險，難以全程管控。
4. 公共工程優先，排擠私部門。
5. 過度管制使**成本暴漲**，轉嫁消費者，**推升房價**。
6. 連坐處罰違反法理，**將起造人納入處罰**，屬不當擴張責任。

## 臺中市大台中不動產建築開發商業同業公會**政策建言**

1. 增設/擴建合法土資場與最終去化場，簡化審查程序。
2. 建立全國土方調節平台，促進工地需求媒合。
3. 推動區域循環使用，降低跨區運輸成本。
4. 簡化不必要流向管制，兼顧監管與實務。
5. 強化再生料使用誘因，降低天然砂石需求。
6. 在量能與配套未到位前，暫緩GPS車機安裝新制上路。





# 熱門議題- 土方之亂(二)

國土署於今年1月14日召開「加速營建剩餘土石方去化」記者會，提出四大因應方向

## (一) 擴增最終去處

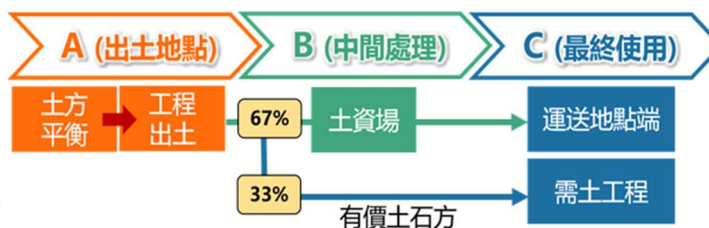
1. 與交通部協商擴大港區築填與暫存量能。
2. 調整臺北港土石方收容條件：**公共工程、合法土資場、具公益性民間工程、出土量達5萬方的民間工程。**
3. 港區填築及設計暫置場，且公共工程優先使用。
4. 各縣市低溼地、農地改良回填；合法設置**填埋型土資場**。

## (二) 設置臨時暫置場

## (三) 簡化土方運送流程



有價值之土石方可不經土資場加工分類，以簡化處理流程，降低系統瓶頸。



## (四) 小貨車裝載砂石土方得申請裝置GPS

1. 開放小貨車合法載運土石方並裝設GPS，因應市區道路狹窄問題，進一步提升運輸量能。
2. 業者原本使用環境部的「環保機」定位系統，在轉換成國土署新系統時，可評估給予緩衝期至2月底。



## 大型填埋土資場

共6場可填埋1,100萬方，預計今年再新增1場，可收容300萬方



# 熱門議題- 土方之亂(三)

## 業界正向肯定

- ✓ 緩解土方去化困難對工期的衝擊：土方去化點不足是導致建案停工或成本飆升的主因，擴增土資場及最終去處是緩解問題的重點。
- ✓ 「程序簡化」能有效降低營建成本：顯著減少土資場處理費用並縮短運輸與作業時間。
- ✓ 跨部會及政府間協同去化：期待落實「公共工程與民間工程」的土方交換機制，確保工程進度不因土方問題中斷。
- ✓ 政府開放小貨車合法載運土石方並裝設GPS，更能提升土方調度靈活性。

## 疑慮與建議

- ⚠ 部分建商反映最核心問題仍在於量能不足而非管制本身，認為目前措施不能有效緩解工地卡關窘境。
- ⚠ 土方處理費飆升不僅增加建案成本，更可能推升後續房價與整體營建成本。
- ⚠ 部分未鄰近港區的偏遠或山區，短期內仍可能面臨土方無處可去的困境，已有工程因此停工，已非中長期規劃即可解決。
- ⚠ GPS管理制度中，系統穩定性與備援機制相當重要，若出現當機或資料無法即時回傳，恐影響三聯單作業與實際運送流程，增加守法業者的行政風險。



此外，臺灣區綜合營造業同業公會提醒，若因新制上路，導致土方出土、運輸或去化受阻，進而造成工程延期、停工或成本增加，得依契約約定及相關法令規定，依約依法向業主主張合理的工期展延與費用調整，並應留存相關施工與進度證明文件，以維護自身合法權益。



# 熱門議題- 土方之亂(四)

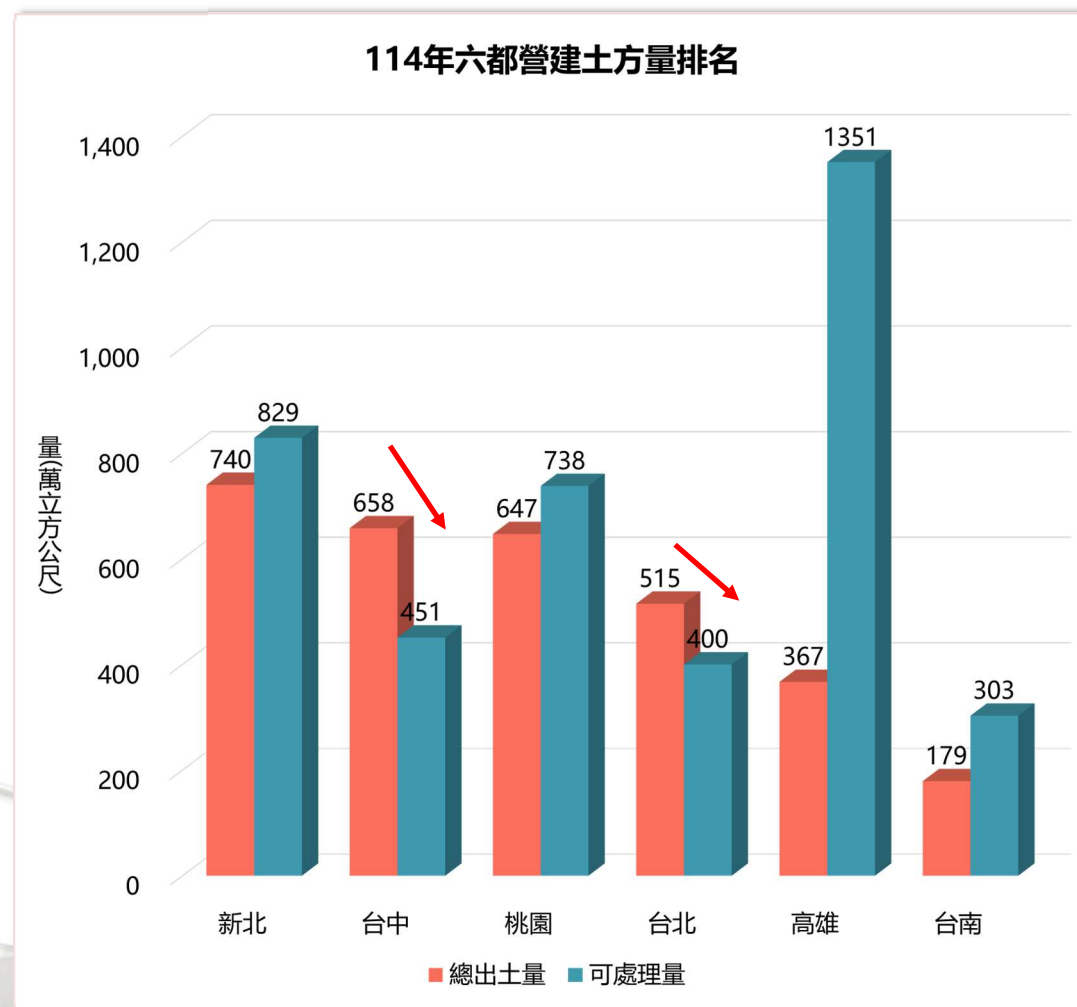
■ **核心問題**：據統計，六都中以臺北與臺中缺口最大，合法處理量能遠低於實際出土量，供需明顯失衡。都會區土地稀缺、設置處理場阻力高，量能擴充困難。

■ **四大衝擊**：

- ① **工程成本上升**：須跨縣市運輸處理，增加時間與費用。
- ② **環境與交通負擔**：運輸距離拉長，碳排、道路風險提高。
- ③ **非法棄置風險**：合法管道不足，灰色流向與違規填土誘因升高。
- ④ **治理壓力加劇**：地方政府監管與稽查負擔沉重。

■ **關鍵訊息**：

- ① 土方問題非個案，而是結構性量能缺口。
- ② 單一縣市難以自我消化，需跨區域整體規劃與調度。
- ③ **土方去化已成為影響公共建設推動、住宅供給與環境治理的關鍵瓶頸。**





# 熱門議題- 土方之亂(五)

政府與民間之後續應對

## (一)中央與地方政府共商對策

行政院又於1月29日院會中提出三項策略：

- 1.與地方政府既有GPS系統**雙軌並行**。
- 2.以**暫置場**處理方式，擴增去化量能。**由中央提供場地、地方協助管理，目標於農曆年前完成暫置場啟用程序，並訂定自治條例全力推動。**
- 3.簡化土方運送流程，讓可再利用的土方可直接從工地送至最終去處，而不用經過傳統中間場。

- 目前已協調台北港、台中港、桃科園區、彰濱工業區及台南大學七股校區等處共134.7公頃，積極提供土石方暫置土地，另民間所提建築基地或異地暫置部分，可依都市計畫及非都土地分區或用地，結合餘土計畫及建管程序來臨時暫置。

如欲了解更多內容  
請掃下方QRcode





## 熱門議題- 土方之亂(六)

### 政府與民間之後續應對

#### (二)高雄建商共組「南星工程公司」應對

土方之亂之際，高雄地區14家建商共同組成的**南星工程公司**，由國城建設創辦人洪平森擔任董事長，將**投入B點的土資場經營**，防止目前的土資場業者壟斷、拉抬營建土石方清運價格，並且基於環保永續經營理念，跨入營建廢棄物的資源回收再利用，可望在今年上半年開始實質清運、處理營建土石方和廢棄物，讓市場回歸正常。

#### 公股銀 談土方之亂



公股銀行產業研究報告指出，新制對相關產業的影響可歸納為兩大面向。首先，對不動產開發與營造業而言，工程開挖後若業主不願承擔高額土方清運費，或難以找到合法土資場收受土方，將導致工程進度延宕，進一步**加重建商的資金周轉與融資壓力**；一旦營造成本持續墊高，新增成本**最終勢必反映在新案售價上**，長期而言恐成為支撐房價上行的重要結構性因素之一。其次，土方清運問題若長期未獲改善，**工程量縮將直接影響下游鋼筋、水泥等建材需求**，導致產品銷售量下滑，對相關產業營運造成實質衝擊，進一步**牽動整體營建產業鏈的發展動能**。



# 熱門議題- 新青安2.0

## 新青安貸款【實施期間：2023/8/1~2026/7/31】

政策四大重點：



貸款年限最長40年



貸款上限1,000萬元



寬限期最長5年



利率補貼 (住宅基金/  
行庫補貼)

## 央行114年12月季刊內容節錄

鑒於近一年來央行請銀行自主管理不動產貸款總量目標，各項控管指標已有所改善，爰自115年起回歸由銀行內部控管，惟仍須按月向央行報送相關資料，央行亦將持續辦理專案金檢。信用資源將優先支應無自用住宅者購屋、都更及危老重建、社會住宅等配合政府政策之用途，並支持生產事業之實質投資需求。

隨著新青安貸款使用率提高，可能部分抵銷央行透過選擇性信用管制穩定房市的效果，顯示政府在推動青年購屋協助與維持房市穩定兩大政策目標間，仍須審慎取得平衡。



## 新青安2.0

時間：2026年8月上路



貸款年限最長40年



寬限期最長5年



貸款上限1,000萬元



利率補貼 (住宅基金/  
行庫補貼)

皆不變

利率補貼將是首要檢討方向

- ⚠ 投機戶、非自住者違規問題
- ⚠ 年齡、收入等是否設立門檻
- ⚠ 補助資金恐推升房價

# 臺中軌道路網進程



<b>綠線</b>	110.4.25正式通車
<b>藍線</b>	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
<b>綠線延伸至大坑、彰化</b>	綜合規劃 114.11.24 期末報告核定 114.10.17 廠商提送環境影響說明書與都計變更書圖審查中
<b>橘線</b>	114.11.26 促參平台審議完成 (符合免送保參審議條件)
<b>藍線延伸至太平</b>	115.1.20 依中央審查意見修正中
<b>紫線(屯區環狀)</b>	115.1.7 提送修正報告予交通部審查
<b>紅線(崇德豐原)</b>	114.12.12 核定期中報告
<b>橘線延伸至海線地區</b>	114.12.23 廠商提送修正報告書 審查中
<b>鐵路山海環線</b>	114.12.12 依中央審查意見修正中



# 全國政策法規(一)

## 央行

- 114.12.18 • 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12月18日起實施。

## 內政部國土管理署

- 115.01.09 • 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、9、16點規定，自115年1月1日生效。

## 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。
- 114.01.15 • 預告修正「**招牌廣告及樹立廣告管理辦法**」第12條條文。
- 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。
- 114.09.04 • 預告修正「**預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項**」記載事項第7點之1、第10點之1。
- 114.12.19 • 發布修正「**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點附件1，自115年4月1日生效。
- 115.01.13 • 發布修正「**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，自115年4月1日生效。



# 全國政策法規(二)

## 農業部

- ◎ 114.08.04 • 預告修正「**農業科技園區設置管理條例**」。
- ◎ 115.01.16 • 發布修正「**農田水利非事業用不動產查估及審議作業要點**」第1點，自即日生效。
- ◎ 115.01.21 • 發布訂定「**農田水利非事業用土地設定地上權作業要點**」，自即日生效。

## 原住民族委員會

- ◎ 115.01.21 • 發布修正「**非都市土地原住民保留地住宅興建審查作業要點**」第5、5-1、5-2、4點附件，自即日生效。

## 財政部

- ◎ 114.06.06 • 預告修正「**國有財產贈與寺廟教堂辦法**」第2條草案。
- ◎ 114.09.11 • 預告修正「**國有非公用不動產出租管理辦法**」部分條文草案。
- ◎ 115.01.15 • 發布修正「**國有非公用土地設定地上權作業要點**」第5、11點規定，自即日生效。
- ◎ 115.01.21 • 預告訂定「**114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**」草案。
- ◎ 115.01.26 • 發布修正「**促進民間參與公共建設案件訪視作業要點**」第6點，自115年1月1日生效。



TAICHUNG

# 臺中 重大建設 (一)



**台中大巨蛋**  
119年10月完工



**台中國際會展中心(二期西側)**  
預計116年4月開工



**水湳轉運中心(預計115年2月完工)**  
**大臺中轉運中心(預計115年底啟用)**



**北屯國民暨兒童運動中心**  
預計2026年啟用



**烏日全民運動館**  
預計2026年8月啟用



**足球運動休閒園區**  
預計2026年中旬完工



TAICHUNG

# 臺中 重大建設 (二)



**童書之聲圖書館**  
預計115年完工



**中國醫藥大學美術館**  
預計117年完工



**台中流行影音中心**  
預計115年底營運



**D-ONE 第一大天地**  
預計115年底第一期開幕



**漢神洲際購物中心**  
預計115年初開幕



**富旺F Plaza高鐵商場**  
預計115年開幕



TAICHUNG

# 臺中 重大建設 (三)



**置地廣場 台中**  
預計118年完工  
119年正式營運



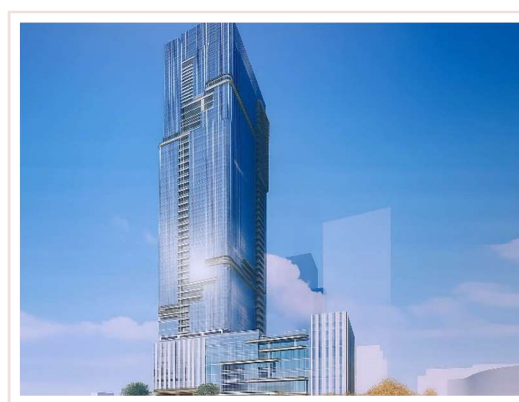
**太子置地廣場-大里館**  
預計117年完工營運



**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118年完工



TAICHUNG

# 臺中 重大建設 (四)



**甲埔大道新闢工程**  
預計115年第一季通車



**東勢-豐原生活圈快速道路**  
預計115年東勢至石岡段通車  
全線118年完工



**臺中大肚-彰化和美  
跨河橋樑新建工程**  
預計115年底完工



**市政路延伸工程**  
第二標(安和路至環中路)  
預計115年底完工



**烏日九德地區區段徵收工程**  
預計116年底完工





PART 2

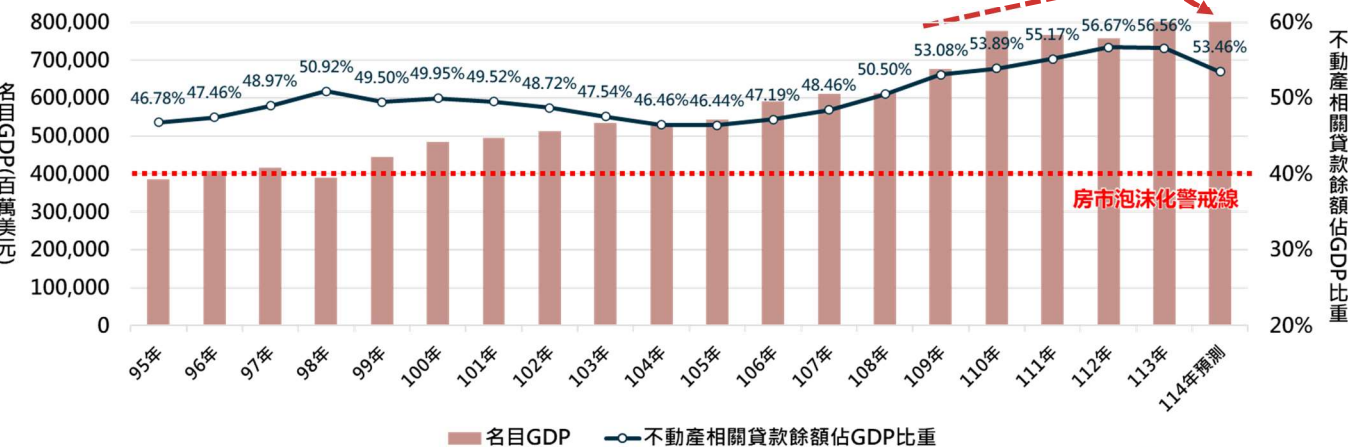
# 各類總體經濟指標及 對房市之影響分析

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)

政策抑制終止連續上揚走勢



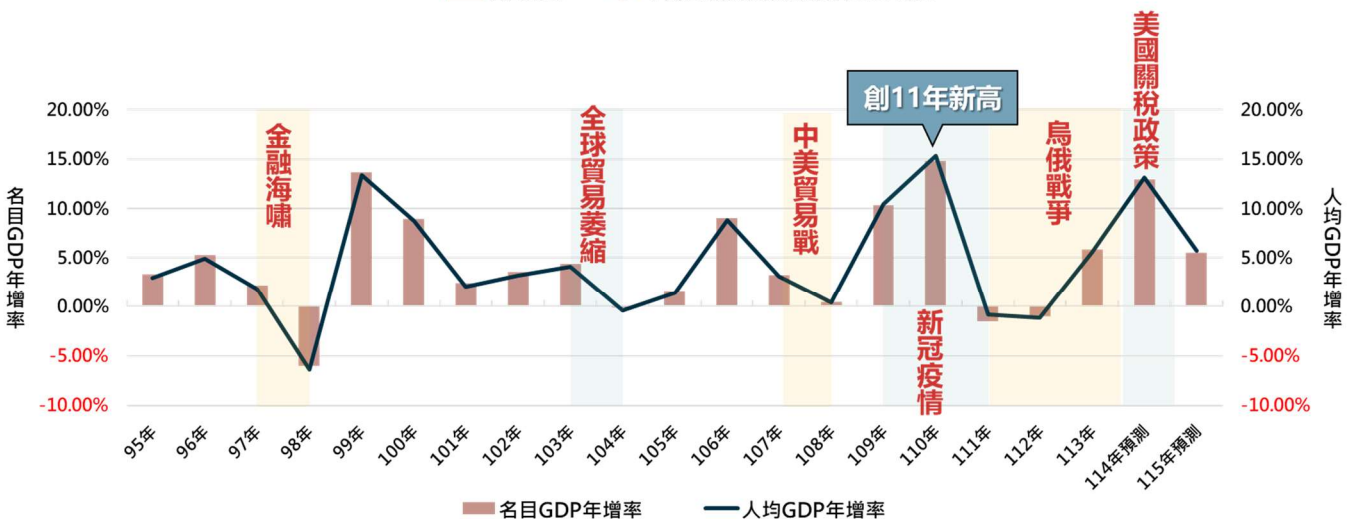
## 數據上的風光

在AI熱潮帶動下，台灣經濟數據表現亮眼，包含：

- ① 114年人均GDP達至**39,477美元**，超車日本及南韓。
- ② **114全年GDP成長率**概估為**8.63%**，創15年新高！
- ③ 國發會設定**今年人均GDP**目標能到**42,170美元**。

## 庶民無感的原因

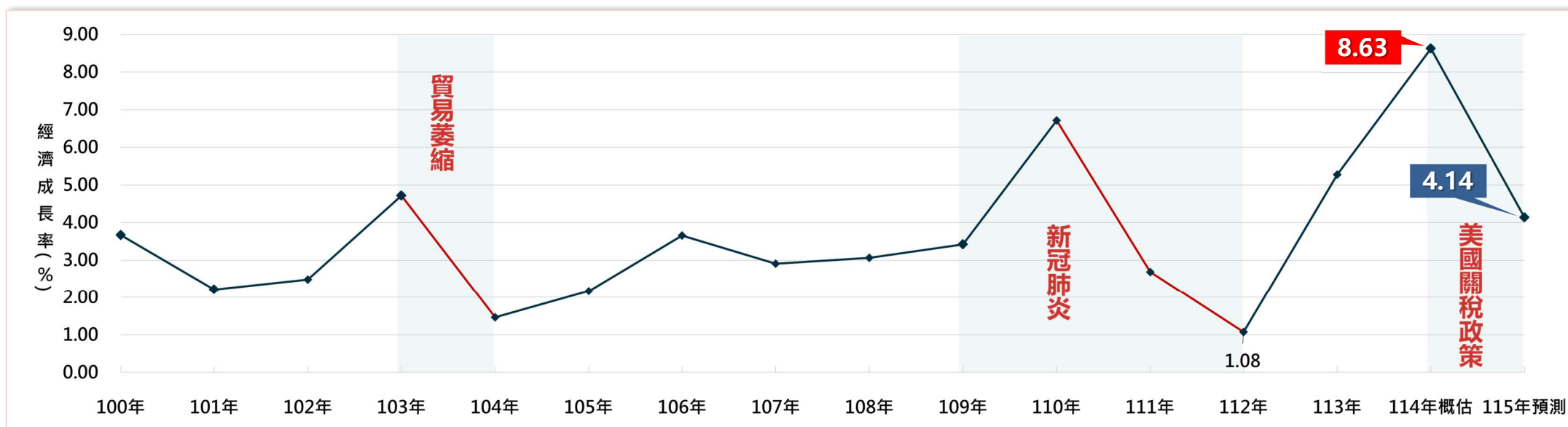
AI與高效能運算帶動的科技需求超乎預期，讓台灣經濟數字與股市表現亮眼，但**好處幾乎只集中在少數高科技產業，並沒有真正進到多數人的生活**。在薪資成長有限、貧富差距擴大、房價居高不下的情況下，許多民眾感受不到景氣變好，只看到財富不斷流向少數人，出現「數字好看、生活無感」的落差。今年一月拍板的台美關稅談判，短期內讓傳統產業止跌回穩，但長期來看，光靠關稅減免仍難對抗全球低價傾銷，**如何把經濟成果擴散到更多產業與民眾，仍是政府必須面對的問題。**



資料來源：行政院主計總處、財經M平方、工商時報、正心不動產估價師聯合事務所整理



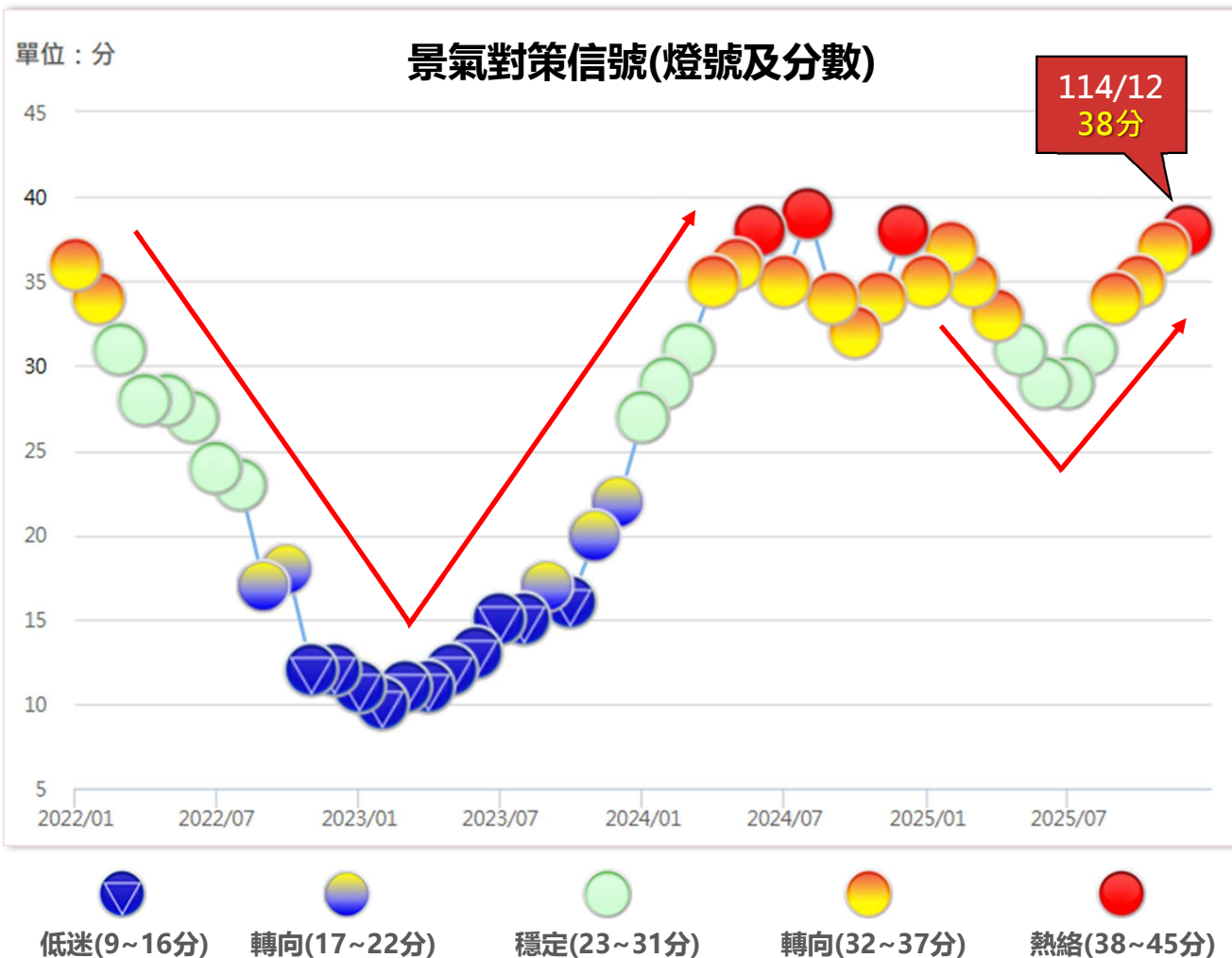
## 總體面 經濟成長率走勢圖



- 當前台灣經濟由AI產業領軍，相關產業鏈持續成為經濟成長主力貢獻糧草。主計總處公布**114年第四季GDP成長概估12.68%，創38年來單季新高！114年全年經濟成長率達8.63%，創15年新高，高居亞洲四小龍之冠**，遙遙領先新加坡的4.8%、香港3.5%及南韓1%。
- 我國出口以半導體、電子與資通訊產業為主，憑藉競爭優勢與穩定需求，持續支撐經濟成長。相較之下，部分傳統產業過去因關稅與成本因素競爭力受限，但隨著新關稅條件底定，相關劣勢可望改善，惟內需不足與轉型壓力仍在。整體而言，**我國產業發展不均，成長成果集中於少數特定產業與族群**，若結構失衡未獲改善，外部需求波動(如景氣反轉、匯率起伏)或內部量能疲軟加劇(服務業偏弱、投資動能不足、所得分配不均)，仍可能成為整體經濟的潛在風險。



# 總體面 景氣對策信號



- 最新公佈的**114年12月**景氣對策信號綜合判斷分數為**38分**，較上月增加1分，達到五連升、燈號強勢**轉呈紅燈**。
- 隨台美關稅壁壘消弭，國內接单環境由「防禦」轉向「攻擊」，企業營運展望樂觀可期；此外，中國官方強推「反內捲」引發的產能去化，有望為我國傳產形成一把防護傘。在價格戰降溫、市場回歸品質導向的趨勢下，傳產正迎來出口復甦的黃金交叉點。

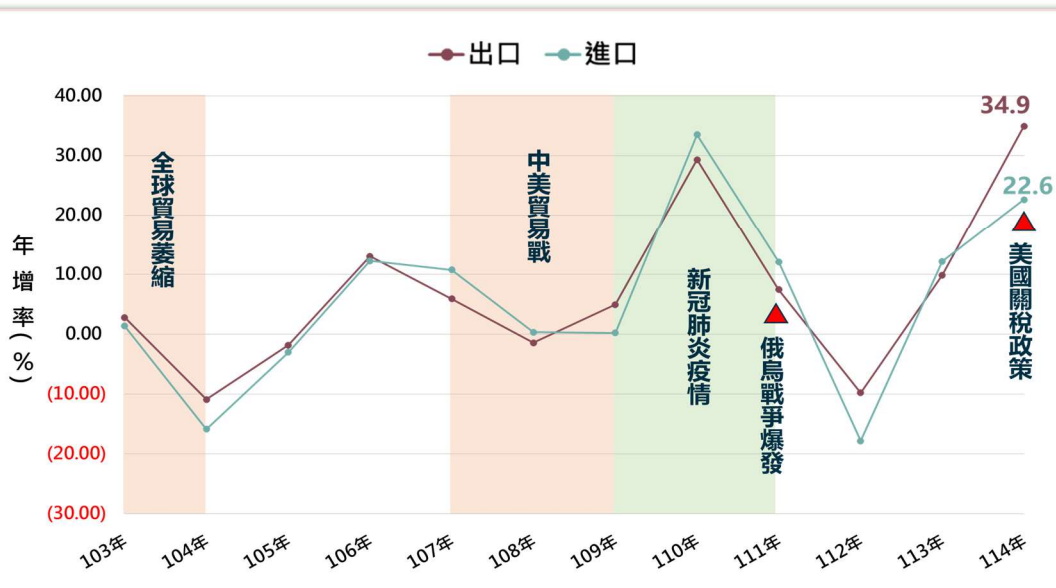
**\*今年台灣可能面臨的三大風險\***

- 1. 外部風險：高度仰賴出口**
- 2. 內部風險：內需與結構問題**
- 3. 政策與轉型壓力**

**今年最大的風險不是「沒有成長」，而是「成長不夠全面、對外過於敏感、內部支撐仍顯不足」。**



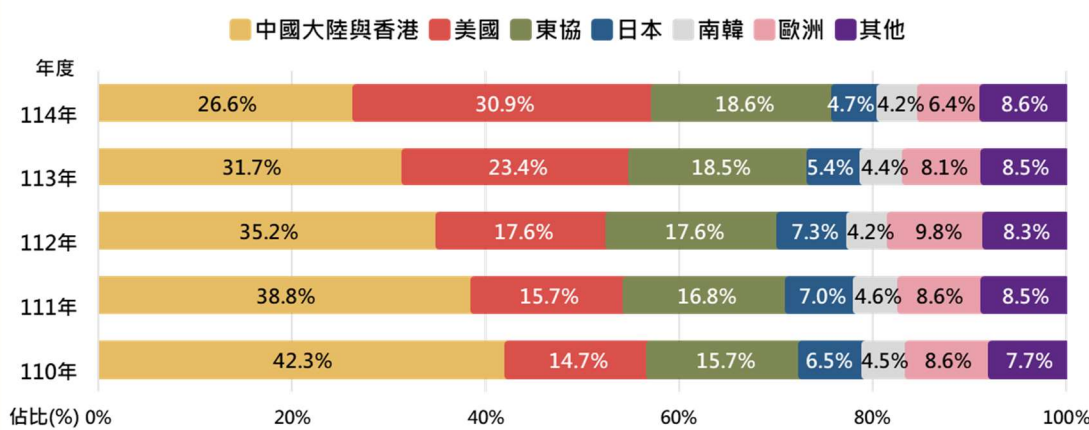
# 總體面 進出口貿易



■ 114年12月出口創歷年單月次高，達624.8億美元，114年全年年增率達34.9%，亦寫下歷史新高，台灣出口呈現長期正向訊號！

■ 受惠於人工智慧與高效能運算等新興應用的爆發式需求，台灣憑藉在先進製程與高階產能的絕對領先優勢，推升114年出口總額創下6,407.5億美元的歷史新高。然而，在輝煌成績背後，**出口高度集中於美、中兩大市場**(合計佔比達57.5%)的結構性風險亦不容忽視。面對美中景氣波動、全球貿易政策調整(如關稅及科技管制)以及兩岸地緣政治的不確定性，**台灣外貿體系極易受外部震盪衝擊**。這不僅**凸顯了市場多元化的緊迫性**，更提醒政府應加速布局新興市場，透過分散出口目的地，進一步**強化台灣經濟的抗壓韌性**。

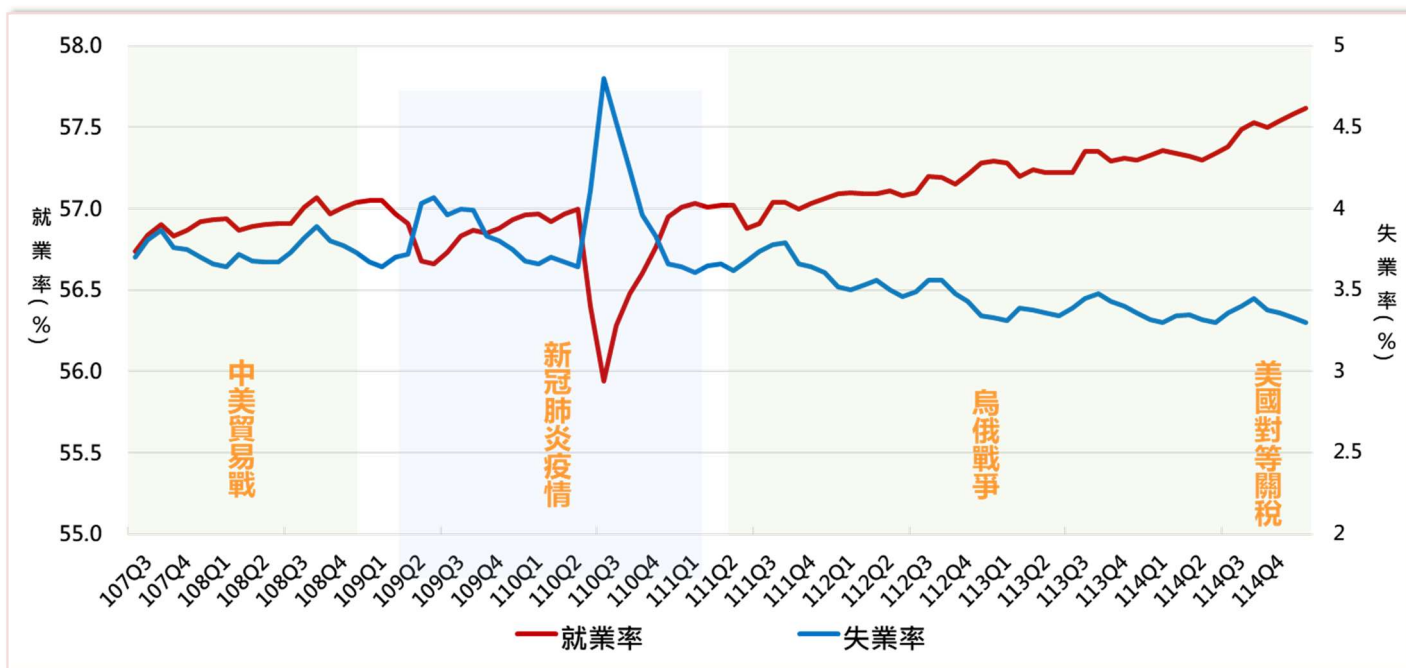
近年我國對主要國家出口佔比



■ 在地緣政治與全球供應鏈重組的驅動下，台灣外貿結構出現里程碑式的變革！**114年我國對美國出口佔比攀升至30.9%，為過去26年來首度超越中國大陸與香港**，確立了美國為我國最大出口市場的地位；此外，對東協出口的比例亦穩健成長。



# 總體面 就業率與失業率



## 人力資源與需求核心風險

- ① 人力需求不等於人力供給，高齡化、少子化等結構性缺口擴大。
- ② 技能與實際業務不匹配成為主要瓶頸，而非人數不足。
- ③ 產業出現技能、經驗與管理斷層，重啟中高齡勞動力為趨勢。
- ④ 女性勞動力因家庭與職涯發展無法兼顧，潛在人才流失。
- ⑤ 短期約聘、外包等補人策略無法應付長期人力穩定需求。

截至114年9月底，勞動部統計顯示工業及服務業職缺約25.9萬，其中製造業缺口最大(8.3萬)，住宿及餐飲業2.4萬，營建工程業1.8萬；且營建工程業平均招募時間長達4.4個月，顯示人力需求仍相當吃緊，未來外籍移工勢將成為重要勞動來源，政府亦需持續推動用工鬆綁與技能培育，以兼顧短期補充與長期發展。相對之下，房市交易量急凍，重創不動產相關產業，就業需求明顯下滑，不動產業半年職缺數大減30.8%。在成交量萎縮下，房仲業績受挫，不少從業人員須兼職維生，甚至轉業求生，產業就業壓力持續升高。



**今年的人力問題  
不是「缺人」，而是  
「缺對的人、用不好的人、  
留不住的人」。**



# 總體面 臺灣加權股價指數

- 去年12月美國聯準會釋出資金寬鬆政策，帶動全球股市行情熱絡；加上台美關稅拍板、AI熱潮及電子產品外銷需求旺盛，台股指數屢創紀錄，**115年1月26日首次站上32,000點創歷史新高！**但**資金高度集中於權值股，排擠效應明顯**，導致盤面呈現「漲指數、跌個股」的失衡狀態，超過2/3都是下跌，市場呈現結構性失衡狀態。
- **房地產長期被視為相對穩定且具增值潛力的投資選項**，部分投資人亦可能基於風險分散考量，將股市獲利轉向不動產市場；然而，從近期實際表現來看，在**利率政策偏緊、稅制調整與市場觀望氣氛升高**等綜合因素影響下，**股市累積的資金紅利並未明顯流入房地產**，反而更多**轉向高流動性的貨幣市場工具、債券型商品，或持續布局海外股市與主題型投資**，使我國整體房市仍呈現疲弱態勢。

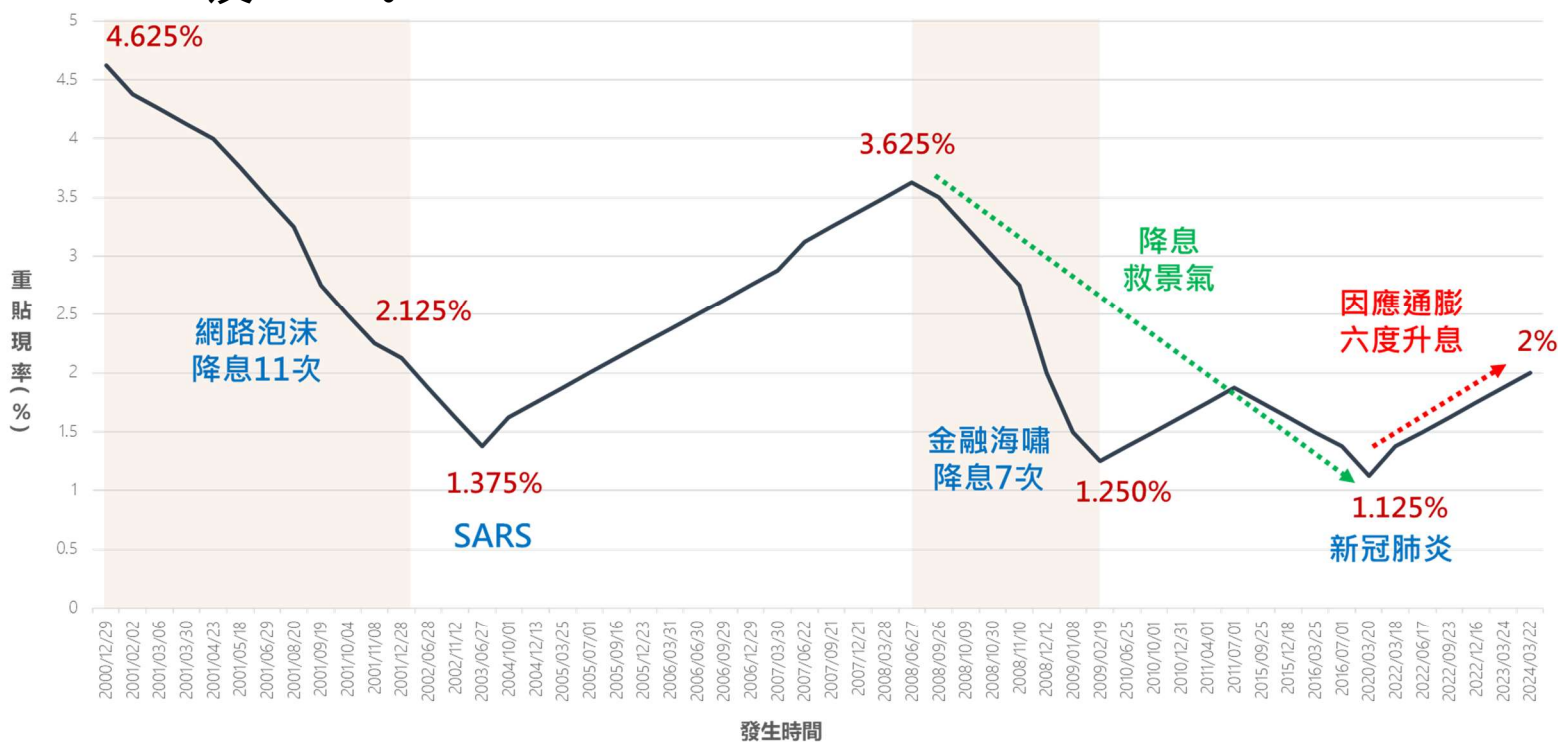


過去股市透過財富效果帶動房市，但在高房價、嚴格管制與金融資產報酬提高的環境下，**現況資金不再自然外溢至房市**，股市對房市的領先指標角色已明顯弱化，**兩者關係由正相關轉為結構性分流。**



# 成本面 利率變動-重貼現率走勢圖

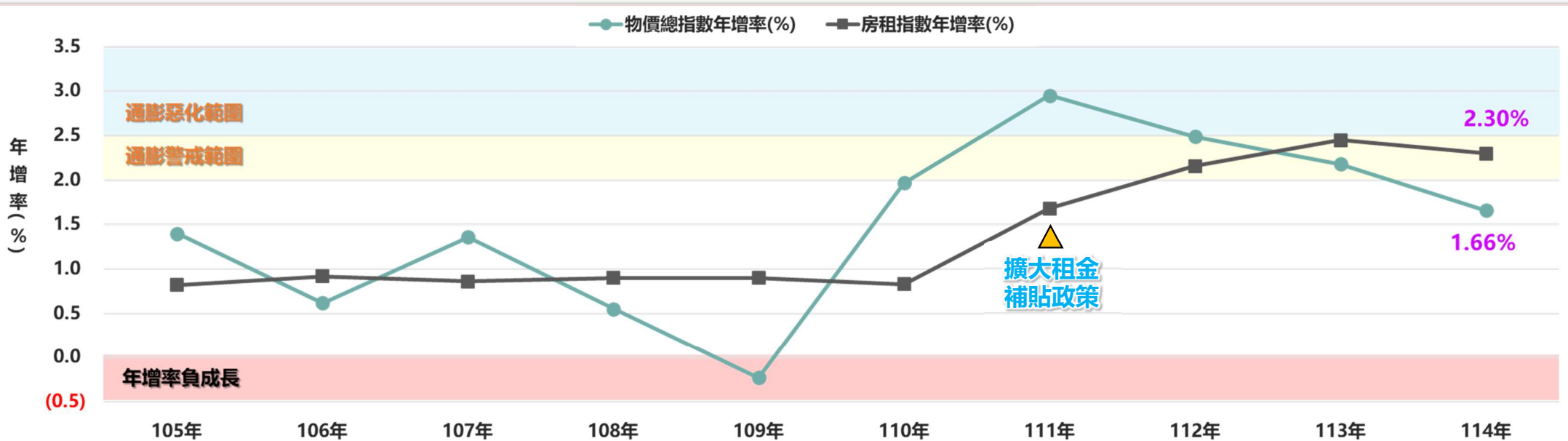
- 重貼現率是所有利率變動的源頭，該利率一旦調整，不論存款、土地/建築融資或房貸利率，皆會跟著連動。**調整利率主要考量國內經濟景氣及通膨狀態**，故房市非利率調整之考量因素，央行會**採取信用管制**來**調控房市**。
- 央行考量115年國內通膨展望溫和且將續低於2%，且預期國內經濟成長力道尚屬穩健。為審慎因應全球經濟金融前景之不確定性，及美國經貿政策對國內經濟可能之影響，114年12月央行理事聯席會議決議**維持政策利率不變**，將有助整體經濟金融穩健發展。重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別維持年息2%、2.375%及4.25%。



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。**



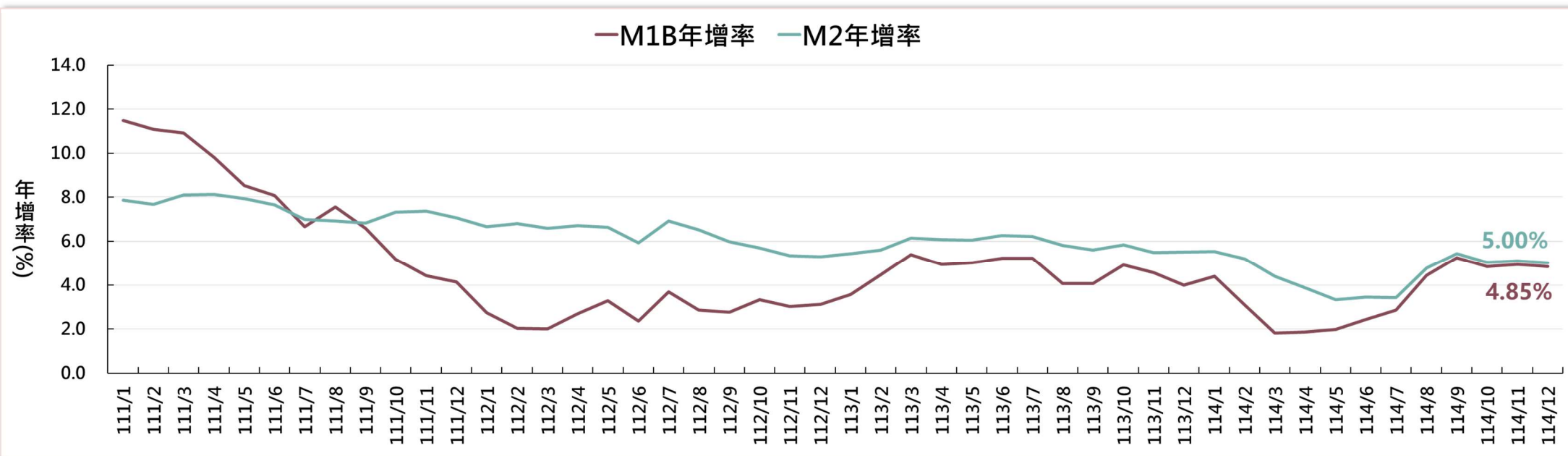
# 成本面 消費者物價指數(CPI)年增率



- 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。
- **114年全年CPI年增率為1.66%**，已連續第三年下滑，並低於2%的通膨警戒線，創近五年新低，顯示整體通膨壓力趨於緩和；然而，細部觀察物價結構，仍可見明顯分化現象。其中，**金飾與珠寶價格漲勢最為突出**，受國際金價走高、地緣政治風險升溫與避險需求推升影響，去年12月年增率高達40.8%，創有統計以來新高，**反映資金部分轉向實體貴金屬資產，亦凸顯通膨降溫並未平均反映於各類消費項目。**
- 另就與不動產市場高度相關的「居住類 - 房租」指數觀察，自111年以來，在**高房價基期與租金補貼政策推動**下，租金漲幅持續累積；**114年房租指數年增率雖小幅回落至2.30%**，仍處於通膨警戒範圍。自112年起皆維持在2%以上，顯示**租金價格具高度黏性**，短期內回到低通膨水準的可能性仍然有限。



# 資金面 貨幣供給M1B、M2



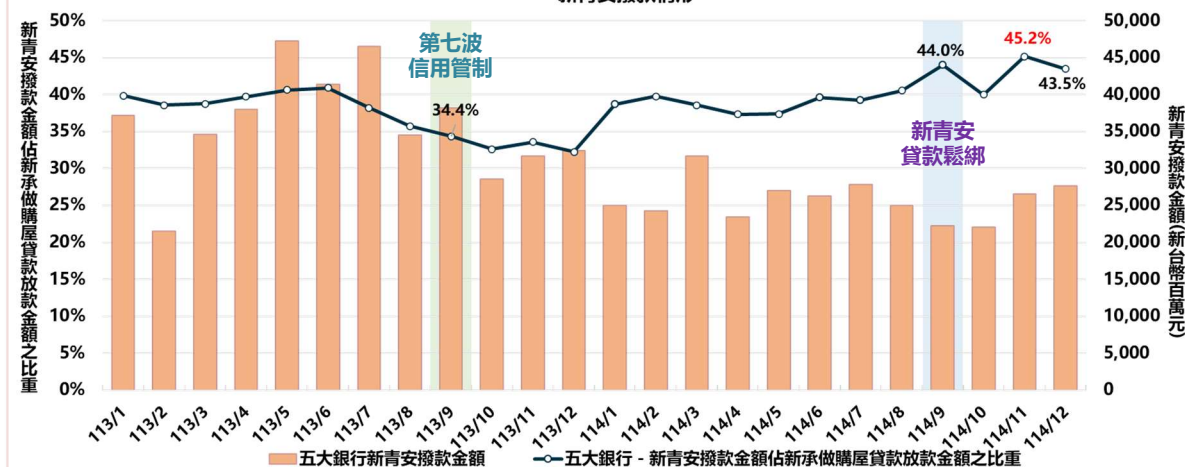
- 最新114年12月金融情況顯示**M1B及M2年增率雙雙小跌至4.85%及5.00%**，**M2年增率下降主因資金淨匯出**。114年全年平均M1B及M2年增率分別為3.56%及4.54%。**目前資金面仍呈現死亡交叉(M1B<M2)**，金融情勢仍處動盪期，市場可用資金趨緊。

**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。

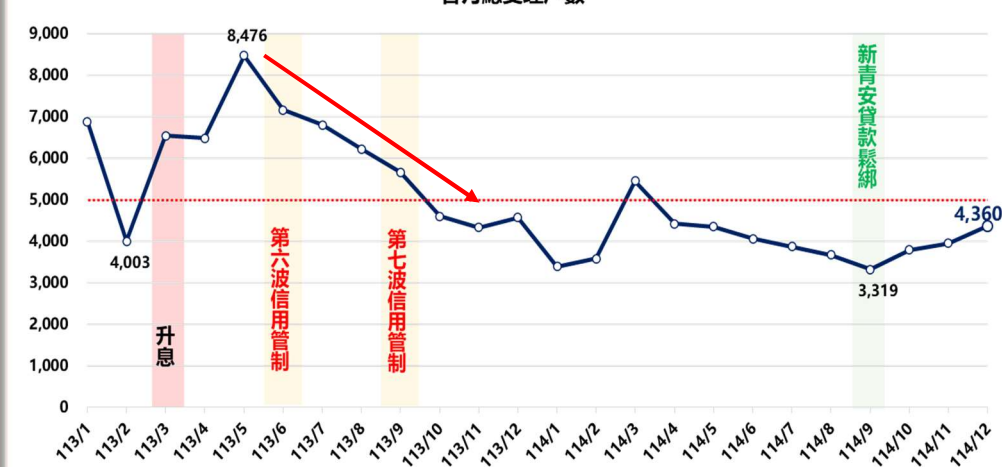


# 資金面 新青安房貸撥款情形

新青安撥款情形



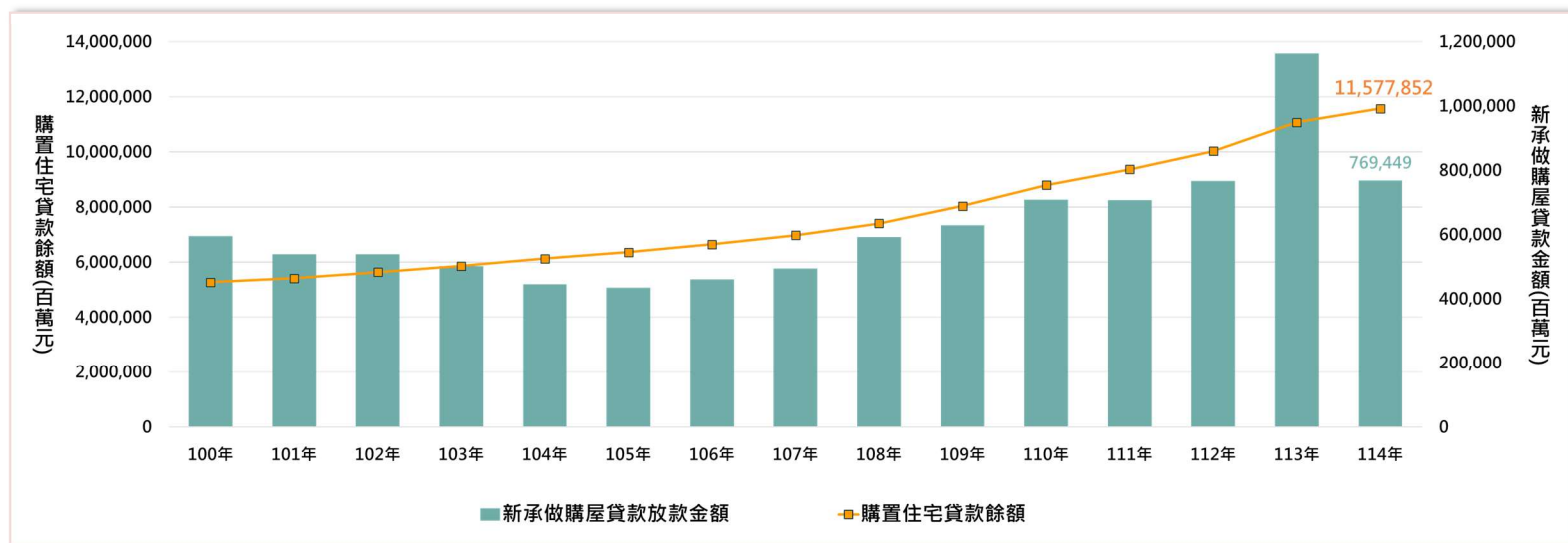
各月總受理戶數



- **新青安房貸政策**鎖定首次購屋與年輕家庭等剛性需求族群，自112年8月上路以來，迅速成為帶動不動產市場活絡的關鍵因素。隨著第七波信用管制實施，新青安貸款占整體房貸比重一度下滑至32.3%，爾後大致於37%至40%區間波動。
- 114年9月起，新青安貸款正式排除銀行法第72-2條不動產放款比率限制，各行庫加速貸款排撥與去化，使同年11月占比大幅攀升至45.2%，創歷史新高；而**114年12月**最新數據仍維持在**43.5%**的相對高檔水準。
- 就每月貸款受理戶數觀察，政策初期穩定維持在5,000戶以上，但在第六、七波信用管制上路後逐步下滑；隨著新青安貸款條件鬆綁，受理戶數出現回溫跡象，114年12月已回升至4,360戶。
- 儘管新青安貸款排除於銀行法第72-2條不動產放款比率限制之外，但該措施僅適用於公股銀行，且僅限新青安案件，顯示整體**房貸環境並未全面鬆綁，政策效益仍高度集中於首購族群。**



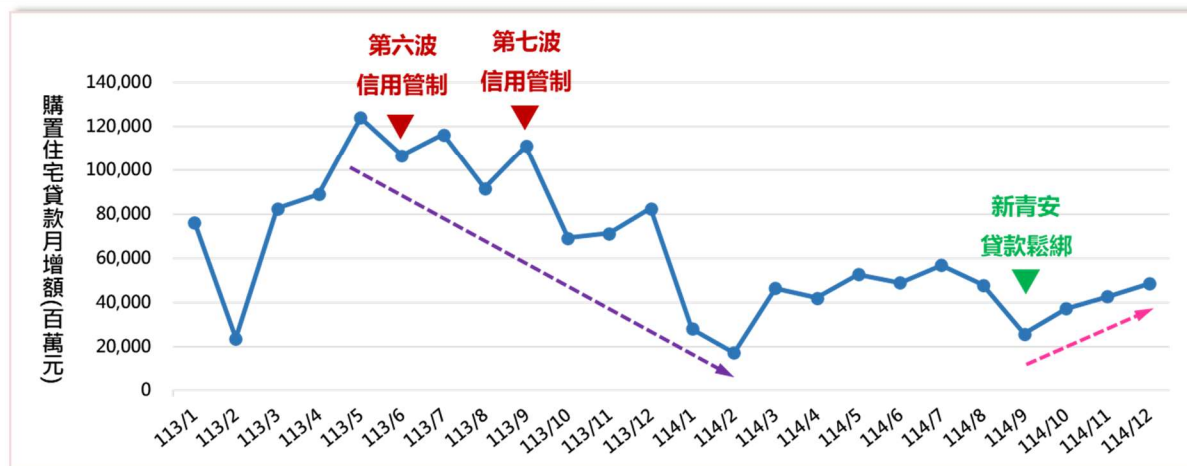
# 資金面 新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額



## 解讀說明

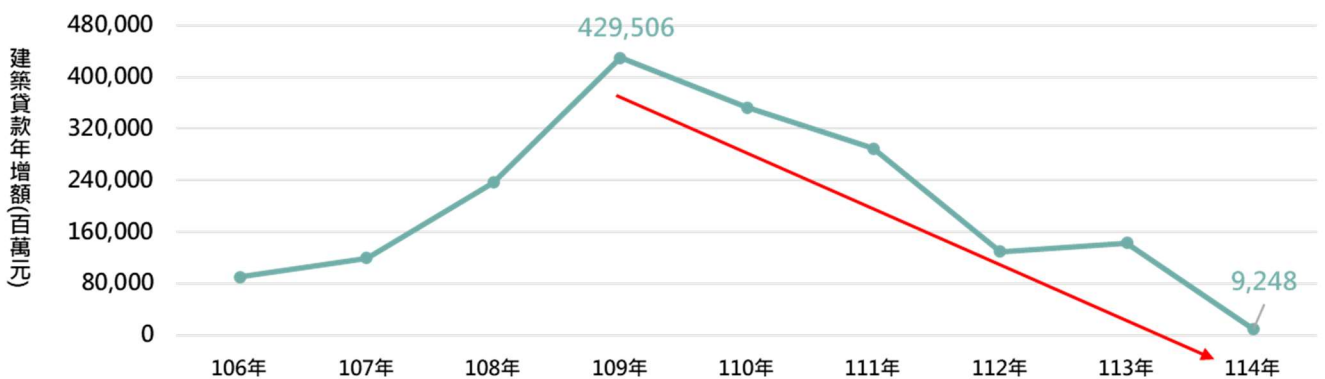
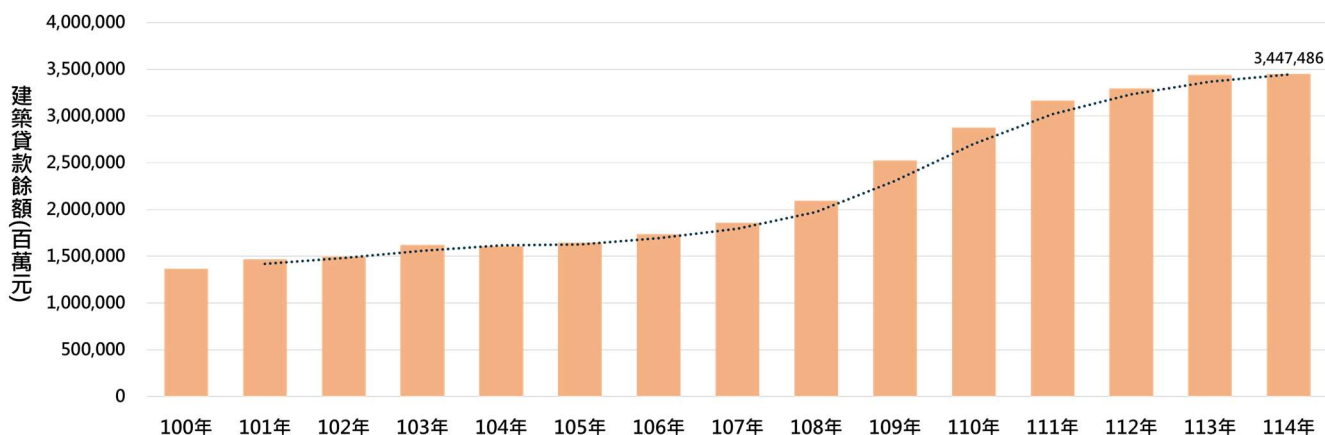
- 新承做購屋貸款金額及購屋貸款餘額可視為房市買氣指標。
- 貸款餘額主要受到房市景氣及利率影響，房市熱絡時房屋貸款餘額增加快，反之，房市冷清時則增加慢。

- 最新114年12月數據顯示，購置住宅貸款餘額續升至11兆5,778億元，雖呈月增487億元，但**年增率連15降**，下滑至4.46%，**成長動能明顯趨緩**，並創下107年1月以來新低。
- 分析主因在於住宅交易量明顯降溫，新承作購屋貸款隨之減少，使房貸增幅逐步收斂，且銀行亦持續進行自主管理等原因所致。整體而言，該數據顯示**房市正由高量成長階段轉入緩步調整期**。





# 資金面 建築貸款餘額

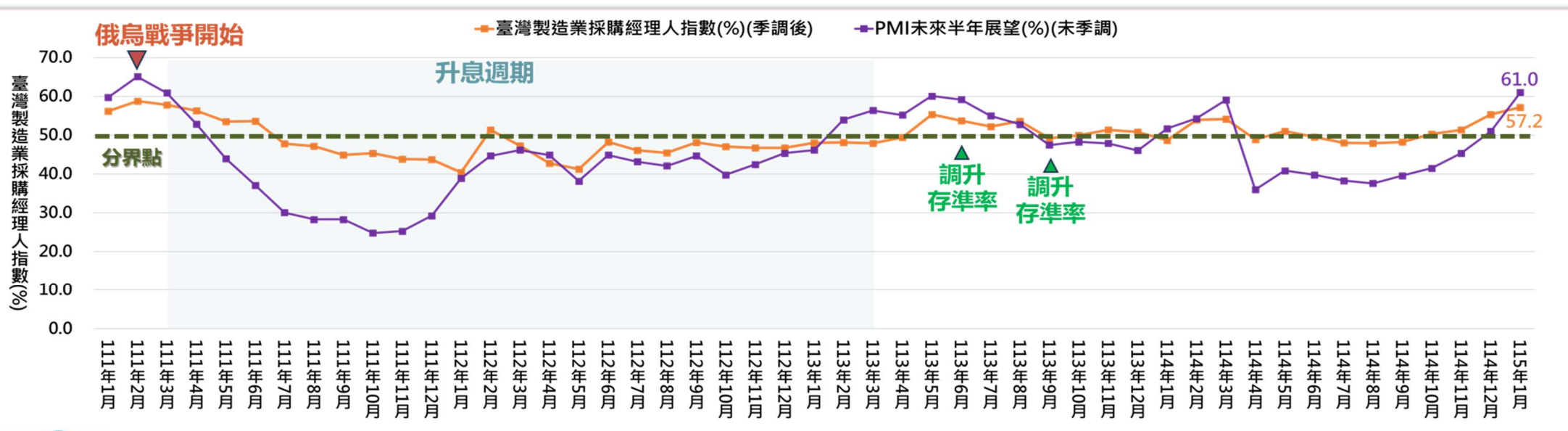


## 解讀說明

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114年12月建築貸款餘額約為3兆4,474億元，金額續創新高，但年增率已明顯趨緩，僅成長0.27%，反映新增融資動能幾近停滯。
- 114年全年建築貸款年增額僅約**92.48億元**，相較以往呈現大幅萎縮，不僅遠低於歷史平均水準，更創下**106年統計以來最低紀錄**。此一結果並非源於市場需求全面消失，而是受到資金流動性受限、銀行授信趨嚴以及相關政策持續僵化等因素影響，**資金凍結抑制建築投資的實質推進！**

# 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)。

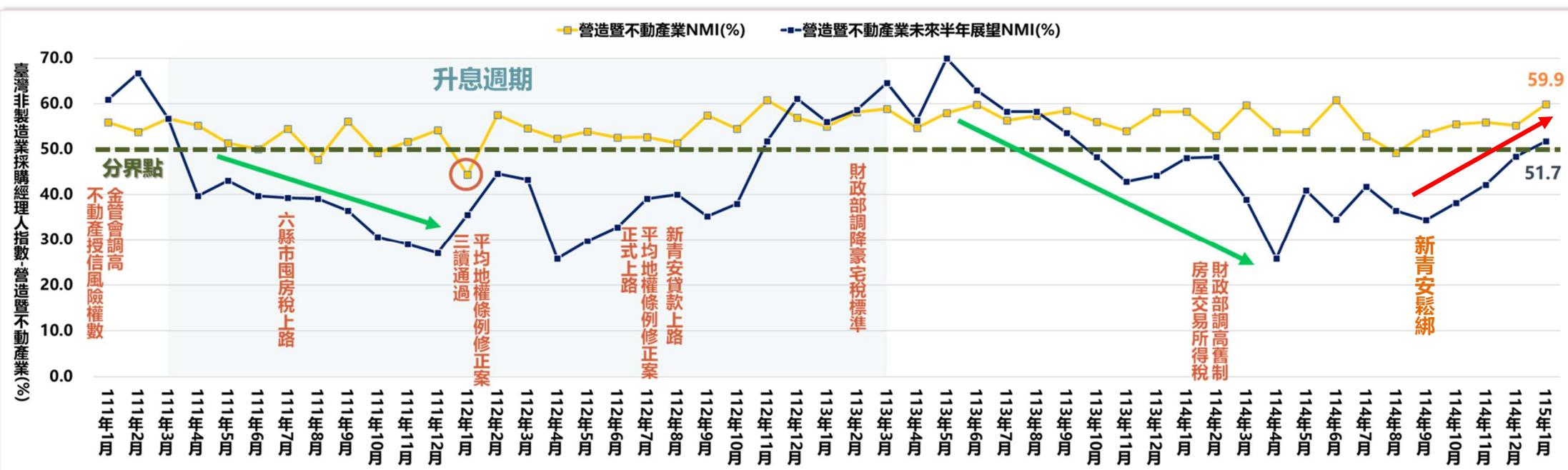
- 年初台美關稅協議拍板，部分產品關稅降至15%且不再疊加MFN稅率，並爭取半導體及其衍生品關稅優惠，同時在汽車零組件、木材等232條款項目中取得相對有利條件，有助改善相關產業的中長期成本與接單預期。
- 在關稅利多預期、AI與電子產業訂單延續及農曆年前備貨需求支撐下，1月製造業六大產業PMI全數擴張，PMI升至57.2%，並推動未來半年展望指數大增10%來到61.0%，創111年3月以來最快擴張，顯示業者信心明顯改善。
- 就產業別觀察，電子暨光學產業持續暢旺，台灣AI供應鏈進入新一代運算平台與客製化晶片雙引擎成長階段；惟基礎原物料產業展望仍偏保守，反映製造業復甦力道尚未全面擴散，產業分化現象仍存。



# 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與工程需求的重要先行指標**。長期多維持在擴張區間，顯示**產業具一定基本面支撐**。
- 114年9月新青安政策放寬，為住宅市場帶來正面訊號，但在其他管制未鬆動下，交易氛圍仍偏保守。近期**營造暨不動產業NMI回升至59.9%**，主因工程業者反映原物料價格上漲，帶動採購與服務收費指數走高。此外，業務涵蓋半導體廠房與無塵室工程的業者對後市較為樂觀，使**未來展望指數續升至51.7%**，中斷連續15個月緊縮；惟該回溫**主要反映工程投資動能，對住宅市場的帶動效果仍待觀察**。



資料來源：中華經濟研究院·正心不動產估價師聯合事務所整理

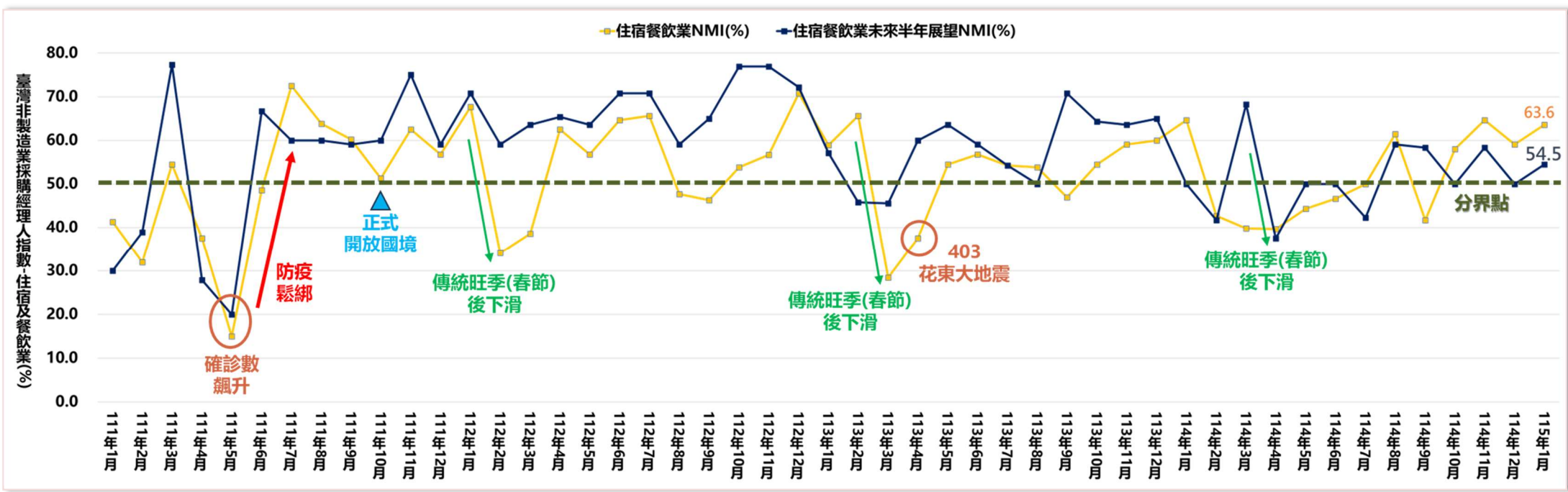


# 供給面 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)

## 【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。

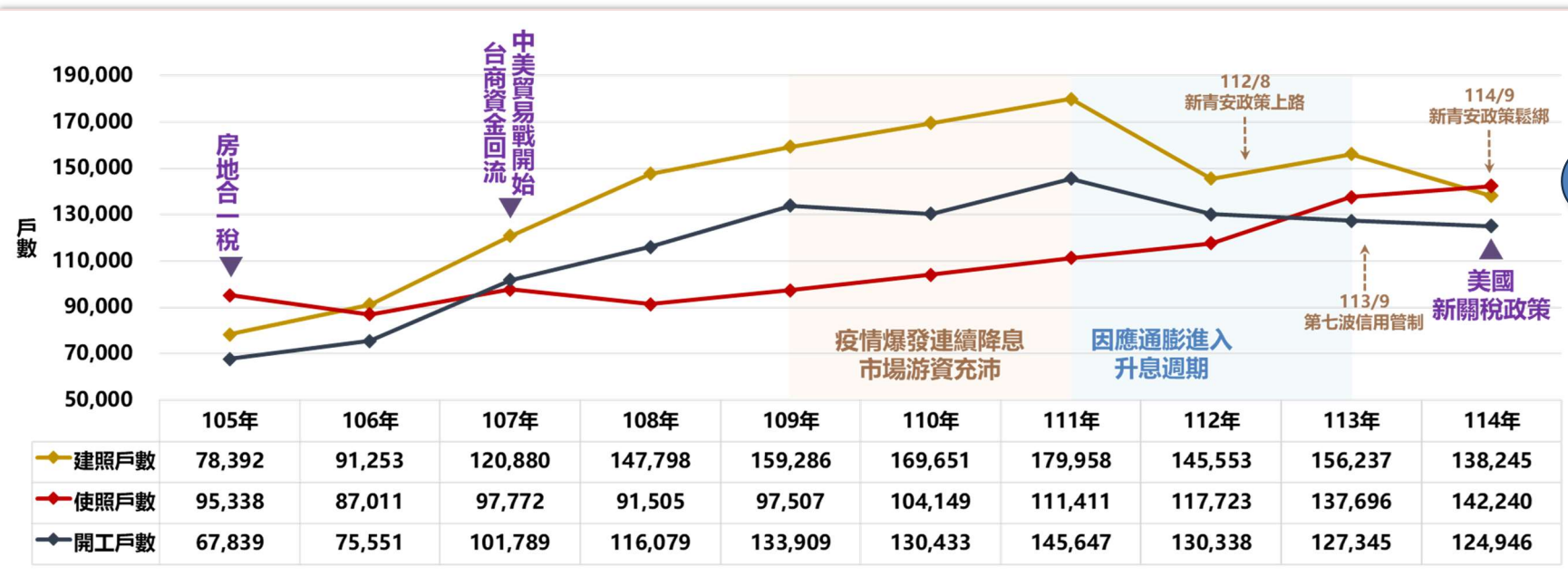
- 在臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)中，與不動產相關的分項指標包括「營造暨不動產業」與「住宿餐飲業」。其中，**住宿餐飲業的NMI表現高度依賴外部環境**，如疫情發展、邊境政策及天災等因素。
- 住宿餐飲業深受季節性因素與突發事件影響，指數波動幅度較大，相關產業淡、旺季明顯，難有長時間穩定榮景。近期數據顯示，逢農曆春節前為傳統旺季，加上股市大盤屢創新高，年終獎金發放、年節備貨、節假日前旅遊訂房等帶動消費，內需市場走向樂觀，最新1月**住宿餐飲業NMI升至63.6%**，**未來半年展望指數亦來到54.5%**，皆**維持在擴張區間**。



資料來源：中華經濟研究院·正心不動產估價師聯合事務所整理

# 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】

- 最新統計顯示，114年全台建照戶數為138,245戶，年減11.5%；使照戶數為142,240戶，年增3.3%；開工戶數為124,946戶，年減1.9%。建照戶數大幅下滑，反映房市不確定性升高，建商推案轉趨保守，主動延後或縮減新案規劃，以降低庫存與資金風險；而既有建案則因工期與資金回收壓力，以及融資條件要求限期開工等因素影響，仍持續推進，使開工戶數僅小幅減少；另隨著過去數年推案陸續完工，新成屋供給不斷釋出，短期供給仍呈增加。
- 從供給結構可看出，市場已由預售主導轉為**預售、新成屋與中古屋並存競爭**的情況，加上市場氛圍偏冷、買方觀望，結算114年房市表現差強人意！而今年房市若要回溫，關鍵不在全面刺激，而在**精準金融鬆綁、供給結構調整與政策穩定性**，唯有讓民眾敢進場、買得起，市場才可能逐步好轉！



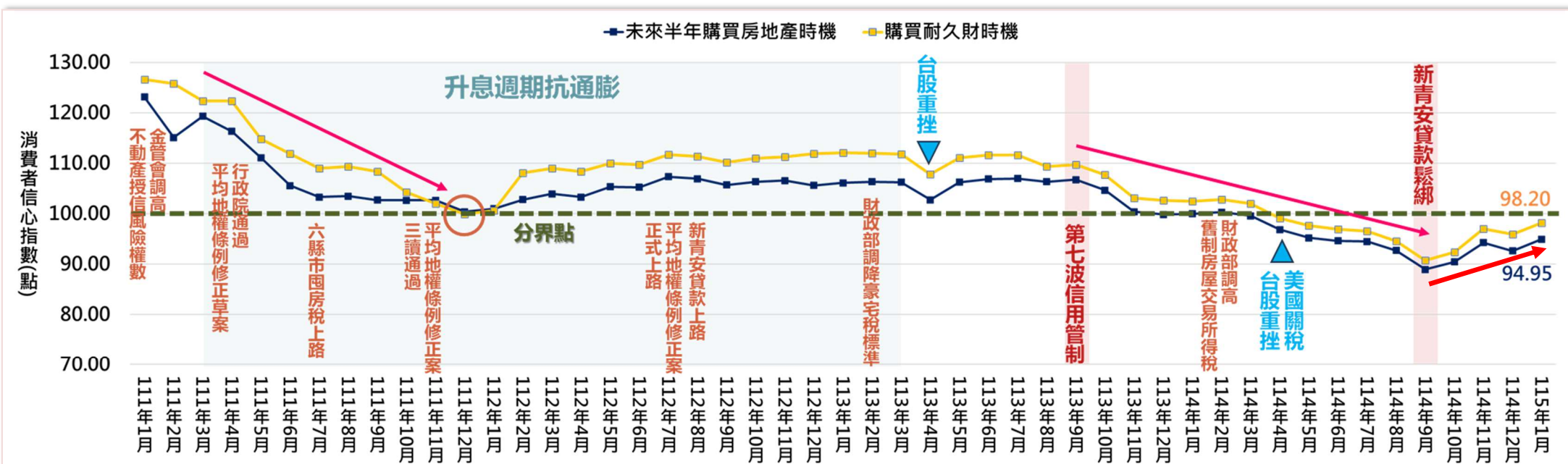
消費者觀望期拉長，短期內難以消化新增供給，出現「供強需弱」的反差格局。

資料來源：內政部國土署、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】

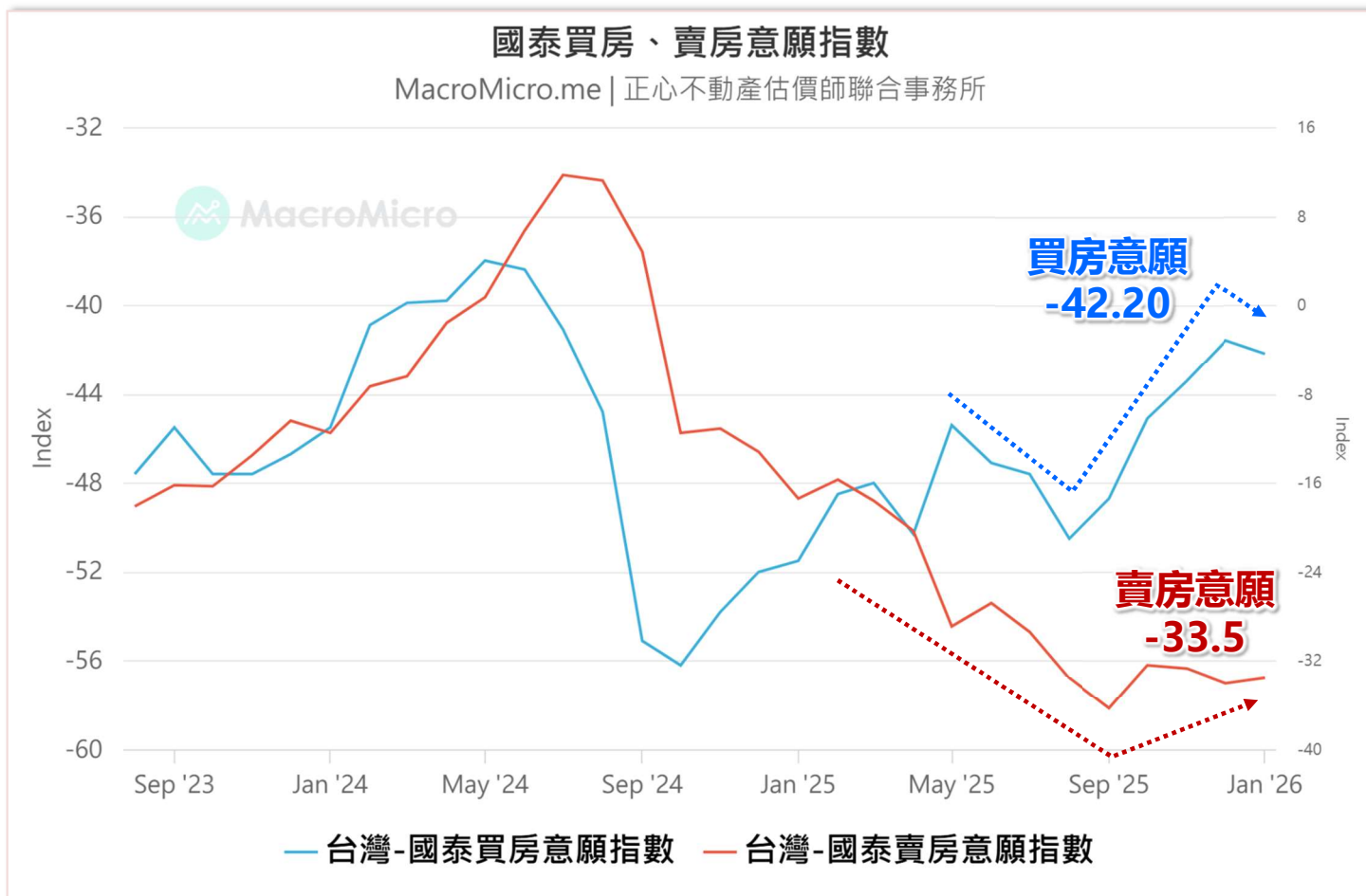
判斷基準：介於100~200點為樂觀，而介於1~100點則呈保守，屬先行指標。

- 在消費者信心指數(CCI)中，與不動產市場高度相關的分項指標包括「購買房地產時機」與「購買耐久性財貨時機」。在第七波信用管制上路後，兩項指標同步走弱，並在美國新關稅衝擊台股後跌破信心線(100點)，直至114年9月新青安貸款鬆綁才出現回溫。
- 近期在台股表現亮眼、整體經濟數據改善的帶動下，股市獲利有機會外溢至其他資產市場，促使民眾重新評估資產配置。最新**115年1月的未來半年購買耐久財時機**回升至**98.20點**、**購買房地產時機**亦小幅反彈至**94.95點**，但兩項指數仍低於信心線(保守區間)。整體而言，**新青安鬆綁僅帶來短期提振，在其他房市政策未鬆動下，單一措施難以長期拉抬民眾信心。**





# 需求面 市場買房、賣房意願表現



**【購屋意願停止上升、售屋意願小幅回溫，買賣雙方仍未形成有效共識】**

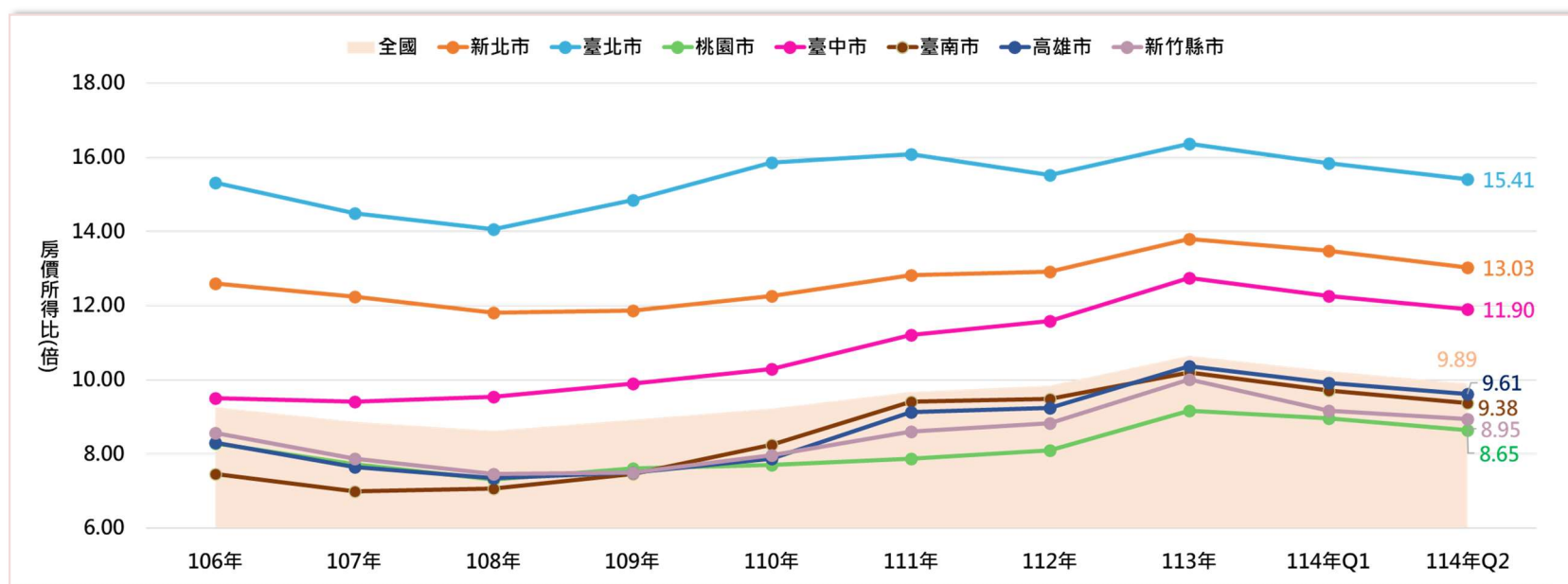
■ 推測可能原因如下：

- ① **資金配置轉向高流動性資產：** AI題材帶動股市走強，資金偏好股票等短期報酬與操作彈性較高的市場，降低流入房市意願。
- ② **賣方讓利有限、買方態度保守：** 賣方試水溫、價格支撐意識強；買方受政策管制與市場氛圍轉冷影響，價格預期偏低。
- ③ **價格認知落差擴大：** 雙方難以形成成交交集，房市呈現僵持格局。



## 需求面 房價所得比

- 根據最新114年第二季統計，全國、六都及新竹縣市房價所得比分別為：**全國**9.89倍，**季減0.35**、年減0.76；**臺北**15.41倍，**季減0.44**、年減0.95；**新北**13.03倍，**季減0.46**、年減0.68；**桃園**8.65倍，**季減0.31**、年減0.48；**臺中**11.90倍，**季減0.37**、年減0.79；**臺南**9.38倍，**季減0.33**、年減0.91；**高雄**9.61倍，**季減0.31**、年減0.78；**新竹縣市**8.95倍，**季減0.23**、年減1.33。
- 前述提及的區域，**房價所得比呈現季、年雙減**，即便房價所得比未再繼續走揚，但民眾購屋壓力依舊沉重，主因為**房價漲幅遠超過所得成長**，使得以收入購屋的難度愈來愈高。以**臺中市**為例，平均得**不吃不喝將近12年**才買得起一間房。



### 判斷基準

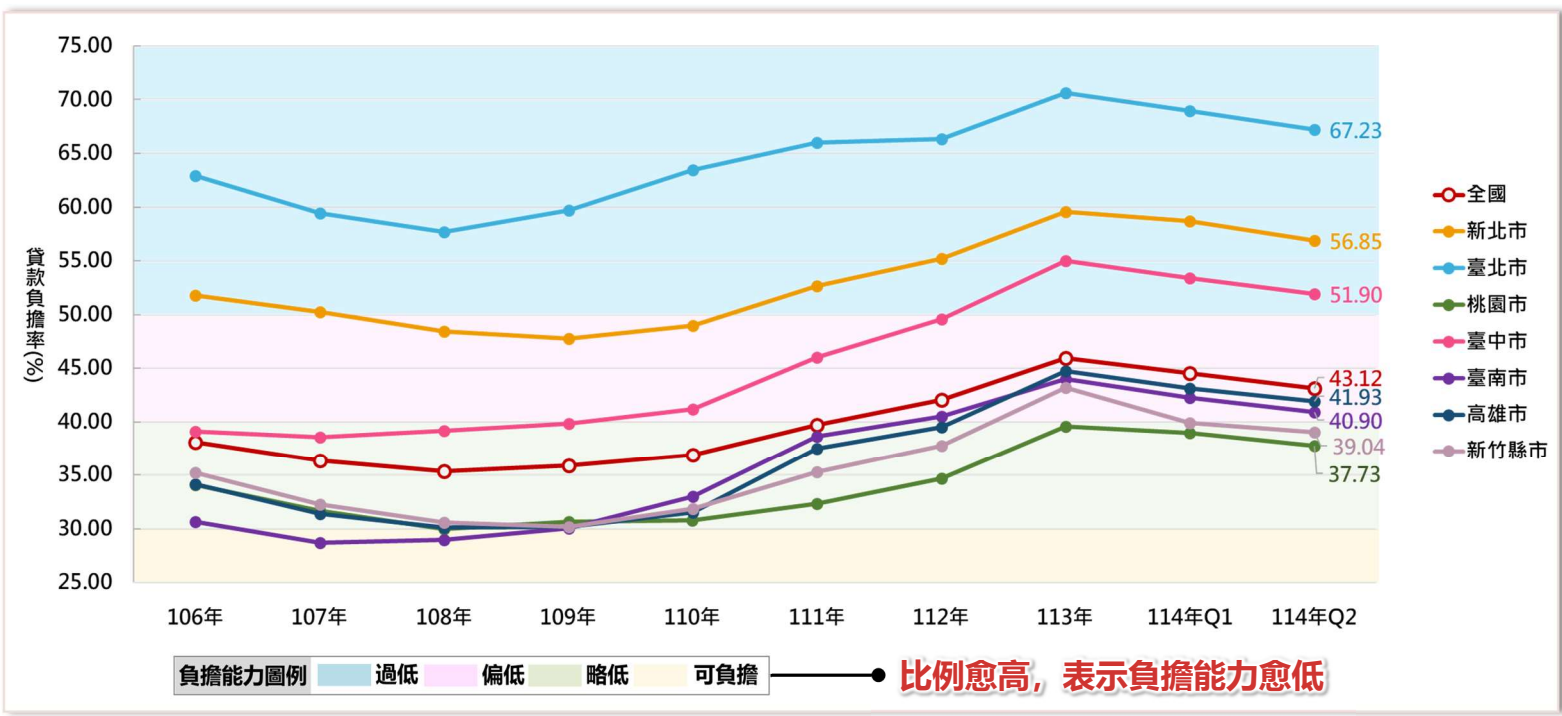
現階段房價所得比應以**6-8倍**為合理範圍，現階段六都皆已逾9~16倍，**房價處於過高水位**，房市呈不健全狀態。





# 需求面 貸款負擔率

- 根據最新114年第二季統計，**臺中市貸款負擔率為51.90%**，季減1.47%、年減2.93%，處於「**負擔能力過低**」等級，顯示民眾對高房價的承擔力仍不足。
- 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，國內物價上漲導致基本民生成本攀升，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。



儘管今年以來**台股**表現亮眼，但相對的**波動風險**也**明顯升高**，使**投資人資產價值起伏加大**。此情況雖未必立即引發貸款違約潮，卻可能削弱投資人整體償債意願、消費信心與資金調度彈性，尤其對高槓桿或高度依賴股市收益者影響更為顯著，進而可能反映在不動產市場成交量下滑與資金周轉速度放緩上。



THANK YOU

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