



# 113年8月報

## 房市大小事與總經分析



臺中市不動產開發商業同業公會



台中市地政士公會



臺中市租賃住宅服務商業同業公會



臺中市不動產仲介經紀商業同業公會



台中市不動產代銷經紀商業同業公會



臺中市台灣不動產估價師公會

# 目 錄



1

## 房市大小事 摘要整理-----P.3

臺中新聞時事/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.31

總體面/成本面/資金面/供給面/需求面

P  
ART 01

# 房市大小事 摘要整理

臺中新聞時事/全國政策法規/臺中重大建設



## 01 ➤ 工業區廠房立體化 中市首家查核完成、完工啟用

經發局表示，為緩解工業用地不足問題，市府於109年公告「工業區更新立體化發展方案」，擬新設廠或擴廠於台中市都市計畫範圍內乙種工業區、非都市土地整體開發的工業園區廠商都可提出申請。昆兆益精密工業股份有限公司為台中市首家完工啟用的「工業區更新立體化」廠商，經發局已於上周(7/10)辦理現地查核，其未來將於新設廠房投入智慧化自動產線以增進生產效率。截至今年6月底，經濟部受理7件、市府受理6件，合計13件，累計審查通過件數為台中工業區6件、大里工業區1件、仁化工業區1件及都市計畫乙種工業區2件。(2024年7月16日)

## 02 ➤ 台中水湳 + 機捷特區6,600坪地上權土地釋出

台中土地交易持續發燒，農業部農田水利署台中管理處趁機釋出台中4塊精華土地進行地上權招商，分別為單元八「鑫大鵬段157與158地號」1,377坪土地、水湳「生態段85地號與86地號」2,537坪土地與821坪土地，以及北屯區「溝背段32地號」1,885坪土地，總面積約達6,622坪，總權利金底價合計達20億元規模，4塊土地皆鄰近重大建設，將以70年設定地上權方式招商。過往設定地上權案除了權利金之外，租金部份大多採申報地價的5%去計算，此次年租金是採申報地價的3.5%計算，有望成為帶動地上權順利標出的契機，此案將於7月25日舉辦招商說明會，預計10月1日截標。(2024年7月17日)





## 03 > 創同期新高！ 上半年個人房地合一稅收293億元 台中市蟬聯繳稅王

據財政部統計資料顯示，上半年全台個人房地合一稅收293億元、年增率高達88%，創下歷史同期新高，6月個人房地合一稅收65.8億元亦創下歷史單月次高紀錄，反映當前市場交易狀況熱絡，且2016年買進後賣出的不動產交易價格大漲，亦帶動房地合一稅收大增。「稅收王」則是以台中市的55.4億元居冠、年增率達74%。(2024年7月18日)

## 04 > 台中北屯區人口年增逾2% 增幅居全台之冠

全國人口數排名前十大行政區中，總人數僅排名第九的台中市北屯區，一年卻增加了6,413人，年增率2.13%，全國居冠。台中人口年輕化，加上交通部近來密集核定台中市多條捷運建設，受惠軌道經濟及中科台積電二期擴廠等重大建設利多，成就人口紅利，從今年前五月揭露的預售屋實價登錄件數來看，北屯區較2023年同期增加146.8%，可看出剛性需求的購屋實力驚人。(2024年7月19日)

## 05 > 建商台中大獵地 7月豪砸164億進補逾1.2萬坪

台中預售屋市場買氣火熱，截至7月22日建商及開發商順勢吞下土地大補丸，包括達麗、大城、中悅、興富發、新美齊、亞昕、海悅等開發商相繼購入台中土地，且皆鎖定精華重劃區，包括機捷特區、13期、14期、七期等區域，合計獵地面積約1.2萬坪，總購地金額高達164億元。(2024年7月24日)

## 06 ➤ 台中大雅、神岡圖解地籍整理 即日起至8/30公告成果



台中市早期農地重劃區因採圖解法測量，成圖精度差，複丈時常發現有圖地不符和界址爭議情形，112年度雅潭及豐原地政事務所辦理大雅區自立段(部分)、神岡區建國段、社南段(部分)圖解地籍地區地籍整理(數值法重測)作業，共計2,524筆土地，總面積約161公頃。重測結果將於今日至8月30日公告30日，重測結果通知書已寄發給各土地所有權人。(2024年7月31日)

## 07 ➤ 房市大噴發！台中7月房市創14年以來新高紀錄 這1區6都冠軍王

六都今年7月的買賣移轉棟數揭曉，總計共2萬6,555棟，月增11.6%，年增33.6%，為2014年以來同期最大量，也創近11年同期新高，反映房市在第二季市場交易熱絡。近期的新案交屋潮以台中最為鮮明，單北屯區就因總站特區、14期重劃區及廊子重劃區的指標大案連袂完工，衝出今年首見的破千棟大量，使北屯成為今年7月六都的交易冠軍，加上海線清水、沙鹿，也分別月增逾300棟、100棟，促使台中7月買賣移轉直逼6,000棟大關，寫下近103個月的單月新高，也是縣市合併升格14年來的7月同期之最。(2024年8月1日)

## 08

### 漢神洲際購物中心上樑祈福典禮 串聯周邊打造「台中曼哈頓」



台中洲際棒球場附屬事業娛樂商城「漢神洲際購物中心」總投資額加碼至90.3億元，將建構地上7層、地下4層，面積達6萬6千坪，今(8/1)日舉行上樑祈福典禮，預計明年第四季開幕營運。其將打造結合多元餐飲、娛樂購物、影城、運動體驗等多元運動休閒娛樂商城，創造2,500個以上就業機會，帶動地方經濟發展，期待未來串聯周邊熱區，打造「台中曼哈頓」。(2024年8月1日)

## 09

### 台中「南區」3年預售交易量成長5倍

台中市近年受惠於重大建設的推動，重劃區與海線外圍地區的交易量大幅增加，房價也持續攀升，在外圍房價逐漸趨近市區水平的情況下，不少自住客開始傾向選擇機能成熟、房價穩定的舊市區。其中，南區挾帶13期重劃區、雙鐵共構、商場等題材的加持，相對其他舊市區來說就更具保值、增值潛力，除成為自住客的熱門標的，亦吸引不少建商紛紛搶進推案。南區在擁有豐富生活圈、學區、雙鐵和醫療設施的優勢下，近3年的預售交易量成長超過5倍！(2024年8月1日)

# 全國政策法規(一)

## 央行

- 央行於113/6/13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6月14日起實施。

## 環境部

- 預告「**碳費收費辦法**」、「**自主減量計畫管理辦法**」及「**碳費徵收對象溫室氣體減量指定目標**」三項草案。
- 發布訂定「**溫室氣體減量額度交易拍賣及移轉管理辦法**」，自113年8月15日施行。



如欲了解更多內容，  
請掃左方QRcode。



如欲了解更多內容，  
請掃左方QRcode。



# 全國政策法規(二)

## 內政部

- 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。
- 發布修正「**非都市土地使用管制規則**」第6條附表1及增訂第30條之7、第30條之8條文。
- 發布修正「**都市計畫法臺灣省施行細則**」第15條條文。
- 發布修正「**租賃住宅市場發展及管理條例施行細則**」第3條之1條文。
- 預告「**國土計畫土地使用管制規則**」草案。
- 訂定「**住宅租賃糾紛法律扶助規定**」，其生效日期另定之。
- 發布修正「**社會住宅包租代管第四期計畫執行要點**」第23點、第38點規定，除第23點自112年12月8日生效外，自113年2月1日生效。
- 發布修正「**私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法**」第4條、第14條、第16條條文。
- 發布修正「**私法人買受供住宅使用之房屋申請書及使用計畫書**」附表1，自113年5月17日生效。
- 發布修正「**住宅補貼對象一定所得及財產標準**」第5條附表1、第6條附表2。
- 預告修正「**住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項**」應記載事項第6點、第11點規定。

# 全國政策法規(三)

## 內政部

- 核釋社會住宅包租代管計畫之租屋服務事業於社會住宅代租代管住宅租賃契約到期前，通知租賃雙方租約之到期日及調查租賃雙方是否繼續出租及承租之意願，並將意願調查結果通知租賃雙方之行為，屬為他方報告訂約機會之居間行為，依**不動產經紀業管理條例**第24條之1第1項規定，其**續約應於簽訂租賃契約書之日起三十日內**，向直轄市、縣（市）主管機關**申報登錄成交案件實際資訊**。
- 與交通部公告訂定「**中華民國一百十三年四月三日震災受災戶住宅補貼作業規定**」，自113年5月14日生效。
- 發布修正「**自建自購住宅貸款利息及租金補貼作業執行要點**」第7點規定，自113年6月7日生效。
- 預告「**使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法**」草案。
- 預告「**低碳建築標示規費收費標準**」及「**申請指定建築蘊含碳排標示評定專業機構規費收費標準**」兩項草案。
- 發布修正「**都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定**」部分規定及第7點附件1、第8點附件2，自113年7月10日生效。
- 預告修正「**古蹟土地容積移轉辦法**」。
- 發布修正「**租金補貼申請異常情形查核作業要點**」第5點規定及第3點附件1，自113年7月8日生效。

# 全國政策法規(四)

## 財政部

- 因應未來政策方向及預算籌編彈性，並兼顧住宅政策及長期照顧服務二項業務推動的財源需要，發布修正「**房地合一課徵所得稅稅課收入分配及運用辦法**」第3條、第6條條文，自113年1月1日施行。
- 因受升息影響，為持續協助民眾減輕購屋資金負擔，落實協助民眾安心購屋居家樂業之政策目標，公告**青年安心成家購屋優惠貸款及利率減少調升半碼優惠措施**之實施時間，經行政院核定**展延至113年底**。
- 發布修正「**所得稅法**」第17條條文，其為適度減輕所有扶養子女家庭經濟負擔及照顧無自有房屋族群，修正幼兒學前特別扣除額規定，並將房屋租金支出列舉扣除改列為特別扣除，自113年1月1日施行，114年5月申報113年度綜合所得稅時即可適用。
- 發布修正「**國有非公用土地設定地上權作業要點**」部分規定，自113年3月7日生效。
- 發布修正「**住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準**」，自113年7月1日施行。
- 核釋信託業者為受託人之信託契約，定明信託事務之處理包括受益人身故後之喪葬事宜者，其以信託專戶中屬身故受益人享有信託利益之權利未領受部分之金錢實支實付之喪葬費用，在死亡年度遺產稅喪葬費扣除額額度內部分，**可免依遺產及贈與稅法**第42條規定檢附遺產稅繳清、免稅、**不計入**遺產總額或同意移轉證明書，**惟**納稅義務人仍應將該實支款項併計身故受益人之遺產總額，申報遺產稅。

# 全國政策法規(五)

## 財政部

- 為配合113年1月3日修正公布「**房屋稅條例**」部分條文，發布修正「**房屋稅條例**」相關釋示函令，自113年7月1日生效。
- 財政部核釋信託契約約定信託利益之全部或一部之受益人為非委託人，其受益人特定且委託人未保留變更受益人及分配、處分信託利益之權利(即確定他益信託)，應依**遺產及贈與稅法**第5條之1規定課徵贈與稅。該信託契約以受益人死亡為信託關係消滅事由，未具體明定信託期間，或信託期間約定至受益人死亡時止者，於依同法第10條之2第2款至第5款規定計算應課徵贈與稅之信託利益權利價值時，信託期間得以信託契約訂定時內政部公布之最近一年全體國人平均餘命認定。
- 訂定「**長期照顧服務機構使用房地免徵房屋稅及地價稅認定原則**」，自113年7月2日生效。
- 預告「**國有非公用不動產出租管理辦法**」第8條之2修正草案。

## 教育部

- 發布修正「**學產不動產標租作業要點**」第6點、第7點規定，自113年5月24日生效。



# 全國政策法規(六)

## 經濟部

- 發布修正「**工業園區各種用地用途及使用規範辦法**」全文條文，並將名稱修正為「**產業園區各種用地用途及使用規範辦法**」。
- 發布修正「**工業區污水下水道系統廢污水處理及排放改善輔導辦法**」第2條、第3條條文，並將名稱修正為「**產業園區污水下水道系統廢污水處理及排放改善輔導辦法**」。
- 發布修正「**產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法**」第23條條文。
- 發布修正「**興辦工業人使用毗連非都市土地擴展計畫申請審查辦法**」第5條附表。

## 農業部

- 預告「**農業公益信託許可及監督辦法**」草案。

# 全國政策法規(七)

- 內政部公告修正「**土地法第三十四條之一執行要點**」全文，並自113年1月1日施行。

## 土地法第34條之1執行要點

1. 土地法第34條之1多數決處分共有土地
2. 共有土地應有部分為共同共有
3. 共有土地處分以有償讓與為限
4. 多數決設定地上權或典權之註記
5. 公私共有土地多數決處分
6. 土地法第34條之1多數決分割共有土地
7. 共有土地同意處分計算方式
8. 書面通知與公告
9. 申請權利變更登記事項
10. 登記申請書適當欄應記明事項得以切結書代之

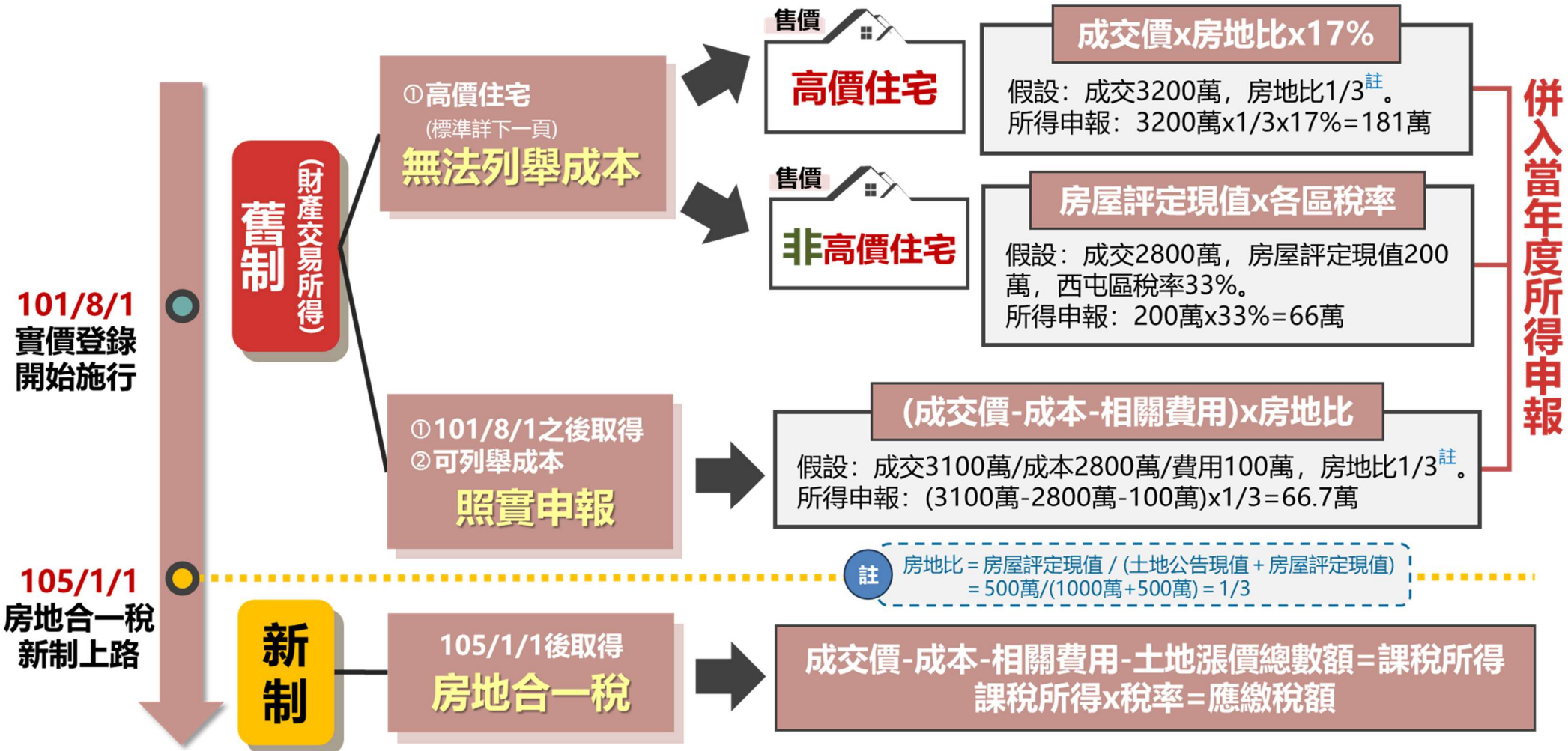
11. 提存辦理方式
12. 他共有人優先購買權
13. 土地法第34條之1優先購買權
14. 登記駁回



註：因本次條文修正內容繁縟，故不逐一列出，僅列出各執行要點之重點，如欲了解更多內容，請掃左方QRcode。



# 全國政策法規(八)：售屋所得稅制(一)



# 全國政策法規(八)：售屋所得稅制(二)

- 財政部發布「112年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」

各縣市	出售舊制豪宅之認定標準 (房地總成交總金額)	
	111年度	112年度
臺北市	7,000萬以上	6,000萬以上
新北市	6,000萬以上	4,000萬以上
桃園市、新竹縣、新竹市、 臺中市、臺南市及高雄市	4,000萬以上	3,000萬以上
其他地區		2,000萬以上

個人112年度出售舊制課稅房屋(105年前取得者)，原則應按售價及取得成本等證明文件核實計算所得，若僅有出售時的實際成交金額，而無法證明原始取得成本者，在符合左表高價住宅(豪宅)標準條件下，稽徵機關將以實際房地總成交金額，按出售時房屋、土地評定現值比例，先計算歸屬房屋之收入，再以該收入的17%計算出售房屋所得額。



如欲了解更多內容，  
請掃左方QRcode。

註1：此高價住宅認定僅作為財務部認定財政及所得計算基準，**與央行信用管制所稱之高價住宅(豪宅)認定標準不同。**

註2：央行認定之高價住宅(豪宅)標準，臺北市為7,000萬元以上、新北市為6,000萬元以上，其餘地區則為4,000萬元以上。





# 全國政策法規(九)：囤房稅2.0



## 改革5大重點：

1. 提高多屋持有成本
2. 全國單一自住減稅
3. 出租申報所得減稅
4. 繼承非自願共有減稅
5. 鼓勵建商釋出餘屋



為了落實居住正義、合理化房屋稅負，113年1月總統公布修正房屋稅條例部分條文，已於7月1日上路實施，並於114年5月正式開徵。

項目	歸戶方式	非自住房屋法定稅率	地方政府訂定差別稅率	全國單一自住房屋法定稅率	出租且申報所得達租金標準	繼承取得共有房屋	建商餘屋持有年限
舊制	縣市歸戶	1.5%~3.6%	「可」訂定	1.2%	1.5%~3.6%	1.5%~3.6%	1.5%~3.6%
現行規定	<b>全國</b> 歸戶	<b>2%~4.8%</b>	「 <b>必須</b> 」訂定	<b>1%</b>	<b>1.5%~2.4%</b>	<b>1.5%~2.4%</b>	<b>2%~3.6%</b> (2年以內) <b>2%~4.8%</b> (超過2年)

\*註1：自住房屋為住家用房屋符合**無出租**，並供本人、配偶或直系親屬**實際居住使用**，且本人、配偶及未成年子女**全國**合計**3戶**以內者，另本人、配偶或直系親屬須**辦竣戶籍登記**。全國單一自住稅率為1%，自住2~3戶稅率為1.2%。

\*註2：社會住宅及公益出租人則**不受影響**，維持稅率1.2%。



# 全國政策法規(十)：新青年安心成家貸款(一)

項目	新制 (2023年8月起)
貸款額度	1000萬元
貸款成數	8成
貸款年限	20年、30年、 <b>40年</b>
還款寬限期	<b>5年</b>
償還方式	①本息平均攤還 ②本金平均攤還
貸款利率補貼 (轉貸戶不適用)	<b>加碼至2碼</b> (公股減半碼+政府補貼1.5碼)

## 貸款資格

1. 向銀行申請貸款之時，本人須已年滿**18歲**。
2. 必須是家庭成員(本人、配偶及未成年子女)，且均**無**自有住宅者。
3. 112年8月1日以後經銀行核貸本優惠貸款者，自113年6月27日起，不得再次申貸本優惠貸款，**僅限申請一次**。

## 承作銀行

1. 臺灣銀行股份有限公司
2. 臺灣土地銀行股份有限公司
3. 合作金庫商業銀行股份有限公司
4. 第一商業銀行股份有限公司
5. 華南商業銀行股份有限公司
6. 彰化商業銀行股份有限公司
7. 兆豐國際商業銀行股份有限公司
8. 臺灣中小企業銀行股份有限公司





# 全國政策法規(十)：新青年安心成家貸款(二)

## 新青年安心成家貸款利率(以下方案三擇一)

<p><b>一段式 機動利率</b></p>	<p>109.12.31前撥貸者：郵儲利率 + 0.585% 機動計息 110.1.1起撥貸者：郵儲利率 + 0.555% 機動計息</p>	<p>→ <math>1.72\% + 0.585\% - 0.5\% = 1.805\%</math> <math>1.72\% + 0.555\% - 0.5\% = 1.775\%</math></p>	<p>適用於一般人， 每期繳交固定金額</p>
<p><b>二段式 機動利率</b></p>	<p>前2年：郵儲利率 + 0.345% 機動計息 第3年起：郵儲利率 + 0.645% 機動計息</p>	<p>→ <math>1.72\% + 0.345\% - 0.5\% = 1.565\%</math> <math>1.72\% + 0.645\% - 0.5\% = 1.865\%</math></p>	<p>適合於預估央行在 2年內會調降(或維持)定儲利率的人</p>
<p><b>混合式 固定利率</b></p>	<p>第1年：撥貸當時郵儲利率 + 0.525% 固定計息 第2年：撥貸當時郵儲利率 + 0.625% 固定計息 第3年起：郵儲利率 + 0.645% 機動計息</p>	<p>→ <math>1.72\% + 0.525\% - 0.5\% = 1.745\%</math> <math>1.72\% + 0.625\% - 0.5\% = 1.845\%</math> <math>1.72\% + 0.645\% - 0.5\% = 1.865\%</math></p>	<p>適合於預估央行在 2年內會調漲定儲利率的人</p>

註1：新青年安心成家購屋優惠貸款利率之指標利率以郵儲利率當基準。

註2：郵儲利率：中華郵政(股)公司2年期定期儲金額度未達新臺幣500萬元機動利率 (自113年3月27日起為1.72%)。

註3：郵儲利率自111年3月23日起至115年7月31日止，減少調升**0.125%**；另自112年8月1日起至113年3月26日止，由內政部住宅基金補貼**0.25%**；113年3月27日起至115年7月31日止，由內政部住宅基金補貼**0.375%**，惟轉貸之借款人不適用之。

註4：機動利率依每季央行利率政策而有所變動，以上資訊由財政部國庫署發布，最新條文修正日為113年6月27日。



# 全國政策法規(十一)

- 新青安貸款近期引發有投資客、人頭戶及貸後轉租等疑義，財政部針對此已研擬新青安貸款查核管控及優化措施，督導公股銀行在核貸前須覈實查核，並落實銀行公會「**防範投資客炒房及人頭戶申貸機制**」規範，全面審視申請人是否有以下屬投資客及人頭戶之可能態樣。

## 中華民國銀行商業同業公會全國聯合會「防範投資客炒房及人頭戶申貸機制」規範

1. 找行員參與炒房團
2. 建商、代銷或仲介以各種身分申貸
3. 建案突爆發多案成交並申貸
4. 第三人陪同借戶申貸
5. 借戶頭期款來源異常
6. 購屋價金來自無關的第三人
7. 借戶與簽約人非同一人且雙方無合理關係
8. 假買賣契約
9. 房子短期內頻繁交易或成交價有問題
10. 借戶個人聯絡資料與另一借戶相同

11. 薪資證明有異常
12. 增貸多筆理財或周轉金貸款
13. 借戶是公司負責人卻無扣繳稅額
14. 借戶與保證人無合理關係
15. 借戶買房地緣性有異常



# 全國政策法規(十二)：第六波選擇性信用管制

對象	條件	第一波(2020/12/8)至第六波(2024/6/14)
公司法人	第一戶購置住宅貸款	4成，無寬限期
	第二戶(含)以上購置住宅貸款	4成，無寬限期
自然人	特定地區 <sup>註1</sup> 第二戶購屋貸款	6成，無寬限期
	第三戶(含)以上購屋貸款	4成，無寬限期
	購置高價住宅貸款	4成，無寬限期
購地貸款	購買都市計畫內住宅區及商業區之土地貸款	5成，並保留一成動工款 (需檢附興建計畫，並切結於一定期間 <sup>註2</sup> 內動工興建)
餘屋貸款	新建餘屋住宅貸款	4成
工業區閒置土地抵押貸款	工業區閒置土地抵押貸款	4成 *惟該抵押土地已動工興建開發，或借款人檢附興建計畫，並切結於一定期間內興建開發者，則不適用。

註1：特定地區係指臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、新竹縣及新竹市，即為六都加新竹縣市。

註2：一定期間：除有具體明確事證屬不可歸責於借款人因素者外，借款人預計動工實際所需時間，最長以18個月為原則。(2022/1/13)

- 央行考量全體銀行不動產貸款占總放款比率仍高，**銀行信用資源**仍有**過度流向不動產市場**之虞，且近期**自然人持有2筆購屋貸款人數及占比有增加趨勢**，特別是申辦**特定地區第2戶購屋貸款之平均貸款成數居高且續增**，央行為強化管理銀行信用資源、降低不動產授信風險，針對自然人特定地區第2戶購屋貸款最高成數做出相關管制規定，自2023年6月16日起規範上限為**7成**，並於2024年6月14日起續降至**6成**。



# 全國政策法規(十三)：貸款風險權數調高(一)

- 111/2/18金管會發布公告調高「**本國銀行辦理不動產抵押貸款適用風險權數<sup>註1</sup>**」，而不動產抵押貸款所適用之風險權數，會影響到**資本適足比率**(風險權數與資本適足比率呈**反比**)，調高後等於墊高承作不動產之成本，除非銀行增資，才能維持資本適足，因此銀行會盡量減少對風險性資產(不動產抵押貸款)的放款。

不動產貸款所適用之風險權數	類型	修正前	修正後
公司法人購置住宅貸款	住宅用不動產-一般型	20%	50%
	住宅用不動產-收益型	30%	100%
自然人購置第三戶以上之住宅貸款	住宅用不動產-收益型	30%	100%
購地貸款	ADC 暴險-住宅區 <sup>註2</sup>	100%	150%
	ADC 暴險-商業區	150%	200%
餘屋貸款	住宅用不動產-收益型	30%	100%
	ADC 暴險-住宅區	100%	150%
工業區閒置土地抵押貸款	非合格商用不動產-一般型	75%、85%、100%	200%
	非合格商用不動產-收益型	150%	
	ADC 暴險-非住宅區	150%	

註1：風險權數是指銀行計算資本適足率時，決定銀行必須計提多少資本的標準。信用評定等級低、風險高的交易項目，其風險權數也會愈大，而風險權數之數額由金管會訂之。

註2：ADC指土地收購、開發及建築。就不動產屬性類型相對而言，以ADC暴險-住宅區為基礎(100%)，衡量各類型於不動產市場之風險高低，並調整其風險權數百分比。

# 全國政策法規(十三)：貸款風險權數調高(二)

## 資本適足率

$$= \frac{\text{自有資本}}{\text{風險性資產總額}(=X + Y + Z)}$$

$$= \frac{\text{自有資本}}{\text{交易項目} \times \text{加權風險權數} + Y + Z}$$

- X = 信用風險加權風險性資產總額  
=  $\sum$  交易項目  $\times$  加權風險權數
- Y = 市場風險應計提之資本  $\times$  12.5
- Z = 作業風險應計提之資本  $\times$  12.5

### ⊕ 舉例

維持相同資本適足率之下，觀察風險權數調整前(100%)及調整後(150%)，購地貸款(ADC暴險-住宅區)放款額之變化。

調整前 資本適足率 =  $\frac{2100\text{億}}{(2000\text{億} \times 100\%) + 17950\text{億} + 24\text{億} + 26\text{億}} = 10.5\%$

由於風險權數提高，銀行放款額需減少667億，方能將資本適足率維持在10.5%，這代表銀行可承做購地貸款的額度將減少667億，對不動產開發資金需求者來說是莫大的衝擊。

調整後 資本適足率 =  $\frac{2100\text{億}}{(1333\text{億} \times 150\%) + 17950\text{億} + 24\text{億} + 26\text{億}} = 10.5\%$

↓ (減)      ↑ (增)

# 全國政策法規(十四)：存款準備率調高

## 準備率調升情形

項目	應提準備率(下限)				法定準備率(上限)
	疫情前 (2011/1/1)	第一波 (2022/7/1)	第二波 (2022/10/1)	第三波 (2024/7/1)	1999/7/7 以後適用
支票存款	10.750%	11.000%	11.250%	11.500%	25%
活期存款	9.775%	10.025%	10.275%	10.525%	25%
活期儲蓄存款	5.500%	5.750%	6.000%	6.250%	15%
定期儲蓄存款	4.000%	4.250%	4.500%	4.750%	
定期存款	5.000%	5.250%	5.500%	5.750%	15%
銀行承作結構型商品 所收本金—新台幣	5.000%	5.250%	5.500%	5.750%	25%

- 準備金制度為中央銀行依法要求金融機構，對其負債(受存款)提存一定比率的準備金存放至**央行、其他行庫及跨行專戶**，或留當**庫存現金**(扣除其本行支票後之淨額)，以因應支付需求的制度。
- 調整**準備率**可改變銀行體系的**信用貸放能力**，若準備率調高，銀行可放款及投資之資金減少，銀行為保障利潤，可能會提高貸款利率或降低利息支出，反之亦然。央行透過此方式進而控制貨幣總計數或其他重要金融變數，以**促進經濟金融的穩定**。

# 全國政策法規(十五)

## • 內政部宣布「虛坪改革方案」草案(113.2.29)

兩大改革策略	停車空間	修正《公寓大廈管理條例》 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 改為「<b>專有部分</b>」而非公共設施</li> <li>• 將「<b>有獨立產權</b>」，但僅得於社區內買賣</li> <li>• 沒買車位者<b>不用</b>負擔車道面積</li> </ul>
	容積計算	修正《建築技術管理規則》 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 容積管制：「一般電梯」改為<b>免計</b>容積</li> <li>• 維持總興建面積及免計容積比例</li> <li>• 增訂管委會空間以總容積1%為標準，設置20~100m<sup>2</sup>(約6.05坪~30.25坪)</li> </ul>
預期效益	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 未來公設比可降至25%~30%</li> <li>• 確保公設實用需求</li> <li>• 明確區分停車位產權</li> <li>• 買房增加實際坪數</li> </ul>	

## • 淨零建築 雙軌化評估將上路

1. 內政部針對建物「興建階段」訂定「**低碳建築評估認證**」制度，**今年7月**上路，與評估建物「使用階段」耗能的「**建築能效標章**」搭配，使淨零建築全面量化。
2. **明年7月**起建築能效標章將與綠建築標章掛鉤申請，未來全台建物申請綠建築容積獎勵時須同步取得建築能效認證。
3. 內政部訂定「**建築物預鑄率申請評定作業要點**」，日後新建建築物採用預鑄工法可申請容積獎勵，自**今年7月1日**施行。
4. 內政部去年啟動「建築能效標章」制度，針對建物完工後的「使用碳排」評估，**7月**將補足營造階段「蘊含碳排」評估方式，透過改變施工降低建築物在建材生產運輸、營建施工等階段的碳排放量。



# 全國政策法規(十六)：國土計畫法(一)



## 推行時序



105/5/1

國土計畫法施行

107/4/30

中央主管機關  
應公告施行計畫

110/4/30

各縣市  
國土計畫法公告實施

114/4/30

公告國土功能分區圖  
原有區域計畫法不再適用



都市計畫內之土地，仍以都市計畫法相關管制為主

# 全國政策法規(十六)：國土計畫法(二)



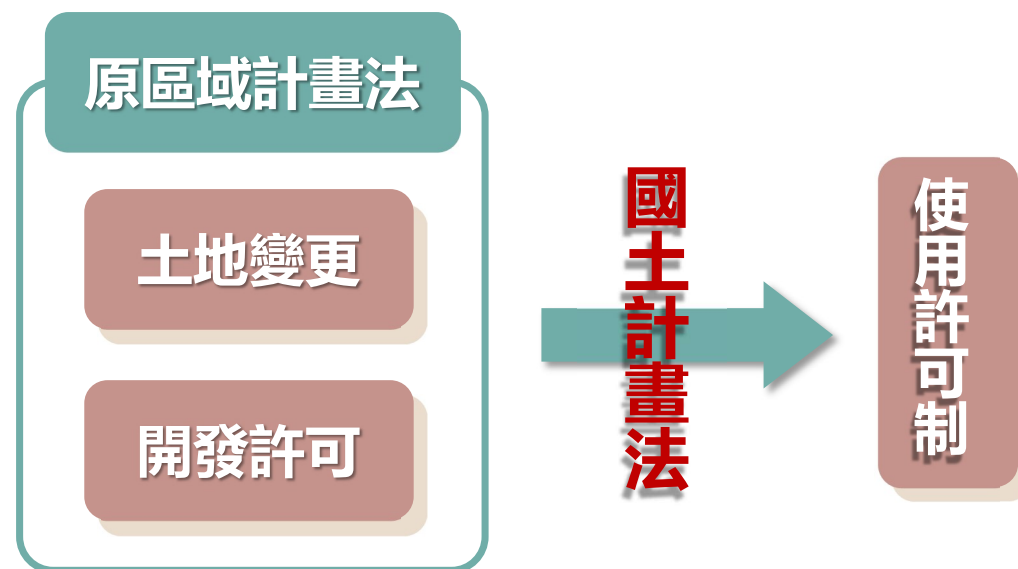
## 土地變更與開發採使用許可制

- 原「非都市土地」之既有權利**不受**國土計畫法影響。
- 以下表建地為例：

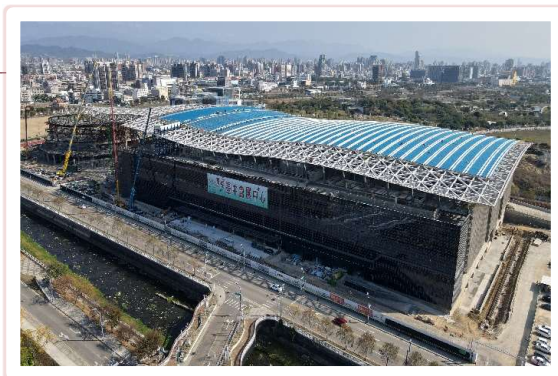
原區域計畫法之 使用地編定類別	建蔽率 (%)	容積率 (%)
甲種建築用地	60	240
乙種建築用地	60	240
丙種建築用地	40	120
丁種建築用地	70	300

- 國土計畫法實施後，建地的使用管制強度仍**繼續沿用**。

- 原區域計畫法之**土地變更**及**開發許可**，受國土計畫法約制後，將**不再**受理。**未來**各使用項目轉為不同功能分區之**使用許可制**。



# 臺中 重大建設 (一)



**台中國際會展中心(東側)**  
預計2024年完工、2025年啟用



**台中綠美圖**  
預計2025年完工啟用



**台中海洋生態館**  
預計2025年營運



**北屯國民暨兒童運動中心**  
預計2025年完工



**豐原轉運中心(已完工)**  
水湳轉運中心(預計2026年完工啟用)  
大臺中轉運中心(預計2025年完工啟用)



# 臺中重大建設(二)



**台中巨蛋2024年開工  
預計2030年完工**



**烏日全民運動館  
預計2025年完工**



**D-ONE 第一大天地  
預計2026年完工開幕**



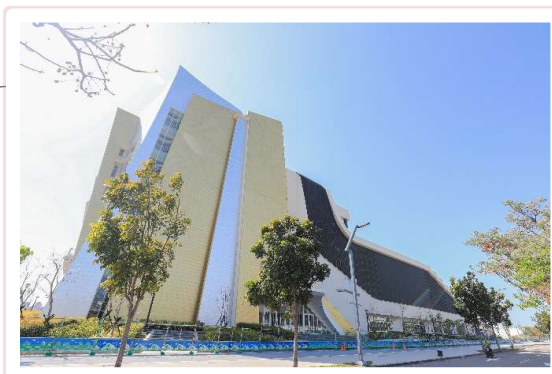
**漢神洲際購物中心  
預計2025年完工開幕**



**足球運動休閒園區  
預計2025年完工**



# 臺中 重大建設 (三)



**台中流行影音中心招商成功  
預計2026年對外營運**



**國道1號銜接台74線  
大雅系統交流道通車**



**潭子區潭興路拓寬工程  
2024年開工、預計2025年完工**



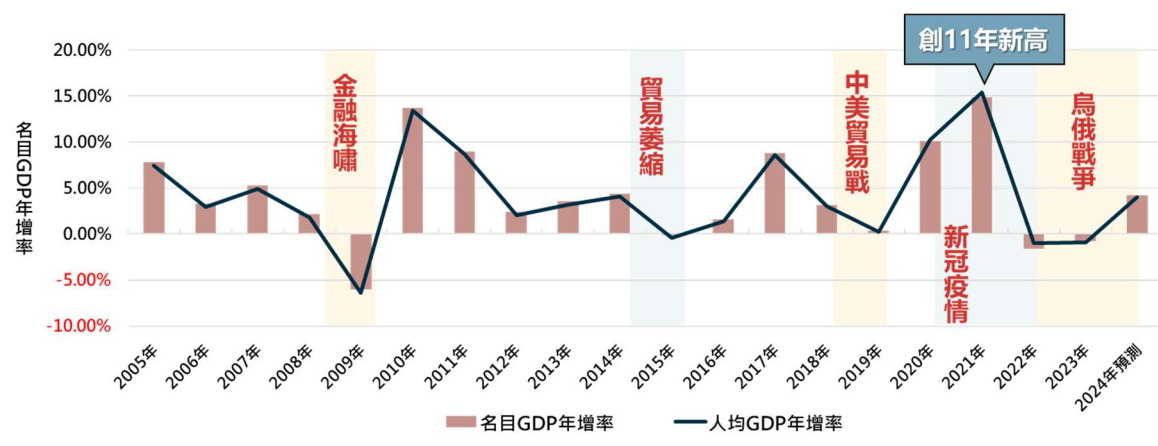
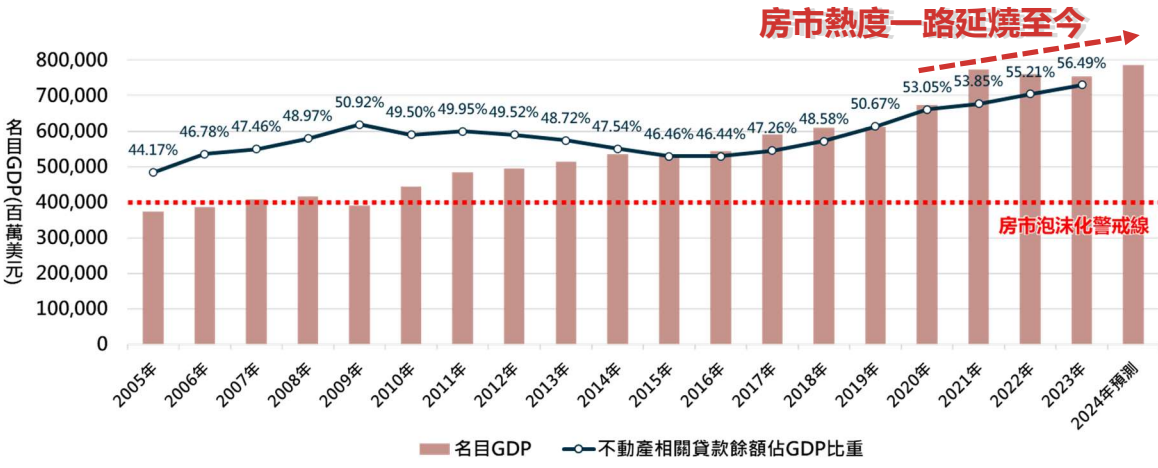
P  
ART 02

# 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)



- 2020年
- 2021年
- 2022年
- 2023年
- 2024年

疫情初期，台灣因防疫有成而享有轉單效應，市場興盛加上貨幣寬鬆政策，使大量熱錢湧入房市，**2020年不動產相關貸款餘額佔GDP比重創11年新高**，正式突破53%。

疫情前2年我國名目GDP連續攀升，其**年增率於2021年創近11年新高**。

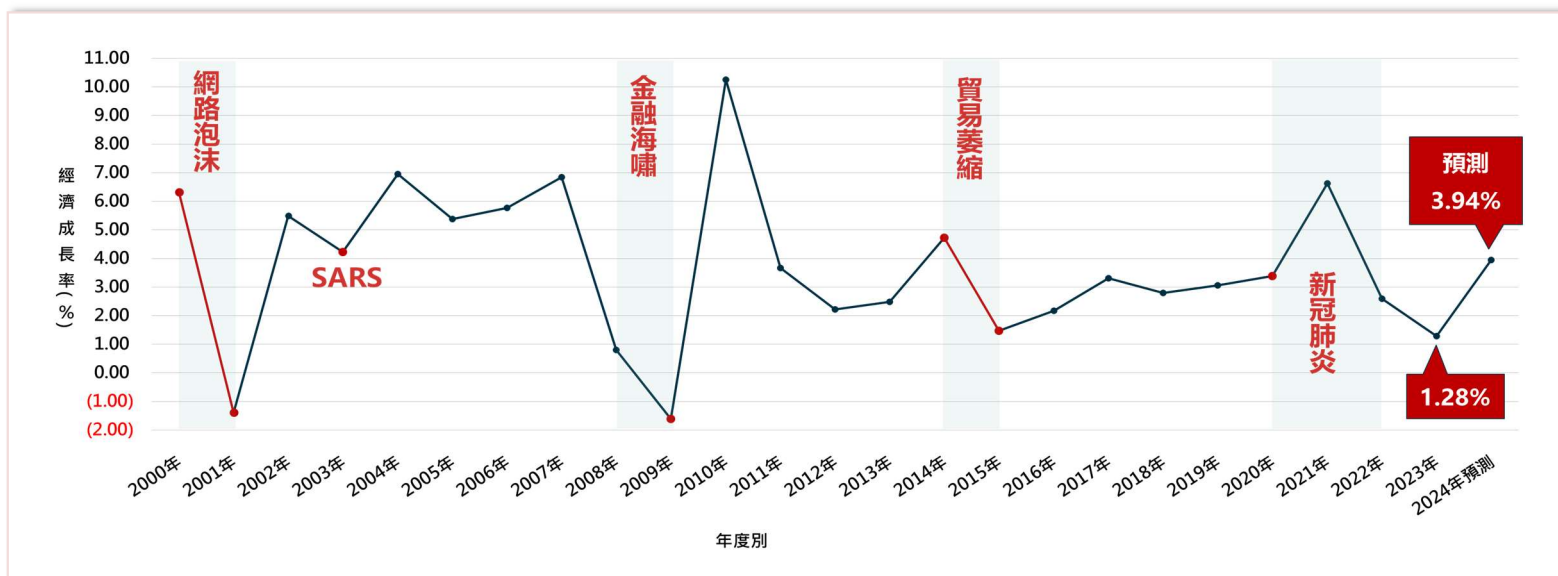
後續受**貨幣緊縮政策、國際原物料價格變動、地緣政治風險**等因素影響，導致國際終端需求疲軟，我國亦連帶受到牽連，2022年名目GDP年增率大跌至**-1.59%**。

受到**出口衰退、國際通膨及基期過高**三大因素影響，我國**人均GDP僅3萬2,319美元**，然**不動產相關貸款餘額佔GDP比重卻持續推升**。

今年景氣越趨熱絡，**人均GDP有望回升至3萬3,610美元**。

# 總體面

## 經濟成長率走勢圖

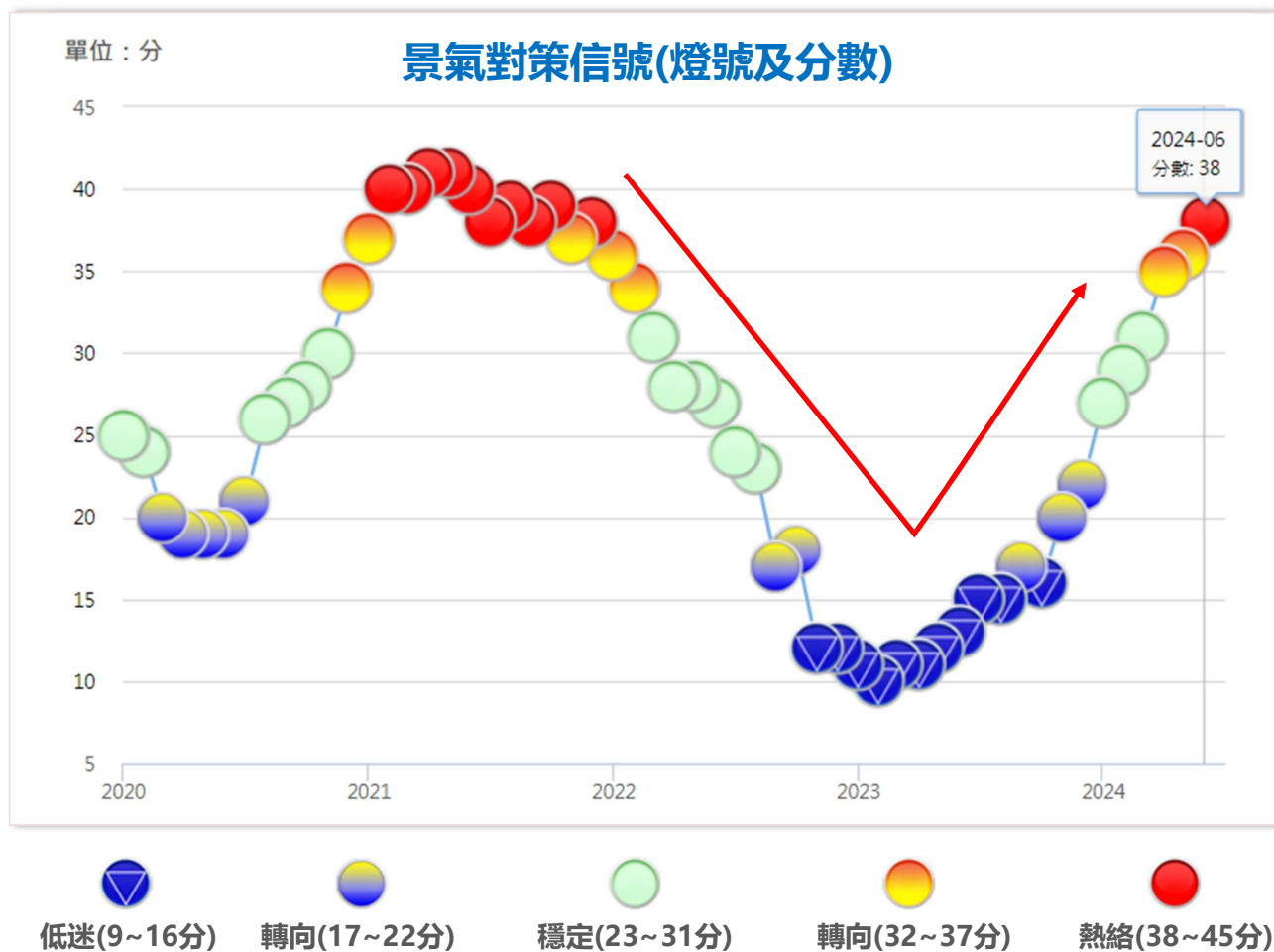


受新冠疫情影響，2021年我國經濟成長率飆破6%，爾後受全球通膨及升息壓力影響，持續削弱全球終端需求，直接衝擊產業營收，進而影響整體經濟成長表現，導致**2023年經濟成長率下行至1.28%**，為**近14年新低**。



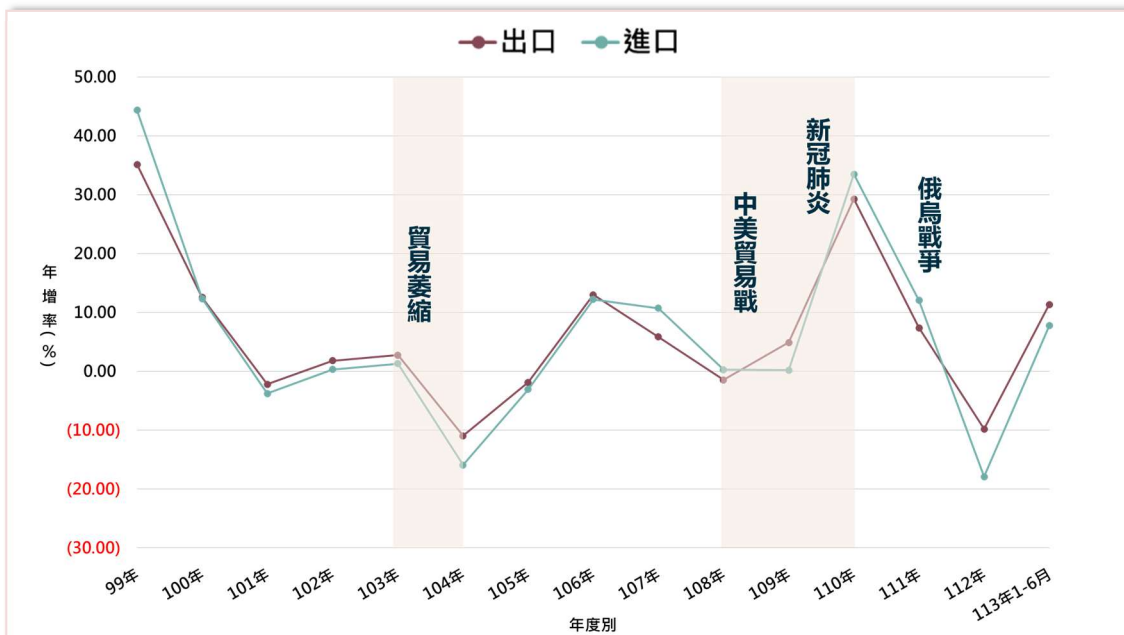
2024年起全球貿易量逐漸回升，我國經濟發展亦持續成長，主計總處表示今年有望**上升至3.94%**。**經濟好轉會提升收入水平與購屋能力**，此外，經濟成長期間可能會伴隨一定程度的通貨膨脹，而房地產被視為對抗通脹的良好投資選擇，在**需求推動**下，使得**房價易漲難跌**。





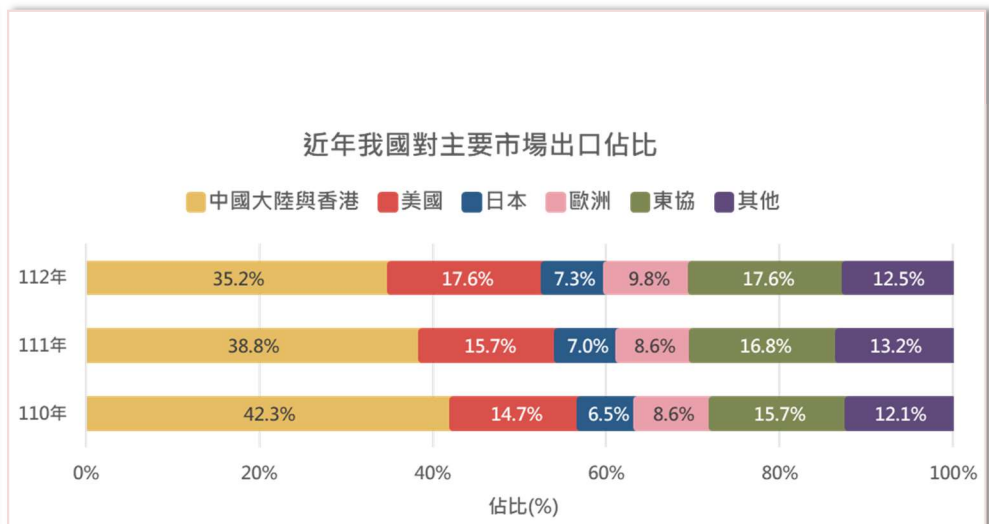
- 113年6月受惠半導體供應鏈及伺服器需求提升，加上傳產外銷回穩，**出口相當熱絡**，並帶動工業及服務業**加班工時增加**；另領先及同時指標續呈上升。
- 綜上所述，國內景氣持續增溫，促使最新113年**6月**景氣對策信號綜合判斷分數月增2分至**38分(紅燈)**，此為繼110年12月以來，**睽違29個月再現紅燈**。

從景氣對策信號燈號及分數來看，可觀察出台灣景氣於去年2月跌至谷底後，景氣方逐漸復甦，2023至2024年指標呈**反轉向上趨勢**，目前景氣持續升溫，應避免景氣過熱現象。

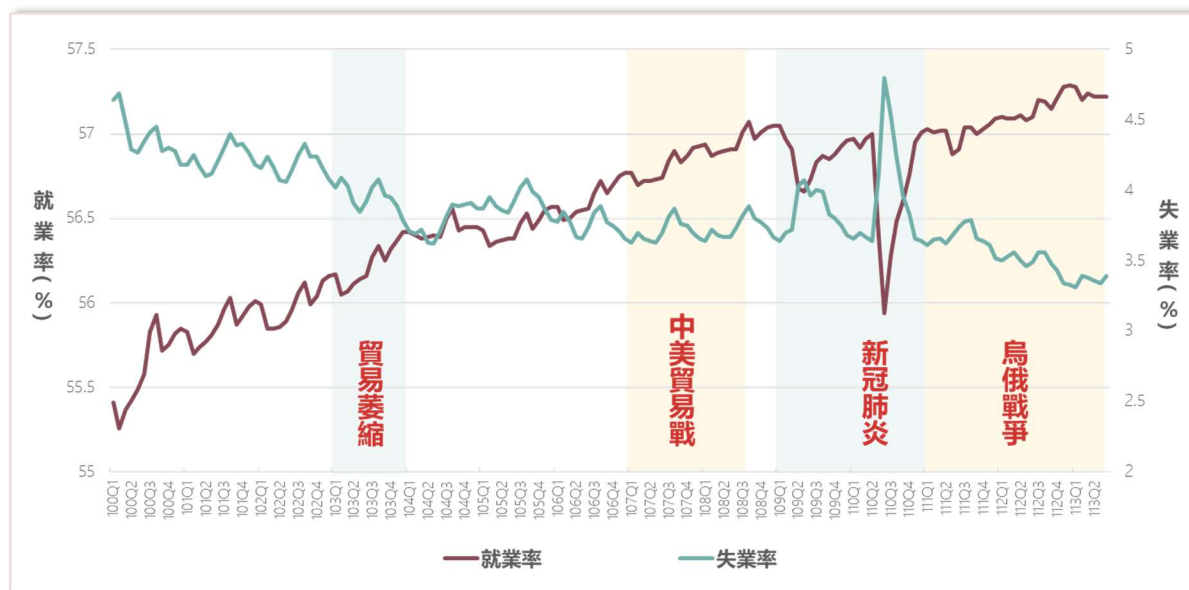


■ 累計113年1~6月出口為2,250.3億美元，年增11.4%，進口為1,889.1億美元，年增7.8%。

■ 展望未來，全球經濟復甦步調仍面臨主要國家推遲降息時程、美中經貿角力升溫，以及地緣政治衝突等不確定因素，惟隨**終端需求逐步改善**，新興科技應用商機持續拓展，以及國內半導體產業兼具產能與製程優勢，均有利挹注我國出口動能，**今年下半年可望延續穩健上升態勢**。



■ 自111年起，我國對中國大陸與香港之出口佔比已**低於40%水位**，表示台灣對其之**經濟依存度有降低**。



■ 依據勞動部最新發布今年第二次人力需求調查顯示，**營建業需求淨增加3,827人，為歷年同期新高**，日曬雨淋的技術活已漸無新人新血注入，當市場太多待興建案場時，搶工情形會愈發嚴重，即使工資愈開愈高，亦難以補足人力缺口。

■ 層層因素疊加之下，營建業**缺工**將使**營建成本走揚**、建商**交屋期備受考驗**，更甚者，公共工程流標致**國家建設窒礙難行**。

受疫情影響，110年Q2失業率驟升、就業率急降，直至Q3商業活動恢復，失業情形才逐漸改善。



# 總體面

## 臺灣加權股價指數

- 2024年由於多頭行情延續，台股表現剽悍，於3/21首度突破兩萬點，台股熱度急速竄升，並一度站上兩萬三，為20年來新高！
- 這波好行情讓不少人獲利豐收，而投資者通常會做好**投資風險控管**，為**分散風險**而將**部分資金轉移**到**房地產**，加上房地產也被認為是一種穩定且具潛在增值空間的投資，故會帶動房地產買氣。



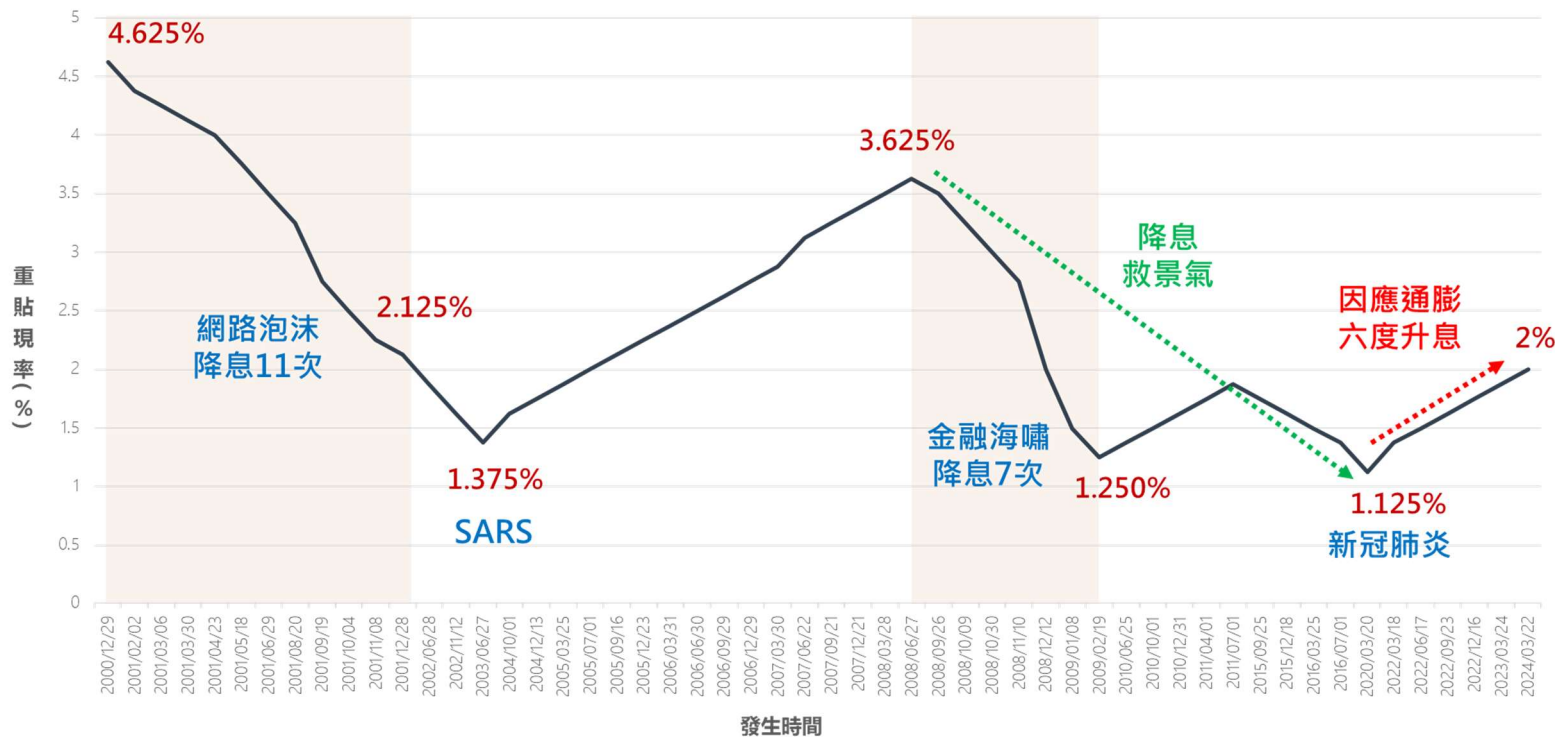
股票市場有財富效果，與房市呈正相關。股市行情好，部分獲利資金會轉往房市；若股市下跌，資產萎縮則會使房市買氣受挫，因此，股市是房市的領先指標。



# 成本面

## 利率變動-重貼現率走勢圖

■ 2024年第一季中央銀行理監事聯席會議預期本年國內通膨率將逐季緩步回降，惟考量近三年物價漲幅較高，為抑制國內通膨預期心理，決議將重貼現率**調升半碼**以促進物價穩定，自2020年起共調升六次合計3.5碼，重貼現率現為2%，但相較於過去的利率水準，目前的利率水準仍處於低檔。



重貼現率是所有利率變動的源頭，該利率一旦調整，不論存款或土地/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。一般而言，央行會採取信用管制來調控房市。



# 成本面

## 央行升息對房市之影響

因應疫情變化，我國央行理監事會議自111Q1起多次升息，針對**重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率**陸續調高，合計升息**3.5碼**，其年息分別由1.125%、1.5%及3.375%提高至2%、2.375%及4.25%，**漲幅0.875%**。以下為利率調整前後房貸之比較：

以**五大銀行新承做購屋貸款利率**為例，111年2月為1.367%，截至113年6月調升至2.184%。以貸款額度1,000萬元為例，若採用一段式機動利率，分別試算**升息前後**貸款期間20、30、40年之房貸。

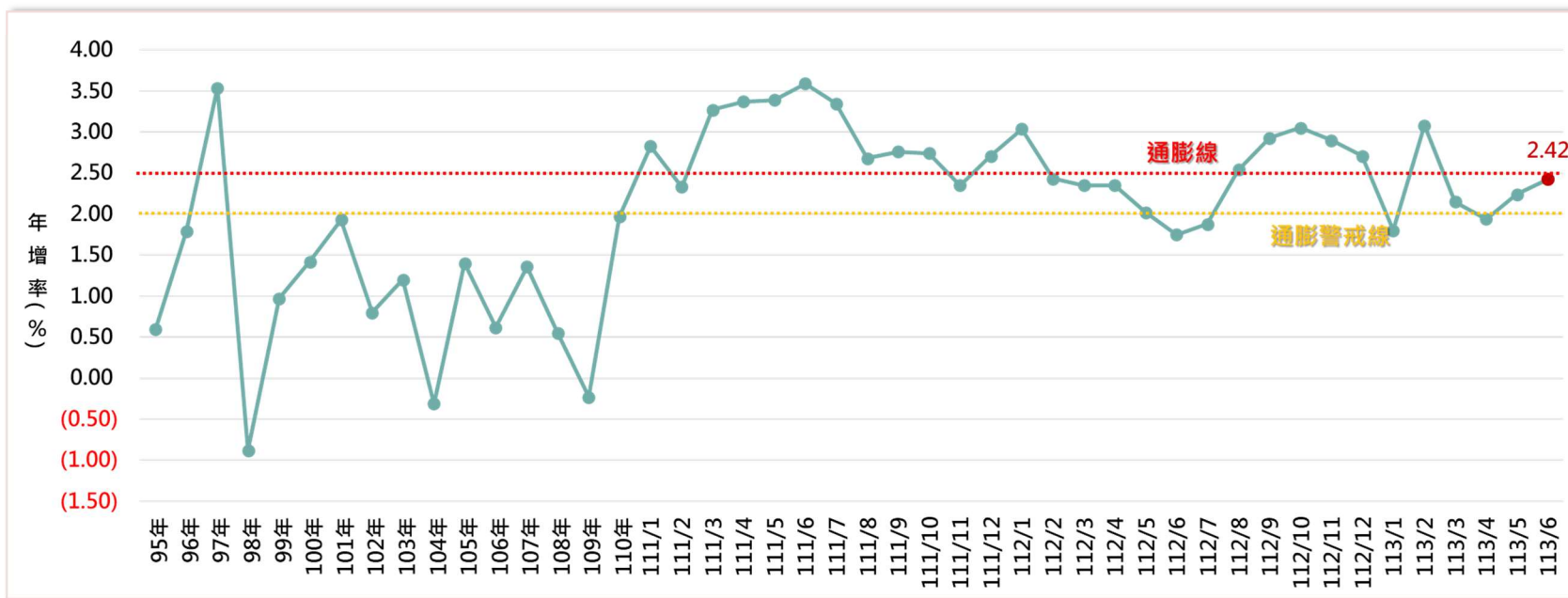
貸款期間	升息前後	貸款金額	貸款利率	每月攤還	本息總計	每月增加利息支出	總增加利息支出
20年	升息前	1000萬元	1.367%	47,646元	11,434,847元	<b>+3,818元</b>	<b>+ 916,612元</b>
	升息後		<b>2.184%</b>	51,464元	12,351,459元		
30年	升息前	1000萬元	1.367%	33,878元	12,195,825元	<b>+4,011元</b>	<b>+ 1,444,128元</b>
	升息後		<b>2.184%</b>	37,889元	13,639,953元		
40年	升息前	1000萬元	1.367%	27,057元	12,987,530元	<b>+4,203元</b>	<b>+ 2,016,910元</b>
	升息後		<b>2.184%</b>	31,260元	15,004,440元		



由上表可看出，目前的升息政策使貸款負擔比原繳金額增加約8~16%，**升息產生的社會氛圍可能導致買氣下降**，使房地產市場出現**寒蟬效應**的情形。

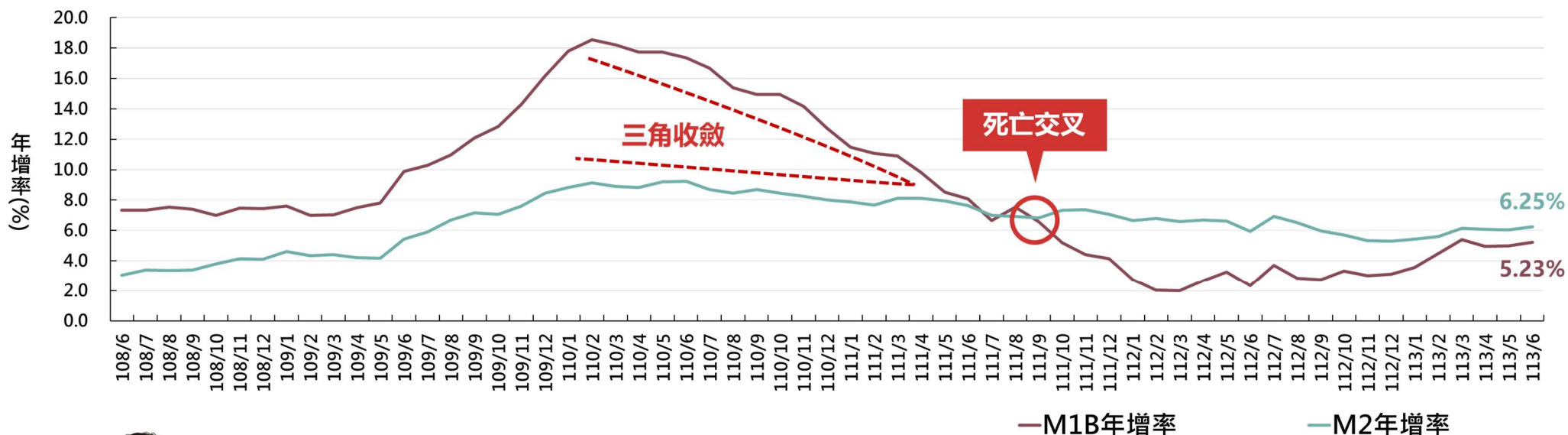
# 成本面

## 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。

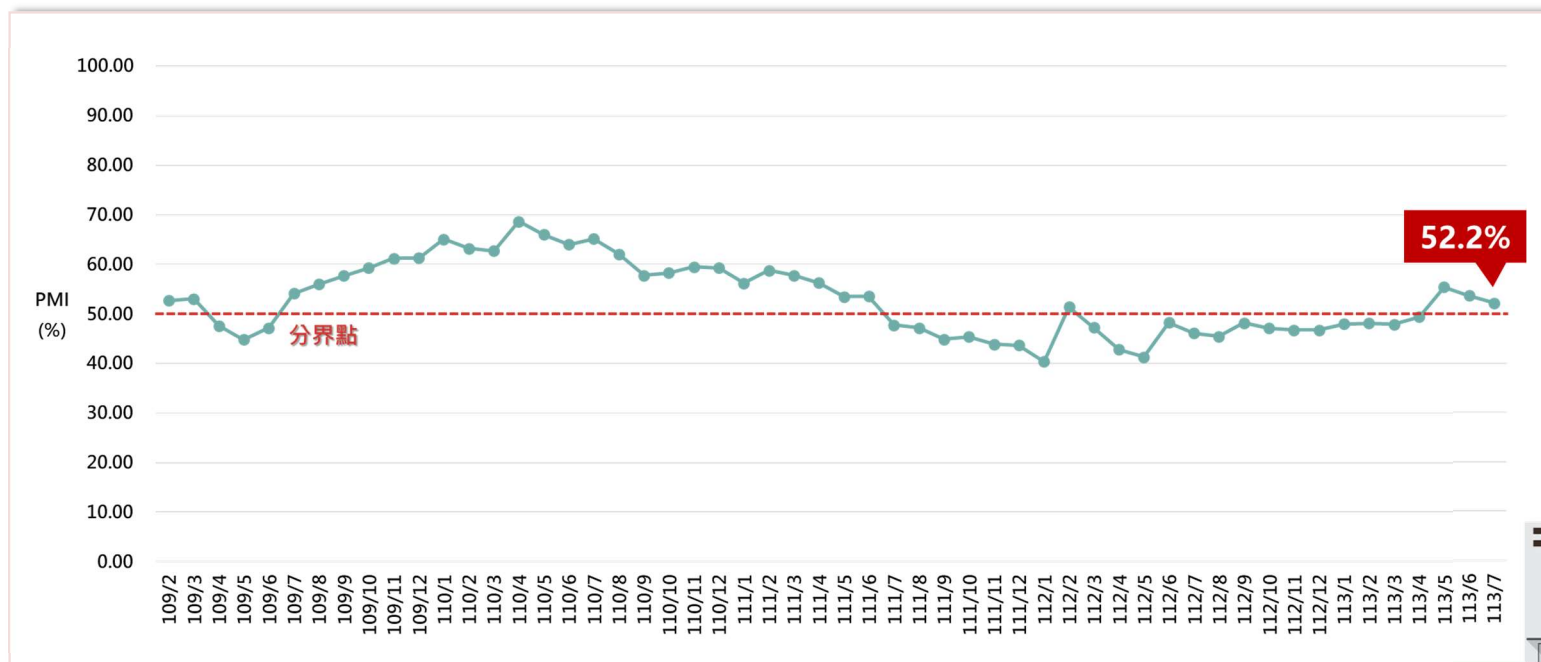
- 由上圖可發現111年以來，我國消費者物價總指數長期維持在2%以上，超過通膨警戒線，顯示物價持續飆漲，最新113年6月消費者物價總指數(民國110年=100)為107.71，較上月上漲0.31%；若與112年同期相比則**成長2.42%**。此外，與不動產相關之「居住類-房租」指數年成長2.59%，可見**高房價與租金補貼政策間接帶動租金成長**。



- 最新113年6月金融情況顯示M1B及M2年增率分別上升為5.23%及6.25%，主要係放款與投資年增率上升。雖目前仍處於**死亡交叉**(即M1B年增率小於M2年增率)，但兩者差距逐漸收斂，投資人傾向將定存轉為活存，**市場游資增加**；另外，境外資金匯回專法將於今年8月陸續解禁，屆時可能會有新的一波資金動能注入房市。
- 由於M1B屬股市的領先指標之一，而股市又為總體經濟景氣的領先指標，可從**股市表現**來預測未來經濟是否走向強勁或步入衰退期。



## 臺灣製造業採購經理人指數(PMI)



### 判斷基準

高於50%為經濟擴張訊號，低於50%則為緊縮。

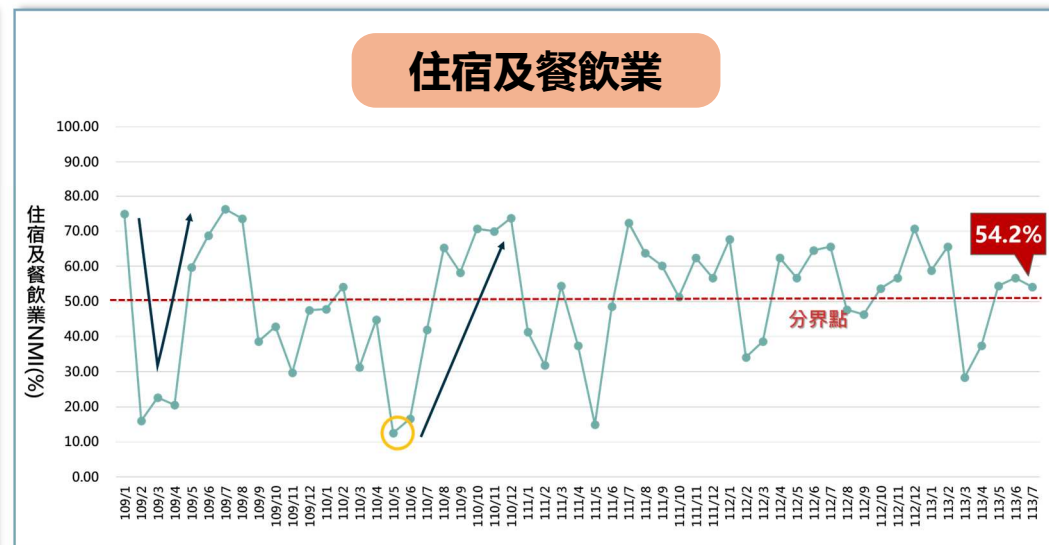
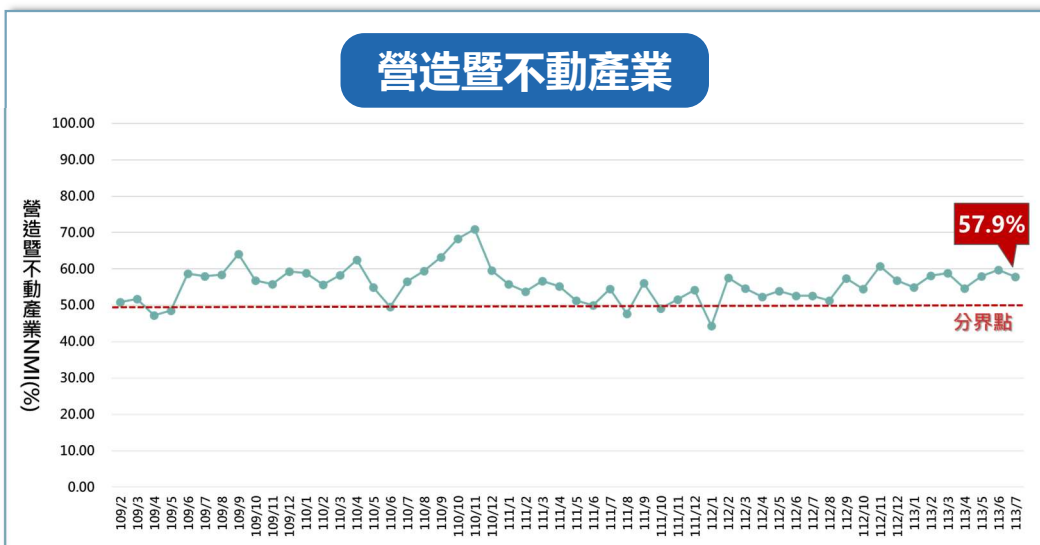


- 依最新113年7月數據顯示，7月製造業PMI指數受**美國總統選情**牽動台灣製造業展望，加以**中國大陸極端氣候**影響部分產業生產與採購進程，使得製造業廠商態度趨向保守，指數續跌1.5個百分點至52.2%。
- 然而，產業對未來六個月展望指數僅微跌4.2%，仍保持連續6個月的擴張，可看出產業對未來展望仍偏樂觀(55%)；中經院亦表示**台灣下半年景氣應不至於有太大幅的滑落**。

## 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)

營造暨不動產業、住宿及餐飲業

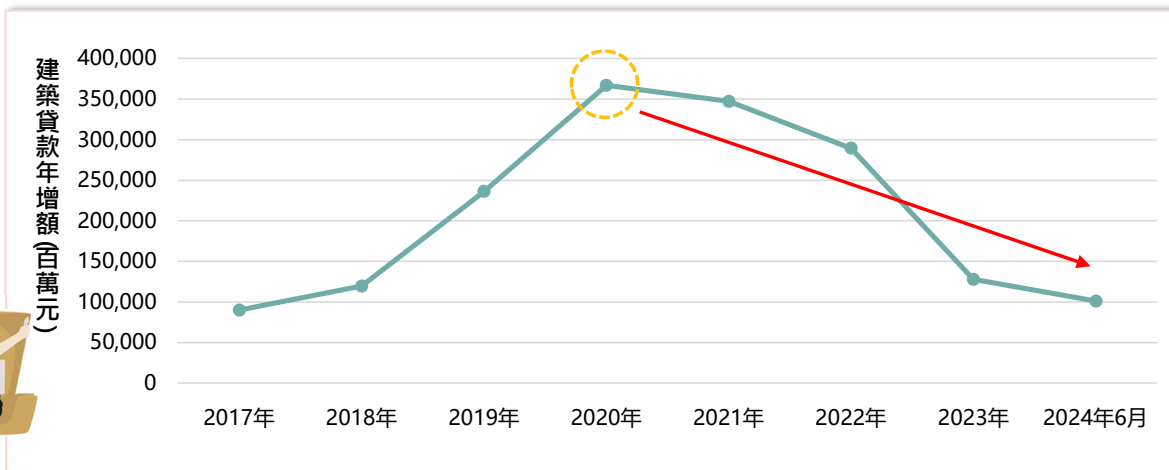
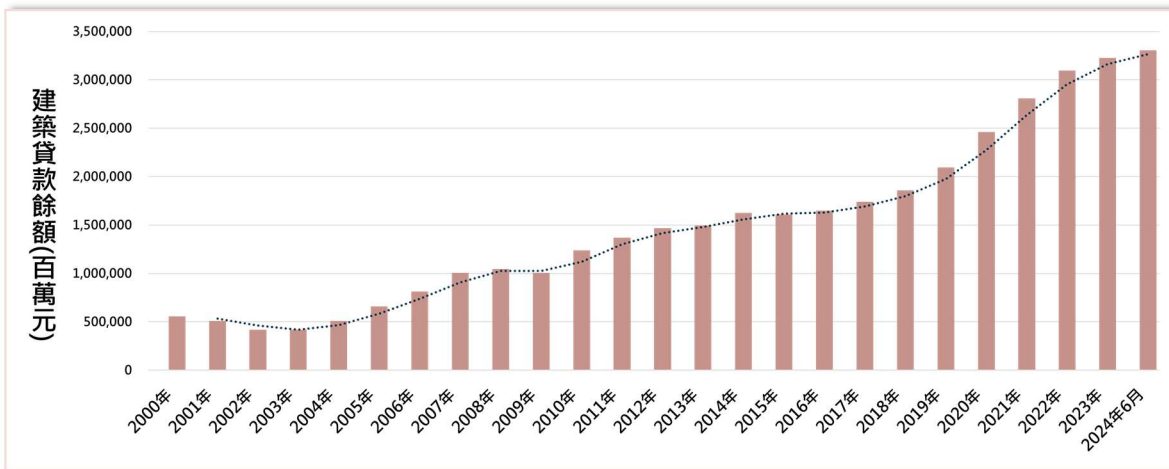
判斷基準：高於50%為經濟擴張訊號，低於50%則為緊縮。



- 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)以內需為重，而7月受股市回跌、央行升準一碼、房市第六波管制以及國際航線運價回跌等因素影響，總指數微跌1.3%，商業活動、新增訂單指數與未來展望指數皆呈現擴張趨緩走勢。
- 以與不動產關聯性較高的指標來看，最新113年7月營造暨不動產業受信用管制、租屋市場電費新制等法規變更之影響，其數據較上月下跌1.9%來到57.9%(擴張趨緩)；住宿及餐飲業則微降2.6%至54.2%(擴張趨緩)；對於未來六個月展望，營造暨不動產業指數為58.3%，住宿餐飲業則為54.2%，兩者皆續呈正面態度看待。

# 供給面

## 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**，數據續創新高，其為逐年累積下來的貸款餘額，反映出向銀行借貸的需求程度。
- 最新2024年6月建築貸款餘額約為3兆3,070億元，雖總水位呈整體逐步向上的走勢，但端看**年增額表現已連續14個月走跌**，顯示**建商**態度仍較**觀望**。
- 年度貸款增減量表現自2020年起逐年走跌，反映出**建商**在限貸令、工料雙漲、央行升息及平均地權條例等影響之下，**明顯轉趨保守**態度，現階段**銀行嚴厲控管**，加上**缺工工程期調整**等因素下，增幅有感收斂，**資金供給市場呈現萎靡**。

## 消費者信心指數(CCI)

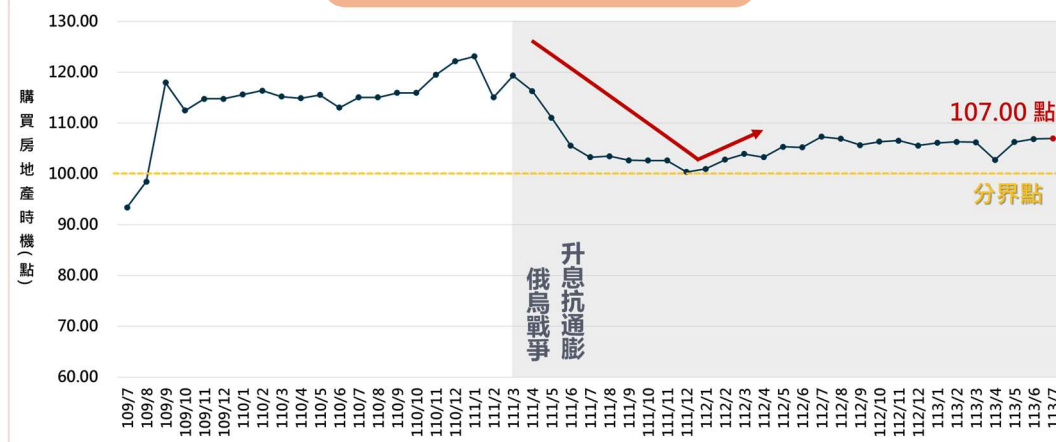
購買耐久性財貨時機、購買房地產時機

判斷基準：指標介於100~200間為**樂觀**，而介於1~100間則呈**保守**，屬先行指標。

### 購買耐久性財貨時機指標



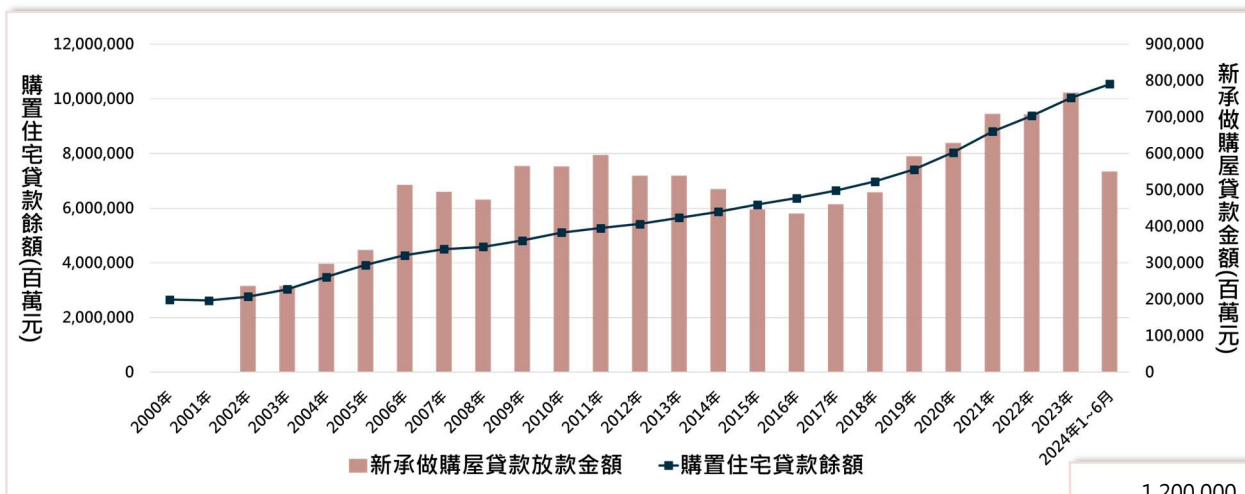
### 購買房地產時機指標



- 最新113年7月之**購買耐久性財貨時機**指標數據為111.67點，與上月持平。從絕對水準來看，六項指標有五項偏向悲觀，僅「購買耐久性財貨」指標呈現樂觀，顯示**購屋信心面維持正面態度**。
- 另從房地產指標表現來評估民眾是否認為目前是**購買房地產的好時機**，最新113年7月數據為107.00點，月增0.1點，已**連續47個月保持在樂觀區間**。展望台灣房市前景，未來值得關注的三大方向有「囤房稅2.0上路後的量能調節」、「美國降息時機」及「國內外經濟復甦情形」。



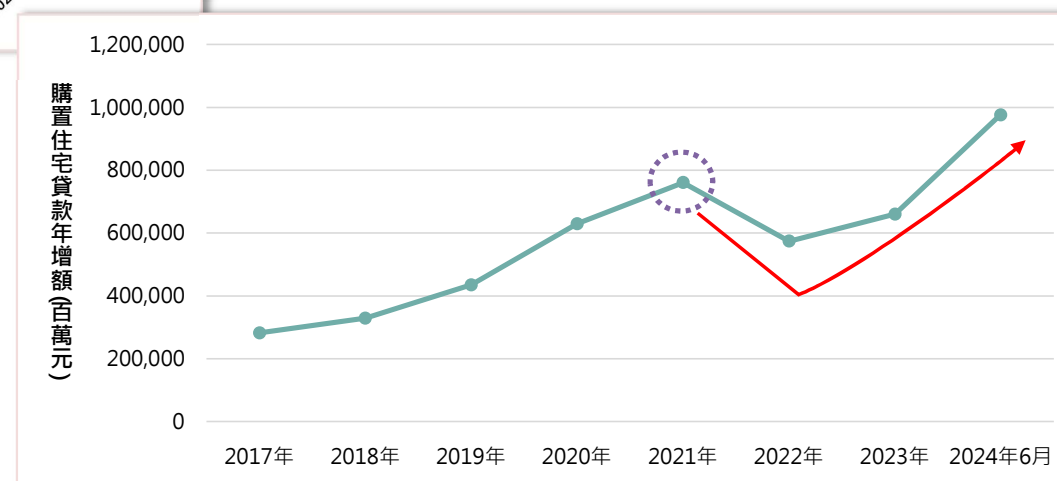
## 新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額



### 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。

■ 在景氣回溫、台股熱絡、開工新建案多以及新青安房貸熱度等四大因素帶動下，2024年6月購置住宅貸款餘額約10兆5,404億元，6月表現較上月增加1,068億元，年增率為10.21%，連4個月走升且持續創新高。若以年度購屋貸款增減量表現來看，年增額自2022年反轉向上成長。

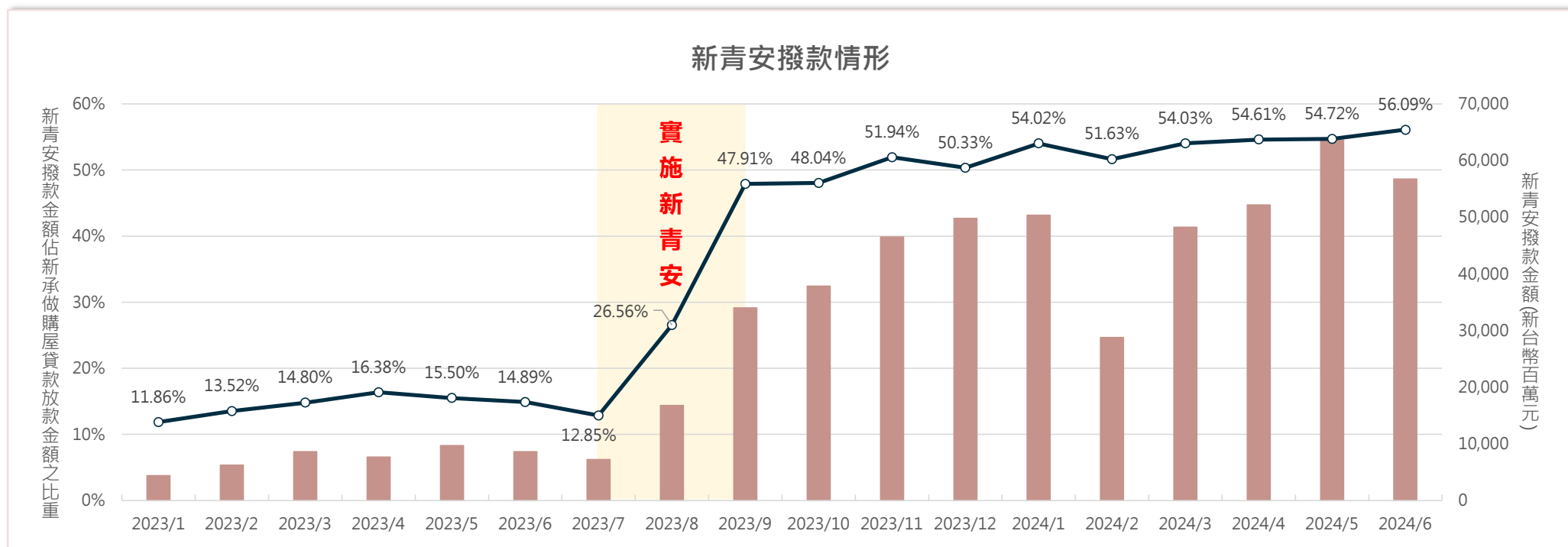




# 新青安房貸撥款情形



- 新青安房貸主要受惠對象是首次購屋和年輕家庭，這些群體屬於剛性需求，政策自2023年8月推出後，這部分剛性需求迅速釋放，推動了市場活力。觀察**新青安撥款金額占新承做購屋貸款放款金額之比重**可發現，新青安貸款實施首兩個月，其比重便從12.85%一舉躍升至47.91%，大增35.06%。截至113年6月為止，該比重已高達**56.09%**，隨著剛需買盤的增加，對未來**房價產生一定的支撐力道**。





# 新青安房貸還款試算表



■ 新青安貸款期間最多可貸至40年，且寬限期長達5年，加上補貼利率0.5%至115年7月，如此優惠的條件大大降低每月還款負擔，吸引首購族進入房市，惟須注意的是，雖然**運用寬限期及拉長貸款年數可減輕還款前期的負擔**，但實際上結算須支付的**總利息金額卻也增加不少**！若無法在貸款期間內提升自身的收入，後期恐面臨不小的還款壓力，建議借款人應審慎評估自身財務狀況再作申貸。

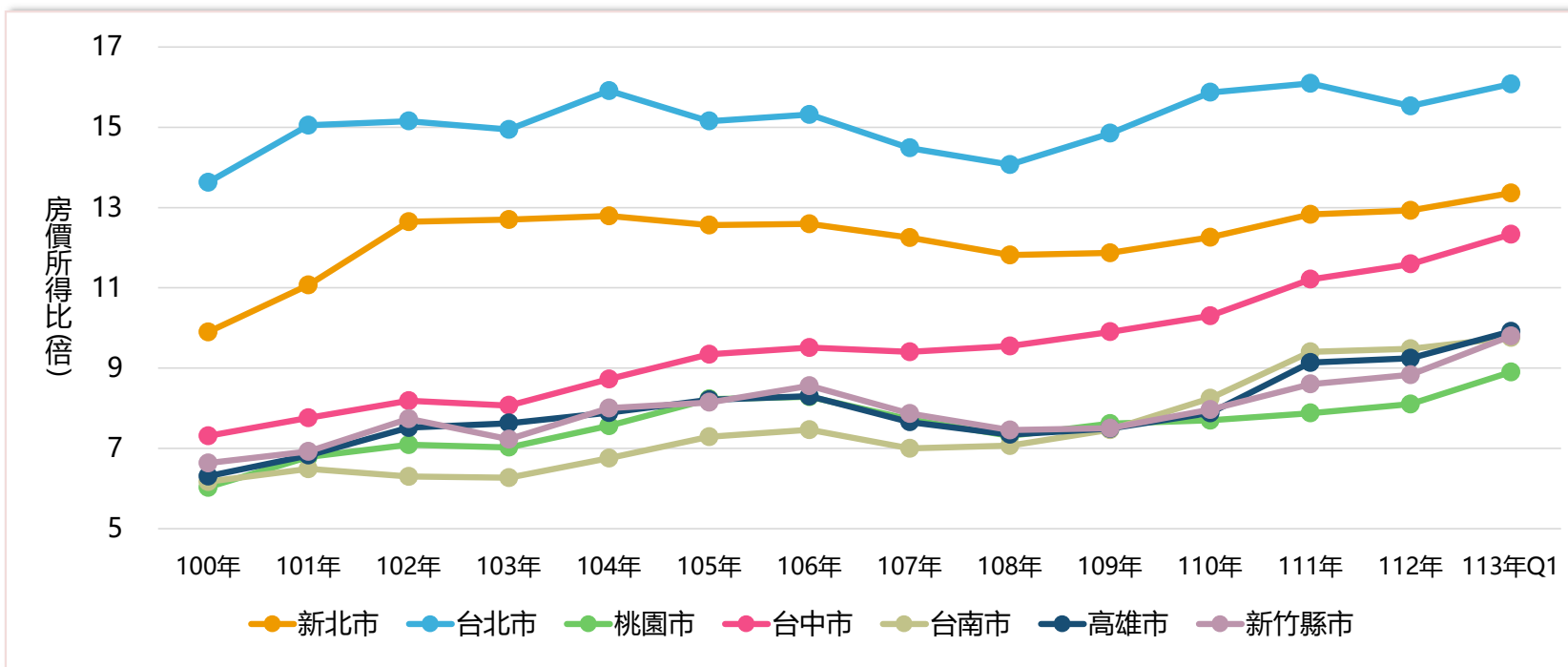
貸款期間	貸款金額:1,000萬		① 有寬限期5年			② 無寬限期 <del>X</del>			有無寬限期之利息差異 ①-②
	一段式貸款利率		每月攤還	總利息	本息總計	每月攤還	總利息	本息總計	
20年	第1~2年(有利率補貼)	1.775%	14,792元	2,849,977元	12,849,977元	49,530元	2,350,620元	12,350,620元	499,357元
	第3~5年(無利率補貼)	2.275%	18,958元			51,675元			
	第6~20年	2.275%	65,625元			51,675元			
30年	第1~2年(有利率補貼)	1.775%	14,792元	4,158,591元	14,158,591元	35,847元	3,694,914元	13,694,914元	463,677元
	第3~5年(無利率補貼)	2.275%	18,958元			38,198元			
	第6~20年	2.275%	43,737元			38,198元			
40年	第1~2年(有利率補貼)	1.775%	14,792元	5,550,572元	15,550,572元	29,112元	5,122,661元	15,122,661元	427,911元
	第3~5年(無利率補貼)	2.275%	18,958元			31,632元			
	第6~20年	2.275%	34,555元			31,632元			



## 房價所得比走勢圖



- 統計最新六都及新竹縣市至113年Q1為止的房價所得比表現，分別為：新北市13.36倍、臺北市16.08倍、桃園市8.90倍、臺中市12.33倍、臺南市9.76倍、高雄市9.91倍、新竹縣市9.80倍。整體而言，**六都房價所得比呈逐年上揚**，表示六都民眾買房的壓力與日俱增，自身所得能力愈來愈難以負荷。以**臺中市**為例，得**不吃不喝12年**才買得起房。



### 判斷基準

現階段房價所得比應以6-8倍為合理範圍，但目前六都皆已逾8~15倍，房價達過高標準，房市呈不健全狀態。



## 發布單位



臺中市不動產開發商業同業公會



台中市地政士公會



臺中市租賃住宅服務商業同業公會



臺中市不動產仲介經紀商業同業公會



台中市不動產代銷經紀商業同業公會



臺中市台灣不動產估價師公會

# THANK

## 執行單位



正心不動產估價師聯合事務所



意見回饋區

# YOU.