



# 113年7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.24

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

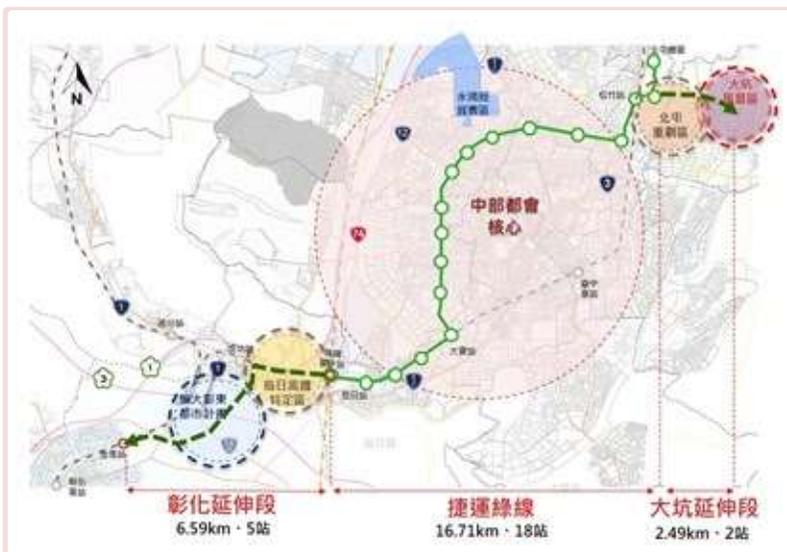
臺中新聞時事/全國政策法規/臺中重大建設



## 01 ➤ 台中首座捷運宅標脫75% 全數自然人出手「最貴逼近6字頭」

文華高中站(G8)坐落台中市西屯區中仁段31地號，為大台中第一個捷運共構宅，此次公告標售12戶，分為6種戶型，坐落於10樓、20樓及26樓，面積約42坪至65坪不等，均具備停車位，今日開標共計9戶標脫，標脫率達75%，每戶每坪標脫單價平均為59.4萬元，得標金額總計2.41億餘元。(2024年5月8日)

## 台中捷運綠線延伸向前邁進 啟動綜合規劃案採購作業

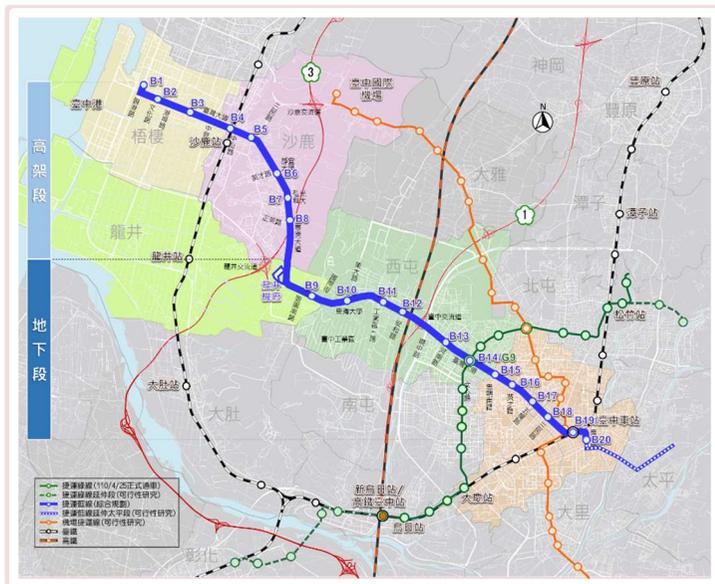


台中捷運綠線延伸大坑、彰化可行性研究，今年1月獲行政院核定後立即著手啟動綜合規劃、環境影響評估及都市計畫變更案前置作業的採購招標規劃，該採購案已在5月10日正式上網採購公告，盼早日開工、早日通車，串連城市大眾運輸，促進中彰區域發展。大坑延伸段由捷運綠線舊社站起，沿北屯區松竹路往東延伸至大坑經補庫附近，長2.49公里，設置2座車站；彰化延伸段由捷運綠線高鐵台中站起，行經烏日高鐵特定區後，跨越烏溪進入彰化縣，終點站與彰化鐵路高架化金馬站共站，長6.59公里，設置5座車站。(2024年5月15日)



## 03

### 中捷藍線基本設計提報中央審查 拚核定後10年完工通車



交通局表示，繼第一條捷運綠線上路後，市府接力推動捷運藍線期程，其基本設計審議資料已提報交通部審查，盼中央早日核定，然為縮短前置作業，已完成沿線路線測量、地質、水文、管線等各項調查工作，預計中央核定後10年完工通車。捷運藍線自台中港沿台灣大道至台中火車站附近，並與捷運綠線交會形成十字路網，全長約24.78公里，全線規劃高架車站8座、地下車站12座，共設有20座車站及1座機廠。(2024年6月5日)

### 5月房地合一稅收62億創同期新高 台中繳出10.9億登稅收王

據財政部統計資料顯示，5月全台個人房地合一稅收62億元，年增率高達86%，不僅創下今年單月新高，同時為歷年同期新高，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10.9億元居冠、年增率達82%。(2024年6月18日)

## 04



## 05 ➤ 台中太平「永富好室」社宅統包工程招標



太平區「永富好室」社宅基地位於太平九街及長億六街126巷街廓內，周邊有永億公園、長億公園及921震災紀念公園，鄰近中平國中、建平國小、郵局、市場等，開車16分鐘內可抵達台中火車站、台74線及鄰近重要工業區，亦有多條公車系統，區域文教與休憩生活機能豐沛、交通便捷，其將提供約160戶社會住宅，預計於2028年完工，即日起公告上網招標至2024年7月23日止。(2024年6月18日)

## 台中西屯國安二、三期好宅動土



「西屯國家好宅」位屬台中科技產業走廊，鄰近東海大學、逢甲大學等學區，「國安二、三期好宅」未來將與「國安一期好宅」串聯，打造青年創業的孵化基地。國安一期提供500戶住宅，預計今年底完工；國安二、三期今日動土將再新增780戶，建築規模為地下4層、地上23層，低樓層設有店鋪、幼兒園等，同時設有開放空間與鄰里共享，預計2029年完工。(2024年6月18日)



## 07 ➤ 比101大4.8倍全國最大購物商場在台中！ 「D-ONE第一大天地」今動土



緊鄰三鐵共構的「D-ONE第一大天地」於今日動土，總投資金額逾260億元，開發基地面積超過15公頃，將興建全國最大購物商場、百老匯等級影城、五星級酒店及A級商辦大樓等，周邊又有國道1號、國道3號、74號快速道路，完工後將連結周邊商圈與核心生活圈，串聯形成龐大軌道經濟共同體。其中最受矚目的國際級大型購物中心，總樓板面積9萬坪，規模是台中新光三越加上台中大遠百的1.6倍大、台北101的4.8倍大，預計115年第4季開幕，將會是全台最大百貨購物商場，預估提供1.8萬個就業機會，為台中經濟注入新活水。(2024年6月30日)

## 08 再傳捷報！台中機捷通過交通部審查



交通部今日宣布台中機場捷運(橘線)可行性研究計畫審查通過，附帶決議請市府於後續綜合規劃階段時，針對橘線重點轉乘站的介面處理及藍橘線的過軌細節深入分析、妥善處理，並盡速依各委員意見修正後，報交通部轉呈行政院核定，若順利核定，接續啟動綜合規劃、用地取得、設計、發包等工程，距離完工估計需時14年。捷運橘線以門戶台中國際機場為起點，路線行經大雅市區、水湳經貿園區、一中商圈、台中車站、中興大學、台中軟體園區等地點，終點鄰近於霧峰區省諮議會，路線全長約29.23公里，共設26座車站，包括15座高架車站、11座地下車站。(2024年7月2日)

## 09 ➤ 台中大安港媽祖文化園區ROT+BOT正式招商



大安港媽祖文化園區為海線地區少數擁有第一排海景的遊憩用地，地理位置絕佳，園區以「推展文化觀光特色旅遊」為主軸，結合媽祖文化、海洋生態、休閒娛樂等元素，打造中台灣海線觀光新亮點，目前三層樓的遊客中心於7月份起每日開放免費參觀，內部亦有展覽廳、會議室、宴會廳等多功能空間可供各類活動、會議規劃運用。觀旅局表示，為了讓園區更符合地方需求，將擴大以ROT+BOT的民間參與方式推動當地觀光產業發展，委託營運部分已於今年6月28日起正式辦理公告招商，並預計於9月30日截止收件。(2024年7月3日)

## 10 ➤ 台中北屯「東光好室」社宅開工



「東光好室」基地位於台中市北屯區長春自辦市地重劃區內，鄰近東光國小、南興萬坪公園、生活賣場等，周邊亦鄰近74號快速道路，車行5分鐘即可抵達台鐵太原站，以及與捷運綠線G4站共構之台鐵松竹站，生活機能健全。其建築規模為地上9層、地下3層，提供123戶居住單元，低樓層規劃托嬰中心、身心障礙小作所，並留設開放空間與鄰里共享，全案總工程經費約9億1,228萬元，預計2027年完工。(2024年7月4日)

## 中市第15期重劃完成土地分配 公告30日

台中市第15期大里杙市地重劃區完成土地分配，分配結果於今年7月5日起至8月5日止公告30日，開發範圍包括國光路一段左側的原大公一用地、大里國小右側的公兒14用地、七將軍廟對面的公兒15用地及原大里區公所坐落的部分機五用地，重劃區面積約6.9公頃，所有權人數180餘人，在開發後將無償取得公共設施面積2.9餘公頃，提供民眾完善的公共設施，並讓地主領回可立即申請建築使用的住宅區及商業區土地，共享整體開發成果，創造公益、地主、市府三贏的局面。(2024年7月5日)



# 全國政策法規(一)

- 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。
- 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。
- 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，財政部發布修正「**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，財政部公告**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**。
- 財政部發布修正「**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。
- 內政部發布修正「**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。
- 內政部發布修正「**都市計畫法臺灣省施行細則**」第15條條文。
- 內政部預告「**國土計畫土地使用管制規則**」草案。

# 全國政策法規(二)

- 內政部發布修正「租賃住宅市場發展及管理條例施行細則」第3條之1條文。
- 內政部訂定「住宅租賃糾紛法律扶助規定」，其生效日期另定之。
- 內政部發布修正「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。
- 內政部發布修正「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。
- 內政部發布修正「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。
- 內政部發布修正「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。
- 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。
- 環境部發布訂定「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(三)

- 內政部預告修正「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。
- 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。
- 財政部發布修正「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。
- 內政部及交通部公告訂定「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。
- 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。
- 內政部發布修正「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。
- 內政部預告「使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法」草案。
- 內政部預告「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。

# 全國政策法規(四)

- 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**」。
- 經濟部發布修正「**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**」。
- 經濟部發布修正「**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。
- 經濟部發布修正「**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。
- 財政部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。
- 農業部預告「**農業公益信託許可及監督辦法**」草案。
- 財政部發布修正「**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。
- 為配合113年1月3日修正公布「**房屋稅條例**」部分條文，財政部發布修正「**房屋稅條例**」相關釋示函令，自113年7月1日生效。

# 全國政策法規(五)

- 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(六)

## • 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(104年底以前取得者)，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，在符合右表豪宅標準條件下，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。

# 全國政策法規(七)

## • 內政部宣布「虛坪改革方案」草案

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(八)

- 為減輕單一自住房屋稅負、鼓勵房屋有效利用及合理化房屋稅負目標，財政部參酌現行地方政府實施差別稅率之成效，規劃「**房屋稅差別稅率2.0方案**」，於112年底立法院三讀通過，預計113年7月1日上路實施，114年5月正式開徵。



## 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



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
現行規定	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%
修法後	<b>全國歸戶</b>	<b>2%~4.8%</b>	「 <b>必須</b> 」訂定	<b>1%</b>	1.5%~ <b>2.4%</b>	1.5%~ <b>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**。

\*註2：自住3戶、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(九)：新青年安心成家貸款懶人包

## 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。



如欲了解更多內容，請掃左方QRcode。

項目	舊制	新制 (2023年8月起)
貸款額度	800萬元	<b>1000萬元</b>
貸款年限	30年	<b>40年</b>
還款寬限期	3年	<b>5年</b>
貸款利率補貼 (轉貸戶不適用)	公股銀行減半碼	<b>加碼至2碼</b> (公股減半碼+政府補貼1.5碼)
實施期限	2024/12/31	<b>2023/8/1~ 2026/7/31</b>



# 全國政策法規(十)：第六波選擇性信用管制

對象	條件	第五波 (2023/6/16)	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	維持不變
	第二戶(含)以上購置住宅貸款	4成，無寬限期	維持不變
自然人	<b>特定地區</b> <sup>註1</sup> 第二戶購屋貸款	<b>7成</b> ，無寬限期	<b>6成</b> ，無寬限期
	第三戶(含)以上購屋貸款	4成，無寬限期	維持不變
	購置高價住宅貸款	4成，無寬限期	維持不變
購地貸款	購買 <b>都市計畫</b> 劃定為 <b>住宅區</b> 及 <b>商業區</b> 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)	維持不變
餘屋貸款	新建餘屋住宅貸款	4成	維持不變
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。	維持不變

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)



# 全國政策法規(十一)：危老重建懶人包

項目	規定內容
申請時間和程序	<ul style="list-style-type: none"> <li>申請時間：重建計畫應於<b>116年5月31日前</b>提出申請</li> <li>申請程序：                             <ol style="list-style-type: none"> <li>擬具重建計畫</li> <li>取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人的同意。</li> <li>向地方主管機關申請核准後，依建築法令申請建築執照。</li> </ol> </li> </ul>
容積獎勵	<ul style="list-style-type: none"> <li>基準容積的<b>1.3倍</b>或原建築面積的<b>1.15倍</b></li> <li>「時程獎勵+規模獎勵」<b>上限</b>為基準容積的<b>10%</b></li> <li>面積小於200m<sup>2</sup>且周圍建物屋齡均未達30年，給予<b>2%</b>獎勵</li> </ul>
放寬建蔽率及高度限制	由地方主管機關另訂標準酌予放寬，建蔽率之放寬標準以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。
稅務減免	本條例施行後5年內申請重建者，享有下列減免： <ul style="list-style-type: none"> <li>重建期間<b>免徵地價稅</b></li> <li>重建後<b>地價稅及房屋稅減半徵收2年</b></li> <li>重建後<b>未移轉</b>所有權者，<b>房屋稅減半徵收</b>期間<b>延長10年</b>(合計最長12年)</li> </ul>
費用補助	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震初評最多1.5萬元，詳評最多不超過評估費用之30%或40萬元</li> <li>重建計畫補助5.5萬元</li> </ul>
貸款和利息補貼	<ul style="list-style-type: none"> <li>優惠貸款額度最多350萬元，年限最長20年，寬限期最長5年</li> <li>信用貸款每戶最高300萬元，貸款期限為5年</li> </ul>



## 時程獎勵調降

危老重建時程獎勵，自**2024年5月12日起將下降至1%**，基地整合之規模**面積須達1,600 m<sup>2</sup>**以上。若想享有現階段2%時程獎勵，申請人應於5月11日以前提出申請重建計畫，以臨櫃方式申請者應於2024年5月11日17時前向建管處提出申請，如以掛號郵寄方式者，以不超過2024年5月11日之郵戳為憑。

# 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(興建中)**  
**大臺中轉運中心(興建中)**



**足球運動休閒園區**  
預計2025年完工

# 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、2028年營運**



**漢神洲際購物中心  
預計2025年完工**



**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**

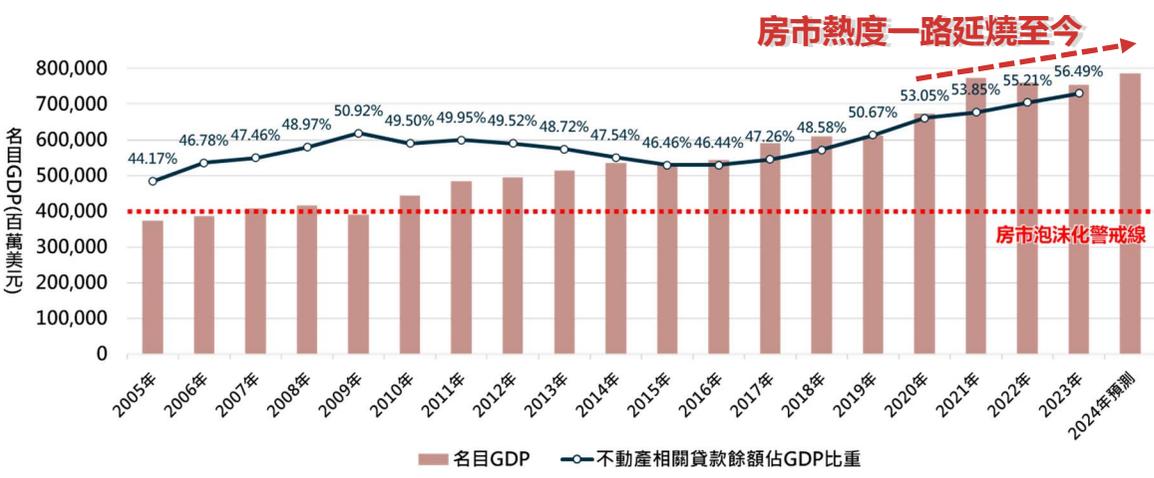
P  
ART 02

# 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%。

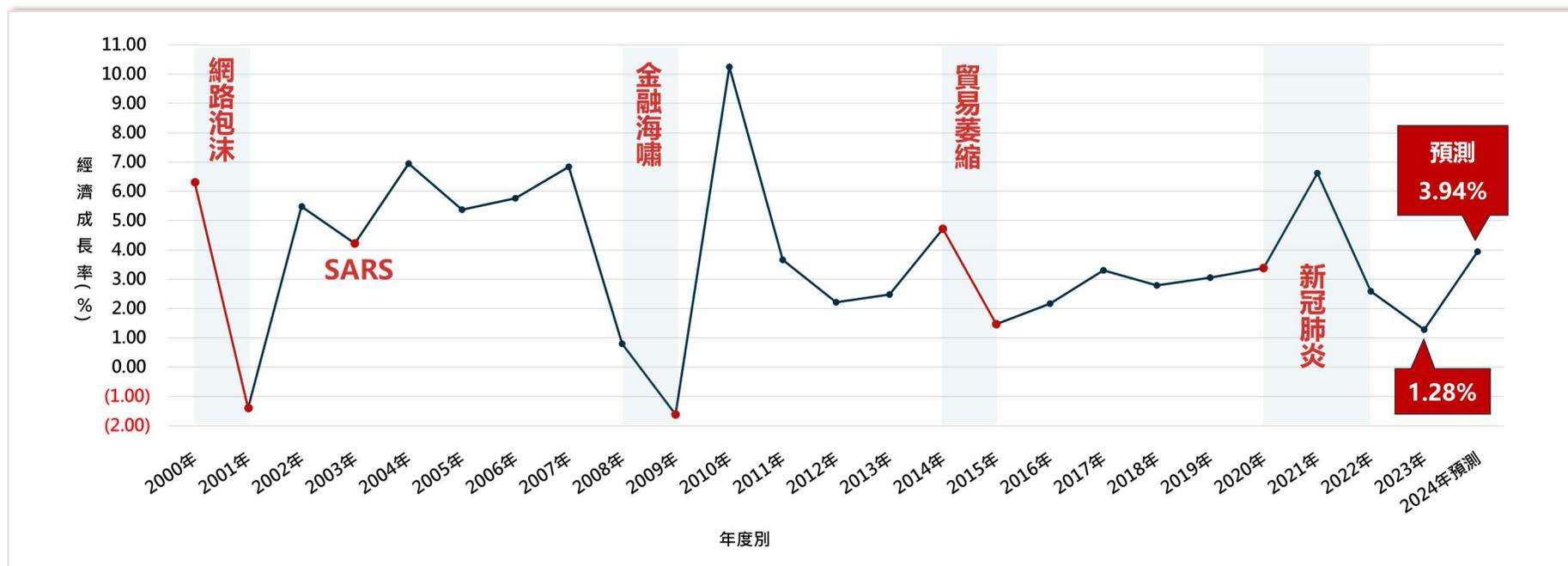
疫情前2年我國名目GDP連續攀升，其**年增率於2021年創近11年新高**。

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%**。

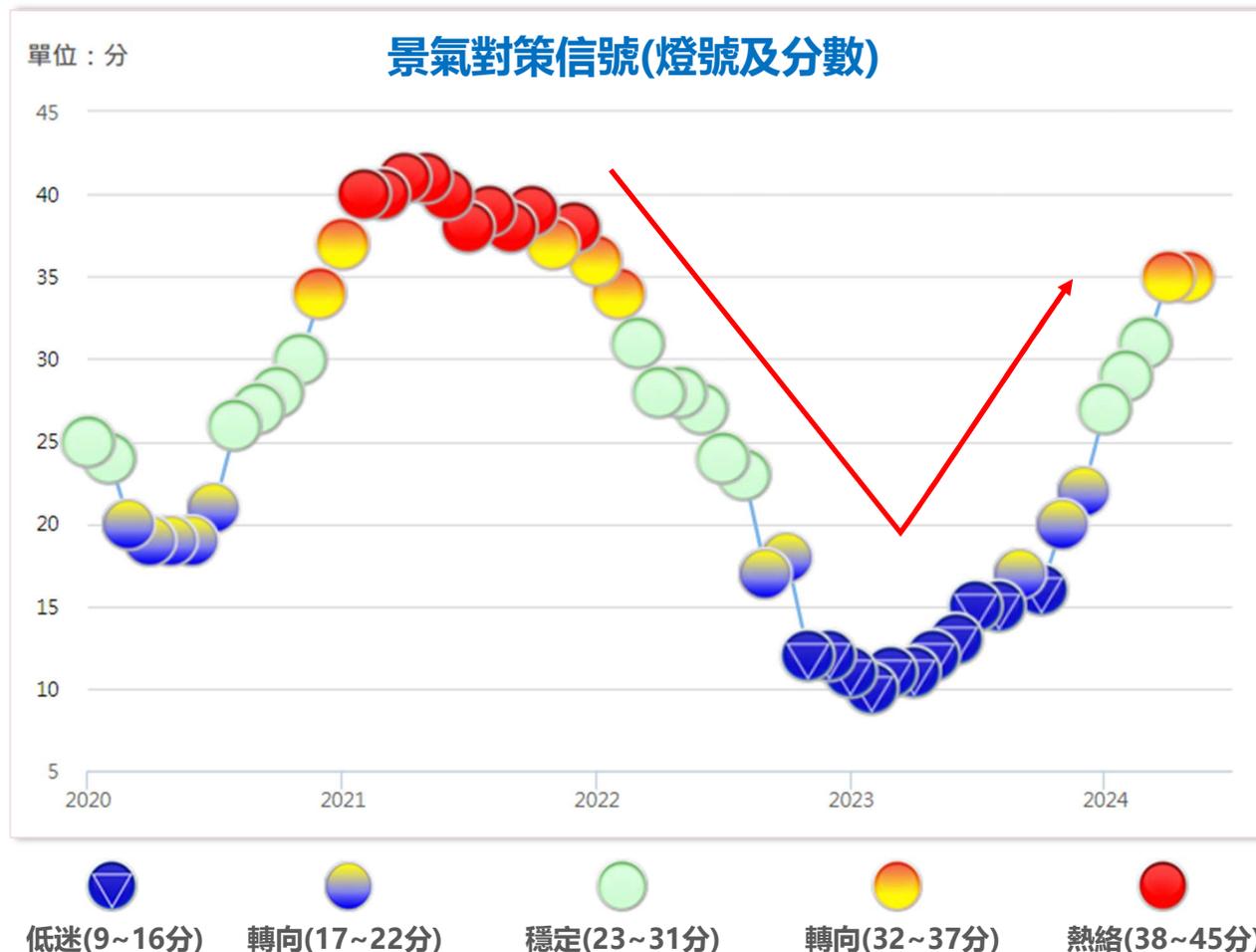
受到**出口衰退、國際通膨及基期過高**三大因素影響，我國**人均GDP僅3萬2,319美元**，然**不動產相關貸款餘額佔GDP比重卻持續推升**。

今年隨著景氣逐步回溫，**人均GDP有望回升至3萬3,610美元**。

## 經濟成長率走勢圖

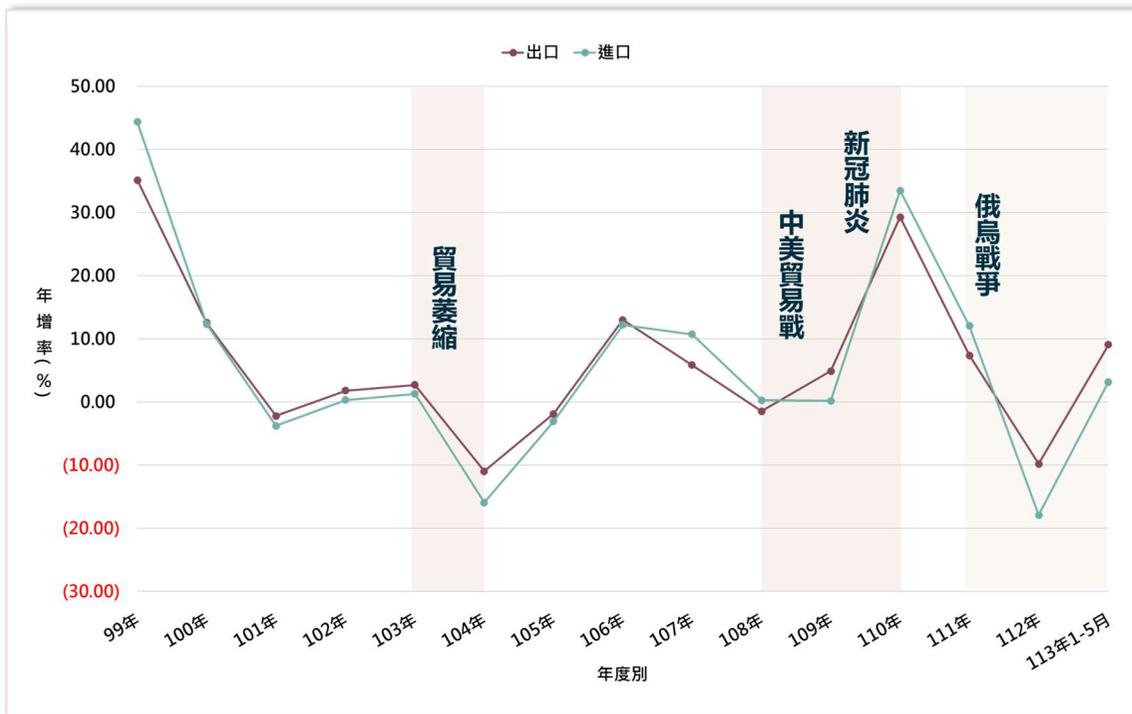


- 受新冠疫情影響，2021年我國經濟成長率飆破6%，爾後受全球通膨及升息壓力影響，持續削弱全球終端需求，直接衝擊產業營收，進而影響整體經濟成長表現，導致**2023年經濟成長率下行至1.28%**，為近14年新低。
- 2024年起全球貿易量逐漸回升，我國經濟發展亦持續成長，主計總處表示今年有望**上升至3.94%**。經濟好轉會提升收入水平與購屋能力，此外，經濟成長期間可能會伴隨一定程度的通貨膨脹，而房地產被視為對抗通脹的良好投資選擇，在需求推動下，使得房價易漲難跌。



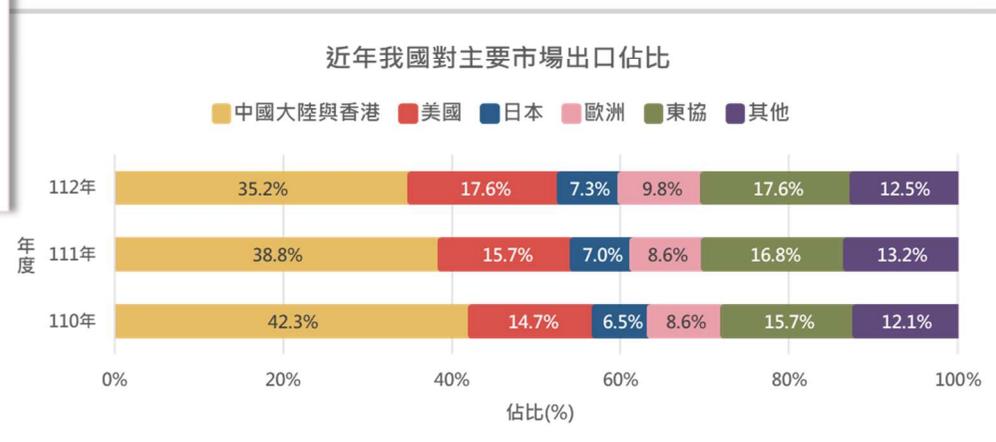
- 113年5月景氣對策信號綜合判斷分數為35分，與上月持平，景氣燈號為**黃紅燈**；與去年同期相比大增23分(藍燈)。
- 綜觀來看，2023~2024年指標呈**反轉向上趨勢，景氣回溫至相對穩定的狀態。**

對企業而言，當公司獲利能力降低，營收出現衰減則會減少投資動能；對民眾而言，當通膨讓物價持續有感上漲，也會導致消費意願下滑，當供需面皆出現疲軟狀態時，將使經濟成長停滯。



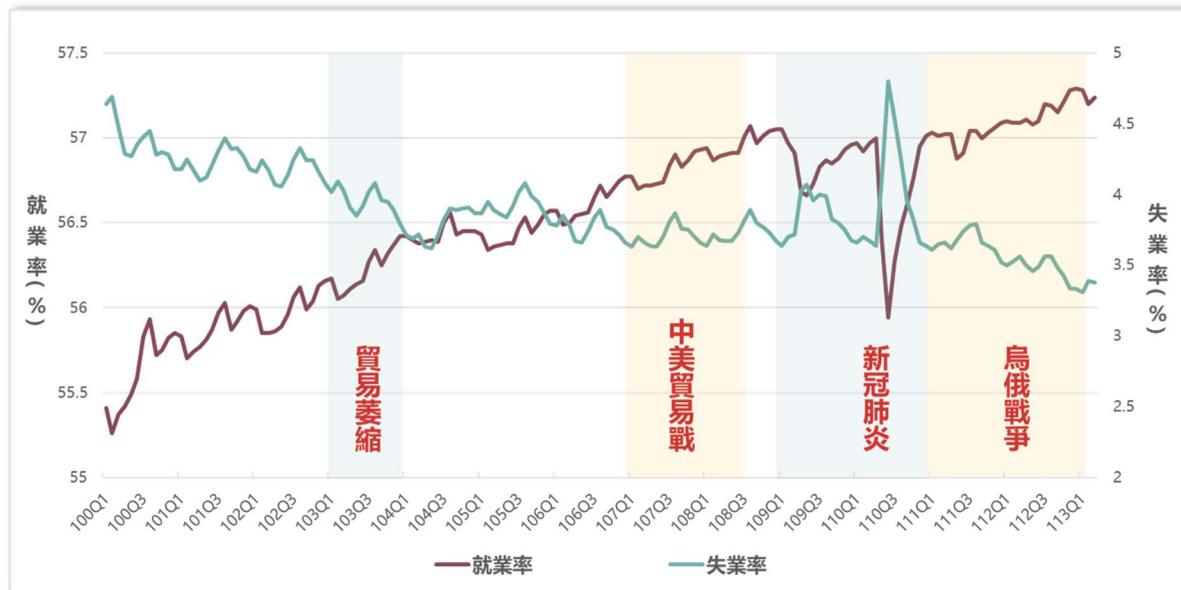
- 累計113年1~5月進口為1,536.9億美元，年增3.2%；出口為1,851.4億美元，年成長9.1%。
- 自111年起，我國對中國大陸與香港之出口佔比已低於40%水位，表示台灣對其之經濟依存度有降低。

■ 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。**



# 總體面

## 就業率與失業率



■ 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，台股第一季表現剽悍，不但年初順利開出紅盤，並且在1/25睽違兩年攻上萬八，更於3/21首度突破兩萬點，台股熱度急速竄升，現已站上兩萬三！
- 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，有獲利才會有錢買房；股市行情差，資產萎縮則會使買氣受挫。 ”

# 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年起合計共調升3.5碼，重貼現率現為2%。



重貼現率一旦調整，不論係土地/建築融資或房貸利率，皆會連動調整。當利率高要繳的利息多時，則會降低借錢投資或買房的意願，反之，當利率低要繳的利息少時，則有利於投資環境及增加購屋意願。



# 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5月調升至2.187%。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。

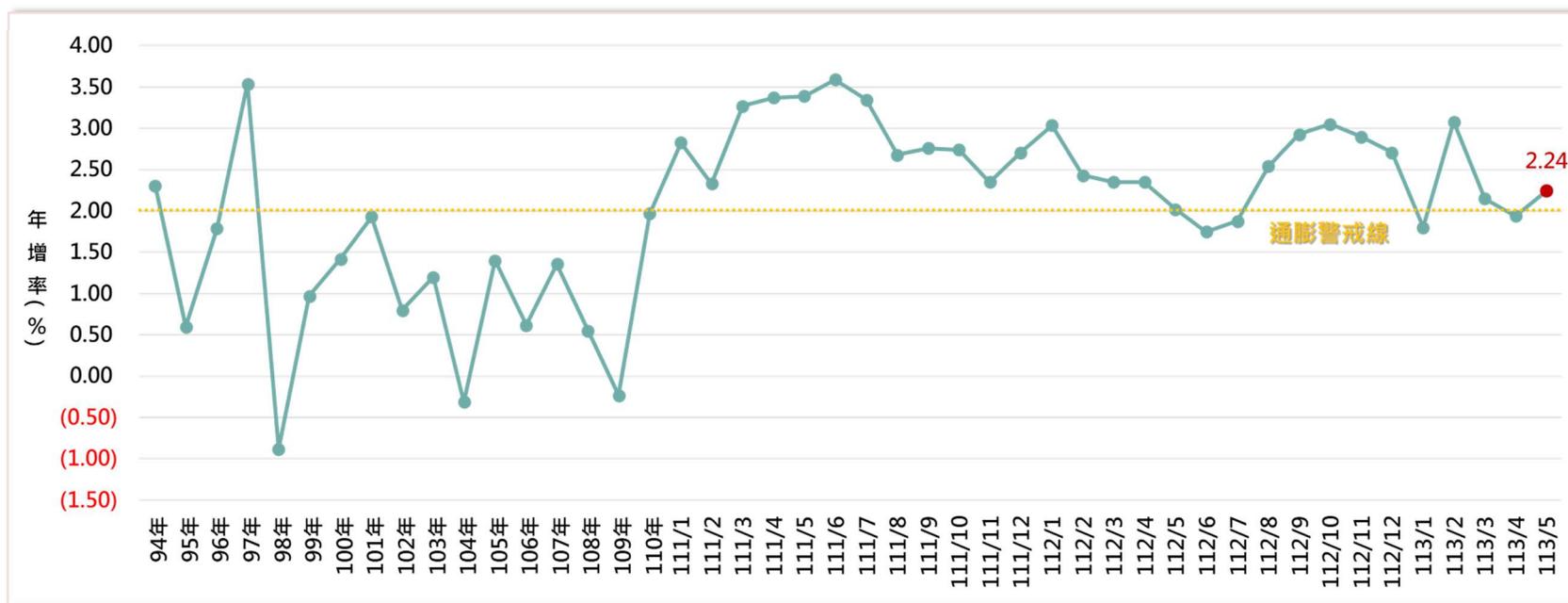
貸款期間	升息前後	貸款金額	貸款利率	每月攤還	本息總計	每月增加利息支出	總增加利息支出
20年	升息前	1000萬元	1.367%	47,646元	11,434,847元	<b>+3,833元</b>	<b>+920,035元</b>
	升息後		<b>2.187%</b>	51,479元	12,354,882元		
30年	升息前	1000萬元	1.367%	33,878元	12,195,825元	<b>+4,026元</b>	<b>+1,449,638元</b>
	升息後		<b>2.187%</b>	37,904元	13,645,463元		
40年	升息前	1000萬元	1.367%	27,057元	12,987,530元	<b>+4,219元</b>	<b>+2,024,644元</b>
	升息後		<b>2.187%</b>	31,276元	15,012,174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。

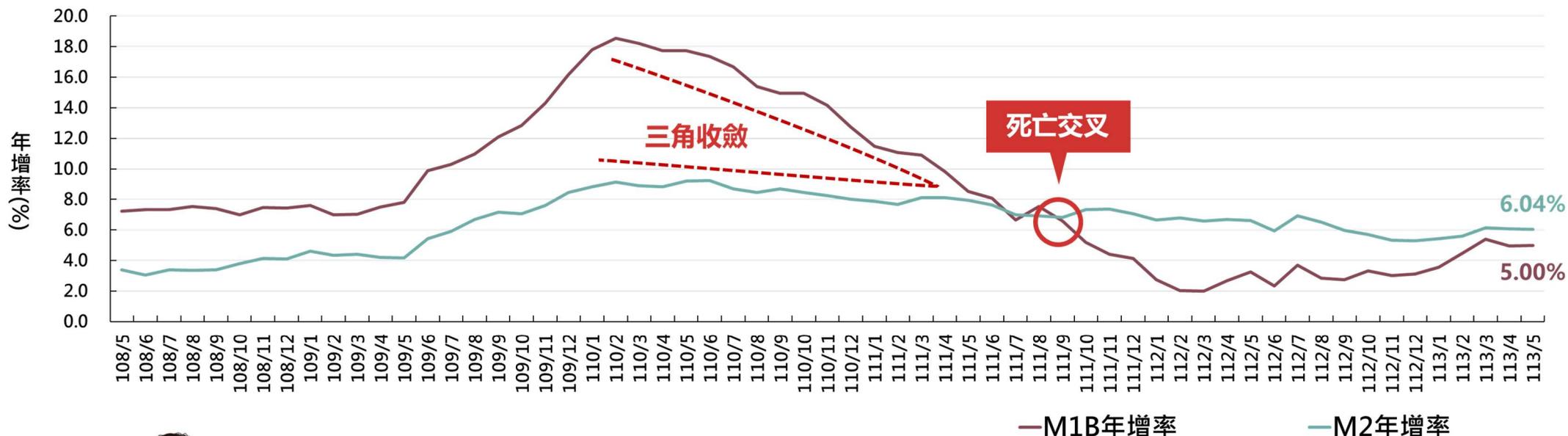
# 成本面

## 消費者物價指數(CPI)年增率



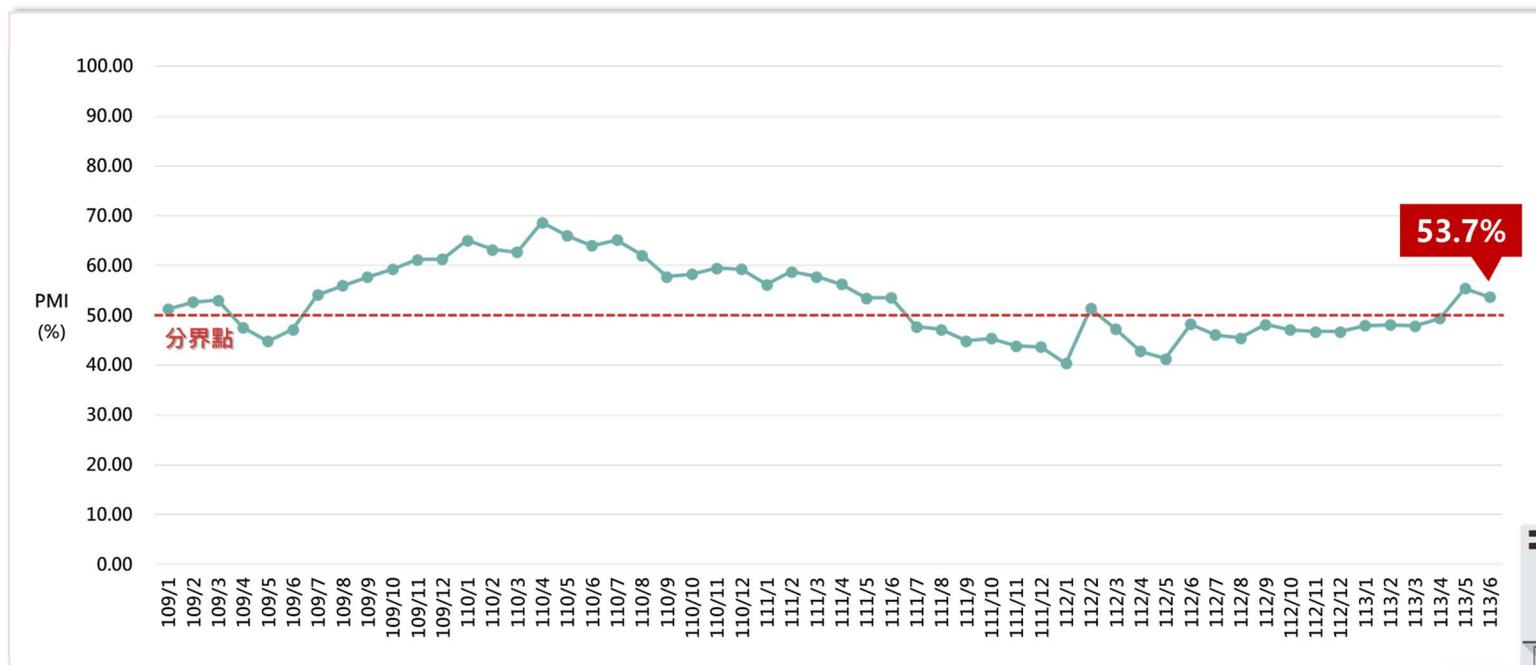
消費者物價指數(CPI)為計算通貨膨脹的依據，代表一般家庭購買消費性商品及服務價格變動的平穩情況。

- 最新113年5月消費者物價總指數(民國110年=100)為107.39，主因氣候不穩致蔬果價格上揚，加上外食費及房租調升所致，惟蛋類因需求降低價格下跌，及旅遊團費與旅館住宿費因節後需求趨緩而回落，抵銷部分漲幅，合計較上月上漲0.22%；若與112年同期相比則**成長2.24%**。此外，與不動產相關之「居住類-房租」指數年成長2.60%，可見**租金壓力漸增**。



- 最新113年5月金融情況顯示M1B年增率上升為5.00%，M2則下降至6.04%，主要係國人資金淨匯出。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，**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，屆時可能將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。

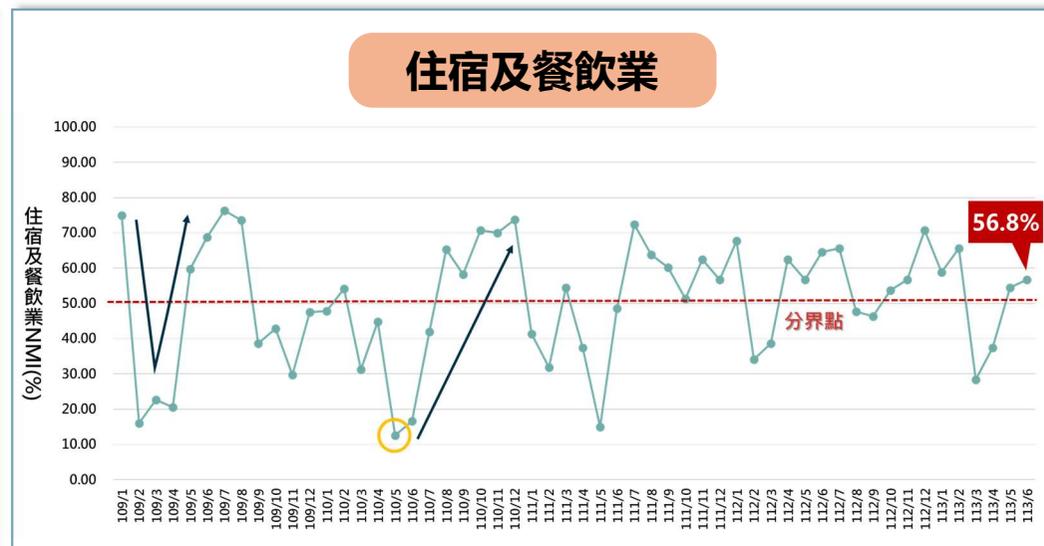
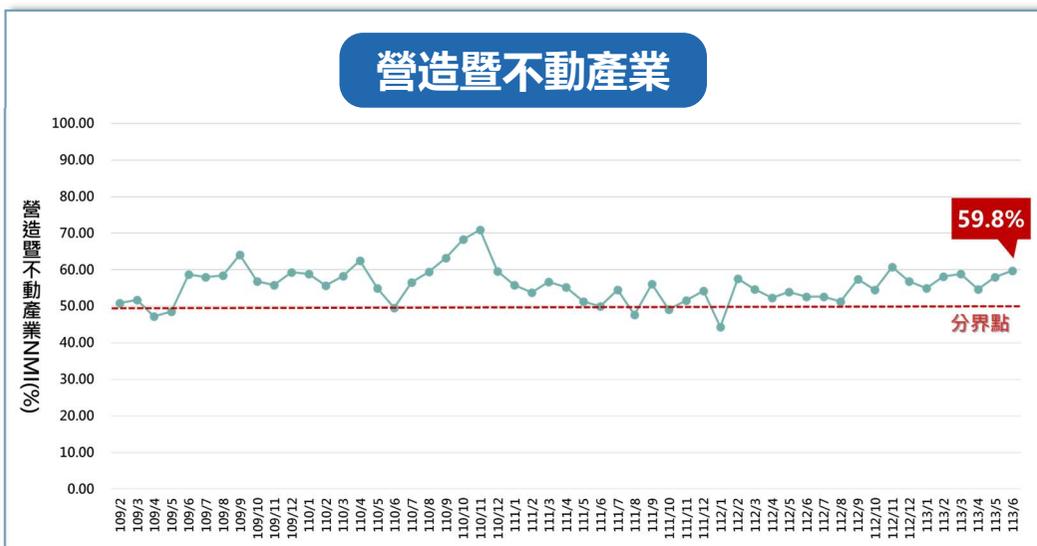


- 依最新113年6月數據顯示，6月製造業PMI擴張趨緩(53.7%)，對景氣看法續偏樂觀，未來六個月展望指數為59.2%，由此可看出臺灣製造業已揮別過去一年多以來的衰退；然而全球製造業復甦力道還是受到通膨、高利率的衝擊，還有美中科技戰未解、地緣政治因素等困擾，中經院亦表示地緣政治為下半年景氣復甦的最大變數，仍需密切關注。

## 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

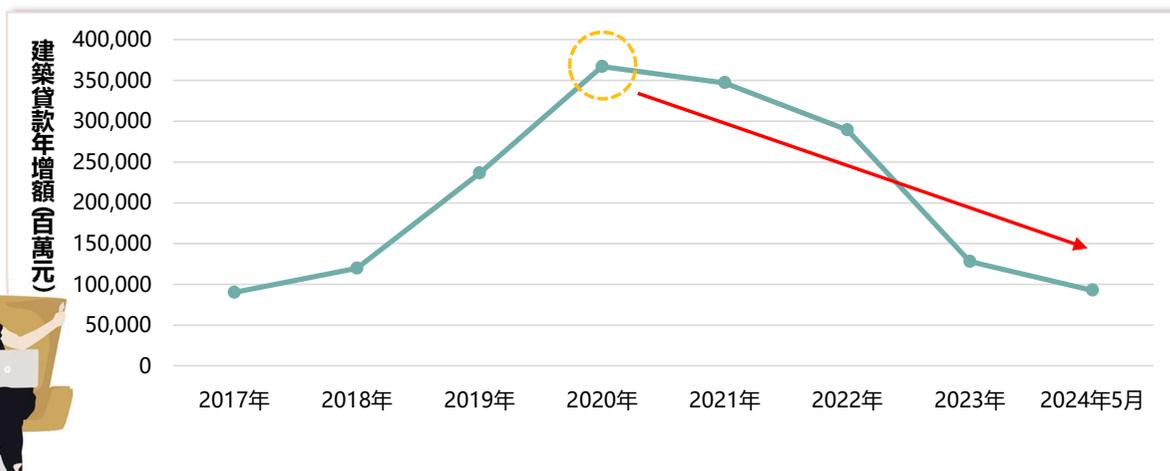
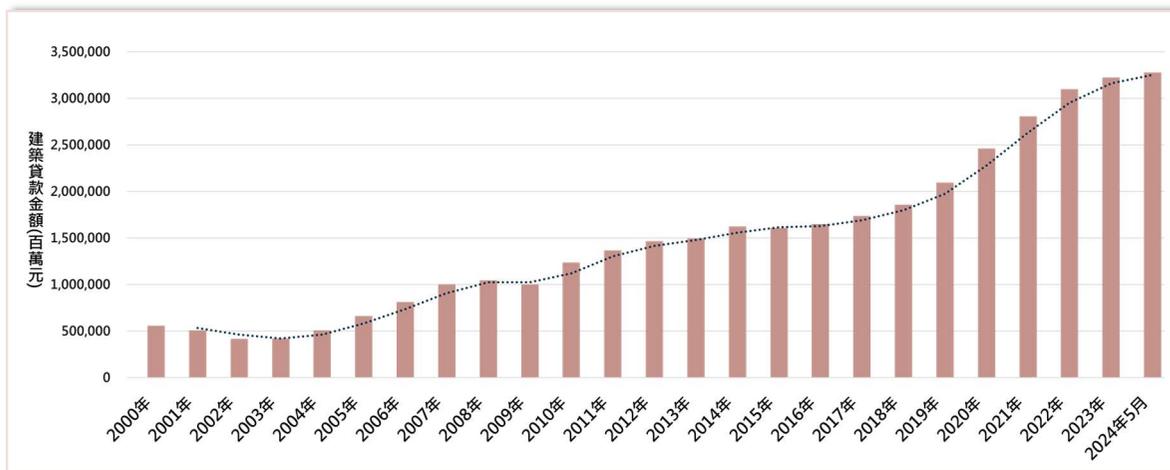
判斷基準：高於50%為經濟擴張訊號，低於50%則為緊縮。



- 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)以內需為重，由於商業活動、新增訂單與人力僱用皆呈現擴張，伴隨股市回升、新青安貸款、母親節檔期、出境旅遊熱絡以及國際運價回升，八大產業皆對未來六個月展望呈現**樂觀**氛圍。
- 以與不動產關聯性較高的指標來看，最新113年6月**營造暨不動產業**數據較上月上升1.8%來到**59.8%(擴張)**，**住宿及餐飲業**則因進入餐飲旺季，提升2.3%至**56.8%(擴張)**；對於未來六個月展望，營造暨不動產業指數為**63.0%**，住宿餐飲業則為**59.1%**，兩者皆呈正面態度看待。

# 供給面

## 建築貸款餘額



### 解讀說明

- **建築融資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總數額，反映出向銀行借貸的需求程度。
- 最新2024年5月建築貸款餘額約為3兆2,804億元，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13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，**供給呈現萎靡**。

## 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



### 購買房地產時機



- 最新113年6月之**購買耐久性財貨時機**指標數據為111.67點，較上月上升0.58點。從絕對水準來看，六項指標有五項偏向悲觀，僅有「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**。
- 另從房地產指數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6月數據為106.90點，月增0.63點，已**連續46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」。



# 需求面

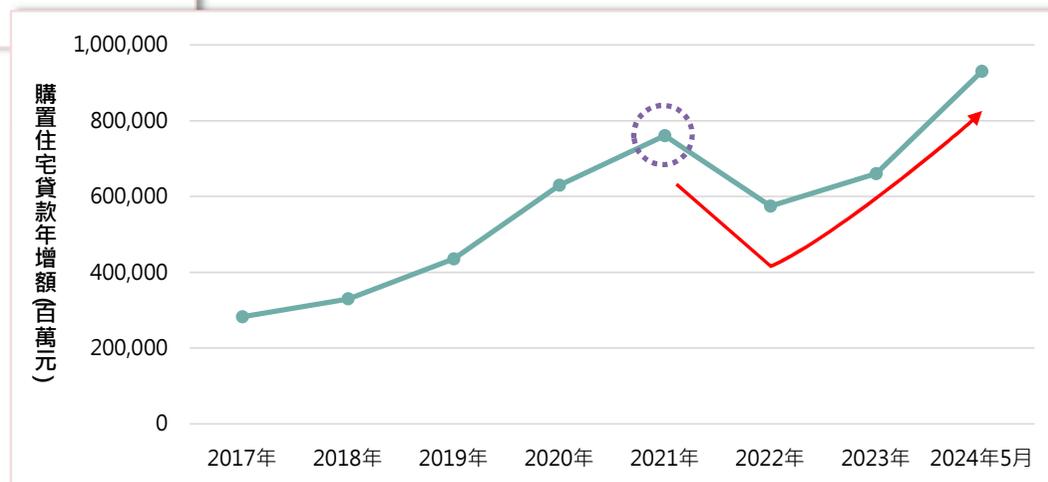
## 新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額



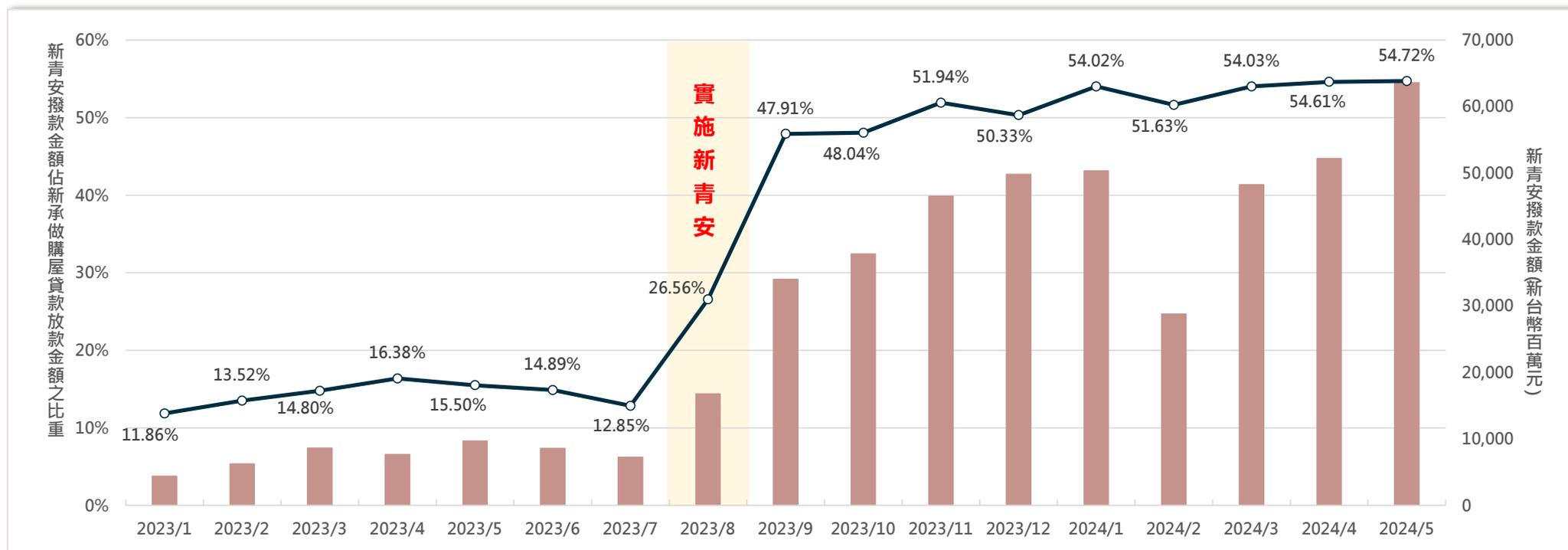
### 解讀說明

- 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。

■ 在景氣回溫、台股熱絡、開工新建案多以及新青安房貸熱度帶動等四大因素下，2024年5月購置住宅貸款餘額約10兆4,335億元，5月表現較上月增加1,242億元，增幅為去年同期的2.3倍，年增率為9.79%，連3個月走升且創2021年8月以來新高。若以年度購屋貸款增減量表現來看，近兩年年增額有反轉向上趨勢。



■ 「新青年安心成家購屋優惠貸款精進方案」(簡稱：新青安房貸) 優惠購屋政策自2023年8月上路以來，成功提振房市買氣。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%。截至最新5月為止，該比重已高達**54.72%**，在**剛需買盤出籠**之情況下，對未來**房價產生一定的支撐力道**。





# 需求面

## 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。

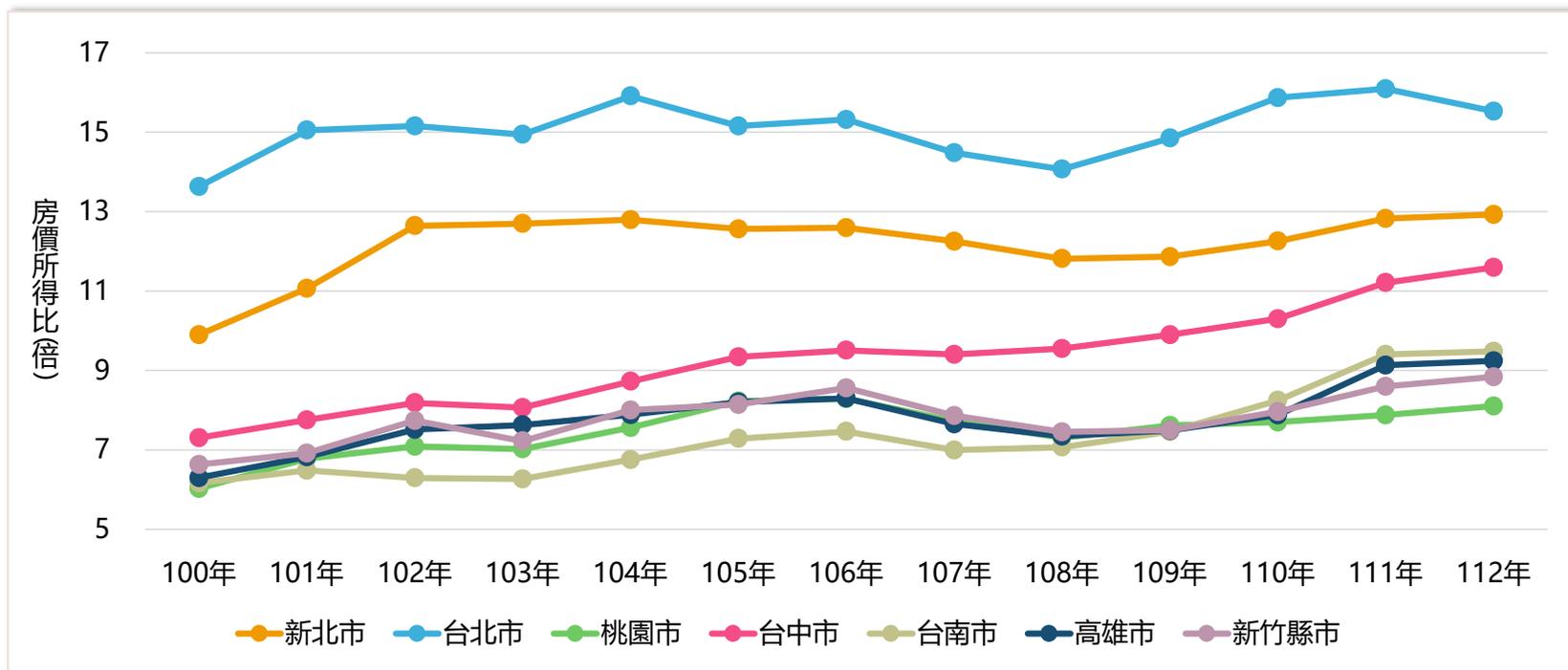
貸款期間	貸款金額:1,000萬		① 有寬限期5年			② 無寬限期 <b>X</b>			有無寬限期之利息差異 ①-②
	一段式貸款利率		每月攤還	總利息	本息總計	每月攤還	總利息	本息總計	
20年	第1~2年(有利率補貼)	1.775%	14,792	285.0萬	12,849,977	49,530	235.1萬	12,350,620	49.9萬
	第3~5年(無利率補貼)	2.275%	18,958			51,675			
	第6~20年	2.275%	65,625			51,675			
30年	第1~2年(有利率補貼)	1.775%	14,792	415.8萬	14,158,591	35,847	369.5萬	13,694,914	46.3萬
	第3~5年(無利率補貼)	2.275%	18,958			38,198			
	第6~20年	2.275%	43,737			38,198			
40年	第1~2年(有利率補貼)	1.775%	14,792	555.1萬	15,550,572	29,112	512.3萬	15,122,661	42.8萬
	第3~5年(無利率補貼)	2.275%	18,958			31,632			
	第6~20年	2.275%	34,555			31,632			



# 房價所得比走勢圖



■ 統計最新六都及新竹縣市至112年為止的房價所得比表現，分別為：新北市12.93倍、臺北市15.53倍、桃園市8.11倍、臺中市11.59倍、臺南市9.48倍、高雄市9.24倍、新竹縣市8.84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11.6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**臺中市**已逾11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.