

2025年不動產市場回顧

2026年未來展望



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

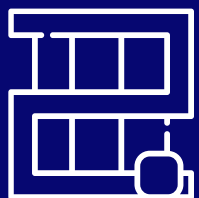


台中市地政士公會



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.34

- 總體面
- 供給面
- 成本面
- 需求面
- 資金面

3



臺中人口與量體分析

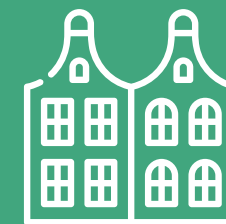
-----P.56

- 人口變化
- 買賣移轉棟數
- 建照、使照、開工核發量

結語與展望

-----P.70

4





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

「台中精機」都計變更通過 台中第三家Costco有望落腳西屯大肚山

台中市都委會12月2日通過台中精機廠(股)公司遷廠都市計畫變更案，後續將依規提報內政部都委會續行審議，有望成為美式賣場Costco在台中的第三處基地，屆時將為海線地區帶來強勁的經濟動能與就業機會。舊廠原址土地面積約3.21公頃，位於大肚山科技走廊、鄰近台灣大道上未來捷運藍線B9、B10場站周邊。經發局表示，市府與台中精機持續就用地設置整體規劃、進出口人流動線及交通動線等影響進行討論，並多次接洽拜訪Costco，推動該地為台中第三家店潛在用地。配合台中精機遷廠至精密機械二期，舊廠土地將轉型為產業專用區，活化舊廠區土地。回應市都委會要求變更之公益性，大幅提高公共設施回饋比例，透過高標準審議，可確保零星工業區轉型、經濟發展與環境永續能三者兼顧，通過後將有助於帶動當地經濟發展，避免舊廠土地閒置或低度利用。(2025年12月4日)

【專家見解】

正心不動產估價師聯合事務所所長黃昭閔表示，此案雖由中市府送交內政部進行都計個案變更審議，但預期通過機率不高。主因在於好市多進駐將對台灣大道造成難以負荷的交通衝擊，且基地北側地形陡峭，拓寬聯外道路不易。再加上捷運藍線動工在即，長達十年的交通黑暗期與購物車流重疊，行車動線將徹底癱瘓，恐難以通過內政部專案小組的嚴格審查。





新聞時事(二)

02

台中市新推案踩煞車 全年推案恐蒸發千億

在政府持續實施打房政策與信用管制的雙重壓力下，台中市推案動能明顯急凍。從台中市公會市調委員會最新數據推估，2025年全市推案總金額恐「壓線」落在約4,300~4,500億元上下，相較去年5,796億元的歷史高點，預計將大減逾1,300億元，年減幅度超過25%。市調顯示，過去傳統的房市旺季已風光不再。9月預期有928檔期支撐，但卻破天荒只推出125.6億元案量，且全市僅約13件新案進場，與去年同期總銷752.2億元的盛況形成強烈對比，市場節奏已明確由過去的「量多案密」轉變為「**案少、節奏放慢**」的觀望態勢。(2025年12月7日)

03

房貸成數77% 21季新低

房貸結構「高利率、低成數」日益明顯。根據聯徵中心最新統計，新增房貸的貸款利率2.44%，寫下2009年金融海嘯後新高，反映中央銀行第七波管制與銀行自主管理，與之前央行連續性升息，帶動房貸利率走高，導致民眾的購屋資金成本增加。銀行限貸令發威下，民眾房貸成數中位數降至77.37%，寫下近21季低點。據統計顯示，今年第三季新增房貸數為3.77萬、年減8%，平均房貸授信金額1,032萬元為歷史次高，平均房價則是歷史新高的1,453.4萬元，反映市場買氣低迷量縮，不過價格水位仍處於高檔。(2025年12月9日)



新聞時事(三)

04

新青安2.0明年公布 「3大支柱」估維持不變 擬增貸款條件門檻

青安房貸將於明年7月底落日，對於未來方向，財政部政務次長阮清華9日指出，政府除了租金補貼協助租屋民眾，由於許多民眾認為「有土斯有財」的觀念，政府會持續幫助無自住首購的民眾購屋，新方案將在明年公布。公股銀高層則認為，新青安房貸有四大支柱，包含利率補貼、最長40年、寬限期最長5年、額度上限1,000萬元，由於明年7月底將落日，預計明年8月上路的改良版、強化版「新青安2.0」將有三大支柱不變，包含最長40年、寬限期最長5年、額度上限1,000萬元預計都不會改變。至於利率補貼方面，由於正反意見都有，將是首要檢討方向，外界並關注新青安2.0的貸款年齡、年收入等條件是否設立門檻，列入考量因素。(2025年12月10日)

05

房市交易冷清 三大稅收續陷雙位數衰退

財政部昨(11)日公布最新稅收統計，由於房市交易冷清，11月房地產交易相關稅目續呈雙位數負成長，以土增稅年減27.5%最高，其次是個人房地合一稅年減20.4%，契稅年減13.9%；累計前11月三項稅目年減幅度在17.9%至24.1%之間。房地三稅續呈負成長，仍受去年高基期與央行信用管制影響，房市仍偏清淡、年減幅續處高檔，近期雖新青安政策鬆綁與央行延長換屋期限，市場觀望氛圍稍減，有助提升首購與換屋買氣，但受銀行房貸相對緊縮、新屋交屋潮減退等影響，交易量能仍難提升。(2025年12月11日)



新聞時事(四)

06

住宅政策調整 社宅興辦停滯

民間團體16日指出，政府至今尚未核定任何社宅興辦計畫，中央社宅興辦進度陷入停滯期。內政部表示，因應人口變化、生活形式調整及氣候變遷挑戰，住宅政策必須同步調整方向，降低大規模開發對環境的衝擊；後續將以包租代管機制，搭配稅負優惠及強化房地合一稅等持有稅制度，**引導全國91萬餘戶空餘屋釋出作為社會住宅來源**。(2025年12月17日)

07

合理反映不動產市場變化 中市115年公告土地現值、公告地價微幅調整

台中市地價及標準地價評議委員會今(19)日召開會議，審議115年公告土地現值及公告地價。經委員會綜合考量不動產市場價格變動、公開說明會蒐集意見及整體社會經濟情勢後決議，**全市公告土地現值平均調整1.26%，公告地價平均調整1.51%**，以合理反映當前不動產市場價格變動情形，並兼顧民眾稅負及地方財政穩定。另考量近期關稅衝擊對工具機產業及工業區不動產交易市場造成影響，且相關產業多集中於台中市，市府在艱困經濟情勢下將給予產業最大支持。因此，對合法供工業使用之工業區及丁種建築用地，其公告地價維持不予調整，以減輕產業負擔，協助因應關稅衝擊。115年公告土地現值及公告地價調整結果，市府將於完成相關行政程序後，依規定自115年1月1日起公告實施，屆時民眾可至市府地政局及各地政事務所網站查詢相關資訊。(2025年12月19日)



新聞時事(五)

08

內政部公告 300坪以上新建物將強制設光電

內政部日前公告**建物強制設置太陽光電規定**，維持預告版本，針對新建、增改建建築面積達1,000平方公尺(約300坪)，每20平方公尺(約6坪)需設置1瓩(kW)光電，同時排除適用的建築有四大類，其中包含建築技術規則規定的E類建築(宗教殯葬)、I類建築(製造或儲存危險物品)，以及受光條件不佳、或個案認定。上路時間由行政院拍板。(2025年12月21日)

09

婚育宅明年走出六都 估計11縣市、提供逾千戶

為了鼓勵婚育，內政部推動婚育宅，讓不少民眾相當期待可解決房事。內政部國土署表示，婚育宅明年將走出六都，將在新北市、苗栗縣、彰化縣、雲林縣、嘉義市、台南市、高雄市、南投縣、花蓮縣、台東縣及澎湖縣規劃等11縣市22處新建完工約5,000戶，將可提供超過1,000戶婚育宅婚育宅政策主要是從「穩居」的方向提出「婚育宅優先住加碼補 - 青年婚育租屋協助專案」，包括「優先入住社會住宅」、「補貼金額加碼」、「申請資格放寬」及「增加補助項目」等4大面向，提出青年穩居方案，進而讓青年人敢婚、願生、樂養。(2025年12月23日)



新聞時事(六)

10

2025年房市成交量寫近8年新低!

2025年最新六都買賣移轉棟數出爐，總計六都全年共20.46萬棟，年減24.5%，創八年以來最低紀錄，也是自1999年有紀錄以來第三低量，僅高於房地合一上路的2016年與2017年，而**台中市為近七年來新低**。在銀行房貸水位吃緊以及央行維持信用管制措施的大環境之下，加上買方對價格修正的期待，房市明顯轉趨保守，預期全台買賣移轉棟數約落在26萬棟。(2026年1月2日)

11

房價難跌！從綠建築到智慧建築 背後「看不見」的隱形成本

依據《不動產估價技術規則》，成本法所認定的「建物總成本」，並不僅是施工費用，而是由直接施工費、間接成本(如規劃設計、廣告銷售、管理費與稅捐)、資本利息與開發利潤四大區塊構成。隨著電動車充電樁、靜音樓板、制震系統與再生能源設備成為新住宅的標配，這些「特殊設備」正逐步成為推升造價的關鍵因素，台灣建築成本計算正從過去依賴「標準單價表」的簡化模式，轉向細項化與個別化的精準估算，綠建築、智慧建築與特殊工法使施工費用、規劃設計、設備投資及利息利潤等成本結構更加複雜，傳統套表計價已無法反映實際造價。在全球通膨與工料上漲下，建築成本估算需「動態調整」，房地產正從「量產商品」轉向「精密工藝」，每一處低碳建材、智慧系統與利息計算都影響房價，成本估算正從「暗箱」走向透明、制度化的精密工具。(2026年1月4日)



熱門議題- 土方之亂

“ 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。





臺中市整體軌道路網願景圖



臺中軌道路網進程

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 114.10.17 環境影響說明書與都計變更書圖審查中
橘線	114.9.26 交通部提送促參平台審議
藍線延伸 至太平	114.10.3 交通部提送促參平台審議
紫線 (屯區環狀)	114.10.22 交通部函覆審查意見
紅線 (崇德豐原)	114.10.9 期中報告已審，修正中
橘線延伸 至海線地區	114.10.17 廠商提送期中報告
鐵路 山海環線	114.9.30 完成補件送交通部審查

可行性研究



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。**

行政院(總統令)

- 114.01.03 • 發布修正「**地方稅法通則**」第4條條文。
- 114.01.20 • 發布修正「**國土計畫法**」第7、8、23、35、45條條文。
- 114.01.24 • 發布修正「**土地稅法**」第54條條文。

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。
- 114.01.08 • 發布訂定「**內政部測繪成果授權作業要點**」，並自即日起生效。
- 114.01.10 • 發布修正「**都市更新事業優惠貸款要點**」部分規定，並自即日起生效。
- 114.01.13 • 發布修正「**都市更新建築容積獎勵辦法**」第1、3、5條條文。



全國政策法規(二)

內政部

- ◎ 114.01.14 • 發布修正「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」第4條條文。
- ◎ 114.01.15 • 發布修正「古蹟土地容積移轉辦法」，名稱並修正為「古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法」。
- ◎ 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。
- ◎ 114.01.16 • 發布修正「預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售申請書」，並自即日起生效。
- ◎ 114.01.17 • 發布修正「土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法」第4、7、13條附表。
- ◎ 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。
- ◎ 114.02.17 • 發布修正「營建事業廢棄物再利用種類及管理方式」，並自即日起生效。
- ◎ 114.03.04 • 發布修正「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第2、12之1條條文。
- ◎ 114.03.13 • 發布修正「數值地形模型成果資料流通供應要點」，並自即日起生效。
- ◎ 114.03.13 • 公告新增「土地登記規則」第35條第13款規定免予提出權利書狀之土地登記案件項目，並自即日起實施。



全國政策法規(三)

內政部

- 114.03.20 • 訂定有關地政士及不動產經紀業依「洗錢防制法」第11條與「洗錢防制法第十一條第六項非信託業之受託人資訊申報更新申報及信託地位揭露辦法」第4、5條辦理資訊申報、更新申報及主動揭露信託地位方式之相關規定，並自即日起生效。
- 114.04.10 • 訂定關於「區域計畫法施行細則」第16條第2項規定限期補正執行事宜之相關規定，並自即日起生效。
- 114.04.18 • 發布修正「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18點，並自即日起生效。
- 114.05.01 • 發布訂定「國土計畫使用許可申請辦法」、「國土計畫使用許可審議規則」及「國土計畫使用許可核發後應循事項辦法」。
- 114.05.01 • 發布訂定「一定規模以上或性質特殊土地申請使用許可認定標準」。
- 114.05.01 • 發布訂定「國土保育費及影響費收取辦法」。
- 114.05.13 • 發布修正「建築物使用類組及變更使用辦法」第2條附表2。
- 114.06.09 • 發布修正「內政部興辦社會住宅出租辦法」部分條文。



全國政策法規(四)

內政部

- 114.06.26 • 預告修正「**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。
- 114.07.30 • 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。
- 114.07.30 • 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。
- 114.08.05 • 發布修正「**自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法**」部分條文。
- 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。
- 114.09.10 • 發布修正「**不動產估價師法施行細則**」部分條文，自114年11月1日起實施。
- 114.09.11 • 發布修正「**公益出租人資格認定作業要點**」。
- 114.09.15 • 發布修正「**地政士法施行細則**」部分條文，自114年11月1日起實施。
- 114.10.31 • 發布修正「**科技產業園區土地租用及費用計收標準**」第4、9、13、17條條文；「**經濟部產業園區管理局自行興建建築物租售辦法**」第6、7條條文，並刪除第11條條文；「**經濟部產業園區管理局協議價購徵收或聲請法院拍賣取得之土地出租或建築物租售辦法**」第7、8、12條條文。



全國政策法規(五)

內政部

- 114.11.27 • 發布訂定「**社會住宅租金分級收費原則**」。
- 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點規定附件1。
(*註：本次發布之條文全部或部分尚未施行(實施)，施行日期為115年4月1日)
- 114.12.19 • 發布訂定「**建築物設置太陽光電發電設備標準**」。

金融監督管理委員會

- 114.01.07 • 發布修正「**保險業辦理不動產投資管理辦法**」第2條條文。
- 114.12.08 • 發布修正「**保險業辦理不動產投資管理辦法**」第5條條文。

行政院公共工程委員會

- 114.11.20 • 發布修正「**機關指定地區採購房地產作業辦法**」第6、7、9、11條條文。





全國政策法規(六)

財政部

- 114.01.08 • 發布修正「**國有非公用土地設定地上權作業要點**」第5、7、19點規定，並自即日起生效。
- 114.01.09 • 訂定「**113年度財產租賃必要損耗及費用標準**」，並自即日起生效。
- 114.03.06 • 核釋房屋所有人或使用權人(以土地設定地上權房屋)本人、配偶及直系親屬有**毗鄰房屋打通或合併使用情形**，其本人、配偶或直系親屬**僅於其中一戶辦竣戶籍登記**，該等房屋倘符合房屋稅條例第5條第4項及住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第2條規定，無出租或供營業情形，供其本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且本人、配偶及未成年子女住家用房屋全國合計3戶以內，**仍得按自住住家用稅率課徵房屋稅**。毗鄰房屋仍應依房屋稅條例第5條與第15條第1項第9款規定住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法第2條規定認定房屋戶數。
- 114.03.13 • 發布修正「**國有非公用不動產出租管理辦法**」第8之2條條文。
- 114.03.19 • 配合113年7月1日施行房屋稅差別稅率2.0新制，起造人持有使用執照所載用途為住家用之待銷售房屋，按持有年數適用相應稅率(法定稅率2%至4.8%)，持有期間越長稅率越高，倘在持有期間內發生不可抗力之事由，確會影響房屋銷售進度，致延長持有期間，將造成稅負增加。為保障起造人納稅權益，核釋起造人持有待銷售房屋之持有房屋年數計算方式及發生**不可抗力事由致無法銷售房屋**，該不可抗力期間**得予扣除**。



如欲了解更多內容，
請掃上方QRcode



全國政策法規(七)

財政部

- 114.03.26 • 核釋房屋因重大災害毀損及符合「都市更新條例」、「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「新市鎮開發條例」規定減免房屋稅之相關規定。
- 114.03.26 • 核釋自114年期房屋稅起，房屋於課稅所屬期間首日(7月1日)使用情形變更，致稅額增加，且全年期末再變更，納稅義務人應於當年期房屋稅開徵40日以前向當地主管稽徵機關申報，自當年期起按首日使用情形適用相應稅率課徵房屋稅；逾期申報或未申報者，亦同。
- 114.04.01 • 公告訂定「113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」。
- 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。
- 114.10.03 • 公告修正「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍訂定及認定原則」第4點之附件。
- 114.10.14 • 發布修正「國有非公用土地提供設置點狀及線狀公用設施使用要點」第1、3點規定，自即日生效。



如欲了解更多內容，請掃左方QRcode



全國政策法規(八)

財政部

- 114.10.16 • 公告訂定「新增其他經財政部核定不計入房屋稅條例第5條第1項第1款第2~4目納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數及適用差別稅率之房屋」。
- 114.12.16 • 公告修正「民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法」。

內政部國土管理署

- 114.01.03 • 發布修正「內政部營建署補(捐)助民間團體辦理公寓大廈管理活動經費作業要點」，名稱並修正為「內政部國土管理署補捐助民間團體辦理公寓大廈管理活動經費作業要點」，並自即日起生效。
- 114.07.22 • 發布修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」。
- 114.09.05 • 發布修正「三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定」，自即日起生效。
- 114.10.17 • 發布訂定「內政部國土管理署新市鎮土地短期利用要點」，自即日起生效。





全國政策法規(九)

農業部

- ◎ 114.01.03 • 發布修正「**農業部山坡地土地可利用限度查定工作要點**」第6點規定，並自即日起生效。
- ◎ 114.03.12 • 發布修正「**農田水利非事業用不動產活化收益辦法**」第3、6之1、12、13、20、21、21之5條條文。
- ◎ 114.04.28 • 發布修正「**農業部山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點**」第5點規定及第10點附件，並自即日起生效。
- ◎ 114.04.28 • 發布修正「**行政院農業委員會林務局受理依森林法第八條租用國有林地審核注意事項**」名稱為「**農業部林業及自然保育署受理依森林法第八條租用國有林地審核注意事項**」，並自即日起生效。
- ◎ 114.08.04 • 預告修正「**農業科技園區設置管理條例**」。
- ◎ 114.12.31 • 發布修正「**申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法**」第7、13(附表1)、14、16(附表2)、21(附表4)、29-1、32、33條條文。

原住民族委員會

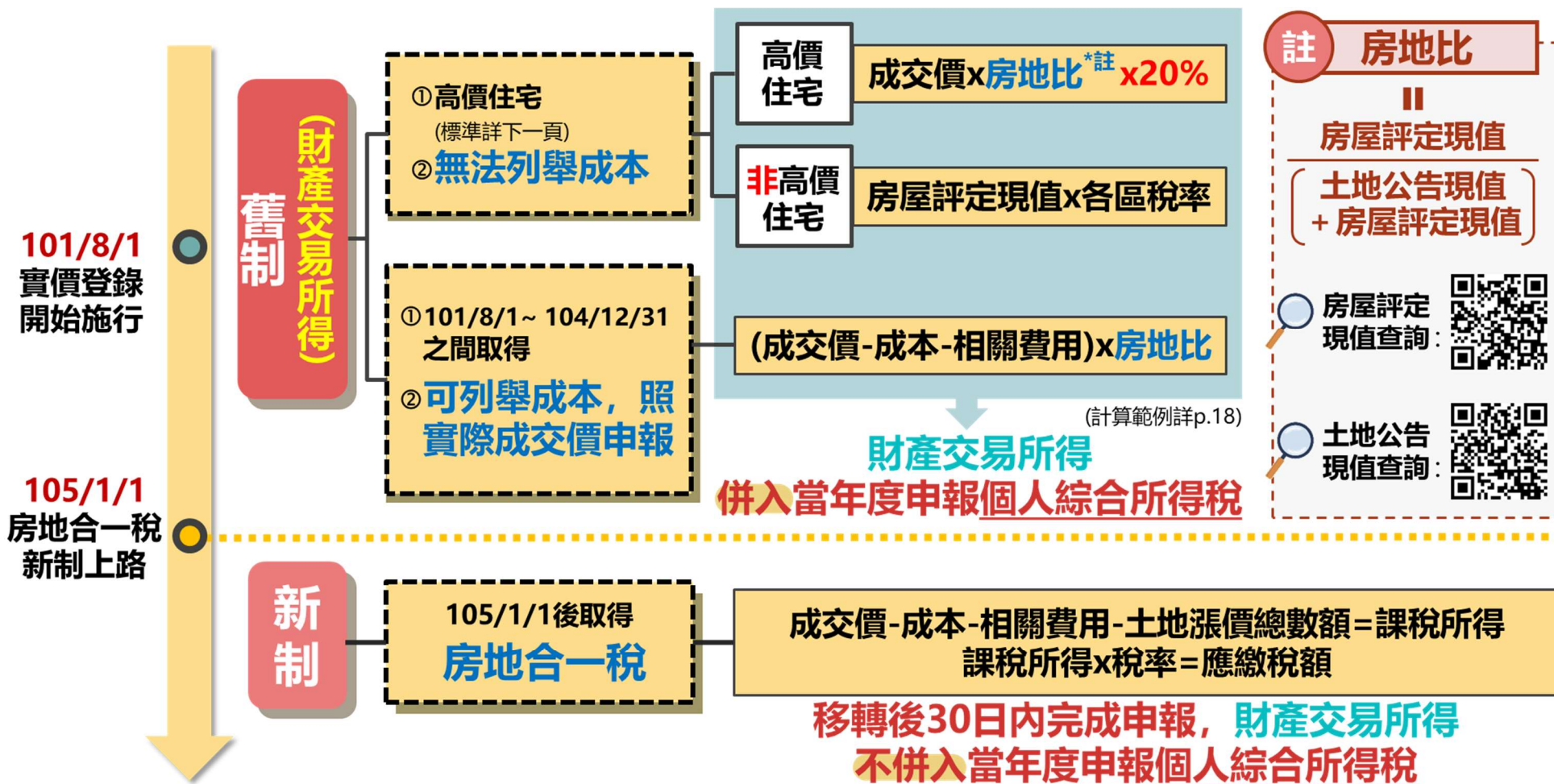
- ◎ 114.01.13 • 發布修正「**原住民保留地開發管理辦法**」部分條文。





全國政策法規(十)

售屋所得稅制(一)-新舊制計算模式圖解





全國政策法規(十)

售屋所得稅制(二)-高價住宅各縣市認定標準

- 財政部發布「113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)		
	112年度	113年度	
	總價	總價(含車位)	建坪單價 (不含車位)
臺北市	6,000萬以上	不變	120萬/坪以上
新北市	4,000萬以上	不變	75萬/坪以上
桃園市、新竹縣、新竹市、 臺中市、臺南市及高雄市	3,000萬以上	不變	50萬/坪以上
其他地區	2,000萬以上	2,200萬以上	35萬/坪以上

個人113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**20%**計算出售房屋所得額。



如欲了解更多相關內容, 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(十)

售屋所得稅制(三)-舉例說明(以臺中市為例)

項目		舉例
無法 列舉成本	高價住宅	<p>透天厝</p> <p>假設：成交3,200萬，房地比為1/3 所得申報：3,200萬 x 1/3 x 20% = 213萬</p>
	區分所有建物	<p>假設：不含車位成交2,100萬，建坪單價50萬/坪以上，房地比為2/3 所得申報：區分所有建物：2,100萬 x 2/3 x 20% = 280萬</p>
	非高價住宅	<p>假設：成交2,800萬，房屋評定現值200萬，西屯區適用稅率為35% 所得申報：200萬 x 35% = 70萬</p>
可列舉成本 照實際成交價申報		<p>假設：114年成交價為3,100萬，104年成本為1,800萬，費用100萬，房地比為1/3 所得申報：(3,100萬-1,800萬-100萬) x 1/3 = 400萬</p>



如欲了解其他縣市稅率標準，請掃左方QRcode。



全國政策法規(十一): 國房稅2.0



為了落實居住正義、合理化房屋稅負，113年1月總統公佈修正房屋稅條例部分條文，已於113年7月1日上路實施，並於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	出租未申報或未達租金標準	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%	1.5%~3.6%
現行規定	全國歸戶	2%~4.8%	「必須」訂定	1%	1.5%~2.4%	2.0%~2.4%	1.5%~2.4%	2%~3.6%(2年以內) 2%~4.8%(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、公益出租人及使用權房屋則不受影響，稅率維持1.2%。



全國政策法規(十二): 央行政策考量因素

• 央行自第七波信用管制以來，已達到目標政策：

1

銀行優先撥款無自用住宅者購屋貸款及都更危老重建貸款等資金需求；市場降溫，消費者對房價上漲預期心理趨緩。

2

114年11月底全體銀行不動產貸款集中度降至36.7%，仍較109年10月第一波信用管制之35.93%高。

• 央行未來作法：

1

115年起銀行不動產貸款總量回歸由各銀行內部控管，按月向央行報送相關資料、並持續辦理專案金檢，使央行掌握不動產貸款辦理情形。

2

第七波信用管制持續，滾動式調整政策。



全國政策法規(十三): 虛坪改革方案

大臺中房市交易動態資訊平台



(一) 電梯免計容積: 改善動線與使用效率

電梯間和梯廳不再計入容積。

鼓勵建商多設電梯。好處包括減少尖峰時段擁擠，也提高高齡與無障礙族群的居住便利性。

(二) 管委會空間設限: 防止不必要的膨脹

目前草案規定管委會空間**不能超過總容積的1%**，並保障**至少20m²、最多100m²**空間。以遏止不必要的公設，並使公設比趨於合理。(註: 保障小基地建案基本20m²、上限100m²，不足20m²可補足差額，其差額不受10%或15%上限限制。)

(三) 停車空間專有化: 回歸使用者付費精神

須**無償**提供予
住戶**通行**

以**車格**計算
基地持分

車位
不得外賣

法定停車空間改為專有部分，並有獨立權狀
未購買停車位的住戶將**不需要**負擔車道面積



全國政策法規(十四): 老宅延壽計畫



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	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年至2027年 (為期三年)

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 | • 超過1/2住宅使用 |
| | • 所有權人100%同意 |
| 私人 | • 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,
可參考內政部簡報





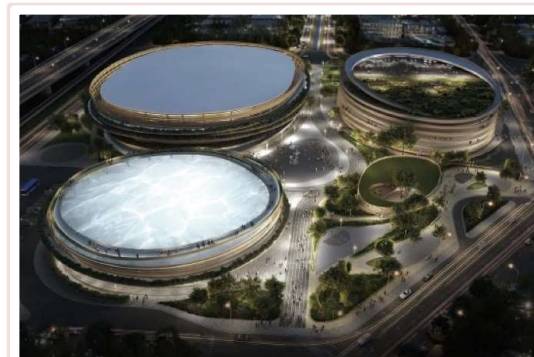
TAICHUNG

臺中 重大建設 (一)



台中綠美圖提供 / YHLAA李易暹攝影

台中綠美圖
2025年12月13日正式開館



台中巨蛋2024年開工
預計2030年10月30日完工



台中海洋生態館
2025年10月8日開幕



台中國際會展中心(東側展館)
2025年10月21日試營運
、12月下旬正式啟用



水湳轉運中心(預計2026年2月完工)
大臺中轉運中心(預計2026年暑假啟用)
豐原轉運中心(已完工)



台中流行影音中心招商成功
預計2026年對外營運



TAICHUNG

臺中 重大建設 (二)



烏日全民運動館
預計2025年年底完工



足球運動休閒園區
預計2026年中旬完工
2027年上半年啟用



北屯國民暨兒童運動中心
2025年10月完工
預計2026年啟用



豐原國民暨兒童運動中心
2025年9月1日啟用



太平國民暨兒童運動中心
2025年12月1日啟用



TAICHUNG

臺中 重大建設 (三)



童書之聲圖書館
預計2026年完工



中國醫藥大學美術館
預計2028年完工



D-ONE 第一大天地
預計2026年底第一期開幕



漢神洲際購物中心
預計2026年初開幕



富旺F Plaza高鐵商場
預計2026年開幕





TAICHUNG

臺中 重大建設 (四)



置地廣場 台中
預計2029年完工
2030年正式營運



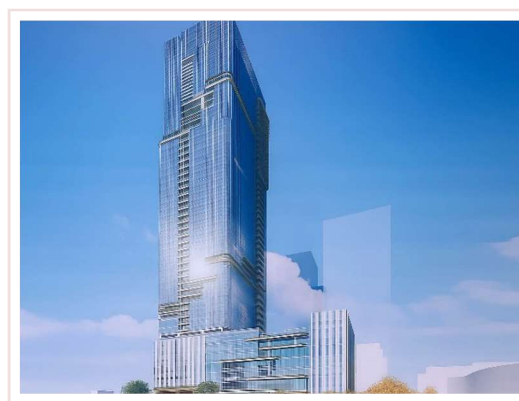
太子置地廣場-大里館
預計2027年底完工營運



太子置地廣場-崇德館
預計2027年底完工營運



冠德環球購物中心
預計2029年完工



豐邑塔
預計2029年完工



TAICHUNG

臺中 重大建設 (五)



溫寮溪旁(甲后路至經國路) 甲埔大道新闢工程 預計2025年底完工



東勢-豐原生活圈快速道路 預計2026年東勢至石岡段通車 全線2029年完工



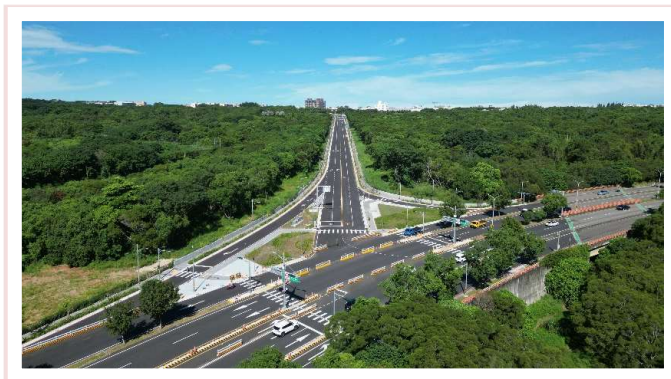
臺中大肚-彰化和美 跨河橋樑新建工程 預計2026年底完工





TAICHUNG

臺中 重大建設 (六)



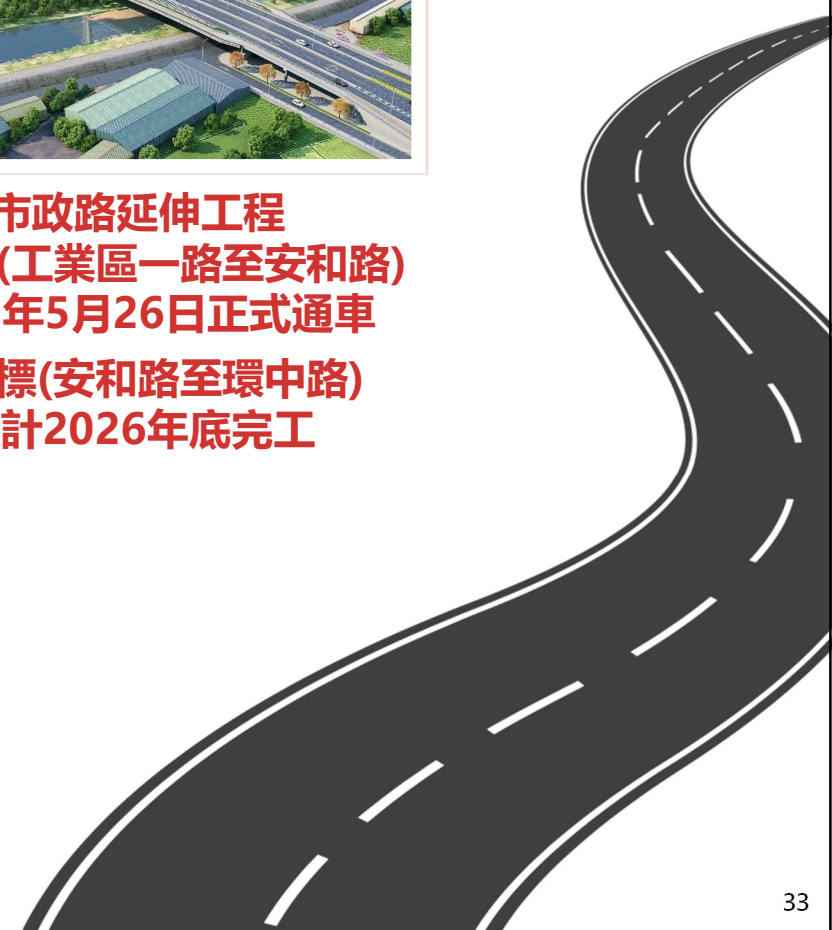
華南路以東銜接特三號道路工程(第二標)
2025年10月31日正式通車



市政路延伸工程
第一標(工業區一路至安和路)
2025年5月26日正式通車
第二標(安和路至環中路)
預計2026年底完工



烏日九德地區區段徵收工程
預計2027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：

- ① 113年人均GDP回升至**3萬4,040美元**。
- ② 預測**今年全年GDP成長率衝破7%**、達7.37%，創15年新高！
- ③ **台股**總市值超越德國，成為**全球第八大市場**。

庶民無感的原因

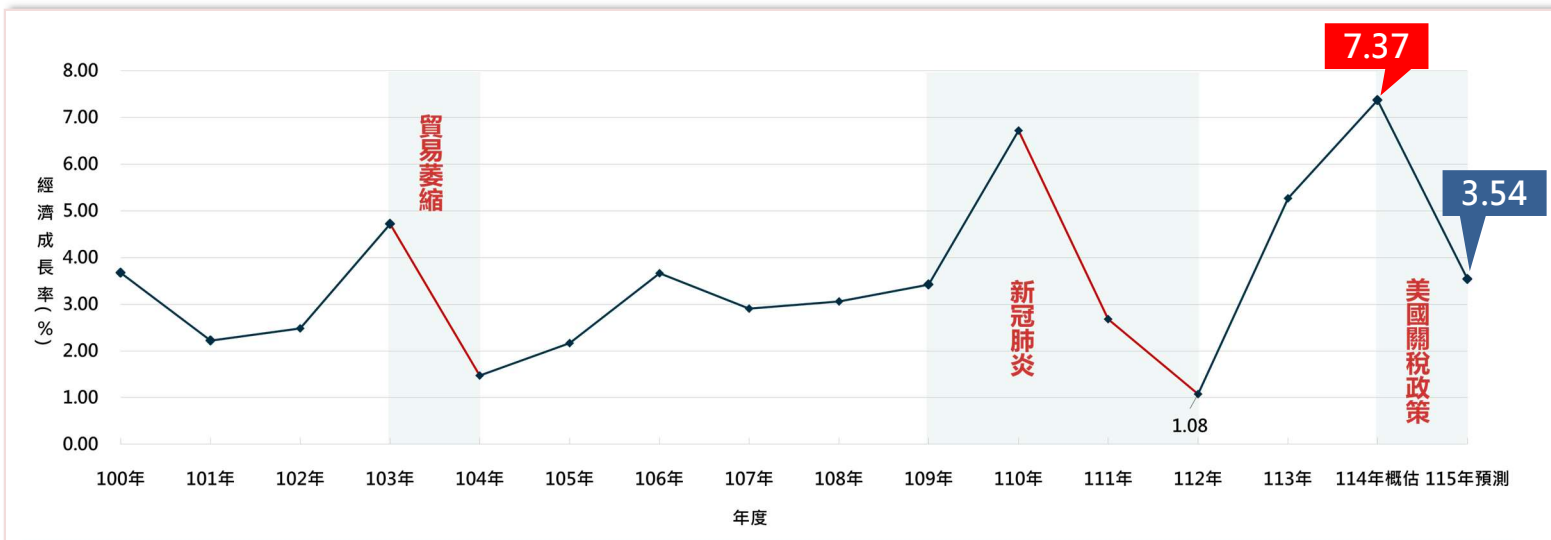
雖然經濟數據表現亮眼，但大多數民眾對此卻無感。主要因為**經濟成長過度集中在半導體、資通訊等少數高科技產業**，若非屬於該類型產業，表現則相對慘兮兮。

薪資長期停滯、收入差距擴大，加上房價持續飆升等三大結構性問題，導致多數民眾對整體經濟成長的感知度偏低，未能享受經濟紅利，造成「富者更富、窮者無感」的結構性失衡。





總體面 經濟成長率走勢圖

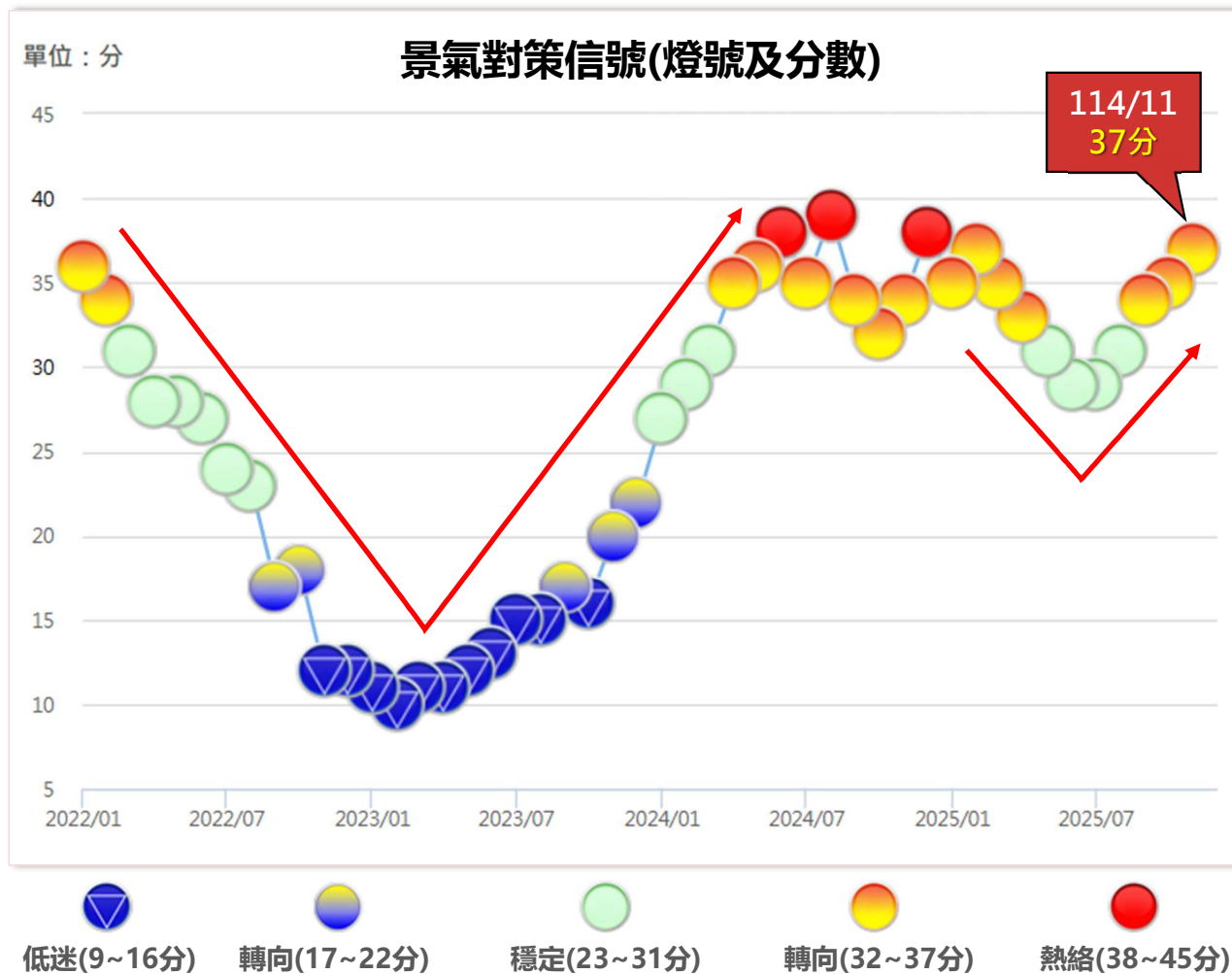


地區	最新(10月) 預估		上次(7月) 預估	
	114年	115年	114年	115年
全球	3.2%	3.1%	3.0%	3.1%
新興市場和發展中經濟體	4.2%	4.0%	4.1%	4.0%
中國	4.8%	4.2%	4.8%	4.2%
美國	2.0%	2.1%	1.9%	2.0%

- 近年人工智慧(AI)蓬勃發展，相關產業鏈持續成為市場焦點，帶動我國經濟穩健成長。主計總處最新公布，**114年**第三季**經濟成長率**初步統計為8.21%，並預測第四季為7.91%，全年可達**7.37%**！主要受惠於**AI推升出口與民間投資**所致。
- **我國出口以半導體與資通訊為主，憑藉高度競爭力與穩定需求，持續成為經濟成長的核心動能**；相較之下，**傳統產業則承受較大壓力**。同時，**新台幣升值推升了美元計價的GDP表現**，並吸引資金大量流入科技產業，進一步放大經濟增長。惟整體來看，**台灣經濟仍主要依靠高科技這一「單引擎」驅動**，若外部需求出現波動(如景氣反轉、匯率起伏)、貿易環境惡化，或內部結構問題持續(服務業偏弱、投資動能不足、所得分配不均)，皆可能成為潛在風險。



總體面 景氣對策信號



- 今年最新公佈的**11月**景氣對策信號綜合判斷分數為**37分**，較上月增加2分，創下9個月以來新高水準，燈號**續呈黃紅燈**。領先指標持續上升，同時指標經回溯修正轉呈上升，顯示國內經濟穩健成長。
- 目前國內**景氣**主要**動能**來自於AI，已出現**過度集中化**的特徵，須提前警惕並**應致力於分散成長引擎**，方能確保經濟成長的穩定性與抗風險能力。

未來干擾景氣因子可能有

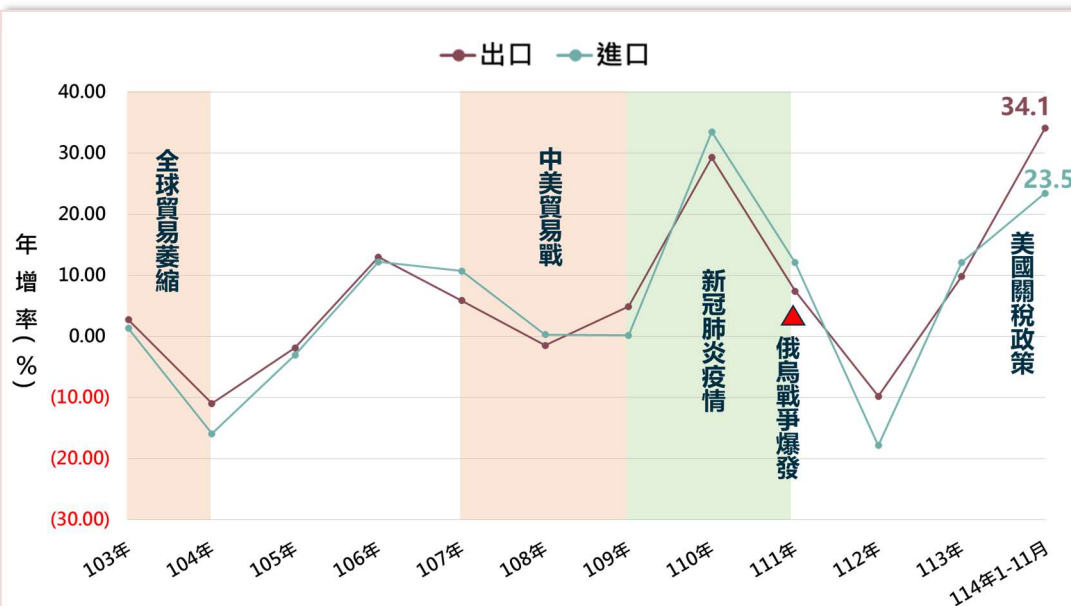
1. 台灣適用新關稅影響
2. 全球對美貿易大洗牌
3. 地緣政治風險升溫



R ! SK



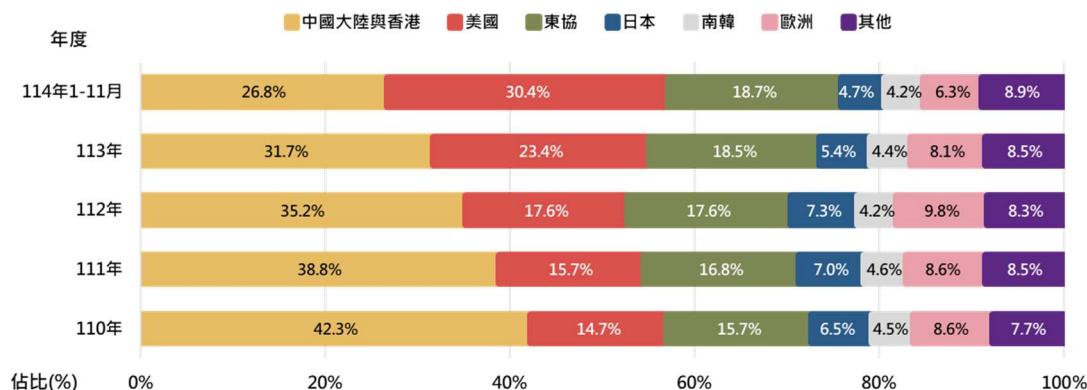
總體面 進出口貿易



■ 11月出口持續創歷史新高，達640.5億美元，年增率高達56%，不僅是連續25個月正成長，也創下近16年的最大增幅，台灣出口呈現長期正向訊號！

■ 隨著人工智慧與高效能運算等新興應用迅速發展，加上國內廠商在先進製程與高階產能上具備明顯優勢，帶動我國今年1至11月出口表現持續成長。然而，**台灣當前最大的挑戰在於對單一市場的高度依賴**，其隱藏風險包括美國景氣循環波動、貿易政策調整(如關稅或科技管制)以及地緣政治不確定性，皆可能對我國出口造成衝擊，這也突顯**市場多元化的必要性**，政府仍應積極擴展其他市場，以分散風險並強化經濟韌性。

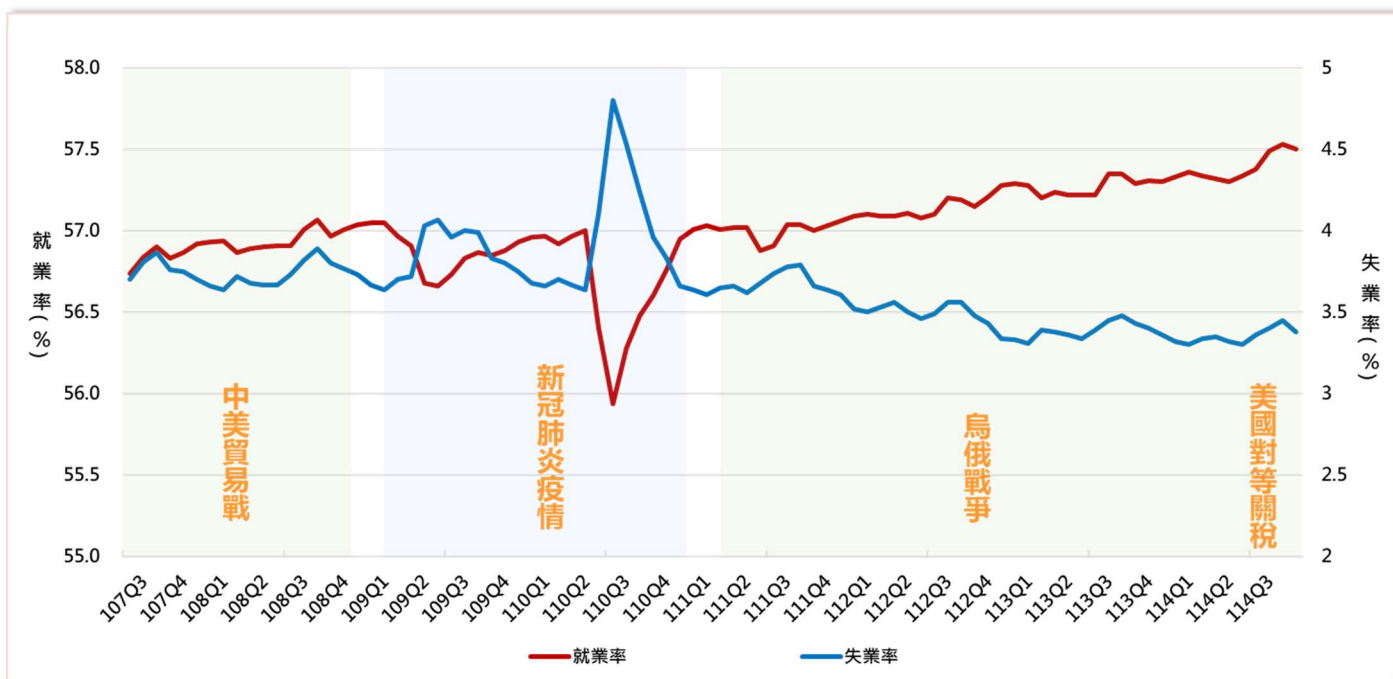
近年我國對主要國家出口佔比



■ 上圖呈現近年我國對主要貿易國家出口佔比的變化。今年1至11月統計，**我國對美國出口佔比高達30.4%**，對5大市場出口均呈正成長，以對美增加73.4%最亮眼，顯示我國對美國市場的貿易依存度持續上升。



總體面 就業率與失業率



川普關稅之亂 對就業市場的潛在衝擊

- ① **出口減少**：勞力密集產業訂單下滑，恐導致裁員、減班或無薪假。
- ② **訂單轉向他國**：生產轉移，台灣製造業工作機會流失。
- ③ **信心下滑**：投資與消費減少，產線縮減、徵才計畫放緩。
- ④ **企業用人趨保守**：企業因不確定性，改採派遣或約聘，正職機會減少。

勞動部最新職缺統計顯示，全台共有27.6萬個職缺，其中以製造業9.2萬個居首，其次為批發及零售業4.7萬個、住宿及餐飲業也有2.5萬個缺口。整體職缺平均招募時間約3.5個月，顯示勞動市場人力需求依然緊俏。

展望未來，外籍移工將成為不可或缺的重要勞動力。政府需持續推動政策鬆綁與技能培育並行，以兼顧短期人力補充與長期人才發展的需求。





總體面 臺灣加權股價指數

- 隨著關稅政策干擾消退，在房市仍顯低迷的情況下，部分資金因缺乏替代投資標的而回流股市，加上AI熱潮及記憶體需求旺盛，台股指數屢創紀錄，**115年1月5日盤中攻上30,339點歷史新高！**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。
- 然而，**房地產長期仍被視為相對穩定且具增值潛力的投資工具**。部分投資人為了分散風險，可能將股市獲利轉移至不動產市場。但在利率政策、稅制管制與房市寒蟬效應等多重因素影響下，股市資金紅利並未明顯外溢至房地產，使房市仍維持疲弱格局。

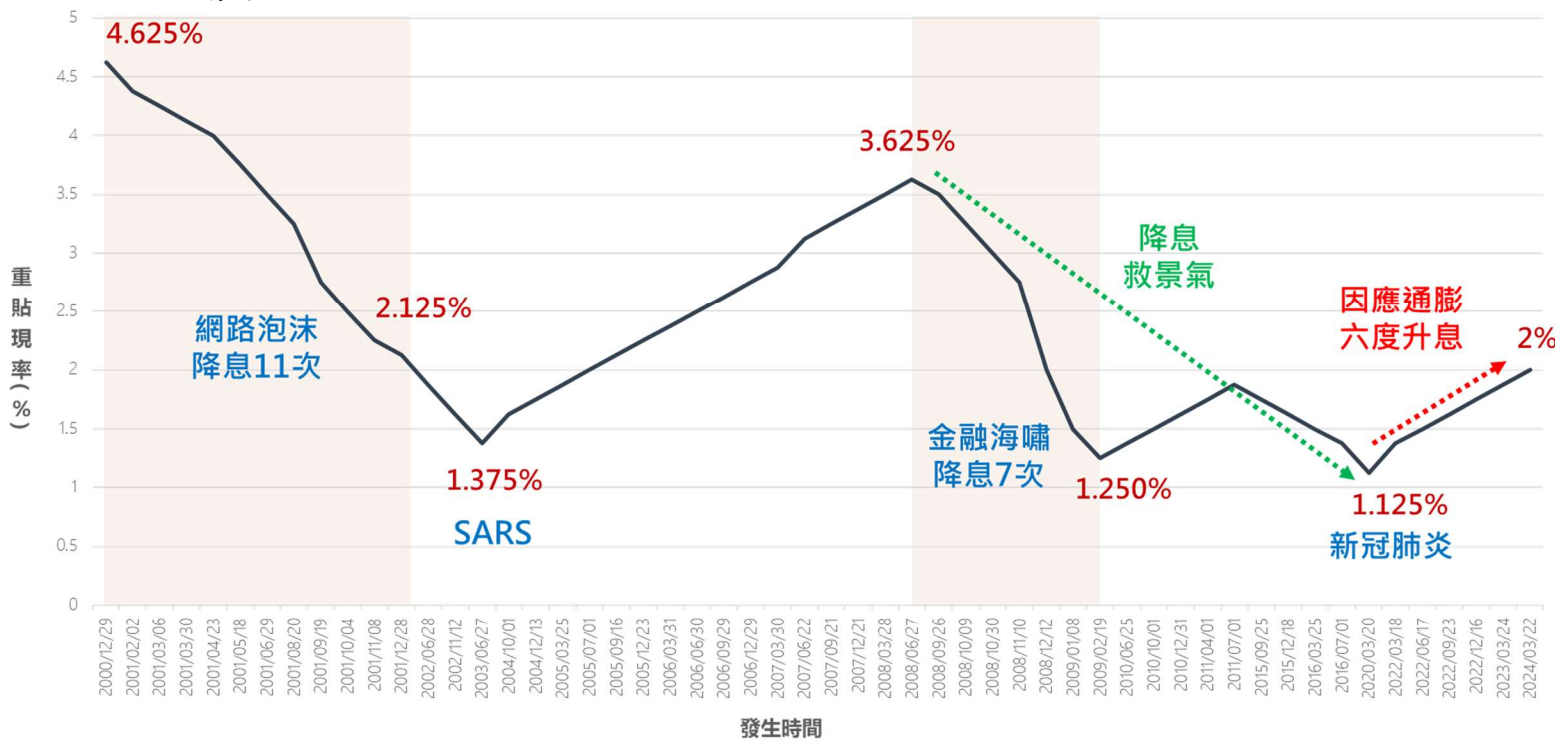


股票市場有財富效果，與房市呈正相關。股市行情好，部分獲利資金會轉往房市；若股市下跌，資產萎縮則會使房市買氣受挫，因此，股市是房市的領先指標。



成本面 利率變動-重貼現率走勢圖

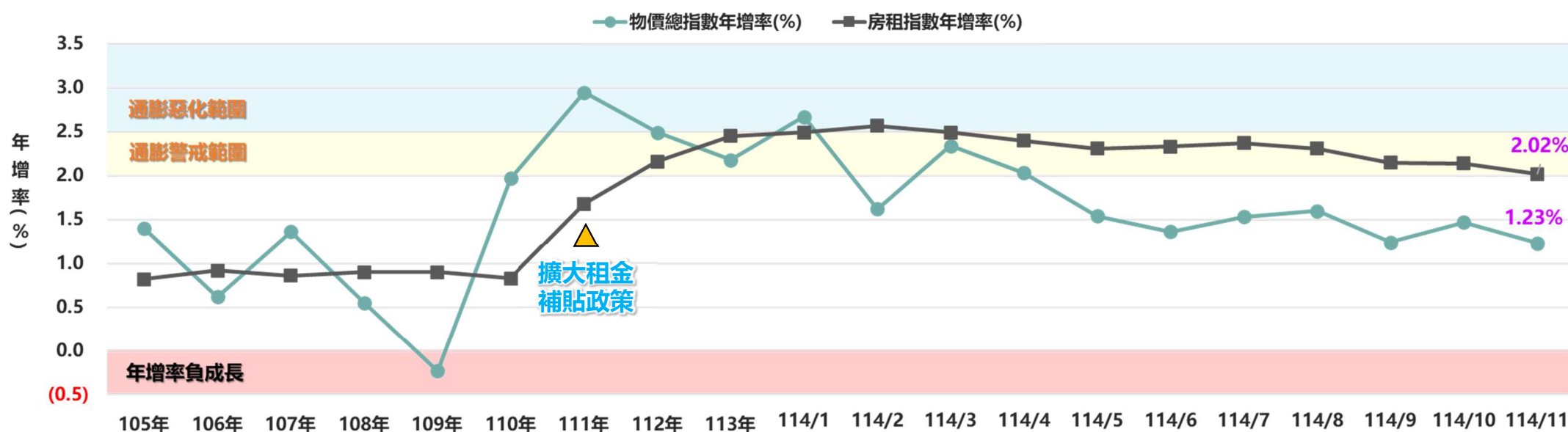
- 重貼現率是所有利率變動的源頭，該利率一旦調整，不論存款、土地/建築融資或房貸利率，皆會跟著連動。**調整利率主要考量國內經濟景氣及通膨狀態**，故房市非利率調整之考量因素，央行會**採取信用管制**來**調控房市**。
- 考量明年國內通膨展望溫和且將續低於2%，且預期明年國內經濟成長力道尚屬穩健。為審慎因應全球經濟金融前景之不確定性，及美國經貿政策對國內經濟可能之影響，12月央行理事聯席會議決議**維持政策利率不變**，將有助整體經濟金融穩健發展。重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別維持年息2%、2.375%及4.25%。



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。



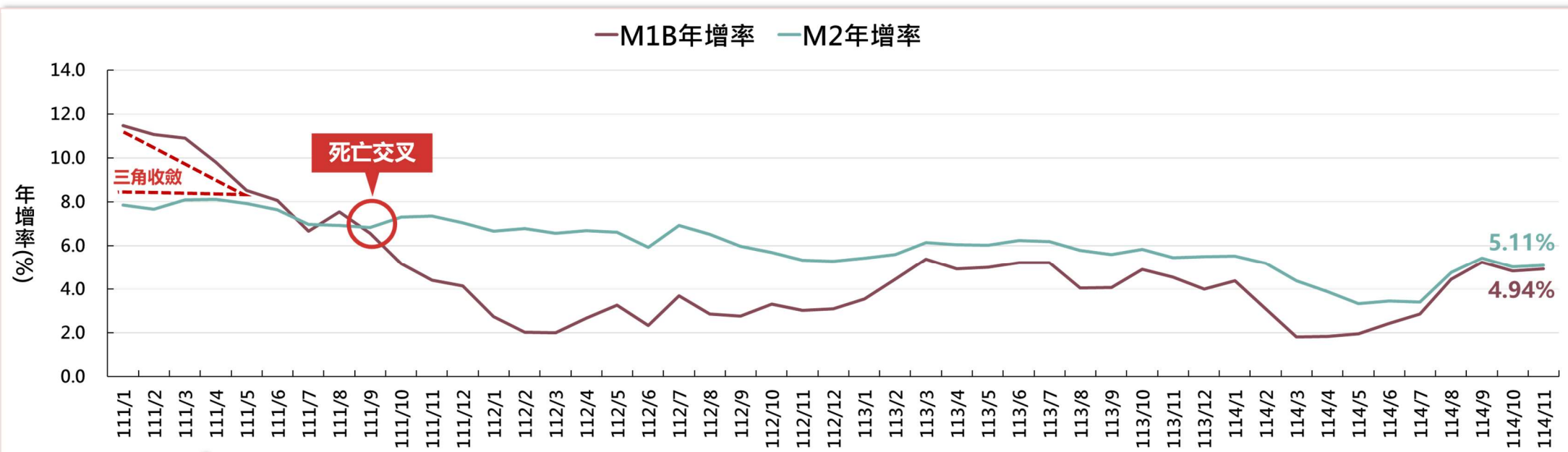
成本面 消費者物價指數(CPI)年增率



- 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。
- 民國113年全年CPI為2.18%，已較疫情期間的高通膨水準明顯回落，但仍略高於通膨警戒線的2%。而最新**11月CPI年增率為1.23%**，回跌0.14%，主因為部分服飾適逢百貨公司週年慶而出現折扣促銷，加上蔬菜價格下跌，另10月因連假及中秋節禮金效應，曾推升旅遊團費與個人照顧服務費，形成較高比較基期。
- 其中，與不動產市場密切相關的「居住類-房租」指數自民國111年以來**受高房價與租金補貼政策影響，租金漲幅逐步推升**；114年11月小跌至2.02%，來到整年新低，但仍處於警戒範圍，**自112年以來皆於2%以上**，顯示**租金價格仍具黏性，短期內回到穩定範圍機會有限**。



資金面 貨幣供給M1B、M2



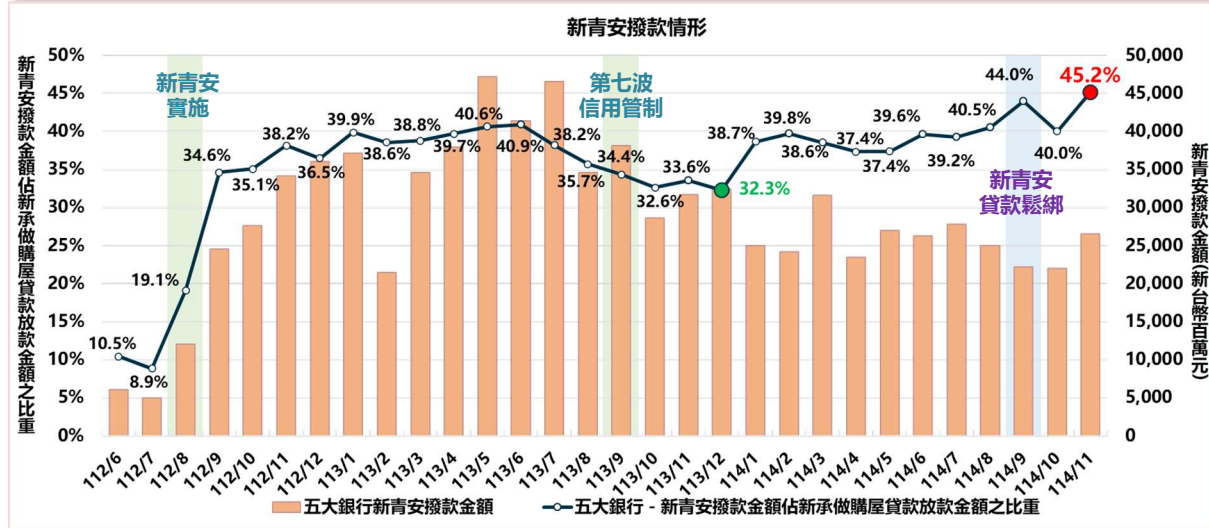
■ 最新民國114年11月金融情況顯示M1B及M2年增率分別略升至4.94%及5.11%，M2年增率上升主要係活期存款年增率上升及外匯存款衰退幅度縮減。目前資金面仍呈現死亡交叉(M1B<M2)，金融情勢仍處動盪期，市場可用資金趨緊。

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。





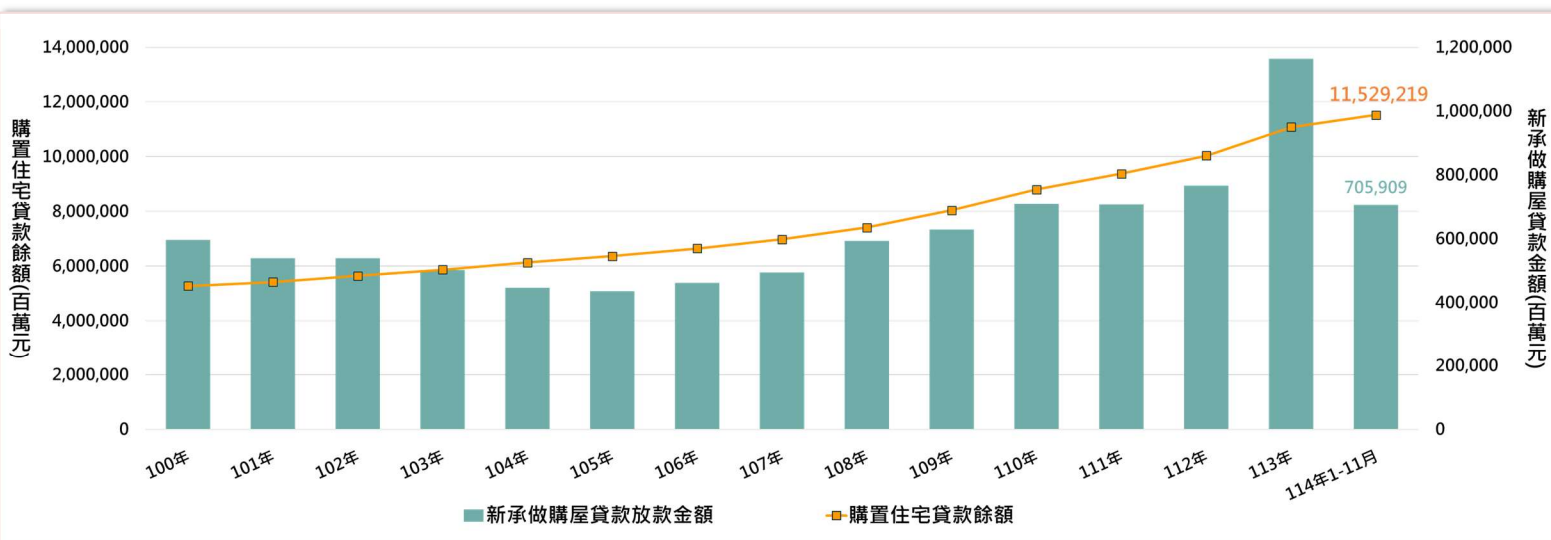
資金面 新青安房貸撥款情形



- **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。政策實施初期，貸款佔比一度超過四成，惟隨著第七波信用管制上路，佔比曾減少至32.3%，爾後於37%~40%浮動；然而，9月起新青安貸款不再受銀行法第72-2條限制，加速**貸款排撥去化速度**。根據最新**11月**數據，佔比大增至**45.2%**，寫下新高紀錄。
- 在每月貸款受理戶數方面，政策初期穩定維持5千戶以上，但自第六波及第七波信用管制後逐步下滑，雖受惠於交屋潮而短暫回升，但市場交易量仍低迷；隨著年底交屋旺季將近，**11月**受理戶數小幅回升至**3,947戶**，預期後續貸款受理戶數至農曆春節前將持續升溫。
- 雖然行政院已宣布自今年9月1日起，將新青安貸款排除在銀行法第72-2條不動產放款比率限制之外，然而該政策僅適用於公股銀行，且僅排除「新青安」案件，表示**其他貸款並未全面解禁**，故**僅對首購族有較大實益**。



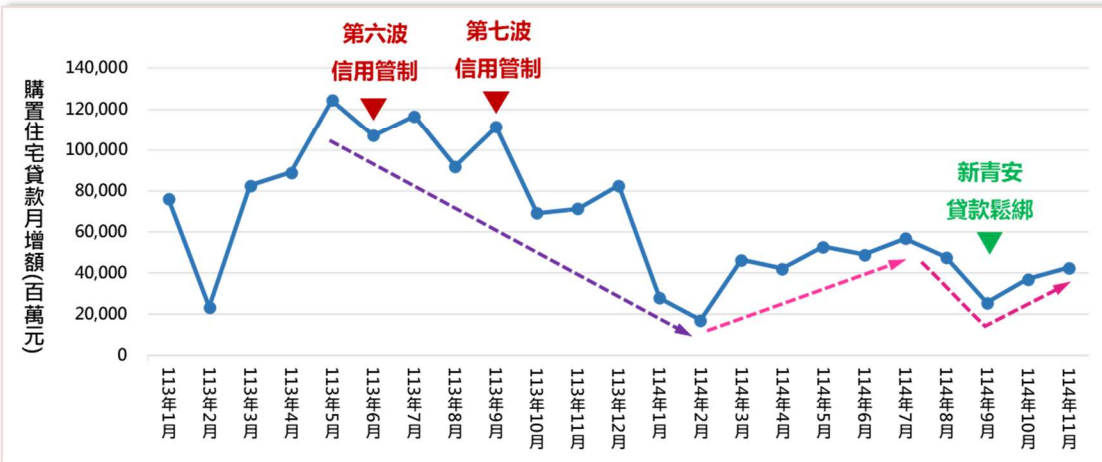
資金面 新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額



解讀說明

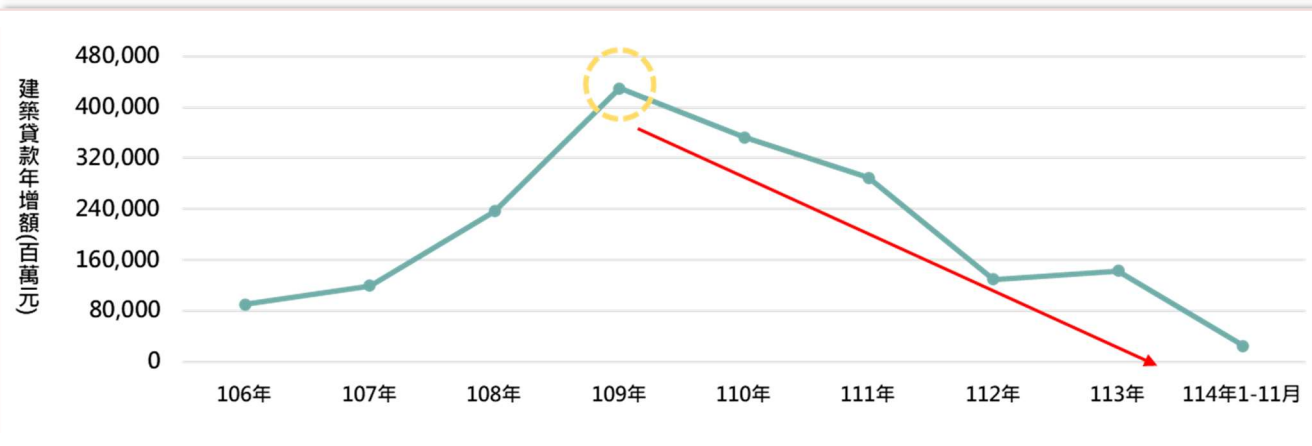
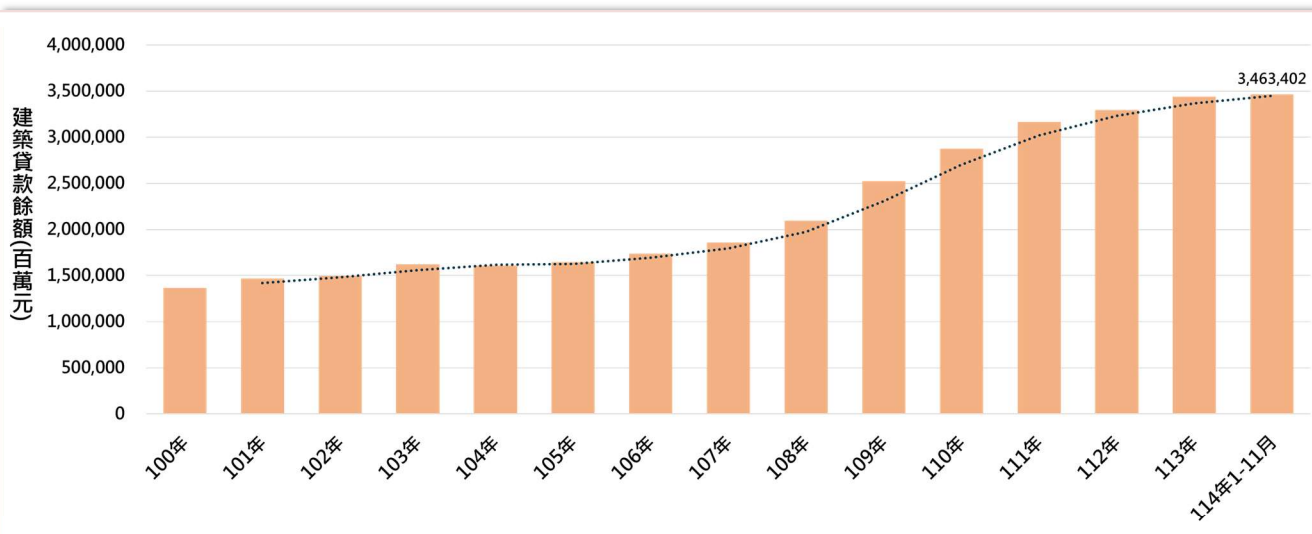
- 新承做購屋貸款金額及購屋貸款餘額可視為房市買氣指標。
- 貸款餘額主要受到房市景氣及利率影響，房市熱絡時房屋貸款餘額增加快，反之，房市冷清時則增加慢。

- 民國113年購置住宅貸款餘額攀升至新高達11兆元，較112年大增1兆454億元；同年度新承做購屋貸款放款金額突破11億元，年增幅高達51.7%。
- 最新11月數據顯示，購置住宅貸款餘額續升至11兆5,292億元，雖然月增額有成長，但年增率連14降，下滑至4.81%，創下24個月新低，主因是買賣移轉棟數續減、銀行自主管理等影響。





資金面 建築貸款餘額

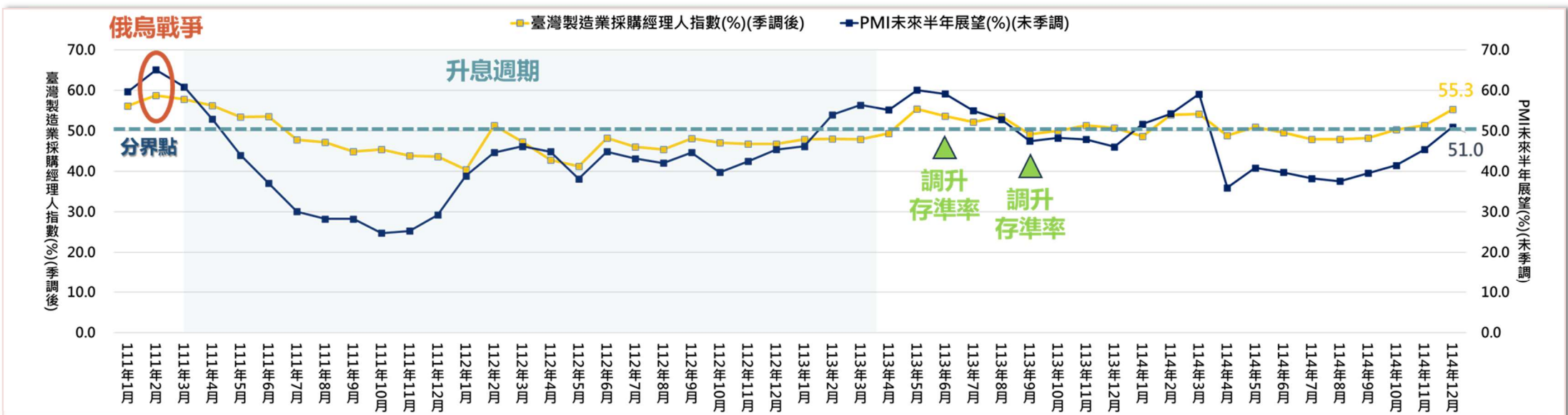


解讀說明

- **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。
- 最新統計顯示，114年11月建築貸款餘額約為3兆4,634億元，金額續創新高，年增率微幅成長0.68%。
- 今年暫結年增額僅成長約251.6億元，與往年相比大幅萎縮，更為106年統計以來最低紀錄！此結果並非市場需求消失，而是**市場資金凍結與政策僵化的結果**。在現行經濟下行風險升高與貸款撥款不易的背景，買方觀望期延長，市場成交率下滑，也使建商態度趨於保守。後續市場動能，仍需**仰賴利率紅利與資金面的支撐與挹注，方能實質改善。**



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)**。

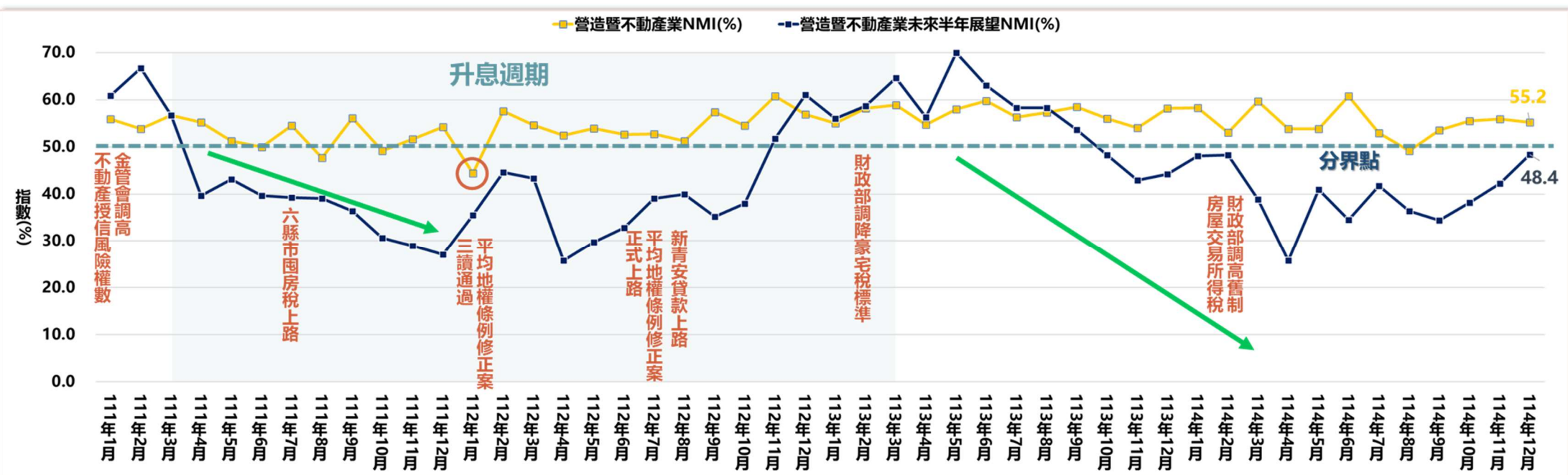
- 美國關稅海嘯初步穩定，受惠AI相關需求暢旺及電子業缺貨漲價潮，加上部分廠商已開出明年需求預測，12月**PMI持續上升至55.3%**，處於**擴張**區間；且電子暨光學產業新一年訂單透明度大幅改善，原物料價格與交期顯著攀升，推動**未來半年展望指數來到51.0%**，回到**擴張**區間，終結連續八個月的緊縮狀態。
- 台灣目前除了AI產業鏈及高科技電子產品以外，其他傳產業難以與競爭對手抗衡，外銷產業進入盤整期，產業是否能透過轉型或尋求新出口市場來降低影響，將成為政府與企業決策重點。短期內，PMI指數恐持續於樂觀與悲觀間徘徊。



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動向的重要先行指標**，能直接反映業者信心與未來委託需求。長期來看，**該指數多維持在擴張區間，波動相對穩定**，顯示**不動產市場具備一定的基本面支撐力**。
- 114年9月新公布的「青安貸款」排除在《銀行法》第72-2條的不動產放款比率限制，為近期房市帶來正面訊號；然而，114年12月央行理監事聯席會議並未放寬其他管制措施，故市場氣圍持續低迷。最新12月**營造暨不動產業NMI指數小幅下滑至55.2%**，雖然**未來六個月展望回升至48.4%**，仍已長達15個月處於緊縮區間。綜合近期房市表現，受買方需求減弱及資金環境偏緊影響，業者信心持續低迷，**推案計畫放緩與讓利空間擴大的情況將更為明顯**。



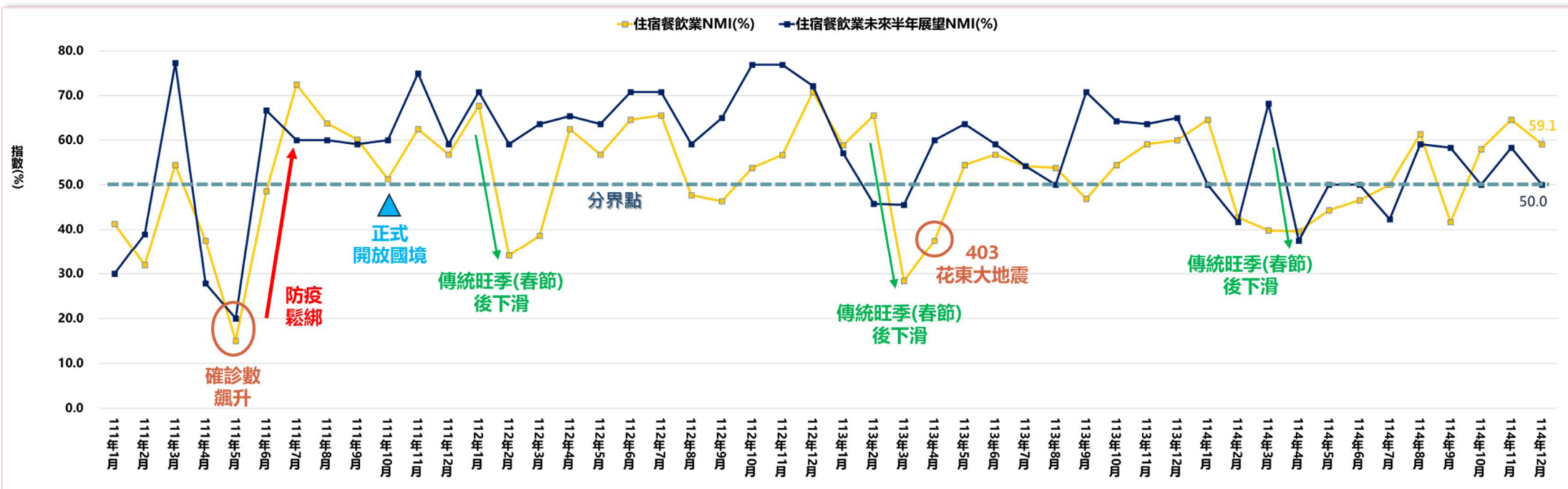


供給面 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)

【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。
- 整體而言，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，傳統旺季並未有顯著提升，加上4月股市震盪導致**資產縮水，降低消費意願**，上半年商業活動及訂單表現不如預期；而下半年股市回穩，內需市場逐步回溫，10至11月百貨周年慶及年底購物旺季雖帶動消費，但隨後有所回落。最新12月**住宿餐飲業NMI降至59.1%**，**未來半年展望指數亦跌至50.0%**，但仍**維持在擴張區間**。

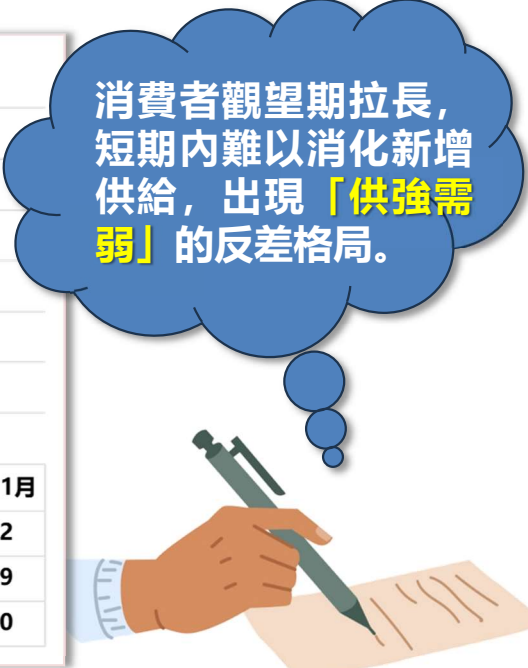
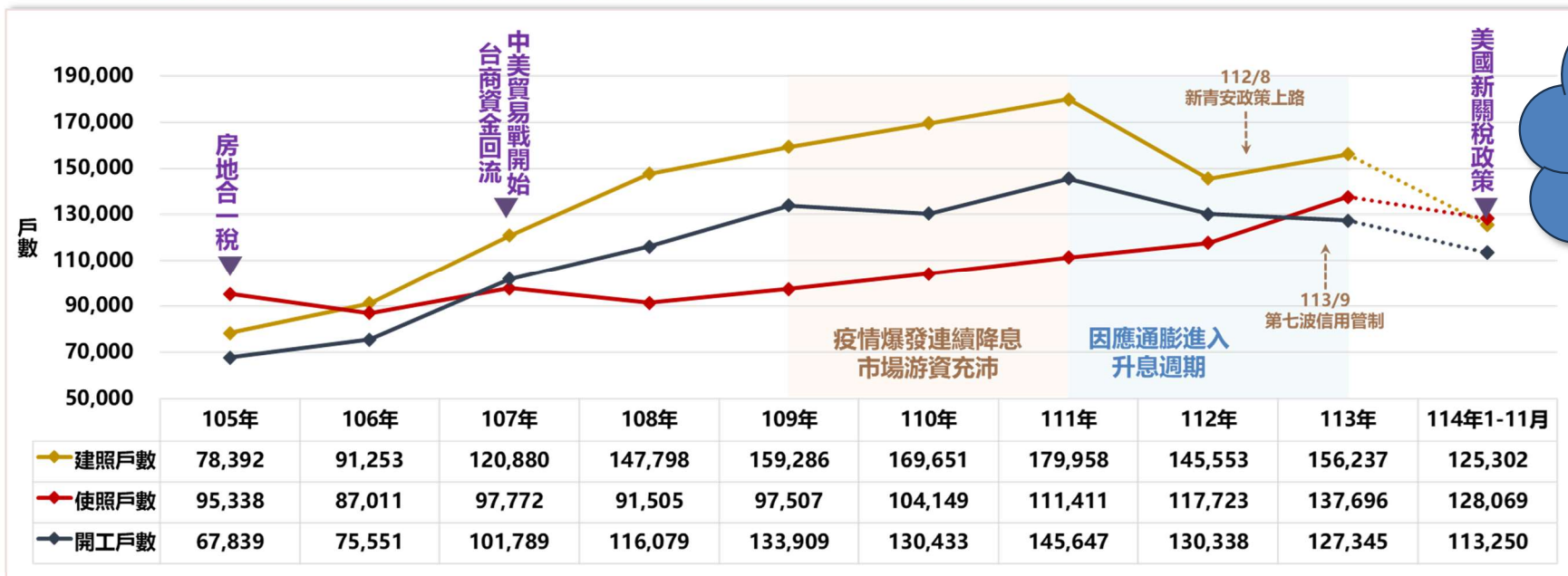




供給面 全台核發建照、使照及開工戶數

【住宅不含農舍H-2類】

- 根據最新統計，114年1-11月全台建照戶數為125,302戶、年減11.3%；使照戶數為128,069戶、年增1.4%；開工戶數為113,250戶、年略減1.0%。建照減少，反映建商在市場前景不明狀況下放慢推案；但既有個案仍面臨工期與資金壓力，以及融資限期開工等原因，故開工表現尚穩。使照則反映過去推案的完工成果，意味著新成屋供給將陸續釋出，市場供應端延續升溫。
- 回顧疫情期間，低利與資金寬鬆推升建照與開工需求，但多案開工也造成缺工與成本攀升，使照量一度滯後。直到去年下半年，市場正式進入完工與交屋高峰期。隨著成屋供給增加，**市場由預售主導轉向預售與成屋並行競爭，未來買氣、價格策略與產品差異化，將成為決定銷售速度與價格走勢的核心因素。**

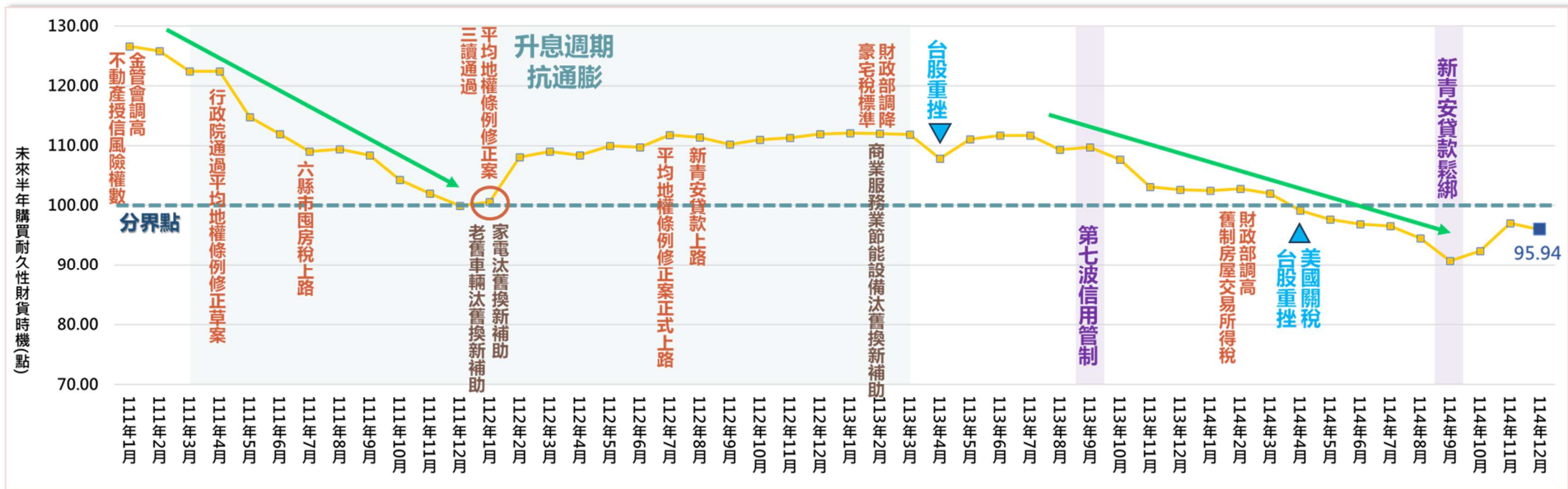


消費者觀望期拉長，短期內難以消化新增供給，出現「供強需弱」的反差格局。

需求面 消費者信心指數(CCI)【購買耐久性財貨時機】

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。

- 消費者信心指數(CCI)中，與不動產相關的分項指標包括「購買耐久性財貨時機」與「購買房地產時機」。自111年起，在通膨升息環境下，並受平均地權條例條法、囤房稅等不利房市政策影響，整體呈下滑趨勢。其中，購買耐久性財貨時機於111年12月正式跌破信心線(100點)，降至99.9點，隨後回穩並長期維持在100點以上(偏向樂觀)水準。
- 自113年9月以來，指數持續下滑，今年4月則受關稅影響，結束連續27個月的樂觀態勢，直至年底持續處於保守區間。最新12月的未來半年購買耐久性財貨時機小跌至95.94點。**新青安貸款鬆綁後僅讓指數出現短暫回升，其他房市政策與管制皆未鬆綁，顯示單一政策鬆綁並未能長時間有效拉抬民眾信心。**



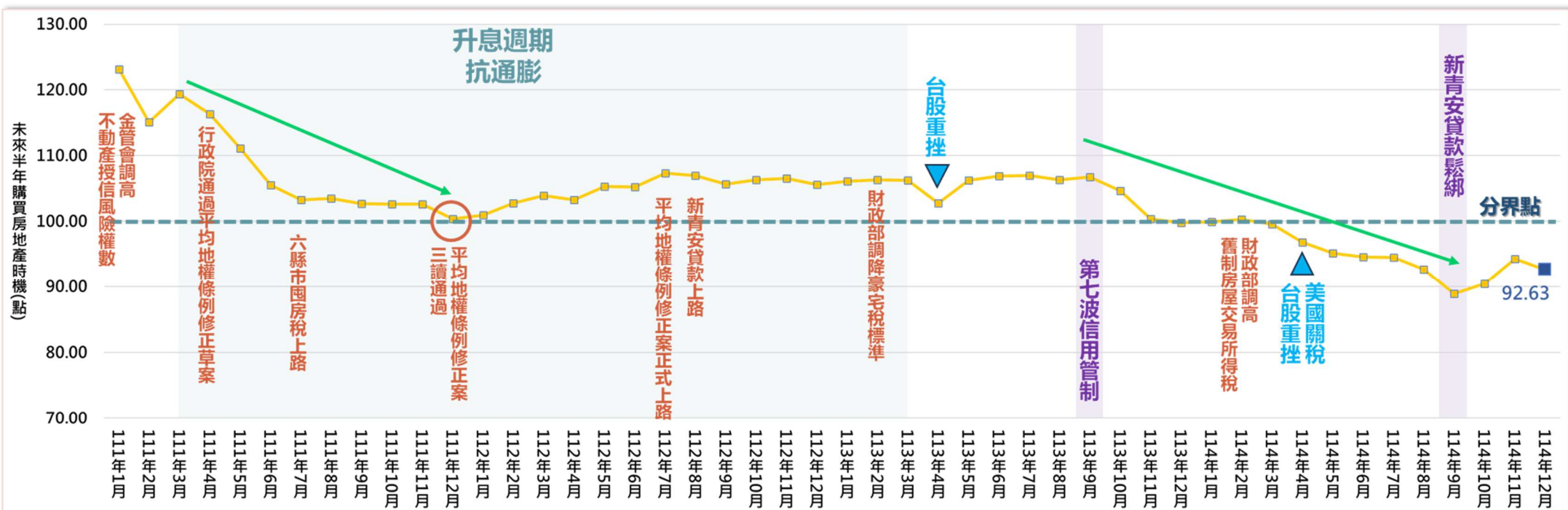
資料來源：台灣經濟發展研究中心·正心不動產估價師聯合事務所整理



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。

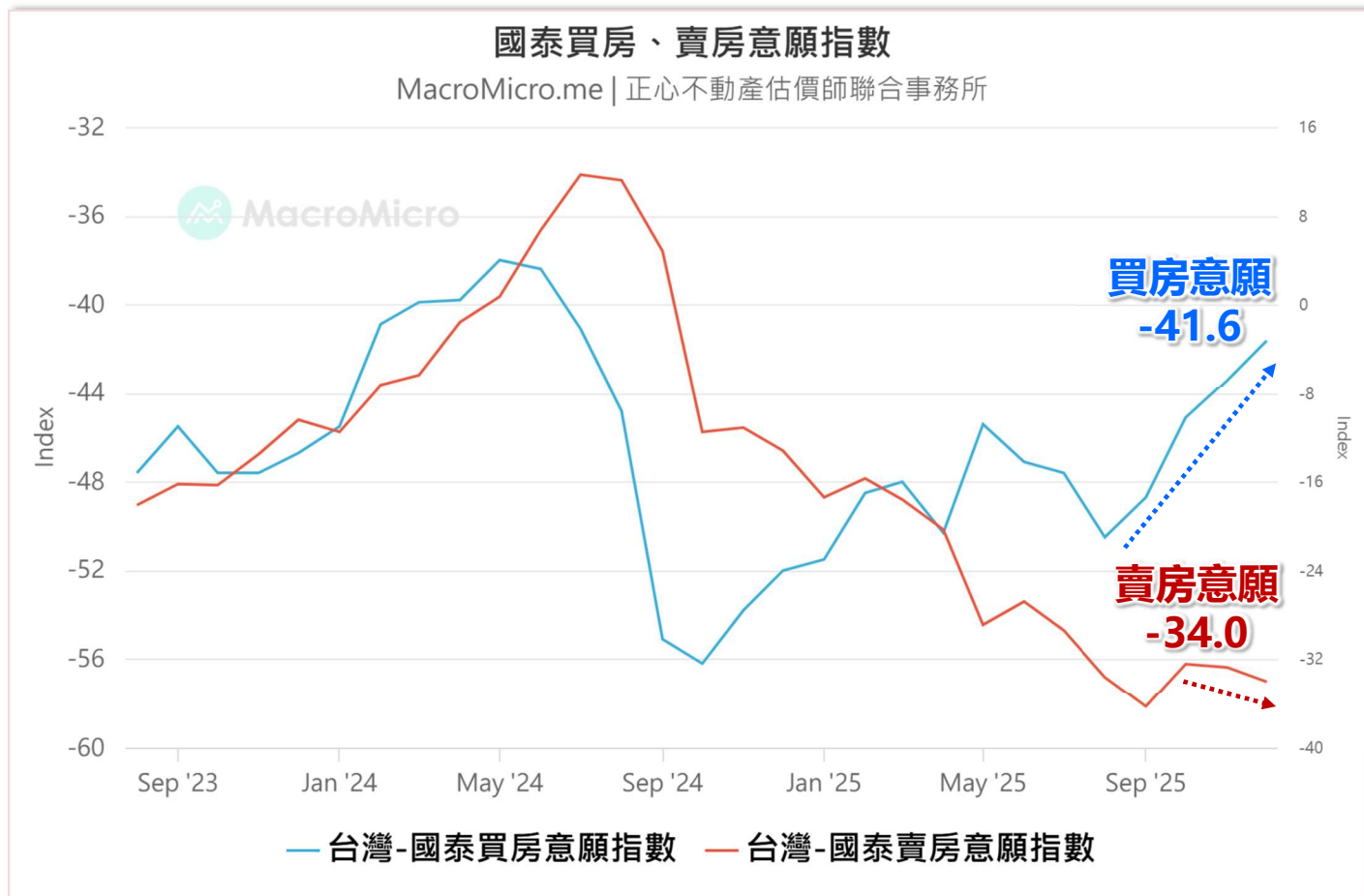
- 「購買房地產時機指數」可用來評估民眾對於目前是否適合購屋的看法。過去因疫情推升房市熱度，帶動該指數表現走高；隨後進入通膨升息周期，指數有所收斂，但始終未跌破信心線(100點)。直到去年9月第七波信用管制措施上路後，房市買氣明顯受抑，且指數持續下滑並觸及信心臨界值。
- 受台股及經濟成長率表現優異影響，股市獲利有機會外溢至房地產，加上新青安貸款鬆綁，10~11月信心曾短暫走揚，但最新**12月的未來半年購買房地產時機**回跌至**92.63點**，仍落在保守區間，房市支撐力道仍顯不足。





需求面 市場買房、賣房意願表現

大臺中房市交易動態資訊平台



【買房意願持續上升，賣房意願回跌，買賣雙方無共識】

■ 推測可能原因如下：

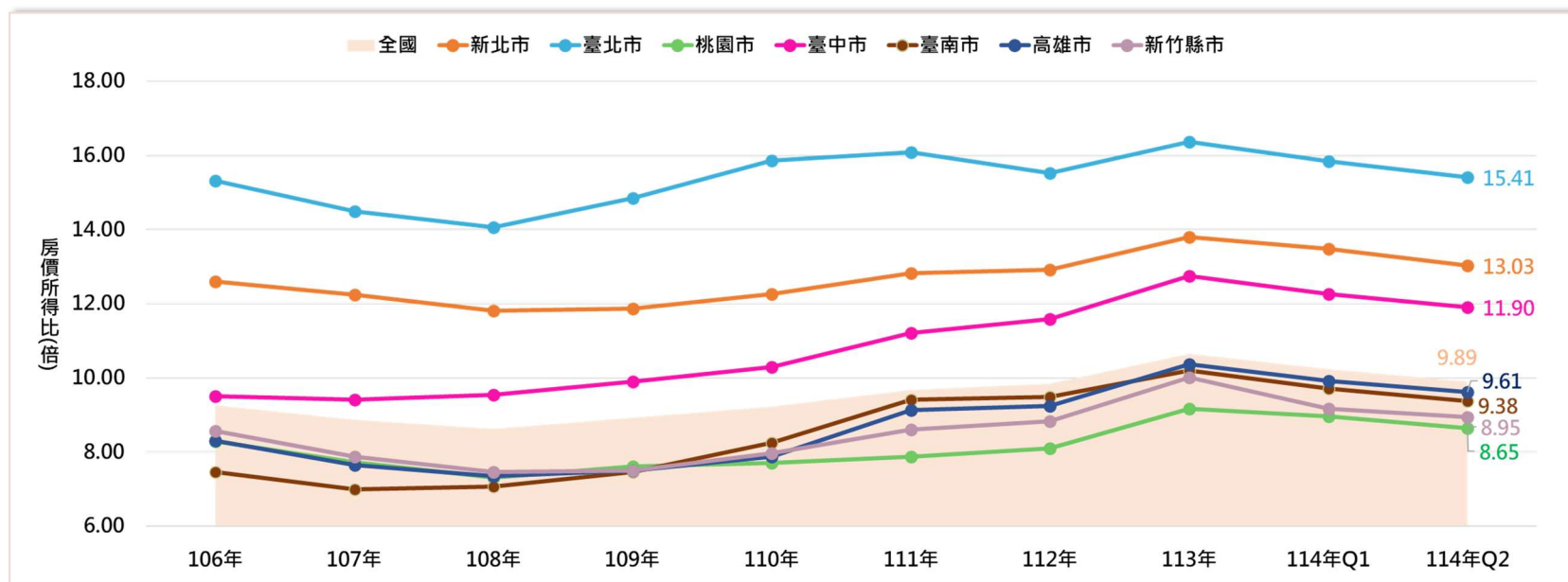
- ① **通膨預期**：民眾預期未來物價會漲，認為房地產是較好的保值工具(買房意願升)。
- ② **政策觀望**：賣方可能在觀察政府的打房政策或是貸款限制是否會放寬，決定先「以租代售」或按兵不動(賣房意願降)。
- ③ **資金尋找出口**：股市震盪時，部分資金會轉向房地產尋求避險。





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

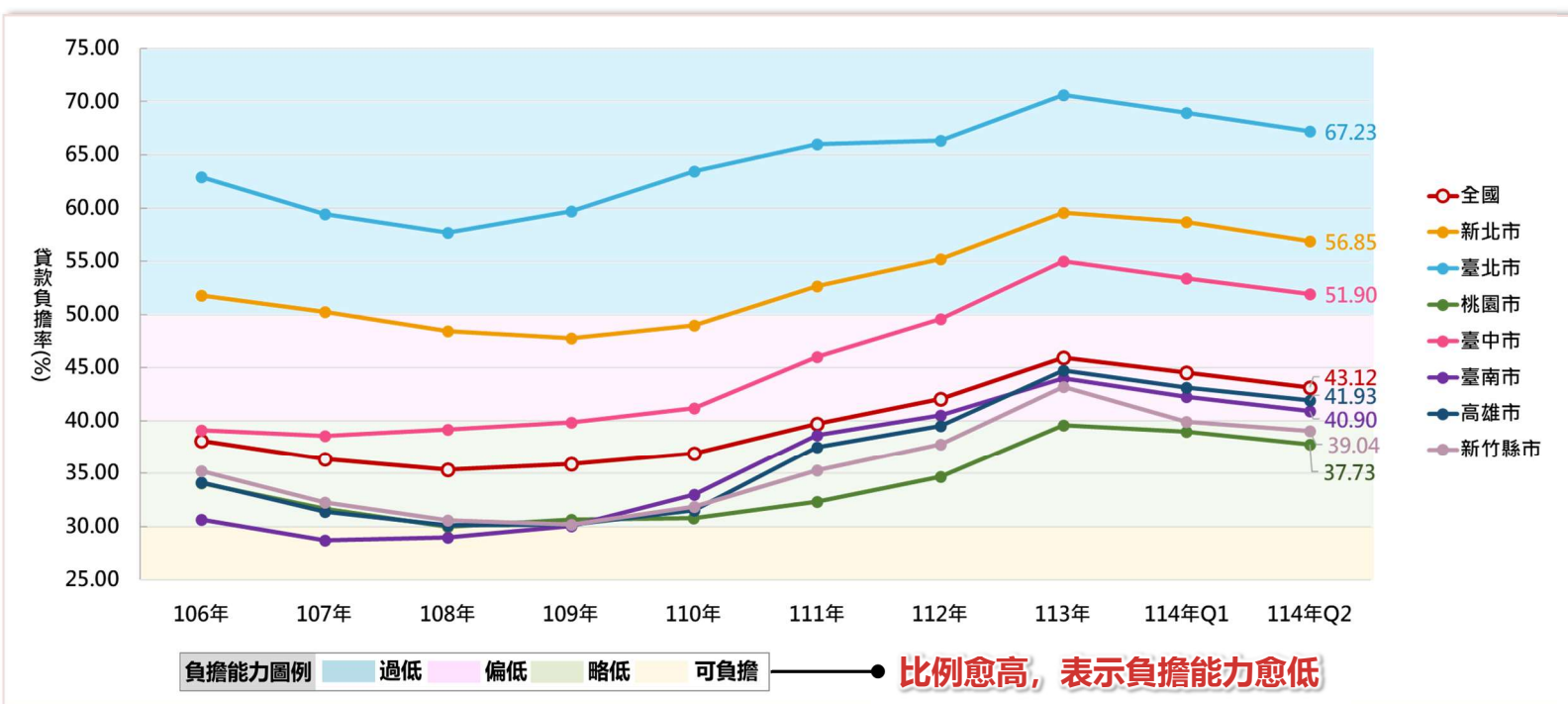
現階段房價所得比應以**6-8倍**為合理範圍，現階段六都皆已逾**9~16倍**，**房價處於過高水位**，房市呈不健全狀態。





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，國內物價顯著上漲，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。



近期股市動盪，造成投資人資產大幅縮水，雖不一定會立即造成貸款違約潮，但會**影響投資人整體償債意願、消費信心與資金調度彈性**，特別是**高槓桿或高度依賴股市收入者**風險較高，也可能反映在**不動產市場的成交量與資金周轉速度上**。

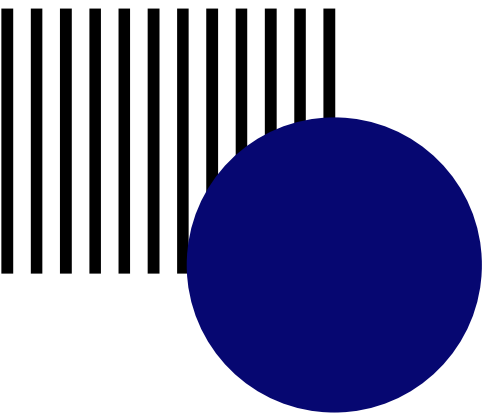




PART 3

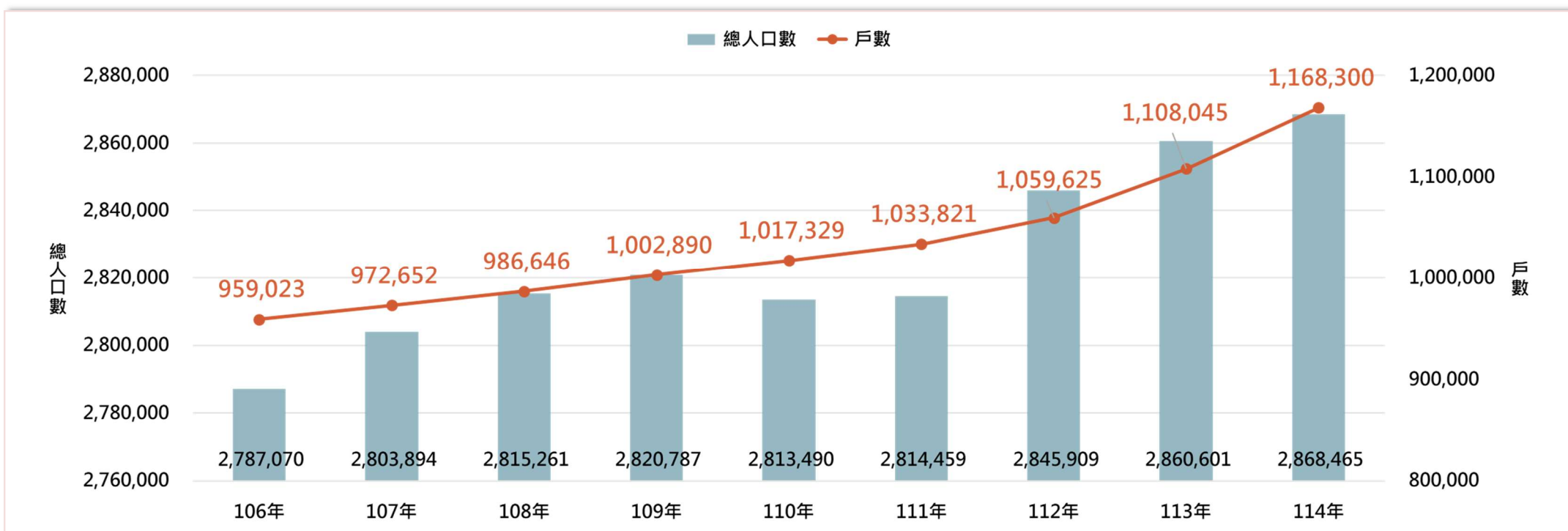
臺中人口與量體分析

人口變化/買賣移轉棟數/建照、使照、開工核發量



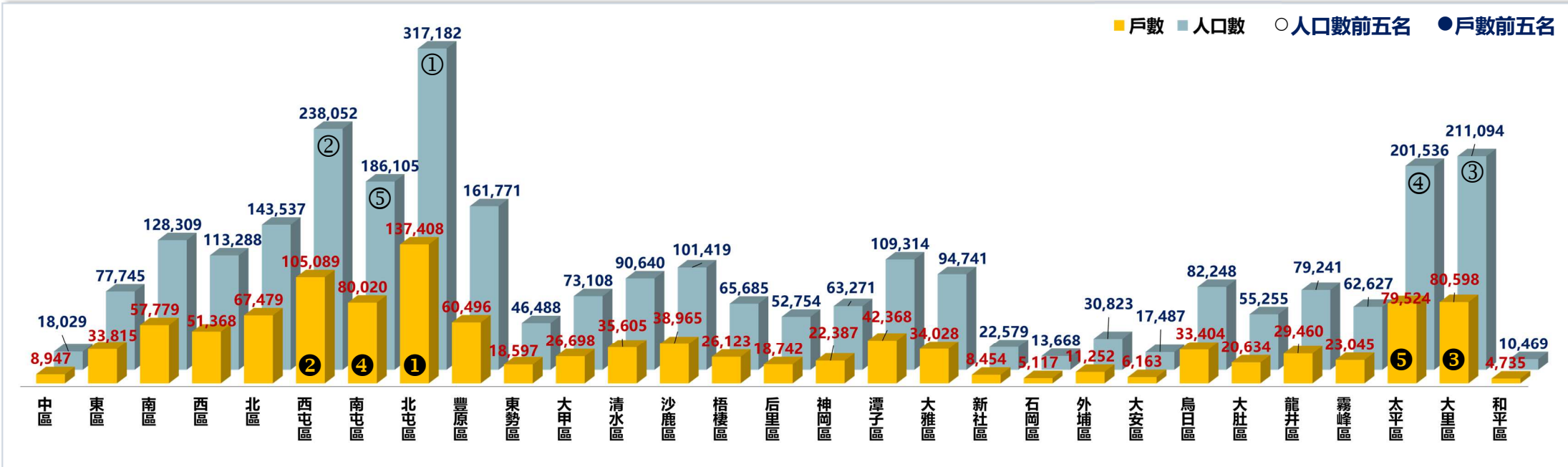
人口分析 近年臺中總人口數與家戶數變化

- 台中人口發展展現極強韌性。即便110年曾因死亡(142人)與遷出(7,155人)因素短暫下滑7,297人，但其長期增長趨勢並未改變。截至114年底**台中總人口數**已攀升至**2,868,465人**，持續鞏固全台第二大城市的地位，證明台中對產業、人才與移居者的吸引力絲毫未減。
- 更引人注目的是家戶數的跳躍式增長。過去台中家戶數年均增幅約1.5萬戶，但自112年起成長斜率陡增，113年成長更超過4.8萬戶。最新統計顯示，114年12月**家戶數**已達**1,168,300戶**，較去年增加約6萬戶。這顯示**單身、分戶、晚婚**導致每戶人口下降，**住宅需求從「大家庭大坪數」轉向「小家庭精緻宅」**。



人口分析 臺中各行政區人口與戶數統計

- 從最新114年12月台中市各行政區的人口與戶數統計觀察，**北屯、西屯及大里**已穩居台中發展的三大核心支柱。
- 北屯區以317,182人、137,408戶奪下全市人口與戶數雙冠王，受惠重劃區開發與捷運綠線利多，使其成為遷入熱區首選；西屯區以238,052人、105,089戶居次，作為七期政經中心與中科產業門戶，匯聚了高資產客群與龐大科技就業族群，居住剛需強；大里區以211,094人、80,598戶位居第三，憑藉交通樞紐優勢與周邊成熟生活圈，成功扮演南台中的門戶角色，吸引大量家庭移居。
- 值得關注的是，台中正經歷劇烈的**居住形態轉型-「戶數增長速度遠高於人數成長」**。代表**小坪數產品與住宅總量的需求，將比總人口數更早觸及「供給於求」的爆發點。**



資料來源：臺中市政府民政局·正心不動產估價師聯合事務所整理

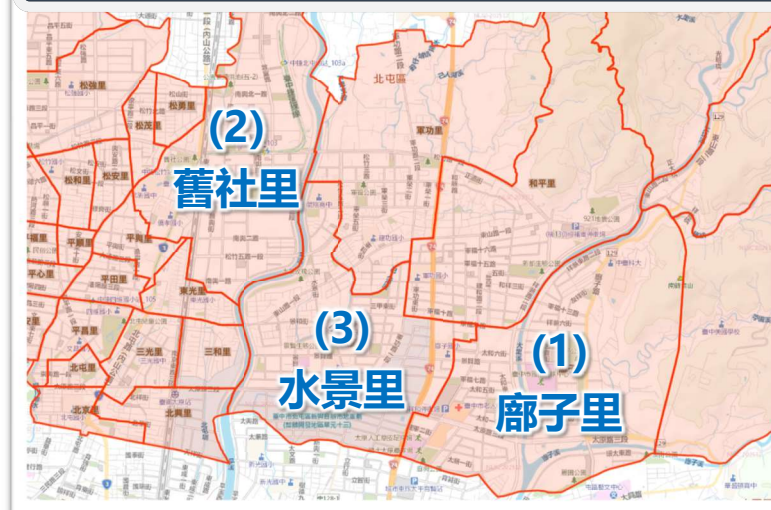


人口分析 近十年臺中各行政區人口變化

行政區	105年	114年	近十年增減額	行政區	105年	114年	近十年增減額
中區	18,708	18,029	(679)	神岡區	65,496	63,271	(2,225)
東區	75,396	77,745	2,349	潭子區	107,530	109,314	1,784
南區	123,502	128,309	4,807	大雅區	94,488	94,741	253
西區	115,747	113,288	(2,459)	新社區	24,947	22,579	(2,368)
北區	147,585	143,537	(4,048)	石岡區	15,174	13,668	(1,506)
西屯區	224,601	238,052	13,451	外埔區	32,034	30,823	(1,211)
南屯區	166,685	186,105	19,420	大安區	19,409	17,487	(1,922)
北屯區	270,547	317,182	46,635	烏日區	73,647	82,248	8,601
豐原區	166,778	161,771	(5,007)	大肚區	57,207	55,255	(1,952)
東勢區	50,952	46,488	(4,464)	龍井區	77,236	79,241	2,005
大甲區	77,656	73,108	(4,548)	霧峰區	64,898	62,627	(2,271)
清水區	86,350	90,640	4,290	太平區	186,271	201,536	15,265
沙鹿區	91,338	101,419	10,081	大里區	210,285	211,094	809
梧棲區	57,645	65,685	8,040	和平區	10,795	10,469	(326)
后里區	54,332	52,754	(1,578)	總計	2,767,239	2,868,465	101,226

- 最新114年12月人口數排名前三依序為北屯區(317,182人)、西屯區(238,052人)及大里區(211,094人)。
- 過去十年，人口增長主要集中在北屯區(46,635人)、南屯區(19,420人)與太平區(15,265人)；相對地，豐原區(5,007人)、大甲區(4,548人)、及東勢區(4,464人)則呈現人口流失。

北屯區人口排名前三之里別



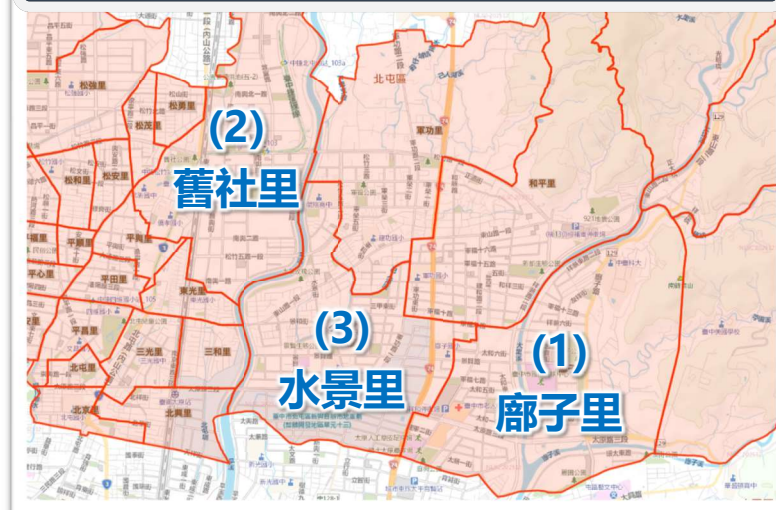


人口分析 近十年臺中各行政區家戶數變化

行政區	105年	114年	近十年增減額	行政區	105年	114年	近十年增減額
中區	7,978	8,947	969	神岡區	19,259	22,387	3,128
東區	27,613	33,815	6,202	潭子區	35,955	42,368	6,413
南區	47,493	57,779	10,286	大雅區	29,107	34,028	4,921
西區	45,505	51,368	5,863	新社區	7,542	8,454	912
北區	59,011	67,479	8,468	石岡區	4,899	5,117	218
西屯區	84,391	105,089	20,698	外埔區	9,616	11,252	1,636
南屯區	60,928	80,020	19,092	大安區	5,451	6,163	712
北屯區	97,807	137,408	39,601	烏日區	23,916	33,404	9,488
豐原區	53,191	60,496	7,305	大肚區	17,450	20,634	3,184
東勢區	17,363	18,597	1,234	龍井區	22,690	29,460	6,770
大甲區	22,924	26,698	3,774	霧峰區	19,974	23,045	3,071
清水區	26,851	35,605	8,754	太平區	62,179	79,524	17,345
沙鹿區	28,835	38,965	10,130	大里區	68,703	80,598	11,895
梧棲區	17,506	26,123	8,617	和平區	4,510	4,735	225
后里區	15,977	18,742	2,765	總計	944,624	1,168,300	223,676

- 最新114年12月家戶數排名前三依序為北屯區(137,408戶)、西屯區(105,089戶)及大里區(80,598戶)。
- 近十年家戶數成長主要集中在北屯區(39,601戶)、西屯區(20,698戶)與南屯區(19,092戶)；相比之下，大安區(712戶)、和平區(225人)及石岡區(218戶)增長有限，市場需求不高。

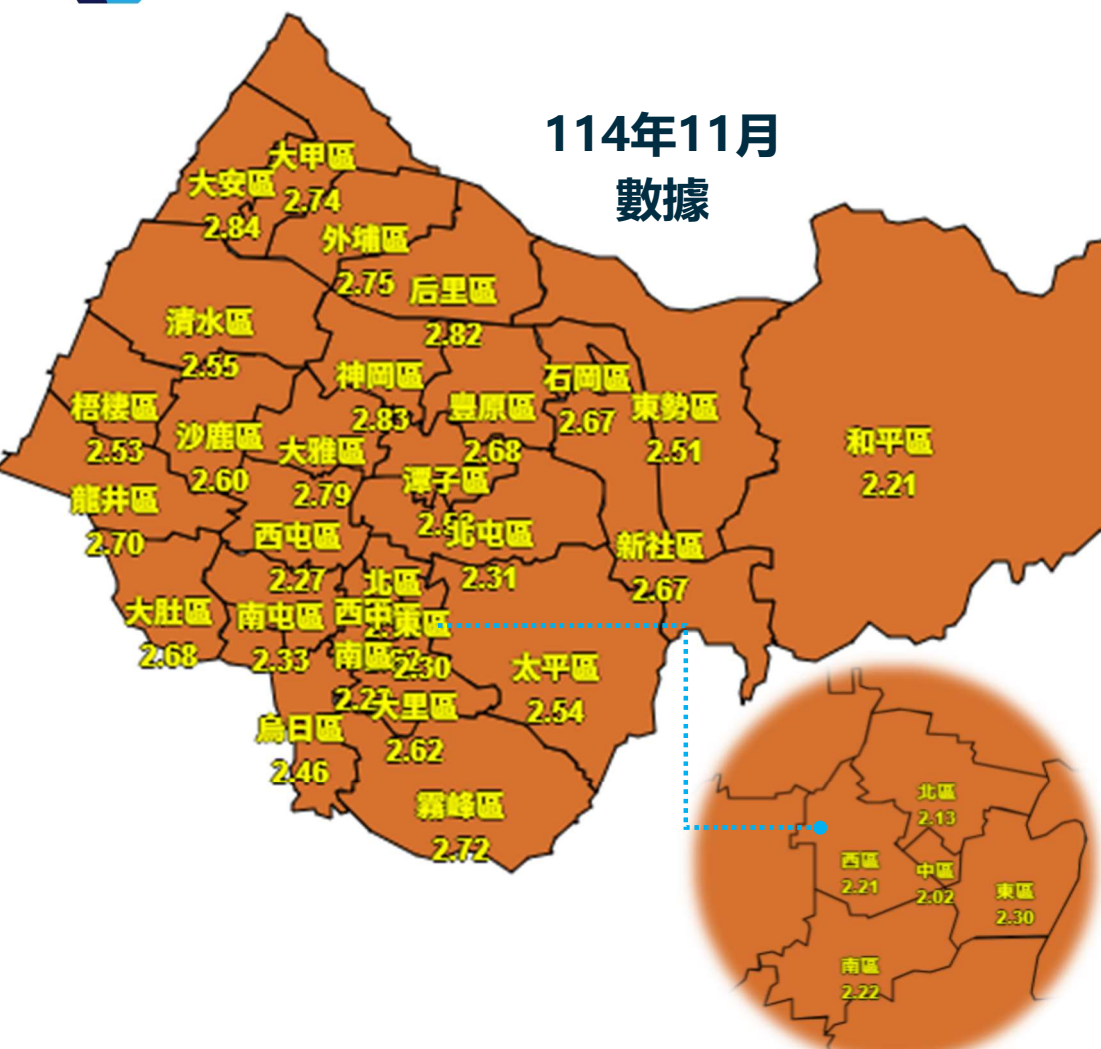
北屯區家戶數排名前三之里別





人口分析 臺中各行政區戶量(即：每戶平均人口數)

114年11月
數據



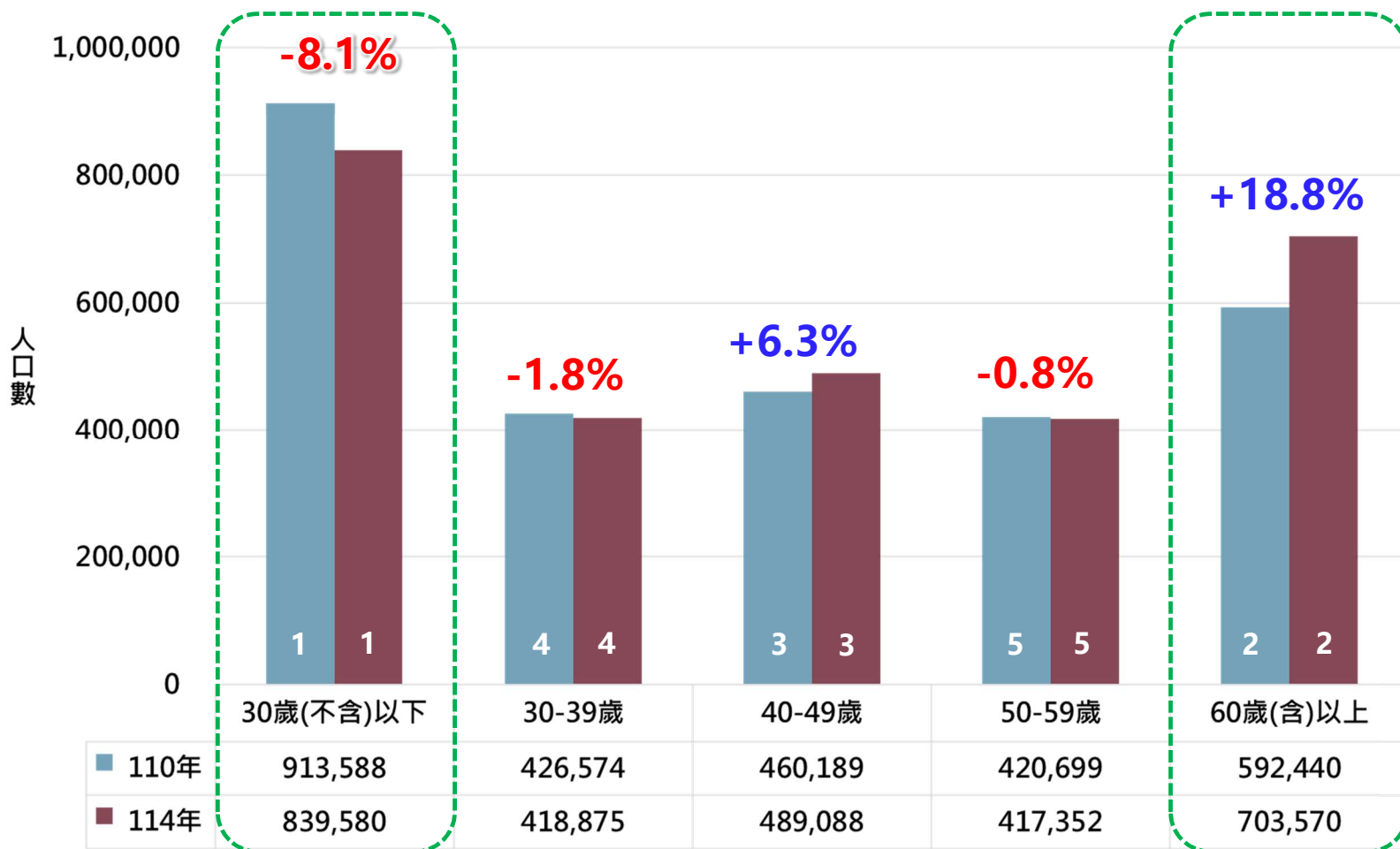
年度	戶量
103年底	2.98
104年底	2.96
105年底	2.93
106年底	2.91
107年底	2.88
108年底	2.85
109年底	2.81
110年底	2.77
111年底	2.72
112年底	2.69
113年底	2.58
114年11月	2.46



- 隨著社會快速變遷，家庭結構逐漸由大家庭轉向小家庭，並受到多重因素影響，如**婆媳問題、多元成家模式、單親教養**等，使得單戶居住人口愈來愈少。近十餘年來，**台中戶量逐年遞減**，今年11月統計顯示，**台中各區的每戶平均人口皆低於3人**。
- 居住型態的轉變導致**大坪數中古屋轉手難度增加**，也對未來**建商推案的產品定位**產生影響。為迎合消費者的購屋預算需求，**低總價的小坪數住宅**成為新案規劃的主要方向。



人口分析 近五年臺中人口結構變化



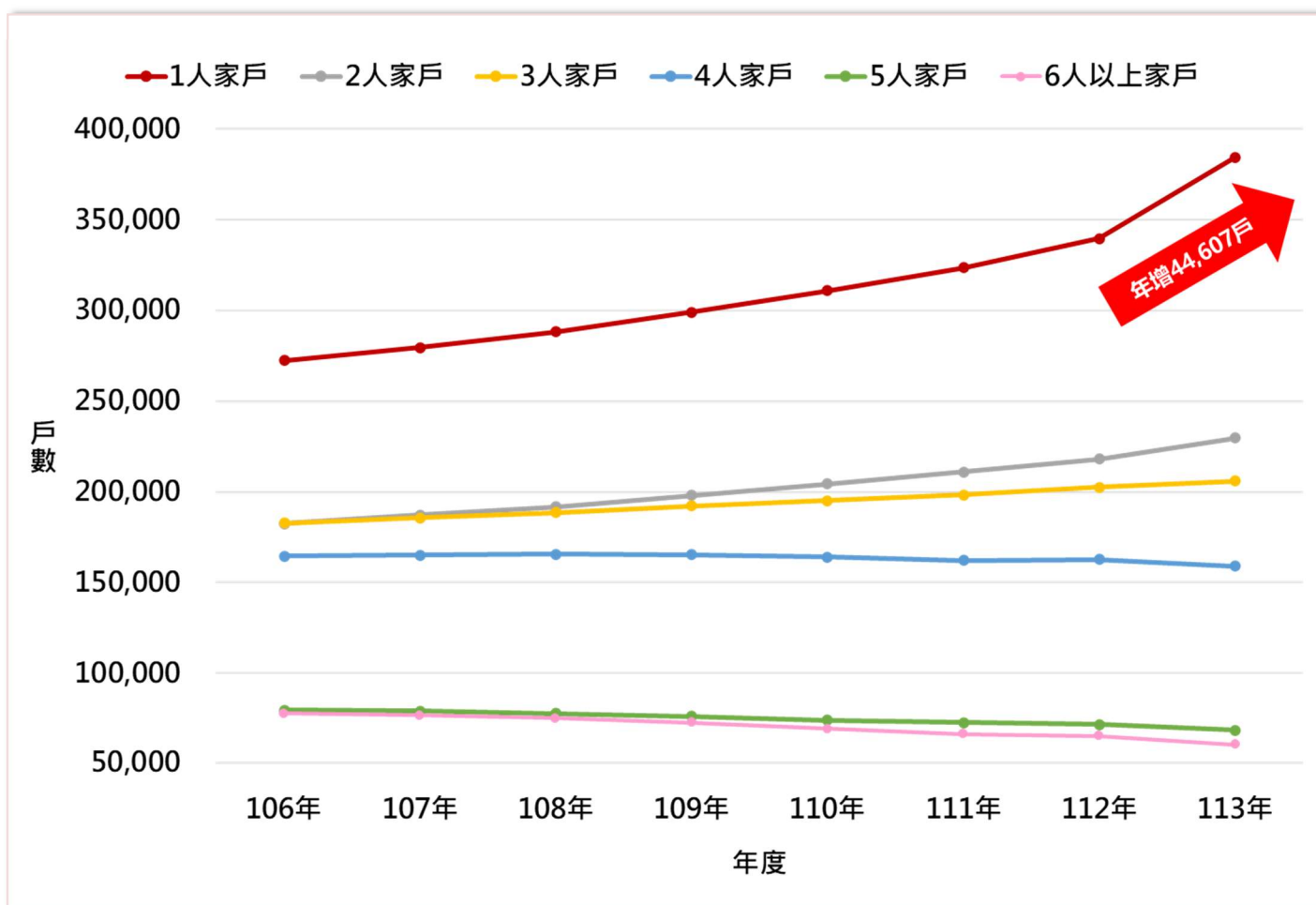
■ 觀察近五年以來的台中人口結構變化，最新114年12月統計數據顯示，**30歲以下人口仍為主力**，但與五年前相比減少約7.4萬人，**衰退比例達8.1%**，反映**少子化**問題；而**60歲以上人口**則增加11.1萬人，**成長18.8%**，顯示**高齡化**挑戰加劇。



*註：數字表示該年度人口數採高至低之排名順序。



人口分析 臺中戶數結構變化(年度數據)

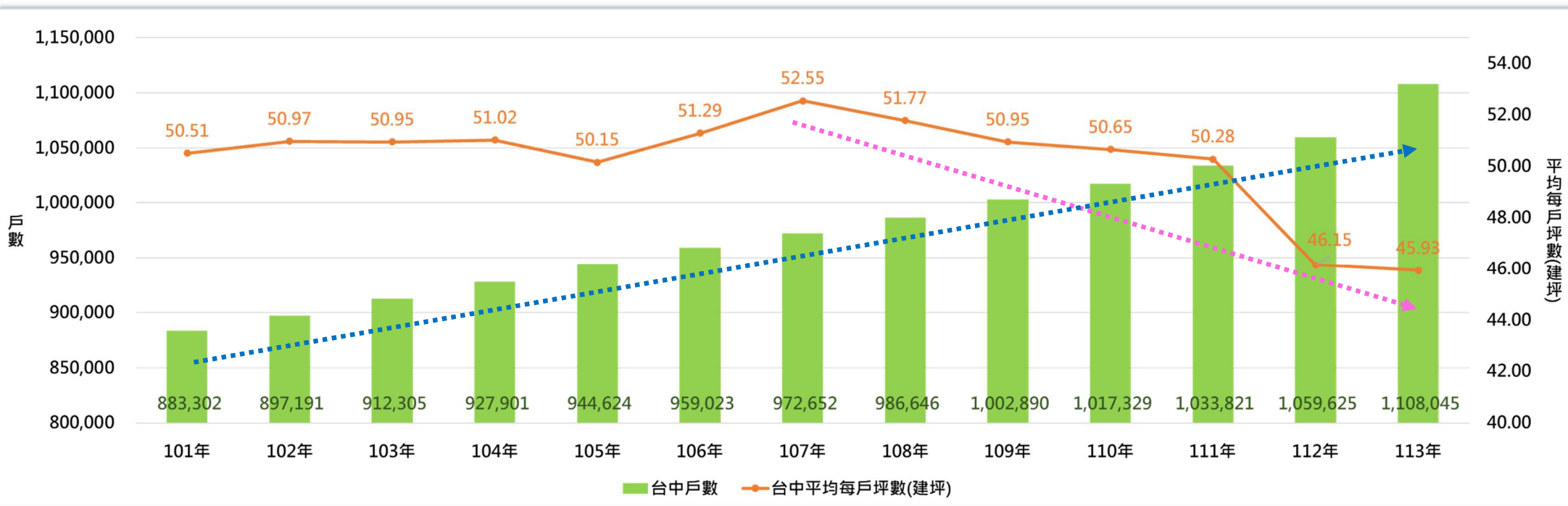


⊕ 說明

係指依戶籍登記，依各戶成員組成與生活方式加以分類後所呈現的分布狀況。換言之，就是觀察一個都市裡，不同「家庭形式」各自佔有多少比例。常見類型包括：**單身戶、小家庭、三代同堂**等。當家庭組成結構發生變化時，影響不僅止於居住型態，更會牽動**社會互動、經濟消費、政策規劃與社會福利**等多種層面，對都市發展具有深遠意涵。

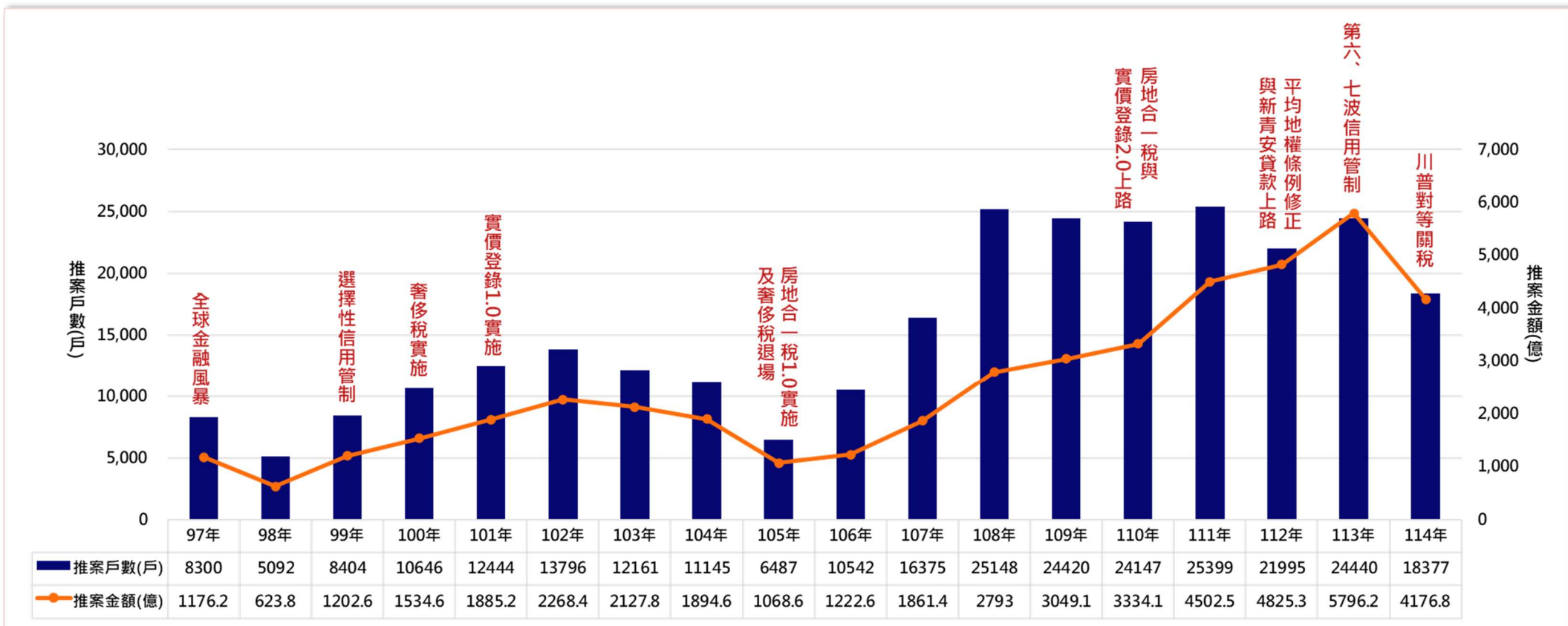
人口分析 臺中家戶數與每戶居住坪數變化

- 檢視台中住宅居住水準的長期趨勢，101至111年間，平均每戶居住坪數穩定維持在50~53坪之間。然而，自112年起出現顯著轉折，平均坪數驟降至46.15坪，113年更進一步縮減至45.93坪，顯示**居住空間實質縮水**。若納入近期預售市場以「小宅」為主流的推案現況，預期未來居住空間將持續壓縮，**整體『蝸居』趨勢恐已確立！**
- 值得注意的是，在總人口數持續下降的背景，家戶數量卻不減反增，且新增家戶多集中在「1人戶」與「2人戶」，**家戶型態細分化問題加劇**。此一現象除反映社會結構轉變(如單身、高齡及離婚率上升)外，亦受到行政與經濟誘因影響(例如節稅考量、學區配置或福利資格等技術性分戶)，同時也顯示居住觀念的轉變，包括對個人隱私的重視以及代間共居衝突的增加。





量體分析 臺中近年預售市場推案狀況

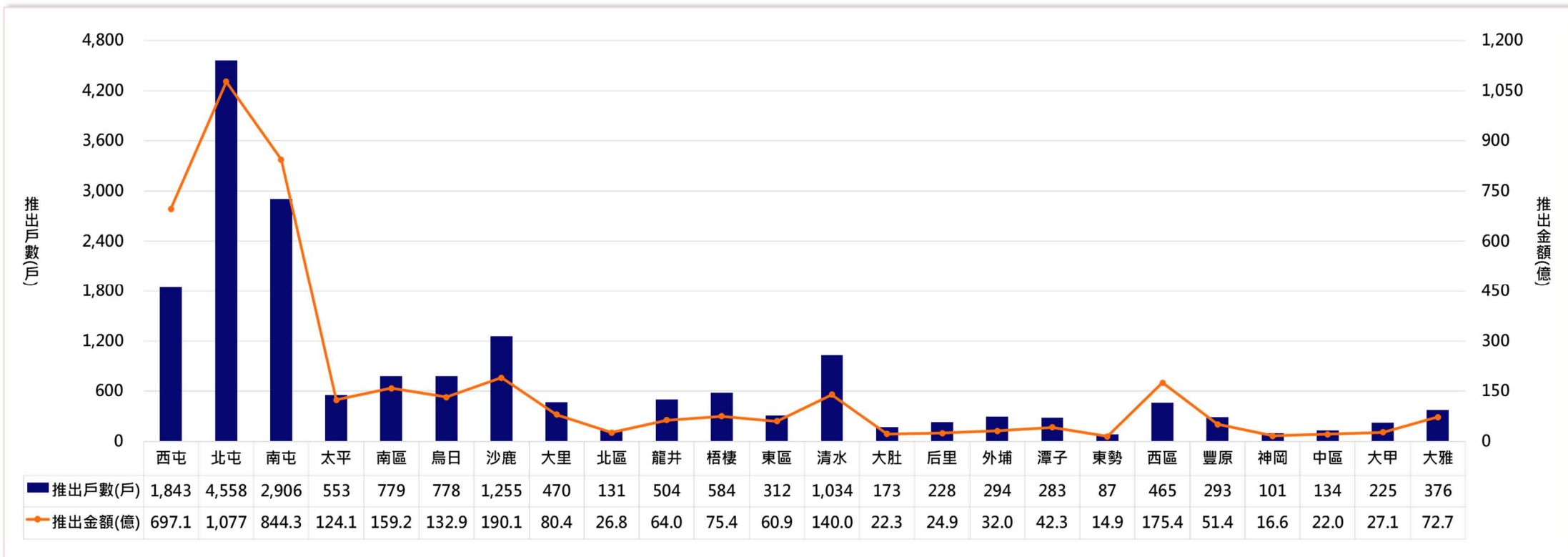


■ 最新114年台中推案金額為**4,176.8億元**，較113年大幅減少**1,619.4億元**；推案戶數則降至**18,377戶**，年減**6,063戶**，顯示建商推案動能明顯轉弱。由於購地與購屋行為高度仰賴銀行資金挹注，在當前金融機構放款趨於保守、貸款撥付不易的情況下，不僅建商資金調度受限，購屋族的進場意願亦同步下滑，進而導致整體不動產交易量明顯收縮。



量體分析 臺中114年各行政區預售市場推案狀況

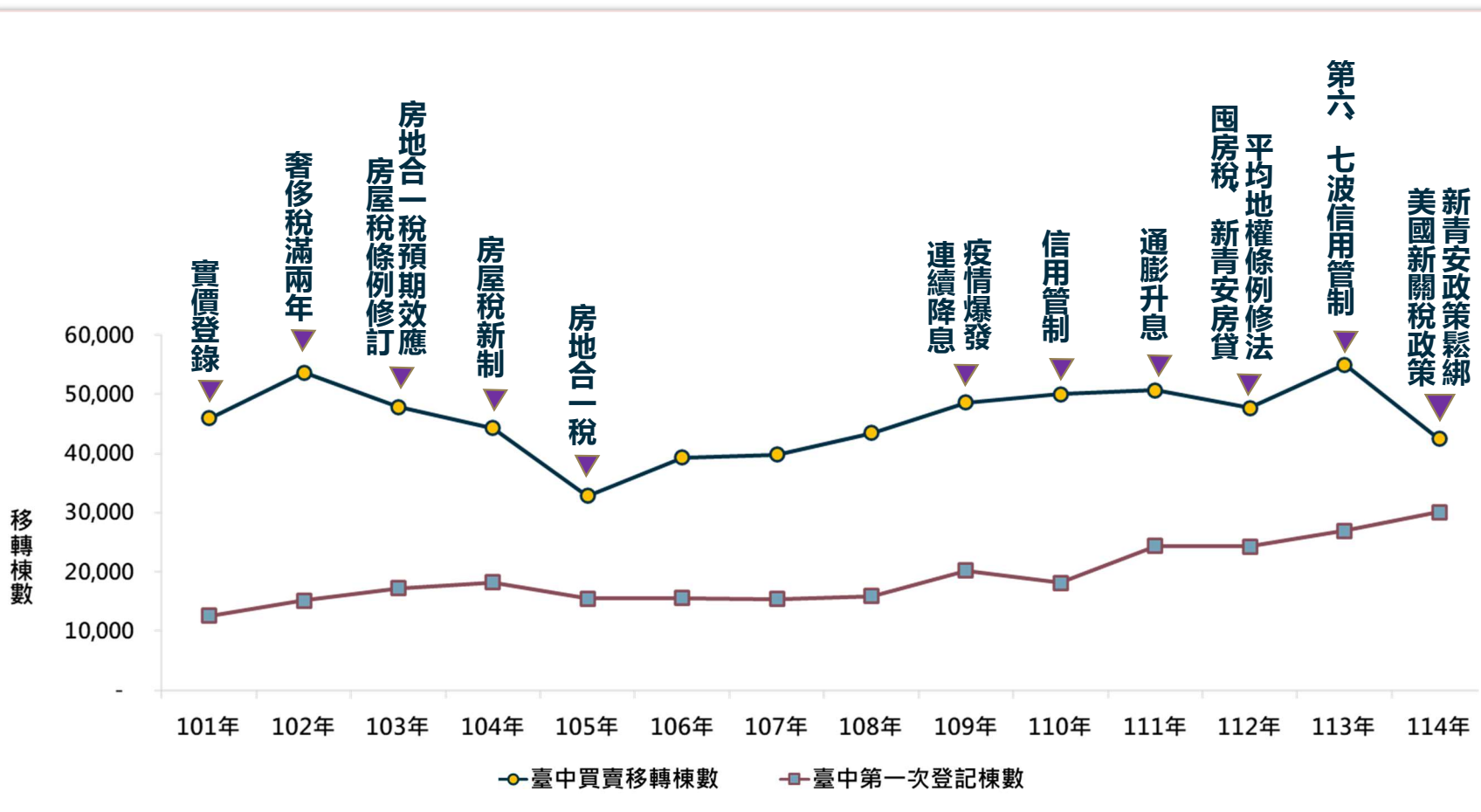
■ 台中114年全年推出戶數排名前五名的行政區依序為：北屯區(4,458戶)、南屯區(2,906戶)、西屯區(1,843戶)、沙鹿區(1,255戶)以及清水區(1,034戶)；以推出金額來看，北屯區以1,077億元遙遙領先各區，再來依序為南屯區(844.3億)、西屯區(697.1億)、沙鹿區(190.1億)及西區(175.4億)。





量體分析

臺中建物買賣移轉棟數及第一次登記棟數



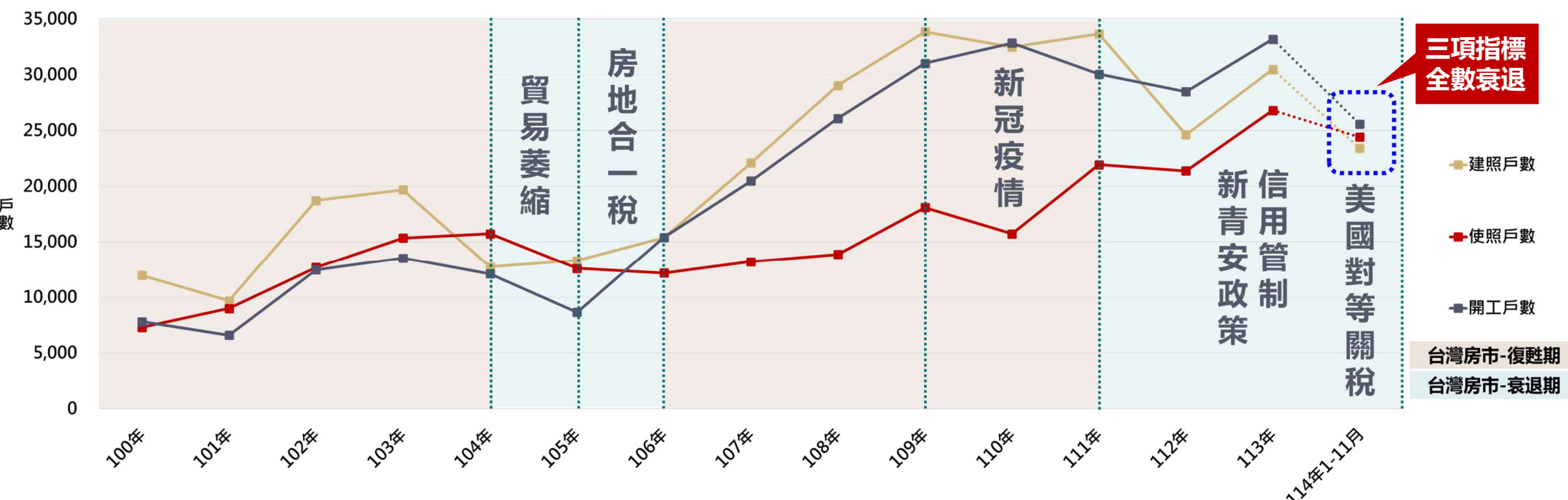
- 114年買賣登記棟數合計共42,490棟，較113年減少12,506棟，年減22.7%，創近七年來最低紀錄。
- 第一次登記棟數則為30,077棟，較113年增加3,099棟，年增11.5%。
- 第七波信用管制嚴格限貸，大幅打擊購屋意願，加上美國關稅政策影響部分產業，消費力減弱，房地產市場低迷，買賣雙方皆觀望。



量體分析

臺中核發建照、使照及開工戶數 (不含農舍、住宅H-2類)

- 暫結114年1-11月表現，**建照戶數**為23,375戶，較113年同期減少3,788戶、**年減13.95%**；**使照戶數**為24,403戶，較113年同期增加362戶、**年增1.51%**；**開工戶數**為25,551戶，較113年同期減少5,547戶、**年減17.84%**。**三項數據僅使照戶數些微成長，建照及開工戶數皆衰退**，反映**建商採取停看聽**之現況。
- 綜觀整年度因第七波信用管制持續及美國新關稅政策影響等，市場氛圍冷卻，建商態度保守，整體而言呈現去化前一波搶建紅利後的完工潮、但新增供給動能不足的過渡期現象，顯示市場正處於高基期調整與風險控管並行的階段。

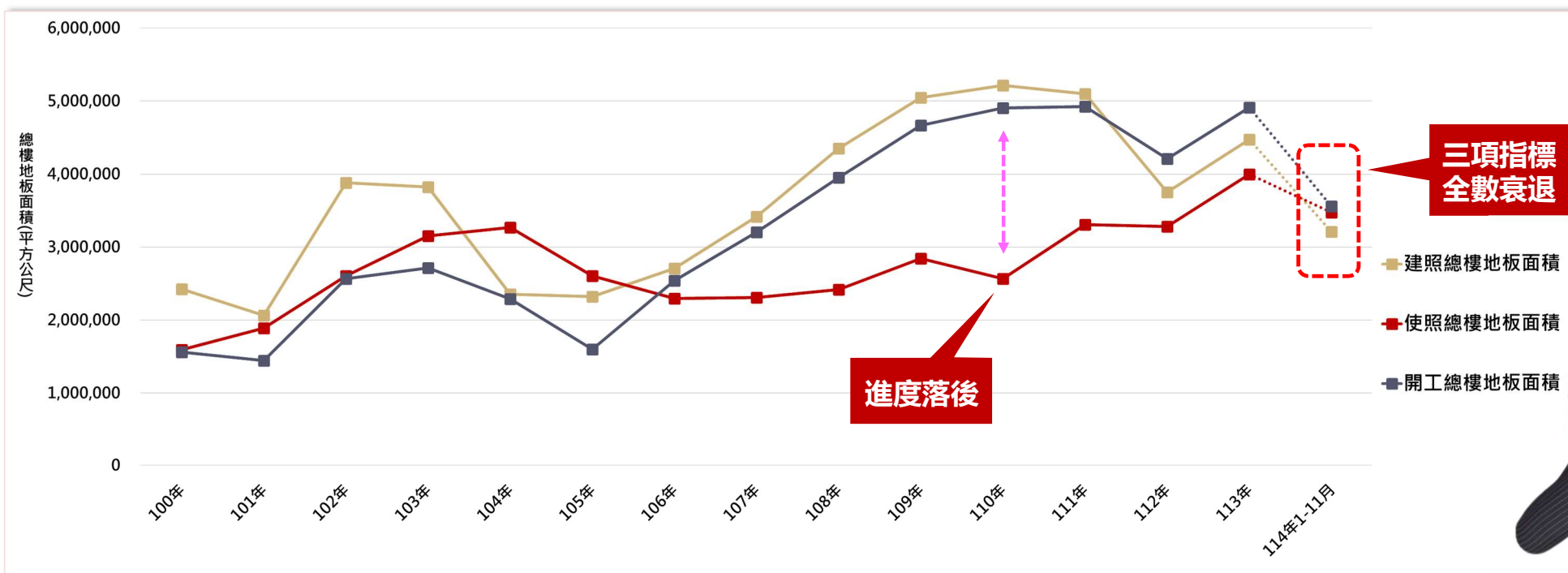




量體分析

臺中核發建照、使照及開工總樓地板面積 (不含農舍、住宅H-2類)

■ 暫結114年1-11月表現，**建照總樓地板面積**為約320.8萬m²，較113年同期減少85.8萬m²、**年減21.1%**；**使照總樓地板面積**為約347.8萬m²，較113年同期減少約12.4萬m²、**年減3.4%**；**開工總樓地板面積**為約355.8萬m²，較113年同期減少近100萬m²、**年減21.9%**。**三項指標全數衰退**，顯示整體開發規模明顯收斂。其主因為央行信用管制與銀行授信審查持續偏嚴，建築融資額度、成數與撥款進度皆趨保守，加上市場買氣觀望態度明顯，建商對新案開發採取高度審慎態度。

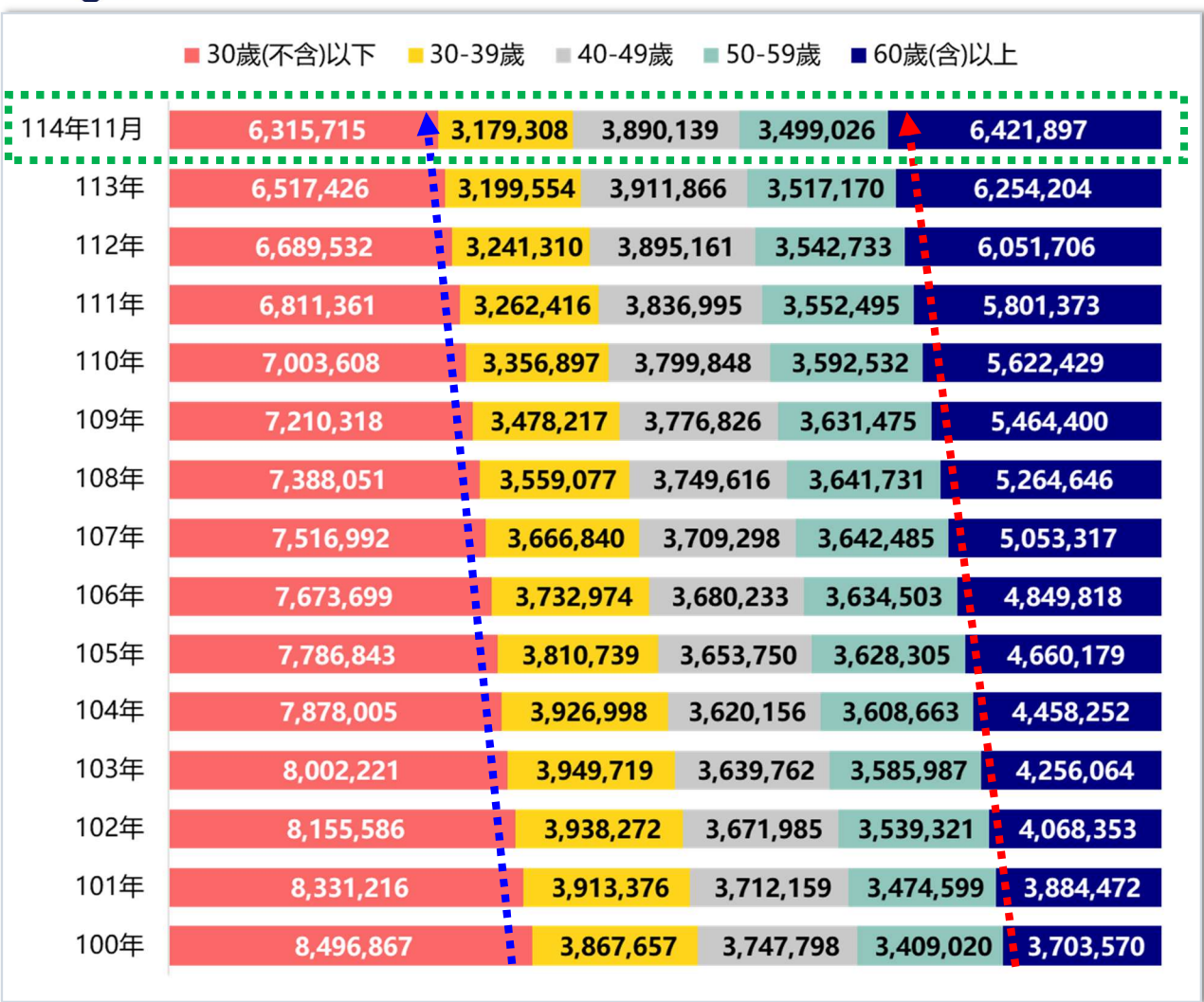




PART 4

結語與展望

延伸思考：從全國人口結構變化看未來市場走向



60歲以上高齡人口正式超越 未滿30歲的青少年人口

- 綜觀歷年全國人口結構變化，可歸納出下列趨勢與房市影響：
 - ① 30歲以下人口持續減少，首購剛需**源頭萎縮**，長期新增需求動能趨弱。
 - ② 30~40歲族群受低薪與高房價影響，**購屋計畫延後**，需求集中在**小坪數、低總價**產品。
 - ③ 40~50歲族群擁有相對高的購買力，以改善居住品質為主，為**換屋**市場主力。
 - ④ 50~60歲族群**著重資產配置與財富傳承**，掌握較高比例的房市決策與持有權。
 - ⑤ 60歲以上人口佔比高達27.6%，**銀髮居住需求擴大**，**老宅更新與居住安全**議題同步升溫。

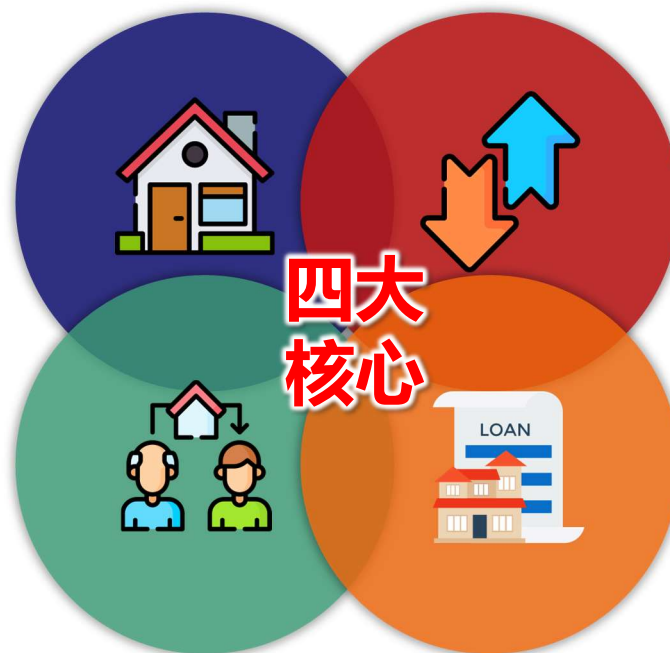
人口結構變動對臺灣未來房市的四大核心影響

購屋需求「質」的轉變

隨著30歲以下人口縮減，以及家庭規模微縮(單身、頂客族增加)，房市從過去的「三房兩廳」主流，轉向「二房一廳」或「1+1房」的低總價產品。同時，60歲以上人口激增，具備電梯、無障礙設施、醫療資源鄰近的「高齡友善住宅」需求，將超越傳統透天或爬梯公寓。

「繼承時代」來臨：代間移轉加劇

由於年輕族群(30~40歲)薪資漲幅趕不上房價，加上50歲以上父母輩持有不動產，許多人選擇「等房」而非「買房」，這可能導致部分蛋白區或偏鄉的房地產因繼承後無人居住而面臨拋售或閒置。**未來臺灣房市可能進入「繼承大於買賣」的轉折點。**



房價表現趨於「兩極化」

人口減少會導致資源向都會中心集中(都市化)。**都會蛋黃區**雖然總人口減少，但因為40-60歲的資產階級與投資客**仍將資金停泊在精華區**，房價具備抗跌性。反觀**偏鄉與蛋白區**則缺乏年輕人口流入，公共設施(如學校)縮編，房價支撐力弱，未來可能面臨**「有價無市」**的風險。

房貸年期的拉長與風險

為了讓30~40歲的首購族買得起房，銀行推出30年甚至40年的房貸。這反映了人口結構中「勞動力所得」無法支撐「資產價格」的現實，使得房市對利率波動變得極度敏感。



臺中各年齡層結構與房市需求之變動對照

最新114年12月臺中人口結構分布狀況(以年齡層劃分)

年齡層	0-19歲	20-39歲	40-49歲	50-59歲	60歲(含)以上	合計
人口數	494,169	764,286	489,088	417,352	703,570	2,868,465
佔比	17.23%	26.64%	17.05%	14.55%	24.53%	100.00%

兒少/0-19歲

【少子化】

- 人口基數下降
- 學區宅退燒
- 小家庭與小坪數產品成主流化

青年/20-39歲

【首購族】

- 剛就業、成家、購屋力道起步
- 租屋市場需求大
- 首選小坪數與低總價宅

中壯年/40-59歲

【換屋族】

- 收入穩定、家庭擴張
- 中堅買盤支撐房價
- 傾向機能佳、中大坪數、高抗跌性產品

高齡/60歲以上

【退休族】

- 退休、生活便利與照護需求為首重
- 小坪數、無障礙與銀髮宅、長照社區需求增加
- 推動銀髮住宅與資產轉換，大坪數需求減少



未來房市支撐力鬆動之四大原因

**人口紅利結束
人口負成長惡化**

01

**所得慢調
房價速漲**

02

**利率與關稅
雙高夾殺**

03

**產業與就業
市場不穩定**

04



市場主力產品轉型與貸款優化之必要性

同樣拿
1,200萬元買房,
買到的坪數卻
縮水了!

OOOPS!

102年

坪數: 50坪
單價: 24萬

106年

坪數: 40坪
單價: 30萬

110年

坪數: 30坪
單價: 40萬

114年

坪數: 20坪
單價: 60萬

可居住空間愈來愈小

房價愈來愈高



市場主力產品轉型與貸款優化之必要性

同樣拿
1,200萬
買到的
縮水



因應人口結構改變、同時要買得起房
→ 產品設定調整

房價漲幅大於薪資，如何降低房貸壓力？
→ 付款與貸款方案調整

主力市場轉換，鎖定族群調整
→ 銀髮宅、長租宅、共享或混合住宅



總結洞察分析



短期仍有剛性需求，但結構已變

首購、換屋需求仍在，但集中於特定區域與族群。



人口負成長與所得停滯將逐步侵蝕房市支撐力



建議朝向政策與市場對策改變

- ✓ 強化租屋市場，促進活化空屋使用率。
- ✓ 社宅 vs. 一般住宅供給量的平衡性。
- ✓ 調整稅制與貸款條件。



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