

大臺中房市交易動態資訊平台

113年不動產市場回顧

與114年未來展望

MONTHLY REPORT 114.01.03



臺中市不動產開發商業同業公會



臺中市不動產仲介經紀商業同業公會



台中市地政士公會



台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

目錄

C o n t e n t s

01

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

02

各類總體經濟指標及 對房市之影響分析-----P.47

總體面/成本面/資金面/供給面/需求面

03

臺中人口與量體分析-----P.64

人口變化/買賣移轉棟數/建照、使照、開工核發量

04

結語與展望-----P.75

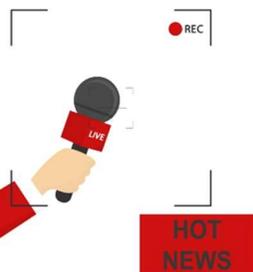
01

PART

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

臺中新聞時事 (一)



- 2024/1/2 台中大案交屋潮帶動北屯區12月爆大量創35個月單月新高
- 2024/1/4 中市社宅再邁新里程碑 豐原「安康二期好宅」上樑
*註：安康段953等4筆地號；市政段76-2等6筆地號
- 2024/1/19 打房政策失靈？台中預售豪宅交易量增價揚
- 2024/1/23 中科利多推升外溢買盤 沙鹿房價出現5字頭交易再創新高
- 2024/1/29 行政院核定「台中海線鐵路雙軌化」可行性研究
- 2024/1/31 台中交通迎大喜！市政路延伸第2標開工
- 2024/2/15 台中西屯「95市場用地」BOT招商(未公告招商結果)
*註：福安段795地號
- 2024/2/19 中市「中央公園好宅」動土 盧市長：開工好宅已逾6,000戶
*註：鑫港尾段369、370地號
- 2024/3/7 中科擴建二期台積電案都市計畫變更案 即日起可實質開發

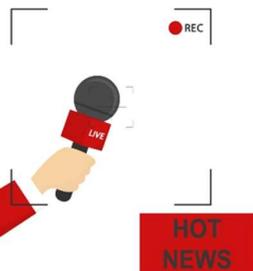
臺中新聞時事(二)



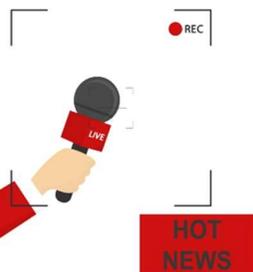
- 2024/3/7** 台中13期、14期重劃區土地開標
標脫率4成 總進帳86.2億元
- 2024/3/12** 台中巨蛋歷時19年「孵蛋」成功 正式開工動土
- 2024/3/19** 驚人！台中西屯區預售價竟超車板橋、新店
- 2024/3/21** 中市建物登記案成長率六都之冠 北屯、東區成長耀眼
- 2024/3/26** 台中南屯「春社安居」社宅開工
*註：春安段10~12、12-3、12-4、13地號
- 2024/4/2** 台中高鐵特區「榮泉安居」社宅開工
*註：新長壽段78地號
- 2024/4/10** 中市力推「南屯區文中52」新設校 工程發包完成
*註：保安段1005等32筆地號
- 2024/4/11** 台中北屯區「松竹好室」社宅開工
*註：竹興段127地號
- 2024/4/11** 台中北屯「太和段市場用地」BOT招商結果公告
*註1：太和段224、225地號
*註2：最優申請人為「智揚科技股份有限公司」

臺中新聞時事(三)

- 2024/4/20 台中機場捷運終點站在霧峰 再提報交通部爭取早日核定
- 2024/4/23 台中加速震後危老重建補助 最高5.5萬元
- 2024/4/23 中市總人口285萬、清水人口9萬雙達標
- 2024/4/24 台中人口再突破! 都發局推都市更新與危老重建提昇居住品質
- 2024/5/1 龍年社宅第二棒! 東區「干城好宅」動土
*註: 練武段1060地號
- 2024/5/8 台中首座捷運宅(文華高中站-冠德文心棧)標脫率75%
全數自然人出手 最貴逼近6字頭 *註: 中仁段31地號
- 2024/5/15 台中捷運綠線延伸向前邁進 啟動綜合規劃案採購作業
- 2024/5/31 台中國際會展中心旁黃金地塊開標結果公告(流標)
*註: 經貿段6、8地號



臺中新聞時事(四)



- 2024/5/31 台中「石平好室」、「新平好室」社宅統包工程決標**
*註1: 石平好室: 鑫大鵬段84、85、97、171~173地號; 新平好室: 鑫新平段338地號
*註2: 石平好室由「錦標營造股份有限公司、隆程興業有限公司、吳嘉栩建築師事務所」統包團隊得標
*註3: 新平好室由「昭雄營造股份有限公司、永龍企業股份有限公司、吳嘉栩建築師事務所」統包團隊得標
- 2024/6/18 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**
- 2024/6/21 台中西屯「國安二、三期好宅」動土**
*註: 國安段585-6地號
- 2024/6/30 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**
- 2024/7/2 台中機場捷運通過交通部審查 工期預估14年**
- 2024/7/4 台中北屯「東光好室」社宅開工**
*註: 竹興段246地號
- 2024/7/5 台中15期大里棧市地重劃區完成土地分配 即日起公告30日**
- 2024/7/16 工業區廠房立體化 昆兆益精密工業(股)公司查核完成
為台中市首家完工啟用之廠商**

臺中新聞時事(五)

-  2024/7/18 **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
-  2024/7/19 **台中北屯區人口年增逾2% 增幅居全台之冠**
-  2024/7/24 **建商台中大獵地 7月豪砸164億進補逾1.2萬坪**
-  2024/7/31 **台中大雅、神岡圖解地籍整理 即日起至8/30公告成果**
-  2024/8/1 **台中太平「永富好室」社宅統包工程決標**
*註1：長億段1043、1047、1068、1067地號
*註2：由「總太營造股份有限公司、弘笙水電展業有限公司、李明利建築師事務所」統包團隊得標
-  2024/8/1 **房市大噴發！**
台中7月房市創14年以來新高紀錄 北屯成6都冠軍王
-  2024/8/1 **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」**
-  2024/8/1 **台中「南區」3年預售交易量成長5倍**



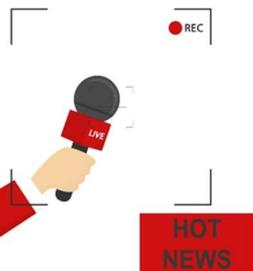
臺中新聞時事(六)

-  **2024/9/4** **台中北區首座社宅「豬事圓滿好宅」動土**
*註：錦村段19-6等14筆地號
-  **2024/9/10** **台中霧峰首座社宅「吉峰安居」動土**
*註：中正段336-2~336-5、545、545-1地號
-  **2024/9/11** **烏日首座！台中「烏日高鐵好宅」今上樑**
*註：新榮和段143地號
-  **2024/9/19** **台中13期重劃區抵費地標售 標脫率僅23.58%創新低！**
-  **2024/9/25** **小坪數風潮吹向商用不動產！ 微型商辦躍居台中房市新焦點**
-  **2024/10/1** **臺中管理處113年度第2批農田水利非事業用土地招標設定地上權開標結果(流標)**
*註：鑫大鵬段157、158地號；生態段85地號；生態段86地號；溝背段32地號
-  **2024/10/7** **台中工業區廠房以4.72億元順利標脫**
*註：文山段162地號
-  **2024/10/7** **台中烏日前竹安置土地分配成果公告**



臺中新聞時事(七)

-  **2024/10/17** 台中房市推案 預估全年挑戰6,000億
-  **2024/10/25** 運動場館邁向新里程碑！台中烏日全民運動館興建工程上樑
-  **2024/10/31** 台中大安港媽祖文化園區ROT+BOT二次公告招商
即日起至114年2月8日下午5時止
*註：安港段378、379地號
-  **2024/11/1** 台中標售資訊
*註：「捷運文心北屯線機廠及車站」、「太平新光地區」配餘地；
「臺中市第13期大慶市地重劃區」、「臺中市第14期美和庄市地重劃區」抵費地
 配餘地標售結果，請掃左方QRcode。
 抵費地標售結果，請掃左方QRcode。
-  **2024/11/4** 大里「光正三期好宅」今動土
*註：光正段291地號
-  **2024/11/14** 東區「台中公園二期好宅」今動土
*註：尚武段903-1、318-4、318-12地號





臺中新聞時事(八)

- 2024/11/18
太平「長億好宅」12/2起至12/31開放受理申請
*註：永億段3、20地號
- 2024/11/22
台中市有非公用土地設定地上權招標結果公告(流標)
*註：鑫新平段176地號
- 2024/12/12
台中捷運藍線拚明年動工
「委託專案管理技術服務案」順利決標
- 2024/12/16
東區「協園好宅」113/1/2~2/8開放受理申請
*註：東勢子段45、56-12地號
- 2024/12/17
核實反映市場變動情形 中市114年公告現值微幅上漲

公告土地現值歷年調整情形

年度	112年	113年	114年
調整幅度	3.26%	4.36%	3.69%



如欲了解各行政區歷年調整情形，請掃左方QRcode。

- 2024/12/19
即將迎來一萬戶！北屯「巨蛋二期好宅」今動土
*註：同榮段2358等16筆地號



HOT NEWS

臺中新聞時事(九)



- 2024/12/21** 台中市政府代為標售「113年度第2批地籍清理未能釐清權屬土地」(標售日期: 114/3/28)
- 2024/12/24** 台中捷運時代來臨! 紅線明年啟動可行性研究
- 2024/12/27** 台中社宅提前2年達標! 北屯「洲際好宅」開工動土
*註: 環中段72地號
- 2024/12/30** 建商急卡位 烏日高鐵特區房價五年漲84%
- 2024/12/31** 300億元中央擴大租金補貼 台中服務不中斷
114/1/1起接續開辦受理
- 2024/12/31** 台中「市30市場用地BOT案」招商啟動
即日起至114年3月31日下午5時止
*註: 崇德段336地號
- 2025/1/2** 肉品市場原址公告招商
即日起至114年4月1日下午5時止
*註: 錦村段67-7等5筆地號

全國政策法規(一)



央行

113.09.19

113.09.19(10.09更新)

- **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113年9月20日起實施。**
- **修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」部分規定，自113年9月20日生效，並於10月9日發布「選擇性信用管制規範之協處措施」，放寬「因繼承取得房屋、換屋簽切結1年內出售原有房屋，以及購屋成屋與預售屋於9月19日前已簽訂合約者」排除管制。**



如欲了解更多內容，請掃上方QRcode。

環境部

113.07.01

113.08.29

113.10.09

- **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，請掃上方QRcode。

- **公告訂定「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」。**



如欲了解更多內容，請掃上方QRcode。

- **預告「環境影響評估法施行細則」第53條及第12條附表1、第19條附表2修正草案。**



全國政策法規(二)

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。
- ◎ 113.01.17 • 發布修正「都市計畫法臺灣省施行細則」第15條條文。
- ◎ 113.01.24 • 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。
- ◎ 113.03.29 • 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。
- ◎ 113.04.24 • 預告「使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法」草案。
- ◎ 113.04.29 • 預告「國土計畫土地使用管制規則」草案。
- ◎ 113.05.03 • 核釋「不動產經紀業管理條例」第24條之1第1項之相關規定，即：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**。



全國政策法規(三)

內政部

- 113.05.10 • 訂定「住宅租賃糾紛法律扶助規定」，自113年8月1日生效。
- 113.05.14 • 與交通部共同公告訂定「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」，並自即日起生效。
- 113.05.17 • 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，並自即日起生效。
- 113.05.28 • 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。
- 113.06.03 • 訂定「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」，並自即日起生效。
- 113.06.04 • 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。
- 113.06.07 • 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。
- 113.07.08 • 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，並自即日起生效。
- 113.07.08 • 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6點、第11點規定，自113年7月15日生效。



全國政策法規(四)

內政部

- 113.07.10 • 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，並自即日起生效。
- 113.07.12 • 預告修正「古蹟土地容積移轉辦法」第15條條文。
- 113.07.15 • 三讀通過「土地法」第14條修正案，放寬公營事業可取得公有古蹟土地，協助古蹟保存維護。
- 113.08.07 • 修正「宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例」第5條條文。
- 113.08.07 • 增訂「不動產估價師法」第18條之1、第18條之2條文，並修正第8條、第46條條文，自113年8月7日公布後6個月施行。
- 113.08.16 • 預告修正「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條、第7條及第13條附表。
- 113.10.14 • 訂定「內政部補助各直轄市及縣（市）政府輔導既有宗教建築物及用地合法化作業要點」，並自即日起生效。
- 113.10.21 • 與經濟部共同公告修正「商業團體分業標準」之「不動產開發商業」團體業別名稱為「不動產建築開發商業」，並附「不動產建築開發商業」團體業別及業務範圍。



全國政策法規(五)

內政部

- 113.10.21 • 預告修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」。
- 113.10.22 • 預告修正「內政部興辦社會住宅出租辦法」。
- 113.10.24 • 公告「金融機構抵押權登記線上申請試辦計畫」，並自即日起生效。
- 113.10.31 • 訂定「國土計畫土地違規使用檢舉獎勵辦法」，施行日期由中央主管定之。
- 113.11.06 • 預告修正「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。
- 113.11.18 • 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18點規定。
- 113.11.19 • 發布修正「土地參考資訊檔作業要點」，並自即日起生效。
- 113.11.21 • 發布修正「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定，並自即日起生效。
- 113.11.19 • 與交通部共同公告修正「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」部分條文。
- 113.11.25 • 訂定「國土永續發展基金罰鍰提撥辦法」，施行日期由中央主管定之。



全國政策法規(六)

內政部

- 113.11.25 • 預告訂定「原住民族土地使用管制規則」。
- 113.11.27 • 預告修正「都市更新建築容積獎勵辦法」第1條、第3條、第5條條文。
- 113.11.28 • 發布修正「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」第1條、第2條、第20條條文。
- 113.11.29 • 預告修正「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第2條、第3條條文。
- 113.12.04 • 發布修正「內政部獎(補)助各直轄市及縣(市)政府辦理宗教團體不動產權利歸屬審認作業要點」第3點規定，並自即日起生效。
- 113.12.06 • 預告修正「建築物使用類組及變更使用辦法」第2條附表2。
- 113.12.12 • 發布修正「住宅法施行細則」第1條之1條文。
- 113.12.25 • 發布修正「內政部租金補貼撥付及溢領款追繳作業要點」，並自即日起生效。

行政部

- 113.11.13 • 發布修正「都市更新條例」第65條條文。



全國政策法規(七)

財政部

- 至113年底・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。
- 113年適用・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，為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，自113年1月1日施行。
- 113年適用・三讀通過「**所得稅法**」第17條條文修正草案，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。
- 113.03.07・發布修正「**國有非公用土地設定地上權作業要點**」部分規定，並自即日起生效。
- 113.04.25・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。
- 113.06.14・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(八)

財政部

- 113.06.27 • 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，並自113年7月1日生效。
- 113.07.01 • 核釋「**遺產及贈與稅法**」第10條之2規定，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。
- 113.07.02 • 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**」，並自即日起生效。
- 113.07.12 • 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。
- 113.08.16 • 發布「**私人土地捐贈財團法人供興辦社會福利事業使用免徵土地增值稅作業原則**」，自113年8月19日生效。



全國政策法規(九)

財政部

- ◎ 113.09.04 • 核釋「**房屋稅條例**」第5條及「**土地稅法**」第9條規定，凡取得中華民國居留證可視同戶籍登記，符合房屋稅自住房屋及地價稅自用住宅用地應辦竣戶籍登記之要件。
- ◎ 113.10.30 • 訂定「**其他經財政部核定不計入房屋稅條例第五條第一項第一款第二目至第四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**」，自113年7月1日生效。
- ◎ 113.11.15 • 核釋「**行政法人視同政府機關免徵印花稅、房屋稅及地價稅**」之相關規定。



如欲了解更多內容，請掃左方QRcode。
- ◎ 113.12.03 • 核釋「**所得稅法**」第17條有關房屋租金支出特別扣除額視為非自有房屋之適用要件規定。



如欲了解更多內容，請掃左方QRcode。
- ◎ 113.12.04 • 訂定「**國有房地參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法**」，並自即日起生效。

原住民族委員會

- ◎ 113.12.18 • 預告修正「**原住民保留地開發管理辦法**」第20條草案。



全國政策法規(十)

經濟部

- 113.04.09 • 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。
- 113.06.13 • 修正「**工業園區各種用地用途及使用規範辦法**」，並將名稱修正為「**產業園區各種用地用途及使用規範辦法**」；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、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**」；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。
- 113.10.23 • 為因應再生能源推動實務，重新檢視再生能源發電設備的定義、強化再生能源發電設備完成設置後之管理及相應罰則、放寬地熱能導入定向井之土地使用及取得規範等，預告「**再生能源發展條例**」部分條文修正草案。

教育部

- 113.05.24 • 發布修正「**學產不動產標租作業要點**」第6點、第7點規定，並自即日起生效。
- 113.10.14 • 發布修正「**學產不動產標租作業要點**」第9點規定，並自即日起生效。

財政部國有財產署

- 113.10.28 • 發布修正「**國有非公用不動產租賃作業程序**」部分規定，並自即日起生效。
- 113.12.18 • 發布修正「**國有非公用土地參與都市更新注意事項**」部分規定，並自即日起生效。

全國政策法規(十一)



農業部

- 113.10.09 • 發布訂定「**農業公益信託許可及監督辦法**」，並自即日起生效。
- 113.11.06 • 訂定「**農田水利非事業用不動產合建開發作業要點**」，並自即日起生效。
- 113.11.29 • 預告修正「**農田水利非事業用不動產活化收益辦法**」部分條文。

中華民國不動產開發商業同業公會全聯會及中華民國不動產代銷經紀全聯會

- 113.01.13 • 兩會共同研訂之「**房地買賣預定單**」(範本)，經檢送，內政部已於112年1月12日函覆認為該範本尚無違反平均地權條例規定，因此提供A、B兩式供參使用。



如欲了解更多內容，請掃左方QRcode。

中華民國不動產開發商業同業公會全聯會

- 113.10.04 • 依內政部消防署113年4月1日發布之「**建築物附屬停車空間電動車輛充電使用安全指引**」規定，特說明實務上於「**電動車設置充電樁相關規範與裝設準則**」。



如欲了解更多內容，請掃左方QRcode。

全國政策法規(十二)



- 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

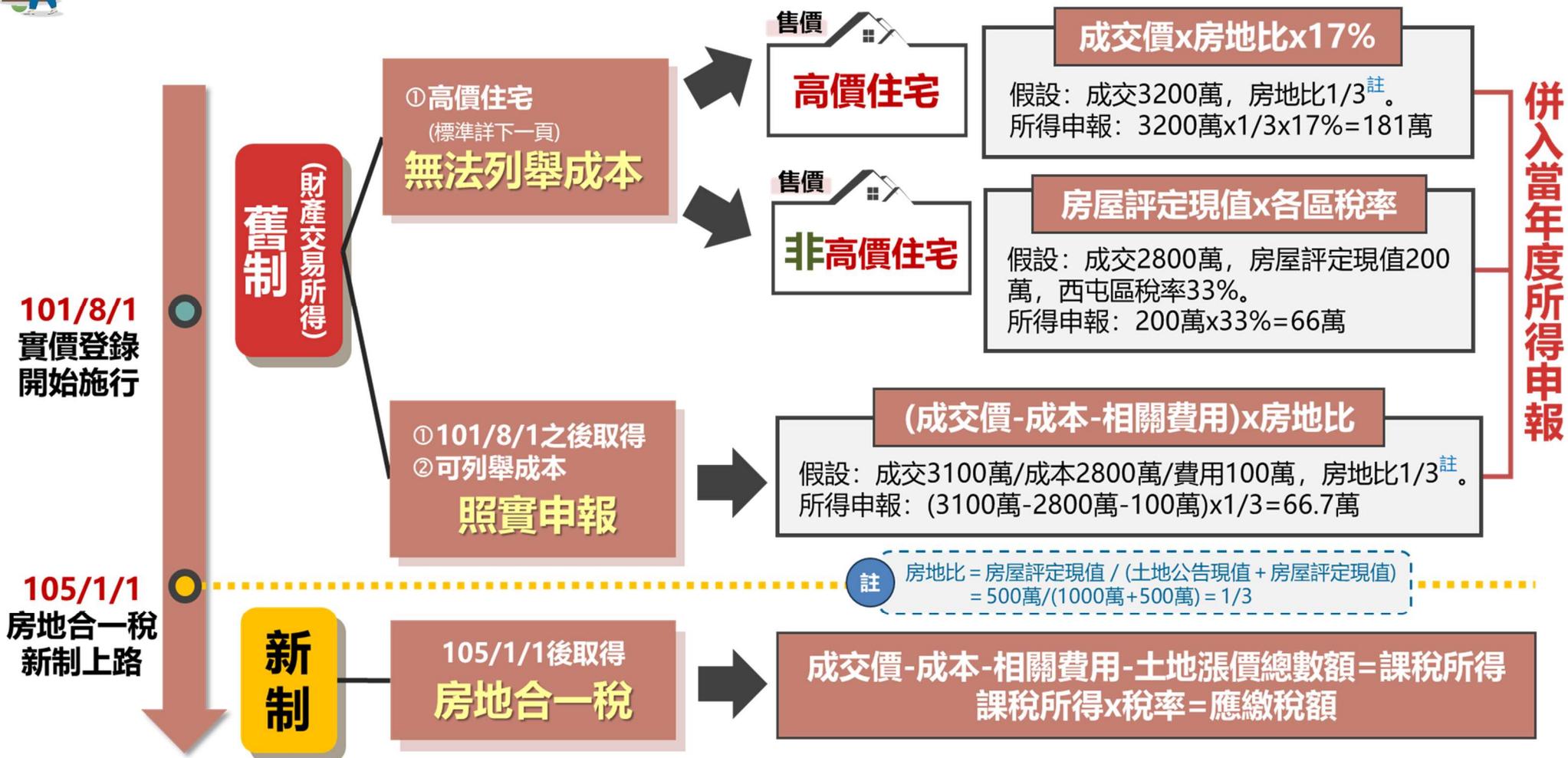
11. 提存辦理方式
12. 他共有人優先購買權
13. 土地法第34條之1優先購買權
14. 登記駁回



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(十三)：售屋所得稅制(一)



全國政策法規(十三)：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(十四)：國房稅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	全國歸戶	2%~4.8%	「必須」訂定	1%	1.5%~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：社會住宅及公益出租人則**不受影響**，維持稅率1.2%。



全國政策法規(十五)：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、40年
還款寬限期	5年
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)	加碼至2碼 (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(十五)：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)

一段式 機動利率	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	➔	$1.72\% + 0.585\% - 0.5\% = 1.805\%$ $1.72\% + 0.555\% - 0.5\% = 1.775\%$	適用於一般人， 每期繳交固定金額
二段式 機動利率	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	➔	$1.72\% + 0.345\% - 0.5\% = 1.565\%$ $1.72\% + 0.645\% - 0.5\% = 1.865\%$	適合於預估央行在 2年內會調降(或維持)定儲利率的人
混合式 固定利率	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	➔	$1.72\% + 0.525\% - 0.5\% = 1.745\%$ $1.72\% + 0.625\% - 0.5\% = 1.845\%$ $1.72\% + 0.645\% - 0.5\% = 1.865\%$	適合於預估央行在 2年內會調漲定儲利率的人

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8月13日。

全國政策法規(十六)



- 近期新青安政策引發投資客、人頭戶以及貸後轉租等疑慮，對此財政部已研擬相關查核管控及優化措施，即「**防範投資客炒房及人頭戶申貸機制**」，要求公股銀行落實「**貸前審查、貸後稽查**」，如查有不法會追回這期間的優惠貸款金額。

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(十七)：第七波選擇性信用管制(一)



對象	條件	第一波(2020/12/8)至第七波(2024/9/20)
公司法人	購置住宅貸款	3成，無寬限期
自然人	有房屋者第一戶購屋貸款	無寬限期(新增)
	第二戶購屋貸款	5成，無寬限期(擴大實施至全國)
	第三戶(含)以上購屋貸款	3成，無寬限期
	購置高價住宅貸款	3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 ^{註1} 內動工興建)
餘屋貸款	新建餘屋住宅貸款	3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1：一定期間：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)

- 自109年12月起，央行已六度調整選擇性信用管制，實施迄今，全體銀行的不動產貸款年增率逐步放緩。然自112年下半年起，隨著房市交易熱絡與房價攀升，銀行住宅貸款快速增長。截至113年8月底，全體銀行不動產貸款占總放款比率達37.9%，逼近歷史高點，顯示銀行信用資源過度集中於不動產相關領域的情況日益嚴峻。
- 為進一步強化對銀行信用資源的管理，並降低不動產授信風險，央行於113年9月20日推出**第七波信用管制**。此次管制針對餘屋貸款、公司法人及自然人購置住宅貸款設定更為嚴格的貸款條件，旨在**抑制市場投機炒房行為**。

全國政策法規(十七)：第七波選擇性信用管制(二) 房貸資格適用條件(2024/10/9排除條款更新)



排除條款

央行於 2024/10/9 公告選擇性信用管制排除條款：

- 繼承取得房屋
- 換屋簽切結1年內出售原有房屋
- 購置成屋與預售屋於9/19前已簽訂合約者排除適用本管制規定



購屋族群		新青安	首購	寬限期	貸款成數上限	
個人	個人無房無貸		✓	✓	✓	新青安：8成 首購：8成
	個人名下有房者，第一戶貸款(有房無貸)		✗	✓	✗	首購：8成
	個人 第二戶貸款	【無簽切結】	✗	✗	✗	5成
		【簽切結，一年內賣出原有房屋(換屋)】	✗	✓	✓	首購：8成
	個人第三戶貸款		✗	✗	✗	3成
夫妻	個人無房無貸	配偶名下有房無貸	✗	✓	✓	首購：8成
		配偶名下有房有貸	✗	✓	✓	首購：8成
	夫妻皆無房無貸		✓	✓	✓	新青安：8成 首購：8成
高價住宅	高價住宅(豪宅)		✗	✗	✗	3成
繼承	名下繼承一戶 無貸款房產	且共有持分面積 未滿40平方公尺(個人無房無貸)	✓	✓	✓	新青安：8成 首購：8成
		且共有持分面積 40平方公尺以上(個人有房無貸)	✗	✓	✓	首購：8成
	因繼承取得房產，無論有無貸款 (個人無房無貸，申請非高價住宅貸款)		✗	✓	✓	首購：8成

全國政策法規(十八)：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^{註1}」，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 ^{註2}	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(十八)：貸款風險權數調高(二)

資本適足率

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

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

- X = 信用風險加權風險性資產總額
= \sum 交易項目 × 加權風險權數
- Y = 市場風險應計提之資本 × 12.5
- Z = 作業風險應計提之資本 × 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 = $\frac{2100\text{億}}{(1333\text{億} \times 150\%) + 17950\text{億} + 24\text{億} + 26\text{億}} = 10.5\%$

全國政策法規(十九)：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)	第四波 (2024/10/1)	1999/7/7 以後適用
支票存款	10.750%	11.000%	11.250%	11.500%	11.750%	25%
活期存款	9.775%	10.025%	10.275%	10.525%	10.775%	25%
活期儲蓄存款	5.500%	5.750%	6.000%	6.250%	6.500%	15%
定期儲蓄存款	4.000%	4.250%	4.500%	4.750%	5.000%	15%
定期存款	5.000%	5.250%	5.500%	5.750%	6.000%	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%	6.000%	25%

- 當央行**提高存款準備率**時，表示銀行可用於**放貸的資金減少**，導致**市場流動性收緊**，也可能會對**股市造成壓力**（投資者**預期經濟增長會放緩**）。此時，不論是建商(土建融)或一般民眾(購屋貸款)，**申請貸款的難度**皆會**增加**；當金融市場出現「供不應求」（申請借款的人多，但可放貸的金額少）時，**銀行亦可能提高貸款利率**，企業及消費者的借貸成本因而增加。
- 央行於113年第三季理監事會議決議，除了實施第七波信用管制，也將於10月1日起**提高存款準備率半碼(0.25%)**，透過控管貨幣提存數量來降低銀行可放款額度，進一步減緩信用資源流向不動產市場。



全國政策法規(二十)

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"> 改為「專有部分」而非公共設施 將「有獨立產權」，但僅得於社區內買賣 沒買車位者不用負擔車道面積
	容積計算	修正《建築技術管理規則》 <ul style="list-style-type: none"> 容積管制：「一般電梯」改為免計容積 維持總興建面積及免計容積比例 增訂管委會空間以總容積1%為標準，設置20~100m²(約6.05坪~30.25坪)
預期效益	<ul style="list-style-type: none"> 未來公設比可降至25%~30% 確保公設實用需求 明確區分停車位產權 買房增加實際坪數 	

淨零建築 雙軌化評估將上路

- 內政部針對建物「興建階段」訂定「**低碳建築評估認證**」制度，**113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。
- 今年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。
- 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**113年7月1日**施行。
- 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，**113年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(二十一)：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"> 申請時間：重建計畫應於116年5月31日前提出申請 申請程序：1. 擬具重建計畫 2. 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。 3. 向地方主管機關申請核准後，依建築法令申請建築執照。
容積獎勵	<ul style="list-style-type: none"> 基準容積的1.3倍或原建築面積的1.15倍 「時程獎勵+規模獎勵」上限為基準容積的10% 面積小於200㎡且周圍建物屋齡均未達30年，給予2%獎勵
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	<p>本條例施行後5年內申請重建者，享有下列減免：</p> <ul style="list-style-type: none"> 重建期間免徵地價稅 重建後地價稅及房屋稅減半徵收2年 重建後未移轉所有權者，房屋稅減半徵收期間延長10年(合計最長12年)
費用補助	<ul style="list-style-type: none"> 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 重建計畫補助5.5萬元
貸款和利息補貼	<ul style="list-style-type: none"> 優惠貸款額度最多350萬元，年限最長20年，寬限期最長5年 信用貸款每戶最高300萬元，貸款期限為5年



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㎡**以上。



全國政策法規(二十二)：碳費徵收懶人包

碳費定義

台灣獨創，針對下游業者排放量課徵，採統一費率、隨量徵收。



計算方式	<ul style="list-style-type: none"> • 不提自主減量計畫 $\text{碳費} = \text{排放量}(\text{排放量} - 2.5\text{萬公噸CO}_{2e}) \times \text{一般費率}$ 每公噸300至500元，預計2030年調升到1,200至1,800元 • 提出自主減量計畫 <ul style="list-style-type: none"> 高碳洩漏風險事業^{註1} → $\text{碳費} = \text{排放量} \times \text{排放量調整係數值}^{\text{註2}} \times \text{優惠費率A或B}^{\text{註3}}$ 非高碳洩漏風險事業 → $\text{碳費} = \text{排放量}(\text{排放量} - 2.5\text{萬公噸CO}_{2e}) \times \text{優惠費率A或B}$
徵收對象	溫室氣體年排放量超過2.5萬公噸CO ₂ 之產業 <ul style="list-style-type: none"> • 電力業 • 燃氣供應業 • 製造業 } 估約500家工廠
收入用途	溫室氣體管理基金採 專款專用 ，應用於以下相關事項 ^{註4} ： <ul style="list-style-type: none"> • 溫室氣體減量 • 氣候變遷調適 • 碳足跡管理機制

註1：依行業別排放密集度及貿易密集度審查認定。
 註2：第一期：0.2、第二期：0.4、第三期：0.6。
 註3：符合「行業別指定削減率」者可獲得優惠費率A，符合「技術標準指定削減率」者可獲得優惠費率B。
 註4：收入用途依氣候法§33規範供13項法定用途之用。



全國政策法規(二十三)：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

民國120年前

需公告國土功能分區圖
原有區域計畫法不再適用
113.12.31立法院三讀通過展延



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(二十三)：國土計畫法(二)



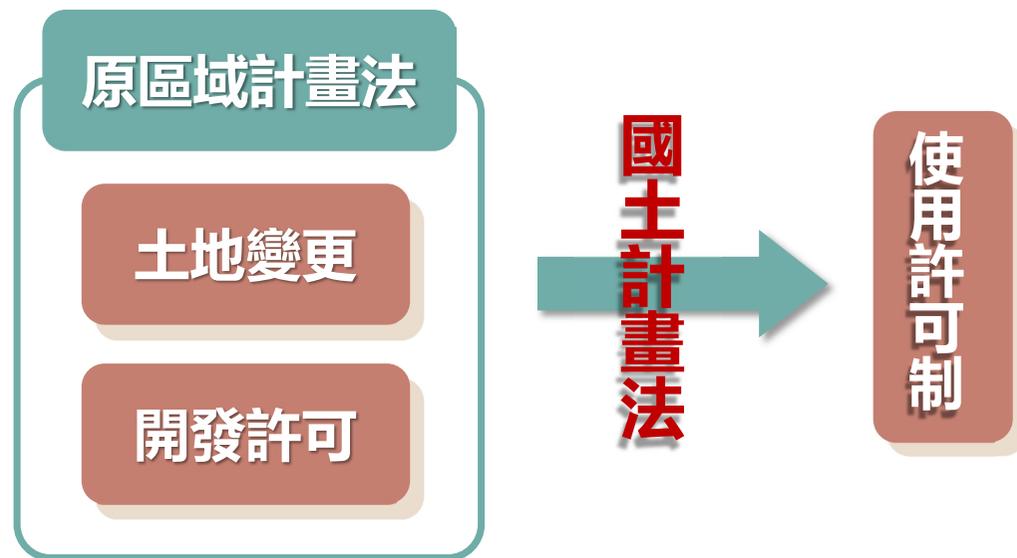
土地變更與開發採使用許可制

- 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。



(113.12.31最新動態：立法院三讀通過修正國土計畫法部分條文，將國土功能分區圖作業期程再延長6年！)

臺中重大建設(一)



台中綠美圖
預計2025年完工啟用



台中巨蛋2024年開工
預計2030年完工



台中海洋生態館
預計2025年營運



台中國際會展中心(東側)
預計2025年啟用



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)



**烏日全民運動館
預計2026年完工**



**足球運動休閒園區
預計2026年完工**

大臺中房市交易動態資訊平台



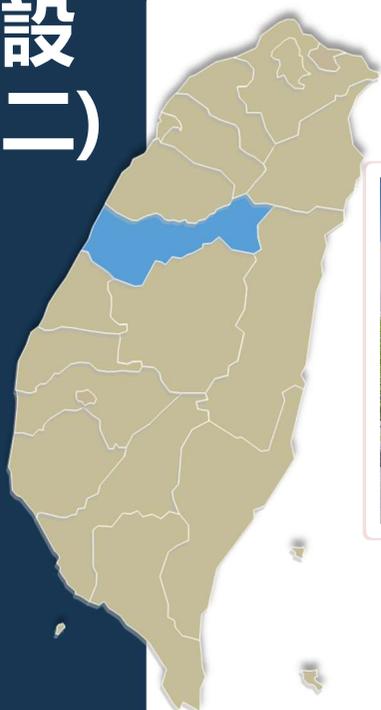
**北屯國民暨兒童運動中心
預計2025年10月完工**



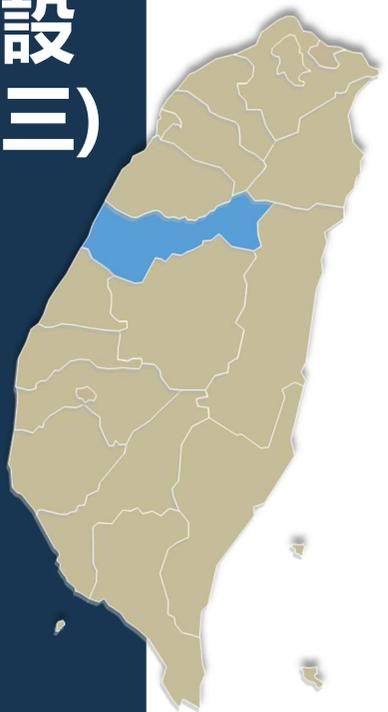
**豐原國民暨兒童運動中心
預計2025年完工**



**太平國民暨兒童運動中心
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**



**漢神洲際購物中心
預計2025年完工開幕**



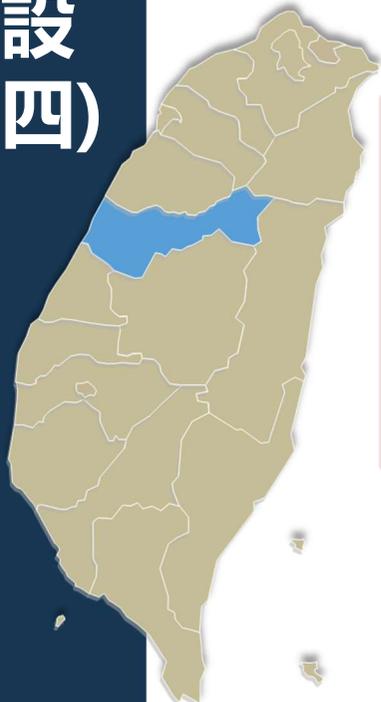
**D-ONE 第一大天地
預計2026年底完工開幕**



**F Plaza(富旺)高鐵商場
預計2025年試營運**



臺中重大建設(四)



**溫寮溪旁(甲后路至經國路)
聯絡道路新闢工程
預計2025年完工**



**東勢-豐原生活圈
快速道路(第三標)
預計2026年完工**



**臺中大肚-彰化和美
跨河橋梁新建工程
預計2026年6月完工**



**市政路延伸工程
(第二標安和路至環中路)
預計2026年完工**

臺中重大建設(五)



**神岡區圳前路開闢工程完工
(神岡交流道至厚生路)**



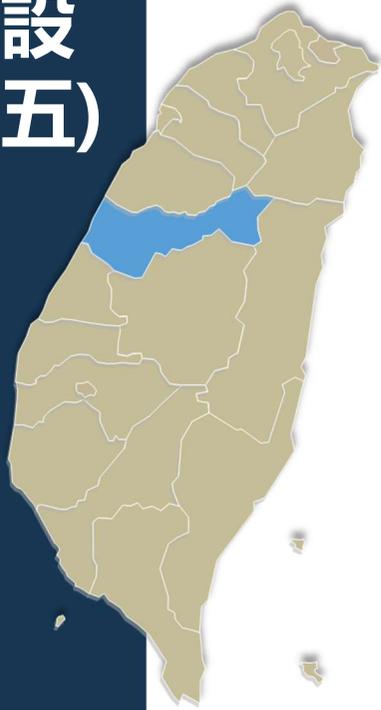
**華南路以東銜接特三號道路工程(第二標)
預計2025年5月完工**



**清水區15-4-1號銜接
五權路計畫道路工程完工通車**



**梅川南街(松竹路二段346巷至
松竹北路)拓寬工程
預計2026年2月完工**



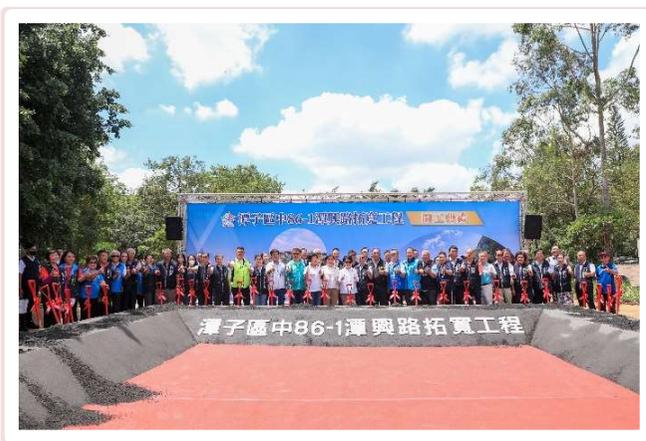
臺中重大建設(六)



**國道1號銜接台74線
大雅系統交流道通車**



**都會南街北側道路
拓寬工程完工**



**潭子區潭興路拓寬工程
2024年開工、預計2026年完工**



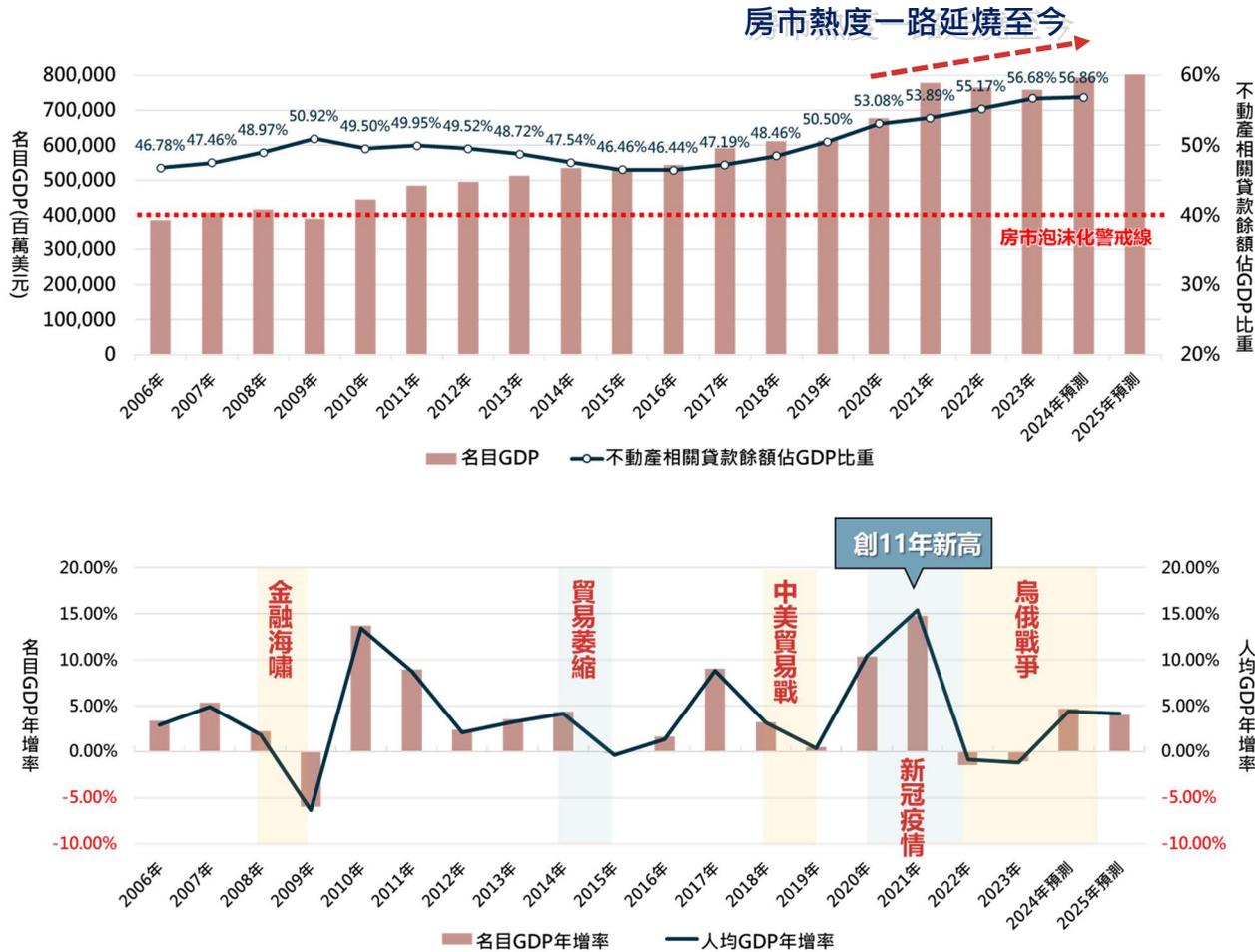
**烏日區成功西路道路拓寬工程
預計2026年10月31日前完工**

02 PART

各類總體經濟指標及 對房市之影響分析

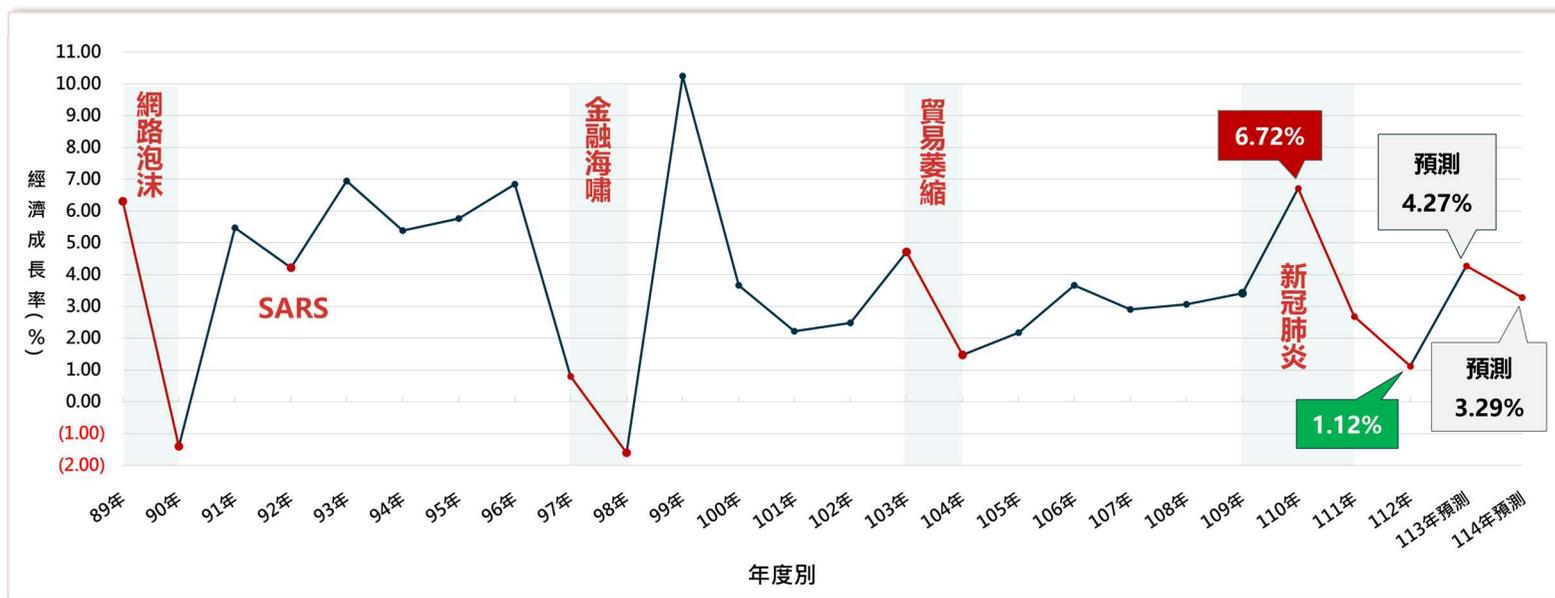
總體面/成本面/資金面/供給面/需求面

總體面 國內生產總值(GDP)



- 2020年** 疫情初期，台灣因防疫有成享有轉單效應，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%。
- 2021年** 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**。
- 2022年** 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%**。
- 2023年** 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**。
- 2024年** 2024年景氣越趨熱絡，主計處最新公布資料預測**人均GDP可回升至3萬3,864美元**、今年**3萬5,261美元**。

總體面 經濟成長率走勢圖

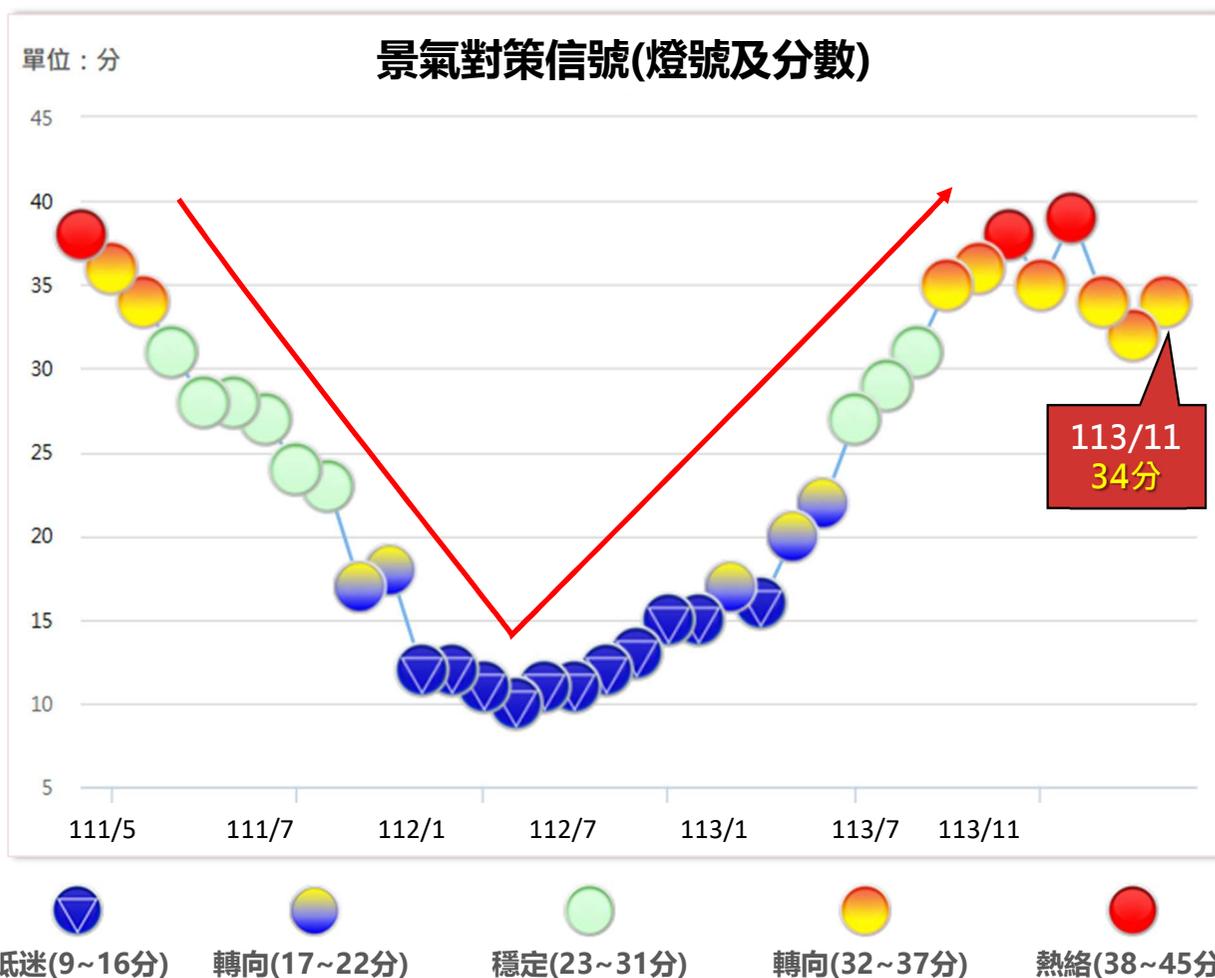


- 受新冠疫情影響，**110年**我國經濟成長率飆破**6.72%**，隨後在全球通膨與升息壓力的持續影響下，終端需求不斷減弱，對產業營收造成直接衝擊，進而拖累整體經濟表現，導致**112年**經濟成長率降至**1.12%**，創下近**14年**新低。

- 自民國**113年**起，全球貿易量逐步回升，我國經濟發展亦呈現穩健增長。主計總處於113年11月預測，113年與114年的經濟成長率分別為4.27%與3.29%。經濟復甦不僅有助於提升收入水平與購屋能力，同時也因成長期可能伴隨一定程度的通膨，使**房地產成為對抗通膨的理想投資標的**。倘若房市具備強勁的需求，房價要出現有感跌幅的可能性較低。
- 展望**114年**，國際貨幣基金(IMF)預測全球貿易量成長率將從113年的3.1%提升至3.4%。此外，我國產業供應鏈完備且具競爭優勢，能夠有效應對人工智慧(AI)蓬勃發展帶來的算力需求激增。主計總處預期，今年**我國進出口表現將保持穩步增長，展現良好動能**。



總體面 景氣對策信號



- 最新113年**11月**景氣對策信號綜合判斷分數月增2分至**34分**，燈號續呈黃紅燈。其成長表現乃因**AI應用需求仍殷**，加上年底外銷旺季，以及傳統產業市況略有改善而致。
- 此外，同時指標已連續19個月上升，顯示國內景氣維持成長態勢；惟領先指標連續4個月下滑，須密切關注後續變化。

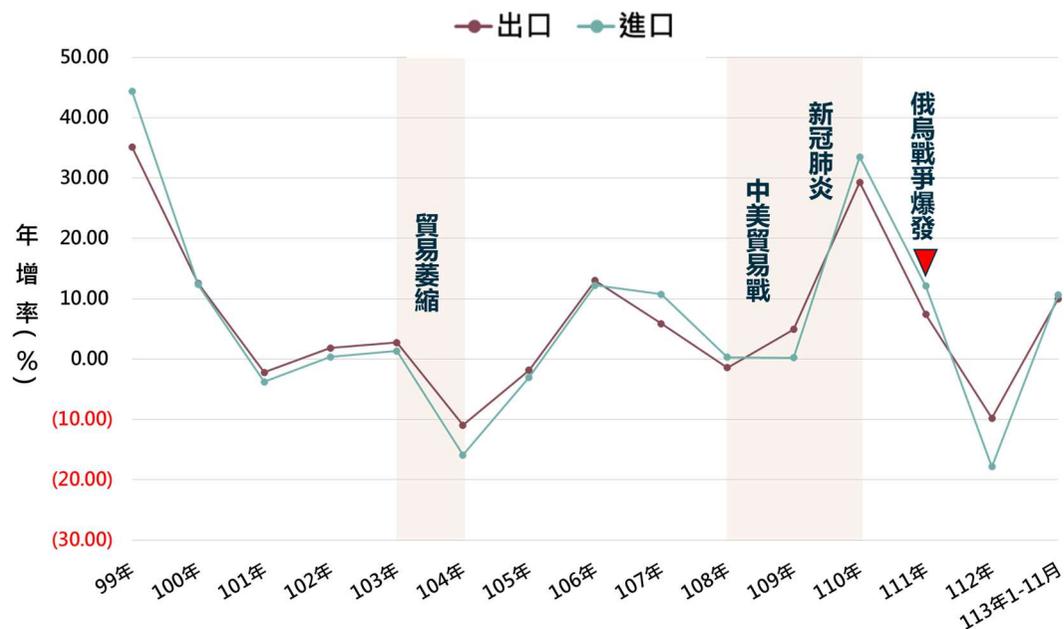
未來干擾景氣因子可能有

1. 美國新任總統經貿新政執行力度
2. 地緣政治情勢變化
3. 中國經濟前景



R ! SK

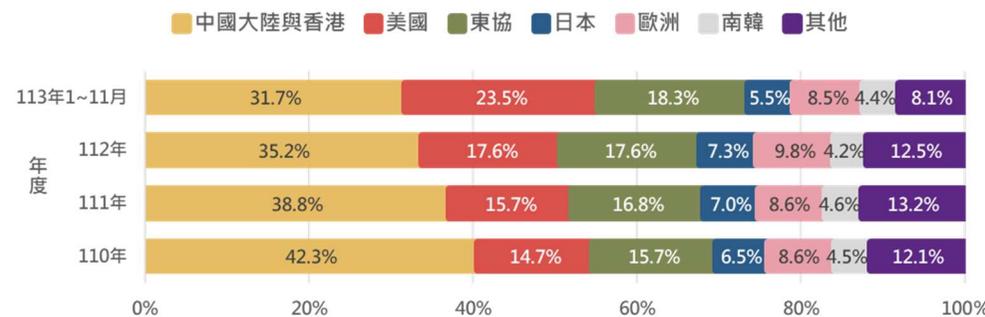
總體面 進出口貿易



■ 累計113年1~11月出口為4,315.0億美元，年增9.9%，進口為3,571.3億美元，年增10.6%。

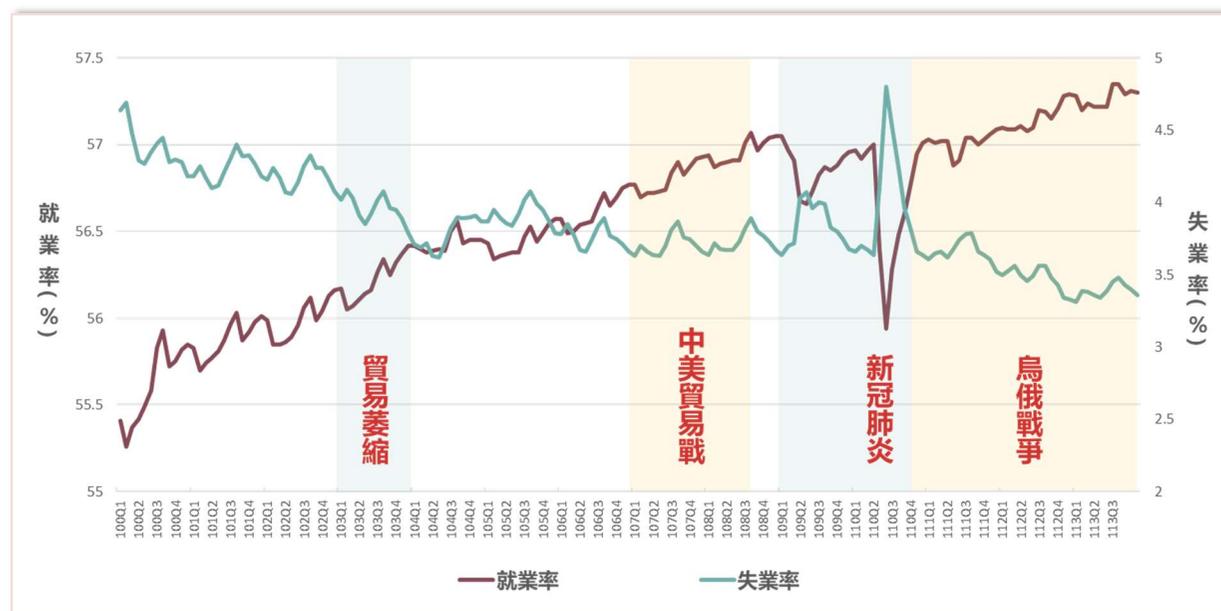
■ 依財政部最新統計資料，繪製近年我國對主要國家出口占比之變化圖如下。113年前11個月台灣對美國出口首度跨越**千億美元**大關，年增率衝高至49.9%，於市場結構上之占比達**23.5%**，創下**24年來最高紀錄**；反之，對陸港占比則降至**31.7%**，為**23年來新低**，表示台灣對陸港的經濟依存度顯著下降。

近年我國對主要國家出口占比



■ 展望未來，雖然**地緣政治衝突**、**美科技爭端**等風險仍將影響全球經濟，且**海外產能過剩**對我國傳統產業產品造成**外銷壓力**，但隨著各國**通膨逐步緩解**，**終端需求回升**，加上**人工智慧**等新興科技的快速發展，以及**國內半導體業**在先進製程與高階產能上**極具競爭優勢**，預期將帶動相關產品出貨，以助我國出口維持穩定增長的態勢。

總體面 就業率與失業率(一)



營建工程業缺工 對市場的影響

工期延誤(國家/民營)

成本上升(建材/工資)

交屋期延宕

工程品質風險

技術傳承困難

對外籍勞工依賴加重

依據勞動部最新發布之人力需求調查顯示，
營建工程業10月底較7月底人力需求淨增加
3,691人。



總體面 臺灣加權股價指數

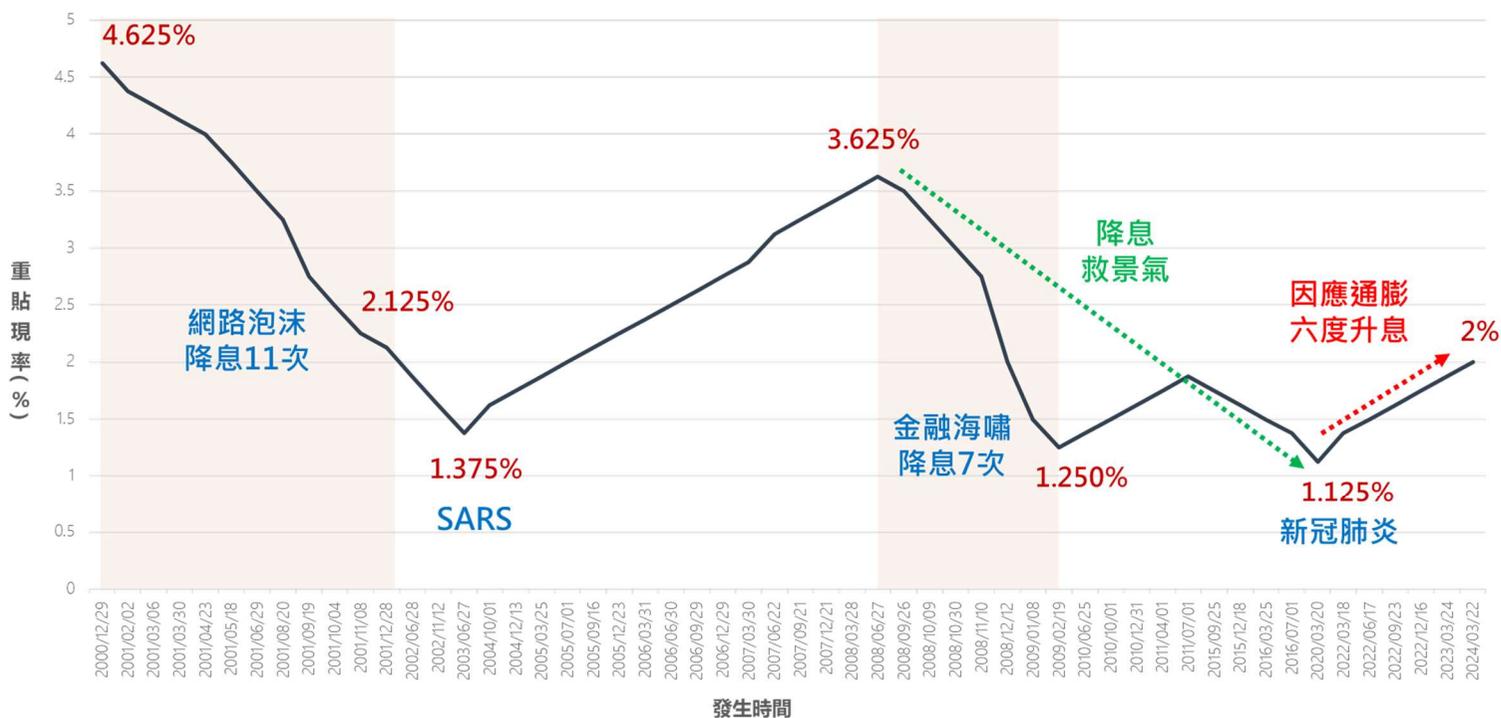
- 2024年由於多頭行情延續，台股表現劇悍，於3月21日首度突破2萬點，並曾一度站上2.4萬點，為20年以來新高。而後受**中東地緣政治風險惡化、美國總統大選將近、台灣央行升準打壓房市**等利空因素影響，股市表現在2.2~2.3萬點之間**高檔震盪**，年終以23,035點作收，全年漲點達5,104點，創歷史最大年漲點紀錄，全年漲幅為28.47%。
- 好行情讓不少人獲利豐收，以證交所11月公布數據計算，台股開戶數約1,318萬人，平均每位股民去年約賺了134.9萬。而投資者通常會做好**投資風險控管**，為**分散風險**可能將**部分資金轉移到房地產**，加上房地產也被認為是一種穩定且具潛在增值空間的投資，易帶動房地產買氣。



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

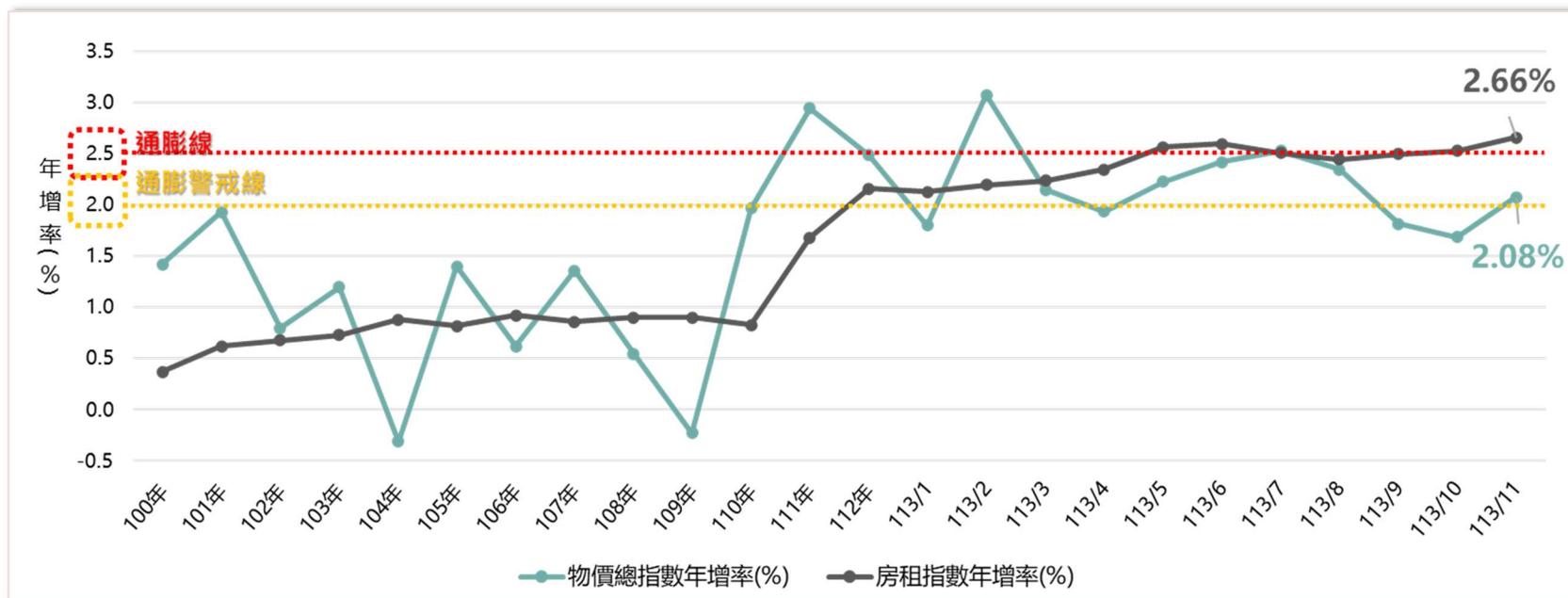
■ 2024年第一季中央銀行理監事聯席會議預期本年國內通膨率將逐季緩步回降，惟考量近三年物價漲幅較高，為抑制國內通膨預期心理，決議將**重貼現率調升半碼**以促進物價穩定，自2020年起共調升六次合計3.5碼，重貼現率現為2%，但相較於過去的利率水準，目前的利率水準仍處於低檔。第二~四季政策利率並未調整，惟陸續**調升新台幣存款準備率合計共2碼**。



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。



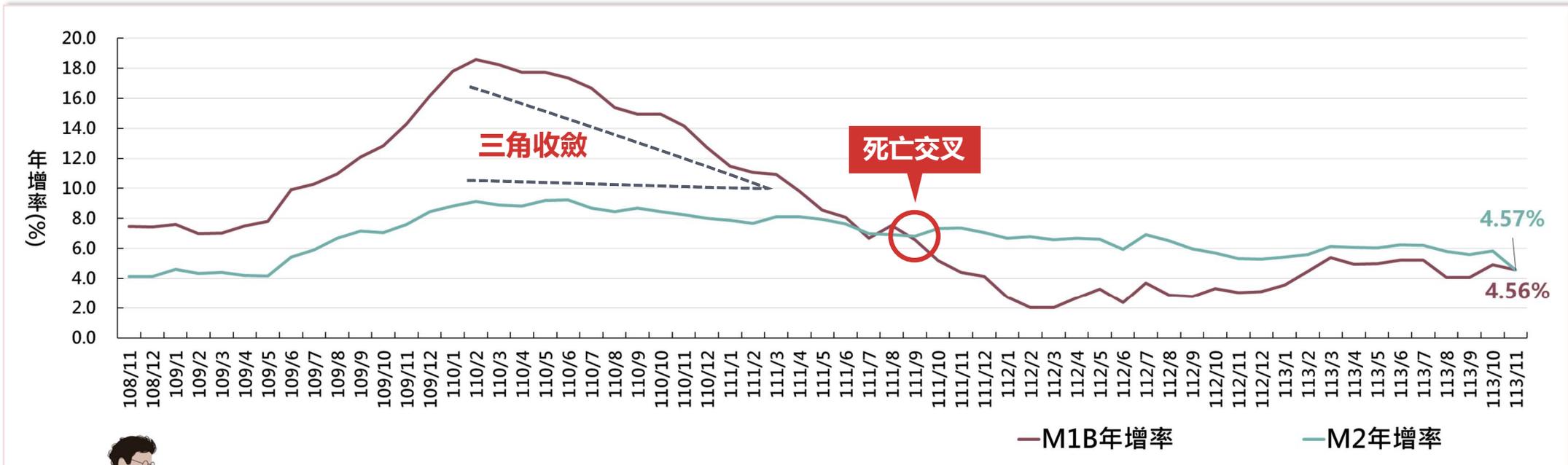
成本面 消費者物價指數(CPI)年增率



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平均情況。

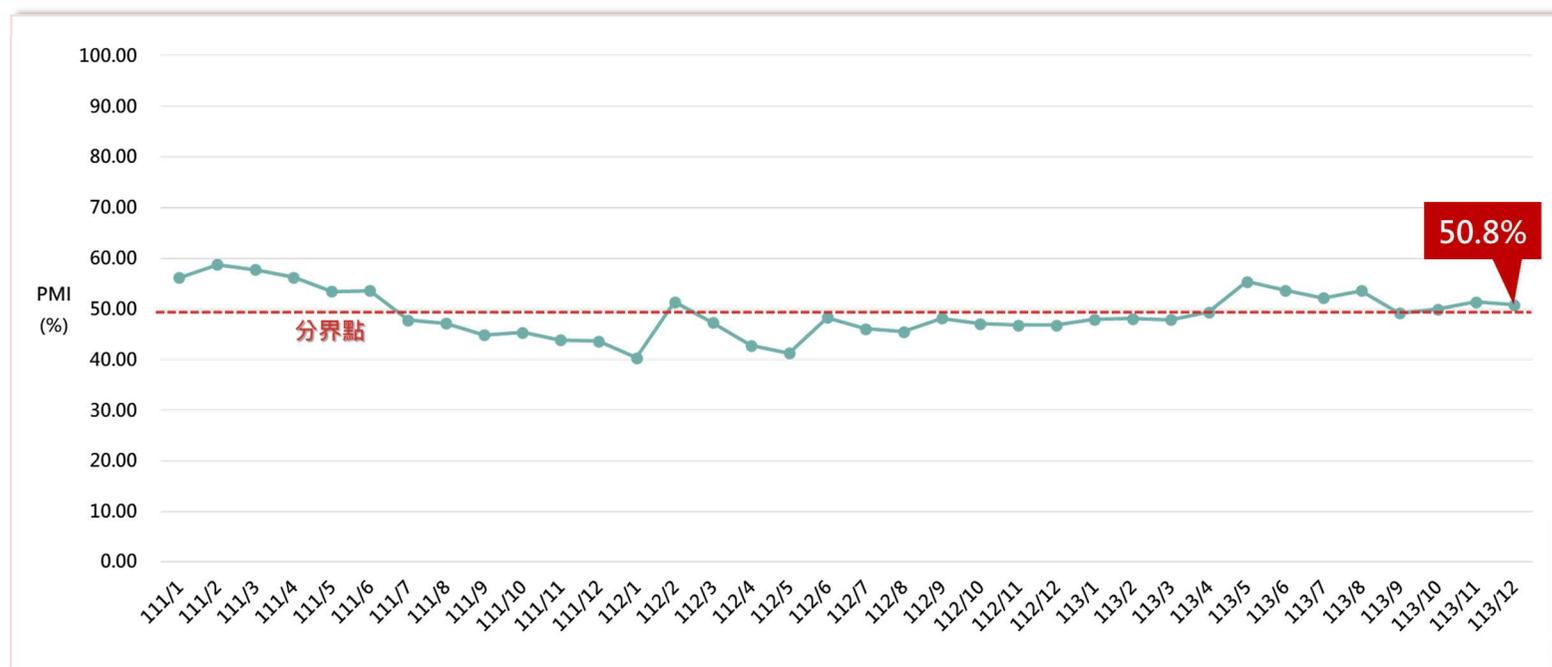
- 由上圖可發現近年來，我國消費者物價總指數年增率長期維持在2%以上，超過通膨警戒線，顯示物價持續飆漲。最新113年11月消費者物價總指數(民國110年=100)為108.84，較上月微幅上漲0.10%；**年增率則上升至2.08%，落於通膨警戒線上。**
- 而與不動產相關之「居住類-房租」指數仍呈緩漲趨勢，年增率上升至2.66%，可見**高房價與租金補貼政策間接帶動租金成長。**

資金面 貨幣供給M1B、M2



- 最新民國113年11月金融情況顯示M1B及M2年增率分別下降為4.56%及4.57%，主要係資金淨匯出，及放款與投資年增率下降所致。目前兩數據已趨近，若未來資金動能逐漸回穩，可望再度回歸黃金交叉(即M1B年增率大於M2年增率)之局面。
- 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。

供給面 臺灣製造業採購經理人指數(PMI)



判斷基準

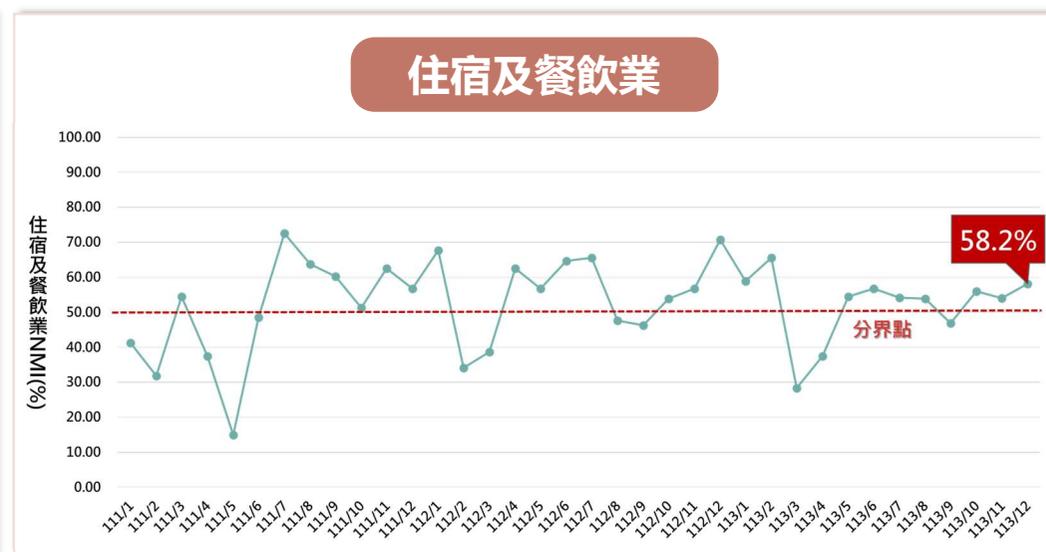
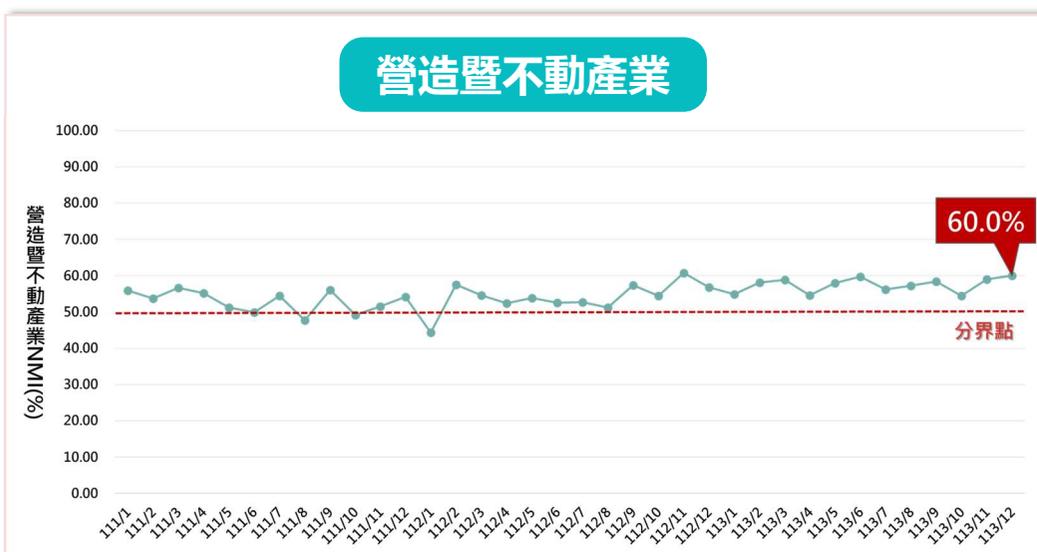
高於50%為經濟擴張訊號，低於50%則為緊縮。

- 民國113年12月臺灣製造業PMI為50.8%，雖連兩月擴張但**動能趨緩**，新增訂單和生產指數雙雙下滑，反映**終端需求疲弱**及**未來展望不明朗**。另受**川普加稅言論**與**中國大陸汰舊換新政策**影響，電子暨光學產業短期有急單支撐，但長期能見度仍不足，**六大產業**全數皆回報**未來六個月展望呈現緊縮**。
- 製造業**訂單不足**會影響產業進行產線與人力**縮編**，進而**削減**從業人員的**購屋能力**，而經濟不確定性也削弱了投資者的信心，倘若**房市需求面支撐力道不足**，在**購屋買盤收斂**下，**推案數量**也會因而**減少**。

供給面 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)

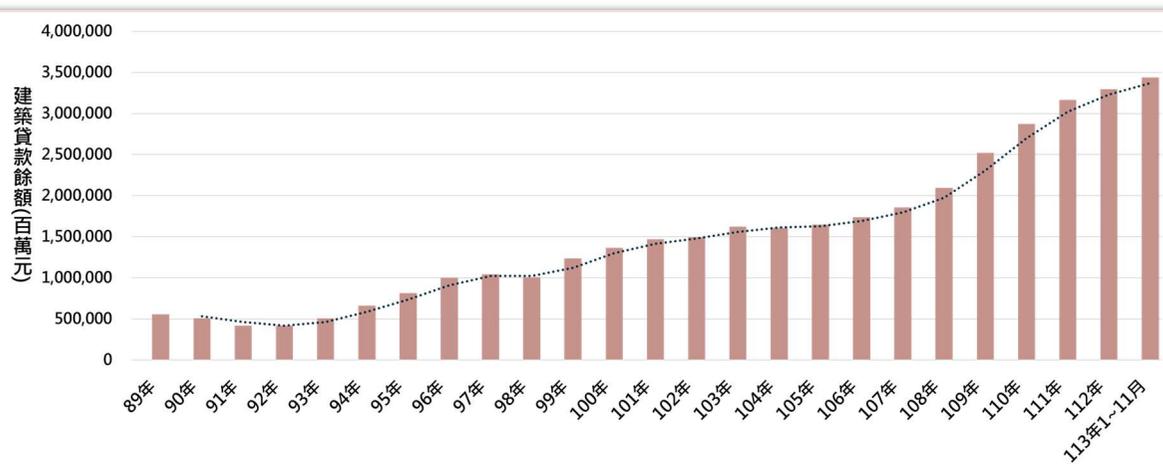
營造暨不動產業、住宿及餐飲業

判斷基準：高於50%為經濟擴張訊號，低於50%則為緊縮。



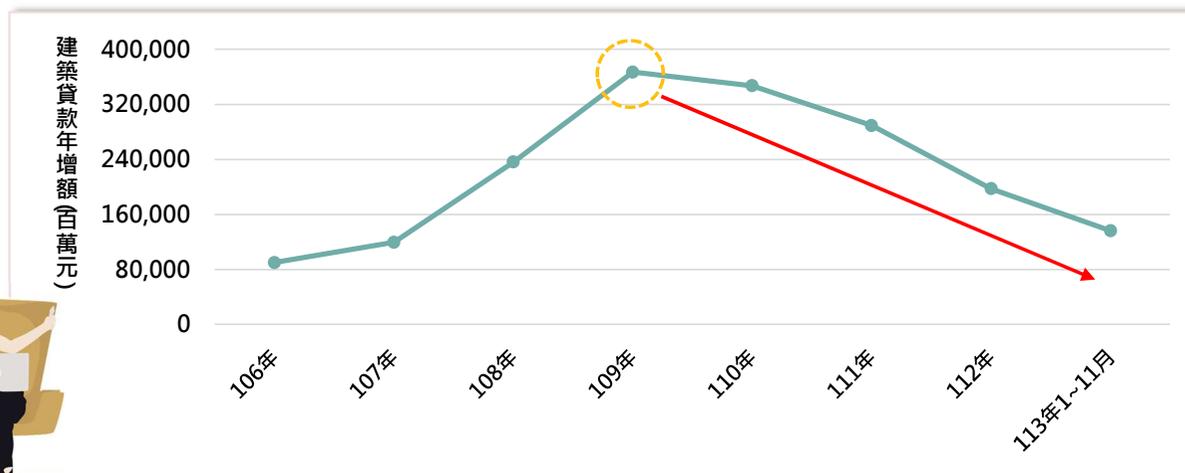
- 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)以內需為重，以與不動產關聯性較高的指標來看，最新113年12月**營造暨不動產業**因進入年底結案旺季，商業活動及新增訂單皆轉為擴張，指數成長至60%；然而，由於央行打房效應猶存，影響了房市信心面，故**未來展望呈現緊縮**(44.2%)。
- 反觀**住宿餐飲業**，12月處於年底會議尾牙與展覽檔期，加上旅遊相關業者開始啟動過年長假出團活動布局等，推動指數擴張至58.2%，對於**未來展望亦呈樂觀**(65.0%)。

供給面 建築貸款餘額



解讀說明

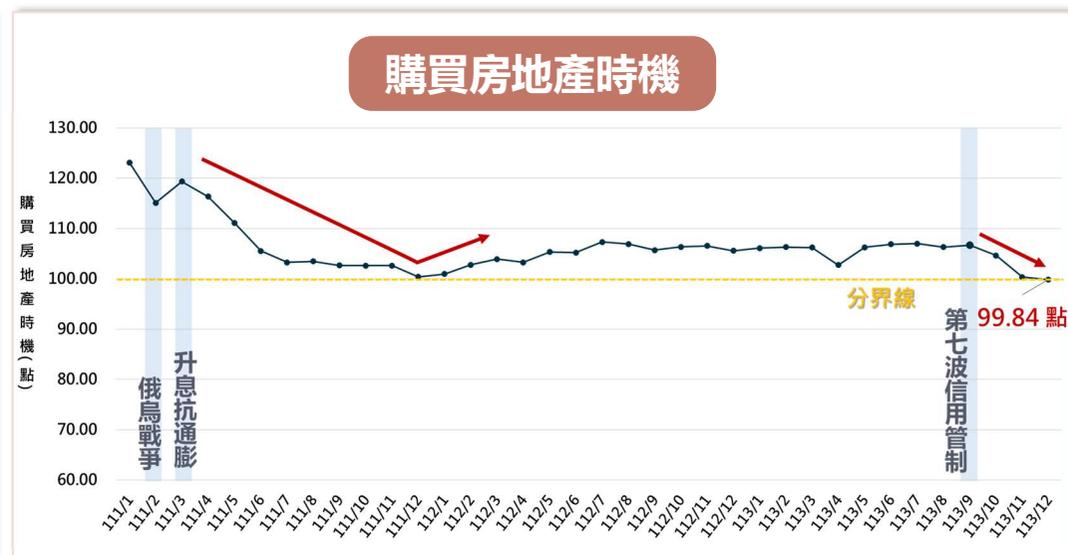
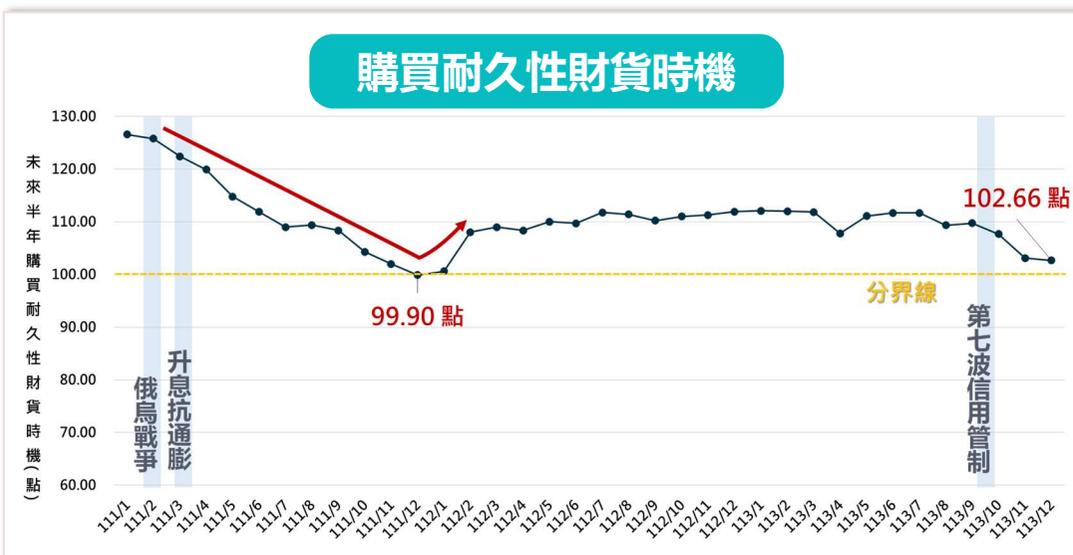
- **建築貸款餘額可視為建商推案信心指標**，數據續創新高，其為逐年累積下來的貸款餘額，反映出向銀行借貸的需求程度。
- 最新113年11月建築貸款餘額約為3兆4,400億元，雖總水位整體呈逐步向上走勢，但**年增額表現連續走跌**。
- 年度貸款增減量表現自109年起逐年走跌，反映出**建商**在限貸令、工料雙漲、央行升息及平均地權條例等影響之下，**明顯轉趨保守態度**，現階段**銀行嚴厲控管**，**建商從銀行取得資金不易**，加上**缺工工程期調整**等因素，增幅有感收斂，**資金供給市場呈現萎靡**。



需求面 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。



- 自111年起處於通膨升息環境，整體表現走下滑格局，**購買耐久性財貨時機**一度於111年12月跌破信心線(100點)，後於112年止跌回升。最新113年12月數據為102.66點，雖仍保持在樂觀區間，但已**連三跌**。
- 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**，113年下半年受政府打房政策影響，最新113年12月數據下探至99.84點，**打破連續51個月維持在樂觀區間的紀錄**，顯示整體購屋信心面處於**盤整期**。

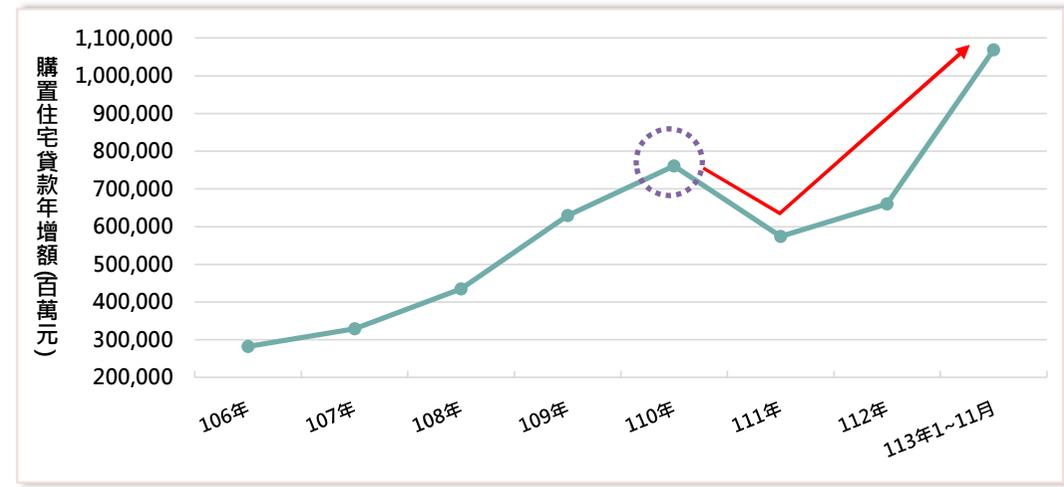
需求面 新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額



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。

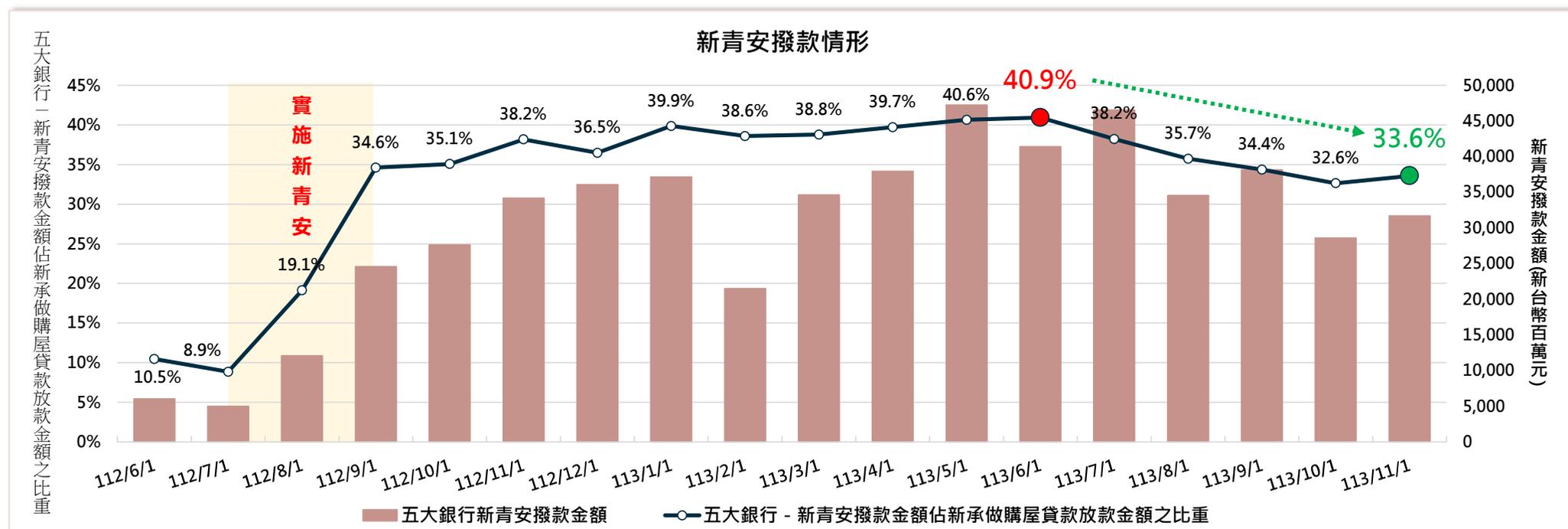
- 在新青安貸款熱度帶動下，113年購置住宅貸款餘額持續增加，截至11月餘額高達11兆元，較10月大增712億元，較112年同期成長1億元，年增率達10.8%；此外，113年1~11月所累計之新承做購屋貸款放款金額亦突破10億大關，不動產貸款集中度續居高檔。
- 然而，央行於113年9月祭出第七波信用管制並調整銀行存款準備率後，貸款難度增加、銀根緊縮的情況下，房市量能受到抑制，買氣快速降溫。





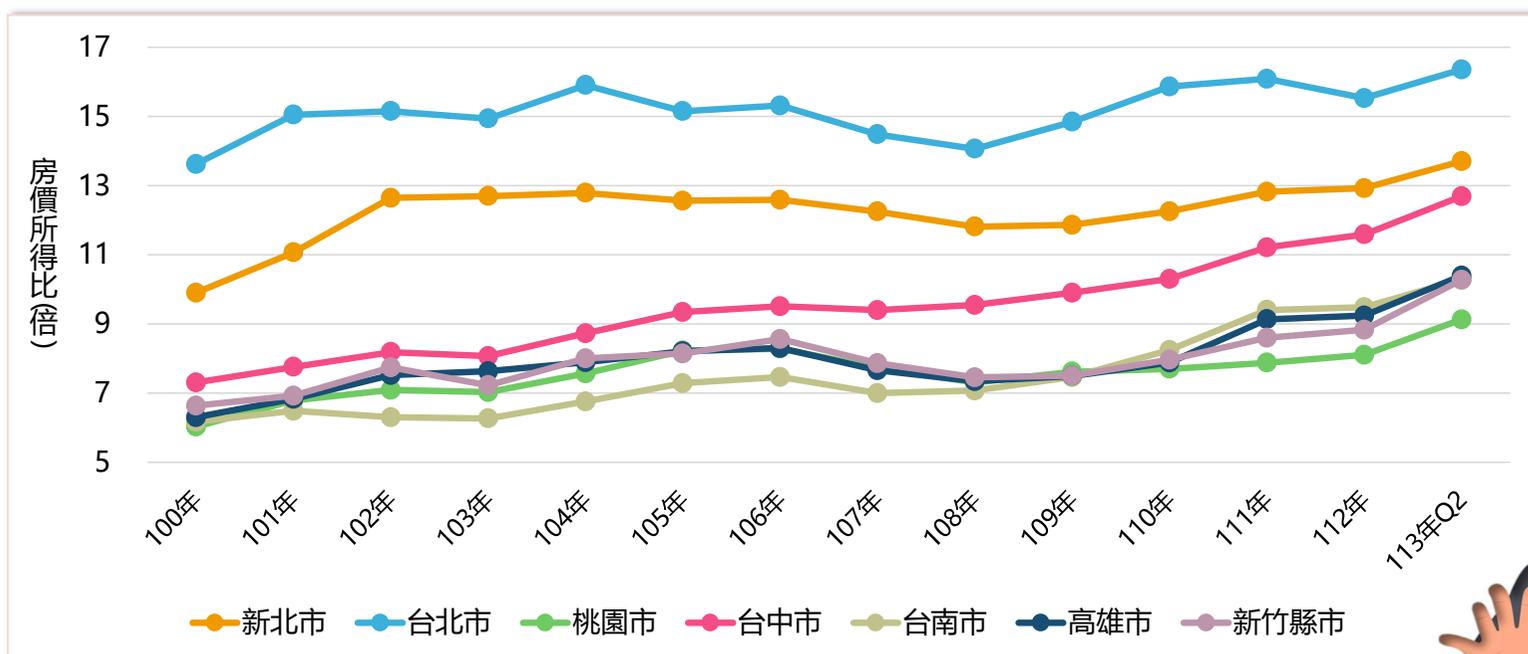
需求面 新青安房貸撥款情形

- 新青安房貸主要針對首次購屋和年輕家庭這類剛性需求族群，自112年8月推出以來，迅速活化市場。在**政策實施的前兩個月**內，新青安貸款**比重**從8.9%**飆升**至34.6%，大幅上升25.7%，113年6月甚至曾達到40.9%的高點；然而，受央行最新政策影響，11月比重已降至33.6%，為112年9月以來的次低點，比對11月六都買賣移轉棟數表現亦年減達15.3%。這顯示兩種可能情形：其一是**銀行撥款時程延宕**而受影響；其二是**房市量能確實縮減**，市場正在進行下修。



需求面 房價所得比走勢圖

■ 統計最新六都及新竹縣市至113年Q2為止的房價所得比表現，分別為：新北市13.71倍、臺北市16.36倍、桃園市9.13倍、臺中市12.69倍、臺南市10.29倍、高雄市10.39倍、新竹縣市10.27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**不吃不喝將近13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9~16倍，房價處於**過高**水位，**房市呈不健全**狀態。



03

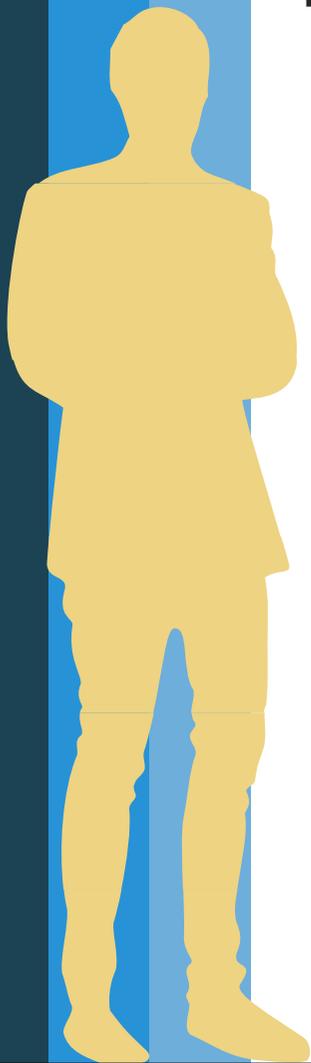
PART

臺中人口與量體分析

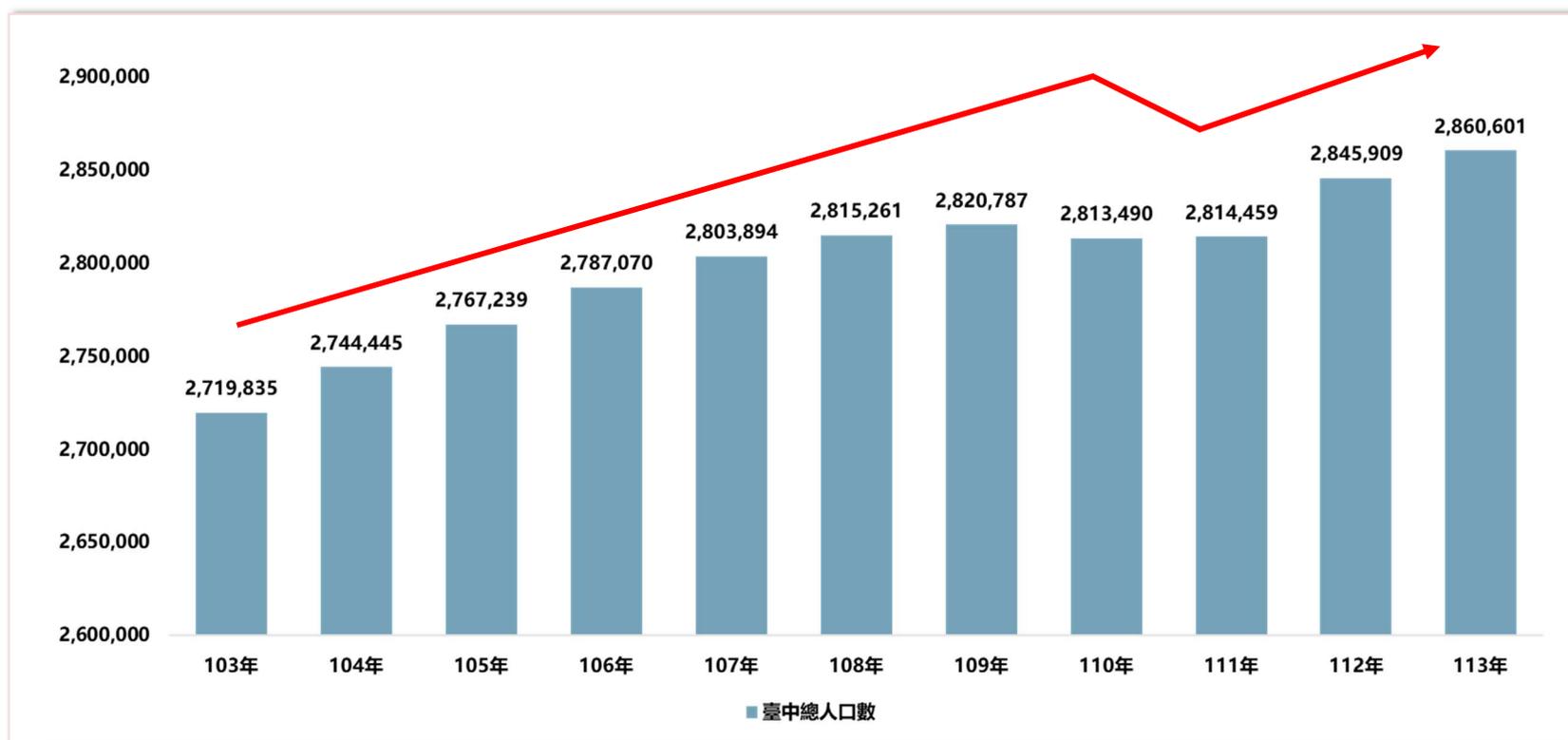
人口變化/買賣移轉棟數/建照、使照、開工核發量

人口分析

臺中總人口數統計



- 觀察近十年臺中市人口變化，於民國102年至107年間，每年人口增長均超過1.6萬人；然而，隨後兩年增長幅度逐漸縮小，並在民國110年首次出現負成長，人口流失7,297人。在經過兩年的調整期後，民國112年全市人口年增達3.15萬人，創下歷史新高！而最新統計民國113年全市總人口數已突破286萬人，年增近1.5萬人，顯示人口紅利依然存在。

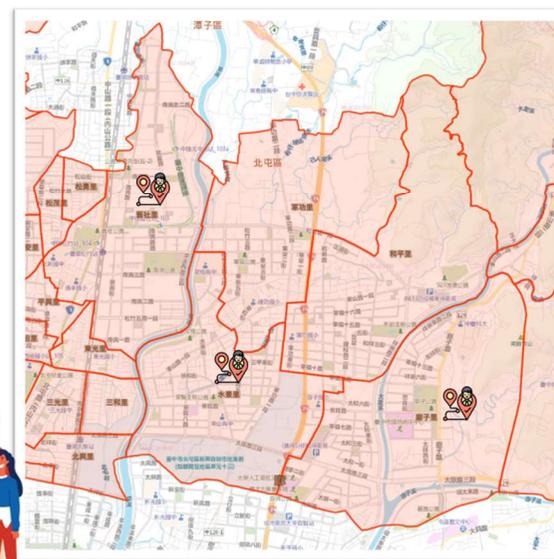


資料來源：臺中市政府民政局·正心不動產估價師聯合事務所整理

人口分析 | 近五年臺中各行政區人口變化

行政區	109年	113年	近五年增減額	行政區	109年	113年	近五年增減額
中區	18,168	17,904	(264)	神岡區	65,529	64,007	(1,522)
東區	75,913	77,688	1,775	潭子區	109,309	109,415	106
南區	126,769	127,188	419	大雅區	95,693	95,229	(464)
西區	114,583	113,890	(693)	新社區	24,064	22,849	(1,215)
北區	146,590	143,568	(3,022)	石岡區	14,670	13,877	(793)
西屯區	231,730	236,821	5,091	外埔區	31,940	30,902	(1,038)
南屯區	176,062	185,192	9,130	大安區	18,864	17,793	(1,071)
北屯區	287,344	310,965	23,621	烏日區	76,494	81,284	4,790
豐原區	166,053	163,163	(2,890)	大肚區	56,777	55,708	(1,069)
東勢區	49,169	47,088	(2,081)	龍井區	78,095	79,030	935
大甲區	76,130	74,206	(1,924)	霧峰區	65,094	63,342	(1,752)
清水區	88,009	90,501	2,492	太平區	194,970	200,007	5,037
沙鹿區	95,226	100,152	4,926	大里區	213,117	212,166	(951)
梧棲區	59,273	62,701	3,428	和平區	10,809	10,656	(153)
后里區	54,343	53,309	(1,034)	總計	2,820,787	2,860,601	39,814

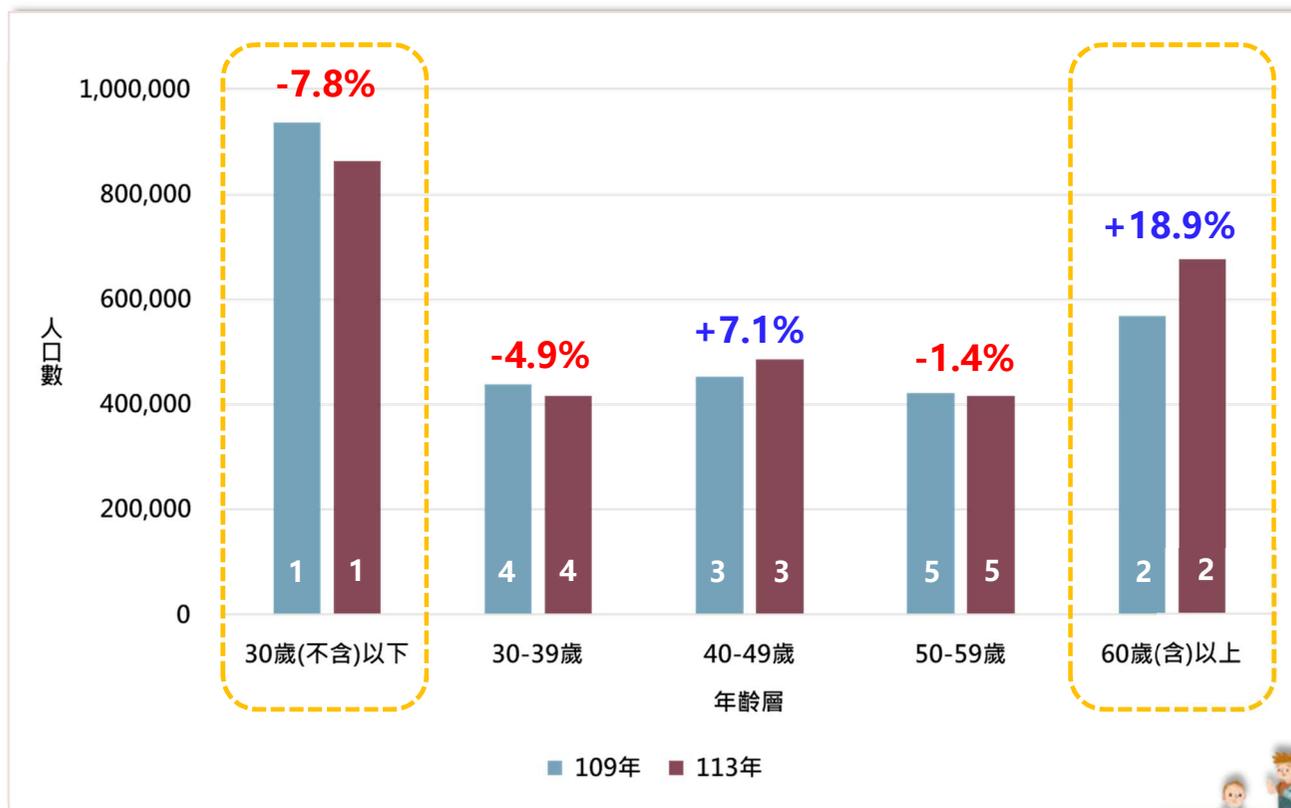
- 統計民國113年人口數排名前三依序為北屯區(310,965人)、西屯區(236,821人)及大里區(212,166人)。
- 過去五年，人口增長主要集中在北屯區(23,621人)、南屯區(9,130人)與西屯區(5,091人)；相對地，北區(3,022人)、豐原區(2,890人)及東勢區(2,081人)則呈現人口流失。



進一步分析北屯人口分佈狀況，以廊子里(26,810人)居冠，其次為舊社里(18,823人)，水景里(17,380人)排第三。

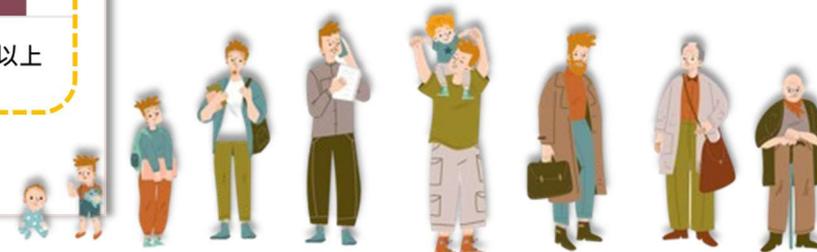


人口分析 | 近五年臺中人口結構變化



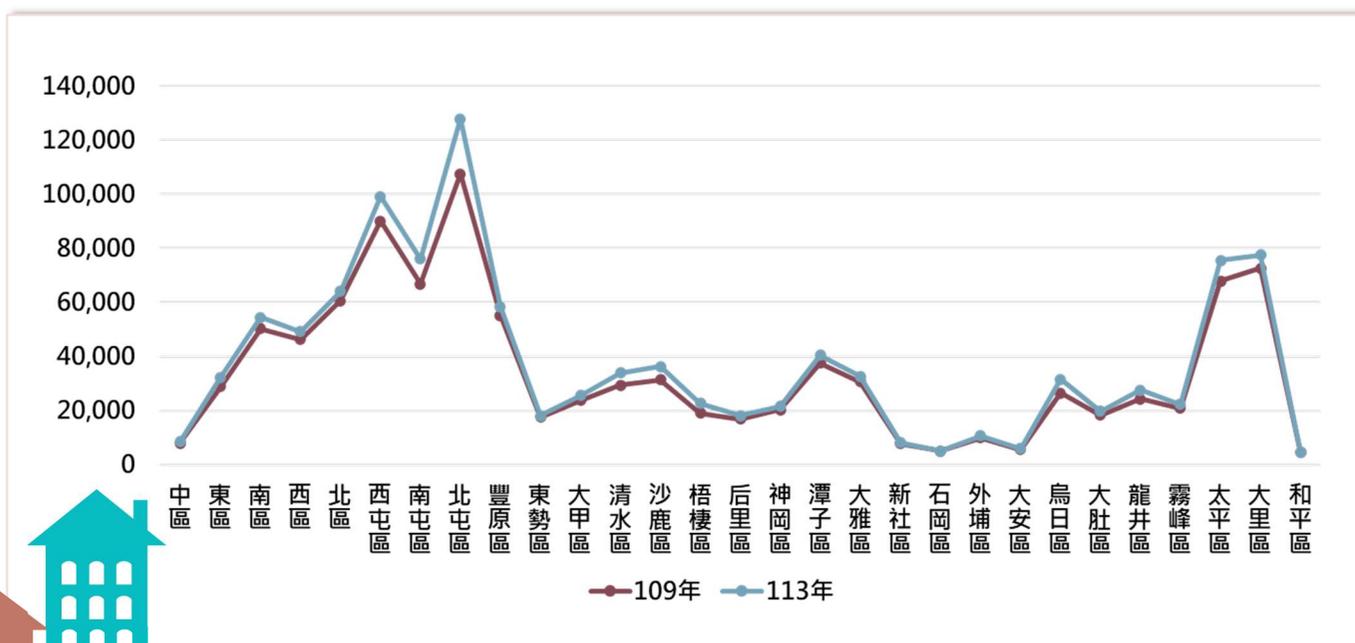
*註：數字表示該年度人口數採高至低之排名順序。

■ 觀察近五年以來的臺中人口結構變化，民國113年統計數據顯示，**30歲以下人口**仍為**主力**，但與五年前相比減少約7.3萬人，**衰退**比例達**7.8%**，反映**少子化**問題；而**60歲以上人口**則增加10.8萬人，**成長18.9%**，顯示**高齡化**挑戰加劇。



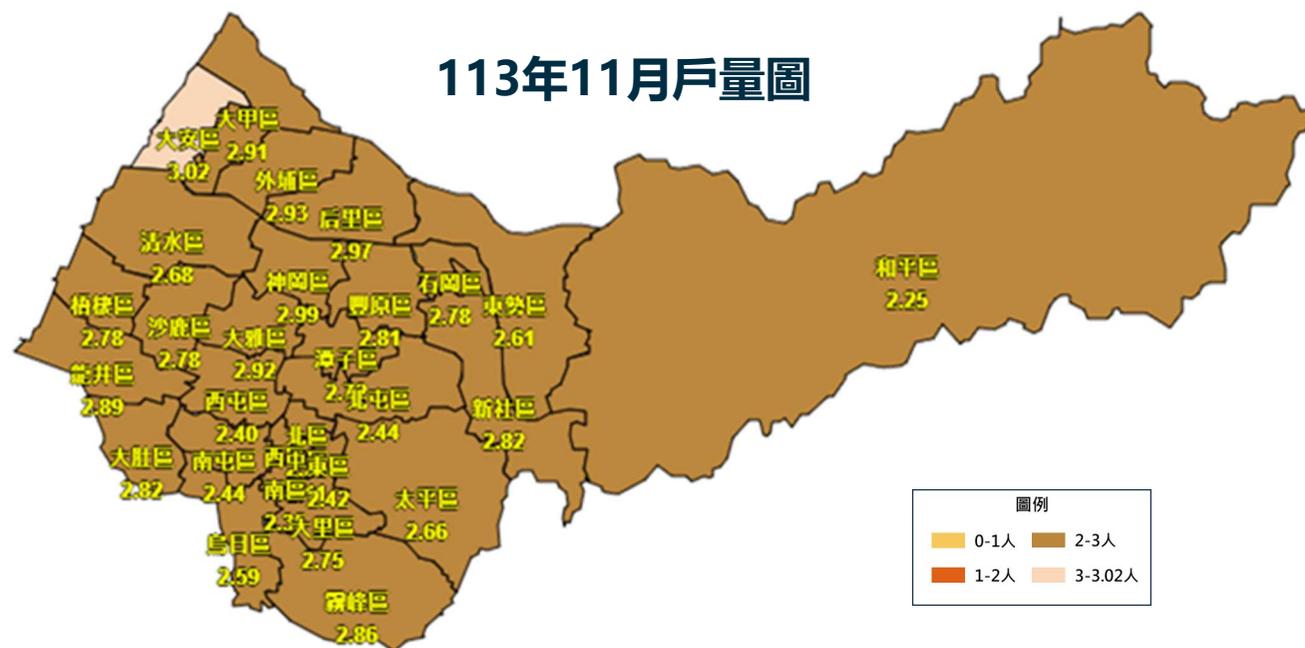
人口分析 | 近五年臺中各行政區家戶數變化

- 民國113年家戶數排名前三依序為北屯區(127,898戶)、西屯區(99,132戶)及大里區(77,618戶)。
- 近五年家戶數成長主要集中在北屯區(20,387戶)、南屯區(9,329戶)與西屯區(9,130戶)，相比之下，大安區(300戶)、和平區(100人)及石岡區(55戶)增長有限，市場需求不高。
- 進一步分析北屯家戶數分佈狀況，以北屯區廊子里(11,983戶)居冠，舊社里(9,529戶)與水景里(6,631戶)分居第二、三名。



人口分析

臺中各行政區戶量(即：每戶平均人口數)

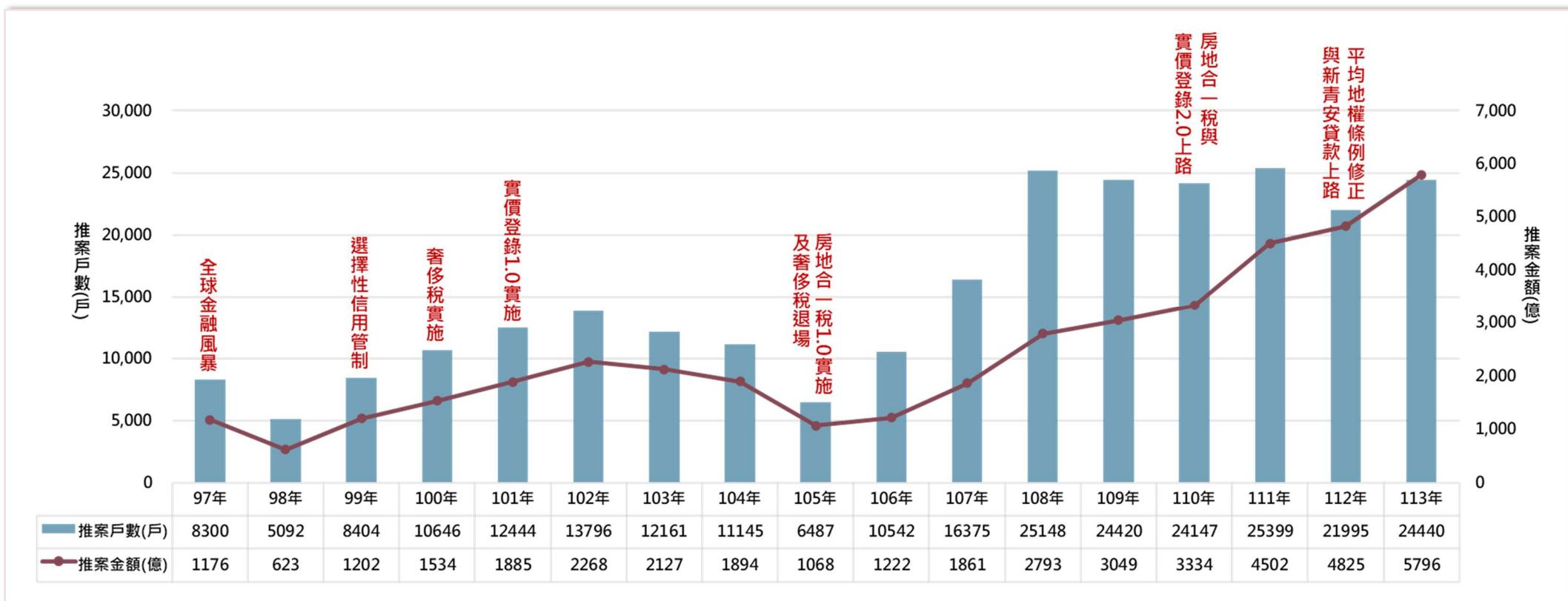


年度	戶量
103年	2.98
104年	2.96
105年	2.93
106年	2.91
107年	2.88
108年	2.85
109年	2.81
110年	2.77
111年	2.72
112年	2.69
113年11月	2.59



- 隨著社會的變遷，家庭結構逐漸轉向小家庭形式，並受多種因素影響，如**婆媳問題、多元成家模式、單親教養**等，單戶居住人口逐年減少。過去十年，**臺中戶量呈逐年遞減**，目前全市僅**大安區**的每戶平均人口仍維持在3人(含)以上。
- 居住型態的轉變導致**大坪數中古屋**的**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，市場轉型趨勢愈加明顯。

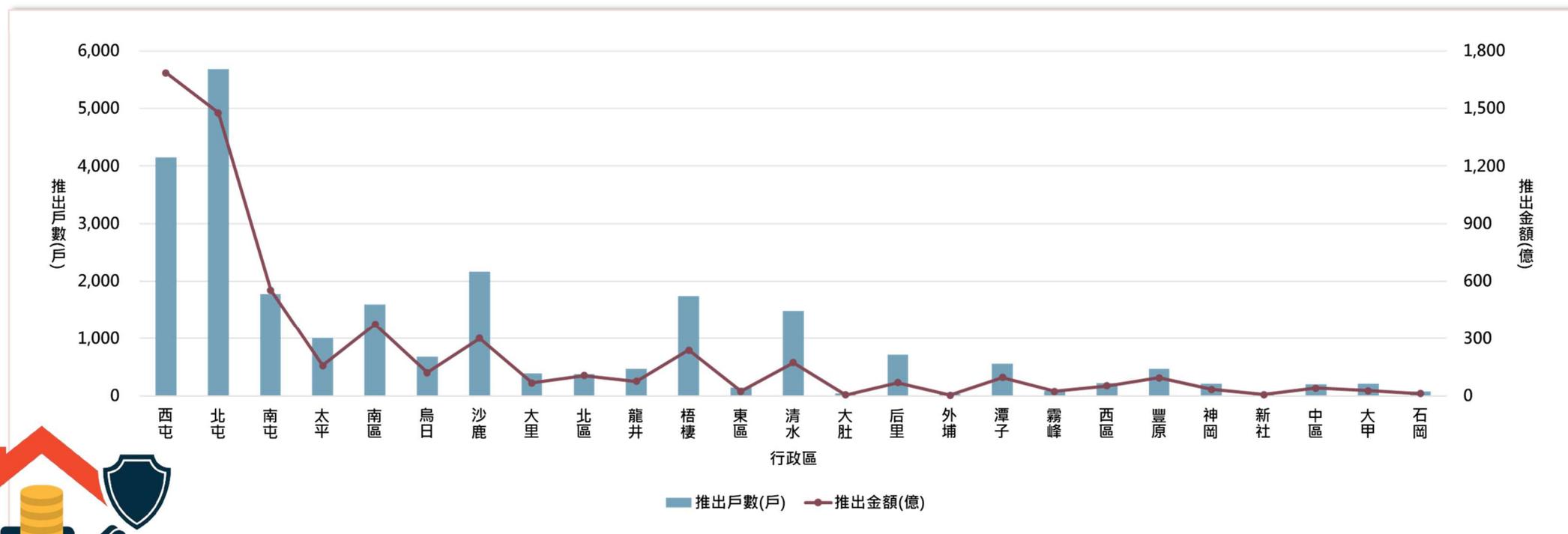
量體分析 | 臺中近年預售市場推案狀況



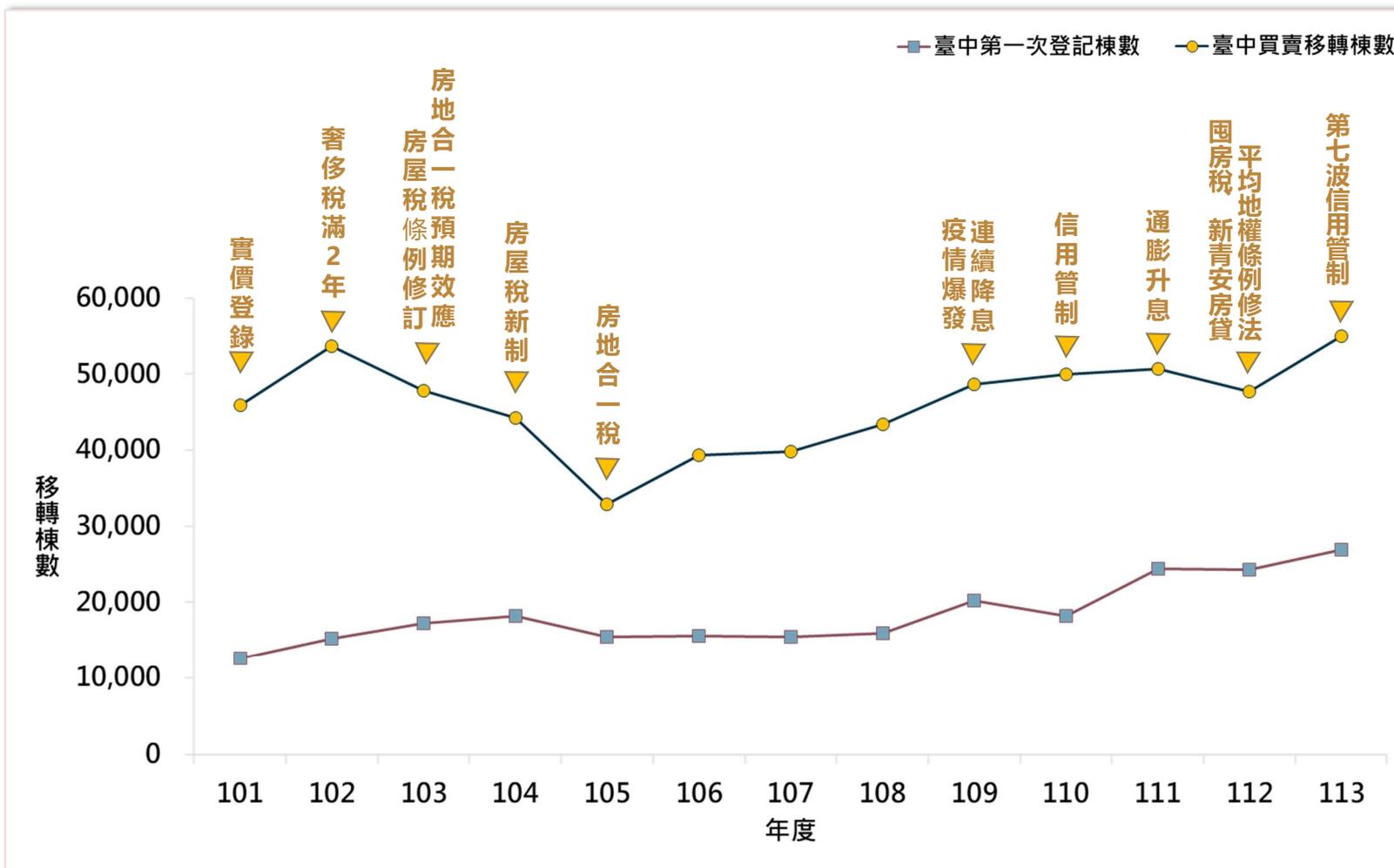
■ 最新民國113年**推案金額**達5,796億元，較民國112年增加**971億元**，而**推案戶數**則為24,440戶，較民國112年**成長2,445戶**。隨著**新青安貸款政策**上路，有效**重新引燃房市買氣**，造成銀行貸款水位快速升高，不動產放款集中度過高問題愈趨嚴重，迫使央行進一步加強**金融管制**，對**下半年**的買氣與推案表現產生**壓抑**效果。

量體分析 | 臺中113年各行政區預售市場推案狀況

- 民國113年推出戶數排名前五名的行政區依序為：北屯區(5,681戶)、西屯區(4,146戶)、沙鹿區(2,169戶)、南屯區(1,778戶)以及梧棲區(1,741戶)；以推出金額來看，則以西屯區(1,685億)居冠，再來依序為北屯區(1,477億)、南屯區(552.7億)、南區(373.9億)及沙鹿區(299.8億)。



量體分析 | 臺中建物買賣移轉棟數及第一次登記棟數



- 113年買賣登記棟數為54,996棟，較112年增加7,303棟，年成長15.3%；第一次登記棟數則為26,978棟，較112年增加2,732棟，年增率11.3%。
- 113年上半年房市受惠於**新青年安心成家優惠貸款方案**而**提振**不少**買氣**，下半年則因央行連續祭出**第六、第七波信用管制**，**房市**氛圍驟變，整體交易量能明顯萎縮，**113年房市呈上熱下冷**。

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)

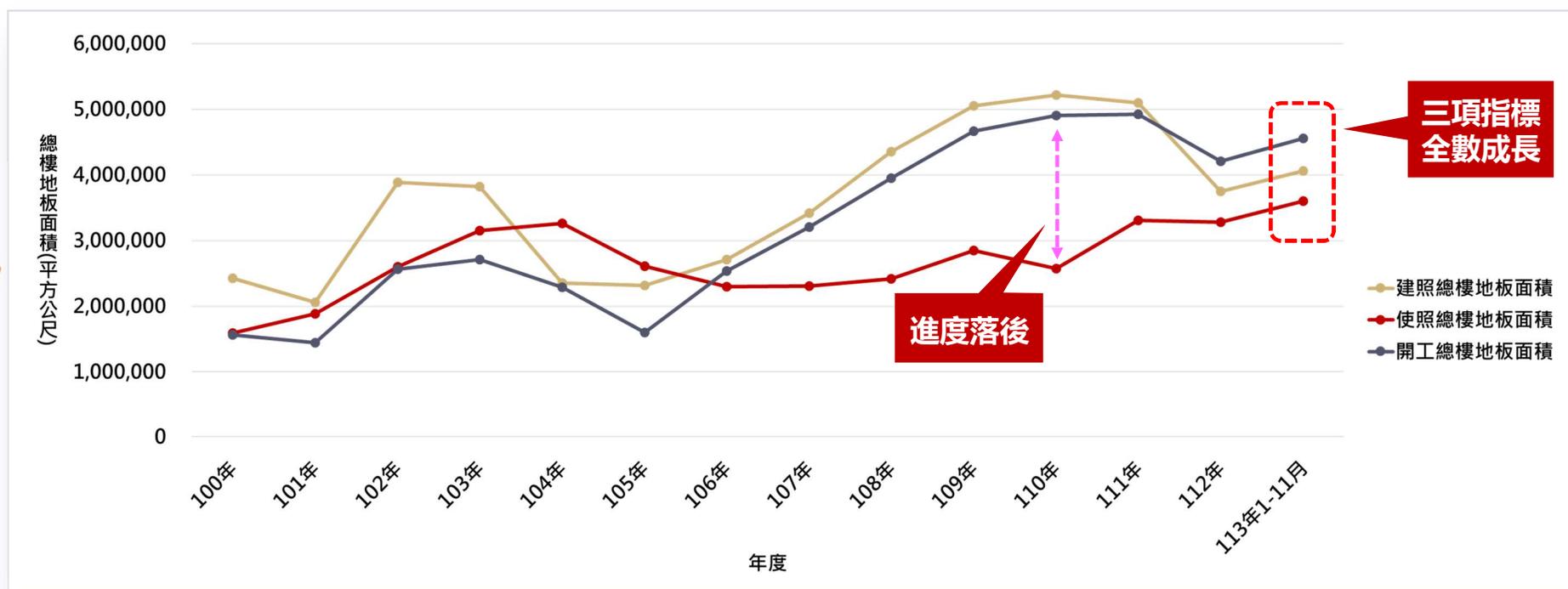
- 暫結2024年前11個月表現，**建照戶數**為27,124戶，較112年同期增加5,023戶、**年增22.7%**；**使照戶數**為24,035戶，較112年同期增加4,233戶、**年增21.4%**；**開工戶數**為31,066戶，較112年同期增加4,220戶、**年增15.7%**。**三項數據皆呈正成長。**
- 由於2024年上半年房市熱絡，促使建照、使照及開工數表現持續轉好。其中，**開工戶數**在113Q3首度轉為**正成長**，推測這一波搶開工潮原因有三：其一、政府和銀行都非常**關切**庫存土地是否有**養地行為**，其二、建商擔憂**金融管制擴大限縮**，其三、上半年房市**順銷累積**的**量能**。



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2024年前11個月表現，**建照總樓地板面積**為約406萬m²，較112年同期增加約68萬m²、**年增20.1%**；**使照總樓地板面積**為約360.2萬m²，較112年同期增加約56.6萬m²、**年增18.6%**；**開工總樓地板面積**為約455.3萬m²，較112年同期增加約61.9萬m²、**年增15.7%**。三項指標全數成長，並呈**開工大於建照大於使照面積**之情形，反映出受惠於新青安利多政策，吸引建商積極推出新案並接續申報開工進入興建期，惟人力短缺問題未解，致申請核發使照面積仍處於落後階段。



04

PART

結語與展望



結語與展望(一)

小宅需求持續增溫

我國人口數呈「生不如死(死亡大於出生)」，但**戶數卻不減反增**，反映出家庭結構已轉型，實質成為房市的有效支撐面，若能搭配**政策支持，例如貸款利息補貼，小坪數買盤仍有望穩健成長。**

金融管制影響仍待觀察

現階段的**金融管制**措施，已**過度限縮**致不利於整體市場運作，目前最新消息指出，不動產總量管制已改採**雙控**管制，即：不動產總量管制在**排除危老及工廠為30%**，而在**未排除危老及工廠為36%**。不動產市場不分類型產品，皆仰賴資金進行開發、投資、興建與經營，由於政策尚在進行滾動式修正，**在政策穩定前，市場建議保持觀望態度。**

經濟與地緣政治風險持續存在

隨著美國總統即將上任，美中貿易戰重啟，**經濟情勢**變化仍屬**不安定**狀態，恐連帶影響我國經濟表現，而觀光與休閒不動產需求回升則須視兩岸旅遊政策解凍進展。



結語與展望(二)



符合需求的住宅產品將獲青睞

面對少子化與高齡化趨勢，以及人口結構改變，未來有望脫穎而出的住宅產品通常具備以下特點：

1. **共居型住宅**：以共享空間為核心，包括廚房、起居室或活動空間，降低個人購屋成本，同時促進社群互動，減少孤單感。
2. **銀髮友善住宅**：無障礙空間(例如寬敞的門廊與電梯)、適老化設施(例如扶手、浴室防滑設計)，以及醫療與看護資源的便利性，滿足高齡者的生活需求。
3. **智慧型住宅**：搭載智慧居家系統(例如語音控制家電、健康監測設備)，提升居住便利性與安全性。
4. **低碳綠能住宅**：因應氣候變遷，強調節能設計(例如太陽能、雨水回收系統)與綠化空間。
5. **租賃型住宅**：提供**售後租回**服務或更加靈活的租賃方案，並結合社區活動與管理，除可達到活化資產目的以外，亦讓租屋者也能享有良好的生活品質。

自備款充裕者可掌握議價機會

在銀行資金限縮下，特定條件的標的具備議價空間，包括**即將交屋、貸款寬限期將到期、房地合一稅重稅期期滿、貸款資格不符欲拋售**等標的。

THANK YOU

發布
單位



臺中市不動產開發商業同業公會



臺中市不動產仲介經紀商業同業公會



台中市地政士公會



台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