MONTHLY REPORT 115.11.05

-大臺中房市交易動態資訊平台-



115年11月報

房市大小事與總經分析

臺中市不動產建築開發商業同業公會

臺中市不動產代銷經紀商業同業公會

台中市地政士公會

臺中市不動產仲介經紀商業同業公會

臺中市租賃住宅服務商業同業公會

臺中市中台灣不動產估價師公會

正心鑑價 執行

1 房市大小事摘要整理----P.3

- 熱門議題
- 政策懶人包
- 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.23

- 總體面
- 資金面
- 需求面
- 成本面
- 供給面

3 房產時事----P.50

- 時事新聞



房市大小事摘要整理

PART 1

熱門議題

- 青安3.0
- 建築光電新制
- 租賃制度改革
- 土方之亂後續應對



青安3.0 (1)

如欲了解詳細內容，
請掃右方QRcode

大臺中房市交易動態資訊平台

項目	青安2.0	青安3.0
時間	112/8/1~115/7/31	115/8/1~118/7/31(為期三年)
貸款成數	8成	8成
寬限期&年限	年限最長40年、 寬限期最長5年	年限最長40年、寬限期5年；引入80條款 ★貸款人需未滿50歲 ★年齡+貸款年限不得超過80
貸款額度	1,000萬元	1,000萬元，新增婚育加碼 ┌ 新婚家庭1,200萬元 └ 育兒家庭1,500萬元
利率補貼	•內政部1.5碼 •公股銀行0.5碼 ┐ 共2碼 └ 約1.775%	採【3加3】兩階段逐步退場機制 前3年：與前期相同補貼共2碼 第4~6年：每年少0.5碼，6年後期滿，以緩和方式降低利率補貼，回歸市場機制



青安3.0加入所得&房屋總價限制

❶借款人本人年所得總額不得逾200萬元

❷房屋總價設上限：臺北市3,500萬元；新北市&新竹縣市2,500萬元，其餘縣市2,000萬元

青安3.0 (2)

如欲了解詳細內容，請掃左方QRcode

大臺中房市交易動態資訊平台

2.0與3.0之銜接：**以借款人申請日為適用基準**

115/7/31前向公股銀行申貸，適用青安2.0方案

115/8/1後向公股銀行申貸，適用青安3.0方案

為支持婚育家庭，115/7/31前申請之案件，倘借款人符合婚育資格者，於承貸銀行撥貸前，得提供戶籍謄本、國民健康署編印之孕婦健康手冊(即媽媽手冊)自行評估撤案，重新申請適用青安3.0。

3.0利息補貼3+3怎麼算?

貸款期間	補貼後利率
撥款日起前3年	1.775%
補貼期滿後第1年	1.900%
補貼期滿後第2年	2.025%
補貼期滿後第3年	2.150%
補貼期滿後第4年起	2.275%

期滿後逐年降低補貼至第7年退場，剩餘年期仍須依市場利率繳息。

3.0貸款額度怎麼算?

最高貸款成數8成，但同時也受最高額度限制，實際核貸金額不會超過以下最低者：

1.銀行核定房屋價值的8成

2.申請人身分類別的最高額度

3.銀行依收入及信用核貸金額

三者取其低，因此房價越高，自備款缺口越大!!

情境一 | 首購族購買總價1,280萬元住宅

- 房屋總價 …… 1,280萬元
- 房價8成 …… 1,024萬元
- 一般青安最高額度 …… 1,000萬元
- 假設銀行依收入與信用條件核貸 …… 960萬元

自備款差額 = 1,280萬 − 960萬 = 320萬元

另加相關稅費與交易成本

情境二 | 育兒家庭購買總價2,000萬元住宅

- 房屋總價 …… 2,000萬元
- 房價8成 …… 1,600萬元
- 育兒家庭額度上限 …… 1,500萬元
- 假設銀行依收入與信用條件核貸 …… 1,420萬元

自備款差額 = 2,000萬 − 1,420萬 = 580萬元

若銀行鑑價低於成交價，自備款還會再增加

建築光電新制8月上路

■ 內政部與經濟部去年底會銜發布「**建築物設置太陽光電發電設備標準**」，將自**今年8月1日起實施**。近日於全國各地舉辦「建築物設置太陽光電新制與推動宣導說明會」，邀集地方政府、相關單位及民間代表，就新制內容與實務執行進行交流。

詳細可參考法規內容

適用標準

母法：《再生能源發展條例》第12-1條第二項規定訂定之。

新建　增建　改建

達1,000m²之建築物

每20m²需設置1瓩

預估每年可新增約66萬瓩裝置容量，擴大都市綠能供給。

免設條件

1. **受光條件不足**

針對各地區訂有不同受光不足度數門檻，需經能源署指定專業機構評定。

2. **構造或用途特殊**

必須以**一整宗基地**為整體考量(含法空、露台等)，不能僅因**單一屋頂**困難而免除全區義務。

3. **排除部分建築類別**

- E類: 宗教、殯葬類
- I類: 危險物品類

- **G-3類**:一般診所,零售,日常服務之場所
- **H類**:住宿類

} 暫緩施行，後續依中央另定施行日期辦理

建造＆光電的雙軌時程表

建築進度	光電進度
申請建照	規劃設計
施工	
取得使照	取得同意備案
交屋	施工掛表
	取得設備登記

只需取得同意備案即可請領使照！

光電設備可於使照核發後繼續施工與併網，不卡建築進度！

租賃制度改革議題

■ 115年7月媒體報導**《租賃住宅市場發展及管理條例》**修法議題引發討論，截至目前11月為止，內政部仍採「共識部分優先修法」的方向，包括保障房客申請租金補貼、設立戶籍及申報租金支出等權益；至於保證租期及租金合理調整等制度，則持續暫緩研議。

項目	原方案	修正方案
保證租期	訂約及續約合計三年，房東不得任意終止	考量恐降低房東出租意願，弊大於利➔**暫緩推動**
限制租約漲幅	續約租金漲幅不得超過當月房租指數年增率	
保障租補	房東不得限制房客申請租金補貼、遷入戶籍等	同左
★租賃下車 (優先修法)	•透過租約公證，讓符合終止租約條件房東可直接向法院聲請強制執行 •須修公證法	不涉及公證法，**朝強化租賃調處機制研議**



房東觀點

修法方向優先建立「租霸下車」機制，期望能加速處理租客惡意欠租、拒不搬遷等情形，可提升房東出租意願，且避免租賃市場因擔憂風險而形成閉鎖效應。

房客觀點

原擬定保證租期和限制租金漲幅，是希望提升房客居住穩定性，但怕降低房東出租意願而暫緩，且優先修法「租霸下車」，短期下恐讓改革失去平衡，無法兼顧房東與房客權益。



租賃修法採「先易後難」，優先修改較具社會共識之措施，但改革應持續推動，以保障雙方權益!

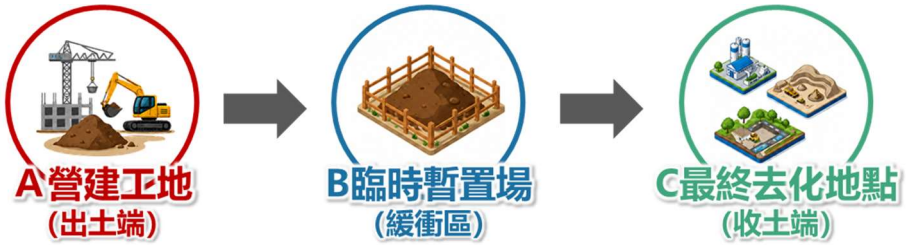
土方之亂後續應對(1)

■ 內政部國土署於六月初邀集中央部會、地方政府及相關公會，召開**「非都市土地申請土石方臨時暫置流程」**說明會，目的為提升全國土方暫置空間及調度效率，藉由中央、地方與民間三方共同合作，讓國內土石方全流向管理機制更趨完善，有效防堵非法棄置，共同維護國土環境永續發展。

《非都市土地使用管制規則》第六條於115.5.27修正發布實施

經行政院核定之重大政策所需，得於部分非都市土地設置臨時性設施，降低申請門檻，彈性擴大。

以土方銀行的運作概念進行土方調度，銜接後端需土時程去化。

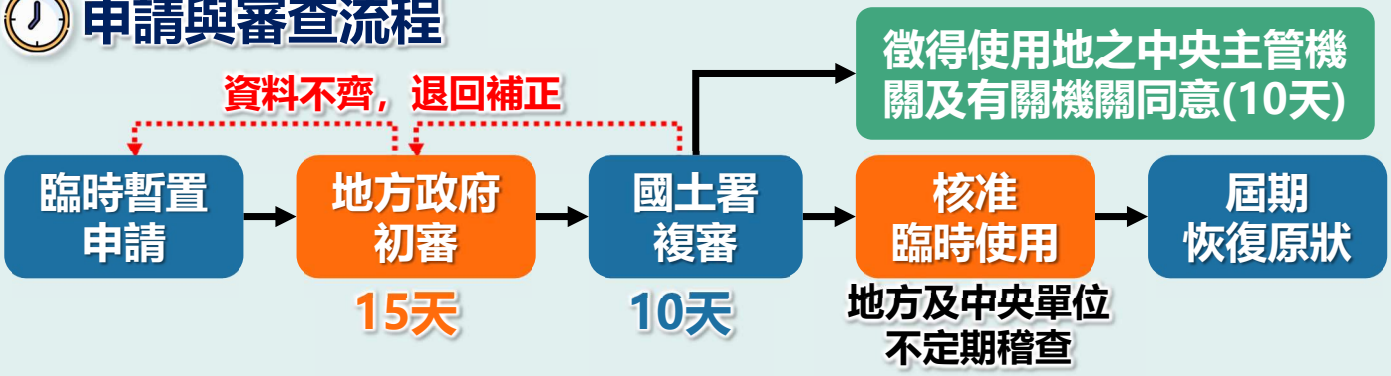


如欲了解詳細內容,請掃下方QRcode

申請條件與限制

1.需以政府機關或相關公會為申請主體
2.暫置期限3年，必要時得延展2年
3.不得位於第一級環境敏感區等地
4.訂有保證金制度
5.需設置圍籬或綠帶、防塵、清洗設施、建置監視系統(CCTV)等管理機制

申請與審查流程



土方之亂後續應對(2)-臺中市之措施

■ 短期透過建築工程異地暫置措施；中期持續盤點公有土地及需土工程，提供再利用及去化空間；長期則銜接臺中港填海造陸計畫，逐步建立中部地區穩定且具規模的最終去化體系。

3月底 建照自動展延



避免土方去化延滯導致停工或建照失效，採自動適用方式，簡化行政程序。

- 114年案件:合計展延3年
- 115年案件:自動延長2年

5月 跨縣市暫置&去化



於5月底開放彰濱崙尾區土方暫置場，面積約為36公頃，可收容土方達144萬立方公尺，補足臺中港開放前之過度量能，6月起受理中部五縣市申請。

6月 發布臺中港作業要點



《臺中市政府辦理非公共工程運送營建剩餘土石方至臺中港作業要點》

協助申請人運送非公共工程營建剩餘土石方至臺中港收受事項。

詳細可參考法規內容➔

7/25 臺中港啟動收容



開放收受苗栗縣、臺中市、彰化縣、南投縣及雲林縣等五縣市非公共工程產出的營建剩餘土石方，由暫置銜接至長期最終去化出口。

土方之亂後續應對(3)-臺中市之措施

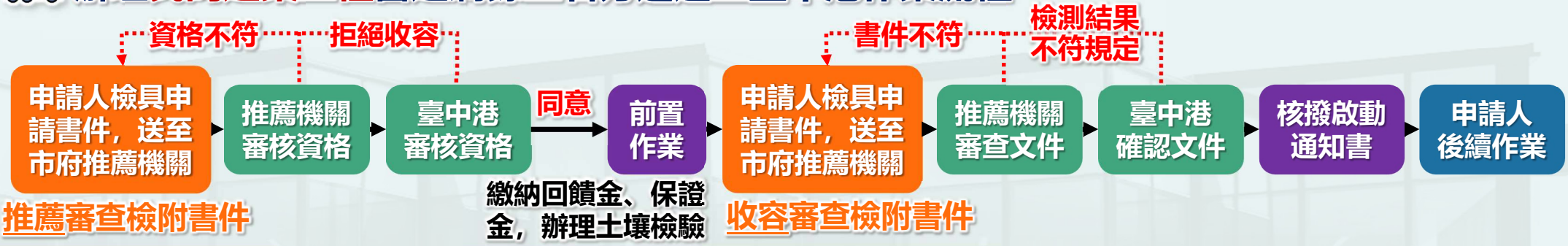
■ 臺中市政府於6月發布《臺中市政府辦理非公共工程運送營建剩餘土石方至臺中港作業要點》，且**臺中港於7月25日正式啟動營建剩餘土石方收容作業**，申請對象包括單一工程出土量達2萬立方公尺以上，以及都市更新、危老重建等具公益性，或配合國家發展政策的民間工程，以下為申請收容之流程圖：

如欲了解詳細內容,請掃左方QRcode

辦理土資場營建剩餘土石方運送至臺中港作業流程



辦理民間建築工程營建剩餘土石方運送至臺中港作業流程





PART 1

房市大小事摘要整理

政策懶人包

- 第七波信用管制後的二度鬆綁
- 央行控管最新概況
- 老宅延壽計畫
- 所得稅&遺贈稅修法
- 遺贈稅稅額調整試算

第七波信用管制後的二度鬆綁

■ 央行理監事會議分別於115年二度鬆綁自然人第二戶房貸成數:

貸款項目		貸款條件	
		115年Q1首度鬆綁	115年Q3二度鬆綁
自然人	公司法人購置住宅貸款	3成，無寬限期	維持不變
	購置高價住宅貸款	3成，無寬限期	維持不變
	名下有房屋者第1戶購屋貸款	無寬限期	維持不變
	第2戶購屋貸款	5 ➡ 6成，無寬限期	6 ➡ 7成，無寬限期
	第3戶以上購屋貸款	3成，無寬限期	維持不變
餘屋貸款		3成	維持不變
購地貸款		● 5成，保留1成動工款 ● 檢附具體興建計畫，並切結於一定期間內動工興建	● 5成，保留1成動工款 ● 檢附具體興建計畫
工業區閒置土地抵押貸款		4成，合於以下條件之一者除外： ● 抵押土地已動工興建階段 ● 借款人檢附擬押土地具體興建開發計畫，並切結於1年內動工興建階段	維持不變



央行控管最新概況



資金風險數據超標

1. 銀行法§72-2 (25.7%)
   (銀行放款水位限制條款)
2. 不動產貸款佔總放款比率(34.02%)
   (銀行不動產貸款集中度)
3. 不動產貸款佔GDP比(45.85%)
   (國內資金於不動產之集中度)
4. 五大銀行 - 新青安撥款金額與新承做購屋貸款放款金額之比重(43.1%)
5. 新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額走勢(向上遞增)



央行實施控管機制

1. 九波信用管制
   (限縮及鬆綁貸款成數)
2. 四度提升存款準備率
   (降低銀行可放款額度)
3. 調高風險權數
   (墊高銀行放款成本)
4. 阻嚇新青安政策人頭戶
   (抑制民眾投機炒房)



政策產生房市效應

1. 銀行可放款於不動產水位下降
2. 部分銀行藉此調升購屋貸款利率(增加建商開發成本與民眾買房成本)
3. 已有自用住宅民眾貸款困難
4. 房市瞬間急凍，買方觀望
5. 建築貸款餘額年增額下降

*註：以上數據統計至115年9月。

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	區域整合拆除重建整建維護	80%以上	10-20年	基地大整合久期待增值

欲了解詳細內容，可參考老宅延壽專區網站



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~2027年（為期3年）**
  ➔**臺中、高雄等縣市申請已截止；其他縣市請依各主管機關規定辦理。**

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



所得稅&遺贈稅修法

■ 總統府於9月11日發布總統令，公告《所得稅法》與《遺產及贈與稅法》之修正：

《所得稅法》第17條、第126條條文

- **受納稅義務人扶養之未成年子女提高50%**：每人由10.1萬元增至15.15萬元，預計237萬人受益，減稅約80億元。
- 明定勞工保險、農民健康保險、國民年金保險及軍、公、教保險之保險費**不受保險費列舉扣除額額度2.4萬元之限制。**
- 上述修法將於**116年5月申報115年度綜合所得稅時適用。**

如欲了解詳細內容，請掃上方QRcode

《遺產及贈與稅法》部分條文

- **死亡前2年贈與納入課稅**：被繼承人死亡前2年內贈與配偶、繼承人及其配偶等特定親屬的財產，應併入遺產總額計算遺產稅，相關稅額由受贈人負擔。
- **配偶財產計算調整**：死亡前2年內贈與配偶的財產，計算配偶剩餘財產差額分配請求權時，視為被繼承人現存財產。
- 增訂被繼承人死亡後始經法院判決確定遺產權屬案件之申報期間及核課期間起算日規定。
- 刪除遺贈稅應納稅額須達30萬元才能申請分期繳納的限制，並允許繼承人以多數決方式使用遺產存款繳稅，以及受贈人申請以遺產抵繳或繳納擬制遺產稅額，應經全體繼承人同意，始得為之。

如欲了解詳細內容，請掃上方QRcode



遺贈稅稅額調整試算

■ 現行遺產稅免稅額為1,333萬元、贈與稅免稅額為244萬元，根據**《遺產及贈與稅法》第12-1條規定**，遺贈稅免稅額、課稅級距及扣除額等，每遇CPI（消費者物價指數）較上次調整累計上漲10%以上時，自次年起按上漲程度調整。截至115年7月為止，**CPI較上次調整累計漲幅已達11.49%，以此計算，明年遺產稅免稅額將調高至1,486萬元以上、贈與稅免稅額則調高至272萬元以上，預料實際調整額度將更高**。

稅目	項目		金額
遺產稅	免稅額		1,486萬以上
	不計入遺產總額之金額	被繼承人日常生活必需之器具及用具	100萬
		被繼承人職業上之工具	56萬
	扣除額	配偶扣除額	553萬
		直系血親卑親屬扣除額	56萬
		父母扣除額	138萬
		重度身心障礙特別扣除額	693萬
		受被繼承人扶養之兄弟姊妹、祖父母扣除額	56萬
		喪葬費扣除額	138萬
贈與稅	免稅額		272萬以上
	不計入贈與總額	● 配偶相互贈與之財產 ● 父母於子女婚嫁時贈與之財物不超過100萬	

左表遺產稅與贈與稅免稅額僅為試算推估數，實際額度將於年底財政部公告。
欲了解詳細試算內容請掃下方QRcode





房市大小事摘要整理

PART 1

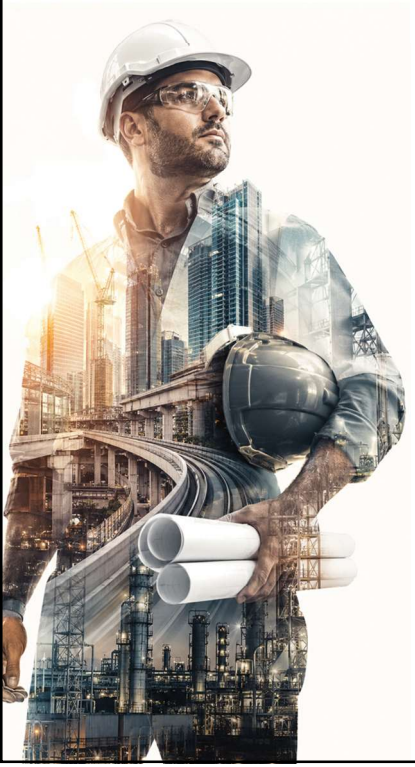
臺中重大建設

臺中軌道路網進程



綠線		110.04.25 通車營運
藍線	設計	*114.05.20 土建細設標啟動設計
	施工	*114.06.26 機電標統包工程開工 *115.08.12 BC11標工程動工
綠線延伸至大坑、彰化	綜合規劃	*115.04.17 函請交通部於彰東都計推動期間同步辦理綜規審查 *115.08.17 提送修正版環說書至環境部 *115.09.11 交通部函送綜合規劃報告書審查意見
橘線	綜合規劃	115.9.29 決標，啟動綜合規劃
藍線延伸至太平	可行性研究	115.10.06 修正報告函報交通部審查中
紫線(屯區環線)	可行性研究	115.07.27 交通部函復審查意見，捷工局修正中
紅線(崇德豐原)	可行性研究	115.04.09 廠商提送期末報告書，捷工局審查中
橘線延伸至海線地區	可行性研究	115.07.06 廠商提送修正期中報告書，捷工局審查中
鐵路山海環線	可行性研究	115.08.03 交通部函復審查意見，捷工局修正中

臺中
重大建設
(一)
交通&休閒





臺中大巨蛋
預計119年年底完工



臺中國際會展中心西側展館
預計120年完工



水湳轉運中心(115/8/5啟用)
大臺中轉運中心(預計115/11啟用)



北屯國民暨兒童運動中心
115/7/3開幕

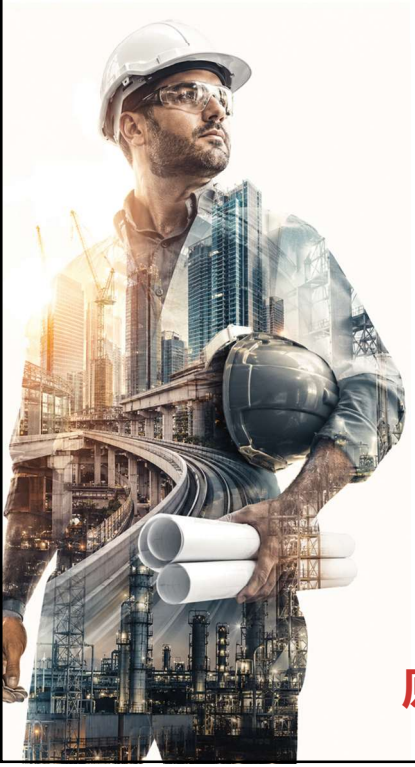


烏日全民運動館
115/10/22開幕



足球運動休閒園區
預計116年第二季啟用

臺中
重大建設
(二)
藝文&商場





童書之聲圖書館
預計115年年底完工



中國醫藥大學美術館
預計117年完工



臺中流行影音中心
預計116年上半年營運



D-ONE第一大天地(第一期)
原定116年開幕，時程有所延後

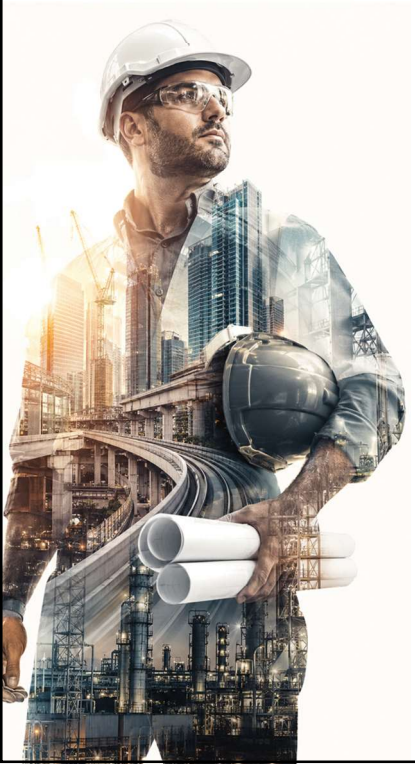


漢神洲際購物中心
115/4/10開幕



富旺F Plaza高鐵商場
預計115年年底開幕

臺中
重大建設
(三)
商場





置地廣場 台中
預計118年完工、
119年正式營運



太子置地廣場-大里館
預計117年完工營運



冠德環球購物中心
預計118年完工



太子置地廣場-崇德館
預計117年完工營運



豐邑塔
預計119年完工

臺中
重大建設
(四)
交通路網

大臺中房市交易動態資訊平台

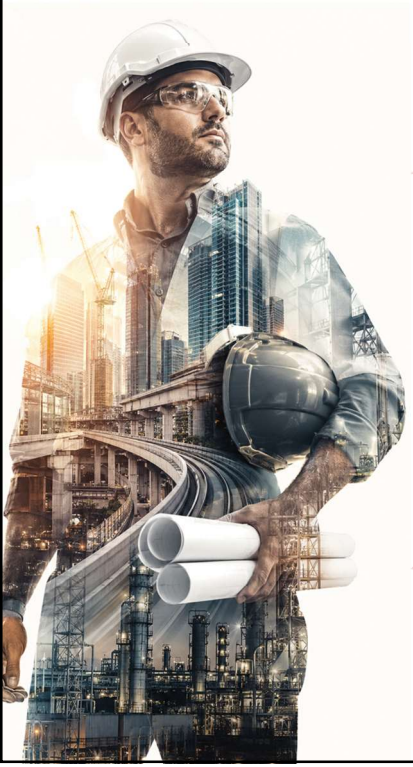


甲埔大道新闢工程
115年4月9日通車



東勢-豐原生活圈快速道路
東勢至石岡段預計115年局部通車
全線目標118年完工







臺中大肚-彰化和美
跨河橋樑新建工程
預計115年11月底完工



市政路延伸工程
第二標(安和路至環中路)
預計116年8月底完工



烏日九德地區區段徵收工程
預計117年3月底完工



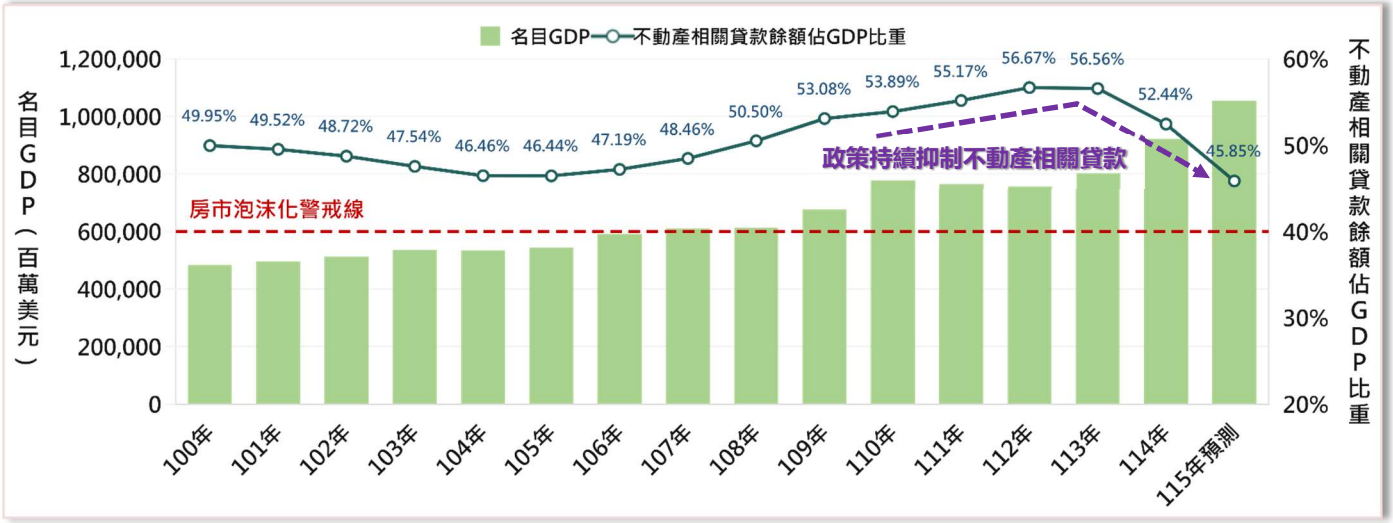
PART 2

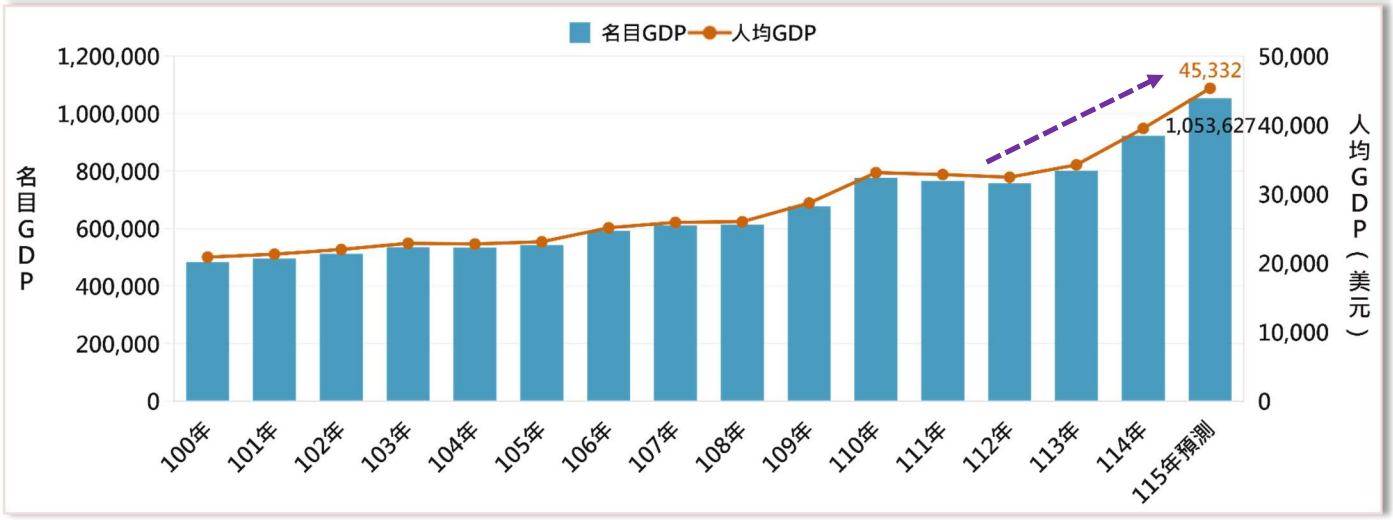
各類總體經濟指標及對房市之影響分析

總體面

- 國內生產毛額(GDP)
- 經濟成長率
- 景氣對策信號
- 進出口貿易
- 就業率與失業率
- 臺灣加權股價指數

國內生產毛額(GDP)



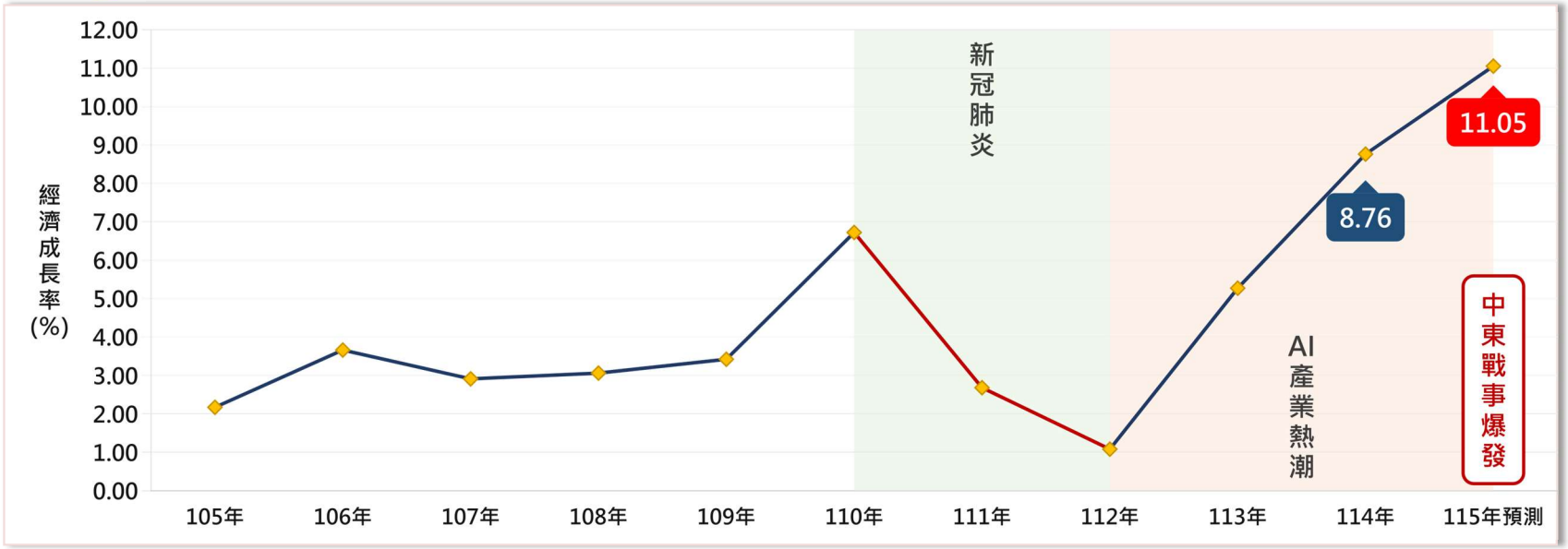


■ 臺灣憑藉AI與半導體供應鏈優勢，持續享有出口、投資與所得成長的科技紅利，但近期股市劇烈震盪，也反映出背後的結構性風險：

1. **產業集中風險(單一引擎撐成長)**：經濟動能高度集中於半導體與資通訊產業，當科技景氣反轉時，出口、投資及GDP將同步承壓。
2. **經濟成長成果分配不均(科技紅利未全面擴散)**：科技產業與傳統內需產業的獲利、薪資及投資動能持續分化，整體GDP亮眼，但一般人未必有相同感受。
3. **外部風險升高(供應鏈重組成本增加)**：地緣政治、關稅壁壘與供應鏈在地化，迫使企業增加海外投資，可能稀釋臺灣本地的資本、人才與產業乘數效果。
4. **成長進入驗證期(由題材轉向獲利)**：目前經濟成長仍強，但**市場已由追逐AI題材，轉向檢驗訂單、獲利與資本支出效益**，未來波動可能更加劇烈。

資料來源：行政院主計總處｜圖資來源：Flaticon.com｜正心不動產估價師聯合事務所整理

經濟成長率



臺灣經濟成長率(yoy)	
指標	數值(%)
115年第3季概估統計	14.36
115年全年預測	11.05
114年全年	8.76

- 受惠於全球AI基礎建設持續擴張，高效能運算與晶片代工需求優於預期，臺灣總體經濟展現強勁成長韌性。根據主計總處**預測115年全年經濟成長率11.05%**；**今年第三季經濟成長率概估統計14.36%**，顯示**AI與半導體出口、投資動能持續，國內股市創高獲利，推升車市、零售等消費，支撐整體景氣**。
- 然而，在科技產業高度繁榮的同時，外部風險仍不容忽視。地緣衝突持續牽動能源價格與國際航運，**輸入性通膨壓力也可能壓縮全球央行的政策空間**；另一方面，關稅壁壘升高與區域貿易體系重組，亦對臺灣高度依賴出口的經濟結構形成挑戰。未來關鍵將在於如何將AI資本支出所帶來的短期爆發力，進一步擴散至傳統產業、服務業與內需市場，轉化為跨產業且更具抗震韌性的長期成長動能，這也將是臺灣能否穩健跨越下一輪景氣循環的重要考驗。

延伸思考：臺灣經濟風險分級



紅燈【高度風險】

1.高度依賴單一產業：☆

全民資產藉由股市與AI深度綁定，金融系統性風險增高。

2.能源轉型與電力供應：

AI資料中心與先進製程耗電超乎預期，**缺電**與綠電不足**直接限制產業擴張**。

3.地緣政治與貿易摩擦：

若美中科技戰、關稅範圍擴大，將直接打擊高科技出口。



黃燈【中度風險】

1.匯率波動：

新台幣升貶劇烈，可能影響出口競爭力與金融穩定。

2.產業投資動能不足：

市場不是沒資金，而是**資金過度向科技業傾斜**，傳統產業出現失血與技術斷層。

3.內需消費體質：

國人在國外的消費力道遠大於國內，不利於我國內需經濟穩定度。



綠燈【可控風險】

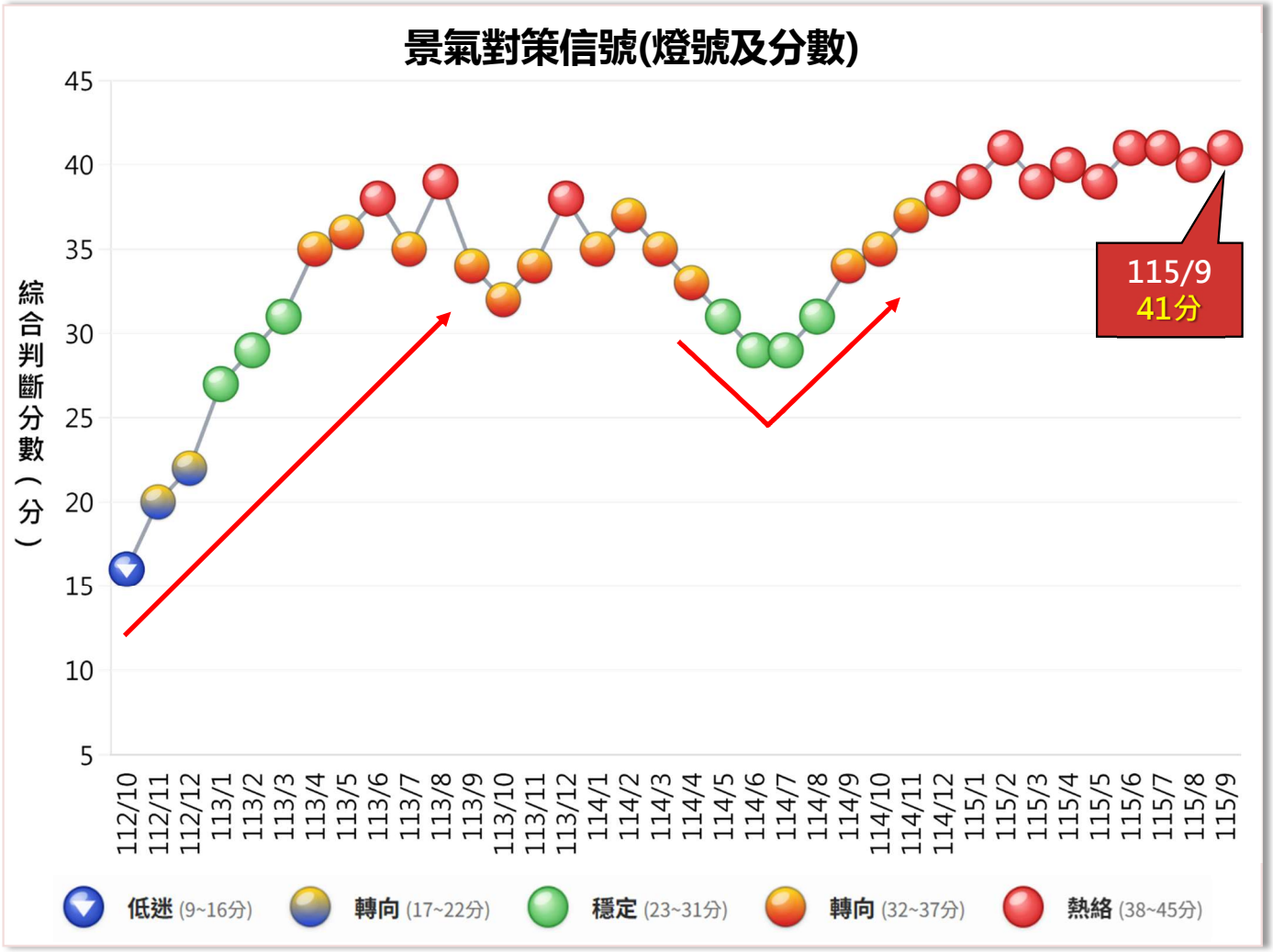
1.政府建設：

公共投資與基礎建設計畫持續推進，能提供一定支撐。

2.產業升級：

持續聚焦高附加價值領域，短期仍具競爭力。

景氣對策信號

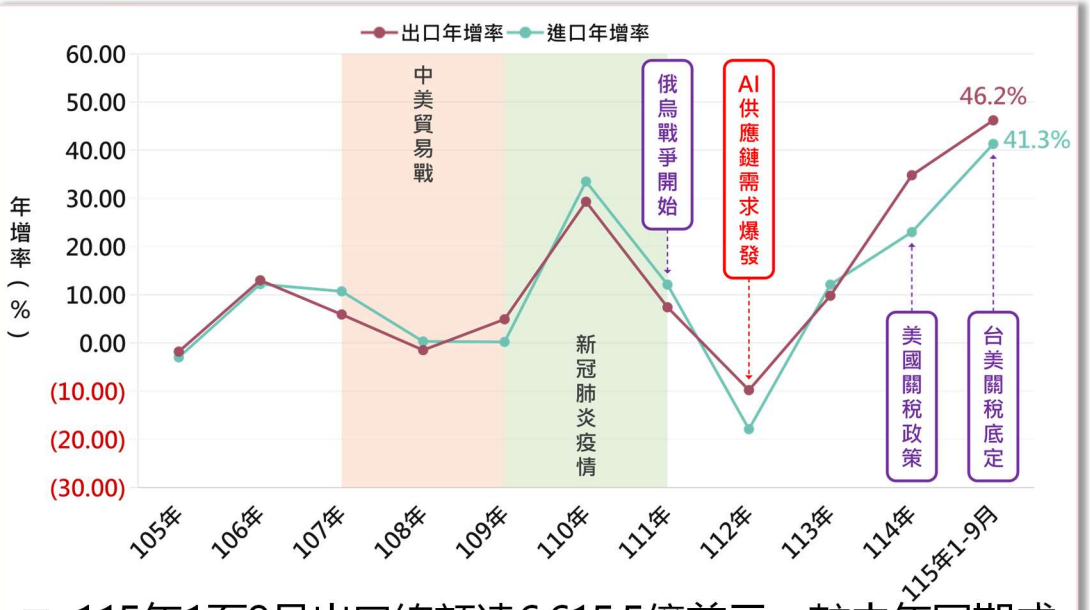


■ **115年9月**景氣對策信號綜合判斷分數為**41分，已連續10個月維持紅燈，超越民國73年以來的歷史紀錄**。基於AI應用快速發展，全球雲端業者持續擴增相關基礎建設，推升電子及資通產品出口；國內半導體、記憶體等科技廠商調升資本支出，外商亦加碼在臺布局，且政府積極引導中小微企業轉型升級，均有助民間投資增加。

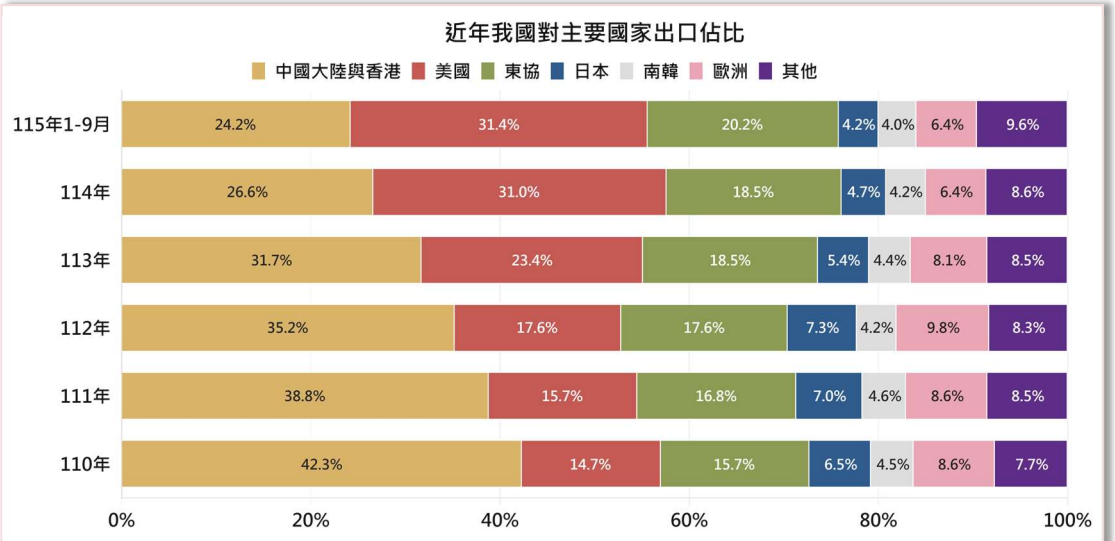
臺灣當前須警惕的四大風險

1. **景氣連亮10紅燈**：上去靠AI，震盪起來也可能變BI。
2. **產業兩個世界**：科技業大口吃肉，傳產還在勒緊褲帶。
3. **護國神山拚擴產**：晶片不怕沒訂單，就怕電、地、人才跟不上!
4. **地緣政治黑天鵝**：訂單今天湧進臺灣，明天也可能跟著關稅立馬搬家!

進出口貿易



■ 115年1至9月出口總額達6,615.5億美元，較去年同期成長46.2%。9月出口872.2億美元，創歷年單月新高，並已連續35個月正成長，反映外需動能持續擴張，為整體景氣表現提供有力支撐。

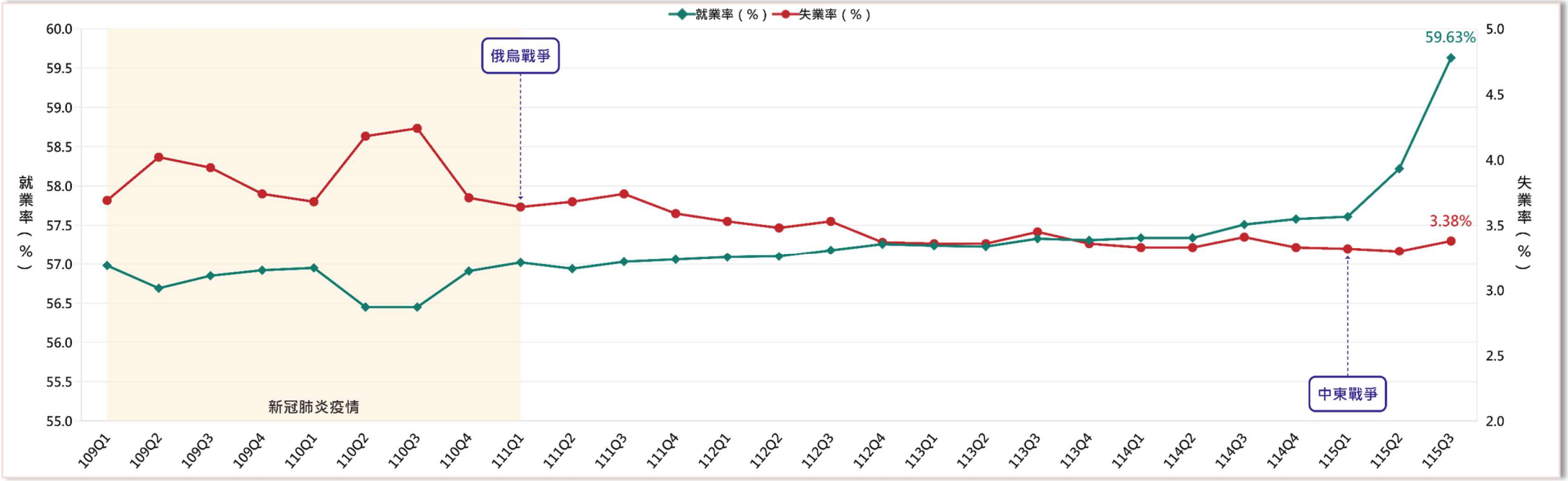


■ 今年9月我國對東協出口創新高，對美國、陸港為單月次高；累計今年1~9月對美出口達2,077.8億美元，較去年同期增加773.1億美元、年增59.3%，成長動能強勁，且佔臺灣總出口比重高達31.4%，顯示美國市場對我國出口支撐力道持續擴大。

■ 半導體需求旺盛，全球貿易版圖洗牌，根據韓國針對WTO及各國主要國家統計分析，今年**上半年全球十大出口排行**，前五名依序為大陸、美國、德國、荷蘭及韓國，**台灣受惠AI需求**，出口排名由去年的第11名大幅躍升至第**6名**，成為這波浪潮中的受益者。儘管科技需求暢旺，並逐步帶動部分傳產回溫，但**出口高度集中於AI相關產業及特定市場**，仍須留意地緣政治、關稅政策與全球科技需求波動。未來應持續**推動產業升級與市場多元布局，降低出口集中風險**，強化整體經濟韌性。

資料來源：財政部海關進出口貿易統計、中國時報｜圖資來源：Flaticon.com｜正心不動產估價師聯合事務所整理

就業率與失業率



- 國土署於今年8月發布「營造業經濟概況」統計全國營造業從業人員約17.8萬人，推估**缺工數超過4.6萬**，其中以基層勞工空缺逾3.2萬人。
- **「住宅市場降溫不代表營建成本同步下降，結構性缺工與科技建廠需求，仍是支撐營造成本及影響未來住宅供給的重要因素。」**科技廠房與公共工程持續吸納施工資源，加上技術工老化、人才培育不易，使營造成本難以隨房市降溫而快速回落。未來房市即使交易量持續收縮，建商仍可能面臨成本高檔、施工期程拉長與開發利潤壓縮的壓力。



就業率與失業率-營建缺工四大影響



1 成本上升、供給遞延：

工資與工期成本增加，但在房市降溫下，未必能完全轉嫁房價，反而可能造成延後開工、減少推案，抑制市場供給。



2 工期延誤、品質承壓：

熟練工班不足，容易增加施工錯誤與品質管理風險，導致工期延誤、返工頻繁，進一步推升整體成本。



3 灰色用工、工安升高：

臨時派工、多層轉包與違法聘僱增加，導致人員管理失序與工安責任難以釐清，易提升工地事故風險，恐造成重大人員與財產損失。



4 移工成為結構性支柱：

移工制度**原為補充人力**，現況已轉為**替代本地勞工**，不僅營建業如此，工廠、餐飲、看護等亦是。

臺灣加權股價指數

- 受惠於AI浪潮、全球晶片需求及科技產業基本面支撐，台股在115年上半年強勢走高，下半年開始於高檔區間震盪，9月底衝上48,600點；然美國期中選舉牽動AI產業發展與佈局，使投資人看壞市場，11月5日跌破42,000點，收在41,500點。
- 截至10月底台股累計**開戶人數**已達1,482.7萬人，單月再增加6.4萬人，**續創歷史新高**，**反映資金對股票市場的關注與吸金效應依然強勁**。然而，**這波股市財富效果雖有部分外溢至房地產市場，整體帶動程度仍相對有限**。在信用管制及高房價壓力下，資金多續留於股票、ETF等金融資產，房市交易量仍偏弱，呈現**「股市資金活躍、房市買氣承壓」**的K型走勢。



過去股市上漲常透過財富效果帶動房市，但在高房價、信用管制與房貸負擔加重下，資金已不再自然外溢至不動產，股市與房市的連動性因此明顯弱化，逐步轉為「股市熱、房市冷」的資金分流格局。

市場邏輯生變！

資料來源：財經M平方、中央社｜圖資來源：Flaticon.com｜正心不動產估價師聯合事務所整理



PART 2

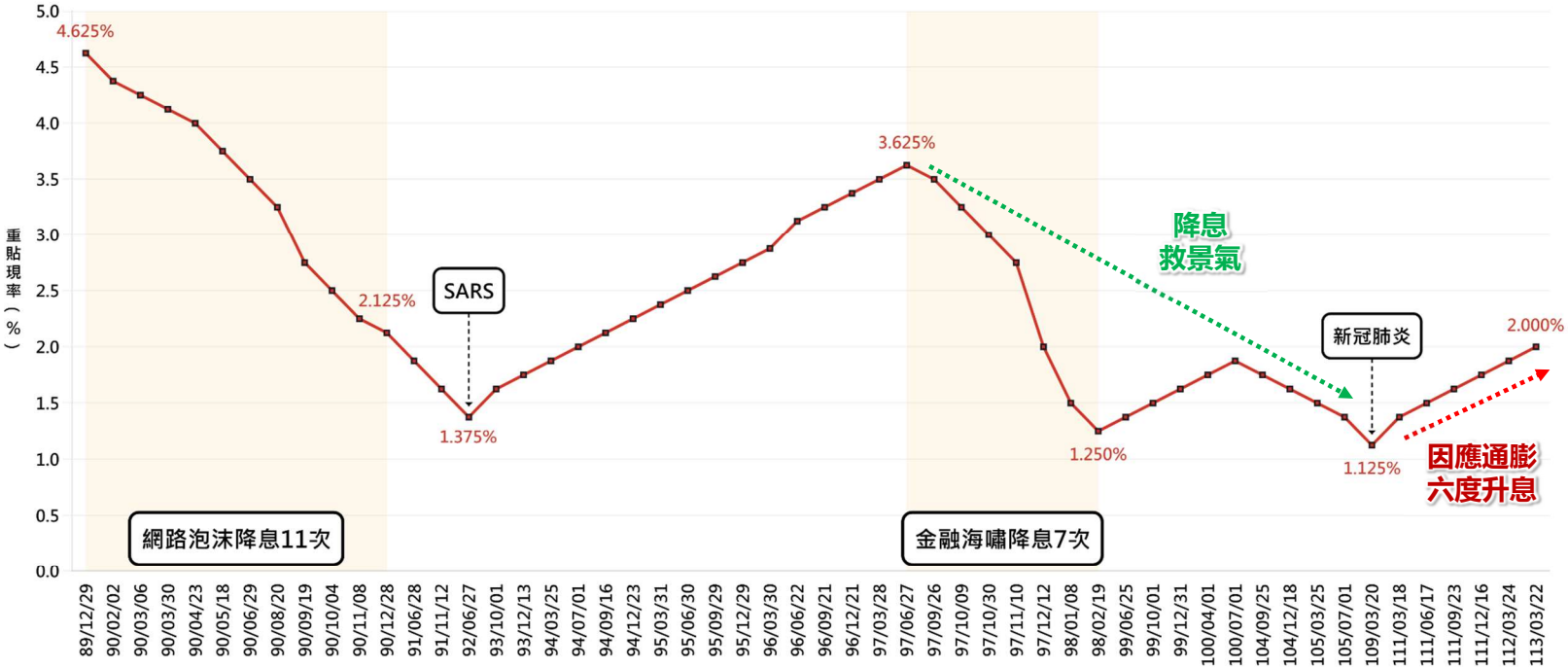
各類總體經濟指標及對房市之影響分析

成本面

- 利率變動-重貼現率走勢圖
- 消費者物價指數(CPI)年增率

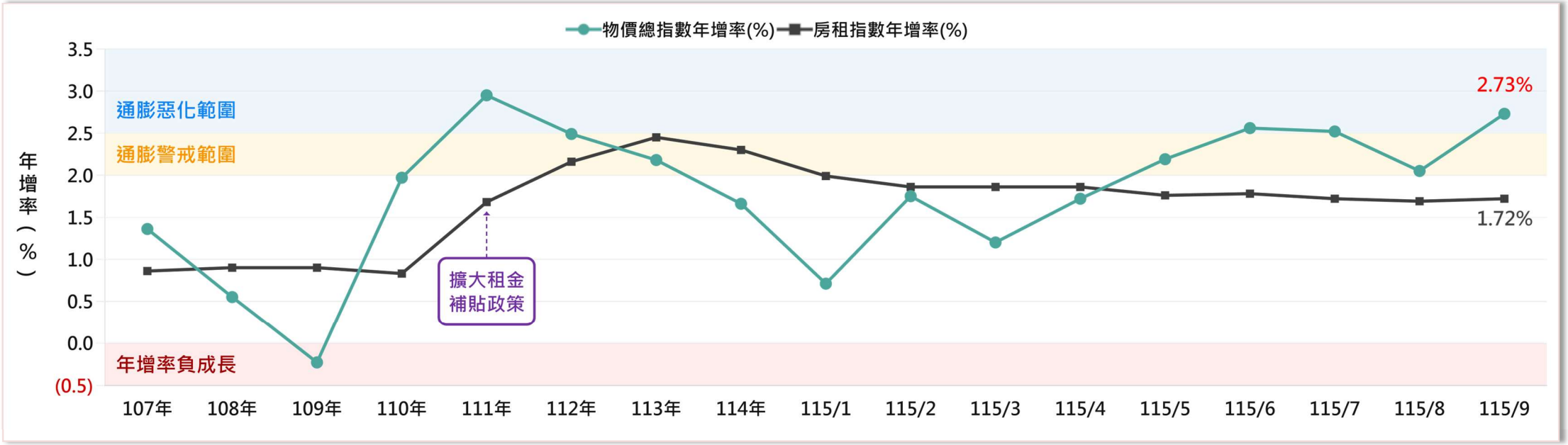
利率變動-重貼現率走勢圖

- 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**。
- 綜合國內外經濟金融情勢，考量國內通膨尚屬可控，以及預期國內經濟成長動能穩健；為審慎因應全球經濟金融前景之不確定性，及中東衝突效應對國內物價與經濟可能之影響，9月央行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。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%。



央行表示將密切關注中東局勢發展、主要經濟體貨幣政策動向、AI產業鏈發展、美國經貿政策變化，以及極端氣候等不確定因素對國內經濟金融之影響，適時調整政策，以達成維持物價穩定與金融穩定。

消費者物價指數(CPI)年增率



- 消費者物價指數(CPI)為**衡量通貨膨脹的重要指標**，反映一般家庭購買消費性商品與服務之價格變動情形。
- 我國115年9月CPI年增率升至2.73%，通膨壓力再度升溫，已超過2%的通膨警戒水準。近期受外食、能源及部分商品價格上揚影響，民生負擔加重，後續須留意漲價效應是否擴散至其他消費項目，進一步推升整體物價。
- 在居住成本方面，9月房租年增率為1.72%，連續9個月低於2%，顯示**租金漲勢逐步放緩**；惟受人工及能源價格上升影響，水電燃氣、住宅維修及家庭管理費用等支出仍持續增加，租屋家庭負擔未見明顯改善。整體而言，當前物價漲勢呈現分化，民生必需支出的負擔仍相對沉重。



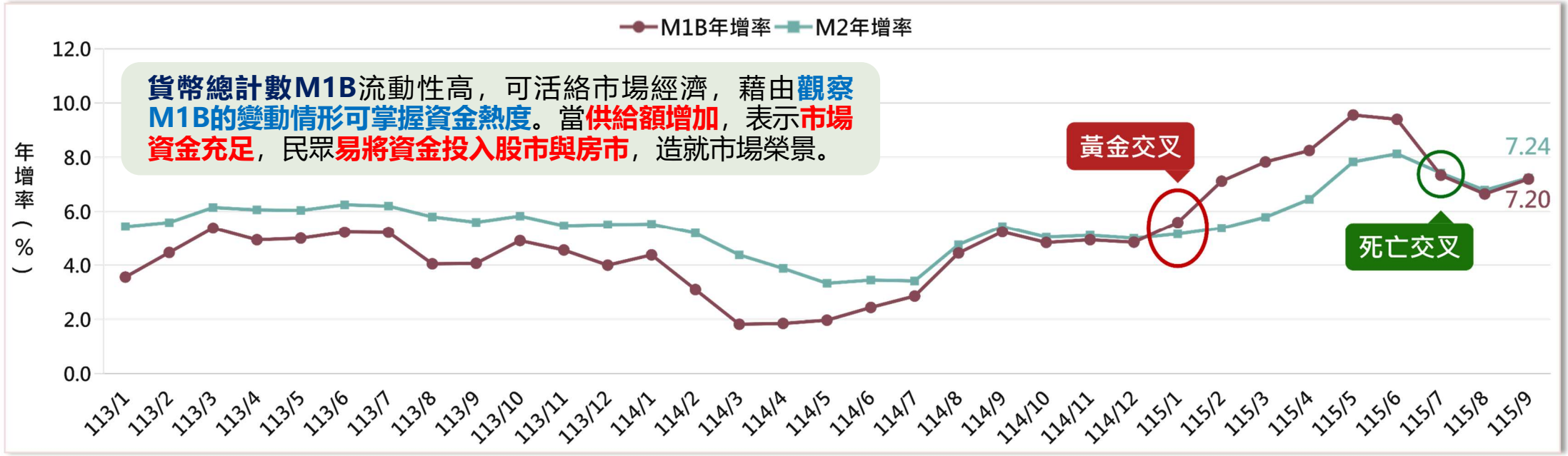
PART 2

各類總體經濟指標及對房市之影響分析

資金面

- 貨幣供給M1B、M2
- 青安房貸撥款情形
- 新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額
- 建築貸款餘額

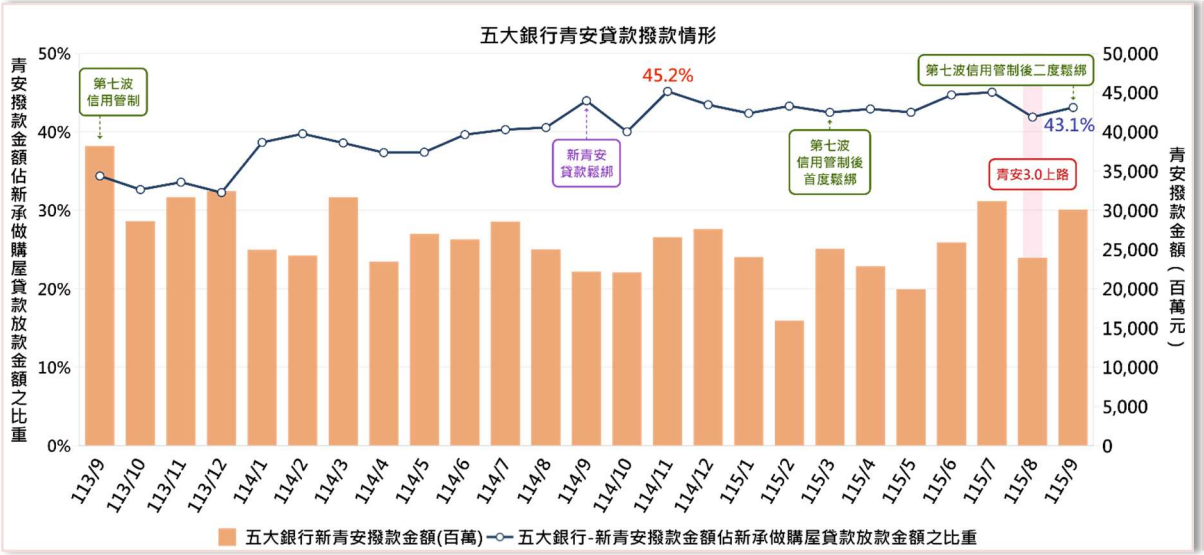
貨幣供給M1B、M2

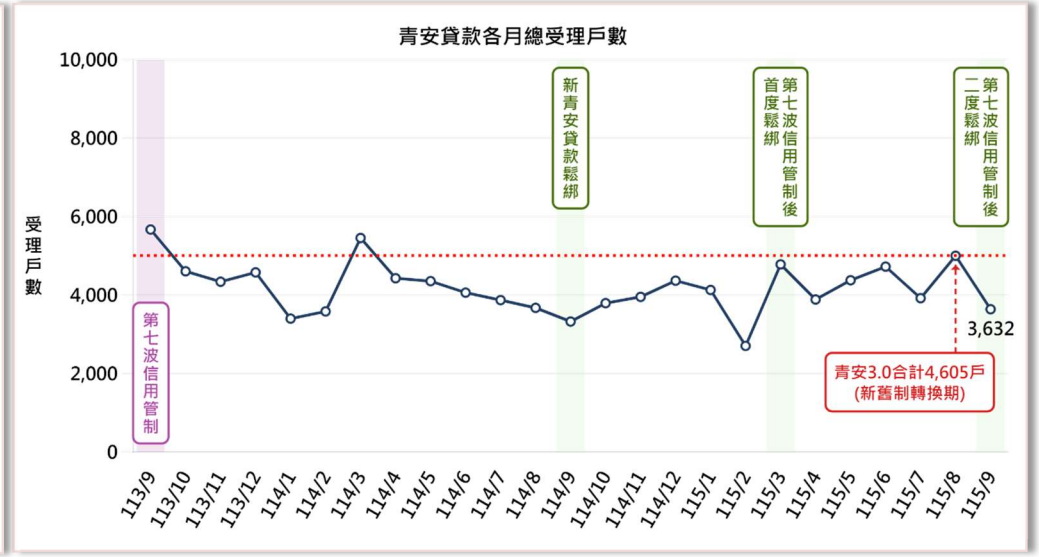




- **9月M1B與M2年增率上升至7.20%及7.24%，**雖目前仍呈現**死亡交叉**，但兩者差距僅0.04%，且年增率均達7%以上，顯示**貨幣供給仍在擴張**。M1B上升係因市場活期資金增加，股市資金活動仍熱絡；M2年增率上升主要係放款與投資年增率上升，以及企業海外籌資資金暫泊。
- 目前台灣呈現**「整體資金不弱，但不動產市場資金動能受限」**的格局。在央行信用管制與房貸條件限制下，**即使M1B、M2年增率同步上升，也不代表這些新增資金會流入住宅市場**。相對而言，科技產業、企業投資及金融市場可能仍是資金配置的重要方向。因此，貨幣供給增加與住宅交易量低迷可以同時存在，也呼應目前**台灣經濟成長與不動產市場表現分化**的情況。

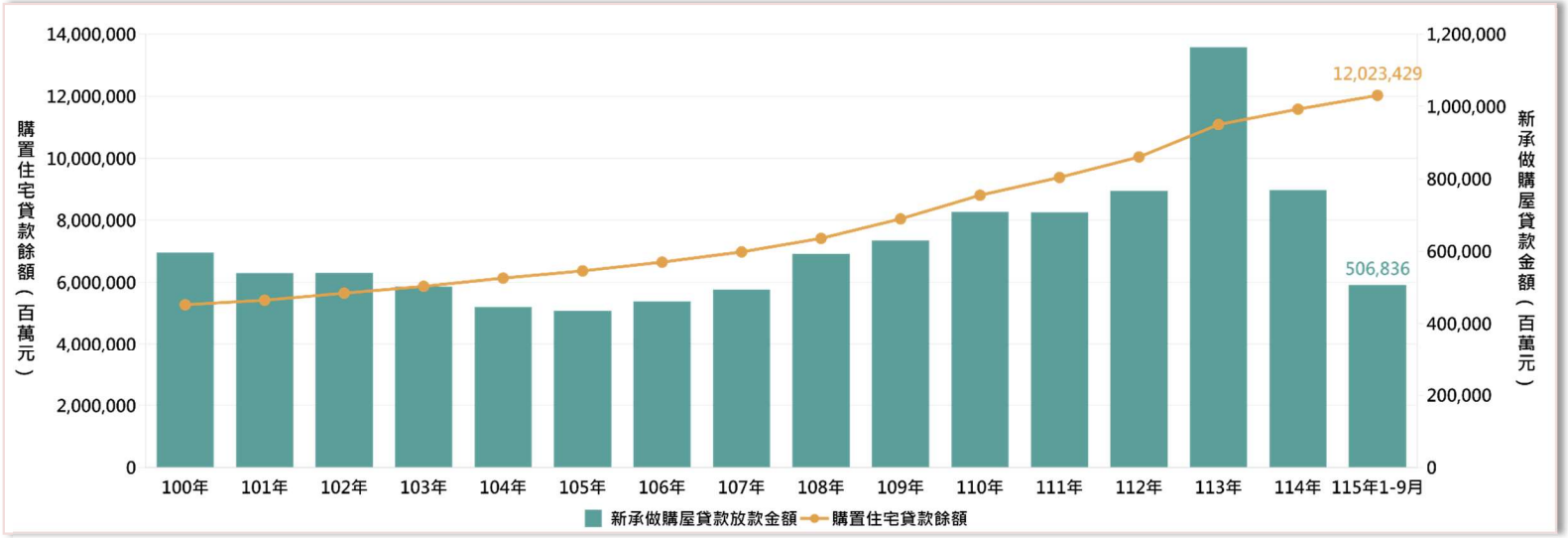
青安房貸撥款情形





- **青安3.0正式上路：青安3.0於今年8月1日上路**，第二個月受理戶數降至3,632戶、金額306.69億元，其中適用青安3.0已完成撥貸1,687戶、金額141.41億元；另2.0方案未班車須趕在10月底完成撥款，致9月撥貸量爆衝，預期10月亦延續。
- **條件審核繁瑣，撥款流程延長：**青安3.0新增年齡、所得及房屋總價等申貸條件，並針對不同對象設定優惠額度，使銀行資格審查程序更加繁複。即使符合資格，實際核貸與撥款仍須視銀行授信審查及排撥進度而定。
- 青安3.0將政策資源更精準地導向首購及婚育家庭，加上今年9月央行再度鬆綁信用管制，亦有助於緩解部分購屋族的資金壓力；另一方面，股市表現亮眼所累積的財富效果，能否進一步外溢至不動產市場，將成為影響後續買氣的重要變數。在政策支持與資金動能交互作用下，房市能否由低量盤整逐步轉向實質回溫，仍有待後續交易表現驗證。

新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額



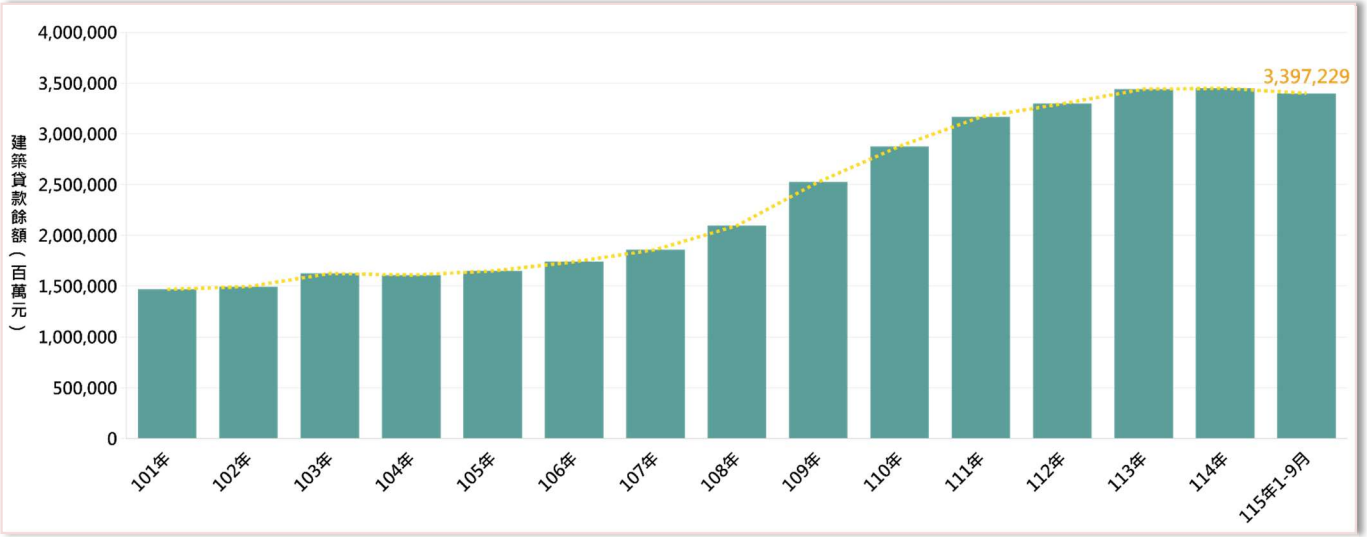
解讀說明

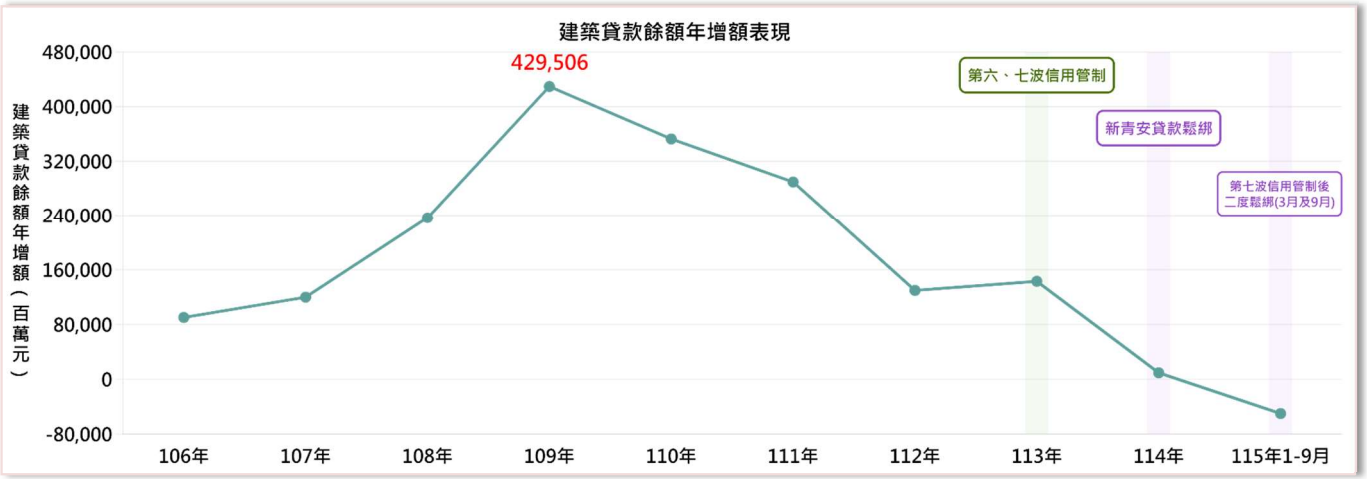
- **新承做購屋貸款金額**及**購屋貸款餘額**可視為**房市買氣指標**。
- **貸款餘額主要受到房市景氣及利率影響**，**房市熱絡**時房屋貸款餘額**增加快**，反之，**房市冷清**時則**增加慢**。

- 115年9月**新承做購屋貸款金額**約**697.8億元**，月增126.2億元，主要主要受到農曆民俗月結束、遞延買盤回補，以及青安政策貸款佔比提高等三大因素影響；惟累計今年前9月仍較去年同期減少14.4%。**購置住宅貸款餘額**則增至**12兆0,234億元**，年增率5%，房貸存量增速持續放緩。
- 央行在第七波信用管制後，逐步於今年3月及9月鬆綁，但整體政策仍偏「緊抓輕放」步調，房市尚未明顯回溫，整體仍呈現**「量縮、價穩偏盤整」**格局，是否能重拾民眾及建商信心仍待觀察。



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。

- 115年9月**建築貸款餘額**降至**3兆3,972億元**，連續七個月下滑，月減逾189億元、年減達0.99%，創十年來最大減幅，顯示**建商融資與投資動能持續降溫**。
- 今年3月及9月央行兩度鬆綁信用管制，但在房市買氣偏弱，以及庫存、施工成本等壓力下，建商購地與推案態度仍偏審慎，政策鬆綁尚未明顯轉化為擴張動能。目前市場仍以**「現金流與去化速度優先」**，部分個案透過價格讓利、付款優惠等方式加速銷售。後續可觀察管制再度調整後，購地融資彈性提高是否逐步帶動土地交易與建築融資需求回升。



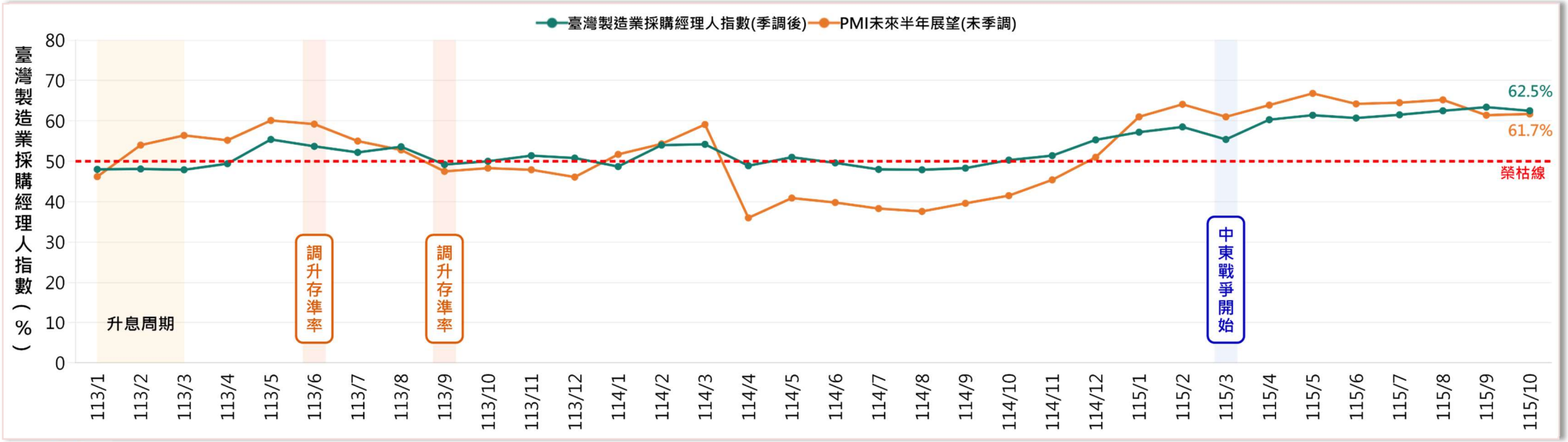
PART 2

各類總體經濟指標及對房市之影響分析

供給面

- 臺灣製造業採購經理人指數(PMI)
- 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)
- 全台核發建照、使照及開工戶數

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)**。

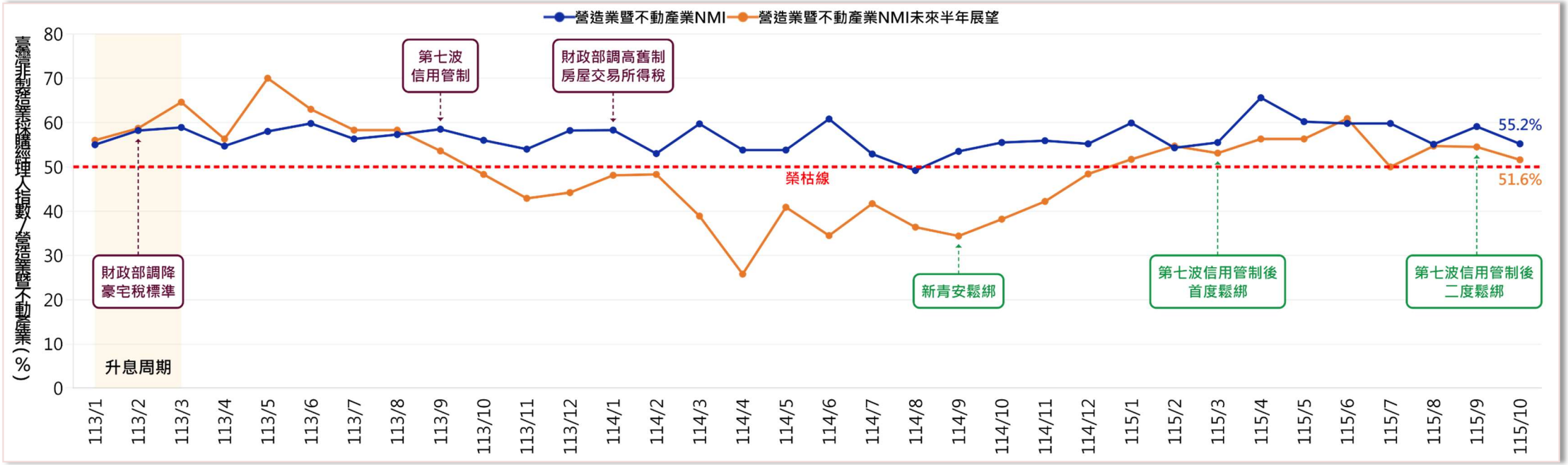
- **115年10月**臺灣製造業**PMI**指數回跌至**62.5%**，雖連續13個月維持擴張，但已有趨緩現象，主因為關鍵原物料取得較困難，AI伺服器所需的零組件供給影響到出貨，整體製造業仍維持擴張，惟後續需求動能、供應瓶頸與庫存變化仍值得關注。**未來六個月展望**小幅升至**61.7%**，仍維持於擴張區間，顯示在AI、半導體及設備需求仍具支撐，然部分業者仍面臨缺料、成本上升及交期延長等限制，反映**需求仍維持高檔，但供給增速未能同步跟上**。
- 對不動產市場而言，**製造業擴張有助於支撐科技廊帶及產業聚落周邊的廠房、廠辦、工業土地等需求**；在信用管制與交易量縮環境下，**產業景氣帶來的效益，將更集中於具企業投資及設廠題材的區域**。

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」可用以觀察產業營運活動及業者對房地產後勢的信心變化。

- **115年10月營造暨不動產業擴張趨緩，NMI指數回跌至55.2%**，成長動能未因政策鬆綁大幅提升；**未來六個月展望**續跌至**51.6%，反映業者對後市信心仍因政策「緊抓輕放」、資金分散等因素略顯不足。**
- **科技相關產業支撐、住宅市場承壓、產品需求K型化明顯：**受半導體、科技廠房及相關設備建置需求，持續提供商用不動產市場動能，惟一般住宅市場仍受信用管制與房貸條件偏緊影響，買氣相對疲弱。

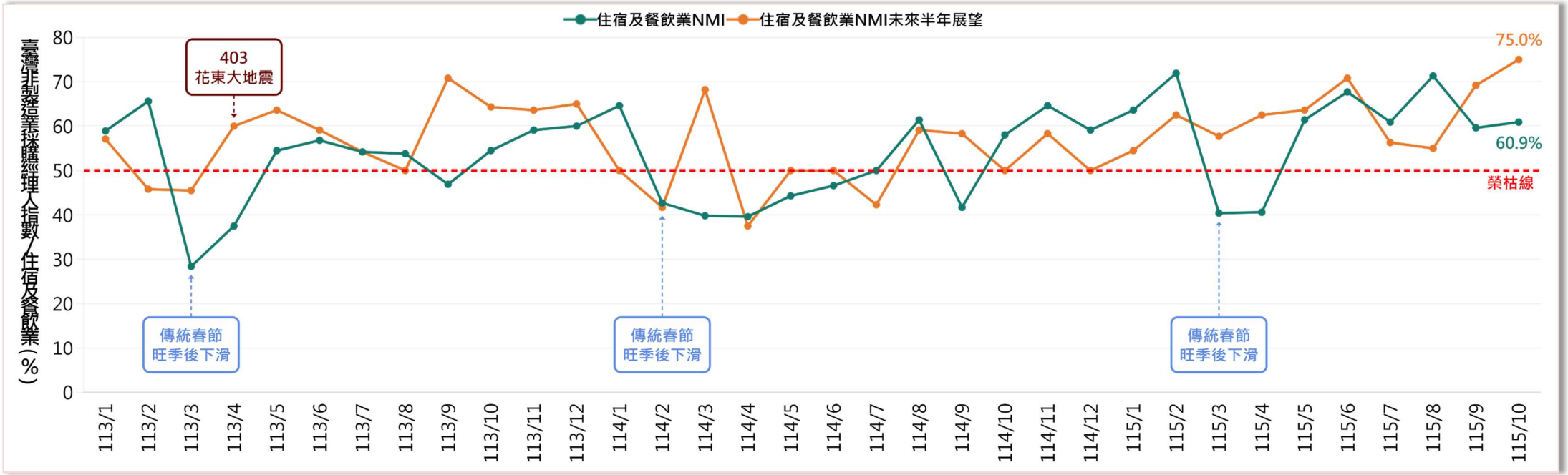


臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)

【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。

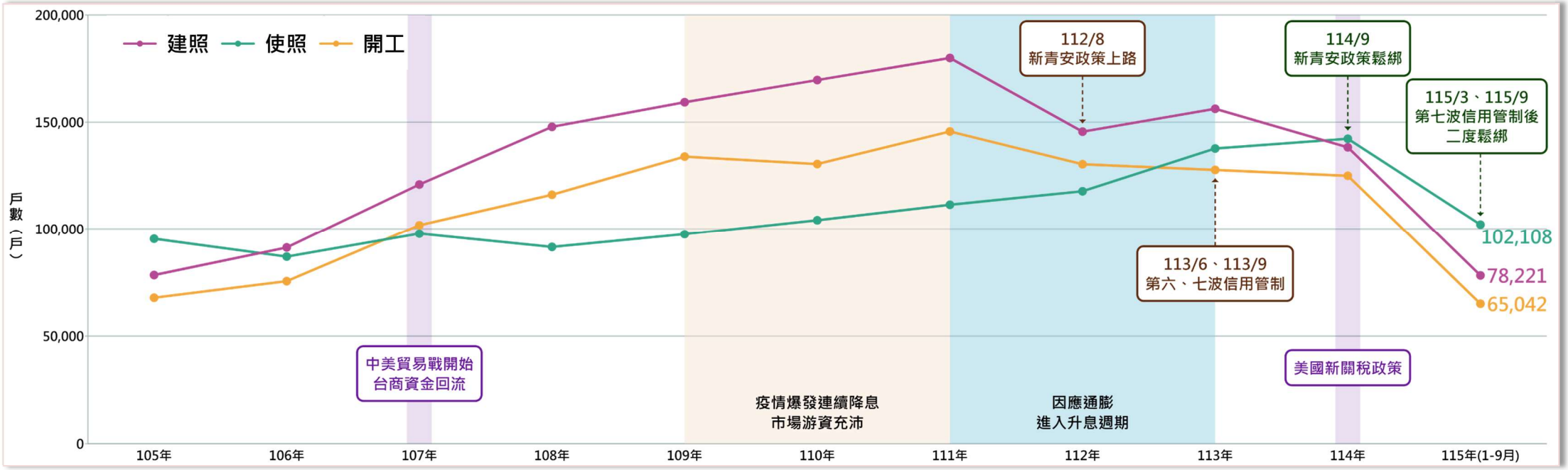
在臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)中，「住宿餐飲業」可作為觀察觀光消費、商圈活絡度及收益型不動產需求的參考指標；惟其易受季節、旅遊政策、天候及突發事件影響，景氣波動通常較為明顯。

- **115年10月住宿餐飲業NMI小幅上升至60.9%**，主要受第四季消費與旅遊旺季，以及百貨周年慶等影響；惟**未來六個月展望大幅上升至75%**，顯示業者樂觀面對百貨周年慶檔期及年底休假、節慶旺季。
- 對不動產市場而言，住宿餐飲景氣熱絡有利熱門商圈店面、旅館及觀光型商業設施需求，但**效益仍具明顯區域性與季節性**；後續須觀察旺季後人流與消費力能否延續，並支撐租金及營運收益。



全台核發建照、使照及開工戶數【住宅不含農舍H-2類】

- 115年1至9月全台建照、開工及使照戶數分別為78,221戶、102,108戶及65,042戶，較去年同期衰退27.7、31.8%及3.9%，**三項指標同步負成長**。其中，建照與開工戶數大幅下滑，反映房市持續冷淡，加上信用管制與建築融資尚嚴，建商開發態度仍保守，部分建案亦因資金調度壓力及銷售低迷延後動工；另受營建缺工、成本上升及土石方清運限制影響，進一步壓抑開工動能。相較之下，使照戶數僅小幅減少，主要反映過去數年已開工建案陸續完工，既有供給仍持續釋出，惟完工量已略有放緩。市場呈現**「前端供給快速收縮、後端完工供給仍高」**的時間落差。
- 短期內新案啟動減少有助降低未來供給壓力，但現階段預售屋、成屋及中古屋供給仍相互競爭，後續仍須關注建商去化速度、價格讓利幅度及餘屋變化。當前房市並非供給全面收縮，而是「新增供給轉弱、既有供給持續釋出」；今年9月央行再度調整信用管制措施後，能否改善市場資金環境並帶動推案與交易回穩，仍有待後續數據觀察。



資料來源：內政部國土署｜圖資來源：Flaticon.com｜正心不動產估價師聯合事務所整理



PART 2

各類總體經濟指標及對房市之影響分析

需求面

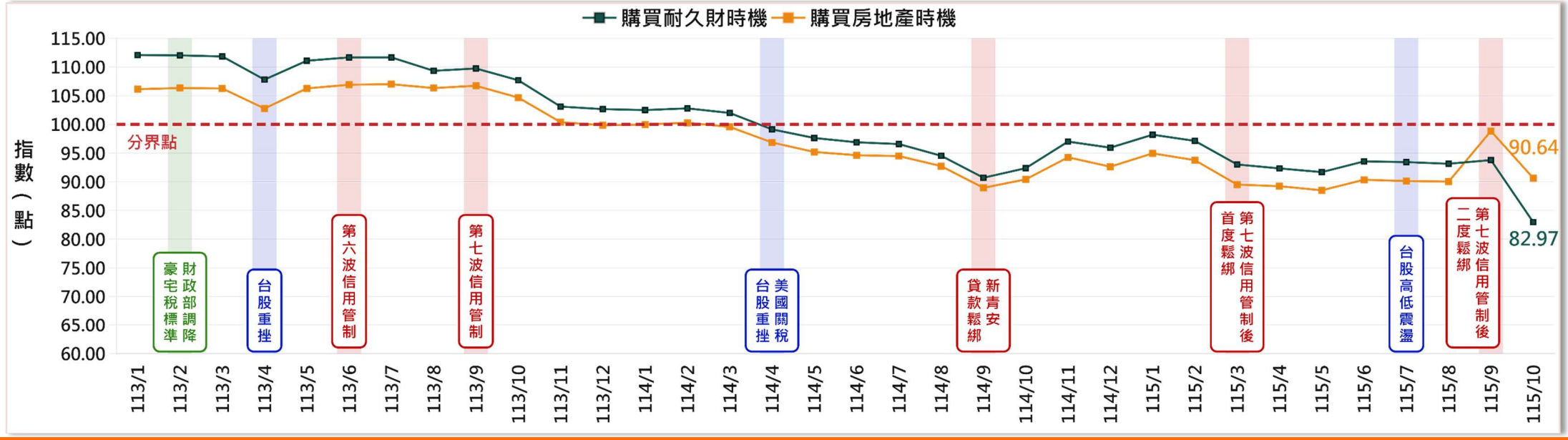
- 消費者信心指數(CCI)
- 市場買房、賣房意願表現
- 房價所得比
- 貸款負擔率

消費者信心指數(CCI)【購買房地產與耐久性財貨時機】

判斷基準：介於100~200點為樂觀，而介於1~100點則呈保守。

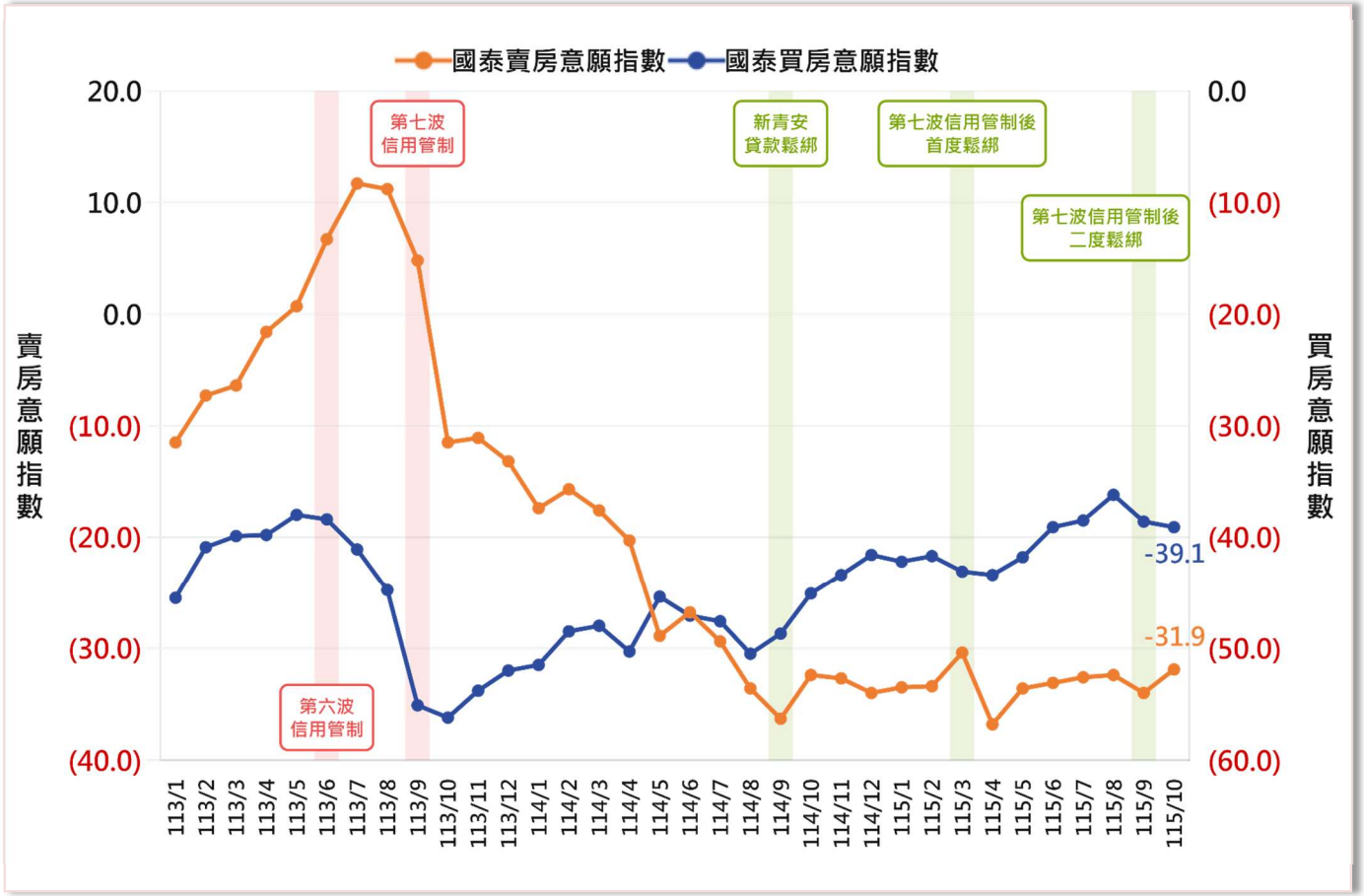
在CCI調查中，與不動產市場較具關聯的指標包括「購買耐久性財貨時機」及「購買房地產時機」，可用以觀察民眾對購屋及大型資本支出的信心變化，屬於先行指標。

- 自113年9月第七波選擇性信用管制後，房貸條件收緊，房市買氣逐步降溫；114年4月受到美國關稅政策及金融市場震盪影響，消費者購買耐久性財貨時機指數正式跌破100點。其後雖然台股重拾升勢，但**市場資金配置明顯偏向金融資產**，對不動產市場形成排擠效果，使購屋信心及購買耐久財的態度轉趨保守。
- 受民生物價及AI通膨影響，民眾消費信心重創，**10月購買耐久性財貨時機指數大幅跌至82.97點，創下金融海嘯以來、逾十七年最低水準**；另央行兩度放寬部分信用管制，原預期房市信心可回升，但股市投資熱潮影響資金供給，加上想買房卻貸不到錢，使**購買房地產時機信心指數回落至90.64點**。



市場買房、賣房意願表現

買、賣房意願仍於低檔震盪，市場交易意願偏弱。



- **信心指數低檔震盪，觀望氣氛濃：**最新**10月買房意願指數**由-38.6跌至**-39.1**，**賣房意願指數**亦由-34上升至**-31.9**，兩項指標皆於低檔震盪，顯示房市信心仍顯不足，指數仍處負值區間，代表**市場情緒尚未真正轉強**。
- **股市吸金，房市資金回流有限：**在台股維持高檔、AI與半導體題材延續下，**資金偏好仍明顯停留於股市**。屋主不急於讓價出售，買方則持續觀望，導致房市交易動能仍受壓抑。
- **政策再度鬆綁，量能回升待觀察：**今年9月央行監事聯席會議後信用管制措施再度鬆綁，自然人第二戶貸款成數調升至7成，政策放軟能否拉抬買、賣房信心仍待觀察。

資料來源：國泰金控、財經M平方｜圖資來源：Flaticon.com｜正心不動產估價師聯合事務所整理

房價所得比

地區	100年	105年	110年	114年	115年	較去年同期增減	較去年同期增減率
全國	7.30	9.03	9.23	9.79	9.47	⬇ -0.77	⬇ -7.5%
新北	9.90	12.56	12.26	13.00	12.63	⬇ -0.86	⬇ -6.4%
臺北	13.63	15.16	15.87	15.22	14.72	⬇ -1.13	⬇ -7.1%
桃園	6.03	8.23	7.70	8.60	8.43	⬇ -0.53	⬇ -5.9%
臺中	7.31	9.35	10.30	11.68	11.35	⬇ -0.92	⬇ -7.5%
臺南	6.17	7.29	8.25	9.19	8.76	⬇ -0.95	⬇ -9.8%
高雄	6.30	8.21	7.88	9.52	9.35	⬇ -0.57	⬇ -5.7%
新竹縣市	6.63	8.15	7.97	8.90	8.82	⬇ -0.35	⬇ -3.8%

6-8 倍(合理範圍)　8-10 倍　10-12 倍　12 倍以上

* 115年為部分年（僅第1季），增減 / 增減率以114年同季（第1季）為基期比較。

- 根據最新115年Q1統計，全國、六都及新竹縣市房價所得比分別為：**全國9.47倍，年減0.77**；臺北14.72倍，年減1.13；新北12.63倍，年減0.86；桃園8.43倍，年減0.53；**臺中11.35倍，年減0.92**；臺南8.76倍，年減0.95；高雄9.35倍，年減0.57；新竹縣市8.82倍，年減0.35。**各區皆較114年同期下滑，顯示房價漲勢已有收斂，購屋負擔略有緩和跡象**。
- 然而，房價所得比下降並不等同於購屋壓力明顯減輕。主因在於過去房價累積漲幅仍遠高於所得成長，使民眾僅依靠薪資購屋的難度依舊偏高。以**臺中市**為例，房價所得比高達11.35倍，代表**一般家庭平均需不吃不喝近12年才有能力購屋**，負擔水準仍屬沉重。因此，**115年Q1房價所得比下滑，應解讀為「高檔修正」而非「負擔改善」**。

貸款負擔率

地區	100年	105年	110年	114年	115年	較去年同期增減	較去年同期增減率
全國	30.51	37.33	36.89	42.71	41.46	⬇ -3.07	⬇ -6.9%
新北	41.40	51.99	48.99	56.71	55.30	⬇ -3.38	⬇ -5.8%
臺北	56.99	62.71	63.43	66.39	64.41	⬇ -4.53	⬇ -6.6%
桃園	25.20	34.02	30.77	37.52	36.89	⬇ -2.09	⬇ -5.4%
臺中	30.56	38.66	41.17	50.97	49.67	⬇ -3.70	⬇ -6.9%
臺南	25.80	30.15	32.97	40.10	38.33	⬇ -3.90	⬇ -9.2%
高雄	26.36	33.96	31.51	41.53	40.90	⬇ -2.23	⬇ -5.2%
新竹縣市	27.73	33.70	31.85	38.82	38.60	⬇ -1.29	⬇ -3.2%

30%以下(可負擔)　30-40%(略低)　40-50%(偏低)　50%以上(過低)

* 115年為部分年（僅第1季）、增減 / 增減率以114年同季（第1季）為基期比較。

- 115年Q1**臺中市貸款負擔率**降至**49.67%**，較去年同期下降3.7%，購屋負擔雖略有改善，但仍屬**「負擔能力偏低」**等級，代表一般家庭仍須將近半數所得用於房貸支出。
- 依內政部標準，貸款負擔率介於40%至50%即屬負擔能力偏低。目前臺中房價仍處高檔，房貸利率亦高於疫情前水準，購屋者同時面臨高總價與利息成本壓力；加上物價上漲侵蝕實質所得，使家庭可投入購屋及還款的資金受到壓縮。因此，貸款負擔率下降並不代表購屋壓力已明顯解除，而是房市在交易量縮、價格修正有限及所得變化下，呈現「負擔略降、壓力仍重」的格局。





PART 3

房產時事

時事新聞

- 臺中捷運藍線進程
- 臺中超巨蛋BOT案簽約
- 全台預售屋解約潮升溫
- 內政部提高補助舊社區自主都更
- 10月六都買賣移轉棟數

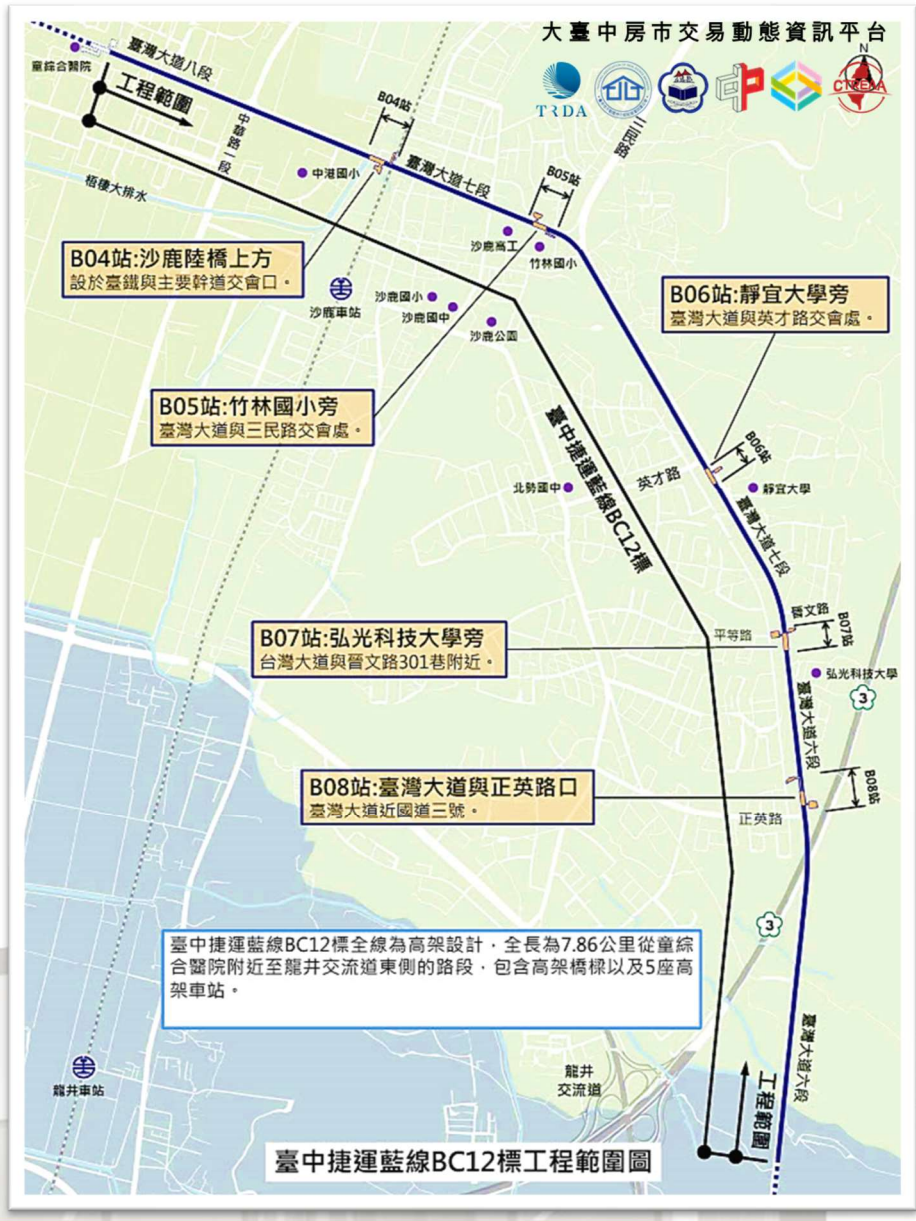
臺中捷運藍線BC12標工程完成簽約 全線軌道工程陸續啟動

① **BC12高架段完成簽約：**BC12標於8月10日完成決標，金額為新台幣約226億元，並於10月6日完成簽約，宣告藍線高架段工程均全數進入履約推進階段，預計年底前動工；BC11、BC12合計涵蓋B01～B08高架車站，代表海線高架路段陸續進入施工階段。

② **BT11全線軌道工程決標：**BT11於10月15日完成決標，由森業營造得標，工程涵蓋全線約24.78公里及龍井機廠軌道的設計與施工，串聯高架、地下段、車站及機廠。全線將採用耐磨鋼軌、可動式岔心道岔及適當減振軌道設計，提升行車平穩度並降低噪音與振動，促進各標工程銜接。

③ **地下段也開始接棒**：10月15日發布BC21二次招標公告，為藍線地下段首件土建工程，預算約139億元、工程長約2.01公里，顯示工程已由海線高架段逐步向地下段延伸。

④ **目前最新進度：**截至11月5日的資料， BC21二次招標截標時間為10月22日，尚未列示決標結果。



臺中超巨蛋BOT案簽約　總投資約600億元

- 臺中市政府於10月16日與台灣人壽正式簽署**「臺中市運動產業園區新建營運移轉（BOT）案」**，場館定名為「臺灣超巨蛋」，總投資金額約600億元，規劃興建符合WBSC國際賽事規範的室內棒球場，可容納逾4.5萬名觀眾，並可舉辦大型演唱會、藝文展演及多功能活動。
- 將以「運動產業園區」的概念進行整體規劃，結合水湳經貿園區、中央公園、臺中國際會展中心、綠美圖等周邊建設，並規劃商業、旅宿、餐飲及休閒娛樂設施。後續市府將進行履約管理與監督，推進場館建設及營運規劃。


外觀模擬圖


室內模擬圖





全台預售屋解約潮升溫　臺中市西屯區居冠

- 永慶房屋統計過去三年全台預售屋累計解約件數中，**臺中市西屯區以365件、解約金額約98.7億元居冠**，北屯區也有199件。全台解約量逐年攀升，2025年達3,619件，2026年1至7月已累計3,066件，約為去年全年的85%。
- 不過，113年全台預售屋交易量約13萬件，對照該年度成交案件截至115年7月累計3,658件解約，比例仍不到3%，顯示市場壓力增加，但尚不能僅憑解約件數認定大規模違約。
- **預收屋解約案件多集中於過去推案量大的區域，西屯涵蓋七期、水湳經貿園區等推案熱區，交易基數較大**；房貸條件趨嚴、買方資金壓力增加，加上2023年修法後預售屋契約原則上不得自由轉售，也提高了購屋者下車的難度。
- 然而，解約量高不必然代表房價將下跌，仍須觀察周邊供給、實價登錄成交價格、建商促銷力道及未來交屋量。對準買方而言，應審慎評估區域供需、工程款與交屋自備款，並預留貸款成數不如預期的資金空間。

縣市	行政區	解約件數(件)	解約金額(億)
臺中市	西屯區	365	98.7
臺南市	安南區	329	39.9
高雄市	鹽埕區	213	25.0
高雄市	三民區	211	35.3
桃園市	楊梅區	205	19.7
臺中市	北屯區	199	56.3
桃園市	中壢區	185	28.7
桃園市	桃園區	174	34.3
桃園市	大園區	166	20.3
桃園市	觀音區	146	11.2

註：統計自112年7月至115年7月。
數據來源：實價預售屋資料、永慶房產集團研究發展中心

內政部補助舊社區自主都更　最高可獲1,100萬元

- 內政部公告**「112年至115年中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」**，由地方政府受理申請，最高補助1,100萬元。
- 內政部說明，過去民眾自行推動都市更新，常面臨住戶整合不易、缺乏專業能力，且籌組更新會及啟動規劃階段需要預先投入經費等難題，因此，本次修正補助新增更新會成立作業及前期推動100萬元。
- 這次同步提高後續都更事業與權利變換規劃補助額度由800萬元提高至1000萬元，實質減輕社區辦理都市更新規劃階段的經費負擔。
- 此外，政府持續推動《都市更新條例》及《都市危險及老舊建築物加速重建條例》修正，並規劃透過經費補助、信用保證等措施，降低社區自主更新的執行門檻。

自主都更申請流程





如欲了解詳細內容,請掃上方QRcode



房市築底訊號浮現
10月六都買賣移轉棟數年增3.4%

- 中央銀行9月微鬆綁信用管制，激勵房市漸有築底趨勢，不過買氣回溫力道有限，**10月六都建物買賣移轉17,566棟、年增3.4%，前十月買賣移轉棟數169,178棟，年增率由負轉正**。
- 10月受連假、颱風影響，工作天數減少，加上銀行房貸排撥問題持續，使六都買賣移轉棟數較9月微幅回落。專家指出，移轉棟數主要反映前一個月的交易狀況，**央行9月放寬部分信用管制的效果尚未完全反映，市場目前仍以自住需求為主，購屋信心及銀行貸款條件仍是影響交易的重要因素**。

縣　市	10月買賣移轉棟數	月增率(%)	年增率(%)	前十月買賣移轉棟數	年增率(%)
臺　北	1,919	-10.00	9.20	20,144	5.70
新　北	4,347	7.10	3.40	39,958	2.10
桃　園	3,496	-1.70	7.90	32,569	-3.00
臺　中	3,623	-6.00	-3.80	32,436	-7.40
臺　南	1,406	-1.50	-7.90	15,819	-1.90
高　雄	2,775	-4.80	11.30	28,252	9.20
六都總計	17,566	-2.10	3.40	169,178	0.20

- 整體而言，**房市已有築底跡象，但買賣雙方對價格的認知仍有落差，交易回升力道有限**。其中，臺中市則因過去幾年房價漲幅較大，目前面臨較明顯的盤整壓力。業者分析，第四季有機會受惠季節性需求帶動，呈現價穩、量緩增格局；不過，購屋族仍須留意貸款成數、利率及撥款時程，審慎評估自身財務能力。



意見回饋區

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
- 臺中市地政士公會
- 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
- 臺中市中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