

MONTHLY REPORT 115.04.02

-大臺中房市交易動態資訊平台-

115年4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

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.21

- 總體面
- 供給面
- 成本面
- 需求面
- 資金面



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

老宅延壽機能復新計畫 5月起受理申請

內政部在行政院會報告「老宅延壽機能復新計畫」，**住戶中有65歲以上長者或弱勢族群，室內修繕補助每戶最高可加碼至30萬元**，另增設太陽光電享最高補助30萬元。行政院長卓榮泰表示，期盼完成「補助普及化」、「服務擴大化」及「建材國產化」3大目標，預計可提供超過100億元投入擴大營建傳產內需市場。國土署長蔡長展會後記者會指出，行政院投入50億元特別預算，由內政部針對屋齡30年以上、4樓至6樓公寓及6樓以下透天住宅，辦理室外及室內修繕補助，讓老宅在不拆除、不重建的前提下，全面提升安全與機能，**預計今年5月起受理，至2027年12月31日止**。(2026年3月5日)



老宅延壽
懶人包

3月5日
院會簡報

如欲了解更多內容
請掃上方QRcode

02

內政部推婚育新政！ 估婚育宅117年達4.2萬戶 租補加碼14萬戶受惠

內政部5日部務會報安排國土管理署報告「婚育新政策助青年安心成家」。部長劉世芳表示，今年300億元租金補貼，截至2月中旬已有14萬戶婚育家庭享加碼額度，內政部會依據立法院三讀通過《住宅法》內容，偕同地方政府推動租金補貼、包租代管及社會住宅三軌，持續擴大對新婚育兒家庭居住支持及照顧，包括「**補貼金額加碼**」、「**申請資格放寬**」、「**增加補助項目**」與「**安心入住社會住宅**」等，鼓勵青年安心成家及安心生養，預計至117年約有4.2萬戶社宅及14萬戶租金補貼可提供婚育家庭居住協助，共計有18萬戶的婚育家庭可受惠，預計每年支出約新台幣38億元，將納入「百萬戶租屋家庭支持計畫」並報行政院核定。(2026年3月5日)



新聞時事(二)

03 → 舊制房屋交易所得設算標準調升 177區稅變重

財政部公布2025年舊制房屋交易所得設算標準，豪宅標準不變；**非豪宅部分，368個行政區有177個調升，最多調高5個百分點**，去年若在這些行政區出售適用舊制課稅的老屋，且提不出成本資料，今年5月報稅，要繳的所得稅可能會增加。**最值得關注的是，台中市西屯區首度入列「4字頭俱樂部」，所得額標準達到40%，以往這類高比例幾乎都是雙北的專利，這次台中擠身其中，反映當地房市熱度與價格漲幅確實可觀。**此外，財政部表示，部頒標準是當無法提出成本資料、成交資料時才使用，若能明確查到交易價格及成本，仍應核實課稅。另外若納稅人認為設算出來的所得高於實際所得，也可透過納保法機制，請國稅局協助查明，以合理負擔所得稅。(2026年3月5日)

04 → 2026年前2月全台房地合一稅年減5%

根據財政部統計資料庫數據顯示，今年前2個月的個人房地合一稅收為54.5億元，略低於去年同期的57.6億元，**年減幅度達5%**，與前2月的建物買賣移轉棟數減幅相近。區域表現上，繳稅王是新北市，稅收為17.7億元，年增幅度高達38%，顯示區域交易表現仍相對穩定；台北市則是6.2億元年增21%；反觀桃園市、台中市、都出現衰退，**減少最多的是台中市，前2個月個人房地合一稅收剩下6.3億元，較去年同期減幅度達54%**；桃園市5.5億元年減21%，台南市則是3.5億元增加19%，高雄市7.1億元較去年同期持平。(2026年3月13日)



新聞時事(三)

05 → 台中329檔期推案量縮至600億 這區獨占半壁江山

台中市不動產建築開發公會預估，今年台中329檔期推案量約600億元，較去年同期900億元、大幅縮減約3成。儘管市場氛圍轉冷，包括大陸、精銳、順天、富宇、鉅陞、櫻花建、豐邑、誠邑築、坤聯發等建商仍將陸續進場，其中北屯區推案量占329檔期逾5成，主要集中在機能成熟的崇德生活圈與最熱門的14期重劃區，多家品牌建商積極布局。(2026年3月16日)

06 → 銀行法72條之2排除新青安計算 5個月放出1,175億活水

金管會去年8月底放行新青安放款可不計入銀行法第72條之2的統計範圍，最新統計指出，從去年9月至今年1月底止共放出1,175億，若加上不動產放款不受銀行法72條之2拘束的土銀新青安放款，共有1,563億元。新青安即將在7月底落日，財政部與行政院正在研商接力的新青安2.0版本，而根據金管會內部評估，只要新青安續辦，即使細節內容作調整，依照當初函令的精神，仍可繼續引用這份函令，將新青安2.0繼續排除在銀行法第72條之2的計算之列。(2026年3月19日)



新聞時事(四)

07

→ 不動產放款比率創近14年低點 金管會：授信空間仍充足

金管會近日公布最新統計，截至今年2月底，本國銀行依《銀行法》第72條之2計算的不動產放款比率降至25.11%，連續9個月下滑，創2012年5月以來、近14年低點。其中比率在27%至28%之間銀行家數僅4家，也創下2011年統計以來新低。金管會指出，該指標主要用於控管授信集中度，目前水位顯示銀行仍具充足放款空間，可支應住宅及建築等不動產融資需求。(2026年3月26日)

08

→ 台中捷運綠線延伸大坑、彰化送審！邁向中彰30分鐘生活圈

台中市政府於3月26日正式將「**捷運綠線延伸大坑及彰化綜合規劃報告**」提交交通部審議，後續將報請行政院核定，象徵中彰跨縣市軌道建設再邁出關鍵一步，加速推動區域交通整合。綠線延伸線全長約10.041公里，採全線高架設計，規劃設置8座車站。北段「大坑延伸段」自舊社站(G03)出發，跨越旱溪後延伸至大坑地區，全長約2.466公里，將新設2座高架車站；南段「彰化延伸段」自高鐵台中站(G17)起，沿烏日高鐵特定區往彰化市延伸，銜接彰化鐵路高架化後新設金馬站，全長約7.575公里，規劃6座高架車站。市府捷工局補充，此案經行政院核定後，預估約9年完成建設，未來將整合捷運、高鐵及台鐵系統，逐步建構完善軌道路網。(2026年3月26日)



新聞時事(五)

09

中市水湳轉運中心 將二次招商

台中市政府斥資逾四十六億元興建水湳轉運中心，二月竣工，首度招商卻意外流標，引發市議會藍綠議員質疑營運前景與政策規畫。市長盧秀燕承諾，將在任內完成招商。交通局長葉昭甫說明，業者反映目前水湳周邊商業機能尚未成熟，加上OT(營運移轉)年限僅廿年，影響投資意願。市府將研議延長營運年限並增加誘因，以提升招商可行性，加速第二次招商。(2026年3月31日)

10

六都3月移轉棟數回溫 首季移轉卻寫下九年同期新低

據最新資料顯示，3月六都買賣移轉棟數分別為：台北市2,414棟、月增56%、年增0.5%；新北市4,418棟、月增78.9%、年增18.3%；桃園市3,417棟、月增75.1%、年增0.4%；台中市3,195棟、月增70.4%、年減22%，單季買氣最低；台南市1,837棟、月增72.3%、年增18.5%；高雄3,002棟、月增90.8%、年減0.8%，總計共18,283棟、月增74.4%、年增0.4%。另統計今年首季六都移轉量約4.7萬棟，寫下近九年同期新低量，年減幅收斂至2.2%，呈現量微縮的狀況，整體市況屬低檔盤整。然而，六都首季交易量雖仍屬低點，但今年市場已進入盤整修正期，部分區域市場已有回溫築底跡象，加上央行針對第二戶貸款成數鬆綁，有助於提振市場信心。(2026年4月2日)



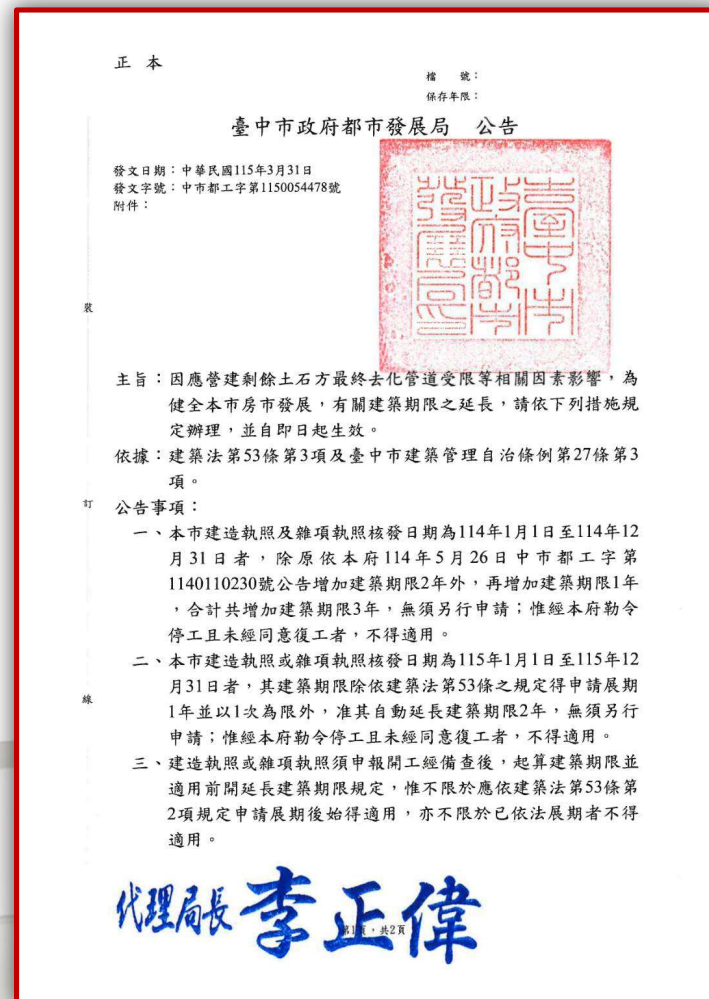
新聞時事(六)- 台中市因應土方之亂

台中市政府都發局宣布將延長建照期限最長3年，採免申請方式辦理，協助業者緩解土石方新制衝擊。

✔ **114年度案件：**在既有自動延長2年基礎上再增加1年，合計展延3年

✔ **115年度案件：**另准予自動延長2年

都發局表示，近期營建剩餘土石方去化管道受限，電子聯單制度及清運車輛GPS車機認證機制尚處調整階段，且台中港南填方區尚未開放收受，致工程出土、運輸及最終去化作業銜接不順，施工期程不確定性提高；同時營建產業也面臨缺工缺料、融資限制及國際能源價格波動等多重因素影響，整體施工環境壓力備增。這次措施採自動適用方式辦理，簡化行政程序，使業者於制度調整期間得以維持施工節奏，避免因土石方去化延滯致工程停滯或建照逾期失效。





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 廠商提送都市計畫變更書圖 115.02.11 捷推小組審議通過 115.02.12 環境影響說明書函報交通部 115.02.26 函報交通部審議
橘線	115.02.02 交通部再度陳報行政院
藍線延伸 至太平	115.01.20 依中央審查意見修正中
紫線 (屯區環狀)	115.01.07 提送修正報告予交通部審查
紅線 (崇德豐原)	114.12.12 核定期中報告
橘線延伸 至海線地區	114.12.23 廠商提送修正報告書 審查中
鐵路 山海環線	115.03.04 函復交通部審查意見



全國政策法規(一)

央行

- ◎ 115.3.19 • 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115年3月19日起實施。

內政部國土管理署

- ◎ 115.01.09 • 發布修正「**三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定**」第4、9、16點規定，自115年1月1日生效。

行政院(總統令)

- ◎ 115.03.04 • 發布增訂「**住宅法**」第19條之1、第21條之1條文；並修正第四、十八、四十七、五十二條條文。

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。
- ◎ 114.01.15 • 預告修正「**招牌廣告及樹立廣告管理辦法**」第12條條文。
- ◎ 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。
- ◎ 114.09.04 • 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。
- ◎ 114.12.19 • 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點附件1，自115年4月1日生效。
- ◎ 115.01.13 • 發布修正「**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，自115年4月1日生效。



全國政策法規(二)

農業部

- ◎ 115.01.16 • 發布修正「農田水利非事業用不動產查估及審議作業要點」第1點，自即日生效。
- ◎ 115.01.21 • 發布訂定「農田水利非事業用土地設定地上權作業要點」，自即日生效。
- ◎ 115.02.04 • 發布訂定「農業科技園區設置管理條例」第15-1條條文。
- ◎ 115.02.11 • 預告訂定「農田水利非事業用不動產活化收益辦法」第6、14、19條修正草案。

原住民族委員會

- ◎ 115.01.21 • 發布修正「非都市土地原住民保留地住宅興建審查作業要點」第5、5-1、5-2、4點附件，自即日生效。

財政部

- ◎ 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。
- ◎ 115.01.15 • 發布修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」第5、11點規定，自即日生效。
- ◎ 115.01.21 • 預告訂定「114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」草案。
- ◎ 115.01.26 • 發布修正「促進民間參與公共建設案件訪視作業要點」第6點，自115年1月1日生效。



全國政策法規(三): 第八波信用管制

- 115年第一季央行理監事會議決策事項【第八波信用管制】，放寬第二戶房貸成數至6成：



正式實施



自然人第2戶購屋

50%

最高5成，無寬限期



60%

放寬至最高6成，無寬限期



公司法人購置住宅貸款

最高3成，且無寬限期

維持不變



高價住宅貸款(自然人)

最高3成，無寬限期

維持不變



自然人第1戶購屋貸款

名下無房無貸：最高8成(有寬限期)
名下有房無貸：最高8成(無寬限期)

維持不變



自然人第3戶以上購屋貸款

最高3成，無寬限期

維持不變



全國政策法規(四)：央行控管最新概況

大臺中房市交易動態資訊平台



資金風險數據超標

- 1 銀行法§72-2 (26.6%)
(銀行放款水位限制條款)
- 2 不動產貸款佔總放款比率(35.96%)
(銀行不動產貸款集中度)
- 3 不動產貸款佔GDP比(46.60%)
(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(43.3%)
- 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 八波信用管制
(限縮民眾可貸款成數)
- 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2月。



全國政策法規(五)：新青安2.0 (到期改名：首次購置自有住宅)

大臺中房市交易動態資訊平台



新青安貸款【實施期間：2023/8/1~2026/7/31】

政策四大重點：



貸款年限最長40年



貸款上限1,000萬元



寬限期最長5年



利率補貼 (住宅基金/
行庫補貼)

央行114年12月季刊內容節錄

鑒於近一年來央行請銀行自主管理不動產貸款總量目標，各項控管指標已有所改善，爰自115年起回歸由銀行內部控管，惟仍須按月向央行報送相關資料，央行亦將持續辦理專案金檢。信用資源將優先支應無自用住宅者購屋、都更及危老重建、社會住宅等配合政府政策之用途，並支持生產事業之實質投資需求。

隨著新青安貸款使用率提高，可能部分抵銷央行透過選擇性信用管制穩定房市的效果，顯示政府在推動青年購屋協助與維持房市穩定兩大政策目標間，仍須審慎取得平衡。

2.0檢討評估 六大面向

房市供需

金融市場

民眾需求

新青安貸款成效

政府收支財源運用

公股銀行資金成本

新青安2.0(研擬中)

時間：2026年8月上路



貸款年限引入80條款



寬限期最長3年



貸款上限1,000萬元



取消部分利率補貼

利率補貼將是首要檢討方向

- ⚠ 投機戶、非自住者違規問題
- ⚠ 年齡、收入等是否設立門檻
- ⚠ 補助資金恐推升房價



全國政策法規(五): 新青安2.0 (到期改名: 首次購置自有住宅)

大臺中房市交易動態資訊平台



寬限期由5年
縮短為3年

取消原本的
利息補貼

年齡+房貸期
限不超過80年
【80上限】



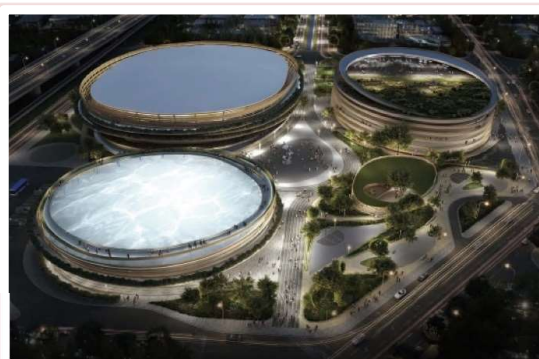
公股銀自111/3/23起即補貼新青安貸款利息半碼，較內政部112/8起補貼提早近1年半，承擔不少成本壓力，多數公股銀盼望退場。

考量多數人到75歲之後沒有工作收入，因此提出「80條款」，意即**個人年齡加上貸款期限不超過80**。然評估國人平均壽命，部分銀行認為房貸不應成為終身負擔，主張上限降為75年。



TAICHUNG

臺中 重大建設 (一)



台中大巨蛋
預計120年完工



台中國際會展中心(二期西側)
預計116年4月開工



水湳轉運中心(115年2月完工)
大臺中轉運中心(預計115年底啟用)



北屯國民暨兒童運動中心
預計115年6月啟用



烏日全民運動館
預計115年8月啟用



足球運動休閒園區
預計115年7月完工



TAICHUNG

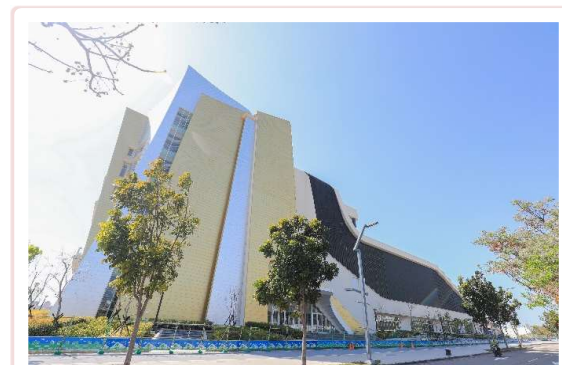
臺中 重大建設 (二)



童書之聲圖書館
預計115年底完工



中國醫藥大學美術館
預計117年完工



台中流行影音中心
預計115年底營運



D-ONE 第一大天地
預計115年底完工



漢神洲際購物中心
預計115年4月10日開幕



富旺F Plaza高鐵商場
預計115年第二季開幕



TAICHUNG

臺中 重大建設 (三)



置地廣場 台中
預計118年完工
119年正式營運



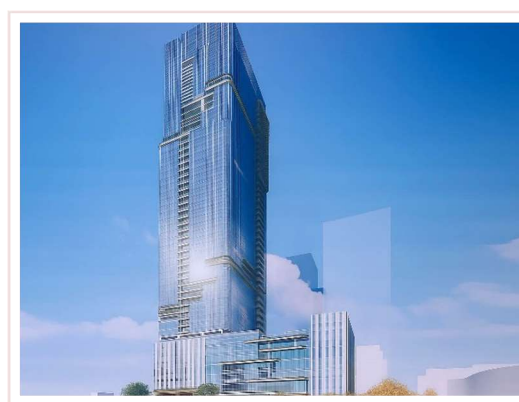
太子置地廣場-大里館
預計117年完工營運



太子置地廣場-崇德館
預計117年完工營運



冠德環球購物中心
預計118年完工



豐邑塔
預計119年完工



TAICHUNG

臺中 重大建設 (四)



甲埔大道新闢工程
預計115年通車



東勢-豐原生活圈快速道路
預計115年東勢至石岡段通車
全線118年完工



**臺中大肚-彰化和美
跨河橋樑新建工程**
預計115年底完工



市政路延伸工程
第二標(安和路至環中路)
預計115年底完工



烏日九德地區區段徵收工程
預計116年底完工





PART 2

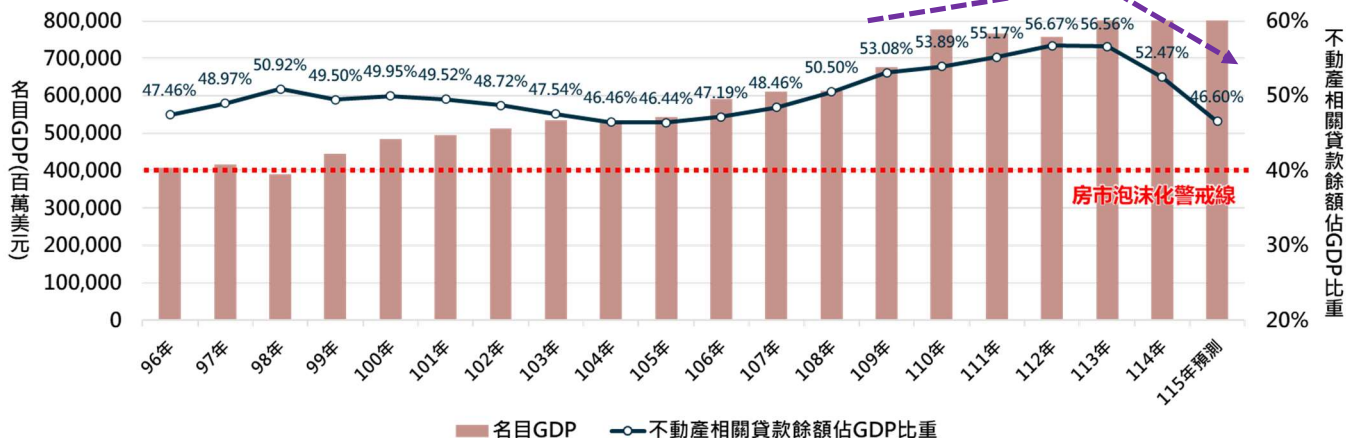
各類總體經濟指標及 對房市之影響分析

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)

政策持續抑制不動產相關貸款



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：

- ① 114年人均GDP達至**39,492美元**，超車日本及南韓。
- ② **114全年GDP成長率**上修至**8.68%**，創15年新高！
- ③ 國發會上修**今年人均GDP**目標能到**44,181美元**。

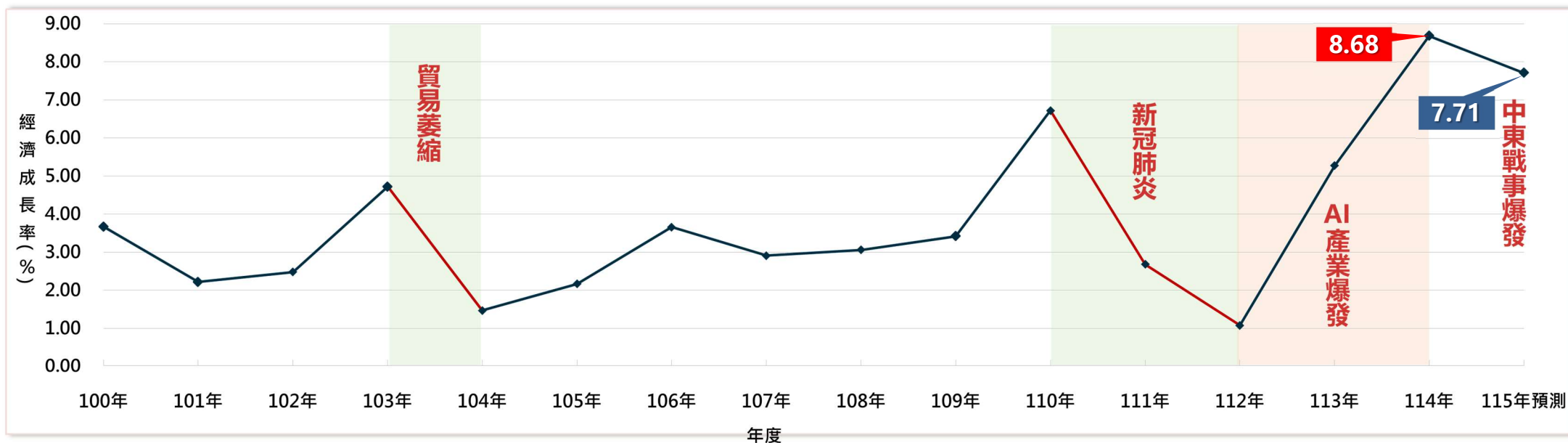
今年的風險變數

AI產業鏈的爆發顯著拉抬台灣經濟數據與資本市場，各界看好其前景並重倉相關領域，對年度經濟表現具正面效益。然而，隨著**中東衝突**爆發，中東局勢動盪導致油價飆升，其穿透性效應從上游能源供給擴及製造運輸體系，不僅**加劇通膨壓力**，更進一步壓抑消費需求，最終衝擊資產定價與經濟成長。





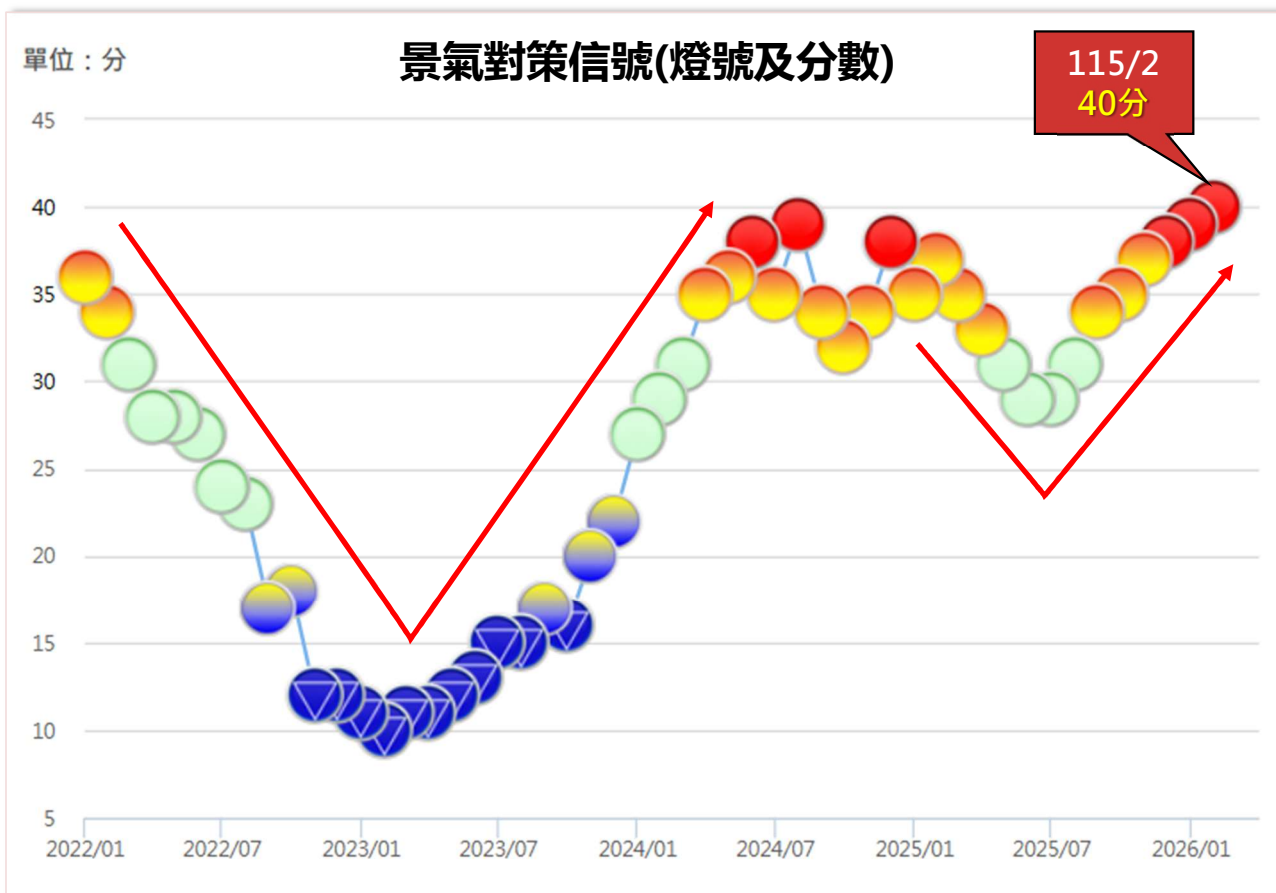
總體面 經濟成長率走勢圖



- 台灣經濟正由AI產業策馬領航，相關供應鏈已成國家成長的核心動能。主計總處大幅調升**114年經濟成長率至8.68%，創下15年來新高**，表現領先星、港、韓，**位居四小龍之首！**
- 受惠於「AI基礎建設需求超預期」與「台美關稅調降協議」兩大強勁動能，主計總處更將115年成長預測從去年底的3.54%，大幅上調至7.71%，調幅高達4.17個百分點，引發外資圈全面跟進調升。
- 然而，2月底爆發的中東戰爭為前景投下變數，中東局勢動盪推升油價，進而墊高原物料與運輸成本。這股通膨壓力與AI成長動能間的拉扯，已成為今年台灣經濟最需關注的潛在風險。此外，**美國關稅違憲屬於制度性風險**，其影響甚至比戰爭更具針對性。如果此**變數成真**，主計總處目前樂觀的成長數字將面臨強烈的校正回歸壓力！



總體面 景氣對策信號

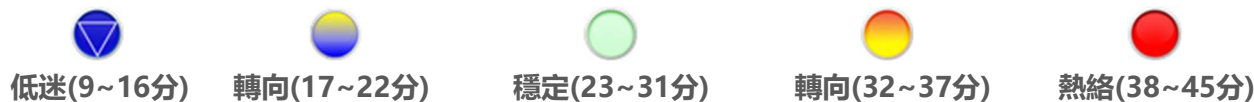


- 最新公佈的**115年2月**景氣對策信號綜合判斷分數為**40分**，較上月增加1分，**續呈紅燈**，亦來到110年7月以來新高點。
- 受惠AI需求帶動出口成長，加上工業、服務業與餐飲零售加班工時增加，推升整體景氣動能擴張；但中東戰事及荷姆茲海峽封鎖影響，恐對原物料供應產生負面衝擊，以及美國進行新一輪301條款調查，都將推升全球經貿前景不確定性。

台灣近期可能面臨的三大風險

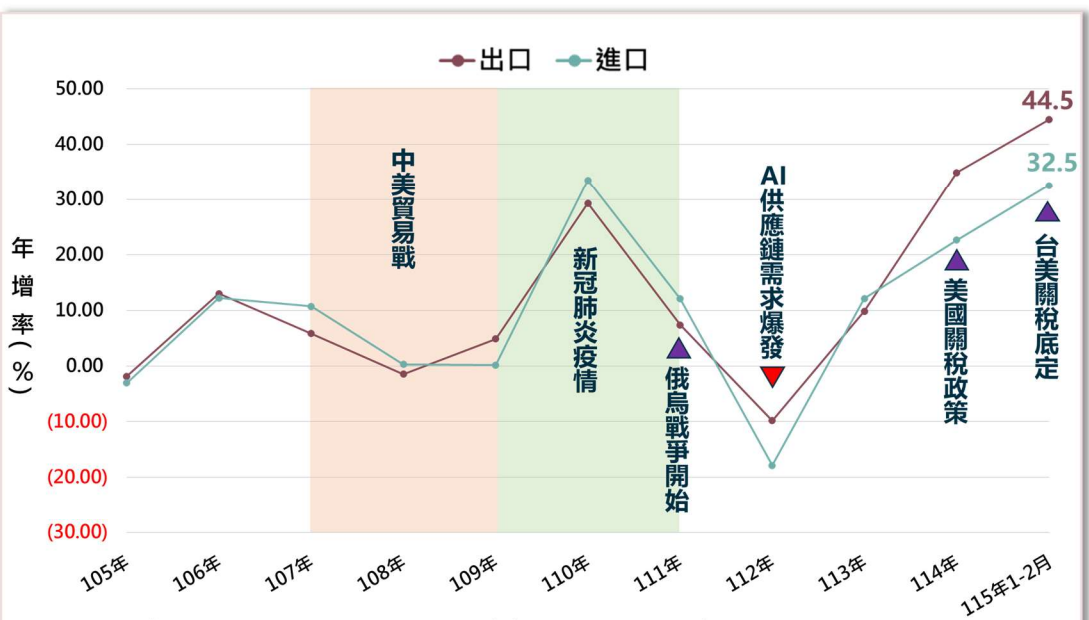
1. 中東戰事衝擊原物料供應
2. 美國301條款調查結果
3. 高度仰賴出口，內需市場疲弱

台灣最大的隱憂是成長全靠AI支撐，產業分化嚴重，易受風險波動影響。



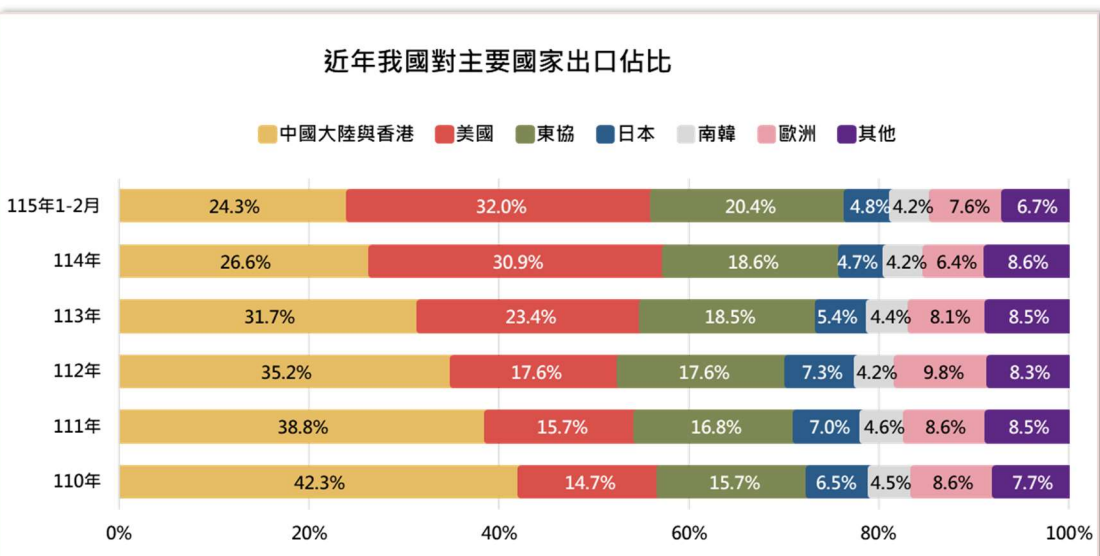


總體面 進出口貿易



■ 115年1-2月出口498億美元，較去年同期增加44.5%，進、出口規模均創歷年同期新高，連續28個月正成長，持續呈現長期正向訊號！

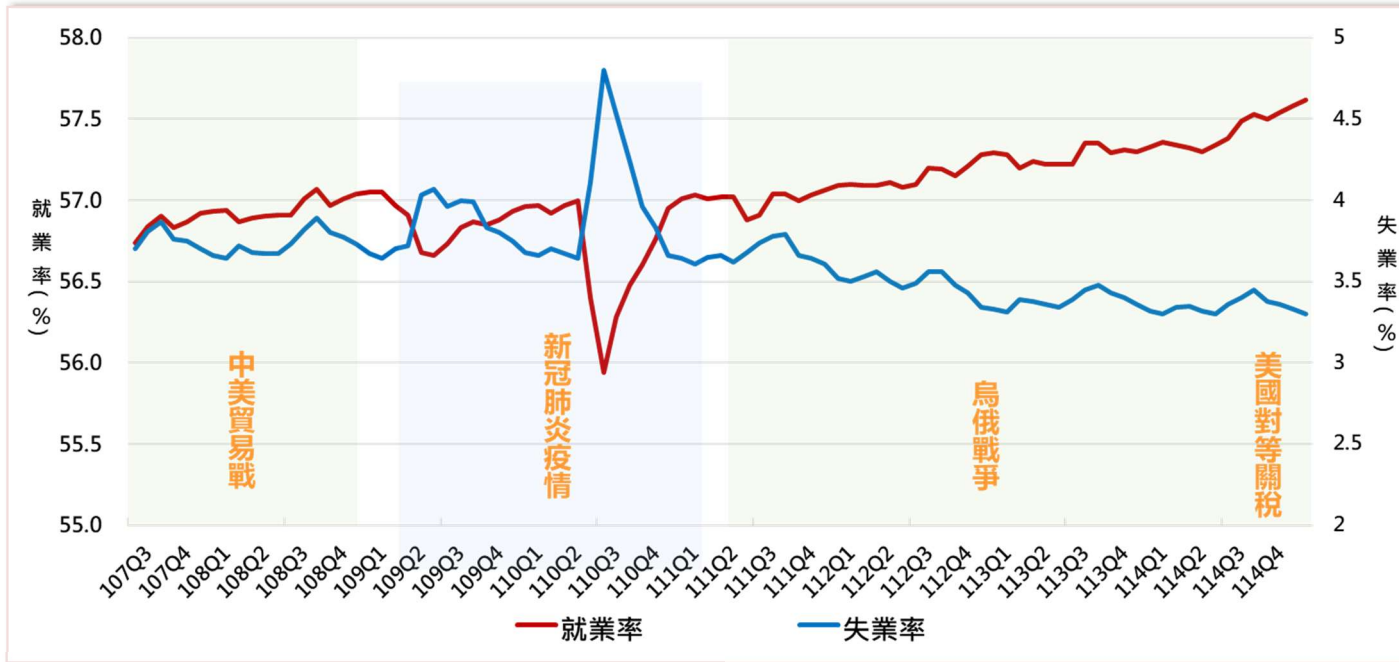
■ 受惠於AI、高效能運算及雲端服務等應用需求持續擴增，數據表現持續亮眼。然而，**出口產品以資通與視聽產品、電子零組件為大宗**，且**高度集中於美、中兩大市場(合計佔比超過55%)**的結構性風險亦不容忽視，新興科技應用商機是否能帶動相關產品持續升級，亦是目前面臨之課題。此外，另一項風險即是**美方關稅政策面臨違憲風險**，加上美中外貿角力及中東戰事等國際因素，**台灣外貿體系極易受外部震盪衝擊**。這不僅**凸顯了市場多元化的緊迫性**，更提醒政府應加速布局新興市場，透過分散出口目的地、扶植其他出口產業，進一步**強化台灣經濟的抗壓韌性**。



■ 累計今年1-2月，我國對美國、東協、歐洲、日本出口齊創歷年同期新高，且對美出口達370.2億美元，較去年同期大增83%；對東協及歐洲亦有47.5%及67.3%的增長。



總體面 就業率與失業率



- 人力資源需求與核心風險：**人力供需持續擴大，問題核心已由「人數不足」轉為「技能不匹配」。產業面臨經驗與管理斷層，中高齡勞動力重返成為趨勢；女性因家庭與職涯難以兼顧，造成人才流失。此外，短期約聘與外包僅能暫時補缺，難以支撐長期穩定的人力結構。
- 今年的人力問題不是「缺人」，而是「缺對的人、用不好的人、留不住的人」。**

營建缺工四大影響

1. 缺工推升房價：

勞動力短缺導致高薪搶工或工期延長，使營建成本上升。

2. 工程延宕與品質風險：

泥作、模板、鋼筋等關鍵工種技術斷層及人力短缺，導致進度延遲及施工品質潛在風險。

3. 需求人力地下化、工安風險增加：

人力不足情況下，部分工地轉向招募外籍學生或逃逸外勞，不僅工安風險提升，亦形成「非正式勞動市場」。

4. 本地勞動力不足由移工替代：

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。



總體面 臺灣加權股價指數

- 台灣在AI與高效能運算題材持續帶動下，台股指數屢創紀錄，**3月2日衝破3萬5千點新高**！目前股市呈現「高檔震盪、結構分化」的格局，以半導體族群相對強勢，資金明顯集中於AI供應鏈，中小型股與傳產族群表現相對疲弱，近期受到中東局勢及短線獲利了結賣壓影響，指數多呈區間整理走勢。
- **房地產長期被視為相對穩定且具增值潛力的投資選項**，部分投資人亦可能基於風險分散考量，將股市獲利轉向不動產市場；然而，從近期實際表現來看，在**利率政策偏緊、稅制調整與市場觀望氣氛升高**等綜合因素影響下，**股市累積的資金紅利並未明顯流入房地產**，反而更多**轉向高流動性的貨幣市場工具、債券型商品，或持續布局海外股市與主題型投資**，使我國整體房市仍呈現疲弱態勢。

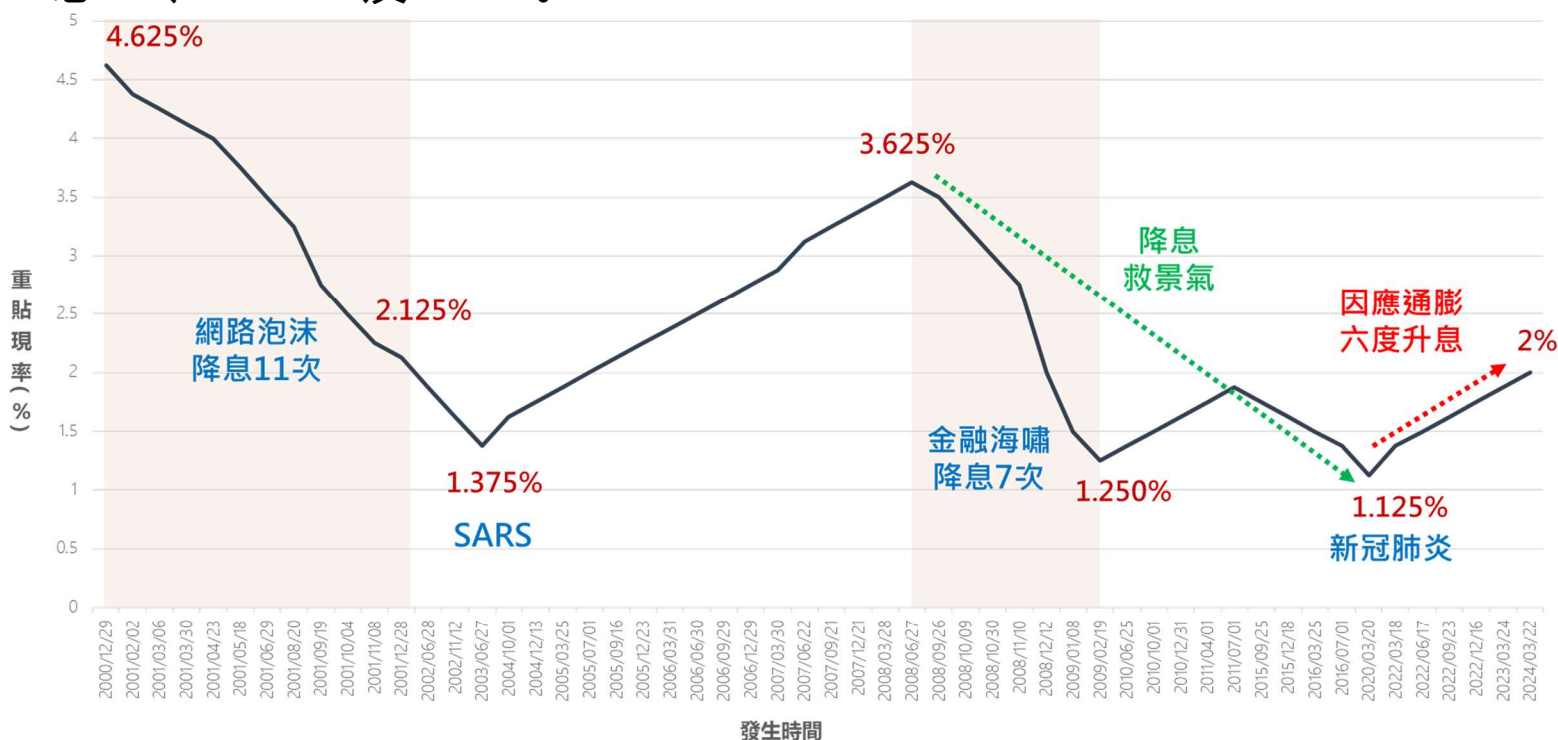


過去股市透過財富效果帶動房市，但在高房價、嚴格管制與金融資產報酬提高的環境下，現況資金不再自然外溢至房市，股市對房市的領先指標角色已明顯弱化，兩者關係由正相關轉為結構性分流。



成本面 利率變動-重貼現率走勢圖

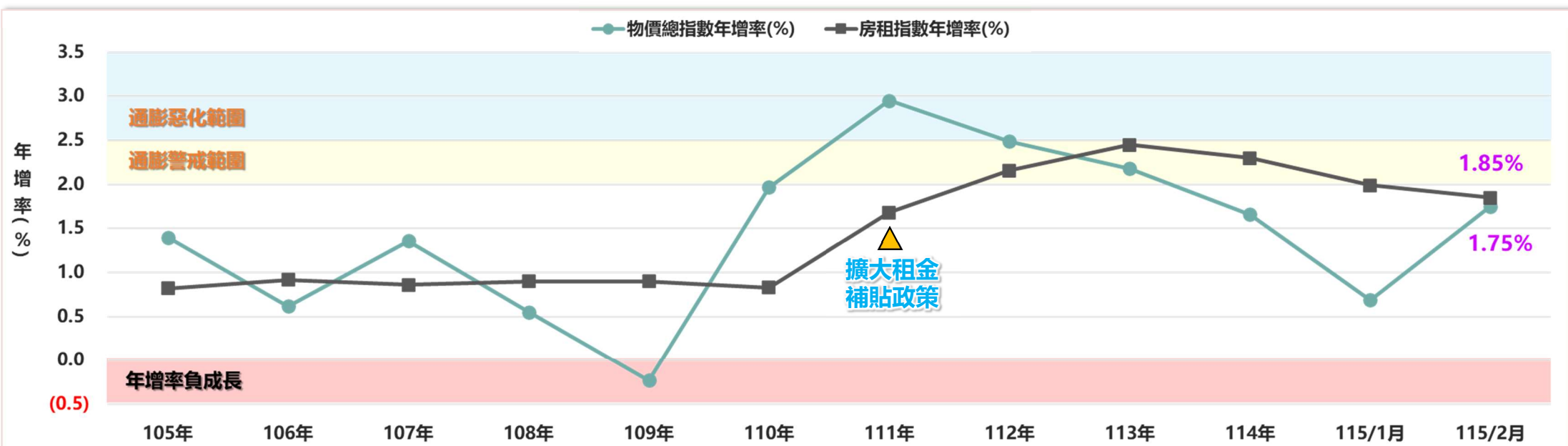
- 重貼現率是所有利率變動的源頭，該利率一旦調整，不論存款、土地/建築融資或房貸利率，皆會跟著連動。**調整利率主要考量國內經濟景氣及通膨狀態**，故房市非利率調整之考量因素，央行會**採取信用管制**來**調控房市**。
- 綜合國內外經濟金融情勢，考量本年國內通膨展望仍屬溫和，以及預期國內經濟穩健成長；為審慎因應全球經濟金融前景之不確定性，及中東戰事與美國經貿政策對國內物價與經濟可能之影響，3月央行理事聯席會議決議**維持政策利率不變**，將有助整體經濟金融穩健發展。重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別維持年息2%、2.375%及4.25%。



央行表示將密切關注地緣政治風險、美國經貿政策衝擊、主要經濟體貨幣政策調整步調、AI產業鏈發展，以及極端氣候等不確定性對國內經濟金融與物價情勢之影響，適時調整政策，以達成維持物價穩定與金融穩定。



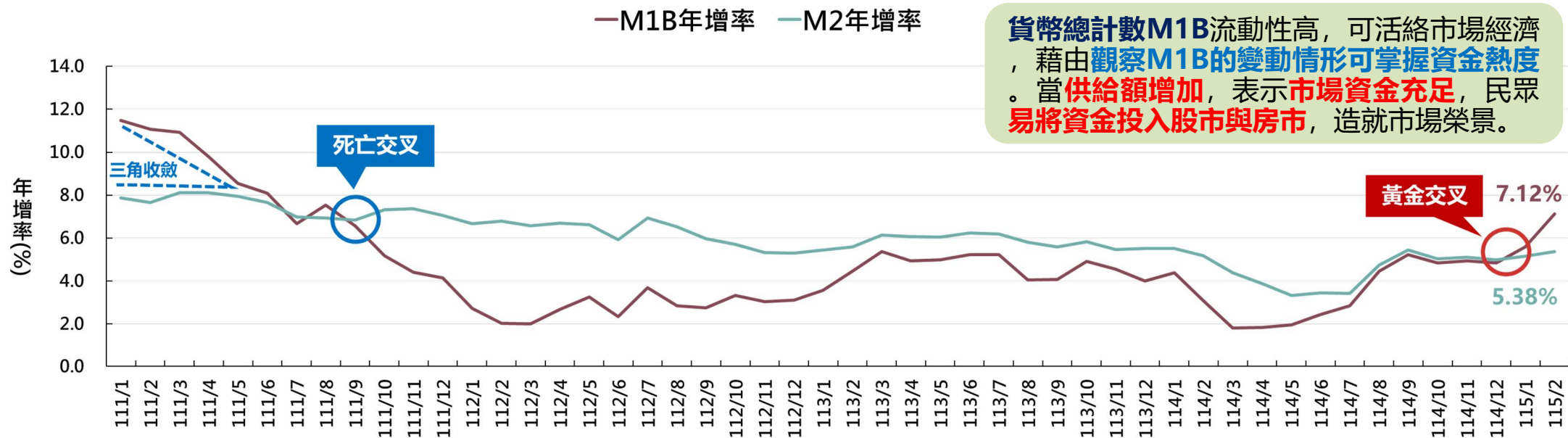
成本面 消費者物價指數(CPI)年增率



- 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。
- **通膨現況與風險**：2月CPI年增率為1.75%，雖低於2%警戒線，但隨中東戰爭爆發，國際油價攀升將加劇「**輸入型通膨**」預期。**若通膨壓力持續轉嫁至末端消費，央行恐採取升息因應。**
- **房租漲勢趨緩**：居住類房租指數已收斂至1.85%。在經歷高基期與政策補貼影響後，目前已回落至通膨警戒線下，顯示租金上漲動能有所減弱。
- 中東戰爭屬「黑天鵝」事件，其引發的成本壓力正與AI產業的成長動能形成多空夾擊，恐干擾台灣經濟原本「軟著陸」的預期路徑。



資金面 貨幣供給M1B、M2



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。

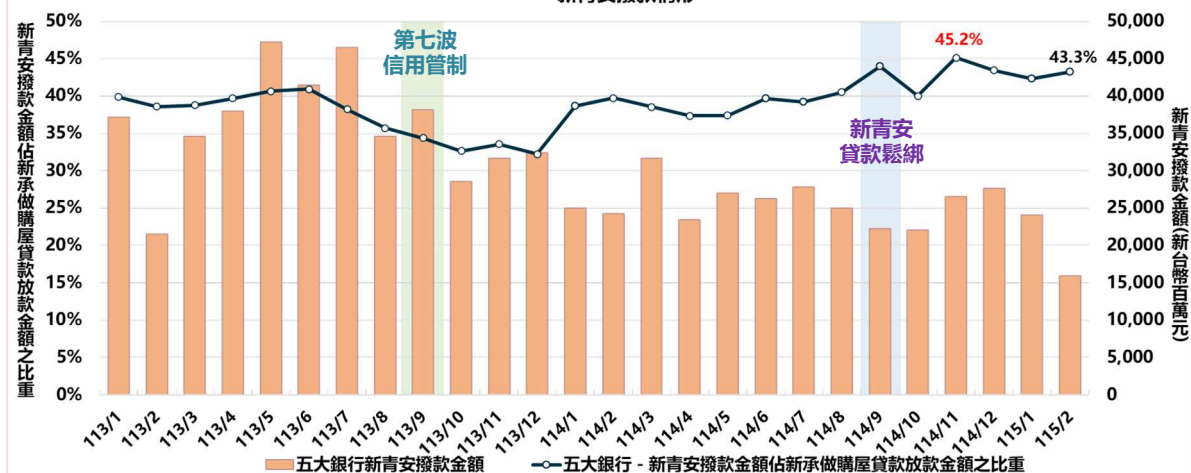
- 貨幣供給面於111年9月進入「死亡交叉」期後，**今年初正式迎來「黃金交叉」**(M1B年增率 > M2年增率)局面，反映資金結構正由定存轉向流動性較高的活期資金，顯著提振市場交易動能。最新2月金融情況顯示**M1B年增率持續上升至7.12%**，**M2亦來到5.38%**，主因適逢農曆春節，通貨發行增加，及放款與投資年增率上升。資金活水的增加，對股票市場的反應最為靈敏且活躍。
- 針對股市獲利資金是否外溢至房市，依歷史經驗具備半年至一年的落後(遞延)效應。然而，受限於當前信用管制力道未減，**資金由股轉房的熱度傳導恐面臨制度性限制**，後續外溢力道仍需審慎觀察。



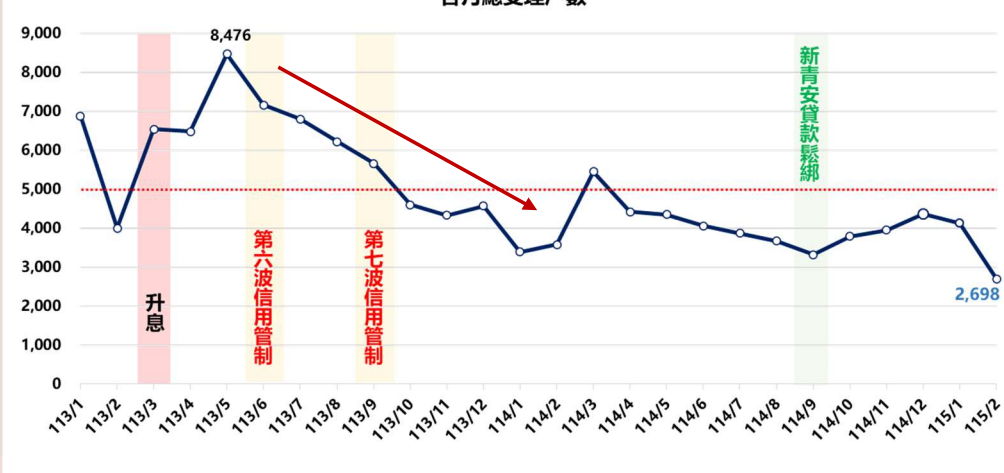


資金面 新青安房貸撥款情形

新青安撥款情形



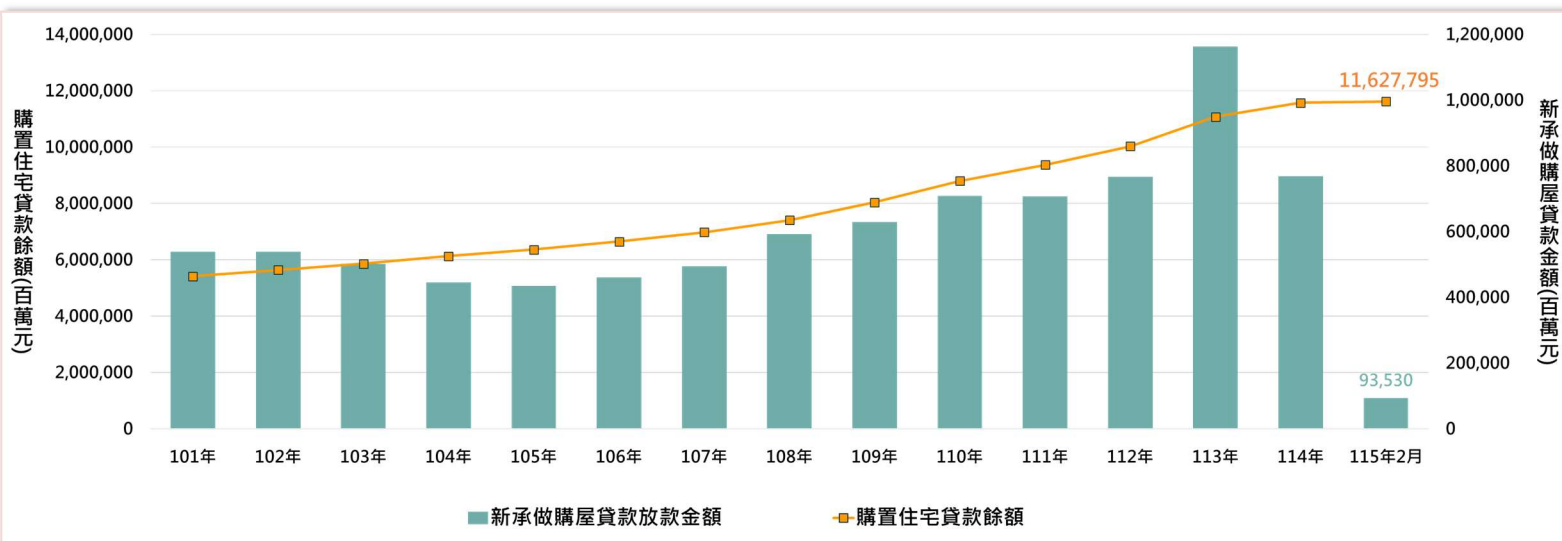
各月總受理戶數



- 政策成效與轉型：**新青安1.0透過補貼成功激發首購族提前進場，帶動房市價量齊揚。該政策預計於今年七月到期，屆時2.0版本擬取消利息補貼並縮短寬限期至3年，**市場正關注6月前是否出現「政策紅利末班車」的交易高峰。**
- 放款水位維持高檔：**儘管撥款金額收斂，但受惠於豁免《銀行法》第72-2條限制，相關貸款占比持續攀升，2月最新數據仍維持在43.3%的高水位，顯示政策性貸款仍是支撐房市資金的主要來源。
- 交易量能震盪：**雖受第六、七波信用管制影響，受理戶數曾一度下滑，但隨政策條件鬆綁已見回溫。2月因春節因素僅2,698戶，1~2月合計6,821戶，後續需觀察**資金由1.0轉向2.0時的市場擠壓效應。**



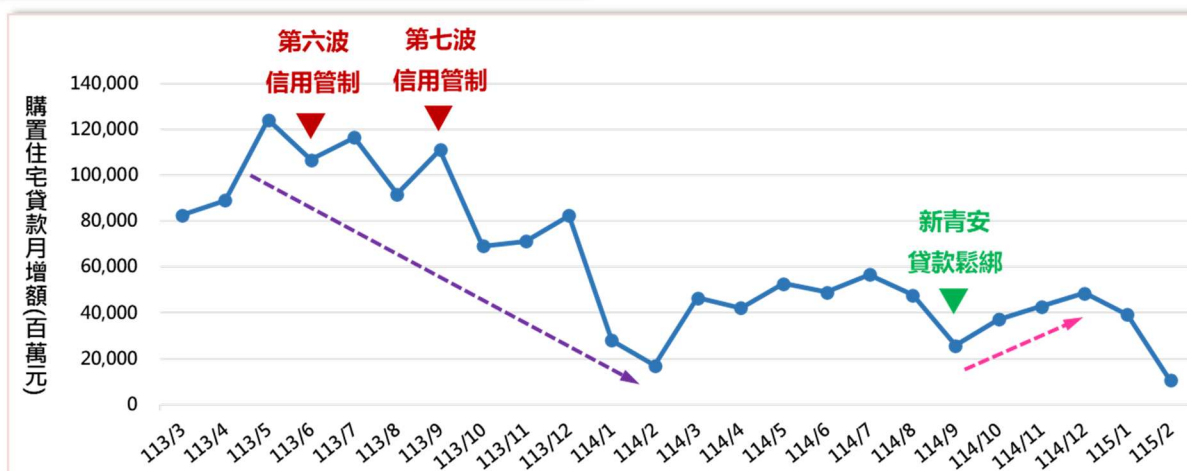
資金面 新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額



解讀說明

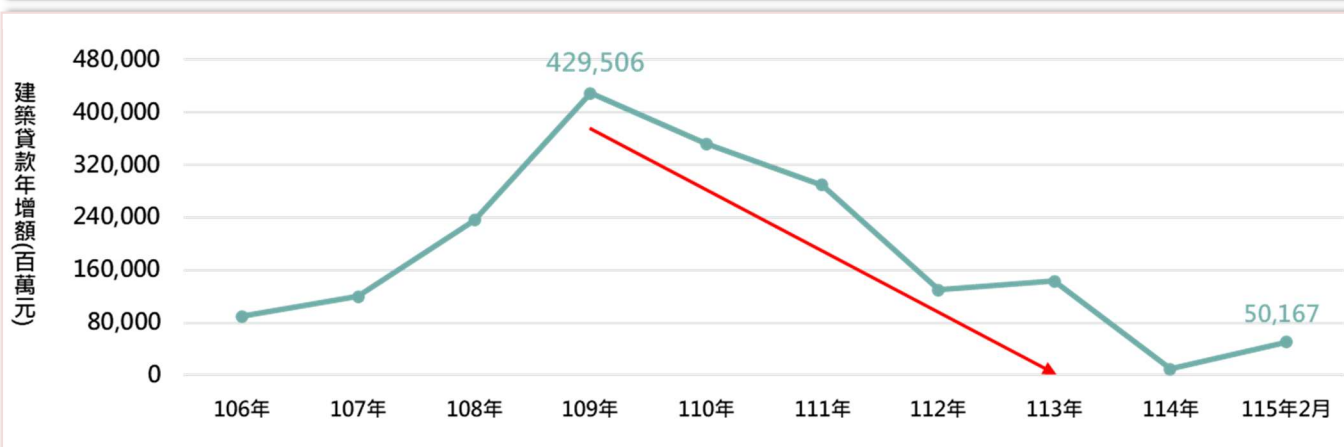
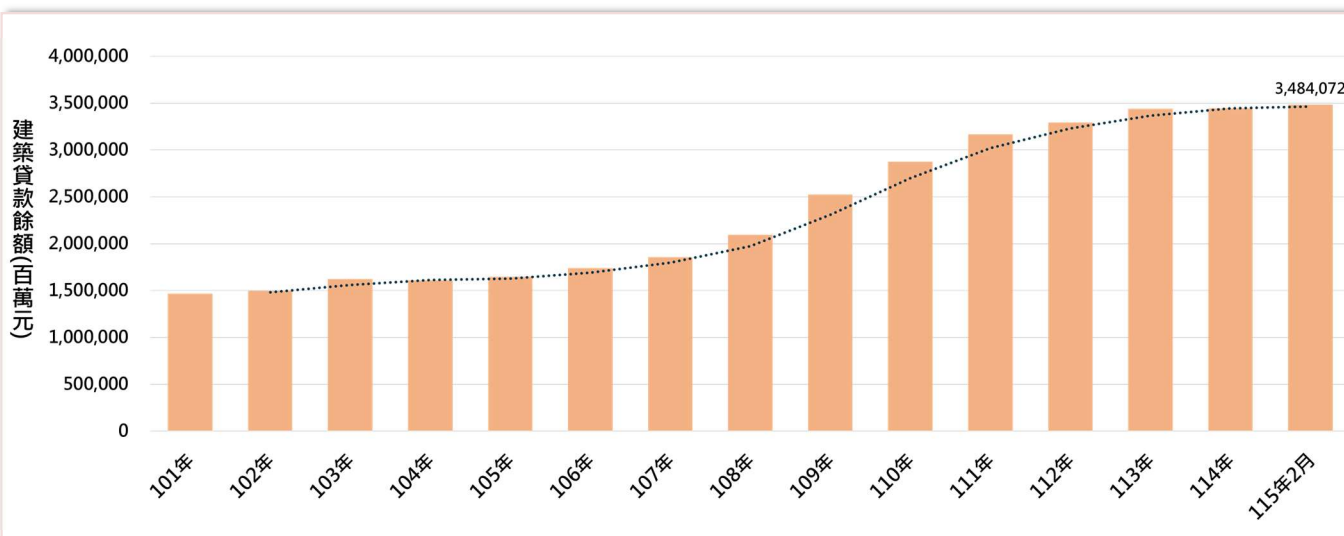
- 新承做購屋貸款金額及購屋貸款餘額可視為房市買氣指標。
- 貸款餘額主要受到房市景氣及利率影響，房市熱絡時房屋貸款餘額增加快，反之，房市冷清時則增加慢。

■ 根據115年2月最新數據，購置住宅貸款餘額小幅增至11兆6,277億元。受農曆春節工作天數較少影響，月增僅105.7億元，年增率則持續走低至4.49%。在「**資金供給受限**」與「**實質需求短缺**」的雙重結構性壓力下，房貸成長動能短期內恐難見回升，預期後續年增率將進一步下探。目前房市已進入「量縮為主、價格高檔盤整」的階段，對於**部分過度仰賴政策支撐的區域與特定產品**，不排除將面臨價格修正的壓力。





資金面 建築貸款餘額

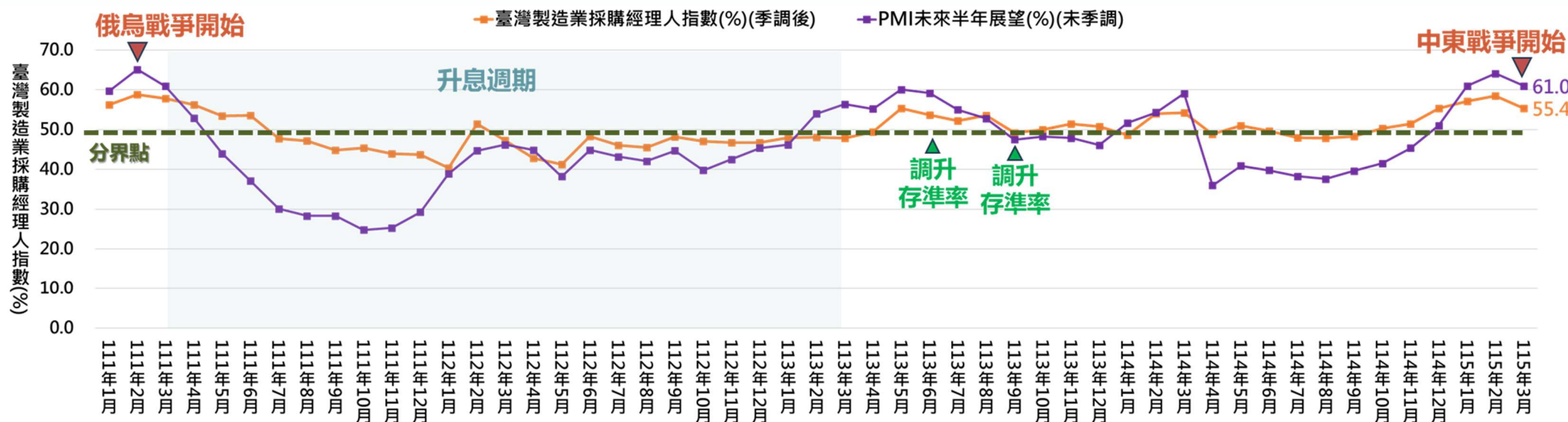


解讀說明

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115年2月建築貸款餘額攀升至3兆4,840億元，年增率1.46%，已連續5個月維持正成長，顯示建築融資動能逐步擺脫先前下滑趨勢，出現止跌回穩跡象。觀察建商於貸款需求雖未進一步惡化，但整體投資態度仍偏保守，開發動能尚未全面恢復。
- 就建築貸款餘額表現來看，短期內雖有支撐，但尚不足以形成新一波供給擴張循環，後續仍需觀察銷售去化與資金環境變化，方能確認是否進入實質復甦階段。

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)。

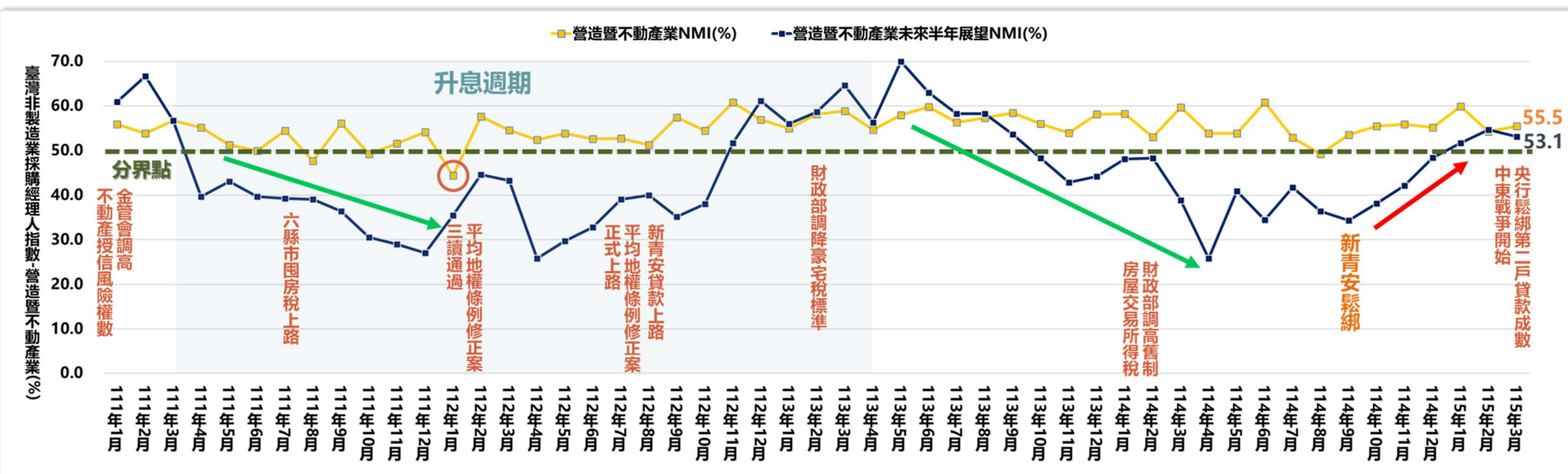
- AI與半導體供應鏈相關需求持續強勁，惟中東地緣衝突引發塑化相關產品報價大幅波動，且傾向賣方市場，供應商交貨時間與原物料價格指數皆攀升至111年下半年以來最快上升速度；整體季節調整後之台灣製造PMI下滑3.1%至55.4%，個別產業因訂價機制、庫存水位與供應鏈地位不同，承受之衝擊程度明顯分化。
- 就產業別觀察，電子與半導體供應鏈仍受惠於AI與高效能運算需求延續，憑藉長約與較高毛利結構尚無面臨斷鏈風險；然而部分傳統產業因地緣政治風險，面臨成本上升與缺料壓力，致使供應鏈上游開始選擇客戶，生產指數中斷連續5個月的擴張轉為緊縮，原物料價格指數亦翻揚。



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與工程需求的重要先行指標**。長期多維持在擴張區間，顯示**產業具一定基本面支撐**。
- 今年3月央行理監事會議提出第八波信用管制放寬第二戶貸款成數，繼續為住宅市場釋出正面訊號，但在其他管制未鬆動下，交易氛圍仍偏保守。最新**營造暨不動產業NMI回升至55.5%**，持續維持於擴張區間；中東局勢升溫，推動原物料及運輸成本上升，使**未來展望指數回落至53.1%**；整體而言，市場雖受政策邊際寬鬆支撐而止跌回穩，但在成本與環境不確定性升高的雙重壓力下，短期內不動產景氣仍將審慎前行。



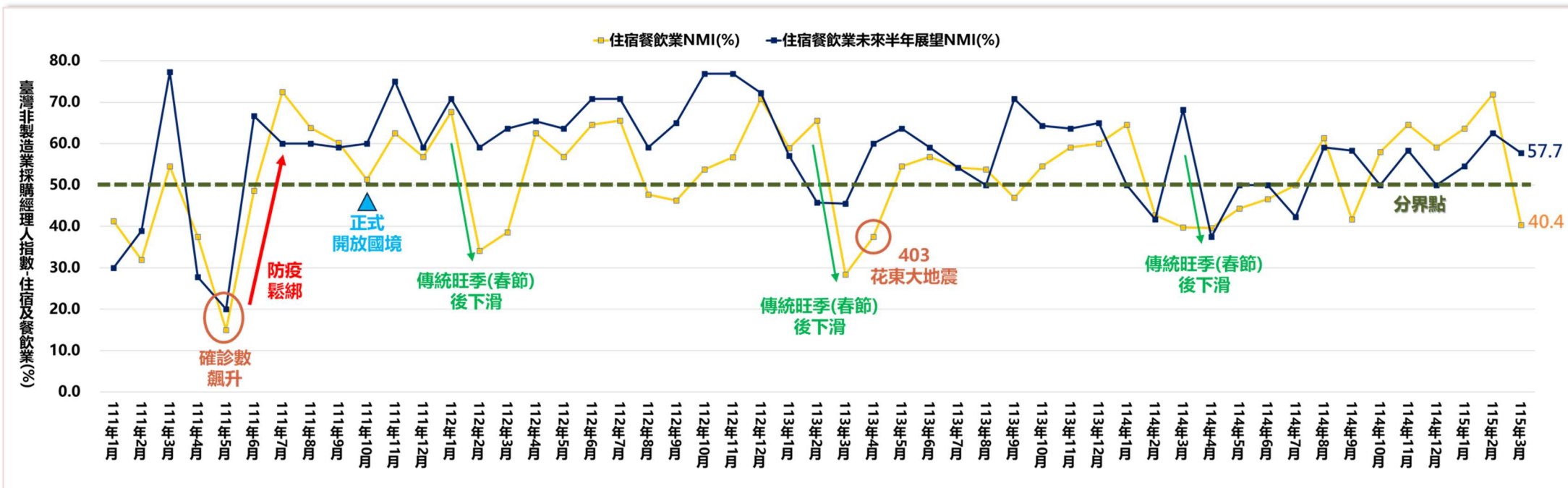


供給面 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)

【住宿及餐飲業】

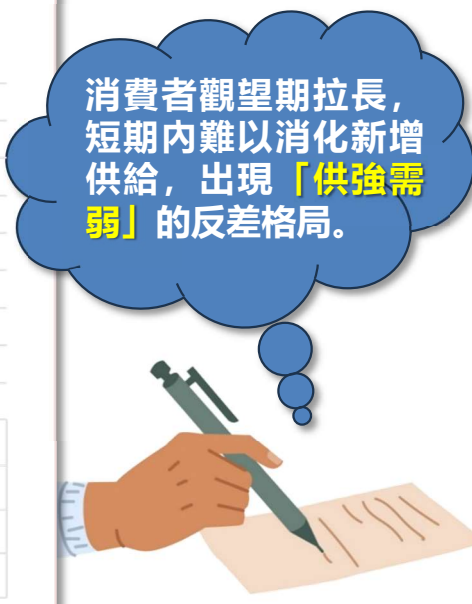
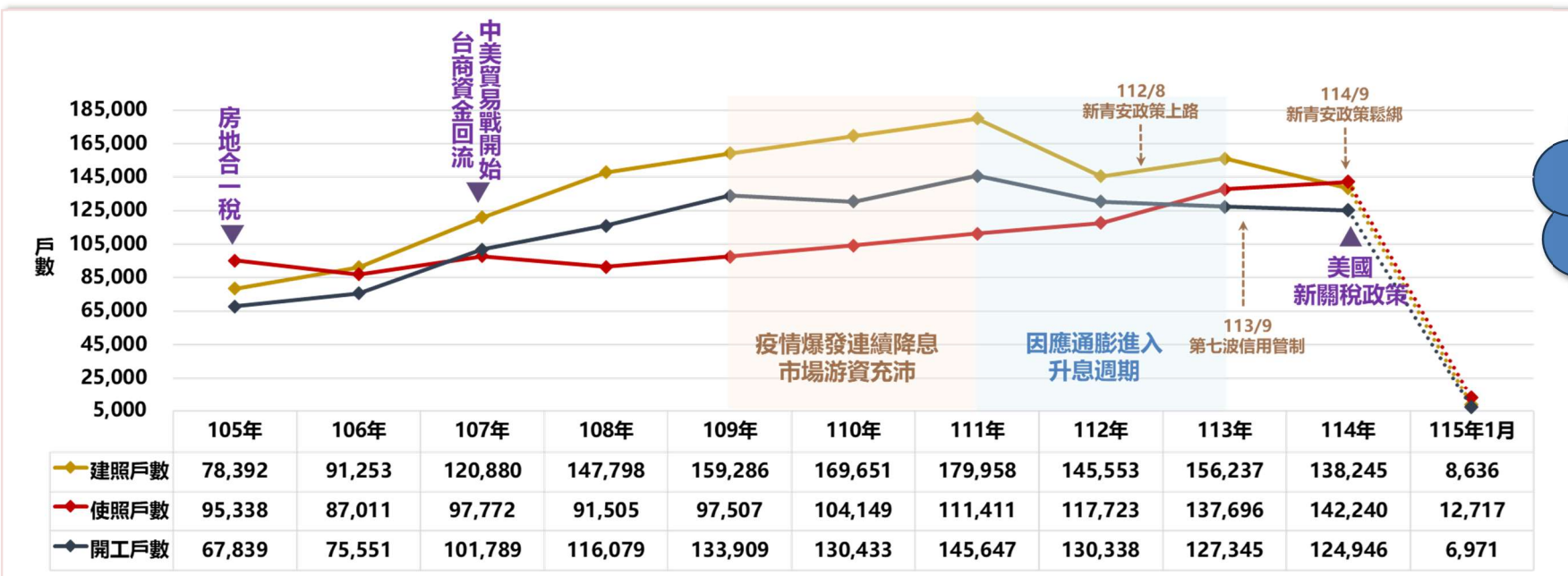
判斷基準：高於50%為經濟擴張訊號，低於50%則為緊縮。

- 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。
- 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，農曆春節後為淡季，3月份亦無連續節假日，加上國際局勢風波不斷、股市震盪，最新**住宿餐飲業NMI跌至40.4%**，**未來半年展望指數亦下調至57.7%**。住宿餐飲業在外部不確定性與季節性淡季交織影響下，短期營運動能轉趨保守，後續表現仍須觀察消費信心回溫與觀光動能復甦情形。



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】

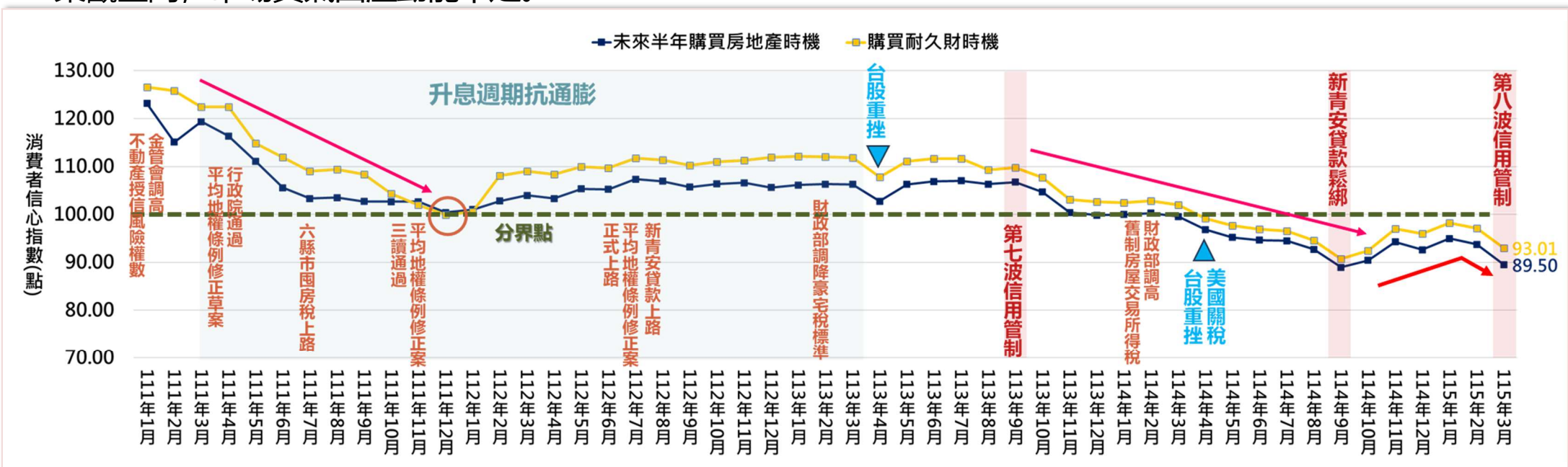
- **指標全面修正、新制導致開工斷崖：**115年1月全台建照戶數為8,636戶，使照戶數為12,717戶，開工戶數為6,971戶，相較上期(114年12月)建照戶數減少27.0%、使照戶數減少10.3%、開工戶數更是大減40.4%。建照與開工戶數的雙減，反映建商在房市降溫與政策管制下，推案策略轉向保守，多採延後或縮減規劃。開工戶數大減除受景氣因素外，主因受年初實施的「**土方石管理新制**」影響，墊高成本並增加清運難度，導致工程進度嚴重受阻。
- **新成屋供給仍強：**使照戶數雖微減，但仍維持在1.2萬戶以上的高水位，顯示前期推案陸續完工，短期內新成屋供給仍持續釋出，市場競爭壓力不減。
- **後續回溫關鍵：**在預售、成屋與中古屋三方競爭且買氣偏冷的格局下，**房市回溫將視金融政策鬆綁與供給結構調整能否精準對接剛性需求而定。**



需求面 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，屬先行指標。

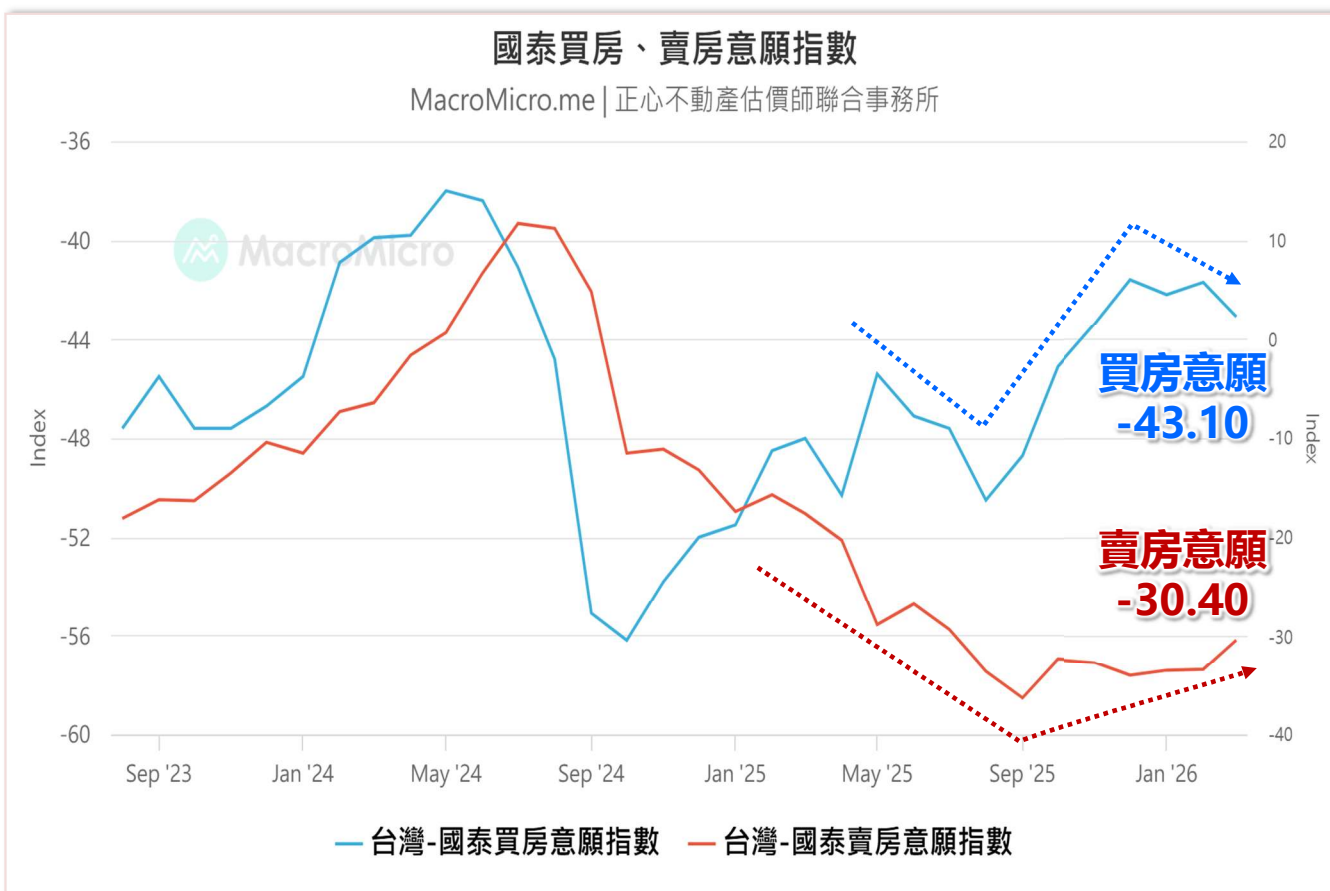
- 在消費者信心指數(CCI)中，與不動產市場高度相關的分項指標包括「購買房地產時機」與「購買耐久性財貨時機」。115年3月數據顯示，購買房地產(89.50點)與購買耐久財(93.01點)持續低於100點信心基準線，雙指標陷落悲觀區。反映在第七波信用管制與美國新關稅衝擊後，市場情緒仍處於保守觀望期。
- 中東戰事引發的能源危機與通膨疑慮，已抵銷114年9月新青安鬆綁帶來的短期利多，進一步壓抑民眾的高資產配置意願。儘管央行3月微幅鬆綁管制，但因受惠族群有限，在整體緊縮基調未變的情況下，單一措施難以長期扭轉市場低迷氛圍。在資金成本上升(通膨預期)與政策高壓並存下，短期內消費者信心難以重回100點以上的樂觀區間，市場買氣回溫動能不足。





需求面 市場買房、賣房意願表現

【購屋意願轉弱、售屋意願稍回溫，買賣雙方仍未形成有效共識，市場動能不足】

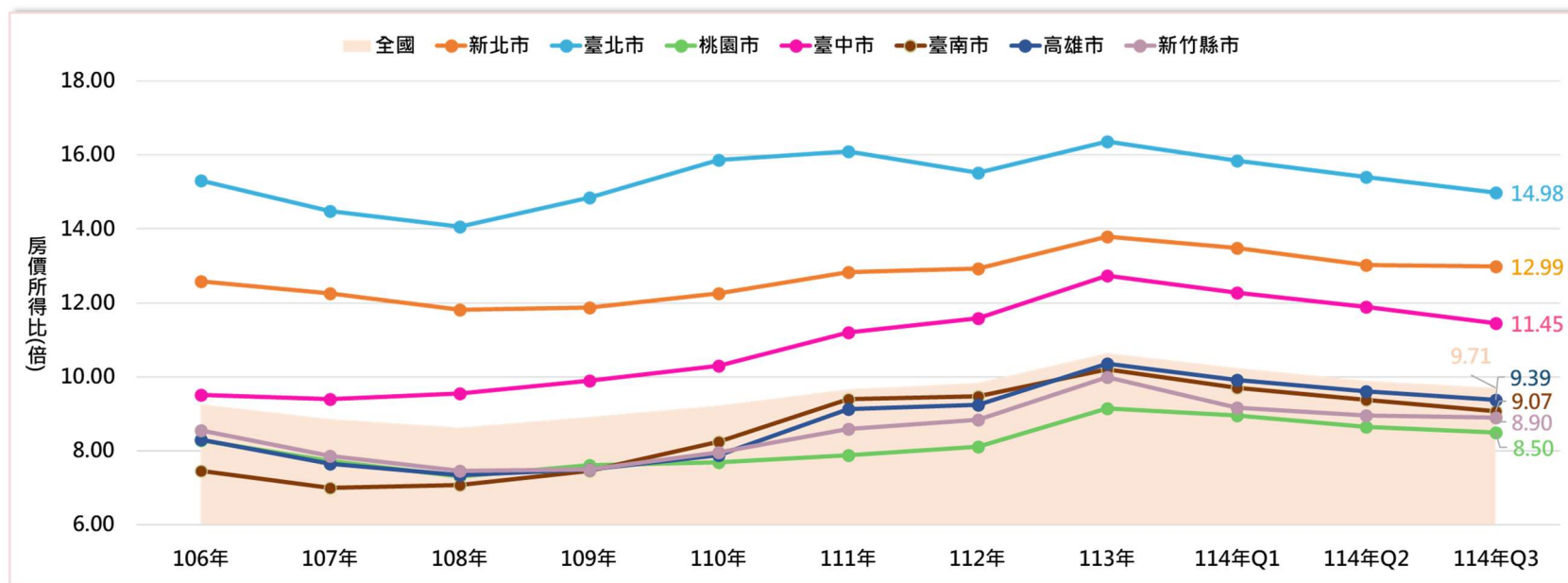


- **信心受國際衝擊：**2月中東戰爭升溫引發能源價格上漲與股市大幅震盪，不確定性重挫民眾經濟預期，導致購屋意願轉弱，部分屋主則因避險心理使售屋意願回溫。
- **價格認知拉大：**賣方因通膨預期與成本壓力，讓利空間有限且價格支撐意識強；買方則受政策管制與景氣轉冷影響，態度趨於保守，雙方對價格難以達成共識，導致成交動能陷入僵局。
- **政策微調成效待觀察：**央行3月第八波信用管制雖微幅放寬第二戶貸款成數，但在整體緊縮基調與地緣政治利空交織下，預期對整體買氣的實質提振效果有限。
- **趨勢總結：**市場目前呈現「有價無市、量縮盤整」格局，短期內若無更強力的金融放寬或地緣政治趨緩，房市冷風恐將持續。



需求面 房價所得比

- 根據最新114年第三季統計，全國、六都及新竹縣市房價所得比分別為：**全國**9.71倍，**季減0.18**、年減1.11；**臺北**14.98倍，**季減0.43**、年減1.62；**新北**12.99倍，**季減0.04**、年減1.04；**桃園**8.50倍，**季減0.15**、年減0.89；**臺中**11.45倍，**季減0.45**、年減1.54；**臺南**9.07倍，**季減0.31**、年減1.28；**高雄**9.39倍，**季減0.22**、年減1.20；**新竹縣市**8.90倍，**季減0.05**、年減1.28。
- 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

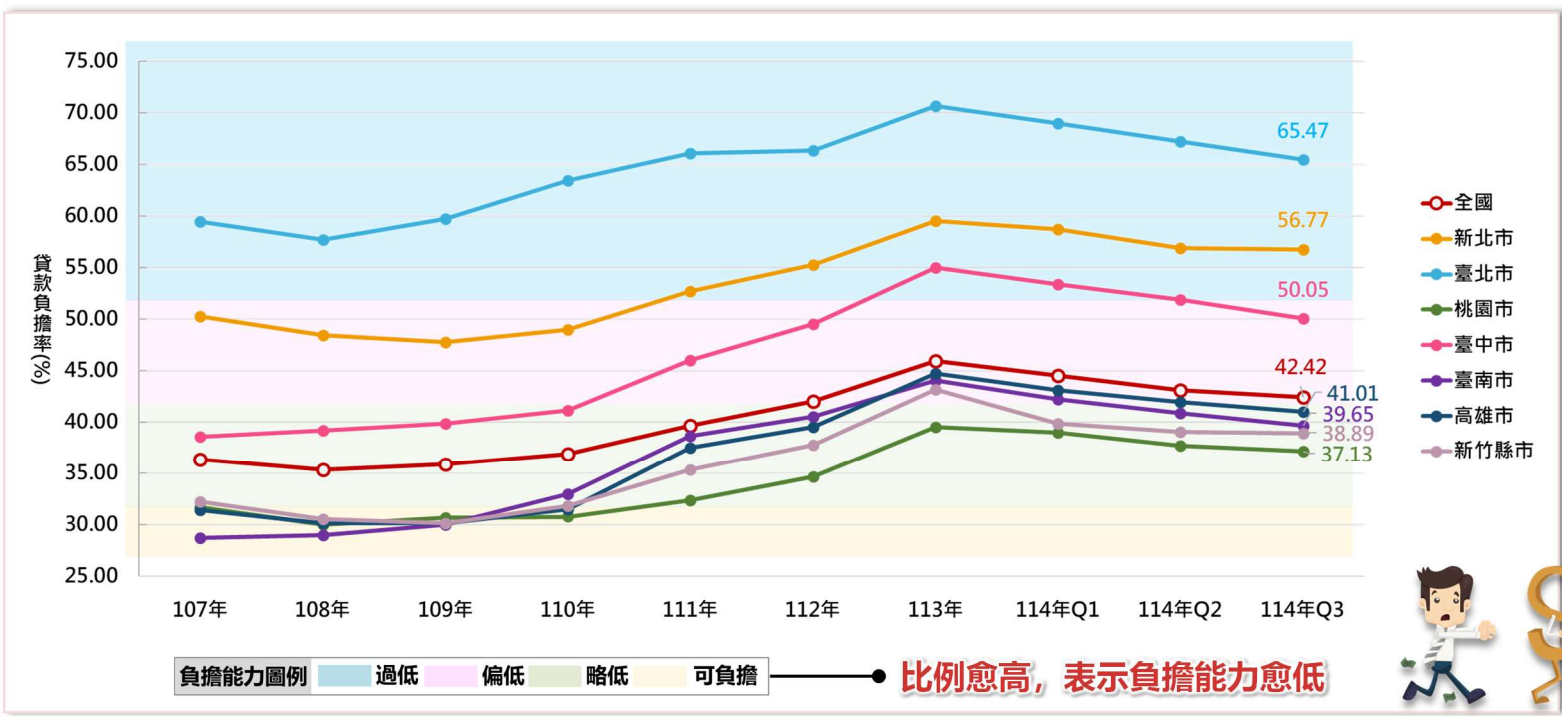
現階段房價所得比應以**6-8倍**為合理範圍，現階段六都皆已逾9~16倍，**房價處於過高水位**，房市呈不健全狀態。





需求面 貸款負擔率

- 根據最新114年第三季統計，**臺中市貸款負擔率為50.05%**，季減1.85%、年減6.12%，處於「**負擔能力偏低**」等級，儘管略低於上季，但仍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，國內物價上漲導致基本民生成本攀升，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。



儘管今年以來**台股**表現亮眼，但在國際局勢動盪與市場不確定性提高的情況下，整體**波動風險亦隨之上升**，使**投資人資產價值起伏加大**。此情況雖未必立即引發貸款違約潮，卻可能削弱投資人整體償債意願、消費信心與資金調度彈性，尤其對高槓桿或高度依賴股市收益者影響更為顯著，進而可能反映在不動產市場成交量下滑與資金周轉速度放緩上。



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