

MONTHLY REPORT 115.07.03

-大臺中房市交易動態資訊平台-

115年7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

 正心鑑價 執行

1



房市大小事摘要整理----P.3

- 熱門議題與政策懶人包
- 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.16

- 總體面
- 資金面
- 需求面
- 成本面
- 供給面

3



房產時事與法規動態----P.38

- 時事新聞
- 法規動態



PART 1

房市大小事摘要整理

熱門議題與政策懶人包/臺中重大建設



熱門議題(一): 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。



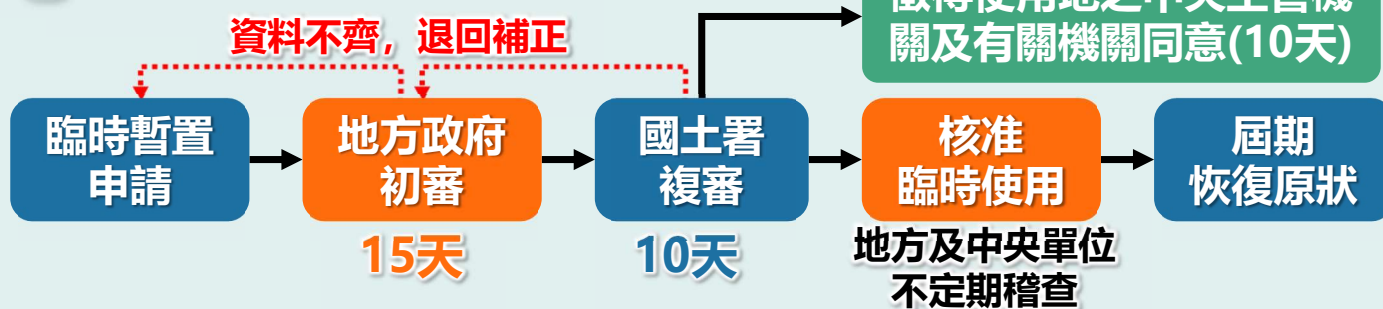
欲了解詳細內容，可參考國土署網站



⚠️ 申請條件與限制

- 需以政府機關或相關公會為申請主體
- 暫置期限3年，必要時得延展2年
- 不得外於第一級環境敏感區等地
- 訂有保證金制度
- 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





熱門議題(一): 土方之亂後續應對(2)臺中市

■ 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。



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



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。



《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➔



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。



熱門議題(二): 新青安2.0 (研擬中)



項目	新青安1.0	新青安2.0【首次購置自有住宅】						
時間	2023/8/1~2026/7/31	最快2026/8/1上路, 實施期間拉長至7年						
成數與年限	最高成數8成, 最長40年	最高成數8成, 最長40年, 年限引入80條款 ⇒年齡+貸款年限不得超過80年						
寬限期	最長5年	最長5年						
貸款上限	1,000萬元	1,000萬元 ★新增婚育宅加碼優惠⇒最高可增至1,500萬元						
利率補貼	<ul style="list-style-type: none"> •內政部1.5碼 •公股銀行0.5碼 共2碼 約1.775%	採【3加4】兩階段逐步退場機制 <table border="1"> <thead> <tr> <th>前3年</th> <th>第4~6年</th> <th>第7年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>與1.0相同 補貼共2碼</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> •內政部每年少0.5碼 (第6年退場) •公股銀行0.5碼 </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> •內政部0碼 •公股銀行0.5碼 </td> </tr> </tbody> </table>	前3年	第4~6年	第7年	與1.0相同 補貼共2碼	<ul style="list-style-type: none"> •內政部每年少0.5碼 (第6年退場) •公股銀行0.5碼 	<ul style="list-style-type: none"> •內政部0碼 •公股銀行0.5碼
前3年	第4~6年	第7年						
與1.0相同 補貼共2碼	<ul style="list-style-type: none"> •內政部每年少0.5碼 (第6年退場) •公股銀行0.5碼 	<ul style="list-style-type: none"> •內政部0碼 •公股銀行0.5碼 						

新青安2.0加入排富與年齡限制

① 年收入上限200萬元 ② 房屋總價擬設上限(依各縣市調整) ③ 貸款人須50歲以下(搭配80條款)



熱門議題(二): 新青安2.0是否對準需求?

排富門檻
年所得200萬
是否過高?

年所得200萬元以上者本屬少數，將排富門檻訂在200萬元，恐使多數受薪族仍具申請資格，排富效果有限，補貼資源未必精準流向真正需求者。

房屋總價
擬設上限
(分三級規範)

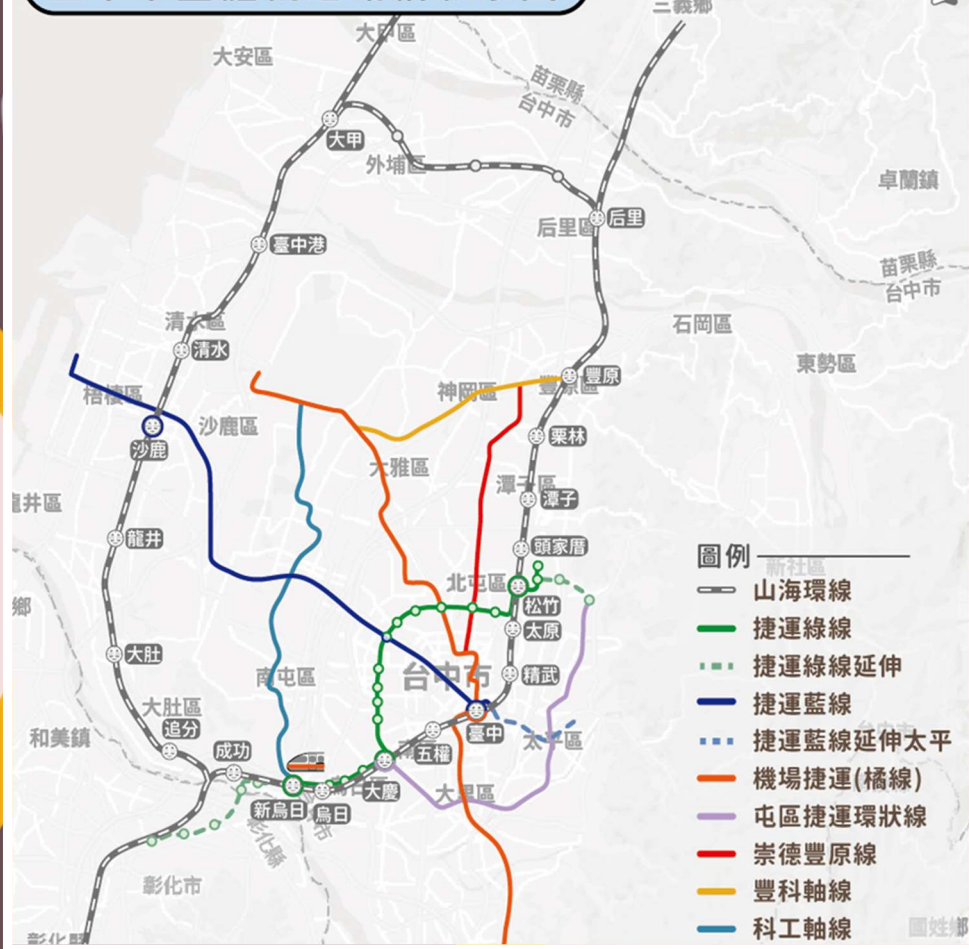
可避免補貼流向高價住宅，但若分級標準未能反映區域房價差異，恐壓縮高房價區首購族的可選擇物件，反而會使政策適用性受限。

年齡限制
50歲以下
新增80條款

年齡限制雖有助控管退休後還款風險，但在**晚婚、晚育與首購年齡後移**的趨勢下，年齡限制可能排除部分真實首購需求。

若要回應真實居住需求，關鍵不在提高門檻，而在門檻是否能精準對應所得、房價與房貸負擔能力!

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 *115.4.17函復交通部於彰東都計推動期間同步辦理綜規審查 *115.5.15提送修正版都市計畫變更書圖至都發局
橘線	115.2.2交通部再度陳報行政院
藍線延伸 至太平	115.3.20提送修正報告予交通部審查
紫線 (屯區環線)	115.1.7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	115.6.9檢還廠商期中報告書，廠商修正中
鐵路 山海環線	115.3.31提送修正報告予交通部審查



政策懶人包(一): 第八波信用管制

大臺中房市交易動態資訊平台



- 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



政策懶人包(二)：央行控管最新概況



資金風險數據超標

- 1 銀行法§72-2 (26.0%)
(銀行放款水位限制條款)
- 2 不動產貸款佔總放款比率(35.17%)
(銀行不動產貸款集中度)
- 3 不動產貸款佔GDP比(45.45%)
(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(42.5%)
- 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5月。



政策懶人包(三): 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



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)**
※2026年5月起待各地方政府公告後即可受理

可申請對象

6樓以下透天住宅	4-6層樓公寓				
<ul style="list-style-type: none"> 100%住宅使用 申請人不得為法人 所有權人100%同意 	<table border="1"> <tr> <td>公共</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 超過1/2住宅使用 所有權人100%同意 </td> </tr> <tr> <td>私人</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 限住宅使用 申請人不得為法人 </td> </tr> </table>	公共	<ul style="list-style-type: none"> 超過1/2住宅使用 所有權人100%同意 	私人	<ul style="list-style-type: none"> 限住宅使用 申請人不得為法人
公共	<ul style="list-style-type: none"> 超過1/2住宅使用 所有權人100%同意 				
私人	<ul style="list-style-type: none"> 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, 可參考老宅延壽專區網站





TAICHUNG

臺中 重大建設 (一)



臺中大巨蛋
預計119年年底完工



臺中國際會展中心(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年年底啟用)



北屯國民暨兒童運動中心
115/6/26試營運、7/3開幕



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115年年底營運



D-ONE第一大天地
預計116年年底第一期開幕



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



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



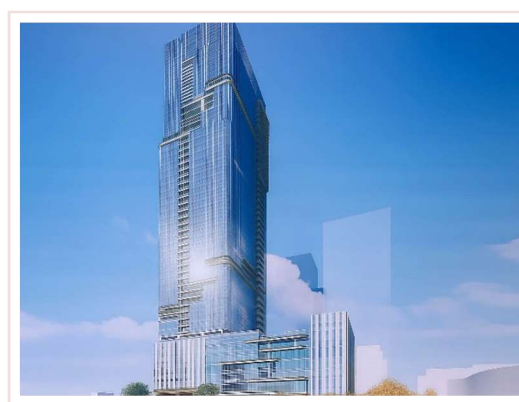
太子置地廣場-大里館
預計117年完工營運



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
115年4月9日通車



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年上半年通車



烏日九德地區區段徵收工程
預計117年3月底完工





PART 2

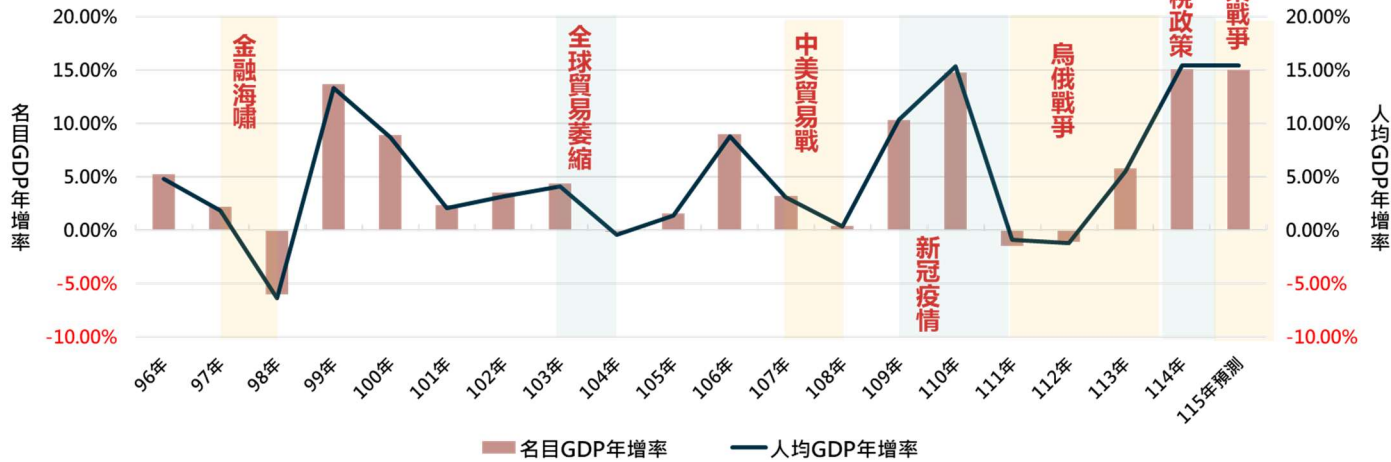
各類總體經濟指標及 對房市之影響分析

總體面/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



AI浪潮下的風光與風險

臺灣憑藉全球AI與半導體供應鏈的核心地位，迎來**人均GDP躍升的科技紅利**，但亮眼數據背後浮現結構性失衡風險：

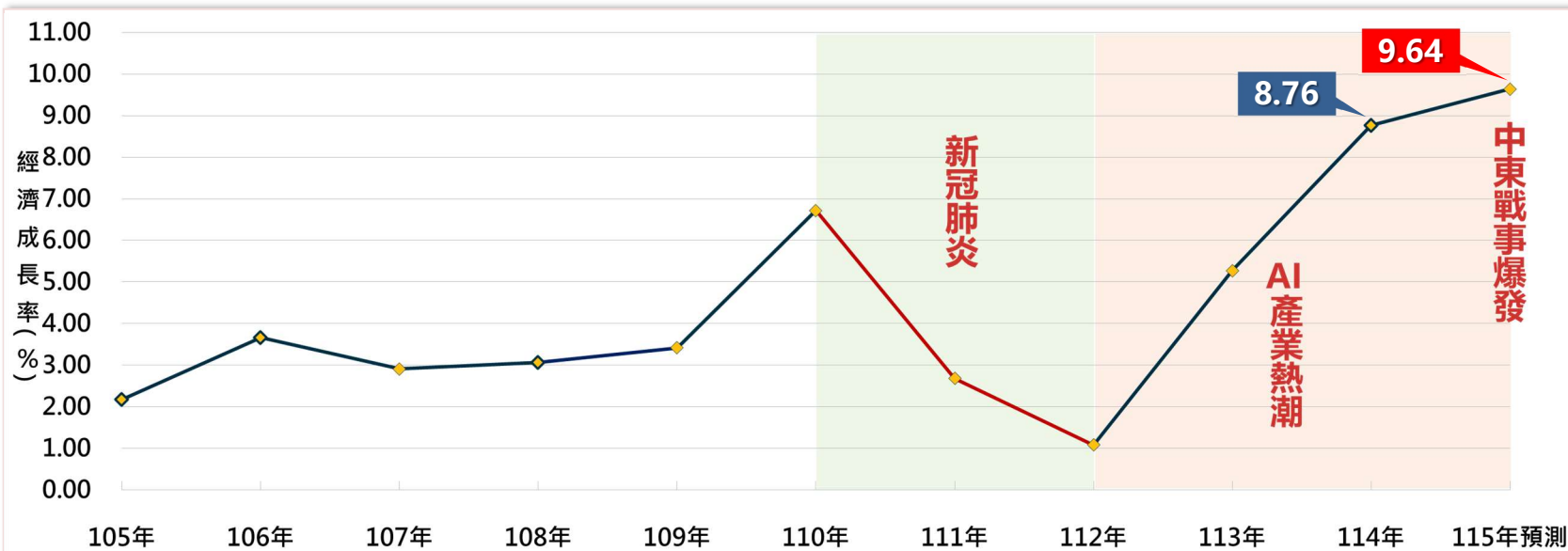
- 產業結構單一(獨木撐大廈)：經濟動能過度傾斜於資通訊與半導體**，缺乏景氣緩衝墊，全球科技需求一旦修正，將面臨斷崖式衝擊。
- 社會財富失衡(K型化發展)：AI鏈締造菁英高薪與企業暴利**，但承載多數就業人口的傳統產業與服務業，卻在通膨下實質邊緣化，撕裂經濟結構。
- 外部地緣風險(地緣緊箍咒)：身處地緣政治風暴中心**，全球貿易保護主義與關稅壁壘大打出手，增添供應鏈重組與被邊緣化的外部地緣風險。
- 成長動能遞減(高基期天花板)：歷經114年科技業的瘋狂狂飆後**，高基期效應已現，傳統代工模式未來將面臨邊際遞減的考驗。

不動產相關貸款餘額佔GDP比重

人均GDP年增率



總體面 經濟成長率

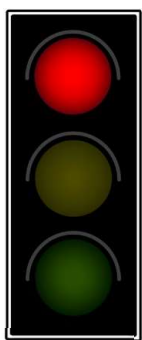


台灣經濟成長率(yoy)	
指標	數值(%)
115年第1季初步統計	14.55
115年預測	9.64
114年(上修)	8.76

- 受惠於全球AI基礎建設對高效能運算與晶片代工的超預期需求持續發酵，臺灣總體經濟動能展現出極強的擴張韌性。根據主計總處最新修正，**114年經濟成長率上修至8.76%**，且在此強勁基期下，115年全年預測值更被大幅調高至9.64%；而**今年第一季初步統計更飆出14.55%**的雙位數耀眼增長！
- 然而，在「科技極致繁榮」的表象下，外部地緣政治與全球總經變數仍如影隨形：其一為年初中東地緣衝突驟升，引發國際能源價格震盪與航運供應鏈受阻，其所導致的**輸入性通膨壓力**，正持續限縮全球央行的貨幣政策空間；其二為**國際間關稅壁壘與區域貿易協定重組**，直接挑戰臺灣高度依賴外需出口的經濟體質。
- 在全球地緣貿易壓力實體博弈的下半場，如何將此波由AI資本支出驅動的短期「爆發力」，轉化為跨產業、具備抗震盪韌性的長期「續航力」，將是臺灣經濟能否順利跨越景氣循環的關鍵考驗。



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：★

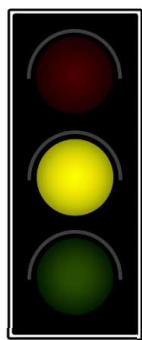
全民資產藉由股市與AI深度綁定，金融系統性風險增高。

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：

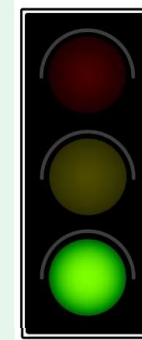
新台幣升貶劇烈，可能影響出口競爭力與金融穩定。

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：

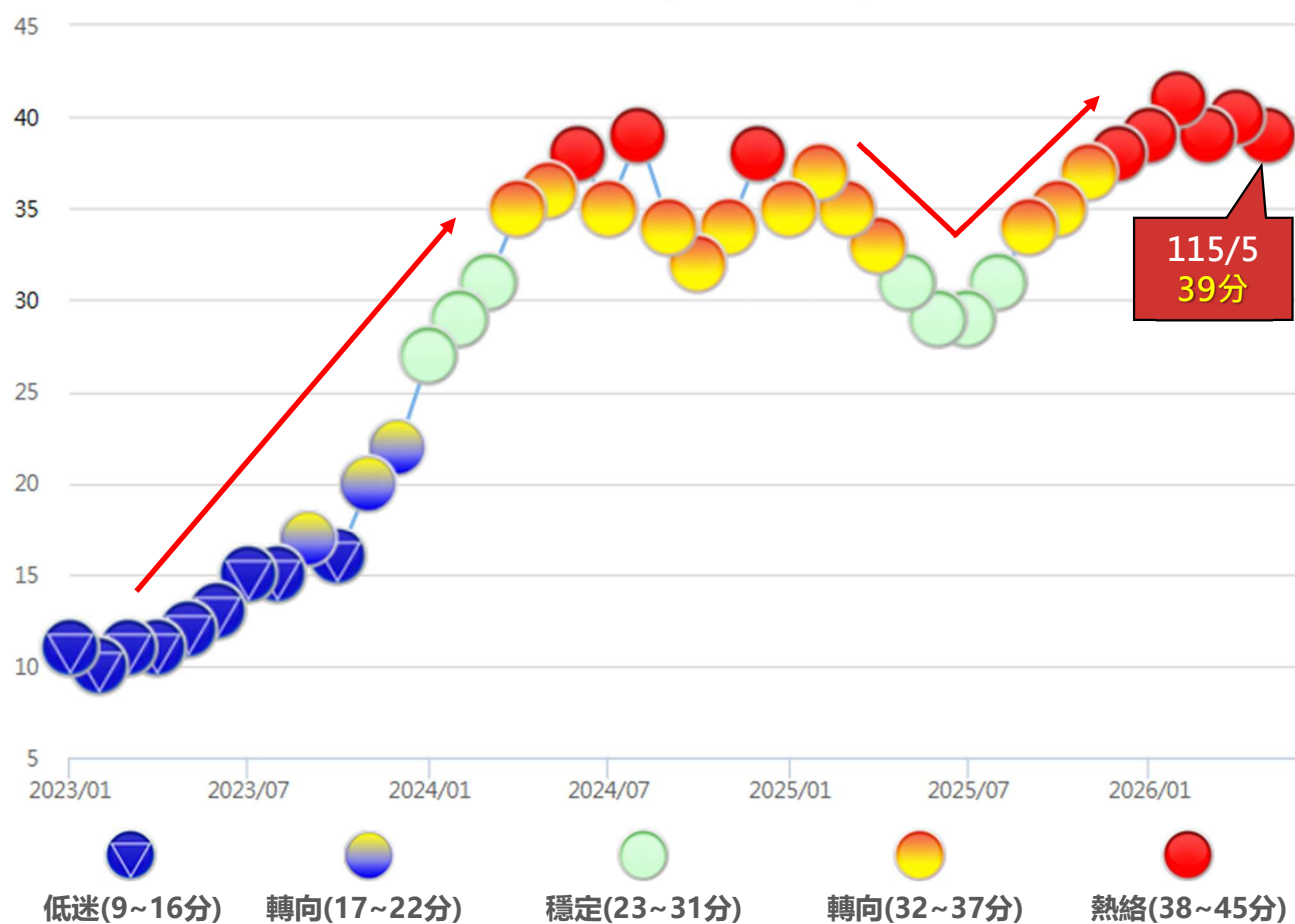
持續聚焦高附加價值領域，短期仍具競爭力。



總體面 景氣對策信號

單位：分

景氣對策信號(燈號及分數)



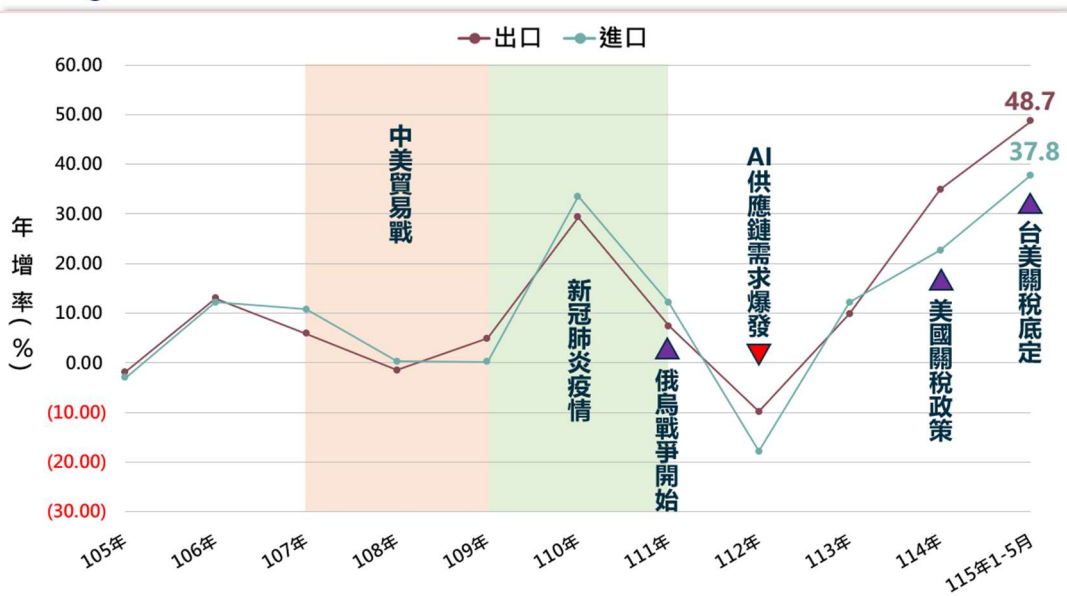
■ 隨著全球大廠持續推進AI基礎建設及新一代運算產品出貨，出口延續高速成長態勢。最新公佈的**115年5月**景氣對策信號綜合判斷分數為**39分**，月減1分，**已連續6個月維持紅燈**。

臺灣當前須警惕的四大風險

- 1. 景氣紅燈背後：**當心上去是AI，下來變BI(悲哀)。
- 2. 產業雙軌分化：**科技吃肉、傳產喝水，甚至快斷水！
- 3. 護國神山極限：**科技業點石成金，但臺灣缺電也缺水。
- 4. 地緣政治黑天鵝：**全球訂單塞爆臺灣，但美中一翻臉就卡關。



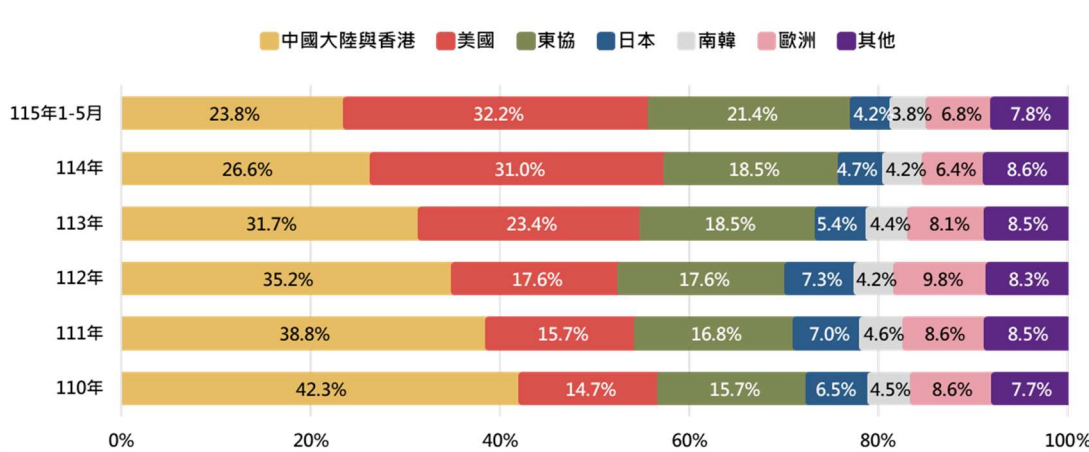
總體面 進出口貿易



■ 115年1至5月出口總額達3,418.3億美元，較去年同期成長48.7%。單月進出口規模續創歷年同期新高，並已連續31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。

■ 從出口貨類觀察電子零組件出口規模創單月歷史新高；同時，傳產貨類也出現復甦跡象，平均增幅達17.4%，為近四年半以來非春節月份最佳表現。不過，出口仍高度，**AI 供應鏈仍是推升出口成長的核心動能**。5月資通與視聽產品出口年增75.2%，電子零組件年增56.0%，且集中於半導體、電子零組件及美中兩大市場，合計佔比達56%，使**外貿韌性易受外部政經波動影響**。未來應善用新興科技商機推動產業升級，並加速布局新興市場、分散出口目的地，以降低對單一產業與市場的依賴。

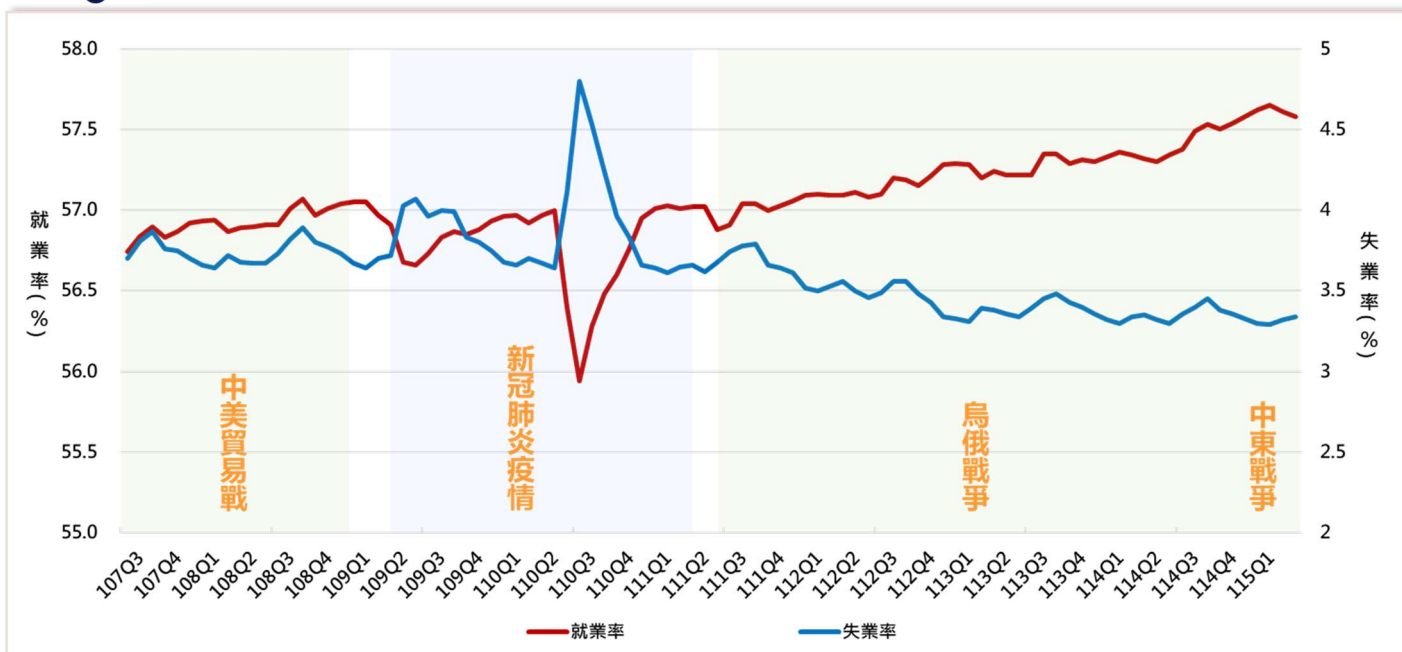
近年我國對主要國家出口佔比



■ 今年5月我國對陸港、東協出口雙創新高，對美、日也寫下單月第3高紀錄；累計今年1~5月對美出口達1,100.3億美元，較去年同期增加484億美元，年增78.5%，成長動能強勁，且佔臺灣總出口比重高達32.2%，顯示美國市場對我國出口支撐力道持續擴大。



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

- 在AI浪潮與全球晶片需求大幅擴張的帶動下，台股加權指數於今年上半年展現強勁漲勢，歷史收盤最高達47,741點(6月22日)，盤中最高觸及48,218點(6月23日)；惟市場波動亦同步放大，6月7日曾出現盤中重挫近2,700點，寫下史上最大盤中單日跌點。截至今年6月底，台股累計開戶數達1,448萬人，再創歷史新高，反映股市吸金效應明顯，市場資金偏好正逐步轉向。
- 儘管**不動產長期被視為穩健且具增值潛力的避險資產**，部分股市獲利了結資金亦有分散配置需求，然而近期數據顯示，**這波股市紅利並未如預期流入房市**。在利率維持高檔、稅制壓抑與市場觀望氣氛濃厚等因素交織下，整體房市仍處疲弱態勢。相較之下，股市釋出的資金更傾向流向高流動性的貨幣市場工具、債券型商品，或進一步布局海外股市與主題型ETF，顯示投資人在高檔環境下，更重視資產流動性與全球化配置彈性。

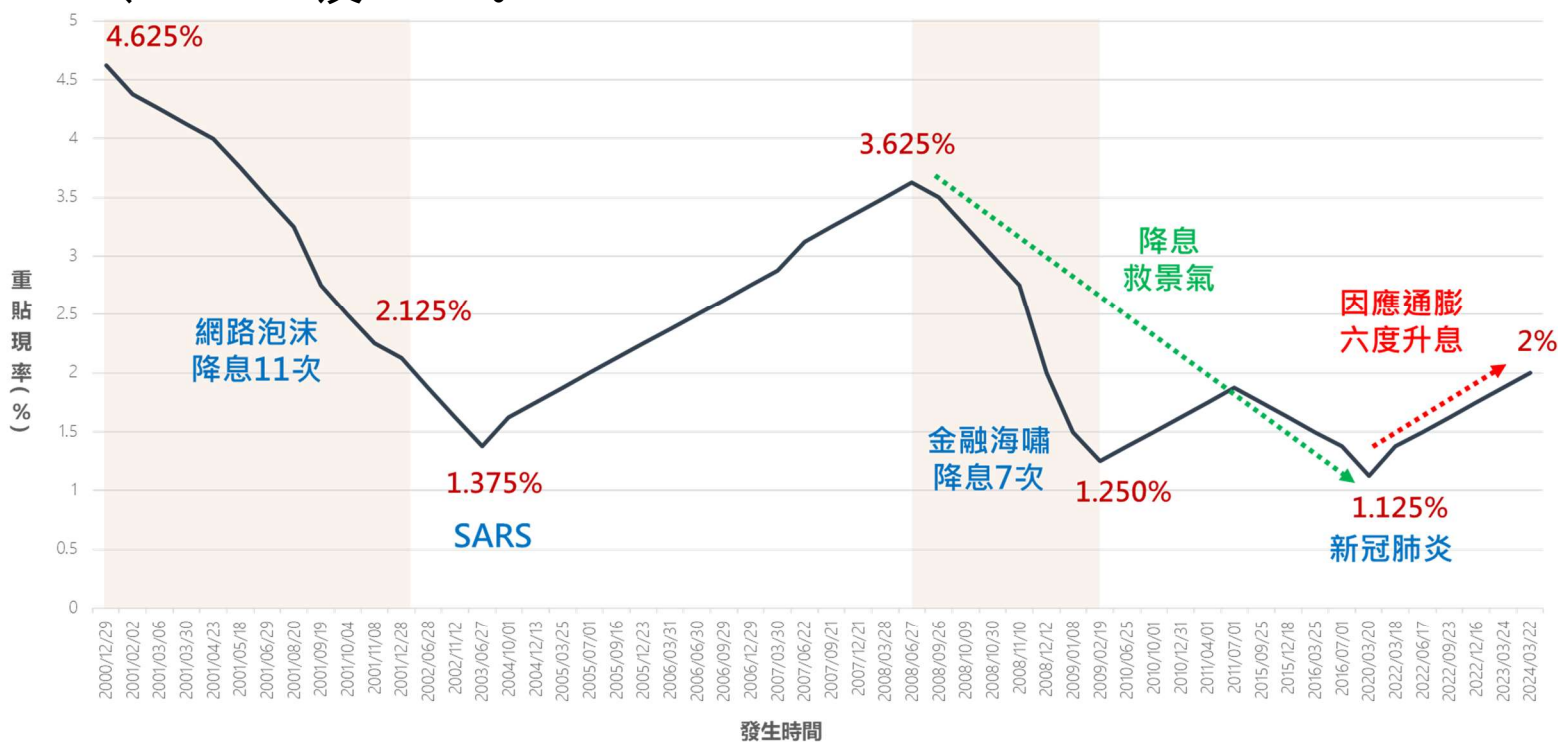


過去股市透過**財富效果**帶動房市，但在高房價、嚴格管制與金融資產報酬提高的環境下，**現況資金不再自然外溢至房市**，股市對房市的領先指標角色已明顯弱化，**兩者關係由正相關轉為結構性分流。**



成本面 利率變動-重貼現率走勢圖

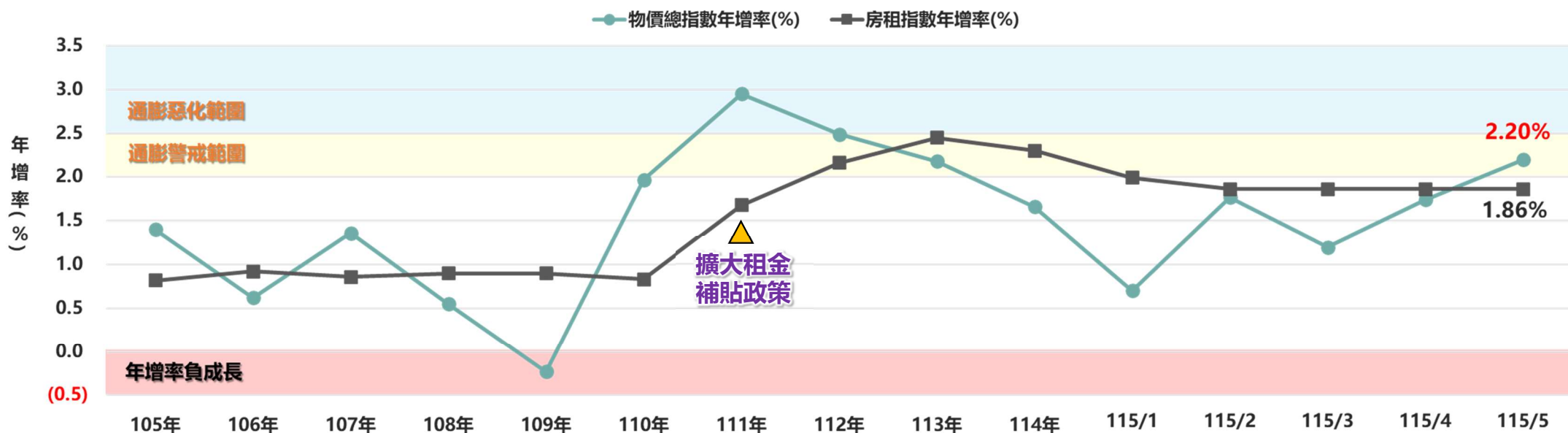
- 重貼現率是所有利率變動的源頭，該利率一旦調整，不論存款、土地/建築融資或房貸利率，皆會跟著連動。**調整利率主要考量國內經濟景氣及通膨狀態**，故房市非利率調整之考量因素，央行會**採取信用管制**來**調控房市**。
- 綜合國內外經濟金融情勢，考量國內通膨展望尚屬溫和，以及預期國內經濟成長動能穩健；為審慎因應全球經濟金融前景之不確定性，及中東衝突效應對國內物價與經濟可能之影響，6月央行理監事聯席會議決議**維持政策利率不變**，將有助整體經濟金融穩健發展。重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別維持年息2%、2.375%及4.25%。



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。



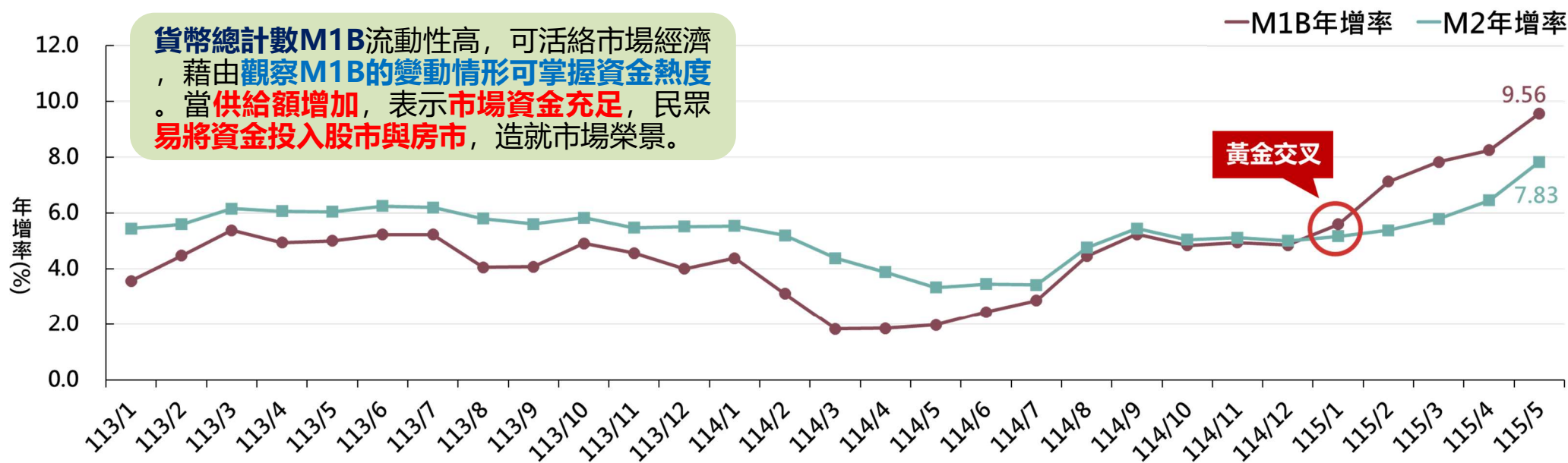
成本面 消費者物價指數(CPI)年增率



- 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5月CPI年增率**上升至2.20%，已**進入通膨警戒範圍**。雖然國內汽、柴油價格持續凍漲，但受3月價格調漲遞延效應影響，油料費因去年同期基期較低而明顯上升；加上燃油附加費推升國際機票價格，國外旅遊團費等娛樂服務，以及交通工具零件與維修費用亦同步調高，使整體物價壓力再度升溫。
- 值得關注的是，居住類部分中的**房租指數**已連續4個月維持在**1.86%**，顯示租金漲勢已有自高點放緩的跡象；然而，社區管理費、住宅電費等衍生性居住支出仍處高檔，使廣大租屋族群的實質生活成本感受依然沉重。



資金面 貨幣供給M1B、M2



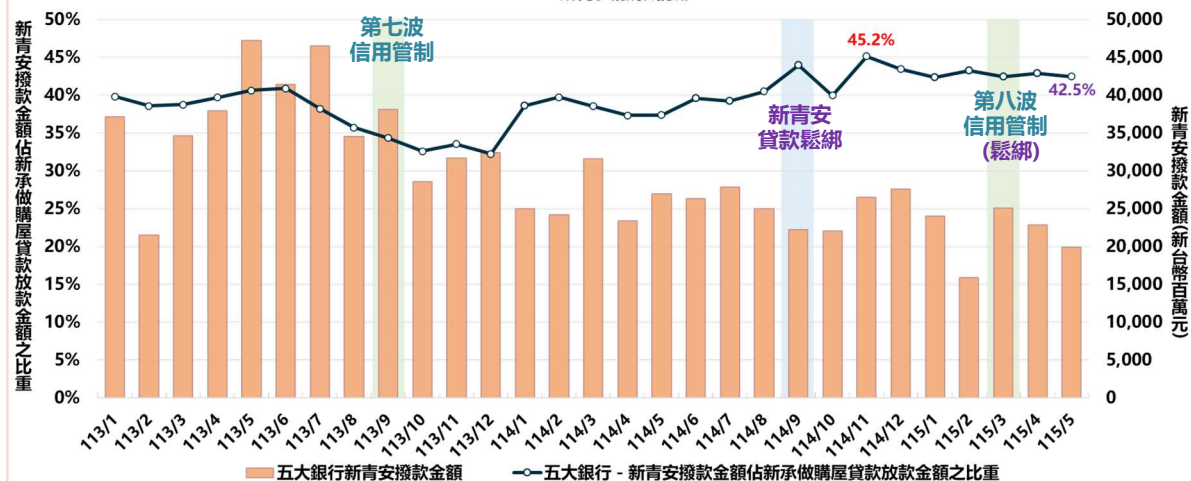
- 貨幣供給面於**今年初正式迎來「黃金交叉」**(M1B年增率 > M2年增率)局面，反映資金結構正由定存轉向流動性較高的活期資金，為資本市場注滿豐沛的交易量能。最新5月金融情況顯示**M1B年增率持續上升至9.56%**，**M2亦來到7.83%**，雙雙維持高檔，主要係因放款與投資年增率上升所致。然而，**本波超額流動性高度集結於股票市場，對其餘資產市場(如不動產)已實質造成資金排擠效應。**
- 當前大環境受制於央行信用管制力道未減、銀行法第72條之2的放款限額、以及趨嚴的核貸條件，導致資金由「股轉房」的傳導路徑面臨嚴格的制度性限制。因此，**本輪股市獲利外溢至不動產的動能恐難以複製過往經驗。**





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



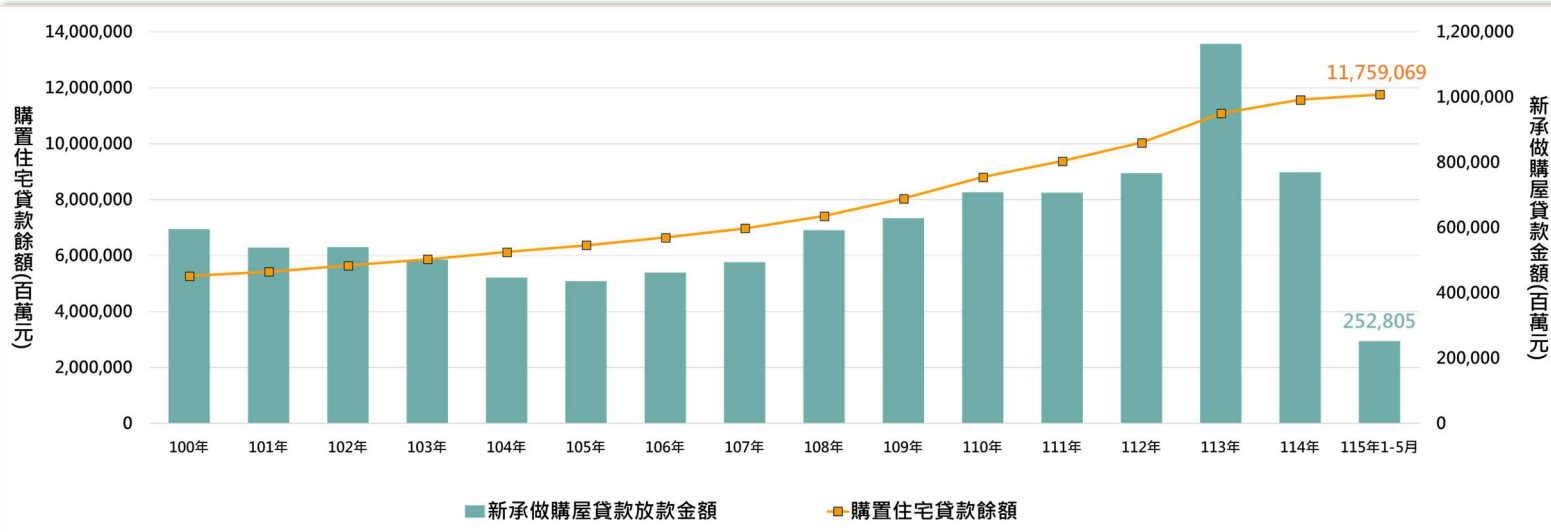
■ **政策成效與過度轉型：新青安1.0**透過利率補貼，成功帶動首購族提前進場，推升房市價量表現。該政策將於**今年7月底屆滿**，2.0版本擬納入排富及年齡限制，並採利率補貼逐步退場機制，另新增婚育宅方案，貸款額度最高可提高至1,500萬元。由於政策細節尚未正式公布，在新舊制度銜接期間，需觀察是否因民眾選擇較有利方案，而出現提前或延後申請行為，進而使短期申貸量產生時點移轉。**(*註：適用新青安1.0須於7月底前完成撥款，而非僅於7月底前提出申請。)**

■ **放款水位維持高檔**：儘管撥款金額持續收斂，但受惠於豁免《銀行法》第72-2條限制，新青安相關貸款佔比仍持續攀升。5月最新數據維持在42.5%的高水位，顯示**政策性貸款仍是支撐房市資金面的重要支柱**。

■ **交易量能震盪**：受第六、七波信用管制影響，受理戶數曾一度下滑，惟隨政策條件鬆綁，已逐步出現回溫。最新5月受理戶數為4,371戶，仍維持近一年高檔水準。**後續需觀察資金由1.0轉向2.0階段時，是否因新制內容尚未明朗，而影響整體成交節奏與申請量能。**



資金面 新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額

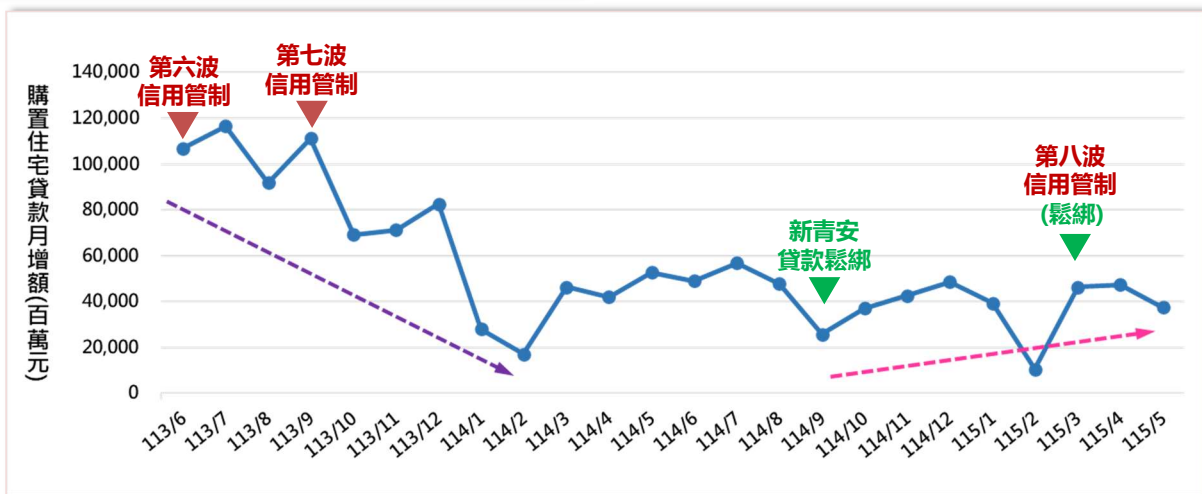


解讀說明

- 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**。

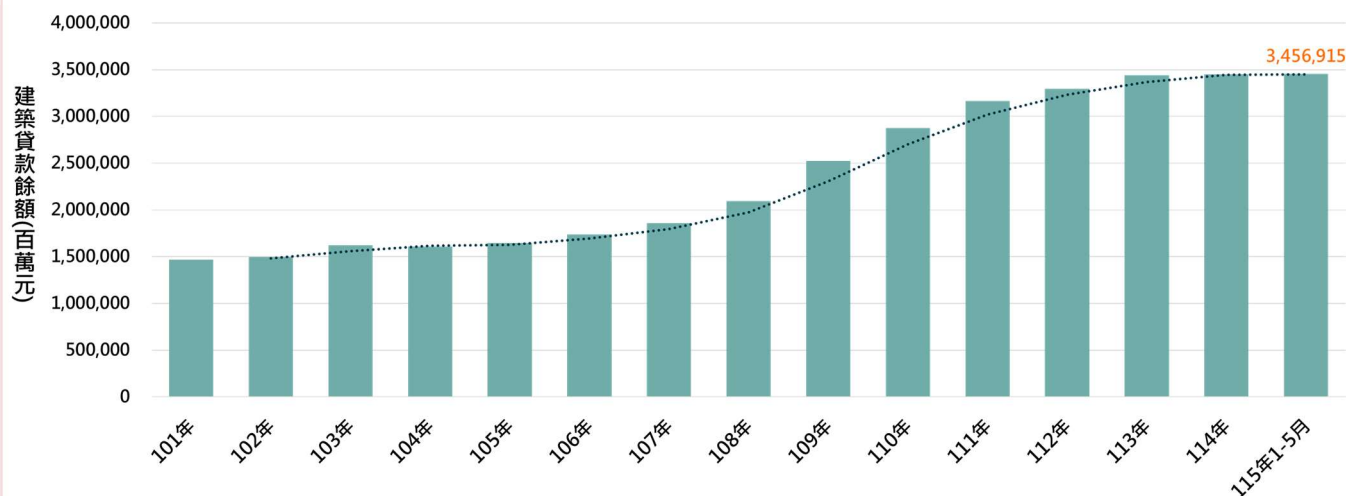
■ 115年5月**新承做購屋貸款金額**約**469.2億元**，較上月減少64.2億元，**為今年以來次低水準**，僅優於2月表現；**累計今年1~5月與去年同期相比大幅衰退26%**。**購置住宅貸款餘額**則達**11兆7,591億元**，單月增加375億元，**惟年增率續降至4.34%**，顯示房貸存量雖仍擴張，但增速已有趨緩跡象。

■ 在央行選擇性信用管制與房市盤整影響下，買氣尚未明顯回溫。目前**整體市況**大致呈現「**成交量收縮、價格高檔整理**」格局，**部分高度仰賴政策挹注的區域或產品**，後續仍可能承受價格修正壓力。





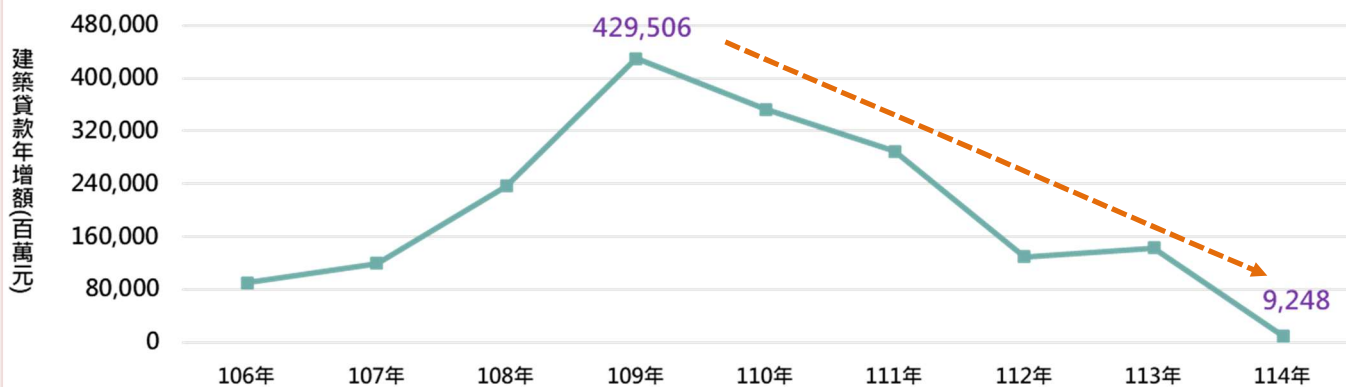
資金面 建築貸款餘額



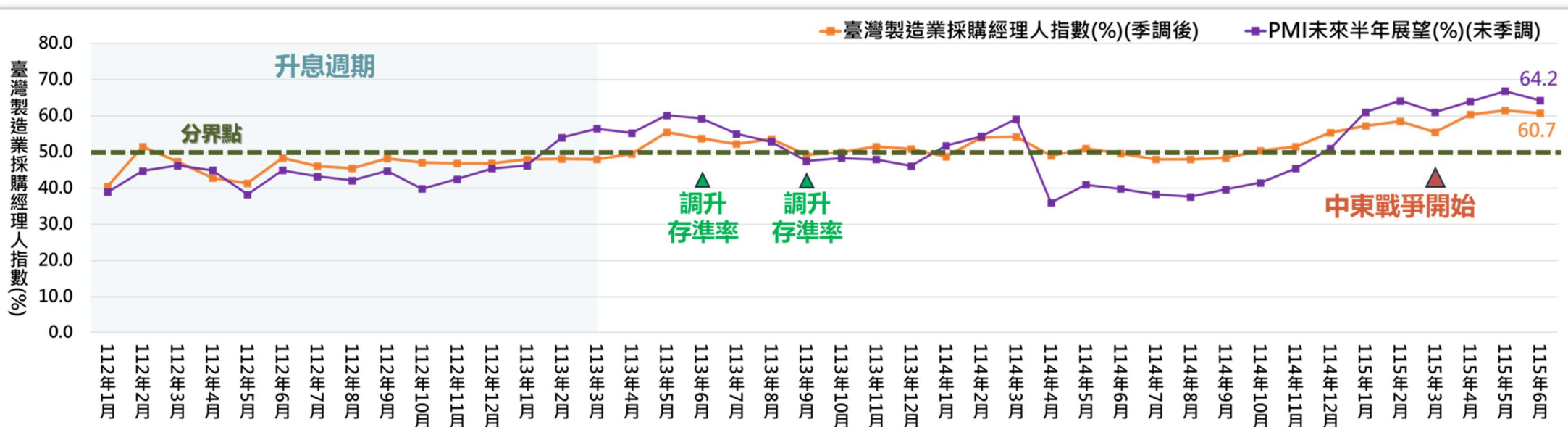
解讀說明

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。

- 115年5月**建築貸款餘額**為**3兆4,569億元**，月減8億元、年增率降至0.8%，顯示**供給端雖未明顯收縮，但擴張動能已趨近停滯**；從年增額觀察，近年大致呈逐步遞減走勢，截至今年5月年增額僅約273億元，反映建商資金動能已明顯降溫。
- 在金融政策未鬆綁、買氣不足與庫存壓力偏高下，建商推案轉趨保守，多採延後開工、分期推出或減量供給，以降低資金周轉風險。部分個案也出現讓利空間，**透過價格調整加速去化**，顯示市場已由積極擴張轉向**現金流與銷售速度優先的防守格局**。



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)。

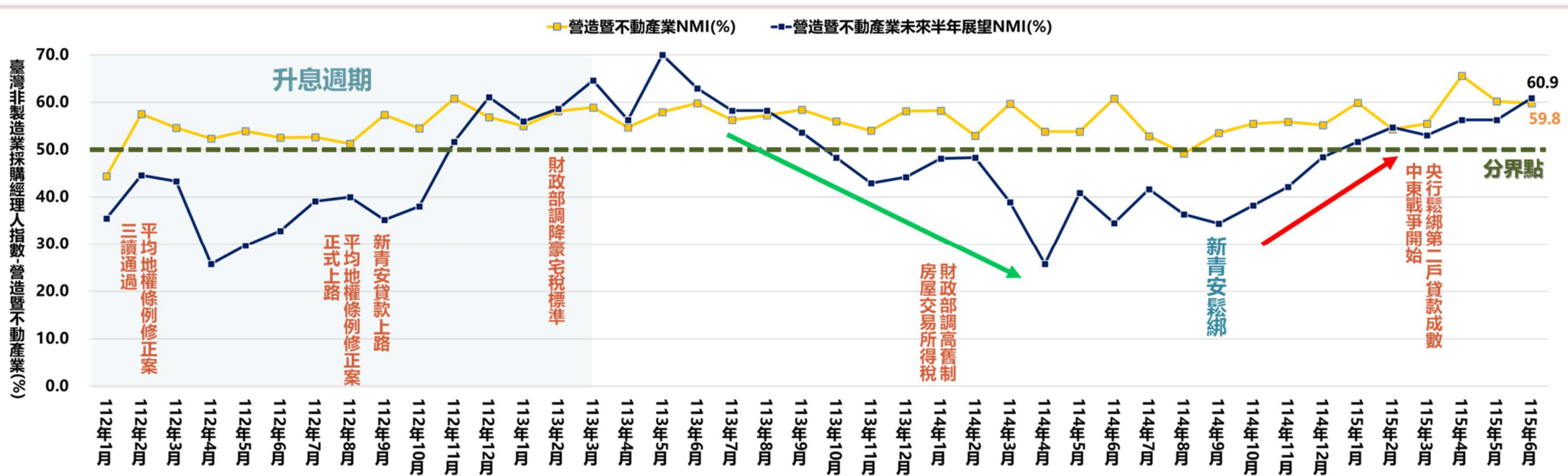
- 115年6月臺灣製造業PMI雖微幅回跌至60.7%，但已連續9個月維持擴張；未來六個月展望亦降至64.2%，仍處擴張區間，顯示製造業景氣尚具支撐，但動能已有降溫跡象。六大產業中，僅食品暨紡織與交通工具產業展望仍為緊縮，反映產業復甦並不均衡，主要動能仍集中於科技製造與外需相關產業。
- 對房地產市場而言，製造業擴張有助於支撐科技廊帶周邊住宅、工業地產與廠辦需求；但PMI與展望指數同步回落，也代表企業擴廠與投資態度轉趨審慎，房市帶動效果將更集中於具產業基本面的區域。另一方面，原物料與運輸成本雖隨油價回跌而略有緩和，但營建成本具遞延性，短期不易明顯下修。



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。

- 115年6月**營造暨不動產業NMI**雖小幅回落至**59.8%**，但仍處擴張區間，顯示工程需求與房市基本面尚具支撐。**受半導體與AI供應鏈延續帶動，科技廠房、設備工程、倉儲物流及產業聚落周邊不動產需求仍具動能。**同時，股市維持高檔，資本市場熱絡帶來財富效果，部分獲利了結資金可能回流土地與不動產市場，使**近期土地需求與二手市場買氣略有回溫。**
- **未來六個月展望**指數升至**60.9%**，反映業者看法仍偏正向；惟高房價、高利率與信用管制仍壓抑一般住宅買盤，短期房市恐呈現「**產業支撐、資金局部回流、區域分化**」格局。



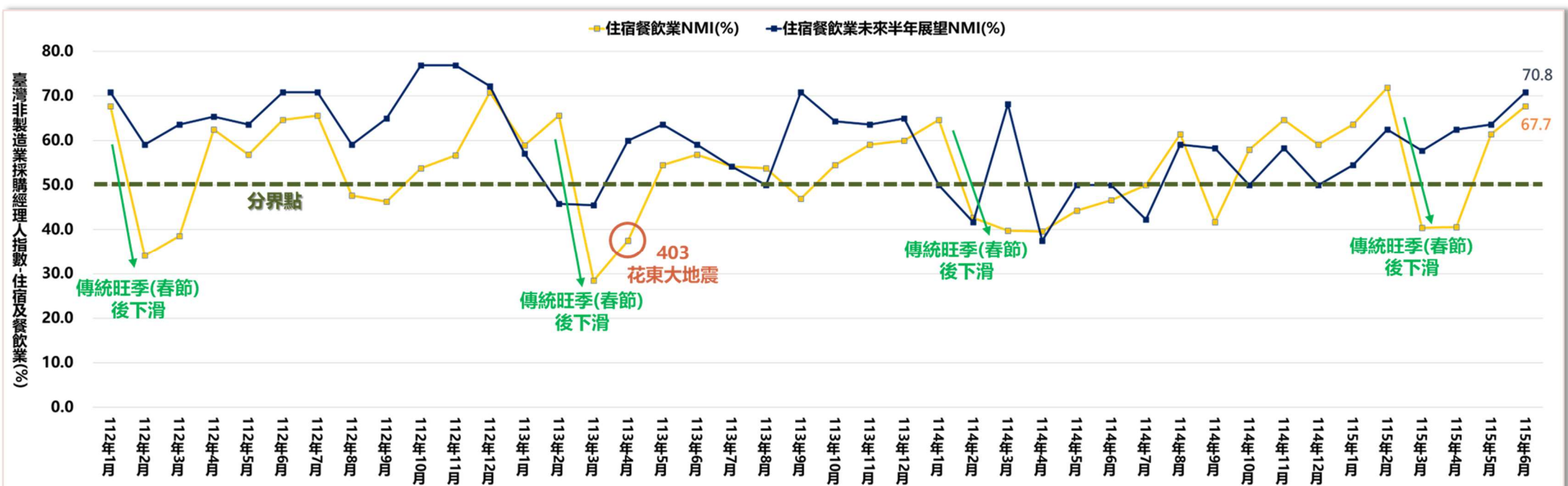


供給面 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)

【住宿及餐飲業】

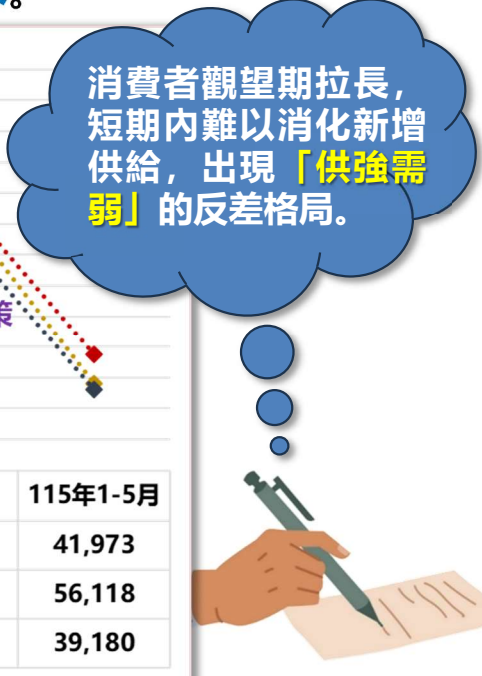
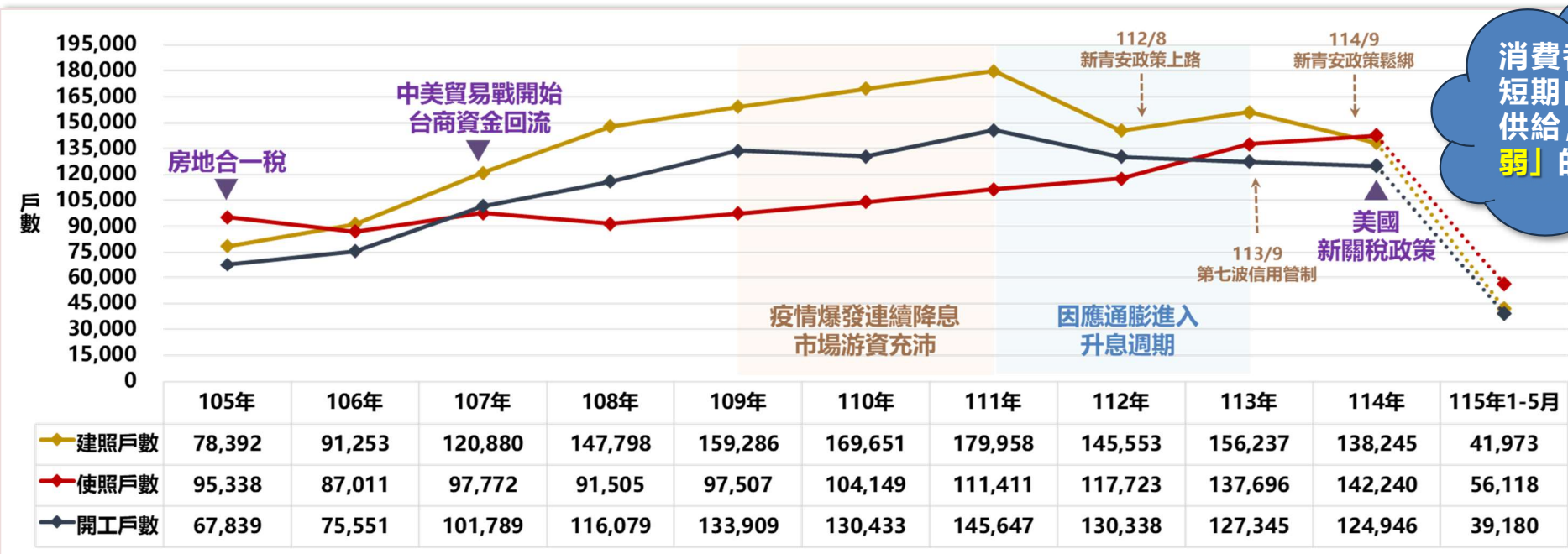
判斷基準：高於50%為經濟擴張訊號，低於50%則為緊縮。

- 在臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)中，「住宿餐飲業」可作為觀察觀光消費、商圈活絡度與收益型不動產需求的參考指標，但因高度受季節、邊境政策、疫情與天災影響，景氣波動較大，較難長期維持穩定高檔。
- 最新115年6月**住宿餐飲業NMI**續升至**67.7%**，維持擴張區間，主要受惠暑假旅遊旺季、旅遊代訂需求回升，以及股市走強帶動消費信心；**未來半年展望**指數攀升至**70.8%**，顯示業者對暑期與下半年觀光消費動能偏樂觀。
- 與房地產市場連結來看，住宿餐飲業回溫有助支撐商圈店面、旅宿設施、觀光型不動產及短期租賃需求，惟**影響多偏向短期與區域性**，後續仍須觀察人潮延續性與消費力是否足以支撐租金及投資收益。



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】

- **房市冰原期延續，建照與開工量下滑：115年1~5月全台建照戶數為41,973戶、開工戶數為39,180戶，較114年同期分別衰退30.5%、30.9%。**建照與開工量同步大幅下修，反映在房市降溫、信用管制持續及資金成本壓力下，建商推案態度保守，多採延後推案、縮減量體或觀望布局；另「土石方管理新制」亦使建案開工時程受到影響，為開工量明顯下滑的要因之一。
- **交屋潮逐步退場，短期供給壓力略為緩和：累計今年1~5月使照戶數為56,118戶，較去年同期小幅增加1.7%，**顯示前期大量推案所帶動的完工交屋潮已趨緩。短期新增成屋供給壓力略有減輕，但在整體買氣偏冷、建照量持續修正，以及預售屋、成屋與中古屋三方競爭並存的市場結構下，成屋去化速度仍是後續觀察重點。未來房市是否回溫，仍取決於**金融政策是否適度鬆綁**，以及**供給結構能否有效對接剛性自住需求**。

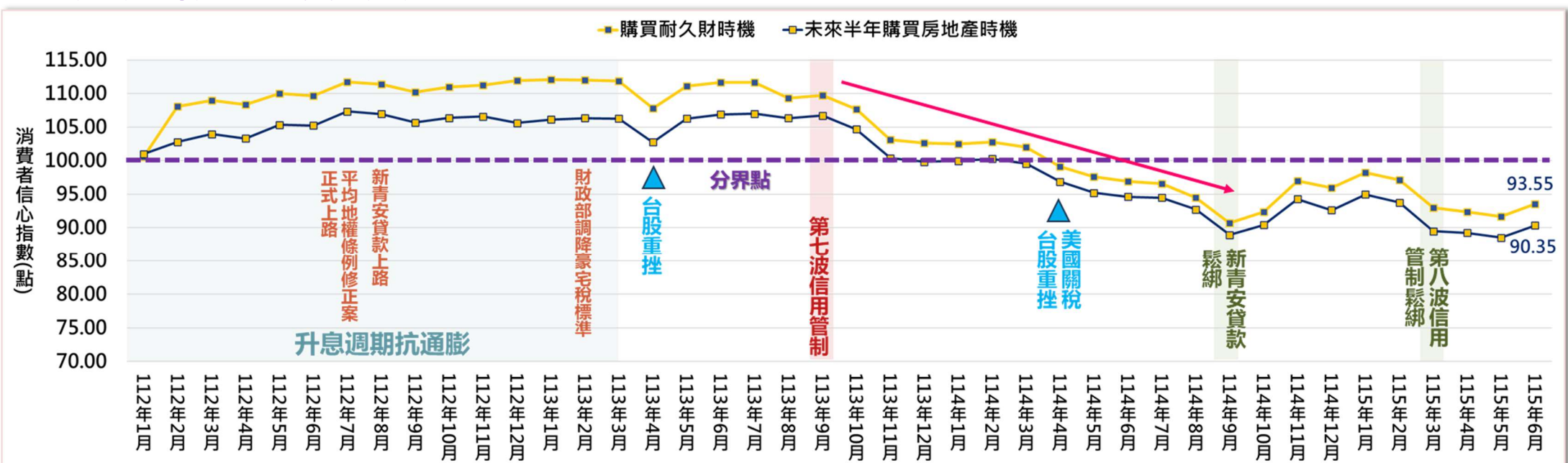


消費者觀望期拉長，短期內難以消化新增供給，出現「供強需弱」的反差格局。

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，「購買房地產時機」與「購買耐久性財貨時機」為觀察不動產市場與大額消費意願的重要指標。115年6月購買房地產時機為90.35點、購買耐久財貨時機為93.55點，雙雙低於100點信心基準線，顯示民眾對購屋及大額支出仍偏保守。
- 儘管央行於3月放寬第二戶貸款成數限制，但6月理監事會議並未改變緊縮基調，故市場觀望氣氛仍濃。近期股市交易熱絡、資金動能升溫，但並未同步流向房地產與耐久財消費，反映資金更偏好流動性高、短期報酬明確的金融資產，而非購屋、汽車、家電等高金額且負擔較重的實體消費。整體來看，市場呈現「股市熱、消費冷、房市觀望」的資金分流現象。

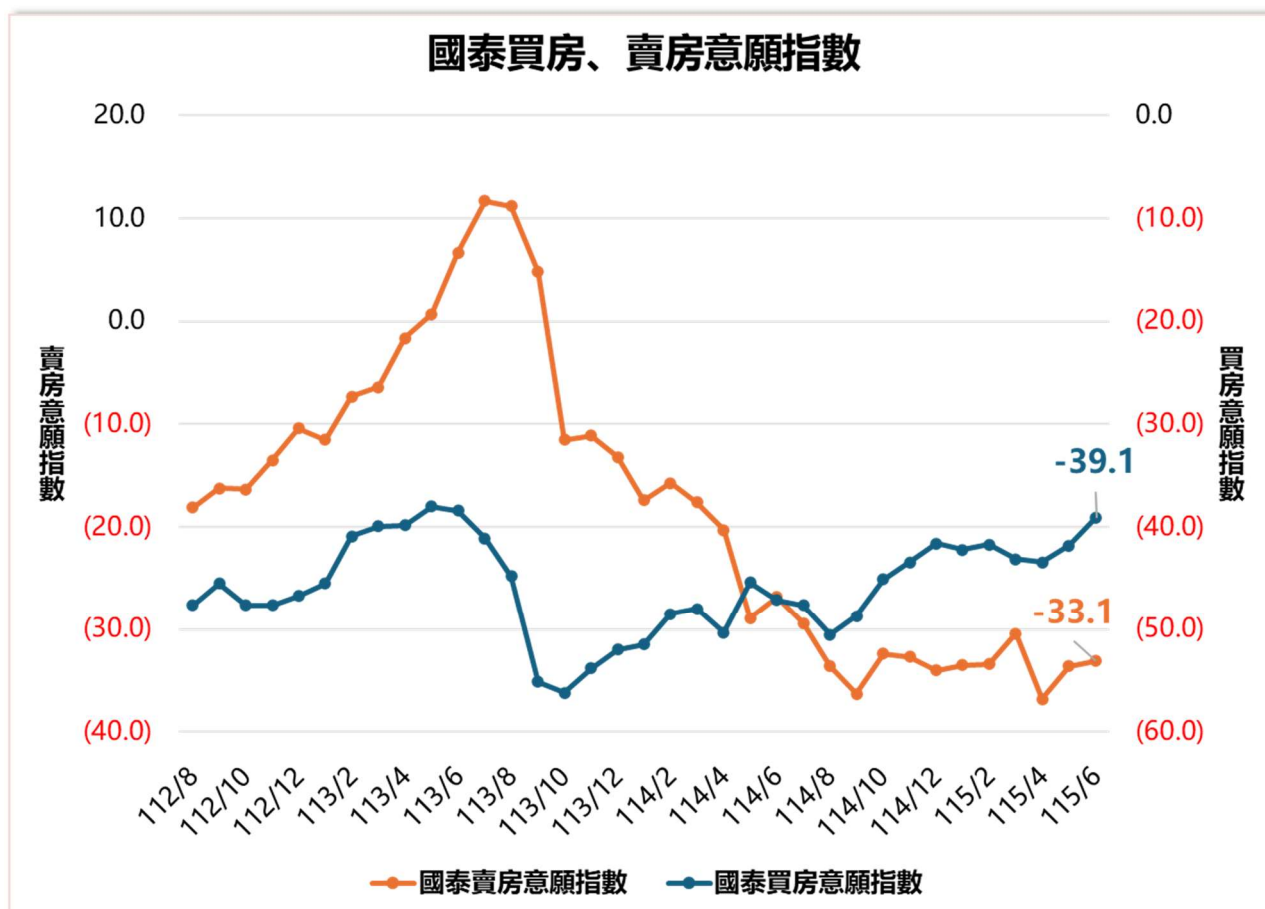


資料來源：台灣經濟發展研究中心·正心不動產估價師聯合事務所整理



需求面 市場買房、賣房意願表現

購屋與售屋意願逐步回穩，惟政策利多不足，市場觀望氣氛仍濃。

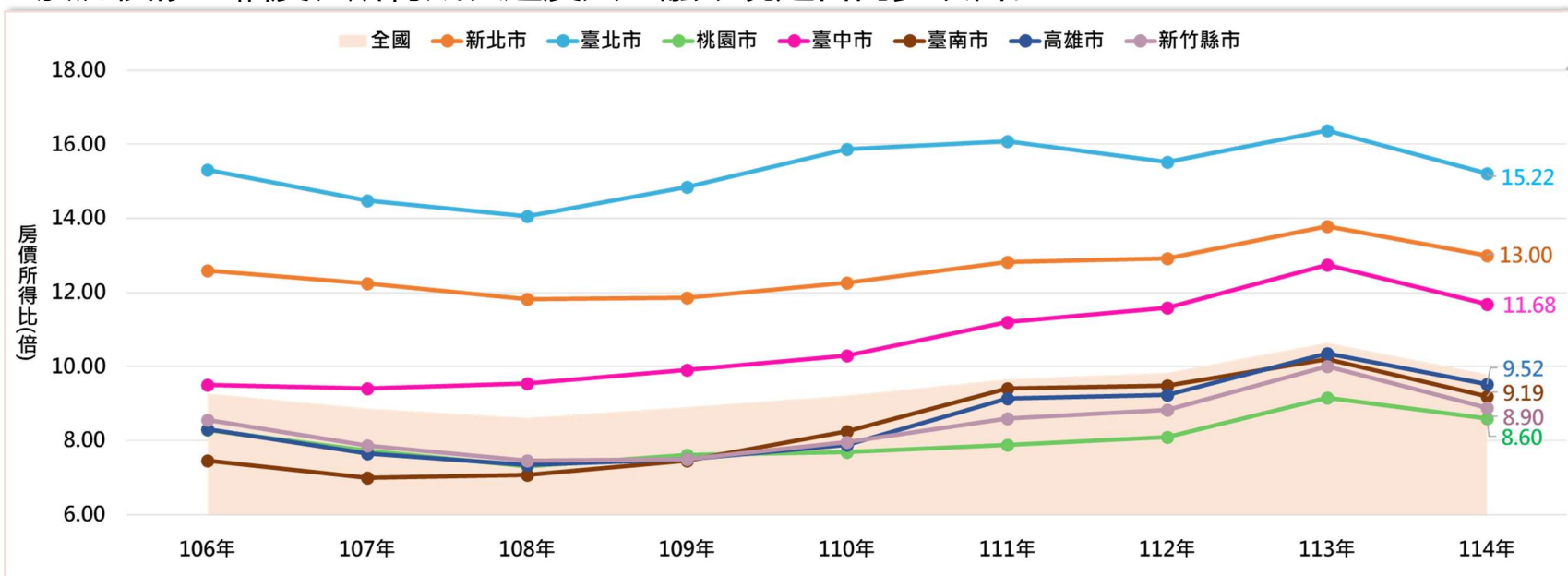


- 信心低檔修復，觀望氣氛仍在：**最新**6月買房意願指數**由-41.8回升至**-39.1**，**賣房意願指數**亦由-33.6小幅上修至**-33.1**，兩項指標皆連續兩個月走揚，顯示房市信心略有改善，買賣雙方認知落差逐步縮小。然而，指數仍處負值區間，代表**市場情緒尚未真正轉強**。
- 股市吸金，房市資金回流有限：**在台股維持高檔、AI與半導體題材延續下，**資金偏好仍明顯停留於股市**。屋主不急於讓價出售，買方則持續觀望，導致房市交易動能仍受壓抑。
- 政策未鬆綁，量能回升受限：**6月央行理監事會議未進一步放寬房市政策，銀行房貸水位仍偏緊，信用管制基調未變。由於**缺乏明確政策推進力**，**房市仍將維持「量縮盤整、全面觀望」格局**。



需求面 房價所得比

- 根據最新114年全年統計，全國、六都及新竹縣市房價所得比分別為：**全國9.79倍，年減0.85**；臺北15.22倍，年減1.15；新北13.0倍，年減0.80；桃園8.60倍，年減0.56；**臺中11.68倍，年減1.07**；臺南9.19倍，年減1.01；高雄9.52倍，年減0.84；新竹縣市8.90倍，年減1.11。**各區皆較113年下滑，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11.68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，**114年房價所得比下滑，應解讀為「高檔修正」而非「負擔改善」**。在房價基期仍高、薪資成長有限與貸款條件趨嚴的背景下，購屋門檻仍難有感降低；後續市場買氣能否回溫，關鍵仍取決於房價修正幅度、所得成長速度與金融環境是否同步改善。



判斷基準

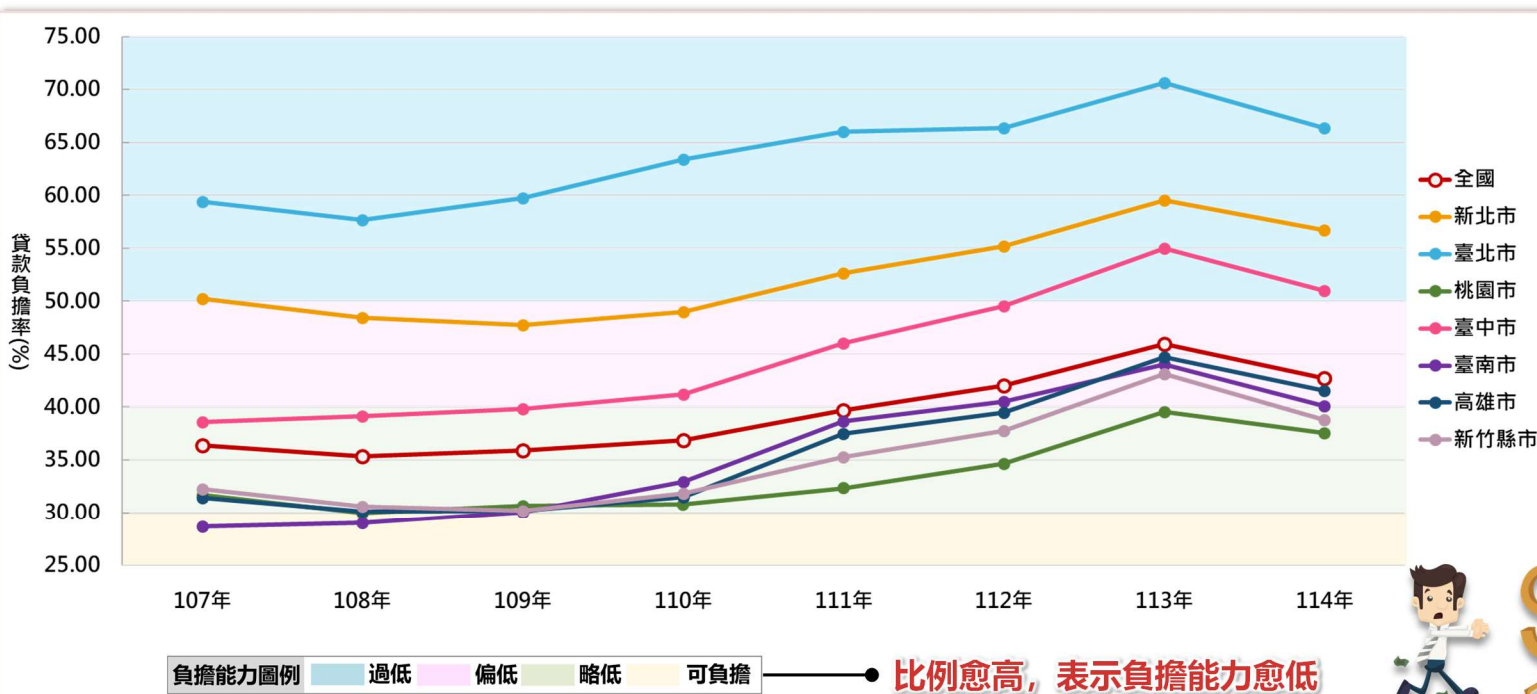
現階段房價所得比應以**6-8倍**為合理範圍，現階段六都皆已逾9~16倍，房價處於過高水位，房市呈不健全狀態。





需求面 貸款負擔率

- 最新的114年全年**臺中市貸款負擔率**雖降至**50.97%**，年減7.34%，顯示購屋負擔較前一年略有改善，但仍處於**「負擔能力過低」**等級，代表一般家庭仍需將超過半數所得投入房貸支出。
- 從市場結構來看，房價仍位於高檔，加上房貸利率高於疫情前水準，購屋者不僅面臨高總價門檻，也需承擔更高的利息成本。同時，物價上漲推升日常生活支出，薪資成長卻難以完全抵消通膨壓力，使一般家庭可用於購屋與還款的實質所得受到壓縮。因此，**即使貸款負擔率出現下降，並不代表購屋壓力已明顯解除，而是市場在交易量縮、價格修正有限與貸款條件調整下，呈現「負擔略降、壓力仍重」的狀態。**



儘管近期**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。

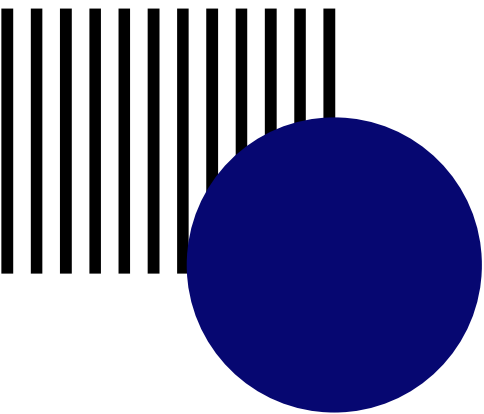




PART 1

房產時事與法規動態

時事新聞/法規動態





新聞時事(一)

01

台中520檔期推案量20年新低 南台中新案以市價8折搶市

據台中市不動產開發公會統計，台中今年前四月累計推案金額為868.3億元，較去年同期大減45.4%，為近七年新低；而520房市檔期推案不如預期，整體推案量僅剩200億元，對比去年同期的548億元，大減63%，創近20年來新低，市場觀望氣氛濃厚，整體呈現嚴重量縮格局。儘管推案量縮減，但14期、13期及水湳經貿園區仍是品牌建商的兵家必爭之地。此外，大台中不動產公會理事長蕭成忠指出，這兩年觀察下來，過去僅出現在零星餘屋案的價格修正，如今逐漸擴大到新案市場，甚至有個案直接打出區域最低價訴求，顯示市場氛圍已與前兩年明顯不同。(2026年5月19日)

02

全台預售屋銷量暴跌3成！台中高雄成重災區

據統計最近一年全台與七都預售屋的交易量與平均單價的數據，全台交易量僅達7,183件，較去年同期顯著下滑超過30%。若細觀到七大都會區，過去漲幅過猛的台中市與高雄市，預售市場降溫最為劇烈，量縮幅度高達4成以上。台中年減40.4%、高雄年減55.9%，相比去年同期的交易量明顯縮減，主要與先前預售屋房價漲幅過猛，且目前房價仍處高檔有關，使購屋族多保守觀望。再加上近年來這兩區的預售屋推案量龐大，在當前以自住買盤為主的市場下，需時間消化既有庫存，因此對於新推的預售屋買氣自然也受到不小的衝擊，交易量能明顯放緩。(2026年5月30日)



新聞時事(二)

03

婚育宅加碼 都更地區外捐社宅擬獲2倍容積獎勵

婚育社宅政策持續推動，內政部近日預告修法，擬提高民間捐贈社會住宅的容積獎勵誘因：依現行規定，都更地區外捐贈社宅所給予的**容積獎勵**上限為1倍，且不得超過法定容積1.5倍；修正草案則**放寬**為**最高2倍**，但不得超過法定容積1.8倍，適用範圍為都市更新事業以外地區，且將優先提供給新婚2年內，或育有未成年子女的婚育家庭使用，以提高私人捐贈意願並減少社宅標籤化問題。草案表示，捐贈容積獎勵樓地板面積的獎勵倍數，由各縣市都市計畫委員會因地制宜，考量公共設施容受力、基地周邊交通等因素進行審查，至於都更地區捐贈婚育社宅的容積獎勵部分，會在都更條例中另行處理。

(2026年6月3日)

04

全台前5月土增稅年減8.9% 財部：大額稅款案件減少

財政部公布全國賦稅收入統計，**前5月**房市相關稅目仍呈現增減互見，契稅年增6.9%，個人房地合一稅年減7.6%，另受到房地交易量及大額稅款案件減少影響，**土地增值稅年減8.9%**，減幅逐漸收斂，六都當中**以台中與新北減少較多**。進一步觀察5月房市相關稅目，除了個人房地合一稅實徵淨額年減14.4%減幅較大以外，土地增值稅與契稅分別年增2.5%、3.7%；另以區域表現來看，台中5月因有大額稅款案件與新建案交屋挹注，使契稅有增長表現，反觀個人房地合一稅與土地增值稅分別年減24.5%與21.3%。(2026年6月11日)



新聞時事(三)

05 → 房屋稅基評定「三升兩凍漲」 台中、高雄預期調高 牽動新屋稅負

房屋稅基每三年評定一次，依《房屋稅條例》規定，今年包含台北市、新北市、台中市、高雄市、苗栗縣五縣市應依規定重評房屋標準價格。其中台北市、苗栗縣房屋標準單價確定凍漲，新北市已公告調升5%，尚未公告的**台中市、高雄市於6月初完成委員會審議，預期也都將調升，5縣市呈現「2凍3升」**。財政部近年積極督促地方政府調整稅基，**依據調整情形是否達標，依序分為綠燈、淺綠燈、黃燈、紅燈，愈接近綠燈表示與基準年調幅愈高**，且今年應調整的縣市中，台北市、新北市、苗栗縣、高雄市皆列在「綠燈」，**台中市列為「淺綠燈」**。(2026年6月17日)

06 → 329檔期揭房市新訊號 預售賣不動、成屋先回春

過去臺灣房市常見「預售領漲、成屋跟漲」的走勢，但今年329檔期出現反轉訊號。根據信義房屋統計，今年4月全台預售屋揭露件數2,969件，年減約2成，其中台中、高雄分別大減47%、48%，反觀**中古成屋市場則在第二戶貸款條件微幅鬆綁後，買氣逐步回流，甚至出現成屋熱度超越預售市場的現象**，反映房市交易結構正悄悄改變。央行第七波信用管制後，房貸審核趨嚴、房價上漲預期降溫，使購屋族風險意識提高，從過去願意等待三至五年交屋、押注未來增值的預售屋，轉向「看得到屋況、可立即貸款入住」的成屋市場。整體而言，這代表房市需求正從投資導向轉為自住導向，市場由「買未來」轉向「買現在」，也顯示預售屋與中古屋價差擴大後，買方開始重新評估價格合理性與交屋風險。(2026年6月17日)



新聞時事(四)

07 → 台中房市8成掛蛋 建商祭「買貴退差價」

根據市調統計，台中今年4月共816個預售案場，總成交366戶，其中8成「掛蛋」，市場在政策與大環境的洗禮下，房市持續出現降溫訊號。建商紛紛祭出「破盤級」讓利突圍，其中，水湳單元八某標預售案祭出「買貴退差價」均價68萬元大讓利策略，已通知買貴已購客戶調整合約，該案單坪均價較區域行情價差20萬元。業界認為，受到信用管制、貸款條件收緊及高房價影響，房市已由過去的投資導向轉向自住市場，未來一年可能是房價最混亂、價格修正與個案讓利最明顯的時期。(2026年6月25日)

08 → 5月國銀不動產放款比率 近15年半新低

金管會最新公布，截至今年5月底，國銀依不動產天條《銀行法72-2條》計算之**不動產放款比率再降至24.37%**，連12個月下滑，寫下2011年1月以來低點、刷新近15年半新低紀錄。金管會表示，此比率係以住宅及建築放款為分子、存款總餘額及金融債為分母計算，由於來自外國專業投資機構(FINI)、中大型企業、公營事業、郵局以及證券業相關的**存款資金成長遠大於放款**，而使比率持續下降。比率29%以上的銀行從去年1月起持續掛蛋，28%以上從今年起也降至0家，27%~28%從1月的五家降至5月的三家，**各銀行房貸承作空間大增**。(2026年6月25日)

*註：本項數據與本簡報第10頁「資金風險」第2項之計算基礎不同，故統計比率有所差異，特此說明。



新聞時事(五)

09

台灣央行利率連9凍 房市管制維持現狀

中央銀行於18日召開第二季理監事會議，**決議維持政策利率不變**，並延續房市選擇性信用管制措施。央行總裁楊金龍表示，目前仍無調整管制措施的必要，並提出三大考量：第一，雖然不動產放款集中度降至35.2%，但主因是AI熱潮帶動資金大量流向股市投機及個人理財周轉金，而非房貸實質趨緩，**資金並未如預期流向實體投資與製造業**；第二、相較於2020年以來的累積漲幅，目前房價修正幅度極為有限，民眾購屋負擔依舊沉重，**房市軟著陸速度仍偏慢**；第三為新青安2.0即將上路，由於部分條件較新青安1.0收緊，且符合資格者多數都已申貸，不至於重演先前搶貸與房市熱潮，但後續效果仍有待驗證。銀行業者認為，**在信用管制持續下，今年房市將呈「低量盤整、價格緩修」格局，買氣明顯降溫，修正期可能較市場預期更長。**（2026年6月29日）

10

央行鬆綁買氣回流 6月六都買賣移轉棟數月增11%

6月六都買賣移轉棟數分別為：台北市2,001棟，月增4.4%、年減1.8%；新北市4,724棟，月增20.0%、年增12.2%；桃園市3,688棟，月增35.0%、年增1.3%；台中市3,117棟，月減1.3%、年減0.2%；台南市1,735棟，月增14.5%、年減18.9%；高雄市3,041棟，月減4.6%、年增3.2%，**六都合計18,306棟，月增11.3%、年增1.2%，顯示短期交易有落底回溫跡象**；惟以**今年上半年來說，六都合計成交量僅97,438棟，跌破10萬棟，仍寫下2017年以來新低**。業者分析，隨著部分房貸管制適度鬆綁及央行表態短期內不再加碼緊縮，有助提振市場信心，預期下半年房市仍以自住需求為主，短期內價量波動相對有限，整體市場朝穩定發展，但仍須留意國際政經局勢及通膨變化等外部因素。（2026年7月1日）



法規動態(一)

央行

- 115.03.19 • 發布修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」第4、11點規定，自115年3月20日生效。
- 115.06.18 • 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%。

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。
- 115.03.11 • 發布訂定「社會住宅包租代管第三期至第五期計畫青年婚育租屋協助專案作業規定」，自114年10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4、18、47、52條條文。





法規動態(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。
- ◎ 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。
- ◎ 115.03.30 • 發布修正「交通部辦理促進民間參與公共建設區段徵收取得土地處理辦法」第2、4條條文。
- ◎ 115.04.16 • 發布訂定「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，自即日起生效。
- ◎ 115.04.30 • 預告修正「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」部分條文。
- ◎ 115.05.27 • 發布修正「非都市土地使用管制規則」第6條條文。
- ◎ 115.06.11 • 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。



法規動態(三)

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。
- ◎ 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，自即日起生效。
- ◎ 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。
- ◎ 115.03.13 • 發布訂定「**國有非公用不動產出租管理辦法**」第8-2條條文。
- ◎ 115.03.30 • 發布修正「**促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍**」第3條第2項，自即日起生效。
- ◎ 115.04.21 • 發布修正「**房地合一課徵所得稅申報作業要點**」，自即日起生效。修正重點有三：修正防杜避稅規定之股權價值認定方式與適用範圍，以及綜整納入現行相關解釋函令。
- ◎ 115.06.09 • 預告訂定「**促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍**」修正草案。



法規動態(四)

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。
- 115.03.12 • 發布修正「**農田水利非事業用不動產活化收益辦法**」第3、12、13、20、21、21-5條；增訂第6-1條，自即日生效。

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。



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