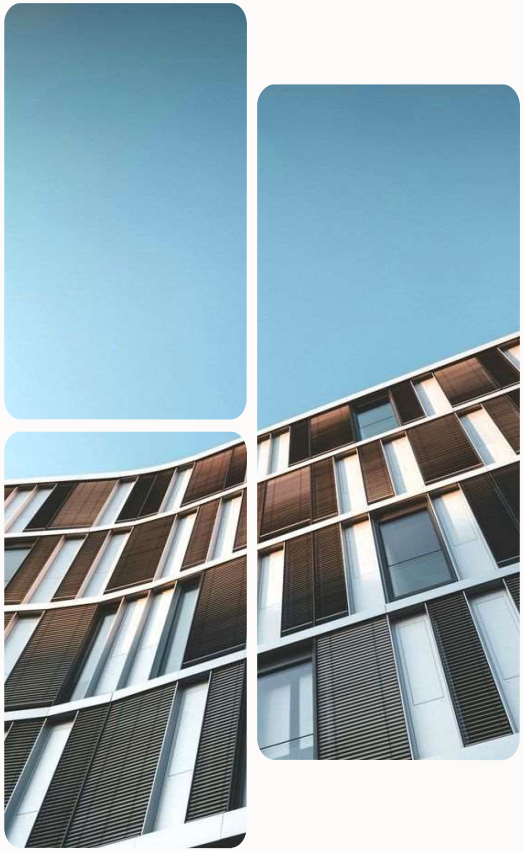


112年不動產市場回顧與113年未來展望

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
臺中市中台灣不動產估價師公會

目　　錄

Contents

1 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

2 各類總體經濟指標及對房市之影響分析-----P.27

總體面/成本面/資金面/供給面/需求面

3 臺中人口與量體分析-----P.42

人口變化/買賣移轉棟數/建照、使照、開工核發量

4 結語與展望-----P.53

PART 01

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)

大臺中房市交易動態資訊平台

2023/1/26	中市實踐居住正義 囤房稅收挹注弱勢族群租屋
2023/2/14	台中建商賣七期千坪精華土地 4月底開標 *註：惠國段21、22地號
2023/4/26	太子實業獲台中「市31」BOT案最優申請人 *註：仁美段1701地號
2023/4/26	台中囤房稅今年5月開徵 11.6萬戶課1.2到3.6%稅率不等
2023/5/1	台中屯區捷運完成修正 再次提報交通部審查
2023/5/9	台中好宅租金優惠再擴大 「567 777」打折方案全國最優!
2023/6/2	國家住都中心 台中首案「惠民安居」開工 *註：惠來厝段130-2地號
2023/6/21	歷經5年、15次研議！台中夏田產業園區都審通過
2023/7/1	台中囤房族哀嚎慘了！今年課囤房稅、明年漲房屋稅

資料來源：正心不動產估價師聯合事務所整理

臺中新聞時事(二)

大臺中房市交易動態資訊平台

2023/8/2	豐富專案地上權設定案今簽約 亞洲大學重砸75億打造全齡照護產業園區 *註：一心段1130地號
2023/8/10	中捷首棟商辦 冠德建設四維國小站聯合開發大樓開工
2023/8/28	商家必爭！ 水湳經貿園區經貿段6、8地號招商
2023/9/11	台中928檔期 房市推案數、總銷金額漲幅高居六都之冠
2023/9/18	台中北屯市場用地招商第2彈 「市30」民間自提BOT案啟動 *註：崇德段336地號
2023/9/19	首座複合式賣場誕生 大里市七及廣二合併開發BOT案 *註：大孝段185、186地號
2023/10/17	宜居磁吸 中市總人口創新高破284萬人
2023/10/19	7期市政公園地下停車場OT案簽約 年底前改造重新啟用

資料來源：正心不動產估價師聯合事務所整理

臺中新聞時事(三)

大臺中房市交易動態資訊平台

2023/10/19	台中「市95」BOT案 第二次公告招商 *註：福安段795地號
2023/10/24	台中工業區2千坪工業地稀有釋出 *註：協和段228地號
2023/11/6	經歷千辛突破萬難！ 台中巨蛋評選完成 孵蛋計畫向前邁進
2023/11/15	順利標脫！ 中市府今辦理捷運綠線文華高中站住宅不動產標售
2023/11/15	中市府招標設定地上權 招商成果再創佳績 *註：鑫港尾段112地號、銀聯段587-11地號、三民段503-2地號等2筆、下寮段52、57、62地號
2023/11/16	台糖8,000坪商用地上權將招商 *註：台中東區泉源段1、3地號；埔里福興溫泉區
2023/12/10	人口紅利！台中工業區周遭房價漲幅高達8成
2023/12/11	誠品七期開新商場！ 帶旺1樓租金漲近7%
2023/12/14	中捷綠線北延大坑、南延彰化 政院將盡速核定

資料來源：正心不動產估價師聯合事務所整理

臺中新聞時事(四)

大臺中房市交易動態資訊平台

2023/12/14	中捷藍線躺行政院8個月沒下文 盧秀燕：盼中央放手盡速核定
2023/12/14	房地合一稅收全年有機會挑戰400億 台中仍是稅收王
2023/12/21	與民眾共創雙贏 烏日前竹地區區段徵收完成安置土地抽籤選地
2023/12/21	中市明年公告土地現值漲4.36%、公告地價漲5.64%
2023/12/23	凍 台中豪宅交易量銳減4成
2023/12/25	漫畫之都最華麗耶誕禮！ 台中國漫館12/23開館試營運
2023/12/26	內政部都委會通過中科二期 促進半導體產業再升級
2023/12/28	品牌建商磁吸高資產族群 台中單元二揭露億元級交易
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

資料來源：正心不動產估價師聯合事務所整理

全國政策法規(一)：平均地權條例懶人包

①限制預售屋或新建成屋換約轉售

審查後可轉售(有時間限制)

1. **買受人**因**非自願離職**，且逾**6個月**未就業。
2. **買受人或其家庭成員**罹患**重大傷病或特定病症**須**6個月**以上全日照顧。
3. **買受人或其家庭成員**因**重大意外事故致他人死亡**，**或重大傷害**經認定須**6個月**以上全日照顧。
4. **買受人或其家庭成員**之房屋因**災害毀損**而須另行租屋。
5. **原買受人死亡**，繼承人無意保留。
6. **共同買受人**間轉售或讓與。

***惟每兩年只能換約一戶。**

無須申請即可轉售

1. **配偶、直系血親或二親等內旁系血親**讓予。
2. 簽約後**買受人死亡**，其繼承人依法繼承換約。
3. **私法人合併**或**解散清算**後財產歸屬之換約。

***家庭成員之定義：**

- ✓ **配偶。**
- ✓ **本人及配偶之直系親屬。**
- ✓ **父母均死亡，戶籍內須照顧之未成年或身心障礙已成年且無配偶之兄弟姐妹。**

全國政策法規(一)：平均地權條例懶人包

②重罰炒作行為

說明

散播不實資訊影響交易價格、透過**通謀虛偽交易**營造熱銷假象、利用**違規銷售**影響市場交易秩序或壟斷轉售牟利，或是以其他影響不動產交易價格或秩序的操縱行為進行炒作。

舉例行為：

1. 閉門銷售(潛銷)、分期銷售(飢餓行銷)。
2. 散佈不實銷售價格或銷售量。
3. 網路群組銷售揪團炒房。
4. 加價轉讓紅單換約轉售。

③建立檢舉獎金制度(吹哨者條款)

說明

檢舉人將違規的人、事、時、地、物等「**具體事證**」證據送到縣市政府檢舉，採**一戶一罰**，檢舉獎金比率為**實收罰鍰的30%**，每案獎金**不超過新台幣1,000萬元**。

舉例行為：

1. **實價登錄**逾期或不實申報。
2. 違反**禁止紅單轉售**規定。
3. 違反**限制換約**規範。
4. 違反**禁止炒作**規定。

④解約申報登錄

說明 **預售屋**買賣契約若有解約情形，建商應於**30日**內申報登錄。

全國政策法規(一)：平均地權條例懶人包

⑤私法人買受住宅許可制

免經許可情形(9項)

1. **公(國)營事業**或**受政府捐助之財團法人**。
2. 金融機構轉投資的資產管理公司**(AMC)**買受**不良資產擔保品**。
3. **經紀業**買受**瑕疵**物件(例：海砂屋、輻射屋、凶宅...等)。
4. 參與**法院拍賣**買受住宅。
5. 買受**文化資產**保護法之私有古蹟、歷史建築及紀念建築等住宅。
6. 依法律規定**優先購買**。
7. **都市更新**。
8. **危老重建**。
9. **合建**。

須經許可情形(6項)

1. **宿舍**使用，但**不得超過員工人數**。
2. **具規模**之**出租經營**使用，持有**同一使用執照**內**5戶以上**。
3. **衛生福利機構場所**使用(例：長照)。
4. **合作社**買受住宅，供**社員共同使用**。
5. **合建**、實施或參與**都更**、**危老**。
6. 其他經**內政部公告**之用途。

全國政策法規(一)：平均地權條例懶人包

■ 私法人買受住宅許可制-參與都更重建之處理機制

計畫整合階段

免經許可情形

- 買受**迅行劃定地區**範圍內住宅。

須經許可情形

- **屋齡30年以上**住宅。
- **未達安全、耐震標準**住宅。

***上述情形得以單一街廓申請。**

計畫公展階段

免經許可情形

- **計畫範圍內**之所有權人、實施者或出資者等，買受範圍內住宅。

須經許可情形

- **非計畫範圍內**之所有權人、實施者或出資者等，買受範圍內住宅。

計畫完成階段

免經許可情形

- 實施者或出資者與得分配住宅所有權人，簽訂契約買回住宅。
- 出資者於新制施行前簽訂契約，經公證或認證買回住宅。

全國政策法規(一)：平均地權條例懶人包

■ 私法人買受住宅許可制-參與危老重建之處理機制

計畫整合階段

須經許可情形

- **屋齡30年以上**住宅。
- **未達安全、耐震標準**住宅。

***上述情形得以單一街廓申請。**

計畫核准階段

免經許可情形

- **重建計畫**之起造人、所有權人，買受計畫範圍內住宅。

須經許可情形

- **非重建計畫**之起造人、所有權人，買受計畫範圍內住宅。

計畫完成階段

免經許可情形

- 起造人與得分配住宅所有權人，簽訂契約買回住宅。

全國政策法規(一)：平均地權條例懶人包

■ 私法人買受住宅許可制-參與合建之處理機制

合建前

須經許可情形

- **屋齡30年以上**住宅。
- **未達安全、耐震標準**住宅。

***上述情形得以單一街廓申請。**

合建後

免經許可情形

- 與土地所有權人簽訂合建契約，而買受土地所有權人之住宅。

全國政策法規(二)

因應平均地權條例上路，相關子法修正及新訂資訊如下：

公告修正

1. **不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法**之第3條、第6條、第11條、第16條、第17條、第20條、第23條條文，自112年7月1日施行；第5條、第19條、第23條之1條文，自112年9月1日施行。
2. **預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項**之應記載事項第20點、第24點之1、不得記載事項第5點，自112年7月1日生效。
3. **成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項**之記載事項第8點、第12點之1、不得記載事項第5點，自112年7月1日生效。
4. **地價及標準地價評議委員會組織規程**之部分條文，名稱並修正為**「地價及標準地價評議委員會組織及運作辦法」**。

新訂

1. **內政部依平均地權條例第七十九條之一第一項公告私法人免經許可之情形**，自112年7月1日生效。
2. **私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法。**
3. **預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法。**
4. **預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形**，自112年7月1日生效。
5. **不動產銷售買賣與申報登錄資訊案件檢舉獎金及罰鍰提撥運用辦法。**

全國政策法規(三)

- 內政部訂定「預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售申請書」及「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形應附文件一覽表」，自112年7月1日生效。
- 內政部公告修正「不動產成交案件實際資訊及預售屋銷售資訊備查申報書格式及填寫說明」不動產成交案件實際資訊申報書（解除預售屋買賣契約）規定，自112年7月1日生效。
- 內政部訂定「私法人買受平均地權條例第七十九條之一第一項公告免經許可情形之房屋申請登記應附文件及審查說明」，並自112年7月1日生效。
- 內政部訂定「私法人買受供住宅使用之房屋申請書及使用計畫書」，並自112年7月1日生效。
- 內政部公告修正「不動產經紀業備查申請書及應附繳文件一覽表」，自112年8月17日生效。
- 內政部公告修正「不動產成交案件實際資訊及預售屋銷售資訊備查申報書格式及填寫說明」不動產成交案件實際資訊申報書（租賃、轉租）規定，並自112年9月1日生效。
- 內政部預告修正「土地徵收補償市價查估辦法」第2條、第4條、第6條、第7條、第8條、第10條、第17條、第18條、第19條條文。

全國政策法規(四)

- 央行於112/12/14理監事聯席會議決議，重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別維持改為1.875%、2.25%及4.125%，自12月15日起實施。
- 內政部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。
- 內政部發布修正「住宅補貼對象一定所得及財產標準」第3條及第5條附表一、第6條附表二內容。
- 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，財政部發布修正「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，自113年1月1日施行。
- 因受升息影響，為持續協助民眾減輕購屋資金負擔，落實協助民眾安心購屋居家樂業之政策目標，財政部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。
- 財政部公告修正「所得稅法」第17條條文，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。

全國政策法規(五)

- 內政部公告發布修正「租賃住宅市場發展及管理條例」第5條、第10條、第11條、第34條、第46條條文，同時增訂第38條之1、38條之1條文。
- 內政部發布修正「土地或建築改良物權利書狀及申請應用地籍資料規費收費標準」第2條附表。
- 內政部發布廢止「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」，自112年5月19日施行。
- 內政部公告修正「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」不得記載事項第10點，自112年6月14日生效。
- 內政部公告修正「土地法第三十四條之一執行要點」，並自113年1月1日施行。
- 內政部發布修正「地籍清理清查辦法」第3條條文。
- 內政部發布修正「建築技術規則」建築構造編部分條文。

如欲了解更多內容，
請掃左方QRcode。

- 內政部發布修正「地籍清理條例施行細則」部分條文。

如欲了解更多內容，
請掃左方QRcode。

全國政策法規(六)

- 內政部發布修正「租賃住宅服務業資訊提供辦法」第1條、第2條、第3條、第4條之條文。
- 內政部發布修正「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」全文10條條文，自112年5月1日施行。
- 內政部預告修正「非都市土地使用管制規則」第6條附表1修正草案。
- 內政部發布修正「地籍測量實施規則」部分條文，自112年5月1日施行。

如欲了解更多內容，
請掃左方QRcode。

- 內政部修正「古蹟土地容積移轉辦法」第6條、第10條條文：就接受基地未能完全使用獲准移入之容積申請許可移轉至再移轉接受基地案件，明訂再移轉接受基地移入容積之計算方式，以及申請許可容積移轉案件定著於送出基地之古蹟因故毀損且有修復、再利用必要者，送出基地所有權人及接受基地所有權人應檢附古蹟修復、再利用計畫。同時增訂第8條之1條文：依第6條規定申請移轉至另一接受基地建築使用之容積，其計算公式。
- 為減輕單一自住房屋稅負、鼓勵房屋有效利用及合理化房屋稅負目標，財政部參酌現行地方政府實施差別稅率之成效，規劃「房屋稅差別稅率2.0方案」，預計於112年底完成修法，113年7月1日起實施，114年5月正式開徵。

全國政策法規(七)

- 內政部發布「內政部對中產以下自用住宅貸款戶支持辦法」，依疫後強化經濟與社會韌性及全民共享經濟成果特別條例第三條第二款及第四條第一項規定訂定之。

申請資格：

1. 本人(單身)或本人及其配偶(已結婚)符合以下資格條件：
   - ✓ 僅有1筆自用性質購置住宅貸款。
   - ✓ 名下持有房屋1戶以內。
   - ✓ 110年所得合計於120萬元以內。
   - ✓ 核貸金額臺北市850萬元以內，其他縣市700萬元以內。
2. 貸款須尚有貸款餘額，且非呆帳。
3. 以112年2月28日為認定基準日。

申請時間： 112年6月1日上午9時至112年12月29日下午5時。

補貼金額： 每戶補貼3萬元。

如欲了解更多內容，
請掃左方QRcode。

全國政策法規(八)

- 內政部發布修正「申請土地登記應附文件法令補充規定」，自112年6月日起生效。
- 內政部發布修正「地籍清理土地權利價金保管款管理辦法」第10條、第12條、第13條之1。
- 內政部發布修正「地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法」第10條、第20條。
- 內政部發布修正「直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法」第2條、第12條、第13條、第21條、第23條，自112年9月27日起實施。
- 內政部發布修正「寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法」部分條文，自112年10月17日起施行。
- 內政部發布修正「地籍異動即時通便民服務作業原則」，自112年11月1日起生效。
- 內政部發布修正「地籍清理條例」第12條、第15條、第16條、第23條、第34條、第35條、第37條及第39條條文，同時增訂第15條之1條文 。
- 內政部發布修正「辦理不動產估價師專業訓練機關（構）學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法」部分條文，名稱並修正為「辦理不動產估價師專業訓練機關構學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法」。
- 內政部公告修正「全程網路申請登記項目」，修正項目自112年11月1日起實施。

如欲了解更多內容，
請掃左方QRcode。

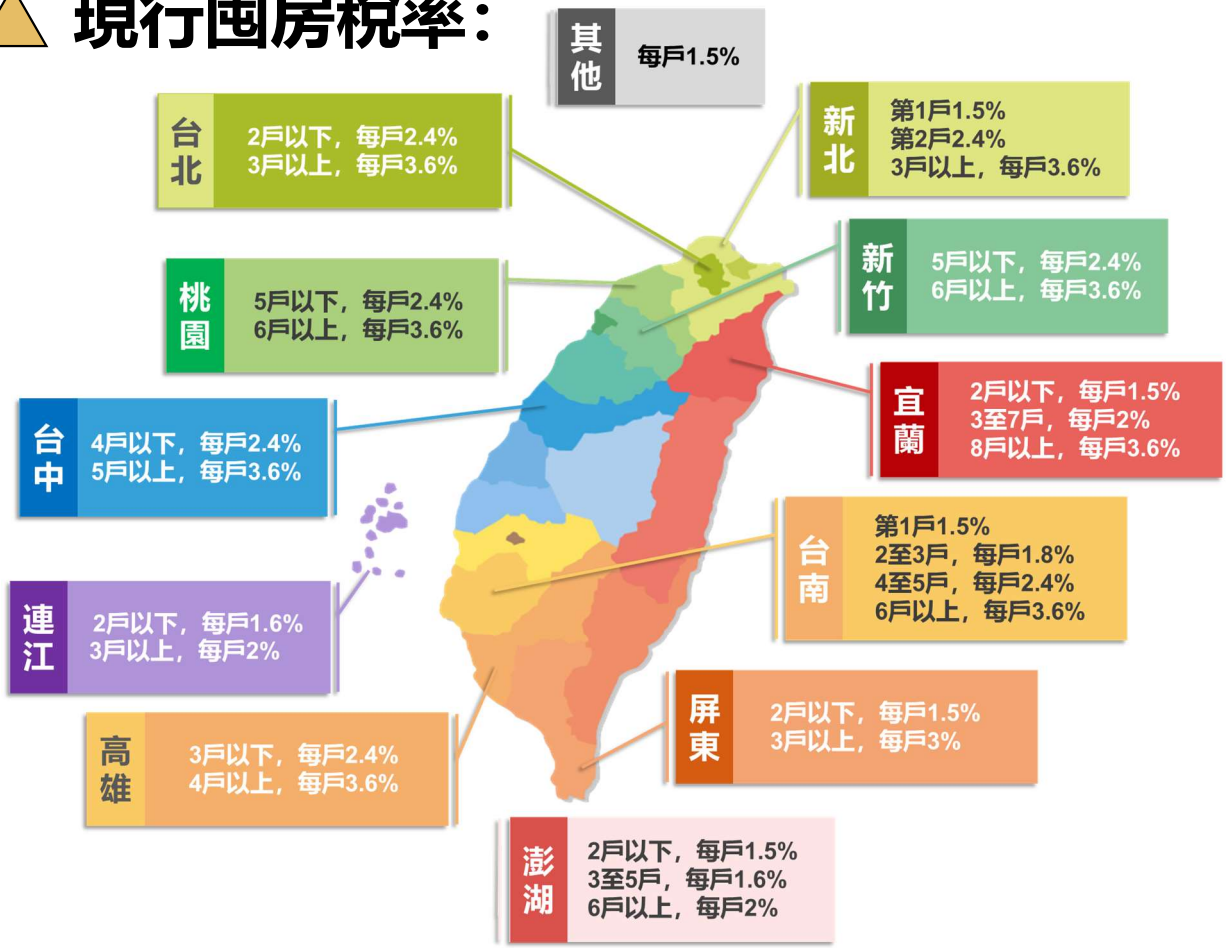
全國政策法規(九)：囤房稅2.0懶人包

囤房稅是什麼?

囤房稅其實就是房屋稅，依據「房屋稅條例」第五條的規定，針對**除了自住（全國3戶）及公益出租以外的住宅**，還**另外持有一定數量房產的投資客**，依照他們所持有的數量多寡來額外加稅。

*自住房屋：
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。

現行囤房稅率：



全國政策法規(九)：囤房稅2.0懶人包

項目	現行規定	2024新制
歸戶方式	縣市歸戶	全國歸戶
自住房屋法定稅率	1.2%	1%
非自住房屋法定稅率	1.5%~3.6%	2%~4.8%
地方政府訂定差別稅率	「可」訂定	「必須」訂定

全國政策法規(十)：新青年安心成家貸款懶人包

貸款資格

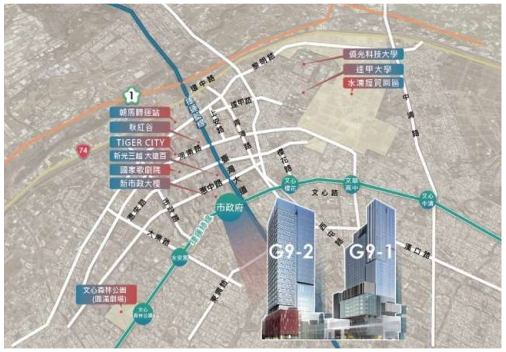
1. 向銀行申請貸款之時，本人須已年滿18歲。
2. 必須是家庭成員(本人、配偶及未成年子女)，且均無自有住宅者。

如欲了解更多內容，請掃左方QRcode。

項目	舊制	新制 (2023年8月起)
貸款額度	800萬元	1000萬元
貸款年限	30年	40年
還款寬限期	3年	5年
貸款利率補貼 (轉貸戶不適用)	公股銀行減半碼	加碼至1.5碼 (公股減半碼+政府補貼1碼)
實施期限	2024/12/31	2023/8/1~ 2026/7/31

臺中重大建設(一)

東區三井LaLaport
購物中心全館開幕



捷運市政府站(G9-1)
招商成功

台中國際會展中心工程進度達91%
預計2024年完工

台中綠美圖
預計2025年完工啟用

豐原轉運中心(已完工)
水湳轉運中心(興建中)
大臺中轉運中心(興建中)

臺中重大建設(二)

足球運動休閒園區
預計2025年完工

烏日全民運動館
預計2025年完工

台中高鐵娛樂購物城
預計2026年開幕

北屯國民暨兒童運動中心
預計2025年完工

台中海洋生態館
預計2024年底開幕

臺中重大建設(三)

國道四號台中環線
豐原潭子段通車

中科西南向
聯外道路工程通車

台74草湖交流道通車

台中巨蛋預計
2024年開工
2030年完工

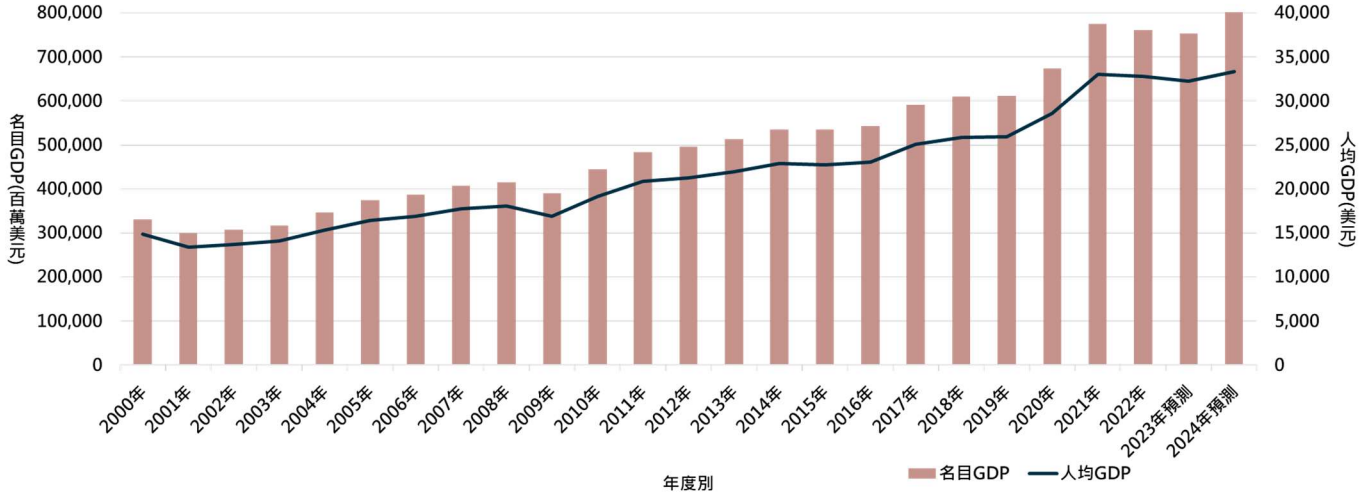
台中流行影音中心招商成功
預計2026年對外營運

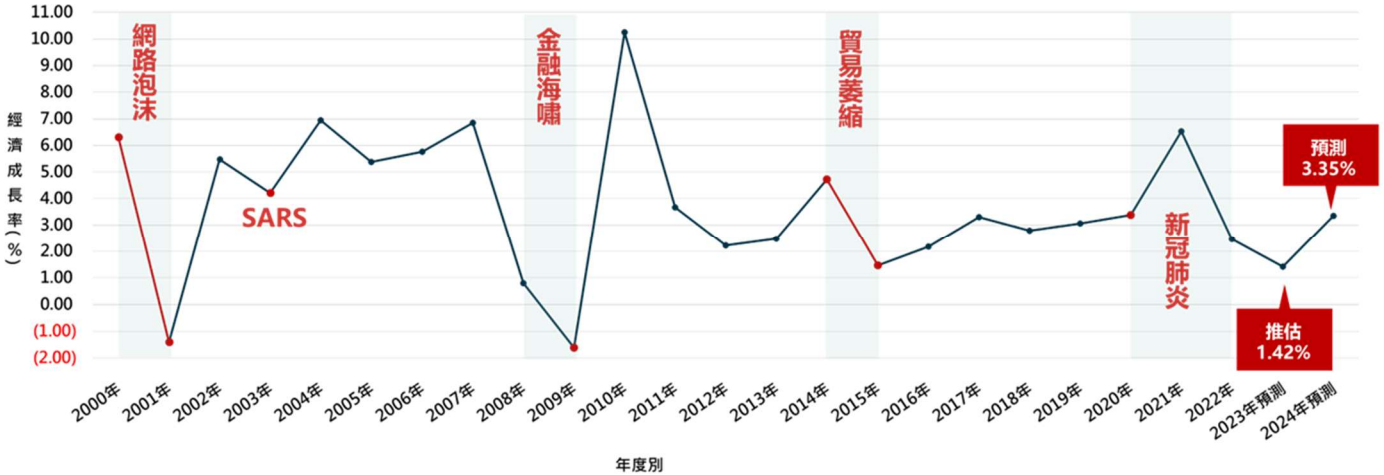
PART 02

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)及經濟成長率走勢圖

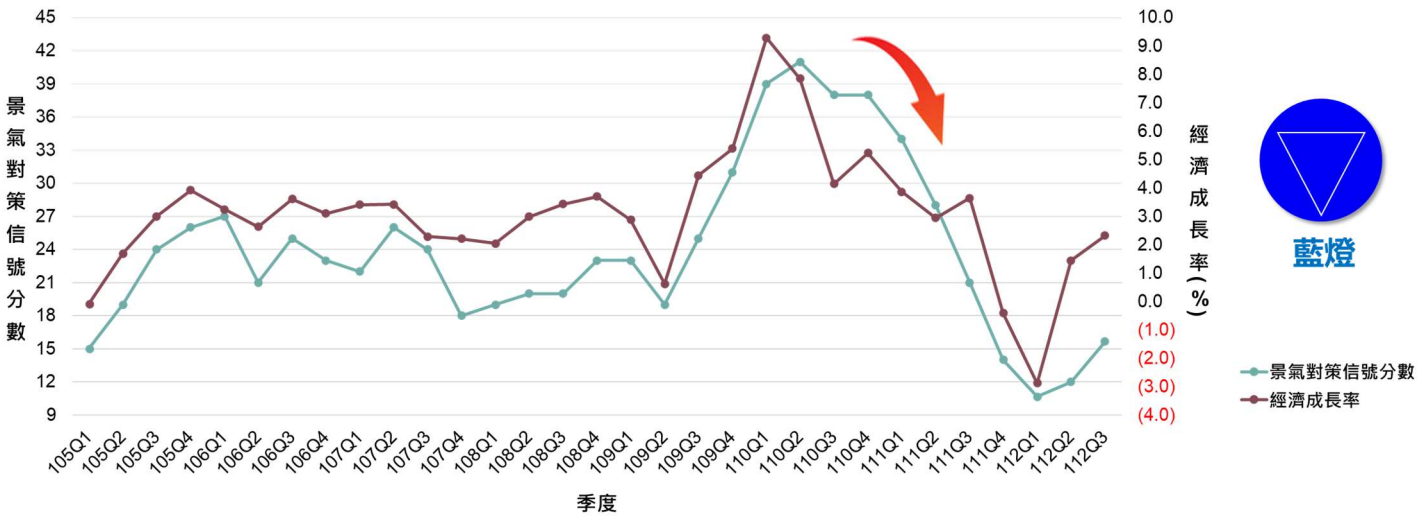




- 受新冠疫情影響，2021年台灣經濟成長率飆破6%，名目GDP亦創近十年新高，然而後續受**貨幣緊縮政策、國際原物料價格變動、地緣政治風險、極端氣候**等因素影響，近2年**全球經濟下行風險明顯上揚**，我國亦連帶受到牽連，推估2023年全年**人均GDP**僅有**3萬2,247美元**，而2024年隨景氣逐步回溫，可期待上調至**3萬3,314美元**。
- 2023年GDP受到**出口衰退**、**國際通膨**及**基期過高**之三大因素影響，主計處推估我國2023年全年經濟成長率會**下修至1.42%**，今年則有望上升至3.35%。

資料來源：行政院主計總處，正心不動產估價師聯合事務所整理

總體面 景氣對策信號與經濟成長率表現對照



藍燈

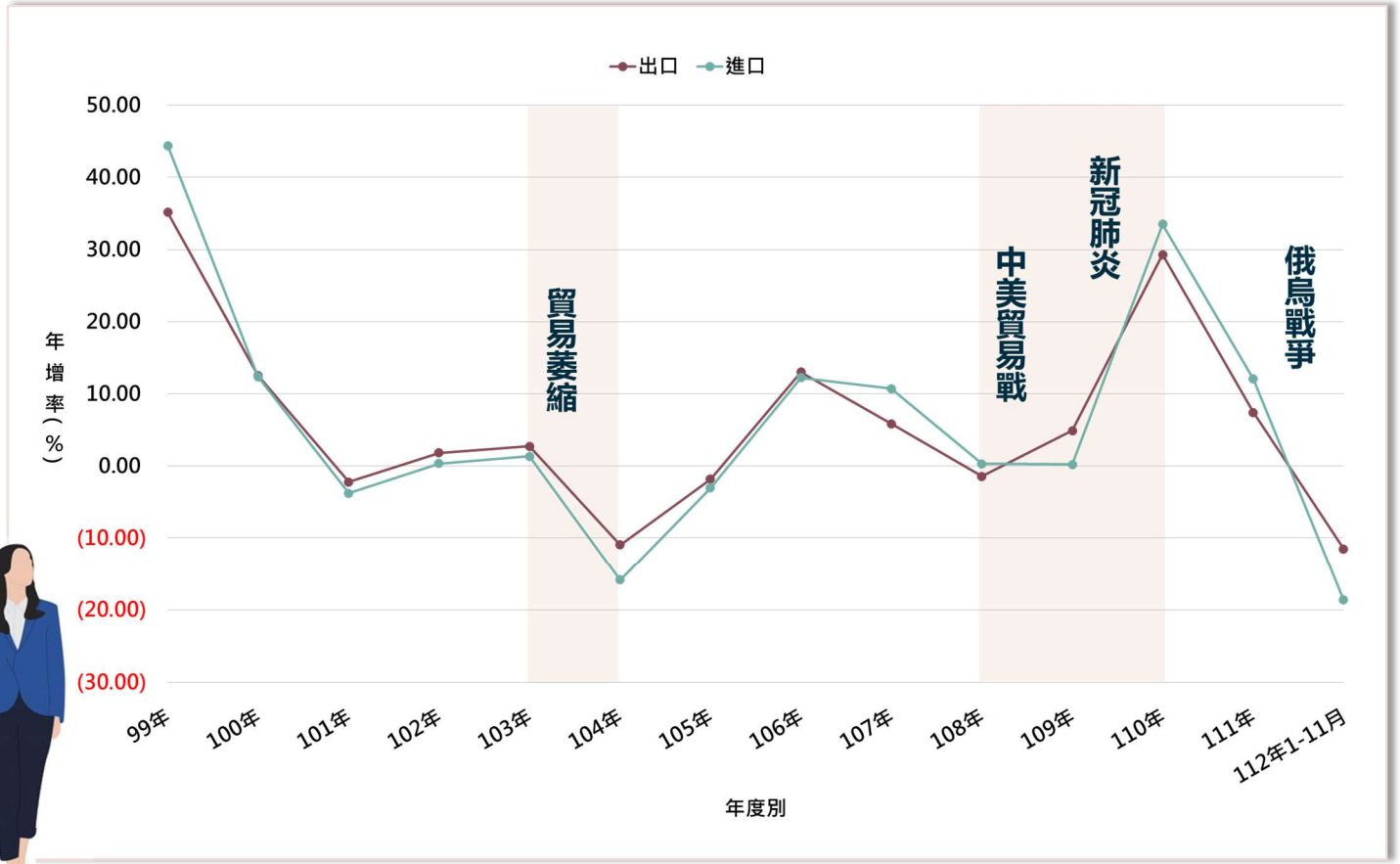
- 112年第3季景氣對策信號綜合判斷分數為15.7分，雖較上季增加3.7%，然燈號續呈藍燈，與前年同期相比衰退25.4%，**景氣處於低迷期**。
- 展望未來，IMF等機構預測113年全球貿易量成長回升，我國在出口、投資、消費方面動能皆走向穩定充足，預測今年臺灣經濟成長率可望逾3%。

對企業而言，當公司獲利能力降低，營收出現衰減則會減少投資動能；對民眾而言，當通膨讓物價持續有感上漲，也會導致消費意願下滑，當供需面皆出現疲軟狀態時，將使經濟成長停滯。

備註：季表現係以當季各月平均值計算之/資料來源：國家發展委員會，正心不動產估價師聯合事務所整理

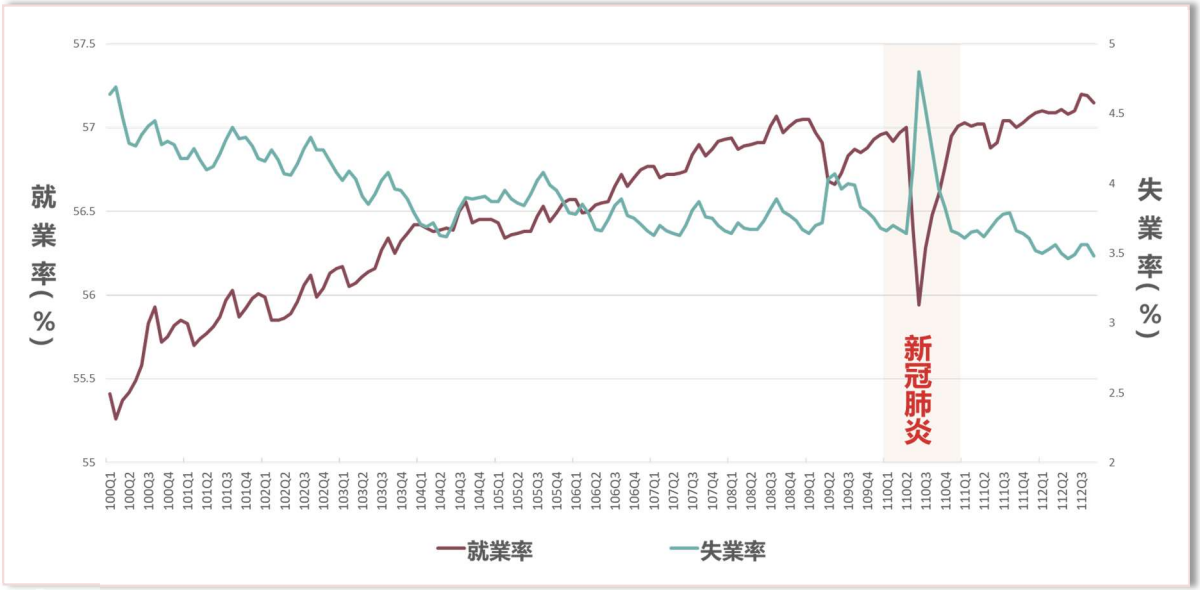
總體面 進出口貿易

- 累計112年1~11月進口3,231.1億美元、出口3,925.6億美元，相較前年同期，年增率皆呈**下修**格局，分別減少18.7及11.5%。
- 112年國際景氣不穩定受到通膨及高利率、戰爭、地緣政治風險等因素，導致終端需求疲軟。然而我國11月受惠於資通與視聽產品外銷暢旺挹注，出口值方出現顯著成長。
- 展望未來，隨新興應用商機發酵，終端產品晶片含量提升，加以國際品牌陸續發表科技新品，及供應鏈庫存逐漸回歸正常水準，我國出口可望於112年第4季終止跌勢，轉為小幅上升。



資料來源：財政部海關進出口貿易統計，正心不動產估價師聯合事務所整理

總體面 就業率與失業率



受疫情影響，110年Q2失業率驟升、就業率急降，直至Q3商業活動恢復，失業情形才逐漸改善。

- 以與不動產相關行業的營建業為例，長期缺工是**結構性**的問題，而非周期性，日曬雨淋的技術活沒人傳承衣缽，勞動力市場供需平衡逐漸失控。
- 依據勞動部發布今年第一季人力需求調查顯示，**營建業需求淨增加4,276人，為歷年新高**，此外，住宿餐飲業、醫療保健業及藝術休閒業等亦創同期新高，反映各業缺工現象。
- 營建業**缺工**將使**營建成本走揚**、建商**交屋期備受考驗**，更甚者，公共工程流標致**國家建設窒礙難行**。

資料來源：勞動部，正心不動產估價師聯合事務所整理

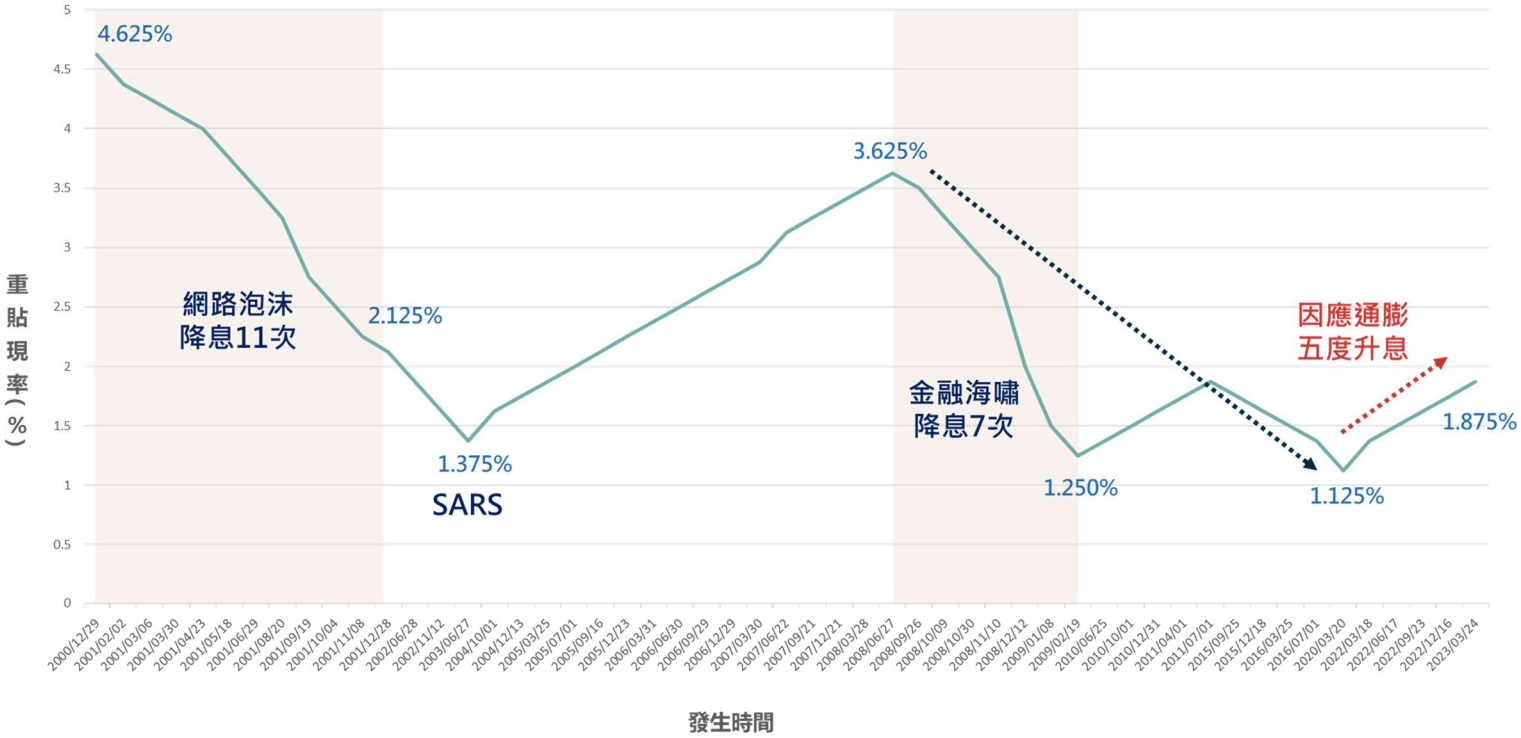
總體面 臺灣加權股價指數

■ 台股2023年以小紅封關，全年上漲3,792點創歷年第二高，幾乎將2022年台股大跳水跌掉的損失填補回來；往年有元月行情、選舉行情帶動，正面偏多之下，2024年開紅盤可期。

> 股票市場有財富效果，與房市呈正相關。股市行情好，有獲利才會有錢買房；股市行情差，資產萎縮則會使買氣受挫。

成本面 利率變動-重貼現率走勢圖

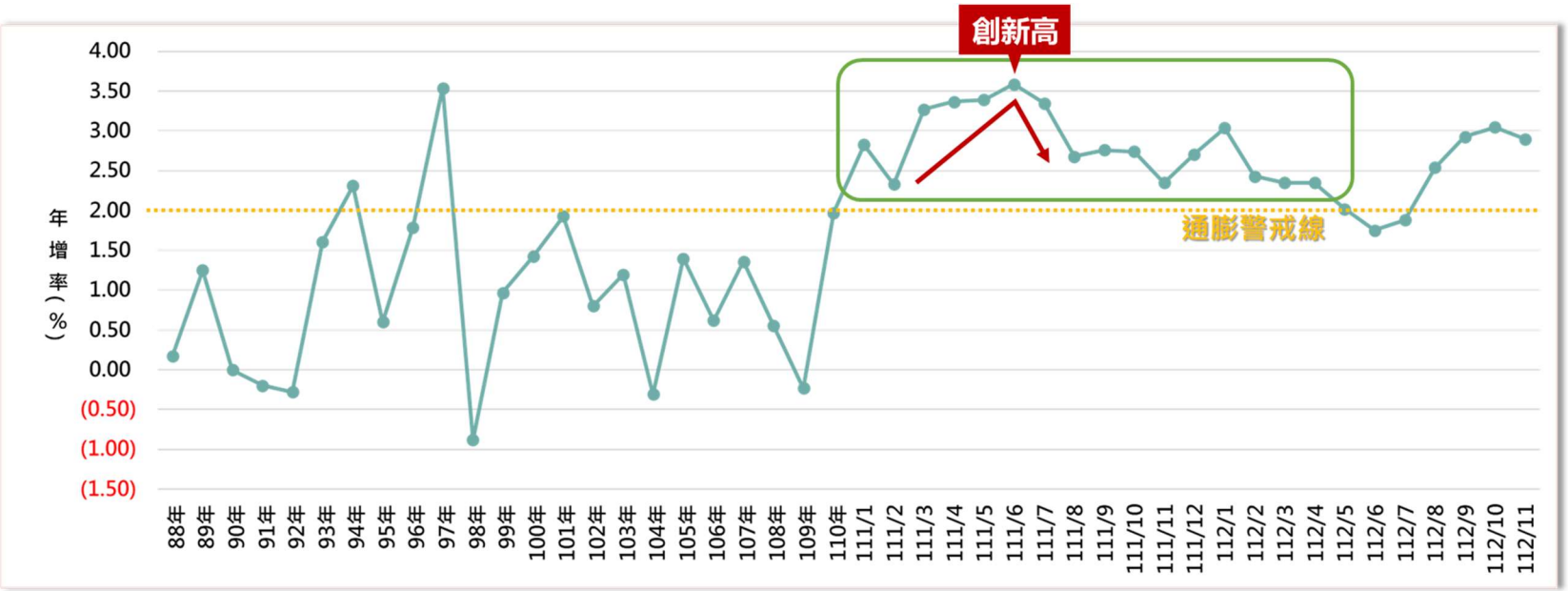
- 疫情後期全球面臨最大通膨危機，因而實施強力的緊縮政策，我國央行亦**五度升息**，合計共3碼，重貼現率現已調整為1.875%，創下近八年新高。
- 最新112年第四季中央銀行理監事聯席會議決議維持**政策利率不變**，以助整體經濟金融穩健發展。



重貼現率一旦調整，不論係土地/建築融資或房貸利率，皆會連動調整。當利率高要繳的利息多時，則會降低借錢投資或買房的意願，反之，當利率低要繳的利息少時，則有利於投資環境及增加購屋意願。

資料來源：中央銀行，正心不動產估價師聯合事務所整理

成本面 消費者物價指數(CPI)年增率

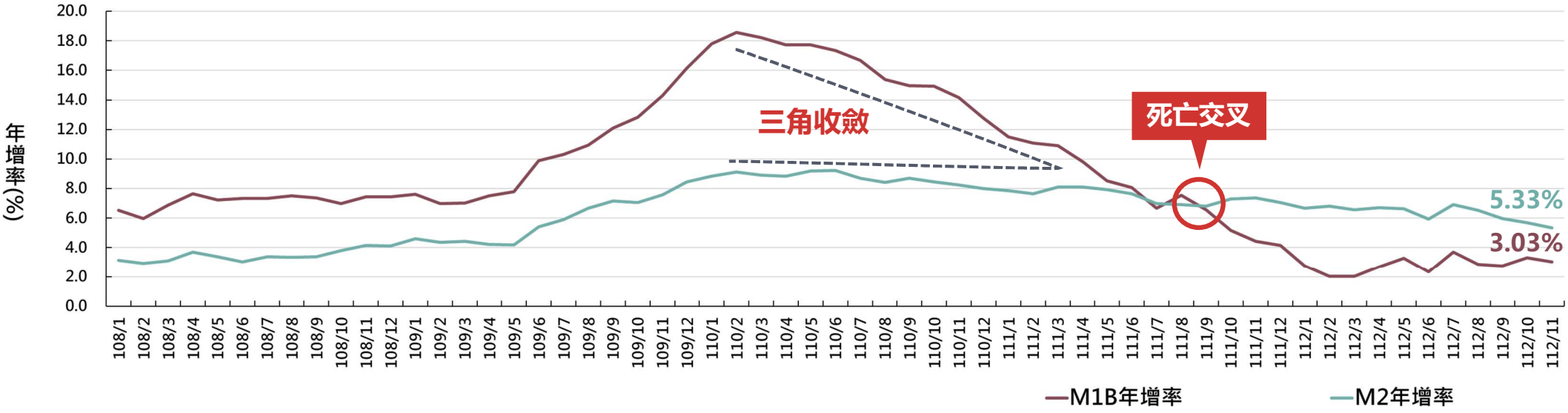


消費者物價指數(CPI)為計算通貨膨脹的依據，代表一般家庭購買消費性商品及服務價格變動的平均情況。

- 最新112年11月消費者物價指數(民國110年=100)為106.93，CPI年增率雖較10月微跌0.28%，但與111年同期相比成長2.90%，乃因112年蔬菜、水果、肉類及外食費等食物價格上漲，以及娛樂服務、房租、油料費、個人隨身用品、個人照顧服務費及醫療費用調漲所致。

資料來源：行政院主計總處，正心不動產估價師聯合事務所整理

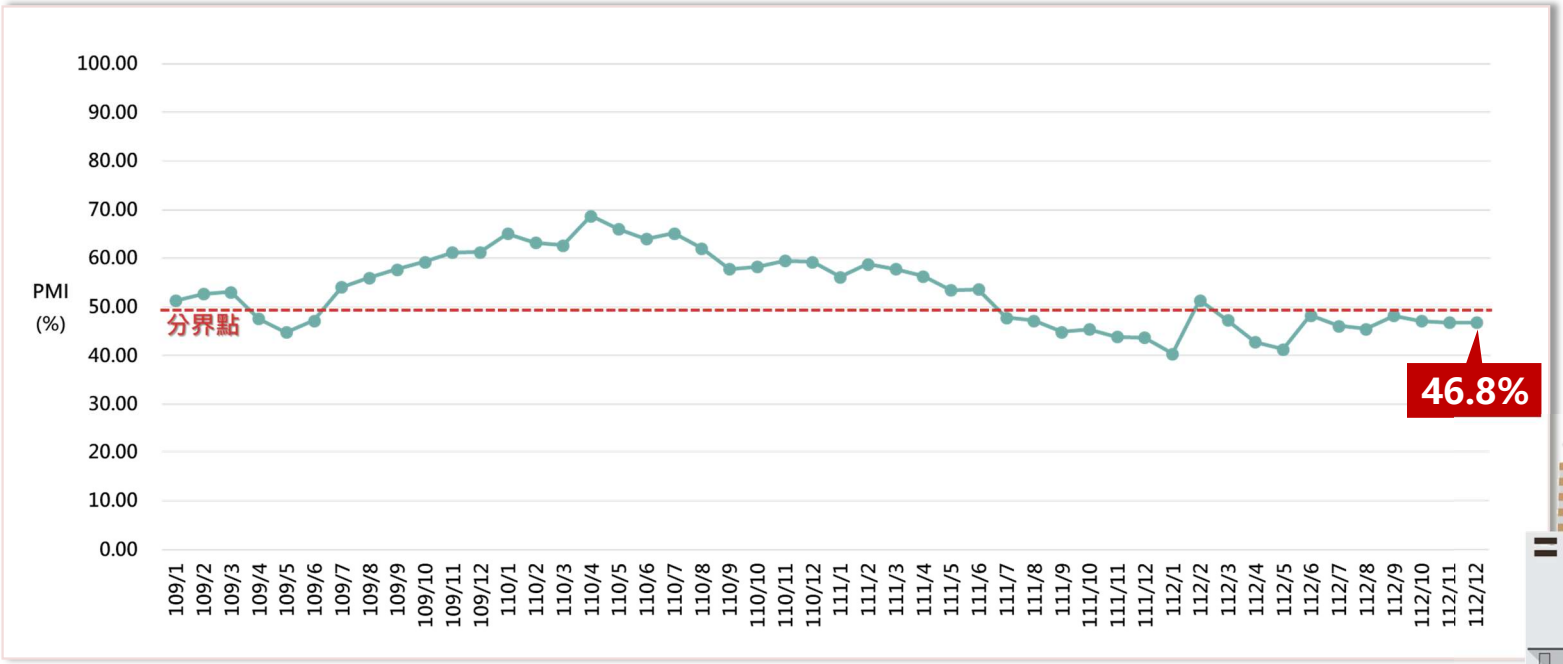
資金面 貨幣供給M1B、M2



- 最新112年11月金融情況顯示**M1B**及**M2**年增率皆呈下降格局，分別為3.03%、5.33%，主要因資金淨匯入較上年同期減少。本月仍處於**死亡交叉**(即M1B年增率小於M2年增率)，**資金動能疲弱問題未解**。
- 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**。

資料來源：中央銀行，正心不動產估價師聯合事務所整理

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**。

- 依最新112年12月數據顯示，臺灣製造業PMI指數維持在46.8%，雖與111年同期相比成長7.1%，但已**連續10個月**呈現**緊縮**狀態；惟未來六個月展望指數連2個月上揚，顯示**終端需求稍有回穩**。
- 展望未來，製造業可望走向溫和成長的狀態，但終端需求仍受國內選舉、美國可能降息時間點、大陸經濟走向等因素影響，因此今年PMI是否能順利由緊縮轉為擴張，仍待觀察。

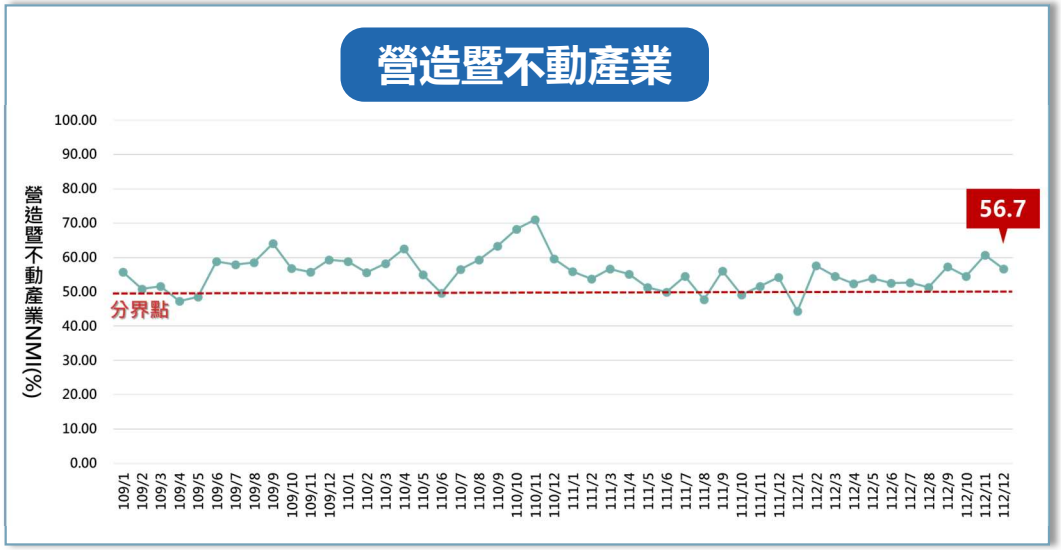
資料來源：中華經濟研究院，正心不動產估價師聯合事務所整理

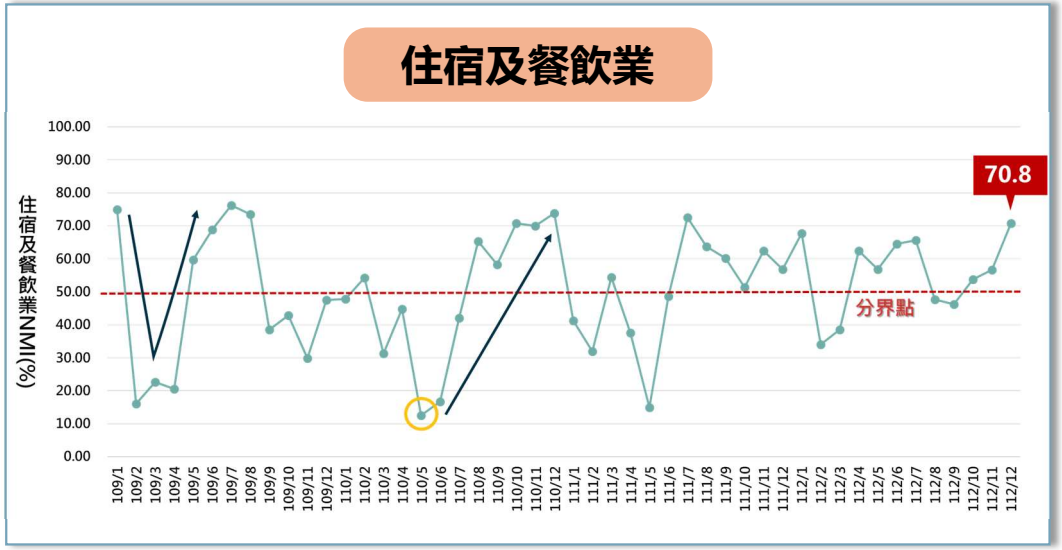
供給面

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**。

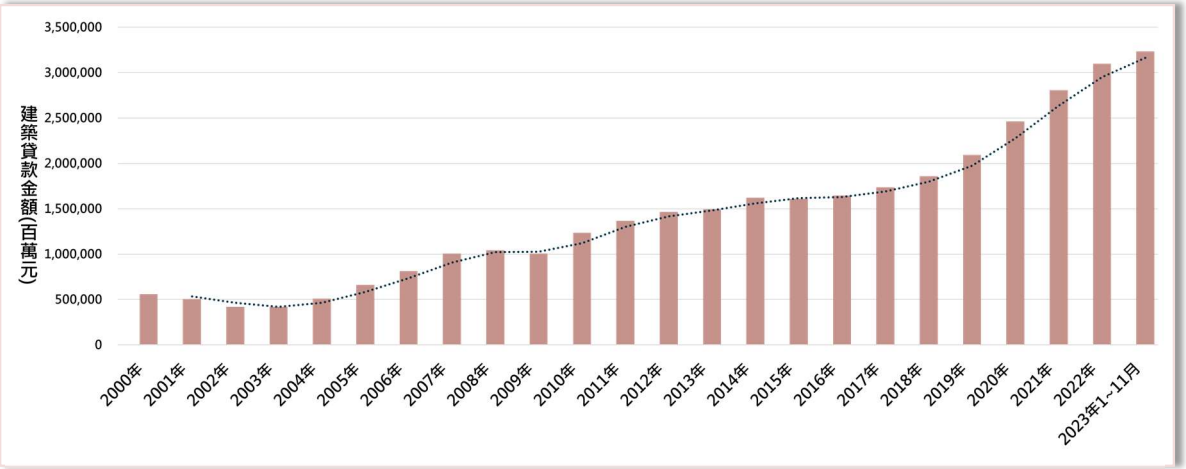


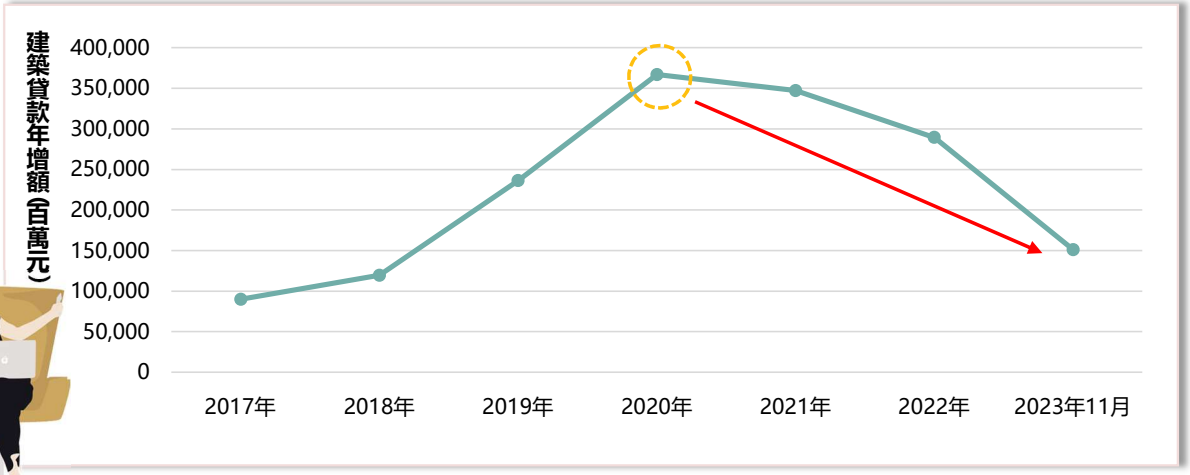


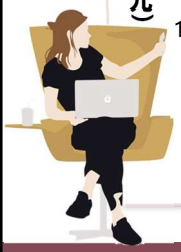
- 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)以內需為重，近期商業活動、新增訂單與人力僱用皆呈現擴張，目前呈現穩健成長，逐步恢復到產業應有的水平，而在八大產業中，有六個產業對未來展望呈現樂觀氛圍。
- 以與不動產關聯性較高的指標來看，最新112年12月**營造暨不動產業**此分項指標較上月微跌4.11%來到**56.7%(擴張)**，而**住宿及餐飲業**則遽升14.1%來到**70.8%(續呈擴張)**；對於**未來六個月展望**，營造暨不動產業指數為61.1%，住宿餐飲業指數為72.2%，**雙呈樂觀**態度。

資料來源：中華經濟研究院，正心不動產估價師聯合事務所整理

供給面 建築貸款餘額







解讀說明

- **建築融資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總數額 ，反映出向銀行借貸的需求程度。
- 最新112年11月建築貸款餘額為約3.23兆元，月減8億元，為近五年來首次衰退，其年增率續降至4.9%，創下107年4月以來的最低水準。
- 年度貸款增減量表現自2020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，現階段在**銀行嚴厲控管**之下，除有年末**銀行放款額度將盡**因素外，再加上**缺工工程期調整**因素下，因此增幅有感收斂。

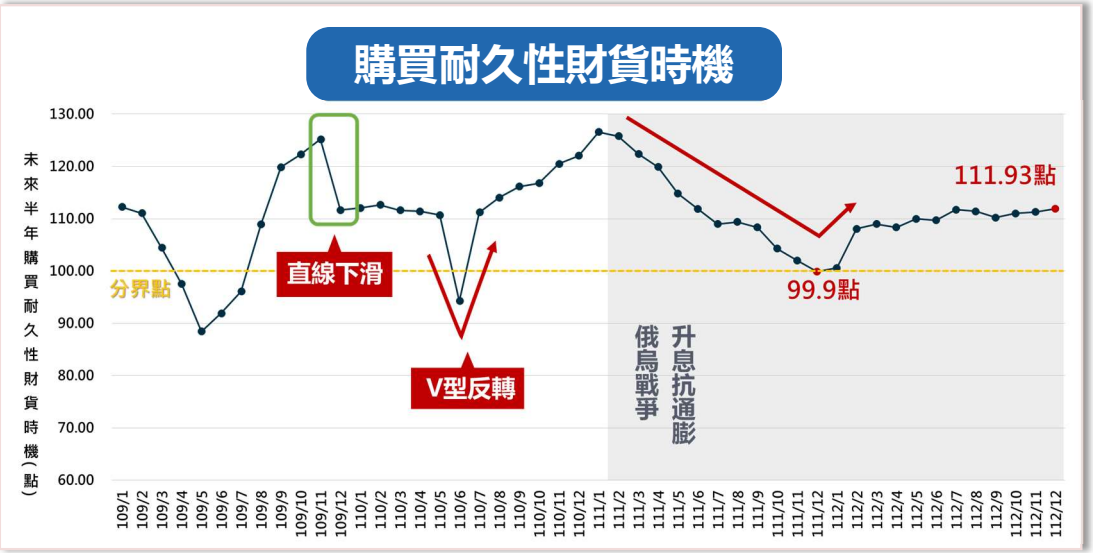
資料來源：中央銀行，正心不動產估價師聯合事務所整理

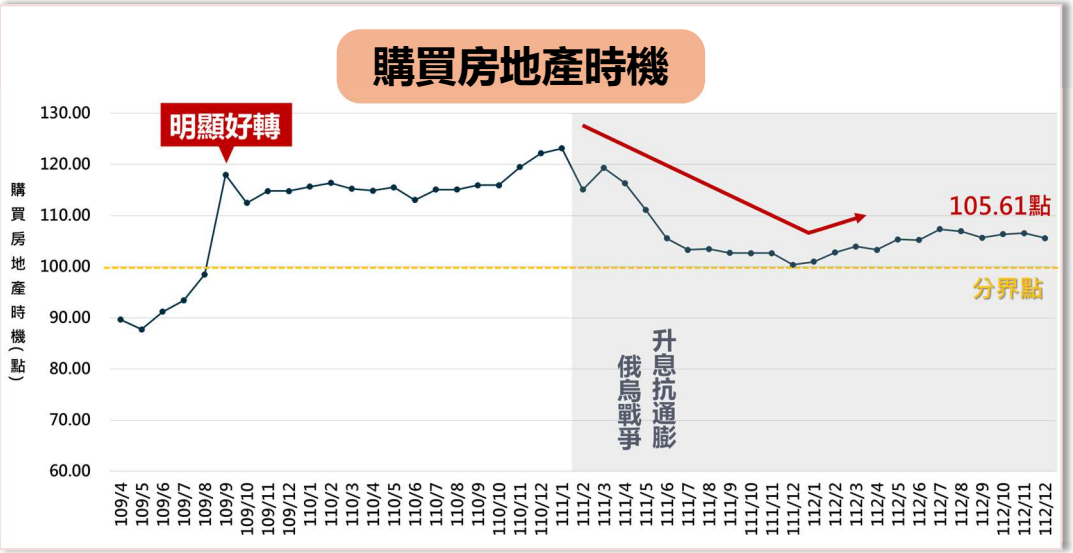
需求面

消費者信心指數(CCI)

購買耐久性財貨時機、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。

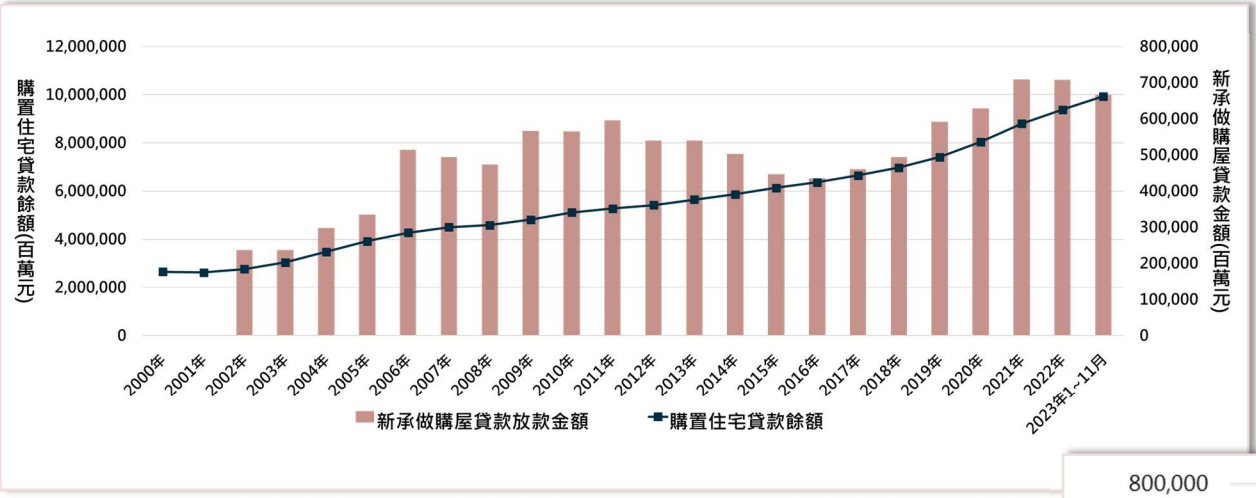




- 111年起處於通膨升息環境，整體表現走下滑格局，**購買耐久性財貨時機**於111年12月正式跌破信心線(100點)下探至99.9點，然而於112年出現**止跌回升**，最新112年12月數據為111.93點，顯示**購屋信心面回籠**。
- 另從房地產指數表現來評估民眾是否認為目前是**購買房地產的好時機**，最新112年12月數據為105.61點，雖較上月下降0.97點，卻已**連續40個月保持**在**樂觀區間**。展望台灣房市前景，未來值得關注的三大方向有「囤房稅2.0打炒房效應」、「美國降息時機」及「國內外經濟復甦情形」。

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

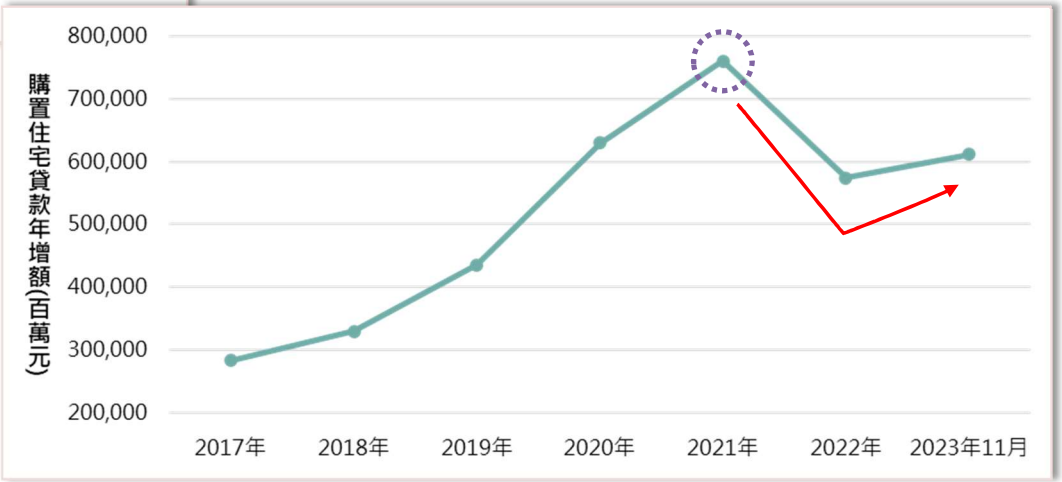
需求面 新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額



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**。

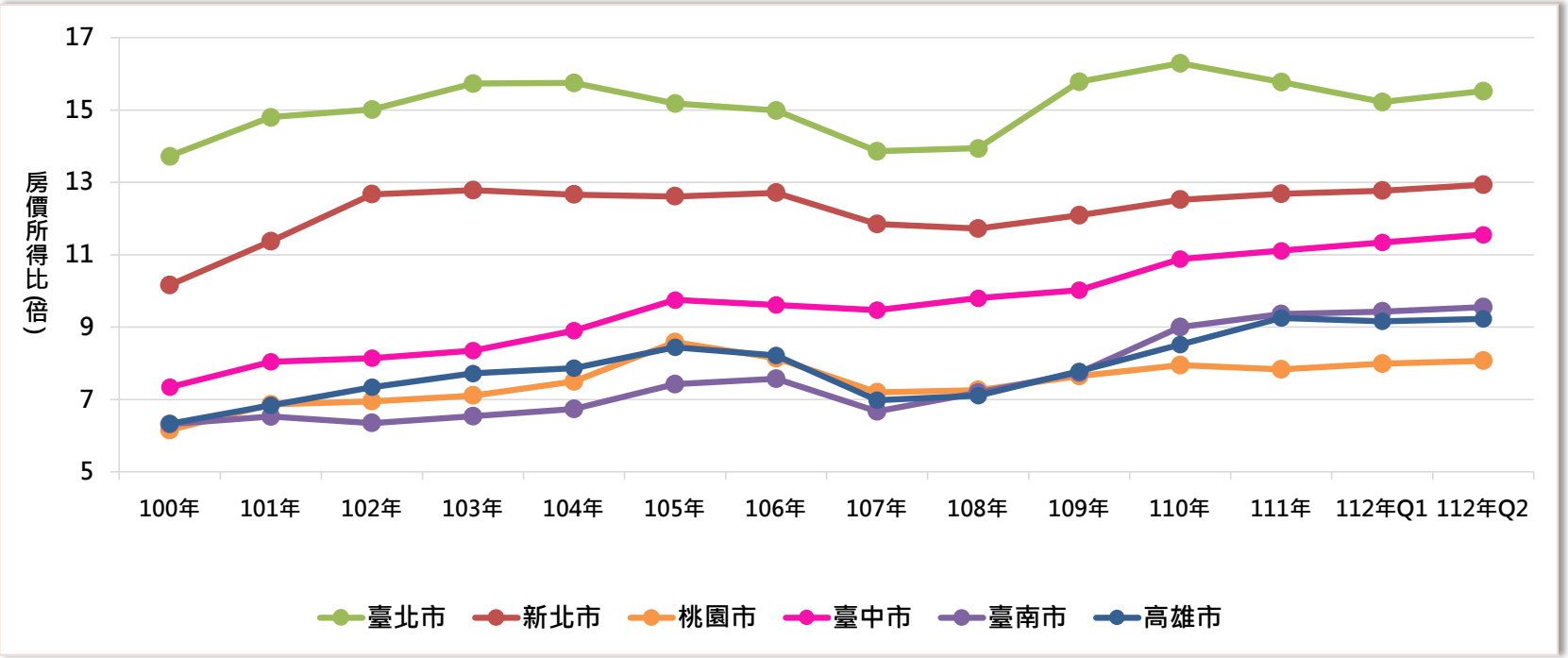
- 在新青安貸款熱度帶動下，112年11月**購置住宅貸款餘額**為約9.93兆元，較上月大增923億元，年增率創下111年1月以來新高；若以年度購屋貸款增減量表現來看，雖然111年在限貸令、央行升息及平均地權條例等影響之下，年增額大幅衰減逾1,864億元，然而112年受惠於新青安貸款、年底購屋及交屋旺季等利多因素下，目前暫結年增額已有反轉向上表現。



資料來源：中央銀行，正心不動產估價師聯合事務所整理

需求面 房價所得比走勢圖

- 統計最新六都至112年第二季為止房價所得比表現，分別為：新北市12.93倍、臺北市15.52倍、桃園市8.07倍、臺中市11.55倍、臺南市9.55倍、高雄市9.23倍；以**臺中市**為例，得**不吃不喝11.5年才買得起房**。
- 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。



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**臺中**市已逾11倍，房價達**過高**標準，房市呈不健全狀態。

資料來源：內政部不動產資訊平台，正心不動產估價師聯合事務所整理

PART 03

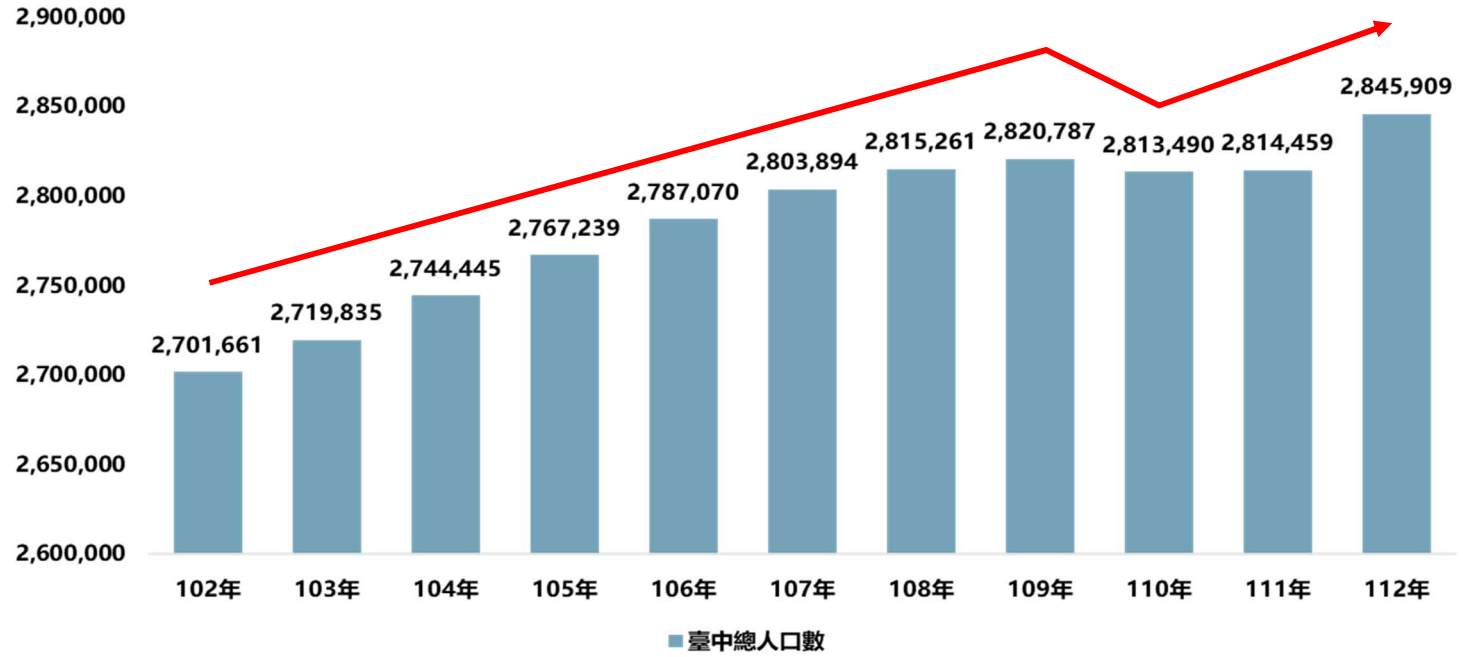
臺中人口與量體分析

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，民國102~107年間每年的人口皆成長超過1.6萬人，而後兩年人口數增長量趨減，更於民國110年出現首次負成長，流失7,297人；在經過兩年的沉澱期後，最新統計民國112年全市總人口數來到2,845,909人，年增約3.15萬人，為史上最高!



資料來源：臺中市政府民政局，正心不動產估價師聯合事務所整理

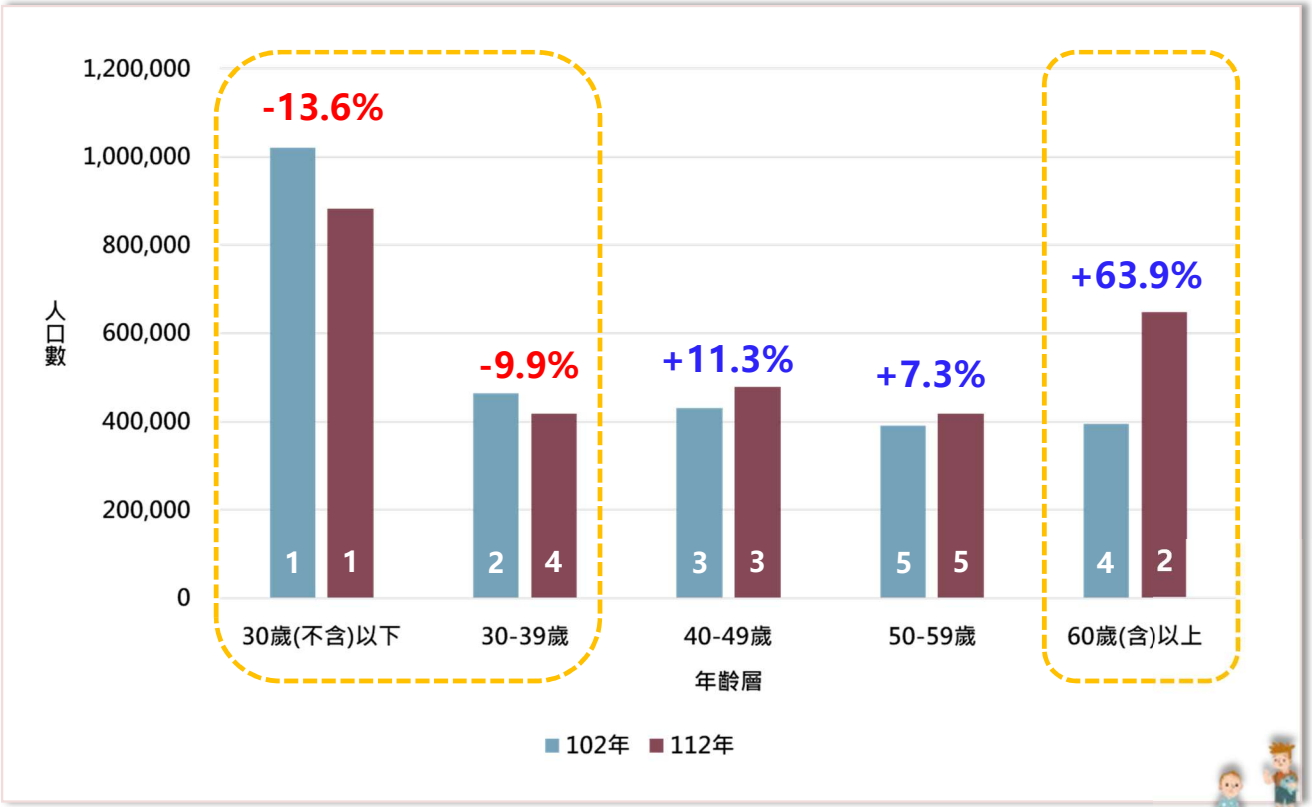
人口分析 | 近十年臺中各行政區人口變化

行政區	102年	112年	近十年增減額	行政區	102年	112年	近十年增減額
中區	20,008	17,784	(2,224)	神岡區	64,899	64,362	(537)
東區	74,572	76,852	2,280	潭子區	104,471	108,979	4,508
南區	118,349	126,907	8,558	大雅區	91,939	95,708	3,769
西區	116,397	113,548	(2,849)	新社區	25,322	23,089	(2,233)
北區	147,880	144,097	(3,783)	石岡區	15,636	14,093	(1,543)
西屯區	215,485	235,441	19,956	外埔區	31,845	31,163	(682)
南屯區	159,952	182,232	22,280	大安區	19,720	18,073	(1,647)
北屯區	255,978	304,179	48,201	烏日區	70,624	80,194	9,570
豐原區	166,090	163,948	(2,142)	大肚區	55,995	55,955	(40)
東勢區	51,953	47,468	(4,485)	龍井區	75,664	78,413	2,749
大甲區	77,847	74,684	(3,163)	霧峰區	64,280	63,822	(458)
清水區	86,061	89,924	3,863	太平區	178,870	198,212	19,342
沙鹿區	86,305	98,805	12,500	大里區	204,846	212,511	7,665
梧棲區	56,008	61,019	5,011	和平區	10,589	10,794	205
后里區	54,076	53,653	(423)	總計	2,701,661	2,845,909	144,248

- 民國112年**人口數排名前三**依序為**北屯區**(304,179人)、**西屯區**(235,441人)及**大里區**(212,511人)。
- 近十年以來，**人口增加**仍**集中於北屯區**(48,201人)、**南屯區**(22,280人)與**西屯區**(19,956人)；反觀**人口流失最多**的為**東勢區**(4,485人)、**北區**(3,783人)與**大甲區**(3,163人)。
- 進一步分析**北屯人口分佈**狀況，以**廍子里**(24,933人)**居冠**，其次為水景里(17,282人)，軍功里(15,629人)排第三。

資料來源：臺中市政府民政局，正心不動產估價師聯合事務所整理

人口分析 | 近十年臺中人口結構變化



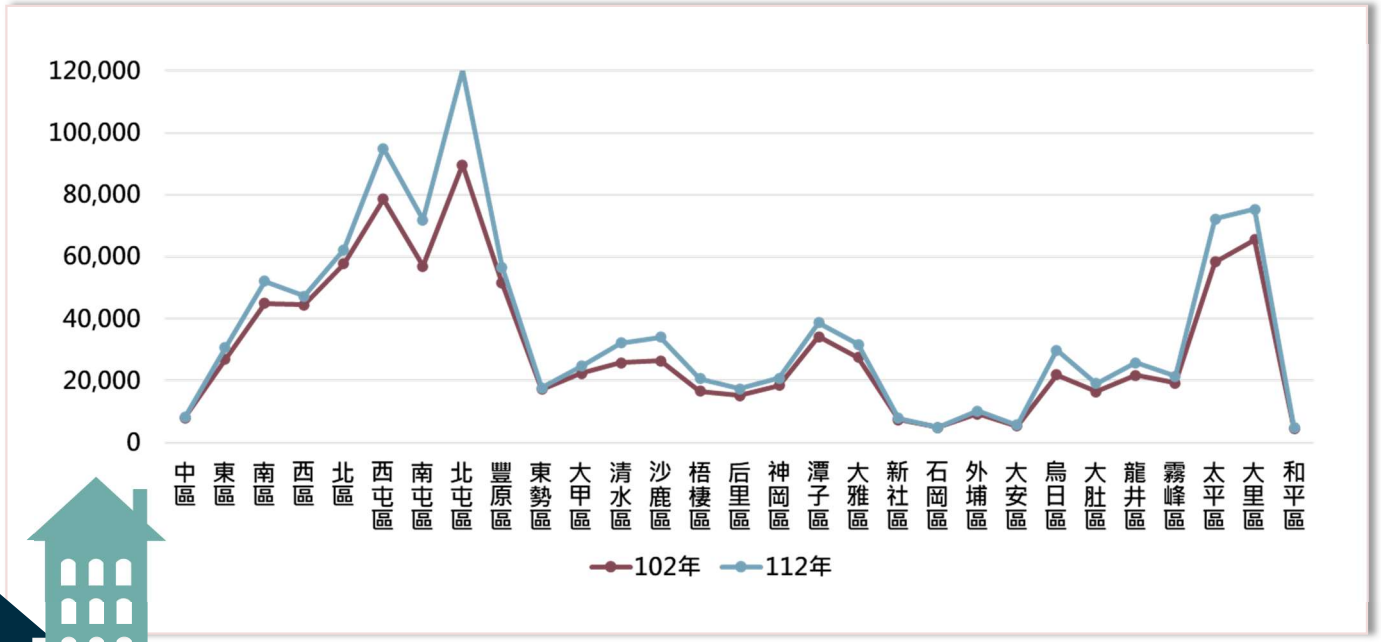
*註：數字表示該年度人口數採高至低之排名順序。

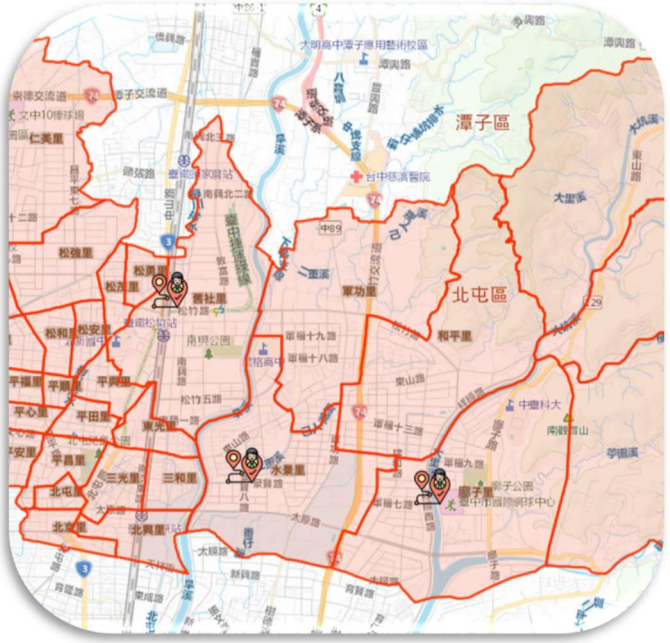
■ 觀察近十年以來的臺中人口結構變化，最新民國112年統計數據依舊由**30歲(不含)以下**的人口數居冠，但與十年前相比**減少約13.9萬人**、衰退比例達13.6%，顯示出**少子化**的問題；另一方面，在**60歲(含)以上**的人口數則爆炸性成長63.9%，十年間**增加近25.3萬人**，反映**高齡化**危機。

人口分析 近十年臺中各行政區家戶數變化

大臺中房市交易動態資訊平台

- 民國112年**家戶數排名前三**依序為**北屯區**(120,351戶)、**西屯區**(94,971戶)及**大里區**(75,385戶)。
- 近十年以來，**家戶數成長**仍**集中**於**北屯區**(30,662戶)、**西屯區**(16,395戶)與**南屯區**(14,936戶)，反觀和平區(330戶)、中區(265人)及石岡區(40戶)在十年間的增長數量皆不足350戶，依舊不受市場青睞。
- 進一步分析**北屯家戶數分佈**狀況，以**廍子里**(10,929戶)**居冠**，其次為舊社里(7,419戶)，水景里(6,333戶)排第三。

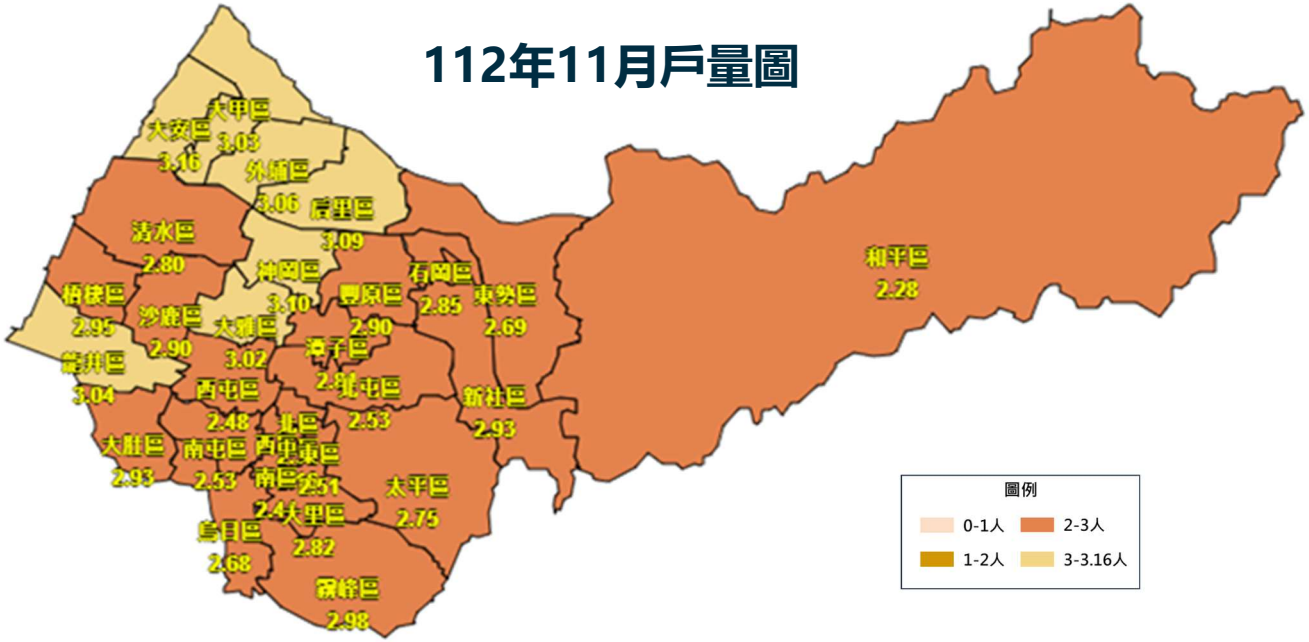




資料來源：臺中市政府民政局，正心不動產估價師聯合事務所整理

人口分析 | 臺中各行政區戶量(即：每戶平均人口數)

大臺中房市交易動態資訊平台



年度	戶量
102年	3.01
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11月	2.69

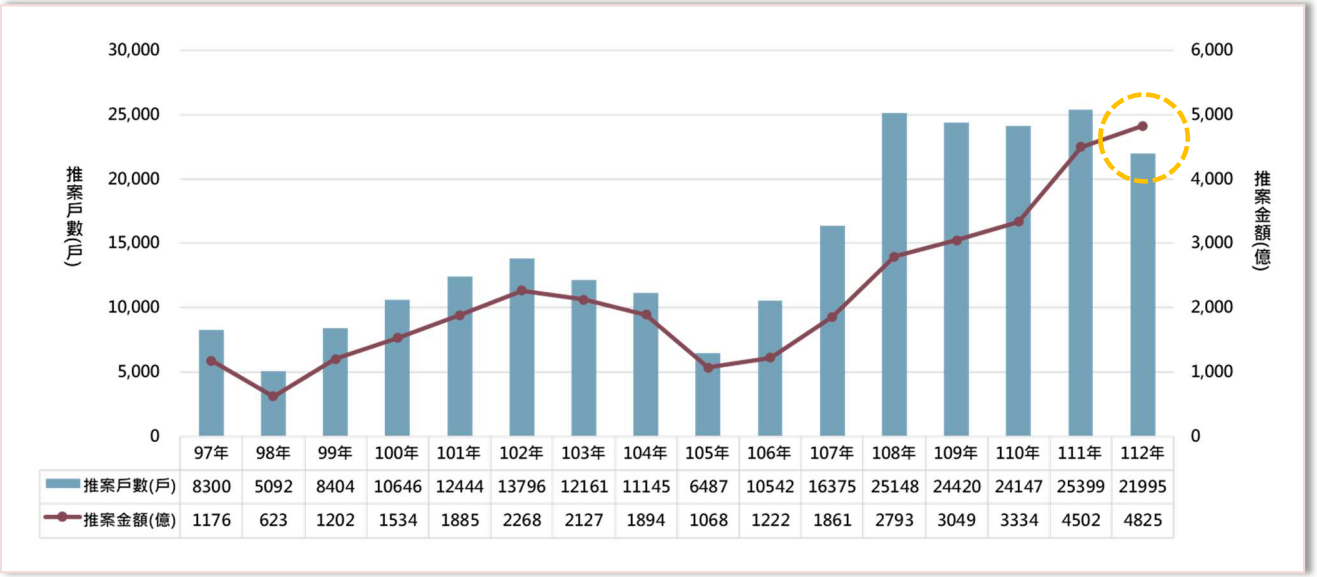
逐年遞減

- 隨著社會變遷，逐漸轉為小家庭形式，更於多方因素影響下，諸如**婆媳問題、多元成家、單親教養**...等，單戶居住人口愈來愈少，近十年以來**臺中戶量呈逐年遞減**。
- 居住型態的轉變將使**大坪數的中古屋轉手度變差**，亦**影響**未來**建商推案**的**產品定位**，同時為能推出符合消費者購屋預算的產品，**新案朝小坪數規劃**方向明確。

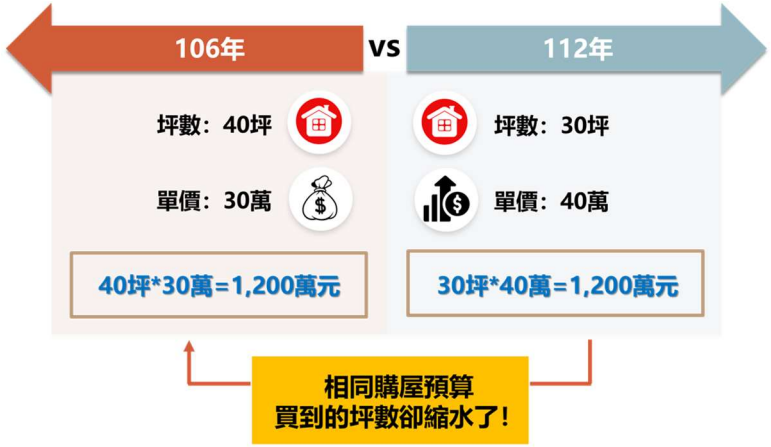
資料來源：臺中市政府民政局、全國人口資料庫統計地圖，正心不動產估價師聯合事務所整理

量體分析 | 臺中近年預售市場推案狀況

大臺中房市交易動態資訊平台



	97年	98年	99年	100年	101年	102年	103年	104年	105年	106年	107年	108年	109年	110年	111年	112年
推案戶數(戶)	8300	5092	8404	10646	12444	13796	12161	11145	6487	10542	16375	25148	24420	24147	25399	21995
推案金額(億)	1176	623	1202	1534	1885	2268	2127	1894	1068	1222	1861	2793	3049	3334	4502	4825

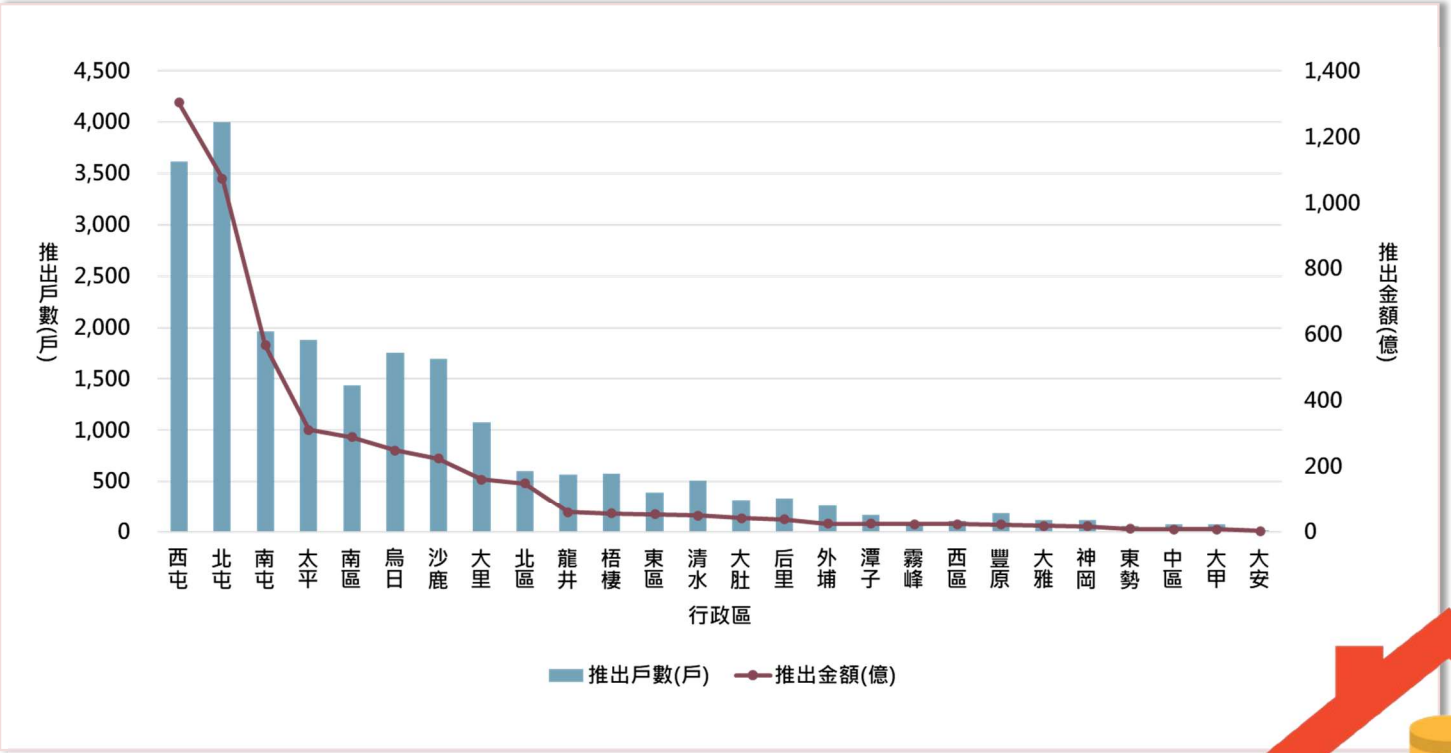


- 推案戶數自民國105年起呈逐年走升，與**市場主流產品為「小坪數」(小宅)**有關，走「**坪數縮減、戶數增加**」的推案模式。
- 最新民國112年推案金額為4,825億元，較民國111年增加323億元，而推案戶數為21,995戶，較民國111年大減3,404戶。面對政策與利率干擾(房地合一與實價登錄新制、平均地權條例修法、限貸令與升息)，**建商**改採**保守**態度**推案**而**致量減**，**量減**卻出現**價增**則**反映**出**高房價問題**。

資料來源：臺中市不動產開發公會市場資訊委員會，正心不動產估價師聯合事務所整理

量體分析 | 臺中112年各行政區預售市場推案狀況

大臺中房市交易動態資訊平台



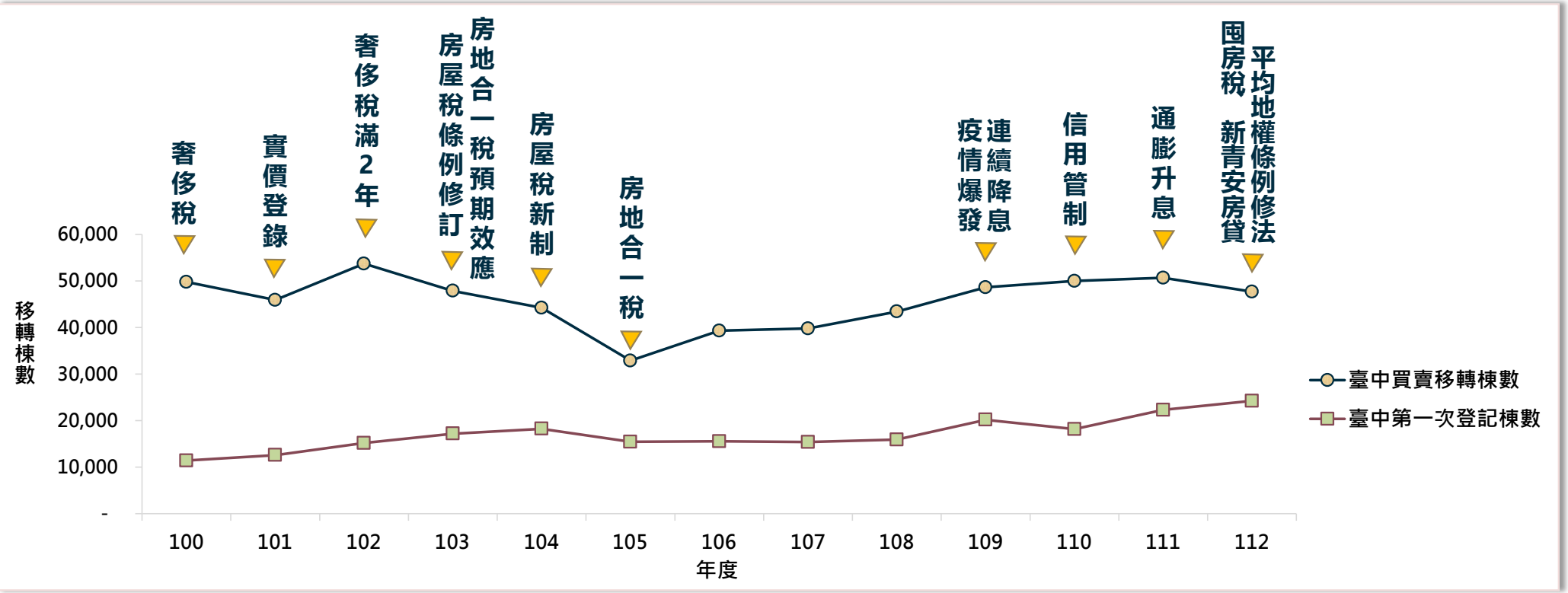
- 民國112年推出戶數排名前五名的行政區依序為：北屯區(4,003戶)、西屯區(3,618戶)、南屯區(1,962戶)、太平區(1,883戶)以及烏日區(1,757戶)；以推出金額來看，則以西屯區(1,304.3億)居冠，再來依序為北屯區(1,073.4億)、南屯區(567.9億)、太平區(312.3億)及南區(291億)。

資料來源：臺中市不動產開發公會市場資訊委員會，正心不動產估價師聯合事務所整理

量體分析 | 臺中建物買賣移轉棟數及第一次登記棟數

大臺中房市交易動態資訊平台

- 112年買賣登記棟數為47,693棟，較111年減少3,002棟，年衰退5.9%；第一次登記棟數為24,246棟，較111年略減105棟，微跌0.6%；受到**貨幣緊縮政策**及**平均地權條例**影響，房市量能雖受到抑制，但受惠於**新青年安心成家優惠貸款方案**而提振不少買氣，後續市場回歸自住需求為主，整體而言112年房市呈**上冷下溫**格局。



資料來源：158統計，正心不動產估價師聯合事務所整理

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)

大臺中房市交易動態資訊平台

- 暫結2023年前11個月表現，**建照戶數**為22,101戶，較前年同期大減9,172戶、**年減29.3%**；**使照戶數**為19,802戶，較前年同期減少563戶、**年減2.8%**；**開工戶數**為26,846戶，較前年同期微增110戶、**年增0.4%**。
- 建照量已出現有感收斂，顯示**建商放慢推案節奏**，然在預期今年整體經濟有望復甦的基礎下，擴張發展會帶來資金動能及投資信心好轉，**開工量應會同步放量**，惟須留意**營建人力缺口**若無法即時補足，**工程進度落後比例會漸增**。

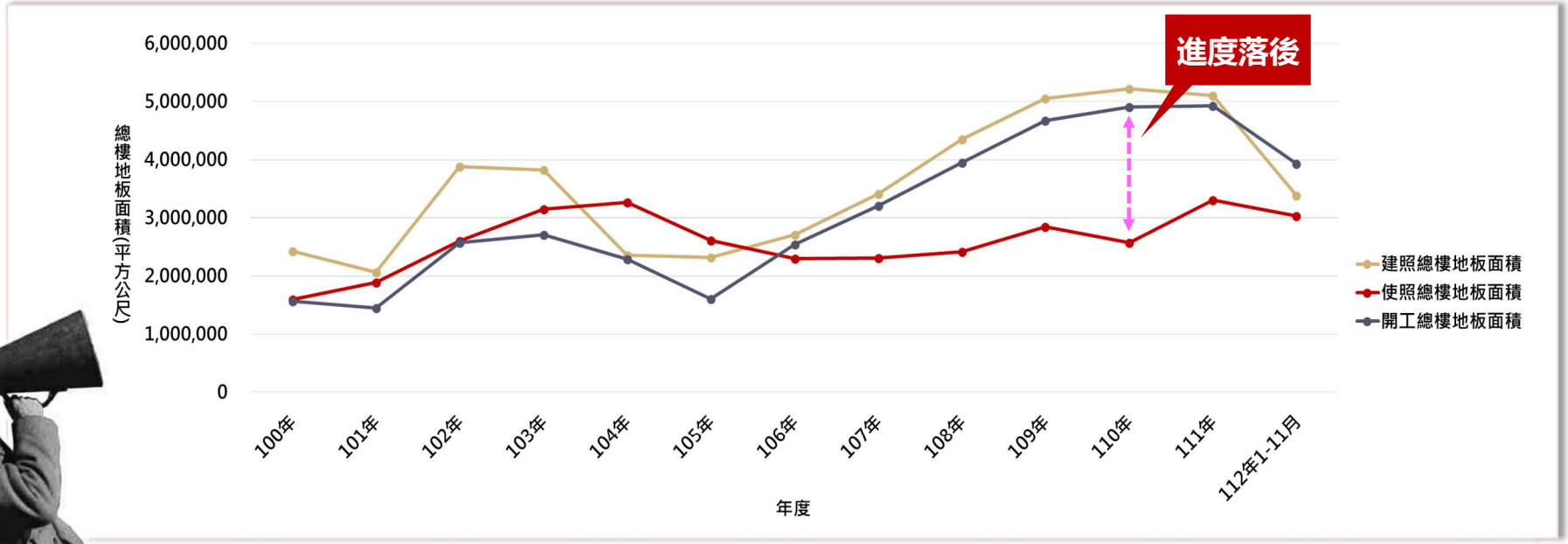
資料來源：內政部營建署、臺中市都發局，正心不動產估價師聯合事務所整理

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)

大臺中房市交易動態資訊平台

■ 暫結2023年前11個月表現，**建照總樓地板面積**為約338萬m²，較前年同期減少約135.5萬m²、**年減28.6%**；**使照總樓地板面積**為約303.6萬m²，較前年同期增加約1.2萬m²、**年增0.4%**；**開工總樓地板面積**為約393.5萬m²，較前年同期減少約46.3萬m²、**年減10.5%**。唯獨使照總樓地板面積有微幅成長，反映出前端因工料雙漲、平均地權條例影響投資需求減少，建商推案動作放緩使新申請建照量銳減、中間端因應市場變化申請展延開工、末端已逐漸去化疫情推案高峰的興建潮等之情形。



資料來源：內政部營建署、臺中市都發局，正心不動產估價師聯合事務所整理

PART 04

結語與展望

結語與展望(一)

小宅當道

以人口總量及年齡層結構可發現，由於少子化、高齡化以及家庭組成人數的改變，儼然成為小坪數買盤的最強助力，反觀大坪數產品的市場需求度則會降低。

高房價趨勢不變

因疫情造成的供應鏈斷供問題雖已排解，但現階段不僅僅是住宅市場，包含商用、廠房類等各類型的建照及開工總樓地板面積仍處於高檔區，多數尚待營造廠承攬興建，惟缺工班施作造成發包不易，在搶工潮之下，進而推升營建成本，後續亦將面臨開徵碳費所衍生的成本轉嫁問題，未來趨勢走「低總價、高單價」。

商用及具可收益型市場增溫

為避開房市寒冬及因應後續不動產市場走向，建商紛紛轉向可長期持有的可收益性資產及無銷售庫存的產業發展，目前建商有高度意願會保留自家的店面或商場作為自行開發經營之用，甚至有商用不動產的銷售率優於住宅不動產之情形。

資料來源：正心不動產估價師聯合事務所整理

結語與展望(二)

新屋與中古屋展開拉鋸戰 後期曝險機率增

在打房連續重拳之下，預售屋以「工程期輕鬆付款」來增加購屋誘因，而在政府推出「新青安貸款」政策後，也有不少人勇敢下手買房，造成市場買盤的拉鋸戰；值得一提的是，若下手前未經過審慎評估就因「前期利多」而進場買屋的人，當利多消退後，開始面臨龐大的還款壓力時，也易提升違約率。

選擇性信用管制應進行滾動式檢討

隨著高房價時代來臨，過去對於「高價住宅」的定義已不合乎時宜，再加上目前限貸令政策易造成實務上的阻礙，例如：限期動工規定將讓規劃設計及開發時程受限，難以「慢工出細活」，反而不利於市容發展，推行政策不應與實務脫鉤，應適時進行滾動式檢討，方能妥善健全房市環境。

未來房市熱區與建商面臨的考驗

北屯區推出的個案數仍居冠，後續各大建商將齊聚14期及水湳經貿園區推案；而在市場缺工問題未解之下，建商首重目標為力求「準時完工交屋」！

資料來源：正心不動產估價師聯合事務所整理

結語與展望(三)

危老案優勢與危機並存

危老優勢在於開發商資金取得容易(不在金管會限縮資金範圍內)，然而劣勢普遍規模量體較小，不易工程發包，以致興建成本提高，而讓售價必須提高；此外，通常此類型的開發規模都較小，目前處於嚴重缺工潮，在利潤權衡之下，營造承包商傾向選擇大型工地，反而讓危老案面臨發包困難危機，危老建案出現舉步維艱情形。

營造業新契機來臨 打擊投機但應扶持國家公共建設及企業投資計畫

疫情造成的物價上漲、材料供應及勞動人力問題致使公共工程發包幾乎停擺，只能不斷增加工程預算以求得廠商進場投標，台中巨蛋即為一例，然而現階段不動產政策的施行雖是打著「打擊投機」的口號，但實務上也易亂槍打鳥造成市場全趴的局面。舉例來說，政府打房將營造業也列入建商開發之列而限縮資金，但疫情期間公共工程多次流標已積壓過多工程，再加上民間企業投資新建與住宅市場興建需求，讓營造業出現接單滿載情形，進入十年來最大的紅利期，市場上更是屢屢出現大型工程案找不到適合營造廠承攬的狀況。

考量工程發包會有不少預付款且金額不在少數，有鑑於此，為扶持營造業的擴張期，理應對營造業排除在銀行限縮資金範圍之外，方能讓公共工程順利推動、促進民間企業投資案以及減少爛尾樓的發生機率。

資料來源：正心不動產估價師聯合事務所整理

發布單位

- 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

意見回饋區

THANK YOU。