



113年4月報

房市大小事與總經分析



臺中市不動產開發商業同業公會



台中市地政士公會



臺中市租賃住宅服務商業同業公會



臺中市不動產仲介經紀商業同業公會



台中市不動產代銷經紀商業同業公會



臺中市台灣不動產估價師公會

目 錄



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.16

總體面/成本面/資金面/供給面/需求面

P
ART 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

01 ➤ 台中西屯「95市場用地」BOT招商



市95市場用地坐落西屯區福安段795地號，面積2,525平方公尺，建蔽率60%，容積率240%，現況暫作社區籃球場，為一完整素地，市府經濟發展局公告徵求民間參與投資，期間自今日至4月15日止，期盼以BOT模式結合都市計畫公共設施多目標使用，打造現代化複合型商場，歡迎民間機構踴躍投資，共創商機。(2024年2月15日)

中市中央公園好宅動土 盧市長：開工好宅已逾6000戶

西屯區中央公園好宅搶先於今日開工動土，可提供1房型66戶、2房型59戶，共計125戶的優質好宅，預計116年底完工，此案為地下3層、地上9層建築，其中低樓層設有「托嬰中心」、「身障者職業重建服務中心」、「身障者日間作業設施」、「身障者日間照顧服務」，可引進專業團體進駐，作為社區與附近住民共同分享與研習的場所。

(2024年2月19日)

◀ 02



03 > 別錯失機會！台中捷運宅「文華高中站」第二批開始標售

台中市首座捷運宅「文華高中站」(G8)，該棟建築層數為地上28層，地下6層，鄰近七期、水湳雙特區核心，以及坐擁交通、生活機能佳、就學便利等優勢，前一批共14戶於去年11月首次公開標售即全數標脫。台中市政府交通局宣布，即日起至5月7日止釋出第二批辦理公告標售，面積42坪至65坪不等共計12戶，均具備停車位，標售底價含車位從1,758萬元至2,994萬元不等，歡迎各界踴躍投標，來當「出站即到家」的捷運宅主人。(2024年3月6日)

中科擴建二期台積電案都市計畫變更案 即日起可實質開發

壹>> 中科台中園區台積電設廠情形



中部科學園區-台中園區擴建二期都市計畫變更案，經內政部今年2月16日核定計畫、經行政院2月17日准予備案，市府都市發展局於即日起公告發布實施，國家科學及技術委員會中部科學園區管理局可接續依據土地徵收條例相關規定，進行園區用地取得作業，並依循都市計畫、環評、水保等相關計畫內容，進行實質開發。(2024年3月7日)



05 ➤ 台中重劃區土地開標 標脫率4成 總進帳86.2億元

台中市地政局辦理13期、14期市地重劃區抵費地標售案，7日開標，共釋出123筆標的，總面積約2.8萬坪，總底價達204.6億元，54筆土地有人投標，總計吸引72標封，但9標封因不符規定作廢，實際有效標封為63標，最終順利標脫48筆土地，標脫率約39%，標脫總金額約86.2億元，整體溢價率約7%。此次標售的單價地王為14期仁平段328地號土地，標脫單價達101.1萬元；總價地王則由14期榮德段88地號土地奪下，得標總價逾6.4億元，換算單價也達百萬之譜。(2024年3月7日)

台中巨蛋歷時19年「孵蛋」成功 盧市長揭3項獨有特色

中部人盼望19年、歷經三任市長的台中巨蛋，昨日在現場數千名民眾共同觀禮下，正式開工動土，預計2030年完工，上萬網友於線上直播見證歷史性的一刻。市長盧秀燕今日於市政會議中表示，巨蛋是中部人共同夢想，更有3項獨有特色，不僅為全國唯一雙蛋設計、國際級景觀地標建築、更為市府自己獨立籌措預算。未來蓋好後不只能舉辦表演藝文活動、運動賽事，也有益於台中經濟文化、觀光旅遊推展，感謝各界協助，讓台中巨蛋「孵蛋」成功。(2024年3月12日)

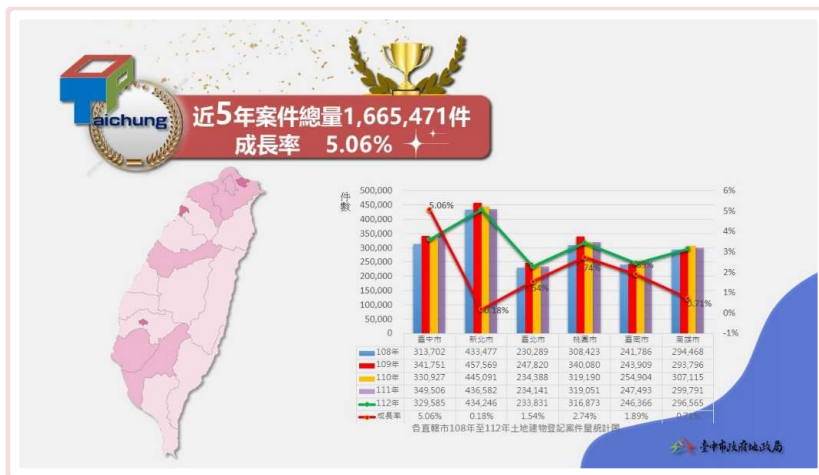
◀ 06



07 ➤ 驚人！台中「這區」預售價竟超車板橋、新店

台中「西屯區」受惠於七期重劃區帶動下，根據實價登錄資料顯示，去年西屯區預售屋平均單價為67.8萬元，意外超車新北市板橋的67.1萬元，以及新店區的66萬元。七期重劃區為全台知名的豪宅區，近年來在許多重大建設、大型企業進駐、台中捷運正式通車下，七期重劃區被譽為台中的「信義計劃區」，肩負台中的政治、商業與文化中心，而該重劃區的預售新屋大幅推升西屯區的交易價量，使去年一整年西屯區的預售占比就高達近5成，當地預售市場十分熱絡。(2024年3月19日)

中市建物登記案成長率六都之冠 北屯、東區成長耀眼



近5年台中土地建物登記案件總量成長率達5.06%，居六都之冠。其中，北屯區近五年在登記案件量等都名列前茅，成為熱點，東區則是連二年成長，其中建物第一次登記成長情形最為亮眼，5年增加1,464棟，成長率為693.84%。(2024年3月21日)



09 ➤ 台中南屯「春社安居」社宅開工



「春社安居」為國家住都中心在台中市開工的第3座社會住宅，也是南屯區的第1座，其位於台中市南屯區七星南街以南、永春北路以北、忠勇路以西的街廓，建築規模為1幢2棟，地上14層、地下3層，提供402戶住宅單元，低樓層亦規劃店鋪、辦公室、幼兒園與多功能公共空間，增強地區機能。今日舉辦開工祈福儀式，402戶居住單元預計2027年完工，總工程經費約21億3,800萬元，由中央全額投資興建。(2024年3月26日)

台中高鐵特區「榮泉安居」社宅開工

「榮泉安居」基地位於烏日區三榮十七路及健行南一路交叉口，屬烏日高鐵特區範圍，建築規模為地上14層、地下3層，可提供206戶住宅單元，全案設計建蔽率僅31.02%，留設大量開放空間，低樓層並規劃社區集會空間、店鋪，提供住戶與周邊鄰里更愜意便利的生活環境，預計2028年完工。(2024年4月2日)



10

全國政策法規(一)

- 央行於113/3/21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調升0.125%，改為2%、2.375%及4.25%，自3月22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。
- 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。
- 內政部預告修正「非都市土地使用管制規則」第30條之7、第30條之8及第6條附表1修正草案。
- 內政部公告修正「都市計畫法臺灣省施行細則」第15條條文。



全國政策法規(二)

- 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**」，於112年底立法院三讀通過，預計113年7月1日上路實施，114年5月正式開徵。



改革5大重點：

1. 提高多屋持有成本
2. 全國單一自住減稅
3. 出租申報所得減稅
4. 繼承非自願共有減稅
5. 鼓勵建商釋出餘屋



項目	歸戶方式	非自住房屋法定稅率	地方政府訂定差別稅率	全國單一自住房屋法定稅率	出租且申報所得達租金標準	繼承取得共有房屋	建商餘屋持有年限
現行規定	縣市歸戶	1.5%~3.6%	「可」訂定	1.2%	1.5%~3.6%	1.5%~3.6%	1.5%~3.6%
修法後	全國歸戶	2%~4.8%	「 必須 」訂定	1%	1.5%~ 2.4%	1.5%~ 2.4%	2%~3.6% (2年以內) 2%~4.8% (超過2年)

*註：自住3戶、社會住宅及公益出租人則**不受影響**，維持稅率1.2%。

全國政策法規(三)

- 內政部發布修正「**社會住宅包租代管第四期計畫執行要點**」第23點、第38點規定，除第23點自112年12月8日生效外，自113年2月1日生效。
- 內政部公告修正「**土地法第三十四條之一執行要點**」全文，並自113年1月1日施行。

土地法第34條之1執行要點

1. 土地法第34條之1多數決處分共有土地
2. 共有土地應有部分為共同共有
3. 共有土地處分以有償讓與為限
4. 多數決設定地上權或典權之註記
5. 公私共有土地多數決處分
6. 土地法第34條之1多數決分割共有土地
7. 共有土地同意處分計算方式
8. 書面通知與公告
9. 申請權利變更登記事項
10. 登記申請書適當欄應記明事項得以切結書代之

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



註：因本次條文修正內容繁縟，故不逐一列出，僅列出各執行要點之重點，如欲了解更多內容，請掃左方QRcode。

全國政策法規(四)

- 內政部預告「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修正草案。
- 財政部發布「112年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」

個人112年度出售舊制課稅房屋(104年底以前取得者)，原則應按售價及取得成本等證明文件核實計算所得，若僅有出售時的實際成交金額，而無法證明原始取得成本者，在符合右表豪宅標準條件下，稽徵機關將以實際房地總成交金額，按出售時房屋、土地評定現值比例，先計算歸屬房屋之收入，再以該收入的17%計算出售房屋所得額。



如欲了解更多內容，
請掃左方QRcode。

各縣市	出售舊制豪宅之認定標準 (房地總成交總金額)	
	111年度	112年度
臺北市	7,000萬以上	6,000萬以上
新北市	6,000萬以上	4,000萬以上
桃園市、新竹縣、新竹市、 臺中市、臺南市及高雄市	4,000萬以上	3,000萬以上
其他地區		2,000萬以上

全國政策法規(五)

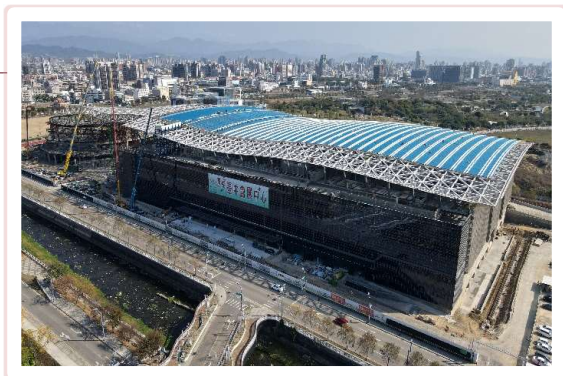
• 內政部宣布「虛坪改革方案」草案

兩大改革策略	停車空間	修正《公寓大廈管理條例》 <ul style="list-style-type: none"> • 改為「專有部分」而非公共設施 • 將「有獨立產權」，但僅得於社區內買賣 • 沒買車位者不用負擔車道面積
	容積計算	修正《建築技術管理規則》 <ul style="list-style-type: none"> • 容積管制：「一般電梯」改為免計容積 • 維持總興建面積及免計容積比例 • 增訂管委會空間以總容積1%為標準，設置20~100m²(約6.05坪~30.25坪)
預期效益	<ul style="list-style-type: none"> • 未來公設比可降至25%~30% • 確保公設實用需求 • 明確區分停車位產權 • 買房增加實際坪數 	

• 淨零建築 雙軌化評估將上路

1. 內政部針對建物「興建階段」訂定「**低碳建築評估認證**」制度，**今年7月**上路，與評估建物「使用階段」耗能的「**建築能效標章**」搭配，使淨零建築全面量化。
2. **明年7月**起建築能效標章將與綠建築標章掛鉤申請，未來全台建物申請綠建築容積獎勵時須同步取得建築能效認證。
3. 內政部訂定「**建築物預鑄率申請評定作業要點**」，日後新建建築物採用預鑄工法可申請容積獎勵，最快**今年**上路。
4. 內政部去年啟動「建築能效標章」制度，針對建物完工後的「使用碳排」評估，**7月**將補足營造階段「蘊含碳排」評估方式，透過改變施工降低建築物在建材生產運輸、營建施工等階段的碳排放量。

臺中 重大建設 (一)



**台中國際會展中心工程進度達94%
預計2024年完工**



**台中綠美圖
預計2025年完工啟用**



**台中海洋生態館
預計2024年底開幕**



**北屯國民暨兒童運動中心
預計2025年完工**



**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**



**台中巨蛋2024年開工
預計2030年完工**



**台中流行影音中心招商成功
預計2026年對外營運**

P
ART 02

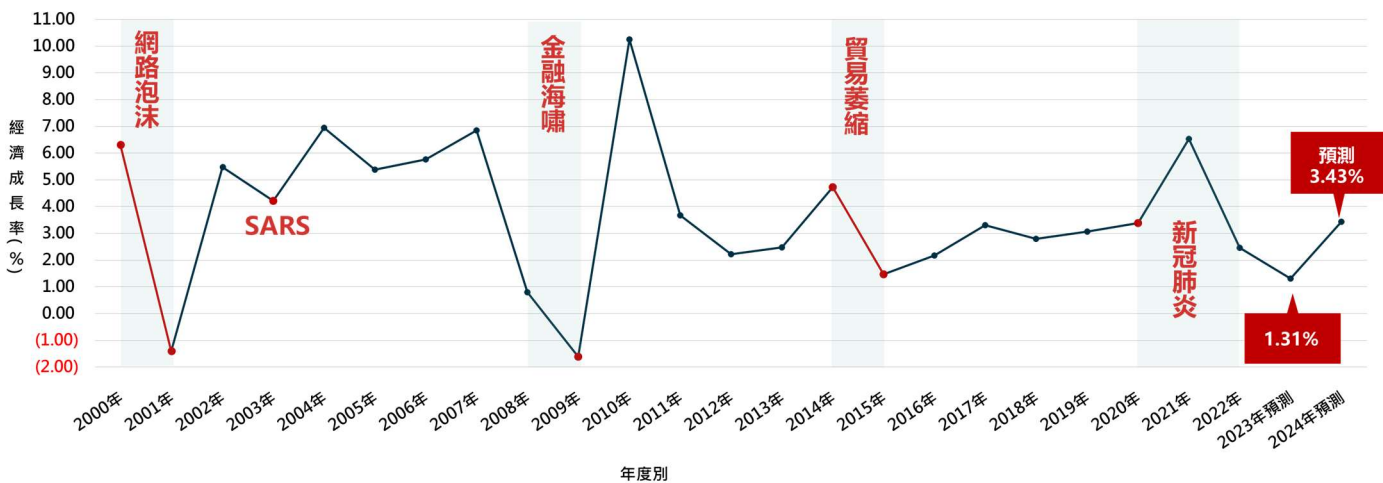
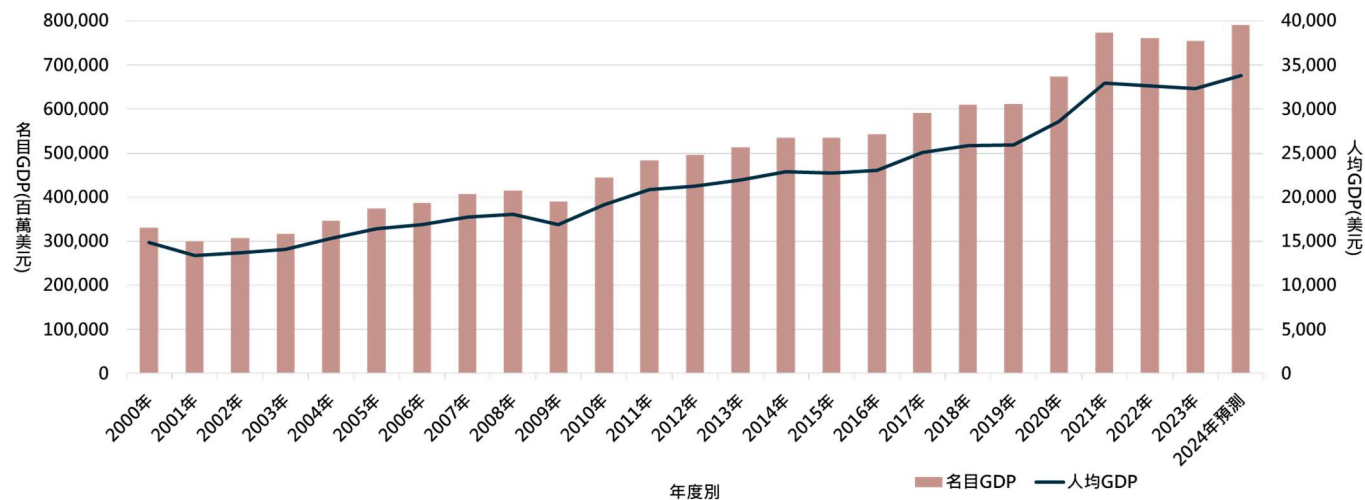
各類總體經濟指標及 對房市之影響分析

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



■ 受新冠疫情影响，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，2023年全年**人均GDP**僅有**3萬2,327美元**，而今年隨景氣逐步回溫，可期待上調至**3萬3,783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，我國2023年全年經濟成長率**下修至1.31%**，今年則有望上升至3.43%。

景氣對策信號與經濟成長率表現對照



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。



- 112年第四季景氣對策信號綜合判斷分數為18.7分，較上季增加3%，燈號轉為黃藍燈，與111年同期相比大增33.3%，**112年指標呈反轉向上趨勢，景氣逐步回溫**；而最新113年**2月**景氣燈號續呈**綠燈**，展望未來，我國經濟成長率可望逾3%。
- 考量國內外經濟情勢快速變遷、個別指標與景氣循環對應性鈍化等因素，國發會對景氣指標及燈號進行滾動式修正，並已於今年3月4日發布1月景氣概況時正式啟用。

總體面

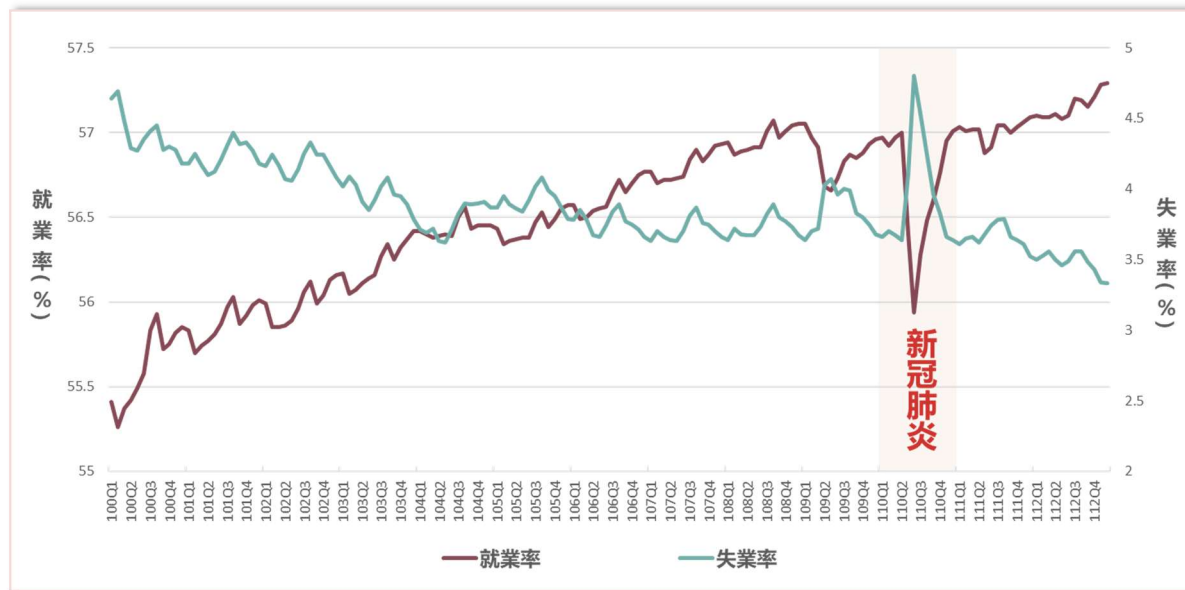
進出口貿易

- 累計113年1~2月進口為582.4億美元，年增0.7%；出口為686.2億美元，年成長9.7%。
- 展望未來，雖國際高利率環境持續約制投資與消費，且美中科技對抗、俄烏戰爭、紅海衝突等不確定性變數潛存，惟全球終端商品需求逐漸回溫，人工智慧、高效能運算、車用電子等新興應用商機加速推展，以及國內半導體產業深具競爭優勢，均有利挹注我國出口動能，上半年可望維持穩健走升趨勢。



總體面

就業率與失業率



- 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，而非週期性，日曬雨淋的技術活沒人傳承衣鉢，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**。

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。



- 2024年由於多頭行情延續，台股第一季表現剽悍，不但年初順利開出紅盤，並且在1/25睽違兩年攻上萬八，更於3/21首度突破兩萬點，台股熱度急速竄升。

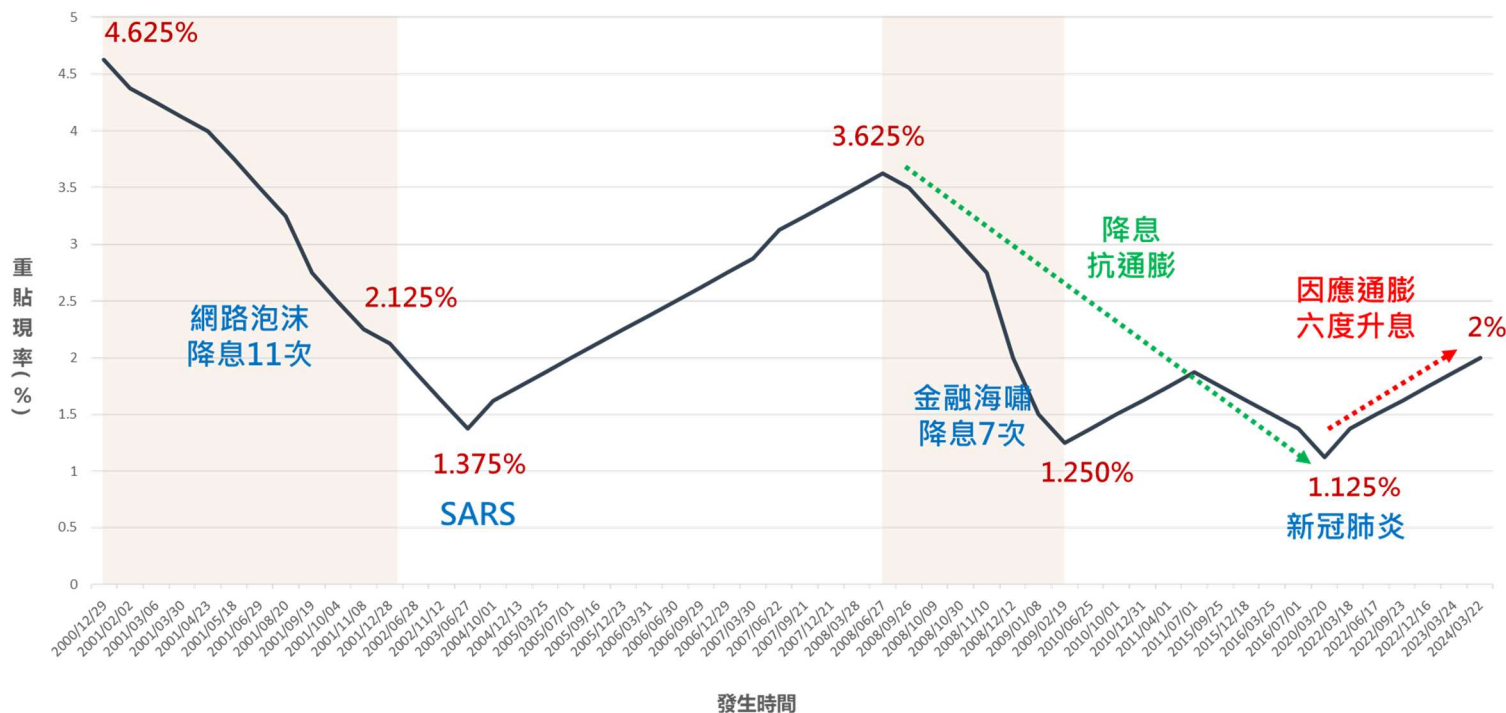


“ 股票市場有財富效果，與房市呈正相關。股市行情好，有獲利才會有錢買房；股市行情差，資產萎縮則會使買氣受挫。 ”

成本面

利率變動-重貼現率走勢圖

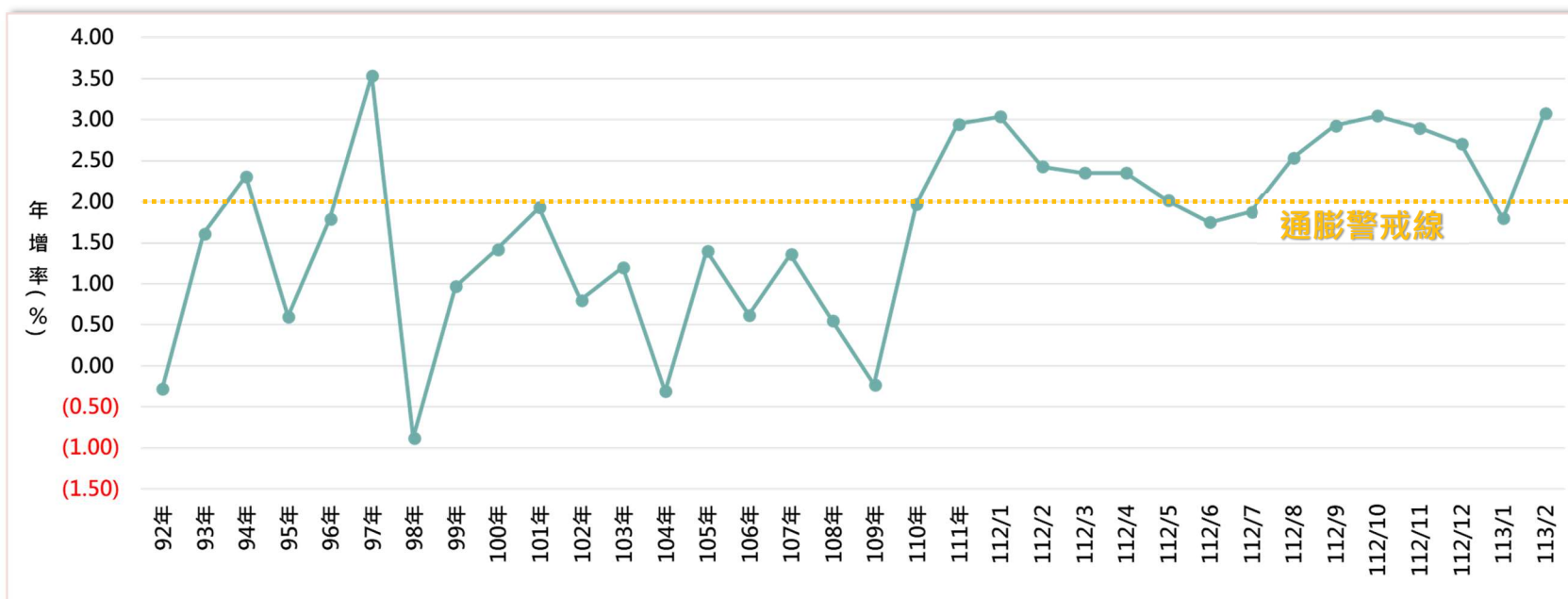
■ 最新2024年第一季中央銀行理監事聯席會議預期本年國內通膨率將逐季緩步回降，惟考量近三年物價漲幅較高，為抑制國內通膨預期心理，決議將重貼現率**調升半碼**以促進物價穩定，自2020年起合計共調升3.5碼，重貼現率現為2%。



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。

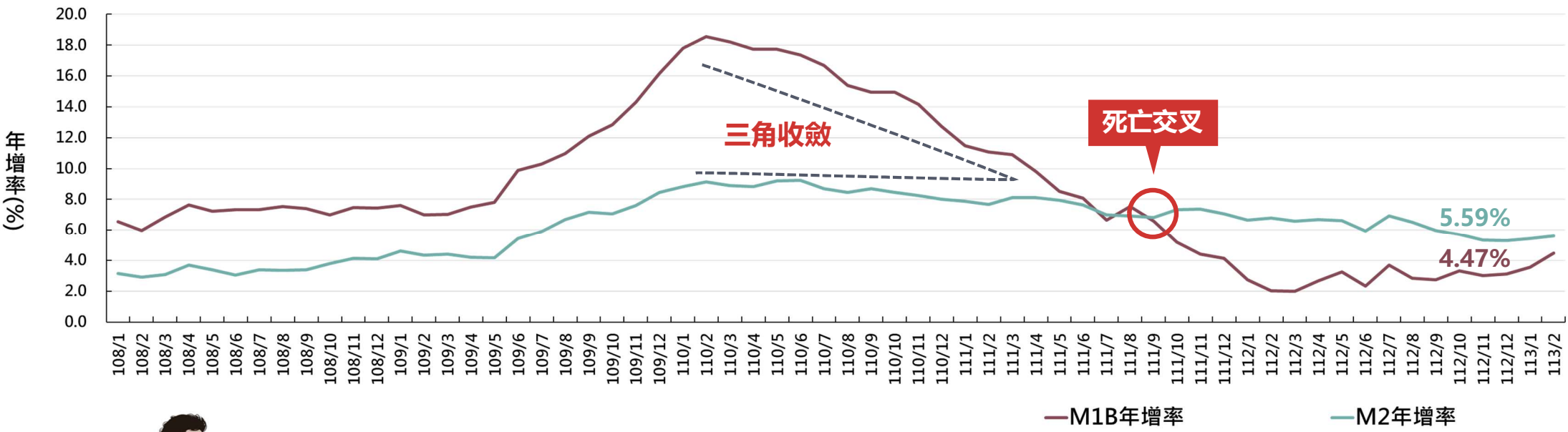


消費者物價指數(CPI)年增率



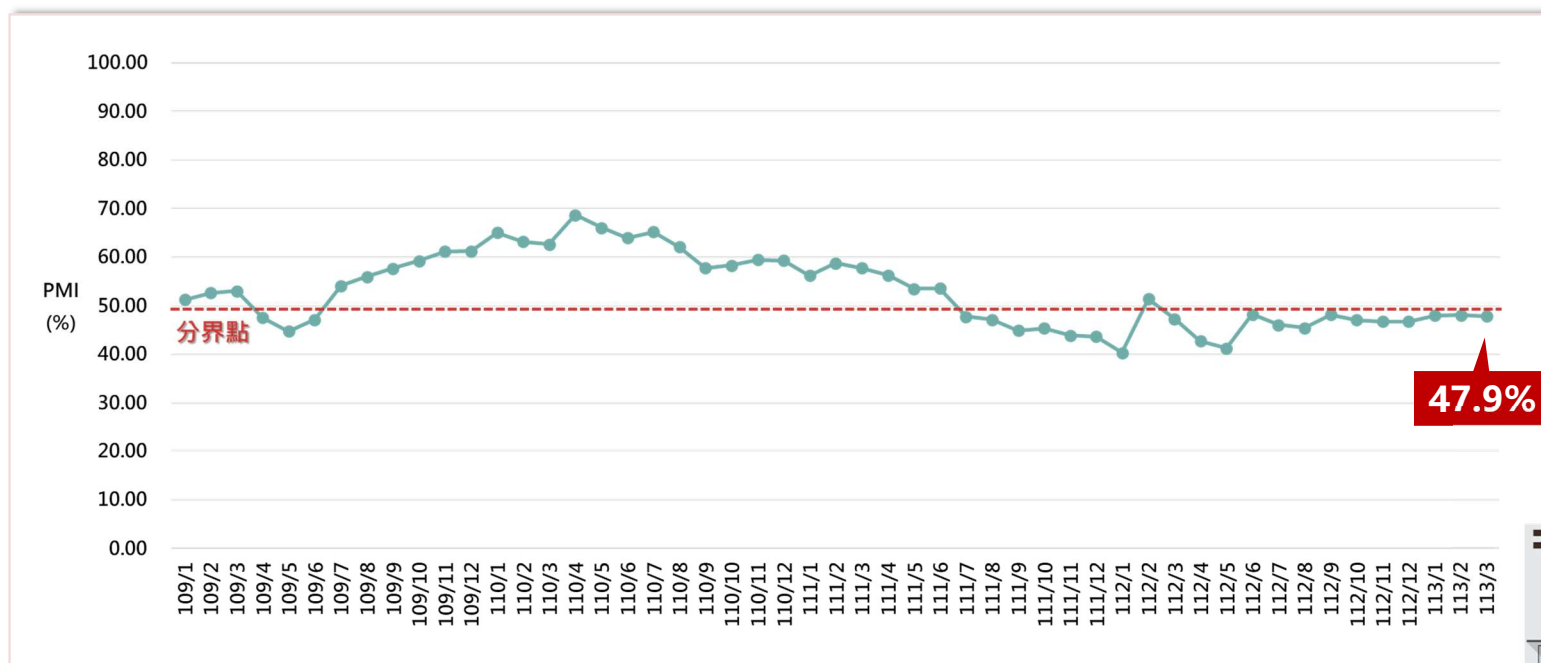
消費者物價指數(CPI)為計算通貨膨脹的依據，代表一般家庭購買消費性商品及服務價格變動的平穩情況。

- 最新113年2月消費者物價指數(民國110年=100)為107.26，因適逢農曆春節，部分個人照顧服務費用饋贈禮金、娛樂服務費用及計程車資等價格調升，使其較1月成長0.63%；若與112年同期相比則成長3.08%，**創下19個月以來新高**。與不動產相關之居住類指數則年成長2.02%，租金壓力漸增。



- 最新113年2月金融情況顯示M1B及M2年增率分別上升為4.47%及5.59%，主要係外資淨匯入，以及放款與投資年增率上升。本月仍處於**死亡交叉**(即M1B年增率小於M2年增率)，惟差距已**連續六個月收斂**。
- 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**。

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。



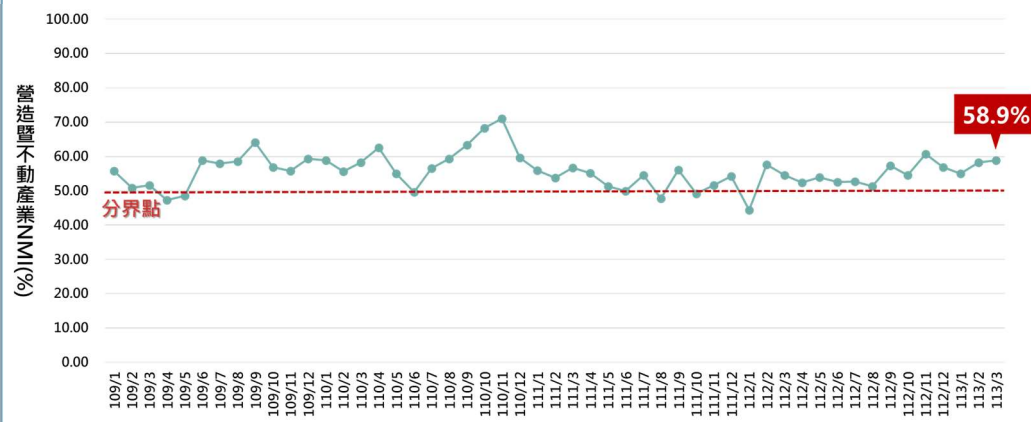
- 依最新113年3月數據顯示，臺灣製造業PMI指數微跌0.2個百分點至47.9%，雖與112年同期相比成長1.3%，但已**連續13個月**呈現**緊縮**狀態。
- 中經院說明，今年第一季部分廠商開始回補關鍵物料，交貨時間與存貨未再重跌，加上去年Q3以來消費性電子、半導體暨AI相關供應鏈之模組以及CoWoS封測等訂單表現相對穩健，製造業對未來六個月展望指數已連二月擴張，為111年4月以來最快擴張速度。

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。

營造暨不動產業



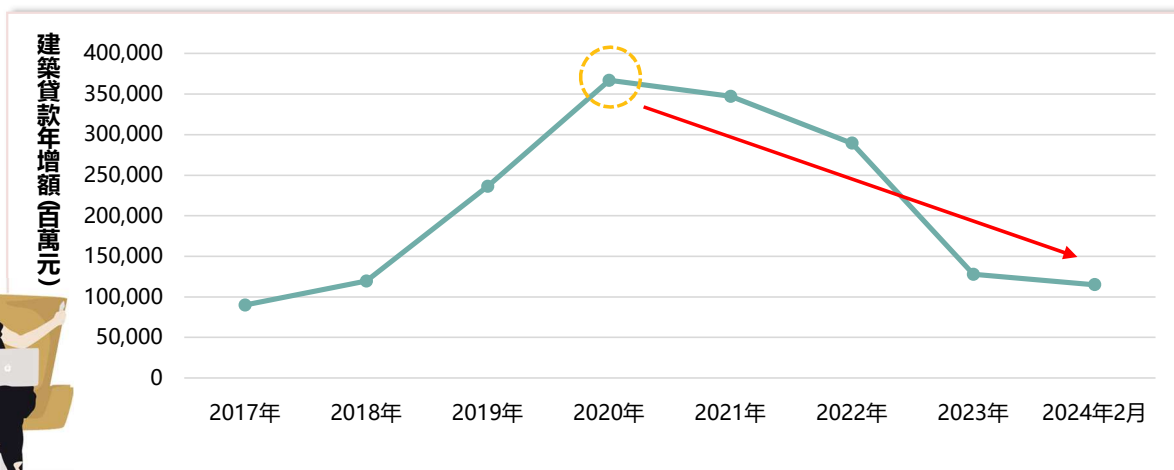
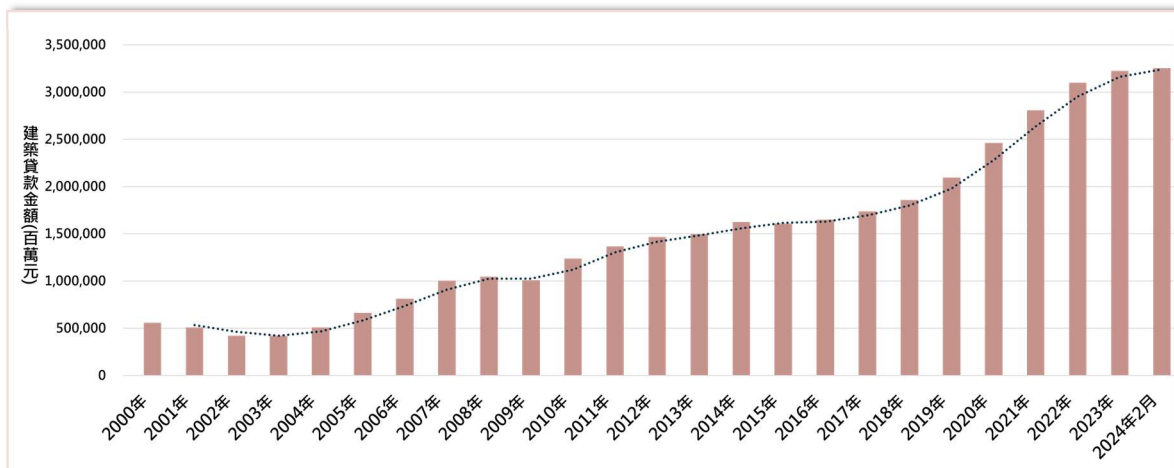
住宿及餐飲業



- 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，且供應商交貨時間上升，目前呈現穩健成長，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113年3月**營造暨不動產業**此分項指標較上月微升0.7%來到**58.9%(擴張)**，**住宿及餐飲業**則因營業成本不斷上升，加上年後商業活動與訂單皆較2月大幅緊縮，導致其銳減37.2%來到**28.4%(緊縮)**；對於未來六個月展望，營造暨不動產業指數為**64.6%(樂觀)**，住宿餐飲業指數則為**45.5%(悲觀)**。

供給面

建築貸款餘額



解讀說明

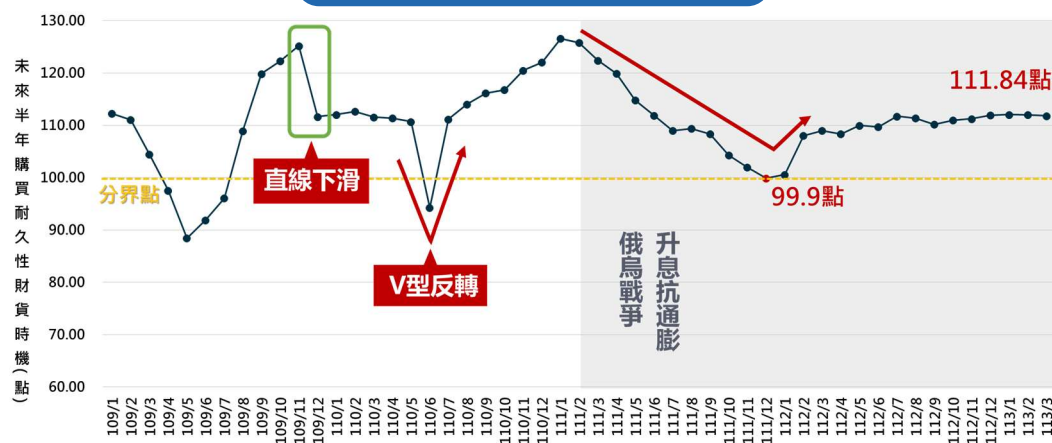
- 建築融資餘額可視為建商推案信心指標，數據續創新高，其為逐年累積下來的貸款總數額，反映出向銀行借貸的需求程度。
- 最新2024年2月建築貸款餘額約為3兆2,546億元，雖較2023年同期增加7,495億元，但年增率已連續11個月呈下滑趨勢，顯示建商態度仍較觀望。
- 年度貸款增減量表現自2020年起逐年走跌，反映出**建商**在限貸令、工料雙漲、央行升息及平均地權條例等影響之下，**明顯轉趨保守**態度，現階段**銀行嚴厲控管**，加上**缺工工程期調整**等因素下，增幅有感收斂，**供給呈現萎靡**。

消費者信心指數(CCI)

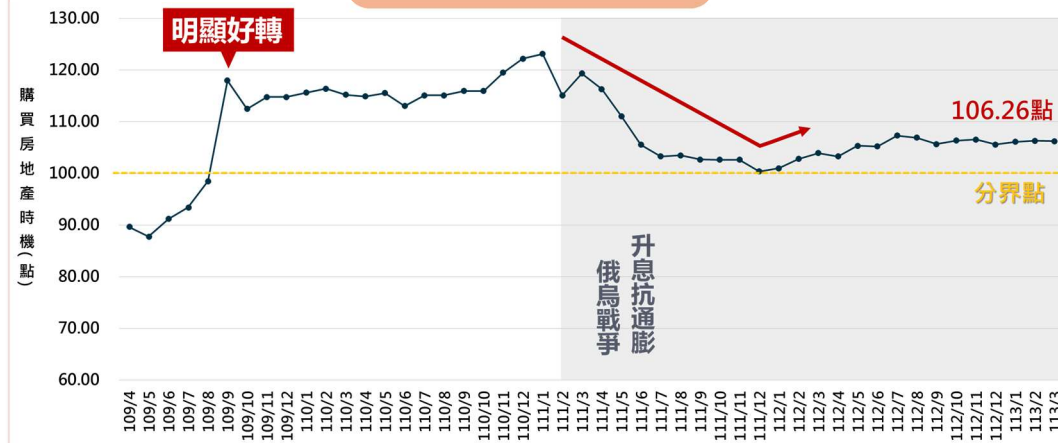
購買耐久性財貨時機、購買房地產時機

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。

購買耐久性財貨時機



購買房地產時機



- 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113年3月數據為111.84點，顯示**購屋信心面維持樂觀**。
- 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113年3月數據為106.26點，月減0.18點，已**連續43個月保持在樂觀區間**。展望台灣房市前景，未來值得關注的四大方向有「囤房稅2.0上路後的量能調節」、「520新政方向」、「美國降息時機」及「國內外經濟復甦情形」。



需求面

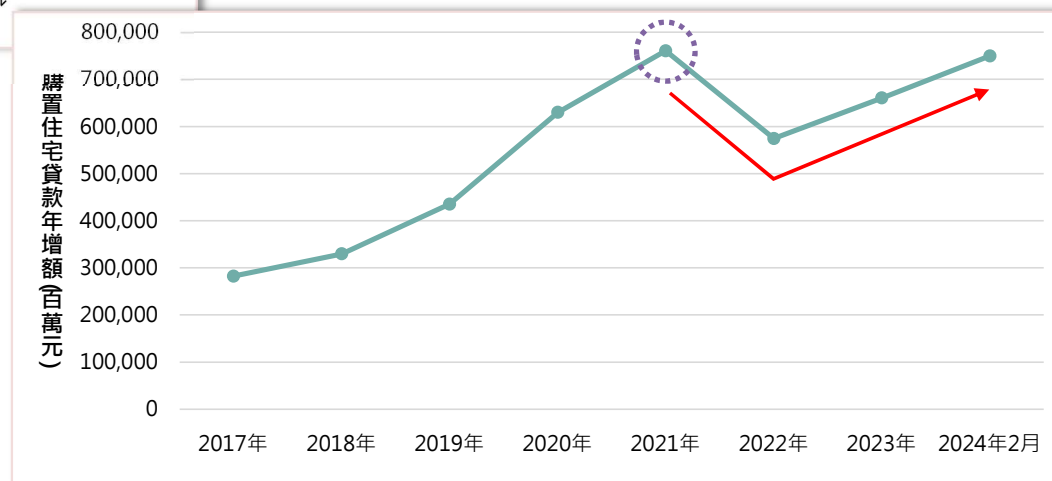
新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額



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。

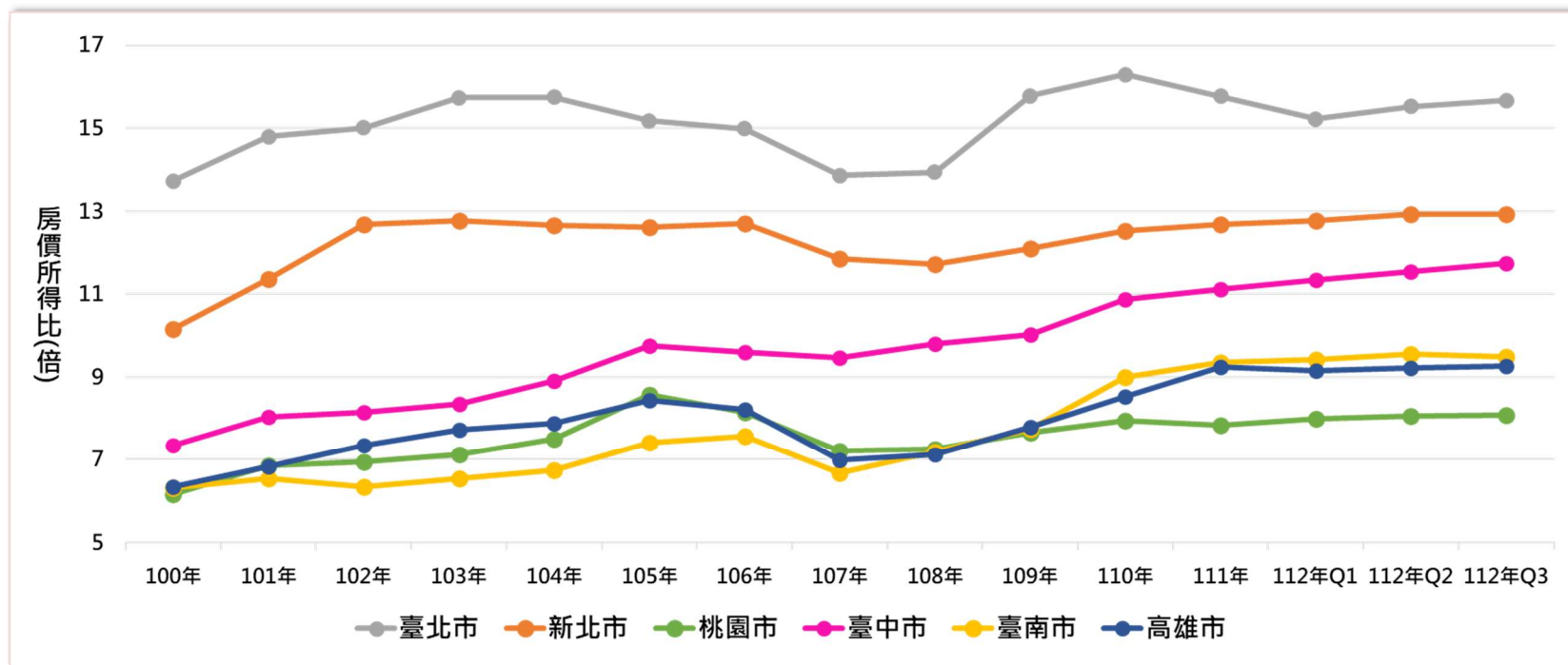
■ 在新青安貸款熱度帶動下，累計至2024年2月購置住宅貸款餘額約10兆1,376億元，較上月增加236億元，年增率為7.98%；若以年度購屋貸款增減量表現來看，近兩年年增額有反轉向上表現，政府官員表示，2月亮眼表現主要是受惠新青安貸款、全國公教員工優利貸款等政策性優惠貸款，以及土建融新建完工轉分戶貸款，加以農曆春節前的交屋潮而帶動購置住宅貸款餘額不斷增長。



需求面

房價所得比走勢圖

- 統計最新六都至112年第三季為止房價所得比表現，分別為：新北市12.92倍、臺北市15.67倍、桃園市8.09倍、臺中市11.74倍、臺南市9.49倍、高雄市9.27倍；以**臺中市**為例，得**不吃不喝11.7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。

發布單位



臺中市不動產開發商業同業公會



台中市地政士公會



臺中市租賃住宅服務商業同業公會



臺中市不動產仲介經紀商業同業公會



台中市不動產代銷經紀商業同業公會



臺中市台灣不動產估價師公會

THANK

執行單位



正心不動產估價師聯合事務所



意見回饋區

YOU.