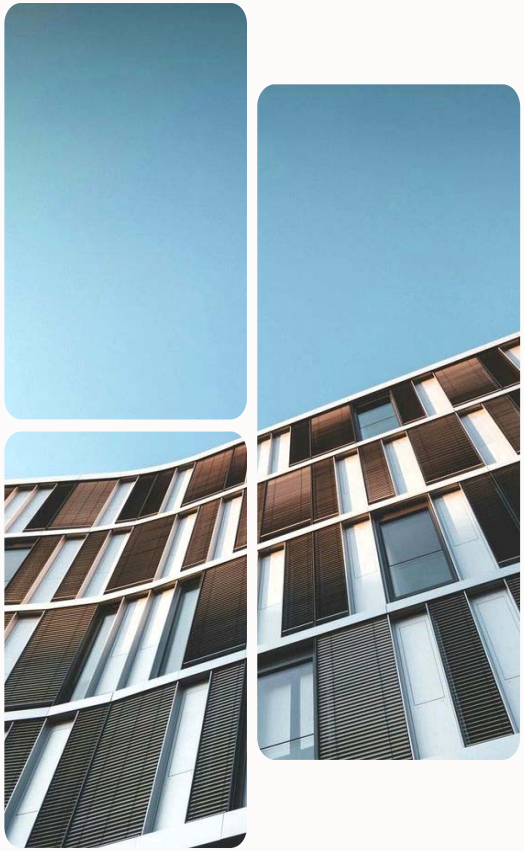


113年2月報
房市大小事與總經分析

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.15
總體面/成本面/資金面/供給面/需求面

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)

01 中市社宅再邁新里程碑 豐原安康二期好宅上梁

台中好宅工程進度持續穩健推動，昨日舉行「豐原區安康二期好宅」上梁典禮，工程共規劃地下3層地上9至13層共5棟複合混居式的社會住宅，地面層設有500戶住宅單元房型分為1房型232戶、2房型223戶、3房型45戶，及大小店舖、社會福利設施、共享公共空間的優質住宅，工程預計明年完工。(2024年1月4日)

台中北屯「太和段」市場用地BOT公開招商

台中市北屯區太和段224、225地號市場用地鄰老人復健綜合醫院基地，已於2023年12月29日公告招商，期間至2024年3月7日下午5時止，兩筆市場用地坐落北屯區廍子里地區，屬廍子地區都市計畫範圍，面積約3,989平方公尺，建蔽率60%、容積率240%，現況為一完整素地，未來可依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」相關規定作商業使用。(2024年1月5日)

02

臺中新聞時事(二)

「孵蛋」新里程！ 台中巨蛋簽約 預計3月開工、2030年完工

升級百億打造的台中巨蛋案，歷經8度流標，去年11月成功決標，今日正式簽約，預計3月上旬開工，2030年完工，市府也在巨蛋週邊規劃綜合性園區，啟動周邊交通及都市計畫等重大城市改造工程，園區完工後將成為台中市重要指標建設，未來將與台中洲際棒球場形成體育及文藝軸線，打造台中成為「盛典城市」。(2024年1月8日)

03

打房政策失靈? 台中預售豪宅交易量增價揚

04

據實價登錄資料統計，去年台中預售豪宅的平均單價為73.2萬元，年漲11.1%，以此均價推算，約50坪的物件就會觸及4仟萬元豪宅線，近年隨著家庭結構轉變，豪宅客群的空間需求減少，加上房價上漲，擠壓豪宅線的坪數門檻，使業者推案規劃吹起由大轉中的「精品化」風潮；而中坪數精品宅的崛起，也讓台中去年的預售豪宅交易，在平均地權條例上路的干擾因素下，依舊保持「價量齊揚」的勢頭 。(2024年1月19日)

中科利多推升外溢買盤 沙鹿房價出現5字頭交易再創新高

台積電先進製程的「中科台中園區擴建二期計畫」，已於去年底通過都審，預計今年6月底交地，並可創造4,500人就業的人口紅利，對周邊房市帶來不小效益，買盤更一路外溢到鄰近的沙鹿，促使近期新案單價紛紛站上4字頭，特殊型產品甚至出現單價5字頭的實價揭露，創區域新高。(2024年1月23日)

05

資料來源：自由時報、MyGoNews、經濟日報 ，正心不動產估價師聯合事務所整理

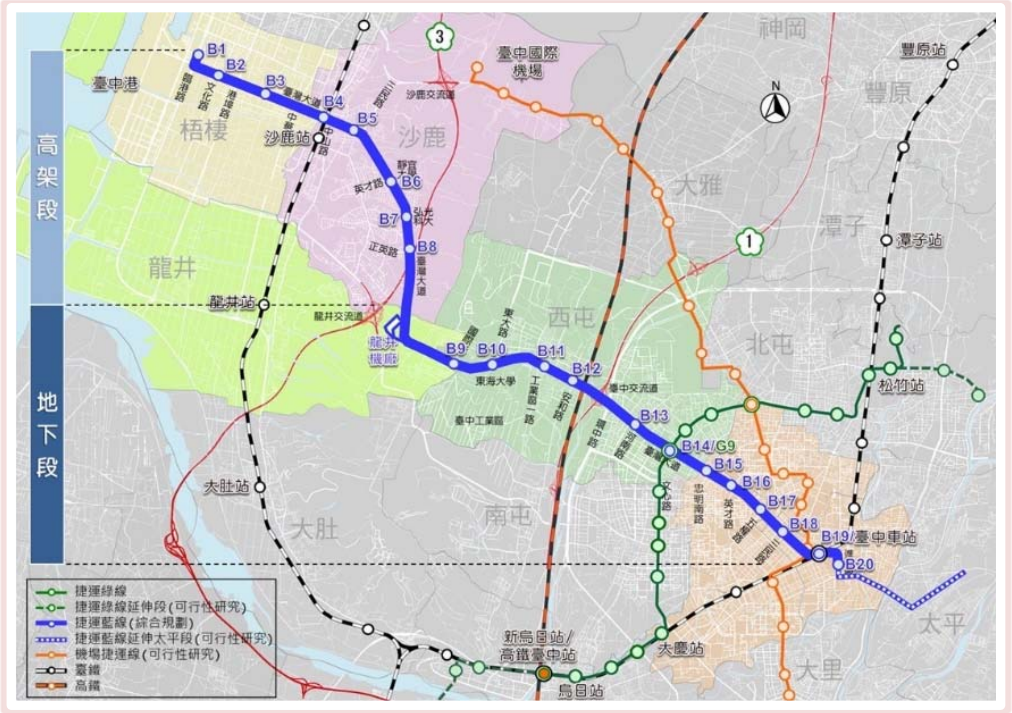
臺中新聞時事(三)

06 行政院核定「台中海線鐵路雙軌化」可行性研究

行政院於今日核定台鐵海線雙軌化(談文至追分)可行性研究，總經費約161.95億元，長度38.3公里，台中市政府交通局表示，對於此案的推動及核定，市府一直以來皆樂觀其成，海線鐵路雙軌化之後，可望帶動海線區域整體發展。局長進一步說明，針對目前市府推動的大台中山海環線計畫，可行性研究修正報告已於去年12月7日再次提送中央審查，希望中央能夠儘速核定、加速推動未來大台中山海環線可行性研究核定之後，將與核定的海線平面雙軌計畫整合辦理綜合規劃作業，以完善大台中鐵路發展，促進城鄉及海線地區均衡發展。 (2024年1月29日)

臺中新聞時事(四)

07 中捷藍線政院核定通過 將設20座車站估10年後完工



行政院昨日核定通過台中捷運藍線，台中捷運藍線全長24.8公里，西起台中港、東至台糖生態園區，設有20座車站與一座機廠，總經費1,615.14億元，中央分擔675.59億，地方則自籌939.55億，核定後10年完工，能與綠線形成十字路網。台中市交通局表示，目前規劃藍線沿線有18處聯合開發案，但有7處地主表達沒有意願，會持續溝通。學者建議應多召開說明會，採大眾運輸導向型發展TOD方式開發，吸引人潮提高大眾運輸使用率，也有益於中捷財務。

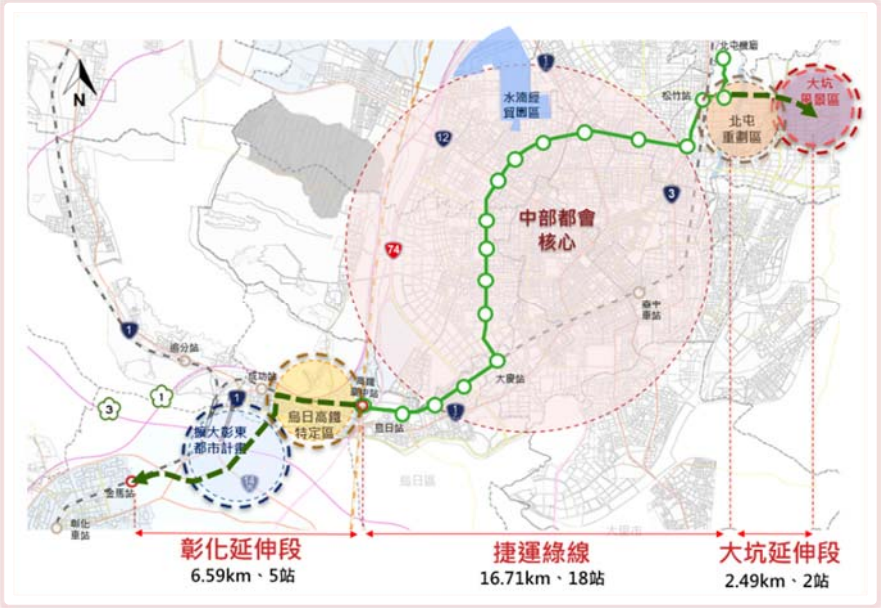
(2024年1月29日)

臺中新聞時事(五)

08 台中交通迎大喜！ 市政路延伸第2標開工

台中市民期盼許久的「市政路延伸工程第2標(安和路至環中路)」，去年底順利決標，今日舉辦開工典禮，全長約1,200公尺，都市計畫寬60公尺，所需經費逾51億，預計115年底完工，完工後將有效紓解台灣大道、工業區周邊道路車流，為市民提供更便捷的交通環境，並串聯七期重劃區、工業區，帶動台中產業發展。(2024年1月31日)

台中再傳「捷」報！ 捷運綠線延伸 獲行政院核定



台中捷運綠線延伸大坑、彰化可行性研究，今日獲行政院核定，市府將接續著手啟動綜合規劃作業，讓台中捷運綠線早日往北延伸大坑、往南延伸彰化，帶動大坑觀光產業及烏日彰化共同生活圈的發展，若下一階段綜合規劃經行政院核定後，預計9年可完工通車。捷運綠線延伸線分為兩個路段，大坑段全長2.49公里，設置2座車站；彰化段全長6.59公里，設置5座車站。(2024年1月31日)

09

臺中新聞時事(六)

10 台中國際會展中心旁黃金地塊 經貿段6、8地號公告招商

招商資訊

台中市水湳經貿園區各項重大建設陸續完工啟用，區域發展前景備受矚目，市府經發局表示，位於園區北側精華地帶的經貿段6、8地號合計占地約3.86公頃，坐落水湳經貿園區第二種經貿專用區，緊鄰台中國際會展中心及水湳轉運中心，擁有建蔽率80%、容積率500%高使用強度，採設定地上權70年方式招商，地上權權利金底價為93.83億餘元，其區位及開發條件俱佳，即日起公告招商，期間至5月30日下午5時止。(2024年2月2日)

11 台中市13期、14期抵費地標售，3/7開標

臺中市政府地政局公告標售「臺中市第13期大慶市地重劃區」及「臺中市第14期美和庄市地重劃區」抵費地資訊，受理投標時間為自民國113年2月5日起至3月7日上午9時止，詳細標售土地清冊資料請掃左方QRcode。 (2024年2月5日)

標售資訊

全國政策法規(一)

- 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。
- 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公同共有
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。

臺中重大建設(一)

台中國際會展中心工程進度達93%
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

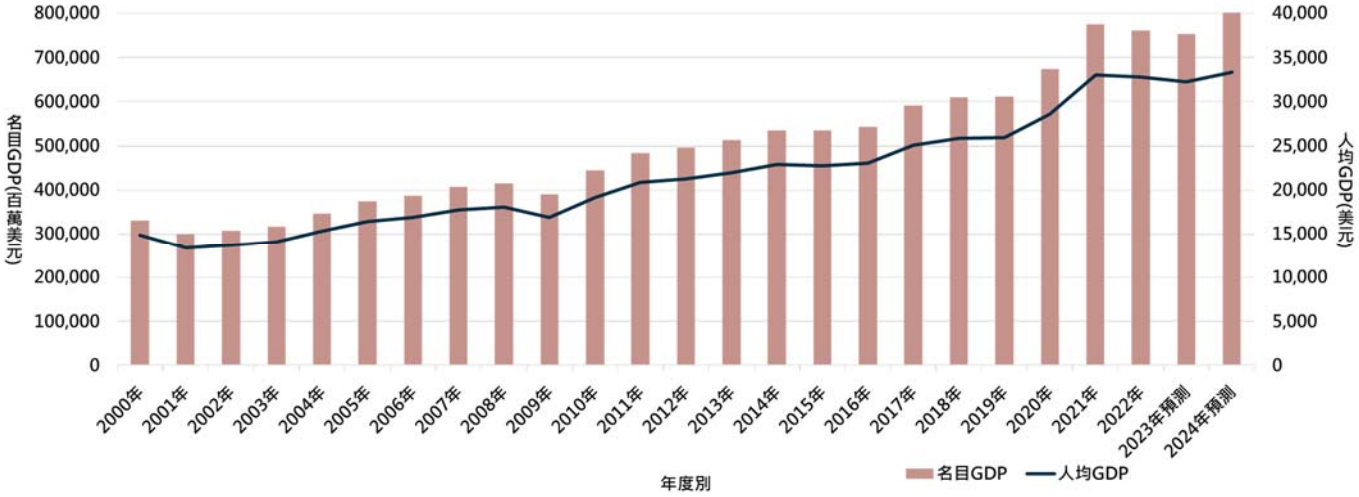
台中流行影音中心招商成功
預計2026年對外營運

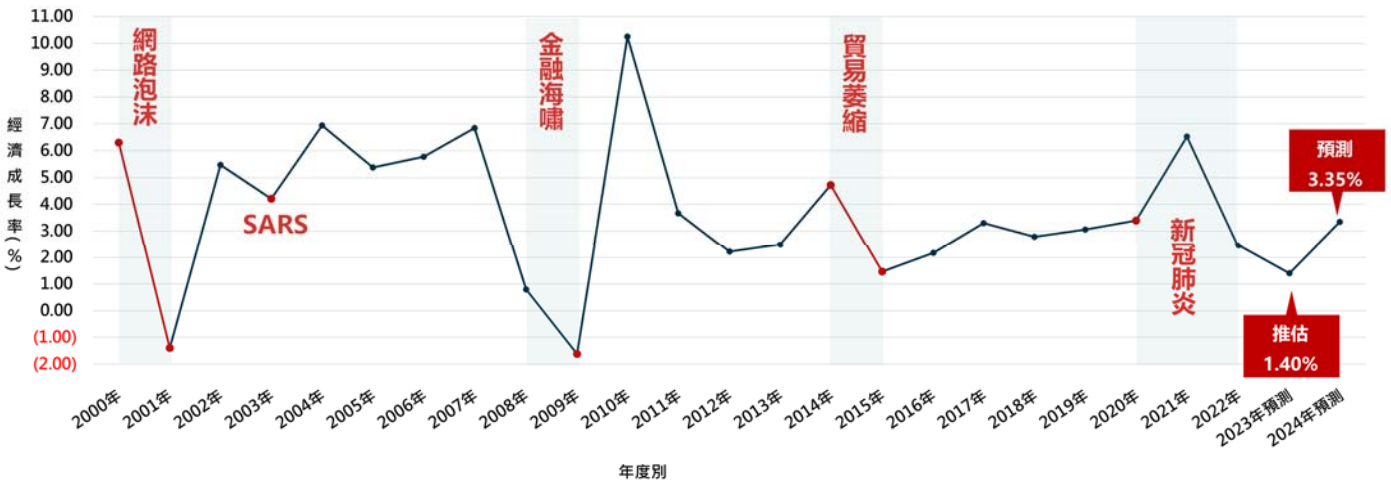
PART 02

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**3萬2,358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，主計處概估我國2023年全年經濟成長率會**下修至1.40%**，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

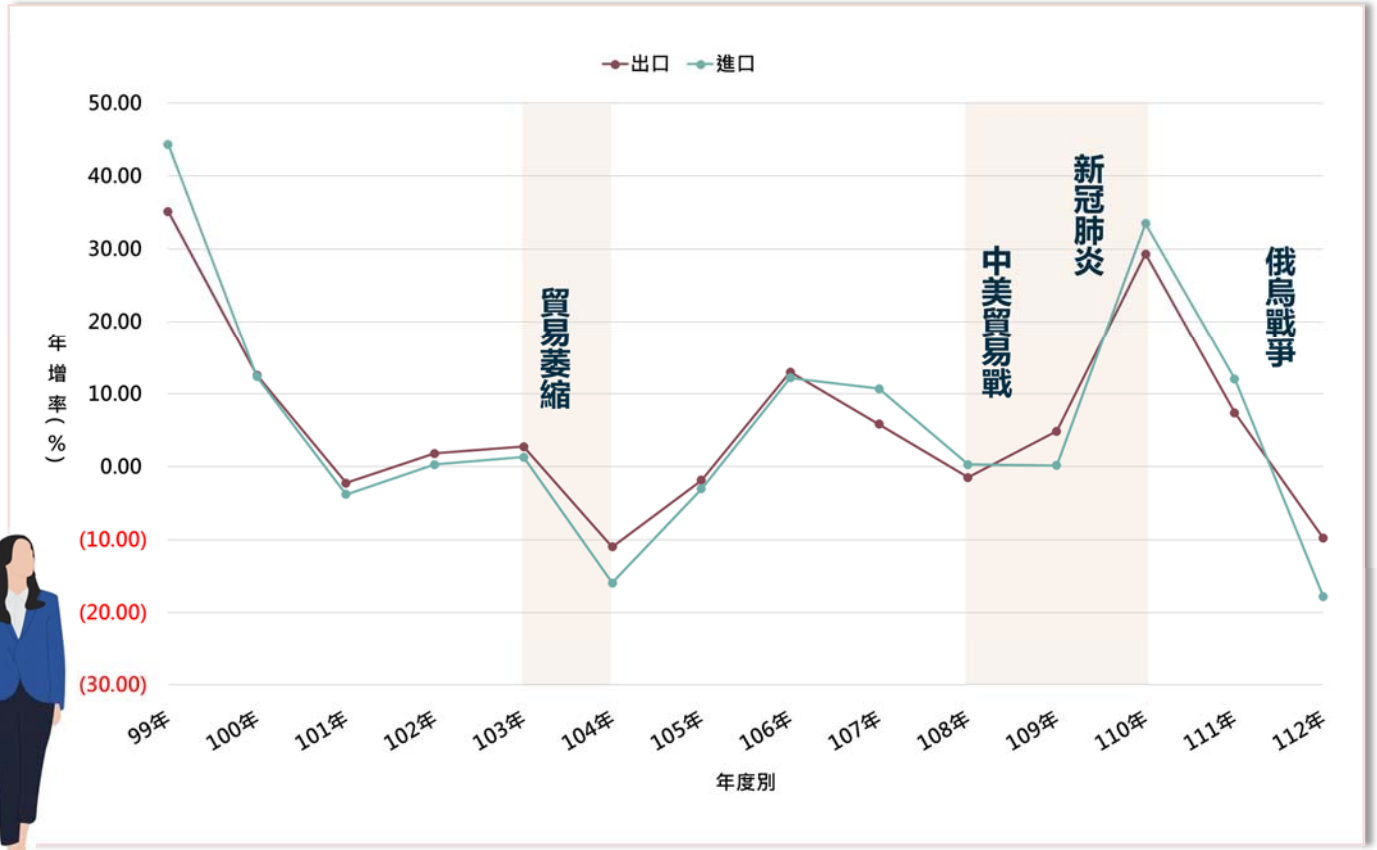
對企業而言，當公司獲利能力降低，營收出現衰減則會減少投資動能；對民眾而言，當通膨讓物價持續有感上漲，也會導致消費意願下滑，當供需面皆出現疲軟狀態時，將使經濟成長停滯。

- 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，顯示景氣逐步回溫。**展望未來，113年臺灣經濟成長率可望逾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，預計於今年3月4日發布1月景氣概況時正式啟用。

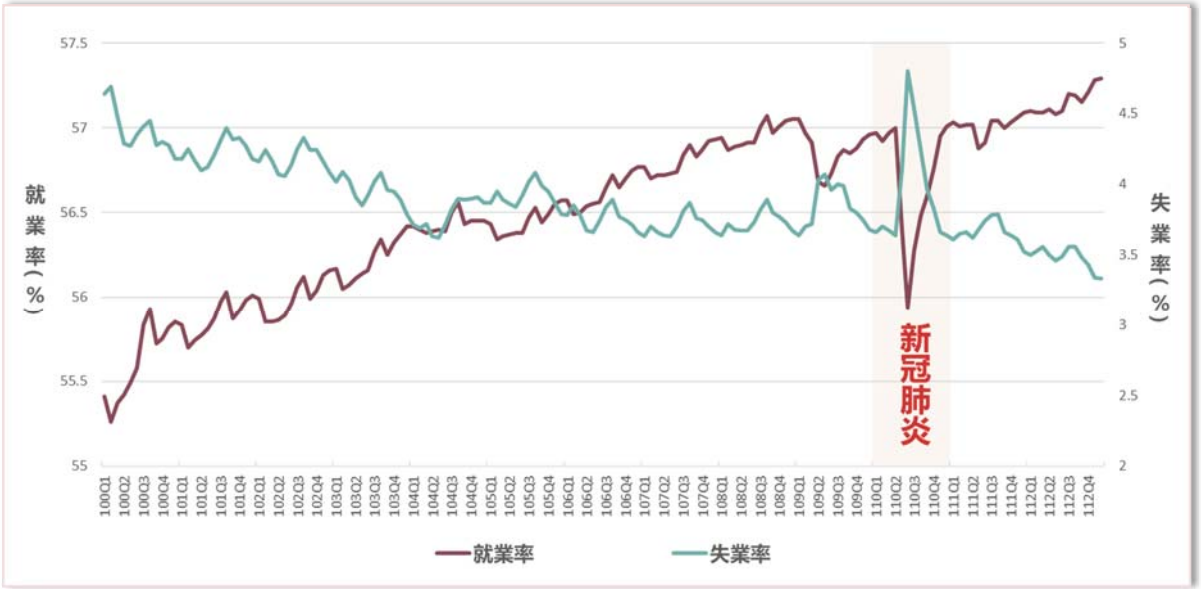
備註：季表現係以當季各月平均值計算之/資料來源：國家發展委員會，正心不動產估價師聯合事務所整理

總體面 進出口貿易

- 112年全年進口3,519.2億美元、出口4,324.8億美元，相較前年同期，年增率分別減少17.8及9.8%，皆呈**下修**格局。然而我國112年末受惠人工智慧等新興科技應用商機活絡，以及供應鏈帶動拉貨需求，出口值出現顯著增加，進口則受半導體設備購置緊縮與電子零組件備料增加交互影響，仍呈負成長。
- 展望113年，隨世界商品貿易量動能回升，加以高效能運算、人工智慧、資料中心、車用電子等新興應用商機持續擴展，終端產品晶片含量提升，我國第1季出口可望延續走升態勢。



總體面 就業率與失業率



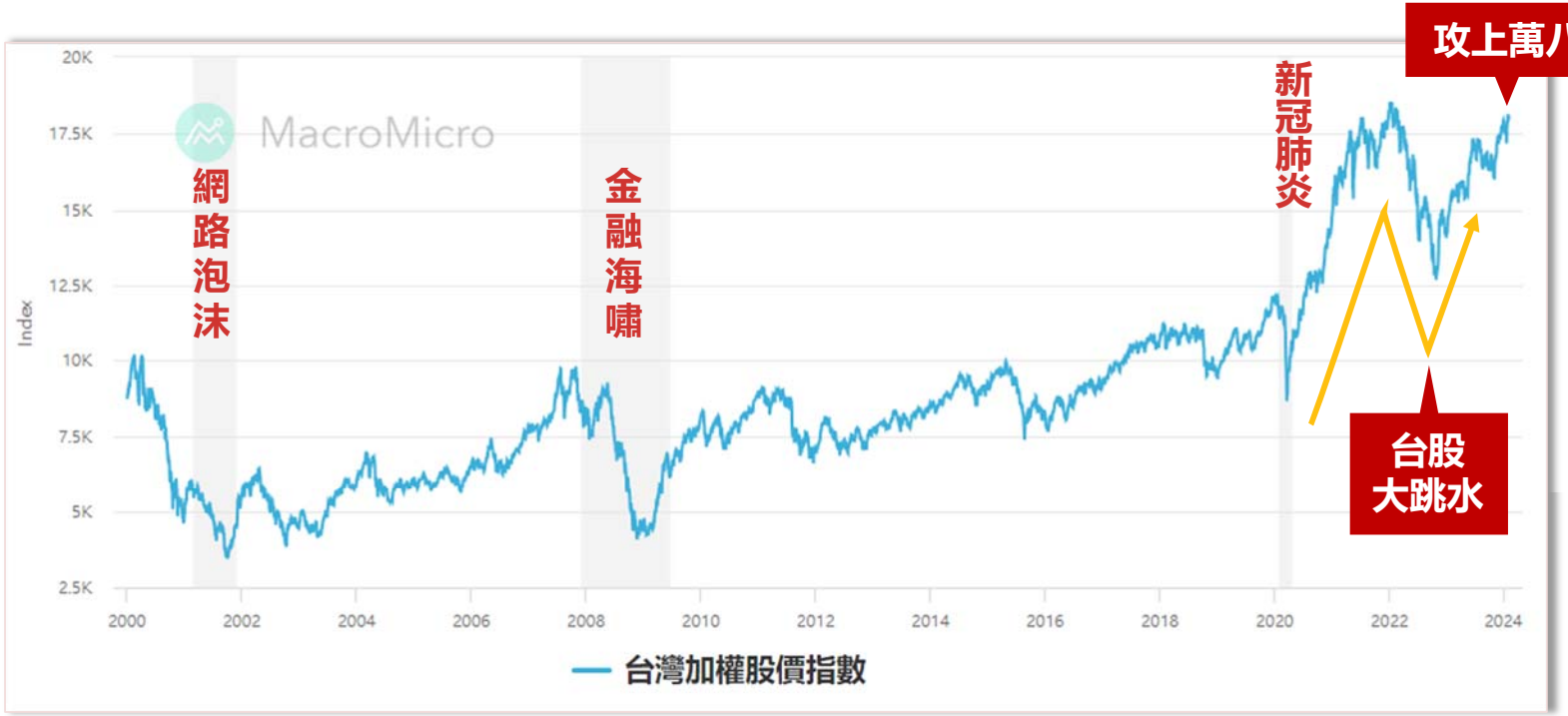
受疫情影響，110年Q2失業率驟升、就業率急降，直至Q3商業活動恢復，失業情形才逐漸改善。

- 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，而非週期性，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年順利開出紅盤，並且在1/25睽違兩年攻上萬八。



> 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。

資料來源：財經M平方，正心不動產估價師聯合事務所整理

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

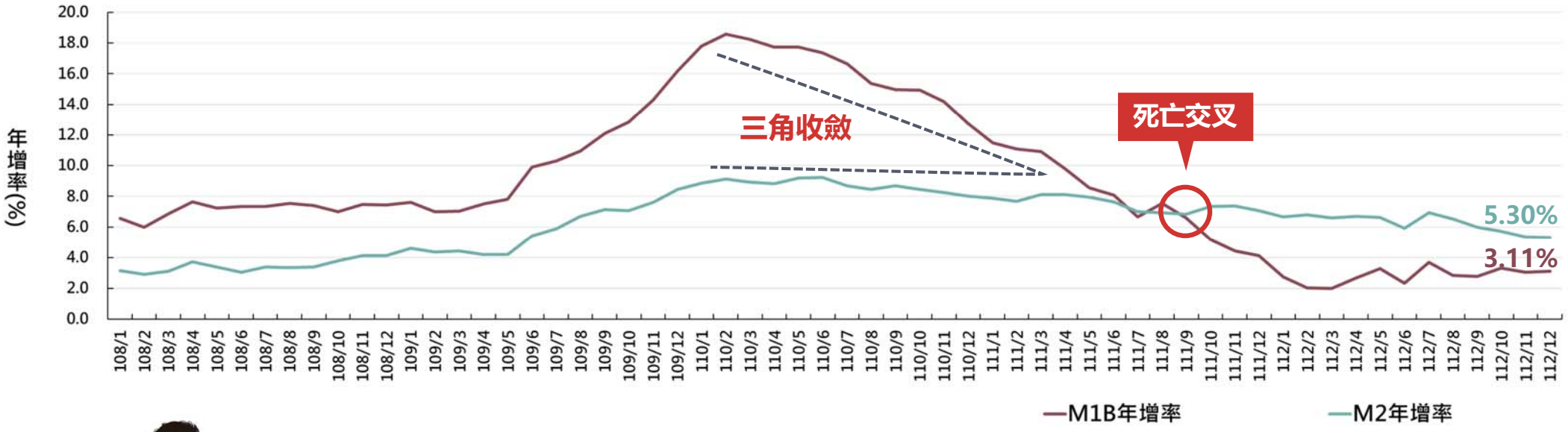
成本面 消費者物價指數(CPI)年增率

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12月消費者物價指數(民國110年=100)為106.59，因衣服類及食物類價格受短期因素影響下跌，使其較11月微跌0.04%；但若與111年同期相比則成長2.71%。
- 綜觀全年表現，112年平均CPI漲2.50%，與不動產相關之居住類指數則成長2.04%，其中房租CPI年增率更是上升了2.16%，租金壓力漸增。

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

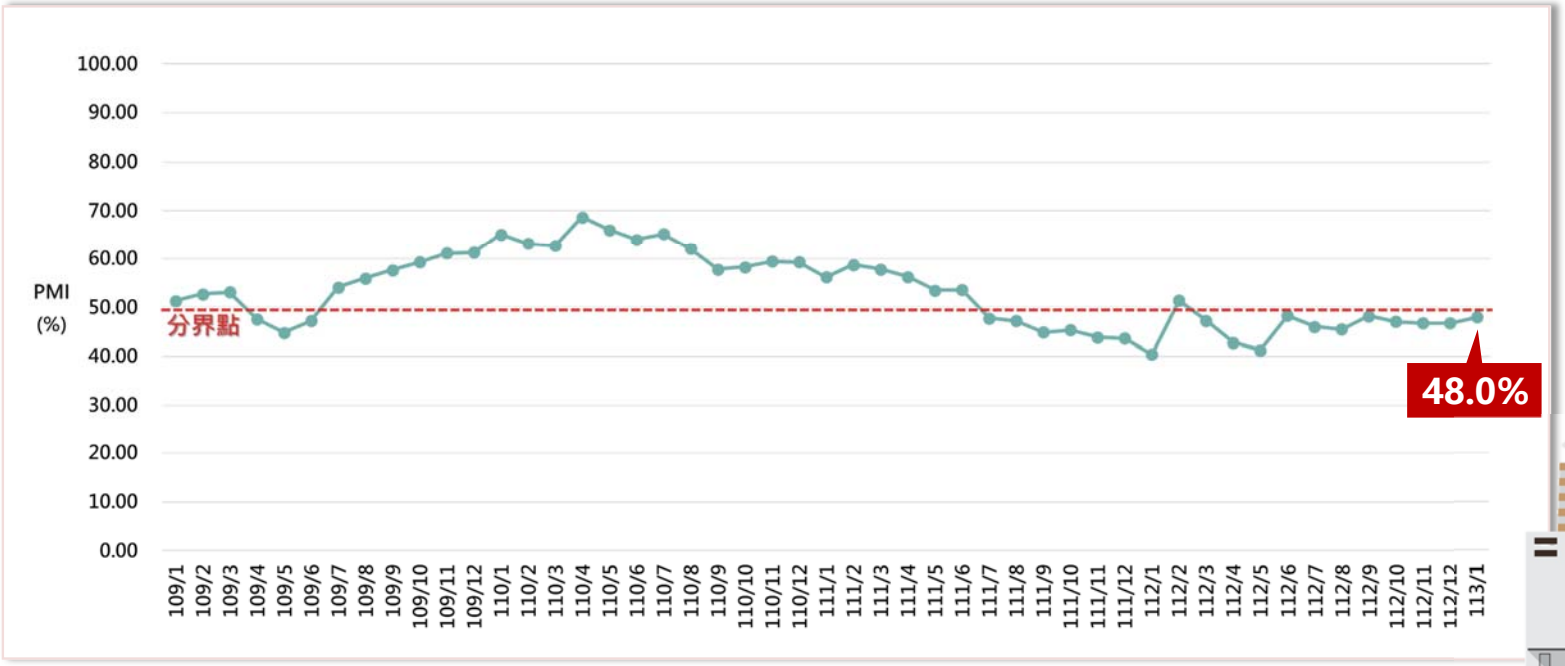
資金面 貨幣供給M1B、M2



- 最新112年12月金融情況顯示**M1B**年增率**上升**為3.11%，主要係活期儲蓄存款年增率上升，**M2**年增率**下降**為5.30%，主要係外資淨匯入較上月減少。另統計112年M1B及M2平均年增率分別為2.82%及6.25%，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113年1月數據顯示，臺灣製造業PMI指數上升1.2%至48.0%，雖與111年同期相比成長18.8%，但已**連續11個月**呈現**緊縮**狀態。
- 中經院指出，1月PMI未能反轉為擴張，乃因製造業未能在年前看到大規模備貨，飽受庫存壓力之業者，不願意抱原物料過年；惟未來六個月展望指數連3個月上揚，顯示**終端需求稍有回穩**，緊縮速度放緩。

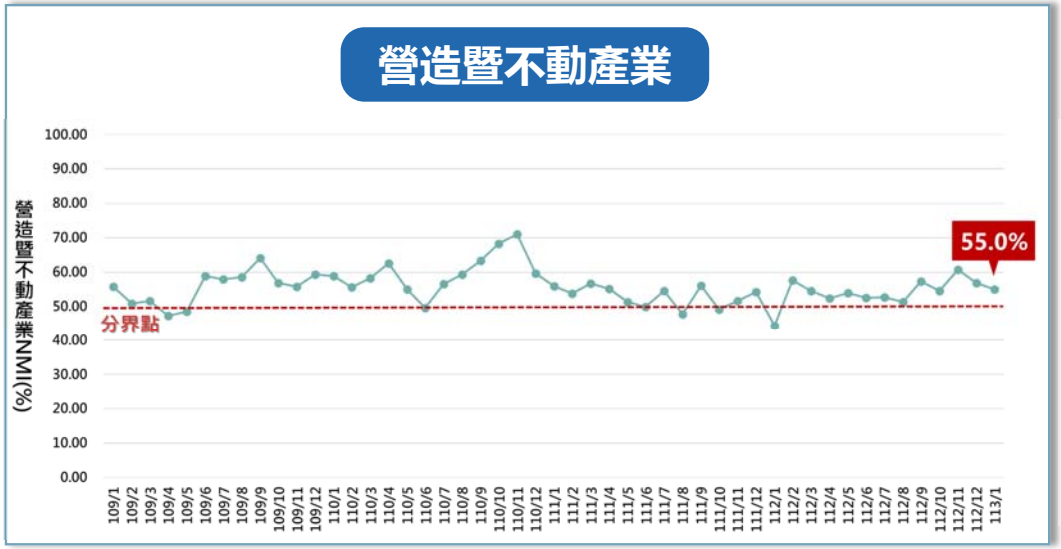
資料來源：中華經濟研究院，正心不動產估價師聯合事務所整理

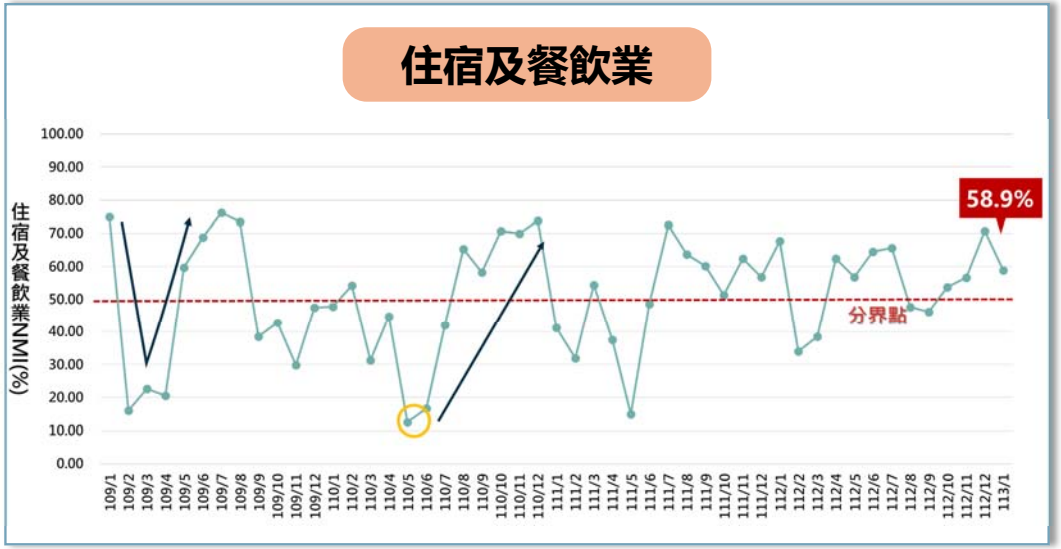
供給面

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**。

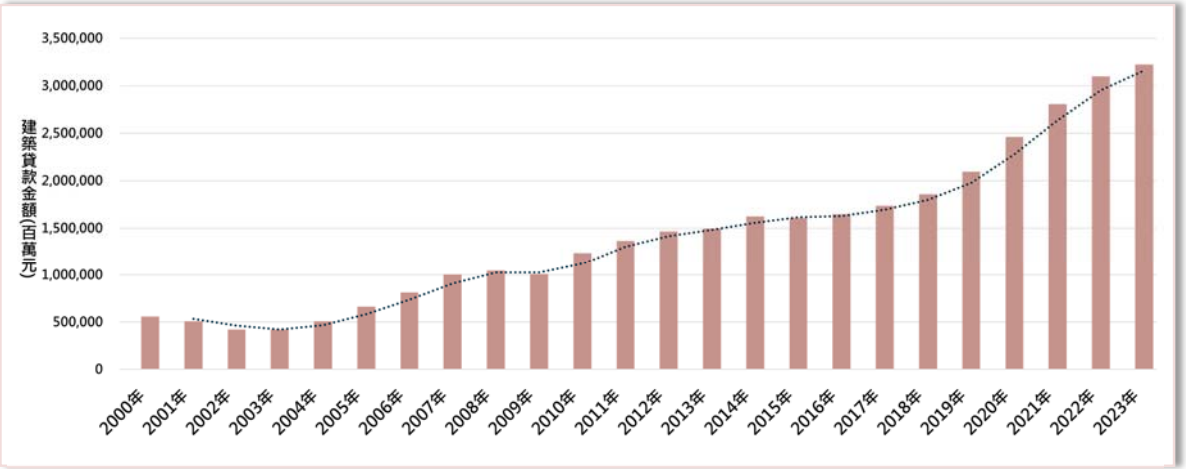


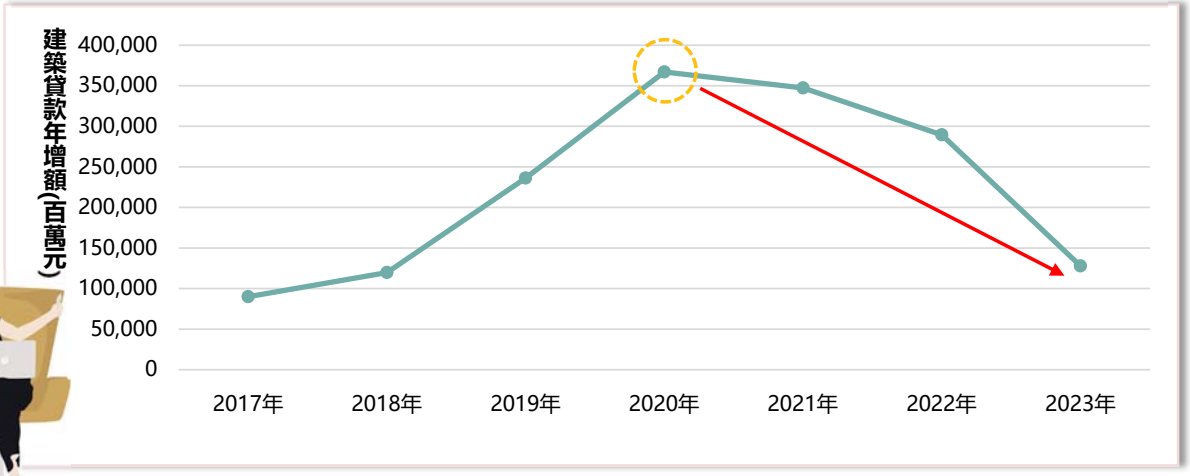


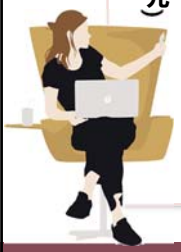
- 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)以內需為重，近期商業活動、新增訂單與人力僱用皆呈現擴張，目前呈現穩健成長，逐步恢復到產業應有的水平，而在八大產業中，有七個產業對未來展望呈現樂觀氛圍。
- 以與不動產關聯性較高的指標來看，最新113年1月**營造暨不動產業**此分項指標較上月微跌1.90%來到**55.0%(擴張)**，**住宿及餐飲業**則減少11.9%來到**58.9%(擴張)**，乃因非製造業持續面臨營業成本攀升壓力所致；儘管如此，對於**未來六個月展望**，營造暨不動產業指數為56%，住宿餐飲業指數為57.1%，**兩者仍呈樂觀**態度。

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2023年12月建築貸款餘額約為3兆2,257億元，雖較2022年同期增加1,278億元，但月表現減少93億，連2個月下滑，其年增率放緩至4.13％，為2017年12月以來新低。
- 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**，又年末**銀行放款額度將盡**，再加上**缺工工程期調整**等因素下，增幅有感收斂，**供給呈現委靡**。

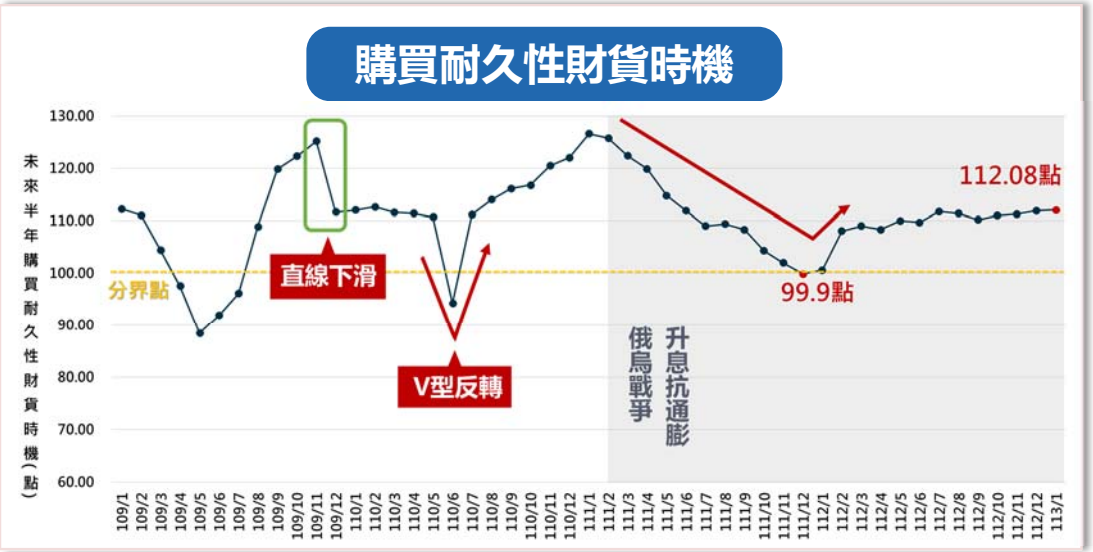
資料來源：中央銀行，正心不動產估價師聯合事務所整理

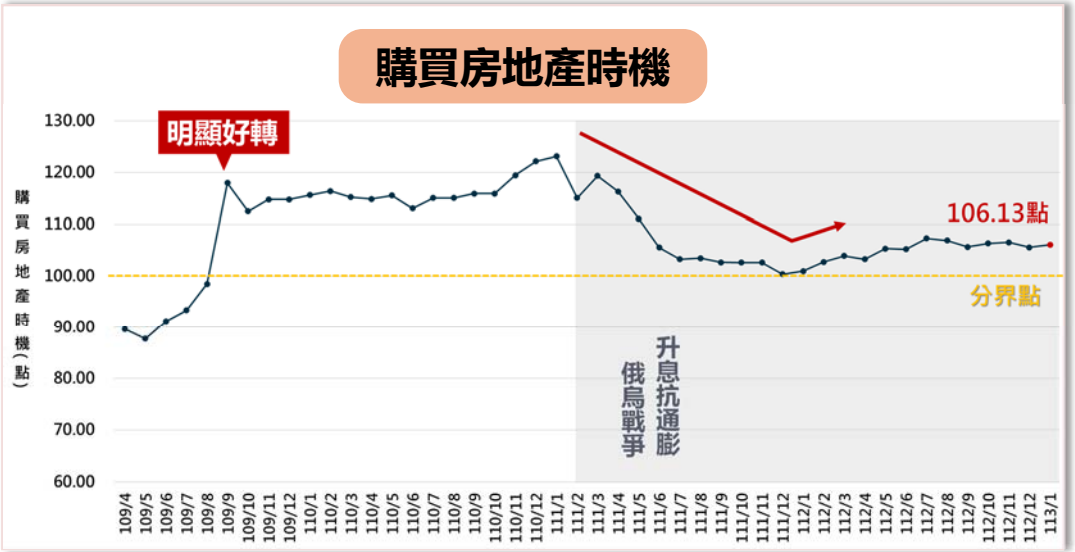
需求面

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113年1月數據為112.08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113年1月數據為106.13點，月升0.52點，已**連續41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」。

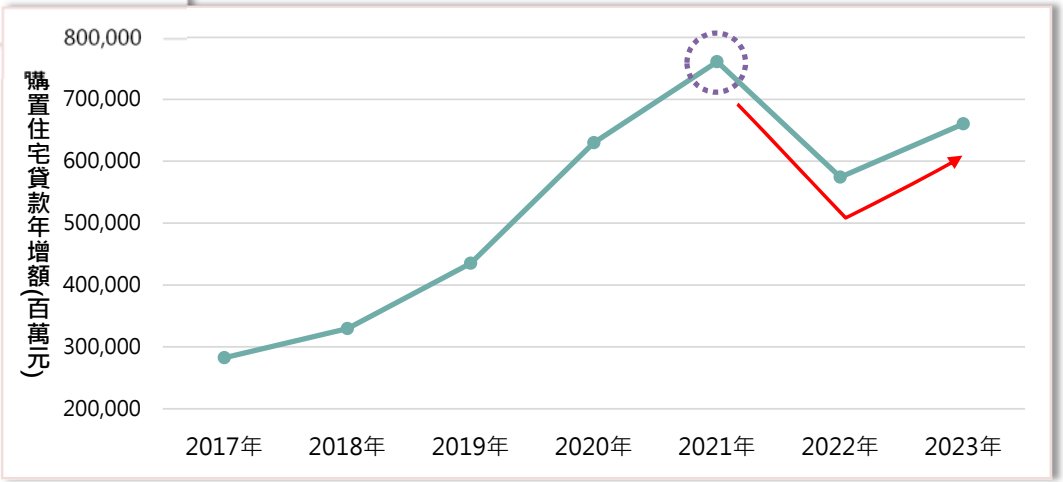
資料來源：台灣經濟發展研究中心，正心不動產估價師聯合事務所整理

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**。

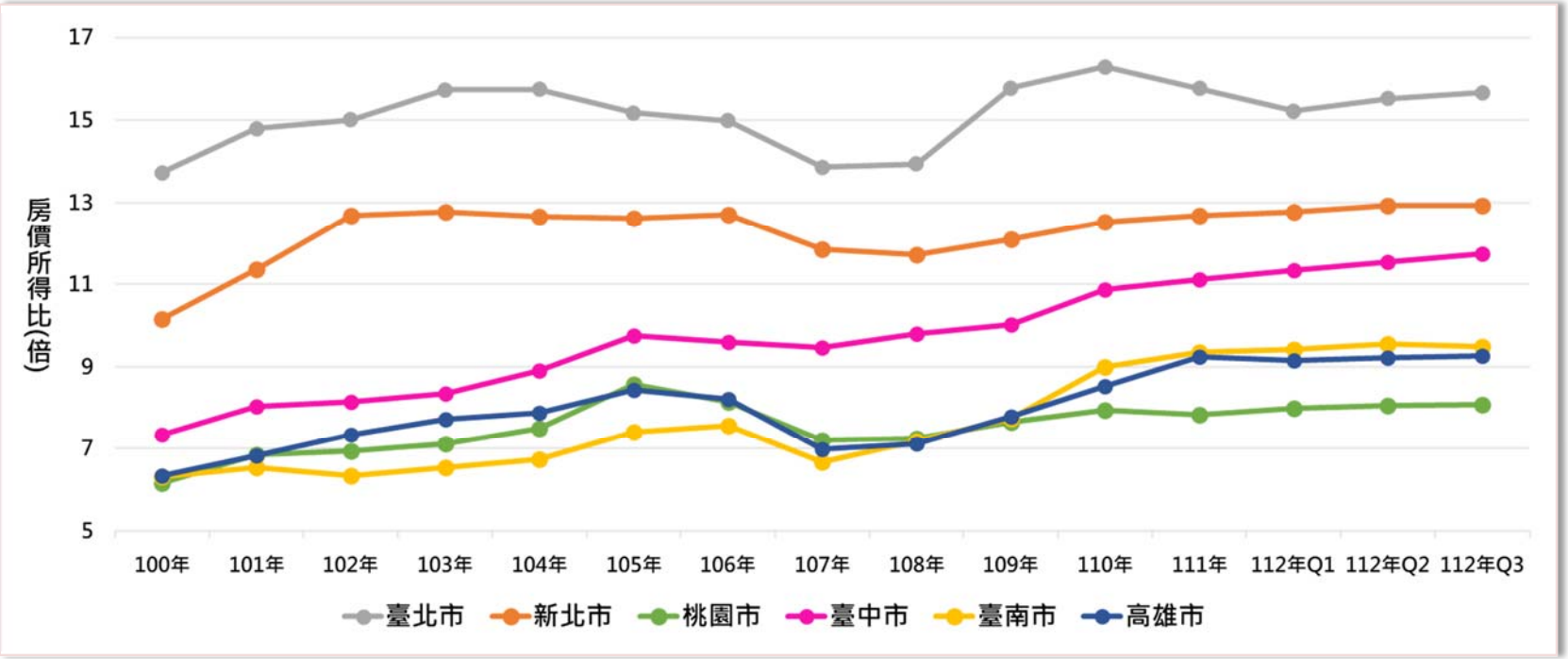
- 在新青安貸款熱度帶動下，累計至2023年12月**購置住宅貸款餘額**約10兆376億元，較上月暴增1,055億元，首度突破10兆元大關；若以年度購屋貸款增減量表現來看，雖然2022年在限貸令、央行升息及平均地權條例等影響之下，年增額大幅衰減逾1,864億元，然而2023年受惠於新青安貸款、年底購屋及交屋旺季等利多因素下，使年增額有反轉向上表現。



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。

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

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。