

# 115年5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

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.15

- 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.36

- 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- 中部土方之亂後續應對

內政部國土於27日舉辦「中部地區土方暫置及去化推動說明會」，就臺中港、彰濱土方暫置場等規定進行完整說明，經由行政院協調及整合跨部會資源，中央、地方與民間三方通力合作，提升全國土方收容效率，並使土石方全流向管理機制能有序運作。

## 1. 臺中港填海造陸計畫

協調臺灣港務公司擴增收容量達1,300萬立方公尺，並提早至9月開始收容，收容條件也會同臺北港收容模式來進行。

## 2. 彰濱工業區暫置場

提供36公頃土地作為暫置場，可堆置約144萬立方公尺土方，初期優先開放10公頃，預計5月份開始受理民間業者申請。

## 3. 非都市土地使用管制規則第6條 修正草案

於4月9日進行預告，內容包括增訂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等規定，強調在確保環境安全無虞前提下，經地方政府初審並送中央核准後，始得於部分非都市土地申請以臨時性設施進行土方暫置，提升整體工程推動及土方收容效率。



此外，台中市政府都發局於3月底宣布將延長建照期限最長3年，採免申請方式辦理，協助業者避免因土石方去化延滯致工程停滯或建照逾期失效。

## 現況業者困境

土方之亂

+

中東戰事

||

建築成本飆升

建商指出，雖政府部門努力解決土方清運問題，但即使有終端去處或暫置場，仍以社宅、公共工程的土方清運為優先，民間建案土方，去化速度有限。





# 臺中軌道路網進程



<b>綠線</b>	110.4.25正式通車
<b>藍線</b>	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
<b>綠線延伸 至大坑、彰化</b>	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
<b>橘線</b>	115.02.02 交通部再度陳報行政院
<b>藍線延伸 至太平</b>	115.03.20 提送修正報告予交通部審查
<b>紫線 (屯區環狀)</b>	115.01.07 提送修正報告予交通部審查
<b>紅線 (崇德豐原)</b>	114.12.12 核定期中報告
<b>橘線延伸 至海線地區</b>	115.03.20 廠商提送修正期中報告書 審查中
<b>鐵路 山海環線</b>	115.03.31 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 (26.6%)  
(銀行放款水位限制條款)
- 2 不動產貸款佔總放款比率(35.56%)  
(銀行不動產貸款集中度)
- 3 不動產貸款佔GDP比(46.71%)  
(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3月。



# 政策懶人包(三): 新青安2.0 (研擬中)

## 新青安貸款

• 時間: 2023/8/1~2026/7/31

### 政策四大重點



貸款年限最長40年



寬限期最長5年



貸款上限1,000萬元



利率補貼 (住宅基金/  
行庫補貼)

## 央行114年12月季刊內容節錄

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。

到期改名:  
首次購置自有住宅

## 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 (預計6月底前定案)

• 時間: 2026年8月上路

### 政策四大重點



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



# 政策懶人包(四): 新青安2.0 (研擬中)

(到期改名: 首次購置自有住宅)

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。



# 政策懶人包(五): 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)**  
\*預計2026年5月底開放全台申請

### 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"> <li>100%住宅使用</li> <li>申請人不得為法人</li> <li>所有權人100%同意</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>超過1/2住宅使用</li> <li>所有權人100%同意</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>限住宅使用</li> <li>申請人不得為法人</li> </ul>                        |   |

**※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



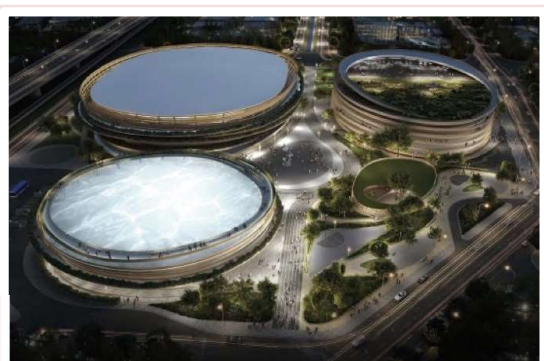
欲了解詳細內容,  
可參考內政部簡報





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月底試營運



**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

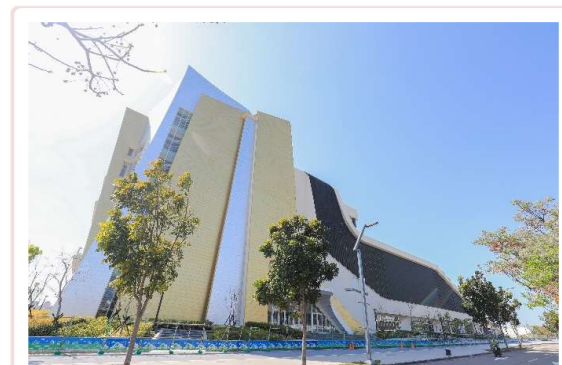
# 臺中 重大建設 (二)



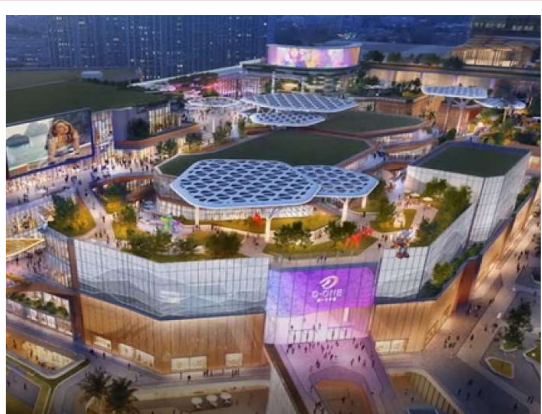
**童書之聲圖書館**  
預計115年底完工



**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116年底第一期開幕



**漢神洲際購物中心**  
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



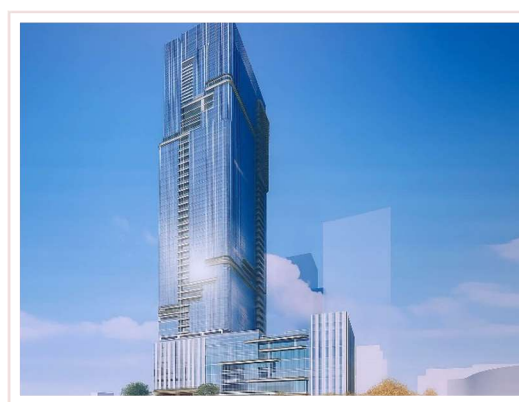
**太子置地廣場-大里館**  
預計117年完工營運



**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**  
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  
118年全線通車



**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116年上半年通車



**烏日九德地區區段徵收工程**  
預計117年第一季完工





PART 2

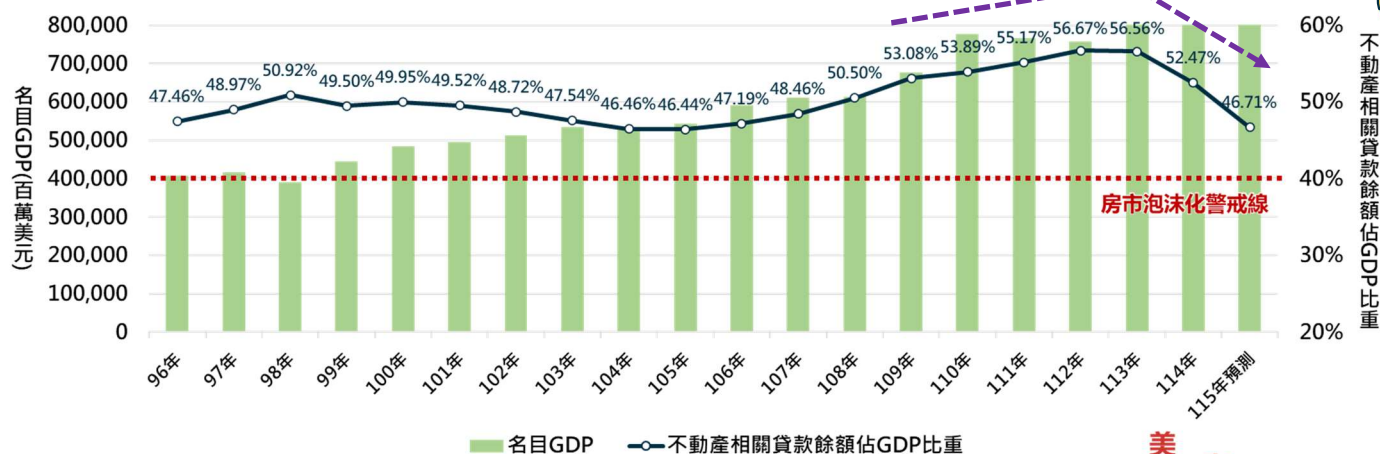
# 各類總體經濟指標及 對房市之影響分析

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

在AI與高效能運算需求的爆發式增長下，台灣作為全球半導體與AI供應鏈的核心節點享受到了巨大的紅利，包括**人均GDP躍升**、**高速經濟成長**等，但亮眼數據的可持續性才是後續的考驗。

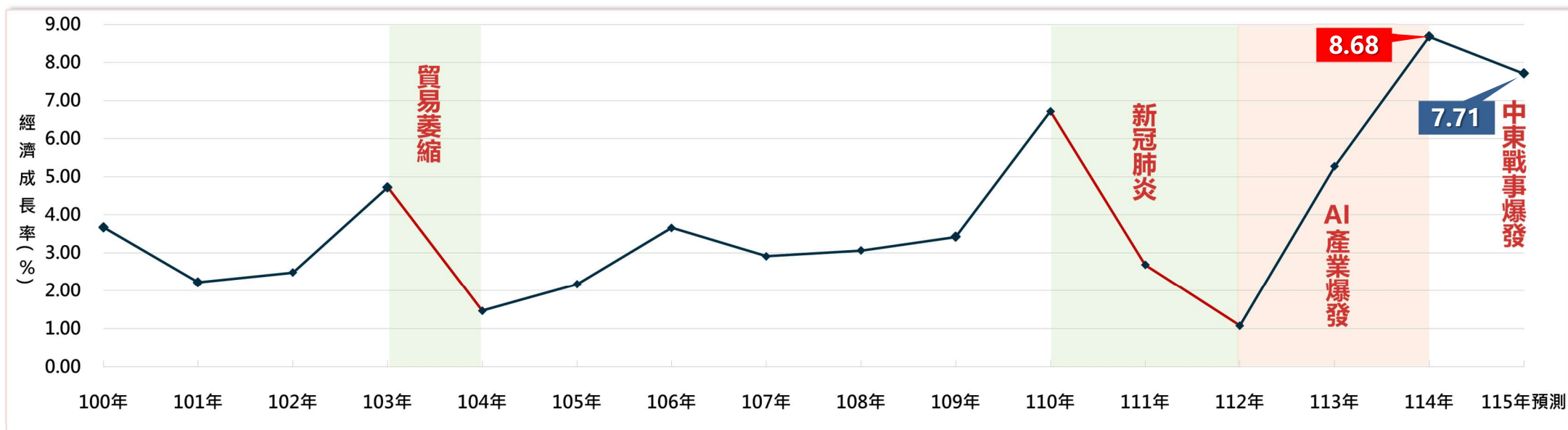
台灣當前存在的風險：

- ① **高度集中資通與半導體產業**，若需求放緩，將面臨斷崖式下滑衝擊。
- ② AI產業鏈創造高獲利與高薪資，但占就業人口比例較大的傳產業或服務業卻未享受到同等幅度的成長，**產業間分化加劇，導致經濟結構失衡**。
- ③ 台灣位處貿易體系核心，易受**地緣政治緊張及關稅壁壘牽制**。
- ④ 114年**成長高基期**，單靠過去成長模式恐**難維持相同爆發力**。





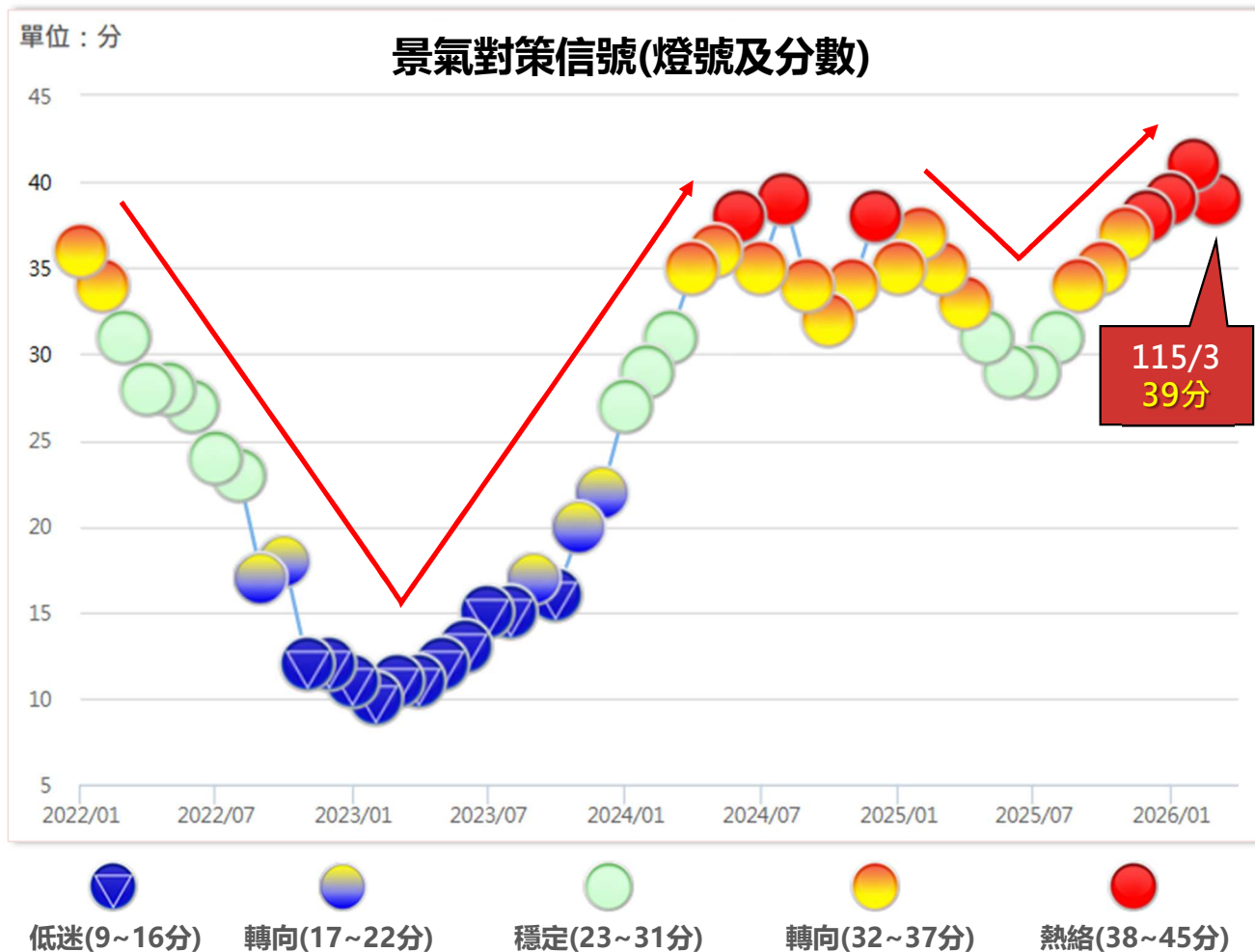
# 總體面 經濟成長率走勢圖



- **「AI策馬領航，但前方路況險峻。」**受惠於全球AI基礎建設的超預期需求，以及台美關稅調降協議釋出的貿易紅利，台灣經濟在114年以8.68%的驚人成長率傲視亞洲四小龍，並延續此動能將115年的預測值大幅上修至7.71%。然而，在這些亮眼的數據背後，亦伴隨著諸多變數。
- 現**中東地緣政治衝突已演變為顯性風險**，油價攀升墊高進口能源成本，更透過供應鏈層層傳導，推升製造業與航運的實質費用，侵蝕產業的獲利。且**美國關稅政策面臨違憲所帶來的「制度性風險」**，這種針對性極強的貿易壁壘，將直接挑戰台灣高度依賴出口的經濟體質，威脅整體供應鏈的穩定性。
- 主計總處的樂觀預期，反映了現階段的繁榮，如若**「AI成長紅利」被「通膨與地緣貿易壓力」抵銷**後，這些成長數據是否仍站得住腳？



# 總體面 景氣對策信號



- 最新公佈的**115年3月**景氣對策信號綜合判斷分數為**39分**，月減2分，**續呈紅燈**。
- 隨著全球大廠持續推進AI基礎建設、新一代運算產品出貨，出口可望延續高速成長態勢。同時，因應市場需求，國內半導體大廠增加資本支出規模，帶動相關供應鏈加速擴廠與產線升級。中東地緣政治局勢及美國貿易政策發展，增添全球經貿及通膨不確定性，仍須密切留意。

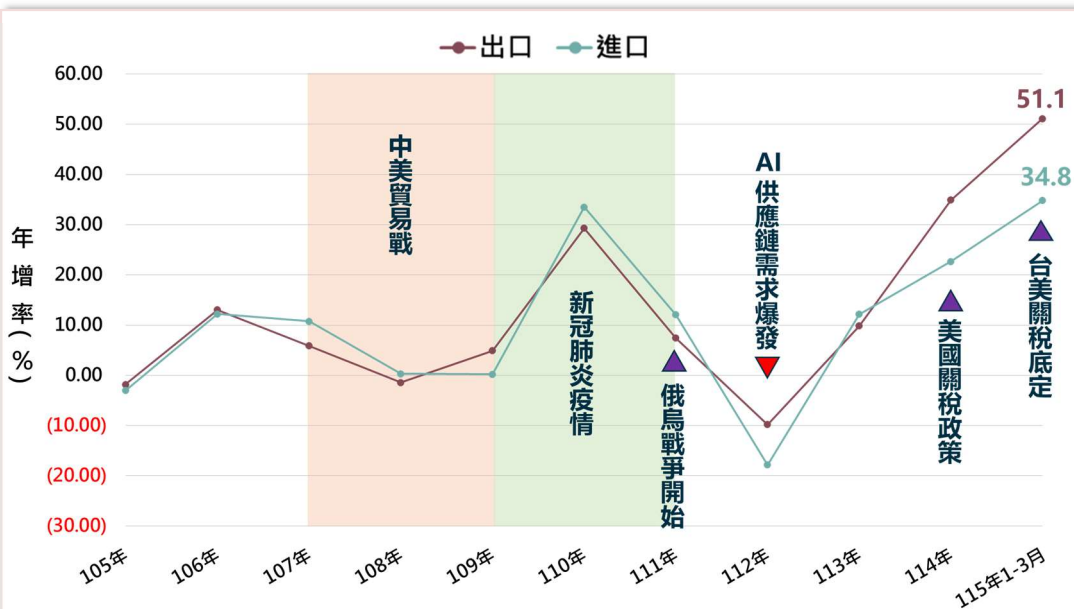
### \*台灣近期可能面臨的三大風險\*

1. 中東戰事導致能源及運輸成本飆升
2. 美國關稅政策與貿易保護主義
3. 過度依賴單一產業的脆弱性

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。**



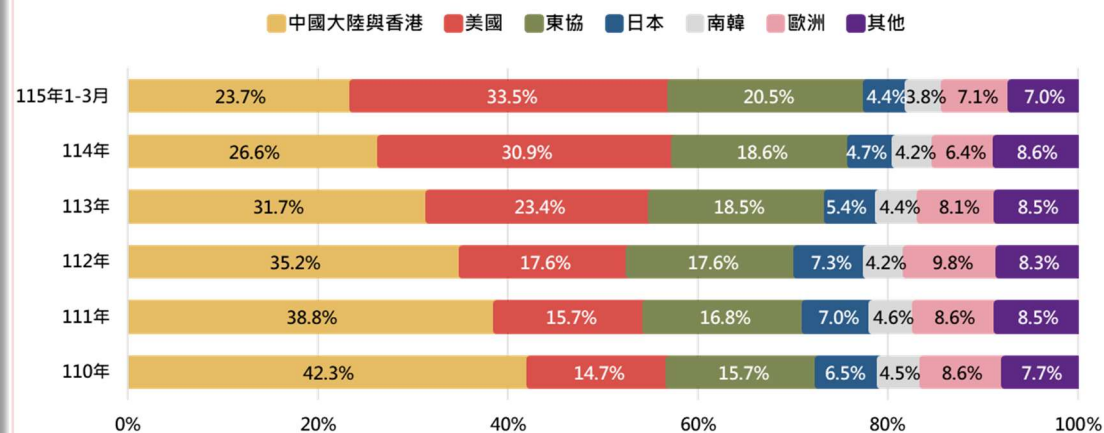
# 總體面 進出口貿易



■ 115年1-3月出口1,957.4億美元，較去年同期增加51.1%，單月進、出口規模持續創歷年同期新高，連續29個月正成長，持續呈現長期正向訊號！

■ 受AI、高效能運算及雲端服務需求爆發的驅動，**台灣第一季進出口額創下歷史新高**，以**資通與視聽產品**外銷成長最為亮眼，且在先進製程與高階封裝產能開出的支撐下，上半年成長動能依舊看好。然而，亮眼數據背後隱含著結構性風險：**出口高度集中於半導體零組件及美、中兩大市場**(占比逾57%)，使經濟韌性極易受到外部政經波動影響，尤其是中東地緣政治衝突、美國關稅政策的潛在變動及美中貿易角力等不確定因素。因此，我國目前的關鍵課題在於如何**利用新興科技商機帶動產業升級**，並透過加速**布局新興市場與分散出口市場**，來降低對單一市場的依賴，進一步強化外貿體系的韌性。

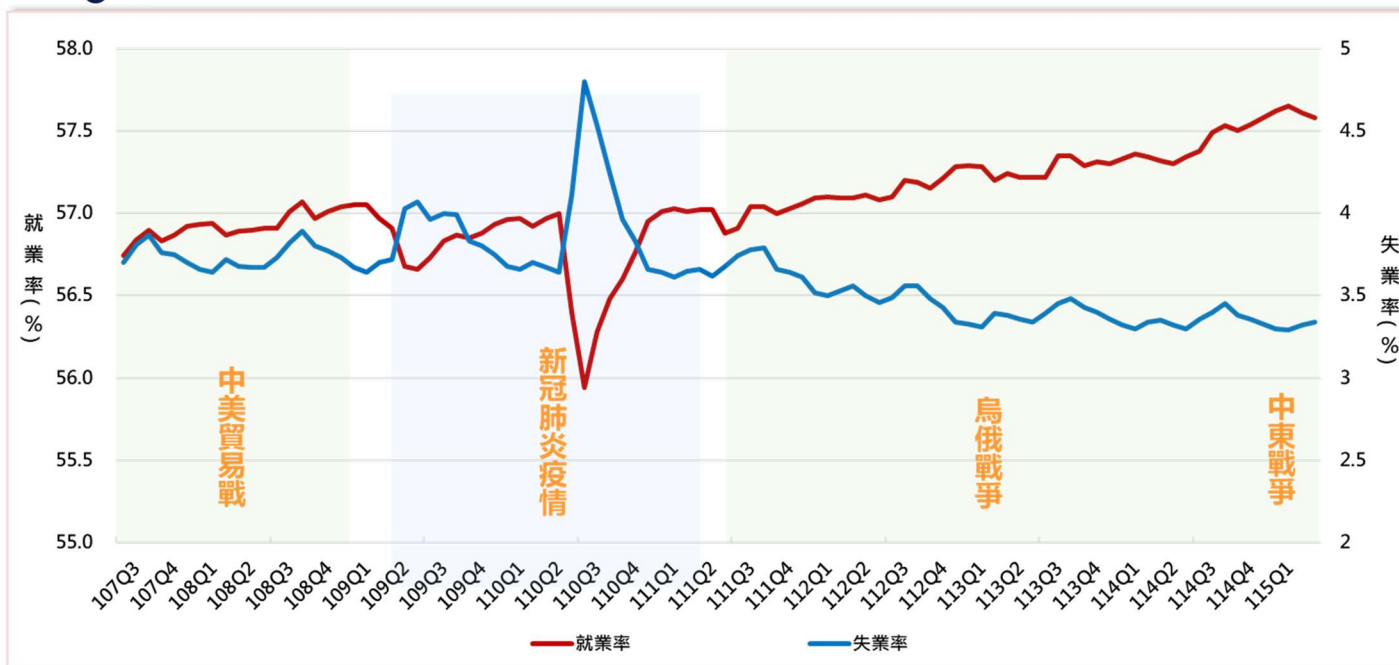
近年我國對主要國家出口佔比



■ 今年3月我國對美國、陸港及東協出口創新高，且累計1-3月對美出口達655.6億美元，較去年同期大增98.9%；對東協及歐洲亦有52.3%及61.9%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

- 隨AI及高效能運算題材持續發酵，加上市場資金充裕及政策面利多，台股指數於5月5日盤中突破40,800點大關。即便中東局勢動盪，對金融市場的邊際影響已逐漸鈍化，指數穩站4萬點並持續上攻的機率極高。然市場呈現兩極化走勢：資金高度集中於半導體及AI供應鏈，中小型股與傳統產業則表現疲軟。後續關注焦點在於投資人是否會在股市高檔盤整之際，將獲利轉向房地產以尋求避險。
- **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。

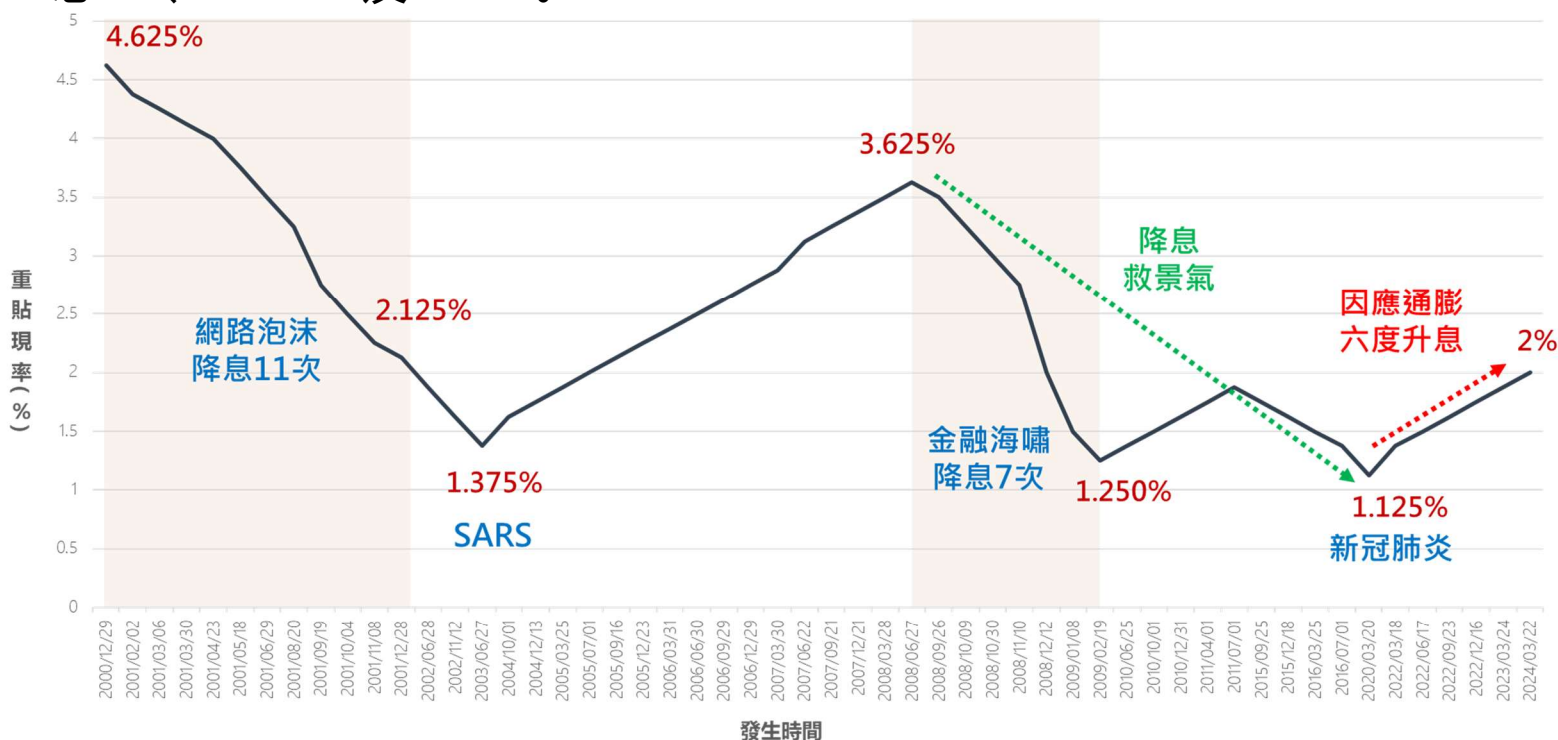


過去股市透過財富效果帶動房市，但在高房價、嚴格管制與金融資產報酬提高的環境下，現況資金不再自然外溢至房市，股市對房市的領先指標角色已明顯弱化，兩者關係由正相關轉為結構性分流。



# 成本面 利率變動-重貼現率走勢圖

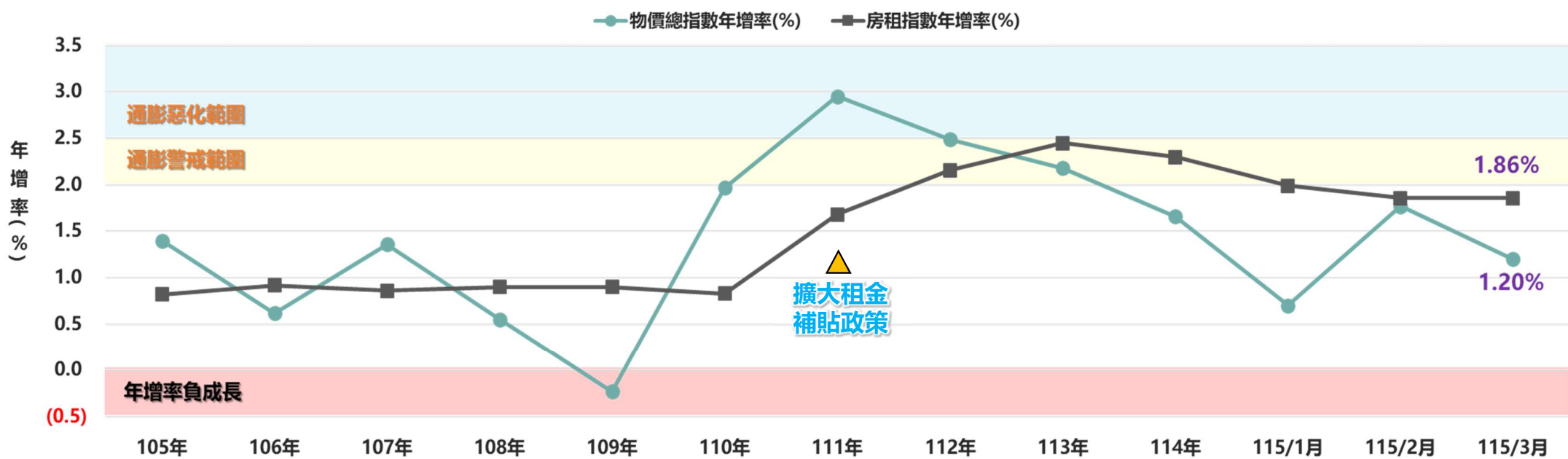
- 重貼現率是所有利率變動的源頭，該利率一旦調整，不論存款、土地/建築融資或房貸利率，皆會跟著連動。**調整利率主要考量國內經濟景氣及通膨狀態**，故房市非利率調整之考量因素，央行會**採取信用管制**來**調控房市**。
- 綜合國內外經濟金融情勢，考量本年國內通膨展望仍屬溫和，以及預期國內經濟穩健成長；為審慎因應全球經濟金融前景之不確定性，及中東戰事與美國經貿政策對國內物價與經濟可能之影響，3月央行理事聯席會議決議**維持政策利率不變**，將有助整體經濟金融穩健發展。重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別維持年息2%、2.375%及4.25%。



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。



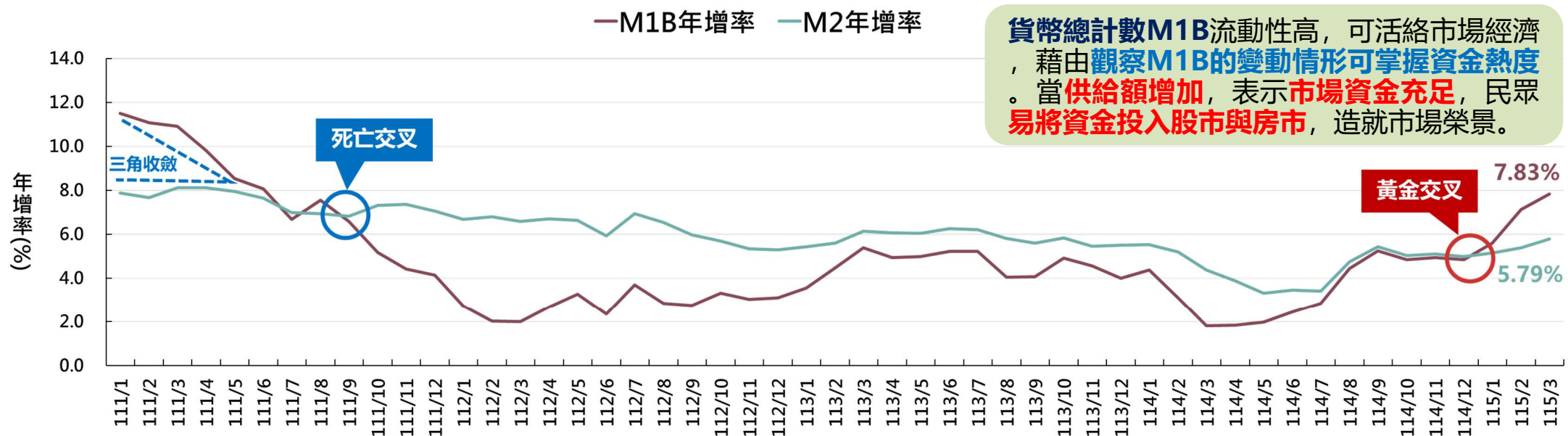
# 成本面 消費者物價指數(CPI)年增率



- 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。
- **115年3月台灣CPI年增率降至1.2%**，主因在於春節效應消退帶動旅遊與服務費回歸常態，加之民生物資供應充足、價格下跌，抵銷了部分漲幅；即便中東局勢波動推升國際油價致交通油料費增加，但在食物類與服務類價格穩定的雙重沖淡下，整體通膨壓力已趨緩，**物價環境進入相對穩定階段**。
- **居住類房租指數**受高基期及政府擴大租金補貼影響，**3月漲幅已收斂至1.86%**，雖然「房租」漲勢有放緩跡象，但居住類的相關開支如管理費與電費等衍生開支仍具支撐力，租屋族感受依然沉重。



# 資金面 貨幣供給M1B、M2



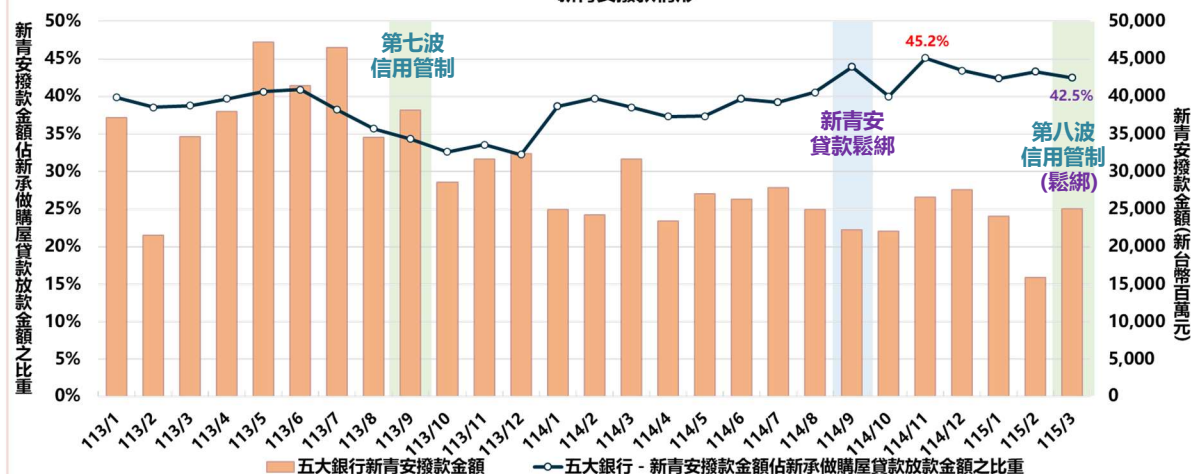
- 貨幣供給面於111年9月進入「死亡交叉」期後，**今年初正式迎來「黃金交叉」**(M1B年增率 > M2年增率)局面，反映資金結構正由定存轉向流動性較高的活期資金，顯著提振市場交易動能。最新3月金融情況顯示**M1B年增率持續上升至7.83%**，**M2亦來到5.79%**，主因是放款與投資年增率上升。資金活水的增加，對股票市場的反應最為靈敏且活躍。
- 針對股市獲利資金是否外溢至房市，依歷史經驗具備半年至一年的落後(遞延)效應。然而，受限於當前信用管制力道未減，**資金由股轉房的熱度傳導恐面臨制度性限制**，後續外溢力道仍需審慎觀察。





# 資金面 新青安房貸撥款情形

新青安撥款情形



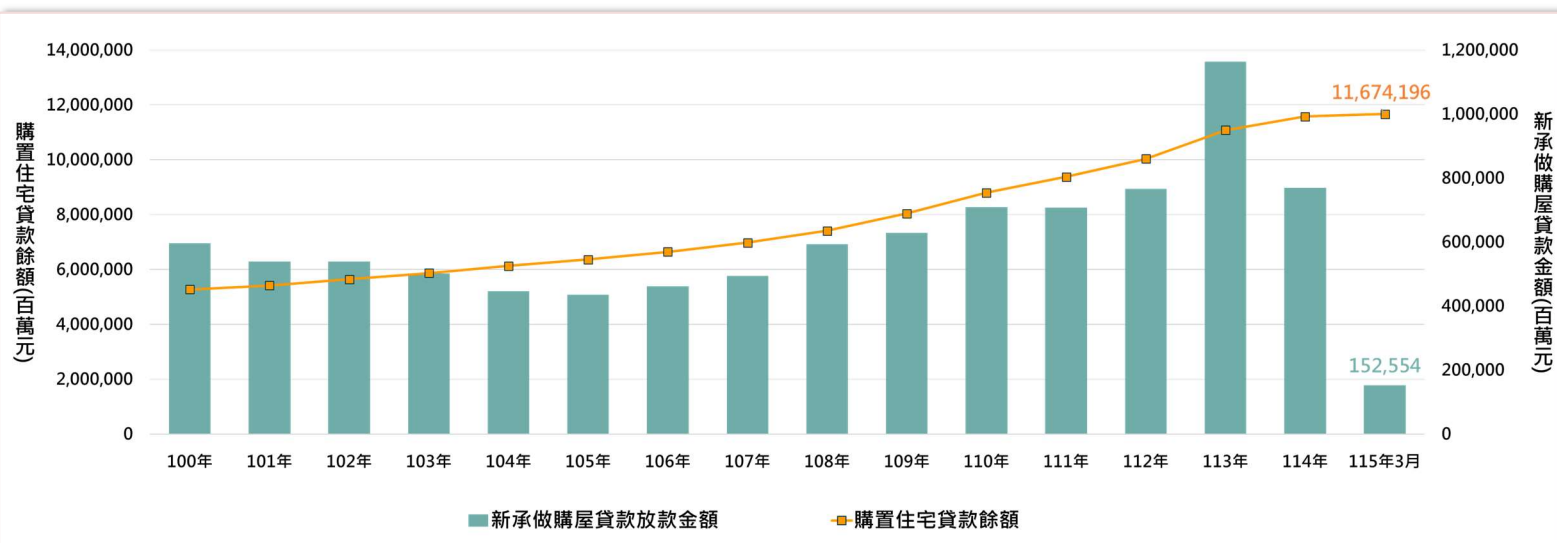
各月總受理戶數



- 政策成效與過度轉型：**新青安1.0透過補貼成功帶動首購族提前進場，帶動房市價量齊揚。該政策預計於今年七月屆滿，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**，帶動一波上車人潮。
- 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，3月最新數據仍維持在42.5%的高水位，顯示政策性貸款仍是支撐房市資金的核心支柱。
- 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。3月受理4,775戶，創下近1年來新高，後續需觀察**資金由1.0轉向2.0階段時，是否因條件收緊而產生市場擠壓效應**，進而影響整體成交節奏。



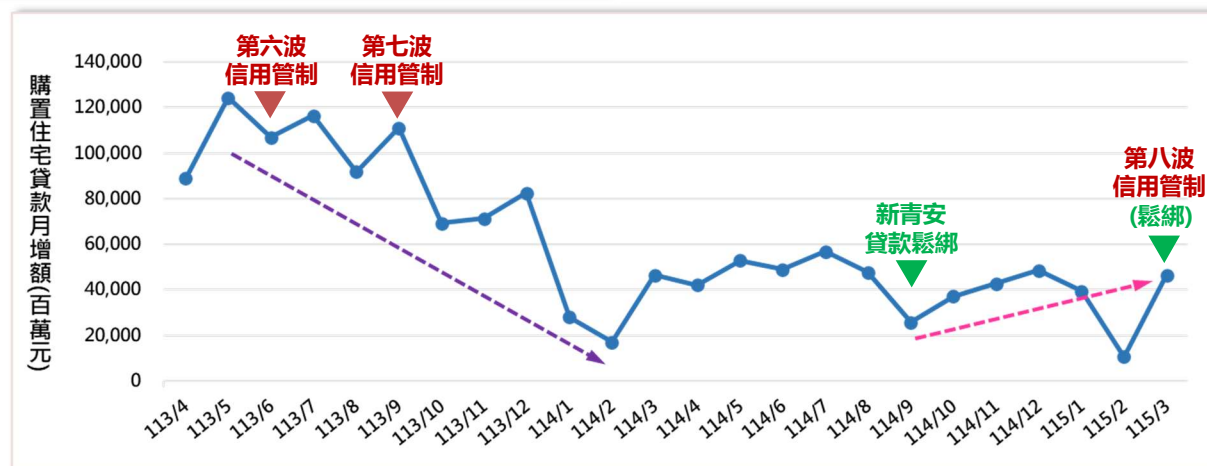
# 資金面 新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額



## 解讀說明

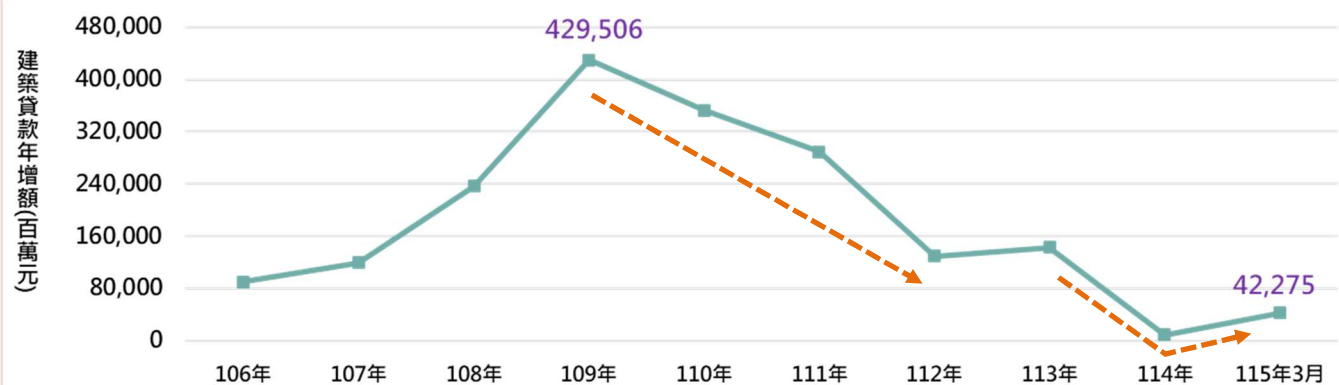
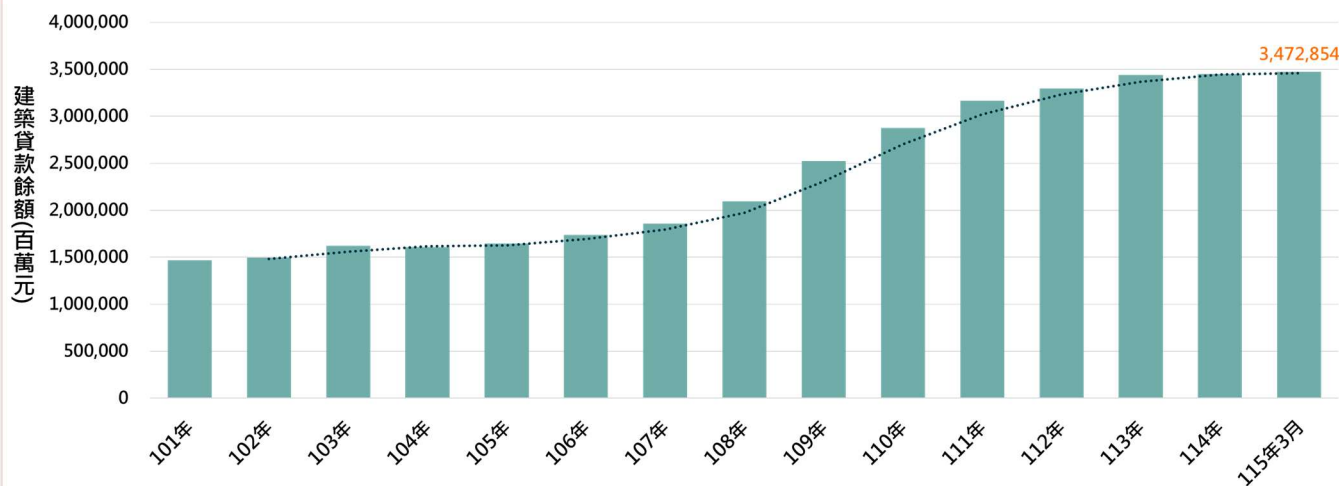
- 新承做購屋貸款金額及購屋貸款餘額可視為房市買氣指標。
- 貸款餘額主要受到房市景氣及利率影響，房市熱絡時房屋貸款餘額增加快，反之，房市冷清時則增加慢。

■ 根據115年3月最新數據，購置住宅貸款餘額小幅增至11兆6,741億元。月增464億元，年增率則持續走低至3.61%。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

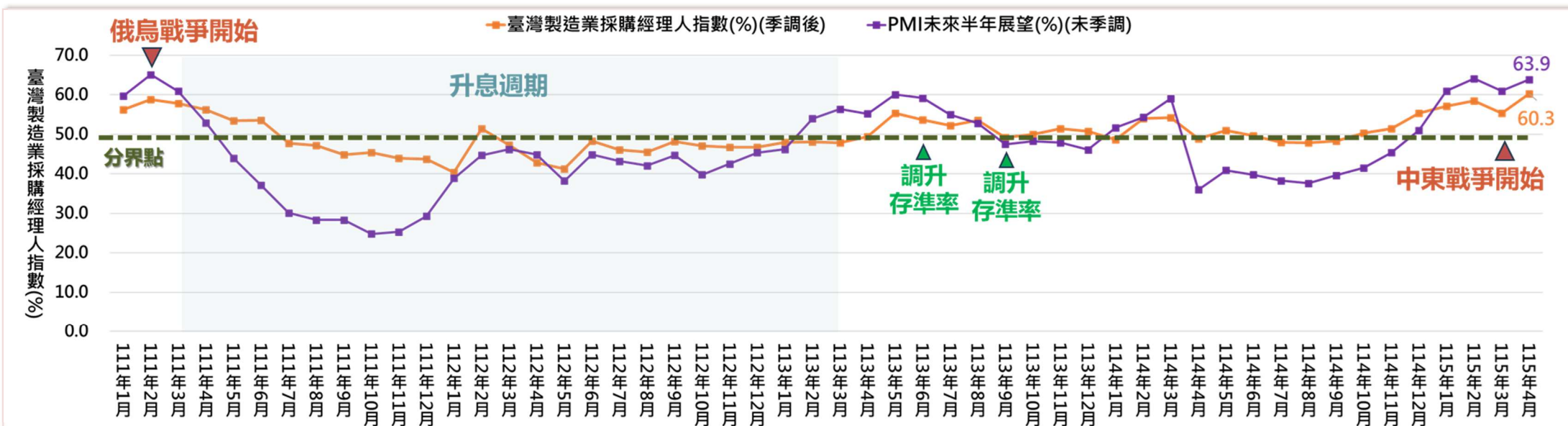


## 解讀說明

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3月建築貸款餘額攀升至3兆4,728億元，較前月小幅減少112億，但年增率仍維持正成長0.49%，顯示**供給端並未出現失速衰退，但擴張力道持續受限。**
- 在營造成本高漲及政府信用管制環境下，建商對於建築融資的申請轉向「精準開發」，不再盲目擴張資金槓桿；且部分建商選擇延後推案或減量供給，以應對整體市場「量縮」的現況。**短期內雖有支撐，但尚不足以形成新一波供給擴張循環。**

# 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)。

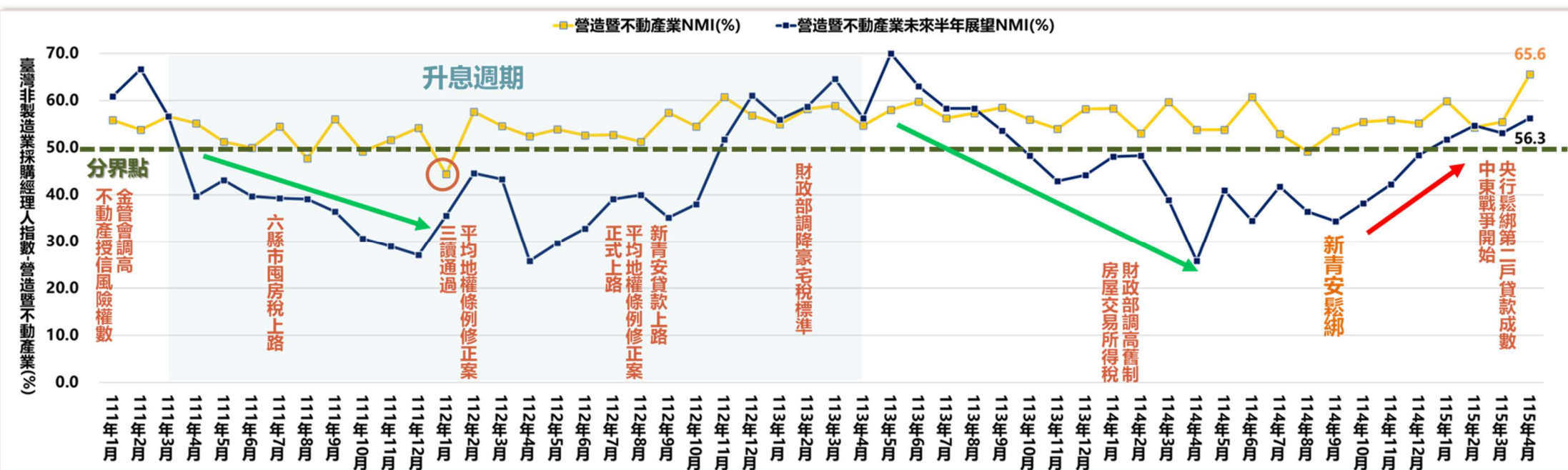
- 中東地緣衝突使塑化產品交期與報價攀升，帶動製造業提前拉貨，再加上AI、半導體與電子零組件調整產能配置並持續漲價，115年4月台灣製造業PMI回升4.9個百分點至60.3%，為110年9月以來最快擴張速度。製造業未來六個月展望上升至63.9%持續擴張，惟各產業看法分歧。
- 就產業別觀察，電子半導體與高階設備產業持續受惠AI，憑藉高附加價值優勢，受油價與塑化波動影響較輕，訂單透明度佳且具備較強的成本轉嫁能力。然而受中東戰事持續影響，油價與原物料價格大幅增加，並引發供應鏈交期延長，部分傳統產業持續面臨成本上升與缺料壓力，且憂心後續通膨影響終端需求，對未來景氣轉趨保守。



# 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**。
- 115年4月最新**營造暨不動產業NMI回升至56.3%**，持續維持於擴張區間；非製造業整體景氣擴張，受惠於AI及高科技相關業務仍維持強勁，營建與相關服務需求有所提升，**未來六個月展望指數大幅升至65.6%**，反映業者對後市看法轉趨樂觀。整體而言，在政策鬆綁與剛性需求回補的雙重推動下，不動產景氣正努力擺脫觀望氛圍，在需求回溫與信心改善帶動下，有望延續擴張格局。



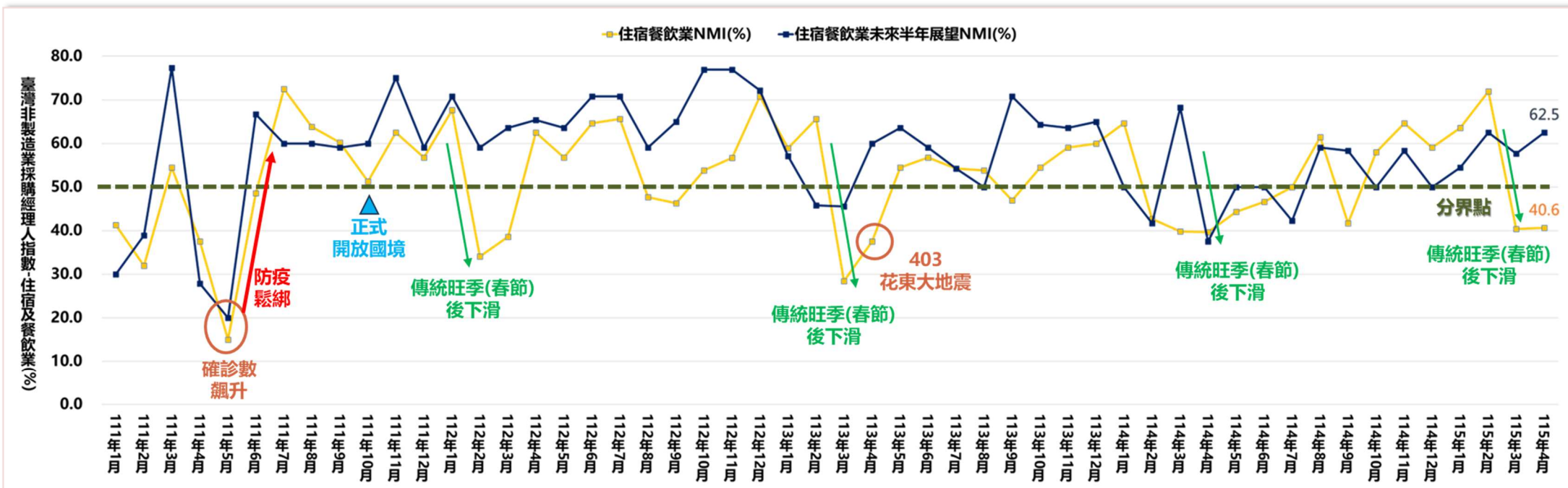


# 供給面 臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)

## 【住宿及餐飲業】

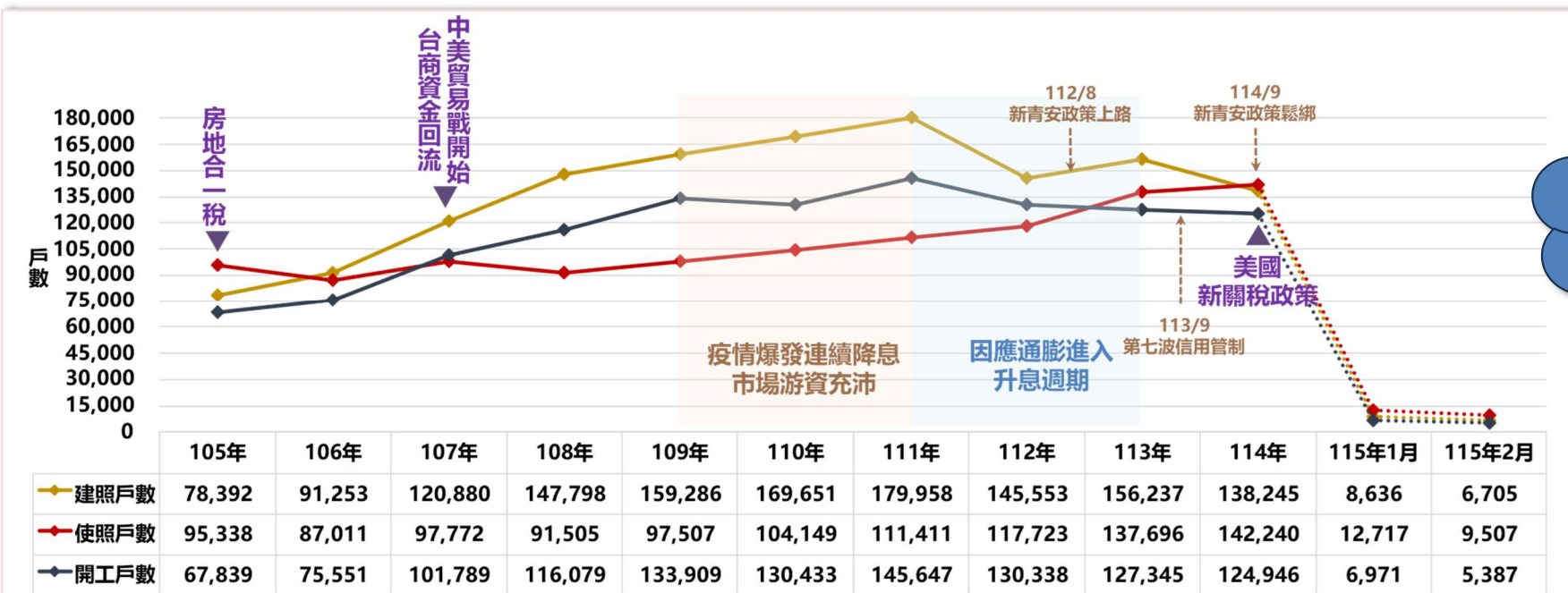
判斷基準：高於50%為經濟擴張訊號，低於50%則為緊縮。

- 在臺灣非製造業採購經理人指數(NMI)中，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，加上國際局勢風波不斷，儘管四月逢清明連假，最新**住宿餐飲業NMI仍維持在40.6%的緊縮狀態**，然而受惠母親節檔期到來及近期股市表現亮眼，**未來半年展望指數**攀升至**62.5%**，持續維持在擴張區間。



# 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】

- 春節效應與土方新制導致開工斷崖：**115年2月全台建照戶數為6,705戶，使照戶數為9,507戶，開工戶數為5,387戶，相較1月分別減少22.4%、25.2%及22.7%。除受農曆春節工作天數減少的季節性影響外，累計115年前二月開工戶數約1.2萬戶，創八年新低，更較114年同期更大幅銳減44.6%。此現象除反映建商在持續房市降溫與政策管制下，推案策略轉向保守，多採延後或減量經營外，主因仍受年初實施的「**土方石管理新制**」上路後，建築成本激增與清運受阻影響，導致全台工地開工進度陷入遲滯。
- 交屋動能短期放緩：**2月使照戶數跌破1萬大關，顯示前期推案的完工交屋潮在2月出現季節性斷點。雖然短期供給壓力暫時減輕，但在整體買氣偏冷、建照量持續修正與預售、成屋與中古屋三方競爭的背景，成屋市場的去化速度仍是後續關注重點，且**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。**

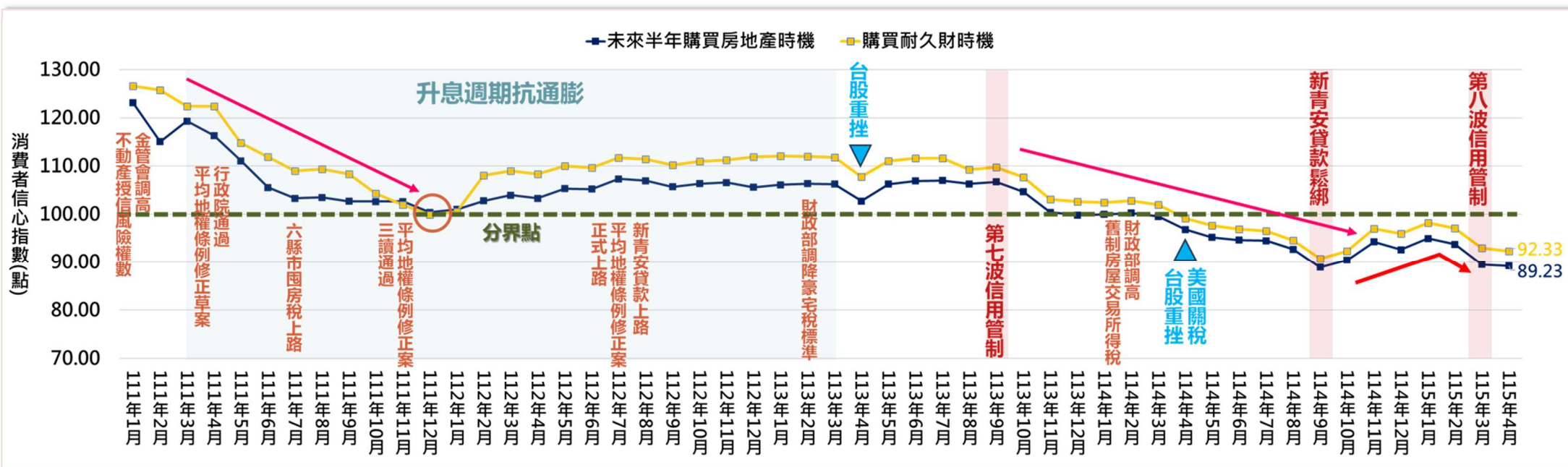


消費者觀望期拉長，短期內難以消化新增供給，出現「**供強需弱**」的反差格局。

# 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。

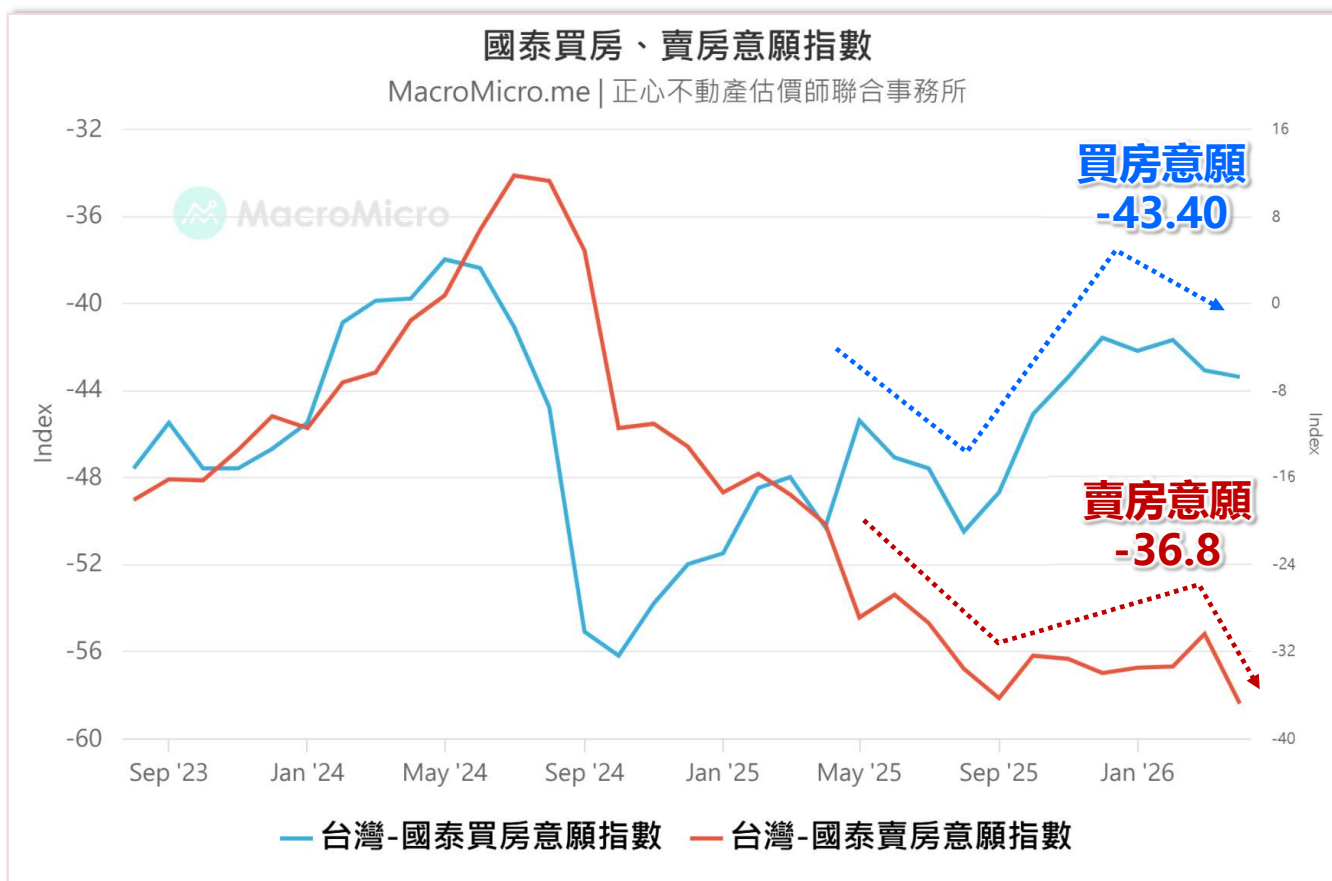
- 在消費者信心指數(CCI)中，與不動產市場高度相關的分項指標包括「購買房地產時機」與「購買耐久性財貨時機」。115年4月數據顯示，購買房地產(89.23點)與購買耐久財(92.33點)持續低於100點信心基準線，雙指標陷落悲觀區。反映儘管央行於3月放寬部分管制，但並未改變整體的緊縮基調，市場情緒仍處於保守觀望期。
- 中東戰事持續延燒，消費者對通膨心理轉強，已抵銷114年9月新青安鬆綁帶來的短期利多，進一步壓抑民眾的高資產配置意願。在資金成本上升(通膨預期)與政策高壓並存下，短期內消費者信心難以重回100點以上的樂觀區間，市場買氣回溫動能不足，後續回溫將取決於國際地緣政治衝突的緩解程度，及政策持續推行是否能精準對接剛性需求，使買氣具備重回常態水準。





# 需求面 市場買房、賣房意願表現

購屋意願持續轉弱、售屋意願大幅下滑，買賣市場呈現供需冷凍，動能持續不足。

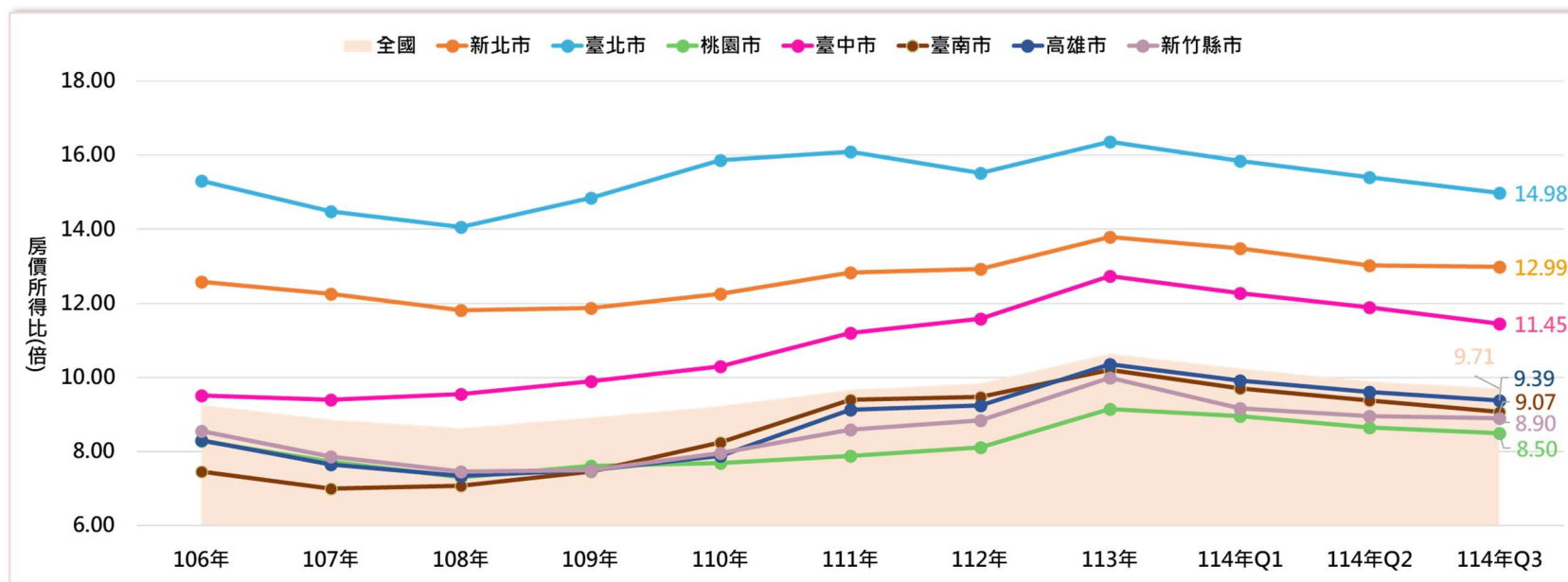


- 戰火通膨驅動避險：**中東戰爭持續延燒，民眾通膨預期心理轉強，導致購屋意願持續轉弱，使部分屋主對實體資產的保值需求提升，賣房意願由上月的-30.4跌至-36.8，反映屋主「惜售」心理明顯，傾向持有房屋避險。
- 政策與景氣雙重夾擊：**買房意願指數下降至-43.4，儘管央行3月微幅放寬第二戶貸款成數，但在整體緊縮基調與地緣政治影響下，對整體買氣的實質提振仍有限，買方態度保守。此外，近期股市處於高檔，股票獲利族群亦沒有賣房變現動機，導致買賣房意願皆降低。
- 趨勢總結：**市場目前呈現「量縮盤整，供需冷凍」格局，短期內若無更強力的金融放寬或地緣政治趨緩，房市冷風恐將持續。



## 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

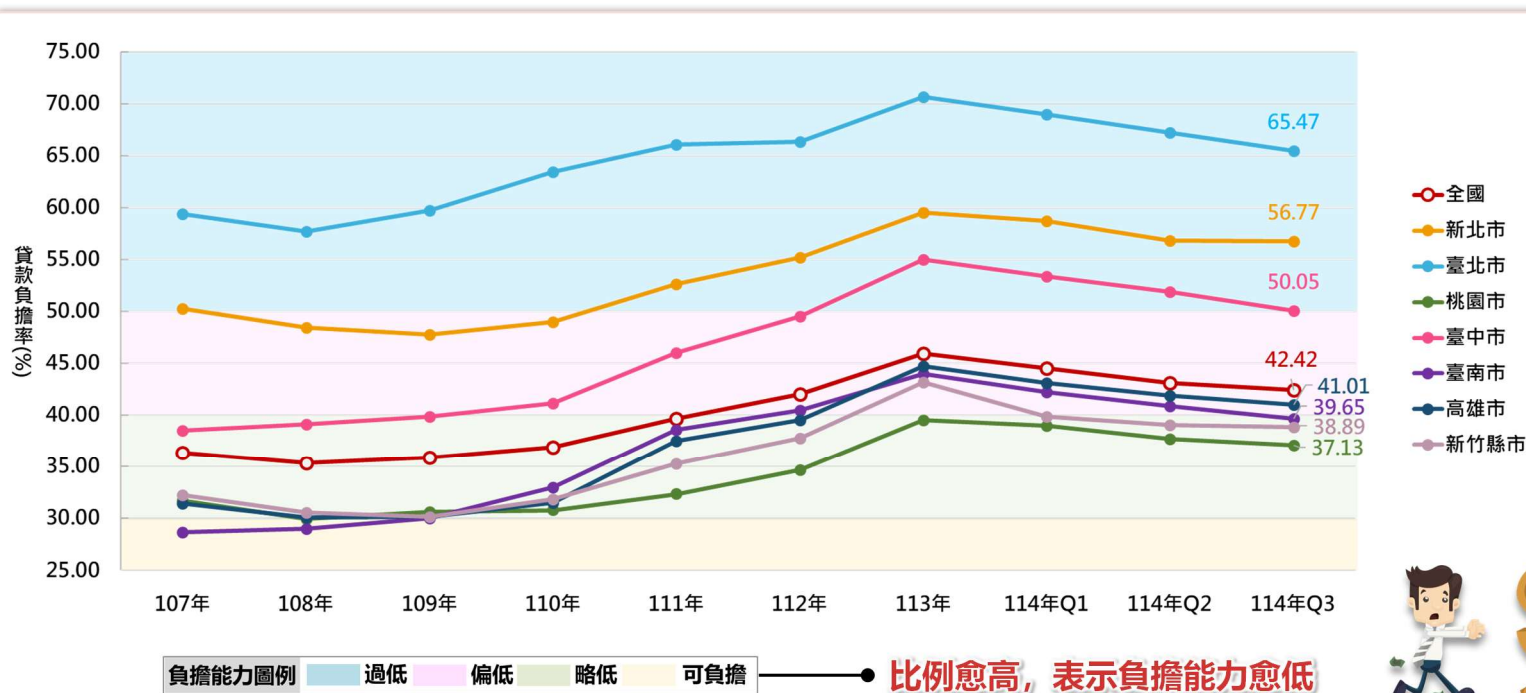
現階段房價所得比應以**6-8倍**為合理範圍，現階段六都皆已逾9~16倍，**房價處於過高水位**，房市呈不健全狀態。





## 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。

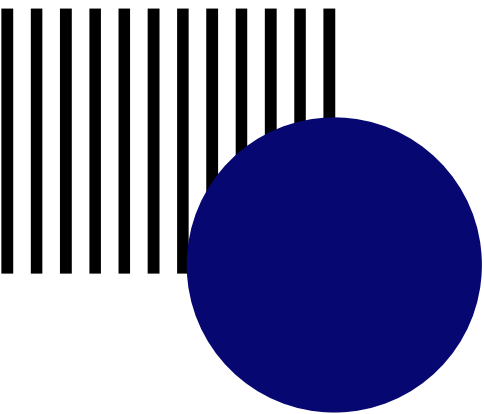




PART 1

# 房產時事與法規動態

時事新聞/法規動態





# 新聞時事(一)

01

## → 全台前3月土增稅衰退12.7% 台中市跌幅六都最深

財政部公布全國賦稅收入統計，3月不動產相關稅目增減互見，受到房地交易量及大額稅款案件減少等因素影響，其中以**土地增值稅**年減12.7%減幅較大，實徵淨額新台幣61億元，為99年3月以來同月新低，多數縣市均呈現負成長，六都之中以**台中市年減47.2%最多**。**契稅**方面，3月實徵淨額17億元，呈現年月雙增，各縣市互有增減，增加比較多的是苗栗縣、台北市、新北市，主要是因有大額案件挹注，**減少最多的則是台中市**。(2026年4月14日)

02

## → 六都Q1成屋交易均價 台北市獨漲，中南部量大區房價回檔

台灣房屋彙整實價登錄資料，統計今年首季六都成屋交易均價和去年同期相較，台北市以南各都均面臨盤整，**台中市從去年均價32.5萬，今年跌破三字頭，首季均價約29.萬元，年跌8%，跌幅居六都之冠**，台南市也有5.1%的修正，高雄則下修4.5%。唯獨台北市仍站穩八字頭，今年首季均價81.8萬元，較去年同期微增0.9%，也是唯一開紅盤的都會區。台灣房屋趨勢中心執行長張旭嵐表示，2023年受**新青安貸款激勵，加上中南部產業開發議題，帶動投資置產型購屋潮，求過於供的氛圍，導致2023-2024年出現積極追價的現象，然而隨著貸款限縮買氣降溫，市場回歸理性需求，中南部案量大且利多尚未到位的區域，價格優先出現回檔**；北部都會則因剛性需求相對扎實，且公建利多諸如桃園捷運綠線、新北捷運三鶯線、淡江大橋等重大建設都於近期兌現，因此價格相對有撐，跌幅較中南部都會輕微。(2026年4月21日)



## 新聞時事(二)

03

### → 新青安3月回溫 受理件數、金額創近1年新高

財政部公布3月新青安辦理情形，根據統計3月受理件數達到4775件，受理金額回到400億元的高水準，達402.91億元，雙創去年4月以來，近1年來新高，分別月增76%與88%。3月撥貸件數4251件、月增率達到58%；撥貸金額達到345.88億元，月增62%，然而相較於去年同期，氛圍仍是相對冷清。面對新青安7月底屆期，財政部正規畫「新青安2.0」政策。新青安2.0條件上可能比1.0嚴格，但可望繼續補貼。然而，部分業者認為，相關政策對房市「加溫」作用有限，對實際有購屋需求的消費者影響，仍值得觀察。整體而言，今年首季房市仍偏向保守，處於多空拉鋸、盤整階段。(2026年4月21日)

04

### → 房屋稅開徵！空屋降至111萬戶，減逾2萬戶

房屋稅即將在5月開徵，未有效使用的空(閒)置房屋件數**降至約111.66萬件，較114年期減少2.06萬件，減少1.81%**。財政部表示，全國今年期房屋稅開徵件數共計974.57萬件，稅額為1,037.12億元，**較114年期增加11.16萬件，成長1.16%，稅額增加34.30億元，成長3.42%**，且六都開徵稅額占全國比率約8成，顯示主要都市地區仍為稅收重要來源；其中件數及稅額增加最多皆為桃園市，反映區域發展快速，進而帶動新建房屋成長。(2026年4月22日)



## 新聞時事(三)

### 05 → 特定股權課房地稅 兩大放寬

財政部於21日修正房地合一稅申報作業要點，**針對特定股權交易有兩大放寬，包括價值認定、所得計算**。其中所得計算方面，導入股權取得日、不動產取得日雙軸判斷，在房地合一2.0上路前取得股權，所涉不動產若屬於舊制房地，不再納入房地合一課稅範圍。財政部修正「房地合一課徵所得稅申報作業要點」，交易股權若在房地合一2.0上路後(即2021年6月30日後)，無論不動產取得時點，都適用特定股權交易課稅；股權若在房地合一2.0之前取得，則要區分房地屬於新、舊制，屬於舊制房地(即2015年12月31日前)取得，占總房地價值比率，不納入房地合一課稅。此次放寬認定後，未來在判斷股權交易是否屬特定股權交易時，營利事業價值除原以淨值計算外，若其資產經會計師按時價查核簽證或具時價證明文件者，得改採「資產時價總額」計算。(2026年4月22日)

### 06 → 七都成屋庫存排行榜出爐 台中居冠，北屯逾7,000件最嚴峻

根據市調單位最新統計，七都成屋待售量已突破10萬戶大關，又以**台中超過3萬戶的待售量位居七都之冠，成為賣壓最沈重的區域；其中三大屯區更全數進榜，尤其北屯待售量逾7000戶最為嚴峻**。儘管央行上月放寬第二屋貸款成數至6成，為房市增加信心，但在買氣回溫前，實際成效仍有待觀察。七都賣壓冠軍由台中北屯以7,278戶待售量奪得，西屯則以5,105戶緊追在後。北屯因重劃區眾多，過去幾年的推案挹注大量供給，尤其捷運機廠特區、廊子重劃區等地段，因生活機能仍處發展階段，供給遠超剛需消化速度，導致庫存水位堆高。而西屯雖具備蛋黃區優勢，但受限高價住宅限貸影響，區內豪宅交易動能疲軟，也進一步推升區域賣壓。(2026年4月24日)



## 新聞時事(四)

07

### 329檔期買氣轉弱 六都與新竹總銷年減33%

根據市調單位最新統計，今年六都及新竹地區的329檔期總銷金額僅約5,512.4億元，與去年同期相比大幅蒸發了2,700億元，年減幅高達33%，寫下自2018年以來的新低紀錄，進場個案數也大幅萎縮至261件，年減24.6%，數據顯現出，在資金水位緊縮與政策高壓下，建商推案信心已出現明顯斷層，傳統的檔期效應在今年近乎失靈。根據統計，台中市今年329檔期總銷約884億元，為統計以來首度跌破千億大關，年減幅逼近4成，過去房價過熱的海線重災區，在此檔案量縮減更為顯著，不過，推案動能仍穩定向核心地段與重大重劃區靠攏，北屯區便占了台中整體推案量約一半，市場焦點主要鎖定在機能成熟的「崇德生活圈」與最熱門的「14期重劃區」，觀察發現多家品牌建商在此逆勢積極布局。(2026年4月27日)

08

### 台中「超巨蛋」600億開發案截標

「台中超巨蛋BOT開發案」於27日截止投標，確定只有中信金控旗下台灣人壽一家廠商投標，總投資金額近600億元，規模與投資額度均創下全國體育建設新高，此案預計最快2031年完工啟用。台中超巨蛋BOT開發案今年2月26日公告招商，4月27日截止投標，預計28日召開資格審查會議，隨後進行投資計畫審查及議約程序，台中市運動局表示，依台灣人壽投標計畫構想，未來將興建可容納逾4萬人的多功能室內場館，並結合商場、餐飲及娛樂設施，作為職棒賽事、大型演唱會，及展演活動使用市府後續將進行資格審查與計畫評選，聚焦重點包括場館規劃、營運經驗、財務可行性，及公益回饋機制，最快今年第三季可完成簽約。(2026年4月27日)



# 新聞時事(五)

## 09 → 不動產放款比率降至25.03% 連十個月下滑

金管會近日公布最新統計，2026年3月底本國銀行依《銀行法》第72條之2計算之不動產放款比率再降到25.03%，連十個月下滑。銀行局指出，比率已創下2012年5月以來的新低，寫近14年新低紀錄，高於27%的銀行僅剩五家，較上月增加一家，但持續沒有任何一家超過28%，顯示銀行不動產授信集中度持續低溫。銀行業者觀察，主要是新青安房貸排除計入分子後，就紓解不少壓力，也讓分子(住宅與建築貸款)的增速開始比分母(存款及金融債)慢，加上央行打炒房效應持續發酵，都是該比率盪到低點因素。(2026年4月28日)

## 10 → 4月六都買賣移轉棟數寫近八年同期新低 台中表現亮眼

據最新資料顯示，4月六都買賣移轉棟數分別為：台北市1,981棟，月減17.9%，年減6.7%；新北市3,504棟，月減20.7%、年減7.9%；桃園市2,894棟，月減15.3%，年減16.6%；台中市3,142棟，月減1.7%，年減2%；台南市1,585棟，月減13.7%，年減10.4%；高雄市2,579棟，月減14.1%，年增3%，總計六都共15,685棟，為近8年同期新低，月減14.2%，年減7.1%。**其中年首季年減幅明顯的台中，本月表現相對亮眼，月減1.7%為六都最佳**，年減2%的表現也僅次高雄。業者分析，第一季央行理監事會議「微鬆綁」第二戶房貸成數後，遞延買盤有回籠現象，尤其3月下旬到4月均有回溫跡象，預期之後的六都買賣移轉棟數有機會由負轉正。(2026年5月4日)



# 法規動態(一)

## 央行

- 115.03.19 • **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。**
- 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。

## 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。

## 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。



# 法規動態(二)

## 內政部

- ◎ 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。
- ◎ 115.04.09 • 預告修正「非都市土地使用管制規則」第6條修正草案。
- ◎ 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，自即日生效。

## 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。



# 法規動態(三)

## 農業部

- 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。

## 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。
- 115.03.12 • 預告修正「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」修正草案。
- 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