

大臺中房市交易動態資訊平台

111年1月 大臺中房市月報

MONTHLY REPORT 111.01.05



仲介



地政士



代銷



租賃



估價師

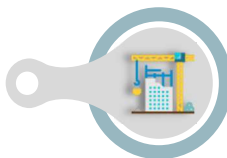
本期月報焦點

12月買賣登記量月增15.9%，年增4.3%



110年12月的買賣登記棟數為5,521棟，與上月相比增加15.9%，比去年同月增加4.3%。本月前三大交易熱區依序為北屯區(1,104棟)、西屯區(805棟)及北區(587棟)。(詳本月報第8頁內容)

建照、使照數量變化



110年11月建照共3,308(戶)，月增64.7%，年增24.5%，本月核發建照量大幅回升，於西屯區(國雄建設何厝段87地號共591戶)、北屯區(浩瀚開發碧柳段2地號共1,010戶)、太平區(和築建設育賢段201地號共423戶)等有大量體個案挹注所致；而本月使照為1,337(戶)，月減57.8%，年減8.9%，其中以北屯區貢獻量最多，有鼎佳光曦、惠宇開朗、富旺雍華等案，另於西屯區亦有單一社區(親家7UP)量體超過200戶。累計110年1~11月建照量合計為27,641(戶)，與去年同期相比減少2,355(戶)，年減7.9%，今年截至7月為止均為領先狀態，而後卻轉為逐月縮減；使照量為14,093(戶)，較去年同期減少1,978戶，年衰退12.3%。(詳本月報第9頁內容)

大樓新成屋(屋齡2年內)價格分析



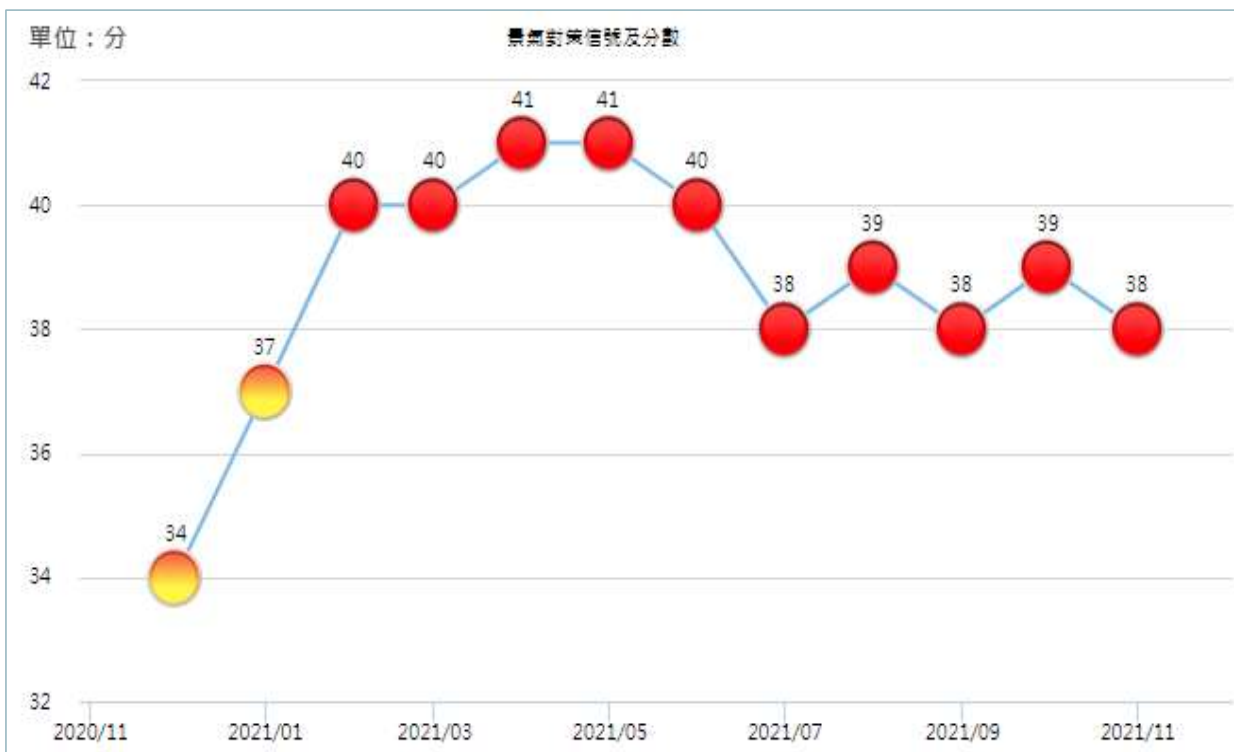
依據10月份實價登錄資料，大樓新成屋交易(詳第19頁)主要集中在北屯區、烏日區與南屯區。北屯區本月有數案(勝麗方程市、鉅虹水岸岩、大城四月泊樂...等)交屋潮湧入，全區價格無明顯波動變化；烏日區逾六成交易為建義微笑世界，成交價為25.9~33.8萬/坪，另有和築青春LOVE、台中高鐵之星餘量交易，全區有2.4~4.9萬/坪不等之漲幅；南屯區超過六成交易屬大塊森鄰，成交價為33.3~37.2萬/坪，受該案影響而使底標價格攀升，頂標則持續維持在40萬/坪水位。

透天厝新成屋(屋齡2年內)價格分析



依據10月份實價登錄資料，透天厝新成屋交易(詳第20頁)主要集中在潭子區、清水區與梧棲區。潭子區主力購買總價為1,280~1,680萬元間，近八成交屬鎮遠我原墅，成交總價為1,228~2,205萬元間；清水區主力購買總價為888~1,180萬元間，全區價格無明顯波動變化；梧棲區主力購買總價為930~1,325萬元間，均標~頂標漲幅均超過200萬，本月有陽光墅交屋潮，成交總價為1,150~1,780萬元間。

近期景氣對策信號變化



九大指標項目	燈號
貨幣總計數MIB	● → ●
股價指數	● (持平)
工業生產指數	● (持平)
非農業部門就業人數	▼ (持平)
海關出口值	● → ●
機械及電機設備進口值	● (持平)
製造業銷售量指數	● → ●
批發、零售及餐飲業營業額	● (持平)
製造業營業氣候測驗點	● (持平)

110年11月景氣對策信號綜合判斷分數為38分，較上月減少1分，燈號續呈紅燈。

景氣領先、同時指標持續上升，反映國內經濟穩定成長。

近期全國房產新聞摘要 Taiwan NEWS

大臺中房市交易動態資訊平台



央行第4波打炒房 自然人第3戶以上限貸4成 17日起實施

央行去年底至今已經三度加碼選擇性信用管制，不過今(16)日理監事會議上，考量全體銀行不動產貸款集中度仍高，決定第四度出手，修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，自12月17日起實施。內容包含：自然人購置高價住宅貸款及第3戶(含)以上購屋貸款的最高成數一律降為4成；購地貸款最高成數降為5成，保留1成動工款，並要求借款人切結於一定期間內動工興建；餘屋貸款最高成數降為4成；工業區閒置土地抵押貸款最高成數降為4成。(中央通訊社/2021年12月16日)

11月房貸增幅轉上揚 土建融增速續跌創1年半低點

央行今(27)日公布11月購屋貸款和建築貸款(土建融)餘額，分別來到8兆6,994億元、2兆7,536億元，雙雙續創歷史新高，房貸餘額年增率續較上月轉為上揚0.06個百分點至9.43%，終結連4跌，不過，土建融餘額年增14.25%，較上月續減1個百分點，為連3跌，並創去年5月以來最低增幅，反映建築市場有略降溫現象。儘管11月房貸餘額增幅再度轉強，但主要是反映年底前的另一波購屋和交屋潮，加上疫情後的遞延買氣湧現，第四季有趕進度的狀態。央行認為，在12月的理監事會議祭出第四波打炒房措施後，政策效應將逐漸顯現。(鉅亨網/2021年12月27日)

2021年第3季房貸負擔率全國上升0.63%

內政部發布2021年第3季全國及6都房價負擔能力指標，本季全國房貸負擔率為36.90%，較上季上升0.63%，較2020年同季上升0.14%，變動幅度穩定，房價負擔能力維持「略低」等級。另本季全國房價所得比為9.24倍，較上季上升0.17倍，較2020年同季上升0.05倍。本季6都房貸負擔率部分，台北市房貸負擔率為63.35%，較上季上升0.24%，為房價負擔能力「過低」等級；新北市及台中市分別為48.46%及41.10%，較上季下降0.02%及上升1.64%，為房價負擔能力「偏低」等級；台南市、高雄市及桃園市則分別為33.11%、31.22%及31.08%，較上季上升1.47%、0.86%及0.79%，均為房價負擔能力「略低」等級。其中，台中市房價負擔能力由「略低」下降至「偏低」等級。(房產網/2022年1月3日)

2021拉尾盤 六都上季買賣移轉飆11年同期高

六都2021年12月買賣移轉棟數分別為：台北2,869棟，月增5.8%、年減11.8%；新北6,934棟，月減2.5%、年增8.2%；桃園5,029棟，月增13.6%、年增6.1%；台中5,521棟，月增15.9%、年增4.3%；台南2,379棟，月增6.8%、年增5.6%；高雄5,070棟，月增7.5%、年增18.5%，總計六都共27,802棟，月增7.1%，年增6%，創下近六年新高，不僅去年12月單月成績亮眼，六都於去年第四季的買賣移轉量更打破紀錄，以77,566棟大量，刷新縣市合併11年以來的同期新高！包括桃園、高雄，都寫下Q4新紀錄，買氣可謂迎來空前暖冬。(時報資訊/2022年1月3日)

01

利多再現！ 台中港OUTLET PARK二期開幕

「三井台中港OUTLET PARK」二期2021年12月16日盛大開幕，台中市副市長陳子敬代表市長盧秀燕出席致詞表示，感謝三井集團看好台中前景，不斷加碼投資，帶動海線觀光經濟蓬勃發展，也預告各界期待的東區LaLaport購物商城將於2022年開幕，期盼屆時能為舊城經濟注入消費活力。房地產人士指出，「三井台中港OUTLET PARK」二期開幕，將持續帶動區域生活機能提升，對於地產是具有正面效益的。(MyGoNews/2021年12月16日)

02

驚！ 台中14期土地現值調漲59.83% 新光三越16連霸地王

受到各界關注的台中土地現值與公告地價評議會於今(16)日晚間公布結果，市府表示，2022年公告土地現值平均上漲1.89%，合理反映市場不動產價格變動情形，但14期公辦市地重劃、高鐵新市鎮自辦市地重劃、長春自辦市地重劃、捷運文心北屯機廠區段徵收、台中糖廠區段徵收等地區，漲幅分別為59.83%、24.52%、11.39%、9.99%、4.54%。而因疫情各行各業目前仍在復甦階段，公告地價持平僅微幅調整0.06%。地政局說明，台中市2022年「地王」仍由西屯區惠國段93地號新光三越百貨公司，以每坪約221萬元，相較今年小漲1萬元16度蟬聯。(ETtoday/2021年12月16日)

03

台中13期市地重劃區 市府：12/25換狀開跑

台中市「第13期重劃區」範圍涵蓋南屯區及南區行政區，重劃後新段別分別為楓溪段、樂田段、昌明段及大慶段等4個地段。市府指出，經市府努力下，完成總面積229.57公頃土地分配，土地所有權人約2,500人，台中市中山地政事務所及中興地政事務所將在12月25日辦理假日換發土地權狀，讓地主能順利在年底前領回土地所有權狀，安心過生活。(中時電子報/2021年12月23日)


04

中捷市政府站土地開發基地招商 預估總銷逾145億元

台中捷運綠線6站有7處土地開發基地中，開發基地容積最高、面積最大、區位條件最優、唯一與藍線共站轉乘的市政府站(G9-1)土地開發基地，今(29)日正式公告招商，預估總銷金額可達145億元以上。相關招標資訊已於市府交通局網站「公告資訊 - 捷運土地開發招商」公告，有興趣申請者可自行前往下載，預計於2022年2月中旬辦理招商說明會。(聯合報/2021年12月29日)

中央銀行第四波打炒房措施 民國110年12月17日生效



 在繼109/12/8、110/3/19、110/9/24三度實施選擇性信用管制後，銀行不動產貸款增幅仍大，為避免過多信用資源流向不動產市場，因此進一步控管金融機構不動產授信風險。

對象	條件	第一波 (109/12/8)	第二波 (110/3/19)	第三波 (110/9/24)	第四波 (110/12/17)
公司法人	第一戶購置住宅貸款	6成，無寬限期	4成，無寬限期	維持不變	維持不變
	第二戶(含)以上購置住宅貸款	5成，無寬限期	4成，無寬限期	維持不變	維持不變
自然人	特定地區 * ^註 第二戶	未規範	未規範	無寬限期	維持不變
	第三戶購屋貸款	6成，無寬限期	5.5成，無寬限期	維持不變	4成，無寬限期
	第四戶(含)以上購屋貸款	(同第三戶，未另規定)	5成，無寬限期	維持不變	
	購置高價住宅貸款	6成，無寬限期	<ul style="list-style-type: none"> 無房貸或已有二戶以下房貸者：5.5成，無寬限期 已有三戶以上房貸者：4成，無寬限期 	維持不變	<ul style="list-style-type: none"> 無房貸或已有二戶以下房貸者：4成，無寬限期 已有三戶以上房貸者：維持不變
購地貸款	購買 都市計畫 劃定為住宅區及商業區之土地貸款	6.5成，並保留一成動工款(需檢附興建計畫)	維持不變	6成，並保留一成動工款(需檢附興建計畫)	5成，並保留一成動工款(需檢附興建計畫，並切結於一定時間內動工興建)
餘屋貸款	新建餘屋住宅貸款	5成，無寬限期	維持不變	維持不變	4成
工業區土地貸款	工業區 閒置 土地抵押貸款	銀行自律規範	5.5成 *惟該抵押土地已動工興建開發，或借款人檢附興建計畫，並切結於一定期間內興建開發者，則不適用。	5成 *惟該抵押土地已動工興建開發，或借款人檢附興建計畫，並切結於1年內興建開發者，則不適用。	4成 *惟該抵押土地已動工興建開發，或借款人檢附興建計畫，並切結於1年內興建開發者，則不適用。

*註：特定地區係指臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、新竹縣及新竹市，即為六都加新竹縣市。

統計時間說明

01 買賣登記案件數量

統計至**110年12月** (資料來源：台中市地政局)

02 建照、使照數量

統計至**110年11月** (資料來源：台中市都發局)

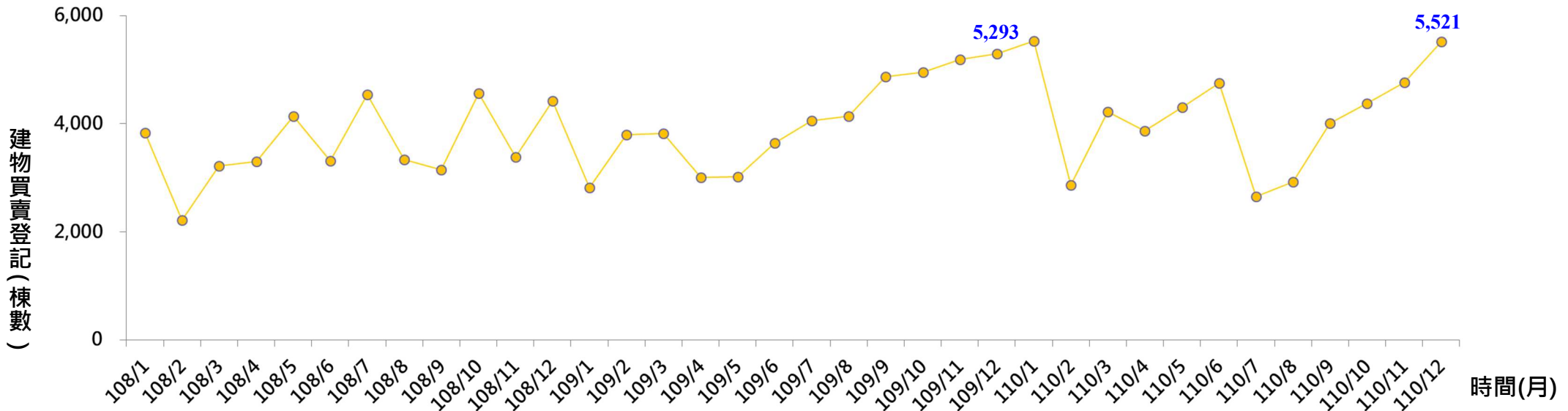
03 實價登錄資料

因資料發布之時間差，本月統計**110年10月**
(資料來源：實價登錄/扣除特殊交易案件)



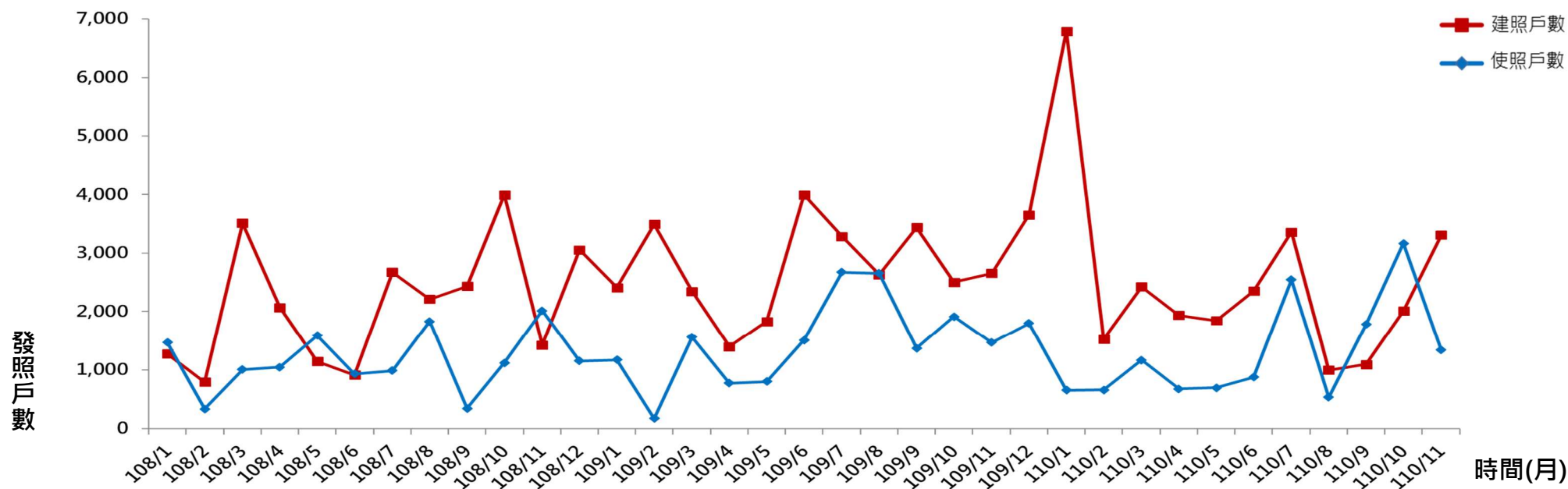
建物買賣登記量分析

- ◆ **107年**全年的買賣登記棟數為**39,804棟**，與106年相比有**1.2%**的漲幅，整體房市交易量能僅與106年維持平波，並無亮眼表現；**108年**全年的買賣登記棟數為**43,438棟**，較107年增加3,634棟，**增幅9.1%**；**109年**全年的買賣登記棟數為**48,623棟**，比108年大幅領先5,185棟，雖然109年上半年房市買氣受疫情干擾稍有停滯狀況，但於下半年急起直追，**年增達11.9%**，連續四年正成長。
- ◆ **110年12月**的買賣登記棟數為**5,521棟**，與上月相比增加**15.9%**，比去年同月增加**4.3%**。本月前三大交易熱區依序為北屯區(1,104棟)、西屯區(805棟)及北區(587棟)。
- ◆ 統計**110年**全年的買賣登記棟數為**49,806棟**，較109年增加1,183棟，**增幅2.4%**。即使曾受本土疫情及政府打炒房干擾，買氣仍再創新高。



建照、使照量分析(住宅H-2類)

- ◆ 110年11月建照共3,308(戶)，月增64.7%，年增24.5%，本月核發建照量大幅回升，於西屯區(國雄建設何厝段87地號共591戶)、北屯區(浩瀚開發碧柳段2地號共1,010戶)、太平區(和築建設育賢段201地號共423戶)等有大量體個案挹注所致；而本月使照為1,337(戶)，月減57.8%，年減8.9%，其中以北屯區貢獻量最多，有鼎佳光曦、惠宇開朗、富旺雍華等案，另於西屯區亦有單一社區(親家7UP)量體超過200戶。
- ◆ 累計110年1~11月建照量合計為27,641(戶)，與去年同期相比減少2,355(戶)，年減7.9%，今年截至7月為止均為領先狀態，而後卻轉為逐月縮減；使照量為14,093(戶)，較去年同期減少1,978戶，年衰退12.3%。由於目前市場缺工缺料問題仍未改善，已出現在建工程進度落後而致後續有延遲交屋的問題。

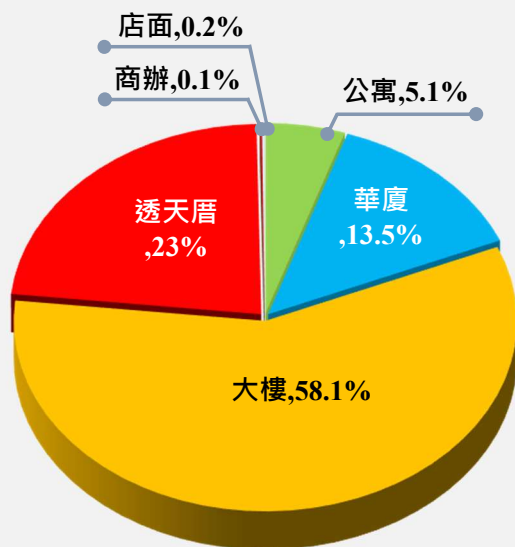


臺中市建物價量分析-110/10

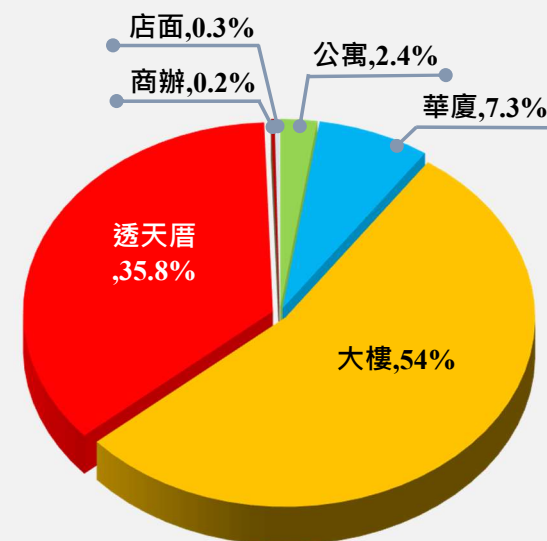
📊 整體建物買賣交易以住宅大樓、透天厝佔比較高，數量比例分別為58.1%與23%，金額比例分別為54%、35.8%。

📊 110年10月建物交易總金額為約508.8億元。

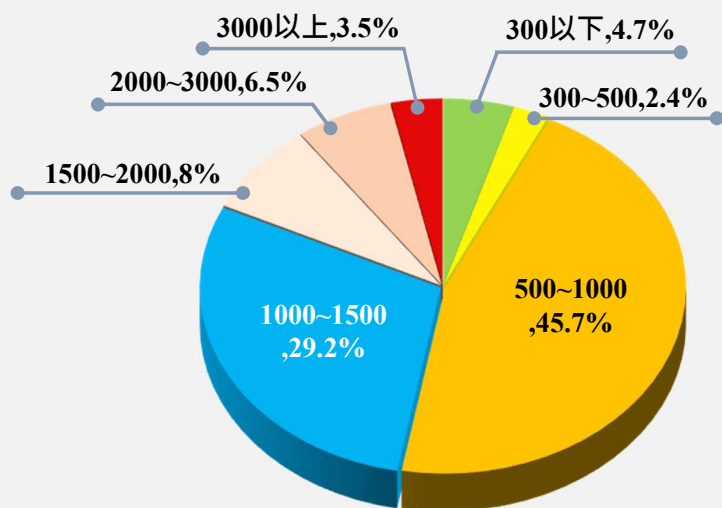
成交數量比例



成交金額比例



臺中市大樓總價帶分析-110/10



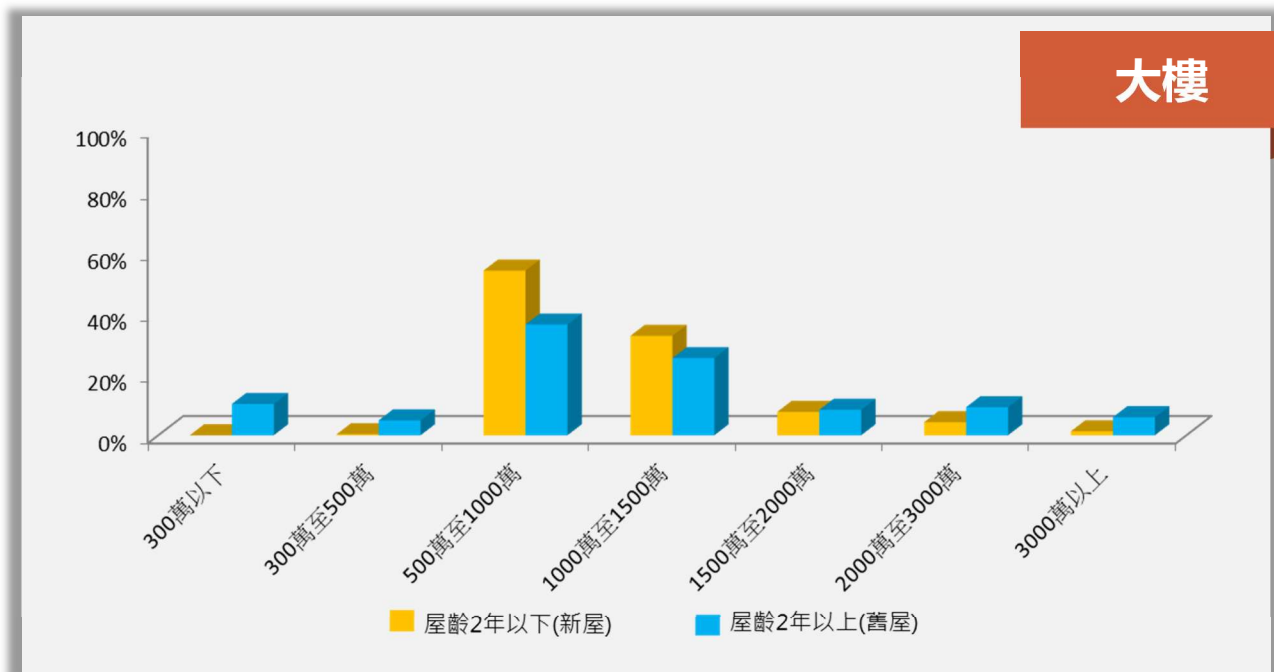
單位：萬元

大樓

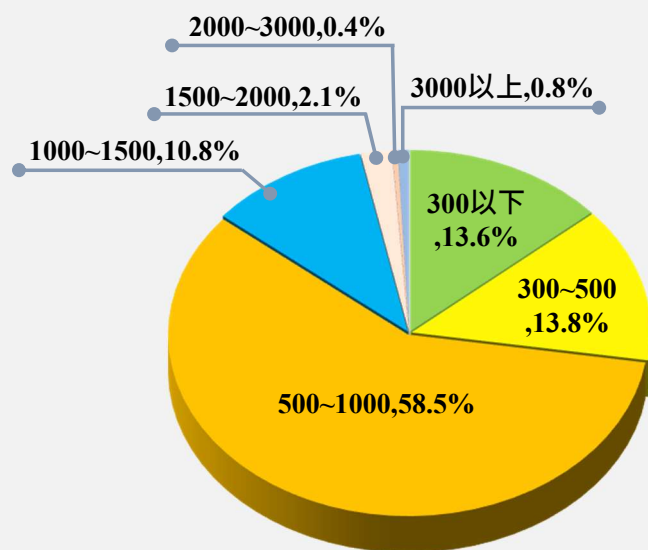
- 大樓總價帶以500~1,000萬元為主，佔45.7%。
- 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔18%。
- 低總價產品，500萬元以下者，佔7.1%。
- 110年10月大樓成交量為2,263件，成交總金額為約274.5億元。

臺中市新、舊大樓總價帶分析-110/10

- 10月份大樓新屋(屋齡2年內)交易購買主力總價為500~1,000萬元間，佔53.9%；其次為總價1,000~1,500萬元間，佔32.5%。
- 舊屋(屋齡逾2年)交易以總價500~1,000萬元間為主，佔36.2%；其次為總價1,000~1,500萬元間，佔25.2%。
- 不分新、舊大樓產品，均以總價在500~1,000萬元間較受消費者青睞。



臺中市華廈總價帶分析-110/10



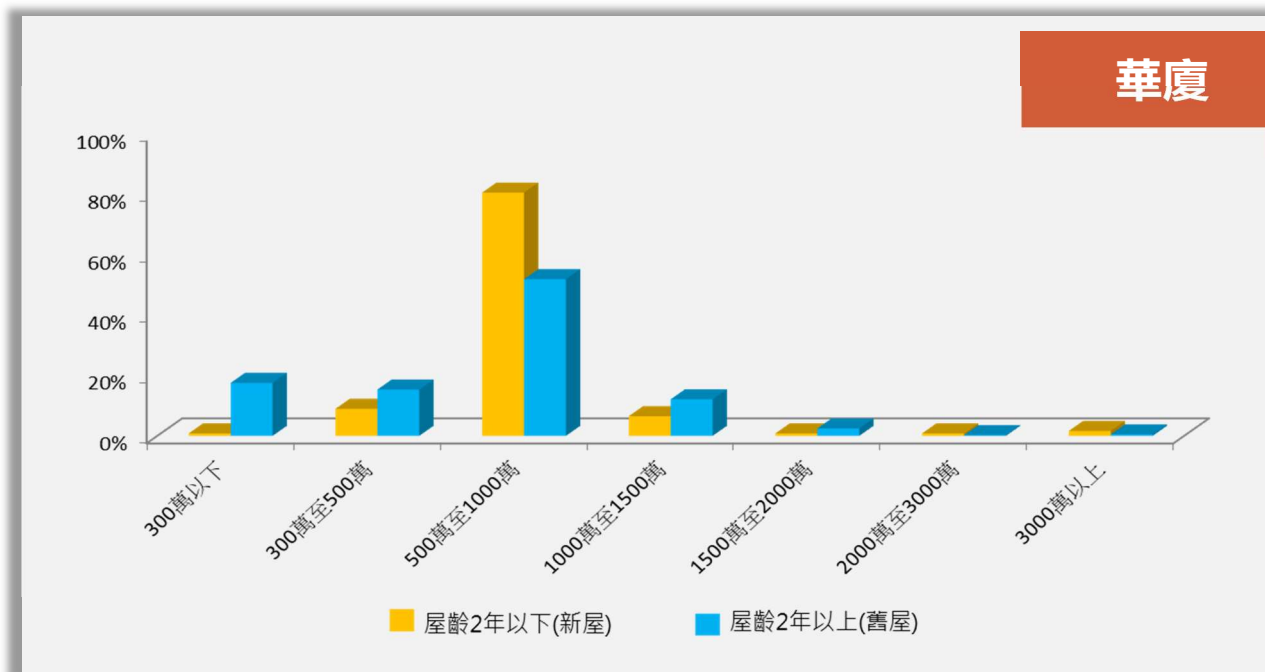
單位：萬元

華廈

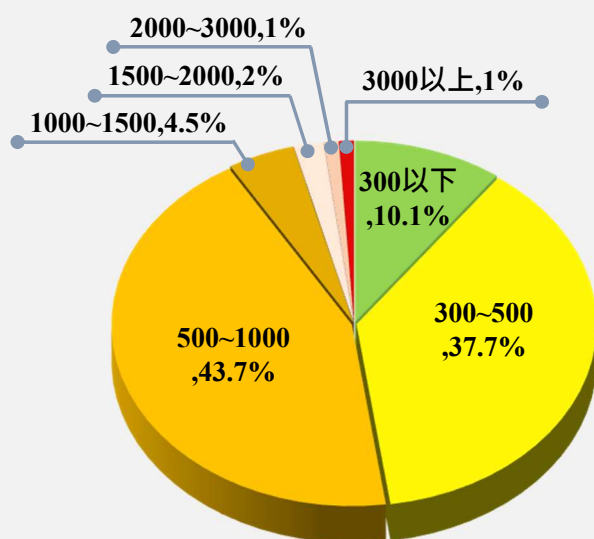
- 華廈總價帶以500~1,000萬元為主，佔58.5%。
- 超過1,000萬元以上者，佔14.1%。
- 110年10月華廈成交量為528件，成交總金額為約37.1億元。

臺中市新、舊華廈總價帶分析-110/10

- 10月份華廈新屋(屋齡2年內)交易購買主力總價為500~1,000萬元間，佔80.5%；其次為總價300~500萬元間，佔8.9%。
- 舊屋(屋齡逾2年)交易以總價500~1,000萬元間為主，佔51.9%；其次為總價300萬以下，佔17.5%。
- 不分新、舊華廈產品，均以總價在500~1,000萬元間較受消費者青睞。



臺中市公寓總價帶分析-110/10

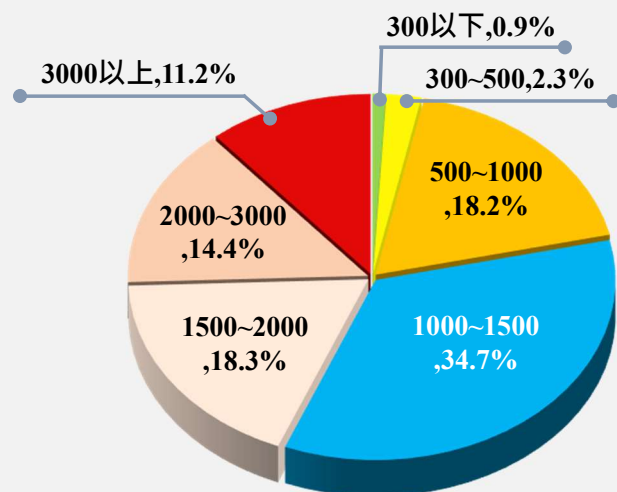


單位：萬元

公寓

- 公寓總價帶以500~1,000萬元為主，佔43.7%。
- 總價帶在500萬元以上者，佔52.2%。
- 本月僅有兩筆公寓新屋交易，分別位於大里區鐵路街單戶交易600萬以及南屯區益文二街整棟交易3,920萬。
- 110年10月公寓成交量為199件，成交總金額為約12.1億元。

臺中市透天厝總價帶分析-110/10



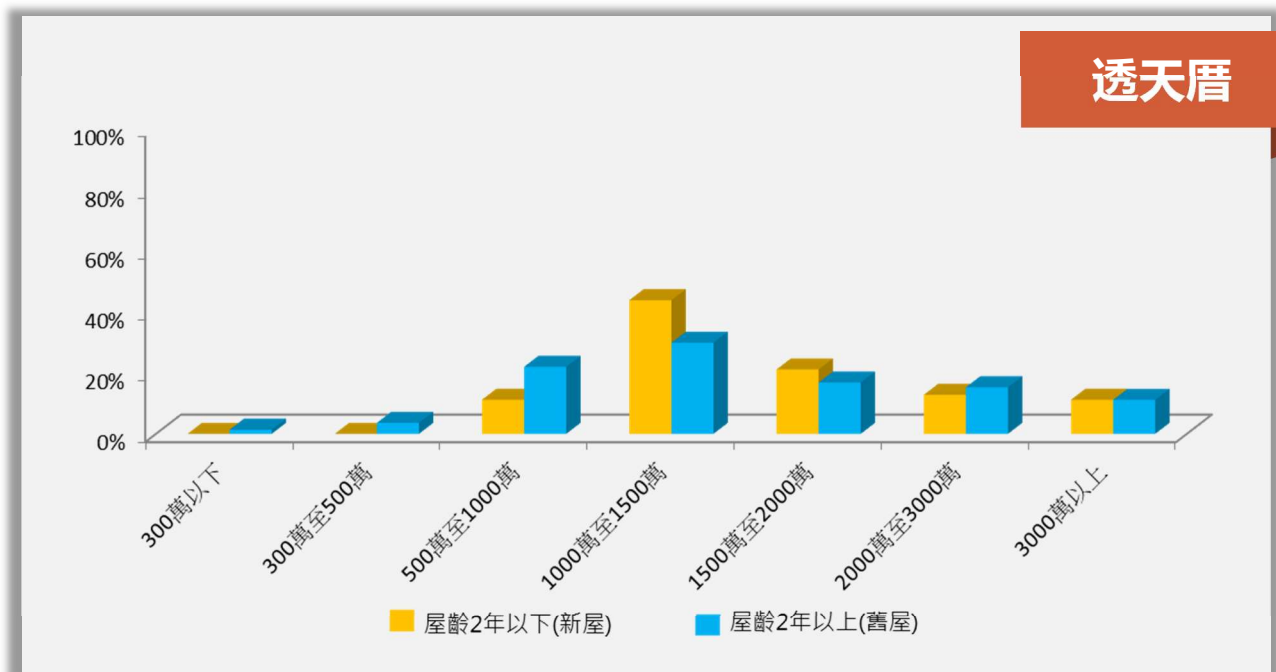
單位：萬元

透天厝

- 透天厝總價帶以1,000~1,500萬元為主，佔34.7%，其次為1,500~2,000萬元，佔18.3%。
- 超過1,500萬元以上者，佔43.9%。
- 500萬元以下者，佔3.2%。
- 110年10月透天厝成交量為896件，成交總金額為約182.3億元。

臺中市新、舊透天厝總價帶分析-110/10

- 10月份透天厝新屋(屋齡2年內)交易以總價1,000~1,500萬元間為購買主力，佔43.8%；其次為總價1,500~2,000萬元間，佔21.1%。
- 舊屋(屋齡逾2年)交易以總價1,000~1,500萬元間為主，佔29.8%；其次為總價500~1,000萬元間，佔22%。
- 不分新、舊透天厝產品，購屋預算均以總價1,000~1,500萬元間較受消費者青睞。



以五分位方式區分高、中、低價格

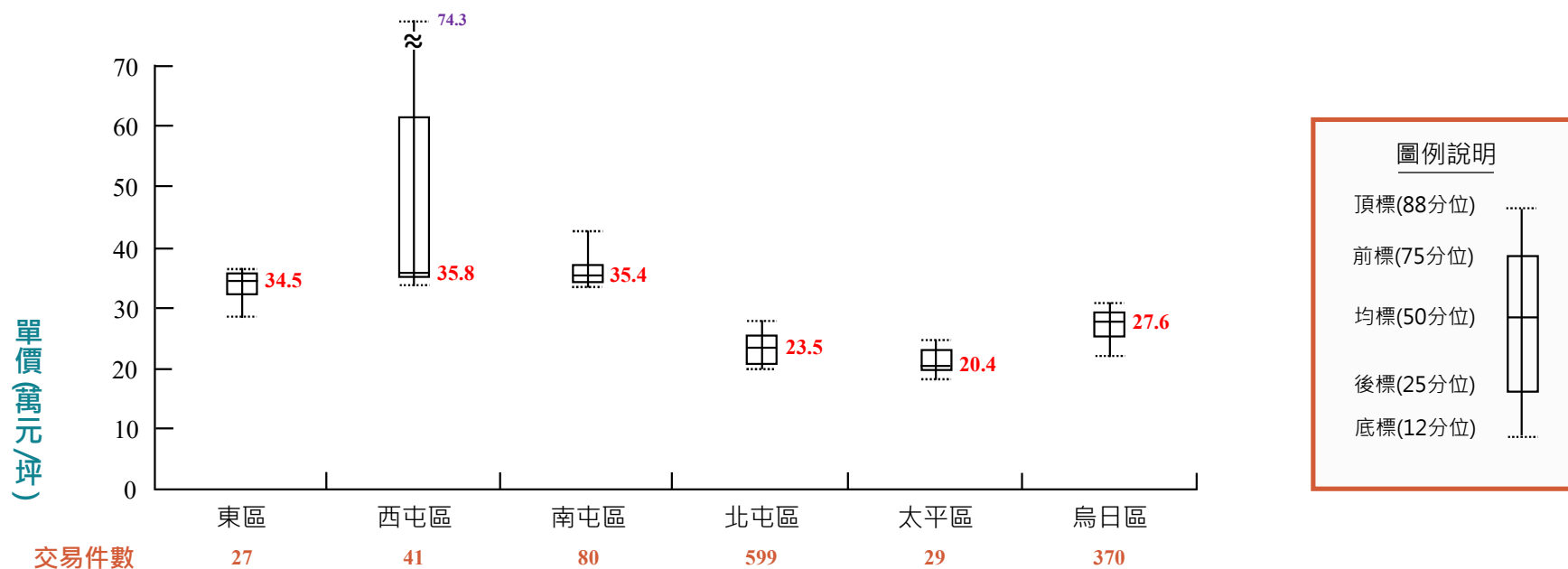
- ✓ 不動產價格分布並不符合常態分配，價格帶差距極大；故將價格由低至高依序排列後，以分位數的概念，區分為五個不同等級產品的**價格帶**，以利民眾了解不同等級產品之價格分布。



盒鬚圖分析 - 屋齡2年內大樓建坪單價(110/10)



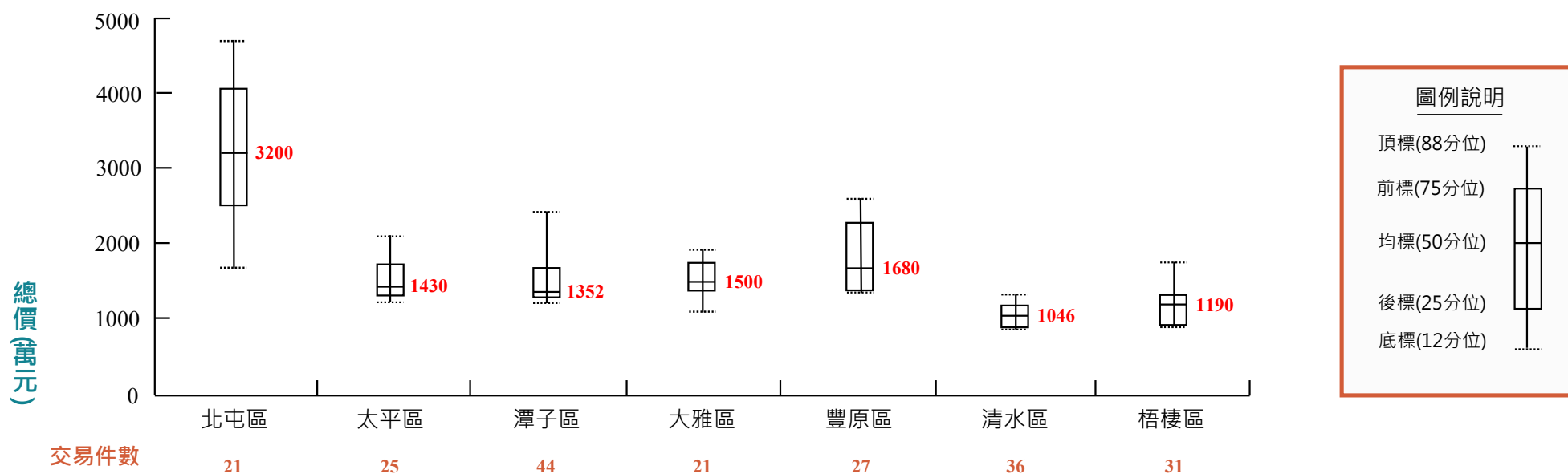
- ◆ 統計各行政區屋齡2年內大樓交易案件(超過40件以上)，大樓新成屋交易主要集中在**北屯區**、**烏日區**與**南屯區**。
- ◆ **北屯區**本月有數案(勝麗方程式、鉅虹水岸岩、大城四月泊樂...等)交屋潮湧入，全區價格無明顯波動變化；**烏日區**逾六成交易為建義微笑世界，成交價為25.9~33.8萬/坪，另有和築青春LOVE、台中高鐵之星餘量交易，全區有2.4~4.9萬/坪不等之漲幅；**南屯區**超過六成交易屬大塊森鄰，成交價為33.3~37.2萬/坪，受該案影響而使底標價格攀升，頂標則持續維持在40萬/坪水位。
- ◆ 其他各區價格表現：東區主要反映星境界行情而走高；西屯區高價位區仍有精銳FUN未來餘量交易支撐價格，其中頂標為該案店面價格；太平區全區價揚。



盒鬚圖分析 - 屋齡2年內透天厝總價(110/10)



- ◆ 統計各行政區屋齡2年內透天厝交易案件(超過20件以上)，交易主要集中在**潭子區**、**清水區**與**梧棲區**。
- ◆ **潭子區**主力購買總價為1,280~1,680萬元間，近八成交易屬**鎮遠我原墅**，成交總價為1,228~2,205萬元間；**清水區**主力購買總價為888~1,180萬元間，全區價格無明顯波動變化；**梧棲區**主力購買總價為930~1,325萬元間，均標~頂標漲幅均超過200萬，本月有**陽光墅**交屋潮，成交總價為1,150~1,780萬元間。
- ◆ 其他各區價格表現：北屯區均標以上均大漲，前標~頂標突破4仟萬，反觀底標則回跌至2仟萬以下；太平區以總價低於2仟萬之交易佔大宗，故中高價位區進行大幅下修；大雅區整體呈價穩，僅底標下滑逾200萬；豐原區高總價區漲幅超過400萬。

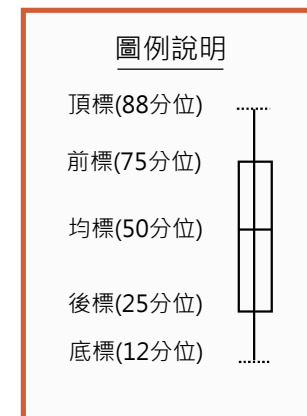
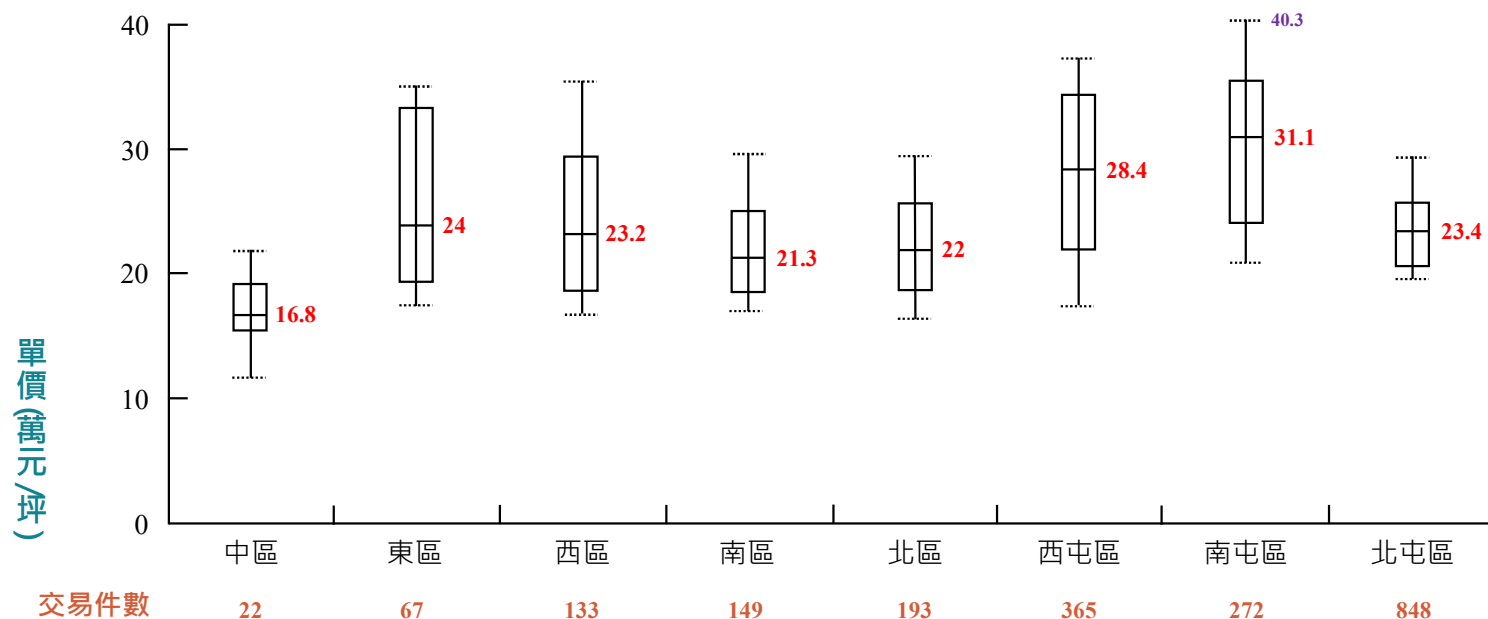


盒鬚圖分析 - 區分所有建物建坪單價(110/10)



(公寓、華廈、大樓)(原台中市區)

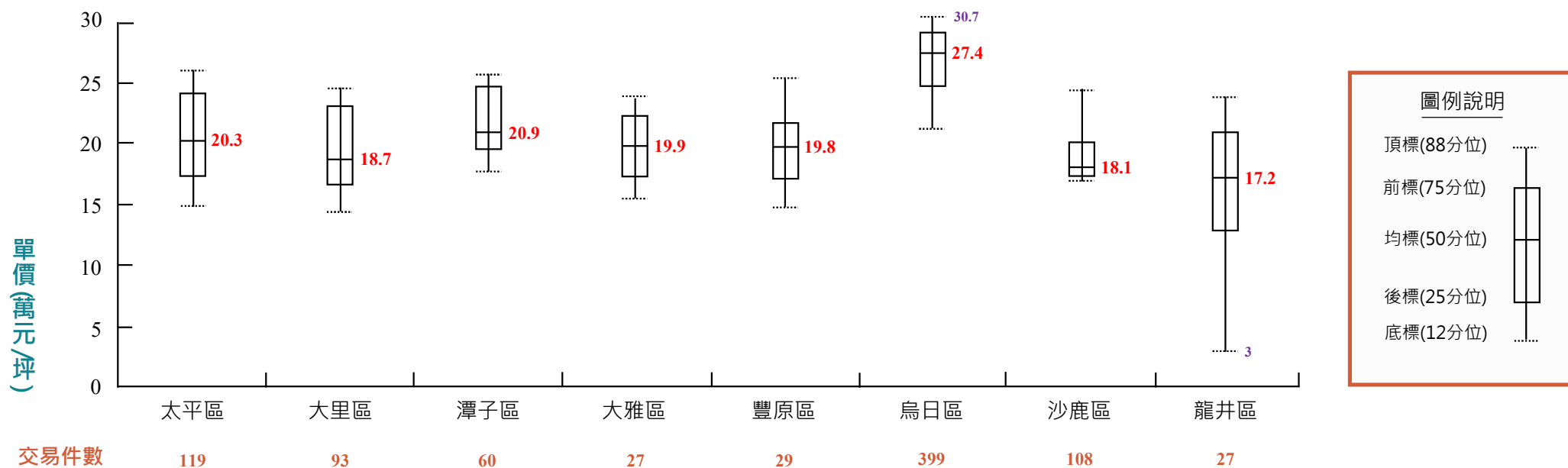
- ◆ 110年10月原台中市區(超過百件以上)以南屯區、西屯區及東區之均價較高，交易量則多集中在北屯區、西屯區及南屯區。
- ◆ 北屯區全區價格穩定向上，其中低價位區漲幅逾1萬/坪；西屯區僅後標與前標價穩，其餘區位轉跌，尤以頂標下修超過3萬/坪最多，其為高單價個案交易銳減而進行修正；南屯區全區價揚，其中均標主要受大塊森鄰進場交易影響所致而有明顯漲幅。
- ◆ 其他各區價格表現：東區均標價揚逾1萬/坪；西區前標~頂標漲幅達1.5萬/坪以上；南區續穩，惟頂標臨近3字頭水位；北區頂標價微跌，其餘持平；中區因交易件數較少，故僅供參考。



盒鬚圖分析 - 區分所有建物建坪單價(110/10)

(公寓、華廈、大樓)(衛星區)

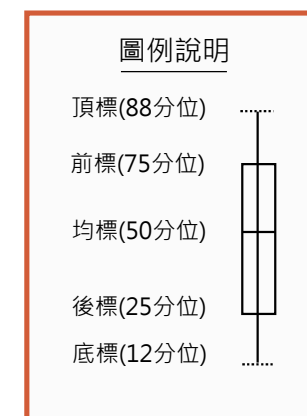
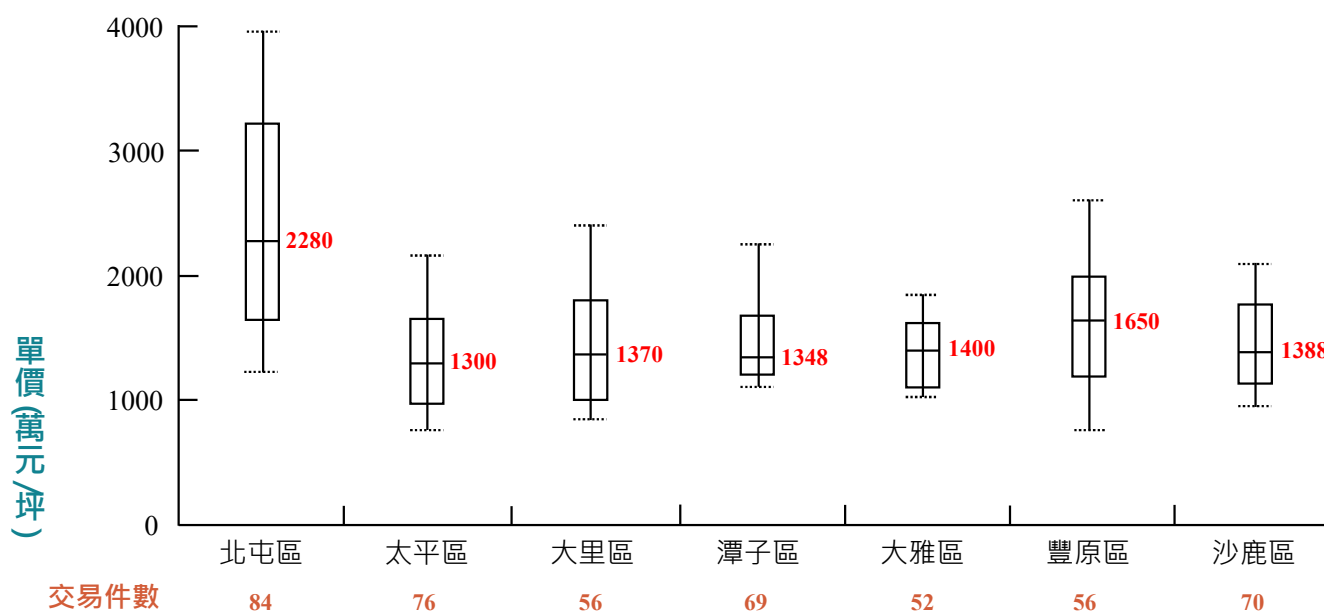
- ◆ 110年10月衛星區(超過50件以上)以烏日區、潭子區及太平區均價較高，交易量則集中在烏日區、太平區及沙鹿區。
- ◆ 烏日區本月新屋(建義微笑世界、和築青春LOVE、台中高鐵之星)交易即佔逾九成比例，反映新案行情，全區漲幅為1.8~4.6萬/坪不等；太平區中高價位區表現轉強，反觀底標則下滑2萬/坪；沙鹿區適逢華廈新案(睿元述上景、久檯快樂天鵝)交屋潮，成交價分別為20.1~27.9萬/坪、16.8~19.2萬/坪，影響高價位區走高。
- ◆ 其他各區價格表現：大里區呈高價位區漲、中低價位區跌；潭子區與大雅區僅底標有小漲，其餘區位持平；豐原區以中古屋交易為主，前標轉跌、後標則上揚；龍井區頂標與底標大跌，其中底標因於新興路29號有同棟數筆低價交易，故有創新低單價。



盒鬚圖分析 - 透天厝總價(110/10)



- ◆ 110年10月透天厝交易(超過50件以上)以北屯區、豐原區、大雅區之平均總價較高，交易量則集中在北屯區、太平區及沙鹿區。
- ◆ 北屯區主力購買總價為1,650~3,210萬元間，僅頂標持平，其餘區位則續揚；太平區主力購買總價為980~1,660萬元間，僅均標小漲百萬；沙鹿區主力購買總價為1,136~1,775萬元間，全區價揚。
- ◆ 其他各區價格表現：大里區頂標大漲近400萬，後標則小跌百萬；潭子區頂標及底標大幅拉升超過250萬；大雅區僅底標價揚；豐原區後標~前標漲幅約在120~250萬元不等。





經濟指標小教室

景氣對策信號篇



景氣對策信號-基本介紹



⊕ 編制單位

國家發展委員會經濟發展處

⊕ 發布頻率

每月月底發布上月燈號

⊕ 指標用途

以**5種**不同信號燈表示當前景氣狀況，利用燈號變化作為**判斷景氣榮枯**參考

⊕ 查詢網站

https://index.ndc.gov.tw/n/zh_tw

景氣對策信號 VS. 景氣指標



由國發會發布的景氣指標包含「領先」、「同時」、「落後」等三種，而**景氣對策信號**係從「景氣指標」中，篩選**9項**與景氣變動較為密切之經濟指標進行評比。

名稱	領先指標	同時指標	落後指標
意義	預測未來景氣變動	衡量當前景氣波動	驗證過去景氣波動
構成項目	<ul style="list-style-type: none"> • 外銷訂單動向指數 • 實質貨幣總計數M1B • 股價指數 • 工業/服務業受僱員工淨進入率 • 建築物開工樓地板面積 • 實質半導體設備進口值 • 製造業營業氣候測驗點 	<ul style="list-style-type: none"> • 工業生產指數 • 電力(企業)總用電量 • 製造業銷售量指數 • 批發/零售及餐飲業營業額 • 非農業部門就業人數 • 實質海關出口值 • 實質機械及電機設備進口值 	<ul style="list-style-type: none"> • 失業率 • 製造業單位產出勞動成本指數 • 金融業隔夜拆款利率 • 全體金融機構放款與投資 • 製造業存貨價值

景氣對策信號-評比項目

 信號意義：主要**反映當前景氣狀況**，並附帶**預測未來景氣**之功能。

領先指標

貨幣總計數M1B

股價指數

製造業營業氣候測驗點

同時指標

工業生產指數

機械及電機設備進口值

非農業部門就業人數

製造業銷售量指數

海關出口值

批發零售餐飲業營業額



景氣對策信號-構成項目檢查值



由以下9個構成項目分數加總得出「綜合判斷分數」，據以決定當月景氣對策信號為何種燈號

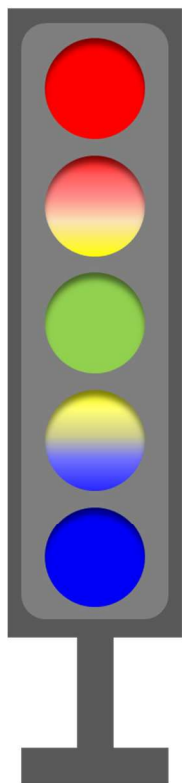
個別項目分數	5分	4分	3分	2分	1分
貨幣總計數M1B	← 14.5	8.5	(%yoy) 6.0	3.5	→
股價指數	← 17.5	10.0	-0.5	-16.5	→
工業生產指數	← 11.0	7.0	2.5	-2.0	→
非農業部門就業人數	← 2.3	1.7	1.2	0.6	→
海關出口值	← 16.0	10.0	3.5	-2.0	→
機械及電機設備進口值	← 16.5	7.0	0.0	-6.5	→
製造業銷售量指數	← 10.5	6.0	1.5	-2.0	→
批發零售及餐飲業營業額	← 8.0	5.5	2.5	-1.0	→
製造業營業氣候測驗點	← 104.0	100.5	97.0	93.0	→

分數解讀示例一：
以**貨幣總計數M1B**為例，若年增率落在12%。則該項評比分數為4分。

分數解讀示例二：
以**製造業銷售量指數**為例，若年增率落在1%，則該項評比分數為2分。

* % yoy (year on year): 與去年同期相比之年增(衰)率。

景氣對策信號-燈號定義



紅燈(38~45分): 表示當前**景氣熱絡**。

紅黃燈(32~37分): 注意性燈號, **景氣轉向**預警。

綠燈(23~31分): 表示當前**景氣穩定**。

黃藍燈(17~22分): 注意性燈號, **景氣轉向**預警。

藍燈(9~16分): 表示當前**景氣低迷**。

+ 解讀說明

- + 當景氣燈號落在**紅燈**區時, 表示景氣處於熱絡期, 但也要**警示是否已有過熱情形, 風險相對增加**。
- + 反之, 當景氣燈號落在**藍燈**區時, 表示景氣處於低迷期, 須留意**經濟成長停滯**的問題。

景氣對策信號-指標燈號變化涵義



個別項目分數	5分	4分	3分	2分	1分
貨幣總計數MIB	民間資金活動力 增加			民間資金活動力 減弱	
股價指數	投資者對經濟環境信心 增強			投資者對經濟環境信心 轉弱	
工業生產指數	工業產出 增強 →景氣 好轉			工業產出 衰退 →景氣 轉弱	
非農業部門就業人數	勞動力 增強 →景氣 好轉			勞動力 減弱 →景氣 蕭條	
海關出口值	經濟成長動能 轉強			經濟成長動能 減緩	
機械及電機設備進口值	產能 擴增 →外銷成長 轉強			產能 衰退 →外銷成長 減緩	
製造業銷售量指數	外銷訂單 增加 →景氣 好轉			外銷訂單 減少 →景氣 轉弱	
批發零售及餐飲業營業額	民間消費 增強 →內需 好轉			經濟活動 降低 →內需 緊縮	
製造業營業氣候測驗點	製造業對未來景氣信心 好轉			製造業對未來景氣信心 轉壞	

穩定

景氣對策信號-編制用途

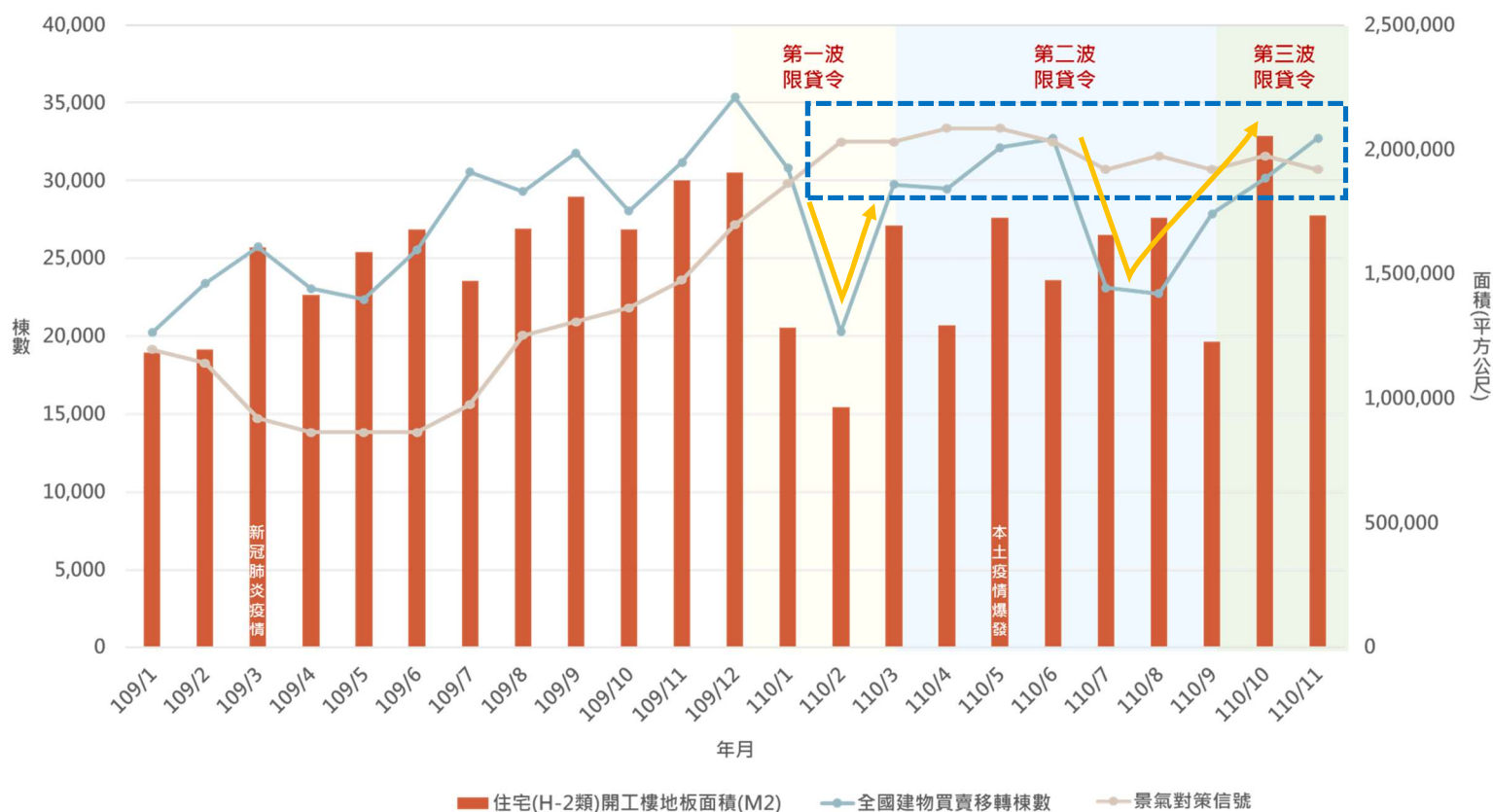


九大指標項目	2021.10	2021.11		
	燈號	檢查值	分數	燈號
貨幣總計數MIB	●	14.2% ↓	4	●
股價指數	●	30.6% ↑	5	●
工業生產指數	●	11.6% ↓	5	●
非農業部門就業人數	●	-0.34% ↑	1	●
海關出口值	●	25.8% ↑	5	●
機械及電機設備進口值	●	20.5% ↓	5	●
製造業銷售量指數	●	7.9% ↓	4	●
批發零售及餐飲業營業額	●	11.4% ↓	5	●
製造業營業氣候測驗點	●	102.4點 ↑	4	●
綜合判斷加總結果			38	●

⊕ 當期指標解讀

- ⊕ 九大指標僅**股價指數、非農業部門就業人數、海關出口值、製造業營業氣候測驗點**等四項指標分別較上月上升外，其餘皆下滑，但多數燈號仍不變。
- ⊕ 領先及同時指標續呈上升，主要受惠於全球經濟穩健成長，新興科技應用及傳產貨品需求續強，帶動**貿易、生產及金融面指標續增**，惟新型變種病毒擴散，及供應鏈瓶頸問題等，仍需審慎關注，妥為因應。

景氣對策信號與房市指標之連結性



數據解讀

- 端看第一、二波限貸令發布後的市場需求面(買賣移轉棟數)變化可發現，雖然房市管制措施以及季節與疫情因素確實對買盤造成短暫的阻嚇效果，但回流的速度卻是非常顯著的，V型反轉力道態勢鮮明，其與台灣景氣持續位於熱絡區形成支撐力道(紅框虛線範圍)有同步的關聯性。
- 而以市場供給面(開工樓地板面積)變化來看，其與台灣景氣的走向並無絕對的關聯性，惟通常在第四季會有明顯推升的現象。

THANK YOU



歡迎分享您的觀察
與意見回饋

發布單位



仲介

臺中市不動產仲介經紀商業同業公會



地政士

台中市地政士公會



代銷

台中市不動產代銷經紀商業同業公會



租賃

臺中市租賃住宅服務商業同業公會



估價師

臺中市台灣不動產估價師公會



正心不動產估價師聯合事務所

執行單位