

不動產概況更新(季刊版)

房地產概況相關資訊主要摘自政治大學社會科學院「台灣房地產研究中心」，並獲花敬群副教授之首肯刊登，詳細資料請參閱網站

<http://www.cathay-red.com.tw/housing.htm> 及

<http://pip.moi.gov.tw/NET/E-Statistics/EI-2.aspx>。

壹、 國泰房地產指數

一、 全國量價指數

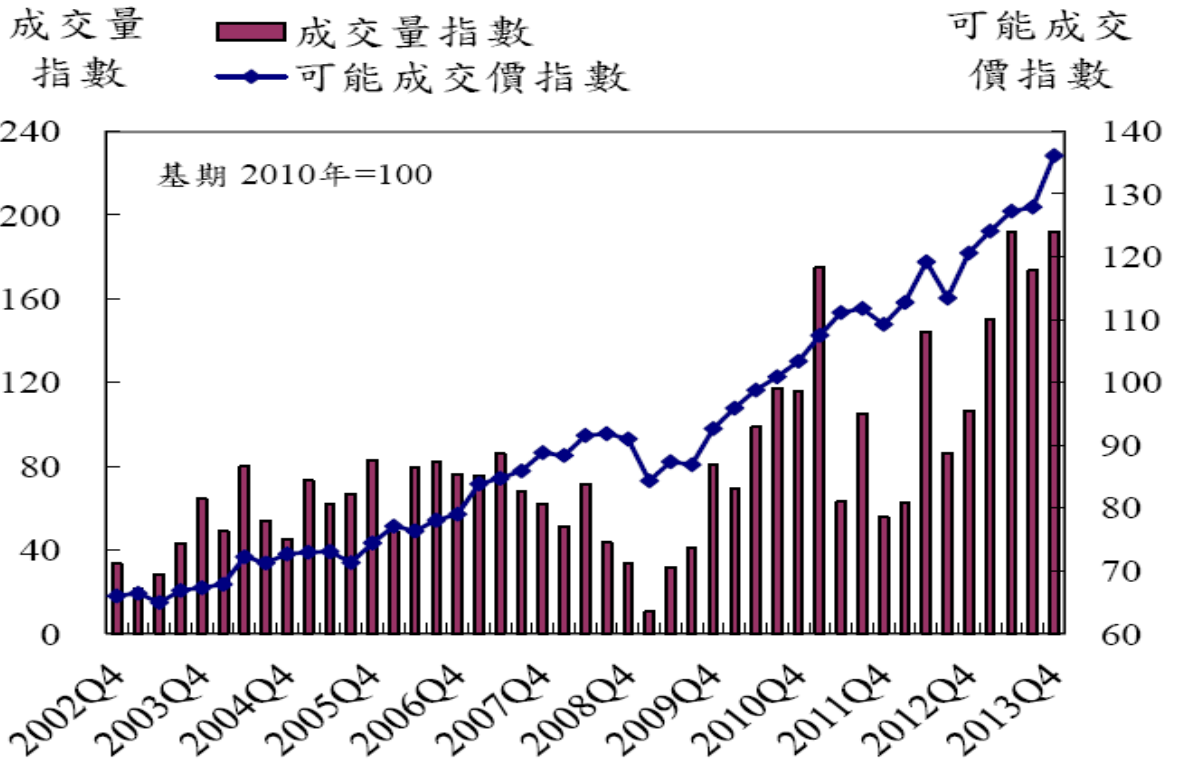
102年第4季國泰全國房地產指數(新推案市場)相較上一季為價漲量穩，較去年同季為價漲量增。成交價大幅上漲，交易量維持穩定。本季開價呈現大幅上漲，議價空間、推案量與銷售率均維持穩定。本季全國房價上漲主要動能為台中市價格的大幅上漲，此外，本季全國推案規模超過四千億元。近兩年持續累積的大案推量，加上政策對豪宅交易逐步採取實價課稅，對後市發展存有不小的隱憂。

綜合評估-全國(102年第4季)

全國	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	136.11	29.76萬/坪	+6.39%	+12.86%
議價空間率	99.06	15.19%	+0.21%	-8.31%
開價	135.87	35.09萬/坪	+6.43%	+11.02%
推案量	176.38	4,015億元	+7.84%	+32.23%
30天銷售率	110.57	19.52%	+2.51%	+36.48%
30天成交量	191.82	--	+10.55%	+80.47%

資料來源：102年第4季國泰房地產指數季報

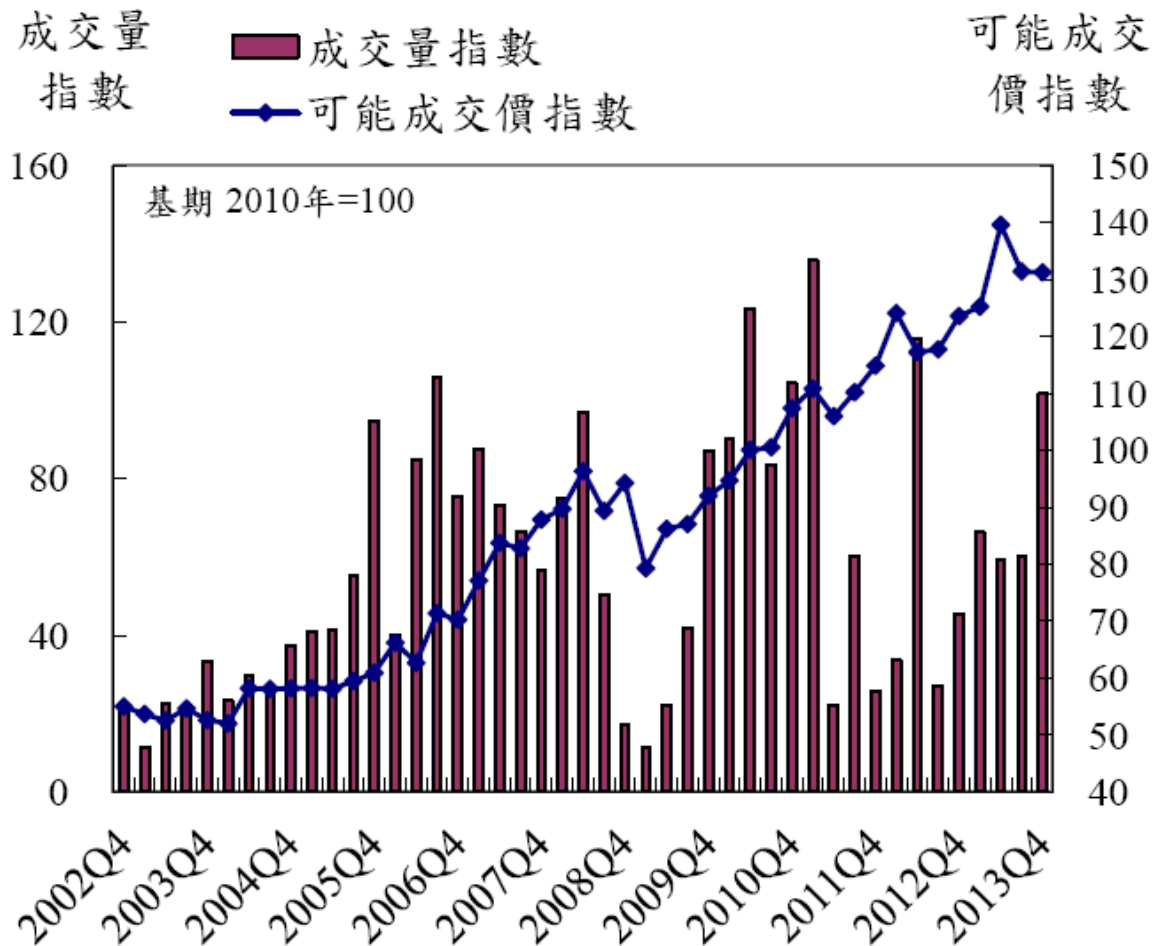
國泰房地產全國量價指數趨勢圖（季）



二、各大都會區房地產量價資訊

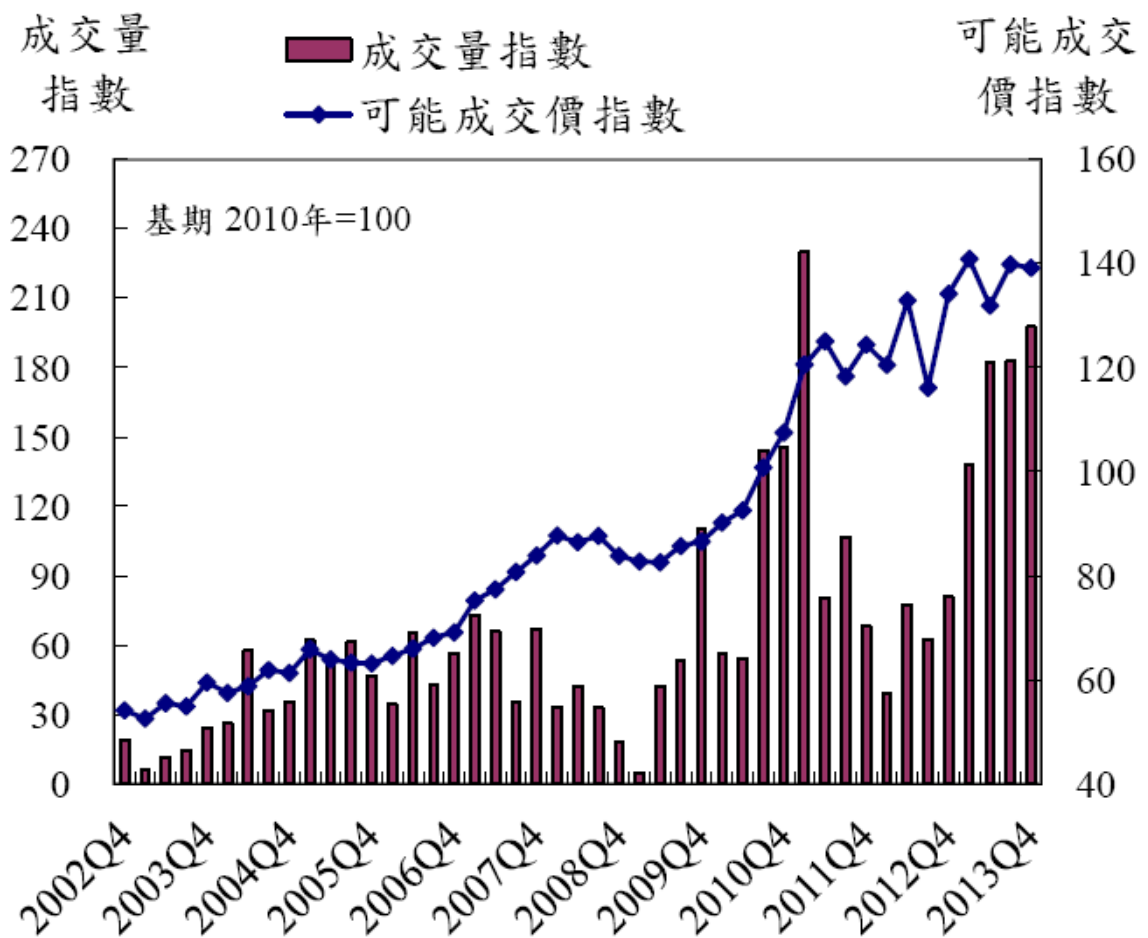
(一) 台北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價穩量增。本季台北市新推個案市場推案量與成交規模均明顯擴張，但價格出現連續兩季微幅下滑，屬於價格表現較差地區。整體而言，本季台北市交易量擴張，卻未能帶動價格的上揚，市況仍處於盤整結構，後續在政府加重豪宅交易課稅下，亦可能產生較大衝擊，價格與交易量能否繼續維持，為後市觀察重點。

台北市量價指數趨勢圖（季）



(二) 新北市房地產指數，相較上一季為價量俱穩，較去年同季為價穩量增。本季新北市房價與台北市同樣呈現些微下跌趨勢，推案量與成交量仍維持長期高峰結構。整體而言，新北市近三年多持續大量推案仍是後市發展的最大隱憂，且在首購與投資客為主的市場結構下，對後續利率調升的承受能力相對較弱，是後市應關注的重點。

新北市量價指數趨勢圖 (季)



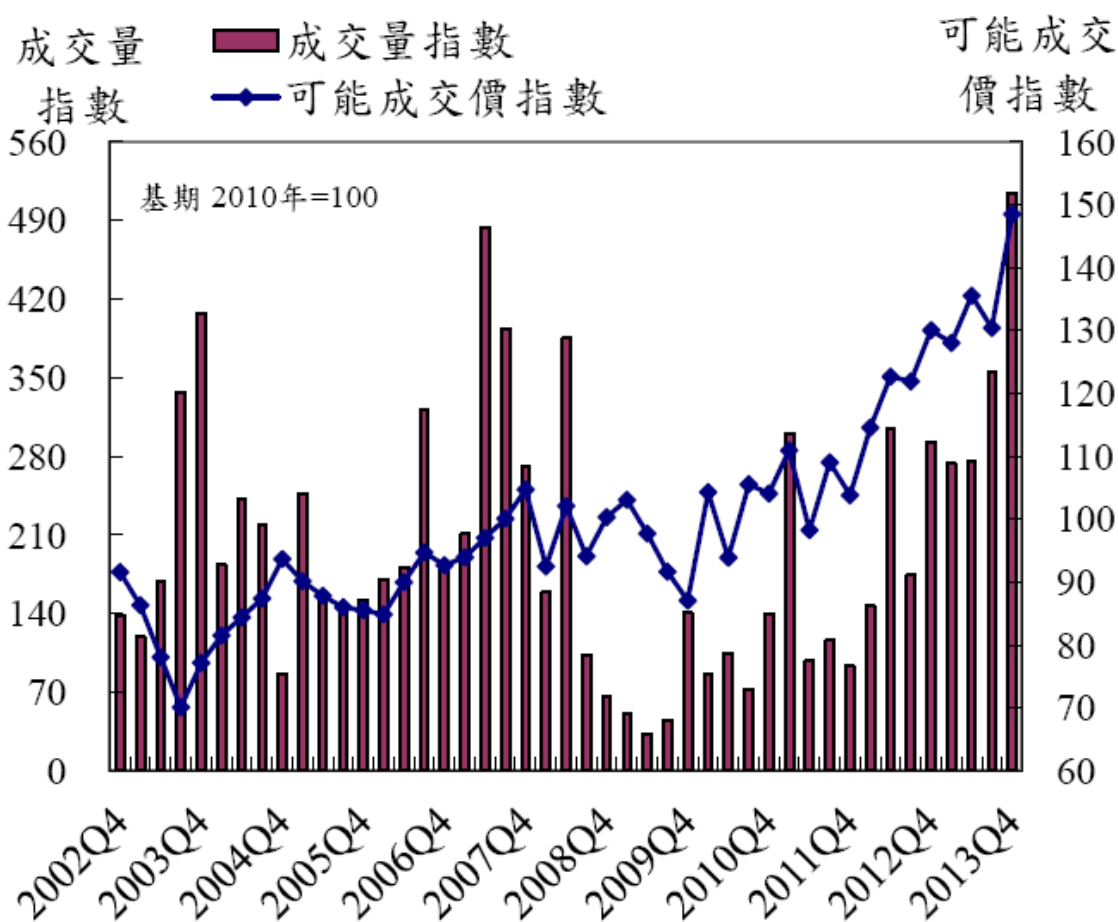
(三) 桃竹地區房地產指數，較上一季為價漲量縮，較去年同季為價量俱增。本季桃竹地區新推個案市場持續高檔調節結構，房價雖仍維持上漲趨勢，但推案量與成交量較上季均減少近兩成。整體而言，桃竹地區近兩年推案累積超過六千億元，大量投資客所潛藏的賣壓問題，是市場後續發展最主要的隱憂。

桃竹地區量價指數趨勢圖 (季)



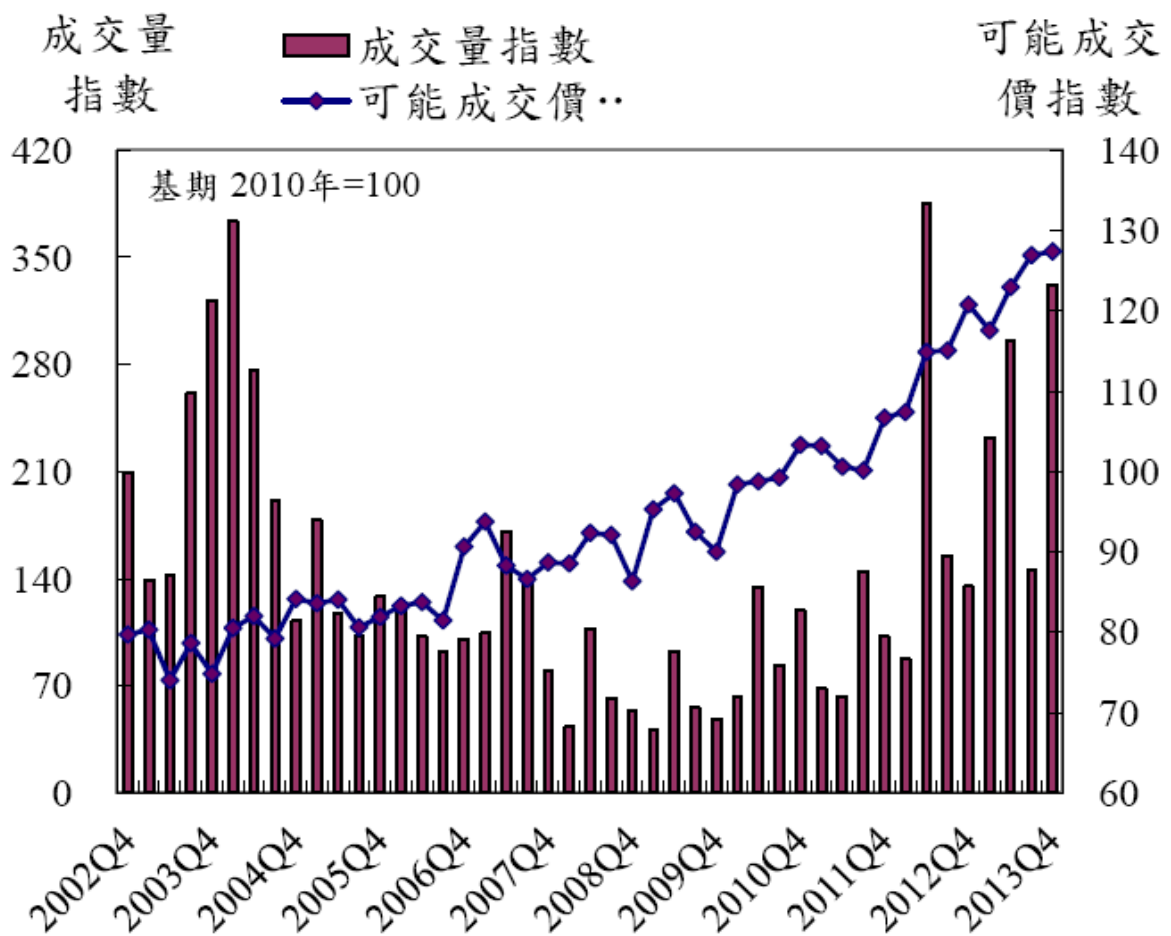
(四) 台中市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價量俱增，價格大幅上漲，成交量中幅增加。本季台中市新推個案市場因出現許多高價個案，致使價格出現極大漲幅，成交量亦持續擴大，為各地區表現最佳市場。整體而言，本季台中市市場從近一年的緩步增溫到價格大漲，後市能否維持價量高峰結構，值得關注。

台中市量價指數趨勢圖 (季)



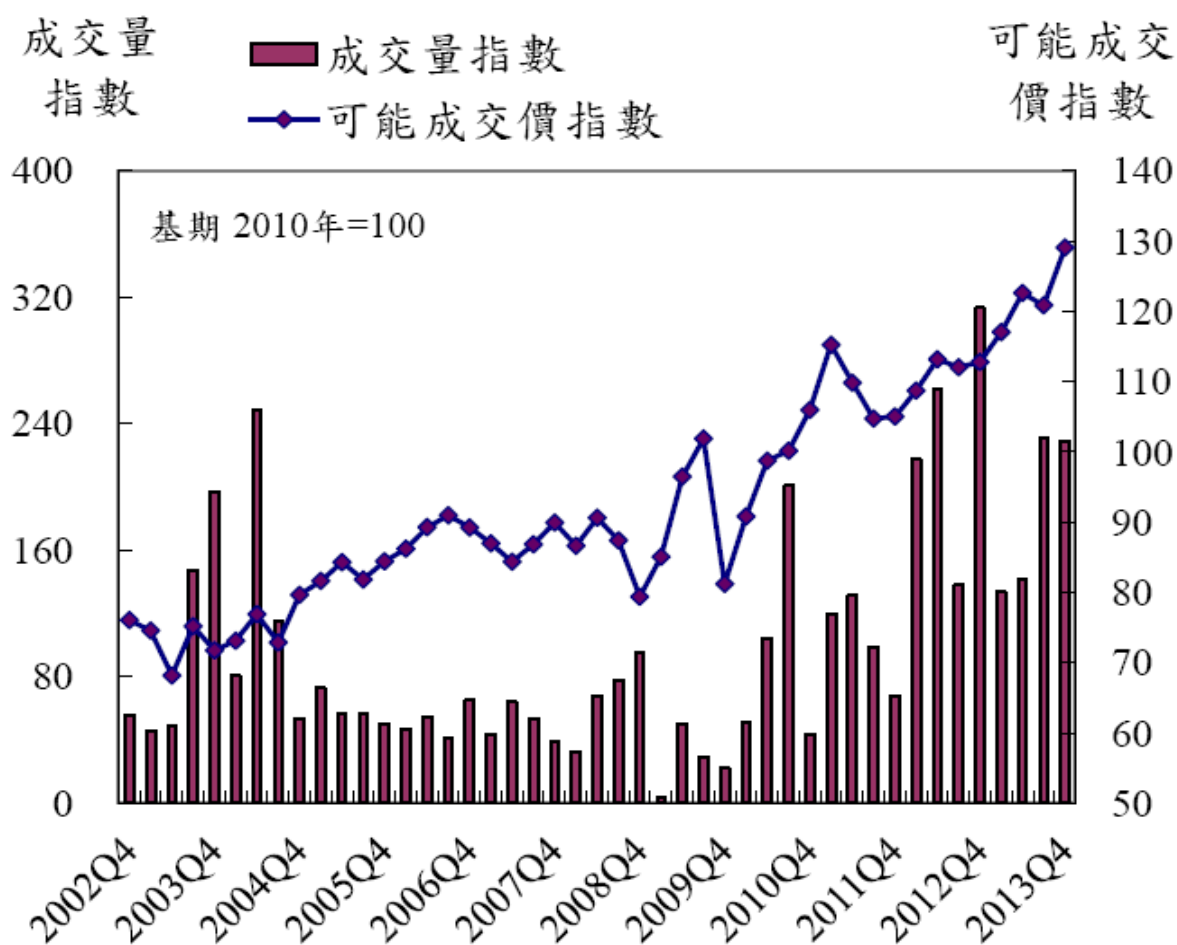
(五) 台南市房地產指數，相較上季為價穩量增，較去年同季為價漲量增。本季台南市新推個案市場價格維持穩定，市況仍屬高檔結構，成交規模大幅擴張。整體而言，台南市在各地區之中，土地成本相對較低，外地建商持續進入購地推案，未來市場新推個案仍會持續增加，後續市場競爭將愈趨激烈。

台南市量價指數趨勢圖 (季)



(六) 高雄市房地產指數，相較上季為價漲量穩，較去年同季為價漲量縮。本季高雄市新推個案市場成交量持續維持穩定結構，推案規模穩定，而開價和成交價皆往上調升，銷售率則可維持穩定，市場價格接受度逐漸確立。整體而言，高雄市市況穩定，推案量穩定，後續市場是否持續增溫值得觀察。

高雄市量價指數趨勢圖 (季)



貳、行政院經濟建設委員會台灣住宅需求動向調查

一、新購置住宅者需求原因分析

(一) 民國 102 年第 3 季，整體調查地區新購置住宅者，首購族群仍為市場主流，占五成以上，較上季減少 1.9 個百分點。

	101年第3季	101年第4季	102年第1季	102年第2季	102年第3季
首購自住	57.5%	53.3%	58.0%	53.3%	51.4%
換屋自住	30.2%	29.4%	26.8%	31.0%	31.6%
投資	12.1%	15.8%	15.2%	15.7%	16.9%
其他	0.2%	1.5%	0%	0%	0.1%

資料來源：102 年第 3 季住宅需求動向調查

(二) 首購自住需求比重以新北市為最高，換屋自住比重最高為台南市，投資需求比重最高為高雄市。

	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
首購自住	47.4%	55.1%	55.0%	51.5%	46.4%	44.6%
換屋自住	34.0%	26.2%	32.9%	32.7%	43.9%	30.4%
投資	18.6%	18.7%	12.0%	15.7%	9.7%	25.0%
其他	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%

資料來源：102 年第 3 季住宅需求動向調查

二、購屋支出與所得比較分析

(一) 房價年所得比與貸款負擔率分別較 102 年第 2 季增加 0.8 倍及提高 0.4 個百分點。

	101年第3季	101年第4季	102年第1季	102年第2季	102年第3季
房價與年所得比	9.1倍	8.3倍	8.9倍	8.4倍	9.2倍
貸款負擔率	35.3%	32.0%	33.9%	33.3%	33.7%

資料來源：102 年第 3 季住宅需求動向調查

註：貸款負擔率為每月房貸支出占所得比重

(二) 台北市購屋負擔與貸款負擔為各大都會區最高者(14.7倍、48.8%)，台南市相較其他都會區，其房貸支出負擔較低。

	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
房價年所得比	14.7倍	11.4倍	7.4倍	7.6倍	5.8倍	7.3倍
房貸支出占每月所得比	48.8%	40.7%	28.5%	27.8%	22.2%	28.6%

資料來源：102年第3季住宅需求動向調查

三、各大都會區 102 年第 3 季房價綜合趨勢分數

(一) 整體調查地區房價綜合趨勢分數為127.3分，分數高於100分，顯示整體而言，102年第3季對於房價持續以看漲為主，看漲幅度較上季減少。

(二) 102年第3季各大都會區之綜合趨勢分數，以桃竹縣市之137.9分為各大都會區最高，表示對桃竹縣市房價看漲態勢較明顯。

