

97 年第 2 季房地產概況(網路版)

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」，並獲政治大學地政系張金鶚教授之首肯刊登，詳細資料請參閱<http://www.housing.nccu.edu.tw/>。

一、 國泰房地產指數

(一)全國價量指數趨勢

2008 年第二季相較上一季呈現價漲量穩的結構，相較去年同季呈現價漲量縮。整體推案量、三十天銷售率與成交規模雖較上季增加，但較去年同季仍萎縮 5%、19%與 23%。

綜合評估-全國(97年第2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 | 121.49 | 19.55 萬元/坪 | 2.53% | 6.15% |
| 議價空間率 | 165.62 | 11.73% | -2.74% | 17.42% |
| 開價 | 126.78 | 21.84 萬元/坪 | 2.22% | 8.69% |
| 推案量 | 441.73 | 2,345 億元 | 16.92% | -5.49% |
| 30天銷售率 | 98.38 | 11.46% | 9.52% | -19.05% |
| 30天成交量 | 412.87 | -- | 28.05% | -23.49% |

(二)台北市價量指數趨勢

第 2 季其可能成交價格較上一季及去年同季上升 4.68%及 12.33%，惟議價空間率亦較上一季及去年同季提高 1.76%及 35.40%。

台北市(97年第2季)

| 台北市 | 指數 | 水準值 | 相較上一季 | 相較去年同季 |
|--------|--------|---------------|--------|--------|
| 可能成交價格 | 154.04 | 55.14 萬元/坪 | 4.68% | 12.33% |
| 議價空間率 | 149.78 | 12.18% | 1.76% | 35.40% |
| 開價 | 159.83 | 61.86 萬元/坪 | 4.89% | 15.97% |
| 推案量 | 364.71 | 709 億元 | -9.40% | 27.91% |
| 30天銷售率 | 233.11 | 25.73% | 28.94% | -6.20% |
| 30天成交量 | 781.02 | -- | 16.82% | 19.98% |

(三) 台北縣價量指數趨勢

第二季其可能成交價格較上一季及去年同季上升 1.70%及 5.41%；其議價空間率則較去年同季增加 28.25%。另推案量則較去年同季減少 35.99%。

台北縣(97年第2季)

| 台北縣 | 指數 | 水準值 | 相較上一季 | 相較去年同季 |
|--------|--------|---------------|--------|---------|
| 可能成交價格 | 138.12 | 20.88 萬元/坪 | 1.70% | 5.41% |
| 議價空間率 | 178.11 | 11.27% | -7.63% | 28.25% |
| 開價 | 144.51 | 23.23 萬元/坪 | 0.81% | 9.18% |
| 推案量 | 415.60 | 542 億元 | -7.79% | -35.99% |
| 30天銷售率 | 112.77 | 10.51% | 28.61% | -6.48% |
| 30天成交量 | 459.83 | -- | 18.59% | -40.14% |

(四) 桃竹地區價量指數趨勢

第二季桃竹地區其成交價格較上一季及去年同季上升 2.35%及 11.03%，惟議價空間率較上一季及去年同季亦提高至 15.97%及 46.43%。

桃竹地區(97年第2季)

| 桃竹地區 | 指數 | 水準值 | 相較上一季 | 相較去年同季 |
|--------|--------|---------------|---------|---------|
| 可能成交價格 | 114.74 | 13.34 萬元/坪 | 2.35% | 11.03% |
| 議價空間率 | 232.31 | 11.95% | 15.97% | 46.43% |
| 開價 | 122.13 | 14.93 萬元/坪 | 3.87% | 19.70% |
| 推案量 | 334.41 | 294 億元 | 38.97% | -12.99% |
| 30天銷售率 | 71.08 | 6.95% | -10.27% | -32.12% |
| 30天成交量 | 234.58 | -- | 24.70% | -40.94% |

(五) 台中都會區價量指數趨勢

第二季其可能成交價格較上一季減少 0.99%，較去年同季上升 0.97%，其推案量較上一季則增加 91.60%。

台中都會區(97年第2季)

| 台中都會區 | 指數 | 水準值 | 相較上一季 | 相較去年同季 |
|--------|--------|---------------|---------|---------|
| 可能成交價格 | 116.14 | 13.59 萬元/坪 | -0.99% | 0.97% |
| 議價空間率 | 138.88 | 12.24% | -2.42% | -3.25% |
| 開價 | 119.82 | 15.25 萬元/坪 | -1.00% | 0.00% |
| 推案量 | 901.03 | 484 億元 | 91.60% | 10.48% |
| 30天銷售率 | 53.62 | 14.45% | 24.53% | -29.07% |
| 30天成交量 | 485.61 | -- | 138.61% | -18.24% |

(六) 南高都會區價量指數趨勢

本季可能成交價格較上一季減少 2.21%，惟其議價空間率較上一季及去年同季減少 13.80%及 13.39%，其推案量則較上一季增加 84.91%。

南高都會區 (97年第2季)

| 南高都會區 | 指數 | 水準值 | 相較上一季 | 相較去年同季 |
|--------|--------|---------------|---------|---------|
| 可能成交價格 | 98.31 | 10.15 萬元/坪 | -2.21% | 0.35% |
| 議價空間率 | 121.52 | 11.40% | -13.80% | -13.39% |
| 開價 | 100.07 | 11.31 萬元/坪 | -3.79% | -1.76% |
| 推案量 | 490.96 | 315 億元 | 84.91% | 3.88% |
| 30天銷售率 | 69.52 | 7.35% | 17.52% | -31.93% |
| 30天成交量 | 349.26 | -- | 117.67% | -29.29% |

二、行政院經濟建設委員會台灣住宅需求動向調查

(一) 已購屋者購屋動機調查

1. 民國 97 年第 2 季，首購族群仍為市場主流，換屋自住需求增加。

| | 96 年第 2 季 | 96 年第 3 季 | 96 年第 4 季 | 97 年第 1 季 | 97 年第 2 季 |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 首購自住 | 52.5% | 48.1% | 54.7% | 51.1% | 52.2% |
| 換屋自住 | 29.2% | 32.0% | 26.2% | 28.0% | 33.5% |
| 投資 | 18.3% | 19.9% | 19.0% | 20.9% | 14.3% |

2. 首購需求比重仍以桃竹縣市為最高，換屋需求比重以台北市為最高。五大都會區投資需求比重減少。

| | 台北市 | 台北縣 | 桃竹縣市 | 台中縣市 | 高雄縣市 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 首購自住 | 41.4% | 53.8% | 58.6% | 51.1% | 57.7% |
| 換屋自住 | 42.2% | 31.1% | 30.4% | 36.4% | 26.0% |
| 投資 | 16.4% | 15.1% | 11.0% | 12.5% | 16.3% |

(二) 購屋搜尋與議價

1. 與上季相較，議價空間及看屋間數皆增加。

| | 96 年第 2 季 | 96 年第 3 季 | 96 年第 4 季 | 97 年第 1 季 | 97 年第 2 季 |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 平均議價空間 | 9.2% | 9.5% | 8.5% | 9.0% | 9.3% |

| | | | | | |
|--------|-------|------|------|------|-------|
| 平均搜尋時間 | 5.8月 | 5.8月 | 5.2月 | 6.2月 | 5.7月 |
| 平均看屋間數 | 10.0屋 | 8.9屋 | 8.9屋 | 9.6屋 | 10.0屋 |

2. 台中縣市議價空間最大(10.7%)，台北市平均看屋數最多。

| | | | | | |
|--------|-------|------|------|-------|------|
| | 台北市 | 台北縣 | 桃竹縣市 | 台中縣市 | 高雄縣市 |
| 平均議價空間 | 9.5% | 9.6% | 8.3% | 10.7% | 7.7% |
| 平均搜尋時間 | 5.5月 | 4.5月 | 5.9月 | 7.2月 | 7.0月 |
| 平均看屋間數 | 13.1屋 | 9.5屋 | 8.7屋 | 9.3屋 | 8.9屋 |

(三) 已購屋者購屋負擔調查

1. 房價年所得比與貸款負擔率為大幅增加。

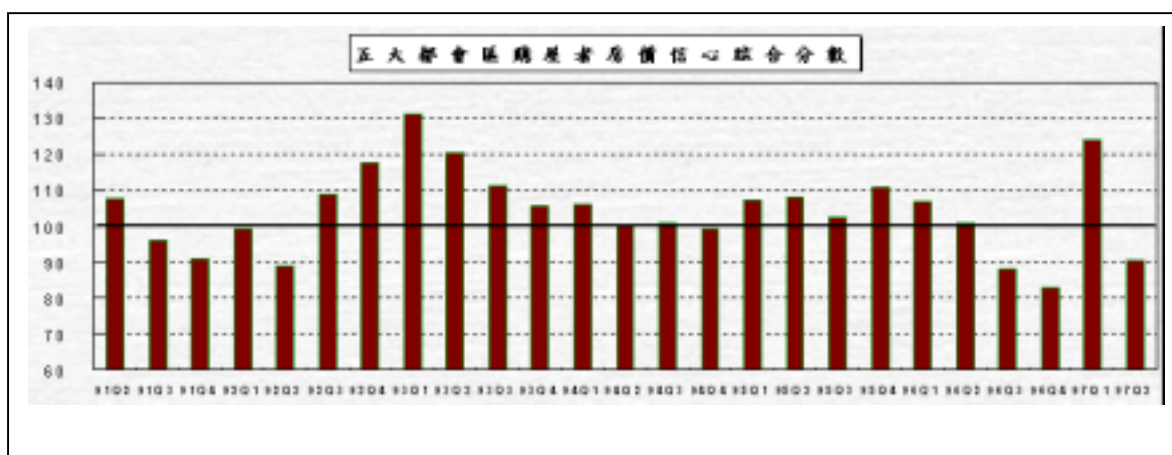
| | | | | | |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 96年第2季 | 96年第3季 | 96年第4季 | 97年第1季 | 97年第2季 |
| 房價年所得比 | 6.9倍 | 7.2倍 | 7.0倍 | 7.5倍 | 7.3倍 |
| 房貸支出佔每月所得比 | 33.0% | 32.0% | 30.8% | 33.1% | 33.5% |

2. 台北市購屋負擔與貸款較高(8.9倍、41.9%)，桃竹縣市貸款負擔較低(25.7%)。

| | | | | | |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 台北市 | 台北縣 | 桃竹縣市 | 台中縣市 | 高雄縣市 |
| 房價年所得比 | 8.9倍 | 7.4倍 | 6.2倍 | 7.1倍 | 6.2倍 |
| 房貸支出佔每月所得比 | 41.9% | 33.6% | 25.7% | 36.3% | 27.9% |

(四)購屋者房價信心綜合分數

97年第2季整體購屋者房價信心綜合分數反轉，由上季124分大幅減少至90分，由看漲轉向看跌。



三、台灣房地產景氣動向調查

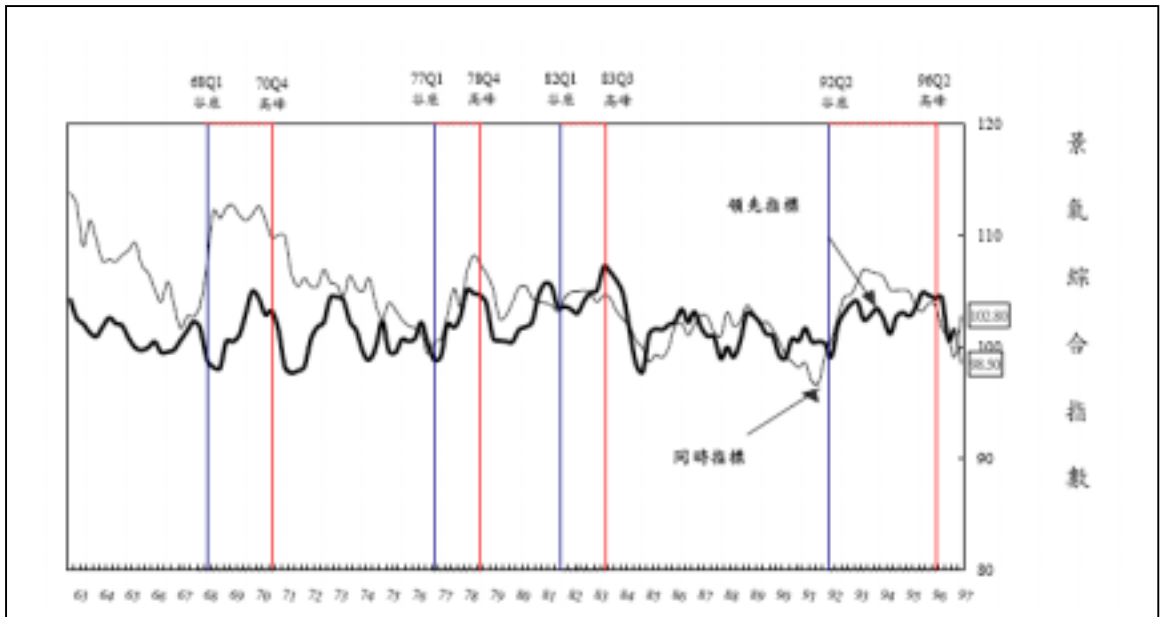
(一) 房地產景氣綜合指標

1. 領先指標綜合指數（由國內生產毛額、貨幣供給額、營建股股價指數、建築貸款餘額變動量、消費者物價指數等五項指標構成）

九十七年第二季領先指標綜合指數為98.50，較上季101.51 下降2.96%。

2. 同時指標綜合指數（由素地交易量指數、基準放款利率、建造執照面積、新推個案標準單價、新承做購屋貸款金額、住宅使用率六項指標構成）

九十七年第二季同時指標綜合指數為102.80，較上季99.11 上升3.73%。



(二) 房地產景氣對策訊號

九十七年第二季房地產景氣對策訊號判斷分數為10分，較上季增加2分，燈號為黃藍燈。構成項目中，素地交易量指數較上一季增加1分，建造執照面積、新推個案標準單價判斷分數與上一季相同，住宅使用率較上一季增加1分。本季景氣較上季略佳，燈號持續五季為黃藍燈，顯示房地產景氣偏緩。

| 年季別 | 民國88年 | | | | 民國89年 | | | | 民國90年 | | | | 民國91年 | | | | 民國92年 | | | | 民國93年 | | | | 民國94年 | | | | 民國95年 | | | | 民國96年 | | | | 民國97年 | |
|----------|-------|-----|-----|-----|-------|-----|-----|-----|-------|-----|-----|-----|-------|-----|-----|-----|-------|-----|-----|-----|-------|-----|-----|-----|-------|-----|-----|-----|-------|-----|-----|-----|-------|-----|--|--|-------|--|
| | 第1季 | 第2季 | 第3季 | 第4季 | 第1季 | 第2季 | 第3季 | 第4季 | 第1季 | 第2季 | 第3季 | 第4季 | 第1季 | 第2季 | 第3季 | 第4季 | 第1季 | 第2季 | 第3季 | 第4季 | 第1季 | 第2季 | 第3季 | 第4季 | 第1季 | 第2季 | 第3季 | 第4季 | 第1季 | 第2季 | 第3季 | 第4季 | 第1季 | 第2季 | | | | |
| 素地交易量指數 | ◎ | ▽ | ▽ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | | | | |
| 建造執照面積 | ▽ | ▽ | ▽ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | | | | |
| 新推個案標準單價 | ▽ | ▽ | ○ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | | | | |
| 住宅使用率 | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | | | | |
| 綜合判斷(分) | ▽ | ▽ | ▽ | ▽ | ▽ | ▽ | ▽ | ▽ | ▽ | ▽ | ▽ | ▽ | ▽ | ▽ | ▽ | ▽ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | ◎ | | | | |
| | 10 | 9 | 8 | 10 | 10 | 10 | 7 | 6 | 7 | 7 | 6 | 7 | 6 | 7 | 9 | 11 | 11 | 10 | 9 | 10 | 13 | 12 | 14 | 13 | 13 | 12 | 12 | 11 | 12 | 12 | 13 | 12 | 12 | 12 | | | | |

註：●：紅燈 ◎：黃藍燈 ○：綠燈 ▽：黃藍燈 ○：藍燈