

不動產概況更新(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」，並獲玄奘大學花敬群副教授之首肯刊登，詳細資料請參閱網站 <http://www.housing.nccu.edu.tw/> 及 <http://www.ippi.org.tw/>。

壹、 國泰房地產指數

一、 全國量價指數

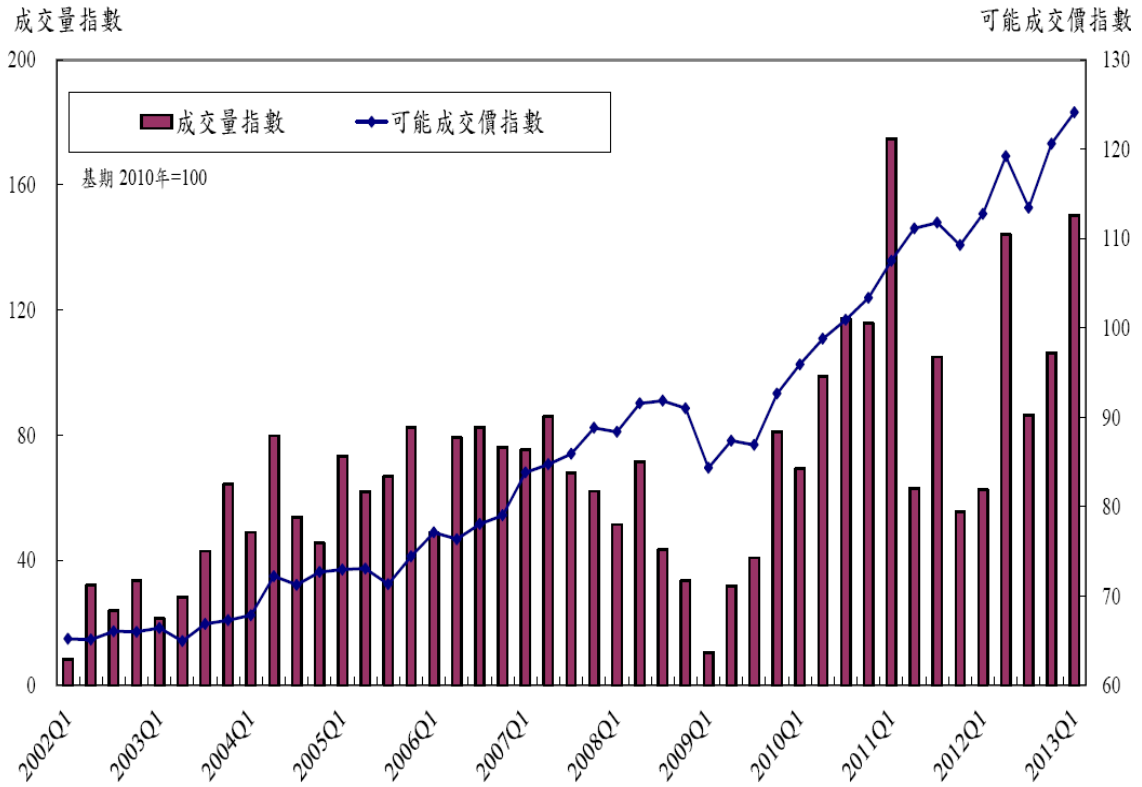
102 年第 1 季國泰全國房地產指數，相較上一季與去年同季均為價量俱增，成交價中幅上漲，成交量小幅提高。本季在開價中幅上調，議價空間與推案量維持穩定下，銷售率則大幅增加。整體而言，本季房價與成交量的同步擴大，展現出一年多來最佳的市場情勢。但央行在四月初對桃園地區的調控政策，以及近一年來累積龐大的推案規模，讓市場在熱絡氛圍下，同時累積後續的壓力。

綜合評估-全國(102年第1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	124.11	27.14萬/坪	+2.91%	+10.08%
議價空間率	107.10	16.42%	-0.87%	-3.97%
開價	125.73	32.47萬/坪	+2.73%	+9.18%
推案量	138.52	3,153億元	+3.85%	+54.71%
30天銷售率	110.31	19.47%	+36.16%	+54.94%
30天成交量	150.29	--	+41.40%	+139.70%

資料來源：102 年第 1 季國泰房地產指數季報

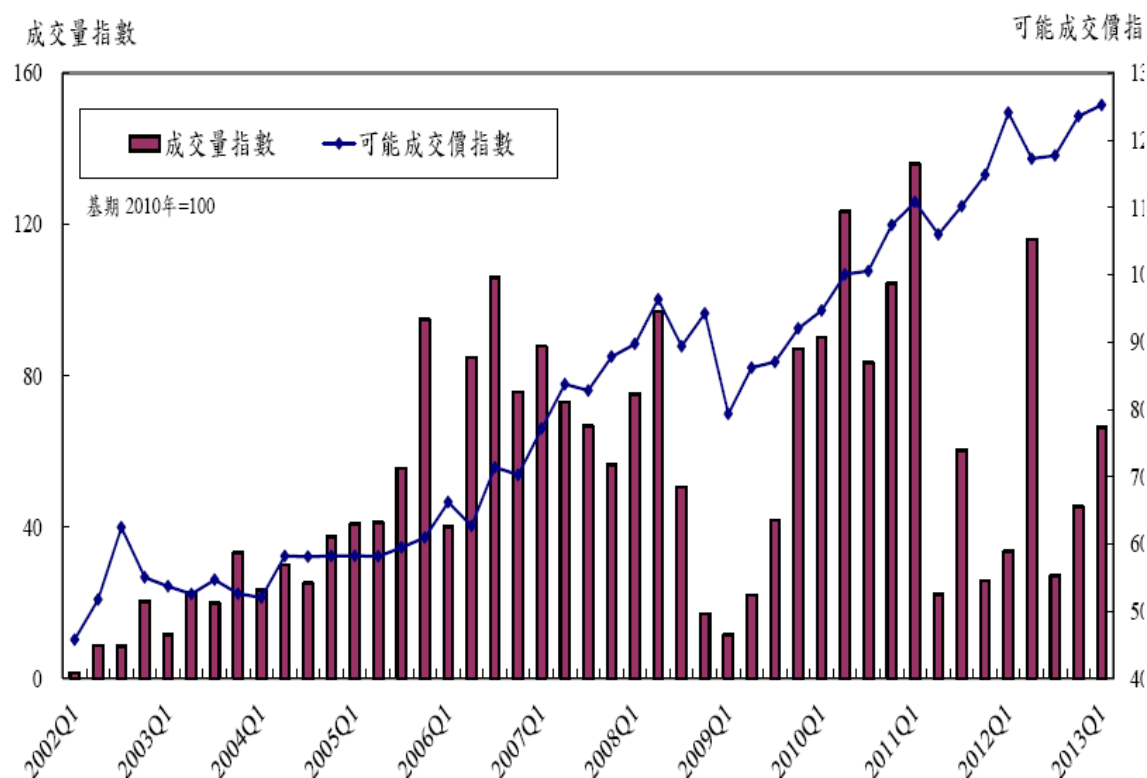
國泰房地產全國量價指數趨勢圖（季）



各大都會區房地產量價資訊

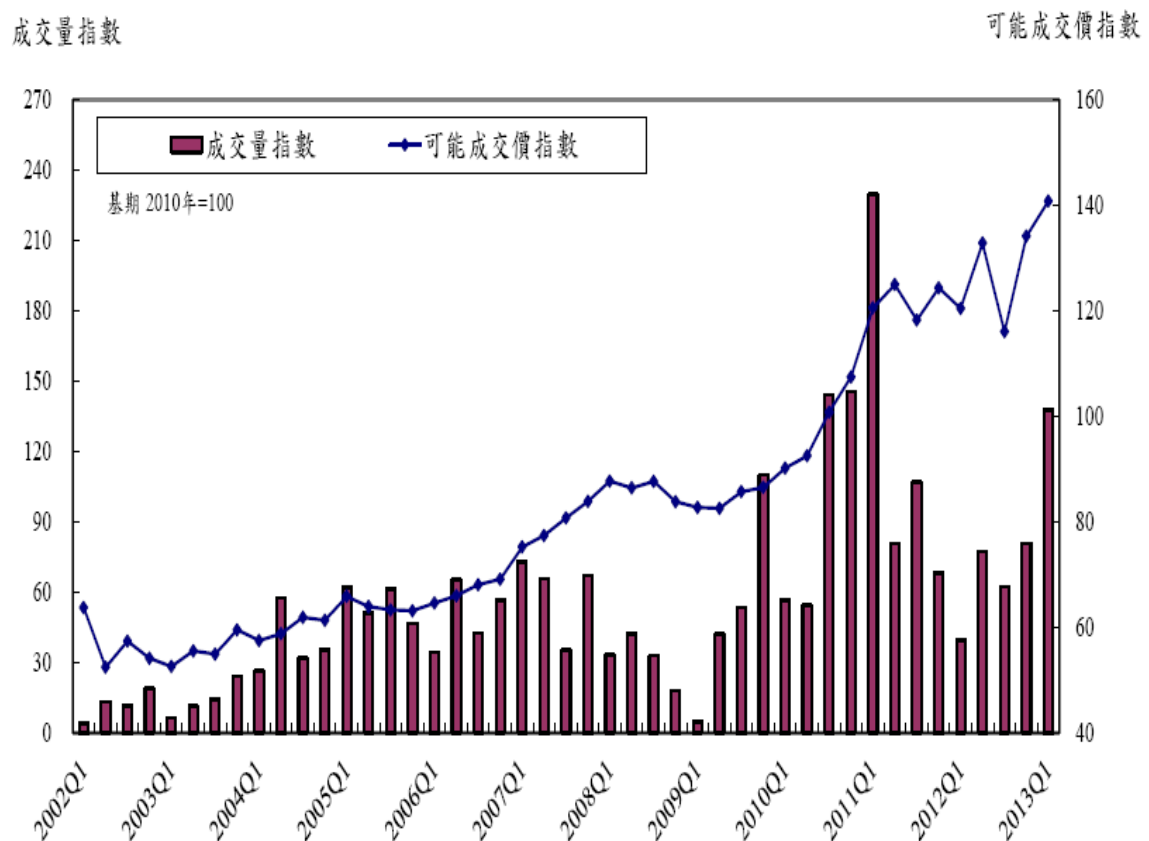
(一) 台北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價穩量增。本季銷售率的重新擴大為最主要訊息，但成交價並未因此獲得上漲動能，特別是過去一年持續補漲的低價位區，本季上漲力道不足，中價位區成為支撐房價上升的主要區位。整體而言，本季台北市仍持續高檔盤整格局，若資金流向非以台北市為主，反持續流入其他縣市，市場後續可能仍以持續盤整為主要結構。

台北市量價指數趨勢圖（季）



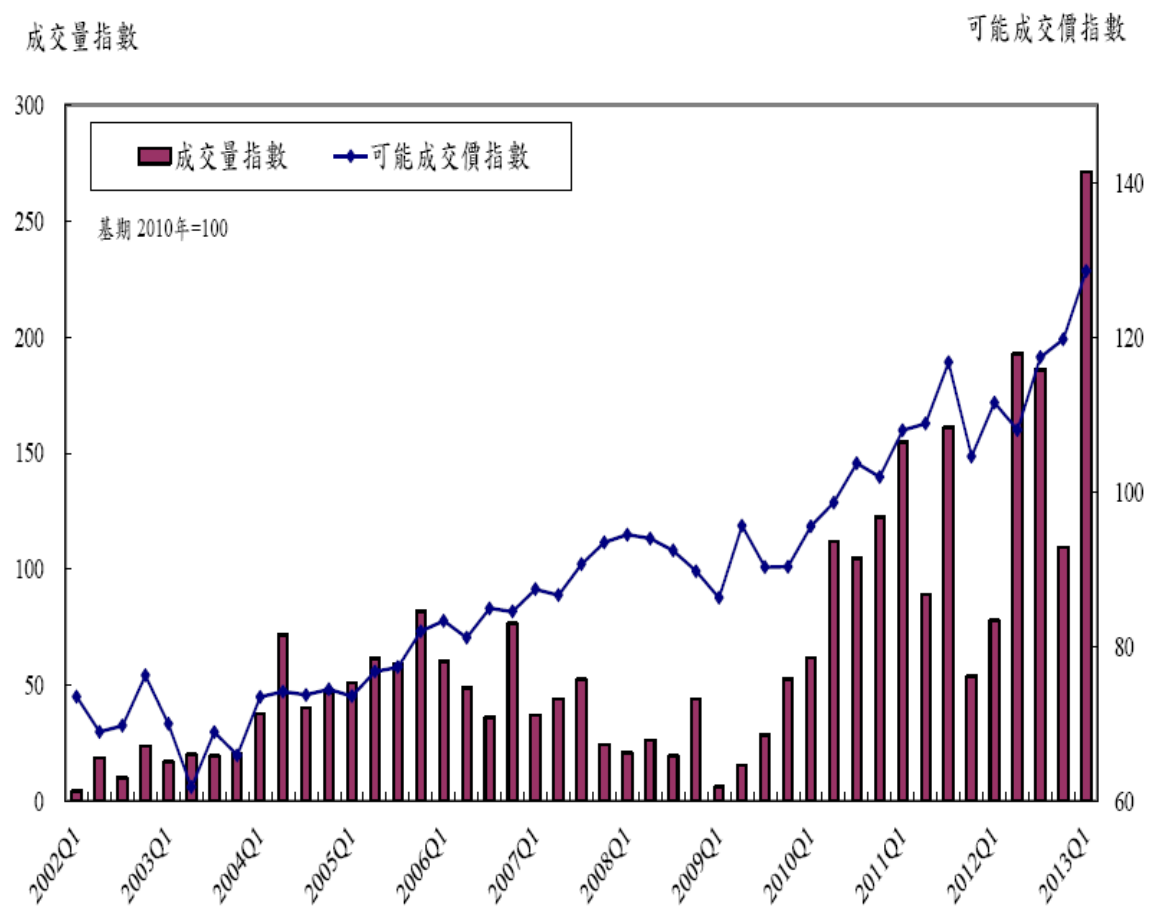
(二) 新北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價量俱增，成交價中幅上升，成交量小幅擴大。本季新北市新推個案市場持續上季復甦趨勢，整體市況呈現繁榮結構。本季銷售率與成交量的回升，反應需求面仍存在相當能量。整體而言，本季新北市市場的熱絡，反應購屋人對當前房市的預期心理，但一年多來連續大量推案的潛藏賣壓，仍是後市發展上的一大隱憂。

新北市量價指數趨勢圖 (季)



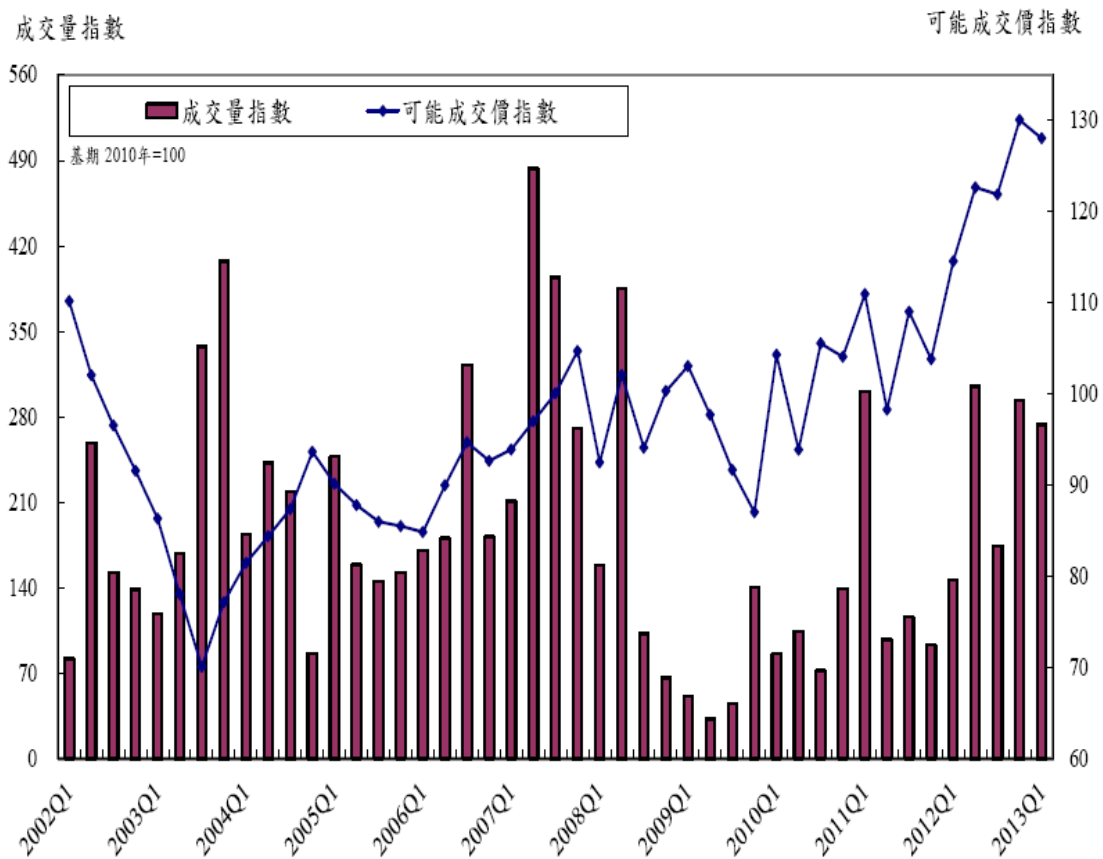
(三) 桃竹地區房地產指數，較上一季與去年同季均為價量俱增，成交價與成交量均大幅上升。本季桃竹各地區價格均呈現上漲，30 天銷售率超過兩成亦屬相當熱絡格局。整體而言，本季桃竹地區市場的繁榮程度應屬歷年最佳，但累積潛在賣壓問題亦為各地區最高，特別在央行對本地區開始進行金融調控後，市場後續發展狀況，將是最重要的觀察課題。

桃竹地區量價指數趨勢圖 (季)



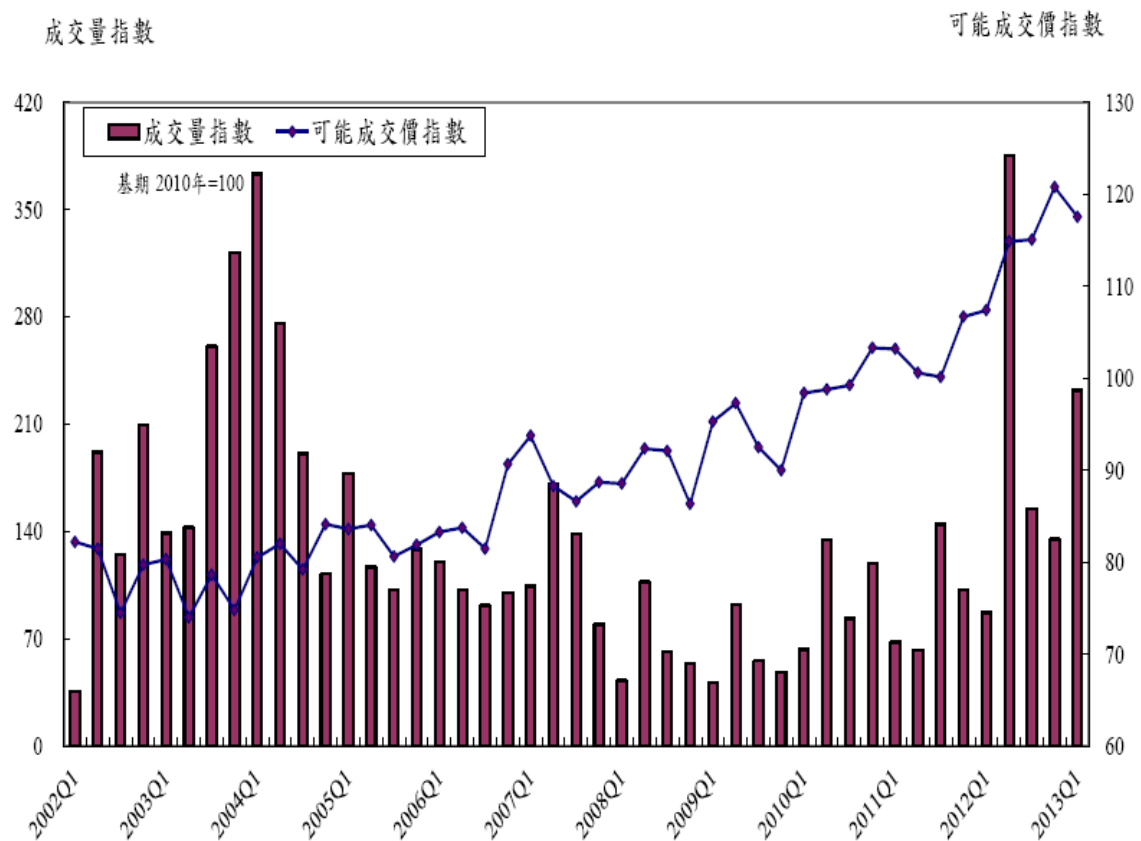
(四) 台中市房地產指數，相較上一季為價量俱穩，較去年同季為價量俱增。價格與成交量均維持穩定。本季台中市新推個案市場經上一季明顯擴張後，本季則出現趨緩現象，屬於高檔調節過程。整體而言，本季台中市未能延續上季復甦趨勢，顯示市場動能擴張能力仍不及北部縣市，但仍有其基本需求能量，後續是否因桃園地區的金融管控，造成資金向台中移動，值得關注。

台中市量價指數趨勢圖 (季)



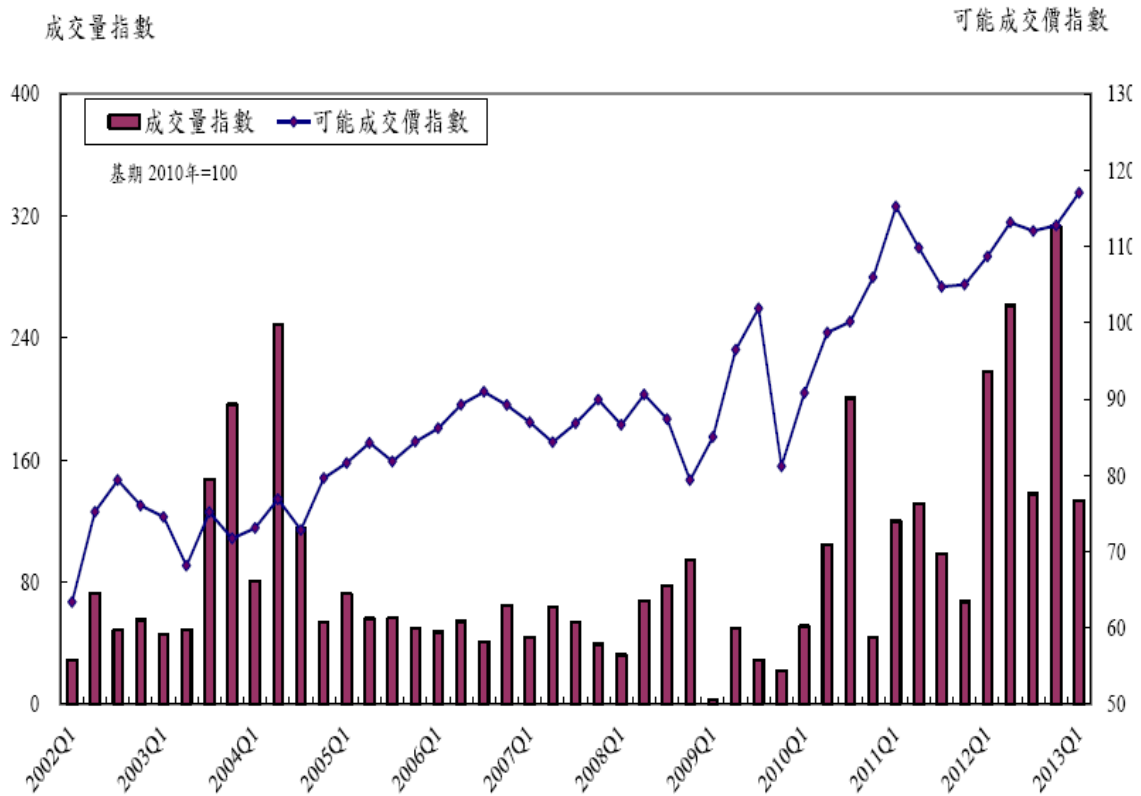
(五) 台南市房地產指數，相較上季為價跌量增，較去年同季為價量俱增。本季台南市新推個案市場雖出現跌價現象，主要是因為外圍地區推案量增加所致，整體市況仍屬於高檔盤整結構，特別是成交量規模的持續擴張，反應市場需求能力仍然旺盛，但價格上漲能量已漸趨緩。整體而言，在整體大環境結構尚未明顯改變前，後續市況應維持目前穩定發展狀況。

台南市量價指數趨勢圖 (季)



(六) 高雄市房地產指數，相較上季與去年同季均為價漲量縮。本季高雄市新推個案市場從上季的量增格局轉為量縮結構，顯示各季推案規模的不穩定性頗高，特別是在推案量降低下的銷售率縮減，顯示市場規模擴大能量出現消退。整體而言，高雄市市況呈現趨緩走向，價格小漲影響銷售表現，由上季熱絡局面轉為高檔盤旋。

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 101 年第 4 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 4.2 個百分點。

	100年第4季	101年第1季	101年第2季	101年第3季	101年第4季
首購自住	58.6%	58.8%	54.6%	57.5%	53.3%
換屋自住	28.0%	29.0%	32.8%	30.2%	29.4%
投資	13.4%	12.2%	10.9%	12.1%	15.8%
其他	0%	0%	1.7%	0.2%	1.5%

資料來源：101 年第 4 季住宅需求動向調查

(二) 首購自住需求比重以台中市為最高，換屋自住比重最高為台南市，投資需求比重最高為新北市。

	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
首購自住	54.2%	54.0%	52.5%	55.8%	55.2%	48.7%
換屋自住	32.6%	25.1%	26.7%	22.9%	40.1%	38.1%
投資	12.3%	20.7%	18.3%	16.6%	4.2%	13.1%
其他	0.9%	0.2%	2.5%	4.7%	0.5%	0.1%

資料來源：101 年第 4 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101年第3季減少0.8倍及降低3.3個百分點。

	100年第4季	101年第1季	101年第2季	101年第3季	101年第4季
房價與年所得比	8.7倍	8.2倍	8.5倍	9.1倍	8.3倍
貸款負擔率	31.6%	33.2%	33.5%	35.3%	32.0%

資料來源：101 年第 4 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(13.1倍、47.6%)，台中市相較其他都會區，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	13.1倍	9.4倍	7.5倍	5.9倍	6.8倍	6.9倍
房貸支出占每月所得比	47.6%	35.6%	27.6%	26.0%	28.0%	27.6%

資料來源：101年第4季住宅需求動向調查

三、各大都會區 101 年第 4 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120.1分，分數高於100分，顯示整體而言，101年第4季對於房價持續以看漲為主，看漲幅度較上季減少。

(二) 101年第4季各大都會區之綜合趨勢分數，以台南市之129.2分為各大都會區最高，表示對台南市房價看漲態勢較明顯。

