

98 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

98 年第 2 季相較上一季為價格持續下跌，推案量、銷售率及成交量則較上季明顯回升；相較去年同季，呈現價格小幅下跌、成交量萎縮情形，推案量及成交量規模，約僅為前幾年平均值的五成左右，仍處於長期相對低點。

綜合評估-全國(98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	104.28	18.08萬/坪	-1.60%	-0.91%
議價空間率	143.48	15.19%	-9.19%	+29.29%
開價	109.94	21.32萬/坪	-3.38%	+3.11%
推案量	53.71	1,177億元	+51.23%	-53.05%
30天銷售率	122.75	11.02%	+99.28%	-5.46%
30天成交量	48.99	--	+201.36%	-55.61%

(二)台北市價量指數趨勢

98 年第 2 季其可能成交價較上一季及去年同季下跌 2.31%及 4.05%，惟推案量及 30 天銷售率均較上一季提升，惟較去年同季縮萎。

台北市(98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	110.23	52.85 萬元/坪	-2.31%	-4.05%
議價空間率	151.69	15.07%	-23.11%	22.78%
開價	116.89	62.23 萬元/坪	-7.51%	-0.89%
推案量	52.44	318 億元	4.03%	-61.77%
30天銷售率	85.22	14.40%	82.70%	-40.72%
30天成交量	31.78	--	90.06%	-77.33%

(三) 台北縣價量指數趨勢

98 年第 2 季其可能成交價格較上一季及去年同季下跌 6.39%及 1.40%，惟推案量及 30 天銷售率均較上一季增加。

台北縣(98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	103.74	20.06 萬元/坪	-6.39%	-1.40%
議價空間率	157.86	16.32%	-7.18%	44.63%
開價	111.16	23.98 萬元/坪	-7.80%	4.53%
推案量	49.16	337 億元	90.63%	-42.20%
30天銷售率	233.01	18.06%	371.80%	71.92%
30天成交量	88.97	--	799.40%	-0.64%

(四) 桃竹地區價量指數趨勢

98 年第 2 季桃竹地區其成交價格較上一季上漲 1.36%，惟較去年同季下跌 3.43%，推案量及 30 天銷售率均較上一季增加。

桃竹地區(98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	103.63	13.16 萬元/坪	1.36%	-3.43%
議價空間率	175.88	16.01%	-15.63%	33.98%
開價	112.15	15.67 萬元/坪	-2.22%	1.24%
推案量	60.59	201 億元	116.23%	-31.72%
30天銷售率	80.60	6.03%	19.78%	-13.50%
30天成交量	37.81	--	159.01%	-40.94%

(五) 台中都會區價量指數趨勢

98 年第 2 季該區可能成交價格較上一季及去年同季分別上漲 0.52%及 2.04%，惟推案量及 30 天銷售率較上一季及去年同季均萎縮

台中都會區(98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	106.15	13.87 萬元/坪	0.52%	2.04%
議價空間率	121.26	14.69%	13.12%	19.99%
開價	109.35	16.26 萬元/坪	2.52%	4.98%
推案量	31.72	98 億元	-23.45%	-79.76%
30天銷售率	55.19	6.09%	-17.41%	-58.56%
30天成交量	13.24	--	-36.78%	-91.61%

(六) 南高都會區價量指數趨勢

98 年第 2 季該區可能成交價格較上一季上漲 4.10%，且其推案量及 30 天銷售率均上一季提高。

南高都會區(98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	101.23	11.22 萬元/坪	4.10%	-0.42%
議價空間率	103.92	12.84%	-21.37%	12.70%
開價	101.79	12.87 萬元/坪	-0.08%	1.22%
推案量	85.92	224 億元	196.81%	-29.01%
30天銷售率	113.89	7.79%	53.63%	5.94%
30天成交量	83.51	--	355.97%	-24.79%

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 98 年第 2 季，首購族群仍為市場主流，投資需求增加。

	97年第1季	97年第2季	97年第3季	97年第4季	98年上半年
首購自住	51.1%	52.2%	55.9%	59.4%	55.5%
換屋自住	28.0%	33.5%	28.2%	23.7%	22.7%
投資	20.9%	14.3%	15.9%	16.9%	21.8%

2. 首購自住需求比重以高雄縣市為最高，換屋自住比重以台北市為最

高。

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
首購自住	44.5%	59.2%	55.1%	57.6%	60.1%
換屋自住	25.6%	23.8%	20.7%	20.0%	21.0%
投資	30.0%	17.0%	24.1%	22.3%	18.9%

(二)購屋搜尋與議價

1.與上季相較，平均議價空間增加，惟平均搜尋時間及看屋間數皆減少。

	97年第1季	97年第2季	97年第3季	97年第4季	97年第4季
平均議價空間	9.0%	9.3%	9.8%	10.2%	10.5%
平均搜尋時間	6.2月	5.7月	6.2月	5.6月	4.0月
平均看屋間數	9.6屋	10.0屋	9.1屋	9.9屋	5.7屋

2.五大都會區台北市議價空間最大(11.8%)，平均看屋數亦最多。

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
平均議價空間	11.8%	10.0%	10.0%	11.3%	10.0%
平均搜尋時間	4.0月	3.0月	5.0月	4.0月	5.0月
平均看屋間數	7.0屋	5.0屋	6.0屋	6.0屋	5.0屋

(三)已購屋者購屋負擔調查

1.房價年所得比仍達6.7倍，房貸支出佔每月所得比27.7%，均較上季

降低。

	97年第1季	97年第2季	97年第3季	97年第4季	98年上半年
房價年所得比	7.5 倍	7.3 倍	7.4 倍	7.1 倍	6.7 倍
房貸支出佔每月所得比	33.1%	33.5%	33.6%	29.6%	27.7%

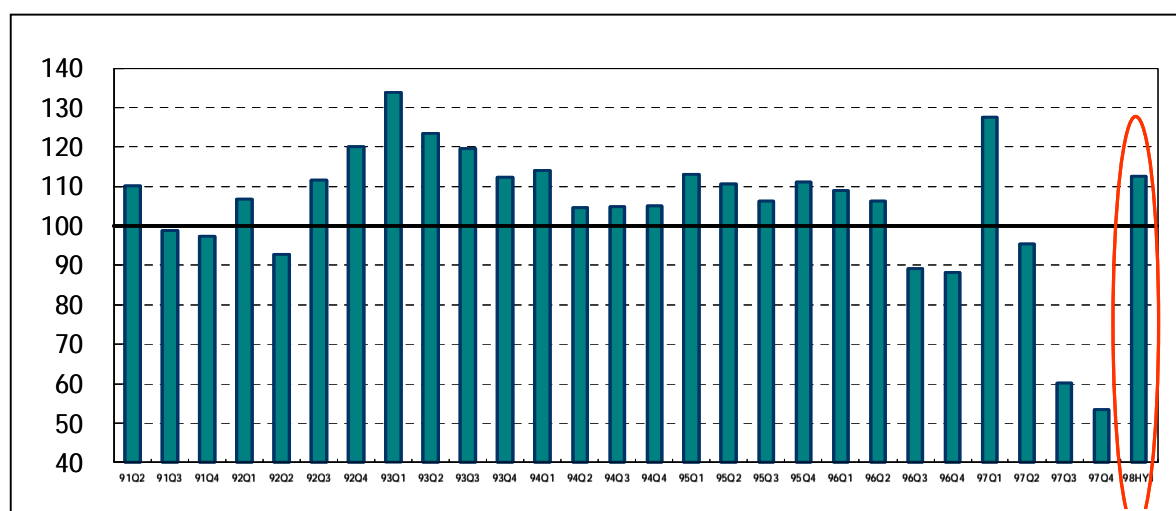
2. 台北市購屋負擔與貸款較高(8.9倍、33.6%)，高雄縣市購屋及貸款負擔較低(5.2倍、19.8%)。

	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	6.9倍	5.6倍	5.6倍	5.2倍
房貸支出佔每月所得比	33.6%	30.2%	25.3%	23.7%	19.8%

(四)購屋者房價信心綜合分數

98年上半年五大都會區房價綜合信心分數為112.54分，較上(97)

年底大幅提高。



資料來源：98年上半年住宅需求動向調查半年報

三、台灣房地產景氣動向調查

(一)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)

98年第2季領先綜合指標為92.57，較上季91.97 上升0.65%。

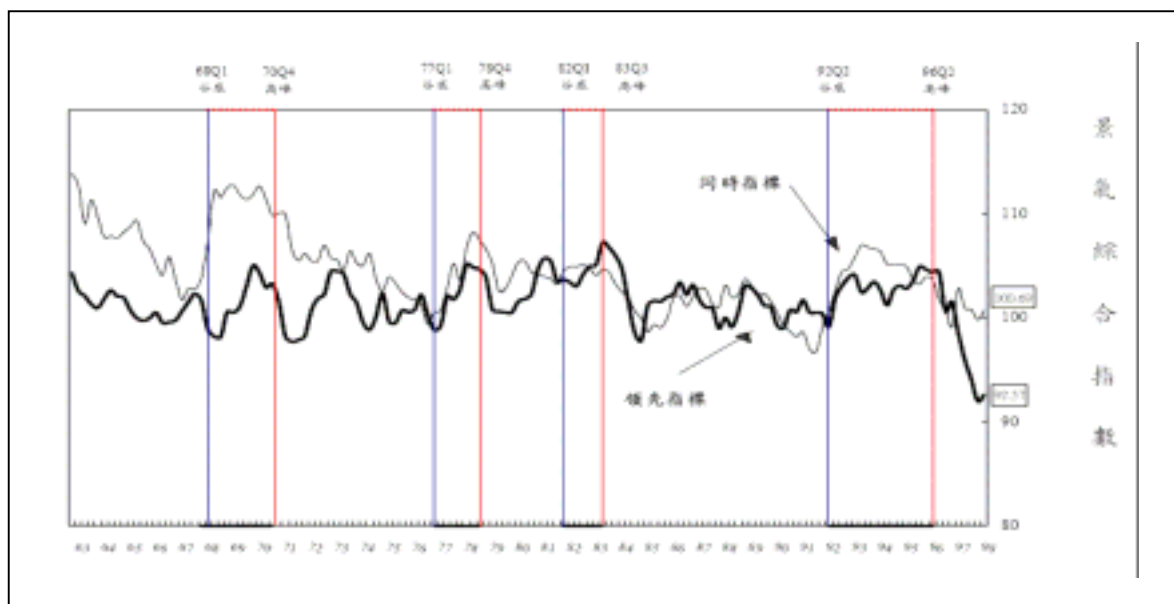
本季領先綜合指標為上升趨勢，上升幅度為穩定範圍。

(二)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)

98年第2季同時綜合指標為100.69，較上季99.78 上升0.91%。本

季同時綜合指標為上升趨勢，上升幅度為穩定範圍。

房地產景氣領先與同時綜合指標長期趨勢圖



資料來源：98年第2季台灣房地產景氣動向季報

(二) 房地產景氣對策訊號

98年第2季房地產景氣對策訊號判斷分數為7分，本季房地產景氣對策訊號較上季上升1分，燈號仍為藍燈，已連續四季出現藍燈。構成項

目中，其中素地交易量指數上升2分，建造執照面積、住宅使用率與上一季同分，且住宅使用率已連續三季為黃藍燈訊號，新推個案標準單價則較上一季下降1分。

景氣對策訊號圖

年季別	民國 98 年				民國 99 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				民國 98 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	10	7	6	7	6	7	9	11	11	10	9	10	10	12	14	13	13	12	12	12	12	13	12	12	12	13	12	12	11	10	9	8	10	7	6	7	

訊號：●：紅燈 ●：黃紅燈 ○：綠燈 ▽：黃藍燈 ○：藍燈

資料來源：98年第2季台灣房地產景氣動向季報