

## 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

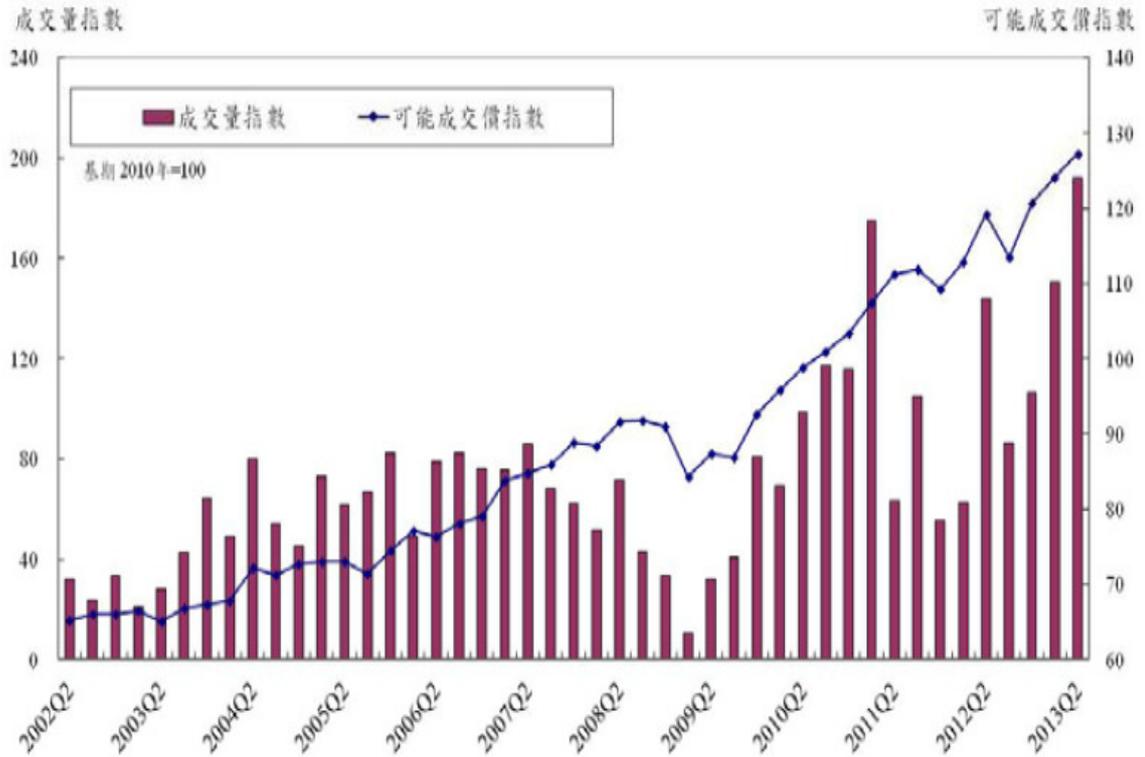
102年第2季國泰全國房地產指數，相較上一季為價漲量增，較去年同季為價漲量穩。成交價中幅上漲，成交量小幅提高。本季在開價維持穩定，議價空間中幅調降與推案量小幅調升下，銷售率則小幅增加。整體而言，本季市場延續高檔盤整格局，值得一提的是，台北市及新北市均呈現價量背離。此外，新北市與桃竹地區各占全國三分之一推案規模的特殊結構，成交價格卻都呈現下跌，顯示新推個案市場尋求繼續向上突破的能量仍舊不足。

#### 綜合評估-全國(102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	127.26	27.83萬/坪	+2.54%	+6.77%
議價空間率	101.21	15.52%	-5.49%	-11.83%
開價	127.54	32.94萬/坪	+1.45%	+4.14%
推案量	155.31	3,536億元	+12.12%	-3.97%
30天銷售率	125.41	22.14%	+13.69%	+38.51%
30天成交量	191.59	--	+27.47%	+33.02%

資料來源：102年第2季國泰房地產指數季報

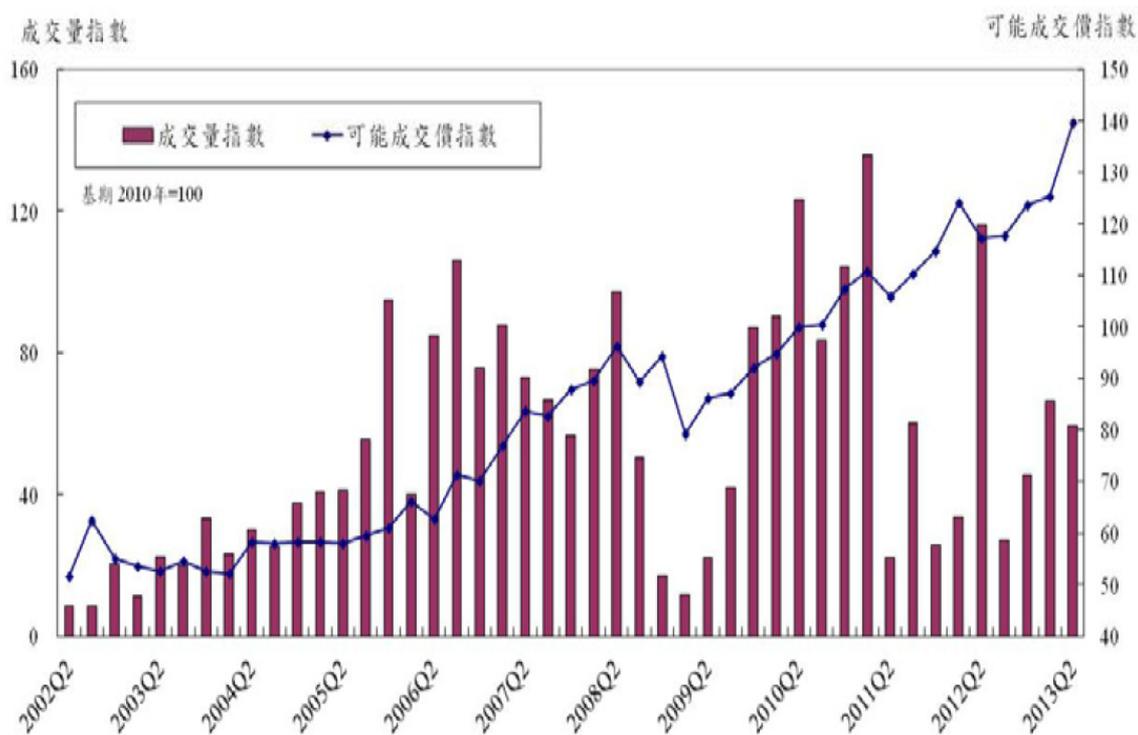
國泰房地產全國量價指數趨勢圖（季）



## 各大都會區房地產量價資訊

(一) 台北市房地產指數，相較上一季為價漲量穩，較去年同季為價漲量縮。本季台北市新推個案市場因推案地段區位相對較佳，市區內個案每坪開價均超過百萬元，造成成交價出現極大幅度上漲。但推案量與成交量仍持續萎縮，目前規模約僅去年同季五成左右。整體而言，本季台北市呈現長期高檔盤整後的突破格局，市場能量能否持續產生價格上漲動能，仍待後續觀察。

台北市量價指數趨勢圖（季）



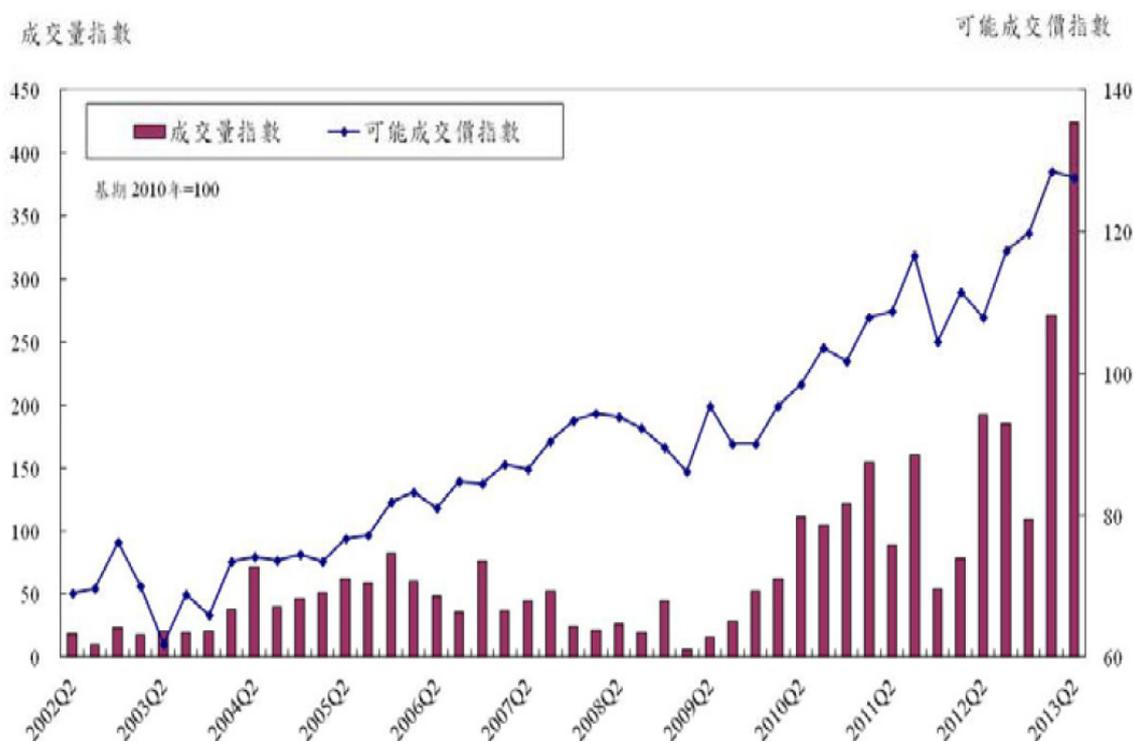
(二) 新北市房地產指數，相較上一季為價跌量穩，較去年同季為價穩量增。受推案區位差異之影響，本季新北市新推個案市場由前兩季復甦趨勢轉為跌價，高中低價位地區均呈現價格下修，但本季銷售率與成交量仍持續穩定回升，此現象反應低總價推案策略仍吸引相當規模的自住需求。整體而言，本季新北市新推個案市場在價格下跌的影響下，形成後市發展新的隱憂，加上長期大量推案的潛藏賣壓，後市發展較不樂觀。

新北市量價指數趨勢圖 (季)



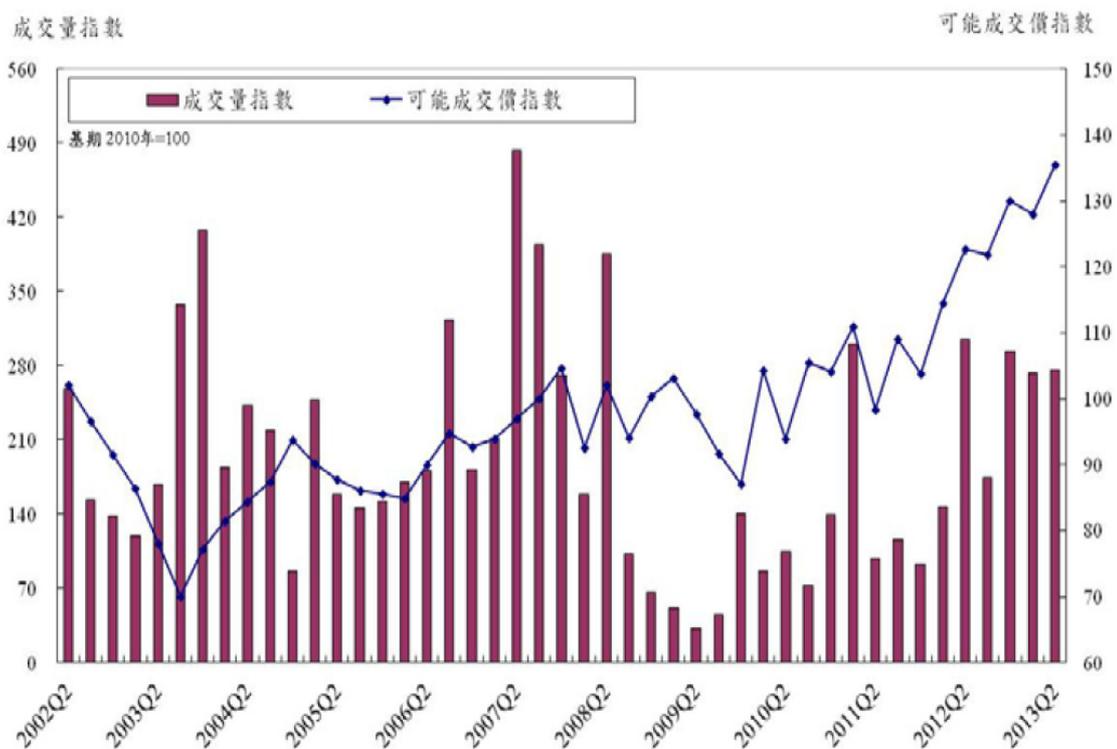
(三) 桃竹地區房地產指數，較上一季為價穩量增，較去年同季為價量俱增。本季桃竹地區新推個案市場未能有效延續一年來的繁榮結構，受推案區位差異之影響，其中新竹地區價格出現較明顯下跌，桃園縣仍微幅上漲。整體而言，本季桃竹地區市場仍屬繁榮格局，桃竹地區連續數季成為各地區推案最多縣市，累積潛在賣壓與投資客過多問題仍為各地區最高，市場後續風險仍需持續關注。

桃竹地區量價指數趨勢圖（季）



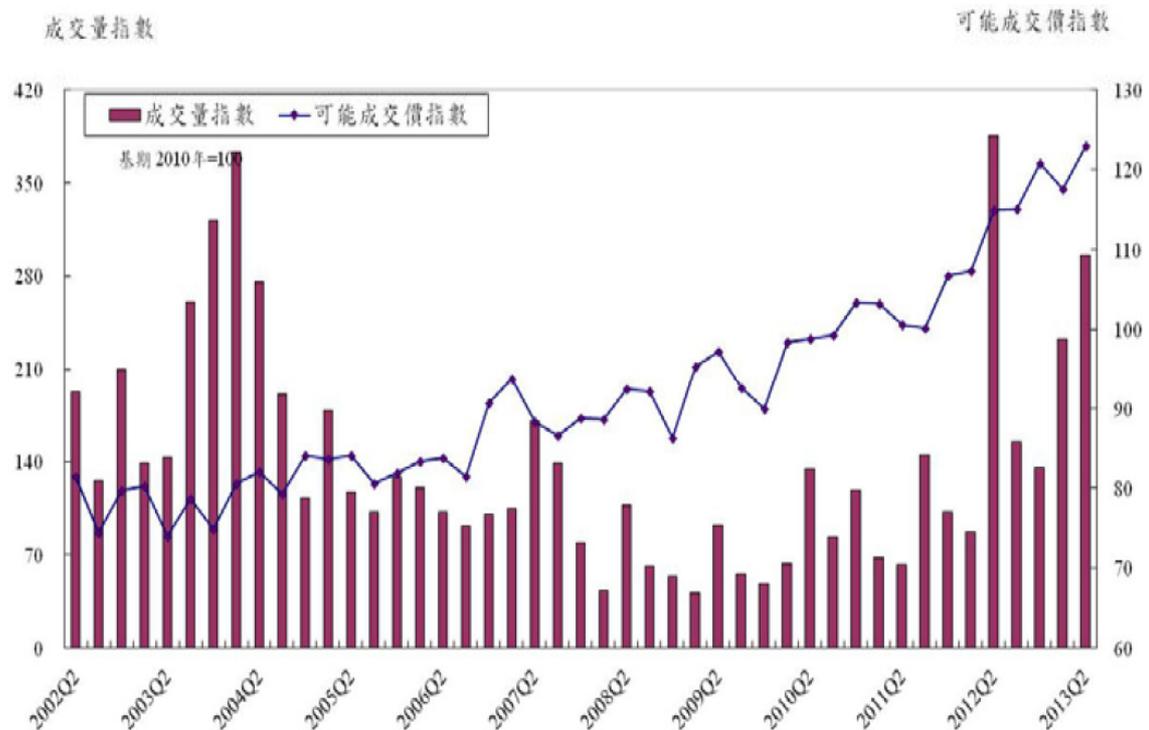
(四) 台中市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價漲量穩。本季台中市新推個案市場仍屬於高檔盤整過程，但價格與成交量均持續上下震盪，顯示市場向上突破能量仍舊有限。整體而言，本季台中市以其基本需求為主要結構，近年來在價格與交易量逐步震盪走高下，後續市場量能是否足以繼續支撐相對偏高與市場規模，實為後續尚待關注的重點。

台中市量價指數趨勢圖 (季)



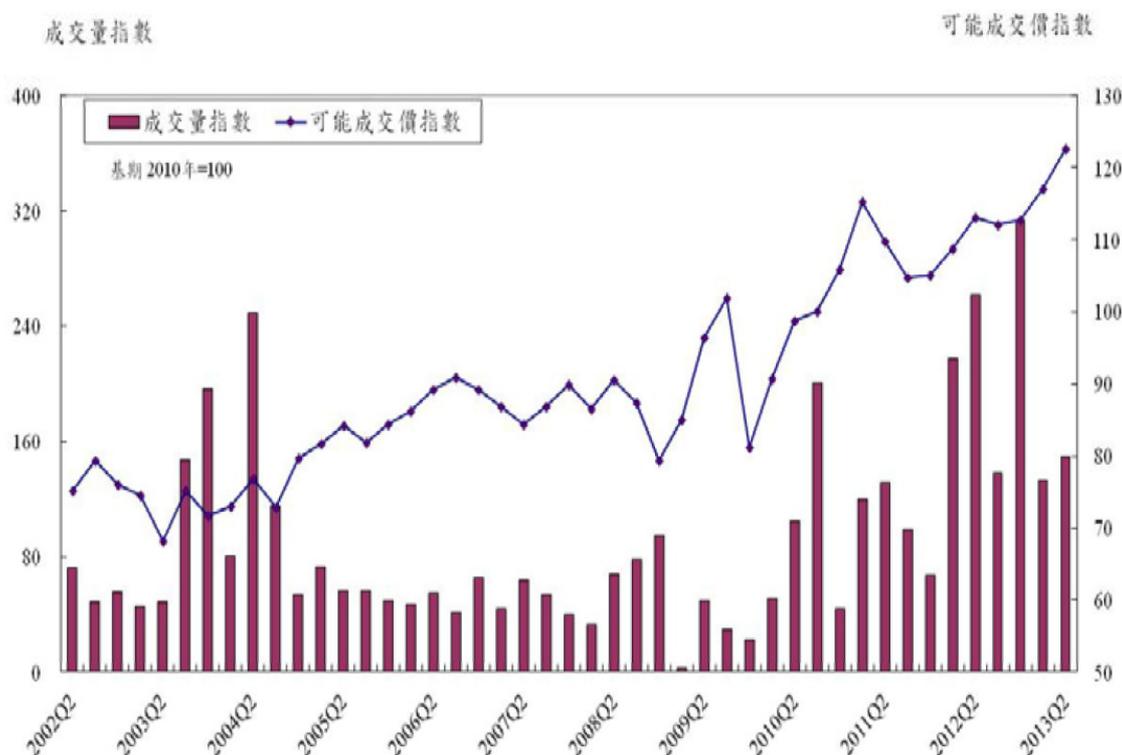
(五) 台南市房地產指數，相較上季為價漲量增，較去年同季為價漲量縮。本季台南市新推個案市場重新回復漲價趨勢，市況仍屬高檔結構，成交規模持續擴張，市場需求仍有其基礎能量。整體而言，台南市新推個案市場仍為穩定擴張格局，後續市況將維持當前結構，較不易出現大幅震盪。

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。新推個案市場從前兩季交易量大幅上下震盪轉為量穩結構，推案規模回歸較低檔的穩定格局，而銷售率回升亦反應市場潛在需求能量仍有其基本規模。整體而言，高雄市市況回復穩定結構，但已不若一年前熱絡，後續潛在賣壓是應關注的課題。

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 1 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，較上季增加 4.7 個百分點。

	101年第1季	101年第2季	101年第3季	101年第4季	102年第1季
首購自住	58.8%	54.6%	57.5%	53.3%	58.0%
換屋自住	29.0%	32.8%	30.2%	29.4%	26.8%
投資	12.2%	10.9%	12.1%	15.8%	15.2%
其他	0%	1.7%	0.2%	1.5%	0%

資料來源：102 年第 1 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高雄市，投資需求比重最高為台北市。

	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
首購自住	47.4%	62.5%	58.2%	58.7%	59.0%	57.8%
換屋自住	30.6%	23.6%	22.7%	28.8%	27.7%	33.2%
投資	21.9%	13.8%	19.1%	12.5%	13.2%	9.0%
其他	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%

資料來源：102 年第 1 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 4 季增加 0.6 倍及提高 1.9 個百分點。

	101年第1季	101年第2季	101年第3季	101年第4季	102年第1季
房價與年所得比	8.2倍	8.5倍	9.1倍	8.3倍	8.9倍
貸款負擔率	33.2%	33.5%	35.3%	32.0%	33.9%

資料來源：102 年第 1 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(13.5倍、48.2%)，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	13.5倍	10.0倍	6.8倍	8.6倍	6.3倍	8.3倍
房貸支出占每月所得比	48.2%	37.6%	30.1%	22.6%	24.3%	37.6%

資料來源：102年第1季住宅需求動向調查

### 三、各大都會區 102 年第 1 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137.4分，分數高於100分，顯示整體而言，102年第1季對於房價持續以看漲為主，看漲幅度較上季增加。

(二) 102年第1季各大都會區之綜合趨勢分數，以桃竹縣市之144.7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。

