

## 97年第4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4季相較上一季呈現價漲量縮結構。推案量、30天銷售率與成交量均呈現縮減情形，其中推案量及30天成交量較去年同季大幅萎縮45.88%與46.17%。

#### 綜合評估-全國(97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	124.24	19.99萬/坪	+1.34%	+6.11%
議價空間率	188.78	13.37%	-3.77%	+13.50%
開價	133.93	23.08萬/坪	0.71%	+9.60%
推案量	305.10	1,620億元	-17.30%	-45.88%
30天銷售率	72.36	8.43%	-6.97%	-0.54%
30天成交量	209.75	--	-23.06%	-46.17%

#### (二)台北市價量指數趨勢

第4季其可能成交價較上一季及去年同季上升0.45%及6.00%，惟推案量及30天銷售率均較上一季及去年同季大幅縮萎。

台北市(97年第4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	154.24	55.21 萬元/坪	0.45%	6.00%
議價空間率	175.00	14.23%	-0.55%	27.90%
開價	166.33	64.37 萬元/坪	0.36%	11.21%
推案量	200.16	389 億元	-36.27%	-40.34%
30天銷售率	83.04	9.17%	-46.81%	-49.07%
30天成交量	152.68	--	-66.10%	-69.61%

(三) 台北縣價量指數趨勢

第 4 季其可能成交價格較上一季及去年同季上升 1.78%及 6.54%，惟推案量及 30 天銷售率均較上一季及去年同季大幅縮萎。

台北縣(97年第4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	144.33	21.82 萬元/坪	1.78%	6.54%
議價空間率	218.22	13.81%	-2.60%	10.17%
開價	157.47	25.32 萬元/坪	1.34%	9.83%
推案量	350.57	457 億元	-25.80%	-59.54%
30天銷售率	61.81	5.76%	-25.26%	-33.11%
30天成交量	212.59	--	-44.55%	-72.94%

(四) 桃竹地區價量指數趨勢

第 4 季桃竹地區其成交價格較上一季及去年同季上升 0.32%及 6.35%，惟議價空間率較上一季及去年同季亦分別提高 20.17%及 37.87%。

桃竹地區(97年第4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	115.58	13.44 萬元/坪	0.32%	6.35%
議價空間率	262.73	13.51%	20.17%	37.87%
開價	127.08	15.54 萬元/坪	2.92%	12.26%
推案量	388.22	342 億元	56.30%	-11.53%
30天銷售率	103.41	10.12%	44.39%	104.08%
30天成交量	396.21	--	125.69%	80.56%

(五) 台中都會區價量指數趨勢

第4季該區可能成交價格較上一季及去年同季分別減少0.03%及4.98%，其推案量較上一季及去年同季大幅萎縮。

台中都會區(97年第4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	113.85	13.32 萬元/坪	-0.03%	-4.98%
議價空間率	142.04	12.52%	-1.33%	-0.47%
開價	119.60	15.23 萬元/坪	-0.27%	-3.53%
推案量	266.88	143 億元	-23.17%	-71.15%
30天銷售率	31.79	8.57%	-15.44%	-14.74%
30天成交量	85.29	--	-35.03%	-75.40%

(六) 南高都會區價量指數趨勢

第4季該區可能成交價格較上一季減少0.88%，且其議價空間率較上一季減少23.28%，其30天銷售率較上一季提高41.55%。

## 南高都會區(97年第4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	96.93	10.01 萬元/坪	-0.88%	-3.56%
議價空間率	136.80	12.83%	-23.28%	3.87%
開價	101.63	11.48 萬元/坪	-5.31%	-1.53%
推案量	448.61	288 億元	-11.66%	-11.90%
30天銷售率	90.12	9.53%	41.55%	110.20%
30天成交量	413.71	--	25.05%	85.18%

### 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 4 季，首購族群仍為市場主流，投資需求增加。

	96年第4季	97年第1季	97年第2季	97年第3季	97年第4季
首購自住	54.7%	51.1%	52.2%	55.9%	59.4%
換屋自住	26.2%	28.0%	33.5%	28.2%	23.7%
投資	19.0%	20.9%	14.3%	15.9%	16.9%

2. 首購需求比重最高者為台中縣市，換屋需求比重最高者為高雄縣

市。投資需求比重最少者高雄縣市。

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
首購自住	58.1%	59.6%	59.3%	62.0%	58.5%
換屋自住	20.0%	22.1%	26.9%	20.7%	31.7%
投資	21.9%	18.3%	13.8%	17.4%	9.8%

#### (二) 購屋搜尋與議價

1. 與上季相較，平均議價空間及看屋間數皆增加。

	96年第4季	97年第1季	97年第2季	97年第3季	97年第4季
平均議價空間	8.5%	9.0%	9.3%	9.8%	10.2%
平均搜尋時間	5.2月	6.2月	5.7月	6.2月	5.6月
平均看屋間數	8.9屋	9.6屋	10.0屋	9.1屋	9.9屋

2. 台中縣市議價空間最大(12.4%)，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	11.2%	10.2%	8.7%	12.4%	8.9%
平均搜尋時間	6.3月	5.2月	5.6月	5.1月	6.0月
平均看屋間數	12.1屋	9.8屋	9.5屋	8.6屋	8.3屋

### (三) 已購屋者購屋負擔調查

1. 房價年所得比仍達7.1倍，房貸支出佔每月所得比亦近三成。

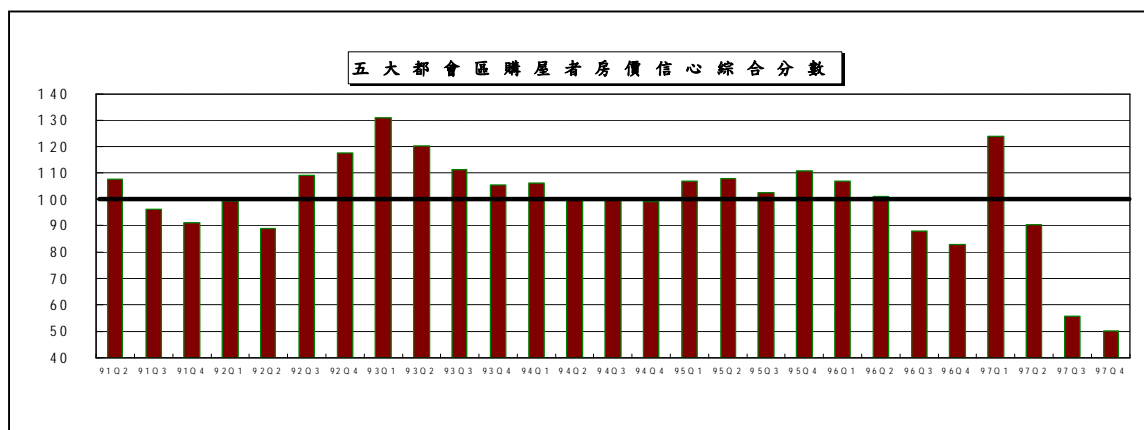
	96年第4季	97年第1季	97年第2季	97年第3季	97年第4季
房價年所得比	7.0 倍	7.5 倍	7.3 倍	7.4 倍	7.1 倍
房貸支出佔每月所得比	30.8%	33.1%	33.5%	33.6%	29.6%

2. 台北市購屋負擔與貸款較高(10.2倍、43.0%)，高雄縣市貸款負擔較低(19.7%)。

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
房價年所得比	10.2 倍	6.7 倍	6.2 倍	6.4 倍	5.3 倍
房貸支出佔每月所得比	43.0%	29.6%	24.5%	27.2%	19.7%

#### (四)購屋者房價信心綜合分數

97年第4季整體購屋者房價信心綜合分數持續降低至50分，為91年第2季開始調查後，6年來之新低。



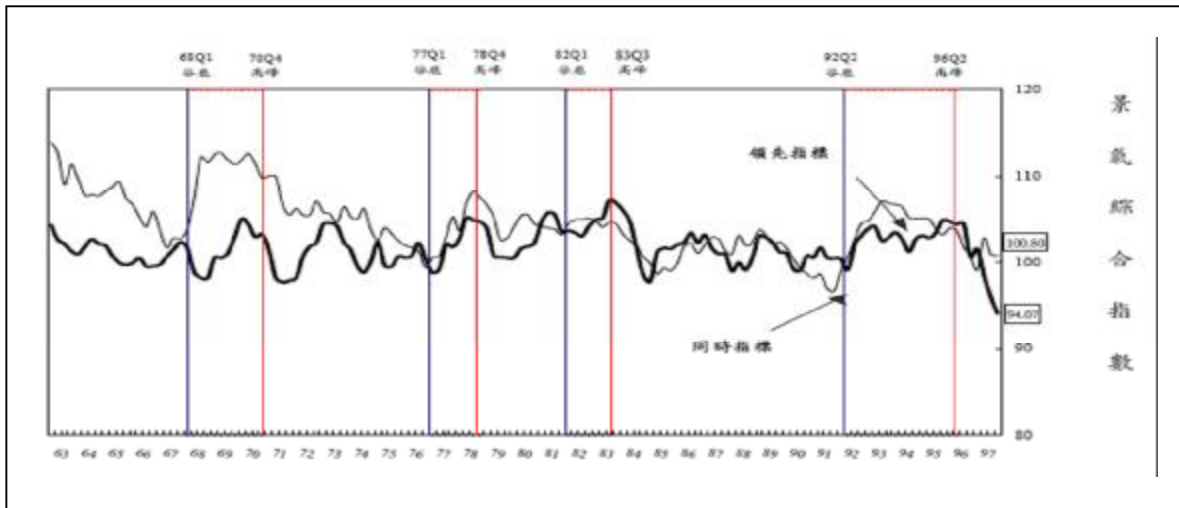
### 三、台灣房地產景氣動向調查

(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)

97年第4季領先指標綜合指數為94.07，較上季95.95下降1.96%。

(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)

97年第4季同時指標綜合指數為100.80，較上季100.88下降0.07%。



## (二) 房地產景氣對策訊號

97年第4季房地產景氣對策訊號判斷分數為7分，與上季相同，燈號為藍燈。

構成項目中，各對策訊號指標均與上季相同，其中素地交易量指數連續二季為藍燈、建造執照面積指標已連續四季為藍燈。整體景氣綜合判斷分數及燈號，均維持與上季相同之7分及藍燈，顯示房地產景氣持續低迷。

年季別	民國85年			民國86年			民國87年			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1季	第2季	第3季	第1季	第2季	第3季	第1季	第2季	第3季	第1季	第2季	第3季	第1季	第2季	第3季	第1季	第2季	第3季	第1季	第2季	第3季	第1季	第2季	第3季	第1季	第2季	第3季	第1季	第2季	第3季	第1季	第2季	第3季			
素地交易量指數	▽	▽	▽	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
建造執照面積	▽	▽	▽	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
新築個案標準單價	▽	▽	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
住宅使用率	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
綜合判斷(分)	10	9	8	10	10	7	6	7	7	6	7	9	11	11	10	9	10	13	12	14	13	13	12	12	12	12	11	12	12	13	12	12	12	11	10	9	8	10	7

註：●：紅燈 ○：黃紅燈 ◎：綠燈 ▽：黃藍燈 ○：藍燈

資料來源：97年第4季台灣房地產景氣動向季報