

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」，並獲政治大學地政系張金鶚教授之首肯刊登，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

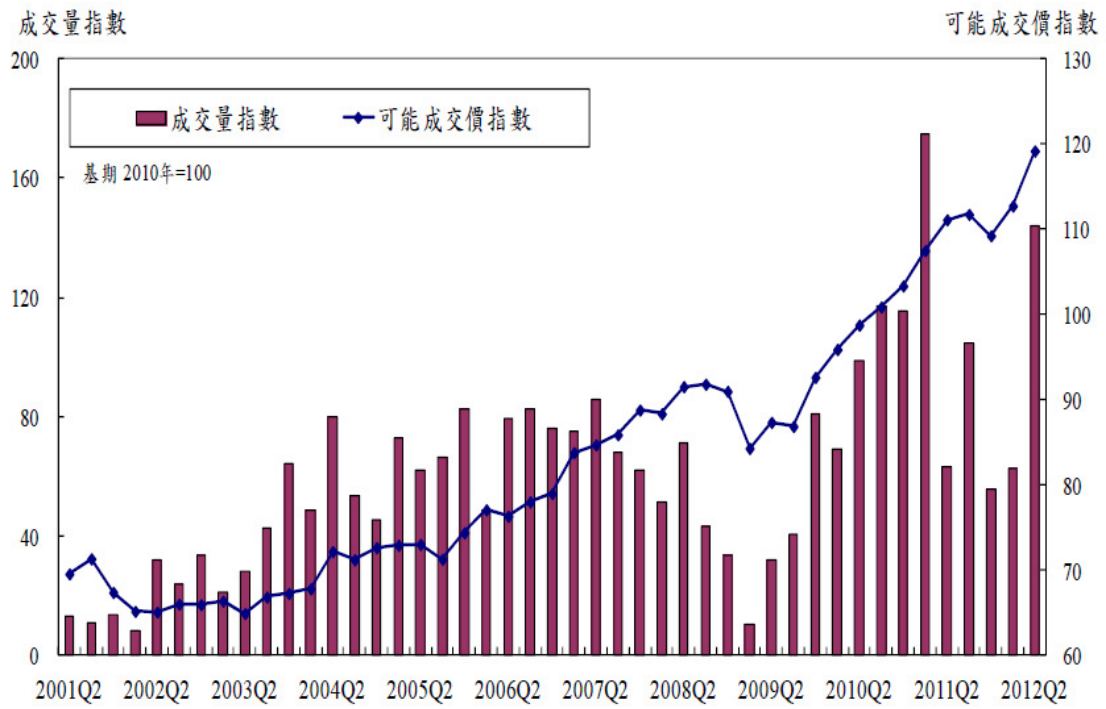
101年第2季國泰全國房地產指數，相較上一季與去年同季均為價漲量增，價格與成交量均大幅上漲。國內在油電雙漲下所傳遞的通膨訊息，促使市場產生一波預期買氣，而歐債危機衝擊與股市不振，加上國內政經環境動盪，卻也加深市場後續發展的疑慮。整體而言，本季市場明顯反應最後一搏格局，後續發展將非常關鍵。

綜合評估-全國(101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	119.20	26.06萬/坪	+5.72%	+7.26%
議價空間率	114.79	17.60%	+6.15%	+15.33%
開價	122.48	31.63萬/坪	+6.36%	+9.84%
推案量	161.72	3,682億元	+80.62%	+84.41%
30天銷售率	90.54	15.98%	+27.18%	+23.88%
30天成交量	144.03	--	+129.71%	+128.44%

資料來源：101年第2季國泰房地產指數季報

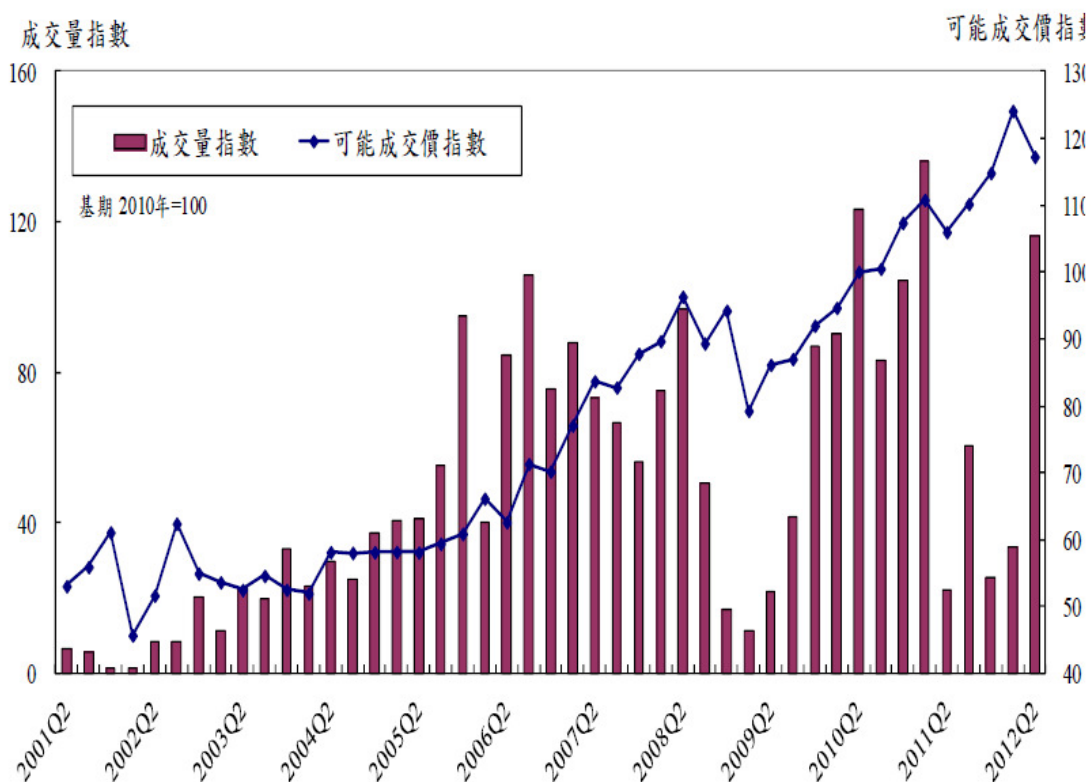
國泰房地產全國量價指數趨勢圖（季）



二、各大都會區房地產量價資訊

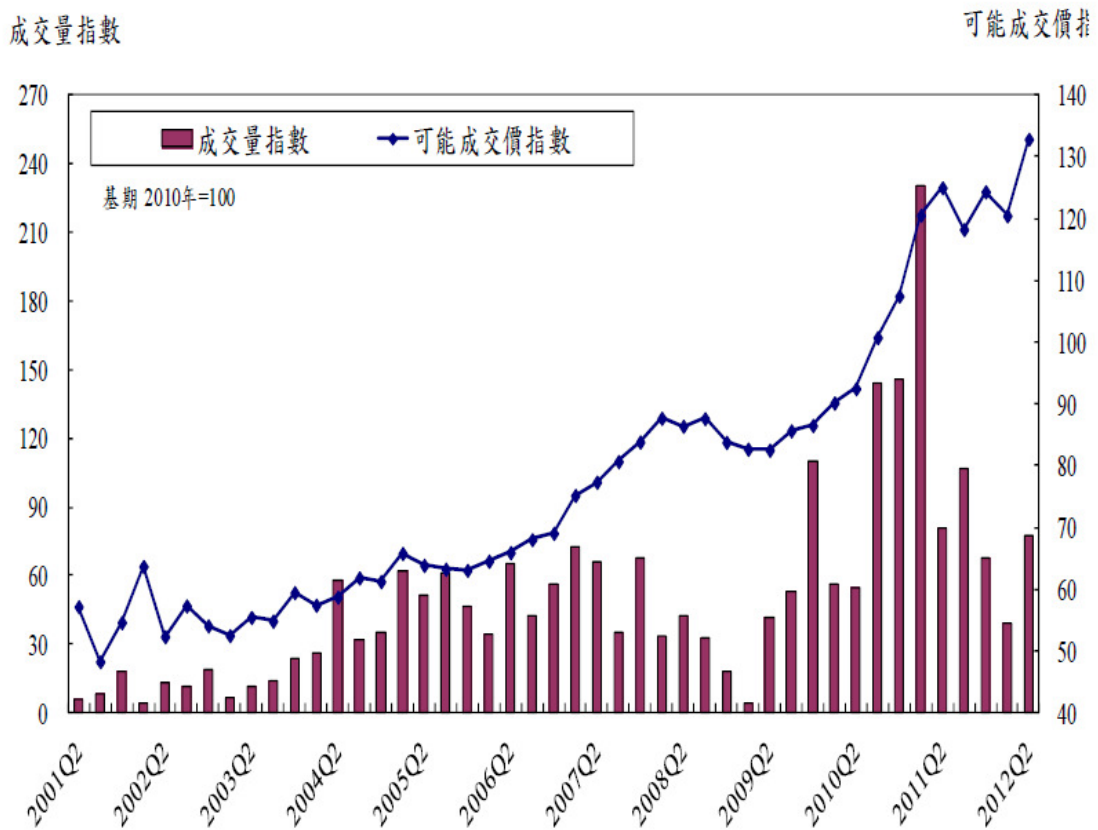
(一) 台北市房地產指數，相較上一季為價跌量增，相較去年同期為價量俱增。本季台北市市場呈現明顯的多空膠著結構，推案量與交易量明顯擴張，價格卻出現反轉，在部分高價位個案銷售狀況不佳之下，過去引導市場發展的豪宅效應出現退燒。整體而言，本季台北市新推個案市場開始出現結構變遷訊息，高單價大型個案增加但銷售不佳，價格向上突破趨勢未能延續，價格支撐狀況將成為後續觀察重點。

台北市量價指數趨勢圖（季）



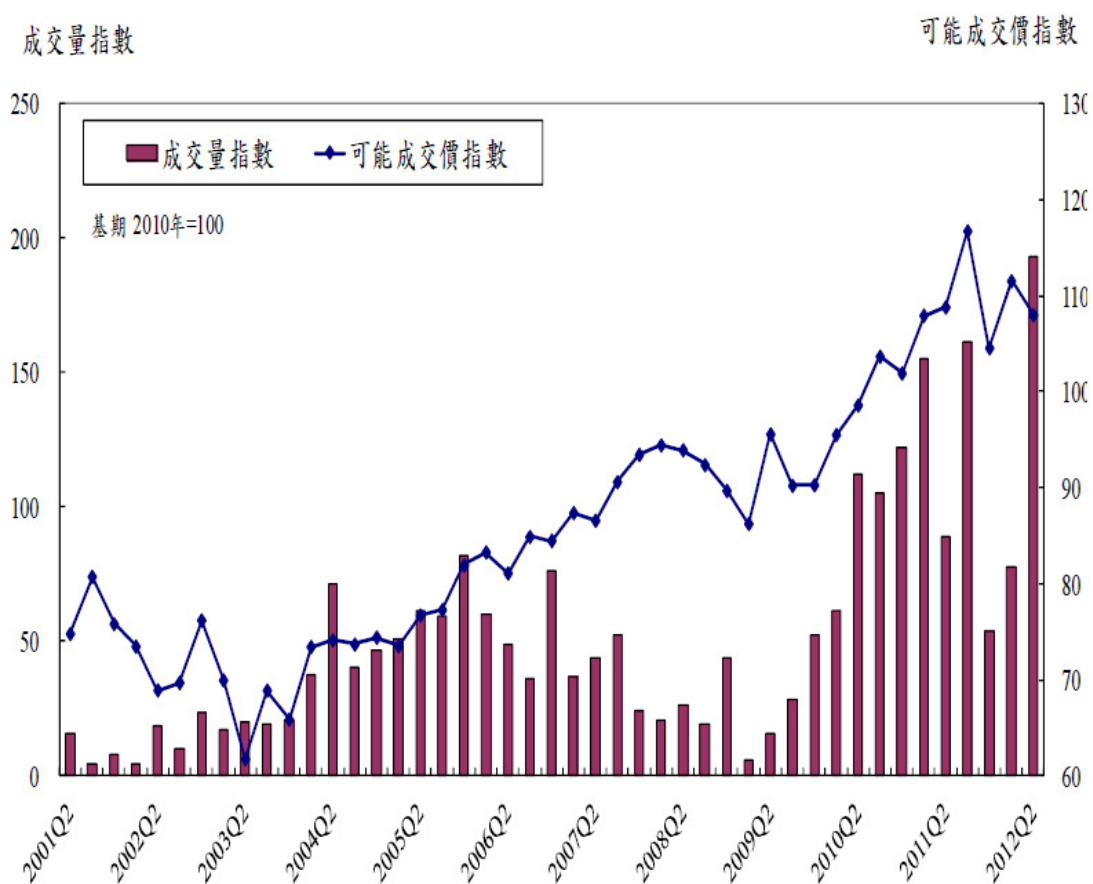
(二)新北市房地產指數，相較上一季為價量俱增，相較去年同季為價量俱穩。本季新北市新推個案市場呈現震盪反彈，各項指標在上一季衰退後重新回復到一年前水準，然而，高單價大型個案的銷售狀況不佳，首購型個案表現較為理想。整體而言，新北市新推個案市場持續處於高檔震盪結構，豪宅個案帶動效果逐漸趨緩，後續較可能逐漸回歸市場基本面。

新北市量價指數趨勢圖（季）



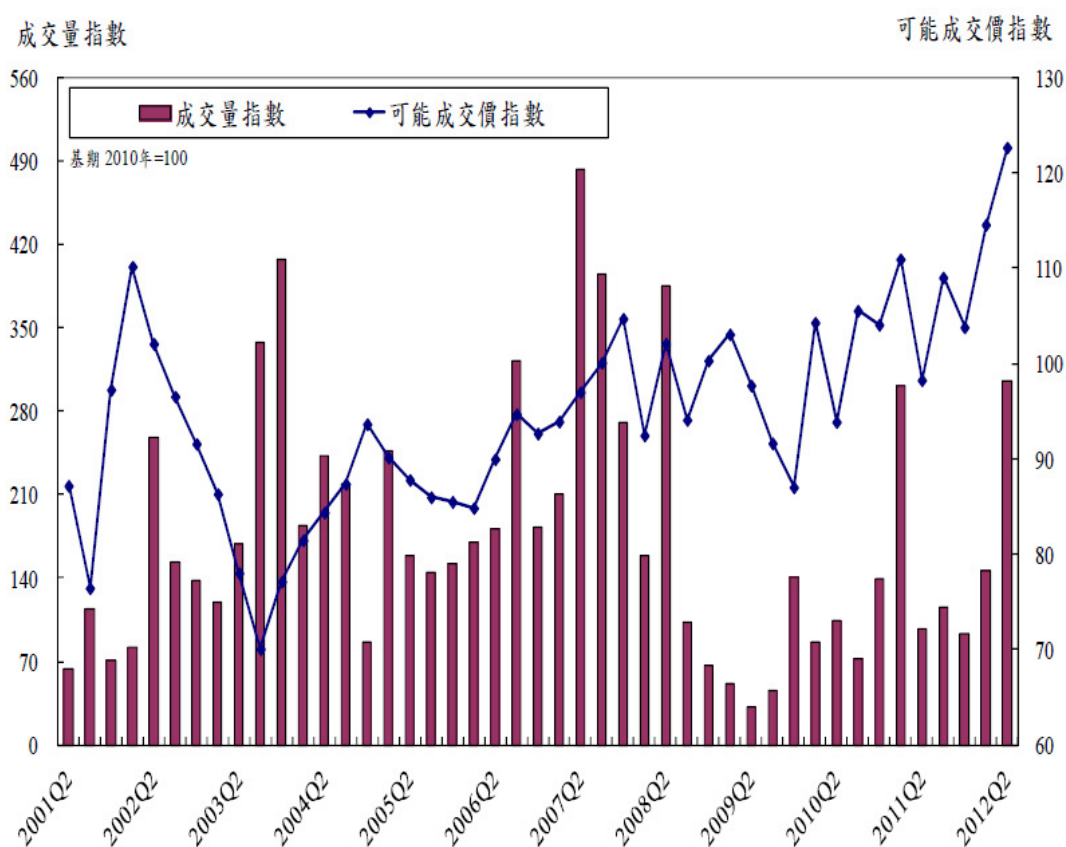
(三) 桃竹地區房地產指數，較上一季為價跌量增，相較去年同期為價穩量增。本季新推個案市場呈現高檔盤整結構，雖然投資客層活動較雙北市活絡，但價格支撐能量仍舊有限，後續是否如同台北都會區出現結構變遷，為後續觀察重點。

桃竹地區量價指數趨勢圖（季）



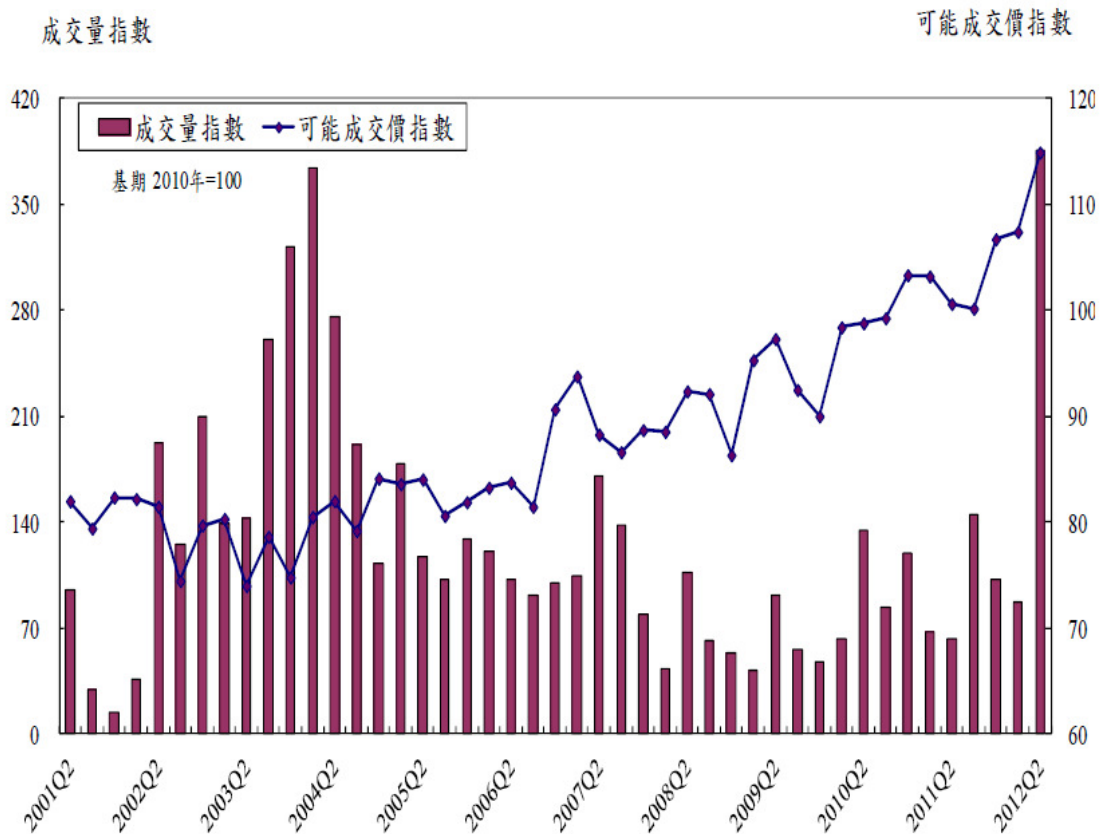
(四) 台中市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價量俱增。本季台中市新推個案市場延續上季擴張格局，市況較北部熱絡，西屯區重新成為主要推案區域。整體而言，本季台中市市場為近年來市況最活絡時期，後續能否延續，尚待進一步觀察。

台中市量價指數趨勢圖 (季)



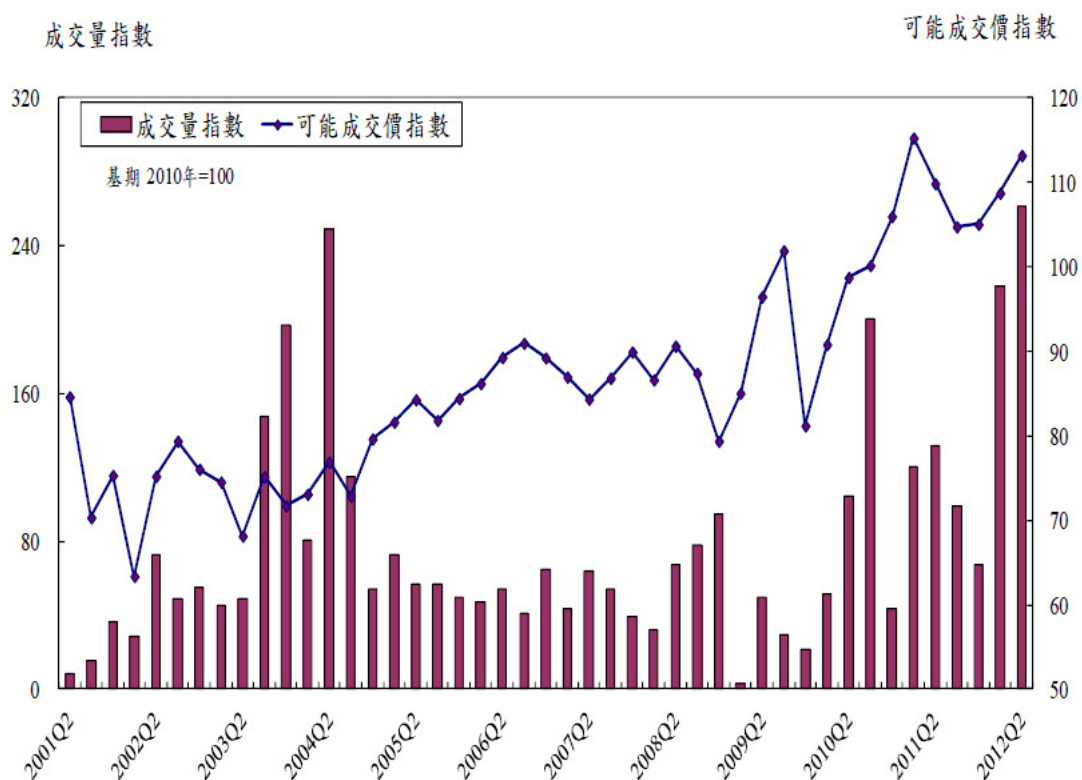
(五) 台南市房地產指數，相較上季與去年同季均為價量俱增。本季台南市新推個案市場呈現相對繁榮結構，主要是市區內大型高價個案銷售熱絡。後續發展仍受推案地區與推案類型影響，整體市況穩定度相對較佳。

台南市量價指數趨勢圖（季）



(六) 高雄市房地產指數，相較上季為價量俱增，相較去年同季為價穩量增。本季高雄市新推個案市場持續上季的高檔擴張趨勢，市況持續繁榮，但大型個案表現落差較大。後續市場能否維持擴張格局，仍待繼續觀察。

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 2 季，整體調查地區家戶中，首購族群仍為市場主流，占五成以上，另投資需求已連續數季呈現減少之趨勢。

	100年第2季	100年第3季	100年第4季	101年第1季	101年第2季
首購自住	56.3%	59.4%	58.6%	58.8%	54.6%
換屋自住	27.5%	24.8%	28.0%	29.0%	32.8%
投資	16.2%	15.8%	13.4%	12.2%	10.9%
其他	0%	0%	0%	0%	1.7%

資料來源：101 年第 2 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	52.5%	56.8%	54.5%	60.9%	55.9%	45.9%
換屋自住	24.5%	28.3%	40.5%	26.9%	34.6%	41.7%
投資	21.2%	11.4%	5.0%	12.1%	6.8%	10.7%
其他	1.8%	3.5%	0%	0.1%	2.7%	1.7%

資料來源：101 年第 2 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1季增加0.3倍及提高0.3個百分點。

	100年第2季	100年第3季	100年第4季	101年第1季	101年第2季
房價與年所得比	8.4倍	8.8倍	8.7倍	8.2倍	8.5倍
貸款負擔率	32.9%	33.1%	31.6%	33.2%	33.5%

資料來源：101 年第 2 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(13.7倍、46.1%)，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	13.7倍	9.0倍	6.9倍	6.1倍	6.3倍	7.9倍
房貸支出占每月所得比	46.1%	37.6%	29.4%	25.7%	27.7%	29.9%

資料來源：101年第2季住宅需求動向調查

三、各大都會區 101 年第 2 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126.5分，分數高於100分，顯示整體而言，101年第2季對於房價持續以看漲為主，看漲幅度較上季增加。

(二) 101年第2季各大都會區之綜合趨勢分數，以高雄市之145.8分為各大都會區最高，表示對高雄市房價看漲態勢較明顯。

