

## 97 年第 3 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 3 季相較上一季與去年同季均呈現價漲量縮。整體推案量、三十天銷售率與成交量均較上季萎縮 21.89%、22.28%與 39.30%，較去年同季亦呈現萎縮現象。

#### 綜合評估-全國(97年第3季)

| 全國     | 指數     | 水準值      | 相較<br>上一季 | 相較<br>去年同季 |
|--------|--------|----------|-----------|------------|
| 可能成交價  | 122.59 | 19.73萬/坪 | +0.83%    | +4.22%     |
| 議價空間率  | 196.17 | 13.89%   | +18.25%   | +27.89%    |
| 開價     | 130.42 | 22.47萬/坪 | +2.78%    | +7.11%     |
| 推案量    | 368.90 | 1,959億元  | -21.89%   | -25.44%    |
| 30天銷售率 | 77.78  | 9.06%    | -22.28%   | -14.35%    |
| 30天成交量 | 272.62 | --       | -39.30%   | -36.14%    |

#### (二)台北市價量指數趨勢

第 3 季台北市可能成交價指數較上一季減少 0.21%，較去年同季則增加 6.77%，議價空間率指數則較上季及去年同季分別增加 16.60% 及 34.06%。

台北市(97年第3季)

| 台北市    | 指數     | 水準值        | 相較<br>上一季 | 相較<br>去年同季 |
|--------|--------|------------|-----------|------------|
| 可能成交價  | 153.54 | 54.96 萬元/坪 | -0.21%    | +6.77%     |
| 議價空間率  | 175.97 | +14.31%    | +16.60%   | +34.06%    |
| 開價     | 162.34 | 62.82 萬元/坪 | +1.60%    | +10.28%    |
| 推案量    | 314.06 | 611 億元     | -26.52%   | -19.87%    |
| 30天銷售率 | 156.12 | +17.23%    | -29.03%   | -5.31%     |
| 30天成交量 | 450.41 | --         | -47.85%   | -24.13%    |

(三)台北縣價量指數趨勢

第 3 季台北縣可能成交價指數較上一季及去年同季分別增加 3.25%及 4.43%，30 天銷售率指數則較上季減少 26.66%。

台北縣(97年第3季)

| 台北縣    | 指數     | 水準值        | 相較<br>上一季 | 相較<br>去年同季 |
|--------|--------|------------|-----------|------------|
| 可能成交價  | 141.81 | 21.44 萬元/坪 | +3.25%    | +4.43%     |
| 議價空間率  | 224.04 | +14.18%    | +25.64%   | +28.13%    |
| 開價     | 152.27 | 24.48 萬元/坪 | +5.93%    | +7.35%     |
| 推案量    | 472.50 | 616 億元     | +5.82%    | -4.51%     |
| 30天銷售率 | 82.70  | +7.70%     | -26.66%   | -3.10%     |
| 30天成交量 | 383.38 | --         | -22.39%   | -7.47%     |

(四)桃竹地區價量指數趨勢

第 3 季桃竹地區可能成交價指數較上一季及去年同季分別增加 0.41%及 7.66%，議價空間率指數雖較上一季降低 5.88%，惟較去年同季仍提高 20.14%，推案量指數較去年同季減少 52.16%。

桃竹地區(97年第3季)

| 桃竹地區   | 指數     | 水準值        | 相較<br>上一季 | 相較<br>去年同季 |
|--------|--------|------------|-----------|------------|
| 可能成交價  | 115.21 | 13.40 萬元/坪 | +0.41%    | +7.66%     |
| 議價空間率  | 218.64 | +11.25%    | -5.88%    | +20.14%    |
| 開價     | 121.91 | 14.91 萬元/坪 | -0.18%    | +7.36%     |
| 推案量    | 248.37 | 219 億元     | -25.73%   | -52.16%    |
| 30天銷售率 | 71.62  | +7.01%     | +0.46%    | -22.38%    |
| 30天成交量 | 175.55 | --         | -25.39%   | -62.86%    |

(五)台中都會區價量指數趨勢

第3季台中都會區可能成交價指數較上一季及去年同季分別減少1.93%及2.9%，推案量指數及30天成交量指數較上一季分別減少61.45%及73.42%。

台中都會區(97年第3季)

| 台中都會區  | 指數     | 水準值        | 相較<br>上一季 | 相較<br>去年同季 |
|--------|--------|------------|-----------|------------|
| 可能成交價  | 113.89 | 13.33 萬元/坪 | -1.93%    | -2.90%     |
| 議價空間率  | 143.95 | +12.69%    | +3.65%    | +1.15%     |
| 開價     | 117.99 | 15.02 萬元/坪 | -2.00%    | -3.00%     |
| 推案量    | 347.37 | 187 億元     | -61.45%   | -65.28%    |
| 30天銷售率 | 37.60  | +10.13%    | -31.05%   | -25.20%    |
| 30天成交量 | 131.28 | --         | -73.42%   | -74.03%    |

(六)南高都會區價量指數趨勢

第3季南高都會區可能成交價指數較上一季減少0.54%，且議價空間率指數較上一季及去年同季增加46.74%及44.34%，惟推案量指數較去年同季仍增加45.25%。

南高都會區(97年第3季)

| 南高都會區  | 指數     | 水準值        | 相較<br>上一季 | 相較<br>去年同季 |
|--------|--------|------------|-----------|------------|
| 可能成交價  | 97.79  | 10.10 萬元/坪 | -0.54%    | -1.63%     |
| 議價空間率  | 178.32 | +16.72%    | +46.74%   | +44.34%    |
| 開價     | 104.34 | 11.79 萬元/坪 | +4.26%    | +2.90%     |
| 推案量    | 507.83 | 326 億元     | +3.44%    | +45.25%    |
| 30天銷售率 | 63.67  | +6.73%     | -8.42%    | -32.85%    |
| 30天成交量 | 330.85 | --         | -5.27%    | -2.47%     |

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. 97 年第 3 季，五大都會區內，首購族群仍為市場主流，換屋自住需求較上季減少，惟投資需求較上季增加。

|      | 96年第3季 | 96年第4季 | 97年第1季 | 97年第2季 | 97年第3季 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 首購自住 | 48.1%  | 54.7%  | 51.1%  | 52.2%  | 55.9%  |
| 換屋自住 | 32.0%  | 26.2%  | 28.0%  | 33.5%  | 28.2%  |
| 投資   | 19.9%  | 19.0%  | 20.9%  | 14.3%  | 15.9%  |

2. 首購自住需求比重以高雄縣市為最高，換屋自住比重以桃竹縣市為最高。

|      | 台北市   | 台北縣   | 桃竹縣市  | 台中縣市  | 高雄縣市  |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 首購自住 | 42.9% | 59.2% | 59.1% | 58.7% | 60.6% |
| 換屋自住 | 29.3% | 26.9% | 32.5% | 26.9% | 24.2% |
| 投資   | 27.9% | 13.9% | 8.4%  | 14.4% | 15.2% |

## (二)購屋搜尋與議價

1. 與上季相較，議價空間及搜尋時間皆增加。

|        | 96年第3季 | 96年第4季 | 97年第1季 | 97年第2季 | 97年第3季 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 平均議價空間 | 9.5%   | 8.5%   | 9.0%   | 9.3%   | 9.8%   |
| 平均搜尋時間 | 5.8月   | 5.2月   | 6.2月   | 5.7月   | 6.2月   |
| 平均看屋間數 | 8.9屋   | 8.9屋   | 9.6屋   | 10.0屋  | 9.1屋   |

2. 台中縣市議價空間最大(10.7%)，桃竹縣市決策時間較長。

|        | 台北市   | 台北縣  | 桃竹縣市  | 台中縣市  | 高雄縣市  |
|--------|-------|------|-------|-------|-------|
| 平均議價空間 | 10.0% | 9.1% | 10.0% | 10.7% | 10.0% |
| 平均搜尋時間 | 5.8月  | 5.3月 | 7.5月  | 6.2月  | 6.8月  |
| 平均看屋間數 | 9.7屋  | 8.4屋 | 9.8屋  | 9.3屋  | 8.5屋  |

## (三)已購屋者購屋負擔調查

1. 房價年所得比與貸款負擔率較上季小幅增加。

|         | 96年第3季 | 96年第4季 | 97年第1季 | 97年第2季 | 97年第3季 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 房價與年所得比 | 7.2倍   | 7.0倍   | 7.5倍   | 7.3倍   | 7.4倍   |
| 貸款負擔率   | 32.0%  | 30.8%  | 33.1%  | 33.5%  | 33.6%  |

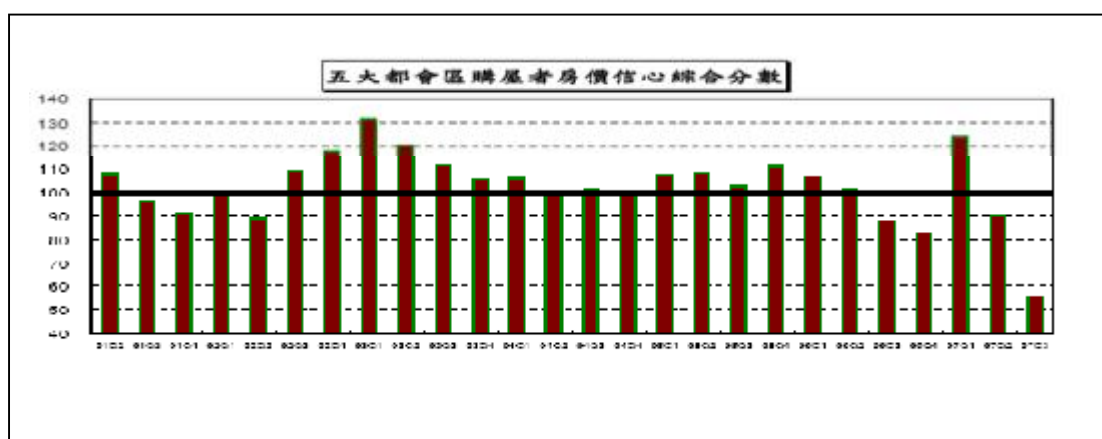
註：貸款負擔率為每月房貸支出佔所得比重

2. 台北市購屋負擔與貸款負擔為五大都會區最高者，高雄縣市相較其他都會區，其貸款負擔較低。

|            | 台北市   | 台北縣   | 桃竹縣市  | 台中縣市  | 高雄縣市  |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 房價年所得比     | 9.5 倍 | 7.4 倍 | 7.0 倍 | 6.9 倍 | 5.4 倍 |
| 房貸支出佔每月所得比 | 40.8% | 32.8% | 34.4% | 31.0% | 25.7% |

#### (四)購屋者房價信心綜合分數

97年第3季五大都會區整體購屋者對房價信心綜合分數為55.74分，上季反轉後持續下修，較上季減少34.68分，購屋者對房價呈現保守態勢。



### 三、台灣房地產景氣動向調查

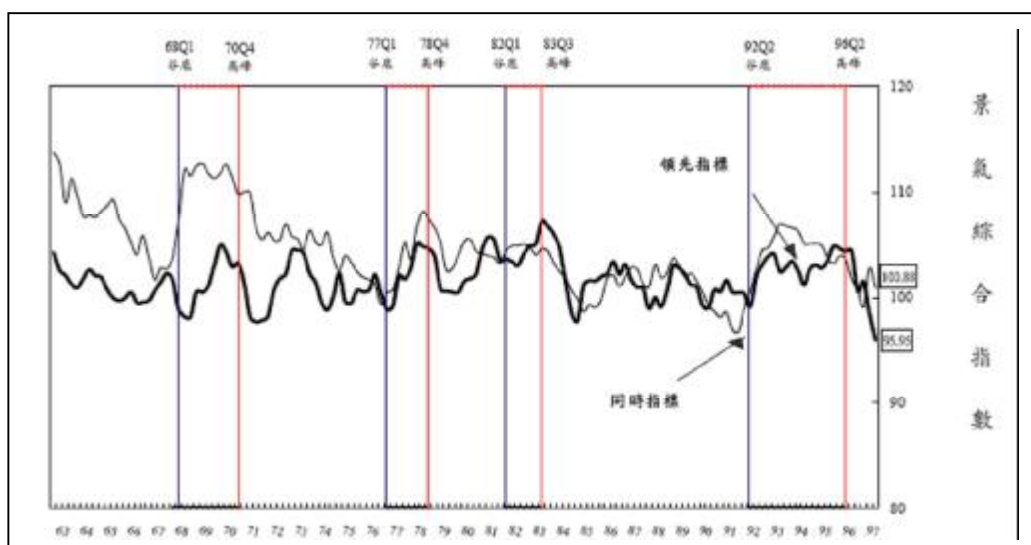
#### (一)房地產景氣綜合指標

1. 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3季領先指標綜合指數為95.95，較上季98.50下降

2.59%。

2. 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3季同時指標綜合指數為100.88,較上季102.80下降1.87%。



## (二)房地產景氣對策訊號

97年第3季房地產景氣對策訊號判斷分數為7分，較上季下降3分，燈號為藍燈。構成項目中，素地交易量指數較上季下降1分，建造執照面積、新推個案標準單價判斷分數與上一季相同，住宅使用率較上季下降2分。本季景氣較上季下降，燈號為代表警訊的藍燈，顯示房地產景氣低迷。

| 年季別      | 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 | 第3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    | 9   | 8   | 10  | 10    | 10  | 7   | 6   | 7     | 7   | 6   | 7   | 9     | 11  | 11  | 10  | 9     | 10  | 13  | 12  | 14    | 13  | 13  | 13  | 12    | 12  | 12  | 11  | 12    | 12  | 13  | 12  | 12    | 11  | 10  |  |       |  |  |

註：●：紅燈    ◎：黃紅燈    ◎：綠燈    ▽：黃藍燈    ○：藍燈