

房地產概況更新(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、 全國價量指數

100年第4季國泰全國房地產指數，相較上一季為價跌量縮，相較去年同季為價漲量縮。本季市場內部持續處於奢侈稅實施後交易規模萎縮，與景氣高峰震盪下修結構。外在環境則面臨歐洲經濟預期大幅衰退壓力，中國房地產市場急速冷卻，以及實價登錄制度完成立法等利空趨勢，市場觀望氛圍極度濃厚，北台灣交易量呈現明顯萎縮，預期價格下跌的觀點逐漸成為市場主流意見。

綜合評估-全國(100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	110.24	23.47萬/坪	-3.43%	+5.85%
議價空間率	108.14	16.58%	+0.38%	+4.18%
開價	111.90	28.14萬/坪	-3.36%	+15.91%
推案量	93.52	2,129億元	-24.06%	-6.74%
30天銷售率	60.48	10.68%	-30.19%	-48.05%
30天成交量	55.64	--	-46.99%	-51.55%

資料來源：100年第4季國泰房地產指數季報

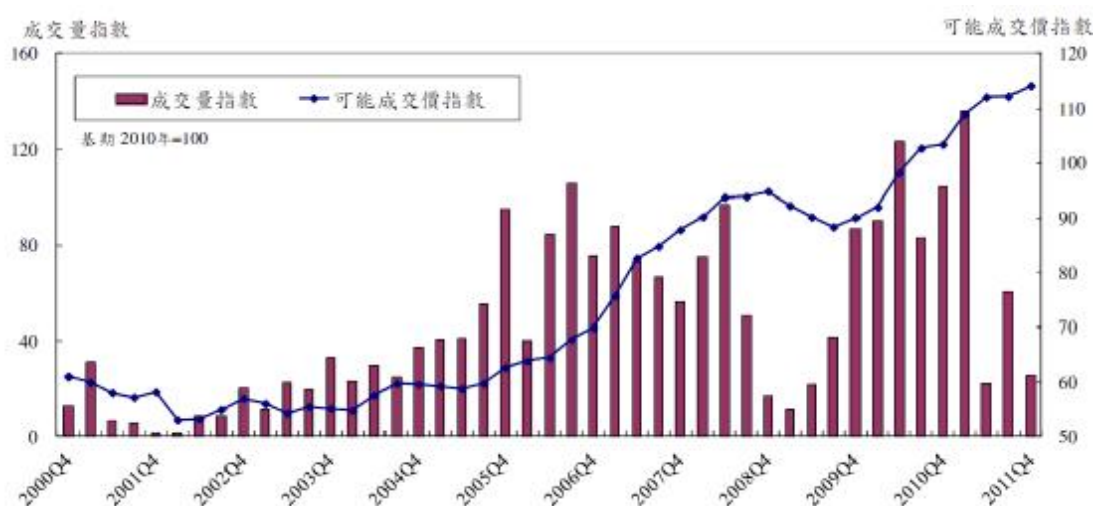
國泰房地產全國量價指數趨勢圖（季）



二、各大都會區房地產量價資訊

（一）台北市房地產指數，較上一季與去年同季均為價漲量縮。本季北市市場持續奢侈稅實施後的影響，以及國內外政治、經濟與制度改革等利空壓力的衝擊，成交量較上季萎縮 57%，交易急凍狀況非常明顯，雖然價格持續堅守高價位，但整體市場明顯進入有行無市結構。

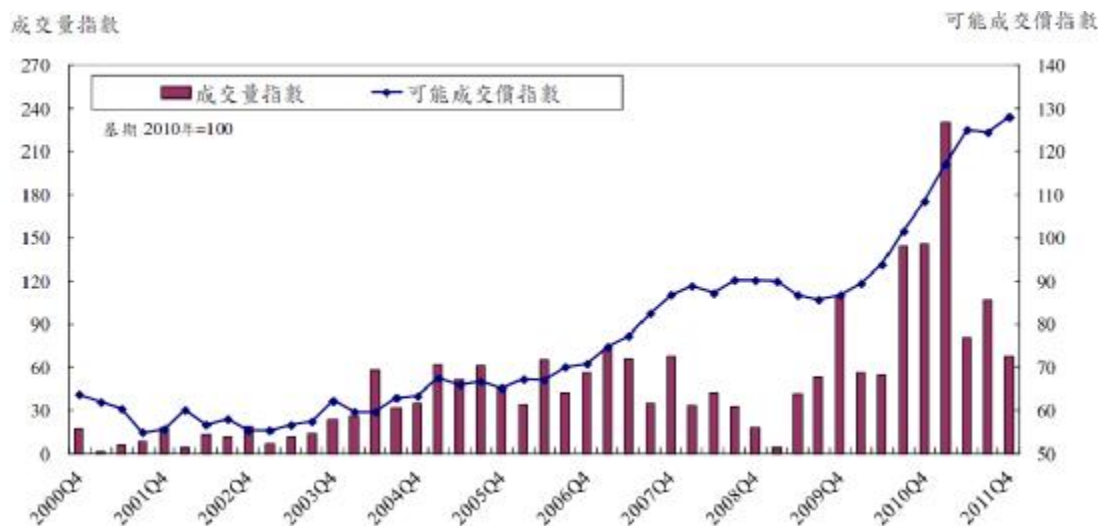
台北市量價指數趨勢圖（季）



（二）新北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價漲量縮。本季新北市新推個案仍持續受奢侈稅效應影響，而國內政經環境不確

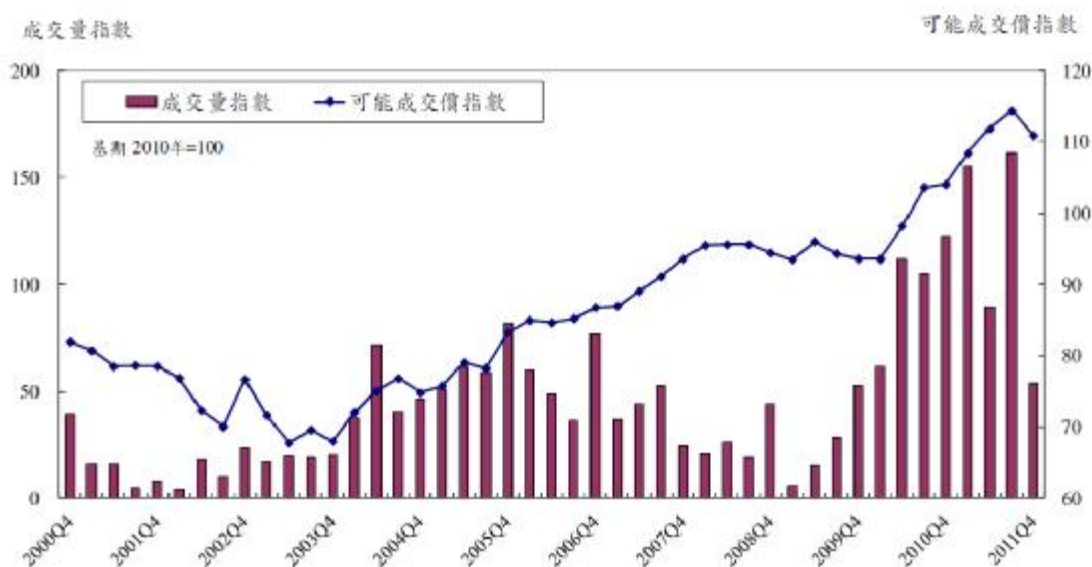
定性的衝擊亦相當明顯，市場保守觀望情況逐月明顯，特別在 12 月份的推案量與銷售率，非常明顯呈現市場急凍與有行無市的狀況，房價下跌趨勢明顯迫在眉睫。

新北市量價指數趨勢圖（季）



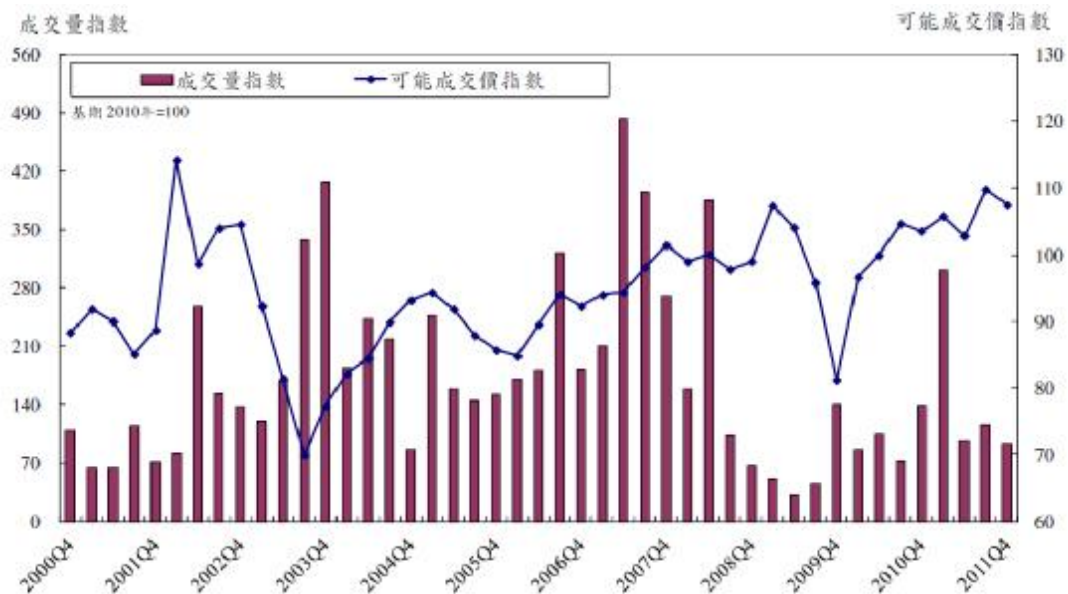
（三）桃竹地區房地產指數，較上一季為價跌量縮，較去年同季為價漲量縮。本季新推個案市場在市場觀望氣氛明顯轉濃的結構下，市場成交價量趨勢由前兩季的繁榮結構轉為衰退，市場後續較可能回歸區域內基本供需結構。

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穩量縮。本季市場雖然受國內大選與國際經濟問題的衝擊較輕，但因市場長期持續處於盤整調節結構，加上本季成交量較上季減少約兩成，後續仍可能呈現盤整格局。

台中市量價指數趨勢圖 (季)



(五) 台南市房地產指數，相較上季為價穩量縮，相較去年同季為價漲量縮。本季新推個案市場仍延續盤整格局，但本季相當程度上仍受到整體市場觀望的衝擊，特別在銷售率與成交量的影響較為明顯，後續發展仍不易避免整體大環境衰退的影響，但價量波動幅度應相對較小。

台南市量價指數趨勢圖 (季)



(六) 高雄市房地產指數，相較上季為價跌量縮，相較去年同季為價穩量增。本季新推個案市場如同北台灣市場般，反應政治經濟的不確定性與制度面改革的衝擊，價格回歸一年前的水準，成交量則回復長期基本規模，過去一年多來的復甦趨勢轉為衰退結構，後續較可能處於盤整趨勢。

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、購屋需求原因分析

(一) 民國 100 年第 4 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，另投資需求較 100 年第 3 季減少。

	99年第4季	100年第1季	100年第2季	100年第3季	100年第4季
首購自住	55.1%	53.9%	56.3%	59.4%	58.6%
換屋自住	27.0%	26.7%	27.5%	24.8%	28.0%
投資	17.9%	19.4%	16.2%	15.8%	13.4%

資料來源：100 年第 4 季住宅需求動向調查

(二) 首購自住需求比重以高雄市為最高，換屋自住比重最高為台南市，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	59.4%	58.0%	58.4%	53.9%	52.8%	66.9%
換屋自住	19.4%	26.2%	28.0%	34.0%	37.7%	28.7%
投資	21.2%	15.8%	13.6%	12.1%	9.5%	4.4%

資料來源：100 年第 4 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 100 年第 3 季增加 0.1 倍及減少 0.8 個百分點。

	99年第4季	100年第1季	100年第2季	100年第3季	100年第4季
房價與年所得比	8.9倍	8.2倍	9.0倍	9.2倍	9.3倍
貸款負擔率	36.0%	32.7%	34.0%	34.6%	33.8%

資料來源：100 年第 4 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(15.3倍、47.8%)，高雄市相較其他都會區，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	15.3倍	10.1倍	8.2倍	6.7倍	6.6倍	7.3倍
房貸支出占每月所得比	47.8%	38.5%	31.8%	23.9%	32.4%	23.1%

資料來源：100年第4季住宅需求動向調查

三、各大都會區 100 年第 4 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106.9分，分數高於100分，顯示整體而言，100年第4季對於房價持續以看漲為主，惟看漲幅度較上季明顯減少。

(二) 100年第4季各大都會區之綜合趨勢分數，以新北市之97.7分為最低，顯示新北市房價有看跌壓力；另台南市之122.5分為各大都會區最高，表示對台南市房價看漲態勢較明顯。

分

整體調查地區整體購屋者100年第四季與前季房價綜合趨勢分數

