

99 年第 2 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

99 年第 2 季全國新推個案市場延續一年來的反彈結構，呈現價量俱增現象，且價格創新高，成交量亦為 13 年來高點。簽訂 ECFA、低利與游資等利多因素，仍為本季市場向上的主要動能。

綜合評估-全國(99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	113.81	19.74 萬/坪	3.47%	9.14%
議價空間率	139.45	14.76%	-8.47%	-2.81%
開價	119.38	23.15 萬/坪	1.82%	8.59%
推案量	118.08	2,588 億元	32.37%	119.86%
30天銷售率	173.49	15.58%	7.60%	41.34%
30天成交量	152.25	--	42.43%	210.75%

(二)台北市價量指數趨勢

99 年第 2 季該地區可能成交價較上一季及去年同季上漲 2.84%及 10.16%，推案量較上一季及去年同季大幅提升，惟 30 天銷售率較上季微幅降低。

台北市(99年第2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	121.43	58.22 萬元/坪	2.84%	10.16%
議價空間率	165.68	16.46%	-4.10%	9.22%
開價	130.91	69.69 萬元/坪	1.98%	11.99%
推案量	160.25	971 億元	42.46%	205.58%
30天銷售率	156.54	26.44%	-3.91%	83.68%
30天成交量	178.38	--	36.90%	461.31%

(三) 台北縣價量指數趨勢

99年第2季該地區可能成交價格較上一季及去年同季上漲8.14%及10.62%，30天銷售率較上一季增加，惟推案量較上一季減少。

台北縣(99年第2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	114.76	22.19 萬元/坪	8.14%	10.62%
議價空間率	165.46	17.11%	-3.82%	4.81%
開價	124.13	26.77 萬元/坪	7.25%	11.67%
推案量	65.60	449 億元	-13.84%	33.46%
30天銷售率	225.87	17.51%	11.47%	-3.06%
30天成交量	115.10	--	-3.95%	29.37%

(四) 桃竹地區價量指數趨勢

99年第2季該地區可能成交價格較上一季及去年同季上漲4.21%及3.99%，推案量及30天銷售率均較上一季增加。

桃竹地區(99年第2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	107.77	13.69 萬元/坪	4.21%	3.99%
議價空間率	156.32	14.23%	-14.74%	-11.12%
開價	114.21	15.96 萬元/坪	1.22%	1.83%
推案量	177.40	589 億元	52.22%	192.81%
30天銷售率	199.69	14.95%	19.03%	147.75%
30天成交量	274.31	--	81.19%	625.43%

(五) 台中都會區價量指數趨勢

99年第2季該區可能成交價格較上一季及去年同季分別下跌1.65%及2.66%，惟推案量及30天銷售率較上一季及去年同季成長。

台中都會區(99年第2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	103.33	13.51 萬元/坪	-1.65%	-2.66%
議價空間率	102.91	12.47%	-3.18%	-15.13%
開價	103.75	15.43 萬元/坪	-2.11%	-5.13%
推案量	91.34	282 億元	20.97%	187.96%
30天銷售率	61.89	6.83%	0.33%	12.14%
30天成交量	42.76	--	21.36%	222.92%

(六) 南高都會區價量指數趨勢

99年第2季該區可能成交價格較上一季及去年同季分別上漲4.83%及9.93%，推案量較上一季大幅提升，惟30天銷售率較上季微幅降低。

南高都會區(99年第2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	111.28	12.33 萬元/坪	4.83%	9.93%
議價空間率	108.93	13.46%	2.26%	4.83%
開價	112.70	14.25 萬元/坪	5.19%	10.72%
推案量	114.07	297 億元	124.45%	32.76%
30天銷售率	163.39	11.18%	-3.20%	43.47%
30天成交量	159.07	--	117.27%	90.47%

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. 民國99年上半年，五大都會區內，首購族群仍為市場主流，占五成以上，首購自住需求較98年下半年增加，惟換屋自住及投資需求較98年下半年減少

	97年第3季	97年第4季	98年上半年	98年下半年	99年上半年
首購自住	55.9%	59.4%	55.5%	52.4%	58.4%
換屋自住	28.2%	23.7%	22.7%	28.1%	24.3%
投資	15.9%	16.9%	21.8%	19.5%	17.3%

2. 首購自住需求比重以台北縣為最高，換屋自住比重以台南縣市為最高。

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	台南縣市	高雄縣市
首購自住	60.15%	61.91%	54.86%	58.15%	50.69%	57.31%
換屋自住	18.89%	22.06%	24.97%	22.28%	35.75%	31.35%
投資	20.96%	16.03%	20.17%	19.57%	13.56%	11.34%

(二) 已購屋者購屋負擔調查

1. 民國99年上半年，房價年所得比與貸款負擔率分別較98下半年提高0.6倍及3.4個百分點。

	97年第3季	97年第4季	98年上半年	98年下半年	99年上半年
房價與年所得比	7.4 倍	7.1 倍	6.7 倍	7.1 倍	7.7 倍
貸款負擔率	33.6%	29.6%	27.7%	28.2%	31.6%

資料來源：99年上半年住宅需求動向半年報
註：貸款負擔率為每月房貸支出佔所得比重

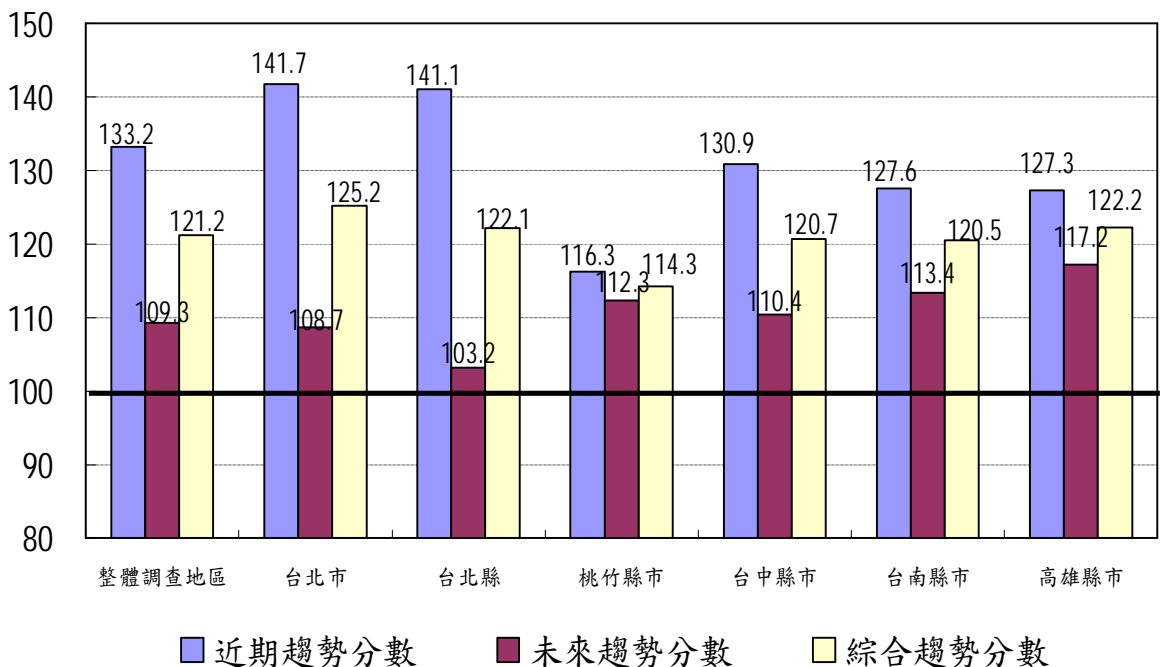
2. 台北市購屋負擔與貸款負擔為五大都會區最高者(10.9倍、43.0%)，高雄縣市相較其他都會區，其貸款負擔較低。

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	台南縣市	高雄縣市
房價年所得比	10.9倍	7.9倍	6.7倍	6.4倍	6.5倍	6.4倍
房貸支出佔每月所得比	43.0%	33.6%	28.5%	26.5%	25.3%	25.1%

(三)五大都會區 99 年上半年房價趨勢分數

1. 整體調查地區房價綜合趨勢分數為121.24分，各地區均高於100分，呈現整體看漲趨勢。
2. 各地區未來趨勢分數均低於近期趨勢分數，表示對近一年的房價看漲態勢趨弱。

整體調查地區99年上半年房價趨勢分數



三、台灣房地產景氣動向調查

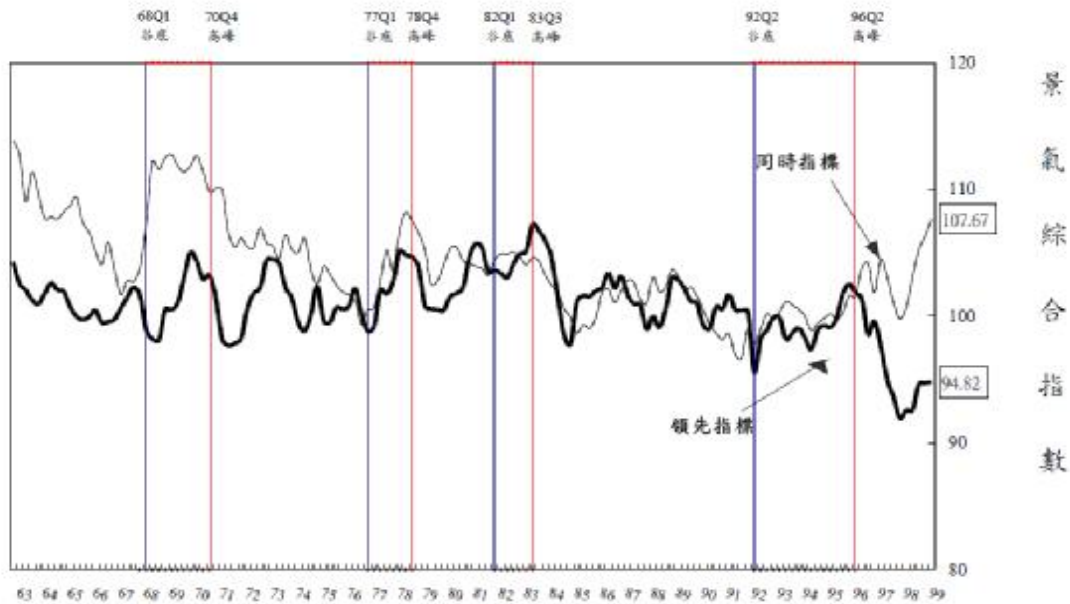
(一)領先指標綜合指數（由國內生產毛額、貨幣供給額、營建股股價指數、建築貸款餘額變動量、消費者物價指數等五項指標構成）

99年第2季領先綜合指標為94.82，較上季94.71上升0.11%，屬於穩定範圍，五項經調整指標中，除國內生產毛額為下降趨勢外，貨幣供給額、消費者物價指數、建築貸款餘額變動量、營建股股價指數均為上升趨勢。

(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）

99年第2季同時綜合指標為107.67，較上季106.34上升1.25%，屬於大幅上升，六項經調整後指數中，其中素地交易量指數、基準放款利率為下降趨勢，建造執照面積、新承做購屋貸款金額、新推個案標準單價、住宅使用率則為上升趨勢。

房地產景氣領先與同時綜合指標長期趨勢圖



資料來源：99年第2季台灣房地產景氣動向季報

(二) 房地產景氣對策訊號

99年第2季房地產景氣對策訊號綜合判斷分數為14分，較上一季上升1分，燈號仍為綠燈，其中素地交易量指數、建造執照面積、新推個案標準單價與上一季同分，住宅使用率則上升1分。

景氣對策訊號圖

年季別	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				民國98年				民國99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				
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)	7	7	6	7	9	11	11	10	9	10	13	12	14	13	13	12	12	12	11	12	12	13	12	12	12	11	10	9	8	10	7	6	7	10	12	13	14	

註1：●：紅燈 ◎：黃紅燈 ◎：綠燈 ▽：黃藍燈 ○：藍燈

資料來源：99年第2季台灣房地產景氣動向季報