

## 97 年第 1 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

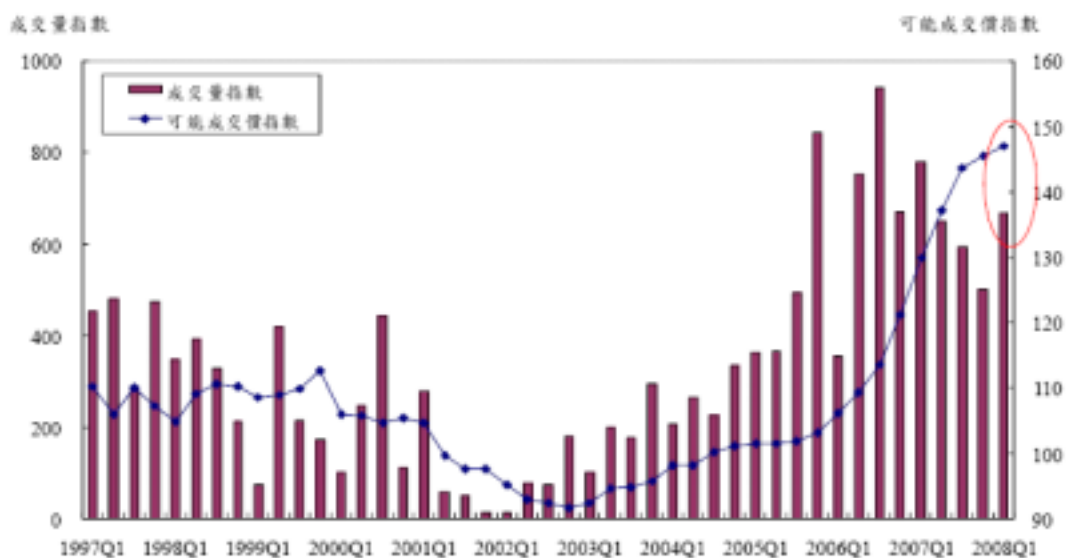
#### (一) 全國價量指數趨勢

2008 年第 1 季全國新推個案市場較上季呈現價漲量縮結構，價格較上季小幅上漲 1.2%，推案量則大幅減少 33%，銷售率雖呈現好轉，但成交量則萎縮 17%，推動漲價之量能明顯不足。



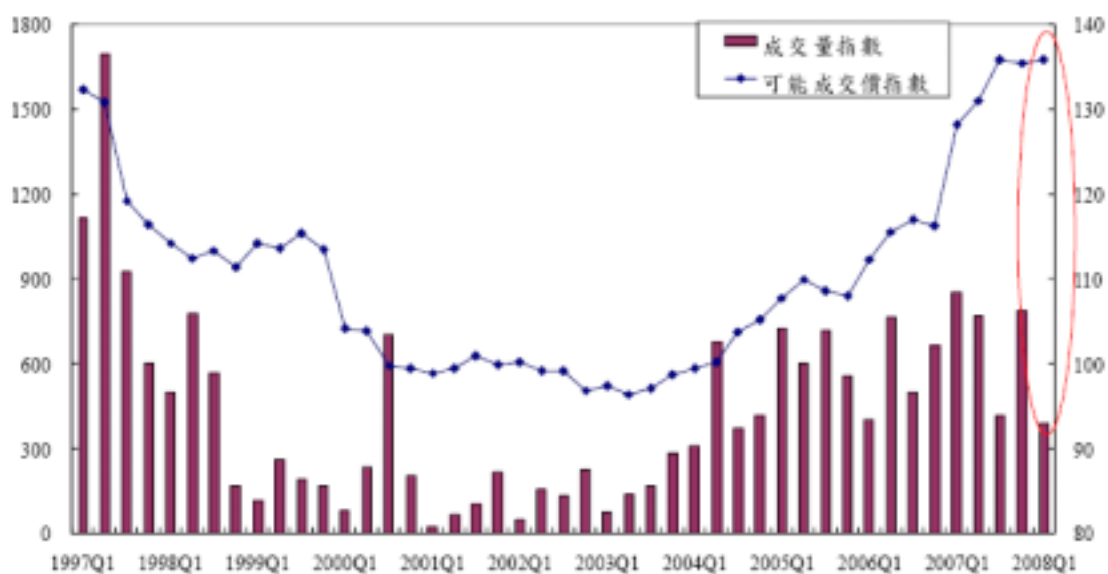
## (二) 台北市價量指數趨勢

台北市價格上漲趨勢已較去年緩和，但銷售率與成交量的擴大，顯示市場熱度復燃的狀況。



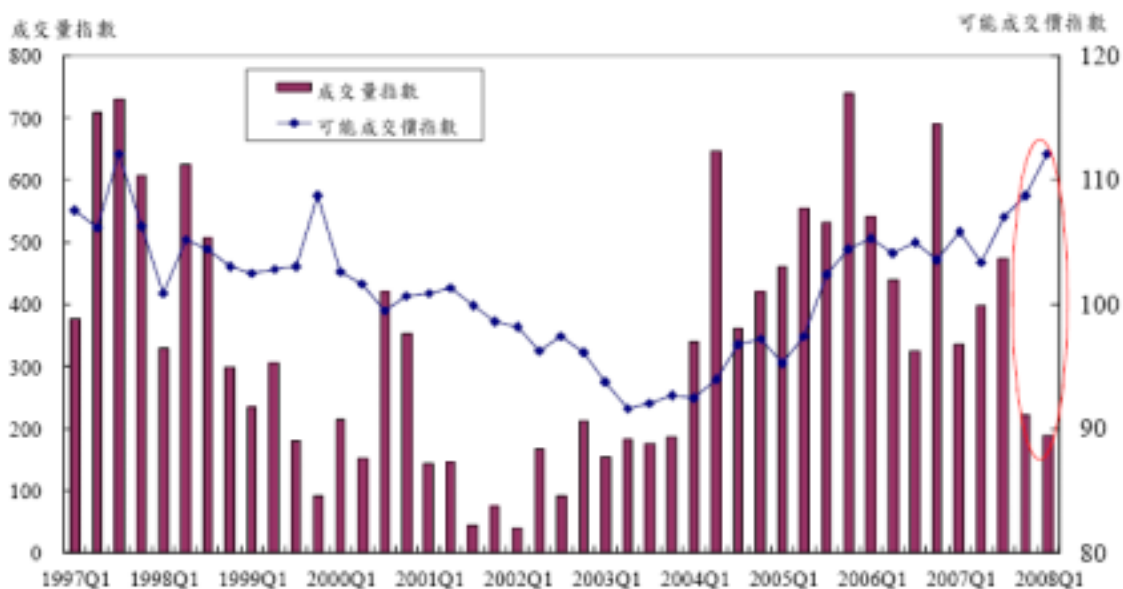
## (三) 台北縣價量指數趨勢

台北縣則因推案規模大減，加上銷售率未見好轉，致使成交規模萎縮五成，前幾季大量推案下的餘屋問題已然浮現。



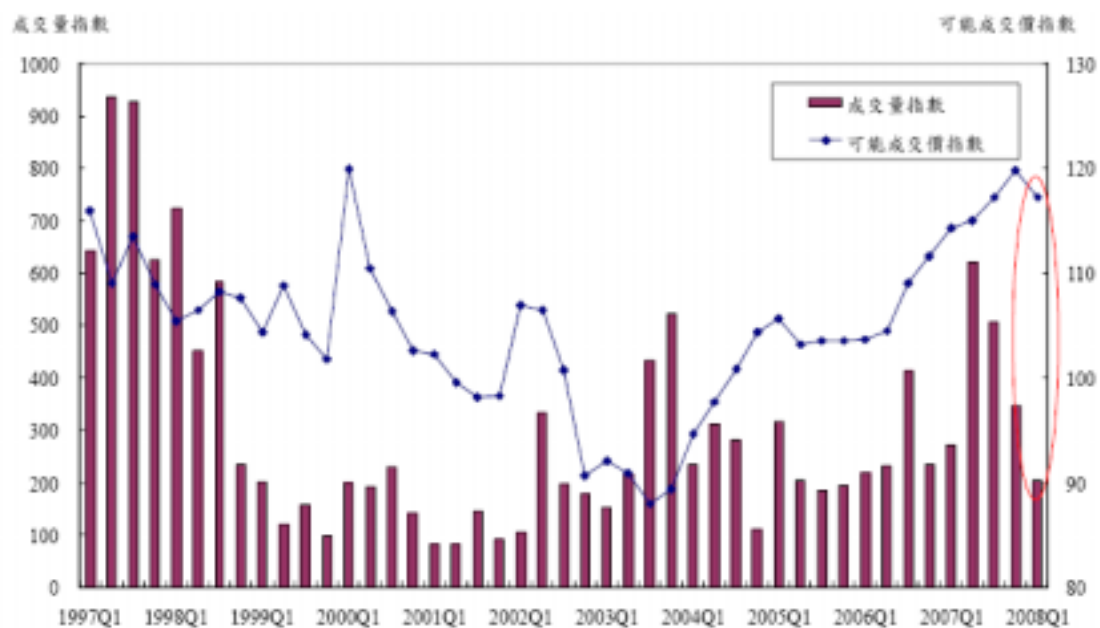
#### (四) 桃竹地區價量指數趨勢

桃竹地區表現相對較佳，推案量與成交規模雖持續縮減，但房價則連續兩季明顯上漲。



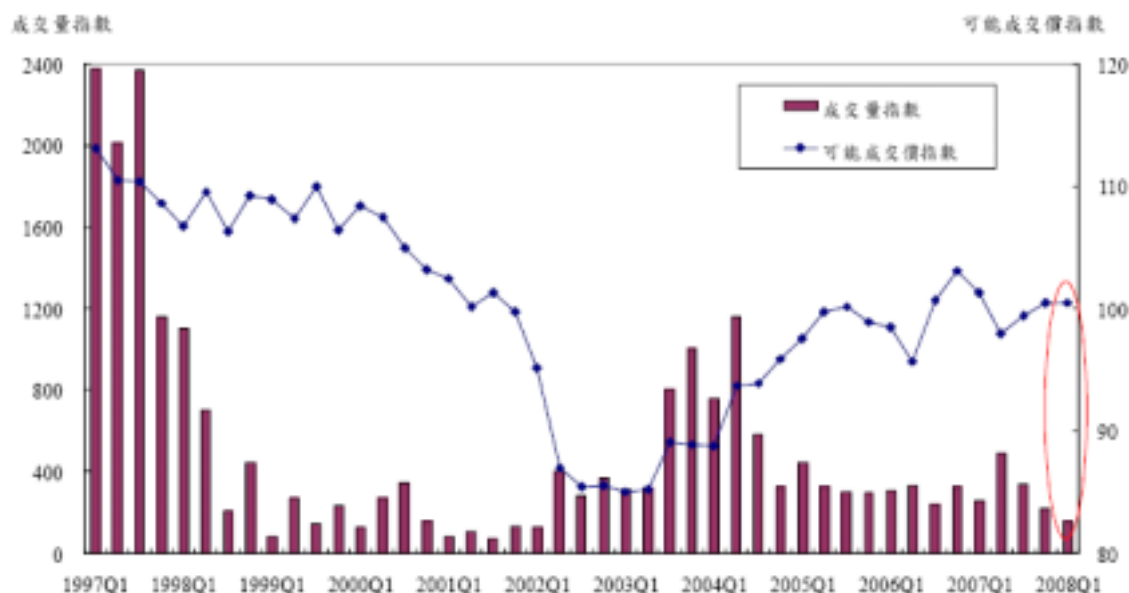
#### (五) 台中都會區價量指數趨勢

台中都會區本季呈現價量俱縮結構，主要為推案區域轉移所致，但市場價量均出現警訊，後續值得關注。



## (六) 南高都會區價量指數趨勢

南高地區成交規模持續萎縮，連續兩季上漲趨勢亦暫時停頓，台南與高雄市況差異逐漸形成。



## 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 1 季，首購族群仍為市場主流，換屋自住需求增加。

	96年第1季	96年第2季	96年第3季	96年第4季	97年第1季
首購自住	54.70%	52.50%	48.10%	54.70%	51.10%
換屋自住	22.20%	29.20%	32.00%	26.20%	28.00%
投資	23.20%	18.30%	19.90%	19.00%	20.90%

2. 首購需求比重仍以桃竹縣市為最高，換屋需求比重以台中縣市為最高，台北市投資需求比重最高。

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
首購自住	44.50%	55.20%	55.70%	46.30%	49.70%
換屋自住	29.70%	24.50%	27.90%	31.30%	30.50%
投資	25.80%	20.30%	16.40%	22.40%	19.80%

## (二) 已購屋者購屋搜尋時間與議價空間調查

### 1. 與上季相較，平均購屋搜尋時間與看屋數增加，議價間增加

	96年第1季	96年第2季	96年第3季	96年第4季	97年第1季
平均搜尋時間	6.0月	5.8月	5.8月	5.2月	6.2月
平均看屋間數	8.4屋	10.0屋	8.9屋	8.9屋	9.6屋
平均議價空間	8.8%	9.2%	9.5%	8.5%	9.0%

### 2. 台中縣市議價空間最大(10.6%)，台北市決策時間較長。

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
平均搜尋時間	7.3月	5.7月	6.0月	7.0月	5.2月
平均看屋間數	11.3屋	9.0屋	9.6屋	9.6屋	8.5屋
平均議價空間	9.7%	8.1%	7.9%	10.6%	10.3%

## (三) 已購屋者購屋負擔調查

### 1. 房價年所得比與貸款負擔率為大幅增加。

	96年第1季	96年第2季	96年第3季	96年第4季	97年第1季
房價年所得比	6.6 倍	6.9 倍	7.2倍	7.0 倍	7.5 倍
房貸支出佔每月所得比	29.90%	33.00%	32.00%	30.80%	33.10%

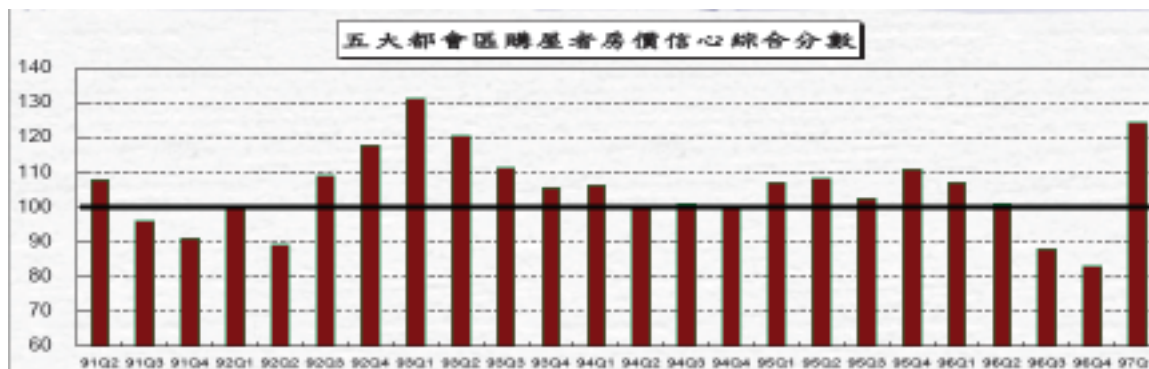
### 2. 台北市購屋負擔與貸款負擔創新高(10.4倍、43.6%)，高雄縣市購

屋負擔與貸款負擔均為較低(5.6倍、27.5%)。

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
房價年所得比	10.4 倍	7.8 倍	6.0 倍	6.7 倍	5.6 倍
房貸支出佔每月所得比	43.60%	33.40%	28.80%	28.30%	27.50%

#### (四)購屋者房價信心綜合分數

97年第1季整體購屋者房價信心綜合分數反轉，由上季83分大幅增加至124分，屬樂觀。



### 三、台灣房地產景氣動向調查

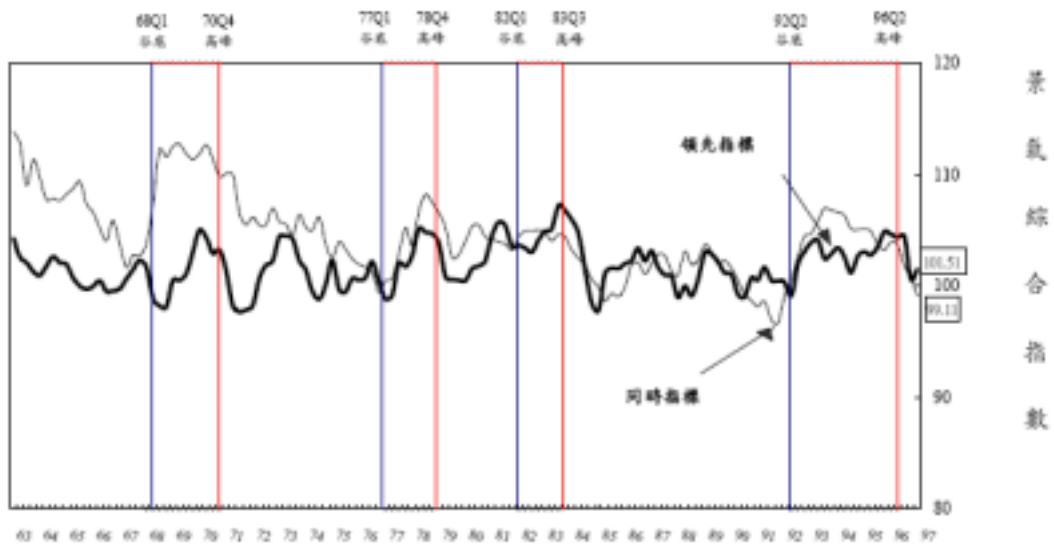
#### (一) 房地產景氣綜合指標

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）

九十七年第一季領先指標綜合指數為101.51，較上季98.69 上升0.88%。

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）

九十七年第一季同時指標綜合指數為99.11，較上季100.78 下降1.66%。



## (二) 房地產景氣對策訊號

房地產景氣對策訊號組成中素地交易量指數黃藍燈、建造執照面積綠燈、新推個案標準單價綠燈、住宅使用率藍燈，綜合判斷分數 9 分為黃藍燈下限，為民國 92 年以來最低分。

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				
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	12	12	12	11	12	12	12	13	12	12	12	11	10	9

註：●：紅燈 ○：黃紅燈 ◎：綠燈 ▽：黃藍燈 ○：藍燈