

98 年第 4 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

98 年第 4 季國泰全國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，惟全國新推個案市場呈現北熱南冷的衰退中反彈結構，台北市縣價格與交易量明顯反彈，明顯展現樂觀預期的氣氛；台中與南高都會區卻價格下跌，呈現完全相反面貌。。

綜合評估-全國(98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	106.92	18.54萬/坪	+2.10%	-0.77%
議價空間率	133.25	14.11%	-5.26%	+5.52%
開價	111.31	21.59萬/坪	+0.68%	+0.08%
推案量	83.14	1,822億元	+74.25%	+12.51%
30天銷售率	202.35	18.17%	+14.03%	+115.57%
30天成交量	125.03	--	+98.71%	+142.54%

(二)台北市價量指數趨勢

98 年第 4 季其可能成交價相較上一季上升 7.51%，較去年同季則下跌 0.63%，惟推案量、30 天銷售率及成交量均較上一季及去年同季提升。

台北市(98年第4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	114.37	54.84 萬元/坪	7.51%	-0.63%
議價空間率	142.41	14.15%	-10.76%	-0.59%
開價	119.98	63.87 萬元/坪	-5.37%	-0.73%
推案量	77.40	469 億元	75.69%	20.50%
30天銷售率	228.96	38.67%	18.93%	321.92%
30天成交量	126.02	--	108.95%	408.42%

(三)台北縣價量指數趨勢

98 年第 4 季其可能成交價格相較上一季上升 2.43%，較去年同季則下跌 5.09%，惟推案量、30 天銷售率及成交量均較上一季及去年同季提升。

台北縣(98年第4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	104.12	20.14 萬元/坪	2.43%	-5.09%
議價空間率	157.74	16.31%	-3.34%	18.10%
開價	111.55	24.06 萬元/坪	1.74%	-2.25%
推案量	104.33	714 億元	89.75%	56.24%
30天銷售率	286.97	22.24%	8.7%	286.28%
30天成交量	232.57	--	106.25%	503.50%

(四)桃竹地區價量指數趨勢

98 年第 4 季桃竹地區其成交價格較上一季及較去年同季分別下跌 2.79%及 0.78%，推案量、30 天銷售率及成交量均較上一季增加。

桃竹地區(98年第4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	102.59	13.03 萬元/坪	-2.79%	-0.78%
議價空間率	142.61	12.98%	-10.31%	-3.94%
開價	107.16	14.97 萬元/坪	-4.45%	-1.39%
推案量	82.06	272 億元	42.02%	-20.33%
30天銷售率	202.54	15.16%	30.25%	49.85%
30天成交量	128.71	--	84.98%	19.38%

(五)台中都會區價量指數趨勢

98 年第 4 季該區可能成交價格較上一季及去年同季分別下跌 10.11%及 10.02%，惟推案量、30 天銷售率及成交量均較上一季及去年同季提升。

台中都會區(98年第4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	93.06	12.16 萬元/坪	-10.11%	-10.02%
議價空間率	100.62	12.1%	-6.46%	-2.65%
開價	93.14	13.85 萬元/坪	-10.97%	-10.35%
推案量	79.42	245 億元	190.19%	71.06%
30天銷售率	95.85	10.57%	7.61%	23.43%
30天成交量	57.58	--	212.29%	111.15%

(六)南高都會區價量指數趨勢

98 年第 4 季該區可能成交價格較上一季下跌 9.20%，且其推案量、30 天銷售率及成交量均較上一季及去年同季下跌。

南高都會區(98年第4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	105.01	11.64 萬元/坪	-9.20%	3.91%
議價空間率	107.33	13.27%	8.56%	3.39%
開價	106.11	13.42 萬元/坪	-8.10%	4.43%
推案量	46.59	121 億元	-3.74%	-57.87%
30天銷售率	93.75	6.41%	-19.91%	-32.73%
30天成交量	37.28	--	-22.91%	-71.66%

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 98 年第 4 季，首購族群仍為市場主流，換屋需求增加。

	97年第2季	97年第3季	97年第4季	98年上半年	98年下半年
首購自住	52.2%	55.9%	59.4%	55.5%	52.4%
換屋自住	33.5%	28.2%	23.7%	22.7%	28.1%
投資	14.3%	15.9%	16.9%	21.8%	19.5%

2. 首購自住需求比重以台北縣為最高，換屋自住比重以高雄縣市為最高。

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
首購自住	44.2%	56.7%	51.5%	54.6%	49.8%
換屋自住	26.6%	29.3%	27.6%	24.0%	33.0%
投資	29.2%	14.0%	21.0%	21.4%	17.2%

(二)購屋搜尋與議價

1. 與上半年相較，五大都會區平均議價空間及搜尋時間增加，惟平均看屋減少。

	97年第2季	97年第3季	97年第4季	98年上半年	98年下半年
平均議價空間	9.3%	9.8%	10.2%	10.5%	11.6%
平均搜尋時間	5.7月	6.2月	5.6月	6.5月	6.7月
平均看屋間數	10.0屋	9.1屋	9.9屋	11.3屋	10.0屋

2. 五大都會區高雄縣市議價空間最大(15.6%)，平均看屋數最多者為台北市(10.9屋)。

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
平均議價空間	12.0%	10.0%	11.4%	12.7%	15.6%
平均搜尋時間	7.2月	6.0月	6.8月	7.3月	7.9月
平均看屋間數	10.9屋	9.8屋	9.5屋	9.9屋	9.8屋

(三)已購屋者購屋負擔調查

1. 五大都會區房價年所得比達7.1倍，房貸支出佔每月所得比28.2%，均較上半年提高。

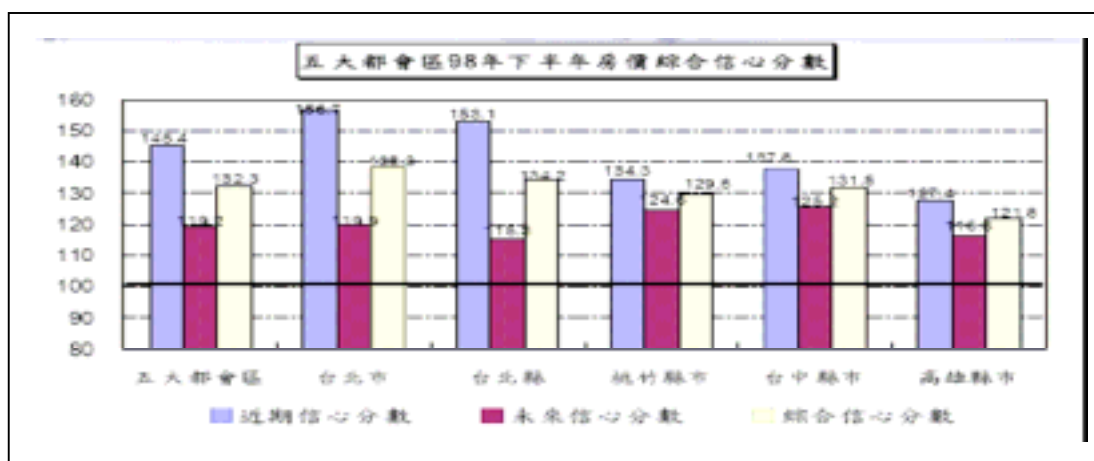
	97年第2季	97年第3季	97年第4季	98年上半年	98年下半年
房價年所得比	7.3 倍	7.4 倍	7.1 倍	6.7 倍	7.1 倍
房貸支出佔每月所得比	33.5%	33.6%	29.6%	27.7%	28.2%

2. 台北市購屋負擔相對較重(9.1倍、36.1%)，高雄縣市購屋負擔相對較輕(5.2倍、23.0%)。

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
房價年所得比	9.1倍	7.2倍	6.1倍	6.9倍	5.2倍
房貸支出佔每月所得比	36.1%	28.4%	25.2%	25.7%	23.0%

(四)購屋者房價信心綜合分數

98年下半年五大都會區房價綜合信心分數為132.3分，較98年上半年提高。



資料來源：98年下半年住宅需求動向調查半年報

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)

98年第4季領先綜合指標為94.63，較上季92.58 上升2.21%。

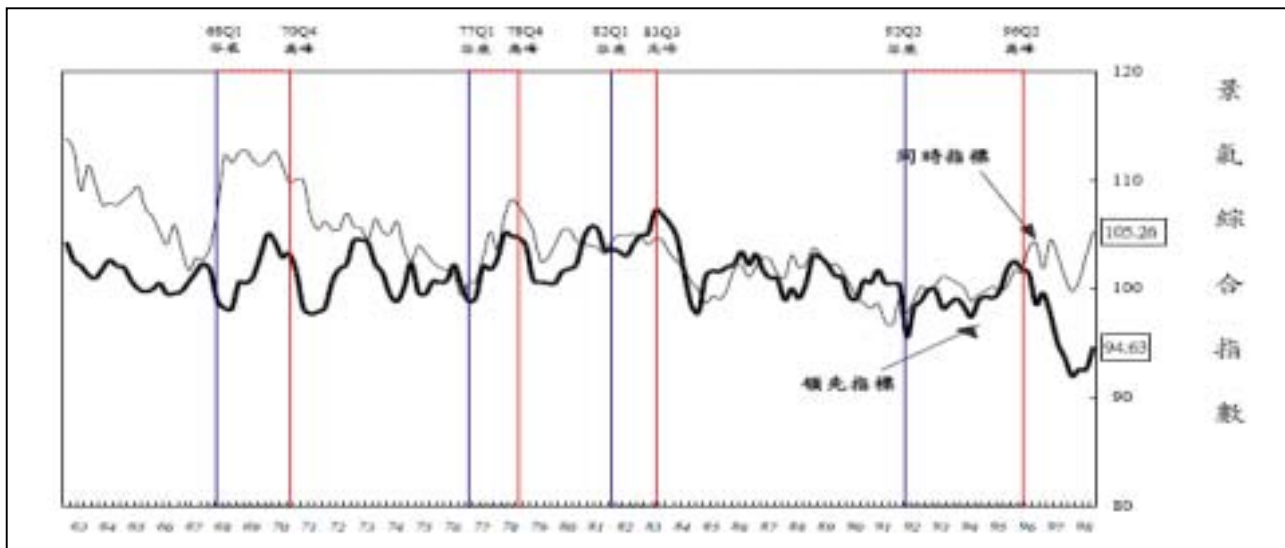
本季領先綜合指標為上升趨勢。

(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)

98年第4季同時綜合指標為105.26，較上季103.10上升2.09%。本

季同時綜合指標為上升趨勢。

房地產景氣領先與同時綜合指標長期趨勢圖



資料來源：98年第4季台灣房地產景氣動向季報

(二) 房地產景氣對策訊號

本季房地產景氣對策訊號綜合判斷分數為12分，較上一季上升2分，

燈號由黃藍燈轉為綠燈。其中建造執照面積、新推個案標準單價分別上升1分，素地交易量指數、住宅使用率則與上一季同分。

景氣對策訊號圖

年季別	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				民國98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	第4季				
素地及房屋指數	▽	○	○	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽	▽				
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	10	7	6	7	7	8	7	9	11	11	10	9	10	13	12	14	13	13	12	12	12	11	12	12	13	12	12	11	10	9	8	10	7	7	6				

註：●：紅燈 ◐：黃紅燈 ○：綠燈 ▽：黃藍燈 ○：藍燈

資料來源：98年第4季台灣房地產景氣動向季報