

不動產概況更新(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、 全國量價指數

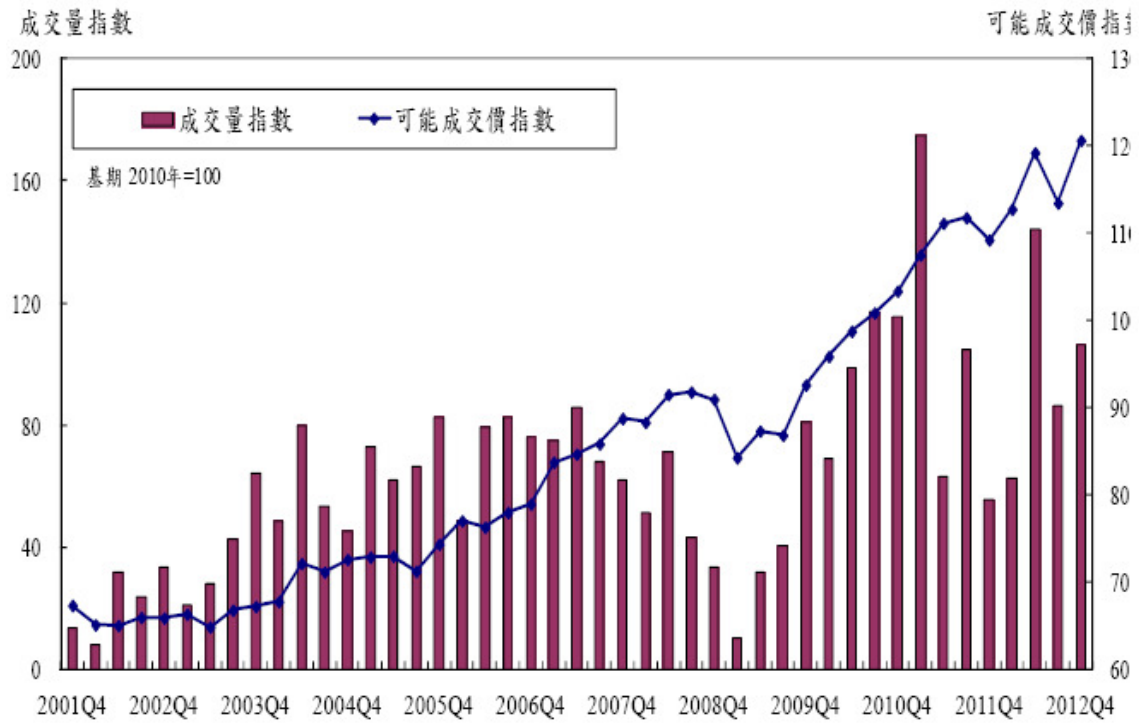
101年第4季國泰全國房地產指數，相較上一季為價漲量穩，相較去年同季為價量俱增。本季在開價大幅上調，議價空間與推案量維持穩定下，銷售率則微幅擴大，市場呈現短期反彈格局。除年底季節性因素外，並無利多因素支撐，加上國內政治與經濟環境未見好轉氛圍下，推案規模仍以超過3,000億元的高檔案量，經由積極價格策略，創造出短期榮景。整體而言，本季房價的短期反彈與持續大規模推案，能否營造出市場新一波榮景，或成為加深市場後續發展壓力的隱憂，尚待未來一至兩季的結果來確認。

綜合評估-全國(101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	120.60	26.37萬/坪	+6.32%	+10.39%
議價空間率	108.03	16.57%	0.71%	-0.10%
開價	122.38	31.61萬/坪	+6.47%	+10.36%
推案量	133.39	3,037億元	+7.82%	+42.63%
30天銷售率	81.01	14.30%	+14.21%	+33.94%
30天成交量	106.29	--	+23.15%	+91.04%

資料來源：101年第4季國泰房地產指數季報

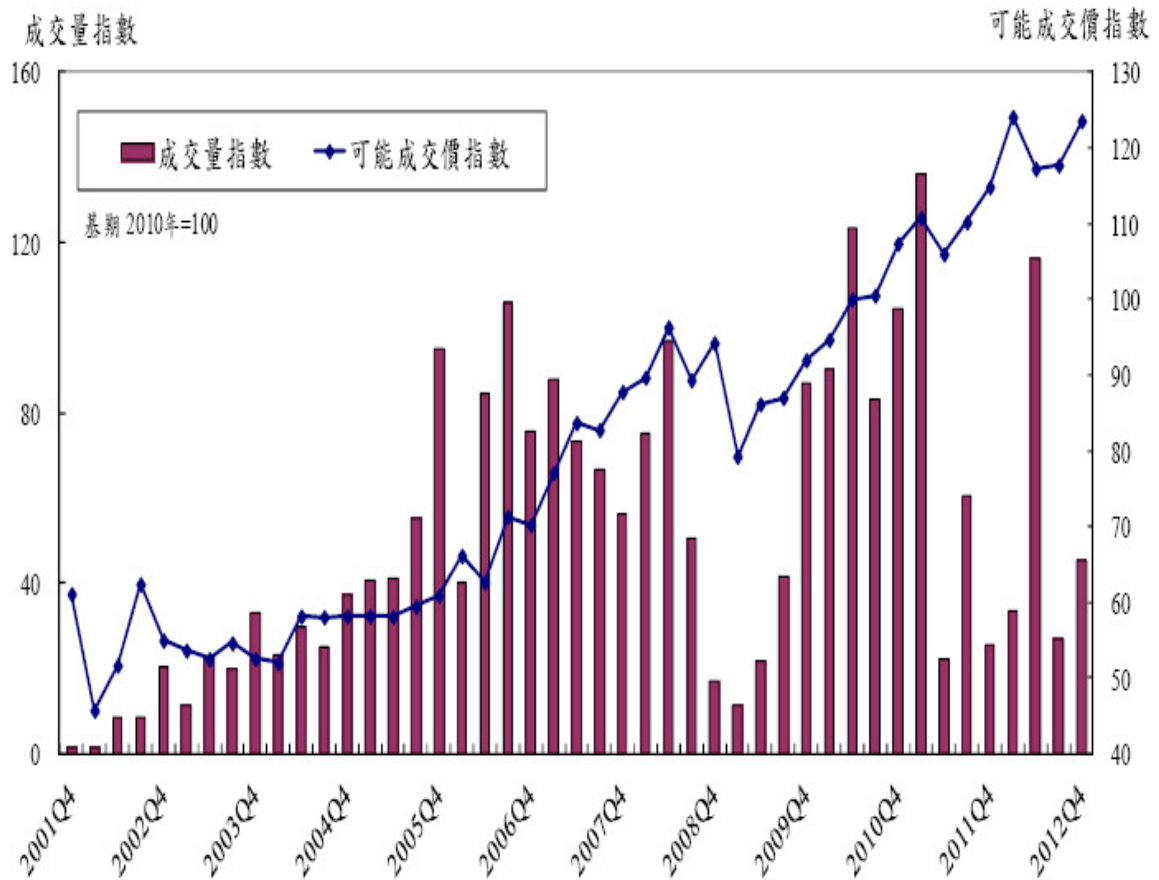
國泰房地產全國量價指數趨勢圖（季）



各大都會區房地產量價資訊

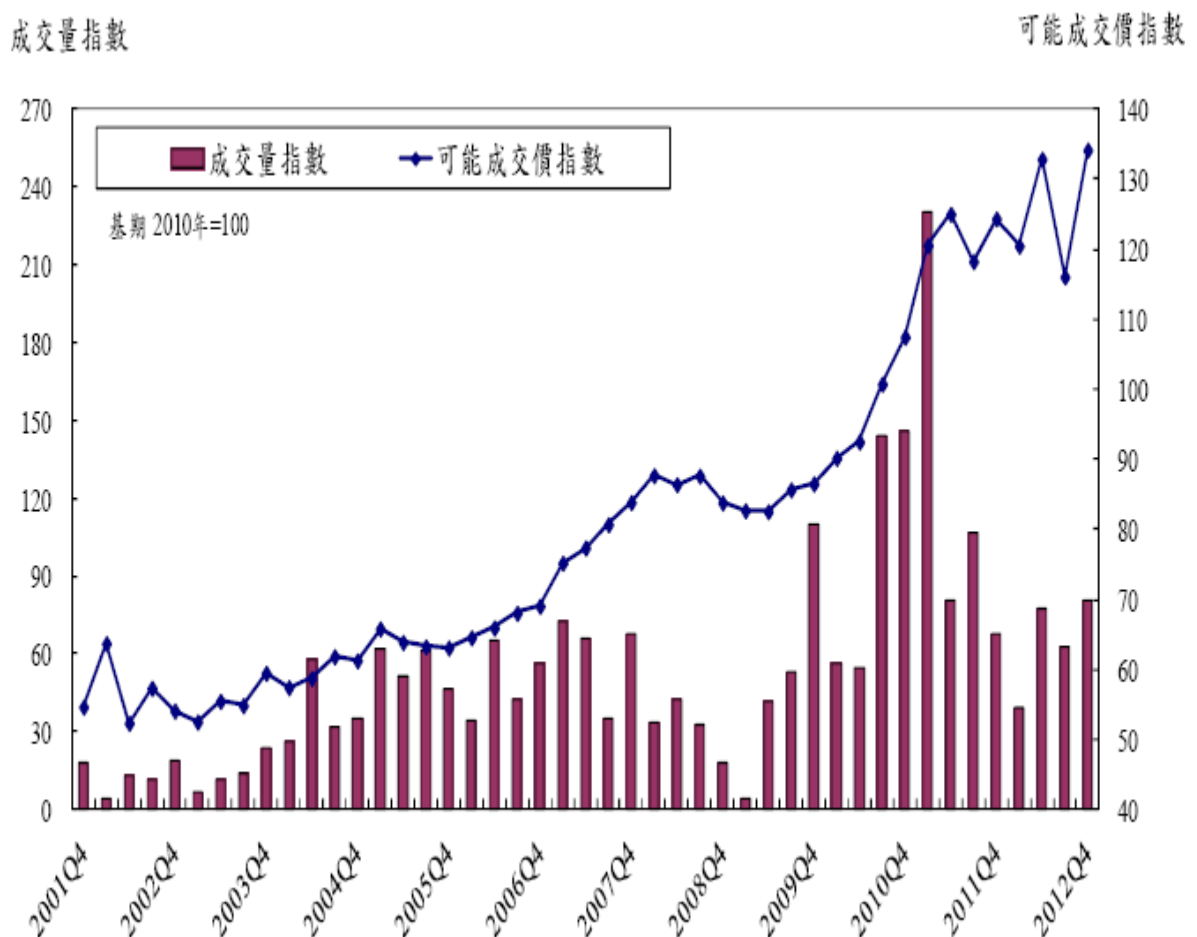
(一) 台北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價量俱增，成交價微幅上漲，成交量小幅擴大。本季在開價維持穩定、推案量大幅增加與議價空間小幅降低下，銷售率則維持平穩。本季台北市新推個案市場轉為短期反彈，然而，價格上漲以中價區與低價區較為明顯，高價區價格則呈現連三季下跌，且跌幅不低，顯示比價效果或補漲效果是本季支撐房價的主要動能。整體而言，本季台北市仍處於高檔盤整格局，中低價區的短期反彈能否重新塑造高價區的價格支撐，為後續觀察市場的重點。

台北市量價指數趨勢圖（季）



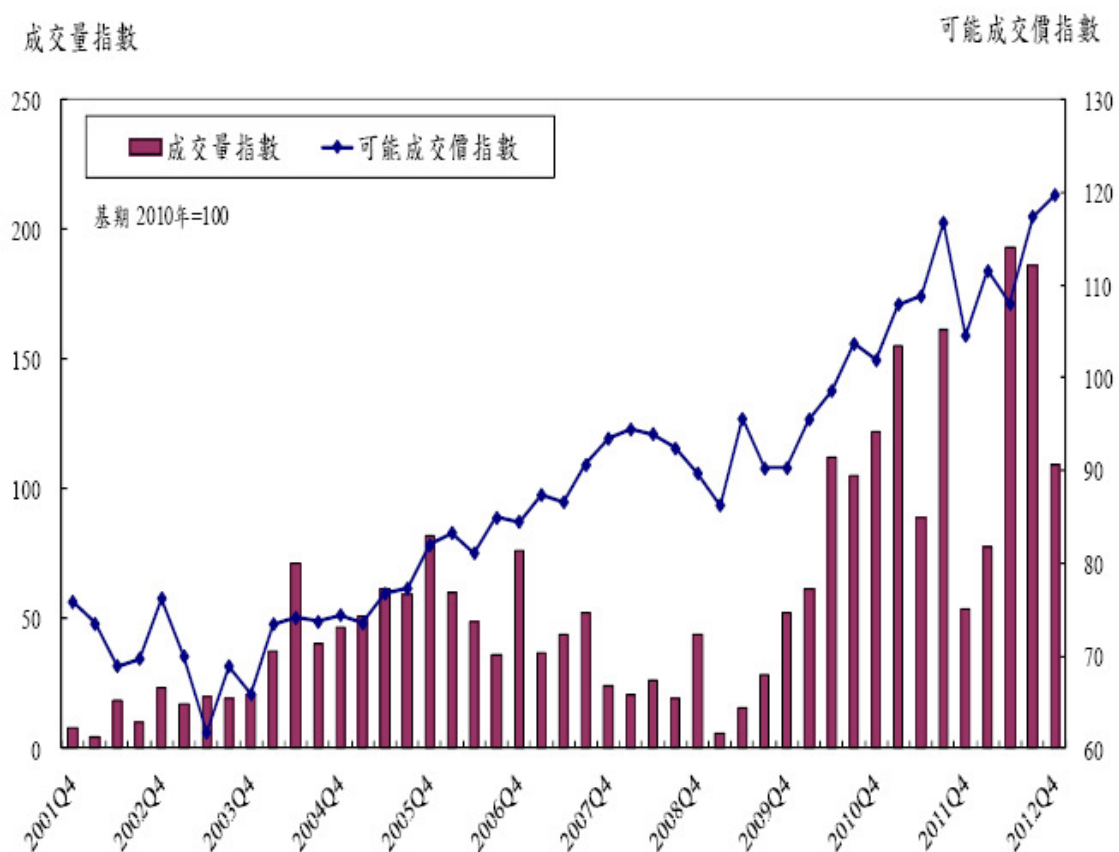
(二) 新北市房地產指數相較上一季與去年同季均為價漲量穩，成交價大幅上升，成交量維持穩定。本季在開價大幅上升、推案量維持穩定與議價空間微幅增加下，銷售率則維持穩定。本季新北市新推個案市場從上季價格明顯下跌轉為大幅上漲的劇烈震盪格局，整體市況仍處於高檔震盪結構。雖然短期價格明顯揚升，但房價年漲幅僅7.87%，本季上漲的價格主要為回補上季大幅跌價的空間。整體而言，新北市連續大幅度的推案，後續市場賣壓仍值得關注。

新北市量價指數趨勢圖（季）



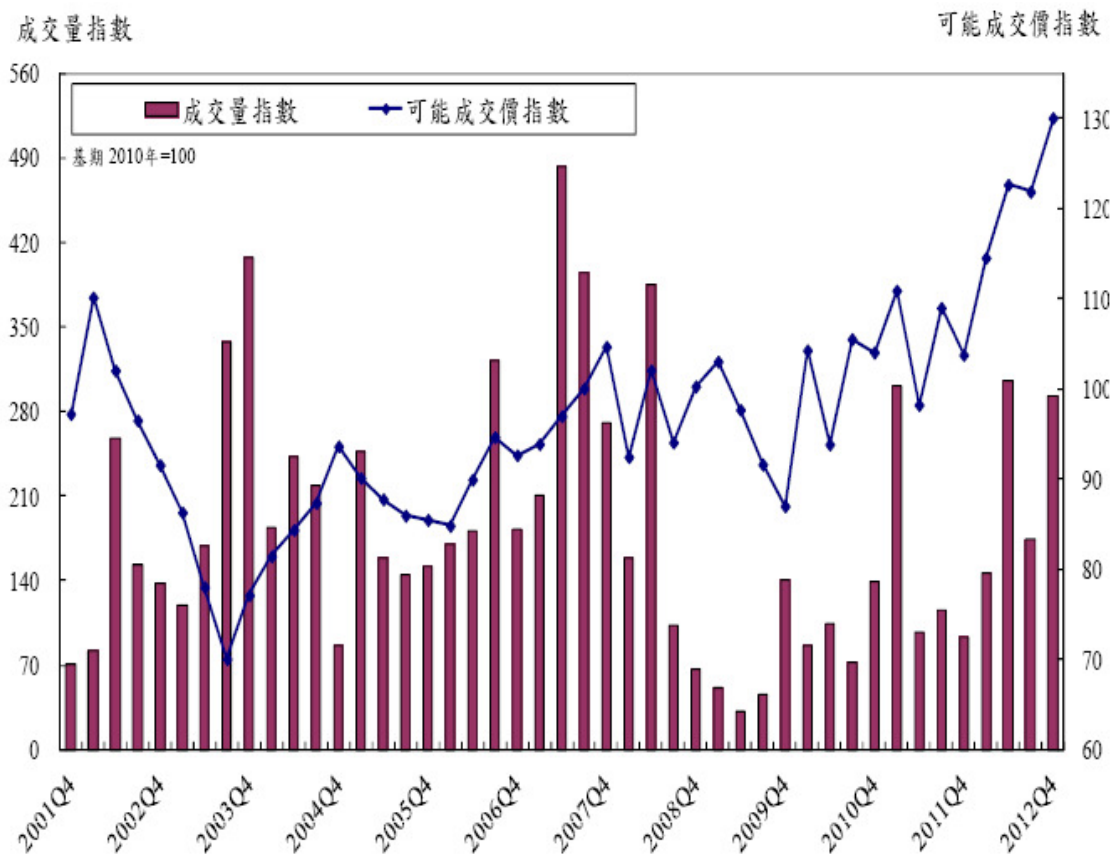
(三) 桃竹地區房地產指數，較上一季為價漲量縮，相較去年同季為價量俱增。成交價微幅上漲，成交量小幅萎縮。本季在開價維持穩定、推案量大幅縮減與議價空間小幅縮小下，銷售率則微幅提高。桃竹地區新推個案市場在連續兩季繁榮結構後，整體市況由熱轉溫，顯示近半年來持續進入的買盤力道已逐漸轉弱，整體而言，本季桃竹地區相對雙北市呈現價量背離，過去半年的大幅推案是否會引發後續賣壓，將是後市觀察重點。

桃竹地區量價指數趨勢圖（季）



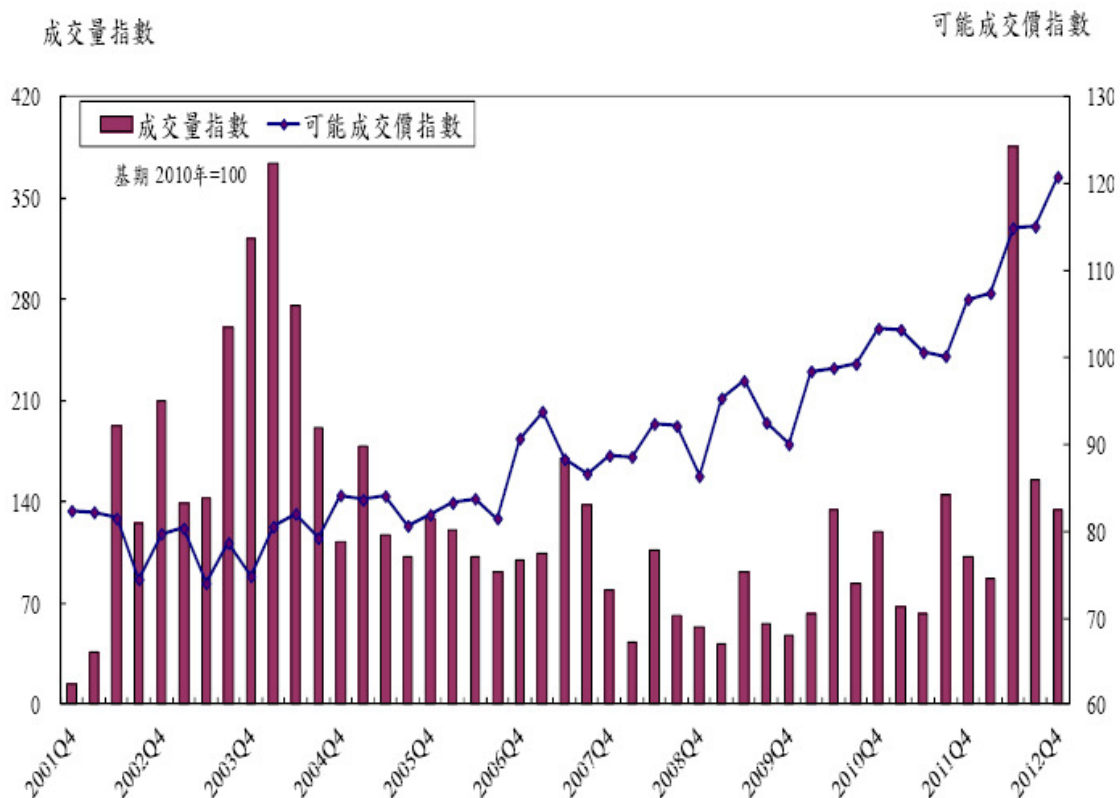
(四) 台中市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價量俱增，價格與成交量均小幅上漲。本季在推案量大幅增加、開價小幅提高與議價空間微幅縮減下，銷售率則維持穩定。本季台中市新推個案市場經過上一季停頓觀望期後，本季重回近一年來的擴張格局，為各地區市況相對較熱絡地區，特別是房價年漲幅高達 25%，為各地區最高。整體而言，本季台中市仍屬相對繁榮結構，但在其他地區多未能有效擴張的大環境下，後續能否持續一枝獨秀尚待觀察。

台中市量價指數趨勢圖 (季)



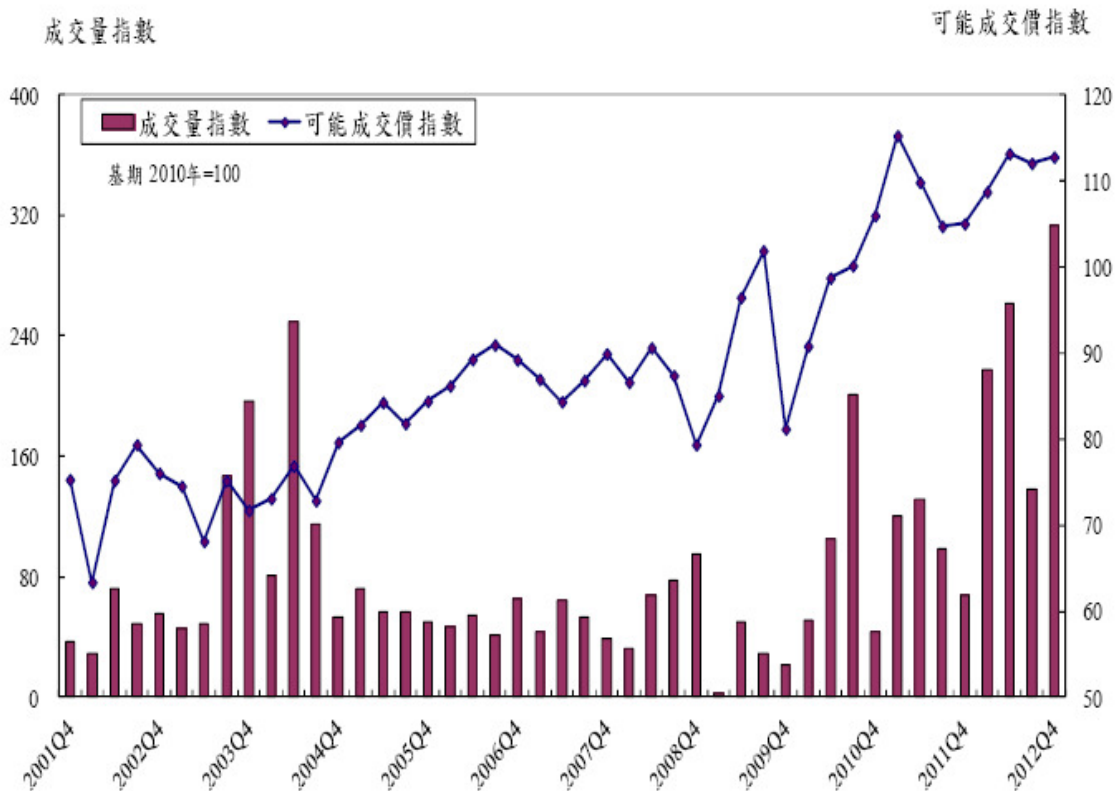
(五) 台南市房地產指數，相較上季與去年同季均為價漲量穩，成交價格小幅上揚，交易量則維持穩定。本季在議價空間小幅擴大、開價大幅調升與推案量微幅降低下，銷售率則維持穩定。本季台南市新推個案市場延續上季的高檔盤整，房價雖持續創新高，高價區房價因個案區位差異因而有所變動，成交量亦持續萎縮，屬中長期相對熱絡但力道逐漸略見趨緩。整體而言，台南市近一年持續擴張，市況短期內偏向穩定，後續成交量能否回升應是觀察重點。

台南市量價指數趨勢圖（季）



(六) 高雄市房地產指數，相較上季為價穩量增，相較去年同季為價量俱增。成交價維持穩定，成交量則小幅擴大。本季在開價、議價空間與推案量均微幅增加下，銷售率則大幅提升。高雄新推個案市場從上季的停滯格局，轉為價格持平下的成交量擴張結構，低價區房價呈現下跌，主要是受透天產品推案區位影響。整體而言，高雄市屬中長期相對熱絡結構，但近一年持續的大幅推案，也將對後市發展產生壓力。

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、新購置住宅者需求原因分析

(一) 民國 101 年第 3 季，整體調查地區新購置住宅者，首購族群仍為市場主流，占五成以上，較上季增加 2.9 個百分點。

	100年第3季	100年第4季	101年第1季	101年第2季	101年第3季
首購自住	59.4%	58.6%	58.8%	54.6%	57.5%
換屋自住	24.8%	28.0%	29.0%	32.8%	30.2%
投資	15.8%	13.4%	12.2%	10.9%	12.1%
其他	0%	0%	0%	1.7%	0.2%

資料來源：101 年第 3 季住宅需求動向調查

(二) 首購自住需求比重以台南市為最高，換屋自住比重最高為新北市，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	47.1%	54.7%	59.8%	60.1%	72.1%	58.4%
換屋自住	31.3%	35.7%	27.0%	25.3%	21.5%	33.0%
投資	21.6%	9.3%	13.2%	13.6%	6.4%	8.6%
其他	0.0%	0.3%	0.0%	1.0%	0.0%	0.0%

資料來源：101 年第 3 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 101 年第 2 季增加 0.6 倍及提高 1.8 個百分點。

	100年第3季	100年第4季	101年第1季	101年第2季	101年第3季
房價與年所得比	8.8倍	8.7倍	8.2倍	8.5倍	9.1倍
貸款負擔率	33.1%	31.6%	33.2%	33.5%	35.3%

資料來源：101 年第 3 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(14.0倍、51.4%)，台南市相較其他都會區，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	14.0倍	10.2倍	7.8倍	6.1倍	6.2倍	7.0倍
房貸支出占每月所得比	51.4%	41.5%	32.6%	24.0%	22.3%	27.8%

資料來源：101年第3季住宅需求動向調查

三、各大都會區 101 年第 3 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130.9分，分數高於100分，顯示整體而言，101年第3季對於房價持續以看漲為主，看漲幅度較上季增加。

(二) 101年第3季各大都會區之綜合趨勢分數，以高雄市之140.2分為各大都會區最高，表示對高雄市房價看漲態勢較明顯。

