

100年第3季房地產概況更新(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3季國泰全國房地產指數，相對上季呈現價量俱增，相較去年同季為價漲量穩。受前季成交量大幅萎縮與延後推案效應，以及兩黨對實價課稅政策宣示與國際經濟前景趨向衰退等現象。致使本季在偏向保守與負向發展的市場氛圍中，反出現推案量接近歷史高點與成交量大幅增加的結果，展望第四季市場發展，國內政治與國際經濟的不確定因素將持續增高，業者保留與預計推案規模亦可能減少，後續市場將朝向量縮盤整結構調整。

綜合評估-全國(100年第3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	114.16	24.31萬/坪	+1.50%	+9.51%
議價空間率	107.73	16.52%	+5.76%	+13.13%
開價	115.79	29.12萬/坪	+5.16%	+21.66%
推案量	123.16	2,804億元	+40.44%	+23.01%
30天銷售率	86.64	15.29%	+18.54%	-27.19%
30天成交量	104.96	--	+66.47%	-10.44%

資料來源：100年第3季國泰房地產指數季報

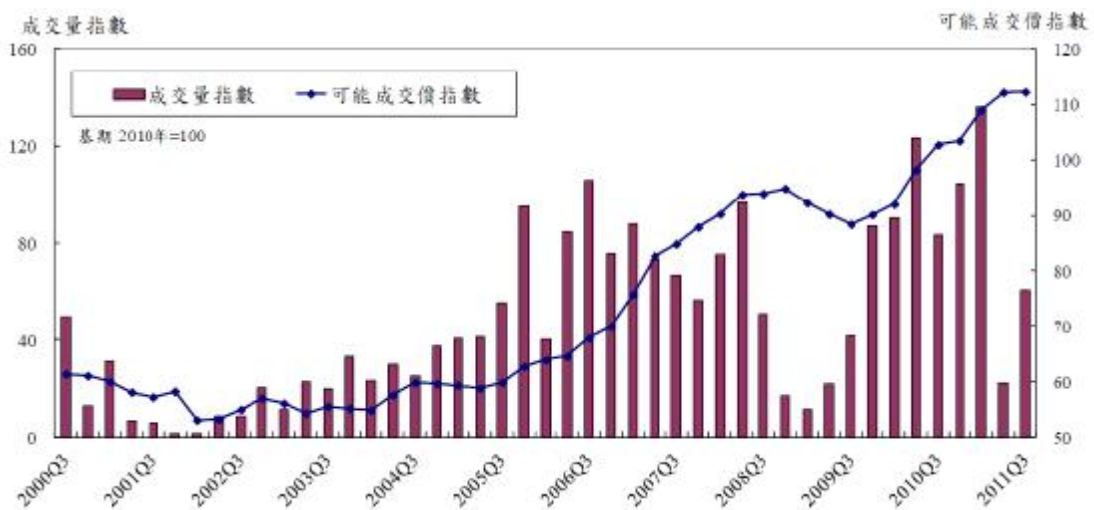
國泰房地產全國量價指數趨勢圖



二、各大都會區房地產量價資訊

(一) 台北市房地產指數，相較上一季為價穩量增，相較去年同季為價漲量縮。本季市場持續反映奢侈稅制度實施的影響，開價與成交價幾乎維持平盤，成交量則因前季萎縮幅度過大，本季略有回升，但仍較去年同季縮減約三成。此外，台北市整體議價空間近兩成，為各地區最高，價格支撐能量相對較弱，市場後續觀察將以價格是否出現反轉為重點。

台北市量價指數趨勢圖



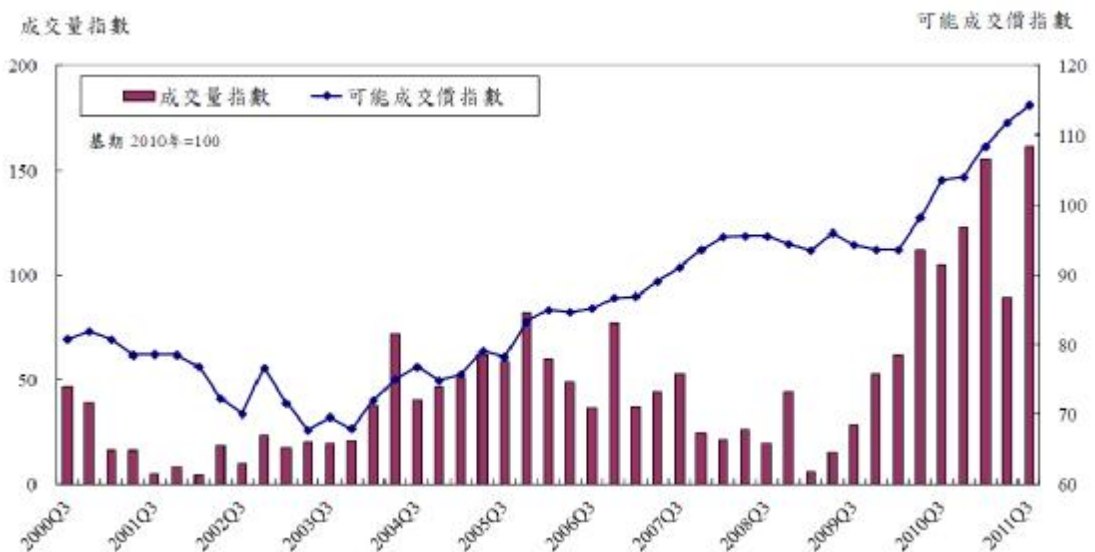
(二) 新北市房地產指數，相較上一季為價量俱穩，相較去年同季為價漲量縮。本季市場仍持續受奢侈稅效應衝擊，開價與成交價均出現負向訊息，銷售率亦低於前季及去年同季，但成交量穩定且屬相對活絡狀況。

新北市量價指數趨勢圖



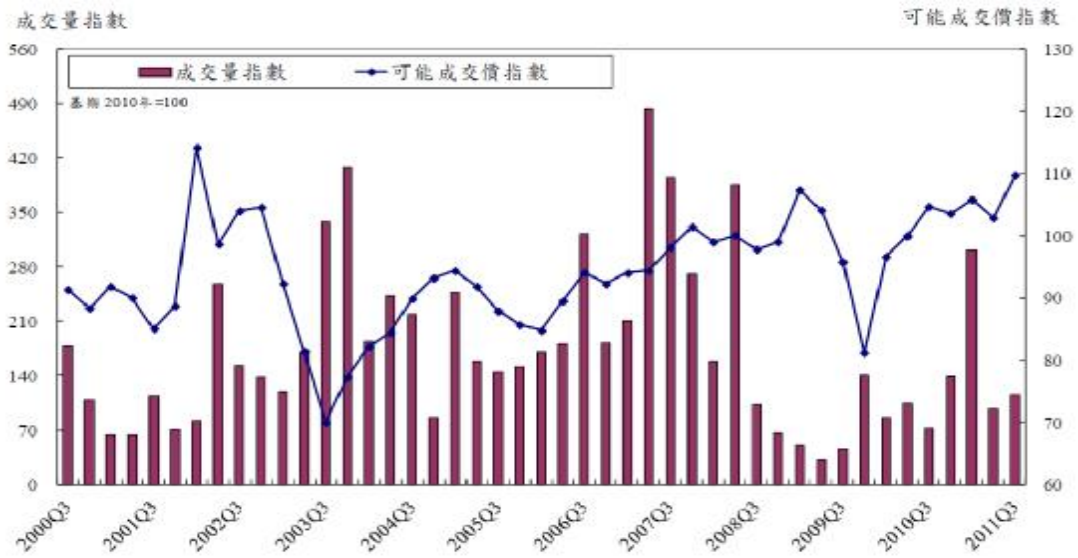
(三) 桃竹地區房地產指數，較上一季與去年同季均為價量俱增。本季市場呈現異於其他縣市的榮景，成交價、成交量、推案量均創新高，後續發展趨勢相對樂觀。

桃竹地區量價指數趨勢圖



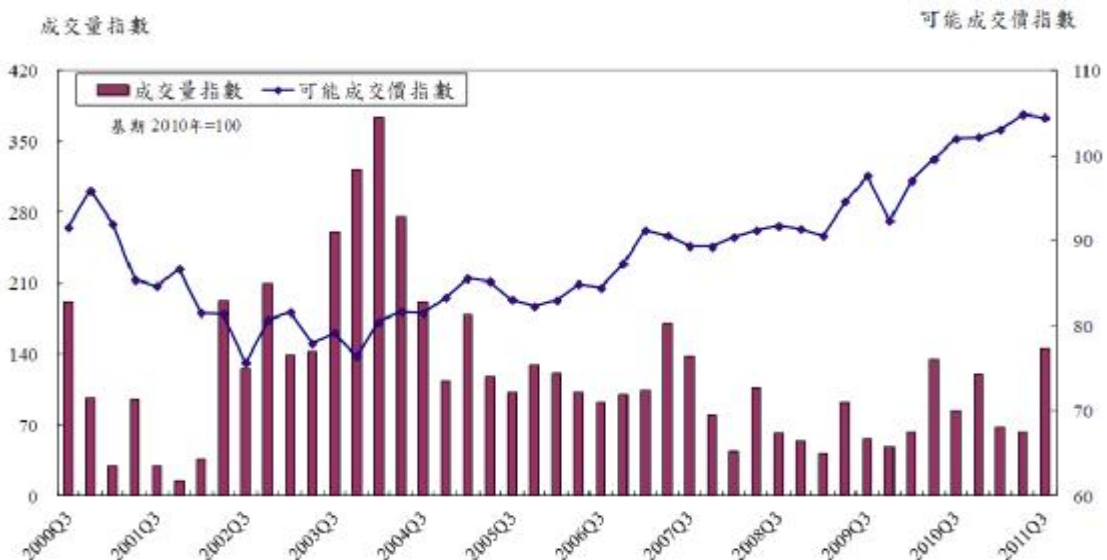
(四) 台中市房地產指數，相較上一季為價量俱增，相較去年同季為價穩量增。本季市場在價格面表現最為突出，銷售率與成交量亦同步增長，但銷售率仍處於長期相對偏低位置，市場仍持續呈現盤整狀況。

台中市量價指數趨勢圖



(五) 台南市房地產指數，相較上季為價穩量增，相較去年同季為價量俱增。本季市場整體表現仍延續過去三、四年來的盤整格局，受奢侈稅影響不高，後續發展仍以地區個案表現為主。

台南市量價指數趨勢圖



(六) 高雄市房地產指數，相較上季為價跌量縮，相較去年同季為價漲量縮。本季市場成交量在前幾季的震盪後，回復近年基本規模，整體價格微幅下跌，但高價個案仍穩定上漲，交易量能否持續穩定將是後續觀察重點。

高雄市量價指數趨勢圖



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 3 季，各大都會區內，首購族群仍為市場主流，占五成以上，另換屋自住及投資需求較 100 年第 2 季減少。

	99年第3季	99年第4季	100年第1季	100年第2季	100年第3季
首購自住	53.8%	55.1%	53.9%	56.3%	59.4%
換屋自住	27.6%	27.0%	26.7%	27.5%	24.8%
投資	18.5%	17.9%	19.4%	16.2%	15.8%

資料來源：100 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高雄市，投資需求比重最高為桃竹縣市。

	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
首購自住	56.6%	55.5%	59.4%	68.6%	71.2%	53.5%
換屋自住	24.0%	25.5%	18.4%	25.7%	27.5%	32.1%
投資	19.4%	19.0%	22.2%	5.7%	1.3%	14.4%

資料來源：100 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 100 年第 2 季增加 0.2 倍及 0.6 個百分點。

	99年第3季	99年第4季	100年第1季	100年第2季	100年第3季
房價與年所得比	8.0倍	8.9倍	8.2倍	9.0倍	9.2倍
貸款負擔率	32.2%	36.0%	32.7%	34.0%	34.6%

資料來源：100 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佔所得比重

(二) 台北市購屋負擔與貸款負擔為各大都會區最高者(14.3倍、46.6%)，台南市相較其他都會區，其貸款負擔較低。

	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	14.3倍	10.1倍	7.7倍	7.4倍	6.6倍	8.1倍
房貸支出佔每月所得比	46.6%	39.8%	30.8%	29.3%	26.7%	27.4%

資料來源：100年第3季住宅需求動向調查

三、各大都會區 100 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121.4分，各地區均高於100分，整體而言，100年第3季對於房價持續以看漲為主。

(二) 100年第3季各大都會區之綜合趨勢分數，以桃竹縣市之127.7分為最高，較上季成長幅度最大，表示對桃竹縣市房價看漲態勢明顯。奢侈稅對房價影響仍不明朗，房價是否下修有待後續觀察。

整體調查地區整體購屋者100年**第三季**與**前季**房價綜合趨勢分數

