

## 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」，並獲花敬群副教授之首肯刊登，詳細資料請參閱網站

<http://www.cathay-red.com.tw/housing.htm> 及

<http://pip.moi.gov.tw/NET/E-Statistics/EI-2.aspx>。

### 壹、 國泰房地產指數

#### 一、 全國量價指數

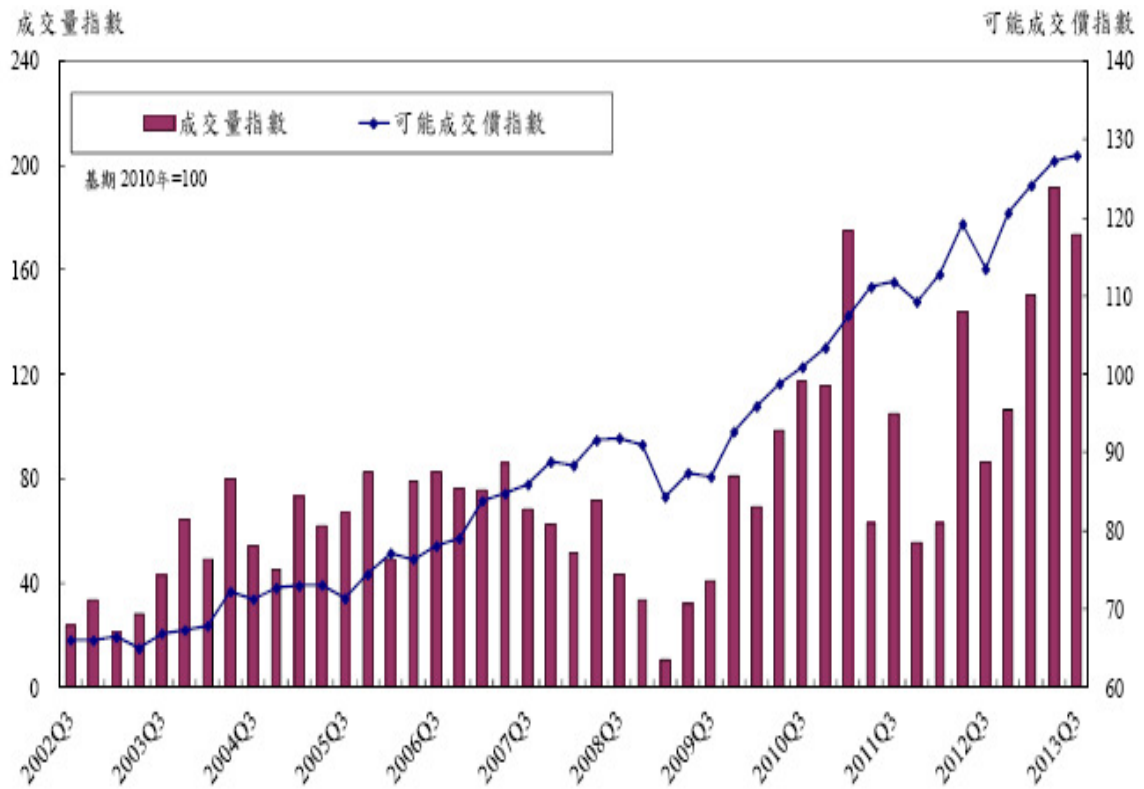
102年第3季國泰全國房地產指數，相較上一季為價量俱穩，較去年同季為價漲量增。本季開價、議價空間、推案量亦維持穩定，僅銷售率小幅降低。本季市場逐漸進入高檔調節格局，推案規模與成交價均處於長期相對高點。本季在美國量化寬鬆政策可能提前退場，以及奢侈稅政策可能趨嚴修法與總體經濟成長面臨難以突破的壓力，再加上央行表態低利不可能永遠存在下，房市928檔期呈現旺季不旺，市場觀望氣氛相對濃厚。

#### 綜合評估-全國(102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	127.93	27.97萬/坪	+0.52%	+12.78%
議價空間率	98.84	15.16%	-2.34%	-7.85%
開價	127.66	32.97萬/坪	+0.09%	+11.06%
推案量	163.55	3,723億元	+5.31%	+32.20%
30天銷售率	107.86	19.04%	-14.00%	+52.07%
30天成交量	173.51	--	-9.43%	+101.03%

資料來源：102年第3季國泰房地產指數季報

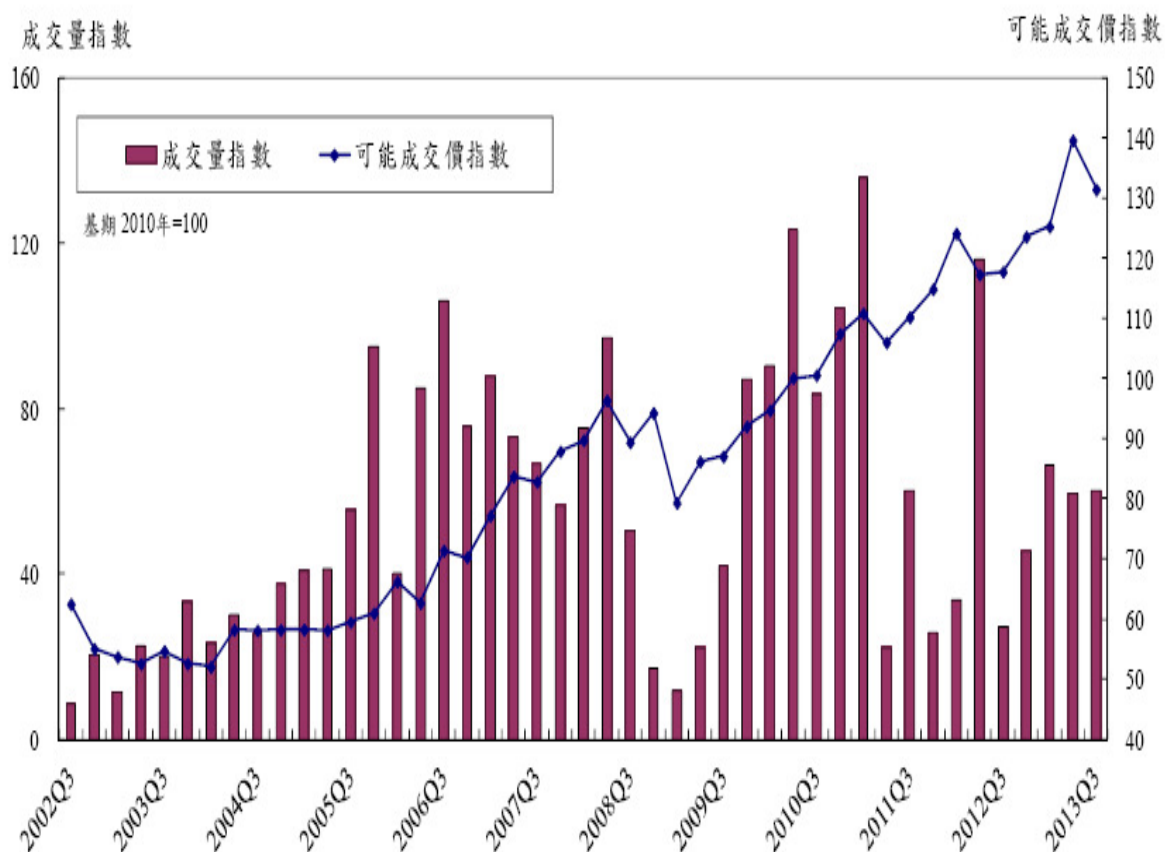
國泰房地產全國量價指數趨勢圖（季）



## 二、各大都會區房地產量價資訊

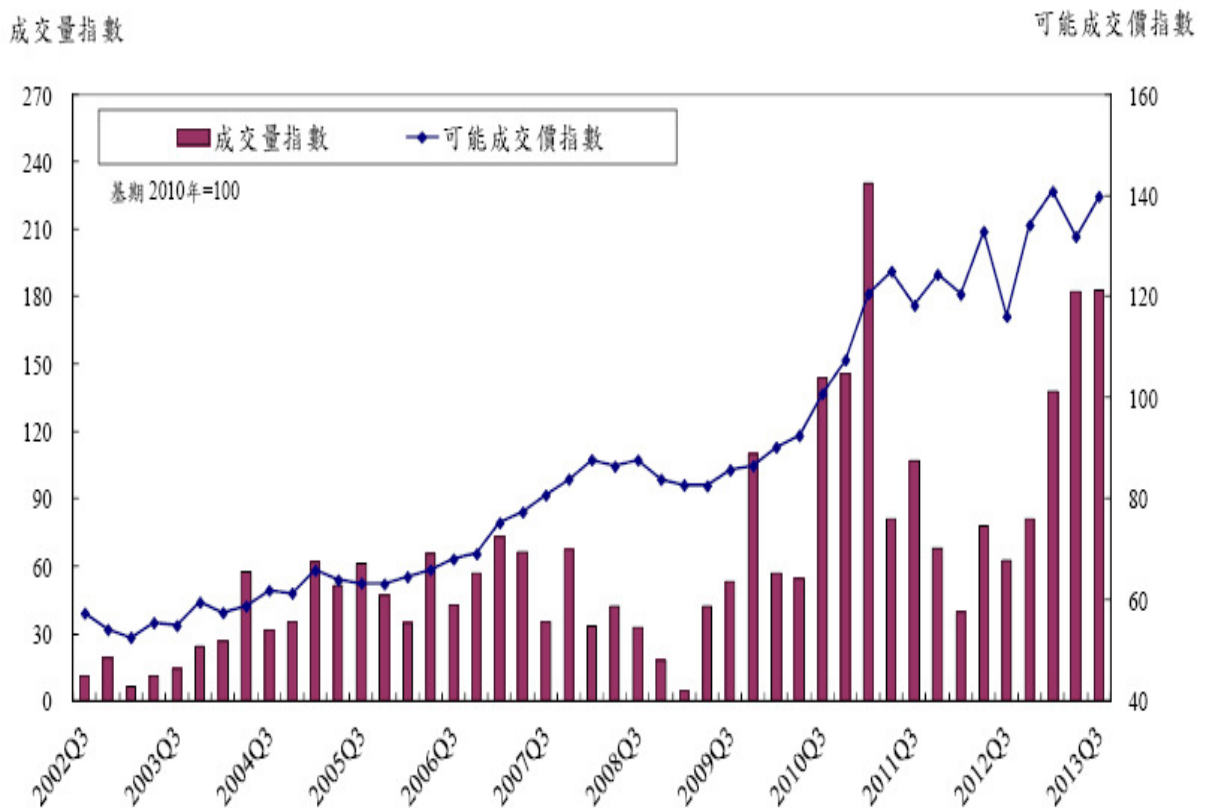
(一) 台北市房地產指數，相較上一季為價跌量穩，較去年同季均為價量俱增。本季台北市新推個案市場處於高檔調節結構，上季因推案區位相對較佳導致的價格高漲，在本季調整回長期趨勢。本季推案量規模雖較上季增加四分之一，但銷售率表現相對不理想，致使成交量未能有效擴大。整體而言，本季台北市持續處於盤整結構，且失去主導國內房市發展方向功能，後續市況可能逐步受新北市與桃園縣市場發展所影響。

台北市量價指數趨勢圖（季）



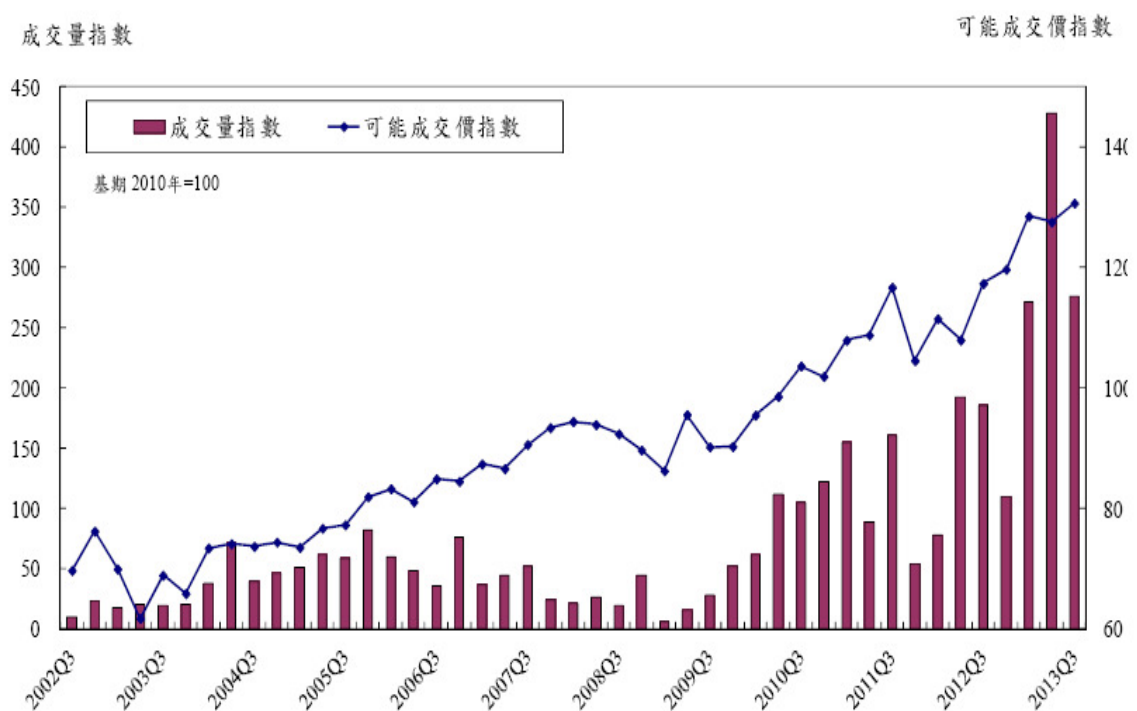
(二) 新北市房地產指數，相較上一季為價漲量穩，較去年同季為價量俱增。本季房價上漲主要是因上季大跌後的推案區位調整所致，價格回歸長期趨勢。本季推案量雖較上季增加近兩成，但同樣銷售率難以突破，致使成交規模仍與上季相當。整體而言，新北市近三年推案規模累積超過 1.1 兆，平均每季推案約 921 億元，同期間的推案戶數超過台北市五倍以上，長期累積的賣壓，將是後市發展的一大考驗。

新北市量價指數趨勢圖 (季)



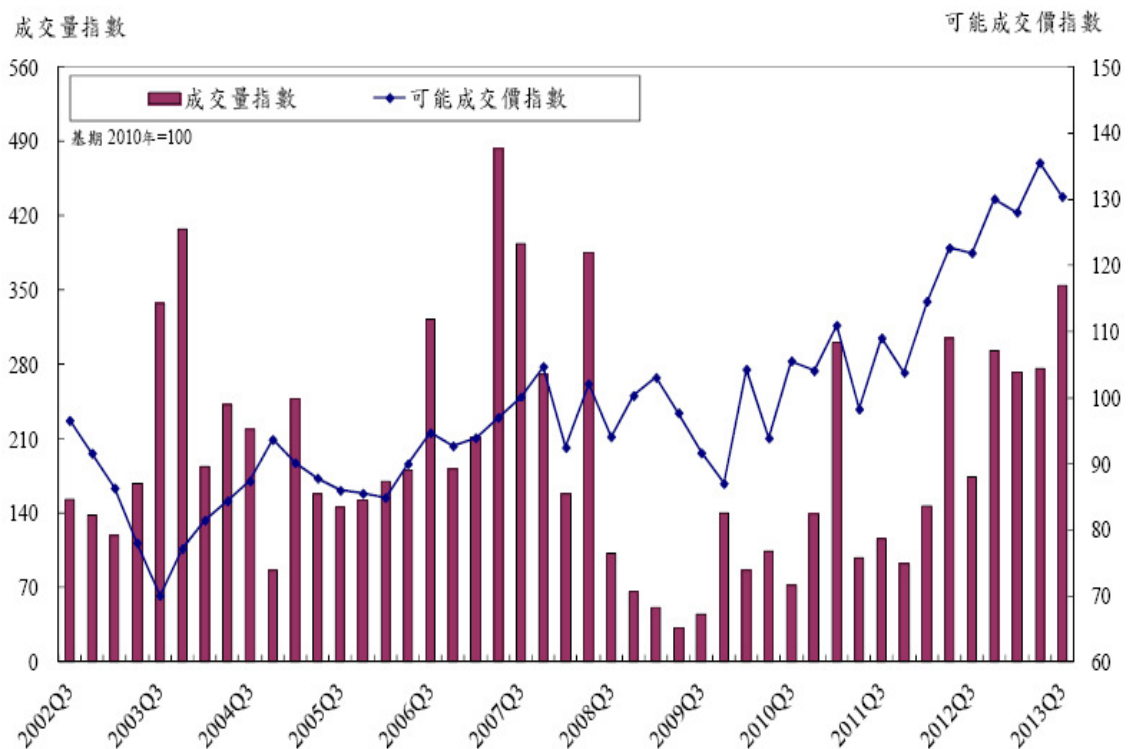
(三) 桃竹地區房地產指數，較上一季為價漲量縮，較去年同季為價量俱增。本季桃竹地區新推個案市場連續兩季出現高檔調節結構，房價雖仍維持上漲趨勢，推案量雖較上季減少 14%，但因銷售率逐漸降低，至使成交規模較上季萎縮約 35%。整體而言，桃竹地區近 6 季累積推案規模達 5,289 億元，平均每季案量 882 億元，同期間推案戶數不僅高達台北市五倍左右，甚至超越新北市推案戶數，因此潛在賣壓問題更為明顯，市場後續風險仍需持續關注。

桃竹地區量價指數趨勢圖（季）



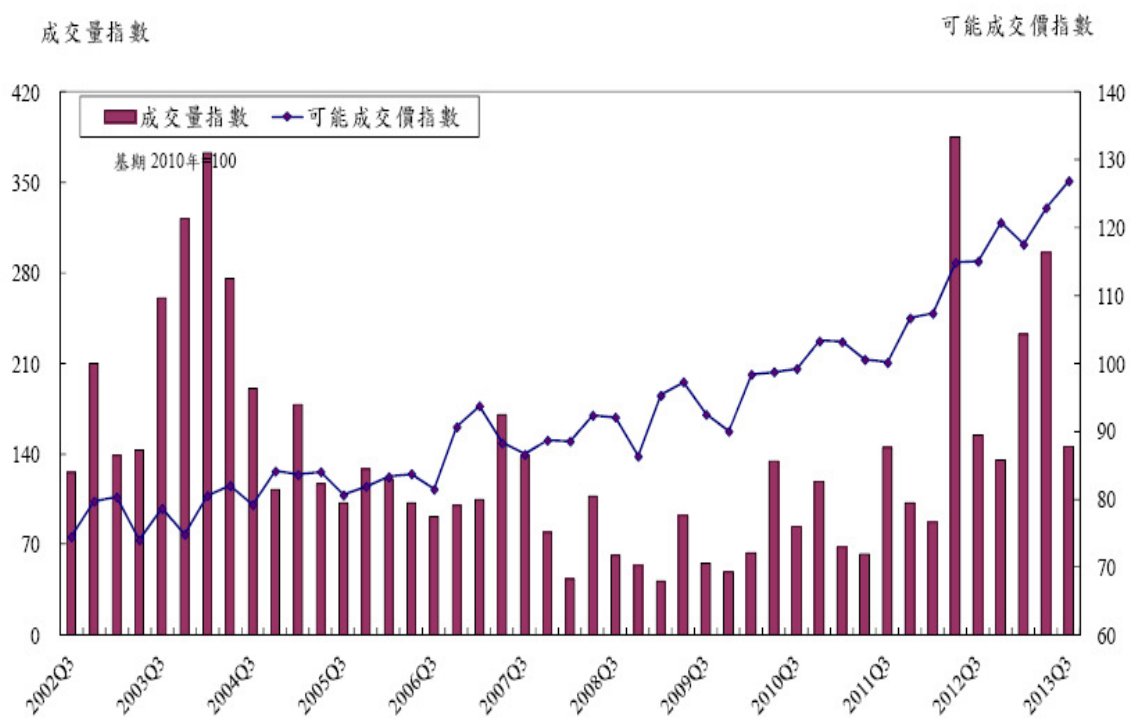
(四) 台中市房地產指數，相較上一季為價跌量增，相較去年同季為價漲量增。價格小幅下跌，成交量小幅增加。本季在推案量小幅擴大、開價小幅調降與議價空間維持穩定下，銷售率亦維持穩定。本季台中市新推個案市場持續處於價格震盪向上結構，成交量亦處於相對高點，市場突破能量有待觀察。整體而言，近一年多來台中市處於緩步增溫，而市場後續需持續關注成交量是否能持續向上，有所突破。

台中市量價指數趨勢圖 (季)



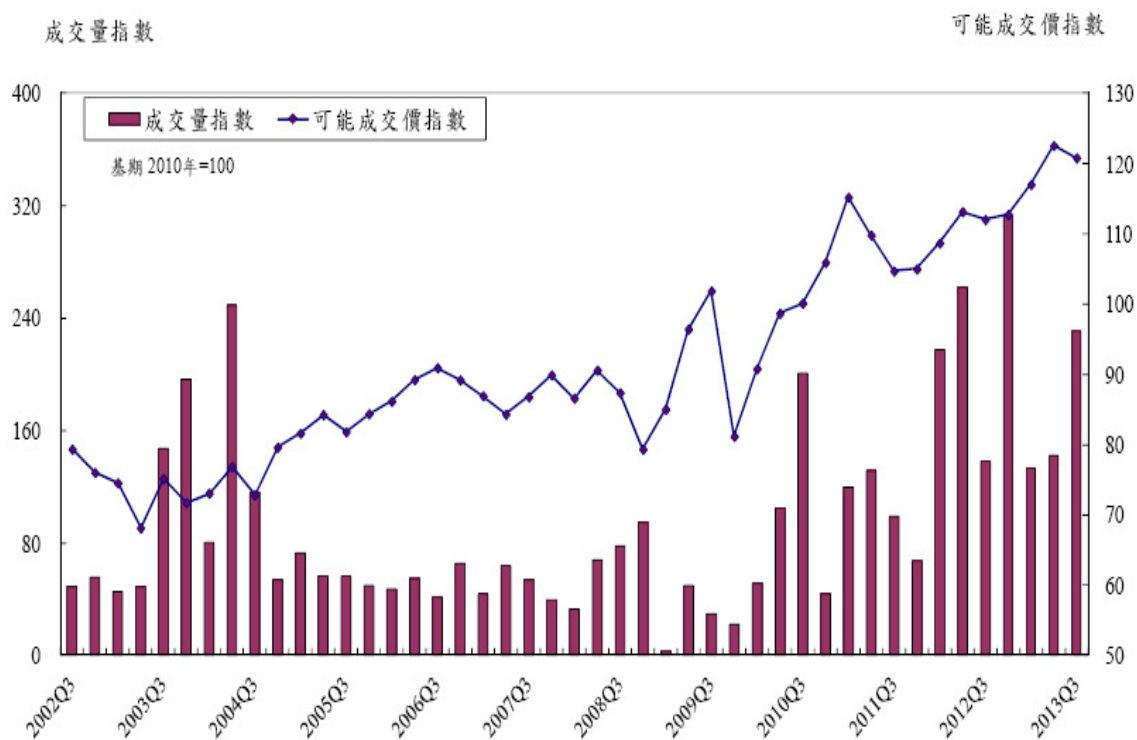
(五) 台南市房地產指數，相較上季為價漲量縮，較去年同季為價漲量穩。台南市新推個案的成交價漲幅趨緩，但是開價還在攀升之中，本季 30 天銷售率中幅增加，低價區成交價與成交量齊揚，低總價市場較為活絡，但是高價區與中價區皆呈現價漲量縮格局。在連續累積 6 季的大量推案之後，後續市場仍有大量推案的供給，供給面是否面臨激戰，值得密切注意。

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，較去年同季為價漲量增。成交價維持穩定，成交量則小幅增加。本季推案量維持穩定，由於低價區市場成交量較大，使得全市開價呈現中幅減少，議價空間大幅縮小，成交價維持穩定，成交量則小幅增加，銷售率則中幅增加。整體而言，高雄市市況持續的回溫，且比去年同期的市況佳，但是過去累積的供給量持續釋出是否能讓價格持穩是應關注的課題。

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 102 年第 2 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，較上季減少 4.7 個百分點。

	101年第2季	101年第3季	101年第4季	102年第1季	102年第2季
首購自住	54.6%	57.5%	53.3%	58.0%	53.3%
換屋自住	32.8%	30.2%	29.4%	26.8%	31.0%
投資	10.9%	12.1%	15.8%	15.2%	15.7%
其他	1.7%	0.2%	1.5%	0%	0%

資料來源：102 年第 2 季住宅需求動向調查

(二) 首購自住需求比重以台中市為最高，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	48.5%	47.5%	60.2%	60.8%	57.2%	47.2%
換屋自住	32.1%	37.2%	24.8%	22.0%	32.4%	37.1%
投資	19.4%	15.3%	15.0%	17.2%	10.4%	15.7%
其他	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

資料來源：102 年第 2 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 102 年第 1 季減少 0.5 倍及降低 0.6 個百分點。

	101年第2季	101年第3季	101年第4季	102年第1季	102年第2季
房價與年所得比	8.5倍	9.1倍	8.3倍	8.9倍	8.4倍
貸款負擔率	33.5%	35.3%	32.0%	33.9%	33.3%

資料來源：102 年第 2 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(12.4倍、44.8%)，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	12.4倍	9.6倍	7.5倍	7.4倍	5.5倍	7.2倍
房貸支出占每月所得比	44.8%	37.0%	32.2%	29.5%	21.3%	29.4%

資料來源：102年第2季住宅需求動向調查

### 三、各大都會區 102 年第 2 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135.2分，分數高於100分，顯示整體而言，102年第2季對於房價持續以看漲為主，看漲幅度較上季減少。

(二) 102年第2季各大都會區之綜合趨勢分數，以桃竹縣市之143.2分為各大都會區最高，表示對桃竹縣市房價看漲態勢較明顯。

