

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<http://www.housing.nccu.edu.tw/>。

一、 國泰房地產指數

全國價量指數趨勢

100年第1季全國新推個案市場所呈現的各項指標數值，雖仍反映高檔繁榮現象，各地區價格均創歷史新高，全國推案量、銷售率與成交量亦達歷史高點，惟政府宣布推動奢侈稅立法，以及後續關於預售屋移轉查稅，土、建融與部分地區購屋貸款緊縮等政策宣示，加上日本大地震對全球經濟與核安的衝擊，導致市場投資客大量退場，自住客明顯觀望，市場量能逐月遞減的趨勢卻相當明顯，特別是台北市、新北市與台中市銷售率與成交量表現受政策抑價影響明確，住宅交易量出現急速萎縮現象，價格支撐能量將出現鬆動。

綜合評估-全國(100年第1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	105.63	22.49萬/坪	+1.42%	+11.36%
議價空間率	99.53	15.26%	-4.11%	-5.36%
開價	103.09	25.92萬/坪	+6.78%	+16.92%
推案量	137.67	3,134億元	+37.28%	+60.28%
30天銷售率	128.97	22.77%	+10.19%	+57.26%
30天成交量	174.65	--	+50.90%	+152.06%

資料來源：100年第1季國泰房地產指數季報

國泰房地產全國量價趨勢圖



二、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

1. 99年第4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99年第3季減少。

	98年上半年	98年下半年	99年上半年	99年第3季	99年第4季
首購自住	55.5%	52.4%	58.4%	53.8%	55.1%
換屋自住	22.7%	28.1%	24.3%	27.6%	27.0%
投資	21.8%	19.5%	17.3%	18.5%	17.9%

資料來源：99年第4季住宅需求動向調查

2. 首購自住需求比重以台南市為最高，換屋自住比重最高為台中市，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	42.7%	58.6%	61.9%	52.7%	67.3%	47.1%
換屋自住	31.4%	26.0%	20.3%	33.3%	18.9%	32.4%
投資	25.9%	15.4%	17.8%	14.0%	13.8%	20.5%

資料來源：99年第4季住宅需求動向調查

(二)購屋支出與所得比較分析

1. 99年第4季房價年所得比與貸款負擔率分別較第3季提高0.9倍及3.8

個百分點，持續為近兩年新高。

	98年上半年	98年下半年	99年上半年	99年第3季	99年第4季
房價與年所得比	6.7倍	7.1倍	7.7倍	8.0倍	8.9倍
貸款負擔率	27.7%	28.2%	31.6%	32.2%	36.0%

資料來源：99年第4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

2. 台北市購屋負擔與貸款負擔為各大都會區最高者(14.3倍、56.2%)，

台中市相較其他都會區，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	9.4倍	6.7倍	7.1倍	7.8倍	6.4倍
房貸支出佔每月所得比	56.2%	38.1%	29.2%	25.7%	32.8%	28.9%

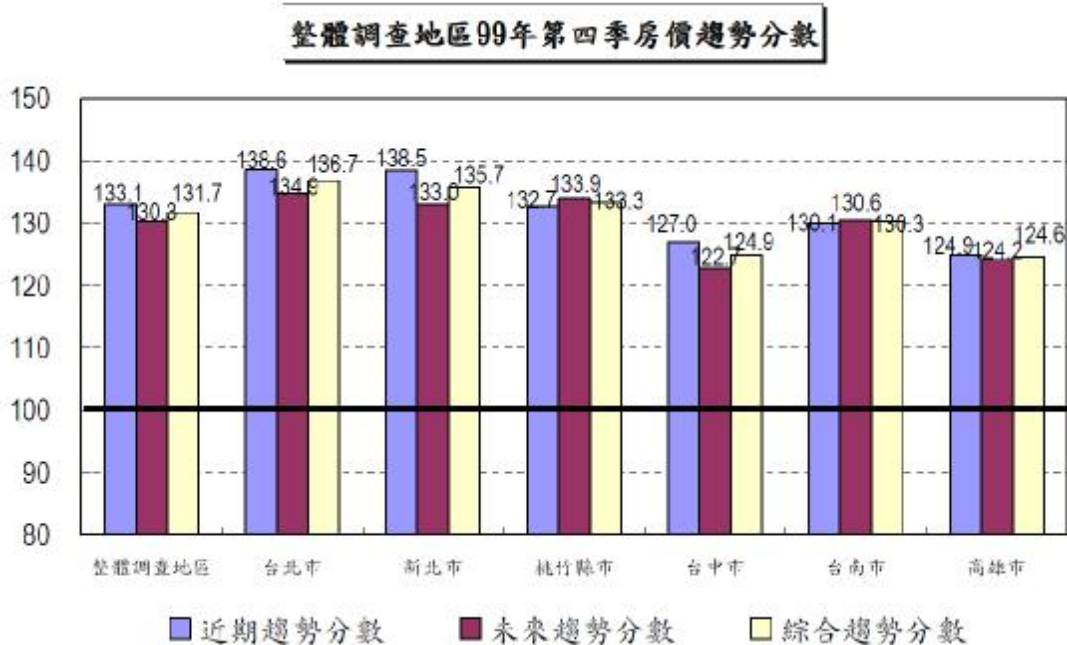
資料來源：99年第4季住宅需求動向調查

(三)各大都會區 99年第4季房價趨勢分數

1. 整體調查地區房價綜合趨勢分數為131.7分，各地區均高於100分，整體而言，99年第4季對於房價持續以看漲為主，且較99年第3季增加。

2. 整體調查地區之未來趨勢分數低於近期趨勢分數，表示對近一年的房價看漲態勢趨弱。99年下半年政府持續提出各項打房措施，但市場

未見明顯降溫，房價與購屋負擔持續攀升，讓後市房價是否持續上漲具有一定的不確定性。



三、台灣房地產景氣動向調查

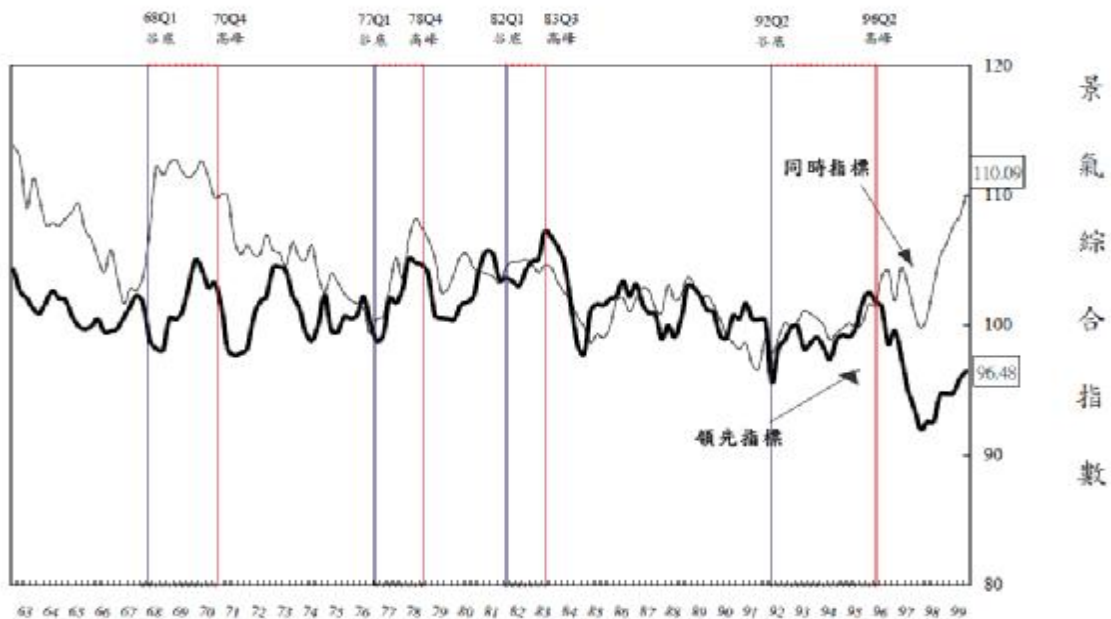
(一)領先指標綜合指數（由國內生產毛額、貨幣供給額、營建股股價指數、建築貸款餘額變動量、消費者物價指數等五項指標構成）

99年第4季領先綜合指標為96.48，較上季95.88上升0.63%。本季領先綜合指標為上升趨勢，上升幅度為穩定幅度。構成指標中，從經調整後指數來看，全部指數皆為增加，變動率上升幅度由大至小依序為：營建股股價指數、建築貸款餘額變動量、國內生產毛額、貨幣供給額、消費者物價指數。

(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）

99年第4季同時綜合指標為110.09，較上季108.43 上升1.53%。本季同時綜合指標為上升趨勢，上升幅度為大幅上升。構成指標中，從經調整後指數來看，除新推個案標準單價為下降趨勢，其餘指數皆為上升趨勢，變動率上升幅度由大至小依序為：新承做購屋貸款金額、建造執照面積、基準放款利率、素地交易量指數、住宅使用率。

房地產景氣領先與同時綜合指標長期趨勢圖



資料來源：99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

99年第4季房地產景氣對策訊號綜合判斷分數為16分，較上一季上升1分，燈號仍為黃紅燈，其中建造執照面積、新推個案標準單價、住

