

住宅價格指數

基期：中華民國 102 年全年

計算期：101 年第 3 季至 106 年第 2 季

中華民國 106 年 10 月

委託研究單位：中華民國住宅學會

住宅價格指數

【目錄】

壹、前言	2
貳、住宅價格指數說明	2
參、住宅價格指數統計表	6
表 1 全國及 6 直轄市住宅價格指數表	6
表 2 全國及 6 直轄市住宅價格指數相對上季變動率表	7
表 3 全國及 6 直轄市住宅價格指數相對去年變動率表	8
肆、住宅價格指數圖	9
圖 1 全國住宅價格指數趨勢圖	9
圖 2 新北市住宅價格指數趨勢圖	9
圖 3 臺北市住宅價格指數趨勢圖	10
圖 4 桃園市住宅價格指數趨勢圖	10
圖 5 臺中市住宅價格指數趨勢圖	11
圖 6 臺南市住宅價格指數趨勢圖	11
圖 7 高雄市住宅價格指數趨勢圖	12
附錄一、住宅價格指數編製說明	13
附錄二、標準住宅及住宅價格指數之問與答	14

住宅價格指數

壹、前言

行政院 100 年 10 月 26 日核定「民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案」，以「編製住宅價格指數並定期發布」做為具體措施之一。內政部營建署以全國各直轄市、縣（市）實價登錄不動產交易價格資料，計算出住宅價格指數，提供住宅價格之變動趨勢資訊。目前編製完成全國及 6 直轄市住宅價格指數，編製期間為 101 年第 3 季至 106 年第 2 季。

貳、住宅價格指數說明

民國 106 年第 2 季之房市受到經濟成長相對疲弱（經濟成長僅逾 2%）、政策面支持（推動前瞻基礎建設及制度強化）、趨勢面持穩（房價趨勢為微跌格局）、市場面萎縮（交易量偏低）、資金成本偏低（房貸利率維持歷史低點）等因素影響，市場仍有觀望的態勢，購買力不足、經濟疲弱及市場缺乏真正的利多仍是影響市場的主因。

民國 106 年第 2 季全國住宅價格指數為 113.98，較上季上漲 0.44%，較去年同季下跌 0.9%。在主要都會區方面，臺北市本季住宅價格指數為 98.89，較上季上漲 0.66%，較去年同季下跌 1.51%；新北市指數為 105.63，較上季下跌 0.53%，較去年同季下跌 1.32%；桃園市指數為 111.56，較上季下跌 1.20%，較去年同季下跌 0.62%；臺中市指數為 123.26，較上季上漲 0.16%，較去年同季上漲 0.15%；臺南市指數為 122.18，較上季上漲 0.84%，較去年同季上漲 0.82%；高雄

市指數為 123.75，較上季上漲 1.09%，較去年同季上漲 1.99%。

觀察 106 年第 2 季的住宅價格變動，全國指數呈現微漲，6 都中有 4 都的住宅價格指數呈現上漲，僅新北市及桃園市下跌，但無論是上漲或下跌之都會區，其住宅價格指數的變動都相當小，多數在 1% 以內，住宅價格波動相對持平。

從趨勢面來看，全國住宅價格指數 106 年第 2 季出現小幅上漲，但幅度不及前波高點，因此僅能視為回穩，臺北市住宅價格仍是維持在基期以下，這主要是因為過去臺北市價格上漲幅度較高，在市場觀望氣氛濃厚下，修正幅度自然較大；新北市及桃園市本季呈現回跌，桃園市則是連續二季下跌，指數為近一年新低，趨勢上維持盤跌格局；臺中市、臺南市本季雖然上漲，但漲幅偏低，且未突破前一波高點，顯示趨勢上雖屬偏弱格局，但價格似乎出現支撐跡象。

綜觀 106 年第 2 季住宅價格的變化，從總體指標及房市相關因素來看，大致上可以整理為以下幾項分析角度：

1. 房屋交易量偏低，市場觀望氣氛濃

105 年全年的建物買賣移轉登記棟數為 245,396 棟，為近 25 年來的最低點，106 年第 2 季的房屋交易量為 69,395 棟，較 105 年同期 65,399 棟增加了 6.11%，年增率漲幅遠低於第 1 季的 38.29%，交易量雖然有觸底反彈的跡象，但市場仍存在相當的觀望氣氛。

2. 經濟緩步復甦成長但仍有不確定性

按行政院主計總處的統計(圖 1)，我國的經濟成長率民國 104 年為 0.72%，民國 105 年為 1.48%，106 年第 2 季為 2.13%，預估 106 年

為 2.11%，較預期為優，而總體經濟在歷經民國 104 年的衰退後，近二年呈現明顯緩步復甦跡象，展望未來，受限川普經濟、兩岸現況及連帶的經濟結構調整、前瞻計畫執行成效、與朝鮮半島情勢等因素，未來的三到五年內仍有具不確定性；整體而言，按主計總處對今年的估計，我國經濟成長將呈現審慎小幅穩定復甦的趨勢；因此，現階段並無足夠的經濟動能推動房地產投資需求。

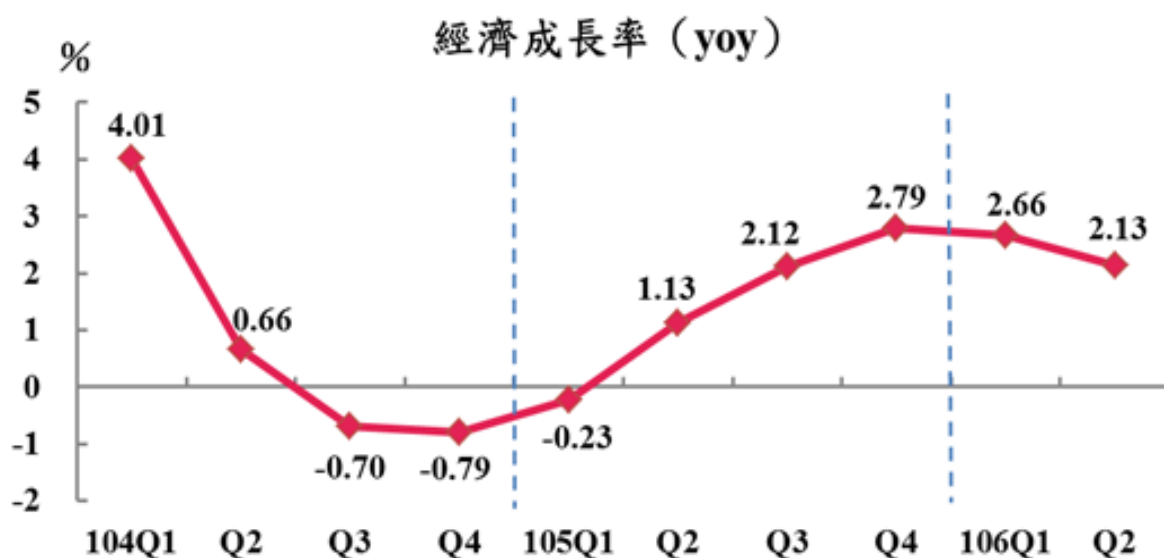


圖 1 我國經濟成長率趨勢圖
(資料來源：行政院主計總處)

3. 負擔能力偏低將持續拉動住宅價格修正

從購屋負擔來看，106 年第 2 季的全國房價所得比為 9.24，臺北市則為 15.52，房價負擔能力仍屬於偏低程度，牽制了自住需求的購屋意願，預料這二股力量將持續拉動住宅價格進行修正。

4. 低成本環境將延長房市修正期

依據中央銀行統計五大銀行(台銀、合庫銀、土銀、華銀、一銀)的新承作購屋貸款利率，106年6月的平均為1.647，相當於歷史低檔水準，因此，在賣方成本偏低的條件下，價格拉鋸將持續下去，住宅價格整理的時間將會拉長。

5. 政策效應及觀望

在105年全面實施房地合一稅造成市場交易量大幅萎縮後，目前市場似乎已逐漸回到基本面，如前瞻基礎建設計畫的推動、社會住宅的興建、包租代管政策推動、都市更新條例修正及危老屋重建條例的實施、實價登錄制度更趨透明等，基於政策直接施力在市場上方式不明確，市場可能會出現觀望心態。

參、住宅價格指數統計表

表 1 全國及 6 直轄市住宅價格指數表

基期為中華民國 102 年全年=100

縣市	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
102 年第 3 季	101.66	101.69	101.89	104.77	103.54	102.42	102.60
102 年第 4 季	103.76	105.33	104.12	104.93	104.98	104.14	107.29
103 年第 1 季	107.48	108.19	107.36	110.16	112.12	109.17	110.55
103 年第 2 季	109.34	110.59	108.23	111.04	116.63	112.02	112.33
103 年第 3 季	111.65	109.97	108.87	113.93	116.80	115.00	113.35
103 年第 4 季	113.25	110.82	107.06	118.59	119.97	116.53	119.51
104 年第 1 季	115.19	109.98	106.00	116.34	126.89	122.51	121.17
104 年第 2 季	114.48	110.13	106.56	117.73	126.67	120.97	122.19
104 年第 3 季	114.40	109.83	105.23	116.74	123.08	119.95	122.04
104 年第 4 季	113.85	107.79	101.54	115.68	121.14	119.29	120.73
105 年第 1 季	113.68	107.60	100.21	114.74	120.65	119.24	119.20
105 年第 2 季	115.01	107.04	100.41	112.26	123.07	121.19	121.34
105 年第 3 季	115.16	106.90	100.34	114.72	123.92	121.38	122.58
105 年第 4 季	113.38	106.54	99.27	114.82	121.6	120.64	121.17
106 年第 1 季	113.48	106.19	98.24	112.92	123.06	121.16	122.42
106 年第 2 季	113.98	105.63	98.89	111.56	123.26	122.18	123.75

表 2 全國及 6 直轄市住宅價格指數相對上季變動率表

單位：%

縣市	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
102 年第 3 季	2.56	2.36	2.79	5.65	5.00	3.79	3.90
102 年第 4 季	2.07	3.58	2.19	0.15	1.39	1.68	4.57
103 年第 1 季	3.59	2.72	3.11	4.98	6.80	4.83	3.04
103 年第 2 季	1.73	2.22	0.81	0.80	4.02	2.61	1.61
103 年第 3 季	2.11	-0.56	0.59	2.60	0.15	2.66	0.91
103 年第 4 季	1.43	0.77	-1.66	4.09	2.71	1.33	5.43
104 年第 1 季	1.71	-0.76	-0.99	-1.90	5.77	5.13	1.39
104 年第 2 季	-0.62	0.14	0.53	1.19	-0.17	-1.26	0.84
104 年第 3 季	-0.07	-0.27	-1.25	-0.84	-2.83	-0.84	-0.12
104 年第 4 季	-0.48	-1.86	-3.51	-0.91	-1.58	-0.55	-1.07
105 年第 1 季	-0.15	-0.18	-1.31	-0.81	-0.40	-0.04	-1.27
105 年第 2 季	1.17	-0.52	0.20	-2.16	2.01	1.64	1.80
105 年第 3 季	0.13	-0.13	-0.07	2.19	0.69	0.16	1.02
105 年第 4 季	-1.55	-0.34	-1.07	0.09	-1.87	-0.61	-1.15
106 年第 1 季	0.09	-0.33	-1.04	-1.65	1.20	0.43	1.03
106 年第 2 季	0.44	-0.53	0.66	-1.20	0.16	0.84	1.09

註：「本季對上季變動率」之計算公式： $\frac{(\text{本季指數} - \text{上季指數})}{\text{上季指數}} \times 100\%$

表 3 全國及 6 直轄市住宅價格指數相對去年同季變動率表

單位：%

縣市	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
102 年第 4 季	13.82	15.62	12.60	21.50	15.22	14.48	18.99
103 年第 1 季	13.53	14.28	13.64	19.54	16.23	16.63	20.03
103 年第 2 季	10.31	11.31	9.19	11.97	18.27	13.52	13.75
103 年第 3 季	9.83	8.14	6.85	8.74	12.81	12.28	10.48
103 年第 4 季	9.15	5.21	2.82	13.02	14.28	11.9	11.39
104 年第 1 季	7.17	1.65	-1.27	5.61	13.17	12.22	9.61
104 年第 2 季	4.7	-0.42	-1.54	6.02	8.61	7.99	8.78
104 年第 3 季	2.46	-0.13	-3.34	2.47	5.38	4.30	7.67
104 年第 4 季	0.53	-2.73	-5.16	-2.45	0.98	2.37	1.02
105 年第 1 季	-1.31	-2.16	-5.46	-1.38	-4.92	-2.67	-1.63
105 年第 2 季	0.46	-2.81	-5.77	-4.65	-2.84	0.18	-0.70
105 年第 3 季	0.66	-2.67	-4.65	-1.73	0.68	1.19	0.44
105 年第 4 季	-0.41	-1.16	-2.24	-0.74	0.38	1.13	0.36
106 年第 1 季	-0.18	-1.31	-1.97	-1.59	2.00	1.61	2.70
106 年第 2 季	-0.90	-1.32	-1.51	-0.62	0.15	0.82	1.99

註：「本季對去年同季變動率」之計算公式：
$$\frac{(\text{本季指數} - \text{去年同季指數})}{\text{去年同季指數}} \times 100\%$$

肆、住宅價格指數圖

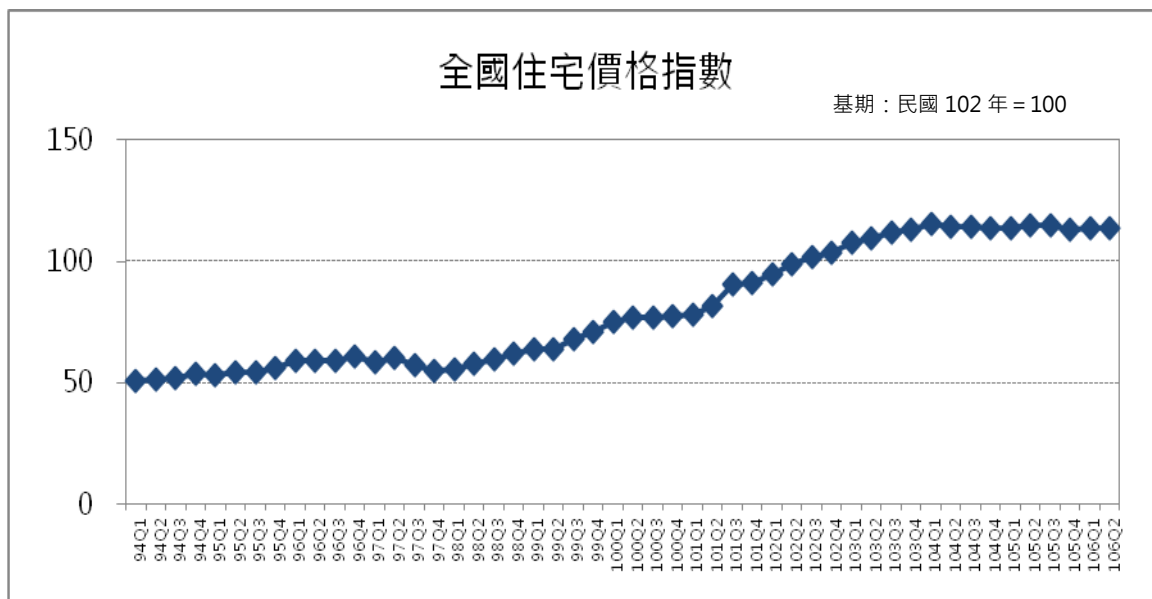


圖 1 全國住宅價格指數趨勢圖

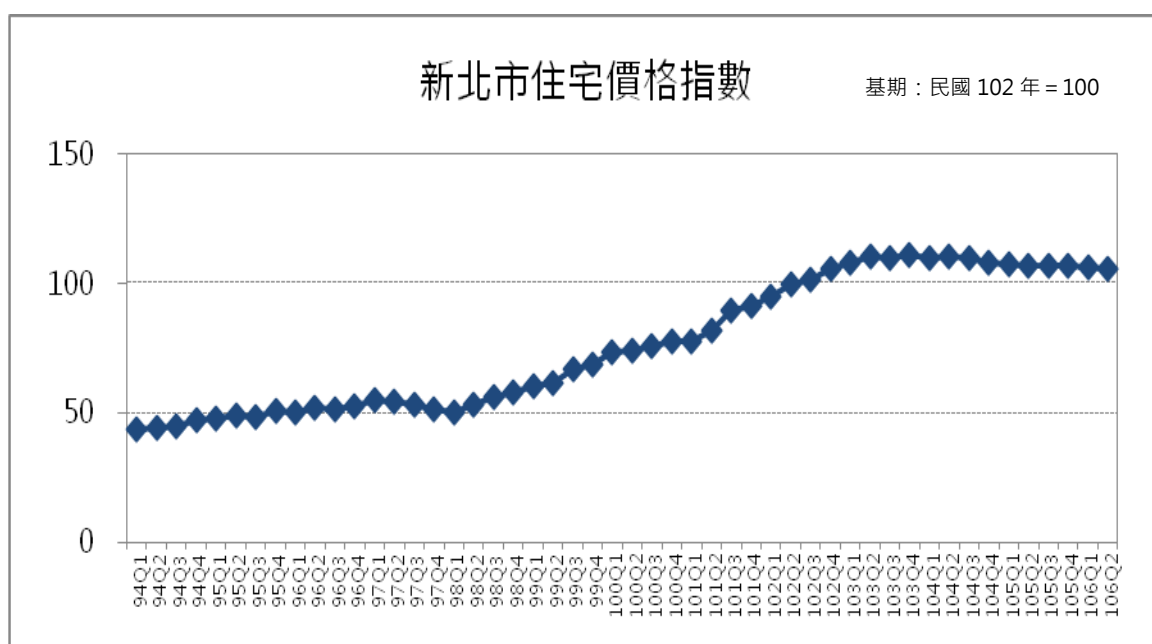


圖 2 新北市住宅價格指數趨勢圖

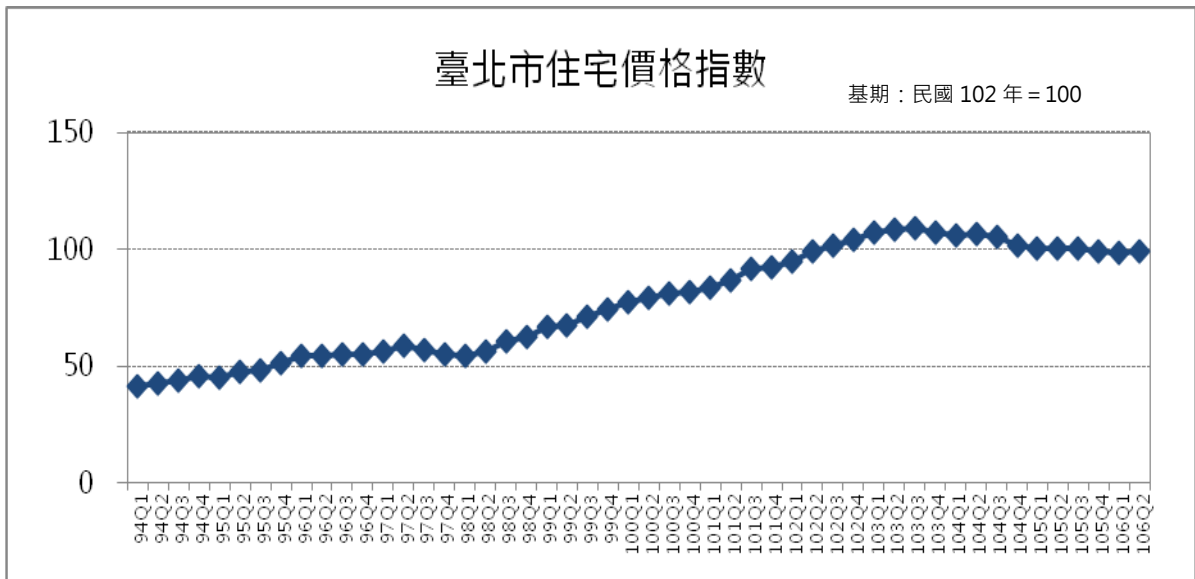


圖 3 臺北市住宅價格指數趨勢圖

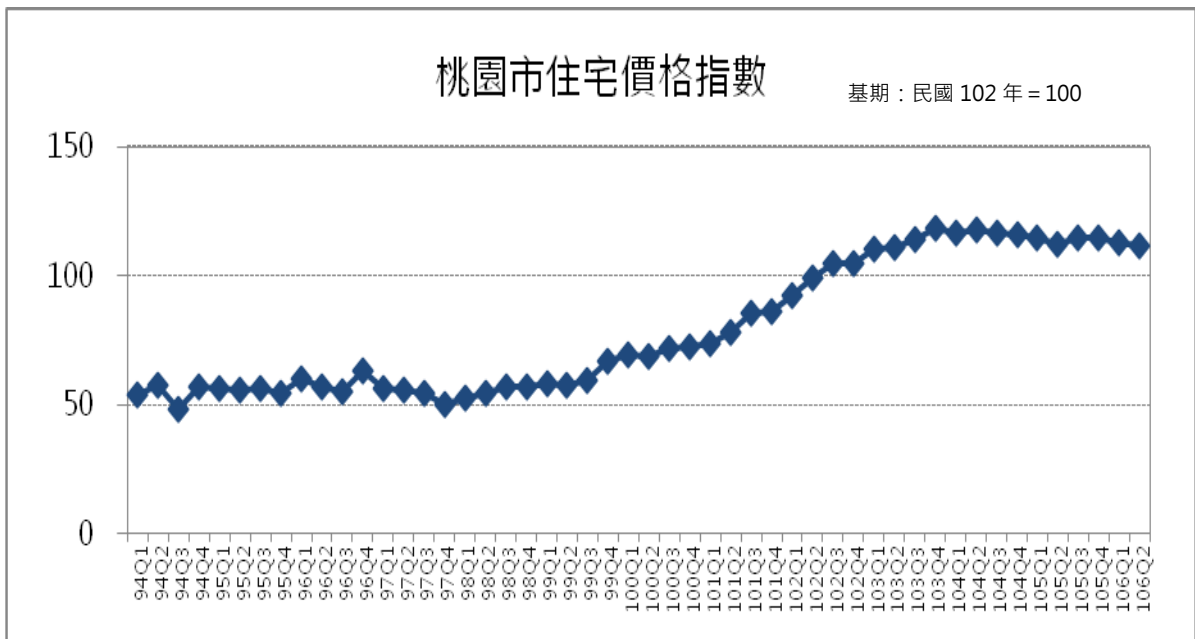


圖 4 桃園市住宅價格指數趨勢圖

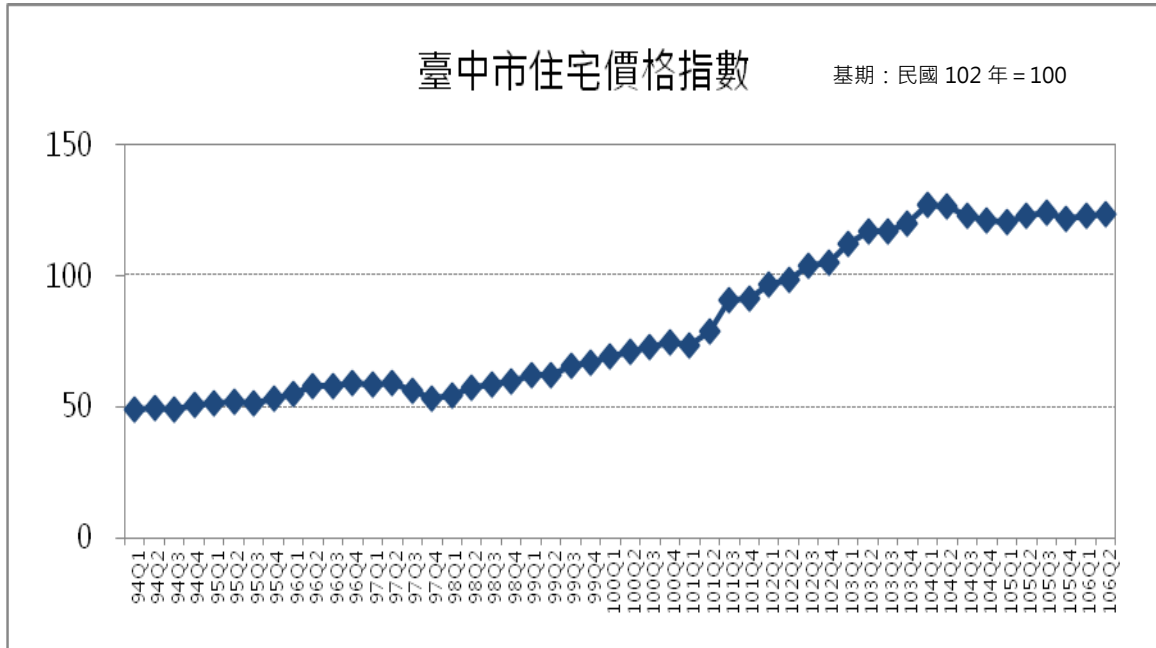


圖 5 臺中市住宅價格指數趨勢圖

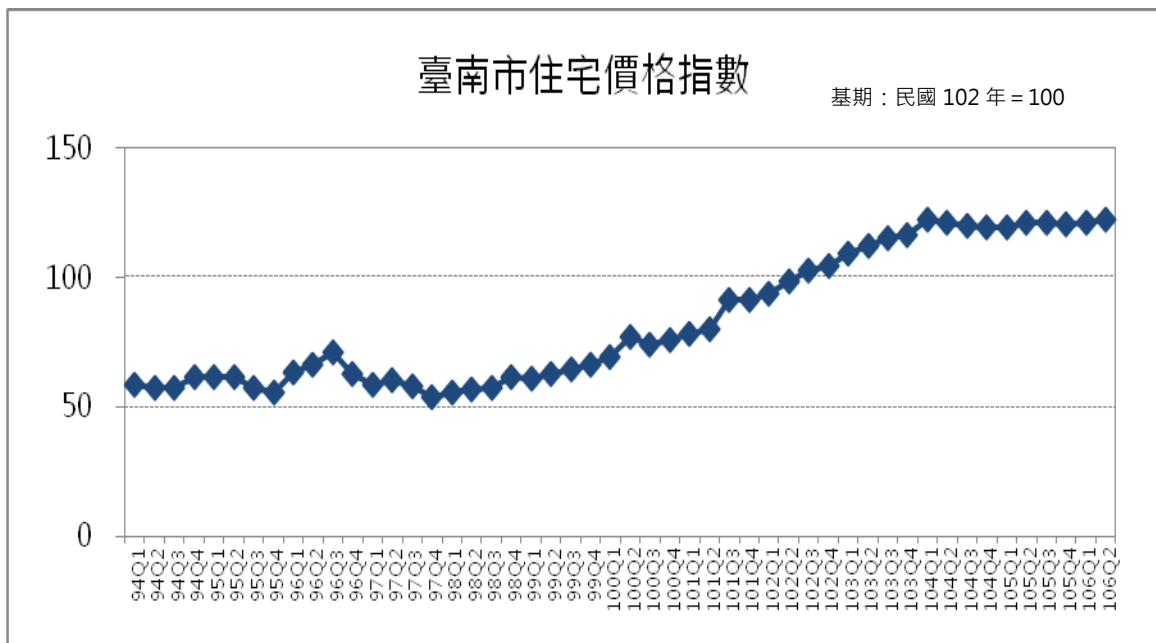


圖 6 臺南市住宅價格指數趨勢圖

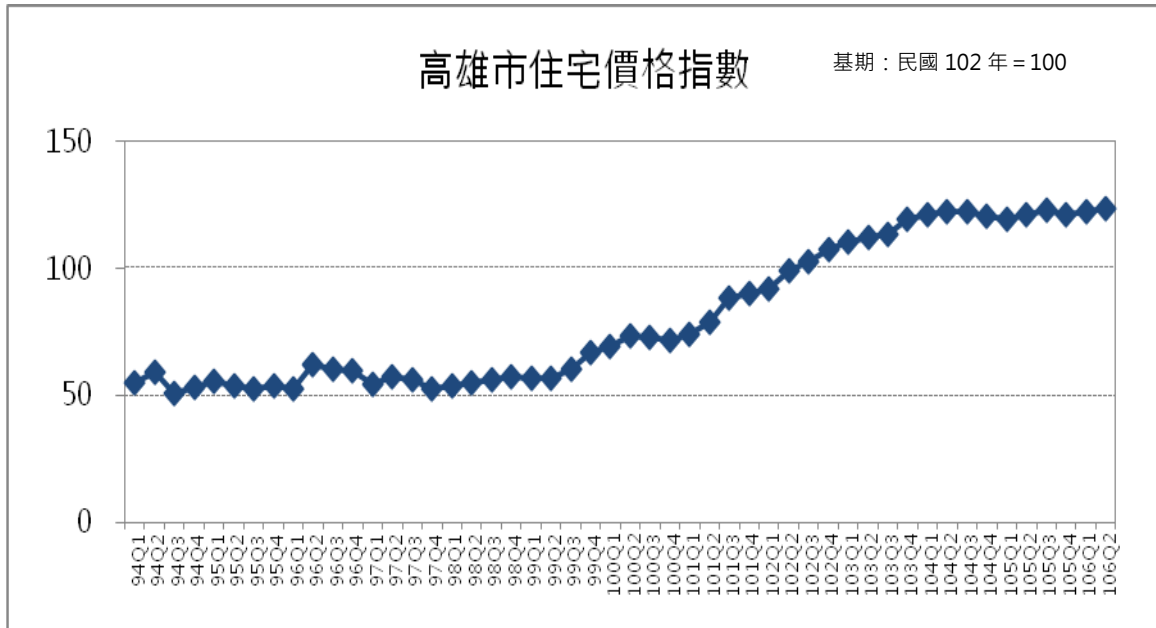


圖 7 高雄市住宅價格指數趨勢圖

附錄一、住宅價格指數編製說明

一、統計範圍及對象：全國及 6 直轄市屋齡 0.5~60 年之住宅。

二、發布時間：每季審查會結束後 2 週內。

三、分類標準：全國及 6 直轄市住宅價格指數。

四、基期：以 102 年全年為基期（指數=100）。

五、編製方法：

本指數採用國際間通用的特徵價格法，以「標準住宅」（即以基準期間之交易住宅特徵《如建坪、屋齡……等住宅構成特徵》的平均數所形成的虛擬住宅，代表基期的標準化住宅品質，作為住宅價格指數計算時的權重，也是衡量相同品質住宅價格變動的工具），做為衡量整體住宅的價格變動，藉此克服過去國人慣用平均房價所存在的住宅品質不一致所產生的問題。

（一）設定各編製地區基期與標準住宅：

住宅價格指數以民國 102 年全年為基期，將基期內所有住宅交易的主要品質（如建坪、屋齡……等）的平均數，組成「標準住宅」（例如新北市標準住宅的面積設定為 32 坪，屋齡為 16 年，另含其他屬性條件），代表該縣市在民國 102 年的住宅交易的典型。

（二）住宅價格指數計算方式：

指數的計算採用拉氏（Laspeyres）公式，以估計標準住宅在各季的總價，與基期估計的標準住宅總價相除，並轉為以基期（民國 102 年）為 100 的指數數列。

例如，假設民國 102 年（基期）標準住宅估計總價為 1,000 萬元，103 年第 4 季標準住宅估計總價為 1,050 萬元，因基期的住宅價格指數設定為 100，故 103 年第 4 季住宅價格指數為 105（ $105=1050 / 1000 * 100$ ）。表示該季住宅價格相對於 102 年全年，上漲 5%。

六、資料來源：

為不動產交易實價查詢服務網資料庫（實價登錄）成交案件之交易價格資料。

七、嗣後已發布之統計資料若有修正，將依各機關統計資料發布要點第 7 條規定：「各機關如需對已發布之統計資料修正，應將修正資料發布，並註明其修正原因，送各該政府主計機關備查。如涉及資料定義、統計方法等重大事項之變更，應同時修正資料背景說明併同修正資料發布，送各該政府主計機關備查。」辦理。

附錄二、標準住宅及住宅價格指數之問與答

一、何謂標準住宅：

答：「標準住宅」是用基準期間（稱為基期）交易住宅特徵的平均數所形成的虛擬住宅，代表基期的標準化住宅品質，作為住宅價格指數計算時的權重，也是衡量相同品質住宅價格變動的工具。

二、為什麼使用標準住宅？

答：標準住宅的設計與主計總處消費者物價指數之「一籃子貨物」相似，以品質固定的標準住宅，配合特徵價格模型所估算的各項特徵價格，可做為衡量整體住宅的價格變動，藉此克服過去國人慣用的平均房價所存在的住宅品質不一致所產生的問題。

三、標準住宅是否有代表性？其代表性為何？

答：標準住宅選用基準期間住宅交易的特徵（如面積、屋齡……等住宅構成屬性）的平均值，代表該地區住宅交易典型的標準化品質。

四、標準住宅為何不選定一個實際存在的住宅？

答：特定實體住宅之各項特徵未必均為特定時間、地區住宅交易的代表，且特定實體住宅無法在每一季均發生交易。

五、標準住宅在不同的區域是否相同？

答：不同區域的住宅交易典型並不相同，因此標準住宅也不相同。

六、使用標準住宅來衡量房價變化，是否會低估了房價上漲的力量？

答：以標準住宅編製的指數代表標準住宅（即市場交易的典型住宅）的價格變化，由於估計的是以相同住宅品質的價格，因此不會受各季度交易物件品質差異的影響，尚無低估房價上漲力量的問題；本案編製的範圍未包含特殊類型住宅的價格變化，如小坪數住宅或高總價住宅或特定地段之房價。

七、住宅價格指數可否跨縣市比較？

答：各縣市的住宅價格指數是獨立編製，依照其各自標準住宅的價格變動來編製指數，指數本身無法跨縣市比較；但指數變動率則可跨縣市比較。

八、國際上有哪些國家的住宅價格指數也採用「標準住宅」？

答：目前英國的 Halifax House Price Index 及德國的 House Price Index 係使用類似標準住宅的概念編製住宅價格指數。

九、指數變動率該如何解讀？其計算公式為何？

答：指數變動率代表住宅價格的變動幅度與趨勢，「本季對上季變動率」為住宅價格的短期變動幅度；「本季對去年同季變動率」除為住宅價格的年度變動幅度外，並可降低季節性因素所產生的價格效果。有關「本季對上季變動率」之計算公式如（1）；「本季對去年同季變動率」計算公式如（2）。

$$\frac{(\text{本季指數} - \text{上季指數})}{\text{上季指數}} \times 100\% \dots\dots\dots (1)$$

$$\frac{(\text{本季指數} - \text{去年同季指數})}{\text{去年同季指數}} \times 100\% \dots\dots\dots (2)$$