

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 4 季

中華民國 107 年 5 月

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	5
表 1 全國及 6 直轄市住宅價格指數表	5
表 2 全國及 6 直轄市住宅價格指數相對上季變動率表	6
表 3 全國及 6 直轄市住宅價格指數相對去年變動率表	7
肆、住宅價格指數圖	8
圖 1 全國住宅價格指數趨勢圖	8
圖 2 新北市住宅價格指數趨勢圖	8
圖 3 臺北市住宅價格指數趨勢圖	9
圖 4 桃園市住宅價格指數趨勢圖	9
圖 5 臺中市住宅價格指數趨勢圖	10
圖 6 臺南市住宅價格指數趨勢圖	10
圖 7 高雄市住宅價格指數趨勢圖	11
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	13

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 4 季。

貳、住宅價格指數說明

全國住宅價格指數已經出現連續四季的小幅上漲，六都中有五都的住宅價格指數較上季呈現上漲態勢，僅臺北市呈現下跌而走勢相對偏弱，住宅價格在近二年的盤整狀態後，仍須注意後續發展之態勢。不過，因為整體經濟復甦趨勢仍相對溫和、全球量化寬鬆貨幣政策正逐步退場、國際經濟金融趨勢也因美國開始一連串的升息行動有所影響，加以國內本身房地產市場空餘屋數量仍偏多下，住宅價格後續是否持續上漲，或繼續下修調整，仍有待觀察。

民國 106 年第 4 季之全國住宅價格指數為 115.07，較上季上漲 0.09%，較去年同季上漲 1.49%。在主要都會區方面，臺北市本季住宅價格指數為 98.84，較上季下跌 0.86%，較去年同季下跌 0.43%；新北市指數為 107.37，較上季上漲 1.24%，較去年同季上漲 0.78%；桃園市指數為 114.79，較上季上漲 0.36%，較去年同季下跌 0.03%；臺中

市指數為 125.36，較上季上漲 1.57%，較去年同季上漲 3.09%；臺南市指數為 122.26，較上季上漲 1.31%，較去年同季上漲 1.34%；高雄市指數為 123.49，較上季上漲 0.08%，較去年同季上漲 1.91%。

綜觀 106 年第 4 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. 住宅交易量初步回穩，但未來不致大幅增加

106 年的建物買賣移轉登記棟數為 266,086 棟，較 105 年的 245,396 棟增加 8.43%，但並未突破 104 年的 292,550 棟，交易量僅能視為初步止跌回穩，在全球量化寬鬆貨幣政策逐步退場，加以國內近年不動產的持有稅與移轉稅大幅調升下，住宅的投資性需求明顯減少，若未來住宅交易量僅以消費性需求為主，在人口老化與少子化趨勢日益明顯下，未來建物買賣登記棟數將不致大幅增加。

2. 經濟持續溫和復甦，但具有高度不確定性

106 年國內全年經濟成長率為 2.86%，較 104、105 年為佳，經濟持續呈現溫和復甦趨勢。不過，因美國貿易保護政策引發的全球貿易衝突持續發酵，加以朝鮮半島與中東情勢仍相對緊張，美國持續升息也可能引發資產泡沫危機，在國際政治與金融風險相對偏高下，使得未來經濟復甦仍有相當程度的不確定性，對房地產需求的提振效果可能相對有限。

3. 美國加快升息速度，國內升息壓力加大

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 12 月平均為 1.632%，資金相對寬鬆且購屋貸款利率仍處於歷史低檔，此為目前國內房價的重要支撐力量。不過，因美國為抑制通膨壓力而開始加快升息速度，雖然今年第

一季中央銀行理監事會議決議國內暫不升息，但利率長期應會逐漸隨經濟復甦而調升，進而提高購屋成本，故未來國內升息的幅度與速度可說是影響房價的關鍵因素。

4. 房市新舊供給量體仍過多

在房價從 104 年開始反轉下修以來，房市所累積的空餘屋數量相當多，加以 107 年 1 月 1 日起開始實施雨遮不登記不計價，導致 106 年下半年出現搶照現象，統計 106 年 10 月至 12 月核發住宅類建築執照計有 27,736 宅，較 105 年同期的 19,741 宅，大幅增加了 40.50%，在新舊供給量有待逐漸消化下，可能會形成市場的壓力，成為住宅價格上漲的牽制力量。

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 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
106 年第 3 季	114.97	106.05	99.70	114.38	123.42	120.68	123.39
106 年第 4 季	115.07	107.37	98.84	114.79	125.36	122.26	123.49

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 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
106 年第 3 季	0.87	0.40	0.82	2.53	0.13	-1.23	-0.29
106 年第 4 季	0.09	1.24	-0.86	0.36	1.57	1.31	0.08

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
106 年第 3 季	-0.16	-0.80	-0.64	-0.30	-0.40	-0.58	0.66
106 年第 4 季	1.49	0.78	-0.43	-0.03	3.09	1.34	1.91

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

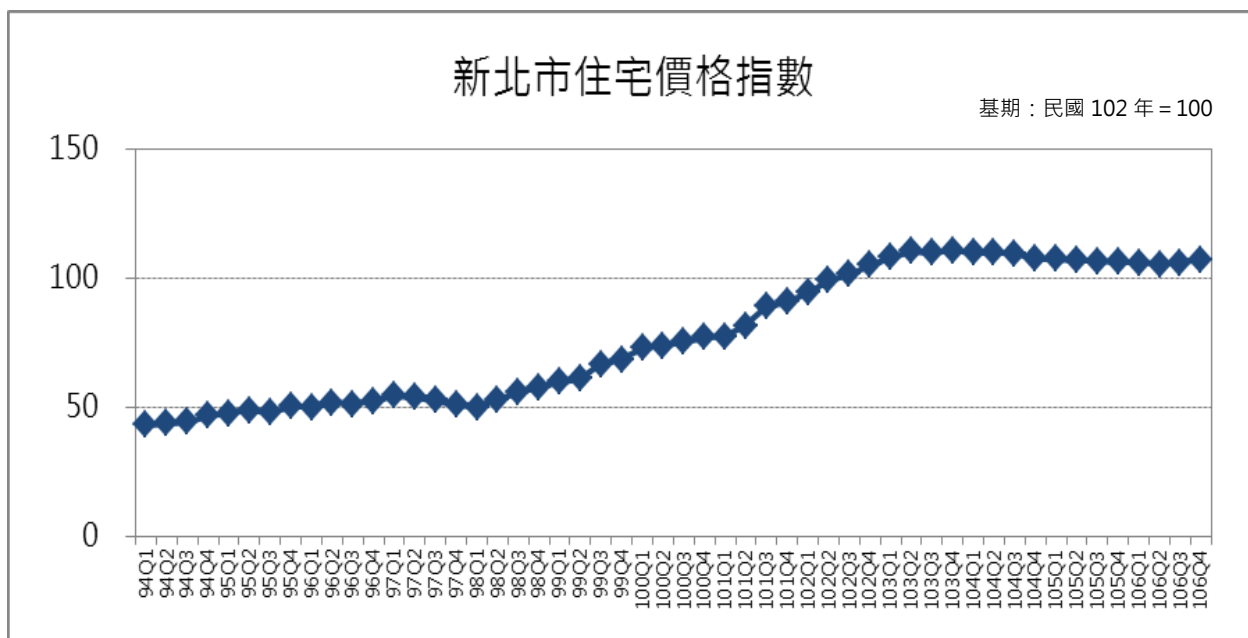


圖 2 新北市住宅價格指數趨勢圖

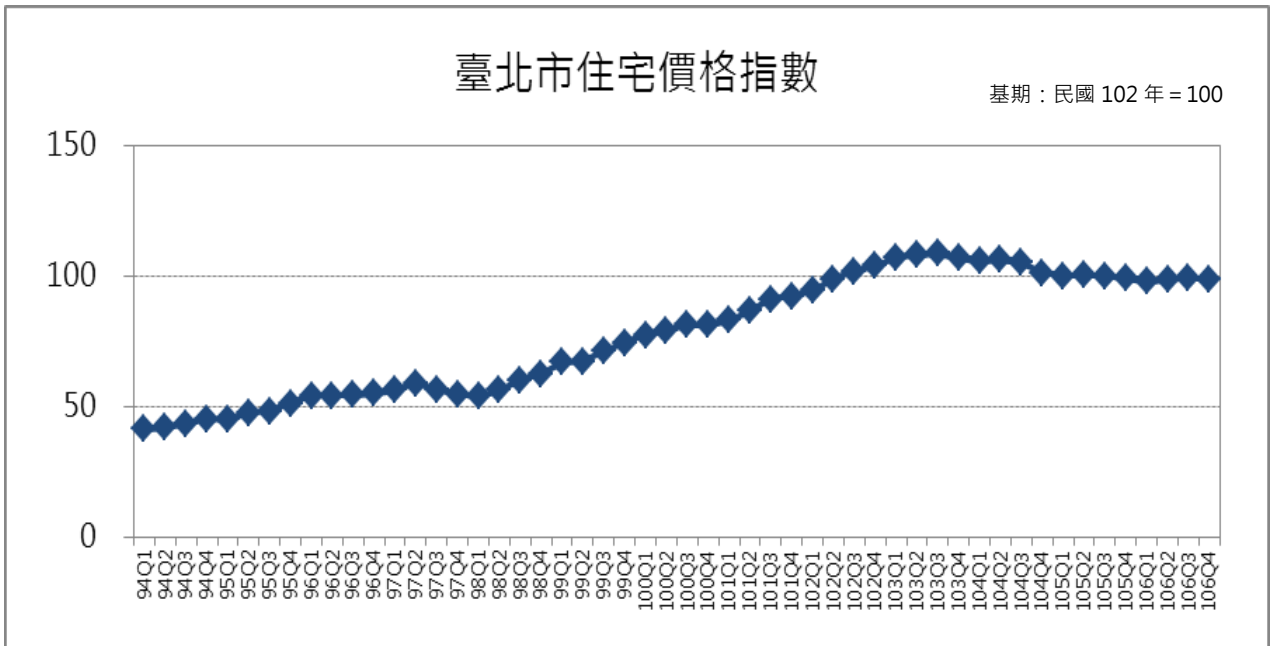


圖 3 臺北市住宅價格指數趨勢圖

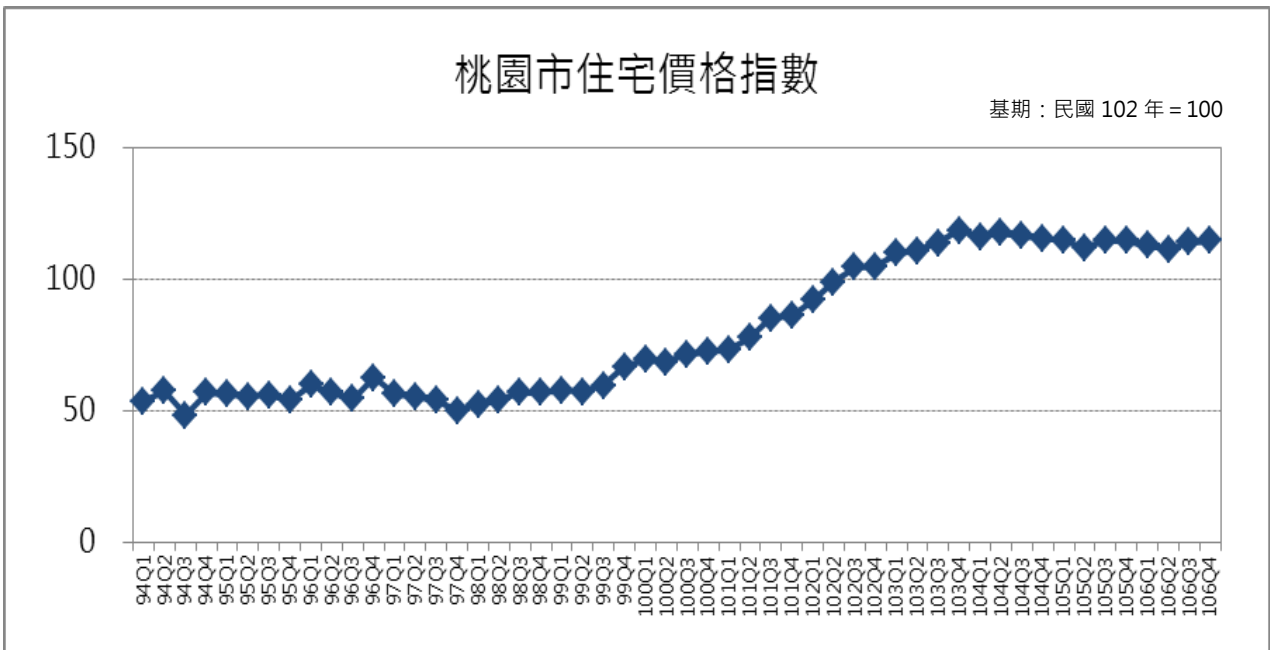


圖 4 桃園市住宅價格指數趨勢圖

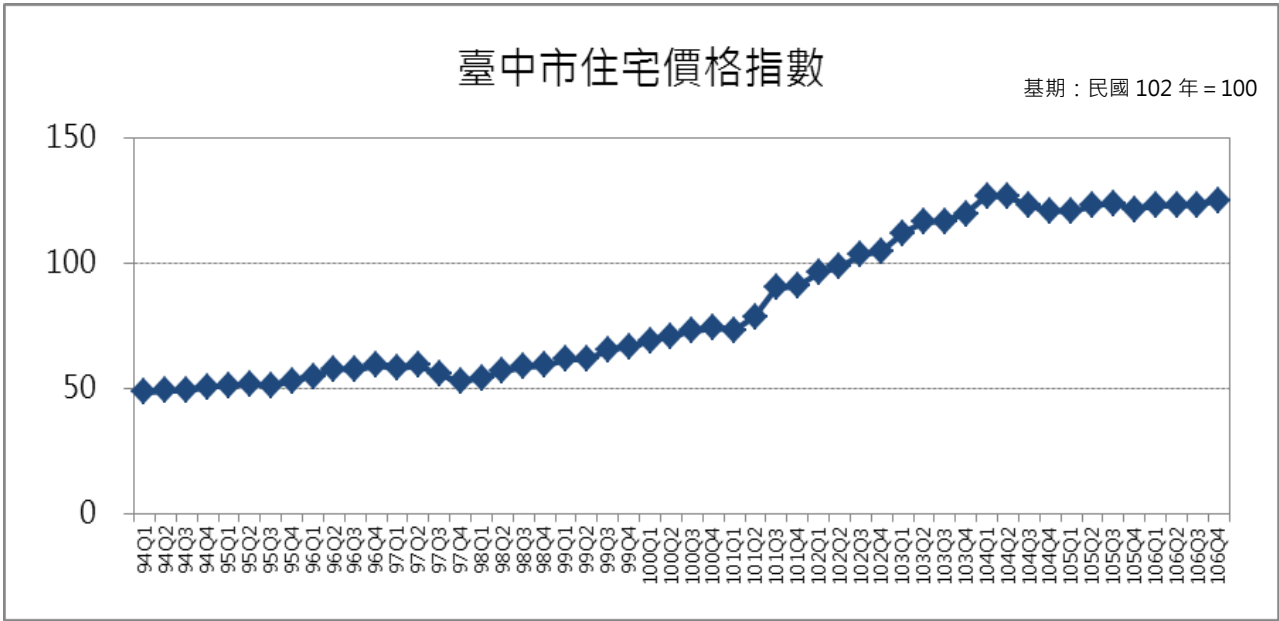


圖 5 臺中市住宅價格指數趨勢圖



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）。

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

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