

住宅價格指數

基期：中華民國 105 年全年

計算期：101 年第 3 季至 107 年第 2 季

中華民國 107 年 11 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	7
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	9
肆、住宅價格指數趨勢圖	11
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	15
附錄二、標準住宅及住宅價格指數之問與答	16

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 107 年第 2 季。

貳、住宅價格指數說明

本季(107 年第 2 季)全國住宅價格指數呈現小幅下跌，且本季出現六都中有四都出現下跌的現象，僅臺北市及臺南市出現小幅度的上漲，顯示住宅價格有再次轉弱的跡象，本季住宅價格指數以臺中市及高雄市下跌幅度較高，分別為 1.13、1.09。綜合來看，近二年的住宅價格指數仍呈現小幅盤整的格局，房價的漲跌在 3%以內，趨勢上仍以盤整看待。住宅價格指數係衡量住宅市場價格變動之參考指標，原基期為 102 年全年，經本案 106 年第 4 季起測試至本季，交易住宅特徵已改變，參酌消費者物價指數及民間國泰房地產指數之基期，本次更動基期為 105 年全年，基期指數定為 100，標準住宅屬性亦隨之調整。

此外，由於總體經濟持續穩定復甦，加上央行仍決議維持極度寬鬆的貨幣環境，資金的成本相當低，有利於提升住宅需求。但隨著中

美貿易大戰及美國升息的影響，未來在總體經濟及資金環境仍有不確定性。

經統計，107年第1季全國住宅價格指數為100.62，較上季上漲0.02。在6都方面，臺北市指數為99.46，較上季上漲1.13；新北市指數為101.48，較上季上漲0.55；桃園市指數為102.42，較上季下跌0.23；臺中市指數為103.02，較上季下跌0.03；臺南市指數為99.63，較上季下跌0.05；高雄市指數為100.73，較上季下跌0.9。

107年第2季全國住宅價格指數為100.08，較上季下跌0.54。在6都方面，臺北市指數為100.01，較上季上漲0.55；新北市指數為101.28，較上季下跌0.2；桃園市指數為102.38，較上季下跌0.04；臺中市指數為101.89，較上季下跌1.13；臺南市指數為100.53，較上季上漲0.9；高雄市指數為99.64，較上季下跌1.09。

綜觀107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. 建物交易量增加減緩，但建照供給則迅速增加

107年第2季的建物買賣移轉登錄棟數為70,070棟，雖然較前一季增加6.07%，但較前一年同期僅增加0.97%，建物交易增加的速度已經較去年減緩，顯示住宅需求量能有限；但107年第2季的住宅類建造執照為31,312宅，較前一季增加13.8%，較前一年同期更是大幅增加65.5%，在供需的量能上，供給面的量能相對偏高，因此住宅價格趨勢恐受到上述因素限制，仍宜以盤整角度看待。

2. 經濟持續復甦，有助於需求提振。

根據主計總處統計，107 年第 1 季全國經濟成長率為 3.10%，第 2 季經濟成長率為 3.30%，表現較第 1 季為佳，107 年全年預測為 2.69%，較 106 年全年經濟成長率 2.89%略低，但仍較 104、105 年為佳，經濟呈現穩定復甦趨勢，對房地產需求的提振效果有一定程度的作用。

3. 房貸利率維持低檔有助維持不動產投資需求

依據中央銀行統計五大銀行(台銀、合庫銀、土銀、華銀、一銀)的新承做購屋貸款利率，107 年 6 月平均為 1.624%，創下八年來最低點，資金依舊維持寬鬆局面，且中央銀行 107 年第 2 季及第 3 季理監事會議均決議不升息，顯示短期國內仍將維持極度寬鬆的貨幣條件，低成本資金環境將有助於維持不動產投資需求，並提供住宅價格支撐力量。

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 105 年全年=100

年季	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
101Q3	78.96	83.4	91.34	74.89	73.96	75.74	72.7
101Q4	79.75	85.12	92.42	75.66	74.49	75.42	74.48
102Q1	82.82	88.46	94.42	80.74	78.87	77.6	76.07
102Q2	86.71	92.83	99.06	86.89	80.62	81.82	81.56
102Q3	88.94	95.02	101.83	91.79	84.65	84.92	84.74
102Q4	90.77	98.42	104.06	91.93	85.83	86.34	88.62
103Q1	94.03	101.09	107.3	96.52	91.67	90.51	91.31
103Q2	95.65	103.34	108.17	97.29	95.36	92.88	92.78
103Q3	97.68	102.76	108.81	99.82	95.5	95.35	93.62
103Q4	99.07	103.55	107	103.9	98.09	96.62	98.71
104Q1	100.77	102.77	105.94	101.93	103.74	101.57	100.08
104Q2	100.15	102.91	106.5	103.15	103.56	100.3	100.92
104Q3	100.08	102.63	105.17	102.28	100.63	99.45	100.8
104Q4	99.6	100.72	101.48	101.35	99.04	98.9	99.72
105Q1	99.32	100.68	100.08	103.69	98.38	98.53	97.78
105Q2	100.76	100.48	100.2	99.18	100.09	100.22	99.74
105Q3	100.69	100.05	100.39	99.58	101.65	100.74	100.73

年季	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
105Q4	99.09	99.57	99.27	103.4	99.39	100.04	99.39
106Q1	99.42	99.52	98.29	104.56	100.69	100.1	99.66
106Q2	99.86	99.16	98.54	99.75	101.45	100.77	101.93
106Q3	100.69	99.78	99.14	104.38	101.81	99.21	101.73
106Q4	100.6	100.93	98.33	102.65	103.05	99.68	101.63
107Q1	100.62	101.48	99.46	102.42	103.02	99.63	100.73
107Q2	100.08	101.28	100.01	102.38	101.89	100.53	99.64

表 2 全國及 6 直轄市住宅價格指數相對上季變動率表

年季	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
101Q3	10.36%	8.93%	5.29%	9.76%	14.84%	14.26%	11.73%
101Q4	1.00%	2.06%	1.18%	1.03%	0.72%	-0.42%	2.45%
102Q1	3.85%	3.92%	2.16%	6.71%	5.88%	2.89%	2.13%
102Q2	4.70%	4.94%	4.91%	7.62%	2.22%	5.44%	7.22%
102Q3	2.57%	2.36%	2.80%	5.64%	5.00%	3.79%	3.90%
102Q4	2.06%	3.58%	2.19%	0.15%	1.39%	1.67%	4.58%
103Q1	3.59%	2.71%	3.11%	4.99%	6.80%	4.83%	3.04%
103Q2	1.72%	2.23%	0.81%	0.80%	4.03%	2.62%	1.61%
103Q3	2.12%	-0.56%	0.59%	2.60%	0.15%	2.66%	0.91%
103Q4	1.42%	0.77%	-1.66%	4.09%	2.71%	1.33%	5.44%
104Q1	1.72%	-0.75%	-0.99%	-1.90%	5.76%	5.12%	1.39%
104Q2	-0.62%	0.14%	0.53%	1.20%	-0.17%	-1.25%	0.84%
104Q3	-0.07%	-0.27%	-1.25%	-0.84%	-2.83%	-0.85%	-0.12%
104Q4	-0.48%	-1.86%	-3.51%	-0.91%	-1.58%	-0.55%	-1.07%
105Q1	-0.28%	-0.04%	-1.38%	2.31%	-0.67%	-0.37%	-1.95%
105Q2	1.45%	-0.20%	0.12%	-4.35%	1.74%	1.72%	2.00%
105Q3	-0.07%	-0.43%	0.19%	0.40%	1.56%	0.52%	0.99%
105Q4	-1.59%	-0.48%	-1.12%	3.84%	-2.22%	-0.69%	-1.33%

年季	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
106Q1	0.33%	-0.05%	-0.99%	1.12%	1.31%	0.06%	0.27%
106Q2	0.44%	-0.36%	0.25%	-4.60%	0.75%	0.67%	2.28%
106Q3	0.83%	0.63%	0.61%	4.64%	0.35%	-1.55%	-0.20%
106Q4	-0.09%	1.15%	-0.82%	-1.66%	1.22%	0.47%	-0.10%
107Q1	0.02%	0.54%	1.15%	-0.22%	-0.03%	-0.05%	-0.89%
107Q2	-0.54%	-0.20%	0.55%	-0.04%	-1.10%	0.90%	-1.08%

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

年季	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
101Q3	17.34%	17.96%	12.35%	19.12%	23.87%	23.86%	21.35%
101Q4	18.13%	17.76%	13.43%	18.81%	22.52%	20.29%	25.60%
102Q1	21.35%	21.78%	13.40%	25.37%	31.08%	20.01%	24.42%
102Q2	21.19%	21.25%	14.19%	27.35%	25.19%	23.43%	25.34%
102Q3	12.64%	13.93%	11.48%	22.57%	14.45%	12.12%	16.56%
102Q4	13.82%	15.63%	12.59%	21.50%	15.22%	14.48%	18.98%
103Q1	13.54%	14.28%	13.64%	19.54%	16.23%	16.64%	20.03%
103Q2	10.31%	11.32%	9.20%	11.97%	18.28%	13.52%	13.76%
103Q3	9.83%	8.15%	6.85%	8.75%	12.82%	12.28%	10.48%
103Q4	9.14%	5.21%	2.83%	13.02%	14.28%	11.91%	11.39%
104Q1	7.17%	1.66%	-1.27%	5.61%	13.17%	12.22%	9.60%
104Q2	4.70%	-0.42%	-1.54%	6.02%	8.60%	7.99%	8.77%
104Q3	2.46%	-0.13%	-3.35%	2.46%	5.37%	4.30%	7.67%
104Q4	0.53%	-2.73%	-5.16%	-2.45%	0.97%	2.36%	1.02%
105Q1	-1.44%	-2.03%	-5.53%	1.73%	-5.17%	-2.99%	-2.30%
105Q2	0.61%	-2.36%	-5.92%	-3.85%	-3.35%	-0.08%	-1.17%
105Q3	0.61%	-2.51%	-4.55%	-2.64%	1.01%	1.30%	-0.07%
105Q4	-0.51%	-1.14%	-2.18%	2.02%	0.35%	1.15%	-0.33%

年季	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
106Q1	0.10%	-1.15%	-1.79%	0.84%	2.35%	1.59%	1.92%
106Q2	-0.89%	-1.31%	-1.66%	0.57%	1.36%	0.55%	2.20%
106Q3	0.00%	-0.27%	-1.25%	4.82%	0.16%	-1.52%	0.99%
106Q4	1.52%	1.37%	-0.95%	-0.73%	3.68%	-0.36%	2.25%
107Q1	1.21%	1.97%	1.19%	-2.05%	2.31%	-0.47%	1.07%
107Q2	0.22%	2.14%	1.49%	2.64%	0.43%	-0.24%	-2.25%

肆、住宅價格指數趨勢圖(基期:民國 105 年=100)

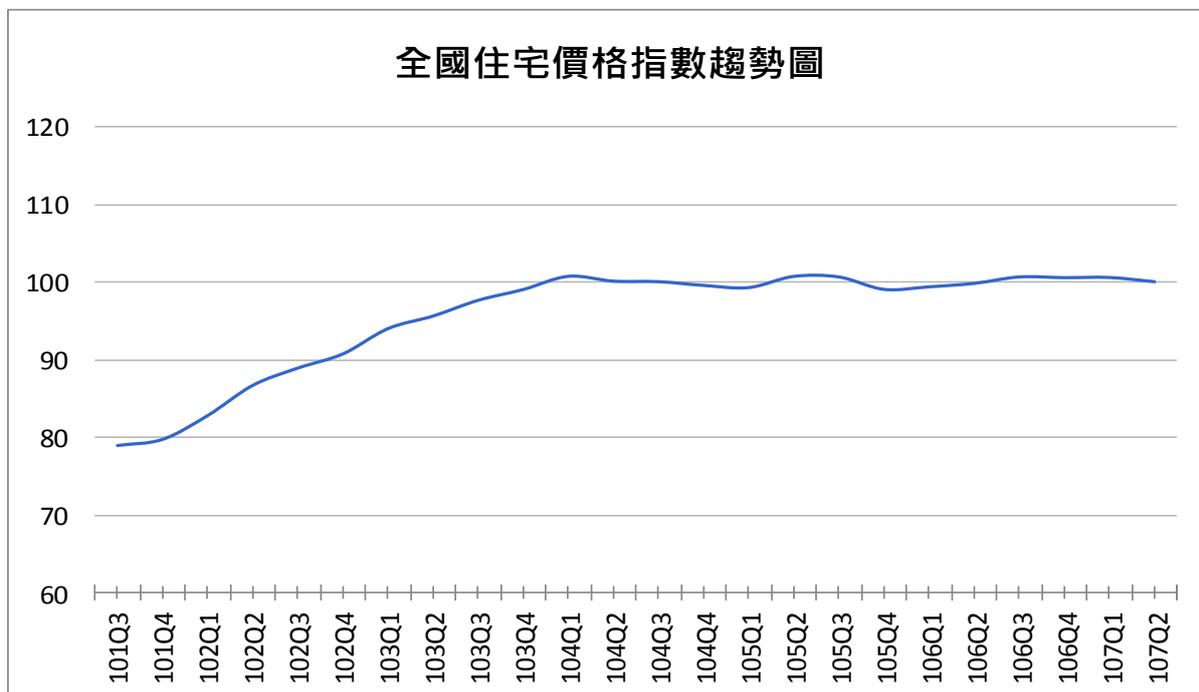


圖 1 全國住宅價格指數趨勢圖

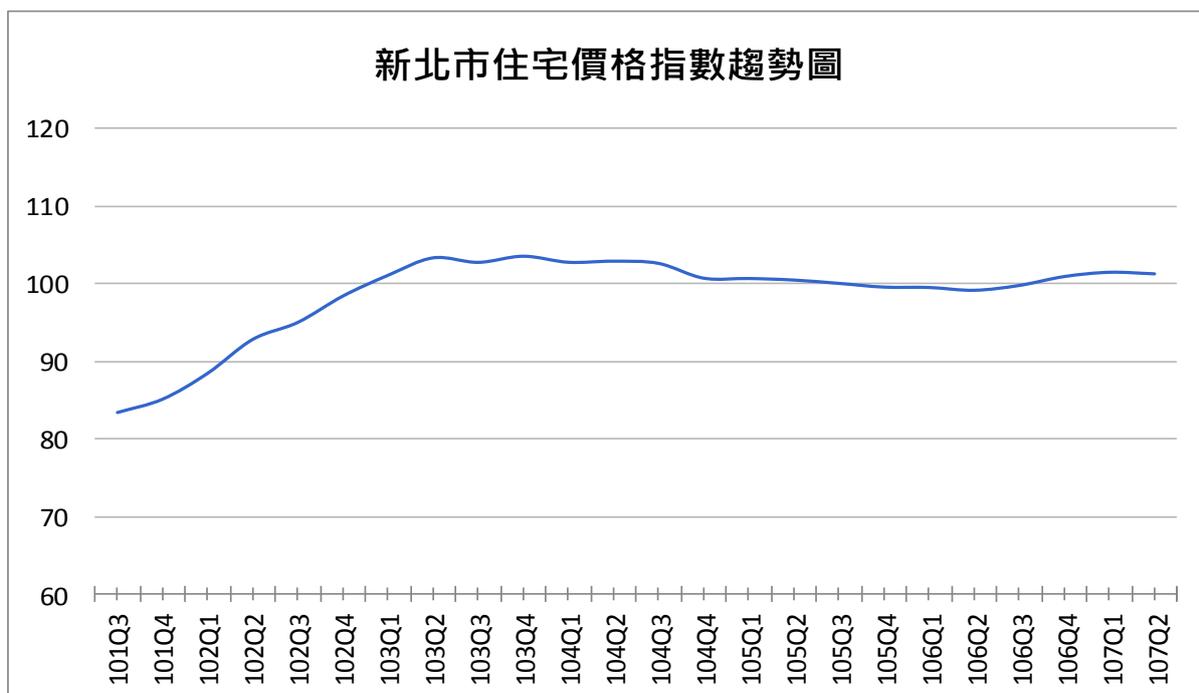


圖 2 新北市住宅價格指數趨勢圖

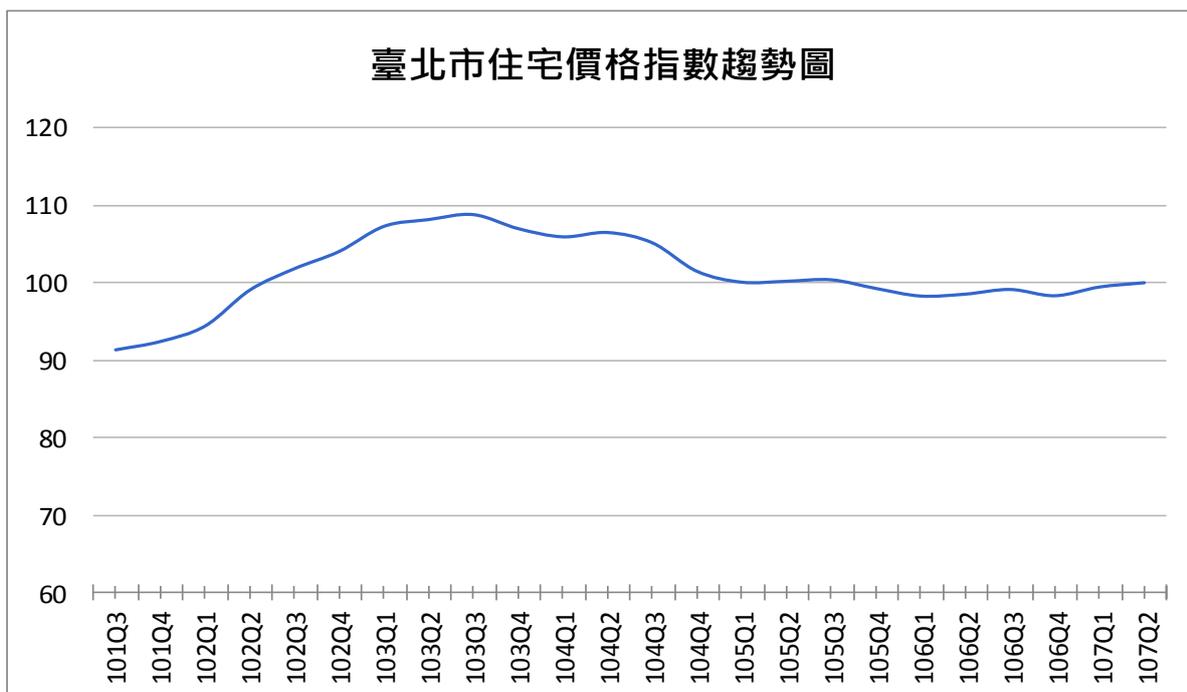


圖 3 臺北市住宅價格指數趨勢圖

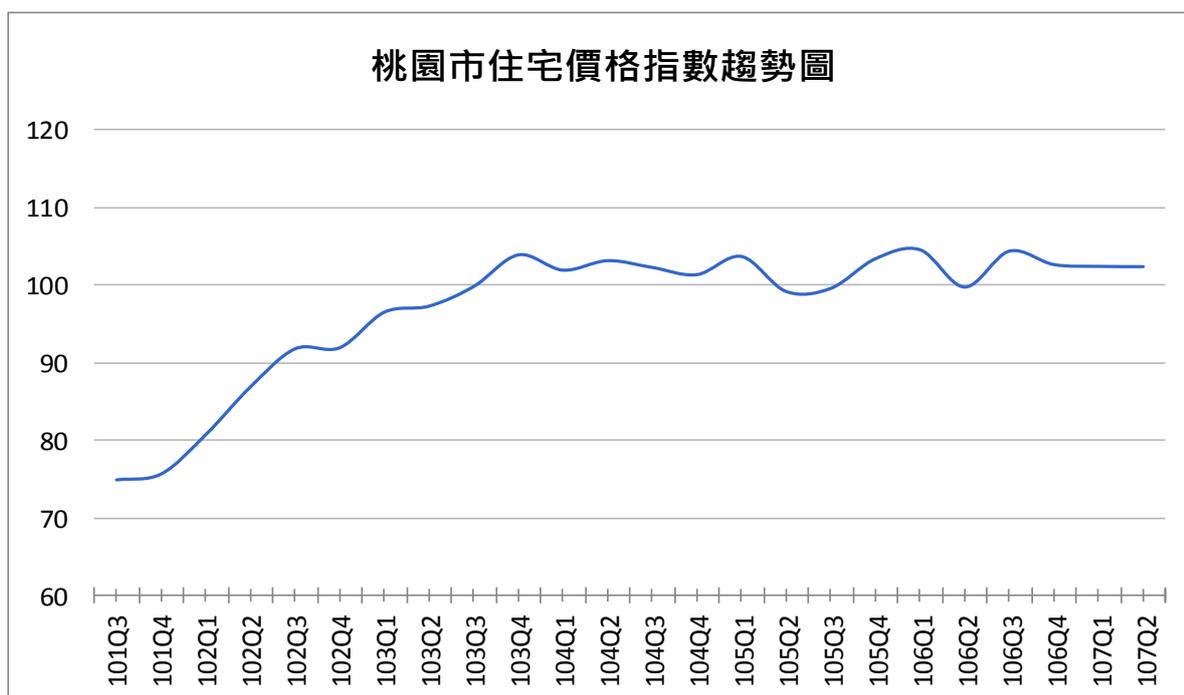


圖 4 桃園市住宅價格指數趨勢圖

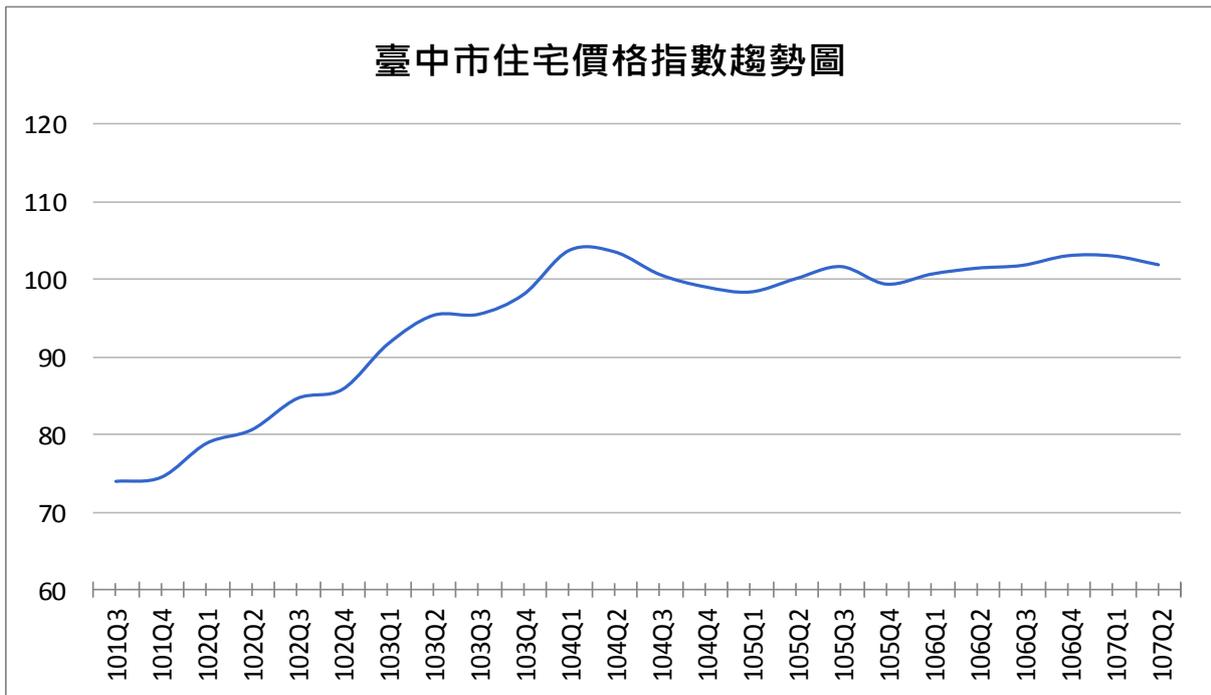


圖 5 台中市住宅價格指數趨勢圖

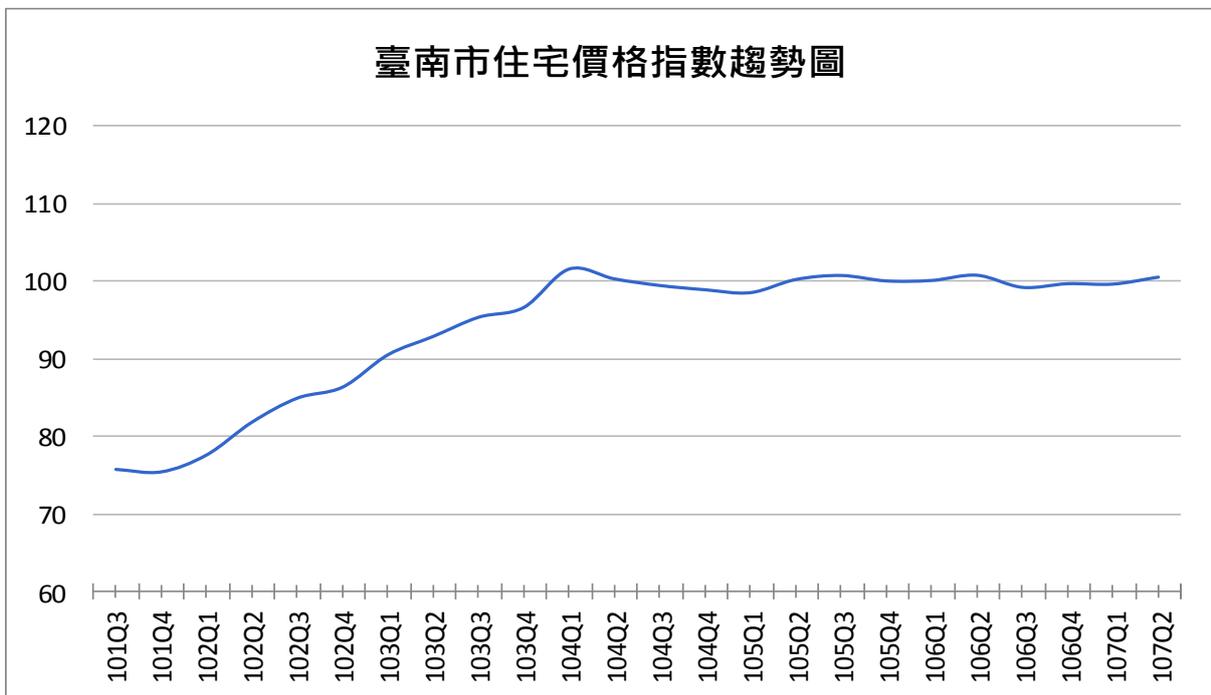


圖 6 台南市住宅價格指數趨勢圖

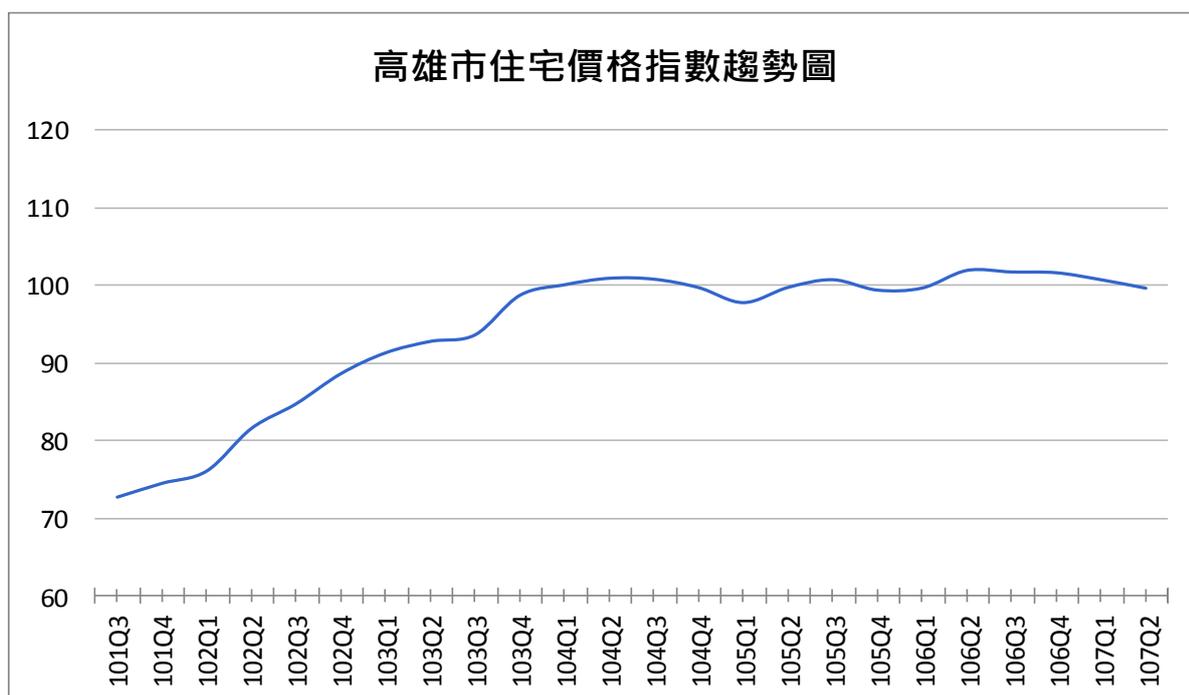


圖 7 高雄市住宅價格指數趨勢圖

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 105 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 105 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為 34 坪，屋齡為 16 年，另含其他屬性條件），代表該縣市在民國 105 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 105 年）為 100 的指數數列。

例如，假設民國 105 年（基期）標準住宅估計總價為 1,000 萬元，106 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 106 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 105 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間與答

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）。

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

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