

## 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。內政部以不動產成交案件實際申報資料，計算出住宅價格季指數，提供住宅價格之變動趨勢資訊，透過不動產估價師尋找比較案例之概念，搜尋與本季交易案例高度相似並具有替代性的相似房屋，計算於不同時點之價格變動，進而以「類重複交易法」方式編製作為衡量住宅市場價格變動的參考指標。目前編製完成全國及六直轄市住宅價格季指數，編製期間為 101 年第 3 季至 110 年第 4 季。

## 貳、110 年第 4 季住宅價格季指數說明

本季 ( 110 年第 4 季 ) 全國住宅價格季指數為 117.50，較上季上漲 2.32%，較去年同季上漲 8.62%。在六都方面，新北市住宅價格季指數為 112.69，較上季上漲 1.62%，較去年同季上漲 6.20%。臺北市住宅價格季指數為 109.44，較上季上漲 0.90%，較去年同季上漲 5.58%。桃園市住宅價格季指數為 120.64，較上季上漲 3.26%，較去年同季上漲 10.25%。臺中市住宅價格季指數為 124.28，較上季上漲 2.70%，較去年同季上漲 11.56%。臺南市住宅價格季指數為 129.68，較上季上漲 2.89%，較去年同季上漲 11.88%。高雄市住宅價格季指數為 118.00，較上季上漲 3.06%，較去年同季上漲 9.69%。綜合來看，全國及六都住宅價格季指數在近期均呈現上漲的走勢。另從總體經濟與房市相關數據說明如下：

### 1. 整體經濟情勢國內外均復甦，對 111 年經濟成長樂觀

受益於 COVID-19 疫苗施打逐漸普及與前 ( 109 ) 年低基期，110 年全球經濟活動逐步恢復，根據 IHS Markit 今 ( 111 ) 年 2 月預測，110 年全球經濟成長 5.68%，高於 109 年-3.37%，111 年預估為 4.06%。

國內經濟情勢部分，隨疫苗施打率提升及防疫管制措施逐步鬆綁，政府振興措施適逢年末節慶促銷期間，消費動能持續回溫。另半導體廠商推進全球頂尖製程，帶動相關供應鏈加深在地投資，在全球供應鏈重組大環境下，肆應 5G、車用、高速運算、物聯網等需求面之快速擴展，可望大量挹注我國出口。行政院主計總處概估 110 年經濟成長 6.45%、預測 111 年成長 4.42%。

## **2. 房貸利率由歷史低點微升，住宅貸款餘額頻創新高**

住宅金融面而言，臺灣住宅貸款餘額 於 110 年 12 月房貸餘額為新台幣 8 兆 8,030 億元、年增 9.46%，續創歷史新高；建築貸款餘額則為 2 兆 8,084 億元，年增率 14.11%。五大銀行新承作房貸利率 9 月創下歷史新低 1.346%後，於 110 年 12 月微幅上升 1.355%，仍處於低利率水準徘徊，對於民眾購屋意願仍有正面提升的作用。

## **3. 相關產業表現良好，房市成交價量表現趨強**

110 年第 4 季營建工程業、不動產及住宅服務業的生產毛額分別為 1,833 億元、4,574 億元（初步估計值），相較上季之 1,867 億元、3,932 億元（修正值），分別微幅衰退 1.85%與成長 16.31%；相較於去年同季之 1,450 億元、4,468 億元，分別成長 26.45%、2.36%。110 年第 4 季建物所有權買賣移轉登記棟數 為 99,315 棟，受上季低基期影響，相較上季 73,734 棟增加 34.69%，相較去年同季 94,578 增加 5.01%，顯示市場仍有增溫現象。

## 參、住宅價格季指數統計表

表 1 全國及六都住宅價格季指數

基期為 105 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    |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 101 年第 3 季 | 78.96  | 83.40  | 91.34  | 74.89  | 73.96  | 75.74  | 72.70  |
| 101 年第 4 季 | 79.75  | 85.12  | 92.42  | 75.66  | 74.49  | 75.42  | 74.48  |
| 102 年第 1 季 | 82.82  | 88.46  | 94.42  | 80.74  | 78.87  | 77.60  | 76.07  |
| 102 年第 2 季 | 86.71  | 92.83  | 99.06  | 86.89  | 80.62  | 81.82  | 81.56  |
| 102 年第 3 季 | 88.94  | 95.02  | 101.83 | 91.79  | 84.65  | 84.92  | 84.74  |
| 102 年第 4 季 | 90.77  | 98.42  | 104.06 | 91.93  | 85.83  | 86.34  | 88.62  |
| 103 年第 1 季 | 94.03  | 101.09 | 107.30 | 96.52  | 91.67  | 90.51  | 91.31  |
| 103 年第 2 季 | 95.65  | 103.34 | 108.17 | 97.29  | 95.36  | 92.88  | 92.78  |
| 103 年第 3 季 | 97.68  | 102.76 | 108.81 | 99.82  | 95.50  | 95.35  | 93.62  |
| 103 年第 4 季 | 99.07  | 103.55 | 107.00 | 103.90 | 98.09  | 96.62  | 98.71  |
| 104 年第 1 季 | 100.77 | 102.77 | 105.94 | 101.93 | 103.74 | 101.57 | 100.08 |
| 104 年第 2 季 | 100.15 | 102.91 | 106.50 | 103.15 | 103.56 | 100.30 | 100.92 |
| 104 年第 3 季 | 100.08 | 102.63 | 105.17 | 102.28 | 100.63 | 99.45  | 100.80 |
| 104 年第 4 季 | 99.60  | 100.72 | 101.48 | 101.35 | 99.04  | 98.90  | 99.72  |
| 105 年第 1 季 | 99.32  | 100.68 | 100.08 | 103.69 | 98.38  | 98.53  | 97.78  |
| 105 年第 2 季 | 100.76 | 100.48 | 100.20 | 99.18  | 100.09 | 100.22 | 99.74  |
| 105 年第 3 季 | 100.69 | 100.05 | 100.39 | 99.58  | 101.65 | 100.74 | 100.73 |
| 105 年第 4 季 | 99.09  | 99.57  | 99.27  | 103.40 | 99.39  | 100.04 | 99.39  |
| 106 年第 1 季 | 99.42  | 99.52  | 98.29  | 104.56 | 100.69 | 100.10 | 99.66  |
| 106 年第 2 季 | 99.86  | 99.16  | 98.54  | 99.75  | 101.45 | 100.77 | 101.93 |
| 106 年第 3 季 | 100.69 | 99.78  | 99.14  | 104.38 | 101.81 | 99.21  | 101.73 |
| 106 年第 4 季 | 100.60 | 100.93 | 98.33  | 102.65 | 103.05 | 99.68  | 101.63 |
| 107 年第 1 季 | 100.62 | 101.48 | 99.46  | 102.42 | 103.02 | 99.63  | 100.73 |
| 107 年第 2 季 | 100.08 | 101.28 | 100.01 | 102.38 | 101.89 | 100.53 | 99.64  |
| 107 年第 3 季 | 100.63 | 102.56 | 100.50 | 103.96 | 102.43 | 101.62 | 100.24 |
| 107 年第 4 季 | 100.80 | 102.38 | 100.07 | 103.82 | 103.19 | 102.89 | 100.83 |

| 縣市         | 全國     | 新北市    | 臺北市    | 桃園市    | 臺中市    | 臺南市    | 高雄市    |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 108 年第 1 季 | 101.09 | 102.30 | 100.11 | 103.72 | 103.59 | 103.18 | 101.55 |
| 108 年第 2 季 | 101.59 | 102.49 | 99.59  | 103.74 | 103.81 | 104.67 | 102.13 |
| 108 年第 3 季 | 103.57 | 102.95 | 100.52 | 104.46 | 104.59 | 107.07 | 103.35 |
| 108 年第 4 季 | 104.14 | 103.46 | 100.80 | 104.64 | 105.48 | 107.88 | 104.29 |
| 109 年第 1 季 | 104.69 | 103.70 | 100.61 | 105.09 | 106.37 | 108.95 | 104.85 |
| 109 年第 2 季 | 105.39 | 103.90 | 100.70 | 105.80 | 107.64 | 110.38 | 105.24 |
| 109 年第 3 季 | 106.89 | 105.16 | 102.30 | 108.04 | 109.85 | 113.20 | 106.20 |
| 109 年第 4 季 | 108.17 | 106.11 | 103.65 | 109.43 | 111.40 | 115.91 | 107.58 |
| 110 年第 1 季 | 110.61 | 108.03 | 105.55 | 111.42 | 115.13 | 119.73 | 110.60 |
| 110 年第 2 季 | 112.42 | 108.89 | 106.72 | 113.92 | 117.62 | 122.29 | 111.55 |
| 110 年第 3 季 | 114.83 | 110.90 | 108.47 | 116.84 | 121.01 | 126.03 | 114.49 |
| 110 年第 4 季 | 117.50 | 112.69 | 109.44 | 120.64 | 124.28 | 129.68 | 118.00 |

表 2 全國及六都住宅價格季指數對上季變動率

| 縣市         | 全國     | 新北市    | 臺北市    | 桃園市    | 臺中市    | 臺南市    | 高雄市    |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 101 年第 3 季 | 10.36% | 8.93%  | 5.29%  | 9.76%  | 14.84% | 14.26% | 11.73% |
| 101 年第 4 季 | 1.00%  | 2.06%  | 1.18%  | 1.03%  | 0.72%  | -0.42% | 2.45%  |
| 102 年第 1 季 | 3.85%  | 3.92%  | 2.16%  | 6.71%  | 5.88%  | 2.89%  | 2.13%  |
| 102 年第 2 季 | 4.70%  | 4.94%  | 4.91%  | 7.62%  | 2.22%  | 5.44%  | 7.22%  |
| 102 年第 3 季 | 2.57%  | 2.36%  | 2.80%  | 5.64%  | 5.00%  | 3.79%  | 3.90%  |
| 102 年第 4 季 | 2.06%  | 3.58%  | 2.19%  | 0.15%  | 1.39%  | 1.67%  | 4.58%  |
| 103 年第 1 季 | 3.59%  | 2.71%  | 3.11%  | 4.99%  | 6.80%  | 4.83%  | 3.04%  |
| 103 年第 2 季 | 1.72%  | 2.23%  | 0.81%  | 0.80%  | 4.03%  | 2.62%  | 1.61%  |
| 103 年第 3 季 | 2.12%  | -0.56% | 0.59%  | 2.60%  | 0.15%  | 2.66%  | 0.91%  |
| 103 年第 4 季 | 1.42%  | 0.77%  | -1.66% | 4.09%  | 2.71%  | 1.33%  | 5.44%  |
| 104 年第 1 季 | 1.72%  | -0.75% | -0.99% | -1.90% | 5.76%  | 5.12%  | 1.39%  |
| 104 年第 2 季 | -0.62% | 0.14%  | 0.53%  | 1.20%  | -0.17% | -1.25% | 0.84%  |
| 104 年第 3 季 | -0.07% | -0.27% | -1.25% | -0.84% | -2.83% | -0.85% | -0.12% |
| 104 年第 4 季 | -0.48% | -1.86% | -3.51% | -0.91% | -1.58% | -0.55% | -1.07% |

| 縣市         | 全國     | 新北市    | 臺北市    | 桃園市    | 臺中市    | 臺南市    | 高雄市    |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 105 年第 1 季 | -0.28% | -0.04% | -1.38% | 2.31%  | -0.67% | -0.37% | -1.95% |
| 105 年第 2 季 | 1.45%  | -0.20% | 0.12%  | -4.35% | 1.74%  | 1.72%  | 2.00%  |
| 105 年第 3 季 | -0.07% | -0.43% | 0.19%  | 0.40%  | 1.56%  | 0.52%  | 0.99%  |
| 105 年第 4 季 | -1.59% | -0.48% | -1.12% | 3.84%  | -2.22% | -0.69% | -1.33% |
| 106 年第 1 季 | 0.33%  | -0.05% | -0.99% | 1.12%  | 1.31%  | 0.06%  | 0.27%  |
| 106 年第 2 季 | 0.44%  | -0.36% | 0.25%  | -4.60% | 0.75%  | 0.67%  | 2.28%  |
| 106 年第 3 季 | 0.83%  | 0.63%  | 0.61%  | 4.64%  | 0.35%  | -1.55% | -0.20% |
| 106 年第 4 季 | -0.09% | 1.15%  | -0.82% | -1.66% | 1.22%  | 0.47%  | -0.10% |
| 107 年第 1 季 | 0.02%  | 0.54%  | 1.15%  | -0.22% | -0.03% | -0.05% | -0.89% |
| 107 年第 2 季 | -0.54% | -0.20% | 0.55%  | -0.04% | -1.10% | 0.90%  | -1.08% |
| 107 年第 3 季 | 0.55%  | 1.26%  | 0.49%  | 1.54%  | 0.53%  | 1.08%  | 0.60%  |
| 107 年第 4 季 | 0.17%  | -0.17% | -0.43% | -0.13% | 0.74%  | 1.25%  | 0.59%  |
| 108 年第 1 季 | 0.29%  | -0.08% | 0.04%  | -0.10% | 0.39%  | 0.28%  | 0.71%  |
| 108 年第 2 季 | 0.49%  | 0.19%  | -0.52% | 0.01%  | 0.22%  | 1.44%  | 0.58%  |
| 108 年第 3 季 | 1.95%  | 0.45%  | 0.94%  | 0.70%  | 0.75%  | 2.29%  | 1.19%  |
| 108 年第 4 季 | 0.55%  | 0.49%  | 0.27%  | 0.17%  | 0.85%  | 0.76%  | 0.91%  |
| 109 年第 1 季 | 0.52%  | 0.23%  | -0.18% | 0.43%  | 0.85%  | 0.99%  | 0.54%  |
| 109 年第 2 季 | 0.67%  | 0.20%  | 0.09%  | 0.68%  | 1.19%  | 1.31%  | 0.38%  |
| 109 年第 3 季 | 1.43%  | 1.21%  | 1.59%  | 2.12%  | 2.05%  | 2.56%  | 0.91%  |
| 109 年第 4 季 | 1.20%  | 0.91%  | 1.32%  | 1.28%  | 1.41%  | 2.39%  | 1.29%  |
| 110 年第 1 季 | 2.25%  | 1.80%  | 1.83%  | 1.82%  | 3.35%  | 3.30%  | 2.81%  |
| 110 年第 2 季 | 1.64%  | 0.80%  | 1.11%  | 2.25%  | 2.16%  | 2.14%  | 0.86%  |
| 110 年第 3 季 | 2.15%  | 1.84%  | 1.64%  | 2.56%  | 2.89%  | 3.06%  | 2.64%  |
| 110 年第 4 季 | 2.32%  | 1.62%  | 0.90%  | 3.26%  | 2.70%  | 2.89%  | 3.06%  |

表 3 全國及六都住宅價格季指數對去年同季變動率

| 縣市         | 全國     | 新北市    | 臺北市    | 桃園市    | 臺中市    | 臺南市    | 高雄市    |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 101 年第 3 季 | 17.34% | 17.96% | 12.35% | 19.12% | 23.87% | 23.86% | 21.35% |
| 101 年第 4 季 | 18.13% | 17.76% | 13.43% | 18.81% | 22.52% | 20.29% | 25.60% |

| 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 1 季 | 21.35% | 21.78% | 13.40% | 25.37% | 31.08% | 20.01% | 24.42% |
| 102 年第 2 季 | 21.19% | 21.25% | 14.19% | 27.35% | 25.19% | 23.43% | 25.34% |
| 102 年第 3 季 | 12.64% | 13.93% | 11.48% | 22.57% | 14.45% | 12.12% | 16.56% |
| 102 年第 4 季 | 13.82% | 15.63% | 12.59% | 21.50% | 15.22% | 14.48% | 18.98% |
| 103 年第 1 季 | 13.54% | 14.28% | 13.64% | 19.54% | 16.23% | 16.64% | 20.03% |
| 103 年第 2 季 | 10.31% | 11.32% | 9.20%  | 11.97% | 18.28% | 13.52% | 13.76% |
| 103 年第 3 季 | 9.83%  | 8.15%  | 6.85%  | 8.75%  | 12.82% | 12.28% | 10.48% |
| 103 年第 4 季 | 9.14%  | 5.21%  | 2.83%  | 13.02% | 14.28% | 11.91% | 11.39% |
| 104 年第 1 季 | 7.17%  | 1.66%  | -1.27% | 5.61%  | 13.17% | 12.22% | 9.60%  |
| 104 年第 2 季 | 4.70%  | -0.42% | -1.54% | 6.02%  | 8.60%  | 7.99%  | 8.77%  |
| 104 年第 3 季 | 2.46%  | -0.13% | -3.35% | 2.46%  | 5.37%  | 4.30%  | 7.67%  |
| 104 年第 4 季 | 0.53%  | -2.73% | -5.16% | -2.45% | 0.97%  | 2.36%  | 1.02%  |
| 105 年第 1 季 | -1.44% | -2.03% | -5.53% | 1.73%  | -5.17% | -2.99% | -2.30% |
| 105 年第 2 季 | 0.61%  | -2.36% | -5.92% | -3.85% | -3.35% | -0.08% | -1.17% |
| 105 年第 3 季 | 0.61%  | -2.51% | -4.55% | -2.64% | 1.01%  | 1.30%  | -0.07% |
| 105 年第 4 季 | -0.51% | -1.14% | -2.18% | 2.02%  | 0.35%  | 1.15%  | -0.33% |
| 106 年第 1 季 | 0.10%  | -1.15% | -1.79% | 0.84%  | 2.35%  | 1.59%  | 1.92%  |
| 106 年第 2 季 | -0.89% | -1.31% | -1.66% | 0.57%  | 1.36%  | 0.55%  | 2.20%  |
| 106 年第 3 季 | 0.00%  | -0.27% | -1.25% | 4.82%  | 0.16%  | -1.52% | 0.99%  |
| 106 年第 4 季 | 1.52%  | 1.37%  | -0.95% | -0.73% | 3.68%  | -0.36% | 2.25%  |
| 107 年第 1 季 | 1.21%  | 1.97%  | 1.19%  | -2.05% | 2.31%  | -0.47% | 1.07%  |
| 107 年第 2 季 | 0.22%  | 2.14%  | 1.49%  | 2.64%  | 0.43%  | -0.24% | -2.25% |
| 107 年第 3 季 | -0.06% | 2.79%  | 1.37%  | -0.40% | 0.61%  | 2.43%  | -1.46% |
| 107 年第 4 季 | 0.20%  | 1.44%  | 1.77%  | 1.14%  | 0.13%  | 3.22%  | -0.79% |
| 108 年第 1 季 | 0.47%  | 0.81%  | 0.65%  | 1.27%  | 0.55%  | 3.56%  | 0.81%  |
| 108 年第 2 季 | 1.51%  | 1.20%  | -0.42% | 1.32%  | 1.88%  | 4.11%  | 2.50%  |
| 108 年第 3 季 | 2.92%  | 0.38%  | 0.02%  | 0.48%  | 2.11%  | 5.36%  | 3.10%  |
| 108 年第 4 季 | 3.32%  | 1.05%  | 0.73%  | 0.79%  | 2.22%  | 4.85%  | 3.43%  |
| 109 年第 1 季 | 3.56%  | 1.36%  | 0.50%  | 1.32%  | 2.69%  | 5.59%  | 3.25%  |
| 109 年第 2 季 | 3.74%  | 1.38%  | 1.12%  | 1.99%  | 3.69%  | 5.46%  | 3.68%  |

| 縣市         | 全國    | 新北市   | 臺北市   | 桃園市    | 臺中市    | 臺南市    | 高雄市   |
|------------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|-------|
| 109 年第 3 季 | 3.21% | 2.14% | 1.77% | 3.43%  | 5.02%  | 5.73%  | 2.76% |
| 109 年第 4 季 | 3.87% | 2.57% | 2.83% | 4.58%  | 5.61%  | 7.44%  | 3.15% |
| 110 年第 1 季 | 5.66% | 4.18% | 4.90% | 6.02%  | 8.23%  | 9.90%  | 5.48% |
| 110 年第 2 季 | 6.67% | 4.80% | 5.98% | 7.68%  | 9.27%  | 10.79% | 5.99% |
| 110 年第 3 季 | 7.43% | 5.46% | 6.03% | 8.14%  | 10.16% | 11.34% | 7.81% |
| 110 年第 4 季 | 8.62% | 6.20% | 5.58% | 10.25% | 11.56% | 11.88% | 9.69% |

### 肆、住宅價格季指數趨勢圖 (基期為 105 年全年=100)

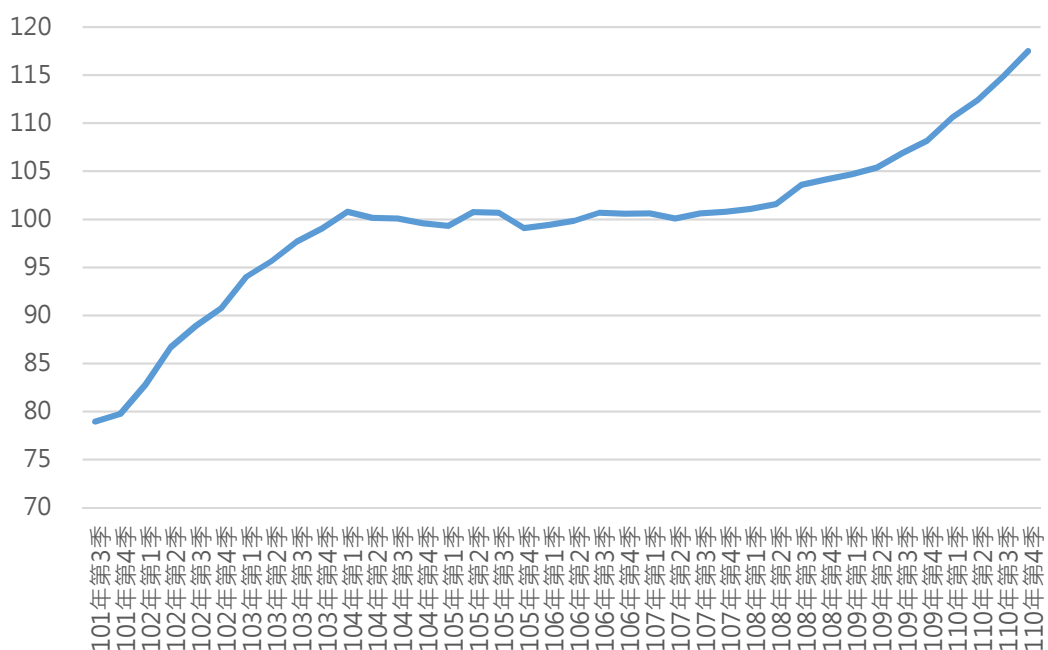


圖 1 全國住宅價格季指數趨勢圖

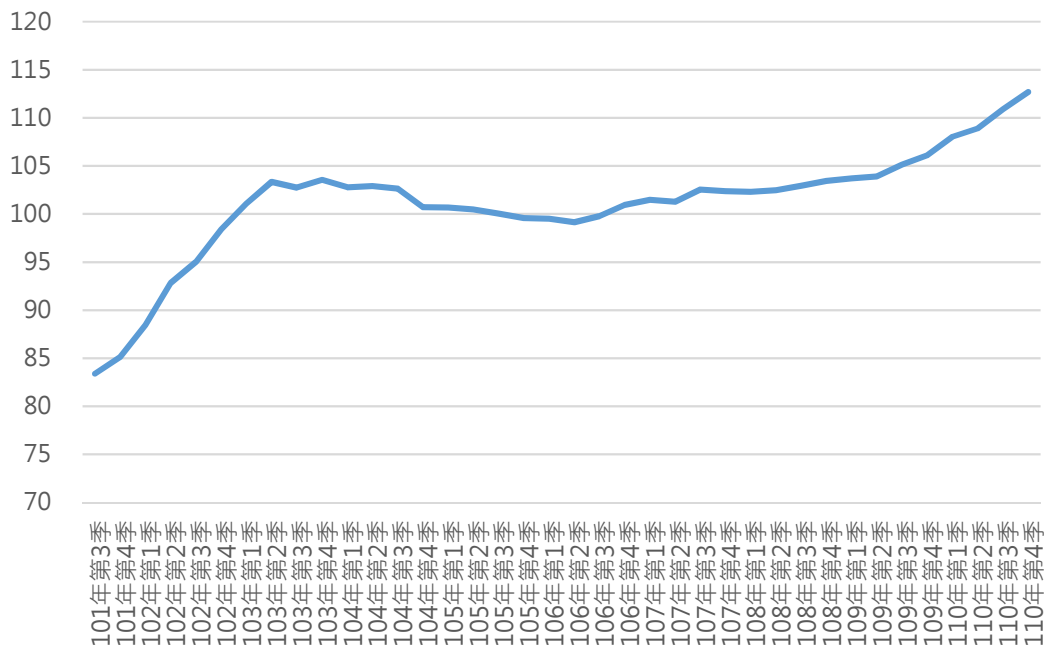


圖 2 新北市住宅價格季指數趨勢圖

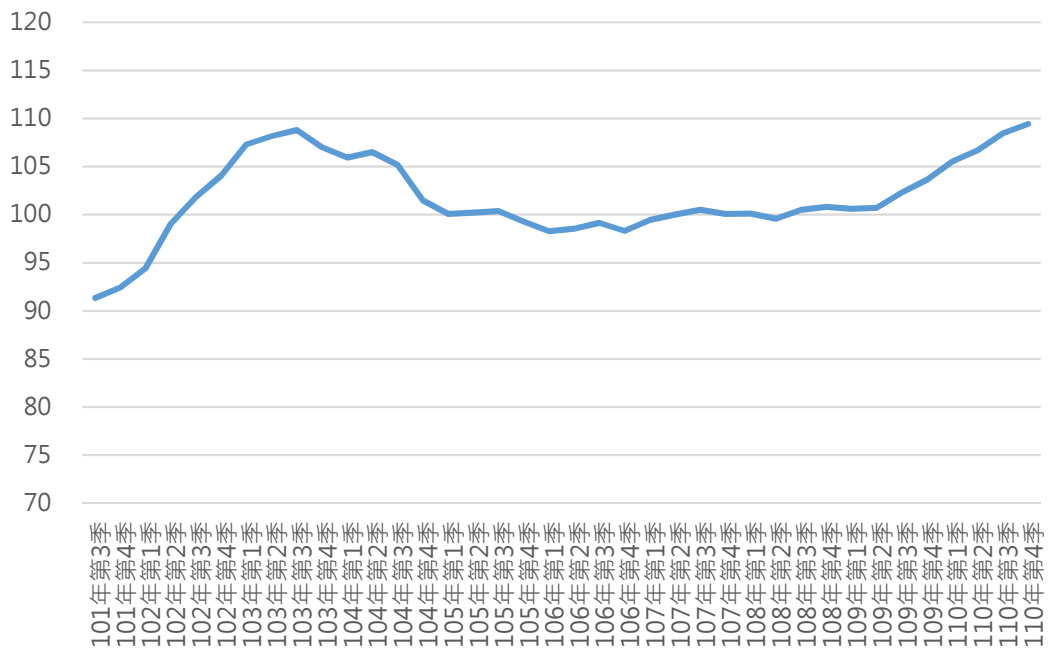


圖 3 臺北市住宅價格季指數趨勢圖



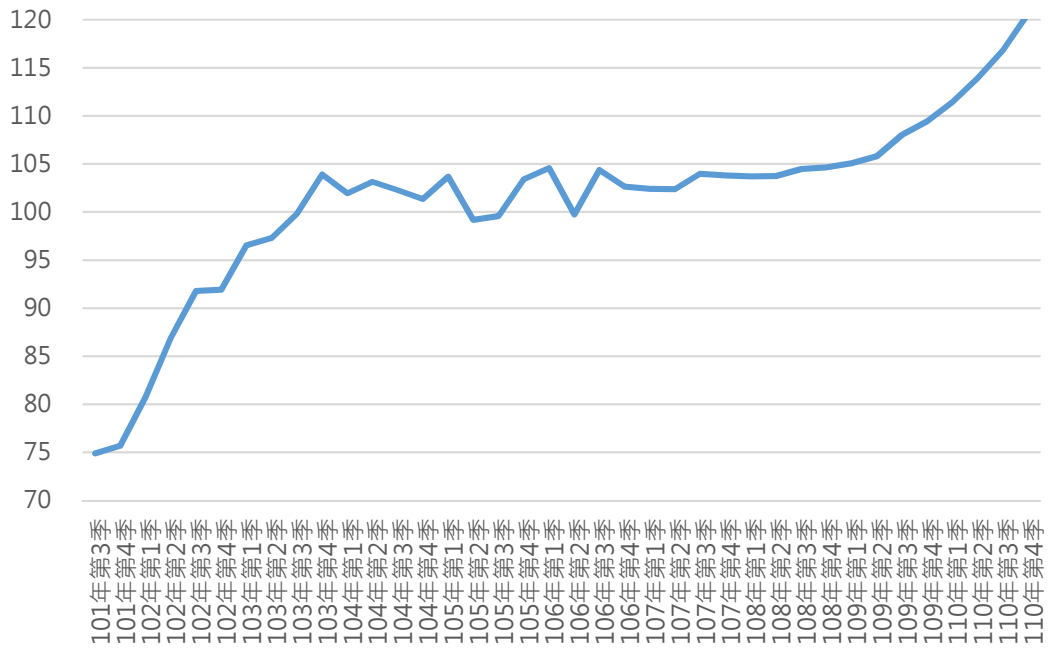


圖 4 桃園市住宅價格季指數趨勢圖

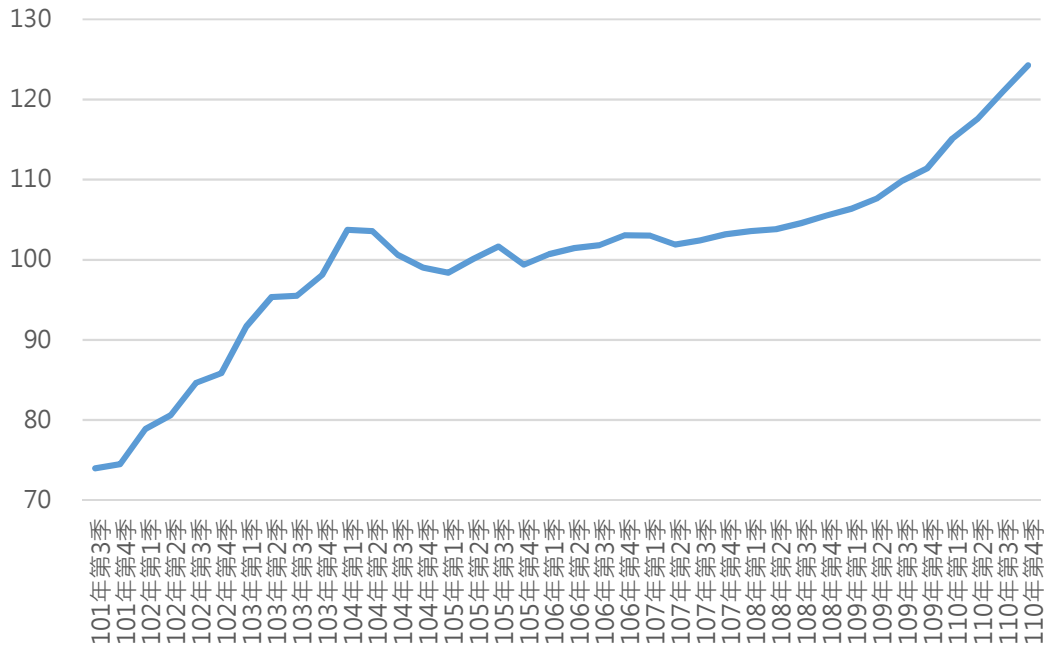


圖 5 臺中市住宅價格季指數趨勢圖

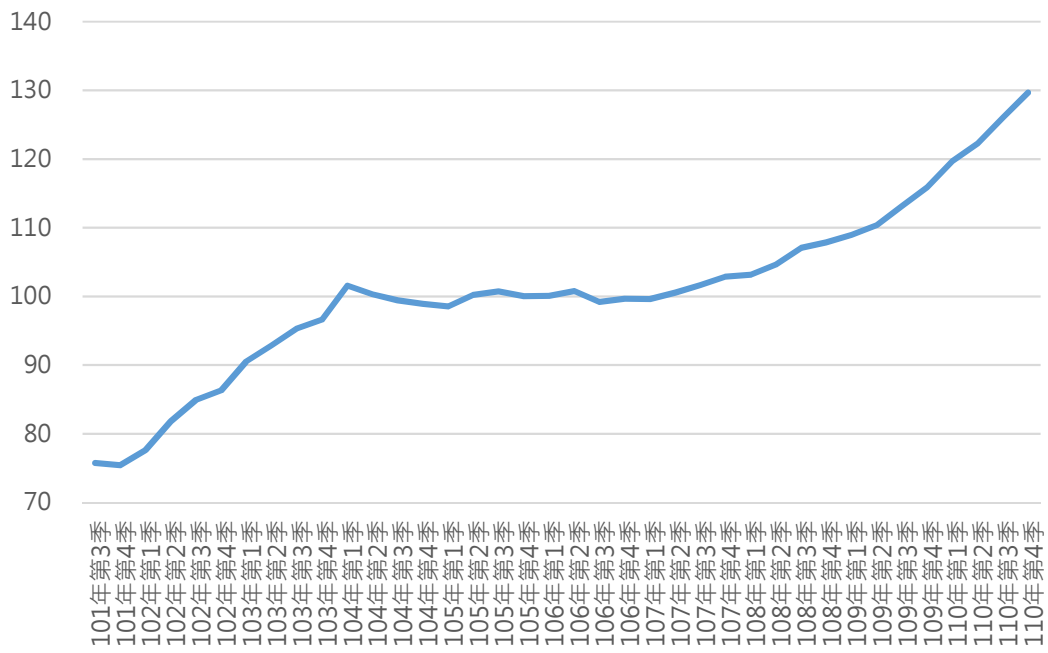


圖 6 臺南市住宅價格季指數趨勢圖

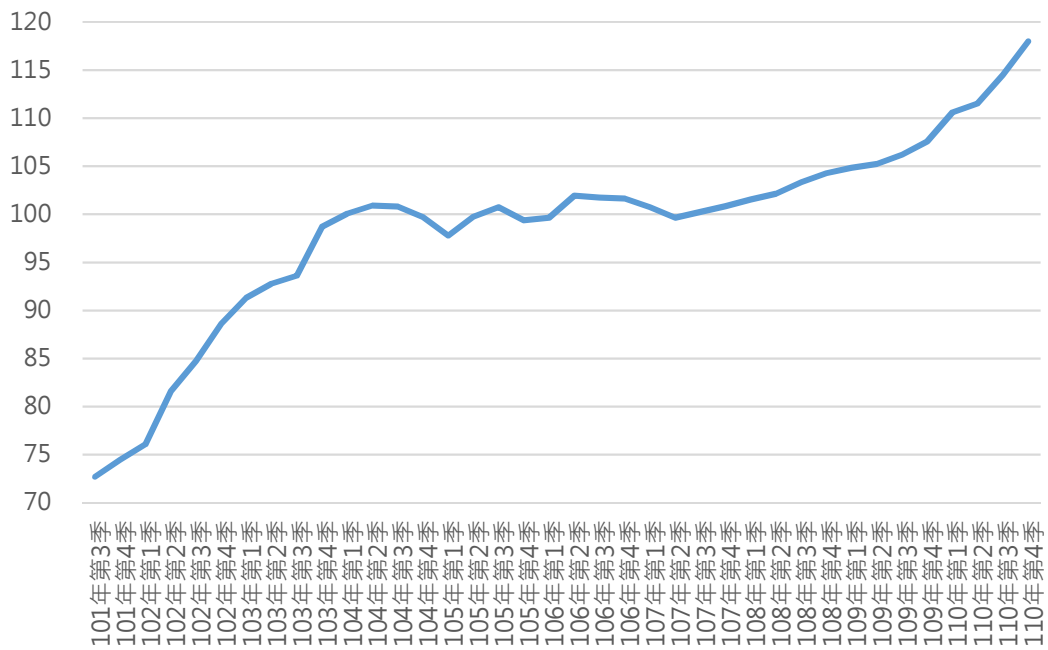


圖 7 高雄市住宅價格季指數趨勢圖