

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都住宅價格季指數，編製期間為 101 年第 3 季至 113 年第 2 季。

貳、113 年第 2 季住宅價格季指數說明

本季 (113 年第 2 季) 全國住宅價格季指數為 146.48，較上季上漲 4.02%，較 112 年同季上漲 11.99%。在六都方面，新北市住宅價格季指數為 137.76，較上季上漲 3.20%，較 112 年同季上漲 10.54%。臺北市住宅價格季指數為 123.11，較上季上漲 2.98%，較 112 年同季上漲 7.79%。桃園市住宅價格季指數為 153.73，較上季上漲 4.28%，較 112 年同季上漲 14.04%。臺中市住宅價格季指數為 157.34，較上季上漲 4.29%，較 112 年同季上漲 12.38%。臺南市住宅價格季指數為 154.71，較上季上漲 2.06%，較 112 年同季上漲 7.87%。高雄市住宅價格季指數為 149.49，較上季上漲 6.27%，較 112 年同季上漲 12.63%。綜合來看，全國及六都住宅價格季指數在近期呈現上漲走勢。另從總體經濟與房市相關數據說明如下：

1. 歐洲經濟回溫、亞洲除日中外穩健復甦，國內景氣持續增溫至熱絡

113 年第 2 季美國經濟成長 2.8%，但 PMI 萎縮、失業率上升引發衰退疑慮；歐元區經濟回溫，央行降息，預測機構上修成長預期，但俄烏戰爭仍是隱憂；亞洲除日中外整體改善。全球貿易復甦，商品價格下跌，經濟預測上修但低於去年；服務業價格高企，地緣政治衝突可能影響未來經濟成長。而觀察國內經濟情勢部分，央行 6 月預期 113 年以來國

內通膨率續呈緩步回降，且預期下半年可望續降至近 2%。央行下修年度經濟成長率至 3.90%。GDP 季增率介於-0.61%至 1.85%，顯示景氣擴張動能仍屬溫和，產出缺口略為負值。

113 年 4 月、5 月、6 月綜合判斷分數分別為 35、36、38 分，判斷分數維持上升走勢，景氣燈號由 3 月的綠燈，在 6 月已經達到紅燈。其中，受惠半導體供應鏈及伺服器需求熱絡，加上傳產外銷回穩，6 月海關出口值轉呈紅燈，並帶動工業及服務業加班工時轉為黃紅燈；製造業營業氣候測驗點 5 月上修為黃紅燈，6 月恢復綠燈。另領先及同時指標續呈上升，顯示國內景氣持續增溫。

2. 房貸利率緩升，購置住宅貸款年增率明顯擴大創近十年以來新高

在住宅金融方面，113 年 6 月底，全體景氣對策信號購置住宅貸款餘額與建築貸款餘額年增率分別為 10.21%及 2.96%，住宅購置貸款餘額的增速高於 113 年 3 月底的 8.55%，建築貸款餘額的年增率低於 113 年 3 月底的 3.49%，住宅購置貸款餘額增速顯示有明顯的上升趨勢，年增率為 109 年以來歷史新高，推測原因是 112 年 7 月八大公股銀行推出條件寬鬆的青年安心成家購屋優惠貸款精進方案(以下簡稱新青安貸款)，自同年 8 月起實施，刺激了購屋需求。住宅購置貸款餘額的增加同時受新屋放貸大幅增長所推動，與新屋完工量增加及分戶貸款上升相關，建築貸款年增率則在 5 月降至 2.72%後回升。觀察 6 月底購置住宅貸款餘額，高達 10 兆 5405 億元；建築貸款餘額則為 3 兆 3726 億元。五大銀行新承做購屋貸款利率於 110 年 9 月降至 1.346%之歷史低點後緩升，復因央行於 111 年第一季起連續五度升息，112 年 5 月升至 2.101%，為 98 年 1 月以來高點，6 月微降至 2.098%，8 月起隨新青安貸款申辦人數增加，緩降至 12 月之 2.079%。113 年 6 月則微升至 2.184%，距離最低點升幅超過 3 碼以上。

3. 不動產新案和中古屋價量齊揚，市場表現強勁

113 年第 2 季營建工程業、不動產及住宅服務業國民生產毛額連鎖實質年成長率（初步統計）分別為 3.55%與 5.10%，相較於上一季年成長 0.08%與 5.52%，營造業由平穩趨向成長，而不動產及住宅服務業表現維持成長。113 年第 2 季國泰房地產指數相較上一季與相較去年均為價量俱漲。本季較上季開價大幅上漲，議價率小幅擴大，成交價大幅上漲；推案量、銷售率及成交量均大幅增加。進一步觀察各地區表現，相較去年同季，可能成交價上漲幅度最顯著的是臺南市，其次是桃園市，新竹縣市則出現較明顯的下跌，與該地區低價位房產推案集中有關。

另一方面，113 年第 2 季建物所有權買賣移轉登記棟數為 95,765 棟，相較上季 81,013 棟增加 18.21%，相較 112 年同季 74,651 棟增加 28.28%，市場整體成交量能回升中。

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

縣市	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
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
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
111 年第 1 季	121.01	116.13	111.53	123.90	128.81	133.59	123.54
111 年第 2 季	123.97	118.57	112.67	126.89	132.06	136.56	127.07
111 年第 3 季	126.33	120.95	113.61	128.68	135.11	139.21	130.57
111 年第 4 季	127.51	121.33	113.08	130.30	135.97	140.25	131.59

縣市	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
112 年第 1 季	128.85	123.36	113.05	132.20	137.73	142.67	130.16
112 年第 2 季	130.80	124.63	114.22	134.80	140.01	143.41	132.73
112 年第 3 季	133.18	127.56	115.31	138.45	143.00	145.61	133.64
112 年第 4 季	136.20	129.57	117.54	141.77	146.71	145.83	137.26
113 年第 1 季	140.82	133.49	119.56	147.42	150.87	151.58	140.68
113 年第 2 季	146.48	137.76	123.11	153.73	157.34	154.71	149.49

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	-	-	-	-	-	-	-
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%
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%

縣市	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
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%
111 年第 1 季	2.99%	3.05%	1.91%	2.70%	3.65%	3.02%	4.70%
111 年第 2 季	2.44%	2.10%	1.03%	2.41%	2.53%	2.22%	2.85%
111 年第 3 季	1.90%	2.01%	0.83%	1.41%	2.31%	1.94%	2.76%
111 年第 4 季	0.94%	0.31%	-0.47%	1.27%	0.64%	0.75%	0.78%
112 年第 1 季	1.05%	1.67%	-0.03%	1.46%	1.30%	1.73%	-1.09%
112 年第 2 季	1.51%	1.03%	1.03%	1.97%	1.65%	0.52%	1.98%
112 年第 3 季	1.82%	2.35%	0.96%	2.70%	2.14%	1.53%	0.69%
112 年第 4 季	2.27%	1.58%	1.93%	2.40%	2.59%	0.15%	2.71%
113 年第 1 季	3.40%	3.02%	1.72%	3.99%	2.83%	3.94%	2.49%
113 年第 2 季	4.02%	3.20%	2.98%	4.28%	4.29%	2.06%	6.27%

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	-	-	-	-	-	-	-
101 年第 4 季	-	-	-	-	-	-	-
102 年第 1 季	-	-	-	-	-	-	-
102 年第 2 季	-	-	-	-	-	-	-
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%

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 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%	3.05%
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%
111 年第 1 季	9.41%	7.50%	5.67%	11.21%	11.88%	11.58%	11.70%
111 年第 2 季	10.27%	8.89%	5.58%	11.38%	12.28%	11.67%	13.91%
111 年第 3 季	10.01%	9.06%	4.75%	10.13%	11.65%	10.46%	14.04%
111 年第 4 季	8.52%	7.66%	3.33%	8.01%	9.41%	8.15%	11.52%
112 年第 1 季	6.47%	6.22%	1.36%	6.70%	6.93%	6.80%	5.36%
112 年第 2 季	5.51%	5.11%	1.37%	6.24%	6.02%	5.02%	4.46%
112 年第 3 季	5.42%	5.47%	1.50%	7.59%	5.84%	4.60%	2.35%
112 年第 4 季	6.81%	6.80%	3.94%	8.80%	7.90%	3.98%	4.31%
113 年第 1 季	9.29%	8.22%	5.75%	11.52%	9.54%	6.24%	8.08%
113 年第 2 季	11.99%	10.54%	7.79%	14.04%	12.38%	7.87%	12.63%

肆、住宅價格季指數趨勢圖 (基期為 105 年全年=100)

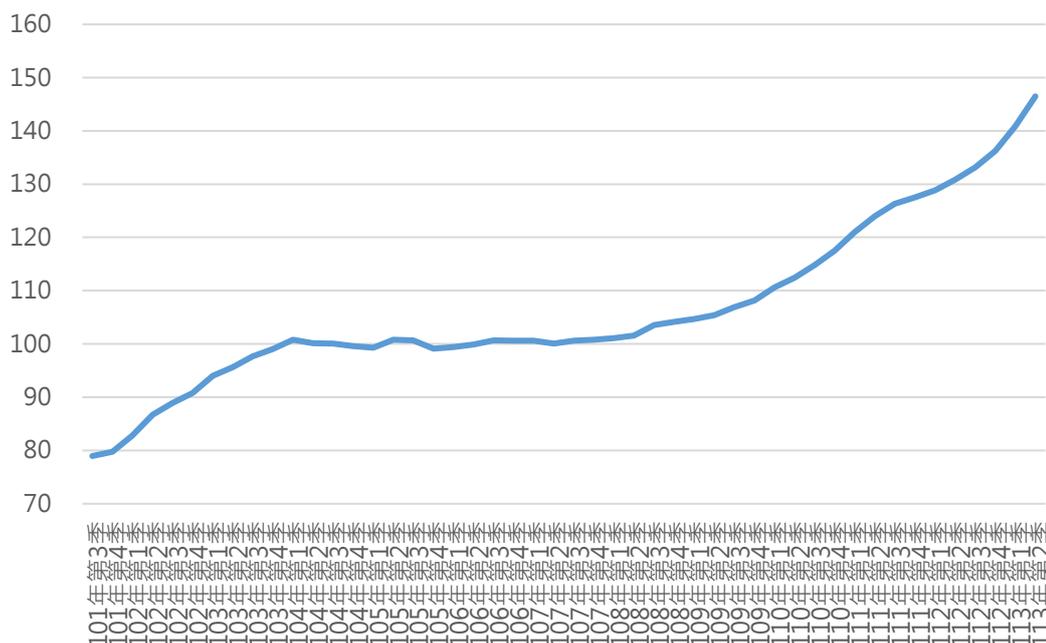


圖 1 全國住宅價格季指數趨勢圖

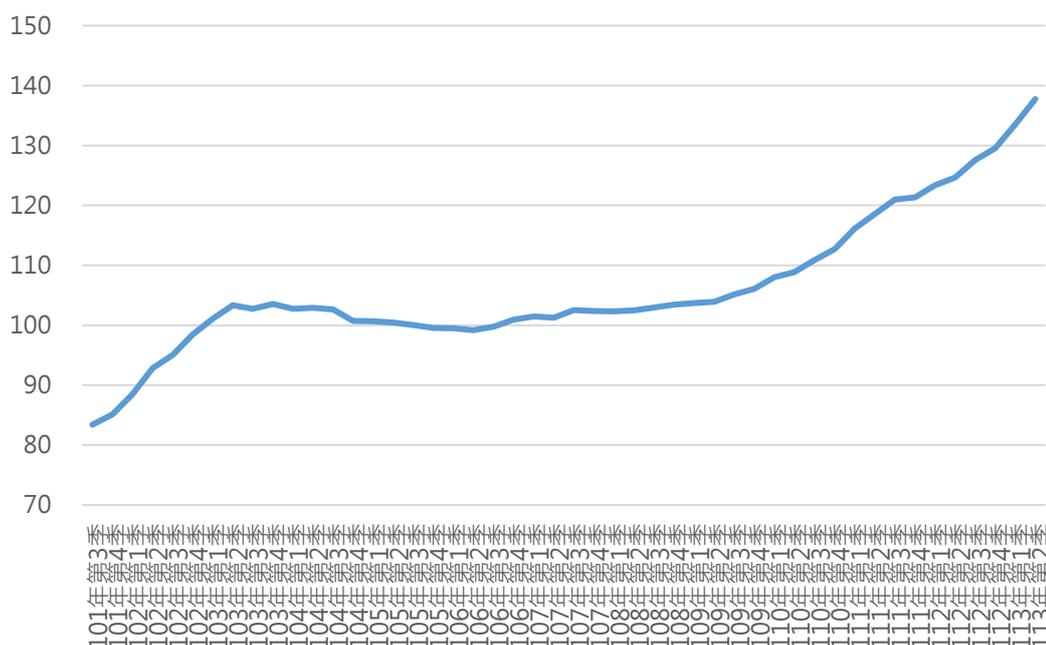


圖 2 新北市住宅價格季指數趨勢圖

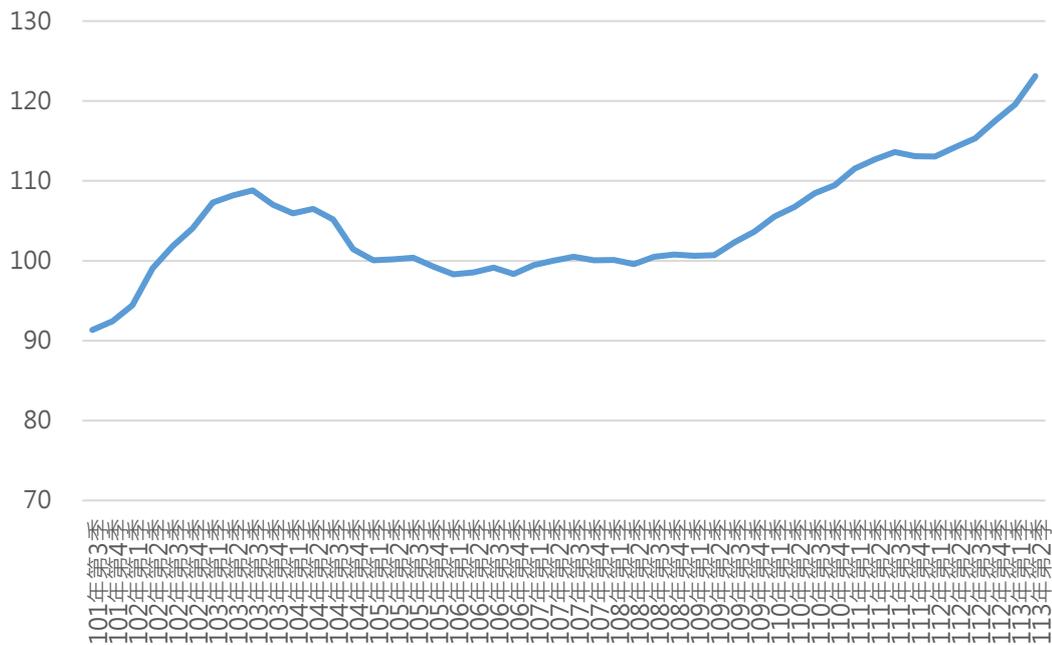


圖 3 臺北市住宅價格季指數趨勢圖

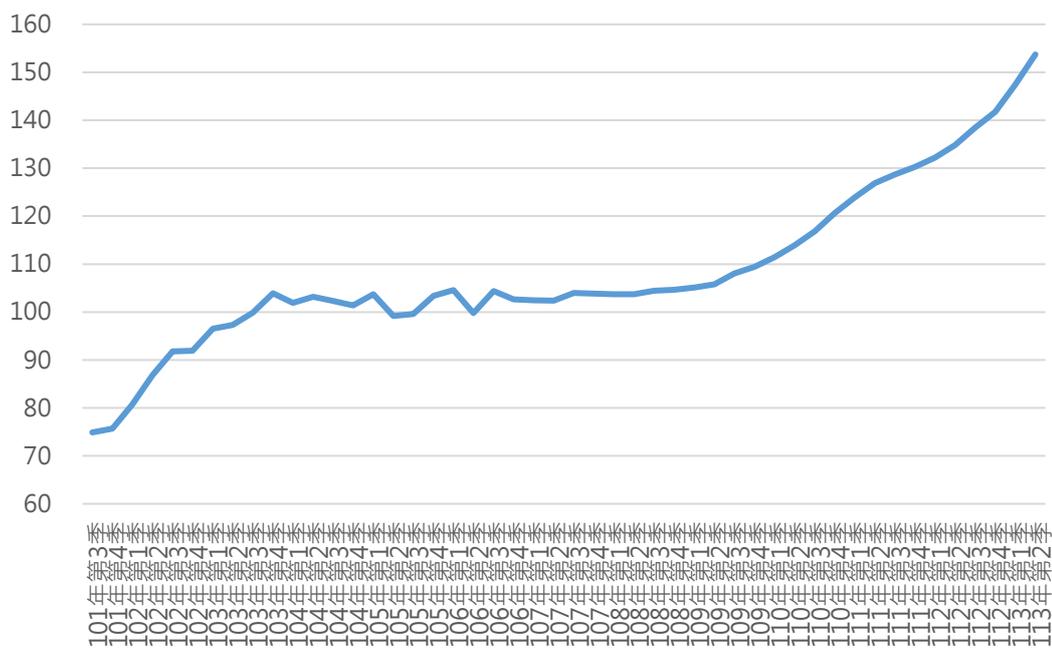


圖 4 桃園市住宅價格季指數趨勢圖

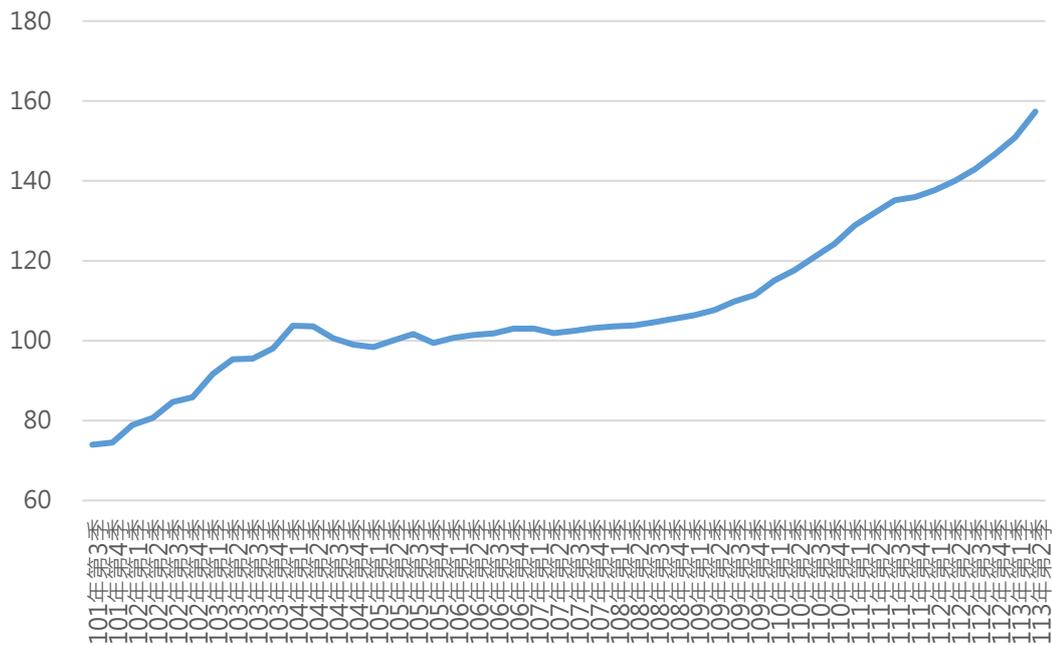


圖 5 臺中市住宅價格季指數趨勢圖

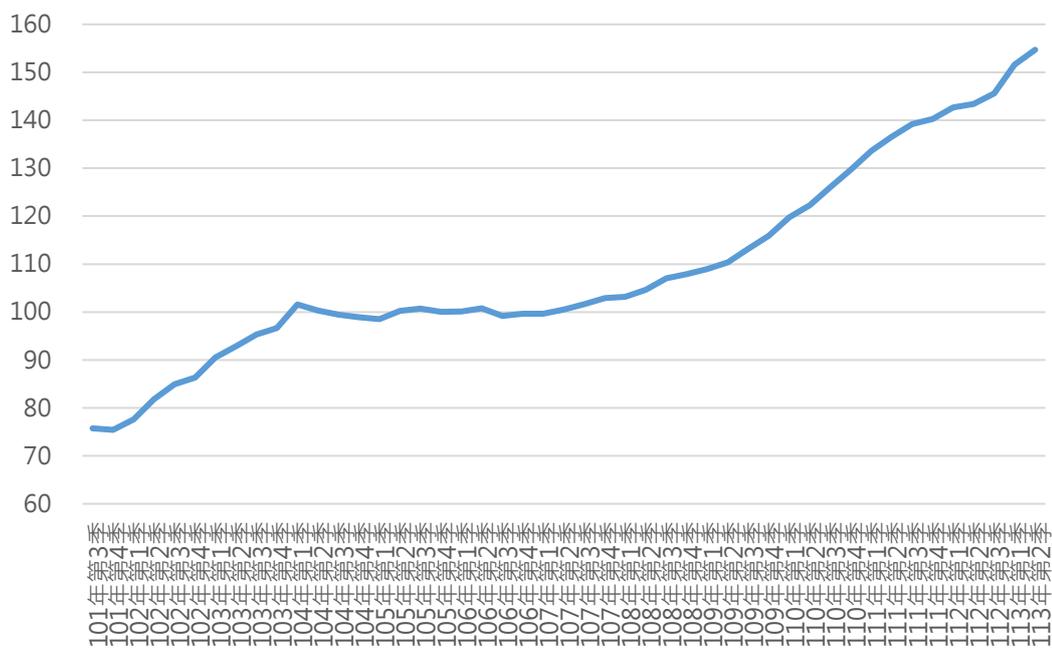


圖 6 臺南市住宅價格季指數趨勢圖

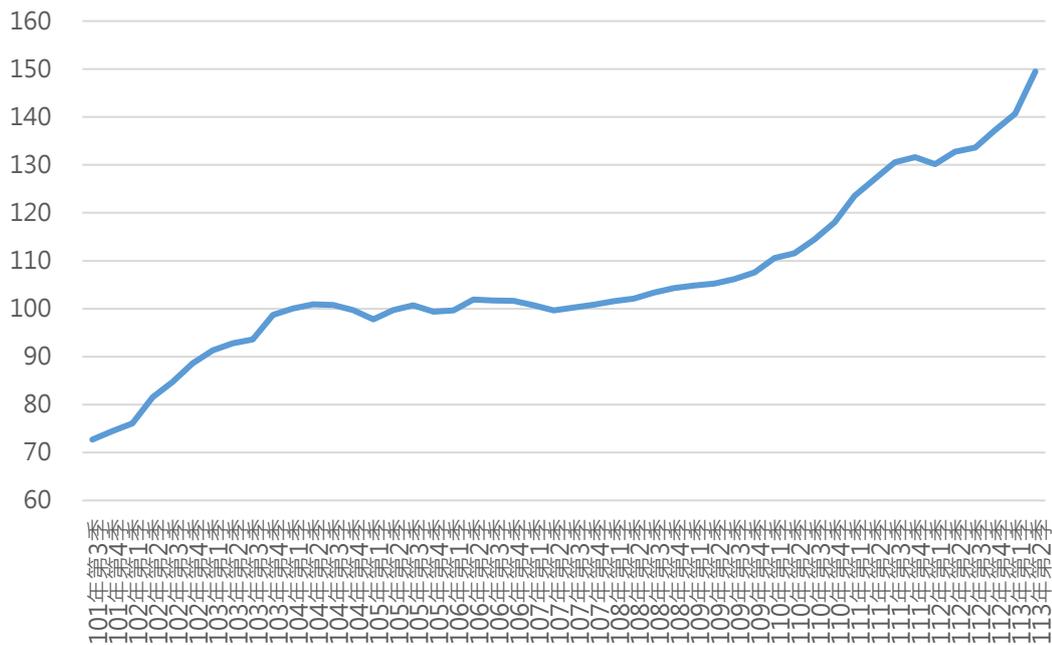


圖 7 高雄市住宅價格季指數趨勢圖