

## 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 3 季。

## 貳、113 年第 3 季住宅價格季指數說明

本季 ( 113 年第 3 季 ) 全國住宅價格季指數為 149.69，較上季上漲 2.19%，較 112 年同季上漲 12.40%。在六都方面，新北市住宅價格季指數為 141.11，較上季上漲 2.43%，較 112 年同季上漲 10.62%。臺北市住宅價格季指數為 123.82，較上季上漲 0.57%，較 112 年同季上漲 7.38%。桃園市住宅價格季指數為 158.25，較上季上漲 2.94%，較 112 年同季上漲 14.30%。臺中市住宅價格季指數為 160.66，較上季上漲 2.11%，較 112 年同季上漲 12.35%。臺南市住宅價格季指數為 158.54，較上季上漲 2.48%，較 112 年同季上漲 8.88%。高雄市住宅價格季指數為 153.13，較上季上漲 2.43%，較 112 年同季上漲 14.58%。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. 全球經濟成長放緩，美國表現相對穩健而歐亞疲軟

國際經濟情勢方面，美國經濟溫和擴張，服務業表現強勁，第三季 GDP 季增年率達 2.8%。惟製造業前景持續疲軟。歐元區經濟維持溫和成長，通膨壓力下，歐洲央行持續降息。亞洲主要經濟體如日本和中國持續疲弱。主要經濟預測機構大多維持對今年全球經濟成長率的預測值，其中 IMF 預測值為 3.2%，仍低於去年。主要風險包括美國大選、地緣

政治衝突、中國經濟持續疲軟等。國內經濟方面，央行預期通膨率持續緩步回降，並上修全年經濟成長預測至 3.82%。第三季 GDP 年增 4.17%，成長動能略有放緩，但仍維持穩健。從支出面分析，國內需求貢獻顯著，但外需表現疲弱。未來經濟成長的主要動力來自資本形成。整體而言，國內外經濟情勢呈現溫和擴張，但面臨通膨、地緣政治等潛在風險。國內經濟表現相對優異，但增速略有放緩，仍需密切關注。

113 年 7 月、8 月、9 月的綜合判斷分數分別為 35、39、34 分，顯示景氣在高分區內震盪，景氣燈號回落至 6 月的黃紅燈水準。儘管景氣表現良好，但仍需注意後續趨勢。9 月由於傳統產業外銷動能疲弱，加上高基期因素，海關出口值及批發、零售和餐飲業的營業額轉為綠燈，製造業的營業氣候測驗點則轉為黃藍燈，然而，領先及同時指標仍呈現上升趨勢，顯示國內景氣仍然維持成長態勢。

## **2. 建築貸款與購置住宅貸款年增率走揚，購置住宅貸款年增率再創近十年新高**

在住宅金融方面，113 年 9 月底，全體銀行購置住宅貸款餘額與建築貸款餘額年增率分別為 11.26%及 4.23%，住宅購置貸款餘額的增速高於 113 年 6 月底的 10.21%，建築貸款餘額年增率高於 113 年 6 月底的 2.96%，住宅購置貸款餘額增速稍微上升，且年增率為 95 年 4 月以來新高，推測原因是 113 年 9 月中央銀行第七波房地產信用管制，逐漸抑制住宅貸款餘額增速；建築貸款的年增率則持續呈現回升趨勢。觀察 9 月底購置住宅貸款餘額，高達 10 兆 8600 億元；建築貸款餘額則為 3 兆 4439 億元。五大銀行的新承做購屋貸款利率自 110 年 9 月降至 1.346%的歷史低點後緩步上升，因央行自 111 年第一季起連續五度升息，於 112 年 5 月升至 2.101%，為 98 年 1 月以來的高點，隨後在 6 月微降至 2.098%；8 月起，隨著新青安貸款申辦人數的增加，利率緩降至 113 年 1 月的 2.073%；至 113 年 9 月，因央行於三月升息半碼，利率微升至 2.190%，距離最低點升幅超過 3 碼。

### 3. 價格持續走高，惟成交量能退潮，九月新案銷售率急降

113 年第 3 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 2.85%與 3.40%，相較於上季年成長 3.55%與 5.10%，營造業與不動產及住宅服務業成長率均下降。113 年第 3 季國泰房地產指數相較上一季為價漲量縮，相較去年為價量俱漲。本季較上季開價與成交價大幅上漲，議價率維持穩定；推案金額維持穩定，銷售率大幅減少，成交戶數中幅減少。進一步觀察各地區表現，相較去年同季，可能成交價的漲幅最顯著的是新北市，達 11.65%；其次是新竹縣市，上漲 11.00%。桃園市、台北市、台中市和高雄市的漲幅分別為 9.06%、7.50%、7.01%及 4.65%。相對於此，台南市的價格下跌 0.86%，屬於穩定範圍內，可以視為持平。值得注意的是，國泰房地產指數全國 30 天的銷售率，7 月與 8 月分別為 21.79%和 20.66%，但在 9 月急降至 13.59%。

另一方面，本季建物所有權買賣移轉登記棟數呈現下降趨勢，7、8、9 月分別為 33,703、31,127 和 29,520 棟，合計為 94,350 棟，相較上季的 95,765 棟減少 1.48%，但較 112 年同季的 79,812 棟增加 18.22%。

## 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

縣市	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
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
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

縣市	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
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
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
113 年第 3 季	149.69	141.11	123.82	158.25	160.66	158.54	153.13

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%

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 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%
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%

縣市	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
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%
113 年第 3 季	2.19%	2.43%	0.57%	2.94%	2.11%	2.48%	2.43%

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%

縣市	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
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%	3.05%
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%
113 年第 3 季	12.40%	10.62%	7.38%	14.30%	12.35%	8.88%	14.58%

## 肆、住宅價格季指數趨勢圖 (基期為 105 年全年=100)

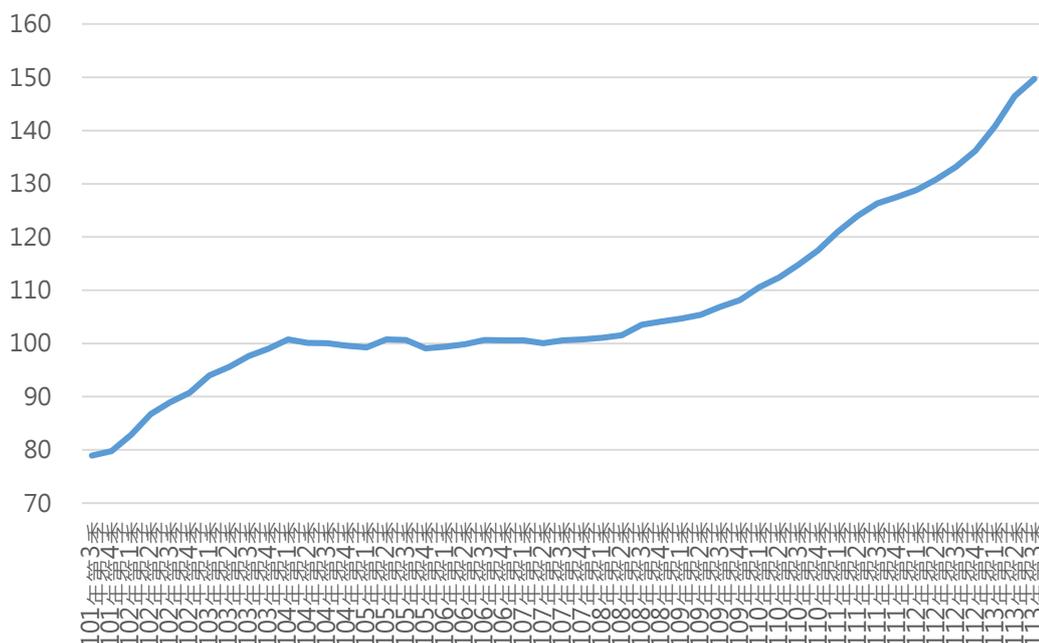


圖 1 全國住宅價格季指數趨勢圖

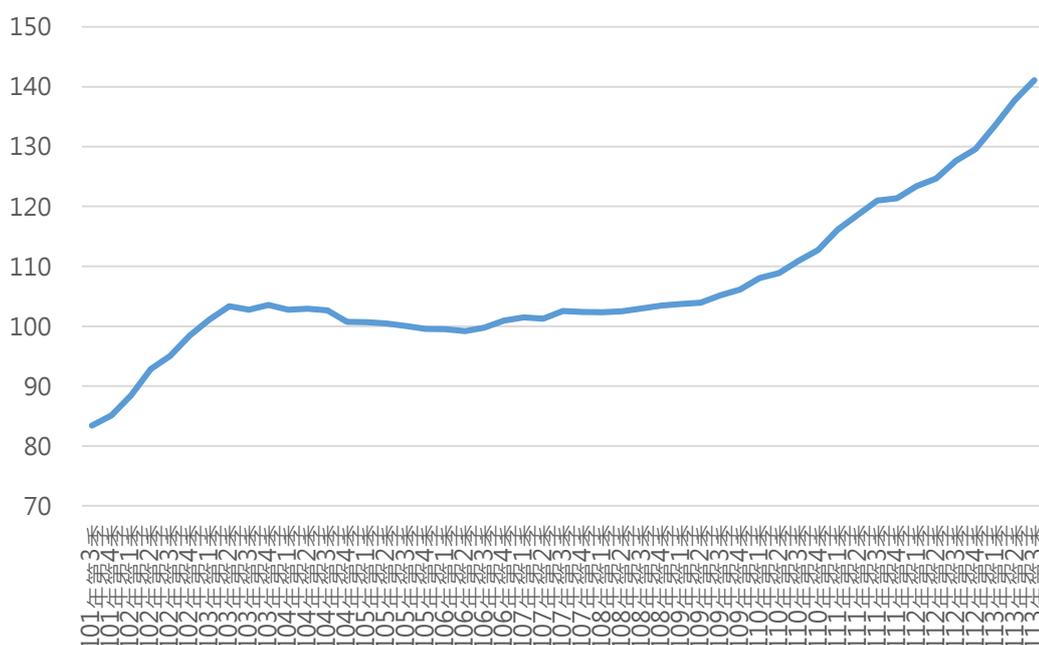


圖 2 新北市住宅價格季指數趨勢圖

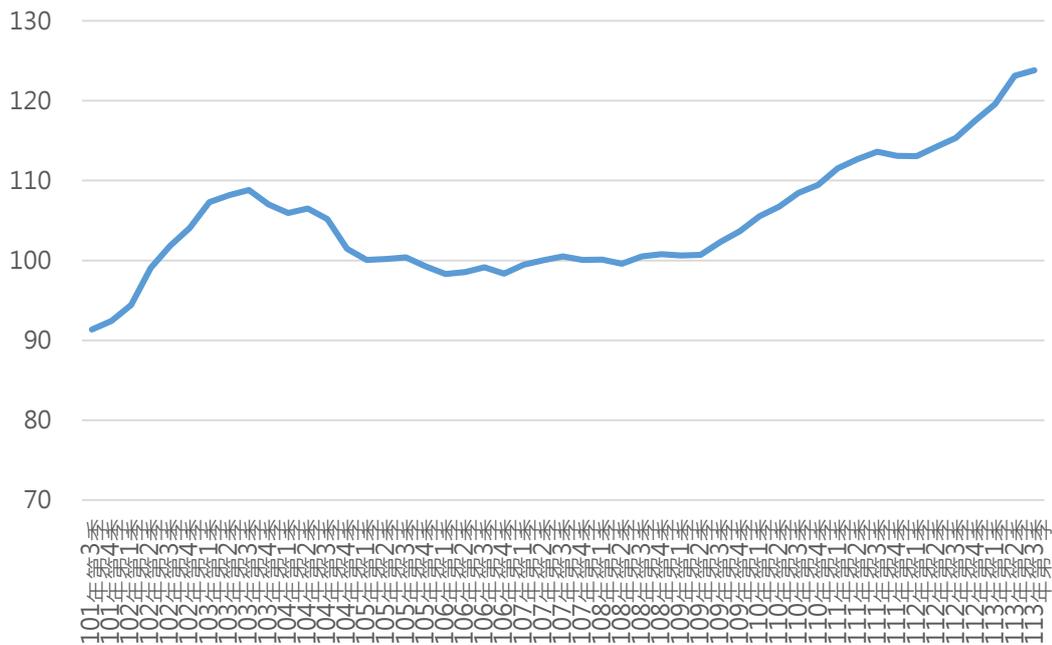


圖 3 臺北市住宅價格季指數趨勢圖

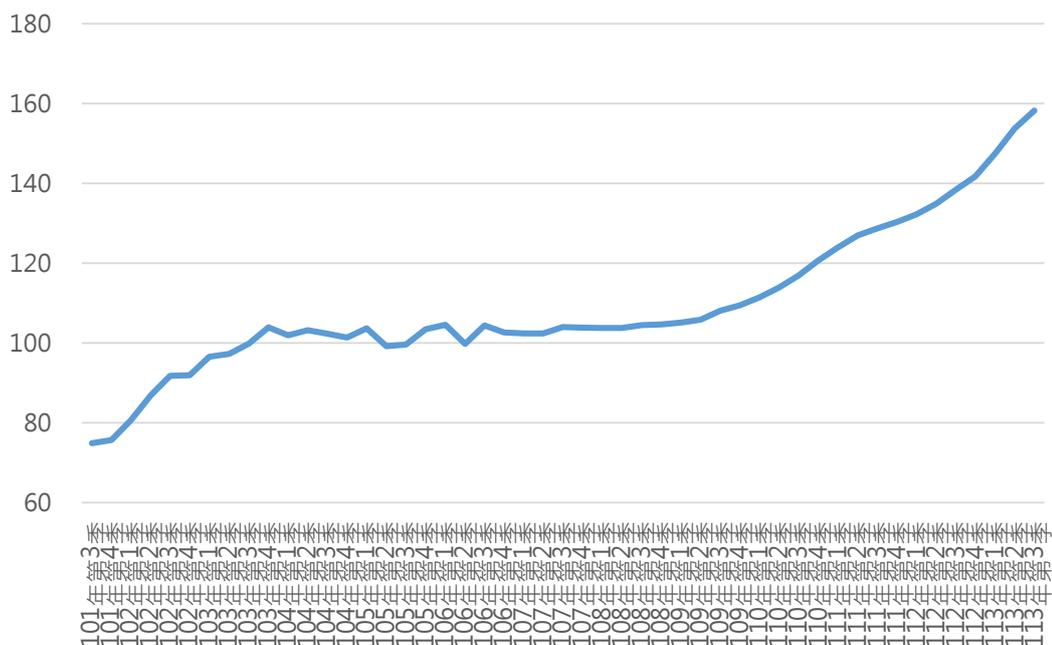


圖 4 桃園市住宅價格季指數趨勢圖

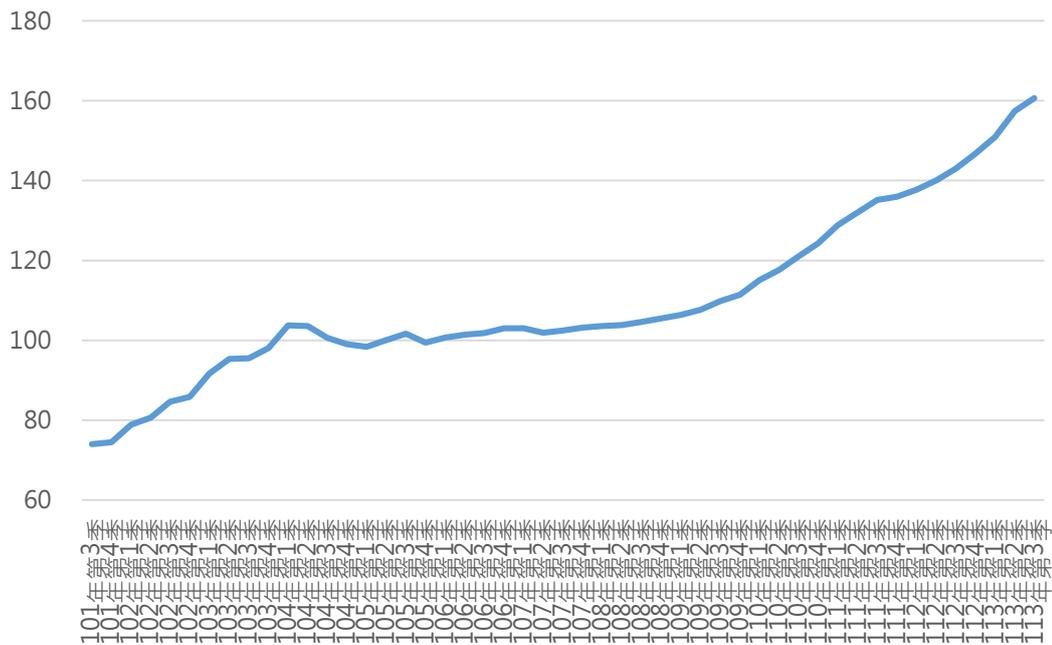


圖 5 臺中市住宅價格季指數趨勢圖

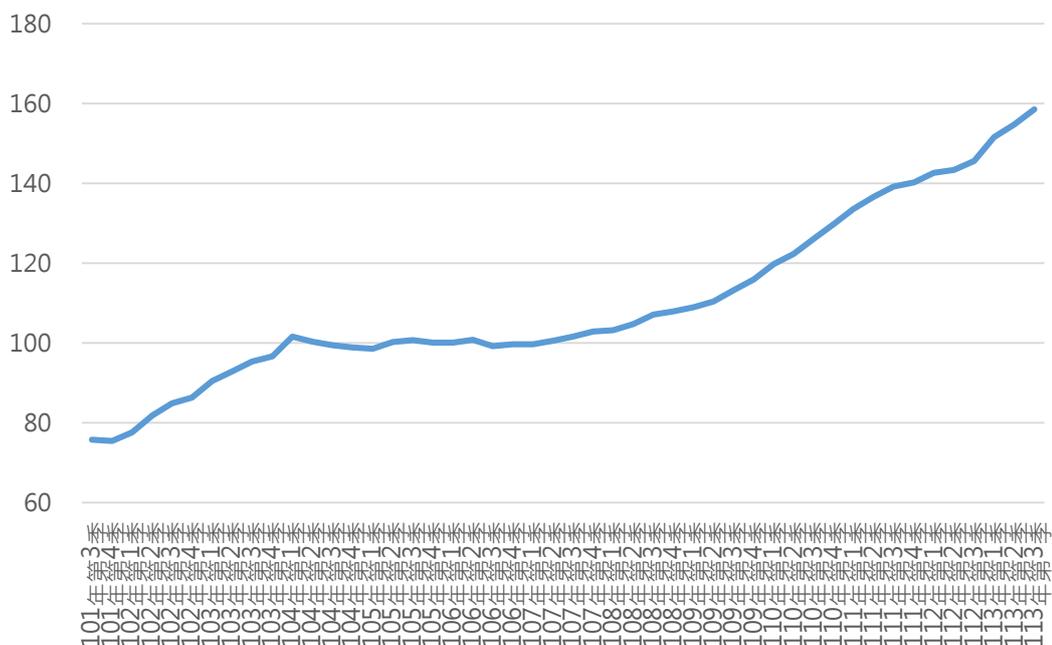


圖 6 臺南市住宅價格季指數趨勢圖

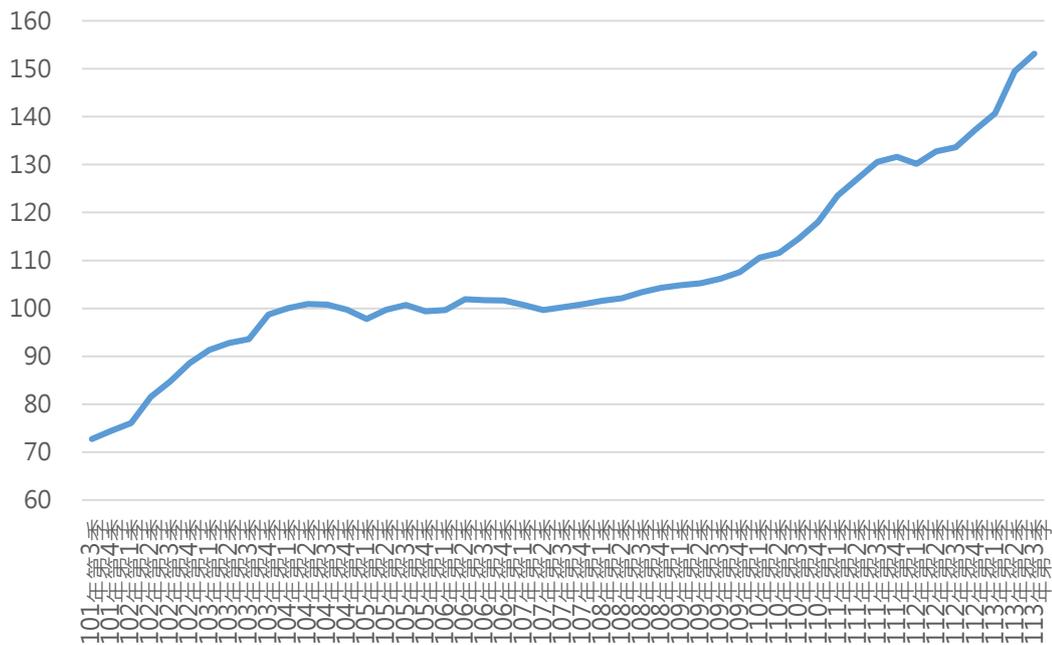


圖 7 高雄市住宅價格季指數趨勢圖