

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 104 年第 4 季

中華民國 105 年 5 月 日

住宅價格指數

【目錄】

壹、前言.....	1
貳、住宅價格指數說明.....	1
參、住宅價格指數統計表.....	3
表 1 全國及 6 直轄市住宅價格指數表.....	3
表 2 全國及 6 直轄市住宅價格指數相對上季變動率表.....	4
表 3 全國及 6 直轄市住宅價格指數相對去年變動率表.....	5
肆、住宅價格指數圖.....	6
圖 1 全國住宅價格指數趨勢圖.....	6
圖 2 新北市住宅價格指數趨勢圖.....	6
圖 3 臺北市住宅價格指數趨勢圖.....	6
圖 4 桃園市住宅價格指數趨勢圖.....	7
圖 5 臺中市住宅價格指數趨勢圖.....	7
圖 6 臺南市住宅價格指數趨勢圖.....	7
圖 7 高雄市住宅價格指數趨勢圖.....	8
附錄一、住宅價格指數編製說明.....	9
附錄二、標準住宅及住宅價格指數之問與答.....	11

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 104 年第 4 季。

貳、住宅價格指數說明

民國 104 年第 4 季之全國住宅價格指數為 113.85，較上季下跌 0.48%，較去年同季上漲 0.53%。在主要都會區方面，臺北市本季住宅價格指數為 101.54，較上季下跌 3.51%；新北市指數為 107.79，較上季下跌 1.86%；桃園市指數為 115.68，較上季下跌 0.91%；臺中市指數為 121.14，較上季下跌 1.58%；臺南市指數為 119.29，較上季下跌 0.55%；高雄市指數為 120.73，較上季下跌 1.07%。

綜合而言，本季全國及六都之住宅價格指數均仍呈現持續下跌，且下跌幅度有微幅擴大跡象；六都中以臺北市指數較上季下跌 3.51% 較多，新北市指數下跌 1.86% 次之，其餘四都指數較上季均下跌約 1% 上下。

從趨勢面來看，全國住宅價格指數自 104 年第 2 季起已經連續三季下跌，雖然累計下跌幅度僅 1.2%，卻是近十年來首次出現連續下跌三季，可以大致確定整體房價反轉並終結自 93 年以來多頭走勢的格局；在各都會區方面，六都均出現連續下跌的趨勢，臺北市指數較去年同期下跌 5.16%，是六都最高，且下跌幅度有逐漸擴大的跡象，趨

勢上也有領先盤跌的味道；觀察全國及各都會區指數趨勢，由於本季指數下跌幅度有微幅擴大跡象，預料未來幾季房價持續向下修正的機率仍相當高，且修正幅度不排除有持續擴大的可能性。

就總體指標來看，依主計總處統計 105 年第 1 季之經濟成長率僅 -0.84%，較預估值減少了 0.2%，經濟衰退幅度較預估為大，顯示基本的經濟動能仍相當疲弱；在交易量方面，104 年全國建物交易量僅 29.3 萬棟，已是 90 年以來的最低量，105 年第 1 季的交易量更較 104 年同期大幅下跌了近 40%，價量俱跌的格局已然形成；雖然代表資金成本的利率仍然維持低檔，中央銀行在 105 年 3 月底甚至調低重貼現率半碼，乍看之下或許有利於降低購屋成本，但低利率也是反映國家總體經濟不振的現實。就總體經濟的角度來看，現階段並無足以激勵房地產市場的題材，房價與交易量仍有很大機率會持續修正。

從政策面來看，自今年(105 年)起開始實施房地合一稅制後，交易量短期開始有明顯減少現象，加上房價開始修正使得市場呈現濃厚觀望氣氛，這樣的氣氛可能會維持到 105 年年底，期間房價受此政策面不確定因素影響，往下修正的機率仍相當高。

總結來看，房市受到經濟面衰退、制度面調整、趨勢面修正、市場面觀望等因素影響，預料我國的房價將持續開啟一波修正格局，但預料幅度不會太劇烈，格局上以緩跌趨勢機率較高，但針對部分都會區仍應注意有跌幅擴大的可能性。

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
101 年 第 3 季	90.26	89.26	91.39	85.47	90.46	91.35	88.02
101 年 第 4 季	91.16	91.10	92.47	86.36	91.11	90.97	90.17
102 年 第 1 季	94.67	94.67	94.47	92.15	96.46	93.60	92.10
102 年 第 2 季	99.12	99.35	99.12	99.17	98.61	98.68	98.75
102 年 第 3 季	101.66	101.69	101.89	104.77	103.54	102.42	102.60
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

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：%

	全 國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
101 年 第 4 季	1.00	2.06	1.18	1.04	0.72	-0.42	2.44
102 年 第 1 季	3.85	3.92	2.16	6.70	5.87	2.89	2.14
102 年 第 2 季	4.70	4.94	4.92	7.62	2.23	5.43	7.22
102 年 第 3 季	2.56	2.36	2.79	5.65	5.00	3.79	3.90
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

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：%

	全 國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
102 年 第 3 季	12.63	13.93	11.49	22.58	14.46	12.12	16.56
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

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

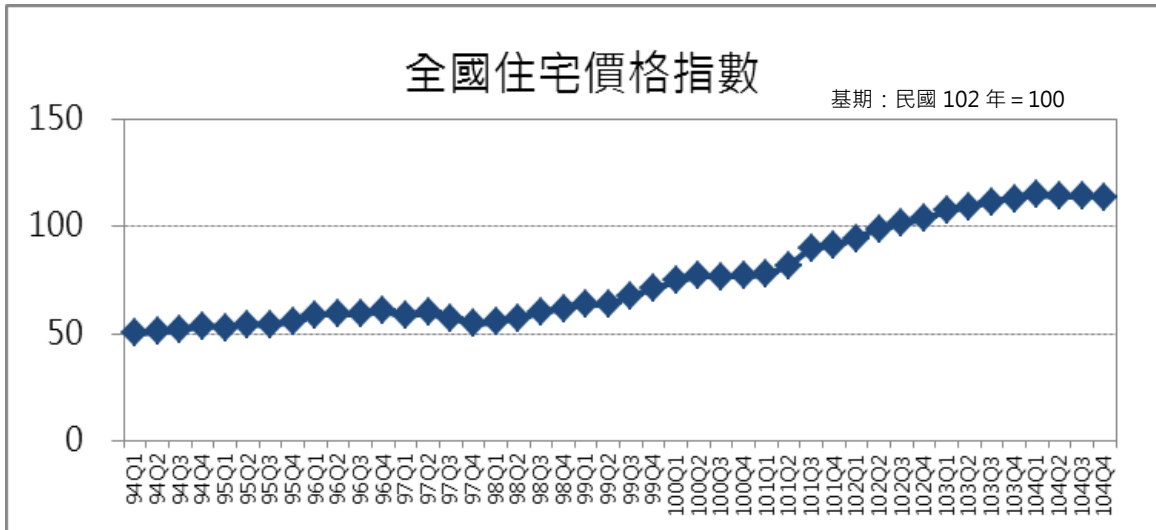


圖 1 全國住宅價格指數趨勢圖

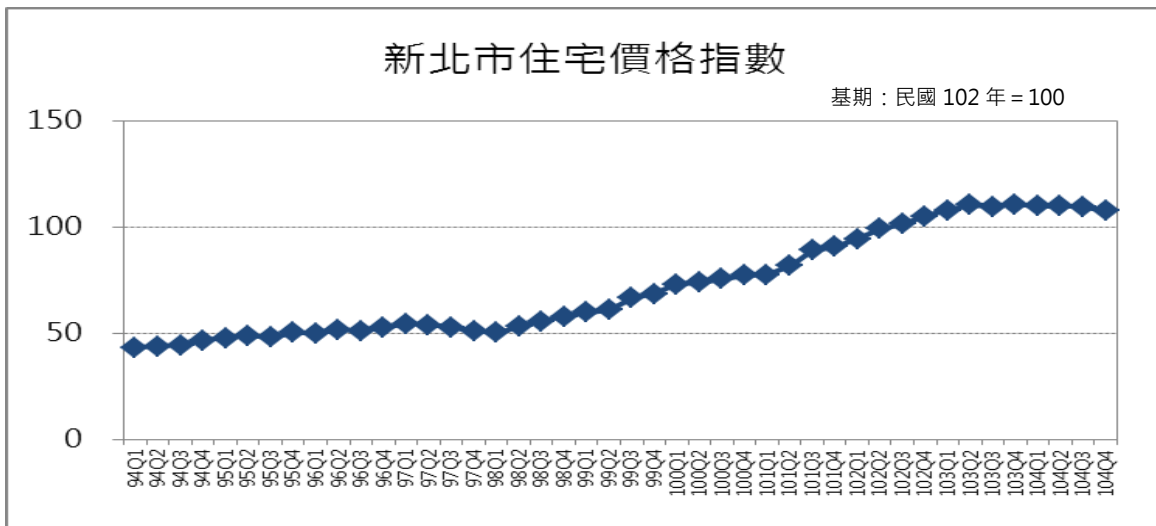


圖 2 新北市住宅價格指數趨勢圖

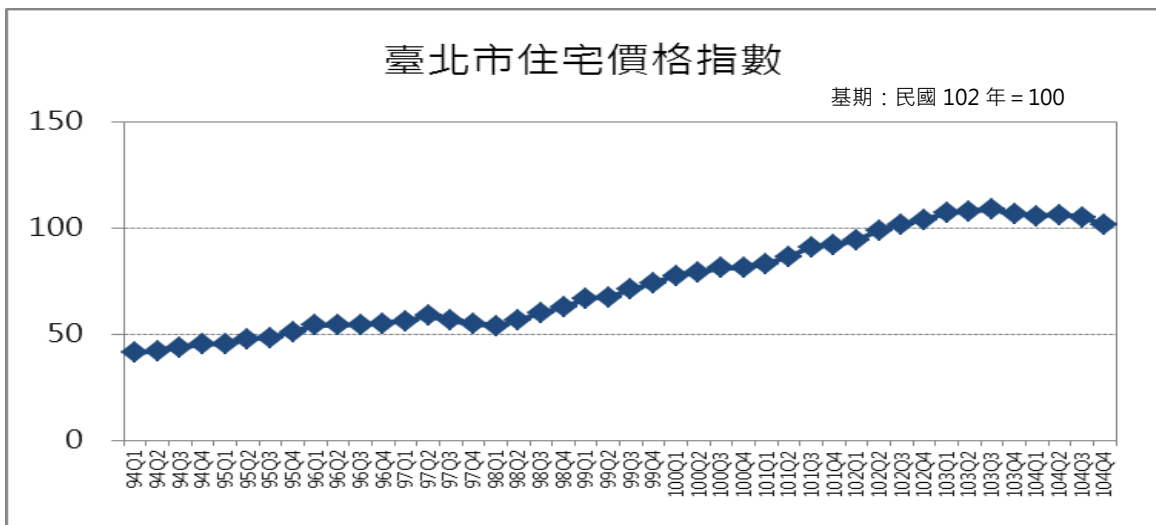


圖 3 臺北市住宅價格指數趨勢圖

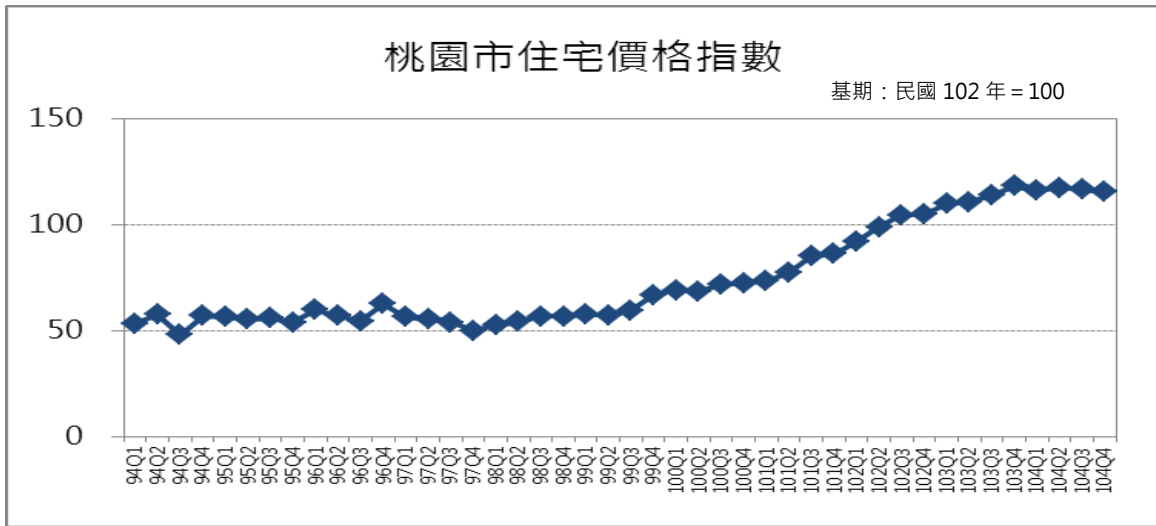


圖 4 桃園市住宅價格指數趨勢圖

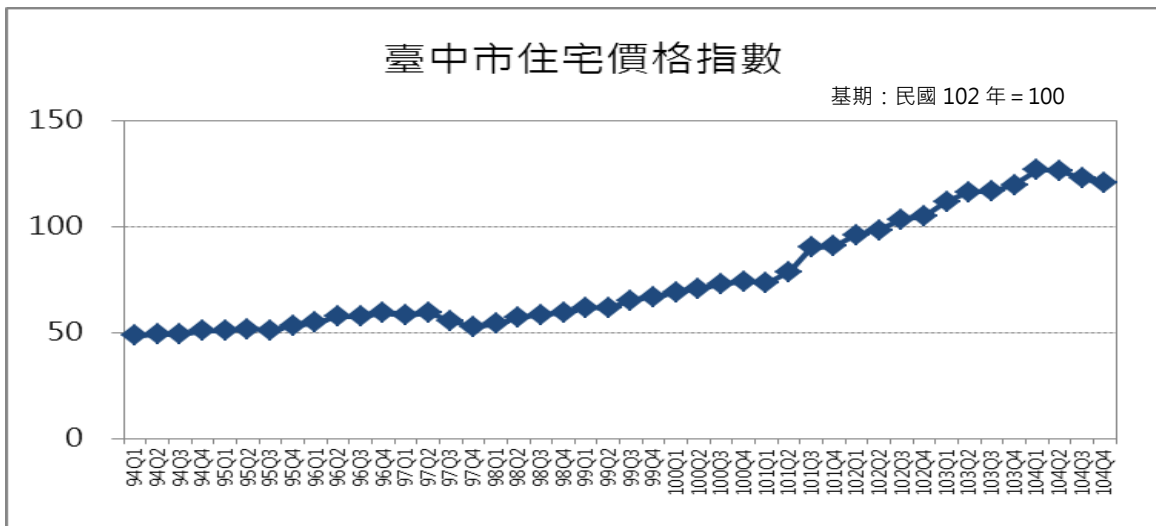


圖 5 臺中市住宅價格指數趨勢圖

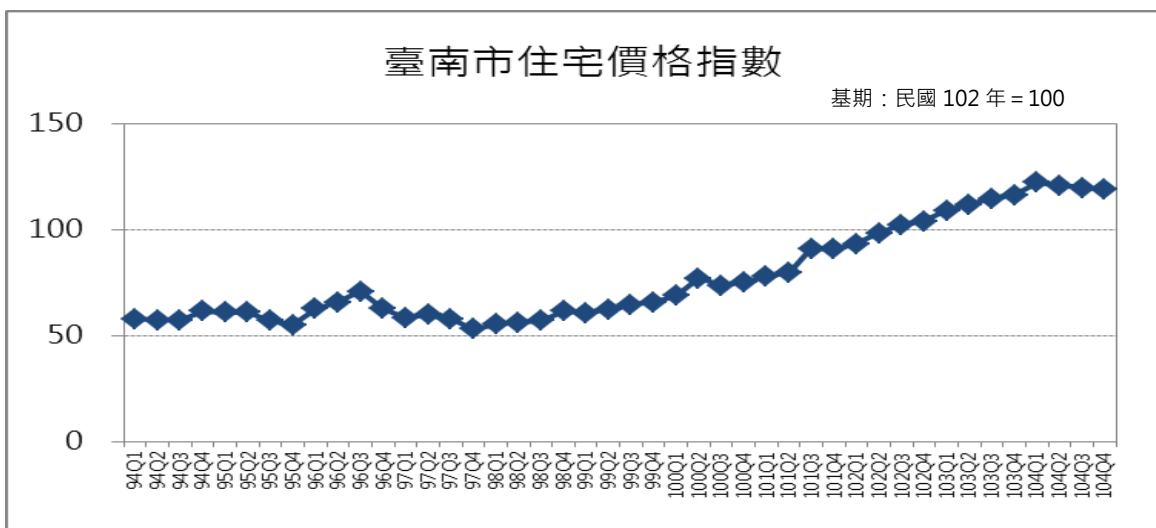


圖 6 臺南市住宅價格指數趨勢圖

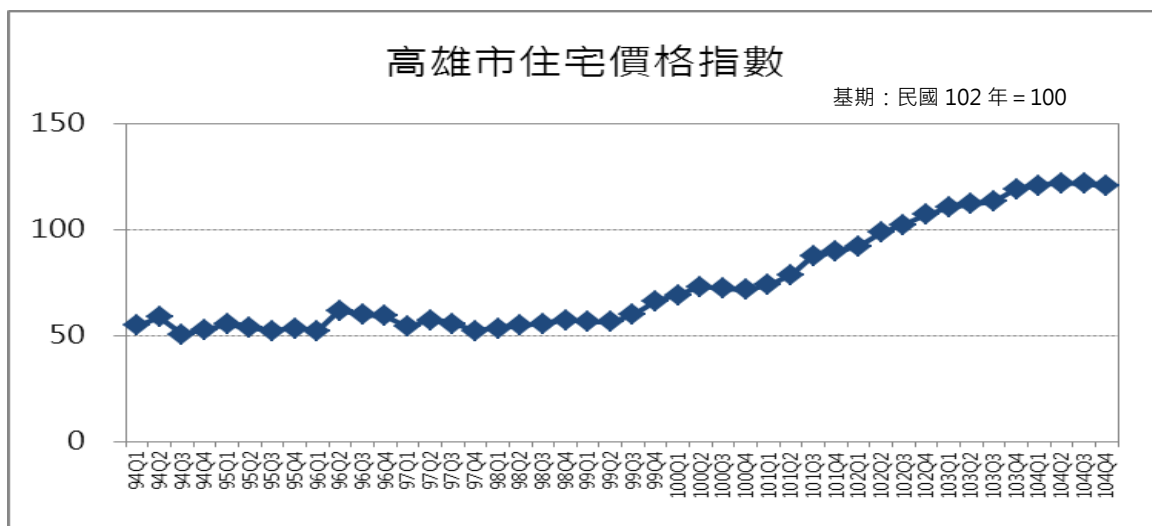


圖 7 高雄市住宅價格指數趨勢圖

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：

「標準住宅」是用基準期間（稱為基期）所有交易物件的各項品質特徵（如建坪、屋齡……等住宅構成特徵）的平均數所構成，代表該地區住宅的平均標準化品質。利用類似消費者物價指數之「一籃子貨物」的概念，以品質固定的標準住宅，配合特徵價格模型所估算出的各項特徵的價格，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。

（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）所有交易物件的各項品質屬性的平均數所構成，代表該地區住宅的平均的標準化品質。

二、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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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）。

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

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