

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 2 季。

貳、110 年第 2 季住宅價格季指數說明

本季 (110 年第 2 季) 全國住宅價格季指數為 112.42，較上季上漲 1.64%，較去年同季上漲 6.67%。在六都方面，新北市住宅價格季指數為 108.89，較上季上漲 0.80%，較去年同季上漲 4.80%。臺北市住宅價格季指數為 106.72，較上季上漲 1.11%，較去年同季上漲 5.98%。桃園市住宅價格季指數為 113.92，較上季上漲 2.25%，較去年同季上漲 7.68%。臺中市住宅價格季指數為 117.62，較上季上漲 2.16%，較去年同季上漲 9.27%。臺南市住宅價格季指數為 122.29，較上季上漲 2.14%，較去年同季上漲 10.79%。高雄市住宅價格季指數為 111.55，較上季上漲 0.86%，較去年同季上漲 5.99%。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，國內經濟維持在紅燈

國際經濟情勢部分，受益於 COVID-19 疫苗加速施打及去 (109) 年低基期，今 (110) 年全球經濟活動可望逐步恢復，根據 IHS Markit 今年 6 月最新預測，今年全球經濟成長 6.01%，高於去年-3.49%，明 (111) 年預估為 4.58%。

國內經濟情勢部分，今年 5 月中旬國內爆發新一波本土疫情，防疫層級提升，民間消費首當其衝，政府已通過追加紓困預算，有助減緩疫情對經濟的影響。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。若疫情於今年第 3 季可有效控制，且不影響以出口為主的製造業生產活動為前提下，行政院主計總處預測 110 年經濟成長 5.88%。

景氣對策信號 110 年 4 月、5 月、6 月綜合判斷分數分別為 41、41、40 分，燈號 4 月為紅燈，較 3 月續增 1 分；5 月繼續維持紅燈，較 4 月分數不變動；6 月受疫情影響，製造業營業氣候測驗點稍降，較 5 月分數小降 1 分，但仍維持在紅燈。

2. 房貸利率維持歷史次低水準，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 6 月為新臺幣 8 兆 407 億元、月增金額 823.43 億元，創下歷史新高，金融體系對於住宅市場持續挹注大量的流動性。五大銀行（台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀）新承作房貸利率在短暫微升後，於 110 年 6 月又降到 1.353%，為歷史次低，對於民眾購屋意願仍有正面提升的作用。

3. 建物交易量上升、供給量呈現穩定狀態

110 年第 2 季建物所有權買賣移轉登記棟數為 94,314 棟，相較上季增加 16.68%，相較去年同季增加 32.80%。而第 2 季住宅類建造執照合計為 37,174 宅，與上季相比減少；核發建築物使用執照件數總計為 5,872 件，與上季相比減少，惟整體仍維持在平穩的狀態。儘管 110 年第 2 季全台疫情嚴峻，然中古屋市場成交量仍維持相當的熱度。

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 |

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% |
| 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% |

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% |
| 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% |

| 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 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% |
| 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% |

肆、住宅價格季指數趨勢圖 (基期為 105 年全年=100)

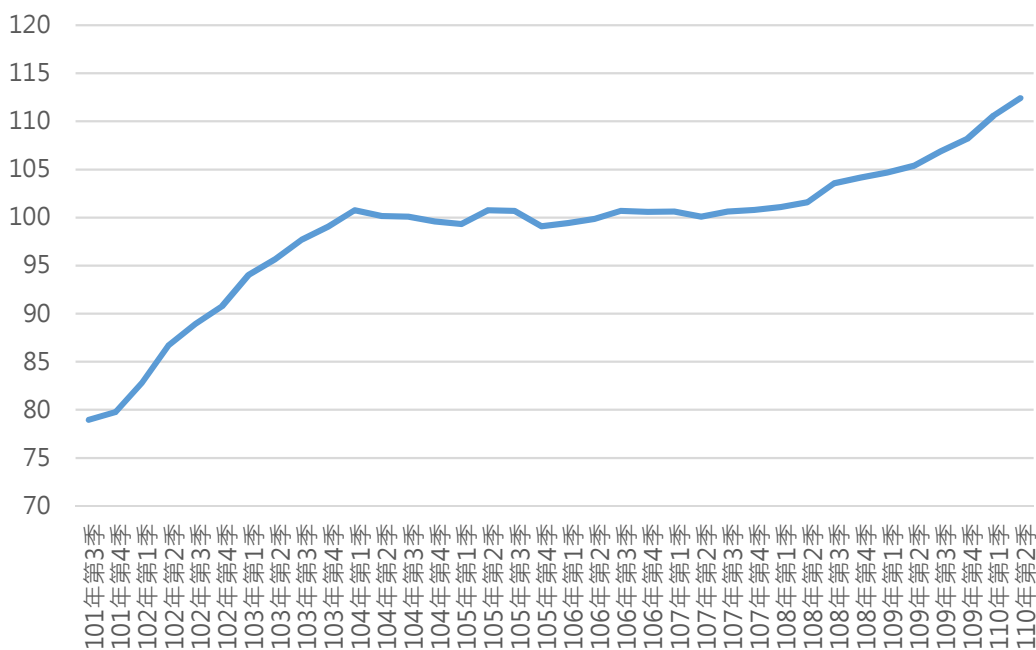


圖 1 全國住宅價格季指數趨勢圖

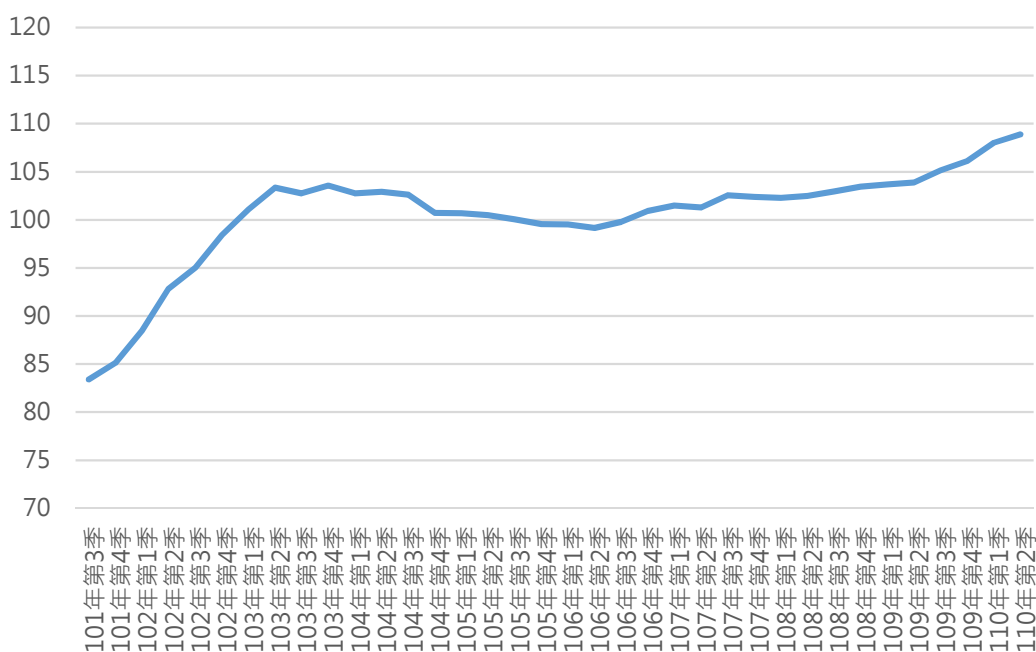


圖 2 新北市住宅價格季指數趨勢圖

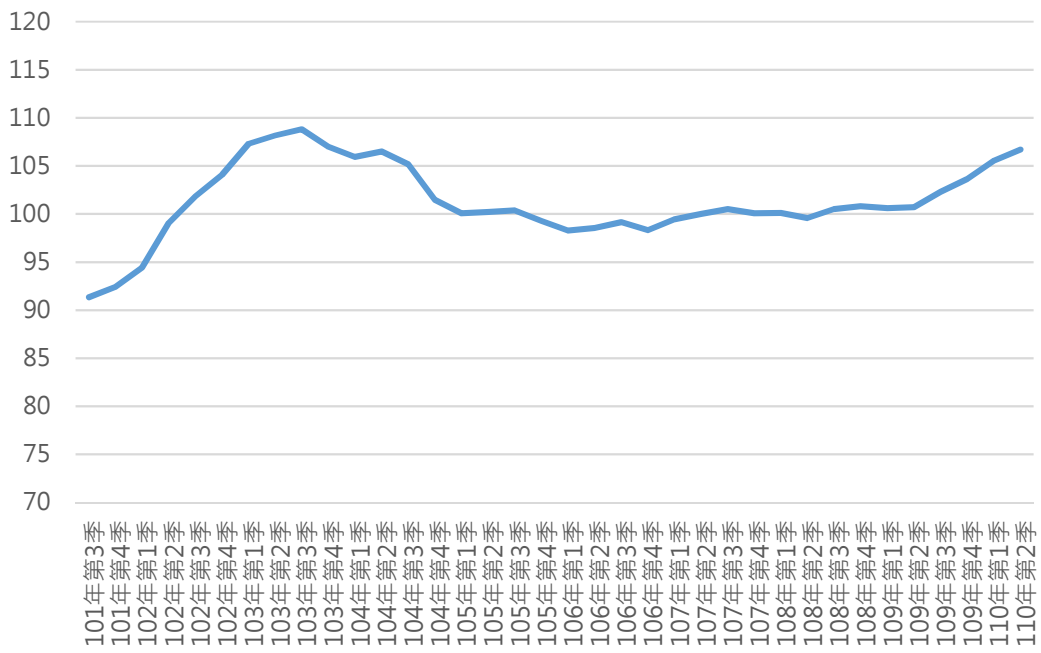


圖3 臺北市住宅價格季指數趨勢圖

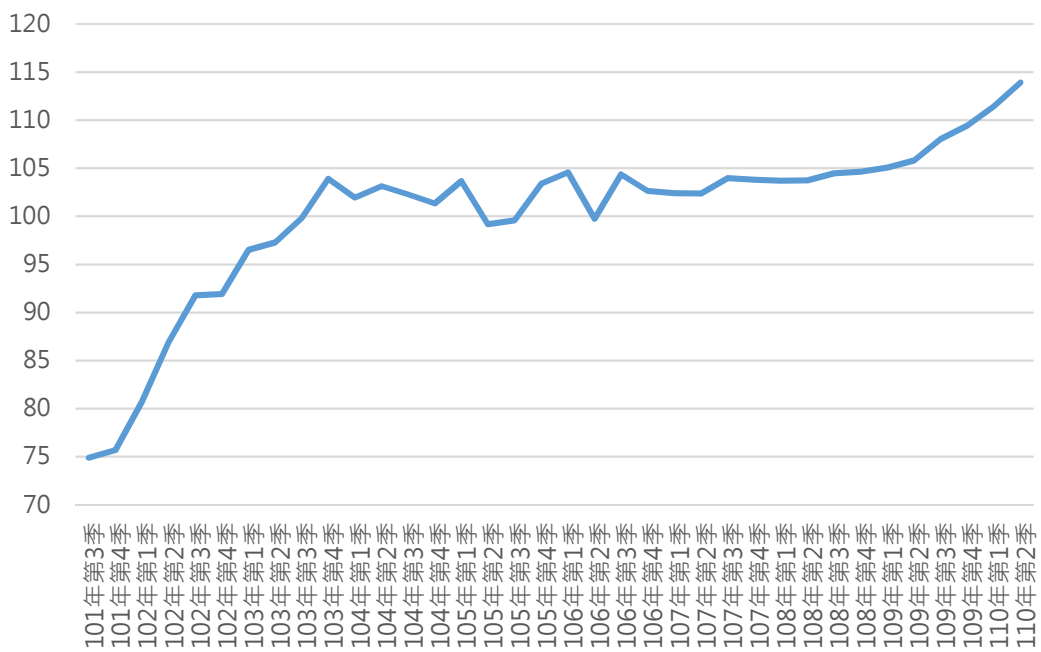


圖4 桃園市住宅價格季指數趨勢圖

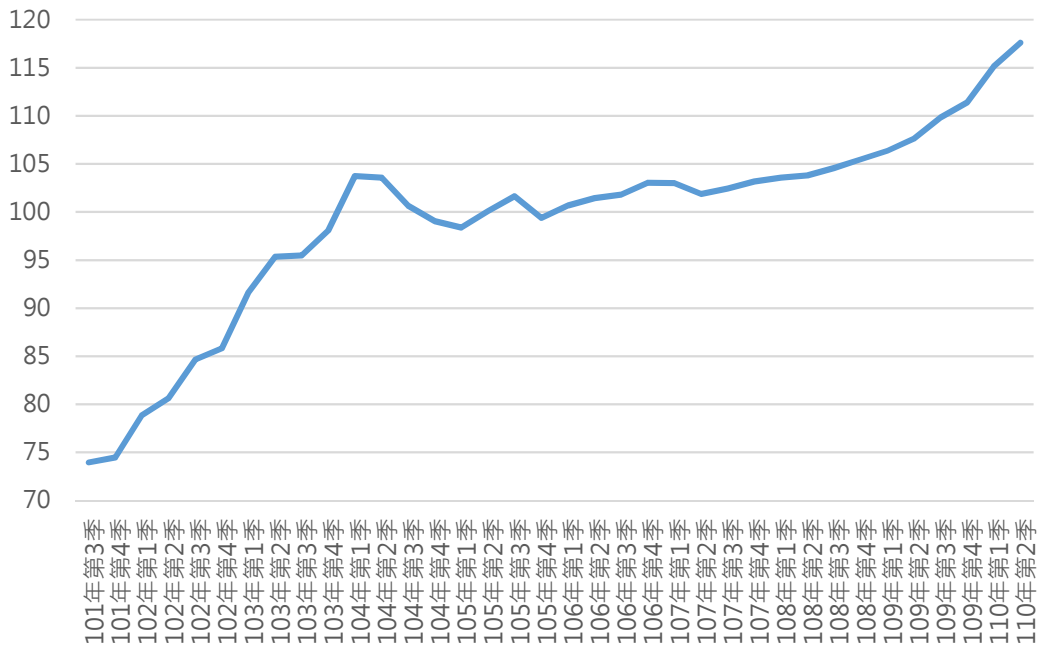


圖 5 臺中市住宅價格季指數趨勢圖

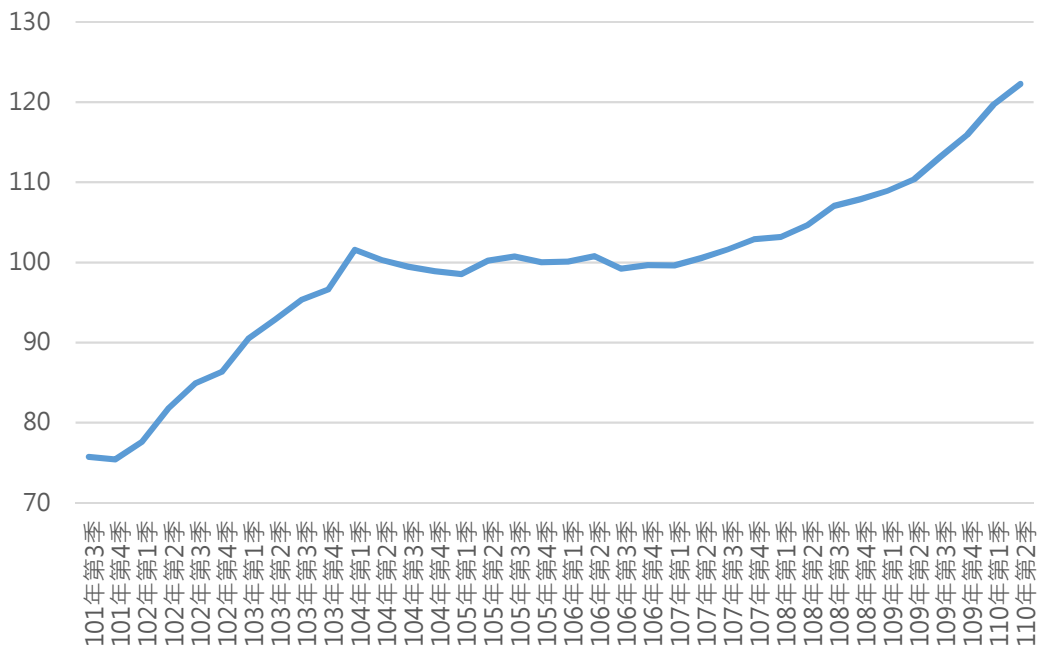


圖 6 臺南市住宅價格季指數趨勢圖

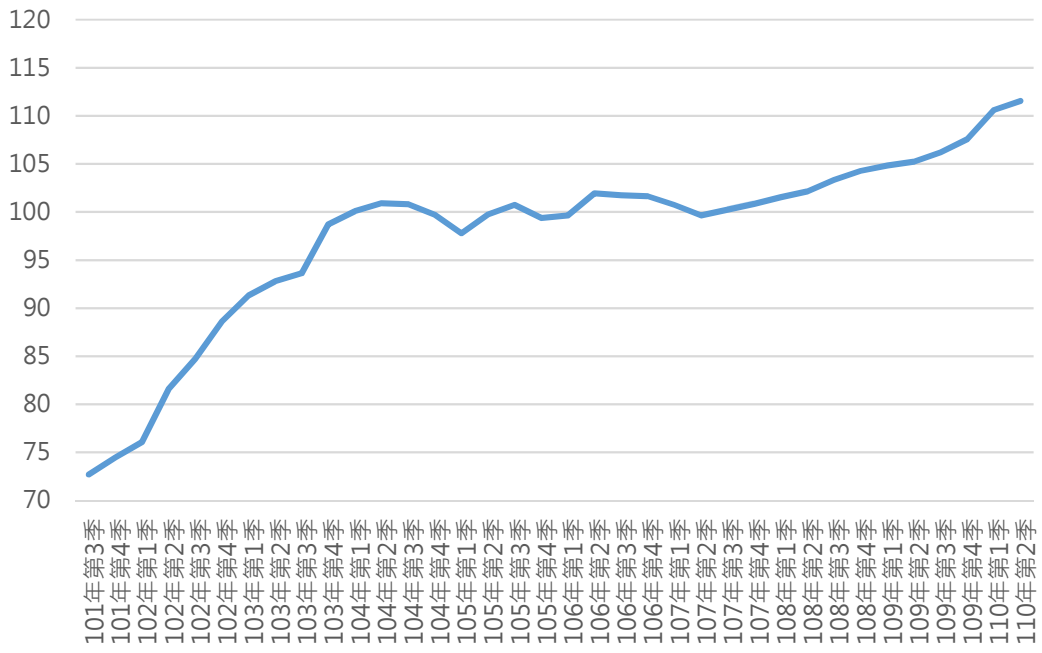


圖 7 高雄市住宅價格季指數趨勢圖