

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 112 年第 4 季。

貳、112 年第 4 季住宅價格季指數說明

本季（112 年第 4 季）全國住宅價格季指數為 136.20，較上季上漲 2.27%，較 111 年同季上漲 6.81%。在六都方面，新北市住宅價格季指數為 129.57，較上季上漲 1.58%，較 111 年同季上漲 6.80%。臺北市住宅價格季指數為 117.54，較上季上漲 1.93%，較 111 年同季上漲 3.94%。桃園市住宅價格季指數為 141.77，較上季上漲 2.40%，較 111 年同季上漲 8.80%。臺中市住宅價格季指數為 146.71，較上季上漲 2.59%，較 111 年同季上漲 7.90%。臺南市住宅價格季指數為 145.83，較上季上漲 0.15%，較 111 年同季上漲 3.98%。高雄市住宅價格季指數為 137.26，較上季上漲 2.71%，較 111 年同季上漲 4.31%。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. 國內外經濟情勢逐漸穩定，外需回升帶動國內復甦

由於主要國家貨幣緊縮政策的滯後效應浮現，各機構普遍預測 113 年全球經濟成長率低於 112 年。即便全球商品和服務的貿易量有所下調，113 年的成長率仍預期達到 3.3%，明顯優於 112 年的

0.4%。多數國家通膨率已由高點回落，可望 113 年進一步放緩，惟仍將高於 2%。

景氣對策信號 112 年 10 月、11 月、12 月綜合判斷分數分別為 16、20、22 分，景氣燈號 12 月雖維持在黃藍燈，但判斷分數仍維持上升走勢，國內經濟可以保持謹慎樂觀。112 年 12 月景氣對策信號綜合判斷分數回溯修正為 22 分，較上月增加 2 分，燈號續呈黃藍燈；景氣指標方面，領先指標經回溯修正後轉為連續 3 個月上升，同時指標亦續呈上升，顯示國內景氣可望持續復甦，但仍須關注後續變化。

2. 房貸利率微降，購置住宅貸款年增率顯著增加

住宅金融面而言，112 年 12 月底臺灣購置住宅貸款餘額與建築貸款餘額年增率分別為 7.04%及 4.13%，住宅購置貸款餘額增速高於 9 月底之 5.61%，明顯呈現上升趨勢，年增率 10 月至 12 月，呈現連三月上揚的態勢，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 8 月起實施，刺激了購屋需求。建築貸款年增率則呈現放緩趨勢。觀察購置住宅貸款餘額高達 10 兆 377 億元，建築貸款餘額則為 3 兆 2,258 億元。五大銀行新承做房貸利率於 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%。

3. 不動產業回穩，新案銷售率提升；中古屋交易動能略見回溫，房價趨向復甦

112 年第 4 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(初步統計值)分別為-3.46%與 6.87%，相較於上一季年成長-6.90%與 5.46%，營造業持續低迷(連續 4 季負成

長)，而不動產及住宅服務業表現則持續好轉。兩者相較於 111 年同季的年成長率-4.46%和-0.21%，營造業衰退減緩，而不動產及住宅服務業則漸入佳境。總體而言，不動產及住宅服務業呈現逐漸好轉的趨勢。112 年第 4 季國泰房地產指數在平均地權條例及總統大選等影響下，全國推案量年減一成多；交易量則受惠於景氣復甦出口表現回穩、臺股大漲等因素而回升。相較上一季與去年同季皆為價穩量增。本季開價、議價率及成交價皆維持穩定；推案金額小幅增加，銷售率及成交量皆大幅增加。進一步觀察各地區表現，相較去年同季，成交價部分，除新竹縣市、臺南市下跌外，其餘地區成交價呈穩定或上漲；成交量部分，除新竹縣市、臺南市減少外，其餘地區成交量呈現穩定或增加。

另一方面，112 年第 4 季建物所有權買賣移轉登記棟數為 88,217 棟，相較上季 79,812 棟增加 10.53%，相較 111 年同季 74,170 棟增加 18.94%。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

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 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
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

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 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

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%

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	-	-	-	-	-	-	-

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 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%
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%

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 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%

肆、住宅價格季指數趨勢圖 (基期為 105 年全年=100)

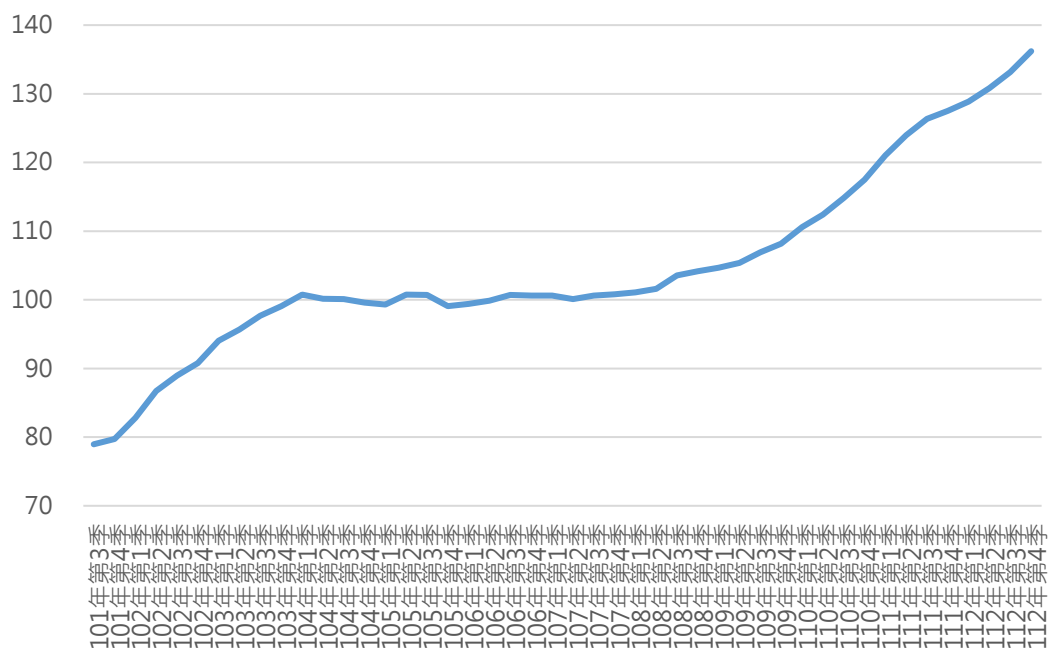


圖 1 全國住宅價格季指數趨勢圖

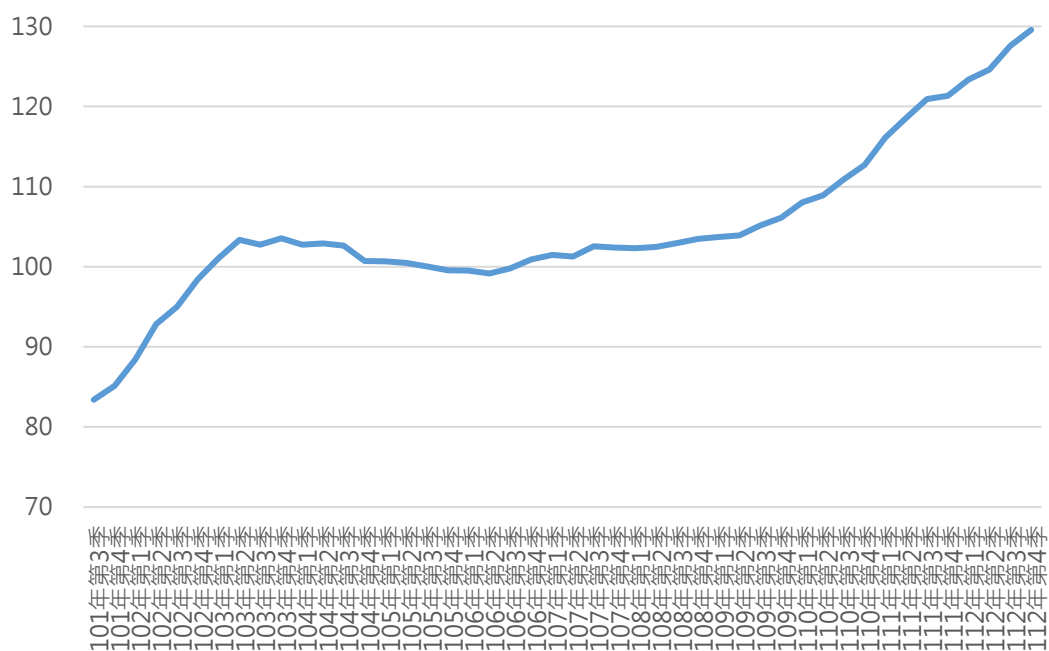


圖 2 新北市住宅價格季指數趨勢圖

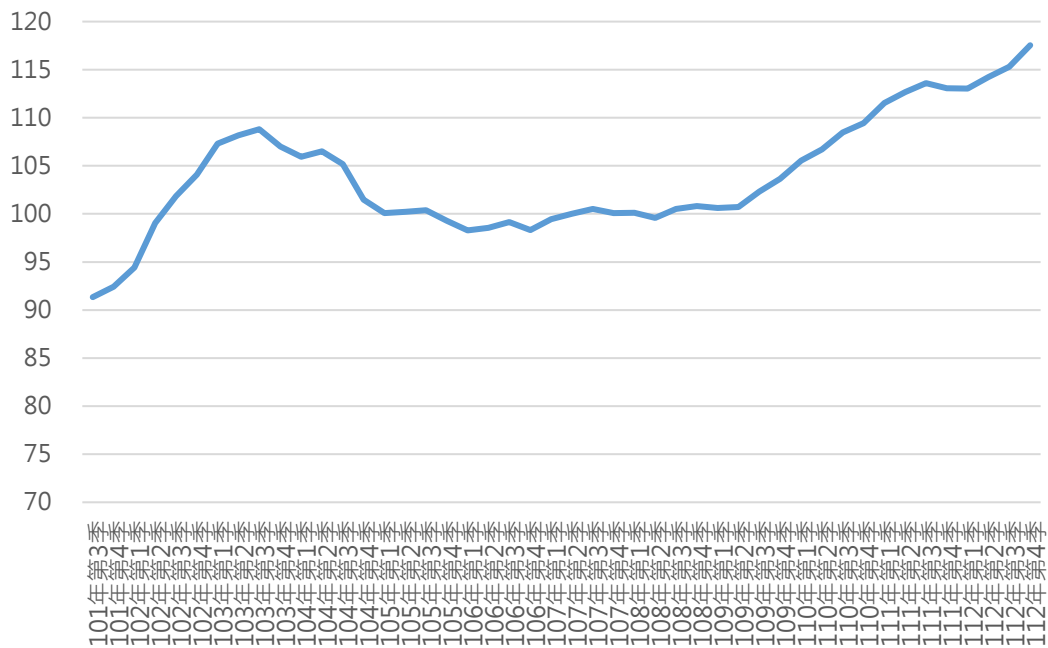


圖 3 臺北市住宅價格季指數趨勢圖

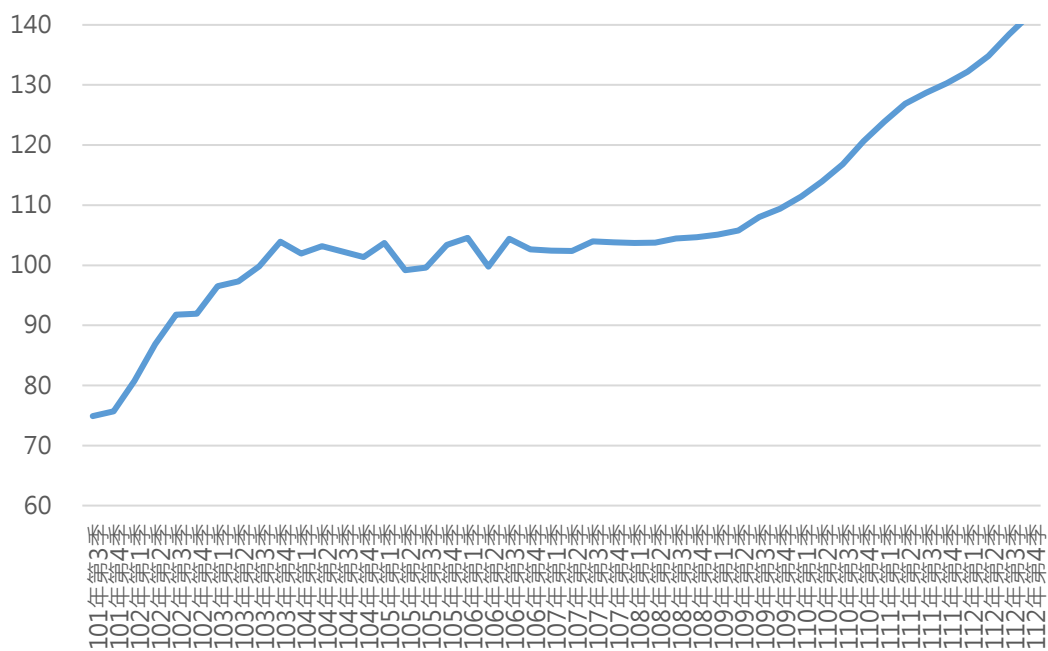


圖 4 桃園市住宅價格季指數趨勢圖

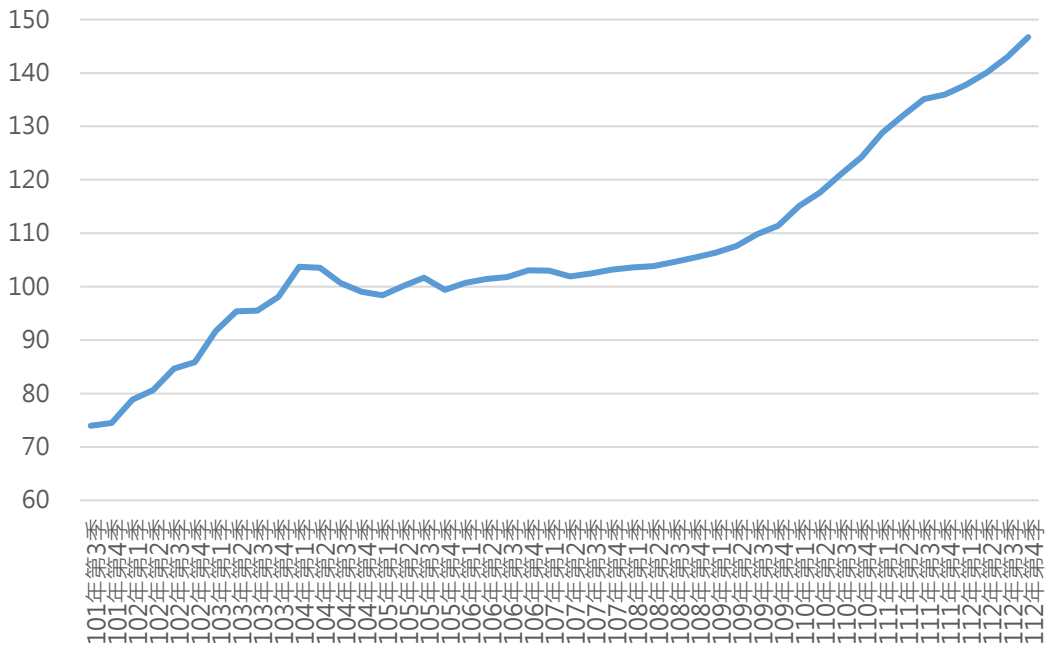


圖 5 臺中市住宅價格季指數趨勢圖

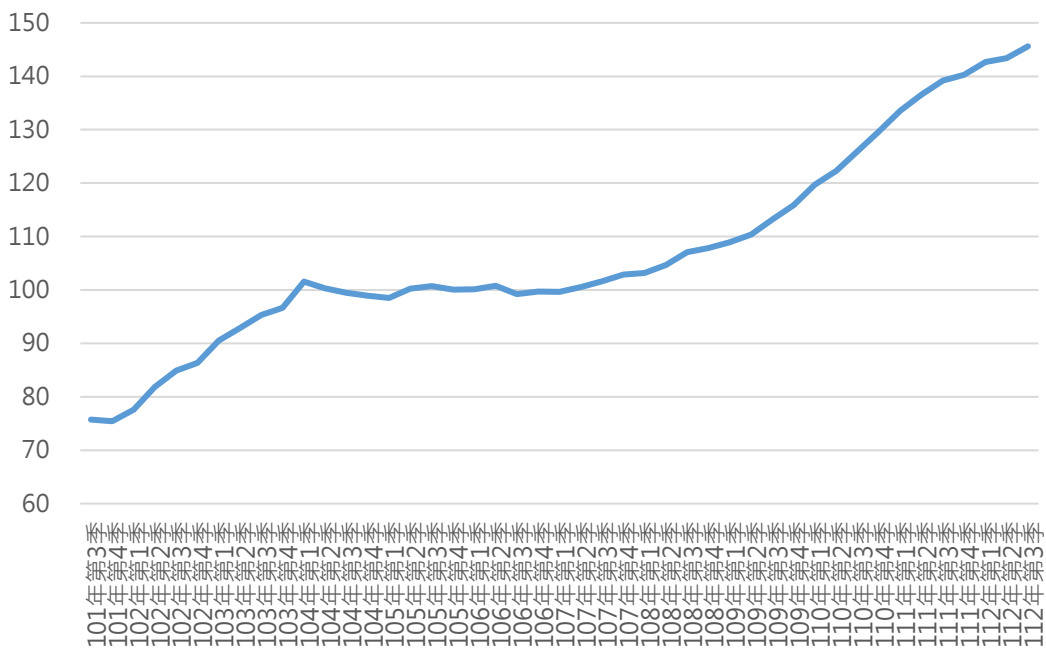


圖 6 臺南市住宅價格季指數趨勢圖

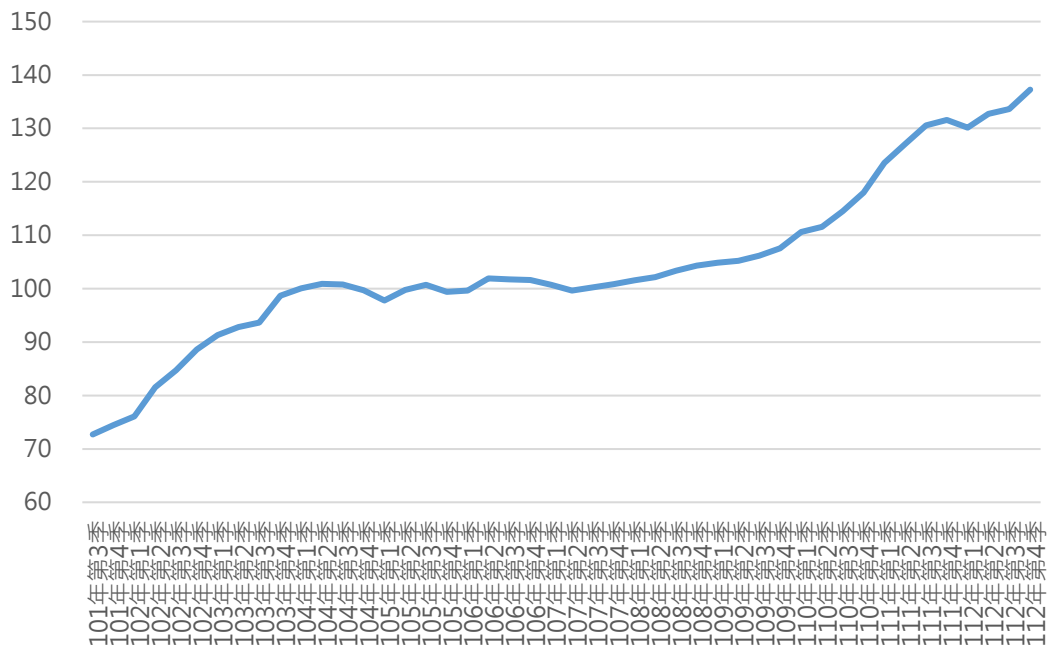


圖 7 高雄市住宅價格季指數趨勢圖