



臺中市不動產仲介經紀商業同業公會

看懂房市各類指標 與數據分析



主講人：黃昭閔 估價師

2017.08.16



Q&A



當消費者問您.....

- Q 現在房市景氣如何？時機適合買房子嗎？
- Q 現在經濟情況OK否？有無具體數據參考？



身為專業的仲介從業人員，怎麼回答？



總體經濟數據



Q&A



當消費者問您.....



交易稅、持有稅，稅制爭議這麼多，資產如何配置？



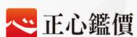
如何判斷現在房市景氣榮衰？



身為專業的仲介從業人員，怎麼回答？

How

稅制問題、十大泡沫指標



正心鑑價

Q&A



當消費者問您.....



哪一區較符合需求？某某區交易情況變化？



某某區房價範圍、趨勢？會不會買貴、賣得太便宜？



最近某某區有沒有建設利多？



身為專業的仲介從業人員，怎麼回答？

How

大台中房市月報、季報



正心鑑價



簡報大綱

Main Contents

- 1 如何對房市進行分析
總體經濟→區域市場→個案市場
- 2 重要指標與數據介紹
 - ◀各類指數
 - ◀房市十大泡沫評估指標
- 3 近期大臺中房市概況
大臺中房市交易動態資訊平台月、季、年報

正心鑑價





總體經濟-經濟面(GDP)



國內生產毛額(Gross Domestic Product)

一定時期內(季/年)，一個區域(國家)內部的經濟活動中，經由投入勞力、累積資本與創新技術，生產出的勞動或物品的總值。【常見的經濟成長率，就是GDP的變動率】



- GDP數值愈大，代表一國的生產力愈大。GDP成長率(經濟成長率)愈高，代表一國的經濟愈活絡。
- 經濟成長率高→企業獲利上升→帶動股票、房市上漲。
- 2016年經濟成長率為1.5%。2017年因存在缺電危機，恐將下修，值得關注。
- 資料哪裏查?→行政院主計處(<http://www.dgbas.gov.tw>)

總體經濟-經濟面(景氣指標)



景氣對策信號 「綠燈」穩定；「紅燈」熱絡；「藍燈」低迷。

9項指標組成：貨幣總計數M1B、股價指數、工業生產指數、非農業部門就業人數、海關出口值、機械及電機設備進口值、製造業銷售量指數、批發零售及餐飲業營業額、製造業營業氣候測驗點。



- 景氣燈號反映經濟的冷熱情形，政府或者企業都會將景氣燈號作為策略擬定、經營方針的參考，燈號也間接反映房市信心面的連動指標。
- 自2017年4月起，景氣對策信號燈號轉呈黃藍燈，後續宜密切關注景氣的變化。
- 發佈時間：每月月底發布上月的景氣概況。
- 資料哪裏查?→國發會(<http://index.ndc.gov.tw/>)

總體經濟-經濟面(進出口)



年(月)別	出口		進口		出(入)超	
	金額	年增率	金額	年增率	金額	年增率
96年	248,792	18.1	233,115	8.1	15,677	31.9
97年	258,051	3.7	244,467	9.6	13,585	47.1
98年	285,663	28.3	177,598	-27.4	28,065	106.6
99年	278,088	35.2	256,274	44.3	21,734	-22.6
100年	312,923	12.6	288,062	12.4	24,861	14.4
101年	366,469	-2.1	277,324	-5.7	29,885	17.0
102年	311,428	1.6	278,010	0.2	33,418	14.9
103年	320,092	2.8	281,850	1.4	38,242	14.4
104年	285,244	-10.9	237,219	-15.8	48,124	25.8
105年	280,321	-1.8	230,568	-2.8	49,753	3.4
7月	24,092	1.1	20,415	-0.6	3,677	11.8
8月	25,756	0.9	20,655	-1.0	3,504	11.7
9月	22,443	-1.9	18,176	0.7	4,267	-11.1
10月	25,330	9.3	22,309	19.2	4,020	-22.8
11月	25,330	12.1	21,021	2.8	4,309	100.7
12月	25,696	14.0	20,837	13.2	4,859	17.2
106年1-7月	174,838	12.5	146,637	14.9	28,202	1.5
1月	22,743	7.0	20,245	8.6	3,498	-1.2
2月	22,645	27.6	19,304	42.1	3,342	-10.8
3月	25,701	13.1	21,754	19.6	3,947	-12.9
4月	24,387	9.3	21,580	23.5	2,777	-42.0
5月	25,510	8.4	22,063	10.2	3,447	-1.9
6月	25,826	20.01	20,001	3.7	5,825	63.4
7月	27,027	12.5	21,240	6.5	5,786	45.9
前7月增減	1,281	17.9	1,740	8.7	459	-7.9
前7月增減率	3.015	12.5	1.325	6.5	1,609	45.9
前7月增減率	19,462	12.5	19,047	14.9	415	1.5

- 台灣屬海島型國家，自然資源有限，經濟活動仰賴進出口貿易，進出口貿易總額每年均佔國內生產毛額相當高的比例。倘若訂單增加，倚賴進出口產業獲利隨之提高，對豪宅市場亦有所助益。
- 當出口總值大於進口總值時，出現貿易盈餘，為順差/出超；反之，出口小於進口，為逆差/入超。
- 當進出口衰退時，將影響國內經濟情況。近年因全球經濟成長力道趨緩，需求疲軟，各國貿易同受衝擊，如美國、大陸、韓國、香港等，均呈出口衰退情形。
- 106年7月出口年增率為12.5%，自105年10月起連續11個月正成長，但仍較上月減少0.5%。
- 資料哪裏查？ → 中華民國財政部 (<http://www.mof.gov.tw>)

總體經濟-經濟面(貨幣供給M1B、M2)

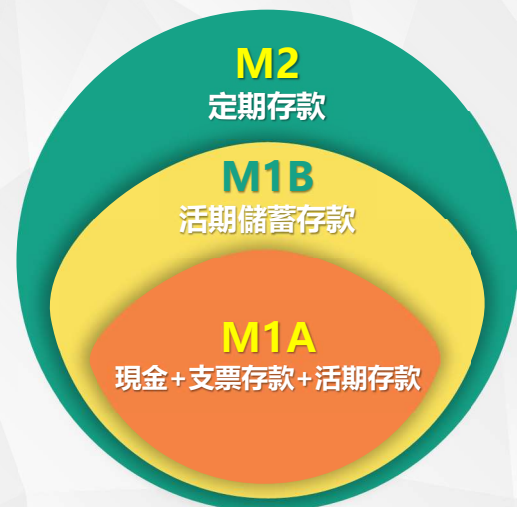


貨幣供給額的組成

- M1A=現金+支票存款+活期存款
- M1B=M1A+活期儲蓄存款 (狹義)
- M2 =M1B+定期存款 (廣義)

- ✓ 貨幣供給額是政府調整經濟景氣的重要工具，供給額增加，表示市場的資金充裕。
- ✓ M1B年增率超過M2年增率時，稱為**黃金交叉**，代表資本市場資金動能充足；反之，稱為**死亡交叉**，代表市場資金動能不振。

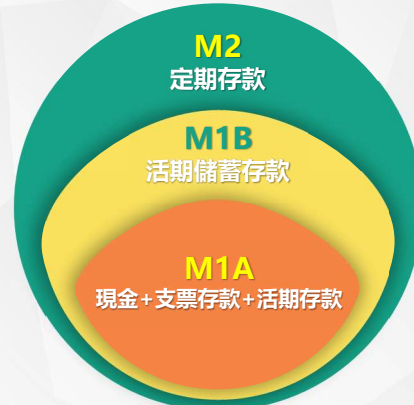
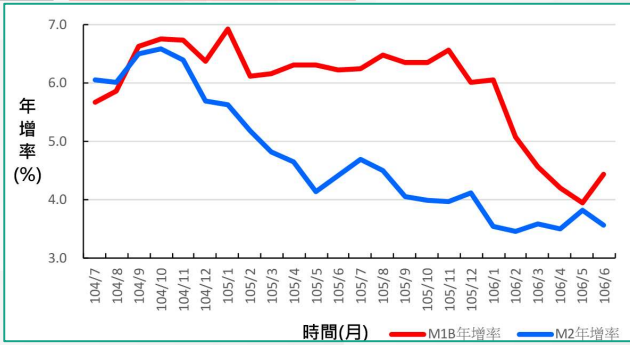
- 當M1B年增率大幅增加時，表示資金流通性高，進而可能反應股市交易熱絡，因投資報酬率高於銀行存款，民眾因而將定存轉為活存。
- 股市或房市行情熱絡時，投資戶通常會將定存解約轉為活存以進行投資，因此，M1B年增率只要高於M2年增率，通常就是資金轉進股市或房市的錢會變多的跡象。
- 資料哪裏查？ → 中央銀行 (<http://www.cbc.gov.tw/>)



總體經濟-經濟面(貨幣供給M1B、M2)



近一年M1B與M2年增率



- 據中央銀行最新公布之6月金融情況，M1B年增率上升為4.43%，主要係因活期存款成長較高所致；而M2年增率則下降為3.71%，主要受銀行放款與投資成長減緩，以及外資淨匯入縮減之影響。
- 累計本年1至6月M1B及M2平均年增率分別為4.71%及3.72%。

總體經濟-經濟面(通貨膨脹)



通貨膨脹 通貨膨脹係指一般(非個別)物價的持續(非偶爾)上漲。

- 原因
- 1. 成本推動，包括工資推升以及進口物品價格上揚。
 - 2. 需求拉動，總需求大於總供給，導致物價上漲。
- 一般常用消費者物價指數(CPI)年增率來衡量通貨膨脹率。



- 通貨膨脹本意為貨幣流通數量增加，因貨幣流通數量增加，而使得物價水準在某一時期內，連續性地以相當的幅度上漲，也就是物價上升，貨幣購買力下降的現象。
- 當通貨膨脹過大時，民眾會因為預期心理，購買實體貨物以保值。曾有一段時間流行「購屋抗通膨」的說法，但專家普遍認為，通膨對於房價的影響有限，尤其是房價位於高點時，購屋保值抗通膨的優勢並不顯著。
- 資料哪裏查？ → 行政院主計處(<http://www.dgbas.gov.tw>)

總體經濟-經濟面(利率)



利率

是一定期限內利息額和本金的比率。
 $利率 = \frac{利息}{本金}$

- ✓ 根據銀行業務要求不同，分為存款利率、貸款利率。
- ✓ 按借貸期間內利率是否浮動劃分：固定利率、浮動利率。
- ✓ 根據與通貨膨脹的關係，分為名目利率和實質利率。



- 利率是調節貨幣政策的重要工具，亦用以控制例如投資、通貨膨脹及失業率等，繼而影響經濟增長。
- 利率上升，銀行存款會增加，資金往銀行流動，投資便會減少。利率下降，銀行存款會減少，投資會增加，這就是央行利用利率，刺激經濟的一種方式。
- 台灣已維持超過十年的低利率，低利率環境對於購屋者有利，部分學者認為低利率是過去這十年房市熱絡的原因之一。
- 資料哪裏查？ → 中央銀行(<http://www.cbc.gov.tw/>)

總體經濟-經濟面(匯率)



匯率

亦稱為外匯市場或匯價，為一國貨幣與他國貨幣交換時的價值比率。

匯率波動

- ✓ 國際收支如呈現大量順差，而外匯儲備隨之上升時，該國匯率升值空間較大。
- ✓ 一國利率高低將影響其資本流動，若提高利率，可能吸引國外資金流入，促成貨幣升值。
- ✓ 過高的通貨膨脹代表貨幣購買力下降，將導致匯率下降，即本國貨幣貶值。
- ✓ 政治局勢對於匯率亦有一定之影響，不過通常被視為短期經濟因素。

近年國內匯率(NTD/USD)波動趨勢



- 當匯率走勢強勁，表示國內經濟表現良好，外資匯入情況增加，除將流入股匯市場外，並因大幅升值呈「不利出口、有利內需」，而可預期部分資金將流入房市。
- 央行於匯率持續走強下，考量升息將吸引更多熱錢來台，此舉不利我國匯價穩定，因此利率調升機會不大，有助國內房地產市場繼續享有「低利率」好處。
- 臺幣自2016年起逐步轉強，通常預期匯率帶來的熱錢會轉投入房市而推升房地產買氣，但近期市場上的反應卻不如預期，房市活力仍顯不足，推測與最近頻對房地產的打壓政策有關。

總體經濟-經濟面(政策面)

99年 選擇性信用管制(台北市與新北市)。

100年 特種貨物及勞務稅(奢侈稅)。

101年 實價登錄。
土地徵收條例修正(採市價補償)。
選擇性信用管制(豪宅限貸令)。
台北市(豪宅稅, 高級住宅加價課徵房屋稅)。

102年 調升土地公告現值。

103年 房屋稅修法(囤房稅)。

104年 不動產貸款管制鬆綁。
美國升息, 台灣降息。

105年

- Q1** 奢侈稅退場; 房地合一稅制實施(1/1)。
公告地價大幅調升, 六都調幅均超過三成。
央行鬆綁房市信用管制(高價住宅貸款除外)。利率持續維持低檔。
- Q2** 國土計畫法5/1施行; 6年後國土功能分區圖公布後, 區域計畫法不再適用。
房屋稅制爭議。
- Q4** 地價稅暴漲引民怨, 財政部宣布延後自用住宅稅率申請至11/30。

106年

- Q1** 房屋租賃新制正式實施。
立院三讀通過長期照顧服務法修正案, 增訂並調高遺產稅、贈與稅、菸稅的稅收, 作為特種基金指定財源。
行政院通過「前瞻基礎建設特別條例」草案, 送請立法院審議。
- Q2** 立院三讀通過「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」。立院三讀通過「平均地權條例部分條文修正案」, 將現行每3年調整1次的地價稅改為2年1調。

總體經濟-信心面(PMI)



採購經理人指數 (Purchasing Managers Index ; PMI)

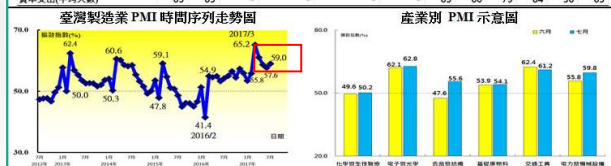
以50%作為經濟強弱的分界點: 當指數高於50%時, 則被解釋為經濟擴張的訊號。

2017年7月臺灣製造業採購經理人指數

項目	2017年7月			方向 (Direction)	速度 (Rate of Change)	趨勢 (Trend) 連續月份	產業別						
	2017年7月	2017年6月	百分比變化				化學	電子	食品	基礎	交通	金屬	電力
臺灣製造業PMI	59.0	57.6	+1.4	擴張	加快	17	50.2	62.8	55.6	54.1	61.2	59.8	
新增訂單數量	61.2	58.3	+2.9	擴張	加快	17	45.7	68.9	55.6	53.8	53.8	60.0	
生產數量	61.8	57.3	+4.5	擴張	加快	5	47.8	68.9	53.7	55.1	59.6	60.0	
人力僱用數量	57.8	58.6	-0.8	擴張	趨緩	15	58.7	59.4	53.7	52.6	61.5	61.1	
供應商交貨時間	58.5	59.0	-0.5	上升	趨緩	16	52.2	63.4	55.6	48.7	59.6	61.1	
現有原物料存貨水準	55.7	54.9	+0.8	擴張	加快	16	46.7	53.2	59.3	60.3	71.2	56.7	
客戶存貨	49.4	45.9	+3.5	縮低	趨緩	33	44.6	50.0	59.3	47.4	55.8	43.3	
原物料價格	63.2	58.2	+5.0	上升	加快	17	48.9	65.0	63.0	62.8	65.4	66.7	
未完成訂單	56.8	54.0	+2.8	擴張	加快	12	45.7	60.6	51.9	56.4	48.1	56.7	
新增出口訂單	56.2	57.9	-1.7	擴張	趨緩	17	46.7	65.4	48.1	46.2	48.1	50.0	
進口原物料數量	56.8	55.2	+1.6	擴張	加快	17	47.8	60.2	63.0	50.0	55.8	56.7	
未來六個月的業務狀況	63.9	59.1	+4.8	擴張	加快	17	60.9	68.1	55.6	66.7	59.6	47.8	
生產用物資(平均天數)	35	36	-	-	-	-	36	31	45	38	27	40	
運輸交付商材料(平均天數)	29	29	-	-	-	-	34	27	41	31	29	26	
資本支出(平均天數)	65	65	-	-	-	-	63	60	79	84	56	63	

春江水暖鴨先知, 能在最前線掌握訂單狀況的, 莫過於採購經理人了!

- 採購經理人指數是國際上通行的宏觀經濟監測指標體系之一, 對國家經濟活動的監測和預測具有重要作用。台灣製造採購經理人指數由新增訂單、生產、人力僱用、供應商交貨時間、現有原物料存貨...等指數加權而成。
- 資料哪裏查? → 中華經濟研究院(<http://www.cier.edu.tw/>)



總體經濟-信心面(NMI)



非製造業經理人指數 (Non-Manufacturing Index ; NMI)

以50%作為經濟強弱的分界點：當指數高於50%時，則被解釋為經濟擴張的訊號。



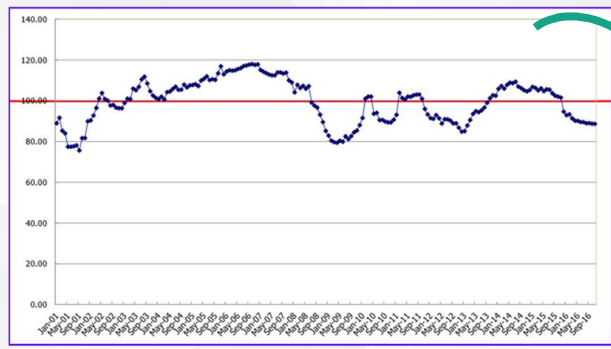
- 非製造業經理人指數所針對的產業類別，有包括**營造暨不動產業、住宿餐飲業**，而且，NMI與PMI不同的統計項目為：服務收費價格、存貨觀感...等，對於房市而言，NMI較PMI更具有參考性。
- 資料哪裏查？→ 中華經濟研究院 (<http://www.cier.edu.tw/>)

總體經濟-信心面(CCI)



消費者信心指數 (Consumer Confidence Index ; CCI)

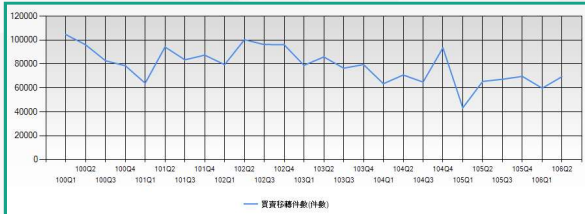
購買耐久性財貨可做為觀察民眾對於購置房地產的指標，當指標小於100時，顯示對房市趨向悲觀；當指標大於100時，顯示對房市趨於樂觀。



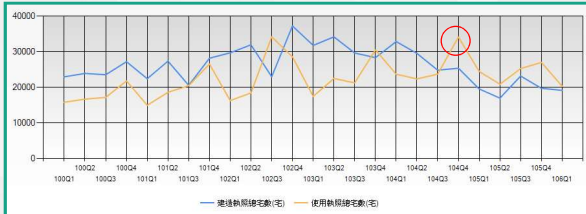
- 反映消費者信心強弱的指標，綜合反映並量化消費者對當前經濟形勢評價和對經濟前景、收入水平、收入預期以及消費心理狀態的**主觀感受**，預測經濟走勢和消費趨向的一個先行指標，是監測經濟周期變化不可缺少的依據。
- 消費者信心指數由未來半年國內物價水準、家庭經濟情況、國內經濟景氣、國內就業機會、投資股票時機、**購買耐久性財貨時機**等六項訪問調查而得。
- 資料哪裏查？→ 中央大學台灣經濟研究發展中心 (<http://rcted.ncu.edu.tw/>)

總體經濟-與房市相關

全國買賣移轉棟數



建照、使照總宅數(宅)



- 建物買賣移轉登記棟數：長期呈現減少趨勢，僅104年Q4出現較大攀升(為因應105年起的房地合一新制，出現的轉移潮)。統計105年全國的買賣移轉棟數僅245,396棟，年減16.2%；近10年來全國每年買賣移轉棟數平均約為36萬棟，105年房市交易量僅為10年來之68%，顯示當前房市仍處於低迷狀態。
- 自105年起，建照、使照均呈現減少趨勢；而自104年Q4起，使照數均大於建照數，顯示新建案的數量逐漸減少，當前的使照量為之前建案交屋之遞延現象。

全國2013年-2017年核發建照、使照及開工數季線圖



- 自2013年Q4核發建照數量達近年高點後，逐年下滑中；104年Q4出現趕輕稅交屋潮，使照數量大幅增加。
- 當使照量逐漸降低，市場上的庫存餘屋減少，表示供給量減少；此時，若開工數量開始增加，顯示建商(供給端)開始看好。這樣的黃金交叉，可以看做是房市落底的跡象。

1 如何對房市進行分析

區域市場-區域因素

查詢功能

- 01 區域概況
- 02 人口
- 03 面積
- 04 氣候
- 05 物產資源
- 06 區域發展
- 07 經濟情形
- 08 就業機會
- 09 交通概況
- 10 公設綠地
- 11 商圈市場
- 12 文教機構
- 13 醫療機構
- 14 大型社區
- 15 遊憩場所

資料哪裏查? → 臺中市不動產資訊樂活網 (<http://158.taichung.gov.tw/>)

1 如何對房市進行分析

區域市場-區域因素

行政區	案件數	土地筆數	土地面積(平方公尺)	建物幢(戶)數	建物面積(平方公尺)
中區	228	404	9759.9	235	26356.05
東區	459	609	75700.83	439	45279.96
西區	987	1267	65214.04	1046	97978.63
南區	1204	1528	114540.14	1240	112873.23
北區	1151	1664	167158.35	1169	100605.25
西屯區	2503	3346	644825.1	2446	291023.49
南屯區	1487	1805	492692.86	1428	153427.19
北屯區	3140	2979	659513.68	3125	309054.05
豐原區	778	1301	278957.55	450	67479.52
東勢區	375	498	531292.26	95	14841.68
大甲區	289	493	164838.76	128	27555.67

不動產買賣登記案件

臺中市地政局 (<http://www.land.taichung.gov.tw/>)
臺中市不動產資訊樂活網 (<http://158.taichung.gov.tw/>)

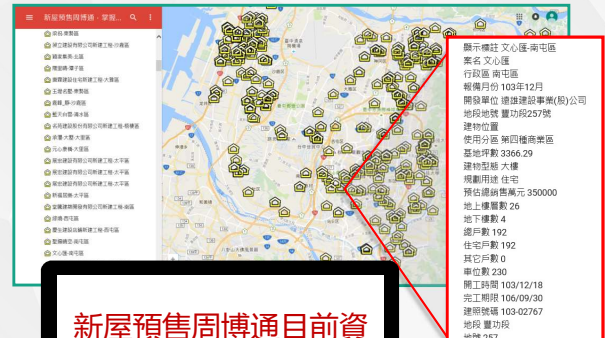
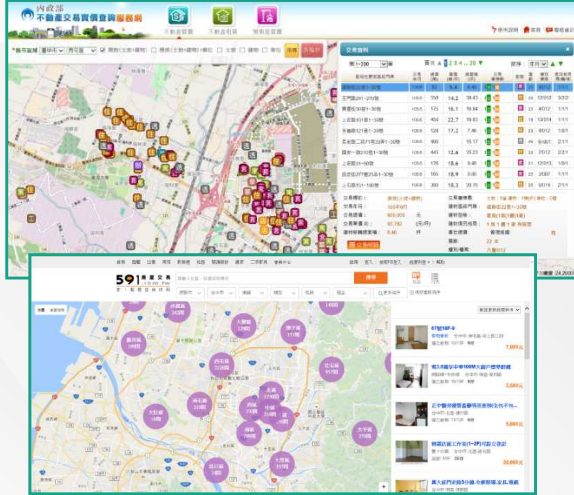
行政區	案件數
中區	185
東區	557
西區	803
南區	1230
北區	1269
西屯區	2128
南屯區	1596
北屯區	2160
豐原區	843
東勢區	508
大甲區	413
沙鹿區	784
神岡區	292
后龍區	278
潭子區	692
龍井區	520
新社區	137
石岡區	44
外埔區	161
大安区	65
員林區	937
大肚區	270
龍井區	578
龍井區	306
大甲區	1688
大甲區	876
大甲區	27

資料哪裏查? → 臺中市不動產資訊樂活網 (<http://158.taichung.gov.tw/>)

區域市場-區域因素(供給/需求)

內政部不動產交易實價查詢服務網

台中市新屋預售周博通



新屋預售周博通目前資訊，以原台中縣建商提案為主，陸續增加中。

(<http://www.land.taichung.gov.tw/>)

區域市場-區域因素(區域行情初步調查)



158系統查詢實價登錄資訊時，可以針對查詢區域之各地段(或行政區)，進行行情統計

土地買賣



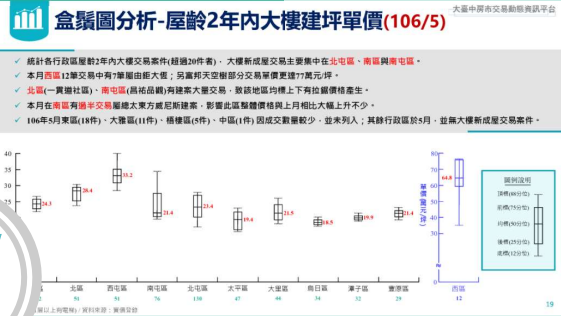
建物買賣

區域市場-區域因素(指標數據)

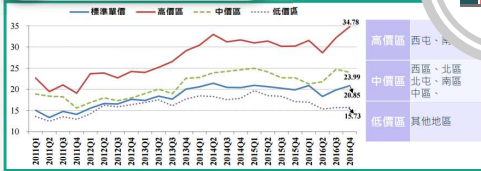
信義房價指數



正心月報、季報



國泰房地產季報



市場上重要指標與數據介紹

Indicators & Data



重要指標與數據來源

房市數據來源

- 內政部營建署【住宅價格指數】
<http://pip.moi.gov.tw>
- 內政部地政司【都市地區地價指數】
<http://www.land.moi.gov.tw>
- 台北市地政局【台北市住宅價格指數】
<http://www.land.gov.taipei/>
- 信義房屋【信義房價指數】
<http://www.sinyi.com.tw>
- 國泰建設【國泰房地產指數】
<http://www.cathay-red.com.tw/>

總體經濟

- 國發會【景氣指標】
<http://index.ndc.gov.tw/>
- 行政院主計處【重要指標】
<http://www.dgbas.gov.tw/>
- 中央銀行【金融貨幣資料】
<http://www.cbc.gov.tw/>

定期發布市場信息的單位

信義房屋房價指數

每季發布不動產評論、各都會房價指數。
但側重台北地區！

每半年發布，**頻率少速度慢！**
(如105/1才發布104/4~104/9資訊)

國泰建設房地產指數ABC

每季發布房地產價量指數。
但側重在預售市場！

每月發布交易動態月報、住宅價格指數。
但僅針對台北市市場！

內政部都市地價指數

台北市地政局月報、住宅價格指數

信義房價指數



- 📌 發佈單位：**信義房屋**
- 📌 每月發佈大台北月指數 ([連結](#))
- 📌 每季發佈不動產評論 ([連結](#))
- 📌 每季發佈都會房價指數 ([連結](#))
- 📌 優點：資訊多元，發佈頻率高
- 📌 缺點：較為側重台北地區
- 📌 網址：<http://www.sinyi.com.tw/>

國泰房地產指數



- 📌 發佈單位：**國泰建設**
- 📌 每季發佈國泰房地產指數季報 ([連結](#))
- 📌 配合發佈新聞稿 ([連結](#))
- 📌 優點：長期間資料累積，發佈頻率高
- 📌 缺點：較側重於預售屋市場與新成屋
- 📌 網址：<http://www.cathay-red.com.tw/>

內政部地價指數&住宅價格指數



都市地區地價指數

- 發佈單位：內政部地政司
- 每半年固定發佈(連結)
- 缺點：發佈間隔較久
- 網址：<http://www.land.moi.gov.tw/>
or <https://pip.moi.gov.tw/>



住宅價格指數

- 發佈單位：內政部營建署
- 應每季發佈(連結)
- 缺點：發佈間隔太久
- 網址：<https://pip.moi.gov.tw/>

台北市住宅價格指數



- 發佈單位：台北市政府地政局
- 每月發佈不動產動態月報(連結)
- 並發佈住宅價格指數(連結)
- 優點：資訊豐富，發佈頻率高
- 缺點：內容僅針對台北地區
- 網址：<http://www.land.gov.taipei/>

市場資訊超級比一比



	大臺中房市月報、季報	內政部 不動產資訊平台	國泰房地產指數	信義房價指數
發佈單位	正心不動產估價師聯合事務所	內政部	國泰建設公司(建築業)	信義房屋(房仲)
資料來源	實價登錄、臺中市地政局、臺中市都發局	聯徵中心、全國建築管理資料庫、房屋稅籍資料庫、地政資料庫	該公司之市調	該公司仲介成交資料
分析項目	土地+成屋	土地+成屋	新推個案	成屋
發佈頻率	月報：每月 季報：每季	每季	每季	每季
內容	總體經濟、新聞時事、房地交易量(買賣移轉登記棟數、建照、使照)、房地交易價(長期單價、總價分析, 分行政區、分建物類型)	建物總量、流量、住宅買賣價格、課稅情況、住宅金融(建築貸款、住宅貸款)、房價所得比、貸款負擔率、經濟成長率、住宅價格指數	各地區推案狀況(量、價格)、國泰房地產指數	各地區的住宅市場分析、信義房價指數
優點	針對臺中市的房市進行專業解讀, 月報、季報提供最新資訊	資料豐富, 網站便於查詢	長期間的資料累積, 發佈頻率高	資訊多元, 發佈頻率高
缺點	尚未提供房價指數(研製中)	資料更新較慢	以供給端(建商)觀點, 較側重於預售市場與新成屋	立場較偏向仲介業, 報告較為側重台北地區

房市十大泡沫評估指標

TOP 10



	指標	正常值
1	房價所得比	3 ~ 6倍
2	房貸本息大於家庭收入	小於1/3
3	房貸餘額佔GDP比重	小於40%
4	房價租金比	小於20倍
5	房價與租金關係	房價上漲帶動租金上漲
6	房價漲幅vs經濟成長率	房價漲幅不高於經濟成長率
7	房價短期漲幅	小於30%
8	投資性需求	小於20%
9	空屋率	小於10%
10	開工率vs.銷售率	開工率不大於銷售率

房市十大評估指標-房價所得比



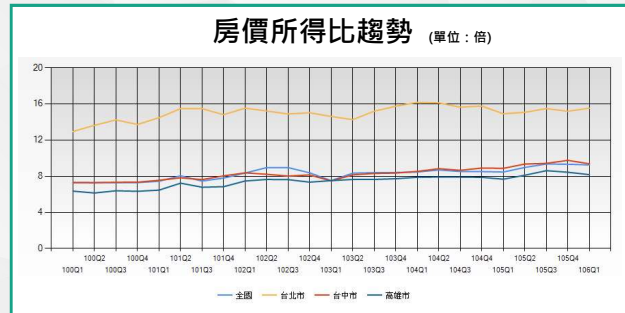
房價所得比 (Price and Income Ratio ; PIR)

亦有人稱為**購屋痛苦指數**。指一定區域內(如全國或某縣市),住宅總價與家戶年可支配所得的比例,代表需花多少年的可支配所得才買到一戶中位數住宅總價,數值越高表示房價負擔能力越低。

公式為 $PIR = \text{中位數住宅總價} / \text{家戶年可支配所得中位數}$



- 購屋痛苦指數亦有人解讀為“不吃不喝多少年才能買得起房”。
- 房市自SARS後起漲十年,但薪資成長卻跟不上房價飆漲的幅度。
- 按國際慣例,較為通行的說法是:房價所得比的**合理區間為3~6倍**。
- 資料哪裏查? → 內政部不動產資訊平台(<https://pip.moi.gov.tw/>)



房市十大評估指標-貸款負擔率



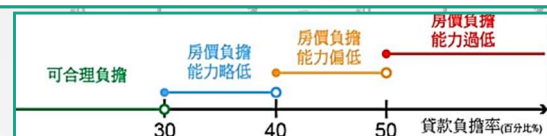
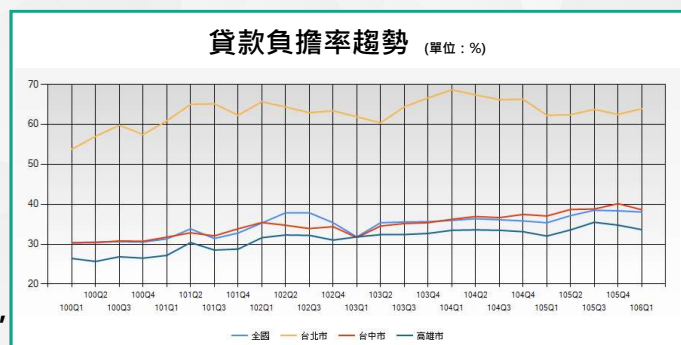
貸款負擔率

貸款負擔率=中位數住宅總價貸款每月攤還額/家戶月可支配所得中位數

以二十年期本利均等攤還方式,貸款成數為七成,計算每月應償還本利。再以應繳本利除以家戶月可支配所得求算。代表住宅總價之每月應償還**本利和**,占家戶可支配月**所得**中位數的比例。



- 貸款負擔率比例越大則房價負擔能力越低。
- 一般而言,攤還額度少於家戶所得的**三成**,對民眾是**合理的負擔**;若佔了**五成以上**,負擔能力就是過低
- 資料哪裏查? → 內政部不動產資訊平台(<https://pip.moi.gov.tw/>)



房市十大評估指標-不動產餘額佔GDP比重



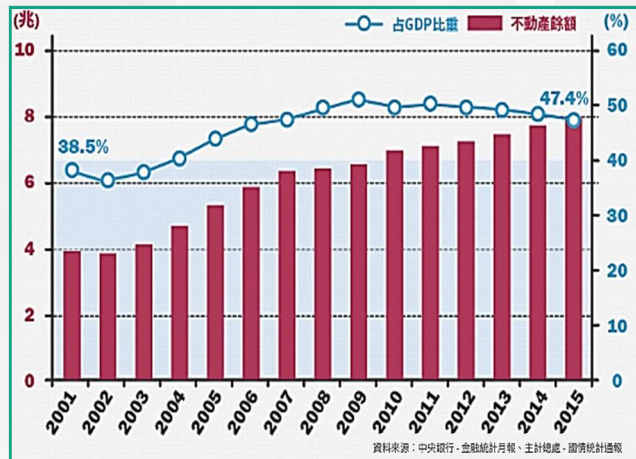
不動產餘額

購置住宅貸款+房屋修繕貸款+建築貸款

國際上常把房貸餘額占GDP比例是否超過40%，列為**房市泡沫化的警戒線**；日本在房價泡沫被戳破後，帶來「失落20年」的夢魘，美國、歐豬國家也都因為房貸餘額過高，陸續引發全球金融海嘯及歐債危機。



- 不動產餘額佔GDP比重，代表國內**資金集中在房地產的程度**。
- 國內不動產餘額佔GDP比重從2001年的38.5%，攀升至2009年高點50.8%，再經過一連串房市調控措施後，於2015年降低至47.4%。



房市十大評估指標-房價租金比



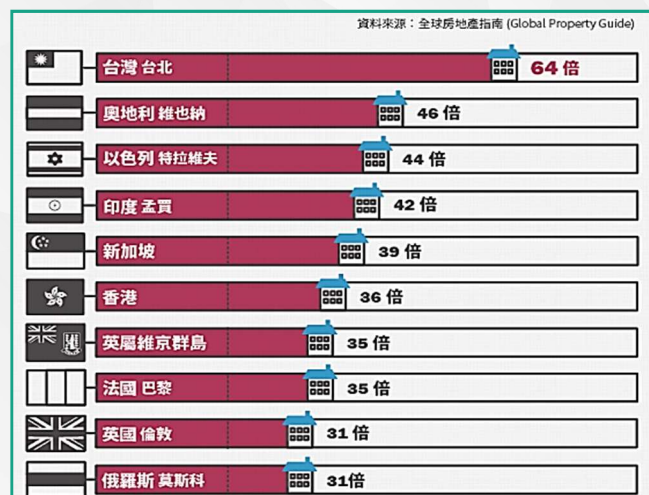
房價租金比

簡而言之，就是買一間房子來收租金，要收多少年的租金，才能**回本**。

另外，也可以應用估價上的收益還原法的概念，預計房地產每年的淨收益，並以適當的收益資本化率，推估收益價格。



- 根據全球房地產指南(Global Property Guide)的統計資料，**台灣的租金報酬率僅1.57%，相當於要64年的租金，才能回本。**
- 8月份資料顯示，五大行庫的新房貸利率1.684%，租金報酬率低於房貸利率。



房市十大評估指標-房價與租金關係



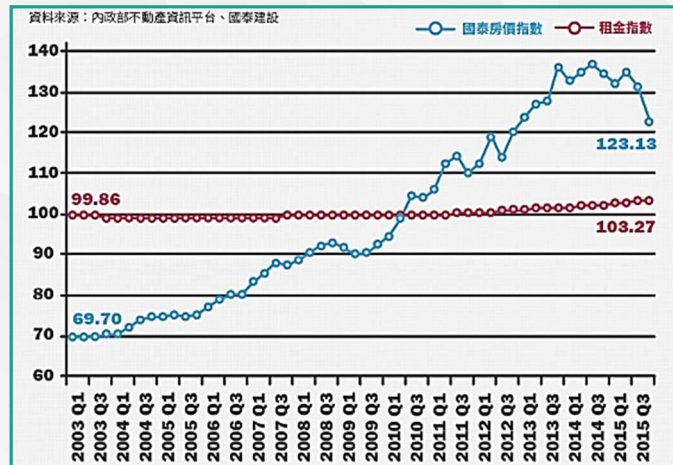
房價與租金關係

一般而言，房價與租金具有一定比例之連動關係，當房價上漲，租金亦會連同上漲。

但近幾年的實際情況卻是，房價大幅上漲，但房租似乎並未有隨之調整，導致投資報酬率過低。



- 2003年國泰房價指數約為70，至2015年指數約為123，房價成長幅度約為76%；同一時期，2003年租金指數為99.86，至2015年指數為103.27，租金成長幅度僅3.4%。



房市十大評估指標-房價漲幅與經濟成長率之關係



房價漲幅 VS. 經濟成長率

正常而言，隨著經濟發展，會帶動各行業的蓬勃發展，房地產也會隨之熱絡，使房價成上漲趨勢。

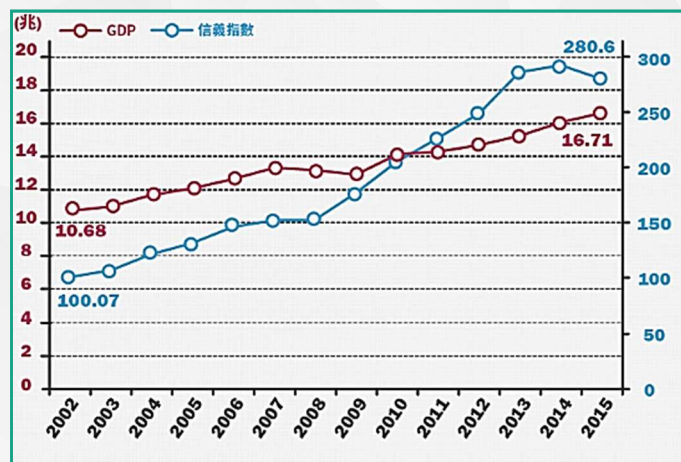
但若房價漲幅高於經濟成長率，便有可能形成房市泡沫。



房價的漲幅不應高於經濟成長率

- 據主計處資料顯示，自2002年至2015年，年經濟成長率平均為4.01%；然據信義房屋的房價指數，2002年至2015年，房價年平均漲幅達12.9%。

資料來源：<http://www.stockfeel.com.tw/>

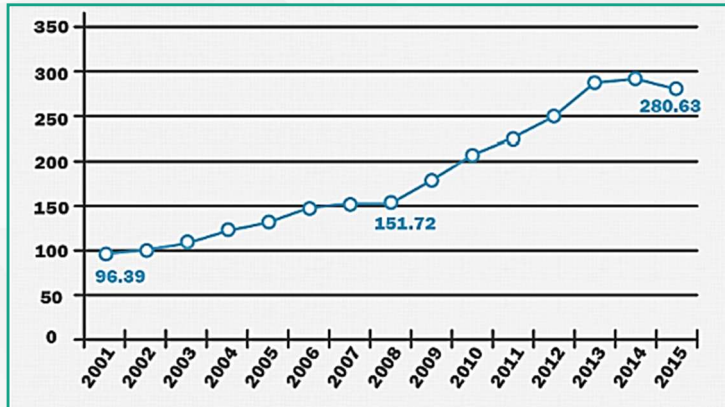


房市十大評估指標-房價漲幅與經濟成長率之關係



房價短期漲幅

評估房價在短期間內是否漲幅過大



若房價短期漲幅太過劇烈
有可能形成房市泡沫

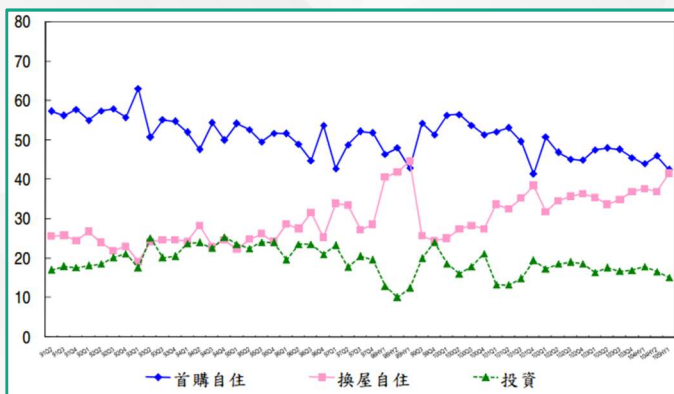
- 據信義房屋的房價指數，台灣地區整體指數，自2001年的96.39，上升至2015年的280.63，期間雖歷經2008年金融海嘯，以及2010年起的選擇性信用管制、奢侈稅、房地合一稅制等健全房市措施，但15年來整體漲幅達191%，年平均漲幅達12.7%。

房市十大評估指標-投資性需求佔比



投資性需求佔比

內政部營建署會定期針對欲購置住宅者，進行住宅需求的問卷調查，並以購屋動機區分為首購自住、換屋自住以及投資需求。



若投資需求過高，房市
即可能出現泡沫疑慮。

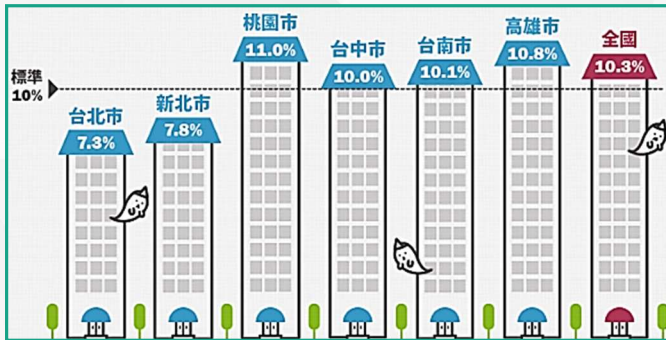
- 歷經金融海嘯、奢侈稅、實價登錄、選擇性信用管制...等健全房市措施後，投資需求已降低至20%以下。
- 近期的住宅需求以首購自住為主，換屋自住的需求亦有增加。
- 資料哪裏查？→內政部不動產資訊平台 (<https://pip.moi.gov.tw/>)

房市十大評估指標-空屋率-1



空屋率

空屋為維持住宅市場正常運作所必須，並是反映住宅市場供需變化的最佳指標。當市場空屋超過一定數量時，代表市場供過於求，市場的租金與房價將會向下調整，而當市場空屋率低於自然空屋率時，代表市場供不應求，此時租金與房價將會調高，進而帶動建商的供給。



- 除了大台北地區外，其餘各都會區空屋率均超過10%。
- 營建署認定的「空屋」定義，是把房屋稅籍結合台電使用電量低於60度以下的用戶數計算為空屋，包括久久才住一次的「休閒住宅」、祖傳老屋、待出租或出售房屋...等。

房市十大評估指標-空屋率-2

縣市	建物存量總數 (宅/105Q3)	房屋稅籍住宅類 數量(宅/105Q3)	空屋率(%)	人口數(人)+ (106年1月)	高齡(65歲以上) 人口比率(%)
台中市	1,113,018	992,000	10.9	2,769,005	10.9
彰化縣	432,621	389,989	9.9	1,286,842	14.1
南投縣	177,220	162,182	8.5	504,838	15.8

- 以稅籍住宅量/建物存量，得出的空屋率，台中：10.9%、彰化：9.9%、南投：8.5%。
- 超過65歲以上之高齡人口比率，台中：10.9%、彰化：14.1%、南投：15.8%，全台平均10.7%。
- 聯合國世界衛生組織定義，65歲以上老年人口占總人口比例達到7%時稱為「高齡化社會」，達到14%是「高齡社會」，若達20%則稱為「超高齡社會」。

房市十大評估指標-開工率與銷售率



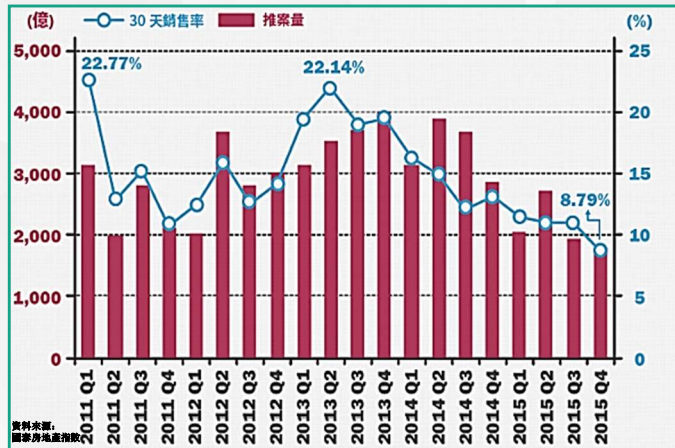
開工率與銷售率

若房屋銷售率持續下降，代表經濟景況將可能走下坡；反之則預示景氣將出現復甦。

購買房屋對於一般消費者而言，是一項相當大且重要的支出，因此購屋計畫與消費者對於未來景氣狀況及經濟前景的預測息息相關。新屋開工率的增加，顯示出於市場景氣看好，反之亦然。



- 由國泰房地產指數的推案量來看，2011年因奢侈稅上路，至推案量有下降情形，但之後推案量逐步增加，2014年因九合一大選、政府打房措施等，推案量逐步減少。
- 由30天銷售率下降到8.79%也顯示，預售屋市場交易呈現冷清狀態。



正心鑑價 資料來源：<http://www.stockfeel.com.tw/>

42

房市十大評估指標

指標	正常值	現況	泡沫疑慮
1 房價所得比	3 ~ 6倍	>8倍	✓
2 房貸本息大於家庭收入	小於1/3	大於35%	✓
3 房貸餘額佔GDP比重	小於40%	大於47%	✓
4 房價租金比	小於20倍	64倍	✓
5 房價與租金關係	房價上漲帶動租金上漲	房價大漲；租金紋風不動	✓
6 房價漲幅vs經濟成長率	房價漲幅不高於經濟成長率	房價漲幅遠高於經濟成長率	✓
7 房價短期漲幅	小於30%	14年內漲幅約3倍	✓
8 投資性需求	小於20%	目前小於20%	✓
9 空屋率	小於10%	大於10%	✓
10 開工率vs.銷售率	開工率不大於銷售率	開工率、銷售率均下降	✓

正心鑑價

43

近期大台中房市概況-

106年Q1季報、8月份月報

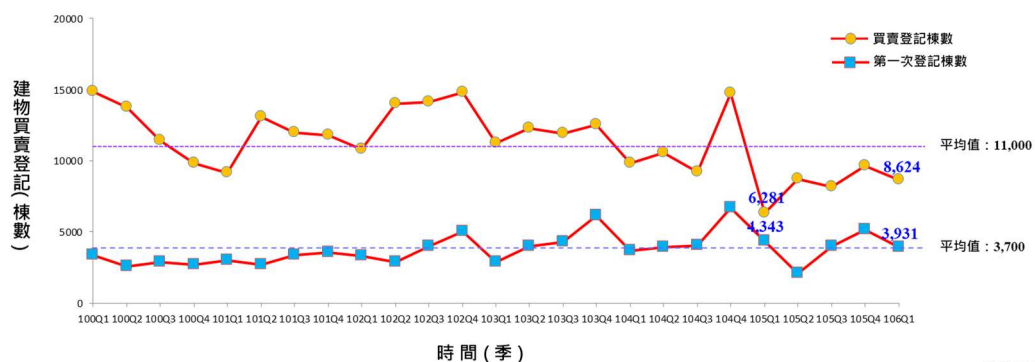
About Taichung

資料來源：正心不動產估價師聯合事務所整理提供

建物買賣登記(棟數)(100Q1~106Q1)

正心鑑價

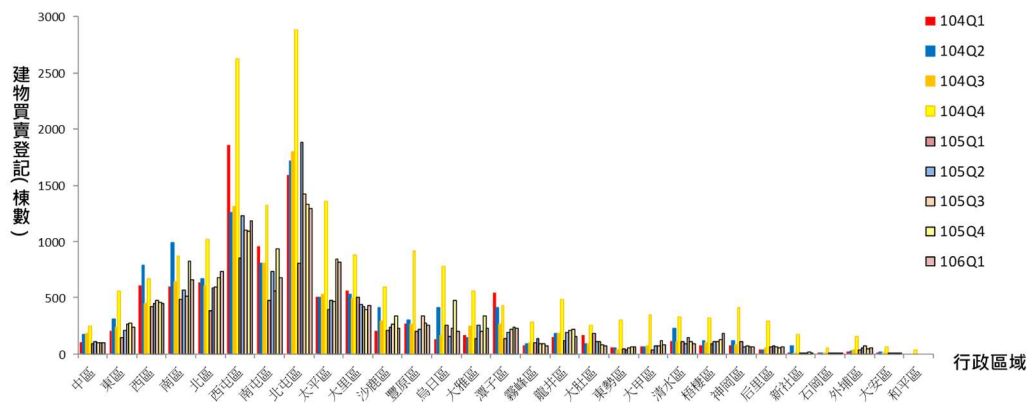
- ◆ 買賣登記棟數每季平均約11,000棟，第一次登記棟數每季平均約3,700棟。
- ◆ 104年Q4出現趕稅交屋潮，登記棟數大幅增加。
- ◆ 105年Q1買賣登記棟數：6,281棟；第一次登記棟數：4,343棟；均較104年Q4大幅降低。
- ◆ 106年Q1買賣登記棟數：8,624棟，季減10.2%，年增37.3%；第一次登記棟數：3,931棟，季減23.4%，年減9.5%。



104~106各季建物買賣登記案件

正心鑑價

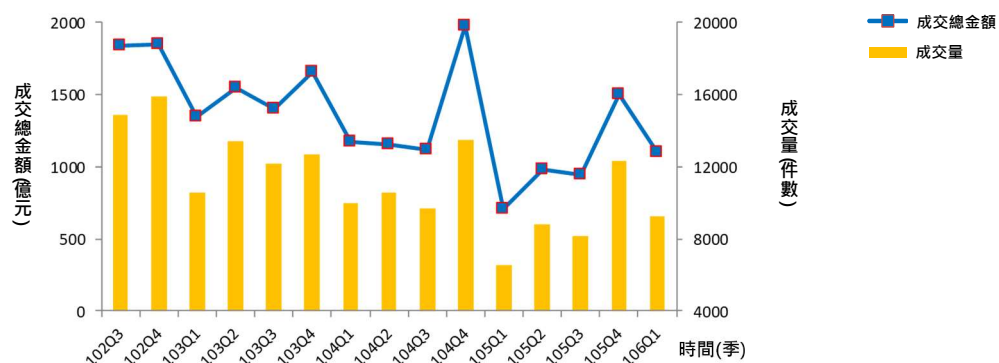
- ◆ 綜觀各行政區之登記量變化，均以104年Q4之登記量為近期高點，而在105年Q1則大幅降低(預期105年實施房地合一稅制，先行過戶，以期將來出售，適用舊制稅率)，呈現趕稅過戶潮之現象。
- ◆ 106年Q1各行政區之登記量，大致呈現小幅減少情況，整體而言，相較於前一季減少10.2%。



102~106各季交易數量與總金額

正心鑑價

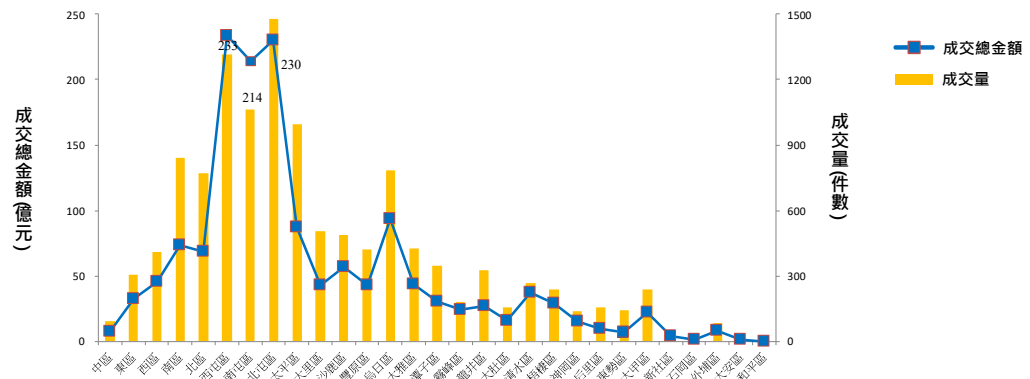
- ◆ 102~104年，臺中市每季成交量平均約12,000件，每季成交總金額平均約1,500億元。
- ◆ 交易量與總金額自102年Q4，呈逐季下跌趨勢，但104年Q4量能明顯增加，續於105年Q1大幅降低。應為民眾預期105年房地合一新制，為使將來買賣時仍能適用舊稅制，遂引發趕稅交屋潮。
- ◆ 106年Q1成交量9,273件，總金額約1,102億元，成交量與總金額分別季減26.7%、24.5%。



106年Q1各行政區成交數量與總金額

正心鑑價

- ◆ 105年Q1不動產交易量為6,540件，總金額約703億；105年Q4不動產交易量為12,284件，總金額約1,504億。
- ◆ 106年Q1不動產交易量為9,273件，總金額約1,102億。
- ◆ 106年Q1交易數量與交易總金額，較上季分別減少24.5%、26.7%，較去年同期分別增加41.8%、56.8%。
- ◆ 106年Q1交易熱絡區為原臺中市區、衛星區，其中，以西屯區、北屯區、南屯區為交易最熱絡區域。



資料來源：實價登錄

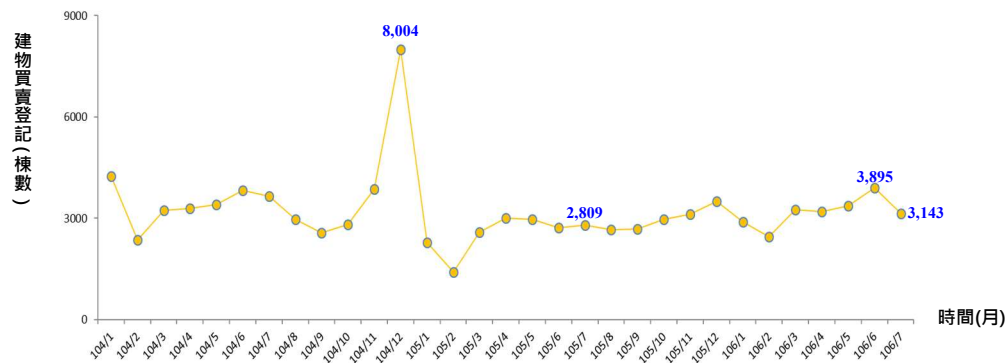
大臺中房市量體分析

- ▶ 登記案件量分析 (資料來源：臺中市地政局)
- ▶ 建照、使照核發量分析 (資料來源：臺中市都發局)
- ▶ 買賣成交量分析 (資料來源：實價登錄，並剔除親友間交易、受債務影響交易、過高或過低...等特殊交易情形)

量體分析-建物買賣登記(棟數)(104/1~106/7)

正心鑑價

- ◆ 由買賣移轉登記棟數變化，可發現於**房地合一稅制**(105年1月1日)實施前，買賣登記量達高點，105年2月之登記量則為近期低點，自105年3月起央行實施**鬆綁房市信用管制**、調降利率等措施，促使買賣登記量逐步增加。
- ◆ 106年7月台中市買賣移轉登記棟數為3,143棟，相較於上月減少8.1%，相較於去年同期增加11.2%。

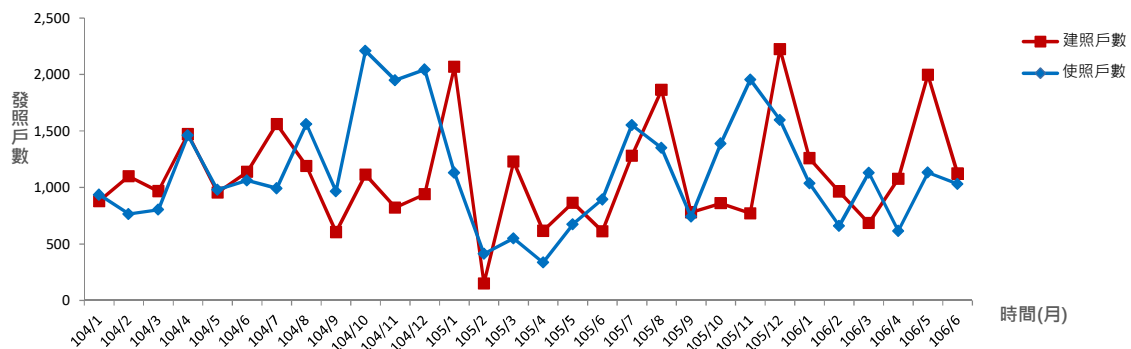


資料來源：台中市地政局

量體分析-建照、使照量

正心鑑價

- ◆ 104年10月開始，預期105年**房地合一新制**，引發**使照核發數量大幅增加**。
- ◆ 105年2月為近期低點，自3月起，建照、使照數量逐步回升。
- ◆ 105年整年度之建照戶數，較104年增加4.5%；105年整年度使照戶數，較104年減少20%。
- ◆ 106年前半年之建照、使照量，較105年同期分別增加28.2%、40.2%。



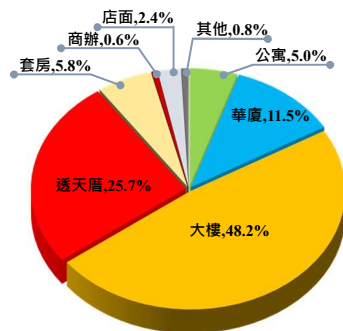
資料來源：臺中市都發局

量體分析-106年5月建物價量

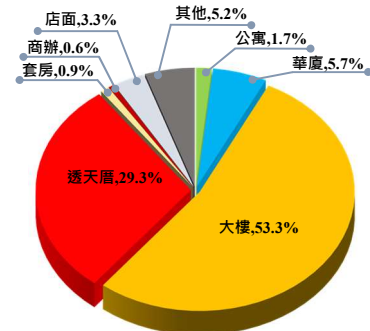
正心鑑價

- ◆ 整體建物買賣交易以住宅大樓、透天厝占比較高，數量比例分別為48.2%與25.7%，金額比例分別為53.3%、29.3%。
- ◆ 5月建物交易總金額：288億元。

成交數量比例



成交金額比例



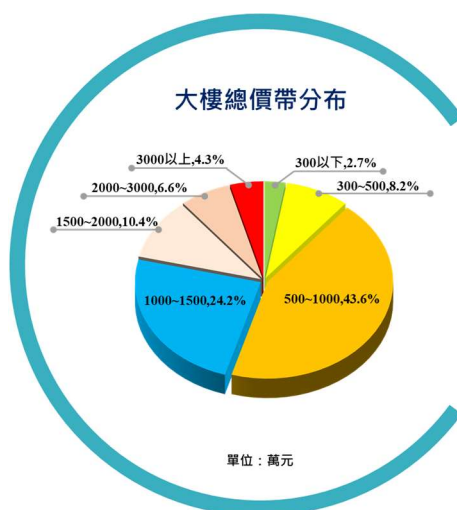
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)、其他(廠辦、工廠、倉庫、農舍等)

資料來源：實價登錄

量體分析-106年5月大樓總價帶

正心鑑價

大樓總價帶分布



- ✓ 大樓總價帶以500~1,000萬元為主，佔43.6%。
- ✓ 高總價產品，超過1,500萬元以上者，佔21.3%。
- ✓ 低總價產品，500萬元以下者，佔10.9%。
- ✓ 106年5月，大樓成交量為1,187件，成交總金額為154億元。

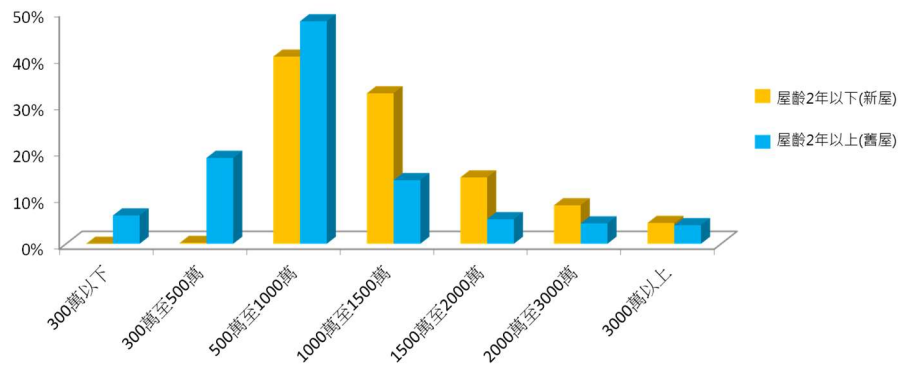
備註：大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

量體分析-106年5月新、舊大樓總價帶

正心鑑價

- ◆ 5月份新屋(屋齡2年內)交易多集中於北屯區、南區與南屯區，總價帶以500~1,000萬元(40.3%)、1,000~1,500萬元(32.4%) 佔比較高。
- ◆ 舊屋(屋齡逾2年)，以500~1,000萬元佔比較高，佔47.9%；其次為300~500萬元，佔18.5%。



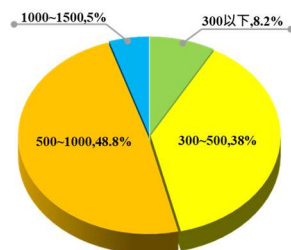
備註：大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

量體分析-106年5月華廈總價帶

正心鑑價

華廈總價帶分布



單位：萬元

- ✓ 華廈總價帶以500~1,000萬元佔較多數，佔48.8%。
- ✓ 超過1,000萬元以上者較少，僅佔5%。
- ✓ 106年5月，華廈成交量為281件，成交總金額為15.4億元。

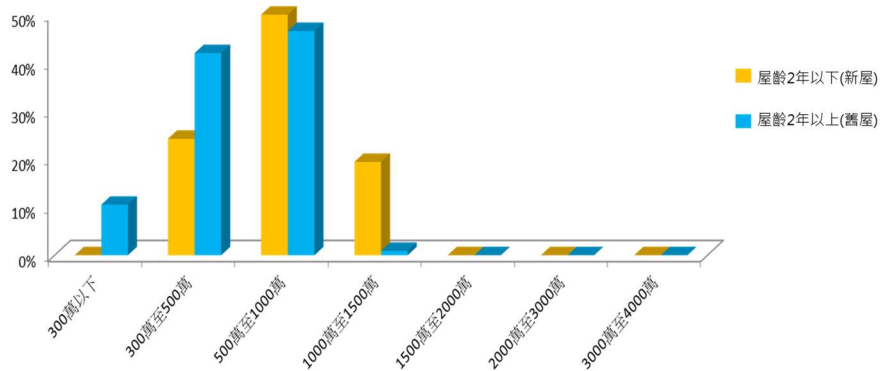
備註：華廈(10層以下有電梯)

資料來源：實價登錄

量體分析-106年5月新、舊華廈總價帶

正心鑑價

- ◆ 5月份新屋(屋齡2年內)交易以沙鹿區、霧峰區較多，總價帶集中在500~1,000萬元區間內，佔56.5%。
- ◆ 舊屋(屋齡逾2年)，總價帶主要分布於500~1,000萬元(佔46.6%)，其次為300~500萬元(佔42%)。



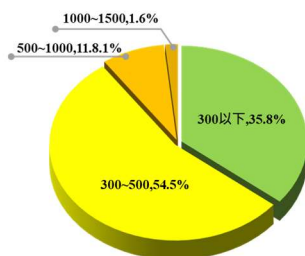
備註：華廈(10層以下有電梯)

資料來源：實價登錄

量體分析-106年5月公寓總價帶

正心鑑價

公寓總價帶分布



單位：萬元



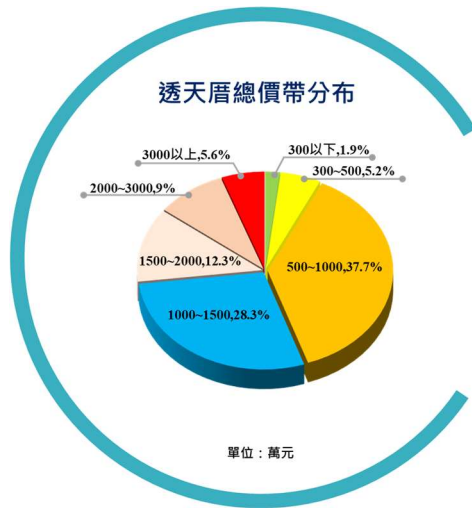
- ✓ 公寓總價帶以300~500萬元為主，佔54.5%。
- ✓ 總價帶在500萬元以上者，僅佔9.7%。
- ✓ 106年5月，公寓成交量為123件，成交總金額為4.38億元。
- ✓ 公寓屋齡均超過2年以上，故本月報不針對新、舊公寓進行分析。

備註：公寓(無電梯)

資料來源：實價登錄

量體分析-106年5月透天厝總價帶

正心鑑價



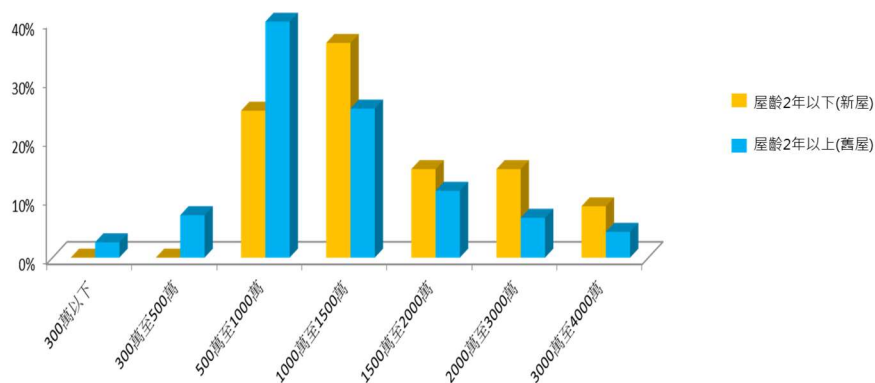
- ✓ 透天厝總價帶以500~1,000萬元較多，佔37.7%，其次為1,000~1,500萬元，佔28.3%。
- ✓ 超過1,500萬元以上者，佔26.9%。
- ✓ 500萬元以下者，僅佔7.1%。
- ✓ 106年5月，透天厝成交量為632件，成交總金額為84.3億元。

資料來源：實價登錄

量體分析-106年5月新、舊透天厝總價帶

正心鑑價

- ◆ 5月份新屋(屋齡2年內)交易多集中於沙鹿區、后里區與霧峰區，總價帶以1,000~1,500萬元佔比較高，佔36.4%；其次為500~1,000萬元，佔24.9%。
- ◆ 舊屋(屋齡逾2年)，總價帶以500~1,000萬元佔比較高，佔42.5%；其次為1,000~1,500萬元，佔25.3%。



資料來源：實價登錄

大臺中房市價格分析

- ▶ 臺中市全區價格分析
- ▶ 行政區價格分析

(資料來源：實價登錄，並剔除親友間交易、受債務影響交易、過高或過低...等特殊交易情形)

正心鑑價

以五分位方式區分高、中、低價格

不動產價格分布並不符合常態分配，價格帶差距極大；故將價格由低至高依序排列後，以分位數的概念，區分為五個不同等級產品的**價格帶**，以利民眾了解不同等級產品之價格分布。

價格
分析

- 💡 頂標：位於第88百分位數之成交價 (價格高)
- 💡 前標：位於第75百分位數之成交價
- 💡 均標：位於第50百分位數之成交價
- 💡 後標：位於第25百分位數之成交價
- 💡 底標：位於第12百分位數之成交價 (價格低)



五分位觀念解說

如何知道誰高誰矮？



五分位觀念解說

乖乖排隊就知道啦！

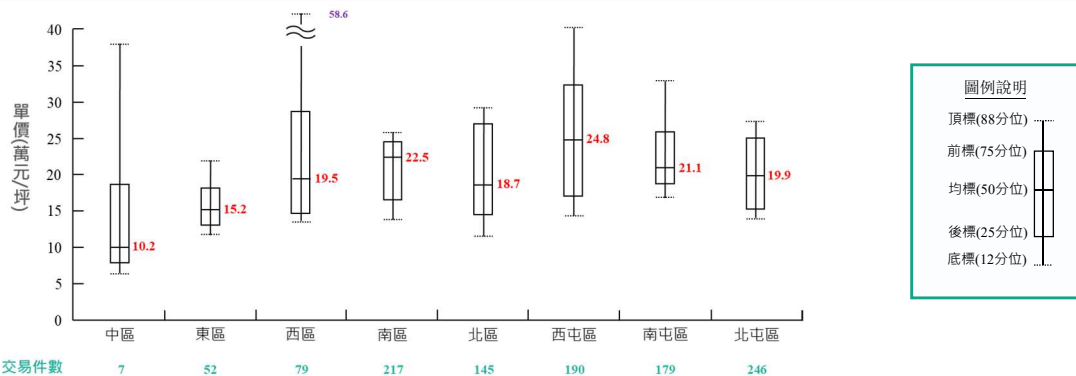


Top 第88分位 第75分位 第50分位 第25分位 第12分位 Last

盒鬚圖分析-106/5區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)(原台中市區)

正心鑑價

- ◆ 以西屯區為例：頂標(88分位)約40.2萬/坪；前標(75分位)約32.3萬/坪；均標(50分位)約24.8萬/坪；後標(25分位)約17.2萬/坪；底標(12分位)約14.4萬/坪。
- ◆ 106年5月之原台中市區，以西區、西屯區、南屯區之平均單價較高。
- ◆ 西屯區(富宇東方之冠、聯聚保和大廈)、西區(富邦天空樹、由鉅大恆)各有指標性建案交易，致單價較高。
- ◆ 中區交易量僅7件，資料僅供參考(本區頂標資料經查證為寶徠市中欣店面交易)。



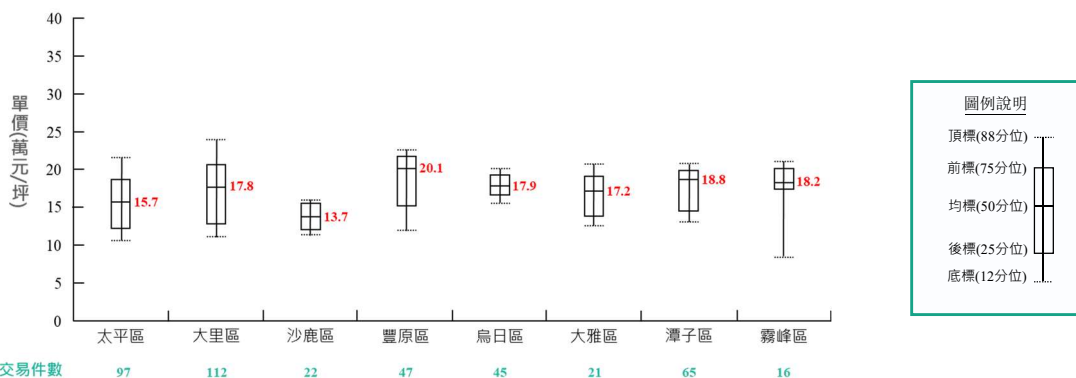
備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析-106/5區分所有建物單價(公寓、華廈、大樓)(衛星區)

正心鑑價

- ◆ 衛星區之單價分布範圍較為集中，平均單價介於13~20萬/坪。
- ◆ 106年5月，以豐原區、潭子區、霧峰區均價較高。豐原區(立東觀自在)、潭子區(宏亞DECO+家)、霧峰區(君鑑山水日出)有較多指標性建案交易，致單價較高。

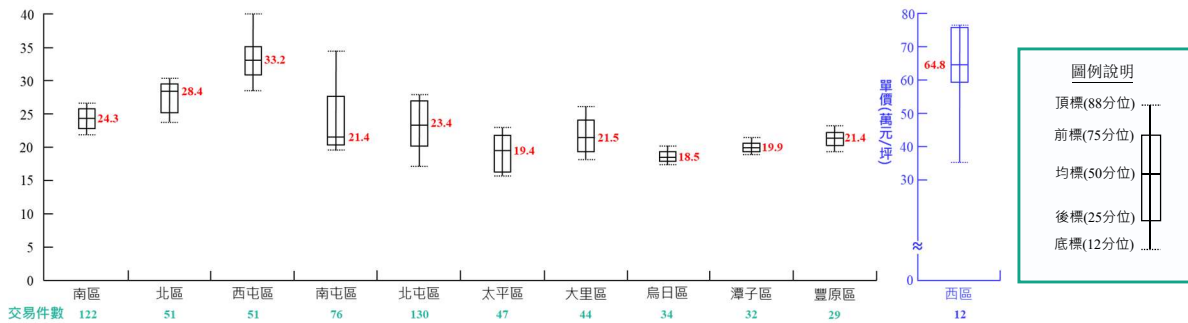


備註：公寓(無電梯)、華廈(10層以下有電梯)、大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析-106/5屋齡2年內大樓建坪單價

- ◆ 統計各行政區屋齡2年內大樓交易案件(超過20件者)，大樓新成屋交易主要集中在**北屯區**、**南區**與**南屯區**。
- ◆ 本月**西區**12筆交易中有7筆屬由鉅大恆；另富邦天空樹部分交易單價更達77萬元/坪。
- ◆ **北區**(一貫道社區)、**南屯區**(昌祐品觀)有建案大量交易，致該地區均標上下有拉鋸價格產生。
- ◆ 本月在**南區**有**過半**交易屬總太東方威尼斯建案，影響此區整體價格與上月相比大幅上升不少。

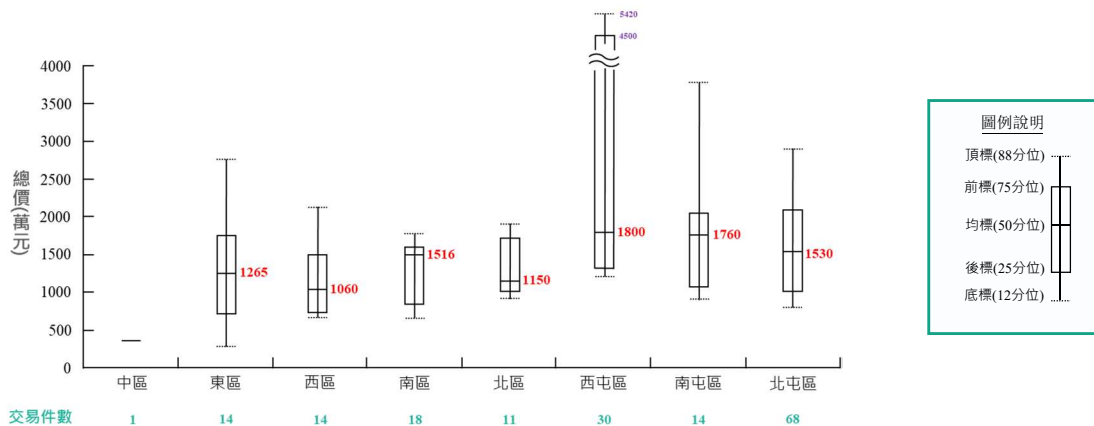


備註：大樓(11層以上有電梯)

資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析-106/5透天厝總價(原台中市區)

- ◆ 原台中市區，以**西屯區**、**南屯區**、**北屯區**之平均總價較高。
- ◆ 屯區因幅員較大，市場上新舊產品均有流通，致其價格分布範圍較廣。
- ◆ 106年5月中區(1件)交易件數少，資料僅作參考。

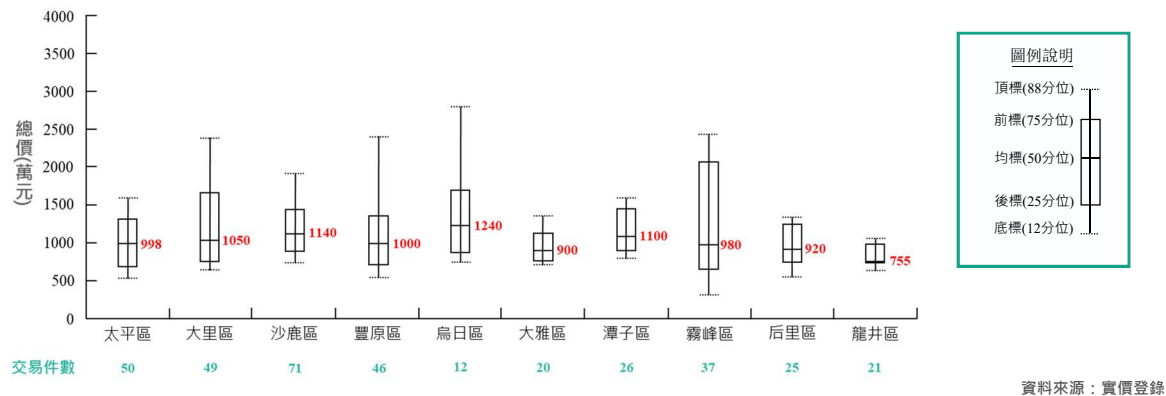


資料來源：實價登錄

盒鬚圖分析-106/5透天厝總價(衛星區)

正心鑑價

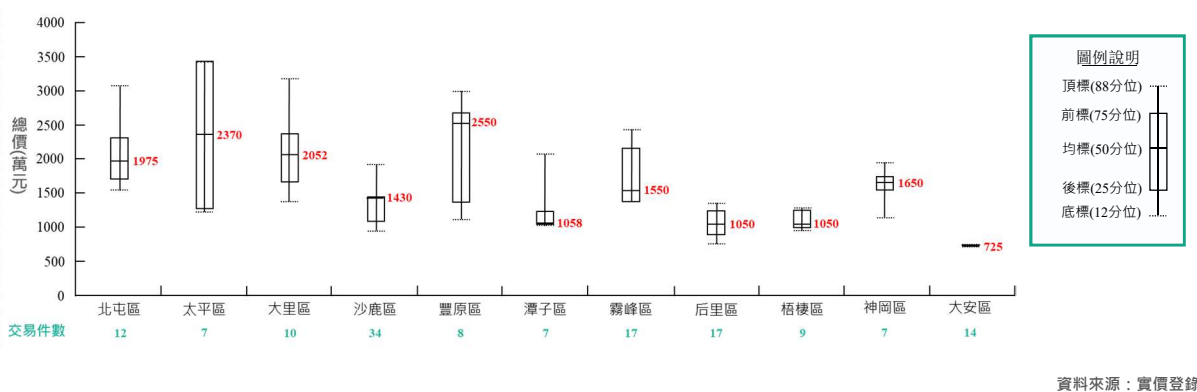
- ◆ 衛星區之總價分布範圍相對集中。霧峰區有近半交易為2年內新屋(住真薈悅、振祥街...等)，致該區之高價區明顯較高。
- ◆ 衛星區的平均總價約略介於750~1,240萬元；106年5月以沙鹿區、潭子區、大里區之平均總價較高。
- ◆ 烏日區因交易件數未達20件，資料僅供參考；其他地區因成交數量較少，故未列入。



盒鬚圖分析-106/5屋齡2年內透天厝總價

正心鑑價

- ◆ 106年5月透天厝新屋交易集中於沙鹿區，其次為后里區及霧峰區。
- ◆ 本月大安區交易均為松九街115巷之新案，總價多位於720~730萬元之間。
- ◆ 太平區(育賢路)有同建案三筆交易，總價均超過3400萬，造成前標與頂標的價格上拉。



Q & A

THANKS !



正心不動產估價師聯合事務所

地址：台中市西屯區福林路452號

TEL：04-2462-1122

歡迎分享您的觀察與意見回饋

2017.08.16