

# 大臺中房市交易動態資訊平台



## 經濟指標小教室 房價指數篇

【第一版】

113.07.05



臺中市不動產開發商業同業公會



臺中市不動產仲介經紀商業同業公會



台中市地政士公會



台中市不動產代銷經紀商業同業公會



臺中市租賃住宅服務商業同業公會



臺中市台灣不動產估價師公會

# 目錄

## Contents



- 01 前言
- 02 內政部住宅價格指數
- 03 信義房價指數
- 04 國泰房地產指數
- 05 政大永慶即時房價指數
- 06 清華安富房價指數
- 07 六都發布房價指數
- 08 總結

# 前言

- 什麼是房價指數?
- 房價指數衡量方法
- 房價指數變動對應不同評估角度之影響



# 什麼是房價指數?

## ⊕ 房價指數定義

衡量**房地產市場價格變動**的一種指標，反映住宅市場的通貨膨脹。

該指數通常以某個特定的日期為基準，估算未來日期相較於該日期發生的房價變化，並以百分比(%)呈現的數值。

## ⊕ 房價指數解讀

**房價指數可作為評估經濟健康的重要指標之一**，因房地產與經濟面密不可分，可反映出經濟的繁榮程度、消費者信心面與金融市場穩定性。房價指數變化可以用來評估房地產市場的**健康程度**、可能面臨的**機會與風險**或**政策施行方向**等，有助於大眾了解市場趨勢，並做出相對應的決策。



**不同的價格指數皆為獨立編製，指數本身無法互相比較，指數變動率才可以互相比較！**

# 房價指數衡量方法

## ⊕ 特徵價格法

以**基期設定「標準住宅」**，即找出該時期內的典型住宅屬性諸如房屋構造、位置、面積和屋齡等，作為標準住宅品質。根據不同時間的交易樣本進行回歸分析，**以此計算出在控制品質下，標準住宅在不同時間點的價格波動變化**。市場上發布的**信義房價指數、國泰房地產指數、政大永慶即時房價指數、臺中市住宅價格指數**皆以此法進行編製。

此法的缺點是，隨著房市景氣波動，不同時間的標準住宅會有所差異，當標準住宅品質與交易樣本屬性差異較大時，易造成價格指數有顯著波動。

## ⊕ 類重複交易法

透過尋找**高度相似並具有替代性的成交案例**，來計算不同時間點的價格變動。市場上發布的**內政部住宅價格指數、清華安富房價指數**皆以此法進行編製。

此法的缺點是，因房屋屬異質性很強的商品，不同房屋之間差異性很大，直接比較不同房屋的價格變化可能會產生較大的偏差值。



除了上述兩大常見方法以外，另有「中位數法」、「簡單平均法」...等，這些方法各有優缺點，選擇適合的方法取決於具體的應用場景和數據特徵。

# 房價指數變動對應不同評估角度之影響

評估角度 \ 情況假定	房價指數 <b>上升</b>	房價指數 <b>下降</b>
市場趨勢	表示 <b>房價走揚</b> ，反映出市場 <b>需求強勁</b> (需求大於供給，容易推升房價)	表示 <b>房價下修</b> ，代表市場 <b>需求疲軟</b> (供給大於需求，房價受到抑制)
投資者	房屋 <b>價值</b> 有 <b>上升</b> 空間，可能為 <b>進場</b> 的好時機	房屋 <b>價值</b> 有可能 <b>下滑</b> ，須更加 <b>謹慎</b>
購屋者	房屋 <b>價值</b> <b>提升</b> ，得 <b>提高購屋預算</b> 才能買到	房屋 <b>價值</b> <b>減少</b> ， <b>房價相對較低</b> 適合 <b>進場</b>
政府單位	容易引起政府關注，且為 <b>防止市場過熱</b> 並 <b>避免房地產泡沫</b> ，將採取 <b>調高利率</b> 、 <b>提高稅賦</b> 或 <b>增加貸款限制</b> 等措施	房地產在經濟中具有重要地位，若 <b>市場過於低迷</b> 、有 <b>經濟衰退風險</b> 時，則可能採取 <b>降低利率</b> 、 <b>提供稅賦優惠</b> 或 <b>減少貸款限制</b> 等措施



# 內政部 住宅價格指數

- 內政部住宅價格指數介紹
- 內政部住宅價格指數近年走勢圖



# 「內政部住宅價格指數」介紹

大臺中房市交易動態資訊平台



發布單位

內政部地政司

指數基期

以民國105年全年為基期(指數=100)

更新頻率

每季

統計範圍

全國及六都

樣本選擇

實價登錄屋齡介於0.5~60年之**公寓、華廈、住宅大樓、套房及透天厝**買賣成交案例



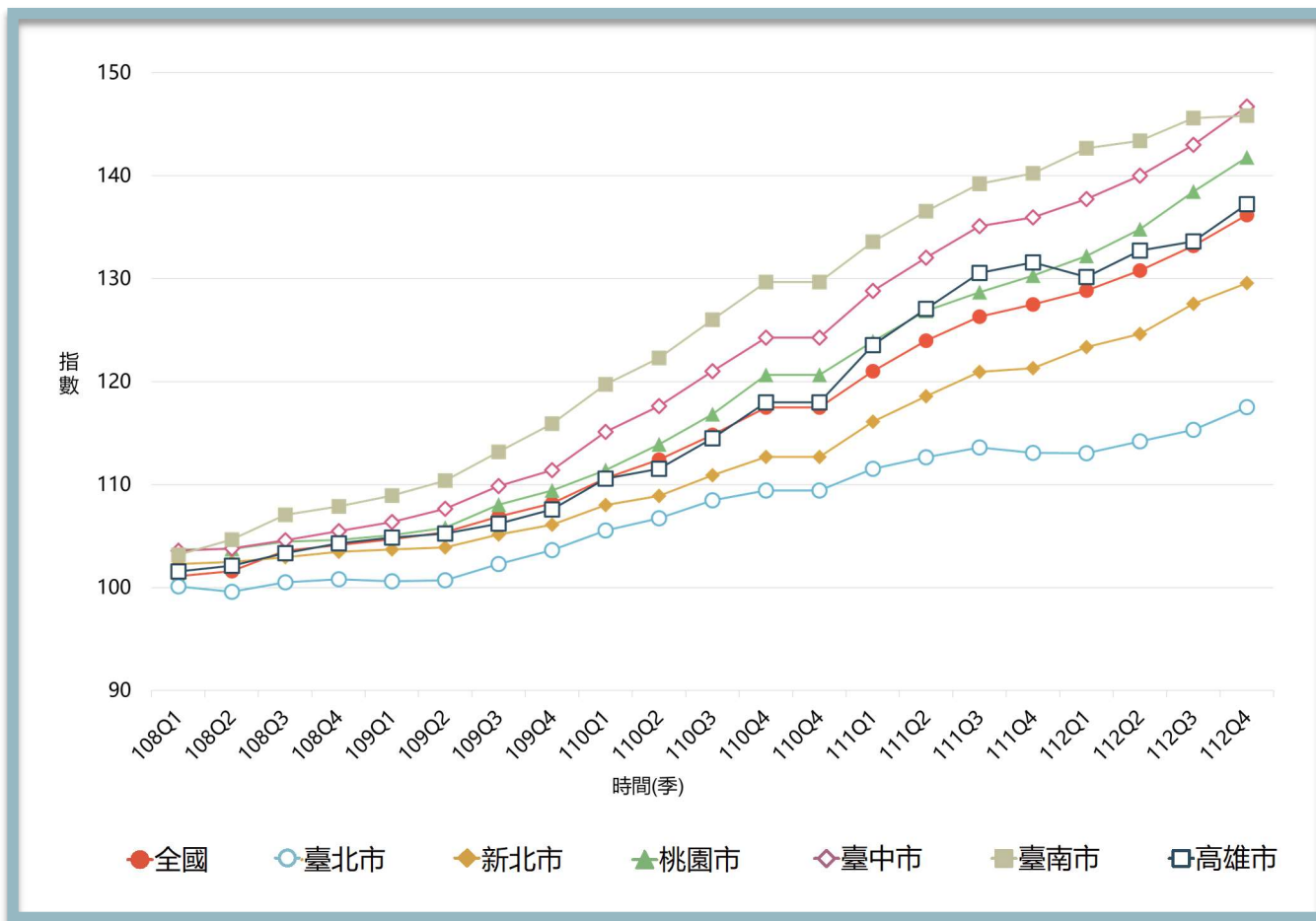
內政部  
住宅價格指數



如欲了解更多內容  
請掃上方QRcode



# 「內政部住宅價格指數」近年走勢圖



## 季指數及變動率

縣市	112Q4 價格指數	相較上期 (112Q3)	相較去年 同期(111Q4)
全國	136.20	+2.27%	+6.81%
臺北市	117.54	+1.93%	+3.94%
新北市	129.57	+1.58%	+6.80%
桃園市	141.77	+2.40%	+8.80%
臺中市	146.71	+2.59%	+7.90%
臺南市	145.83	+0.15%	+3.98%
高雄市	137.26	+2.71%	+4.31%

\*註1: 基期為105年全年=100, 數據統計至112Q4。

\*註2: 各縣市指數皆為獨立, 無法直接互相比較。

# 信義房價指數

- 信義房價指數介紹
- 信義房價指數近年走勢圖



# 「信義房價指數」介紹

大臺中房市交易動態資訊平台



## 發布單位

信義房屋、  
政大商學院信義不動產研究發展中心

## 指數基期

以民國105年第一季為基期(指數=100)

## 更新頻率

每季

## 統計範圍

全國、六都及新竹縣市

## 樣本選擇

實價登錄**純住產品(公寓、華廈、大樓)**及信義房屋成交數據



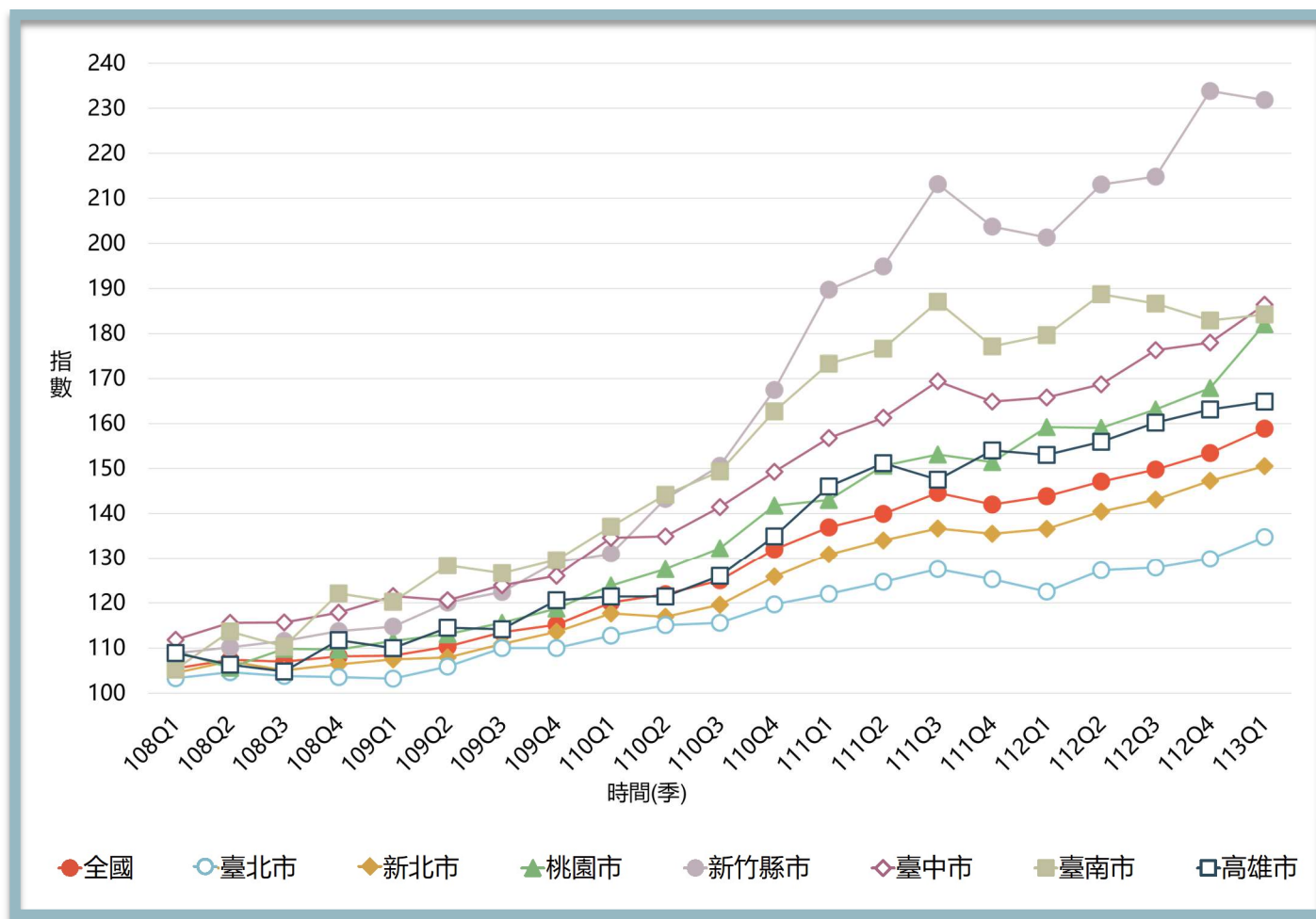
信義  
房價指數



如欲了解更多內容  
請掃上方QRcode



# 「信義房價指數」近年走勢圖



## 季指數及變動率

縣市	113Q1 價格指數	相較上期 (112Q4)	相較去年 同期(112Q1)
全國	158.90	+3.56%	+10.48%
臺北市	134.77	+3.78%	+10.04%
新北市	150.52	+2.17%	+10.16%
桃園市	182.07	+8.44%	+14.37%
新竹縣市	231.86	-0.86%	+15.17%
臺中市	186.44	+4.76%	+12.48%
臺南市	184.23	+0.71%	+2.56%
高雄市	164.88	+1.08%	+7.72%

\*註1: 基期為105年Q1=100, 數據統計至113Q1。

\*註2: 各縣市指數皆為獨立, 無法直接互相比較。

# 國泰房地產指數

- 國泰房地產指數介紹
- 國泰房地產指數近年走勢圖



# 「國泰房地產指數」介紹

大臺中房市交易動態資訊平台



發布單位

國泰建設

指數基期

以民國110年為基期(指數=100)

更新頻率

每季

統計範圍

全國、六都及新竹縣市

樣本選擇

選取**預售屋及新成屋**物件



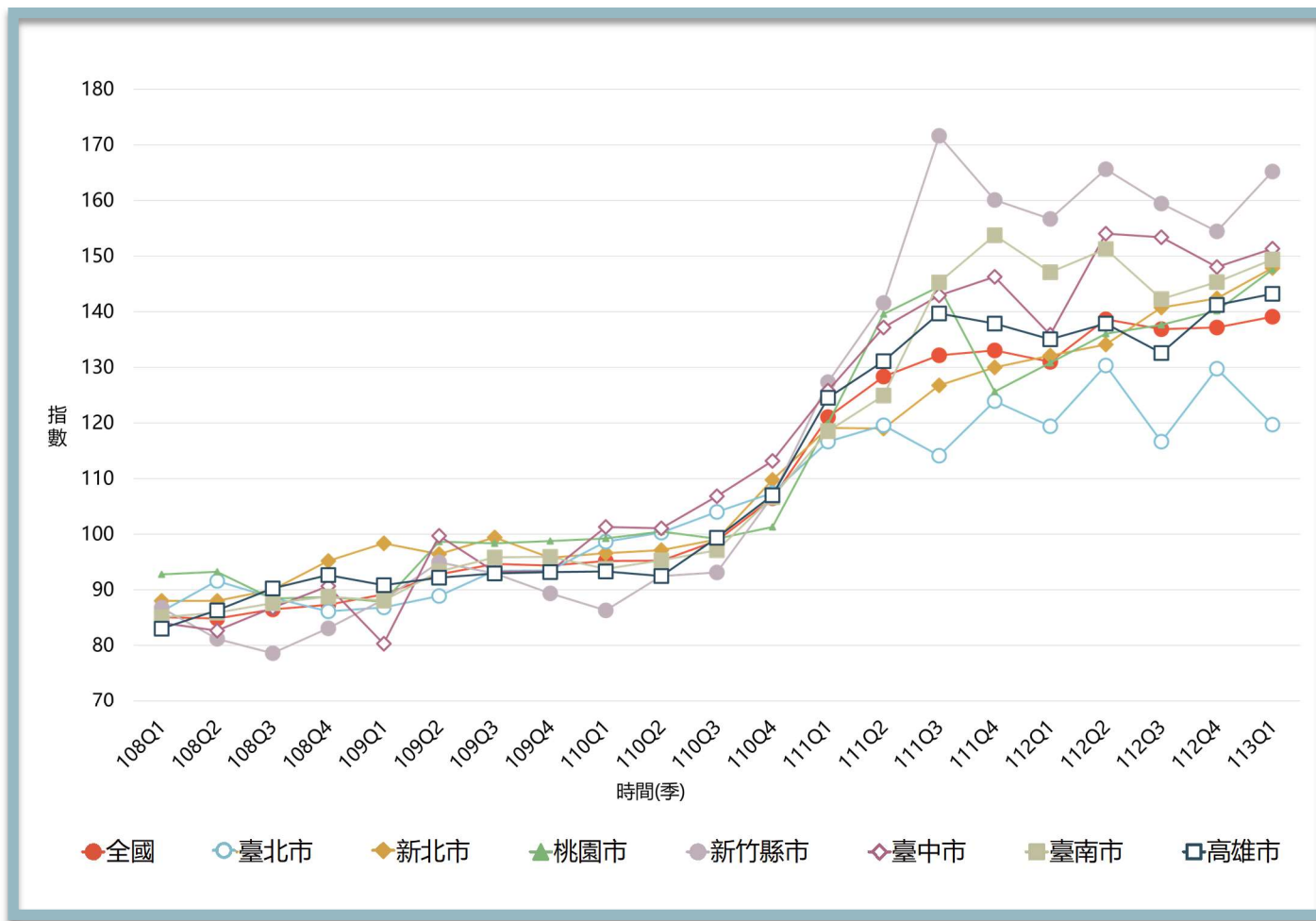
國泰  
房地產指數



如欲了解更多內容  
請掃上方QRcode



# 「國泰房地產指數」近年走勢圖



## 季指數及變動率

縣市	113Q1 價格指數	相較上期 (112Q4)	相較去年 同期(112Q1)
全國	139.09	+1.38%	+6.19%
臺北市	119.73	-7.73%	+0.27%
新北市	147.88	+3.86%	+11.92%
桃園市	147.56	+5.27%	+12.81%
新竹縣市	165.24	+6.99%	+5.46%
臺中市	151.34	+2.24%	+11.40%
臺南市	149.40	+2.81%	+1.57%
高雄市	143.25	+1.42%	+6.07%

\*註1：基期為110年=100，數據統計至113Q1。

\*註2：各縣市指數皆為獨立，無法直接互相比較。

# 政大永慶即時 房價指數



- 政大永慶即時房價指數介紹
- 政大永慶即時房價指數近年走勢圖



# 「政大永慶即時房價指數」介紹

大臺中房市交易動態資訊平台



## 發布單位

永慶房屋集團、  
政大不動產研究中心

## 指數基期

以民國109年Q1為基期(指數=100)

## 更新頻率

每季

## 統計範圍

全國、六都及新竹縣市

## 樣本選擇

實價登錄及永慶房產集團成交之屋齡介於  
0.5~60年**大樓、公寓成屋**數據



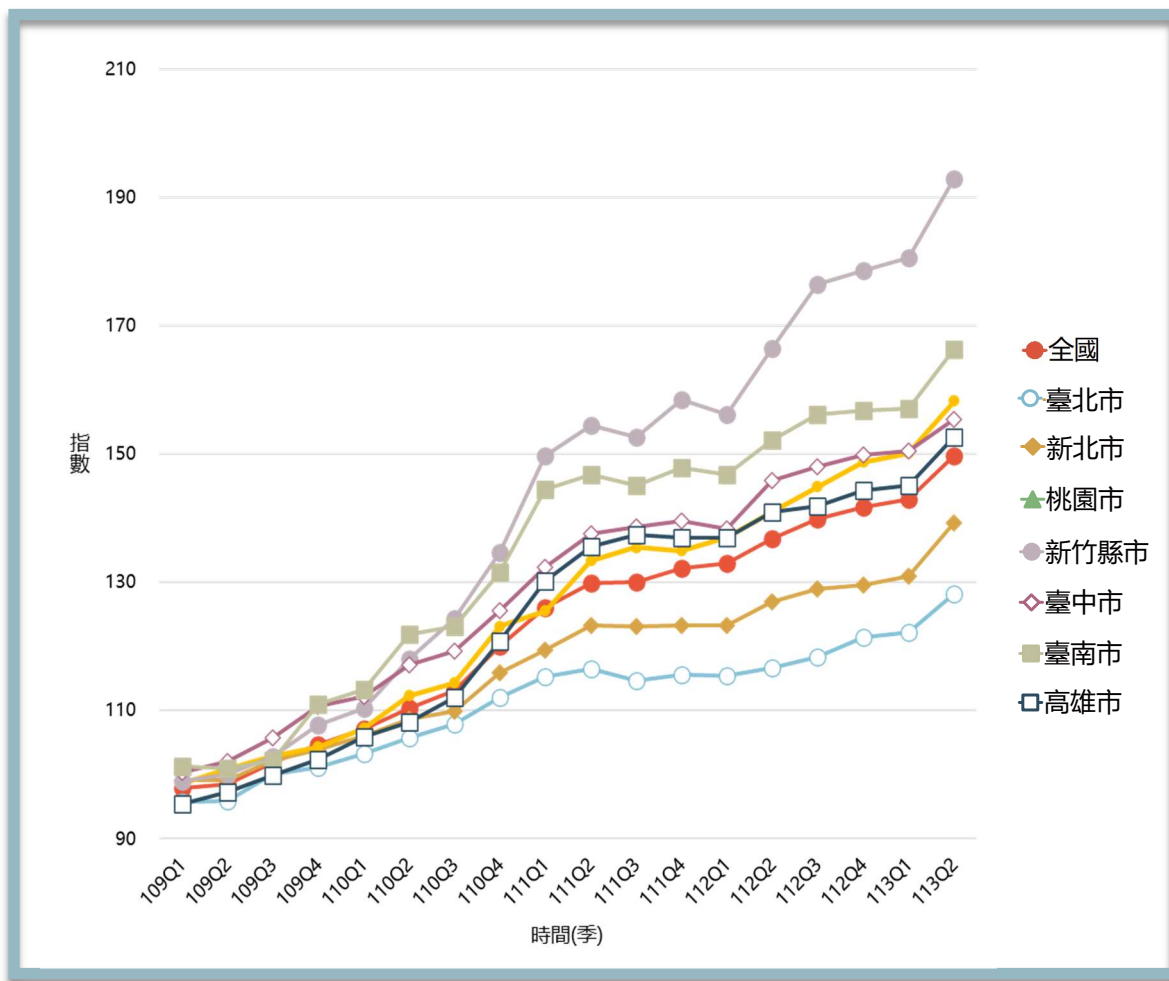
政大永慶  
即時房價指數



如欲了解更多內容  
請掃上方QRcode



# 「政大永慶即時房價指數」近年走勢圖



## 季指數及變動率

縣市	113Q2 價格指數	相較上期 (113Q1)	相較去年 同期(112Q2)
全國	149.67	+4.71%	+9.46%
臺北市	128.18	+4.90%	+9.89%
新北市	139.25	+6.29%	+9.68%
桃園市	158.27	+5.41%	+12.22%
新竹縣市	192.87	+6.77%	+15.91%
臺中市	155.36	+3.25%	+6.52%
臺南市	166.26	+5.85%	+9.31%
高雄市	152.56	+5.11%	+8.22%

\*註1：基期為119年Q1=100，數據統計至113Q2。

\*註2：各縣市指數皆為獨立，無法直接互相比較。

# 清華安富 房價指數

- 清華安富房價指數介紹
- 清華安富房價指數近年走勢圖



# 「清華安富房價指數」介紹

大臺中房市交易動態資訊平台



## 發布單位

安富財經科技股份有限公司、  
國立清華大學安富金融工程研究中心

## 指數基期

以民國102年1月為基期(指數=100)

## 更新頻率

每月

## 統計範圍

全國、六都、16個縣市和**行政區**

## 樣本選擇

實價登錄2樓以上之**集合式住宅(不含透天厝)**  
案件



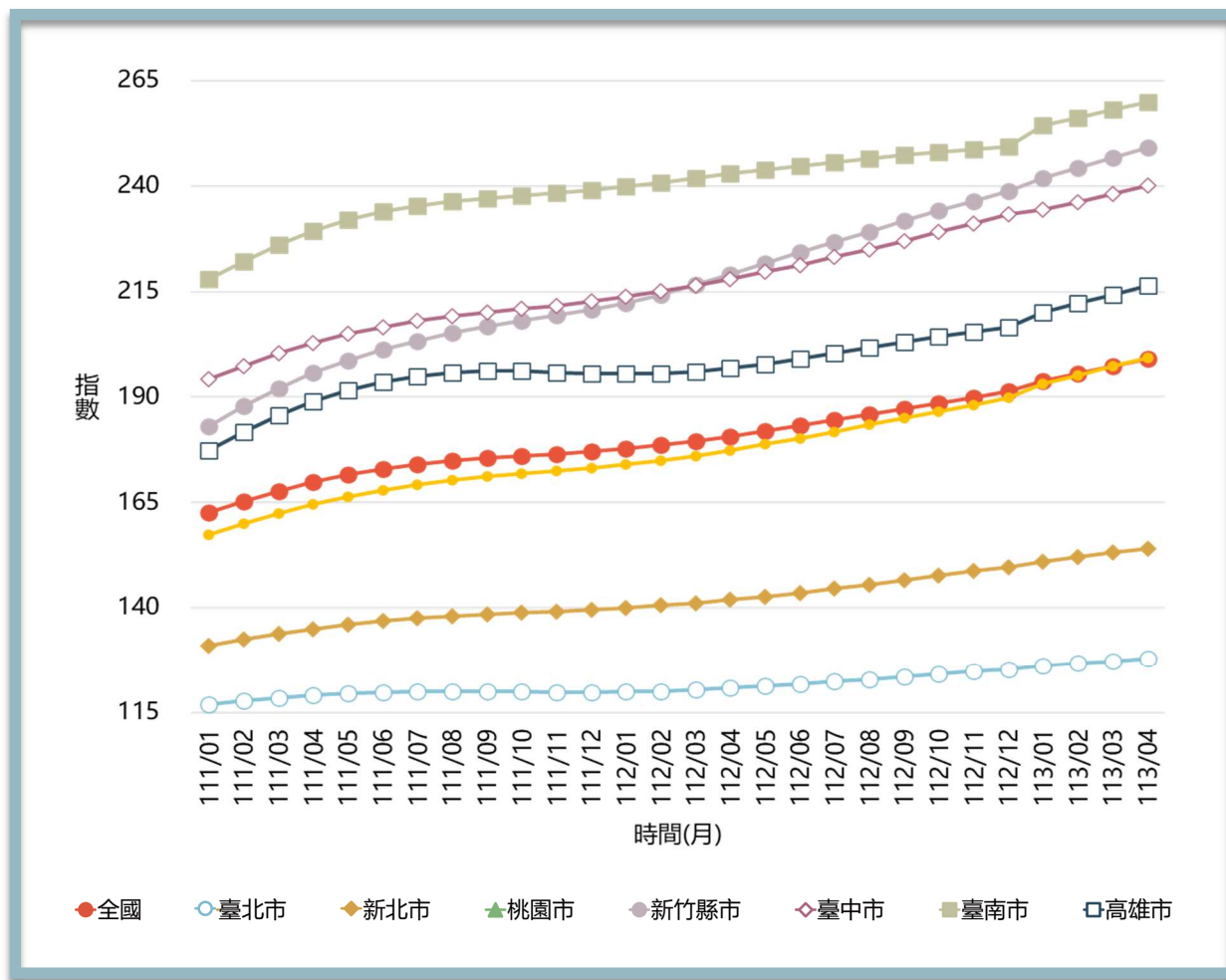
清華安富  
房價指數



如欲了解更多內容  
請掃上方QRcode



# 「清華安富房價指數」近年走勢圖



## 月指數及變動率

縣市	113年4月 價格指數	相較上期 (113年3月)	相較去年同期 (112年4月)
全國	199.07	+0.90%	+10.18%
臺北市	127.80	+0.42%	+5.77%
新北市	154.13	+0.65%	+8.63%
桃園市	199.38	+1.04%	+12.40%
新竹縣市	249.08	+0.97%	+13.65%
臺中市	240.24	+0.83%	+10.18%
臺南市	259.85	+0.69%	+6.93%
高雄市	216.39	+0.96%	+9.97%

\*註1: 基期為102年1月=100, 數據統計至113年4月。

\*註2: 各縣市指數皆為獨立, 無法直接互相比較。

# 六都發布房價指數

- 六都住宅價格指數介紹
- 臺中市住宅價格指數介紹
- 臺中市住宅價格指數趨勢圖-大樓與華廈
- 臺中市住宅價格指數趨勢圖-透天厝





# 六都住宅價格指數介紹

直轄市	發布時間	發布內容說明
臺北市	每月、季	月指數：全市、大樓、公寓、小宅 季指數：全市、大樓、公寓、小宅及12個行政區
新北市	每月、季	月指數：全市公寓大樓、次分區 季指數：捷運沿線、整開區、新成屋
桃園市	每月	未編製價格指數，發布價量分析月報，計算各行政區住宅平均成交單價
臺中市	每月、季、年	依同質性空間將29個行政區劃分成5大群，就中古屋(屋齡超過3年)之大樓、華廈與透天厝編製指數
臺南市	每月	全市大樓、華廈、透天厝及14個樣本充足之行政區
高雄市	每月	未編製價格指數，以動態互動式網頁呈現，可查詢各行政區土地、區分建物與透天厝均價

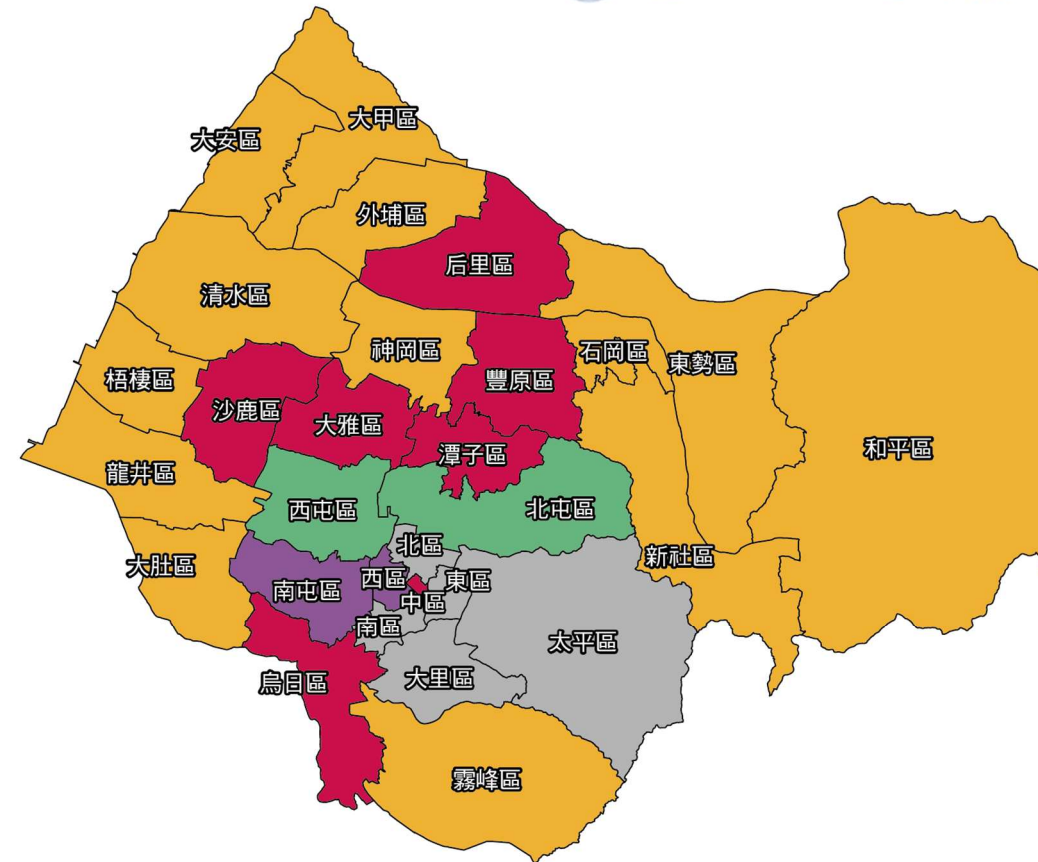
\*註：各直轄市分析資料有別，詳情可點入各QRcode瀏覽了解更多內容。

# 「臺中市住宅價格指數」介紹

項目	內容
指數基期	以民國101年8月為基期(指數=100)
樣本選擇	實價登錄揭露 <b>中古屋(屋齡超過3年)</b> 之 <b>大樓、華廈與透天厝</b> 案件
編製方法	特徵價格法及拉式指數



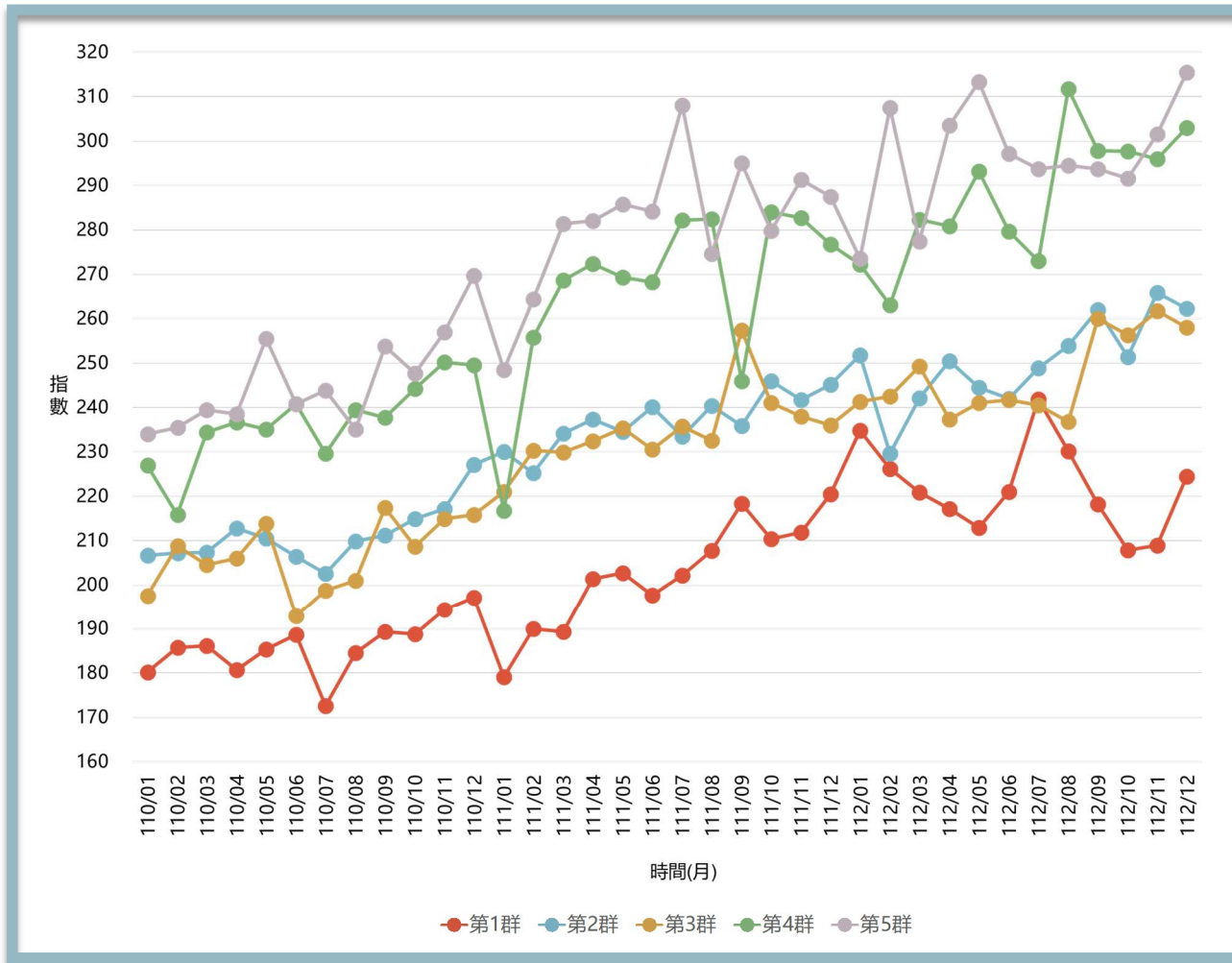
透過價量分析，將臺中市29個行政區劃分為5個同質性住宅市場之地理空間(5大群)，分別建立交易價格指數，且**各群採用不同的標準住宅**。



圖例： 第1群 第2群 第3群 第4群 第5群



# 「臺中市住宅價格指數」趨勢圖-住宅大樓與華廈



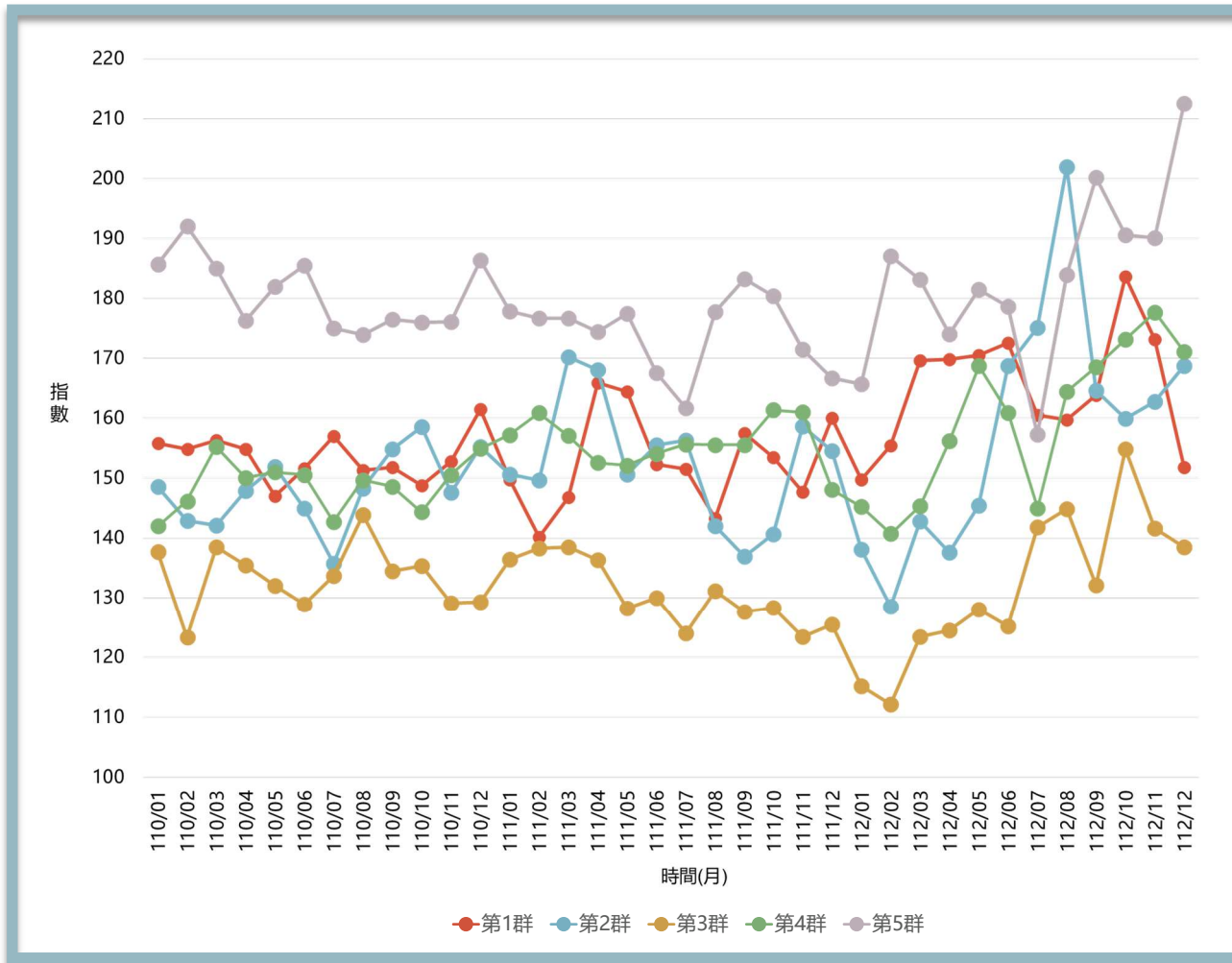
## 月指數及變動率

臺中分群	112年12月 價格指數	相較上期 (112年11月)	相較去年同期 (111年12月)
第1群	224.50	+7.44%	+1.84%
第2群	262.33	-1.34%	+7.01%
第3群	258.08	-1.39%	+9.35%
第4群	303.00	+2.35%	+9.50%
第5群	315.53	+4.62%	+9.76%

\*註1：基期為101年8月=100，最新數據為112年12月。

\*註2：各群指數皆為獨立，無法直接互相比較。

# 「臺中市住宅價格指數」趨勢圖-透天厝



## 月指數及變動率

臺中分群	112年12月 價格指數	相較上期 (112年11月)	相較去年同期 (111年12月)
第1群	151.85	-12.30%	-5.12%
第2群	168.79	+3.73%	+9.20%
第3群	138.50	-2.20%	+10.41%
第4群	171.08	-3.72%	+15.56%
第5群	212.48	+11.76%	+27.48%

\*註1: 基期為101年8月=100, 最新數據為112年12月。

\*註2: 各群指數皆為獨立, 無法直接互相比較。

# 總結





# 各房價指數比較

指數名稱	發布單位	發布週期	統計地區	基期	樣本類型
內政部 住宅價格指數	內政部地政司	每季	全國及六都	民國105年	實價登錄屋齡介於0.5~60年之住宅 (公寓、華廈、大樓、套房及透天厝)案件
信義 房價指數	信義房屋、 政大商學院信義不動產研究發展中心		全國、六都及 新竹縣市	民國105年 第一季	實價登錄純住產品(公寓、華廈、電梯大樓) 及信義房屋成交數據
國泰 房地產指數	國泰建設			民國110年	選取預售屋及新成屋物件
政大永慶 即時房價指數	永慶房屋集團、 政大不動產研究中心			民國109年 第一季	實價登錄及永慶房產集團成屋成交數據
清華安富 房價指數	安富財經科技股份有限公司、 國立清華大學安富金融工程研究中心	每月	全國、六都、 16個縣市和行政區	民國102年1月	實價登錄2樓以上之 集合式住宅(不含透天厝)案件
臺北市 住宅價格指數	各都地政局		各直轄市	民國107年	實價登錄揭露案件
新北市 住宅價格指數				民國110年	
臺中市 住宅價格指數				民國101年8月	
臺南市 住宅價格指數				民國110年1月	

# 臺中綜合房價指數比對

名稱	111Q1	111Q2	111Q3	111Q4	112Q1	112Q2	112Q3	112Q4	近1年漲幅 111Q4 VS 112Q4
內政部住宅價格指數	128.01	132.06	135.11	135.97	137.73	140.01	143.00	146.71	+7.90%
信義房價指數	156.80	161.26	169.39	164.90	165.76	168.72	176.33	177.97	+7.90%
國泰房地產指數	125.84	137.14	142.92	146.29	135.85	154.05	153.41	148.02	+1.20%

- 因市場游資充沛、低利率環境、工料雙漲、台股屢創新高(獲利轉投資)等因素影響，致房價節節攀升，為了讓過熱的房市降溫而進行平均地權條例、囤房稅修法及限貸令等，在政策實施初期雖收斂房價漲幅，惟呈向上走揚格局未變。
- 由於不動產具異質性，易因交易當期之地點、類型、樣本等因素而影響指數表現，故運用房價指數須以長期觀察較為妥善；再者，房地產市場存在明顯的地區差異，不同地區的房價變動可能不一致，單一的房價指數較難全面反映各地區的具體情況，因此應進行次市場分析，方能體現更精準的區域房價水準。



# Thank you



臺中市不動產開發商業同業公會



臺中市不動產仲介經紀商業同業公會



台中市地政士公會



台中市不動產代銷經紀商業同業公會



臺中市租賃住宅服務商業同業公會



臺中市台灣不動產估價師公會



意見回饋區

執行單位



正心不動產估價師聯合事務所

發布單位