

大臺中房市交易動態資訊平台



# 房產經濟指標小教室

## 房價指數篇

【第二版】

114.12.10



# 前言

總體經濟與政府住宅政策帶動房市價格變化頗大，至於影響程度為何，有賴具公信力的房價指數，作為各界參考依據。本期《房產經濟指標小教室》以「房價指數」為核心，探討不動產市場價格走勢，內容包含：

- 一. 各房價指數介紹：**官方與民間單位陸續建置房價指數，依不動產產品類型蒐整交易資料，分析市場動向，藉以提供價格走勢予大眾參考，作為觀測市場熱度的重要指標。
- 二. 房價指數與市場連結分析：**房價指數不只是「價格曲線」，它反映市場脈絡與情緒。不同房價指數變化，能看出各類產品房價上漲力道，區域熱點與投資動能，也能成為政府與民眾決策的重要依據。
- 三. 房價指數應用與限制：**房價指數可掌握市場走勢，但行政區指標難呈現商圈、學區與重劃區等次市場差異，易產生判讀盲點。



# 目錄

## Contents



01 前言

02 官方房價指數

03 民間房價指數

04 房價指數與市場連結分析

05 房價指數應用與問題探討

# 前言

## 了解房價指數如何反應市場脈動

- 房價指數的基本概念
- 房價指數的定義與解讀
- 房價指數的編制方法
- 房價指數變動的影響



當大家都在問：現在房價是漲還是跌？

大臺中房市交易動態資訊平台



## 「房價指數」 揭示市場的真實脈動



讓我們透過**官方**與**民間**房價指數，  
一起掌握不動產市場的真實面貌。

# 什麼是房價指數?

像市場的溫度計



投資者

協助掌握市場現況，  
作為投資與買賣決策參考



購屋者

協助了解房市動向，  
作為購屋與售屋判斷參考



政府單位

為政府制定不動產政策  
的重要參考依據

透過「房價指數」，我們能迅速掌握過去價格變動情形，洞察房市脈動

# 房價指數定義、解讀

## ⊕ 房價指數定義

衡量**房地產市場價格變動**的一種指標，反映住宅市場的漲跌走勢。

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，並以指數呈現。

## ⊕ 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。



不同類型價格指數為**獨立編製**，各指數無法互相比較，**同一指數變動率才可以立判高低**

# 房價指數編制方法

## ⊕ 特徵價格法

以「**標準住宅**」為基準，先設定某一時期的典型住宅條件(如地點、面積、屋齡等)，再透過迴歸分析，估算**在相同品質下，不同時間點的價格變化**。市場上發布的**信義房價指數、國泰房地產指數、政大永慶房價指數**皆以此方法進行編製。

**缺點：**若不同時期「標準住宅」與實際交易樣本差異過大，指數可能出現明顯波動。

## ⊕ 類重複交易法

透過尋找**高度相似且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**皆以此方法進行編製。

**缺點：**因房屋屬異質性大，直接比較不同房屋的價格變化，可能產生偏差值。



**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的影響

情況假定 評估角度	房價指數 <b>上升</b>	房價指數 <b>下降</b>
 市場趨勢	房價走揚，反映市場需求強勁，買氣增溫	房價下修，反映市場需求疲軟，交易趨緩
 投資者	房屋價值走揚，為投資布局良機	房屋價值走弱風險升高，投資應審慎評估
 購屋者	房價上揚，購屋預算需相應提升	房價走低，購屋成本下降，進場相對有利
 政府單位	為防止市場過熱， 政府採 <b>升息</b> 或 <b>強化貸款管制</b> ，抑制房市泡沫	當市場低迷， 政府常採 <b>降息</b> 或 <b>放寬貸款</b> 等措施刺激市場



「房價指數」反應市場循環，不同角色反映方向亦隨之調整

# 變動率不能直接相減！必須除以基期才正確

## 00房價指數

時間	指數
11年3Q1	158.90
113年Q2	164.55
113年Q3 (比較基期)	168.50
11年3Q4	169.46
114年Q1	168.42
114年Q2	164.39
114年Q3 (當期)	168.73



114年Q3房價指數年增率(YOY)是多少?

變動率(YOY) ≠ 當期 - 比較基期

$$168.73 - 168.50 = 0.23$$

「差距」不是漲幅



錯誤觀念

差距看「差多少」，比例看「漲多少%」

$$\text{變動率(YOY)} = \frac{\text{當期} - \text{比較基期}}{\text{比較基期}}$$

$$\frac{168.73 - 168.50}{168.50} = 0.14\%$$



正確觀念

沒有除以比較基期，漲幅會被高估



各房價指數皆會設定一特定時間為基期(=100)，因編制單位不同，基期設定各異，且會因特殊考量，而進行基期的時間點調整

# 各房價指數簡介

市面上常用之房價指數眾多，彼此在資料基礎、編制方式與統計範圍上皆有差異，解讀時容易造成混淆。我們先以「發布單位」、「編制方法」、「統計地區」、「發布週期」與「樣本類型」進行整體比較，提供一個快速理解的架構，後續將針對各指數逐一進行說明，以完整掌握市場脈動。

指數名稱	發布單位	編制方法	統計地區	發布週期	樣本類型	
官方	內政部住宅價格指數	內政部	類重複交易法	全國及六都	每季	各類型住宅
	臺中市住宅價格指數	臺中市政府地政局	特徵價格法	臺中市各行政區	每月	住宅大樓、華廈、透天厝
民間	信義房價指數	信義房屋	特徵價格法	全國、六都及新竹縣市	每季	中古屋住宅
	國泰房地產指數	國泰建設	特徵價格法	全國、六都及新竹縣市	每季	預售屋、新成屋
	政大永慶房價指數	永慶房產集團	特徵價格法	全國、六都及新竹縣市	每季	大樓、公寓住宅
	清華安富房價指數	安富財經科技股份有限公司	類重複交易法	全國、六都、16個縣市和行政區	每月	集合住宅

# 官方房價指數

## 市場趨勢的基準尺

- 內政部住宅價格指數
- 六都發布房價指數
- 臺中市住宅價格指數



# 「內政部住宅價格指數」介紹

發布單位

內政部

受託單位

安富財經科技股份有限公司

資料來源

內政部實價登錄資料

編制方法

類重複交易法

樣本選擇

全國及六都屋齡介於0.5~60年之**住宅產品**

編制期間

101年Q3~114年Q2

發布頻率

每季

指數基期

以105年為基期(指數=100)



內政部  
住宅價格指數

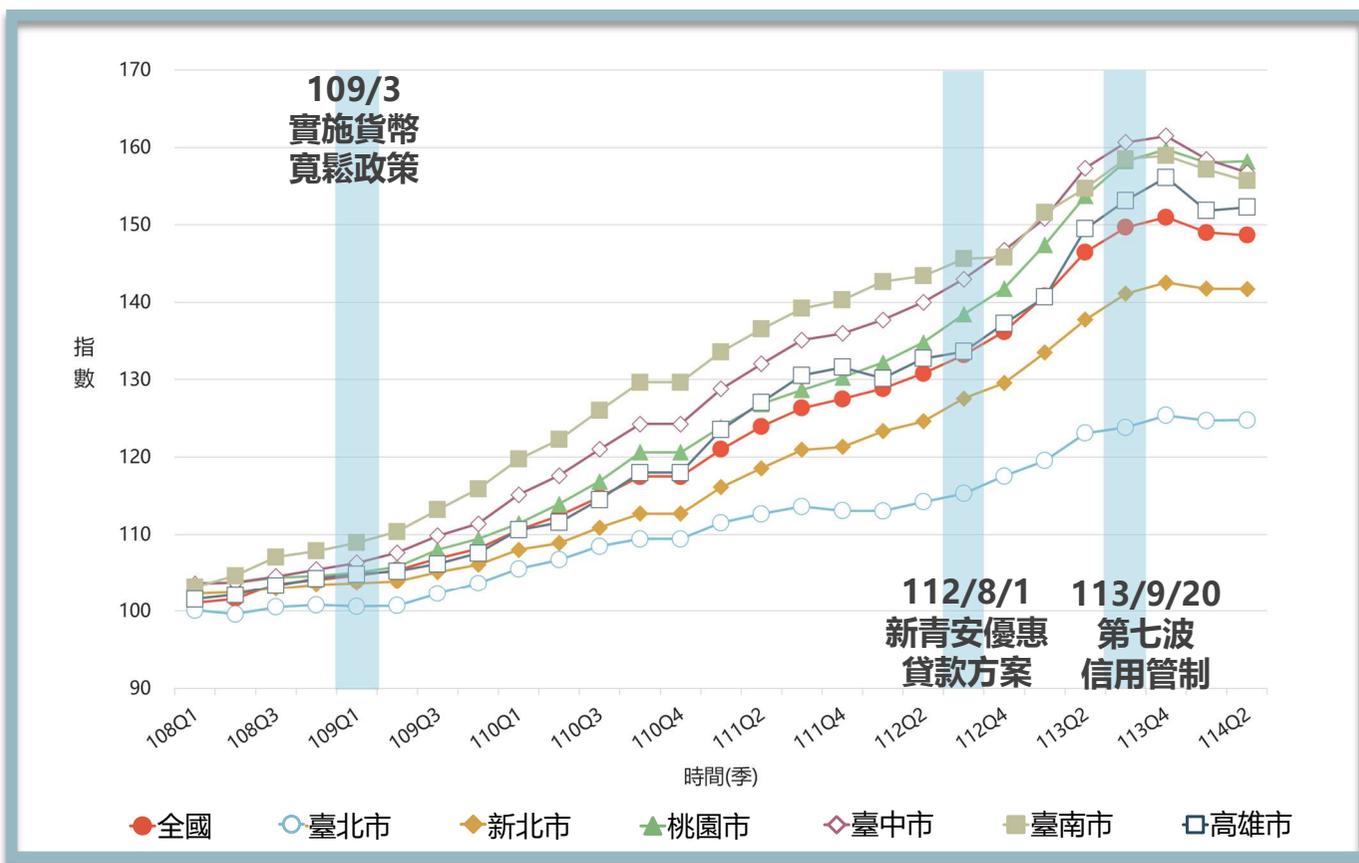


掃上方QRcode  
查詢指數變化趨勢



# 「內政部住宅價格指數」走勢圖

住宅價格指數長期呈上升趨勢，受貨幣寬鬆與低利環境影響，市場資金充裕，推升房價持續走高。隨著新青安優惠貸款方案上路，首購族積極進場，進一步推升不動產交易熱度，使房價來到近年高點。然而，為抑制資金過度湧入房市，政府祭出第七波信用管制，市場隨即降溫，房價微幅回跌，買氣趨緩。



## 季指數及變動率

縣市	114年Q2 價格指數	相較上期 (114年Q1)	相較去年同期 (113年Q2)
全國	149.03	-0.26%	1.48%
臺北市	141.76	0.04%	1.35%
新北市	124.72	-0.03%	2.87%
桃園市	158.05	0.11%	2.92%
臺中市	158.48	-1.09%	-0.37%
臺南市	157.17	-0.93%	0.65%
高雄市	151.83	0.29%	1.86%

\*註1：基期為105年全年=100，數據統計至114Q2

\*註2：全國、六都指數皆為獨立，無法直接互相比較

# 「六都住宅價格指數」介紹

直轄市	發布時間	發布內容說明	編製介紹	指數查詢
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、季、年	月指數：桃園、中壢、龜山及重大開發區之住宅大樓 季指數：蘆竹、八德、平鎮、楊梅之住宅大樓 年指數：大園、山線、海線之住宅大樓		
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	每季	全市住宅價格指數		

\*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

發布單位

臺中市政府地政局

受託單位

逢甲大學國土政策暨不動產研究中心

資料來源

內政部實價登錄資料

編制方法

特徵價格法

樣本選擇

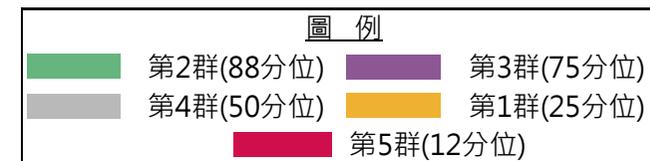
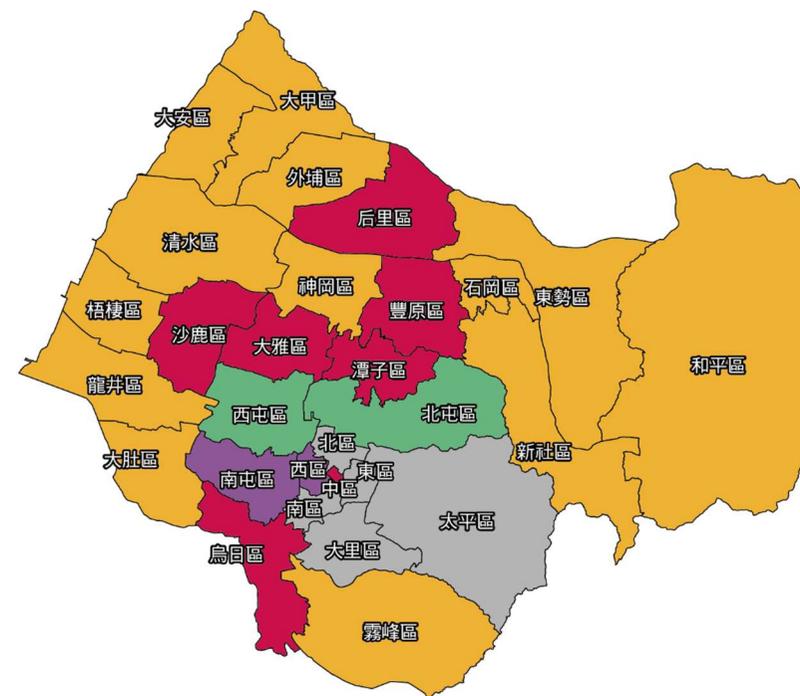
屋齡3年以上之住宅大樓、華廈與透天厝

編制期間

101年8月~114年8月

指數基期

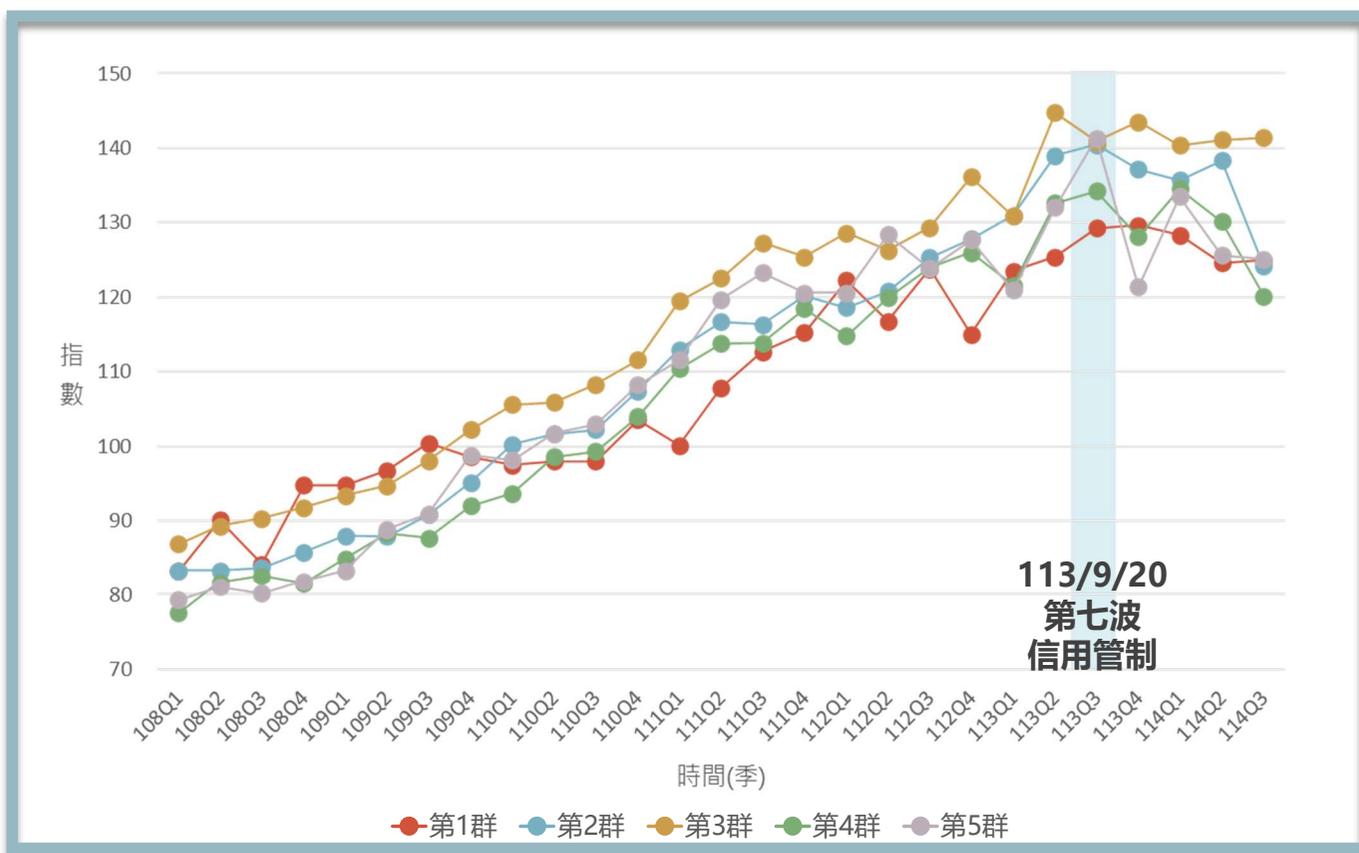
以110年6月為基期(指數=100)



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**各群採不同的標準住宅**。

# 「臺中市住宅價格指數」趨勢圖住宅大樓與華廈

113年9月受**第七波信用管制**影響，臺中市住宅大樓與華廈價格指數整體呈現**修正格局**，惟**第3群**(西區、南屯)有發展成熟之**公益路與草悟道商圈**、**十三期整體開發重劃區**，在上述利多與人口持續移入帶動下，**居住需求穩定成長**，**價格支撐力道強勁**，整體表現相對抗跌。



## 季指數及變動率

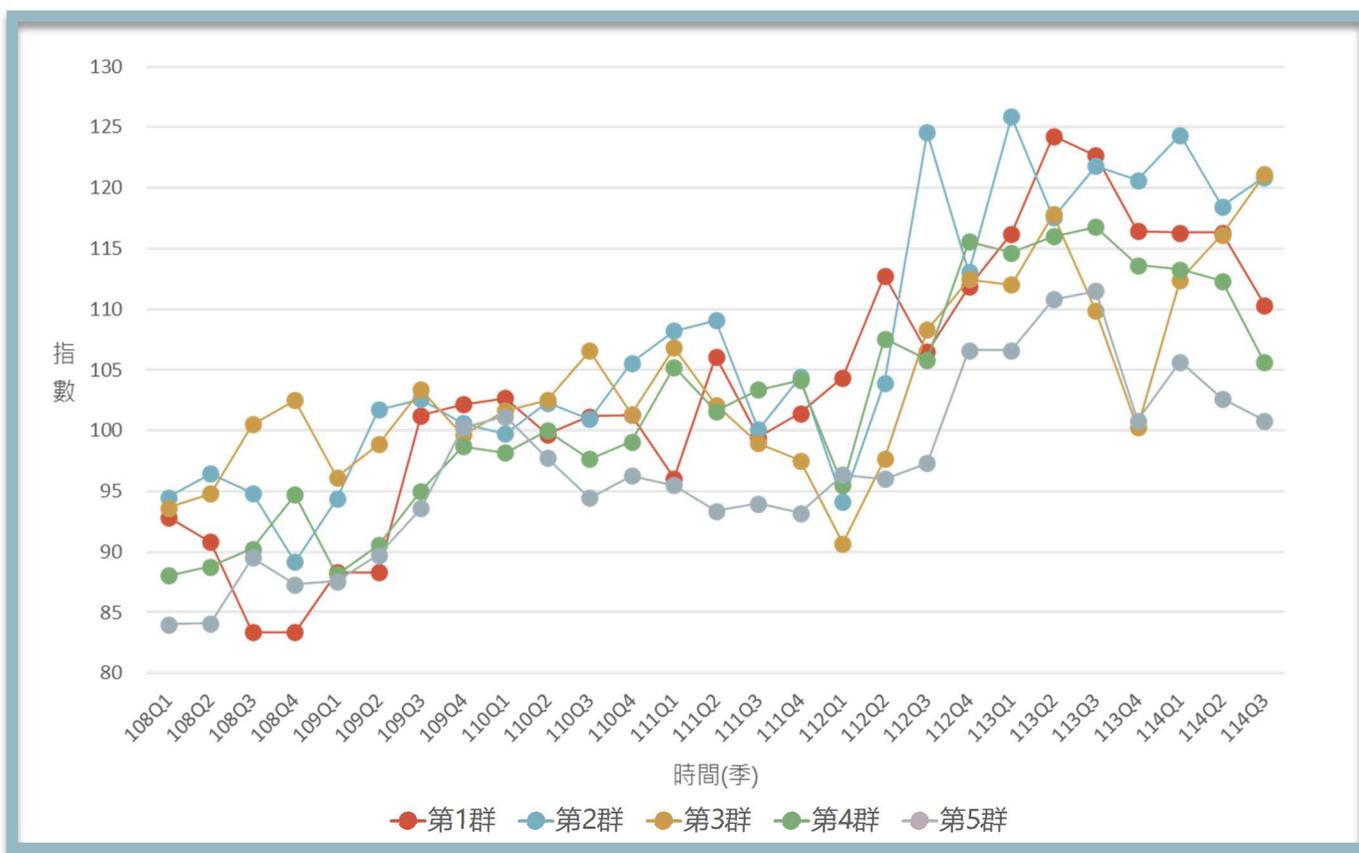
臺中分群	114年Q3 價格指數	相較上期 (114年Q2)	相較去年同期 (113年Q3)
第1群	124.99	0.33%	-3.34%
第2群	124.20	-10.21%	-11.56%
第3群	141.41	0.21%	0.35%
第4群	120.16	-7.69%	-10.48%
第5群	125.11	-0.38%	-11.47%

\*註1：基期為110年6月=100，最新數據為114年8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

114年Q3臺中市住宅透天厝價格指數呈現分歧走勢，**第3群**(西區、南屯)季增4.31%，為五群中漲幅最高，顯示該區**透天產品具備區位優勢與市場吸引力**，長期價格走升；而**第2群**(北屯、西屯)**漲幅次高**，長期仍受整體開發地區發展，及重大建設推動的人口紅利支撐，價格持穩。



## 季指數及變動率

臺中分群	114年Q3 價格指數	相較上期 (114年Q2)	相較去年同期 (113年Q3)
第1群	110.33	-5.14	-10.06%
第2群	120.89	2.05%	-0.74%
第3群	121.12	4.31%	10.27%
第4群	105.61	-5.99%	-9.56%
第5群	100.82	-1.76%	-9.57%

\*註1：基期為110年6月=100，最新數據為114年8月

\*註2：各群指數皆為獨立，無法直接互相比較

# 民間房價指數

## 多元觀點的市場觀察

- 信義房價指數
- 國泰房地產指數
- 政大永慶房價指數
- 清華安富房價指數



# 「信義房價指數」介紹

發布單位



受託單位

政大商學院信義不動產研究發展中心

資料來源

內政部實價登錄資料、信義房屋成交數據

編制方法

特徵價格法

樣本選擇

全國、六都及新竹**中古屋住宅產品**，  
排除預售、工業住宅及屋齡偏高之成交物件

編制期間

90年Q1~114年Q3

發布頻率

每季

指數基期

以105年Q1為基期(指數=100)



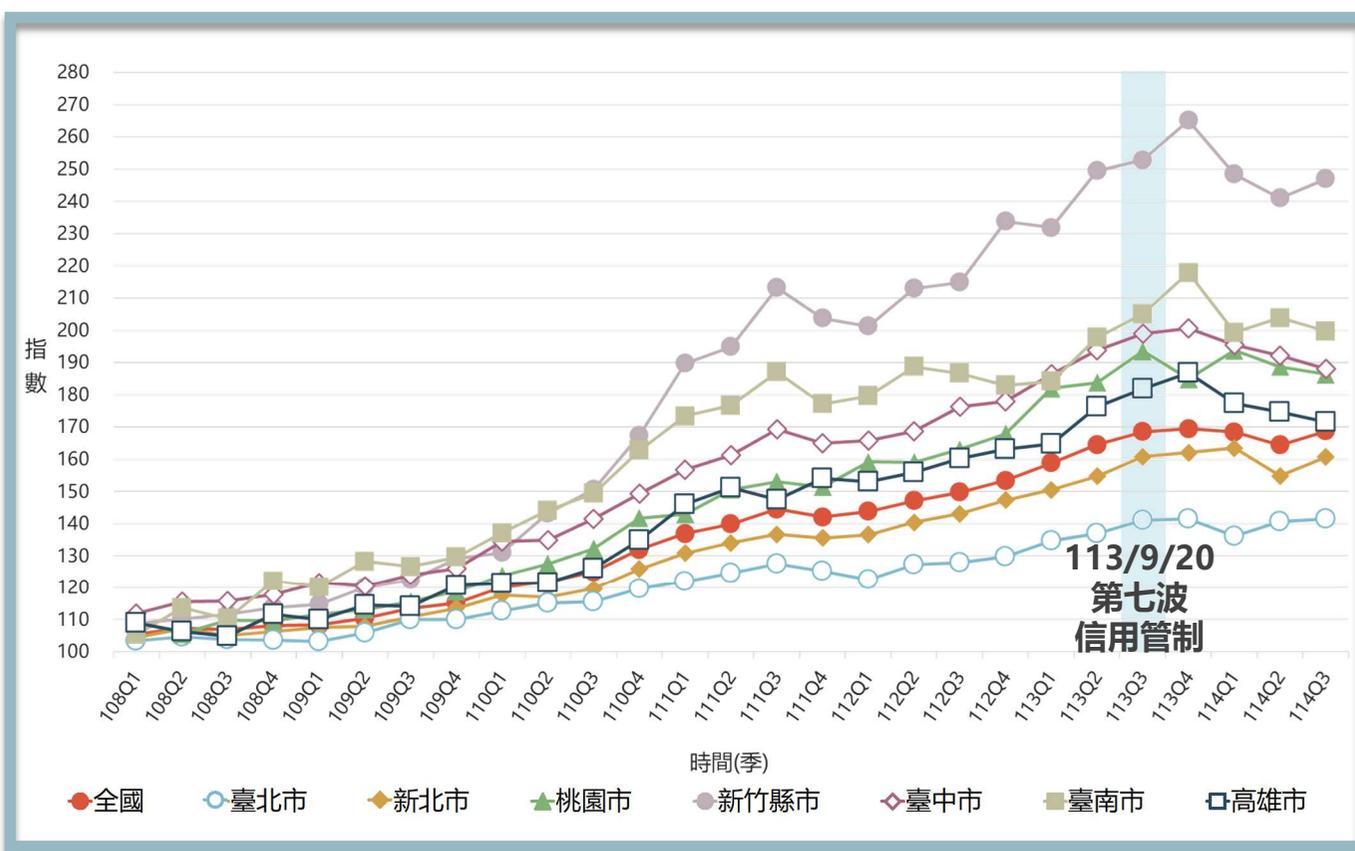
信義  
房價指數



請掃上方Qrcode  
了解更多內容

# 「信義房價指數」走勢圖

- **第七波信用管制**實施滿一年，全台房市進入量縮盤整期，市場逐漸回歸理性。
- 各地區表現分歧，**北部地區房價指數維持區間震盪格局**；**臺中、臺南與高雄等都會區**則已顯現房價回檔；而**新竹房市受AI及半導體產業帶動**，出現季指數反彈走勢。



## 季指數及變動率

縣市	114年Q3 價格指數	相較上期 (114年Q2)	相較去年同期 (113年Q3)
全國	168.73	2.64%	0.14%
臺北市	141.46	0.54%	0.19%
新北市	160.68	3.79%	-0.07%
桃園市	186.39	-1.23%	-3.72%
新竹縣市	247.00	2.47%	-2.34%
臺中市	188.12	-2.14%	-5.44%
臺南市	199.70	-2.06%	-2.62%
高雄市	171.52	-1.79%	-5.71%

\*註1：基期為105年Q1=100，數據統計至114年Q3

\*註2：全國、行政區指數皆為獨立，無法直接互相比較

# 「國泰房地產指數」介紹

發布單位



受託單位

政治大學臺灣房地產研究中心

資料來源

國泰建設與其他建設公司在各都會區實際成交資訊

編制方法

特徵價格法

樣本選擇

全國、六都及新竹預售屋和新成屋

編制期間

93年Q1~114年Q3

發布頻率

每季

指數基期

以110年為基期(指數=100)



國泰  
房地產指數

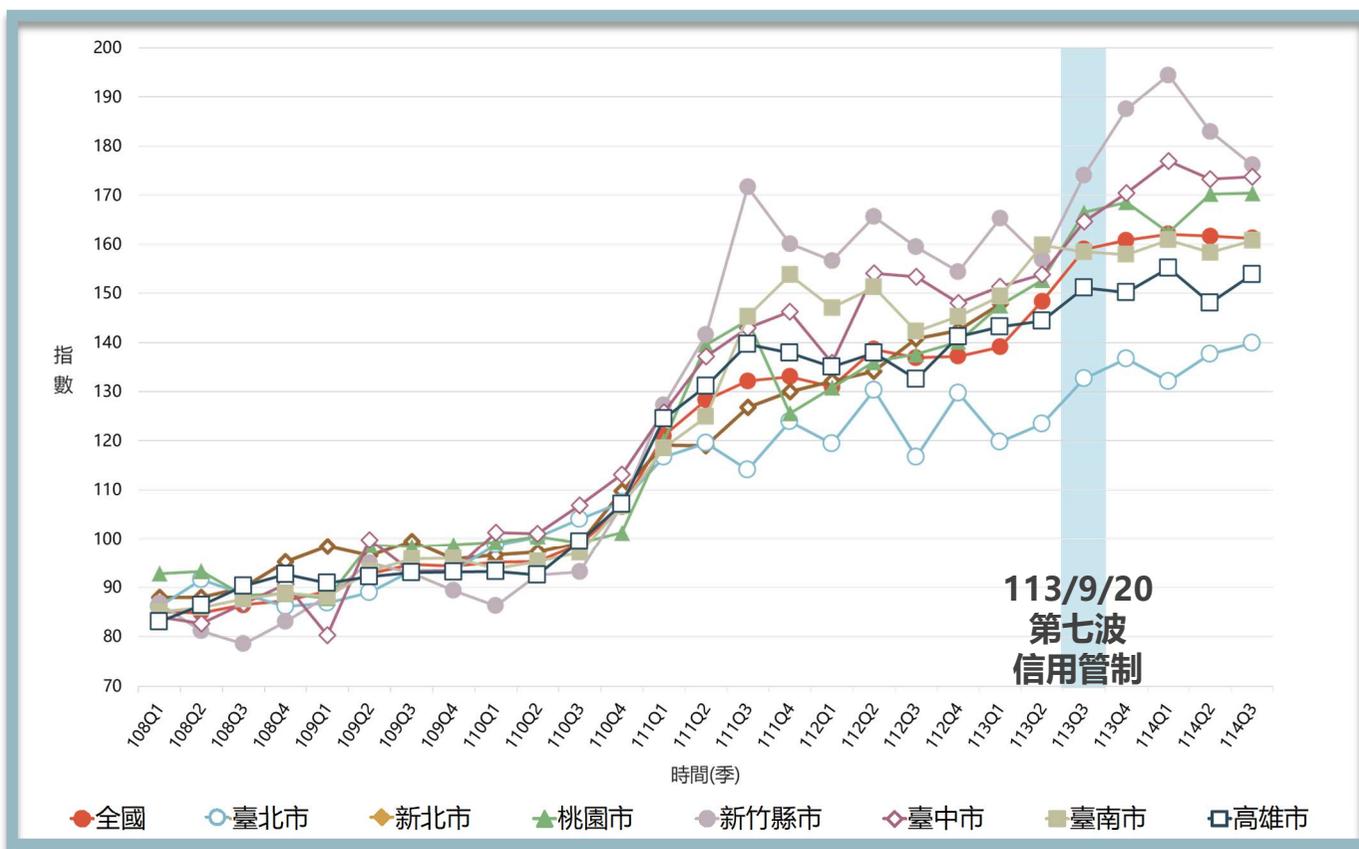


請掃上方Qrcode  
了解更多內容



# 「國泰房地產指數」走勢圖

114年Q3各地區房價指數漲跌互見，高雄指數顯著上漲，新竹縣市跌幅最為明顯，新北市與全國則呈小幅下跌。央行自113年9月起啟動的第七波選擇性信用管制政策持續對房市產生抑制作用，使買氣明顯降溫、成交量縮減。整體而言，**目前房市呈現「價穩量縮」格局**，預期房市仍將持續盤整。



## 季指數及變動率

縣市	114年Q3 價格指數	相較上期 (114年Q2)	相較去年同期 (113年Q3)
全國	161.24	-0.26%	1.42%
臺北市	139.93	1.62%	5.45%
新北市	162.92	-1.48%	-0.98%
桃園市	170.44	0.11%	2.34%
新竹縣市	176.16	-3.72%	1.20%
臺中市	173.78	0.31%	5.52%
臺南市	160.78	1.54%	1.48%
高雄市	153.88	3.96%	1.83%

\*註1：基期為110年=100，數據統計至114年Q3

\*註2：全國、行政區指數皆為獨立，無法直接互相比較

# 「政大永慶房價指數」介紹

發布單位

 永慶房產集團

受託單位

政治大學不動產研究中心

資料來源

內政部實價登錄資料、永慶房屋集團成交數據

編制方法

特徵價格法

樣本選擇

全國、六都、新竹縣市之屋齡0.5~60年之**大樓**、**公寓**

編制期間

109年Q1~114年Q3

發布頻率

每季

指數基期

以109年Q1為基期(指數=100)



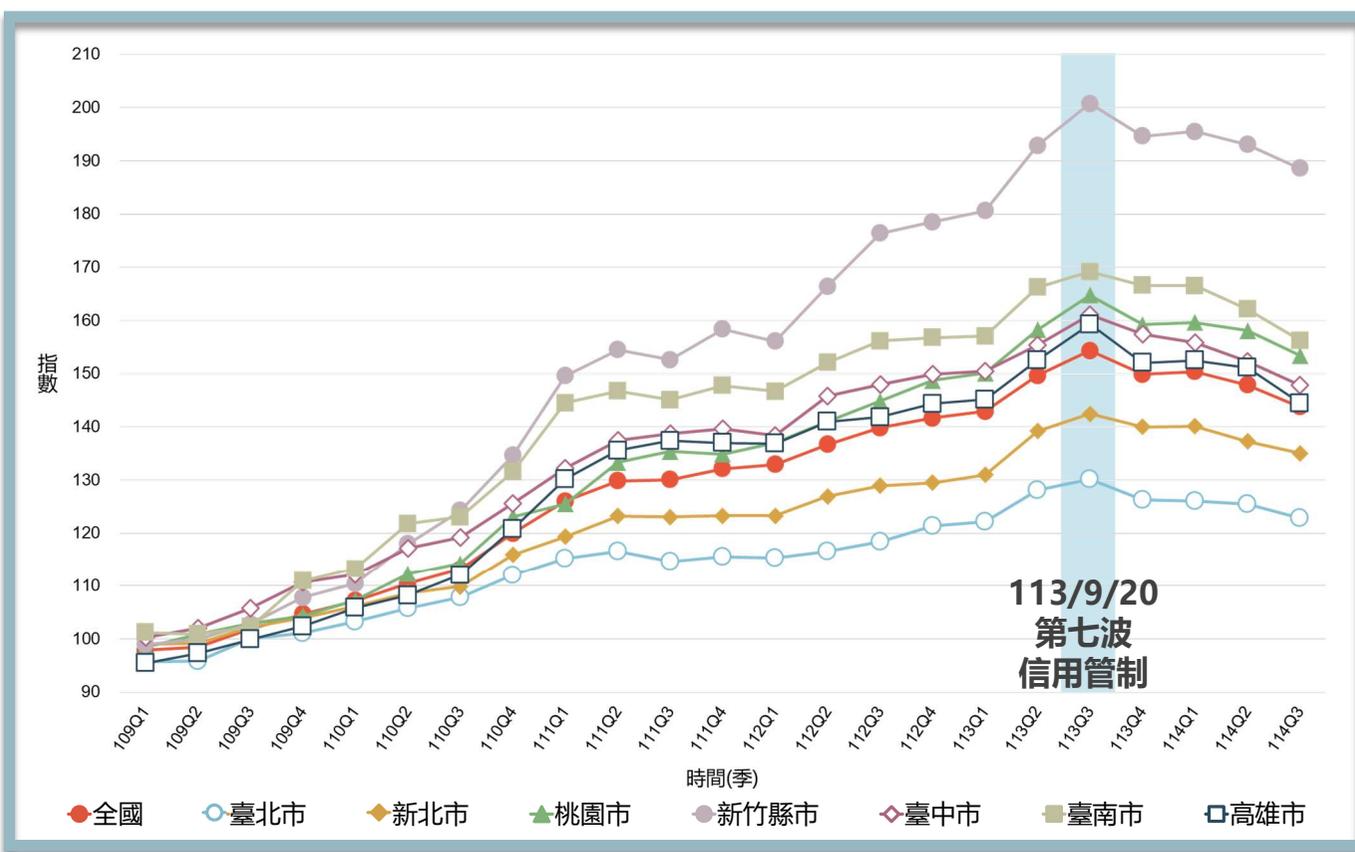
政大永慶  
房地產指數



請掃上方Qrcode  
了解更多內容

# 「政大永慶房價指數」 走勢圖

全台及七大都會區房價指數**全面下跌**。自**113年Q3起**受銀行房貸緊縮與**第七波信用管制**影響，**房市熱度降溫**，交易低迷。不過**行政院於9月4日**將新青安貸款排除於《銀行法》條放款比率限制，使銀行得釋放更多放款額度，**有助提升首購族購屋意願**，預期**Q4房市可望回穩**。



## 季指數及變動率

縣市	114年Q3 價格指數	相較上期 (114年Q2)	相較去年同期 (113年Q3)
全國	143.80	-2.75%	-6.84%
臺北市	122.87	-2.13%	-5.63%
新北市	135.05	-1.62%	-5.22%
桃園市	153.41	-2.95%	-6.90%
新竹縣市	188.59	-2.33%	-6.06%
臺中市	147.83	-2.92%	-8.27%
臺南市	156.26	-3.62%	-7.61%
高雄市	144.47	-4.41%	-9.32%

\*註1：基期為109年Q1=100，數據統計至114年Q3

\*註2：全國、行政區指數皆為獨立，無法直接互相比較

# 「清華安富房價指數」介紹

發布單位

 安富財經科技股份有限公司

受託單位

清華大學安富金融工程研究中心

資料來源

內政部實價登錄資料

編制方法

類重複交易法

樣本選擇

全國、六都、16縣市及各行政區之**集合住宅(不含透天)**

編制期間

101年8月~114年9月

發布頻率

每月

指數基期

以102年1月為基期(指數=100)



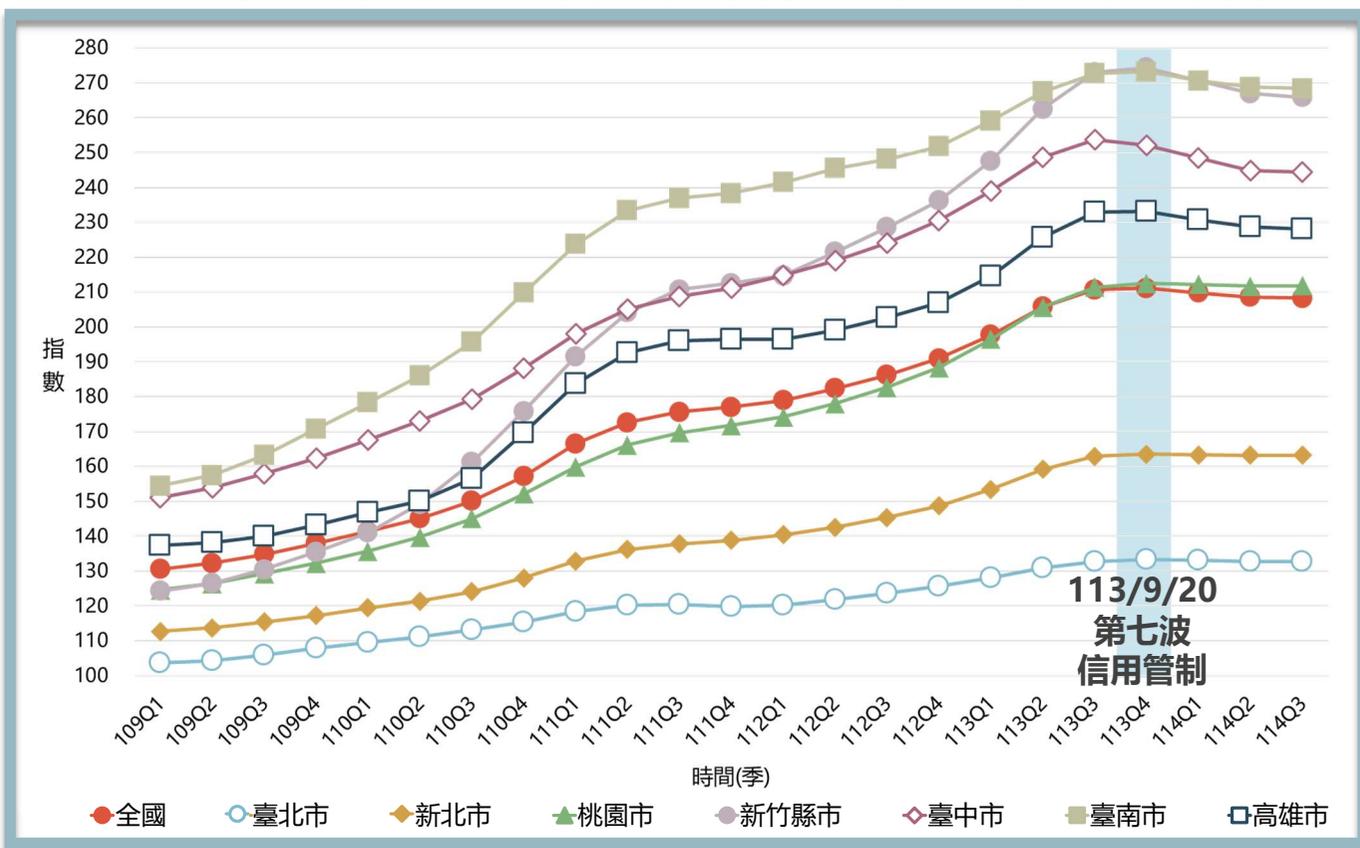
清華安富  
房地產指數



請掃上方Qrcode  
了解更多內容

# 「清華安富房價指數」走勢圖

- **房市113年底出現反轉訊號**，市場氣氛由熱轉穩。全國房價指數年增率-1.16%，顯示全台房市走向**觀望**。除臺北、新北、桃園相對穩定外，**新竹及中南部地區**，因前期漲幅過大，房價明顯出現回檔。
- 市場交易量能萎縮，由**剛性自住需求支撐**，整體房價呈**高檔盤整格局**。



## 季指數及變動率

縣市	114年Q3 價格指數	相較上期 (114年Q2)	相較去年同期 (113年Q3)
全國	208.29	-0.14%	-1.16%
臺北市	132.65	0.04%	-0.05%
新北市	163.25	0.02%	0.20%
桃園市	211.78	0.02%	0.17%
新竹縣市	265.88	-0.43%	-2.61%
臺中市	244.37	-0.17%	-3.69%
臺南市	268.36	-0.15%	-1.62%
高雄市	228.16	-0.25%	-2.02%

\*註1：基期為102年Q1=100，數據統計至114年Q3

\*註2：全國、行政區指數皆為獨立，無法直接互相比較

# 房價指數 與市場連結分析

- 房價指數間的比較
- 信義房價指數VS交易量
- 國泰房地產指數VS核發建物建築執照



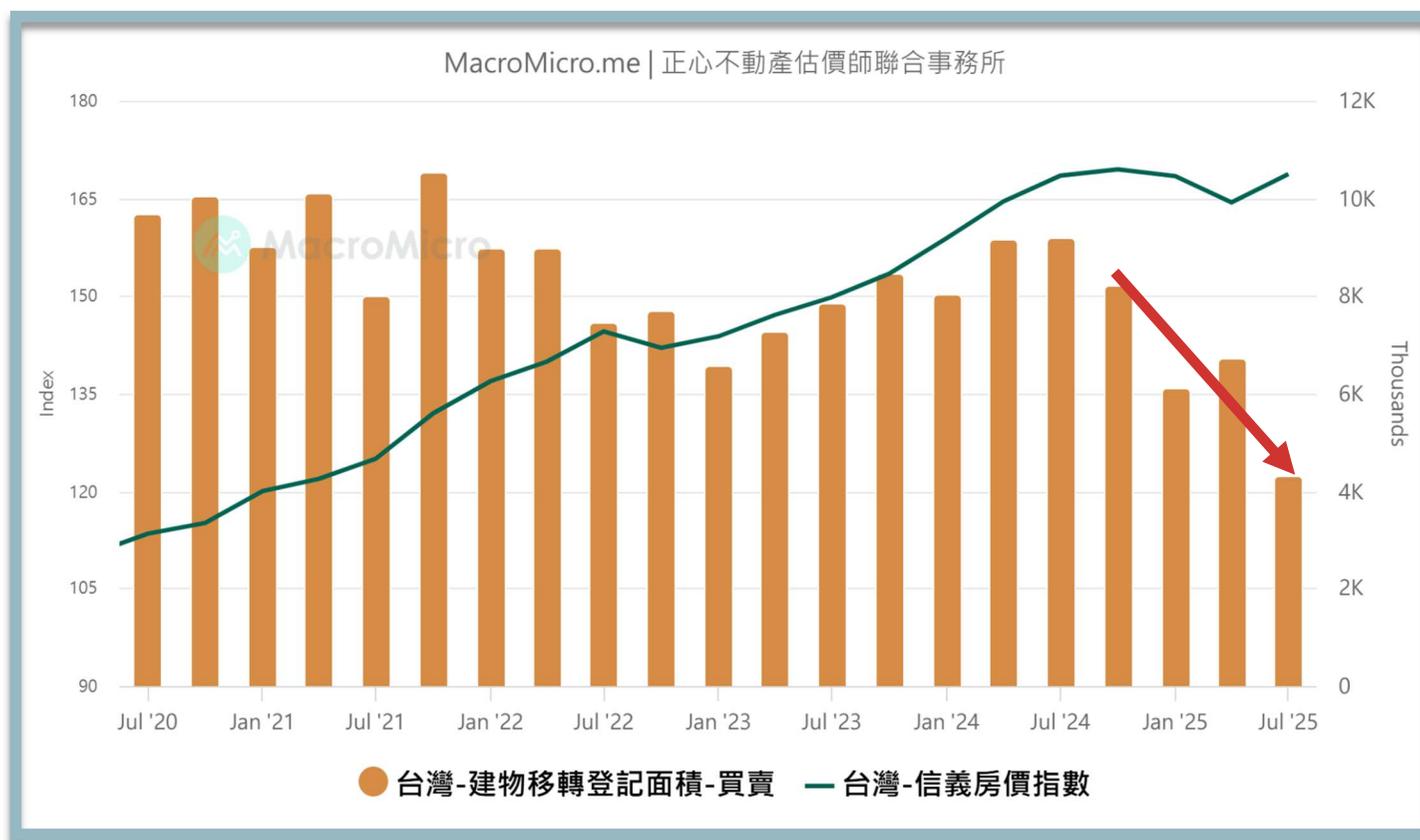
# 房價指數間比較

由於**不動產具異質性高**，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。**

指數名稱		統計地區	基期	樣本類型	優點
官方	內政部住宅價格指數	全國及六都	105年	各類型住宅	具官方代表性的全國住宅價格變動指標
	臺中市住宅價格指數	臺中市各行政區	110年6月	住宅大樓、華廈、透天厝	以分群方式呈現住宅市場，能揭露臺中不同區位間的真實價格差異
民間	信義房價指數	全國、六都及新竹縣市	105年Q1	中古屋住宅	貼近實際市場成交之房價指數
	國泰房地產指數	全國、六都及新竹縣市	110年	預售屋、新成屋	聚焦「預售與新成屋」市場的價格趨勢指標
	政大永慶房價指數	全國、六都及新竹縣市	109年Q1	大樓、公寓住宅	結合學術研究與實務數據，即時反應房市趨勢指標
	清華安富房價指數	全國、六都、16個縣市和行政區	102年1月	集合住宅	反映全台各區房市趨勢，更新頻率最高的房價指數

# 信義房價指數vs建物移轉登記面積

自109年底起，央行為抑制房市過熱，陸續推出多波信用管制措施，惟初期抑制效果有限，市場熱度仍居高不下。直到113年Q4第七波信用管制上路後，房貸審核趨嚴、資金流動性下降，房市成交量明顯降溫。然而，在剛性自住需求穩定支撐下，整體市場仍呈現「價穩量縮」格局。

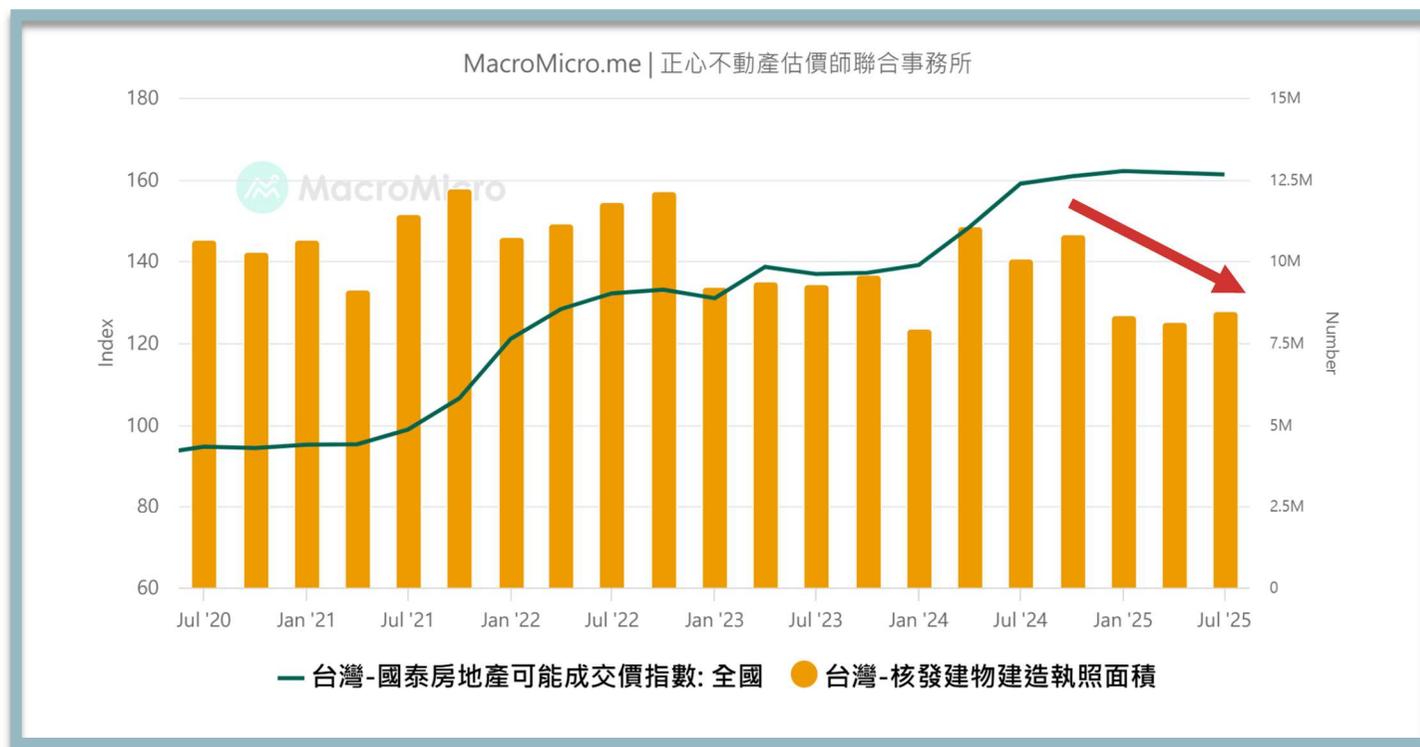


# 國泰房地產指數vs核發建物建照執照面積(m<sup>2</sup>)

大臺中房市交易動態資訊平台



國泰房地產指數顯示，預售屋價格仍維持在高檔，但核發建照執照面積自113年Q3起明顯下滑，反映建商態度轉趨保守。全台已有14個縣市政府公告建照展延1至2年，主要原因是**缺工嚴重、營建成本高、央行限期開工壓力與銀行融資收緊**等因素，建商多選擇延後開工或緩推新案，以降低營運風險。整體不動產市場**由熱轉穩**。



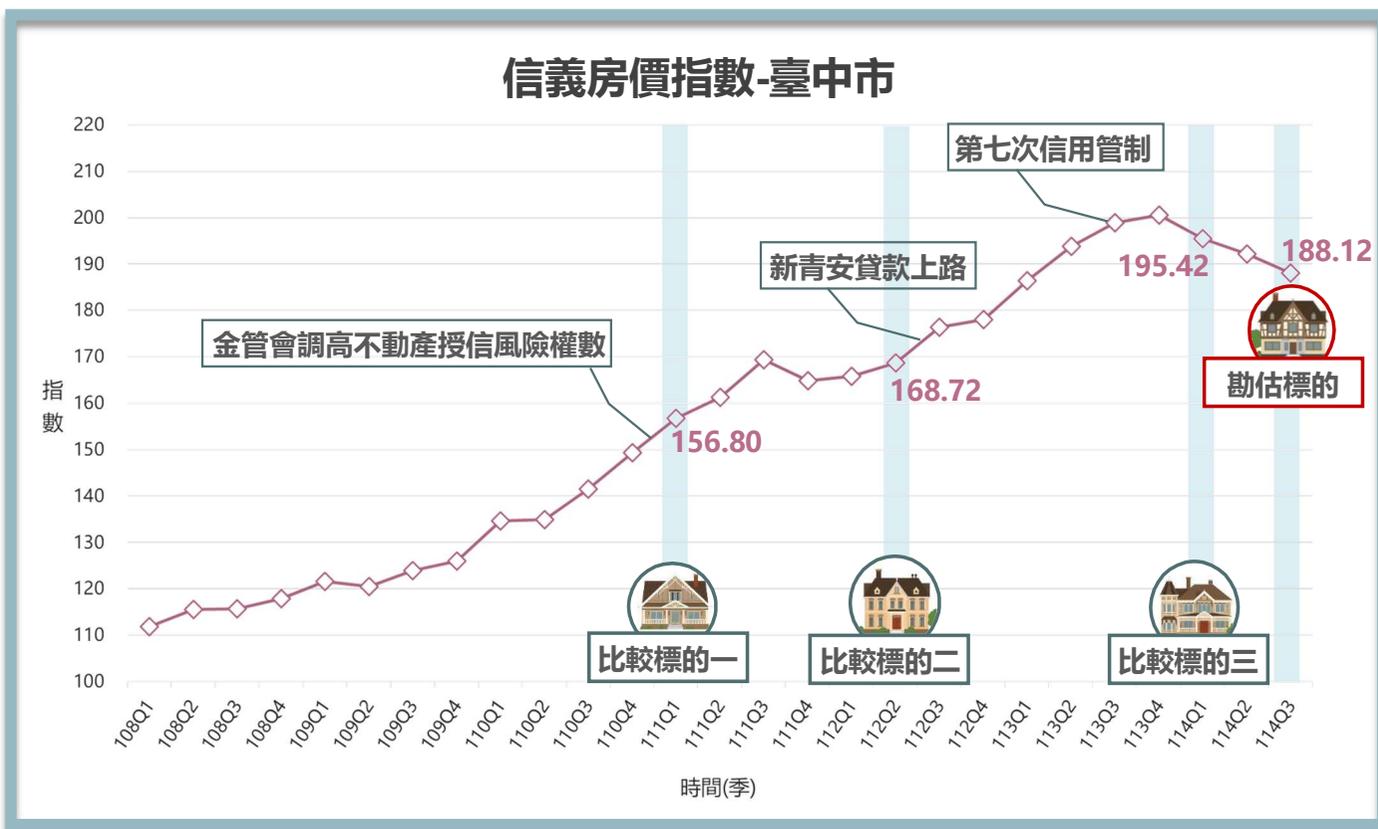
# 房價指數應用 與問題探討

- 價格日期調整應用
- 房價指數盲點
- 房價指數優化



# 房價指數於不動產估價「價格日期」調整運用

- 房價隨時間變化，估價時需將比較案例之**交易價格**調整至勘估標的之**價格日期**，以反映**當期市場價格**。
- 雖以「**信義房價指數-臺中市**」進行價格日期調整，但**各區漲幅差異仍大**，需加以考量區域環境。



$$\text{調整率} = \frac{\text{勘估標的價格日期指數}}{\text{比較標的價格日期指數}}$$

$$\text{調整後價格} = \text{比較標的價格} \times \text{調整率}$$

標的	價格日期	房價指數	調整率
勘估標的(住宅)	114年6月	188.12	-
比較標的一	111年1月	156.80	120.0% ↑
比較標的二	112年6月	168.72	111.5% ↑
比較標的三	114年2月	195.42	96.3% ↓

# 目前房價指數盲點



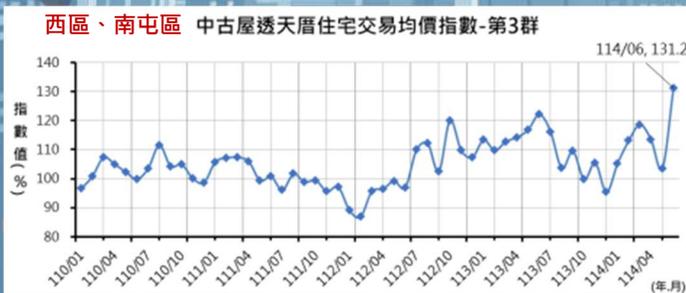
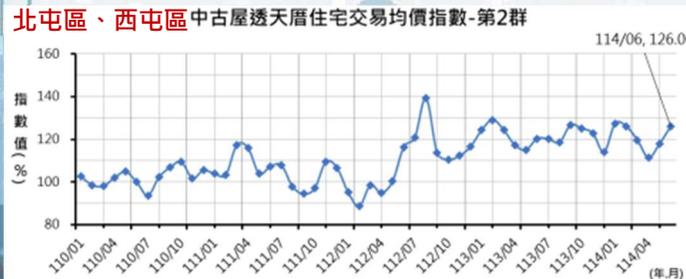
現階段官方與民間房價指數，多以「**縣市、行政區**」作為主要劃分指標依據。然而，同一行政區內因**商圈、學區、交通、開發階段**等條件差異，實際房價與市場結構往往**被指數平均掩蓋**。現行指數**缺乏「細緻劃分」**，未納入商圈、學區、交通、都市計畫等更細部指標。

## 信義房價指數

## 臺中市住宅價格指數

## 清華安富房價指數

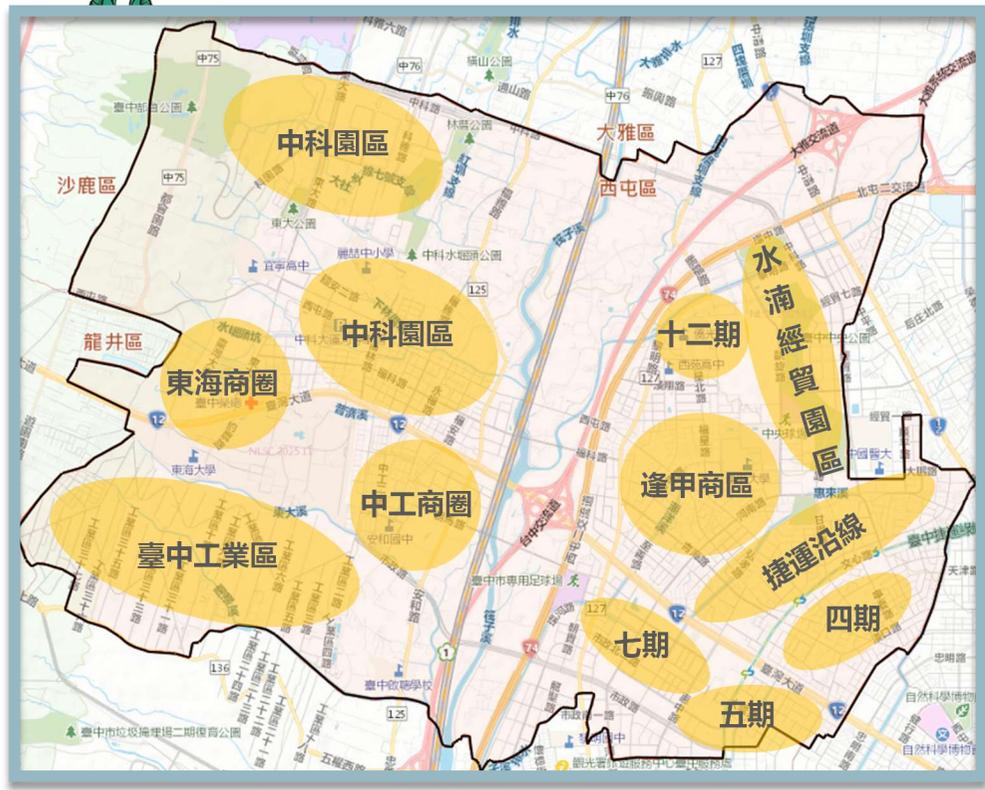
季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	台南	高雄	台灣
2025/Q3	141.46	160.68	186.39	247	188.12	199.7	171.52	168.73
2025/Q2	140.7	154.81	188.71	241.05	192.23	203.9	174.65	164.39
2025/Q1	136.22	163.52	193.73	248.47	195.42	199.38	177.39	168.42
季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	台南	高雄	台灣
2024/Q4	141.57	162.01	184.97	265.15	200.54	217.87	186.84	169.46
2024/Q3	141.19	160.79	193.6	252.91	198.95	205.08	181.91	168.5
2024/Q2	136.96	154.71	183.83	249.49	193.77	197.75	176.41	164.55
2024/Q1	134.77	150.52	182.07	231.86	186.44	184.23	164.88	158.9
季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	台南	高雄	台灣
2023/Q4	129.86	147.32	167.9	233.87	177.97	182.93	163.12	153.44
2023/Q3	127.82	143.12	163.13	214.84	176.33	186.63	160.19	149.82
2023/Q2	127.28	140.45	159.07	213.07	168.72	188.74	155.99	147.11
2023/Q1	122.47	136.64	159.2	201.32	165.76	179.63	153.07	143.83



# 從行政區到生活圈，房價指數的必要升級



## 理想房價指數的規劃方向



行政區涵蓋多元生活圈，市場異質性高



## 精準房價指數需克服的挑戰

- 1 產品資訊揭露有限  
→ 難以精準分群，無法建構產品指數
- 2 區域縮小後交易量降低  
→ 樣本數不足、指數波動過大
- 3 生活圈界定無既定標準  
→ 需要重新定義且仰賴專業判斷

# 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



臺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