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

【第三版】

115.11.24

不動產開發 仲介 地政士 代銷 租賃 估價師

圖資來源：AI協作

# 目　錄
## Contents




01 何謂房價指數

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 房價指數應用與次市場探討

# 何謂房價指數

## 了解房價指數如何反應市場脈動

- 基本概念
- 定義與解讀
- 編制方法與比較
- 房價指數變動的影響



圖資來源：AI產生

# 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**。



資料來源：正心不動產估價師聯合事務所整理｜圖資來源：AI協作

# 當大家都在問：現在房價是漲還是跌?

## 「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

資料來源：正心不動產估價師聯合事務所整理 | 圖資來源：AI協作

# 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。



**★不同房價指數間各自獨立，無法相互比較**
**★同一房價指數間的漲跌屬於相對性差異**

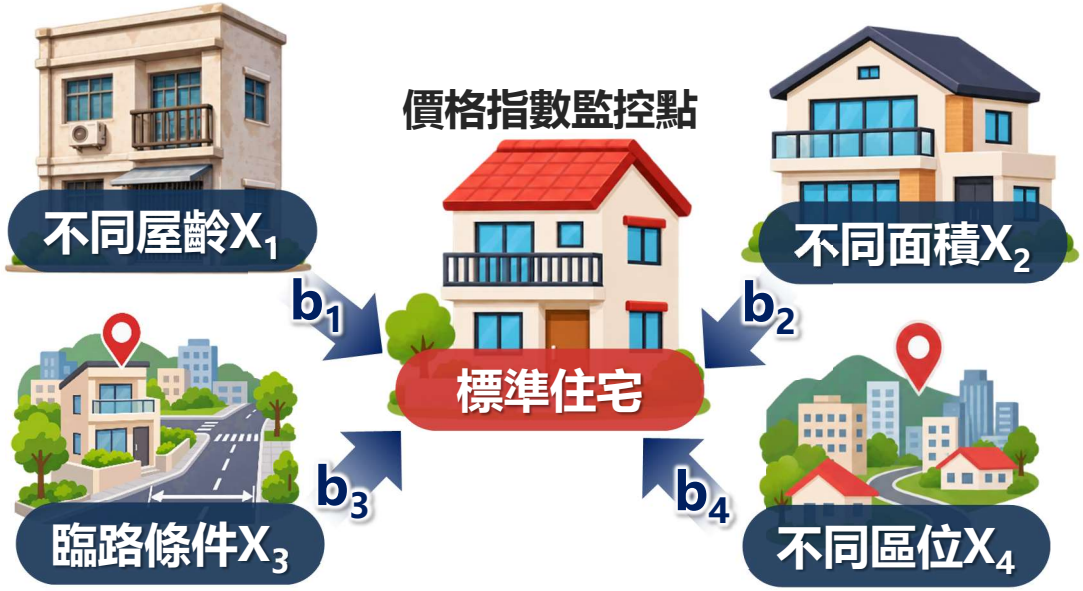


資料來源：正心不動產估價師聯合事務所整理｜圖資來源：AI協作

# 房價指數編制方法(1)特徵價格法



- **概念：**以**「標準住宅」**為基準，先設定某一時期的典型住宅條件(如區位、樓層、屋齡等)，再透過迴歸分析，估算**在固定品質下，不同時間點的價格變化**。
- **優點：**可控制不同住宅的品質差異，較精準地衡量房價變動。
- **缺點：**需大量交易樣本及完整屬性資料，且當「標準住宅」與實際交易樣本的差異過大，可能影響指數的穩定性。
- **類似應用：信義房價指數、國泰房地產指數、政大永慶房價指數**等指數。




$$P=a+b_1X_1+b_2X_2+\ldots+b_tX_t+\xi$$

- P=標準住宅價格
- a=住宅基準價格
- $b_1$、$b_2$...=不同條件之影響係數
- ξ=殘差值
- $X_1$、$X_2$...=不同住宅條件(如區位、屋齡等)

透過迴歸模型控制住宅各個特徵$X_t$差異，再透過調整修正$b_t$固定品質，比較標準住宅於不同時點的推估價格。

資料來源：正心不動產估價師聯合事務所整理｜圖資來源：AI協作

# 房價指數編制方法(2)類重複交易法



- **概念：**透過尋找**高度相似且具有替代性的成交案例**，透過估價模型調整住宅品質差異，來計算**不同時間點的價格變動**。
- **優點：**以相似住宅取代同屋重複交易，擴大交易樣本，並透過品質調整提升房價指數的代表性。
- **缺點：**需仰賴相似案例配對與模型校正，若樣本不足或住宅差異過大，可能影響指數準確性。
- **常見應用：內政部住宅價格指數、清華安富房價指數**等指數。



**篩選交易樣本**

清理實價登錄資料，保留符合條件的住宅樣本。



**尋找相似案例**

尋找相似案例並針對其進行模型自動估價(AMV)。



**建立矩陣加權分析**

建立配對矩陣，加權推估各期價格變動。



**計算房價指數**

以基期為基準，呈現各期房價漲跌趨勢。

**以不同時期的相似成交住宅模擬重複交易，經分析模型校正後，估計房價變動並編製指數。**



**一般「重複交易法」須仰賴同一房屋的多次交易紀錄，而「類重複交易法」則以相似住宅取代，克服樣本不足的限制。**

資料來源：內政部，正心不動產估價師聯合事務所整理｜圖資來源：AI協作

# 房價指數編制方法(3)中位數法、簡單平均法

## 中位數法

- **概念：**將各期住宅成交價格由低至高排列，**取中間位置的價格(即中位數)後編製指數。**
- **優點：**計算簡單、資料處理門檻低，且較不受極端值影響。
- **缺點：**無法控制區位、屋齡及產品差異，易受樣本組成變動影響，未必能反映真實房價漲跌。




## 簡單平均法

- **概念：**將各期住宅成交價格加總後除以交易件數，**計算平均成交價格後編製指數。**
- **優點：**計算簡單、容易理解，可快速反映整體成交住宅的平均價格。
- **缺點：**未能排除不同區位、屋齡及產品特性的影響，且易受極端價格影響，使平均價格偏離市場一般成交水準，增加指數波動。




**當房價呈現右偏分布(高價位)時，平均數通常高於中位數；當前房市價格仍處相對高檔，高低總價產品差異明顯，亦可能呈現平均數>中位數的現象。**

資料來源：正心不動產估價師聯合事務所整理｜圖資來源：AI協作

# 常見的房價指數編制方法之比較

■ **「特徵價格法」**與**「類重複交易法」**為國內房價指數常見的編制方法，相較於中位數法及簡單平均法，兩者皆能透過模型控制住宅特徵差異，降低交易樣本組成變動對指數的影響。

| 比較面向 | 特徵價格法 | 類重複交易法 |
|---|---|---|
| 比較基準 | 固定**「標準住宅」**的品質條件 | 尋找**相似且具有替代性**的成交案例 |
| 品質控制 | 以**迴歸模型**控制住宅特徵差異 | 透過**案例篩選**及**估價模型**校正差異 |
| 方法優勢 | 無須事先配對案例，可運用不同住宅的交易資料編製指數 | 以相似住宅取代同屋重複交易，擴大可用配對樣本，提升指數代表性 |
| 選擇考量 | 適合住宅屬性資料完整、樣本充足的市場，**可充分運用各期交易資料建立價格模型**；惟**須留意模型設定與標準住宅代表性，避免影響指數的穩定性。** | 適合具有足夠相似交易案例的市場，**能充分運用相似住宅進行分析比較**；惟**須留意案例替代性、配對品質及樣本涵蓋程度，以維持指數的可靠性。** |

**不同房價指數應依交易資料特性、樣本條件及編製目的選擇編制方法，以提升指數的代表性與可靠性。**

資料來源：正心不動產估價師聯合事務所整理｜圖資來源：AI協作

# 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 上升 | 房價指數 下降 |
|---|---|---|
| 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**，<br>政府採**升息**或**強化信用管制**，抑制房市泡沫 | 當**市場低迷**，<br>政府常採**降息**或**鬆綁貸款**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**

資料來源：正心不動產估價師聯合事務所整理｜圖資來源：AI協作

# 變動率不能直接相減！必須除以基期才正確

| OO房價指數 | |
|---|---|
| 時間 | 指數 |
| 112年Q3 (比較基期) | 149.82 |
| 113年Q3 | 168.50 |
| 114年Q3 | 168.73 |
| 115年Q3 (當期) | 168.64 |

112Q3與115Q3指數變動率是多少?



錯誤觀念

變動率 ≠ 當期 – 比較基期

168.64 – 149.82 = 18.82

「差額」不是漲幅
若沒有除以比較基期，漲幅會失真

觀察比率需除以比較基期



正確觀念

$$變動率 = \left(\frac{當期 - 比較基期}{比較基期}\right) \times 100\%$$

$$\left(\frac{168.64 - 149.82}{149.82}\right) \times 100\% = 12.56\%$$

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，且編制單位會因特殊考量，而進行基期的時間點調整

資料來源：正心不動產估價師聯合事務所整理｜圖資來源：AI協作

# 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 |
| 官方 | 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 |
| 民間 | 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 |
| 民間 | 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 |
| 民間 | 清華安富房價指數 | 安富財經科技(股)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 |

資料來源：正心不動產估價師聯合事務所整理｜圖資來源：AI協作

# 官方房價指數

- 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



圖資來源：AI協作

# 「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Q3~115年Q1 |
| 發布頻率 | 每季 |
| 指數基期 | 以105年為基期(指數=100) |

內政部採用的「類重複交易法」結合大量估價模型，能有效降低住宅品質與交易結構差異的影響，**較適合觀察整體房價趨勢**。但全國或縣市的指數容易掩蓋區域及產品間的價格分化，因此仍**有細分次市場的必要性**，以提升房價分析的精準度與實務應用價值。



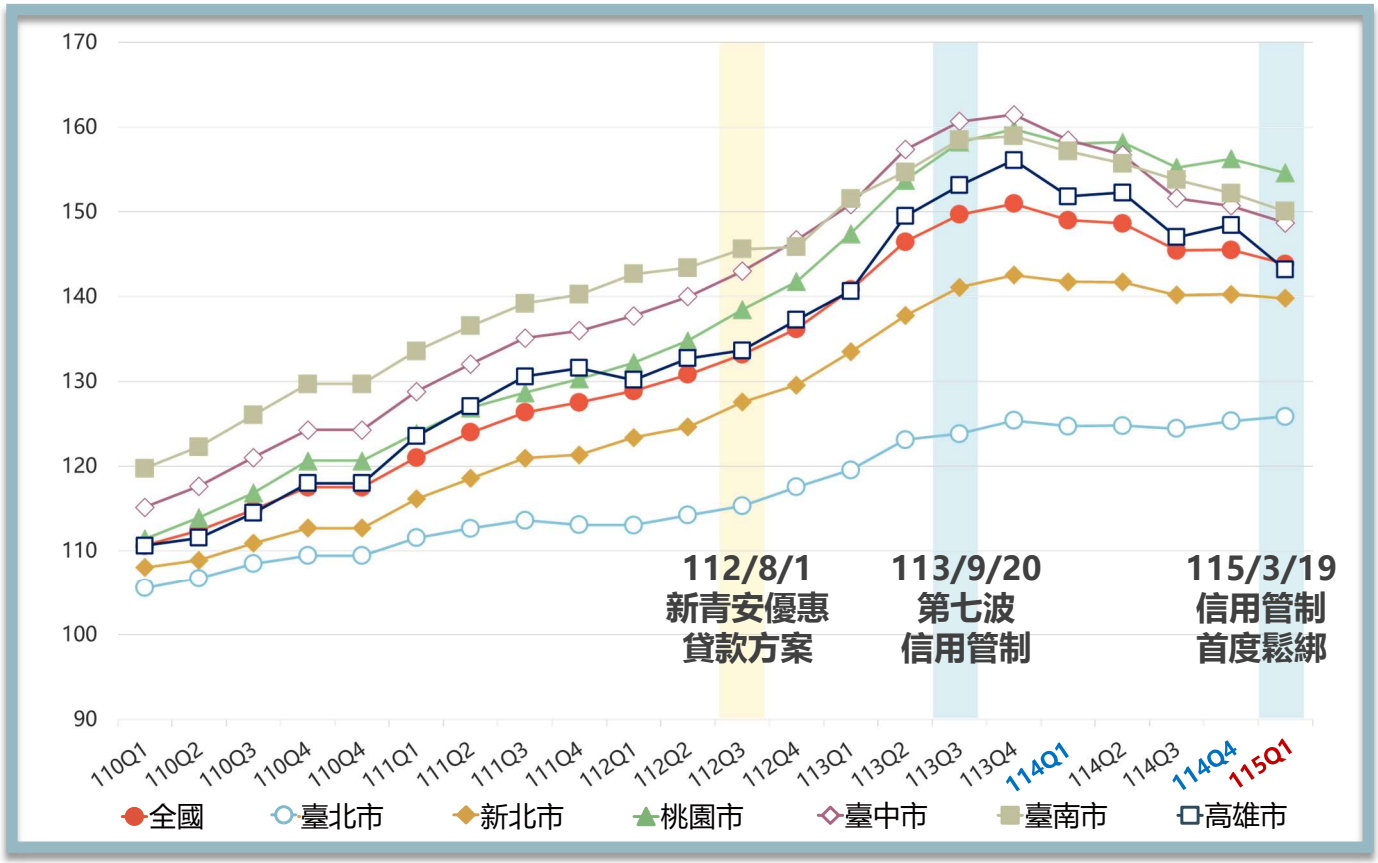
掃描左方QRcode查詢指數變化趨勢

資料來源：內政部地政司，正心不動產估價師聯合事務所整理｜圖資來源：AI協作

# 「內政部住宅價格指數」走勢圖判讀



■ 內政部住宅價格指數適合觀察**整體房價趨勢**、**景氣轉折**及**區域差異**。各縣市房價走勢大致相近，新青安政策推出後漲勢延續，惟第七波信用管制後陸續轉為修正。其中，臺中、臺南及高雄修正較明顯，雙北相對平穩，反映**各地供需條件及價格支撐力道不盡相同**。




## 季指數及變動率

| 縣市 | 115年Q1價格指數 | 相較上期(114年Q4) | 相較去年同期(114年Q1) |
|---|---|---|---|
| 全國 | 143.85 | -1.15% | -3.48% |
| 臺北市 | 125.88 | 0.45% | 0.93% |
| 新北市 | 139.79 | -0.34% | -1.39% |
| 桃園市 | 154.61 | -1.05% | -2.18% |
| 臺中市 | 148.70 | -1.35% | -6.17% |
| 臺南市 | 150.07 | -1.41% | -4.52% |
| 高雄市 | 143.18 | -3.55% | -5.70% |

*註1：基期為105年全年=100，數據統計至115Q1
*註2：全國、六都指數皆為獨立，無法直接互相比較

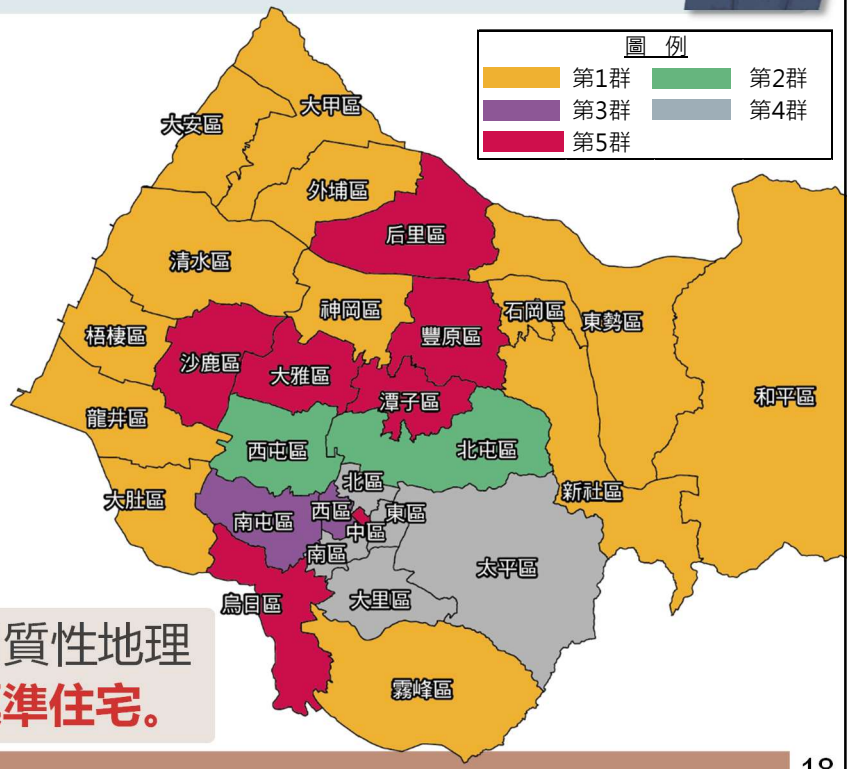
資料來源：內政部地政司，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 「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~115年6月(115年Q2) |
| 指數基期 | 以110年6月為基期(指數=100) |

臺中市住宅價格指數雖能反映不同群(區域)的房價漲跌，但現況**分類方式與民眾實際認知的生活圈仍有落差**，未必能完整呈現各次市場的真實價格變化。



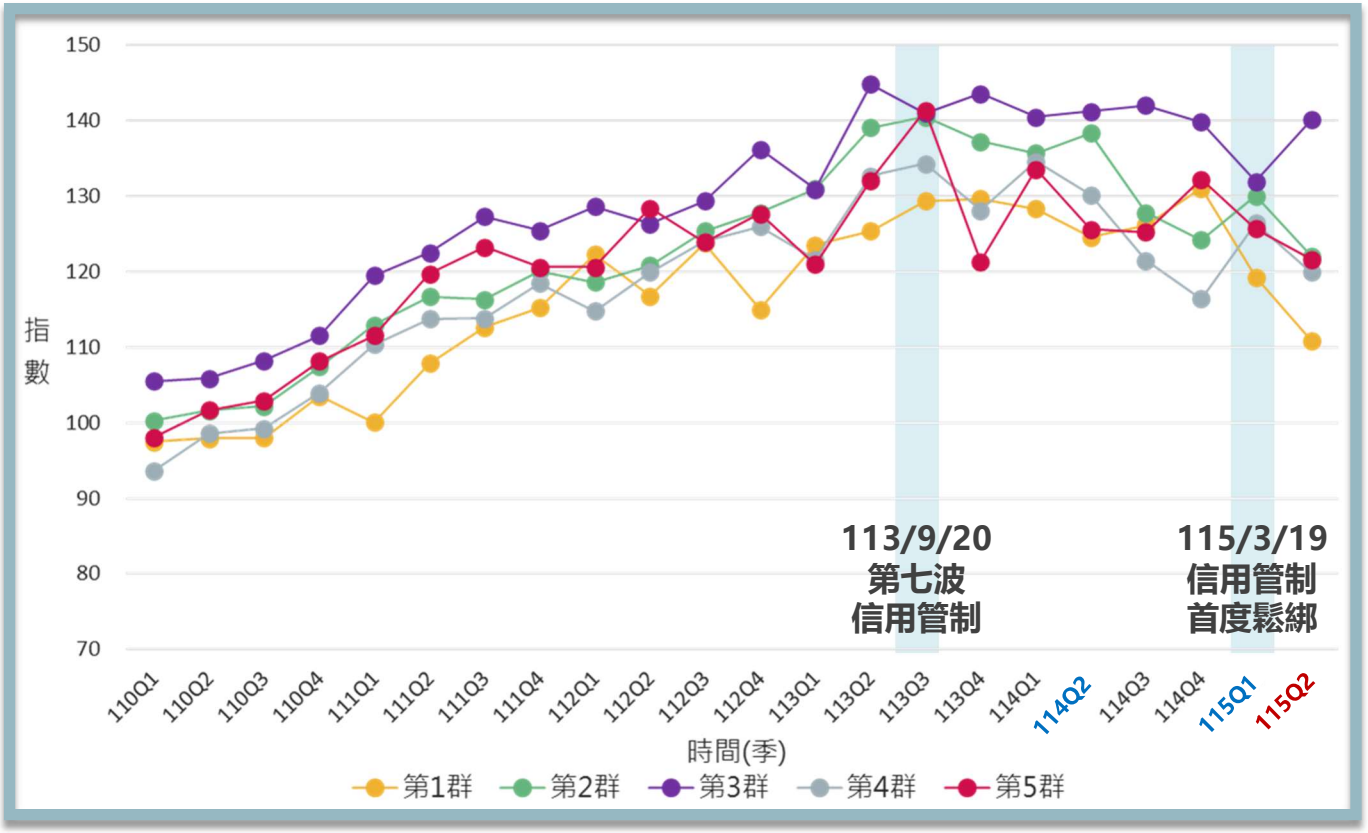



透過價量分析與區域特性，將臺中市29個行政區劃分為5群同質性地理空間，分別建立中古屋住宅交易價格指數，且**各群採不同的標準住宅。**

資料來源：臺中市政府地政局，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 「臺中市住宅價格指數」走勢圖判讀住宅大樓與華廈

■ 臺中市住宅價格指數透過市場分群，可進一步**觀察不同住宅次市場的房價走勢與差異**。從走勢來看，市場景氣良好時，各群房價大致同步上漲；惟當景氣轉弱或政策緊縮時，區域間的價格差異便逐漸浮現。第七波信用管制後，第1(臺中外圍)、2(西屯、北屯)群修正較明顯，第3群(南屯、西區)則相對穩定，反映**不同區域環境與供需條件對房價的支撐力道有所差異**，也**凸顯次市場劃分在房價分析上的重要性**。




## 季指數及變動率

| 臺中分群 | 115年Q2價格指數 | 相較上期(115年Q1) | 相較去年同期(114年Q2) |
|---|---|---|---|
| 第1群 | 110.91 | -7.03% | -10.97% |
| 第2群 | 122.09 | -6.09% | -11.73% |
| 第3群 | 136.95 | 3.81% | -2.96% |
| 第4群 | 119.97 | -5.09% | -7.84% |
| 第5群 | 121.64 | -3.14% | -3.14% |

*註1：基期為110年6月=100，最新數據為115年Q2

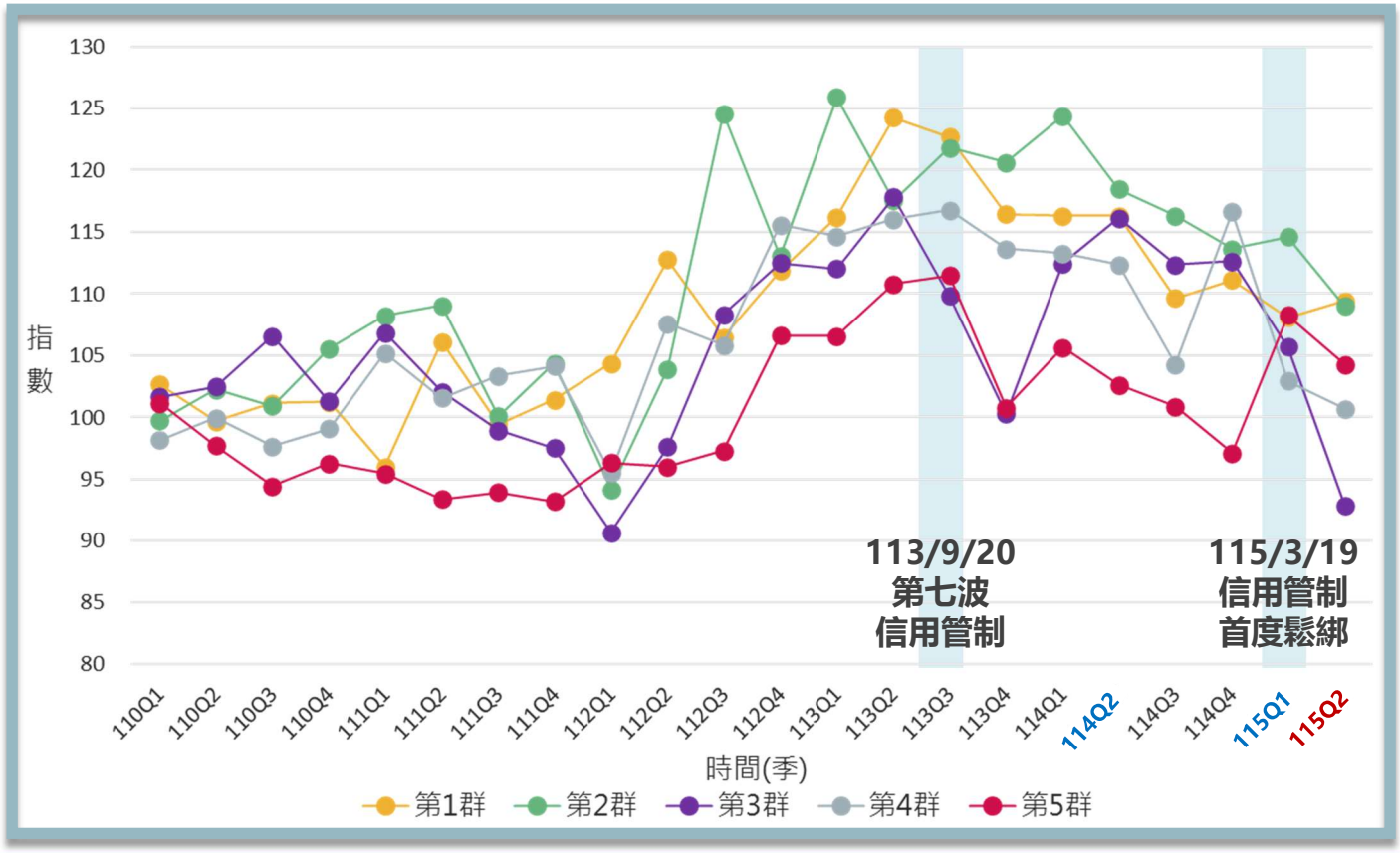
*註2：各群指數皆為獨立，無法直接互相比較

資料來源：臺中市政府地政局，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 「臺中市住宅價格指數」走勢圖判讀透天厝



■ 相較於大樓產品，**透天產品異質性高、交易量較少，價格波動相對明顯**。從近期數據來看，第3群(南屯區、西區)大致屬於高總價住宅區域，指數受交易量影響更為顯著。整體而言，景氣轉弱下，各群價格修正程度不同，反映區域市場的支撐力道有所差異，亦須留意樣本對指數的影響。




## 季指數及變動率

| 臺中分群 | 115年Q2價格指數 | 相較上期(115年Q1) | 相較去年同期(114年Q2) |
|---|---|---|---|
| 第1群 | 109.40 | 1.19% | -5.947% |
| 第2群 | 108.99 | -4.89% | -8.00% |
| 第3群 | 92.88 | -12.13% | -20.01% |
| 第4群 | 100.71 | -2.17% | -10.35% |
| 第5群 | 104.28 | -3.68% | -1.62% |

*註1：基期為110年6月=100，最新數據為115年Q2

*註2：各群指數皆為獨立，無法直接互相比較

資料來源：臺中市政府地政局，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 「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<br>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<br>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<br>季指數：蘆竹、八德、平鎮、楊梅之住宅大樓<br>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，<br>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。

資料來源：臺北市政府地政局、新北市政府地政局、桃寶網、臺中市政府地政局、臺南市政府地政局、高雄市住宅統計及資訊應用網，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 民間房價指數

- 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



圖資來源：AI產生

# 「信義房價指數」介紹

| | |
|---|---|
| 發布單位 | 信義房屋 |
| 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**，<br>排除預售、工業住宅及屋齡偏高之成交物件 |
| 編制期間 | 90年Q1~115年Q3 |
| 發布頻率 | 每季 |
| 指數基期 | 以105年Q1為基期(指數=100) |

信義房價指數具有**長期追蹤中古屋價格的優勢**，且已經排除預售屋、工業住宅和屋齡偏高之產品，但統計地區**僅限全國、六都和新竹縣市**，其他縣市缺乏獨立指數，且縣市層級的統計數據難以呈現各生活圈的價格差異，因此**在區域市場分析上的應用仍有限**。

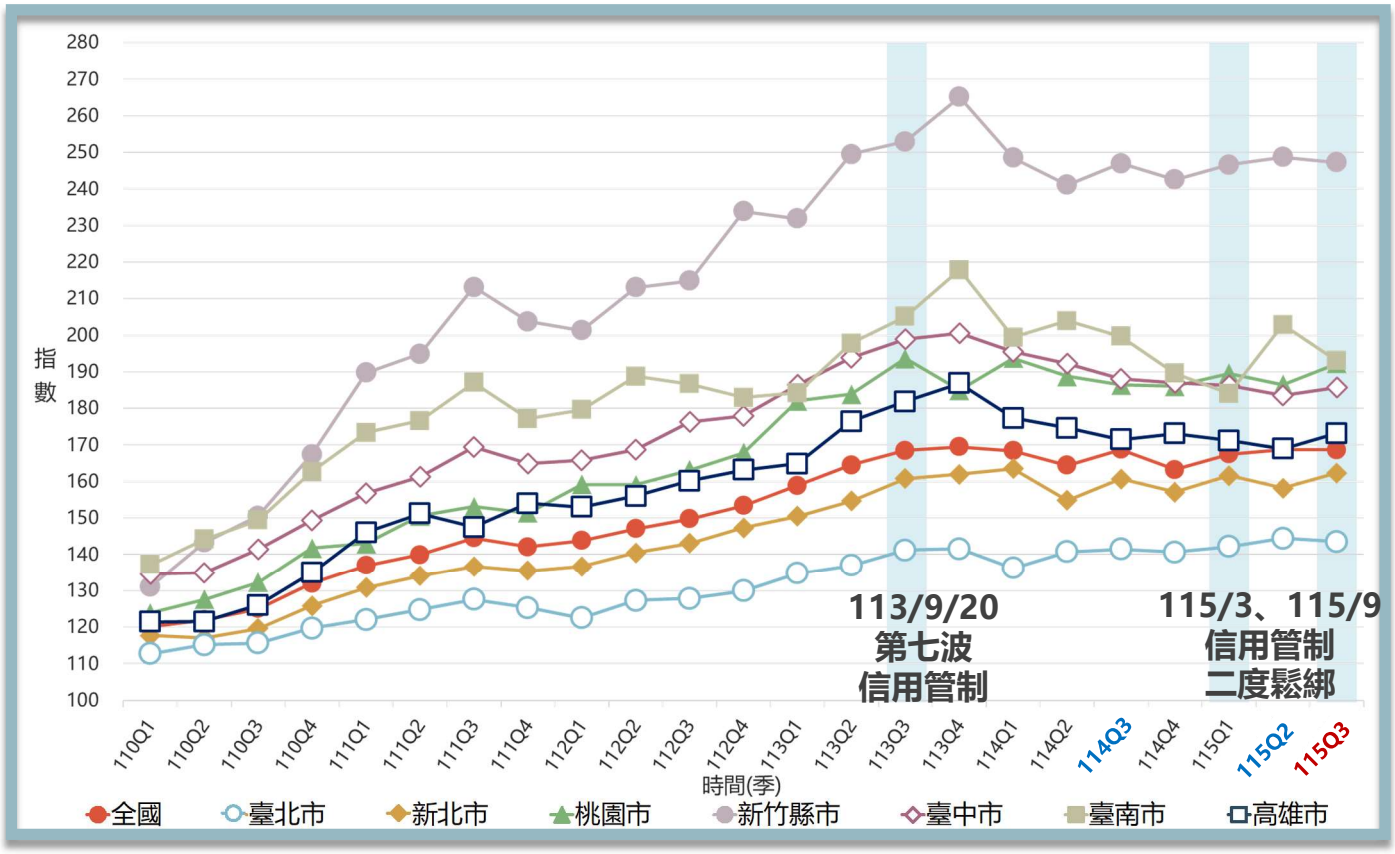


掃描左方QRcode查詢指數變化趨勢

資料來源：信義房訊知識網，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 「信義房價指數」走勢圖判讀

■ 從長期走勢來看，各縣市房價指數大致呈現同步上漲、近兩年轉為高檔盤整的趨勢，顯示整體房市受到信用管制與市場景氣影響，具有一定的連動性。自第七波信用管制後，房價漲勢明顯趨緩，部分地區開始出現修正；惟**各縣市漲幅、轉折時間及修正程度仍有差異，反映區域供需及市場支撐力道不同。信義房價指數以中古屋交易為主，價格走勢相對平穩，較適合觀察既有住宅市場的中長期價格變化。**




## 季指數及變動率

| 縣市 | 115年Q3價格指數 | 相較上期(115年Q2) | 相較去年同期(114年Q3) |
|---|---|---|---|
| 全國 | 168.64 | -0.08% | -0.05% |
| 臺北市 | 143.55 | -0.64% | 1.48% |
| 新北市 | 162.35 | 2.64% | 1.04% |
| 桃園市 | 192.27 | 3.12% | 3.15% |
| 新竹縣市 | 247.25 | -0.57% | 0.10% |
| 臺中市 | 185.68 | 1.11% | -1.30% |
| 臺南市 | 192.96 | -4.88% | -3.38% |
| 高雄市 | 173.24 | 2.53% | 1.00% |

*註1：基期為105年Q1=100，數據統計至115年Q3
*註2：全國、行政區指數皆為獨立，無法直接互相比較

資料來源：信義房訊知識網，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 「國泰房地產指數」介紹

| | |
|---|---|
| 發布單位 | 國泰建設 |
| 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<br>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Q1~115年Q2 |
| 發布頻率 | 每季 |
| 指數基期 | 以110年為基期(指數=100) |

國泰房地產指數編製期間早、累積資料庫完整，且涵蓋價格、推案量及銷售率等指標，**對預售屋市場具有高度參考價值**；惟主要觀察新推建案，易受新推建案的區域分布及產品組成影響，較難反映整體住宅市場的價格變化。

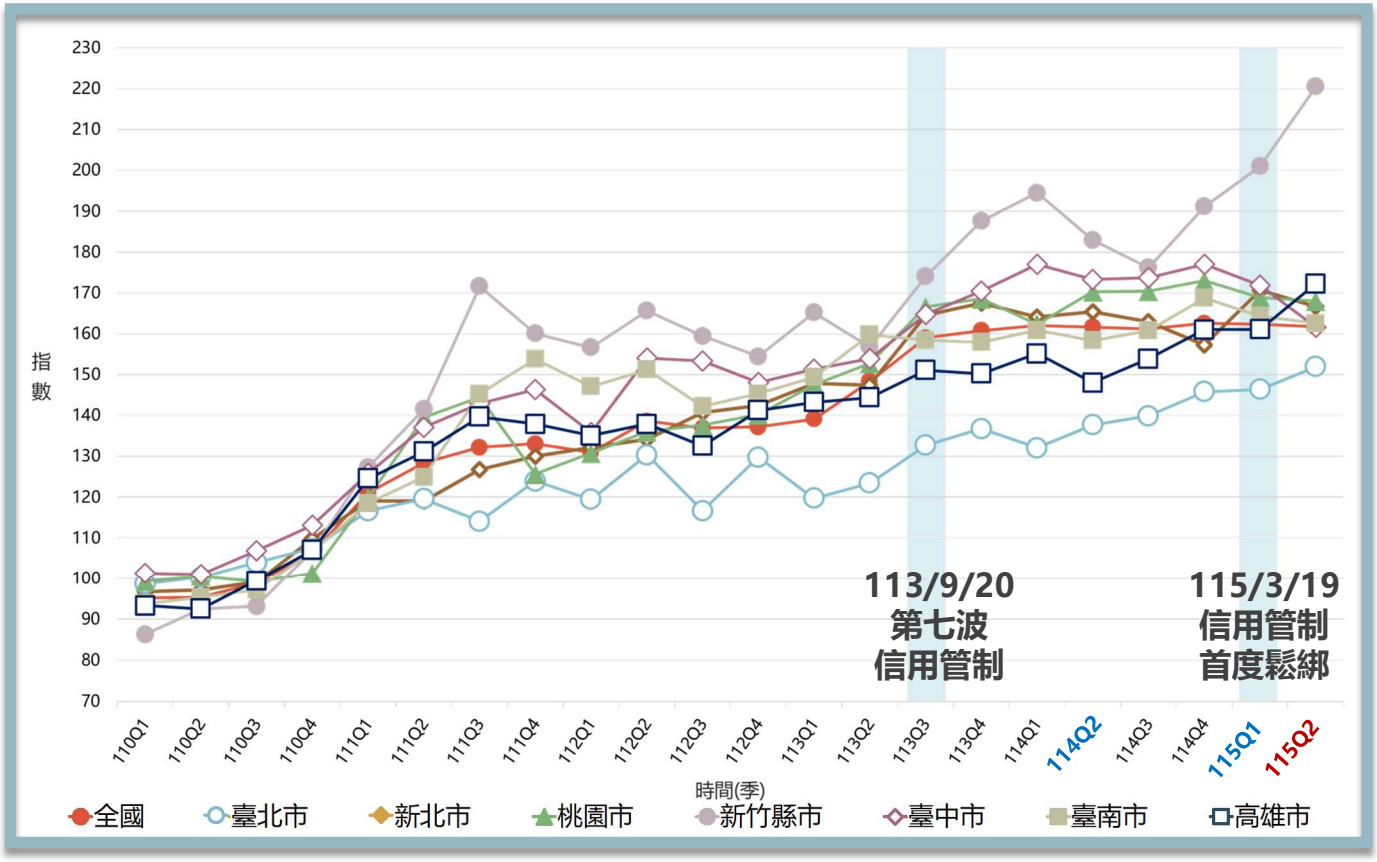


掃描左方QRcode查詢指數變化趨勢

資料來源：國泰建設官方網站，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 「國泰房地產指數」走勢圖判讀

■ 從**長期走勢來看，各縣市預售屋價格大致呈現上漲趨勢**，惟**近年逐漸出現區域分化**，部分地區已面臨價格修正壓力。由於國泰房地產指數以**新推建案市場**為主，**容易受到當季推案區位、產品類型及個案價格影響**，**導致指數波動較大**，未必能完全反映市場實際漲跌。因此，**觀察時應著重中長期趨勢**，而非單季漲跌幅度，並**搭配推案量**及**銷售率**等指標，才能更全面掌握預售屋市場變化。




## 季指數及變動率

| 縣市 | 115年Q2價格指數 | 相較上期(115年Q1) | 相較去年同期(114年Q2) |
|---|---|---|---|
| 全國 | 161.74 | -0.36% | 0.04% |
| 臺北市 | 151.98 | 3.83% | 10.38% |
| 新北市 | 166.66 | -2.34% | 0.78% |
| 桃園市 | 167.99 | -0.57% | -1.33% |
| 新竹縣市 | 220.53 | 9.72% | 20.53% |
| 臺中市 | 161.66 | -5.91% | -6.68% |
| 臺南市 | 162.54 | -1.12% | -1.12% |
| 高雄市 | 172.26 | 6.94% | 6.94% |

*註1：基期為110年=100，數據統計至115年Q2
*註2：全國、行政區指數皆為獨立，無法直接互相比較

資料來源：國泰建設，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 「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Q1~115年Q2 |
| 發布頻率 | 每季 |
| 指數基期 | 以109年Q1為基期(指數=100) |

與信義房價指數相比，政大永慶房價指數**具備住宅產品細分優勢**(大樓、公寓等)，但是編制時間短，難以掌握長期房市循環價格變化，且且統計範圍集中主要都會區，對其他區域房價觀察有限。



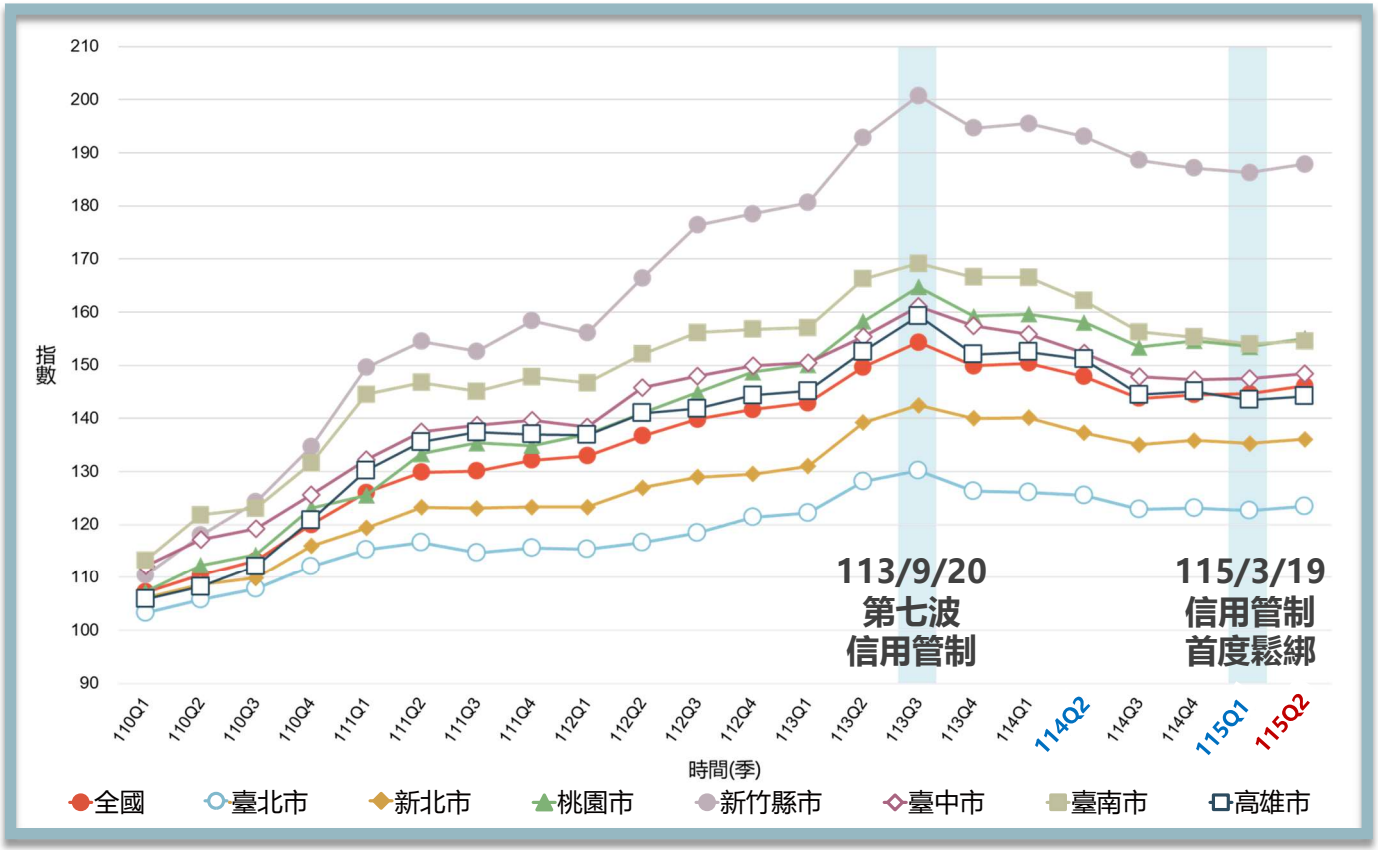
掃描左方QRcode查詢指數變化趨勢

資料來源：政大永慶房價指數網，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 「政大永慶房價指數」走勢圖判讀



■ 從近年走勢來看，除新竹縣市受AI及半導體產業發展帶動，房價走勢較為突出外，全國及六都大致呈現同步上漲、近期轉為修正的趨勢。第七波信用管制後，雙北房價修正相對平穩，臺中、臺南及高雄波動較明顯，顯示各地房市對景氣變化的反應不同，房價調整幅度也有所差異。




## 季指數及變動率

| 縣市 | 115年Q2價格指數 | 相較上期(115年Q1) | 相較去年同期(114年Q2) |
|---|---|---|---|
| 全國 | 146.14 | 1.05% | -1.17% |
| 臺北市 | 123.50 | 0.70% | -1.62% |
| 新北市 | 136.07 | 0.60% | -0.87% |
| 桃園市 | 155.09 | 1.03% | -1.89% |
| 新竹縣市 | 187.85 | 0.85% | -2.71% |
| 臺中市 | 148.44 | 0.64% | -2.52% |
| 臺南市 | 154.55 | 0.34% | -4.68% |
| 高雄市 | 144.18 | 0.48% | -4.61% |

*註1：基期為109年Q1=100，數據統計至115年Q2
*註2：全國、行政區指數皆為獨立，無法直接互相比較

資料來源：政大永慶房價指數網，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 「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~115年9月(115年Q3) |
| 發布頻率 | **每月** |
| 指數基期 | 以102年1月為基期(指數=100) |

相較其他房價指數，清華安富在**「空間細緻度」上更具優勢**，涵蓋縣市與行政區，有助於觀察行政區的房價變化，但部分地區若交易樣本不足，容易產生指數波動，且樣本選擇僅限於集合住宅。

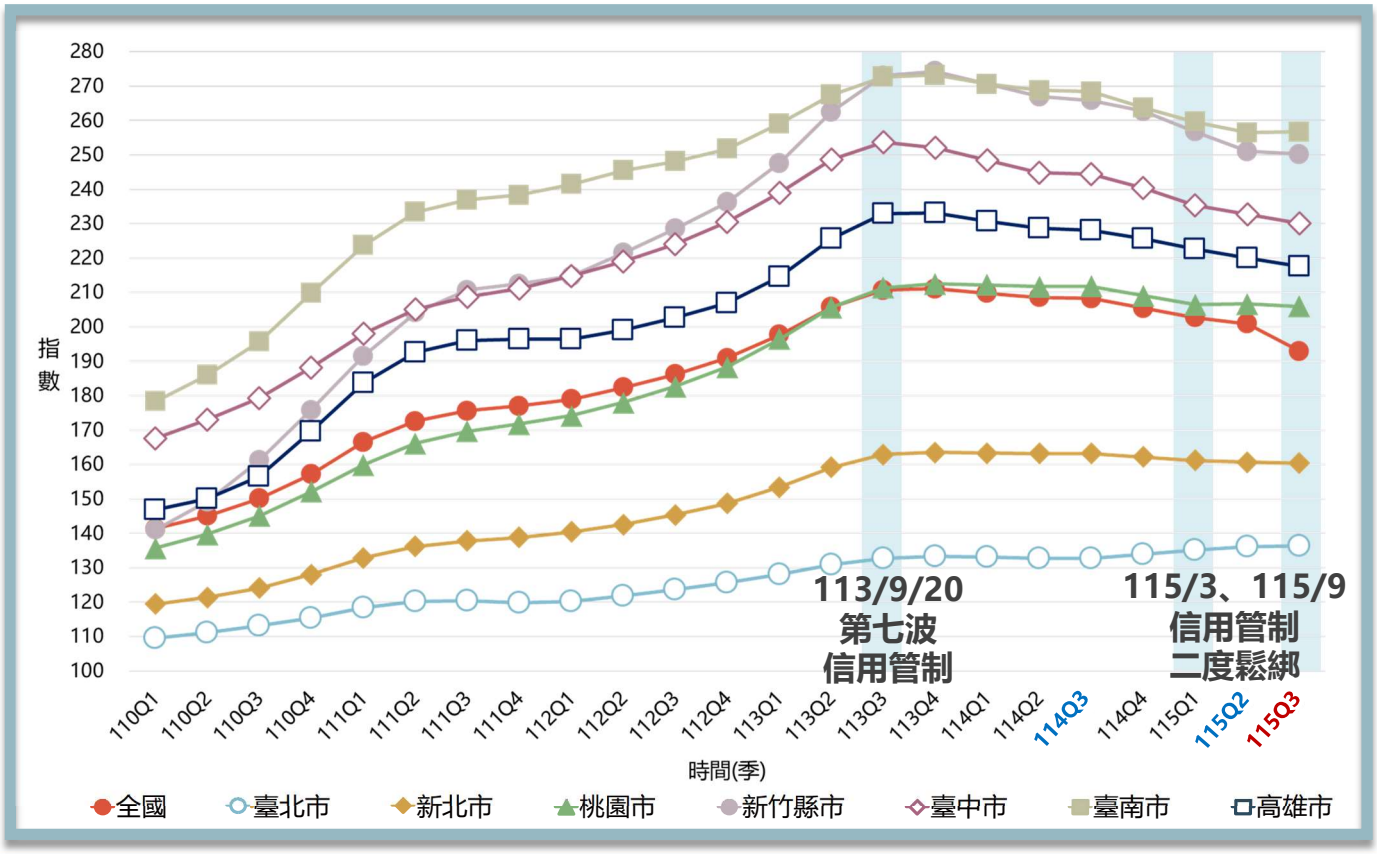


掃描左方QRcode查詢指數變化趨勢

資料來源：清華大學安富金融工程研究中心，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 「清華安富房價指數」走勢圖判讀

■ 近兩年各縣市住宅價格指數走勢大致相似，呈現同步修正趨勢，顯示**房市**普遍**受信用管制、資金環境及市場景氣等共同因素影響，具有一定的連動性**。然而，各縣市的上漲幅度、價格轉折時間及修正程度仍有差異，反映**不同區域的供需條件與市場支撐力道並不相同**。




## 季指數及變動率

| 縣市 | 115年Q3價格指數 | 相較上期(115年Q2) | 相較去年同期(114年Q3) |
|---|---|---|---|
| 全國 | 192.94 | -3.97% | -7.37% |
| 臺北市 | 136.27 | 0.05% | -2.73% |
| 新北市 | 160.73 | -0.22% | -1.76% |
| 桃園市 | 205.97 | -0.34% | -2.74% |
| 新竹縣市 | 250.27 | -0.31% | -5.87% |
| 臺中市 | 230.16 | -1.08% | -5.82% |
| 臺南市 | 256.72 | 0.09% | -4.34% |
| 高雄市 | 217.71 | -1.08% | -4.58% |

*註1：基期為102年Q1=100，數據統計至115年Q3
*註2：全國、行政區指數皆為獨立，無法直接互相比較

資料來源：清華大學安富金融工程研究中心，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 房價指數與市場連結分析



- 房價指數間的統整
- 信義房價指數VS買賣移轉棟數
- 國泰房地產指數VS核發建物建築執照

# 房價指數間統整

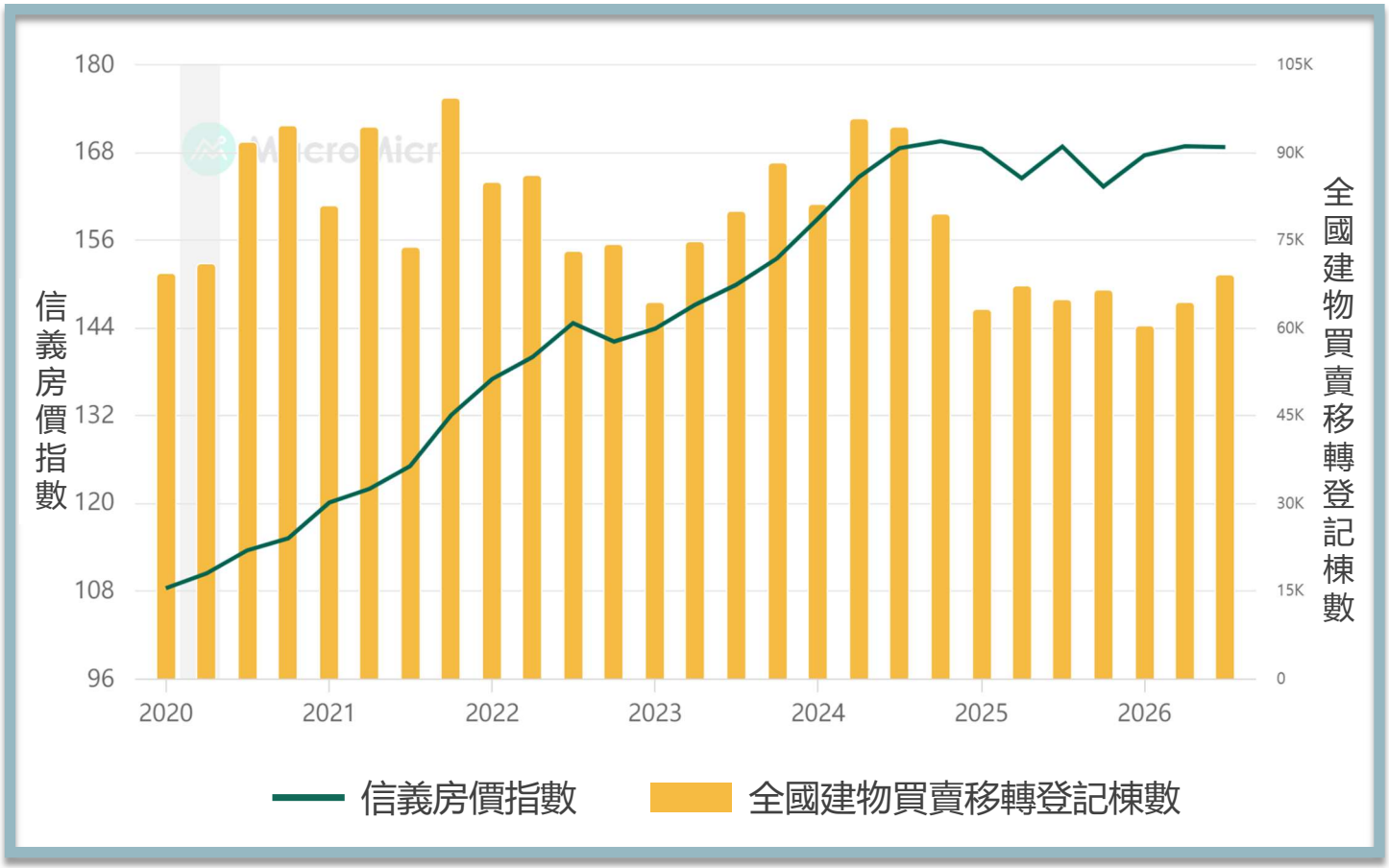
■ 由於**不動產具異質性高**，易因交易當期之地點、類型、樣本等因素而影響指數表現，故運用房價指數須以長期觀察較為妥善；再者，房地產市場存在明顯的地區差異，不同地區的房價變動可能不一致，**單一的房價指數較難全面反映各地區的具體情況**。

| | 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 |
| 官方 | 臺中市住宅價格指數 | 臺中市各行政區 | 110年6月 | 住宅大樓、<br>華廈、透天厝 | 以分群方式呈現住宅市場，<br>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<br>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 |
| 民間 | 國泰房地產指數 | 全國、六都及<br>新竹縣市 | 110年 | 預售屋、新成屋 | 聚焦「預售與新成屋」市場的<br>價格趨勢指標 |
| 民間 | 政大永慶房價指數 | 全國、六都及<br>新竹縣市 | 109年Q1 | 大樓、公寓住宅 | 結合學術研究與實務數據，<br>即時反應房市趨勢指標 |
| 民間 | 清華安富房價指數 | 全國、六都、<br>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，<br>更新頻率最高的房價指數 |

資料來源：正心不動產估價師聯合事務所整理

# 信義房價指數vs全國買賣建物移轉登記棟數






透過**信義房價指數**與**建物買賣移轉棟數**的**交叉觀察**，可了解房市交易量與價格變化的關係，進而掌握市場景氣轉折。

從左圖可見，過去過去房價隨市場交易熱絡而持續上漲，惟信用管制加強、**買氣轉弱**，**交易量率先下滑**，**房價則由上漲轉為高檔震盪**，顯示**交易量會影響價格變化**。

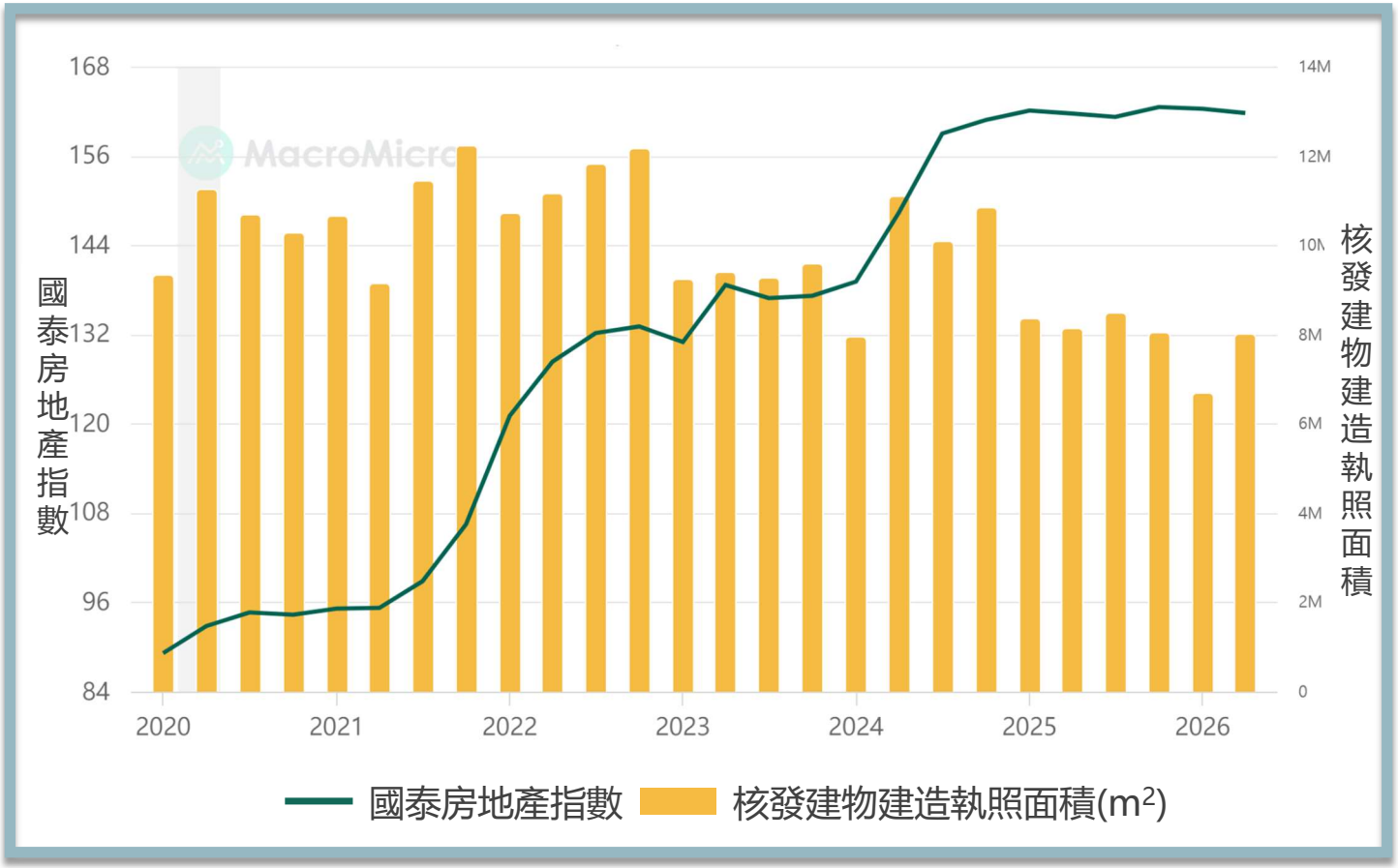
整體而言，房市的價量變化會呈現「**景氣好時價先量行**；**景氣壞時量先價行**」的現象，可由此作為觀察市場轉折的參考。



資料來源：財經M平方，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 國泰房地產指數vs核發建物建造執照面積(m²)






透過**國泰房地產指數**與**建照核發量**的**交叉觀察**，可了解**預售屋價格與建商開發意願**的關係，觀察市場供給變化。其中，**建照核發面積可作為未來供給的領先指標**，反映建商對市場前景的判斷。從走勢來看，過去房價持續上漲，建照量維持高檔，隨著信用管制與市場冷卻，建商率先縮減開發規模，建照核發面積明顯下滑，房價卻仍在高檔盤整，呈現「**供給先收縮、價格調整相對落後**」的現象，反映**預售屋價格**具有**向下僵固性**。



資料來源：財經M平方，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 房價指數應用與次市場探討

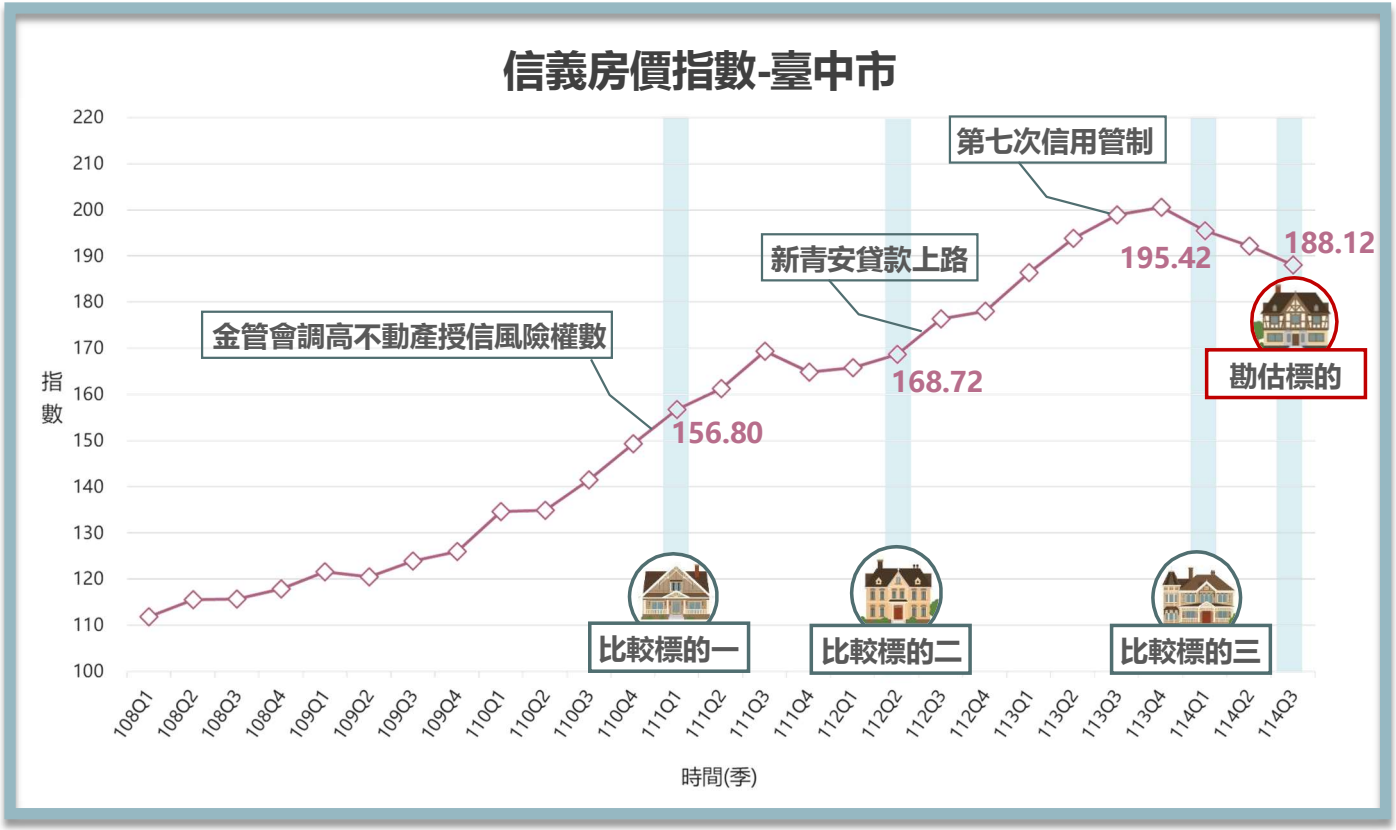
- 價格日期調整應用
- 房價指數盲點
- 次市場探討



# 房價指數於不動產估價「價格日期」調整運用

大臺中房市交易動態資訊平台

- **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9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% ↓ |

資料來源：正心不動產估價師聯合事務所整理

# 目前房價指數盲點

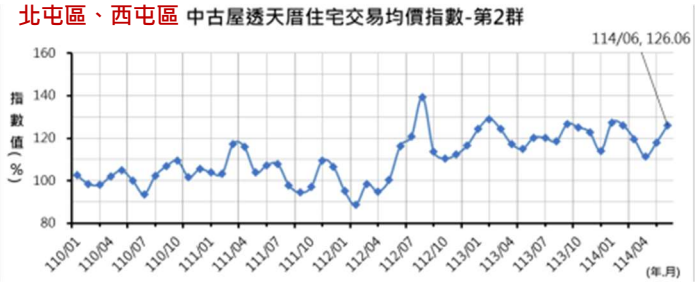
大臺中房市交易動態資訊平台

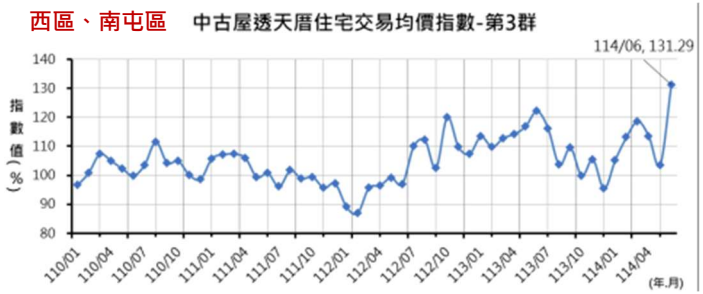
- 現階段官方與民間房價指數，多以**「縣市、行政區」**作為主要劃分指標依據。然而，同一行政區內因**商圈、學區、交通、開發階段等區域條件不同，加上建物類型、屋齡、及使用機能等產品特性差異**，實際房價與市場結構往往**被指數平均掩蓋**。因此，現行指數在**「區域與產品的細緻劃分」**上仍有不足，難以完整呈現不同市場的價格差異與變動趨勢。

## 信義房價指數

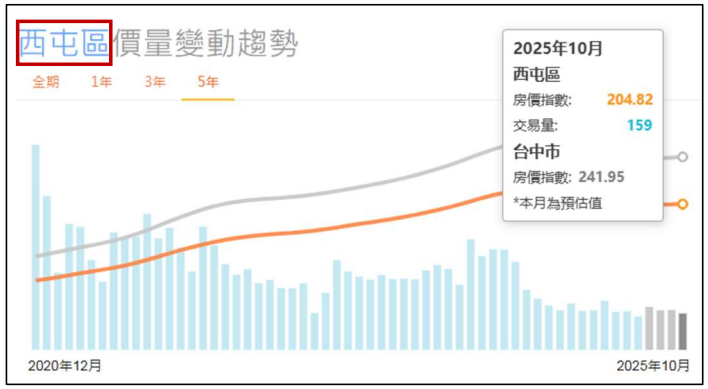
| 季別 | 台北 | 新北 | 桃園 | 新竹 | 台中 | 台南 | 高雄 | 台灣 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025/Q3 | 141.46 | 160.68 | 186.39 | 247 | 188.12 | 199.7 | 171.52 | 168.73 |
| 2025/Q2 | 140.7 | 154.81 | 188.71 | 241.05 | 192.23 | 203.9 | 174.65 | 164.39 |
| 2025/Q1 | 136.22 | 163.52 | 193.73 | 248.47 | 195.42 | 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 |

## 臺中市住宅價格指數



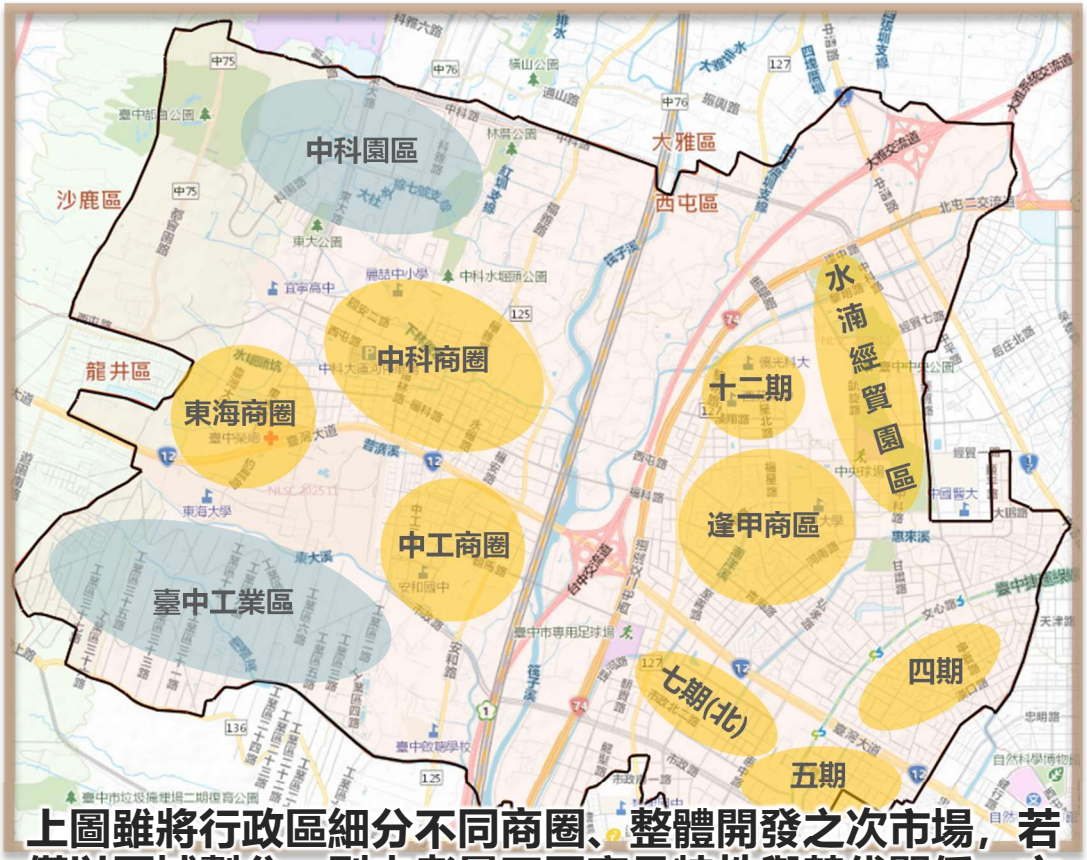

## 清華安富房價指數




資料來源：正心不動產估價師聯合事務所整理｜圖資來源：信義房訊知識網、臺中市政府地政局、好時價HOUSE+

# 為什麼要有次市場?

■ **「同一個區域(行政區)，不代表同一個市場」。**不動產應透過**次市場**劃分，找出真正**具有競爭與替代關係**的產品，再將**交易數據轉化為具代表性的價格指數**，才能更準確掌握各次市場的供需特性與房價變化。




**上圖雖將行政區細分不同商圈、整體開發之次市場，若僅以區域劃分，則未考量不同產品特性與替代關係，亦難以精確反映實際市場差異。**

1 **不動產具有異質性，不能視為單一市場:**
不動產在區位、用途、建築型態及使用性質上存在差異，即使位於相同區域，也未必屬於相同的競爭市場。

2 **不同產品具有不同供需關係與價格機制:**
不動產需求受使用目的、購買族群與區域機能影響，不同產品間的替代性有限，因此各自形成不同的供需結構及價格變化。

3 **提高市場分析與估價的精準性:**
現行以行政區劃分市場，容易混合不同性質產品，造成市場行情失真；透過合理次市場劃分，可提高樣本同質性及市場比較基礎的合理性。

**數據多不代表指數準確，正確的市場劃分，才能讓數據真正反映房價變化。**

資料來源：王莉婷(2024)《不動產市場之次市場劃分之研究》，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 不動產次市場之定義及劃分

■ 不動產次市場係指在整體不動產市場中，依據區位條件、產品屬性、使用性質及市場需求等特徵，將具有**高度同質性**、**相互替代性**及**價格關聯性**之不動產，劃分為**相對獨立的市場**。此概念與《不動產估價技術規則》中的「**同一供需圈**」相互呼應，**強調的不是地理距離，而是市場替代性與價格關聯性。**其中，「**近鄰地區**」著重於區位相近、用途相似所形成的市場同質性；「**類似地區**」則指同一供需圈內，雖非位於近鄰地區，但使用性質相近，仍可能具有市場替代關係。




**同一個行政區，不代表同一個市場。 次市場的劃分關鍵，在於產品是否相似、需求能否相互替代，以及價格是否具有連動關係。**

在實務應用上，不動產次市場的劃分可從「**產品類別**」與「**區位劃分**」兩個面向進行探討。首先，依據不動產本身的**產品特性**、**使用性質**及**市場需求**進行分類；其次，考量不同產品市場的**區位條件**、**交通便利性**、**生活機能**及**產業環境**等影響因素，進一步辨識各次市場的範圍與特性。透過兩者相互結合，才能更準確地掌握不同次市場的供需關係與價格差異。



資料來源：王莉婷(2024)《不動產市場之次市場劃分之研究》，正心不動產估價師聯合事務所整理｜圖資來源：AI協作

# 不動產產品類別-買賣次市場



## 住宅

| 類別 | | 預售 | 成屋 |
|---|---|---|---|
| 住宅大樓 (11層以上有電梯) | | 套房<br>1房1廳<br>2房以上 | |
| 華廈 (10層以下有電梯) | | | |
| 公寓 (5樓以下無電梯) | | | |
| 透天厝 | 臨路型 | 連棟<br>雙拼<br>獨棟 | |
| | 社區型 | | |

## 土地

| 類別 | | 使用分區(都內) |
|---|---|---|
| 都內 | 住宅區 | 第一至四種住宅區 |
| | 商業區 | 第一至四種商業區 |
| | 工業區 | 甲種、乙種、特種、零星 |
| | 農業區 | 農業使用、申請許可使用 |
| 都外 | 甲、乙、丙種建築用地 | |
| | 丁種建築用地 | |
| | 農牧用地 | |
| | 林業用地 | |

## 商用

| 類別 | 項目 |
|---|---|
| 辦公室 | 辦公大樓 (純辦公、住商混合) |
| | 商辦大樓 (A、B、C級) |
| 店面 | 大樓店面 (1樓、1-2樓、1-3樓) |
| | 透天店面 |
| 零售 | 百貨公司 |
| | 商場 |
| 旅館民宿 | 觀光旅館、一般旅館、民宿 |
| 倉儲 | 倉庫、物流中心 |
| 工業 | 工廠、廠辦 |

■ 房價指數編製應依**產品屬性**、**使用性質**及**市場需求**，將住宅、土地及商用不動產**細分**為**不同次市場**，降低產品差異對指數的影響。透過相似產品的分類與比較，更準確掌握各次市場的價格走勢與供需變化。

資料來源：王莉婷(2024)《不動產市場之次市場劃分之研究》，正心不動產估價師聯合事務所整理｜圖資來源：AI協作

# 不動產產品類別-租賃次市場



## 住宅

| 區分所有權建物 | 一房 | 二房以上 |
|---|---|---|
| 住宅大樓<br>(11層以上有電梯) | 獨立套房<br>分租套房<br>分租雅房<br>1房1廳 | 二房<br>三房<br>四房 |
| 華廈<br>(10層以下有電梯) | | |
| 公寓<br>(5樓以下無電梯) | | |

| 透天 | 類型 |
|---|---|
| 臨路型 | 連棟透天<br>雙拼透天<br>獨棟透天 |
| 社區型 | |

## 土地

| 使用分區(都內)/使用地類別(都外) | | |
|---|---|---|
| 都內 | 住宅區 | 第一至四種住宅區 |
| | 商業區 | 第一至四種商業區 |
| | 工業區 | 甲種、乙種、特種、零星 |
| | 農業區 | 農業使用、申請許可使用 |
| 都外 | 甲、乙、丙種建築用地 | |
| | 丁種建築用地 | |
| | 農牧用地 | |
| | 林業用地 | |

## 商用

| 類別 | 項目 |
|---|---|
| 辦公室 | 辦公大樓 (純辦公、住商混合) |
| | 商辦大樓 (A、B、C級) |
| 店面 | 大樓店面 (1樓、1-2樓、1-3樓) |
| | 透天店面 |
| 倉儲 | 倉庫、物流中心 |
| 工業 | 工廠、廠辦 |

■ 買賣看資產價值，**租賃**看**使用效益**；市場需求不同，指數分類也應有所區別。租賃市場更著重交通便利性、生活機能、屋況設備及租金負擔。例如，在租賃市場中，裝修品質與使用機能可能較屋齡更具影響力。

資料來源：王莉婷(2024)《不動產市場之次市場劃分之研究》，正心不動產估價師聯合事務所整理｜圖資來源：AI協作

# 影響不動產區位劃分指標因素



| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政/管制 | 行政區、都市計畫、區域計畫、國土計畫、整體開發(市地重劃、區段徵收) | 重大投資 | 大型企業、醫療院所、購物中心(結合樂園) |
| 自然條件 | 山脈、河川溝渠、海洋湖泊、地形、地質 | 產業園區 | 科學園區、科技產業園區 |
| 交通站體 | 捷運、鐵路、客運 | 學區 | 明星學校 |
| 道路系統 | 高速公路、快速道路、主(次)要道路 | 市場 | 傳統市場、便利商店、超市 |
| 公共設施(公益性質服務設施) | 大型公園、廣場、遊憩設施、藝文設施、體育場所、政府廳舍 | 百貨商場 | 量販店、百貨公司 |
| 觀光景點 | 古蹟、文創園區、溫泉、觀光園區、遊樂園、宗教信仰 | 農業 | 農產品市場、觀光型農業、文創型農業 |
| 大型地標 | 摩天大樓、多功能體育場、大型藝文中心 | 地方經濟 | 人口組成、家庭所得、產業型聚落、地方發展趨勢 |
| 商圈 | 一般商圈、大學學區、觀光夜市、老街 | | |



資料來源：王莉婷(2024)《不動產市場之次市場劃分之研究》，正心不動產估價師聯合事務所整理｜圖資來源：AI協作

# 次市場之運用

- 不動產市場具有多元的產品類型，且各類產品所重視的市場條件不盡相同。因此，**次市場的劃分不能依賴單一指標**，而應依據不同產品的特性與需求，綜合考量區位條件、交通便利性、生活機能、產業環境及市場供需等多項因素，才能更準確地界定次市場的範圍，並掌握其市場特性與價格差異。
- 例如，臺中西屯七期重劃區內的房價，可區分為住宅市場、商用不動產市場，兩者不僅受整體開發(市地重劃)影響，也可能與公共建設、商業設施進駐、地方經濟及道路系統等因素有關。由此可見，**多項因素的交互影響，才是形成不同次市場及價格差異的關鍵**。

| 產品類別 | 影響因素 | 指標因素選擇 | 範圍(以臺中市為例) |
|---|---|---|---|
| 住宅類產品 | 舒適性、安全性、<br>周邊生活機能、交通便利性 | 交通站體、道路系統、公共設施、<br>學區、市場、百貨商場、地方經濟 | 新市政專用區<br>南側細部計畫 |
| 商用不動產 | 區域商業規模、區域競爭程度<br>區域發展潛力、交通便利性 | 交通站體、道路系統、商圈、<br>地方經濟 | 新市政專用區<br>細部計畫 |
| 工業不動產 | 產業聚集型態、相關生產設施<br>完整性、交通便利性 | 地路系統、地方經濟、產業園區 | 台中產業園區 |
| 農業用地 | 氣候條件、土壤肥沃度、<br>排水灌溉系統、產銷情形 | 自然條件、道路系統、<br>農產品類型、地方經濟 | 甲安埔區 芋頭產業 |

**不同產品，重視的因素不同；同一市場，價格也可能受到多項因素共同影響。**

資料來源：王莉婷(2024)《不動產市場之次市場劃分之研究》，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 次市場之運用實例(以西屯區第七期重劃區為例)




**指標因素**

- 都市計畫
- 公共設施
- 大型地標
- 道路系統
- 地方經濟
- 百貨商場
- 學區

多種指標因素
形成不同區位




×

**產品類別**

- 住宅大樓
- 華廈
- 透天
- 辦公室
- 店面
- ⋮

**區位及產品的交叉組合，**
**形塑多元且屬性不同的次市場**

**優點：** 提高市場同質性，**降低產品差異對指數的影響**，更精準掌握各次市場的房價走勢與供需變化。

**缺點：** 分類過細容易造成**樣本不足、指數波動加大**，且**市場界線不易認定**，增加編製與維護難度。

資料來源：王莉婷(2024)《不動產市場之次市場劃分之研究》，正心不動產估價師聯合事務所整理

# 從次市場劃分到精準房價：挑戰與展望

## 現行挑戰
### 市場細分&資料限制

- **劃分標準不一**：次市場尚無統一的界定標準，產品分類與指標選擇仍主觀。
- **樣本數不足**：市場劃分越細，交易樣本越少，易造成價格指數波動擴大、代表性下降。
- **資訊揭露有限**：實價登錄資訊有限，難以完整呈現產品特性與交易條件，不易進行精準分群及細分產品價格指數的編製。

## 精進方向
### 系統化&指標量化

- **市場指標系統化**：整合實價登錄、GIS及人口、供需等多元資料，建立區位、產品與市場特性等量化指標，**降低市場劃分的主觀性。**
- **分析方法多元化**：運用統計模型、空間分析及權重設定，辨識市場替代性與價格差異，兼顧產品同質性、樣本代表性及指數穩定性。

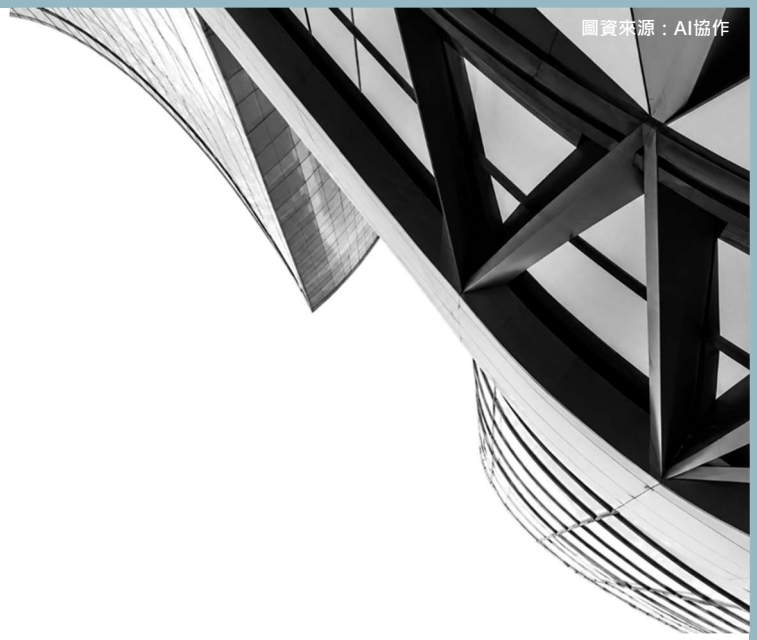
## 未來展望
### 大數據、AI、智慧估價

- **AI輔助次市場劃分**：運用大數據、機器學習及空間分析，辨識市場差異，**提升次市場劃分精準度。**
- **建立精細化價格指數**：結合跨期資料與統計模型，降低小樣本波動，提升細分類價格指數的可行性。
- **AI協作與智慧估價**：結合AI與專業判斷，將導入自動估價模型(AVM)，輔助比較標的篩選與價格等，提升效率與準確性。




**次市場並非分得越細越好，而是要在「市場同質性」與「樣本代表性」之間取得平衡。**

資料來源：王莉婷(2024)《不動產市場之次市場劃分之研究》，正心不動產估價師聯合事務所整理｜圖資來源：AI協作




# Thank you

臺中市不動產建築開發商業同業公會

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

臺中市中台灣不動產估價師公會

**發布單位**

意見回饋區

**執行單位**

正心不動產估價師聯合事務所