

內政統計通報

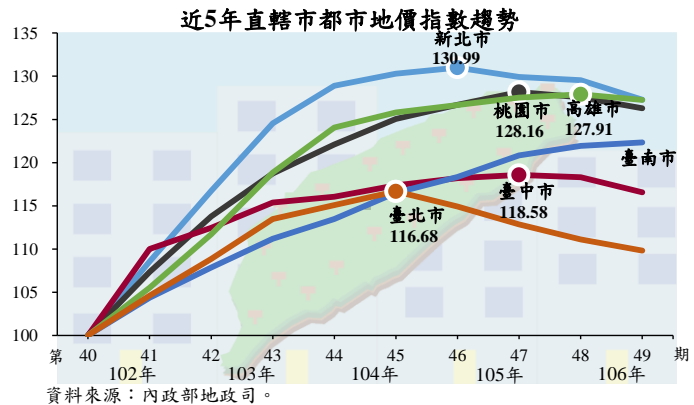
107年第18週

內政部統計處

107年5月5日

近5年6都地價指數除臺南市持續上升外，餘皆出現反轉下降情形

◎ 近5年(102年~106年)直轄市都市地價指數，除臺南市逐年增加外，其餘5都均出現升至高峰後反轉向下情形，其中以臺北市104年(第45期)116.68最早達高峰，新北市105年(第46期)次之。



◎ 106年(第49期)全國都市地價總指數為117.24，較上期下跌0.91%，為105年(第46期)達高峰後，連續3期下跌。

◎ 106年(第49期)各縣市都市地價指數，除新北市下跌1.73%、臺中市下跌1.48%、臺北市下跌1.16%跌幅超過1%，其餘均於1%內微幅變動。

土地價格是土地收益價值之表現，而地價指數係為用來衡量土地價格，在某一時期的平均變動趨勢。為供民眾瞭解都市地價資訊及政府擬定土地政策、金融政策及財稅政策之參考，本部自83年起針對各直轄市及縣(市)所轄鄉、鎮、市、區之都市土地，採平均區段地價面積加權法編製都市地價指數¹，每年定期發布2次²，截至107年1月15日止已編製49期。以下就第40期(102年3月31日)為基期(100)，簡析近5年(第40-49期)都市地價指數：

一、近5年(第40-49期)都市地價指數變動情形

(一)全國：以第40期為基期(100)，自第41期起逐期上升，升幅漸次趨緩，至第46期達119.33最高峰後反轉向下，且連3期下跌，跌幅均在1%以內；第49期(106年9月30日)全國都市地價總指數為117.24，較上(第48)期下跌0.91%，更較第46期下跌1.75%。

¹ 都市地價指數係各縣市各自指數變化情形，並未進行縣市間指數比較。

² 各地政事務所收集每年4月1日至9月30日之買賣實例資料，以9月30日為估價基準日之區段地價，於次年1月15日發布地價指數(如第41期估價基準日為102年9月30日)；收集每年10月1日至次年3月31日之買賣實例資料，以3月31日為估價基準日，則於7月15日發布(如第40期估價基準日為102年3月31日)。

(二)各直轄市：除臺南市都市地價指數呈逐期增加趨勢外，其餘5都均於上升至高峰後反轉向下，且高峰期分別落於不同期別，北部地區較南部地區早達高峰期，如臺北市於第45期達高峰116.68、新北市於第46期達高峰130.99、桃園市及臺中市於第47期達高峰，指數分別為128.16及118.58、高雄市於第48期達高峰127.91。

(三)各縣市：除新竹縣於第44期達高峰108.95、新竹市於第46期達高峰107.02、嘉義市及連江縣於第47期達高峰(指數分別為122.87、126.07)外，其餘縣市都市地價指數仍呈增加未反轉向下趨勢。

二、第49期(以下簡稱本期)

(一)縣市概況

1.各直轄市：與上(第48)期(106年3月31日)比較，除新北市下跌1.73%、臺中市下跌1.48%、臺北市下跌1.16%跌幅度超過1%，各直轄市僅微幅變動；與各直轄市最高峰指數相較，臺北市下跌5.89%、新北市下跌2.83%、臺中市下跌1.70%、桃園市下跌1.46%跌幅均超過1%。

2.各縣市：與上期比較，以花蓮上漲0.96%較大，其餘各縣市漲跌幅度均未超過1%；與各縣市最高峰指數相較，連江縣下跌1.90%、新竹市下跌1.71%跌幅較大均超過1%。

(二)使用分區³概況

1.住宅區：地價指數117.78，較上期下跌0.90%，包括漲幅超過1%之花蓮縣上漲1.40%、基隆市上漲1.03%；跌幅超過1%之新北市下跌1.87%、臺中市下跌1.43%、臺北市下跌1.21%、桃園市下跌1.06%外，其餘各縣市漲跌幅度均未超過1%。

2.商業區：地價指數114.74，較上期下跌1.09%，除臺南市下跌2.55%、臺中市下跌1.89%、新北市下跌1.82%、臺北市下跌1.09%、連江縣下跌1.08%跌幅較大超過1%外，其餘各縣市漲跌幅度均未超過1%。

3.工業區：地價指數119.56，較上期下跌0.52%，包括澎湖縣上漲4.40%及跌幅超過1%之花蓮縣下跌1.15%、臺中市下跌1.12%、新北市下跌1.00%外，其餘各縣市漲跌幅度均未超過1%。

³ 依據「都市地區地價指數查編要點」規定，全國都市計畫範圍內劃定為住宅、商業、工業三種使用分區之土地。

表一、都市地價指數

基期：民國102年03月31日=100

區域別	總指數										住宅區	商業區	工業區
	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期	第45期	第46期	第47期	第48期	第49期	第49期	第49期	第49期
	102年 3月31日	102年 9月30日	103年 3月31日	103年 9月30日	104年 3月31日	104年 9月30日	105年 3月31日	105年 9月30日	106年 3月31日	106年 9月30日	106年 9月30日	106年 9月30日	106年 9月30日
全國	100.00	105.79	110.38	115.07	117.53	119.28	119.33	118.91	118.32	117.24	117.78	114.74	119.56
新北市	100.00	108.55	116.72	124.54	128.91	130.29	130.99	129.92	129.53	127.28	128.01	126.54	124.04
臺北市	100.00	104.59	108.84	113.46	115.08	116.68	114.91	112.84	111.11	109.81	108.80	112.20	107.93
桃園市	100.00	107.35	113.77	118.73	122.10	125.05	126.70	128.16	127.54	126.29	126.38	116.05	133.17
臺中市	100.00	110.00	112.45	115.37	116.06	117.36	118.19	118.58	118.31	116.56	118.00	109.59	118.90
臺南市	100.00	104.36	107.85	111.19	113.46	116.51	118.33	120.84	121.93	122.34	122.72	113.94	129.68
高雄市	100.00	105.51	111.71	118.84	124.07	125.81	126.66	127.53	127.91	127.25	129.28	125.42	115.83
宜蘭縣	100.00	102.89	106.94	113.79	120.69	127.03	129.45	131.93	133.48	134.02	133.72	135.48	132.94
新竹縣	100.00	106.23	107.53	108.57	108.95	108.83	108.76	108.37	108.69	108.48	111.10	99.89	99.80
苗栗縣	100.00	101.49	104.80	105.58	108.25	110.47	111.94	113.61	114.46	115.08	116.97	110.71	111.03
彰化縣	100.00	101.93	103.68	105.60	107.34	108.74	110.28	111.05	111.55	111.96	112.92	108.53	110.08
南投縣	100.00	103.43	106.76	109.59	112.13	114.05	115.54	116.49	117.55	117.80	118.61	110.72	127.57
雲林縣	100.00	100.90	101.29	101.93	102.72	103.36	103.80	104.60	105.32	105.67	107.27	100.48	106.71
嘉義縣	100.00	101.20	102.21	103.16	103.97	104.46	104.95	105.60	106.28	106.57	107.28	100.25	111.14
屏東縣	100.00	101.99	104.33	106.49	108.15	110.46	111.63	113.06	113.69	114.65	114.79	110.03	122.56
臺東縣	100.00	102.17	106.41	110.69	117.31	121.21	123.30	125.11	126.75	127.85	128.45	123.77	134.26
花蓮縣	100.00	102.35	104.95	108.27	110.75	113.51	116.10	117.13	116.84	117.96	118.80	118.49	103.63
澎湖縣	100.00	102.16	107.46	112.39	118.30	121.50	125.41	126.67	128.16	129.04	133.55	121.01	111.66
基隆市	100.00	102.60	105.77	108.76	111.26	114.03	116.17	118.47	119.78	120.86	124.12	117.05	116.26
新竹市	100.00	101.06	103.64	104.87	105.90	106.53	107.02	105.62	105.23	105.19	105.46	104.36	104.45
嘉義市	100.00	103.09	106.22	109.25	112.51	116.13	118.63	122.87	122.52	122.51	122.31	118.98	137.05
金門縣	100.00	104.78	114.67	125.65	135.25	140.41	144.40	146.12	148.11	149.35	150.94	140.41	152.65
連江縣	100.00	101.73	115.60	121.44	122.20	126.00	125.74	126.07	124.38	123.67	127.07	114.77	-

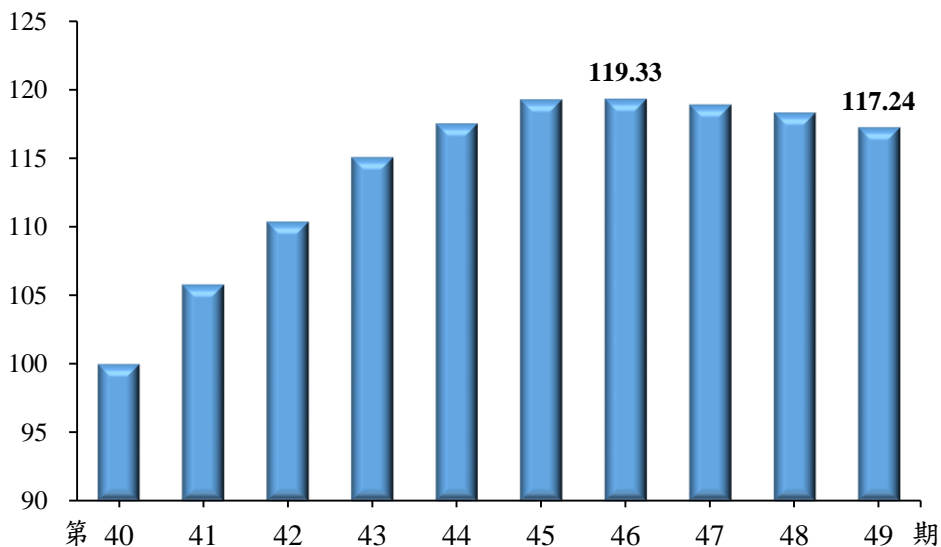
資料來源：內政部地政司。

表二、都市地價指數對上期漲跌情形

區域別	對上期漲跌率(%)												
	總指數										住宅區	商業區	工業區
	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期	第45期	第46期	第47期	第48期	第49期	第49期	第49期	第49期
102年 3月31日	102年 9月30日	103年 3月31日	103年 9月30日	104年 3月31日	104年 9月30日	105年 3月31日	105年 9月30日	106年 3月31日	106年 9月30日	106年 9月30日	106年 9月30日	106年 9月30日	106年 9月30日
全國	3.82	5.79	4.34	4.25	2.14	1.49	0.04	-0.35	-0.49	-0.91	-0.90	-1.09	-0.52
新北市	5.15	8.55	7.53	6.70	3.51	1.07	0.54	-0.82	-0.30	-1.73	-1.87	-1.82	-0.78
臺北市	3.78	4.59	4.07	4.25	1.43	1.39	-1.52	-1.80	-1.53	-1.16	-1.21	-1.09	-1.00
桃園市	5.79	7.35	5.98	4.36	2.83	2.42	1.32	1.16	-0.48	-0.98	-1.06	-0.73	-0.82
臺中市	4.64	10.00	2.23	2.59	0.60	1.13	0.70	0.33	-0.22	-1.48	-1.43	-1.89	-1.12
臺南市	3.62	4.36	3.35	3.10	2.04	2.69	1.56	2.13	0.90	0.34	0.78	-2.55	0.99
高雄市	3.85	5.51	5.87	6.39	4.40	1.40	0.68	0.68	0.30	-0.52	-0.57	-0.40	-0.44
宜蘭縣	1.38	2.89	3.94	6.40	6.07	5.25	1.90	1.91	1.18	0.41	0.40	0.40	0.49
新竹縣	-4.03	6.23	1.22	0.97	0.35	-0.11	-0.06	-0.36	0.29	-0.19	-0.24	-0.13	0.63
苗栗縣	4.72	1.49	3.26	0.72	2.54	2.05	1.33	1.51	0.75	0.54	0.64	0.29	0.31
彰化縣	1.34	1.93	1.71	1.86	1.65	1.30	1.42	0.70	0.45	0.37	0.59	-0.44	-0.10
南投縣	2.83	3.43	3.22	2.64	2.32	1.72	1.31	0.82	0.90	0.22	0.19	0.13	0.91
雲林縣	0.02	0.90	0.39	0.64	0.77	0.62	0.42	0.77	0.69	0.34	0.34	0.34	0.28
嘉義縣	0.31	1.20	0.99	0.93	0.79	0.47	0.47	0.62	0.64	0.27	0.36	-0.49	0.75
屏東縣	4.30	1.99	2.30	2.06	1.56	2.14	0.97	1.37	0.56	0.84	0.92	0.45	0.56
臺東縣	2.19	2.17	4.15	4.02	5.98	3.32	1.72	1.47	1.32	0.87	0.98	0.65	0.47
花蓮縣	1.90	2.35	2.55	3.17	2.28	2.49	2.28	0.89	-0.24	0.96	1.40	-0.37	-1.15
澎湖縣	4.11	2.16	5.18	4.59	5.26	2.70	3.53	0.70	1.17	0.69	0.55	0.09	4.40
基隆市	2.37	2.60	3.09	2.82	2.30	2.49	1.88	1.97	1.11	0.90	1.03	0.66	0.99
新竹市	4.23	1.06	2.55	1.19	0.99	0.59	0.47	-1.31	-0.37	-0.03	0.07	-0.34	-0.39
嘉義市	1.07	3.09	3.04	2.86	2.98	3.23	2.15	3.57	-0.28	-0.01	0.08	-0.22	-0.33
金門縣	5.31	4.78	9.44	9.58	7.64	3.82	2.84	1.19	1.36	0.84	0.92	0.71	0.29
連江縣	-0.18	1.73	13.63	5.06	0.62	3.11	-0.20	0.26	-1.35	-0.57	-0.39	-1.08	-

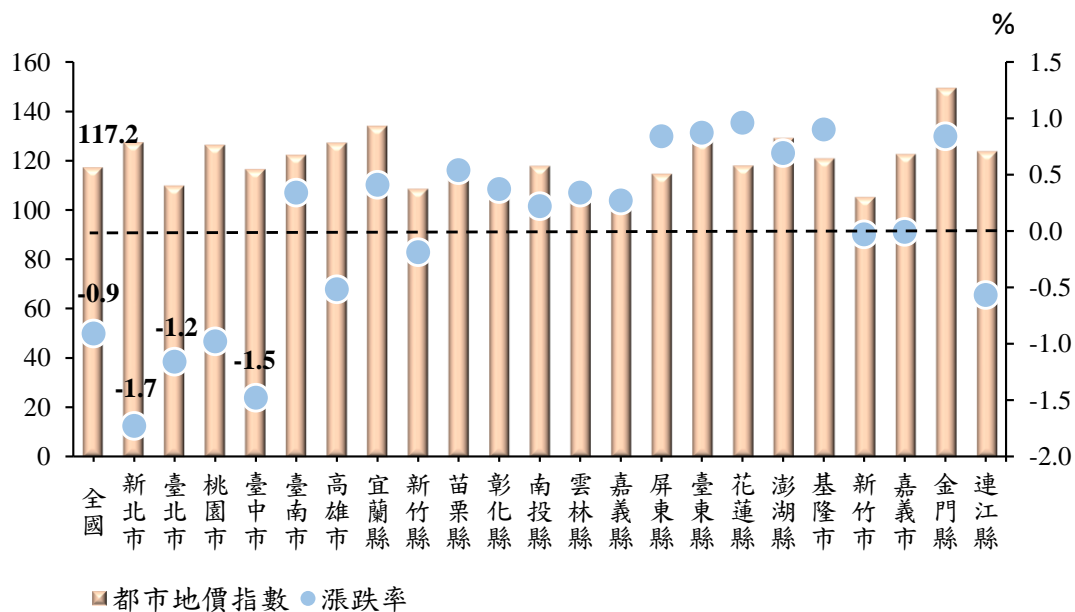
資料來源：內政部地政司。

圖一、近5年(第40期至第49期)全國都市地價總指數變動情形



資料來源：內政部地政司。

圖二、第49期都市地價指數及與上期漲跌率



■ 都市地價指數 ● 漲跌率

資料來源：內政部地政司。