

金融教室

不動產景氣趨勢

本不動產概況更新相關資訊主要摘自國泰房地產指數季報，並獲計畫主持人張金鶚教授之首肯刊登，詳細資料請參閱網站 <http://www.cathay-red.com.tw/housing.htm>。

國泰房地產指數季報 (108 年第 1 季)

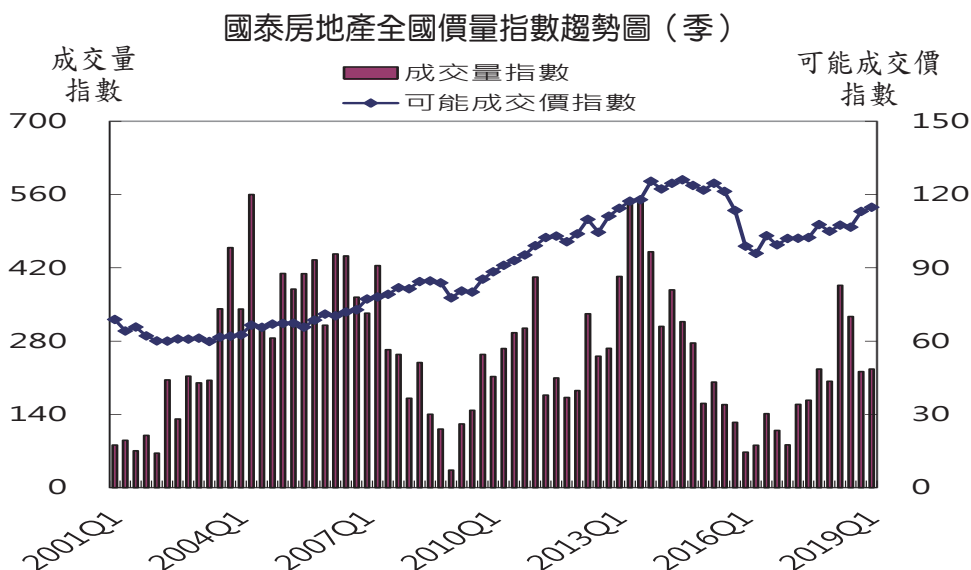
一、全國房地產指數綜合評估

全國相較上一季及去年同季皆為價漲量穩。本季開價小幅上漲，推案量、銷售率及成交量皆維持穩定。整體而言，全國房市呈現價漲量穩結構，惟北冷南熱，整體議價率擴大、銷售率無明顯回升，面對未來房地產市場仍應觀察價量後續變化。

綜合評估 - 全國 (108 年第 1 季)

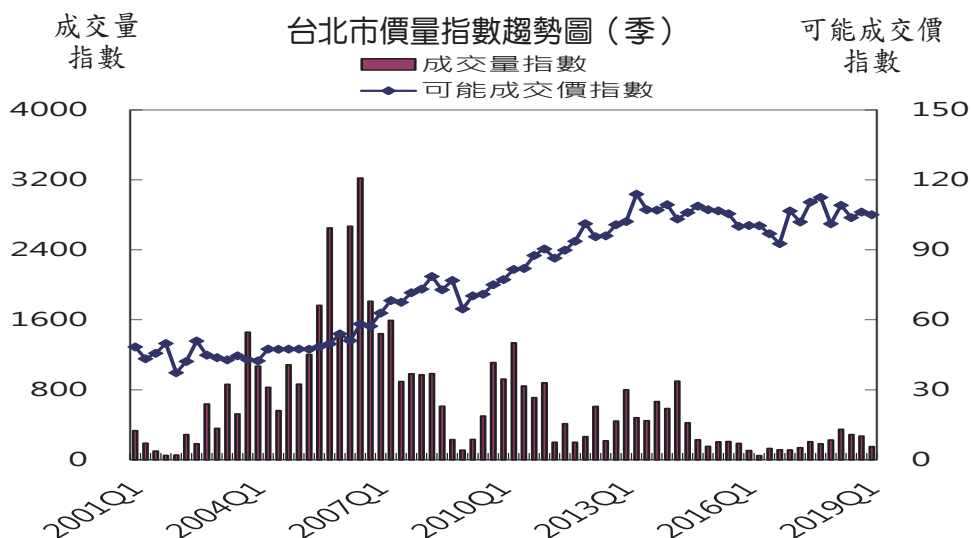
全國		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格		114.79	27.24 萬元 / 坪	1.51%	9.35%
議價空間率		85.23	15.24%	0.82	-1.37
開價		111.22	32.13 萬元 / 坪	2.49%	7.59%
推案量	金額	150.80	2,232 億元	1.56%	30.54%
	戶數	194.16	17319 戶	9.21%	31.68%
30 天銷售率		116.86	11.08%	-0.76	-2.00
30 天成交量		226.90	--	2.22%	11.51%

資料來源：國泰房地產指數季報，六項指數原本以 2010 年為基期，自 2017 年第一季起皆改以 2016 年 (民國 105 年) 全年結果作為新基期，進行調整 (指數基期 2016 年=100)

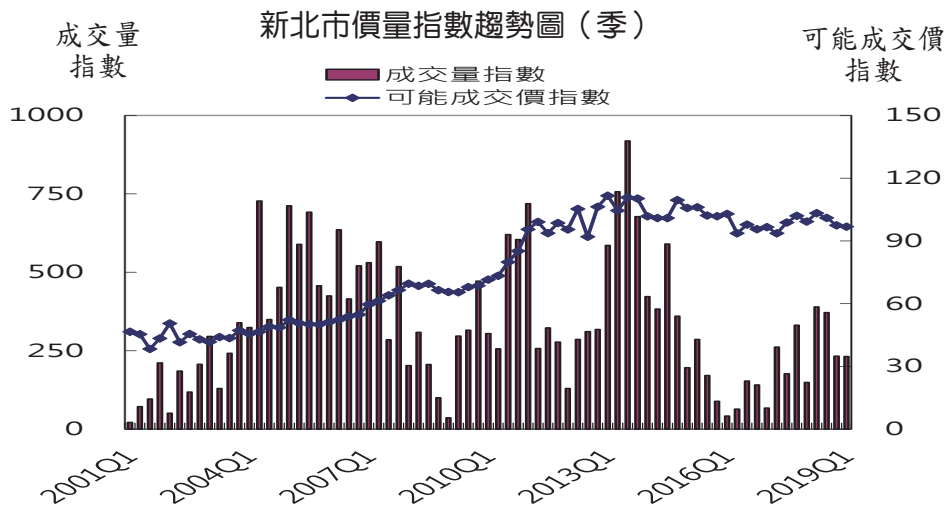


二、七大都市房地產指數綜合評估

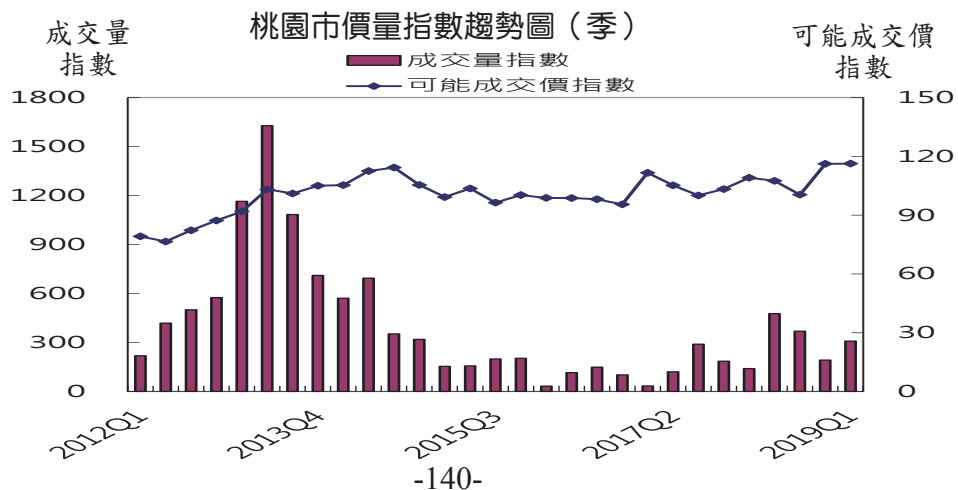
(一) 台北市相較上一季及去年同季皆價穩量縮；主要推案價格為單價 130 萬元以上，合計佔推案戶數四成，高單價重回主流，中價區只有南港推案。整體而言，近一年台北市成交價維持穩定，因推案戶數減少致成交量減少三成，銷售率僅達一成，顯示高房價仍是去化阻力。從四季移動趨勢來看，本波房價仍是處於高檔盤整階段，成交量仍維持低檔，量能不足，後續能否持續成長仍待觀察。



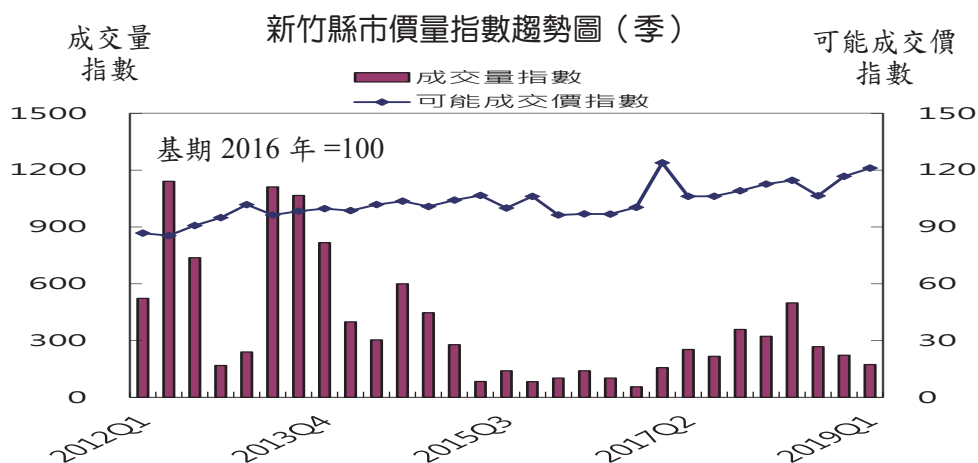
(二)新北市相較上一季價跌量穩，相較去年同季價跌量增；主要推案價格為單價 45~60 萬元產品，佔推案戶數近五成；因新北幅員較廣，低價區價格區間與桃園相近，會有取代效應，低價區長期趨勢偏向價格修正。整體而言，近一年新北市成交價小幅下跌，推案金額增加近一倍，但銷售率僅一成，市場仍不穩定。從四季移動趨勢來看，本波成交價連續兩季下滑，成交量仍處相對低檔，房市風險仍在。



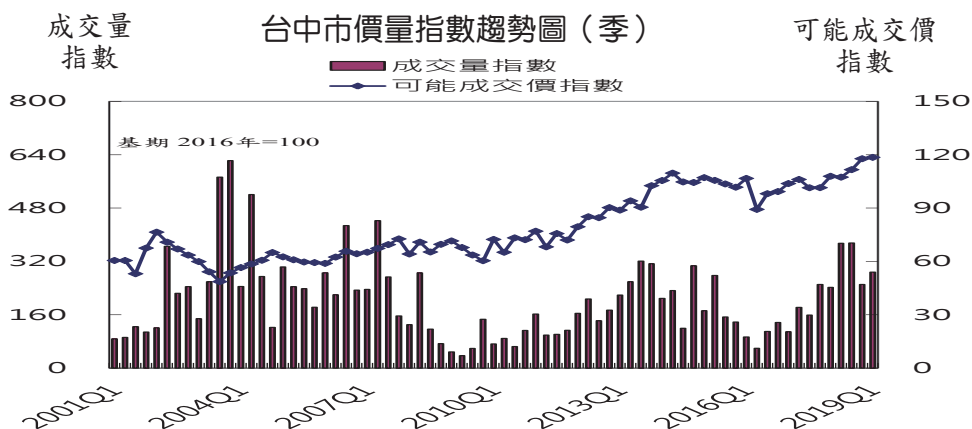
(三)桃園市相較上一季價穩量增，相較去年同季價量俱漲；主要推案價格為單價 25~30 萬元產品，佔推案戶數超過五成。整體而言，近一年來桃園市成交價小幅上漲，成交量成倍數增加，為七都中表現較佳區域，與軌道建設成形應有相當關聯性；惟銷售率僅一成，後續市場動能有隱憂。從四季移動趨勢來看，本波成交價創近 4 年新高，成交量仍處相對低檔，後續價格能否持續支撐為觀察重點。



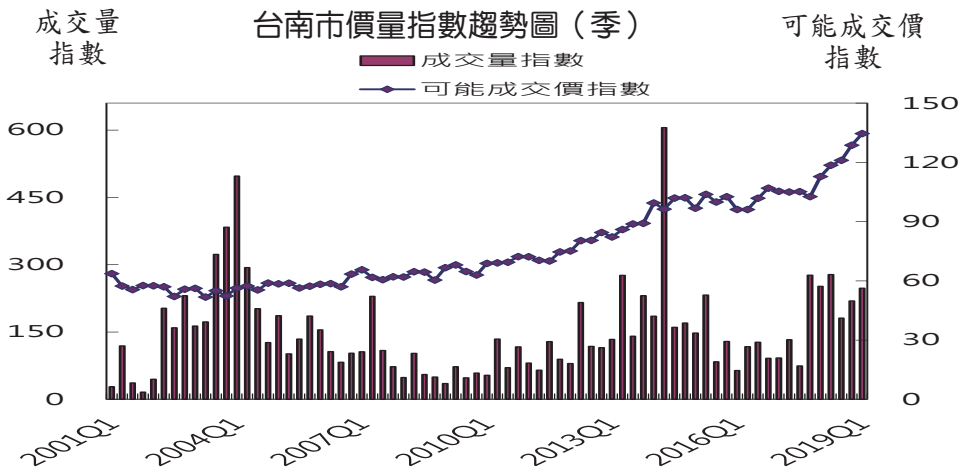
(四)新竹縣市相較上一季價漲量穩，相較去年同季價漲量縮；主要推案價格為單價 25~30 萬元產品，佔推案戶數超過六成。整體而言，近一年來新竹縣市成交價小幅上漲，推案戶數減少、銷售率降低，成交量減少四成多；惟新竹、竹北價量表現差異大，新竹市因換屋客群支撐房市，表現較佳。從四季移動趨勢來看，本波成交價創近 3 年新高，成交量仍處低檔，後續竹北市推案銷售狀況應為觀察重點。



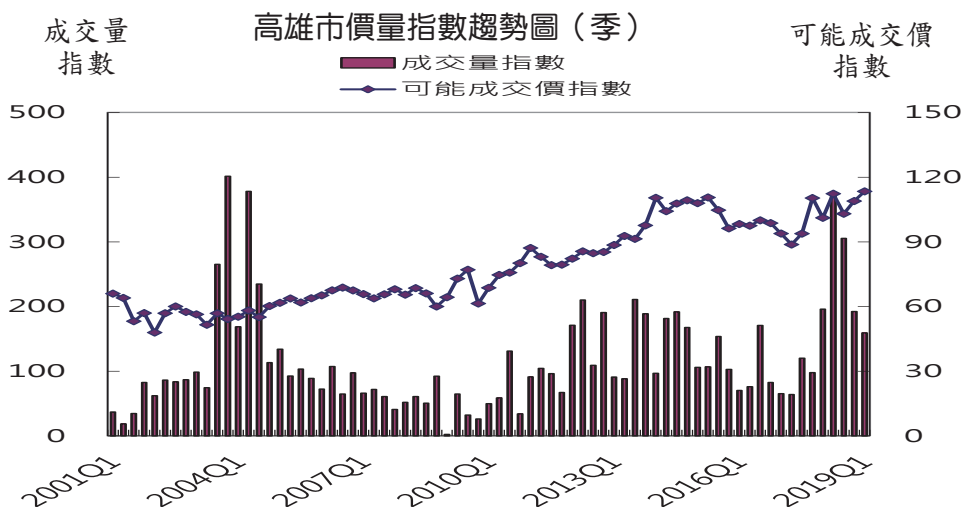
(五)台中市相較上一季價量俱穩，相較去年同季價漲量穩；主要推案價格帶為 25~30 萬元產品，佔推案戶數三成；整體而言，近一年來台中市成交價小幅上漲，銷售率及成交量皆維持穩定。從四季移動趨勢來看，本波成交價創近 4 年新高，成交量也維持相對高點，市況表現佳。值得注意的是，交通建設陸續到位，台中市郊推案熱絡，建商鎖定小宅低總價產品，吸引首購族，後續價格能否持續支撐為觀察重點。



(六)台南市相較上一季及去年同季皆價漲量穩；主要推案價格為單價 17~20 萬元產品，佔推案戶數六成。整體而言，受惠於重大建設推動與南科園區持續開發，近一年來台南市成交價大幅上漲，推案戶數增加。從四季移動趨勢來看，本波成交價創近 3 年半新高，成交量約為波段高點八成，後續成交量能否突破值得注意。



(七)高雄市相較上一季價漲量縮，相較去年同季價穩量縮；主要推案價格為單價 25~30 萬元及 30 萬元以上產品，佔推案戶數六成，致成交價上漲。整體而言，近一年來高雄市成交價中幅上漲，主要係由中價區價格上漲帶動；惟銷售率減少三成，致成交量減少近二成。從四季移動趨勢來看，本波成交價創近 3 年半新高，成交量已連 2 季下滑，長期仍應審慎觀察價量結構。



三、結論

- (一)國際經濟金融情勢方面，國際機構普遍下修 2019 年全球經濟成長預測，美國聯準會聲明 2019 年全年不升息，其他主要經濟體貨幣政策也趨於寬鬆，國際金融市場回穩，但貿易政策不確定性仍高。國內經濟金融情勢方面，國內經濟成長略緩，內需仍是驅動經濟成長主力，央行也維持政策利率不變，有助整體金融穩健發展。九合一選舉之後，各地方政府陸續辦理土地標售、積極招商力拼經濟，行政院推動台商回台投資行動方案，中央加速推動都更業務，惟仍受兩岸關係緊張及明年總統選舉議題紛擾影響。綜合國內外經濟及政治情勢，國內房市景氣仍須審慎因應。
- (二)近一年台北市成交價持穩，成交量減少三成，量能不足；新北市成交價小跌，市場仍不穩定、房市風險仍在；桃園市成交價小漲，成交量成倍數增加，為七都中表現較佳區域；新竹縣市成交價小漲，成交量減少四成多，惟新竹竹北房市差異大；台中市成交價小漲，成交量持穩，推案集中於台中市郊；台南市成交價大漲，後續成交量能否突破值得注意；高雄市成交價上漲，成交量減少近二成，應審慎觀察價量結構。本季各都除新北外，成交價均上漲，惟銷售率表現不佳，有價量背離現象，應審慎觀察。