

不動產概況更新

房地產概況相關資訊摘自政治大學社會科學院「台灣房地產研究中心」，並獲花敬群副教授之首肯刊登，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(104年第3季)

一、全國房地產指數綜合評估

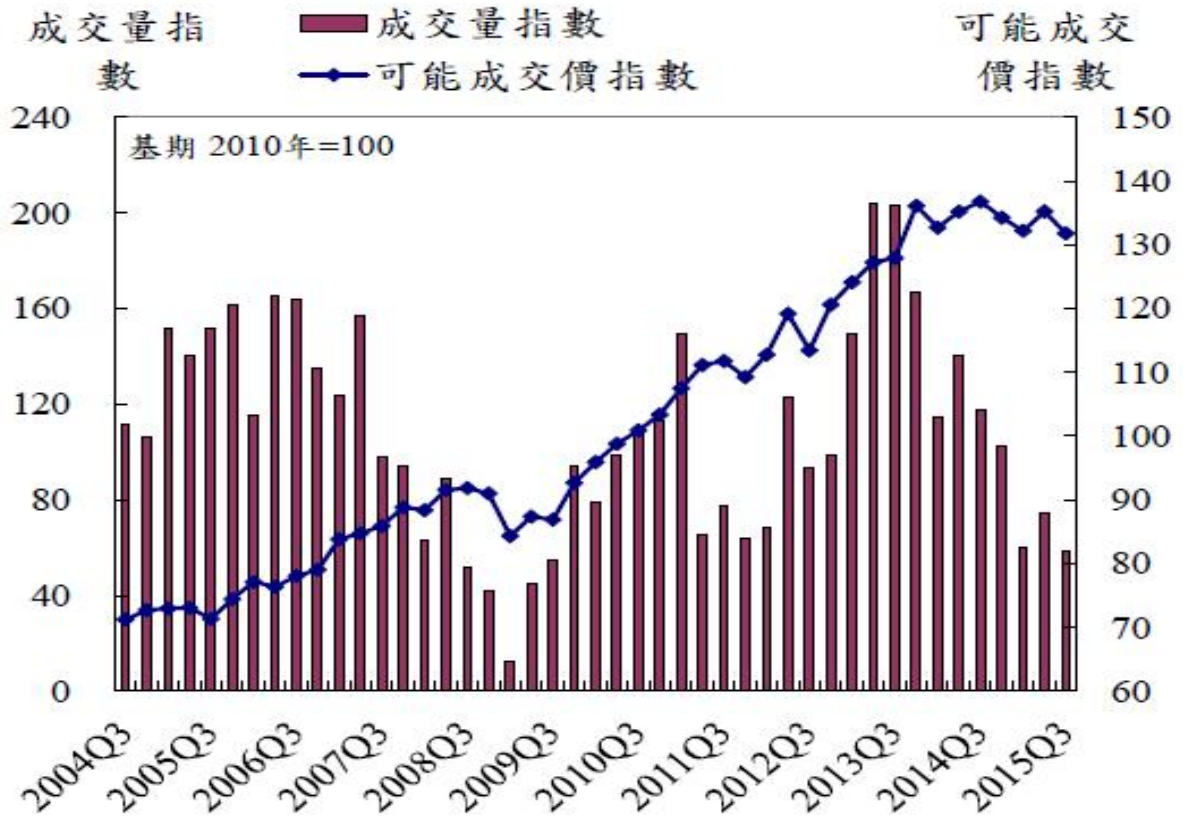
國泰全國房地產指數，出現多年來第一次全面價格反轉格局。本季相較上一季與去年同季均為價跌量縮。整體而言，本季市況顯示過去北冷南溫結構已結束，且南部都會價格跌幅明顯高於中北部，房市全面反轉趨勢形成，各地區銷售率持續處於低檔狀況，後市發展仍偏向緩步衰退。

綜合評估-全國(104年第3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	131.61	28.78 萬元/坪	-2.67%	-3.77%
議價空間率	121.92	18.70%	14.15%	31.33%
開價	137.05	35.40 萬元/坪	0.11%	1.51%
推案量	85.43	1,945 億元	-28.56%	-47.33%
30天銷售率	62.69	11.07%	0.81%	-8.45%
30天成交量	58.92	--	-21.18%	-49.88%

資料來源：104年第3季國泰房地產指數季報(指數基期2010年=100)

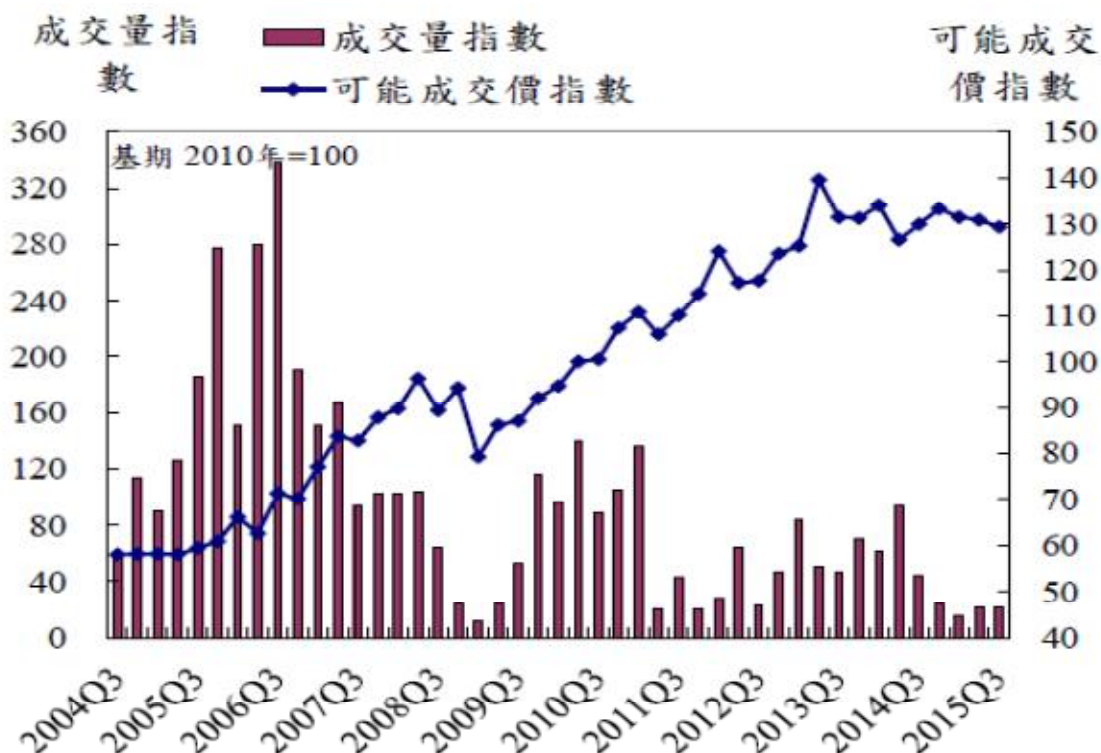
國泰房地產全國量價指數趨勢圖（季）



二、六大都會區房地產指數綜合評估

(一) 台北市房地產指數，相較上一季為價量俱穩，較去年同季為價穩量縮。本季議價空間連兩季出現大幅擴大，議價空間率逼近兩成，成交價連三季下跌，但因本季銷售率出現回升，讓成交量在低檔獲得穩定。整體而言，本季台北市新推個案市場在減少推案與擴大議價下穩定銷售率，但成交量仍持續處於相當低的規模。

台北市量價指數趨勢圖（季）



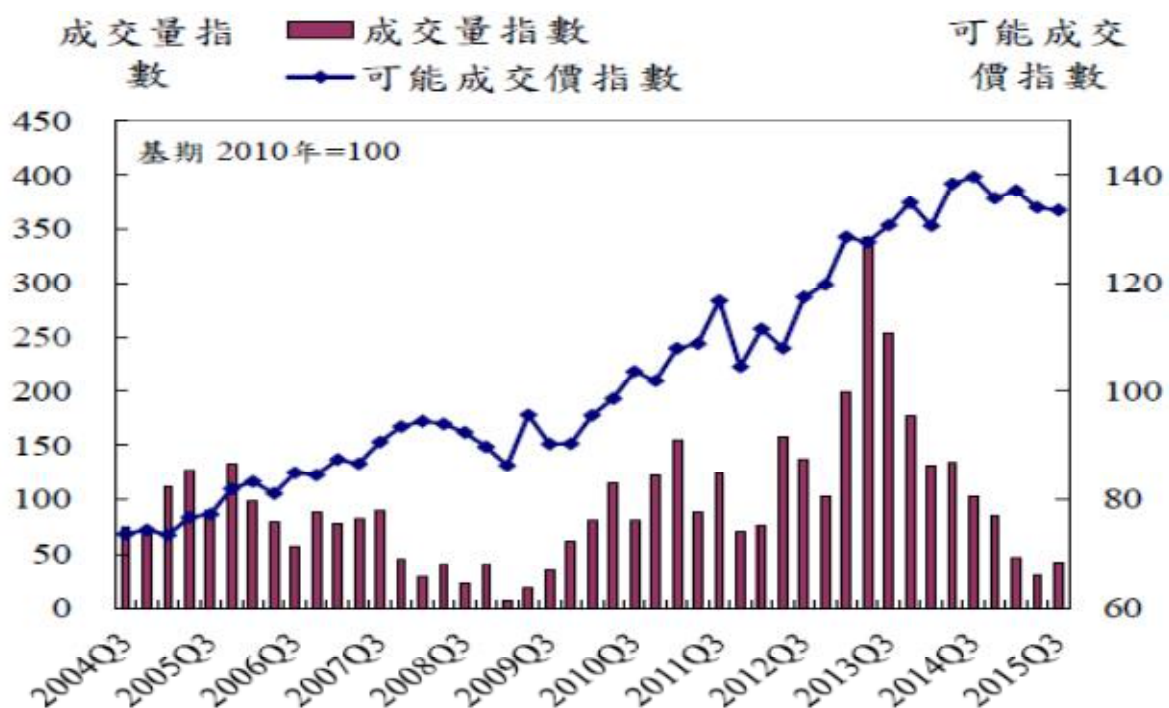
(二) 新北市房地產指數，相較上一季為價跌量縮，較去年同季為價穩量縮。本季新推個案市場呈現較明顯的衰退結構，價格跌幅與成交量萎縮幅度都不低，推案量雖有三成減幅，但銷售率仍未見好轉。整體而言，本季新北市在價格與成交量雙雙反轉下，又因銷售率持續低迷，市場餘屋持續累積的問題，仍將持續困擾市場後續發展。

新北市量價指數趨勢圖（季）



(三) 桃竹地區房地產指數，相較上一季價穩量增，較去年同季為價穩量縮。成交價維持穩定，成交量小幅增加。本季新推個案市場在上季出現大幅衰退後，本季呈現短期持穩狀況，市場仍處於相對低檔結構。整體而言，本季桃竹地區房市雖呈現回穩，但銷售率未見改善，以及長期累積餘屋問題，後市發展仍存在相當的壓力。

桃竹地區量價指數趨勢圖（季）



(四) 台中市房地產指數，相較上一季為價穩量縮，較去年同季為價量俱穩。本季新推個案市場一反上季高檔盤整結構，推案量與成交量呈現萎縮狀況，成交價相當程度上亦出現鬆動，顯示市場已加速歸基本面。整體而言，本季台中市房市呈現的價量趨勢，似有啟動市場邁入反轉的跡象，下一季市場價量狀況，應是觀察後續長期趨勢的重點。

台中市量價指數趨勢圖 (季)



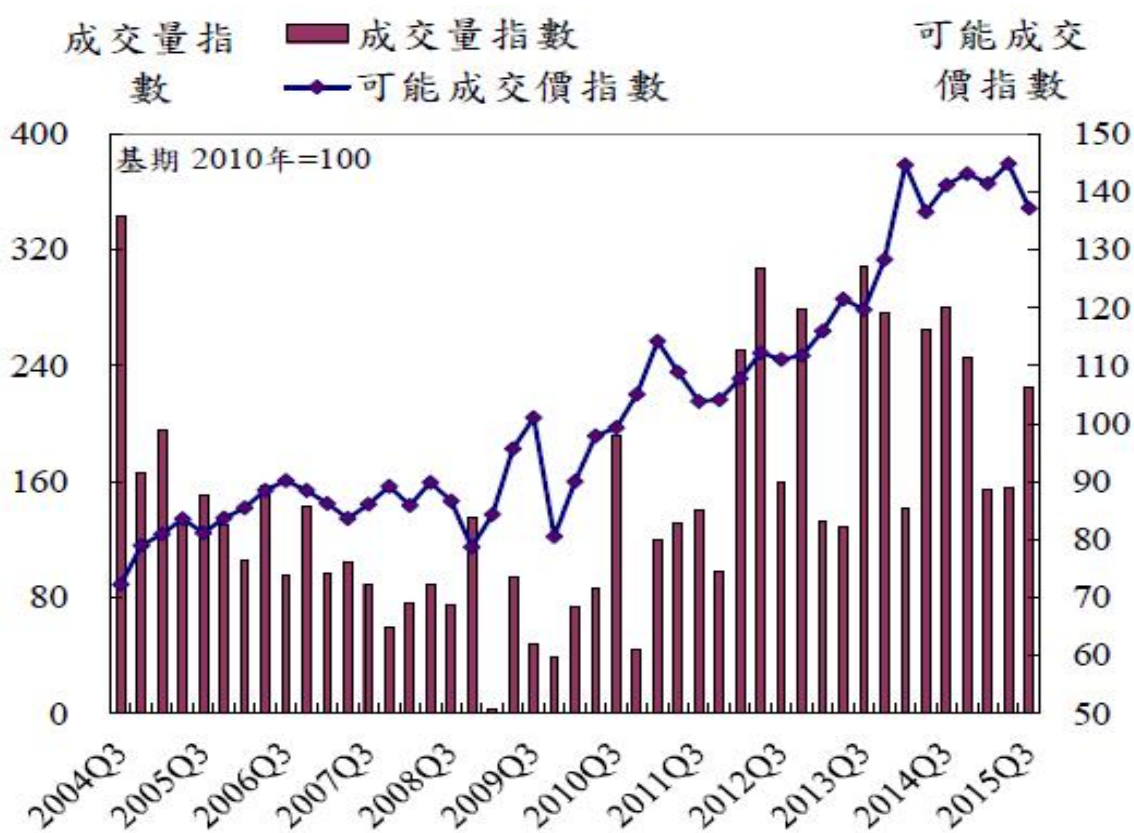
(五) 台南市房地產指數，相較上季為價跌量縮，較去年同季為價穩量縮。本季新推個案市場，因上季推案地區影響導致的價格上升，本季重新回歸長期趨勢，但推案量與成交量的萎縮幅度較高，顯示市場承接規模似已明顯縮小。整體而言，台南市房市在價跌量縮的格局下，已逐漸脫離過去相對繁榮格局，且因長期亦累積不少存貨，後續回歸基本面時仍將面臨餘屋壓力問題。

台南市量價指數趨勢圖（季）



(六) 高雄市房地產指數，相較上季為價跌量增，相較去年同季為價量俱穩。銷售率與成交量出現回升，顯示市場仍存在一定買盤支持，但因銷售率水準值仍屬偏低，因此對價格支撐仍缺乏力道。整體而言，本季高雄市在價量背離結構下，以價格修正來維繫交易市場規模，市場過去持續繁榮景象不再，且因市場餘屋規模不小，成為後市發展的隱憂。

高雄市量價指數趨勢圖（季）



本季相對上一季，各地區趨勢表現多呈現衰退，以桃竹地區相對較穩，台中市與台南市最差；另本季相對去年同季，各地區趨勢表現亦多呈現衰退，以台中市與高雄市相對較穩，其餘地區已進入長期衰退。