

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 2 季)

一、全國房地產指數綜合評估

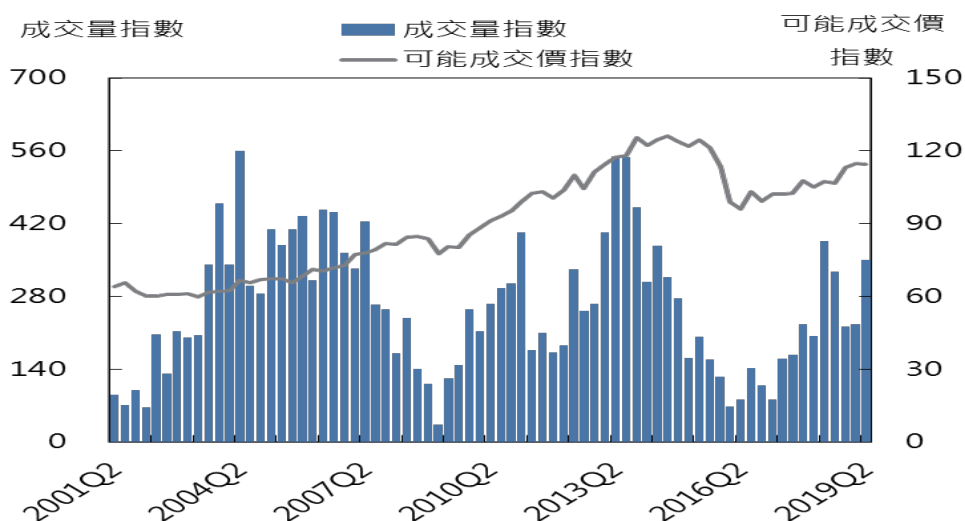
全國相較上一季價穩量增，相較去年同季價漲量穩。本季開價持穩，推案量大幅增加，銷售率持穩，成交量亦大幅增加。整體而言，近一年來全國房市呈現價漲量穩結構，在量先價行情況下，房市仍呈現盤整現象，宜審慎觀察。從四季移動趨勢來看，本波房價有上升趨勢，成交量約為波段高點六成，相對穩定。

綜合評估 - 全國 (108 年第 2 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		114.48	27.16 萬元 / 坪	-0.27%	6.52%
議價空間率		82.26	14.71%	-0.53	-0.33
開價		110.22	31.85 萬元 / 坪	-0.89%	6.11%
推案量	金額	225.47	3,337 億元	49.51%	19.03%
	戶數	273.49	24395 戶	40.86%	7.30%
30 天銷售率		128.06	12.14%	1.06	-2.24
30 天成交量		350.23	--	54.36%	-9.43%

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)

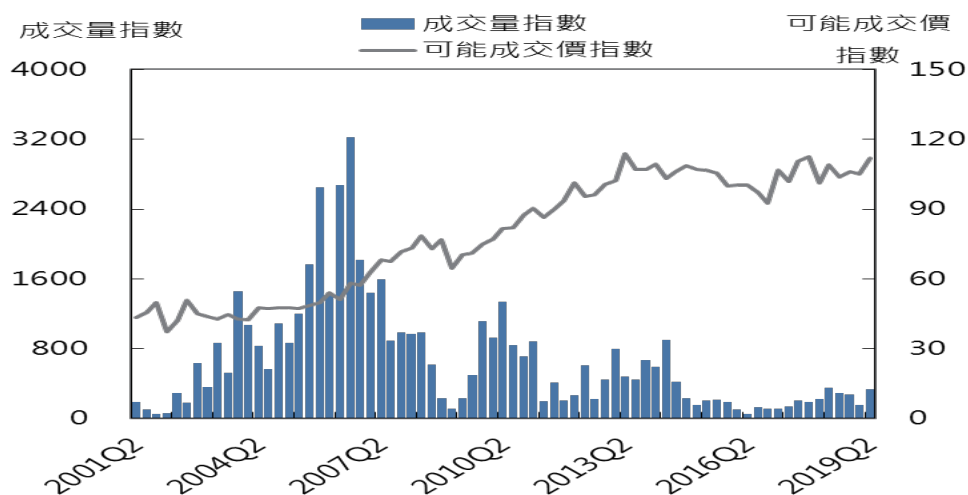
國泰房地產全國價量指數趨勢圖（季）



二、七大都市房地產指數綜合評估

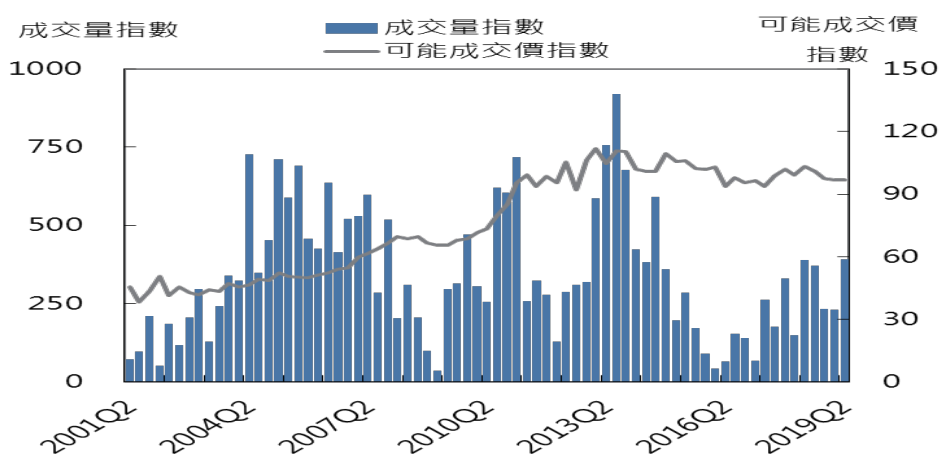
(一) 台北市相較上一季價量俱漲，相較去年同季價量俱穩；主要推案價格為 70-100 萬元產品，合計佔推案戶數超過六成。整體而言，近一年來台北市成交價穩定，推案戶數增加一成，但銷售率減少百分之 2，致成交量微幅減少，後續成交量能否回升應是觀察重點。從四季移動趨勢來看，本波房價仍處於高檔盤整階段，成交量仍維持低檔，量能不足。

台北市價量指數趨勢圖（季）



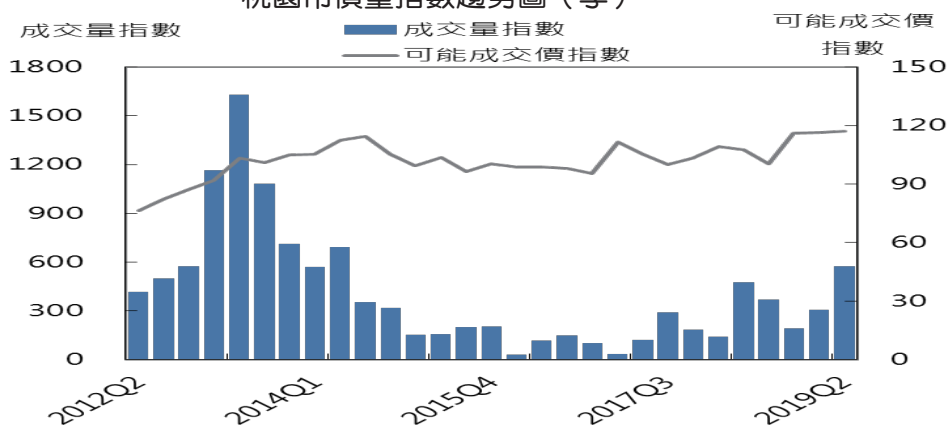
(二) 新北市相較上一季價穩量增，相較去年同季價跌量穩；主要推案價格為單價 45~60 萬元產品，佔推案戶數超過四成。整體而言，近一年來新北市成交價，除高價區上漲，其餘地區均大幅下跌；推案量、銷售率及成交量皆維持穩定，惟後續成交量是否能跟上，應是後市關注重點。從四季移動趨勢來看，本波成交價連續三季下滑，成交量雖處相對低檔但已回穩，房市呈現盤整狀態。

新北市價量指數趨勢圖（季）



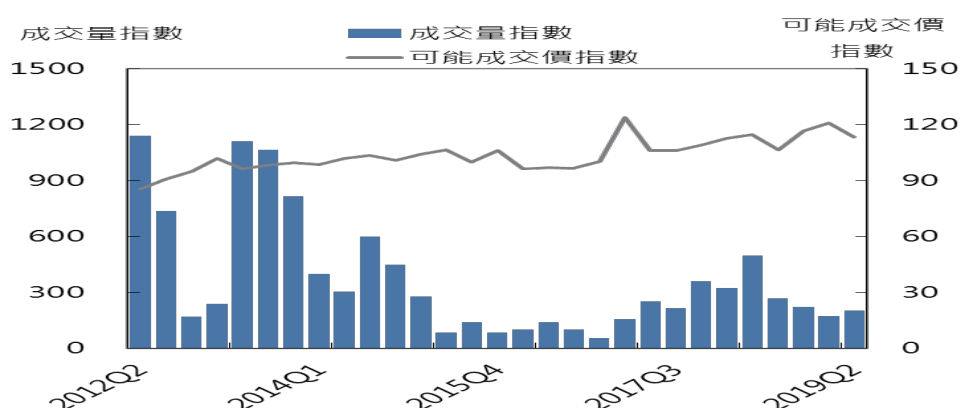
(三) 桃園市相較上一季價穩量增，相較去年同季價漲量穩；主要推案價格為單價 30 萬元以上產品，佔推案戶數超過五成。整體而言，近一年來桃園市成交價中幅上漲，推案戶數增加五成、成交量增加二成，房市表現相對穩定，與軌道建設成形應有相當關聯性；惟銷售率僅一成，後續市場動能有隱憂。從四季移動趨勢來看，本波成交價創近 4 年新高，成交量雖處相對低檔但已回升，後續價格能否持續上漲為觀察重點。

桃園市價量指數趨勢圖（季）



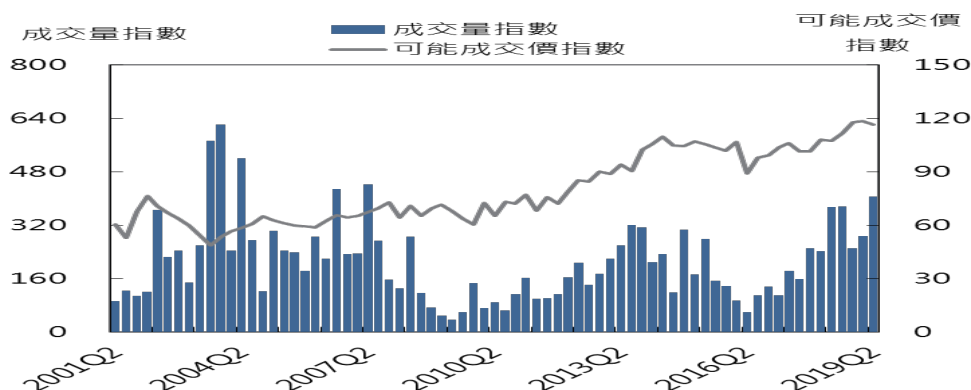
(四)新竹縣市相較上一季價跌量穩，相較去年同季價穩量縮；主要推案價格為單價 25~30 萬元產品，佔推案戶數超過七成。整體而言，近一年來新竹縣市成交價維持穩定，推案戶數減少、銷售率也降低，成交量減少近六成；惟新竹、竹北價量表現差異大，竹北市因園區客購屋需求，銷售率表現較佳。從四季移動趨勢來看，本波成交價仍在高檔盤整，成交量仍處低檔，後續市場價量變化將以新重劃區推案銷況為觀察重點。

新竹縣市價量指數趨勢圖（季）



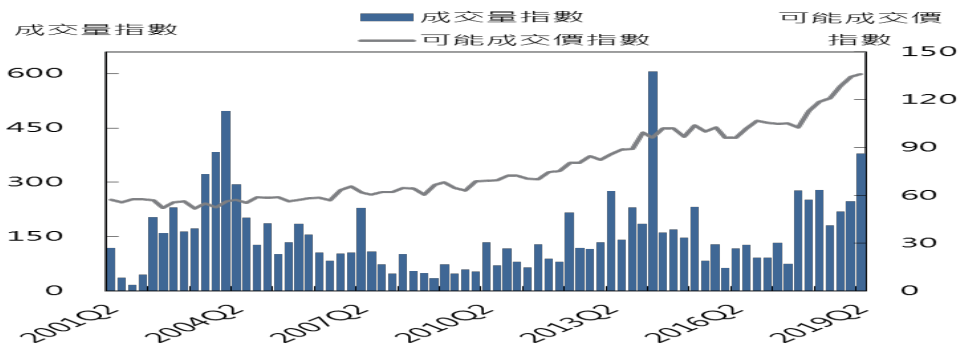
(五)台中市相較上一季價穩量增，相較去年同季價漲量穩；主要推案價格帶為 30 萬元以上產品，佔推案戶數超過三成；整體而言，近一年來台中市成交價小幅上漲，推案戶數雖然減少、但銷售率增加，故成交量仍可維持，房市表現相對穩定，與軌道建設成形應有相當關聯性。從四季移動趨勢來看，本波成交價創近 4 年新高，成交量也維持相對高點，市況表現佳。

台中市價量指數趨勢圖（季）



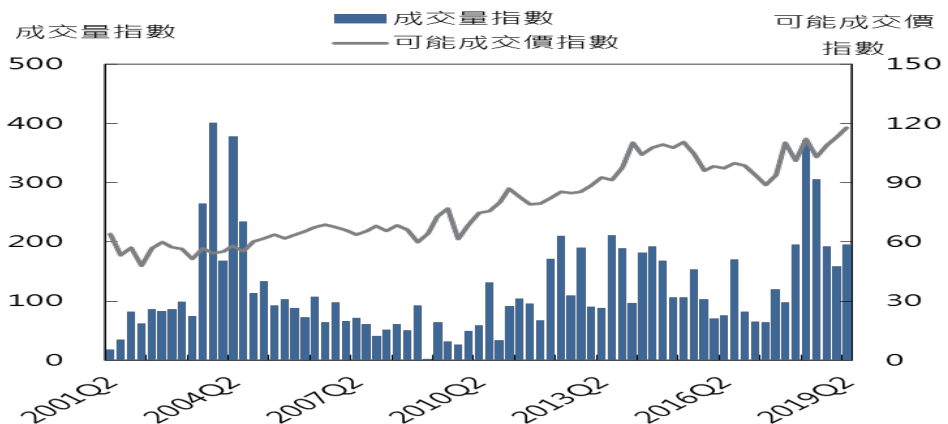
(六)台南市相較上一季價漲量穩，相較去年同季皆價量俱漲；主要推案價格為單價 20 萬元以上產品，佔推案戶數超過六成。整體而言，受惠於重大建設和南科園區的開發，近一年來台南市成交價大幅上漲，推案量大幅增加、亦帶動成交量增加，為七都成交量增加最多者，房市表現相對穩定；惟議價率擴大，值得留意。從四季移動趨勢來看，本波成交價創近 4 年新高，成交量達波段高點九成，仍維持強勢格局，市況表現佳。

台南市價量指數趨勢圖（季）



(七)高雄市相較上一季價量俱漲，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，佔推案戶數超過四成。整體而言，近一年來高雄市成交價上漲，主要係由中價區價格上漲帶動；惟因推案區位影響銷售率明顯衰退，成交量減少近五成，產生價量背離現象，值得注意。從四季移動趨勢來看，本波成交價創近 4 年新高，成交量連 2 季明顯下滑，長期仍應審慎觀察價量結構。

高雄市價量指數趨勢圖（季）



三、結論

- (一)國際經濟金融情勢方面，美國與多國貿易摩擦持續擴大，影響全球經濟成長，亞洲地區及歐元區景氣成長明顯放緩。國內經濟金融情勢方面，受外在因素波及經濟放緩，台灣央行 6 月雖宣布維持利率不變，但下半年隨國際利率下降可能性增高。政策政治面，危老改建政策積極推動，總統選舉提前開打，對房市產生多空交互干擾效果。
- (二)近一年台北市成交價持穩，成交量微縮，量能不足；新北市成交價除高價區上漲，其餘地區成交價大跌，成交量持穩，房市呈現盤整狀態；桃園市價漲量穩，房市表現穩定，惟銷售率僅一成，價格能否持續上漲為觀察重點；新竹縣市成交價持穩，成交量減少近六成，惟新竹竹北房市差異大，新重劃區推案銷況為觀察重點；台中市價漲量穩，房市表現穩定；台南市價量俱漲，房市表現穩定，惟議價率擴大，值得留意；高雄市成交價上漲，成交量減少近五成產生價量背離，值得注意。整體而言，本季房市在量先價行情況下仍呈現盤整現象，宜審慎觀察。