

不動產概況更新(網路版)

房地產概況相關資訊主要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> 及

<http://pip.moi.gov.tw/NET/E-Statistics/EI-2.aspx>。

壹、 國泰房地產指數

一、 全國量價指數

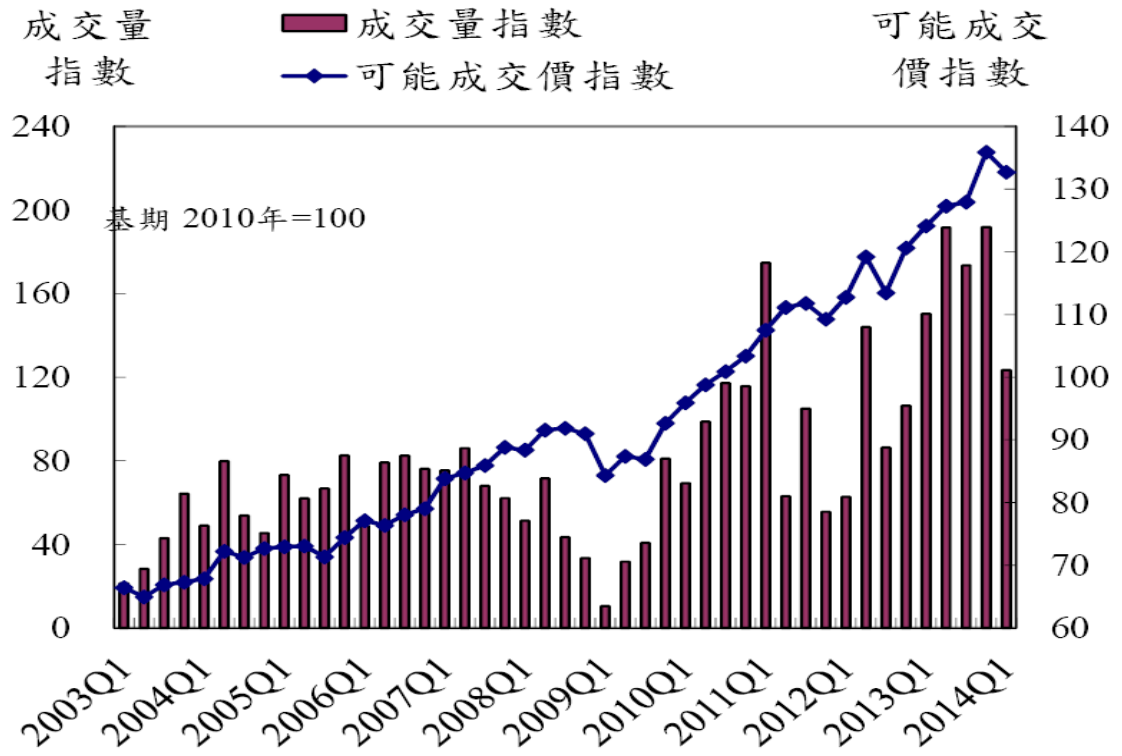
103年第1季國泰全國房地產指數，相較上一季為價跌量縮，較去年同季為價漲量縮。本季開價、推案量中幅下滑，銷售率小幅下滑，僅議價空間維持穩定。本季市場呈現明顯的南熱北冷結構，北部縣市在329檔期出現市場衰退現象，對後市發展造成不輕的壓力。加上整體推案規模仍處於長期相對較高規模，且短期因搶照現象仍未明顯疏減，後續賣壓問題可能接踵而來。

綜合評估-全國(103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	132.69	29.01萬/坪	-2.51%	+6.91%
議價空間率	99.35	15.24%	+0.30%	-7.23%
開價	132.54	34.23萬/坪	-2.46%	+5.42%
推案量	138.43	3,151億元	-21.51%	-0.06%
30天銷售率	92.87	16.39%	-16.00%	-15.81%
30天成交量	126.46	--	-34.07%	-15.86%

資料來源：103年第1季國泰房地產指數季報

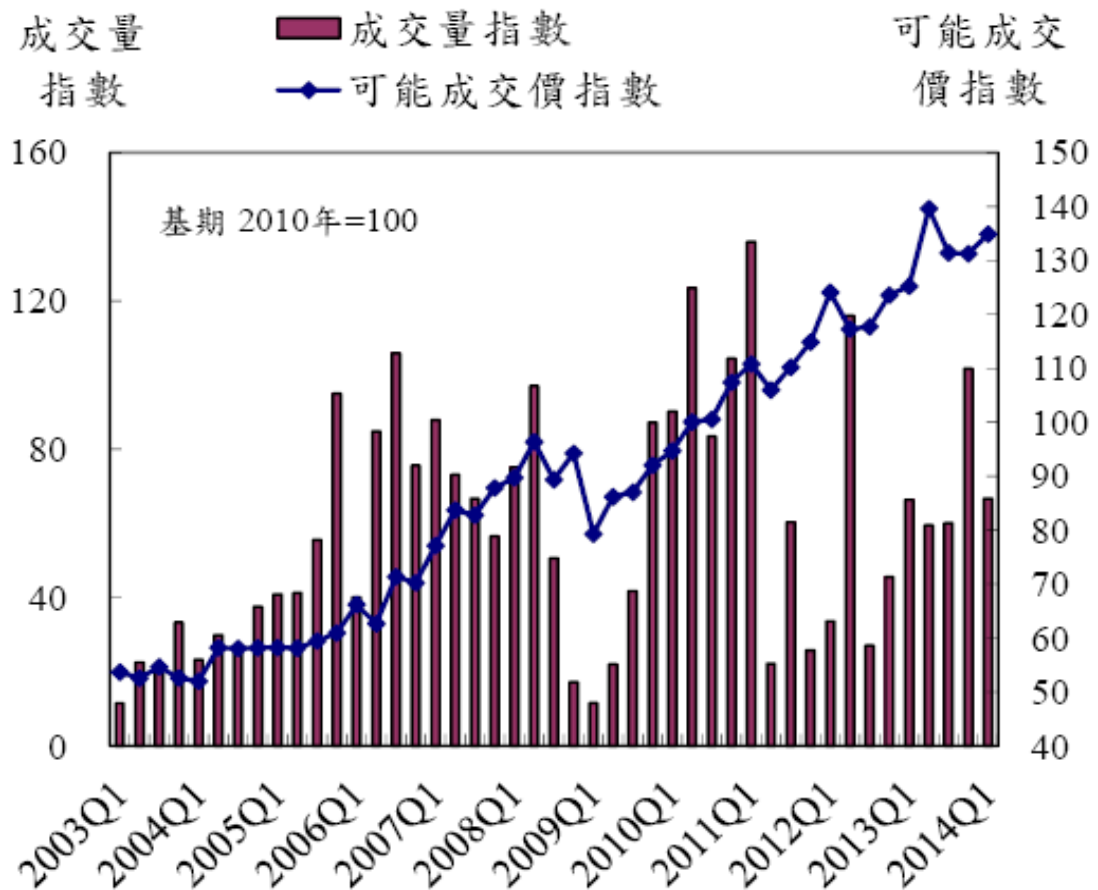
國泰房地產全國量價指數趨勢圖（季）



二、各大都會區房地產量價資訊

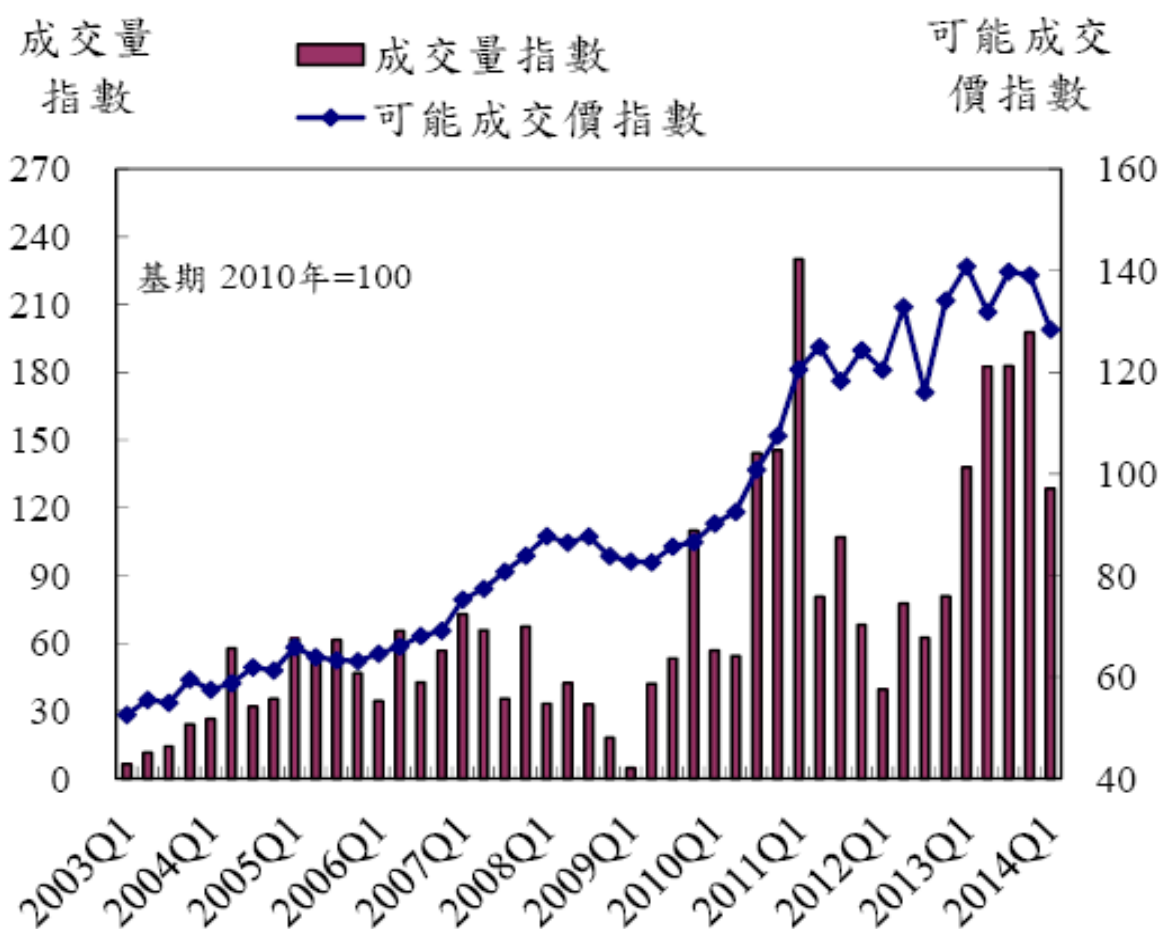
(一) 台北市房地產指數，相較上一季為價穩量縮，相較去年同季均為價量俱穩。本季在開價小幅調升、推案量大幅減少與議價空間小幅增加下，銷售率則中幅增加。整體而言，本季台北市在 329 檔期中採取提高開價與減少推案的守中帶攻模式，讓市況得以維持較為穩定的結構，後續價格與交易量波動方向與幅度較為撲朔，個案表現差異擴大是較可確定的趨勢。

台北市量價指數趨勢圖 (季)



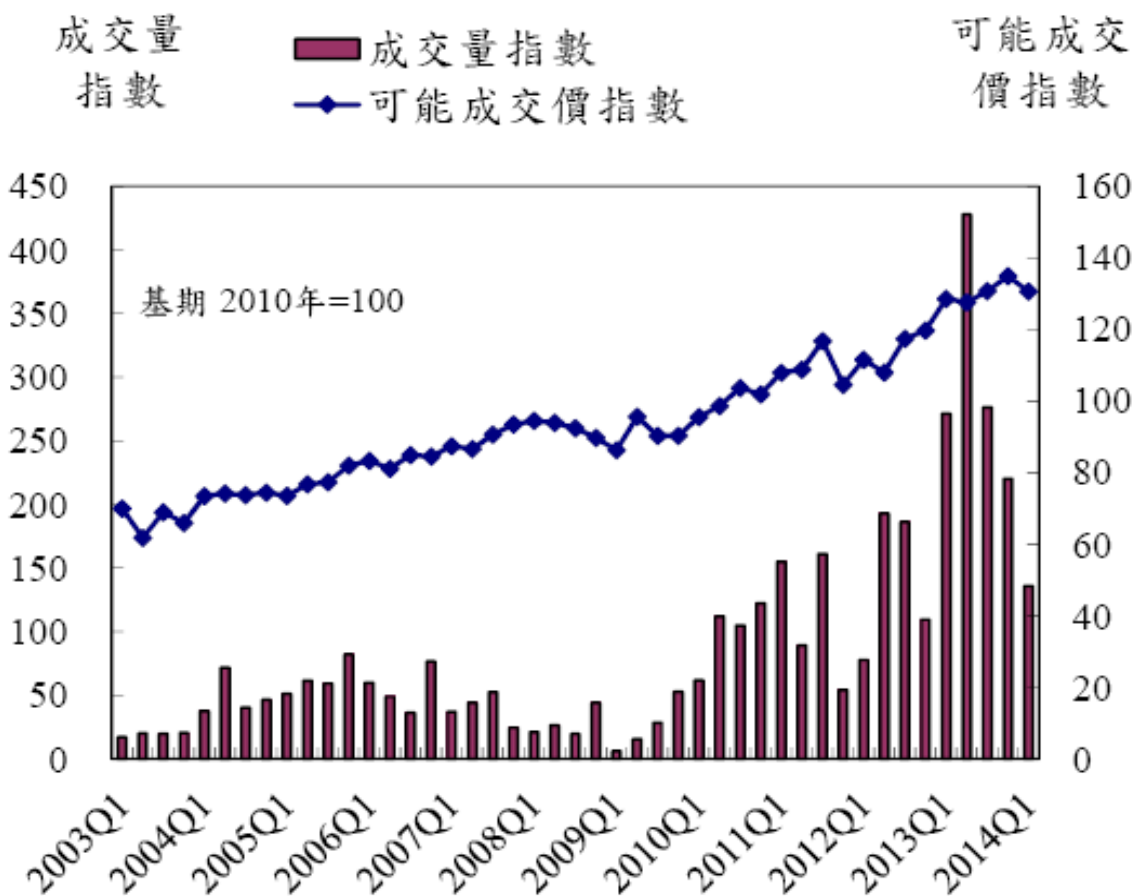
(二) 新北市房地產指數，相較上一季為價跌量縮，較去年同季為價跌量穩。成交價大幅下跌，成交量小幅減少。本季在開價大幅調降、推案量與議價空間維持穩定下，銷售率則中幅降低。整體而言，新北市若未能在短期內重新回復穩定結構，後續將很可能正式進入衰退趨勢，而市場上長期累積的餘屋，以及尚未明顯縮減推案的結構，將成為後市發展的重大考驗。

新北市量價指數趨勢圖 (季)



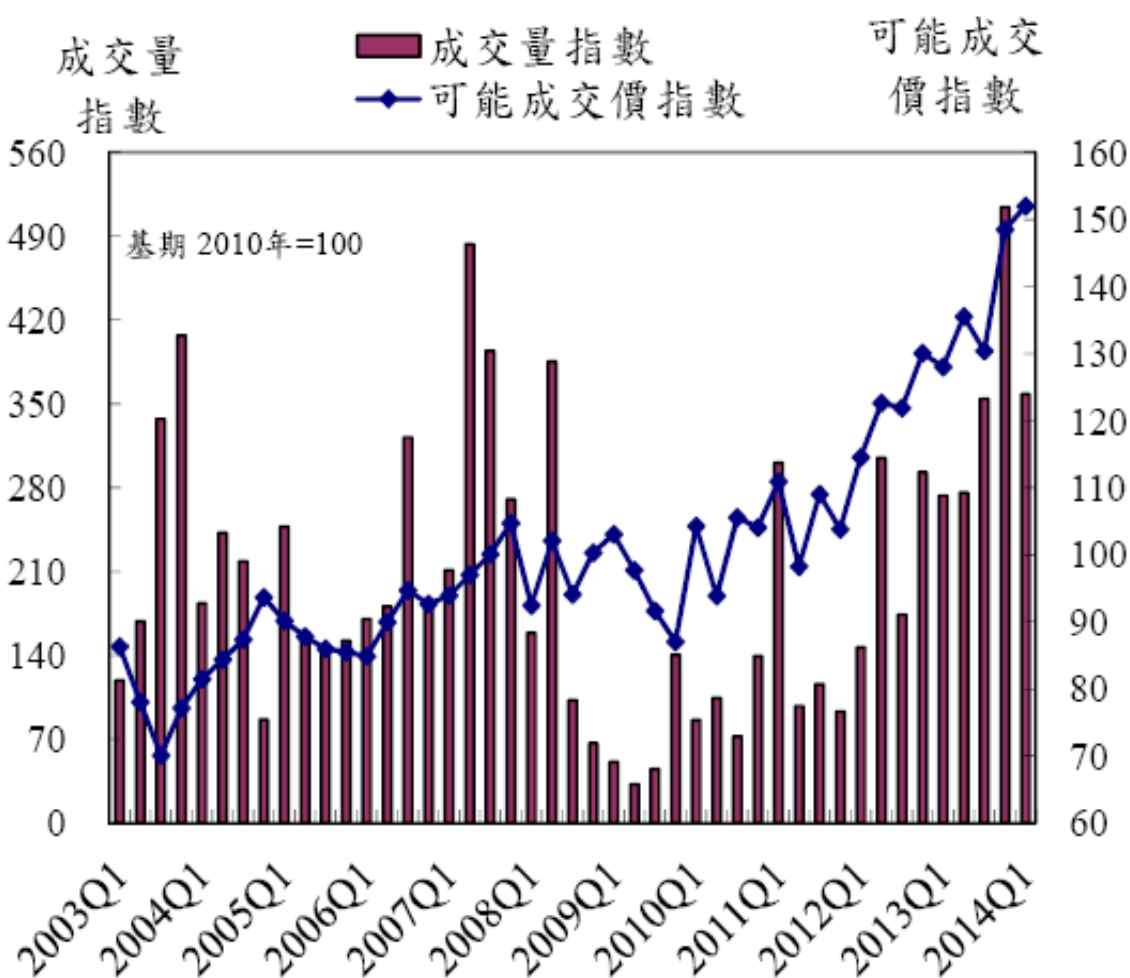
(三) 桃竹地區房地產指數，較上一季為價量俱縮，較去年同季為價穩量縮。成交價中幅下跌，成交量亦中幅減少。本季在開價中幅下修、推案量小幅減少與議價空間維持穩定下，銷售率則小幅降低。整體而言，桃竹地區房市面臨的問題與新北市相似，市場後續發展風險已正式浮上檯面。

桃竹地區量價指數趨勢圖（季）



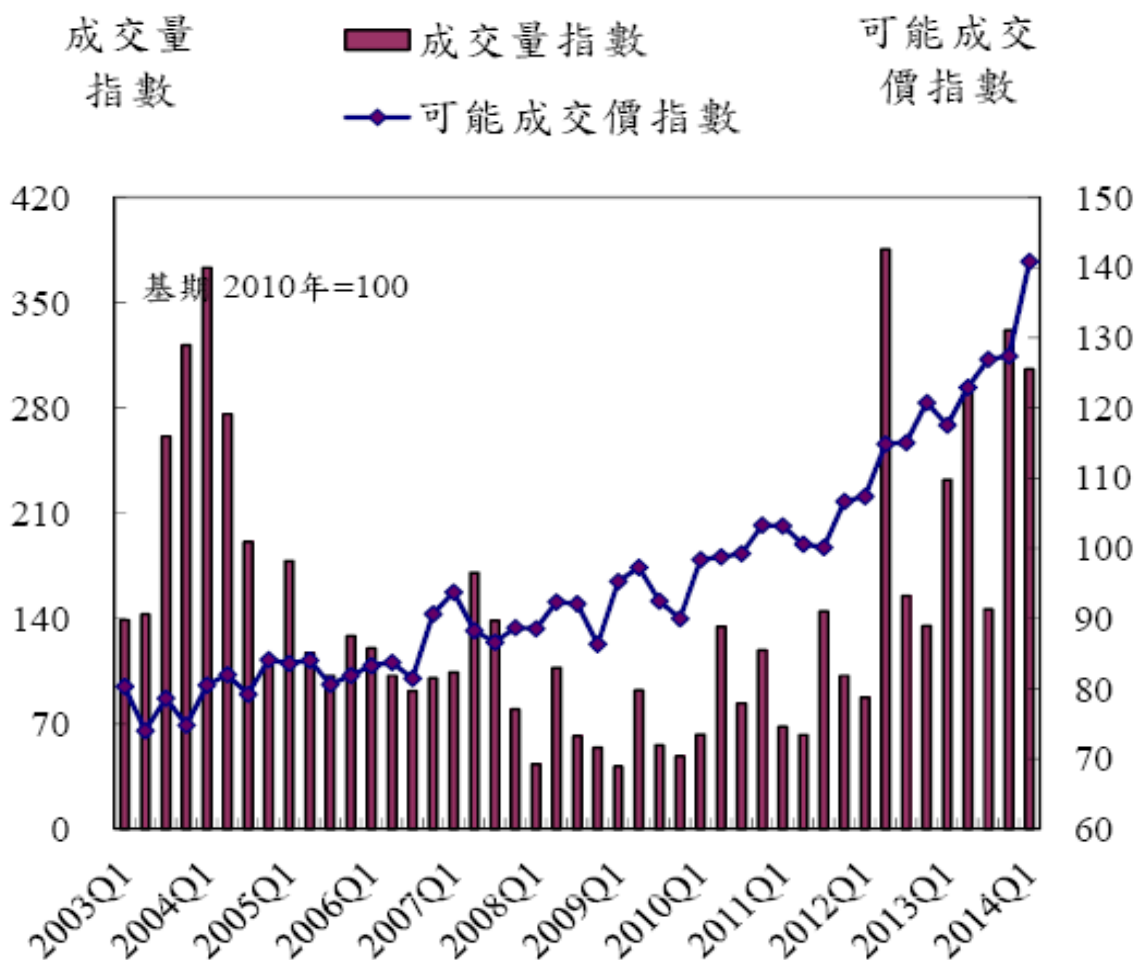
(四) 台中市房地產指數，相較上一季為價穩量縮，相較去年同季為價漲量穩。價格維持穩定，成交量小幅減少。本季在推案量與開價維持穩定，議價空間小幅降低下，銷售率則中幅減少。整體而言，本季台中市房市仍屬高檔結構，但擴張力道在本季似有降溫，市場短期內應屬相對穩定結構，但中長期趨勢仍有待觀察。

台中市量價指數趨勢圖 (季)



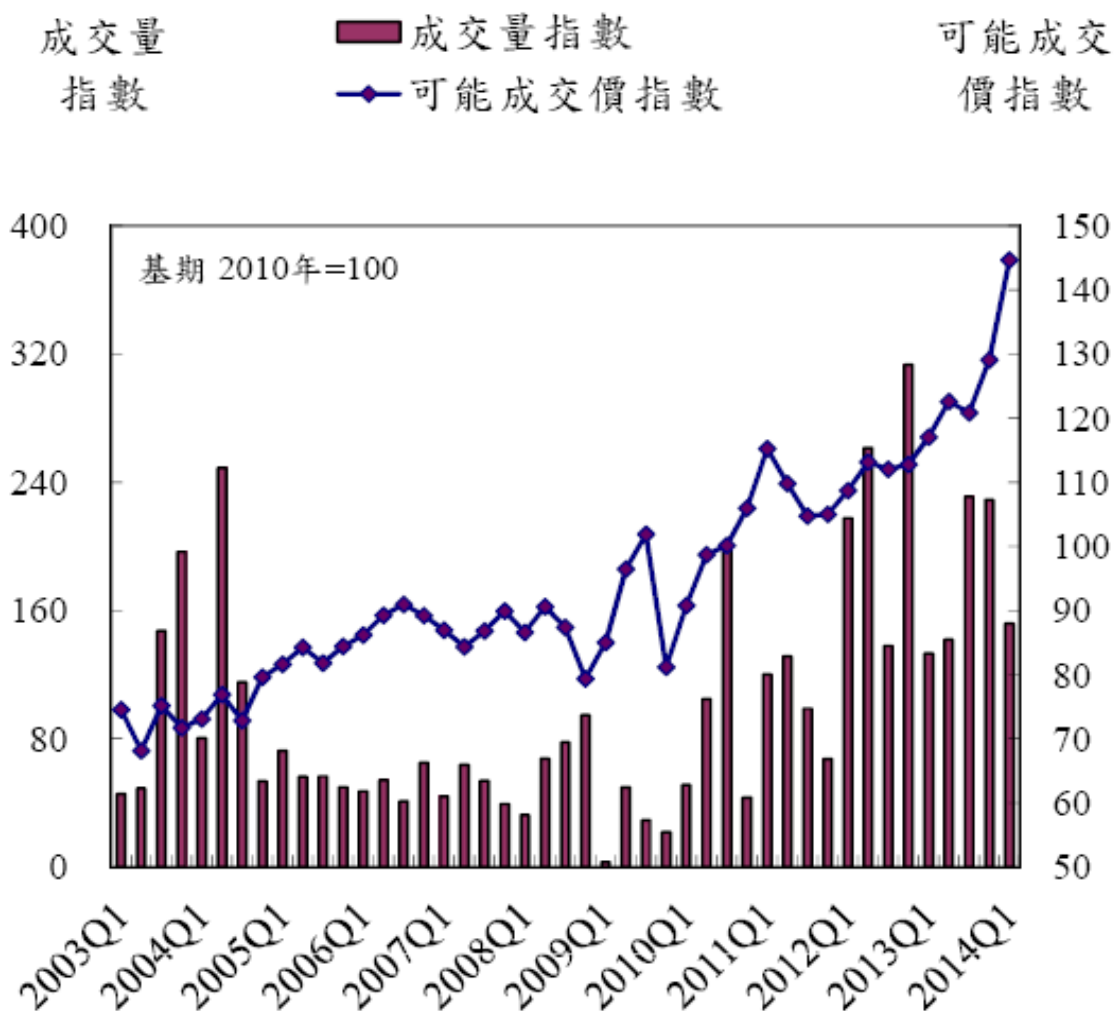
(五) 台南市房地產指數，相較上季為價漲量穩，較去年同季為價漲量穩。市況屬高檔向上調整的格局，價格向上攀升的趨勢明顯。整體而言，成交價大幅上漲，銷售率維持穩定，市場有增溫現象。其中，高價區個案區位條件較佳，成長潛力較好，漲幅大於低價區。在連續大量推案後，本季推案量維持穩定，但後續還有龐大推案蓄勢待發。

台南市量價指數趨勢圖 (季)



(六) 高雄市房地產指數，相較上季為價漲量縮，較去年同季為價漲量穩。本季推案量維持穩定，開價呈現大幅上漲，議價空間穩定，可能成交價也大幅的上漲，成交量降低，銷售率則小幅降低。整體而言，高雄市的市況在上一季有成交量放大的鼓舞之後，本季價格再向上探，但是銷售率和成交量的縮減，顯示市場維持理性的反應，價格接受度有待觀察。

高雄市量價指數趨勢圖 (季)



貳、行政院經濟建設委員會台灣住宅需求動向調查

一、新購置住宅者需求原因分析

(一) 民國 102 年第 4 季，整體調查地區新購置住宅者，首購族群仍為市場主流，占五成以上，較上季增加 0.2 個百分點。

	101年第4季	102年第1季	102年第2季	102年第3季	102年第4季
首購自住	53.3%	58.0%	53.3%	51.4%	51.6%
換屋自住	29.4%	26.8%	31.0%	31.6%	30.7%
投資	15.8%	15.2%	15.7%	16.9%	17.7%
其他	1.5%	0%	0%	0.1%	0.0%

資料來源：102 年第 4 季住宅需求動向調查

(二) 首購自住需求比重以台中市為最高，換屋自住比重最高為台南市，投資需求比重最高為高雄市。

	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
首購自住	42.6%	48.5%	58.2%	60.9%	52.9%	43.5%
換屋自住	32.4%	33.2%	26.6%	28.1%	35.3%	30.8%
投資	25.0%	18.3%	15.2%	11.0%	11.8%	25.7%
其他	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

資料來源：102 年第 3 季住宅需求動向調查

二、各大都會區 102 年第 4 季房價綜合趨勢分數

(一) 整體調查地區房價綜合趨勢分數為 125.0 分，分數高於 100 分，顯示整體而言，102 年第 4 季對於房價持續以看漲為主，看漲幅度較上季減少。

(二) 102 年第 4 季各大都會區之綜合趨勢分數，以高雄市之 132.9 分為各大都會區最高，表示對高雄市房價看漲態勢較明顯。

整體調查地區整體購屋者102年**第四季與前季**房價綜合趨勢分數

