

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4季國泰全國房地產指數，呈現高檔盤整趨勢偏弱格局，多數地區成交量均呈現萎縮，一年多來雙北市以外地區的價格動能亦呈現消退。本季相較上一季為價跌量穩，較去年同季為價穩量縮。整體而言，因少數個案銷售率表現較佳，致本季整體銷售率數值未反應市場一般認為交易極度冷清狀況。

綜合評估-全國(103年第4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 | 134.25 | 29.36萬/坪 | -1.84% | -1.36% |
| 議價空間率 | 93.58 | 14.35% | +0.80% | -5.53% |
| 開價 | 132.71 | 34.27萬/坪 | -1.71% | -2.33% |
| 推案量 | 126.44 | 2,878億元 | -22.04% | -28.31% |
| 30天銷售率 | 74.57 | 13.16% | +8.91% | -32.55% |
| 30天成交量 | 102.52 | -- | -12.80% | -38.67% |

資料來源：103年第4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

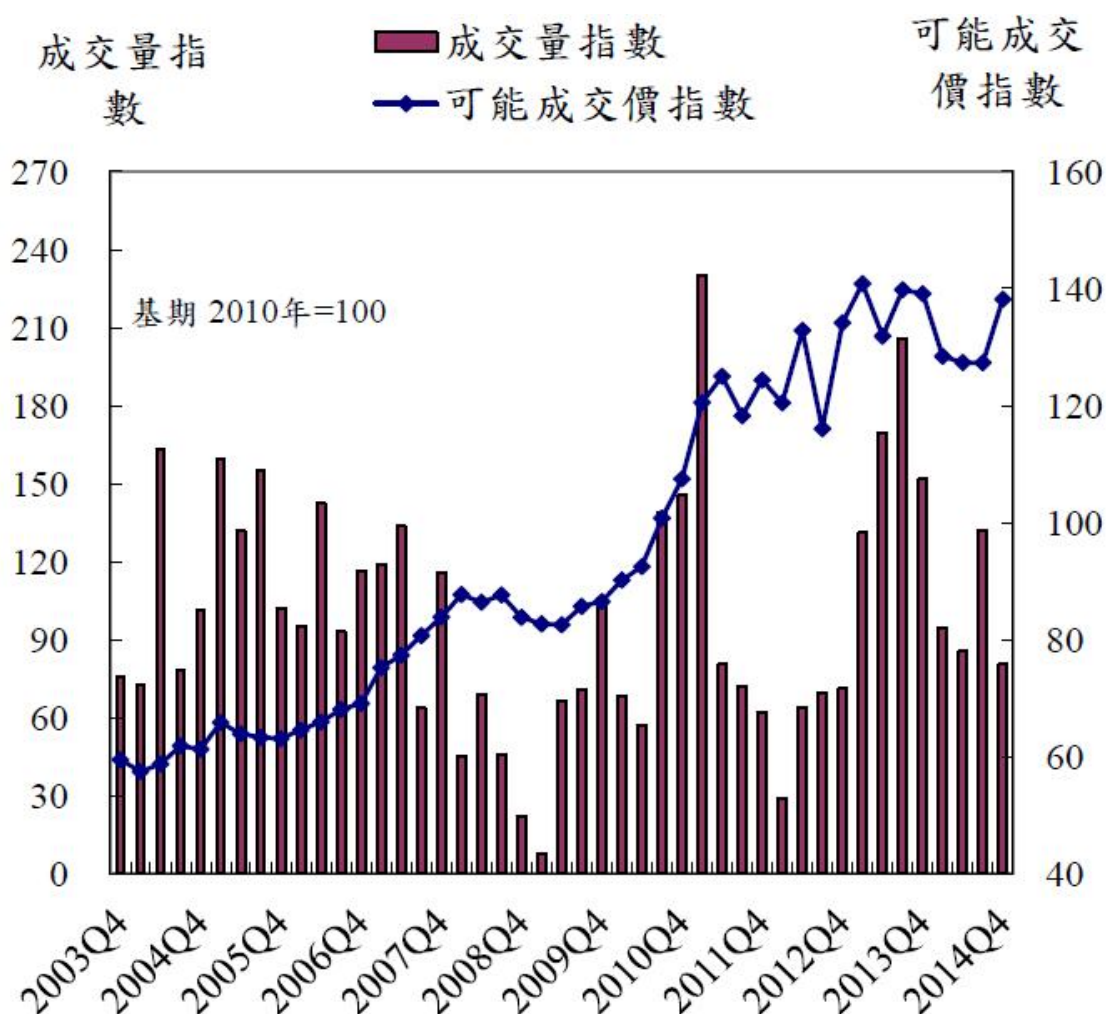
(一) 台北市房地產指數，相較上一季為價漲量縮，相較去年同季則價穩量縮。本季台北市價格上升主要為高價區上漲所致，銷售率仍持續下滑，致使成交量指數為近兩年來最低，市場動能明顯不足。整體而言，本季台北市持續以高單價低總價為主的推案模式，雖然對維持價格有所幫助，但交易量與銷售率持續萎縮，顯示房價過高的價格壓力仍是台北市房市發展的最大困境。

台北市量價指數趨勢圖 (季)



(二) 新北市房地產指數，相較上一季為價漲量縮，較去年同季為價穩量縮。本季在高價區推案比例增加下，創造衰退趨勢下的漲價效果，且因推案規模明顯降低，有利銷售率提升，但整體交易量仍呈現減少。整體而言，本季新北市價格暫停下跌趨勢對穩定信心有所幫助，但市場累積餘屋問題與交易規模未能擴張，仍是市場後續發展的隱憂。

新北市量價指數趨勢圖 (季)



(三) 桃竹地區房地產指數，較上一季為價跌量縮，較去年同季為價穩量縮。本季在開價中幅下修、議價空間小幅降低與推案量中幅減少下，銷售率則維持穩定。本季桃竹地區市場整體呈現高檔盤整後的向下調節過程，價格表現為各地區最弱，交易量與銷售率連續四季萎縮。整體而言，本季桃竹地區房市表現為各地區最弱，長期累積餘屋與銷售率下滑仍是最大隱憂。

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增，較去年同季均為價量俱穩。本季台中市市況以銷售率與成交量明顯改善最為顯著，主要為少數個案表現較佳所致，但仍顯示台中市仍存在一定水準的買盤，對穩定房市仍具有相當效果。整體而言，本季台中市房市從上季出現鬆動現象獲得穩定，後續交易量能否持續維持為觀察重點。

台中市量價指數趨勢圖 (季)



(五) 台南市房地產指數，相較上季為價量俱穩，較去年同季為價漲量縮。本季新推個案市場，價格持續走高趨勢已趨緩，推案規模較大個案多數銷售不佳，但低單價個案銷售狀況較理想，顯示市場對近年來房價過高現象已有所反應。整體而言，台南市房市已從繁榮階段緩步修正，累積的餘屋與偏低的銷售率，是影響後市發展的重要變數。

台南市量價指數趨勢圖（季）



(六) 高雄市房地產指數，相較上季為價量俱穩，相較去年同季為價漲量穩。本季市況仍屬於高檔盤整結構，價格上升能量已趨緩，高單價個案銷售狀況普遍不佳。但因推案規模持續擴大，使交易量仍處於長期較高位置。整體而言，本季高雄市市況相對上季波動幅度為各地區最穩定，各地區中偏低的銷售率，以及持續擴張的推案量，對後市發展的潛在隱憂可能逐漸擴大。

高雄市量價指數趨勢圖（季）



貳、內政部營建署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 103 年第 3 季，整體調查地區新購置住宅者，首購族群仍為市場主流，超過五成，較上季增加 5.6 個百分點。

| | 102年第3季 | 102年第4季 | 103年第1季 | 103年第2季 | 103年第3季 |
|------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 首購自住 | 51.4% | 51.6% | 55.2% | 49.0% | 54.6% |
| 換屋自住 | 31.6% | 30.7% | 29.7% | 30.7% | 29.5% |
| 投資 | 16.9% | 17.7% | 15.1% | 20.3% | 15.8% |
| 其他 | 0.1% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.1% |

資料來源：103 年第 3 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高雄市，投資需求比重最高為台南市。

| | 台北市 | 新北市 | 桃竹縣市 | 台中市 | 台南市 | 高雄市 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 首購自住 | 47.6% | 53.6% | 59.9% | 69.5% | 52.7% | 44.6% |
| 換屋自住 | 34.7% | 29.6% | 26.9% | 17.5% | 28.9% | 37.7% |
| 投資 | 17.7% | 16.8% | 13.2% | 13.0% | 18.4% | 17.7% |
| 其他 | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |

資料來源：103 年第 3 季住宅需求動向調查

二、各大都會區 103 年第 3 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 101.0 分，分數高於 100 分，顯示整體而言，103 年第 3 季對於房價持續以看漲為主，看漲幅度較上季減少。

(二) 103 年第 3 季各大都會區之綜合趨勢分數，以台南市之 107.5 分為各大都會區最高，表示對台南市房價看漲態勢較明顯。

整體調查地區整體購屋者103年第三季與前季房價綜合趨勢分數

