

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/E1-2.aspx>。

壹、 國泰房地產指數

一、 全國量價指數

103年第3季國泰全國房地產指數，呈現明顯的高檔盤整結構，各地區多呈現價量背離狀況，本季相較上一季為價漲量穩，較去年同季為價漲量縮。本季開價與推案量維持穩定，議價空間中幅減少，銷售率則中幅下滑。整體銷售率呈現逐月下滑，且各地區銷售率均出現下降。顯示在持續大幅推案下，市場成交能量確實明顯萎縮。

綜合評估-全國(103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	136.77	29.91萬/坪	+1.16%	+6.91%
議價空間率	92.83	14.24%	-8.01%	-6.08%
開價	135.01	34.87萬/坪	-0.31%	+5.76%
推案量	162.18	3,692億元	-5.11%	-0.84%
30天銷售率	68.47	12.09%	-19.47%	-36.52%
30天成交量	117.57	--	-16.11%	-42.15%

資料來源：103年第3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，相較去年同季則價量具穩。價格上升主要為中價區上漲所致，高價區則連兩季呈現跌價，而本季銷售率及交易量則明顯下滑。整體而言，高總價及低總價個案的交易量與銷售率均未能有效突破，後市是否能規劃出更具有市場力的個案，以及價格支撐能量是否充足，均是後市關注的重點。

台北市量價指數趨勢圖 (季)



(二) 新北市房地產指數，相較上一季為價穩量增，較去年同季為價跌量縮。本季新北市房市因 30 天銷售率持續惡化，致使價格不易回復；雖然中低總價個案交易量提升，使整體交易量出現增加，但在大規模推案下，餘屋累積壓力，對後市發展仍弊多於利。整體而言，新北市市場已步入衰退格局，高價區連續四季跌價，且市場累積餘屋壓力持續擴大，後續發展確實令人憂心。

新北市量價指數趨勢圖 (季)



(三) 桃竹地區房地產指數，較上一季為價穩量縮，較去年同季為價漲量縮。市場整體持續呈現高檔盤整結構，價格面仍處於高檔，但交易量與銷售率則持續萎縮。較特別的是，近半年來桃園市個案價格超過竹北，中壢市價格高於新竹市，此現象是否會穩定存在，值得繼續觀察。整體而言，桃竹地區價格穩定度已出現鬆動，長期累積餘屋與銷售率下滑仍是後市最大隱憂。

桃竹地區量價指數趨勢圖（季）



(四) 台中市房地產指數，相較上一季為價跌量縮，較去年同季為價漲量縮。本季台中市一轉上季熱絡市況，整體價格跌幅較各地區為高，六項指標中僅議價空間輕微好轉，其餘均出現負向訊號。整體而言，本季台中市房市出現鬆動現象，且中高總價個案銷售相對較差，下一季市場狀況對後續長期趨勢具關鍵影響，為後續觀察重點。

台中市量價指數趨勢圖 (季)



(五) 台南市房地產指數，相較上季為價漲量縮，較去年同季為價漲量穩。本季台南市新推個案市場，價格仍持續向上走高，但是少了指標大案的支撐，市場交易各項指標與上季相較，銷售率明顯下滑。整體而言，台南市近兩年龐大的推案量與未來蓄勢待發的供給量，對於後市銷售率能否提升形成考驗，後續應持續觀察壓力是否繼續擴大。

台南市量價指數趨勢圖（季）



(六) 高雄市房地產指數，相較上季與去年同季均為價漲量穩。本季高雄市市場整體市況屬於高檔穩定結構。本季價格雖然呈現上漲，但仍低於今年第1季水準，價格與交易量仍處於長期次高位置。整體而言，本季高雄市市況為各地區最穩定活絡的，但一年來銷售率持續降低與長期累積餘屋，仍是後續應持續關注的重點。

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 2 季，整體調查地區新購置住宅者，首購族群仍為市場主流，接近五成左右，較上季減少 6.2 個百分點。

	102年第2季	102年第3季	102年第4季	103年第1季	103年第2季
首購自住	53.3%	51.4%	51.6%	55.2%	49.0%
換屋自住	31.0%	31.6%	30.7%	29.7%	30.7%
投資	15.7%	16.9%	17.7%	15.1%	20.3%
其他	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%

資料來源：103 年第 2 季住宅需求動向調查

(二) 首購自住需求比重以桃竹縣市為最高，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	34.2%	48.5%	58.3%	52.1%	48.1%	42.9%
換屋自住	41.4%	28.5%	25.6%	26.5%	41.5%	32.3%
投資	24.4%	23.0%	16.1%	21.4%	10.4%	24.9%
其他	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

資料來源：103 年第 2 季住宅需求動向調查

二、各大都會區 103 年第 2 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 104.7 分，分數高於 100 分，顯示整體而言，103 年第 2 季對於房價持續以看漲為主，看漲幅度較上季大幅減少。

(二) 103 年第 2 季各大都會區之綜合趨勢分數，以台南市之 115.3 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年第二季與前季房價綜合趨勢分數

