

不動產概況更新

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(107年第4季)

一、全國房地產指數綜合評估

國泰全國房地產指數，相較上一季價漲量縮，相較去年同季價量俱穩。本季開價大漲、議價率縮減，成交價大漲；推案量大減，銷售率持穩，致成交量減少。整體而言，本季受九合一大選影響，推案量雖大幅萎縮，相較去年整體價量維持穩定；從四季移動長期趨勢來看，近期成交量雖增仍處低檔。值得一提的是，選後拼經濟替房市創造利多題材，但選後價量表現並未明顯轉好，面對未來房地產市場仍應審慎以對。

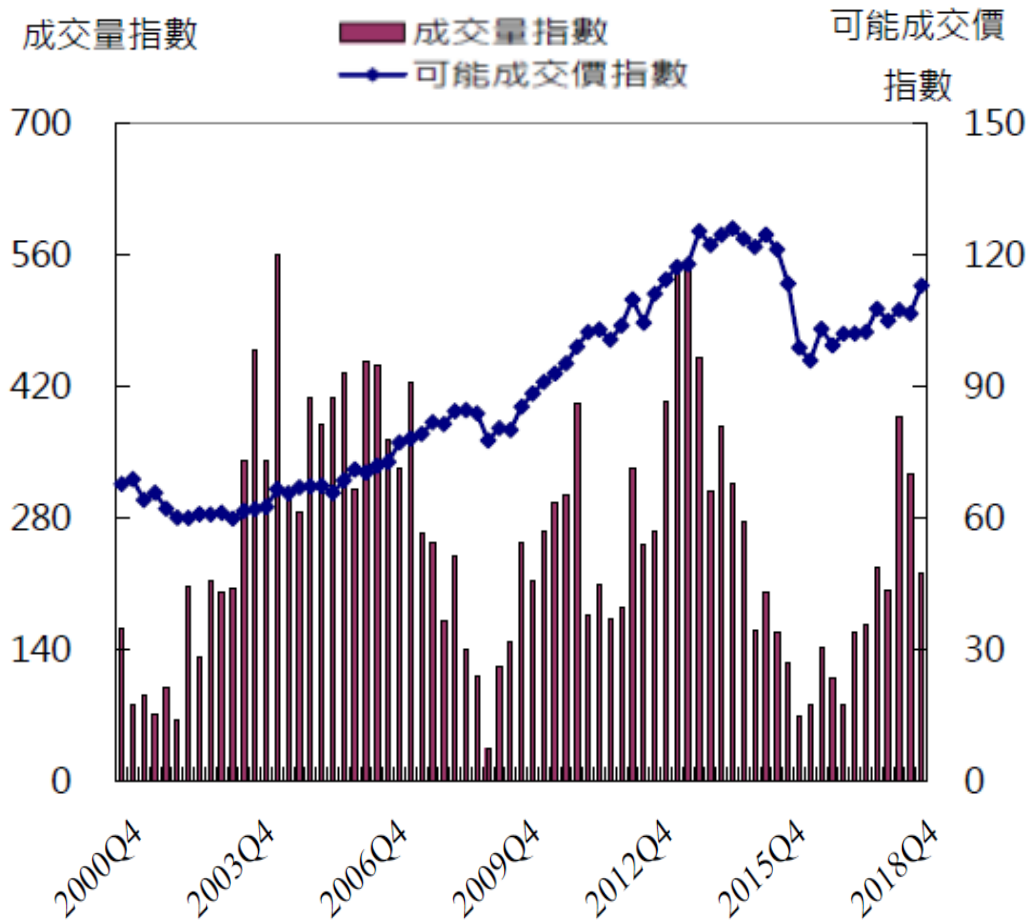
綜合評估-全國(107年第4季)

全國	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季	
可能成交價格	113.00	26.81 萬元/坪	5.96%	4.92%	
議價空間率	80.90	14.46%	-0.58	-0.65	
開價	108.49	31.35 萬元/坪	5.23%	4.12%	
推案量	金額	146.37	2,166 億元	-39.88%	21.36%
	戶數	175.99	15,698戶	-26.85%	10.49%
30天銷售率	125.72	11.92%	-0.97	-1.58	
30天成交量	221.25	--	-32.37%	-2.41%	

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)

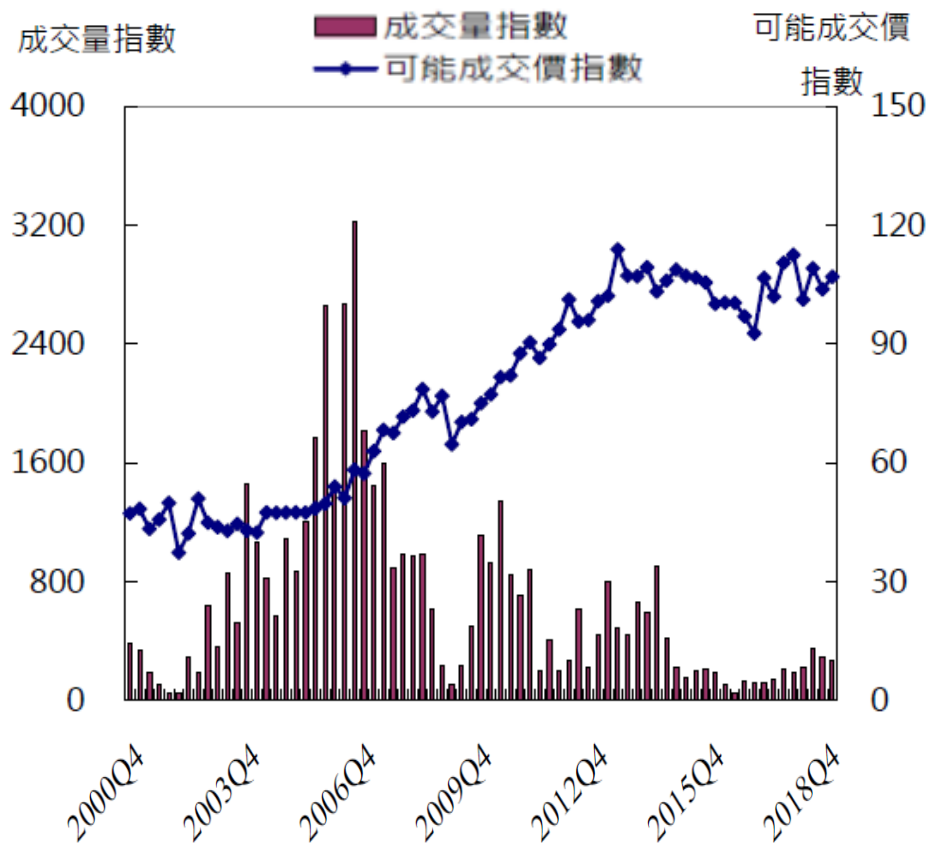
全國價量指數趨勢圖（季）



二、六大都會區房地產指數綜合評估

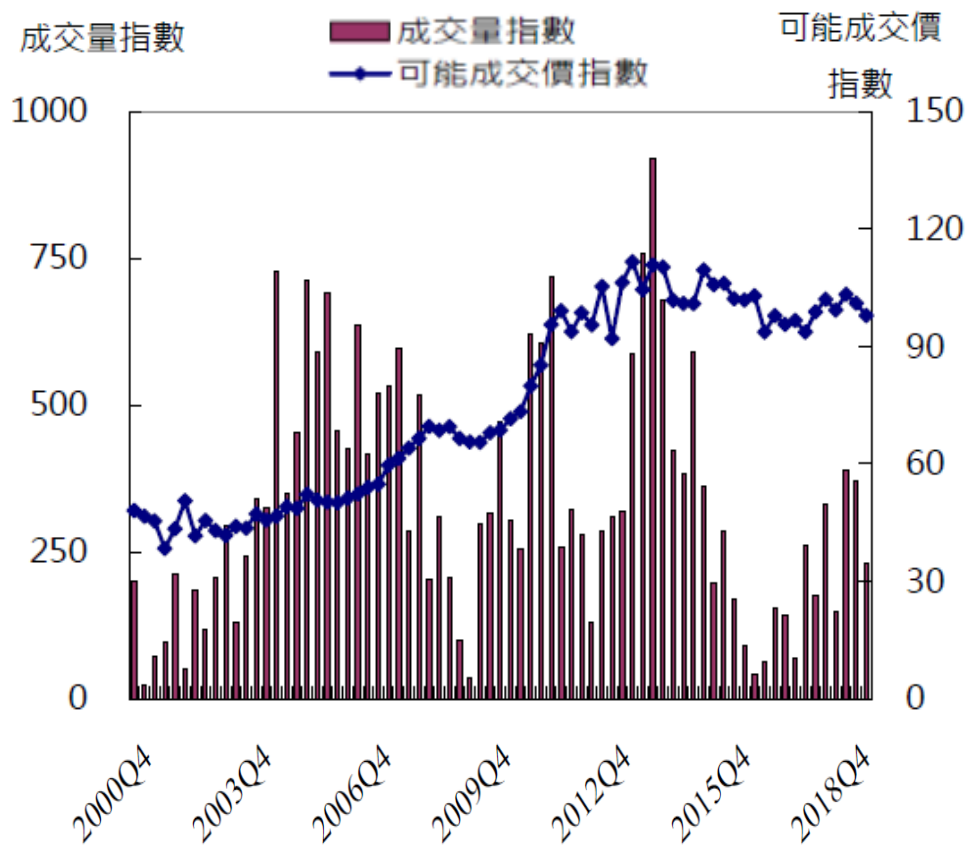
(一) 國泰台北市房地產指數，相較上一季價漲量穩，相較去年同季價跌量穩。主要推案價格為單價70-100萬元，合計佔推案戶數近五成。整體而言，近一年台北市可能成交價下跌，成交量仍維持穩定，顯示仍有相當需求支撐；從四季移動長期趨勢來看，房價仍是處於高檔盤整階段，成交量仍維持低檔，由於成交量成長是房市關鍵指標，就量而言後續成交是否可穩定增加，是觀察重點。

台北市價量指數趨勢圖（季）



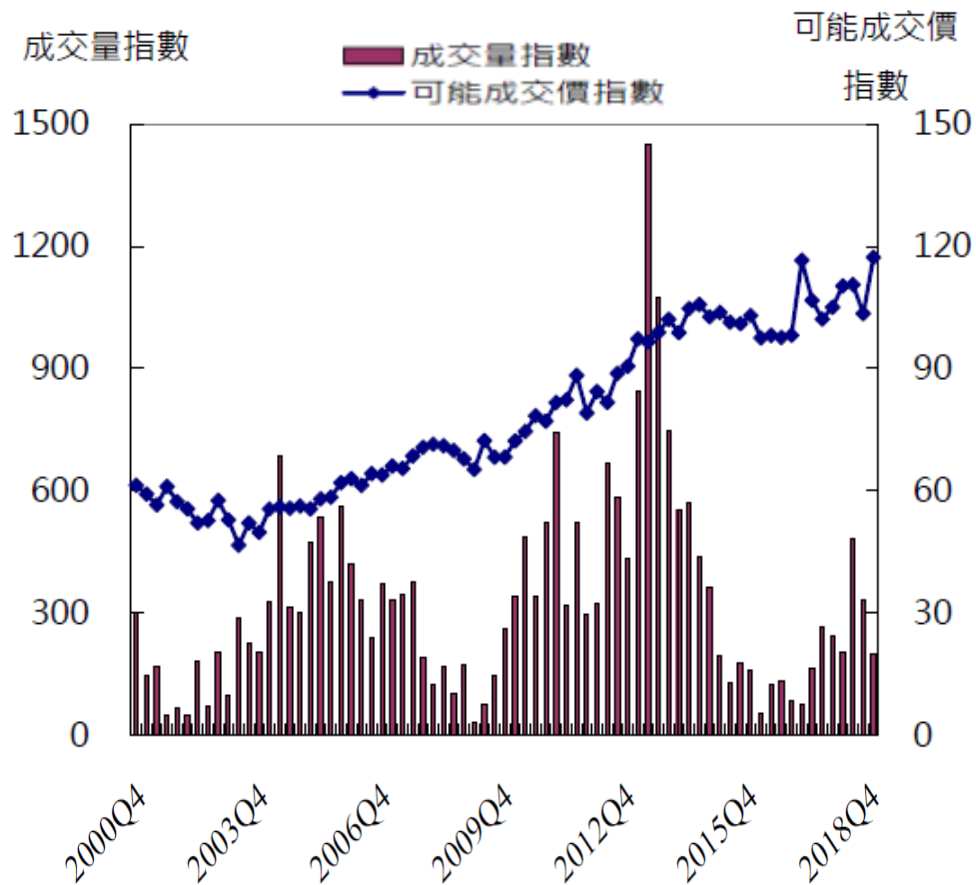
(二) 國泰新北市房地產指數，相較上一季及去年同季皆價量俱跌。主要推案價格為單價60萬元以上產品，佔推案戶數近四成。從價量表現觀察，近一年新北市可能成交價下跌，成交量相較去年同季亦減少三成，量縮最為明顯。整體而言，近一年新北市推案量維持穩定，但銷售率、成交量均下跌，市場仍不穩定；從四季移動長期趨勢來看，成交量雖增加仍處相對低檔，房市下行風險仍在。

新北市價量指數趨勢圖（季）



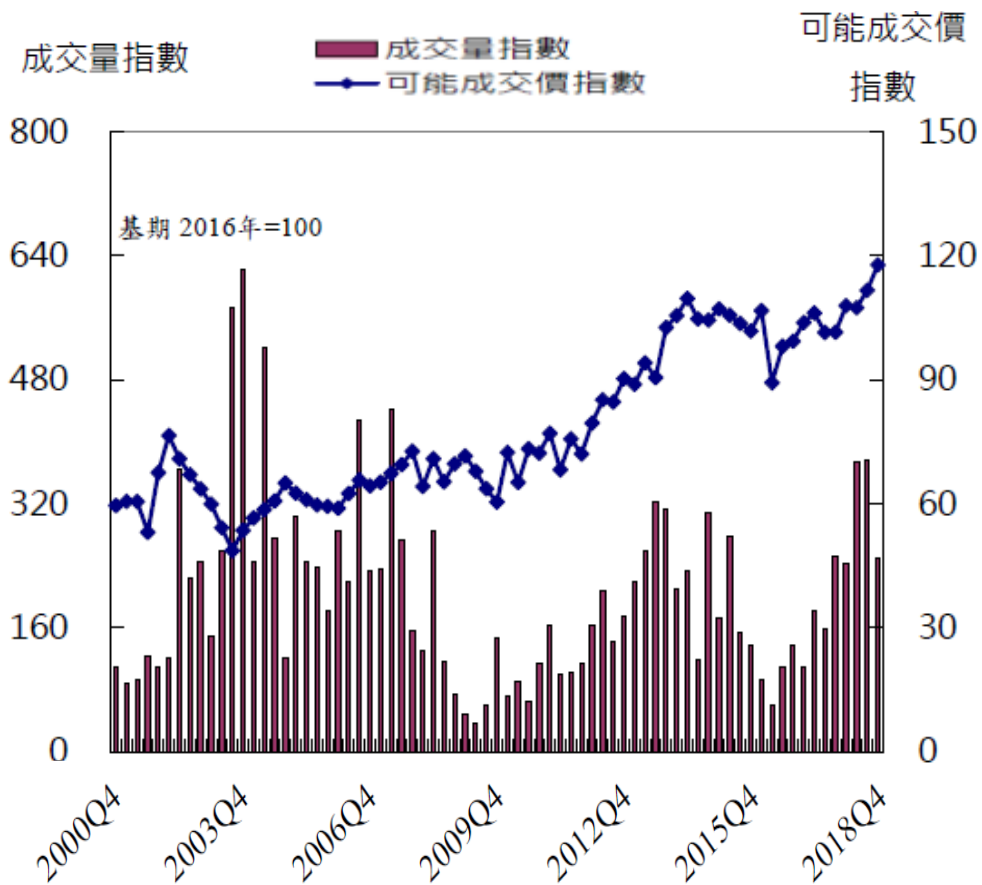
(三) 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季價漲量縮，相較去年同季價漲量穩。主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數近五成。整體而言，近一年來桃竹地區成交價表現佳，惟銷售率相對較低，此為未來市場發展隱憂。從四季移動長期趨勢來看，成交量雖增加仍處相對低檔，量能明顯不足，後續價格能否持續支撐為觀察重點。

桃竹地區價量指數趨勢圖（季）



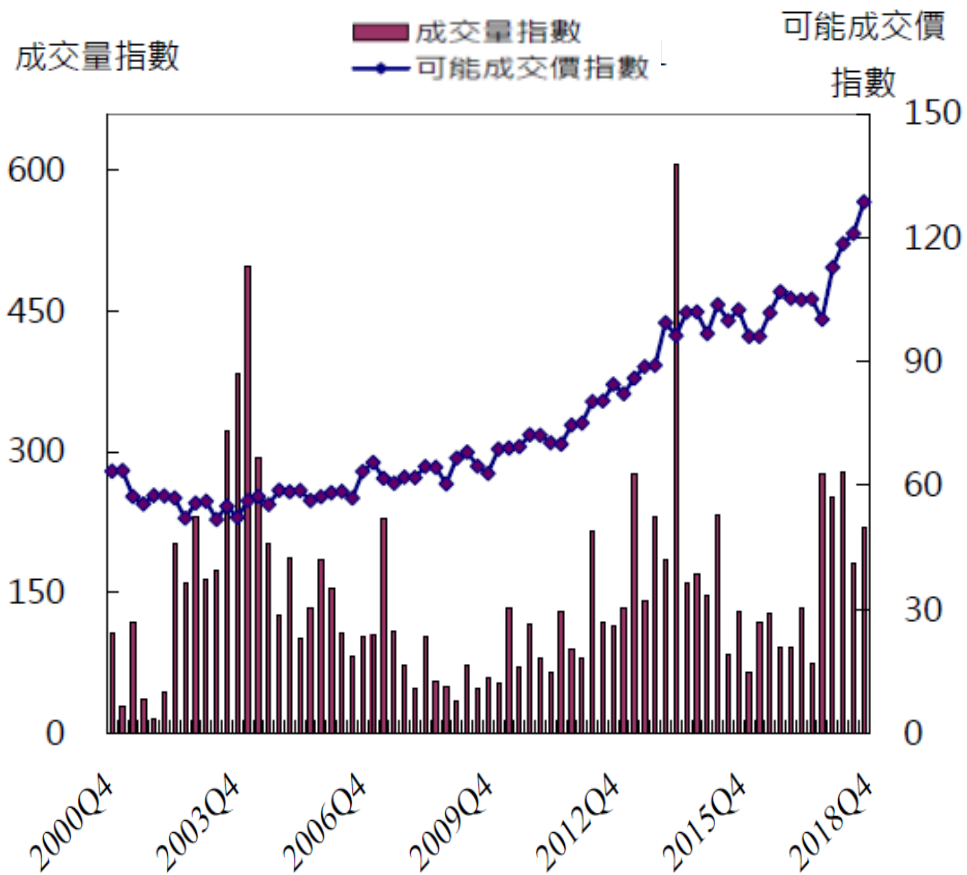
(四) 國泰台中市房地產指數，相較上一季價漲量縮，相較去年同季價漲量穩。主要推案價格帶為30萬元以上產品，佔推案戶數五成；整體而言，近一年來台中市成交價表現佳，銷售率及成交量皆維持穩定，惟議價率偏高；從四季移動長期趨勢來看，價量均為近期波段高點，市況相對較佳。

台中市價量指數趨勢圖（季）



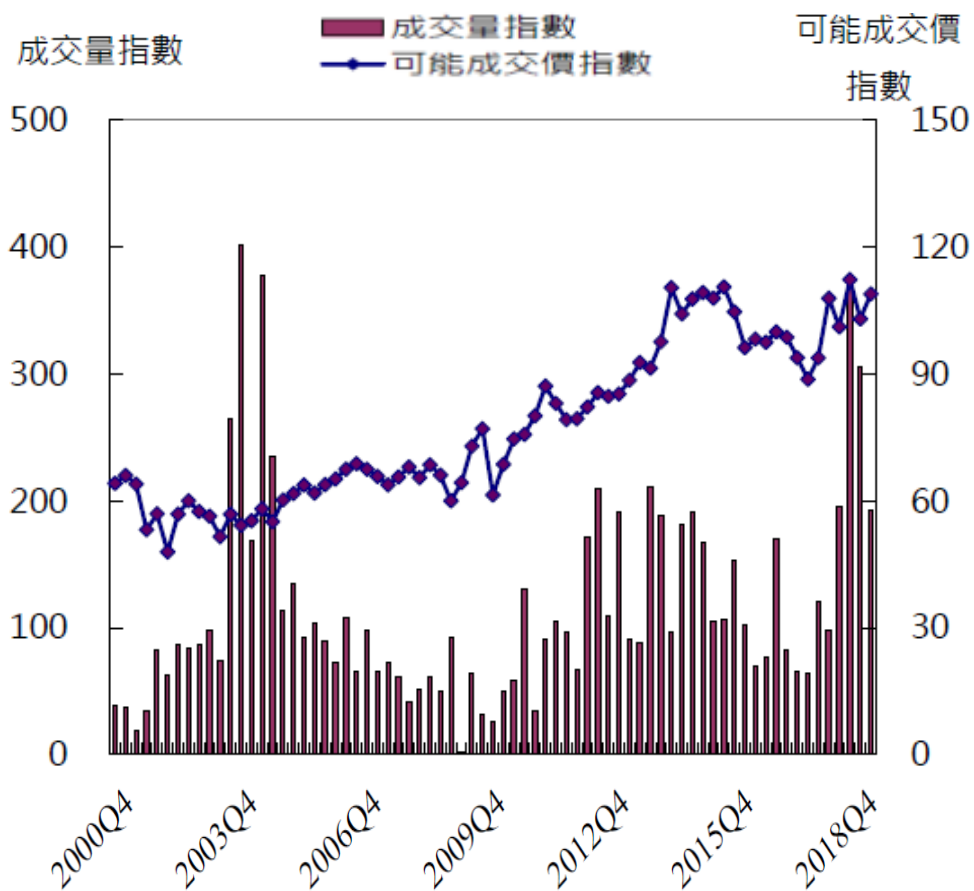
(五) 國泰台南市房地產指數，相較上一季及去年同季皆價漲量穩。
主要推案價格為單價17~20萬元產品，佔推案戶數六成。整體而言，近一年來台南市成交價持續攀升，在六都中上漲最多，銷售率表現相對佳，成交量亦維持穩定。從四季移動長期趨勢來看，成交價為高點、成交量亦持續增加，市況相對較佳。

台南市價量指數趨勢圖（季）



(六) 國泰高雄市房地產指數，相較上一季價漲量縮，相較去年同季價穩量增。主要推案價格為單價20萬元以下之產品，佔推案戶數三成以上。整體而言，近一年來高雄市成交價維持穩定，銷售率及成交量表現佳，市況較去年同期為佳，但仍屬個案表現。從選後來看，推案量雖明顯擴張但價未轉好；從四季移動長期趨勢來看，成交價接近高點、成交量持續增加，惟量增尚屬短期結構表現，長期仍應審慎觀察。

高雄市價量指數趨勢圖（季）



三、結論

國際經濟金融情勢方面，受中美貿易衝突升溫影響，全球經濟擴張力道趨緩，整體景氣潛藏下行風險。國內經濟金融情勢方面，台股隨國際股市震盪下跌，影響消費信心，央行決議維持利率不變，有助於金融穩健發展。本季受到九合一選舉的影響，房市買氣表現不盡理想，都市更新條例修正案通過雖為房地產市場帶來可能的利多，但近期兩岸關係緊張及政治紛擾情勢，可能對房市景氣造成震盪干擾。

近一年台北市可能成交價下跌，成交量仍維持穩定，就量而言後續成交是否可穩定增加是觀察重點；新北市推案量維持穩定，但銷售率、成交量均下跌，房市下行風險仍在；桃竹地區成交價表現佳，惟銷售率相對較低，量能明顯不足，價格能否持續支撐為觀察重點；台中市成交價表現佳，銷售率及成交量皆維持穩定，市況相對較佳；台南市成交價持續攀升，銷售率表現相對佳，市況相對較佳；高雄市成交價維持穩定，銷售率及成交量表現佳，但仍屬個案表現，從選後來看，推案量雖明顯擴張但價未轉好。長期來看，台北、新北、桃竹成交量仍維持低檔，高雄成交量增加仍屬短期結構，應審慎觀察。