

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

104年第1季國泰全國房地產指數，相較上一季為價跌量縮，較去年同季為價穩量縮。整體而言，本季市況屬於相當冷清結構，六大都會區的成交量均減少，議價空間均擴大，推案量與銷售率則有五個都會區呈現衰退。後市的發展仍偏向預期反轉結構，不動產所得稅修法結果、台北市房屋稅調升的預期衝擊，以及金融機構對不動產放款的态度，將成為影響後市的重大變數。

綜合評估-全國(104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	132.18	28.90萬/坪	-1.54%	-0.38%
議價空間率	107.27	16.45%	14.63%	7.97%
開價	133.95	34.59萬/坪	0.93%	1.07%
推案量	90.38	2,058億元	-28.52%	-34.71%
30天銷售率	64.85	11.45%	-13.04%	-30.18%
30天成交量	59.76	--	-41.70%	-47.67%

資料來源：104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，較上一季為價跌量縮，較去年同季為價穩量縮。本季台北市銷售率連續四季衰退，成交量指數達金融風暴以來最低，市況極為冷清。整體而言，本季台北市無論單價高低，多數個案銷售狀況均不理想，特別在多屋者房屋稅調高制度即將開徵之際，顯示台北市除了房價過高問題外，購屋者卻步的壓力也成為房市後續發展的具體困境。

台北市量價指數趨勢圖（季）



(二) 新北市房地產指數，較上一季為價跌量縮，較去年同季為價穩量縮。本季新北市房市表現為各都會區相對較差，議價空間明顯擴大，導致成交價下跌；推案量雖調降三成，但銷售率仍持續降低，致使成交量出現金融風暴以來最低狀況。整體而言，本季新北市價格與成交量的同步下修，市場反轉程度為各地區最明顯，而市場累積餘屋問題更是後續發展的重大隱憂。

新北市量價指數趨勢圖 (季)



(三) 桃竹地區房地產指數，較上一季價穩量縮，較去年同季為價漲量縮。本季桃竹地區市場呈現高檔盤整中的價格短期支撐，新推個案在開價與議價空間努力維持高價行情，但推案量與成交量的明顯衰退，亦顯示價格支撐力道不足。整體而言，本季桃竹地區房市表現屬於相對不穩定結構，航空城話題的鬆動與長期累積餘屋仍是最大隱憂。

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縮，較去年同季為價量俱穩。本季台中市新推個案市場仍處於高檔盤整，但趨勢逐漸向下的結構。價格向上能量逐漸降低，推案量、銷售率與成交量亦出現明顯萎縮，顯示市場再擴張的動能已不足，後市仍以回歸基本面為主。整體而言，本季台中市房市從上季的穩定擴張重新回到量縮趨勢，後續價格能否持續支撐為觀察重點。

台中市量價指數趨勢圖 (季)



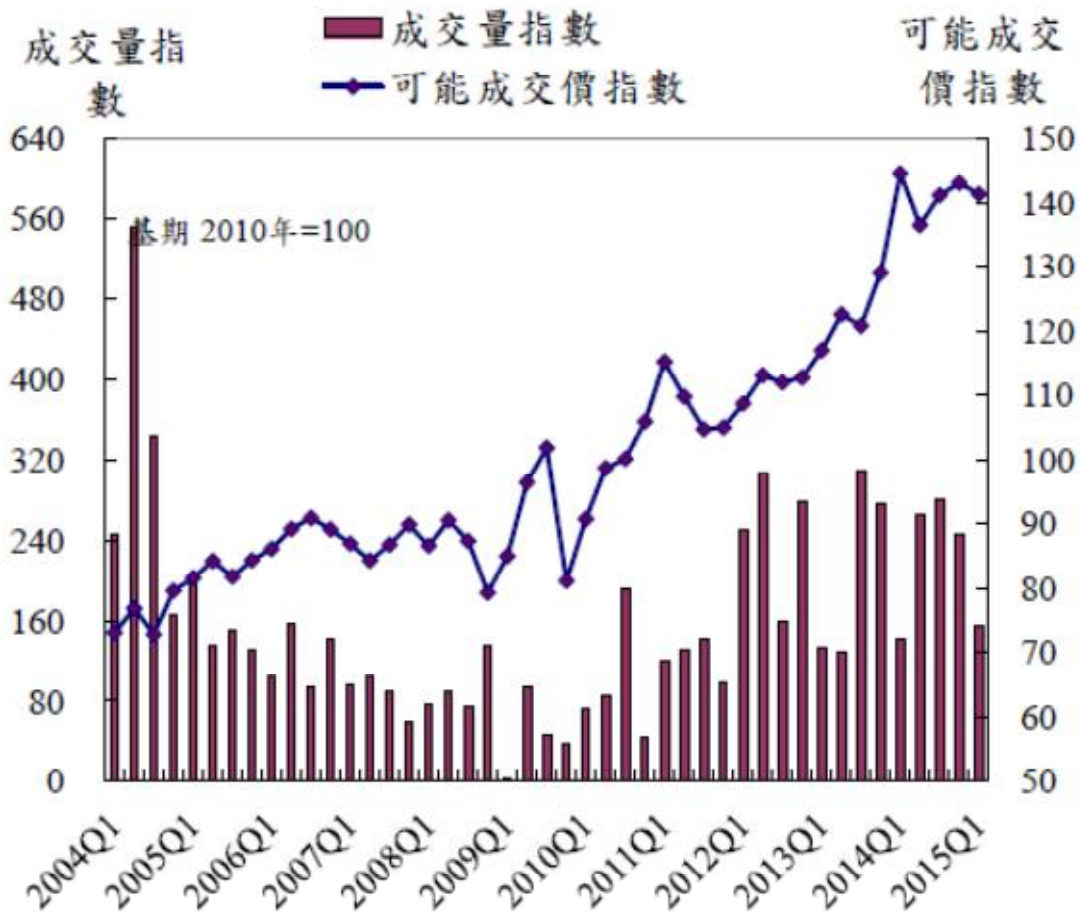
(五) 台南市房地產指數，相較上季為價跌量穩，較去年同季為價跌量縮。本季台南市新推個案市場，受推案區位因素影響，價格出現較明顯的修正，銷售率與成交規模略見下調，推案量仍維持相對高點。整體而言，台南市房市雖然持續從繁榮階段緩步向下修正，但仍屬於長期相對高檔位置，惟本季的價跌是否會影響後市的交易量，是短期應重視的項目。

台南市量價指數趨勢圖 (季)



(六) 高雄市房地產指數，相較上季為價穩量縮，相較去年同季為價量俱穩。本季高雄市市況仍維持在高檔盤整向下結構，價格雖已出現調節，但幅度仍低。推案規模雖較上季小，但仍屬長期高檔位置，惟銷售率不見起色，後續潛在的賣壓持續攀升。整體而言，本季高雄市已從穩定轉為保守，偏低的銷售率與持續高檔的推案量，成為後市發展的最大隱憂。

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 4 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，較上季降低 1.3 個百分點。

	102年第4季	103年第1季	103年第2季	103年第3季	103年第4季
首購自住	51.6%	55.2%	49.0%	54.6%	53.3%
換屋自住	30.7%	29.7%	30.7%	29.5%	28.8%
投資	17.7%	15.1%	20.3%	15.8%	17.9%
其他	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%

資料來源：103 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北市，投資需求比重最高為桃竹縣市。

	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
首購自住	47.1%	53.6%	49.5%	60.3%	51.3%	54.9%
換屋自住	34.0%	27.6%	28.8%	27.5%	29.9%	27.4%
投資	18.9%	18.7%	21.7%	12.2%	18.8%	17.7%
其他	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

資料來源：103 年第 4 季住宅需求動向調查

二、各大都會區 103 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 94.5 分，五年來首次分數低於 100 分，顯示整體而言，103 年第 4 季對於房價看法轉趨保守。

(二) 103 年第 4 季各大都會區之綜合趨勢分數，以桃竹縣市之 104.9 分為各大都會區最高，表示對桃竹地區房價看法仍維持樂觀。

整體調查地區整體購屋者103年第四季與前季房價綜合趨勢分數

