

## 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

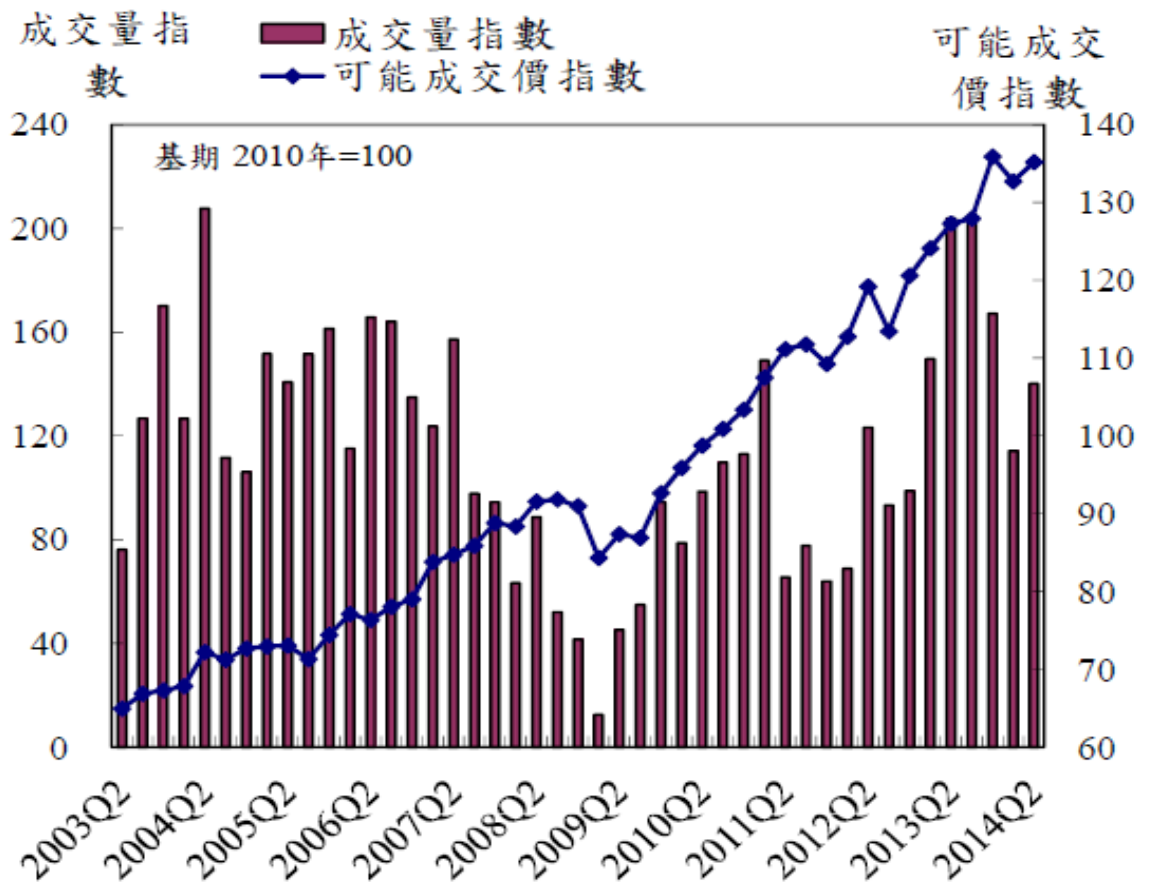
103年第2季國泰全國房地產指數，本季相較上一季為價漲量穩，較去年同季為價漲量縮。此外，受到明年七月容積上限管制實施下的搶照影響，本季推案量高達3,891億元，僅次於去年第四季，為長期次高規模。雖然因此墊高短期交易量，卻為後續市況累積長期隱憂。

#### 綜合評估-全國(103年第2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	135.20	29.56萬/坪	+1.89%	+6.24%
議價空間率	100.92	15.47%	+1.57%	-0.29%
開價	135.43	34.98萬/坪	+2.18%	+6.18%
推案量	170.92	3,891億元	+23.46%	+10.05%
30天銷售率	85.03	15.01%	-8.45%	-32.20%
30天成交量	140.14	--	+22.70%	-31.21%

資料來源：103年第2季國泰房地產指數季報

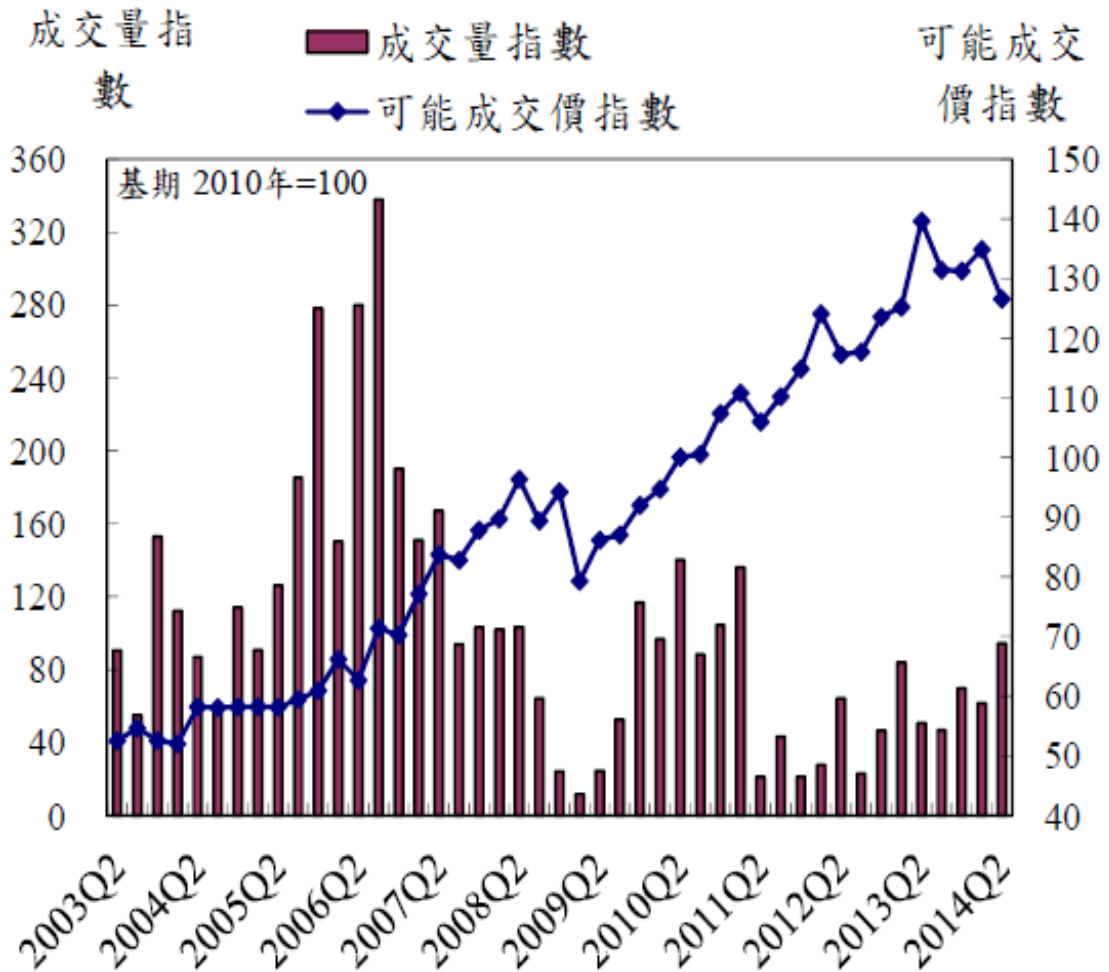
國泰房地產全國量價指數趨勢圖（季）



## 二、各大都會區房地產量價資訊

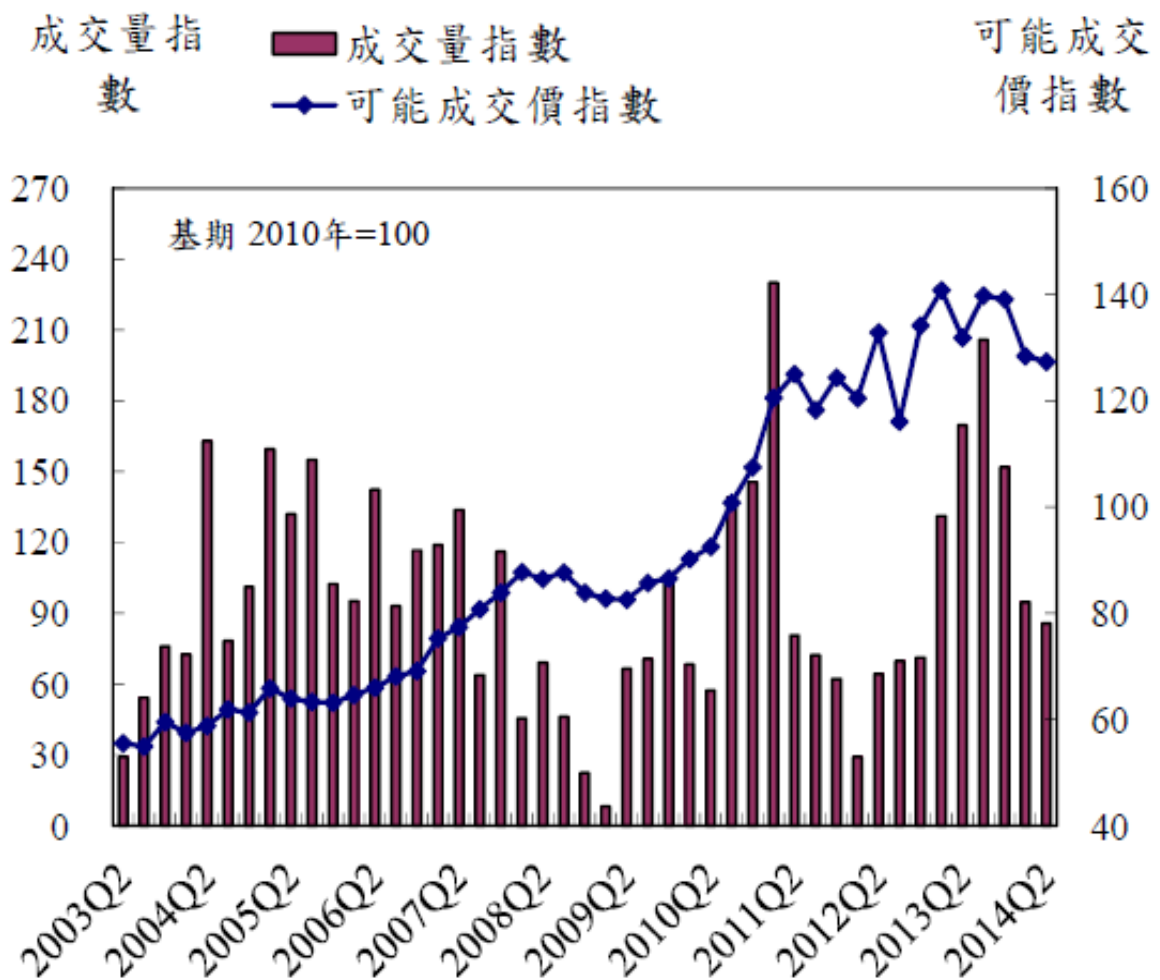
(一) 台北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價跌量增。本季台北市出現 5.59% 的跌價，相對去年同季高峰下跌近一成。本季推案量雖較上季增加六成，但銷售率卻減少三分之一。整體而言，本季台北市在價格調降下穩住成交量，但價格支撐能力較為不足，此現象是否對後市造成進一步衝擊，值得特別關注。

台北市量價指數趨勢圖 (季)



(二) 新北市房地產指數，相較上一季為價量俱穩，較去年同季為價跌量縮。本季新北市房市延續上季的衰退現象，價格與成交量均出現穩定負向波動，成交價、交易量與銷售率均連續兩季低於去年同季水準，市況反轉現象相對明顯。整體而言，新北市市場已逐漸進入衰退格局，市場上長期累積的餘屋，以及尚未明顯縮減新推案量，仍可能將成為後市發展的重大壓力。

新北市量價指數趨勢圖 (季)



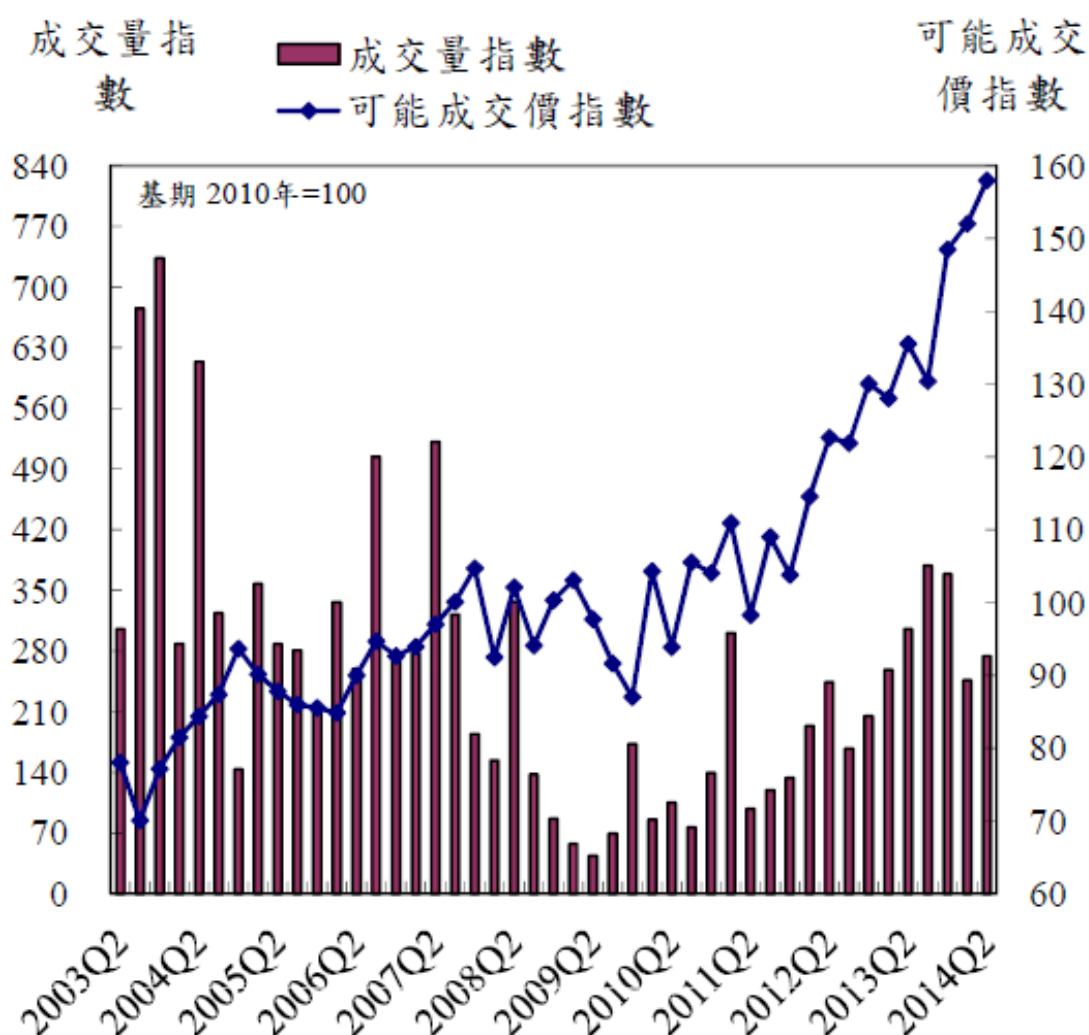
(三) 桃竹地區房地產指數，較上一季為價漲量穩，較去年同季為價漲量縮。本季在開價中幅調升、推案量小幅增加與議價空間小幅提高下，銷售率則小幅降低。本季桃竹地區新推個案市場屬於高檔盤整結構，推案量持續處於相對高點，但近一年銷售率與成交量呈現逐步遞減趨勢。整體而言，桃竹地區累積賣壓是後市極大隱憂，是否逐漸步入新北市後塵，仍待後續觀察。

桃竹地區量價指數趨勢圖（季）



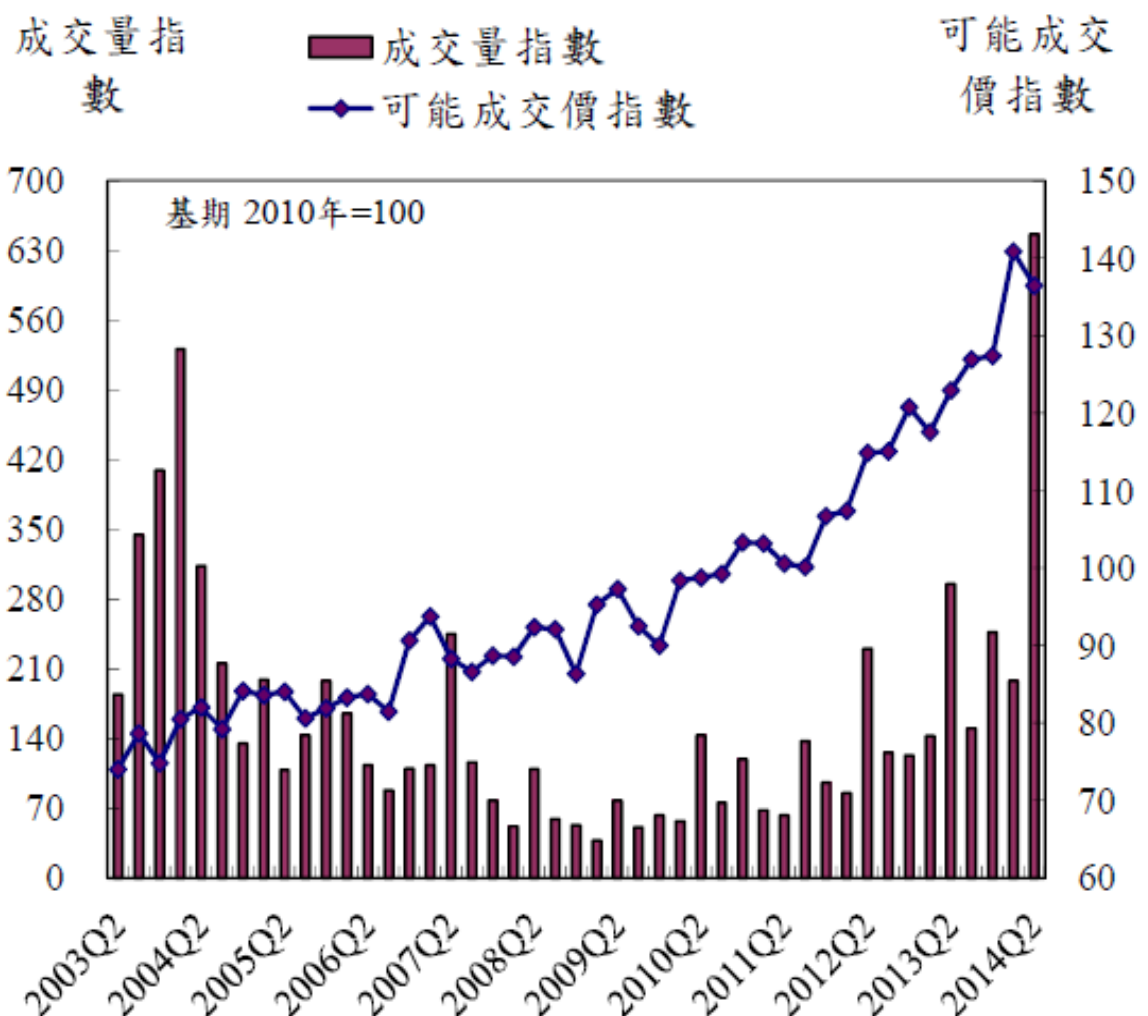
(四) 台中市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價漲量穩。本季台中市以創新高的推案量，讓市場在高檔盤整下繼續突破，房價相對去年同季漲幅 16.57% 為各地區最高，30 天銷售率因推案量大增而下降。整體而言，本季台中市房市持續處於高檔結構，但後市能否為擴張的價格與推案量維持足夠能量，以及長期累積餘屋問題，實為後續觀察重點。

台中市量價指數趨勢圖 (季)



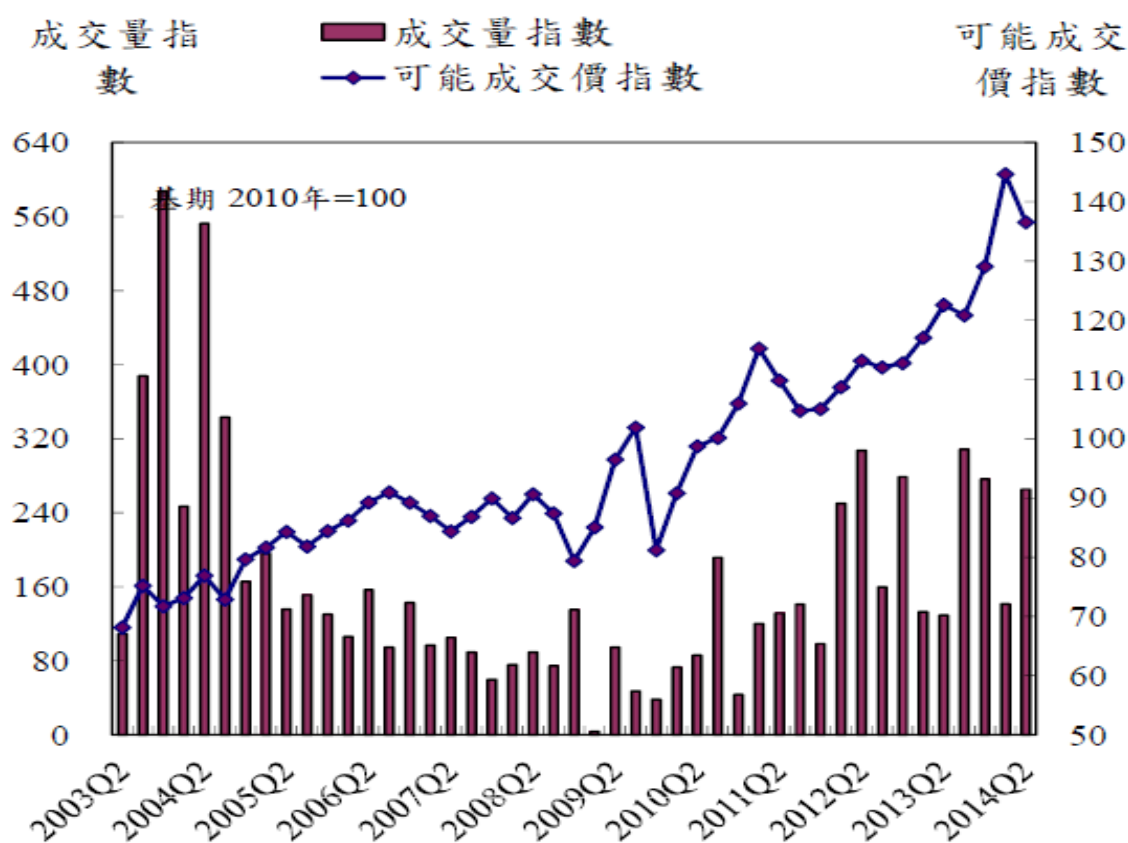
(五) 台南市房地產指數，相較上季為價跌量增，較去年同季為價量俱增。本季台南市新推個案市場，受到容積獎勵上限政策即將緊縮影響之下，推案量持續增加，在部分指標型大案銷售熱絡帶動之下，銷售率及成交量均創下新高。整體而言，台南市在近兩年連續大量推案下，後市較可能呈現高檔盤整格局，短期供給增加的壓力使得市場競爭激烈。

台南市量價指數趨勢圖 (季)



(六) 高雄市房地產指數，相較上季為價跌量增，較去年同季為價漲量增。本季高雄市低價區推出不少大型個案，成交價下跌，交易量的擴張，本質上仍屬於高檔盤整格局。整體而言，高雄市由於推案金額持續增加，成交戶數增加，市場規模擴大後銷售率相對穩定，長期累積的餘屋、使得價格出現鬆動、議價空間高達兩成，是否會影響後市發展，確實是應進一步關注的重點。

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 1 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 3.6 個百分點。

	102年第1季	102年第2季	102年第3季	102年第4季	103年第1季
首購自住	58.0%	53.3%	51.4%	51.6%	55.2%
換屋自住	26.8%	31.0%	31.6%	30.7%	29.7%
投資	15.2%	15.7%	16.9%	17.7%	15.1%
其他	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%

資料來源：103 年第 1 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	44.5%	51.0%	58.3%	62.1%	51.7%	61.4%
換屋自住	37.2%	30.9%	27.2%	26.7%	27.1%	29.6%
投資	18.3%	18.1%	14.4%	11.2%	21.2%	9.0%
其他	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%

資料來源：103 年第 1 季住宅需求動向調查

### 二、各大都會區 103 年第 1 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 117.3 分，分數高於 100 分，顯示整體而言，103 年第 1 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 1 季各大都會區之綜合趨勢分數，以高雄市之 128.7 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103年第一季與前季房價綜合趨勢分數

