

不動產景氣趨勢

本不動產景氣趨勢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(110年第4季)

一、全國房地產指數綜合評估

全國相較上一季與去年同季皆為價漲量穩。國內房市在經濟表現佳、資金寬鬆及低利環境多重力道支撐下，疫後加上全球性通貨膨脹效應，導致房市交易表現熱絡；惟因營建成本難以掌握、建案惜售延後推案，致成交量維持穩定。綜合本季房市，相較上一季，除台中、高雄房市表現仍待觀察，其餘地區偏熱；相較去年同季，除高雄房市表現仍待觀察，其餘地區均偏熱。

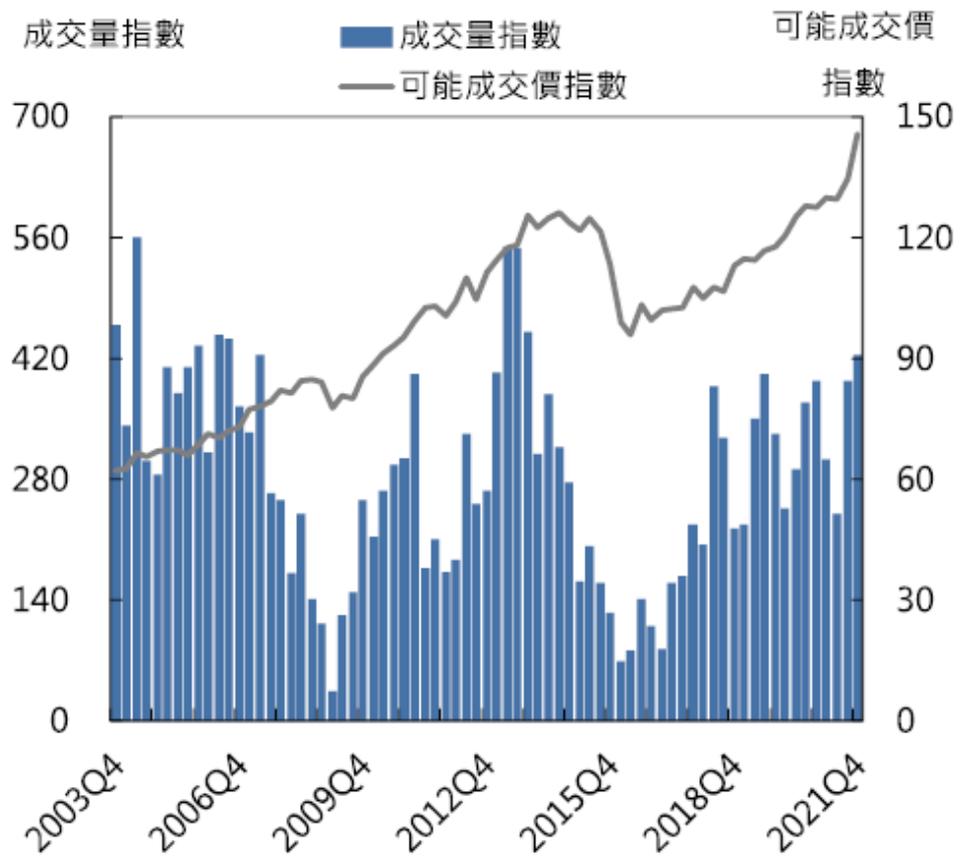
綜合評估-全國(110年第4季)

全國		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格		145.71	34.57 萬元/坪	8.18%	14.46%
議價率		43.40	7.76%	-2.41	-4.90
開價		129.72	37.48 萬元/坪	5.35%	8.38%
推案量	金額	255.92	3,787 億元	11.67%	16.61%
	戶數	235.13	20973 戶	3.92%	-11.17%
30天銷售率		180.05	17.07%	0.56	2.94
30天成交量 指數	金額	468.32	--	15.49%	40.90%
	戶數	423.35	--	7.47%	7.34%

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)

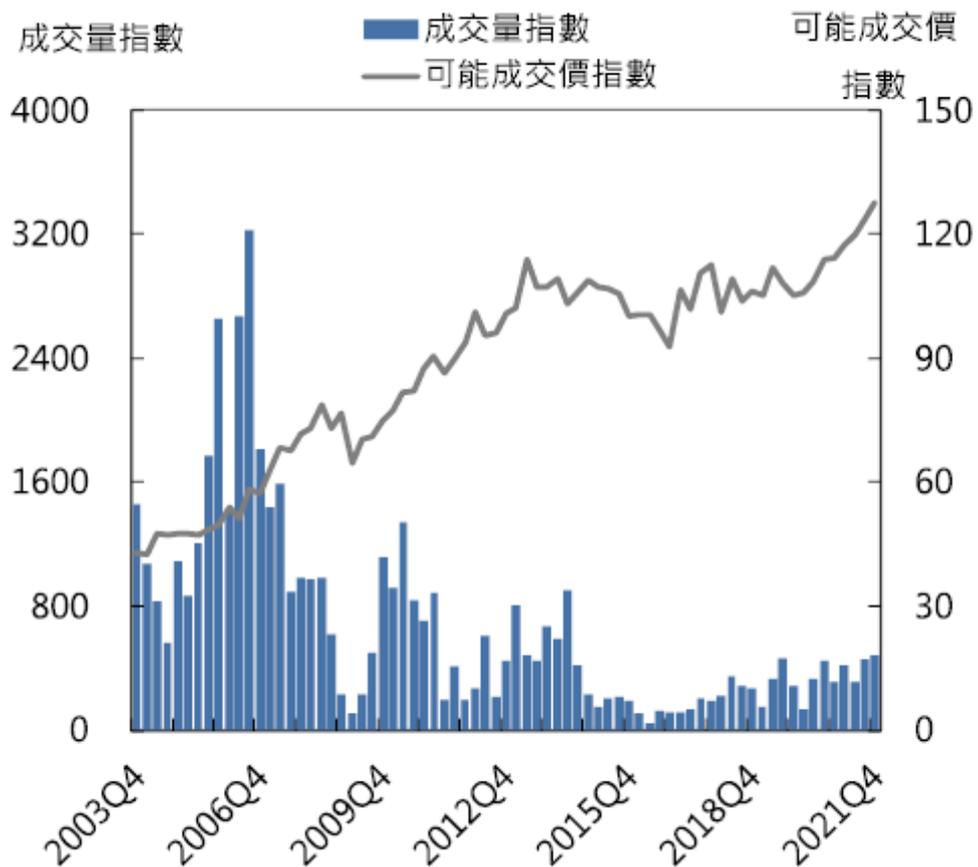
全國價量指數趨勢圖（季）



二、七大都市房地產指數綜合評估

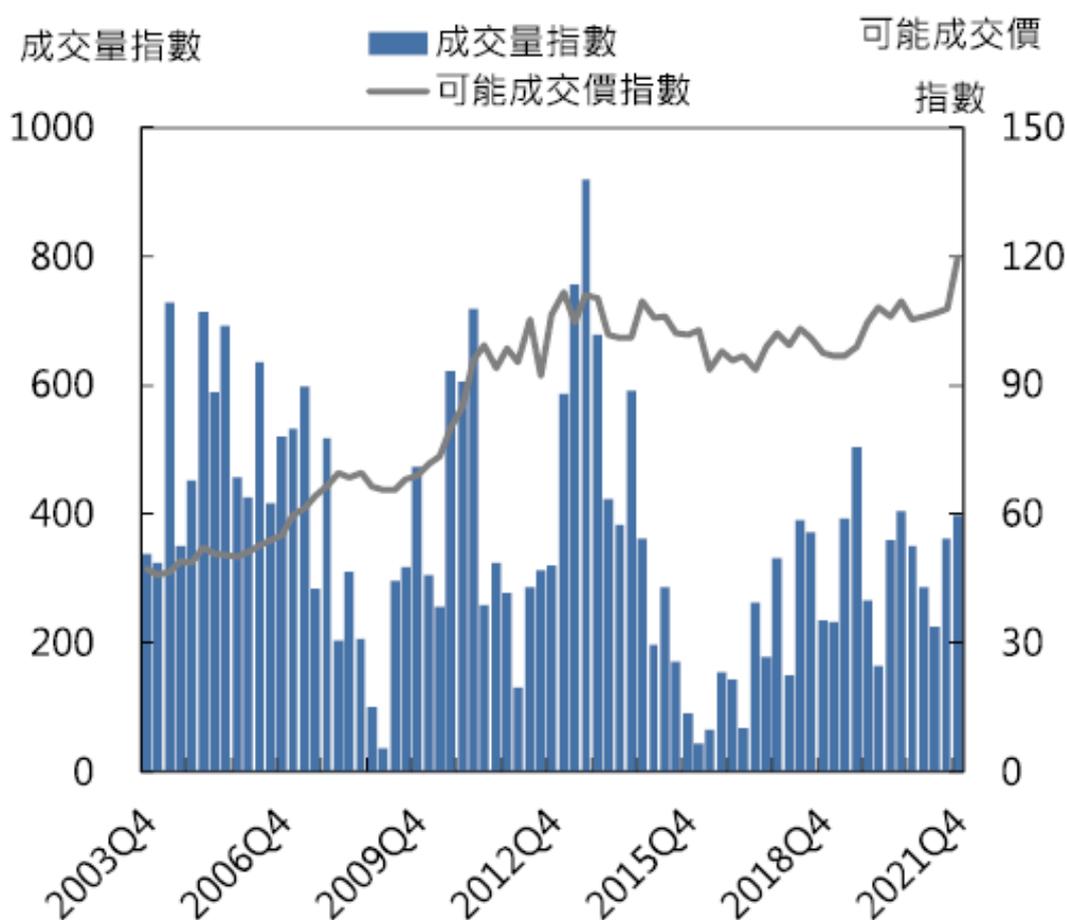
(一) 台北相較上一季與去年同季皆為價漲量穩；主要推案價格為單價100萬元以上產品，佔推案戶數五成多。自疫情穩定後，房市持續熱絡，台北市素地稀少，都更及危老改建為推案主力，成交量持穩；開價成交價雖屢創新高，買氣仍維持穩定，成交量亦維持穩定。整體而言，本季價漲量穩，房市表現偏熱。

台北市價量指數趨勢圖（季）



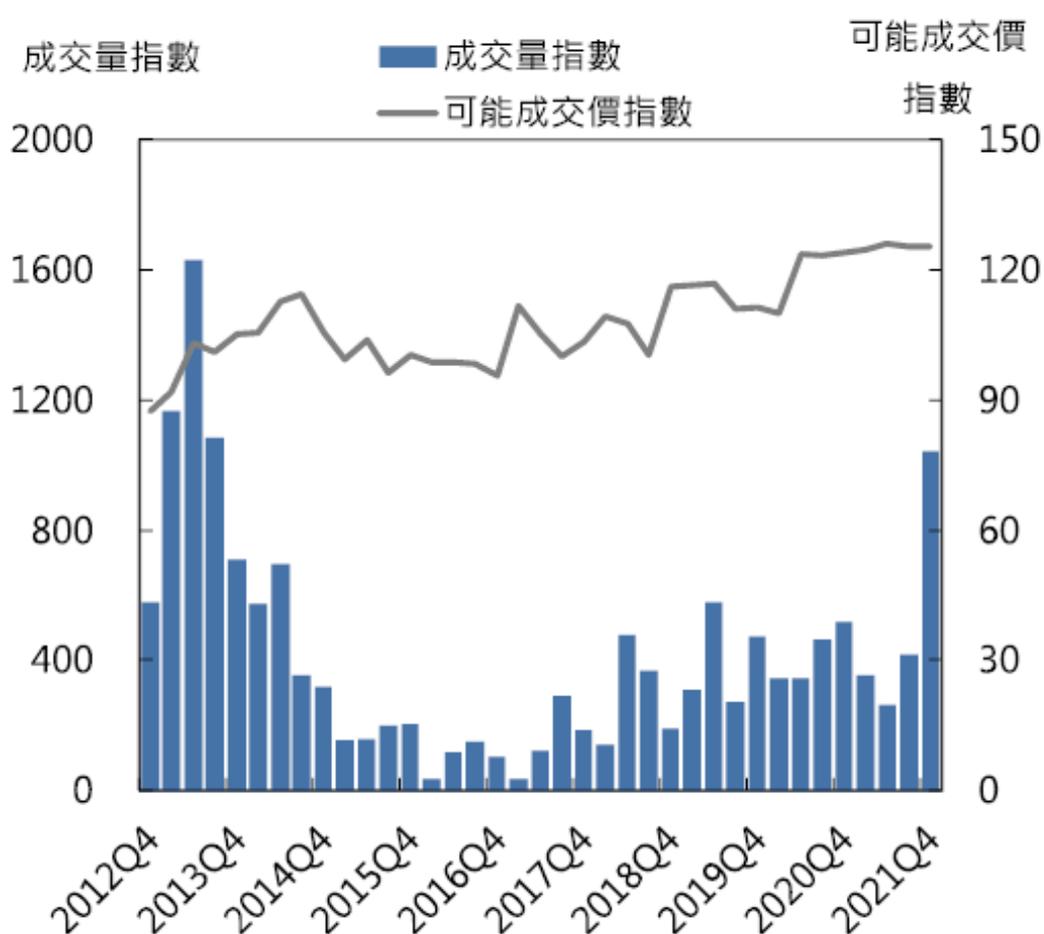
(二) 新北相較上一季與去年同季皆為價漲量穩；主要推案價格為單價50萬元以上產品，佔推案戶數六成多。自疫情穩定後，買氣持續升溫，惟新北推案戶數持續減少，可能受房價看漲惜售、營建成本難以掌握等因素所影響。整體而言，本季價漲量穩，房市表現偏熱。

新北市價量指數趨勢圖（季）



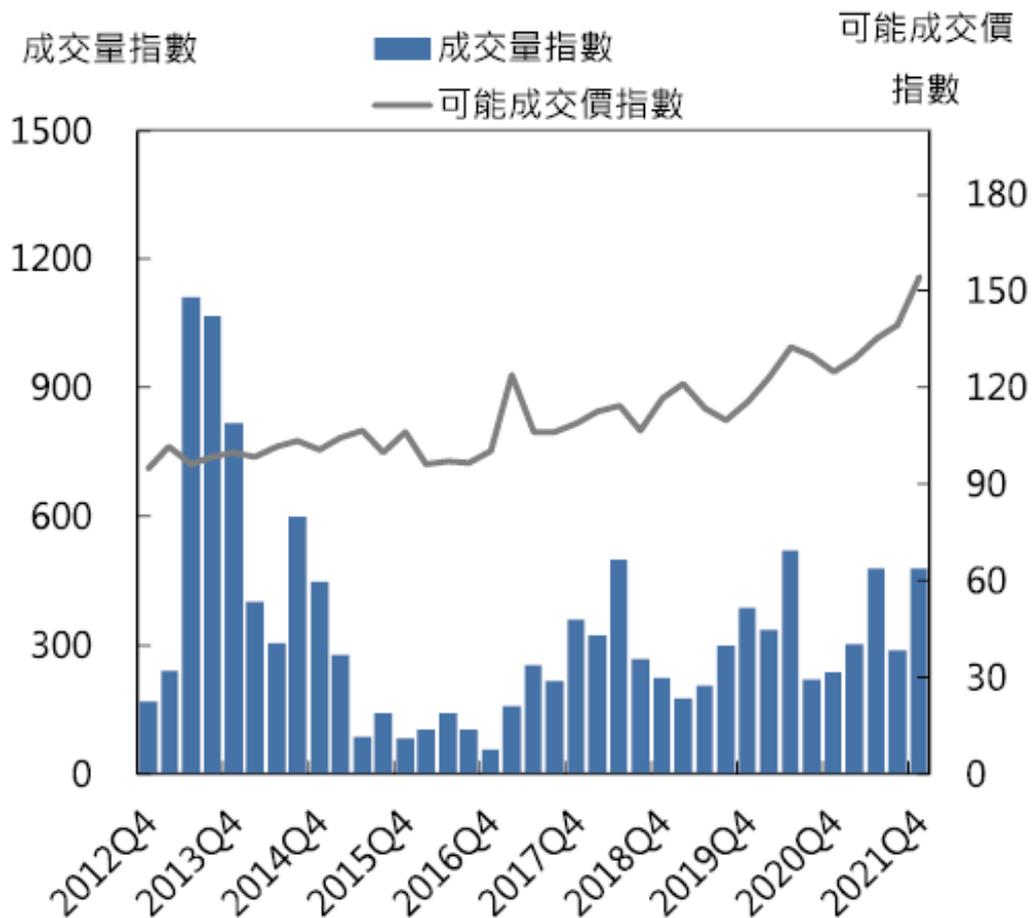
(三) 桃園相較上一季與去年同季皆為價穩量增；因桃園開價相對較低，議價率大幅縮減，致成交價維持穩定。桃園近年受捷運與公共建設等開發帶動，人口增加，市場交易明顯熱絡，房市熱區為機捷A7站及青埔高鐵特區。相較去年同季，成交價維持穩定，成交量倍增，主要係由推案量帶動。整體而言，本季價穩量增，房市表現偏強。

桃園市價量指數趨勢圖（季）



(四) 新竹縣市相較上一季與去年同季皆為價量俱漲；主要推案價格為單價30萬元 以上產品，佔推案戶數九成。本季新竹縣市開價成交價持續攀升，受惠於美、中貿易戰的轉單效應，電子科技業景氣持續熱絡，投資需求仍強，銷售表現 亮麗。整體而言，本季價量俱漲，房市表現熱絡。

新竹縣市價量指數趨勢圖（季）



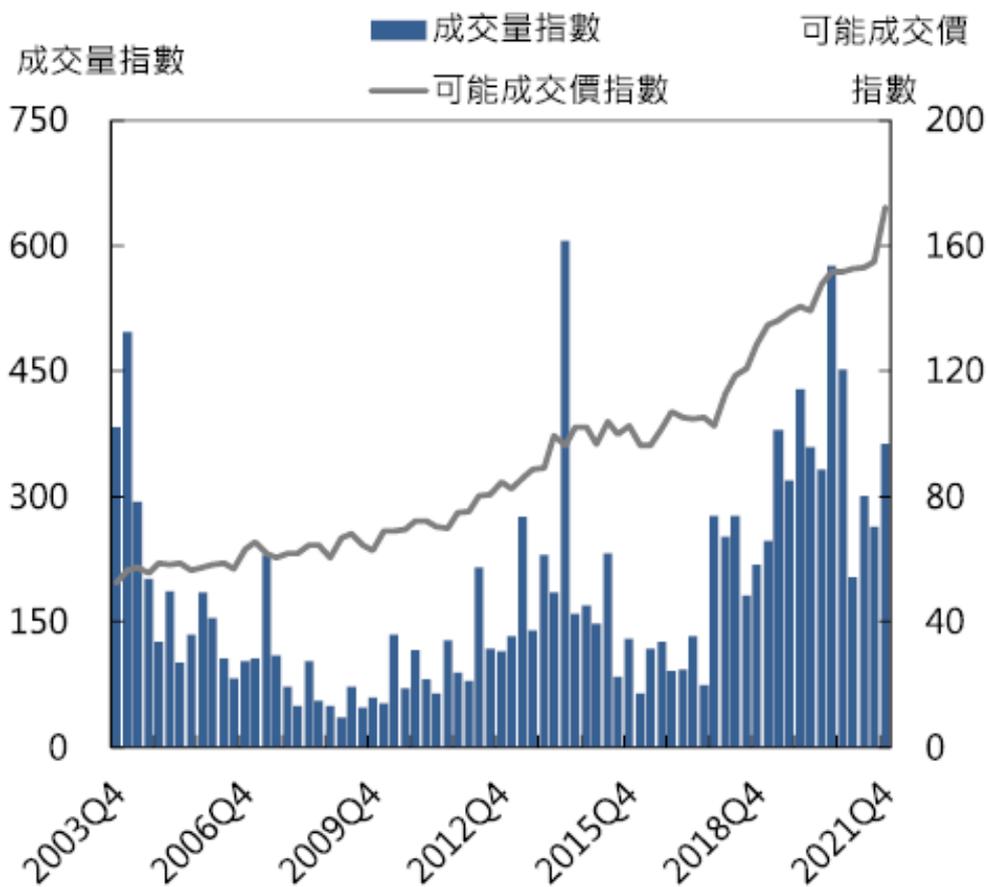
(五) 台中相較上一季價漲量縮，相較去年同季價漲量穩。主要推案價格為25~40萬元、40萬元以上產品，各佔推案戶數四成多。台中在就業、人口移入紅利，交通及公共建設題材帶動下，買氣維持熱絡；可能由於營建、土地成本上漲，建商惜售所致，加上推案坪數有放大趨勢，推案戶數減少。整體而言，本季價漲量穩，房市表現偏熱。

台中市價量指數趨勢圖（季）



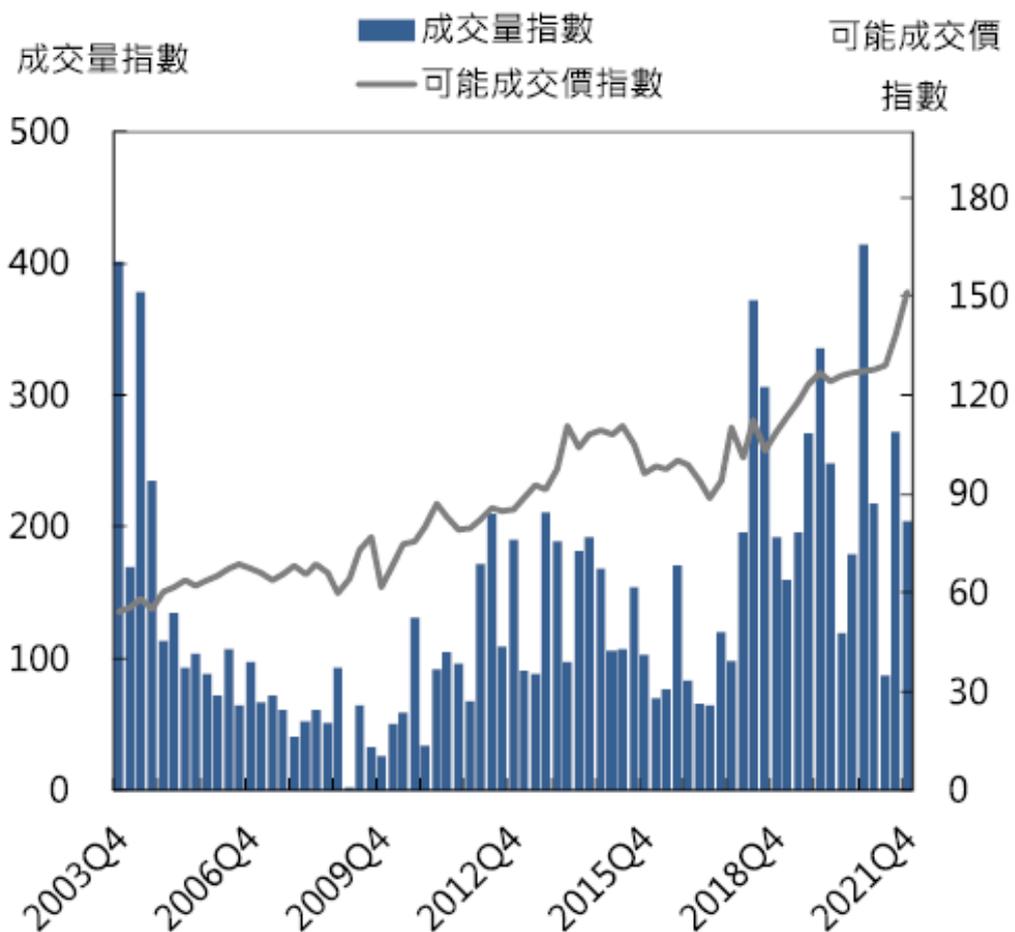
(六) 台南相較上一季與去年同季皆為價漲量穩；主要推案價格為單價25萬元以上 產品，佔推案戶數七成多。受惠科技業設廠拉抬房市熱度，就業人口紅利帶 來購屋需求，南科周圍成為主要推案熱區，加上重大公共建設推動，價格補 漲態勢相對顯著；惟因比較基期較高，加上建案惜售，成交量高檔盤整。整體而言，本季價漲量穩，房市表現偏熱。

台南市價量指數趨勢圖（季）



(七) 高雄相較上一季及去年同季皆為價漲量縮；主要推案價格為30萬元以上產品，佔推案戶數六成多。因台積電設廠議題帶動房市，房價持續上揚，市場認為多數建案惜售、延後公開並擬調漲售價，致推案量下降。相較去年同季，推案量及成交量均大幅減少，銷售率表現佳。整體而言，本季價漲量縮，房市表現仍待觀察。

高雄市價量指數趨勢圖（季）



三、結論

- (一) 國際經濟金融情勢方面，新冠肺炎(COVID-19)疫情趨緩，並在貨幣寬鬆及財政激勵措施支持下，全球經貿活動持續復甦，惟因供應鏈瓶頸，通膨壓力續升。
- (二) 國內經濟金融情勢方面，因出口暢旺與民間投資表現亮麗，央行預測2021全年經濟成長率可望達6.03%，創2011年以來新高；考量當前國內通膨尚屬可控，惟各產業復甦力道不均，全球景氣仍潛藏下行風險，預期2022年台灣經濟溫和成長。
- (三) 由於房價高漲投機風氣仍存，央行第四度調整選擇性信用管制措施，預期未來可能升息；內政部修法祭出五大打炒房措施，部分地方政府亦宣布將實施囤房稅，最快7月1日上路，房市調控政策全面升級，對房市後勢影響有待觀察。
- (四) 從四季移動趨勢觀察，與前波高峰相比，各地區本波成交價均較前波為高；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區已接近或超過前次波段高點，惟南高近期漲勢趨緩。
- (五) 相較去年同季，成交價全面上漲，成交量普遍持穩或減少，係因建案惜售、營建成本難以掌握或比較基期較高所影響；整體而言，房市表現仍屬偏熱。