

## 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(106年第2季)

#### 一、全國房地產指數綜合評估

本季國泰全國房地產指數，相較上一季和去年同季皆為價量俱漲。本季推案量大幅增加，銷售率小幅增加，開價維持穩定，議價率大幅減少。整體而言，本季桃竹地區和新北市市場呈現以價換量，其餘地區市場價格面表現皆優於量指標表現。整體市場價格表現雖優於上一季，但價格變動受到市場推案區位影響，目前整體市場仍屬於盤整格局，有待觀察。

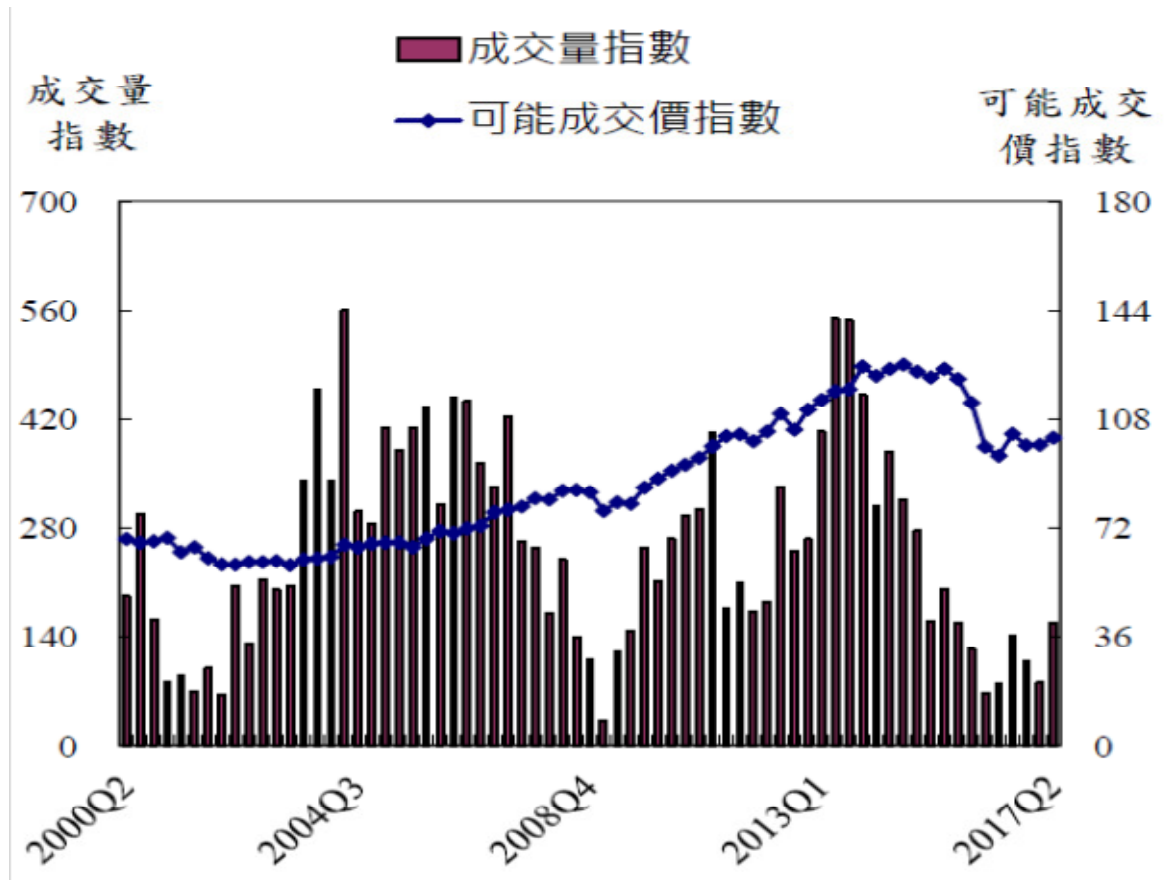
#### 綜合評估-全國(106年第2季)

全國	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	101.89	24.17萬元/坪	2.37%	6.22%
議價空間率	93.49	16.72%	-2.30	-1.79
開價	100.46	29.03萬元/坪	-0.46%	-10.88%
推案量	138.06	2,043億元	51.55%	29.47%
30天銷售率	113.66	10.77%	2.04	2.08
30天成交量	159.35	-	94.16%	96.80%

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)

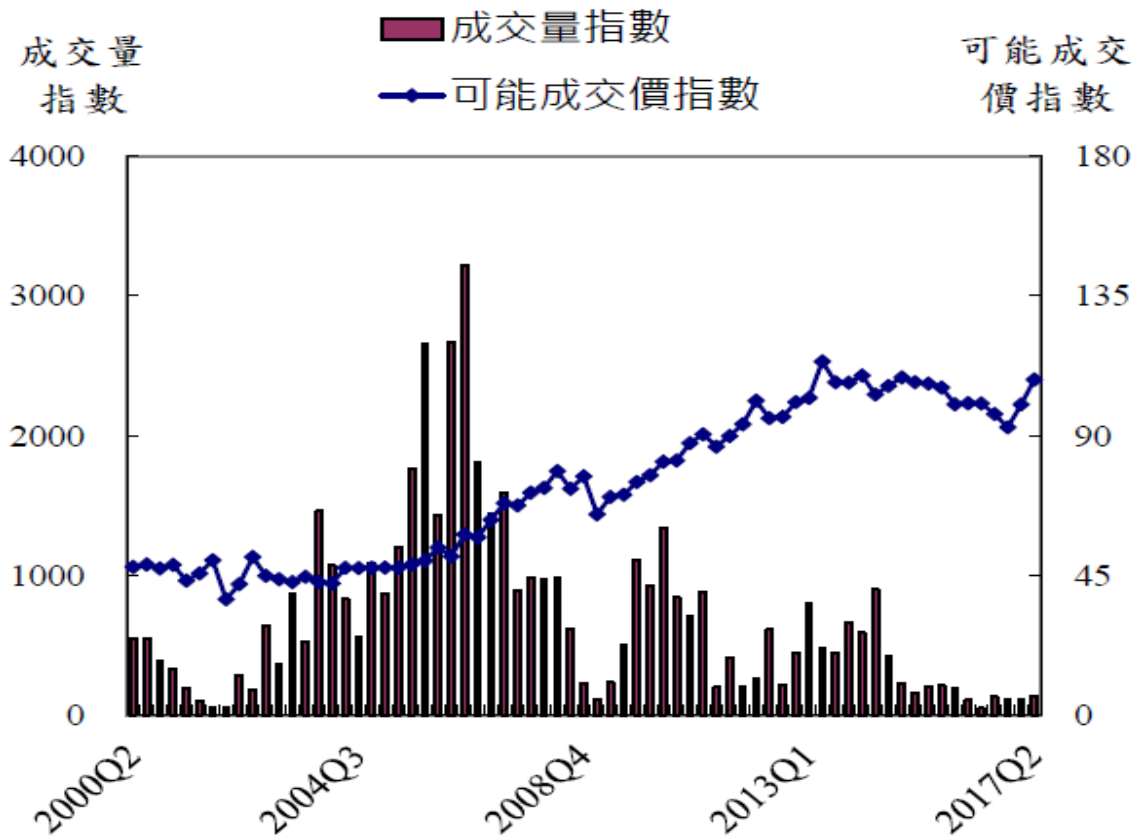
國泰房地產全國價量指數趨勢圖（季）



## 二、六大都會區房地產指數綜合評估

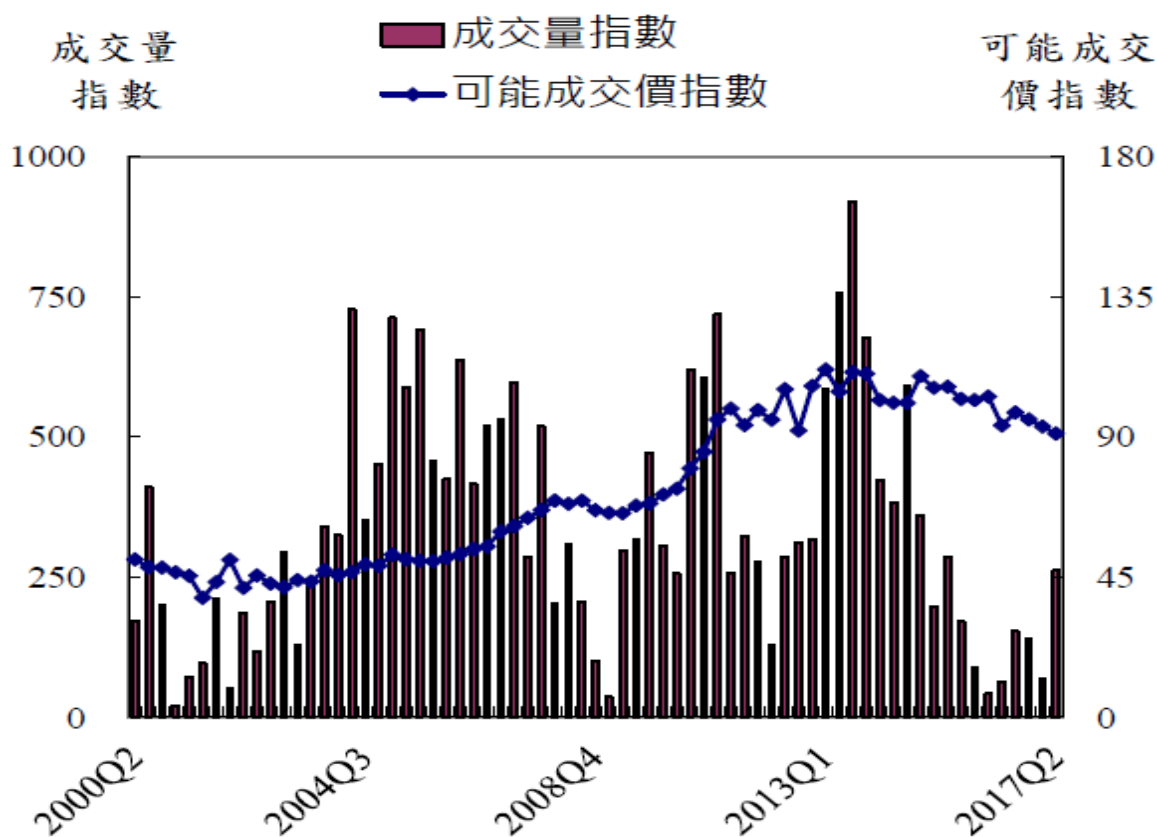
(一) 國泰台北市房地產指數，相較上一季為價漲量穩，相較去年同季為價量俱漲。本季開價大幅上漲，推案量小幅上漲，議價率小幅下跌，成交量指數與銷售率皆維持穩定，顯示市場動能仍未突破。整體而言，本季價格指標皆大幅上升，但量指標較上一季穩定或小幅增加，相較於價格的大幅上升表現，整體市場成交量並未明顯突破，仍處於盤整格局。

台北市價量指數趨勢圖（季）



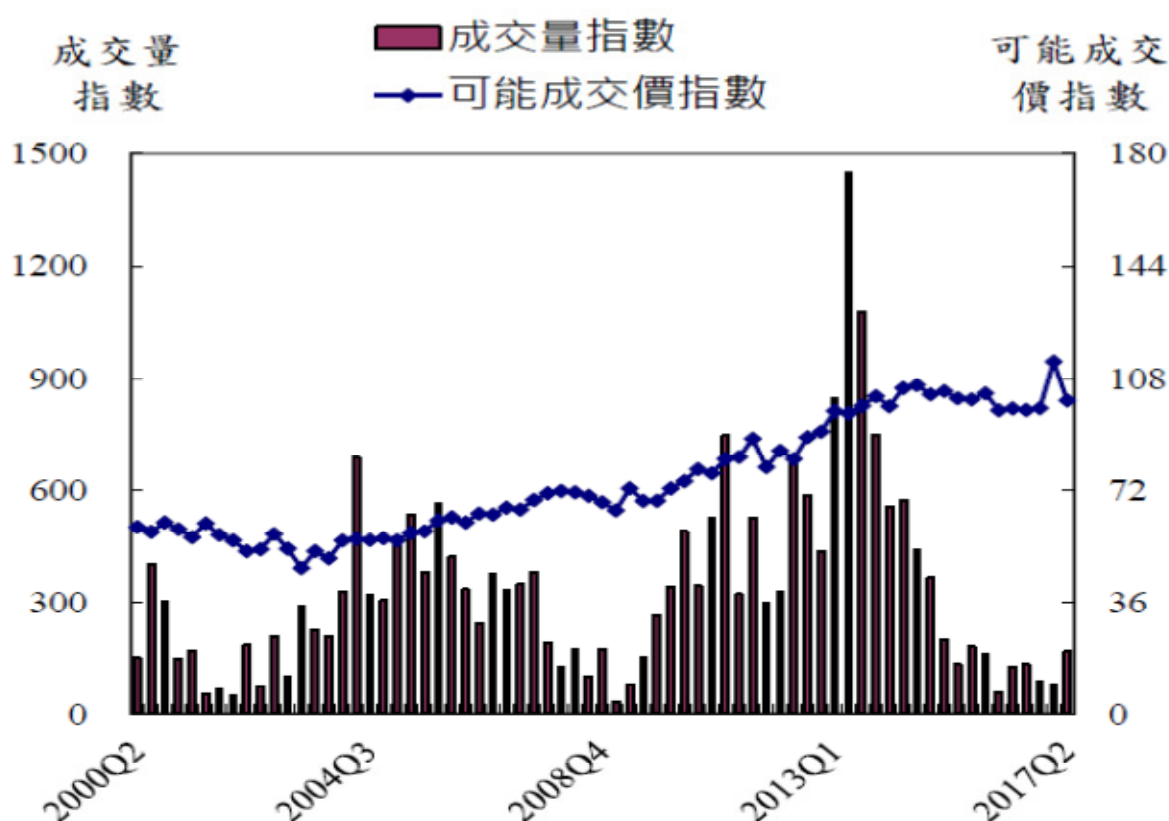
(二) 國泰新北市房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價跌量增。本季推案量大幅增加，銷售率中幅增加，議價率與開價皆大幅減少，從價量表現觀察，本季市場價跌量增可能是以價換量策略的成果。整體而言，本季新北市新推個案市場推案量接近五千戶，相較上一季大幅增加，銷售率表現也呈現中幅上升，但價格仍持續下探，後市發展仍應審慎觀察。

新北市價量指數趨勢圖（季）



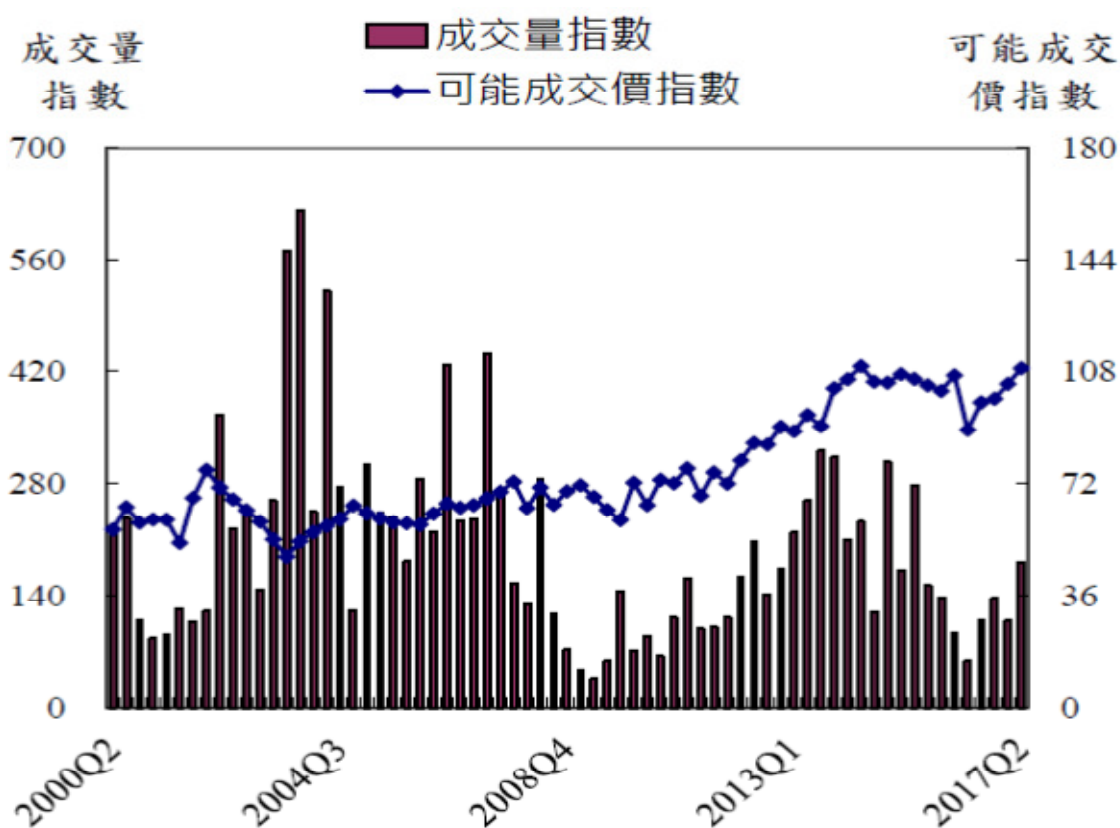
(三) 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季為價跌量增，相較去年同季為價量俱穩。本季成交量大幅增加，銷售率中幅增加，推案量小幅增加，議價率維持穩定，開價大幅減少。整體而言，本季桃竹地區市場開價下跌約一成，但成交量相較上一季增加一倍，銷售率也中幅增加，市場可能藉由價格下跌帶動成交量增加，由於價格仍持續下探，後市發展仍應審慎觀察。

桃竹地區價量指數趨勢圖（季）



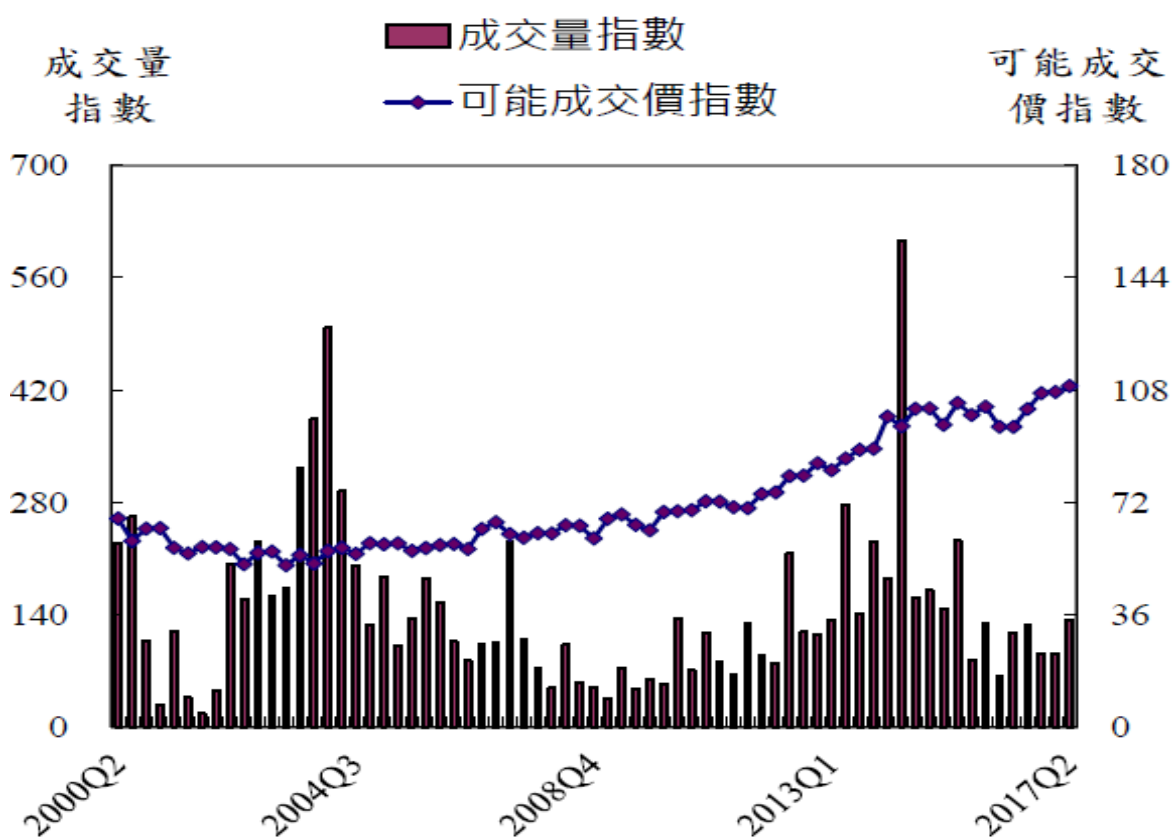
(四) 國泰台中市房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價量俱漲。銷售率大幅增加，開價小幅增加，議價率與推案量皆維持穩定。整體而言，本季台中市市場價格指標皆小幅上升，但推案量維持穩定、成交量中幅增加，第二季市場表現通常都比第一季好，本季價量俱漲表現與區域個案因素有關，整體市場結構仍有待後續觀察。

台中市價量指數趨勢圖 (季)



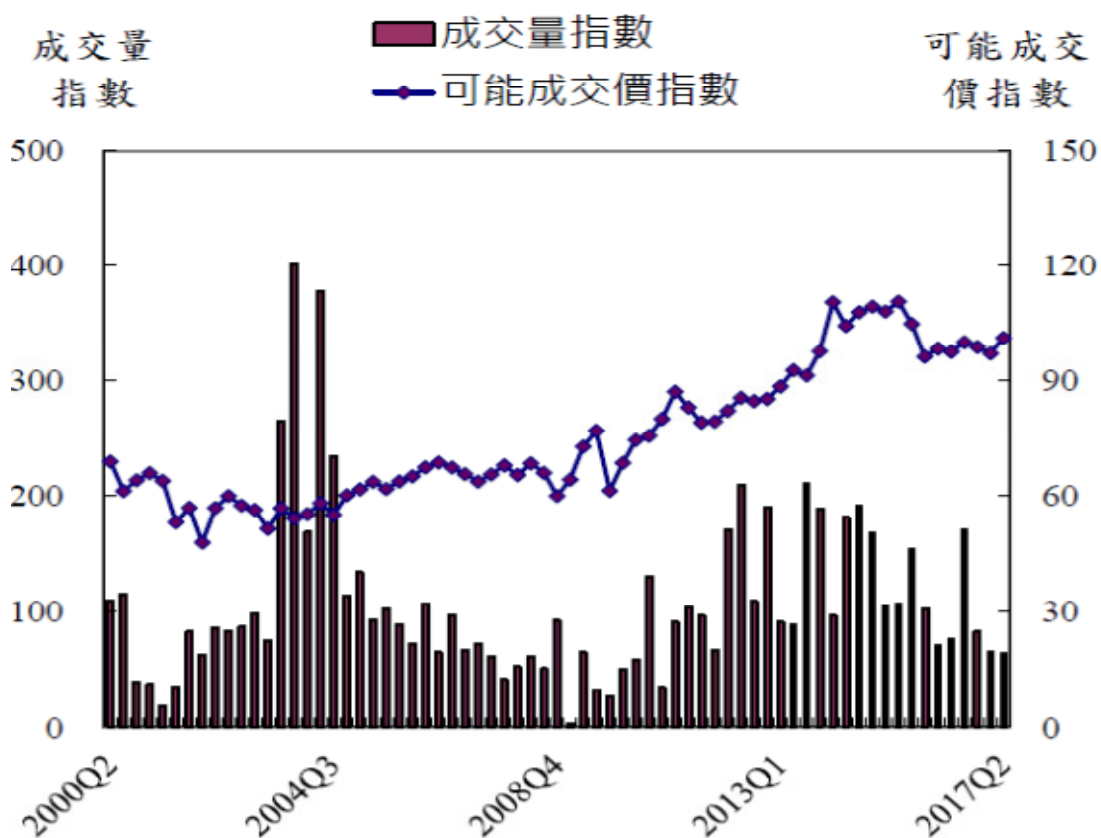
(五) 國泰台南市房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價漲量穩。本季推案量大幅增加，銷售率維持穩定，議價率大幅減少，開價中幅減少。整體而言，本季台南市市場價格指標開價降低但成交價上升，但量指標推案量大增銷售率穩定，價格表現不論與上一季或去年同季相比皆為上升，但成交量則是維持穩定，顯示整體市場結構仍處於盤整格局。

台南市價量指數趨勢圖（季）



(六) 國泰高雄市房地產指數，相較上一季為價漲量穩，相較去年同季為價穩量縮。本季開價小幅增加，議價率與銷售率維持穩定，推案量小幅減少。整體而言，本季高雄市市場價格指標皆為上升，量指標皆維持穩定，顯示整體市場仍在盤整格局，後市發展仍待觀察。

高雄市價量指數趨勢圖（季）





### 三、結論

當前全球經貿政策存在變數、英國脫歐談判、地緣政治風險影響全球經濟後市變化；國內市場預期經濟成長率優於去年，六月央行理監事會議持續貨幣寬鬆與低利率政策。國內房地產陸續推出相關政策，包括房屋稅稅基往下調整、修正都市更新條例、加速都市危險及老舊建築物重建等，皆可能有利於房地產市場回溫。

整體而言，下半年房市因國內經濟持續轉好而樂觀，但國際經濟情勢變化及全球資金行情變動，仍會影響著國內房市變化，須審慎觀之。