

## 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(111年第4季)

#### 一、全國房地產指數綜合評估

全國相較上一季價穩量縮，相較去年同季價漲量縮。相較去年同季，遞延推案在選後釋出，推案金額小幅增加，成交價大漲，成交量下滑，價量背離，房市表現待觀察。國內房市面臨通膨、土建融緊縮、持續升息、金融市場震盪及平均地權條例修法三讀通過等不利因素，買賣雙方價格認知差距擴大，在量先價行的景氣循環下，房市下行趨勢愈發明顯。

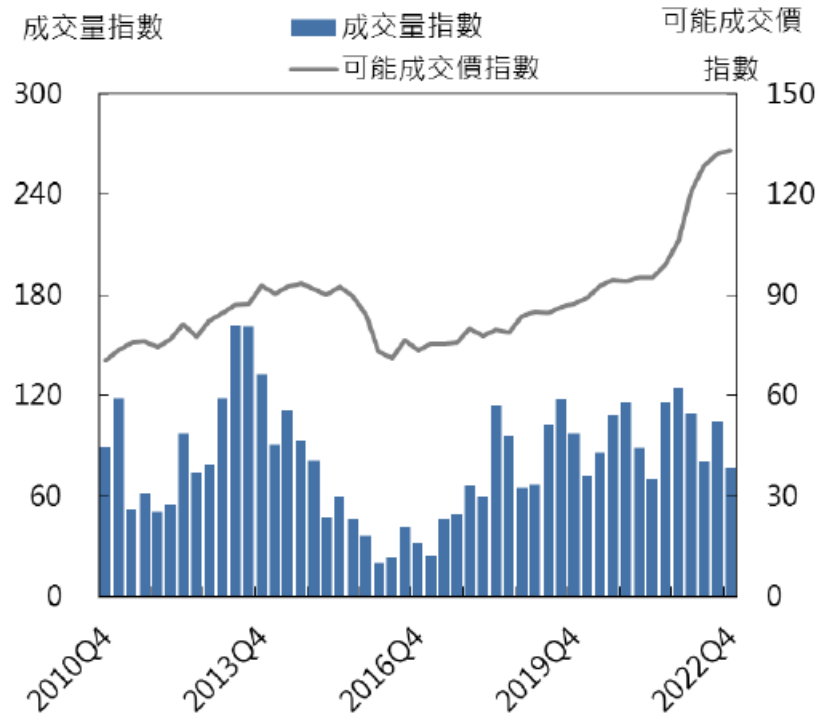
#### 綜合評估-全國(111年第4季)

全國	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季	
可能成交價格	133.06	47.55 萬元/坪	0.68%	24.95%	
議價率	71.44	7.91%	-0.21	0.29	
開價	132.77	51.63 萬元/坪	3.79%	29.52%	
推案量	金額	144.24	4,688 億元	2.21%	23.77%
	戶數	128.14	25,857 戶	0.22%	23.29%
30天銷售率	60.28	8.60%	-3.00	-8.47	
30天成交量指數	金額	85.68	--	-24.26%	-37.66%
	戶數	77.34	--	-25.73%	-37.90%

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)

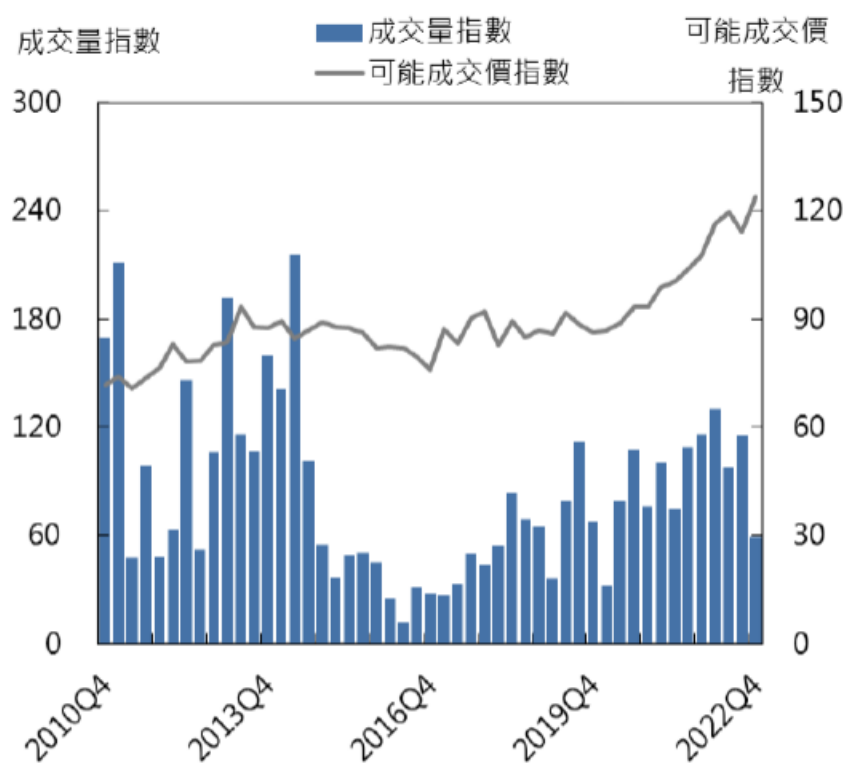
全國價量指數趨勢圖（季）



## 二、七大都市房地產指數綜合評估

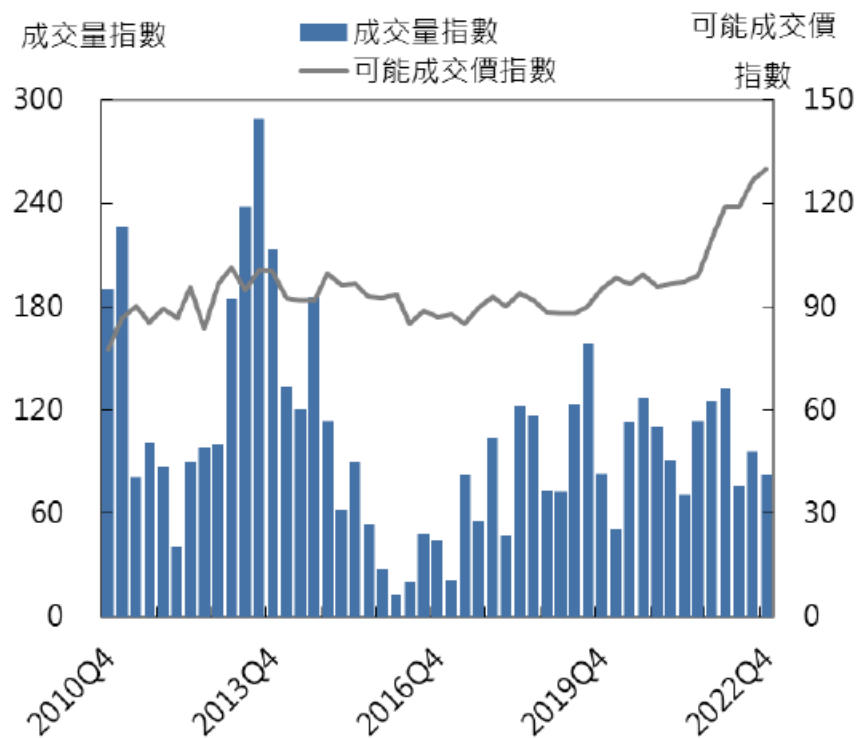
(一) 台北相較上一季與去年同季皆價漲量縮；主推100萬元以上產品，佔推案戶數八成多。台北市以都更及危老為推案主力，加上重劃區推案大增，因推案地點多為精華區域或具建設題材，房價仍維持百萬水準；由於開價持續走高，買方趨於保守觀望，致銷售率下滑。整體而言，相較上一季及去年同季，成交價大漲、成交量減少，價量背離，房市表現待觀察。

台北市價量指數趨勢圖（季）



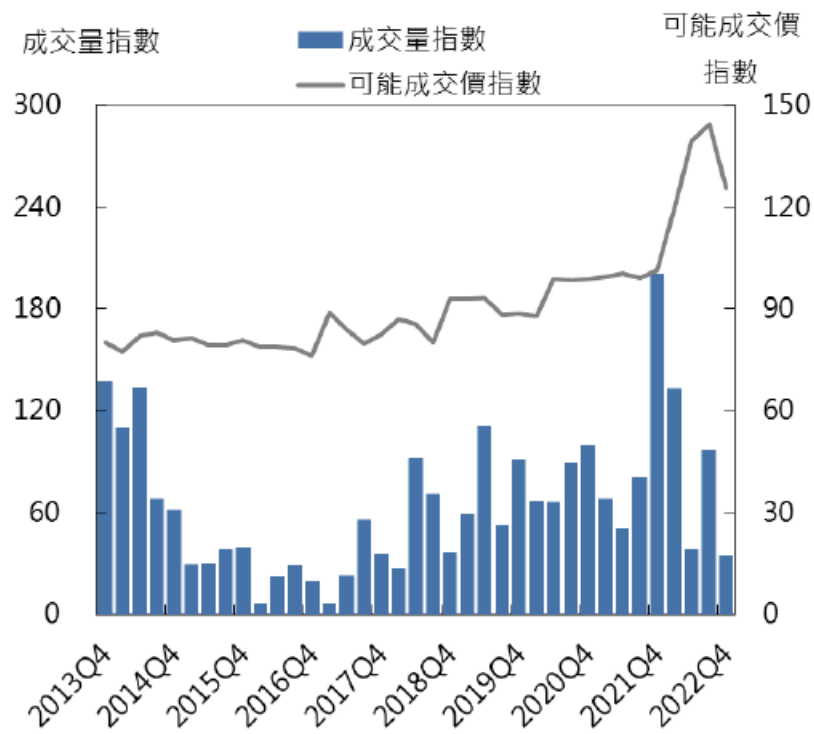
(二) 新北相較上一季價漲量穩，相較去年同季價漲量縮；主推50萬元以上產品，佔推案戶數八成。本季推案主要在三重、板橋、新店，案量突破千億；由於多數指標新案開價偏高，買賣雙方價格認知差距大，致銷售率下滑。整體而言，相較上一季，價漲量穩，房市偏熱；相較去年同季，成交價大漲、成交量減少，價量背離，房市表現待觀察。

新北市價量指數趨勢圖（季）



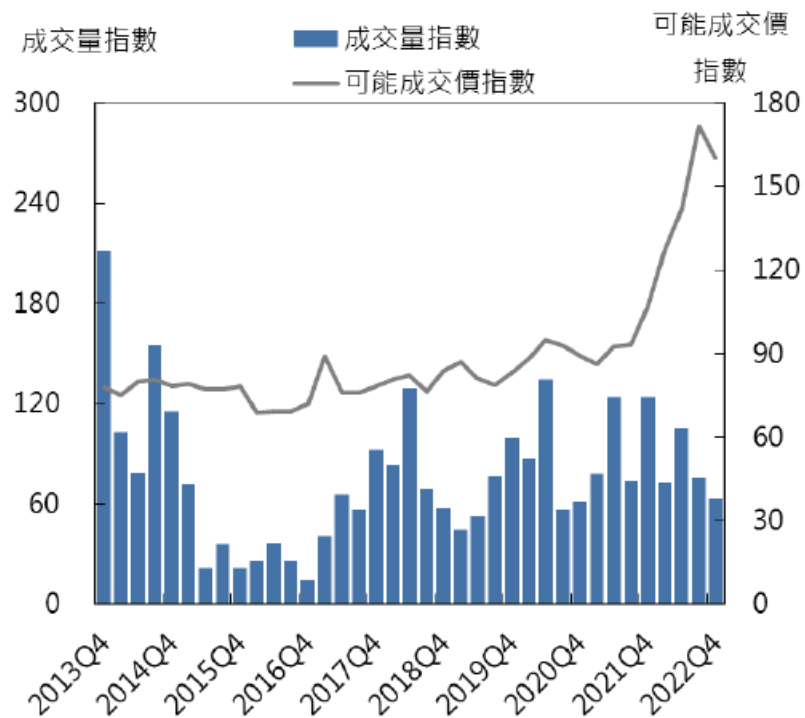
(三) 桃園相較上一季價量俱跌，相較去年同季價漲量縮；主推35萬元以上產品，佔推案戶數八成。推案地點多位於機捷沿線相對低價區，房價較上一季下跌。因桃園之前推案量過多，受到預售屋禁止換約與選擇性信用管制衝擊較大，建商推案量趨緩，市場出現觀望氛圍，交易量銳減。整體而言，相較上一季，價量俱跌，房市呈現衰退現象；相較去年同季，成交價大漲、成交量減少，價量背離，房市表現待觀察。

桃園市價量指數趨勢圖（季）



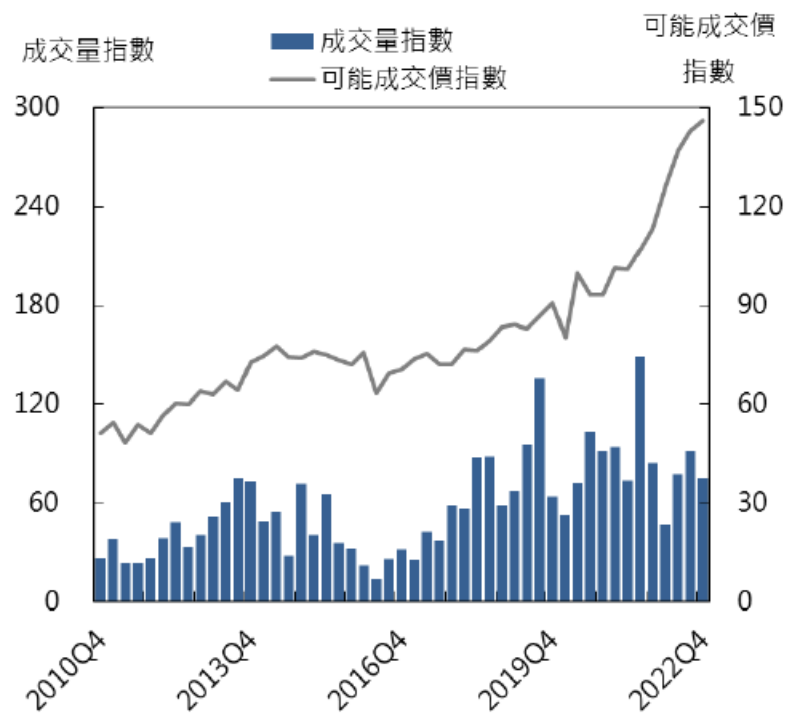
(四) 新竹縣市相較上一季價跌量穩，相較去年同季價漲量縮；推案價格皆為單價30萬元以上產品。新竹本季推案地點已由高鐵、縣治等精華地段外溢到外圍地區，致成交價較上一季下跌。整體而言，相較上一季，價跌量穩，房市偏冷；相較去年同季，成交價大漲、成交量減少，價量背離，房市表現待觀察。

新竹縣市價量指數趨勢圖（季）



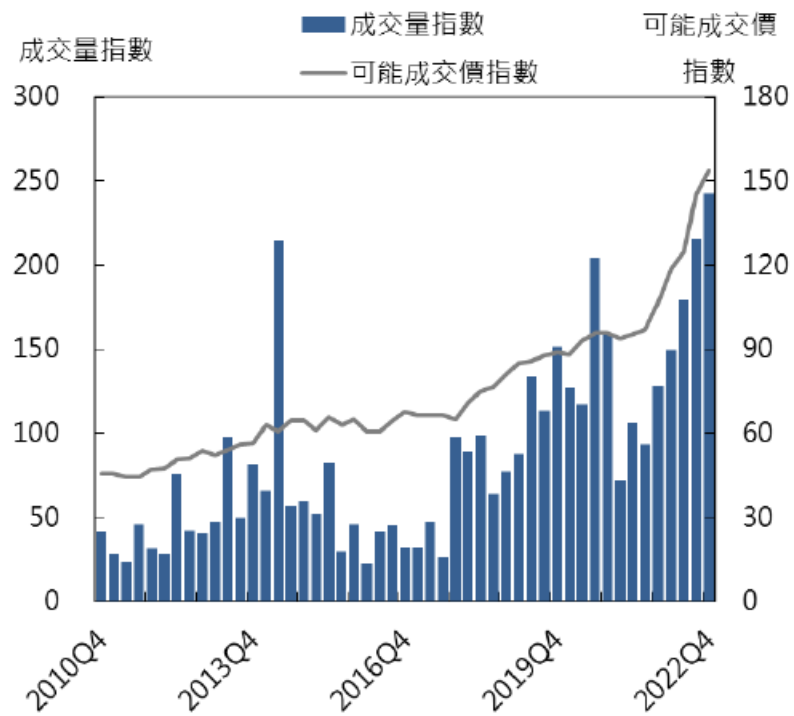
(五) 台中相較上一季價穩量縮，相較去年同季價漲量縮。主推30~45萬元產品，佔推案戶數五成多。本季烏日區有大型個案推出，推案金額年增近七成，但在房市利空因素籠罩下，銷售速度減緩，成交量減少。整體而言，相較上一季，價穩量縮，房市偏弱；相較去年同季，成交價大漲、成交量減少，價量背離，房市表現待觀察。

台中市價量指數趨勢圖（季）



(六) 台南相較上一季價漲量穩，相較去年同季價量俱漲；主推30萬元以上產品。台南地區房市受交通建設、南科供應產業鏈影響，以自住剛性購屋為主。本季北外環道路開通帶動沿線房市，推案金額增加，房價持續上揚。銷售率表現亮麗，成交量年增近九成，為七都中唯一正成長區域。整體而言，相較上一季，價漲量穩，房市偏熱；相較去年同季，價量俱漲，房市表現熱絡。

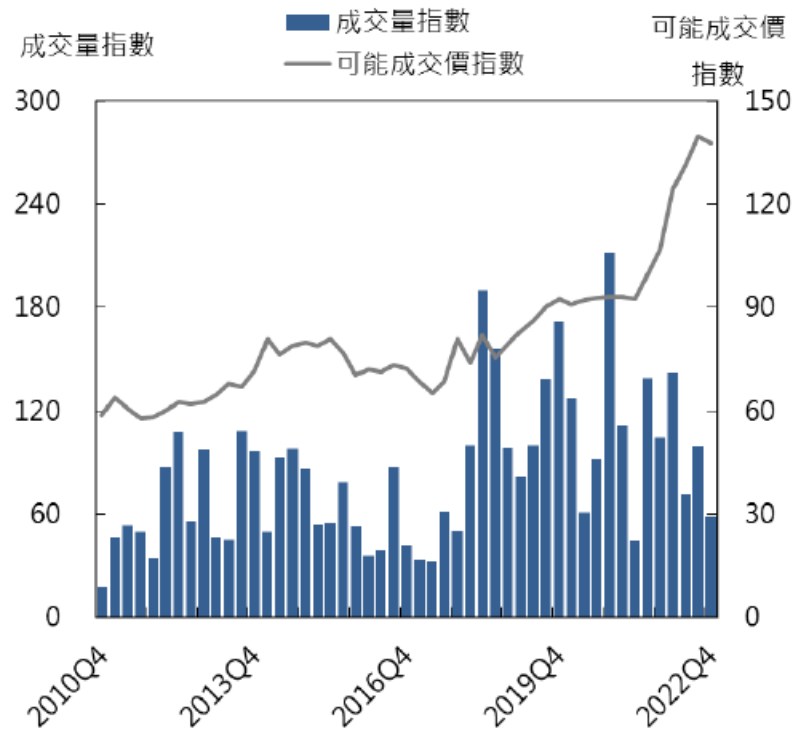
台南市價量指數趨勢圖（季）





(七) 高雄相較上一季價量俱跌，相較於去年同季價漲量縮；主推35萬元以上產品，佔推案戶數近五成。推案地點多位於小港、大寮、仁武等相對低價區，房價較上一季下跌；因台積電設廠計畫部分延緩及房市利空因素籠罩，房市交易量大幅減少。整體而言，相較上一季，價量俱跌，房市呈現衰退現象；相較去年同季，成交價大漲、成交量減少，價量背離，房市表現待觀察。

高雄市價量指數趨勢圖（季）



### 三、結論

- (一) 全球經濟出現衰退，台灣出口連續3個月負成長，央行大幅下修2022年全年經濟成長率為2.91%，並於12月中旬再度調升利率半碼，以抑制通膨預期心理。
- (二) 隨政府各部會落實「健全房地產市場方案」措施，景氣趨緩、股市震盪，近期房市交易明顯減緩，加上平均地權條例修法三讀通過，可進一步抑制投資炒作行為、健全房市交易秩序。
- (三) 從四季移動趨勢觀察，與2013年、2014年波段高點相比，各地區本波成交價均創新高；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區超過前次波段高點，惟台中、高雄近期有下降趨勢。
- (四) 綜合本季房市，相較去年同季，遞延推案在選後釋出，推案金額小幅增加，成交價大漲，成交量下滑，價量背離，房市表現待觀察；惟觀察銷售表現，受諸多房市負面因素影響，觀望氛圍加劇，銷售率及成交量雙雙下滑。國內房市面臨通膨、土建融緊縮、持續升息、金融市場震盪及平均地權條例修法三讀通過等不利因素，買賣雙方價格認知差距擴大，在量先價行的景氣循環下，房市下行趨勢愈發明顯。