

## 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(109年第4季)

#### 一、全國房地產指數綜合評估

全國相較上一季價量俱穩，相較去年同季價漲量穩。本季開價中幅下跌，議價率大幅縮減，成交價維持穩定；推案金額及戶數維持穩定，銷售率小幅增加，成交戶數維持穩定。綜合本季房市，較去年同季成交價上漲、成交量持穩，除新竹縣市價量背離待觀察外，其他地區市況偏熱。

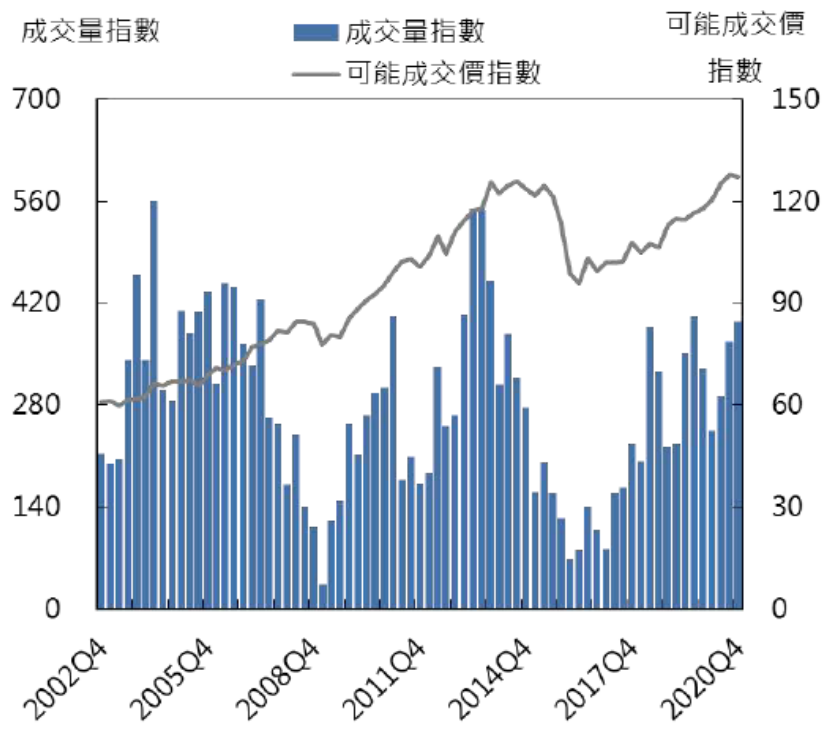
#### 綜合評估-全國(109年第4季)

全國	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季	
可能成交價格	127.30	30.20 萬元/坪	-0.32%	8.09%	
議價率	70.81	12.66%	-1.76	-2.78	
開價	119.69	34.58 萬元/坪	-2.33%	4.65%	
推案量	金額	219.47	3,248 億元	-7.08%	9.20%
	戶數	264.68	23,609 戶	-7.40%	-3.15%
30天銷售率	149.01	14.12%	1.92	2.62	
30天成交量指數	金額	332.37	--	7.53%	34.08%
	戶數	394.40	--	7.16%	18.91%

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)

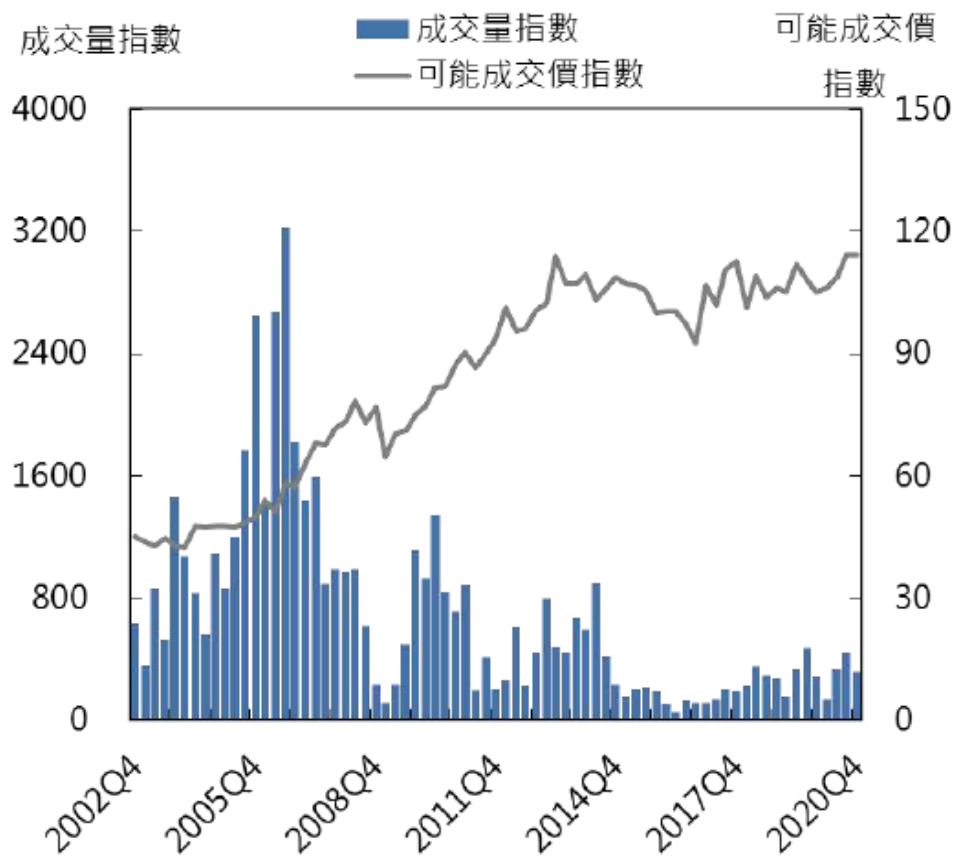
全國價量指數趨勢圖（季）



## 二、七大都市房地產指數綜合評估

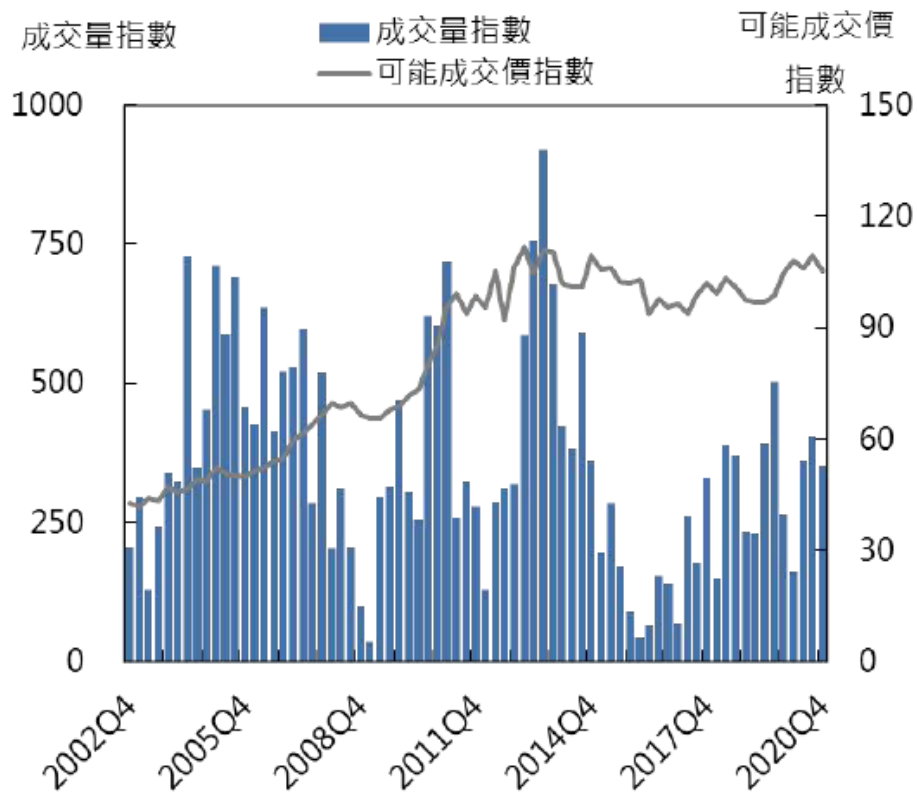
(一) 台北市相較上一季價穩量縮，相較去年同季價漲量穩；主要推案價格為單價100萬元以上產品，佔推案戶數五成。相較去年同季，台北市開價維持穩定，議價率縮減，成交價上漲；推案戶數增加一成多，中大坪數住宅占比提升，成交戶數維持穩定；整體而言，價格面指標表現優於量指標，房市表現偏熱。

台北市價量指數趨勢圖（季）



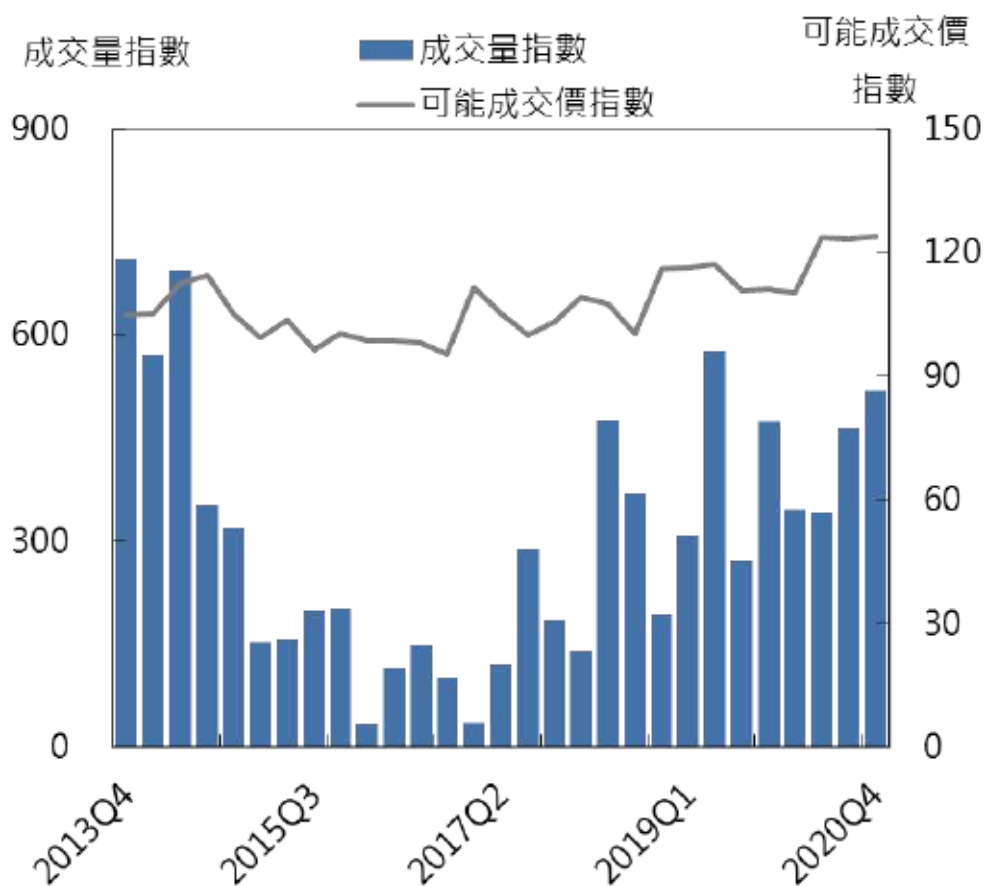
(二) 新北市相較上一季價跌量穩，相較去年同季價量俱穩；主要推案價格為單價50萬元以上產品，佔推案戶數近五成。相較去年同季，新北市分散區位推案，開價保守，議價率大幅縮減，其餘指標皆維持穩定。整體而言，推案量雖較上季減少，但銷售率及成交量穩定，房市表現穩定。

新北市價量指數趨勢圖（季）



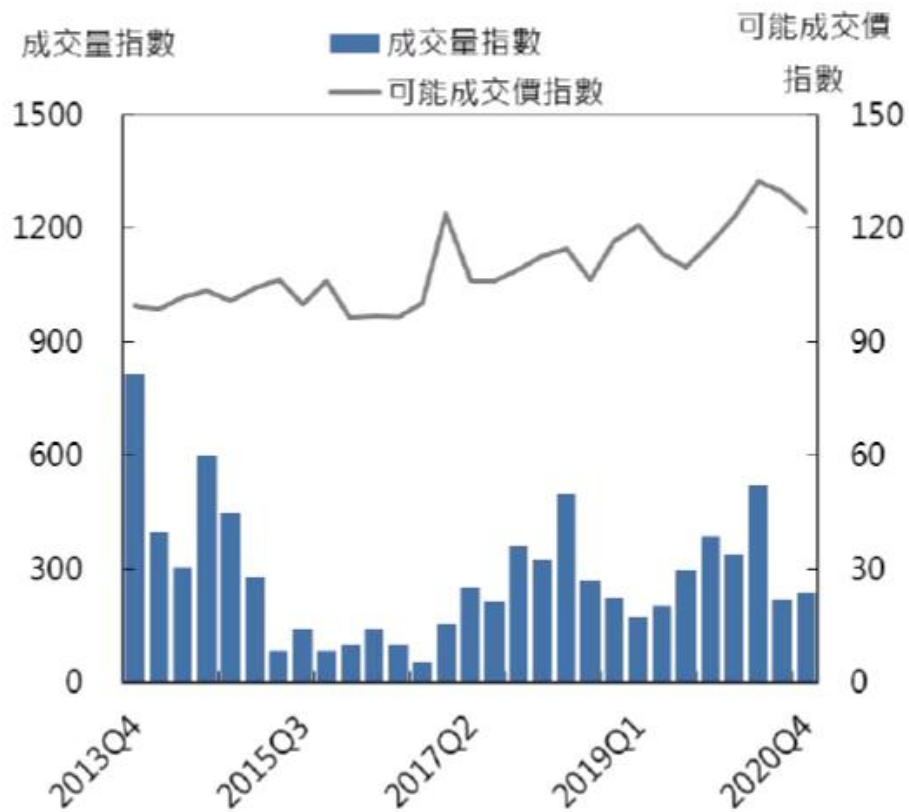
(三) 桃園市相較上一季價量俱穩，相較去年同季價漲量穩；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數近七成。相較去年同季，開價上漲，議價率大幅縮減，致成交價上漲；推案量縮，銷售率表現佳，致成交戶數持穩。整體而言，由於新興重劃區推案增加、價格持續攀升，整體推案量雖然減少，銷售率表現仍佳，房市表現偏熱。

桃園市價量指數趨勢圖（季）



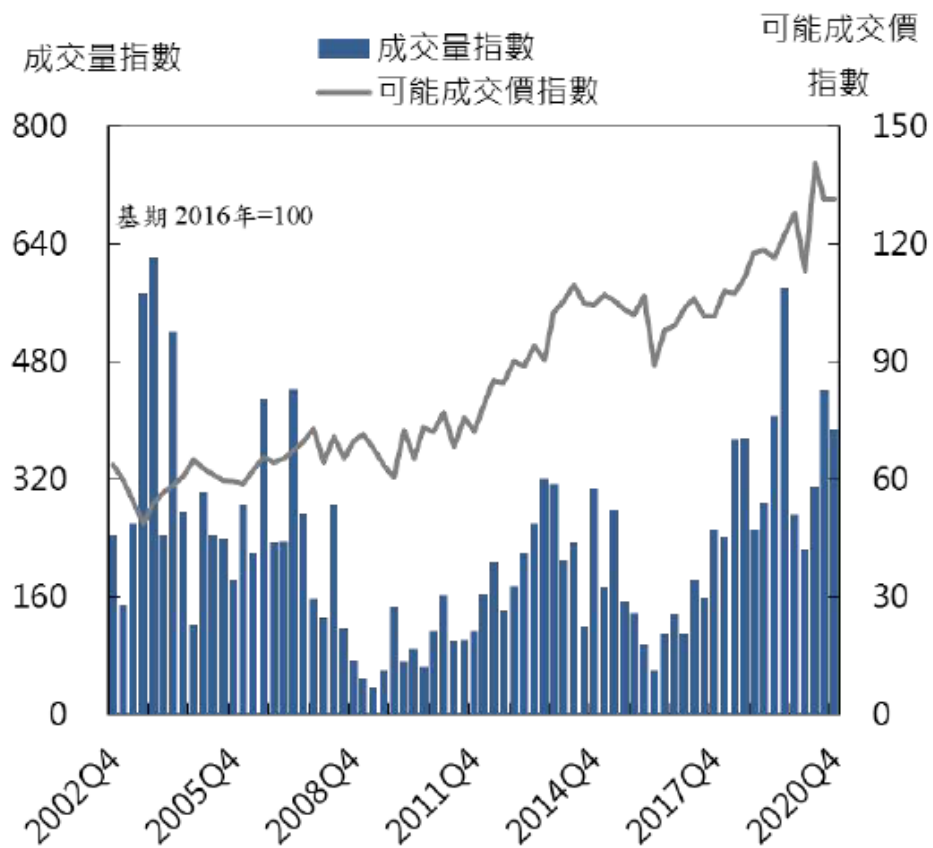
(四) 新竹縣市相較上一季價跌量穩，相較去年同季價漲量縮，本季新竹推案偏向外圍地區，致成交價相較上一季呈現下跌。主要推案價格為單價25萬元以上產品，各佔推案戶數五成。相較去年同季，開價及成交價上漲，推案量及成交量小幅減少。整體而言，受惠電子科技業回流帶動房市，屢傳出紅單交易吸引投資買盤，銷售率表現仍佳。本季價量指標背離，房市表現待觀察。

新竹縣市價量指數趨勢圖（季）



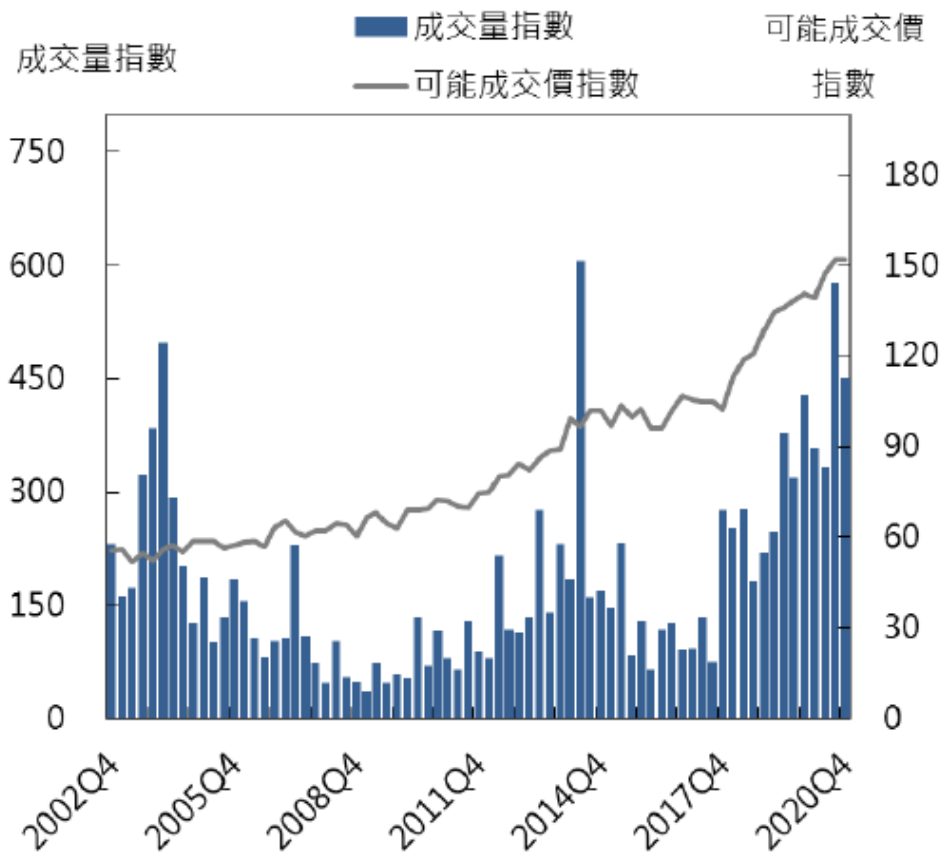
(五) 台中市相較上一季價量俱穩，相較去年同季價穩量增；主要推案價格為25~40萬元產品，佔推案戶數四成多。相較去年同季，台中市議價率大幅縮減，成交價持穩；推案金額增加三成，銷售率小幅增加，成交戶數增加四成多。整體而言，本季台中推案除外圍重劃區、市區精華區亦有推案，以中小坪數首購產品為主，受惠重大交通建設利多，買氣不墜，本季房市表現偏強。

台中市價量指數趨勢圖（季）



(六) 台南市相較上一季價穩量縮，相較去年同季價漲量穩；主要推案價格為單價未滿25萬元產品，佔推案戶數六成多。相較去年同季，開價及成交價皆中幅上漲，推案金額小幅增加，推案戶數及成交量皆維持穩定。整體而言，受惠台積電及南科產業群聚效應吸引買盤支撐，本季台南房市表現偏熱。

台南市價量指數趨勢圖（季）





(七) 高雄市相較上一季及去年同季皆為價穩量增；主要推案價格為單價未滿25萬元產品，佔推案戶數五成。相較去年同季，開價小幅下跌，銷售率中幅增加，成交價持穩，推案及成交金額皆增加。整體而言，本季高雄有大型個案推出，由於房市基期較低，市中心及外圍重劃區銷售率表現均佳，高雄房市表現偏強。

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，由於COVID-19疫情復燃，各國重啟防疫管制措施，削弱全球景氣復甦力道，主要經濟體續推擴張性財政政策並維持寬鬆貨幣立場。
- (二) 國內經濟金融情勢方面，央行12月理事會維持利率不變，預期國內經濟溫和成長。但為抑制房地產市場投資過熱現象，防範銀行信用資源過度流向不動產，央行決定採行不動產貸款針對性審慎措施，預期對房市健全發展有正面效應。立法院也於12月30日通過實價登錄2.0，未來實價登錄門牌需完整揭露、禁止紅單轉售、預售屋簽訂後30日內逐案申報，這一連串健全房市新措施，對國內房地產市場未來將造成銷售行為的改變。
- (三) 從四季移動趨勢來看，本波成交價與前波高峰相比，新北接近波段高點，其餘地區均較前波為高；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區已超過前次波段高點。
- (四) 全年新推個案市場呈現價漲量穩格局。各地區第一季受疫情影響，推案較2019年相對保守，隨著疫情發展各國採行貨幣寬鬆與擴張財政政策，在全球資金充裕下，多國房價出現上漲現象，臺灣也不例外。市場受到低利與貨幣寬鬆激勵，加上台商回台投資增加，市場投資置產需求漸增，第二、三季各地區普遍呈現推案增加及價格上揚現象。下半年開始出現房市價量雙漲，預售屋出現紅單交易個案亂象，在政府出手管制後已從市場消失，第四季各地區價格和推案轉為穩定、開始觀望。
- (五) 展望2021年全球貨幣寬鬆與低利率環境將持續，疫情後續變化影響各國經濟成長。2020年末央行採取選擇性信用管制，內政部針對實價登錄修法及禁止紅單等措施亦於年底三讀通過，其他部會後續健全房市行動尚未實施，預期2021上半年業者將

多持觀望態度，房市將走向盤整。後續待政府建立房市景氣判斷指標後，對引導房市健全發展將更有依據且精準。