

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3季)

一、全國房地產指數綜合評估

相較去年同季，在房價高漲及遞延推案情況下，本季推案金額大增，成交價大幅上漲，成交量維持穩定，全國房市表現偏熱；觀察銷售表現，受諸多房市負面因素影響，消費者對市場與價格出現觀望心態，銷售率下降，買氣走弱。國內房市面臨通膨、土建融緊縮、升息、政府打炒房政策、金融市場震盪、年底選舉及疫情後續發展等不利因素，房市前景仍具不確定性。

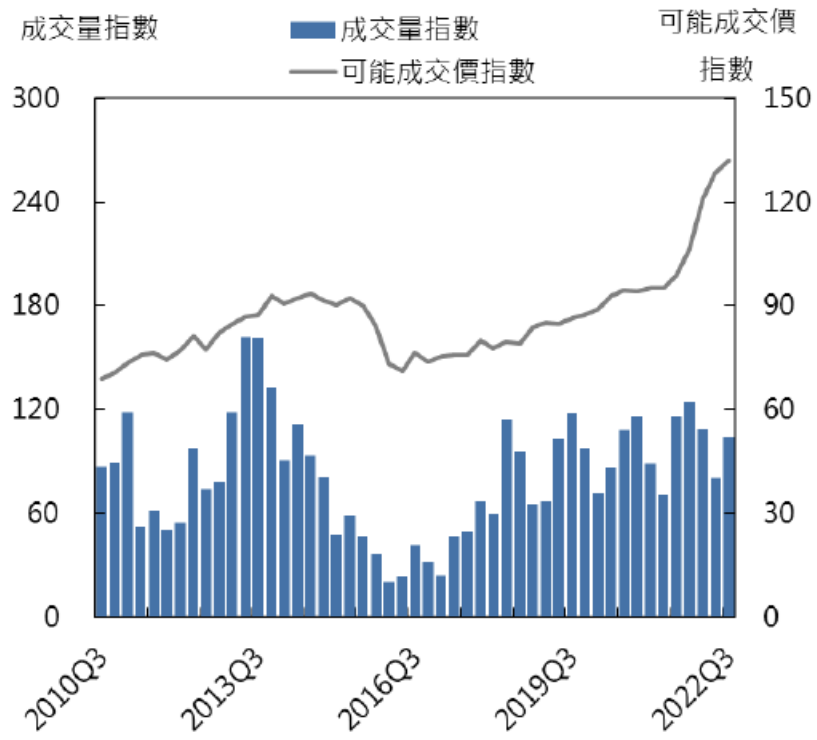
綜合評估-全國(111年第3季)

全國	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季	
可能成交價格	132.17	47.23 萬元/坪	2.99%	33.73%	
議價率	73.33	8.12%	-0.81	-2.05	
開價	127.92	51.40 萬元/坪	2.09%	30.75%	
推案量	金額	141.12	4,586 億元	57.69%	35.22%
	戶數	127.86	28,800 戶	56.62%	27.84%
30天銷售率	81.34	11.60%	-2.44	-4.90	
30天成交量指數	金額	113.11	--	30.30%	-4.95%
	戶數	104.13	--	29.41%	-10.14%

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)

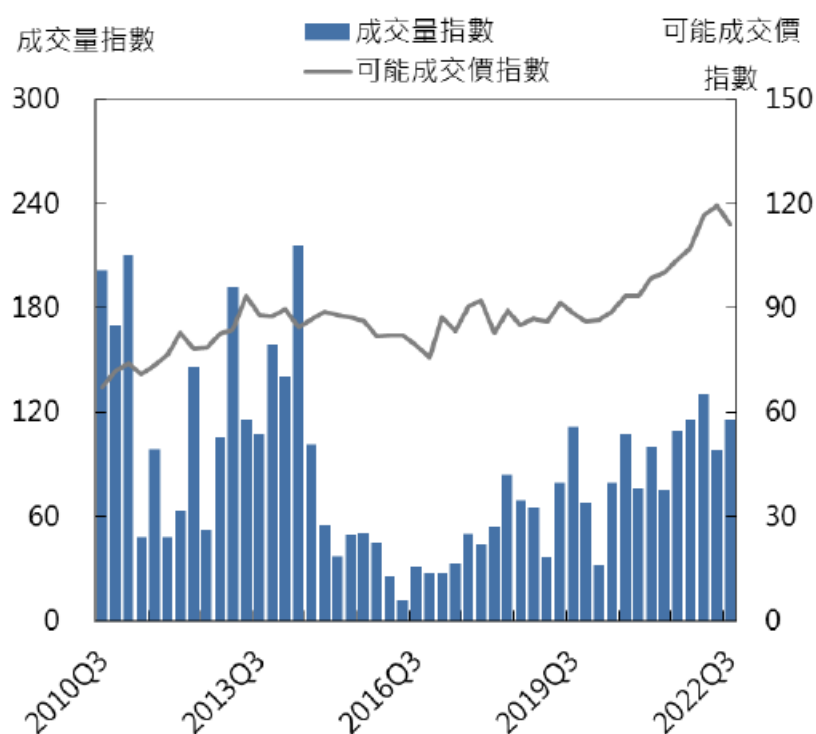
全國價量指數趨勢圖（季）



二、七大都市房地產指數綜合評估

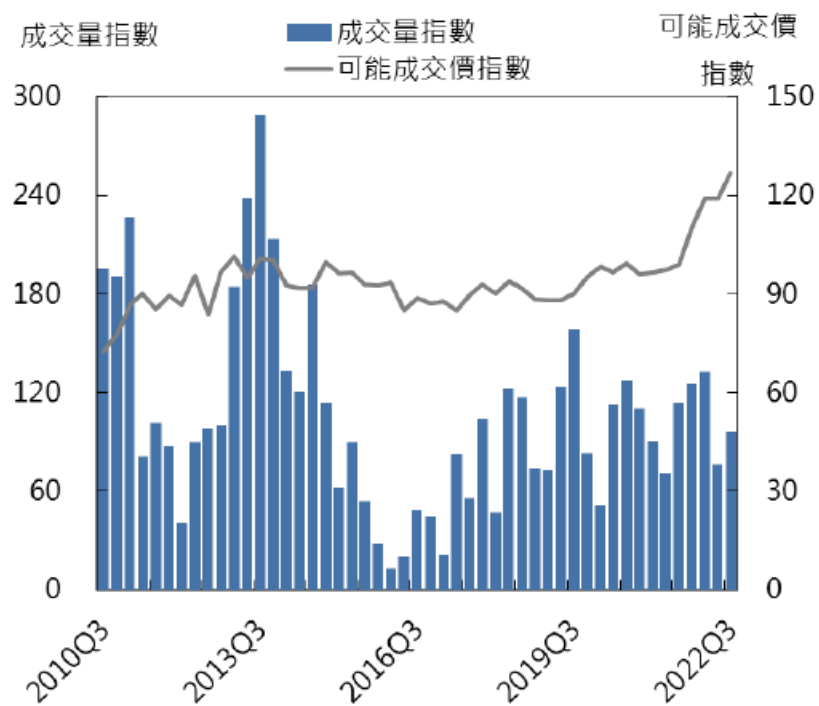
(一) 台北相較上一季價跌量穩，相較去年同季價漲量穩；主要推案價格為單價100萬元以上產品，佔推案戶數五成。台北市以都更及危老改建為推案主力，規模量體較小，因推案地點多為精華區域，房價仍維持百萬水準，成交量持穩。整體而言，與去年同季相比，價漲量穩，房市表現偏熱；惟相較上一季，本季價格轉跌，銷售率連續兩季下滑，未來市場應持續觀察。

台北市價量指數趨勢圖（季）



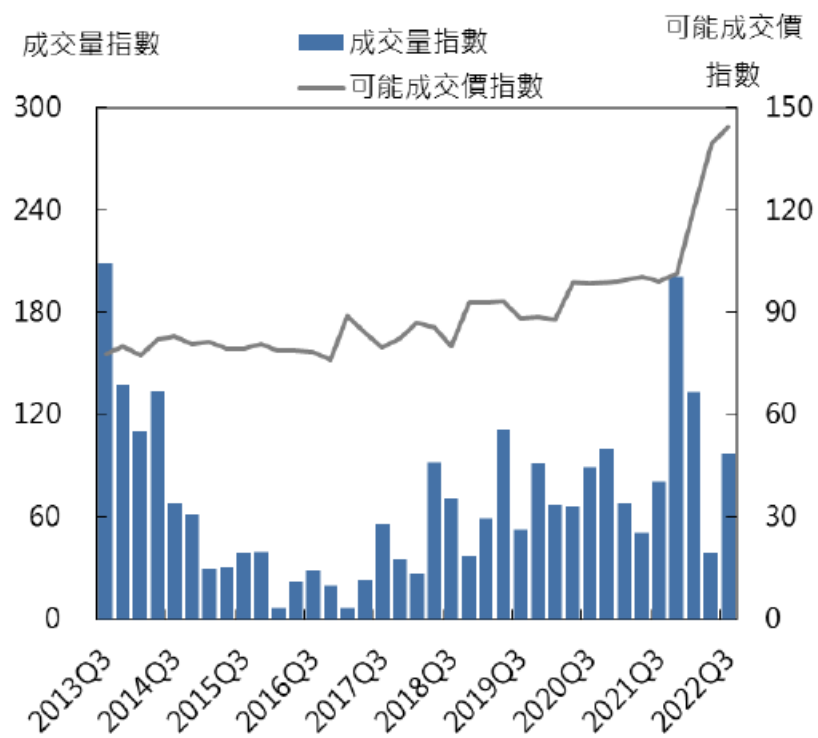
(二) 新北相較上一季價量俱漲，相較去年同季價漲量穩；主要推案價格為單價50萬元以上產品，佔推案戶數六成多。本季推案地點多位於重劃區，推案量大幅增加，新推個案持續推升區域行情，影響銷售表現。整體而言，與去年同季相比，價漲量穩，房市表現偏熱；惟房價持續上漲，銷售率及成交量均下滑，新增供給能否順利去化為觀察重點。

新北市價量指數趨勢圖（季）



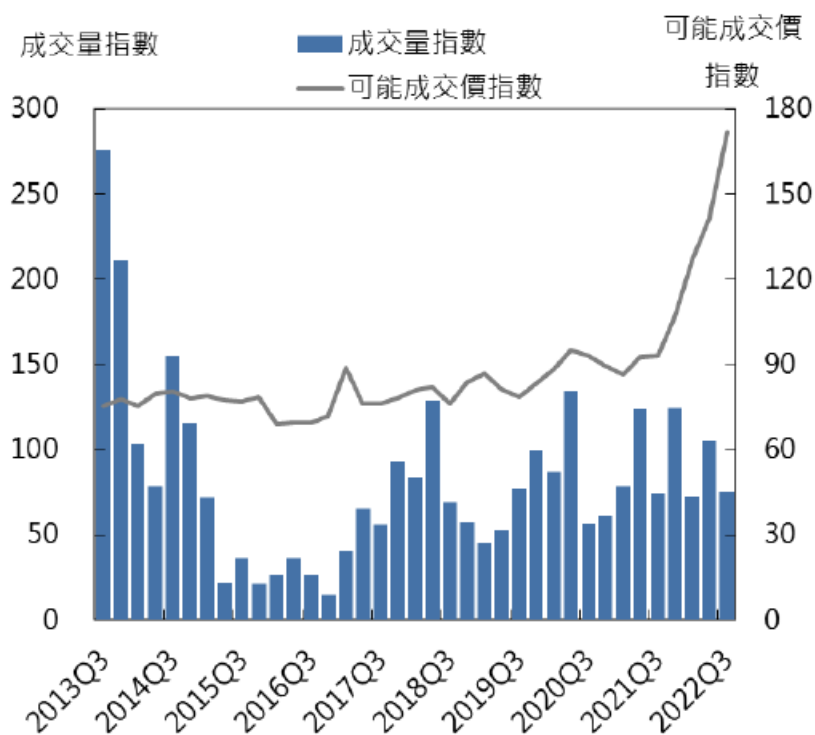
(三) 桃園相較上一季與去年同季皆價量俱漲；主要推案價格為單價35萬元以上產品，佔推案戶數九成。本季推案地點多位於重劃區，推案量大幅增加、推案金額創八年來新高。整體而言，與去年同季相比，價量俱漲，房市表現熱絡；惟價格持續上漲，銷售率大幅減少，成交量增係由推案量所帶動，應留意後續去化狀況。

桃園市價量指數趨勢圖（季）



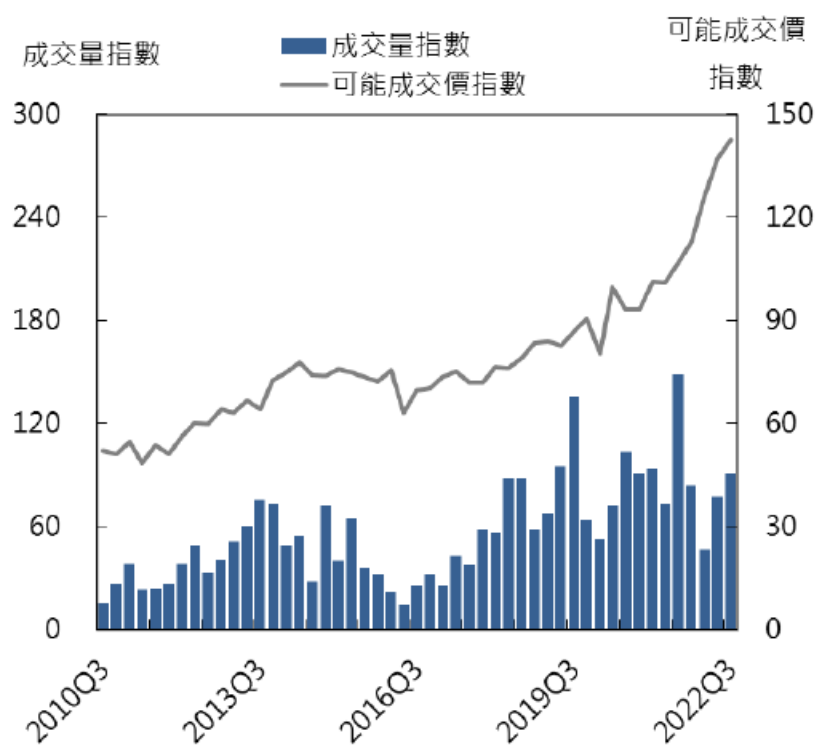
(四) 新竹縣市相較上一季價漲量縮，相較去年同季價漲量穩；推案價格皆為單價30萬元以上產品。本季新竹房價持續大漲，加上股災、升息等負面因素，出現觀望氛圍，銷售率大幅下滑，成交量減少近三成。整體而言，與去年同季相比，價漲量穩，房市表現偏熱；惟相較上一季，新推個案房價屢創新高，隨著總價衝高，買氣急速下滑，本季呈現價量背離，未來發展待觀察。

新竹縣市價量指數趨勢圖（季）



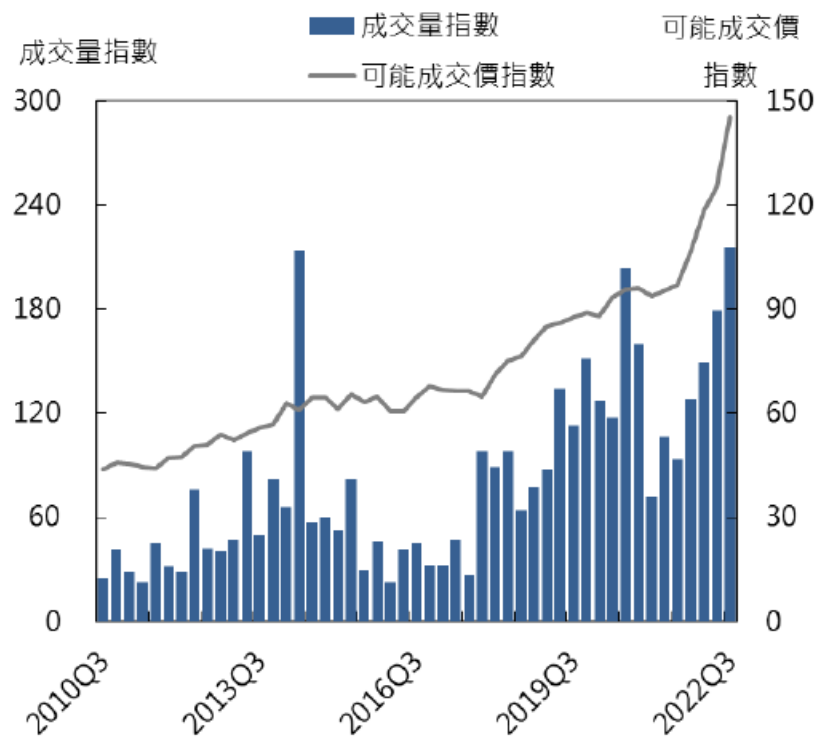
(五) 台中相較上一季價漲量穩，相較去年同季價漲量縮；主要推案價格30~45萬元產品，佔推案戶數五成多。上半年在打房政策、建照塞車、疫情升溫等負面因素影響下，建商推案保守。與去年同季相比，本季受疫情影響的遞延推案陸續推出，惟因房價陡升過快，造成買方觀望、成交量縮，買盤外溢至太平、梧棲等外圍區域。整體而言，價漲量縮，房市表現待觀察。

台中市價量指數趨勢圖（季）



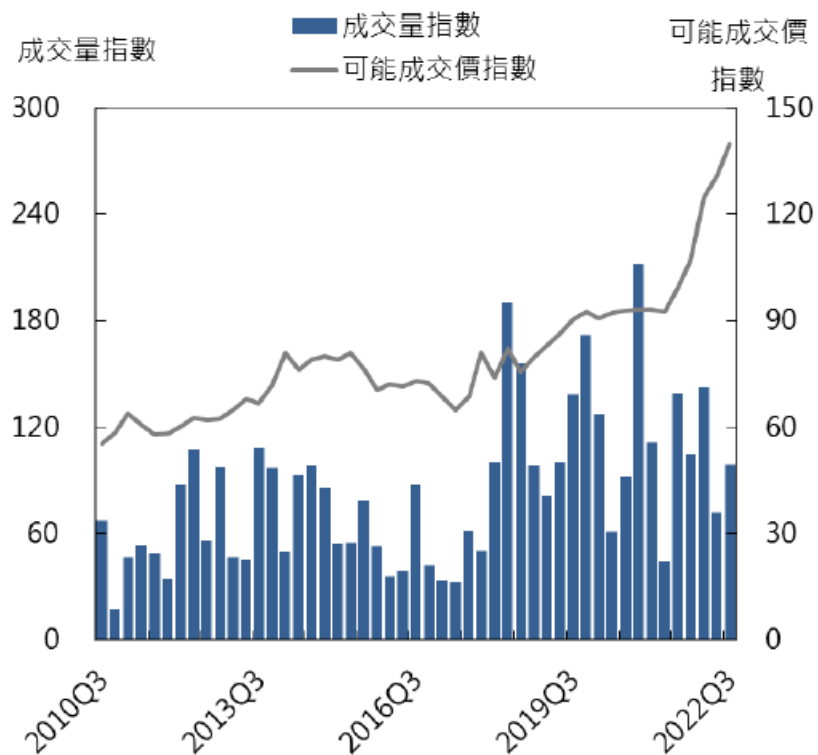
(六) 台南相較上一季與去年同季皆為價量俱漲；主要推案價格皆為單價30萬元以上產品。本季東區有超大型個案推出，推案量大幅增加、創近一年新高；近年由於交通建設、南科供應產業鏈及新興重劃區發展，加上低基期房價讓房價漲幅更為明顯，需求以自住剛性購屋為主，銷售率表現尚稱平穩。整體而言，與去年同季相比，價量俱漲，房市表現熱絡。

台南市價量指數趨勢圖（季）



(七) 高雄相較上一季價量俱漲，相較於去年同季價漲量縮；主要推案價格為35萬元以上產品，佔推案戶數近六成。受台積電設廠效應弱化、房價上漲和疫情影響，購屋心態轉向保守觀望，銷售率較去年同季減少一成多，成交量減少近三成。整體而言，與去年同季相比，價漲量縮，房市表現待觀察。

高雄市價量指數趨勢圖（季）



三、結論

- (一) 由於全球景氣擴張力道趨緩，台灣出口成長動能減緩，央行下修今年全年經濟成長率為3.51%，並於9月下旬再度調升利率半碼、調升存款準備率一碼，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，加以受疫情影響，今年以來房市交易趨緩，近月全國及六都建物買賣移轉棟數年增率轉呈負值；惟被視為打炒房利器之平均地權條例修正草案，仍有待持續推動進入實質審查。
- (三) 從四季移動趨勢觀察，與2013、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，中南部地區已超過前次波段高點，仍在高檔盤整。
- (四) 綜合本季房市，相較去年同季，在房價高漲及遞延推案情況下，本季推案金額大增，成交價大幅上漲，成交量維持穩定，房市表現偏熱；惟觀察銷售表現，受諸多房市負面因素影響，消費者對市場與價格出現觀望心態，銷售率下降，買氣走弱。國內房市面臨通膨、土建融緊縮、升息、政府打炒房政策、金融市場震盪、年底選舉及疫情後續發展等不利因素，房市前景仍具不確定性。