

## 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3季)

#### 一、全國房地產指數綜合評估

國泰全國房地產指數，相較上一季為價跌量穩，相較去年同季為價量俱穩，相較上一季成交價小幅下跌，成交量維持穩定。本季推案量中幅減少，銷售率小幅增加，開價中幅下跌，議價率大幅減少。本季從推案量減少現象，顯示整體市場信心不佳，議價空間率普遍未增加，亦顯示未持續採讓利策略，全國市場價格下跌、成交量穩定，第三季整體房市維持盤整格局。

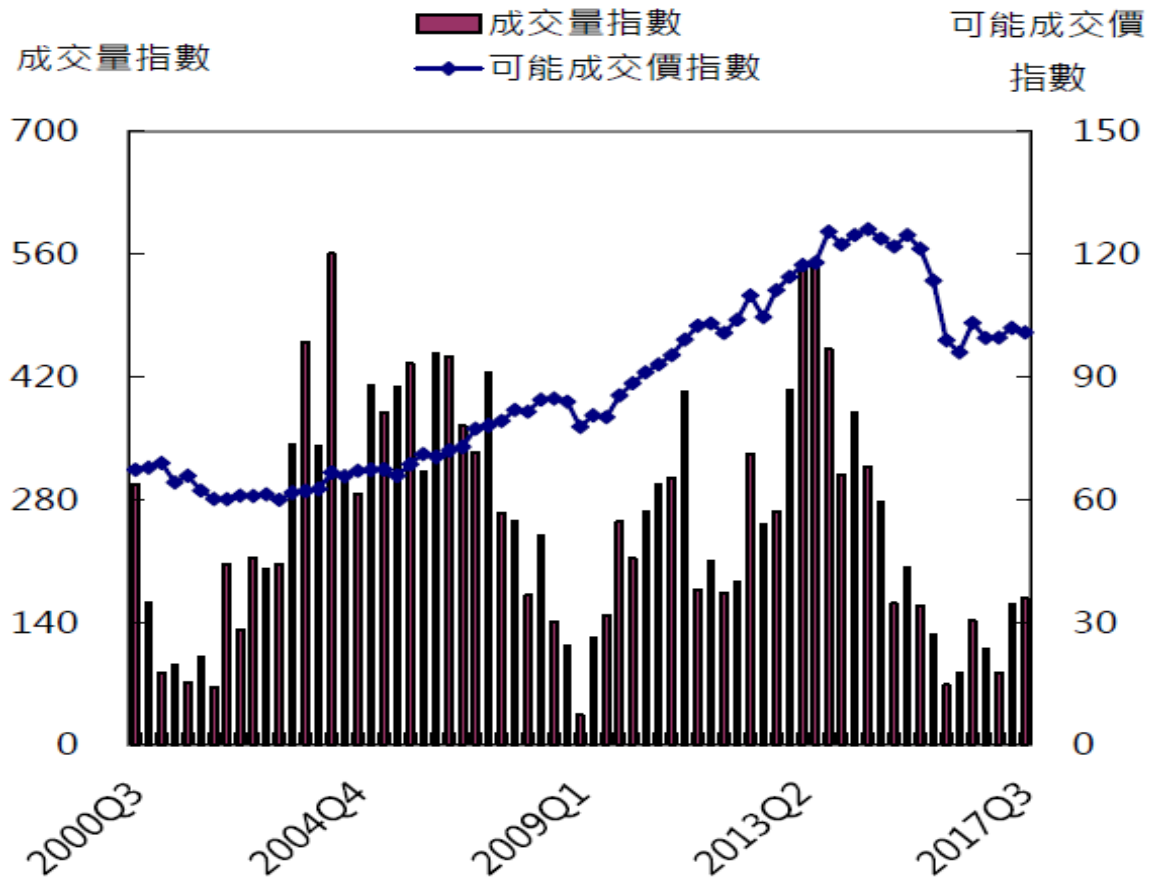
#### 綜合評估-全國(106年第3季)

全國	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	100.79	23.92 萬元/坪	-1.07%	-2.28%
議價空間率	83.07	14.85%	-1.86	-2.51
開價	97.21	28.09 萬元/坪	-3.24%	-5.16%
推案量	100.80	1,492 億元	-26.99%	8.97%
30天銷售率	134.78	12.77%	2.00	1.58
30天成交量	167.29	--	4.98%	18.25%

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)

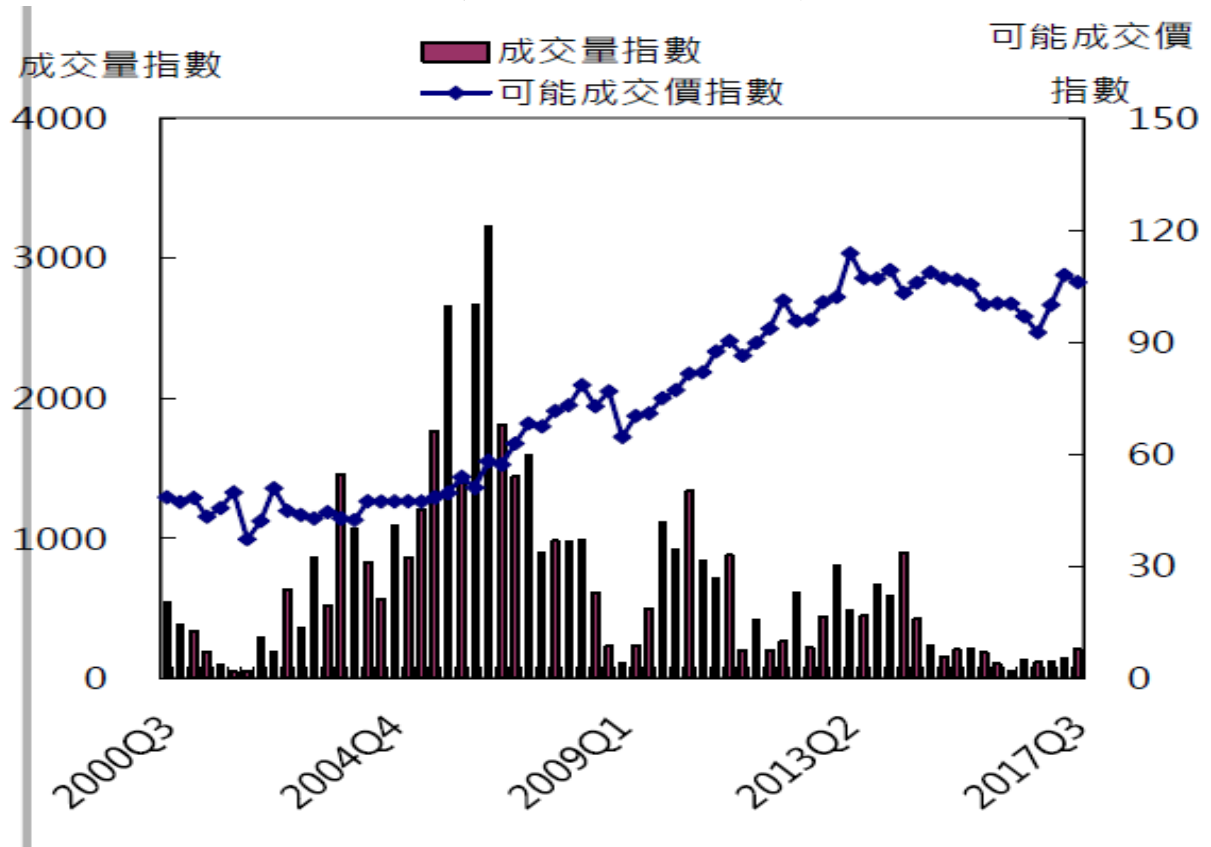
國泰房地產全國價量指數趨勢圖（季）



## 二、六大都會區房地產指數綜合評估

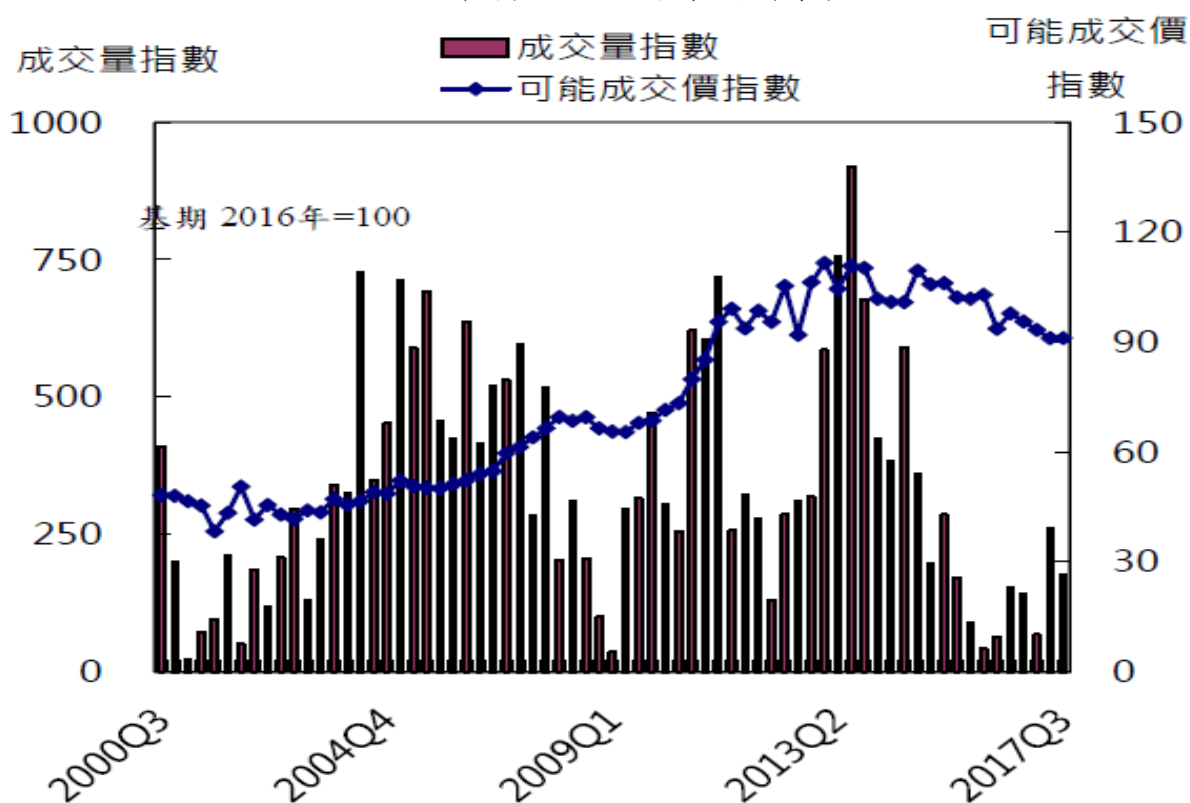
(一) 國泰台北市房地產指數，相較上一季為價跌量增，相較去年同季為價漲量穩，相較上一季成交價小幅下跌，成交量小幅增加。開價小幅下跌，推案量、銷售率和議價率皆維持穩定。從價量指標觀察，整體市場相較上季維持穩定無明顯波動，相較去年同季則價格微升成交量維持穩定，房市仍處於盤整局面。

台北市價量指數趨勢圖（季）



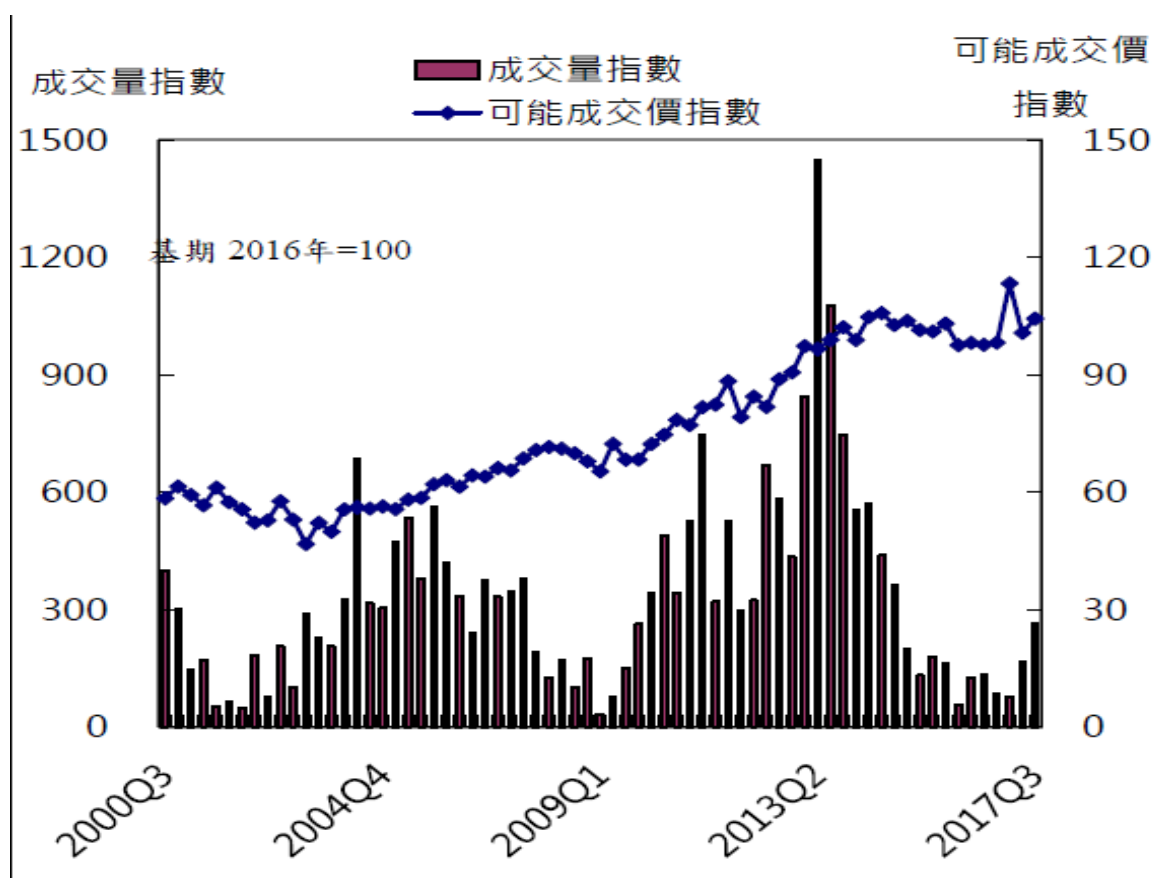
(二) 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價穩量縮，相較去年同季為價跌量穩，相較上一季成交價維持穩定，成交量小幅減少。推案量大幅減少，銷售率中幅增加，議價率大幅減少，開價中幅降低。從價量表現觀察，相較上季呈現價穩量縮，相較去年同季價跌量穩，房市仍在向下盤整，後市發展仍應審慎觀察。

新北市價量指數趨勢圖（季）



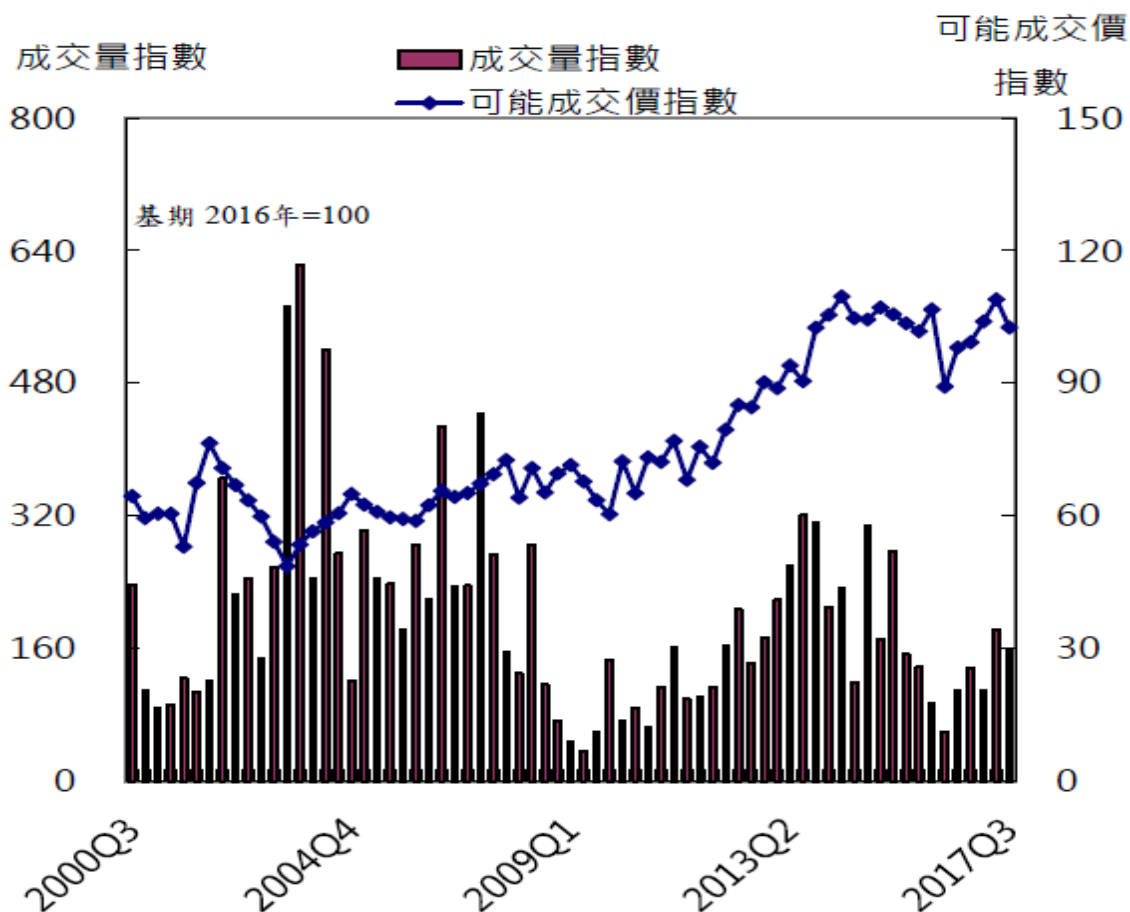
(三) 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價量俱漲，相較上一季成交價中幅增加，成交量亦中幅增加。推案量大增加，銷售率和議價率皆維持穩定，開價中幅增加。整體而言，本季桃竹地區表現價量俱漲，然桃園、新竹銷況存在差異，後市發展仍待觀察。

桃竹地區價量指數趨勢圖（季）



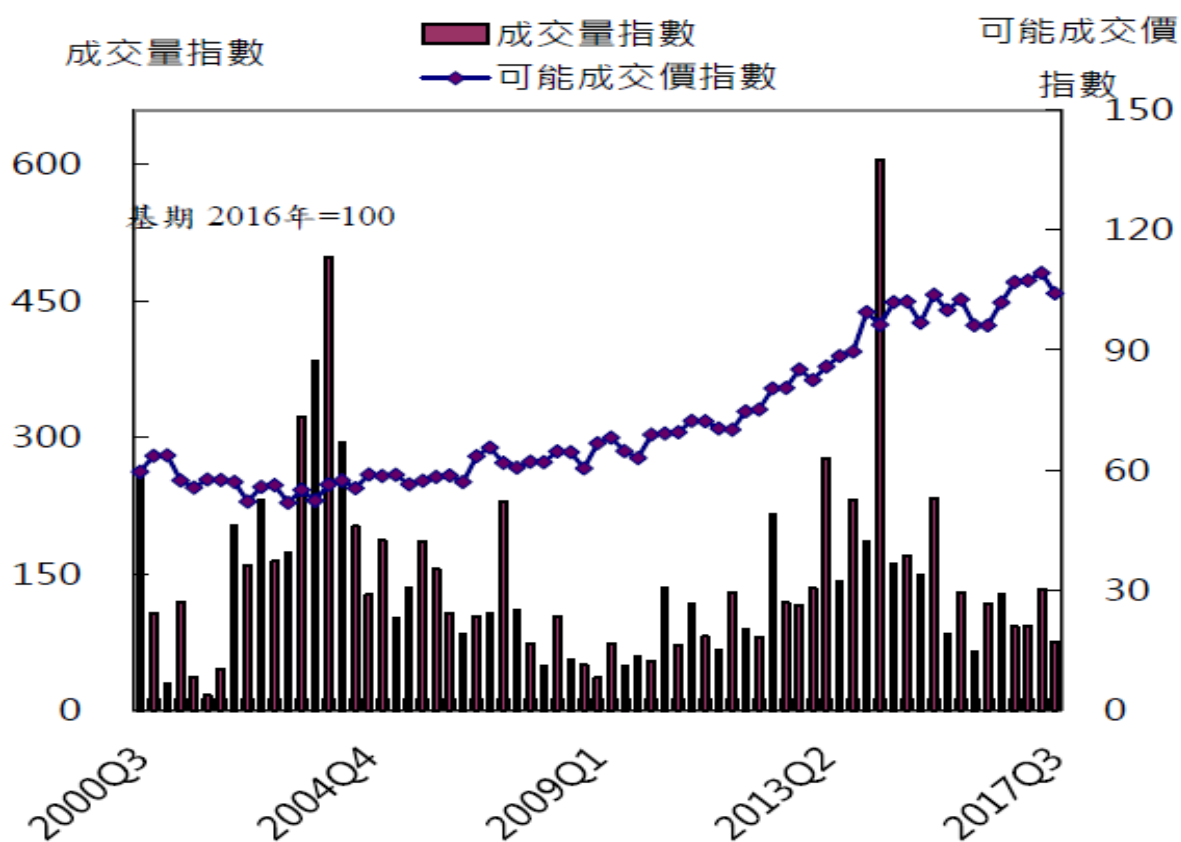
(四) 國泰台中市房地產指數，相較上一季為價跌量穩，相較去年同季為價穩量漲，相較上一季成交價中幅下跌，成交量維持穩定。銷售率中幅減少，開價中幅下跌，議價率小幅減少，推案量維持穩定。成交價中幅下跌，成交量維持穩定，推案量維持穩定。從價量表現觀察，台中市相較上季價跌量穩，價格下跌與推案集中在外圍重劃區有關，然個案銷售表現有差異，整體市場仍在盤整階段。

台中市價量指數趨勢圖（季）



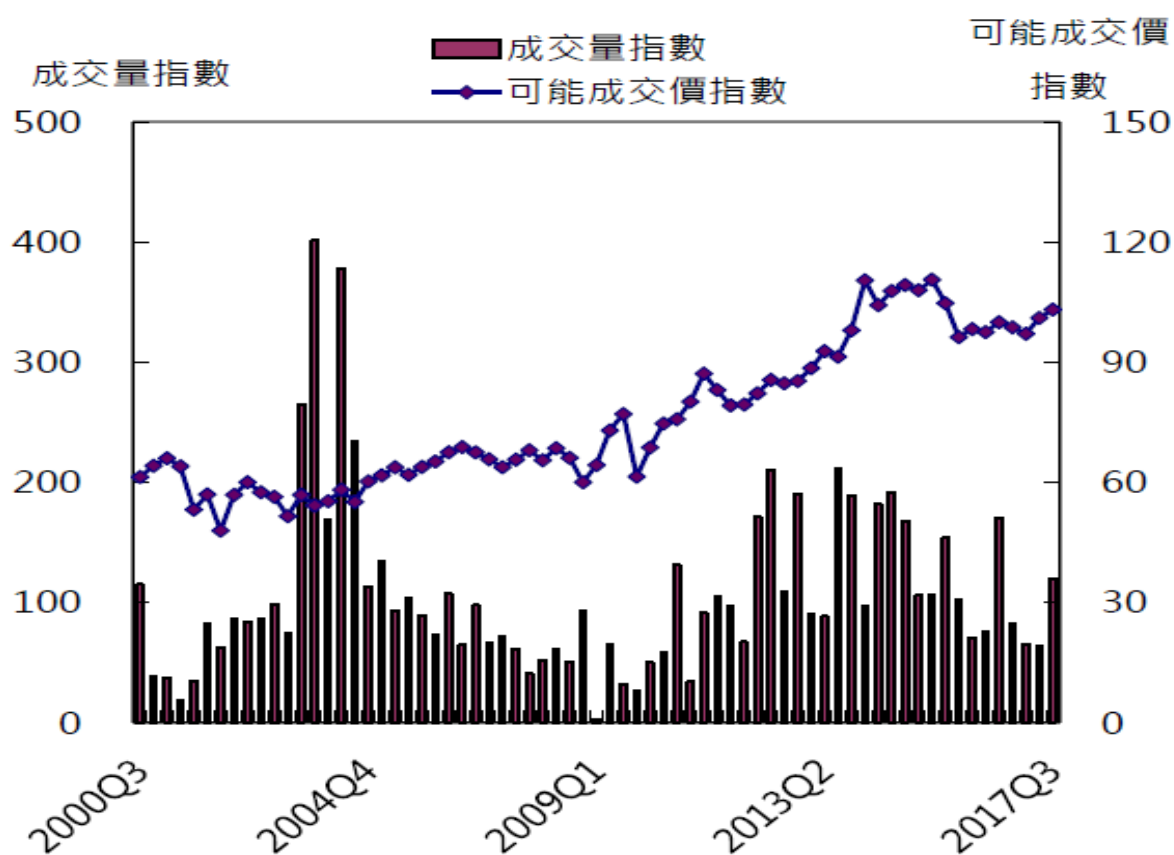
(五) 國泰台南市房地產指數，相較上一季為價量俱跌，相較去年同季為價穩量跌，相較上一季成交價大幅下跌，成交量中幅減少。推案量大幅減少，銷售率小幅增加，議價率維持穩定，開價大幅下跌。整體而言，台南市相較其他各區表現較弱，相較上季價量都明顯向下修正，後市發展應保守因應。

台南市價量指數趨勢圖（季）



(六) 國泰高雄市房地產指數，相較上一季為價穩量增，相較去年同季為價穩量縮，相較上一季成交價維持穩定，成交量中幅增加。開價中幅下跌，議價率大幅減少，銷售率大幅增加，主因為外圍地區推案帶動影響。整體而言，高雄市相較上季價穩量增，開價及推案量減少，但銷售率和成交量皆明顯提升，相較去年同季價穩量縮，顯示市場仍在盤整，後市發展仍待觀察。

高雄市價量指數趨勢圖（季）





### 三、結論

第三季整體房市維持盤整格局，當前國際經濟情勢上修今年全球經濟成長率，然美國川普經貿政策走向、貿易保護主義及地緣政治衝突等，仍將增加全球經濟風險與後市變化。國內市場隨全球經濟穩健成長，軍公教調薪帶動企業加薪，預估經濟成長率將上調。都市更新條例修訂、實價登錄修法與實坪計價制度研議等將影響房地產後市發展。

本季台北房市仍處於盤整局面，然新北處於向下盤整格局，桃竹地區市場表現價量俱漲，然桃園新竹銷況存在差異，後市發展仍待觀察。台中市相較上季價跌量穩，價格下跌與推案集中在外圍重劃區有關，整體市場仍在盤整階段。台南市相較其他各區表現較弱價量向下修正，後市發展應保守因應。高雄市銷售率和成交量皆明顯提升，主因為外圍地區推案帶動影響，後市發展有待觀察。