

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(107年第2季)

一、全國房地產指數綜合評估

國泰全國房地產指數，相較上一季價量俱漲，相較去年同季價穩量增，相較上一季成交價中幅上漲、成交量大幅增加。本季開價維持穩定，推案量大幅增加、銷售率小幅增加，議價率維持穩定。整體而言，近一年全國成交量大幅增加，惟開價、成交價成長有限，未來能否持續上漲，仍待觀察。

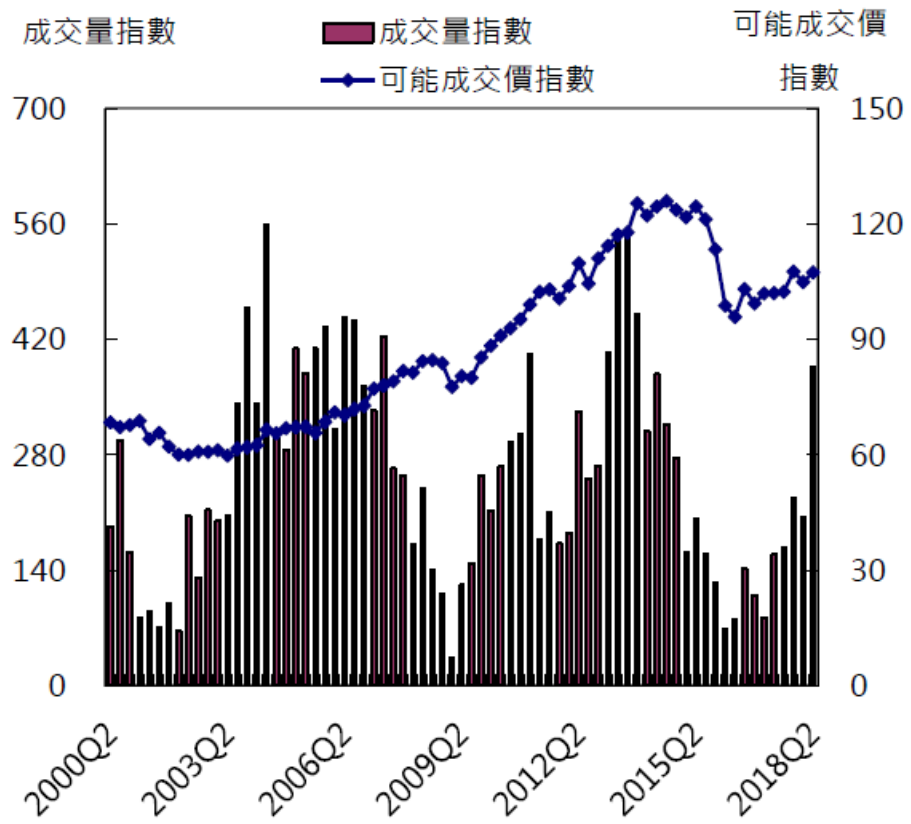
綜合評估-全國(107年第2季)

全國	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	107.48	25.50 萬元/坪	2.38%	5.26%
議價空間率	84.09	15.03%	-0.08	-3.98
開價	103.88	30.01 萬元/坪	0.49%	3.18%
推案量	189.42	2,803 億元	63.97%	37.20%
30天銷售率	151.72	14.38%	1.30	3.61
30天成交量	386.72	--	90.05%	142.68%

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)

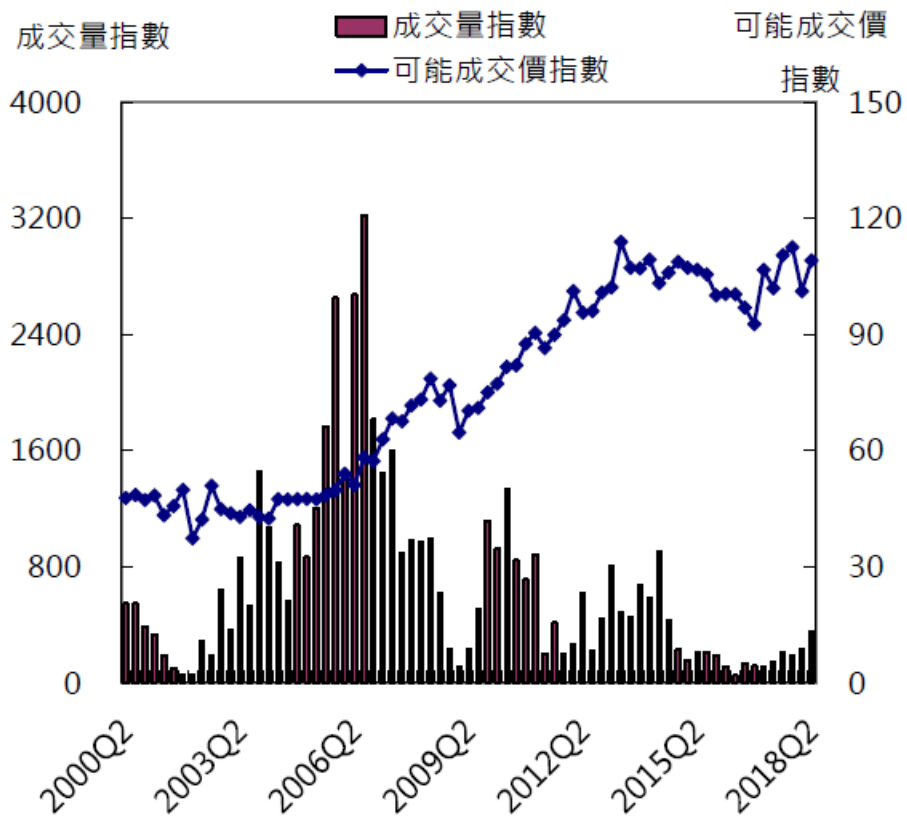
全國價量指數趨勢圖（季）



二、六大都會區房地產指數綜合評估

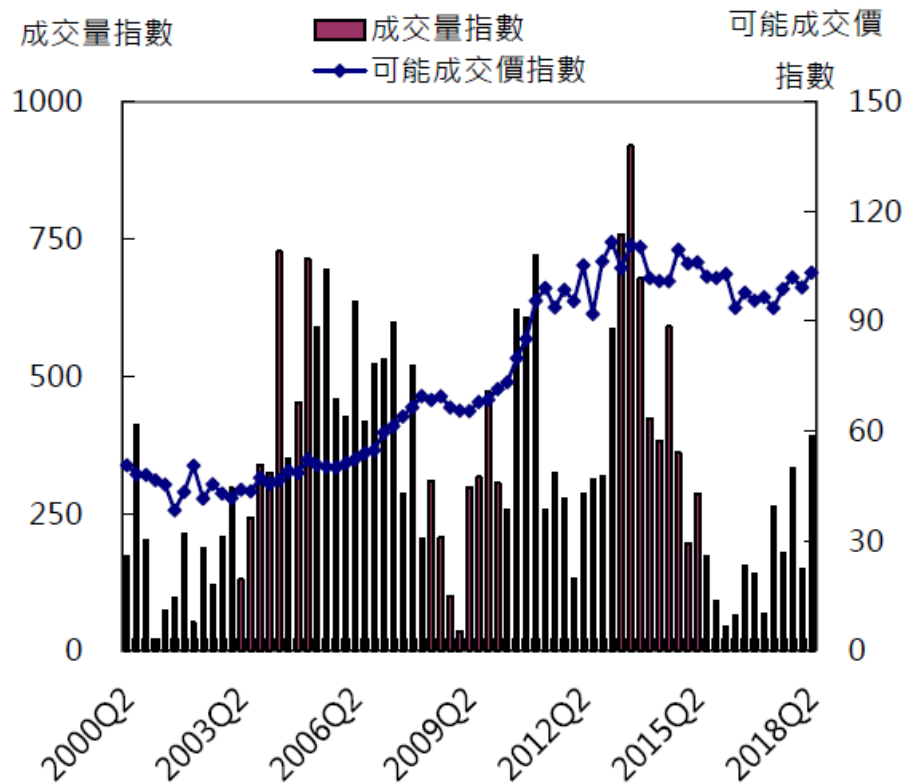
(一) 國泰台北市房地產指數，相較上一季及去年同季皆價量俱漲，相較上一季成交價及成交量均中幅上漲。本季開價大幅上漲，推案量維持穩定、銷售率中幅增加，議價率維持穩定。整體而言，近一年台北市價量均小幅成長，惟開價、銷售率成長有限，房市表現尚佳。

台北市價量指數趨勢圖（季）



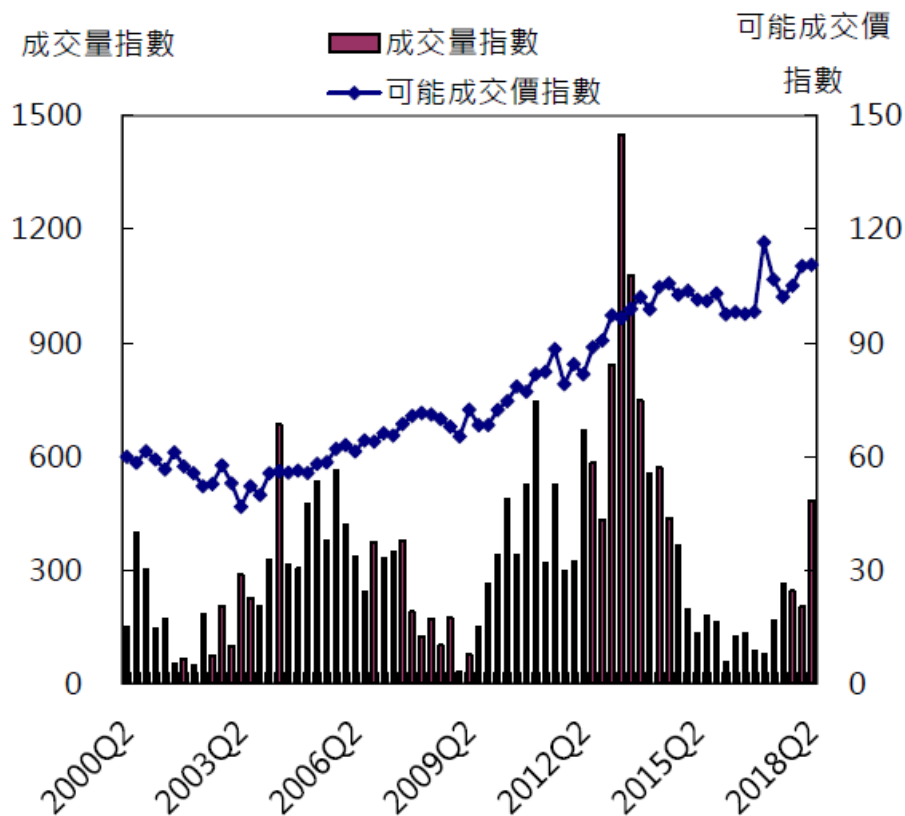
(二) 國泰新北市房地產指數，相較上一季及去年同季皆價量俱漲，相較上一季成交價小幅上漲，成交量大幅增加。本季開價小幅上漲，推案量大幅增加、銷售率小幅增加，議價率小幅縮小。整體而言，近一年新北市價量小幅成長，惟推案量、銷售率成長有限，房市表現尚佳。受上季建照審照遞延效應，本季案量大增來自重劃區大量推案，成交量是否能夠持續增加，仍待觀察。

新北市價量指數趨勢圖（季）



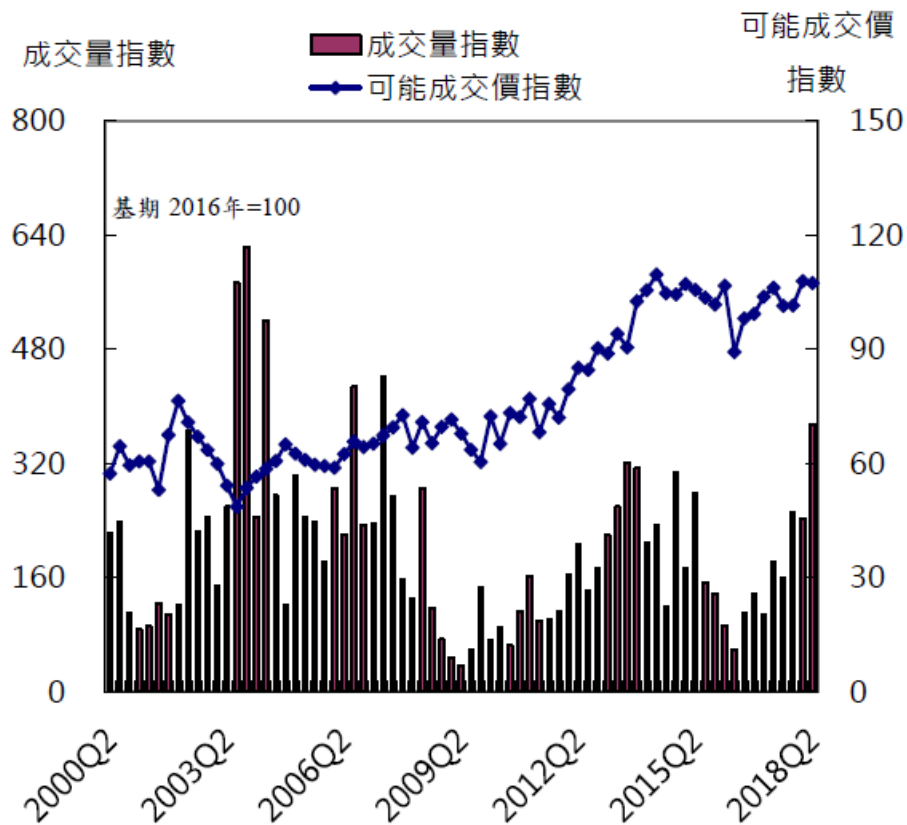
(三) 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季價穩量增，相較去年同季價量俱漲，相較上一季成交價維持穩定，成交量大幅增加。本季龜山機捷A7站合宜宅周圍集中推案，致推案量大幅增加，開價雖小幅下跌、議價空間亦縮減，故成交價持穩。整體而言，近一年桃竹地區價量均有成長，惟開價、銷售率成長有限，後續發展仍待觀察。

桃竹地區價量指數趨勢圖（季）



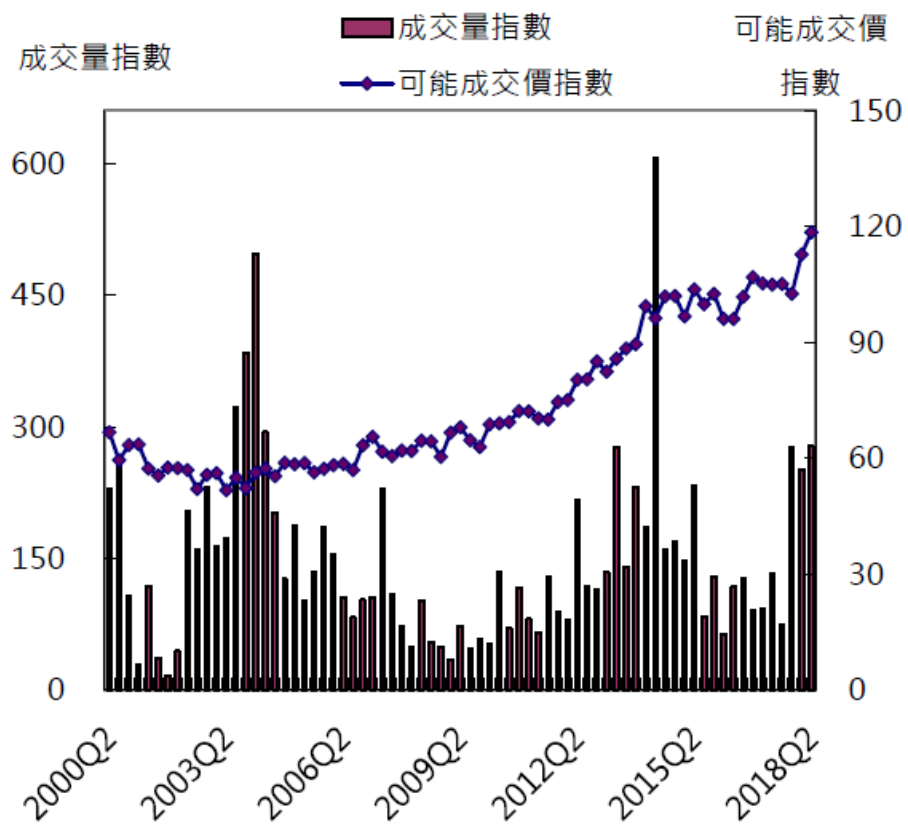
(四) 國泰台中市房地產指數，相較上一季及去年同季皆價穩量增，相較上一季成交價維持穩定，成交量大幅增加。本季開價小幅下跌，推案量及銷售率維持穩定，議價率小幅縮小。整體而言，受到外圍重劃區小宅大量推案影響，銷售率雖略有減少，近一年台中市成交量仍大幅增加，惟開價、成交價成長有限，應留意銷售率下跌之現象。

台中市價量指數趨勢圖（季）



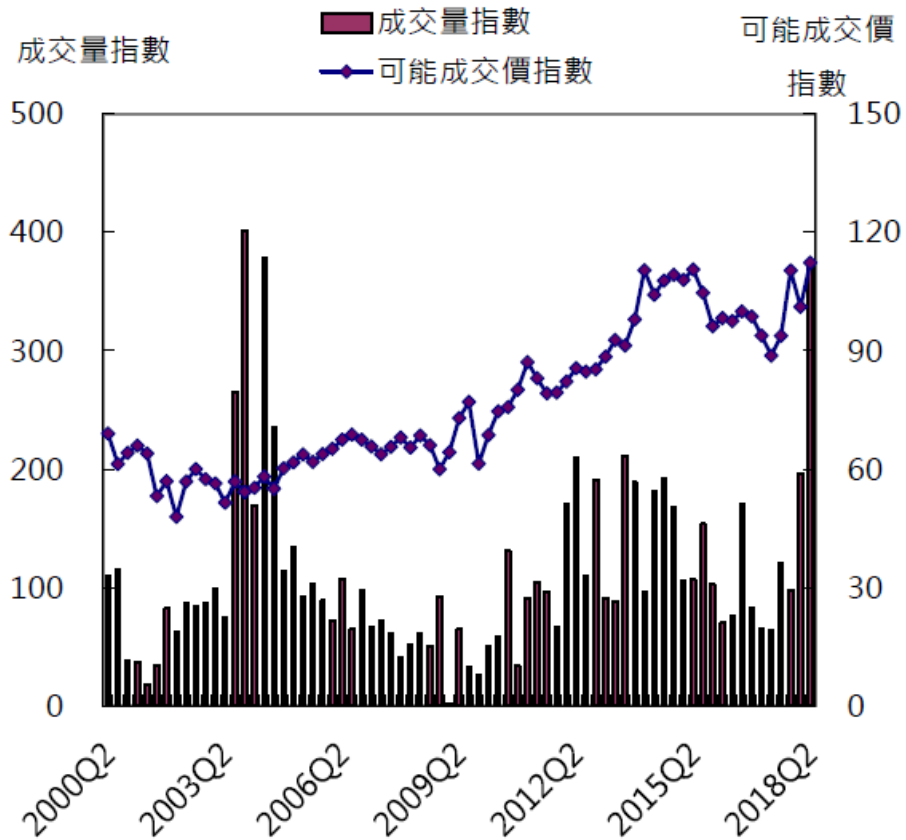
(五) 國泰台南市房地產指數，相較上一季價漲量穩，相較去年同季價量俱漲，相較上一季成交價中幅上漲，成交量維持穩定。本季開價小幅下跌，推案量維持穩定，銷售率小幅增加，議價率大幅縮小。整體而言，近一年台南市價量大幅成長，房市整體表現較佳，但應留意推案量減少之現象。

台南市價量指數趨勢圖（季）



(六) 國泰高雄市房地產指數，相較上一季及去年同季皆價量俱漲，相較上一季成交價大幅上漲，成交量中幅增加。本季開價大幅上漲，推案量大幅增加，銷售率維持穩定，議價率大幅擴大。整體而言，相較去年同季，本季高雄市價量大幅成長，房市整體表現較佳，然個案表現差異大，應留意議價空間大幅擴大現象。

高雄市價量指數趨勢圖（季）



三、結論

全球經濟成長動能續增，惟國際經濟面臨諸多風險變數，包括中美貿易摩擦加劇、地緣政治衝突、股匯市波動等皆影響國際經濟前景；國內勞動情勢穩定，通膨壓力溫和，央行已預期未來是升息的循環，房貸族要考量借款負擔能力。而年底選舉議題發酵，實價登錄地政三法修正，國家住宅及都市更新中心成立，都市更新條例積極修法等，將影響房地產市場後市發展。

近一年雙北價量小幅成長房市表現尚佳，但新北重劃區持續大量推案應留意成交量是否持續增加；桃竹價量均有成長，後續發展仍待觀察；台中市成交量大幅增加，應留意銷售率下跌之現象；台南市價量大幅成長，房市整體表現較佳，但應留意推案量減少現象；高雄市價量大幅成長，房市整體表現較佳，然個案表現差異大，應留意議價空間大幅擴大現象。