

## 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1季)

#### 一、全國房地產指數綜合評估

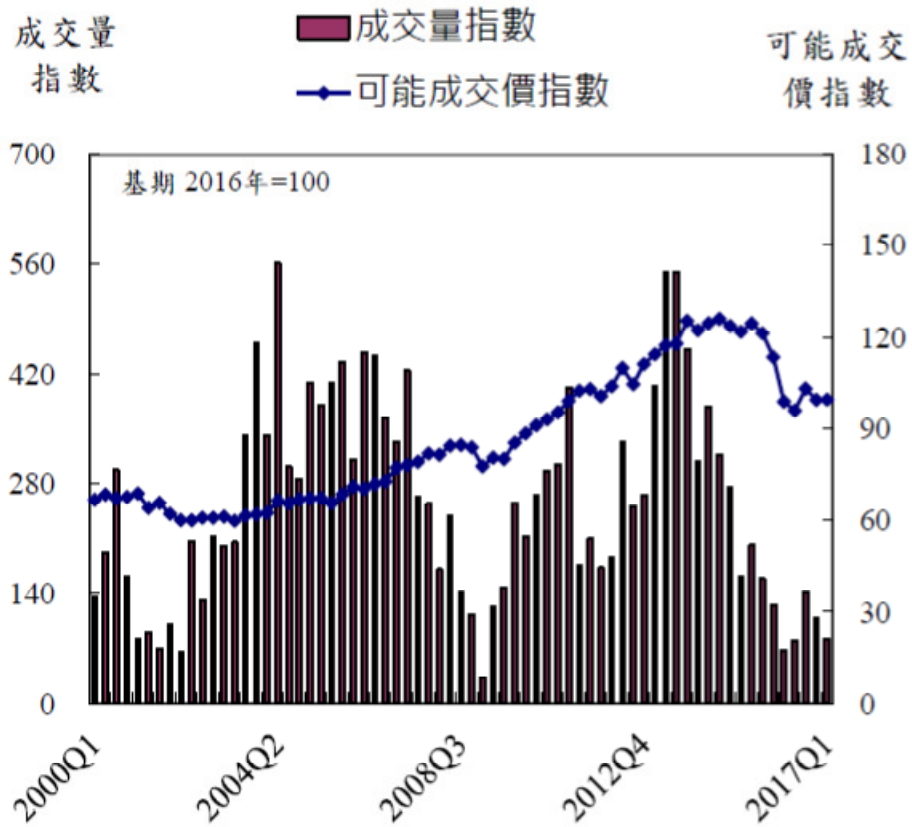
本季國泰全國房地產指數，相較上一季為價穩量跌，較去年同季為價量具穩。本季開價、銷售率維持穩定，推案量中幅減少，議價空間中幅增加。整體而言，本季市場結構價格面表現優於量指標表現，桃竹地區和台北市本季表現較佳，但從長期趨勢觀察，南部整體表現相對穩定，部份市場價格有漲跌起伏，但整體成交量均未突破低檔水準。

#### 綜合評估-全國(106年第1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	99.53	23.62萬元/坪	0.10%	0.68%
議價空間率	106.35	19.01%	0.74	1.59
開價	100.92	29.16萬元/坪	1.02%	2.66%
推案量	91.09	1,348億元	-26.29%	17.88%
30天銷售率	92.13	8.73%	-0.49	0.61
30天成交量	82.07	-	-25.05%	20.58%

資料來源：

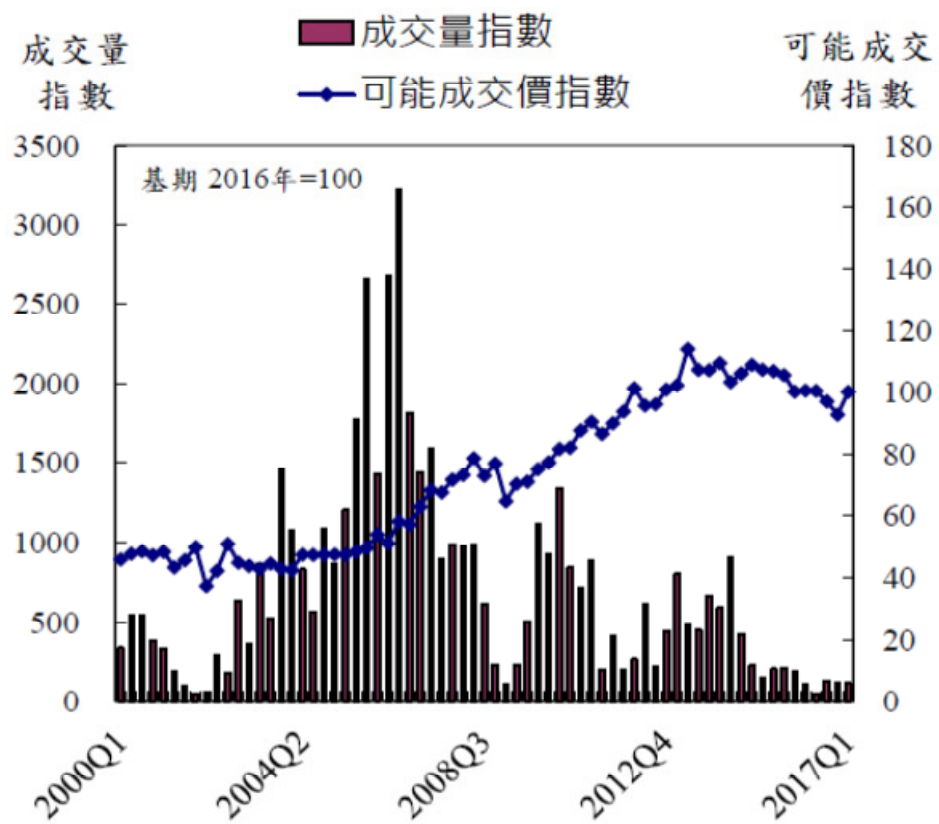
國泰房地產指數季報，六項指數原本以2010年為基期，自2017年第一季起皆改以2016年(民國105年)全年結果作為新基期，進行調整(指數基期2016年=100)



國泰房地產全國量價指數趨勢圖（季）

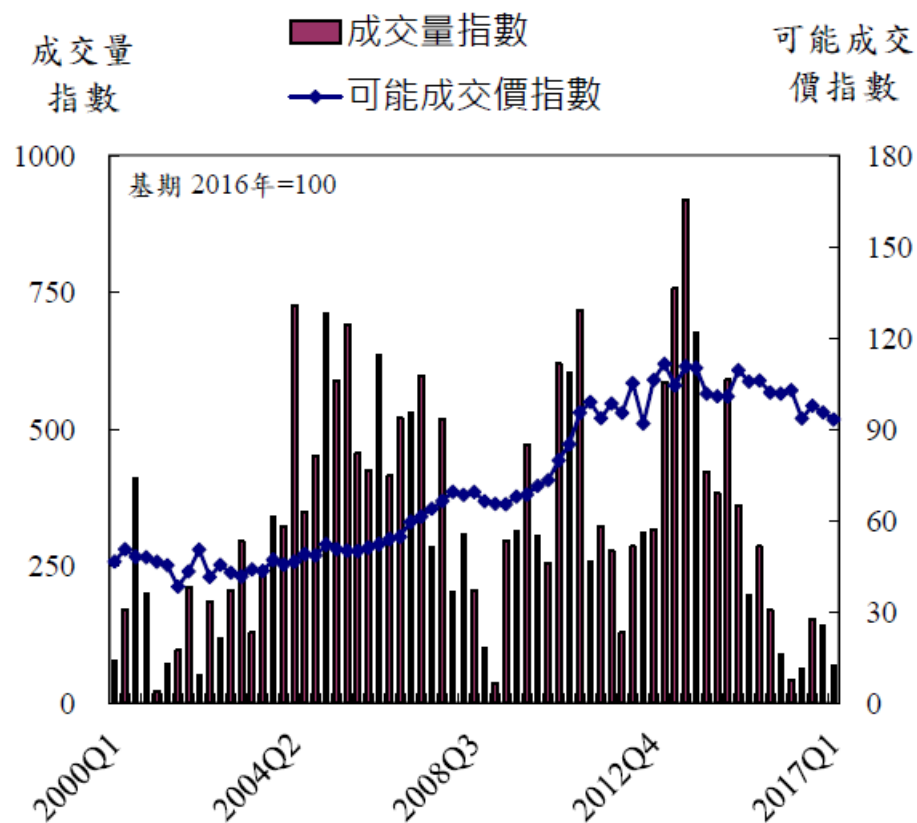
## 二、六大都會區房地產指數綜合評估

(一) 國泰台北市房地產指數，相較上一季為價漲量穩，較去年同季為價量俱穩。本季成交價大幅上漲，主要因本季推案集中於高價區所致，但成交量指數與銷售率皆維持穩定，顯示市場動能仍未有所突破。整體而言，價格指標皆上升，但量指標均減少，顯示價格的上升僅為部份個案結果，而整體市場成交量並未增加，代表仍未突破長期低檔格局。



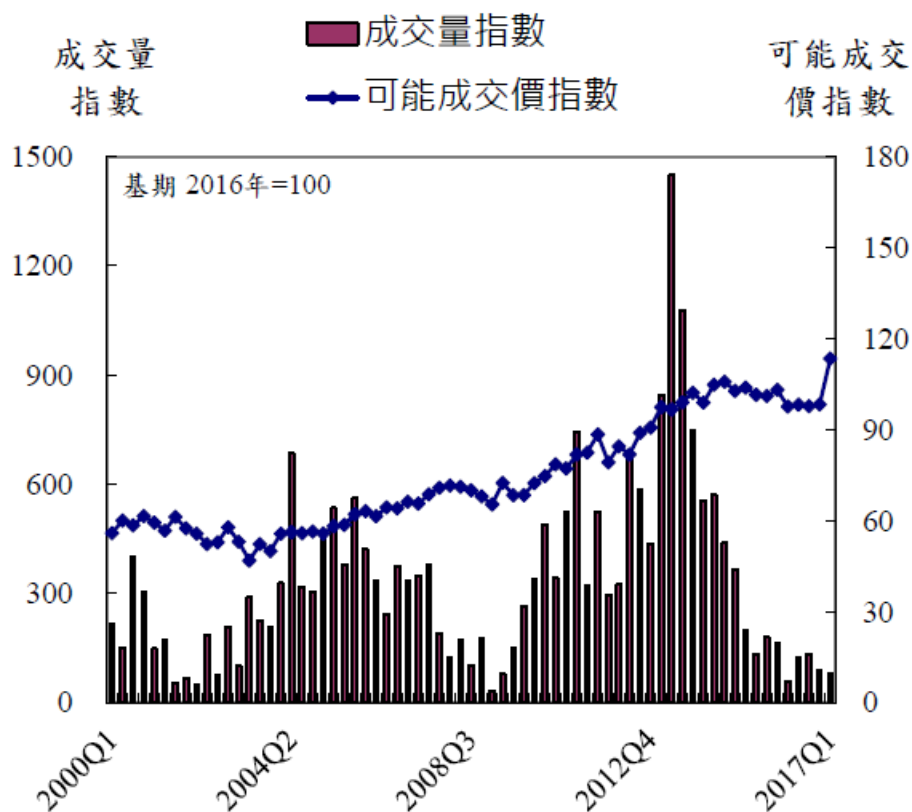
台北市量價指數趨勢圖 (季)

(二) 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價量俱跌，較去年同季為價跌量增。本季開價增加，但議價空間也增加，造成可能成交價呈現中幅下跌，銷售率本季維持穩定，但推案量大幅減少，成交量下滑至上季的一半，回到去年上半年的低檔，顯示市場景氣不佳。整體而言，本季新北市新推個案市場推案量持續萎縮，銷售率表現不佳，價格持續下探，後市發展應審慎因應。



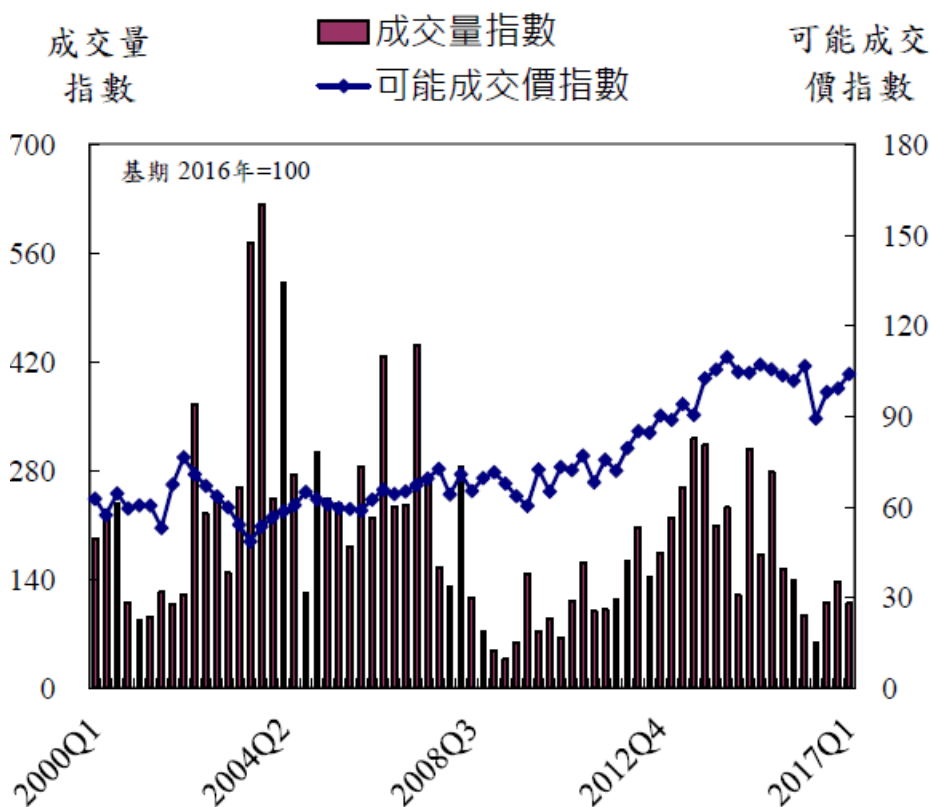
新北市量價指數趨勢圖（季）

(三) 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季及去年同季為價漲量穩。本季受中壢高價推案影響，加上議價空間減少，導致成交價大幅上升，但成交量與銷售率皆減少，顯示市場動能仍然不足。整體而言，本季桃竹地區價格指標皆上升，但量指標均減少，顯示部份單價個案成交帶動價格的上漲，而非整體市場全面復甦，從成交量未增加觀察，顯示市場價量仍未突破盤整觀望結構。



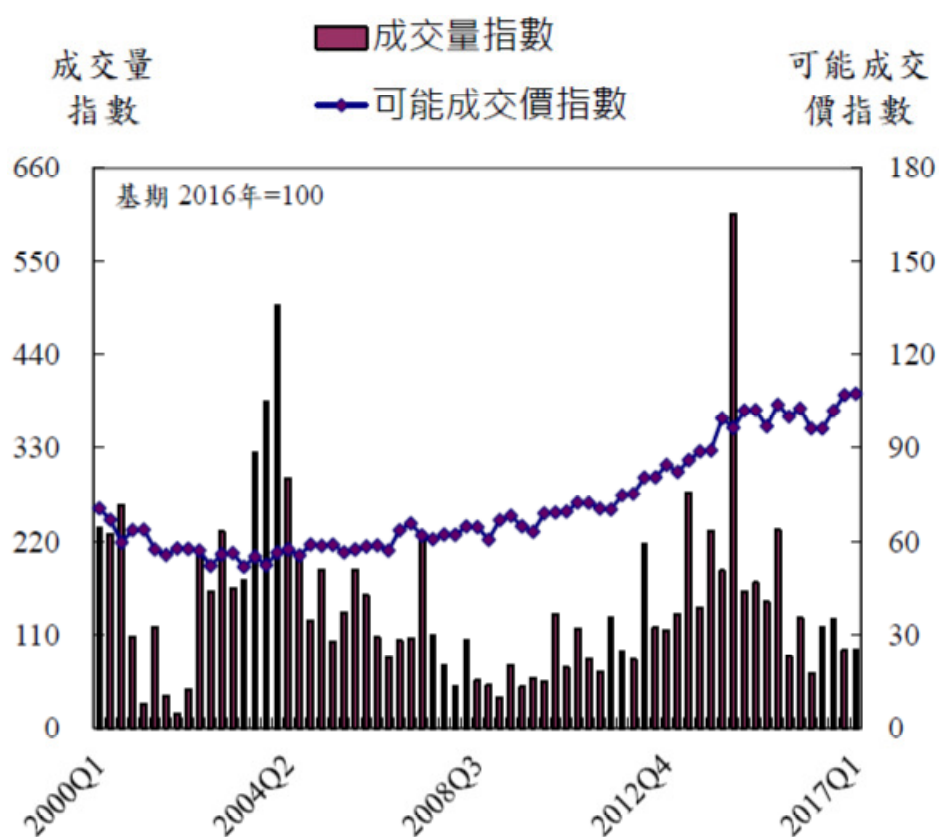
桃竹地區量價指數趨勢圖 (季)

(四) 國泰台中市房地產指數，相較上一季為價漲量穩，較去年同季為價跌量穩。本季市場缺乏指標性個案，中、小型建商推案較多，推案區位以市中心為主，導致329檔期呈現旺季不旺現況，推案量大幅下滑，而消費者以首購自住者居多。整體而言，本季台中市市場價格指標皆上升，但量指標減少，顯示整體市場結構仍在盤整格局，後市發展需視銷售率表現情況而定。



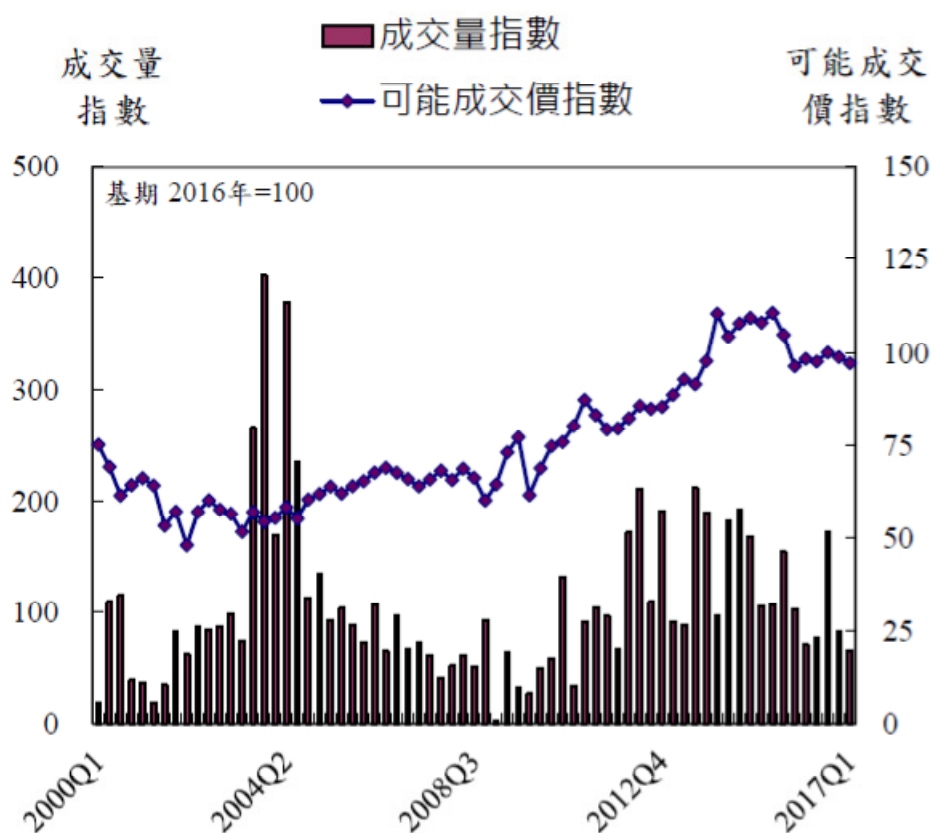
台中市量價指數趨勢圖（季）

(五) 國泰台南市房地產指數，相較上一季為價量俱穩，較去年同期為價量俱漲。本季新推個案市場價格連三季上漲，成交量也維持穩定，但議價空間大幅增加，不利市場發展。整體而言，本季台南市市場價格指標皆上升，但量指標(推案量、銷售率)減少，價量變化的幅度皆在穩定範圍，顯示整體市場結構維持穩定。



台南市量價指數趨勢圖 (季)

(六) 國泰高雄市房地產指數，相較上一季為價穩量縮，相較去年同季為價量俱穩。本季新推個案市場推案量小幅下跌，成交量小幅下跌，議價空間中幅增加，且成交價亦穩定減少。整體而言，本季高雄市市場價格指標持穩，量指標皆為減少，顯示整體市場仍在盤整格局，後市發展仍不確定。



高雄市量價指數趨勢圖（季）

### 三、結論

本季市場整體仍維持盤整格局，三月央行理監事會議連續三季維持在低利水準，全球經濟受到美國政策變化、英國脫歐等影響，政策不確定風險升高。去年買賣移轉棟數創下史上新低，今年第一季前兩月移轉量相對去年增加，市場出現回溫說法，但從



本季成交量表現，仍是買氣不足的情況，目前市場推案價格兩極化愈趨明顯，後市發展價格仍是整體變化的關鍵。

擘整體而言，本季市場結構價格面表現優於量指標表現，桃園地區和台北市本季表現較佳，但從長期趨勢觀察，南部整體表現相對穩定，部份市場價格雖有漲跌起伏，但整體成交量均未突破低檔水準，後市發展仍不明確。