

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(110年第1季)

一、全國房地產指數綜合評估

全國相較上一季價漲量縮，相較去年同季價漲量穩。本季開價中幅上漲，議價率中幅擴大，成交價小幅上漲；推案金額及戶數維持穩定，銷售率小幅減少，成交戶數中幅減少。綜合本季房市，較去年同季成交價上漲、成交量持穩，新北、台南價量背離待觀察，新竹、高雄穩定，台北、桃園、台中市況偏熱。

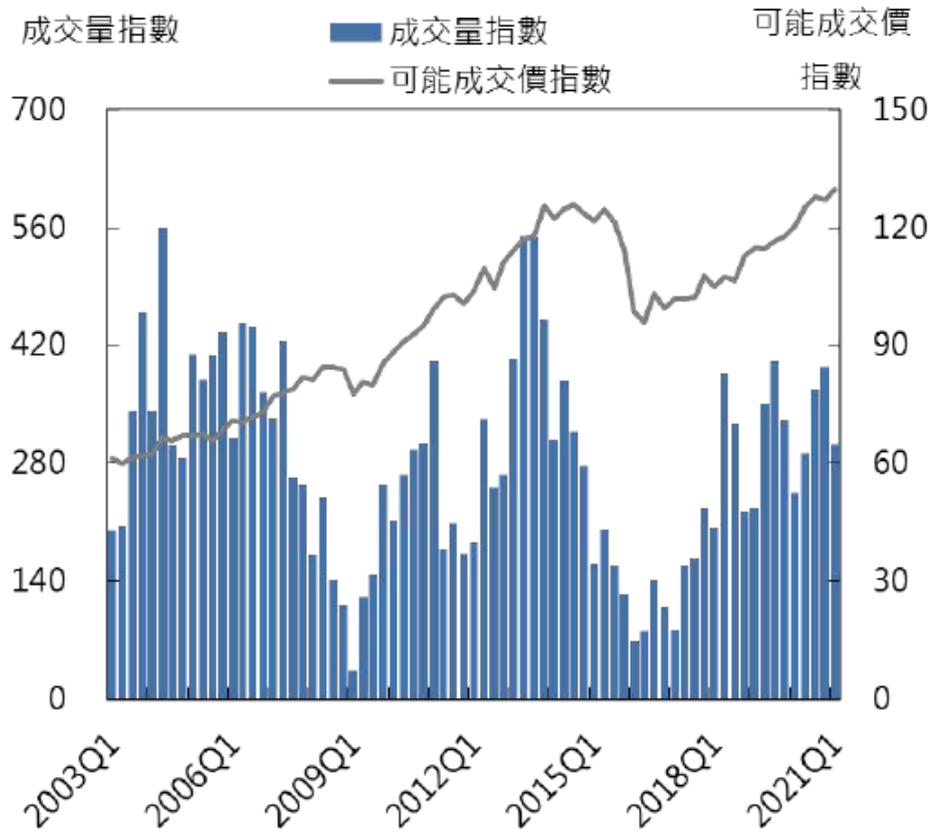
綜合評估-全國(110年第1季)

| 全國 | | 指數 | 水準值 | 相較上一季 | 相較去年同季 |
|----------|----|--------|------------|---------|--------|
| 可能成交價格 | | 129.86 | 30.81 萬元/坪 | 2.01% | 7.92% |
| 議價率 | | 75.22 | 13.45% | 0.79 | 0.06 |
| 開價 | | 123.21 | 35.60萬元/坪 | 2.94% | 8.00% |
| 推案量 | 金額 | 227.34 | 3,364億元 | 3.59% | 25.61% |
| | 戶數 | 244.54 | 21,812戶 | -7.61% | 2.68% |
| 30天銷售率 | | 123.53 | 11.71% | -2.41 | 1.94 |
| 30天成交量指數 | 金額 | 285.42 | -- | -14.13% | 50.52% |
| | 戶數 | 302.07 | -- | -23.41% | 23.05% |

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)

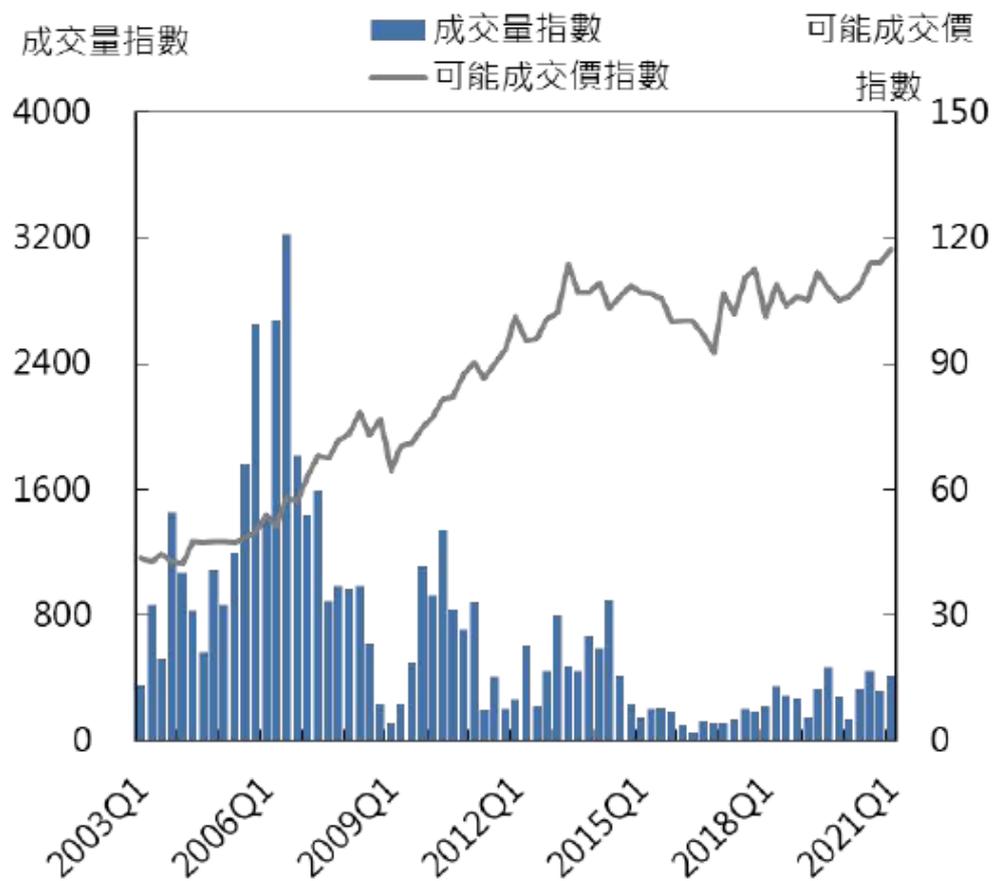
全國價量指數趨勢圖（季）



二、七大都市房地產指數綜合評估

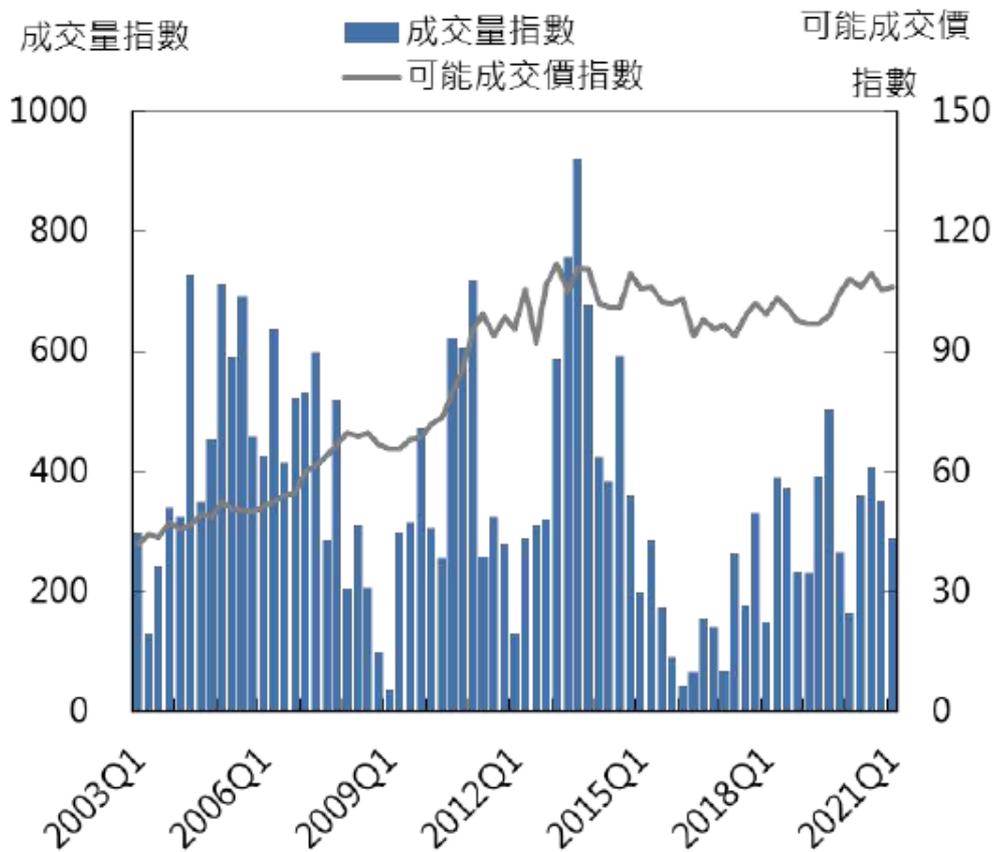
(一) 台北市相較上一季及去年同季皆價量俱漲；主要推案價格為單價75~100萬元產品，佔推案戶數六成。相較去年同季，本季台北市供給量大幅增加，主要為都更及危老重建案，皆位處精華地段，總價雖高，成交表現仍佳。整體而言，價量表現俱佳，房市表現熱絡。

台北市價量指數趨勢圖（季）



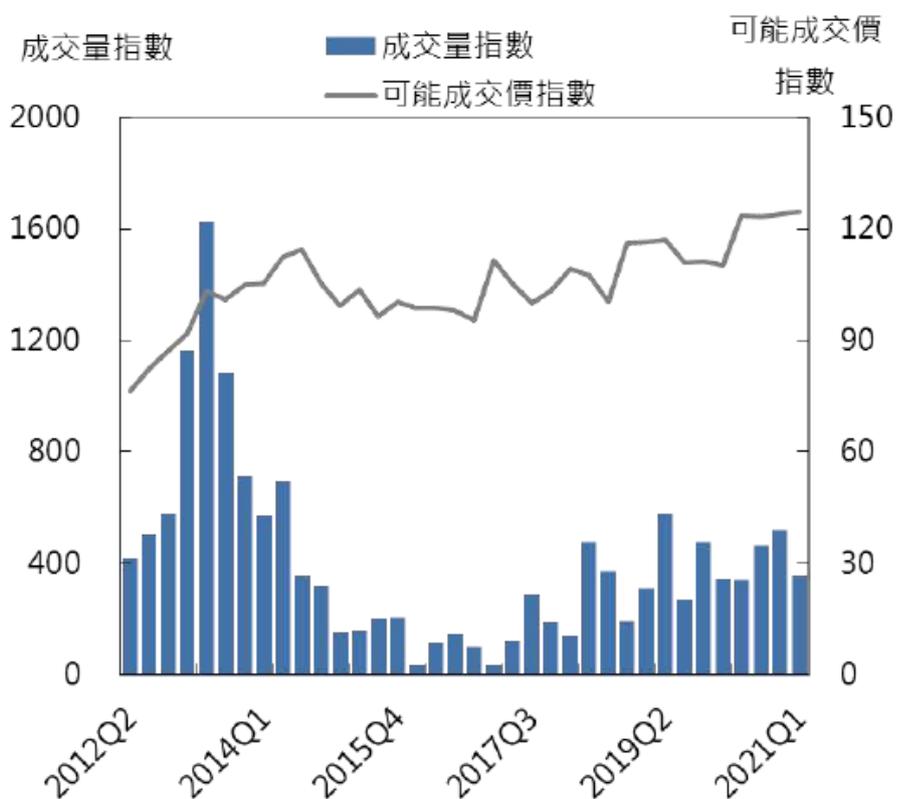
(二) 新北市相較上一季價量俱穩，相較去年同季價跌量增；主要推案價格為單價35~50萬元及50萬元以上產品，各佔推案戶數三成多。相較去年同季，本季新北市蛋白區推案數增加，成交價小幅下跌；主推中小坪數產品控制總價，銷售率維持穩定。整體而言，本季價量指標背離，房市表現待觀察。

新北市價量指數趨勢圖（季）



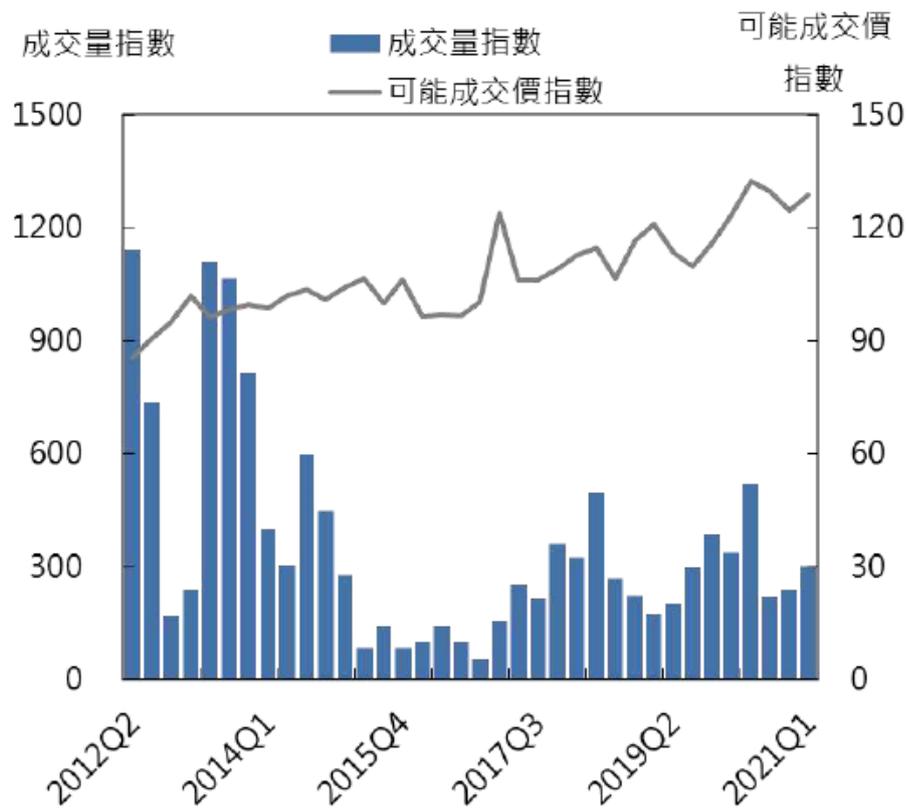
(三) 桃園市相較上一季價穩量縮，相較去年同季價漲量穩；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數五成多。相較去年同季，開價上漲，議價率維持穩定，成交價上漲一成多；推案量及成交量皆維持穩定。整體而言，桃園因總價親民吸引北客買盤，致房價攀升，房市表現偏熱；惟相較上季，受打炒房政策影響，市場有轉弱現象。

桃園市價量指數趨勢圖（季）



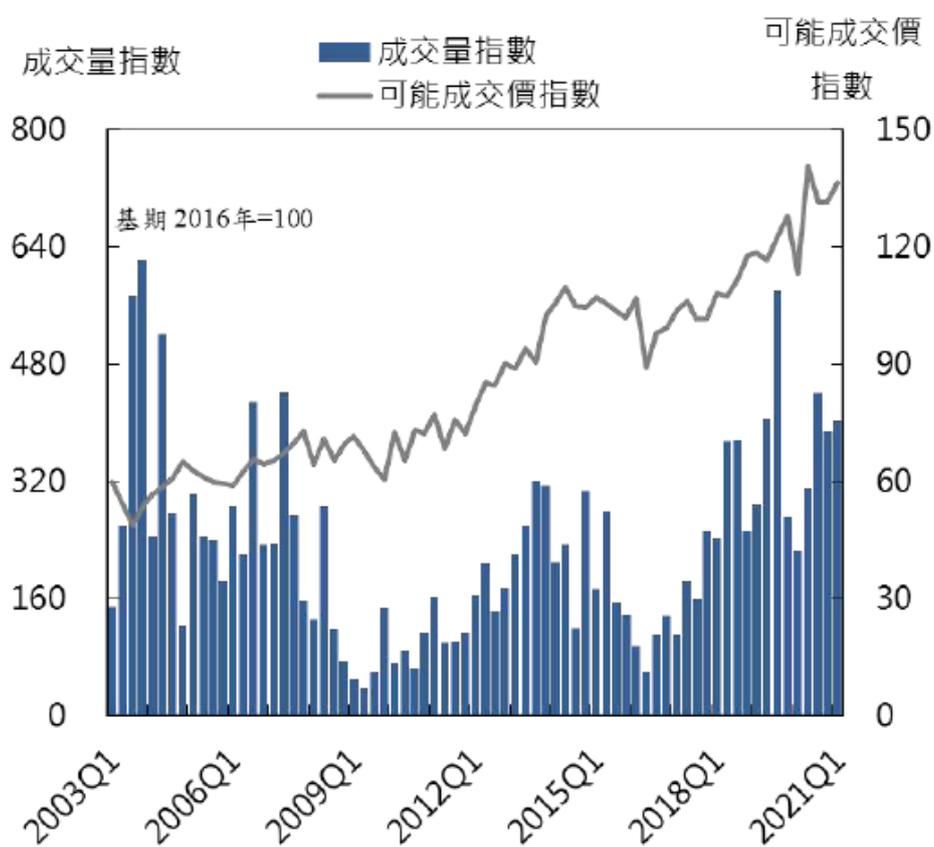
(四) 新竹縣市相較上一季價漲量穩，相較去年同季價量俱穩；主要推案價格為單價25萬元以上產品，佔推案戶數九成多。因電子科技產業景氣熱絡，本季新竹主推高單總價產品，推案金額大幅增加，市場買氣熱絡，成交戶數維持穩定。相較去年同季，房市仍維持穩定。

新竹縣市價量指數趨勢圖（季）



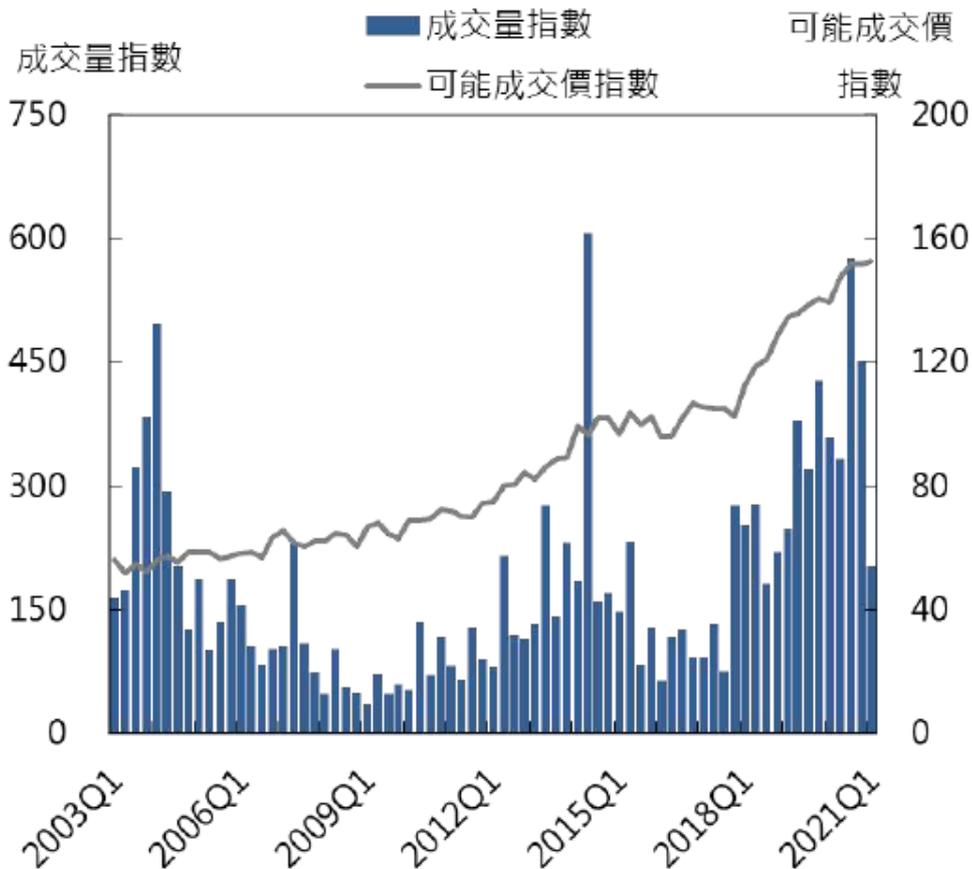
(五) 台中市相較上一季價量俱穩，相較去年同季價量俱漲；主要推案價格為25~40萬元產品，佔推案戶數六成多。相較去年同季，開價持續上漲，議價率縮減，成交價上漲二成；推案成交量持續增加。本季推案集中在外圍蛋白區域，主推中小坪數產品。受惠交通建設利多及剛性買盤支撐，相較去年同季，房市表現熱絡；惟相較上季，受打炒房政策影響，房市表現轉為穩定。

台中市價量指數趨勢圖（季）



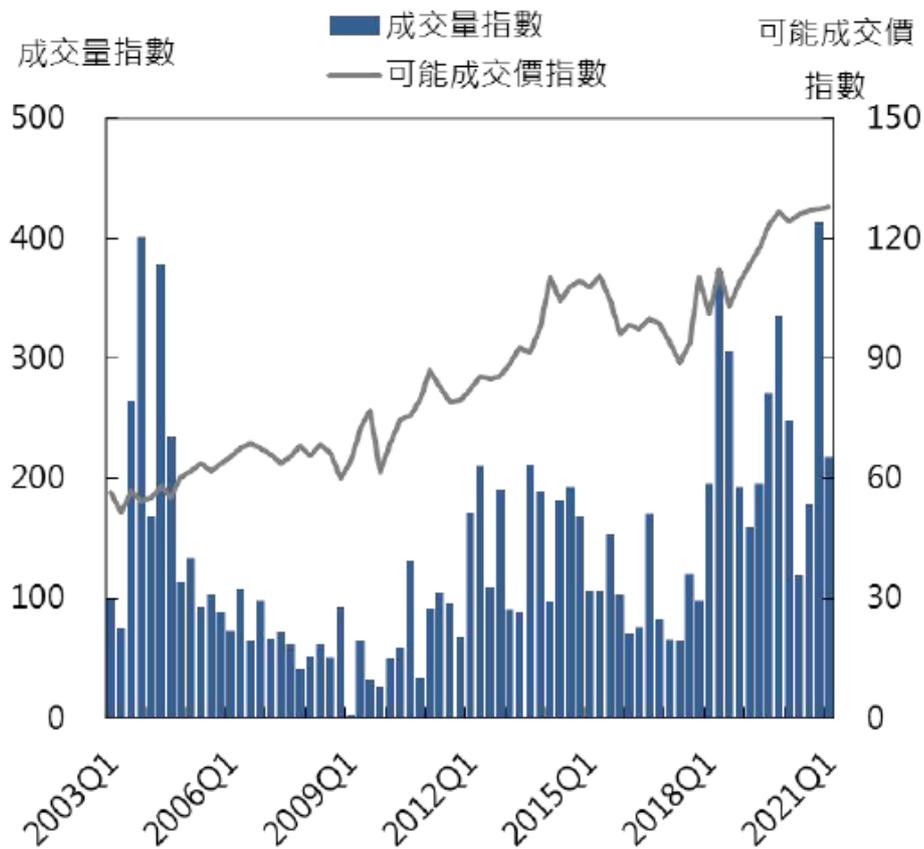
(六) 台南市相較上一季價穩量縮，相較去年同季價漲量縮；主要推案價格為單價未滿25萬元產品，佔推案戶數六成。相較去年同季，開價上漲，議價率縮減，成交價上漲近一成；推案量成交量均減少，惟銷售率表現仍佳。因台積電南科擴廠需工量大產生排擠效應，本季減少供給，但房價仍持續攀升，價量指標背離；惟相較上季，受打炒房政策影響，市場表現偏弱。

台南市價量指數趨勢圖（季）



(七) 高雄市相較上一季價穩量縮，相較去年同季價量俱穩；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數四成多。相較去年同季，開價上漲，議價率擴大，成交價持穩；推案量減少，銷售率表現佳，成交量維持穩定。整體而言，因南部缺工建商推案減少，部分個案因地段優勢，銷售表現佳，房市表現穩定；惟相較上季，受打炒房政策影響，市場表現偏弱。

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，雖然預期全球經濟隨著疫苗接種與各國財政激勵方案而復甦，但在疫苗尚未普及下，各國疫情仍反覆升溫，再加上美中關係緊張，全球經濟前景不確定性仍高。
- (二) 國內經濟金融情勢方面，3月央行理事會維持利率不變，預期今年國內經濟將延續去年成長動能及趨勢。而央行於去年12月實施針對性審慎措施後，銀行不動產貸款增幅仍大，為避免過多資金流向房市，並降低金融機構不動產授信風險，續於3月提出調整選擇性信用管制措施，針對特定對象調降貸款成數。
- (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) 從去年底政府各部會陸續提出健全房市措施，除囤房稅議題仍有爭議外，實價登錄2.0、房地合一稅2.0預計7月正式實施，各政策對房地產市場長期效應尚未明朗，但觀察第一季市場表現，桃中南高四都已有降溫，預期未來投機炒作情況將有效降低。
- (五) 相較上一季，各地區成交價維持穩定或上漲，成交量僅台北小幅增加，其餘地區維持穩定或減少；相較上一季房市台北、新竹偏熱，新北、台中穩定，桃園及南高偏弱。
- (六) 相較去年同季，成交價除新北下跌外，其餘地區維持穩定或上漲，成交量除台南減少外，其餘地區維持穩定或增加；相較去年同季房市台北、桃園、台中偏熱，其餘地區穩定待觀察。