

不動產概況更新

房地產概況相關資訊摘自政治大學社會科學院「台灣房地產研究中心」，並獲花敬群副教授之首肯刊登，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(104年第4季)

一、全國房地產指數綜合評估

依據國泰全國房地產指數季報(104年第4季，以下同)，本季相較上一季與去年同季均為價跌量縮，推案區位因素使得成交價格較低，成交量則小幅萎縮，雖然中央銀行放寬房貸管制，並調降利率，加上財政部提高優惠購屋貸款額度，但因預期房地合一稅上路的疑慮，以及奢侈稅退場後可能出現的賣壓，致使各地區交易清淡。此外，人民幣貶值後的國際股市大幅下跌，總統與國會改選的政治因素衝擊，以及經濟成長持續衰退，均是造成房市低迷的原因。整體而言，本季價格下跌相當明顯，各地區銷售率與成交量表現多不理想，後市應會持續此衰退趨勢一段時間。

從2015年國泰房地產指數趨勢觀察，全國新推個案市場全年由上半年的價量俱增，下半年轉為價量俱跌，全年呈現價跌量縮的盤整格局。面對國內經濟成長不如預期、房地合一稅即將實施，以及公告地價的調漲預期，市場對現有價格接受度降低，買方觀望氣氛仍高。

綜合評估-全國(104年第4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	123.13	26.92 萬元/坪	-6.44%	-8.29%
議價空間率	112.44	17.24%	-7.78%	20.16%
開價	125.96	32.53 萬元/坪	-8.09%	-5.08%
推案量	78.42	1,785億元	-8.21%	-37.98%
30天銷售率	49.81	8.79%	-20.54%	-33.21%
30天成交量	46.32	--	-21.39%	-54.81%

資料來源：104年第4季國泰房地產指數季報(指數基期2010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) 台北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價跌量穩。
本季在開價大幅下修，議價空間大幅縮減與推案量中幅減少下，成交價連四季下跌，銷售率出現較大萎縮，成交量繼續下探，市場動能明顯不足。整體而言，本季台北市新推個案以外圍為主，因此價格較低，但低價並未產生穩定銷售率與成交量的效果，市場規模持續低迷。

2015年台北市新推個案市場與去年相較為價跌量縮，成交量呈持續處於相當低的規模。整體而言，台北市持續處於景氣低迷格局，受到房屋稅調高，以及房地合一稅與公告地價調高之預期心態影響，使得市場上高單價豪宅個案銷售不佳，推案以低總價產品為主力。

台北市量價指數趨勢圖（季）



(二) 新北市房地產指數，相較上一季為價穩量縮，較去年同季為價跌量縮。本季新北市市場持續呈現衰退結構，特別是銷售率與成交量持續萎縮，30天銷售率僅8.02%，成交量指數已低於20%，為衰退較嚴重地區。整體而言，本季新北市因銷售率與成交量的明顯衰退，市場餘屋持續累積問題相對嚴重。2015年新北市新推個案市場上下半年有明顯差異，上半年為價量俱穩，下半年交易量呈現萎縮，與去年相較為價跌量縮格局。整體而言，新北市市場維持盤整格局，與台北市的比價效應逐漸減弱。近兩年累積超過六千億元的推案量，對上交易量的萎縮，對後續市場發展形成相當壓力。

新北市量價指數趨勢圖（季）



(三) 桃竹地區房地產指數，相較上一季價漲量穩，較去年同季為價穩量縮。本季在指標個案推出下，開價及推案量維持穩定。本季桃竹地區持續上季持穩結構，雖然市場仍處於相對低檔，但未持續惡化。整體而言，本季桃竹地區房市屬於低檔穩定，但銷售率仍未改善，餘屋賣壓問題仍是後市發展的主要困境。

2015年桃竹地區新推個案市場，與去年相較為價穩量縮結構，屬於低檔穩定。整體而言，本年度桃竹地區市場在比價效應與台北都會區客層轉移下，整體呈現相對繁榮結構，但推案金額、銷售率與成交量明顯萎縮，加上長期累積餘屋問題，後續市場壓力已逐漸形成。

桃竹地區量價指數趨勢圖（季）



(四) 台中市房地產指數，相較上一季為價量俱穩，較去年同季為價穩量縮。本季台中市新推個案市場成交價及成交量維持穩定，銷售率呈現萎縮，顯示市場已逐漸脫離過去相對繁榮格局。整體而言，本季台中市房市不若以往熱絡，相對各地區較高的成交量指數能否維持，是後續觀察重點。

2015年台中市新推個案市場，下半年議價空間擴大，推案量也減少，與去年相較為價漲量縮的盤整結構。整體而言，本年度台中市由過去兩年復甦結構，出現推案金額與成交量漸少趨勢，加上市場餘屋去化問題，成為後續發展的主要隱憂。

台中市量價指數趨勢圖（季）



(五) 台南市房地產指數，相較上一季為價量俱增，較去年同季為價穩量縮。本季台南市新推個案市場相對上季表現為各地區中最好，但銷售率卻為各地區中最低，市場持續在低檔中維持一定溫度。整體而言，台南市房市雖無過去相對繁榮格局，但低總價個案仍有不錯表現，惟長期累積存貨問題仍是後市發展的隱憂。

2015年台南市新推個案市場呈現價漲量縮，價格漲幅高於各地區，市場持續在低檔中維持一定溫度。整體而言，本年度台南市房市雖無過去相對繁榮格局，但低總價個案仍有不錯表現，惟長期累積存貨問題仍是後市發展的重大隱憂

台南市量價指數趨勢圖（季）



(六) 高雄市房地產指數，相較上季與去年同季均為價跌量縮。本季高雄市新推個案市場因開價下修至合理狀況，導致成交價格亦同步下跌，雖然部分原因屬推案地區偏向外圍地區所致，但銷售率與成交量亦出現減少，顯示市場有步入反轉階段之跡象。整體而言，本季高雄市價格下跌與成交量明顯減少，市場買盤力量消退，需留意後續餘屋規模。

2015年高雄市新推個案市場呈現高檔盤整的價漲量縮，議價空間與推案量與2014年相近。整體而言，本年度高雄市新推住宅市場雖相對穩定，但價格自第二季逐季遞減，30天銷售率也維持在9%至10之間，第四季成交量更大幅減少，加上市場餘屋規模不小，成為後市發展隱憂。

高雄市量價指數趨勢圖（季）



三、總結

(一)房價降勢北降南升，議價空間擴大

2015年國泰可能成交價上漲趨勢明顯減緩，累計全國年跌幅為2.62%，各地區呈現北降南升態勢；各都會區議價空間率僅高雄市維持穩定，其他地區均為增加。

(二)下半年推案量明顯萎縮，僅台中市銷售率穩定

2015年全國新推個案市場推案量較去年減少37.49%，建商推案也更趨保守；各地區30天銷售率明顯下滑，以台北市與台南市減少約四成五較高，而各地區僅台中市增加。

(三)價跌量縮架構逐步形成

2015年總體經濟數據持續不佳，面對不動產稅制改革、重大建設出現變數，以及國際政治經濟環境諸多危機因素的環伺下，雖有房貸利率調降與房貸鬆綁等利多消息，但銷售率與成交量持續萎縮，市場以低總價的產品表現較佳，建商推案量也趨於保守。

四、2016年展望

在國內總體經濟持續低迷，及市場累積過多餘屋的壓力下，將是影響國內房市發展的重大因素。若無其他重大事件衝擊，市場價量短期趨勢將由價跌量縮格局出發，且買方觀望氣氛濃厚。而整體政經環境所充斥的不確定因素，仍可能對後續市況產生強烈的影響。