

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(108年第4季)

一、全國房地產指數綜合評估

全國相較上一季及去年同季皆為價量俱穩。本季開價維持穩定，議價率小幅擴大，成交價維持穩定；推案量減少、銷售率維持穩定，成交戶數亦維持穩定，惟成交金額下跌。觀察各地區表現，本季呈現北盤整中南熱現象；惟成交戶數增加與市場朝小宅化推案有關，倘以推案金額觀察，成交戶數的增加不宜過度樂觀看待。

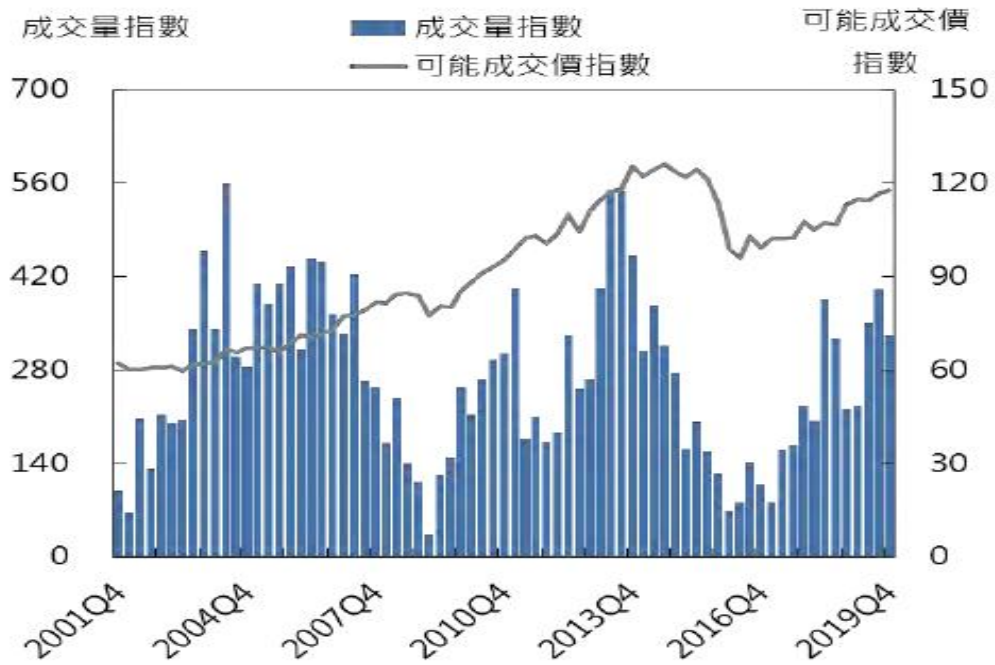
綜合評估-全國(108年第4季)

全國	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季	
可能成交價格	117.77	27.94 萬元/坪	0.95%	4.14%	
議價率	86.34	15.44%	0.42	1.02	
開價	114.37	33.04 萬元/坪	1.45%	5.40%	
推案量	金額	200.98	2,974 億元	-28.89%	35.35%
	戶數	273.30	24378戶	-19.06%	53.72%
30天銷售率	121.36	11.50%	0.23	-0.33	
30天成交量指數	金額	247.89	--	-27.41%	31.57%
	戶數	331.68	--	-17.38%	49.43%

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)

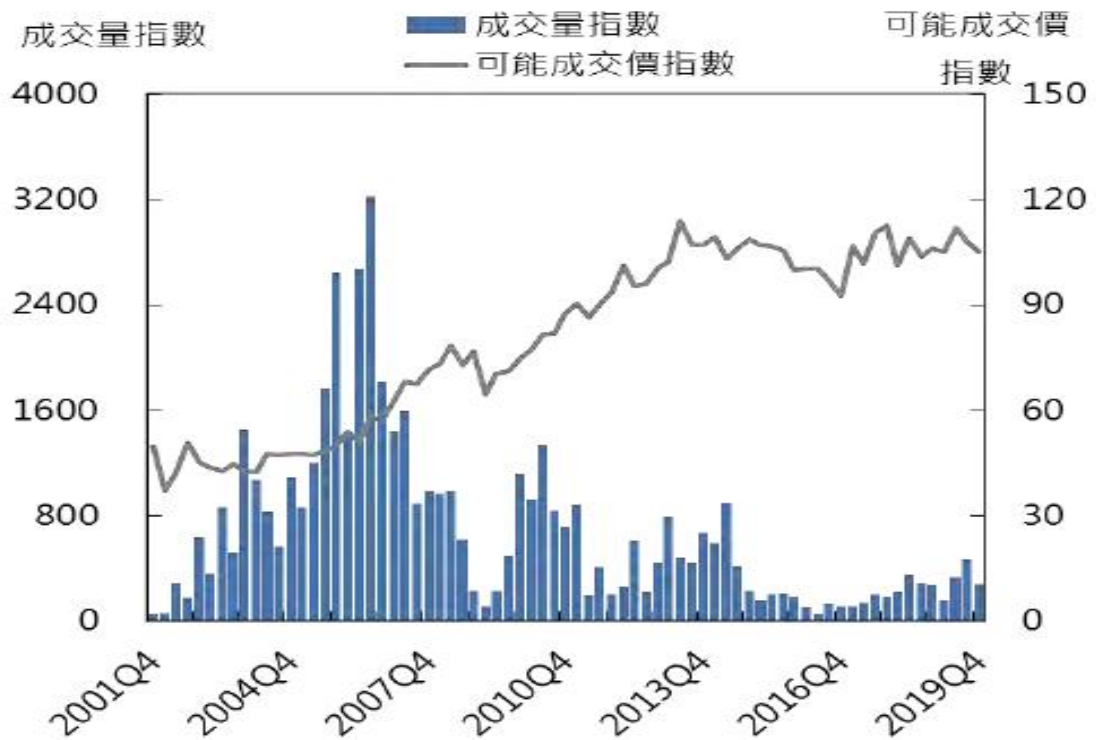
全國價量指數趨勢圖（季）



二、七大都市房地產指數綜合評估

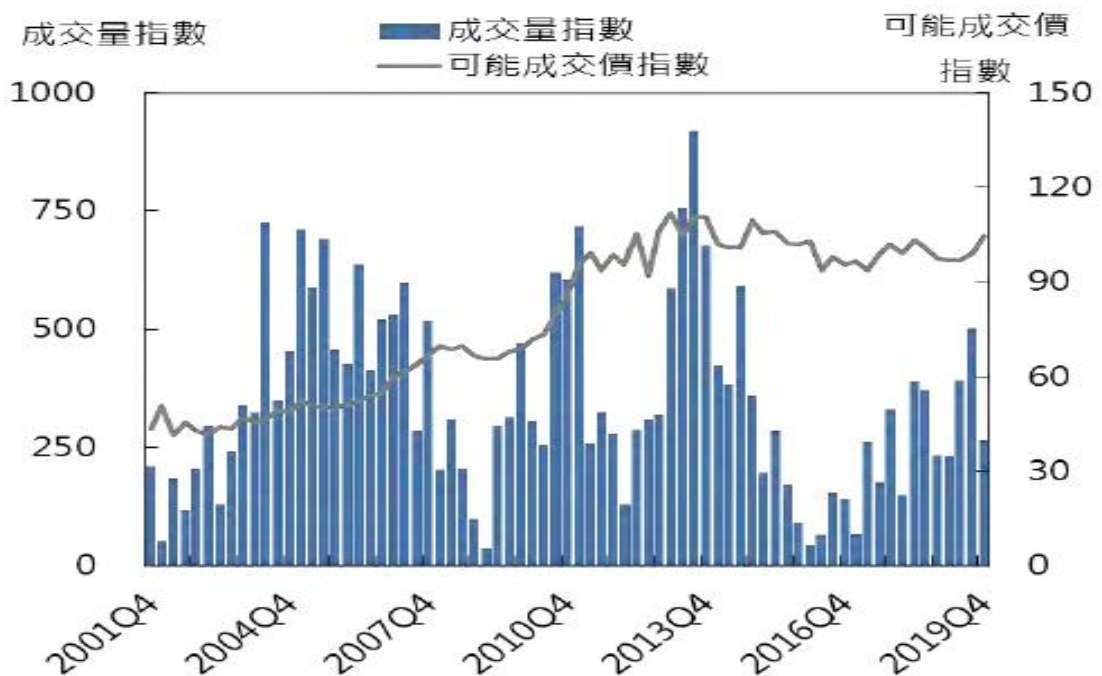
(一) 台北市相較上一季價量俱跌，相較去年同季價量俱穩；主要推案價格為75~100萬元產品，合計佔推案戶數近四成。整體而言，相較去年同季台北市成交價、推案量、銷售率、成交量等面向均維持穩定；雖然推案及成交戶數增加，但推案及成交金額反而減少，係因小宅化推案導致戶數增加，未來市場仍須審慎。

台北市價量指數趨勢圖（季）



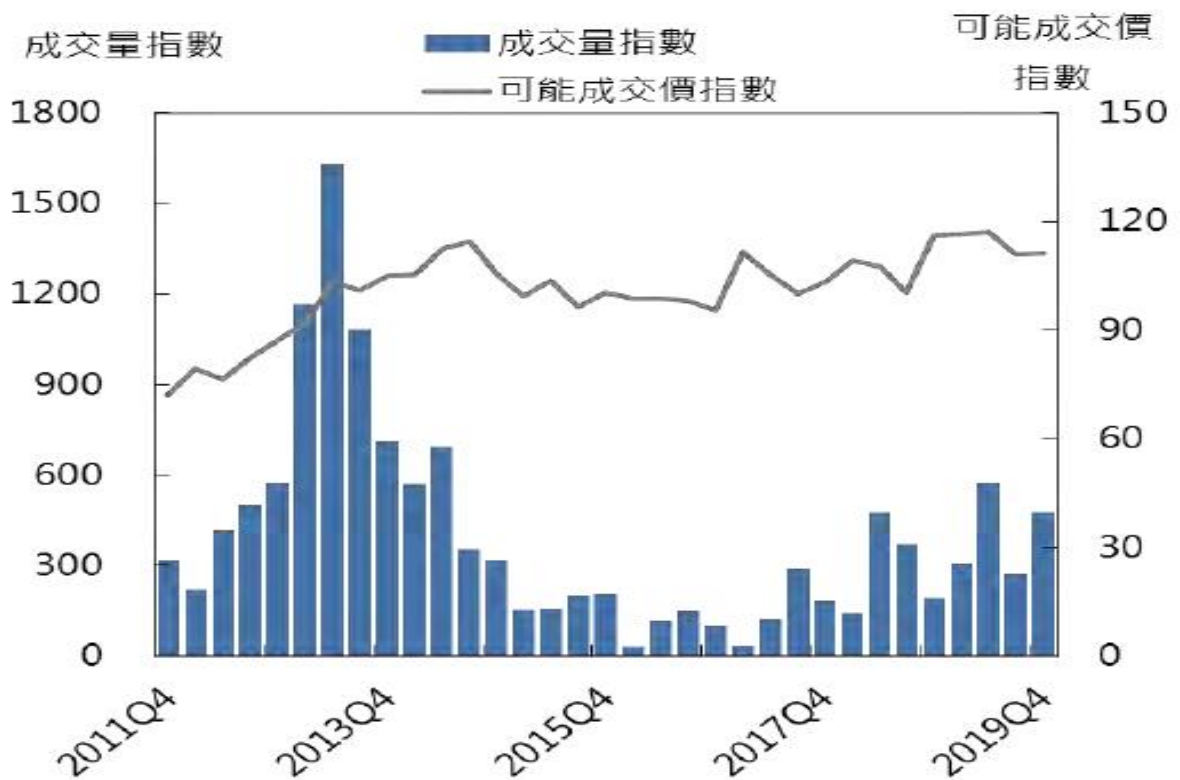
(二) 新北市相較上一季價漲量縮，相較去年同季價量俱穩，主要推案價格為單價50萬元以上產品，佔推案戶數超過四成。整體而言，相較去年同季新北市成交價維持穩定，推案戶數小幅增加，銷售率維持穩定，成交量亦維持穩定。然開價持續上漲，但整體銷售率低於一成且持續減少，未來市場的變動方向仍有待觀察。

新北市價量指數趨勢圖（季）



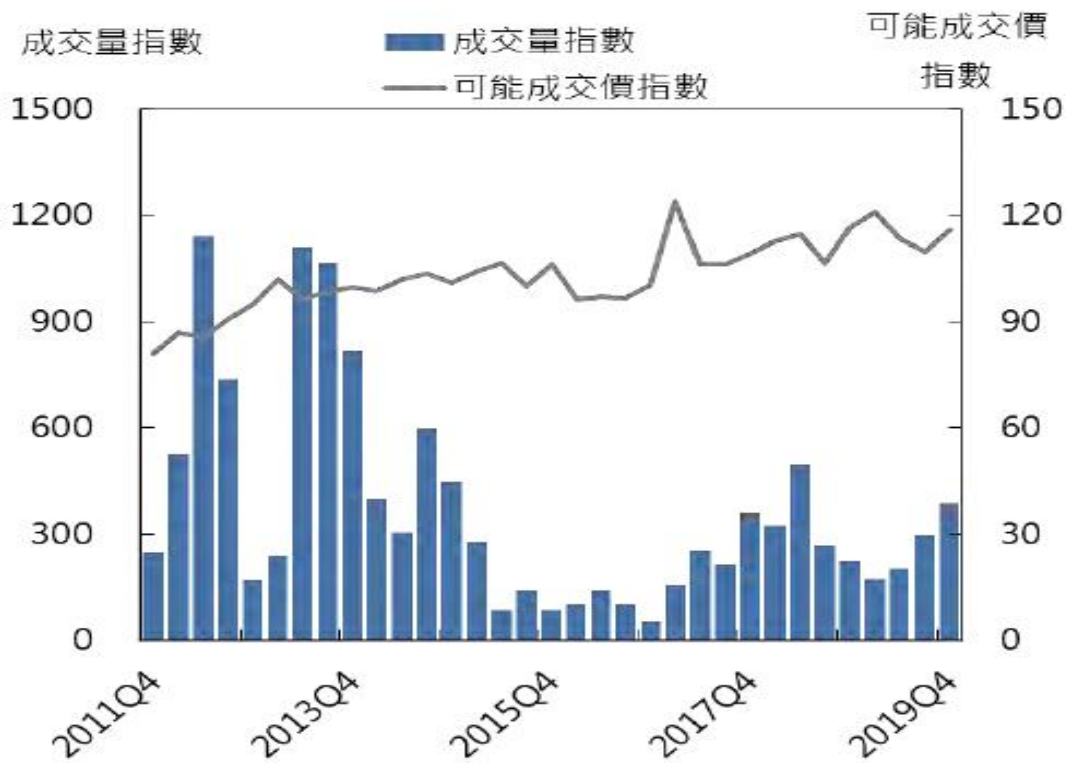
(三) 桃園市相較上一季價穩量增，相較去年同季價跌量增；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數六成。整體而言，相較去年同季桃園市成交價小幅下跌，推案戶數和銷售率皆維持穩定，推案金額大幅增加，成交量中幅增加，相較上一季則為價穩量增。在推案金額增加但整體銷售率不佳的情況下，後續市場餘屋賣壓較大。

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，相較去年同季價穩量增；主要推案價格為單價25萬元以上產品，佔推案戶數超過八成。整體而言，本季因受單一個案量體大及銷售率頗佳之影響，使成交價較上季上漲、成交量增加，房市趨勢仍待觀察。

新竹縣市價量指數趨勢圖（季）



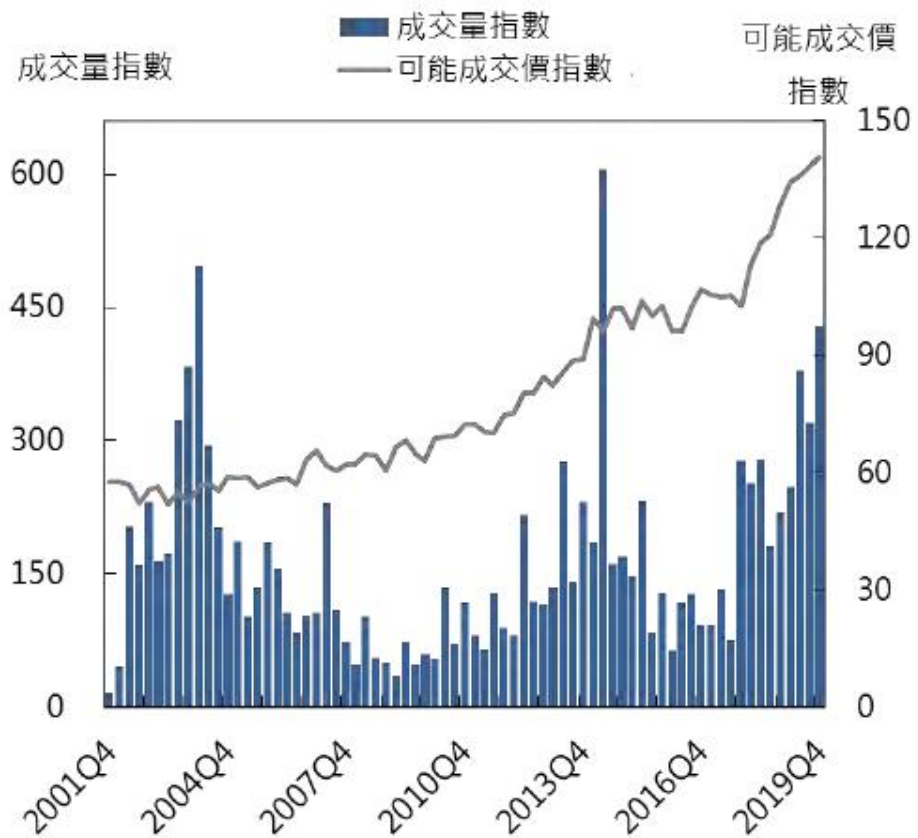
(五) 台中市相較上一季價漲量縮，相較去年同季價漲量穩；主要推案價格帶為25-40萬元產品，佔推案戶數六成；整體而言，相較去年同季台中市成交價小幅上漲，推案量、銷售率和成交量均維持穩定；然相較上一季推案量、成交量呈現中大幅縮減，未來市場能否持續維持繁榮景象，需視後續成交量的動能變化。

台中市價量指數趨勢圖（季）



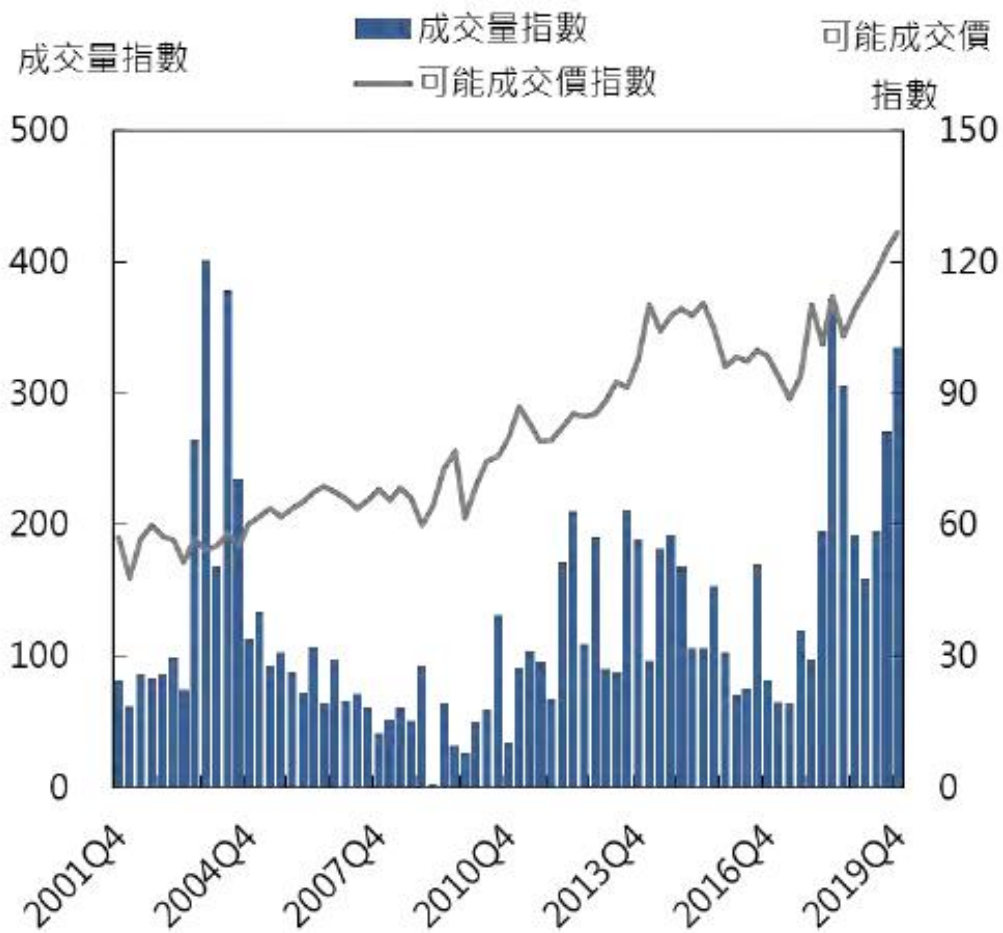
(六) 台南市相較上一季價漲量穩，相較去年同季價量俱漲；主要推案價格為單價25萬元以下產品，佔推案戶數超過五成。整體而言，相較去年同季台南市成交價中幅上漲，推案量和銷售率中幅增加，成交量大幅增加，整體市場表現仍維持繁榮景象，為七都中表現最佳區域。

台南市價量指數趨勢圖（季）



(七) 高雄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25萬元以下產品，佔推案戶數近五成。整體而言，相較去年同季高雄市成交價大幅上漲，推案戶數大幅增加，銷售率中幅減少，致成交量小幅增加。因推案類型以低總價、小宅為主，相較上一季成交金額有下滑趨勢，整體市場仍有待觀察。

高雄市價量指數趨勢圖（季）



三、結論

1. 國際經濟金融情勢方面，美中宣布達成第一階段協議，中國大陸經濟放緩，若發生系統性風險，恐將拖累全球經濟，英國可望脫歐但與歐盟貿易關係仍不確定。全球經濟成長續緩，主要央行仍維持寬鬆貨幣政策。
2. 國內經濟金融情勢方面，因轉單效應及廠商擴大國內產能，預期未來國內經濟成長溫和，央行12月維持利率不變，房市呈現盤整回溫情況，造成建築貸款與購屋貸款年增率雙雙持續升高，央行將密切關注金融機構不動產授信風險控管情況。政策政治面，隨著總統大選的結果，國內政治經濟及兩岸發展情勢對房市的影響，仍待審慎評估。
3. 相較去年同季，台北推案及成交金額減少，因小宅化推案導致戶數增加，未來市場仍須審慎；新北市開價持續上漲，但整體銷售率低於一成且持續減少，房市變化有待觀察；桃園在推案金額增加但整體銷售率不佳的情況下，後續市場餘屋賣壓較大；新竹本季因受單一個案量體大及銷售率頗佳之影響，使成交價較上季上漲、成交量增加，房市趨勢仍待觀察；台中推案量成交量相較上一季中大幅縮減，能否持續繁榮需視後續成交量動能變化；台南價漲量增，整體市場維持繁榮景象；高雄價漲量增，因推案類型以低總價小宅為主，相較上一季成交金額有下滑趨勢，整體市場有待觀察。觀察各地區表現，本季呈現北盤整中南熱現象。
4. 從四季移動趨勢來看雙北本波成交價接近波段高點，桃竹成交價在高檔盤整，中南高成交價皆創新高；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區成交量仍處相對低檔，中南部地區成交量已超過波段高點。