

## 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1季)

#### 一、全國房地產指數綜合評估

國泰全國房地產指數，相較上一季呈現價跌量穩表現，相較去年同季為價穩量增格局。就價指標而言，南北差異頗大，台中、台南、高雄表現較佳；就量指標而言，除新北市減少外，其餘地區成交量均維持穩定或增加。整體而言，較上季價量仍屬盤整觀望結構，價量表現較去年同季為佳，但第一季整體房市南北差異大，後市應留意南北差異引發之波及效果。

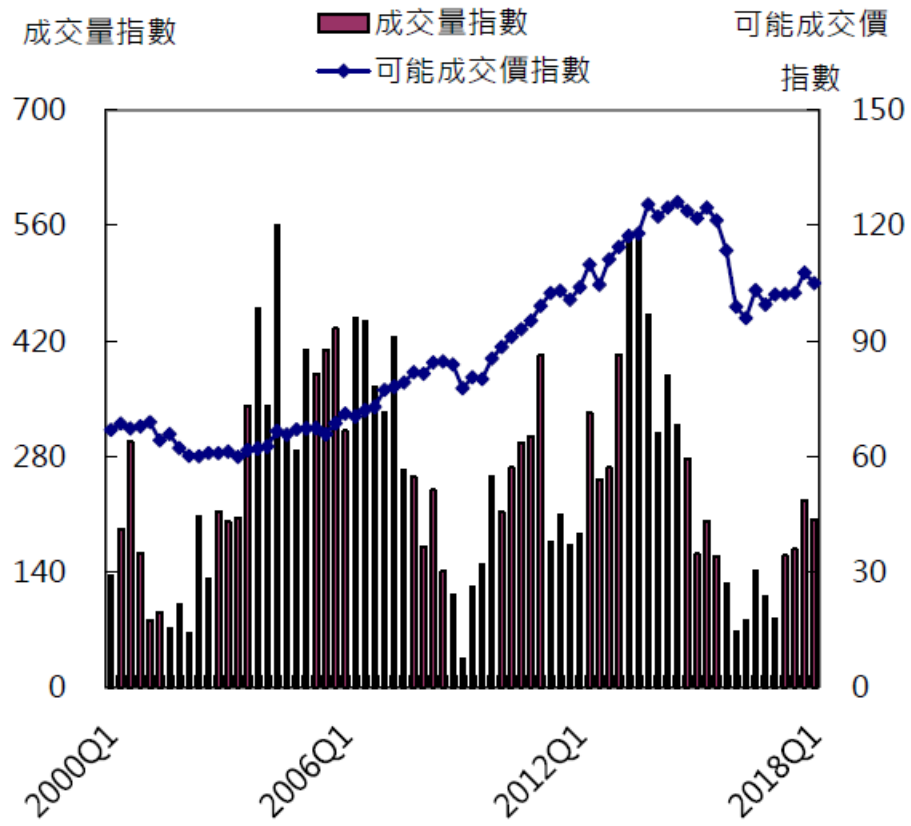
#### 綜合評估-全國(107年第1季)

全國	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	104.98	24.91 萬元/坪	-2.53%	2.89%
議價空間率	92.88	16.61%	1.49	-2.41
開價	103.37	29.87 萬元/坪	-0.79%	-0.08%
推案量	115.52	1,710 億元	-4.22%	26.81%
30天銷售率	138.01	13.08%	-0.41	4.35
30天成交量	203.49	--	-10.24%	147.94%

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)

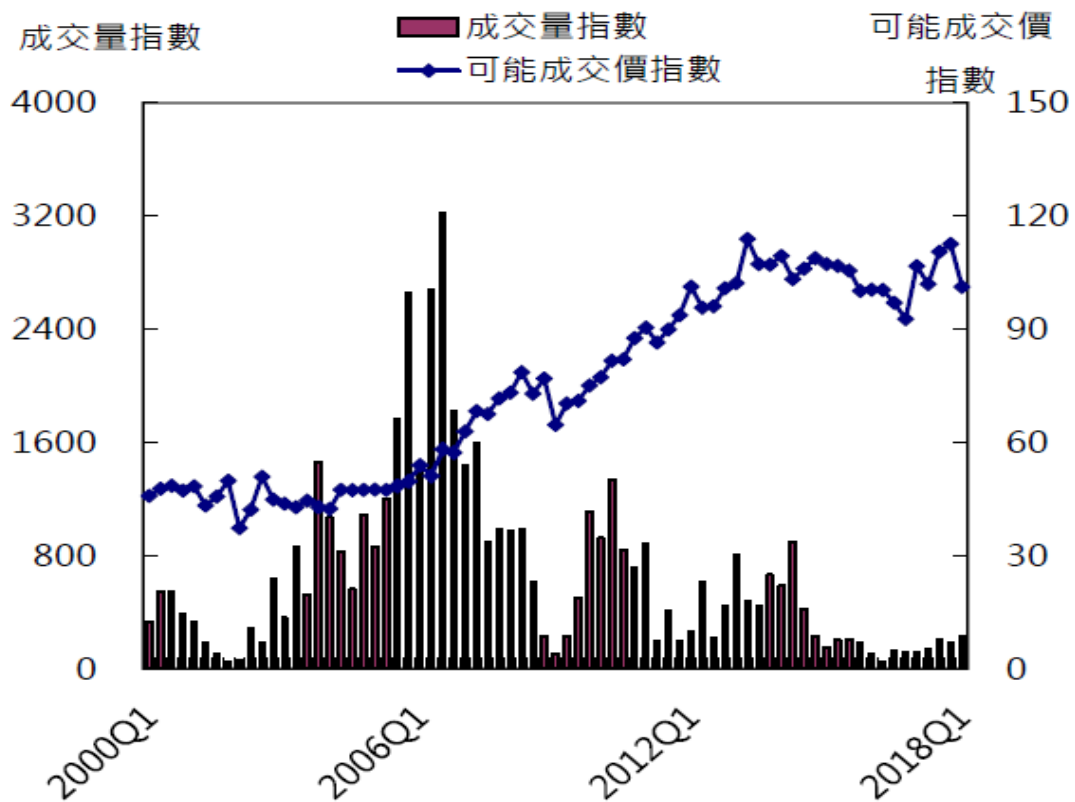
全國價量指數趨勢圖（季）



## 二、六大都會區房地產指數綜合評估

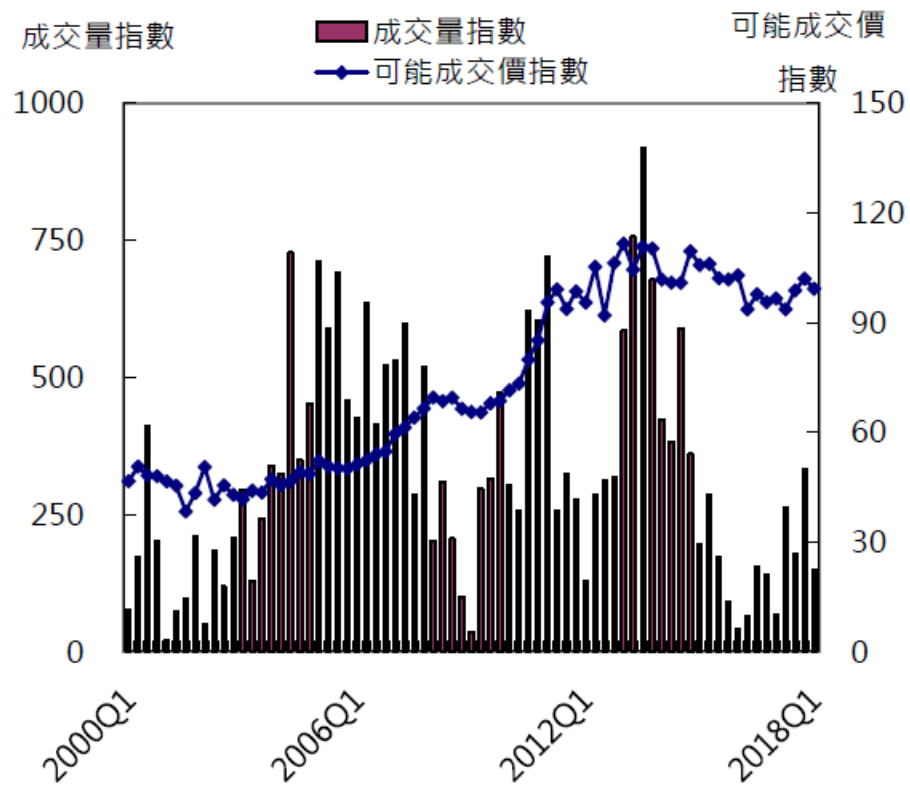
(一) 國泰台北市房地產指數，相較上一季為價跌量穩，相較去年同季為價跌量增，主要推案價格為單價70-100萬元，佔推案戶數近五成。從價量表現觀察，相較上季成交價下跌、成交量維持穩定，相較去年同季價格下跌、成交量增加。整體而言，本季較上季價格大幅下跌，推案量大幅增加致成交量維持穩定，後市發展仍應審慎因應。

台北市價量指數趨勢圖（季）



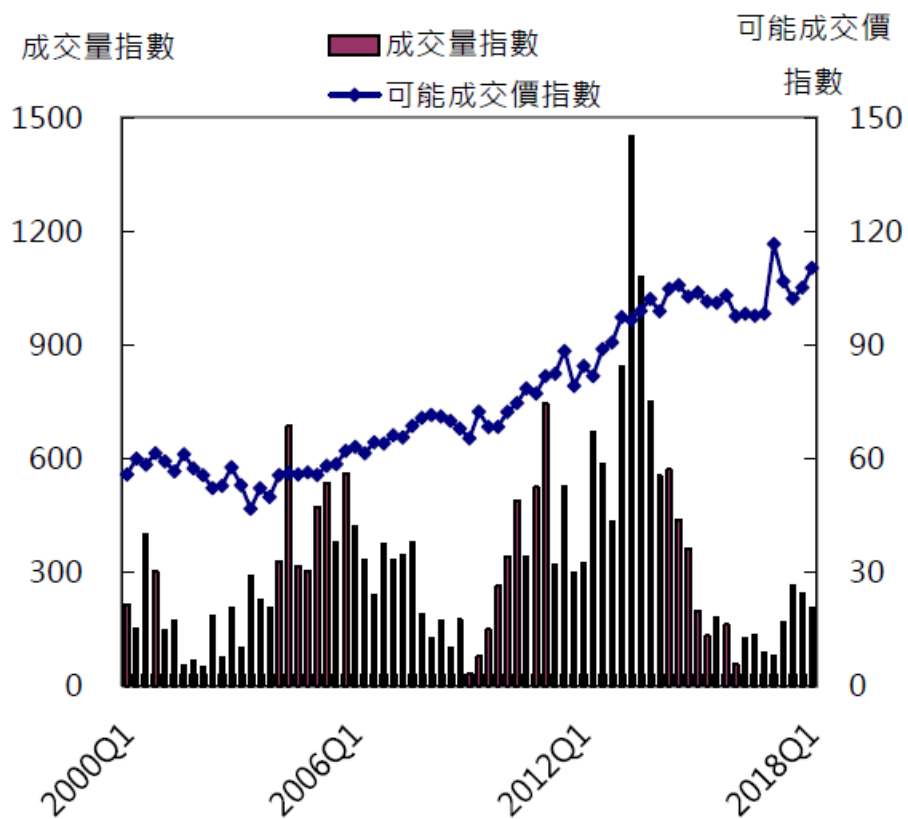
(二) 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價跌量縮，相較去年同季為價穩量增，主要推案價格為單價45-60萬元，佔推案戶數超過六成。從價量表現觀察，相較上季價格仍下跌、推案量與成交量均減少，相較去年同季則價格穩定、推案量穩定、成交量增加。整體而言，成交價量均跌，短期衰退，後市發展仍應審慎因應。

新北市價量指數趨勢圖（季）



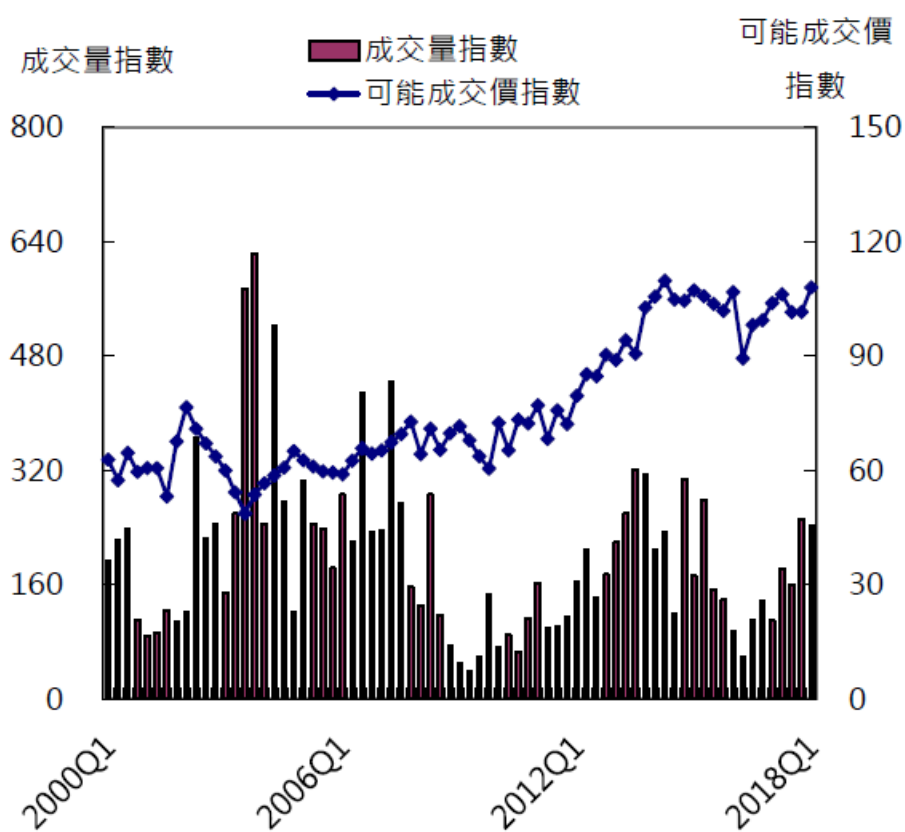
(三) 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季為價漲量穩，相較去年同季亦為價跌量增，主要推案價格為單價25~30萬元，佔推案戶數六成。從價量表現觀察，相較上季價格中幅增加、推案量與成交量維持穩定或縮減。整體而言，相較上季與去年同季價量表現來看，房市仍在盤整，後市發展仍待觀察。

桃竹地區價量指數趨勢圖（季）



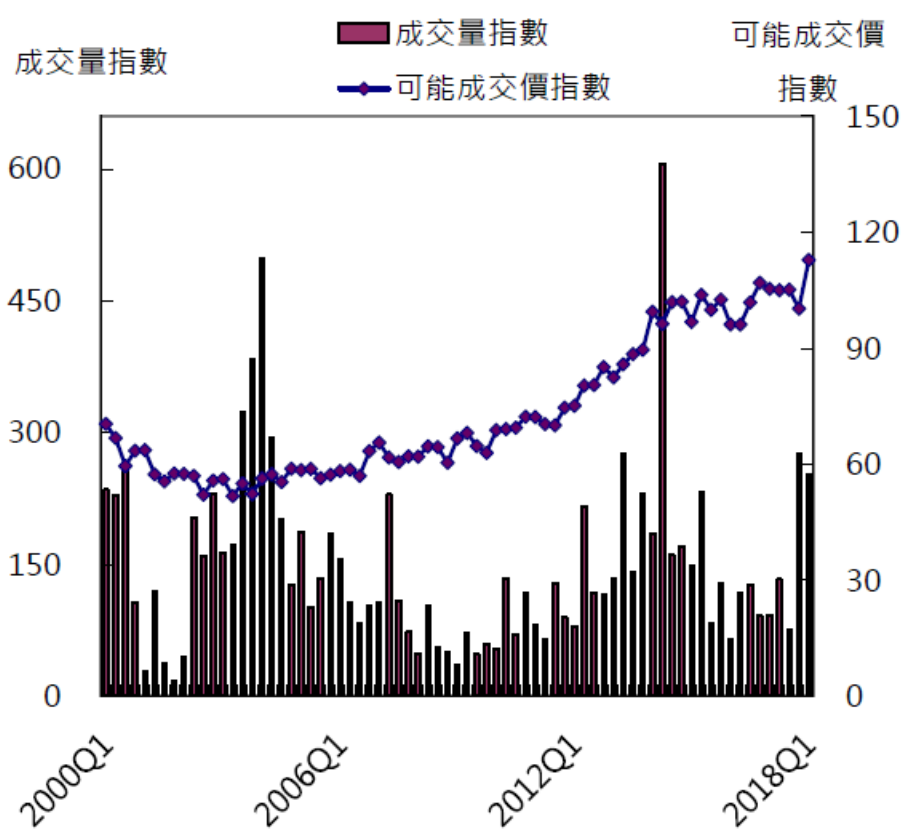
(四) 國泰台中市房地產指數，相較上一季為價漲量穩，相較去年同季為價穩量增，主要推案價格為單價25~30萬元，佔推案戶數五成，從價量表現觀察，相較上季價格增加、成交量趨穩。整體而言，價格盤整向上，成交量亦較去年同季大幅增加，房市整體表現較佳，但應留意議價空間擴大現象。

台中市價量指數趨勢圖（季）



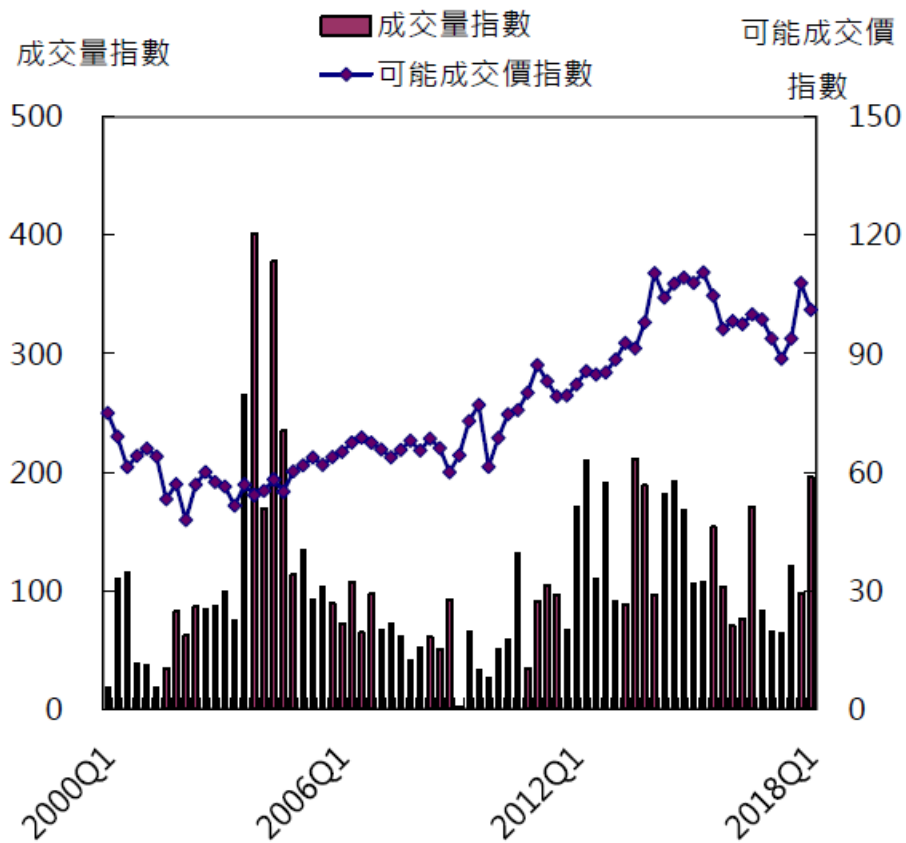
(五) 國泰台南市房地產指數，相較上一季為價漲量穩，相較去年同季為價量俱漲，主要推案價格為單價17~20萬元，佔推案戶數五成。從價量表現觀察，相較上季價格大幅增加，成交量維持穩定；相較去年同季則價格增加、成交量大幅增加。整體而言，價格盤整向上、成交量較去年同季大幅增加，房市整體表現較佳。

台南市價量指數趨勢圖（季）



(六) 國泰高雄市房地產指數，相較上一季為價跌量增，相較去年同季為價量俱漲，主要推案價格為單價20~25萬元，佔推案戶數五成。從價量表現觀察，相較上季成交價下跌，銷售率和成交量增加；相較去年同季成交價增加、推案量大幅增加。整體而言，價格仍在盤整，長期價量俱漲，房市整體表現較佳但有隱憂，應留意成交價下跌、議價空間擴大現象。

高雄市價量指數趨勢圖（季）





### 三、結論

全球經濟持續擴張，美國近日課徵懲罰性關稅引起全球貿易緊張升高，3月美國聯準會升息1碼，將使金融市場波動加劇。國內景氣仍溫和成長，3月央行宣布利率不變以穩定物價，然電價及利率調升議題，恐將造成民眾預期通膨心理，而2018下半年國內選舉議題將發酵，使業者全年推案更重視上半年329檔期表現，前瞻基礎計畫的落實、都市更新、社會住宅等政策，也將影響整體房地產市場後市發展。

本季台北房市價格大跌、新北成交價量均跌，後市發展應審慎因應；桃竹房市仍在盤整；台中、台南房市整體表現較佳，但台中應留意議價空間擴大現象；高雄價格仍在盤整，房市整體表現較佳但有隱憂，應留意成交價下跌、議價空間擴大現象。第一季整體房市南北差異大，後市發展應留意南北差異引發之波及效果。