

## 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(111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穩，相較去年同季價漲量增，房市表現熱絡；惟預期全球供應鏈瓶頸仍將持續，俄烏衝突推升國際原物料價格，加劇國內外通膨壓力。國內房市面臨地緣政治風險、通膨、升息、不動產放款風險權數調升、政府打炒房政策及疫情後續發展等不利因素，房市前景仍具不確定性。

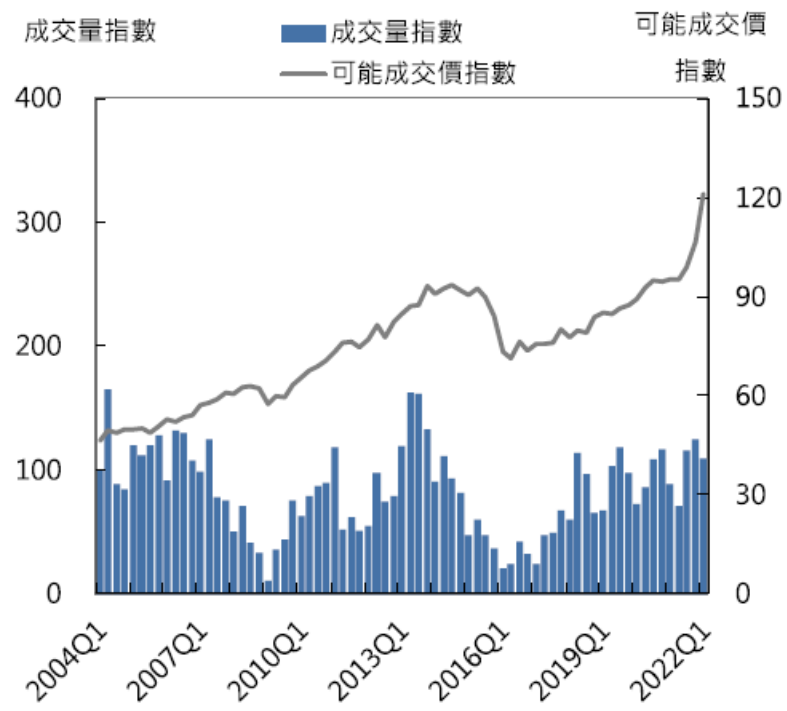
#### 綜合評估-全國(111年第1季)

全國	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季	
可能成交價格	121.05	43.25 萬元/坪	13.66%	21.79%	
議價率	69.67	7.71%	0.10	-5.73	
開價	116.64	46.87 萬元/坪	13.78%	19.28%	
推案量	金額	117.54	3,820 億元	0.86%	13.54%
	戶數	101.88	20,559 戶	-1.97%	-5.74%
30天銷售率	106.63	15.20%	-1.86	3.50	
30天成交量指數	金額	123.50	--	-10.14%	47.44%
	戶數	108.78	--	-12.66%	22.40%

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)

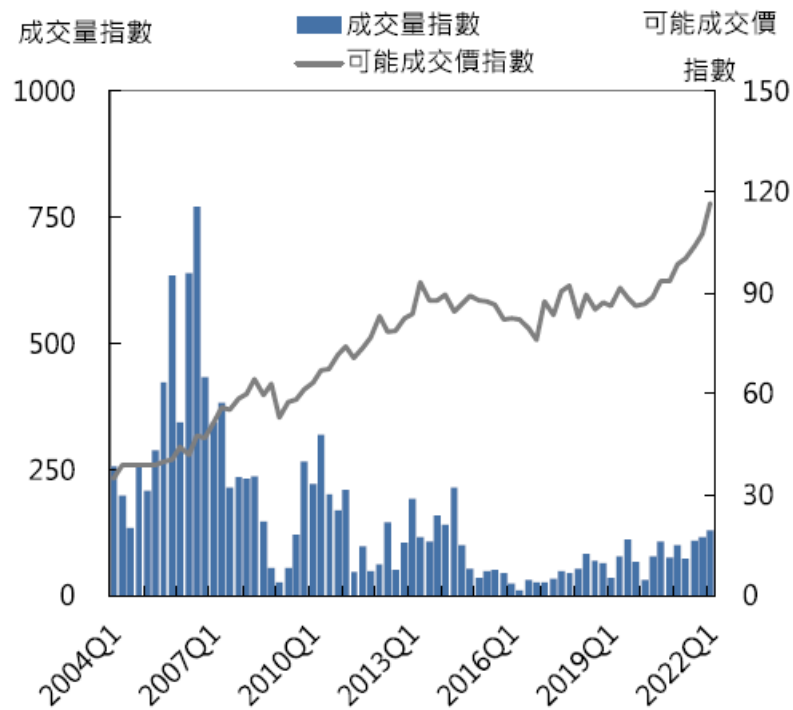
全國價量指數趨勢圖（季）



## 二、七大都市房地產指數綜合評估

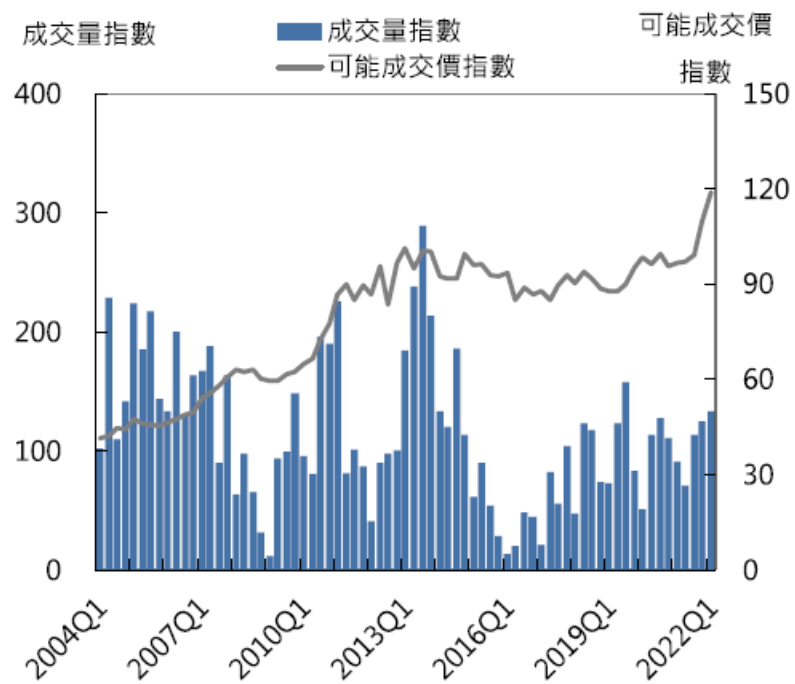
(一) 台北相較上一季與去年同季皆為價漲量穩；主要推案價格為單價100萬元以上產品，佔推案戶數六成，但因個案規劃表現突出帶動整體銷售率，成交量持穩。自疫情穩定後，房市持續熱絡，都更及危老改建為推案主力。整體而言，本季價漲量穩，房市表現偏熱。

台北市價量指數趨勢圖（季）



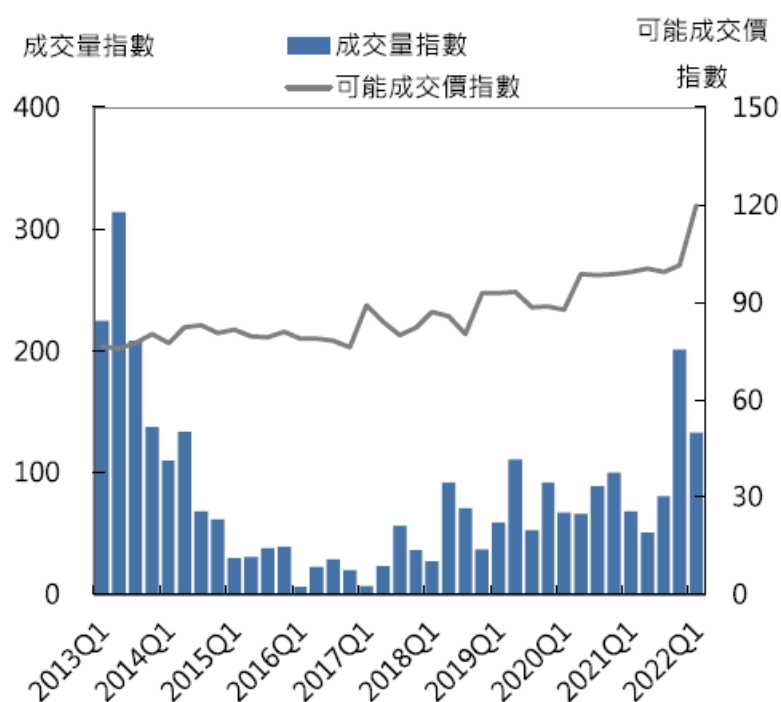
(二) 新北相較上一季價漲量穩，相較去年同季價量俱漲；主要推案價格為單價50萬元以上產品，佔推案戶數五成多。本季適逢數個百億大案推出，推案戶數較上一季增加三成，皆位於重劃區或整體開發區，因生活機能日趨成熟，吸引人口遷入，在房價比價效應下，仍有一定買氣。整體而言，本季價量俱漲，房市表現熱絡。

新北市價量指數趨勢圖（季）



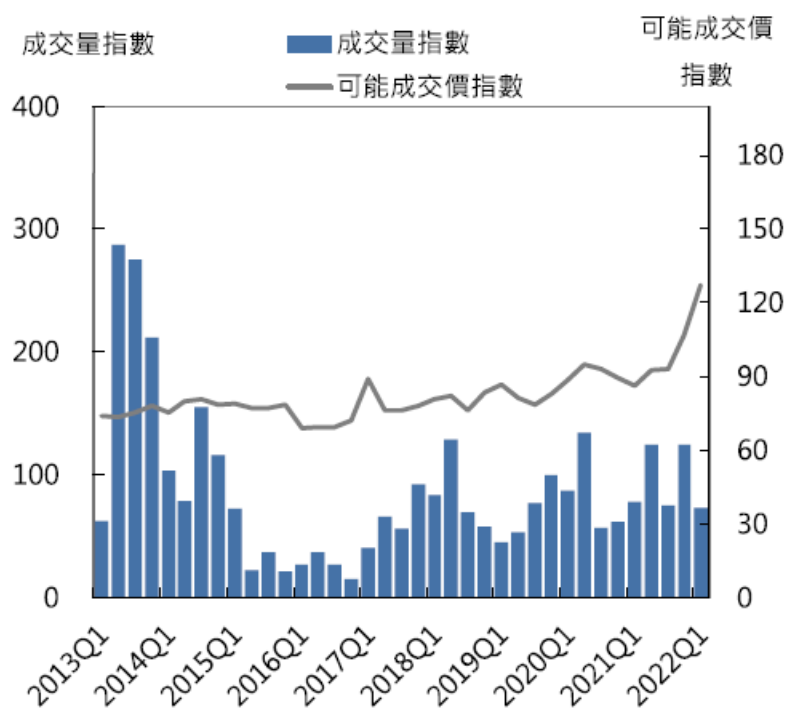
(三) 桃園相較上一季價漲量縮，相較去年同季價量俱漲；機捷通車後，沿線站點房市吸引許多外地客跨區購買，房市熱區為八德擴大重劃區、龜山A7站、中路重劃區及桃園高鐵特區。成交價量表現較去年同季佳，主要係由推案量帶動。整體而言，桃園市量表現均較上一季差，成交量縮達三成，值得注意；與去年同季相比，價量俱漲，房市表現熱絡。

桃園市價量指數趨勢圖（季）



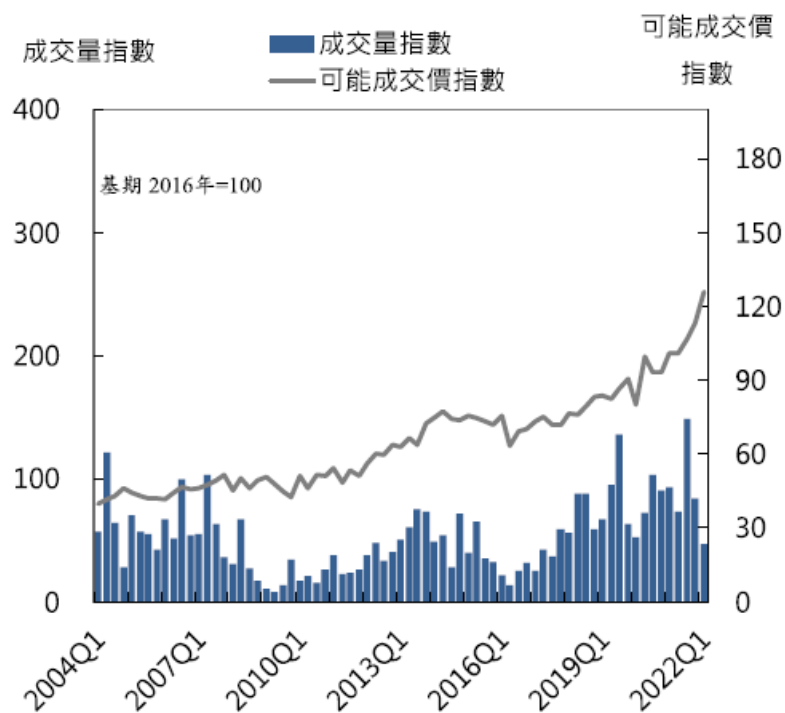
(四) 新竹縣市相較上一季價漲量縮，相較去年同季價漲量穩；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數六成多。受惠科技業景氣持續熱絡，科園周邊區域價量齊揚，外溢效應帶動香山區、金雅重劃區等地區房市。近年新推案明顯減少、交易量下滑，值得注意；整體而言，相較去年同季，因市場供不應求，銷售表現仍佳，價漲量穩、房市表現偏熱。

新竹縣市價量指數趨勢圖（季）



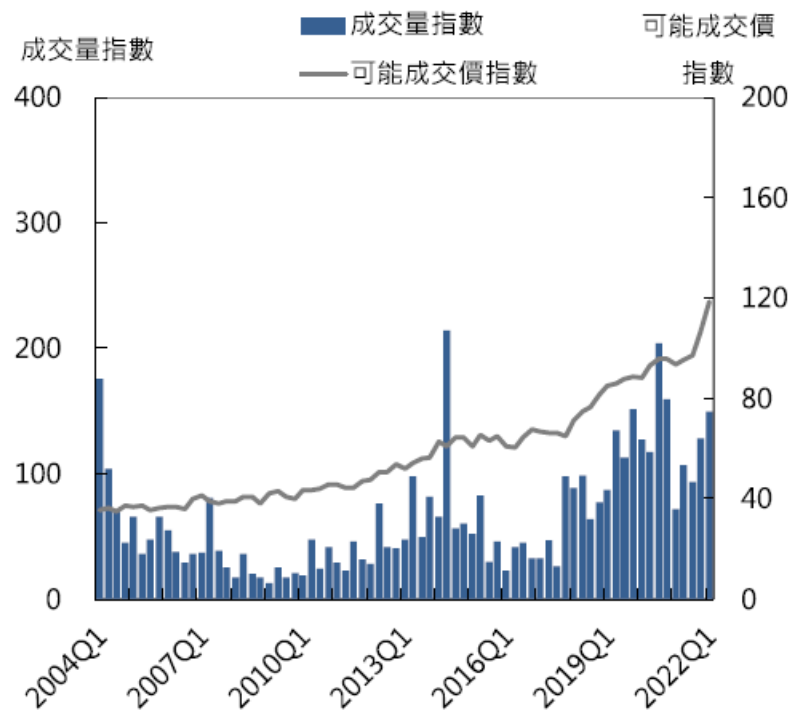
(五) 台中相較上一季與去年同季皆為價漲量縮。主要推案價格為45萬元以上產品，佔推案戶數八成。受到營造成本上揚、政府打炒房影響，推案及成交量持續減少，較去年同季成交量已減少五成，值得注意；台74線內近都心區開價已達4~6字頭，高漲房價亦拉長銷售時程，銷售率僅一成多。整體而言，本季價漲量縮，房市表現待觀察。

台中市價量指數趨勢圖（季）



(六) 台南相較上一季與去年同季皆為價漲量增；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數九成多。台南近年受惠科技電子業及交通建設議題帶動，外圍區域(永康、安南、新市、善化等)成為推案熱區，電梯華廈大樓產品逐漸成為市場主流。相較去年同季，本季因有數個大型個案推出，推案金額倍增，自住及投資置產保值需求也有增加趨勢，致成交量增加。整體而言，本季價量俱漲，房市表現熱絡。

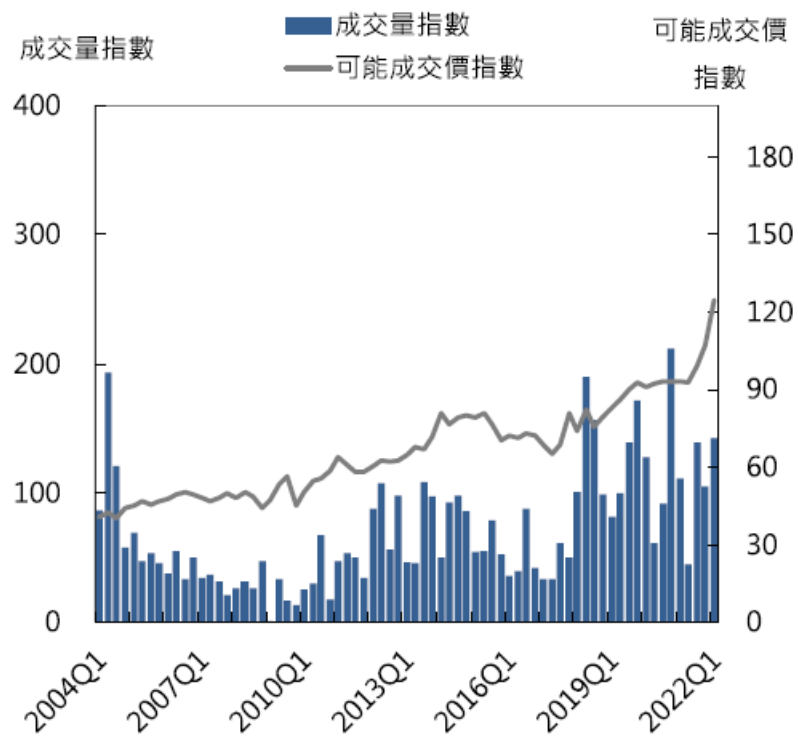
台南市價量指數趨勢圖 (季)





(七) 高雄相較上一季與去年同季皆為價量俱漲；主要推案價格為35萬元以上產品，佔推案戶數九成。受到台積電楠梓設廠效應影響，楠梓、左營地理位置及交通條件佳，帶動新成屋房價及去化速度。由於土地價格節節攀升，營造成本上漲，造成建商緩推潮。相較去年同季，推案量減少，銷售率因部分個案表現亮麗，成交量仍小幅增加。整體而言，本季價量俱漲，房市表現熱絡。

高雄市價量指數趨勢圖（季）



### 三、結論

- (一) 相較上一季，可能受到營建成本上漲、土建融緊縮、升息及打炒房衝擊，部分建案緩推成交量減少，桃竹中房市表現待觀察，其餘地區偏熱；相較去年同季，可能受到營建成本上漲及打炒房影響，部分建案緩推致成交量減少，台中房市表現仍待觀察，其餘地區偏熱。
- (二) 在俄烏衝突加劇國內外通膨壓力，預期台灣今年成長率將趨溫和，央行預測2022全年經濟成長率為4.05%。政府為健全房市發展，控管金融機構不動產授信風險，央行於3月中旬調升政策利率0.25個百分點，降低投入房市資金動能；行政院亦通過平均地權條例修法草案，限制換約轉售、重罰炒作行為；地方政府對於推動囤房稅已有相當之共識，相信將大幅抑制房市投資炒作。
- (三) 從四季移動趨勢觀察，全國本季成交價格上升；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，惟其中南高近期成交量增幅趨緩。
- (四) 綜合本季房市，相較去年同季，房市表現熱絡；惟相較上一季，桃竹中成交量縮，房市表現待觀察。隨著中央不斷針對房市祭出各項管制及各項工料成本大幅上漲之不確定因素，部分建案緩推量縮明顯，值得注意。國內房市面臨地緣政治風險、通膨、土建融緊縮、升息、政府打炒房政策及疫情後續發展等因素，房市前景仍具不確定性。