

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3季)

一、全國房地產指數綜合評估

全國相較上一季價量俱漲；相較去年同季價量俱穩。國內房市隨著疫情趨緩升溫加上央行維持低利率市場資金充沛為房價帶來支撐未來國內疫情發展及央行利率政策是否調整將是後續觀察重點。綜合本季房市相較上一季房市全面回溫；相較去年同季全國維持穩定台北、新竹、台中、高雄偏熱桃園穩定新北、台南偏冷。

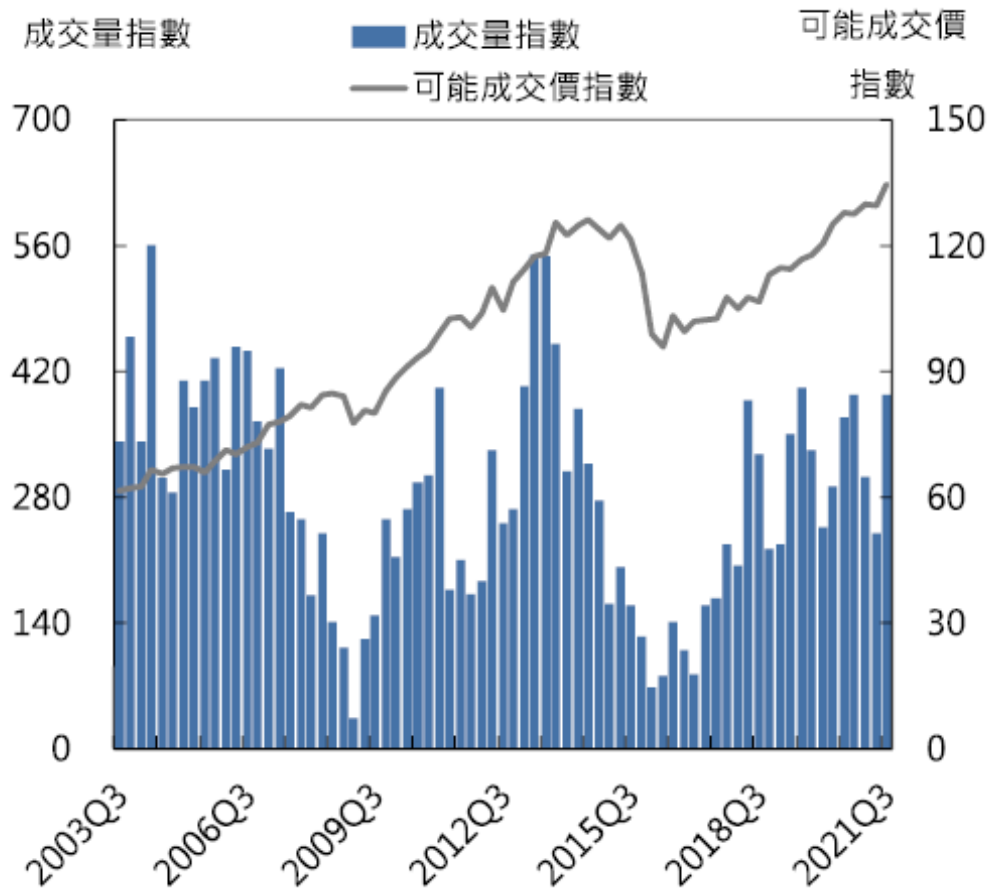
綜合評估-全國(110年第3季)

全國		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格		134.69	31.96 萬元/坪	4.05%	5.47%
議價率		56.89	10.17%	-3.28	-4.25
開價		123.14	35.58 萬元/坪	0.25%	0.48%
推案量	金額	299.18	3,392億元	38.10%	-2.97%
	戶數	226.26	20,182戶	13.71%	-20.84%
30天銷售率		174.10	16.50%	5.05	4.30
30天成交量指數	金額	405.51	--	99.06%	31.19%
	戶數	393.91	--	63.90%	7.03%

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)

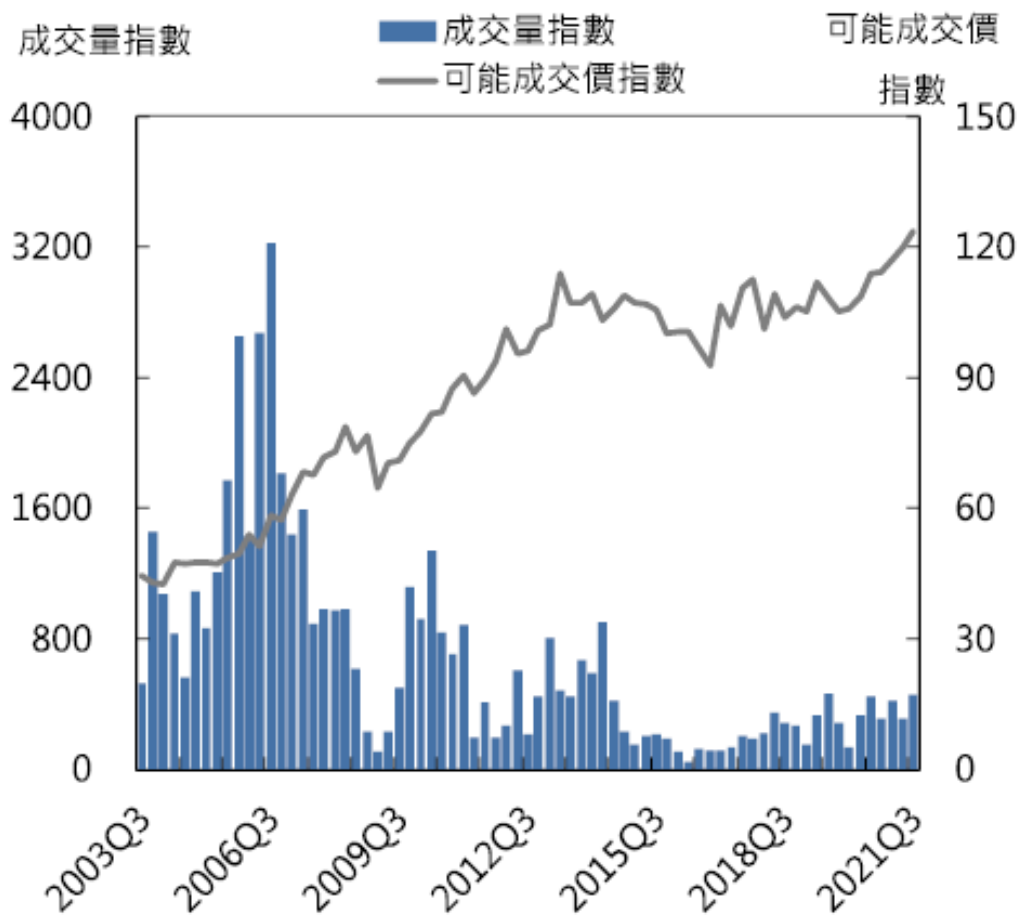
全國價量指數趨勢圖（季）



二、七大都市房地產指數綜合評估

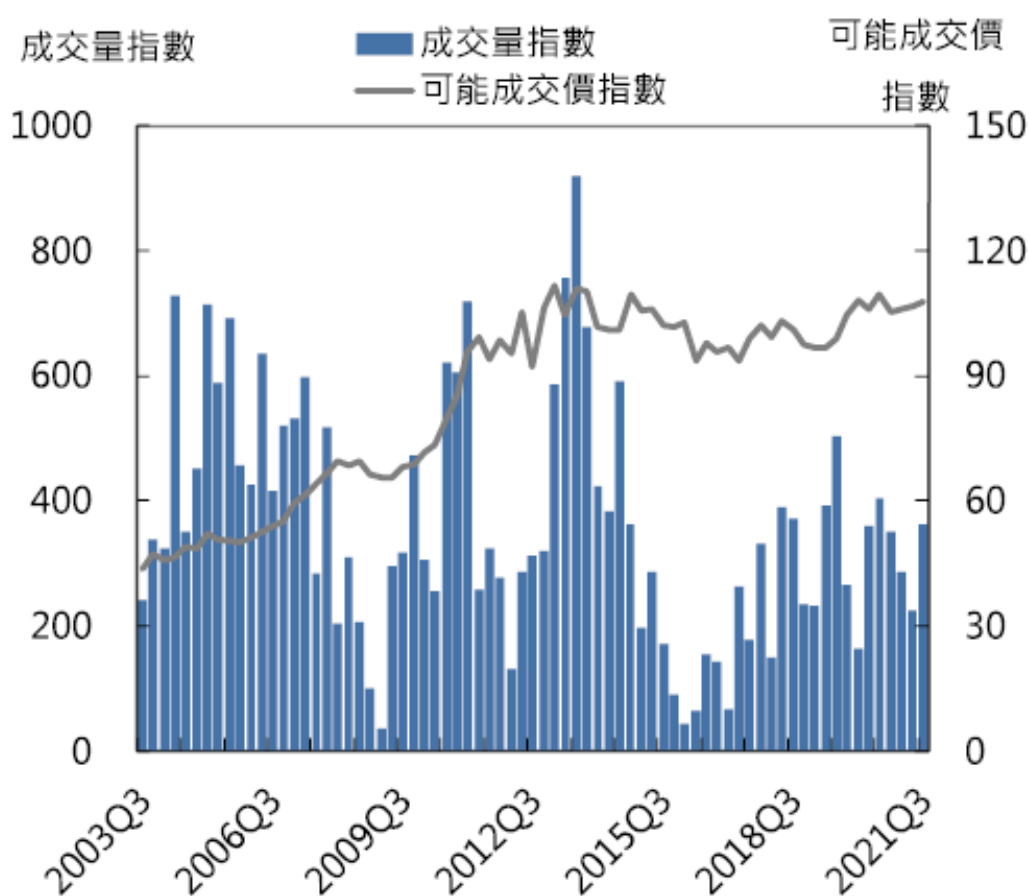
(一) 台北相較上一季價量俱漲；相較去年同季價漲量穩；主要推案價格為單價100萬元以上產品，佔推案戶數七成多。近一年來台北危老都更推案量大增，地點多位於精華區，開價、成交價不斷創新高，大坪數高總價產品比重增加，推案戶數減少一成，銷售率表現佳，成交戶數維持穩定。整體而言，本季價漲量穩，房市表現偏熱。

台北市價量指數趨勢圖（季）



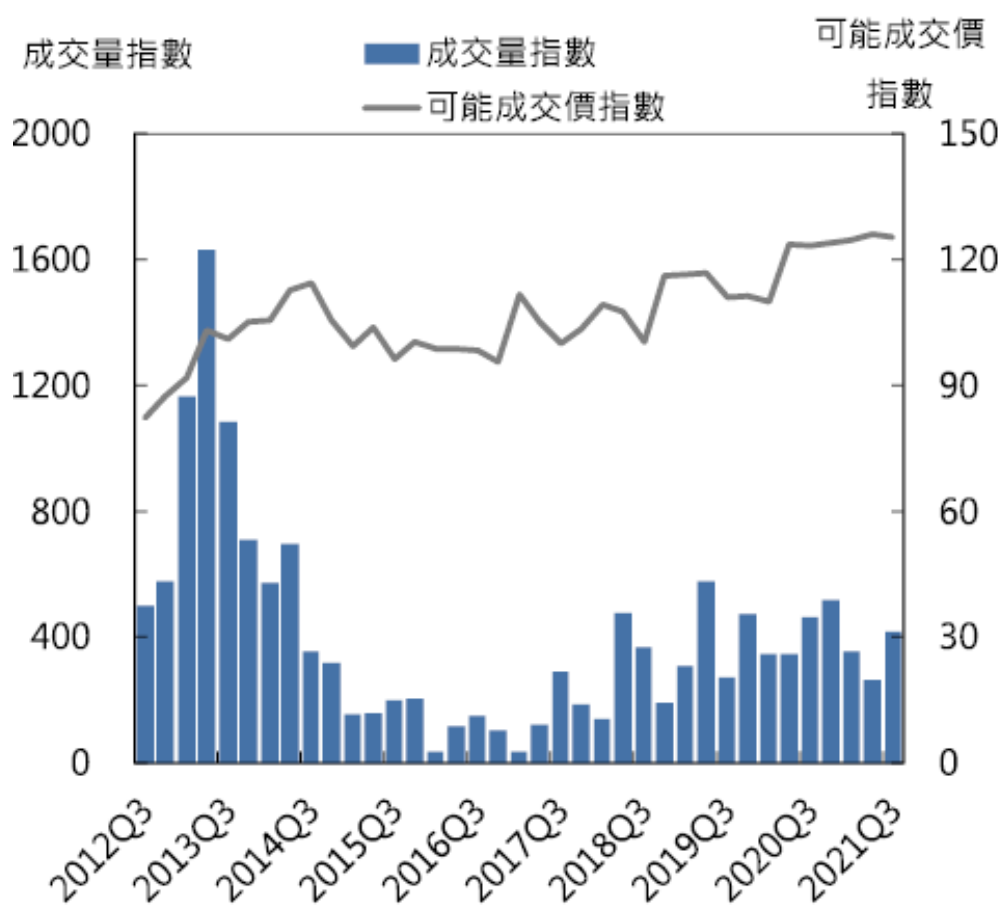
(二) 新北較上一季價穩量增，相較去年同季價跌量穩；主要推案價格為單價50萬元以上產品，佔推案戶數六成多。本季推案地點多分布於淡水、五股、林口等蛋白區，致整體開價下跌、成交價持穩。相較去年同季，大坪數產品比重增加，推案戶數及成交戶數均減，銷售率維持穩定。整體而言，本季價跌量穩，房市表現偏冷。

新北市價量指數趨勢圖（季）



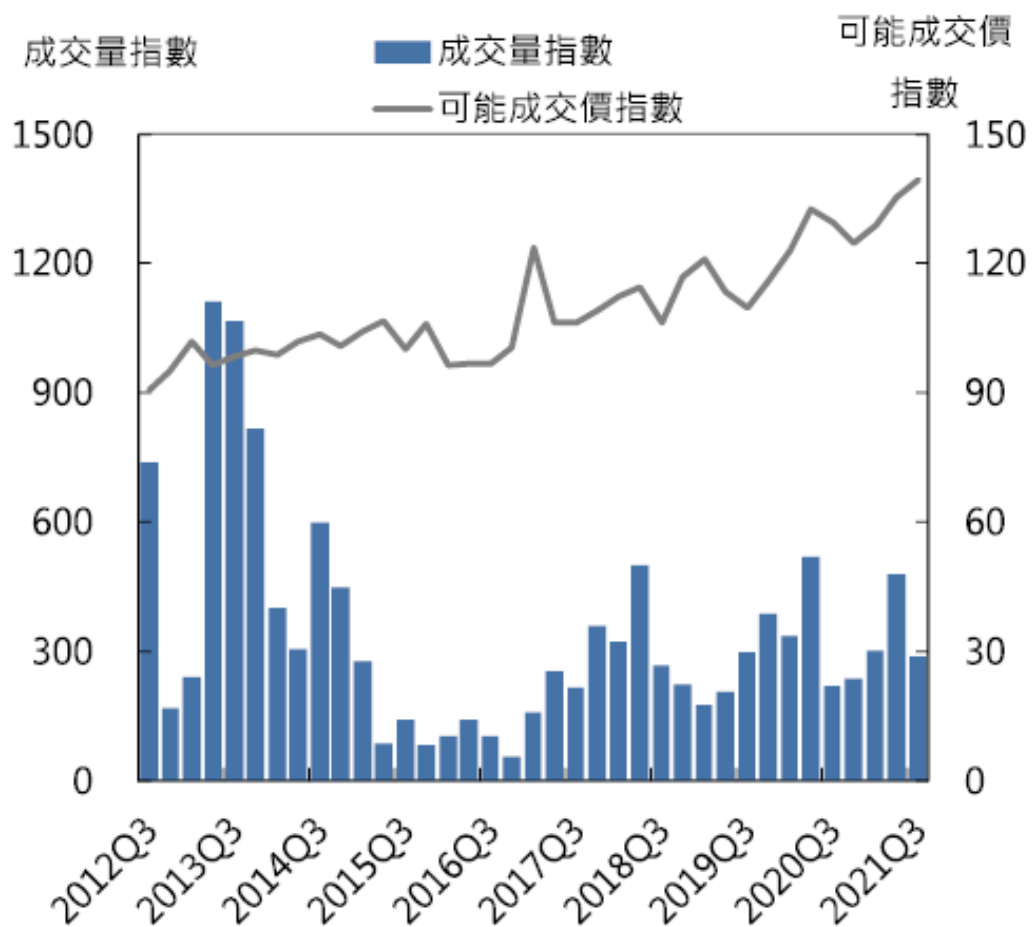
(三) 桃園相較上一季價穩量增，相較去年同季價量俱穩；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數七成多。桃園近年明顯受捷運與公共建設等開發帶動，人口增加，市場交易熱絡。相較去年同季，本季成交價維持穩定，但供給減少五成，惟銷售率表現仍佳。整體而言，本季房市表現穩定。

桃園市價量指數趨勢圖（季）



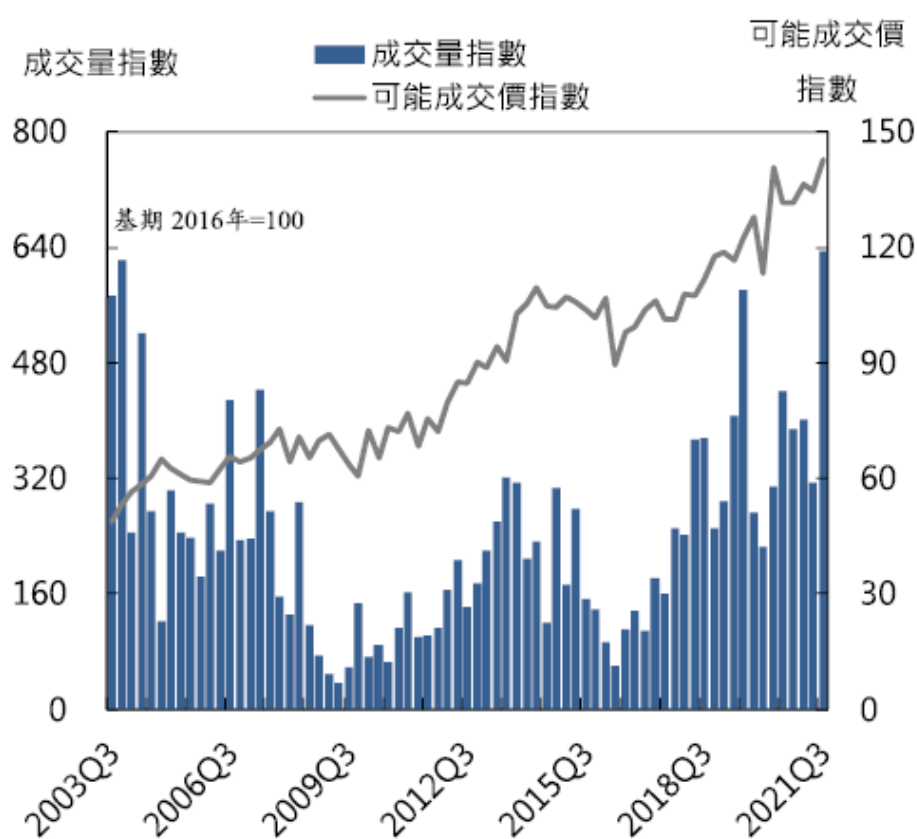
(四) 新竹縣市相較上一季價漲量縮，相較去年同季價漲量穩；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數七成。新竹為打炒房重點地區，影響建商推案，相較上一季呈現推案量縮。相較去年同季，本季新竹開價成交價持續上漲，推案量維持穩定，銷售率表現佳，或與電子科技產業景氣持續熱絡有關。整體而言，本季價漲量穩，房市表現偏熱。

新竹縣市價量指數趨勢圖（季）



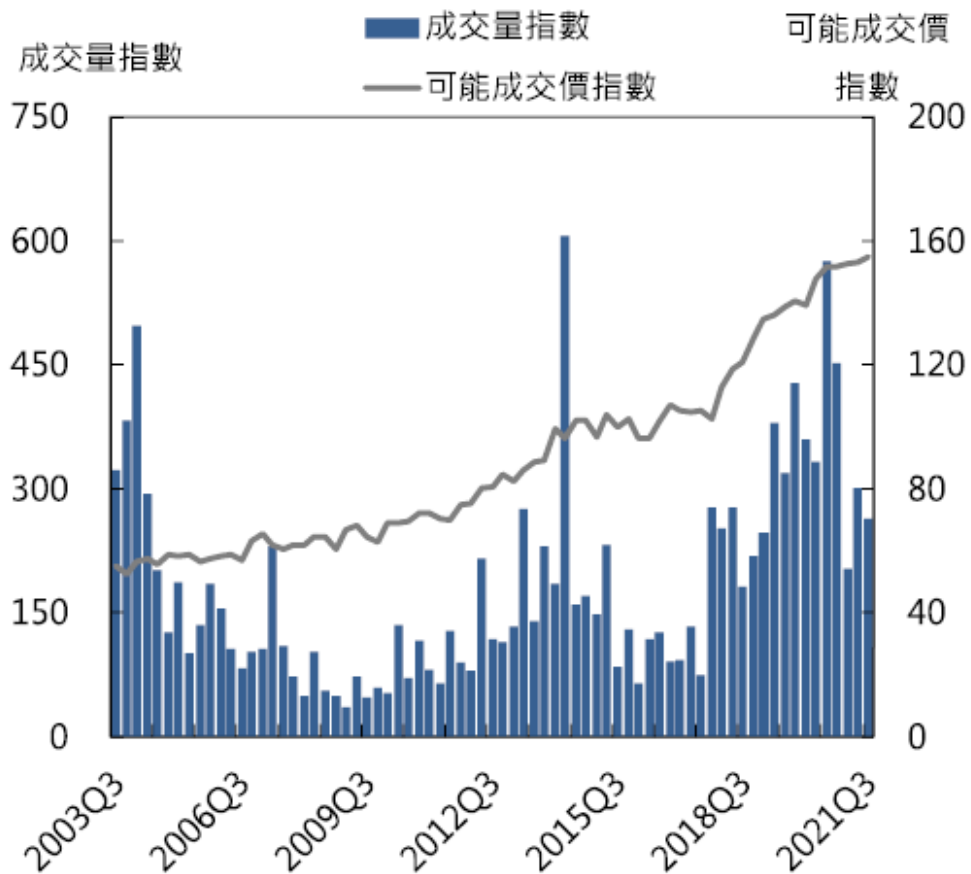
(五) 台中相較上一季和去年同季皆為價量俱漲。主要推案價格為40萬元以上、25萬元以下產品，各佔推案戶數三成多。台中房價逐年攀升，外溢效應帶動下，建商轉往外圍低價區域推案。在就業、人口移入紅利下，帶動投資置產需求，與去年同期相比成交價持續上漲，推案量、銷售率、成交量表現均佳。整體而言，本季價量俱漲，房市表現熱絡。

台中市價量指數趨勢圖（季）



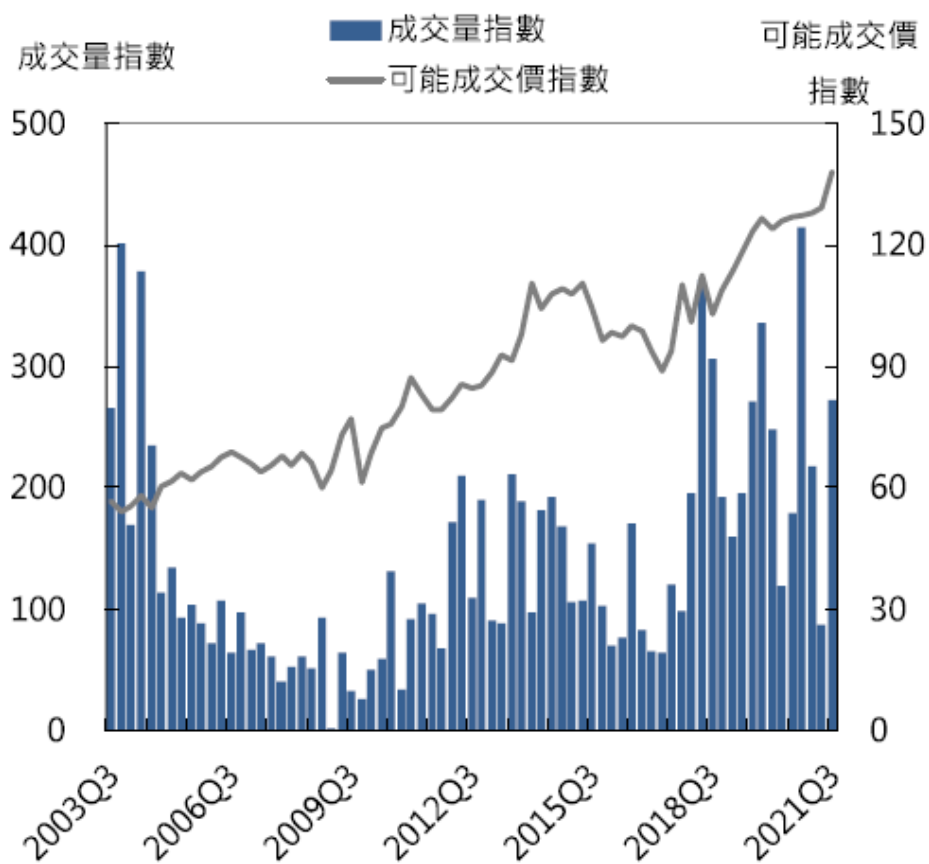
(六) 台南相較上一季價漲量穩，相較去年同季價穩量縮；主要推案價格為單價25萬元以下產品，佔推案戶數五成多。由於台南房價飛漲，外溢效應帶動下，建商轉往外圍低價區域推案。因去年基期較高，本季推案量及成交量與去年同期相比減少五成。整體而言，本季價穩量縮，房市表現偏弱。

台南市價量指數趨勢圖（季）



(七) 高雄相較上一季及去年同季皆為價量俱漲；主要推案價格為30萬元以上產品，佔推案戶數五成多。本季高雄開價、成交價持續上漲，銷售率呈現雙位數大幅增加，房市交易熱度升高，可能是由於台積電設廠議題發酵帶動。相較去年同季，成交價上漲，推案量維持穩定，銷售率大增帶動成交量增加。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) 國際經濟金融情勢，主要經濟體加速新冠肺炎疫苗接種，並在寬鬆性貨幣政策及擴張性財政政策支持下，經貿活動持續擴張，全球經濟可望強勁復甦。
- (二) 國內經濟金融情勢，預期出口穩健成長，央行預測全年經濟成長率為5.75%。另考量銀行不動產貸款增幅仍大，央行於今年9月針對六都及新竹縣市等熱區第二戶取消房貸寬限期，並執行房貸利率差別化訂價，加以房地合一稅2.0及實價登錄2.0共同推動，有效抑制投資客對房市之影響。
- (三) 從四季移動趨勢觀察，本波成交價與前波高峰相比，新北接近前波高點，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，中南部地區接近或超過前次波段高點。
- (四) 相較上一季，各地區成交價皆為上漲或穩定，成交量除新竹減少，其餘地區皆為增加或穩定；相較上一季房市全面回溫。
- (五) 相較去年同季，成交價除新北下跌外，其餘地區皆為上漲或穩定，成交量台中、高雄增加，台南減少，其餘地區維持穩定；相較去年同季房市台北、新竹、台中、高雄偏熱，桃園穩定，新北、台南偏冷。
- (六) 國內房市隨著疫情趨緩而有升溫，加上央行維持低利率市場資金充沛，為房價帶來支撐，未來國內疫情發展及央行利率政策是否調整將是後續觀察重點。