

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(105年第4季)

(一)全國房地產指數綜合評估

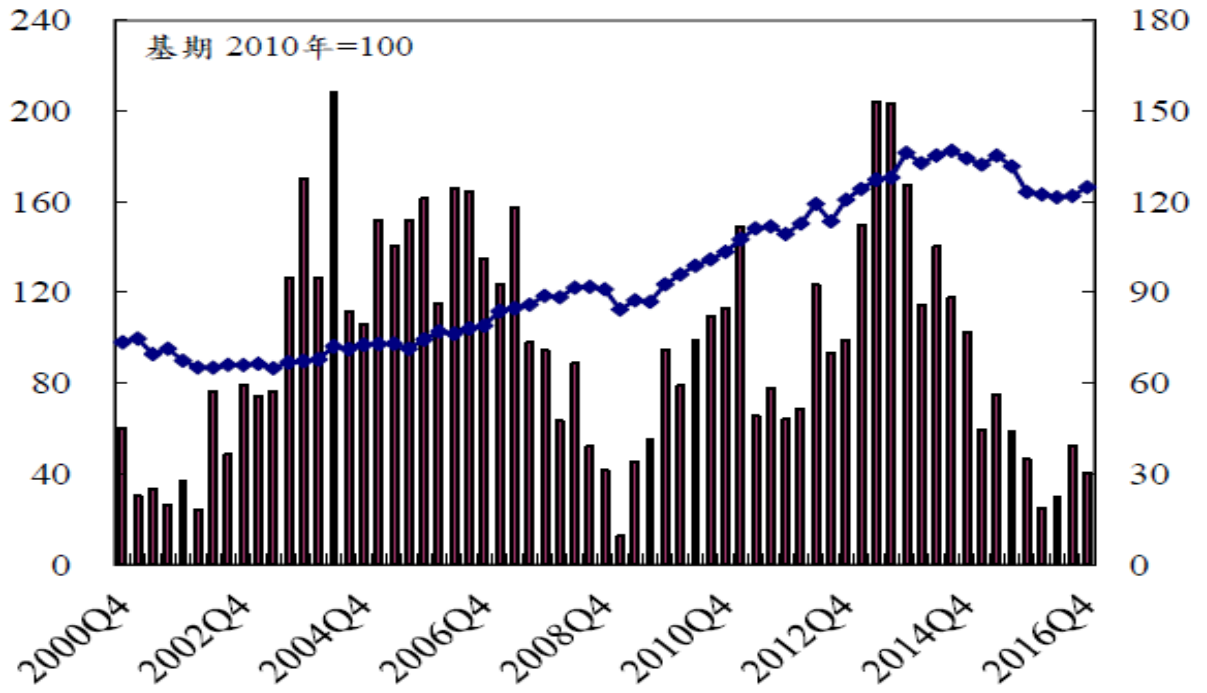
本季國泰全國房地產指數，相較上一季為價漲量跌，較去年同季為價量俱穩，相較上一季成交價中幅增加，成交量則小幅減少。整體而言，本季價格面表現優於量指標表現，中部地區本季表現較佳；長期趨勢觀察，北部價量表現相對仍持續萎縮，後勢發展各地區仍不確定，南部地區價格傾向向下修盤整。

綜合評估-全國(105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	124.70	27.27萬元/坪	2.34%	1.28%
議價空間率	119.08	18.26%	5.15%	5.91%
開價	129.17	33.36萬元/坪	3.46%	2.54%
推案量	80.35	1,829億元	33.61%	2.46%
30天銷售率	52.24	9.22%	-17.60%	4.89%
30天成交量	40.59	--	-22.60%	-12.37%

資料來源：105年第4季國泰房地產指數季報(指數基期2010年=100)

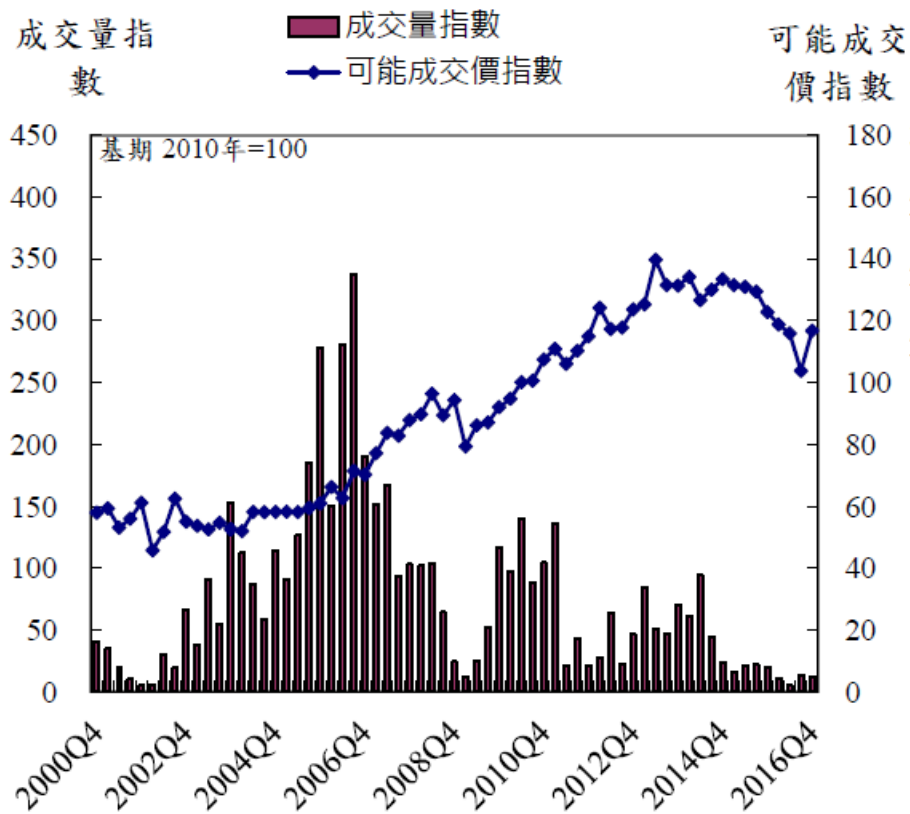
國泰房地產全國量價指數趨勢圖（季）



(二)六大都會區房地產指數綜合評估

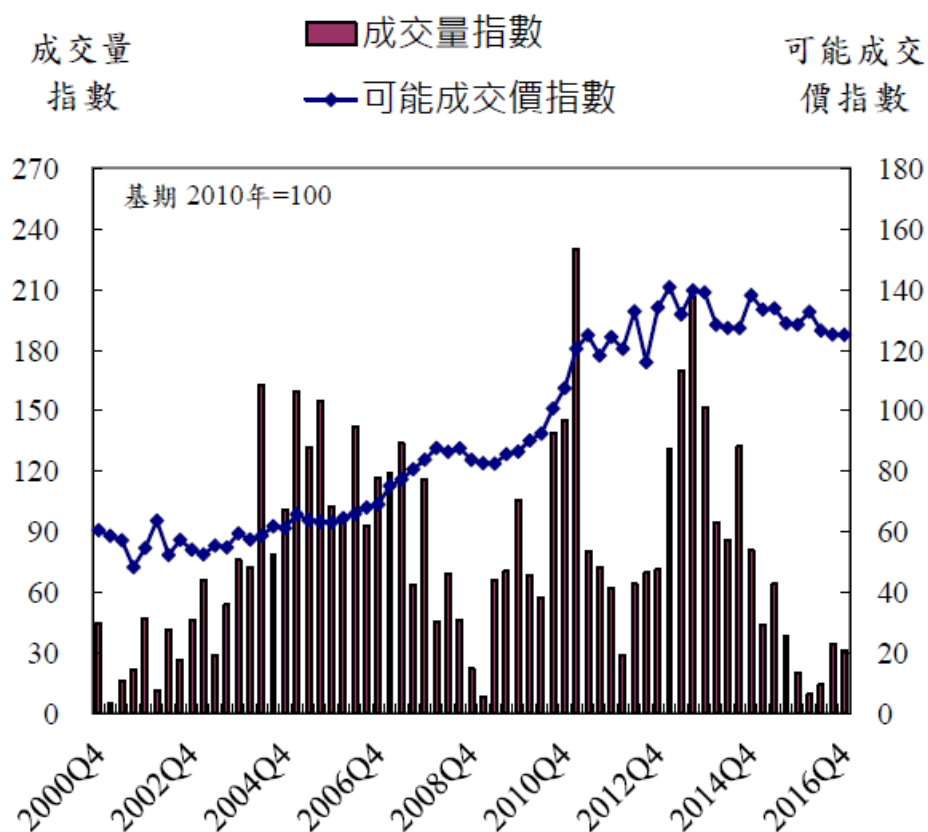
(一)國泰台北市房地產指數，相較上一季為價漲量穩，與去年同季為價跌量縮。本季台北市受特殊豪宅個案影響，導致成交價上漲，推案量增加幅度高達六成五，市場成交量指數與銷售率皆維持穩定，然成交量規模仍處於低檔格局，市場動能仍顯不足。整體而言，除推案量較上季大幅增加外，其餘指標皆持穩定或小幅下滑，顯示整體市場仍處於長期低檔格局，後市發展仍不確定。

台北市量價指數趨勢圖（季）



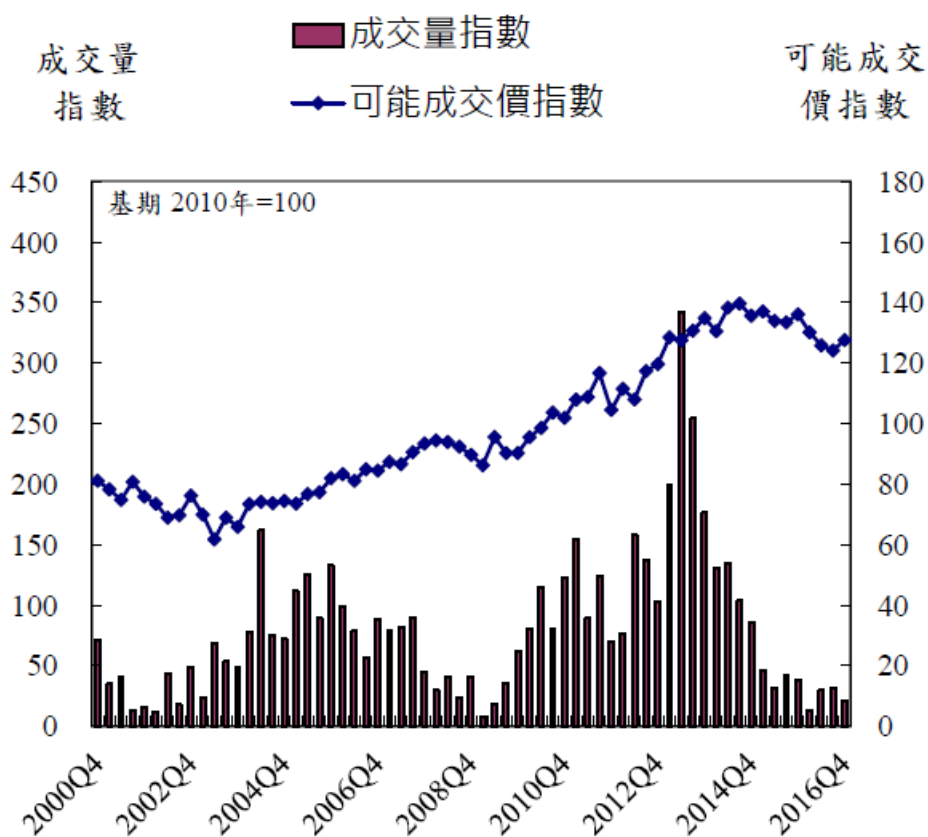
(二) 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價量俱穩，較去年同季為價跌量增。本季市場開價穩定，但議價空間小幅增加，銷售率大幅減少，成交量指數受銷售率影響減少，仍處於低檔結構，且成交價持續下滑，為2012Q4之後四年來的新低點，顯示市場景氣仍無回溫現象。整體而言，本季新北市新推個案市場價格持續下探，成交量能也沒有改善，後市發展仍存在相當壓力。

新北市量價指數趨勢圖（季）



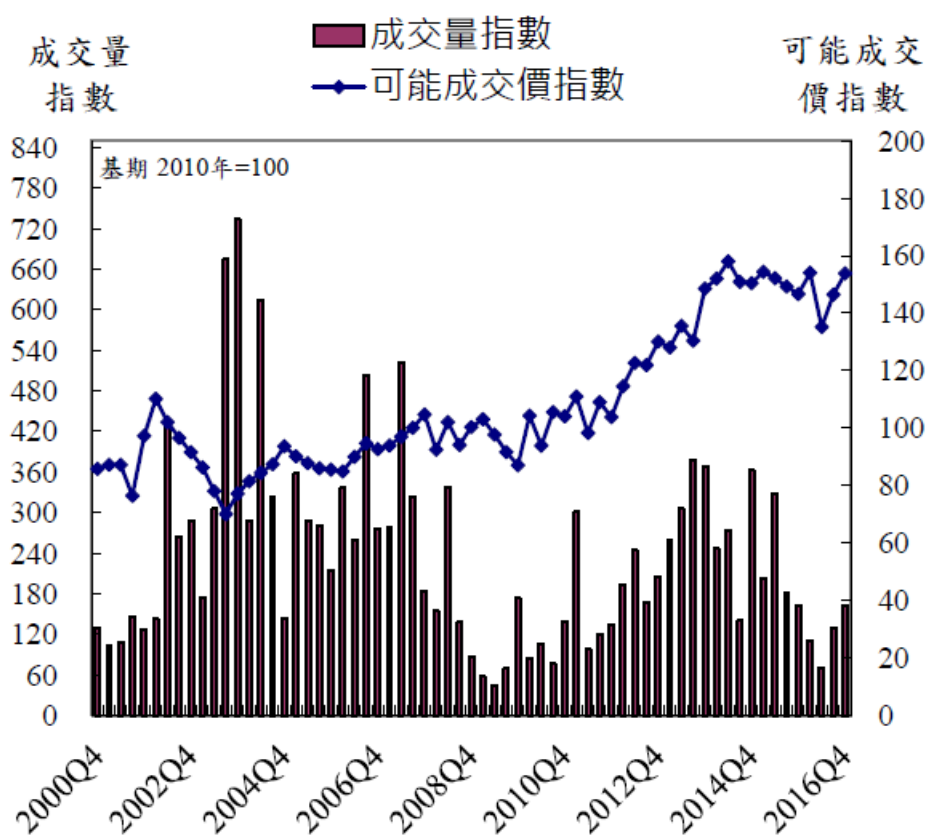
(三) 國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為價增量跌，較去年同季為價量俱跌。本季市場推案量小幅減少，推案金額為金融海嘯後新低點，成交價格連三季下跌後小幅增加，銷售率穩定回升，但成交量中幅下跌。整體而言，本季桃竹地區仍處於低檔格局，推案量仍在減少，銷售率也未突破一成，僅成交價與開價有小幅增加，顯示市場價量仍在盤整觀望結構，後市發展仍不確定。

桃竹地區量價指數趨勢圖（季）



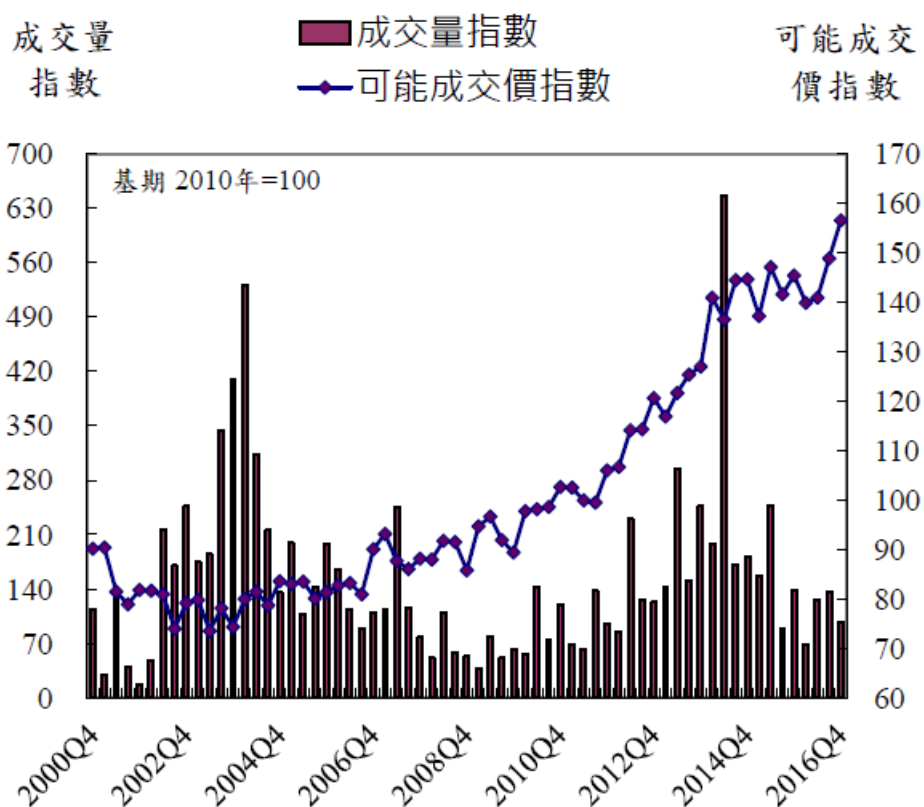
(四) 國泰台中市房地產指數，相較上一季為價量俱漲，較去年同季為價量俱穩。本季新推個案市場維持上季價量俱漲格局，除銷售率未明顯增加，價量表現俱佳，開價、成交價、推案量與成交量均為上漲。整體而言，連續兩季價量俱漲，市場表現近期較其他各地區表現為佳，相較去年同季表現則仍為穩定格局，整體市場結構仍在盤整格局，後市發展需視銷售率表現情況而定。

台中市量價指數趨勢圖 (季)



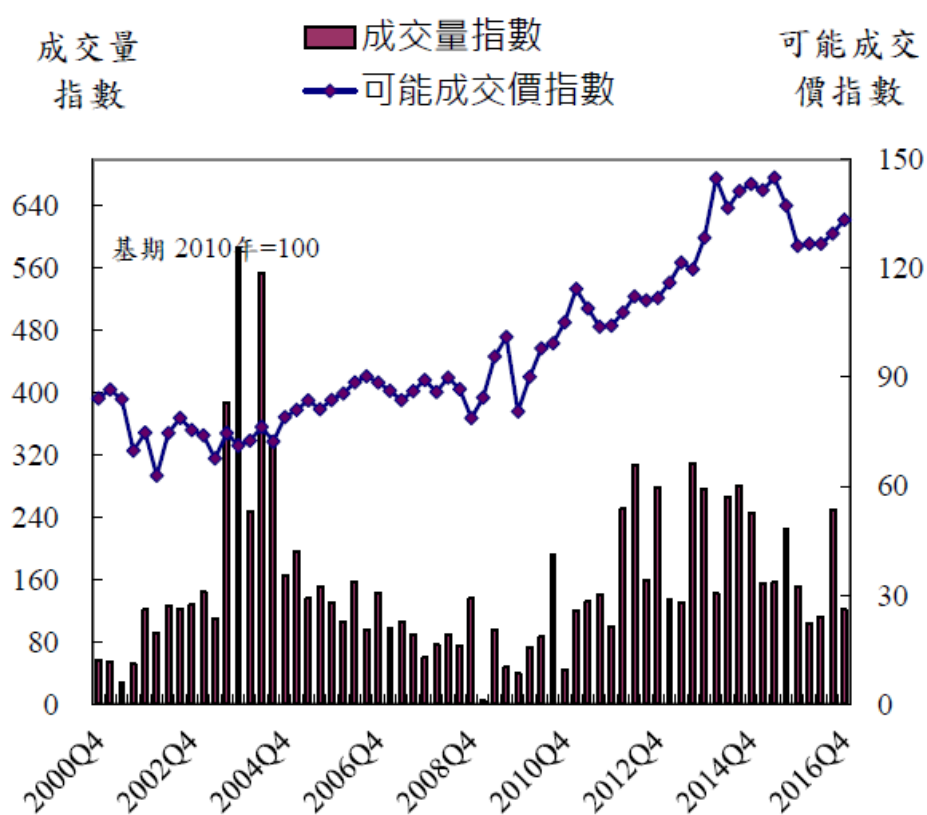
(五) 國泰台南市房地產指數，相較上一季為價漲量跌，較去年同季也同樣為價漲量跌。本季新推個案市場價格連三季上漲，但成交量卻小幅下跌，議價空間也大幅增加。整體而言，本季台南市新推個案市場價格面指標均為增加，但量指標表現則較為不佳，與去年同季相比也屬於相同格局，價比量表現為佳，顯示整體市場處於盤整結構，後市發展仍不確定。

台南市量價指數趨勢圖（季）



(六) 國泰高雄市房地產指數，相較上一季為價穩量跌，相較去年同季為價增量穩。本季新推個案市場推案量及開價均為小幅增加，但銷售率及成交量均為中幅下跌，使得成交價仍維持穩定增加格局。整體而言，本季高雄市新推個案市場價格面呈現穩定增加格局，高雄市推案戶數於本季仍持續創新高，後市仍應審慎因應。

高雄市量價指數趨勢圖（季）



(三) 結論

1. 十二月央行理監事會議維持低利率水準，升息議題仍是後續觀察重點。受美國大選川普效應影響，國際政經局勢的不確定性將影響我國經濟成長，另一方面，房市受行政院老屋重建增加容積獎勵，與北北基調降2017年公告土地現值等利多政策影響，

使得推案規模略微增加，然市場買氣不足，整體市場銷售率呈現下滑趨勢。

2. 本季市場仍維持盤整格局。成交價相較上季除新北市其餘地區均為上漲趨勢，成交量指標相較上季除台中市其餘地區皆為減少狀態，顯示整體交易規模仍是處於低檔水準。推案量除桃竹地區減少、台南市維持穩定，其餘地區皆為增加。