

不動產概況更新

房地產概況相關資訊摘自政治大學社會科學院「台灣房地產研究中心」，並獲花敬群副教授之首肯刊登，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(104年第2季)

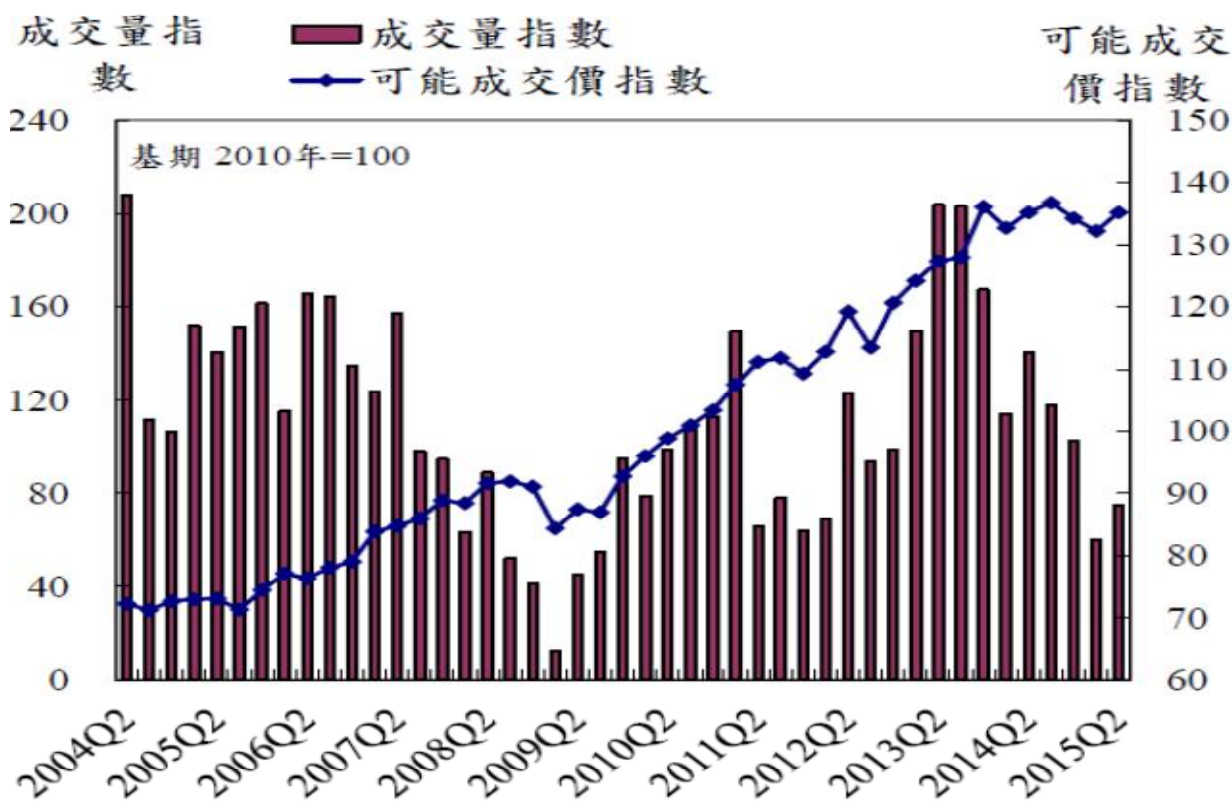
一、全國房地產指數綜合評估

104年第2季國泰全國房地產指數，相較上一季為價量俱增，較去年同季為價穩量縮。整體而言，呈現台南市一枝獨秀，其他地區盤整調整結構，金融機構對不動產放款政策、國內外政經波動與房市賣壓程度，將成為影響後市的重大變數。

綜合評估-全國(104年第2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	135.21	29.57 萬元/坪	2.29%	0.01%
議價空間率	106.81	16.38%	-0.43%	5.84%
開價	136.90	35.36 萬元/坪	2.20%	1.09%
推案量	119.58	2,722 億元	32.30%	-30.04%
30天銷售率	62.18	10.98%	-4.11%	-26.87%
30天成交量	74.76	--	25.09%	-46.65%

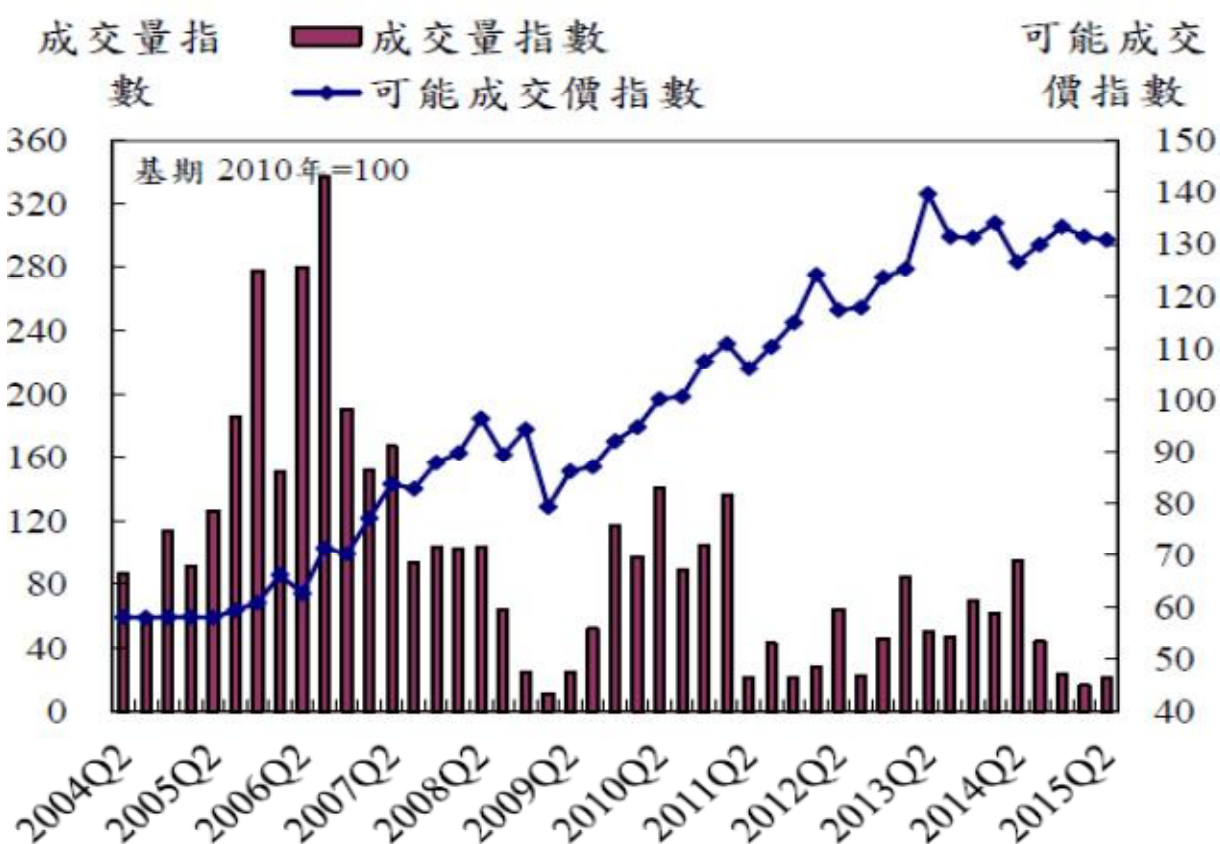
資料來源：104年第2季國泰房地產指數季報(指數基期 2010年=100)



全國價量指數趨勢圖(季)

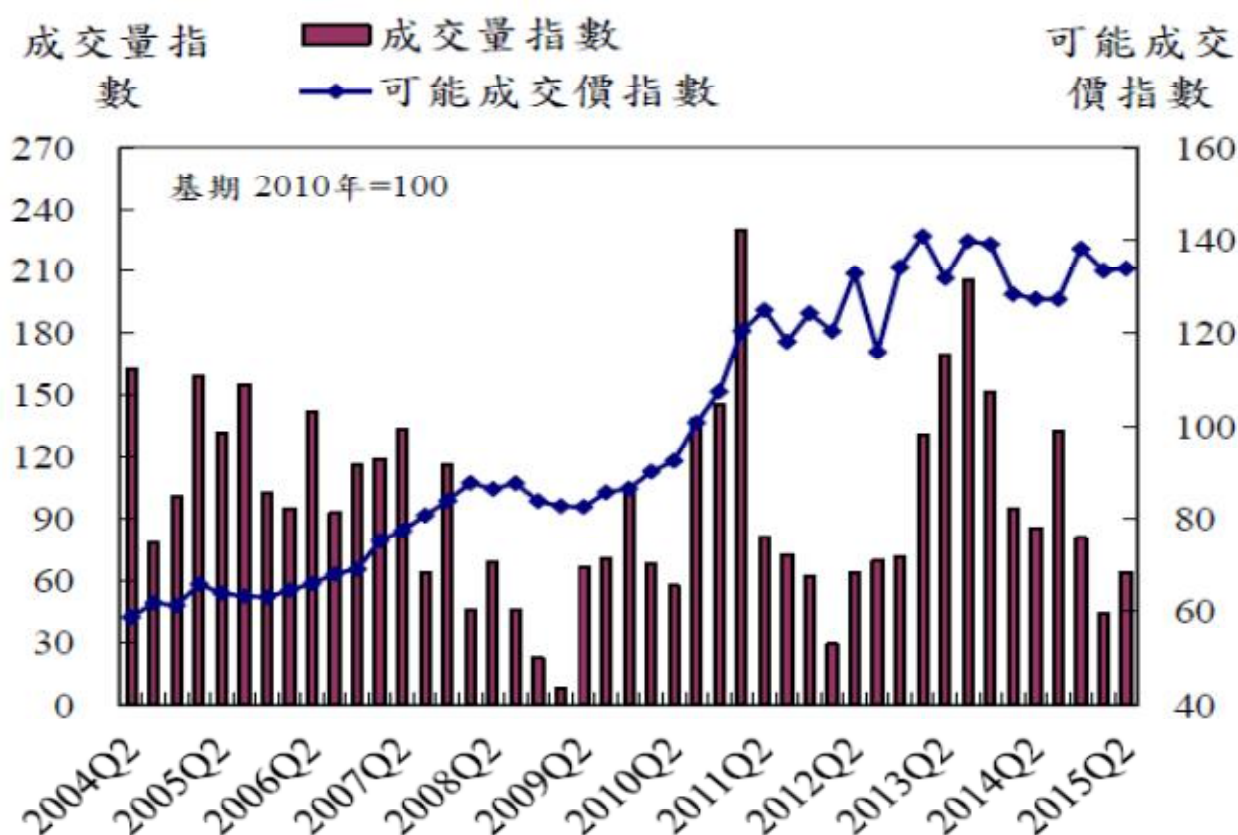
二、六大都會區房地產指數綜合評估

(一) 台北市房地產指數，相較上一季為價穩量增，較去年同季為價穩量縮。成交價維持穩定，交易量則小幅增加。整體而言，本季台北市新推個案市場在房屋稅調高壓力下，透過擴大議價空間尋求突破，但仍僅相對較低總價個案表現較佳，顯示台北市在高房價與高稅負的雙重壓力下，市場流動性的壓力也逐漸形成。



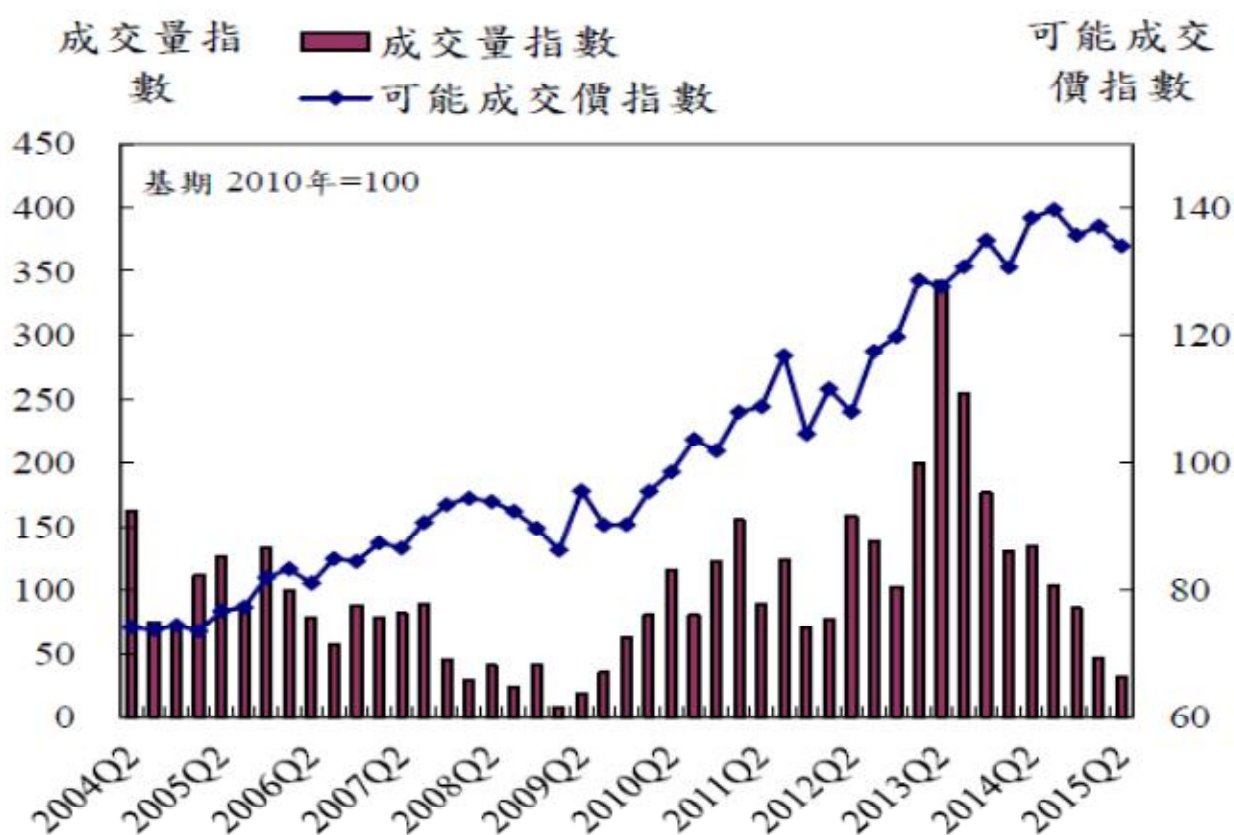
台北市價量指數趨勢圖(季)

(二) 新北市房地產指數，相較上一季為價量俱穩，較去年同季為價穩量縮。本季推案量較上季增加49%，顯示建照存量仍舊不低，累積餘屋與賣壓問題仍有持續擴大疑慮。整體而言，本季新北市價格與成交量雖持穩與擴大，暫時穩住市場反轉壓力，但擴大推案與銷售率難以突破所衍生的市場餘屋累積問題，仍是市場最主要變數。



新北市價量指數趨勢圖(季)

(三) 桃竹地區房地產指數，相較上一季價跌量縮，較去年同季為價穩量縮。本季在開價及推案量維持穩定，議價空間小幅增加下，銷售率則大幅降低。本季桃竹地區市場呈現各地區最差狀況，朝負面趨勢發展，市場短期反轉壓力不輕。整體而言，本季桃竹地區房市呈現明顯的反轉風險，加上長期累積餘屋問題未見舒緩，後市發展壓力相對較大。



桃竹地區價量指數趨勢圖(季)

(四) 台中市房地產指數，相較上一季為價穩量增，較去年同季為價量俱穩。本季新推個案市場仍處於高檔盤整結構，但市場價格低於去年同季，顯示過去市場繁榮格局可能逐漸消退，後市仍將逐步回歸基本面。整體而言，本季台中市房市仍存在相當數量買盤，但主要仍依賴較大的推案規模所支撐，成交價與銷售率未能繼續突破，後續價格走勢為短期觀察重點。

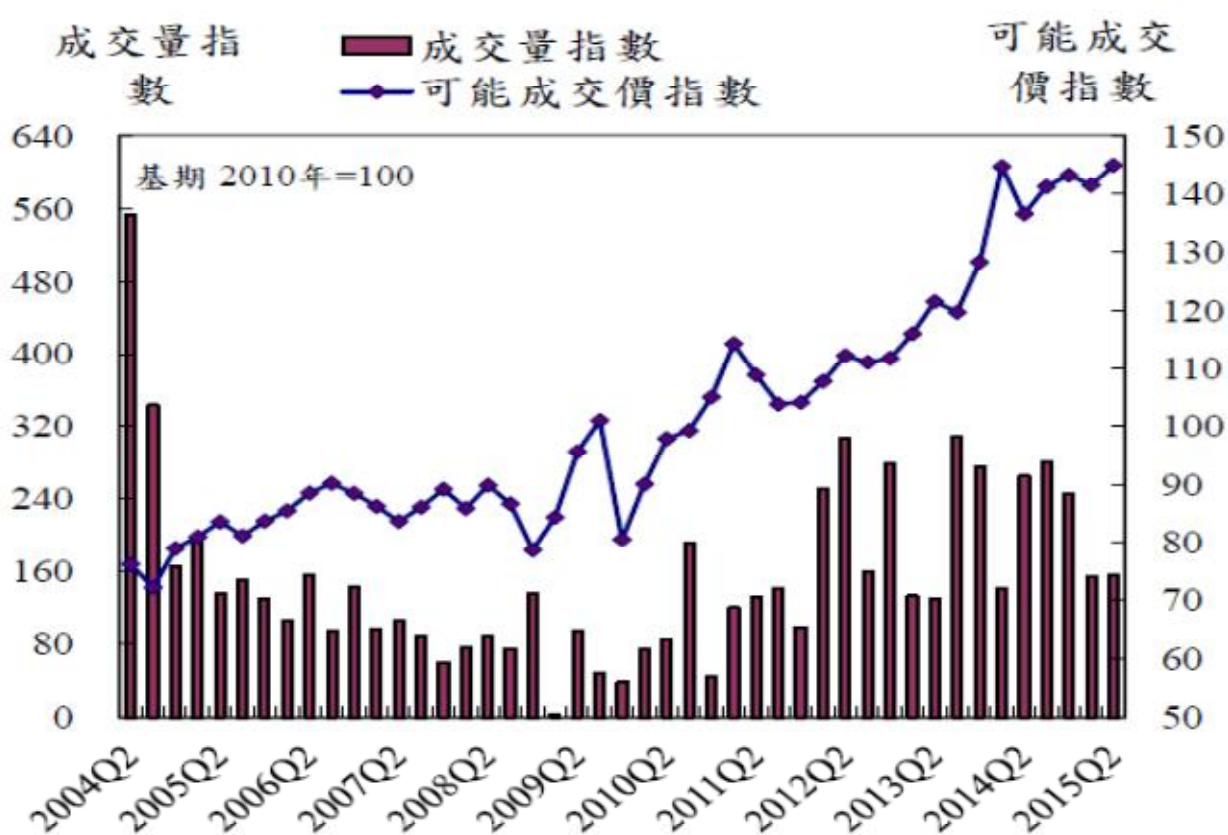


(五) 台南市房地產指數，相較上季為價漲量增，較去年同季為價漲量縮。本季新推個案市場，因前季推案區位較差，致使本季價格出現較明顯上升，推案量與成交量仍維持相對高點。整體而言，台南市房市相對上季屬於各地區表現較佳，市場仍維持一定的需求能量，但仍應注意長期餘屋累積問題。



台南市價量指數趨勢圖(季)

(六) 高雄市房地產指數，相較上季為價量俱穩，相較去年同季為價漲量縮。本季新推個案市場仍維持在高檔盤整結構，各項指標均維持相對穩定狀況，但銷售率仍為各地區最低，後續潛在的賣壓持續擴大。整體而言，本季持續維持上季的穩定結構，過去市場繁榮擴張趨勢應已結束，雖然短期並無明顯衰退風險，但過剩的餘屋仍是後市發展的最大隱憂。



高雄市價量指數趨勢圖(季)