

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(109年第2季)

一、全國房地產指數綜合評估

全國相較上一季價量俱漲，相較去年同季價漲量穩。本季開價上漲，議價率持穩，成交價大漲，推案金額大增、推案戶數持穩、銷售率及成交戶數皆小幅增加。進一步觀察各地區表現，相較去年同季，本季成交價除台北下跌外，其餘地區均上漲；本季成交量，新竹增加，台北、新北、桃園及台南盤整，台中及高雄減少。

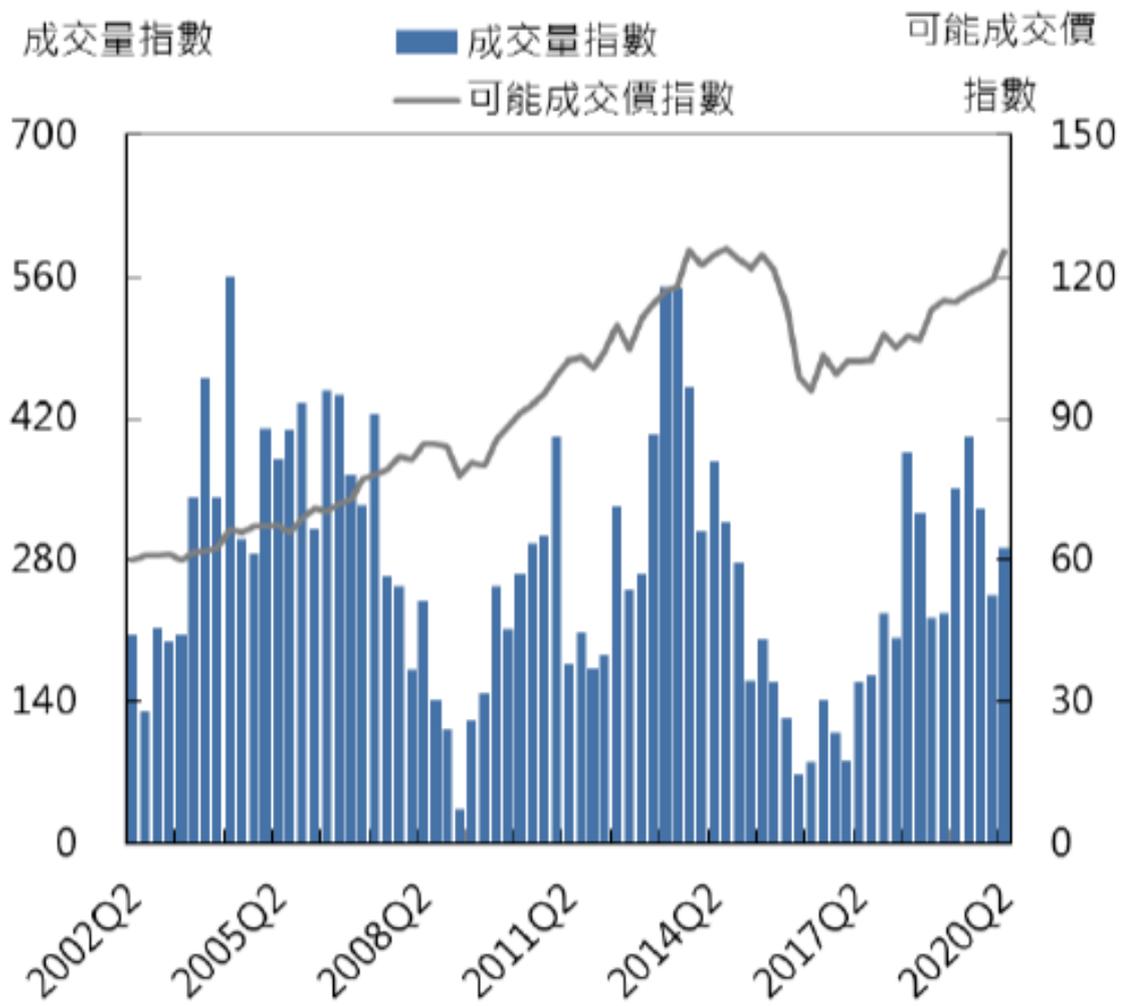
綜合評估-全國(109年第2季)

全國	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季	
可能成交價格	125.22	29.71 萬元/坪	4.08%	9.38%	
議價率	74.36	13.29%	-0.10	-1.41	
開價	118.60	34.27 萬元/坪	3.96%	7.60%	
推案量	金額	258.62	3,827 億元	42.90%	14.70%
	戶數	250.92	22381 戶	5.36%	-8.26%
30天銷售率	116.43	11.04%	1.26	-1.10	
30天成交量指數	金額	306.03	--	61.39%	4.28%
	戶數	292.13	--	19.00%	-16.59%

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)

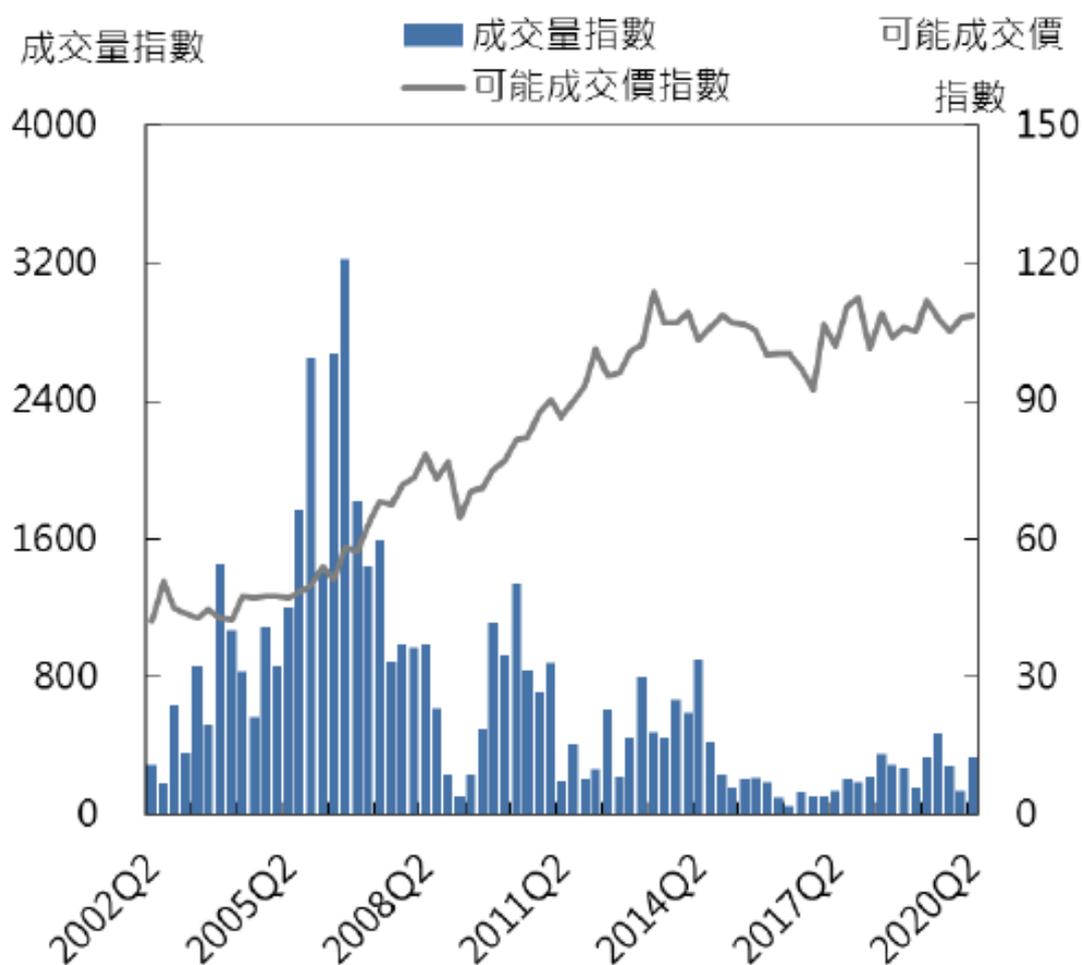
全國價量指數趨勢圖（季）



二、七大都市房地產指數綜合評估

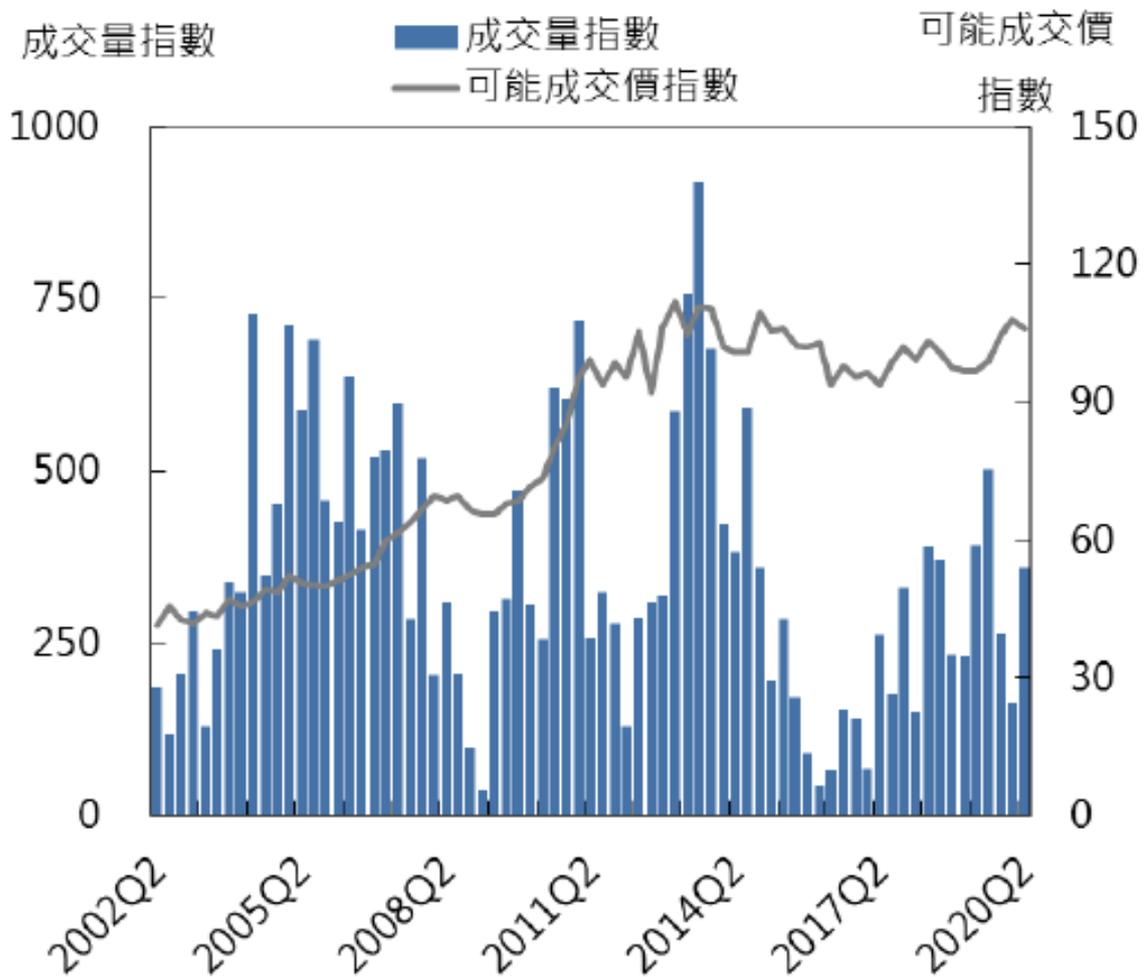
(一) 台北市相較上一季價穩量增，相較去年同季價跌量穩；主要推案價格為100萬元以上產品，合計佔推案戶數逾五成。整體而言，相較去年同季台北市成交價小幅下跌，開價及成交戶數均維持穩定；雖然推案及成交金額相較上季及去年同季皆增加，主要是受到本季單一個案推案量大增且銷售率亦不佳所影響，未來市場仍須審慎。

台北市價量指數趨勢圖（季）



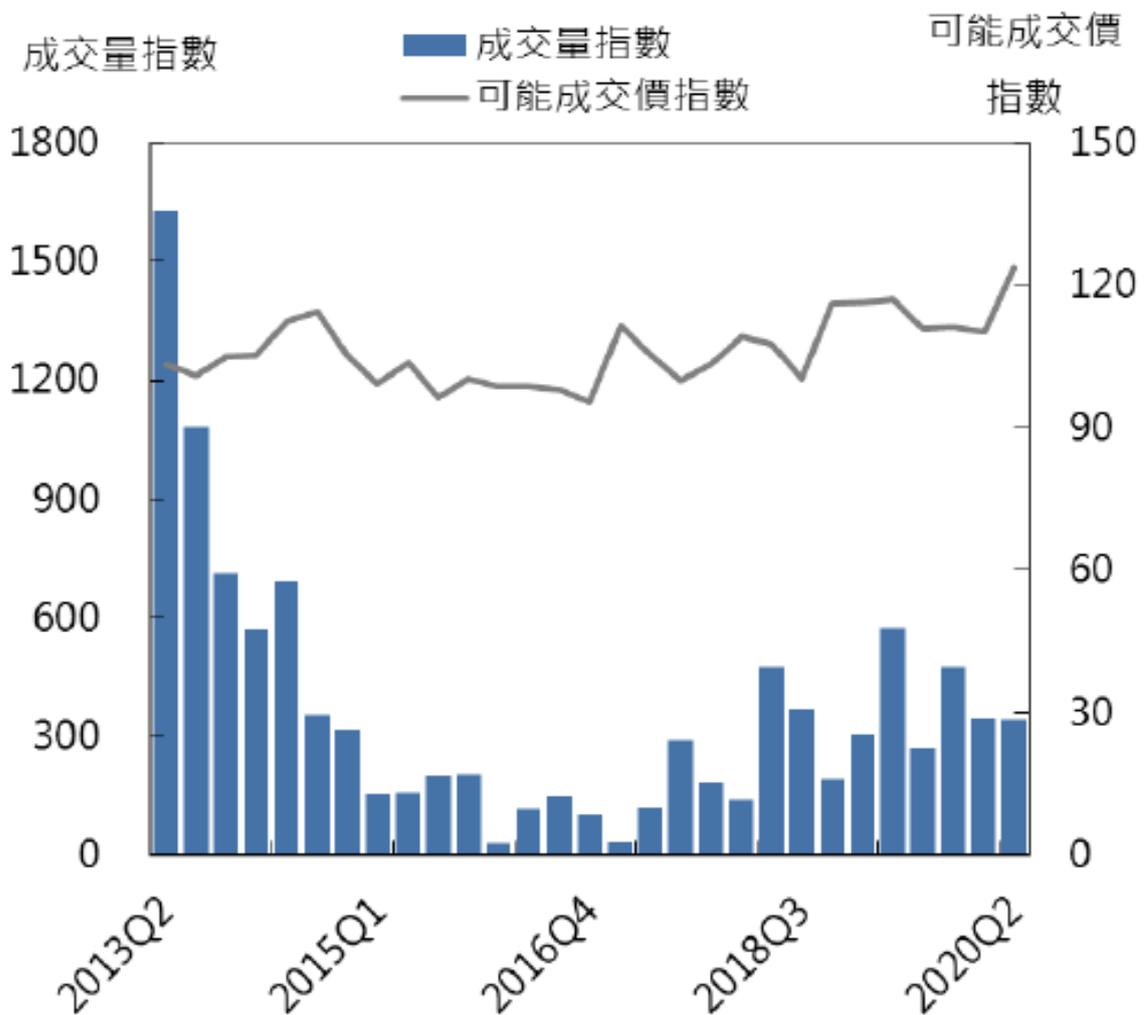
(二) 新北市相較上一季價跌量增，相較去年同季價漲量穩；主要推案價格為單價50萬元以上產品，佔推案戶數超過四成。由於疫情趨緩，本季新北推案量大增，惟受(高價)低價區推案區位影響，成交價略跌。整體而言，相較去年同季新北市成交價及開價均增加，其餘指標皆維持穩定，未來是否持續熱絡，仍有待觀察。

新北市價量指數趨勢圖 (季)



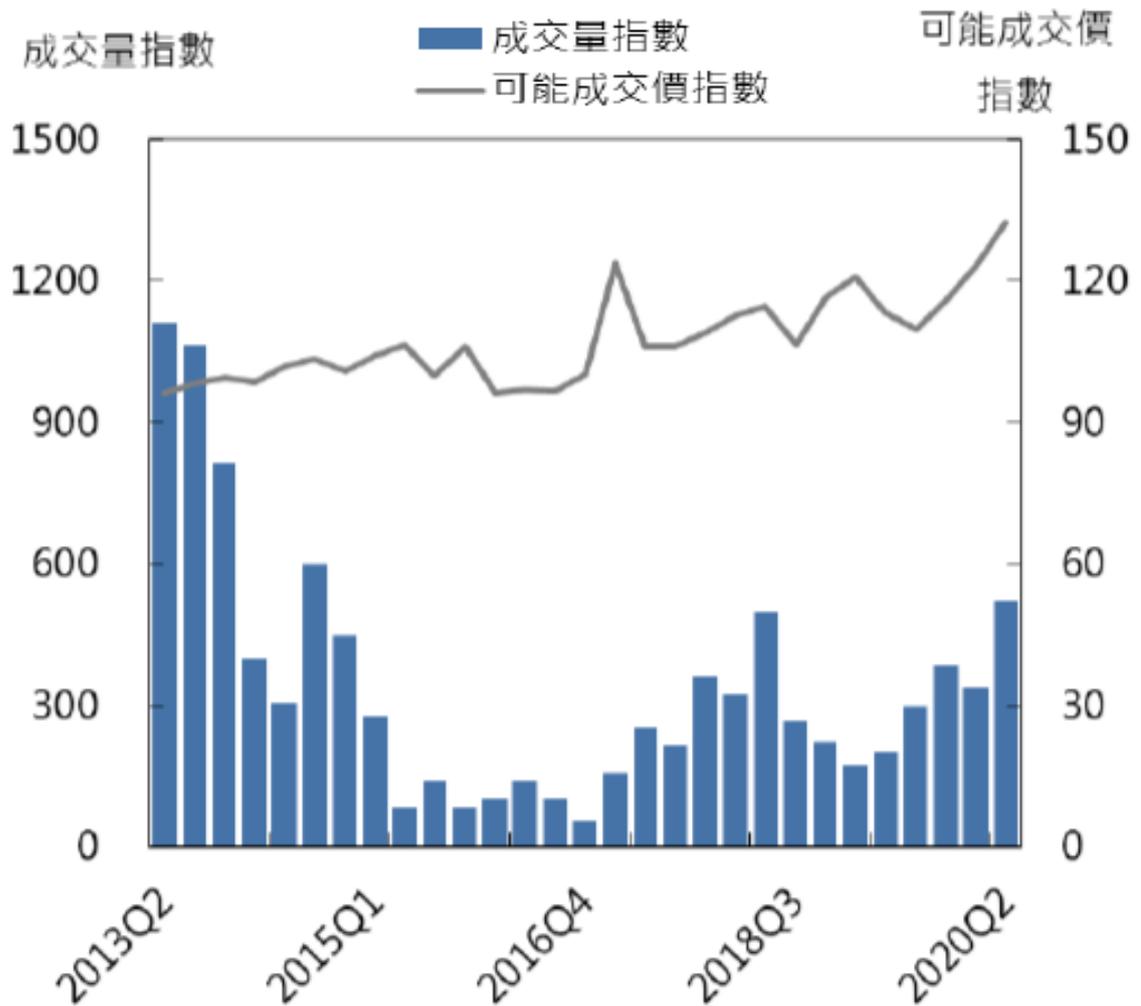
(三) 桃園市相較上一季及去年同季皆為價漲量穩；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數五成多。整體而言，相較去年同季桃園市成交價小幅上升，成交量、推案量和銷售率皆維持穩定。本季桃園成交價相較上季大漲，主要是因為有多筆低價透天推案，若排除透天個案觀察，本季成交價仍上漲但幅度減緩，桃園成交價續創新高、銷售率近一成，後續市場成交量能否支撐仍有待觀察。

桃園市價量指數趨勢圖（季）



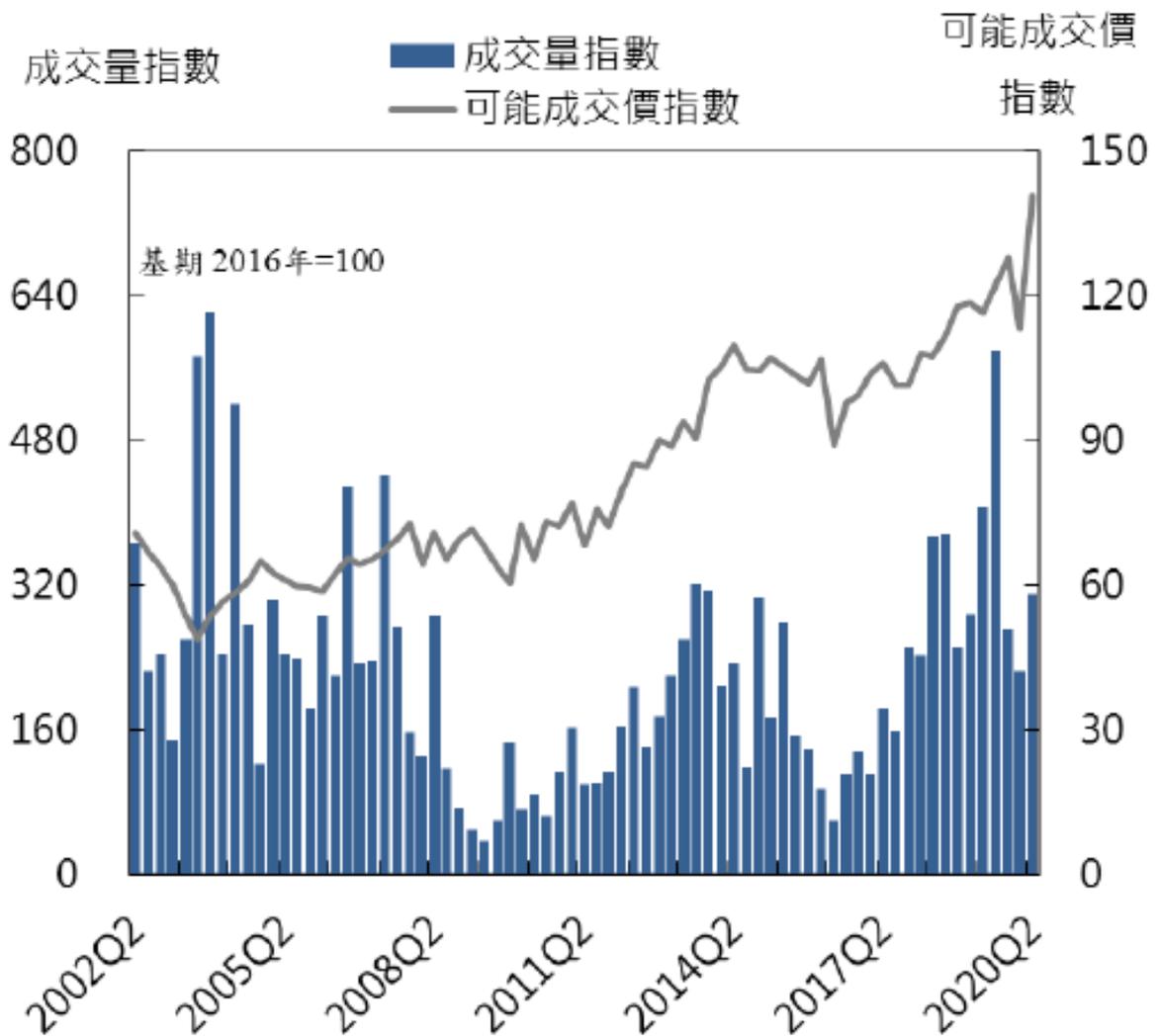
(四) 新竹縣市相較上一季及去年同季皆為價量俱漲；主要推案價格為單價25萬元以上產品，佔推案戶數超過九成。整體而言，本季新竹縣市受到竹科推案增加影響，表現優於其他都市，價格續創新高，成交量亦大幅增加，市況表現佳。

新竹縣市價量指數趨勢圖（季）



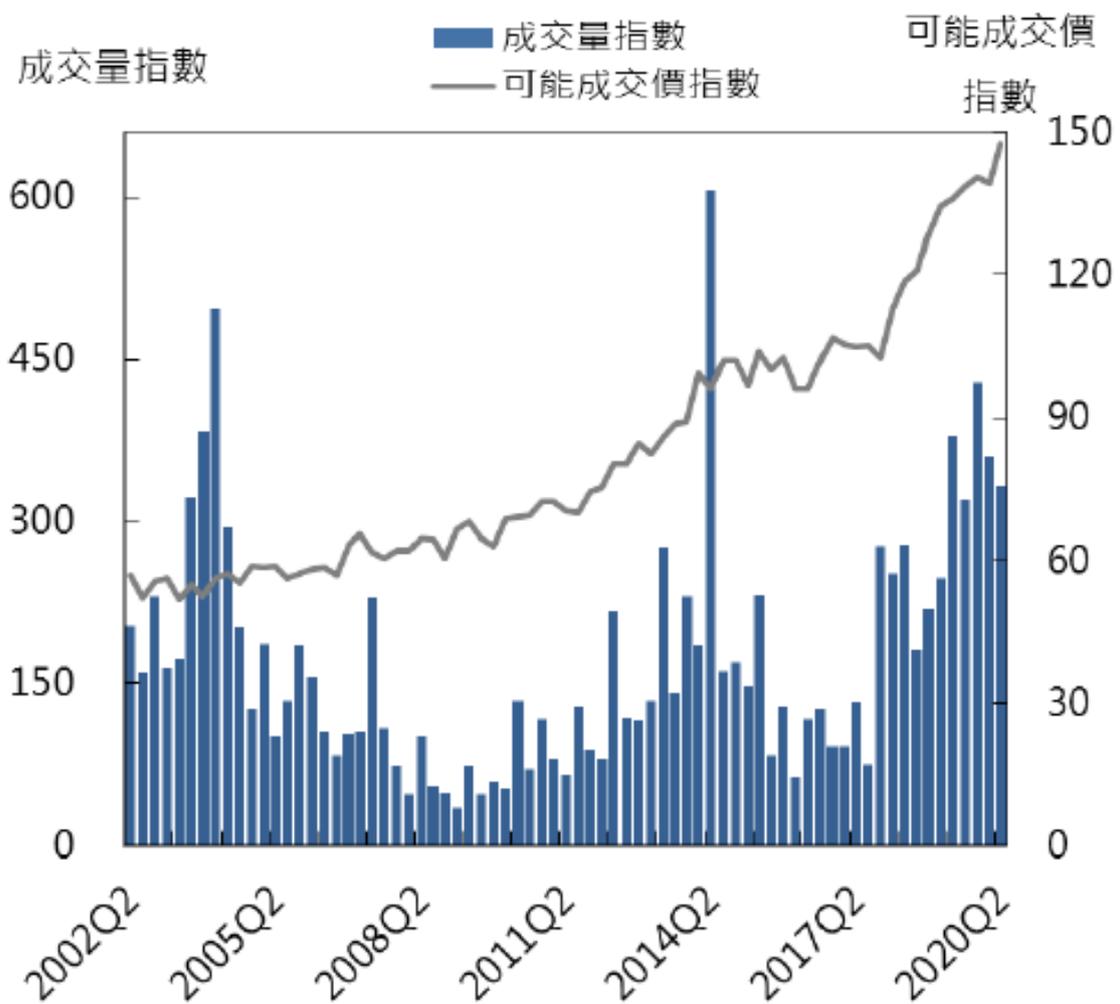
(五) 台中市相較上一季價量俱漲，相較去年同季價漲量縮；主要推案價格為25-40萬元產品，佔推案戶數七成；整體而言，相較去年同季成交價及開價大幅上漲，推案及成交金額維持穩定，銷售率大幅減少；然本季成交價大幅增加，主要受到透天個案總戶數、金額皆少干擾結果，倘排除透天個案，本季成交價漲幅將由二成縮減為一成，本季成交價續創新高，但成交量為盤整階段，未來市場趨勢需視後續成交量動能變化。

台中市價量指數趨勢圖（季）



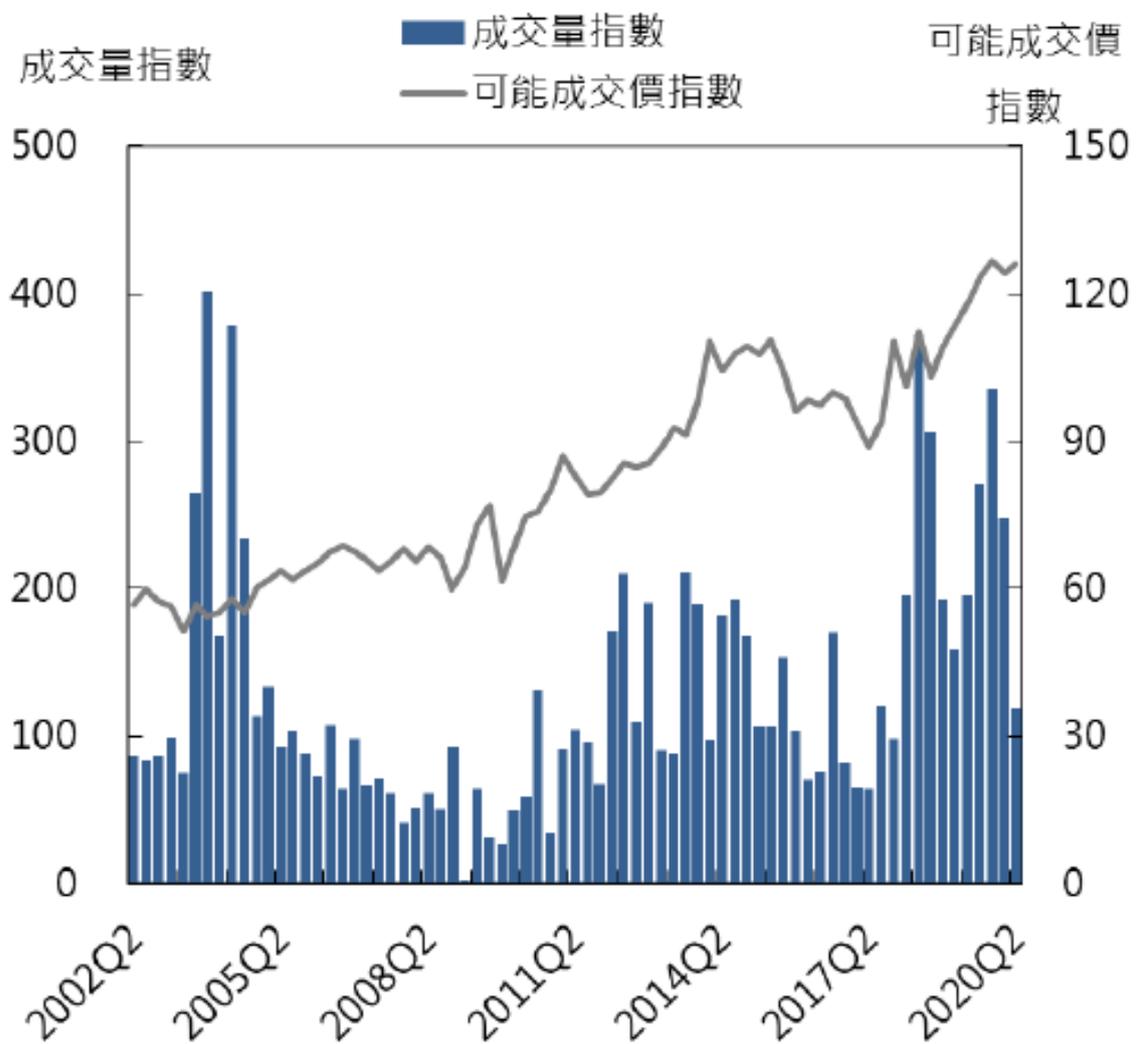
(六) 台南市相較上一季及去年同季皆為價漲量穩；主要推案價格為單價25萬元以上產品，佔推案戶數超過七成。整體而言，因重劃區推案增加影響，相較去年同季台南市開價、成交價呈現中幅上漲，銷售率和成交金額中幅下跌，整體市場價格仍處於高檔，但在銷售率不易增加情況下，成交量出現盤整現象，後續能否維持過去市場榮景，仍有待觀察。

台南市價量指數趨勢圖（季）



(七) 高雄市相較上一季價穩量縮，相較去年同季價漲量縮；主要推案價格為單價25~30萬元產品，佔推案戶數超過六成。整體而言，相較去年同季高雄市成交價及開價小幅上漲，推案量及成交戶數下跌。本季高雄市相對其他地區表現較弱，整體市場價格仍處於高檔，相較上一季成交量(大幅)減少出現盤整現象，但銷售率上升房價仍有支撐，整體市場後續變化有待觀察。

高雄市價量指數趨勢圖 (季)



三、結論

- (一) 國際經濟金融情勢方面，受到嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情蔓延影響，全球需求萎縮，各國經濟表現不佳，國際機構預期本年全球經濟將大幅衰退，各國央行多維持利率不變。
- (二) 國內經濟金融情勢方面，央行6月理事會亦維持利率不變。隨著政府啟動振興消費措施及產業紓困措施，預期國內經濟成長率將逐季回升。政治方面，近期香港國安法牽動兩岸局勢，國內政治經濟及兩岸發展對房市的影響，應審慎因應。
- (三) 相較去年同季，台北市推案量大幅增加，受單一個案推案量大增且銷售率亦不佳所影響，未來市場仍須審慎；新北市推案持穩，價格上漲，其餘指標維持穩定，未來是否持續熱絡仍有待觀察；桃園成交價續創新高、銷售率近一成，後續市場成交量能否支撐有待觀察；新竹縣市受竹科推案增加影響，價量俱漲，市況表現佳；台中成交價續創新高，但成交量為盤整階段，未來市場趨勢需視後續成交量動能變化；台南市整體市場價格仍處於高檔，但在銷售率不易增加情況下，成交量出現盤整現象，市場榮景能否維持有待觀察；高雄市整體市場價格仍處於高檔，相較上一季成交量大幅減少出現盤整現象，但銷售率上升房價仍有支撐，市場後續變化有待觀察。綜合本季房市，桃園、新竹、台中、台南四區熱絡，新北溫和，台北價跌、高雄量縮表現較差。
- (四) 從四季移動趨勢來看，本波較上波成交價，台北、新北、桃園、新竹較接近波段高點，台中、台南、高雄較上波為高；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區仍在高檔。
- (五) 本季中部以北地區大廈可能成交價高於整體可能成交價，南高地區則低於整體可能成交價。從近二年資料分析，雙北推案

幾乎均為大廈類型，故大廈可能成交價與整體可能成交價一致；桃竹地區大廈價格平均高於整體可能成交價，台中地區大廈平均價格與整體可能成交價接近，視透天推案區位與品質差異，偶爾出現整體成交價高於大廈價格；台南、高雄地區大廈價格平均低於整體可能成交價；從趨勢圖比較，可明顯看出南北地區大廈推案產品差異。