

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(108年第3季)

一、全國房地產指數綜合評估

全國相較上一季價穩量增，相較去年同季價漲量穩。本季開價持穩，推案量大幅增加，銷售率持穩，成交量亦大幅增加。整體而言，近一年來全國房市呈現價漲量穩結構，在量先價行情況下，房市仍呈現盤整現象，宜審慎觀察。從四季移動趨勢來看，本波房價有上升趨勢，成交量約為波段高點六成，相對穩定。

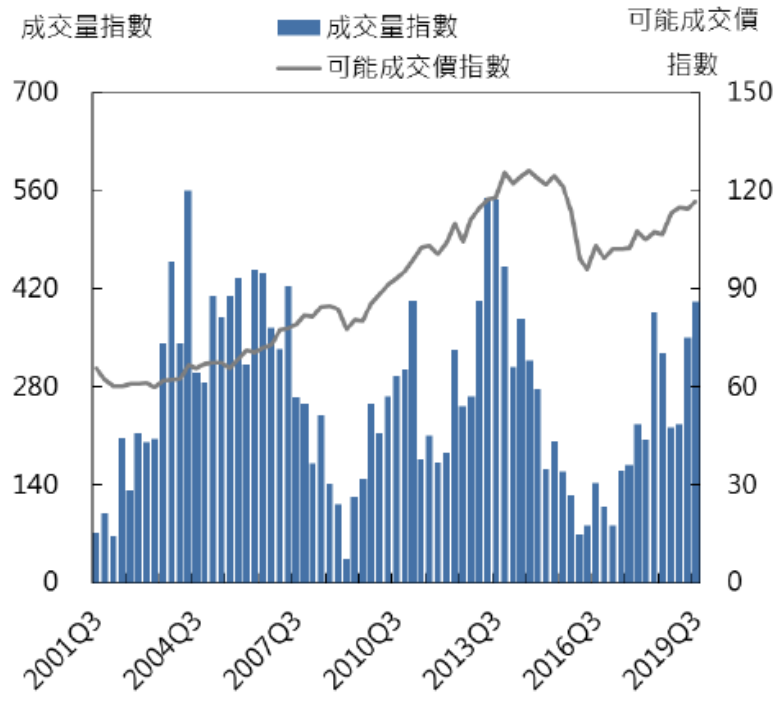
綜合評估-全國(108年第3季)

全國	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季	
可能成交價格	116.66	27.68 萬元/坪	1.90%	9.39%	
議價率	83.99	15.02%	0.31	-0.03	
開價	112.73	32.57 萬元/坪	2.27%	9.35%	
推案量	金額	282.61	4,182 億元	25.34%	16.08%
	戶數	337.68	30120戶	23.47%	40.35%
30天銷售率	118.89	11.27%	-0.87	-1.62	
30天成交量	401.46	--	14.63%	22.72%	

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)

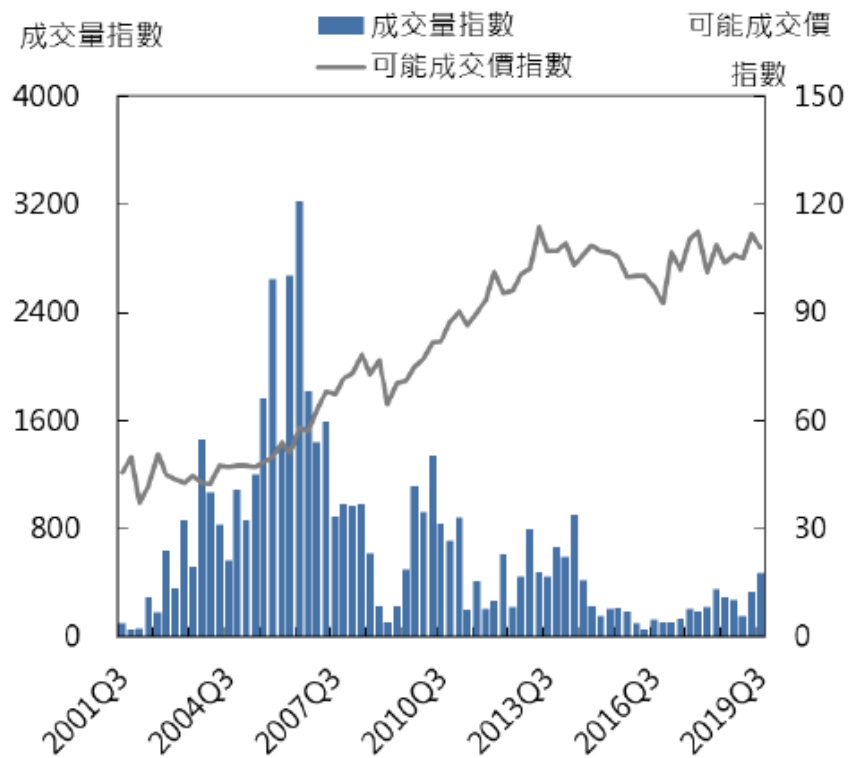
全國價量指數趨勢圖（季）



二、七大都市房地產指數綜合評估

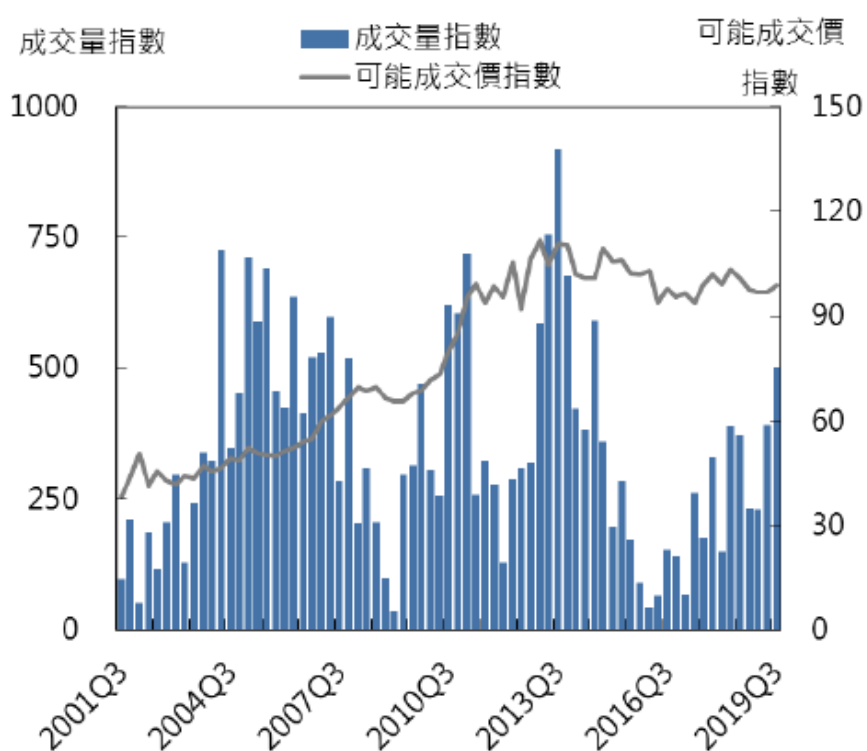
(一) 台北市相較上一季價跌量增，相較去年同季價量俱穩；主要推案價格為75~100萬元產品，合計佔推案戶數五成。整體而言，近一年來台北市成交價維持穩定，推案金額減少、推案戶數增加，銷售率持平維持穩定，成交量增加但仍在穩定範圍。惟小宅化推案趨勢明顯，推案金額減少四成，戶數增加逾五成；上述成交量是以成交戶數計算，倘以推案金額乘銷售率衡量，尚處相對低檔，後續推案金額與戶數之關係變化應為未來觀察重點。

台北市價量指數趨勢圖（季）



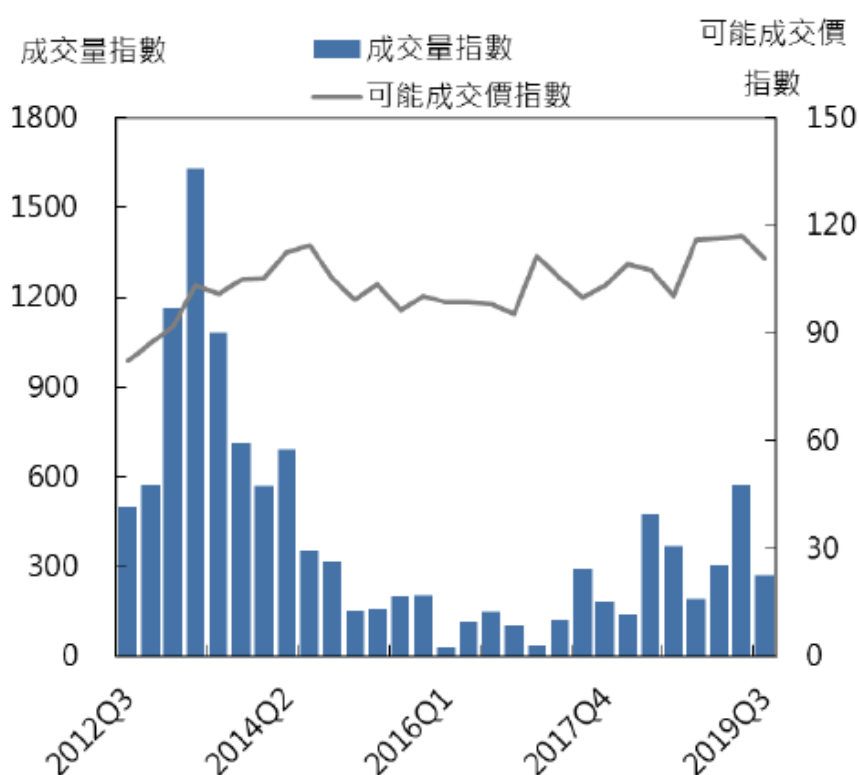
(二) 新北市相較上一季價穩量增，相較去年同季價跌量增；主要推案價格為單價35~50萬元產品，佔推案戶數超過四成。整體而言，近一年來新北市成交價小幅下跌，推案戶數大幅增加，但銷售率小幅下跌，成交量小幅增加，目前呈現價量背離現象，後續變化有待觀察。

新北市價量指數趨勢圖（季）



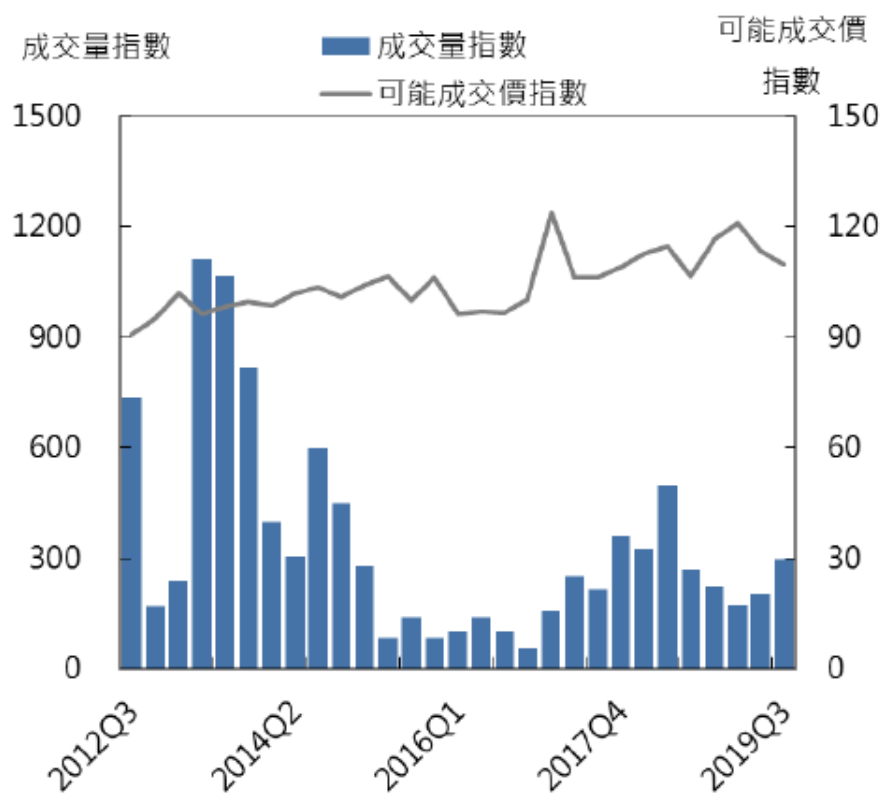
(三) 桃園市相較上一季價量俱跌，相較去年同季價漲量穩；主要推案價格為單價25萬元以上產品，佔推案戶數超過九成。整體而言，近一年來桃園市成交價中幅上漲，推案戶數與成交量雖減少二成但仍屬穩定，銷售率亦維持穩定，長期市場趨勢偏暖，但短期價量出現萎縮，後續市場為轉折或盤整仍待觀察。

桃園市價量指數趨勢圖（季）



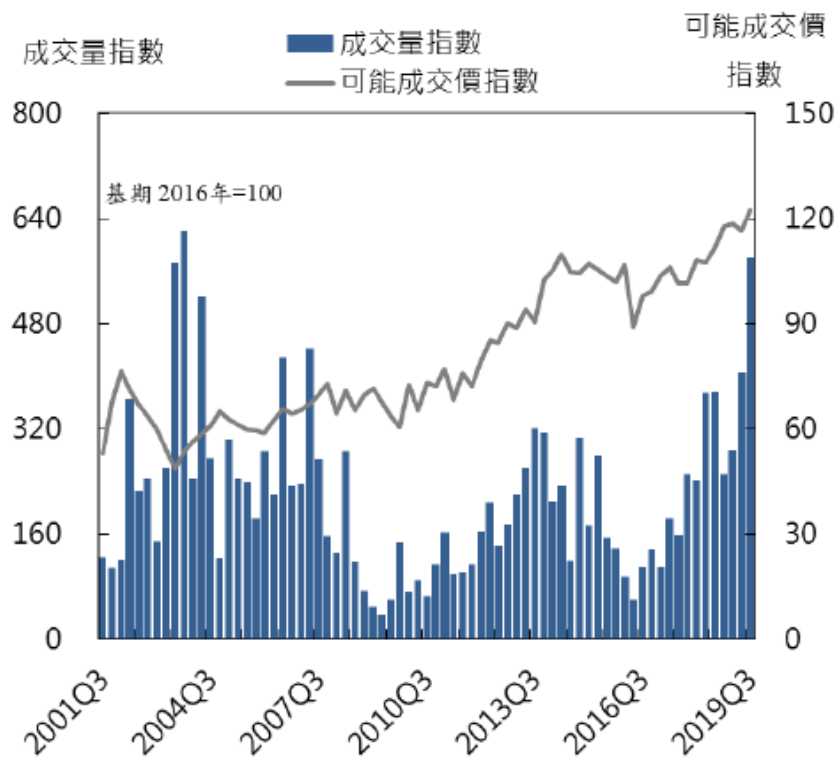
(四) 新竹縣市相較上一季價跌量增，相較去年同季價量俱穩；主要推案價格為單價25萬元以上產品，佔推案戶數七成。整體而言，近一年來新竹縣市成交價維持穩定，推案金額減少，推案戶數增加六成，但銷售率與成交量維持穩定，整體房市呈現盤整格局。

新竹縣市價量指數趨勢圖（季）



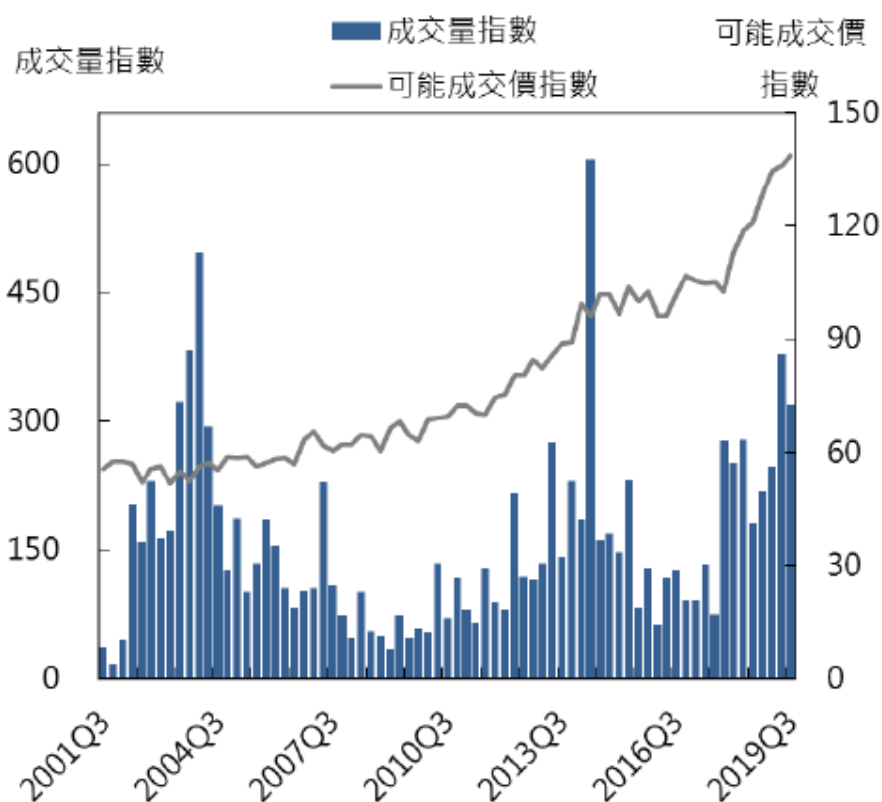
(五) 台中市相較上一季及去年同季皆為價量俱漲；主要推案價格帶為25-40萬元產品，佔推案戶數近七成；整體而言，近一年來台中市成交價小幅上漲，推案戶數大幅增加，銷售率維持穩定，故成交量中幅增加，短期長期趨勢均呈現繁榮現象。

台中市價量指數趨勢圖（季）



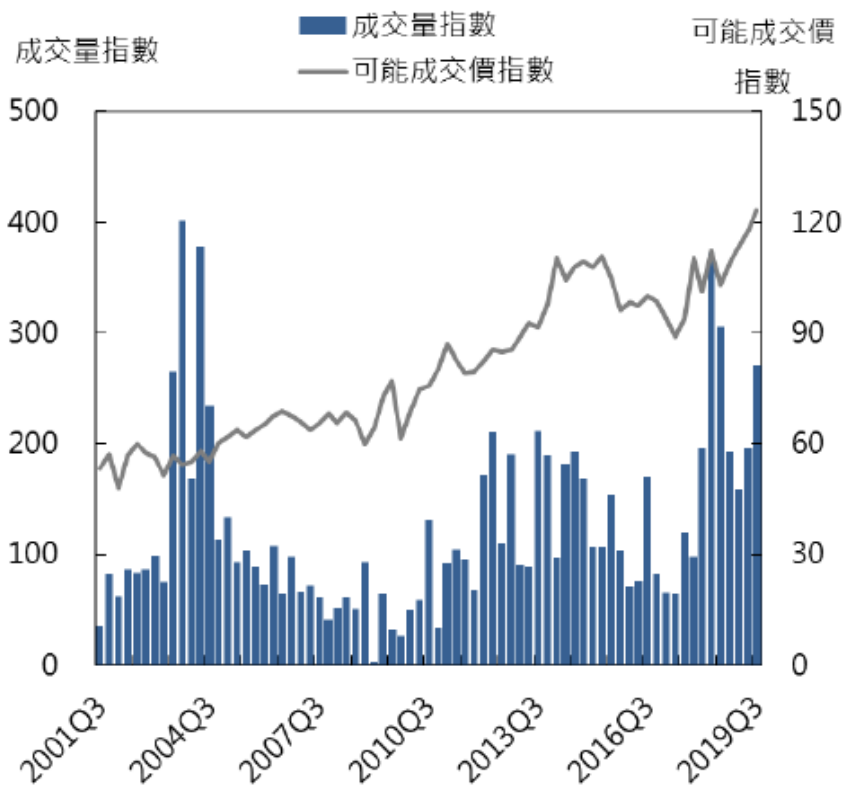
(六) 台南市相較上一季價漲量穩，相較去年同季價量俱漲；主要推案價格為單價20萬元以上產品，佔推案戶數超過七成。整體而言，近一年來台南市成交價大幅上漲，推案戶數中幅增加，銷售率亦小幅增加，故成交量中幅增加，表現持續繁榮。

台南市價量指數趨勢圖（季）



(七) 高雄市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25~30萬元產品，佔推案戶數四成。整體而言，近一年來高雄市成交價大幅上漲，推案戶數增加二成，銷售率中幅減少，但成交量仍維持穩定範圍，整體市場趨勢偏暖

高雄市價量指數趨勢圖（季）



三、結論

1. 國際經濟金融情勢方面，美中貿易戰持續延燒，英國脫歐爭議未定，全球景氣趨緩，國際機構下修全球經濟成長預測，主要經濟體貨幣趨向寬鬆政策。國內經濟金融情勢方面，因轉單效應，預期未來國內經濟溫和成長，央行9月維持利率不變，未來利率是否調整將視國內外經濟金融情勢數據而定。政策政治面，危老改建申請案創新高，上半年住宅類建照核發創10年新高，台北市提出囤房稅議題，但香港局勢改變波及資金流動，明年第一季有總統大選均將影響房市。
2. 近一年台北市價量俱穩，倘以推案金額乘銷售率衡量成交量，尚處相對低檔；新北市成交價與銷售率均小幅下跌，呈現價量背離現象；桃園市價漲量穩，長期市場趨勢偏暖；新竹縣市成交價與成交量持穩，房市呈現盤整格局；台中市及台南市皆為價量俱漲，呈現繁榮現象；高雄市成交價上漲，成交量維持穩定，市場趨勢偏暖。整體而言，全國房市景氣偏暖，呈現北冷中南熱現象。
3. 從四季移動趨勢來看，全國本波成交價約為2014年波段高點之九成，價略漲；成交量約為2013年波段高點之六成，相對穩定。觀察各地區表現，雙北本波成交價已接近波段高點，其他地區成交價皆創新高；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區成交量仍處相對低檔，中南部地區成交量已接近或超過波段高點。
4. 北部小宅化推案趨勢明顯，中南部房市為控制總價亦縮小推案坪數。觀察各都推案量，除桃園市外，各都推案金額增幅明顯低於推案戶數，以金額計算，成交量應屬偏冷，看待量的變化宜有所保留。