

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3季)

一、全國房地產指數綜合評估

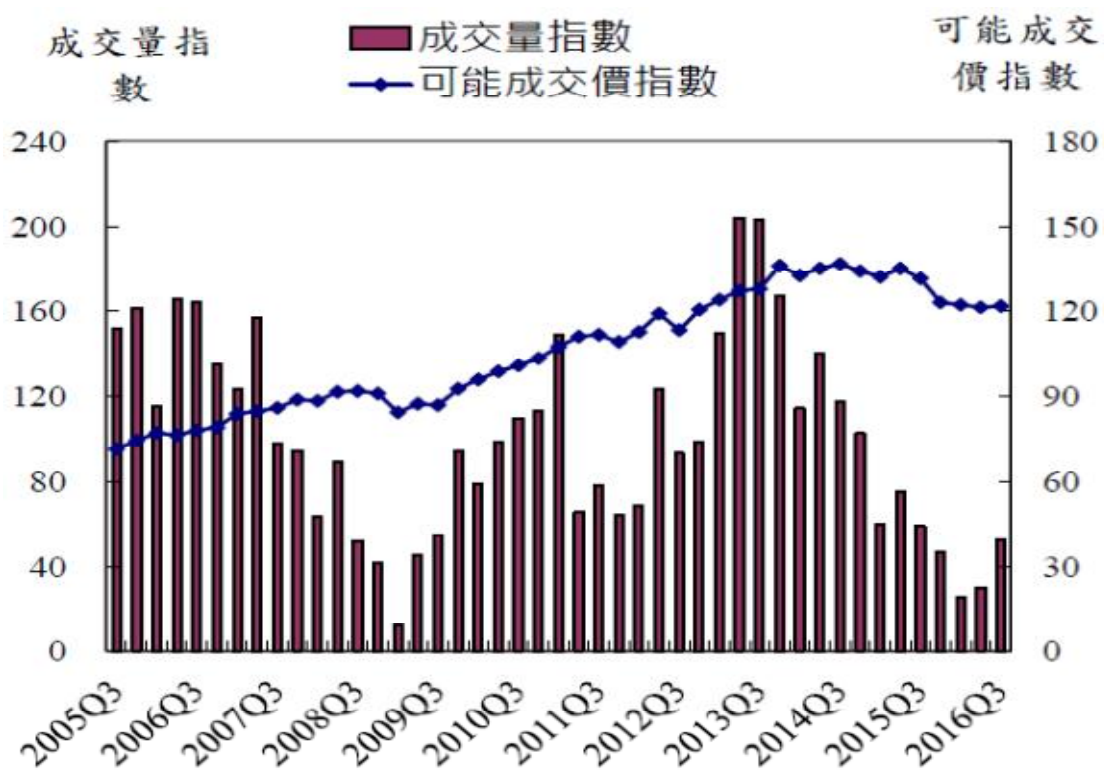
本季國泰全國房地產指數，相較上一季為價穩量增，較去年同季為價跌量穩，本季處於讓利氛圍中，全國及各地區成交量均上升，但長期除南部地區交易量增加，其餘地區減少，整體交易規模仍處低檔盤整。整體而言，本季市場結構呈小幅變化，中部受上季比較影響本季表現較佳；長期趨勢觀察，南部表現持穩，北部價量均持續萎縮，後市發展各地區價格仍傾向向下修盤整格局。

綜合評估-全國(105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	121.85	26.65萬元/坪	0.39%	-7.41%
議價空間率	113.25	17.37%	-6.18%	-7.11%
開價	124.85	32.25萬元/坪	-1.00%	-8.90%
推案量	60.14	1,369億元	-13.25%	-29.61%
30天銷售率	63.40	11.19%	28.71%	1.14%
30天成交量	52.45	--	74.72%	-10.99%

資料來源：105年第3季國泰房地產指數季報(指數基期2010年=100)

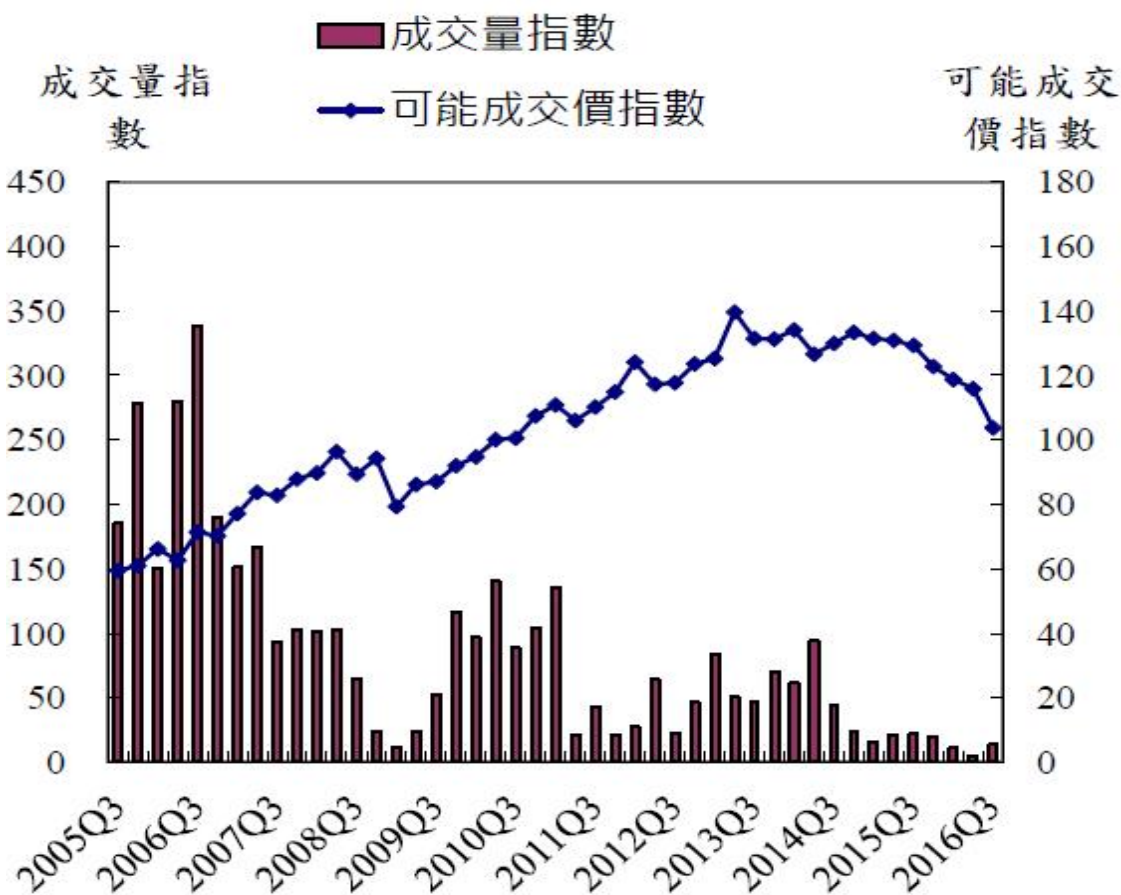
國泰房地產全國量價指數趨勢圖（季）



二、六大都會區房地產指數綜合評估

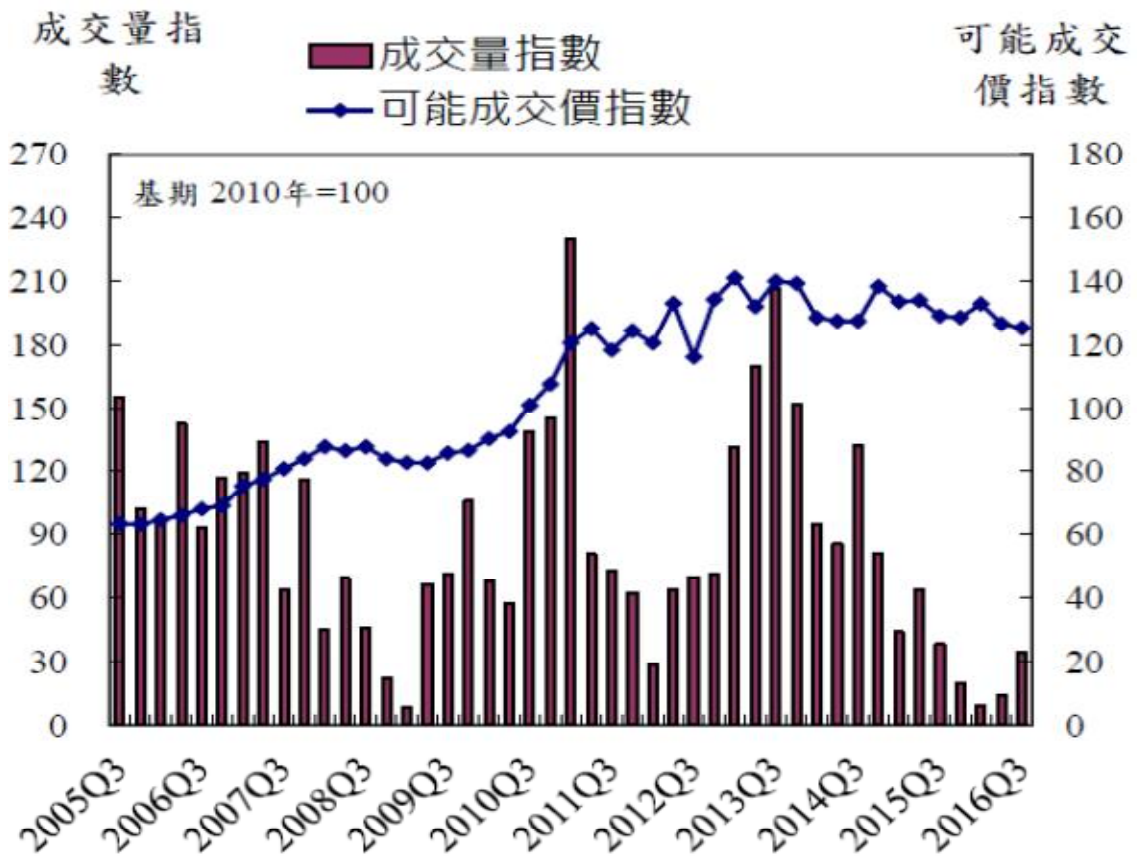
(一)國泰台北市房地產指數，相較上一季為價跌量增，較去年同季為價跌量縮。本季市場成交量指數因銷售率略微回升而有所增加，然成交量規模仍處於低檔格局，顯示市場動能不足。整體而言，台北市受豪宅退場影響，市場回歸基本盤，因而促使成交價格大幅下修，市場處於價量背離結構，但整體市場成交量仍處於相當低的格局，後市發展較不樂觀。

台北市量價指數趨勢圖（季）

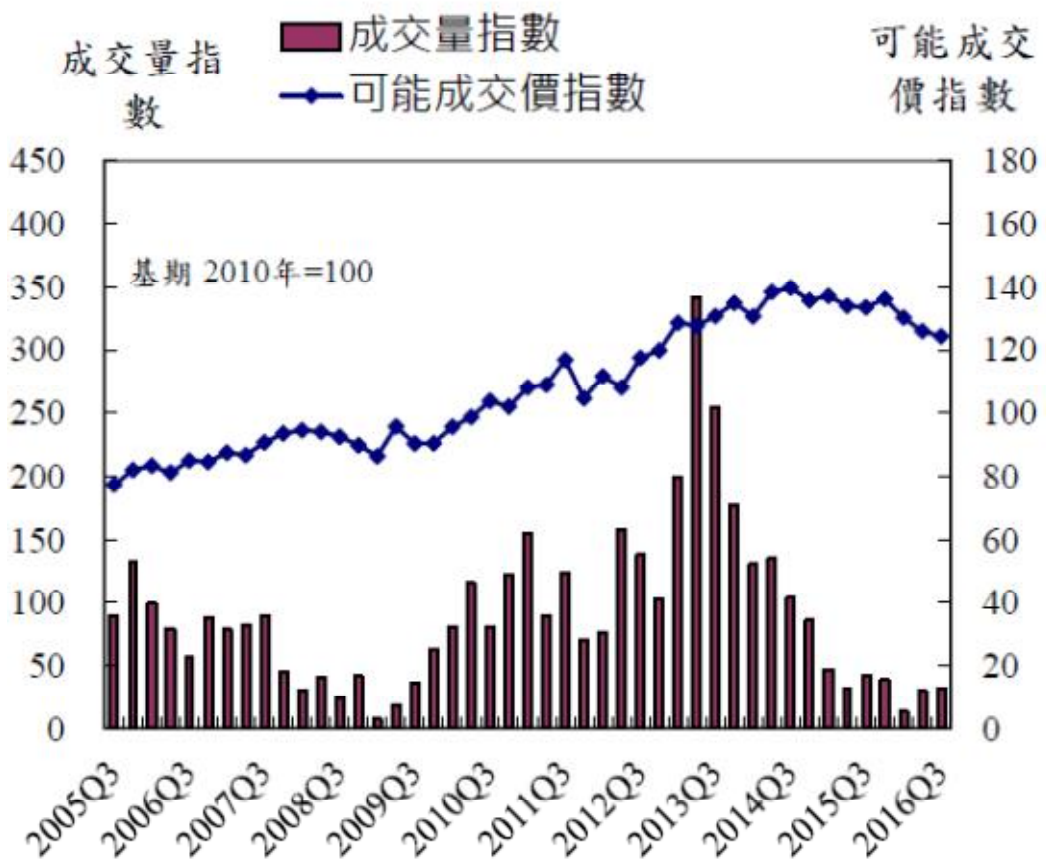


(二) 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價跌量增，較去年同季為價跌量穩。本季新北市市場開價連兩季下修，議價空間縮小、銷售率大幅上漲，成交量指數大幅上升，然成交量指數處於低檔結構，且成交價持續下滑，顯示市場景氣仍處於低迷狀態。整體而言，本季市場價格持續下探，成交量能仍為不足，加上市場餘屋持續累積問題，後市發展存在相當的壓力。

新北市量價指數趨勢圖（季）



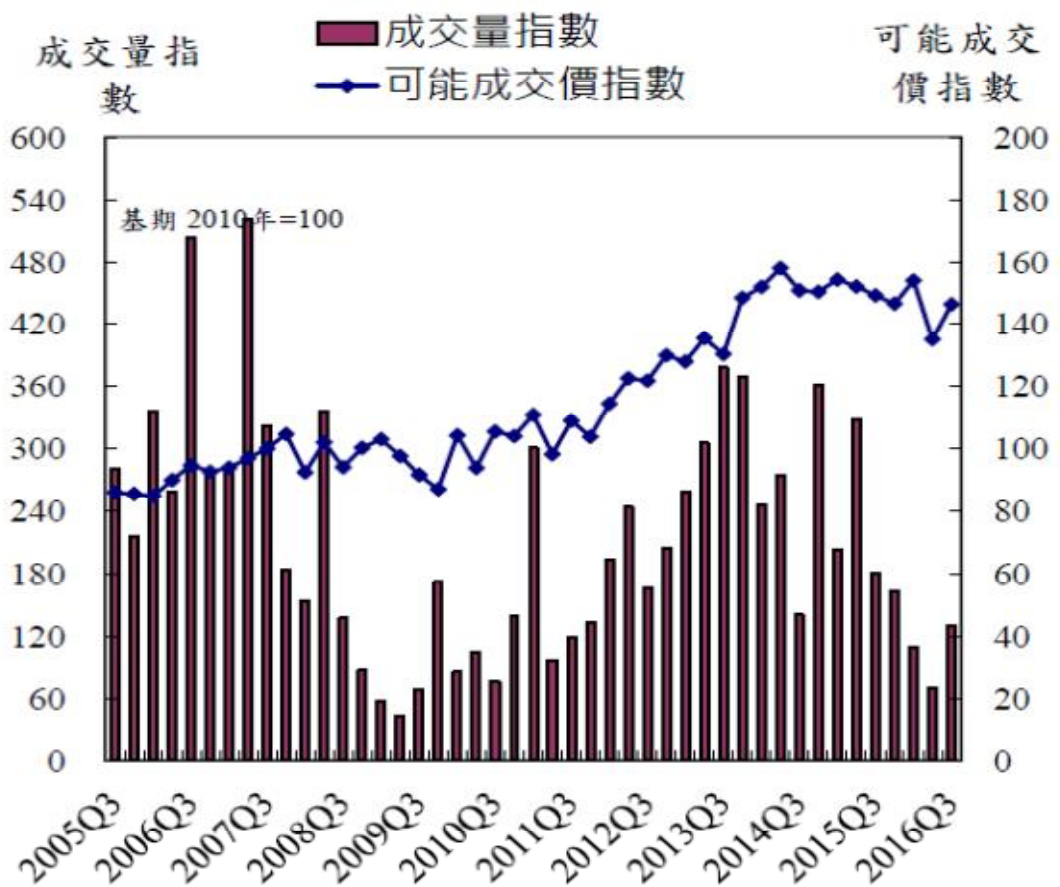
(三)國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季為價量俱穩，較去年同季為價量俱跌。本季桃竹地區新推個案市場推案量萎縮，成交價格連三季下跌，因本季銷售率穩定回升，使得成交量在低檔獲得穩定，市場處於相對低檔結構。整體而言，桃竹地區在低檔格局中穩定發展，然銷售率未突破一成，顯示市場買氣不足，及長期累積餘屋問題，是後市發展房市最大隱憂。



桃竹地區量價指數趨勢圖 (季)

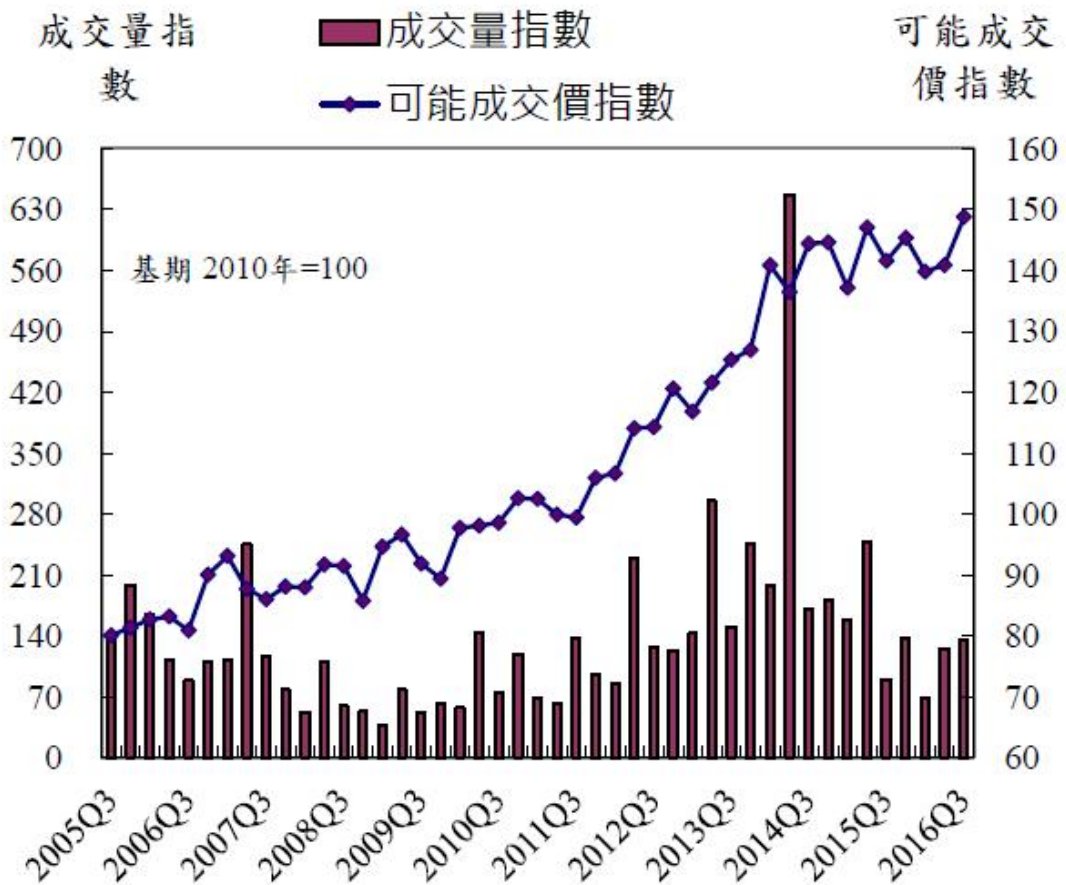
(四)國泰台中市房地產指數，相較上一季為價量俱漲，較去年同季為價量俱穩。本季推案量大幅增加，銷售率則小幅增加。整體而言，台中市因上季市場表現較差，以致本季相對上季市場價量表現較佳，後市發展應持續朝向盤整格局發展，而銷售率是後續觀察長期趨勢的重要指標。

台中市量價指數趨勢圖（季）



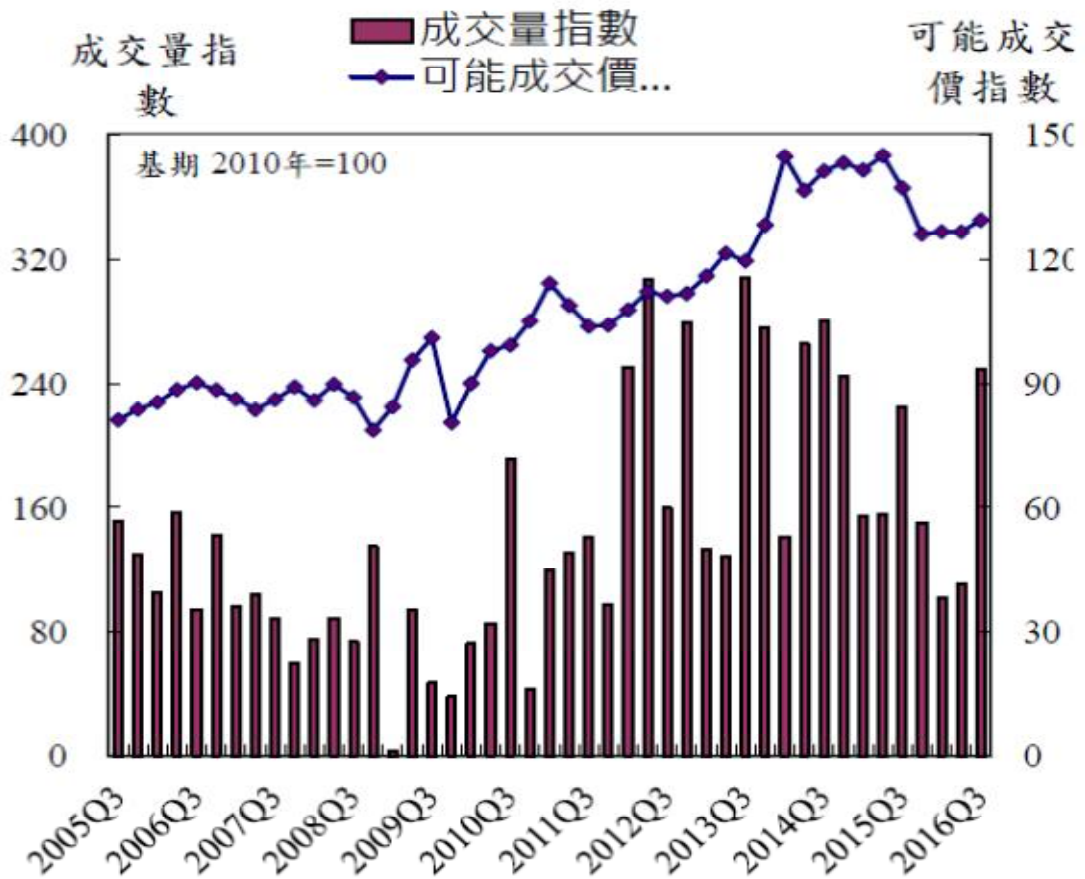
(五)國泰台南市房地產指數，相較上一季為價增量穩，較去年同季為價量俱增。台南新推個案市場價格連二季上漲，議價空間同步縮小，儘管銷售率低於一成，因推案量增加使成交量穩定發展。整體而言，本季台南市新推個案市場朝向穩定發展，然銷售率持續低迷，將面臨餘屋壓力問題，後市發展仍宜保守觀望。

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增，較去年同季為價跌量穩。本季在推案量及銷售率的中幅回升下，使得成交量指數亦有較佳的表現，而市場開價及議價空間相對穩定下，成交價亦穩定發展。整體而言，本季高雄市新推個案市場呈現穩定結構，後續價量波動幅度應較小，高雄市的推案戶數受個案因素影響屢創新高，後市仍應審慎因應。

高雄市量價指數趨勢圖（季）



三、結論：

九月央行理監事會議終止利率4連降維持利率不變，顯示利率降至最低，預期後續面臨升息議題且豪宅管制未放寬，持續對豪宅高價的風險控管策略。經歷勞工休假及內閣改組等政治風波，社會充滿不確定性，颱風過境對民生面造成重大影響，攸關房地產市場的房屋稅、老屋健檢等政策未定案，其對房市未來衝擊未明確。

整體而言，市場結構本季呈現小幅變化，中部表現較佳，長期趨勢觀察，南部整體表現持穩，北部價量均持續萎縮，後市發展各地區價格仍傾向向下修盤整格局。