

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2季)

一、全國房地產指數綜合評估

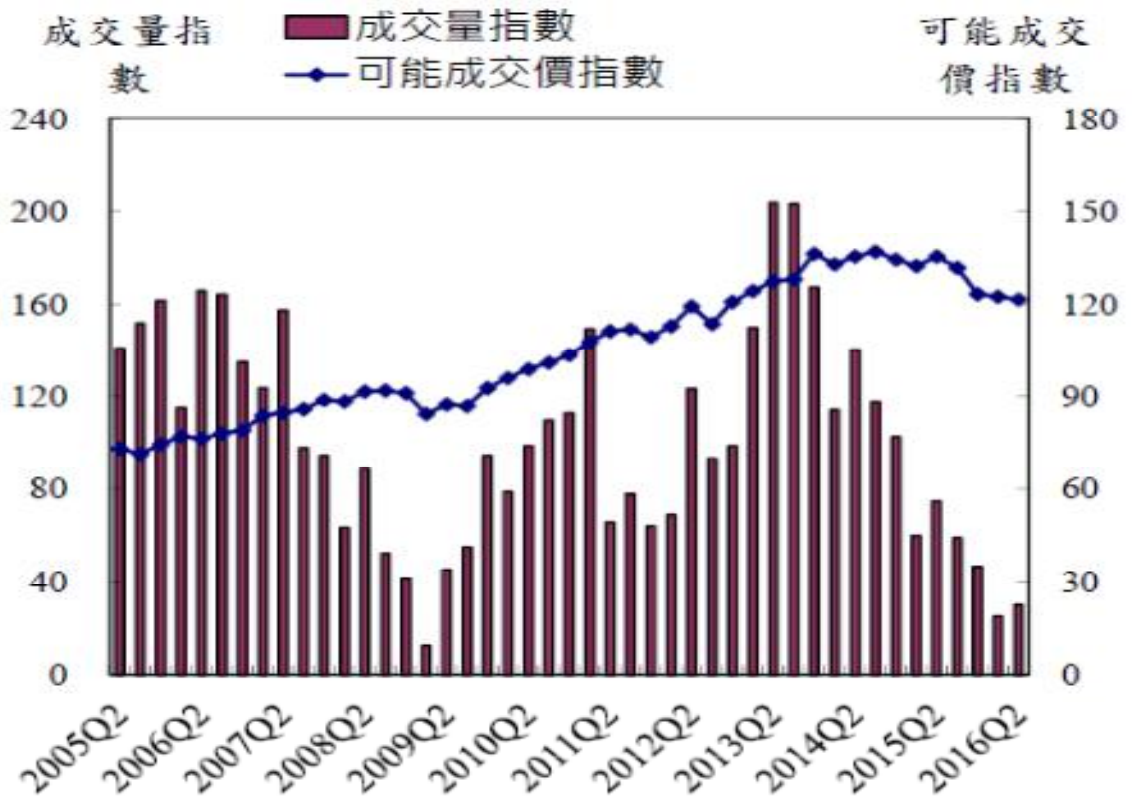
本季(105年第2季)國泰全國房地產指數，相較上一季(105年第1季)為價跌量穩，較去年同季為價跌量縮。本季在開價與銷售率均維持穩定，推案量中幅增加，議價空間小幅擴張。整體而言，市場結構於本季無太大變化，主要特徵為北部、中部價格下跌，南部價格持穩，後市發展價格仍傾向向下修格局。

綜合評估-全國(105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	121.38	26.54萬元/坪	-0.76%	-10.23%
議價空間率	120.71	18.51%	6.25%	13.01%
開價	126.11	32.57萬元/坪	0.57%	-7.88%
推案量	69.32	1,578億元	37.99%	-42.03%
30天銷售率	49.26	8.70%	7.00%	-20.78%
30天成交量	30.02	--	18.97%	-59.85%

資料來源：105年第2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）

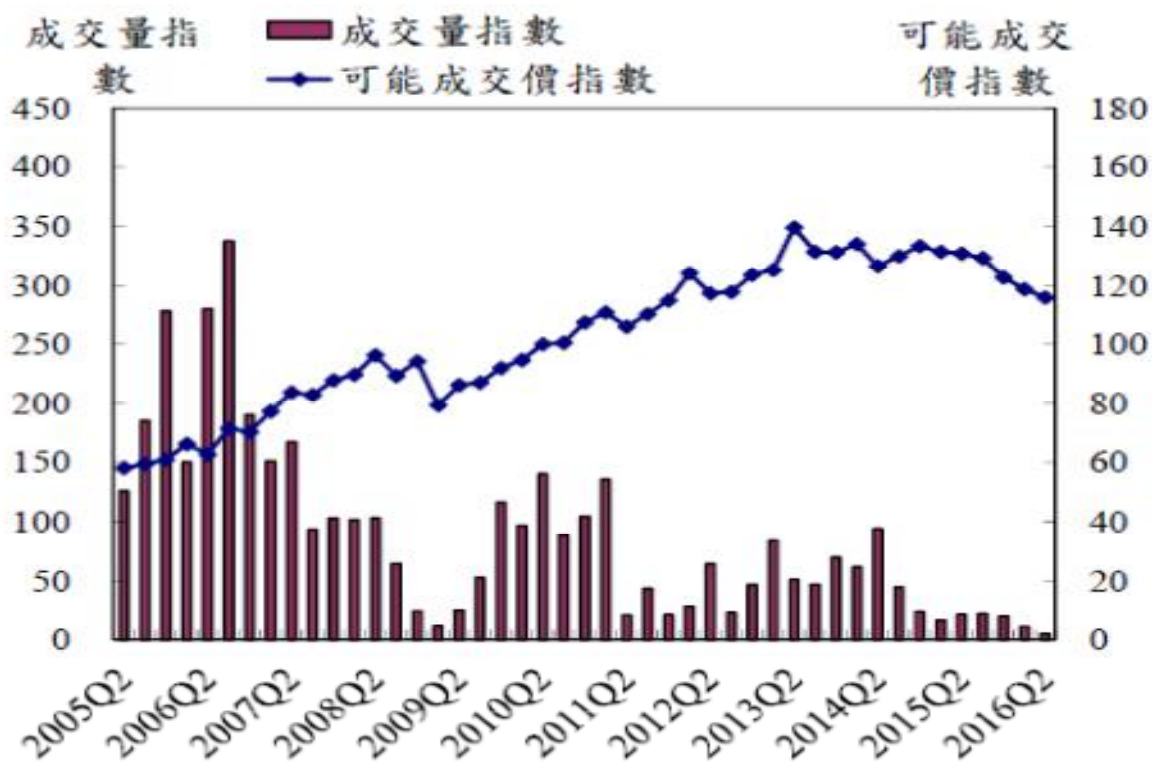


二、六大都會區房地產指數綜合評估

(一)國泰台北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價跌量縮。

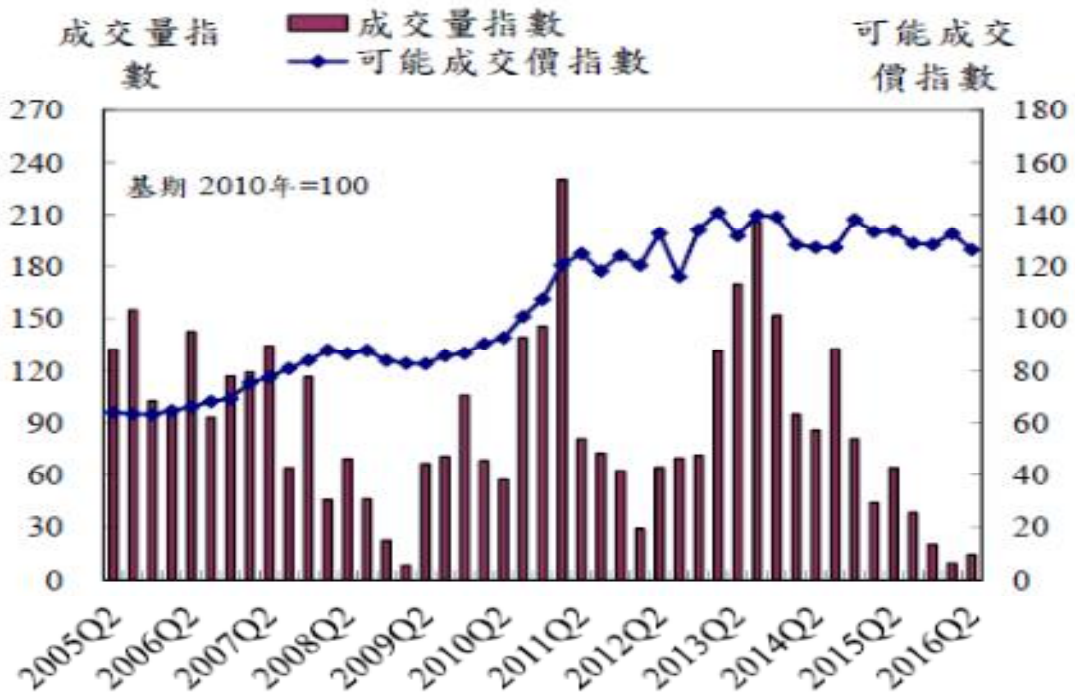
本季銷售率仍持續下探為四年低點，成交量亦持續減少至金融風暴時期最低點，顯示市場動能嚴重不足。整體而言，本季台北市價跌量縮，市場推出豪宅個案支撐房價，但整體市場銷售率未突破一成，市場買氣呈現低迷態勢，後市發展壓力相對較大。

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漲，較去年同季為價跌量縮。本季新北市市場銷售率維持穩定，終止連五季下跌局勢，成交價本季大幅下降，與推案集中於低價地區有關，成交量指數反彈小幅上升，市場因應價格下跌似乎有買氣增加的現象。整體而言，新北市市場價格持續下修走勢，推案量增加雖暫時穩住成交量，然銷售率難以突破是後續市場變化重要因素。

新北市量價指數趨勢圖（季）



(三)國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季為價跌量漲，較去年同季為價跌量穩，本季桃竹地區新推個案市場價格仍持續下跌，議價空間亦持續擴大，受推案量大幅增加影響，成交量大幅增加，然市場仍應審慎看待後市發展。整體而言，桃竹地區因推案量增加導致成交量上漲，然整體銷售率低於一成，若銷售率未能持續提升，加上長期累積餘屋問題，後市發展壓力較大。

桃竹地區量價指數趨勢圖（季）



(四)國泰台中市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價跌量縮，相較上一季成交價大幅下跌，成交量中幅減少。本季台中市新推個案市場價格與成交量下降幅度都不低，開價與推案量均大幅減少，顯示市場明顯減少後續動能。整體而言，台中市價跌量縮，市場以低總價個案表現較佳，成交價與成交量都趨向下修結構，後市發展需審慎觀察。

台中市量價指數趨勢圖（季）



(五)國泰台南市房地產指數，相較上一季為價穩量增，較去年同季為價跌量縮，相較上一季成交價維持穩定，成交量中幅增加。本季台南市新推個案市場價格維持穩定，議價空間持續擴大帶來銷售率大幅提升，顯示價格有支撐能量。整體而言，台南市相對上季為各地區中表現較佳，銷售率和成交量均有顯著成長，市場仍維持一定需求能量，但後市發展仍須保守看待。

台南市量價指數趨勢圖（季）



(六)國泰高雄市房地產指數，相較上一季為價量俱穩，相較去年同季為價跌量縮。本季新推個案集中於低價區，議價空間相對穩定，市場價格亦穩定發展。在推案量連幾季大幅縮減下，銷售率開始持穩且小幅回升。整體而言，高雄市維持上季穩定結構，短期雖無明顯衰退，但過剩餘屋仍是後市發展的隱憂。

高雄市量價指數趨勢圖（季）



三、結論：

本季市場處於新舊政府交接期間，雖然選後房市政策將同時影響買賣雙方，然選舉的不確定因素已消除，北部地區推案量開始增加，南部地區推案量則持穩或減少。本季除台北、台中以外，其餘地區成交量為上升或持穩，但整體交易規模仍處於低檔。繼三月份中央銀行持續放寬房貸管制與調降利率之後，六月份理事會宣佈持續調降利率。近期英國脫歐效應，增加國際經濟的不確定性，全球經濟成長疲弱也可能影響國內原本已經表現不佳的經濟成長率，再加上新政府的兩岸政策與導彈事件發生，諸多因素都使得未來房市出現更多的不確定性。

整體而言，市場結構於本季無太大變化，主要特徵為北部、中部價格下跌，南部價格持穩，後市發展價格仍傾向向下修格局。