

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3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。本季開價中幅上漲，議價率中幅擴大，成交價小漲，推案金額持穩、推案戶數、銷售率小幅增加，成交戶數中幅增加。進一步觀察各地區表現，相較去年同季，本季成交價台北、高雄穩定，其餘地區均上漲；本季成交量，桃園、台南增加，雙北、新竹穩定，台中、高雄減少。

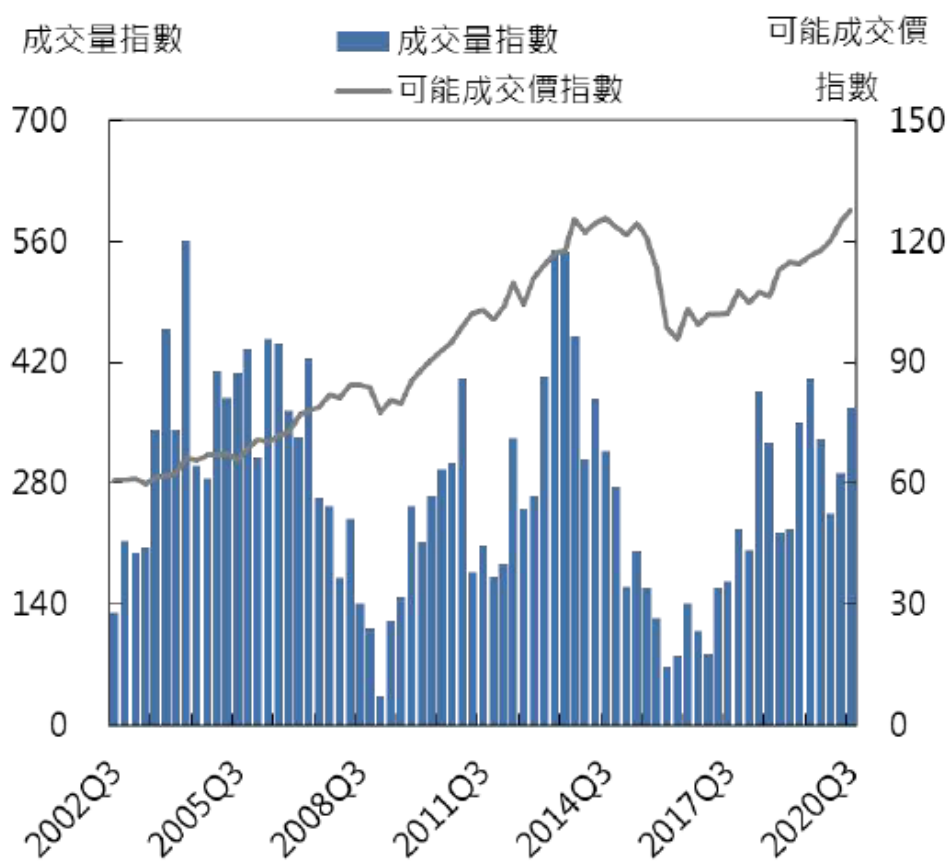
綜合評估-全國(109年第3季)

全國	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季	
可能成交價格	127.70	30.30 萬元/坪	1.98%	9.47%	
議價率	80.66	14.42%	1.13	-0.60	
開價	122.55	35.41 萬元/坪	3.32%	8.71%	
推案量	金額	236.19	3,495 億元	-8.67%	-16.43%
	戶數	285.83	25,495 戶	13.91%	-15.36%
30天銷售率	128.76	12.20%	1.17	0.94	
30天成交量指數	金額	309.10	--	1.00%	-9.49%
	戶數	368.03	--	25.98%	-8.33%

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)

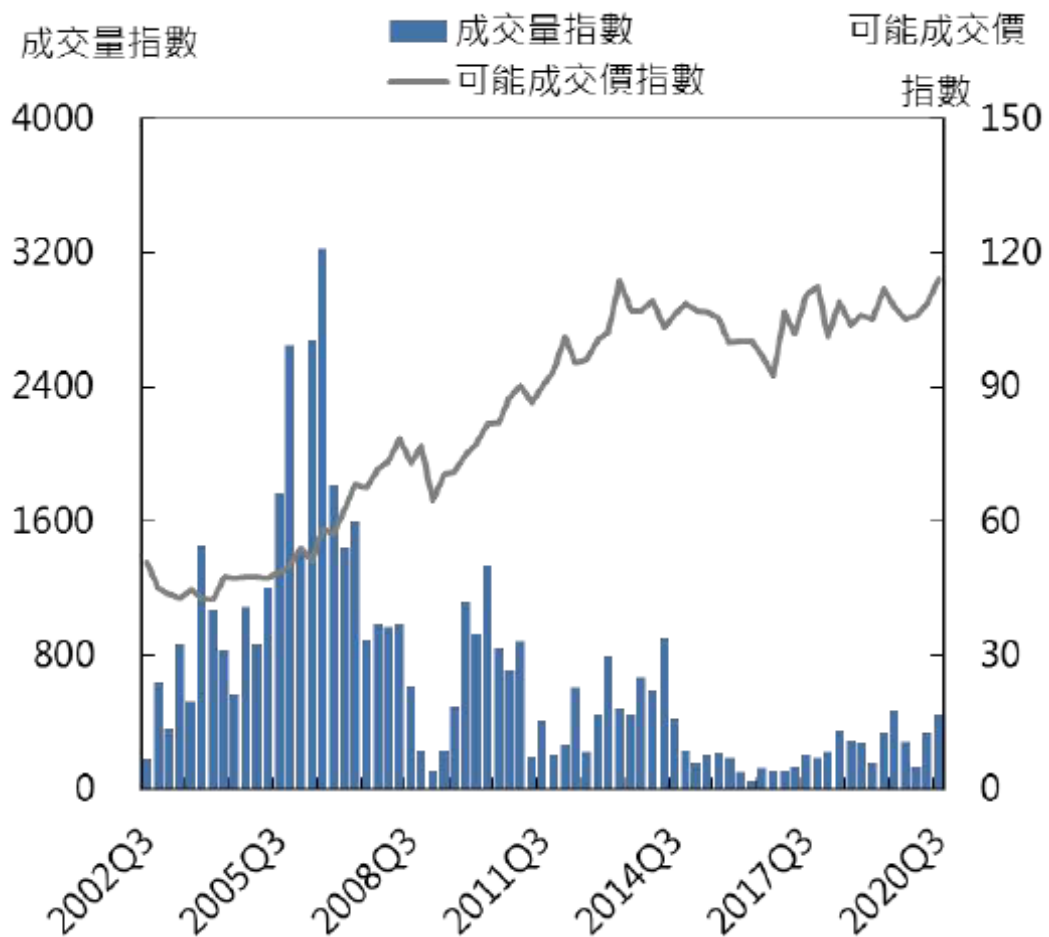
全國價量指數趨勢圖（季）



二、七大都市房地產指數綜合評估

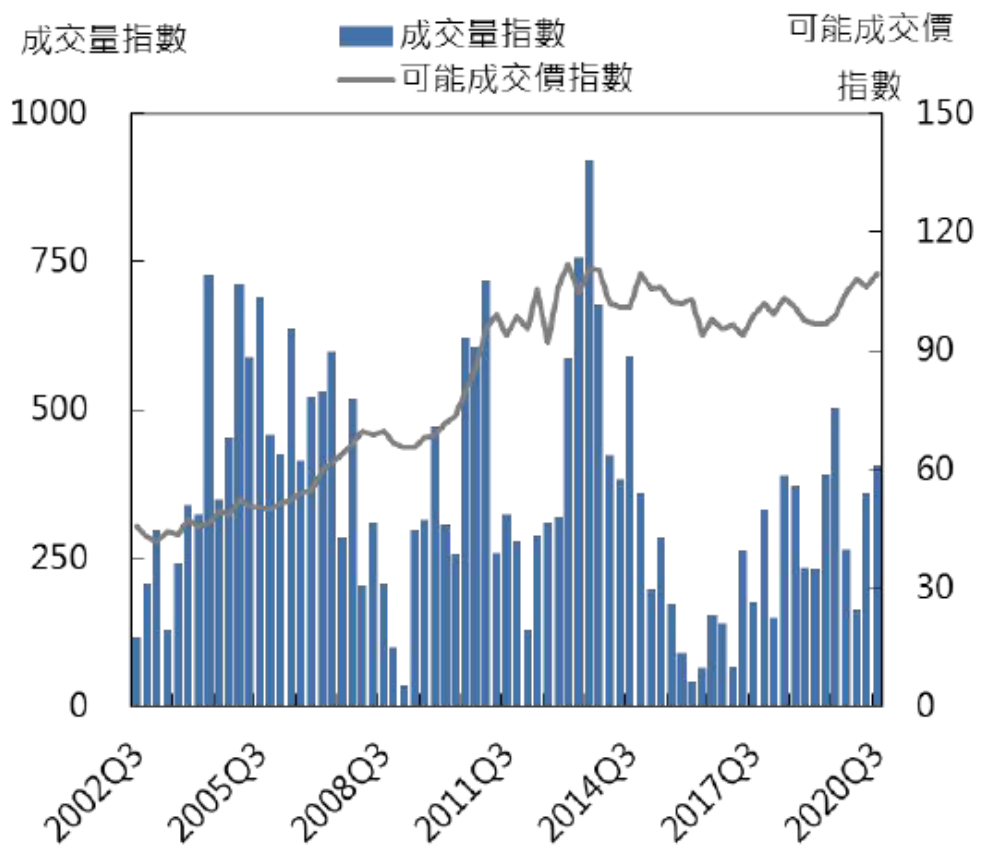
(一) 台北市相較上一季價量俱漲，相較去年同季價量俱穩；主要推案價格為75~100萬元以上產品，佔推案戶數五成。整體而言，相較去年同季台北市成交價持穩，開價小幅增加，成交量戶數維持穩定，推案及成交金額減少一成以上，價格面指標表現優於量指標，本季台北房市維持穩定格局，未來市場仍須審慎因應。

台北市價量指數趨勢圖（季）



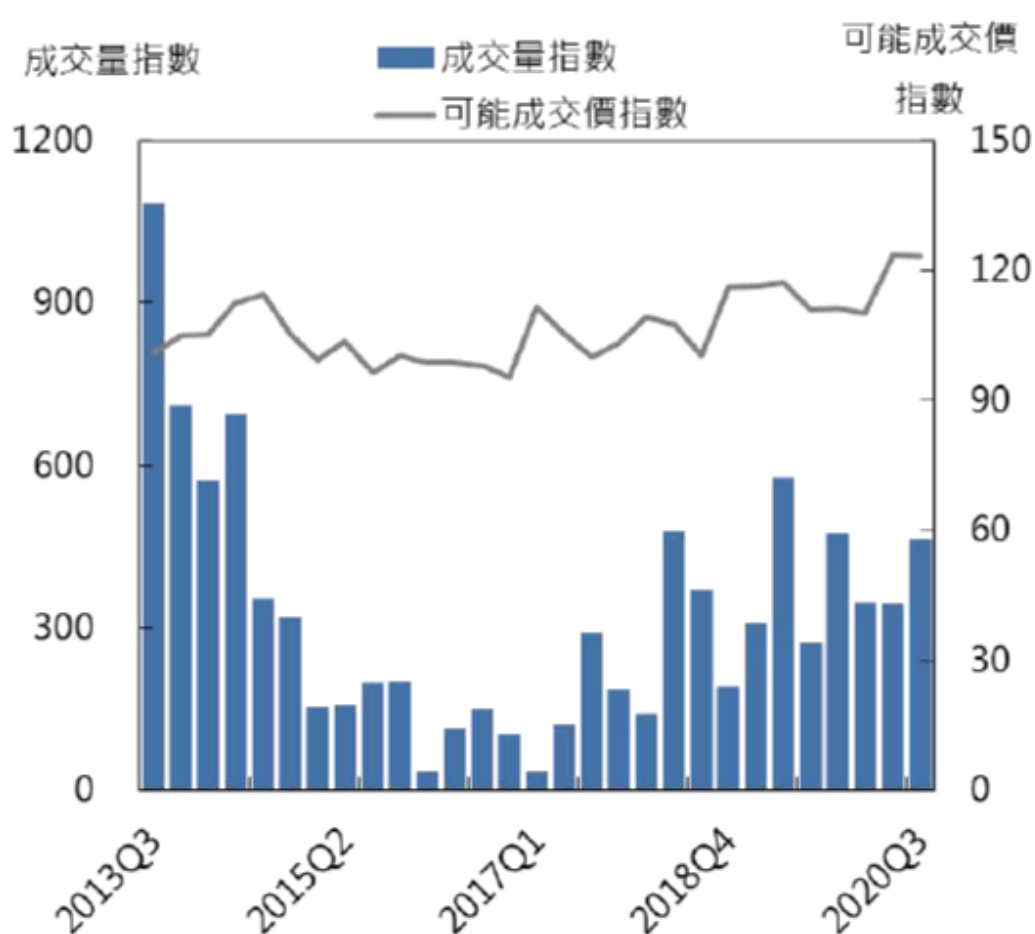
(二) 新北市相較上一季及去年同季皆價漲量穩；主要推案價格為單價50萬元以上產品，佔推案戶數近六成。相較去年同季新北市成交價及開價均增加，其餘指標皆維持穩定。價量指標變化相對上季及去年同季方向皆一致，整體而言，本季價格面指標表現優於量指標，房市偏熱，未來應持續關注量之變化。

新北市價量指數趨勢圖（季）



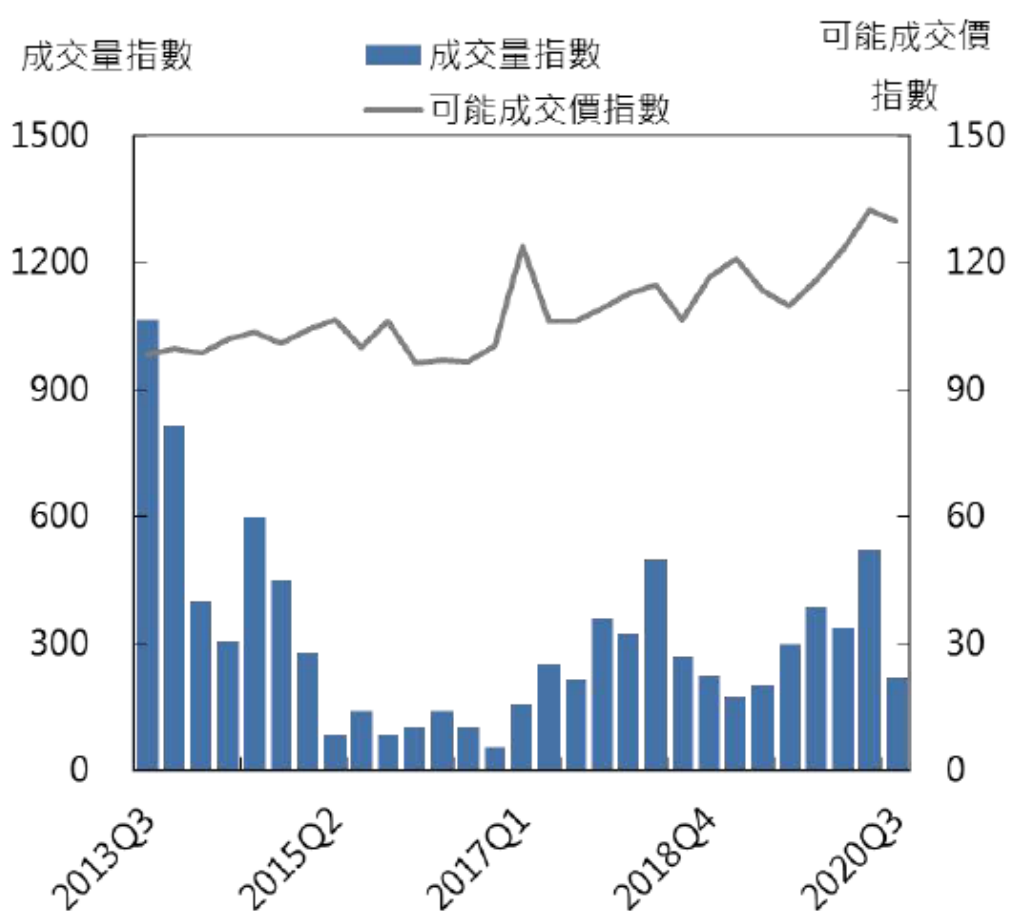
(三) 桃園市相較上一季價穩量增，相較去年同季價量俱漲；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數八成多。相較去年同季，成交價、推案及成交金額中幅上升，銷售率維持穩定。整體而言，價量指標變化相對上季及去年同季除成交價、議價率，其餘指標方向皆一致。本季桃園成交價上漲，成交量表現亦佳，軌道建設利多挹注房市表現，市況表現熱絡。

桃園市價量指數趨勢圖（季）



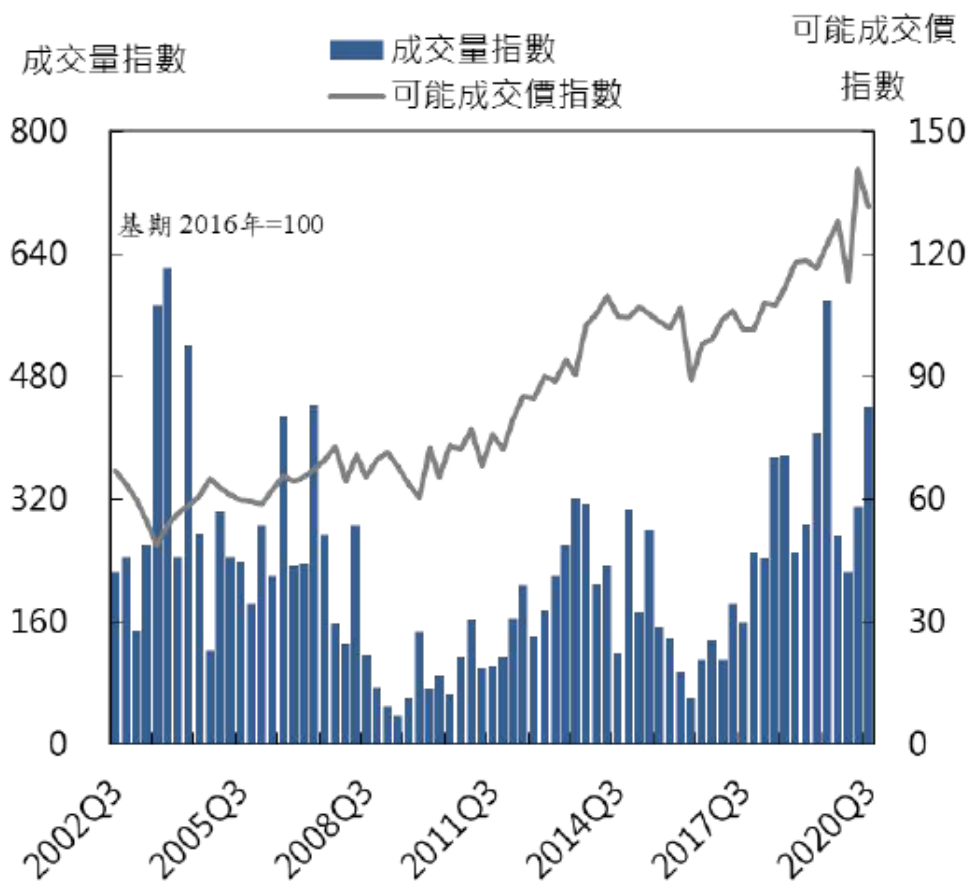
(四) 新竹縣市相較上一季價量俱跌，相較去年同季價漲量穩；主要推案價格為單價25萬元以上產品，佔推案戶數八成。相較去年同季，成交價及開價皆大幅上升，成交量維持穩定，推案量減少。整體而言，本季價格面指標表現優於量指標，相較上季房市表現衰退；相較去年同季，受惠於台積電擴廠帶動房市，竹北重劃區推案交易熱絡，價格大幅上漲，房市表現偏熱。

新竹縣市價量指數趨勢圖（季）



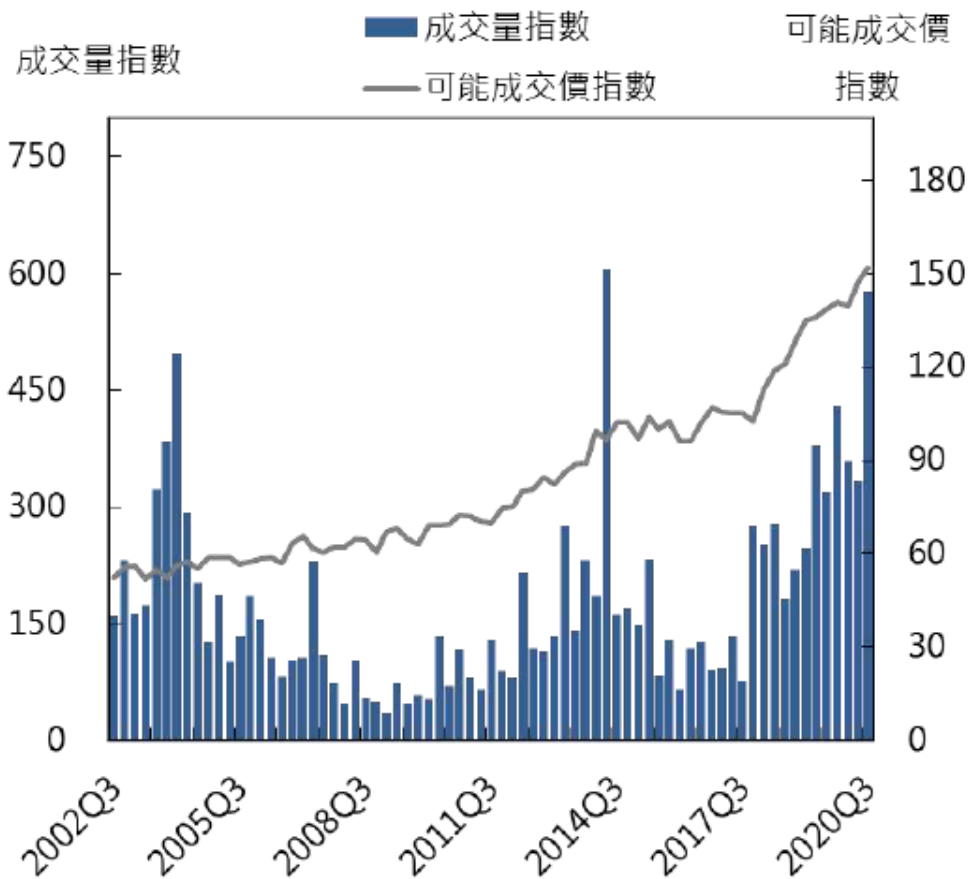
(五) 台中市相較上一季價跌量增，相較去年同季價漲量縮；主要推案價格為25~40萬元產品，佔推案戶數五成。相較去年同季成交價及開價小幅上漲，銷售率和成交金額持穩，推案量小幅減少。整體而言，價量指標變化相對上季及去年同季除銷售率表現方向一致，其餘指標方向皆相反，顯示長短期變化有差異。較去年同季雖成交量減少，但捷運綠線即將通車也帶動沿線房市發展，本季呈現價量背離，未來發展待觀察。

台中市價量指數趨勢圖（季）



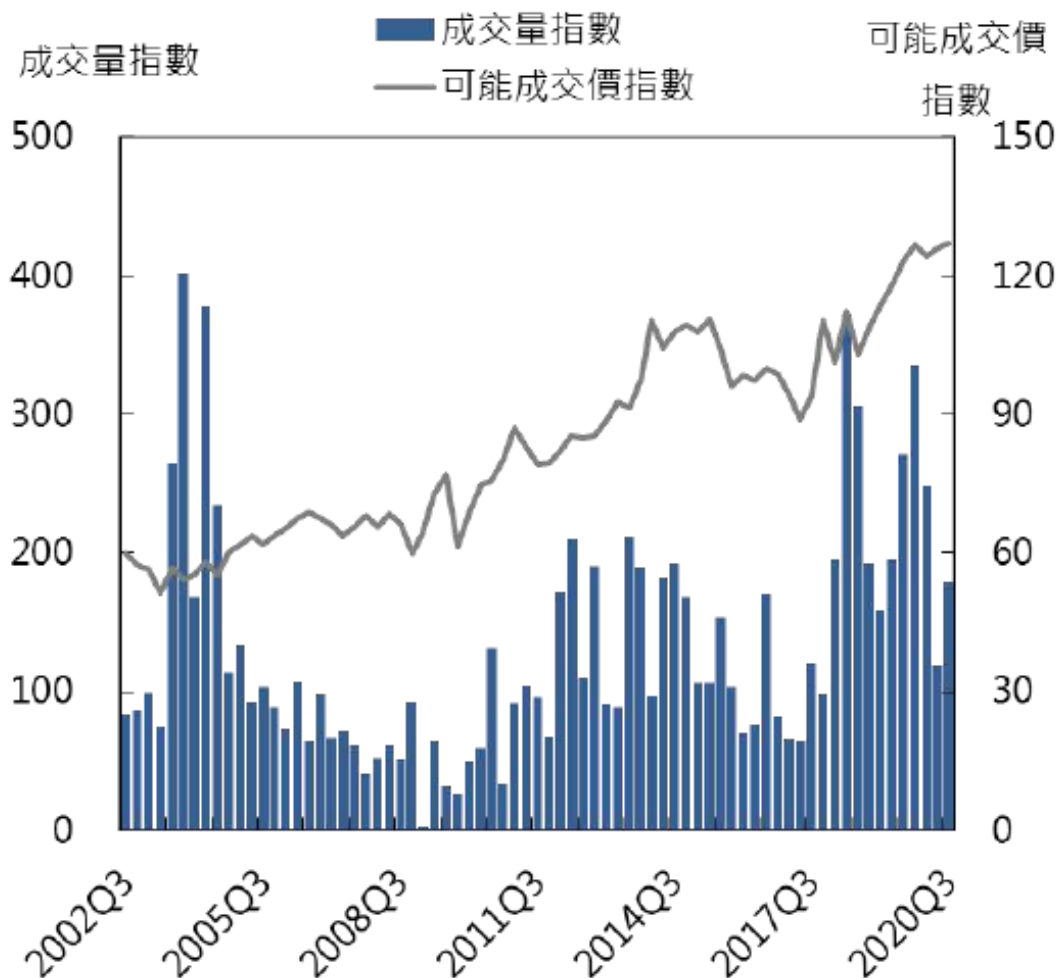
(六) 台南市相較上一季及去年同季皆為價量俱漲；主要推案價格為單價25萬元以上產品，佔推案戶數七成。相較去年同季，除銷售率小幅減少、議價率維持穩定，其餘指標皆增加或上漲。整體而言，不論價或量指標表現皆佳，加上安平及永康重劃區公共建設利多，本季台南房市表現熱絡。

台南市價量指數趨勢圖（季）



(七) 高雄市相較上一季價穩量增，相較去年同季價穩量縮；主要推案價格為單價未滿25萬元產品及25~30萬元產品，各佔推案戶數四成。相較去年同季，僅銷售率增加，其餘指標均為穩定或下降。價量指標變化相對上季及去年同季開價、推案量及成交量表現方向皆相反。整體而言，本季房市表現偏弱，推案量及成交量相較過去均減少，房市仍由低總價產品支撐，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，全球景氣於第2季後有緩步回溫現象，然疫情反覆部分國家恐有再次爆發憂慮，使得全球經濟復甦時機仍具不確定性，主要經濟體央行多維持貨幣寬鬆政策。
- (二) 國內經濟金融情勢方面，央行9月理事會維持利率不變，政府推動振興消費及加速公共建設，預期內需仍將是國內經濟成長主力。近期國內房市似有復甦現象，英、美、德等國房價也上漲，然在全球經濟前景面臨下行風險，央行副總裁亦示警房市過熱應超前部署，榮景之下仍應審慎因應未來房市。
- (三) 相較去年同季，台北房市維持穩定格局，未來市場仍須審慎因應；新北市價格面指標表現優於量指標，房市偏熱，未來應持續關注量之變化；桃園價量表現均佳，軌道建設利多挹注房市表現，市況熱絡；新竹受惠於台積電擴廠帶動房市，竹北重劃區推案交易熱絡，價格大幅上漲，房市表現偏熱；台中雖成交量減少但捷運綠線即將通車也帶動沿線房市發展，本季呈現價量背離，未來發展待觀察；台南市價量表現皆佳，加上安平及永康重劃區公共建設利多，本季台南房市表現熱絡；高雄市房市表現偏弱，推案量及成交量相較過去均減少，房市仍由低總價產品支撐，後續變化有待觀察。綜合本季房市，價格持續上漲，成交量較去年同季持穩，新北、桃竹及台南市況偏熱，台北穩定、台中待觀察，高雄市況偏弱。
- (四) 從四季移動趨勢來看，本波較上波成交價，雙北接近波段高點，桃竹以南較上波為高；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區已超過波段高點。
- (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；南北地區大廈推案產品有明顯差異。