

不動產概況更新

本不動產概況更新相關資訊摘自國泰房地產指數季報，並獲計畫

主持人花敬群副教授之首肯刊登，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1季)

一、全國房地產指數綜合評估

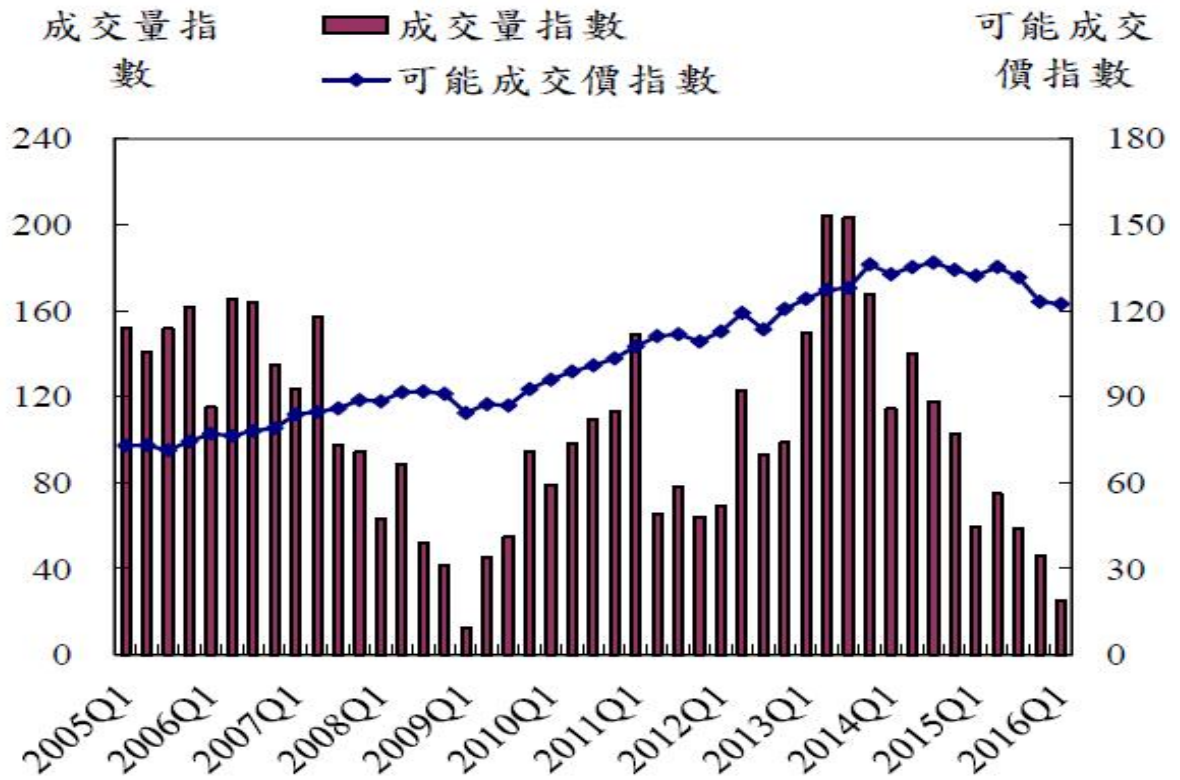
國泰全國房地產指數，持續價量反轉趨勢。本季相較上季與去年同季均為價跌量縮，成交價格小幅下跌，成交量則大幅萎縮。整體而言，本季主要特徵為推案量、成交量與銷售率較明顯衰退，各地區價格雖然漲跌互見，後市發展仍較傾向低檔下修格局。

綜合評估-全國(105年第1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	122.31	26.75萬元/坪	-0.66%	-7.47%
議價空間率	113.60	17.42%	1.03%	5.91%
開價	125.40	32.39萬元/坪	-0.45%	-6.38%
推案量	50.24	1,144億元	-35.94%	-44.42%
30天銷售率	46.04	8.13%	-7.57%	-29.01%
30天成交量	25.23	--	-45.53%	-57.78%

資料來源：105年第1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) 台北市房地產指數，相較上季與去年同季均為價跌量縮。本季台北市成交價連五季下跌，季跌幅仍高達3.26%，除因推案偏向外圍地區因素外，市場對價格預期悲觀亦是重要原因。此外，本季銷售率持續下修到四年來新低，成交量亦繼續下探且低於金融風暴之最低點，市場動能嚴重不足。整體而言，本季台北市新推個案市場整體仍呈現相對低迷，個案表現差異較大。

台北市量價指數趨勢圖（季）



(二) 新北市房地產指數，相較上季為價漲量縮，較去年同季為價穩量縮。本季新北市市場持續衰退，特別是銷售率連五季降低，成交量指數不及2010年一成，雖然推案移向較高價地區造成價格上漲，但因市場反應仍舊不佳，買氣低迷程度為各地區最嚴重。整體而言，本季新北市市場持續不振趨勢，價格修正壓力持續擴大。

新北市量價指數趨勢圖（季）



(三) 桃竹地區房地產指數，相較上季與去年同季均為價跌量縮。

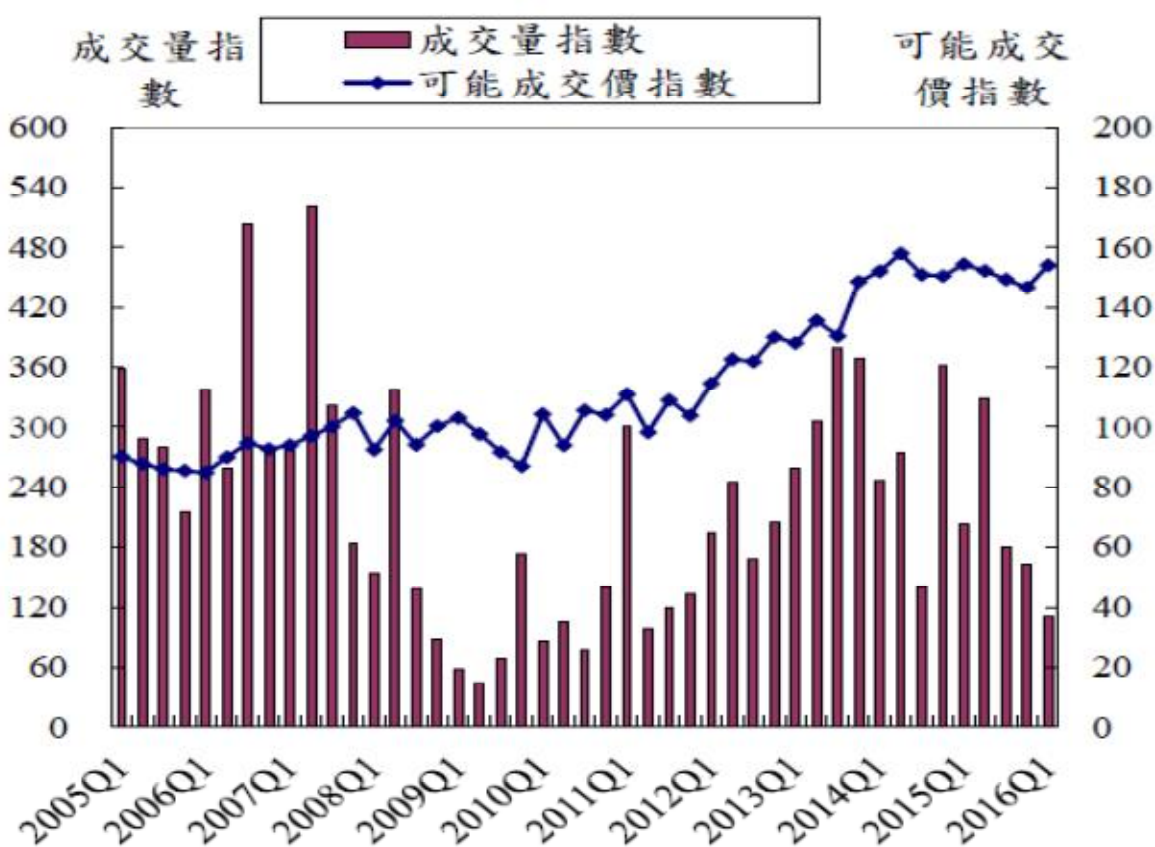
本季桃竹地區從上季持穩結構轉化為衰退，各項指標均呈現負向趨勢，價格下跌幅度為各地區最高。整體而言，本季桃竹地區房市再次反轉向下，銷售率未能改善與餘屋賣壓問題仍持續影響後市發展。

桃竹地區量價指數趨勢圖（季）



(四) 台中市房地產指數，相較上季為價漲量縮，較去年同季為價穩量縮。本季台中市新推個案市場以高價區為主力，推案規模為各地區最高。市場交易在二月份出現相對較佳表現，使本季價格與銷售率表現優於上季，但高單價個案銷售表現差異度大。整體而言，本季台中市以高價區推案帶動房價上升，但整體市場動能逐漸減弱。

台中市量價指數趨勢圖（季）



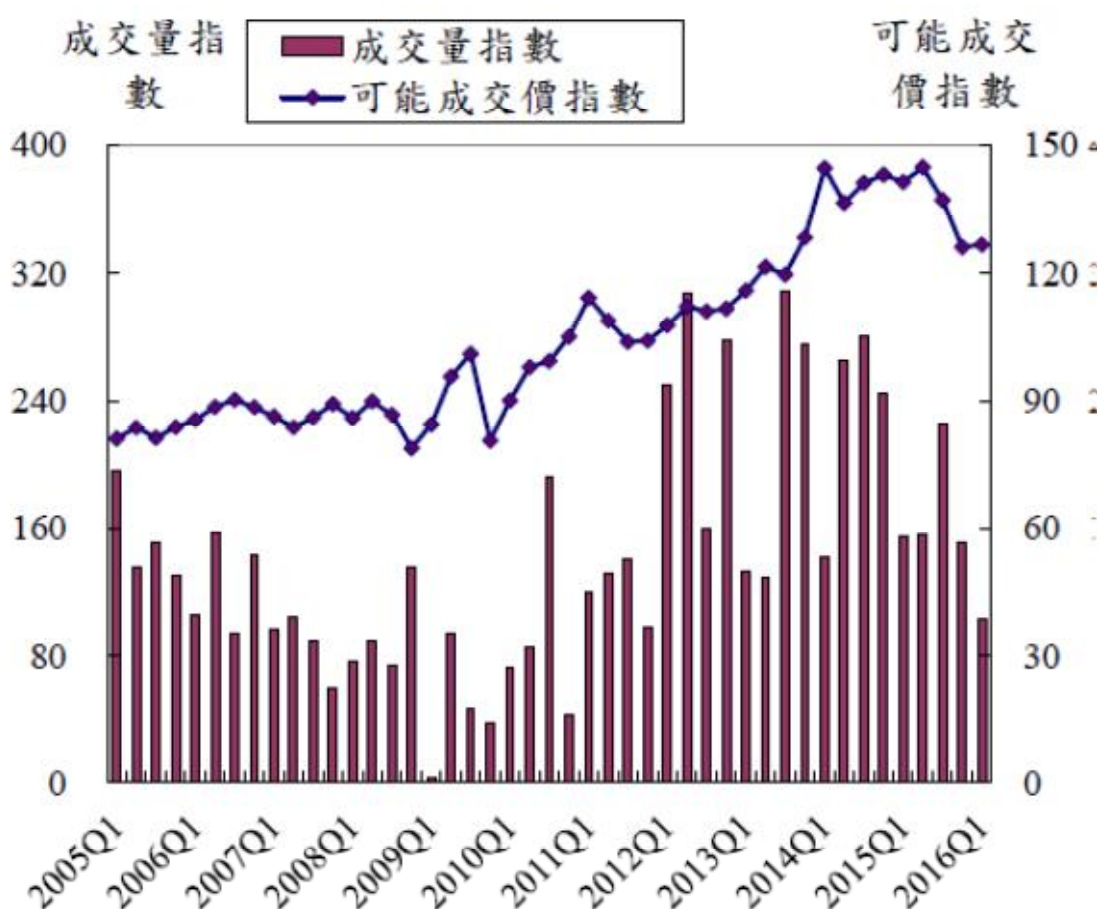
(五) 台南市房地產指數，相較上季為價跌量縮，較去年同季為價穩量縮。本季台南市新推個案市場再次從上季回溫趨勢中反轉向下，價格與成交量下修幅度都不低，且議價空間明顯擴大，顯示價格支撐力的不足。整體而言，本季台南市房市價量受到季節性與地震衝擊呈現向下反轉趨勢，後市發展仍待觀察。

台南市量價指數趨勢圖（季）



(六) 高雄市房地產指數，相較上季為價穩量縮，較去年同季為價跌量縮。本季高雄市新推個案市場在連續三季價格下跌後回穩，但相對去年同季跌幅為各地區最高，議價空間持續高於其他地區，顯示價格支撐能量仍有不足。本季在推案量大幅縮減下讓銷售率持穩，市場持續處於反轉階段。整體而言，本季高雄市價量結構仍屬於下修過程，後市發展仍存在隱憂。

高雄市量價指數趨勢圖（季）



(三)結論：

1. 本季市場從總統與立法委員大選中展開，選後政治版圖的大幅改變並未對市場產生具體影響，但隨後的農曆年假與政府大幅下修預期經濟成長率，明顯造成市場交易減少。雖然三月份中央銀行持續放寬房貸管制與調降利率，以及股市相對穩定表現，讓季末的市場買氣略微回升，但本季整體交易規模仍是續衰退。此外，國際上負利率政策的盛行，以及各國經濟展望不佳，均使得各界對房市未來展望不抱樂觀。
2. 整體而言，本季主要特徵為推案量、成交量與銷售率較明顯衰退，各地區價格雖然漲跌互見，後市發展仍較傾向低檔下修格局。