

## 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(107年第3季)

#### 一、全國房地產指數綜合評估

國泰全國房地產指數，相較上一季價量俱穩，相較去年同季價穩量增，成交價穩定、成交量穩定。本季開價維持穩定，推案量中幅增加，銷售率小幅減少，議價率維持穩定。整體而言，全國成交價雖持穩，但除台中、台南房價持續回升外，台北、新北、桃竹、高雄房價仍不穩，相較上季均下跌，值得持續關注審慎因應。

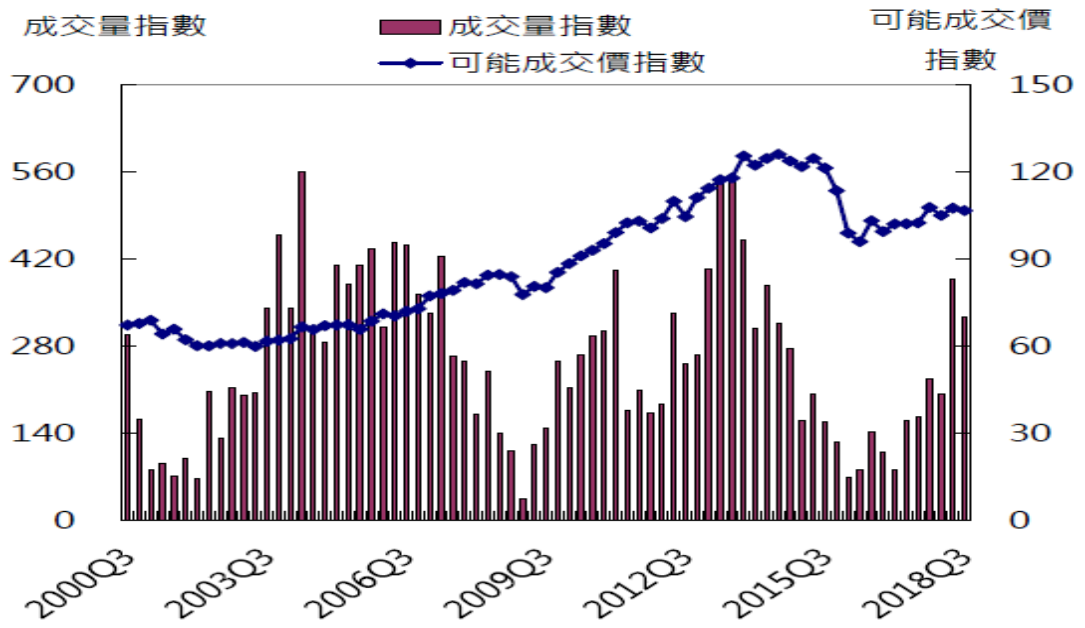
#### 綜合評估-全國(107年第3季)

全國	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	106.65	25.30 萬元/坪	-0.77%	4.14%
議價空間率	84.16	15.05%	0.01	0.19
開價	103.09	29.79 萬元/坪	-0.76%	4.37%
推案量	243.46	3,603 億元	28.53%	141.52%
30天銷售率	135.96	12.89%	-1.49	0.11
30天成交量	327.12	--	-15.41%	95.54%

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)

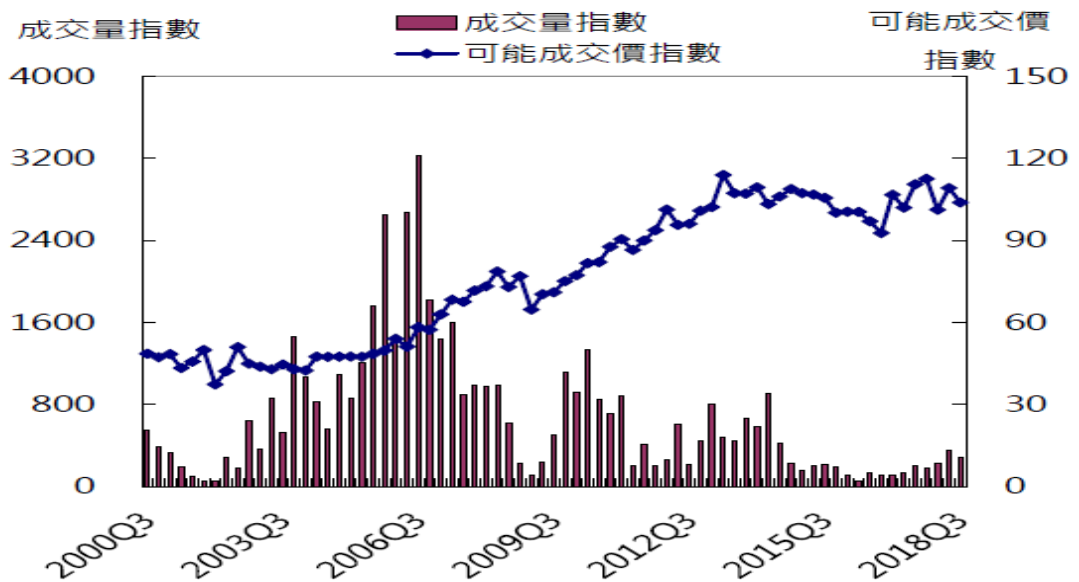
全國價量指數趨勢圖（季）



## 二、六大都會區房地產指數綜合評估

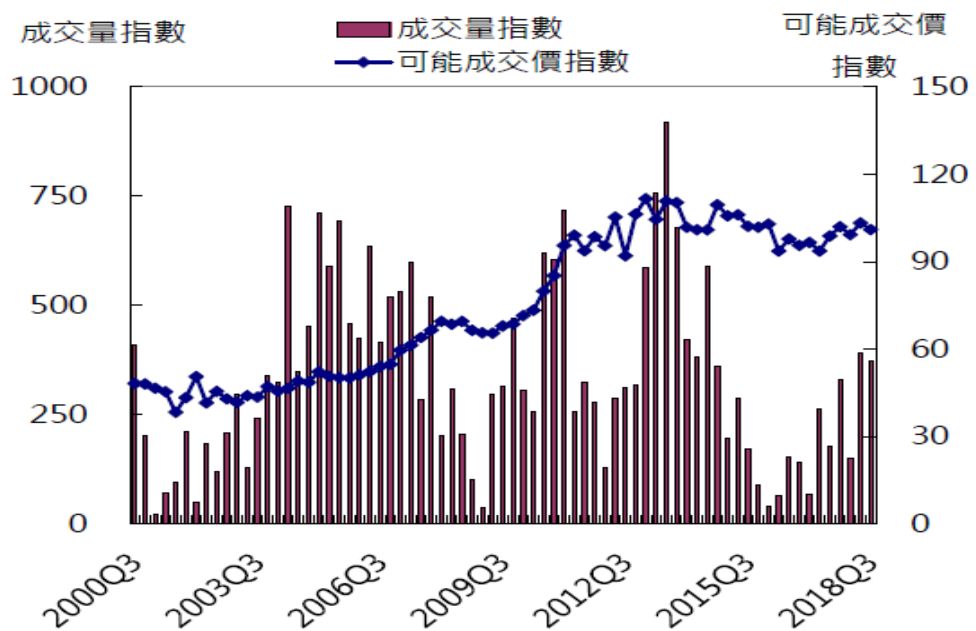
(一) 國泰台北市房地產指數，相較上一季價量俱跌，相較去年同季價跌量穩。主要推案價格為單價70萬元以下及70-100萬元產品，合計佔推案戶數近六成。本季因高價位個案比例增加，銷售率表現相對不理想，致使成交量未能擴大。整體而言，台北市房價仍處高檔盤整階段，惟本季房價下跌，銷售率減少，顯示房價過高壓力仍是台北市房市發展隱憂。

台北市價量指數趨勢圖（季）



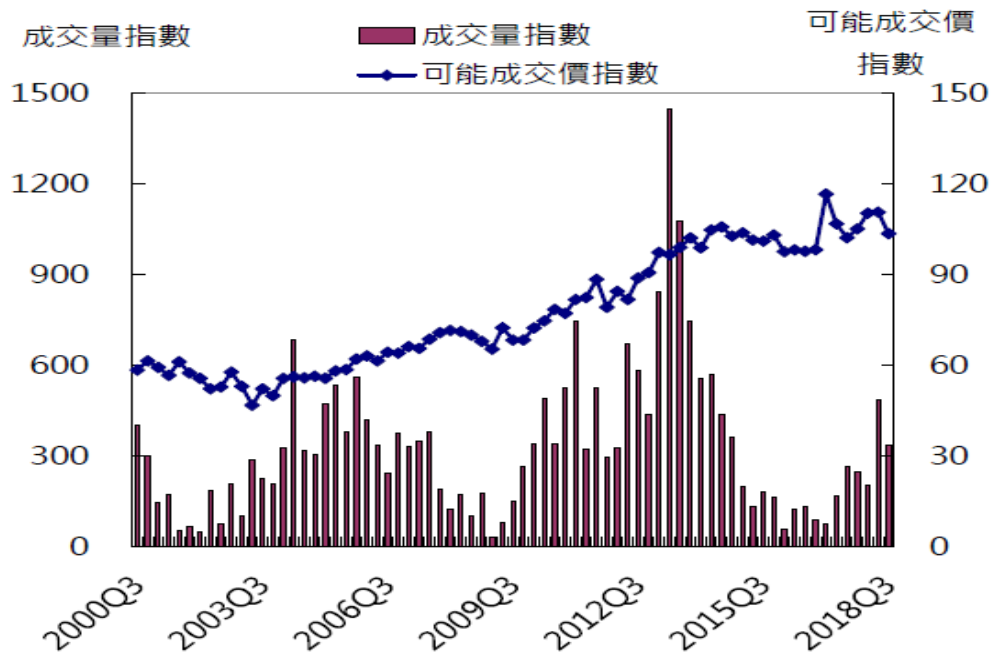
(二) 國泰新北市房地產指數，相較上一季價跌量穩，相較去年同季皆價穩量增。要推案價格為單價45-60萬元及單價60萬元以上產品，佔推案戶數六成。整體而言，近一年新北市可能成交價持穩，成交量擴大，但擴大推案與銷售率難以突破所衍生的市場問題，仍是市場最主要變數。

新北市價量指數趨勢圖（季）



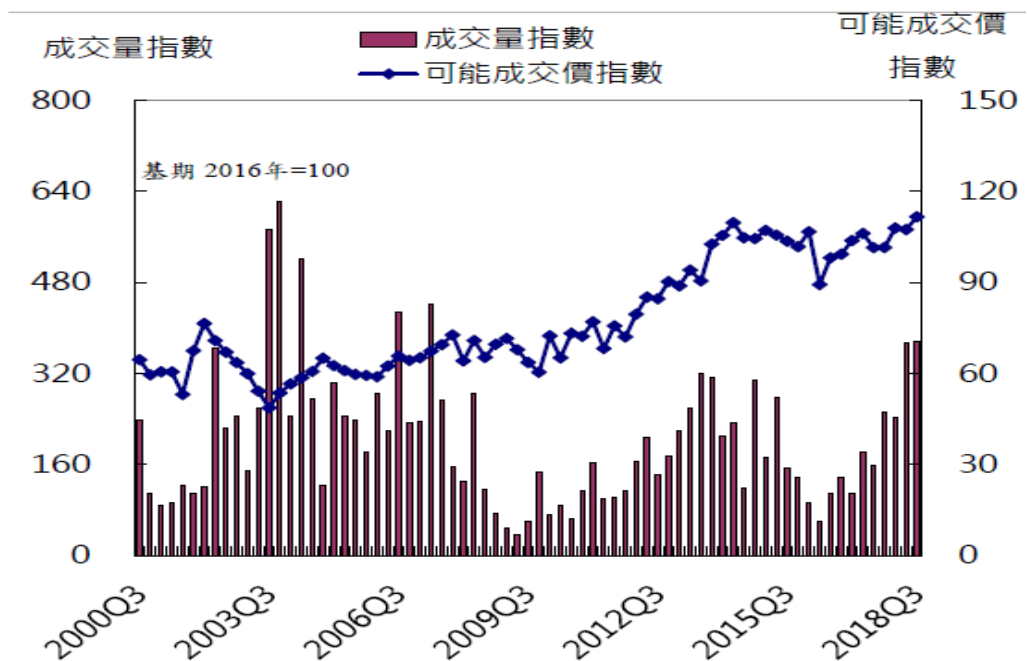
(三) 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季價量俱跌，相較去年同季價量俱穩。本季桃竹地區可能成交價大幅下跌，主要推案價格為單價25~30萬元，佔推案戶數逾四成。整體而言，本季桃竹地區相較其他地區表現最差，價格仍在高檔盤整，銷售率較差是其隱憂。

桃竹地區價量指數趨勢圖（季）



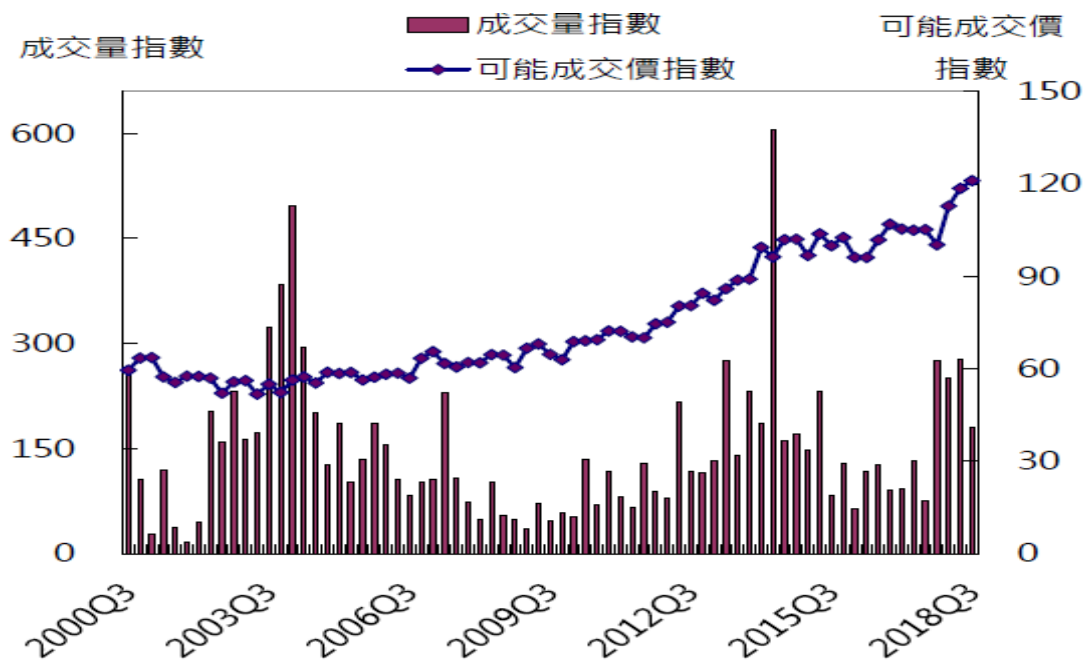
(四) 國泰台中市房地產指數，相較上一季價漲量穩，相較去年同季價量俱漲。本季台中市可能成交價小幅上漲，主要推案價格帶為25-30萬元產品，佔推案戶數逾四成；本季台中市新推個案市場持續處於價格震盪向上結構，成交量亦處於相對高點，市場突破能量有待觀察。整體而言，近一年來台中房市緩步增溫，但議價率擴大，市場後續需持續關注成交量是否能持續向上，有所突破。

台中市價量指數趨勢圖（季）



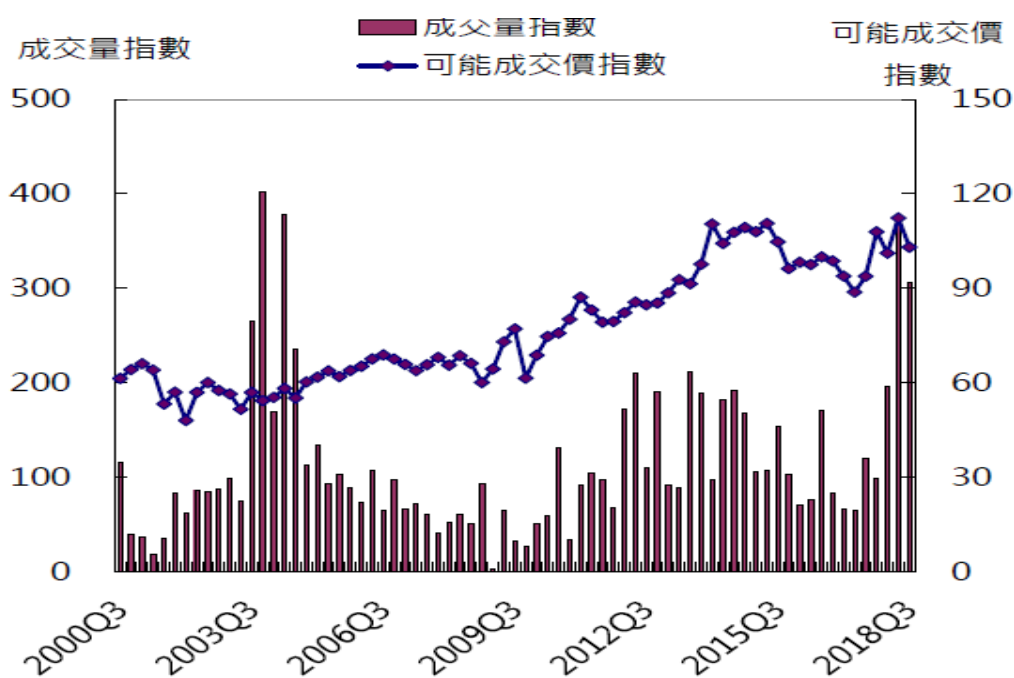
(五) 國泰台南市房地產指數，相較上一季價漲量跌，相較去年同季價量俱漲。本季可能成交價上漲，主要推案價格為單價20萬元以上產品，佔推案戶數九成。整體而言，台南市可能成交價仍在持續攀升，但因季節性因素銷售率及成交量下滑，後續成交量能否回升應是觀察重點。

台南市價量指數趨勢圖（季）



(六) 國泰高雄市房地產指數，相較上一季價量俱跌，相較去年同季價量俱漲。本季可能成交價下跌，主要推案價格為單價20萬元以下之產品，佔推案戶數六成以上。本季高雄市新推個案市場因低價地區大量推案使開價大幅下跌，導致成交價格亦同步下跌，銷售率與成交量減少，應審慎予以重視。整體而言，近一年來高雄市市況雖較去年同期市況為佳，惟本季房市交易價量俱跌，市場趨勢有待觀察，價格能否持穩應是關注課題。

高雄市價量指數趨勢圖（季）





### 三、結論

國際經濟金融情勢方面，全球經濟持續成長，惟美國貿易政策不確定性、新興市場金融情勢惡化、中國大陸景氣下滑及地緣政治風險等因素恐影響全球經濟前景。國內經濟金融情勢方面，通膨壓力溫和，2018第三季央行維持利率不變持續寬鬆貨幣政策，以營造物價及金融穩定環境，但重申房貸族需留意利率上升風險。近來股市大跌破萬底，年底選舉及年金改革預期將對房市產生負面影響，而危老重建、以房養老議題對房市為利多效益，但國內少子化、高齡化及人口移動改變，亦將牽動房地產後市的產品類型發展。

近一年台北市房價仍處高檔盤整階段，應留意成交價下跌銷售率減少現象；新北市房價持穩成交量擴大，但擴大推案與銷售率難以突破是市場主要變數；桃竹地區相較其他地區表現最差，銷售率較差是其隱憂；台中房市緩步增溫，但應留意議價率擴大現象；台南市可能成交價仍持續攀升，但因季節性因素銷售率及成交量下滑，後續成交量能否回升是觀察重點；高雄市本季房市交易價量俱跌，市場趨勢有待觀察，價格能否持穩應是關注課題。整體而言，全國成交價雖持穩，但雙北、桃竹、高雄房價仍不穩、相較上季均下跌，值得關注審慎因應。