

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(106年第4季)

一、全國房地產指數綜合評估

國泰全國房地產指數，相較上一季呈現價量俱漲表現，相較去年同季為價穩量漲格局。本季多數縣市表現均較第三季佳，價格除雙北地區持穩，其餘地區價格皆上漲，惟從台北市推案量大縮、新北市及台南市議價空間擴大、台中市銷售率降低、高雄市成交量縮減等現象，第四季整體房市呈現樂觀中帶隱憂，對未來復甦仍有不確定性，應審慎因應。

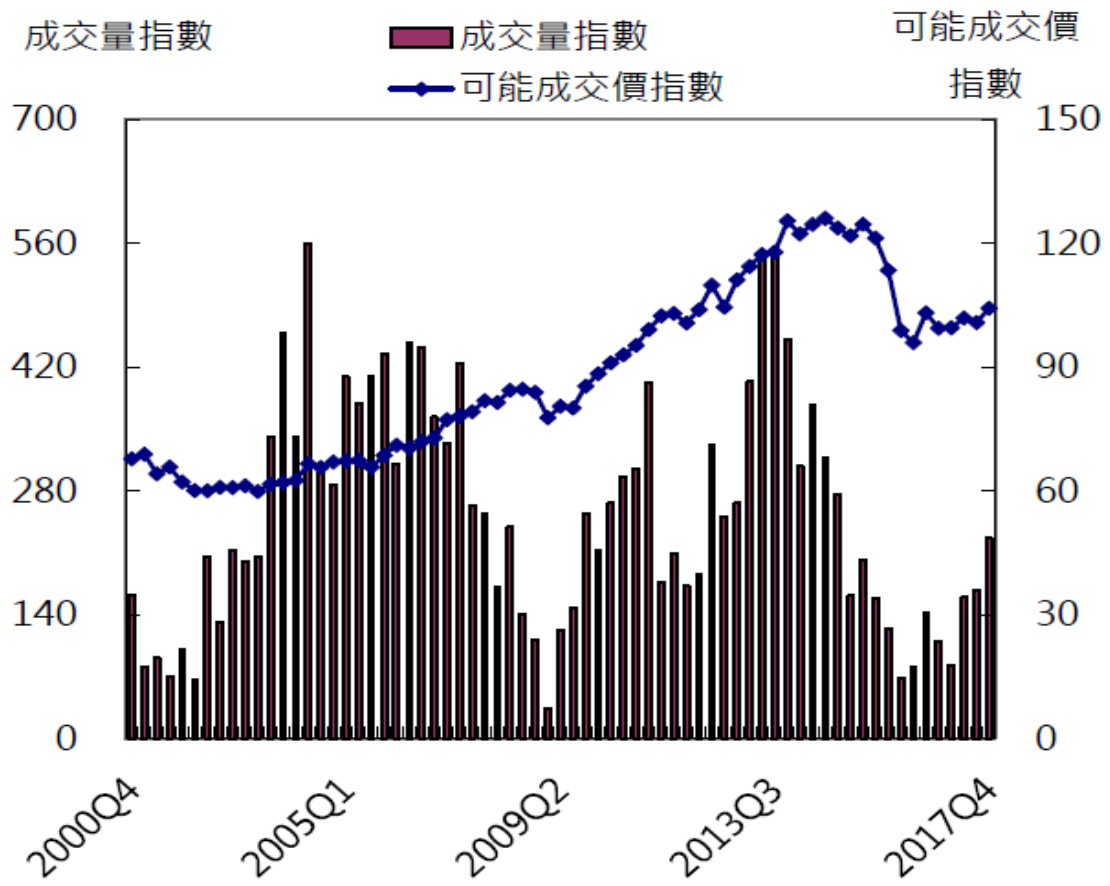
綜合評估-全國(106年第4季)

| 全國 | 指數 | 水準值 | 相較上一季 | 相較去年同季 |
|--------|--------|------------|--------|---------|
| 可能成交價格 | 104.26 | 24.74 萬元/坪 | 3.44% | 4.86% |
| 議價空間率 | 84.54 | 15.12% | 0.26 | -3.16 |
| 開價 | 100.87 | 29.14 萬元/坪 | 3.76% | 0.96% |
| 推案量 | 120.61 | 1,785 億元 | 19.65% | -2.41% |
| 30天銷售率 | 142.33 | 13.49% | 0.72 | 4.27 |
| 30天成交量 | 226.70 | -- | 35.52% | 107.05% |

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)

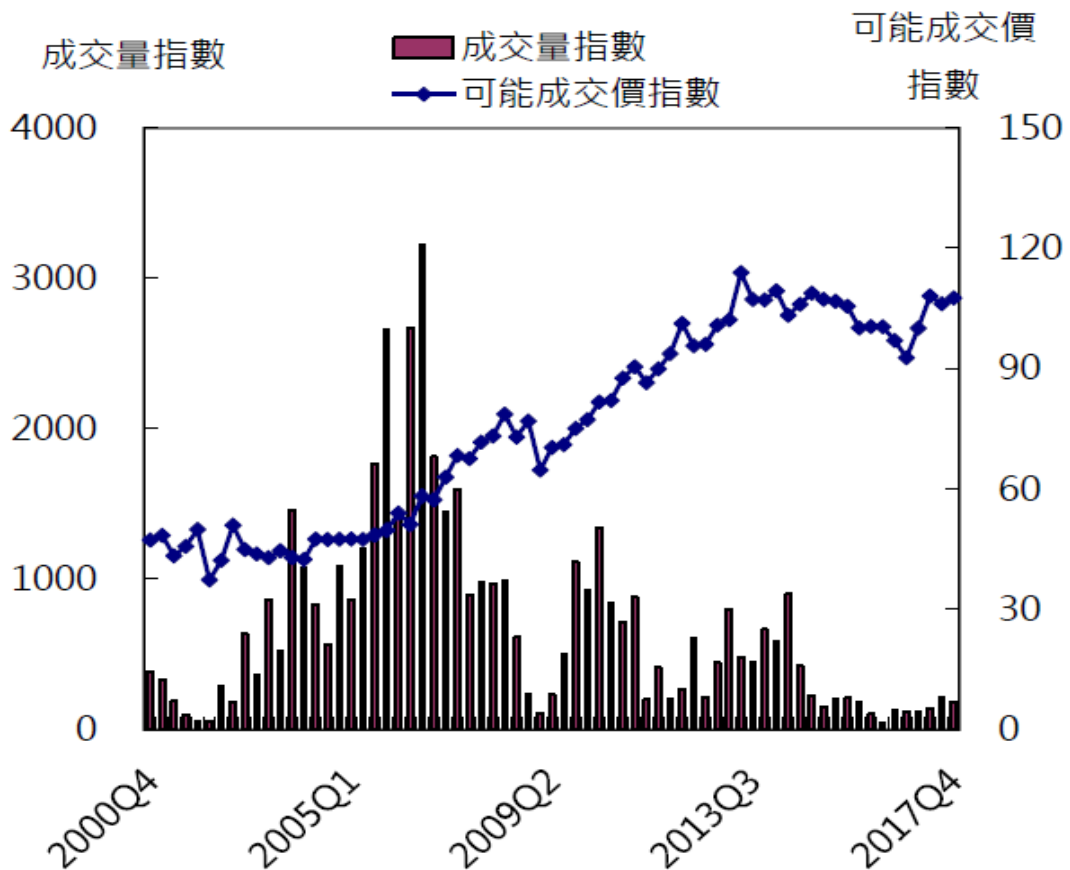
國泰房地產全國價量指數趨勢圖（季）



二、六大都會區房地產指數綜合評估

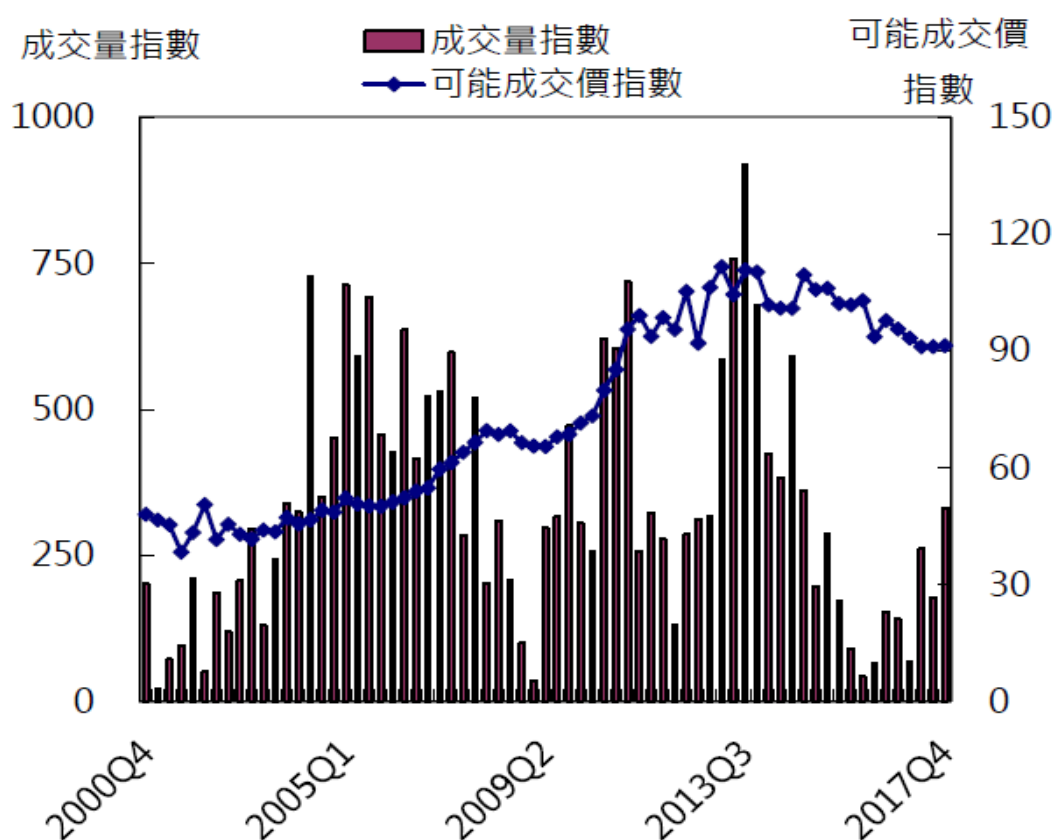
(一) 國泰台北市房地產指數，相較上一季為價量俱穩，相較去年同季為價漲量穩。本季開價小幅下跌，推案量大幅減少、銷售率中幅增加，議價率中幅減少。主要推案地區為大同、中山及大安區，推案單價70-100萬元，從價量表現觀察，相較上季成交價及成交量均維持穩定，相較去年同季則價格微升、成交量維持穩定。惟推案量大幅縮減，整體房市表現雖維持穩定但未明顯轉好。

台北市價量指數趨勢圖（季）



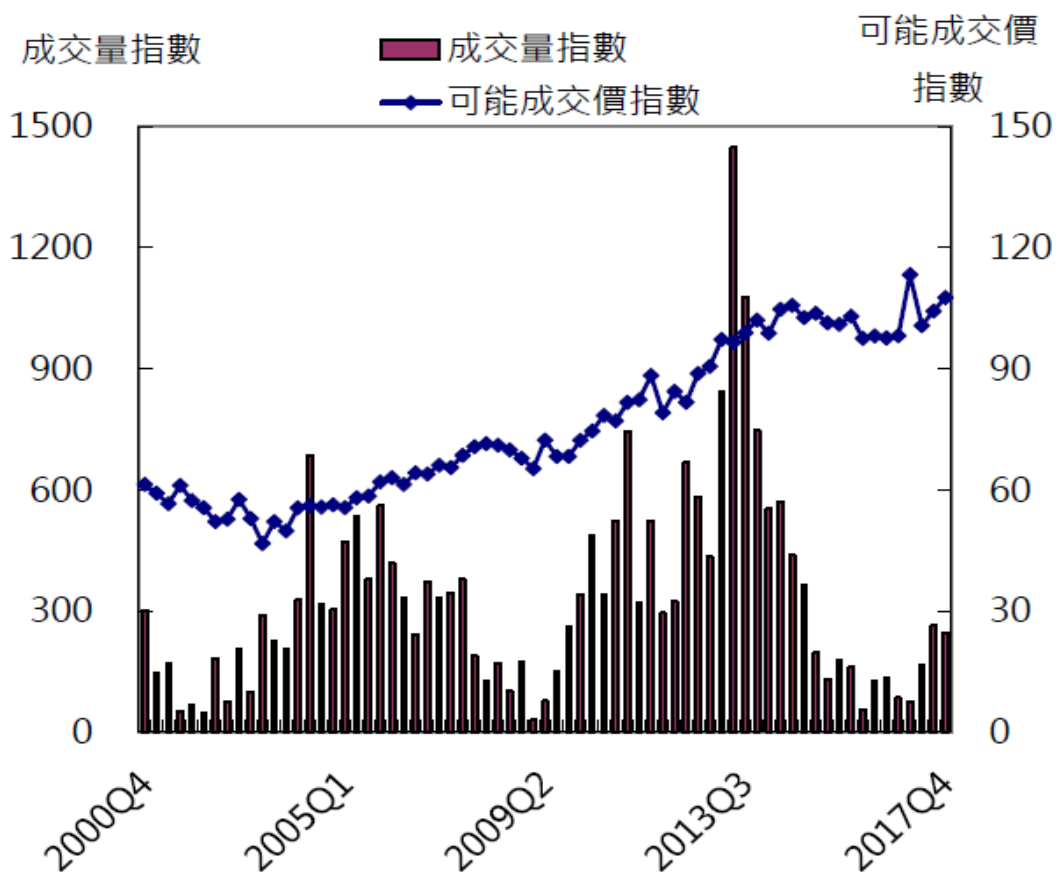
(二) 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價穩量增，相較去年同季為價跌量增。主要推案地區為三重、新店及板橋地區，推案單價45-60萬元，從價量表現觀察，相較上季價格維持穩定、推案量與成交量均增加，相較去年同季則價格下跌、推案量穩定、成交量增加。整體而言，因成交價格向下修正幅度趨穩，房市有轉好跡象，但應留意議價空間擴大現象。

新北市價量指數趨勢圖（季）



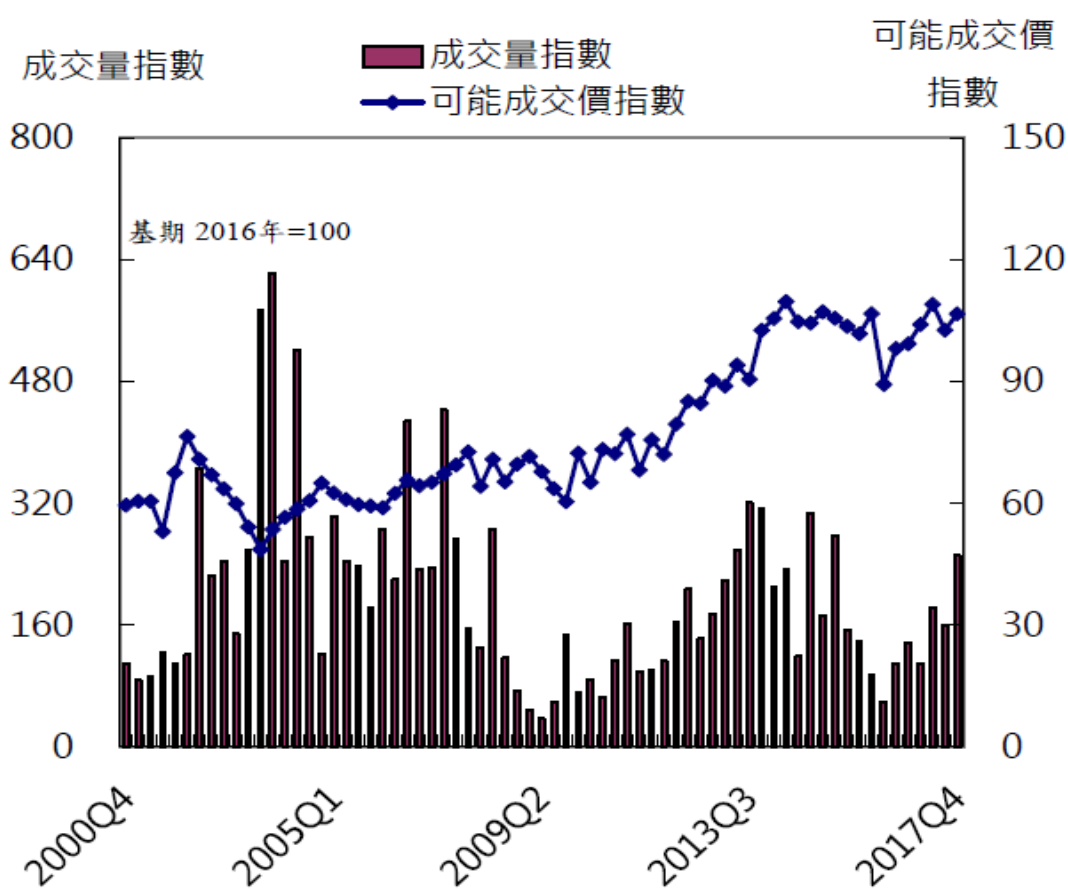
(三) 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季為價漲量穩，相較去年同季亦為價量俱漲。主要推案地區為桃園、竹北及中壢等地區，推案單價25~30萬元，本季開價及推案量維持穩定，銷售率小幅增加、議價率中幅減少。從價量表現觀察，相較上季價格小幅增加、推案量與成交量均維持穩定。整體而言，桃竹地區成交價連兩季上升、相較去年同季也呈現增加，房市整體表現呈現穩定中微揚格局。

桃竹地區價量指數趨勢圖（季）



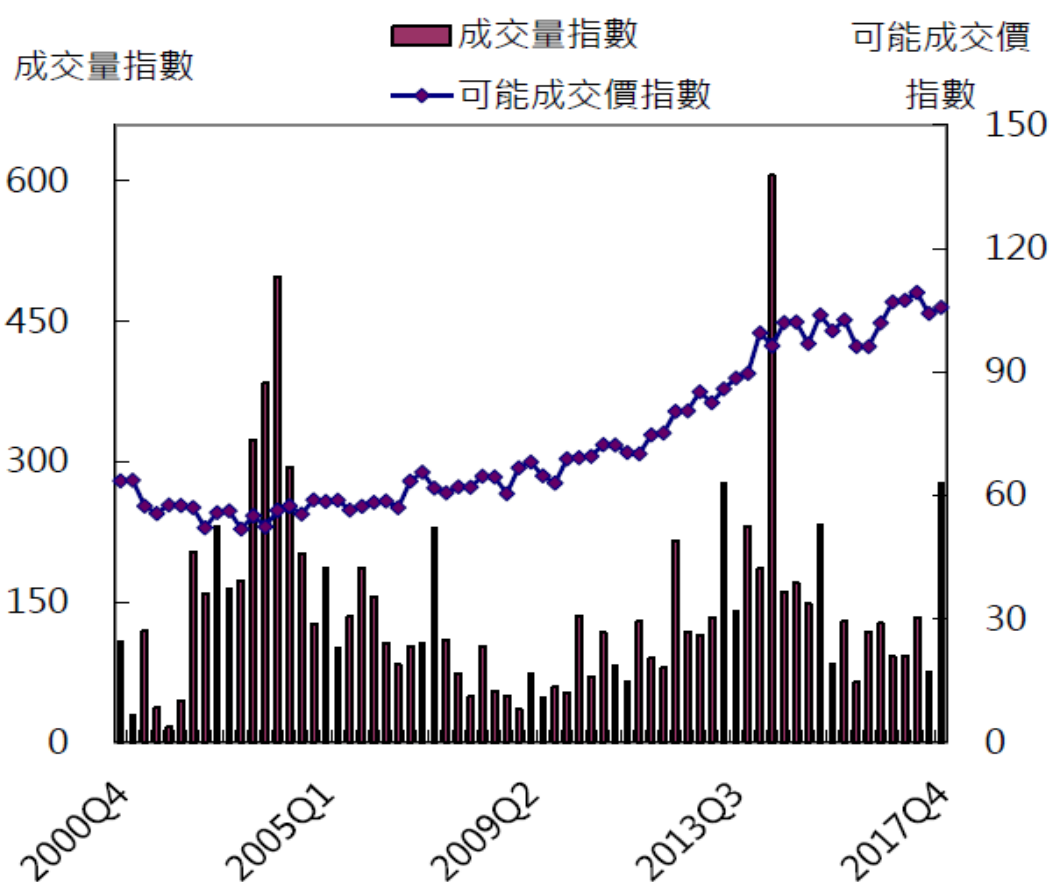
(四) 國泰台中市房地產指數，相較上一季為價量俱漲，相較去年同季亦為價量俱漲。主要推案地區為西屯、南屯及北屯等地區，主推高單價產品，單價30萬元以上佔推案戶數五成以上，本季銷售率中幅減少，開價小幅增加，議價率維持穩定，推案量大幅增加。整體而言，本季推案量大增，成交價略增，房市整體表現呈現穩定發展，應留意銷售率下跌之隱憂。

台中市價量指數趨勢圖（季）



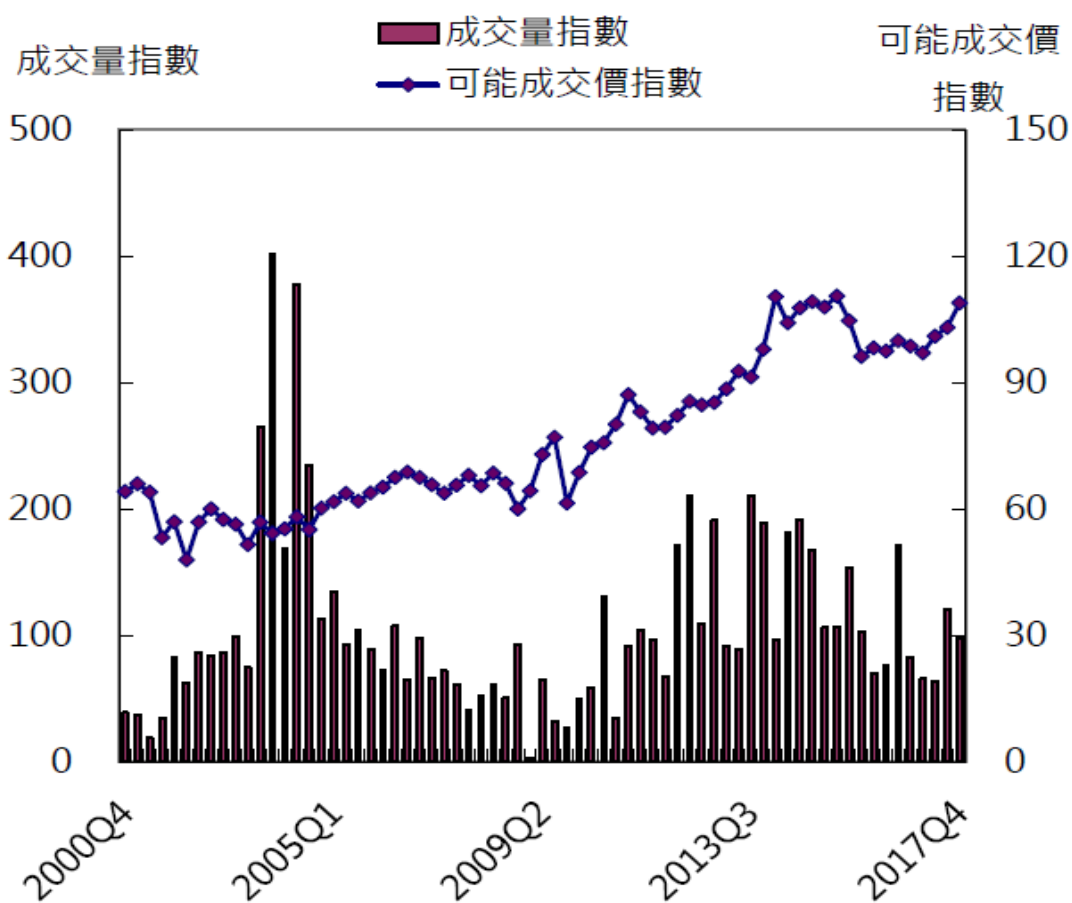
(五) 國泰台南市房地產指數，相較上一季為價量俱漲，相較去年同季為價穩量增。主要推案在仁德、安南及南區，推案單價17-20萬元，佔推案戶數近九成，以低總價首購產品為主。本季因有大型個案推出，致推案量、成交量大幅增加，銷售率仍維持穩定。整體而言，本季台南市各項指標表現均佳，價量向上修正，房市呈現穩定發展，但應留意識價空間擴大現象。

台南市價量指數趨勢圖（季）



(六) 國泰高雄市房地產指數，相較上一季為價漲量縮，相較去年同季為價量俱漲。主要推案地區為橋頭、仁武及前金等地區，主推單價20萬元以下產品，本季開價維持穩定，議價率大幅減少，銷售率小幅減少，推案量維持穩定。整體而言，高雄市價格雖連三季持續上升但成交量表現不佳，相較去年同季推案量表現亦不佳，呈現盤整格局後市發展仍待觀察。

高雄市價量指數趨勢圖（季）



三、結論

當前國際經濟金融情勢為全球經濟同步成長，然各主要國家貨幣政策動向不一，其未來前景仍具不確定性。國內景氣溫和復甦，基本工資及軍公教薪資調升，未來通膨預期溫和，12月央行持續維持利率不變，屋簷雨遮不登記坪數政策實施、年底縣市長選舉與央行未來利率走勢等，將影響房地產後市發展。

本季台北房市表現雖維持穩定但未明顯轉好，新北房市有轉好跡象，桃竹、台中、台南房市呈現穩定發展，高雄房市仍處於盤整局面，多數縣市表現均較第三季佳，惟從台北市推案量大縮、新北市及台南市議價空間擴大、台中市銷售率降低、高雄市成交量縮減等現象，第四季整體房市呈現樂觀中帶隱憂，對未來復甦仍有不確定性，應審慎因應。