

## 不動產景氣趨勢

本不動產景氣趨勢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(111年第2季)

#### 一、全國房地產指數綜合評估

全國相較上一季價漲量縮，相較於去年同季價漲量穩，房市表現偏熱；惟國內房市面臨通膨、土建融緊縮、升息、政府打炒房政策、年底選舉、疫情後續發展及股市表現不佳等變數，相較上一季，部分地區成交量減少。整體房市量能出現趨緩現象，值得後續關注。

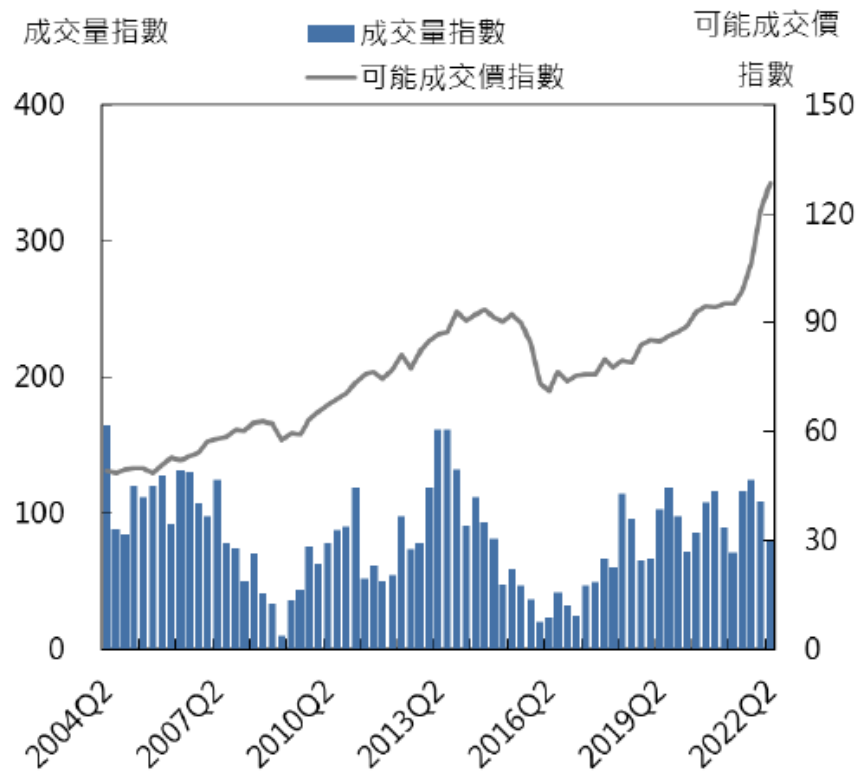
#### 綜合評估-全國(111年第2季)

全國		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格		128.33	45.86 萬元/坪	6.01%	34.72%
議價率		80.61	8.93%	1.21	-4.52
開價		125.30	50.35 萬元/坪	7.43%	28.03%
推案量	金額	89.49	2,908 億元	-23.86%	18.41%
	戶數	81.63	16,473 戶	-19.87%	-7.19%
30天銷售率		98.44	14.04%	-1.17	2.59
30天成交量指數	金額	86.81	--	-29.71%	45.20%
	戶數	80.46	--	-26.03%	13.80%

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)

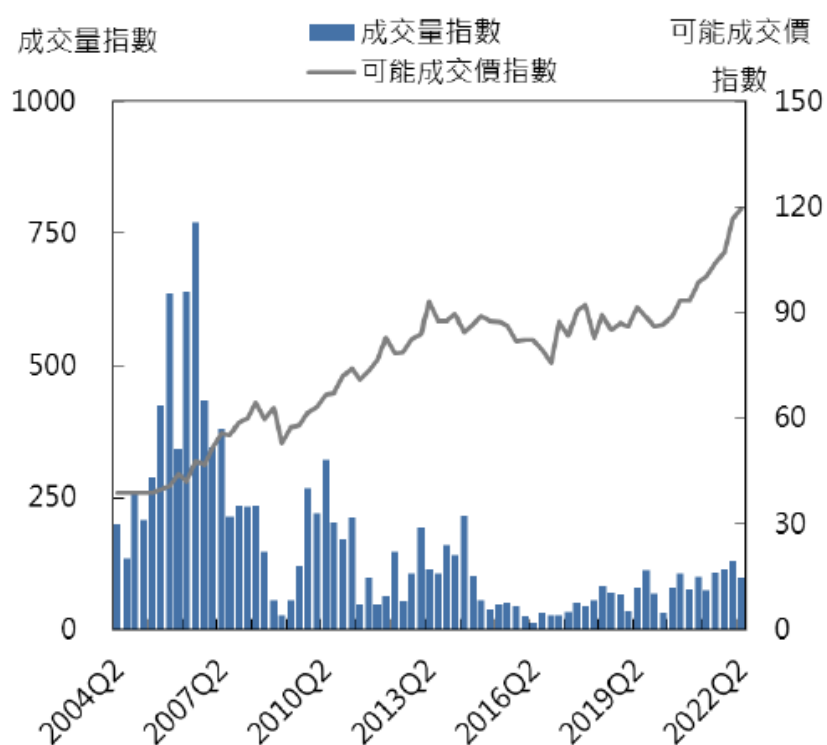
全國價量指數趨勢圖（季）



## 二、七大都市房地產指數綜合評估

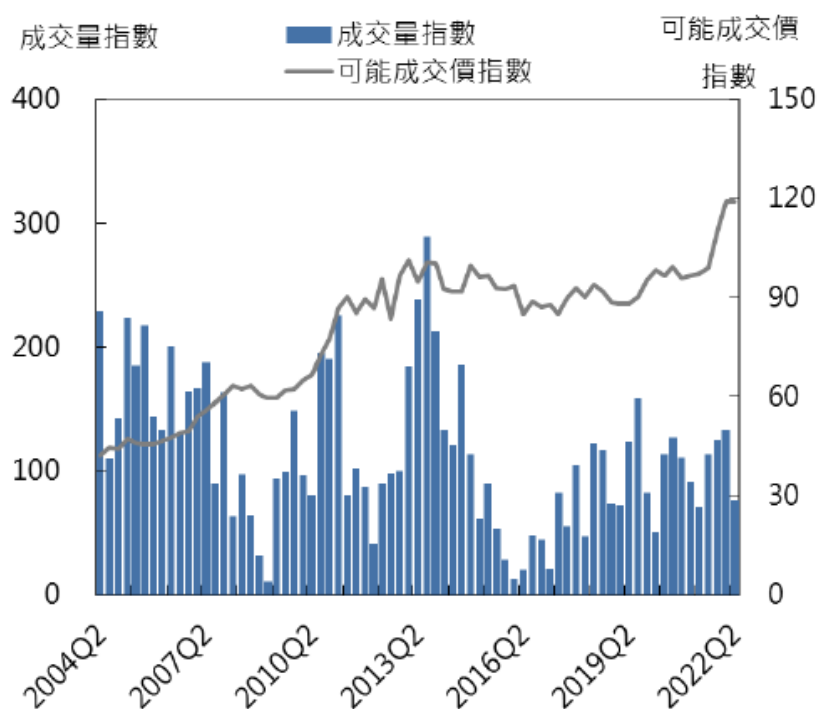
(一) 台北相較上一季價漲量縮，相較去年同季價漲量穩；主要推案價格為單價100萬元以上產品，佔推案戶數近八成。台北市以都更及危老改建為推案主力，規模量體較小，開價雖屢破行情，因推案地點多為精華區域，故銷售表現仍佳，成交量持穩。整體而言，台北價漲量穩，房市表現偏熱；惟相較上一季，推案量、銷售率表現均差，成交量減少二成，值得注意。

台北市價量指數趨勢圖（季）



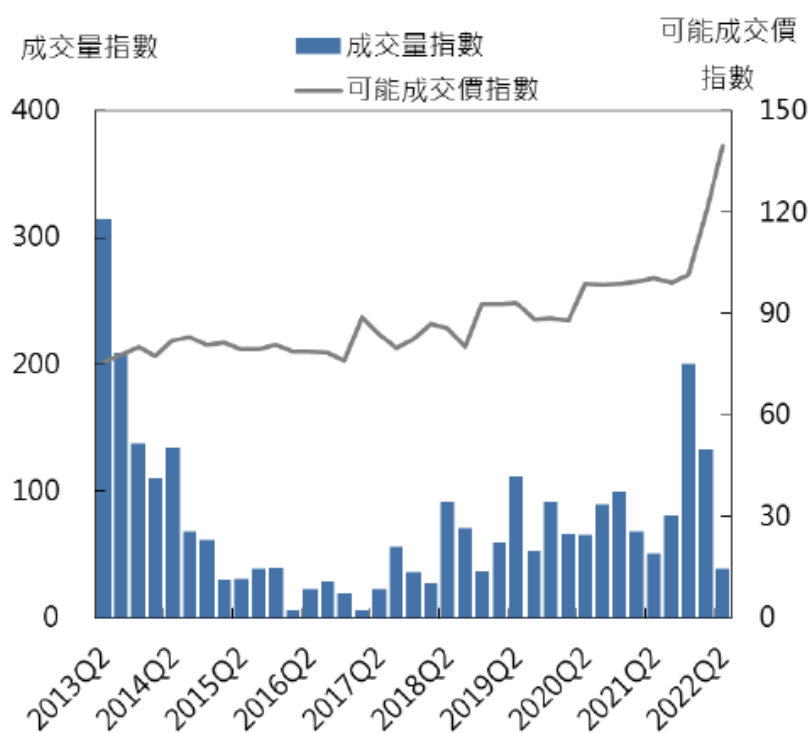
(二) 新北相較上一季價穩量縮，相較去年同季價漲量穩；主要推案價格為單價50萬元以上產品，佔推案戶數六成。本季疫情升溫，部分建案緩推致推案戶數大幅下滑，因部分個案銷售率表現佳，銷售率仍持穩。整體而言，新北價漲量穩，房市表現偏熱；惟相較上一季，推案量、成交量表現均差，成交量縮四成多，值得注意。

新北市價量指數趨勢圖（季）



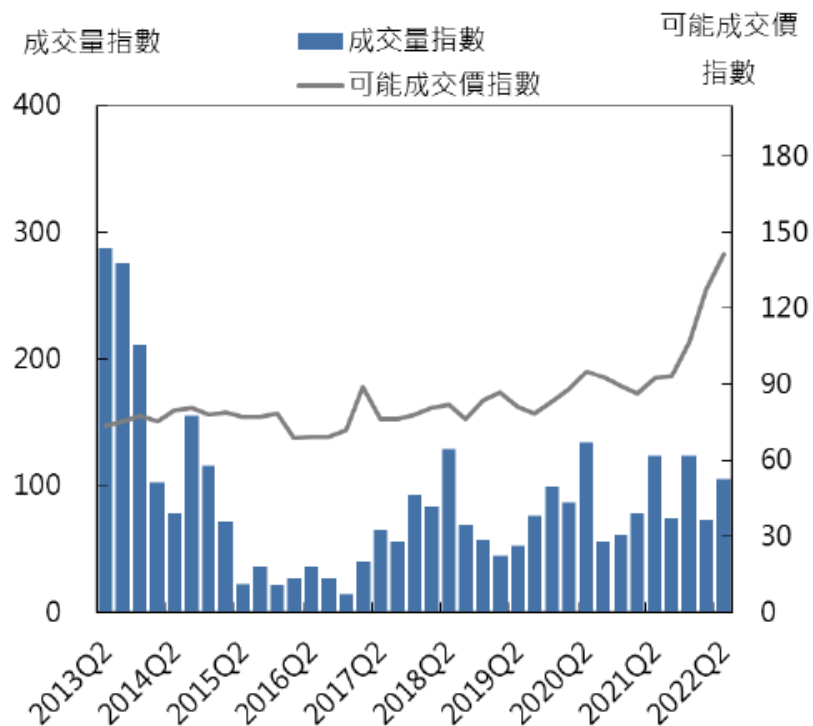
(三) 桃園相較上一季價漲量縮，相較去年同季價漲量穩；主要推案價格為單價35萬元以上產品，佔推案戶數八成多。桃園受惠於各項重大建設與計畫陸續推動，開價持續上漲，加深買賣雙方對價格認知落差，影響去化速度。今年以來建商開始減量推案，本季推案量大減五成。整體而言，桃園價漲量穩，房市表現偏熱；惟相較上一季，量指標表現均差，成交量縮達七成，值得注意。

桃園市價量指數趨勢圖（季）



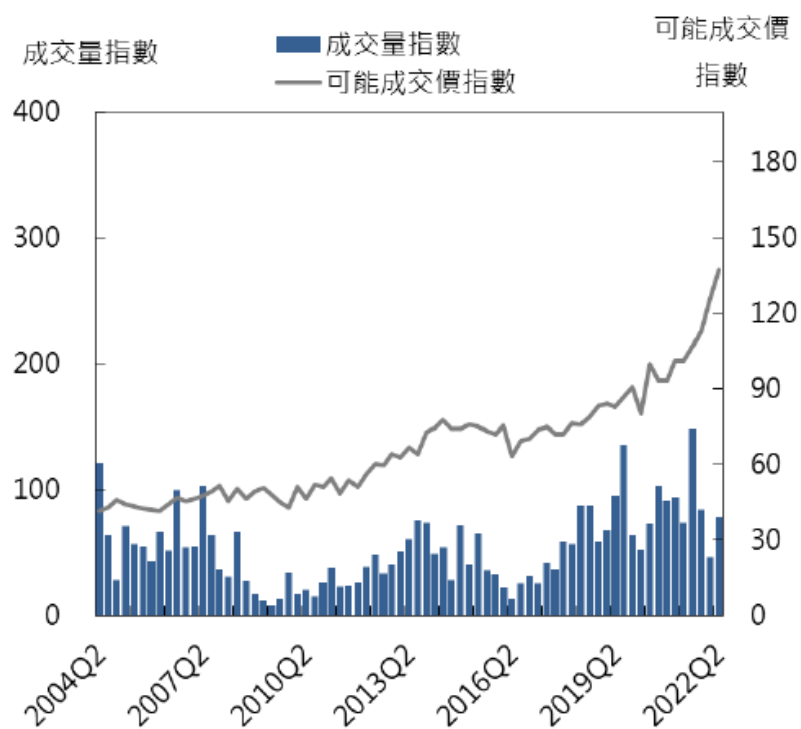
(四) 新竹縣市相較上一季價量俱漲，相較去年同季價漲量穩；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數九成多。新竹房市受到熱錢及竹科就業需求的影響，加上部分建案特殊銷售手法及投資客的炒作，導致房價明顯上漲。整體而言，新竹銷售表現仍佳，價漲量穩、房市表現偏熱。

新竹縣市價量指數趨勢圖（季）



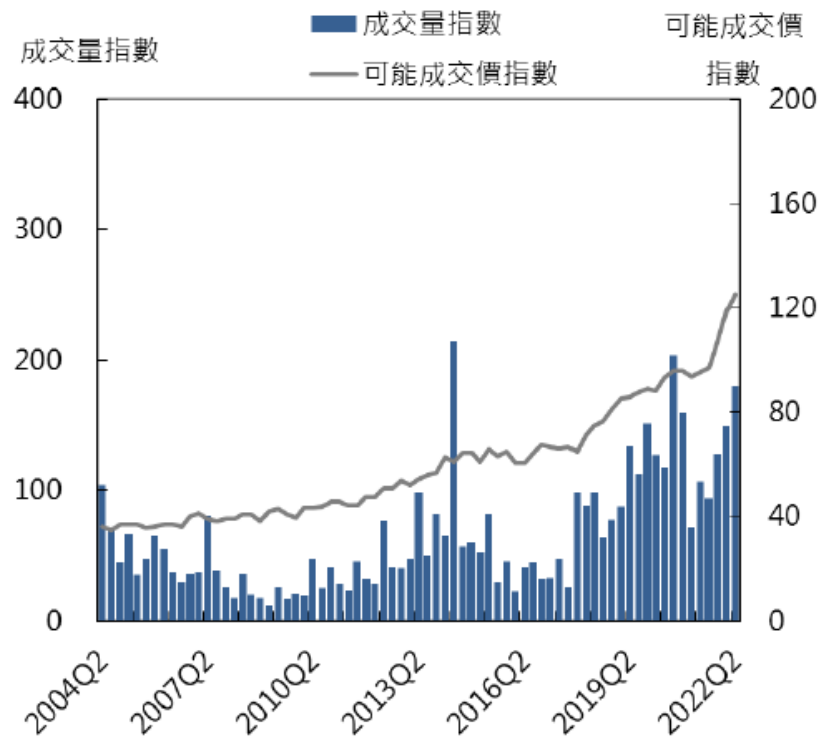
(五) 台中相較上一季價量俱漲，相較去年同季價漲量穩。主要推案價格為45萬元以上產品，佔推案戶數近六成。台中受惠於台商回流設廠擴大中科園區開發、捷運綠線開通帶動區域經濟，房價持續上漲。本季大型指標個案集中於西屯區推案，由於地段佳、生活機能成熟，亦帶動舊市區補漲現象。整體而言，台中價漲量穩，房市表現偏熱。

台中市價量指數趨勢圖（季）



(六) 台南相較上一季與去年同季皆為價量俱漲；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數八成。台南過去推案量大，本季推案漸趨保守；惟受惠南科供應產業鏈支撐、交通建設利多，吸引購屋需求，銷售率表現佳。整體而言，台南價量俱漲，房市表現熱絡；惟相較上一季，推案量開始萎縮，值得注意。

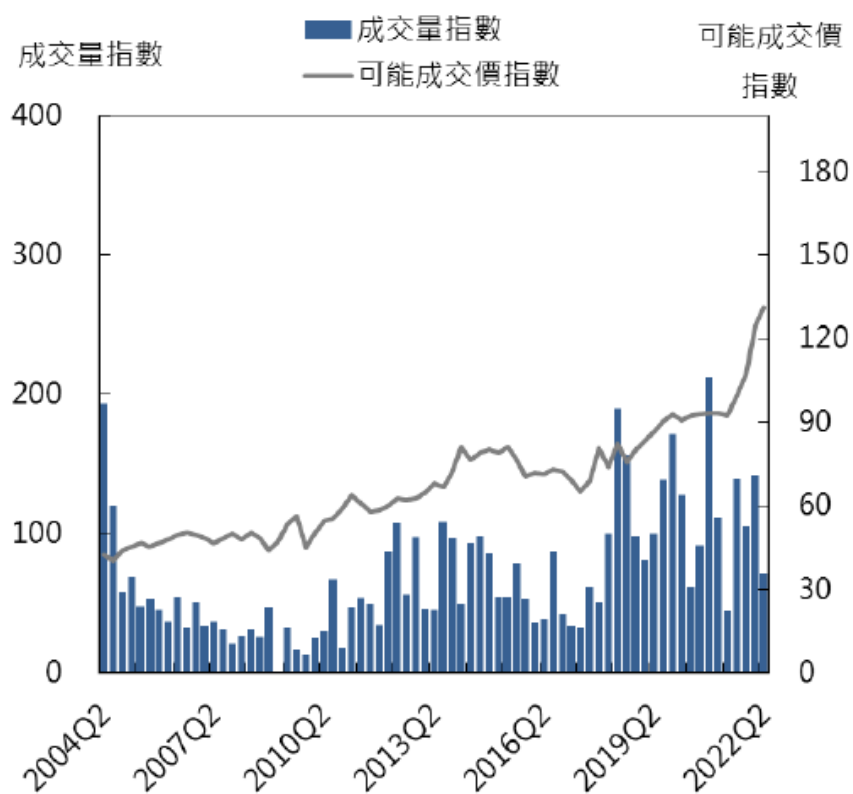
台南市價量指數趨勢圖（季）





(七) 高雄相較上一季價漲量縮，相較去年同季價量俱漲；主要推案價格為35萬元以上產品，佔推案戶數八成多。受惠台積電設廠議題，房價持續上漲，惟今年開始受通膨、升息與房市政策變化，購屋族觀望心態轉趨濃厚。本季有少數大型建案公開，整體供給量增加，銷售率受個案表現不佳影響下降。整體而言，高雄價量俱漲，房市表現熱絡；惟相較上一季，高雄市銷售率、成交量表現均差，成交量縮達五成，值得注意。

高雄市價量指數趨勢圖（季）



### 三、結論

- (一) 相較上一季，受到通膨、土建融緊縮、升息、打炒房、選舉、疫情及股市表現不佳等影響，部分建案緩推成交量減少，僅竹中南房市表現熱絡；相較去年同季，成交價全面大漲、成交量維持穩定或增加，整體房市表現仍屬偏熱。
- (二) 由於俄烏戰爭、供應鏈瓶頸等外部不確定性仍高，第2季國內疫情衝擊民間消費，央行下修今年全年經濟成長率為3.75%。考量國際商品價格持續走高，國內輸入性通膨壓力大，央行於6月中旬調升政策利率半碼，並調升存款準備率一碼，續採緊縮性貨幣政策，抑制通膨預期心理。
- (三) 政府各部會落實「健全房地產市場方案」措施，加以受疫情影響，今年以來房市交易趨緩，近月全國及六都建物買賣移轉棟數年增率轉呈負值。此外，政府陸續推出抑制房市炒作措施，政策實施時程與成效尚需觀察。
- (四) 從四季移動趨勢觀察與前波高峰相比，各地區本波成交價均創新高；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區已超過前次波段高點，仍在高檔盤整。
- (五) 綜合本季房市，以四季移動趨勢圖來觀察成交價，漲幅明顯成交量維持穩定，房市表現偏熱；惟國內房市面臨通膨、土建融緊縮、升息、政府打炒房政策、年底選舉、疫情後續發展及股市表現不佳等變數，整體房市表現趨緩，值得後續關注。