

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1季)

一、全國房地產指數綜合評估

全國相較上一季價漲量縮，相較去年同季價量俱穩。本季開價維持穩定，議價率大幅縮減，成交價小幅上漲；推案量持穩、銷售率降低，成交戶數減少。觀察各地區表現，相較上一季，除台中、高雄價格下跌，其餘地區價格持穩或上漲；成交量呈現北高量縮、中部持穩局面，惟成交戶數水準值全面性下跌。本季房市受新冠肺炎疫情影響，北部明顯出現量縮，因三月後疫情始擴散全球，後續對房市影響仍待觀察。

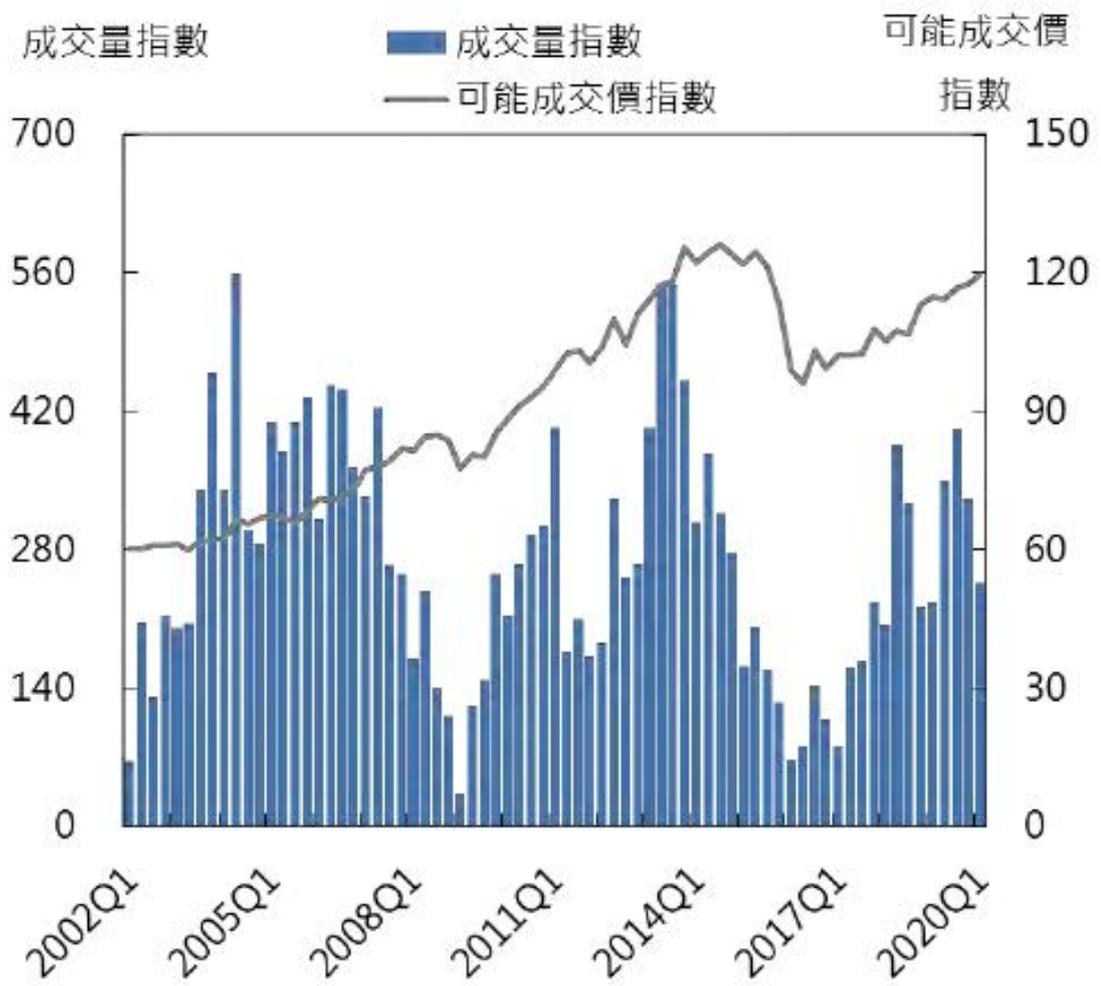
綜合評估-全國(109年第1季)

全國	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季	
可能成交價格	119.60	28.38 萬元/坪	1.56%	4.19%	
議價率	74.89	13.39%	-2.05	-1.85	
開價	113.40	32.77 萬元/坪	-0.84%	1.97%	
推案量	金額	180.99	2,678 億元	-9.95%	20.01%
	戶數	238.15	21242 戶	-12.86%	22.65%
30天銷售率	103.08	9.77%	-1.73	-1.31	
30天成交量指數	金額	189.62	--	-23.51%	5.87%
	戶數	245.49	--	-25.99%	8.19%

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)

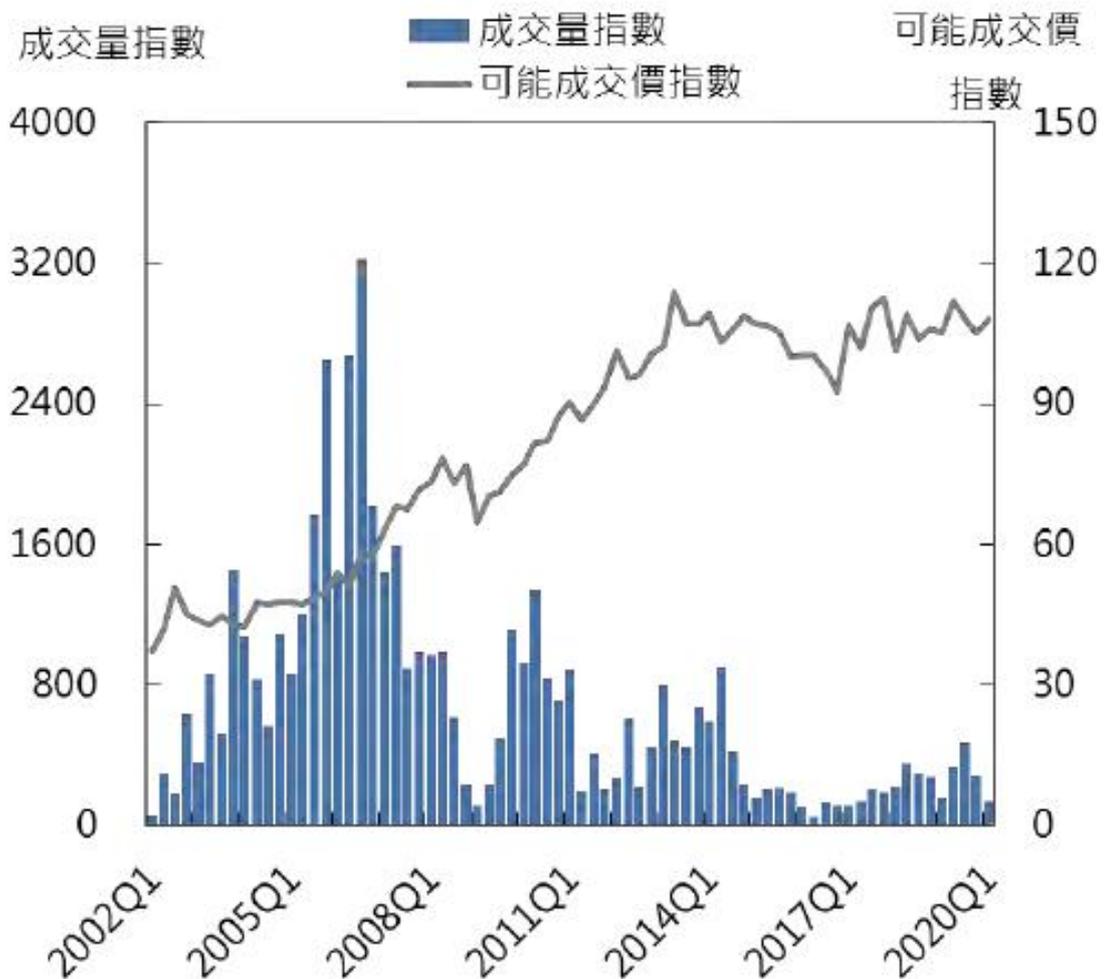
全國價量指數趨勢圖（季）



二、七大都市房地產指數綜合評估

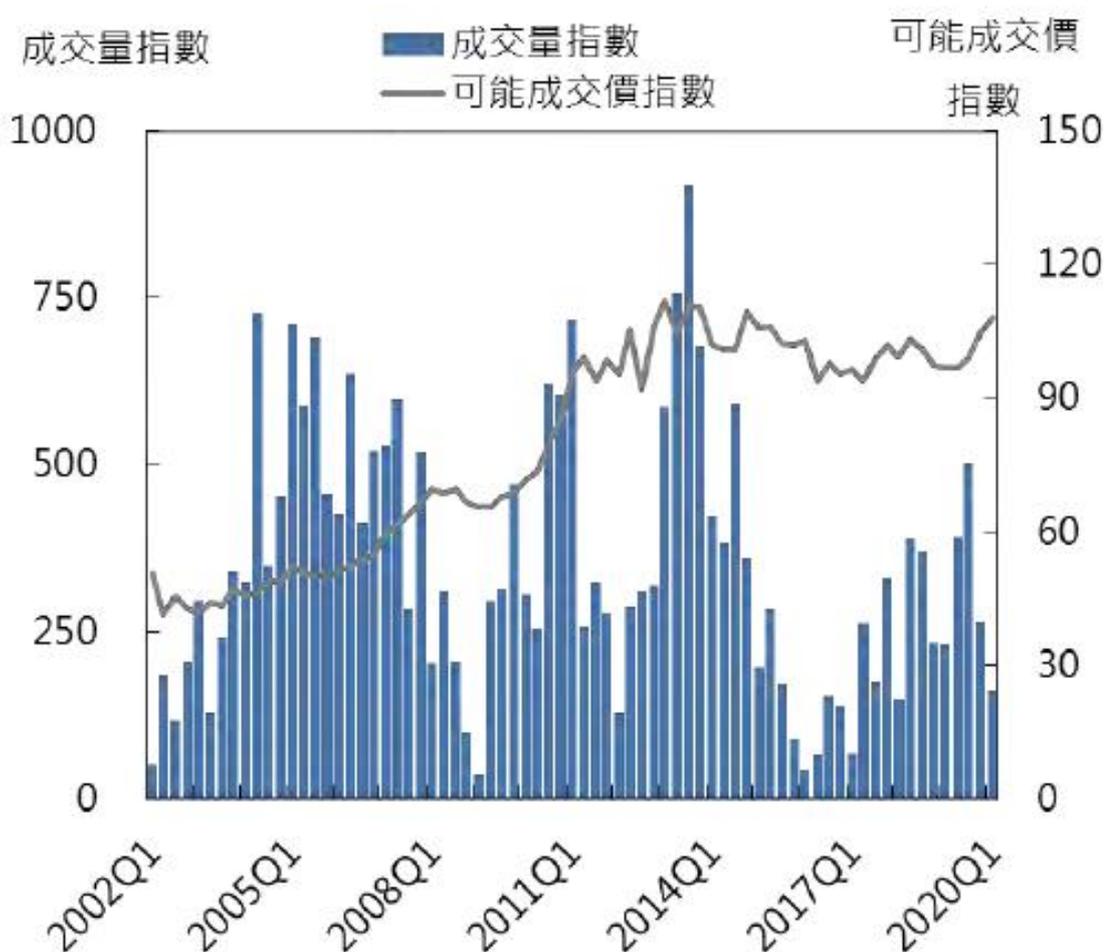
(一) 台北市相較上一季價漲量縮，相較去年同季價量俱穩；主要推案價格為75~100萬元產品，合計佔推案戶數逾五成。本季推案金額創新低，應為受到疫情影響延後推案所致。整體而言，本季成交價相較上季小漲，但推案量及成交量雙指標皆大幅減少；與去年同季相比，各指標多為穩定或減少，小宅化推案趨勢仍在持續，在此波疫情尚未明朗下，未來市場仍須謹慎以對。

台北市價量指數趨勢圖（季）



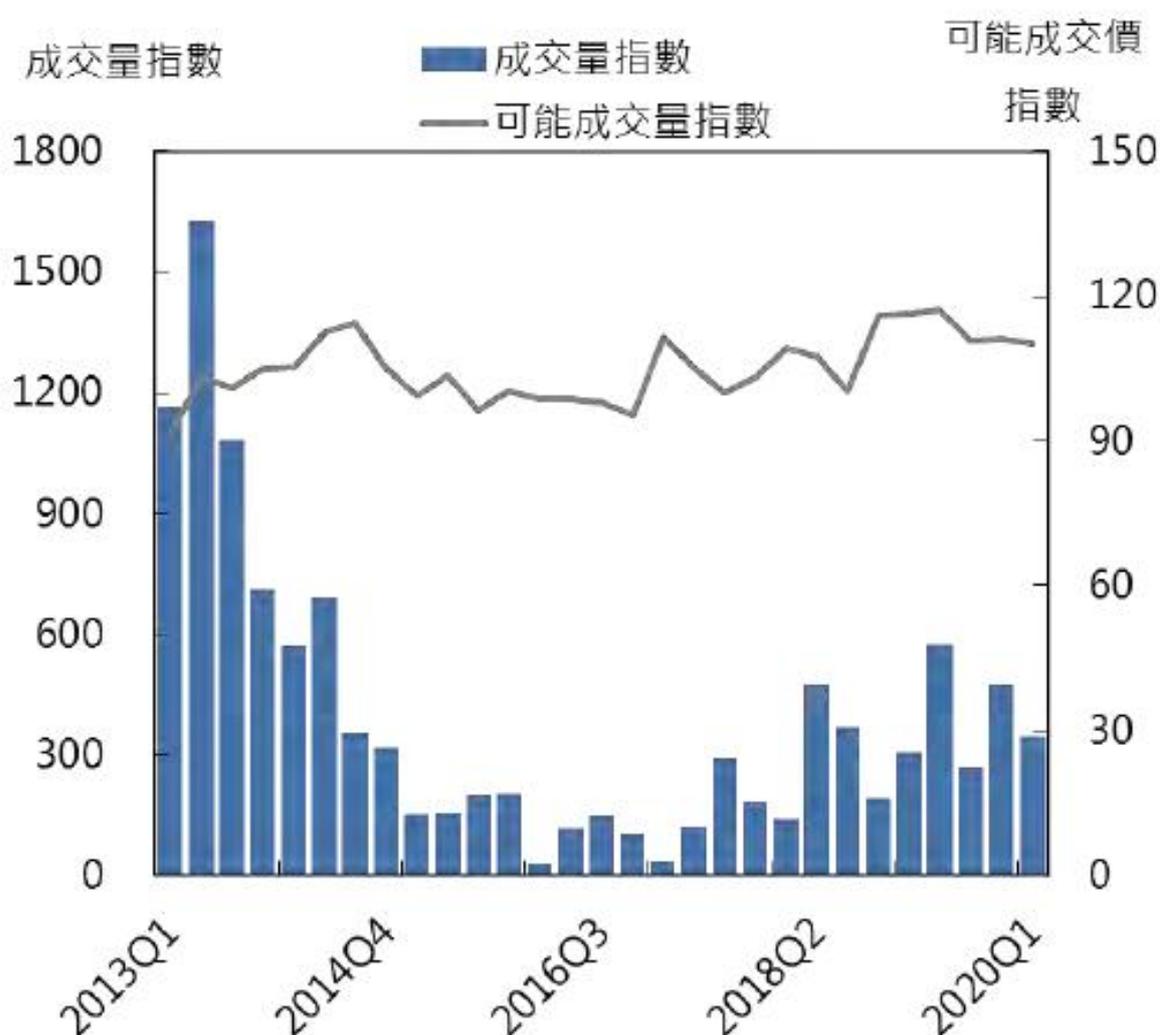
(二) 新北市相較上一季及去年同季皆價漲量縮，主要推案價格為單價50萬元以上產品，佔推案戶數六成。整體而言，相較上季與去年同季成交價皆為小幅上漲，推案量與銷售率相較去年同季減少但仍維持穩定，成交量為小幅減少。價格指標於本季仍持續上漲，本季因疫情影響而量縮，但在新興重劃區推案持穩下，剛性需求能否支撐市場買盤，為未來房市觀察重點。

新北市價量指數趨勢圖（季）



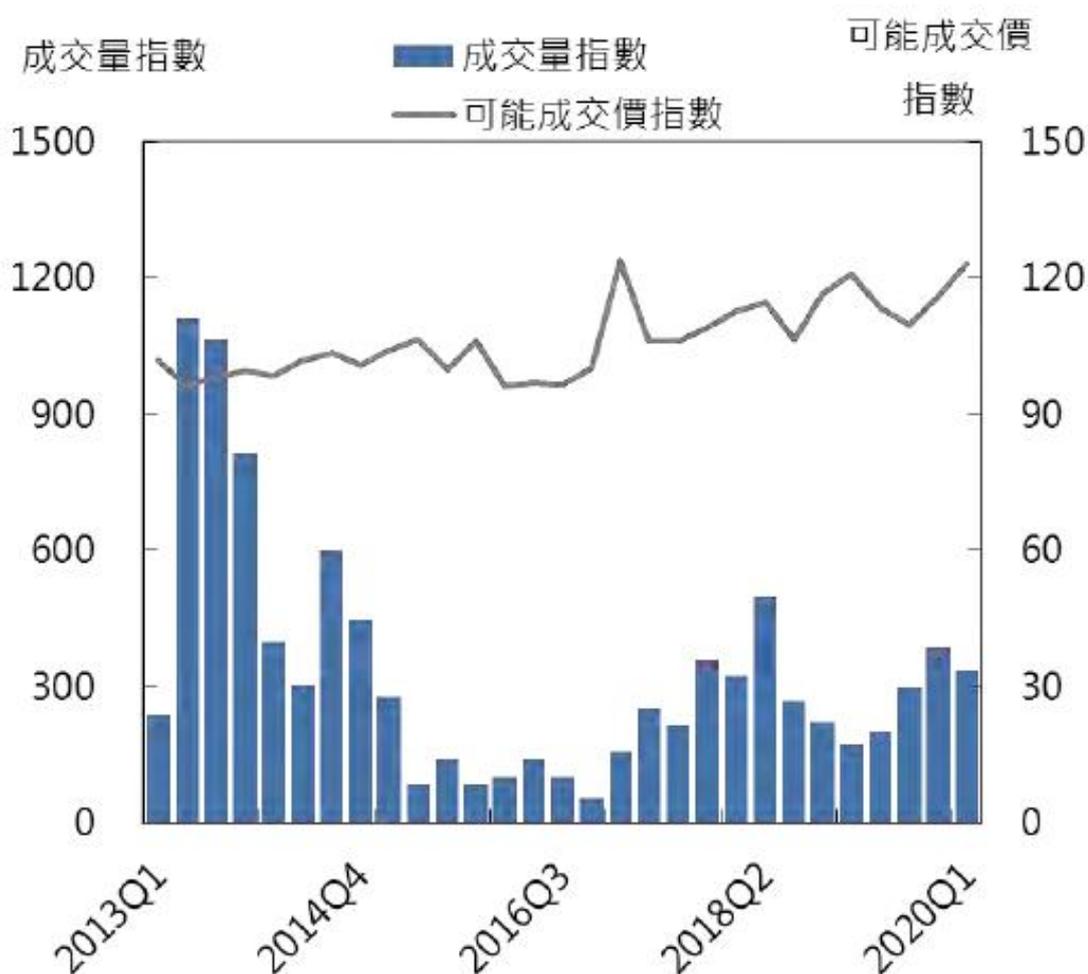
(三) 桃園市相較上一季價穩量縮，相較去年同季價跌量穩；單價30萬元以上、以下產品各佔推案戶數五成。整體而言，桃園市價量表現均較上一季差，與去年同季相比，推案量增加，成交量仍有支撐但價格趨勢下跌。在推案金額增加但銷售率不佳下，後續房市供給之去化情形仍須觀察。

桃園市價量指數趨勢圖（季）



(四) 新竹縣市相較上一季價漲量穩，相較去年同季價穩量增；主要推案價格為單價25萬元以上產品，佔推案戶數超過九成。整體而言，本季成交價持續上漲，係因推案區位較佳(新竹市為主)，加上單一個案銷售率頗佳之影響，致成交價大漲，但相較去年同季價格仍持穩。房市尚未受疫情影響，自住需求能否維持本區房市熱度，後續變化有待觀察。

新竹縣市價量指數趨勢圖 (季)



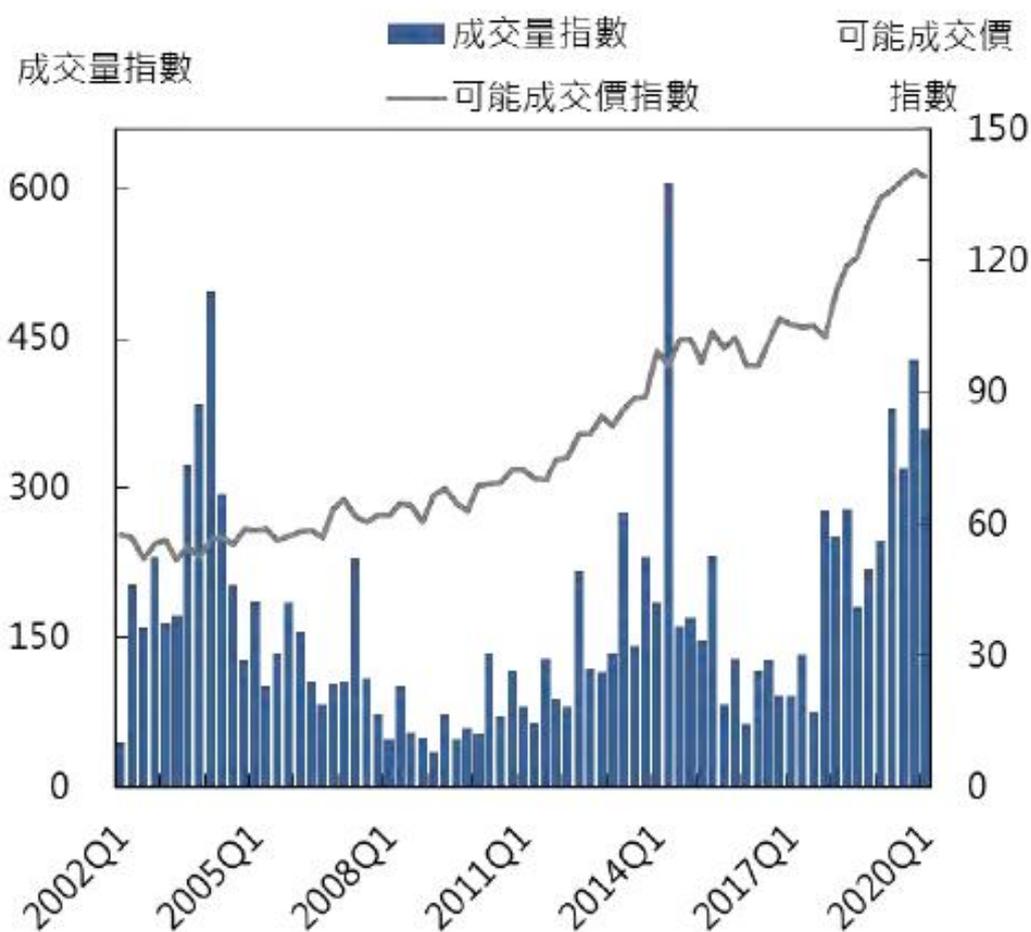
(五) 台中市相較上一季價跌量穩，相較去年同季價量俱跌；主要推案價格帶為25-40萬元產品，佔推案戶數八成；本季台中可能成交價大跌，係由於低價區透天個案推案數較多為主要因素，若觀察單獨大廈樣本之可能成交價，則跌幅縮小。整體而言，本季台中市受推案區位及產品類型影響，致價格大幅下跌，未來成交量的動能變化，仍須視疫情擴散程度及影響時間而定。

台中市價量指數趨勢圖（季）



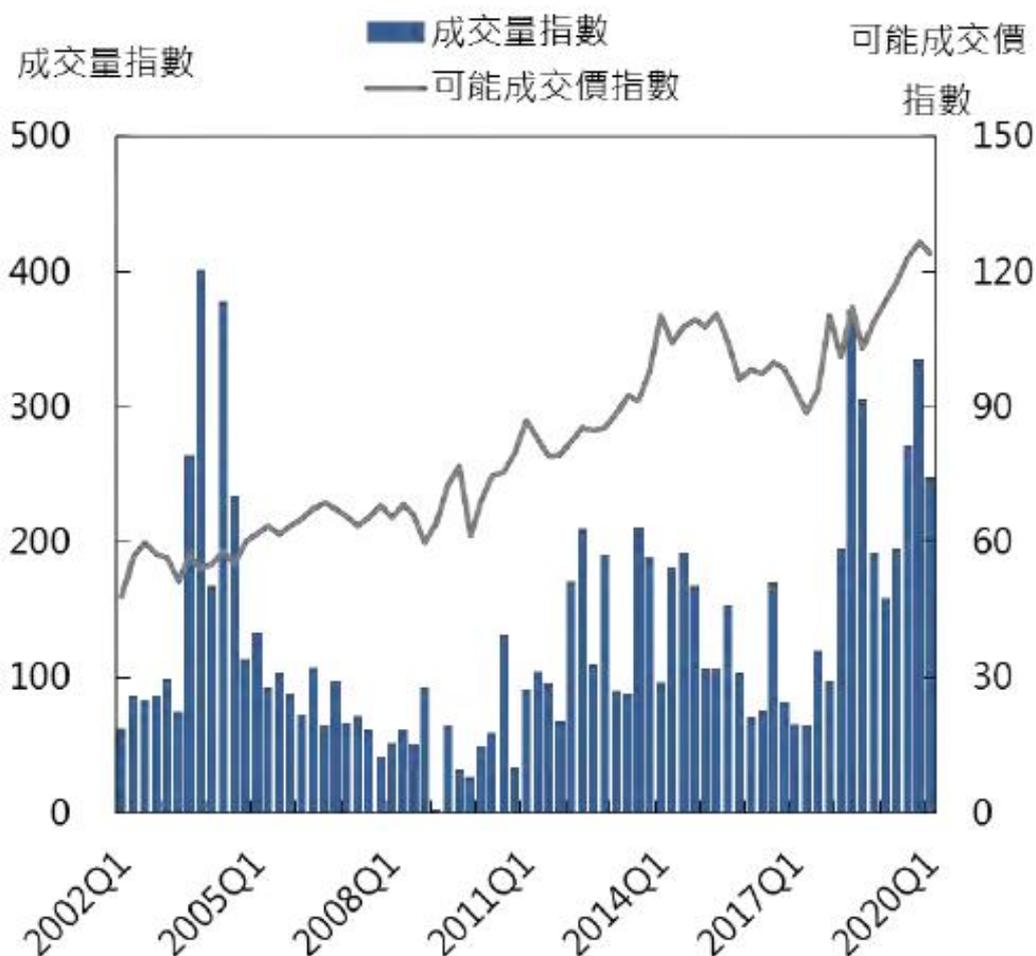
(六) 台南市相較上一季價量俱穩，相較去年同季價穩量增；單價 25 萬元以下、以上產品各佔推案戶數五成。整體而言，台南市成交價不論與去年同季或上季相比皆持穩，長期價格上漲趨勢在本季似乎暫時趨緩，在推案量仍持續增加，銷售率卻下跌的情況下，未來市場表現將有待觀察；加上新冠疫情持續仍未見降溫，更應審慎因應。

台南市價量指數趨勢圖（季）



(七) 高雄市相較上一季價量俱跌，相較去年同季價量俱漲；主要推案價格為單價25萬元~30萬元產品，佔推案戶數近四成。整體而言，相較去年同季高雄市成交價中幅上漲，推案金額增加且銷售率穩定，致成交量增加。但從推案金額與戶數趨勢變化觀察，推案類型在本季轉為高總價、大坪數為主，與前幾季低總價、小宅產品不同，未來產品類型差異將牽動市場價量變化。

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，受到新冠肺炎疫情全球擴散，影響全球供應鏈、股債市場與油價劇烈震盪，各國紛紛調降本年度經濟成長率預測值，並調降利率因應。
- (二) 國內央行於3月份理事會通過決議調降政策利率0.25個百分點及推出中小企業融通機制。隨著肺炎疫情擴散，對於國內出口與內需經濟都受到相當程度影響，然疫情對房市影響有時間落差，長期勢將影響國內消費信心及就業市場，同時也影響金融機構不動產授信風險控管情況，新冠肺炎疫情後續發展，將是國內與全球經濟變化重要因素。
- (三) 較去年同季，台北小宅化推案趨勢仍持續；新北受疫情影響量縮但重劃區推案持穩，剛性需求能否支撐買盤為觀察重點；桃園推案金額增加但銷售率不佳，房市供給去化情形仍須觀察；新竹房市尚未受疫情影響，自住需求能否維持熱度有待觀察；台中市受推案區位及產品類型影響致價格大幅下跌，未來房市仍須視疫情擴散程度及影響時間而定；台南價格上漲趨勢在本季趨緩，推案量持續增加銷售率卻下跌，加上疫情持續未見降溫，未來仍應審慎因應；高雄價量俱漲，推案轉為以高總價大坪數為主，與前幾季低總價小宅產品不同，未來產品類型差異將牽動市場價量變化。
- (四) 從四季移動趨勢來看，台北、新北本波成交價接近波段高點，桃園、台中成交價仍在高檔盤整，新竹縣市、台南、高雄成交價皆創新高；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區成交量仍處相對低檔，中南部地區成交量已超過波段高點，南北房市仍有差距。