

104年10月份 市場成交資訊分析



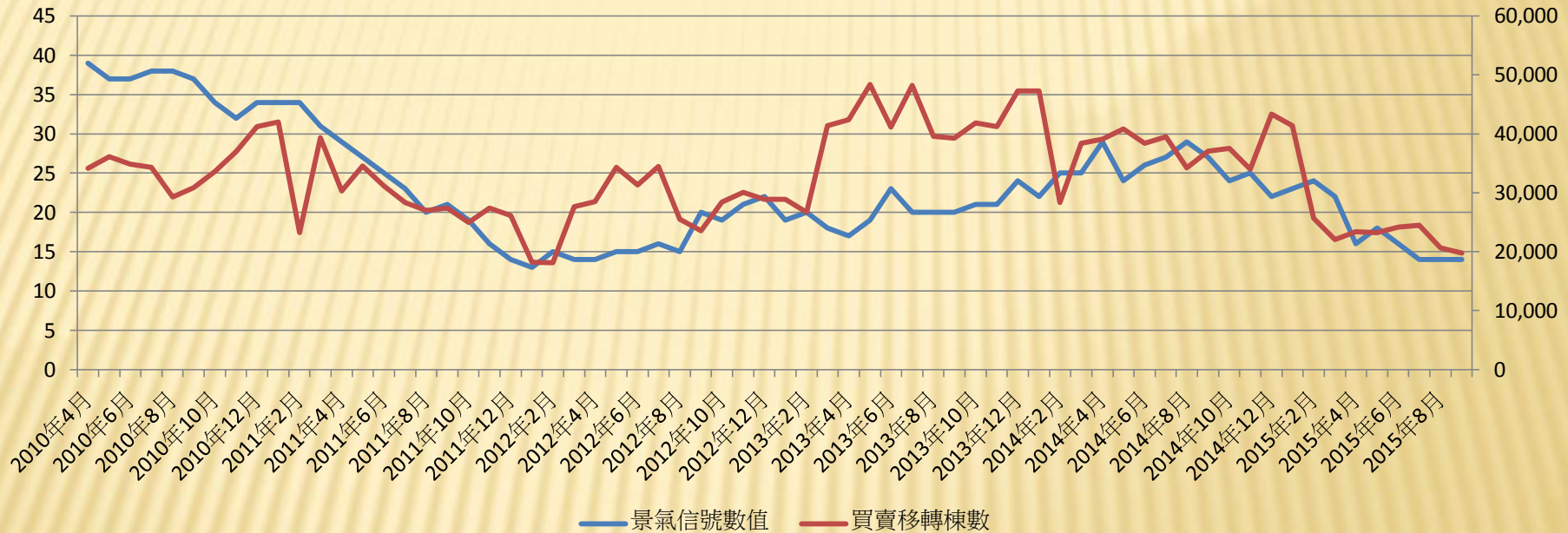
安新建經 陳彥均經理
手機&LINE ID：0922-983-242

總體經濟分析



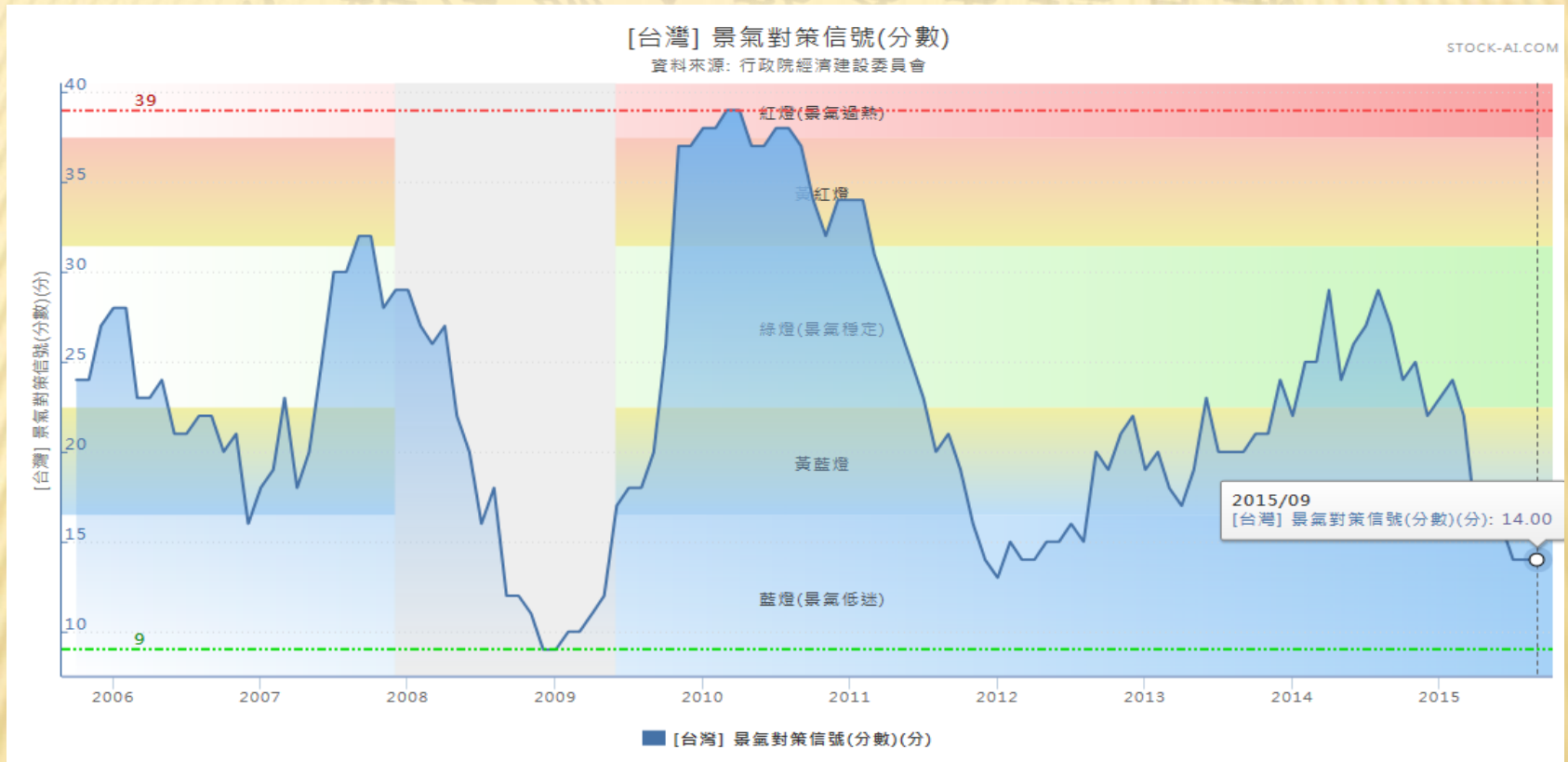
安新建經不動產市場月報

九月份景氣對策信號與買賣移轉棟數



國發會發佈9月份國內景氣概況，歐美年底採購旺季有助於出口改善，惟環球透視機構預測第4季全球經濟成長率僅與第3季相當，加上電子產品去庫存化緩慢等因素，對出口之影響仍須留意，綜合判斷分數為14分，與上月持平，景氣仍處於低緩狀態。

安新建經不動產市場月報



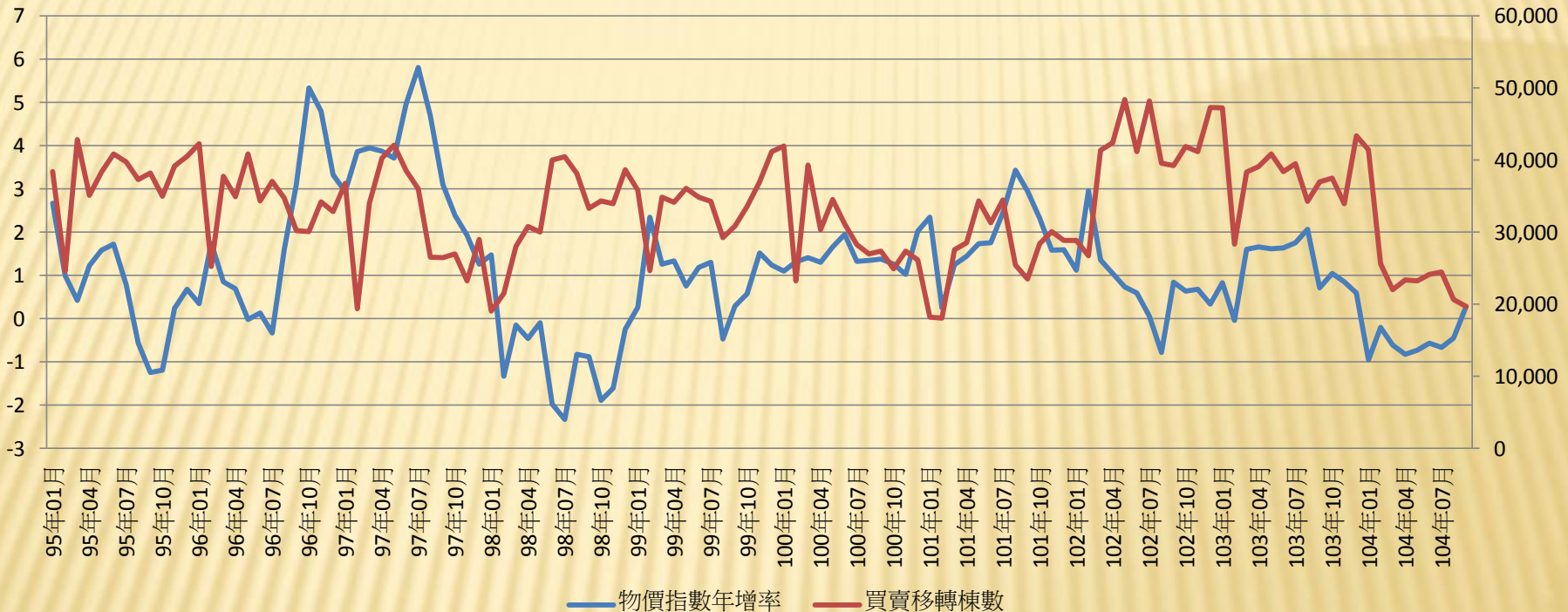
國發會公布，104年9月景氣對策信號連續第4個月呈現藍燈，且第3季全數藍燈。顯示目前國內經濟力道疲弱，景氣仍處於低緩狀態。

註:景氣對策信號各燈號之解讀意義如下：若對策信號亮出「綠燈」，表示當前景氣穩定、「紅燈」表示景氣熱絡、「藍燈」表示景氣低迷，至於「黃紅燈」及「黃藍燈」二者均為注意性燈號，宜密切觀察後續景氣是否轉向。



安新建經不動產市場月報

九月份物價指數年增率與買賣移轉棟數

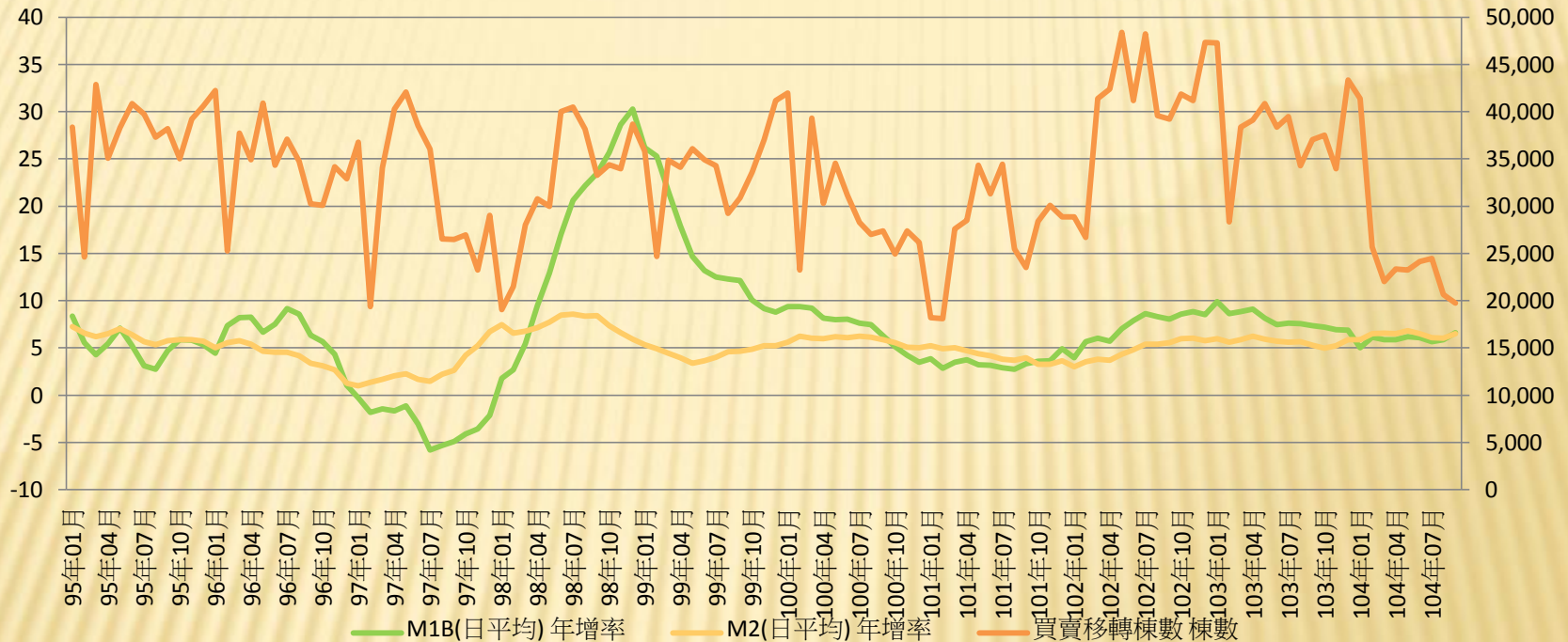


- ✘ 行政院主計總處公布我國9月CPI年增率0.28%，中止今年以來連8個月的負成長。整體消費物價與一年前同月比較，上升2%，今年CPI（消費者物價指數）年增率首度出現正值，受到颱風因素影響，主因蔬菜、水果及肉類價格相較去年高，加以部分調理食品、外食費等價格調漲，但物價仍維持穩定的狀況。



安新建經不動產市場月報

九月份貨幣供給與建物買賣移轉棟數



✘ 9月M1B、M2年增率分別上升至6.62%、6.5%，並出現M1B年增率往上突破M2年增率的「黃金交叉」線型，主要因銀行放款與投資成長增加所致。央行指出，10月以來外資在台股大部分都是買超，台股也呈現上漲，多少對股市有幫助，不過，目前廠商、民眾資金調度越來越具有彈性，M1B、M2變動也會更加快速。

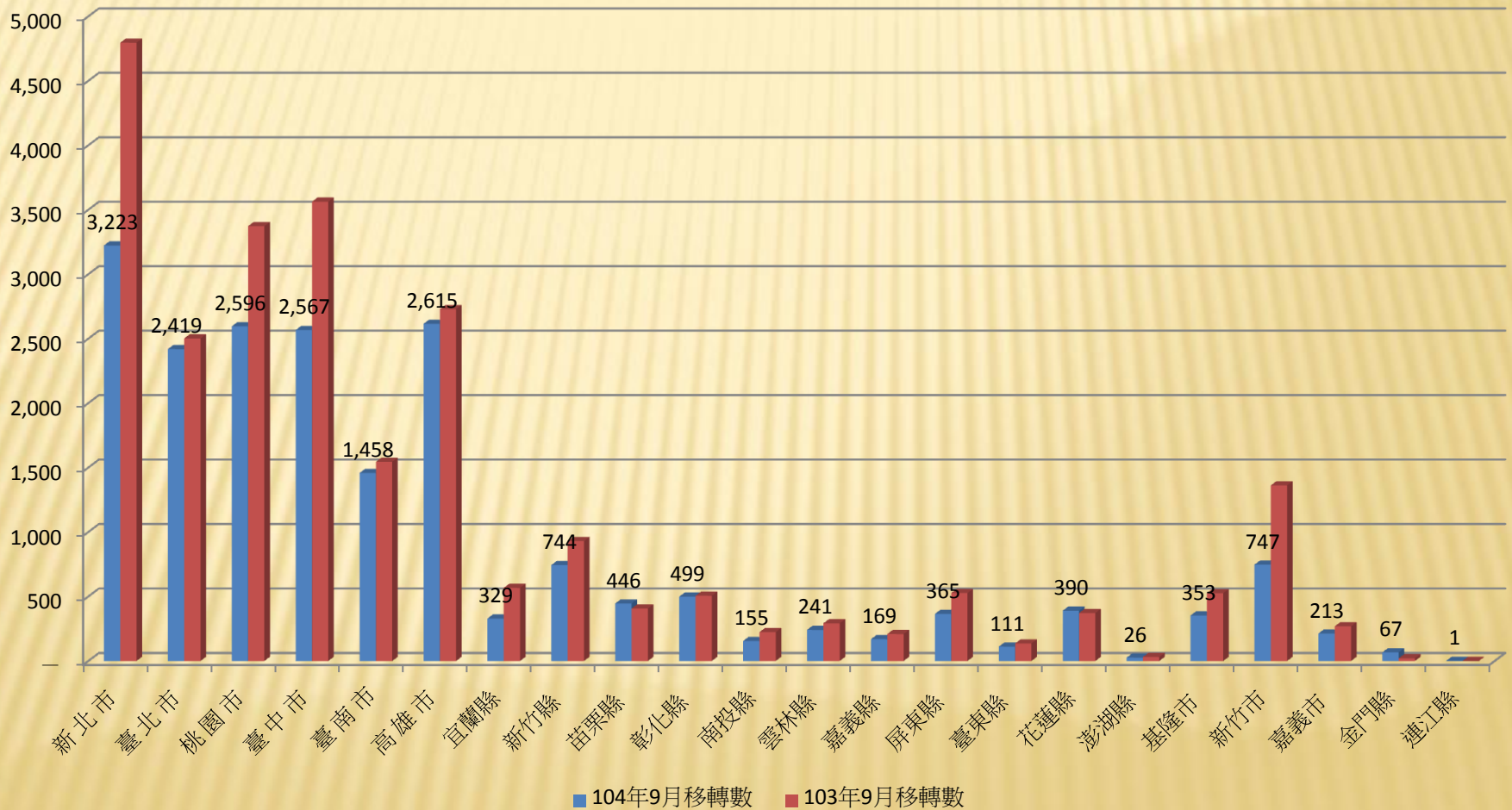
✘ 註：

✘ (1) M1B = M1A + 活期儲蓄存款，代表國人手邊隨時可動用的資金，當M1B年增率上升時，房市買賣移轉棟數通常也會上揚；

✘ (2) M2 = M1B + 準貨幣 (定期存款 + 外匯存款 + 郵政儲金)，代表整體市場的資金。

安新建經不動產市場月報

104年9月移轉登記數與去年同期比較



房地產重點新聞



安新建經不動產市場月報

× 售合建分屋 明年從寬課稅

房地合一制出售自住房地利得徵免原則

項目	自住房地	
適用對象	境內居住者	
持有期間	持有並連續居住滿六年	
設籍要件	個人或其配偶、未成年子女設有戶籍	
房產用途	做自用住宅使用，持有期間無出租或供營業使用情形	
課徵稅率	利得<400萬元	免稅
	利得>400萬元	超過部分課徵10%
	適用優惠次數	六年內以一次為限

× 自地自建、合建分屋取得的新屋，明年1月房地合一新制施行後，自住房屋優惠將從寬適用，財政部同意，新、舊屋持有期間准予併計，舉例來說，納稅人甲在2018/3/1取得A房地並設戶籍及居住，2019/3/1拆除A屋後在原土地自地自建，2021/3/1取得興建完成B屋的使用執照，甲並在B屋設籍及居住，2026/3/1出售B屋，甲可申請使用自住房地租稅優惠。財政部表示，甲持有A、B房屋共計六年期間，需同時符合辦竣戶籍登記並且居住，且無出租、供營業或執行業務使用的條件，再加上甲在此期間，與其配偶及未成年子女均未曾申請享有自住房地400萬元免稅優惠，出售B屋的利得低於400萬元部分，即可免繳所得稅。

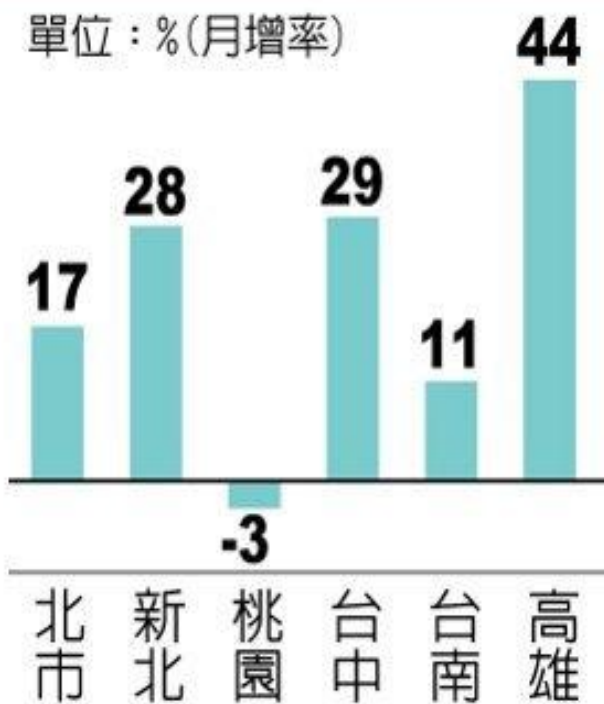
資料來源：2015/10/19經濟日報



屋主讓價 房市交易反彈

10月房市交易變化

單位：%(月增率)



資料來源：信義房屋

房市今年來成交量持續低迷下滑，但10月以來步入第4季傳統旺季，交易量從底部反彈，大型房仲品牌的成交件數，普遍較9月提高一至二成，且六都均明顯回溫。業者分析，屋主適度讓價，是成交量回溫最主要的原因。

四大房仲統計，旗下門市10月交易量顯示，信義房屋月增二成、住商不動產月增18%、台灣房屋月增3%，永慶房產集團各都會區則從持平至增18%不等，顯示房市在經過一段時間的低量整理，自用剛性買盤催動遞延的買氣，加上價格回檔促進交易加速，讓全台房市復甦。

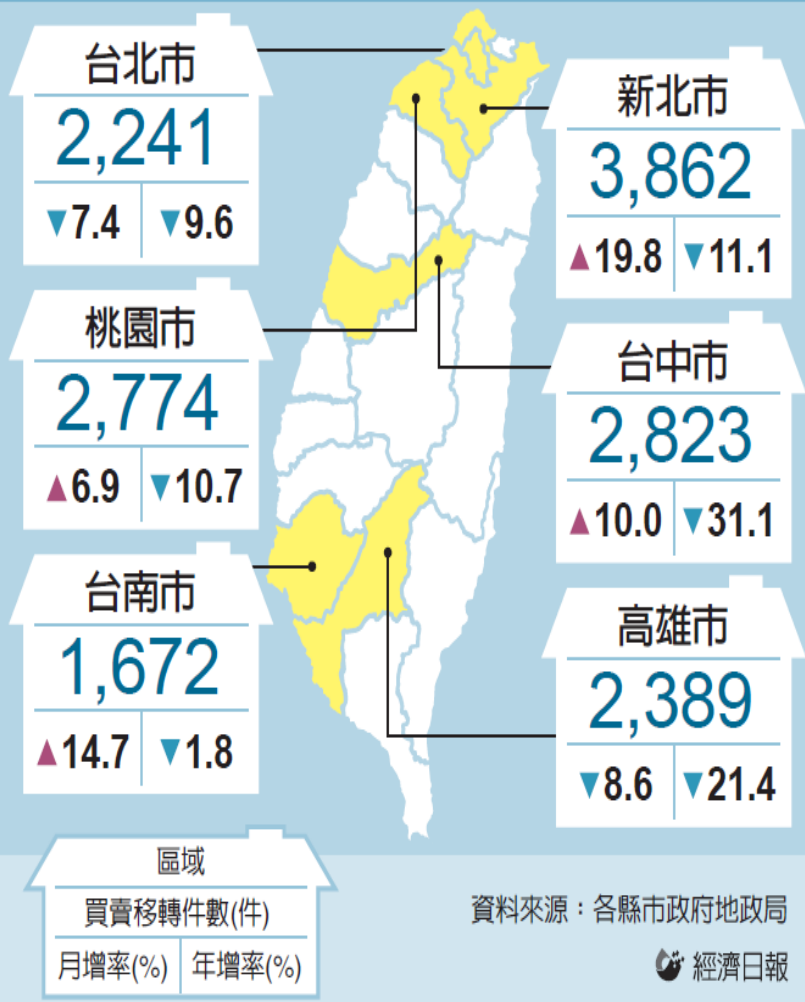
信義房屋企研室專案經理曾敬德表示，10月天氣狀況穩定、股市反彈，干擾的外在因素減少。另外，房地合一將在明年上路，使得部分個案的交易速度加快，特別是委賣久不成交的個案，屋主通常會降價求售，今年以來雙北市市中心的蛋黃區價格率先修正，吸引買盤回籠。

資料來源：2015/10/30經濟日報



安新建經不動產市場月報

六都10月建物買賣移轉件數



十月房市觸底回穩

- ✘ 根據六都房市10月移轉數據，以及今年全台前九月買賣移轉累計約20萬件，再加上去年底交屋潮，房仲業者預估，今年全年全台買賣移轉件數約27萬件。
- ✘ 統計10月北北桃買賣移轉件雖仍處低檔水位，不過六都中除台北市及高雄市外，10月買賣移轉件數都較9月增加。以多家大型房仲品牌業績回溫，年底進入交屋旺季推估，本月買賣移轉件數可望進一步推升。
- ✘ 業者認為，今年以來受政策影響及價格認知差距過大，交易量持續下探谷底，10月看屋人潮及買氣明顯好轉，整體交易量已經出現打底。年底傳統購屋、交屋旺季加持，買氣將逐步回穩。

✘ 資料來源：2015/11/03經濟日報

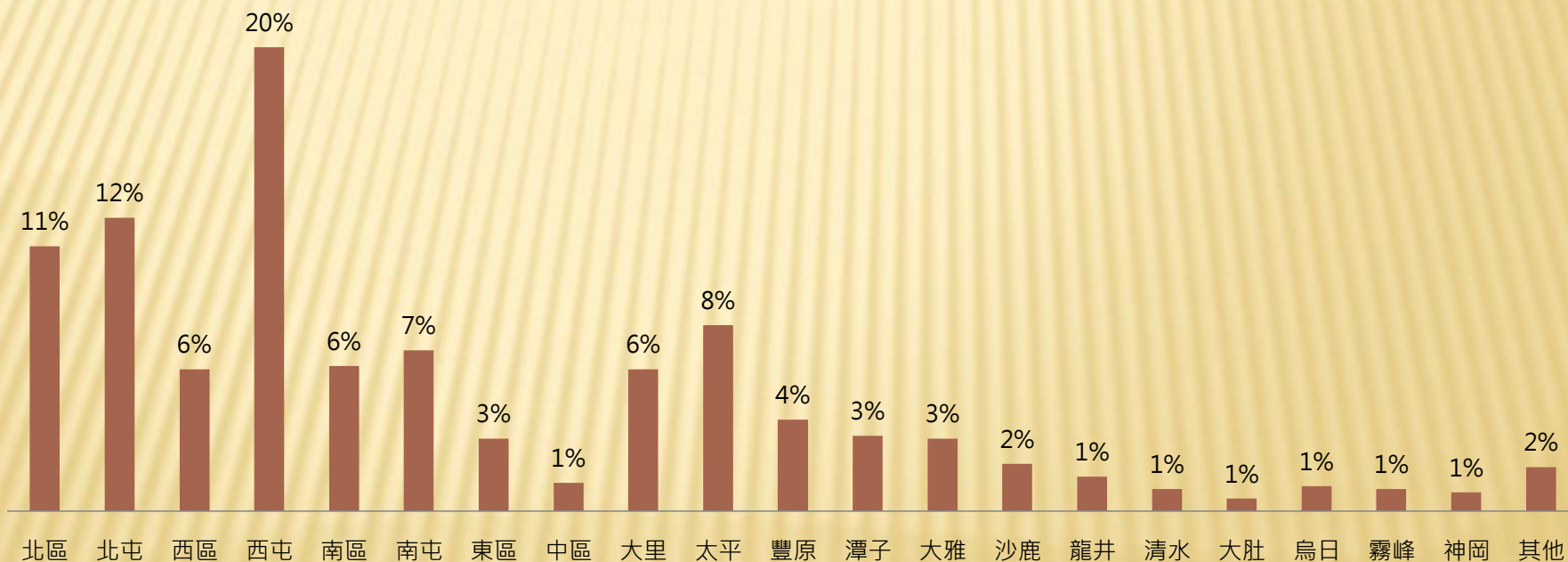
區域分析 (台中市)

資料來源：安新建經、信義房屋網站、永慶房仲網

各區域成交件數占比：

各區成交占比

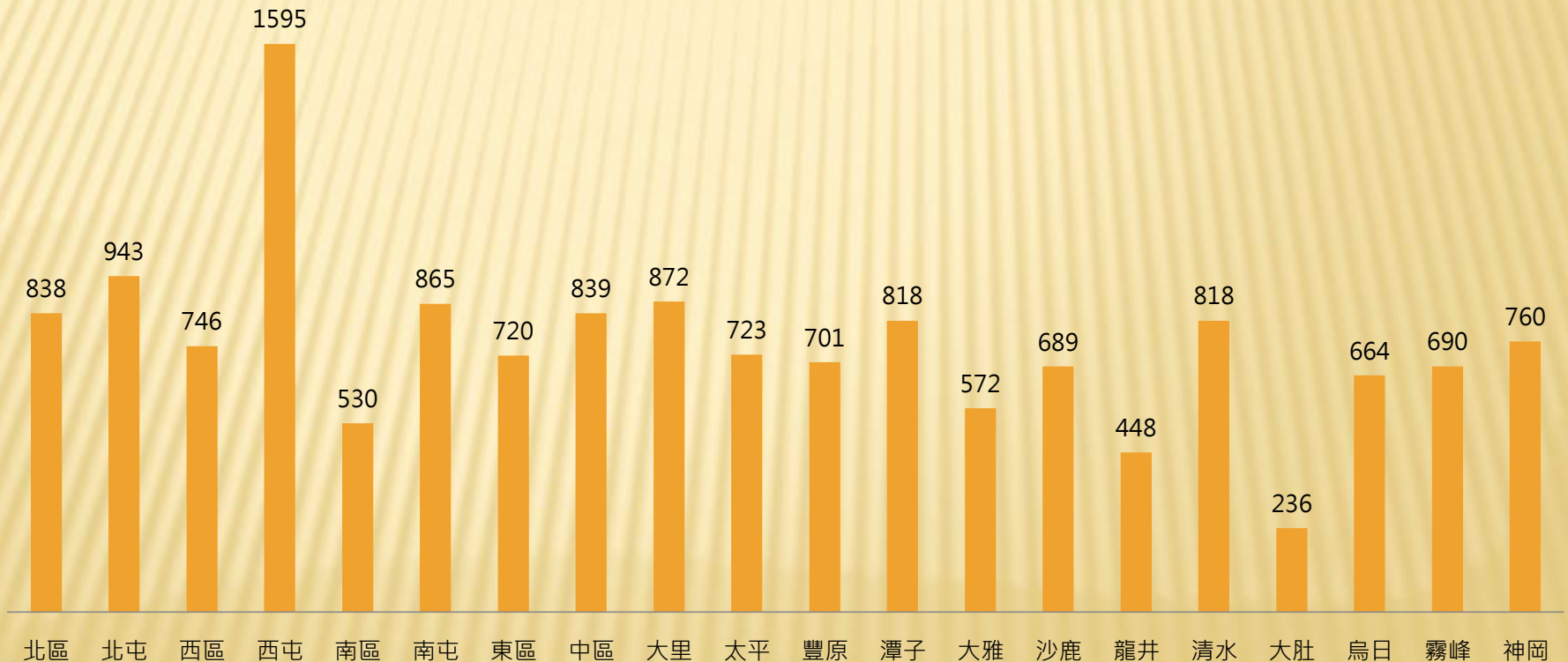
■ 占比



各區域平均單件成交價：

平均單件成交價(萬元)

■ 10月

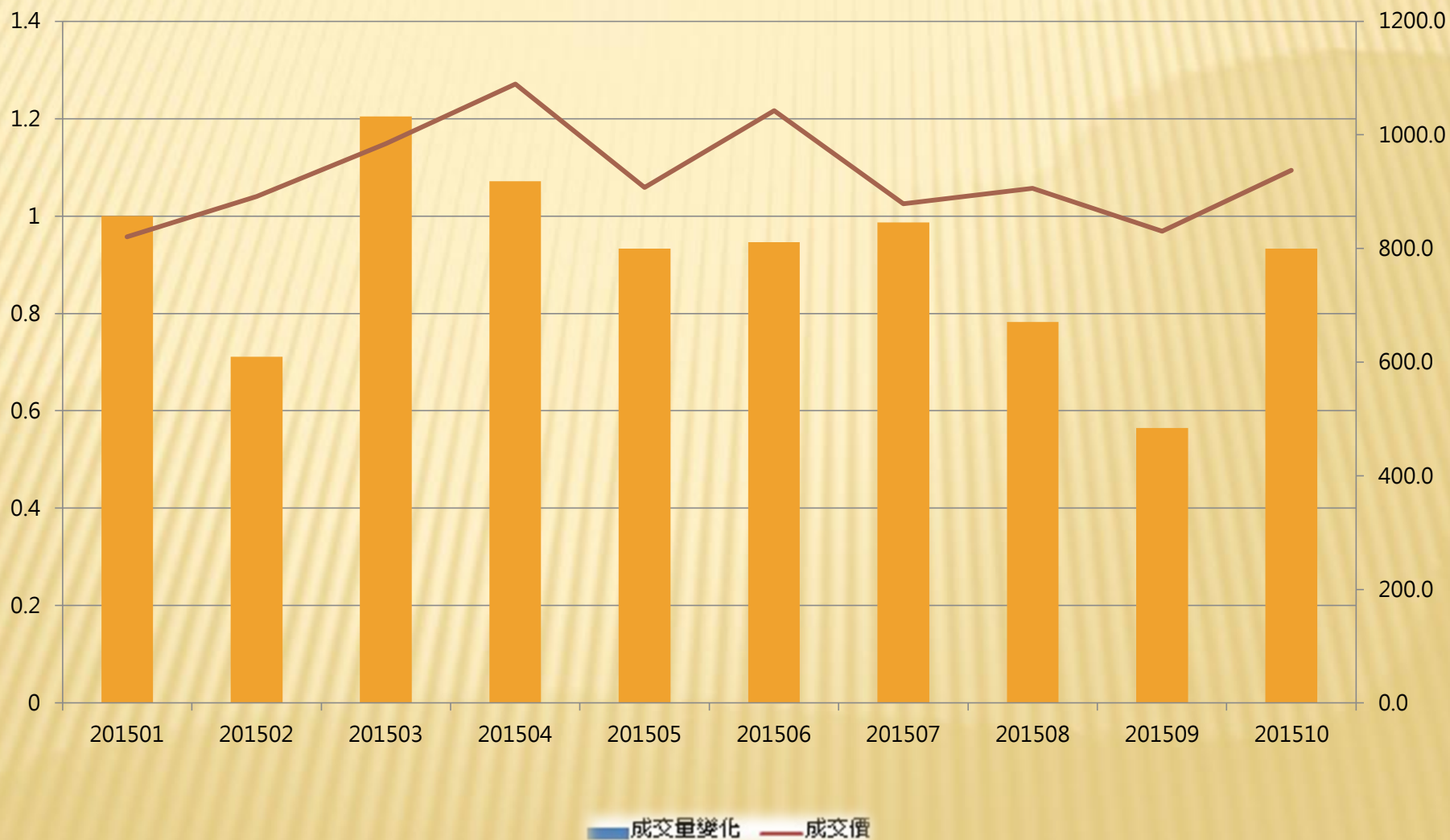


平均單件成交金額與前期比較

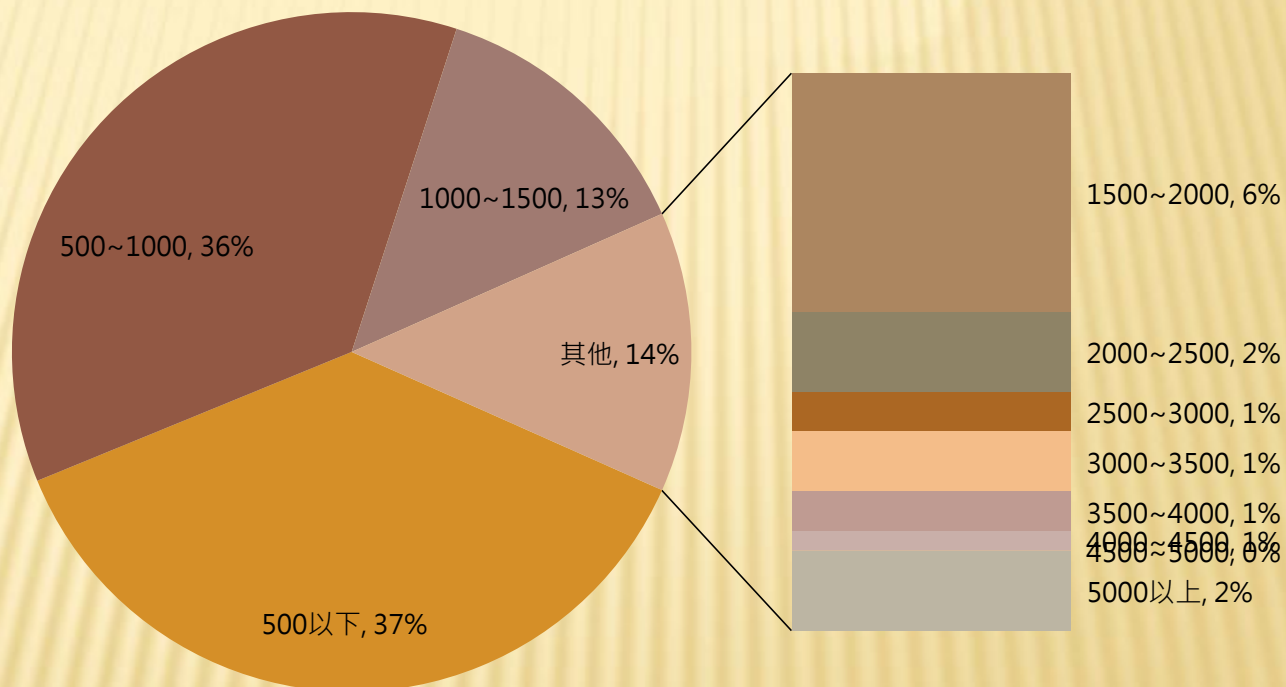


各行政區域分析

臺中市 (價量分析)



價位分佈圖

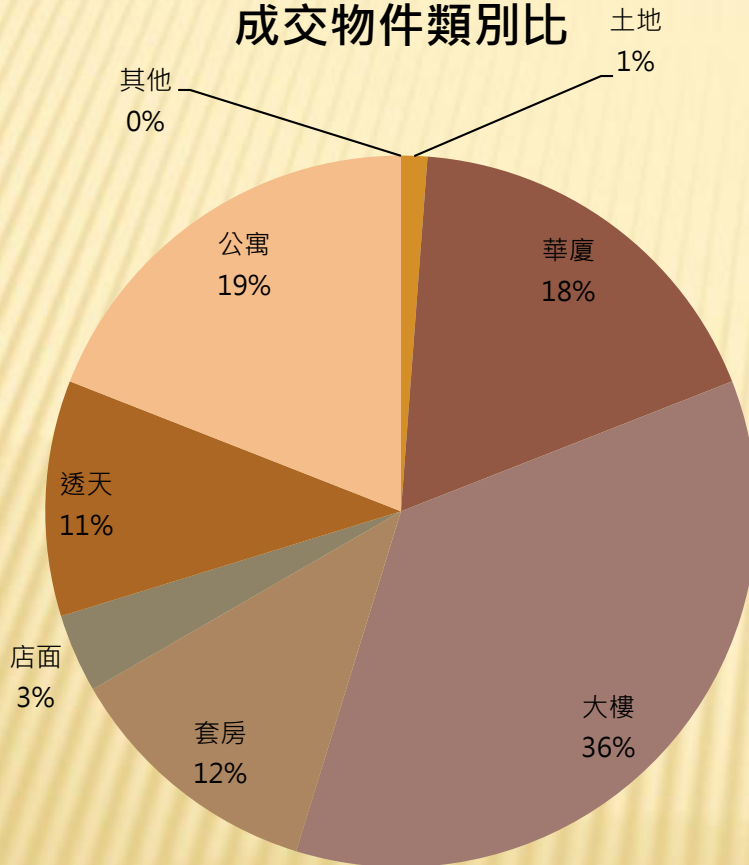


北區 (價量分析)

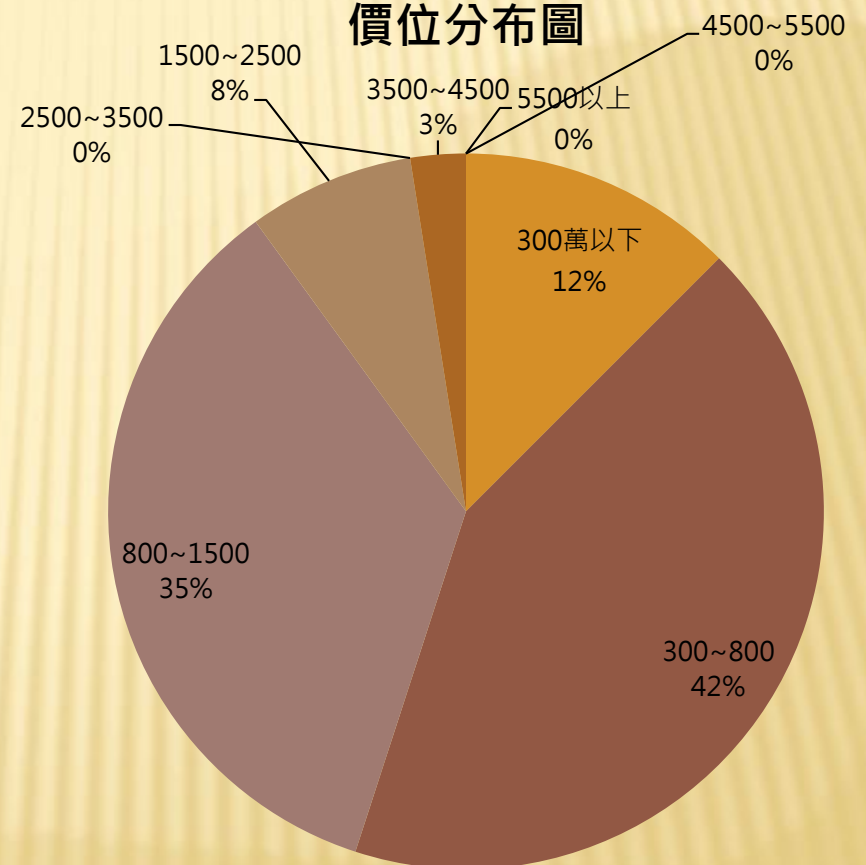


北 區

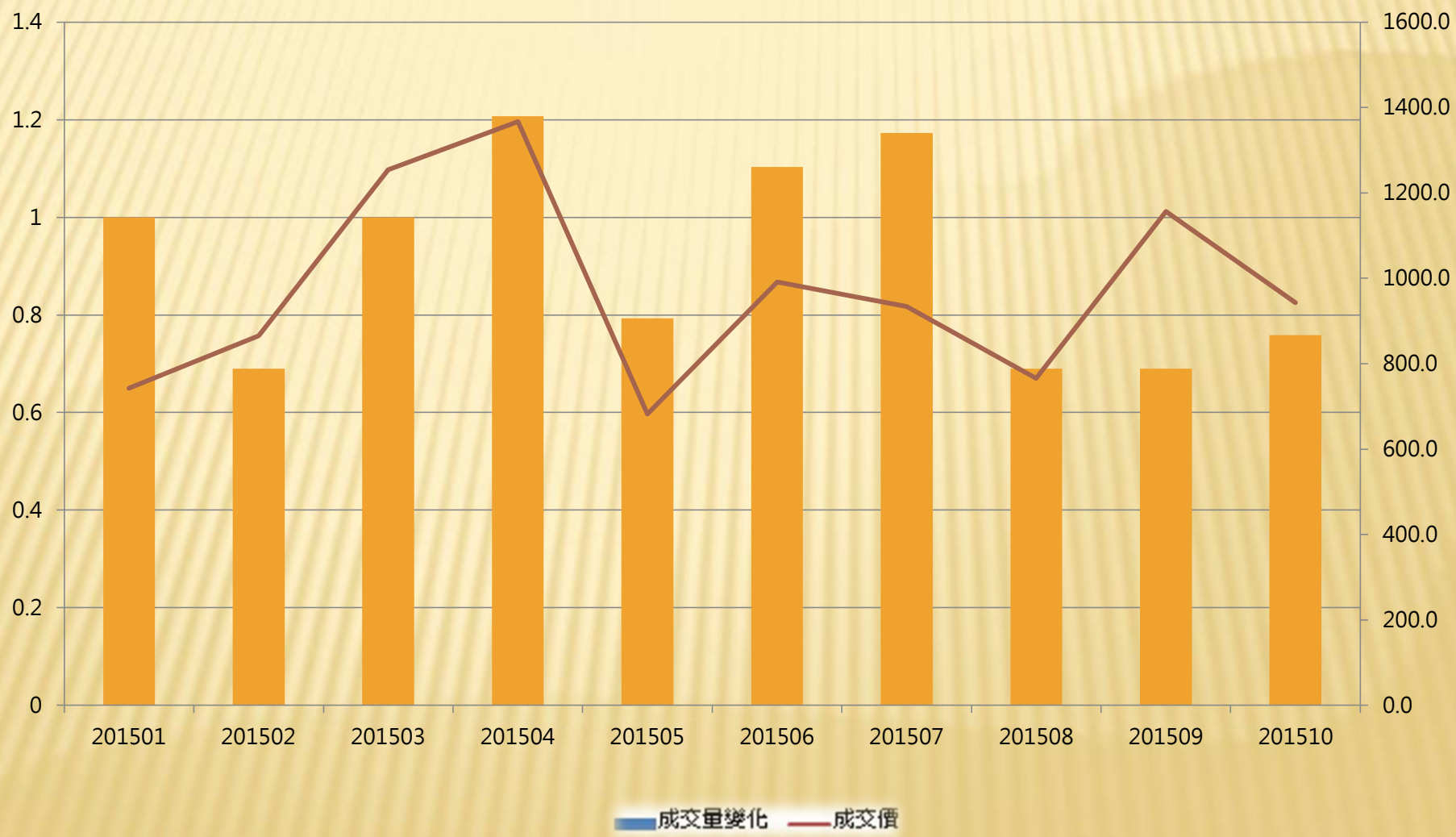
成交物件類別比



價位分布圖

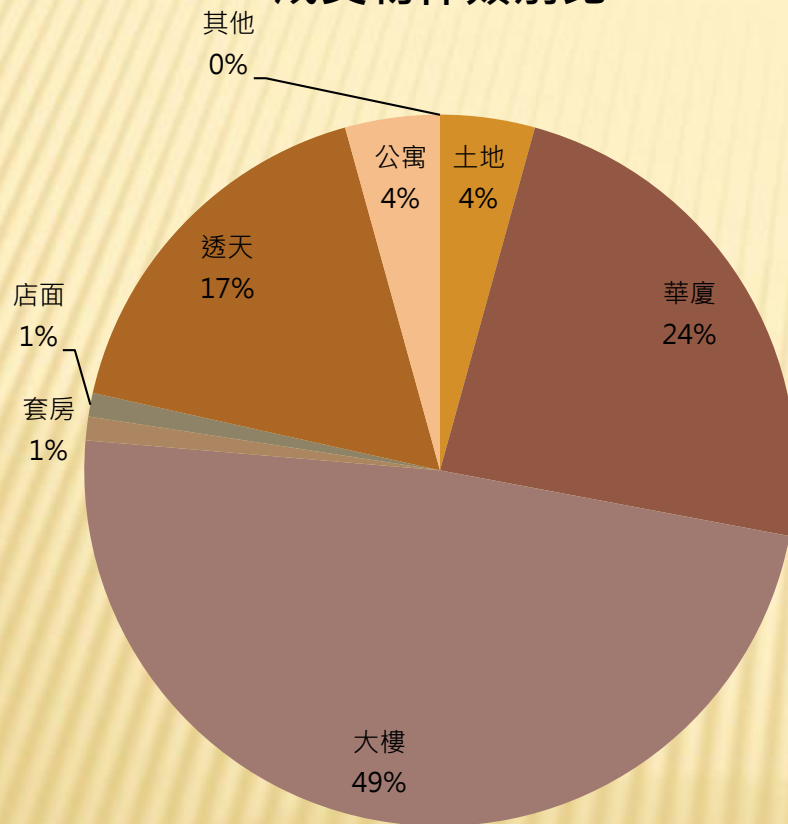


北屯區 (價量分析)

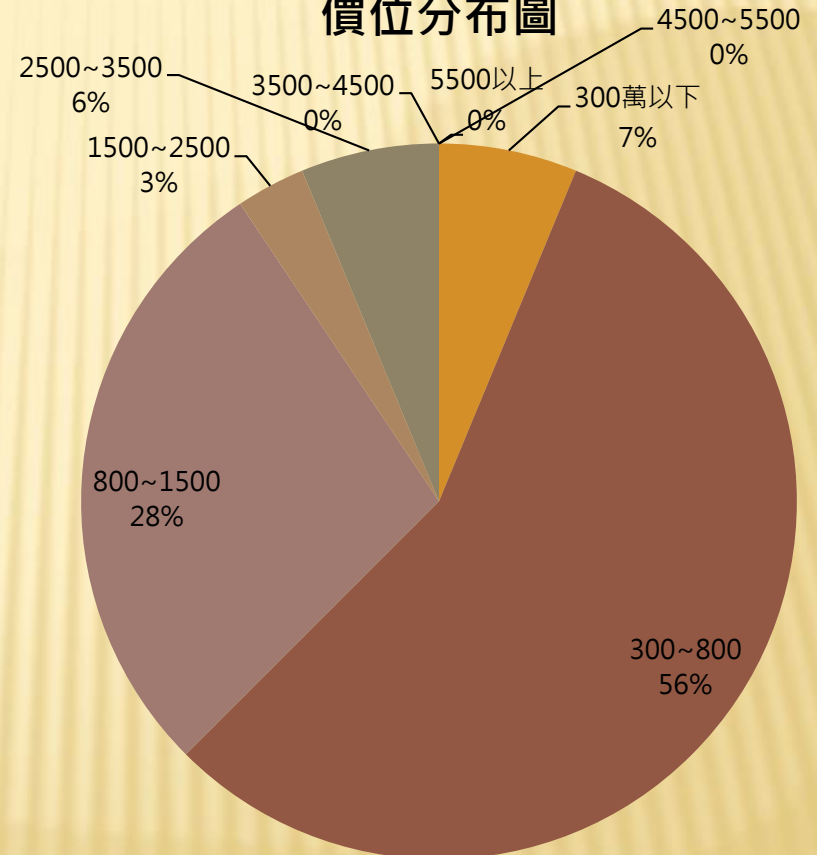


北屯區

成交物件類別比



價位分布圖

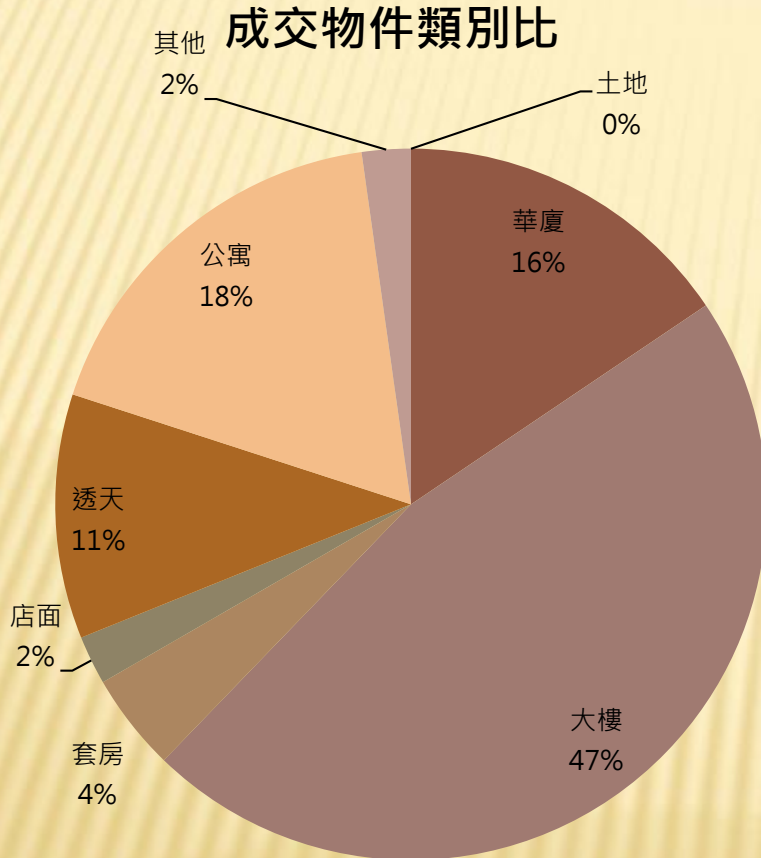


西區 (價量分析)

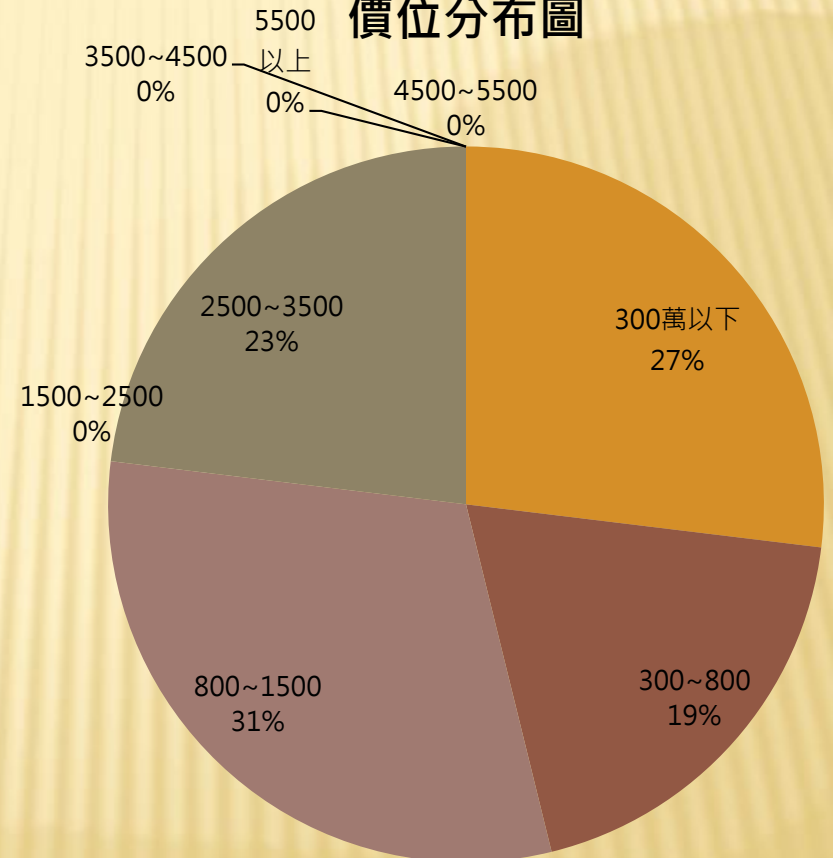


西區

成交物件類別比



價位分布圖

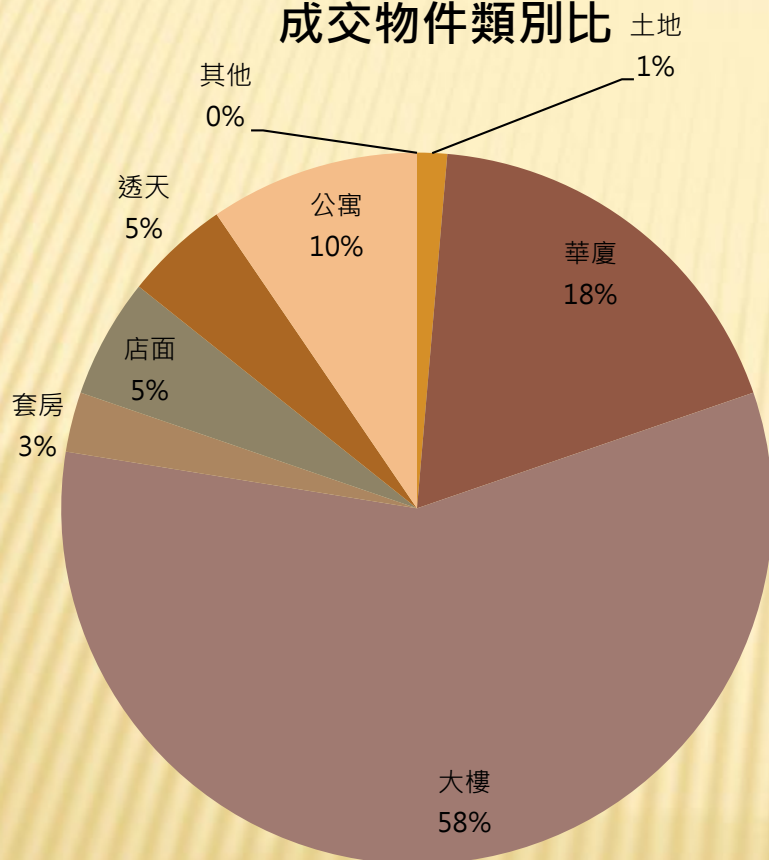


西屯區 (價量分析)

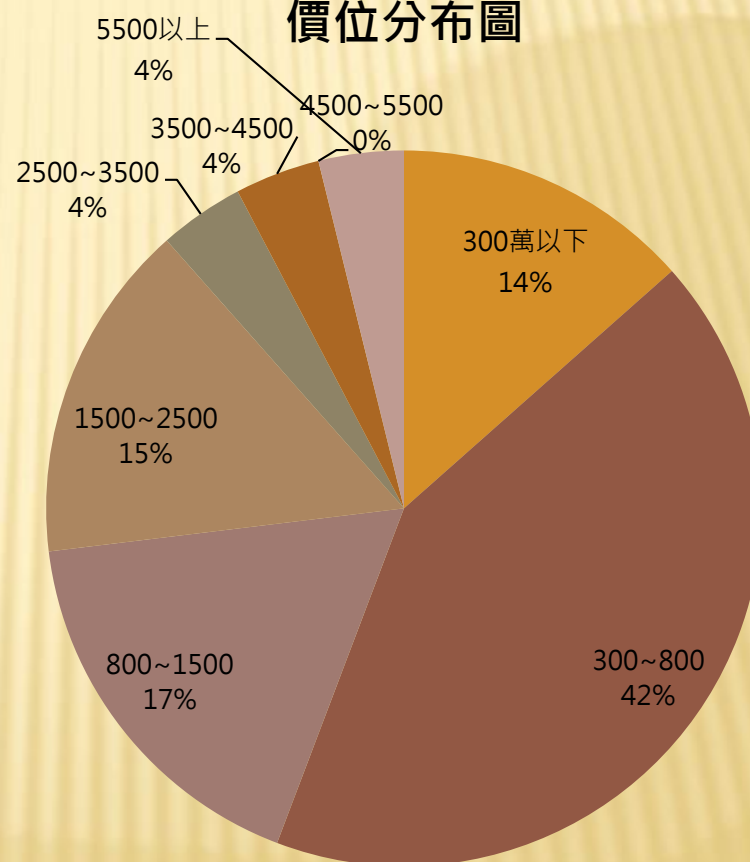


西屯區

成交物件類別比



價位分布圖

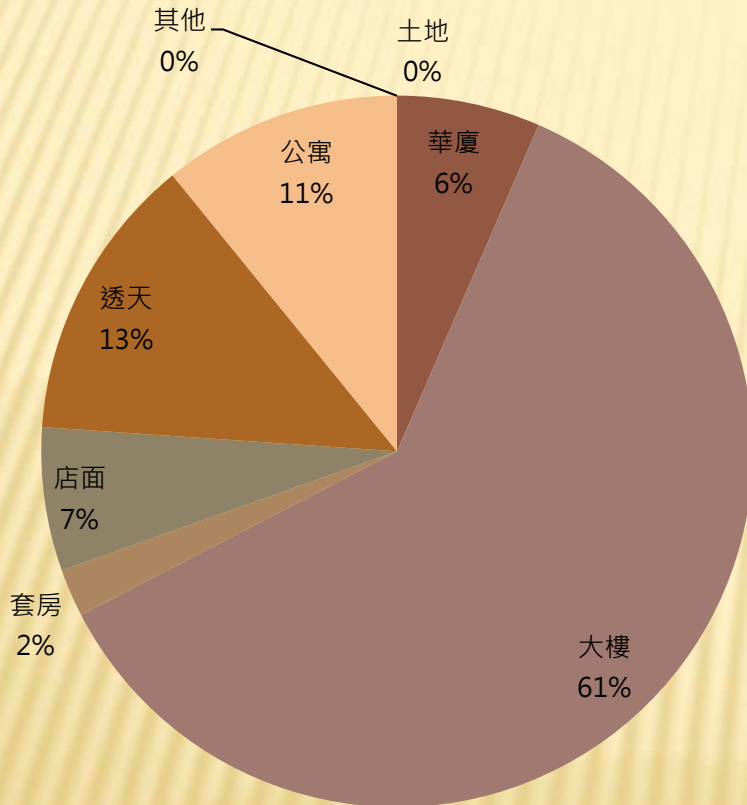


南區 (價量分析)

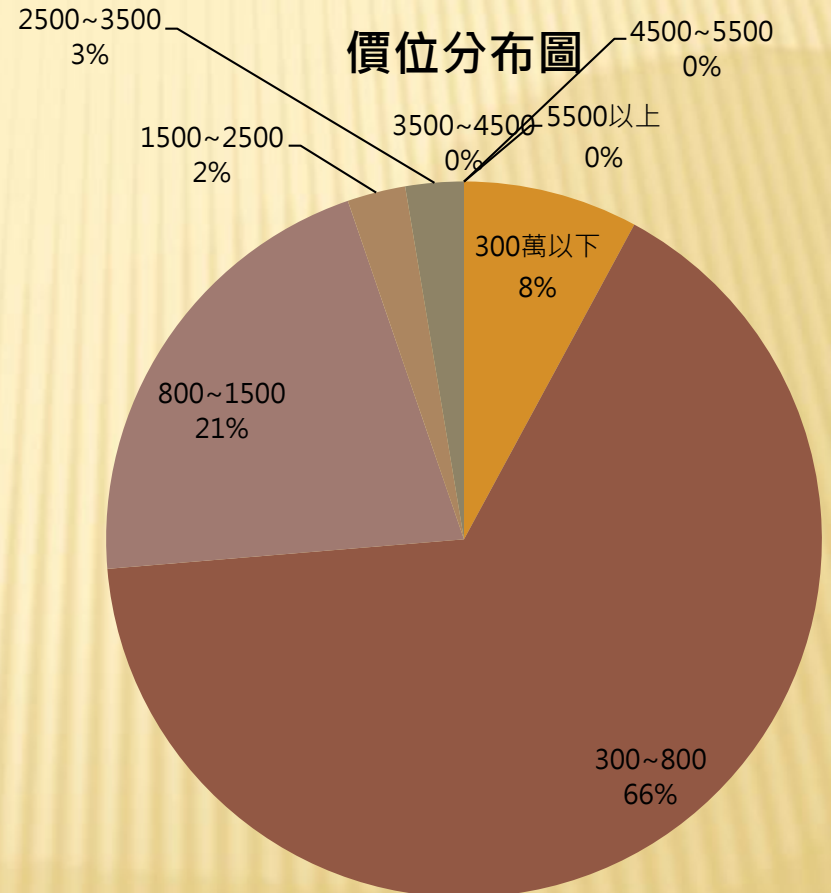


南區

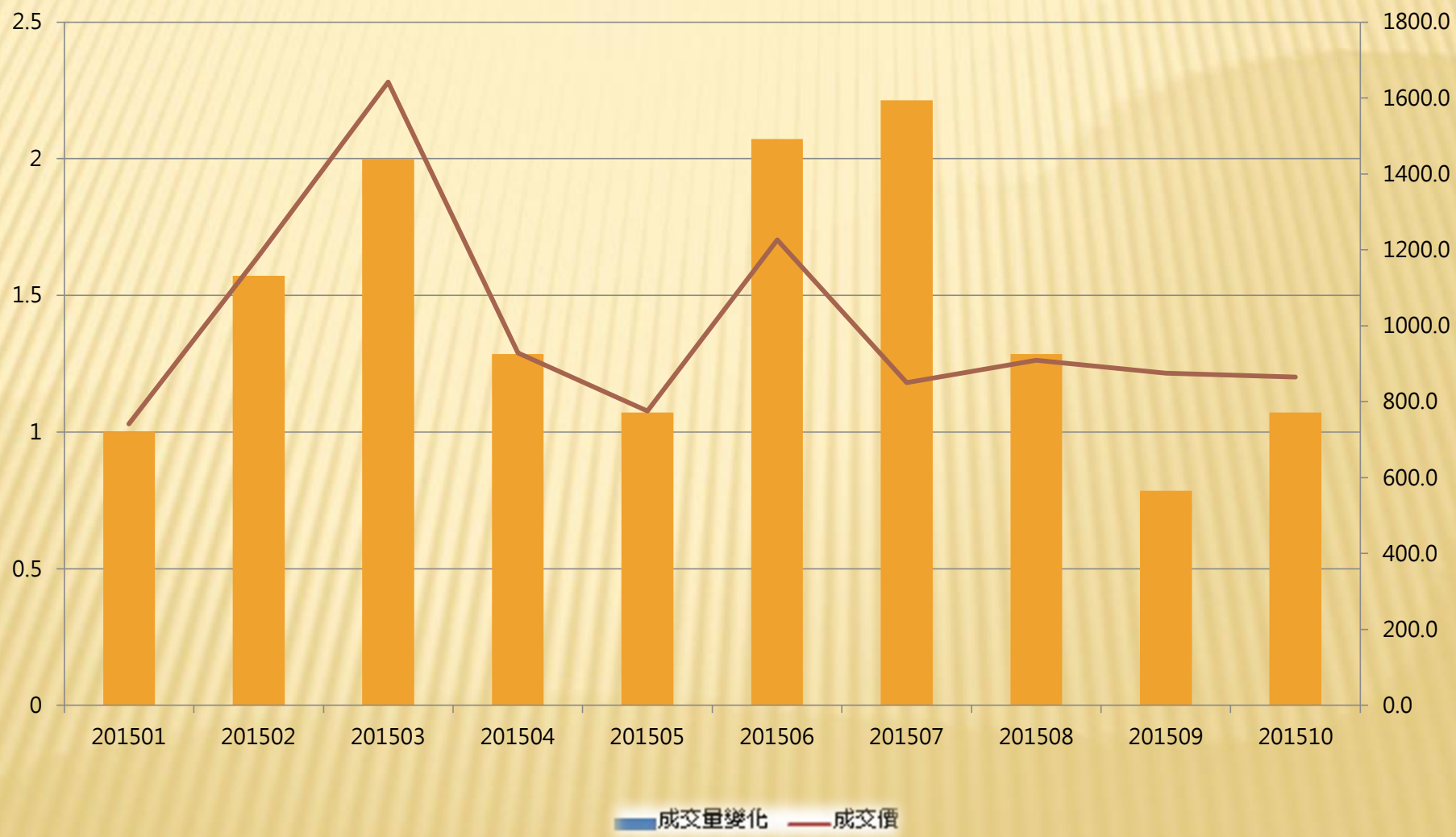
成交物件類別比



價位分布圖

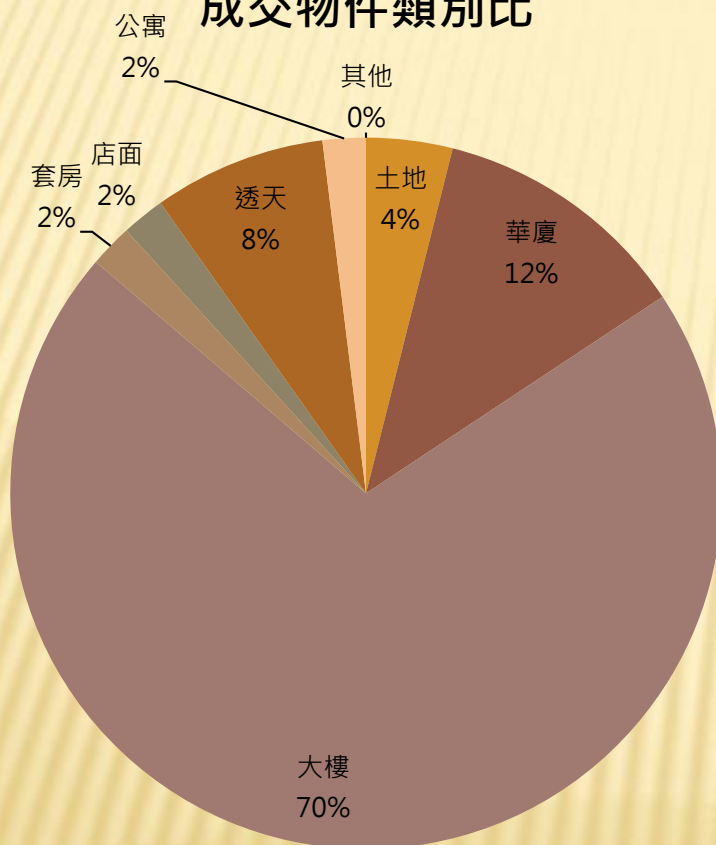


南屯區 (價量分析)

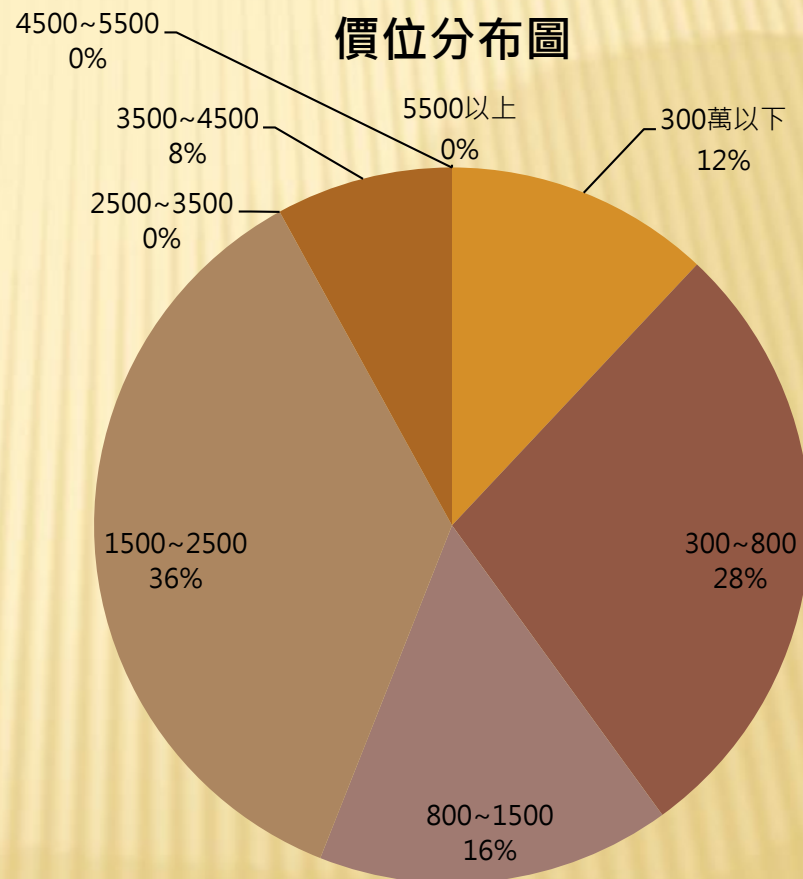


南屯區

成交物件類別比



價位分布圖

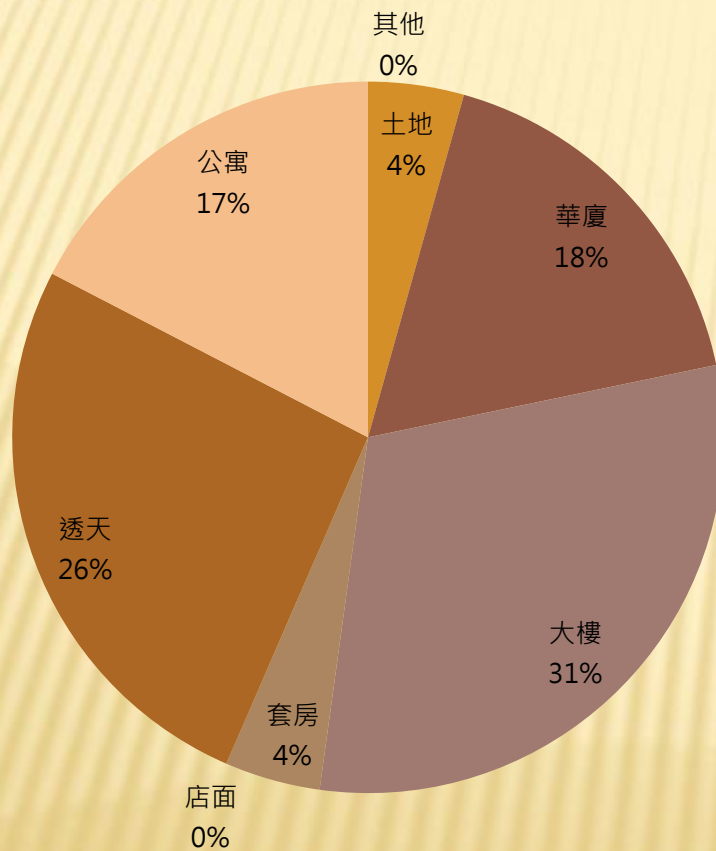


東區 (價量分析)

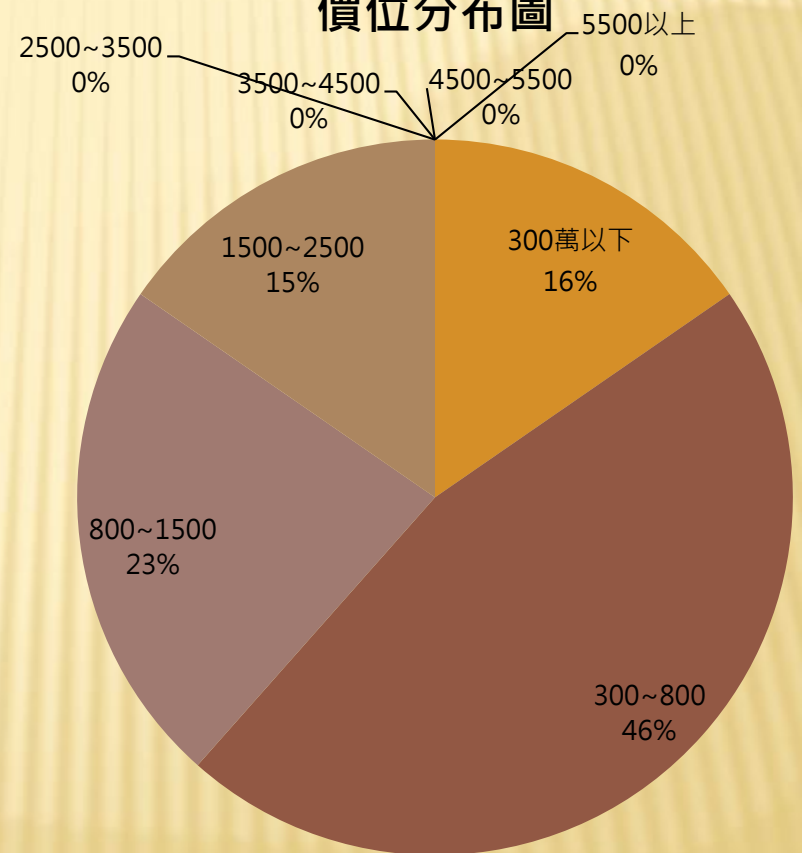


東區

成交物件類別比



價位分布圖

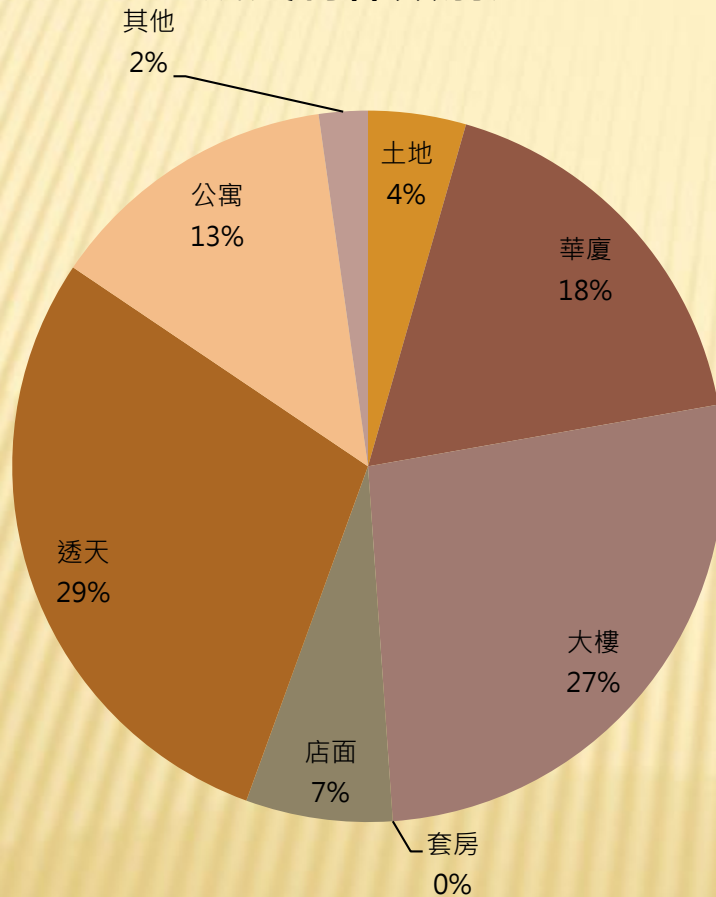


大里區 (價量分析)

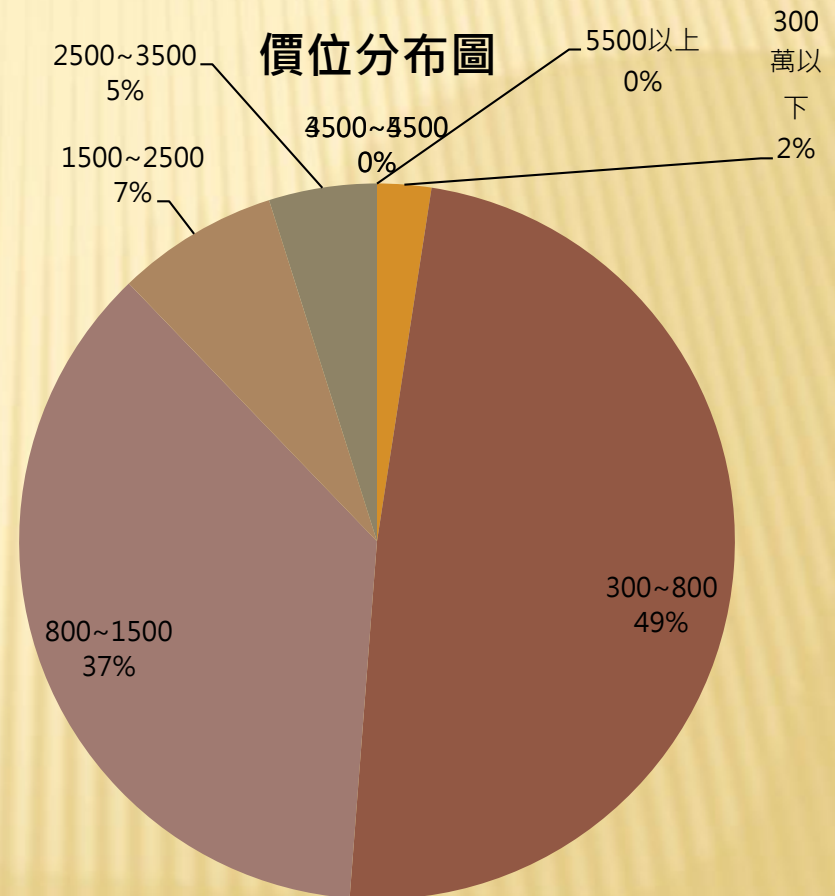


大里區

成交物件類別比



價位分布圖

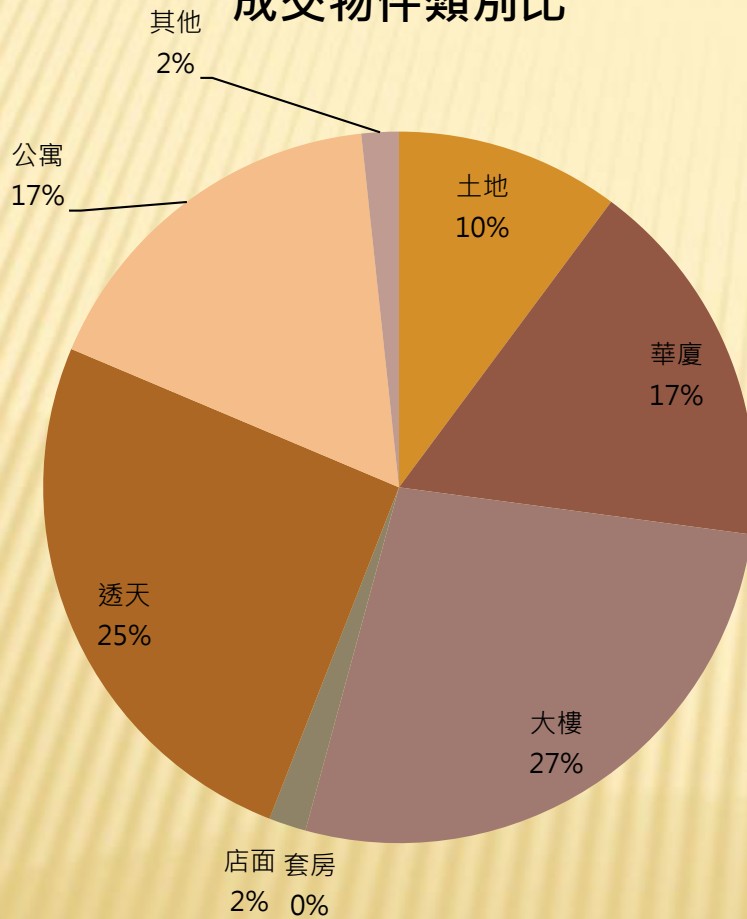


太平區 (價量分析)

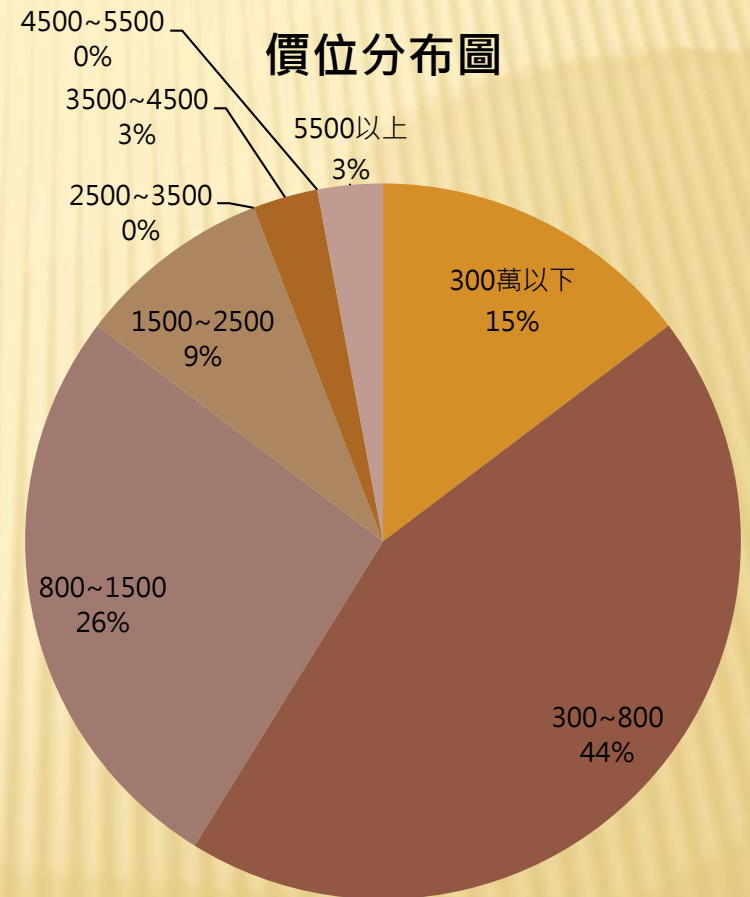


太平區

成交物件類別比



價位分布圖

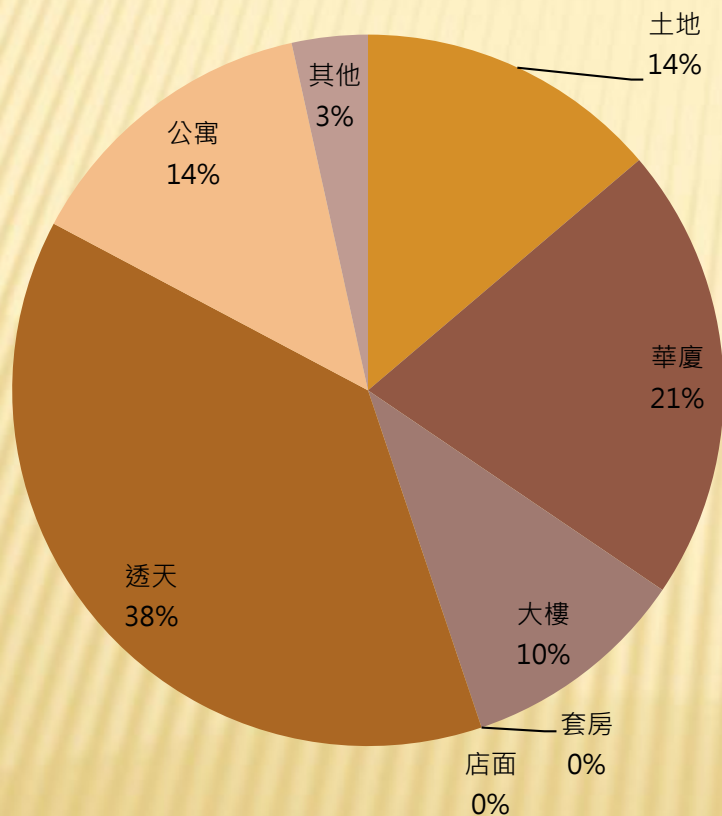


豐原區 (價量分析)

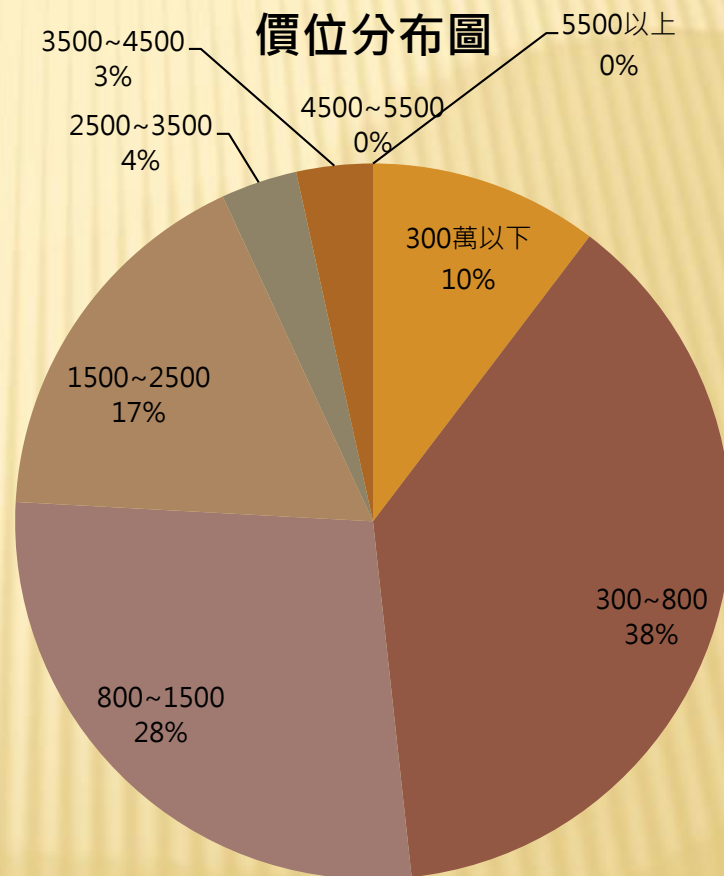


豐原區

成交物件類別比



價位分布圖

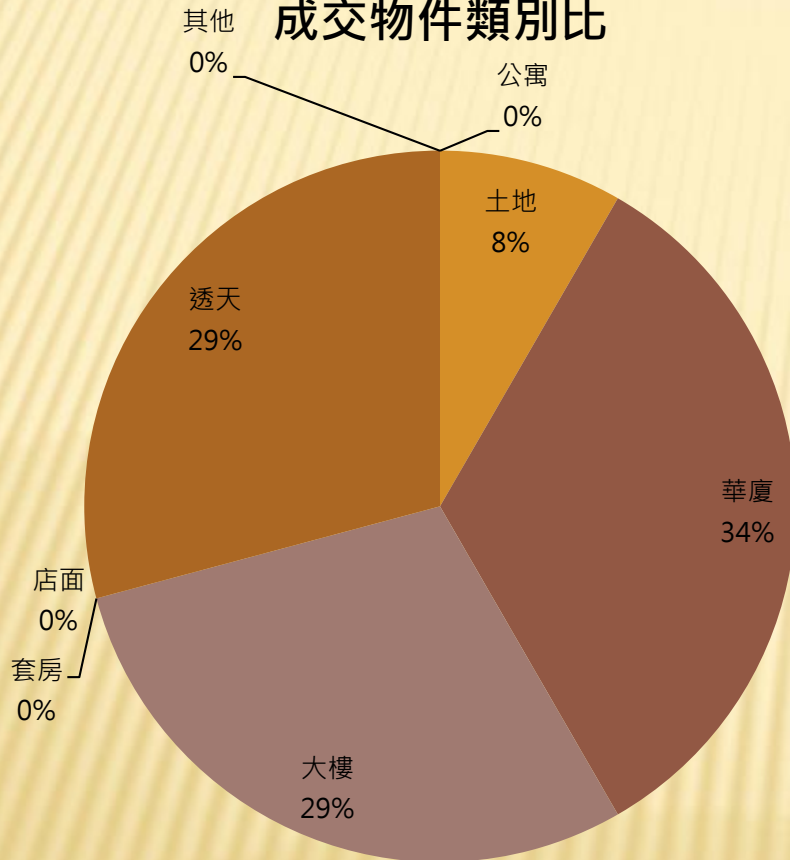


潭子區 (價量分析)

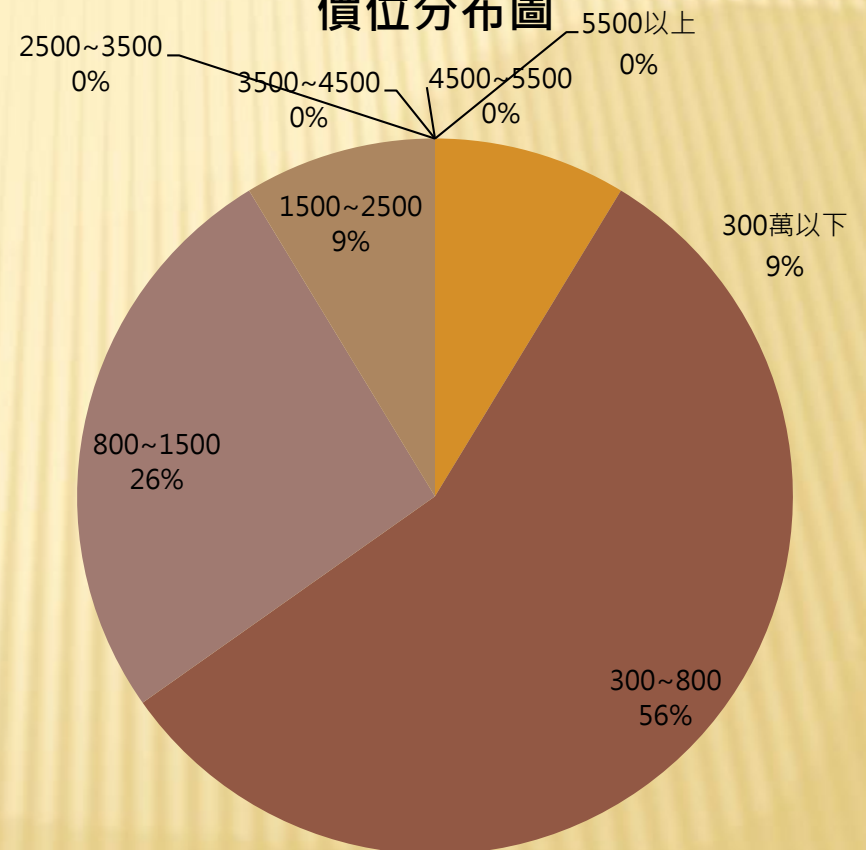


潭子區

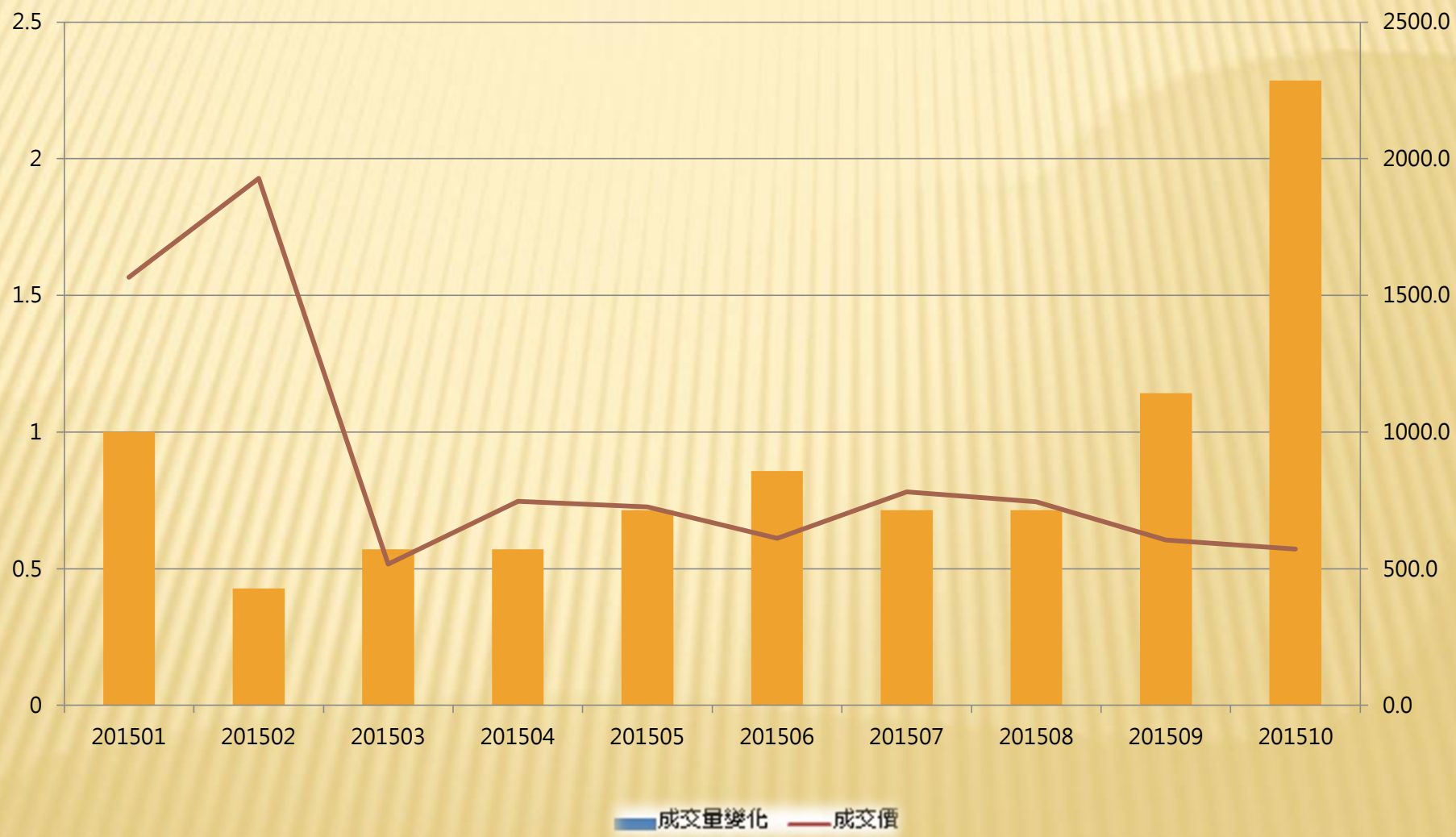
成交物件類別比



價位分布圖

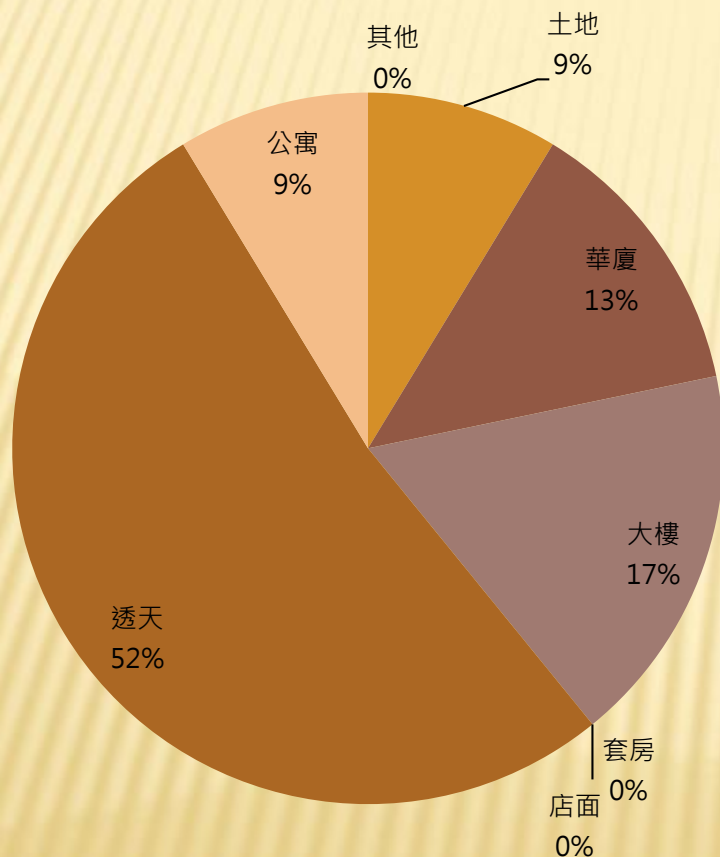


大雅區 (價量分析)

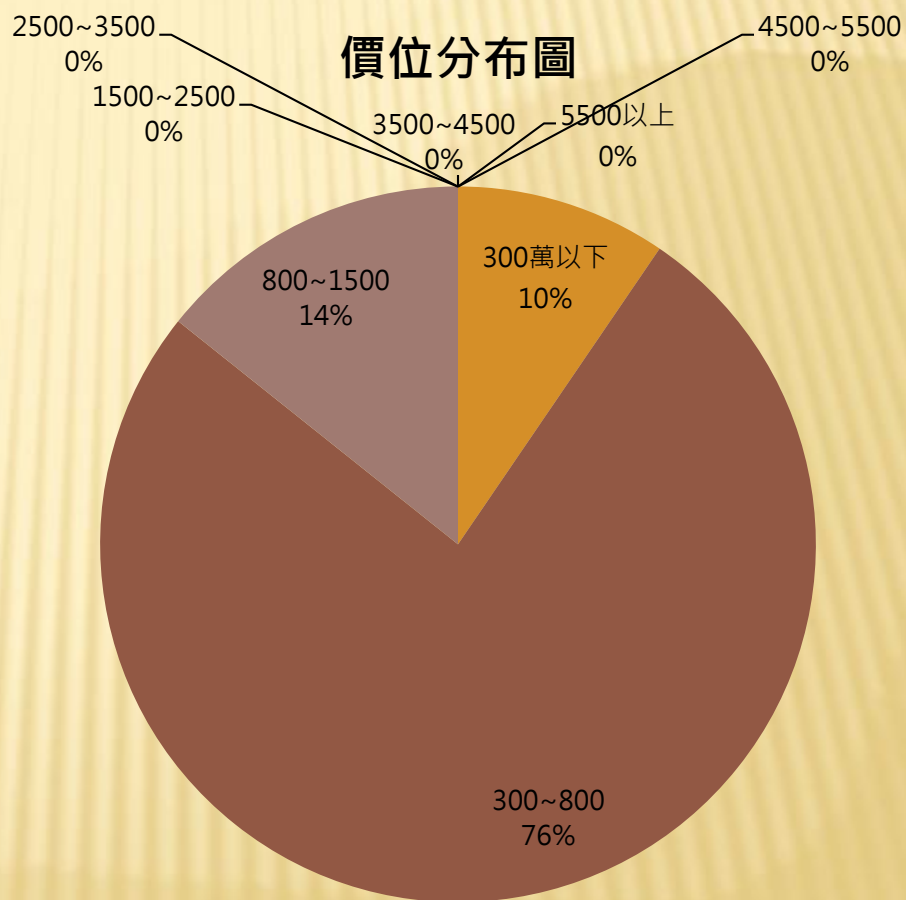


大雅區

成交物件類別比



價位分布圖

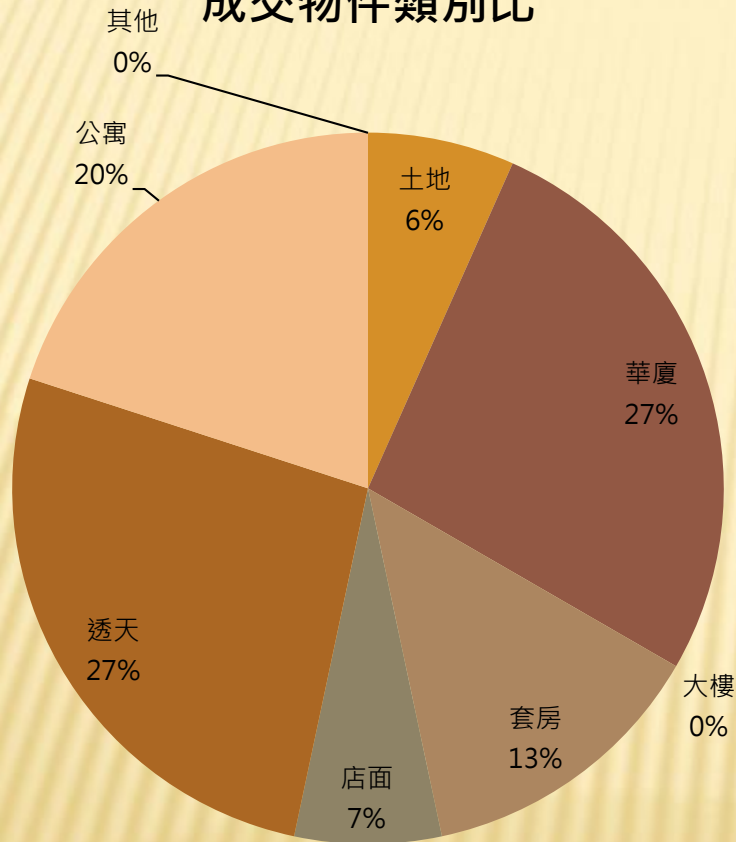


沙 鹿 區 (價量分析)

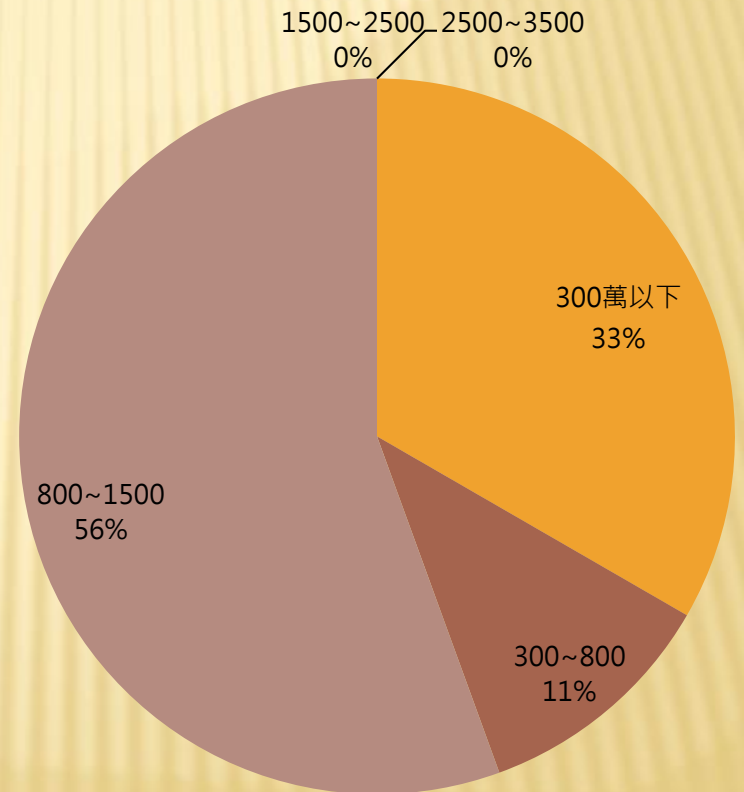


沙 鹿 區

成交物件類別比



價位分布圖

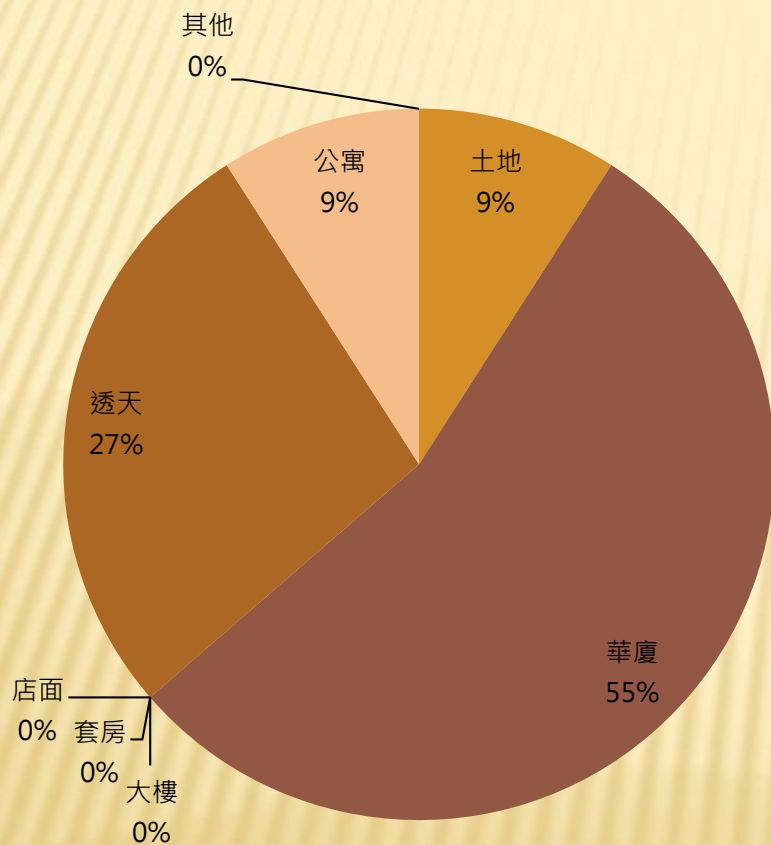


龍井區 (價量分析)

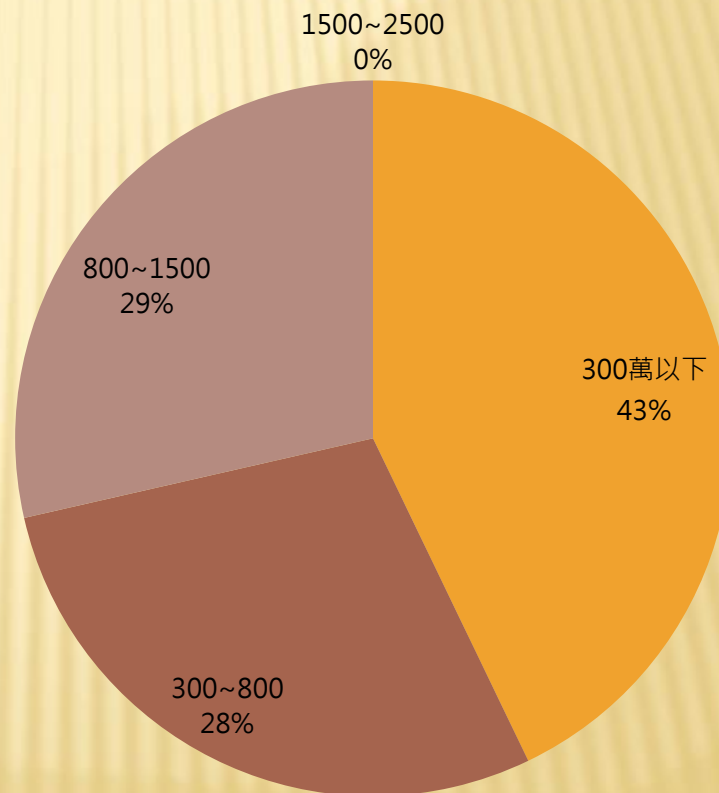


龍井區

成交物件類別比



價位分布圖

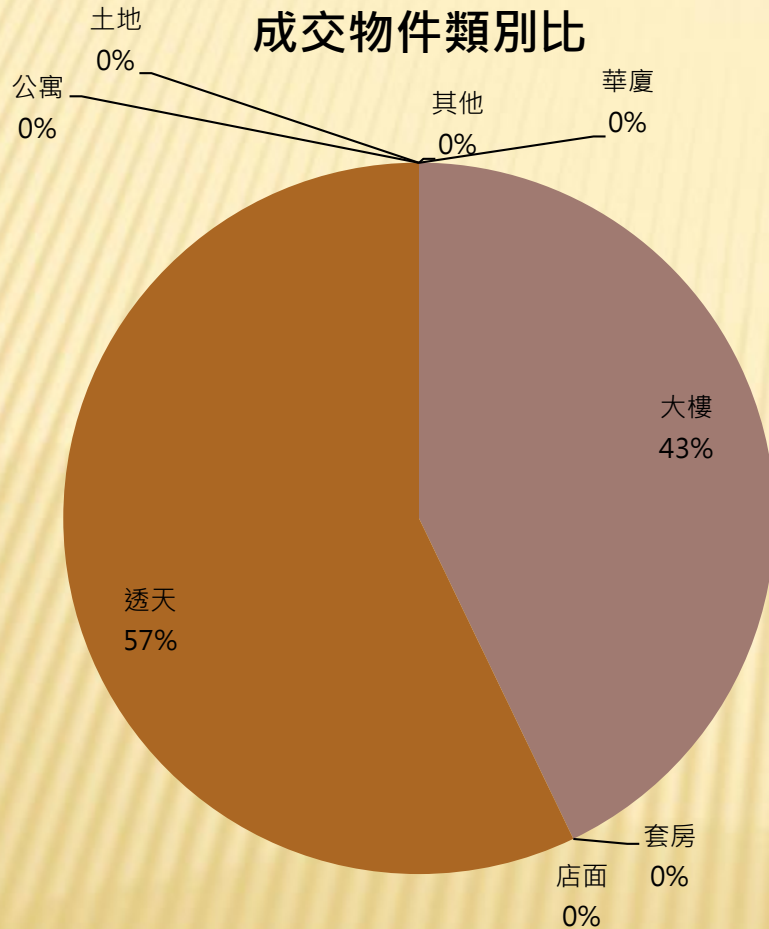


清水區 (價量分析)

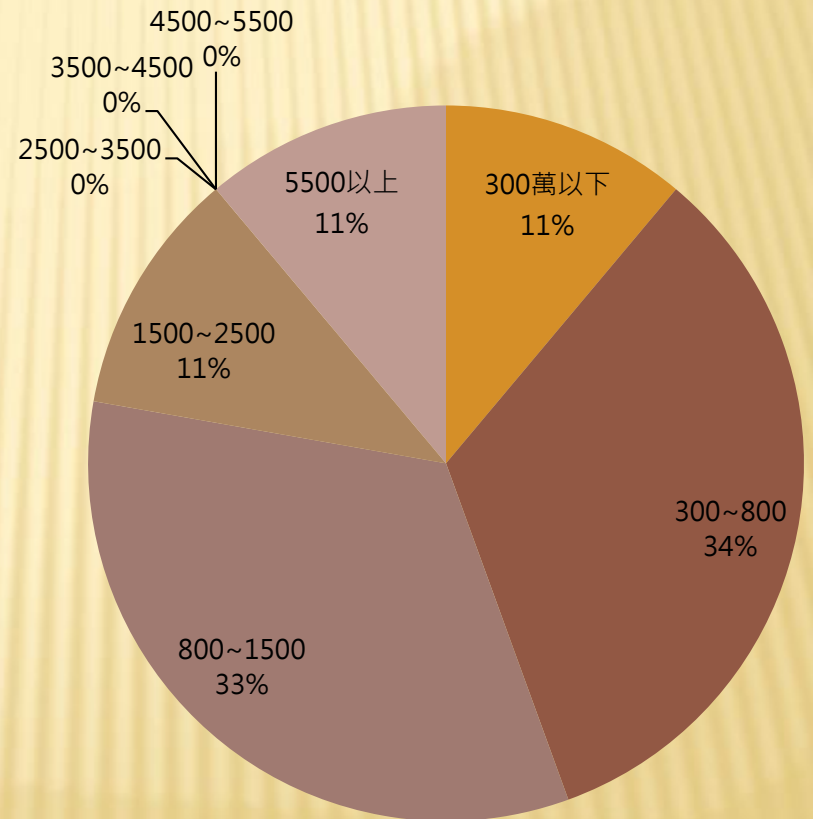


清水區

成交物件類別比



價位分布圖

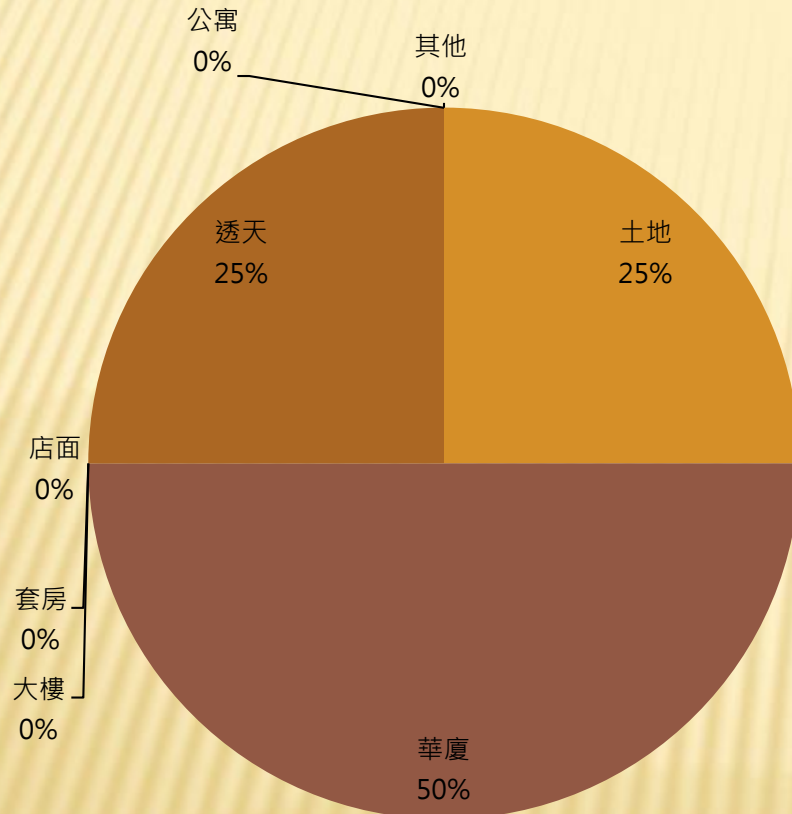


大肚區 (價量分析)

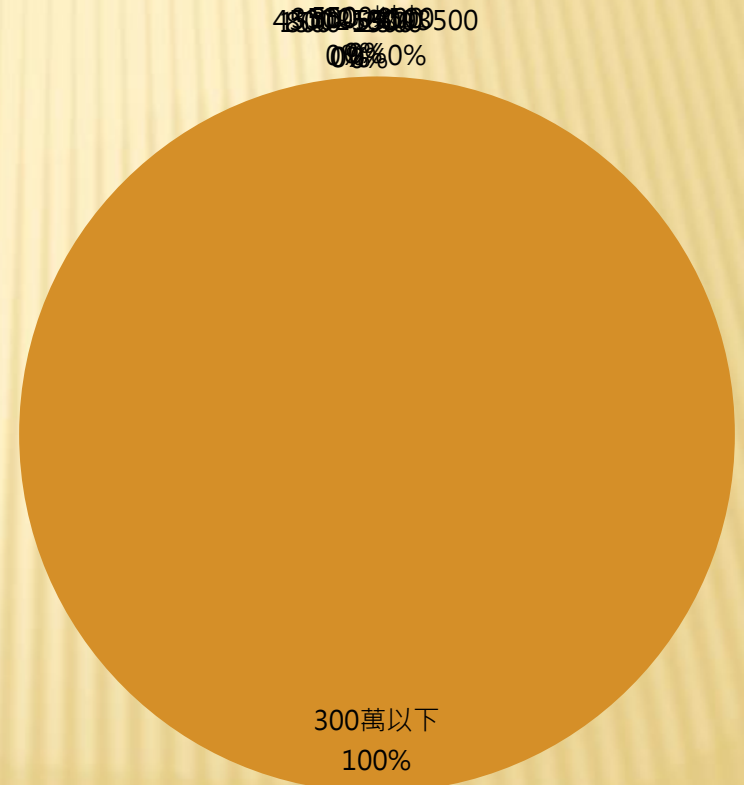


大肚區

成交物件類別比



價位分布圖

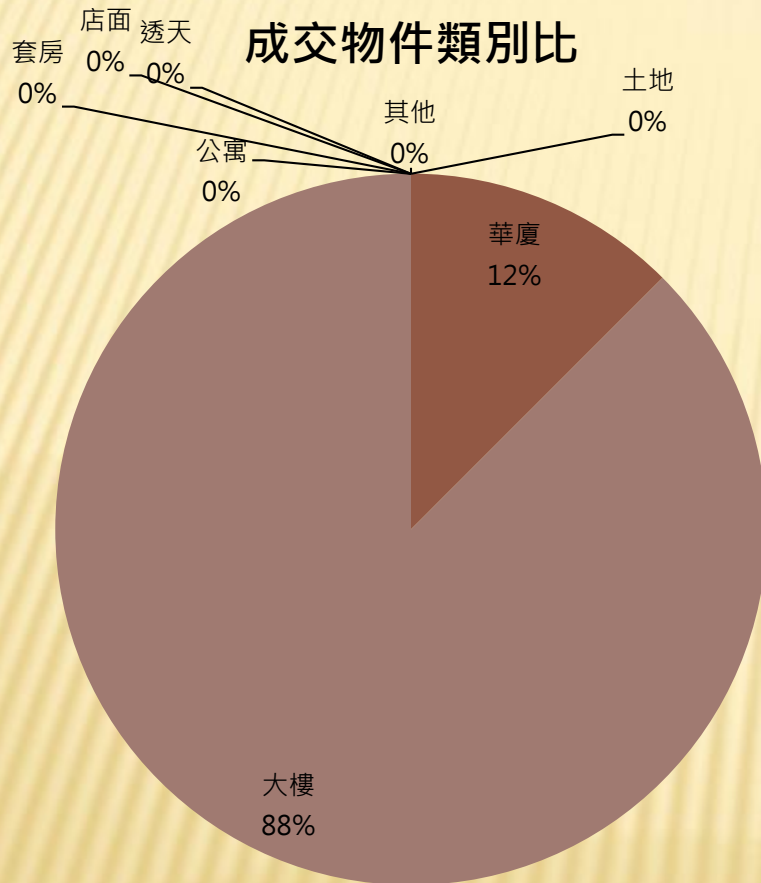


烏日區 (價量分析)

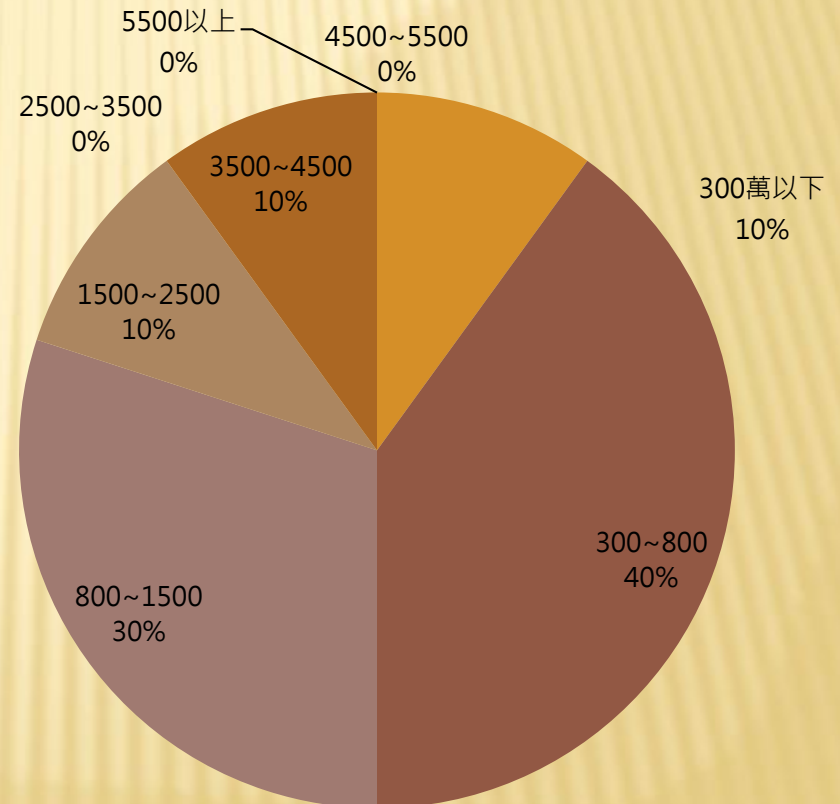


烏日區

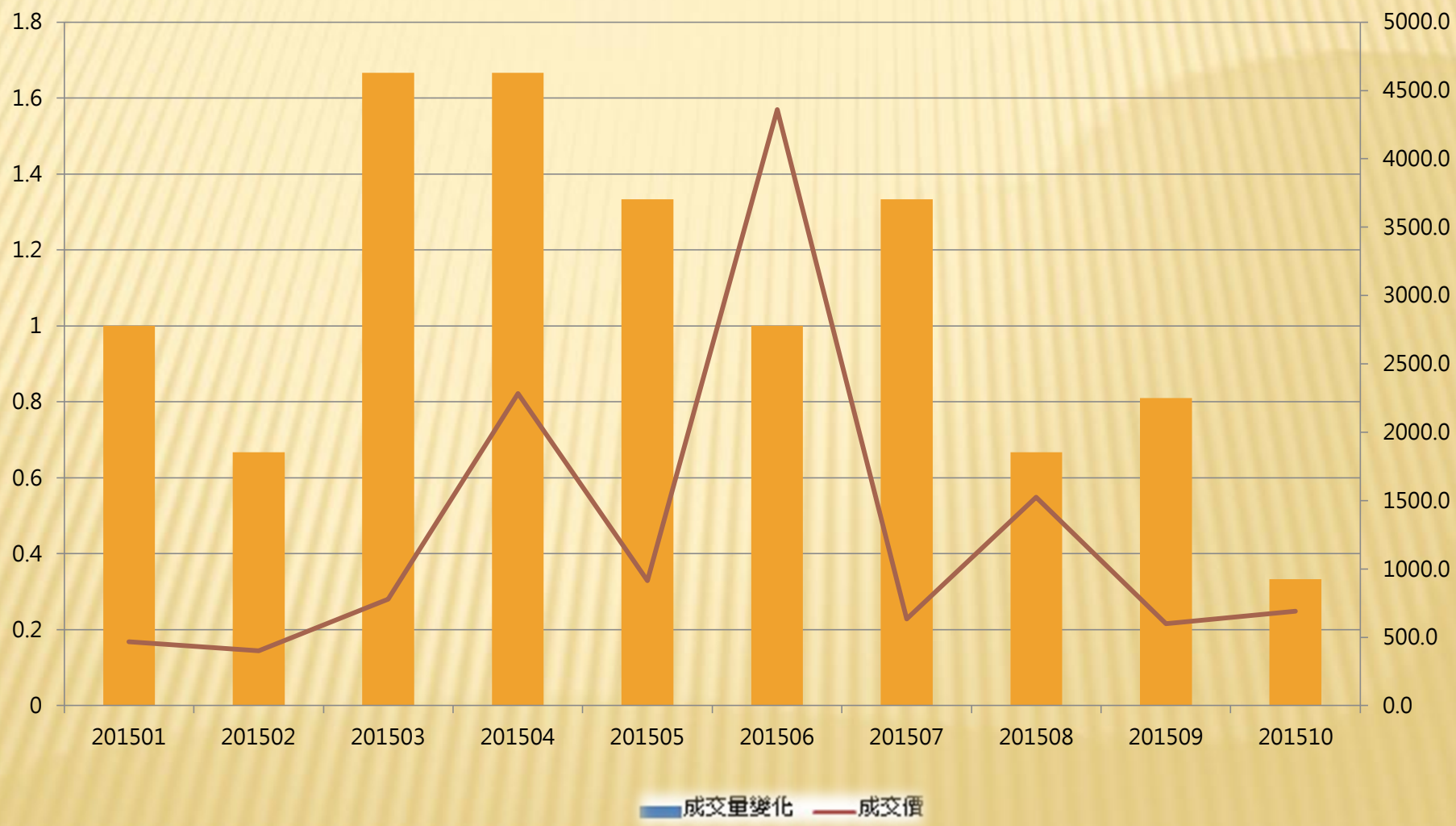
成交物件類別比



價位分布圖

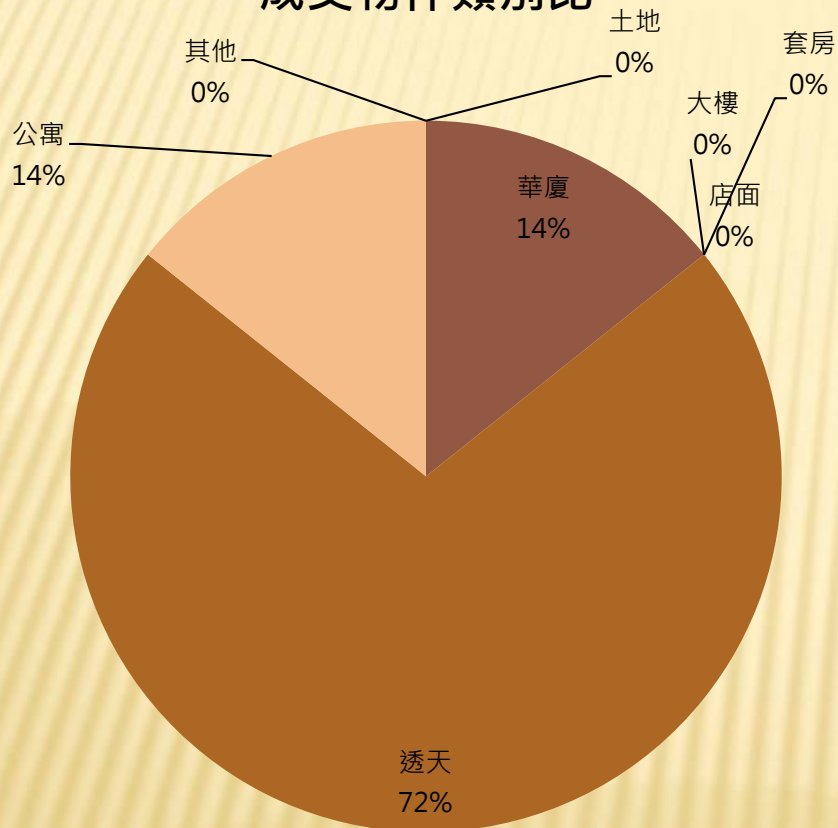


霧峰區 (價量分析)

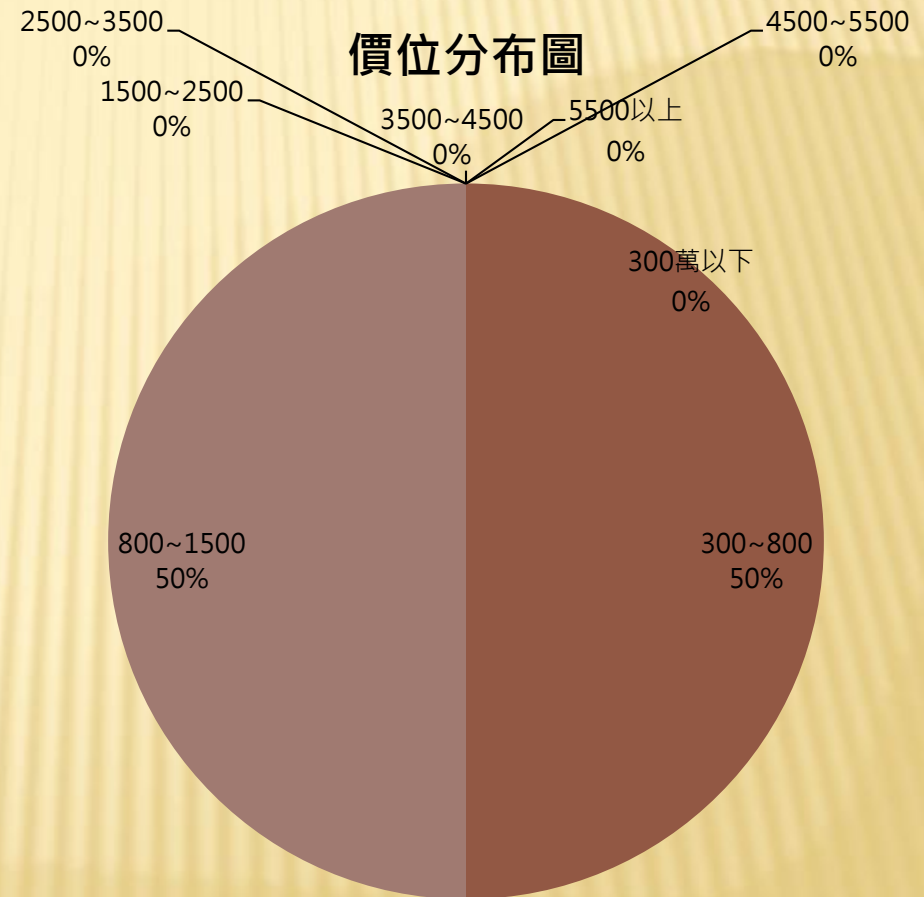


霧峰區

成交物件類別比



價位分布圖

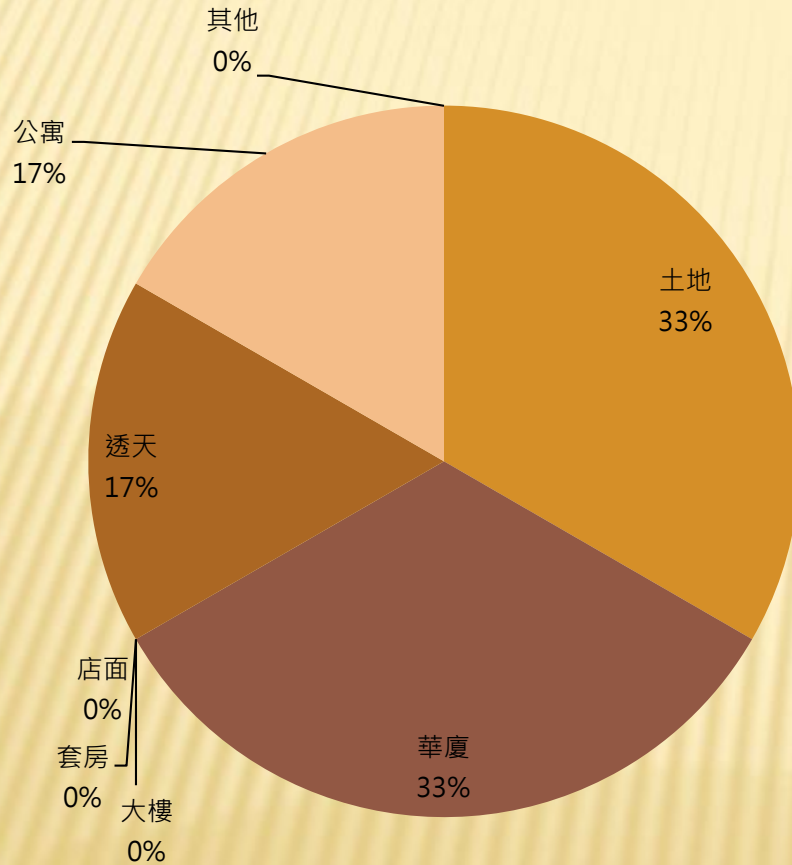


神岡區 (價量分析)

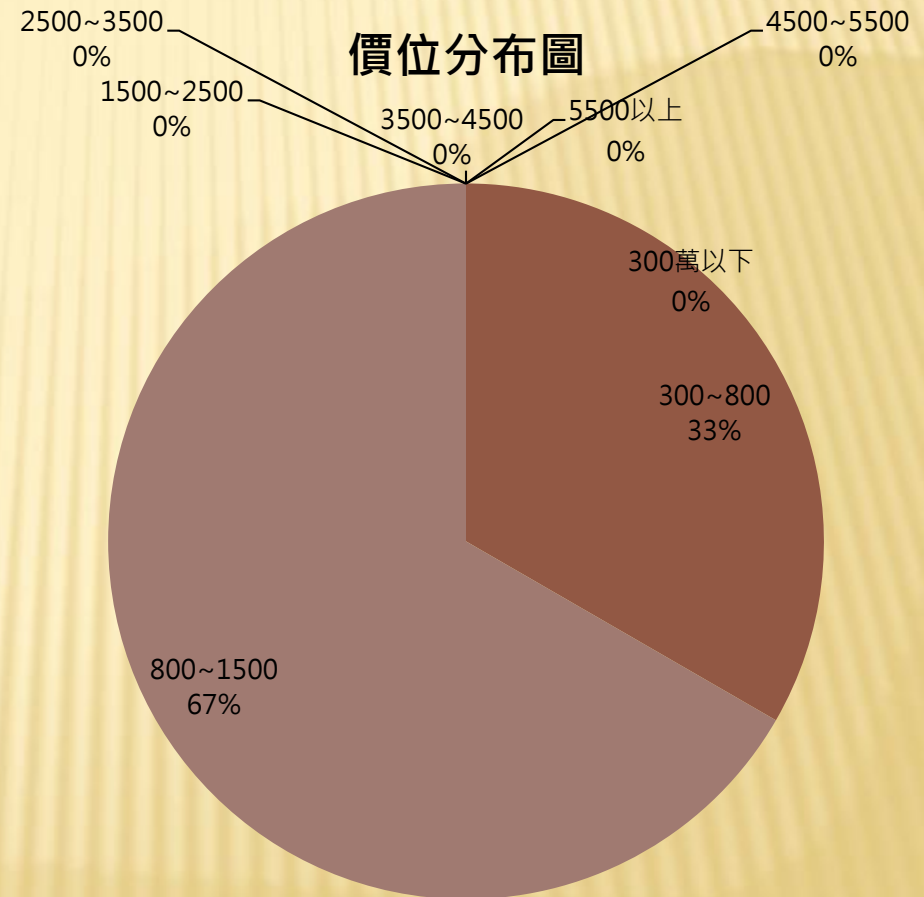


神岡區

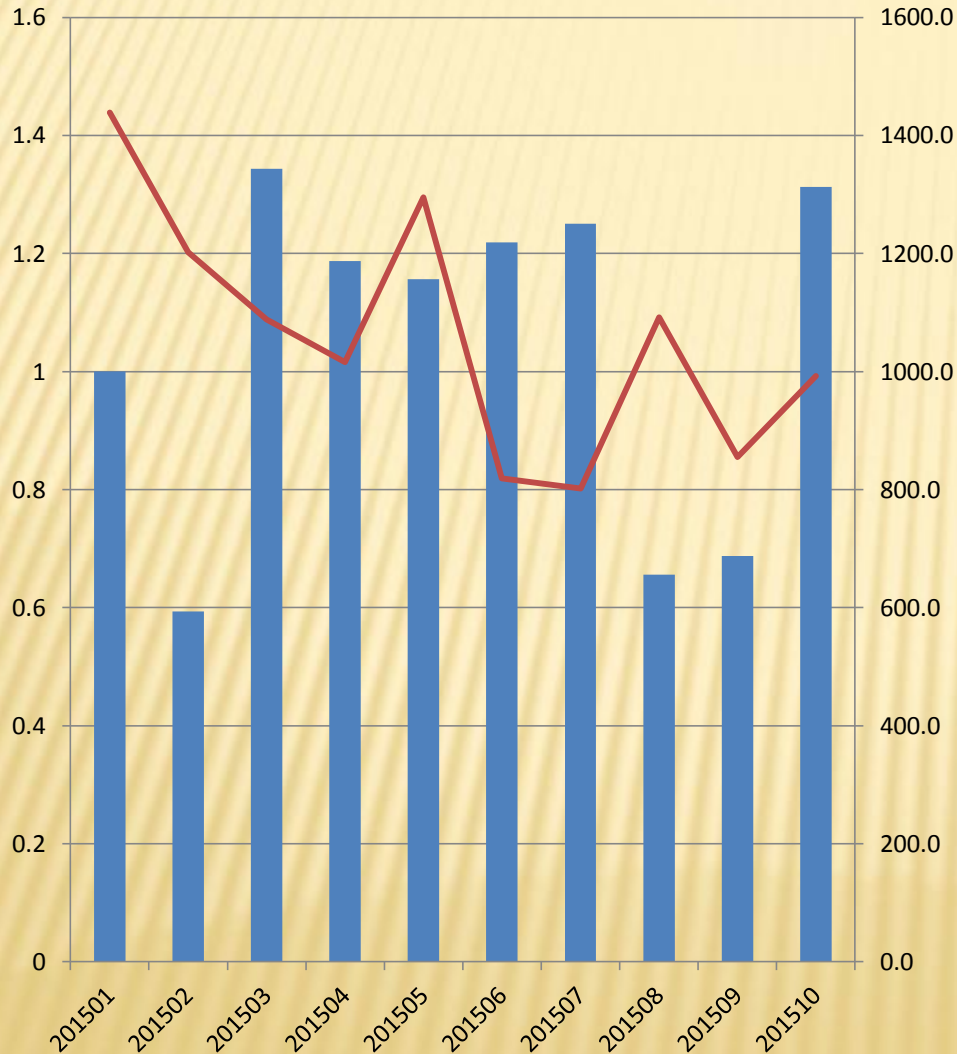
成交物件類別比



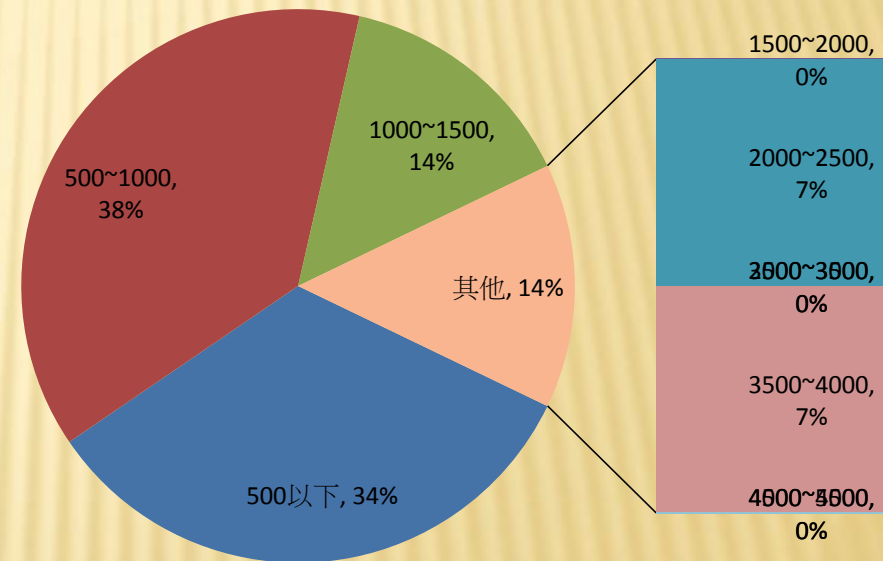
價位分布圖



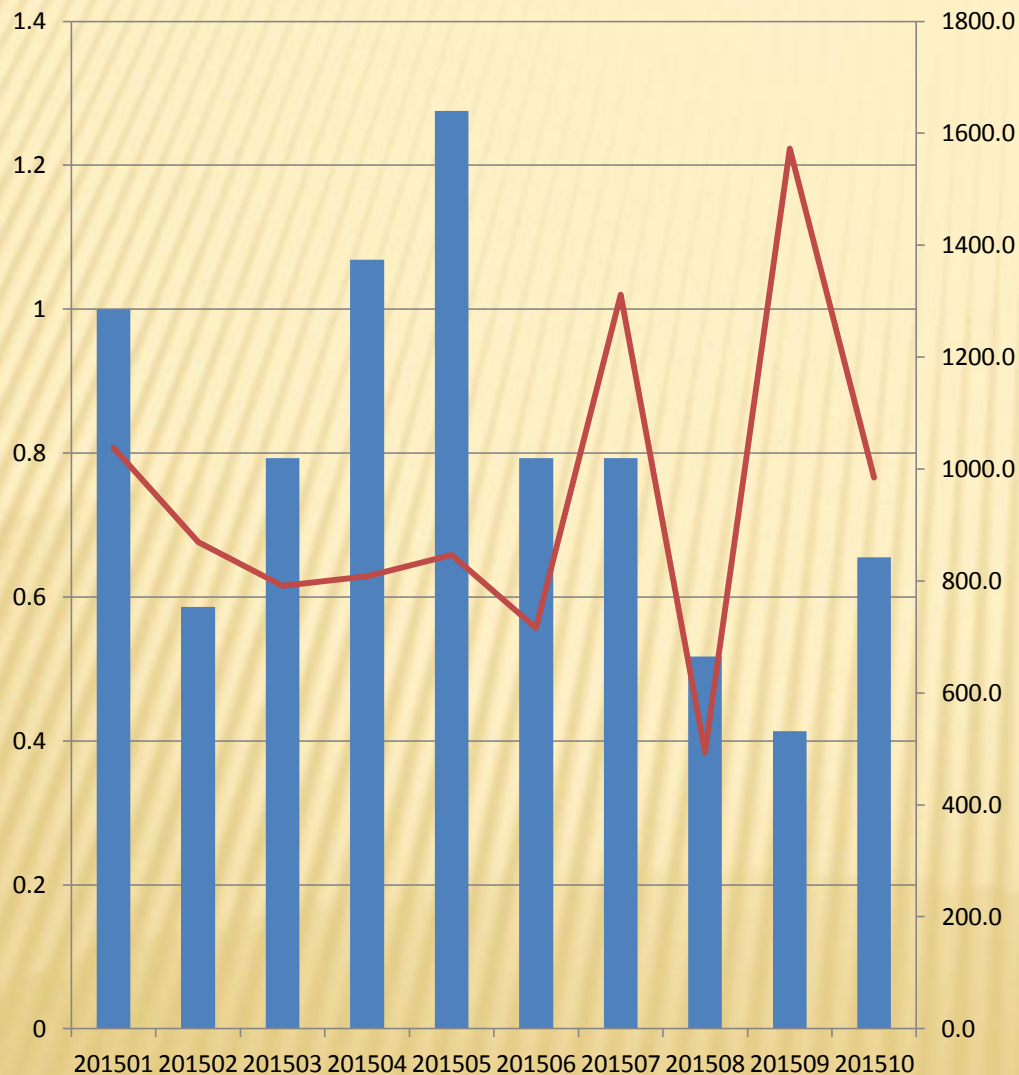
區域分析-彰化



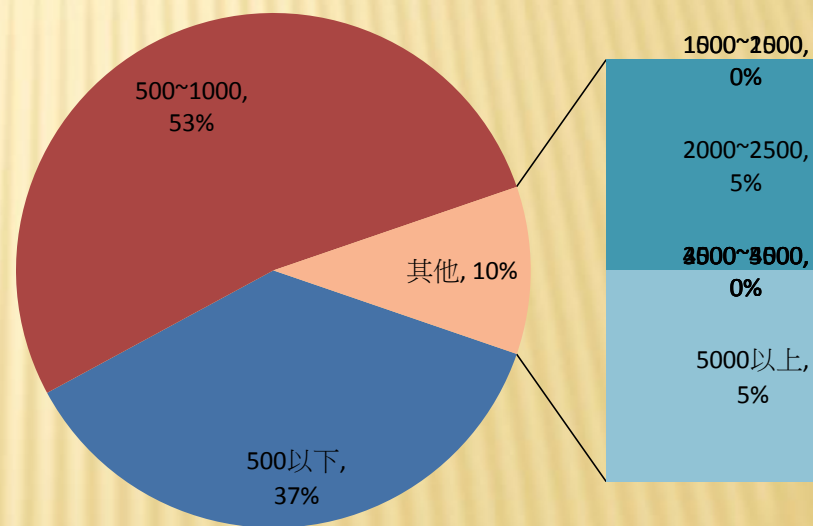
價位分佈圖



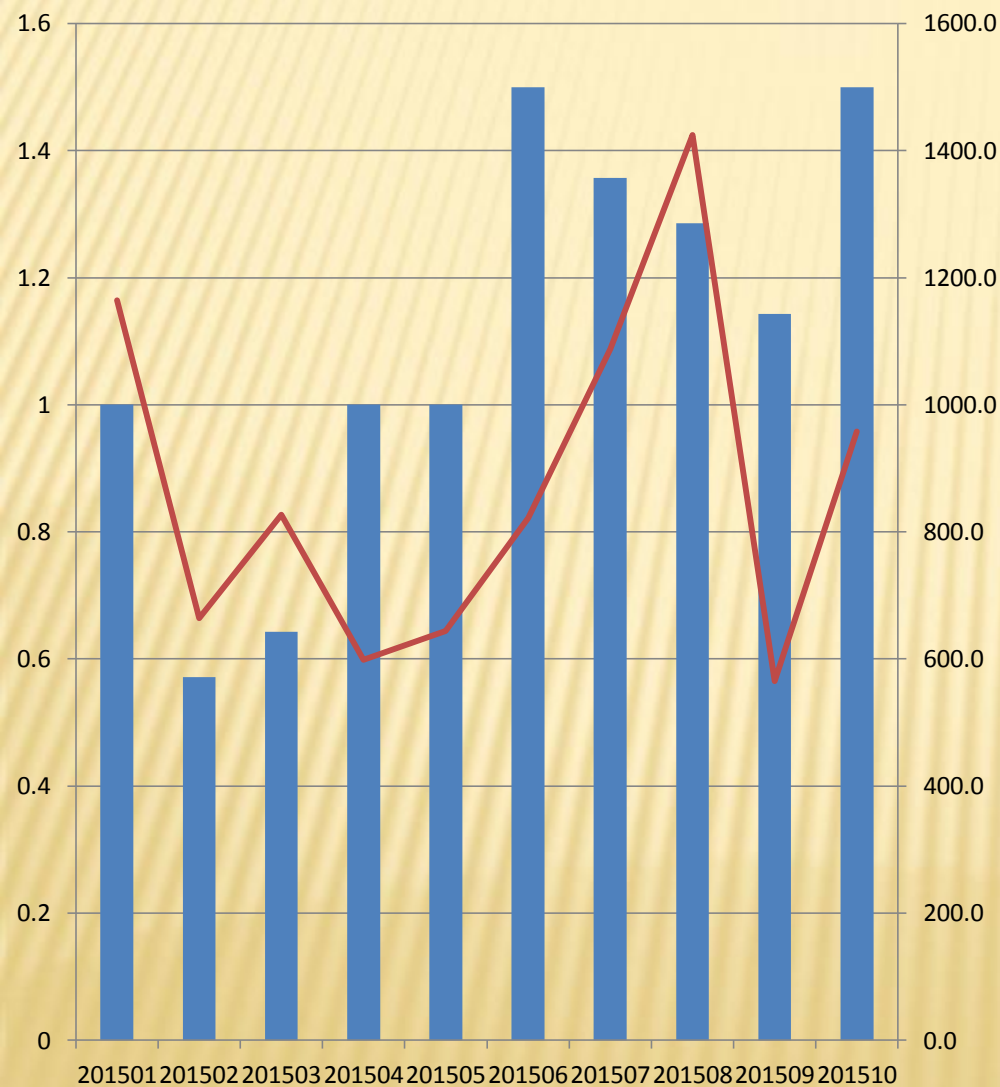
區域分析-南投



價位分佈圖



區域分析-雲林



價位分佈圖

