

一周重要新聞

十二月十四日~十二月二十日

房產要聞

自住客「買大不買小」？台中市住宅平均買賣面積變大了
傳統旺季不旺、預售買氣冷清清

高雄也小宅化了！今年預售屋交易近半數是兩房占比狠超台北市
台中海線購屋人三成年收百萬以上 業者：這族群來了

房市警訊預售屋六成滯銷 下半年待售量達3.7萬戶

預售慘！從月賣1.6萬件變4,600 專家：狂歡派對開了燈

3壓力夾擊 專家：買屋慎選建商

後打炒房時代 代銷業者：CP 值不再最重要而是這項



近一年來台中市的住宅買賣面積出現了微妙變化，尤其以面積35至45坪的交易比例年增1.49%最多。

台中市建築經營協會市場資訊主委白洪章分析原因，除了近年打房政策連發，自住買方首選三房產品之外，近幾年台中房地產業界重視宜居觀念，空間、環境的適居性成為購屋考量重點，造成「買大不買小」的原因之一。

[來源：經濟日報/2024.12.16]

今年房市如同洗三溫暖，傳統第4季旺季不旺，預售市場買氣冷清清。

針對房價，591房屋交易網新聞公關組組長林哲緯表示，各方相當關切的房價，目前漲勢雖然有所收斂，卻未出現血流成河的走勢，近年政府幾波打炒房下來，市場已形成「大漲小回」格局。

如今交易量固然受挫，但目前頂多算是「皮肉傷」，短期內要看到房價大幅修正仍有難度。

[來源：經濟日報/2024.12.16]



據實價登錄資料顯示，近三年六都、新竹縣市預售屋各房數交易量占比變化，在三年間，台北市兩房預售屋交易占比從34.5%攀升至46.6%；另外2024年高雄2房預售屋的交易占比高達48.7%。

陳金萍指出，為了提供消費者負擔得起的總價，因此兩房以下小宅幾乎已主宰高雄的預售市場，吸引許多自住、置產買盤湧入。

[來源：經濟日報/2024.12.16]

中科園區蓬勃發展加上特五號快速道路通車，帶動科技精英移居潮，根據最新統計，海線梧棲區年收百萬以上購屋貸款者，已多達三成。

全球居不動產情報室總監陳炳辰指出，科技人才西進置產趨勢明確，特別是在特三、特五號道路相繼到位後，交通建設的完善更加速這波遷移潮。

[來源：經濟日報/2024.12.17]

據591新建案統計七都今年下半年公開的預售案，從歷年「待售比」觀察，過去比重約三成，下半年激增至六成，換言之，進場的預售屋每十戶中就多達六戶滯銷。

591新建案指出，自從央行919打房後，預售案場的確買氣直降，加上天氣不好的關係，案場來客數幾乎掉到剩一成，成交量也放緩，目前已經朝辦講座、活動等策略吸客，另外，若是新成屋，也更注重於實品屋的呈現。

[來源：經濟日報/2024.12.16]

根據內政部實價預售最新統計資料顯示，10月全台預售揭露量約4,600件，創近20個月新低。

信義房屋曾敬德表示，預售市場是市場的領頭羊，上半年房市有強烈「不買會更貴」預期，案子賣得快，價格也墊高，央行出手降溫後，預售市場雖然沒有立即貸款需求，但市場氛圍已經轉向，預售市場也像狂歡派對開了燈，瞬間恢復理性，進入自用當道的理性審慎的購屋階段。

[來源：經濟日報/2024.12.14]

中央銀行九月底推出第七波信用管制措施，全台房市買氣急凍，惟不少建商煞車不及，僅能照步調推案。

住商不動產總監徐佳馨提醒，在政府打房、限貸令與限期開發等三重壓力下，開發商若缺乏資金，較易陷入困境，建議民眾購買預售應注意建商信譽與品牌，而若僅為投資需求而進場，需格外注意市場波動。

[來源：聯合報/2024.12.14]

央行祭出第七波選擇性信用管制後，房市交易量大幅縮減，投資客幾乎銷聲匿跡，市場買盤也全面回歸自住族群。

高雄代銷業者耕揚廣告總經理蔡宸祐表示，後打炒房時代，迎來的是「價值時代」，建案講求的不再是過去的「CP值」（Cost Performance），而是「VP值」（Value Performance）。

[來源：經濟日報/2024.12.14]