

摘要

2015 年第 2 季國泰全國房地產指數，持續呈現盤整調整結構。本季在房地合一稅拍板定案下展開，加上延續近一年的北冷南溫市況與各地區累積許多待推案建照的環境下，市場趁著新稅制上路前，以擴大推案尋求成交量增加。本季各地區市況表現落差極大，台北市以擴大議價空間創造銷售率，桃竹雖擴大議價空間卻未能提升銷售率；新北市與台中市則透過較大幅推案來取得成交量，高雄市則以穩定開價模式維繫市場氛圍，台南市則在擴大議價空間下，維繫價量俱增的結構。整體而言，本季市況仍屬於冷清，六大都會區的 30 天銷售率均在 10% 上下的低檔結構。後市發展仍偏向反轉，金融機構對不動產放款政策、國內外政經波動與房市賣壓程度，將成為影響後市的重大變數。

本季台北市新推個案市場在房屋稅調高壓力下，透過擴大議價空間尋求突破，但僅相對較低總價個案表現較佳，顯示台北市在高房價與高稅負的雙重壓力下，市場流動性的壓力也逐漸形成。本季新北市價格與成交量雖持穩與擴大，暫時穩住市場反轉壓力，但擴大推案與銷售率難以突破所衍生的市場餘屋累積問題，仍是市場最主要變數。本季桃竹地區房市面臨明顯的反轉風險，加上長期累積餘屋問題未見舒緩，後市發展壓力相對較大。本季台中市房市仍存在相當數量買盤，但主要仍依賴較大的推案規模所支撐，成交價與銷售率未能繼續突破，後續價格走勢為短期觀察重點。台南市房市相對上季屬於各地區表現較佳，市場仍維持一定的需求能量，但仍應注意長期餘屋累積問題。本季高雄市持續維持上季的穩定結構，但過剩的餘屋仍是後市發展的最大隱憂。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 252 件，推案戶數計有 15,533 戶。個案總可銷金額為 2,722 億元，較上季上升，而較去年同季減少；主力總價¹為 1,730 萬元，較上季及去年同季均提升；其中大廈類型推案者佔 93%。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
個案	252	32	55	29	39	32	65
	(12.5%)	(100.0%)	(48.6%)	(-3.3%)	(-11.4%)	(18.5%)	(-7.1%)
	《-27.0%》	《-30.4%》	《-8.3%》	《-61.8%》	《-36.1%》	《-3.0%》	《-5.8%》
戶數	15,533	790	4,305	2,165	3,832	1,727	2,714
	(30.5%)	(26.8%)	(53.3%)	(8.2%)	(64.3%)	(44.4%)	(-7.8%)
	《-26.4%》	《-57.8%》	《-8.5%》	《-59.6%》	《-6.6%》	《-15.4%》	《-10.1%》
總可銷金額 (億)	2,722	471	828	306	544	212	362
	(32.3%)	(52.5%)	(49.0%)	(12.3%)	(47.4%)	(11.3%)	(0.1%)
	《-30.0%》	《-26.5%》	《-24.9%》	《-58.1%》	《-34.0%》	《-10.4%》	《0.8%》

註：() 內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

¹ 價格部份（包括主力單價、主力總價）係採扣掉透天厝之後採中位數計算，非價格部份（主力坪數）則採主力坪數乘上可銷戶數比例加權平均計算。另外，此處之價格均為開價。

二、價量指數狀況

1. 可能成交價漲跌互見，桃竹地區小幅下跌

本季各地區成交價漲跌互見，台南市大幅上漲，桃竹地區小幅下跌，其餘地區穩定波動。

2. 開價多呈現穩定，台南市開價調幅較大

本季各地區開價多為穩定，台南市大幅上漲，台北市小幅上漲，其餘地區則穩定波動。

3. 議價空間漲跌互見，台北市議價空間最高

本季各地區議價空間多呈現擴大趨勢，但仍在二成以內，其中，台北市議價空間大幅擴張三成二，議價空間率相對最高，新北市議價空間相對較低。

4. 推案量規模多呈現擴張，高雄市呈現高檔穩定

本季各地區推案規模多呈現擴張，台北市、新北市及台中市擴張超過四成五，其餘地區穩定成長。

5. 銷售率多位於低檔狀態，桃竹地區銷售率大幅下滑

本季各地區 30 天銷售率均位於 10% 上下，其中，桃竹地區銷售率大幅下跌三成八，桃竹地區及高雄市銷售率皆低於一成。

6. 成交規模多呈現擴張，僅桃竹地區呈現萎縮

本季各地區成交量多呈現擴張，僅桃竹地區萎縮，其中，台中市漲幅逾六成，台南市逾五成，而桃竹地區成交量規模則為近四年來的低點。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季為價穩量增，較去年同季為價穩量縮。本季台北市議價空間出現明顯擴大狀況，為各地區議價空間最高。雖然開價調升近 5%，但成交價則出現 0.45% 下滑。但也因此讓短期明顯增加的推案量，創造出擴大的成交量，以維繫廠商的資金流動性，但 30 天成交量指數僅 21.5，仍為各地區最低。整體而言，本季台北市新推個案市場在房屋稅調高壓力下，透過擴大議價空間尋求突破，但仍僅相對較低總價個案表現較佳，顯示台北市在高房價與高稅負的雙重壓力下，市場流動性的壓力也逐漸形成。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價量俱穩，較去年同季為價穩量縮。本季新北市房市表現屬於低檔穩定結構，推案量較上季增加 49%，顯示建照存量仍舊不低，累積餘屋與賣壓問題仍有持續擴大疑慮。整體而言，本季新北市價格與成交量雖持穩與擴大，暫時穩住市場反轉壓力，但擴大推案與銷售率難以突破所衍生的市場餘屋累積問題，仍是市場最主要變數。

3. 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季價跌量縮，較去年同季為價穩量縮。本季桃竹地區市場呈現各地區最差狀況，成交價、成交量、議價空間與銷售率，均朝負面趨勢發展，雖然推案規模已較去年同季減少近六成，但銷售率萎縮幅度卻相當明顯，市場短期反轉壓力不輕。整體而言，本季桃竹地區房市面臨明顯的反轉風險，加上長期累積餘屋問題未見舒緩，後市發展壓力相對較大。
4. 國泰台中市房地產指數，相較上一季為價穩量增，較去年同季為價量俱穩。本季台中市新推個案市場仍處於高檔盤整結構，各項價量指數波動幅度不大，但市場價格已低於去年同季，顯示過去市場繁榮格局可能逐漸消退，後市仍將逐步回歸基本面。整體而言，本季台中市房市仍存在相當數量買盤，但主要仍依賴較大的推案規模所支撐，成交價與銷售率未能繼續突破，後續價格走勢為短期觀察重點。
5. 國泰台南市房地產指數，相較上季為價漲量增，較去年同季為價漲量縮。本季台南市新推個案市場，因前季推案區位較差，致使本季價格出現較明顯上升，推案量與成交量仍維持相對高點。整體而言，台南市房市相對上季屬於各地區表現較佳，市場仍維持一定的需求能量，但仍應注意長期餘屋累積問題。
6. 國泰高雄市房地產指數，相較上季為價量俱穩，相較去年同季為價漲量縮。本季高雄市新推個案市場仍維持在高檔盤整結構，各項指標均維持相對穩定狀況，但銷售率仍為各地區最低，後續潛在的賣壓持續擴大。整體而言，本季高雄市持續維持上季的穩定結構，過去市場繁榮擴張趨勢應已結束，雖然短期並無明顯衰退風險，但過剩的餘屋仍是後市發展的最大隱憂。

2015 年 第二季	可能成交價		議價空間率		30 天銷售率		成交量指數	
	萬元/ 坪	相對上季 變動率(%)	%	相對上季 變動率(%)	%	相對上季 變動率(%)	指數	相對上季 變動率(%)
全國	29.57	2.29%(++)	16.38	-0.43%(Δ)	10.98	-4.11%(Δ)	74.76	25.09%(+)
台北市	80.99	-0.45%(Δ)	17.89	32.95%(+++)	12.74	4.88%(Δ)	21.50	32.99%(+)
新北市	40.31	0.32%(Δ)	14.42	-9.02%(--)	12.01	-4.80%(Δ)	64.06	45.91%(Δ)
桃竹地區	21.52	-2.27%(-)	16.37	15.57%(+)	9.26	-38.02%(---)	31.12	-32.94%(--)
台中市	20.63	-1.43%(Δ)	16.99	2.64%(Δ)	12.61	-1.71%(Δ)	327.67	61.45%(++)
台南市	16.08	7.22%(+++)	17.26	10.19%(++)	10.12	9.02%(Δ)	247.89	57.42%(+)
高雄市	20.82	2.44%(Δ)	17.84	-7.13%(-)	8.44	9.32%(Δ)	155.96	0.74%(Δ)

註：Δ表示穩定。+/-表示小幅波動。++/--表示中幅波動，+++/-表示大幅波動。

四、國泰辦公室租金指數

1. 辦公室各路段租金價格穩定波動，台北市 A 級辦公室空置率多呈現縮小

開價部分台北市 A 級、台北市 B 級、內湖科技園區與新北市辦公室相較上季皆維持穩定；議價空間率部分，台北市 A 級、台北市 B 級、內湖科技園區與新北市辦公室相較上季皆維持穩定；台北市 A 級辦公室，空置率較上季縮小 11.94%，台北市 B 級辦公室，空置率較上季縮小 5.25%，內湖科技園區辦公室，空置率較上季縮小 9.81%，新北市辦公室空置率較上季縮小 4.52%。

2. 台北市 A 級辦公室租金開價多呈現穩定波動，空置率則多呈現縮小

台北市各主要路段 A 級辦公室租金在開價部分，相較上季皆維持穩定；議價空間率部分，除仁愛敦南路段相較上季呈現擴大外，信義計畫區、敦北民生路段、民生建國路段、南京松江路段、忠孝襄陽路段相較上季皆維持穩定；空置率部分，忠孝襄陽路段相較上季維持穩定，信義計畫區、仁愛敦南路段、敦北民生路段、民生建國路段與南京松江路段相較上季皆呈現縮小。

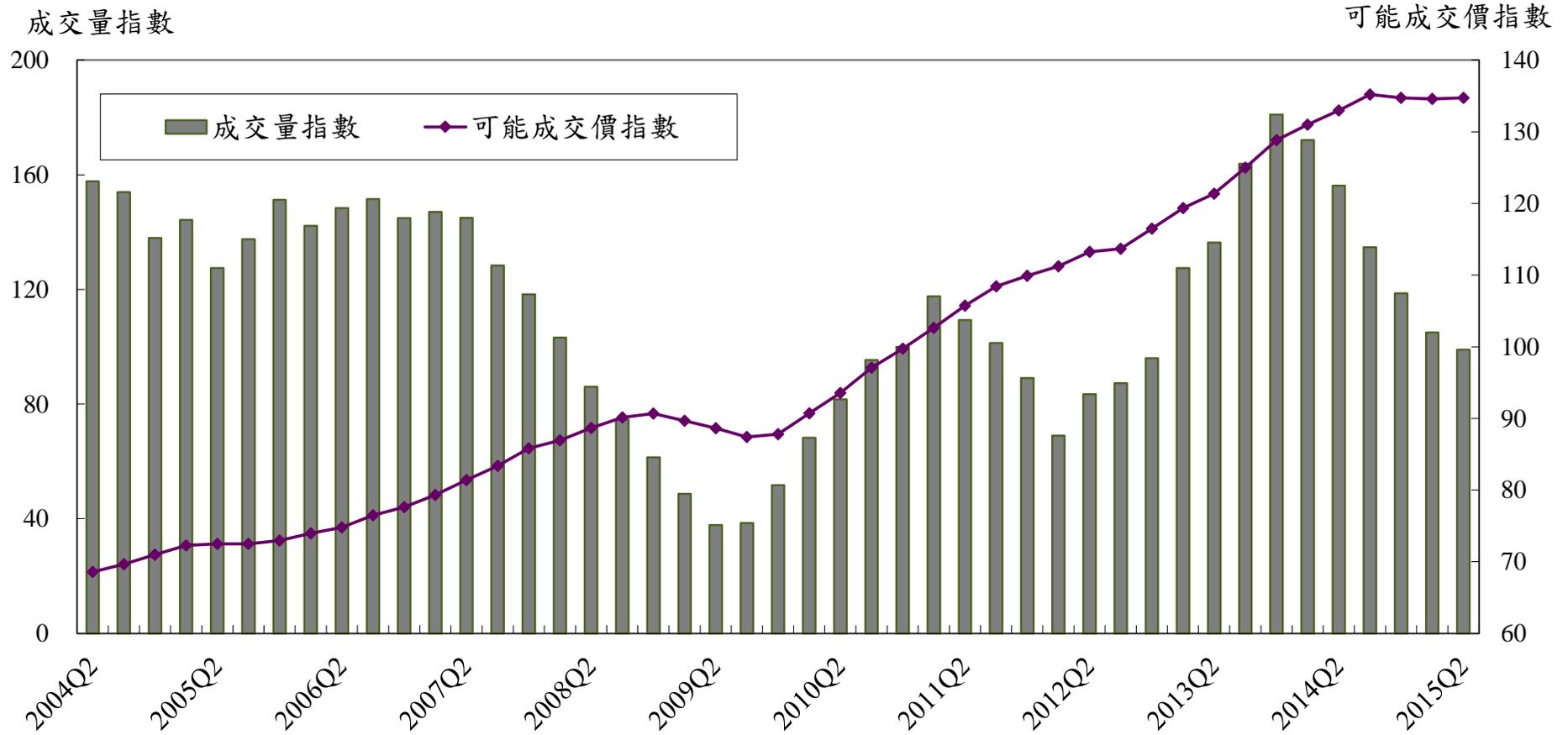
2015 年 第 2 季	台北市 A 級		台北市 B 級	內湖科技園區	新北市	
開價 (元/坪)	2,805 (-0.02%)		1,798 (0.23%)	1,305 (-0.53%)	1,150 (0.00%)	
議價空間率 (%)	11.20% (1.17%)		10.99% (0.42%)	14.97% (0.08%)	12.78% (0.00%)	
空置率 (%)	7.18% (-11.94%)		5.51% (-5.25%)	16.24% (-9.81%)	13.25% (-4.52%)	
台北市 A 級	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 生路段	民生建 國路段	南京松 江路段	忠孝襄 陽路段
開價 (元/坪)	3,348 (0.00%)	2,600 (0.46%)	2,677 (-0.73%)	2,132 (0.00%)	2,150 (0.00%)	2,315 (0.00%)
議價空間率 (%)	10.00% (0.12%)	8.39% (6.01%)	17.70% (0.67%)	11.80% (0.00%)	8.65% (0.00%)	11.95% (0.00%)
空置率 (%)	9.25% (-6.72%)	5.32% (-11.03%)	6.36% (-28.14%)	8.28% (-6.64%)	2.38% (-42.72%)	6.51% (0.00%)

註：括號內為相較前一季之變動率。

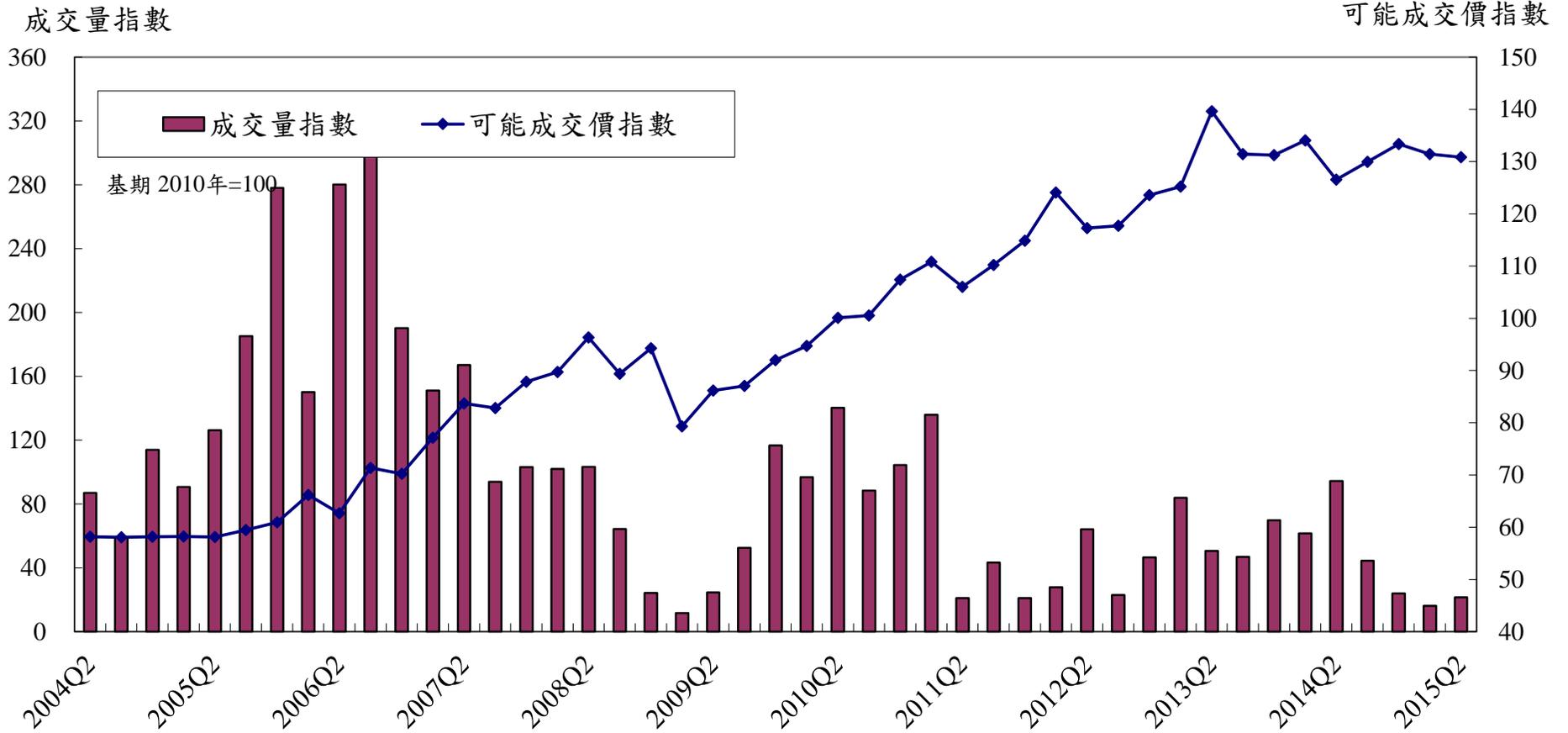
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



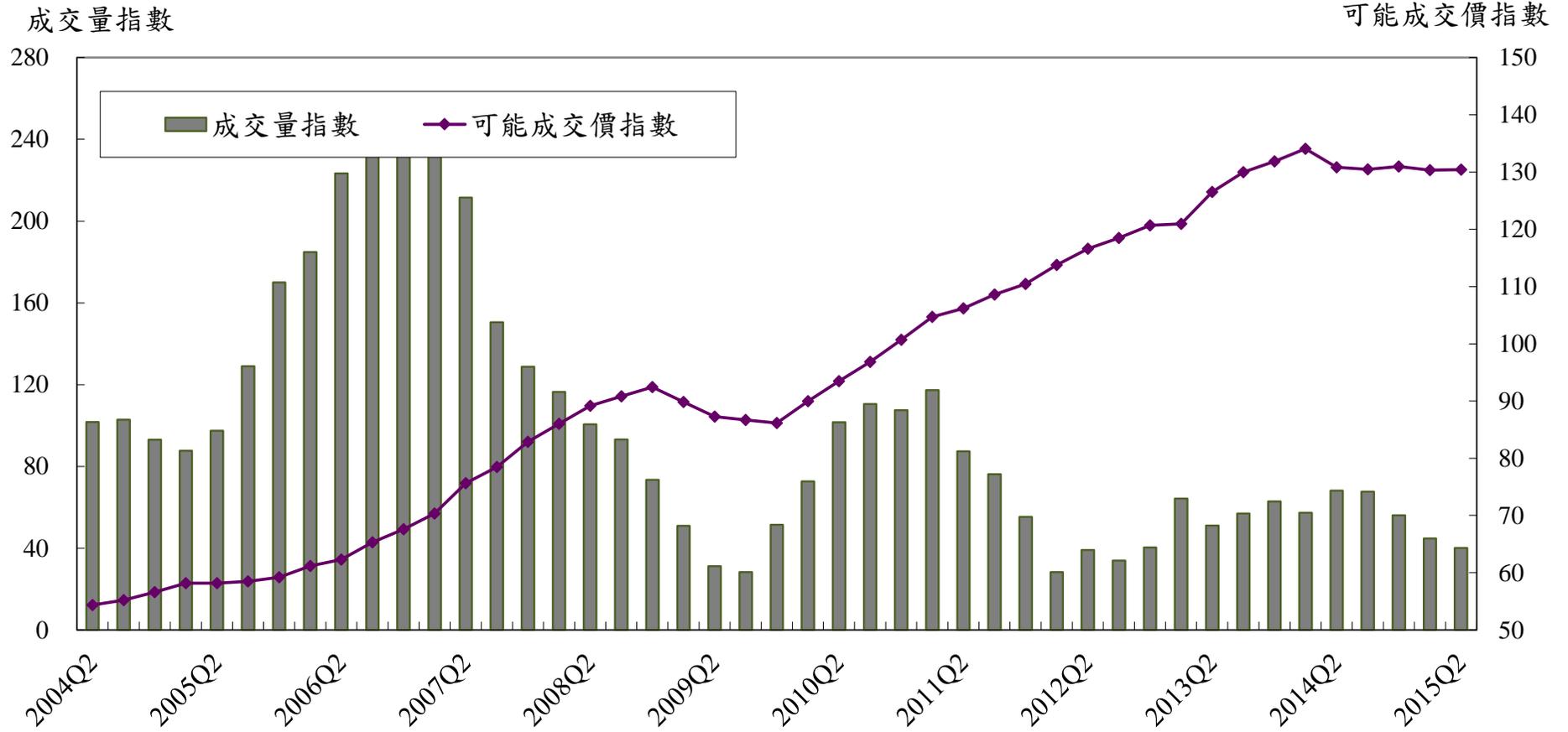
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



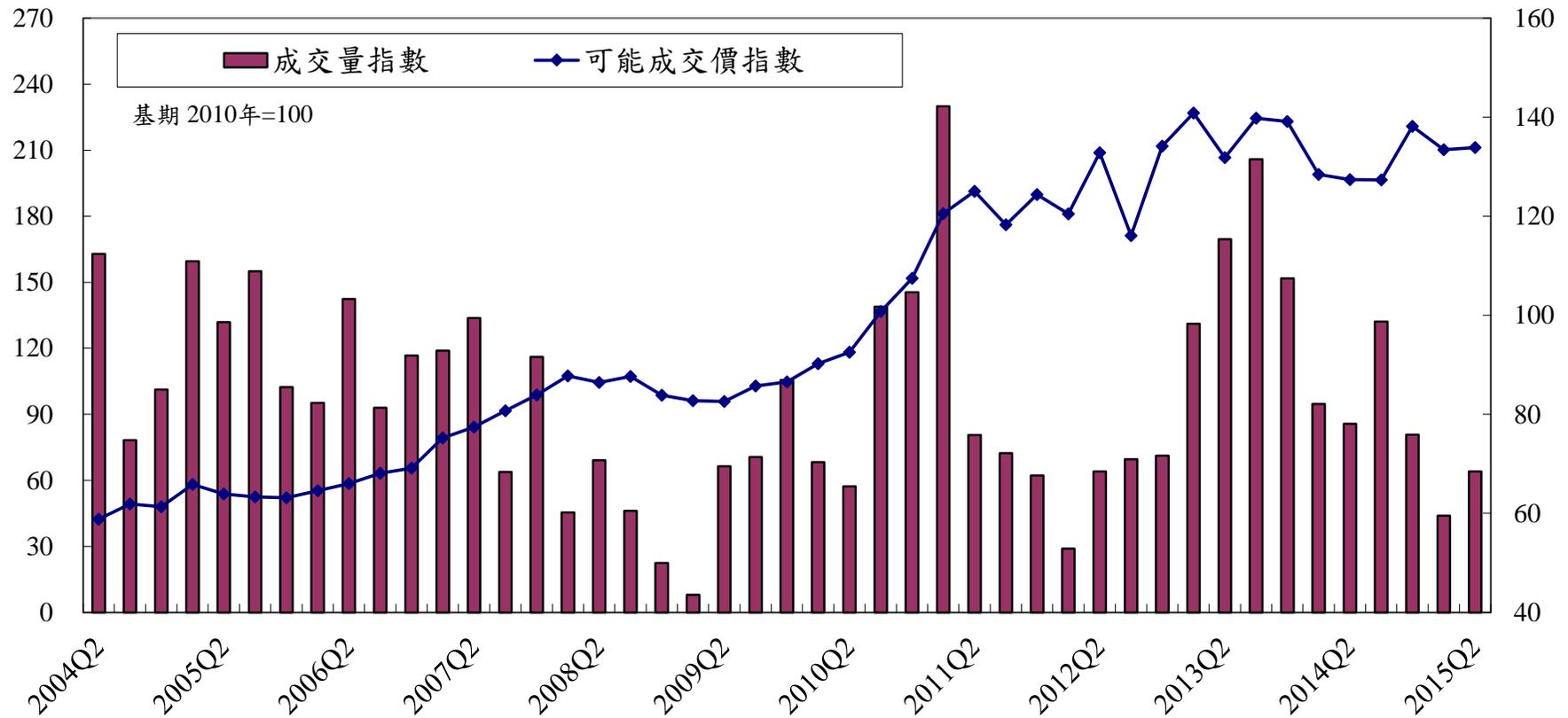
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

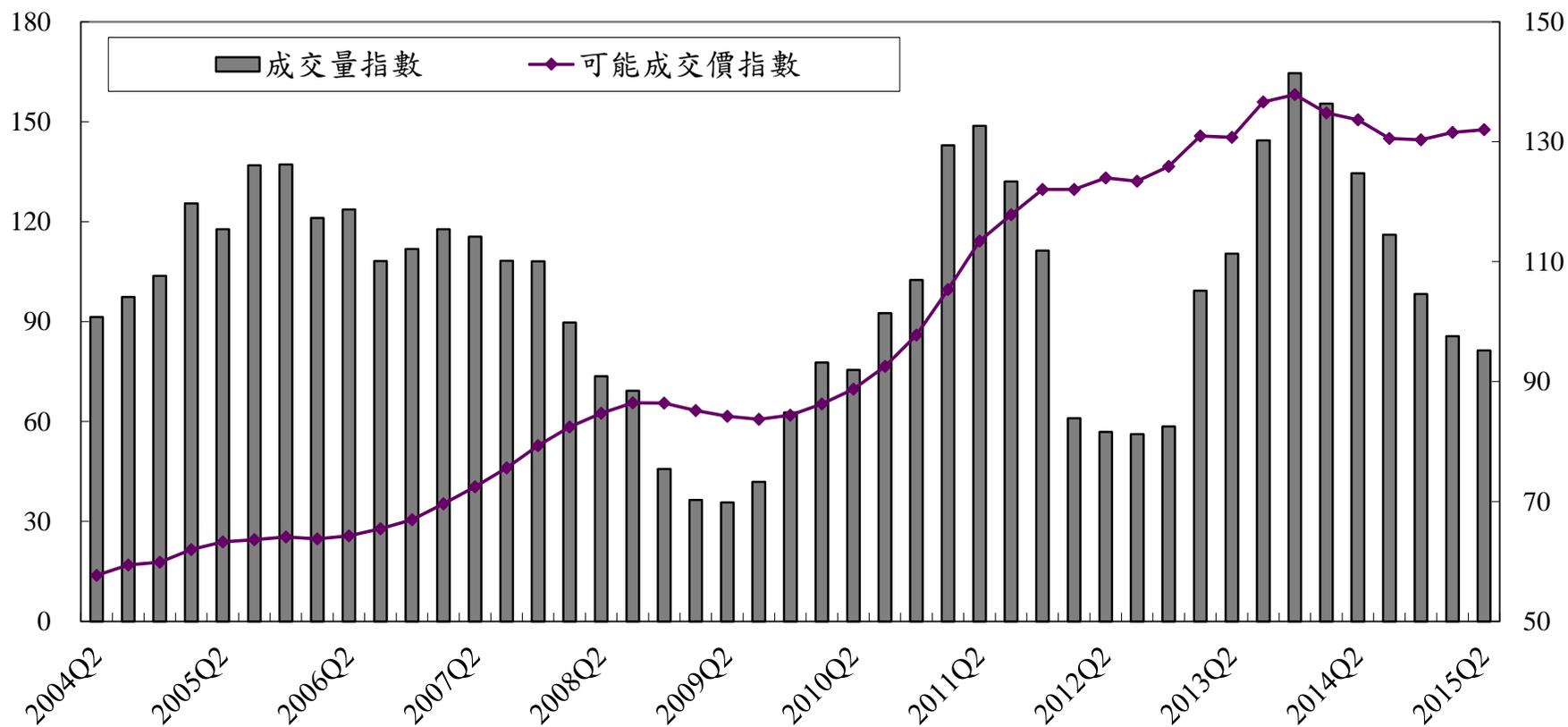
可能成交價指數



國泰新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

成交量指數

可能成交價指數



2015 年第 2 季各地區 4 至 6 月趨勢觀察

月份	區域	個案數	推案金額	推案戶數	30 天銷售率	已銷戶數	主力總價中位數	議價空間率
單位		個	萬	戶	%	戶	萬	%
10404	全國	90	11,865,372	5,773	10.60	608	1,474	15.60
10405		90	7,986,560	5,302	10.86	578	2,107	16.75
10406		74	7,396,117	4,483	11.61	521	1,719	16.98
10404	北市	11	2,793,549	344	17.87	61	6,698	15.69
10405		6	678,608	135	5.82	8	4,148	16.07
10406		15	1,238,661	311	10.07	31	3,675	21.12
10404	新北	22	3,404,492	1,728	9.13	158	1,359	14.04
10405		19	1,764,677	778	15.69	121	2,112	14.55
10406		14	3,108,366	1,799	13.18	237	1,569	14.72
10404	桃竹	10	1,034,321	713	7.44	53	1,189	13.99
10405		14	1,649,795	1,104	9.74	108	1,466	18.36
10406		5	371,752	348	11.47	40	1,248	14.94
10404	台中	11	2,755,000	1,586	12.60	197	1,838	16.71
10405		15	1,872,000	1,466	12.17	182	1,384	16.89
10406		13	811,000	780	13.48	104	1,069	17.76
10404	台南	9	494,931	455	10.41	48	1,560	14.32
10405		13	835,880	761	9.67	74	1,175	18.62
10406		10	788,459	511	10.51	55	835	17.84
10404	高雄	27	1,383,080	947	9.74	91	1,303	18.39
10405		23	1,185,600	1,058	8.17	85	2,926	14.29
10406		17	1,077,880	734	7.09	54	2,380	20.40