

2011 年第一季國泰房地產指數新聞稿

國泰建設股份有限公司 政治大學台灣房地產研究中心

重要聲明

圖表文轉載，須註明出處

2011 年第 1 季全國新推個案市場所呈現的各項指標數值，雖仍反映高檔繁榮現象，各地區價格均創歷史新高，全國推案量、銷售率與成交量亦達歷史高點，但市場量能逐月遞減的趨勢卻相當明顯，特別是台北市、新北市與台中市銷售率與成交量表現受政策抑價影響明確。

本季台北市雖然成交價與交易量持續創新高，但價格繼續向上動能已失，原本極度繁榮的市場，可能出現持續性向下調節的過程。新北市價量持續創新高，但面臨政策抑價壓力下，由於其房價年漲幅為各地區最高，相對跌價壓力高於其他地區。桃竹地區呈現持續復甦趨勢，且因房價水準及其漲幅較低，短期受奢侈稅的衝擊略低於台北市與新北市，但近年來推案量的激增，亦將對後市形成壓力。台中市本季數量面表現不差，但仍受政策抑制房價壓力影響，加上本季推案超過 400 億元，後續賣壓亦較沉重。台南市整體表現較差，市場並未出現繁榮景象，雖因此不至出現明顯反轉退衝擊，後續仍可能持續低檔盤整格局。高雄市本季表現為各地區最佳，價量增幅最高，且未出現逐月反轉結構，後續市場穩定度應相對較高。

本季市場歷經前所未有的多空洗禮。年初延續總體經濟好轉預期心理與游資效果，各地區持續創造價量高峰，農曆年後因股市短期回檔與國際油價上漲的衝擊，市場略現觀望氣氛。2 月 24 日政府宣布推動奢侈稅立法，以及後續關於預售屋移轉查稅，土、建融與部分地區購屋貸款緊縮等政策宣示，加上日本大地震對全球經濟與核安的衝擊，導致市場投資客大量退場，自住客明顯觀望，住宅交易量出現急速萎縮現象，價格支撐能量將出現鬆動。

一、推案規模

本季新推個案數共 239 件，較上季減少而較去年同季增加；個案總可銷戶計有 14,940 戶，較上季與去年同季增加；總可銷金額為 3,134 億元，均較上季與去年同季增加。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
個案數	239	36	46	55	42	24	36
	(-6.3%)	(0.0%)	(-2.1%)	(-14.1%)	(-26.3%)	(-20.0%)	(71.4%)
	《24.5%》	《-14.3%》	《39.4%》	《19.6%》	《55.6%》	《0.0%》	《80.0%》
總可銷戶 (戶)	14,940	1,231	4,367	5,059	2,275	865	1,143
	(18.3%)	(34.1%)	(-1.2%)	(48.6%)	(-4.0%)	(-7.6%)	(95.4%)
	《20.4%》	《-25.3%》	《24.5%》	《22.7%》	《23.0%》	《59.9%》	《54.9%》
總可銷額 (億)	3,134	805	1,118	544	448	60	158
	(36.0%)	(42.7%)	(32.2%)	(33.2%)	(46.1%)	(-40.0%)	(101.1%)
	《60.3%》	《18.1%》	《114.4%》	《40.8%》	《92.3%》	《14.2%》	《98.7%》

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

二、價量指數狀況

1. 各地區價格均創新高

本季各地區房價均創歷史新高，高雄市漲幅最高。

2. 開價多明顯上漲

本季新北市、桃竹地區與高雄市開價均大幅調漲，台北市與台南市則持穩。

3. 北部議價空間縮減，南部則擴大

本季台北市與新北市議價空間呈現縮減，台南市與高雄市則擴大，桃竹與台中市呈現穩定。

4. 全國推案量創歷史新高

本季全國推案金額 3,134 億元創歷史新高，除台南市呈現萎縮外，其餘縣市均增加。

5. 銷售率增減幅度落差大

本季新北市、台中市與高雄市銷售率增幅均高，台北市、桃竹地區與台南市則出現萎縮。

6. 全國成交規模創新高

本季全國、台北市與新北市成交量指數均創歷史新高，台中市與高雄市增幅較高，台南市則出現萎縮。

三、各地區市場表現

1. 國泰全國房地產指數，相較上一季與去年同季均為價量俱增，價格與成交量均創新高。本季市場歷經前所未有的多空洗禮。年初延續總體經濟好轉預期心理與游資效果，各地區持續創造價量高峰。2 月底政府宣布推動奢侈稅立法，加上日本大地震對全球經濟與核安的衝擊，導致市場投資客大量退場，自住客明顯觀望，住宅交易量出現急速萎縮現象，價格支撐能量出現鬆動。
2. 國泰台北市房地產指數，相較上一季與去年同季為價量俱增，價量均微幅上漲。本季台北市雖然成交價與交易量持續創新高，整體表現延續去年以來的繁榮，特別是一月份推案金額近 150 億元，銷售率卻高達五成。然而在奢侈稅等利空因素衝擊下，銷售率明顯呈現逐月遞減趨勢，價格繼續向上動能已逐漸喪失，原本極度繁榮的市場，可能出現持續性向下調節過程。
3. 2011 年第 1 季國泰新北市房地產指數相較上一季與去年同季均為價量俱增，且價格與成交量亦創新高。本季新北市新推個案市場持續極度繁榮結構，單季推案量達 1,118 億元，30 天銷售率亦接近三成，市場交易動能前所未見。然而奢侈稅效應仍使得銷售率呈現逐月降低現象，市場面臨政府抑制房價之壓力，且因房價年漲幅為各地區最高，相對跌價壓力高於其他地區。
4. 國泰桃竹地區房地產指數，較上一季與去年同季均為價量俱增，價格大幅上漲，成交量微幅上升。本季桃竹地區持續復甦趨勢，市場推案規模超過 500 意原，30 天銷售率亦達二成以上，且因房價水準及其上漲幅度較低，短期受奢侈稅的衝擊程度應略低於台北市與新北市。
5. 國泰台中市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價量俱增，價格微幅上

漲，成交量大幅增加。本季數量面表現不差，但銷售率逐月下滑程度亦高，加上本季推案超過 400 億元，後續賣壓亦較沉重，但因長期價格漲幅不高，後續價格下跌壓力應遠低於北部縣市。

- 國泰台南市房地產指數，相較上季為價穩量縮，相較去年同季為價漲量穩，成交價維持穩定，成交量則大幅減少。本季台南市整體表現較差，市場並未出現繁榮景象，雖因此不至出現明顯反轉退衝擊，後續仍可能持續低檔盤整格局。
- 國泰高雄市房地產指數，相較上季與去年同季均為價量俱增，成交價與交易量均大幅上升。高雄市本季表現為各地區最佳，價量增幅最高，且未出現逐月反轉結構，後續市場穩定度應相對較高。

2011 年第 1 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	22.49	1.42%(++)	15.26	-4.11%(-)	22.77	10.19%(+)	174.65	50.90%(++)
台北市	64.46	2.02%(+)	16.36	-7.76%(-)	35.13	-7.57%(△)	135.89	30.14%(+)
新北市	30.99	5.94%(+++)	17.10	-13.76%(--)	29.74	20.27%(+)	230.03	58.13%(+)
桃竹地區	16.33	4.34%(+++)	14.93	9.10%(△)	22.37	-4.47%(△)	154.81	26.64%(+)
台中市	14.07	1.72%(+)	13.21	3.34%(△)	12.39	49.57%(+++)	300.74	115.66%(+++)
台南市	10.93	0.80%(△)	16.62	4.68%(+)	7.03	-25.14%(--)	68.12	-42.76%(---)
高雄市	16.02	9.65%(+++)	11.49	23.78%(+++)	17.13	37.26%(++)	120.03	176.09%(+++)

註：△表示穩定。+/-表示微幅波動。++/--表示小幅波動，+++/--表示大幅波動。

四、國泰住宅租金指數

- 台北市整層住宅租金指數，相較上季與去年同季呈現大幅上漲趨勢；而新北市整層住宅租金，相較上季與去年同季亦呈現大幅上漲趨勢。
- 台北市出租套房租金指數相較上季為微幅上漲趨勢，相較去年同季為大幅上漲趨勢；新北市相較上季為小幅下跌趨勢，相較於去年同季呈現穩定波動。

2011 年第 1 季	台北市租金指數		台北縣租金指數	
	整層出租住宅	出租套房	整層出租住宅	出租套房
租金指數	105.54	103.41	103.33	100.27
相較上一季	4.75%(+++)	1.43%(+)	4.28%(+++)	-2.26%(--)
相較去年同季	6.14%(+++)	5.80%(+++)	7.53%(+++)	1.29%(△)

五、國泰辦公室租金指數

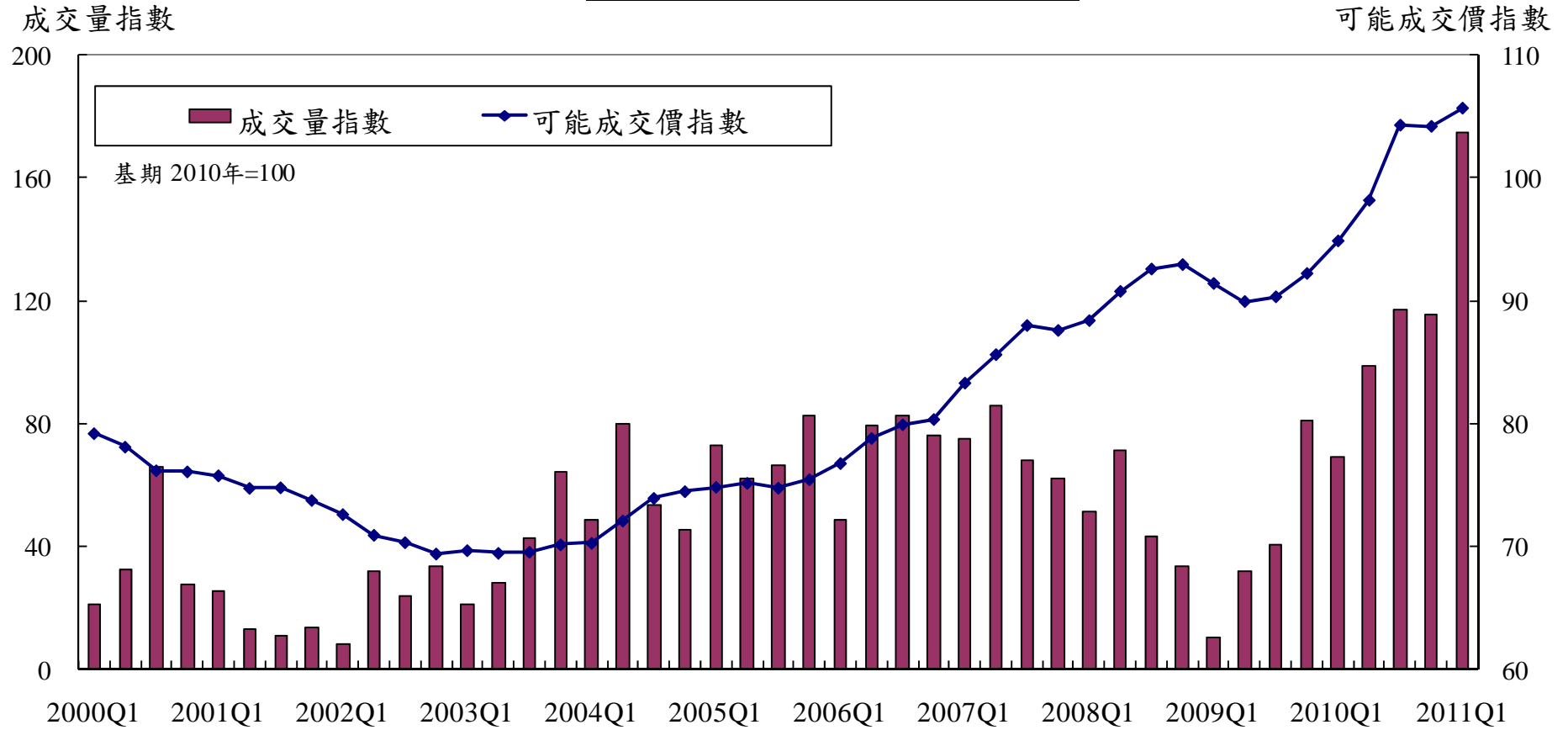
- 本季台北市 A 級、台北市 B 級辦公室與內湖科技園區維持穩定，新北市辦公室開價上漲；台北市 B 級辦公室議價空間率縮小，台北市 A 級、新北市辦公室議價空間率擴大，內湖科技園區議價空間率維持穩定；在空置率部份，台北市 A 級、台北市 B 級辦公室、內湖科技園區與新北市辦公室皆下降。
- 台北市 A 級辦公室租金開價指數部分，全部路段皆維持不變或穩定；議價空

間率部份，除仁愛敦南路段、南京松江路段與忠孝襄陽路段維持不變或穩定外，其餘路段呈現擴大之情況；空置率部分，除南京松江路段上升外，其餘路段呈現下降之情況。

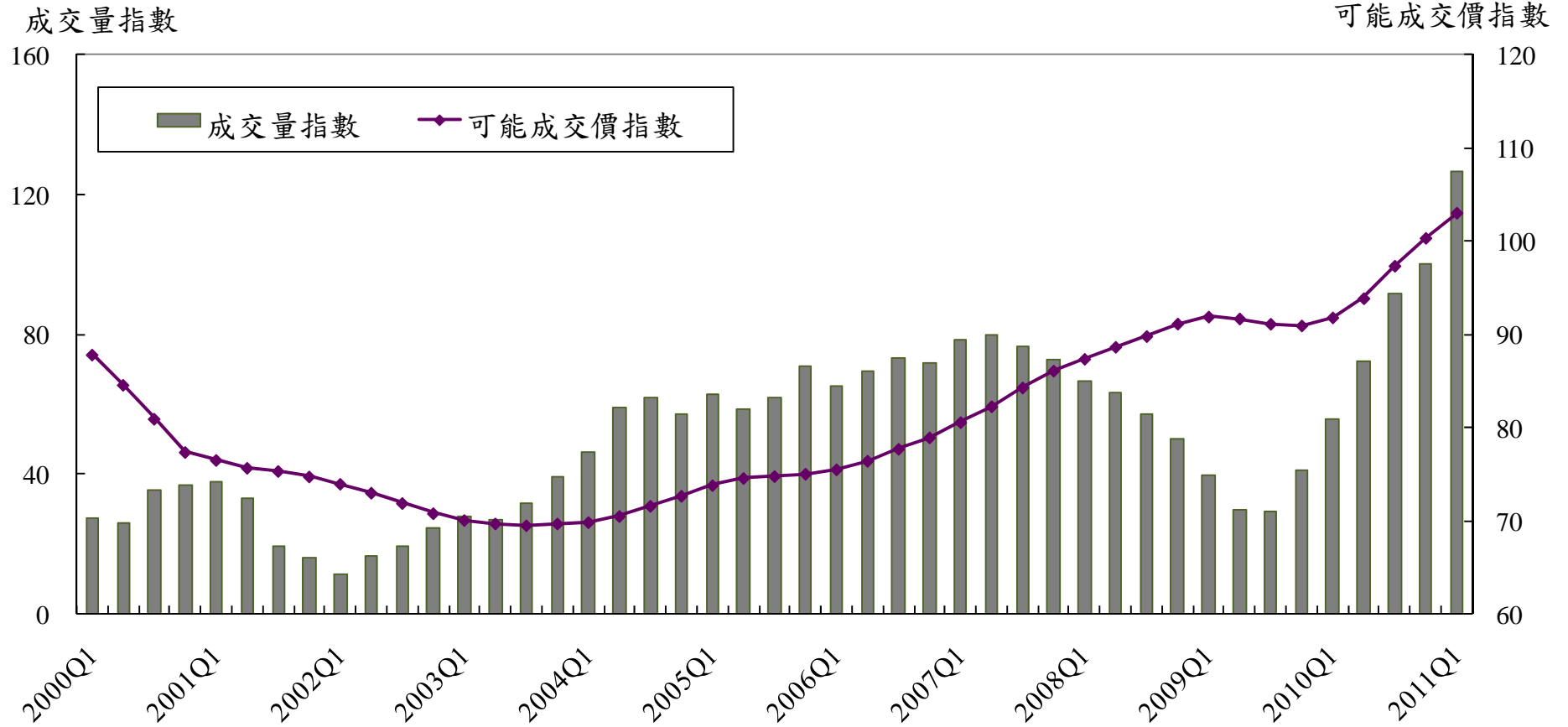
2011 年 第 1 季	台北市 A 級		台北市 B 級		內湖科技園區		新北市	
開價 (元/坪)	2,755 (0.20%)		1,737 (0.35%)		1,371 (0.00%)		946 (6.46%)	
議價空間 率(%)	10.77 (2.34%)		9.54 (-5.90%)		12.16 (0.00%)		15.26 (11.94%)	
空置率 (%)	13.88 (-3.92%)		11.14 (-7.90%)		20.19 (-7.95%)		11.60 (-3.85%)	
台北市 A 級	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 生路段	民生建 國路段	南京松 江路段	忠孝襄 陽路段		
開價 (元/坪)	3,285 (0.29%)	2,529 (0.00%)	2,659 (0.33%)	2,102 (0.00%)	2,161 (0.00%)	2,316 (0.24%)		
議價空間 率(%)	10.37 (2.72%)	9.66 (0.00%)	13.82 (2.04%)	9.54 (12.07%)	9.69 (0.00%)	11.08 (-0.41%)		
空置率 (%)	21.12 (-4.37%)	4.08 (-9.70%)	14.88 (-2.59%)	12.36 (-2.87%)	7.77 (4.39%)	9.87 (-2.62%)		

註：括號內為相較前一季之變動率。

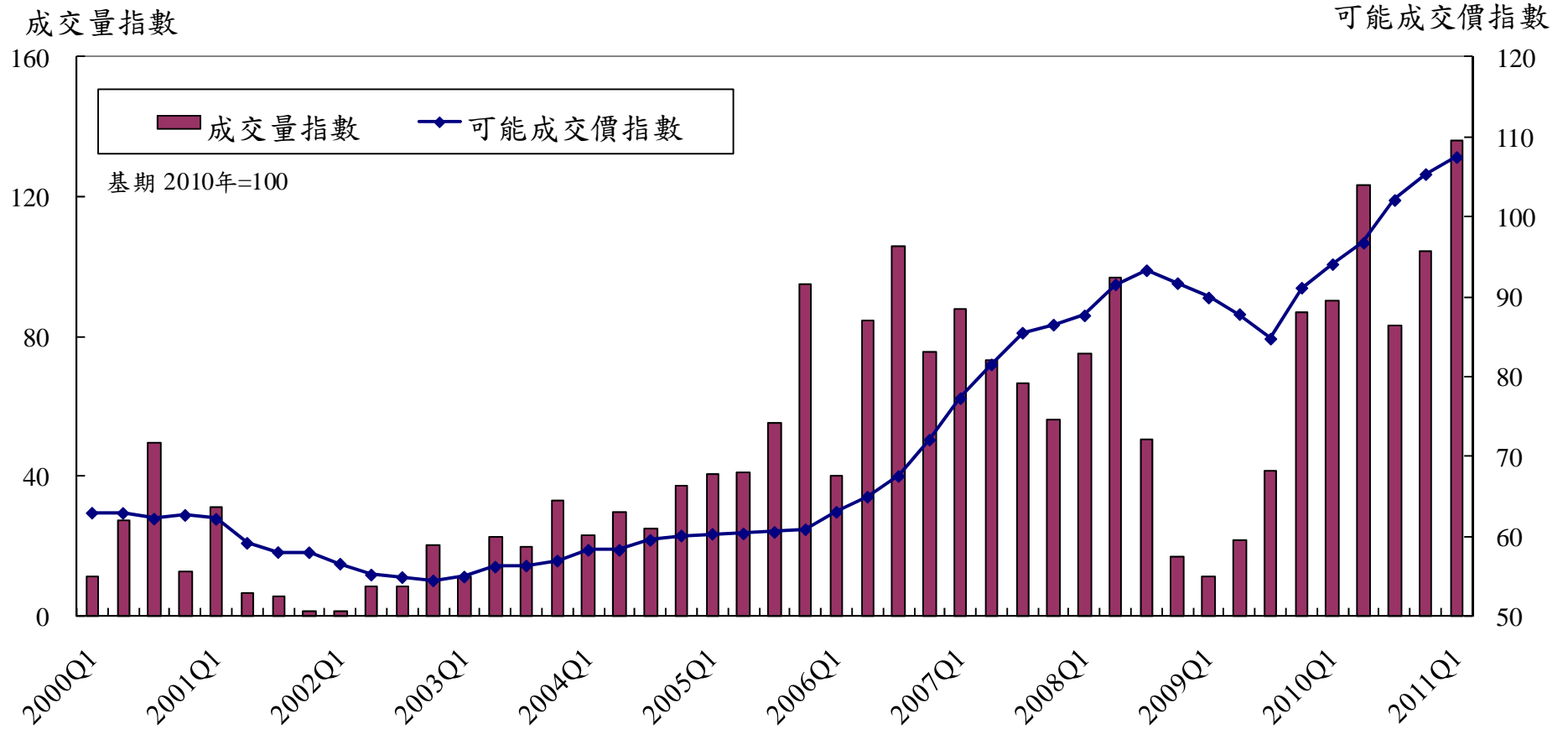
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



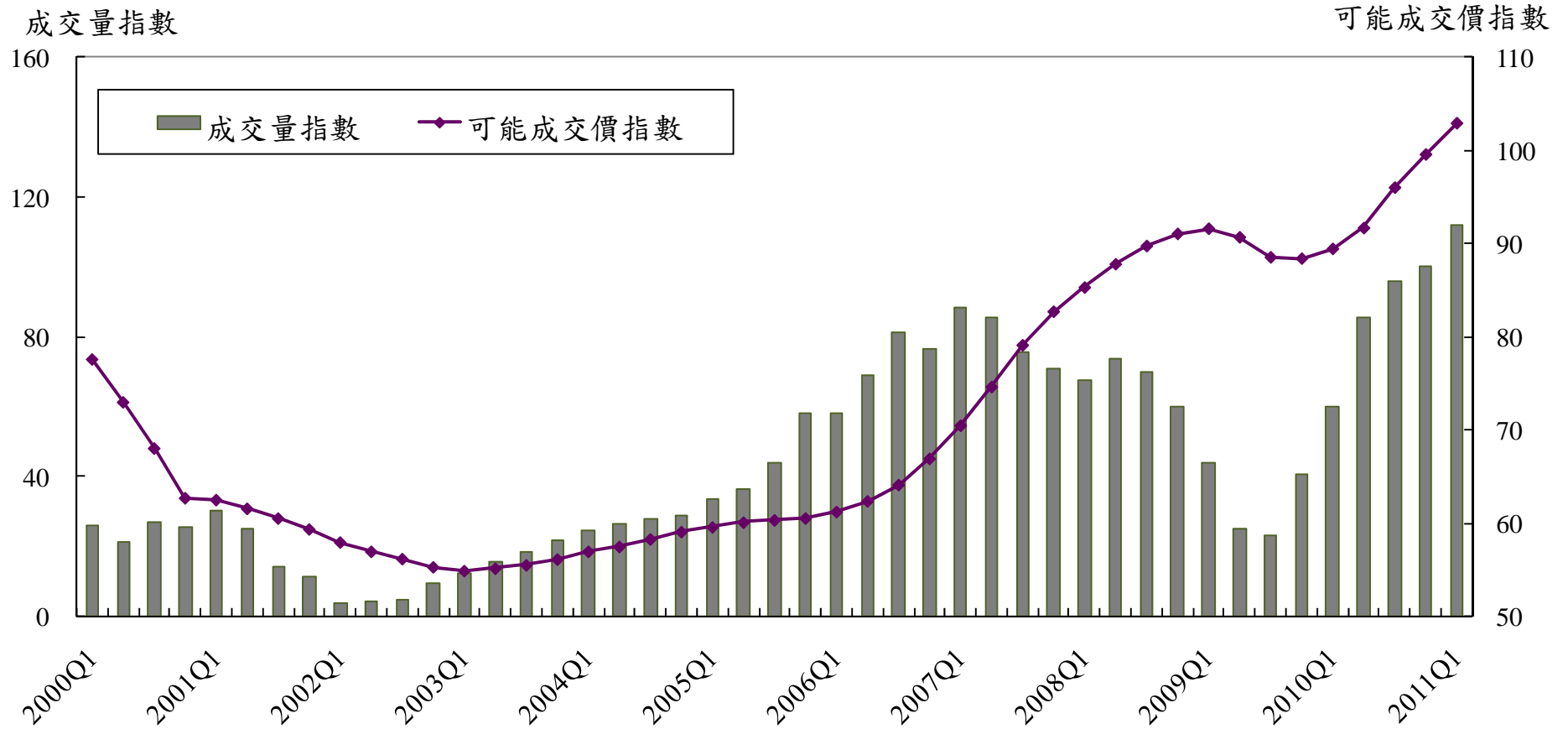
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



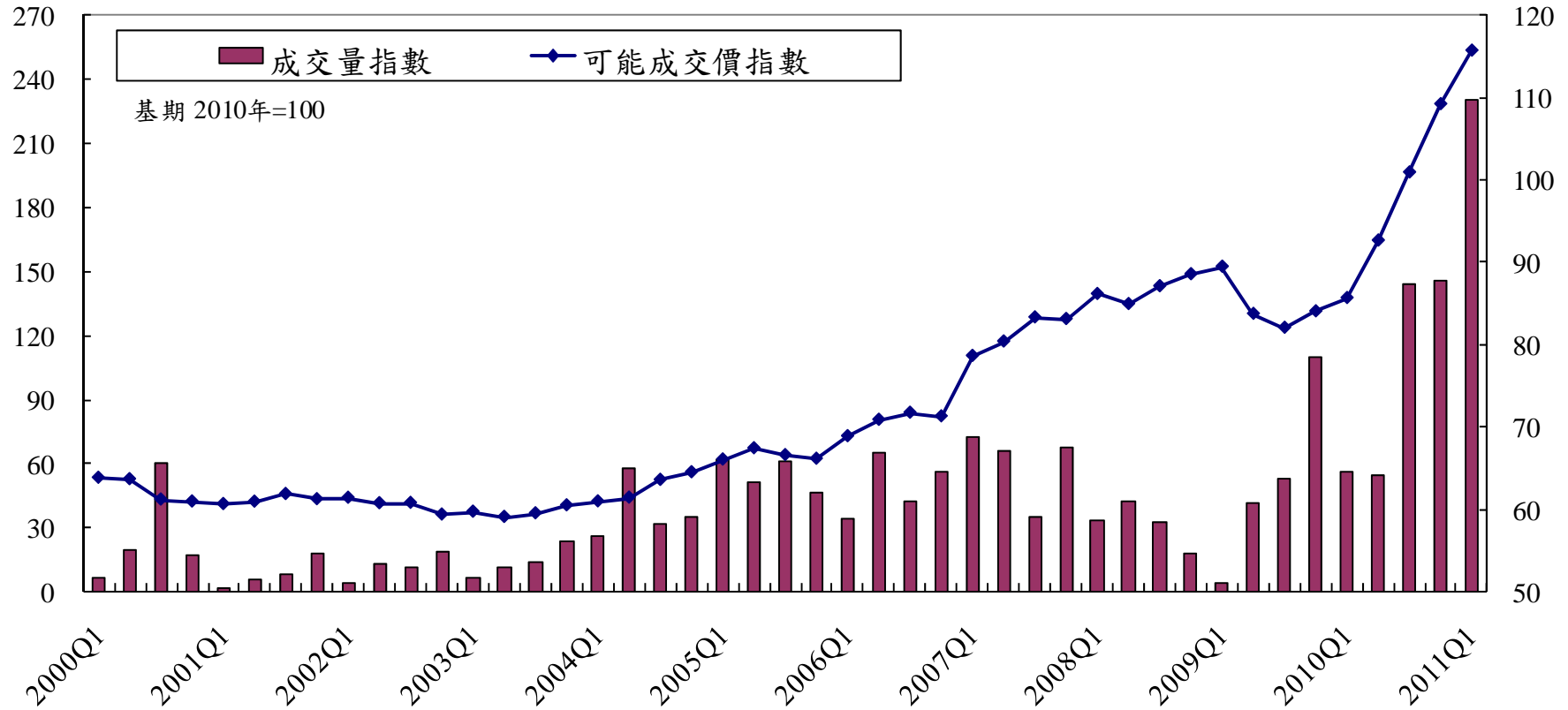
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

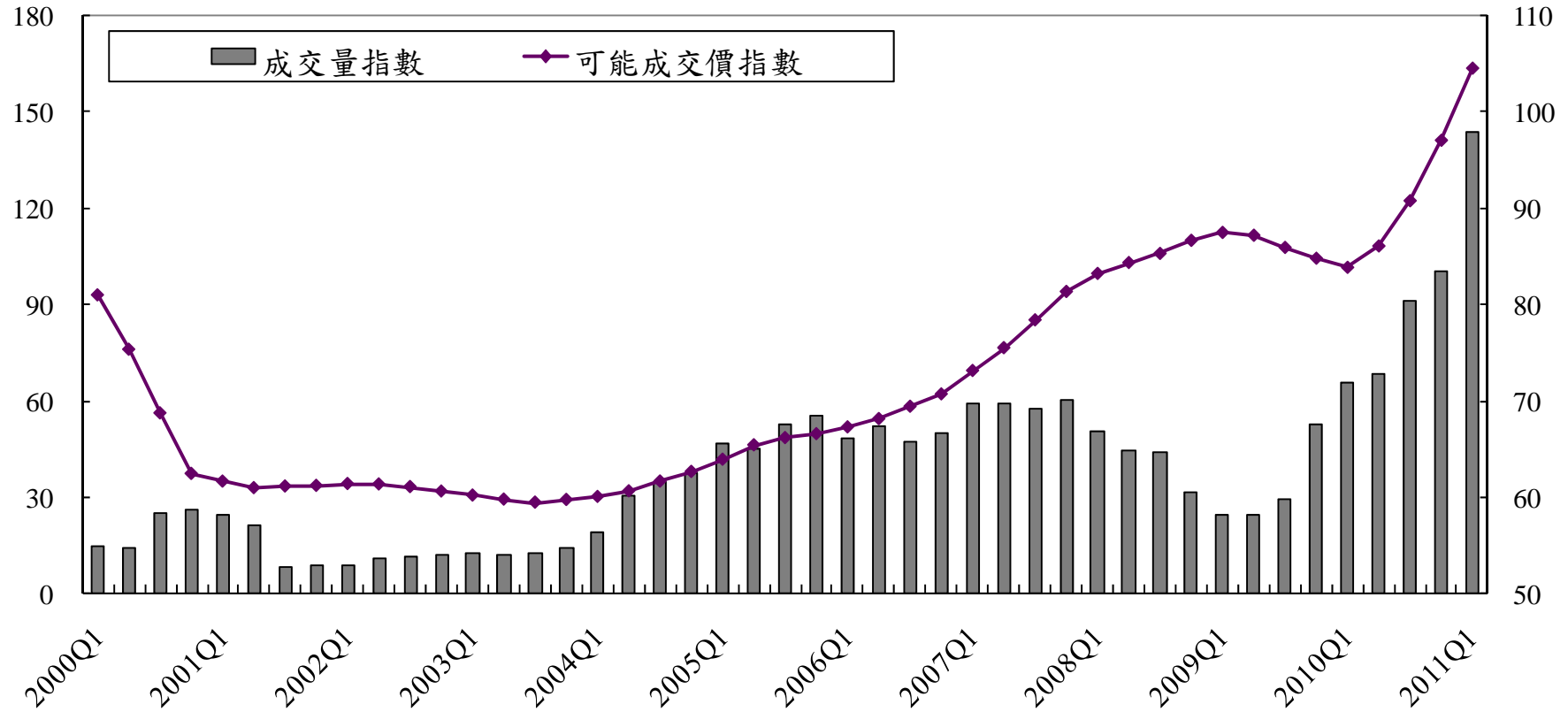
可能成交價指數



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



2011 年第 1 季各地區 1 至 3 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	%
10001	全國	93	14,587,720	6,828	27.45	1,873	1,762	15.18
10002		55	5,046,748	3,022	20.49	620	1,501	13.71
10003		91	11,705,370	5,090	17.84	903	1,612	16.29
10001	北市	10	2,874,109	416	51.00	212	4,546	16.37
10002		8	1,645,527	268	37.59	101	3,873	15.77
10003		18	3,530,566	547	21.85	119	4,730	16.64
10001	新北	18	6,592,479	2,657	32.13	854	2,933	17.18
10002		5	1,209,017	510	30.02	153	1,794	11.92
10003		23	3,375,717	1,200	24.34	291	2,400	19.14
10001	桃竹	26	2,273,552	2,438	24.65	599	964	13.85
10002		9	1,147,652	1,061	19.31	205	1,525	15.75
10003		20	2,021,837	1,560	20.88	323	1,273	16.07
10001	台中	16	1,960,800	635	18.55	118	1,741	13.86
10002		12	524,000	643	12.16	79	1,429	11.90
10003		14	1,999,000	997	8.60	85	1,429	13.63
10001	台南	9	212,780	258	8.33	22	790	15.77
10002		9	188,552	249	7.78	19	765	15.74
10003		6	200,250	358	5.58	20	616	17.84
10001	高雄	14	674,000	424	16.05	68	1,807	10.58
10002		12	332,000	291	21.59	63	1,447	9.70
10003		10	578,000	428	15.16	65	1,317	13.54