

2012 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

2012 年第 1 季國泰全國房地產指數，相較上一季為價漲量穩，相較去年同季為價漲量縮。本季市場持續處於景氣高峰盤整結構，總統大選結果出爐雖降低政治面的不確定因素，但持續存在的奢侈稅效應，以及國內外經濟情勢不穩定壓力，市場觀望氣氛仍高，整體市場穩定度仍舊不足。本季北部與中部地區交易量長期衰退趨勢逐漸浮現，南部都會區長期趨勢相對穩定；特別是新北市市場衰退趨勢明顯，是否成為後續整體市場反轉的指標地區，非常值得關注。

台北市相較上一季為價量俱漲，推案量與成交規模仍處於低檔結構，高單價產品為短期推案主流。新北市多項指標相較上季均出現負向趨勢，市場明顯呈現衰退結構。桃竹地區較上一季為價漲量增，市場由上季衰退結構轉向復甦格局，短期呈現高檔盤整結構，長期仍處於量縮盤整趨勢。台中市相較上一季為價漲量增，價格上漲幅度為各區最高，交易量呈現短期擴張長期趨緩態勢。台南市相較上季為價量俱穩，市場仍延續交易量穩定波動，長期緩步漲價結構。高雄市相較上季為價漲量增，明顯回復擴張趨勢。

一、推案規模

本季新推個案數共 240 件，推案戶數計有 12,488 戶。個案總可銷金額為 2,038 億元，均較上季與去年同季減少；主力總價¹為 1,620 萬元，均較上季與去年同季增加；其中以大廈類型推案者佔 84%。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
個案數	240	24	44	52	33	24	63
	(-10.4%)	(-29.4%)	(-12.0%)	(-27.8%)	(-23.3%)	(-17.2%)	(57.5%)
	《0.4%》	《-33.3%》	《-4.3%》	《-5.5%》	《-21.4%》	《0.0%》	《75.0%》
總可銷戶 (戶)	12,488	594	2,665	3,779	2,650	639	2,161
	(-8.6%)	(-43.0%)	(-27.5%)	(-13.6%)	(11.1%)	(-23.1%)	(59.6%)
	《-16.4%》	《-51.7%》	《-39.0%》	《-25.3%》	《16.5%》	《-26.1%》	《89.1%》
總可銷額 (億)	2,038	320	651	469	251	58	290
	(-4.3%)	(-43.5%)	(-9.8%)	(13.7%)	(20.7%)	(-26.0%)	(102.5%)
	《-35.0%》	《-60.3%》	《-41.8%》	《-13.8%》	《-43.9%》	《-3.7%》	《82.8%》

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）係採中位數計算，非價格部份（主力坪數）則採平均數計算。另外，此處之價格均為開價。

二、價量指數狀況

1. 各地區房價漲勢差異大，新北市房價下跌

本季台中市、台北市與桃竹地區房價漲幅較高，但新北市價格下跌。此外，桃竹、台中與高雄市房價年漲幅已低於季漲幅，投資獲利空間相對有限。

2. 各地區開價波動落差大，新北市持續調降

本季各都會區開價以桃竹與台中調漲幅度最高，新北市持續出現調降，台南市相對持平。

3. 各地區議價空間多持續擴大，台中市相對較低

本季多數都會區議價空間持續擴大，議價空間接近 18%，台中市相對較低。

4. 台北市推案量縮減幅度最高，高雄市明顯擴張

本季高雄市推案量大幅擴張一倍以上，台北市持續縮減近五成，其餘都會區波動幅度相對較低。

5. 多數都會區銷售率呈現上升，僅新北市明顯縮減

本季多數都會區 30 天銷售率呈現擴張，以台北市回升幅度最高，但新北市出現明顯萎縮，銷售率水準值亦為各地區最低。

6. 高雄市成交規模大幅擴張，新北市萎縮幅度最高

本季各都會區成交量多呈現回升或持平，僅新北市出現較明顯萎縮，高雄市擴張幅度超過兩倍。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季為價量俱漲，相較去年同季均為價漲量縮。本季市場呈現推案保守，以高單價精品小宅產品帶頭衝刺的市場結構，造成可能成交價格小幅上漲，推案量與成交規模處於低檔結構，成交金額約僅 2010 年的三成左右，但 30 天銷售率回升至二成以上，亦顯示市場上仍存在一定數量購屋人。整體而言，台北市新推個案市場交易量擴大不易的趨勢相當明顯，高單價精品小宅產品為短期推案主流，新案市場與中古屋市場的脫鉤，將可能是後續市場發展的特殊結構。

2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價跌量縮，相較去年同季均為價穩量縮。本季市場明顯呈現衰退結構，多項指標相較上季均出現負向趨勢。雖然推案規模仍屬於中高水準，但 30 天銷售率降至一成以下，成交量較上季萎縮超過四成，加上成交價較上季出現下跌，且價格水準已與去年同季相當，顯示短期已缺乏投資獲利空間，市場後續發展將影響價量中長期趨勢。

3. 國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為價漲量增，相較去年同季均為價穩量縮。本季市場由上季衰退結構回復復甦格局，短期呈現高檔盤整結構，長期仍處於量縮盤整趨勢。後續發展將可能受到台北都會區的價量趨勢所影響。
4. 國泰台中市房地產指數，相較上一季為價漲量增，相較去年同季均為價穩量縮。本季市場價格上漲幅度為各區最高，但房價僅與去年同季相當，顯示價格波動仍屬於短期震盪。交易量方面亦呈現短期擴張但長期趨緩。整體而言，台中市市場持續處於盤整調節格局，後續發展仍待進一步觀察。
5. 國泰台南市房地產指數，相較上季為價量俱穩，相較去年同季為價漲量穩。本季市場仍延續其地區型市場特性，維持其交易量低度波動但長期緩步漲價結構，後續發展雖仍會受整體大環境影響，但價量波動趨勢應相對穩定。
6. 國泰高雄市房地產指數，相較上季為價漲量增，相較去年同季為價跌量增。本季市場有別於北部區域，明顯回復擴張趨勢，特別是在推案規模大幅擴張下，30天銷售率亦上升至約17%，短期交易量的大幅擴張，後續能否更明顯帶動價格，確實值得關注。

2012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	24.65	3.20%(++)	17.10	3.13%(Δ)	12.57	17.71%(+)	62.70	12.69%(Δ)
台北市	76.82	8.05%(++)	18.35	0.82%(Δ)	21.90	131.06%(+++)	30.57	18.66%(Δ)
新北市	36.28	-2.80%(--)	18.36	-11.70%(--)	8.69	-36.32%(---)	39.04	-42.66%(-)
桃竹地區	17.92	6.67%(++)	17.11	17.31%(+)	13.04	26.80%(++)	77.75	44.16%(+)
台中市	15.53	10.35%(++)	14.23	11.18%(++)	10.77	30.49%(++)	146.67	57.49%(++)
台南市	11.64	0.65%(Δ)	18.28	8.15%(++)	9.38	15.84%(+)	87.44	-14.30%(Δ)
高雄市	15.48	3.51%(+)	18.41	9.54%(+)	16.99	59.53%(++)	217.67	223.08%(+++)

註：Δ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

1. 2012年第1季台北市整層住宅租金指數，相較上季微幅下跌，相較去年同季呈現微幅下跌趨勢；而新北市整層住宅租金，相較上季呈現微幅上漲，相較去年同季呈現大幅上漲趨勢。
2. 台北市出租套房租金指數相較上季呈現大幅下跌，相較去年同季為小幅下跌趨勢；新北市相較上季大幅下跌，相較於去年同季亦為大幅下跌的情況。

2012年第1季	台北市租金指數		新北市租金指數	
	整層出租住宅	出租套房	整層出租住宅	出租套房
租金指數	104.43	99.74	107.69	95.66
相較上一季	-1.05% (-)	-3.76% (---)	-1.05% (-)	-3.76% (---)
相較去年同季	-1.05% (-)	-3.54% (--)	-1.05% (-)	-3.54% (--)

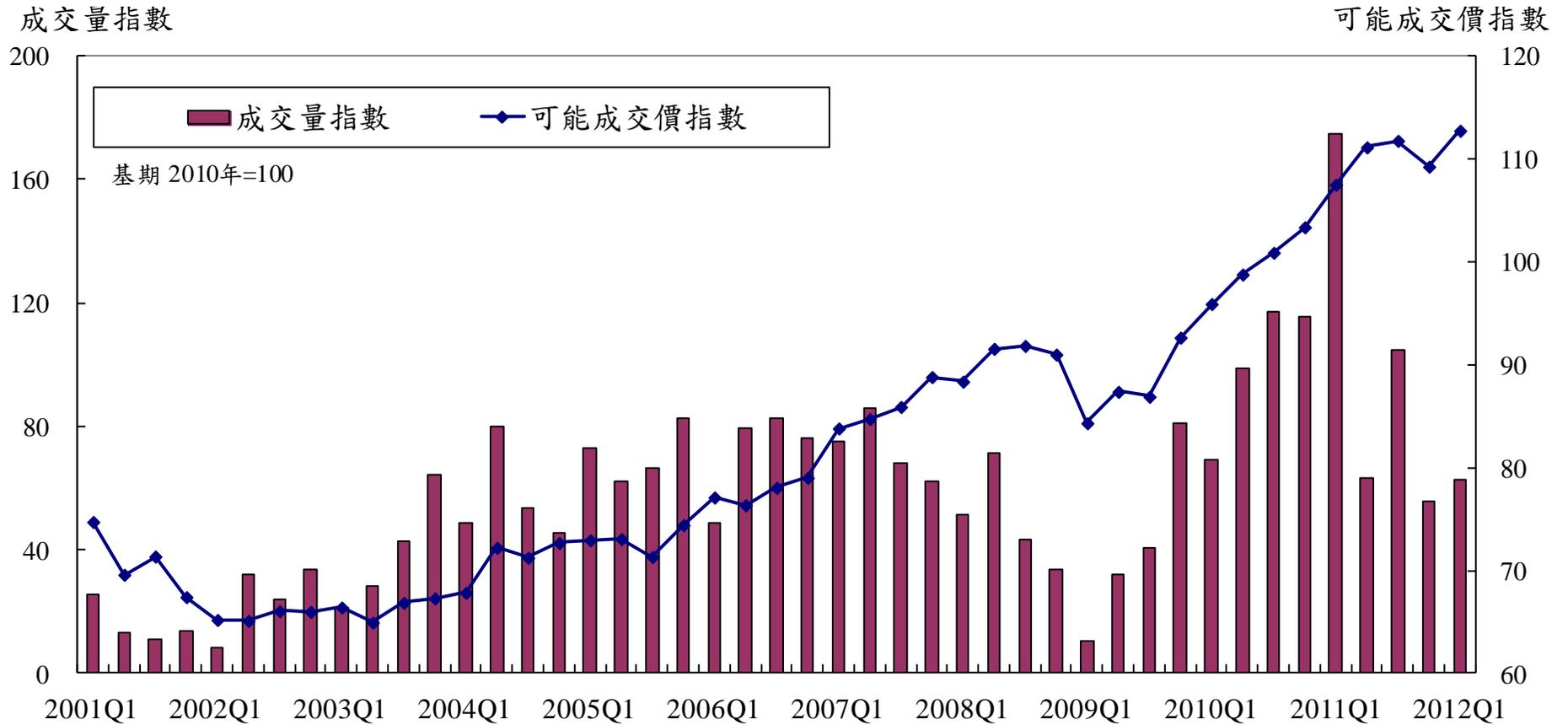
五、國泰辦公室租金指數

1. 本季內湖科技園區辦公室開價上升，台北市 A 級、台北市 B 級與新北市辦公室開價維持穩定；議價空間率部分，台北市 A 級、內湖科技園區辦公室上升，台北市 B 級、新北市辦公室縮小；空置率部份，除內湖科技園區辦公室上升外，其餘各區辦公室皆呈現下降之情形。
2. 台北市 A 級辦公室租金開價指數部分，各路段皆維持不變或穩定情形；議價空間率部份，除信義計畫區、民生建國路段與忠孝襄陽路段維持不變或穩定外，其餘路段呈現漲跌互異之情況；空置率部分，各路段呈現漲跌互異之情況。

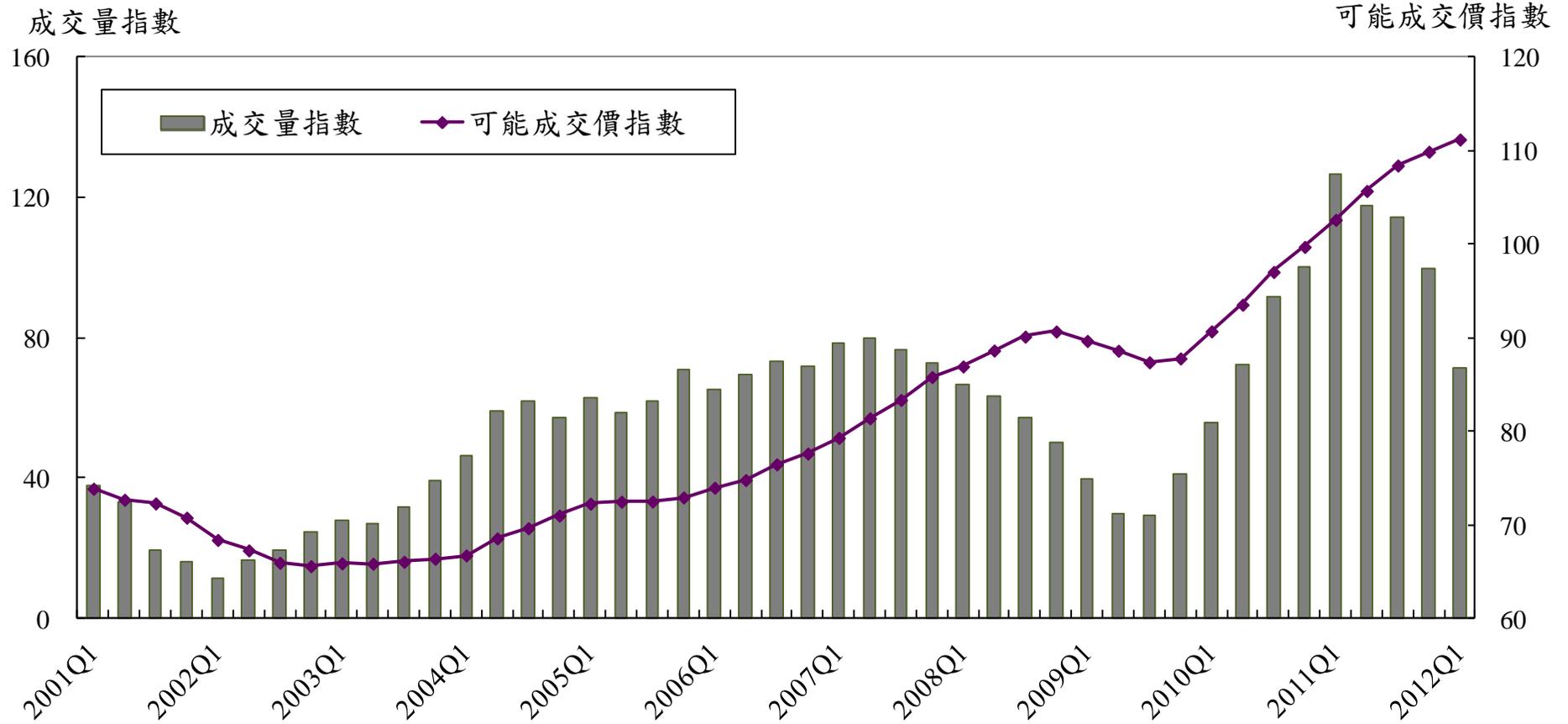
2012 年 第 1 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	新北市		
開價 (元/坪)	2,753 (0.17%)	1,754 (-0.11%)	1,341 (3.47%)	986 (0.40%)		
議價空間率 (%)	10.45% (1.16%)	9.74% (-1.08%)	14.16% (7.77%)	13.37% (-6.18%)		
空置率 (%)	10.50% (-7.09%)	9.41% (-6.08%)	17.24% (13.51%)	10.94% (-5.16%)		
台北市 A 級	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 生路段	民生建 國路段	南京松 江路段	忠孝襄 陽路段
開價 (元/坪)	3,235 (0.03%)	2,539 (0.00%)	2,728 (0.99%)	2,132 (0.00%)	2,090 (-0.47%)	2,315 (0.00%)
議價空間率 (%)	8.55% (-0.31%)	8.00% (-4.38%)	17.13% (5.27%)	11.80% (0.00%)	7.80% (16.41%)	11.38% (0.00%)
空置率 (%)	12.98% (-16.64%)	3.62% (-6.43%)	13.80% (3.84%)	12.24% (1.75%)	8.01% (21.87%)	9.50% (5.72%)

註：括號內為相較前一季之變動率。

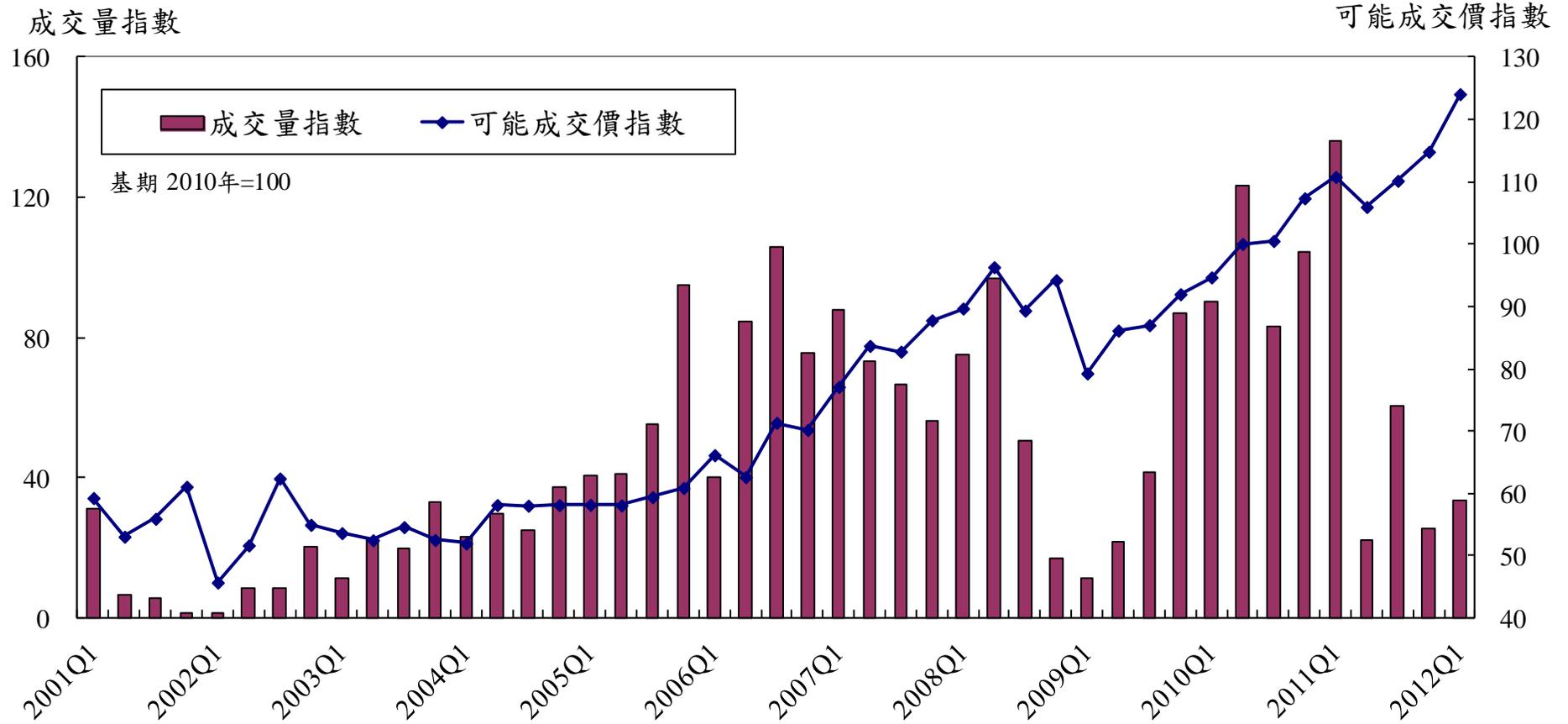
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



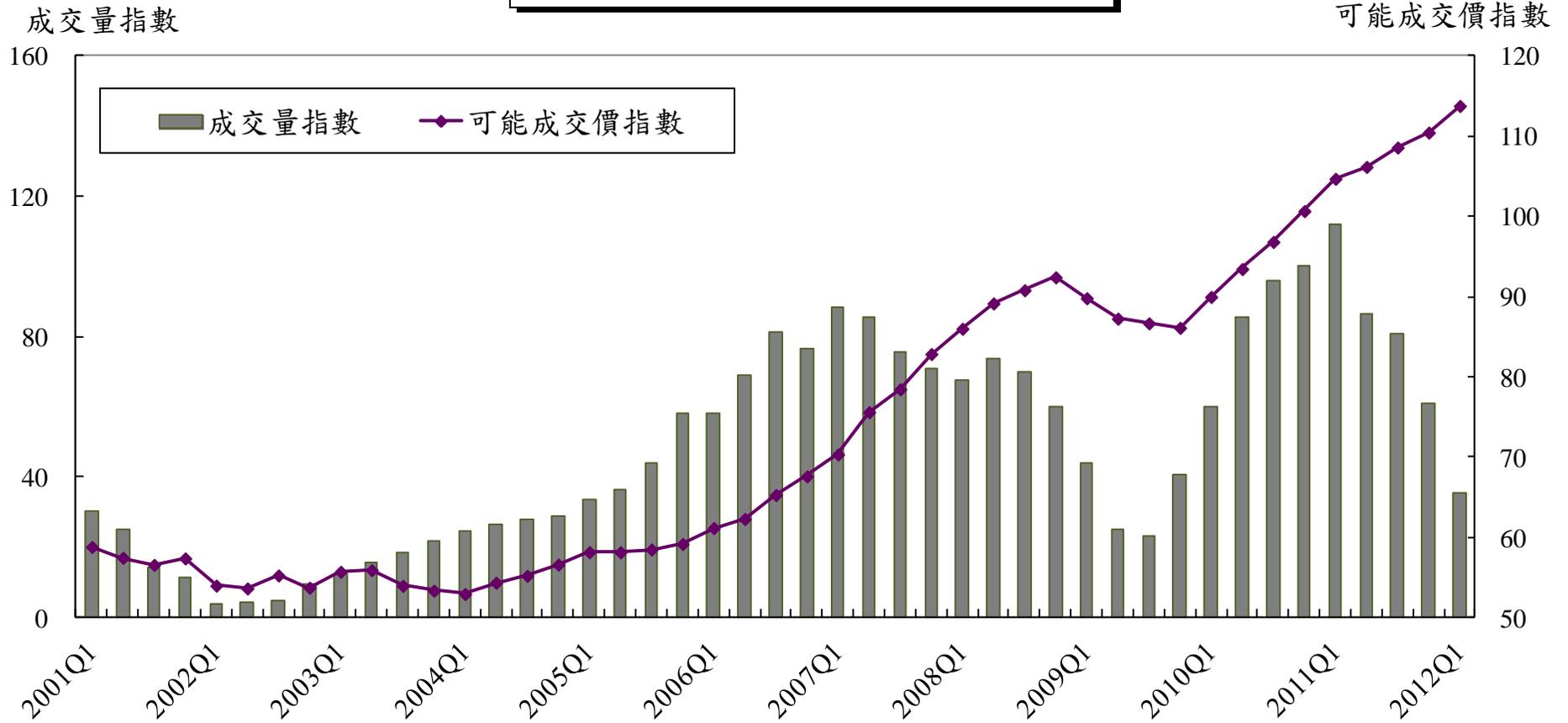
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



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

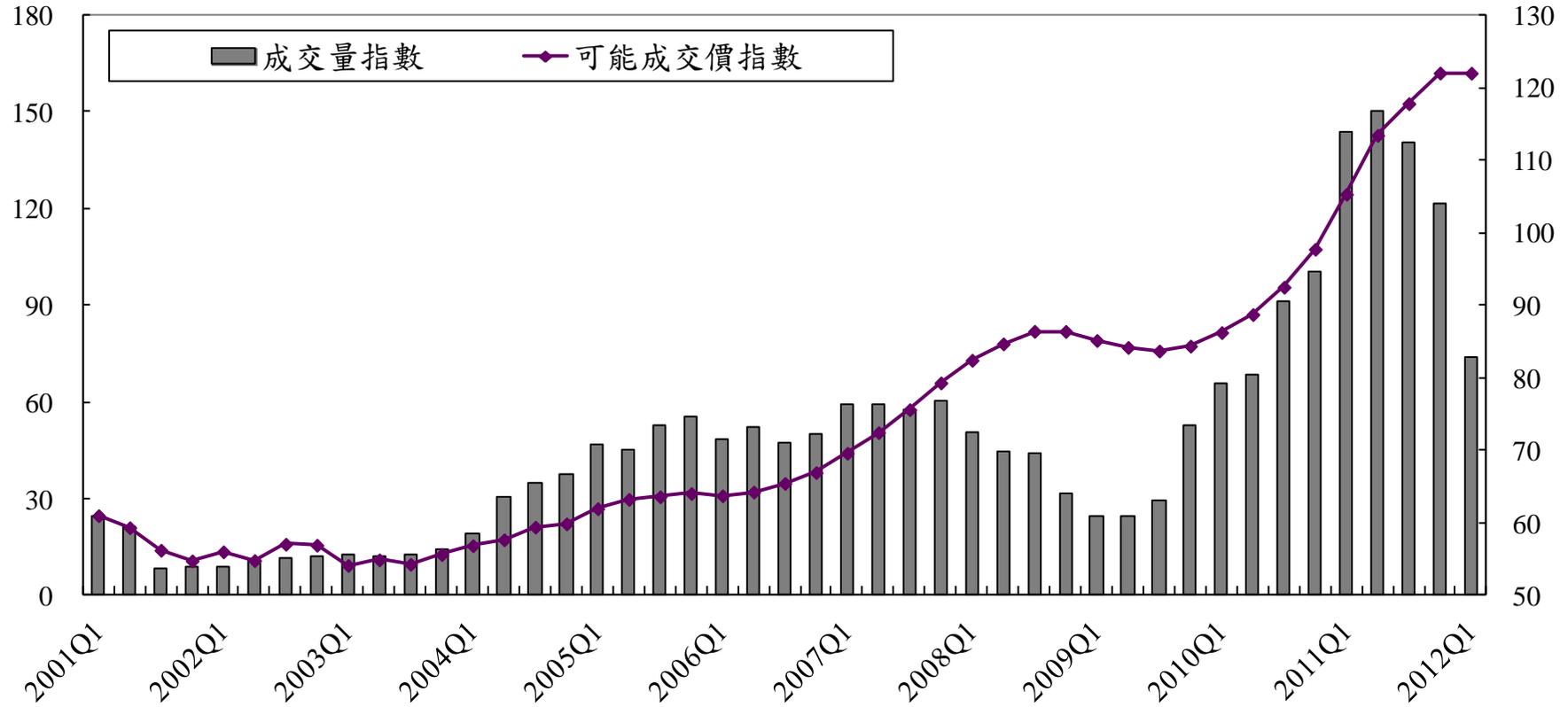
可能成交價指數



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



2012 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	%
10101	全國	61	4,548,876	3,356	8.77	294	1,470	18.02
10102		71	5,338,805	2,949	12.31	362	1,788	17.17
10103		108	10,494,727	6,183	14.75	913	1,624	16.56
10101	北市	6	966,040	169	21.83	37	7,475	19.32
10102		6	1,136,097	129	23.25	30	4,745	21.66
10103		12	1,095,583	296	21.35	63	3,763	16.37
10101	新北	15	1,060,343	620	8.87	55	1,568	19.13
10102		6	1,262,965	594	8.33	49	1,760	17.14
10103		23	4,182,038	1,451	8.93	130	1,650	18.55
10101	桃竹	14	1,408,343	1,340	7.47	100	1,291	18.80
10102		12	1,318,223	851	14.48	123	1,558	16.12
10103		26	1,963,726	1,588	16.96	268	1,336	16.23
10101	台中	11	646,900	734	7.77	57	1,053	13.08
10102		11	706,000	483	11.98	57	1,379	14.00
10103		11	1,161,000	1,433	11.91	172	949	14.90
10101	台南	6	147,250	144	6.92	10	830	19.11
10102		8	209,420	217	9.47	20	953	19.42
10103		10	222,380	278	10.58	29	806	16.96
10101	高雄	9	320,000	349	10.09	35	2,030	22.35
10102		28	706,100	675	12.14	83	2,080	19.29
10103		26	1,870,000	1,137	21.99	251	2,265	16.54