

2013 年第二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

2013 年第 2 季國泰全國房地產指數，相較上一季為價漲量增，較去年同季為價漲量穩。本季市場延續高檔盤整格局，值得一提的是，台北市及新北市均呈現價量背離。此外，新北市與桃竹地區各占全國三分之一推案規模的特殊結構，成交價格卻都呈現下跌，顯示新推個案市場尋求繼續向上突破的能量仍舊不足。另一方面，本季在總體經濟成長調降、日本量化寬鬆政策效果未如預期般樂觀，以及季末美國量化寬鬆政策可能提前結束，與各界對中國大陸第三季經濟展望不佳等國內外利空訊息逐步揭露下，市場氛圍似有從樂觀轉為觀望的趨勢。預期第三季國際經濟走勢、奢侈稅修法內容與國內股債市表現等，將成為影響國內房市預期心理的主要因素。

本季台北市呈現長期高檔盤整後的突破格局，市場能量能否持續產生價格上漲動能，仍待後續觀察。新北市市場在價格下跌的影響下，形成後市發展的隱憂，加上長期大量推案的潛藏賣壓，後市發展較不樂觀。桃竹地區市場仍屬繁榮格局，但累積潛在賣壓與投資客過多問題仍為各地區最高，市場後續風險仍需持續關注。台中市近年來在價格與交易量逐步震盪走高下，後續市場量能是否足以繼續支撐相對偏高與市場規模，實為後續尚待關注的重點。台南市新推個案市場仍為穩定擴張格局，後續市況將維持當前結構，較不易出現大幅震盪。高雄市市況回復穩定結構，但已不若一年前熱絡，後續潛在賣壓是應關注的課題。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 310 件，推案戶數計有 20,998 戶。個案總可銷金額為 3,536 億元，較上季增加而較去年同季減少；主力總價¹為 1,694 萬元，較上季與去年同季均減少；其中大廈類型推案者佔 91%。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
個案	310	33	60	92	42	29	54
	(23.0%)	(0.0%)	(53.8%)	(48.4%)	(23.5%)	(20.8%)	(-10.0%)
	《2.3%》	《-2.9%》	《15.4%》	《29.6%》	《10.5%》	《0.0%》	《-31.6%》
戶數	20,998	819	5,992	7,773	2,919	1,921	1,574
	(19.9%)	(-44.2%)	(21.9%)	(41.7%)	(2.9%)	(132.8%)	(-20.8%)
	《19.5%》	《-35.3%》	《52.8%》	《44.2%》	《-1.0%》	《69.4%》	《-46.0%》
總可銷金額 (億)	3,536	427	1,155	1,188	330	170	266
	(12.1%)	(-17.0%)	(24.8%)	(30.2%)	(-12.2%)	(43.3%)	(-13.3%)
	《-4.0%》	《-58.0%》	《35.8%》	《47.7%》	《-28.4%》	《1.3%》	《-30.4%》

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. 本季成交價台北市漲幅較大，新北市跌幅最大

本季台北市成交價大幅上漲，中南部區域房價中幅上漲，桃竹地區呈現持平，新北市則出現下跌。

2. 各都會區開價多上調，台北市調幅最高

本季各都會區開價多往上調整，台北市調升幅度超過一成，新北市與桃竹地區則出現下修。

3. 各都會區議價空間方向調整不一，高雄市議價空間最高

本季各都會區議價空間多呈現降低，僅台中市與高雄市擴大，高雄市議價空間率相對最高，超過兩成。

4. 各都會區推案量波動差異高，新北市與桃竹地區均超過千億元

本季各都會區推案規模波動差異頗高，台中市與高雄市穩定，台北市下修，新北市與桃竹地區推案均超過千億元，成為目前最主要的市場。

5. 各都會區銷售率多提高，僅台南市降低

本季各都會區 30 天銷售率多呈現增加，僅台南市出現降低；水準值以台北市最高，台南市最低。

6. 各都會區成交規模穩定上漲，桃竹地區增幅最高

本季各都會區成交量呈現穩定上漲，其中以桃竹地區增幅最高，台北市則出現減少。

三、各地區市場表現

1. 2013 年第 2 季國泰台北市房地產指數，相較上一季為價漲量穩，較去年同季為價漲量縮。本季台北市新推個案市場因推案地段區位相對較佳，市區內個案每坪開價均超過百萬元，造成成交價出現極大幅度上漲。但推案量與成交量仍持續萎縮，目前規模約僅去年同季五成左右。整體而言，本季台北市呈現長期高檔盤整後的突破格局，市場能量能否持續產生價格上漲動能，仍待後續觀察。
2. 2013 年第 2 季國泰新北市房地產指數，相較上一季為價跌量穩，較去年同季為價穩量增。本季新北市新推個案市場由前兩季復甦趨勢轉為跌價，受推案區位差異之影響，高中低價位地區均呈現價格下修，但本季銷售率與成交量仍持續穩定回升，此現象雖反應低總價推案策略仍吸引相當規模的自住需求，但下跌的價格是否影響後市的預期心理亦待觀察。整體而言，本季新北市新推個案市場在價格下跌的影響下，形成後市發展新的隱憂，加上長期大量推案的潛藏賣壓，後市發展較不樂觀。

3. 2013 年第 2 季國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為價穩量增，較去年同季為價量俱增。本季桃竹地區新推個案市場未能有效延續一年來的繁榮結構，受推案區位差異之影響，其中新竹地區價格出現較明顯下跌，桃園縣仍微幅上漲。然而，桃竹地區連續數季成為各地區推案最多縣市，投資客聚集程度高於其他地區，後續風險相對較高。整體而言，本季桃竹地區市場仍屬繁榮格局，但累積潛在賣壓與投資客過多問題仍為各地區最高，市場後續風險仍需持續關注。
4. 2013 年第 2 季國泰台中市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價漲量穩。本季台中市新推個案市場仍屬於高檔盤整過程，但價格與成交量均持續上下震盪，顯示市場向上突破能量仍舊有限。整體而言，本季台中市以其基本需求為主要結構，近年來在價格與交易量逐步震盪走高下，後續市場量能是否足以繼續支撐相對偏高與市場規模，實為後續尚待關注的重點。
5. 2013 年第 2 季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重新回復漲價趨勢，市況仍屬高檔結構，成交規模持續擴張，市場需求仍有其基礎能量。整體而言，台南市新推個案市場仍為穩定擴張格局，後續市況將維持當前結構，較不易出現大幅震盪。
6. 2013 年第 2 季國泰高雄市房地產指數，相較上季為價漲量穩，較去年同季為價漲量縮。本季高雄市新推個案市場從前兩季交易量大幅上下震盪轉為量穩結構，推案規模回歸較低檔的穩定格局，而銷售率回升亦反應市場潛在需求能量仍有其基本規模。整體而言，高雄市市況回復穩定結構，但已不若一年前熱絡，後續潛在賣壓是應關注的課題。

2013 年第 2 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	27.83	2.54(++)	15.52	-5.49(--)	22.14	13.69(+)	191.59	27.47%(+)
台北市	86.42	11.48(+++)	13.04	-1.65(△)	28.95	8.02(△)	59.47	-10.33%(△)
新北市	39.70	-6.37(---)	15.37	-9.53(--)	22.83	6.03(△)	182.38	32.34%(△)
桃竹地區	20.49	-0.76(△)	14.28	-10.33(--)	28.34	21.22(++)	428.07	57.82%(+)
台中市	18.37	5.85(++)	16.78	5.11(+)	15.43	14.92(+)	275.86	0.92%(△)
台南市	13.33	4.58(++)	15.35	-9.34(--)	10.82	-11.21(△)	295.42	27.20%(+)
高雄市	17.45	4.74(++)	21.03	9.65(+)	12.05	22.69(+)	141.83	6.41%(△)

註：△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. 本季台北市 A 級、台北市 B 級、內湖科技園區辦公室開價維持穩定，新北市辦公室增加；議價空間率部分，台北市 A 級、台北市 B 級辦公室維持穩定，新北市與內湖科技園區辦公室上升；空置率部份，台北市 A 級辦公室下降，台北市 B 級、內湖科技園區與新北市辦公室呈現上升之情形。
2. 台北市 A 級辦公室租金開價指數部分，各路段皆維持穩定；議價空間率及空置率部分，各路段呈現漲跌互異之情況。

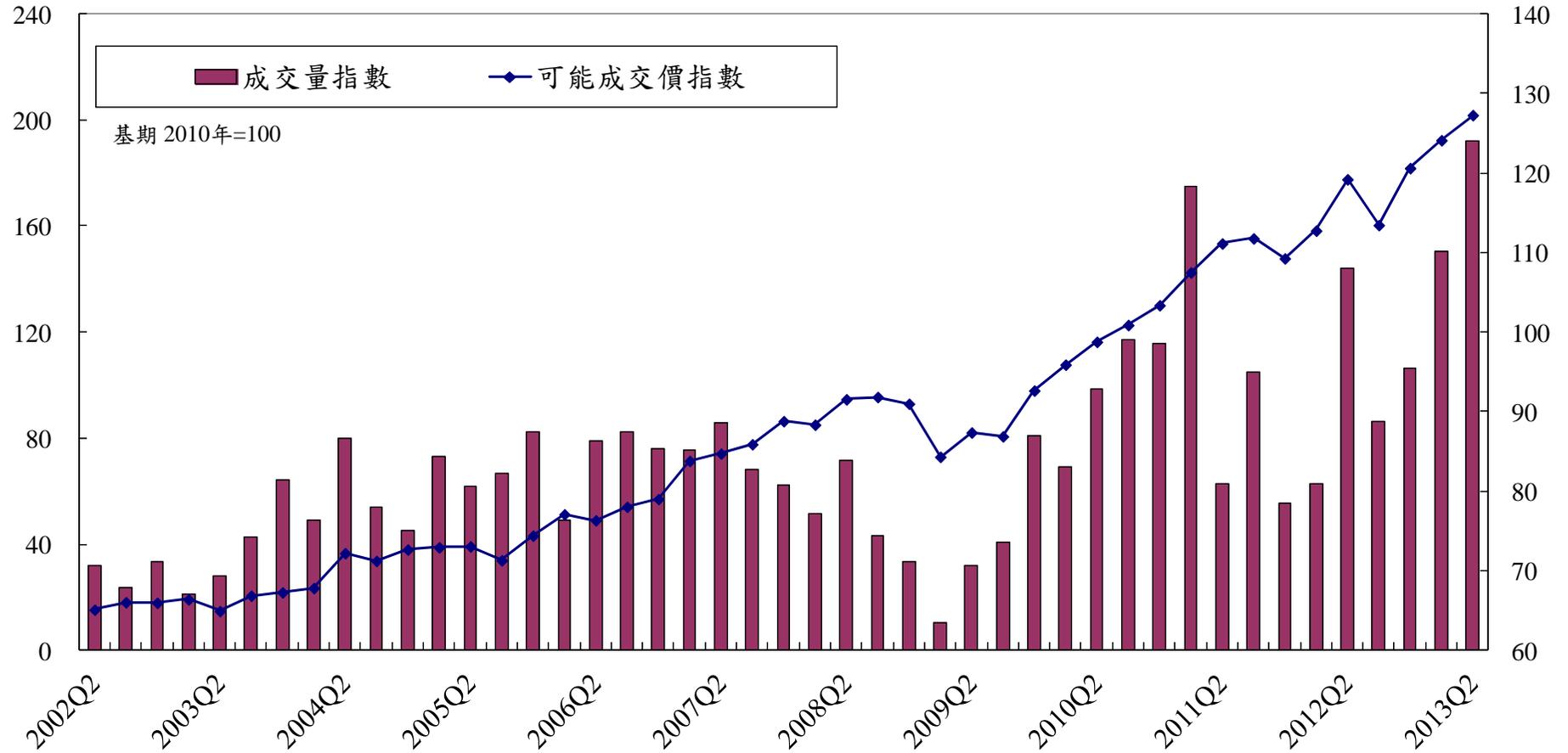
2013 年第 2 季	台北市 A 級		台北市 B 級		內湖科技園區		新北市	
開價 (元/坪)	2,777 (0.02%)		1,768 (0.43%)		1,294 (-0.16%)		1,090 (2.40%)	
議價空間 率(%)	10.78% (0.06%)		10.35% (-0.53%)		14.94% (7.61%)		13.24% (2.01%)	
空置率 (%)	11.42% (-6.03%)		8.93% (9.10%)		20.65% (48.74%)		13.93% (29.73%)	
台北市 A 級	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 生路段	民生建 國路段	南京松 江路段		忠孝襄 陽路段	
開價 (元/坪)	3,294 (-0.08%)	2,530 (0.00%)	2,719 (0.18%)	2,132 (0.00%)	2,131 (0.46%)		2,315 (0.00%)	
議價空間 率(%)	9.11% (-1.61%)	8.11% (-3.50%)	17.49% (4.81%)	12.08% (0.00%)	8.92% (-2.14%)		11.38% (0.00%)	
空置率 (%)	15.30% (-10.58%)	6.85% (8.30%)	12.14% (-8.82%)	11.12% (-1.33%)	7.58% (27.27%)		7.01% (-4.98%)	

註：括號內為相較前一季之變動率。

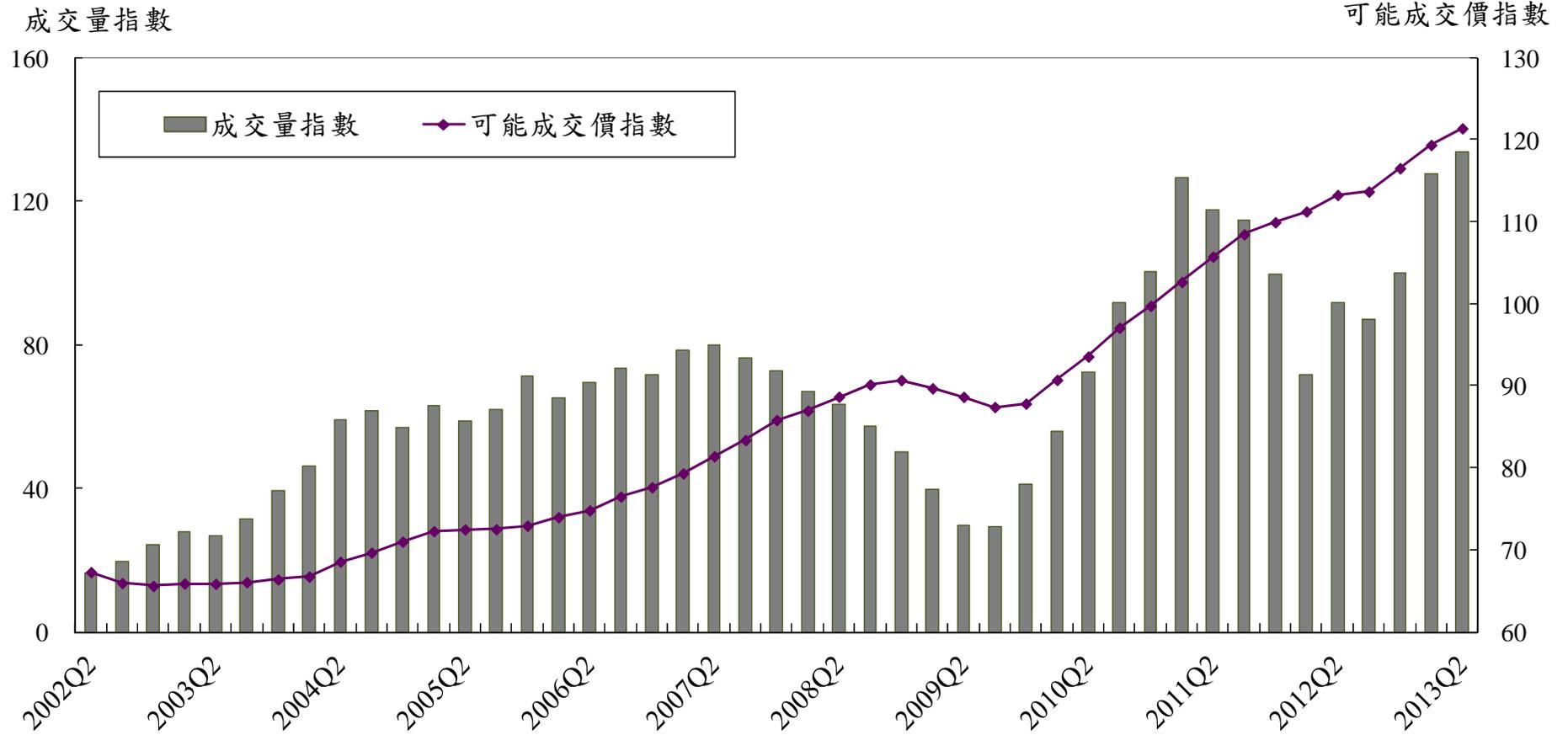
國泰全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

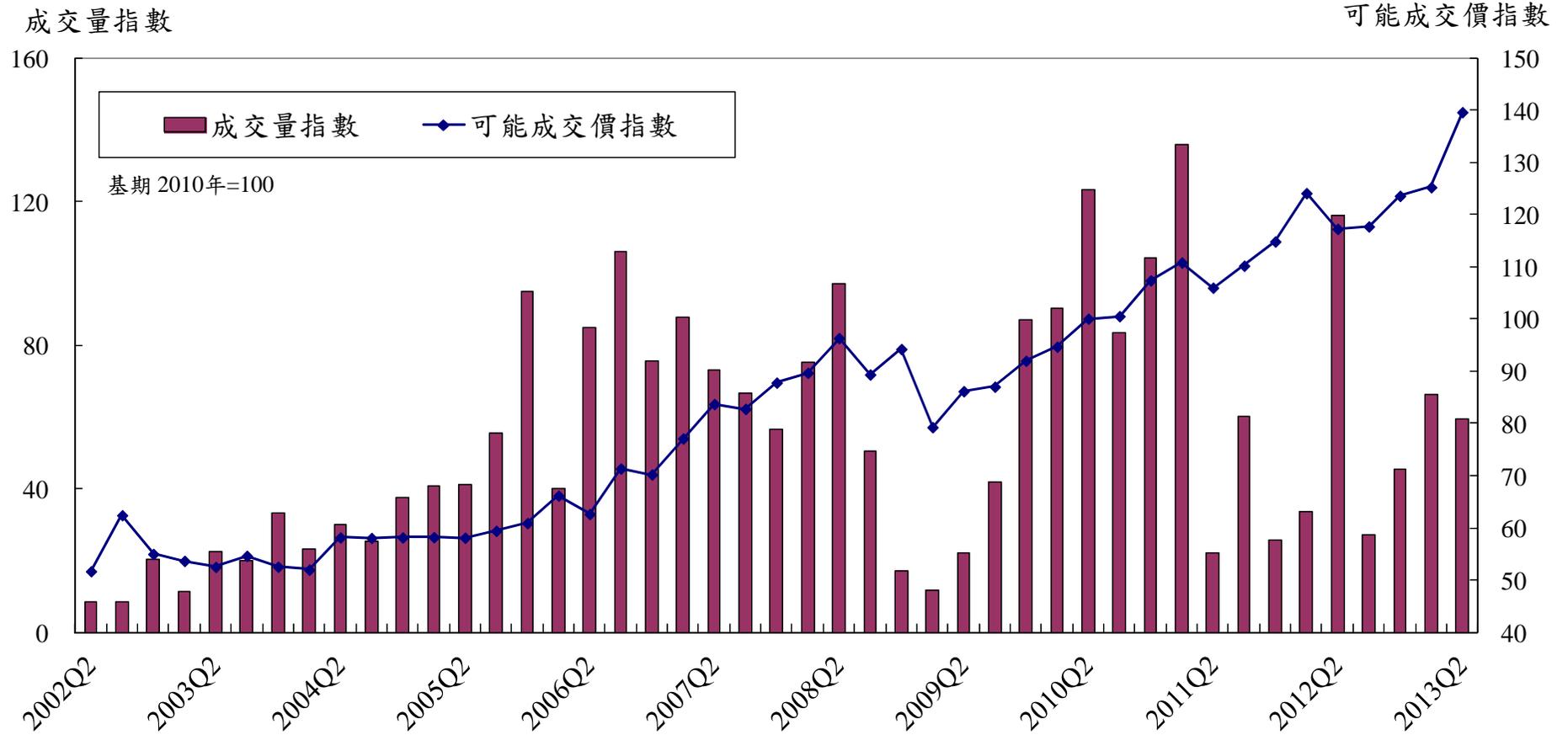
可能成交價指數



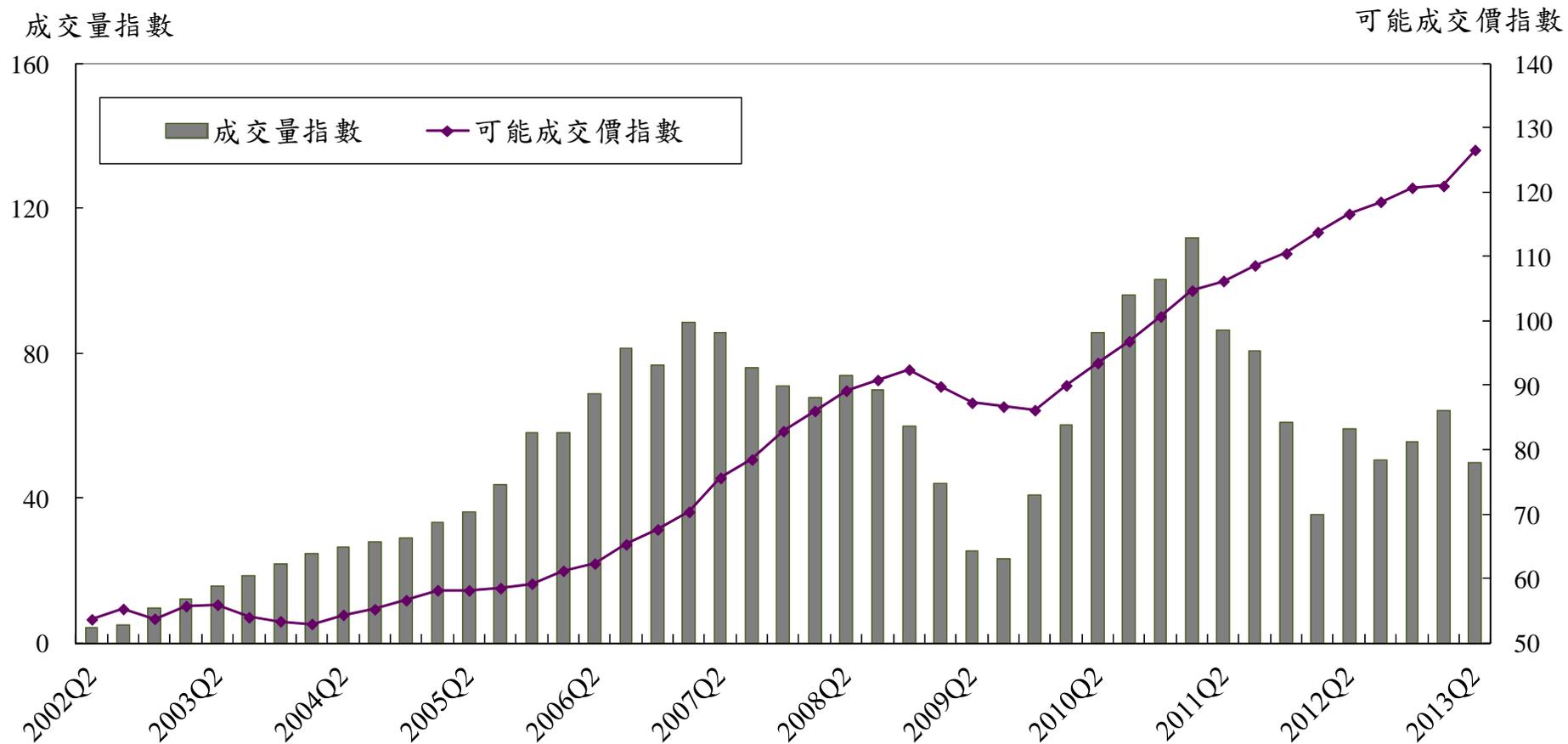
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



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

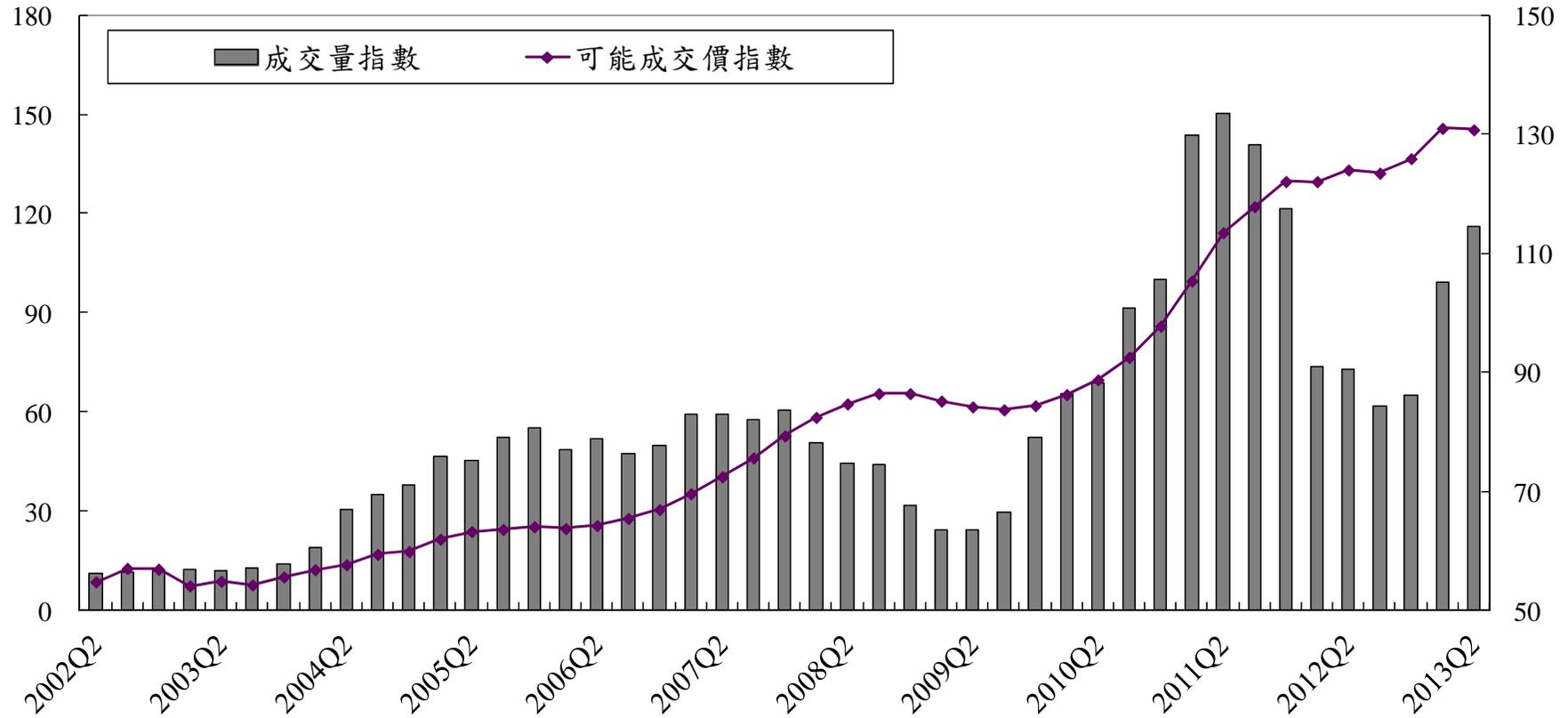
可能成交價指數



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



2013 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	%
10204	全國	93	11,259,216	7,181	20.42	1,459	1,715	16.66
10205		138	14,465,242	8,837	22.48	1,986	1,755	15.44
10206		79	9,630,864	4,980	23.99	1,192	1,577	14.27
10204	北市	7	901,671	177	35.89	67	4,856	14.63
10205		15	1,527,728	293	34.98	101	3,873	14.19
10206		11	1,845,235	349	20.45	72	5,035	11.27
10204	新北	19	2,484,833	1,663	25.54	423	1,305	13.66
10205		21	4,671,334	2,292	20.67	470	1,512	17.06
10206		20	4,389,141	2,037	23.05	467	1,381	14.87
10204	桃竹	25	4,333,962	2,046	28.70	586	1,800	17.18
10205		50	5,903,124	4,590	25.20	1,156	1,191	13.84
10206		17	1,640,850	1,137	40.29	457	1,577	10.80
10204	台中	13	1,095,000	1,235	15.32	189	915	17.05
10205		15	1,152,000	845	19.11	163	1,638	15.81
10206		14	1,055,000	839	11.88	99	1,439	17.35
10204	台南	10	1,188,750	1,432	10.23	142	930	17.51
10205		12	292,356	254	13.52	34	1,318	13.18
10206		7	214,638	235	11.45	27	1,120	14.84
10204	高雄	19	1,255,000	628	8.43	52	2,259	22.33
10205		25	918,700	563	11.93	62	2,440	22.21
10206		10	486,000	383	18.14	70	1,733	17.02