

2013 年第四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 4 季國泰全國房地產指數，相較上一季為價漲量穩，較去年同季為價漲量增。本季市場持續處於高檔調節格局，在美國量化寬鬆政策緩步退場，奢侈稅修法幅度可能縮小，央行持續維持低利等利空訊息減輕下，政策上的短期壓力略見舒緩；但各界對明年房市偏向悲觀的評估，以及政府部門對房市泡沫嚴重論點，亦顯示後市較不易出現樂觀訊息。本季全國房價上漲主要為台中市價格大漲所致，但台北市與新北市價格表現持平，顯示房價泡沫隱憂確實對雙北市造成不小壓力。此外，本季全國推案規模超過四千億元，近兩年持續累積的案量，加上政策對豪宅交易逐步採取實價課稅，對後市發展產生不小的隱憂。

本季台北市推案量與成交規模均明顯擴張，但價格出現連續兩季微幅下滑，後續在政府加重豪宅交易課稅下，亦可能產生較大衝擊。新北市房價同樣呈現些微下跌趨勢，推案量與成交量仍維持長期高峰結構，近三年多持續大量推案仍是最大隱憂，且在首購與投資客為主的市場結構下，對後續利率調升的承受能力相對較弱。桃竹地區新推個案市場持續高檔調節結構，房價雖仍維持上漲趨勢，但推案量與成交量較上季均減少近兩成。台中市新推個案市場因出現許多高價個案，致使價格出現極大漲幅，成交量亦持續擴大，為各地區表現最佳市場。台南市價格維持穩定，市況仍屬高檔結構，外地建商持續進入購地推案，未來市場推案仍會增加，競爭將愈趨激烈。高雄市成交量維持穩定結構，市場價格接受度逐漸確立，後續市場是否持續增溫值得觀察。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 304 件，推案戶數計有 19,531 戶。個案總可銷金額為 4,015 億元，較上季與去年同季增加；主力總價¹為 1,813 萬元，較上季與去年同季增加；其中大廈類型推案者佔 90%。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
個案	304	33	62	70	55	32	52
	(-2.9%)	(-2.9%)	(10.7%)	(-16.7%)	(0.0%)	(6.7%)	(-3.7%)
	《10.5%》	《-13.2%》	《12.7%》	《9.4%》	《61.8%》	《14.3%》	《-7.1%》
戶數	19,531	1,230	5,773	5,311	3,337	1,524	2,356
	(-19.8%)	(31.7%)	(-32.7%)	(-31.0%)	(-9.2%)	(84.7%)	(-10.7%)
	《24.1%》	《-15.6%》	《35.7%》	《52.0%》	《18.9%》	《78.9%》	《-18.1%》
總可銷金額 (億)	4,015	796	1,346	809	583	181	301
	(7.8%)	(49.6%)	(-1.3%)	(-20.9%)	(35.3%)	(155.4%)	(-1.2%)
	《32.2%》	《25.8%》	《55.6%》	《77.6%》	《15.9%》	《119.1%》	《-39.5%》

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，此處之價格均為開價。

二、價量指數狀況

1. 台北都會區成交價穩定下跌，台中市及高雄市漲幅較大

本季各都會區成交價僅台北市及新北市呈現微幅下跌，其於都會區則呈現穩定及上漲地區，其中台中市及高雄市分別為大幅及中幅上漲。

2. 各都會區開價多穩定上調，台中市調幅最高

本季各都會區開價多往上調整，台中市調升幅度近一成三，新北市及台南市則出現穩定下修。

3. 各都會區議價空間呈現北擴南縮，台南市議價空間最高

本季各都會區議價空間逐漸調降，僅台北及新北都會區穩定擴大，桃竹地區以南議價空間則顯著縮小，其中，台南市議價空間率相對最高。

4. 各都會區推案量波動差異大，台南市增加最大

本季各都會區推案規模差異頗大，北部都會區推案規模近三千億，佔本季推案量七成三，為主要市場，台南市推案量回升，桃竹地區萎縮幅度最高。

5. 各都會區銷售率多上漲，僅台南市下滑

本季各都會區 30 天銷售率多呈現穩定上漲，僅台南市出現下滑；水準值以台北市最高，台南市最低。

6. 各都會區成交規模增減互見，桃竹地區下修最多

本季各都會區成交量有增有減，台南市及台北市漲幅較高，桃竹地區則呈現跌幅最大，高雄市次之。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價穩量增。成交價維持穩定，成交量中幅擴大。本季在開價與議價空間維持穩定，推案量中幅增加下，銷售率則維持穩定。本季台北市新推個案市場推案量與成交規模均明顯擴張，但價格出現連續兩季微幅下滑，屬於價格表現較差地區。整體而言，本季台北市交易量擴張，卻未能帶動價格的上揚，市況仍處於盤整結構，後續在政府加重豪宅交易課稅下，亦可能產生較大衝擊，價格與交易量能否繼續維持，為後市觀察重點。
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增。本季各項指標較上季均維持穩定，成交價與推案量略微降低，銷售率與成交量則略為擴大。本季新北市房價與台北市同樣呈現些微下跌趨勢，推案量與成交量仍維持長期高峰結構。整體而言，新北市近三年多持續大量推案仍是後市發展的最大隱憂，且在首購與投資客為主的市場結構下，對後續利率調升的承受能力相對較弱，是後市應關注的重點。

3. 國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為價漲量縮，較去年同季為價量俱增。成交價小幅上漲，成交量則小幅減少。本季在開價小幅調升、推案量小幅縮減與議價空間維持穩定下，銷售率亦維持穩定。本季桃竹地區新推個案市場持續高檔調節結構，房價雖仍維持上漲趨勢，但推案量與成交量較上季均減少近兩成。整體而言，桃竹地區近兩年推案累積超過六千億元，大量投資客所潛藏的賣壓問題，是市場後續發展最主要的隱憂。
4. 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，價格大幅上漲，成交量中幅增加。本季在推案量小幅擴大、開價大幅調升與議價空間維持穩定下，銷售率則小幅增加。本季台中市新推個案市場因出現許多高價個案，致使價格出現極大漲幅，成交量亦持續擴大，為各地區表現最佳市場。整體而言，本季台中市市場從近一年的緩步增溫到價格大漲，後市能否維持價量高峰結構，值得關注。
5. 國泰台南市房地產指數，相較上季為價穩量增，較去年同季為價漲量增。成交價穩定，成交量則大幅增加。本季推案量大幅增加，開價維持穩定，議價空間中幅縮小，銷售率穩定。本季台南市新推個案市場價格維持穩定，市況仍屬高檔結構，成交規模大幅擴張。整體而言，台南市在各地區之中，土地成本相對較低，外地建商持續進入購地推案，未來市場新推個案仍會持續增加，後續市場競爭將愈趨激烈。
6. 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。成交價中幅上漲，成交量則維持穩定。本季在開價中幅調升，議價空間小幅縮小，推案量維持穩定，銷售率亦維持穩定。本季高雄市新推個案市場成交量持續維持穩定結構，推案規模穩定，而開價和成交價皆往上調升，銷售率則可維持穩定，市場價格接受度逐漸確立。整體而言，高雄市市況穩定，後續市場是否持續增溫值得觀察。

2013 年 第 4 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	29.76	6.39%(+++)	15.19	0.21%(Δ)	19.52	2.51%(Δ)	191.82	10.55%(Δ)
台北市	81.25	-0.13%(Δ)	14.06	4.47%(Δ)	26.59	13.14%(Δ)	101.72	69.30%(++)
新北市	41.89	-0.47%(Δ)	14.68	1.12%(Δ)	21.22	9.55%(Δ)	197.65	8.15%(Δ)
桃竹地區	21.67	3.19%(+)	13.24	-2.38%(Δ)	21.41	0.60%(Δ)	220.07	-20.38%(-)
台中市	20.04	13.38%(+++)	17.15	-0.44%(Δ)	16.30	7.30%(+)	514.32	45.14%(++)
台南市	13.81	0.37%(Δ)	18.99	-6.98%(--)	11.40	-11.07%(Δ)	331.95	127.15%(+++)
高雄市	18.38	6.81%(++)	16.20	-6.59%(-)	17.20	0.25%(Δ)	228.92	-0.93%(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，空置率部分多呈現縮小

開價部分，台北市 A 級、台北市 B 級與內湖科技園區辦公室與新北市辦公室皆維持穩定，議價率部分，台北市 A 級、台北市 B 級與內湖科技園區辦公室維持穩定，新北市辦公室擴大 2.79%，增加 0.36 個百分點。

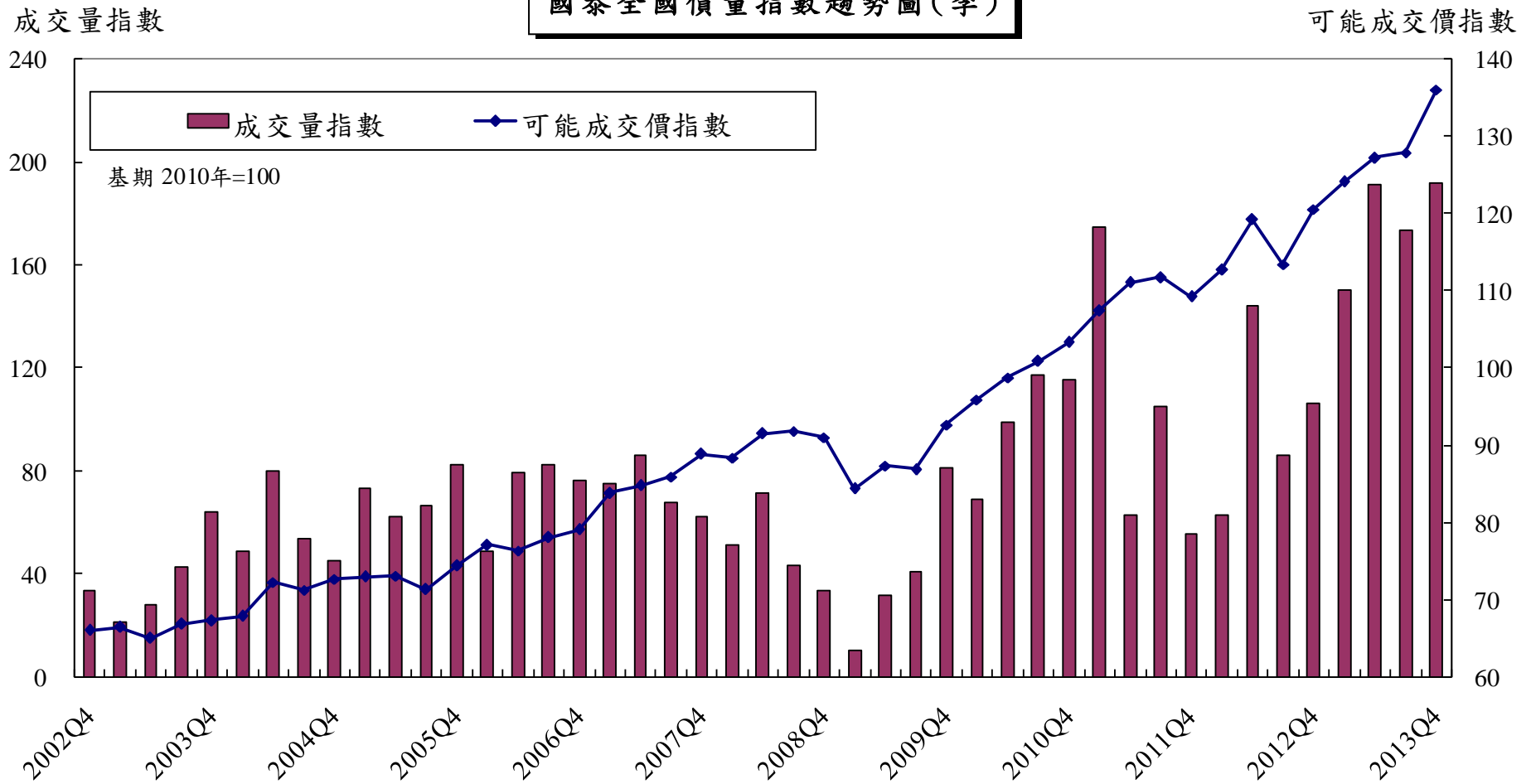
2. 台北市 A 級辦公室租金開價多呈現穩定上漲，空置率則漲跌互見

台北市 A 級辦公室租金開價及議價空間率指數部分，南京松江路段開價下修較多，其餘各路段呈現穩定或擴大；空置率部分，各路段呈現上下不一之情況，其中以信義計畫區空置率最高，仁愛敦南路段空置率最小。

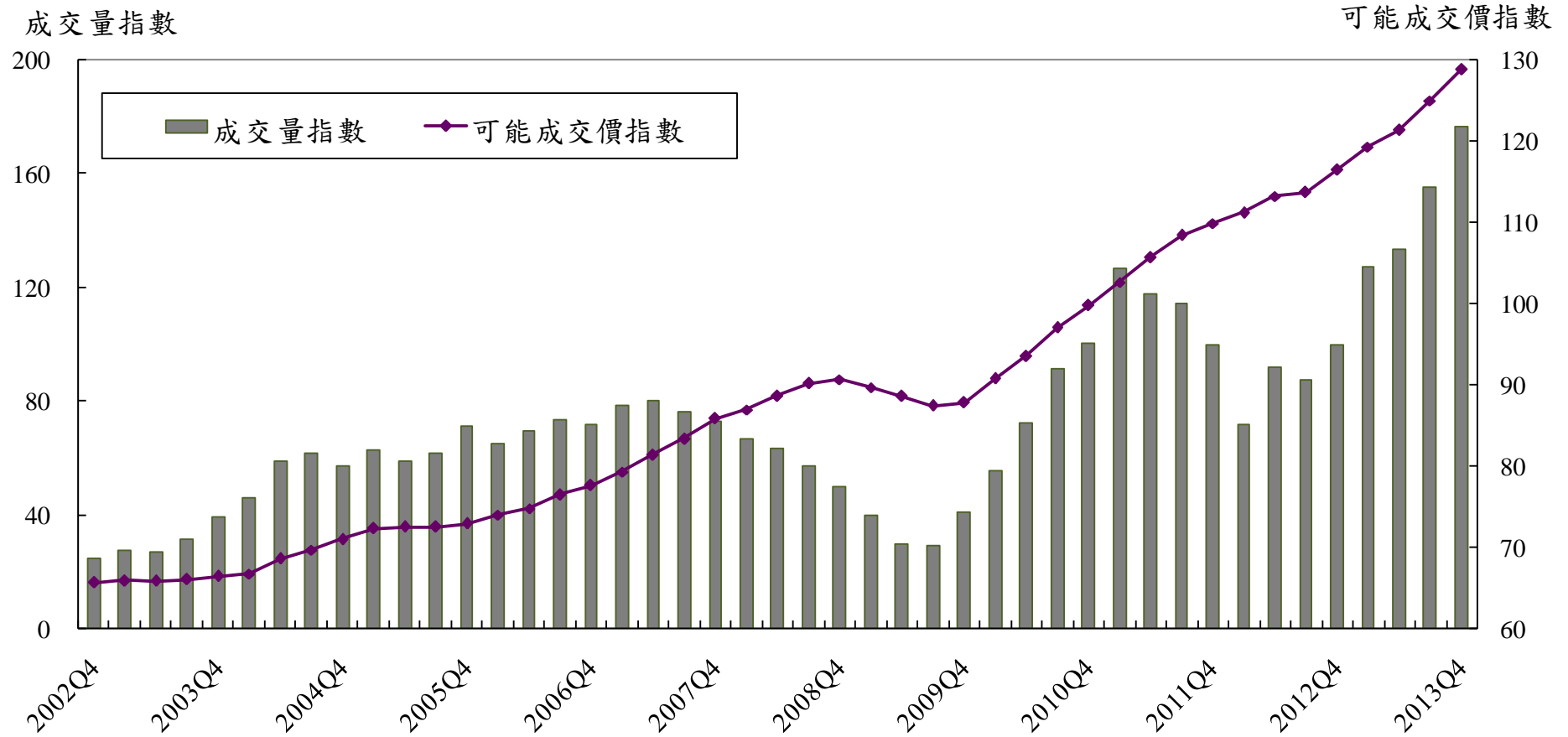
2013 年第 4 季	台北市 A 級		台北市 B 級	內湖科技園區		新北市
開價 (元/坪)	2,773 (-0.20%)		1,776 (0.21%)	1,303 (0.06%)		1,081 (-0.21%)
議價空間 率(%)	10.75% (-0.06%)		10.78% (0.61%)	15.18% (-0.75%)		13.37% (2.79%)
空置率 (%)	10.50% (-5.56%)		7.55% (-10.32%)	20.35% (-0.68%)		13.46% (-7.46%)
台北市 A 級	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 生路段	民生建 國路段	南京松 江路段	忠孝襄 陽路段
開價 (元/坪)	3,291 (-0.08%)	2,536 (0.00%)	2,696 (-0.84%)	2,141 (0.40%)	2,097 (-1.57%)	2,315 (0.28%)
議價空間 率(%)	9.11% (0.08%)	8.10% (0.00%)	17.68% (1.11%)	12.18% (3.20%)	7.22% (-19.09%)	11.66% (2.27%)
空置率 (%)	15.18% (0.63%)	5.70% (-17.04%)	9.16% (-18.93%)	10.29% (-7.33%)	6.01% (-6.73%)	7.54% (9.55%)

註：括號內為相較前一季之變動率。

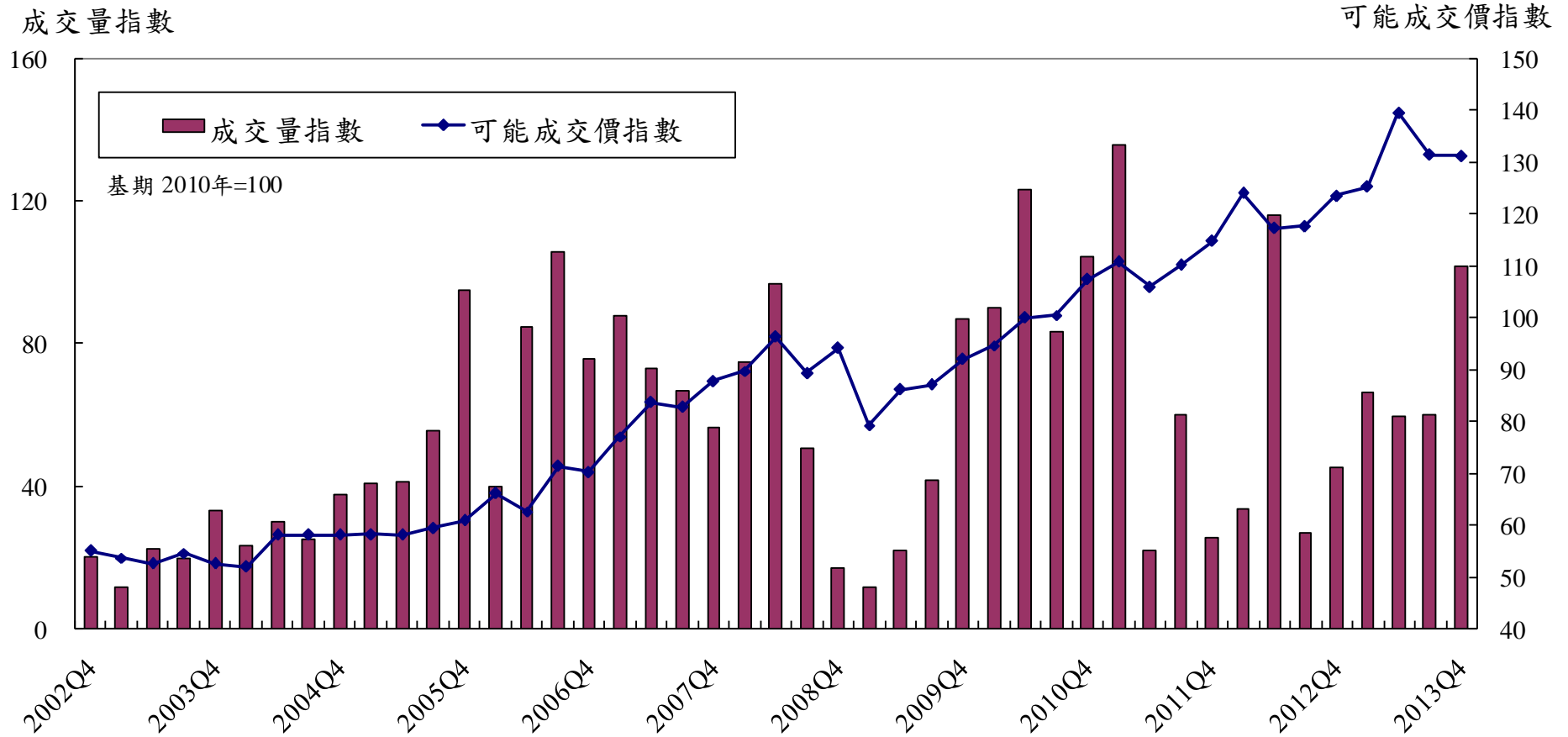
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



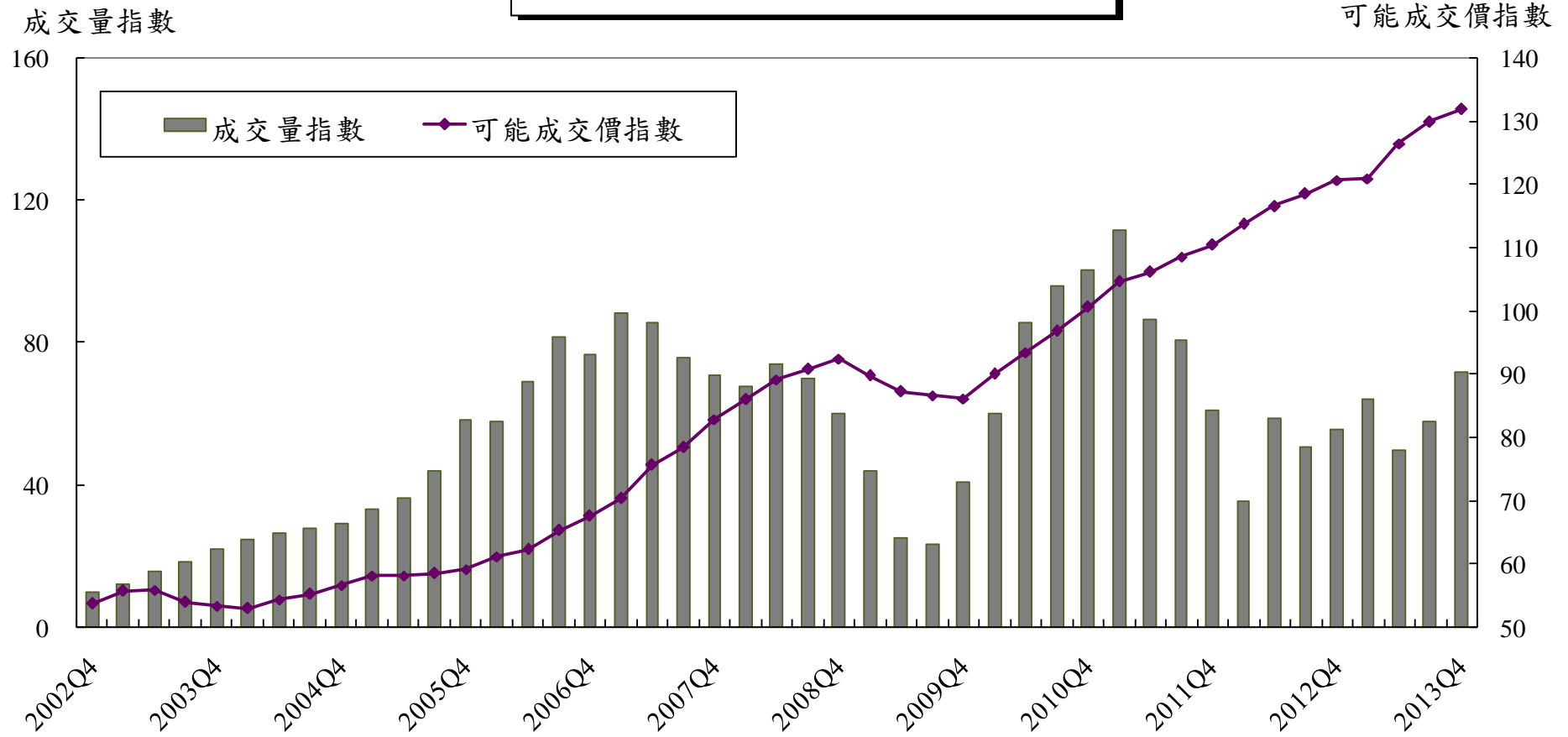
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



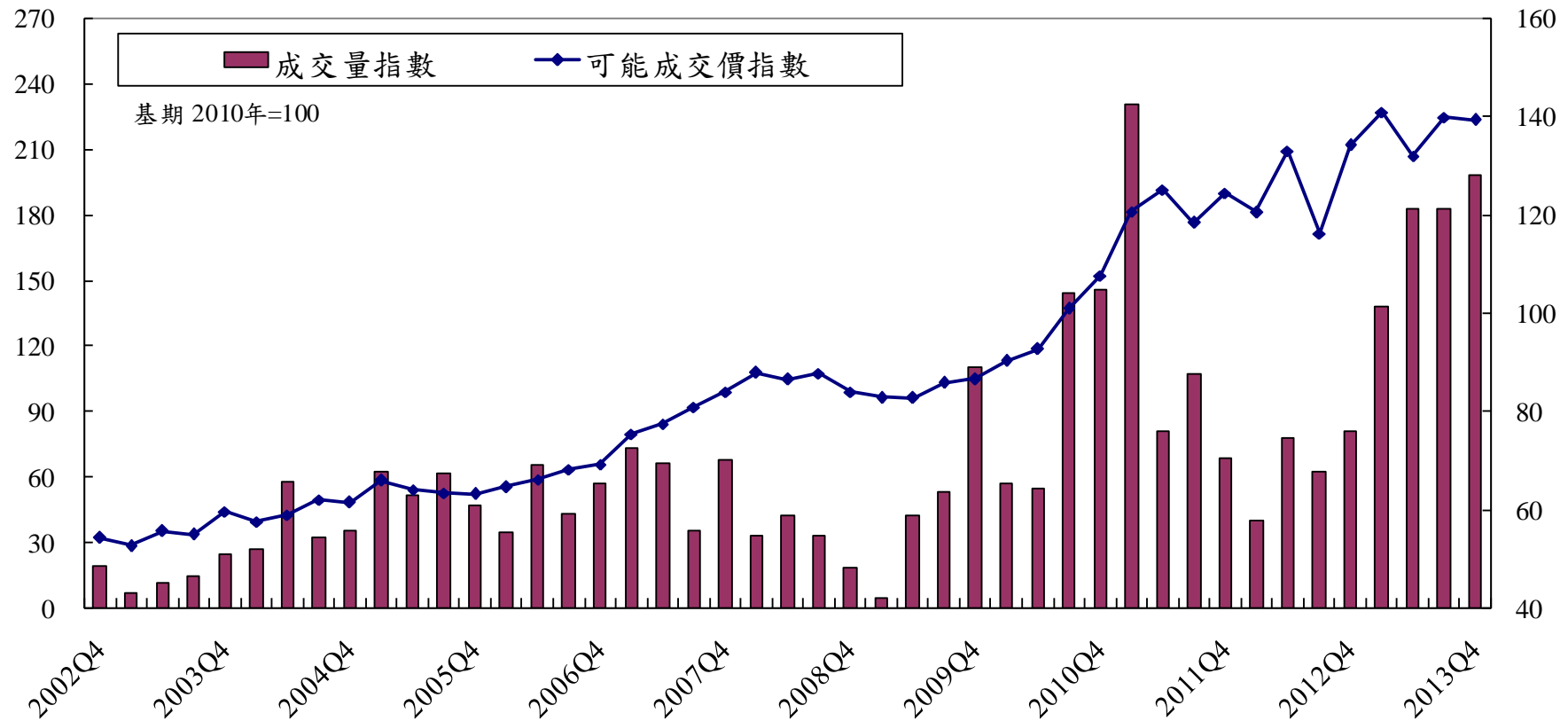
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

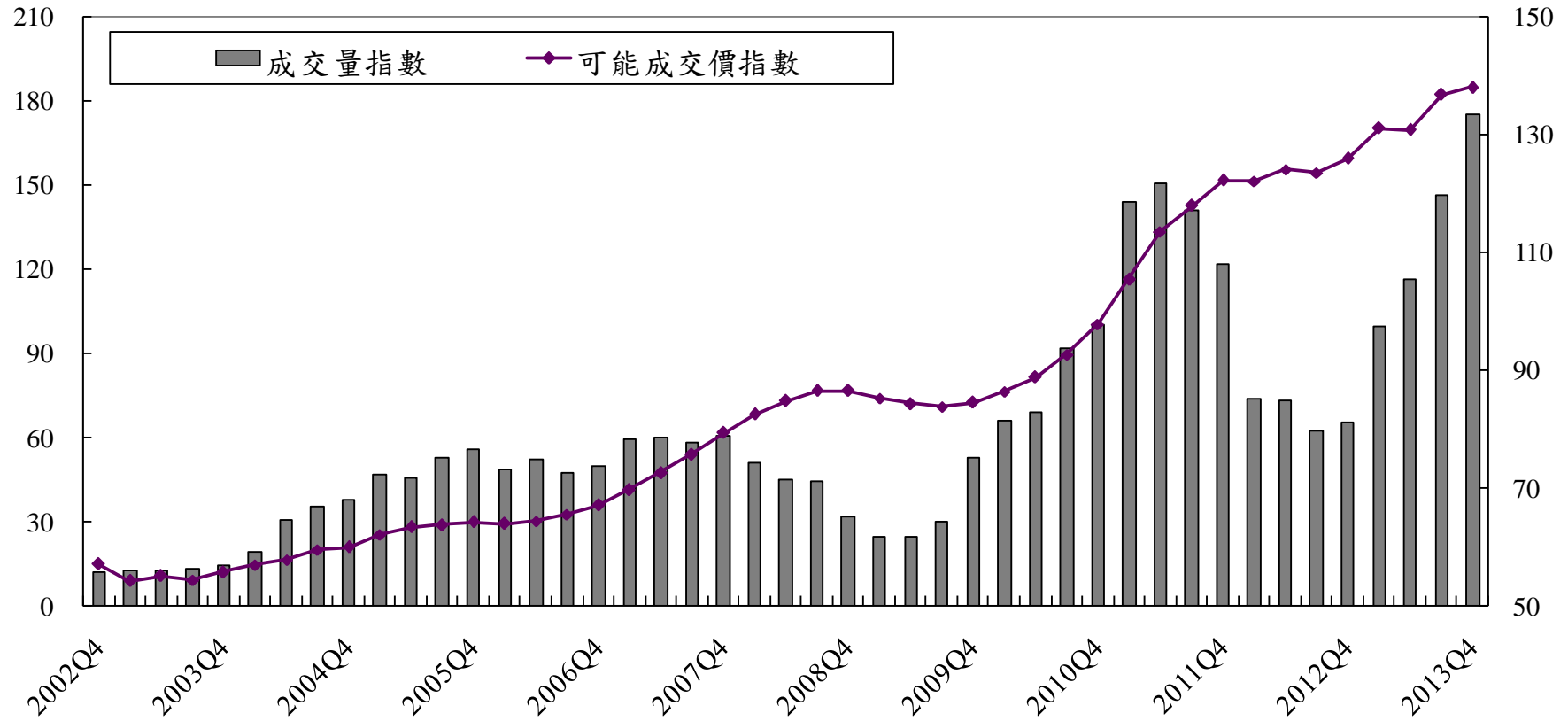
可能成交價指數



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



2013 年第 4 季各地區 10 至 12 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	%
10210	全國	107	16,532,383	6,753	17.78	1,196	1,806	15.13
10211		104	10,067,168	5,622	21.68	1,216	1,888	15.08
10212		93	13,552,261	7,156	19.46	1,387	1,680	15.33
10210	北市	12	3,047,214	303	34.33	104	5,905	14.54
10211		16	2,452,899	566	24.95	141	4,320	12.93
10212		5	2,460,511	361	22.68	81	5,625	15.42
10210	新北	19	5,792,775	1,963	19.76	385	2,185	13.53
10211		19	2,368,975	1,350	26.13	352	1,820	14.03
10212		24	5,300,675	2,460	19.68	481	1,734	15.97
10210	桃竹	22	3,396,364	1,751	19.34	337	1,783	14.24
10211		19	2,068,048	1,369	20.47	280	1,330	12.65
10212		29	2,620,815	2,191	23.64	518	1,723	12.80
10210	台中	24	2,775,000	1,426	14.97	214	1,763	16.56
10211		18	1,557,000	1,046	18.79	194	1,805	17.67
10212		13	1,495,000	865	15.49	134	1,550	17.50
10210	台南	13	679,030	515	10.67	56	1,190	21.10
10211		10	393,246	446	13.87	63	1,204	17.06
10212		9	736,260	563	10.10	56	980	18.59
10210	高雄	17	842,000	795	12.75	100	1,568	14.85
10211		22	1,227,000	845	22.02	186	2,304	17.90
10212		13	939,000	716	16.46	117	1,665	15.69

2013 年新推個案市場回顧

國泰建設公司開發部、政治大學台灣房地產研究中心

從 2013 年國泰房地產指數趨勢觀察，利空方面有經濟衰退與政策壓抑，利多方面則有資金氾濫與重劃開發題材，雙方激戰之下，多方小勝一籌。全國新推個案市場全年四季均呈現以步步為營的方式，緩步推升行情，進而全年呈現價漲量增的高檔小幅盤升格局。

就各都會區狀況而論，台北市持續處於高檔整理的格局，特別是高單價豪宅雖然價格仍微幅往上拉升，個案銷售情況有限，外圍行政區在北投重劃區與內湖區的帶動補漲效應成為主要的價格支撐，推動動能較其他行政區稍弱。在政策對豪宅的打壓力度逐漸加大的情況下，後續發展前景需更需謹慎觀察。新北市市場相較於 2012 年，無論推案量與銷售率都有相當表現，但相較於爆量的表現，價格在第一季的好表現之後，即呈現起伏不定上下盤整波動，顯示追價意願明顯薄弱，與台北市的比價效應逐漸消失，近三年累積超過一兆元的推案量，需要更多的自住客投入，化解對後續市場發展的壓力。桃竹地區市場隨著航空城計畫的實現，與在比價效應與台北都會區客層轉移下，量體持續暴增，價格在第一季噴出後，後續仍有辦法緩步推升，呈現高檔震盪格局。在倚靠地方政府與開發商強力作多支撐行情的情況之下，是否可以化解這幾年量體累積的壓力，也是有待後續觀察。台中市持續前兩年之復甦結構，價格大幅攀升，且量體逐漸放大，過去銷售率不足的部分在今年也得到紓解，推案區域由原本西屯獨挑大樑，開始往都市邊緣區域不斷延伸，台中豪宅區域量體釋放速度過快，仍須觀察能否持續吸引金字塔頂端客層持續進駐。台南市延續去年推案量與價格同步擴張步調，尤其是價格表現上，逐季穩定推升。原本透天厝為主流的市場，大樓類型推案不但出現在高價區，中低價區也有出現，整體市場結構相較其他縣市紮實，惟銷售率無法有效突破，仍在接近 10% 的水準是有隱憂之處。高雄市新推住宅市場歷經去年的成交量擴張之後，本年度推案量再度大幅萎縮，銷售率則有小幅提昇，價格部分則呈現緩步推升，房價第四季達到最高，顯示建商節制推案穩定價格的策略奏效，如果能建商能持續自我節制，高雄市的房市則能有較穩健的表現。

展望 2014 年市場趨勢，金融面部分，美國量化寬鬆確定逐步退場，資金量能緩退與利率緩升；歐美國際經濟情況好轉，可能帶動國內出口上揚，但是中國大陸經濟發生成長趨緩，亦對國內經濟產生壓力。此外，國內高房價帶來相當程度的民怨使中央政府有偏空操作政策壓力，地方政府卻因縣市長選舉壓力下，而有不同作為。若無其他重大衝擊，市場價量短期趨勢比較可能維持價量俱穩格局出發，下半年則是要留意各項多空的發酵情況，以觀察後市發展。

一、2013 年各地區市場發展狀況

(一) 全國：景氣持續高檔盤整，各季交易量波動幅度大

從 2013 年國泰房地產指數趨勢觀察，在政策利空與資金低利利多雙方激戰之下，多方小勝一籌。全國新推個案市場全年四季均呈現以步步為營的方式，緩步推升行情，進而全年呈現價漲量增的高檔小幅盤升格局。第一季因 2013 年下半年實價登錄而被壓抑的買氣，在利空出盡下爆發，2013 年新推個案市場以相當高的氣勢出發。第二季雖然爆發國內經濟成長率下修危機，日本寬鬆貨幣政策刺激，通貨膨脹預期與央行維持低利政策促使市場產生一波預期買氣；第三季美國量化寬鬆退場消息與國內奢侈稅修法的消息發酵，增長了國內開發商與購屋者的觀望氛圍，維持價量俱穩的格局，市場買氣相對保守。第四季市場雖然美國量化寬鬆退場，但是退場步調低於市場預期，奢侈稅也在國內經濟萎靡不振下，由大幅調整轉變為微幅修正。第四季整體市場利空出盡心態明顯，在中南部的帶頭下，房市繼續往上攻堅。

2013 年全國新推個案成交價格全年漲幅為 9.61%，平均每坪漲價 2.42 萬元，每坪開價則增加 2.36 萬元，議價空間微降至 15.54%。此外，2013 年總推案金額為 14,427 億元，較 2012 年增加 2,881 億元，30 天銷售率大幅拉升至 20.81%；全年成交量指數則增加 68.41%。(參見表一)

(二) 台北市：市場交易守穩，價格緩步攻堅

台北市持續處於高檔整理的格局，特別是高單價豪宅雖然價格仍微幅往上拉升，個案銷售情況有限，外圍行政區在北投重劃區與內湖區的帶動補漲效應成為主要的價格支撐，推動動能較其他行政區稍弱。在政策對豪宅的打壓力度逐漸加大的情況下，後續發展前景需更需謹慎觀察。

本年度台北市成交價格年漲幅為 8.49%，平均每坪上漲 6.27 萬元，議價空間下修至 13.48%。2013 年總推案金額 2,270 億元，較 2012 年略減 51 億元，全年 30 天銷售率回升 26.44%，全年之中大致都能守穩這個銷售率，全年 30 天成交量指數較 2012 年小增 6.26%，成交量以先蹲後跳方式，在第四季爆量。從推案地區觀察，本年度推案地區以內湖、士林、中山、北投等行政區為主。(參見表二)

整體而言，2013 年台北市持續處於結構調整格局，在高單價豪宅個案守穩與外圍行政區的補漲效應交互作用下，進行區位價格調整。補漲效應能發揮的空間，是後市的觀察重點。

(三) 新北市：價格高檔震盪，成交量明顯增加

新北市市場相較於 2012 年，無論推案量與銷售率都有相當表現，但相較於爆量的表現，價格在第一季的好表現之後，即呈現起伏不定上下盤整波動，顯示追價意願明顯薄落，與台北市的比價效應逐漸消失，需要更多的自住客投入，化解對後續市場發展的壓力。

本年度新北市成交價格全年上漲 6.70%，每坪上漲 2.56 萬元，議價空間小降 2.32%。本年度總推案金額 4,790 億元，較 2012 大增 1671 億元，30 天銷售率明顯較 2012 年增加，上升 8.88%。全年 30 天成交量指數是去年 1.5 倍以上，亦遠高於基期。從推案地區觀察，本年度推案地區仍持續以新莊、淡水、中和為主。(參見表三)

整體而言，2013 年新北市市場明顯量體放大過快，導致從第一季後價格難以推升，與台北市的比價效應逐漸減弱，近三年累積超過一兆元的推案量，對後續市場發展的壓力不容忽視。

(四) 桃園新竹地區：價格緩步推升，成交量明顯擴張

桃竹地區市場隨著航空城計畫的實現，與在比價效應與台北都會區客層轉移下，量體持續暴增，價格在第一季噴出後，後續仍有辦法緩步推升，呈現高檔震盪格局。在倚靠地方政府與開發商強力作多支撐行情的情況之下，是否可以化解這幾年量體累積的壓力，也是有待後續觀察。

本年度桃竹地區成交價格全年上升高達 12.37%，為各縣市最高，每坪上漲 2.23 萬元，議價空間為 16.47%，略較去年擴大。總推案金額高達 3,911 億元，較去年增加 1,275 億元，全年 30 天銷售率 23.83%，明顯高於 2012 年，全年成交量規模較 2012 年增加近一倍，以第二季最為熱絡。主要推案地區為中壢市與桃園市。(參見表四)

整體而言，本年度桃竹地區市場在比價效應與台北都會區客層轉移下，整體呈現相對繁榮結構，但近三合計 8 千多億元的推案規模，以當地單價較低情況下，釋放之戶數實在驚人。價格要持續攻堅，後續市場壓力不小。

(五) 台中市：價格穩定攀高，銷售率明顯上升

台中市持續前兩年之復甦結構，價格大幅攀升，且量體逐漸放大，過去銷售率不足的部分在今年也得到紓解，推案區域由原本西屯獨挑大樑，開始往都市邊緣區域不斷延伸。2013 年台中市新推個案市場呈現價量俱增的繁榮結構，價格漲幅為各地區最高，成交量亦有不錯表現，銷售率也有提昇。

本年度台中市成交價格全年漲幅為 10.41%，每坪上漲約 2.08 萬元，議價空間呈現穩定。總推案金額為 1,519 億元，較 2011 年增加 377 億元。30 天銷售率雖較去年好轉，但相較其他都會區仍屬偏低，全年成交量較 2011 年增加近四成，以第一季與第四季表現較佳。主要推案地區仍為西屯、南屯與北屯區。

整體而言，本年度台中市呈現連續三年復甦結構，銷售率也開始有所發揮，但是台中豪宅區域量體釋放速度過快，仍須觀察能否持續吸引金字塔頂端客層持續進駐市場，仍為後續發展的觀察重點。(參見表五)

(六) 台南市：價量穩定上升，銷售率無法提振

台南市延續去年推案量與價格同步擴張步調，尤其是價格表現上，逐季穩定推升。原本透天厝為主流的市場，逐漸向大樓類型移動，特別是在中、低價區中也陸續推出大樓類型的個案。

本年度台南市成交價格較 2012 年上漲 5.44%，每坪上漲 0.68 萬元，議價空間略微擴大。本年度總推案金額為 540 億元，較去年大增 131 億元，30 天銷售率較去年略增，全年水準值仍為偏低的 11.54%，較去年僅提昇 0.4%。全年 30 天成交量較去年擴大 16.41%，但第二季成交量佔全年五成。主要推案地區仍為永康、安平與中西區。(參見表六)

整體而言，本年度台南市發展結構穩定紮實。惟銷售率無法有效突破，仍在接近 10% 的水準是有隱憂之處。

(七) 高雄市：價格緩步推升，推案明顯縮小

高雄市新推住宅市場歷經去年的成交量擴張之後，本年度推案金額再度大幅萎縮，銷售率則有小幅提昇，價格部分則呈現緩步推升，房價第四季達到最高。顯示建商節制推案穩定價格的策略奏效，如果能建商能持續自我節制，高雄市的房市則能有較穩健的表現。

本年度高雄市成交價格較 2012 年上漲 10.07%，每坪上漲 1.56 萬元，議價空間率微幅縮減。本年度總推案金額為 1178 億元，較去年減少 363 億元，30 天銷售率較去年稍有提升，全年水準值為 14.52%，30 天成交量減少兩成五左右，各季無論價量均呈現穩定擴張。主要推案地區為鳳山、鼓山、楠梓、仁武等區。(參見表七)

整體而言，本年度高雄市新推住宅市場以減少推案的方式調控價格，房價緩步推升，後市若能持續節制推案量，發展會相較中北部穩定。

二、房價緩步攻堅，議價空間南高於北

2013 年國泰可能成交價緩步攻堅，累計全國年漲幅為 9.61%，各地區以桃竹地區上漲 12.37% 最高，次為台中市上漲 10.41% 與高雄市上漲為 10.07%，台北市上漲 8.49%，新北市上漲 6.70%，台南亦有上漲 5.44% 的表現。

各都會區議價空間率呈現穩定狀況，但水準值以高雄市 18.15% 最高，台南市 18.13% 僅隨在後，台中市亦有 16.82%，北部縣市均在 14% 左右。整體而言，2013 年各縣市房價多呈現上下震盪緩步向上的過程，價格上升穩定度相對不足。

三、推案量多擴大，成交量與銷售率均有表現

2013 年全國新推個案市場推案量較去年大幅擴張 24.95%，而且銷售率同步提昇，致使成交量大增 68.41%。各縣市成交量除高雄市縮減兩成五以外，其餘各縣市都是擴張表現，以新北市與桃竹地區擴張情況最為明顯，在去年量體已高的情況下，繼續以倍數增長；台中市成交量則擴大五成，台南市與台北市則分別小增 16.44% 與 6.29%。

各都會區 30 天銷售率較 2012 年均明顯上升，台中市以北都會區都有 20% 以上的高銷售，台中則提昇到 15.14%，高雄小幅提升到 14.52%，台南市相對較低為 11.54%。

四、價量綜合觀察：價量俱穩為短期結構

2013 多空交戰結果，利空消息鈍化，結果出籠比預期為佳。美國量化寬鬆退場步調低於市場預期，奢侈稅也轉向微幅修正。雖然各項總體經濟數據持續不佳，經濟成長率屢屢下修，國人對政府財經政策不滿聲浪提高，仍然無法抵擋資金面、比價效果與通膨疑慮的威力。致使新北市與桃竹地區的房地產市場激情演出，其他區域也被此趨勢往上拉動，使得各地區均呈現復甦擴張結構。中間的最大隱憂還是，營建業一向自稱為火車頭工業，在 2013 中卻與其他經濟環節車廂完全脫節，且背道而馳。

展望 2014 年市場趨勢，在國內政局即將進行縣市長選舉壓力下，不致出現重大政策利空，總體經濟雖穩定度不足，但預期小有復甦，若無其他重大市場衝擊，市場價量短期趨勢較從價量俱穩格局出發。但是市場累積過多餘屋的壓力下，將是影響國內房市發展的重大因素，且國際資金將逐步離開亞洲，國際利率也蠢蠢欲動，在逐漸發酵的實質利空下，市場要尋找更多的利多才能支撐這個市場。

表一 全國價量變動狀況

全國	2013 年					2012 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	27.14	27.83	27.97	29.76	27.61	25.19	9.61%
議價空間(%)	16.42	15.52	15.16	15.19	15.54	16.93	-8.22%
開價價格(萬/坪)	32.47	32.94	32.97	35.09	32.69	30.33	7.78%
推案金額(億元)	3,153	3,536	3,723	4,015	14,427	11,546	24.95%
30 天銷售率(%)	19.47	22.14	19.04	19.52	20.03	13.94	43.71%
30 天成交量指數	150.29	191.59	173.51	191.82	177.96	105.67	68.41%
價量趨勢	價量俱增	價漲量增	價量俱穩	價漲量穩	價量俱漲		

表二 台北市價量變動狀況

台北市	2013 年					2012 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	77.52	86.42	81.35	81.25	80.14	73.87	8.49%
議價空間(%)	13.26	13.04	13.46	14.06	13.48	17.11	-21.21%
開價價格(萬/坪)	89.37	99.37	94	94.54	92.63	89.11	3.95%
推案金額(億元)	515	427	532	796	2,270	2,321	-2.19%
30 天銷售率(%)	26.8	28.95	23.5	26.59	26.44	18.73	41.18%
30 天成交量指數	66.32	59.47	60.08	101.72	75.98	71.51	6.26%
價量趨勢	價穩量增	價漲量穩	價跌量穩	價穩量增	價量俱漲		
主要推案區域	萬華區 內湖區 北投區	中正區 北投區 中山區	內湖區 中山區 北投區	內湖區 士林區 松山區			

表三 新北市價量變動狀況

新北市	2013 年					2012 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	42.4	39.7	42.09	41.89	40.79	38.23	6.70%
議價空間(%)	16.99	15.37	14.52	14.68	15.32	17.55	-12.69%
開價價格(萬/坪)	51.09	46.92	49.24	49.10	48.17	46.37	3.89%
推案金額(億元)	925	1,155	1,364	1,346	4,790	3,119	53.58%
30 天銷售率(%)	21.53	22.83	19.37	21.22	21.03	12.15	73.11%
30 天成交量指數	137.81	182.38	182.76	197.65	178.17	66.82	166.65%
價量趨勢	價量俱增	價跌量穩	價漲量穩	價量俱穩	價量俱漲		
主要推案區域	新莊區 淡水區 林口區	新店區 中和區 新莊區	淡水區 五股區 泰山區	淡水區 中和區 林口區			

表四 桃竹地區價量變動狀況

桃竹地區	2013 年					2012 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	20.65	20.49	21	21.67	20.22	17.99	12.37%
議價空間(%)	15.92	14.28	13.56	13.24	14.20	16.47	-13.78%
開價價格(萬/坪)	24.56	23.91	24.29	24.97	23.56	21.54	9.39%
推案金額(億元)	912	1,188	1,022	809	3,931	2,636	49.11%
30 天銷售率(%)	23.38	28.34	21.28	21.41	23.83	16.83	41.58%
30 天成交量指數	271.24	428.07	276.4	220.07	309.46	155.63	98.84%
價量趨勢	價量俱增	價穩量增	價漲量縮	價漲量縮	價量俱漲		
主要推案區域	中壢市 桃園市 竹北市	桃園市 中壢市 新竹市	桃園市 中壢市 新竹市	中壢市 桃園市 竹北市			

表五 台中市價量變動狀況

台中市	2013 年					2012 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	17.36	18.37	17.68	20.04	18.13	16.42	10.41%
議價空間(%)	15.96	16.78	17.22	17.15	16.82	13.74	22.42%
開價價格(萬/坪)	20.65	22.08	21.36	24.19	21.79	19.03	14.53%
推案金額(億元)	376	330	431	583	1,720	1,519	13.21%
30 天銷售率(%)	13.43	15.43	15.19	16.30	15.14	11.12	36.18%
30 天成交量指數	273.35	275.86	354.35	514.32	375.78	248.64	51.14%
價量趨勢	價量俱穩	價漲量穩	價跌量增	價量俱增	價量俱漲		
主要推案區域	西區 北屯區 西屯區	南屯區 北屯區 大里區	北屯區 西屯區 大雅區	西屯區 南屯區 北屯區			

表六 台南市價量變動狀況

台南市	2013 年					2012 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	12.74	13.33	13.76	13.81	13.21	12.53	5.44%
議價空間(%)	16.93	15.35	20.42	18.99	18.13	17.28	4.90%
開價價格(萬/坪)	15.34	15.74	17.29	17.05	16.14	15.14	6.58%
推案金額(億元)	118	170	71	181	540	409	31.99%
30 天銷售率(%)	12.18	10.82	12.82	11.40	11.54	11.14	3.55%
30 天成交量指數	232.25	295.42	146.14	331.95	274.22	235.51	16.44%
價量趨勢	價跌量增	價漲量增	價漲量縮	價穩量增	價量俱漲		
主要推案區域	中西區 安平區 東區	北區 安平區 善化區	永康區 安南區 善化區	安平區 中西區 永康區			

表七 高雄市價量變動狀況

高雄市	2013 年					2012 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	16.66	17.45	17.21	18.38	17.05	15.49	10.07%
議價空間(%)	19.18	21.03	17.34	16.20	18.15	19.86	-8.59%
開價價格(萬/坪)	20.62	22.1	20.82	21.93	20.83	19.34	7.71%
推案金額(億元)	307	266	304	301	1,178	1541	-23.57%
30 天銷售率(%)	9.83	12.05	17.16	17.20	14.52	13.61	6.66%
30 天成交量指數	133.28	141.83	231.08	228.92	184.88	240.16	-23.02%
價量趨勢	價漲量縮	價漲量穩	價穩量增	價漲量穩	價漲量縮		
主要推案區域	鼓山區 楠梓區 仁武區	鼓山區 鳳山區 三民區	鼓山區 楠梓區 仁武區	鳳山區 左營區 鼓山區			