

2014 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

2014 年第 4 季國泰全國房地產指數，呈現高檔盤整趨勢偏弱格局，多數地區成交量均呈現萎縮，一年多來雙北市以外地區的價格動能亦呈現消退。本季在九合一選舉最後階段與民間團體推動巢運的環境下展開，加上財政部預計推動「房地合一實價課稅」政策，以及預期利率調升等利空因素下，市場持續呈現對後市發展出現較為悲觀的預期。整體而言，雖然本季整體銷售率數值，並未反應市場一般認為交易極度冷清狀況，主要是因為少數個案銷售率表現較佳，但多數個案確實偏向交易清淡狀況。後市在預期景氣反轉與供給過剩問題逐漸浮現下，價格支撐卻量能略顯不足。此外，財政部宣布於農曆年前提出稅改版本，則為後續影響市場的重大變數。

本季台北市持續以高單價低總價為主的推案模式，雖然對維持價格有所幫助，但交易量與銷售率持續萎縮，顯示房價過高的價格壓力仍是台北市房市發展的最大困境。新北市價格暫停下跌趨勢對穩定信心有所幫助，但市場累積餘屋問題與交易規模未能擴張，仍是市場後續發展的隱憂。桃竹地區房市表現為各地區最弱，長期累積餘屋與銷售率下滑仍是最大隱憂。台中市從上季出現鬆動現象獲得穩定，後續交易量能否持續維持為觀察重點。台南市已從繁榮階段緩步修正，累積的餘屋與偏低的銷售率，是影響後市發展的重要變數。高雄市市況相對上季波動幅度為各地區最穩定，但偏低的銷售率，以及持續擴張的推案量，對後市發展的潛在隱憂可能逐漸擴大。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 261 件，推案戶數計有 17,761 戶。個案總可銷金額為 2,878 億元，較上季以及去年同季均減少；主力總價¹為 1,371 萬元，較上季及去年同季均減少；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	261	29	42	63	47	24	56
	(-18.9%)	(-27.5%)	(-45.5%)	(-18.2%)	(6.8%)	(0.0%)	(-6.7%)
	《-14.1%》	《-12.1%》	《-32.3%》	《-10.0%》	《-14.5%》	《-25.0%》	《7.7%》
戶數	17,761	807	4,024	3,994	3,953	1,210	3,773
	(-19.9%)	(-32.4%)	(-56.9%)	(-15.2%)	(59.3%)	(9.1%)	(12.5%)
	《-9.1%》	《-34.4%》	《-30.3%》	《-24.8%》	《18.5%》	《-20.6%》	《60.1%》
總可銷金額 (億)	2,878	407	796	452	510	157	556
	(-22.0%)	(-37.1%)	(-46.2%)	(-29.7%)	(51.0%)	(-21.9%)	(45.1%)
	《-28.3%》	《-48.8%》	《-40.9%》	《-44.1%》	《-12.4%》	《-13.4%》	《84.9%》

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. 各地區可能成交價多呈現穩定或小幅波動，新北市價格漲幅較大

本季各地區成交價多呈現穩定或上升狀況，僅桃竹地區小幅下滑，南高成交價則呈現持續穩定成長，而新北市價格上漲幅度較大。

2. 各地區開價多呈現穩定或小幅下滑，新北市開價大幅上漲

本季各地區開價多偏向下滑趨勢，僅新北市大幅上漲，其中，台中市與台南市為小幅下跌，而桃竹地區則跌幅較大。

3. 各地區議價空間多呈現穩定或縮小，高雄市議價空間最高

本季各地區議價空間多呈現穩定或縮小，議價空間皆在二成以內，其中，台南市較上季呈現大幅縮減狀況，高雄市議價空間率相對最高，新北市最低。

4. 各地區推案量規模多呈現萎縮，高雄市推案量創新高

本季各地區推案規模多呈現萎縮，其中，新北市及台北市萎縮分別超過四成及三成，而高雄市推案規模則為歷史新高。

5. 各地區銷售率漲跌互見，高雄市銷售率低於一成

本季各地區 30 天銷售率漲跌互見，台北市、桃竹地區及高雄市銷售率連續四季下滑，台中市上漲超過六成；以水準值而言，新北市最高，高雄市最低。

6. 各地區成交規模多呈現穩定或縮減，僅台中市大幅擴大

本季各地區成交量多呈現穩定或縮減，台北市縮減幅度高達四成六，新北市次之，而桃竹地區成交規模則連續六季萎縮，僅台中市大幅擴大。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季為價漲量縮，相較去年同季則價穩量縮。本季台北市價格上升主要為高價區上漲所致，中價區則呈現跌價。此外，本季在推案減少下，銷售率仍持續下滑，致使成交量指數僅達民國 99 年的 24%，為近兩年來最低，市場動能明顯不足。整體而言，本季台北市持續以高單價低總價為主的推案模式，雖然對維持價格有所幫助，但交易量與銷售率持續萎縮，顯示房價過高的價格壓力仍是台北市房市發展的最大困境。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價漲量縮，較去年同季為價穩量縮。本季新北市房市在高價區推案比例增加下，創造衰退趨勢下的漲價效果，且因推案規模明顯降低，有利銷售率提升，但整體交易量仍呈現減少。整體而言，本季新北市價格暫停下跌趨勢對穩定信心有所幫助，但市場累積餘屋問題與交易規模未能擴張，仍是市場後續發展的隱憂。
3. 國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為價跌量縮，較去年同季為價穩量縮。本季桃竹地區市場整體呈現高檔盤整後的向下調節過程，價格表現為各地區最弱，交易量

與銷售率連續四季萎縮。且因為選後桃園航空城發展規模與進度出現不確定現象，對桃竹房市的發展預期產生負面衝擊。整體而言，本季桃竹地區房市表現為各地區最弱，長期累積餘屋與銷售率下滑仍是最大隱憂。

4. 國泰台中市房地產指數，相較上一季為價穩量增，較去年同季均為價量俱穩。本季台中市市況以銷售率與成交量明顯改善最為顯著，主要為少數個案表現較佳所致，但仍顯示台中市仍存在一定水準的買盤，對穩定房市仍具有相當效果。整體而言，本季台中市房市從上季出現鬆動現象獲得穩定，後續交易量能否持續維持為觀察重點。
5. 國泰台南市房地產指數，相較上季為價量俱穩，較去年同季為價漲量縮。本季台南市新推個案市場，價格持續走高趨勢已趨緩，推案規模較大個案多數銷售不佳，但低單價個案銷售狀況較理想，顯示市場對近年來房價過高現象已有所反應。整體而言，台南市房市已從繁榮階段緩步修正，累積的餘屋與偏低的銷售率，是影響後市發展的重要變數。
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穩。本季高雄市市況仍屬於高檔盤整結構，價格上升能量已趨緩，高單價個案銷售狀況普遍不佳。但因推案規模持續擴大，致使交易量仍處於長期較高位置。整體而言，本季高雄市市況相對上季波動幅度為各地區最穩定，但偏低的銷售率，以及持續擴張的推案量，對後市發展的潛在隱憂可能逐漸擴大。

2014 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	29.36	-1.84%(--)	14.35	0.80%(Δ)	13.16	8.91%(+)	102.52	-12.80%(Δ)
台北市	82.53	2.62%(+)	13.25	-3.00%(Δ)	13.92	-20.10%(-)	24.00	-46.00%(--)
新北市	41.60	8.52%(+++)	12.21	4.84%(Δ)	16.19	41.71%(++)	80.74	-38.92%(-)
桃竹地區	21.80	-2.86%(-)	13.18	-6.32%(-)	13.83	-2.27%(Δ)	85.75	-17.13%(-)
台中市	20.39	-0.29%(Δ)	14.26	-12.78%(--)	13.51	61.53%(+++)	362.00	157.27%(+++)
台南市	15.82	0.13%(Δ)	14.63	-11.96%(---)	10.56	-3.00%(Δ)	181.38	5.84%(Δ)
高雄市	20.57	1.38%(Δ)	18.12	-7.29%(-)	9.54	-22.31%(-)	245.22	-12.58%(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 級議價空間率與內湖科技園區相較上季穩定，新北市辦公室議價空間率指數較上季穩定擴大 3.82%；台北市 A 級辦公室，空置率較上季縮小 2.35%，台北市 B 級辦公室，空置率較擴大 3.21%，內湖科技園區辦公室，空置率較上季擴大 3.62%，新北市辦公室空置率較上季縮小 7.08%

2. 台北市 A 級辦公室租金開價多呈現穩定波動，空置率則漲跌互見

台北市各主要路段 A 級辦公室租金在開價部份以及議價空間率部分，相較上季皆維持穩定；空置率部分，敦北民生路段、民生建國路段相較上季擴大，而信義計畫區、仁愛敦南路段、南京松江路段與忠孝襄陽路段則相較上季縮小。

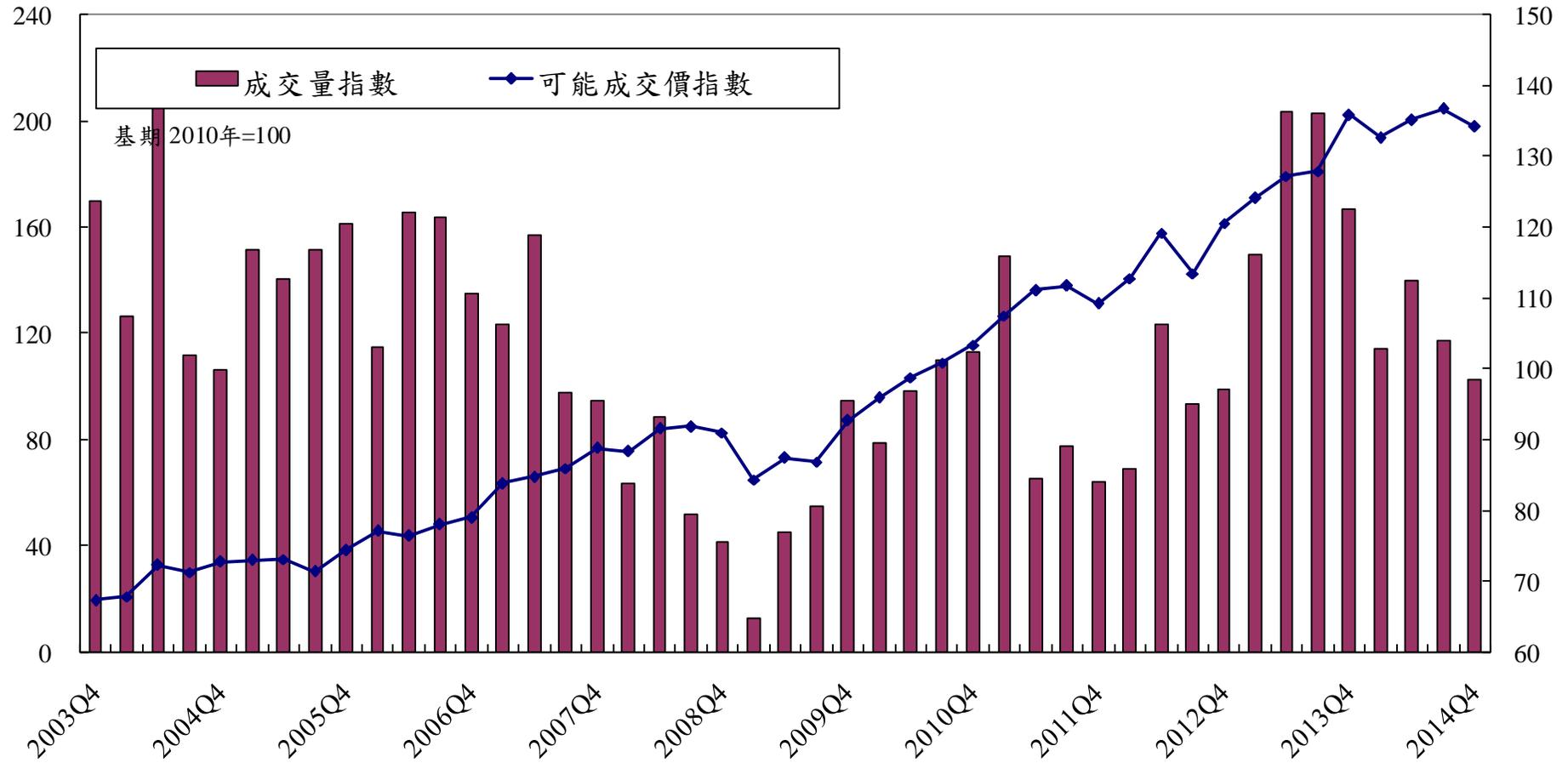
2014 年第 4 季	台北市 A 級		台北市 B 級		內湖科技園區		新北市
開價 (元/坪)	2,803 (0.03%)		1,789 (0.35%)		1,406 (0.37%)		1,140 (0.00%)
議價空間率 (%)	11.33% (-0.05%)		11.02% (0.70%)		16.43% (1.73%)		13.01% (3.82%)
空置率 (%)	9.00% (-2.35%)		6.24% (3.21%)		19.05% (3.62%)		17.41% (-7.08%)
台北市 A 級	信義計畫區	仁愛敦南路段	敦北民生路段	民生建國路段	南京松江路段	忠孝襄陽路段	
開價 (元/坪)	3,348 (0.00%)	2,578 (0.00%)	2,696 (0.00%)	2,132 (0.00%)	2,150 (0.70%)	2,315 (0.00%)	
議價空間率 (%)	10.80% (0.00%)	7.63% (0.00%)	17.68% (0.00%)	11.80% (0.00%)	8.65% (-1.19%)	11.95% (0.00%)	
空置率 (%)	11.46% (-3.03%)	6.69% (-4.90%)	9.38% (2.74%)	9.43% (6.66%)	4.47% (-24.30%)	6.00% (-3.06%)	

註：括號內為相較前一季之變動率。

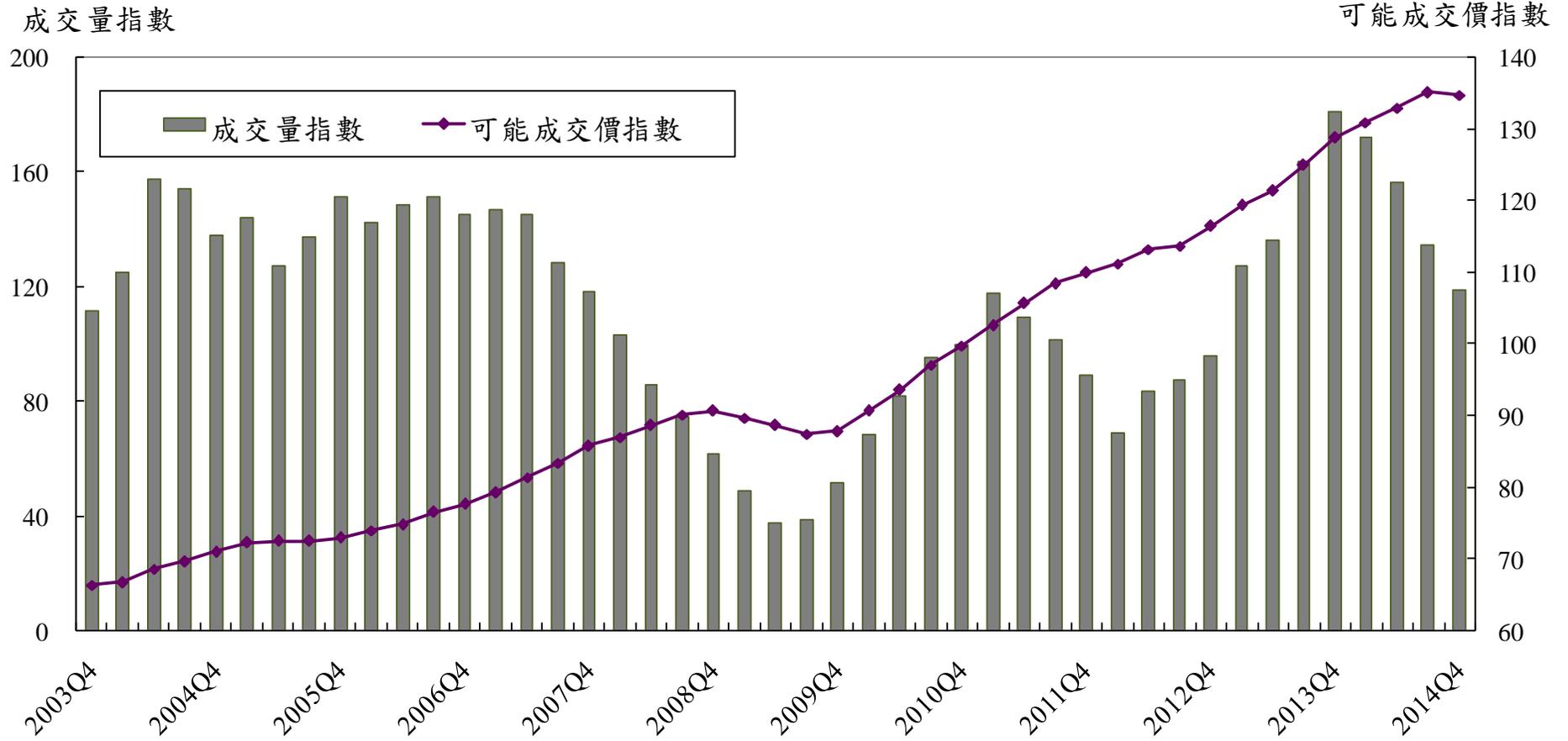
國泰全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

可能成交價指數



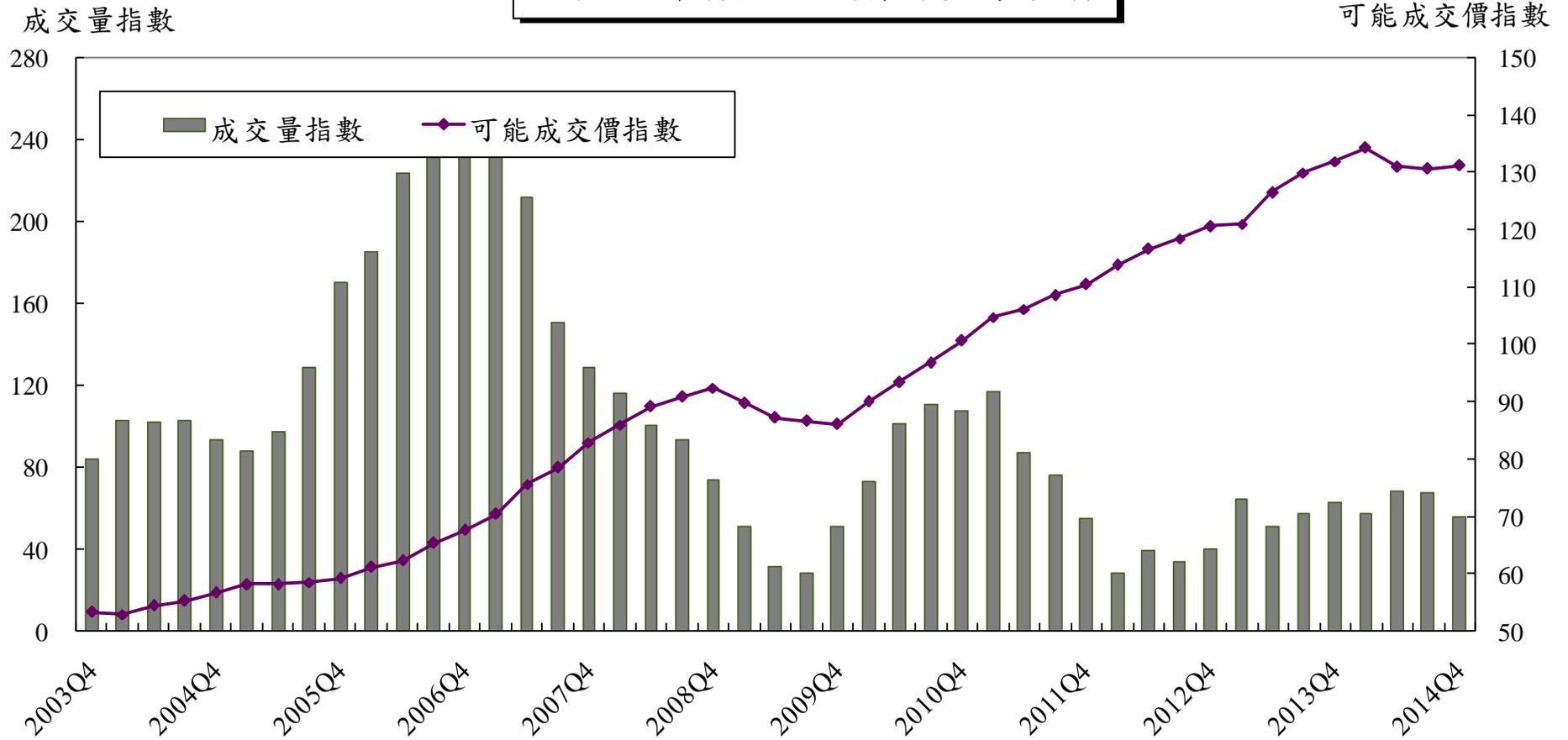
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



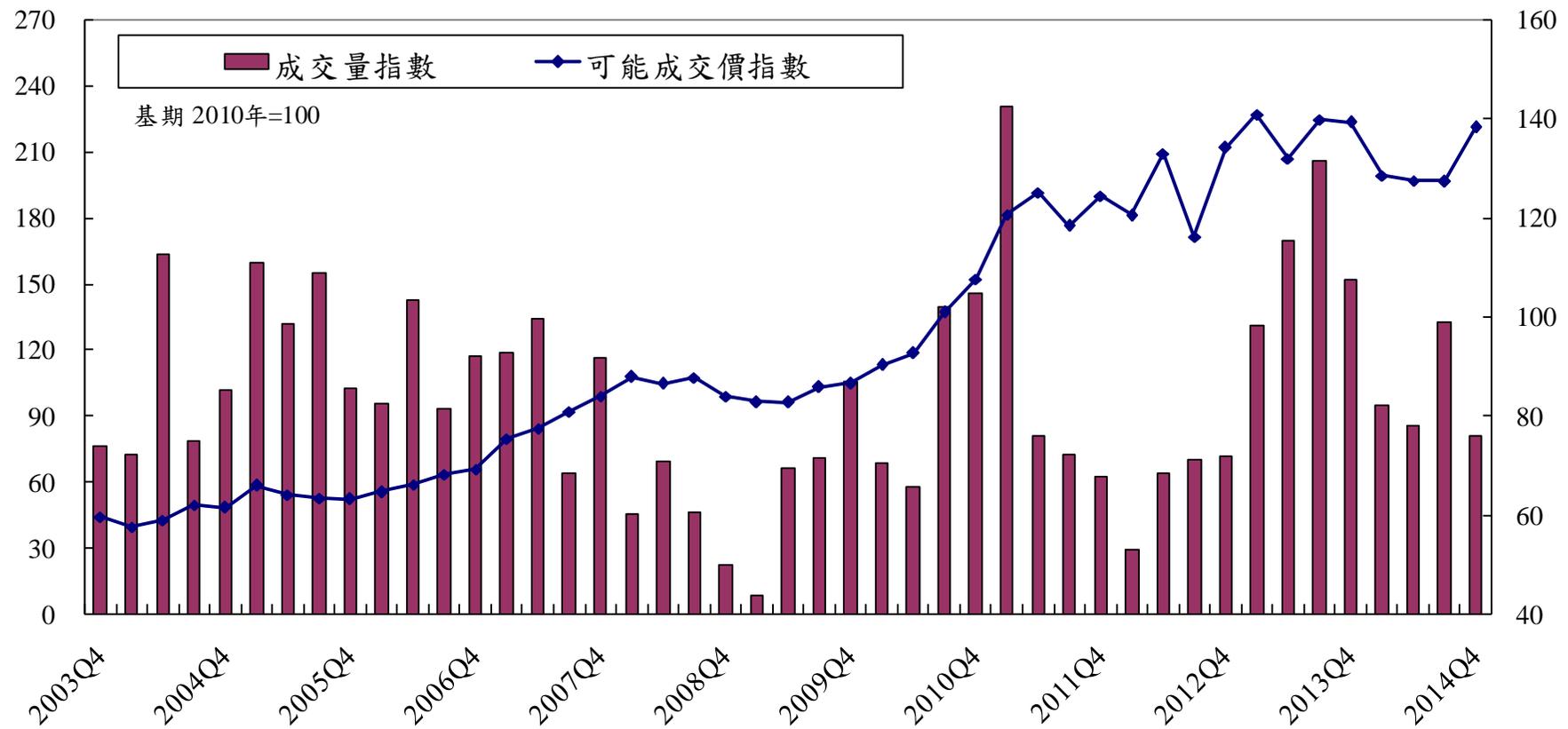
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

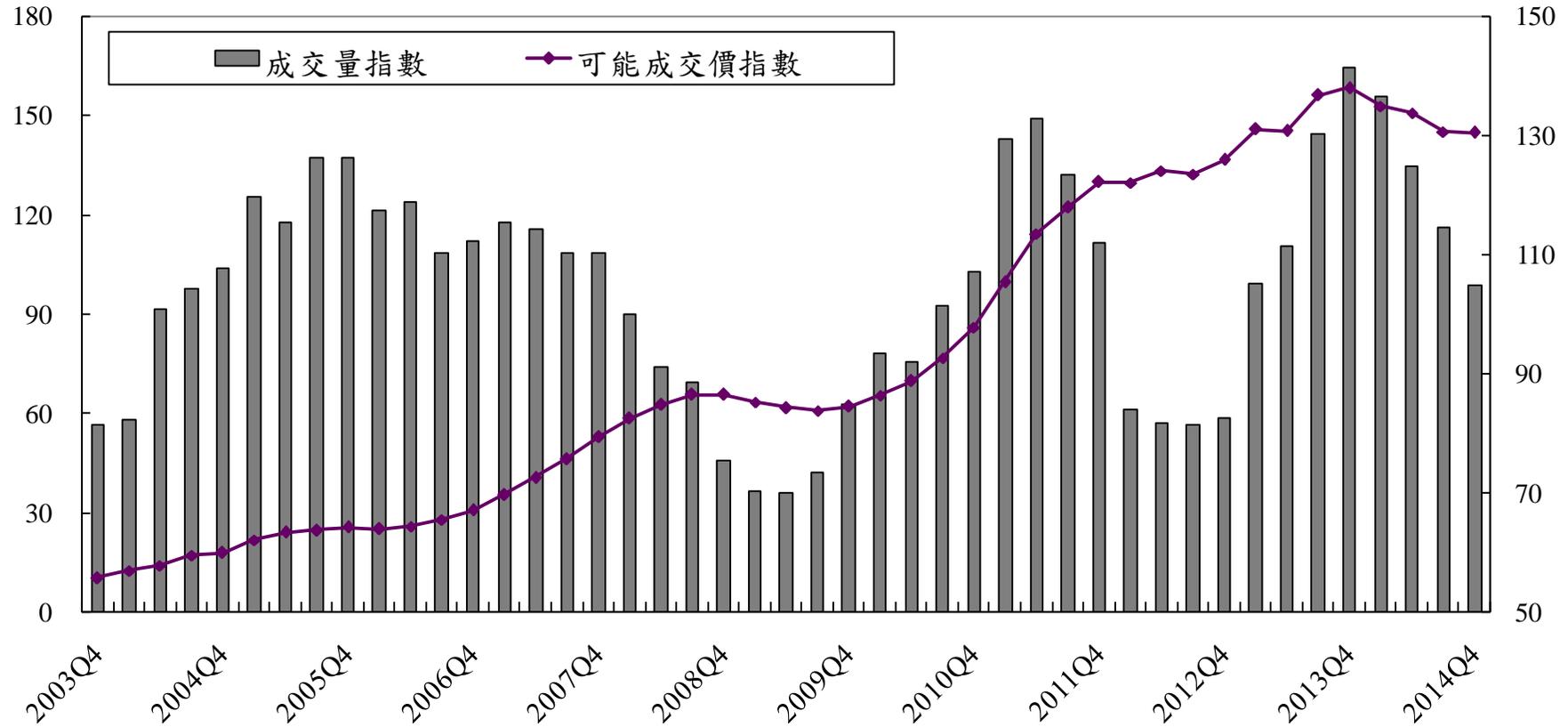
可能成交價指數



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



2014 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	%
10310	全國	94	9,670,648	6,749	14.72	997	1,528	15.24
10311		83	7,361,802	4,659	10.41	484	1,680	15.05
10312		84	11,751,484	6,353	13.53	853	1,709	14.24
10310	北市	11	1,495,923	385	15.94	62	2,688	15.19
10311		7	392,906	113	22.07	25	3,806	8.92
10312		11	2,185,532	309	8.44	26	4,140	13.66
10310	新北	11	2,049,952	1,157	24.52	284	2,268	15.40
10311		13	2,815,665	1,101	9.40	105	1,428	14.54
10312		18	3,095,221	1,766	14.96	263	1,709	11.64
10310	桃竹	30	2,576,317	2,259	15.88	359	1,124	12.80
10311		15	980,042	947	10.32	96	1,044	13.41
10312		18	963,805	788	12.16	97	1,453	14.07
10310	台中	16	1,764,000	1,233	10.33	128	2,043	16.41
10311		14	1,484,575	1,058	11.17	117	1,446	17.01
10312		17	1,854,000	1,662	17.35	286	1,225	16.34
10310	台南	8	571,185	448	9.88	44	869	18.34
10311		8	404,233	349	11.62	40	1,061	14.56
10312		8	589,927	413	10.42	43	934	16.61
10310	高雄	18	1,213,272	1,267	9.33	120	1,545	17.03
10311		26	1,284,380	1,091	9.16	101	2,202	20.27
10312		12	3,063,000	1,415	10.03	138	2,214	19.54

2014 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 2014 年國泰房地產指數趨勢觀察，全國新推個案市場全年四季呈現價漲量縮的高檔狹幅盤整狀況。

就各都會區狀況而論，台北市持續處於震盪量縮格局，基於台北市為首善區的基本盤支撐，雖然部分資金轉往其他縣市，銷售率逐季快速下滑，價格仍維持在高檔整理，買氣的滑落是否影響後市價格表現有待觀察。上年度新北市市場明顯從熱絡轉為盤整，於 2014 年全年度銷售率進一步滑落谷底，連帶價格維持在整理的格局。過去前兩年新北市已經累積超過六千億元的推案量，今年在疲弱的銷售情況下，仍然繼續放出四千多億的推案量，市場買氣無法負荷的情況相當明顯。桃竹地區市場與相鄰的新北市同步，雖然推案量相較去年減少三成，但是銷售率一樣軟落，整體呈現量縮的弱勢盤整結構，後續市場壓力越來越高。台中市在連續兩年復甦結構後，價格面本年度持續走強，在推案過多的情況下，壓縮了銷售率的表現，使得成交量小幅下滑，要維持榮景還需要更高的銷售率支持。台南市在房價所得比偏低與在央行信用管制區外的雙重優勢，延續去年價量齊升的繁榮格局，表現為各區之冠。在銷售率部分亦有長足成長，化解存貨過多的疑慮，惟在市場表現過佳情況下，還是擔心建商過度推案，造成市場胃納無法容受的情況。高雄市新推住宅市場去年成交量快速擴張，整體結構出現價漲量升的格局，銷售率小幅下滑但無礙市場表現，後市趨勢與台南一樣，較其他區域為佳。

展望 2015 年市場趨勢，在國內政局受執政黨地方選舉大敗的影響、總體經濟部分則有升息陰影、台幣貶值與稅改方案的壓力。雖然有這些利空因素，但預期整體國民所得有較佳表現，資金部分則有歐洲與日本可能跟進量化寬鬆。若無其他重大衝擊，市場價量短期趨勢比較從價量持續微跌格局出發，但整體政經環境所充斥動盪不安的氣氛，仍可能衝擊市況，程度視政策發酵程度而定。

一、2014 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 2014 年國泰房地產指數趨勢觀察，全國新推個案市場全年四季呈現高檔狹幅盤整狀況，全年呈現價漲量縮的高檔盤整格局。第一季在美國 QE 陰影下退場、民生物價攀升與經濟表現持續不佳的情況下，需要政府有所表現，然而政府部分卻陷入馬王鬥爭，實價登錄覆議案的漩渦，市場始終處於低氣壓。在 3 月終於爆發了佔領立法院的太陽花學運，以價跌量縮開始了第一季的行情。第二季雖然南高與雙北走弱，但部分投資者轉戰桃竹區與台中區的情況下，同時行政院決議封存核四，讓政治降溫，使得房地產市場止穩；第三季開始時發生高雄氣爆事件與合宜住宅弊案讓民眾觀感不佳，執政黨為營造改革決心，拋出房地合一稅，讓市場大為震撼，也讓

原本的剛燃起多頭氣勢立即受挫，同時市場民調結果對於執政黨縣市長普遍不看好，在普遍觀望的情況下，第三季建商意圖力守售價，出現價漲量穩的格局，但銷售率則下滑至全年最低點。但市場買氣越來越悲觀保守，928 檔期幾乎完全失靈。第四季縣市長地方選舉結果，執政黨遭到空前的慘敗，尤其是桃園的政黨輪替，讓航空城後續開發出現有相當不確定性因素。雖然油價快速下滑與整體經濟成長看好緩解了部分壓力，但美國提前升息的謠言不斷，我國央行彭總裁亦不斷警告國際金融狀況隨時可能逆轉，造成第四季以價跌量穩的局面作為全年的收尾。

2014 年全國新推個案成交價格全年漲幅為 5.63%，平均每坪漲價 1.56 萬元，每坪開價則增加 1.54 萬元，議價空間微降至 14.80%。此外，2014 年總推案金額為 13,613 億元，較 2013 年減少 814 億元，30 天銷售率則大幅下降至 14.27%；全年成交量指數則減少 33.45%，第二季成交量增加，但第四季指數已經滑落到接近 100 的基期年水準。(參見表一)

表一 全國價量變動狀況

全國	2014 年					2013 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	29.01	29.56	29.91	29.36	29.17	27.61	5.63%
議價空間(%)	15.24	15.47	14.24	14.35	14.80	15.54	-4.75%
開價價格(萬/坪)	34.23	34.98	34.87	34.27	34.23	32.69	4.72%
推案金額(億元)	3,151	3,891	3,692	2,878	13,613	14,427	-5.65%
30 天銷售率(%)	16.39	15.01	12.09	13.16	14.27	20.03	-28.75%
30 天成交量指數	114.21	140.14	117.57	102.52	481.59	723.67	-33.45%
價量趨勢	價跌量縮	價漲量穩	價漲量穩	價跌量穩	價漲量縮		

(二) 台北市：市場交易持續萎縮，價格震盪調整

2014 年台北市新推個案市場持續價漲量縮趨勢，價格呈現高檔震盪調節，成交量連續第三年萎縮，市場關注重點逐漸轉移到其他都會區，交易相較其他都會區較為冷清。但在首善之區與土地供給兩項因素下，價格仍持續堅挺。

本年度台北市成交價格年漲幅為 2.82%，平均每坪上漲 2.26 萬元，議價空間持續下修至 13.70%。2014 年總推案金額 2,270 億元，較 2013 年略增 192 億元，全年 30 天銷售率降減至 24.46%，但高銷售集中於上半年，台北市下半年銷售率則滑落到兩成以下，第四季更滑落到一成五以下。全年 30 天成交量指數較 2013 年減少 2.92%，上半年成交量明顯高於下半年。

整體而言，2014 年台北市持續處於景氣轉弱格局，原本是政策效應是發揮在高單價豪宅，現在因房地合一稅有三千萬課稅門檻，導致高總價為主的台北銷售全面下滑，後續發展前景將更趨保守。

表二 台北市價量變動狀況

台北市	2014 年					2013 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	82.98	78.35	80.43	82.53	82.40	80.14	2.82%
議價空間(%)	15.19	13.04	13.66	13.25	13.70	13.48	1.65%
開價價格(萬/坪)	97.85	90.09	93.15	95.14	95.49	92.63	3.09%
推案金額(億元)	383	641	648	407	2,078	2,270	-8.45%
30 天銷售率(%)	36.27	23.61	17.43	13.92	24.46	26.44	-7.48%
30 天成交量指數	61.66	94.39	44.44	24.00	243.94	251.27	-2.92%
價量趨勢	價穩量縮	價跌量增	價漲量縮	價漲量縮	價量俱穩		
主要推案區域	中山區 大同區 中正區	文山區 萬華區 中山區	內湖區 士林區 北投區	北投區 中山區 信義區			

(三) 新北市：價格接近平盤，銷售率疲弱不振

2014 年新北市新推個案市場呈現價漲量縮格局，價格震盪走高，但較去年僅小漲 0.2 萬元。去年整體成交量原本就明顯較前年萎縮，在高峰持續反轉格局下，業者仍堅持大量推案，終於導致銷售率相較去年遜色許多，連帶影響成交量大減。市場景氣陷入高檔盤整格局。

本年度新北市成交價格全年上漲 0.35%，每坪上漲 0.20 萬元，議價空間小減至 13.14%。本年度總推案金額 4,575 億元，較 2013 年略減 275 億元，30 天銷售率明顯較 2013 年降低接近 7 個百分點，僅有 13.26%。全年 30 天成交量指數較去年再度大減約四成。(參見表三)

整體而言，2014 年新北市市場明顯持續盤整，近三年累積上兆的推案量，而以目前的銷售率去化餘屋較為不易，後市需持續觀察量能變化。

表三 新北市價量變動狀況

新北市	2014 年					2013 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	38.67	38.35	38.34	41.60	40.94	40.79	0.35%
議價空間(%)	15.40	14.55	11.64	12.21	13.14	15.32	-14.27%
開價價格(萬/坪)	45.71	44.88	43.39	47.39	47.13	48.17	-2.17%
推案金額(億元)	1,197	1,102	1,480	796	4,575	4,790	-4.50%
30 天銷售率(%)	15.50	14.60	11.42	16.19	13.26	21.03	-36.95%
30 天成交量指數	94.67	85.72	132.19	80.74	377.94	658.34	-42.59%
價量趨勢	價跌量縮	價量俱穩	價穩量增	價漲量縮	價穩量縮		
主要推案區域	新莊區 林口區 汐止區	林口區 新莊區 蘆洲區	淡水區 新莊區 土城區	林口區 新店區 淡水區			

(四) 桃園新竹地區：價格續升，成交量明顯萎縮

2014年桃竹地區新推個案市場易呈現價漲量縮的結構，價格漲勢趨緩，成交量則反轉萎縮，市場動能開始逐漸失去。

本年度桃竹地區成交價格全年上升 8.84%，每坪上漲 1.78 萬元，議價空間為 13.34%，略較去年減少。總推案金額 2,431 億元，較去年減少 1,000 億元，全年 30 天銷售率 16.26%，遠低於 2013 年的 23.83%，全年成交量規模較 2013 年減少五成以上，成交集中於上半年。(參見表四)

整體而言，本年度桃竹地區價格繼續往上挺升，但是銷售率卻不盡理想，連帶拖累成交量。如果價格要往上續攻，市場動能需要增強。

表四 桃竹地區價量變動狀況

桃竹地區	2014 年					2013 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	20.98	22.23	22.44	21.80	22.00	20.22	8.84%
議價空間(%)	12.80	13.26	14.07	13.18	13.34	14.20	-6.08%
開價價格(萬/坪)	24.06	25.63	26.11	25.11	25.39	23.56	7.76%
推案金額(億元)	607	729	643	452	2,431	3,931	-38.14%
30 天銷售率(%)	19.01	15.85	14.15	13.83	16.26	23.83	-31.74%
30 天成交量指數	130.65	134.65	103.47	85.75	466.87	971.72	-51.95%
價量趨勢	價量俱縮	價漲量穩	價穩量縮	價跌量縮	價漲量縮		
主要推案區域	桃園市 中壢市 竹北市	桃園市 中壢市 竹北市	桃園市 竹北市 中壢市	桃園市 中壢市 新竹市			

(五) 台中市：價量表現不俗，銷售率全台居末

2014年台中市新推個案市場延續去年繁榮結構，價格與推案量具有表現，銷售率卻下滑，需要加強。

本年度台中市成交價格全年漲幅為 9.38%，每坪上漲約 1.70 萬元，議價空間小幅下滑至 15.95%。總推案金額為 2,227 億元，較 2013 年增加 507 億元。30 天銷售率大幅滑落到低檔僅 10.12%，為各都會區最低，導致全年成交量較 2013 年減少近三成，前三季表現不佳，反而在第四季表現較佳。

整體而言，本年度台中市呈現連續三年復甦結構，但銷售率表現卻無法跟上價格與推案的腳步，市場要維持繁榮格局，需要更多購屋者的認同。(參見表五)

表五 台中市價量變動狀況

台中市	2014 年					2013 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	20.61	21.42	20.45	20.39	19.83	18.13	9.38%
議價空間(%)	16.41	17.01	16.34	14.26	15.95	16.82	-5.15%
開價價格(萬/坪)	24.65	25.81	24.45	23.78	23.59	21.79	8.25%
推案金額(億元)	555	824	338	510	2,227	1,720	29.49%
30 天銷售率(%)	11.92	9.85	8.36	13.51	10.12	15.14	-33.16%
30 天成交量指數	246.50	274.17	140.71	362.00	932.67	1310.68	-28.84%
價量趨勢	價穩量縮	價漲量穩	價跌量縮	價穩量漲	價漲量縮		
主要推案區域	西屯區 北屯區 南屯區	西屯區 北屯區 南屯區	南屯區 北屯區 大里區	北屯區 太平區 西屯區			

(六) 台南市：各項指標均大幅翻揚，第二季市況最佳

2014 年台南市新推個案市場呈現價漲量增，成交價穩定推升，成交量主要為第二季所貢獻，銷售率也大幅好轉。

本年度台南市成交價格較 2013 年上漲 12.50%，連續兩年價格上漲率達兩位數，每坪上漲 1.65 萬元，議價空間略減。本年度總推案金額為 756 億元，較去年大增 216 億元，30 天銷售率較去年大幅增加，全年水準值高達仍為偏低的 16.48%，全年 30 天成交量較去年擴大五成以上，但第二季成交量佔全年五成。

整體而言，本年度台南市新推住宅市場價量同步大幅擴張，表現優異，過去較低的銷售率也大幅提升，因為地方型態市場架構不易受國際經濟與化的影響、價格基期較低、房價所得比方面也較其他都會區有優勢，本年度發展狀況不錯，如果可以節制推案量，後市仍有表現空間。

表六 台南市價量變動狀況

台南市	2014 年					2013 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	15.41	14.92	15.79	15.82	14.86	13.21	12.50%
議價空間(%)	18.34	14.56	16.61	14.63	15.80	18.13	-12.85%
開價價格(萬/坪)	18.87	17.47	18.94	18.53	17.65	16.14	9.38%
推案金額(億元)	162	237	200	157	756	539.85	40.00%
30 天銷售率(%)	11.71	22.30	10.89	10.56	16.48	11.54	42.88%
30 天成交量指數	197.73	646.16	171.38	181.38	1298.26	834.29	55.61%
價量趨勢	價漲量穩	價跌量增	價漲量縮	價量俱穩	價漲量增		
主要推案區域	安南區 中西區 善化區	安平區 北區 中西區	安南區 北區 永康區	安平區 南區 中西區			

(七) 高雄市：價格漲幅相對最高，銷售率依然低迷

2014 年高雄市新推個案市場呈現價漲量增格局，受到去年一年的價格壓抑，本年價格漲幅為各都會區之冠，成交量亦溫和擴大，市況相對穩定。

本年度高雄市成交價格較 2013 年上漲 15.32%，每坪上漲 2.61 萬元，相較 2010 年價格幾乎翻倍，議價空間率持續穩定。本年度總推案金額為 1546 億元，較去年增加 368 億元，30 天銷售率依舊低迷，全年僅 12.82%，30 天成交量增加兩成，除第一季較冷淡，各季均呈現擴張。(參見表七)

整體而言，本年度高雄市新推住宅市場追價氣勢強烈，惟房價短線漲幅過高，後市趨勢宜保守樂觀。

表七 高雄市價量變動狀況

高雄市	2014 年					2013 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	20.79	19.62	20.29	20.57	19.66	17.05	15.32%
議價空間(%)	17.03	20.27	19.54	18.12	18.95	18.15	4.37%
開價價格(萬/坪)	20.62	22.10	20.82	25.12	24.26	20.83	16.45%
推案金額(億元)	248	359	383	556	1,546	1177.8	31.24%
30 天銷售率(%)	13.86	12.90	12.28	9.54	12.82	14.52	-11.70%
30 天成交量指數	141.45	265.33	280.49	245.22	1016.71	845.6	20.24%
價量趨勢	價漲量縮	價跌量增	價漲量穩	價量俱穩	價漲量增		
主要推案區域	楠梓區 仁武區 前鎮區	楠梓區 鼓山區 左營區	楠梓區 鳳山區 苓雅區	鼓山區 楠梓區 鳳山區			

二、房價漲勢繼續趨緩，議價空間普遍縮減

2014 年國泰可能成交價上漲趨勢繼續趨緩，累計全國年漲幅為 5.63%，漲幅較去年為小。各地區以高雄上漲 15.32% 最高，次為台南市上漲 12.50%，台中市漲幅為 9.98%，桃竹地區上漲 8.84%，台北市上漲 2.82%，新北市僅上漲 0.35%。

各都會區議價空間率呈現普遍縮減的狀況，但水準值以高雄市 18.95% 最高，其餘都會區 15% 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，雙北漲勢明顯落後。

三、推案量北減南增，成交量與銷售率台南一枝獨秀

2014 年全國新推個案市場推案量較去年微減 5.65%，但因銷售率大減，致使成交量減少 33.45%。各縣市成交量以桃竹地區與新北市萎縮情況最明顯，分別為 51.95% 與 42.59%，台中市亦大減 33.16%，台北市則略減 2.59%，台南市擴大五成，高雄市擴大兩成，南部二都反而交投較為熱絡。

各都會區 30 天銷售率較 2013 年均明顯下滑，唯有台南市銷售率快速

爬升至一成五以上，銷售率水準台中市 10.12% 表現最差。

四、價量綜合觀察：價穩量縮為短期結構

2014 年美國 QE 退場陰影、民生物價攀升與經濟表現持續不佳的情況下，政府部分卻陷入馬王鬥爭，實價登錄覆議案的漩渦，民間終於爆發了佔領立法院的太陽花學運。雖然行政部門以封存核四力圖止血，但隨後發生的高雄氣爆事件與合宜住宅弊案民眾信心滑落谷底。執政黨拋出房地合一稅，卻讓市場陷入不安定的恐慌，終於導致年底的執政黨地方選舉慘敗，連帶牽動許多地方開發案前景。市場氣氛持續悲觀，各方看空意見逐漸一致，致使雙北市場低迷，規模縮減。桃竹地區與台中市雖然價格上揚，但銷售率也滑落谷底。全台僅南部二都在趨近區域市場的保護下，較不受總體因素影響，仍呈現復甦擴張結構。

展望 2015 年市場趨勢，國內政局動盪不安。總體經濟雖有復甦跡象，資金部分則有歐洲與日本可能跟進量化寬鬆進行緩解；但物價下跌的通膨下降，並不利房市發展。市場過去累積過多餘屋的壓力下，仍會影響後市，所幸首購與換屋的剛性需求仍可支撐一部分市場。若無其他重大市場衝擊，市場價量短期趨勢較從價穩量縮格局出發，但整體政經環境所充斥的動盪不安的氣氛，仍可能對後續市況產生衝擊，衝擊度需視發酵程度而定。