

## 摘要

2015 年第 1 季國泰全國房地產指數，持續呈現盤整觀望結構，主要反映在推案量、銷售率與成交量的萎縮。本季在九合一選舉多數新地方首長上任後展開，且多強調大量興辦社會住宅，加上大巨蛋、桃園航空城、台灣塔...等各地區原定重大建設開發案，陸續出現可能停止或變更的衝擊；同時房地合一實價課稅政策規劃前後出現先輕後重的改變，致使市場悲觀預期不易改變。整體而言，本季市況屬於相當冷清結構，六大都會區的成交量均減少，議價空間均擴大，推案量與銷售率則有五個都會區呈現衰退。後市的發展仍偏向預期反轉結構，不動產所得稅修法結果、台北市房屋稅調升的預期衝擊，以及金融機構對不動產放款的態度，將成為影響後市的重大變數。

本季台北市無論單價高低，多數個案銷售狀況均不理想，特別在多屋者房屋稅調高制度即將開徵之際，顯示台北市除了房價過高問題外，購屋者卻步的壓力也成為房市後續發展的具體困境。新北市價格與成交量的同步下修，市場反轉程度為各地區最明顯，而市場累積餘屋問題更是後續發展的重大隱憂。本季桃竹地區房市表現屬於相對不穩定結構，航空城話題的鬆動與長期累積餘屋仍是最大隱憂。本季台中市房市從上季的穩定擴張重新回到量縮趨勢，後續價格能否持續支撐為觀察重點。台南市房市雖然持續從繁榮階段緩步向下修正，但仍屬於長期相對高檔位置，惟本季的價跌是否會影響後市的交易量，是短期應重視的項目。本季高雄市已從穩定轉為保守，偏低的銷售率與持續高檔的推案量，成為後市發展的最大隱憂。

### 一、推案規模與類型

本季新推個案數共 224 件，推案戶數計有 11,907 戶。個案總可銷金額為 2,058 億元，較上季以及去年同季均減少；主力總價<sup>1</sup>為 1,282 萬元，較上季及去年同季均減少；其中大廈類型推案者佔 86%。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
個案	224	16	37	30	44	27	70
	(-14.2%)	(-44.8%)	(-11.9%)	(-52.4%)	(-6.4%)	(12.5%)	(25.0%)
	《-21.4%》	《-40.7%》	《-27.5%》	《-53.8%》	《-32.3%》	《3.8%》	《37.3%》
戶數	11,907	623	2,809	2,001	2,333	1,196	2,945
	(-33.0%)	(-22.8%)	(-30.2%)	(-49.9%)	(-41.0%)	(-1.2%)	(-21.9%)
	《-25.1%》	《-21.7%》	《-43.0%》	《-54.8%》	《-23.5%》	《0.5%》	《96.6%》
總可銷金額 (億)	2,058	309	555	272	369	190	362
	(-28.5%)	(-24.2%)	(-30.2%)	(-39.8%)	(-27.7%)	(21.7%)	(-34.9%)
	《-34.7%》	《-19.3%》	《-53.6%》	《-55.2%》	《-33.5%》	《17.4%》	《46.1%》

註：( )內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

<sup>1</sup>價格部份（包括主力單價、主力總價）係採剔除透天厝採中位數計算，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下滑，台南市價格跌幅較大

本季各地區成交價多呈現穩定或下跌狀況，雙北及南高地區成交價同步呈現穩定下修走勢，僅桃竹地區及台中穩定上漲。

### 2. 各地區開價多呈現穩定，台中市開價調幅較大

本季各地區開價多為穩定，台南市跌幅較大，唯獨台中市中幅上漲，其餘地區則穩定波動。

### 3. 各地區議價空間多呈現穩定擴大趨勢，高雄市議價空間最高

本季各地區議價空間多呈現穩定擴大趨勢，議價空間皆在二成以內，其中，新北市較上季呈現大幅擴張狀況，高雄市議價空間率相對最高，台北市最低。

### 4. 各地區推案量規模多呈現萎縮，桃竹推案量萎縮近四成

本季各地區推案規模多呈現萎縮，唯獨台南市推案規模擴張，其中，新北市、桃竹地區及高雄市萎縮分別超過三成，而台北市及台中市亦萎縮二成以上。

### 5. 各地區銷售率多呈現下跌趨勢，台南及高雄市銷售率低於一成

本季各地區 30 天銷售率多呈現下跌趨勢，僅桃竹地區穩定上漲，台北市及高雄市銷售率連續五季下滑，以水準值而言，桃竹地區最高，高雄市最低。

### 6. 各地區成交規模全面呈現縮減，桃竹地區縮減幅度最大

本季各地區成交量全面呈現縮減，新北市及桃竹地區縮減幅度高達四成五，台中市亦縮減高達四成三，而台北市成交規模為近五年來歷史低點。

## 二、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季為價跌量縮，較去年同季為價穩量縮。本季台北市開價與成交價均出現跌價，且在推案持續減少下，銷售率連續四季衰退，成交量指數達金融風暴以來最低，市況極為冷清。整體而言，本季台北市無論單價高低，多數個案銷售狀況均不理想，特別在多屋者房屋稅調高制度即將開徵之際，顯示台北市除了房價過高問題外，購屋者卻步的壓力也成為房市後續發展的具體困境。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價跌量縮，較去年同季為價穩量縮。本季新北市房市表現為各都會區相對較差，議價空間明顯擴大，導致成交價下跌；推案量雖調降三成，但銷售率仍持續降低，致使成交量出現金融風暴以來最低狀況。整體而言，本季新北市價格與成交量的同步下修，市場反轉程度為各地區最明顯，而市場累積餘屋問題更是後續發展的重大隱憂。
3. 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季為價穩量縮，較去年同季為價漲量縮。本季桃竹地區市場呈現高檔盤整中的價格短期支撐，新推個案在開價與議價空間努

力維持高價行情，但推案量與成交量的明顯衰退，亦顯示價格支撐力道不足。整體而言，本季桃竹地區房市表現屬於相對不穩定結構，航空城話題的鬆動與長期累積餘屋仍是最大隱憂。

4. 國泰台中市房地產指數，相較上一季為價穩量縮，較去年同季為價量俱穩。本季台中市新推個案市場仍處於高檔盤整，但趨勢逐漸向下的結構。各項價量指數均維持在 100 以上，但價格向上能量逐漸降低，推案量、銷售率與成交量亦出現明顯萎縮，且相對去年同季的長期價量關係幾乎呈現穩定，顯示市場再擴張的動能已不足，後市仍以回歸基本面為主。整體而言，本季台中市房市從上季的穩定擴張重新回到量縮趨勢，後續價格能否持續支撐為觀察重點。
5. 國泰台南市房地產指數，相較上季為價跌量穩，較去年同季為價跌量縮。本季台南市新推個案市場，受推案區位影響，價格出現較明顯的修正，銷售率與成交規模略見下調，推案量仍維持相對高點。整體而言，台南市房市雖然持續從繁榮階段緩步向下修正，但仍屬於長期相對高檔位置，惟本季的價跌是否會影響後市的交易量，是短期應重視的項目。
6. 國泰高雄市房地產指數，相較上季為價穩量縮，相較去年同季為價量俱穩。本季高雄市市況仍維持在高檔盤整向下結構，價格雖已出現調節，但幅度仍低。推案規模雖較上季小，但仍屬長期高檔位置，惟銷售率不見起色，後續潛在的賣壓持續攀升。整體而言，本季高雄市已從穩定轉為保守，偏低的銷售率與持續高檔的推案量，成為後市發展的最大隱憂。

2015 年 第一季	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	28.90	-1.54%(-)	16.45	14.63%(+++)	11.45	-13.04%(-)	59.76	-41.70%(---)
台北市	81.36	-1.42%(-)	13.46	1.56%(Δ)	12.15	-12.75%(Δ)	16.16	-32.64%(--)
新北市	40.18	-3.43%(--)	15.85	29.82%(+++)	12.61	-22.10%(-)	43.91	-45.62%(--)
桃竹地區	22.02	1.04%(Δ)	14.16	7.48%(Δ)	14.94	8.04%(Δ)	46.42	-45.87%(---)
台中市	20.93	2.61%(Δ)	16.56	16.15%(++)	12.83	-5.01%(Δ)	202.95	-43.94%(---)
台南市	15.00	-5.16%(--)	15.66	7.06%(++)	9.28	-12.17%(Δ)	157.47	-13.18%(Δ)
高雄市	20.32	-1.20%(Δ)	19.21	6.04%(Δ)	7.72	-19.12%(-)	154.81	-36.87%(--)

註：Δ表示穩定。+/-表示小幅波動。++/--表示中幅波動，+++/-表示大幅波動。

### 三、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 B 級與新北市辦公室相較上季穩定，台北市 A 級辦公室議價空間率較上季縮小 2.29%，內湖科技園區辦公室議價空間率較上季縮小 4.03%；台北市 A 級辦公室，空置率較上季縮小 8.32%，台北市 B 級辦公室，空置率較上季縮小 7.58%，內湖科技園區辦公室，空置率較上季縮小 5.48%，新北市辦公室空置率較上季縮小 20.33%。

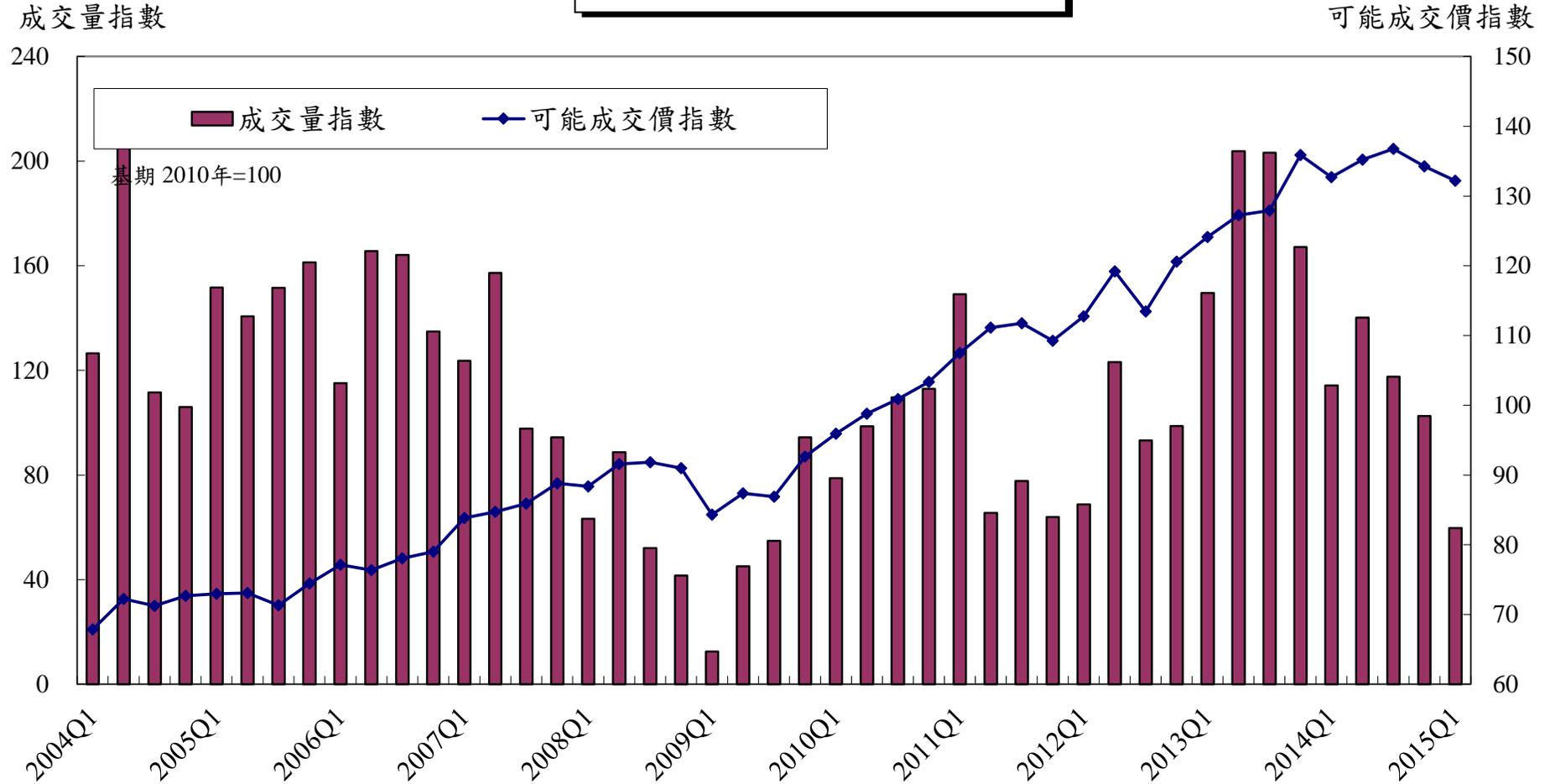
#### 2. 台北市 A 級辦公室租金開價多呈現穩定波動，空置率則多呈現縮小

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

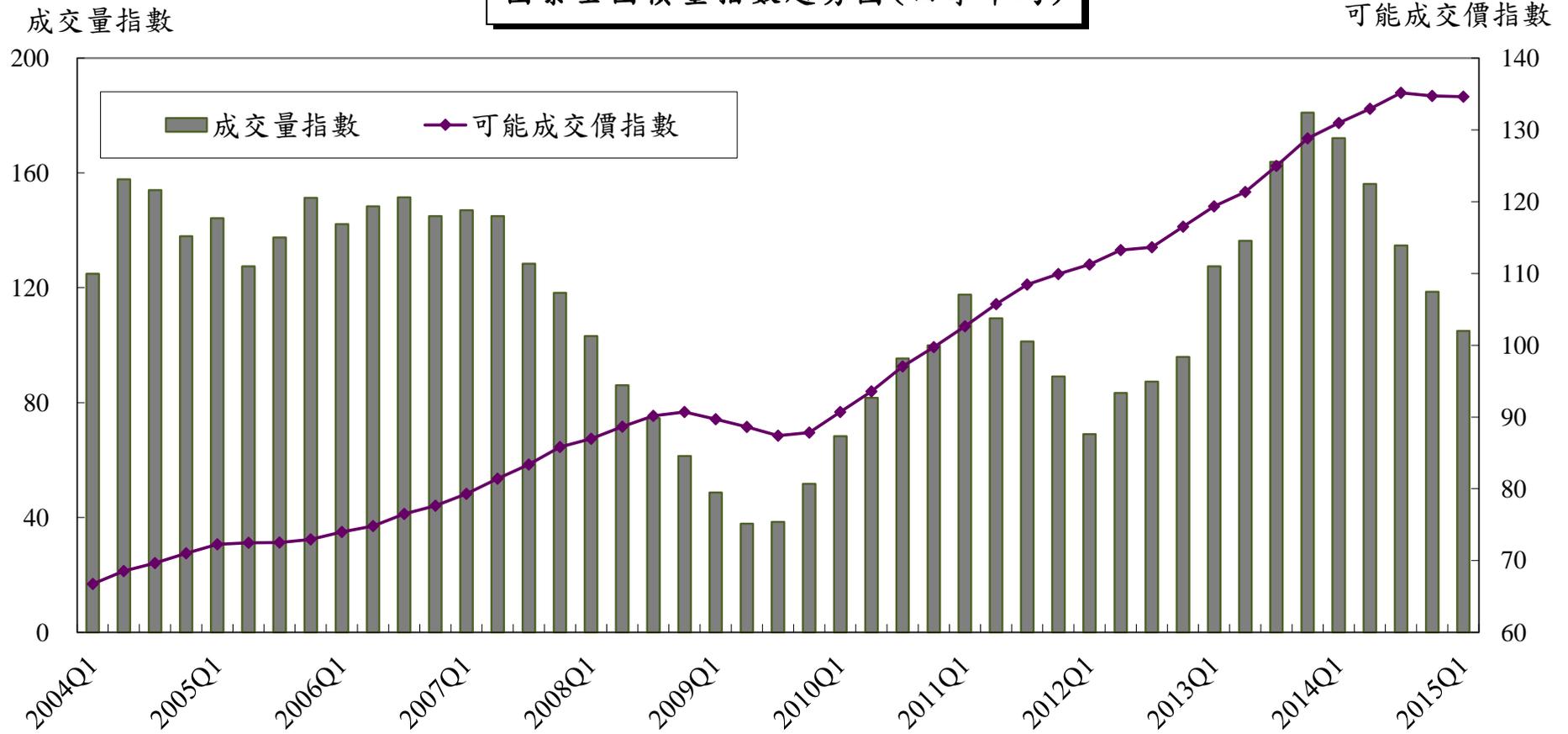
2015 年第 1 季	台北市 A 級		台北市 B 級		內湖科技園區		新北市
開價 (元/坪)	2,803 (0.08%)		1,794 (0.28%)		1,397 (-0.71%)		1,150 (0.88%)
議價空間率 (%)	10.98% (-2.29%)		10.95% (-0.64%)		15.76% (-4.03%)		12.78% (-1.78%)
空置率 (%)	9.28% (-8.32%)		5.78% (-7.58%)		18.01% (-5.48%)		13.87% (-20.33%)
台北市 A 級	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 生路段	民生建 國路段	南京松 江路段	忠孝襄 陽路段	
開價 (元/坪)	3,348 (0.00%)	2,588 (0.39%)	2,696 (0.00%)	2,191 (0.00%)	2,150 (0.00%)	2,315 (0.00%)	
議價空間率 (%)	9.99% (-7.54%)	7.91% (3.67%)	17.58% (-0.55%)	10.80% (0.00%)	8.65% (0.00%)	11.95% (0.00%)	
空置率 (%)	9.92% (-13.49%)	5.98% (-10.62%)	8.85% (-5.68%)	20.32% (-2.32%)	4.16% (-6.92%)	6.51% (8.36%)	

註：括號內為相較前一季之變動率。

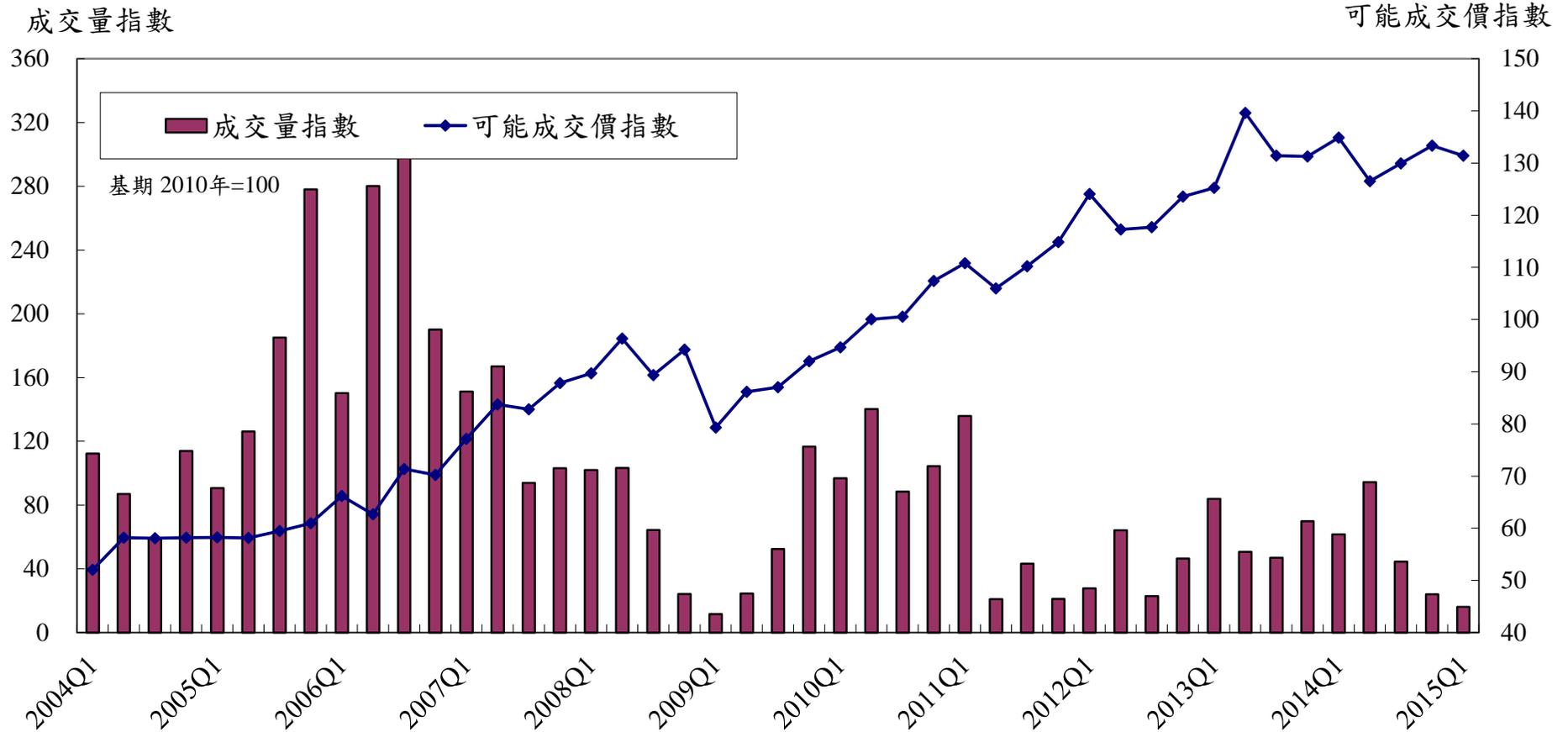
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



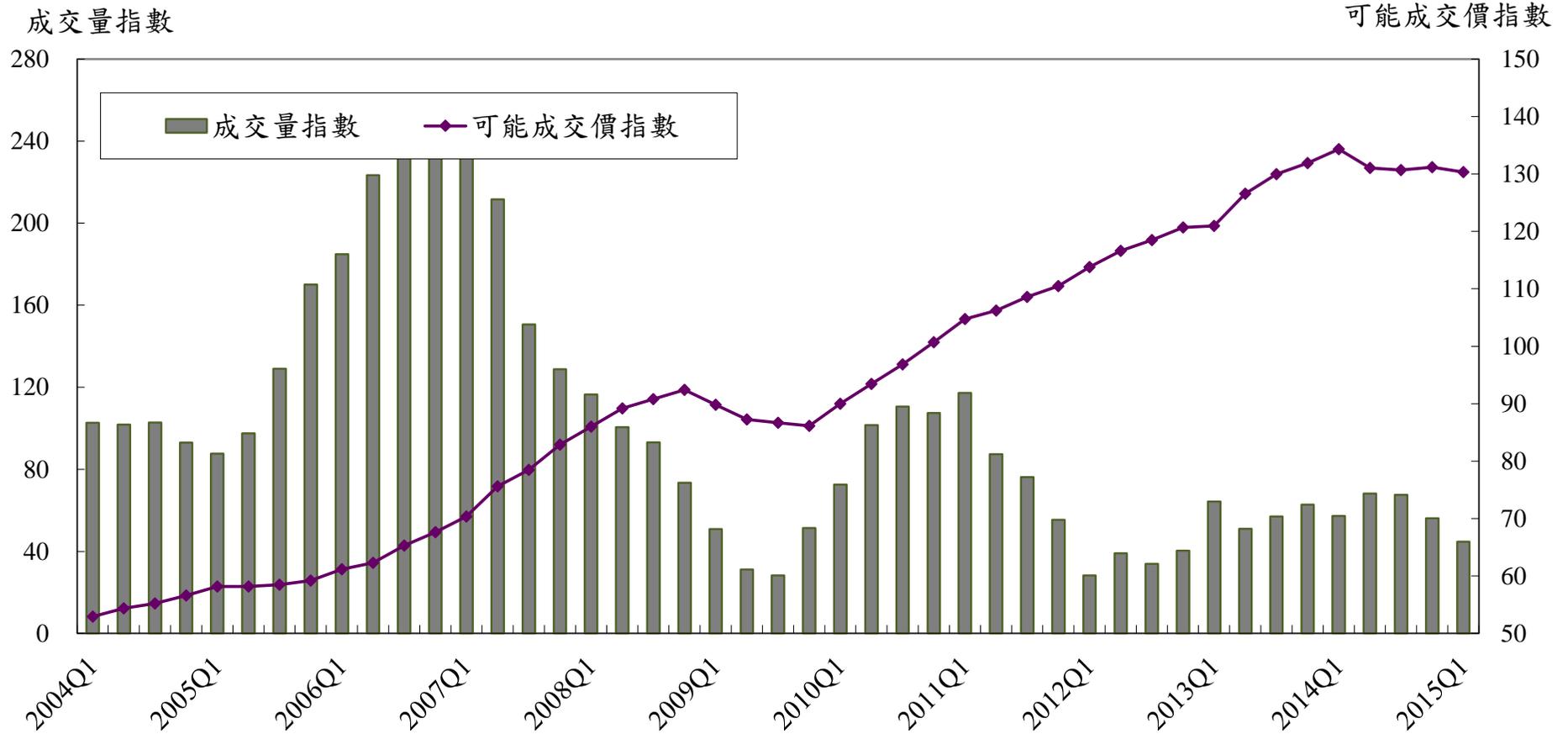
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



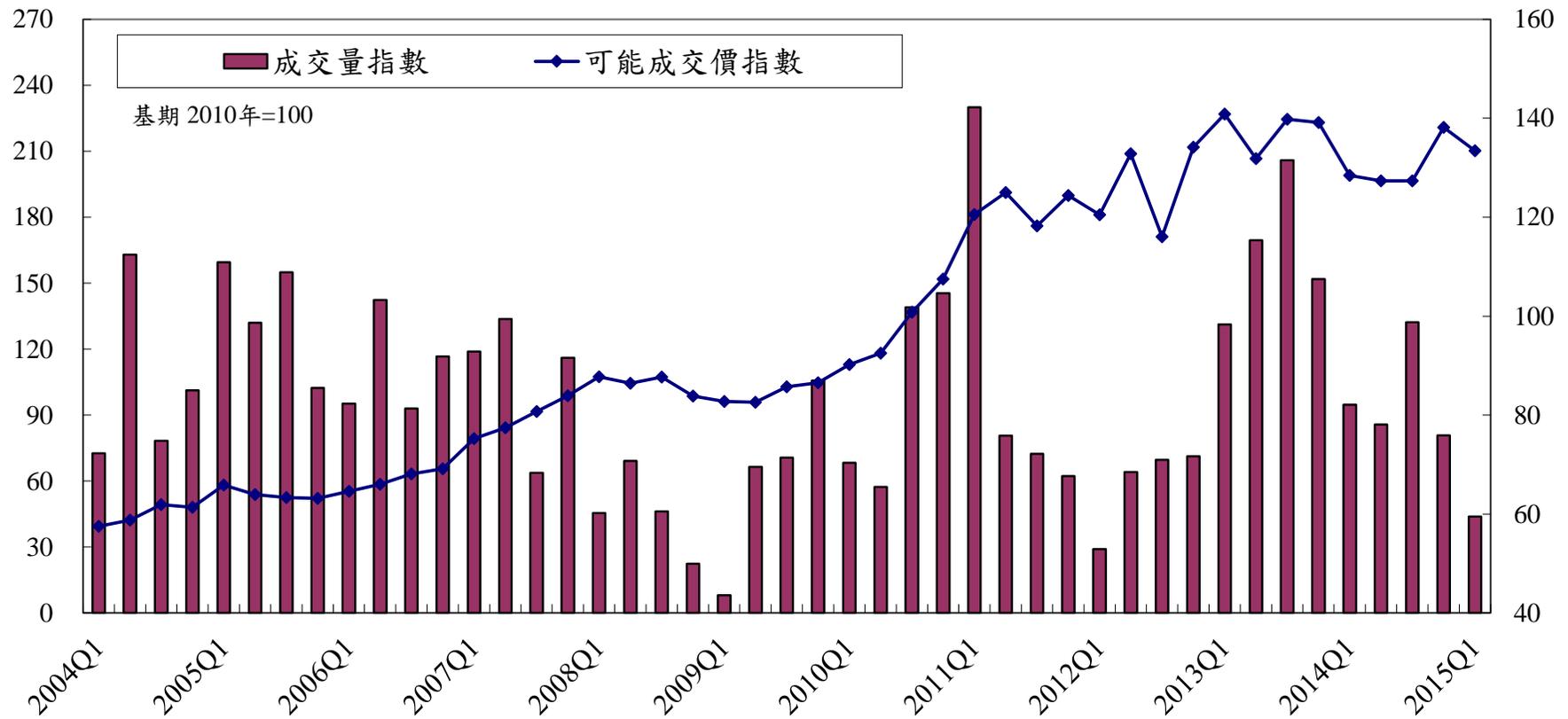
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

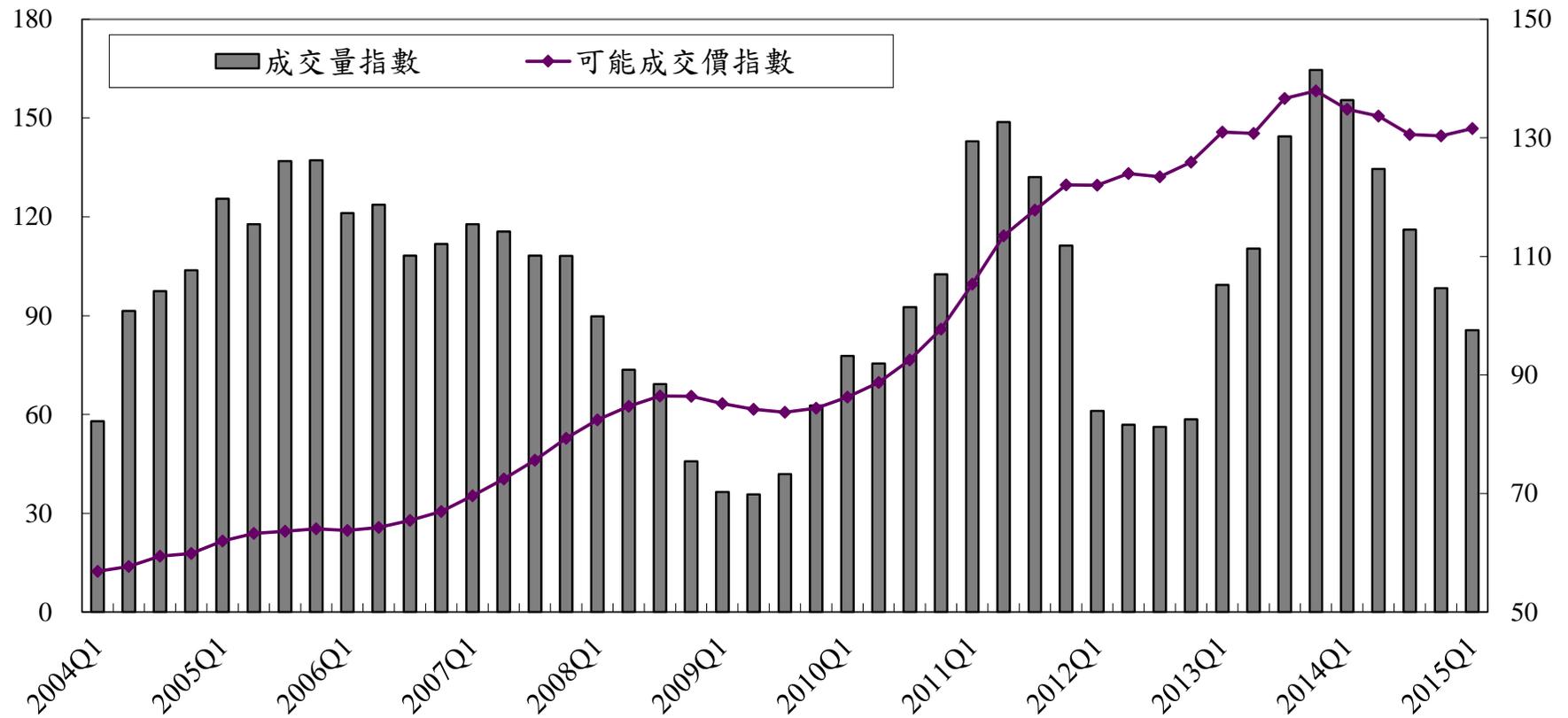
可能成交價指數



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



## 2015 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	%
10401	全國	85	7,012,449	4,329	11.78	513	1,580	15.98
10402		65	7,171,583	4,159	10.12	400	1,278	16.23
10403		74	6,391,457	3,419	12.61	427	1,763	17.31
10401	北市	5	447,710	183	20.42	33	3,150	13.22
10402		4	1,556,515	148	9.34	14	5,065	13.37
10403		7	1,084,215	292	9.16	24	3,108	13.69
10401	新北	19	2,617,882	1,088	10.72	118	1,953	16.91
10402		8	1,582,541	1,033	12.57	107	1,226	12.74
10403		10	1,354,189	688	15.65	108	1,793	17.97
10401	桃竹	15	1,324,265	945	13.86	132	1,256	11.13
10402		9	511,286	552	11.14	62	1,222	15.96
10403		6	886,067	504	21.14	107	2,111	17.88
10401	台中	16	1,064,000	692	13.94	96	1,096	16.74
10402		14	1,110,944	866	11.62	99	1,298	16.52
10403		14	1,515,000	775	13.19	104	1,712	16.44
10401	台南	8	477,512	363	8.43	31	1,599	18.52
10402		7	937,297	405	9.23	37	1,170	13.11
10403		12	489,986	428	10.04	43	947	15.64
10401	高雄	22	1,082,632	1,058	9.81	103	1,231	18.29
10402		23	1,473,000	1,155	7.14	81	1,300	20.16
10403		25	1,062,000	732	5.59	41	1,710	19.06