

摘要

2015 年第 3 季國泰全國房地產指數，出現多年來第一次全面價格反轉格局。本季相較上一季與去年同季均為價跌量縮。本季是房地合一稅立法後第一個完整季度，加上國內總體經濟發展遲滯，國際經濟亦不穩定，導致市場觀望氣氛持續加重，除了價格全面下跌外，各地區多呈現議價空間擴大與銷售率降低狀況。整體而言，本季市況顯示過去北冷南溫結構已結束，且南部都會價格跌幅明顯高於中北部，房市全面反轉趨勢形成，各地區銷售率持續處於低檔狀況，後市發展仍偏向緩步衰退。

本季台北市新推個案市場在減少推案與擴大議價下穩定銷售率，但成交量仍持續處於相當低的規模。本季新北市在價格與成交量雙雙反轉下，又因銷售率持續低迷，市場餘屋持續累積的問題，仍將持續困擾市場後續發展。本季桃竹地區房市雖呈現回穩，但銷售率未見改善，以及長期累積餘屋問題，後市發展仍存在相當的壓力。本季台中市房市呈現的價量趨勢，似有啟動市場邁入反轉的跡象，下一季市場價量狀況，應是觀察後續長期趨勢的重點。台南市房市在價跌量縮的格局下，已逐漸脫離過去相對繁榮格局，且因長期亦累積不少存貨，後續回歸基本面時仍將面臨餘屋壓力問題。本季高雄市在價量背離結構下，以價格修正來維繫交易市場規模，市場過去持續繁榮景象不再，且因市場餘屋規模不小，成為後市發展的隱憂。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 226 件，推案戶數計有 12,144 戶。個案總可銷金額為 1,945 億元，較上季及去年同季均下降；主力總價¹為 1,234 萬元，較上季及去年同季均下滑；其中大廈類型推案者佔 87%。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
個案	226	21	41	46	44	25	49
	(-10.3%)	(-34.4%)	(-25.5%)	(58.6%)	(12.8%)	(-21.9%)	(-24.6%)
	《-29.8%》	《-47.5%》	《-46.8%》	《-40.3%》	《0.0%》	《4.2%》	《-18.3%》
戶數	12,144	665	2,679	2,631	2,427	702	3,040
	(-21.8%)	(-15.8%)	(-37.8%)	(21.5%)	(-36.7%)	(-59.4%)	(12.0%)
	《-45.3%》	《-44.3%》	《-71.3%》	《-44.1%》	《-2.2%》	《-36.7%》	《-9.3%》
總可銷金額 (億)	1,945	275	549	335	320	92	375
	(-28.6%)	(-41.6%)	(-33.7%)	(9.5%)	(-41.2%)	(-56.7%)	(3.6%)
	《-47.3%》	《-57.5%》	《-62.9%》	《-48.0%》	《-5.4%》	《-54.2%》	《-2.2%》

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）係採扣掉透天厝之後採中位數計算，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. 可能成交價穩定下滑，高雄市成交價跌幅較大

本季各地區成交價一致呈現穩定下滑趨勢，其中，桃竹地區及高雄市成交價格已連續四季下滑。

2. 開價多呈現穩定波動，台南市開價下滑幅度較大

本季各地區開價多為穩定波動，台南市中幅下降，桃竹地區小幅上漲，其餘地區則穩定波動。

3. 議價空間多呈現擴張趨勢，高雄市議價空間最高

本季各地區議價空間多呈現擴大趨勢，僅台南市議價空間小幅縮減，其中，高雄市議價空間率相對最高，台南市議價空間相對較低。

4. 推案量規模呈現穩定縮小，高雄市呈現高檔穩定

本季各地區推案規模逐步穩定縮小，其中台北市、台中市及台南市減幅逾四成以上，台北市推案規模更為近四年歷史低點。

5. 銷售率多呈現穩定波動，高雄市銷售率中幅上升

本季各地區 30 天銷售率多為穩定波動，其中，台南市銷售率低於一成，台北市銷售率相對較高。

6. 成交規模漲跌互見，台中市及台南市大幅萎縮

本季各地區成交量規模漲跌互見，其中，台南市及台中市分別有六成及四成以上的減幅，而台南市成交量規模則為近三年來的低點。

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穩，較去年同季為價穩量縮。本季台北市議價空間連兩季出現大幅擴大，議價空間率逼近兩成，成交價連三季下跌，但因本季銷售率出現回升，讓成交量在低檔獲得穩定。整體而言，本季台北市新推個案市場在減少推案與擴大議價下穩定銷售率，但成交量仍持續處於相當低的規模。

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。本季新北市新推個案市場呈現較明顯的衰退結構，價格跌幅與成交量萎縮幅度都不低，推案量雖有三成減幅，但銷售率仍未見好轉。整體而言，本季新北市在價格與成交量雙雙反轉下，又因銷售率持續低迷，市場餘屋持續累積的問題，仍將持續困擾市場後續發展。

3. 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季價穩量增，較去年同季為價穩量縮。本季

桃竹地區新推個案市場在上季出現大幅衰退後，本季呈現短期持穩狀況，市場仍處於相對低檔結構。整體而言，本季桃竹地區房市雖呈現回穩，但銷售率未見改善，以及長期累積餘屋問題，後市發展仍存在相當的壓力。

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一反上季高檔盤整結構，推案量與成交量呈現萎縮狀況，成交價相當程度上亦出現鬆動，顯示市場已加速歸基本面。整體而言，本季台中市房市呈現的價量趨勢，似有啟動市場邁入反轉的跡象，下一季市場價量狀況，應是觀察後續長期趨勢的重點。
5. 國泰台南市房地產指數，相較上季為價跌量縮，較去年同季為價穩量縮。本季台南市新推個案市場，因上季推案地區影響導致的價格上升，本季重新回歸長期趨勢，但推案量與成交量萎縮幅度較高，顯示市場承接規模似已明顯縮小。整體而言，台南市房市在價跌量縮的格局下，已逐漸脫離過去相對繁榮格局，且因長期亦累積不少存貨，後續回歸基本面時仍將面臨餘屋壓力問題。
6. 國泰高雄市房地產指數，相較上季為價跌量增，相較去年同季為價量俱穩。本季高雄市新推個案市場出現價格明顯下跌是最大警訊，但銷售率與成交量出現回升，顯示市場仍存在一定買盤支持，但因銷售率水準值仍屬偏低，因此對價格支撐仍缺乏力道。整體而言，本季高雄市在價量背離結構下，以價格修正來維繫交易市場規模，市場過去持續繁榮景象不再，且因市場餘屋規模不小，成為後市發展的隱憂。

2015 年 第三季	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	28.78	-2.67%(--)	18.70	14.15%(+++)	11.07	0.81%(Δ)	58.92	-21.18%(-)
台北市	80.05	-1.16%(Δ)	19.62	9.64%(++)	15.56	22.13%(+)	22.10	2.80%(Δ)
新北市	38.81	-3.71%(--)	17.21	19.35%(+)	11.52	-4.06%(Δ)	38.25	-40.30%(-)
桃竹地區	21.44	-0.37%(Δ)	18.89	15.37%(+)	10.35	11.72%(Δ)	42.26	35.76%(+)
台中市	20.23	-1.90%(Δ)	17.78	4.63%(+)	10.98	-12.93%(-)	180.70	-44.85%(---)
台南市	15.48	-3.72%(-)	16.94	-1.81%(-)	8.97	-11.30%(Δ)	89.38	-63.94%(---)
高雄市	19.71	-5.31%(--)	20.78	16.48%(++)	10.86	28.68%(++)	224.80	44.14%(+)

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，空置率多維持穩定

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 級辦公室相較上季小幅下降，台北市 B 級、內湖科技園區辦公室相較上季維持穩定，新北市辦公室相較上季擴大；台北市 A 級辦公室，空置率較上季縮小 9.71%，台北市 B 級辦公室，空置率較上季縮小 3.19%，內湖科技園區辦公室，空置率較上季縮小 16.79%，新北市辦公室空置率較上季呈現持平狀態。

2. 台北市 A 級辦公室租金開價多呈現穩定波動，各路段空置率則上下不一

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

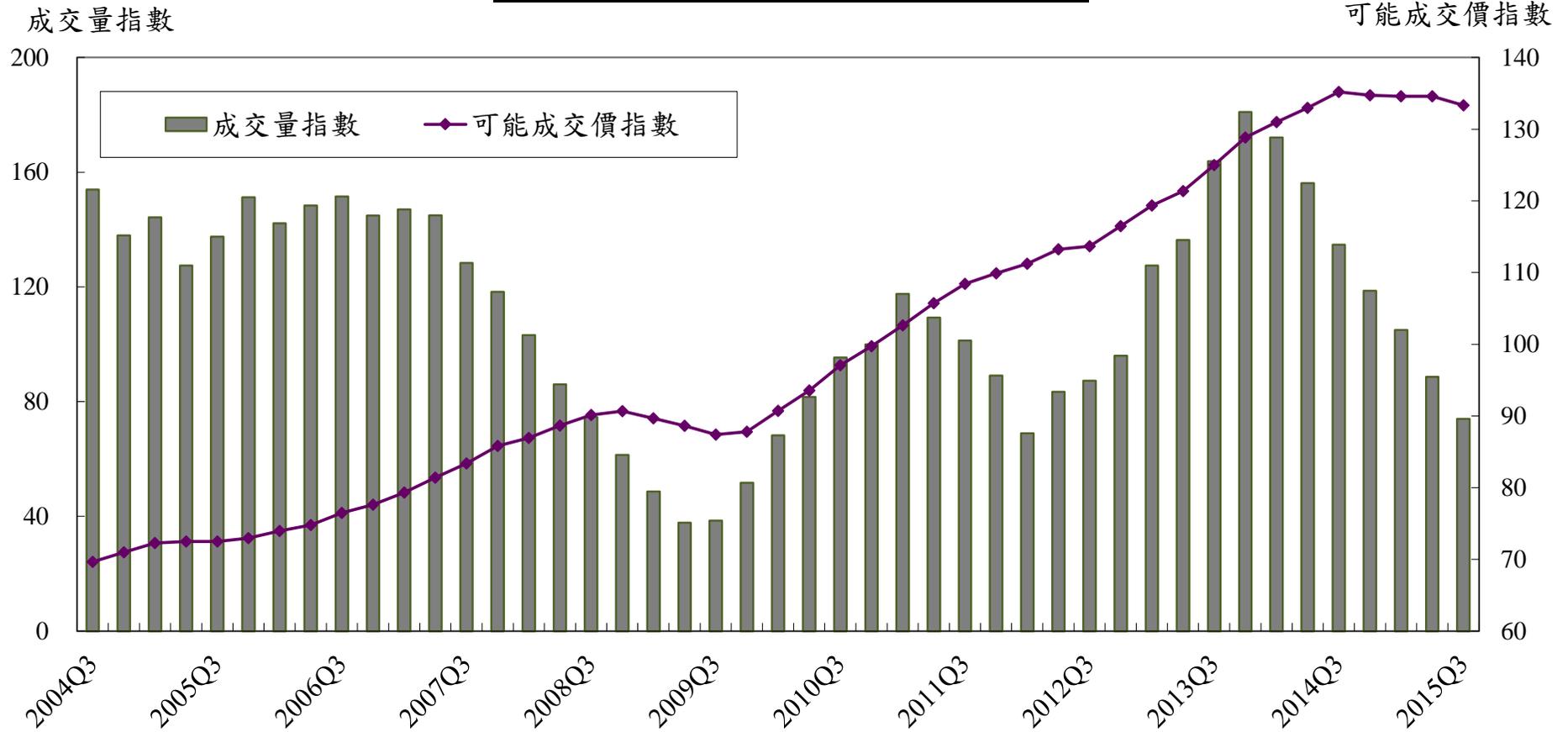
2015 年 第 3 季	台北市 A 級		台北市 B 級		內湖科技園區		新北市	
開價 (元/坪)	2,809 (0.14%)		1,797 (-0.02%)		1,312 (0.49%)		1,145 (0.00%)	
議價空間率 (%)	10.97% (-2.00%)		10.95% (-0.42%)		14.98% (0.02%)		13.10% (2.49%)	
空置率 (%)	6.48% (-9.71%)		5.33% (-3.19%)		13.52% (-16.79%)		13.28% (0.29%)	
台北市 A 級	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 生路段	民生建 國路段	南京松 江路段	忠孝襄 陽路段		
開價 (元/坪)	3,348 (0.00%)	2,612 (0.47%)	2,677 (0.00%)	2,132 (0.00%)	2,168 (0.86%)	2,315 (0.00%)		
議價空間率 (%)	9.38% (-6.14%)	8.18% (-2.43%)	17.70% (0.00%)	11.80% (0.00%)	9.53% (10.12%)	11.95% (0.00%)		
空置率 (%)	8.61% (-6.96%)	3.32% (-37.60%)	5.93% (-6.70%)	6.82% (-17.73%)	4.20% (76.58%)	7.44% (14.34%)		

註：括號內為相較前一季之變動率。

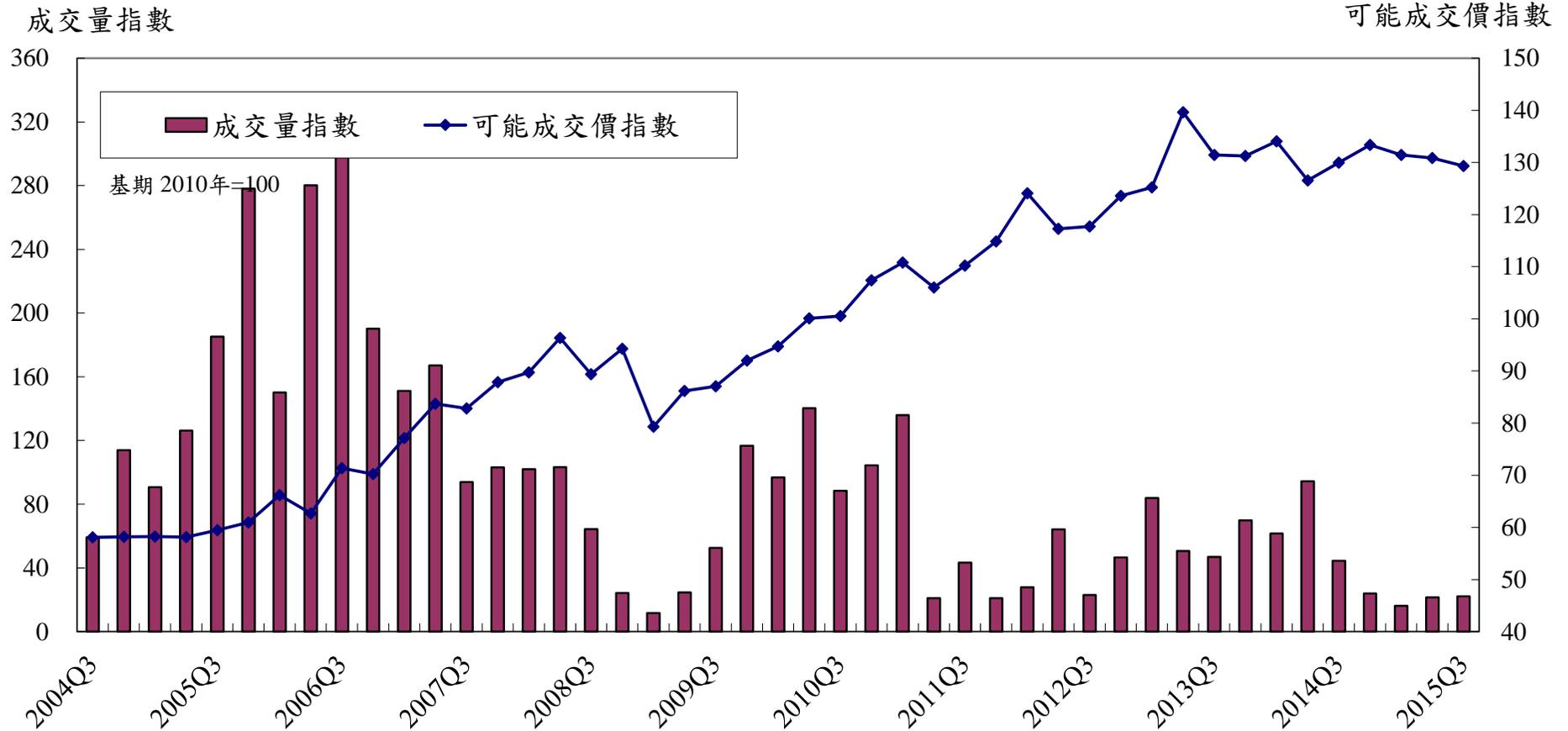
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



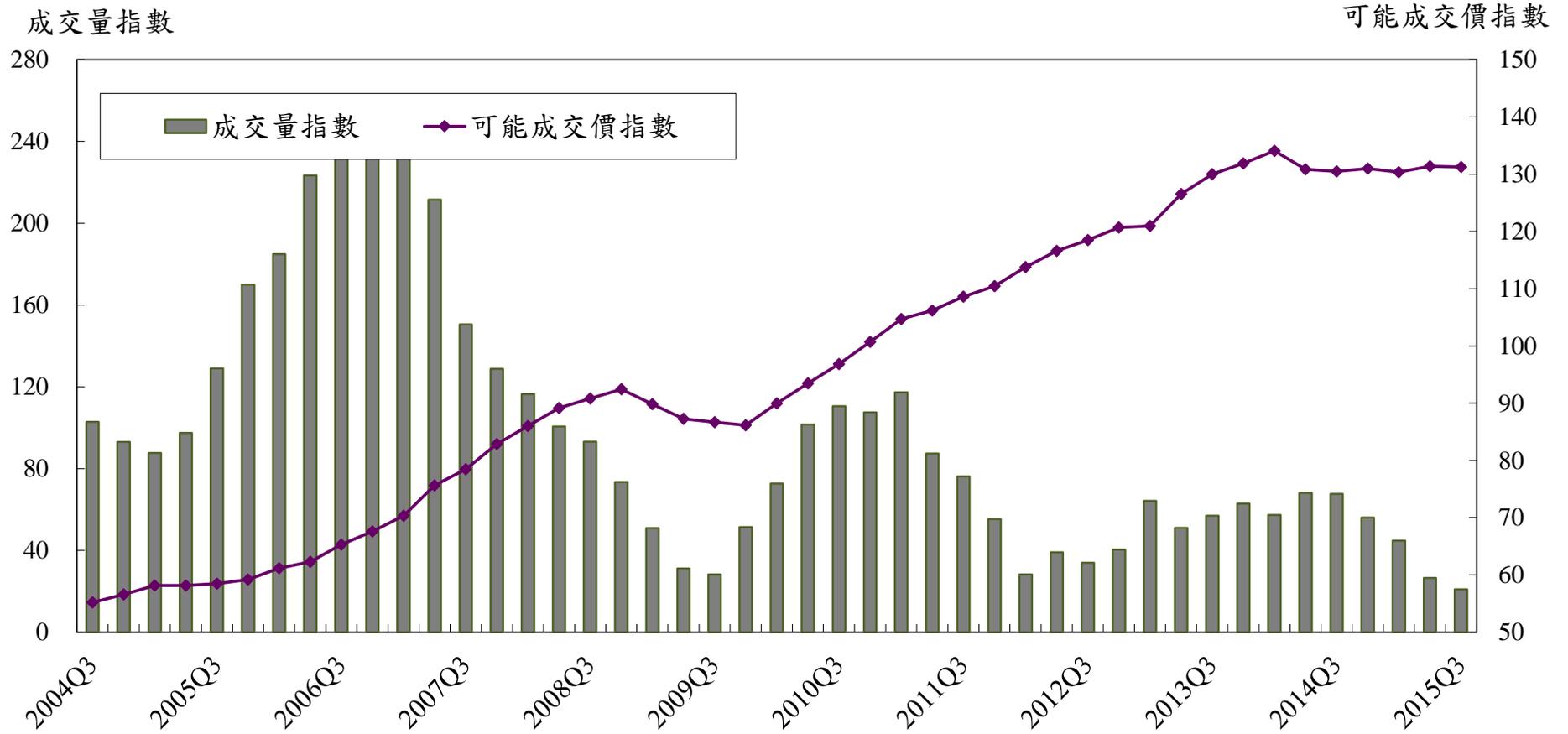
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



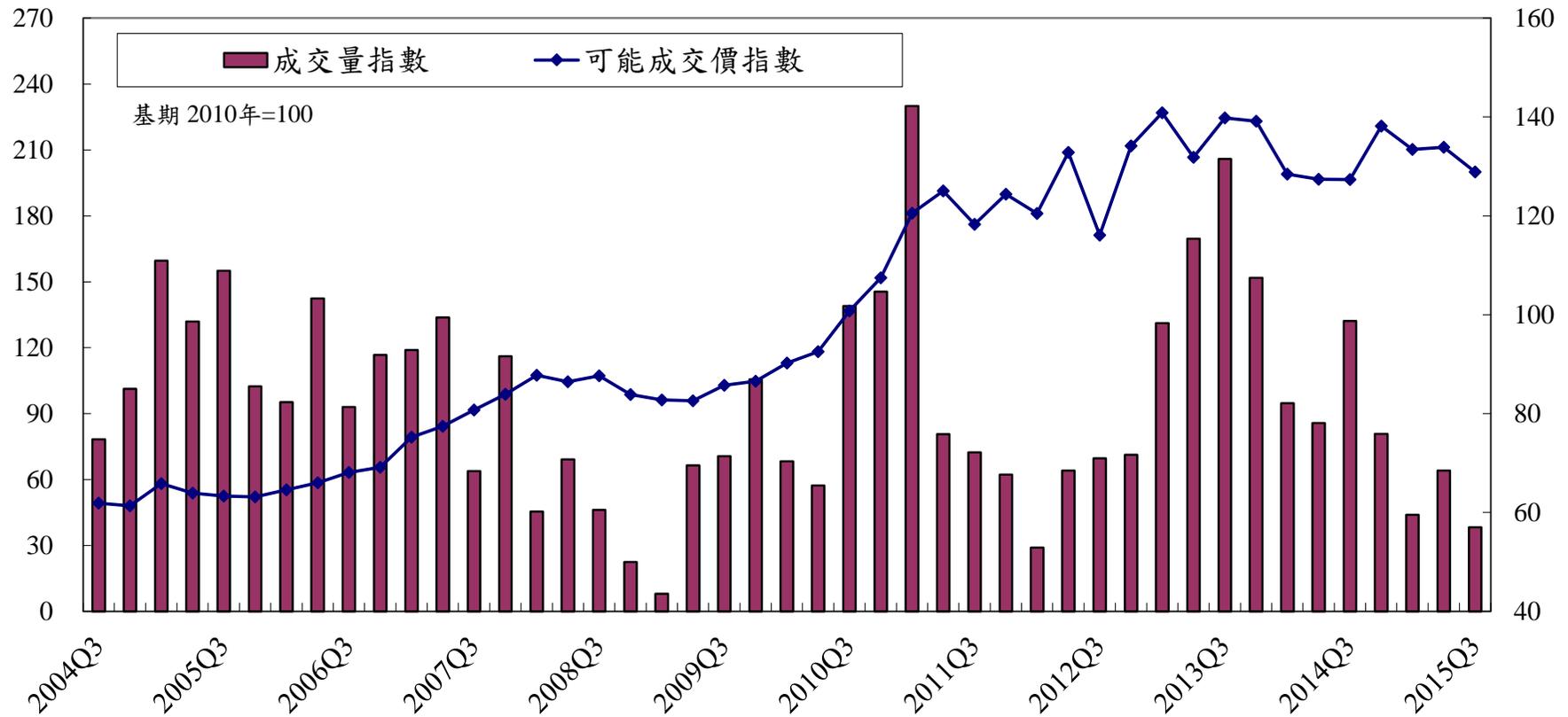
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



成交量指數

國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

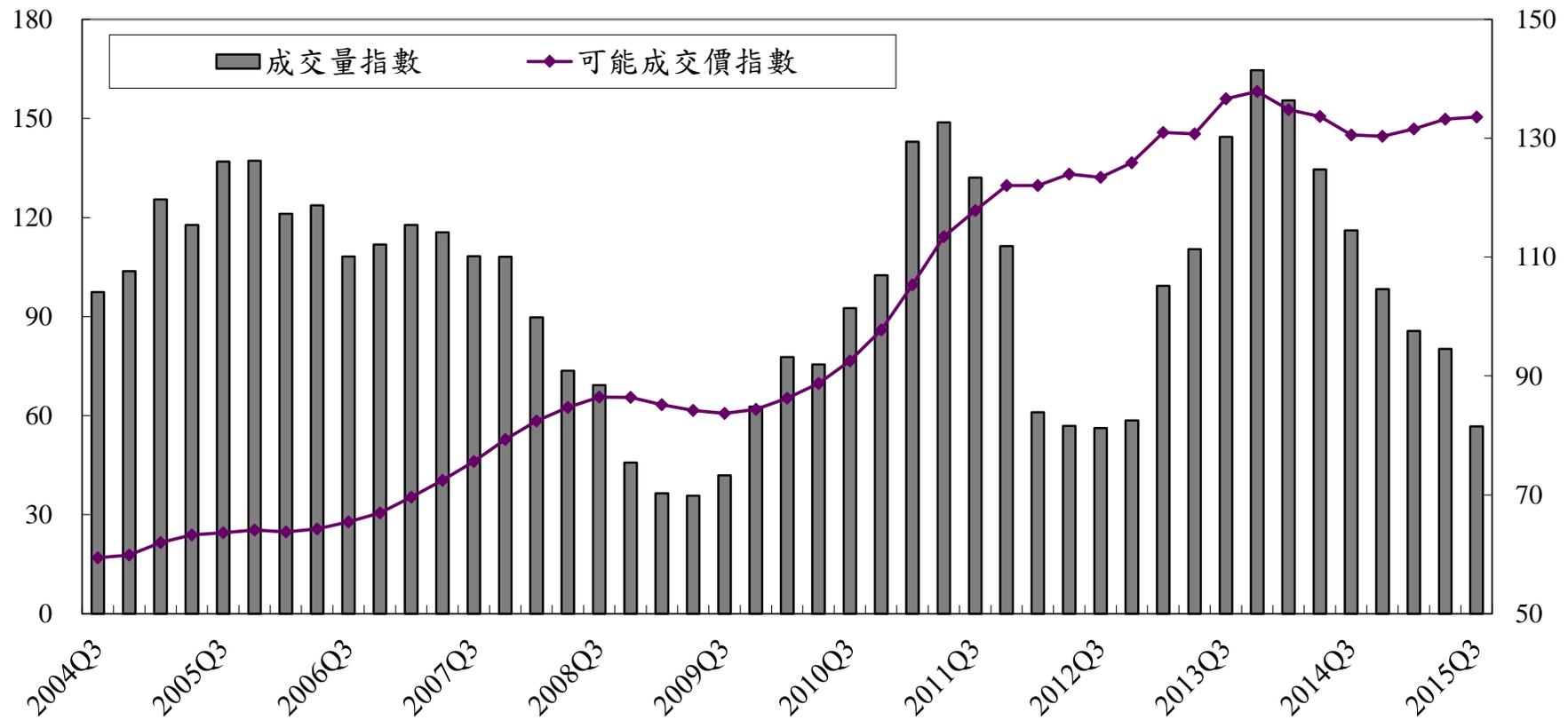
可能成交價指數



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 3 季各地區 7 至 9 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	%
10407	全國	86	8,199,276	4,418	11.18	497	1,586	18.92
10408		68	5,622,161	3,529	12.18	431	1,626	17.14
10409		72	5,626,082	4,197	10.01	414	1,275	19.77
10407	北市	9	1,531,671	391	15.67	61	3,113	19.25
10408		6	784,575	177	18.22	32	4,125	18.60
10409		6	435,067	97	10.27	10	3,766	22.96
10407	新北	19	2,827,047	1,371	13.79	192	1,443	16.86
10408		14	1,712,932	823	9.03	73	1,571	17.52
10409		8	947,232	485	9.30	45	1,527	17.66
10407	桃竹	12	953,122	820	7.76	65	1,152	20.60
10408		12	886,565	650	17.17	113	1,790	17.17
10409		22	1,505,654	1,161	8.35	95	1,275	18.64
10407	台中	14	1,176,000	694	12.06	83	1,354	17.08
10408		14	1,113,000	979	10.61	104	932	16.98
10409		16	907,000	754	10.47	78	1,145	19.46
10407	台南	8	343,474	215	8.94	19	1,395	19.57
10408		8	223,890	164	9.09	15	1,151	18.41
10409		9	351,130	323	8.93	29	915	14.45
10407	高雄	24	1,367,963	927	8.30	77	1,895	21.57
10408		14	901,200	736	12.61	94	1,832	16.26
10409		11	1,480,000	1,377	11.64	157	1,008	22.67