

摘要

2016 年第 1 季國泰全國房地產指數，數據顯示本季相較上季與去年同季均為價跌量縮。本季市場從總統與立法委員大選中展開，選後政治版圖的大幅改變並未對市場產生具體影響。雖然三月份中央銀行持續放寬房貸管制與調降利率，以及股市相對穩定表現，讓季末的市場買氣略微回升，但本季整體交易規模仍顯清淡。此外，國際上負利率政策的盛行，以及各國經濟展望不佳，均使得房市未來展望更為混沌不明。整體而言，本季主要特徵為推案量、成交量與銷售率同步下修，各地區價格漲跌互見，但季末市場觀望氣氛消弭，預期房市短期發展較前幾季樂觀，但經濟發展及消費者信心面仍為影響後市發展重要變數。

本季台北市新推個案的銷售表現因案而呈現兩極化差異，惟整體市場仍相對低迷。新北市及桃竹地區則持續低迷。台中市以高價區推案帶動本季平均房價上升，台南市價量則受到季節性與地震衝擊呈現向下反轉趨勢，後市發展尚待觀察。高雄市價量結構仍屬於下修過程，後市發展仍存在隱憂。

綜觀 2016 年第 1 季，受總統大選、農曆年假及市場觀望氣氛仍濃的影響，一、二月份市場交易減少，而三月下旬央行鬆綁政策及土壤液化議題，能否持續帶出原先遞延換屋需求，將為第二季的觀察重點。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 135 件，推案戶數計有 7,081 戶。個案總可銷金額為 1,144 億元，較上季及去年同季均下降；主力總價為 1,305 萬元，較上季及去年同季持平；其中大廈類型推案者佔 82%。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
個案	135	16	18	21	31	23	26
	(-23.7%)	(-5.9%)	(-45.5%)	(-32.3%)	(-11.4%)	(-11.5%)	(-25.7%)
	《-39.7%》	《0.0%》	《51.4%》	《30.0%》	《29.5%》	《14.8%》	《-62.9%》
戶數	7,081	538	1,097	1,131	1,655	658	2,002
	(-41.1%)	(-31.5%)	(-45.3%)	(-54.7%)	(-41.0%)	(-47.6%)	(-25.1%)
	《-40.5%》	《13.6%》	《60.9%》	《43.5%》	《29.1%》	《45.0%》	《-32.0%》
總可銷金額 (億)	1,144	170	221	148	289	93	223
	(-35.9%)	(-10.3%)	(-47.0%)	(-55.8%)	(-15.8%)	(-16.2%)	(-42.9%)
	《-44.4%》	《44.9%》	《60.3%》	《45.6%》	《21.7%》	《51.2%》	《-38.4%》

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

二、 價量指數狀況

1. 可能成交價漲跌互見，桃竹地區成交價下滑幅度較大

本季各地區成交價漲跌互見，其中台北市成交價已連續五季下滑。

2. 開價多呈現穩定或上升，僅桃竹地區開價大幅下滑

本季各地區開價多為穩定或上升，台北市及高雄市穩定波動，其餘地區則呈現上漲，僅桃竹地區大幅下滑。

3. 議價空間表現不一，新北市議價空間最高

本季各地區議價空間表現不一，桃竹地區、台中市及高雄市議價空間縮小，台南市擴大幅度最大，新北市議價空間率相對最高。

4. 推案量規模全面縮小，桃竹地區縮小幅度最大

本季各地區推案規模全面持續縮小，其中桃竹地區減幅逾五成，而台北市、新北市及桃竹地區推案量皆為金融海嘯後的低點。

5. 銷售率皆低於一成，新北市銷售率最低

本季各地區 30 天銷售率多呈現穩定縮小，各地區銷售皆低於一成，以新北市銷售率最低，台中市銷售率相對較高。

6. 成交規模一致呈現萎縮狀態，桃竹地區萎縮幅度較大

本季各地區成交量規模全面呈現萎縮，其中新北市、桃竹地區及台南市的減幅逾五成以上，而台北市、新北市及桃竹地區成交量規模為金融海嘯後的低點。

三、 各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價跌量縮。本季台北市成交價連五季下跌，季跌幅仍高達 3.26%，除因推案偏向外圍地區因素外，市場對價格預期悲觀亦是重要原因。此外，本季銷售率持續下修到四年來新低，成交量亦繼續下探且低於金融風暴之最低點，市場動能嚴重不足。整體而言，本季台北市新推個案市場整體仍呈現相對低迷，個案表現差異較大。
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。本季新北市市場持續衰退，特別是銷售率連五季降低，成交量指數以不及 2010 年一成，雖然推案移向較高價地區造成價格上漲，但因市場反應仍舊不佳，買氣低迷程度為各地區最嚴重。整體而言，本季新北市市場持續不振趨勢，價格修正壓力持續擴大。
3. 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季與去年同季均為價跌量縮。本季桃竹地區從上季持穩結構轉化為衰退，各項指標均呈現負向趨勢，價格下跌幅度為各地區最高。

整體而言，本季桃竹地區房市再次反轉向下，銷售率未能改善與餘屋賣壓問題仍持續影響後市發展。

4. 國泰台中市房地產指數，相較上季為價漲量縮，相對去年同季均為價穩量縮。本季台中市新推個案市場以高價區為主力，推案規模為各地區最高。市場交易在三月份出現相對較佳表現，使本季價格與銷售率表現優於上季，但高單價個案銷售表現差異度大。整體而言，本季台中市以高價區推案帶動房價上升，但整體市場動能逐漸減弱。
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再次從上季回溫趨勢中反轉向下，價格與成交量下修幅度都不低，且議價空間明顯擴大，顯示價格支撐力的不足。整體而言，本季台南市房市價量受到季節性與地震衝擊呈現向下反轉趨勢，後市發展仍待觀察。
6. 國泰高雄市房地產指數，相較上季為價穩量縮，相較去年同季為價跌量縮。本季高雄市新推個案市場在連續三季價格下跌後回穩，但相對去年同季跌幅為各地區最高，議價空間持續高於其他地區，顯示價格支撐能量仍有不足。本季在推案量大幅縮減下讓銷售率持穩，市場持續處於反轉階段。整體而言，本季高雄市價量結構仍屬於下修過程，後市發展仍存在隱憂。

2016 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	26.75	-0.66%(-)	17.42	1.03%(Δ)	8.13	-7.57%(-)	25.23	-45.53%(-)
台北市	73.48	-3.26%(-)	17.24	23.61%(+++)	9.69	-17.39%(-)	11.13	-43.38%(-)
新北市	39.97	3.32%(+)	20.63	3.69%(Δ)	6.89	-14.12%(-)	9.36	-53.04%(-)
桃竹地區	20.92	-4.36%(-)	15.47	-8.43%(-)	7.62	-22.59%(-)	13.38	-64.90%(-)
台中市	20.88	5.05%(+)	17.05	-4.96%(-)	9.82	14.66%(+)	110.17	-32.30%(-)
台南市	15.29	-3.81%(-)	19.08	39.24%(+++)	7.32	-5.38%(Δ)	68.31	-50.39%(-)
高雄市	18.20	0.46%(Δ)	16.57	-5.30%(-)	7.54	-8.71%(-)	102.81	-31.60%(-)

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，空置率則漲跌互見

開價部分，各辦公室相較上季皆維持穩定；議價空間率部分，台北市 A 級、新北市辦公室相較上季微幅擴大，內湖科技園區辦公室相較上季微幅縮小，台北市 B 級辦公室與南港科技園區辦公室維持穩定；台北市 A 級、新北市辦公室空置率相較上季維持穩定，台北市 B 級辦公室，空置率較上季微幅縮小，內湖科技園區辦公室，空置率較上季擴大 12.59%，增加 1.58 個百分點，南港科技園區辦公室，空置率較上季擴大 22.08%，增加 0.56 個百分點。

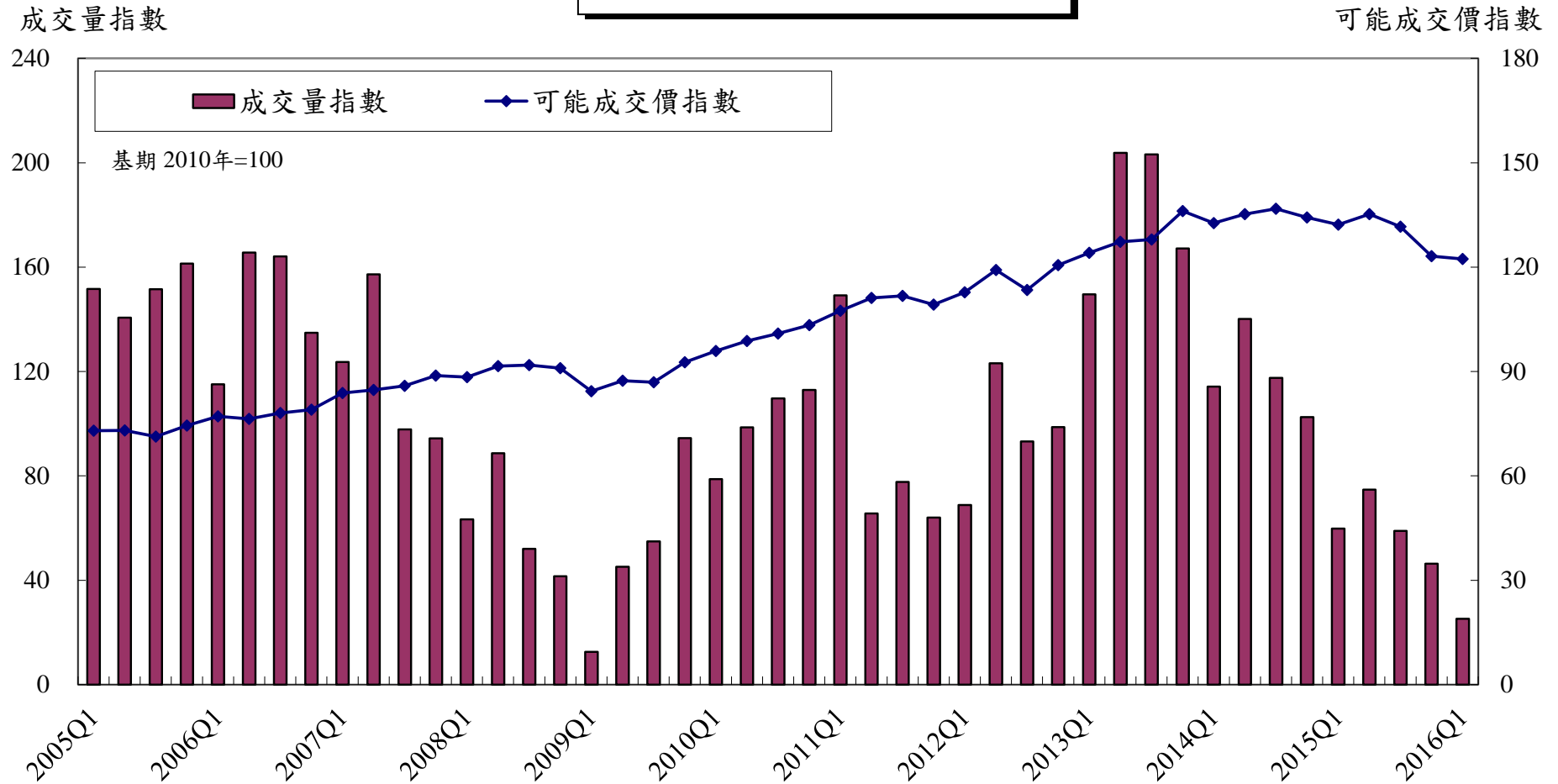
2. 台北市 A 級辦公室租金開價多呈現穩定波動，各路段空置率則上下不一

台北市各主要路段 A 級辦公室租金在開價部份以相較上季皆呈現穩定；議價空間率部分，信義計畫區、仁愛敦南路段與民生建國路段相較上季呈現穩定，敦北民生路段、南京松江路段與忠孝襄陽路段相較上季呈現擴大；空置率部分，信義計畫區、民生建國路段與南京松江路段相較上季呈現縮小，仁愛敦南路段、敦北民生路段、與忠孝襄陽路段相較上季則呈現擴大之情形。

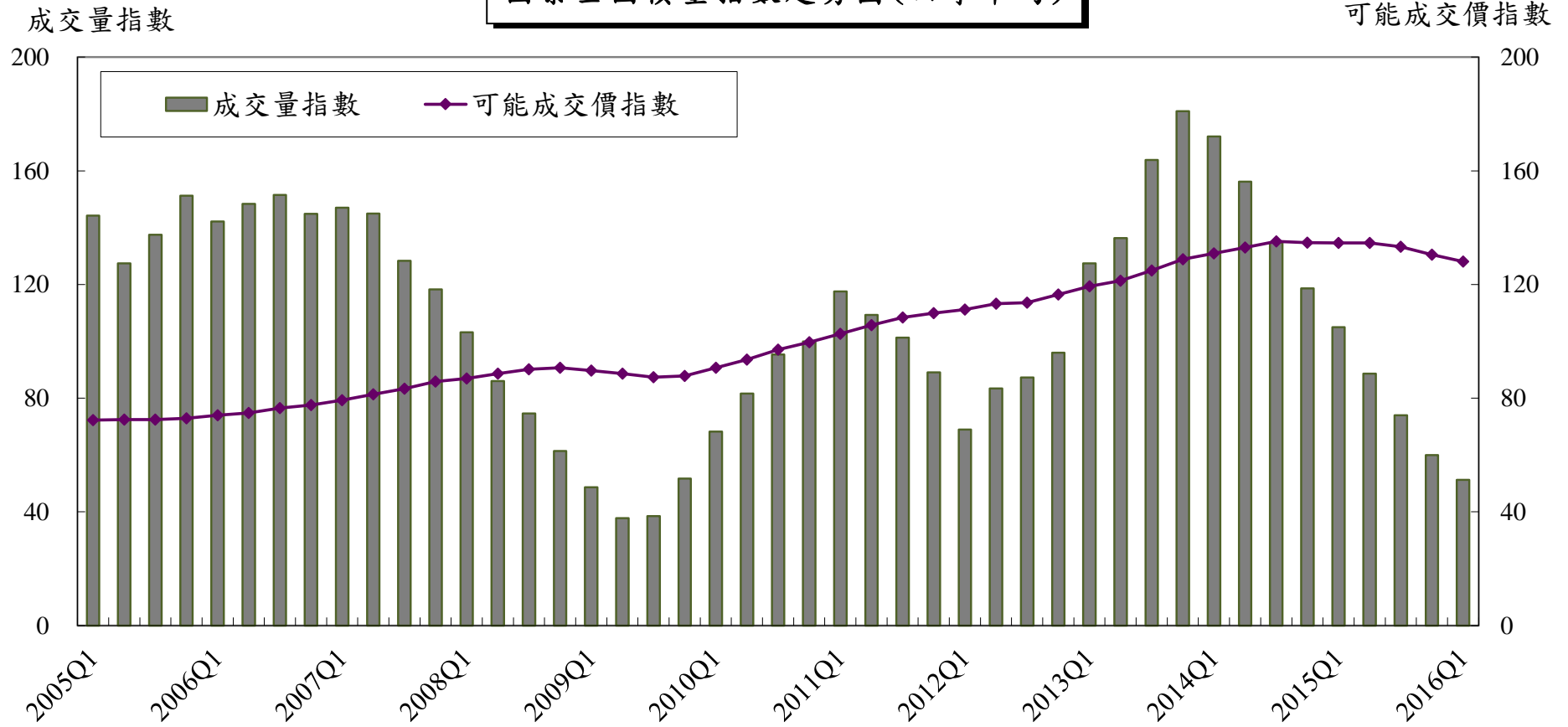
2016 第 1 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市	
開價 (元/坪)	2,871 (0.06%)	1,799 (-0.01%)	1,311 (-1.29%)	1,759 (0.35%)	1,156 (0.60%)	
議價空間率 (%)	11.60% (2.33%)	10.51% (-1.90%)	13.88% (-5.11%)	28.75% (0.51%)	14.08% (2.85%)	
空置率 (%)	10.68% (-0.35%)	5.13% (-7.04%)	14.14% (12.59%)	3.11% (22.08%)	12.42% (0.69%)	
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)	3,405 (0.12%)	2,627 (0.00%)	2,677 (0.00%)	2,132 (0.00%)	2,168 (0.00%)	2,334 (0.00%)
議價空間率 (%)	10.31% (0.00%)	8.15% (0.00%)	18.78% (4.55%)	11.80% (0.00%)	9.53% (5.10%)	14.47% (16.93%)
空置率 (%)	15.20% (-4.95%)	6.41% (17.42%)	9.80% (6.26%)	6.07% (-7.31%)	3.91% (-30.40%)	9.27% (20.99%)

註：括號內為相較前一季之變動率。

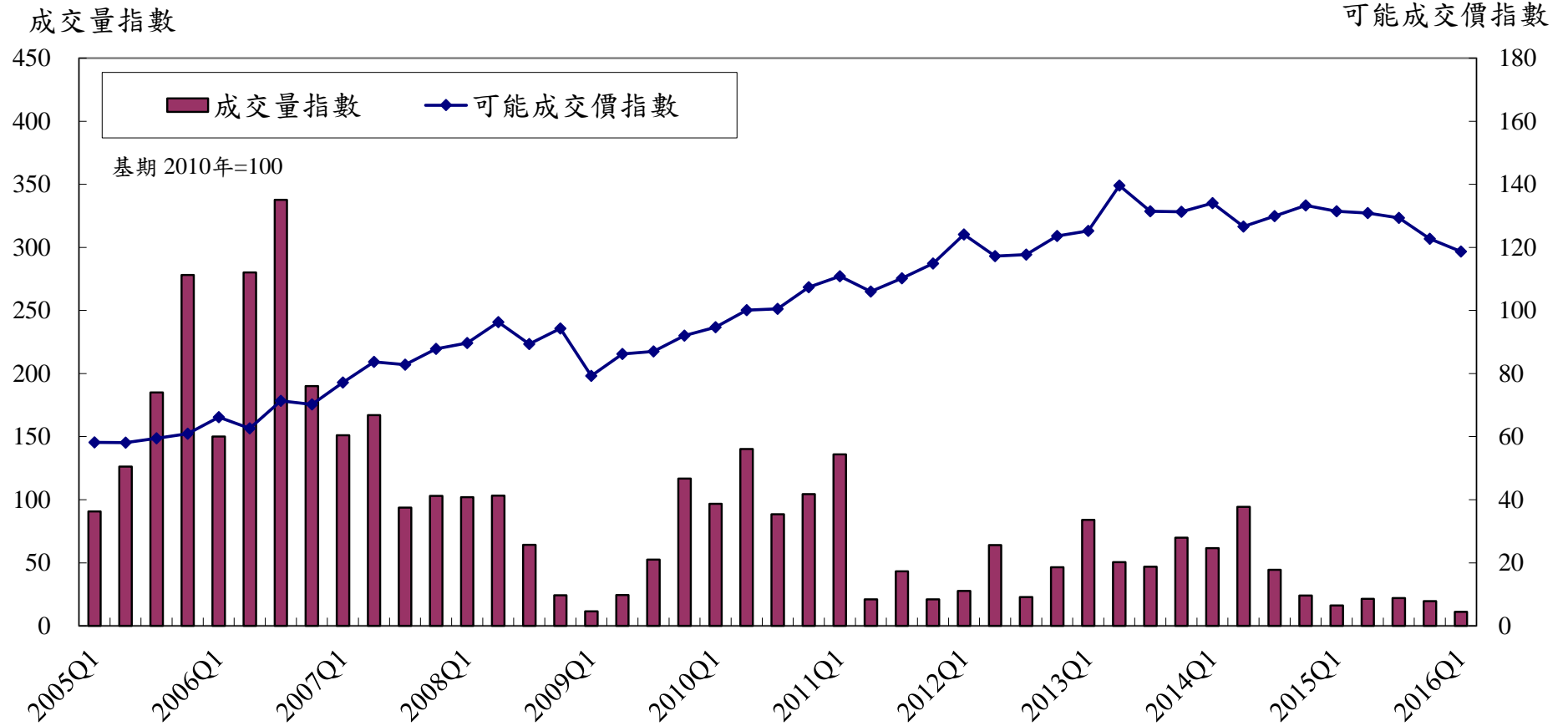
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



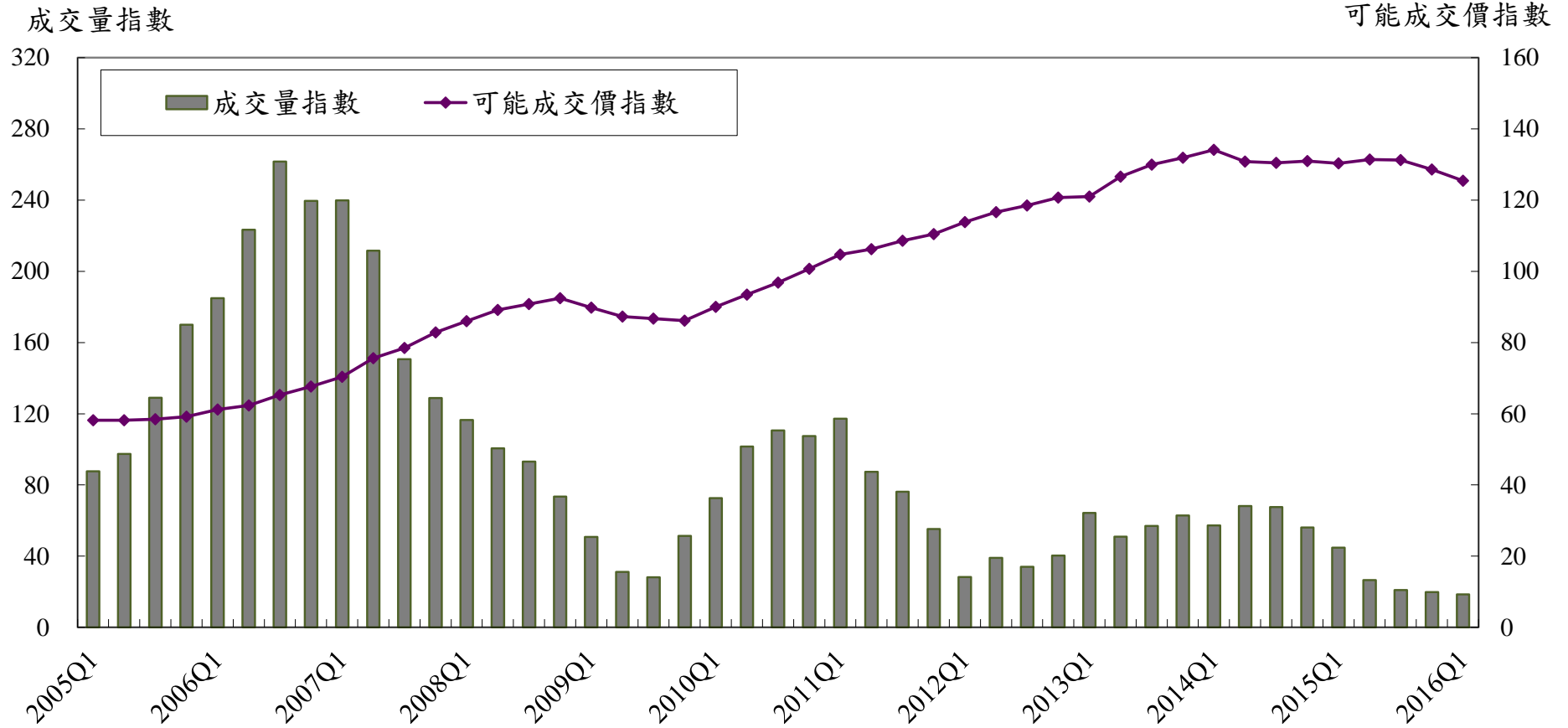
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



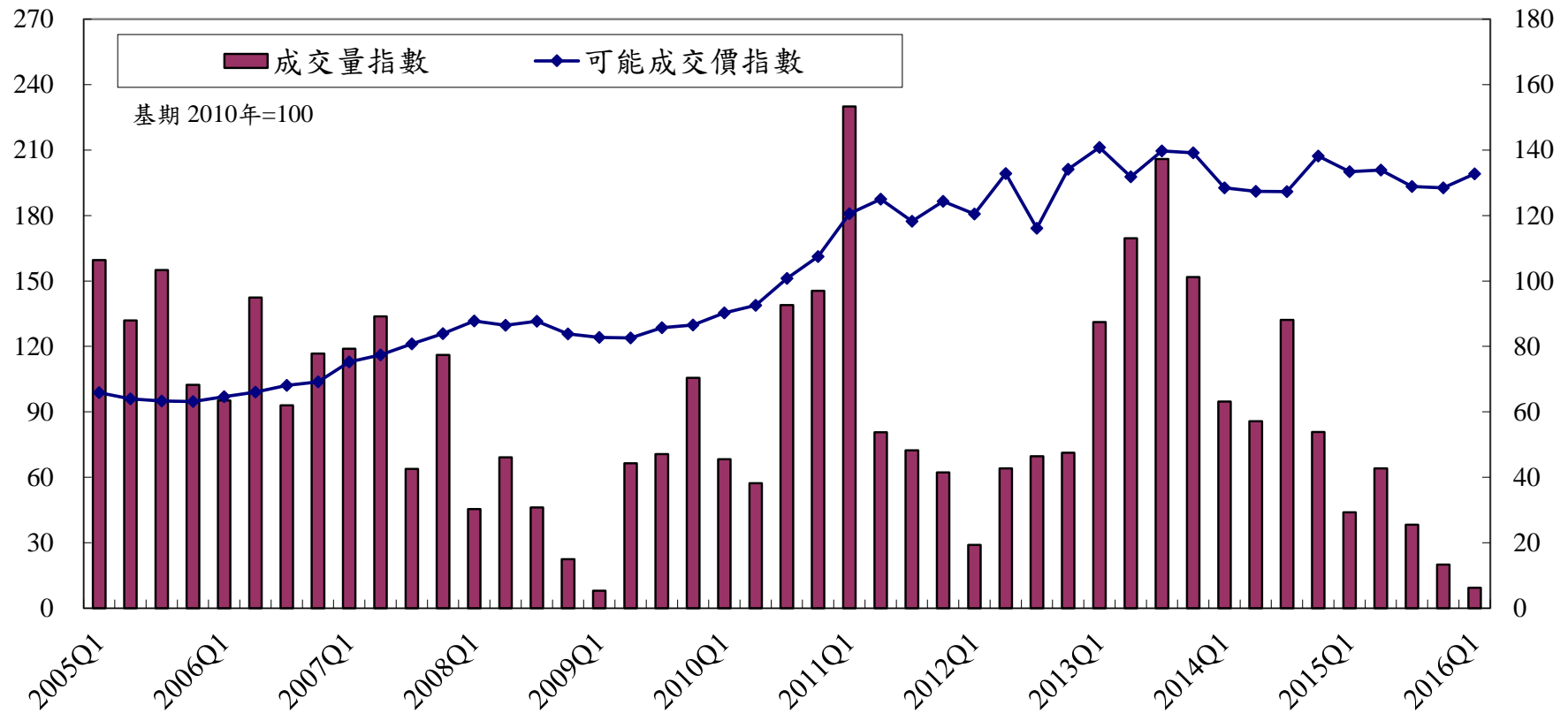
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

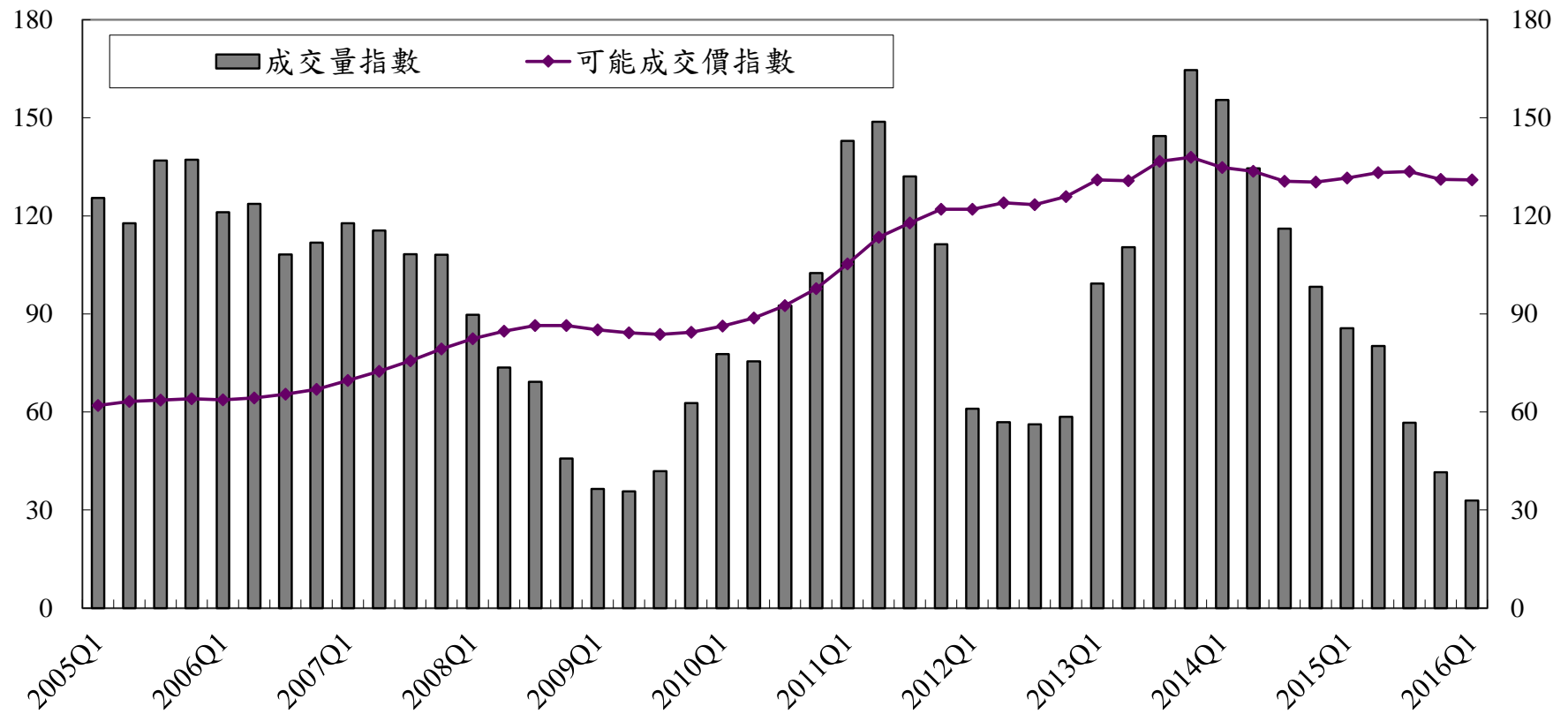
可能成交價指數



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



2016 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	%
10501	全國	46	3,492,751	2,367	8.44	198	1,409	18.99
10502		34	3,357,593	1,424	8.01	114	1,675	17.60
10503		55	4,585,626	3,290	7.95	264	1,680	16.21
10501	北市	4	526,841	249	12.24	30	2,646	19.10
10502		4	118,472	31	3.23	1	2,669	17.25
10503		8	1,057,923	258	8.00	20	5,503	15.44
10501	新北	6	899,578	338	8.76	29	1,034	22.52
10502		5	420,950	239	9.02	21	1,302	14.80
10503		7	884,554	520	4.69	25	1,232	22.09
10501	桃竹	9	480,667	513	7.66	39	1,085	16.61
10502		2	462,672	174	6.38	11	2,718	11.54
10503		10	536,408	444	8.06	36	1,541	15.70
10501	台中	12	766,000	595	7.47	44	1,561	15.60
10502		9	1,217,000	337	9.28	31	2,675	16.16
10503		10	907,000	723	12.01	89	1,856	18.65
10501	台南	7	281,665	202	6.82	14	1,491	18.48
10502		6	374,499	198	6.60	13	890	18.50
10503		10	272,742	258	8.26	21	941	20.00
10501	高雄	8	538,000	470	8.96	42	982	23.53
10502		8	764,000	445	8.10	37	1,872	22.19
10503		10	927,000	1,087	6.70	73	1,463	11.27