

# 2017 年第一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

2017 年第 1 季國泰全國房地產指數，相較上一季為價穩量跌，較去年同季為價量俱穩。第一季市場整體仍維持盤整格局，三月央行理監事會議連續三季維持利率不變，利率仍維持在低利水準。全球經濟受到美國政策變化、英國脫歐談判等影響，政策不確定風險升高，國內市場則受到勞動市場議題影響，都將影響我國經濟成長。去年全台買賣移轉棟數創下史上新低，僅 24.5 萬棟，今年第一季移轉量相對去年增加，市場出現回溫說法，但整體而言，本季市場結構價格面優於量指標表現，量能雖優於去年同期，但低於上季表現，顯示買氣仍處低檔。

本季台北市市場價格指標皆上升，量指標與上季及去年同季相較為穩定，銷售情形需視個案表現。本季新北市推案量持續萎縮，銷售率表現不佳，後市將持續盤整。本季桃竹地區市場呈現桃冷竹熱現象，部份高價個案成交帶動價格的上漲，而非整體市場全面復甦，後市須持續觀察。本季台中市市場結構亦為盤整格局，個案銷售情形差異大。本季台南市市場價量變化的幅度皆在穩定範圍，但量指標仍顯低檔。本季高雄市價指標持穩，量指標減少，整體市場亦為盤整格局。

綜觀 2017 年第 1 季，雖賞屋人氣已有回溫，業者推案態度仍保持謹慎，故本季推案量較上季減少。而近期受台幣強升帶動台股、大陸查稅影響發酵下，使得低迷已久的房地產市場暫露曙光，但整體成交量能是否能有所突破，則為後市發展的關鍵因素。

## 一、推案規模與類型

本季新推個案數共 152 件，推案戶數計有 7,946 戶。個案總可銷金額為 1,348 億元，較上季下降而較去年同季上升；主力總價為 1,170 萬元，較上季上升而較去年同季下降；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	152	18	20	27	30	27	30
	(-9.5%)	(28.6%)	(-28.6%)	(-3.6%)	(7.1%)	(12.5%)	(-34.8%)
	《12.6%》	《12.5%》	《11.1%》	《28.6%》	《-3.2%》	《17.4%》	《15.4%》
戶數	7,946	582	1,668	1,511	1,694	942	1,549
	(-20.8%)	(15.5%)	(-45.7%)	(14.9%)	(-23.1%)	(15.4%)	(-27.3%)
	《12.2%》	《8.2%》	《52.1%》	《33.6%》	《2.4%》	《43.2%》	《-22.6%》
總可銷金額 (億)	1,348	257	328	177	173	76	337
	(-26.3%)	(-7.6%)	(-42.8%)	(-1.9%)	(-41.8%)	(-10.0%)	(-18.9%)
	《17.9%》	《51.2%》	《48.6%》	《19.4%》	《-40.0%》	《-18.1%》	《51.1%》

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，市場呈現盤整格局

本季各地區成交價漲跌互見，新北市跌幅較大，台中以南都會區則為穩定波動，台北市及桃竹地區受個案表現影響使成交價漲幅度較大。

### 2. 開價穩定上漲，桃竹地區開價漲幅最大

本季各地區開價呈現穩定上漲，桃竹地區開價創新高呈現大幅上漲，台北市及台南市中幅上漲，而台中市及高雄市為穩定波動。

### 3. 議價空間各自表現，新北市議價空間最高

本季各地區議價空間各自表現，台北市、桃竹地區及台中市議價空間縮小，新北市、台南市及高雄市則明顯擴大，桃竹地區議價率最低。

### 4. 推案量規模全面縮小，新北市萎縮幅度最大

本季各地區推案規模全面萎縮，其中新北市及台中市推案規模萎縮逾四成，高雄市推案量小幅縮小，台北市、桃竹地區及台南市則穩定。

### 5. 銷售率多呈現穩定下滑，新北市銷售率最低

本季各地區 30 天銷售率多呈現穩定下滑，除台中市外，其餘地區皆低於一成，而桃竹地區已連六季低於一成，以新北市銷售率最低。

### 6. 成交量規模多為穩定萎縮，新北市萎縮逾五成

本季各地區成交量規模多呈現穩定萎縮，僅台南市穩定擴張表現較佳，各都會區成交量持續處於低檔格局，新北市減幅最大。

## 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穩，較去年同季為價量俱穩。本季台北市推案量維持穩定，成交價大幅上升 7.96%，主要因本季推案集中於高價區所致，其中推案單價高於 130 萬元以上戶數佔 34%，但成交量指數與銷售率皆維持穩定，顯示市場動能仍未突破。整體而言，本季台北市市場價格指標（成交價、開價）皆上升，但量指標（推案量、銷售率、成交量）均較上一季減少，顯示價格的上升表現僅為部份個案結果，而整體市場成交量並未增加，代表仍未突破長期低檔格局。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價量俱跌，較去年同季為價跌量增。本季新北市開價增加，但議價空間也增加，造成可能成交價呈現中幅下跌，銷售率本季維持穩定，但推案量大幅減少，成交量下滑至上季的一半，回到去年上半年的低檔，顯示市場景氣不佳。整體而言，本季新北市新推個案市場推案量持續萎縮，銷售率表現不佳，價格持續下探，後市發展應審慎因應。
3. 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價漲量穩。本季桃竹地區新推個案市場推案量維持穩定，推案單價高於 30 萬元以上戶數佔 47%，受高價推案及

議價空間減少影響，本季成交價大幅上漲 15.42%。新竹縣市的市場表現較桃園市好，但整體的成交量與銷售率皆減少，顯示市場動能仍未突破。整體而言，本季桃竹地區市場呈現桃冷竹熱現象，顯示部份單價個案成交帶動價格的上漲，而非整體市場全面復甦，且成交量未有突出表現，顯示市場價量仍未突破盤整觀望結構。

4. 國泰台中市房地產指數，相較上一季為價漲量穩，較去年同季為價跌量穩。本季台中市新推個案市場推案量大幅減少，推案單價為 20-25 萬元佔 39%，成交價漲幅為 4.75%。本季市場缺乏指標性個案，中、小型建商推案較多，推案區位以市中心為主，導致 329 檔期呈現旺季不旺現況，推案量大幅下滑，而消費者以首購自住者居多。整體而言，本季台中市市場價格指標（成交價、開價）皆上升，但量指標（推案量、成交量）減少，顯示整體市場結構仍在盤整格局，後市發展需視銷售率表現情況而定。
5. 國泰台南市房地產指數，相較上一季為價量俱穩，較去年同季為價量俱漲。本季台南市新推個案市場價格連三季上漲，推案單價為 17-20 萬元以上佔 61.04%，成交量也維持穩定，但議價空間也大幅增加。整體而言，本季台南市市場價格指標（成交價、開價）皆上升，但量指標（推案量、銷售率）減少，價量變化的幅度皆在穩定範圍，顯示整體市場結構維持穩定並未突破低檔格局。
6. 國泰高雄市房地產指數，相較上一季為價穩量縮，相較去年同季為價量俱穩。本季高雄市新推個案市場推案量小幅下跌，推案單價為 25-30 萬元佔 44%，成交量小幅下跌，議價空間中幅增加，且成交價亦穩定減少。整體而言，本季高雄市市場價格指標持穩，量指標（推案量、銷售率）皆為減少，顯示整體市場仍在盤整格局，後市發展仍不確定。

2017 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 變動百分點	%	相對上季 變動百分點	指數	相對上季 變動率(%)
全國	23.62	0.10%(Δ)	19.01	0.74(++)	8.73	-0.49(Δ)	82.07	-25.05%(--)
台北市	75.91	7.96%(+++)	17.61	-2.22(---)	9.63	-1.62(Δ)	114.13	-1.18%(Δ)
新北市	35.45	-2.41%(--)	22.55	4.51(+++)	7.31	-0.99(Δ)	67.50	-52.11%(--)
桃竹地區	24.06	15.42%(+++)	15.77	-5.02(---)	7.71	-2.20(-)	76.64	-10.61%(Δ)
台中市	20.32	4.75%(+)	17.48	-0.20(-)	11.21	0.41(Δ)	109.23	-20.20%(Δ)
台南市	16.63	0.37%(Δ)	19.70	3.55(+++)	7.35	-1.07(Δ)	92.03	0.79%(Δ)
高雄市	18.28	-1.63%(Δ)	20.03	1.92(++)	9.05	0.73(Δ)	65.37	-20.92%(-)

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. 台北市 A 級、台北市 B 級、內湖科技園區、南港科技園區與新北市辦公室租金開價皆呈現穩定波動；議價空間率部分，內湖科技園區辦公室呈現成長；空置率部分，台北市 A 級辦公室與新北市辦公室空置率呈現下降

開價與議價空間率部分，台北市 A 級辦公室、台北市 B 級辦公室、內湖科技園區辦公室、南港科技園區辦公室與新北市辦公室皆維持穩定波動；空置率部分，台北市 A 級辦公室較上季減少 0.96 個百分點。新北市辦公室較上季減少 1.26 個百分點。台北市 B 級辦公室、內湖科技園區辦公室、南港科技園區辦公室空置率穩定波動。

2. 台北市 A 級辦公室租金開價於各路段皆維持穩定，議價空間率部分，忠孝襄陽路段辦公室呈現下降；空置率部分，信義計畫區、仁愛敦南路段辦公室空置率下降，其他各路段呈現穩定波動

台北市 A 級辦公室租金在開價部份，各路段相較上季皆維持穩定；議價空間率部分，忠孝襄陽路段辦公室相較上季減少 2.91 個百分點。民生建國路段、南京松江路段、信義計畫區、仁愛敦南路段與敦北民生路段辦公室之議價空間率相較上季，則呈現穩定情況；空置率部分，信義計畫區相較上季減少 1.35 個百分點。仁愛敦南路段相較上季減少 1.28 個百分點。民生建國路段、忠孝襄陽路段、敦北民生路段與南京松江路段辦公室空置率相較上季則維持穩定。

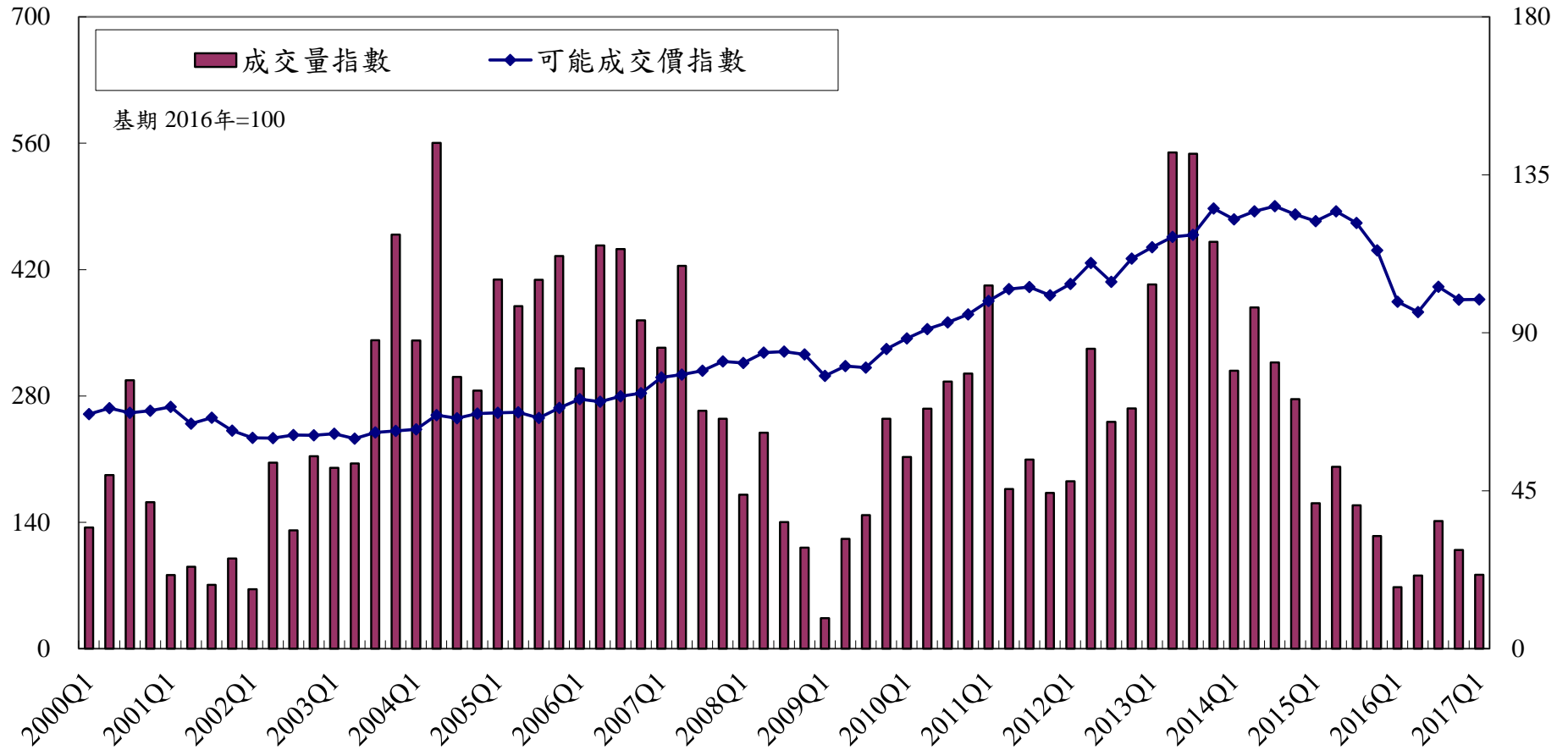
2017 第 1 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市	
開價 (元/坪)	<b>2,865</b> (0.06%)	<b>1,802</b> (0.21%)	<b>1,317</b> (0.87%)	<b>1,759</b> (0.00%)	<b>1,154</b> (-0.33%)	
議價空間率 (%)	<b>11.42%</b> 《-0.02》	<b>10.22%</b> 《-0.12》	<b>14.87%</b> 《0.79》	<b>25.78%</b> 《0.00》	<b>14.03%</b> 《-0.20》	
空置率 (%)	<b>8.05%</b> 《-0.96》	<b>3.72%</b> 《0.10》	<b>12.74%</b> 《-0.28》	<b>1.60%</b> 《-0.32》	<b>7.97%</b> 《-1.26》	
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)	<b>3,400</b> (0.19%)	<b>2,625</b> (-0.15%)	<b>2,677</b> (0.00%)	<b>2,131</b> (0.77%)	<b>2,182</b> (0.00%)	<b>2,282</b> (-0.84%)
議價空間率 (%)	<b>10.49%</b> 《0.10》	<b>8.45%</b> 《0.16》	<b>20.13%</b> 《0.50》	<b>9.50%</b> 《0.77》	<b>9.24%</b> 《0.00》	<b>10.37%</b> 《-2.91》
空置率 (%)	<b>11.12%</b> 《-1.35》	<b>6.47%</b> 《-1.28》	<b>7.69%</b> 《0.14》	<b>4.71%</b> 《-0.53》	<b>1.91%</b> 《-0.65》	<b>4.36%</b> 《-0.86》

註：括號內為相較前一季之變動率；雙括號內為相較前一季之變動百分點。

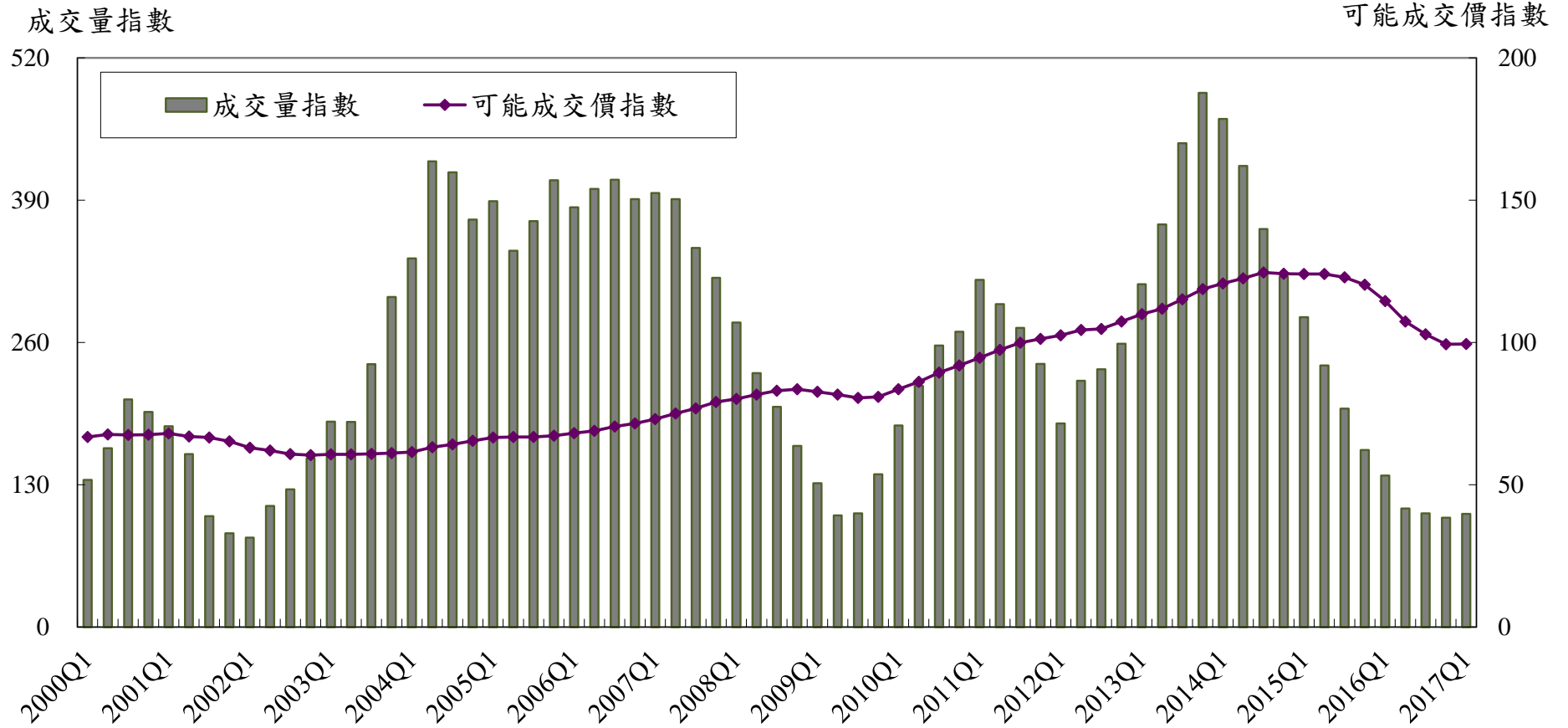
國泰全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

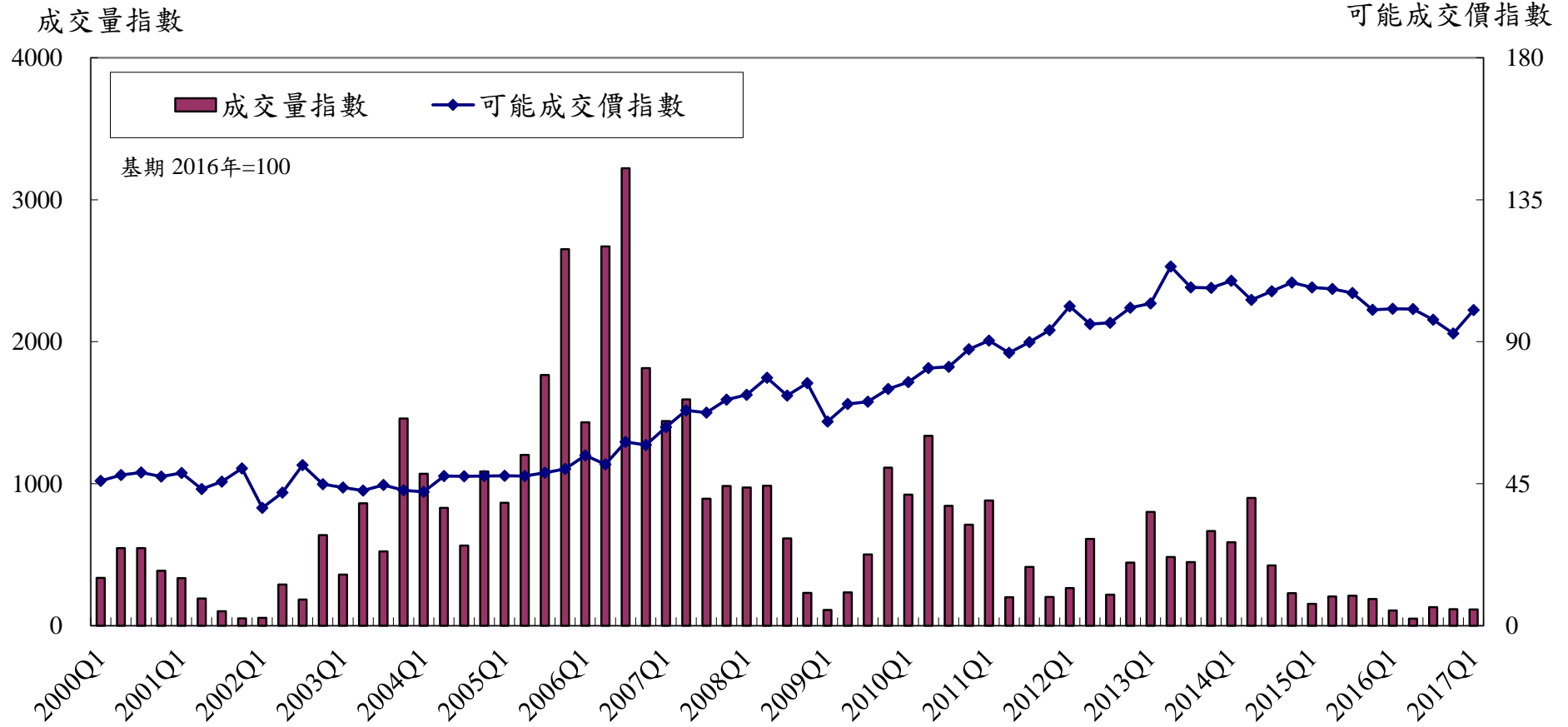
可能成交價指數



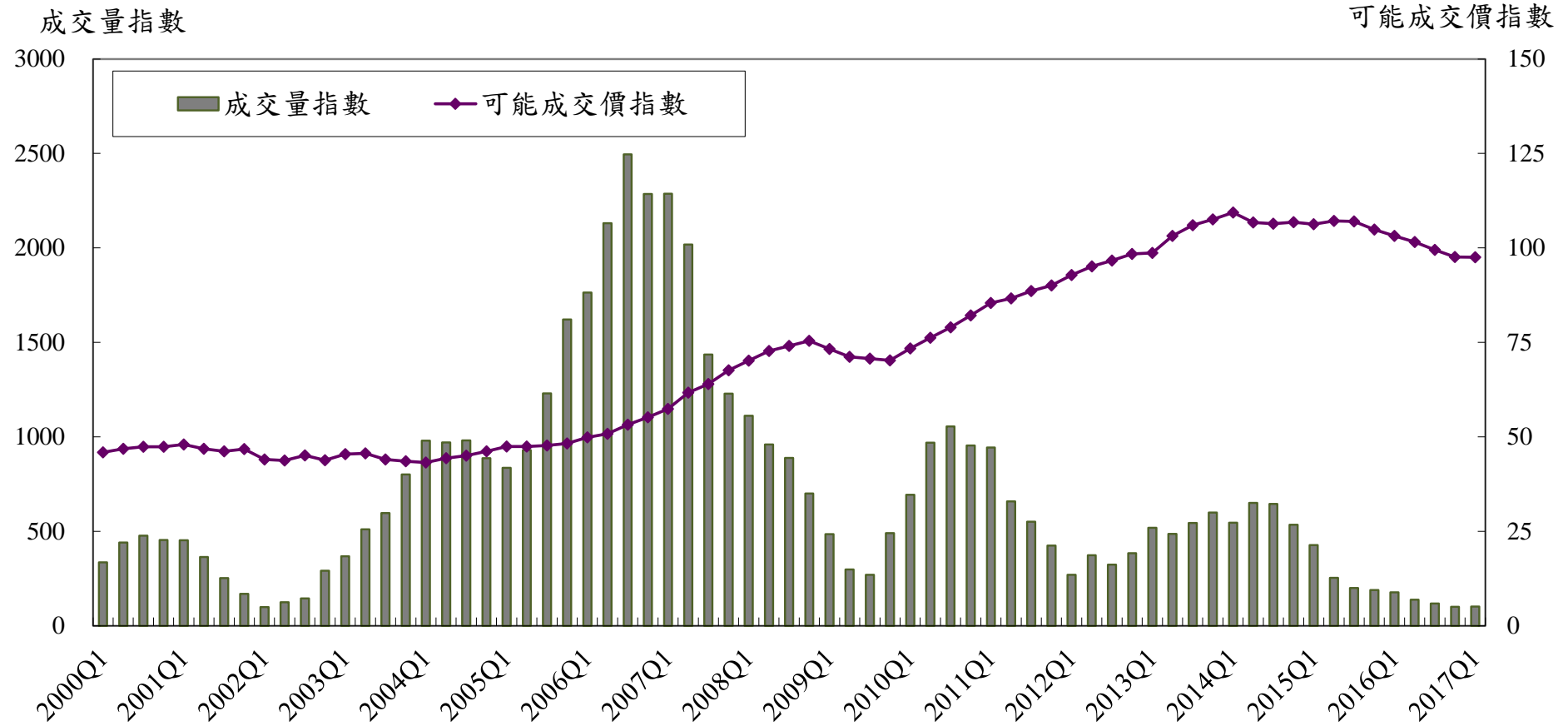
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



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)

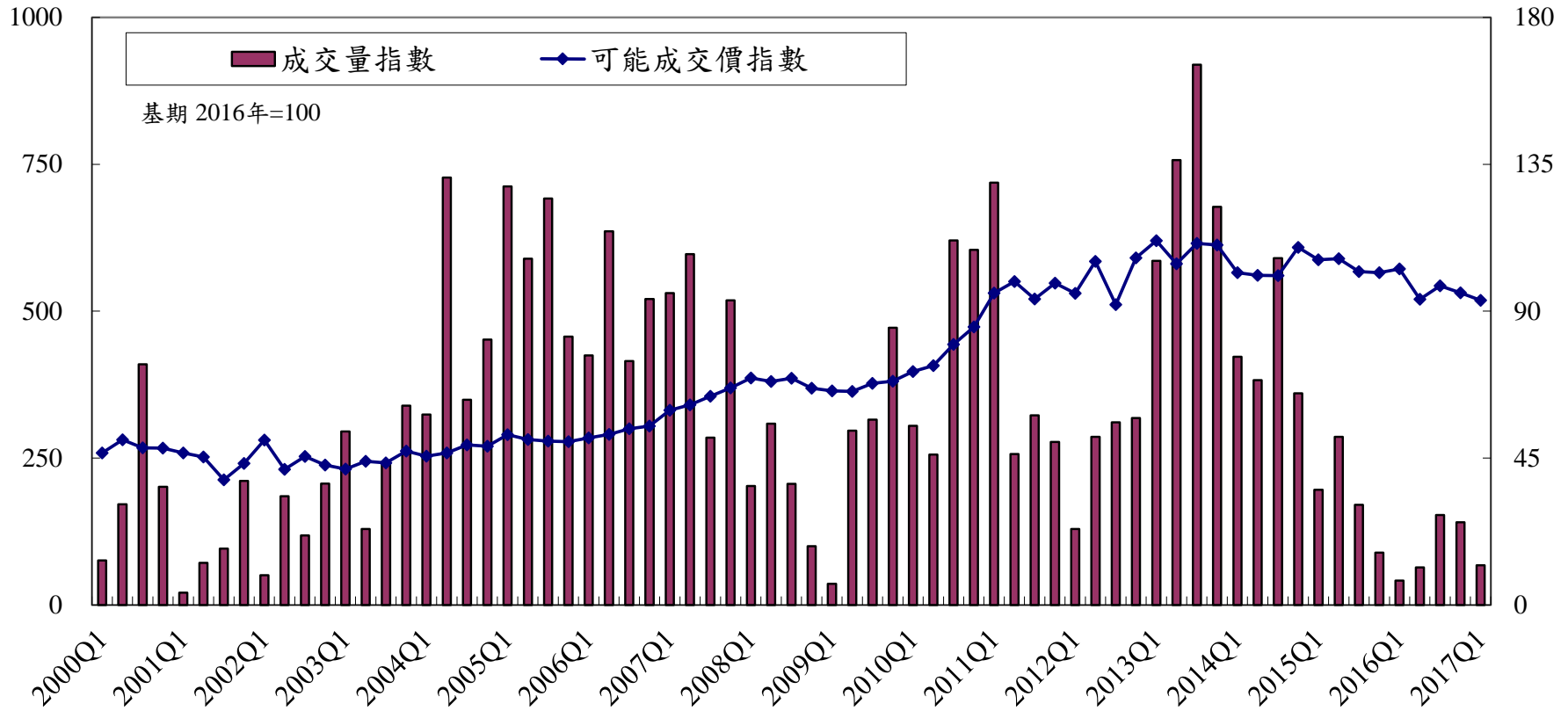




國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

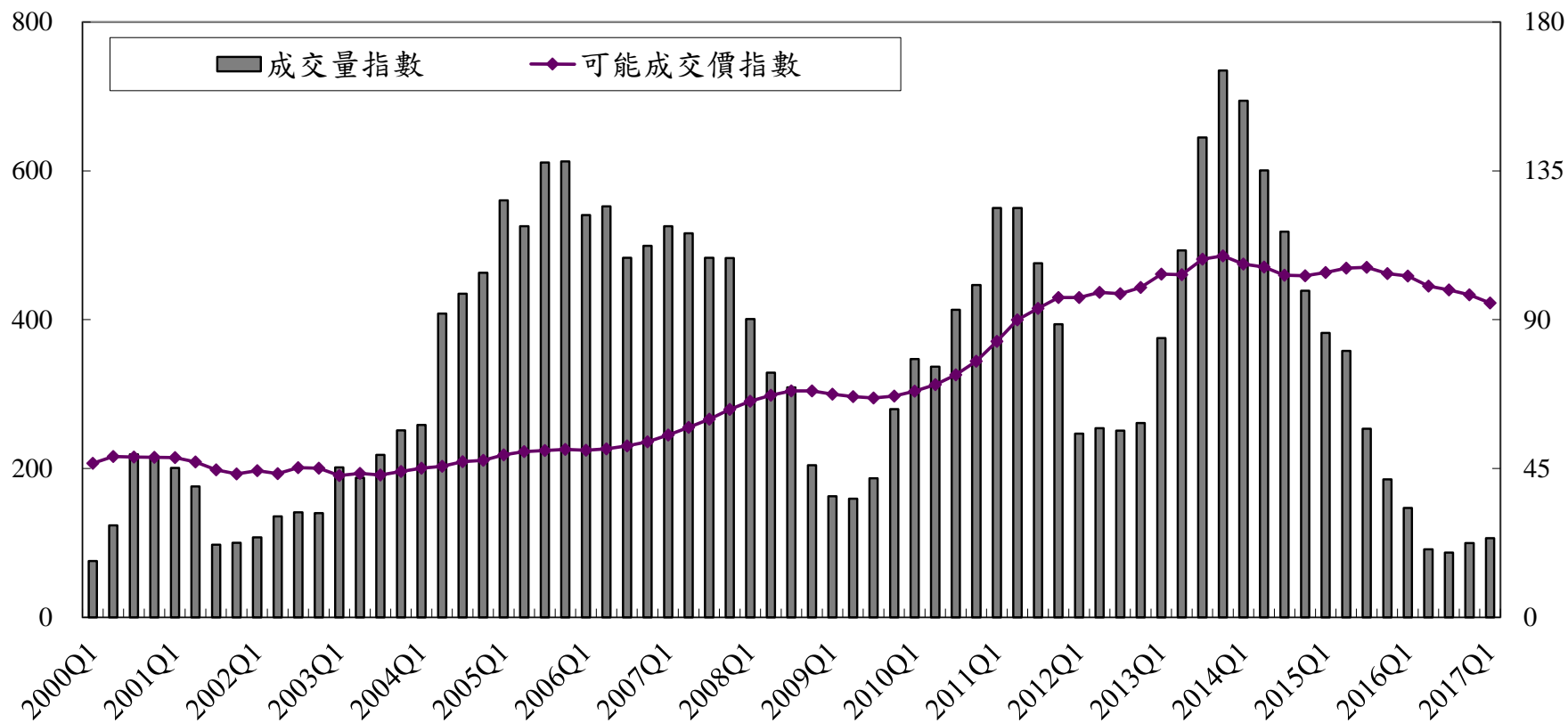
可能成交價指數



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



## 2017 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	%
10601	全國	57	6,263,023	3,233	6.65	217	1,388	18.99
10602		39	2,539,640	1,708	11.24	193	1,398	18.13
10603		56	4,678,586	3,005	9.55	289	1,137	19.53
10601	北市	10	1,611,744	314	6.69	21	3,255	20.76
10602		5	581,805	181	15.89	29	2,451	12.77
10603		3	381,225	87	7.18	6	4,950	18.65
10601	新北	7	2,088,935	648	4.03	25	2,310	25.56
10602		4	257,693	238	9.34	22	1,501	19.35
10603		9	929,075	782	9.41	75	1,296	21.03
10601	桃竹	13	1,277,774	1,073	5.68	63	957	15.60
10602		4	261,054	234	17.29	41	1,980	16.88
10603		10	228,362	204	7.41	15	1,128	15.32
10601	台中	8	590,000	548	9.10	51	1,409	17.16
10602		9	528,000	423	12.56	53	2,567	16.87
10603		13	616,000	723	12.01	87	915	18.07
10601	台南	7	176,222	189	8.28	16	965	16.52
10602		10	223,109	220	8.76	19	1,089	20.91
10603		10	361,464	533	6.43	35	784	20.35
10601	高雄	12	518,348	461	8.95	41	1,534	19.80
10602		7	687,980	412	6.85	29	1,810	20.62
10603		11	2,162,460	676	10.47	71	1,568	19.88

