

# 2017 年第二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 2 季國泰全國房地產指數，相較上一季和去年同季均為價量俱漲，惟第二季整體房市是否脫離盤整格局尚無法定論。當前全球經貿政策存在變數、英國脫歐談判、地緣政治風險影響全球經濟後市變化；國內市場預期經濟成長率優於去年，六月央行理監事會議持續貨幣寬鬆與低利率政策。國內房地產陸續推出相關政策，包括房屋稅稅基往下調整、修正都市更新條例、加速都市危險及老舊建築物重建等，皆可能有利於房地產市場回溫。整體而言，本季新北市、桃竹地區及台中成交量大幅上漲。其餘地區市場價格面表現則優於量指標表現，整體市場表現優於上一季。

本季台北市市場成交量持續處於低檔格局，但價格已維持連二季上揚，且市中心推案有漸增趨勢。本季新北市新推個案市場推案量接近五千戶，相較上季大幅增加，銷售率表現也呈現中幅上升，但價格仍持續修正，後市發展仍應審慎觀察。桃竹地區上季因個案因素拉升成交價基期，本季成交價修正回檔，惟成交量較上季大幅增加一倍，後市發展仍應審慎觀察。本季台中市市場價量俱漲的表現與區域個案因素有關，整體市況表現比第一季好。本季台南市市場價格表現不論與上季或去年同季相比皆為上升，成交量則是維持穩定。本季高雄市價格指標上升，成交量及銷售率皆穩定。綜觀長期房市走向，中南部市場整體表現相對穩定。

整體而言，下半年房市因國內經濟持續轉好而樂觀，但國際經濟情勢變化及全球資金行情變動，仍會影響著國內房市變化，須審慎觀之。

## 一、推案規模與類型

本季新推個案數共 155 件，推案戶數計有 12,505 戶。個案總可銷金額為 2,043 億元，較上季及去年同季皆上升；主力總價為 1,107 萬元，較上季及去年同季皆下降；其中大廈類型推案者佔 94%。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
個案	155	16	36	24	31	26	22
	(2.0%)	(-11.1%)	(80.0%)	(-11.1%)	(3.3%)	(-3.7%)	(-26.7%)
	《9.2%》	《33.3%》	《89.5%》	《-29.4%》	《47.6%》	《4.0%》	《-29.0%》
戶數	12,505	628	4,740	2,192	1,929	1,373	1,643
	(57.4%)	(7.9%)	(184.2%)	(45.1%)	(13.9%)	(45.8%)	(6.1%)
	《58.8%》	《121.9%》	《182.1%》	《-0.2%》	《92.7%》	《67.0%》	《-13.1%》
總可銷金額 (億)	2,043	347	851	229	221	126	270
	(51.6%)	(34.8%)	(159.7%)	(29.7%)	(27.3%)	(65.4%)	(-20.0%)
	《29.5%》	《-34.7%》	《119.4%》	《-16.4%》	《85.1%》	《40.6%》	《53.6%》

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，桃竹地區跌幅較大，新北市則連三季下滑，台北市受個案表現影響使成交價漲幅較大。

### 2. 開價漲跌互見，桃竹地區開價跌幅最大

本季各地區開價漲跌互見，新北市及桃竹地區開價大幅下跌，台北市則大幅上漲，台中市及高雄市為小幅上漲。

### 3. 議價空間穩定減少，高雄市議價空間最高

本季各地區議價空間呈現穩定縮小，除桃竹地區及台中市議價空間穩定上升外，其餘地區則呈現縮小，台南市議價率最低。

### 4. 推案量規模多呈現穩定擴大，僅高雄市連三季萎縮

本季各地區推案規模多呈現穩定擴大，新北市及台南市為大幅增加，高雄市推案量則連三季萎縮。

### 5. 銷售率南北表現不一，台南市銷售率最低

本季各地區 30 天銷售率呈現北部略微好轉，南部持續下滑，其中新北市、台南市及高雄市銷售率低於一成，以台南市銷售率最低。

### 6. 成交量規模多為穩定擴大，僅高雄市萎縮

本季各地區成交量規模多呈現穩定擴大，僅高雄市呈現穩定縮小，以新北市及桃竹地區成交量表現較為亮眼。

## 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，相較去年同季為價量俱漲。本季台北市推案量小幅增加，成交價大幅上升 8%，主要推案價格為單價未滿 70 萬元，佔推案戶數 45%；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，量指標較上一季穩定或小幅增加，相較於價格大幅上升的表現，整體市場成交量並未明顯突破低檔格局，仍處於盤整局面。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價跌量增。本季新北市開價大幅降低，可能成交價呈現中幅下跌，主要推案價格為單價 45-60 萬元，佔推案戶數 45%；從價量表現觀察，本季市場價跌量增可能是以價換量策略的結果。整體而言，本季新北市新推個案市場推案量接近五千戶，相較上一季大幅增加，銷售率表現也呈現中幅上升，但價格仍持續下探，後市發展仍應審慎觀察。
3. 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季為價跌量增，相較去年同季為價量俱穩。本季桃竹地區新推個案市場推案量小幅增加，主要推案地區為桃園區推案單價 30 萬元，佔推案戶數 57%；本季成交價大幅下跌，但整體成交量大幅增加。整體而言，本季桃竹地區市場開價下跌約一成，但成交量相較上一季增加一倍，銷售率也中幅

增加，市場可能藉由價格下跌帶動成交量增加，由於價格仍持續下探，後市發展仍應審慎觀察。

4. 國泰台中市房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價量俱漲。本季台中市新推個案市場推案量維持穩定，主要推案價格為單價 30 萬元以上，佔推案戶數為 48%；本季市場推案區位以高價區為主，推案量維持穩定。整體而言，本季台中市市場價量俱漲的表現與區域個案因素有關，因此整體市況表現比第一季好，然整體市場結構仍有待後續觀察。
5. 國泰台南市房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價漲量穩。本季台南市新推個案市場價格持續上漲，推案單價主要在高價區，單價 20 萬元以上佔推案戶數 72%，成交量也維持穩定，議價空間也大幅減少。整體而言，本季台南市市場開價降低但成交價上升，推案量大增且銷售率穩定，價格表現不論與上季或去年同季相比皆為上升，但成交量則是維持穩定，顯示整體市場結構仍處於盤整格局。
6. 國泰高雄市房地產指數，相較上一季為價漲量穩，相較去年同季為價穩量縮。本季高雄市新推個案市場推案量小幅減少，主要推案價格為單價未滿 20 萬元佔推案戶數 38%，其次為單價 25-30 萬元佔推案戶數 32%；成交量與議價空間皆維持穩定。整體而言，本季高雄市市場價格指標（成交價、開價）皆為上升，成交量、銷售率皆維持穩定，顯示市場仍處盤整格局，後市發展仍待觀察。

2017 年 第二季	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	24.17	2.37%(+)	16.72	-2.30(---)	10.77	2.04(+)	159.35	94.16%(+++)
台北市	81.99	8.00%(+++)	16.67	-0.94(-)	10.82	1.19(Δ)	138.35	21.22%(Δ)
新北市	34.59	-2.41%(--)	16.21	-6.34(---)	9.97	2.66(++)	261.52	287.46%(+++)
桃竹地區	21.37	-11.15%(---)	16.36	0.60(Δ)	11.52	3.80(++)	166.00	116.61%(+++)
台中市	21.29	4.80%(+)	17.60	0.13(Δ)	16.43	5.22(+++)	182.29	66.89%(++)
台南市	16.93	1.78%(+)	15.33	-4.37(---)	7.28	-0.06(Δ)	133.01	44.53%(Δ)
高雄市	19.02	4.08%(++)	19.43	-0.61(Δ)	8.36	-0.69(Δ)	64.02	-2.06%(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. 台北市 A 級、台北市 B 級、內湖科技園區、新北市辦公室租金開價與議價空間率皆呈現穩定波動；議價空間率部分，南港科技園區辦公室微幅下降；空置率部分，均呈現穩定波動

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與新北市辦公室皆維持穩定。南港科技園區辦公室開價呈現穩定波動，議價空間率微幅下降；空置率部分，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、新北市辦公室均呈現穩定波動。

2. 台北市 A 級辦公室租金開價與議價空間率部分，各路段皆維持穩定；空置率部分，民生建國路段、南京松江路段辦公室空置率上升，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與議價空間率部分，信義計畫區、仁愛敦南路段、敦北民生路段、民生建國路段、南京松江路段與忠孝襄陽路段辦公室相較上季，均呈現穩定情況；空置率部分，民生建國路段相較上季上升 67.72%，大幅增加 3.19 個百分點。南京松江路段相較上季上升 72.64%，微幅增加 1.39 個百分點，信義計畫區、仁愛敦南路段、敦北民生路段與忠孝襄陽路段辦公室空置率相較上季則維持穩定。

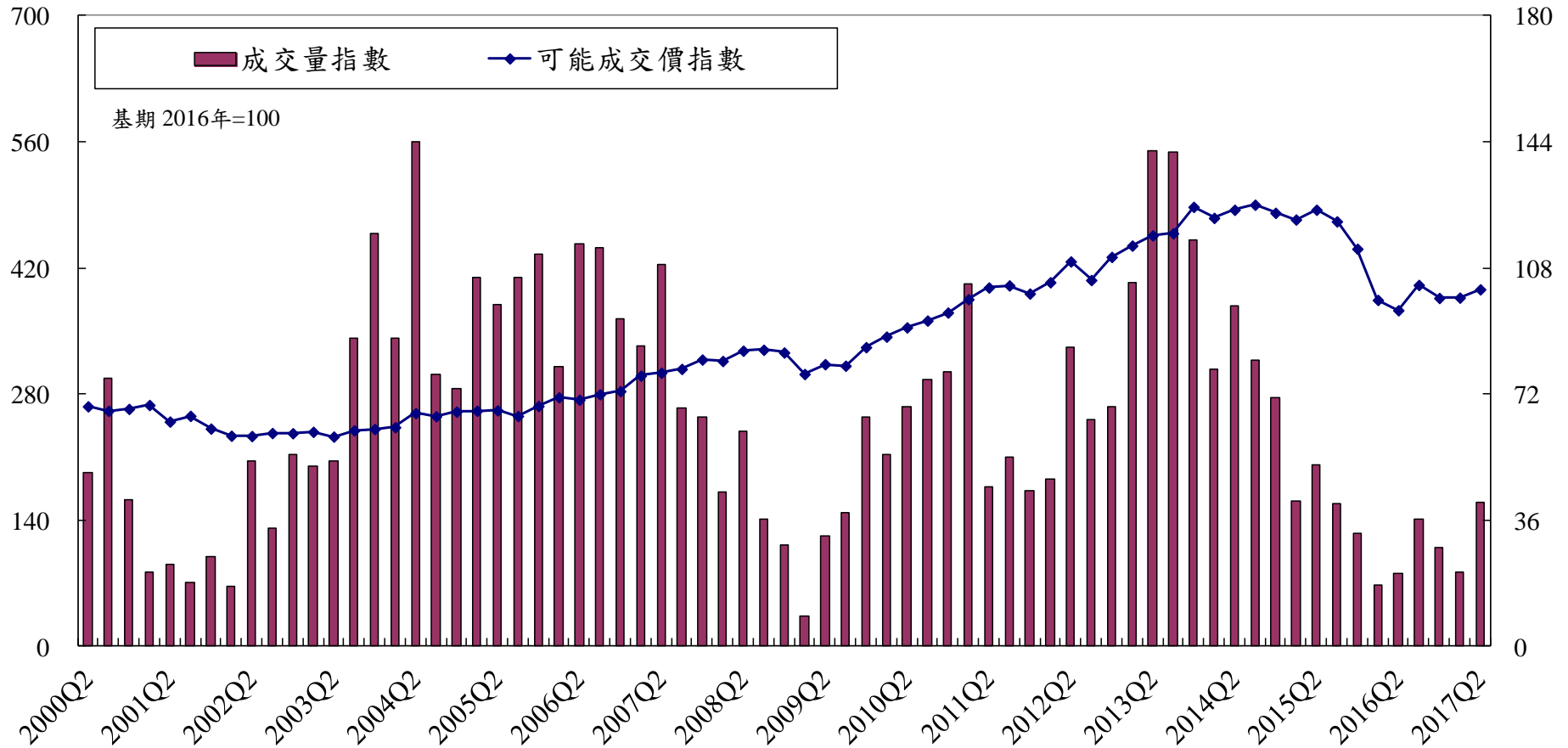
2017 第 2 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市	
開價 (元/坪)	<b>2,863</b> (-0.06%)	<b>1,802</b> (0.03%)	<b>1,318</b> (0.11%)	<b>1,759</b> (0.00%)	<b>1,157</b> (0.22%)	
議價空間率 (%)	<b>11.32%</b> 《-0.10》	<b>10.16%</b> 《-0.06》	<b>14.99%</b> 《0.12》	<b>24.07%</b> 《-1.71》	<b>13.74%</b> 《-0.28》	
空置率 (%)	<b>8.01%</b> 《0.00》	<b>3.78%</b> 《0.06》	<b>12.97%</b> 《0.23》	<b>1.57%</b> 《-0.02》	<b>7.92%</b> 《-0.05》	
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>3,409</b> (0.26%)	<b>2,617</b> (-0.28%)	<b>2,649</b> (-1.02%)	<b>2,131</b> (0.00%)	<b>2,189</b> (0.34%)	<b>2,282</b> (0.00%)
議價空間率 (%)	<b>10.43%</b> 《-0.06》	<b>8.34%</b> 《-0.12》	<b>19.81%</b> 《-0.33》	<b>9.50%</b> 《0.00》	<b>9.21%</b> 《-0.03》	<b>10.37%</b> 《0.00》
空置率 (%)	<b>10.40%</b> 《-0.72》	<b>6.67%</b> 《0.36》	<b>7.45%</b> 《-0.24》	<b>7.90%</b> 《3.19》	<b>3.30%</b> 《1.39》	<b>3.49%</b> 《-0.87》

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。

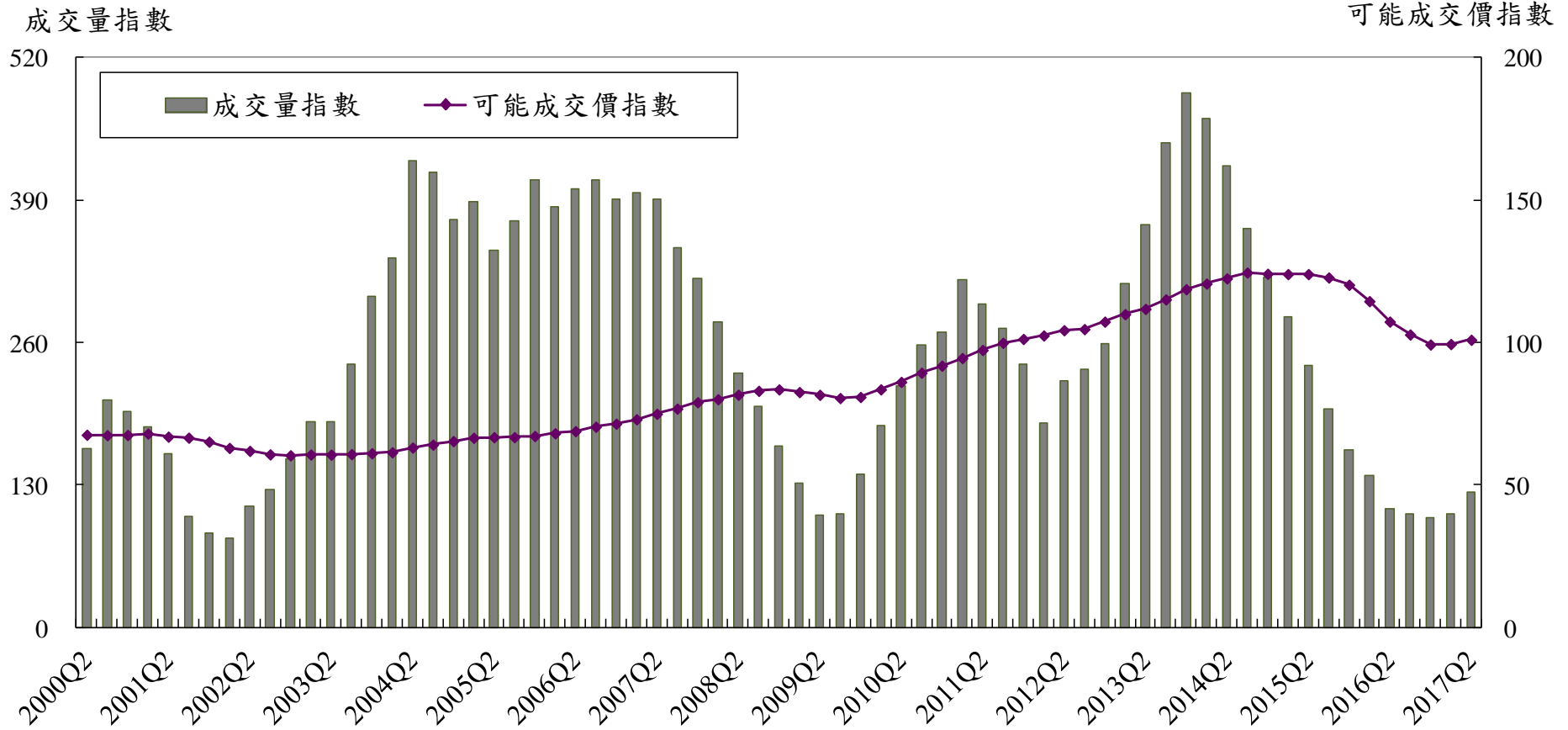
國泰全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

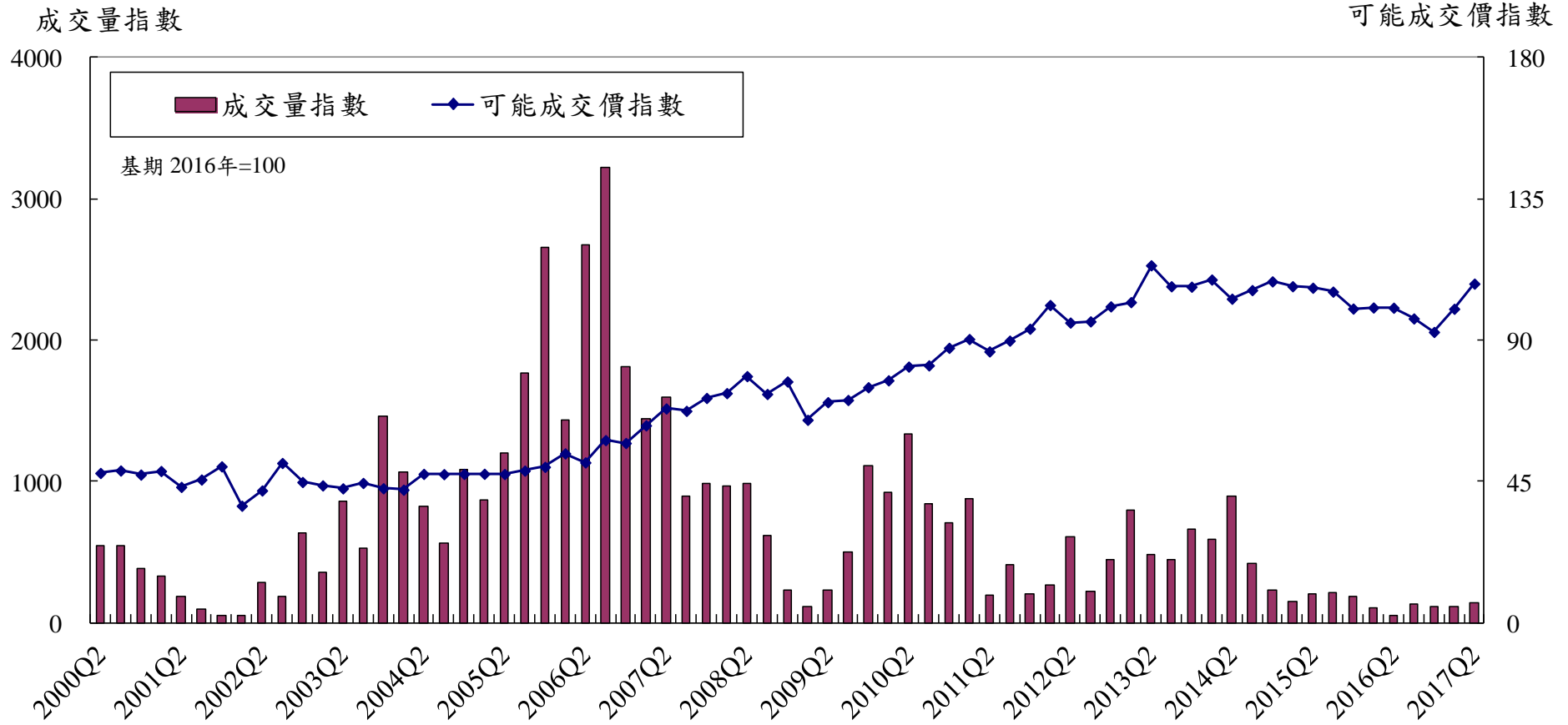
可能成交價指數



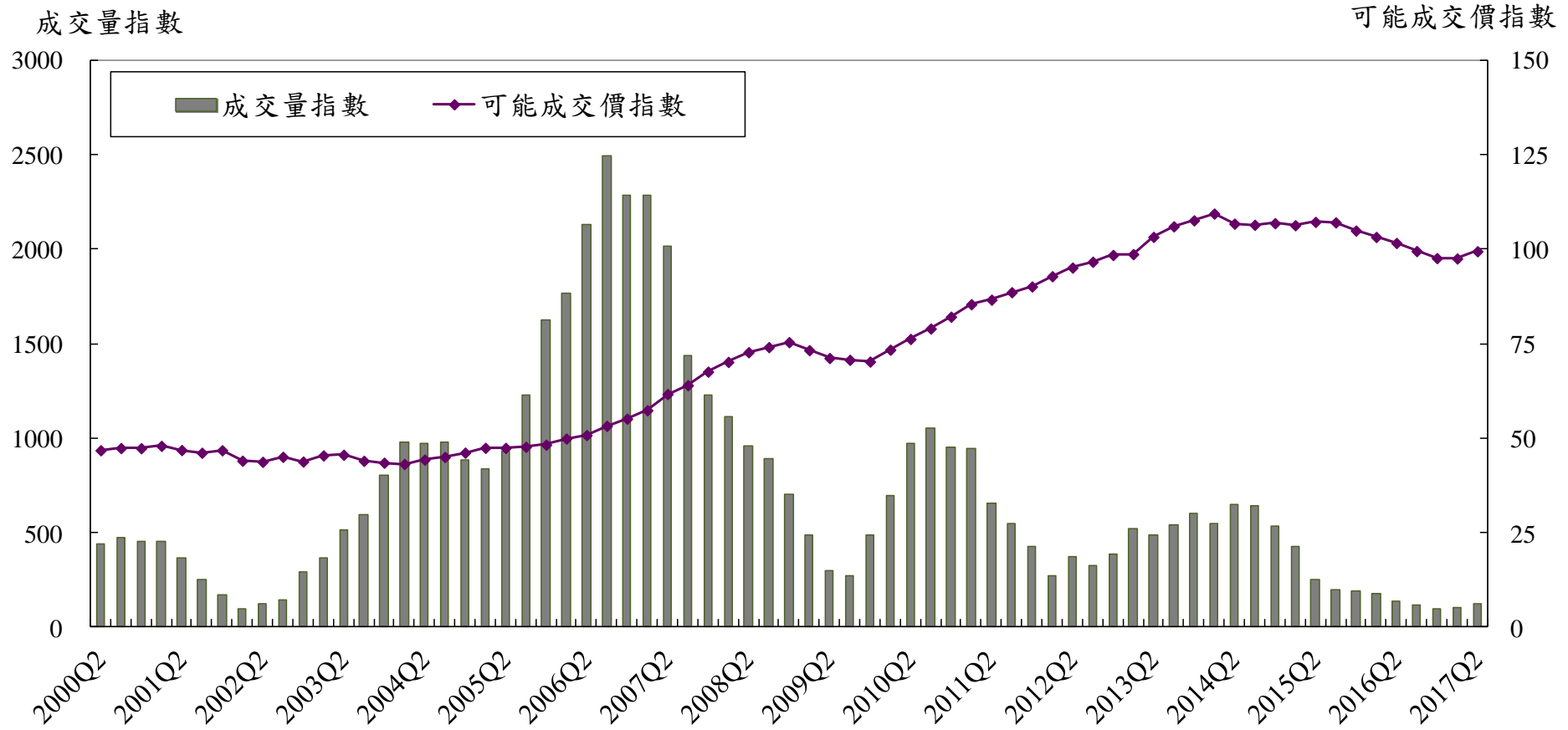
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



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)

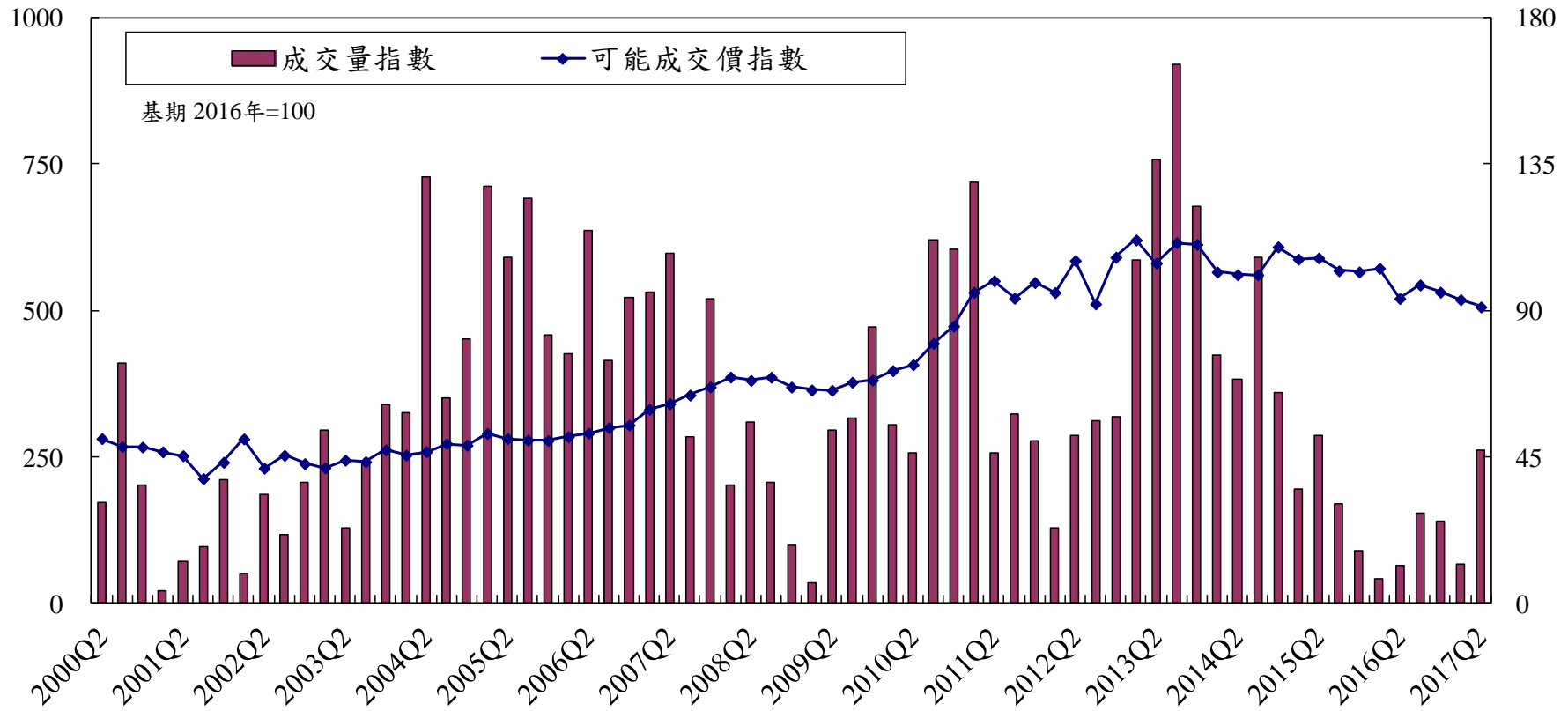




國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

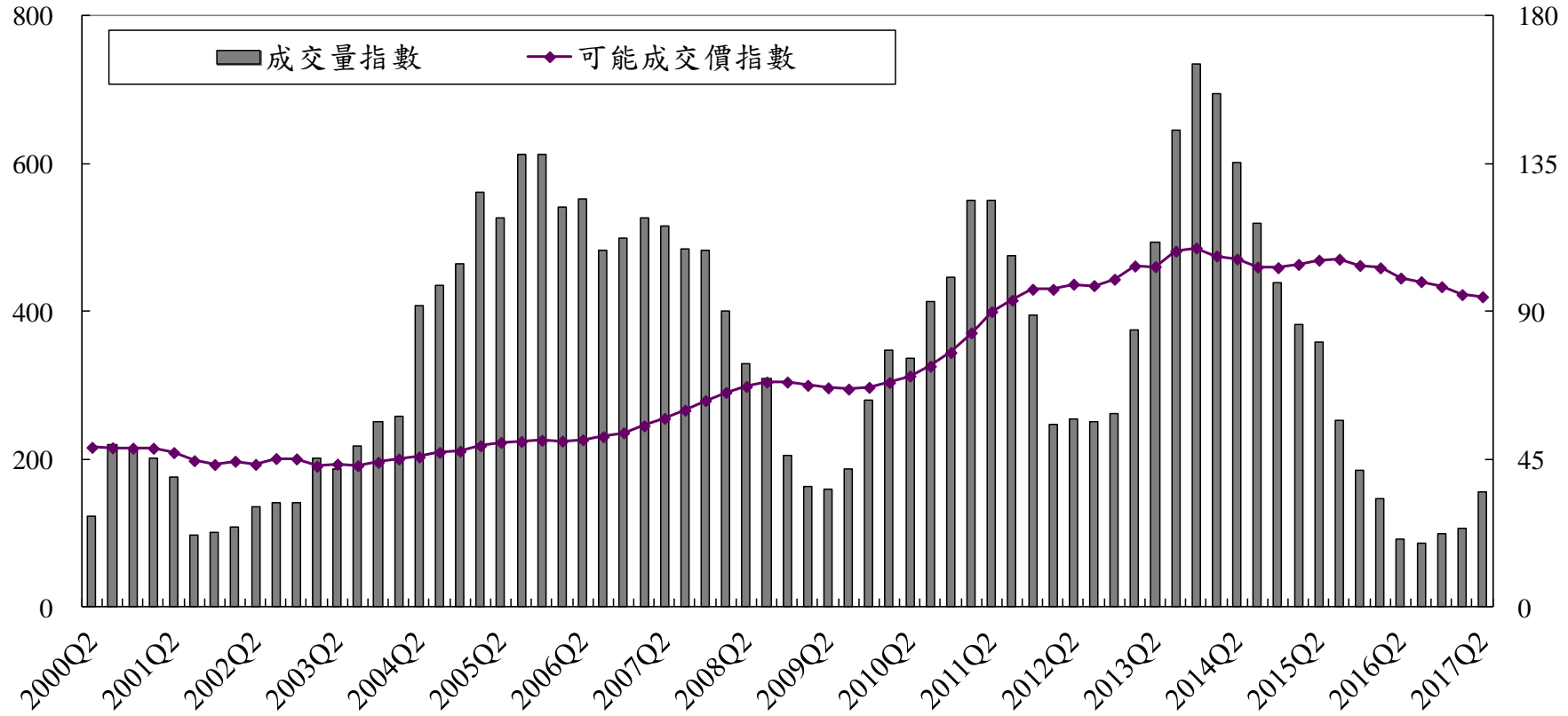
可能成交價指數



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 2 季各地區 4 至 6 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	%
10604	全國	50	5,992,431	3,466	12.08	418	1,348	15.43
10605		58	7,800,553	4,526	7.99	363	1,609	17.63
10606		47	6,638,425	4,513	12.57	499	1,295	16.84
10604	北市	4	2,313,915	205	10.20	21	5,156	18.64
10605		8	973,881	333	12.63	41	3,092	14.94
10606		4	183,876	90	5.49	5	1,801	18.83
10604	新北	6	655,723	359	11.75	42	1,146	16.75
10605		14	4,175,007	2,117	7.56	163	1,445	18.46
10606		16	3,675,775	2,264	11.95	203	1,038	14.03
10604	桃竹	10	1,259,021	1,137	14.39	162	1,132	14.04
10605		10	540,079	634	8.13	51	879	18.28
10606		4	492,145	421	8.88	38	1,598	19.75
10604	台中	12	683,000	533	13.77	73	1,530	14.53
10605		10	515,000	428	13.69	59	1,747	18.27
10606		9	1,010,000	968	19.09	184	1,005	19.01
10604	台南	10	586,772	567	6.25	37	985	15.39
10605		9	426,586	530	7.59	40	658	14.60
10606		7	244,630	276	8.83	24	874	16.61
10604	高雄	8	494,000	665	12.49	83	1,727	16.87
10605		7	1,170,000	484	1.86	9	2,065	18.18
10606		7	1,032,000	494	9.17	45	1,728	23.25

