

# 2018 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

2018 年第 1 季國泰全國房地產指數，相較上一季呈現價跌量穩表現，相較去年同季為價穩量增格局。國際經濟金融情勢為全球經濟持續擴張，然美國近日課徵懲罰性關稅引起全球貿易緊張升高，3 月美國聯準會升息 1 碼，將使金融市場波動加劇。國內景氣仍處溫和成長，3 月央行宣布維持利率不變以穩定物價，然電價及利率調升議題，恐將造成民眾預期通膨心理，而 2018 年下半年國內選舉議題將發酵，使業者全年推案更重視上半年 329 檔期表現，前瞻基礎計畫的落實、都市更新、社會住宅等政策，也將影響整體房地產市場後市發展。

進一步觀察各地區表現，本季市場成交價相較上季台北市、新北市、高雄市下跌，其餘地區皆為上漲；相較去年同季除台北、桃竹地區下跌，其他地區均呈現穩定上漲。各地區成交量指標相較上季除新北市以外，各地區均維持穩定或增加；相較去年同季各地區成交量均為增加。本季推案量相較上季，台北市、高雄市推案量增加，其他各地區推案量均縮減；相較去年同季，除高雄市減少外，其餘地區推案均呈現穩定或增加。

整體而言，第一季全國房市以長期價量表現較去年同季佳，尤以成交量，有逐季增加趨勢，但短期價量仍屬盤整觀望結構，且南北房市發展差異大，後市應持續觀察南北房市相互影響關係。

### 一、推案規模與類型

本季新推個案數共 170 件，推案戶數計有 13,152 戶。總推案金額為 1,710 億元，較上季下降較去年同季上升，較去年同季增加近三成；主力總價<sup>1</sup>為 1,224 萬元，較上季及去年同季均下降；其中大廈類型推案者佔 89%。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
個案	170	20	24	29	35	30	32
	(-8.6%)	(0.0%)	(-42.9%)	(-34.1%)	(9.4%)	(15.4%)	(45.5%)
	《11.8%》	《11.1%》	《20.0%》	《7.4%》	《16.7%》	《11.1%》	《6.7%》
推案戶數	13,152	1,058	2,444	2,626	3,259	1,140	2,625
	(-7.4%)	(116.8%)	(-34.9%)	(-3.6%)	(-7.0%)	(-46.5%)	(63.2%)
	《65.5%》	《81.8%》	《46.5%》	《73.8%》	《92.4%》	《21.0%》	《69.5%》
推案金額 (億元)	1,710	448	341	248	328	102	241
	(-4.2%)	(198.5%)	(-34.2%)	(-31.7%)	(-21.9%)	(-38.1%)	(44.9%)
	《26.8%》	《74.2%》	《4.2%》	《40.4%》	《89.3%》	《34.5%》	《-28.4%》

註：( )內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

<sup>1</sup> 主力坪數、主力單價、主力總價按推案戶數加權計算(不含透天)，另此處之價格均為開價。

## 二、價量指數狀況

### 1. 各地區成交價漲跌互見，呈現北冷南溫熱

本季各地區成交價漲跌互見，台北、新北、高雄下跌，桃竹、台中、台南上漲，台南市漲幅最大。

### 2. 各地區開價漲跌互見，台北市開價下跌最多

本季各地區除台北、新北以外，開價多呈現上漲。台北大幅下跌，新北小幅下跌，桃竹、台中中幅上漲，台南大幅上漲，高雄小幅上漲。台南市上漲幅度超過一成。

### 3. 各地區議價空間變動趨勢不一，高雄市議價空間最高

本季各地區議價空間變動趨勢不同，桃竹、台中、高雄議價空間擴大，台北、新北議價空間呈現穩定，台南議價空間縮減。高雄市議價空間達 19.11%。

### 4. 全國推案量維持穩定，大部分地區推案量縮減

本季台北推案量大幅增加兩倍，高雄推案量增加四成，其他地區推案量均縮減，相較上一季約縮減二到四成。

### 5. 各地區銷售率漲跌互見，南高銷售率佳

本季各地區 30 天銷售率漲跌互見，本季台北市、新北市、桃竹地區銷售率維持 10~12% 水準，台中銷售率約 13%，南高銷售率約 16%。

### 6. 各地區成交量維持穩定，新北市成交量減少最多

本季各地區成交量相較上一季，除新北市以外，均維持穩定，新北市成交量減少五成，高雄市成交量增加一倍；相較去年同季，各地區成交量均有增加，高雄市成交量增加近二倍。

## 三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季為價跌量穩，相較去年同季為價跌量增，相較上一季成交價大幅下跌、成交量維持穩定。本季開價大幅下跌，推案量大幅增加、銷售率中幅減少，議價率維持穩定。整體而言，本季較上季價格大幅下跌，推案量大幅增加致成交量維持穩定，後市發展仍應審慎因應。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價跌量縮，相較去年同季為價穩量增，相較上一季成交價中幅下跌，成交量大幅減少。本季推案量、銷售率均大幅減少、議價率維持穩定，開價小幅下跌。整體而言，成交價量均跌，短期衰退，後市發展仍應審慎因應。

3. 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季為價漲量穩，相較去年同季亦為價跌量增，相較上一季成交價中幅增加，成交量維持穩定。本季開價增加、推案量減少，銷售率減少、議價率增加。整體而言，相較上季與去年同季價量表現來看，房市仍在盤整，後市發展仍待觀察。
4. 國泰台中市房地產指數，相較上一季為價漲量穩，相較去年同季為價穩量增，相較上一季成交價中幅增加，成交量維持穩定。本季銷售率維持穩定，開價中幅增加，議價率大幅增加，推案量小幅減少。整體而言，價格盤整向上，成交量亦較去年同季大幅增加，房市整體表現較佳，但應留意議價空間擴大現象。
5. 國泰台南市房地產指數，相較上一季為價漲量穩，相較去年同季為價量俱漲，相較上一季成交價大幅增加，成交量維持穩定。本季推案量大幅減少，銷售率大幅增加，議價率中幅減少、開價大幅增加。整體而言，價格盤整向上，成交量較去年同季大幅增加，房市整體表現較佳。
6. 國泰高雄市房地產指數，相較上一季為價跌量增，相較去年同季為價量俱漲，相較上一季成交價大幅下跌，成交量中幅增加。本季開價小幅增加，議價率大幅增加，銷售率、推案量中幅增加。整體而言，價格仍在盤整，長期價量俱漲，房市整體表現較佳但有隱憂，應留意成交價下跌、議價空間擴大現象。
7. 從四季移動平均長期趨勢來看，台北市近期成交價約為 102 年波段高點之九成，仍在高檔盤整；成交量約為高點之三成，量變化不大仍維持低檔。新北市近期成交價約為 102 年波段高點之九成，仍在向下盤整；成交量約為高點之二成，量略增但仍維持低檔。桃竹地區近期成交價接近 103 年波段高點，價略漲波動趨勢尚稱穩定；成交量約為 102 年波段高點之二成，量略增但仍處低檔。台中市近期成交價接近 103 年波段高點，呈穩定波動；成交量約為 102 年波段高點之九成，量仍持續增加。台南市近期成交價接近 103 年波段高點，價略漲，波動趨勢尚稱穩定；成交量約為高點之七成，量仍持續增加。高雄近期成交價約為 103 年波段高點之九成，仍在盤整；成交量大幅增加，超過 102 年波段高點三成。全國近期成交價約為 103 年波段高點之八成，價略漲；成交量約為 102 年波段高點之五成，量仍持續增加。

2018 年第 1 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	24.91	-2.53%(--)	16.61	1.49(+++)	13.08%	-0.41(Δ)	203.49	-10.24%(Δ)
台北市	76.78	-10.07%(---)	15.10	-0.48(Δ)	10.48%	-8.04(--)	225.96	22.70%(Δ)
新北市	37.71	-2.68%(--)	13.68	0.09(Δ)	11.02%	-4.94(---)	149.03	-55.01%(---)
桃竹地區	23.41	4.94%(++)	15.25	0.99(+)	11.78%	-1.92(-)	203.37	-17.11%(Δ)
台中市	21.08	6.33%(++)	18.53	1.32(+++)	12.92%	0.48(Δ)	242.20	-3.50%(Δ)
台南市	17.48	12.54%(+++)	16.10	-1.56(--)	16.61%	6.84(+++)	251.81	-8.98%(Δ)
高雄市	19.04	-6.28%(---)	19.11	7.32(+++)	16.02%	2.95(++)	196.00	100.03%(++)

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. 台北市及新北市辦公室開價皆維持穩定；台北市南港辦公室議價空間率下降，其他維持穩定；台北市內湖辦公室空置率下降，其他維持穩定。

開價部分，各辦公室皆維持穩定。議價空間率部分，南港科技園區辦公室較上季維持穩定，較去年同季微幅下降；台北市及新北市辦公室議價空間率皆呈現穩定波動。空置率部分，內湖科技園區辦公室較上季維持穩定，相較去年同季微幅下降，其他台北市及新北市辦公室空置率皆呈現穩定波動。

2. 台北市 A 辦開價與空置率皆穩定波動，議價空間率較去年同季微幅下降；台北市 B 辦租金開價與空置率皆穩定波動，議價空間率較上一季微幅下降；新北市辦公室租金開價、空置率穩定波動，議價空間持續下降。

台北市 A 級辦公室租金開價自 2009 年 Q1 起穩定成長，議價空間雖漲跌互見，但自 2009 年 Q2 起亦呈現擴大趨勢，空置率則自 2015Q4 後持續下降。台北市 B 級辦公室租金開價自 2015 年 Q2 起維持穩定，議價空間自 2016 年 Q1 起維持穩定，空置率自 2010 年 Q1 起穩定下降。新北市辦公室租金開價自 2010Q3 起穩定增加，空置率自 2016Q1 起穩定波動，議價空間自 2016Q4 起持續下降。

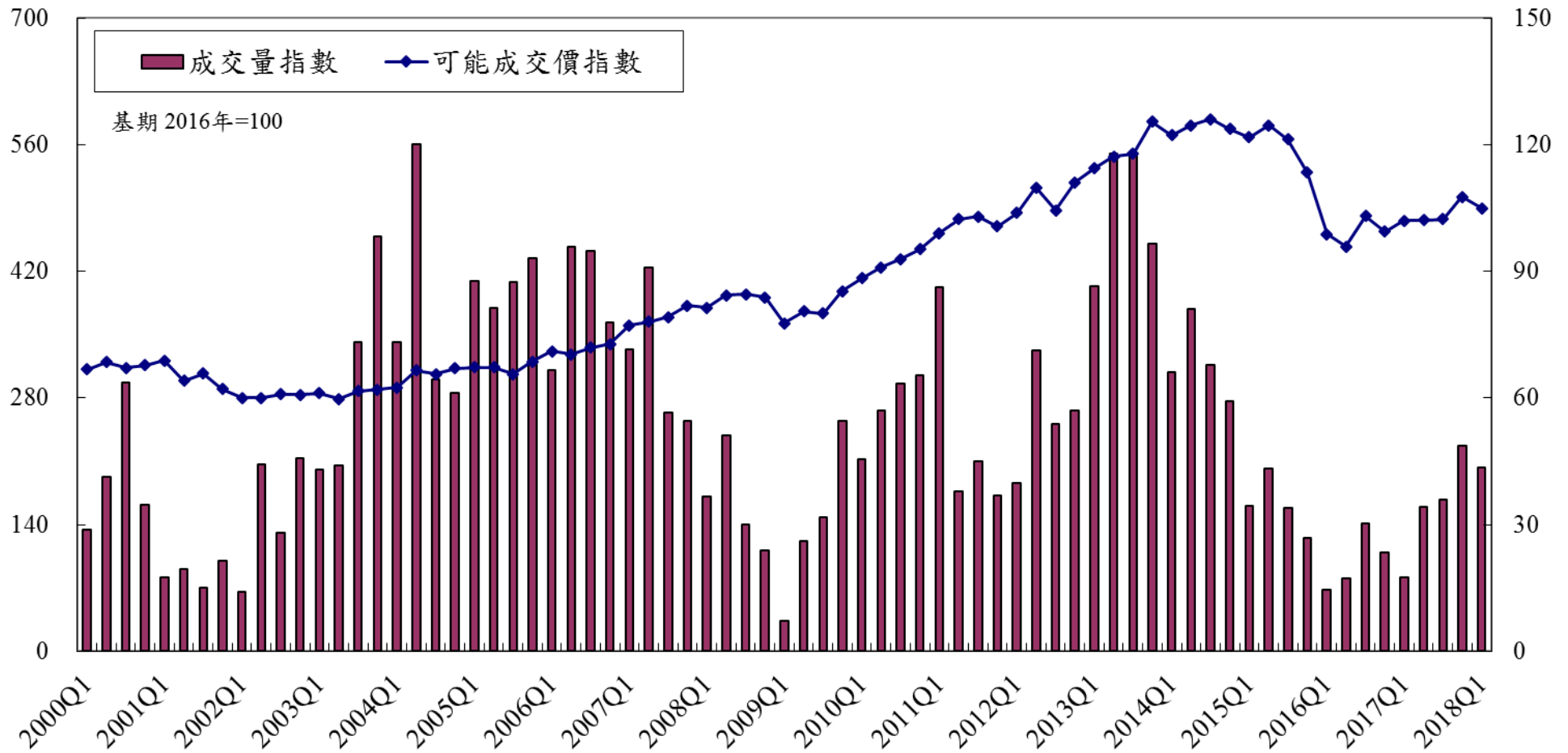
2018 第 1 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市	
開價 (元/坪)	<b>2,870</b> (0.07%)	<b>1,806</b> (-0.06%)	<b>1,320</b> (-0.10%)	<b>1,762</b> (0.00%)	<b>1,165</b> (0.62%)	
議價空間率 (%)	<b>11.27%</b> (-0.03)	<b>10.23%</b> (-0.18)	<b>14.85%</b> (-0.11)	<b>21.93%</b> (-0.05)	<b>11.47%</b> (-0.01)	
空置率 (%)	<b>8.01%</b> (-0.94)	<b>3.33%</b> (0.29)	<b>11.40%</b> (-0.16)	<b>1.59%</b> (0.41)	<b>8.24%</b> (-0.26)	
台北市 A 級辦公室	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>3,403</b> (0.00%)	<b>2,614</b> (0.00%)	<b>2,628</b> (0.00%)	<b>2,226</b> (0.77%)	<b>2,569</b> (0.19%)	<b>2,282</b> (0.00%)
議價空間率 (%)	<b>10.20%</b> (-0.27)	<b>8.08%</b> (-0.13)	<b>19.34%</b> (0.29)	<b>10.33%</b> (0.71)	<b>11.41%</b> (-0.02)	<b>9.58%</b> (0.00)
空置率 (%)	<b>7.30%</b> (-0.67)	<b>6.58%</b> (-0.98)	<b>12.74%</b> (0.32)	<b>8.74%</b> (-3.16)	<b>13.12%</b> (-1.17)	<b>0.22%</b> (-2.08)

註：( )括號內為相較前一季之變動率。

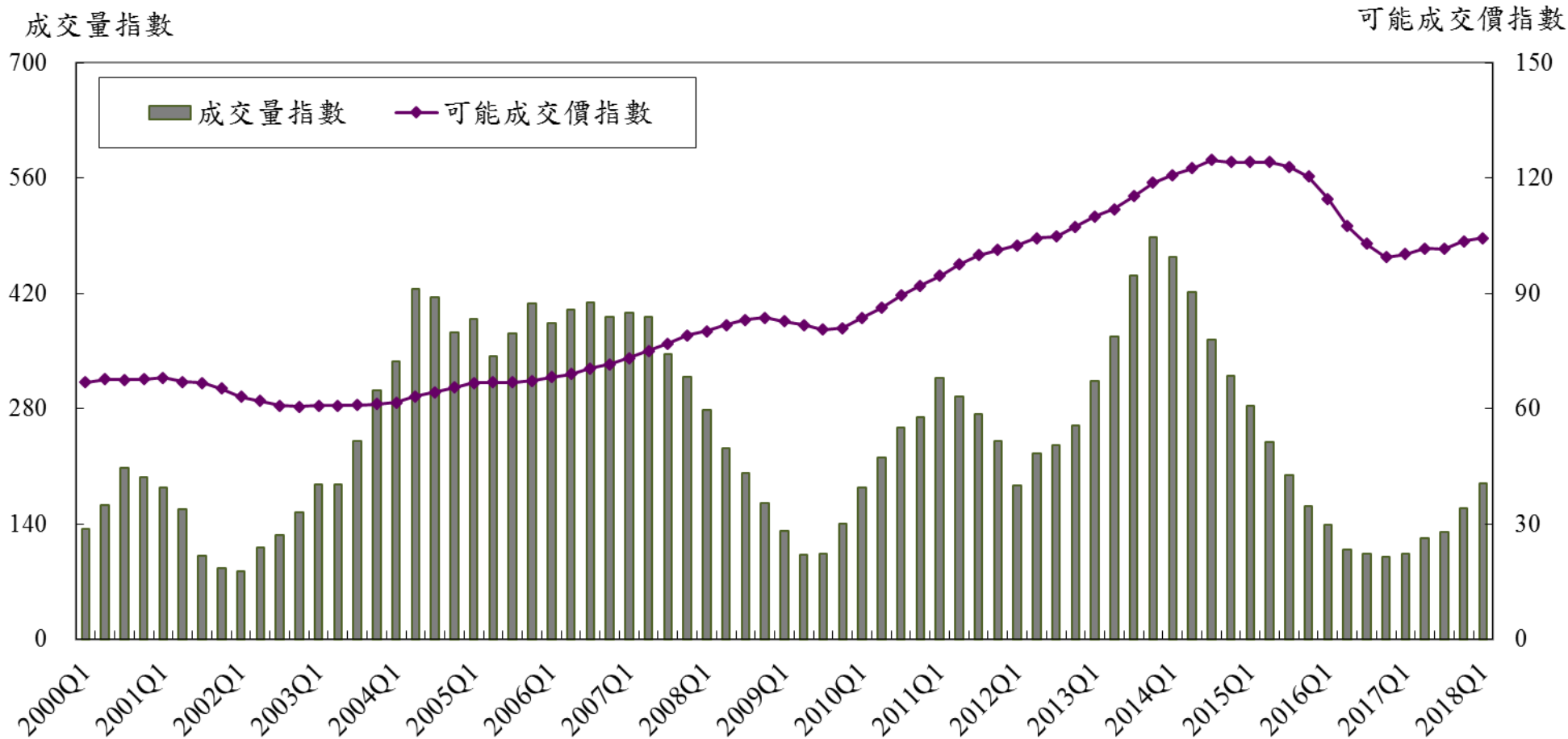
國泰全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

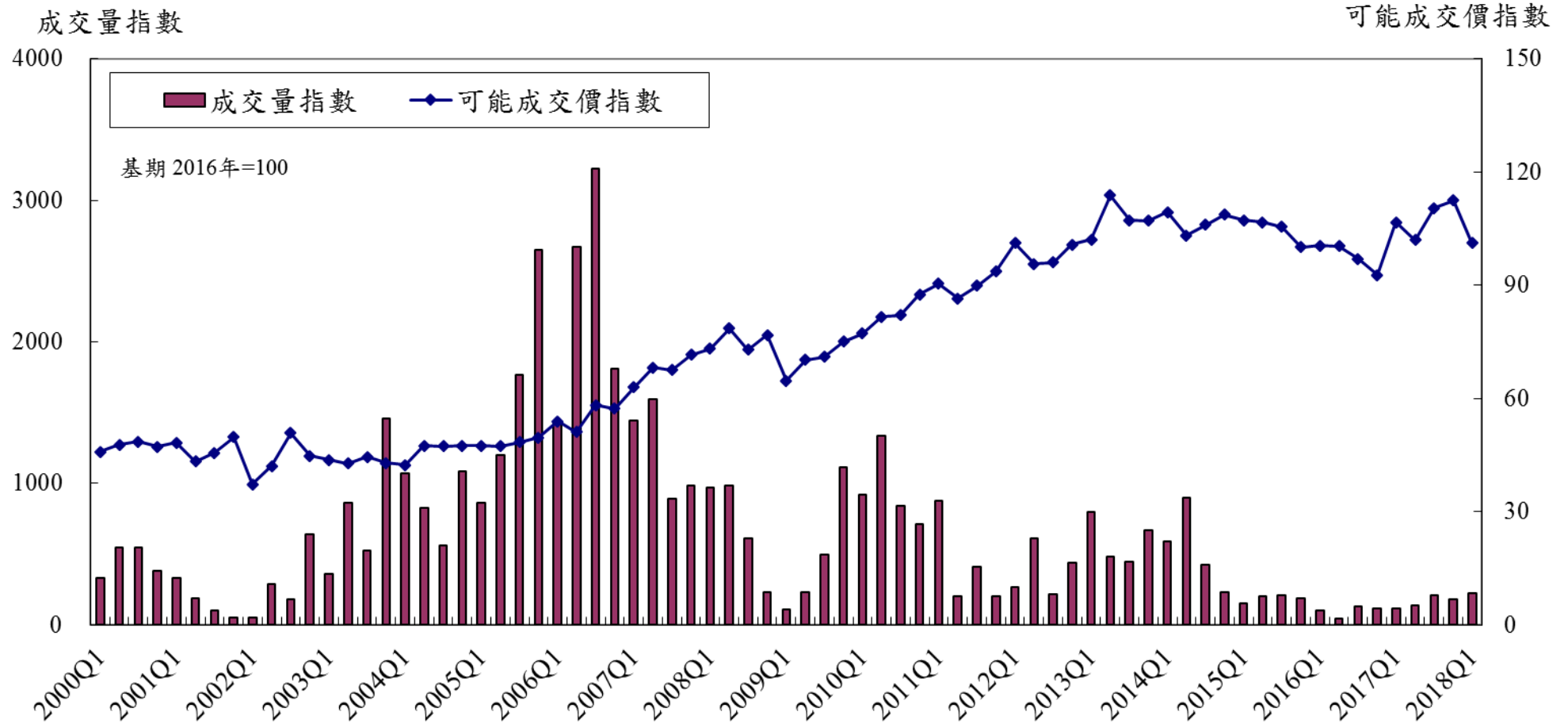
可能成交價指數



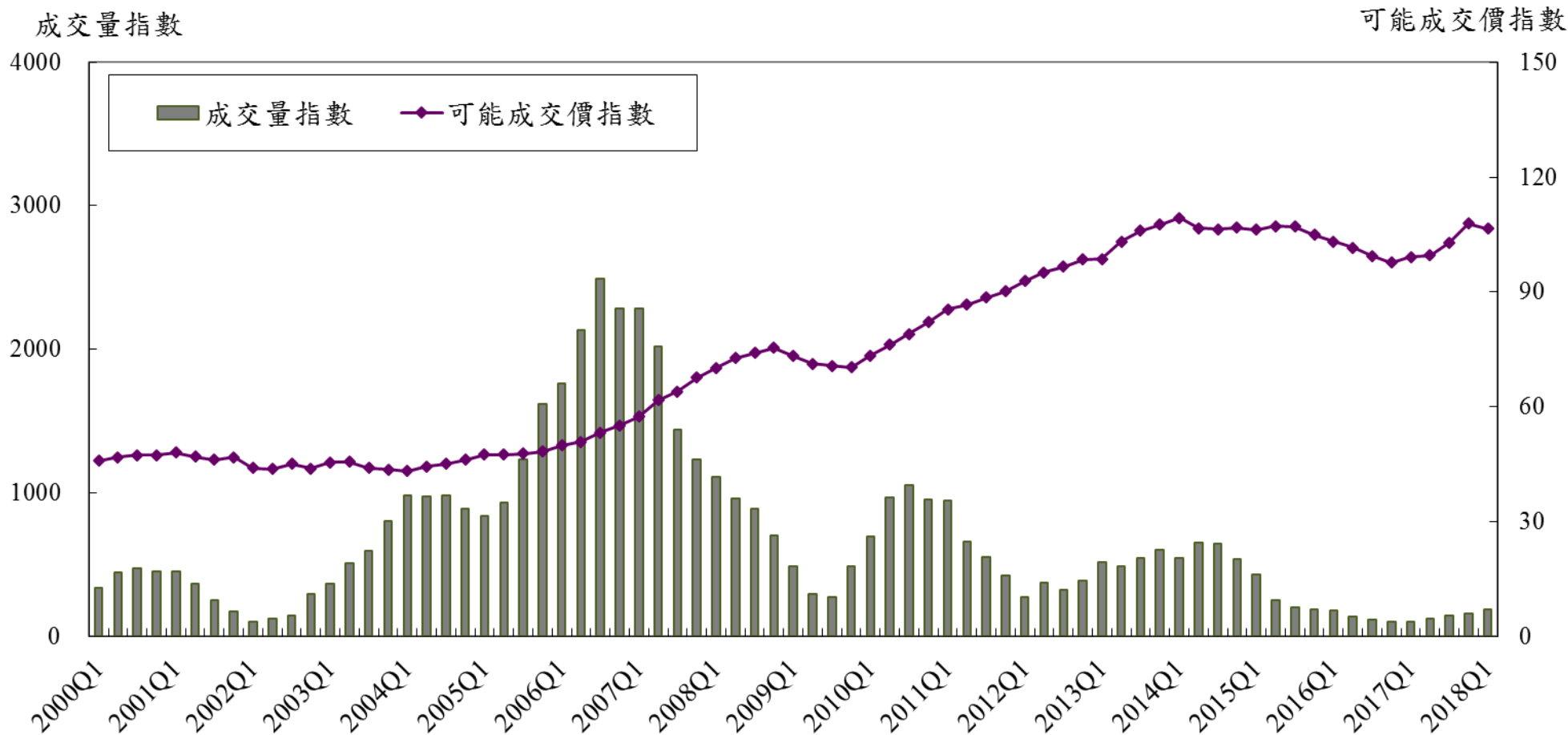
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



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)

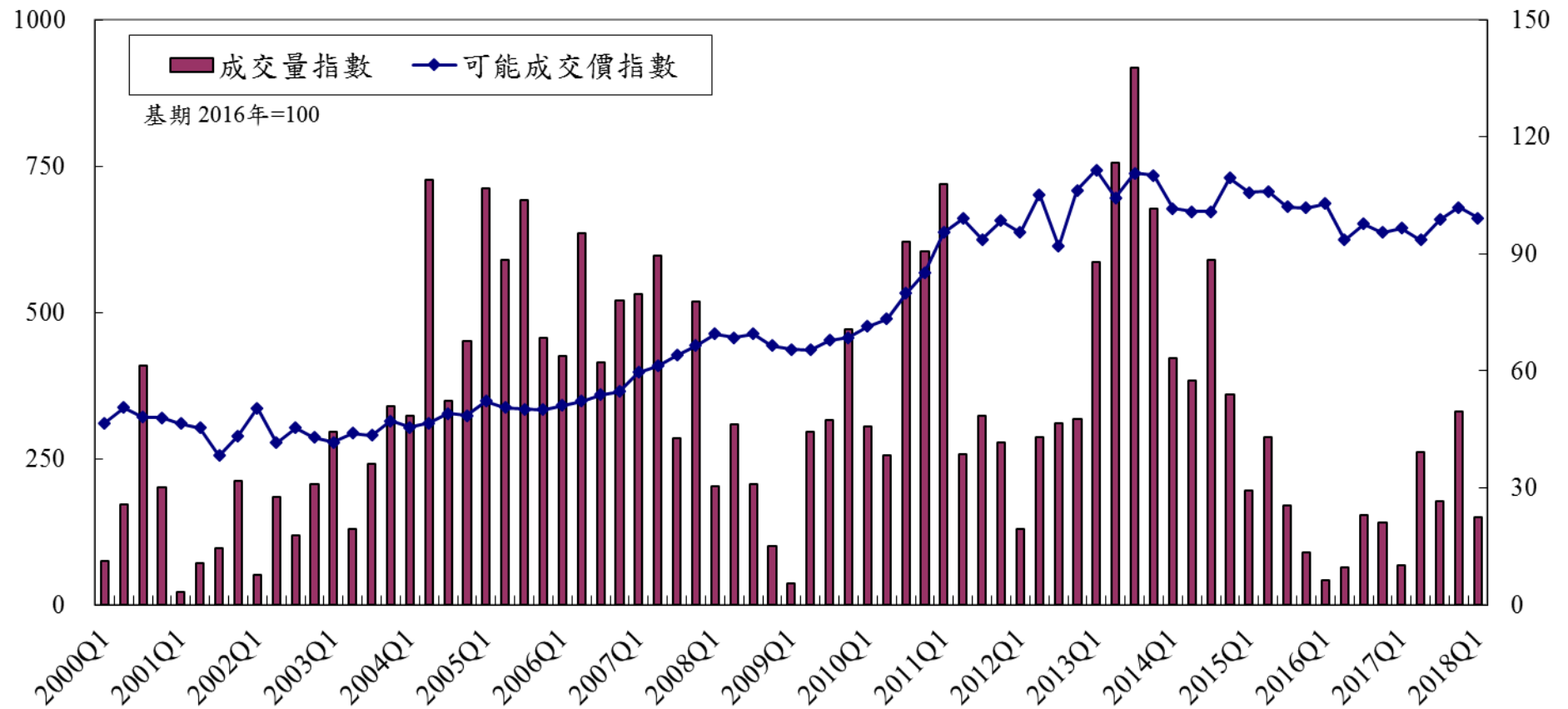




國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

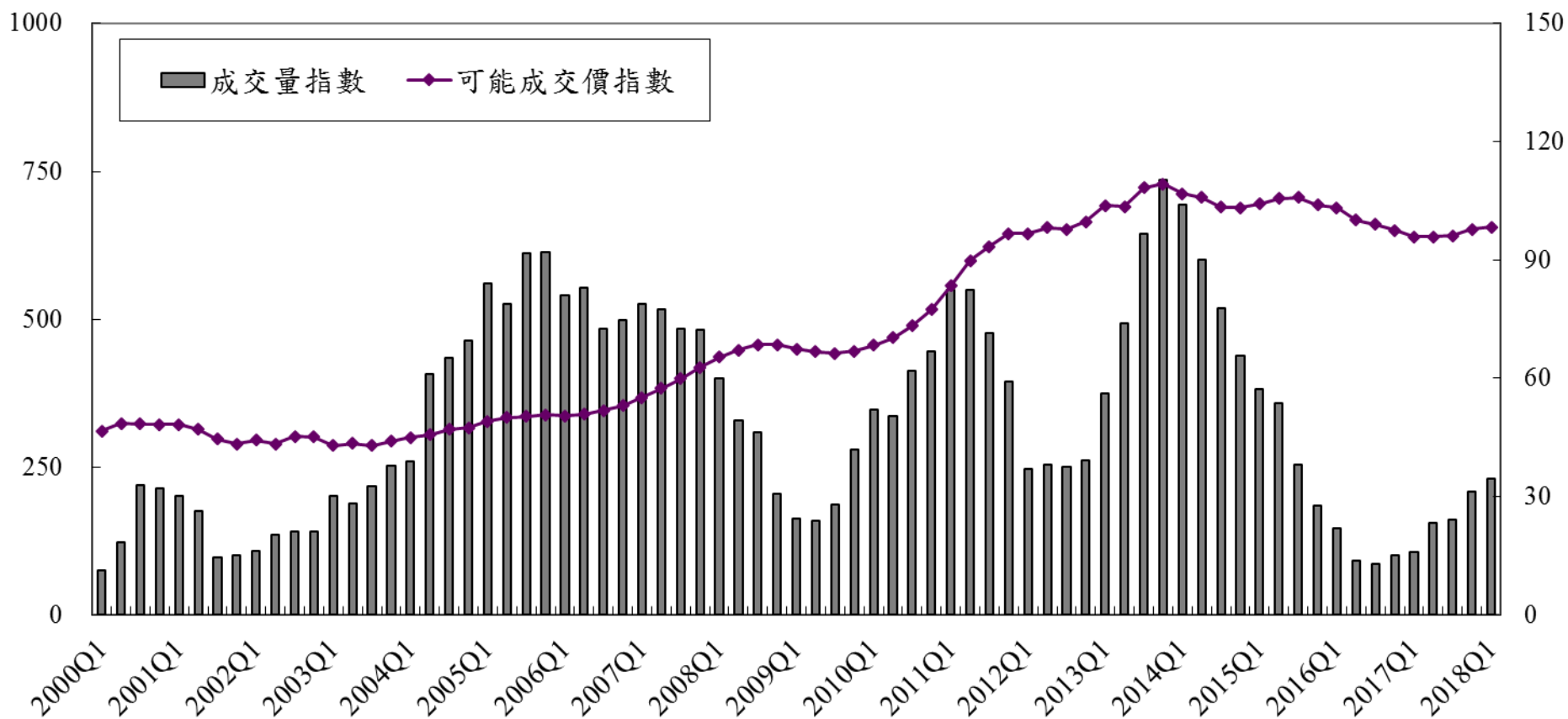
可能成交價指數



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



## 2018 年第 1 季各地區 1 至 3 月趨勢觀察

月份	區域	個案數 (個)	推案金額 (萬元)	推案戶數 (戶)	30 天銷售率 (%)	已銷戶數 (戶)	主力總價* (萬元)	議價空間率 (%)
10701	全國	54	5,043,147	4,381	10.17	446	1,209	15.68
10702		54	4,880,229	3,950	13.45	535	1,123	16.96
10703		62	7,172,684	4,821	15.43	738	1,503	17.15
10701	台北市	3	393,934	87	3.34	3	4,658	18.95
10702		9	1,603,381	488	15.16	73	2,669	14.48
10703		8	2,486,715	483	7.05	33	5,151	15.06
10701	新北市	7	1,379,121	912	8.20	73	1,686	14.75
10702		6	805,110	631	8.62	57	1,136	13.21
10703		11	1,228,978	901	15.56	139	1,364	12.94
10701	桃竹 地區	11	1,540,556	1,608	7.73	126	900	13.88
10702		7	453,275	514	12.72	67	860	19.59
10703		11	487,166	504	23.73	119	955	15.22
10701	台中市	13	1,024,000	775	11.96	94	1,470	17.94
10702		11	806,775	887	15.30	136	929	17.91
10703		11	1,452,000	1,597	12.06	190	972	19.16
10701	台南市	12	257,536	327	17.84	58	774	13.91
10702		8	338,708	414	9.51	40	703	14.87
10703		10	427,026	399	22.95	93	954	19.11
10701	高雄市	8	448,000	672	13.76	92	765	19.13
10702		13	872,980	1,016	15.97	162	847	19.13
10703		11	1,090,800	937	17.70	164	1,193	19.07

\* 主力總價按推案戶數加權計算(統計樣本包括大廈及透天)，價格均為開價