

2013 年新推個案市場回顧

國泰建設公司開發部、政治大學台灣房地產研究中心

從 2013 年國泰房地產指數趨勢觀察，利空方面有經濟衰退與政策壓抑，利多方面則有資金氾濫與重劃開發題材，雙方激戰之下，多方小勝一籌。全國新推個案市場全年四季均呈現以步步為營的方式，緩步推升行情，進而全年呈現價漲量增的高檔小幅盤升格局。

就各都會區狀況而論，台北市持續處於高檔整理的格局，特別是高單價豪宅雖然價格仍微幅往上拉升，個案銷售情況有限，外圍行政區在北投重劃區與內湖區的帶動補漲效應成為主要的價格支撐，推動動能較其他行政區稍弱。在政策對豪宅的打壓力度逐漸加大的情況下，後續發展前景需更需謹慎觀察。新北市市場相較於 2012 年，無論推案量與銷售率都有相當表現，但相較於爆量的表現，價格在第一季的好表現之後，即呈現起伏不定上下盤整波動，顯示追價意願明顯薄弱，與台北市的比價效應逐漸消失，近三年累積超過一兆元的推案量，需要更多的自住客投入，化解對後續市場發展的壓力。桃竹地區市場隨著航空城計畫的實現，與在比價效應與台北都會區客層轉移下，量體持續暴增，價格在第一季噴出後，後續仍有辦法緩步推升，呈現高檔震盪格局。在倚靠地方政府與開發商強力作多支撐行情的情況之下，是否可以化解這幾年量體累積的壓力，也是有待後續觀察。台中市持續前兩年之復甦結構，價格大幅攀升，且量體逐漸放大，過去銷售率不足的部分在今年也得到紓解，推案區域由原本西屯獨挑大樑，開始往都市邊緣區域不斷延伸，台中豪宅區域量體釋放速度過快，仍須觀察能否持續吸引金字塔頂端客層持續進駐。台南市延續去年推案量與價格同步擴張步調，尤其是價格表現上，逐季穩定推升。原本透天厝為主流的市場，大樓類型推案不但出現在高價區，中低價區也有出現，整體市場結構相較其他縣市紮實，惟銷售率無法有效突破，仍在接近 10% 的水準是有隱憂之處。高雄市新推住宅市場歷經去年的成交量擴張之後，本年度推案量再度大幅萎縮，銷售率則有小幅提昇，價格部分則呈現緩步推升，房價第四季達到最高，顯示建商節制推案穩定價格的策略奏效，如果能建商能持續自我節制，高雄市的房市則能有較穩健的表現。

展望 2014 年市場趨勢，金融面部分，美國量化寬鬆確定逐步退場，資金量能緩退與利率緩升；歐美國際經濟情況好轉，可能帶動國內出口上揚，但是中國大陸經濟發生成長趨緩，亦對國內經濟產生壓力。此外，國內高房價帶來相當程度的民怨使中央政府有偏空操作政策壓力，地方政府卻因縣市長選舉壓力下，而有不同作為。若無其他重大衝擊，市場價量短期趨勢比較可能維持價量俱穩格局出發，下半年則是要留意各項多空的發酵情況，以觀察後市發展。

一、2013 年各地區市場發展狀況

(一) 全國：景氣持續高檔盤整，各季交易量波動幅度大

從 2013 年國泰房地產指數趨勢觀察，在政策利空與資金低利利多雙方激戰之下，多方小勝一籌。全國新推個案市場全年四季均呈現以步步為營的方式，緩步推升行情，進而全年呈現價漲量增的高檔小幅盤升格局。第一季因 2013 年下半年實價登錄而被壓抑的買氣，在利空出盡下爆發，2013 年新推個案市場以相當高的氣勢出發。第二季雖然爆發國內經濟成長率下修危機，日本寬鬆貨幣政策刺激，通貨膨脹預期與央行維持低利政策促使市場產生一波預期買氣；第三季美國量化寬鬆退場消息與國內奢侈稅修法的消息發酵，增長了國內開發商與購屋者的觀望氛圍，維持價量俱穩的格局，市場買氣相對保守。第四季市場雖然美國量化寬鬆退場，但是退場步調低於市場預期，奢侈稅也在國內經濟萎靡不振下，由大幅調整轉變為微幅修正。第四季整體市場利空出盡心態明顯，在中南部的帶頭下，房市繼續往上攻堅。

2013 年全國新推個案成交價格全年漲幅為 9.61%，平均每坪漲價 2.42 萬元，每坪開價則增加 2.36 萬元，議價空間微降至 15.54%。此外，2013 年總推案金額為 14,427 億元，較 2012 年增加 2,881 億元，30 天銷售率大幅拉升至 20.81%；全年成交量指數則增加 68.41%。（參見表一）

(二) 台北市：市場交易守穩，價格緩步攻堅

台北市持續處於高檔整理的格局，特別是高單價豪宅雖然價格仍微幅往上拉升，個案銷售情況有限，外圍行政區在北投重劃區與內湖區的帶動補漲效應成為主要的價格支撐，推動動能較其他行政區稍弱。在政策對豪宅的打壓力度逐漸加大的情況下，後續發展前景需更需謹慎觀察。

本年度台北市成交價格年漲幅為 8.49%，平均每坪上漲 6.27 萬元，議價空間下修至 13.48%。2013 年總推案金額 2,270 億元，較 2012 年略減 51 億元，全年 30 天銷售率回升 26.44%，全年之中大致都能守穩這個銷售率，全年 30 天成交量指數較 2012 年小增 6.26%，成交量以先蹲後跳方式，在第四季爆量。從推案地區觀察，本年度推案地區以內湖、士林、中山、北投等行政區為主。（參見表二）

整體而言，2013 年台北市持續處於結構調整格局，在高單價豪宅個案守穩與外圍行政區的補漲效應交互作用下，進行區位價格調整。補漲效應能發揮的空間，是後市的觀察重點。

(三) 新北市：價格高檔震盪，成交量明顯增加

新北市市場相較於 2012 年，無論推案量與銷售率都有相當表現，但相較於爆量的表現，價格在第一季的好表現之後，即呈現起伏不定上下盤整波動，顯示追價意願明顯薄落，與台北市的比價效應逐漸消失，需要更多的自住客投入，化解對後續市場發展的壓力。

本年度新北市成交價格全年上漲 6.70%，每坪上漲 2.56 萬元，議價空間小降 2.32%。本年度總推案金額 4,790 億元，較 2012 大增 1671 億元，30 天銷售率明顯較 2012 年增加，上升 8.88%。全年 30 天成交量指數是去年 1.5 倍以上，亦遠高於基期。從推案地區觀察，本年度推案地區仍持續以新莊、淡水、中和為主。(參見表三)

整體而言，2013 年新北市市場明顯量體放大過快，導致從第一季後價格難以推升，與台北市的比價效應逐漸減弱，近三年累積超過一兆元的推案量，對後續市場發展的壓力不容忽視。

(四) 桃園新竹地區：價格緩步推升，成交量明顯擴張

桃竹地區市場隨著航空城計畫的實現，與在比價效應與台北都會區客層轉移下，量體持續暴增，價格在第一季噴出後，後續仍有辦法緩步推升，呈現高檔震盪格局。在倚靠地方政府與開發商強力作多支撐行情的情況之下，是否可以化解這幾年量體累積的壓力，也是有待後續觀察。

本年度桃竹地區成交價格全年上升高達 12.37%，為各縣市最高，每坪上漲 2.23 萬元，議價空間為 16.47%，略較去年擴大。總推案金額高達 3,911 億元，較去年增加 1,275 億元，全年 30 天銷售率 23.83%，明顯高於 2012 年，全年成交量規模較 2012 年增加近一倍，以第二季最為熱絡。主要推案地區為中壢市與桃園市。(參見表四)

整體而言，本年度桃竹地區市場在比價效應與台北都會區客層轉移下，整體呈現相對繁榮結構，但近三合計 8 千多億元的推案規模，以當地單價較低情況下，釋放之戶數實在驚人。價格要持續攻堅，後續市場壓力不小。

(五) 台中市：價格穩定攀高，銷售率明顯上升

台中市持續前兩年之復甦結構，價格大幅攀升，且量體逐漸放大，過去銷售率不足的部分在今年也得到紓解，推案區域由原本西屯獨挑大樑，開始往都市邊緣區域不斷延伸。2013 年台中市新推個案市場呈現價量俱增的繁榮結構，價格漲幅為各地區最高，成交量亦有不錯表現，銷售率也有提昇。

本年度台中市成交價格全年漲幅為 10.41%，每坪上漲約 2.08 萬元，議價空間呈現穩定。總推案金額為 1,519 億元，較 2011 年增加 377 億元。30 天銷售率雖較去年好轉，但相較其他都會區仍屬偏低，全年成交量較 2011 年增加近四成，以第一季與第四季表現較佳。主要推案地區仍為西屯、南屯與北屯區。

整體而言，本年度台中市呈現連續三年復甦結構，銷售率也開始有所發揮，但是台中豪宅區域量體釋放速度過快，仍須觀察能否持續吸引金字塔頂端客層持續進駐市場，仍為後續發展的觀察重點。(參見表五)

(六) 台南市：價量穩定上升，銷售率無法提振

台南市延續去年推案量與價格同步擴張步調，尤其是價格表現上，逐季穩定推升。原本透天厝為主流的市場，逐漸向大樓類型移動，特別是在中、低價區中也陸續推出大樓類型的個案。

本年度台南市成交價格較 2012 年上漲 5.44%，每坪上漲 0.68 萬元，議價空間略微擴大。本年度總推案金額為 540 億元，較去年大增 131 億元，30 天銷售率較去年略增，全年水準值仍為偏低的 11.54%，較去年僅提昇 0.4%。全年 30 天成交量較去年擴大 16.41%，但第二季成交量佔全年五成。主要推案地區仍為永康、安平與中西區。(參見表六)

整體而言，本年度台南市發展結構穩定紮實。惟銷售率無法有效突破，仍在接近 10% 的水準是有隱憂之處。

(七) 高雄市：價格緩步推升，推案明顯縮小

高雄市新推住宅市場歷經去年的成交量擴張之後，本年度推案金額再度大幅萎縮，銷售率則有小幅提昇，價格部分則呈現緩步推升，房價第四季達到最高。顯示建商節制推案穩定價格的策略奏效，如果能建商能持續自我節制，高雄市的房市則能有較穩健的表現。

本年度高雄市成交價格較 2012 年上漲 10.07%，每坪上漲 1.56 萬元，議價空間率微幅縮減。本年度總推案金額為 1178 億元，較去年減少 363 億元，30 天銷售率較去年稍有提升，全年水準值為 14.52%，30 天成交量減少兩成五左右，各季無論價量均呈現穩定擴張。主要推案地區為鳳山、鼓山、楠梓、仁武等區。(參見表七)

整體而言，本年度高雄市新推住宅市場以減少推案的方式調控價格，房價緩步推升，後市若能持續節制推案量，發展會相較中北部穩定。

二、房價緩步攻堅，議價空間南高於北

2013 年國泰可能成交價緩步攻堅，累計全國年漲幅為 9.61%，各地區以桃竹地區上漲 12.37% 最高，次為台中市上漲 10.41% 與高雄市上漲為 10.07%，台北市上漲 8.49%，新北市上漲 6.70%，台南亦有上漲 5.44% 的表現。

各都會區議價空間率呈現穩定狀況，但水準值以高雄市 18.15% 最高，台南市 18.13% 僅隨在後，台中市亦有 16.82%，北部縣市均在 14% 左右。整體而言，2013 年各縣市房價多呈現上下震盪緩步向上的過程，價格上升穩定度相對不足。

三、推案量多擴大，成交量與銷售率均有表現

2013 年全國新推個案市場推案量較去年大幅擴張 24.95%，而且銷售率同步提昇，致使成交量大增 68.41%。各縣市成交量除高雄市縮減兩成五以外，其餘各縣市都是擴張表現，以新北市與桃竹地區擴張情況最為明顯，在去年量體已高的情況下，繼續以倍數增長；台中市成交量則擴大五成，台南市與台北市則分別小增 16.44% 與 6.29%。

各都會區 30 天銷售率較 2012 年均明顯上升，台中市以北都會區都有 20% 以上的高銷售，台中則提昇到 15.14%，高雄小幅提升到 14.52%，台南市相對較低為 11.54%。

四、價量綜合觀察：價量俱穩為短期結構

2013 多空交戰結果，利空消息鈍化，結果出籠比預期為佳。美國量化寬鬆退場步調低於市場預期，奢侈稅也轉向微幅修正。雖然各項總體經濟數據持續不佳，經濟成長率屢屢下修，國人對政府財經政策不滿聲浪提高，仍然無法抵擋資金面、比價效果與通膨疑慮的威力。致使新北市與桃竹地區的房地產市場激情演出，其他區域也被此趨勢往上拉動，使得各地區均呈現復甦擴張結構。中間的最大隱憂還是，營建業一向自稱為火車頭工業，在 2013 中卻與其他經濟環節車廂完全脫節，且背道而馳。

展望 2014 年市場趨勢，在國內政局即將進行縣市長選舉壓力下，不致出現重大政策利空，總體經濟雖穩定度不足，但預期小有復甦，若無其他重大市場衝擊，市場價量短期趨勢較從價量俱穩格局出發。但是市場累積過多餘屋的壓力下，將是影響國內房市發展的重大因素，且國際資金將逐步離開亞洲，國際利率也蠢蠢欲動，在逐漸發酵的實質利空下，市場要尋找更多的利多才能支撐這個市場。

表一 全國價量變動狀況

全國	2013 年					2012 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	27.14	27.83	27.97	29.76	27.61	25.19	9.61%
議價空間(%)	16.42	15.52	15.16	15.19	15.54	16.93	-8.22%
開價價格(萬/坪)	32.47	32.94	32.97	35.09	32.69	30.33	7.78%
推案金額(億元)	3,153	3,536	3,723	4,015	14,427	11,546	24.95%
30 天銷售率(%)	19.47	22.14	19.04	19.52	20.03	13.94	43.71%
30 天成交量指數	150.29	191.59	173.51	191.82	177.96	105.67	68.41%
價量趨勢	價量俱增	價漲量增	價量俱穩	價漲量穩	價量俱漲		

表二 台北市價量變動狀況

台北市	2013 年					2012 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	77.52	86.42	81.35	81.25	80.14	73.87	8.49%
議價空間(%)	13.26	13.04	13.46	14.06	13.48	17.11	-21.21%
開價價格(萬/坪)	89.37	99.37	94	94.54	92.63	89.11	3.95%
推案金額(億元)	515	427	532	796	2,270	2,321	-2.19%
30 天銷售率(%)	26.8	28.95	23.5	26.59	26.44	18.73	41.18%
30 天成交量指數	66.32	59.47	60.08	101.72	75.98	71.51	6.26%
價量趨勢	價穩量增	價漲量穩	價跌量穩	價穩量增	價量俱漲		
主要推案區域	萬華區 內湖區 北投區	中正區 北投區 中山區	內湖區 中山區 北投區	內湖區 士林區 松山區			

表三 新北市價量變動狀況

新北市	2013 年					2012 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	42.4	39.7	42.09	41.89	40.79	38.23	6.70%
議價空間(%)	16.99	15.37	14.52	14.68	15.32	17.55	-12.69%
開價價格(萬/坪)	51.09	46.92	49.24	49.10	48.17	46.37	3.89%
推案金額(億元)	925	1,155	1,364	1,346	4,790	3,119	53.58%
30 天銷售率(%)	21.53	22.83	19.37	21.22	21.03	12.15	73.11%
30 天成交量指數	137.81	182.38	182.76	197.65	178.17	66.82	166.65%
價量趨勢	價量俱增	價跌量穩	價漲量穩	價量俱穩	價量俱漲		
主要推案區域	新莊區 淡水區 林口區	新店區 中和區 新莊區	淡水區 五股區 泰山區	淡水區 中和區 林口區			

表四 桃竹地區價量變動狀況

桃竹地區	2013 年					2012 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	20.65	20.49	21	21.67	20.22	17.99	12.37%
議價空間(%)	15.92	14.28	13.56	13.24	14.20	16.47	-13.78%
開價價格(萬/坪)	24.56	23.91	24.29	24.97	23.56	21.54	9.39%
推案金額(億元)	912	1,188	1,022	809	3,931	2,636	49.11%
30 天銷售率(%)	23.38	28.34	21.28	21.41	23.83	16.83	41.58%
30 天成交量指數	271.24	428.07	276.4	220.07	309.46	155.63	98.84%
價量趨勢	價量俱增	價穩量增	價漲量縮	價漲量縮	價量俱漲		
主要推案區域	中壢市 桃園市 竹北市	桃園市 中壢市 新竹市	桃園市 中壢市 新竹市	中壢市 桃園市 竹北市			

表五 台中市價量變動狀況

台中市	2013 年					2012 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	17.36	18.37	17.68	20.04	18.13	16.42	10.41%
議價空間(%)	15.96	16.78	17.22	17.15	16.82	13.74	22.42%
開價價格(萬/坪)	20.65	22.08	21.36	24.19	21.79	19.03	14.53%
推案金額(億元)	376	330	431	583	1,720	1,519	13.21%
30 天銷售率(%)	13.43	15.43	15.19	16.30	15.14	11.12	36.18%
30 天成交量指數	273.35	275.86	354.35	514.32	375.78	248.64	51.14%
價量趨勢	價量俱穩	價漲量穩	價跌量增	價量俱增	價量俱漲		
主要推案區域	西區 北屯區 西屯區	南屯區 北屯區 大里區	北屯區 西屯區 大雅區	西屯區 南屯區 北屯區			

表六 台南市價量變動狀況

台南市	2013 年					2012 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	12.74	13.33	13.76	13.81	13.21	12.53	5.44%
議價空間(%)	16.93	15.35	20.42	18.99	18.13	17.28	4.90%
開價價格(萬/坪)	15.34	15.74	17.29	17.05	16.14	15.14	6.58%
推案金額(億元)	118	170	71	181	540	409	31.99%
30 天銷售率(%)	12.18	10.82	12.82	11.40	11.54	11.14	3.55%
30 天成交量指數	232.25	295.42	146.14	331.95	274.22	235.51	16.44%
價量趨勢	價跌量增	價漲量增	價漲量縮	價穩量增	價量俱漲		
主要推案區域	中西區 安平區 東區	北區 安平區 善化區	永康區 安南區 善化區	安平區 中西區 永康區			

表七 高雄市價量變動狀況

高雄市	2013 年					2012 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	16.66	17.45	17.21	18.38	17.05	15.49	10.07%
議價空間(%)	19.18	21.03	17.34	16.20	18.15	19.86	-8.59%
開價價格(萬/坪)	20.62	22.1	20.82	21.93	20.83	19.34	7.71%
推案金額(億元)	307	266	304	301	1,178	1541	-23.57%
30 天銷售率(%)	9.83	12.05	17.16	17.20	14.52	13.61	6.66%
30 天成交量指數	133.28	141.83	231.08	228.92	184.88	240.16	-23.02%
價量趨勢	價漲量縮	價漲量穩	價穩量增	價漲量穩	價漲量縮		
主要推案區域	鼓山區 楠梓區 仁武區	鼓山區 鳳山區 三民區	鼓山區 楠梓區 仁武區	鳳山區 左營區 鼓山區			