2014 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 2014 年國泰房地產指數趨勢觀察，全國新推個案市場全年四季呈現價漲量縮的高檔狹幅盤整狀況。

就各都會區狀況而論，台北市持續處於震盪量縮格局，基於台北市為首善區的基本盤支撐，雖然部分資金轉往其他縣市，銷售率逐季快速下滑，價格仍維持在高檔整理，買氣的滑落是否影響後市價格表現有待觀察。上年度新北市市場明顯從熱絡轉為盤整，於 2014 年全年度銷售率進一步滑落谷底，連帶價格維持在整理的格局。過去前兩年新北市已經累積超過六千億元的推案量，今年在疲弱的銷售情況下，仍然繼續放出四千多億的推案量，市場買氣無法負荷的情況相當明顯。桃竹地區市場與相鄰的新北市同步，雖然推案量相較去年減少三成，但是銷售率一樣軟落，整體呈現量縮的弱勢盤整結構，後續市場壓力越來越高。台中市在連續兩年復甦結構後，價格面本年度持續走強，在推案過多的情況下，壓縮了銷售率的表現，使得成交量小幅下滑，要維持榮景還需要更高的銷售率支持。台南市在房價所得比偏低與在央行信用管制區外的雙重優勢，延續去年價量齊升的繁榮格局，表現為各區之冠。在銷售率部分亦有長足成長，化解存貨過多的疑慮，惟在市場表現過佳情況下，還是擔心建商過度推案，造成市場胃納無法容受的情況。高雄市新推住宅市場去年成交量快速擴張，整體結構出現價漲量升的格局，銷售率小幅下滑但無礙市場表現，後市趨勢與台南一樣，較其他區域為佳。

展望 2015 年市場趨勢，在國內政局受執政黨地方選舉大敗的影響、總體經濟部分則有升息陰影、台幣貶值與稅改方案的壓力。雖然有這些利空因素，但預期整體國民所得有較佳表現，資金部分則有歐洲與日本可能跟進量化寬鬆。若無其他重大衝擊，市場價量短期趨勢比較從價量持續微跌格局出發，但整體政經環境所充斥動盪不安的氣氛，仍可能衝擊市況，程度視政策發酵程度而定。

一、2014 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 2014 年國泰房地產指數趨勢觀察，全國新推個案市場全年四季呈現高檔狹幅盤整狀況，全年呈現價漲量縮的高檔盤整格局。第一季在美國 QE 陰影下退場、民生物價攀升與經濟表現持續不佳的情況下，需要政府有所表現，然而政府部分卻陷入馬王鬥爭，實價登錄覆議案的漩渦，市場始終處於低氣壓。在 3 月終於爆發了佔領立法院的太陽花學運，以價跌量縮開始了第一季的行情。第二季雖然南高與雙北走弱，但部分投資者轉戰桃竹區與台中區的情況下，同時行政院決議封存核四，讓政治降溫，使得房地產市場止穩；第三季開始時發生高雄氣爆事件與合宜住宅弊案讓民眾觀感不佳，執政黨為營造改革決心，拋出房地合一稅，讓市場大為震撼，也讓原本的剛燃起多頭氣勢立即受挫，同時市場民調結果對於執政黨縣市長普遍不看好，在普遍觀望的情況下，第三季建商意圖力守售價，出現價

漲量穩的格局，但銷售率則下滑至全年最低點。但市場買氣越來越悲觀保守，928 檔期幾乎完全失靈。第四季縣市長地方選舉結果，執政黨遭到空前的慘敗，尤其是桃園的政黨輪替，讓航空城後續開發出現有相當不確定性因素。雖然油價快速下滑與整體經濟成長看好緩解了部分壓力，但美國提前升息的謠言不斷，我國央行彭總裁亦不斷警告國際金融狀況隨時可能逆轉，造成第四季以價跌量穩的局面作為全年的收尾。

2014 年全國新推個案成交價格全年漲幅為 5.63%，平均每坪漲價 1.56 萬元，每坪開價則增加 1.54 萬元，議價空間微降至 14.80%。此外，2014 年總推案金額為 13,613 億元，較 2013 年減少 814 億元，30 天銷售率則大幅下降至 14.27%；全年成交量指數則減少 33.45%，第二季成交量增加，但第四季指數已經滑落到接近 100 的基期年水準。（參見表一）

表一 全國價量變動狀況

全國	2014 年					2013 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	29.01	29.56	29.91	29.36	29.17	27.61	5.63%
議價空間(%)	15.24	15.47	14.24	14.35	14.80	15.54	-4.75%
開價價格(萬/坪)	34.23	34.98	34.87	34.27	34.23	32.69	4.72%
推案金額(億元)	3,151	3,891	3,692	2,878	13,613	14,427	-5.65%
30 天銷售率(%)	16.39	15.01	12.09	13.16	14.27	20.03	-28.75%
30 天成交量指數	114.21	140.14	117.57	102.52	481.59	723.67	-33.45%
價量趨勢	價跌量縮	價漲量穩	價漲量穩	價跌量穩	價漲量縮		

（二）台北市：市場交易持續萎縮，價格震盪調整

2014 年台北市新推個案市場持續價漲量縮趨勢，價格呈現高檔震盪調節，成交量連續第三年萎縮，市場關注重點逐漸轉移到其他都會區，交易相較其他都會區較為冷清。但在首善之區與土地供給兩項因素下，價格仍持續堅挺。

本年度台北市成交價格年漲幅為 2.82%，平均每坪上漲 2.26 萬元，議價空間持續下修至 13.70%。2014 年總推案金額 2,270 億元，較 2013 年略增 192 億元，全年 30 天銷售率降減至 24.46%，但高銷售集中於上半年，台北市下半年銷售率則滑落到兩成以下，第四季更滑落到一成五以下。全年 30 天成交量指數較 2013 年減少 2.92%，上半年成交量明顯高於下半年。

整體而言，2014 年台北市持續處於景氣轉弱格局，原本是政策效應是發揮在高單價豪宅，現在因房地合一稅有三千萬課稅門檻，導致高總價為主的台北銷售全面下滑，後續發展前景將更趨保守。

表二 台北市價量變動狀況

台北市	2014 年					2013 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	82.98	78.35	80.43	82.53	82.40	80.14	2.82%
議價空間(%)	15.19	13.04	13.66	13.25	13.70	13.48	1.65%
開價價格(萬/坪)	97.85	90.09	93.15	95.14	95.49	92.63	3.09%
推案金額(億元)	383	641	648	407	2,078	2,270	-8.45%
30 天銷售率(%)	36.27	23.61	17.43	13.92	24.46	26.44	-7.48%
30 天成交量指數	61.66	94.39	44.44	24.00	243.94	251.27	-2.92%
價量趨勢	價穩量縮	價跌量增	價漲量縮	價漲量縮	價量俱穩		
主要推案區域	中山區 大同區 中正區	文山區 萬華區 中山區	內湖區 士林區 北投區	北投區 中山區 信義區			

（三）新北市：價格接近平盤，銷售率疲弱不振

2014 年新北市新推個案市場呈現價漲量縮格局，價格震盪走高，但較去年僅小漲 0.2 萬元。去年整體成交量原本就明顯較前年萎縮，在高峰持續反轉格局下，業者仍堅持大量推案，終於導致銷售率相較去年遜色許多，連帶影響成交量大減。市場景氣陷入高檔盤整格局。

本年度新北市成交價格全年上漲 0.35%，每坪上漲 0.20 萬元，議價空間小減至 13.14%。本年度總推案金額 4,575 億元，較 2013 年略減 275 億元，30 天銷售率明顯較 2013 年降低接近 7 個百分點，僅有 13.26%。全年 30 天成交量指數較去年再度大減約四成。（參見表三）

整體而言，2014 年新北市市場明顯持續盤整，近三年累積上兆的推案量，而以目前的銷售率去化餘屋較為不易，後市需持續觀察量能變化。

表三 新北市價量變動狀況

新北市	2014 年					2013 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	38.67	38.35	38.34	41.60	40.94	40.79	0.35%
議價空間(%)	15.40	14.55	11.64	12.21	13.14	15.32	-14.27%
開價價格(萬/坪)	45.71	44.88	43.39	47.39	47.13	48.17	-2.17%
推案金額(億元)	1,197	1,102	1,480	796	4,575	4,790	-4.50%
30 天銷售率(%)	15.50	14.60	11.42	16.19	13.26	21.03	-36.95%
30 天成交量指數	94.67	85.72	132.19	80.74	377.94	658.34	-42.59%
價量趨勢	價跌量縮	價量俱穩	價穩量增	價漲量縮	價穩量縮		
主要推案區域	新莊區 林口區 汐止區	林口區 新莊區 蘆洲區	淡水區 新莊區 土城區	林口區 新店區 淡水區			

（四）桃園新竹地區：價格續升，成交量明顯萎縮

2014 年桃竹地區新推個案市場易呈現價漲量縮的結構，價格漲勢趨緩，成交量則反轉萎縮，市場動能開始逐漸失去。

本年度桃竹地區成交價格全年上升 8.84%，每坪上漲 1.78 萬元，議價空間為 13.34%，略較去年減少。總推案金額 2,431 億元，較去年減少 1,000 億元，全年 30 天銷售率 16.26%，遠低於 2013 年的 23.83%，全年成交量規模較 2013 年減少五成以上，成交集中於上半年。(參見表四)

整體而言，本年度桃竹地區價格繼續往上挺升，但是銷售率卻不盡理想，連帶拖累成交量。如果價格要往上續攻，市場動能需要增強。

表四 桃竹地區價量變動狀況

桃竹地區	2014 年					2013 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	20.98	22.23	22.44	21.80	22.00	20.22	8.84%
議價空間(%)	12.80	13.26	14.07	13.18	13.34	14.20	-6.08%
開價價格(萬/坪)	24.06	25.63	26.11	25.11	25.39	23.56	7.76%
推案金額(億元)	607	729	643	452	2,431	3,931	-38.14%
30 天銷售率(%)	19.01	15.85	14.15	13.83	16.26	23.83	-31.74%
30 天成交量指數	130.65	134.65	103.47	85.75	466.87	971.72	-51.95%
價量趨勢	價量俱縮	價漲量穩	價穩量縮	價跌量縮	價漲量縮		
主要推案區域	桃園市 中壢市 竹北市	桃園市 中壢市 竹北市	桃園市 竹北市 中壢市	桃園市 中壢市 新竹市			

（五）台中市：價量表現不俗，銷售率全台居末

2014 年台中市新推個案市場延續去年繁榮結構，價格與推案量具有表現，銷售率卻下滑，需要加強。

本年度台中市成交價格全年漲幅為 9.38%，每坪上漲約 1.70 萬元，議價空間小幅下滑至 15.95%。總推案金額為 2,227 億元，較 2013 年增加 507 億元。30 天銷售率大幅滑落到低檔僅 10.12%，為各都會區最低，導致全年成交量較 2013 年減少近三成，前三季表現不佳，反而在第四季表現較佳。

整體而言，本年度台中市呈現連續三年復甦結構，但銷售率表現卻無法跟上價格與推案的腳步，市場要維持繁榮格局，需要更多購屋者的認同。(參見表五)

表五 台中市價量變動狀況

台中市	2014 年					2013 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	20.61	21.42	20.45	20.39	19.83	18.13	9.38%
議價空間(%)	16.41	17.01	16.34	14.26	15.95	16.82	-5.15%
開價價格(萬/坪)	24.65	25.81	24.45	23.78	23.59	21.79	8.25%
推案金額(億元)	555	824	338	510	2,227	1,720	29.49%
30 天銷售率(%)	11.92	9.85	8.36	13.51	10.12	15.14	-33.16%
30 天成交量指數	246.50	274.17	140.71	362.00	932.67	1310.68	-28.84%
價量趨勢	價穩量縮	價漲量穩	價跌量縮	價穩量漲	價漲量縮		
主要推案區域	西屯區 北屯區 南屯區	西屯區 北屯區 南屯區	南屯區 北屯區 大里區	北屯區 太平區 西屯區			

（六）台南市：各項指標均大幅翻揚，第二季市況最佳

2014 年台南市新推個案市場呈現價漲量增，成交價穩定推升，成交量主要為第二季所貢獻，銷售率也大幅好轉。

本年度台南市成交價格較 2013 年上漲 12.50%，連續兩年價格上漲率達兩位數，每坪上漲 1.65 萬元，議價空間略減。本年度總推案金額為 756 億元，較去年大增 216 億元，30 天銷售率較去年大幅增加，全年水準值高達仍為偏低的 16.48%，全年 30 天成交量較去年擴大五成以上，但第二季成交量佔全年五成。

整體而言，本年度台南市新推住宅市場價量同步大幅擴張，表現優異，過去較低的銷售率也大幅提升，因為地方型態市場架構不易受國際經濟與化的影響、價格基期較低、房價所得比方面也較其他都會區有優勢，本年度發展狀況不錯，如果可以節制推案量，後市仍有表現空間。

表六 台南市價量變動狀況

台南市	2014 年					2013 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	15.41	14.92	15.79	15.82	14.86	13.21	12.50%
議價空間(%)	18.34	14.56	16.61	14.63	15.80	18.13	-12.85%
開價價格(萬/坪)	18.87	17.47	18.94	18.53	17.65	16.14	9.38%
推案金額(億元)	162	237	200	157	756	539.85	40.00%
30 天銷售率(%)	11.71	22.30	10.89	10.56	16.48	11.54	42.88%
30 天成交量指數	197.73	646.16	171.38	181.38	1298.26	834.29	55.61%
價量趨勢	價漲量穩	價跌量增	價漲量縮	價量俱穩	價漲量增		
主要推案區域	安南區 中西區 善化區	安平區 北區 中西區	安南區 北區 永康區	安平區 南區 中西區			

（七）高雄市：價格漲幅相對最高，銷售率依然低迷

2014 年高雄市新推個案市場呈現價漲量增格局，受到去年一年的價格壓抑，本年價格漲幅為各都會區之冠，成交量亦溫和擴大，市況相對穩定。

本年度高雄市成交價格較 2013 年上漲 15.32%，每坪上漲 2.61 萬元，相較 2010 年價格幾乎翻倍，議價空間率持續穩定。本年度總推案金額為 1546 億元，較去年增加 368 億元，30 天銷售率依舊低迷，全年僅 12.82%，30 天成交量增加兩成，除第一季較冷淡，各季均呈現擴張。（參見表七）

整體而言，本年度高雄市新推住宅市場追價氣勢強烈，惟房價短線漲幅過高，後市趨勢宜保守樂觀。

表七 高雄市價量變動狀況

高雄市	2014 年					2013 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	20.79	19.62	20.29	20.57	19.66	17.05	15.32%
議價空間(%)	17.03	20.27	19.54	18.12	18.95	18.15	4.37%
開價價格(萬/坪)	20.62	22.10	20.82	25.12	24.26	20.83	16.45%
推案金額(億元)	248	359	383	556	1,546	1177.8	31.24%
30 天銷售率(%)	13.86	12.90	12.28	9.54	12.82	14.52	-11.70%
30 天成交量指數	141.45	265.33	280.49	245.22	1016.71	845.6	20.24%
價量趨勢	價漲量縮	價跌量增	價漲量穩	價量俱穩	價漲量增		
主要推案區域	楠梓區 仁武區 前鎮區	楠梓區 鼓山區 左營區	楠梓區 鳳山區 苓雅區	鼓山區 楠梓區 鳳山區			

二、房價漲勢繼續趨緩，議價空間普遍縮減

2014 年國泰可能成交價上漲趨勢繼續趨緩，累計全國年漲幅為 5.63%，漲幅較去年為小。各地區以高雄上漲 15.32%最高，次為台南市上漲 12.50%，台中市漲幅為 9.98%，桃竹地區上漲 8.84%，台北市上漲 2.82%，新北市僅上漲 0.35%。

各都會區議價空間率呈現普遍縮減的狀況，但水準值以高雄市 18.95%最高，其餘都會區 15%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，雙北漲勢明顯落後。

三、推案量北減南增，成交量與銷售率台南一枝獨秀

2014 年全國新推個案市場推案量較去年微減 5.65%，但因銷售率大減，致使成交量減少 33.45%。各縣市成交量以桃竹地區與新北市萎縮情況最明顯，分別為 51.95%與 42.59%，台中市亦大減 33.16%，台北市則略減 2.59%，台南市擴大五成，高雄市擴大兩成，南部二都反而交投較為熱絡。

各都會區 30 天銷售率較 2013 年均明顯下滑，唯有台南市銷售率快速爬升至一成五以上，銷售率水準台中市 10.12%表現最差。

四、價量綜合觀察：價穩量縮為短期結構

2014 年美國 QE 退場陰影、民生物價攀升與經濟表現持續不佳的情況下，政府部分卻陷入馬王鬥爭，實價登錄覆議案的漩渦，民間終於爆發了佔領立法院的太陽花學運。雖然行政部門以封存核四力圖止血，但隨後發生的高雄氣爆事件與合宜住宅弊案民眾信心滑落谷底。執政黨拋出房地合一稅，卻讓市場陷入不安定的恐慌，終於導致年底的執政黨地方選舉慘敗，連帶牽動許多地方開發案前景。市場氣氛持續悲觀，各方看空意見逐漸一致，致使雙北市場低迷，規模縮減。桃竹地區與台中市雖然價格上揚，但銷售率也滑落谷底。全台僅南部二都在趨近區域市場的保護下，較不受總體因素影響，仍呈現復甦擴張結構。

展望 2015 年市場趨勢，國內政局動盪不安。總體經濟雖有復甦跡象，資金部分則有歐洲與日本可能跟進量化寬鬆進行緩解；但物價下跌的通膨下降，並不利房市發展。市場過去累積過多餘屋的壓力下，仍會影響後市，所幸首購與換屋的剛性需求仍可支撐一部分市場。若無其他重大市場衝擊，市場價量短期趨勢較從價穩量縮格局出發，但整體政經環境所充斥的動盪不安的氣氛，仍可能對後續市況產生衝擊，衝擊度需視發酵程度而定。