

# 民國九十五年全年新推個案市場回顧新聞稿(二)

## 國泰建設公司開發部、政治大學台灣房地產研究中心

民國 95 年新推個案市場仍持續復甦調整結構，北部優於中南部的格局並未改變。雖然整體價量趨勢尚稱穩定，但各地區相較民國 94 年的市場結構也出現明顯改變。從各地區市場結構觀察，台北市新推個案市場發展明顯優於其他縣市，但產品傾向兩極為其隱憂；台北縣與桃竹地區復甦力道趨緩，存貨壓力明顯浮現；台中都會區縮減案量策略成功，市場呈現復甦趨勢；南高都會區復甦緩慢，但第四季略見契機。

展望民國 96 年市場趨勢，保守推案與穩定成交價量，仍是各地建築投資者共同面對的課題。就地區別而言，台北市房價能否持續上升，北部地區產品兩極化問題能否改善，以及南高地區需求能否有效突破，為影響後市發展的重要課題。從市場結構而論，市場是否能維持較高比例的投資客，以及銀行貸款利率與對營造業資金貸放政策，亦是影響後市發展的關鍵因素。

### 一、民國 95 年各地區市場發展狀況

#### (一) 全國六大都會區<sup>1</sup>：市場穩定復甦，價格上漲趨勢較為明顯

從民國 95 年國泰房地產指數趨勢觀察，全國新推個案市場呈現價漲量縮的穩定成長結構，推案量略微縮減，銷售率有所提升。

本年度成交價格連四季上漲，全年漲幅為 5.42%，平均每坪漲價 0.9 萬元，開價則增加近 2 萬元，議價空間維持在 9.3%，略高於去年水準。此外，總推案金額達 7,737 億元，較 94 年減少 7.57%，全年之 30 天成交量指數降低 12.5%，30 天銷售率增至 14.8%。(見表一)

#### (二) 台北市：房價大幅上揚，銷售率明顯上升，成交規模維持穩定

民國 95 年台北市新推個案市場呈現價漲量縮的結構。成交價格大幅上漲一成，平均每坪上漲 4 萬元，30 天銷售率大幅攀升至三成，議價空間仍維持在 8% 左右。

本年度總推案金額達 2,079 億元，較民國 94 年減少約 400 億元，30 天銷售率以第三季近四成為最高，30 天成交量指數除第一季外，均維持在歷史高檔的水準。整體而言，台北市市場持續處於繁榮發展階段，價格上漲趨勢能否維持，為後續觀察重點。(參見表二)

#### (三) 台北縣：價格表現尚佳，案量持續過大與銷售率下滑為隱憂

民國 95 年台北縣新推個案市場呈現價漲量縮的結構。成交價格全年上漲 6.57%，平均每坪上漲 1.1 萬元，議價空間略較去年明顯擴大，水準值在 8.8% 左右。

<sup>1</sup> 國泰房地產指數之「全國」範圍，係指台北市、台北縣、桃園縣、新竹市、台中縣市、台南縣市與高雄縣市，未納入分析資料且仍有不少推案之地區為基隆市與新竹縣。另坊間所統計之推案量金額，多包涵二次重推之個案，但國泰房地產指數所調查分析之對象，則不包含二次重推之個案。因此，本文所統計之全國總推案金額，將低於坊間所統計發佈之數據。

本年度總推案金額達 2,552 億元，與民國 94 年相同，規模持續超過台北市。30 天銷售率從第一季的 12% 逐季降至第三季的 8.9%，至第四季方逐漸回穩，銷售率表現低於全國平均值。此外，30 天成交量指數則呈現穩定狀況，但較全年萎縮約 28%。整體而言，台北縣市場持續處於調整測試過程，價格與銷售率能否持續穩定，為後續觀察重點。(參見表三)

#### (四) 桃竹地區：供過於求問題逐漸浮現，銷售率惡化為一大警訊

民國 95 年桃竹新推個案市場呈現明顯的價漲量縮的結構。成交價格上升 4.32%，平均每坪上漲 0.5 萬元，但價格最高時點為第一季；議價空間雖然擴大，但仍維持全國最低的 7.7% 左右。

本年度推案金額 1,280 億元，較去年增加約 150 億元，各季推案均為三百億元左右。30 天銷售率大致呈現逐季遞減，全年水準為 11.62%，全年 30 天成交量較民國 94 年減少 32%。整體而言，桃竹地區供給過剩問題已明顯浮現，價格與銷售率的惡化，為後續觀察重點。(參見表四)

#### (五) 台中都會區：市場明顯復甦，降低供給量促成價格與成交量的回升

民國 95 年台中都會區新推個案市場呈現價量具增的狀況。成交價格連四季穩定上漲，全年幅度達 3.15%，平均每坪上漲約 0.4 萬元，議價空間亦略微擴大，第四季已達 13%。

本年度總推案金額為 886 億元，較民國 94 年減少 271 億元，推案規模趨於保守。各季 30 天銷售率表現不差，全年水準值為 17.81%，較去年增加近九成。成交量指數呈現穩定趨勢，較民國 94 年明顯增加近六成。整體而言，台中都會區全年市場表現相當優異，供給量的向下調整應是促使成交價量回升的主因。(參見表五)

#### (六) 南高都會地區：市場規模衰退，銷售率明顯偏低

民國 95 年台南高雄都會新推個案市場呈現價穩量縮格局。成交價格上漲約 0.5%，平均每坪上漲 0.05 萬元，議價空間率維持在 11% 左右。

本年度總推案金額為 942 億元，較民國 94 年減少 105 億元，30 天銷售率則呈現遞減趨勢，自第一季的 10.82% 降至第四季為 7.57%，全年水準值為 8.5%，為全國最低，全年 30 天成交量指數則較民國 94 年減少 27%。整體而言，南高都會區市場表現不盡理想，但第四季出現價量俱增的復甦現象能否維持，則是後續觀察的重點。(參見表六)

## 二、房價波動相當明顯，北部地區表現優於中南部

從民國 95 年各地區國泰房價指數均呈現上漲，累計全國年漲幅為 5.42%，各地區則以台北市 10.78% 最高，次為台北縣年漲幅 6.57%，桃竹地區上漲 4.32%，台中都會區上漲 3.15%，南部地區漲幅僅 0.5%，價格表現明顯優於去年。

從開價與議價空間觀察，各地區開價之漲幅以台北市與台北縣近兩成較高，桃竹地區開價則呈現下修；議價空間率則以台北縣與桃竹地區擴大較為明顯，但中南部議價空間仍高於北部。整體而言，民國 95 年房價升幅相當明顯，北部漲幅仍持續高於中南部。

### 三、整體推案量穩定縮小，成交量僅台中都會區擴大

民國 95 年整體市場案量較去年縮減約 7.6%，推案量除桃竹地區成長 13%，與台北縣維持與去年相同水準外，其餘地區多呈現縮減趨勢，其中以台中都會區減少 23% 最明顯。從銷售率資料觀察，全國銷售率指數較去年略增，但為台北市一枝獨秀狀況，全年 30 天銷售率超過三成，台中都會區約 17%，其餘地區銷售率均較去年低，約僅一成左右。

從成交量指數的趨勢觀察，因推案量縮減，導致全國成交量指數較去年減少約 12.5%，各地區除台中都會區成交量擴大近六成外，台北縣、桃竹地區與南高地區萎縮幅度均在三成左右。整體而言，民國 95 年各地區推案量調整，以台中都會區最具成效，而台北縣與桃竹地區則因持續累積的存貨壓力，致使難以維持前兩年的銷售率與成交量規模。

### 四、價量綜合觀察

民國 95 年新推個案市場仍持續復甦調整結構，北部優於中南部的格局並未改變。雖然整體價量趨勢尚稱穩定，但各地區相較民國 94 年的市場結構也出現明顯改變，各地區結構說明如下：

1. 台北市新推個案市場發展明顯優於其他縣市，但產品傾向兩極為其隱憂：

台北市價格上漲幅度相當明顯，銷售率與成交規模亦維持高檔，市場持續處於繁榮狀況，但過高的房價與兩極化產品定位，為市場後續發展埋下隱憂。

2. 台北縣與桃竹地區復甦力道趨緩，存貨壓力明顯浮現：

台北縣與桃竹地區市場表現已不若民國 94 年的繁榮，雖持續價格上漲趨勢，但過多的供給量，讓銷售率與成交量出現較明顯的萎縮。

3. 台中都會區縮減案量策略成功，市場呈現復甦趨勢：

台中都會區全年表現相當優異，整體推案規模的縮小，讓價格穩定且銷售率與成交量均有改善。惟各季銷售率波動幅度較大，市場穩定度仍待加強。

4. 南高都會區復甦緩慢，但第四季略見契機：

南高都會區持續去年的規模衰退，價格、銷售率與成交量均無法有效突破，第四季出現價量俱增現象，為該季各地區中表現最佳，後續發展尚待觀察。

展望民國 96 年市場趨勢，保守推案與穩定成交價量，仍是各地建築投資者共同面對的課題。就地區別而言，台北市房價能否持續上升，北部地區產品兩極化問題能否改善，以及南高地區需求能否有效突破，為影響後市發展的重要課題。從市場結構而論，市場是否能維持較高比例的投資客，以及銀行貸款利率與對營造業資金貸放政策，亦是影響後市發展的關鍵因素。

表一 全國價量變動狀況

全國	民國 95 年					民國 94 年 全年	變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	16.52	16.96	17.20	17.29	17.03	16.15	5.42%
議價空間(%)	9.4	9.06	9.21	9.43	9.26	8.66	6.90%
開價價格(萬/坪)	18.07	17.51	18.78	18.94	18.33	16.35	12.08%
推案金額(億元)	1469	2181	2050	2037	7737	8371	-7.57%
30 天銷售率(%)	13.60	14.82	16.43	14.02	14.80	13.69	8.14%
30 天成交量指數	307.05	496.82	517.49	438.62	450.94	515.36	-12.50%

表二 台北市價量變動狀況

台北市	民國 95 年					民國 94 年 全年	變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	37.98	39.12	40.69	43.42	40.51	36.57	10.78%
議價空間(%)	8.55	8.07	8.75	8.75	8.54	8.26	3.28%
開價價格(萬/坪)	41.23	42.27	44.25	47.22	43.97	36.57	20.24%
推案金額(億元)	401	538	571	569	2079	2478	-16.10%
30 天銷售率(%)	20.81	32.82	38.59	27.74	30.70	19.35	58.65%
30 天成交量指數	356.78	755.38	942.79	672.83	707.38	777.31	-9.00%

表三 台北縣價量變動狀況

台北縣	民國 95 年					民國 94 年 全年	變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	16.98	17.47	17.68	17.58	17.48	16.40	6.57%
議價空間(%)	9.46	8.39	8.65	9.2	8.84	7.75	13.99%
開價價格(萬/坪)	18.59	18.94	19.21	19.19	19.02	16.40	15.98%
推案金額(億元)	413	810	694	635	2552	2552	0.00%
30 天銷售率(%)	12.06	11.68	8.88	12.88	11.28	12.54	-10.06%
30 天成交量指數	401.61	763.96	497.33	660.43	607.05	842.52	-27.95%

表四 桃竹地區價量變動狀況

桃竹地區	民國 95 年					民國 94 年 全年	變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	12.24	12.10	12.20	12.05	12.14	11.64	4.32%
議價空間(%)	7.6	7.35	8.48	7.33	7.68	6.08	26.39%
開價價格(萬/坪)	13.17	12.99	13.23	12.93	13.08	13.42	-2.55%
推案金額(億元)	289	350	318	323	1280	1129	13.37%
30 天銷售率(%)	16.32	10.93	8.92	10.81	11.62	17.66	-34.22%
30 天成交量指數	539.62	438.71	324.53	400.53	423.49	623.37	-32.06%

表五 台中都會區價量變動狀況

台中地區	民國 95 年					民國 94 年 全年	變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	12.14	12.23	12.76	13.06	12.58	12.19	3.15%
議價空間(%)	10.82	10.99	10.30	13.28	11.34	10.81	4.83%
開價價格(萬/坪)	13.45	13.57	14.07	14.80	14.00	13.51	3.65%
推案金額(億元)	179	223	259	225	886	1157	-23.42%
30 天銷售率(%)	17.54	14.95	22.98	14.89	17.81	9.5	87.43%
30 天成交量指數	218.44	231.68	413.16	233.16	282.43	180.79	56.22%

表六 南高都會區價量變動狀況

台南高雄地區	民國 95 年					民國 94 年 全年 <sup>2</sup>	變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	10.18	9.89	10.40	10.65	10.29	10.24	0.50%
議價空間(%)	11.34	12.12	11.37	11.22	11.53	11.71	-1.57%
開價價格(萬/坪)	11.33	11.09	11.53	11.85	11.47	10.35	10.82%
推案金額(億元)	188	260	208	286	942	1047	-10.03%
30 天銷售率(%)	10.82	8.62	7.56	7.57	8.50	8.68	-2.07%
30 天成交量指數	306.68	337.18	237.34	325.87	305.61	419.2	-27.10%

<sup>2</sup> 全年之推案金額為 4 季之加總值。全年之價格、30 天成交量指數、30 天銷售率及議價空間率為經過推案金額規模調整後之加權平均值。成交量為當季新推個案之 30 天成交量，而非當季市場上總成交量，故以指數表示。