

# 2014 年第四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

2014 年第 4 季國泰全國房地產指數，呈現高檔盤整趨勢偏弱格局，多數地區成交量均呈現萎縮，一年多來雙北市以外地區的價格動能亦呈現消退。本季在九合一選舉最後階段與民間團體推動巢運的環境下展開，加上財政部預計推動「房地合一實價課稅」政策，以及預期利率調升等利空因素下，市場持續呈現對後市發展出現較為悲觀的預期。整體而言，雖然本季整體銷售率數值，並未反應市場一般認為交易極度冷清狀況，主要是因為少數個案銷售率表現較佳，但多數個案確實偏向交易清淡狀況。後市在預期景氣反轉與供給過剩問題逐漸浮現下，價格支撐卻量能略顯不足。此外，財政部宣布於農曆年前提出稅改版本，則為後續影響市場的重大變數。

本季台北市持續以高單價低總價為主的推案模式，雖然對維持價格有所幫助，但交易量與銷售率持續萎縮，顯示房價過高的價格壓力仍是台北市房市發展的最大困境。新北市價格暫停下跌趨勢對穩定信心有所幫助，但市場累積餘屋問題與交易規模未能擴張，仍是市場後續發展的隱憂。桃竹地區房市表現為各地區最弱，長期累積餘屋與銷售率下滑仍是最大隱憂。台中市從上季出現鬆動現象獲得穩定，後續交易量能否持續維持為觀察重點。台南市已從繁榮階段緩步修正，累積的餘屋與偏低的銷售率，是影響後市發展的重要變數。高雄市市況相對上季波動幅度為各地區最穩定，但偏低的銷售率，以及持續擴張的推案量，對後市發展的潛在隱憂可能逐漸擴大。

## 一、推案規模與類型

本季新推個案數共 261 件，推案戶數計有 17,761 戶。個案總可銷金額為 2,878 億元，較上季以及去年同季均減少；主力總價<sup>1</sup>為 1,371 萬元，較上季及去年同季均減少；其中大廈類型推案者佔 90%。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
個案	261	29	42	63	47	24	56
	(-18.9%)	(-27.5%)	(-45.5%)	(-18.2%)	(6.8%)	(0.0%)	(-6.7%)
	《-14.1%》	《-12.1%》	《-32.3%》	《-10.0%》	《-14.5%》	《-25.0%》	《7.7%》
戶數	17,761	807	4,024	3,994	3,953	1,210	3,773
	(-19.9%)	(-32.4%)	(-56.9%)	(-15.2%)	(59.3%)	(9.1%)	(12.5%)
	《-9.1%》	《-34.4%》	《-30.3%》	《-24.8%》	《18.5%》	《-20.6%》	《60.1%》
總可銷金額 (億)	2,878	407	796	452	510	157	556
	(-22.0%)	(-37.1%)	(-46.2%)	(-29.7%)	(51.0%)	(-21.9%)	(45.1%)
	《-28.3%》	《-48.8%》	《-40.9%》	《-44.1%》	《-12.4%》	《-13.4%》	《84.9%》

註：( )內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

<sup>1</sup>價格部份（包括主力單價、主力總價）係採中位數計算，非價格部份（主力坪數）則採主力坪數乘上可銷戶數比例加權平均計算。另外，此處之價格均為開價。

## 二、價量指數狀況

### 1. 各地區可能成交價多呈現穩定或小幅波動，新北市價格漲幅較大

本季各地區成交價多呈現穩定或上升狀況，僅桃竹地區小幅下滑，南高成交價則呈現持續穩定成長，而新北市價格上漲幅度較大。

### 2. 各地區開價多呈現穩定或小幅下滑，新北市開價大幅上漲

本季各地區開價多偏向下滑趨勢，僅新北市大幅上漲，其中，台中市與台南市為小幅下跌，而桃竹地區則跌幅較大。

### 3. 各地區議價空間多呈現穩定或縮小，高雄市議價空間最高

本季各地區議價空間多呈現穩定或縮小，議價空間皆在二成以內，其中，台南市較上季呈現大幅縮減狀況，高雄市議價空間率相對最高，新北市最低。

### 4. 各地區推案量規模多呈現萎縮，高雄市推案量創新高

本季各地區推案規模多呈現萎縮，其中，新北市及台北市萎縮分別超過四成及三成，而高雄市推案規模則為歷史新高。

### 5. 各地區銷售率漲跌互見，高雄市銷售率低於一成

本季各地區 30 天銷售率漲跌互見，台北市、桃竹地區及高雄市銷售率連續四季下滑，台中市上漲超過六成；以水準值而言，新北市最高，高雄市最低。

### 6. 各地區成交規模多呈現穩定或縮減，僅台中市大幅擴大

本季各地區成交量多呈現穩定或縮減，台北市縮減幅度高達四成六，新北市次之，而桃竹地區成交規模則連續六季萎縮，僅台中市大幅擴大。

## 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縮，相較去年同季則價穩量縮。本季台北市價格上升主要為高價區上漲所致，中價區則呈現跌價。此外，本季在推案減少下，銷售率仍持續下滑，致使成交量指數僅達民國 99 年的 24%，為近兩年來最低，市場動能明顯不足。整體而言，本季台北市持續以高單價低總價為主的推案模式，雖然對維持價格有所幫助，但交易量與銷售率持續萎縮，顯示房價過高的價格壓力仍是台北市房市發展的最大困境。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價漲量縮，較去年同季為價穩量縮。本季新北市房市在高價區推案比例增加下，創造衰退趨勢下的漲價效果，且因推案規模明顯降低，有利銷售率提升，但整體交易量仍呈現減少。整體而言，本季新北市價格暫停下跌趨勢對穩定信心有所幫助，但市場累積餘屋問題與交易規模未能擴張，仍是市場後續發展的隱憂。
3. 國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為價跌量縮，較去年同季為價穩量縮。本季桃竹地區市場整體呈現高檔盤整後的向下調節過程，價格表現為各地區最弱，交易量

與銷售率連續四季萎縮。且因為選後桃園航空城發展規模與進度出現不確定現象，對桃竹房市的發展預期產生負面衝擊。整體而言，本季桃竹地區房市表現為各地區最弱，長期累積餘屋與銷售率下滑仍是最大隱憂。

4. 國泰台中市房地產指數，相較上一季為價穩量增，較去年同季均為價量俱穩。本季台中市市況以銷售率與成交量明顯改善最為顯著，主要為少數個案表現較佳所致，但仍顯示台中市仍存在一定水準的買盤，對穩定房市仍具有相當效果。整體而言，本季台中市房市從上季出現鬆動現象獲得穩定，後續交易量能否持續維持為觀察重點。
5. 國泰台南市房地產指數，相較上季為價量俱穩，較去年同季為價漲量縮。本季台南市新推個案市場，價格持續走高趨勢已趨緩，推案規模較大個案多數銷售不佳，但低單價個案銷售狀況較理想，顯示市場對近年來房價過高現象已有所反應。整體而言，台南市房市已從繁榮階段緩步修正，累積的餘屋與偏低的銷售率，是影響後市發展的重要變數。
6. 國泰高雄市房地產指數，相較上季為價量俱穩，相較去年同季為價漲量穩。本季高雄市市況仍屬於高檔盤整結構，價格上升能量已趨緩，高單價個案銷售狀況普遍不佳。但因推案規模持續擴大，致使交易量仍處於長期較高位置。整體而言，本季高雄市市況相對上季波動幅度為各地區最穩定，但偏低的銷售率，以及持續擴張的推案量，對後市發展的潛在隱憂可能逐漸擴大。

2014 年 第 4 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 變動率(%)	%	相對上季 變動率(%)	指數	相對上季 變動率(%)
全國	29.36	-1.84%(--)	14.35	0.80%(Δ)	13.16	8.91%(+)	102.52	-12.80%(Δ)
台北市	82.53	2.62%(+)	13.25	-3.00%(Δ)	13.92	-20.10%(-)	24.00	-46.00%(--)
新北市	41.60	8.52%(+++)	12.21	4.84%(Δ)	16.19	41.71%(++)	80.74	-38.92%(-)
桃竹地區	21.80	-2.86%(-)	13.18	-6.32%(-)	13.83	-2.27%(Δ)	85.75	-17.13%(-)
台中市	20.39	-0.29%(Δ)	14.26	-12.78%(--)	13.51	61.53%(+++)	362.00	157.27%(+++)
台南市	15.82	0.13%(Δ)	14.63	-11.96%(---)	10.56	-3.00%(Δ)	181.38	5.84%(Δ)
高雄市	20.57	1.38%(Δ)	18.12	-7.29%(-)	9.54	-22.31%(-)	245.22	-12.58%(Δ)

註：△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. 辦公室各路段租金價格穩定波動，台北市 A 級辦公室空置率呈現縮小

開價部分台北市 A 級、台北市 B 級、內湖科技園區與新北市辦公室相較上季皆維持穩定；議價空間率部分，台北市 A 級、台北市 B 級議價空間率與內湖科技園區相較上季穩定，新北市辦公室議價空間率指數較上季穩定擴大 3.82%；台北市 A 級辦公室，空置率較上季縮小 2.35%，台北市 B 級辦公室，空置率較擴大 3.21%，內湖科技園區辦公室，空置率較上季擴大 3.62%，新北市辦公室空置率較上季縮小 7.08%

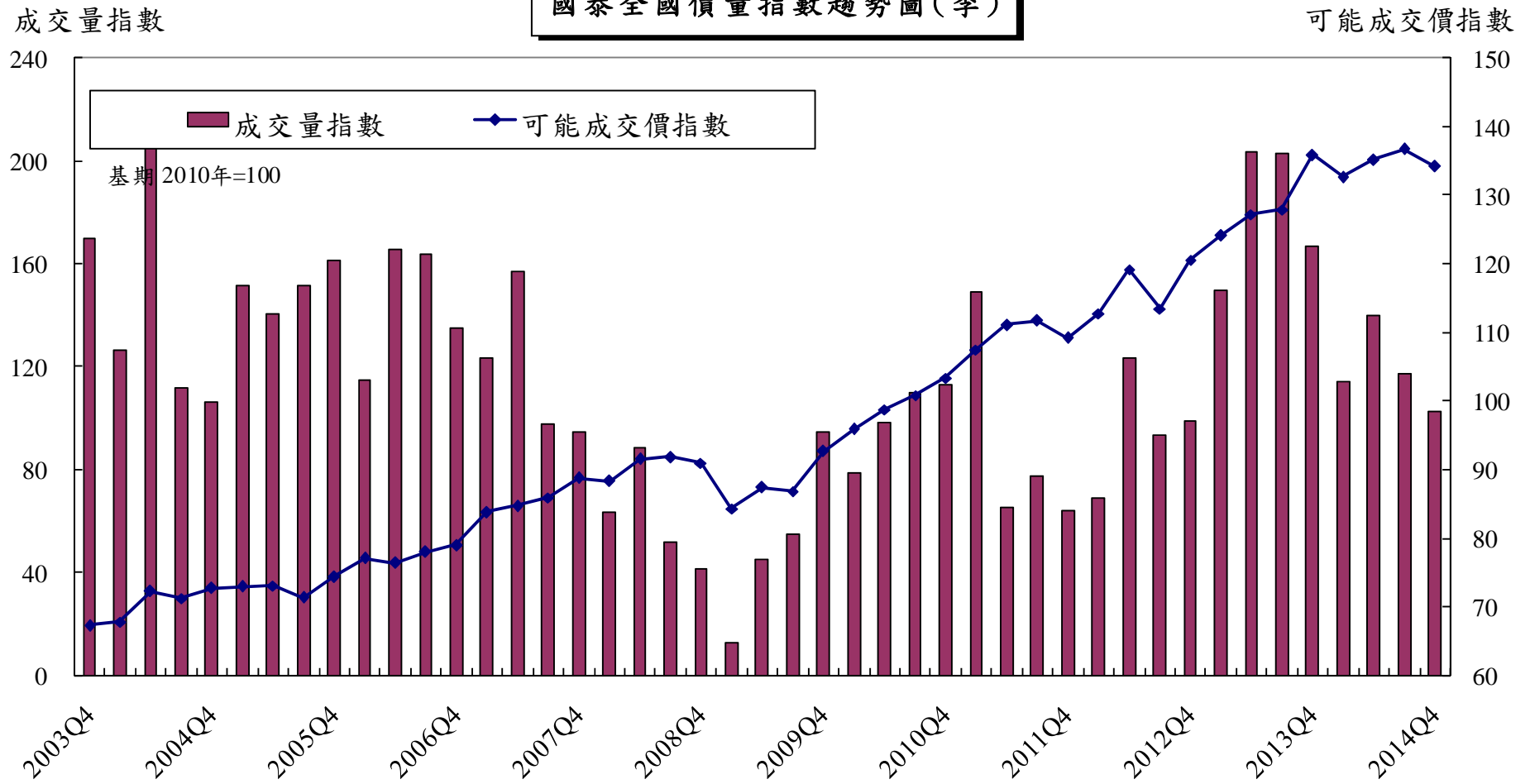
### 2. 台北市 A 級辦公室租金開價多呈現穩定波動，空置率則漲跌互見

台北市各主要路段 A 級辦公室租金在開價部份以及議價空間率部分，相較上季皆維持穩定；空置率部分，敦北民生路段、民生建國路段相較上季擴大，而信義計畫區、仁愛敦南路段、南京松江路段與忠孝襄陽路段則相較上季縮小。

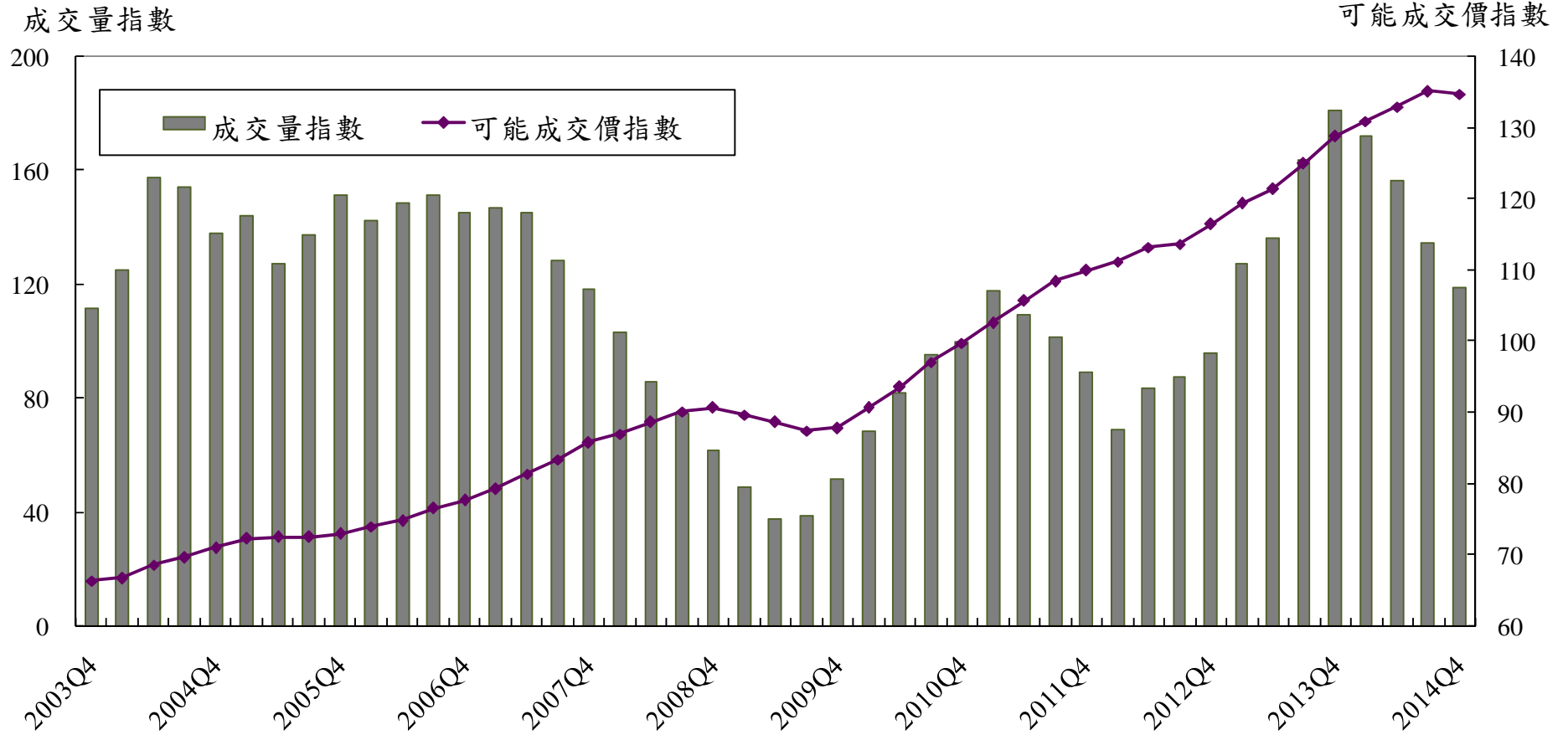
2014 年第 4 季	台北市 A 級		台北市 B 級		內湖科技園區		新北市
開價 (元/坪)	2,803 (0.03%)		1,789 (0.35%)		1,406 (0.37%)		1,140 (0.00%)
議價空間率 (%)	11.33% (-0.05%)		11.02% (0.70%)		16.43% (1.73%)		13.01% (3.82%)
空置率 (%)	9.00% (-2.35%)		6.24% (3.21%)		19.05% (3.62%)		17.41% (-7.08%)
台北市 A 級	信義計畫區	仁愛敦南路段	敦北民生路段	民生建國路段	南京松江路段	忠孝襄陽路段	
開價 (元/坪)	3,348 (0.00%)	2,578 (0.00%)	2,696 (0.00%)	2,132 (0.00%)	2,150 (0.70%)	2,315 (0.00%)	
議價空間率 (%)	10.80% (0.00%)	7.63% (0.00%)	17.68% (0.00%)	11.80% (0.00%)	8.65% (-1.19%)	11.95% (0.00%)	
空置率 (%)	11.46% (-3.03%)	6.69% (-4.90%)	9.38% (2.74%)	9.43% (6.66%)	4.47% (-24.30%)	6.00% (-3.06%)	

註：括號內為相較前一季之變動率。

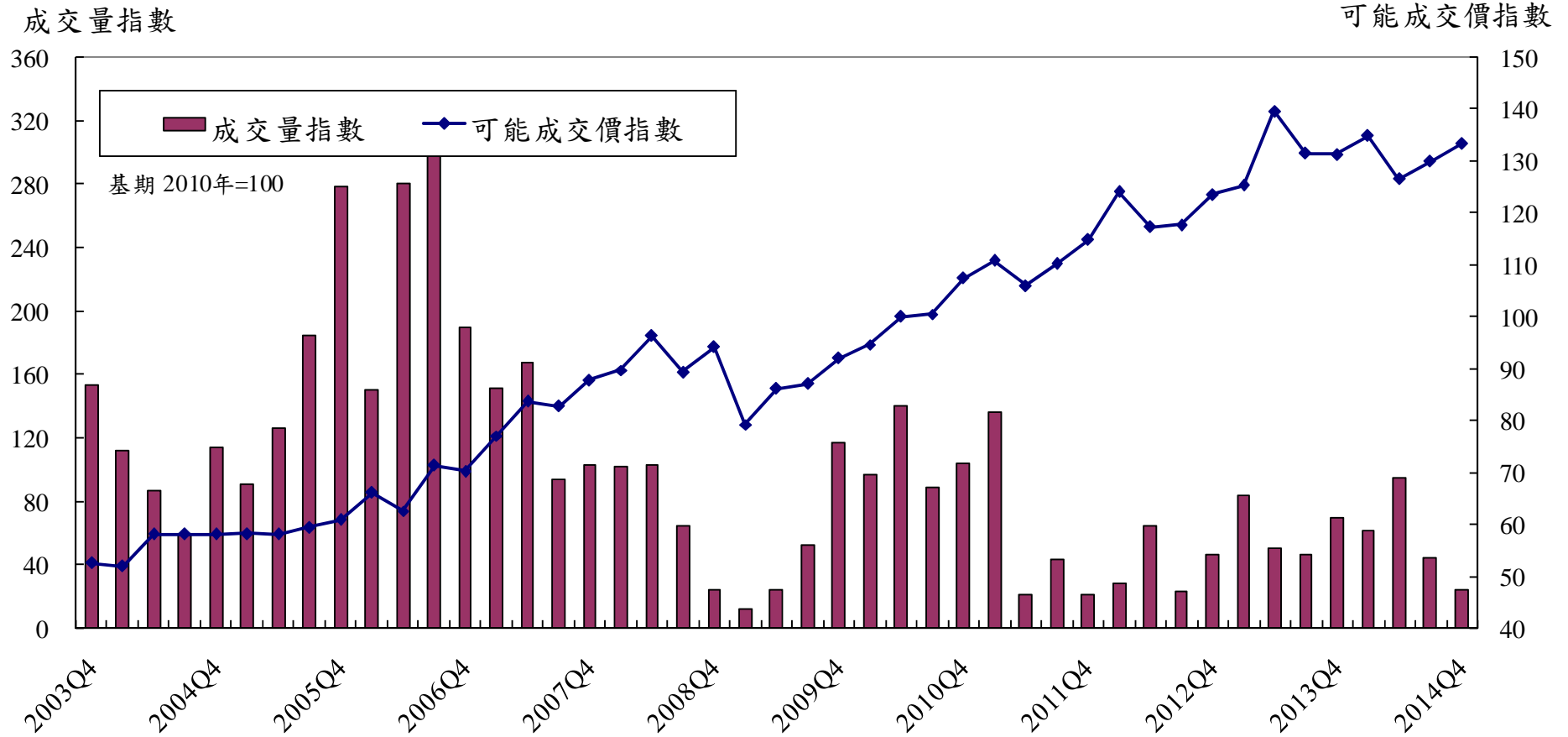
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



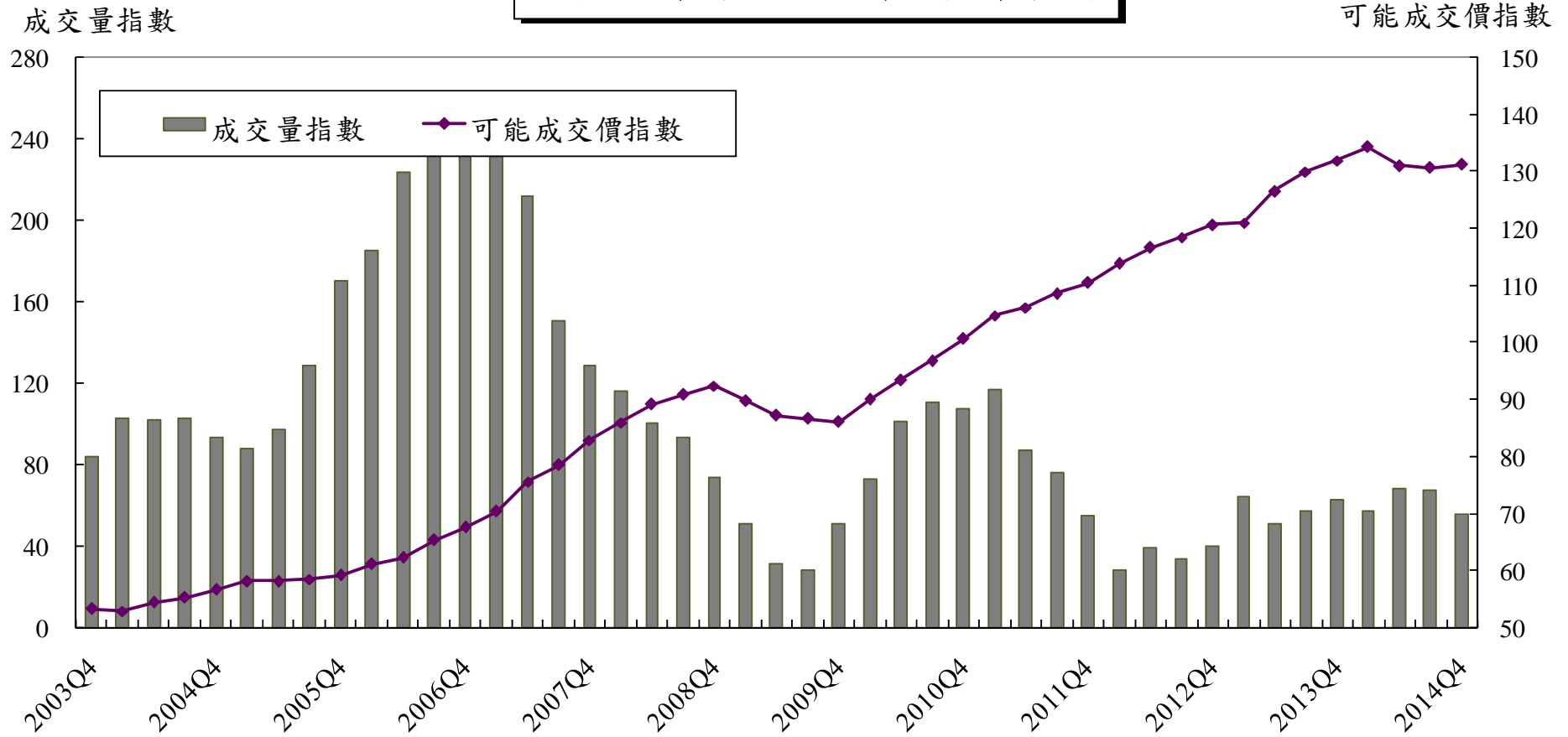
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



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)

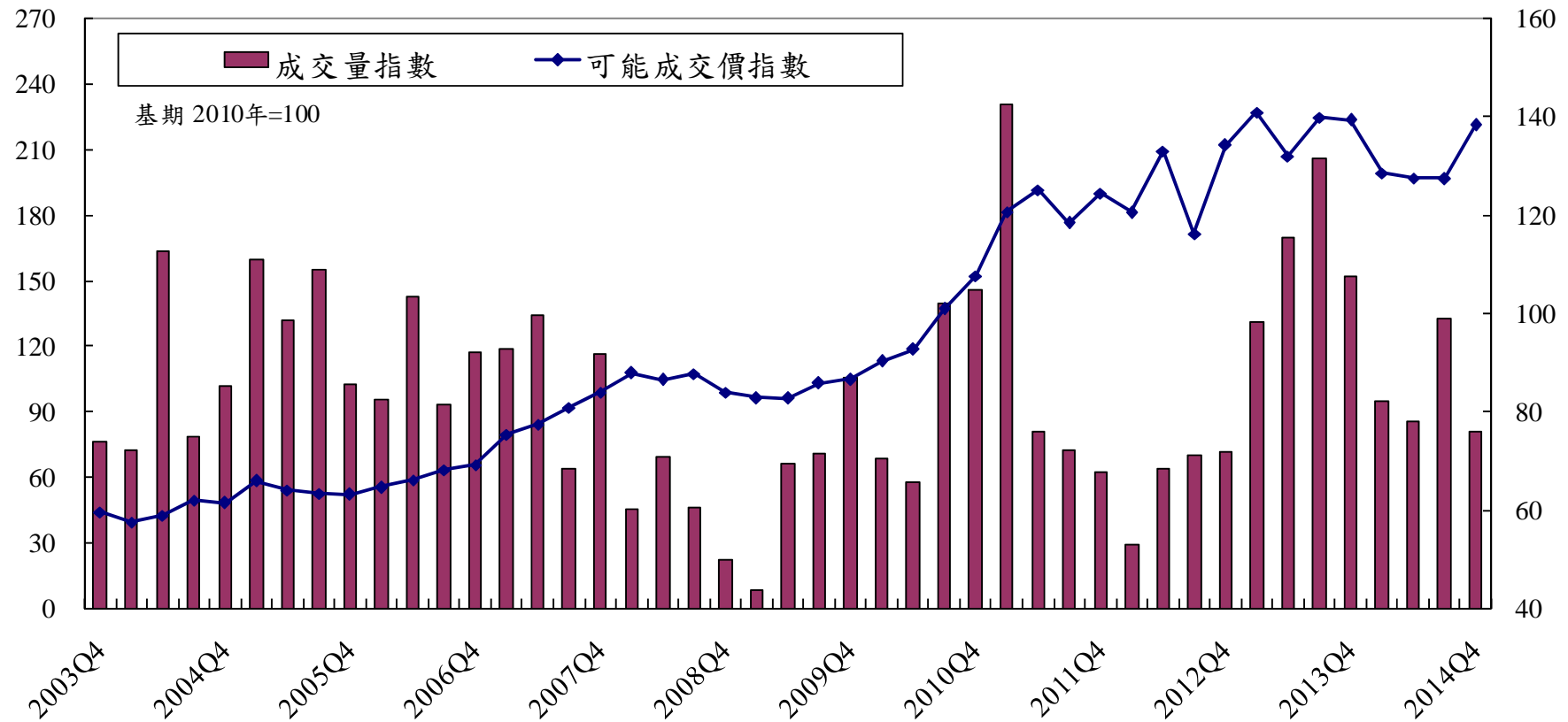




國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

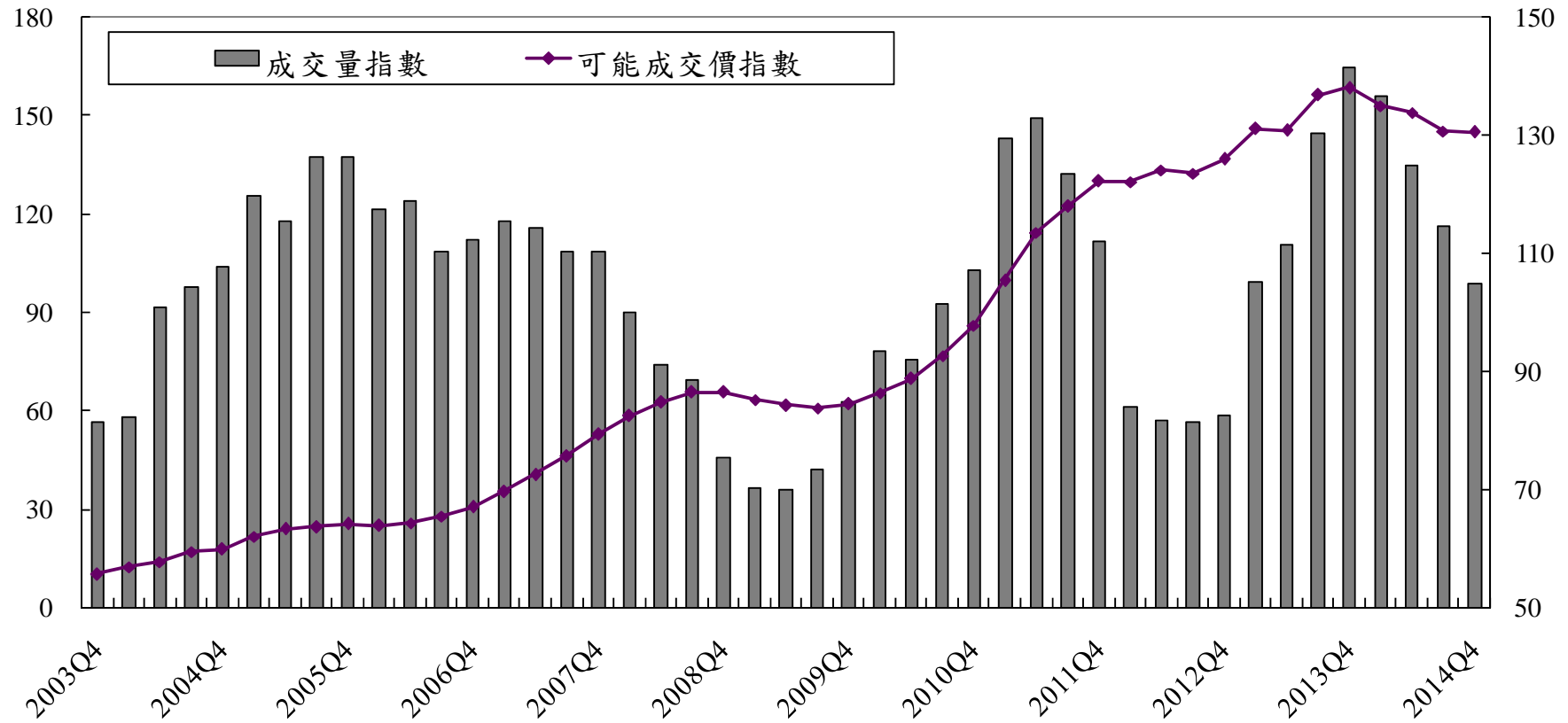
可能成交價指數



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



## 2014 年第 4 季各地區 10 至 12 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	%
10310	全國	94	9,670,648	6,749	14.72	997	1,528	15.24
10311		83	7,361,802	4,659	10.41	484	1,680	15.05
10312		84	11,751,484	6,353	13.53	853	1,709	14.24
10310	北市	11	1,495,923	385	15.94	62	2,688	15.19
10311		7	392,906	113	22.07	25	3,806	8.92
10312		11	2,185,532	309	8.44	26	4,140	13.66
10310	新北	11	2,049,952	1,157	24.52	284	2,268	15.40
10311		13	2,815,665	1,101	9.40	105	1,428	14.54
10312		18	3,095,221	1,766	14.96	263	1,709	11.64
10310	桃竹	30	2,576,317	2,259	15.88	359	1,124	12.80
10311		15	980,042	947	10.32	96	1,044	13.41
10312		18	963,805	788	12.16	97	1,453	14.07
10310	台中	16	1,764,000	1,233	10.33	128	2,043	16.41
10311		14	1,484,575	1,058	11.17	117	1,446	17.01
10312		17	1,854,000	1,662	17.35	286	1,225	16.34
10310	台南	8	571,185	448	9.88	44	869	18.34
10311		8	404,233	349	11.62	40	1,061	14.56
10312		8	589,927	413	10.42	43	934	16.61
10310	高雄	18	1,213,272	1,267	9.33	120	1,545	17.03
10311		26	1,284,380	1,091	9.16	101	2,202	20.27
10312		12	3,063,000	1,415	10.03	138	2,214	19.54

