

2017 年第三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

2017 年第 3 季國泰全國房地產指數，相較上一季為價跌量穩，相較去年同季為價量俱穩。國際經濟情勢上修今年全球經濟成長率，且預估明年將優於今年，然美國川普經貿政策走向、貿易保護主義及地緣政治衝突等，仍將增加全球經濟風險與後市變化。國內市場隨全球經濟穩健成長，軍公教調薪帶動企業加薪，預估經濟成長率將上調，九月央行持續維持利率不變政策。都市更新條例修訂、實價登錄修法與實坪計價制度研議等，將牽動房地產後市發展。整體而言，本季適逢民俗月，全國推案量減少，價格微幅下修，議價空間縮減，成交量穩定，銷售率提升，顯示第三季整體房市維持盤整格局。

本季台北市相較上季價跌量增，相較去年同季則價漲量穩，成交量從低檔逐漸回溫。新北市相較上季呈現價穩量縮，相較去年同季價跌量穩，房市仍在持續盤整，後市發展仍應審慎觀察。桃竹地區市場表現雖價量俱漲，然本季新竹銷況，相較桃園佳，後市發展仍待觀察。台中市相較上季價跌量穩，整體市場仍在盤整階段。台南市相較其他各區表現較弱，價量都明顯向下修正，後市發展應保守因應。高雄市相較上季價穩量增，開價及推案量減少，但銷售率和成交量皆明顯提升，主因為外圍地區推案帶動影響，相較去年同季價穩量縮，顯示市場仍在盤整，後市發展仍待觀察。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 173 件，推案戶數計有 11,071 戶。個案總可銷金額為 1,492 億元，較上季下降而較去年同季上升；主力總價為 1,289 萬元(主力總價按可售戶數加權計算(不含透天))，較上季下降而較去年同季上升；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	173	13	30	48	31	21	30
	(11.6%)	(-18.8%)	(-16.7%)	(100.0%)	(0.0%)	(-19.2%)	(36.4%)
	《11.6%》	《-23.5%》	《20.0%》	《65.5%》	《40.9%》	《-4.5%》	《-25.0%》
戶數	11,071	839	2,528	3,397	1,883	624	1,800
	(-11.5%)	(33.6%)	(-46.7%)	(55.0%)	(-2.4%)	(-54.6%)	(9.6%)
	《3.6%》	《40.1%》	《13.1%》	《56.9%》	《14.0%》	《-44.8%》	《-38.0%》
總可銷金額 (億元)	1492	344	340	385	209	48	166
	(-27.0%)	(-0.9%)	(-60.0%)	(68.1%)	(-5.5%)	(-62.1%)	(-38.4%)
	《9.0%》	《103.6%》	《-11.2%》	《74.8%》	《4.7%》	《-47.6%》	《-45.8%》

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

二、價量指數狀況

1. 可能成交價漲跌互見，市場呈現盤整格局

本季各地區成交價漲跌互見，台南市跌幅較大，台中市次之，桃竹地區漲幅較大。

2. 開價多下跌，僅桃竹地區開價上漲

本季各地區開價多下跌，台南市開價大幅下跌，新北市、台中市及高雄市中幅下跌，台北市則小幅下跌，僅桃竹地區開價上漲。

3. 議價空間縮小或穩定，台北市議價空間率最高

本季各地區議價空間呈現穩定或縮小，台北市、桃竹地區及台南市議價空間穩定，新北市及高雄市大幅縮小，台中市小幅縮小。

4. 推案量規模全國減少三成，僅桃竹地區增加

本季各地區推案規模多減少，僅桃竹地區大幅增加，台北市及台中市穩定，新北市及台南市大幅減少，高雄市中幅減少。

5. 銷售率多增加，僅台中市減少

本季各地區 30 天銷售率多呈現好轉，高雄市表現最佳為大幅增加，新北市及台南市也呈現增加，台北市及桃竹地區維持穩定，僅台中市中幅減少。

6. 成交量規模有增有減，各地區表現不一

本季各地區成交量指標相較上季台北市、桃竹地區及高雄市為增加，新北市及台南市為減少，台中市為穩定。

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增，相較去年同季為價漲量穩，相較上一季成交價小幅下跌，成交量小幅增加。開價小幅下跌，推案量、銷售率和議價率皆維持穩定。從價量指標觀察，整體市場相較上季維持穩定無明顯波動，相較去年同季則價格微升成交量維持穩定，房市仍處於盤整局面。

2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價穩量縮，相較去年同季為價跌量穩，相較上一季成交價維持穩定，成交量小幅減少。推案量大幅減少，銷售率中幅增加，議價率大幅減少，開價中幅降低。從價量表現觀察，相較上季呈現價穩量縮，相較去年同季價跌量穩，房市仍在盤整，後市發展仍應審慎觀察。

3. 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季為價量俱漲，相較去年同季亦為價量俱漲，相較上一季成交價中幅增加，成交量亦中幅增加。推案量大幅增加，銷售率和議價率皆維持穩定，開價中幅增加。整體而言，本季桃竹地區表現雖價量俱漲，然桃園、新竹銷況存在差異，後市發展仍待觀察。

4. 國泰台中市房地產指數，相較上一季為價跌量穩，相較去年同季為價穩量漲，相較上一季成交價中幅下跌，成交量維持穩定。銷售率中幅減少，開價中幅下跌，議價率小幅減少，推案量維持穩定。成交價中幅下跌，成交量維持穩定，推案量維持穩定。從價量表現觀察，台中市相較上季價跌量穩，整體市場仍在盤整階段。
5. 國泰台南市房地產指數，相較上一季為價量俱跌，相較去年同季為價穩量跌，相較上一季成交價大幅下跌，成交量中幅減少。推案量大幅減少，銷售率小幅增加，議價率維持穩定，開價大幅下跌。整體而言，台南市相較其他各區表現較弱，價量都明顯向下修正，後市發展應保守因應。
6. 國泰高雄市房地產指數，相較上一季為價穩量增，相較去年同季為價穩量縮，相較上一季成交價維持穩定，成交量中幅增加。開價中幅下跌，議價率大幅減少，銷售率大幅增加，推案量中幅減少。整體而言，高雄市相較上季價穩量增，開價及推案量減少，但銷售率和成交量皆明顯提升，主因為外圍地區推案帶動影響，相較去年同季價穩量縮，顯示市場仍在盤整，後市發展仍待觀察。

2017年 第3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	23.92	-1.07%(-)	14.85	-1.86(---)	12.77	2.00(+)	167.29	4.98%(Δ)
台北市	80.54	-1.76%(-)	17.12	0.45(Δ)	12.16	1.35(Δ)	207.89	50.27%(+)
新北市	34.61	0.06%(Δ)	11.03	-5.19(---)	12.62	2.65(++)	176.52	-32.50%(-)
桃竹地區	22.14	3.59%(++)	15.77	-0.59(Δ)	11.85	0.33(Δ)	264.69	59.45%(++)
台中市	20.05	-5.84%(--)	17.10	-0.50(-)	14.70	-1.73(--)	159.20	-12.67%(Δ)
台南市	16.14	-4.66%(---)	15.40	0.08(Δ)	8.99	1.71(+)	74.61	-43.91%(--)
高雄市	19.41	2.05%(Δ)	14.99	-4.44(---)	14.33	5.97(+++)	120.20	87.75%(++)

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. 南港科技園區辦公室議價空間率微幅下降；台北市 A 辦、台北市 B 辦、內湖科技園區、新北市辦公室租金開價與議價空間率皆呈現穩定波動。

開價與議價空間率部分，台北市 A 級辦公室、台北市 B 級辦公室、內湖科技園區辦公室與新北市辦公室皆維持穩定。南港科技園區辦公室開價呈現穩定波動，議價空間率微幅下降。

2. 台北市 A 級辦公室空置率微幅上升；台北市 B 級辦公室、內湖科技園區辦公室、南港科技園區辦公室、新北市辦公室空置率呈現穩定波動。

空置率部分，台北市 B 級辦公室、內湖科技園區辦公室、南港科技園區辦公室及新北市辦公室均呈現穩定波動，台北市 A 級辦公室空置率呈現微幅上升。

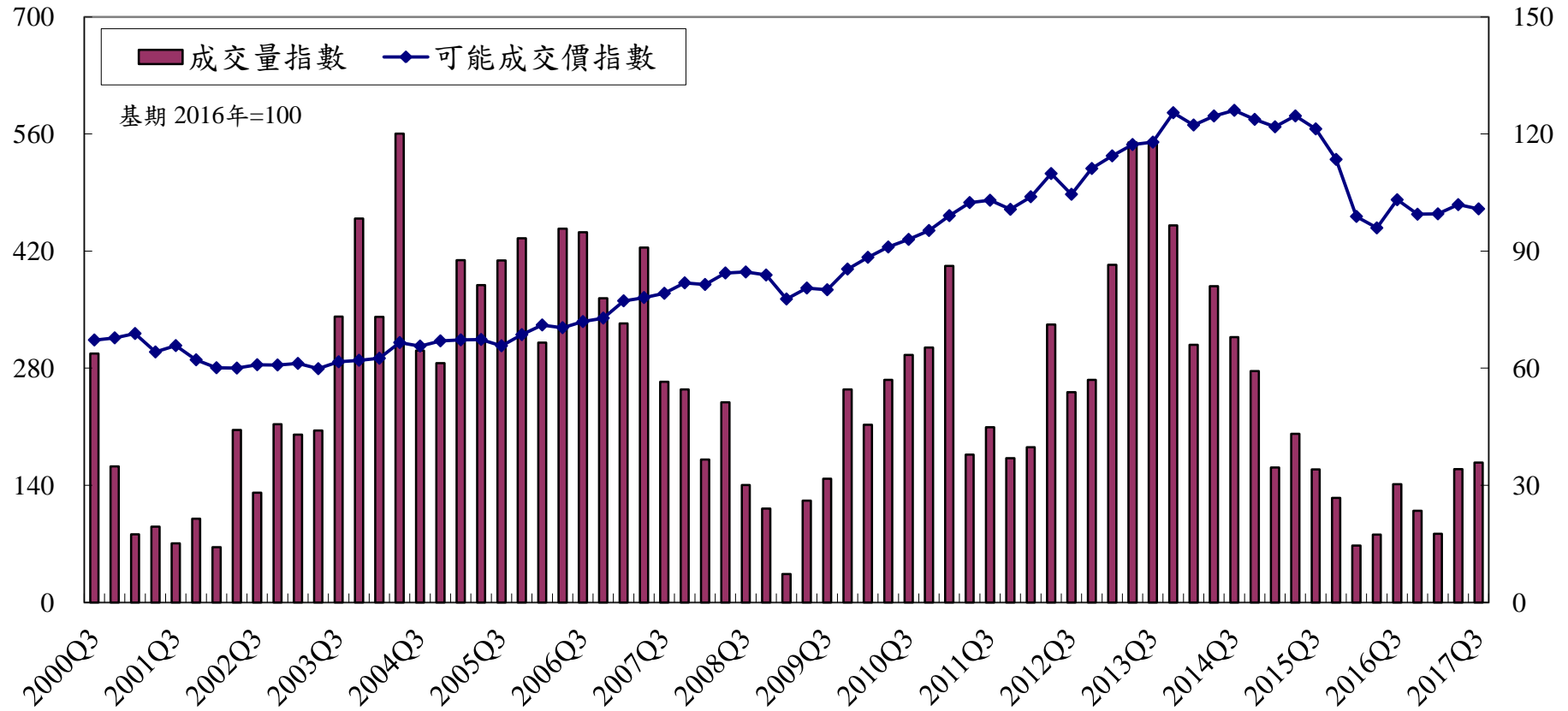
2017 第 3 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市	
開價 (元/坪)	2,874 (0.37%)	1,804 (-0.30%)	1,319 (0.03%)	1,759 (0.00%)	1,163 (0.24%)	
議價空間率 (%)	11.29% (-0.03)	10.37% (-0.06)	15.14% (0.14)	22.00% (-2.07)	12.49% (-0.07)	
空置率 (%)	9.37% (1.29)	3.50% (-0.27)	12.77% (-0.20)	1.27% (-0.30)	8.28% (0.36)	
台北市 A 級	信義 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)	3,409 (0.00%)	2,617 (0.00%)	2,649 (0.00%)	2,209 (3.63%)	2,551 (16.53%)	2,282 (0.00%)
議價空間率 (%)	10.53% (0.09)	8.19% (-0.15)	19.31% (-0.50)	10.05% (0.55)	10.80% (1.59)	9.58% (-0.80)
空置率 (%)	9.05% (-1.35)	7.90% (1.23)	9.08% (1.63)	13.39% (5.49)	18.42% (15.13)	2.65% (-1.71)

註：()括號內為相較前一季之變動率。

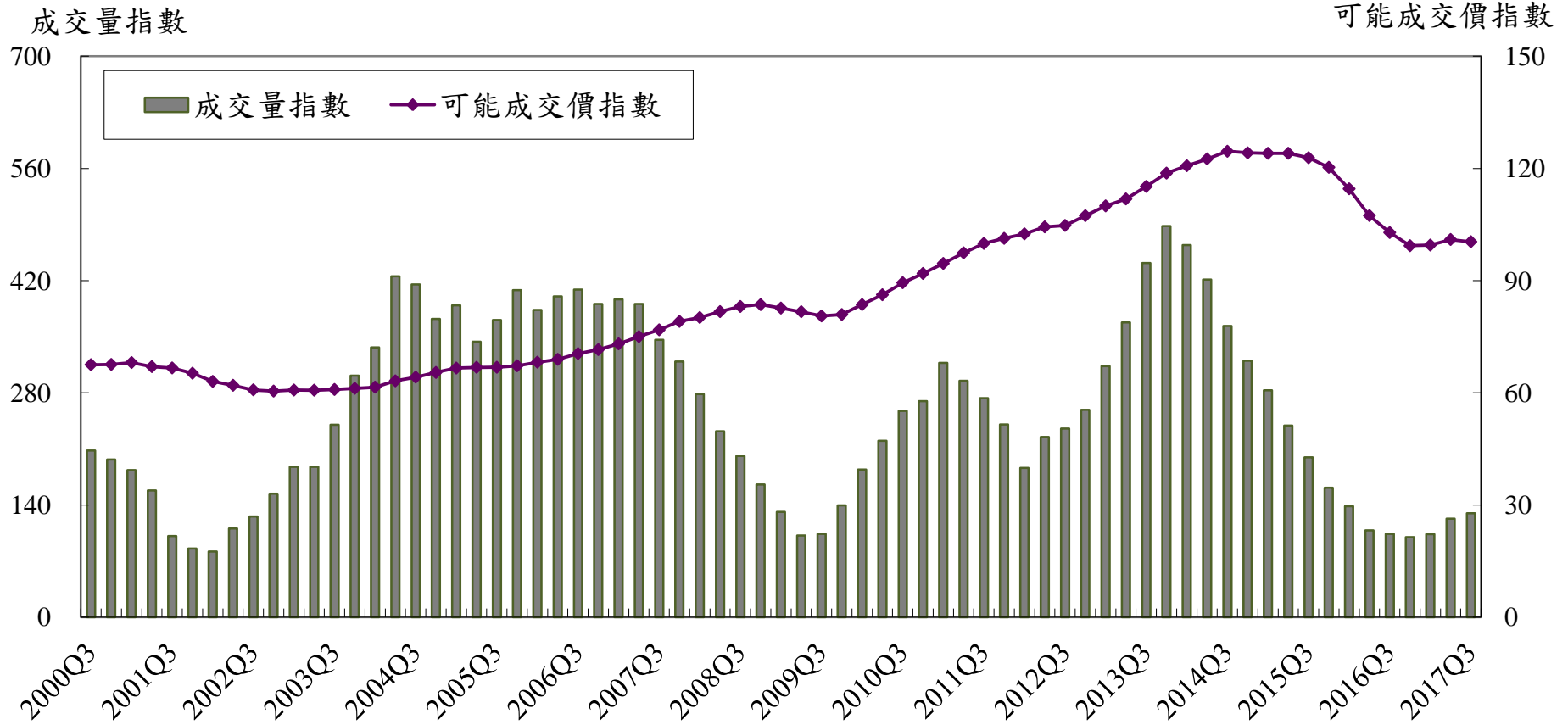
國泰全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

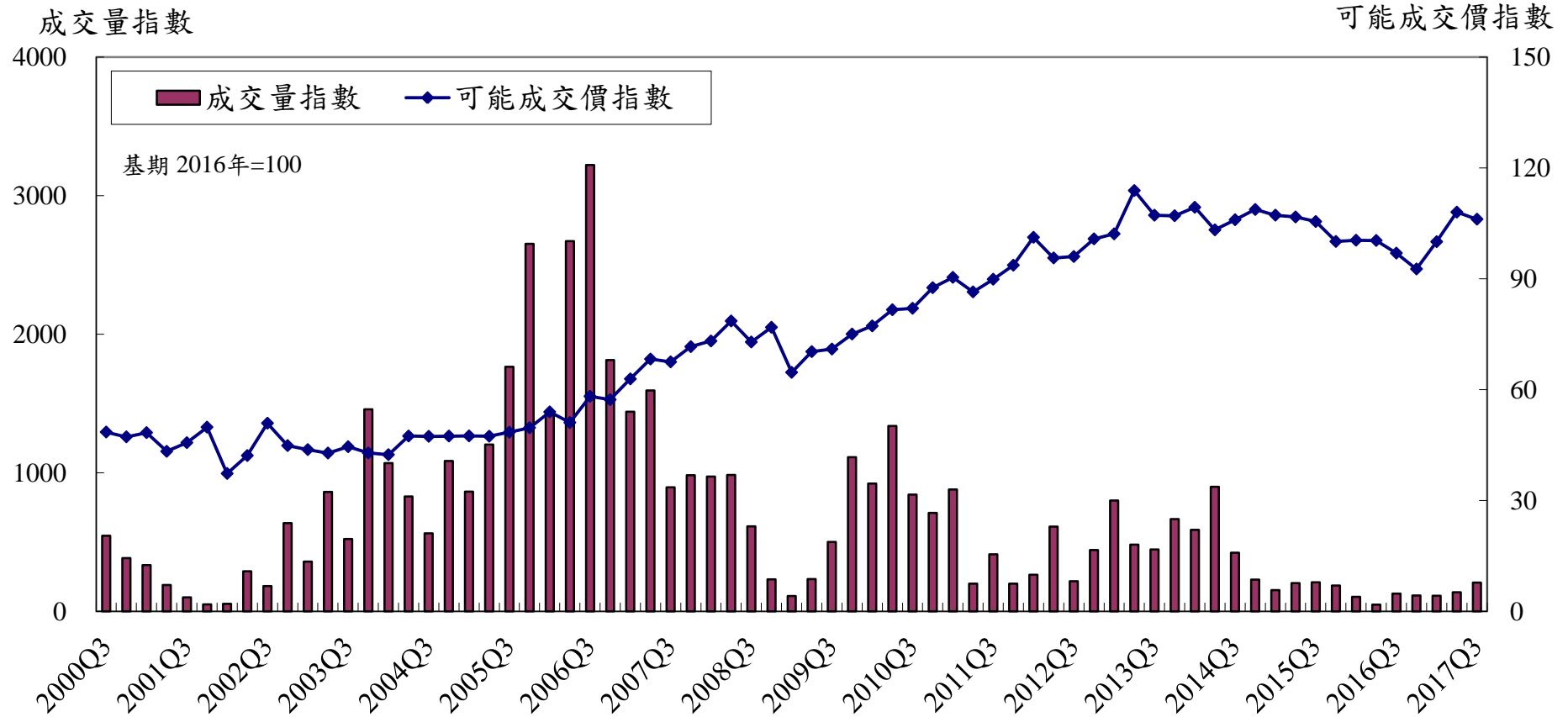
可能成交價指數



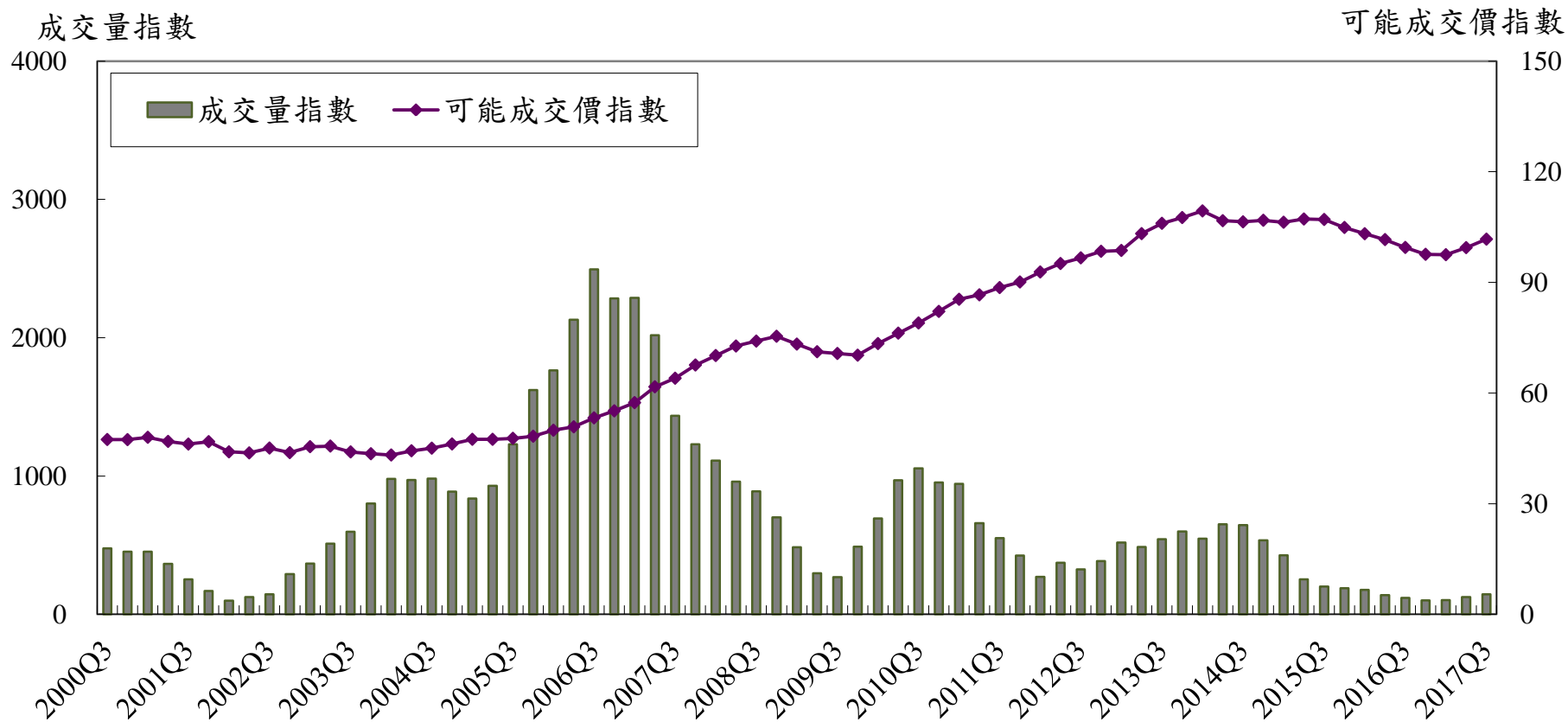
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



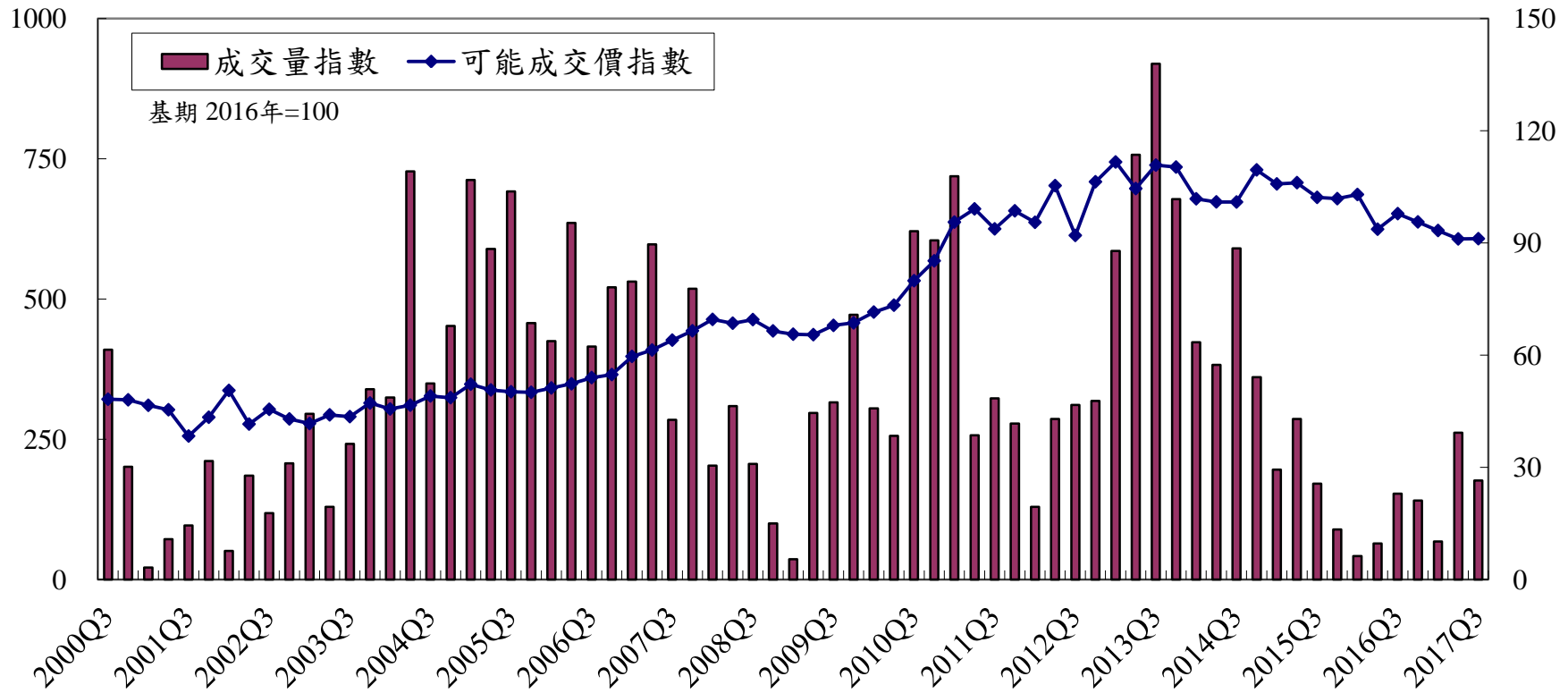
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

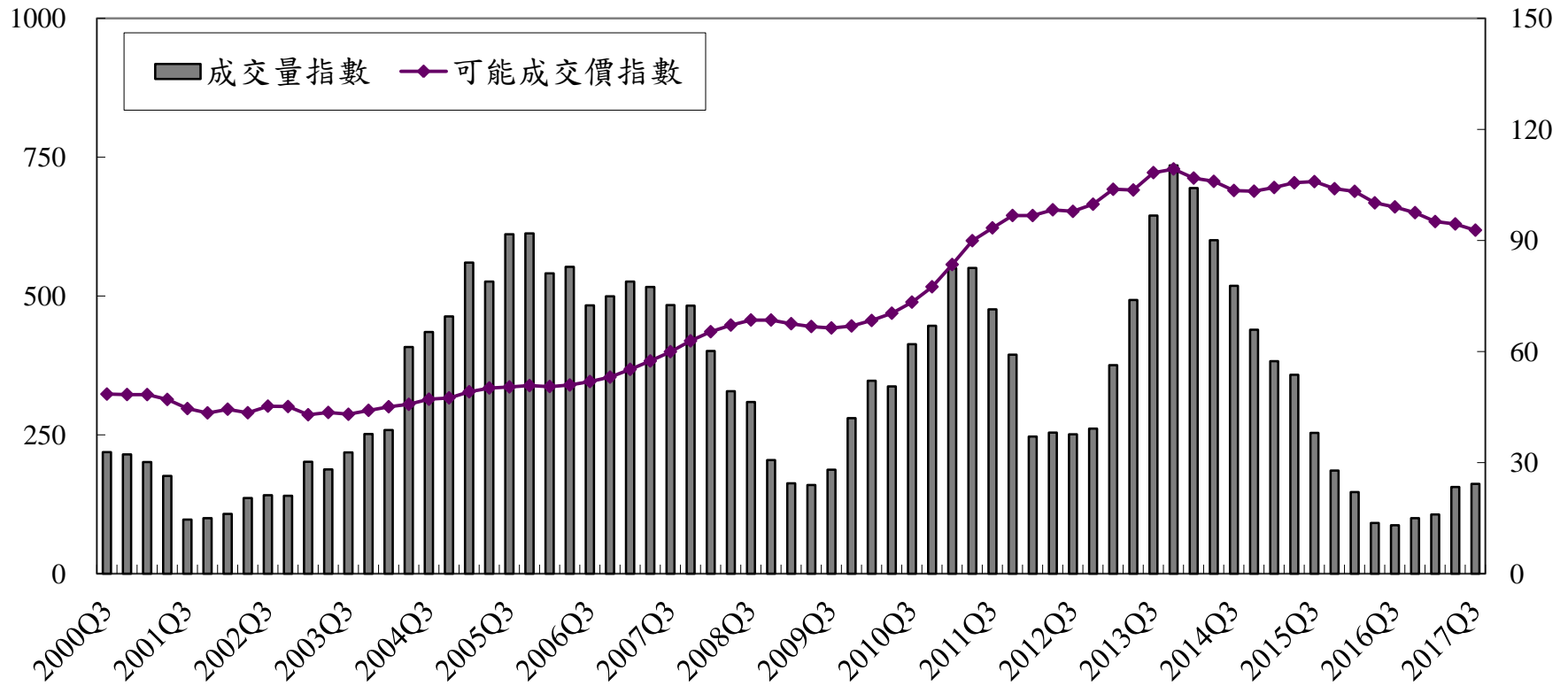
可能成交價指數



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



2017年第3季各地區7至9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 (%)
10607	全國	65	4,733,890	3,468	13.97	483	1,343	16.64
10608		54	4,344,914	3,288	12.45	408	1,319	15.29
10609		54	5,839,091	4,315	12.06	517	1,333	13.11
10607	北市	7	1,149,396	243	12.65	31	4,693	15.60
10608		3	867,291	212	23.76	50	4,725	20.53
10609		3	1,423,361	384	5.46	21	3,707	16.03
10607	新北	10	959,368	808	13.55	109	1,171	16.24
10608		7	314,706	273	13.96	38	1,101	10.43
10609		13	2,126,900	1,447	11.85	171	1,405	8.20
10607	桃竹	19	1,397,862	1,205	14.85	179	1,145	19.11
10608		17	1,813,885	1,528	10.34	157	1,096	14.65
10609		12	640,931	664	9.89	65	958	12.23
10607	台中	11	553,000	511	14.37	73	1,046	16.29
10608		10	738,000	568	17.54	99	1,347	17.05
10609		10	795,000	804	12.89	105	1,010	17.65
10607	台南	7	179,265	217	8.86	19	817	14.25
10608		7	153,032	225	7.64	18	621	15.79
10609		7	143,900	182	10.80	19	726	16.29
10607	高雄	11	495,000	484	15.01	72	989	12.90
10608		10	458,000	482	9.54	46	945	15.57
10609		9	709,000	834	16.69	136	855	15.83

* 主力總價按可售戶數加權計算(大廈、透天合併)，價格均為開價