

2017 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

2017 年第 4 季國泰全國房地產指數，相較上一季為價量俱漲，相較去年同季為價穩量增。國際經濟金融情勢為全球經濟同步成長，展望 2018 年亦將持穩，然各主要國家貨幣政策動向不一，其未來前景仍具不確定性。國內景氣復甦步調溫和，基本工資及軍公教薪資調升，可能帶動民間調薪。目前通膨壓力及未來通膨預期均溫和，12 月央行持續維持利率不變政策。2018 年屋簷雨遮不登記坪數政策開始實施，為房地產實坪登記之里程碑。

進一步觀察各地區表現，市場成交價相較上季台北市、新北市維持穩定，其餘地區皆為增加，相較去年同季新北市價格下跌，台南市持穩，其餘地區則呈現上漲，顯示新北市相較於其他地區，由於目前主要推案區域為新興重劃區，在多案競爭下，整體成交價向下修正。各地區成交量指標相較上季新北市、台中市及台南市為增加，高雄市則是減少，台北市及桃竹地區為穩定狀態，相較去年同季除台北市維持穩定，其餘地區成交量均增加。

整體而言，本季多數縣市表現均較第三季佳，價格除雙北地區持穩，其餘地區價格皆上漲，惟目前尚屬短期結構表現，後續發展仍待觀察。另從 2017 年全年國泰房地產指數各地區表現觀察，新推個案市場呈現價穩量增格局，使低迷已久的房地產市場在自住剛性需求的支撐下似漸露曙光，惟後續整體成交量能否持續上揚，將是 2018 年住宅市場能否持續復甦的主要關鍵。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 186 件，推案戶數計有 14,207 戶。個案總推案金額為 1,785 億元，較上季上升較去年同季下降，2017 全年推案金額較 2016 年增加超過一成；主力總價¹為 1,235 萬元，較上季及去年同季均下降；其中大廈類型推案者佔 93%。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
個案	186	20	42	44	32	26	22
	(7.5%)	(53.8%)	(40.0%)	(-8.3%)	(3.2%)	(23.8%)	(-26.7%)
	《10.7%》	《42.9%》	《50.0%》	《57.1%》	《14.3%》	《8.3%》	《-52.2%》
推案戶數	14,207	488	3,752	2,724	3,506	2,129	1,608
	(28.3%)	(-41.8%)	(48.4%)	(-19.8%)	(86.2%)	(241.2%)	(-10.7%)
	《41.5%》	《-3.2%》	《22.3%》	《107.1%》	《59.1%》	《160.9%》	《-24.5%》
推案金額 (億元)	1,785	150	519	363	421	165	166
	(19.6%)	(-56.3%)	(52.6%)	(-5.7%)	(101.6%)	(246.9%)	(0.1%)
	《-2.4%》	《-46.1%》	《-9.4%》	《101.7%》	《41.3%》	《95.4%》	《-59.9%》

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

¹ 主力坪數、主力單價、主力總價按可售戶數加權計算(不含透天)，另此處之價格均為開價。

二、價量指數狀況

1. 各地區成交價持平或上漲，呈現北穩南溫熱

本季各地區成交價普遍上漲，台北、新北呈現穩定狀況，桃竹以南都會區則為穩定上漲，高雄市漲幅最大。

2. 各地區開價多呈現上漲，唯獨台北市開價下滑

本季各地區除台北市以外開價多呈現上漲，台南市上漲 4.22% 最高，新北、台中市小幅上漲，桃竹、高雄穩定上漲，僅台北市開價小幅下跌 0.52%。

3. 各地區議價空間變動趨勢不一，台南市議價空間最高

本季各地區議價空間變動趨勢不同，新北市、台南市議價空間擴大，台中市議價空間呈現穩定，其他地區呈現中大幅縮減。

4. 推案量規模全國增加二成，僅台北市大幅減少

本季各地區推案規模呈現穩定擴大，僅台北市大幅減少超過五成，其他桃竹地區及高雄市穩定，新北市中幅增加，台中市、台南市大幅增加。

5. 各地區銷售率漲跌互見，台南市銷售率低於一成

本季各地區 30 天銷售率漲跌互見，台北市、新北市、桃竹區銷售率連續四季上升，台中市、高雄市銷售率下滑；以水準值而言，台北市最高，台南市最低。

6. 新北市、台中市與台南市成交量增加，僅高雄市減少

本季各地區成交量以新北市、台中市與台南市增加幅度較大，台北市、桃竹地區穩定發展，僅高雄市成交量減少。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季為價量俱穩，相較去年同季為價漲量穩，相較上一季成交價及成交量維持穩定。從價量表現觀察，相較上季價格維持穩定、推案量縮減，相較去年同季則價格微升、成交量維持穩定，整體而言，與上季相較房市維持穩定，與去年相比則價格增加，惟推案量大幅縮減，整體房市表現雖維持穩定但未明顯轉好。

2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價穩量增，相較去年同季為價跌量增，相較上一季成交價維持穩定，成交量大幅增加。本季推案量、銷售率及議價率均中幅增加，開價小幅增加。從價量表現觀察，相較上季價格維持穩定、推案量與成交量均增加，相較去年同季則價格下跌、推案量穩定、成交量增加，整體而言，因成交價格向下修正幅度趨穩，房市有轉好跡象，但應留意議價空間擴大現象。

3. 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季為價漲量穩，相較去年同季亦為價量俱漲，相較上一季成交價小幅增加，成交量維持穩定。從價量表現觀察，相較上季價格小幅增加、推案量與成交量均維持穩定，整體而言，桃竹地區成交價連續兩季上升，相較去年同季也呈現增加，房市整體表現呈現穩定中微揚格局。
4. 國泰台中市房地產指數，相較上一季為價量俱漲，相較去年同季為價量俱漲，相較上一季成交價小幅增加，成交量中幅增加。從價量表現觀察，相較上季價格小幅增加、推案量與成交量均增加，相較去年同季表現亦相同，整體而言，本季推案量大增，成交價略增，房市整體表現呈現穩定發展，但應留意銷售率下跌之隱憂。
5. 國泰台南市房地產指數，相較上一季為價量俱漲，相較去年同季為價穩量增，相較上一季成交價小幅增加，成交量大幅增加。本季因有大型個案推出，致推案量、成交量大幅增加，銷售率仍維持穩定。從價量表現觀察，相較上季價格小幅增加，相較去年同季表現則價格持穩，整體而言，本季台南市各項指標表現均佳，價量均向上修正，房市整體表現呈現穩定發展，但應留意議價空間擴大現象。
6. 國泰高雄市房地產指數，相較上一季為價漲量縮，相較去年同季為價量俱漲，相較上一季成交價中幅增加，成交量小幅減少。整體而言，高雄市價格雖連三季持續上升但成交量表現不佳，相較去年同季推案量表現亦不佳，呈現盤整格局後市發展仍待觀察。

2017 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(%)	%	相對上季變動百分點	%	相對上季變動百分點	指數	相對上季變動率(%)
全國	24.74	3.44%(++)	15.12	0.26(+)	13.49	0.72(Δ)	226.70	35.52%(++)
台北市	81.61	1.33%(Δ)	15.58	-1.54(--)	18.53	6.36(++)	184.16	-11.41%(Δ)
新北市	34.70	0.26%(Δ)	13.60	2.57(++)	15.96	3.34(++)	331.26	87.66%(+++)
桃竹地區	22.85	3.20%(+)	14.25	-1.52(--)	13.70	1.85(+)	245.34	-7.31%(Δ)
台中市	20.83	3.89%(+)	17.21	0.11(Δ)	12.44	-2.25(--)	250.98	57.65%(++)
台南市	16.37	1.43%(+)	17.66	2.26(+++)	9.77	0.78(Δ)	276.65	270.81%(+++)
高雄市	20.51	5.65%(++)	11.78	-3.20(---)	13.07	-1.25(-)	97.98	-18.48%(-)

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. 台北市及新北市辦公室開價皆呈現穩定波動；台北市南科辦公室議價空間率下降，其他維持穩定；台北市內科辦公室空置率下降，其他維持穩定。

開價部分，各辦公室皆維持穩定。議價空間率部分，南港科技園區辦公室較上季維持穩定；台北市 A 辦、台北市 B 辦、內湖科技園區辦公室與新北市辦公室議價空間率皆維持穩定；空置率部分，內湖科技園區辦公室較上季微幅下降 1.21 個百分點，其他台北市及新北市辦公室空置率皆呈現穩定波動。

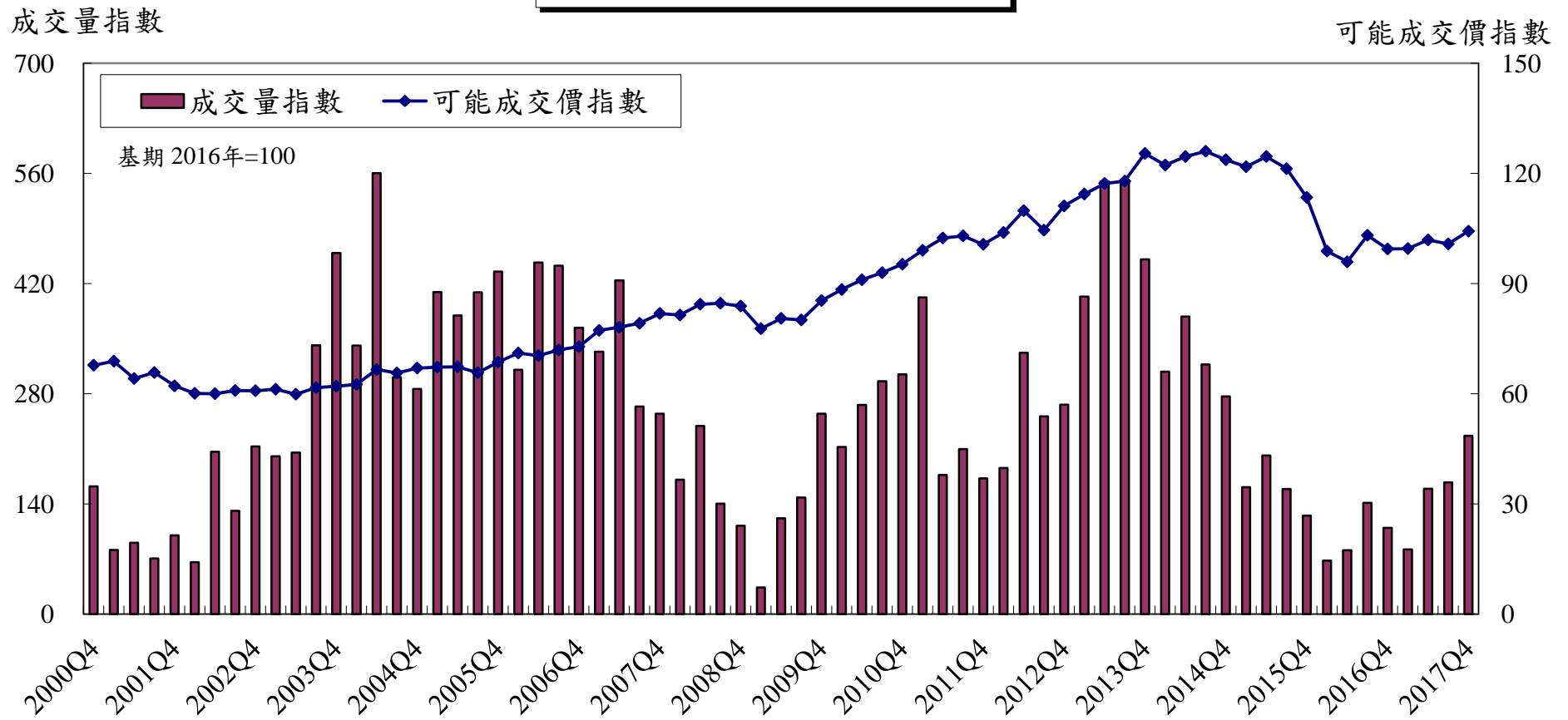
2. 台北市 A 辦租金開價，民生建國、南京松江路段開價上升，其他路段皆維持穩定；議價空間率部分，南京松江路段上升，忠孝襄陽路段下降，其餘各路段則維持穩定；空置率部分，大部分路段均較上季下降。

台北市 A 級辦公室租金在開價部份，民生建國路段辦公室較上季維持穩定波動，南京松江路段較上季微幅上升 0.53%，其他路段皆維持穩定；議價空間率部分，南京松江路段辦公室較上季微幅上升 0.64，忠孝襄陽路段辦公室較上季維持穩定波動，其餘各路段則維持穩定。空置率部分，敦北民生路段合庫總部 106Q3 完工、本季納入統計，致空置率提高為 12.43%，其他各路段空置率均較上季下降，台北市 A 辦平均空置率為 9.01%。

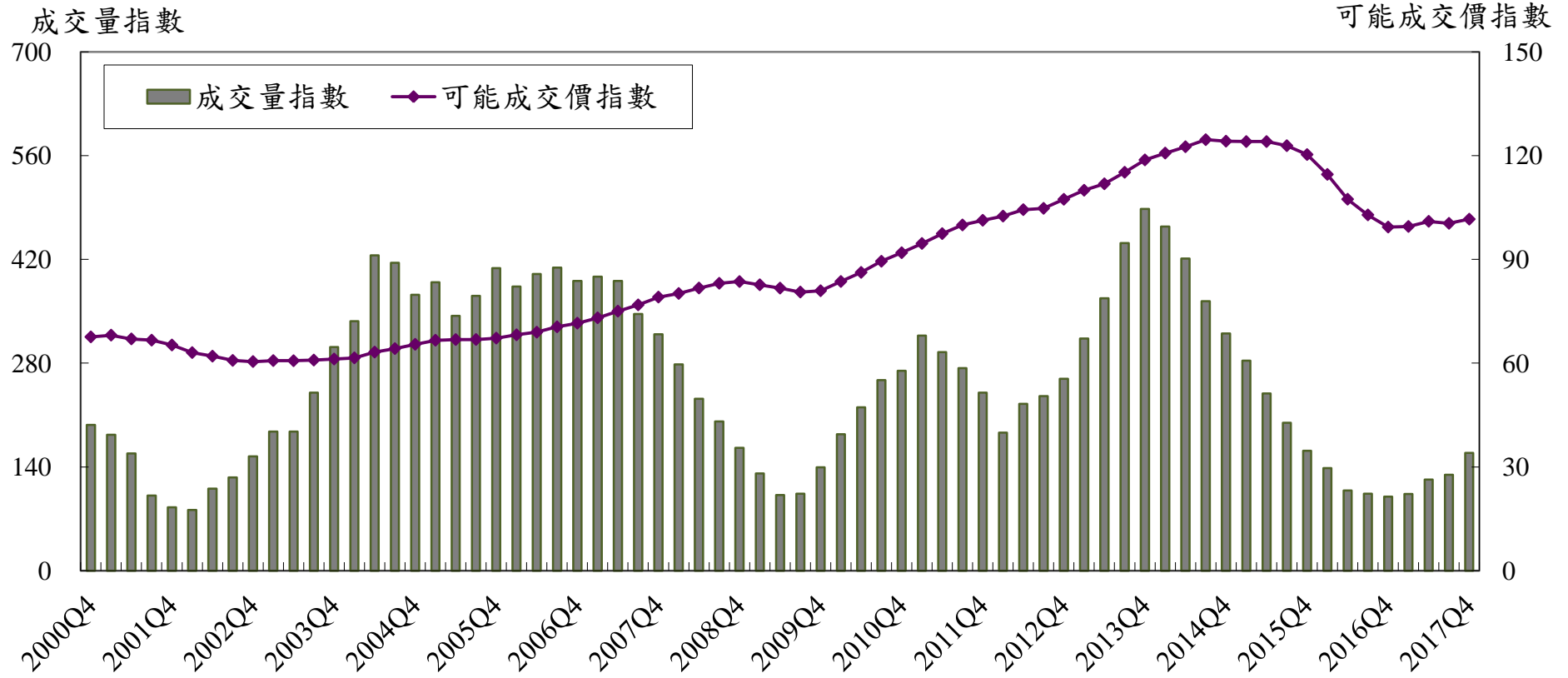
2017 第 4 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市	
開價 (元/坪)	2,868 (-0.16%)	1,805 (0.07%)	1,321 (0.18%)	1,762 (0.14%)	1,158 (-0.67%)	
議價空間率 (%)	11.30% (0.05)	10.46% (0.09)	14.96% (-0.18)	21.98% (-0.02)	11.61% (-0.03)	
空置率 (%)	9.01% (-0.40)	3.04% (-0.46)	11.56% (-1.21)	1.19% (-0.09)	8.50% (0.22)	
台北市 A 級辦公室	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)	3,403 (0.00%)	2,614 (-0.14%)	2,628 (-0.80%)	2,209 (0.00%)	2,564 (0.53%)	2,282 (0.00%)
議價空間率 (%)	10.47% (0.08)	8.21% (0.01)	19.04% (-0.26)	9.63% (-0.42)	11.44% (0.64)	9.58% (0.00)
空置率 (%)	7.97% (-1.08)	7.83% (-0.20)	12.43% (3.34)	11.90% (-1.49)	14.30% (-4.13)	2.30% (-0.35)

註：() 括號內為相較前一季之變動率。

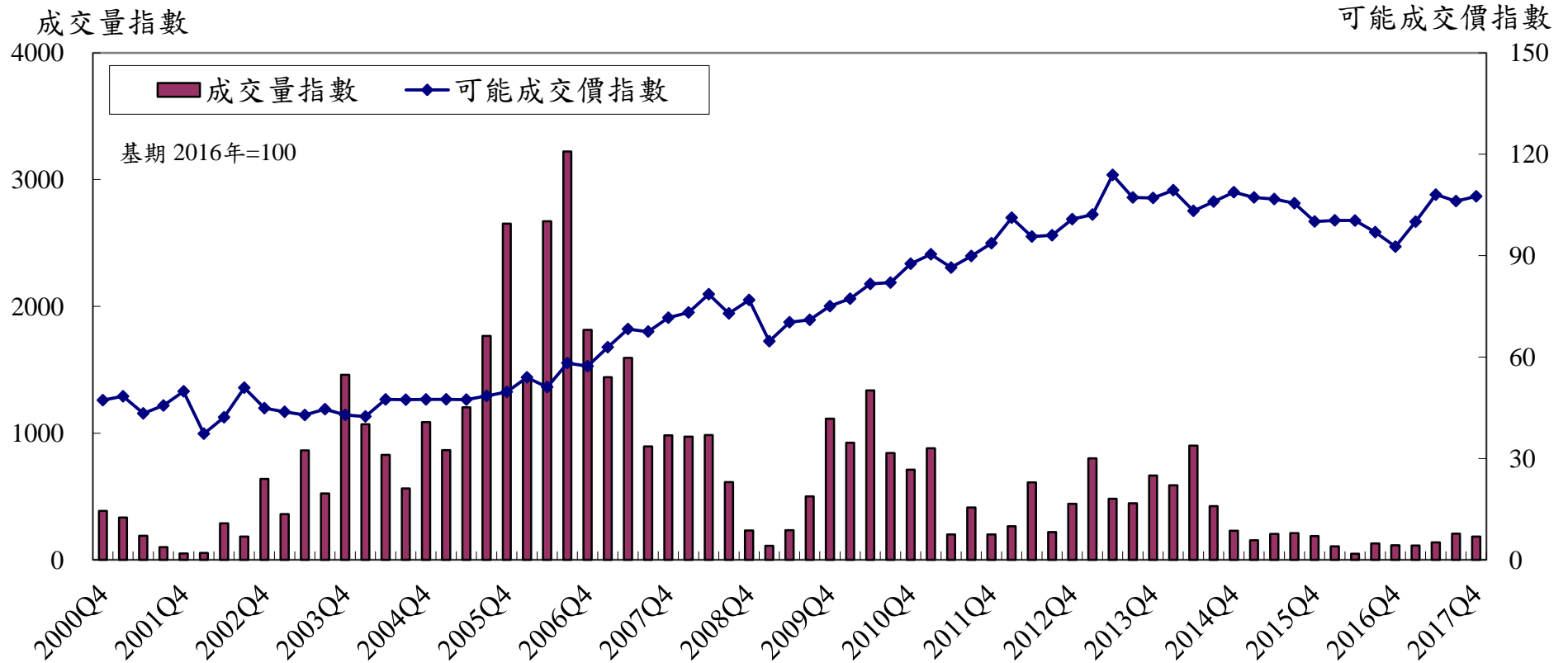
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



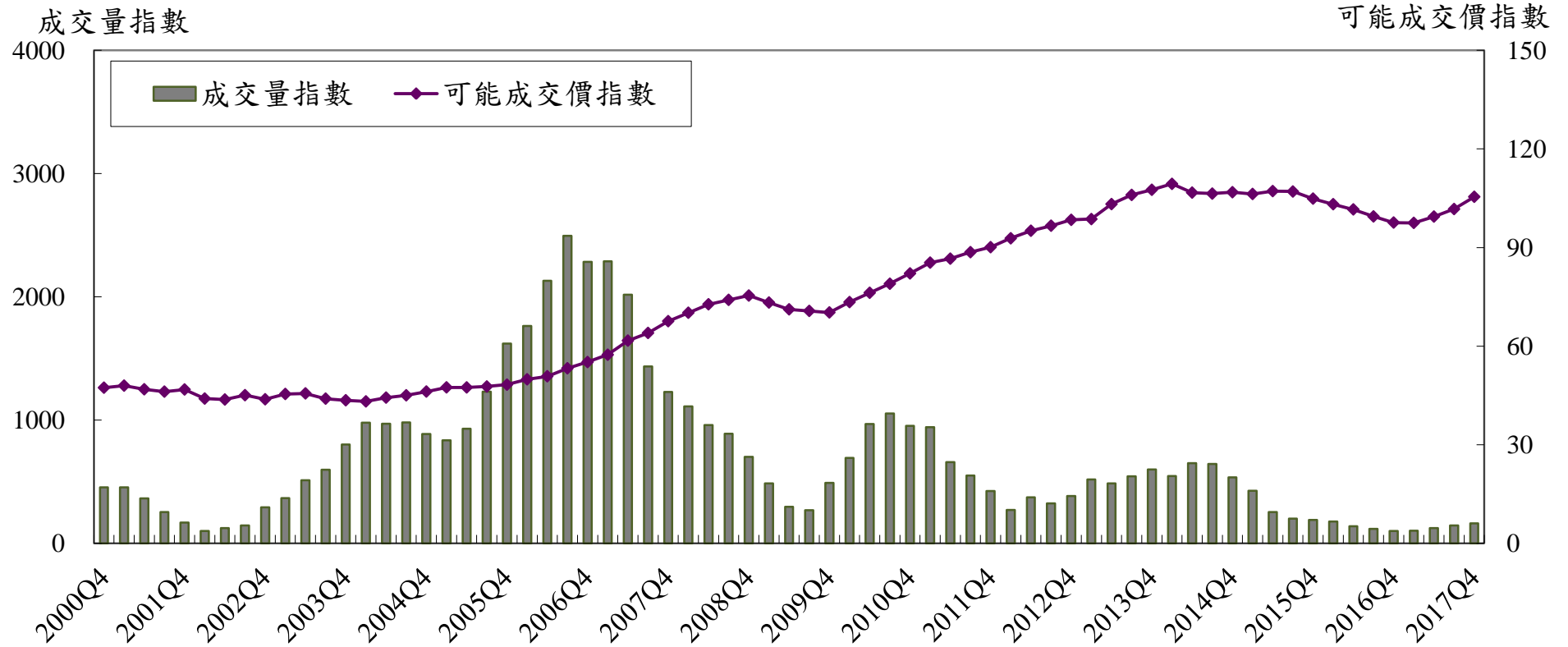
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



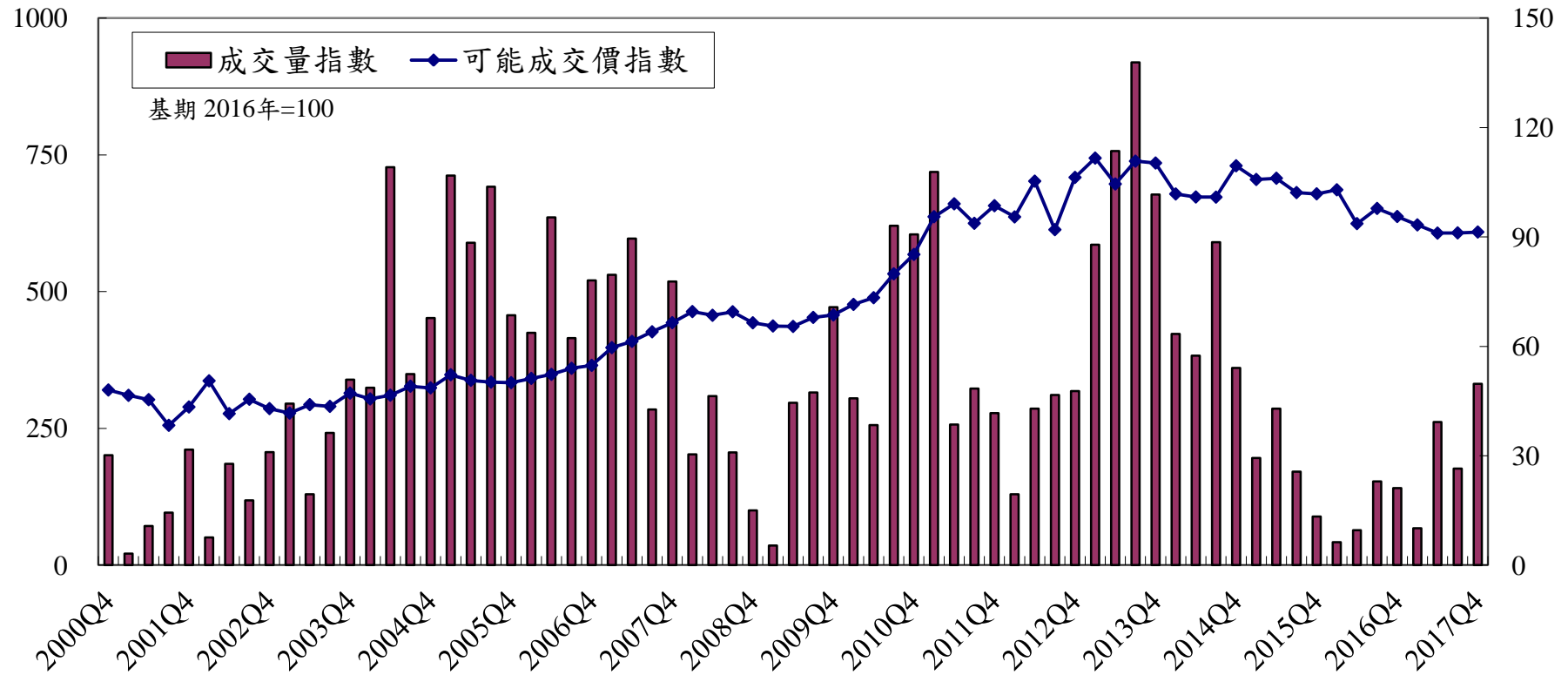
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



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



2017年第4季各地區10至12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 (%)
10610	全國	60	4,116,320	3,582	12.92	462	1,184	13.86
10611		67	6,393,551	4,573	14.08	644	1,356	15.48
10612		59	7,339,110	6,052	13.38	803	1,233	15.59
10610	台北市	4	220,362	104	21.32	22	2,117	15.23
10611		7	440,979	169	25.60	43	2,590	18.35
10612		9	841,023	215	11.61	25	4,070	13.51
10610	新北市	11	494,318	494	14.14	69	1,094	14.99
10611		16	2,560,589	1,672	18.09	302	1,498	15.34
10612		15	2,134,916	1,586	14.27	226	1,426	11.33
10610	桃竹地區	17	900,994	1,002	11.73	117	883	12.43
10611		18	1,472,133	1,211	10.61	129	1,201	15.21
10612		9	1,261,602	511	24.87	127	2,393	15.53
10610	台中市	10	1,516,000	1,061	14.12	150	1,486	13.72
10611		10	1,261,600	714	12.48	88	1,697	17.25
10612		12	1,428,000	1,731	11.40	195	898	19.34
10610	台南市	10	246,766	323	10.50	34	766	16.83
10611		9	317,250	397	9.67	38	753	14.04
10612		7	1,088,000	1,409	9.63	132	691	18.84
10610	高雄市	8	737,880	598	11.63	70	1,291	13.70
10611		7	341,000	410	10.31	44	716	13.80
10612		7	585,570	600	16.39	98	957	8.14

* 主力總價按可售戶數加權計算(統計樣本包括大廈及透天)，價格均為開價