

# 2011 年第二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

2011 年第 2 季全國新推個案市場南、北部有顯著落差，北部都會區因奢侈稅衝擊，形成價量嚴重背離結構；台中市與台南市持續盤整，高雄市發展則相對穩定。本季市場處於奢侈稅實施前後的測試與調整過程，台北市與新北市在四、五月份，奢侈稅正式實施前偏向保守觀望的推案策略，整體推案與銷售狀況出現明顯萎縮。儘管奢侈稅於六月份正式實施，卻受開放陸客自由行的預期心理渲染、輿論上對奢侈稅效果有限的說法影響，在多空兩極端的消息披露過程下，加上市場以高價豪宅為主的推案模式，致使房價在交易量大幅萎縮下，仍持續獲得支撐。展望市場第三季發展，交易量能否回復將成為決定後續價格漲跌趨勢的重要關鍵。

本季台北市為奢侈稅衝擊最明顯地區，雖然成交價因以豪宅為主的推案策略而持續創新高，但成交量較上季與去年同季萎縮幅超過八成，市場後續觀察將以成交量為重點。新北市亦明顯受奢侈稅效應衝擊，受創程度略低於台北市；推案量、銷售率與成交量均脫離過去一年的繁榮結構，價格仍持續創新高。桃竹地區雖也受奢侈稅影響，但衝擊程度低於台北市與新北市，後續成交量趨勢仍將對價格趨勢產生直接影響，價格上漲力道已逐漸衰弱。台中市本季價格與成交量均萎縮，市場呈現盤整結構，後續市場價量波動幅度可能逐漸趨緩。台南市整體表現持平，延續過去一年來的盤整格局；高雄市表現相對穩定，為推案量與成交量唯一擴大地區，市場受奢侈稅影響較輕。

## 一、推案規模

本季新推個案數共 261 件，較上季增加而較去年同季減少；個案總可銷戶計有 11,586 戶，較上季與去年同季減少；總可銷金額為 1,996 億元，均較上季與去年同季減少。

|             | 全國       | 台北市      | 新北市      | 桃竹地區     | 台中市      | 台南市      | 高雄市      |
|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 個案數         | 261      | 25       | 36       | 58       | 39       | 26       | 77       |
|             | (9.2%)   | (-30.6%) | (-21.7%) | (5.5%)   | (-7.1%)  | (8.3%)   | (113.9%) |
|             | 《-1.1%》  | 《-67.9%》 | 《2.9%》   | 《18.4%》  | 《8.3%》   | 《-16.1%》 | 《120.0%》 |
| 總可銷戶<br>(戶) | 11,586   | 520      | 3,005    | 3,060    | 2,417    | 693      | 1,891    |
|             | (-22.4%) | (-57.8%) | (-31.2%) | (-39.5%) | (6.2%)   | (-19.9%) | (65.4%)  |
|             | 《-19.7%》 | 《-79.1%》 | 《13.7%》  | 《-38.4%》 | 《6.5%》   | 《-20.6%》 | 《58.1%》  |
| 總可銷額<br>(億) | 1,996    | 244      | 754      | 440      | 253      | 55       | 251      |
|             | (-36.3%) | (-69.7%) | (-32.6%) | (-19.1%) | (-43.6%) | (-8.4%)  | (58.4%)  |
|             | 《-22.9%》 | 《-74.9%》 | 《67.8%》  | 《-25.2%》 | 《-10.3%》 | 《-23.8%》 | 《11.6%》  |

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. 北部都會區價格持續創新高

本季北部都會區價格持續創新高，台中市下跌，南部地區持平。

### 2. 北部都會區開價明顯上調

本季北部都會區開價仍持續大幅上漲，中南部都會區調幅相對輕微。

### 3. 北高議價空間明顯擴大

本季台北市與高雄市議價空間明顯擴大，其餘地區呈現穩定。

### 4. 各地區推案量多大幅萎縮

本季台北市、新北市與台中市推案規模均大幅萎縮，僅高雄市呈現增加。

### 5. 銷售率多大幅縮減

本季各地區銷售率除台南市持平外，多呈現大幅縮減，以台北市幅度最高。

### 6. 成交規模嚴重萎縮

本季除南、高都會區外，北部與中部成交量指數大幅萎縮，以台北市幅度最高。

## 三、各地區市場表現

1. 國泰全國房地產指數，相較上一季與去年同季均為價漲量縮，市場處於奢侈稅實施前後的測試與調整過程。台北市與新北市在奢侈稅正式實施前偏向保守觀望的推案策略，整體推案與銷售狀況出現明顯萎縮。儘管奢侈稅於六月份正式實施，卻受開放陸客自由行的預期心理渲染、輿論上對奢侈稅效果有限的說法影響，在多空兩極端的消息披露過程下，加上市場以高價豪宅為主的推案模式，致使房價在交易量大幅萎縮下，持續獲得支撐。展望市場第三季發展，交易量能否回復將成為決定後續價格漲跌趨勢的重要關鍵。
2. 國泰台北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價漲量縮。本季台北市為奢侈稅衝擊最明顯地區，雖然成交價因以豪宅為主的推案策略而持續創新高，但成交量較上季與去年同季萎縮幅度超過八成，30 天銷售率降至兩成以下，議價空間率則接近兩成，均為近年來表現最差的一季，市場後續觀察將以成交量、銷售率與議價空間為重點。
3. 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價漲量縮，相較去年同季為價量俱增。本季市場亦明顯受奢侈稅效應衝擊，受創程度略低於台北市，推案量、銷售率與成交量均脫離過去一年的繁榮結構，價格仍持續創新高。
4. 國泰桃竹地區房地產指數，較上一季與去年同季均為價漲量縮。本季桃竹地區雖也受奢侈稅影響，但衝擊程度低於台北市與新北市，後續成交量趨勢仍將對價格趨勢產生直接影響，價格上漲力道已逐漸不足。
5. 國泰台中市房地產指數，相較上一季為價跌量縮，相較去年同季為價漲量穩。台中市新推個案市場本季價格與成交量均萎縮，市場呈現盤整結構，後續市場價量波動幅度可能逐漸趨緩。

- 國泰台南市房地產指數，相較上季為價量俱穩，相較去年同季為價漲量縮。  
本季台南市整體表現持平，延續過去一年來的盤整格局，受奢侈稅影響較輕，後續仍可能持續既有結構。
- 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。  
本季高雄市表現相對穩定，為推案量與成交量唯一擴大地區，市場受奢侈稅影響較輕，後續市場穩定度相對較高。

| 2011 年第 2 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          | 23.95 | 6.43%(+++) | 15.62 | 2.34%(Δ)    | 12.90   | -43.33%(---) | 63.05 | -63.90%(---) |
| 台北市         | 67.17 | 4.20%(+++) | 19.62 | 19.95%(++)  | 18.90   | -46.19%(---) | 22.12 | -83.72%(---) |
| 新北市         | 33.06 | 6.67%(+++) | 17.62 | 3.04%(Δ)    | 15.46   | -48.02%(---) | 80.64 | -64.94%(---) |
| 桃竹地區        | 16.88 | 3.39%(+++) | 15.74 | 5.42%(Δ)    | 15.90   | -28.91%(---) | 88.98 | -42.52%(--)  |
| 台中市         | 13.85 | -1.55%(-)  | 12.31 | -6.67%(--)  | 7.14    | -42.37%(---) | 97.77 | -67.49%(---) |
| 台南市         | 10.92 | -0.13%(Δ)  | 16.62 | 0.04%(Δ)    | 7.06    | 0.38%(Δ)     | 62.64 | -8.04%(Δ)    |
| 高雄市         | 15.75 | -1.69%(Δ)  | 15.01 | 30.64%(+++) | 11.84   | -30.88%(--)  | 62.64 | 9.49%(Δ)     |

註：Δ表示穩定。+/-表示微幅波動。++/--表示小幅波動，+++/-表示大幅波動。

#### 四、國泰住宅租金指數

- 台北市整層住宅租金指數，相較上季微幅上漲，相較去年同季呈現大幅上漲趨勢；而新北市相較上季呈現穩定波動，相較去年同季呈現小幅上漲趨勢。
- 台北市出租套房租金指數相較上季呈現穩定波動，相較去年同季為大幅上漲；新北市相較上季呈現穩定波動，相較於去年同季則為微幅上漲。

| 2011 年第 2 季 | 台北市租金指數     |             | 新北市租金指數    |           |
|-------------|-------------|-------------|------------|-----------|
|             | 整層出租住宅      | 出租套房        | 整層出租住宅     | 出租套房      |
| 租金指數        | 106.82      | 104.23      | 104.35     | 101.68    |
| 相較上一季       | 1.21% (+)   | 0.80% (Δ)   | 0.98% (Δ)  | 1.41% (Δ) |
| 相較去年同季      | 7.08% (+++) | 6.98% (+++) | 3.39% (++) | 3.79% (+) |

#### 五、國泰辦公室租金指數

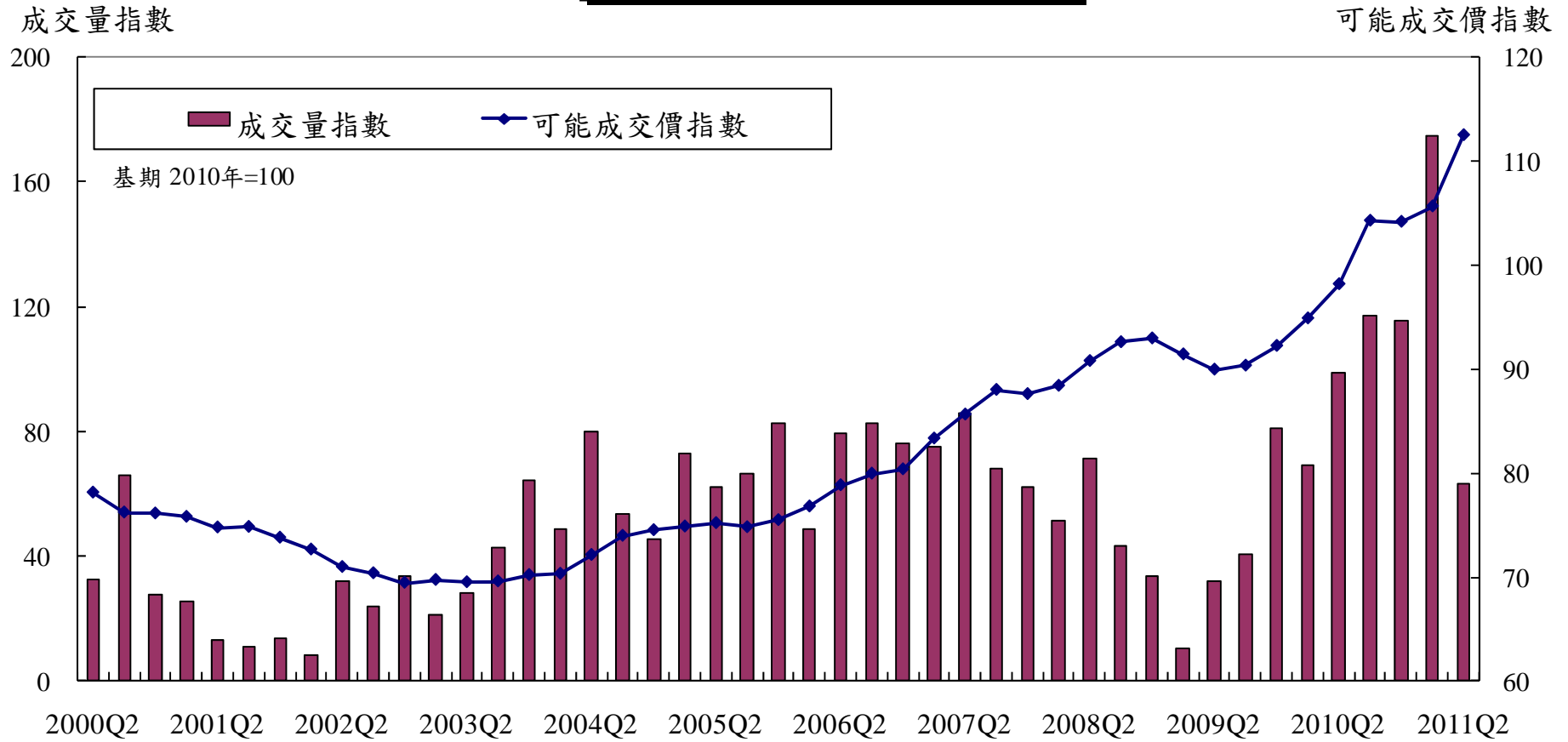
- 本季台北市 A 級、台北市 B 級辦公室、內湖科技園區與新北市辦公室開價皆維持穩定；內湖科技園區與新北市辦公室議價空間率縮小，台北市 A 級與台北市 B 級辦公室議價空間率擴大；在空置率部份，台北市 A 級、內湖科技園區與新北市辦公室皆下降，台北市 B 級辦公室則維持穩定。
- 台北市 A 級辦公室租金開價指數部分，除信義計畫區、仁愛敦南路段、南京松江路段與忠孝襄陽路段維持不變或穩定外，其餘路段呈現擴大情況；議價空間率部份，信義計畫區、仁愛敦南路段維持不變或穩定，其餘路段呈擴大情況；空置率部分，仁愛敦南路段與敦北民生路段上升，其餘路段呈下降情況。

## IV 第九卷第二期 2011 年第 2 季

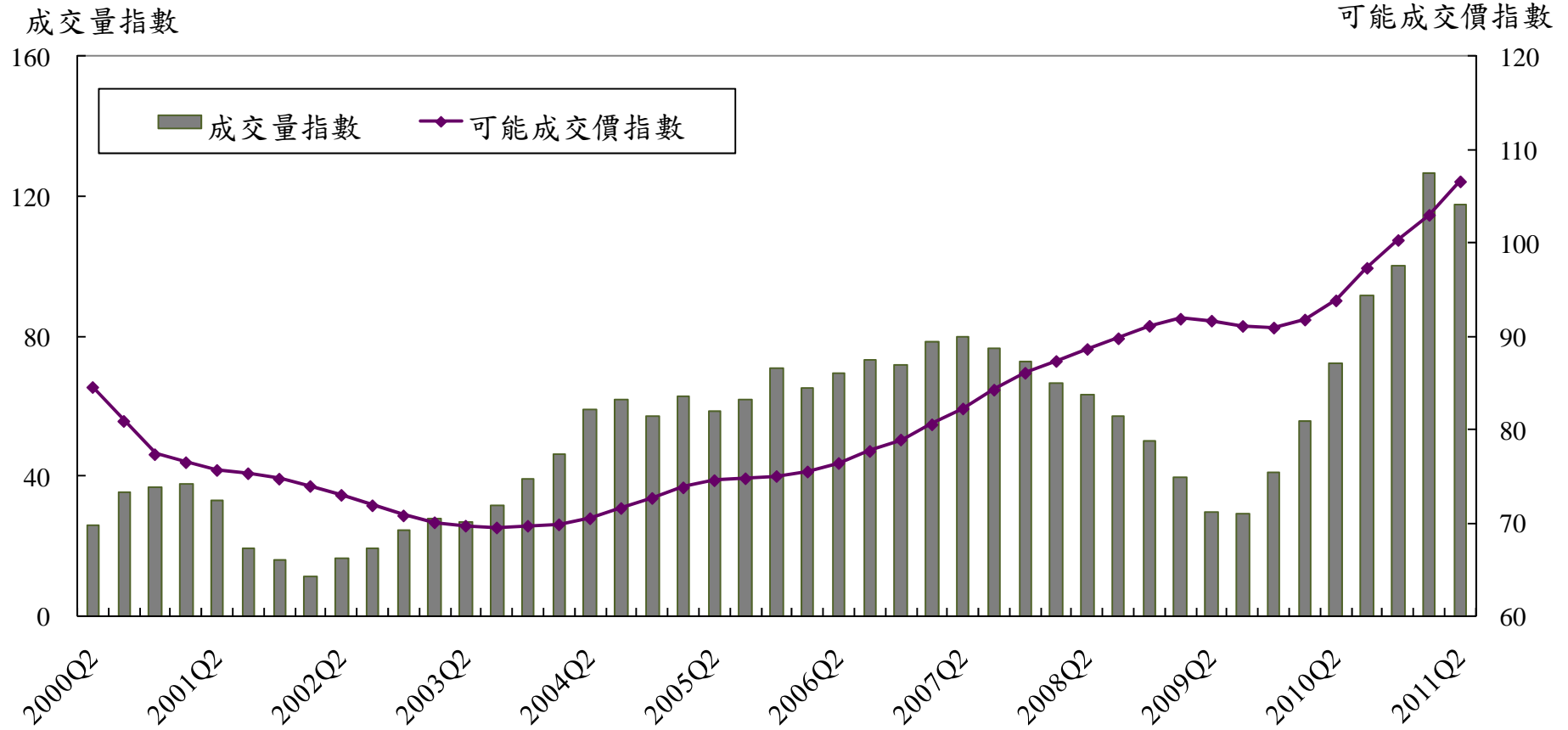
| 2011 年<br>第 2 季 | 台北市 A 級                    | 台北市 B 級                   | 內湖科技園區                    | 台北縣                       |                           |                          |
|-----------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 開價<br>(元/坪)     | <b>2,769</b><br>(0.50%)    | <b>1,746</b><br>(0.49%)   | <b>1,287</b><br>(0.76%)   | <b>955</b><br>(0.86%)     |                           |                          |
| 議價<br>空間率       | <b>11.07%</b><br>(2.85%)   | <b>9.66%</b><br>(1.29%)   | <b>11.25%</b><br>(-2.36%) | <b>14.91%</b><br>(-2.25%) |                           |                          |
| 空置率             | <b>12.72%</b><br>(-8.17%)  | <b>11.11%</b><br>(-0.48%) | <b>16.81%</b><br>(-7.96%) | <b>11.37%</b><br>(-1.95%) |                           |                          |
| 台北市<br>A 級      | 信義<br>計畫區                  | 仁愛敦<br>南路段                | 敦北民<br>生路段                | 民生建<br>國路段                | 南京松<br>江路段                | 忠孝襄<br>陽路段               |
| 開價<br>(元/坪)     | <b>3,285</b><br>(0.00%)    | <b>2,536</b><br>(0.26%)   | <b>2,701</b><br>(1.61%)   | <b>2,138</b><br>(1.68%)   | <b>2,179</b><br>(0.85%)   | <b>2,321</b><br>(0.24%)  |
| 議價<br>空間率       | <b>10.37%</b><br>(0.00%)   | <b>9.63%</b><br>(-0.40%)  | <b>15.10%</b><br>(9.31%)  | <b>10.09%</b><br>(5.77%)  | <b>10.04%</b><br>(3.65%)  | <b>11.30%</b><br>(2.06%) |
| 空置率             | <b>17.77%</b><br>(-15.88%) | <b>4.14%</b><br>(1.38%)   | <b>16.68%</b><br>(13.34%) | <b>11.41%</b><br>(-7.63%) | <b>6.80%</b><br>(-12.49%) | <b>8.98%</b><br>(-9.07%) |

註：括號內為相較前一季之變動率。

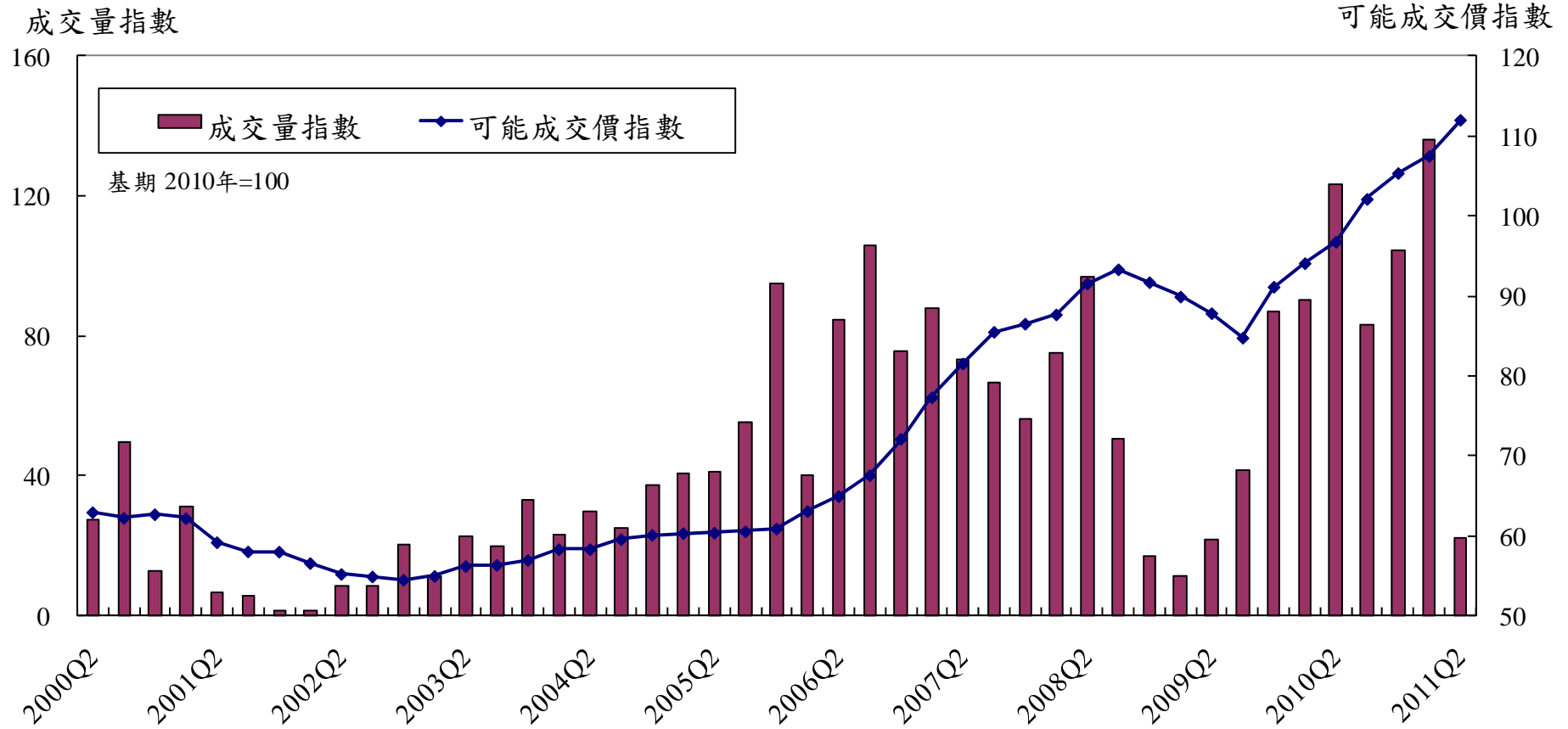
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)

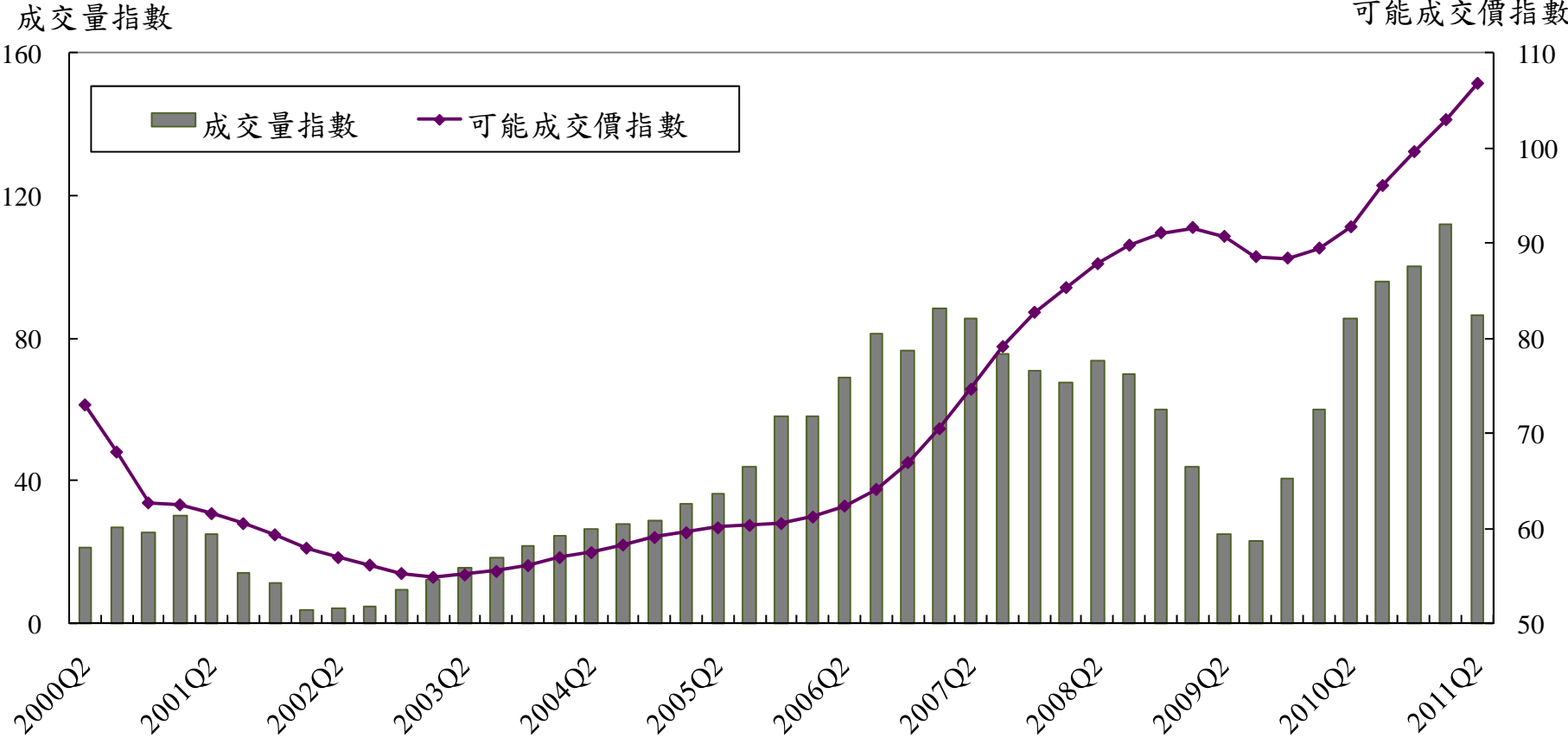


國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

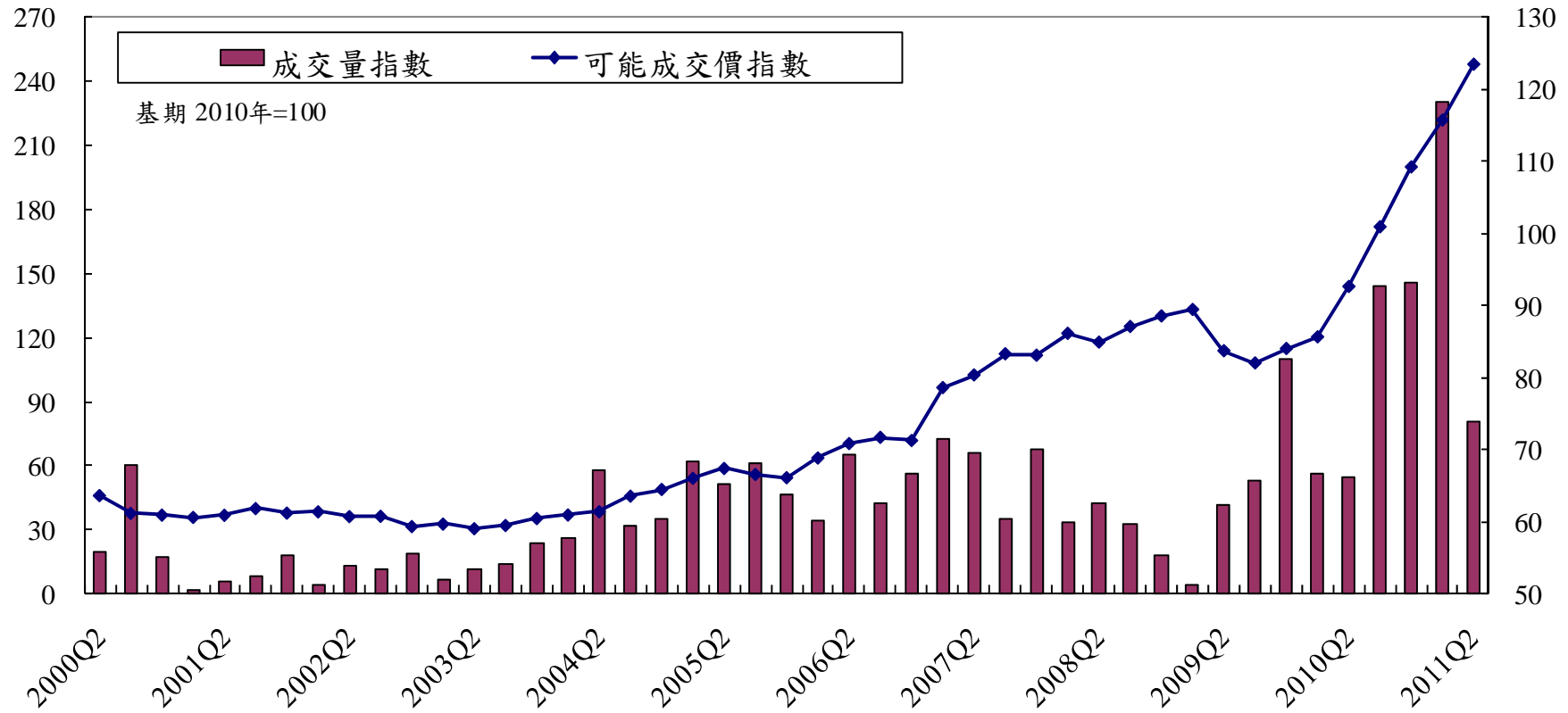




國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

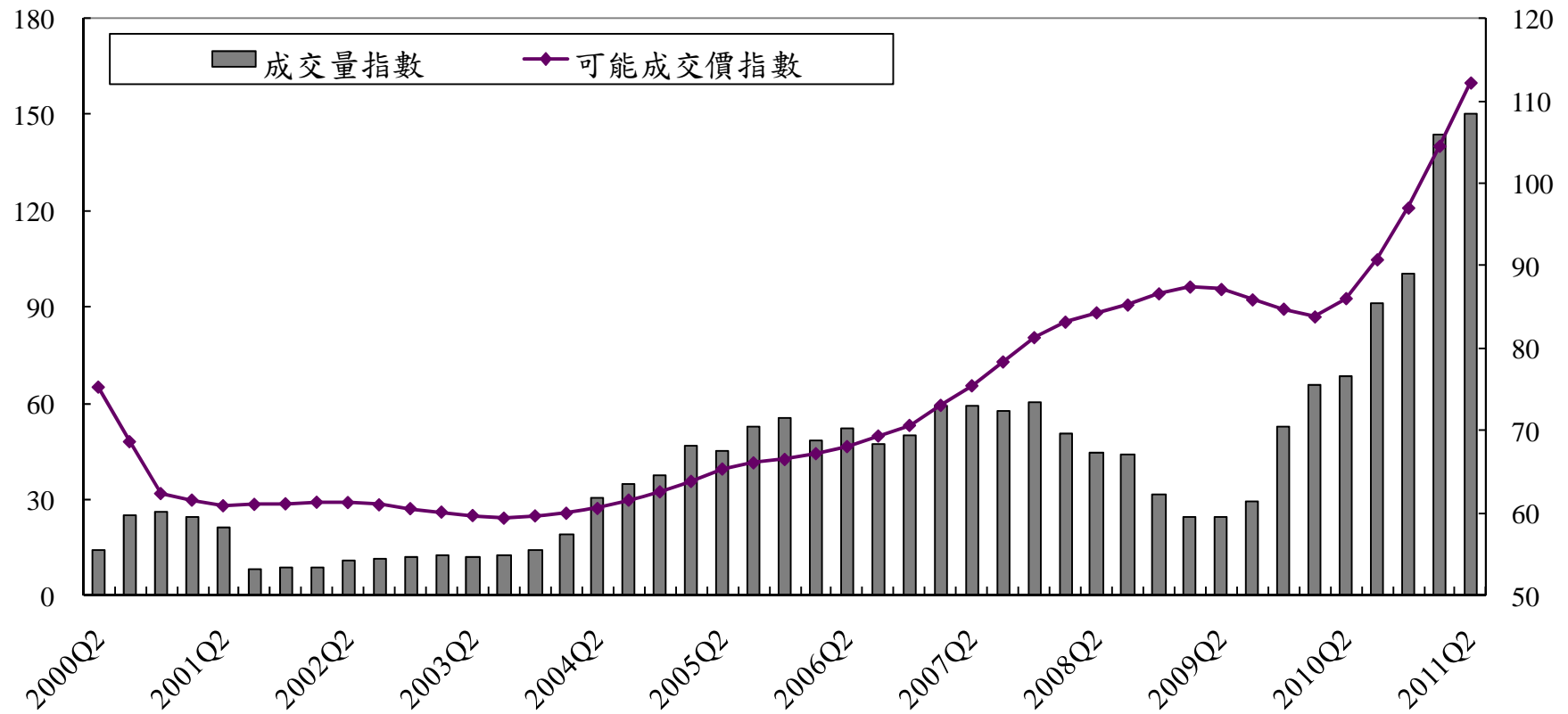
可能成交價指數



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



## 2011 年第 2 季各地區 4 至 6 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       | %     |
| 10004 | 全國 | 86  | 5,924,817 | 3,616 | 10.71   | 389  | 1,464   | 15.73 |
| 10005 |    | 83  | 6,965,425 | 4,196 | 11.23   | 475  | 1,274   | 15.20 |
| 10006 |    | 92  | 7,073,650 | 3,774 | 16.86   | 636  | 1,747   | 15.98 |
| 10004 | 北市 | 8   | 650,139   | 134   | 19.35   | 26   | 2,110   | 19.29 |
| 10005 |    | 8   | 557,957   | 99    | 12.39   | 12   | 4,409   | 21.02 |
| 10006 |    | 9   | 1,227,668 | 287   | 20.94   | 60   | 4,725   | 19.29 |
| 10004 | 新北 | 10  | 2,074,221 | 975   | 7.59    | 75   | 1,054   | 18.51 |
| 10005 |    | 8   | 2,186,029 | 757   | 11.78   | 91   | 1,969   | 17.57 |
| 10006 |    | 18  | 3,277,679 | 1,273 | 23.67   | 301  | 2,716   | 16.97 |
| 10004 | 桃竹 | 26  | 1,262,253 | 1,004 | 14.69   | 147  | 1,301   | 16.11 |
| 10005 |    | 20  | 2,303,769 | 1,548 | 14.82   | 230  | 1,109   | 15.24 |
| 10006 |    | 12  | 834,933   | 508   | 21.57   | 110  | 1,659   | 16.54 |
| 10004 | 台中 | 12  | 886,000   | 851   | 7.67    | 66   | 1,356   | 12.19 |
| 10005 |    | 15  | 1,021,100 | 854   | 7.09    | 61   | 1,181   | 12.48 |
| 10006 |    | 12  | 622,000   | 712   | 6.57    | 47   | 1,141   | 12.25 |
| 10004 | 台南 | 8   | 106,204   | 139   | 7.45    | 10   | 779     | 17.06 |
| 10005 |    | 10  | 292,570   | 347   | 5.99    | 22   | 787     | 16.28 |
| 10006 |    | 8   | 152,370   | 207   | 8.58    | 18   | 867     | 16.90 |
| 10004 | 高雄 | 22  | 946,000   | 513   | 12.51   | 65   | 1,735   | 14.26 |
| 10005 |    | 22  | 604,000   | 591   | 9.97    | 59   | 1,660   | 14.42 |
| 10006 |    | 33  | 959,000   | 787   | 12.81   | 100  | 1,753   | 15.93 |