

2011 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

2011 年第 3 季全國新推個案相對上季價量俱增，市場處於奢侈稅實施後的發酵與調整過程，受前季成交量大幅萎縮與延後推案效應，以及兩黨對實價課稅政策宣示與國際經濟前景趨向衰退等現象，致使本季在偏向保守與負向發展的市場氛圍中，反出現推案量接近歷史高點與成交量微幅增加的結果。展望第四季市場發展，國內政治與國際經濟的不確定因素將持續增高，業者保留與預計推案的規模亦可能減少，後續市場將朝向量縮盤整結構調整。

本季台北市相對上季為價穩量增，持續反映奢侈稅的影響，成交價維持平盤，議價空間為各地區最高，30 天銷售率稍有回溫，但不如去年熱絡，價格支撐能量相對較弱，市場後續觀察將以價格是否出現反轉為重點。新北市相較上一季為價量俱穩，且持續受奢侈稅衝擊，開價與成交價均出現負向訊息，銷售率亦低於前季及去年同季，但成交量穩定且屬相對活絡狀況，價格趨勢將是後續市場觀察重點。桃竹地區較上季為價量俱增，呈現異於其他縣市的榮景，成交價、成交量、推案量均創新高，後續發展趨勢相對樂觀。台中市相較上一季為價量俱增，在價格面表現最為突出，銷售率與成交量亦同步增長，但銷售率仍處於長期相對偏低位置，市場仍呈現盤整狀況，後續發展應持續類似結構。台南市相較上季為價穩量增，整體表現仍延續過去三、四年來的盤整格局，後續發展仍以個案表現為主。高雄市相對上季為價跌量縮，成交量回復近年基本規模，整體價格微幅下跌，但高價個案穩定上漲，交易量能否持續穩定將是後續觀察重點。

一、推案規模

本季新推個案數共 264 件，推案戶數計有 13,492 戶。個案總可銷金額為 2,804 億元，較上季與去年同季增加；主力總價¹為 1,791 萬元，均較上季與去年同季增加；其中以大廈類型推案者佔 89%。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
個案數	264	42	42	55	38	30	57
	(1.1%)	(68.0%)	(16.7%)	(-5.2%)	(-2.6%)	(15.4%)	(-26.0%)
	《6.0%》	《-16.0%》	《-8.7%》	《-3.5%》	《-15.6%》	《7.1%》	《147.8%》
總可銷戶 (戶)	13,492	1,002	3,950	3,922	1,912	701	2,005
	(16.5%)	(92.7%)	(31.4%)	(28.2%)	(-20.9%)	(1.2%)	(6.0%)
	《13.3%》	《-33.4%》	《-4.6%》	《55.1%》	《-3.4%》	《14.4%》	《74.8%》
總可銷額 (億)	2,804	620	1,046	623	233	65	216
	(40.4%)	(154.7%)	(38.8%)	(41.5%)	(-7.9%)	(18.2%)	(-13.7%)
	《23.0%》	《-1.6%》	《36.0%》	《55.3%》	《-0.4%》	《8.7%》	《17.0%》

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

¹ 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）則採平均數計算。另外，此處之價格均為開價。

二、價量指數狀況

1. 台北都會區房價停漲，桃竹、台中續創新高

本季台北市與新北市價格明顯持平，長期漲價趨勢暫歇，中南部仍持續落後反映漲價趨勢。

2. 南北地區開價轉向保守，桃竹、台中持續上調

本季各都會區開價以桃竹與台中持續調漲，新北市與高雄市則出現調降，台北市與台南市相對持平。

3. 各都會區議價空間多呈現擴大，新北市小幅降低

本季都會區議價空間呈現擴大，台北市議價空間為歷史新高，新北市則小幅調降。

4. 北部都會區推案量擴張，中南部都會區持穩

由於前季各地區推案量多大幅縮減，本季北部都會區出現較明顯擴張，中南部都會區均處於穩定狀況。

5. 台北都會區與高雄市銷售率明顯較去年萎縮

本季高雄市銷售率萎縮，且與台北都會區均較去年同季明顯衰退，桃竹地區表現最佳。

6. 成交規模多出現短期回升，僅高雄市縮減

本季各都會區成交量多呈現回升，僅高雄市呈現萎縮，主要反映前一季各地區不同波動方向的反向調節，整體市場長期規模仍偏向衰退。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季為價穩量增，相較去年同季為價漲量縮。本季市場持續反映奢侈稅制度實施的影響，開價與成交價幾乎維持平盤，成交量則因前季萎縮幅度過大，本季略有回升，但仍較去年同季縮減約三成。此外，台北市整體議價空間近兩成，為各地區最高，30 天銷售率稍有回溫，但不如去年熱絡，價格支撐能量相對較弱，市場後續觀察將以價格是否出現反轉為重點。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價量俱穩，相較去年同季為價漲量縮。本季市場仍持續受奢侈稅效應衝擊，開價與成交價均出現負向訊息，銷售率亦低於前季及去年同季，但成交量穩定且屬相對活絡狀況。價格趨勢將是後續市場觀察重點。

3. 國泰桃竹地區房地產指數，較上一季與去年同季均為價量俱增。本季市場呈現異於其他縣市的榮景，成交價、成交量、推案量均創新高，後續發展趨勢相對樂觀。
4. 國泰台中市房地產指數，相較上一季為價量俱增，相較去年同季為價穩量增。本季市場在價格面表現最為突出，銷售率與成交量亦同步增長，但銷售率仍處於長期相對偏低位置，市場仍呈現盤整狀況，後續發展應持續類似結構。
5. 國泰台南市房地產指數，相較上季為價穩量增，相較去年同季為價量俱增。本季市場整體表現仍延續過去三四年來的盤整格局，受奢侈稅影響不高，後續發展仍以地區個案表現為主，仍可能持續既有結構。
6. 國泰高雄市房地產指數，相較上季為價跌量縮，相較去年同季為價漲量縮。本季市場成交量在前幾季的震盪後，回復近年基本規模，整體價格微幅下跌，但高價個案穩定上漲，交易量能否持續穩定將是後續觀察重點。

2011 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 率(%)	%	相對上季 變動率(%)	指數	相對上季 變動率(%)
全國	24.31	1.50%(++)	16.52	5.76%(+)	15.29	18.54%(++)	104.96	66.47%(+++)
台北市	67.66	0.09%(△)	19.96	1.72%(△)	20.22	7.00%(△)	60.29	172.50%(+++)
新北市	35.99	-0.51%(△)	16.28	-7.59%(--)	14.77	-4.44%(△)	106.92	32.60%(△)
桃竹地區	17.92	2.26%(+)	17.86	13.44%(△)	20.34	27.88%(++)	161.07	81.01%(++)
台中市	14.63	6.74%(+++)	13.45	9.28%(++)	9.21	28.95%(++)	116.10	18.75%(+)
台南市	11.12	-0.34%(△)	17.41	4.71%(+)	13.80	95.60%(+++)	144.87	131.27%(+++)
高雄市	15.47	-2.35%(-)	15.23	1.47%(△)	10.32	-12.87%(-)	98.78	-24.83%(-)

註：△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

1. 台北市整層住宅租金指數，相較上季大幅下跌，相較去年同季呈現小幅上漲趨勢；而新北市整層住宅租金，相較上季呈現穩定波動，相較去年同季呈現小幅上漲趨勢。
2. 台北市出租套房租金指數，相較上季呈現小幅下跌，相較去年同季為小幅上漲趨勢；新北市相較上季微幅上漲，相較於去年同季為小幅上漲的情況。

2011 年第 3 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	103.03	101.98	105.28	103.70
相較上一季	-3.55% (---)	-2.16% (--)	-3.55% (---)	-2.16% (--)
相較去年同季	2.93% (++)	4.64% (++)	2.93% (++)	4.64% (++)

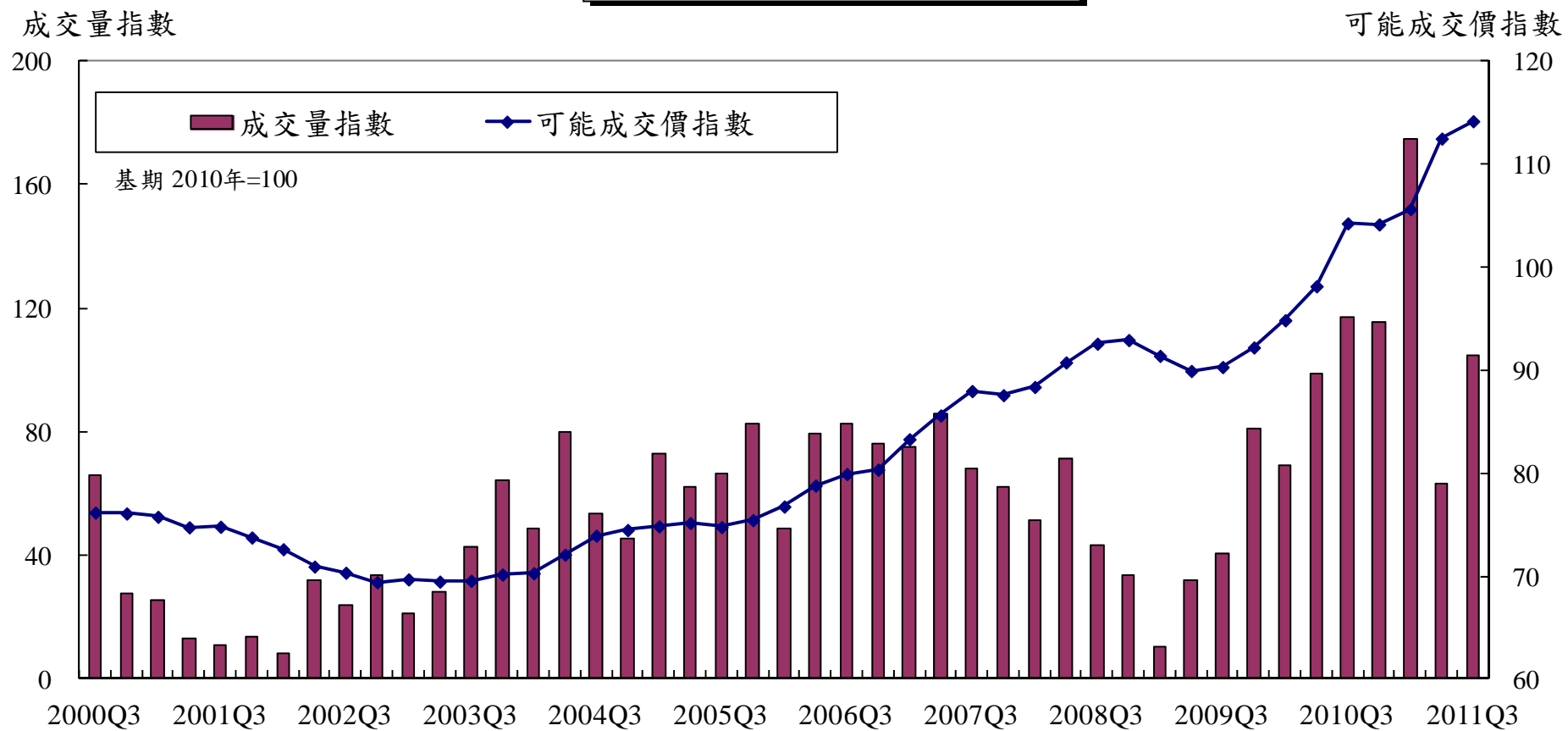
五、國泰辦公室租金指數

1. 本季台北市 A 級、台北市 B 級辦公室與內湖科技園區之開價皆維持穩定，新北市辦公室之開價上升；台北市 A 級與新北市辦公室議價空間率縮小，台北市 B 級辦公室與內湖科技園區議價空間率維持穩定；在空置率部份，除新北市辦公室上升外，台北市 A 級、台北市 B 級辦公室與內湖科技園區皆下降。
2. 台北市 A 級辦公室租金開價指數部分，除仁愛敦南路段、敦北民生路段、民生建國路段與忠孝襄陽路段維持不變或穩定外，其餘路段呈現縮小之情況；議價空間率部份，除仁愛敦南路段、敦北民生路段、忠孝襄陽路段維持不變外，其餘路段呈現縮小之情況；空置率部分，除民生建國路段維持穩定外，其餘路段則呈現漲跌互異之情況。

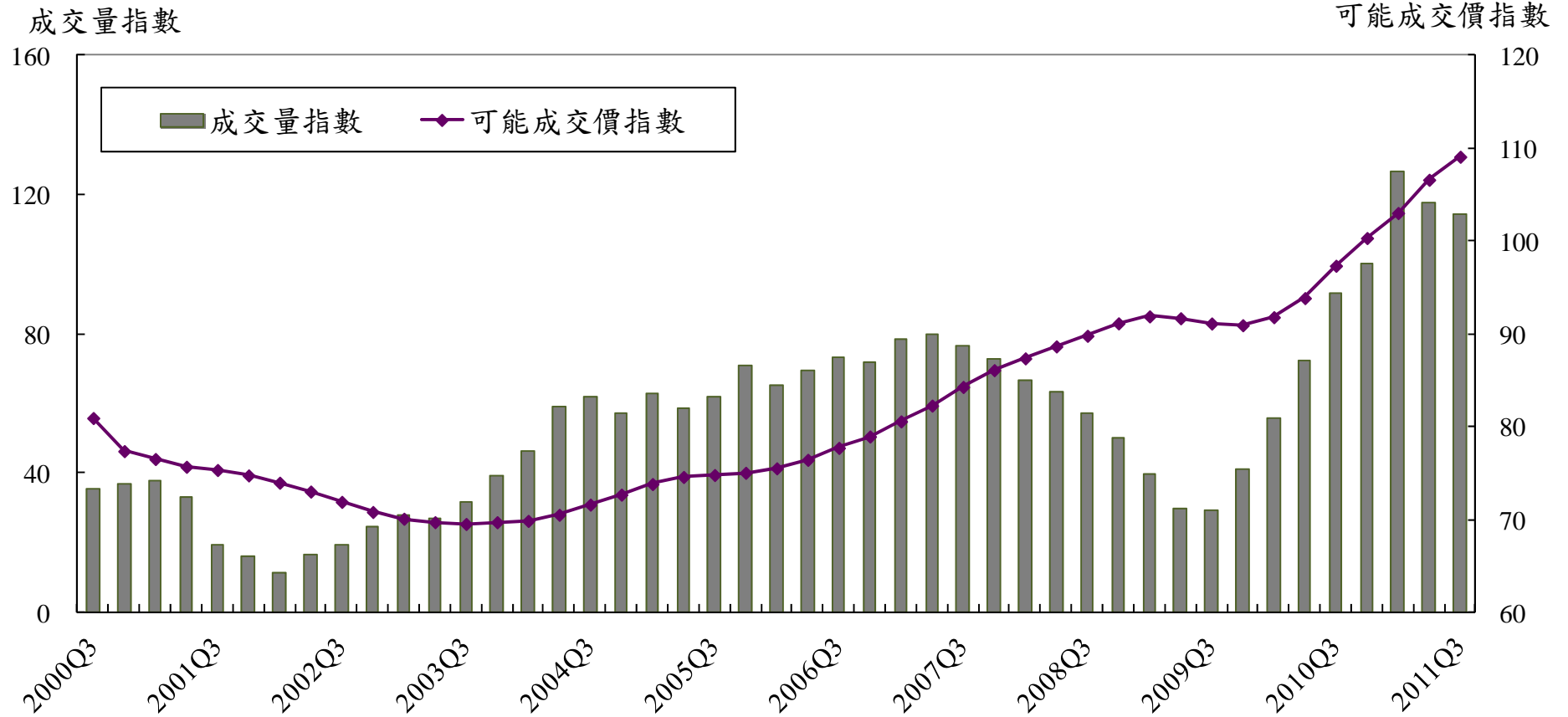
2011 年 第 3 季	台北市 A 級		台北市 B 級		內湖科技園區		台北縣
開價 (元/坪)	2,750 (-0.68%)	1,745 (-0.08%)	1,276 (-0.85%)	989 (1.46%)			
議價 空間率	10.42% (-5.91%)	9.60% (-0.64%)	12.76% (-0.27%)	14.78% (-1.08%)			
空置率	11.98% (-5.84%)	10.78% (-2.57%)	15.57% (-7.38%)	12.08% (4.27%)			
台北市 A 級	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 生路段	民生建 國路段	南京松 江路段	忠孝襄 陽路段	
開價 (元/坪)	3,242 (-1.29%)	2,536 (0.00%)	2,701 (0.00%)	2,122 (-0.71%)	2,152 (-1.23%)	2,321 (0.00%)	
議價 空間率	8.92% (-14.02%)	9.63% (0.00%)	15.10% (0.00%)	9.58% (-5.10%)	8.93% (-11.09%)	11.30% (0.00%)	
空置率	16.06% (-9.60%)	3.77% (-9.01%)	16.03% (-3.92%)	11.31% (-0.96%)	8.06% (18.54%)	9.35% (4.17%)	

註：括號內為相較前一季之變動率。

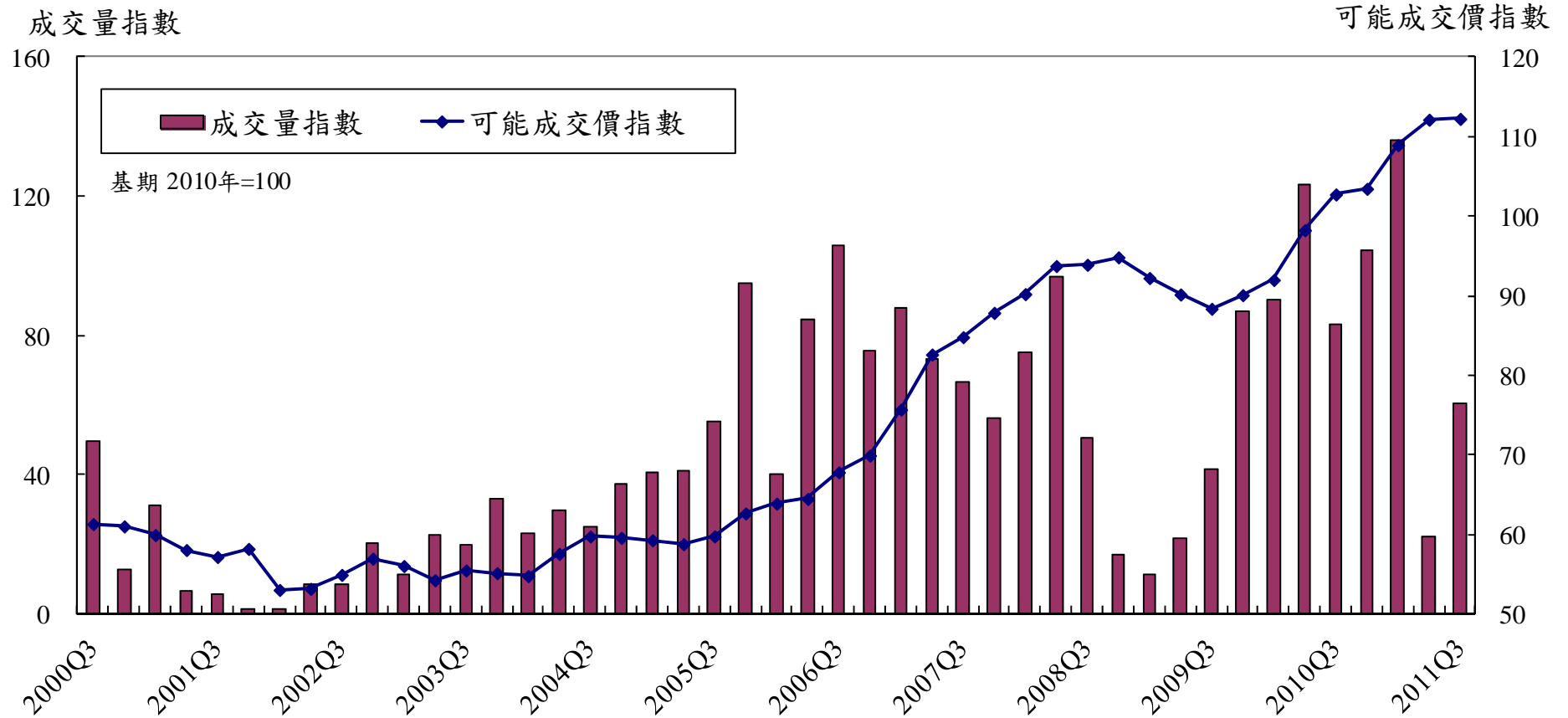
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



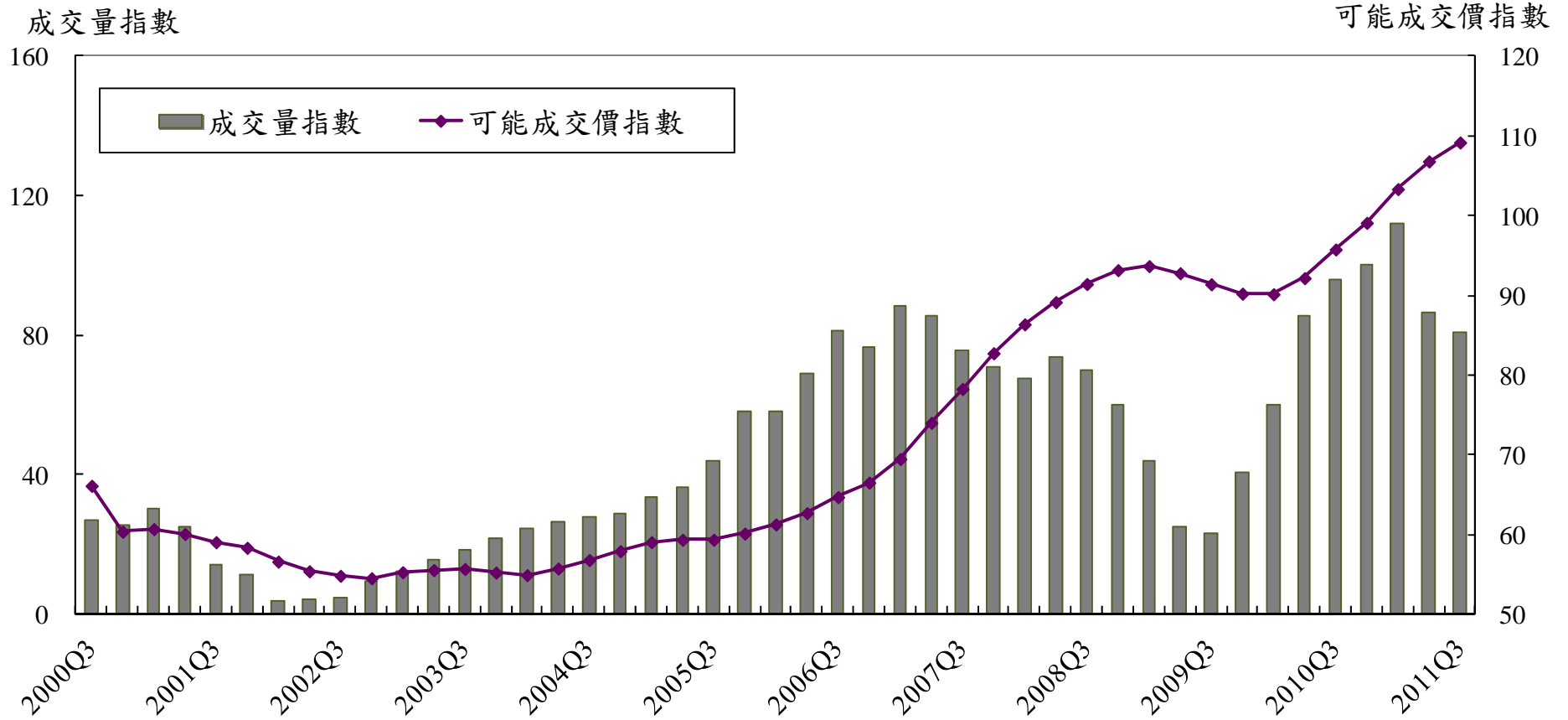
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



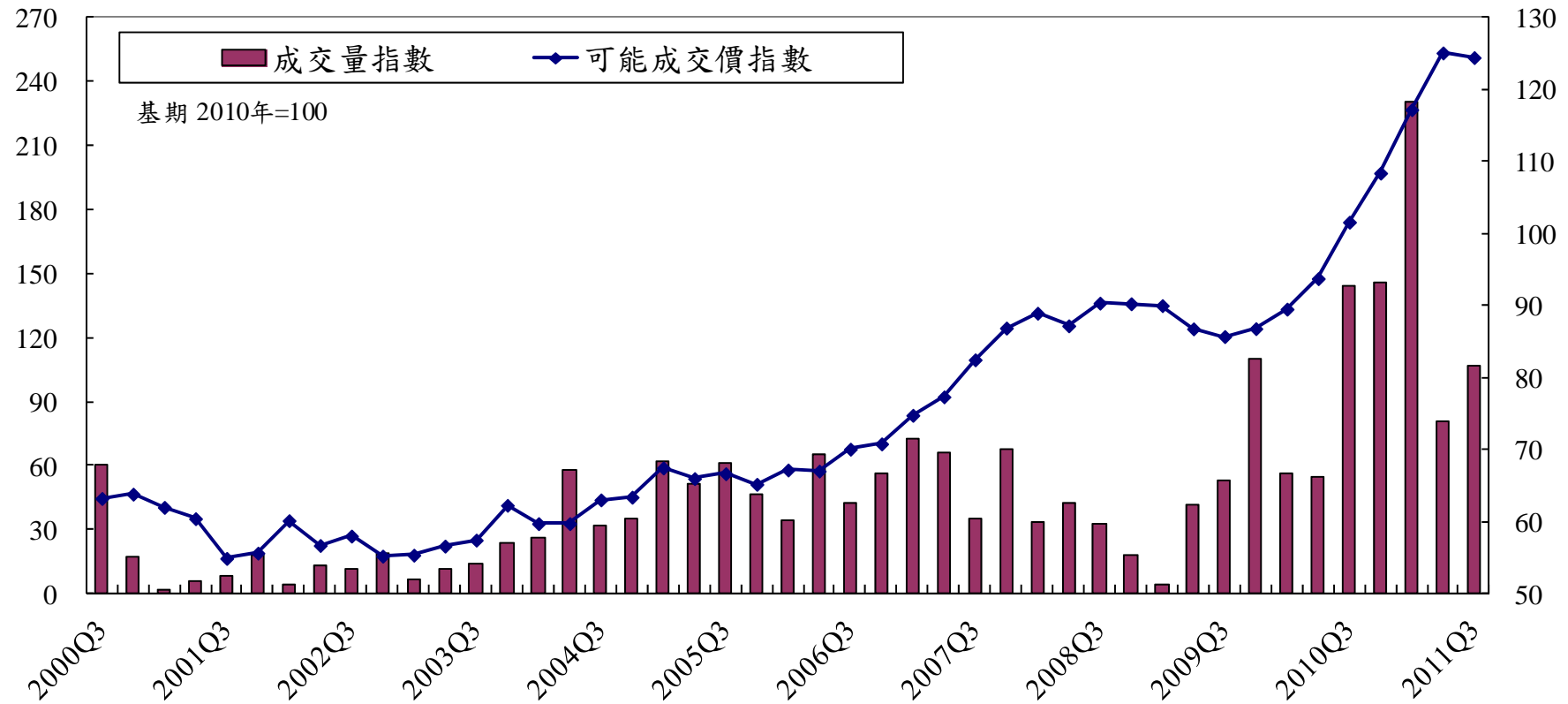
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

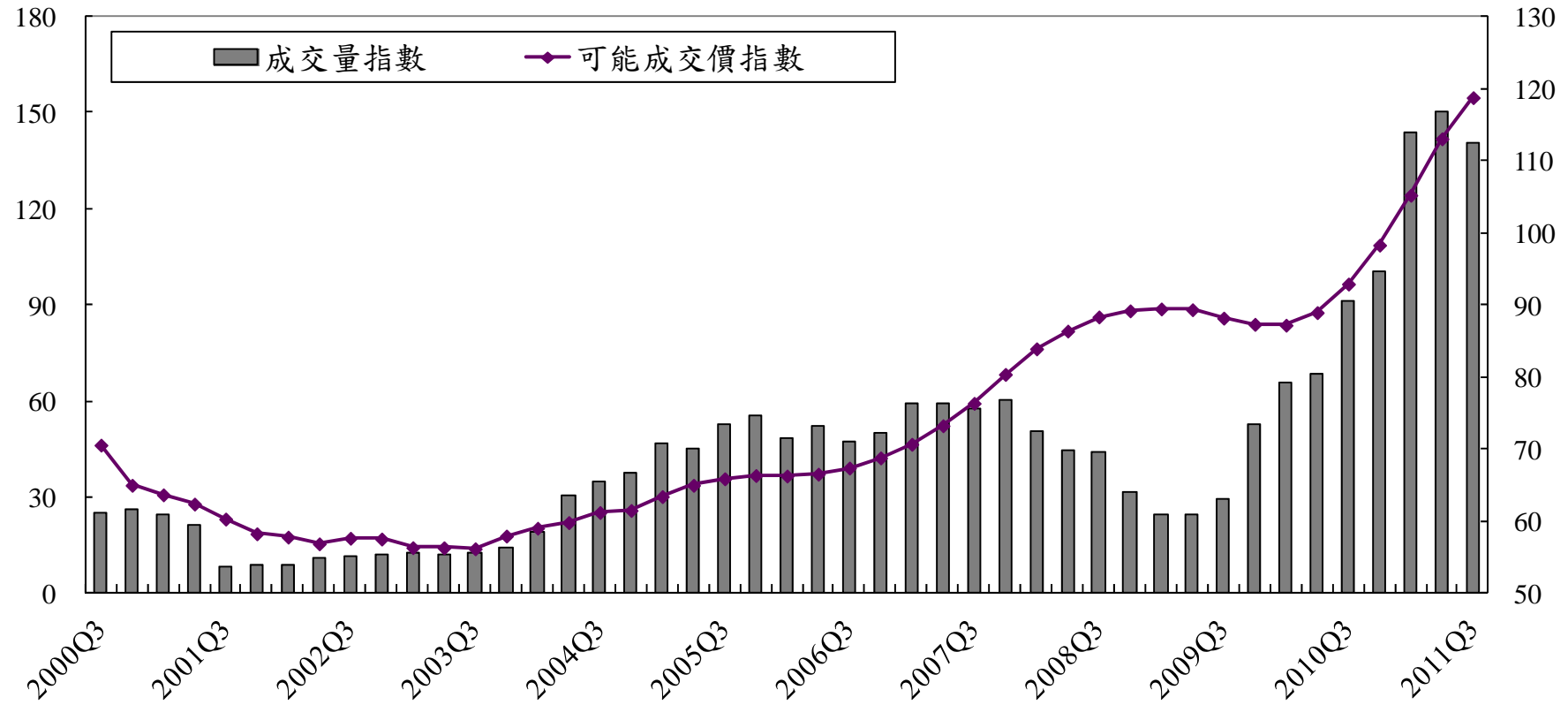
可能成交價指數



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 3 季各地區 7 至 9 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	%
10007	全國	91	10,321,740	4,785	11.99	645	1,794	15.80
10008		73	7,748,311	3,252	13.81	562	1,751	16.95
10009		100	9,966,605	5,455	10.81	853	1,832	16.89
10007	北市	12	1,876,206	253	13.10	60	4,398	21.57
10008		14	2,042,996	348	21.18	86	3,558	17.50
10009		16	2,284,116	401	11.82	56	5,315	21.08
10007	新北	15	5,153,794	1,846	21.14	205	2,898	13.94
10008		8	1,466,422	405	14.17	68	4,936	17.44
10009		19	3,838,794	1,699	19.20	310	2,244	18.55
10007	桃竹	21	1,394,374	1,013	17.21	189	1,690	20.24
10008		14	2,662,253	1,266	30.47	294	1,719	18.35
10009		20	2,172,537	1,643	26.19	317	1,360	16.00
10007	台中	11	982,000	518	8.08	68	2,140	13.71
10008		13	592,000	486	6.34	31	1,152	13.44
10009		14	755,000	908	9.12	76	801	13.32
10007	台南	11	184,366	238	7.42	36	708	17.44
10008		8	206,640	194	11.12	15	989	16.67
10009		11	260,658	269	9.58	46	898	17.90
10007	高雄	21	731,000	917	10.95	87	1,788	13.64
10008		16	778,000	553	10.92	68	2,050	16.20
10009		20	655,500	535	3.27	48	2,182	16.74