

# 2012 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

2012 年第 2 季國泰全國房地產指數，相較上一季與去年同季均為價漲量增，價格與成交量均大幅上漲。本季市場持續處於景氣高檔盤整結構，特別是房市呈現南熱北溫。市場對多空訊息的反應，逐漸朝極化發展。國內在油電雙漲下所傳遞的通膨訊息，促使市場產生一波預期買氣，而歐債危機衝擊與股市不振，加上國內政經環境動盪，卻也加深市場後續發展的疑慮。本季推案量的激增受上季市況不明而延後推案及部分看壞後市而提前推案等雙重效果所至，使本季推案量幾乎為兩季之規模。整體而言，本季市場明顯反應最後一搏與資源盡出格局，後續發展將非常關鍵。

台北市出現結構變遷訊息，高單價大型個案銷售不佳，價格向上突破趨勢未能延續。新北市持續高檔震盪結構，豪宅個案帶動效果逐漸趨緩。桃竹市場呈現高檔盤整結構，但價格支撐能量有限。台中市為近年來市況最活絡時期，台南市市況相對繁榮結構，後續仍受推案地區與推案類型影響。高雄市持續上季擴張趨勢，但大型個案表現落差較大。

## 一、推案規模

本季新推個案數共 303 件，推案戶數計有 17,575 戶。個案總可銷金額為 3,682 億元，均較上季與去年同季增加；主力總價<sup>1</sup>為 1,736 萬元，均較上季與去年同季增加；其中以大廈類型推案者佔 88%。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
個案數	303	34	52	71	38	29	79
	(26.3%)	(41.7%)	(18.2%)	(36.5%)	(15.2%)	(20.8%)	(25.4%)
	《16.1%》	《36.0%》	《44.4%》	《22.4%》	《-2.6%》	《11.5%》	《2.6%》
總可銷戶 (戶)	17,575	1,265	3,922	5,390	2,949	1,134	2,915
	(40.7%)	(113.0%)	(47.2%)	(42.6%)	(11.3%)	(77.5%)	(34.9%)
	《51.7%》	《143.3%》	《30.5%》	《76.1%》	《22.0%》	《63.6%》	《54.2%》
總可銷額 (億)	3,682	1,017	850	804	461	167	382
	(80.6%)	(218.1%)	(30.7%)	(71.4%)	(83.4%)	(189.1%)	(31.9%)
	《84.4%》	《317.6%》	《12.8%》	《82.7%》	《82.3%》	《203.8%》	《52.2%》

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. 台北市與桃竹跌價，新北市漲幅較高

本季新北市、台中市、台南市與高雄市房價上漲，新北市漲幅較高。此外，台北市與桃竹地區價格下跌，為後市觀察重點。

### 2. 台北市與桃竹開價下修

本季各都會區開價以台北市與桃竹地區出現下修較受關注，新北市向上調漲幅度最高。

### 3. 各地區議價空間仍維持高點，台中市相對較低

本季多數都會區議價空間維持兩成左右，台北市與高雄市最高，台中市議價空間相對最低。

### 4. 各地區推案量均出現增加

本季各都會區推案規模均出現增加，其中台南市擴大比例最高，推案金額以台北市最高。

### 5. 多數地區銷售率上升

本季多數都會區 30 天銷售率呈現擴張，以台北市水準值最高，台中市最低。

### 6. 各地區成交規模均擴張

本季各都會區成交量均呈現擴張，其中以台南市擴張幅度最高，高雄市相對較低。

## 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，相較去年同季為價量俱增。

本季台北市市場呈現明顯的多空膠著結構，推案量與交易量明顯擴張，價格卻出現反轉，在部分高價位個案銷售狀況不佳之下，過去引導市場發展的豪宅效應出現退燒。整體而言，本季台北市新推個案市場開始出現結構變遷訊息，高單價大型個案增加但銷售不佳，價格向上突破趨勢未能延續，價格支撐狀況將成為後續觀察重點。

### 2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價量俱增，相較去年同季為價量俱穩。

本季新北市新推個案市場呈現震盪反彈，各項指標在上一季衰退後重新回復到一年前水準。然而，高單價大型個案的銷售狀況不佳，首購型個案表現較為理想。整體而言，新北市新推個案市場持續處於高檔震盪結構，豪宅個案帶動效果逐漸趨緩，後續較可能逐漸回歸市場基本面。

3. 國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為價跌量增，相較去年同季為價穩量增。本季新推個案市場呈現高檔盤整結構，雖然投資客層活動較雙北市活絡，但價格支撐能量仍舊有限，後續是否如同台北都會區出現結構變遷，為後續觀察重點。
4. 國泰台中市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價量俱增。本季台中市新推個案市場延續上季擴張格局，市況較北部熱絡，西屯區重新成為主要推案區域。整體而言，本季台中市市場為近年來市況最活絡時期，後續能否延續，尚待進一步觀察。
5. 國泰台南市房地產指數，相較上季與去年同季均為價量俱增。本季台南市新推個案市場呈現相對繁榮結構，主要是市區內大型高價個案銷售熱絡。後續發展仍受推案地區與推案類型影響，整體市況穩定度相對較佳。
6. 國泰高雄市房地產指數，相較上季為價量俱增，相較去年同季為價穩量增。本季高雄市新推個案市場持續上季的高檔擴張趨勢，市況持續繁榮，但大型個案表現落差較大。後續市場能否維持擴張格局，仍待繼續觀察。

2012 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	26.06	5.72%(+++)	17.60	6.15%(+)	15.98	27.18%(++)	144.03	129.71%(+++)
台北市	72.58	-5.51%(--)	19.52	6.36%(+)	23.74	8.40%(△)	116.03	244.80%(+++)
新北市	40.00	10.27%(+++)	16.91	-7.95%(--)	13.19	50.25%(++)	77.60	96.34%(++)
桃竹地區	17.35	-3.17%(--)	18.93	10.62%(△)	18.87	44.72%(+++)	192.90	148.09%(+++)
台中市	16.63	7.07%(++)	13.54	5.75%(+)	12.21	13.36%(+)	304.90	107.88%(++)
台南市	12.45	6.97%(+++)	17.96	-1.75%(-)	14.30	52.51%(+++)	385.57	340.94%(+++)
高雄市	16.11	4.10%(+)	19.26	4.62%(△)	15.47	-8.93%(-)	261.39	20.09%(+)

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，相較上季小幅上漲，相較去年同季呈現穩定波動趨勢；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，相較上季呈現微幅上漲，相較去年同季為微幅下跌趨勢；新北市相較上季大幅上漲，相較於去年同季亦為大幅上漲的情況。

2012 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	106.53	100.81	108.44	110.83
相較上一季	2.01% (++)	1.07% (+)	0.70% (△)	15.85% (+++)
相較去年同季	-0.27% (△)	-3.28% (-)	3.93% (++)	9.00% (+++)

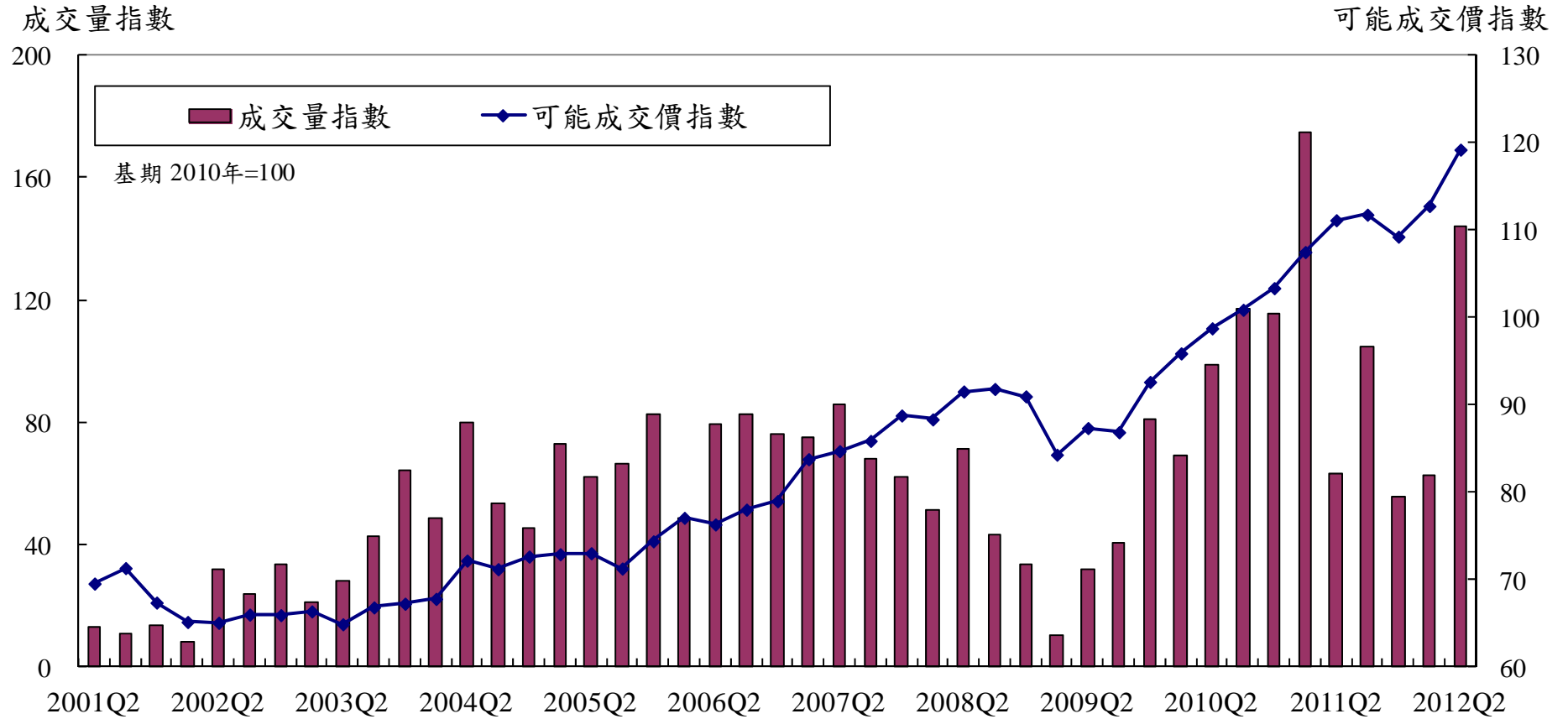
## 五、國泰辦公室租金指數

1. 本季新北市辦公室開價上升，台北市 A 級、台北市 B 級與內湖科技園區辦公室開價維持穩定；議價空間率部分，台北市 A 級、台北市 B 級與內湖科技園區辦公室上升，新北市辦公室縮小；空置率部份，除台北市 B 級辦公室上升外，其餘各區辦公室皆呈現下降之情形。
2. 台北市 A 級辦公室租金開價指數部分，各路段皆維持不變或穩定情形；議價空間率部份，信義計畫區及仁愛敦南路段呈現上升之情況，其餘路段則維持不變之情形；空置率部分，各路段呈現漲跌互異之情況。

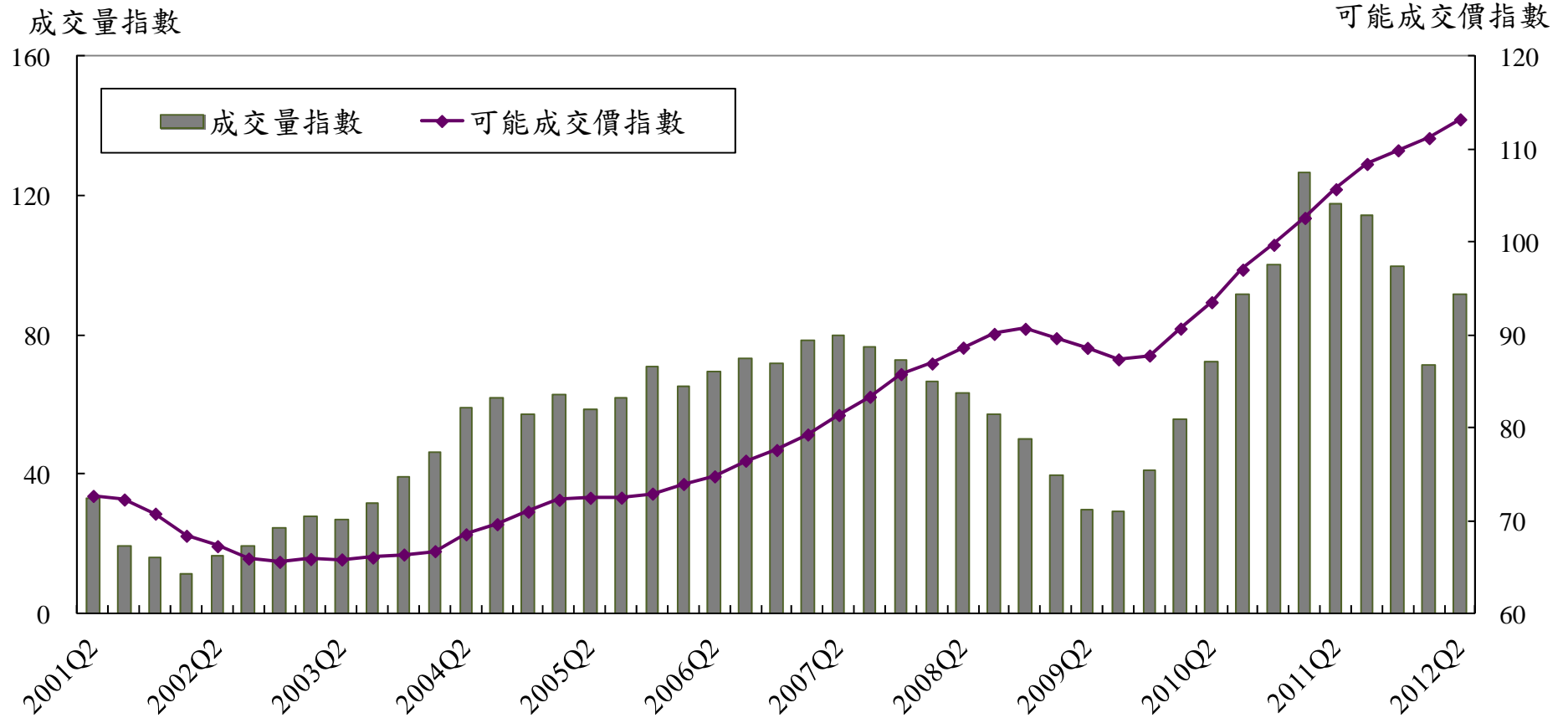
2012 年第 2 季	台北市 A 級		台北市 B 級		內湖科技園區		新北市
開價 (元/坪)	<b>2,762</b> (0.31%)		<b>1,757</b> (0.16%)		<b>1,319</b> (0.30%)		<b>998</b> (1.29%)
議價空間率 (%)	<b>10.74%</b> (2.76%)		<b>10.04%</b> (3.10%)		<b>14.47%</b> (4.45%)		<b>12.82%</b> (-4.13%)
空置率 (%)	<b>10.46%</b> (-2.35%)		<b>9.42%</b> (0.15%)		<b>13.93%</b> (-9.87%)		<b>10.67%</b> (-2.47%)
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)	<b>3,258</b> (0.69%)	<b>2,539</b> (0.00%)	<b>2,728</b> (0.00%)	<b>2,132</b> (0.00%)	<b>2,090</b> (0.00%)	<b>2,315</b> (0.00%)	
議價空間率 (%)	<b>9.10%</b> (6.53%)	<b>8.37%</b> (4.58%)	<b>17.13%</b> (0.00%)	<b>11.80%</b> (0.00%)	<b>7.80%</b> (0.00%)	<b>11.38%</b> (0.00%)	
空置率 (%)	<b>12.72%</b> (-5.97%)	<b>4.05%</b> (11.59%)	<b>14.03%</b> (1.64%)	<b>11.49%</b> (-6.14%)	<b>7.70%</b> (-3.92%)	<b>9.62%</b> (1.30%)	

註：括號內為相較前一季之變動率。

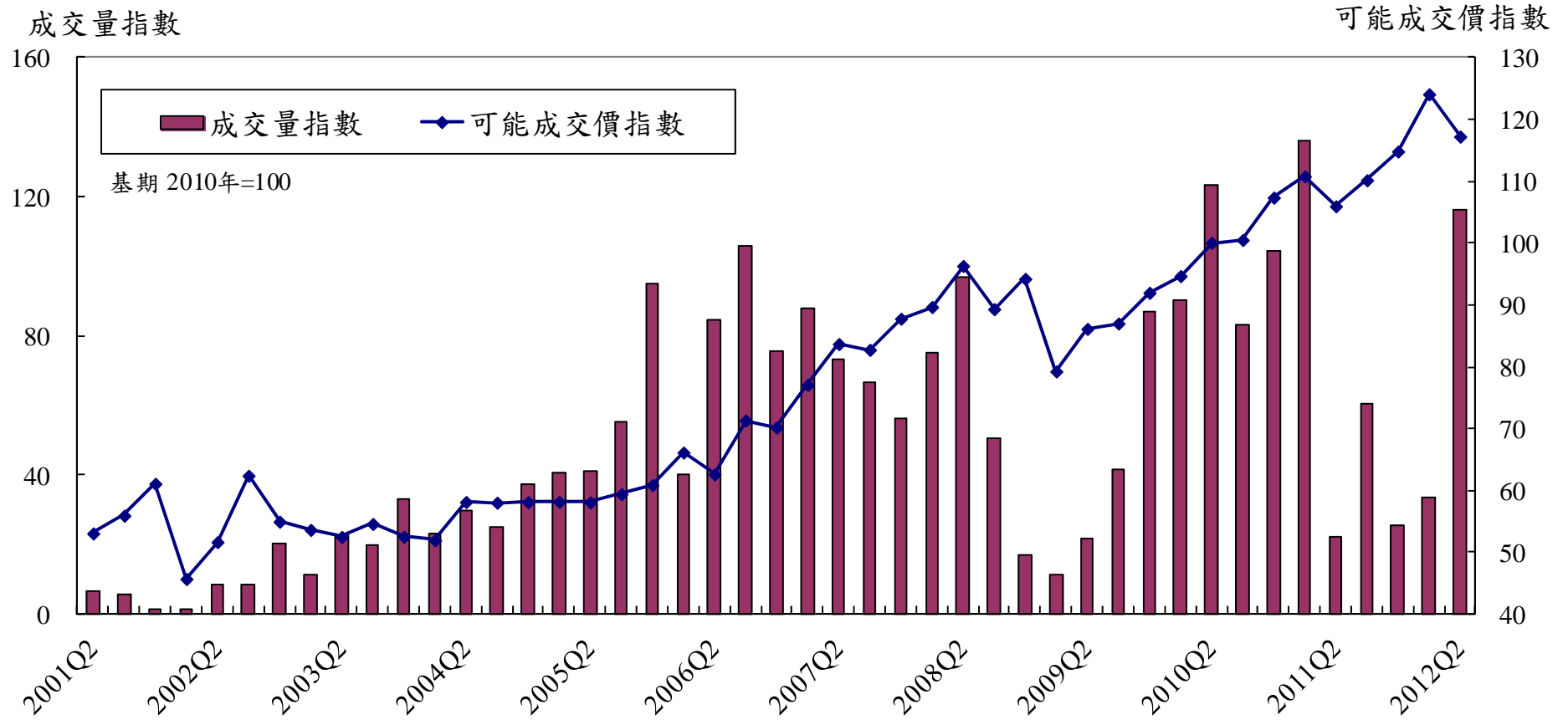
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



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)

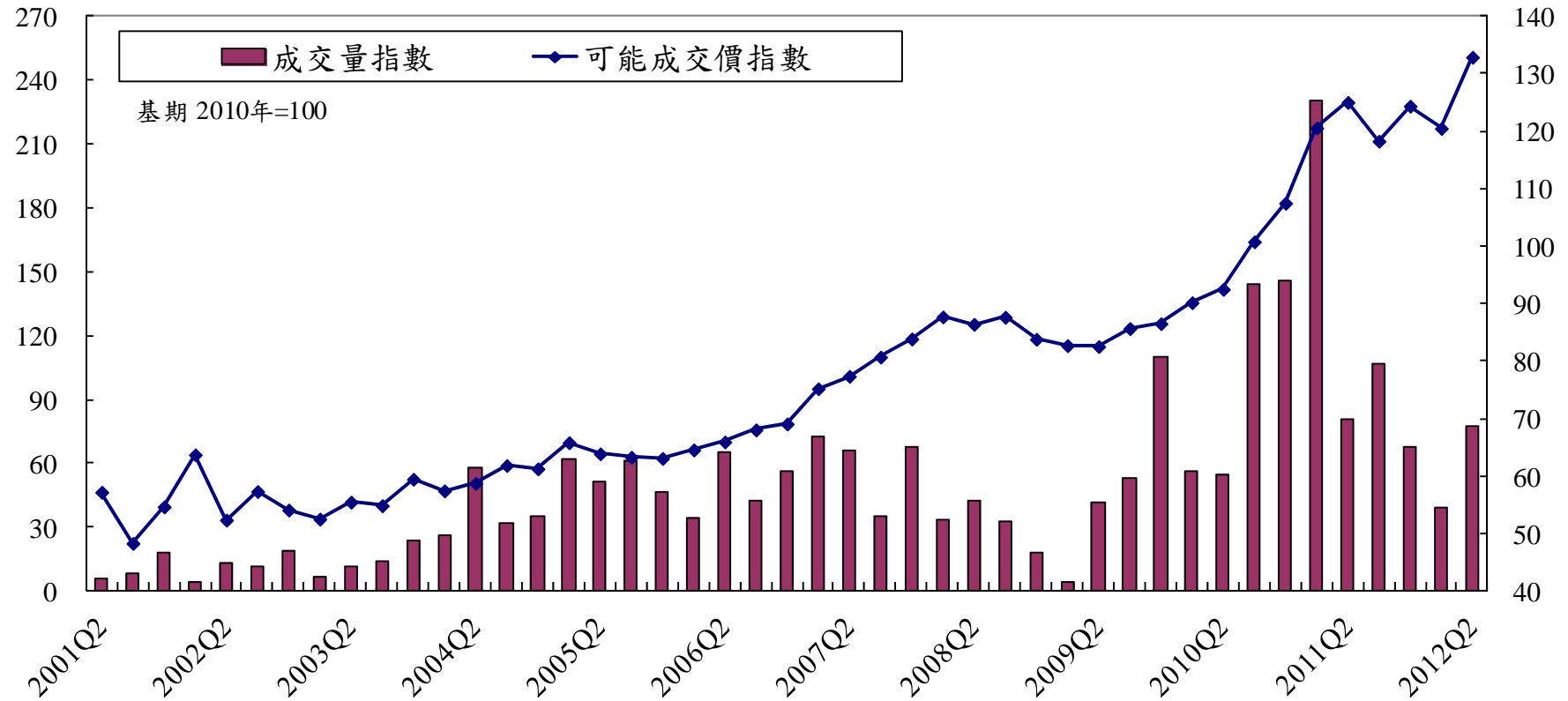




國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

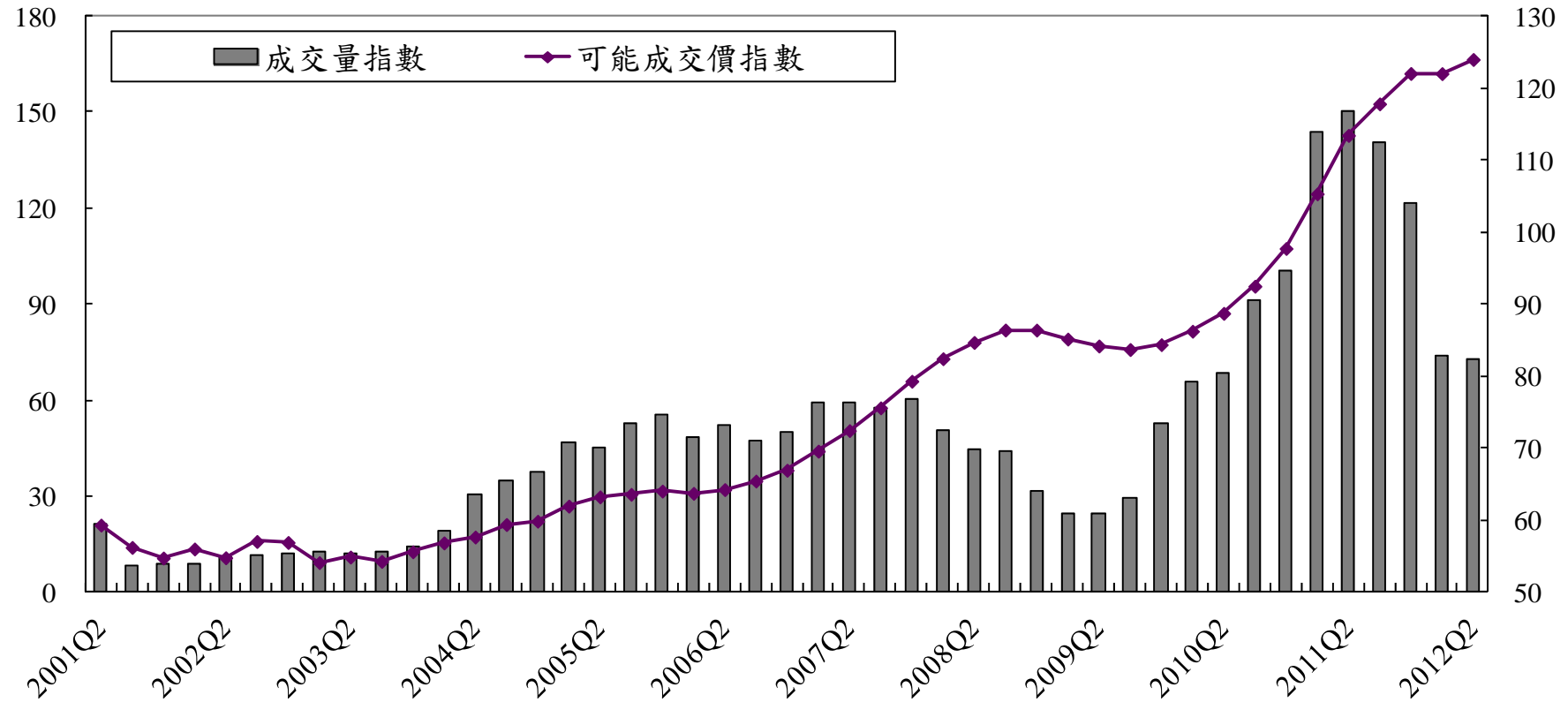
可能成交價指數



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



## 2012 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	%
10104	全國	114	10,803,686	5,828	16.69	986	1,741	17.04
10105		103	13,262,637	7,507	15.63	1,168	1,553	17.67
10106		86	12,749,331	4,240	15.62	665	1,839	18.25
10104	北市	12	2,334,933	426	32.57	138	3,788	18.26
10105		12	2,834,542	541	20.29	110	4,932	18.45
10106		10	5,001,808	298	17.38	52	5,910	23.26
10104	新北	16	2,301,232	777	9.79	91	2,121	20.13
10105		18	4,048,953	1,910	12.43	236	1,733	14.85
10106		18	2,150,544	1,235	16.51	207	1,819	18.07
10104	桃竹	21	3,038,585	1,931	19.25	373	1,728	18.13
10105		29	3,129,502	2,485	19.39	482	1,441	20.11
10106		21	1,872,369	974	16.78	162	1,248	17.52
10104	台中	16	1,272,000	1,441	11.85	169	1,341	12.05
10105		13	1,830,000	1,189	11.43	136	1,587	15.12
10106		9	1,508,000	319	16.76	53	3,500	14.35
10104	台南	10	281,736	300	9.23	28	953	21.88
10105		10	487,840	411	10.32	40	892	20.00
10106		9	904,610	423	21.29	90	1,050	13.21
10104	高雄	39	1,575,200	953	19.72	187	1,754	17.79
10105		21	931,800	971	16.81	164	1,338	18.77
10106		19	1,312,000	991	10.07	101	1,550	21.10