

2012 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

2012 年第 4 季國泰全國房地產指數，相較上一季為價漲量穩，相較去年同季為價量俱增。本季市場呈現短期反彈格局，市場除年底季節性因素外，並無利多因素，加上國內政經環境未見好轉，經由開價上調策略，創造出短期榮景，顯示市場上仍存在一定規模的樂觀買方，對市場後續發展仍有所期待；或因為比價效應持續發酵造成的補漲現象。本季房價的短期反彈與持續大規模推案，能否營造出市場新一波榮景，或成為加深市場後續發展壓力的隱憂，尚待觀察。

本季台北市仍處於高檔盤整，中低價區的短期反彈能否重新支撐高價區，為後續觀察重點；新北市仍處於高檔震盪，連續數季大幅度的推案，後續市場賣壓仍值得關注。桃竹地區相對雙北市的比價效應已逐漸減弱，過去一年的大幅推案是否會引發後續賣壓，將是後市觀察重點；台中市仍屬相對繁榮結構，但在其他地區多未能有效擴張的大環境下，後續能否持續一枝獨秀尚待觀察。台南市近一年持續擴張的榮景已出現降溫，市況短期內偏向穩定；高雄市屬中長期相對熱絡結構，但近一年持續的大幅推案也將對後續市場產生壓力。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 275 件，推案戶數計有 15,740 戶。個案總可銷金額為 3,037 億元，較上季與去年同季均增加；主力總價為 1,617 萬元，較上季減少而與去年同季相比增加；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	275	38	55	64	34	28	56
	(-5.2%)	(11.8%)	(14.6%)	(-15.8%)	(-24.4%)	(16.7%)	(-11.1%)
	《2.6%》	《11.8%》	《10.0%》	《-11.1%》	《-20.9%》	《-3.4%》	《40.0%》
戶數	15,740	1,457	4,255	3,494	2,807	852	2,875
	(-7.3%)	(102.9%)	(-9.5%)	(-36.5%)	(20.3%)	(-8.1%)	(3.0%)
	《15.2%》	《39.7%》	《15.7%》	《-20.1%》	《17.7%》	《2.5%》	《112.3%》
總可銷金額 (億)	3,037	633	865	455	503	83	498
	(7.8%)	(67.9%)	(14.6%)	(-49.9%)	(65.4%)	(-17.9%)	(34.1%)
	《42.6%》	《11.9%》	《20.0%》	《10.4%》	《141.4%》	《5.5%》	《248.0%》

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. 各地區成交價上漲或持平，新北市漲幅較大

本季新北市成交價大幅回升，漲幅超過一成，台中市亦上漲 6.7%，桃竹地區與高雄市漲幅較低。

2. 各地區開價多呈現上調，新北市調幅最高

本季各都會區開價多呈現上調，新北市調幅超過一成，台北市上調較低，桃竹地區則微幅下修。

3. 各地區議價空間趨勢不一，高雄市議價空間較高

本季各地區議價空間趨勢不同，新北市、台南市與高雄市擴大，其餘地區縮減，高雄市議價空間率相對最高。

4. 各地區推案量規模逐漸接近，僅台南市相對較少

本季各地區推案規模差異不大，為過去少見現象。新北市與台北市雖較高，桃竹、台中與高雄均在 500 億元左右。

5. 各地區銷售率多持平，僅高雄市增幅較大

本季各地區銷售率多呈現持平，僅高雄市大幅增加。水準值以桃竹地區 18.9% 最高，台中與台南相對較低。

6. 高雄、台北與台中成交規模擴大，桃竹地區呈現萎縮

本季各地區成交量以高雄市、台北市與台中市擴大幅度較高，桃竹地區萎縮四成，桃竹地區與台南則呈現萎縮。

三、各地區市場表現

1. 國泰全國房地產指數，相較上一季為價漲量穩，相較去年同季為價量俱增。本季市場呈現短期反彈格局，市場在缺乏利多因素支撐，加上國內政治與經濟環境未見好轉氛圍下，推案規模仍在高檔階段，經由開價上調策略，創造出短期榮景。顯示市場上仍存在一定規模的樂觀買方，對市場後續發展仍有所期待；或因為比價效應持續發酵所造成的補漲現象。整體而言，本季房價的短期反彈與持續大規模推案，能否營造出市場新一波榮景，或成為加深市場後續發展壓力的隱憂，尚待觀察。

2. 國泰台北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價量俱增。本季台北市新推個案市場轉為短期反彈。重新擴大的推案規模，並未造成銷售率持續下滑，顯示在前兩季價格下修後仍能獲得相當數量的買盤。然而，價格上漲以中價區與低價區較為明顯，高價區價格則呈現連兩季下跌，且跌幅不低，顯示比價效果或補漲效果是本季支撐房價的主要動能。整體而言，本季台北市仍處於高檔盤整格局，中低價區的短期反彈能否重新塑造高價區的價格支

撐，為後續觀察市場的重點。

3. 國泰新北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價漲量穩。本季新北市新推個案市場從上季價格明顯下跌轉為大幅上漲的劇烈震盪格局，整體市況仍處於高檔震盪結構。雖然短期價格明顯揚升，但房價年漲幅僅 7.87%，本季上漲的價格主要為回補上季大幅跌價的空間。整體而言，新北市連續大幅度的推案，後續市場賣壓仍值得關注。
4. 國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為價漲量縮，相較去年同季為價量俱增。本季桃竹地區新推個案市場在連續兩季繁榮結構後，整體市況以桃園較佳，顯示近半年來持續進入的買盤力道已逐漸轉弱，竹北市房價出現 2.3% 跌幅，對桃竹房市應是一項警訊。整體而言，本季桃竹地區相對雙北市呈現價量背離，過去一年的大幅推案是否會引發後續賣壓，值得後續觀察。
5. 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經過上一季停頓觀望期後，本季重回近一年來的擴張格局，為各地區市況相對較熱絡地區，特別是房價年漲幅高達 25%，為各地區最高。整體而言，本季台中市仍屬相對繁榮結構，但在其他地區多未能有效擴張的大環境下，後續能否持續一枝獨秀尚待觀察。
6. 國泰台南市房地產指數，相較上季與去年同季均為價漲量穩。本季台南市新推個案市場延續上季的高檔盤整，房價雖持續創新高，但高價區已出現跌價，且成交量持續萎縮，屬中長期相對熱絡但力道逐漸消退結構。整體而言，台南市短期內偏向穩定，後續成交量能否回升應是觀察重點。
7. 國泰高雄市房地產指數，相較上季為價穩量增，相較去年同季為價量俱增。本季高雄市新推個案市場從上季的停滯格局，轉為價格持平下的成交量大幅擴張結構，但低價區房價呈現下跌，價格支撐力道略微降低。整體而言，高雄市屬中長期相對熱絡結構，但近一年持續的大幅推案，也對後續發展產生壓力。

2012 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 率(%)	%	相對上季 變動率(%)	指數	相對上季 變動率(%)
全國	26.37	6.32%(+++)	16.57	0.71%(Δ)	14.30	14.21%(+)	106.29	23.15%(Δ)
台北市	76.49	4.97%(+)	14.56	-14.30%(--)	14.94	0.00%(Δ)	45.46	67.86%(++)
新北市	40.39	15.58%(+++)	18.22	7.08%(+)	13.51	13.03%(Δ)	80.87	29.49%(Δ)
桃竹地區	19.23	1.98%(+)	13.59	-11.98%(--)	18.91	17.41%(+)	109.46	-41.15%(--)
台中市	17.63	6.70%(++)	13.35	-4.08%(-)	10.76	1.75%(Δ)	293.02	68.34%(++)
台南市	13.09	4.95%(++)	17.10	7.31%(++)	10.16	6.23%(Δ)	135.12	-12.79%(Δ)
高雄市	16.06	0.65%(Δ)	21.73	10.71%(+)	14.23	69.40%(+++)	313.16	127.11%(++)

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，相較上季穩定波動，相較去年同季呈現小幅下跌趨勢；而新北市整層住宅租金，相較上季呈現大幅下跌，相較去年同季呈現穩定波動趨勢。
2. 台北市出租套房租金指數，相較上季呈現小幅上漲，相較去年同季亦為小幅上漲；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 4 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	101.69	108.25	105.73	109.19
相較上一季	0.16% (Δ)	3.43% (++)	-5.03% (---)	9.91% (+++)
相較去年同季	-3.65% (--)	4.45% (++)	-0.15% (Δ)	7.48% (+++)

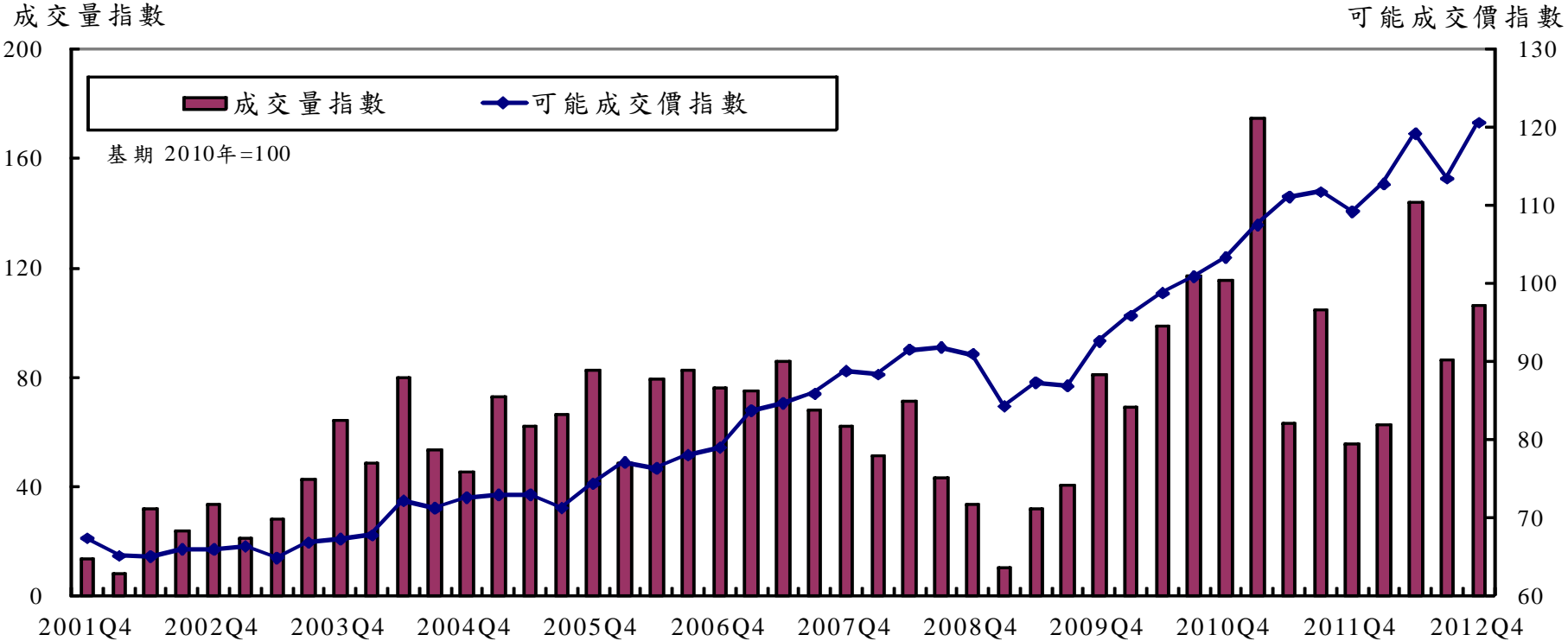
五、國泰辦公室租金指數

1. 本季台北市 A 級、台北市 B 級、內湖科技園區與新北市辦公室開價維持穩定；議價空間率部分，台北市 B 級、內湖科技園區辦公室上升，台北市 A 級與新北市辦公室維持穩定；空置率部份，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與議價空間率部分，各路段皆維持不變情形，呈現穩定；空置率部分，各路段呈現漲跌互異之情況。

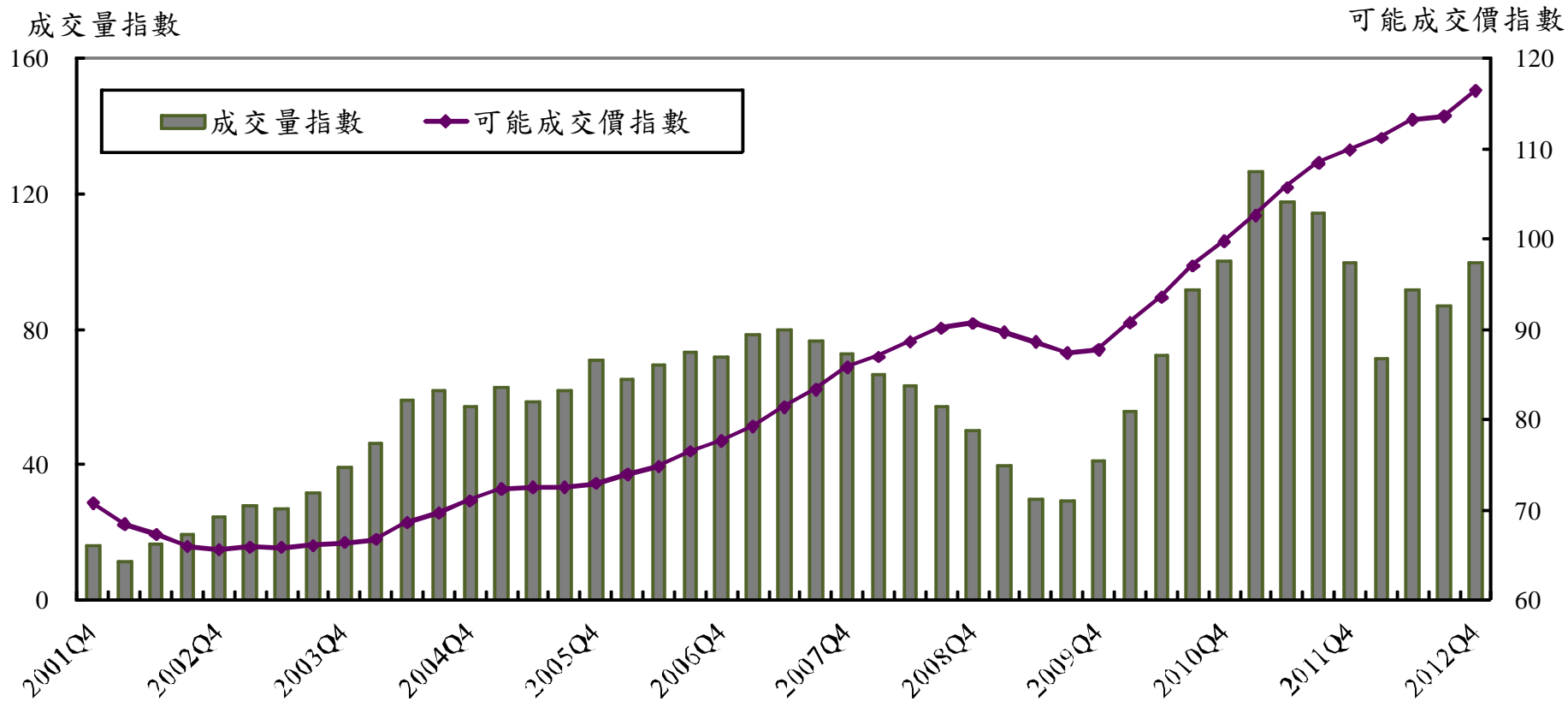
2012 年第 4 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	新北市		
開價 (元/坪)	2,760 (0.00%)	1,761 (0.17%)	1,254 (0.19%)	1,055 (-0.13%)		
議價空間 率(%)	10.84% (0.00%)	10.31% (3.05%)	14.62% (1.52%)	12.96% (0.95%)		
空置率 (%)	10.54% (-1.79%)	8.02% (-9.01%)	13.40% (-1.55%)	12.32% (-2.12%)		
台北市 A 級	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 生路段	民生建 國路段	南京松 江路段	忠孝襄 陽路段
開價 (元/坪)	3,261 (0.00%)	2,543 (0.00%)	2,724 (0.00%)	2,132 (0.00%)	2,091 (0.00%)	2,315 (0.00%)
議價空間 率(%)	9.23% (0.00%)	8.33% (0.00%)	17.07% (0.00%)	11.80% (0.00%)	9.19% (0.00%)	11.38% (0.00%)
空置率 (%)	12.18% (-2.52%)	5.94% (6.42%)	14.09% (-6.77%)	10.77% (-1.83%)	4.24% (-38.43%)	11.39% (21.40%)

註：括號內為相較前一季之變動率。

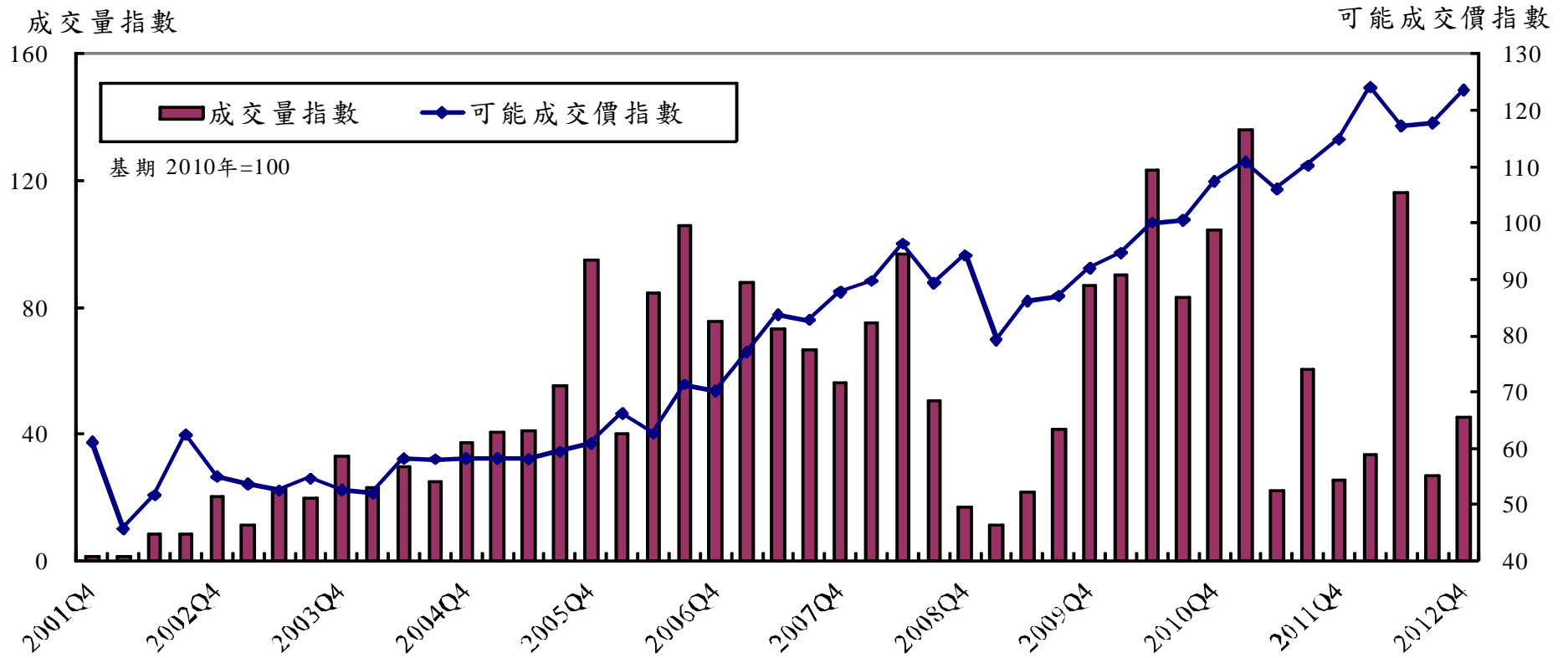
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



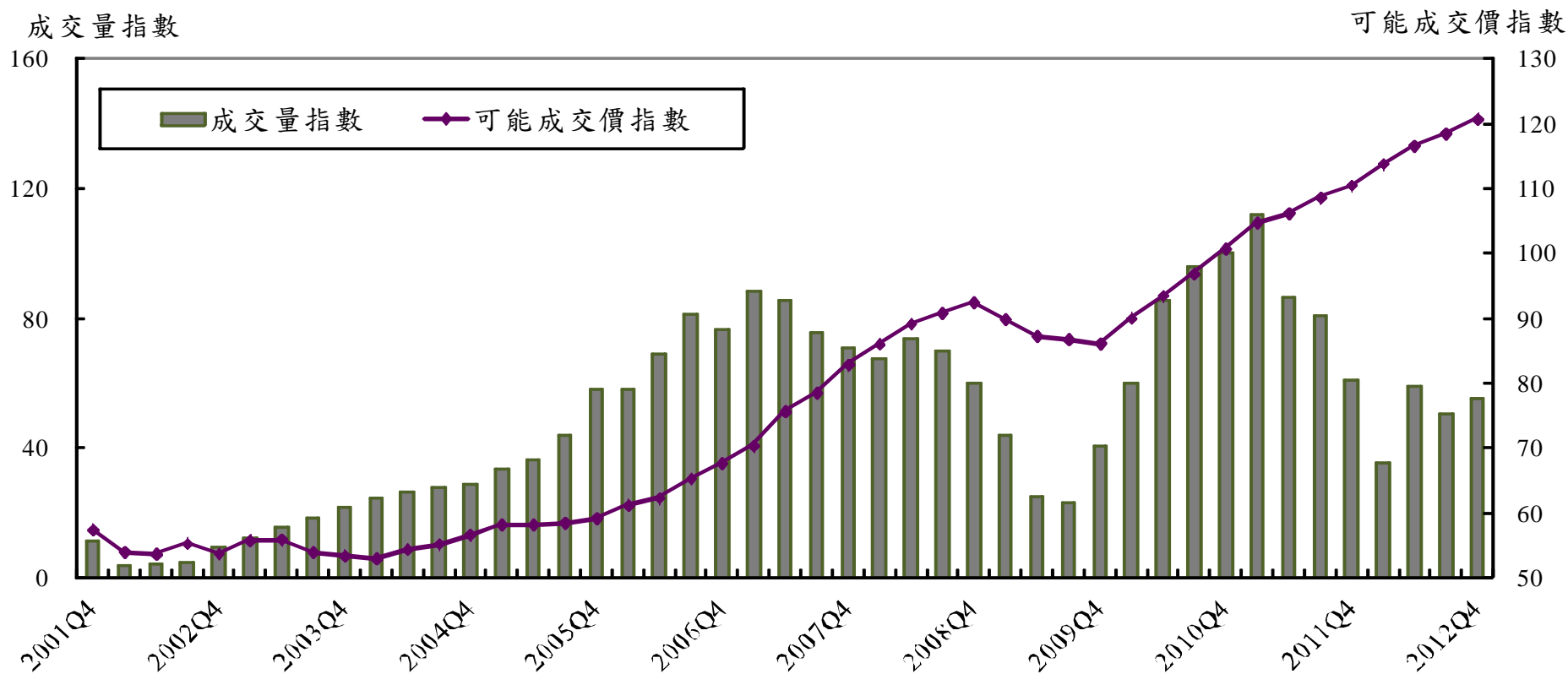
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



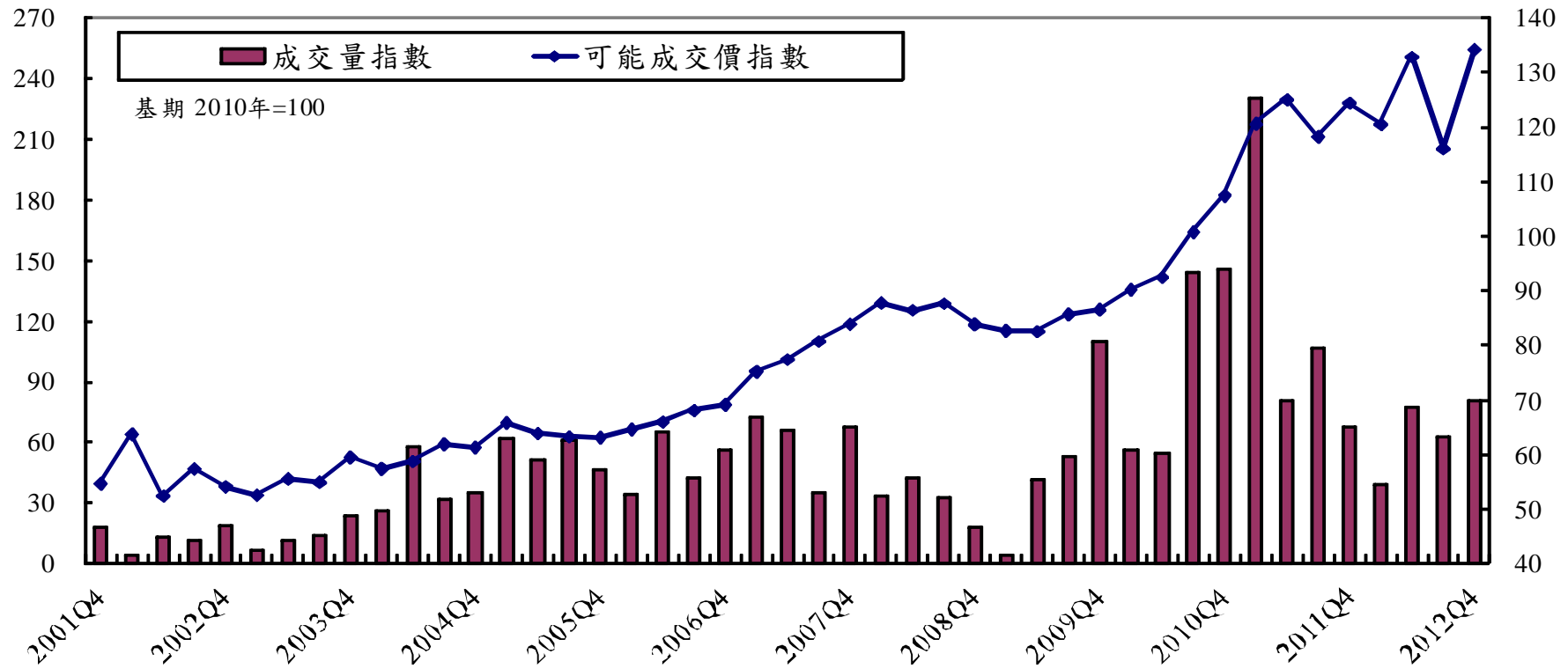
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

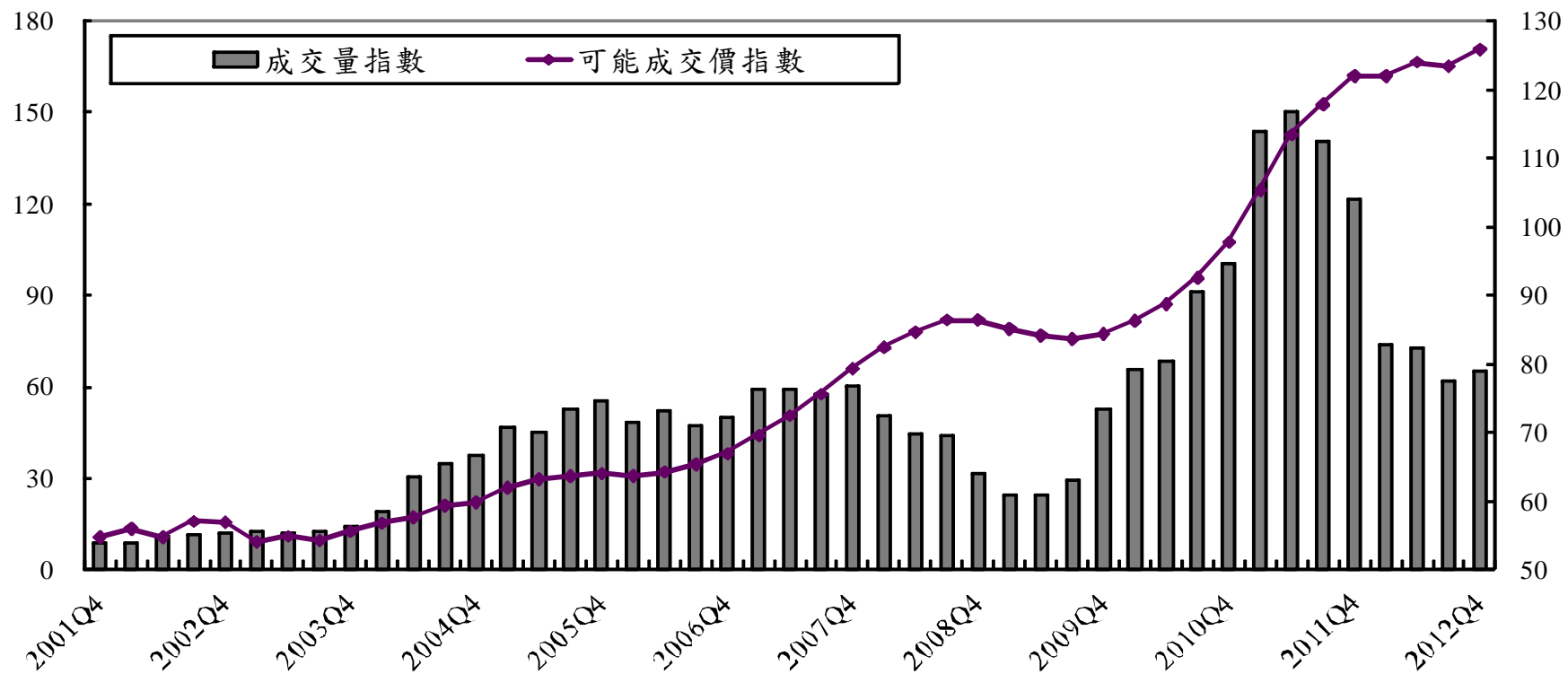
可能成交價指數



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4季各地區10至12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	%
10110	全國	93	12,124,443	5,945	14.01	821	1,610	17.25
10111		85	8,666,657	4,875	14.52	708	1,512	15.25
10112		97	9,574,493	4,920	14.44	709	1,617	17.04
10110	北市	14	2,116,610	502	16.35	82	2,629	16.53
10111		17	2,317,434	580	16.85	98	4,036	11.76
10112		7	1,896,390	375	10.11	38	4,420	16.24
10110	新北	23	4,701,274	2,315	11.61	257	2,138	20.05
10111		15	2,051,770	1,041	15.11	157	1,820	15.99
10112		17	1,899,568	899	16.54	149	1,863	16.13
10110	桃竹	16	917,899	879	13.72	121	1,115	15.67
10111		22	1,500,813	1,303	21.62	282	1,105	11.66
10112		26	2,134,385	1,312	19.69	260	1,474	14.12
10110	台中	11	2,412,000	1,056	8.94	94	1,268	13.23
10111		11	947,000	905	9.63	87	1,485	13.25
10112		12	1,669,000	846	14.24	119	1,637	13.61
10110	台南	9	342,660	322	10.50	33	800	16.28
10111		9	326,640	341	9.54	32	860	19.19
10112		10	156,150	189	10.73	20	788	14.72
10110	高雄	20	1,634,000	871	26.76	234	1,599	17.08
10111		11	1,523,000	705	7.28	52	2,155	24.30
10112		25	1,819,000	1,299	9.59	123	1,623	23.45

