

# 2013 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

2013 年第 3 季國泰全國房地產指數，相較上一季為價量俱穩，較去年同季為價漲量增，市場逐漸進入高檔調節格局，推案規模與成交價均處於長期相對高點，除了新北市外，其餘五區的價格與成交量均呈現反向波動。新北市與桃竹地區總推案規模持續超過千億元，近六季持續累積的極大案量，是後續市場發展的隱憂。本季在美國量化寬鬆政策可能提前退場，以及奢侈稅政策可能趨嚴修法與總體經濟成長面臨難以突破的壓力，再加上央行表態低利不可能永遠存在下，房市 928 檔期呈現旺季不旺，市場觀望氣氛相對濃厚。9 月初國內出現政爭問題，隨後傳出美國量化寬鬆政策退場延後訊息，則讓市場多空力量呈現膠著結構。展望第四季市場發展趨勢，國內股匯市的表現、物價攀升及央行升息等議題、美國財政懸崖問題與國際經濟表現，均成為影響房市後續預期心理發展的重要變數。

本季台北市持續處於盤整結構，且失去主導國內房市發展方向功能，後續市況可能逐步受新北市與桃園縣市場發展所影響。新北市近三年推案規模累積戶數超過台北市五倍以上，特別是案量較大地區的後續壓力，確實值得關注。桃竹地區近 6 季累積推案戶數不僅高達台北市五倍以上，甚至超越新北市推案戶數，潛在賣壓問題更為明顯。台中市近一年多來處於緩步增溫，但量能能否有所突破，市場後續需持續關注。台南市新推個案市場中，低總價市場較為活絡，但是高價區與中價區皆呈現價漲量縮格局，後續市場仍有大量推案的供給，供給面是否面臨激戰，值得密切注意。高雄市市況持續的回溫，且比去年同期的市況佳，但是過去累積的供給量持續釋出，是否能讓價格持穩是應關注的課題。

## 一、推案規模與類型

本季新推個案數共 313 件，推案戶數計有 24,344 戶。個案總可銷金額為 3,723 億元，較上季以及去年同季均增加；主力總價<sup>1</sup>為 1,647 萬元，較上季減少而較去年同季增加；其中大廈類型推案者佔 91%。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
個案	313	34	56	84	55	30	54
	(1.0%)	(3.0%)	(-6.7%)	(-8.7%)	(31.0%)	(3.4%)	(0.0%)
	《7.9%》	《0.0%》	《16.7%》	《10.5%》	《22.2%》	《25.0%》	《-14.3%》
戶數	24,344	934	8,577	7,696	3,674	825	2,638
	(15.9%)	(14.0%)	(43.1%)	(-1.0%)	(25.9%)	(-57.1%)	(67.6%)
	《43.4%》	《30.1%》	《82.4%》	《39.9%》	《57.4%》	《-11.0%》	《-5.5%》
總可銷金額 (億)	3,723	532	1,364	1,022	431	71	304
	(5.3%)	(24.4%)	(18.1%)	(-14.0%)	(30.5%)	(-58.2%)	(14.5%)
	《32.2%》	《41.1%》	《80.5%》	《12.5%》	《41.7%》	《-29.6%》	《-18.0%》

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. 各都會區成交價漲幅方向不一，台北市跌幅最大

本季各都會區成交價僅新北市、桃竹地區及台南區呈現上漲，台中市及高雄市成交價分別為小幅及穩定下修，其中台北市出現中幅下跌。

### 2. 各都會區開價多上調，台南市調幅最高

本季各都會區開價多往上調整，台南市調升幅度近一成，台北市、台中市及高雄市則出現下修。

### 3. 各都會區議價空間方向多向下調整，僅台南市議價空間最高

本季各都會區議價空間多呈現降低，僅台南市擴大，台南市議價空間率相對最高，超過兩成。

### 4. 各都會區推案量多穩定上漲，台南市跌幅較大

本季各都會區推案規模穩定上漲，台南市下修，新北市與桃竹地區推案均超過千億元，成為目前最主要的市場。

### 5. 各都會區銷售率多下滑，僅高雄市上漲

本季各都會區 30 天銷售率多呈現穩定下滑，僅台南市及高雄市出現上漲；水準值以台北市最高，台南市最低。

### 6. 各都會區成交規模多呈現穩定下修，台南市下修最多

本季各都會區成交量呈現穩定下修，僅台中市及高雄市為小幅上漲，其中以台南市跌幅最大，桃竹地區次之。

## 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穩，較去年同季為價量俱增。成交價為中幅下跌，成交量維持穩定。本季在開價中幅調降、推案量持續小幅增加與議價空間維持穩定下，銷售率則小幅降低。本季台北市新推個案市場處於高檔調節結構，上季因推案區位相對較佳導致的價格高漲，在本季調整回長期趨勢。本季推案量規模雖較上季增加四分之一，但銷售率表現相對不理想，致使成交量未能有效擴大。整體而言，本季台北市持續處於盤整結構，且失去主導國內房市發展方向功能，後續市況可能逐步受新北市與桃園縣市場發展所影響。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價漲量穩，較去年同季為價量俱增。成交價中幅上漲，成交量維持穩定。本季在開價中幅上漲、推案量維持穩定與議價空間中幅降低下，銷售率則小幅降低。本季新北市房價上漲主要是因上季大跌後的推案區位調整所致，價格趨勢回歸長期趨勢。本季推案量雖較上季增加近兩成，但同樣因銷售率難以突破，至使成交規模仍與上季相當。整體而言，新北市近三年推案規模累積超過 1.1 兆，平均每季推案約 921 億元，同期間的推案戶數超過台北市五倍以上，長期累積的賣壓將是後市發展的一大考驗，特別是近年案量較大地區的後續壓力，確實值得關注。

3. 國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為價漲量縮，較去年同季為價量俱增。成交價小幅上漲，成交量則中幅減少。本季在開價、推案量與議價空間均維持穩定，銷售率則中幅降低。本季桃竹地區新推個案市場連續兩季出現高檔調節結構，房價雖仍維持上漲趨勢，但推案量較上季減少 14%，且因銷售率逐漸降低，至使成交規模較上季萎縮約 35%。整體而言，桃竹地區近 6 季累積推案規模達 5,289 億元，平均每季案量 882 億元，同期間推案戶數不僅高達台北市五倍左右，甚至超越新北市推案戶數，因此潛在賣壓問題更為明顯，市場後續風險仍需持續關注。
4. 國泰台中市房地產指數，相較上一季為價跌量增，相較去年同季為價漲量增。價格小幅下跌，成交量小幅增加。本季在推案量小幅擴大、開價小幅調降與議價空間維持穩定下，銷售率亦維持穩定。本季台中市新推個案市場持續處於價格震盪向上結構，成交量亦處於相對高點，市場突破能量有待觀察。整體而言，近一年多來台中市處於緩步增溫，而市場後續需持續關注成交量是否能持續向上，有所突破。
5. 國泰台南市房地產指數，相較上季為價漲量縮，較去年同季為價漲量穩。本季建商開價大幅增加，議價空間大幅擴大，成交價出現小幅漲價趨勢，成交量與上一季相比大幅萎縮，市況屬高檔調整結構，價格接受度能否通過市場的考驗有待後續觀察。整體而言，台南市新推個案的成交價漲幅趨緩，但是開價還在攀升之中，本季 30 天銷售率中幅增加，低價區成交價與成交量齊揚，低總價市場較為活絡，但是高價區與中價區皆呈現價漲量縮格局。在連續累積 6 季的大量推案之後，後續市場仍有大量推案的供給，供給面是否面臨激戰，值得密切注意。
6. 國泰高雄市房地產指數，相較上季為價穩量增，較去年同季為價量俱增。本季推案量維持穩定，由於低價區市場成交量較大，使得全市開價呈現中幅減少，議價空間大幅縮小，成交價維持穩定，成交量則小幅增加，銷售率則中幅增加。整體而言，高雄市市況持續的回溫，且比去年同期的市況佳，但是過去累積的供給量持續釋出，後續是否讓價格持穩是應關注的課題。

2013 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	27.97	0.52%(Δ)	15.16	-2.34%(Δ)	19.04	-14.00%(-)	173.51	-9.43%(Δ)
台北市	81.35	-5.86%(--)	13.46	3.19%(Δ)	23.50	-18.82%(-)	60.08	1.03%(Δ)
新北市	42.09	6.00%(++)	14.52	-5.55%(--)	19.37	-15.16%(-)	182.76	0.20%(Δ)
桃竹地區	21.00	2.47%(+)	13.56	-5.03%(Δ)	21.28	-24.93%(--)	276.40	-35.43%(--)
台中市	17.68	-3.79%(-)	17.22	2.67%(Δ)	15.19	-1.54%(Δ)	354.35	28.45%(+)
台南市	13.76	3.25%(+)	20.42	33.03%(+++)	12.82	18.47%(+)	146.14	-50.53%(---)
高雄市	17.21	-1.42%(Δ)	17.34	-17.54%(---)	17.16	42.35%(++)	231.08	62.93%(+)

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. 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皆維持穩定；議價空間率部分，台北市 A 級辦公室維持穩定，台北市 B 級與新北市辦公室擴大，內湖科技園區辦公室縮小；空置率部份，內湖科技園區辦公室維持穩定，台北市 A 級與台北市 B 級辦公室下降，而新北市辦公室呈現擴大之情形。
2. 台北市 A 級辦公室租金開價及議價空間率指數部分，除民生建國路段各路段皆維持穩定或不變；空置率部分，各路段多呈現下降之情況。

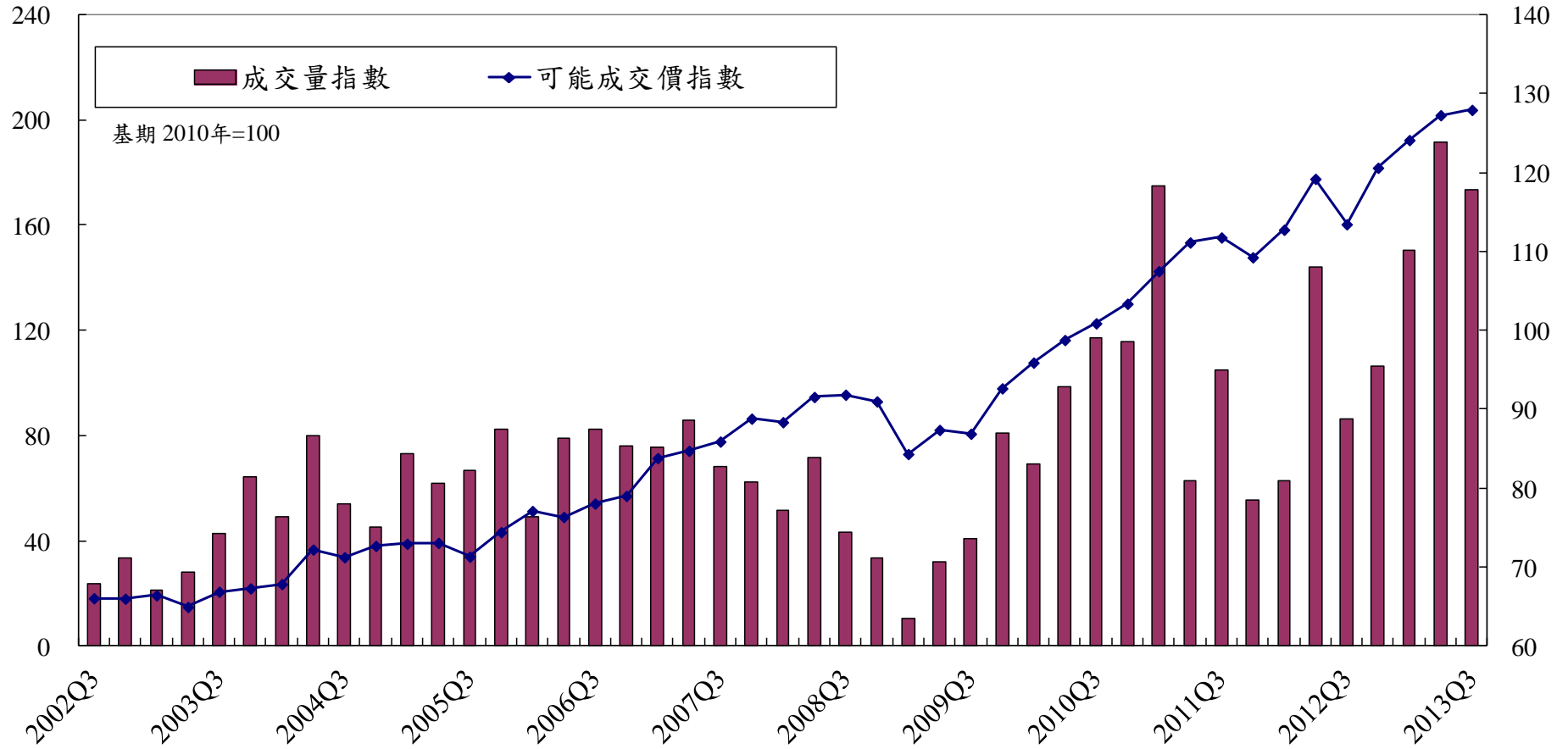
2013 年第 3 季	台北市 A 級		台北市 B 級		內湖科技園區		新北市	
開價 (元/坪)	2,778 (0.02%)		1,772 (0.26%)		1,302 (0.57%)		1,084 (-0.57%)	
議價空間 率(%)	10.76% (-0.24%)		10.72% (3.60%)		15.29% (2.35%)		13.00% (-1.76%)	
空置率 (%)	11.23% (-2.08%)		8.40% (-5.95%)		20.49% (-0.77%)		14.55% (4.45%)	
台北市 A 級	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 生路段	民生建 國路段	南京松 江路段		忠孝襄 陽路段	
開價 (元/坪)	3,294 (0.00%)	2,536 (0.22%)	2,719 (0.00%)	2,132 (0.00%)	2,131 (0.00%)		2,308 (-0.28%)	
議價空間 率(%)	9.11% (0.00%)	8.10% (-0.18%)	17.49% (0.00%)	11.80% (-2.34%)	8.92% (0.00%)		11.40% (0.23%)	
空置率 (%)	15.14% (-1.03%)	6.87% (0.26%)	11.84% (-4.89%)	11.10% (-0.15%)	6.45% (-14.97%)		6.88% (-1.75%)	

註：括號內為相較前一季之變動率。

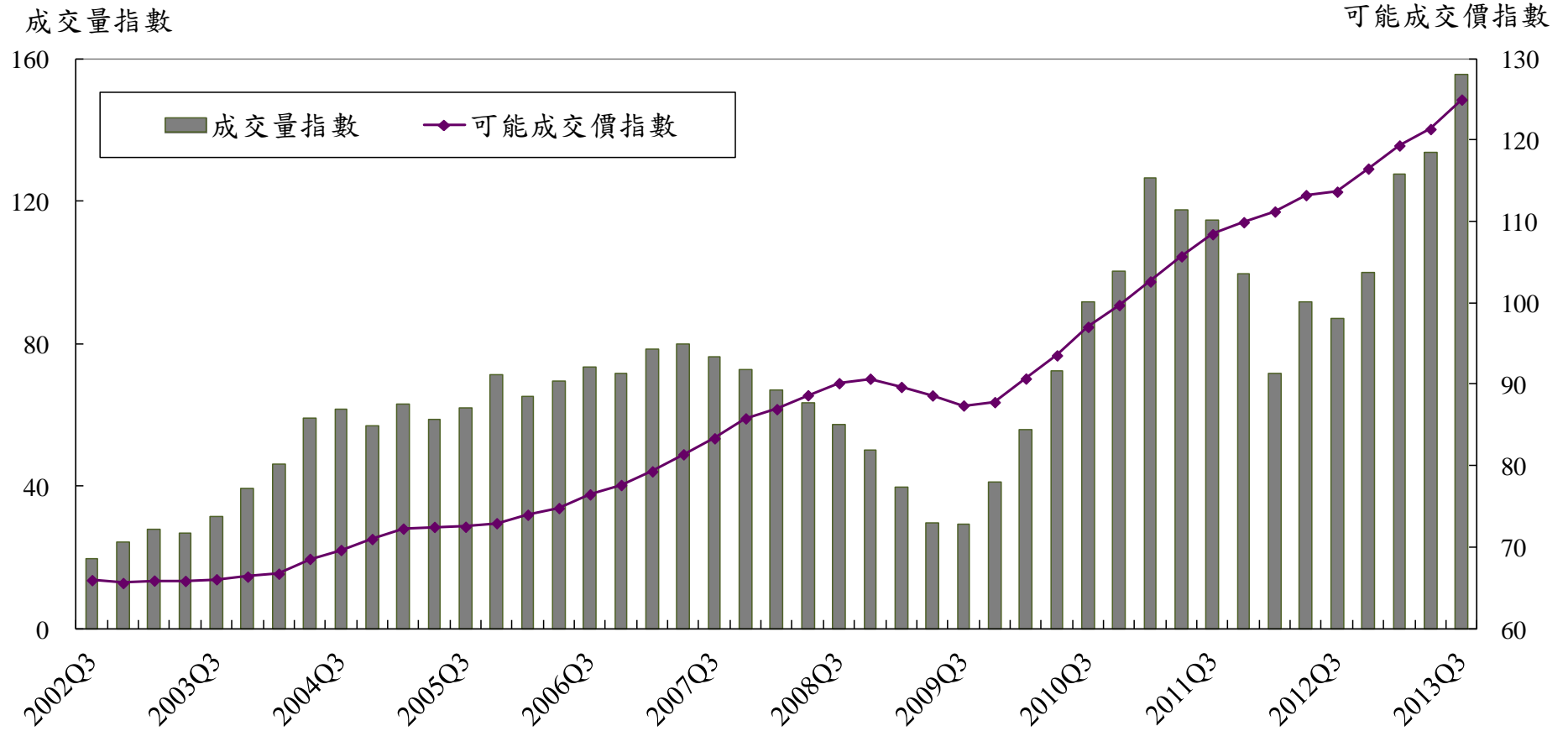
國泰全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

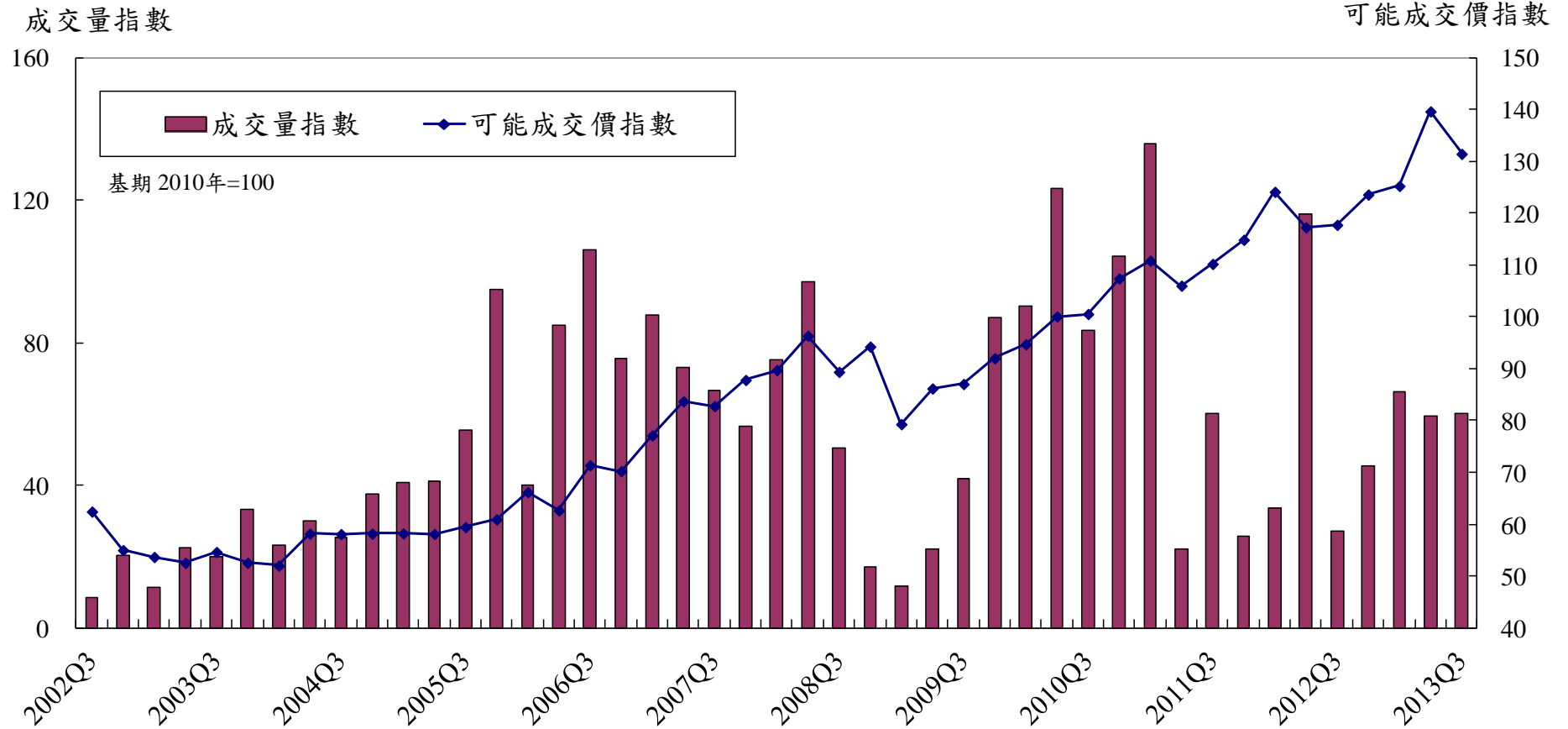
可能成交價指數



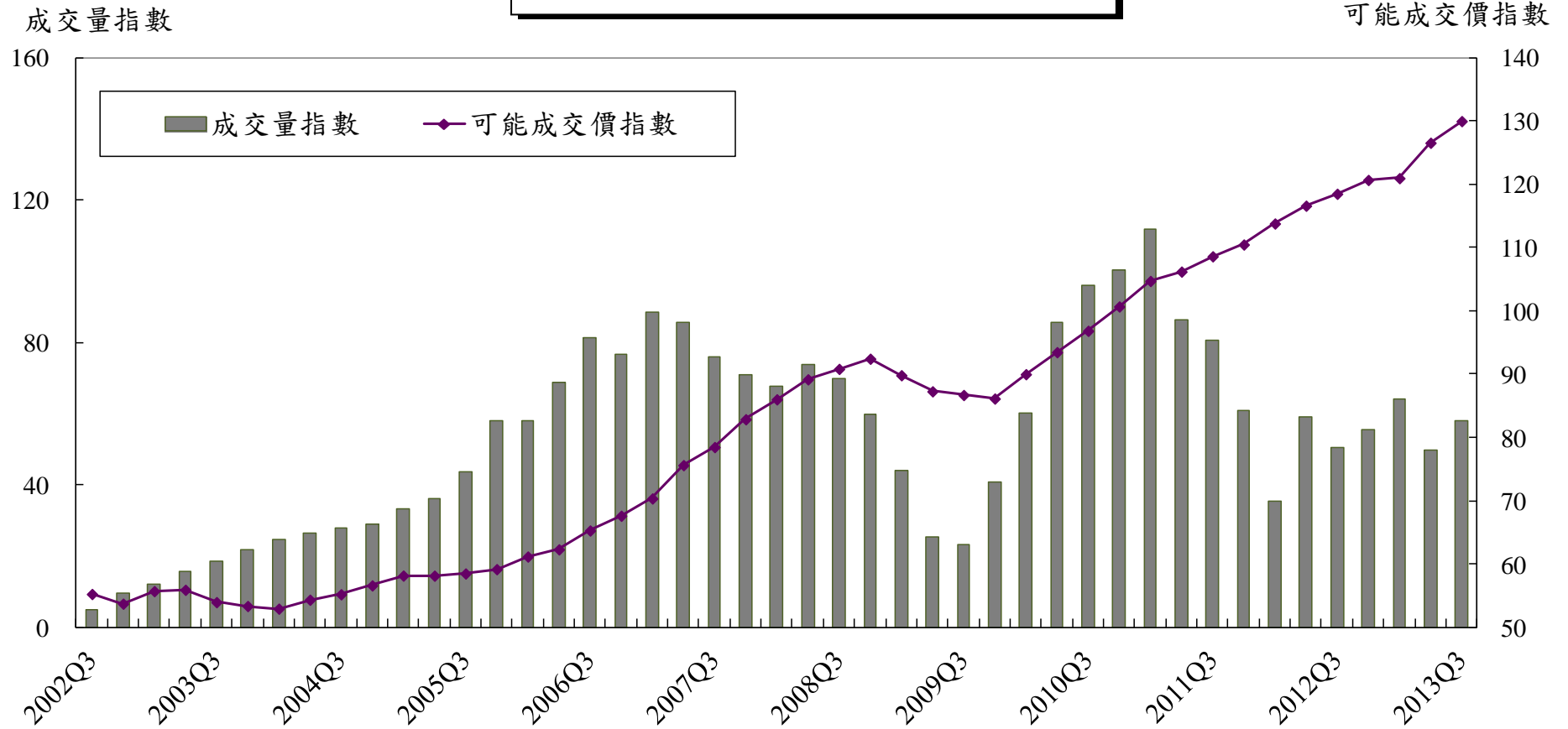
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



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)

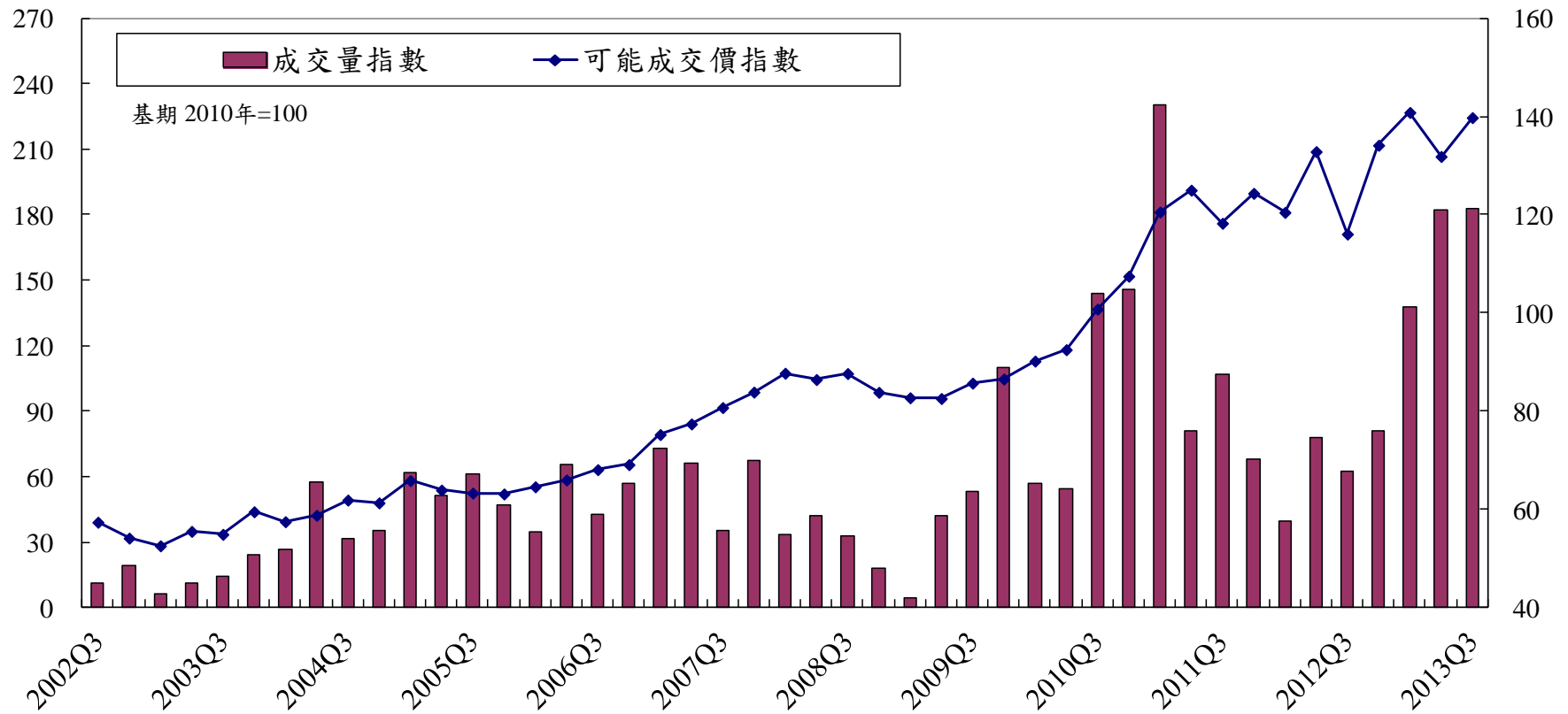




國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

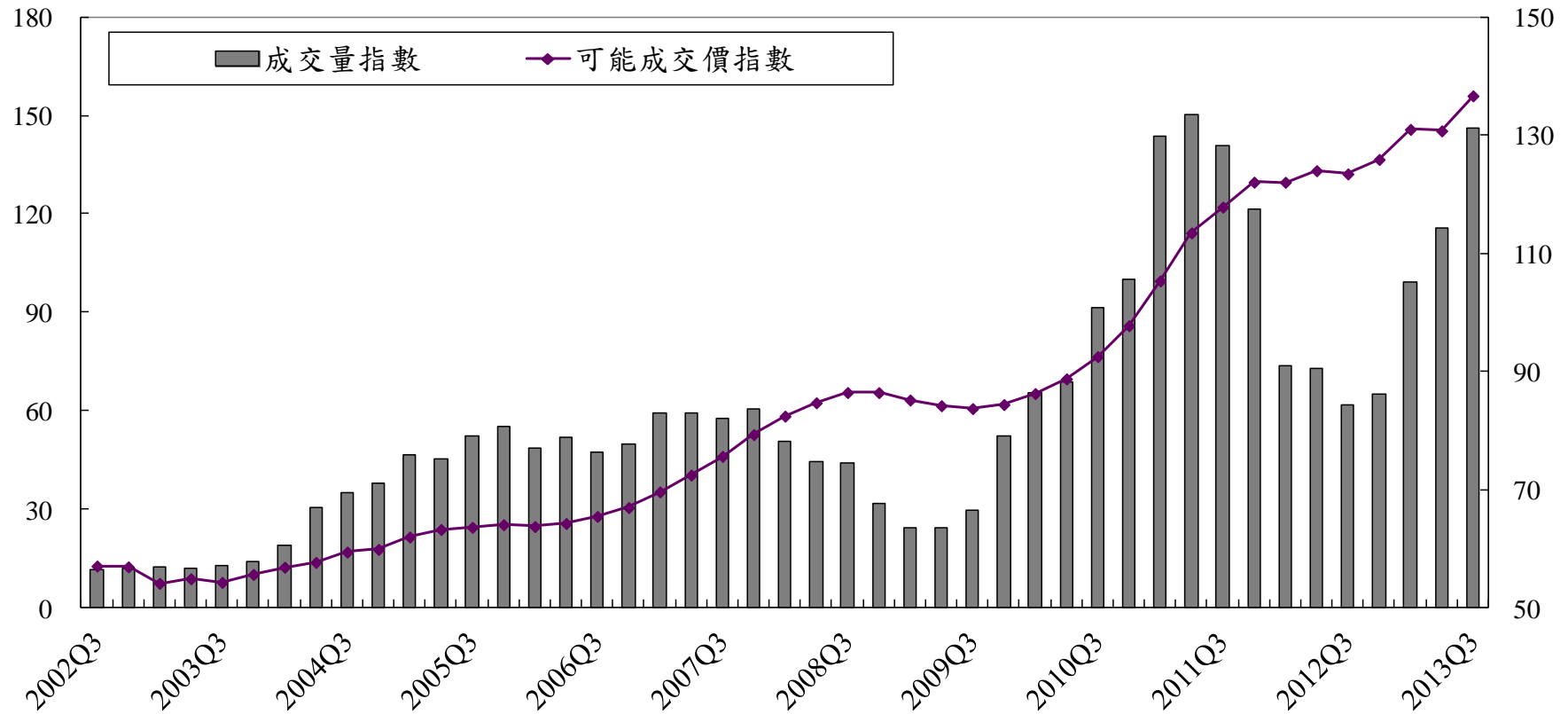
可能成交價指數



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



## 2013 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	%
10207	全國	98	9,705,562	5,910	21.67	1,282	1,685	14.27
10208		103	12,452,634	8,996	16.33	1,469	1,610	14.44
10209		112	15,073,547	9,438	19.97	1,882	1,609	16.44
10207	北市	9	1,233,400	258	24.75	64	3,813	10.30
10208		11	1,587,757	233	24.21	56	4,175	15.34
10209		14	2,498,616	443	22.41	99	4,825	14.30
10207	新北	18	3,281,263	1,960	22.07	434	1,815	12.60
10208		13	3,656,754	2,987	13.69	412	1,256	11.77
10209		25	6,697,911	3,630	22.58	816	1,980	17.76
10207	桃竹	23	2,429,649	1,676	25.45	425	1,639	13.18
10208		37	5,684,059	3,977	18.87	749	1,513	14.38
10209		24	2,102,500	2,043	22.54	460	1,038	12.28
10207	台中	15	1,192,000	821	16.58	137	1,800	16.64
10208		19	881,800	835	14.47	120	1,391	17.32
10209		21	2,233,900	2,018	14.93	305	1,254	17.42
10207	台南	11	143,210	157	11.06	17	988	16.31
10208		9	196,264	171	12.33	21	1,168	15.61
10209		10	368,620	497	13.54	67	990	23.36
10207	高雄	22	1,426,040	1,038	19.69	205	2,165	17.97
10208		14	446,000	793	14.06	111	2,340	16.46
10209		18	1,172,000	807	16.96	135	1,878	17.40