

## 摘要

2014 年第 1 季國泰全國房地產指數，相較上一季為價跌量縮，較去年同季為價漲量縮。本季市場呈現明顯的南熱北冷結構，北部縣市在 329 檔期出現市場衰退現象，加上推案規模仍處長期較高規模，且短期因搶照現象未明顯疏減，後續賣壓問題值得重視。本季在各界對房市前景較不樂觀的預期下展開，加上美國量化寬鬆政策退場議題持續，民生物價攀升，實價登錄覆議案，以及服貿議題所導致的學運與衍生的政治社會衝擊等因素，市場後續變數仍多。整體而言，短期國內房市潛在的風險問題有擴大跡象，後續政治與社會動盪氛圍將呈現收斂或發散，政府相關經濟政策如何因應國內與國際經濟潛在問題，以及短期內股市表現，與服貿議題是否能夠帶動陸資話題等，均是影響房市後續發展的重要變數。

本季台北市在 329 檔期中採取提高開價與減少推案的守中帶攻模式，讓市況得以維持較為穩定的結構，後續價格與交易量波動方向與幅度較為撲朔。新北市若未能在短期內重新回復穩定結構，後續將很可能正式進入衰退趨勢，而市場上長期累積的餘屋，以及尚未明顯縮減推案的結構，將成為後市發展的重大考驗。桃竹地區新推個案市場未能延續過去一年多持續擴張趨勢，房市面臨的問題與新北市相似，市場後續發展風險已正式浮上檯面。台中市房市仍屬高檔結構，但擴張力道在本季似有降溫，市場短期內應屬相對穩定結構，但中長期趨勢仍有待觀察。台南市市況屬高檔向上調整的格局，價格向上攀升的趨勢明顯，本季推案量雖維持穩定，但後續還有龐大推案蓄勢待發，市場已出現調節供給的警覺性。高雄市成交價格再向上探，但是銷售率和成交量的縮減，顯示市場維持理性的反應，價格接受度有待觀察。

### 一、推案規模與類型

本季新推個案數共 285 件，推案戶數計有 15,888 戶。個案總可銷金額為 3,151 億元，較上季與去年同季減少；主力總價<sup>1</sup>為 1,494 萬元，較上季及去年同季均減少；其中大廈類型推案者佔 88%。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
個案	285	27	51	65	65	26	51
	(-6.3%)	(-18.2%)	(-17.7%)	(-7.1%)	(18.2%)	(-18.8%)	(-1.9%)
	《13.1%》	《-18.2%》	《30.8%》	《4.8%》	《91.2%》	《8.3%》	《-15.0%》
戶數	15,888	796	4,927	4,426	3,051	1,190	1,498
	(-18.7%)	(-35.3%)	(-14.7%)	(-16.7%)	(-8.6%)	(-21.9%)	(-36.4%)
	《-9.3%》	《-45.7%》	《0.2%》	《-19.3%》	《7.5%》	《44.2%》	《-24.6%》
總可銷金額 (億)	3,151	383	1,197	607	555	162	248
	(-21.5%)	(-51.9%)	(-11.1%)	(-24.9%)	(-4.8%)	(-10.3%)	(-17.7%)
	《-0.1%》	《-25.7%》	《29.3%》	《-33.4%》	《47.6%》	《37.1%》	《-19.3%》

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）則採主力坪數乘上可銷戶數比例加權平均計算。另外，此處之價格均為開價。

## 二、價量指數狀況

### 1. 南高都會區成交價大幅上漲，新北市大幅下滑

本季各都會區成交價僅台南市及高雄市呈現大幅上漲，其餘都會區則呈現穩定或下跌狀況，其中新北市及桃竹地區分別為大幅及中幅下跌。

### 2. 各都會區開價漲跌互見，新北市跌幅最大

本季各都會區開價漲跌互見，台南市及高雄市漲幅皆超過一成，新北市與桃竹地區則出現大幅及中幅下跌。

### 3. 各都會區議價空間呈現穩定波動，台南市議價空間最高

本季各都會區議價空間多呈現穩定波動，僅台北市小幅擴大，其餘都會區則呈現穩定或縮小，其中，台南市議價空間率相對最高。

### 4. 各都會區推案量規模穩定縮小，台北市縮減最大

本季各都會區推案規模多呈現穩定或縮小，新北市推案破千億為主要市場，桃竹地區萎縮幅度超過二成，而台北市則下滑五成。

### 5. 各都會區銷售率多下滑，僅台北市上漲

本季各都會區 30 天銷售率多呈現下滑，僅台北市上漲，銷售率超過三成；以水準值而言，台北市最高，台南市最低。

### 6. 各都會區成交規模同步縮減，新北市下修最多

本季各都會區成交量同步呈現萎縮，除了台南市穩定縮減，其餘都會區成交量縮減皆超過三成，以新北市跌幅最大，台北市次之。

## 三、各地區市場表現

1. 國泰全國房地產指數，相較上一季為價跌量縮，較去年同季為價漲量縮。本季市場呈現明顯的南熱北冷結構，北部縣市在 329 檔期出現市場衰退現象，對後市發展造成不輕的壓力。加上整體推案規模仍處於長期相對較高規模，且短期因搶照現象仍未明顯疏減，後續賣壓問題可能接踵而來。本季在國內各界對今年度房市前景較不樂觀的預期下展開，加上美國量化寬鬆政策退場議題持續，民生物價不斷攀升，實價登錄覆議案，以及服貿議題所導致的太陽花學運與衍生的政治社會衝擊等負面因素，市場空方力量似乎已逐步超越多方。整體而言，短期國內房市潛在的風險問題有擴大跡象，後續政治與社會動盪氛圍將呈現收斂或發散，政府相關經濟政策如何因應國內與國際經濟潛在問題，以及短期內股市表現，與服貿議題是否能夠帶動陸資話題等，均是影響房市後續發展的重要變數。
2. 國泰台北市房地產指數，相較上一季為價穩量縮，相較去年同季均為價量俱穩。本季台北市新推個案市場仍處於高檔調整結構，本季因高價位個案比例

增高，雖然議價空間亦較上季擴大，仍使成交價獲得一定支撐。但推案量未能延續上季擴大規模，致使成交量指數較上季萎縮三成。整體而言，本季台北市在 329 檔期中採取提高開價與減少推案的守中帶攻模式，讓市況得以維持較為穩定的結構，後續價格與交易量波動方向與幅度較為撲朔，個案表現差異擴大是較可確定的趨勢。

3. 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價跌量縮，較去年同季為價跌量穩。本季新北市房市出現近年來少見的衰退現象，六項指標相對上季均呈現轉壞，成交價、交易量與銷售率也較去年同季差，市況出現反轉壓力相對明顯。整體而言，新北市若未能在短期內重新回復穩定結構，後續將很可能正式進入衰退趨勢，而市場上長期累積的餘屋，以及尚未明顯縮減推案的結構，將成為後市發展的重大考驗。
4. 國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為價量俱縮，較去年同季為價穩量縮。本季桃竹地區新推個案市場未能延續過去一年多持續擴張趨勢，出現較為明顯的向下修正結構。相較上季有五項指標呈現轉壞，相較去年同季則有四項指標變差，市況反轉現象雖不若新北市嚴重，但趨勢結構改變的現象依然明顯。整體而言，桃竹地區房市面臨的問題與新北市相似，市場後續發展風險已正式浮上檯面。
5. 國泰台中市房地產指數，相較上一季為價穩量縮，相較去年同季為價漲量穩。本季台中市新推個案市場處於高檔盤整結構，成交價持續上升但成交量與銷售率則未能突破，短期擴張的趨勢有減緩現象。整體而言，本季台中市房市仍屬高檔結構，但擴張力道在本季似有降溫，市場短期內應屬相對穩定結構，但中長期趨勢仍有待觀察。
6. 國泰台南市房地產指數，相較上季為價漲量穩，較去年同季為價漲量穩。本季台南市新推個案市場建商開價大幅增加，議價空間小幅縮小，成交價出現大幅上漲的趨勢，成交量與上一季相比為穩定，市況屬高檔向上調整的格局，價格向上攀升的趨勢明顯。整體而言，高價區成交價的漲幅大於低價區的漲幅，在市場供給量大增之後，高價區個案的區位條件較佳，成長潛力較好。在連續的大量推案之後，本季推案量雖維持穩定，但後續還有龐大推案蓄勢待發。
7. 國泰高雄市房地產指數，相較上季為價漲量縮，較去年同季為價漲量穩。本季推案量維持穩定，開價呈現大幅上漲，議價空間穩定，可能成交價也大幅的上漲，成交量降低，銷售率則小幅降低。本季高雄市新推個案市場持續從價穩量增結構轉為價漲量縮，高價區、中價區和低價區的成交價全面上漲，價格向上挑戰的企圖非常明顯。整體而言，高雄市的市況在上一季有成交量放大的鼓舞之後，本季價格再向上探，但是銷售率和成交量的縮減，顯示市場維持理性的反應，價格接受度有待觀察。

2014 年 第 1 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	29.01	-2.51%(--)	15.24	0.30%(Δ)	16.39	-16.00(-)	126.46	-34.07%(--)
台北市	82.98	2.14%(Δ)	15.19	8.08%(+)	36.27	36.39%(++)	66.71	-34.42%(--)
新北市	38.67	-7.70%(---)	15.40	4.90%(Δ)	15.50	-26.93%(--)	128.35	-35.06%(-)
桃竹地區	20.98	-3.19%(--)	12.80	-3.29%(Δ)	19.01	-11.17%(-)	146.86	-33.27%(--)
台中市	20.61	2.81%(Δ)	16.41	-4.29%(-)	11.92	-26.90%(--)	358.03	-30.39%(-)
台南市	15.41	10.97%(+++)	18.34	-3.44%(-)	11.71	2.74%(Δ)	305.93	-7.84%(Δ)
高雄市	20.79	12.72%(+++)	17.03	5.14%(Δ)	13.86	-19.43%(-)	151.79	-33.69%(--)

註：△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. 辦公室各路段租金價格穩定波動，空置率部分亦多呈現穩定

開價及議價空間率部分，台北市 A 級、台北市 B 級與內湖科技園區與新北市辦公室皆維持穩定。空置率部分台北市 A 級、內湖科技園區與新北市辦公室呈現穩定，台北市 B 級辦公室，較上季縮小 9.08%，減少 0.68 個百分點。

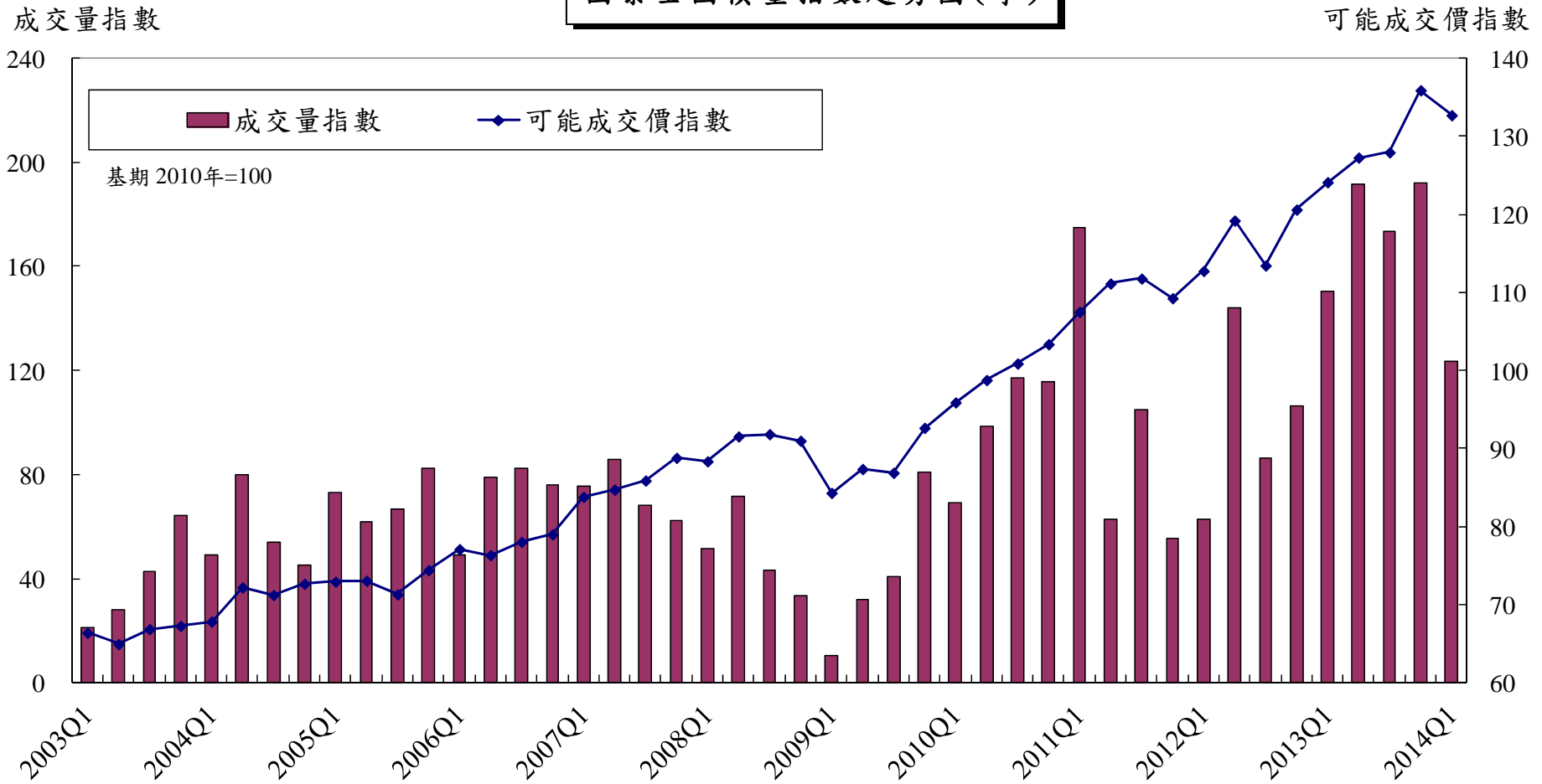
##### 2. 台北市 A 級辦公室租金開價多呈現穩定上漲，空置率則漲跌互見

台北市 A 級辦公室租金開價及議價空間率指數部分，信義計畫區相較上季擴大，南京松江路段相較上季縮小，其他路段皆維持穩定；空置率部分，各路段呈現上下不一之情況，其中以信義計畫區空置率最高，南京松江路段空置率最小。

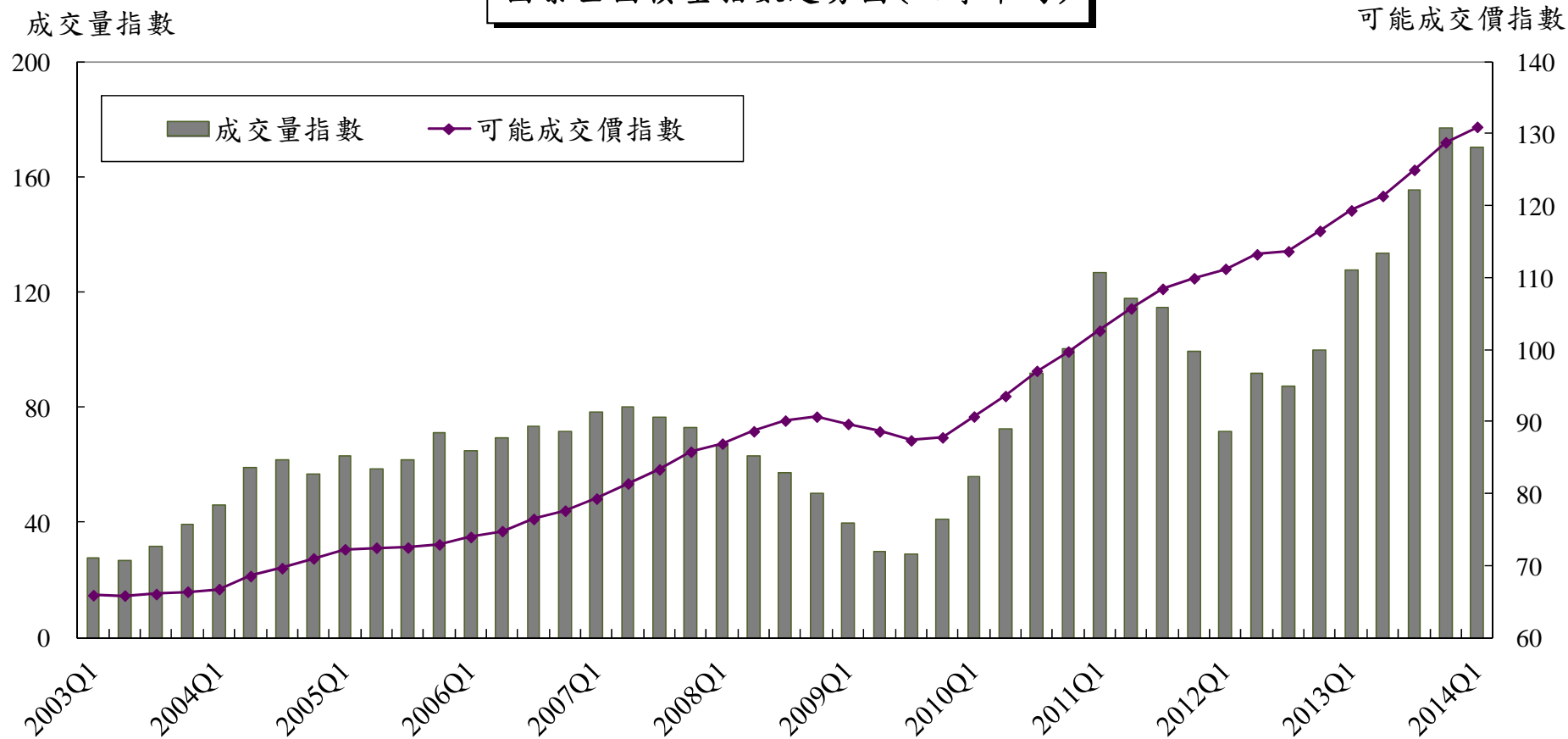
2014 年 第 1 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	新北市		
開價 (元/坪)	2,772 (0.02%)	1,778 (0.14%)	1,304 (0.08%)	1,079 (-0.21%)		
議價空間 率(%)	10.88% (1.18%)	10.93% (1.33%)	15.13% (-0.29%)	13.14% (-1.68%)		
空置率 (%)	11.01% (0.27%)	6.84% (-9.08%)	20.28% (-1.40%)	13.18% (-2.06%)		
台北市 A 級	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 生路段	民生建 國路段	南京松 江路段	忠孝襄 陽路段
開價 (元/坪)	3,295 (0.12%)	2,544 (0.00%)	2,696 (0.00%)	2,141 (0.00%)	2,079 (-0.88%)	2,315 (0.00%)
議價空間 率(%)	9.51% (4.37%)	8.25% (0.00%)	17.68% (0.00%)	12.18% (0.00%)	6.80% (-5.73%)	11.66% (0.00%)
空置率 (%)	14.39% (-5.17%)	9.47% (15.06%)	9.65% (2.21%)	10.77% (4.65%)	4.77% (0.00%)	7.26% (-3.77%)

註：括號內為相較前一季之變動率。

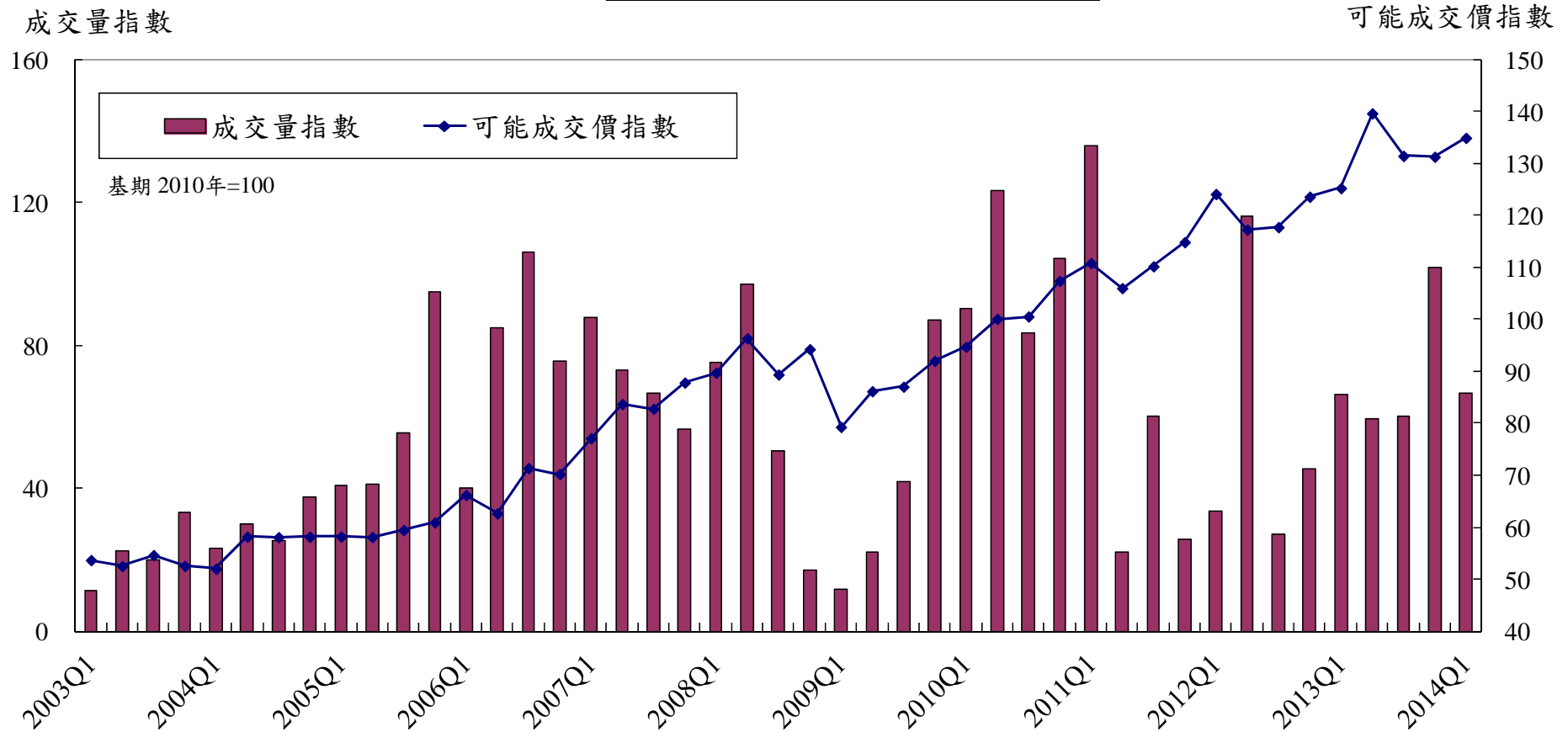
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



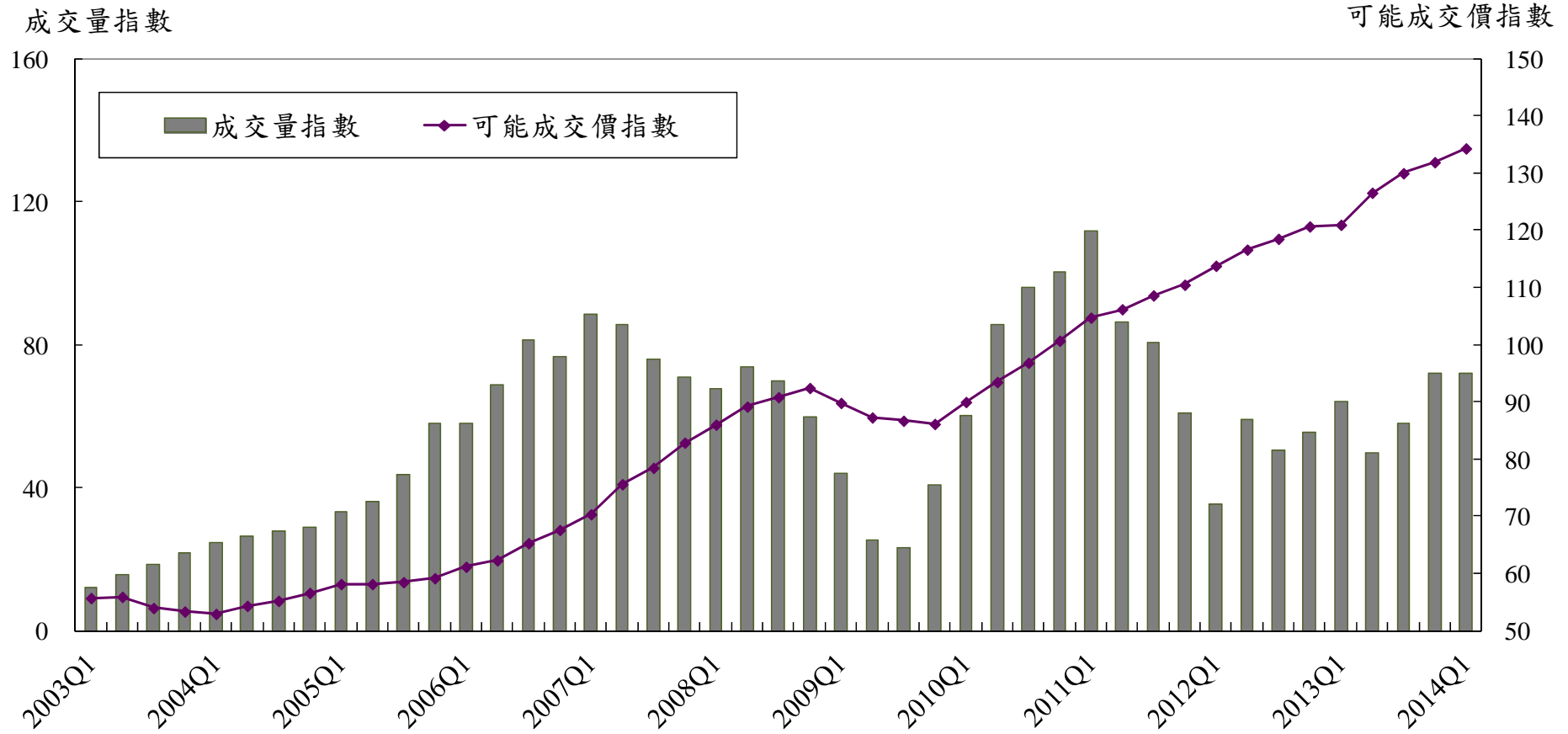
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



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)

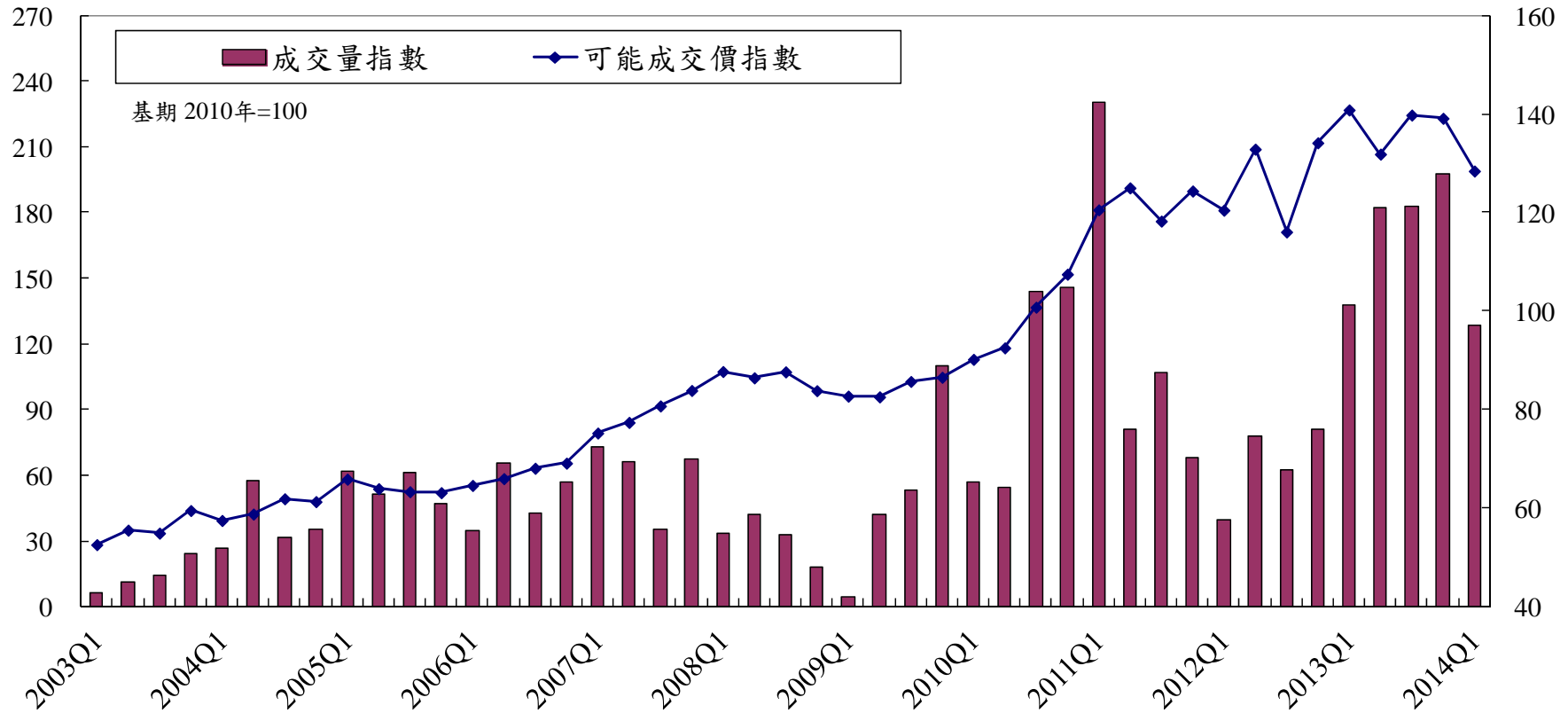




國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

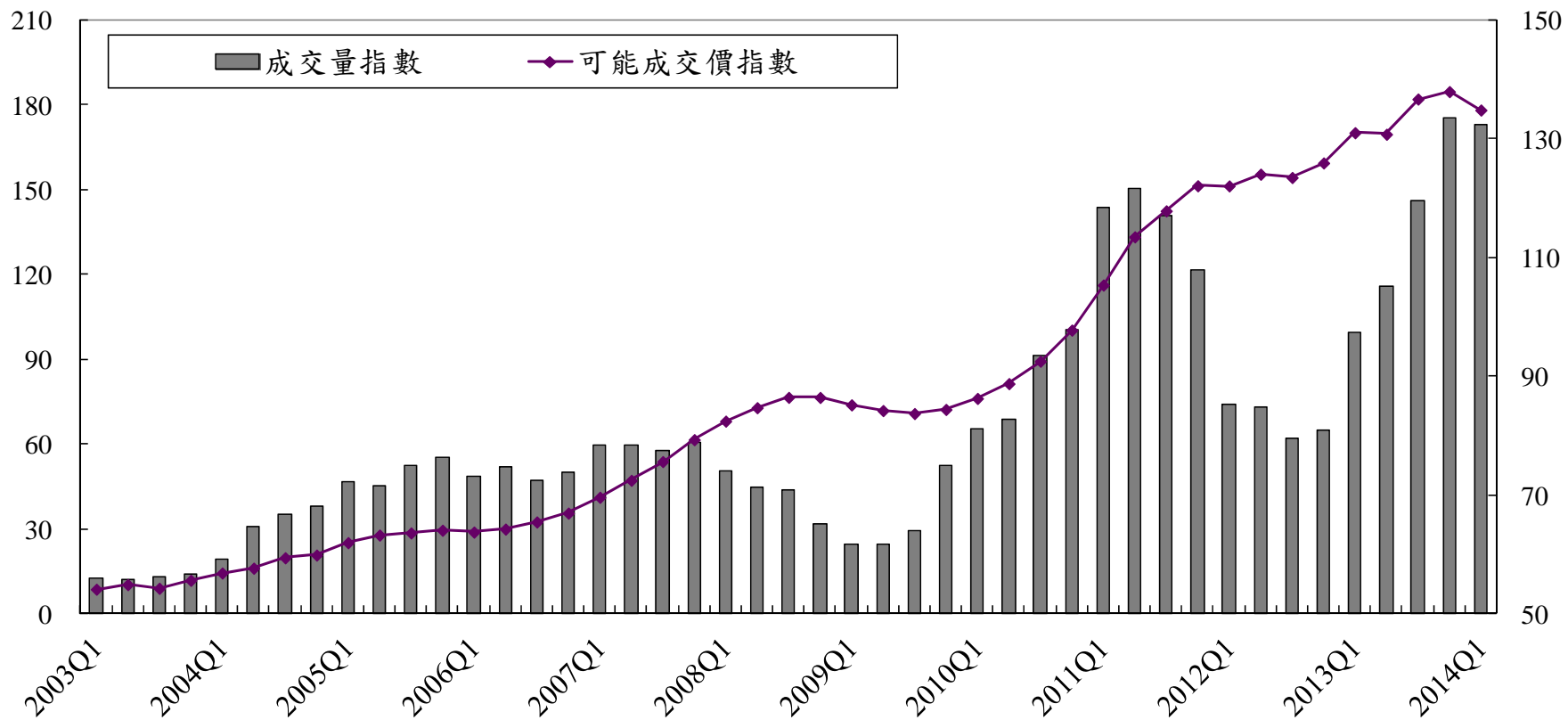
可能成交價指數



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



## 2014 年第 1 季各地區 1 至 3 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	%
10301	全國	99	9,277,588	5,146	17.33	893	1,600	15.29
10302		73	9,370,531	3,963	15.42	613	1,766	15.64
10303		113	12,865,780	6,779	15.32	1,039	1,311	14.95
10301	北市	14	1,653,709	321	44.93	144	4,650	16.87
10302		5	1,305,863	245	21.51	53	4,240	14.00
10303		8	868,225	230	39.89	92	2,895	14.13
10301	新北	18	3,278,620	1,618	15.39	252	1,925	18.23
10302		12	2,897,338	1,123	20.63	233	1,860	13.97
10303		21	5,789,046	2,186	12.95	283	1,522	14.05
10301	桃竹	24	1,840,250	1,472	19.92	293	982	10.76
10302		12	1,764,895	878	12.29	108	1,174	13.19
10303		29	2,469,170	2,076	18.17	377	913	14.08
10301	台中	19	1,683,000	1,182	12.48	147	1,005	15.69
10302		19	1,731,000	646	12.32	79	902	16.33
10303		27	2,135,000	1,223	11.16	137	1,348	17.16
10301	台南	8	197,830	240	11.90	28	681	17.25
10302		9	795,135	613	11.05	69	1,338	19.37
10303		9	629,340	337	12.78	43	2,217	17.23
10301	高雄	16	624,180	313	9.43	29	1,269	16.86
10302		16	876,300	458	15.60	71	2,016	19.35
10303		19	975,000	727	14.67	107	765	15.65