

摘要

2014 年第 2 季國泰全國房地產指數，各地區市況呈現極度分歧的凌亂結構，整體趨勢偏向盤整反轉格局。本季市場從上季南熱北冷結構，轉化為雙北與南高價格下跌。特別是雙北市價格均已低於去年同季價格，顯示價格支撐力道已相當薄弱。此外，本季在房屋稅條例修訂提高囤屋者稅率，央行擴大豪宅與第二屋貸款成數管制，以及財政部宣布制訂房地合一實價課稅制度，市場上觀望與延後購屋氣氛相對明顯。整體而言，本季市場在大量推案下，未能有效塑造熱絡氣息，後市在供給過剩問題正式浮現下，價格支撐能量可能更加鬆動；此外，財政部的不動產稅改方案與後續發酵狀況，以及縣市首長選舉，將進一步影響下半年房市發展，市場上的風險與變數顯得相對複雜。

本季台北市在價格調降下穩住成交量，但價格支撐能力較為不足，此現象是否對後市造成進一步衝擊，值得特別關注。新北市市場已逐漸進入衰退格局，市場上長期累積的餘屋，以及新推案量尚未明顯縮減，仍可能將成為後市發展的重大壓力。桃竹地區累積賣壓是後市極大隱憂，是否逐漸步入新北市後塵，仍待後續觀察。台中市房市持續處於高檔結構，但後市的價格能否擴張與推案量是否維持足夠能量，以及長期累積餘屋問題，實為後續觀察重點。台南市在近兩年連續大量推案下，後市較可能呈現高檔盤整格局，短期壓力相對較輕。高雄市市況雖仍屬活絡，但長期累積餘屋、價格出現鬆動與議價空間高達兩成，是否會影響後市發展，確實是應進一步關注的重點。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 345 件，推案戶數計有 21,107 戶。個案總可銷金額為 3,891 億元，較上季與去年同季增加；主力總價¹為 1,561 萬元，較上季與去年同季增加；其中大廈類型推案者佔 92%。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
個案	345	46	60	76	61	33	69
	(21.1%)	(70.4%)	(17.6%)	(16.9%)	(-6.2%)	(26.9%)	(35.3%)
	《11.3%》	《39.4%》	《0.0%》	《-17.4%》	《45.2%》	《13.8%》	《27.8%》
戶數	21,107	1,872	4,707	5,362	4,104	2,042	3,020
	(32.8%)	(135.2%)	(-4.5%)	(21.1%)	(34.5%)	(71.6%)	(101.6%)
	《0.5%》	《128.6%》	《-21.4%》	《-31.0%》	《40.6%》	《6.3%》	《91.9%》
總可銷金額 (億)	3,891	641	1,102	729	824	237	359
	(23.5%)	(67.3%)	(-7.9%)	(20.0%)	(48.5%)	(45.9%)	(45.0%)
	《10.0%》	《49.9%》	《-4.6%》	《-38.6%》	《149.5%》	《39.6%》	《35.0%》

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，此處之價格均為開價。

二、價量指數狀況

1. 雙北及南高都會區可能成交價有顯著跌幅，桃竹地區及台中市則為上漲

本季各都會區成交價僅桃竹地區及台中市呈現上漲，其於都會區則呈現穩定或下跌狀況，其中台北市及高雄市為中幅下跌。

2. 各都會區開價漲跌互見，台北市及台南市開價顯著下跌

本季各都會區開價漲跌互見，其中，桃竹地區及台中市為中幅上漲，而台北市與台南市則分別出現中幅及大幅下跌。

3. 各都會區議價空間多呈現穩定或縮小，高雄市議價空間最高

本季各都會區議價空間多呈現穩定或縮小，其中，台南市較上季大幅縮小二成，而台中市及高雄市議價空間率擴大，高雄市議價空間率相對最高。

4. 各都會區推案量規模穩定上漲，台北市擴增最多

本季各都會區推案規模多呈現穩定或上升，僅新北市縮小，其中，台中市及南高都會區皆上漲超過四成，而台北市則上漲六成七。

5. 各都會區銷售率多下滑，僅台南市上漲

本季各都會區 30 天銷售率多呈現下滑，僅台南市大幅上漲，銷售率超過二成；以水準值而言，台北市最高，台中市最低。

6. 各都會區成交規模多呈現穩定上漲，台南市擴增最多

本季各都會區成交量同步呈現穩定及上升，除了新北市穩定縮減，其餘都會區成交量皆顯著增加，以台南市擴增幅最大，高雄市次。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價跌量增。本季台北市出現 5.59% 的跌價，相對去年同季高峰下跌近一成。本季推案量雖較上季增加六成，但銷售率卻減少三分之一，因此在成交量提升下，卻也開始累積新增餘屋。整體而言，本季台北市在價格調降下穩住成交量，但價格支撐能力較不足，此現象是否對後市造成進一步衝擊，值得特別關注。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價量俱穩，較去年同季為價跌量縮。本季新北市房市延續上季的衰退現象，價格與成交量均出現穩定負向波動，成交價、交易量與銷售率均連續兩季低於去年同季水準，市況反轉現象相對明顯。整體而言，新北市市場已逐漸進入衰退格局，市場上長期累積的餘屋，以及新推案量尚未明顯縮減，仍可能將成為後市發展的重大壓力。

3. 國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為價漲量穩，較去年同季為價漲量縮。本季桃竹地區新推個案市場屬於高檔盤整結構，推案量持續處於相對高點，但近一年銷售率與成交量呈現逐步遞減趨勢。整體而言，桃竹地區累積賣壓是後市極大隱憂，是否逐漸步入新北市後塵，仍待後續觀察。
4. 國泰台中市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價漲量穩。本季台中市以創新高的推案量，讓市場在高檔盤整下繼續突破，房價相對去年同季漲幅16.57%為各地區最高，然30天銷售率因推案量大增而降低。整體而言，本季台中市房市持續處於高檔結構，但後市的價格能否擴張與推案量是否維持足夠能量，以及長期累積餘屋問題，實為後續觀察重點。
5. 國泰台南市房地產指數，相較上季為價跌量增，較去年同季為價量俱增。受到容積獎勵上限政策即將緊縮影響之下，推案量持續增加，在部分指標型大案銷售熱絡帶動之下，銷售率及成交量均創下新高。整體而言，台南市在近兩年連續大量推案下，後市較可能呈現高檔盤整格局，短期供給增加的壓力使得市場競爭激烈。
6. 國泰高雄市房地產指數，相較上季為價跌量增，較去年同季為價漲量增。本季高雄市低價區推出不少大型個案，成交價下跌，交易量的擴張，本質上仍屬於高檔盤整格局。整體而言，高雄市由於推案金額持續增加，成交戶數增加，但市場規模擴大後銷售率相對穩定，長期累積的餘屋、使得價格出現鬆動、議價空間高達兩成，是否會影響後市發展，確實是應進一步關注的重點。

2014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	29.56	1.89%(+)	15.47	1.57%(△)	15.01	-8.45%(-)	140.14	22.70%(△)
台北市	78.35	-5.59%(--)	13.04	-14.17%(--)	23.61	-34.90%(---)	94.39	53.10%(++)
新北市	38.35	-0.81%(△)	14.55	-5.51%(-)	14.60	-5.84%(△)	85.72	-9.45%(△)
桃竹地區	22.23	5.97%(++)	13.26	3.55%(△)	15.85	-16.65%(-)	134.65	3.06%(△)
台中市	21.42	3.95%(+)	17.01	3.66%(+)	9.85	-17.31%(--)	274.17	11.23%(△)
台南市	14.92	-3.13%(-)	14.56	-20.58%(---)	22.30	90.44%(+++)	646.16	226.79%(+++)
高雄市	19.62	-5.61%(--)	20.27	19.02%(++)	12.90	-6.95%(△)	265.33	87.58%(++)

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，空置率部分多呈現縮小

開價部分台北市 A 級、台北市 B 級、內湖科技園區與新北市辦公室相較上季皆維持穩定；議價空間率部分，台北市 B 級、內湖科技園區議價空間率指數呈現穩定，台北市 A 級辦公室擴大 3.84%，增加 0.38 個百分點，新北市辦公室議價空間率指數較上季縮小 6.36%，減少 0.83 個百分點；空置率部分皆呈現縮小。

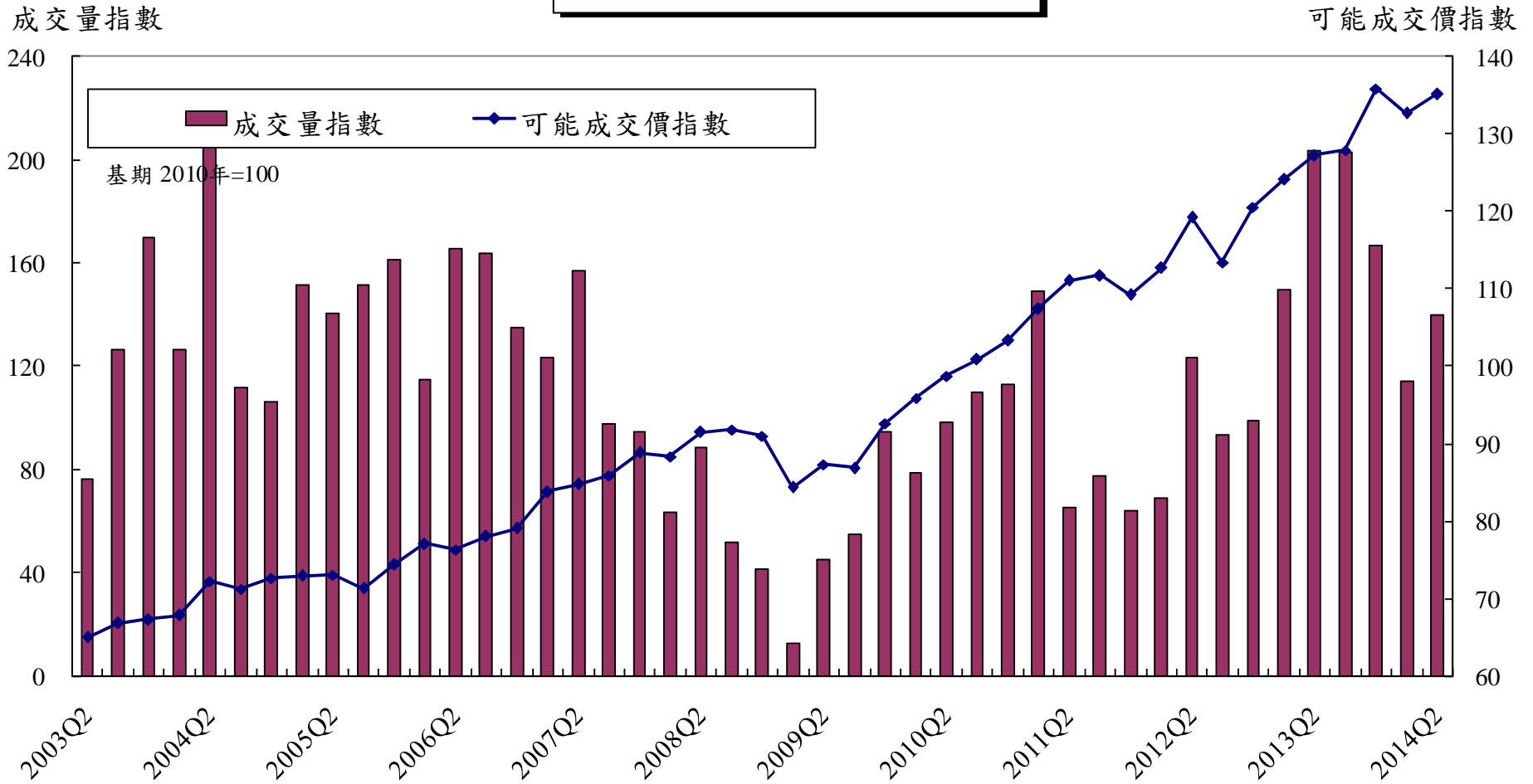
2. 台北市 A 級辦公室租金開價多呈現穩定波動，空置率則漲跌互見

台北市各主要路段 A 級辦公室租金在開價部份，信義計畫區較上季路段擴大，其他路段相較上季皆維持穩定；議價空間率部分，信義計畫區相較上季擴大，仁愛敦南路段、民生建國路段相較上季縮小，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)	2,792 (0.71%)		1,780 (0.10%)		1,336 (0.28%)		1,132 (0.49%)	
議價空間 率(%)	11.26% (3.53%)		10.93% (0.01%)		15.51% (0.11%)		12.21% (-6.36%)	
空置率 (%)	10.33% (-5.13%)		6.41% (-6.02%)		19.39% (-2.93%)		19.58% (-1.51%)	
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)	3,348 (1.60%)	2,544 (0.00%)	2,696 (0.00%)		2,132 (-0.40%)	2,086 (0.35%)	2,315 (0.00%)	
議價空間 率(%)	10.80% (13.56%)	7.93% (-3.81%)	17.68% (0.00%)		11.80% (-3.10%)	6.78% (-0.31%)	11.66% (0.00%)	
空置率 (%)	13.53% (-5.97%)	8.04% (-11.23%)	10.02% (3.60%)		10.77% (0.00%)	4.38% (6.44%)	6.31% (-13.07%)	

註：括號內為相較前一季之變動率。

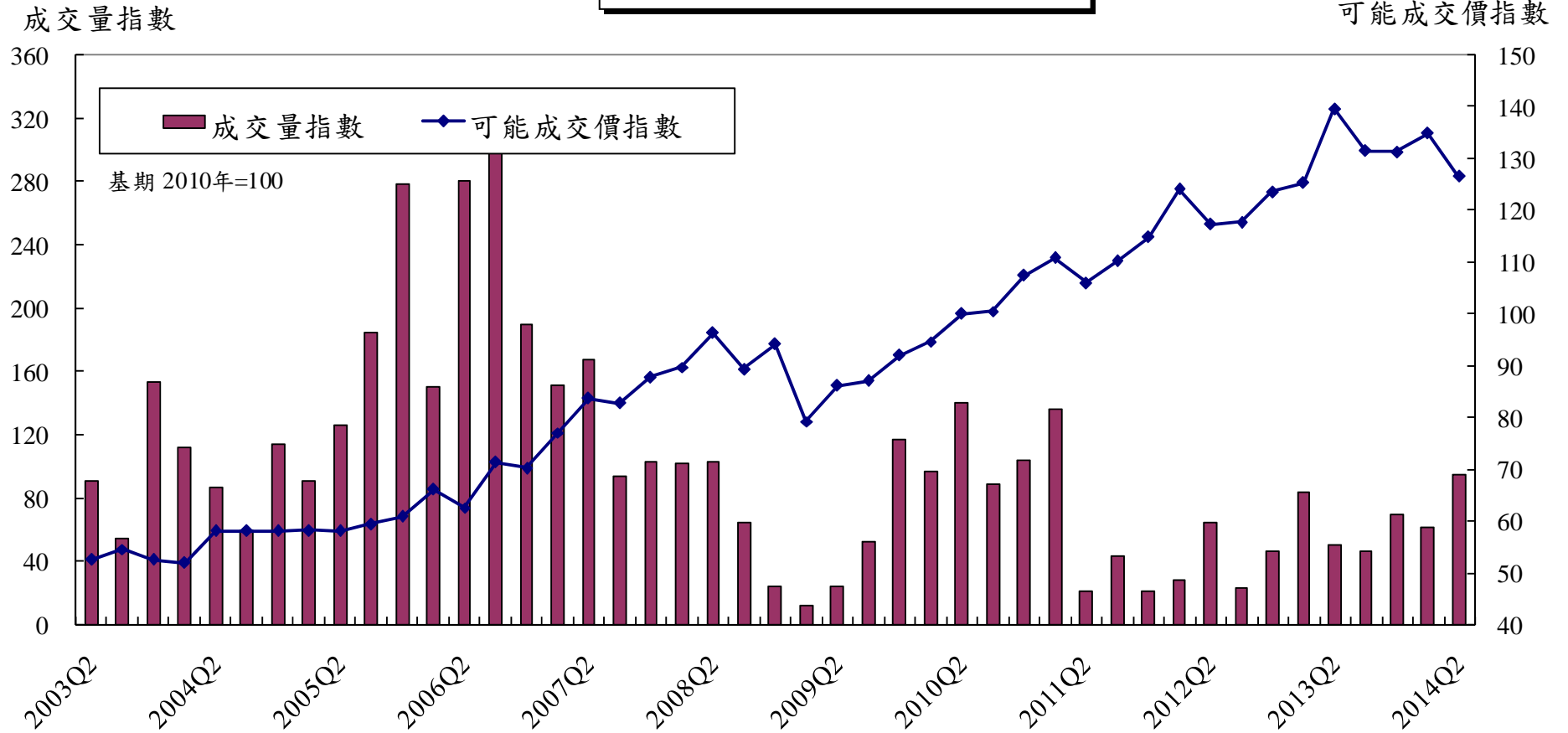
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



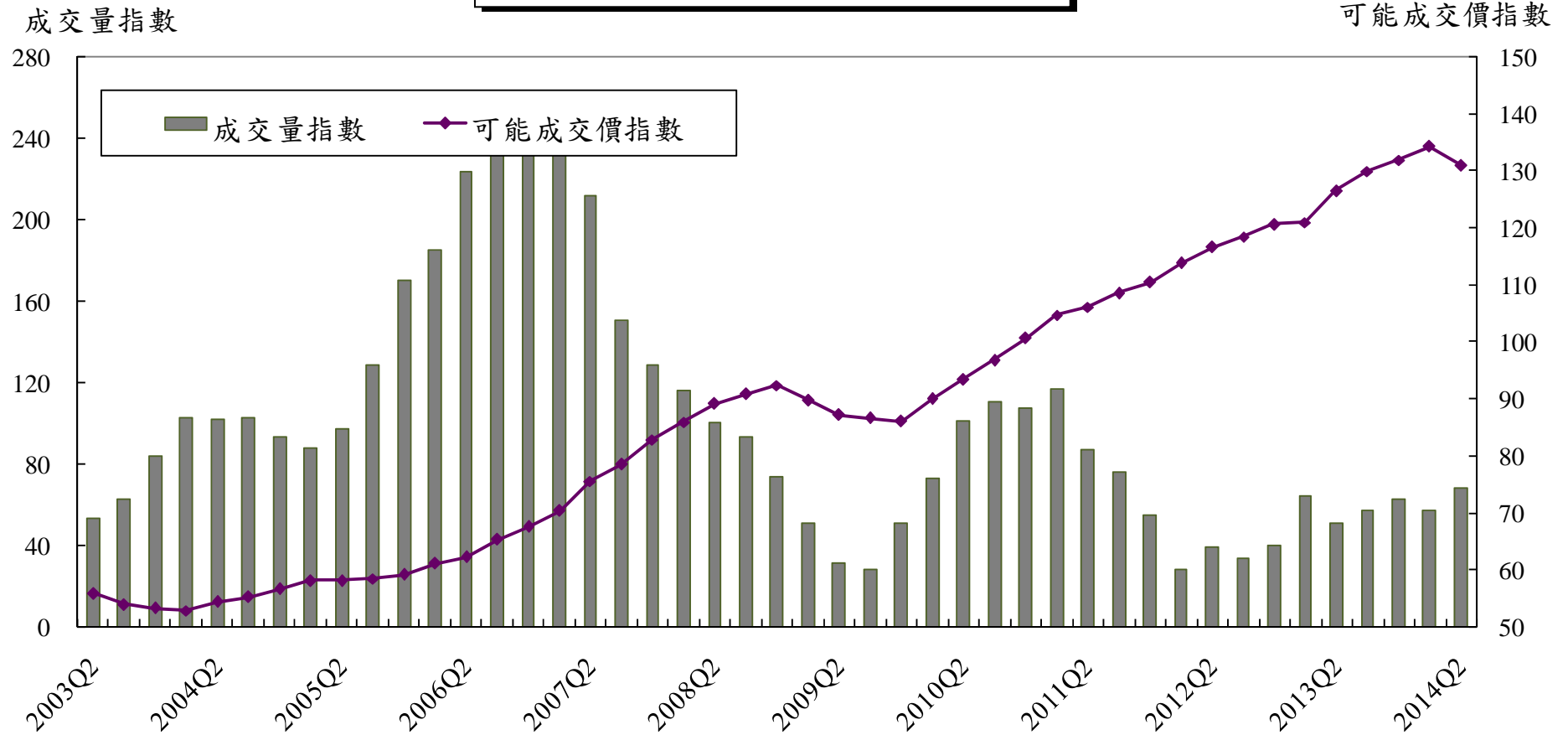
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



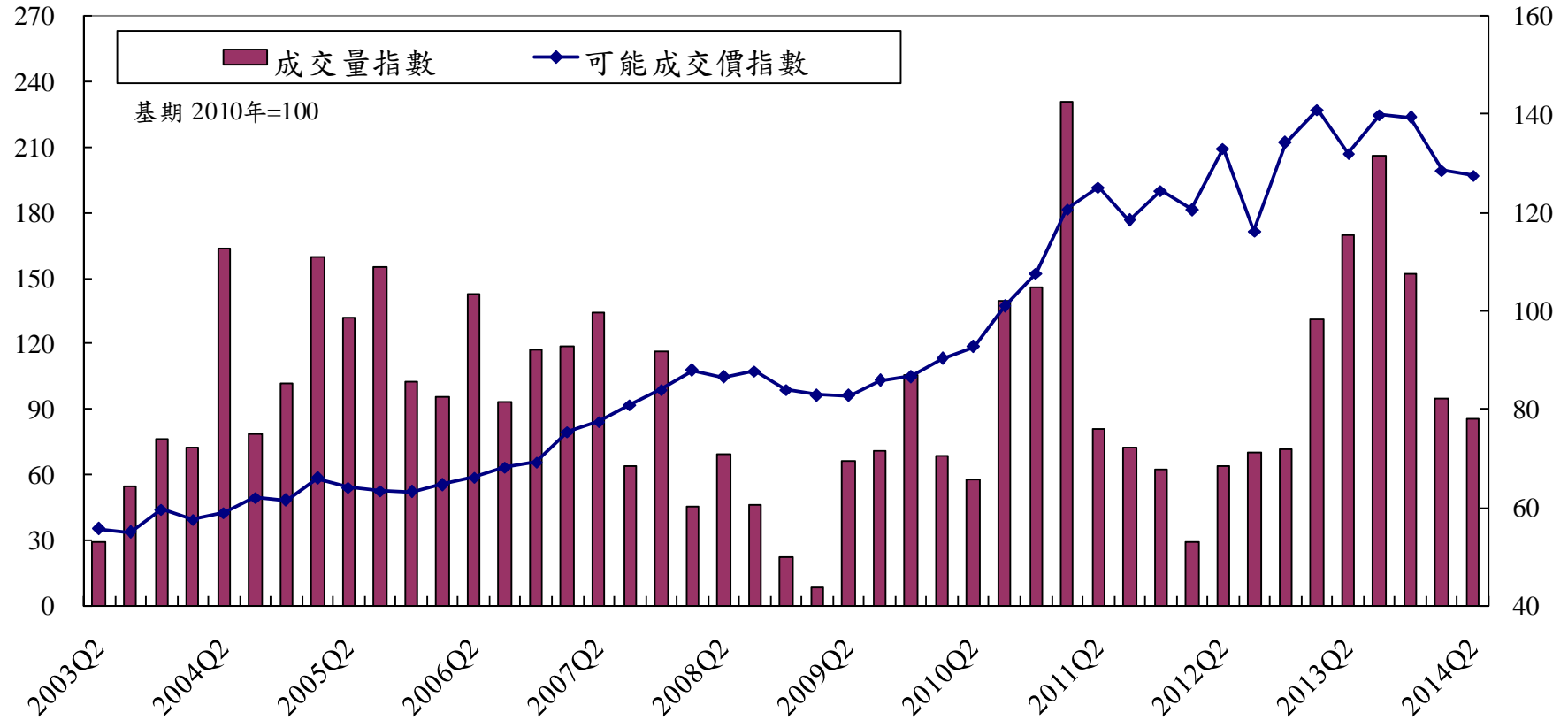
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



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

