

摘要

2014年第3季國泰全國房地產指數，呈現明顯的高檔盤整結構，各地區多呈現價量背離狀況，整體銷售率呈現逐月下滑。本季市場整體推案量仍高達3,692億元，但30天銷售率僅12.09%，較上季降低兩成，較去年同季降低36.52%；成交量指數較上季減少16.11%，較去年同季減少42.15%。顯示在持續大幅推案下，市場成交能量確實明顯萎縮。此外，在7月份財政部表示推動「房地合一實價課稅」的政策預期下，以及上季立院通過房屋稅條例後，稅捐機關對部分交易進行資本利得稅查稅動作，市場氛圍對後市發展出現較為悲觀的解讀。整體而言，本季市場在政策變革預期與持續大量推案壓力下，仍能維持價格穩定已屬不易；後市在供給過剩問題正式浮現下，價格支撐確實倍受關注。此外，財政部的不動產稅改方案與縣市首長選舉的後續發展，則是市場潛藏的重要不確定因素。

本季台北市高總價及低總價個案的交易量與銷售率均未能有效突破，後市是否能規劃出更具有市場力的個案，以及價格支撐能量是否充足，均是後市關注的重點。新北市市場已步入衰退格局，高價區連續四季跌價，且市場累積餘屋壓力持續擴大，後續發展確實令人憂心。桃竹地區價格穩定度已出現鬆動，長期累積餘屋與銷售率下滑仍是後市最大隱憂。台中市房市出現鬆動現象，且中高總價個案銷售相對較差，下一季市場狀況對後續長期趨勢具關鍵影響，為後續觀察重點。台南市近兩年龐大的推案量與未來蓄勢待發的供給量，對於後市銷售率能否提升形成考驗，後續應持續觀察壓力是否繼續擴大。高雄市市況為各地區最穩定活絡的，但一年來銷售率持續降低與長期累積餘屋，仍是後續應持續關注的重點。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共322件，推案戶數計有22,184戶。個案總可銷金額為3,692億元，較上季與去年同季減少；主力總價¹為1,664萬元，較上季與去年同季增加；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	322	40	77	77	44	24	60
	(-6.7%)	(-13.0%)	(28.3%)	(1.3%)	(-27.9%)	(-27.3%)	(-13.0%)
	《2.9%》	《17.6%》	《37.5%》	《-8.3%》	《-20.0%》	《-20.0%》	《11.1%》
戶數	22,184	1,194	9,336	4,710	2,482	1,109	3,353
	(5.1%)	(-36.2%)	(98.3%)	(-12.2%)	(-39.5%)	(-45.7%)	(11.0%)
	《-8.9%》	《27.8%》	《8.8%》	《-38.8%》	《-32.4%》	《34.4%》	《27.1%》
總可銷金額 (億)	3,692	648	1,480	643	338	200	383
	(-5.1%)	(1.1%)	(34.3%)	(-11.9%)	(-59.0%)	(-15.3%)	(6.8%)
	《-0.8%》	《21.7%》	《8.5%》	《-37.1%》	《-21.5%》	《183.0%》	《25.9%》

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. 各地區可能成交價多呈現穩定或小幅波動，新北市價格連五季下滑

本季各地區成交價多呈現穩定或上升狀況，僅新北市及台中市呈現下跌，其中，以台南市漲幅較大，新北市價格則連續五季下滑。

2. 各地區開價漲跌互見，台南市開價上漲幅度最大

本季各地區開價漲跌互見，台南市上漲幅度最大，而新北市與台中市則分別出現中幅及小幅下跌，其中，新北市已連續五季下跌。

3. 各地區議價空間多呈現穩定或縮小，高雄市議價空間最高

本季各地區議價空間多呈現穩定或縮小，僅台南市呈現擴大狀態，其中，新北市較上季大幅縮小近二成，高雄市議價空間率相對最高，新北市最低。

4. 各地區推案量規模多呈現穩定波動，僅台中市大幅萎縮

本季各地區推案規模多呈現穩定波動，其中，新北市上漲超過三成，推案規模為歷史新高，而台中市則大幅萎縮超過五成。

5. 各地區銷售率全面下滑，台中市銷售率最低

本季各地區 30 天銷售率連三季全面呈現下滑，其中，雙北銷售率皆下滑二成，台南市則大幅下跌超過五成；以水準值而言，台北市最高，台中市最低。

6. 各地區成交規模多呈現穩定或縮減，台南市縮減最多

本季各地區成交量多呈現穩定或縮減，以台南市縮減幅度最大，台北市次之，而台中市成交規模為三年來的最低點。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季為價漲量縮，較去年同季為價量具穩。本季台北市價格上升主要為中價區上漲所致，高價區則連兩季呈現跌價。此外，本季銷售率持續明顯下滑，成交量指數僅 44.44 為各地區最低，特別在屬於房市旺季的 928 檔期，未能在交易量出現突破，顯示市場熱度確實相對不足，特別是低總價個案銷售狀況不如預期，更對市場後續產生壓力。整體而言，高總價及低總價個案的交易量與銷售率均未能有效突破，後市是否能規劃出更具有市場力的個案，以及價格支撐能量是否充足，均為後市關注的重點。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價穩量增，較去年同季為價跌量縮。本季新北市房市因 30 天銷售率持續惡化，致使價格不易回復；雖然中低總價個案交易量提升，使整體交易量出現增加，但在大規模推案下，餘屋累積壓力，對後市發展弊多於利。整體而言，新北市市場已步入衰退格局，高價區連續四季跌價，且市場累積餘屋壓力持續擴大，後續發展確實令人憂心。

3. 國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為價穩量縮，較去年同季為價漲量縮。本季桃竹地區市場整體持續呈現高檔盤整結構，價格面仍處於高檔，但交易量與銷售率則持續萎縮。較特別的是，近半年來桃園市個案價格超過竹北，中壢市價格高於新竹市，此現象是否會穩定存在，值得繼續觀察。整體而言，桃竹地區價格穩定度已出現鬆動，長期累積餘屋與銷售率下滑仍是後市最大隱憂。
4. 國泰台中市房地產指數，相較上一季為價跌量縮，較去年同季為價漲量縮。本季台中市一轉上季熱絡市況，整體價格跌幅較各地區為高，30 天銷售率持續下滑，且為各地區最低；六項指標中僅議價空間輕微好轉，其餘五項均出現負向訊號。整體而言，本季台中市房市出現鬆動現象，且中高總價個案銷售相對較差，下一季市場狀況對後續長期趨勢具關鍵影響，為後續觀察重點。
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。本季台南市新推個案市場，價格仍持續向上走高，但是少了指標大案的支撐，市場交易各項指標與上季相較，銷售率明顯下滑。整體而言，台南市近兩年龐大的推案量與未來蓄勢待發的供給量，對於後市銷售率能否提升形成考驗，後續應持續觀察壓力是否繼續擴大。
6. 國泰高雄市房地產指數，相較上季與去年同季均為價漲量穩。本季高雄市市場整體市況屬於高檔穩定結構。本季價格雖然呈現上漲，但仍低於今年第一季水準，價格與交易量仍處於長期次高位置。整體而言，本季高雄市市況為各地區最穩定活絡的，但一年來銷售率持續降低與長期累積餘屋，仍是後續應持續關注的重點。

2014 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	29.91	1.16%(+)	14.24	-8.01%(--)	12.09	-19.47%(--)	117.57	-16.11%(Δ)
台北市	80.43	2.66%(+)	13.66	4.77%(Δ)	17.43	-26.19%(--)	44.44	-52.92%(--)
新北市	38.34	-0.04%(Δ)	11.64	-19.99%(---)	11.42	-21.74%(-)	132.19	54.20%(+)
桃竹地區	22.44	0.94%(Δ)	14.07	6.11%(Δ)	14.15	-10.71%(-)	103.47	-23.16%(-)
台中市	20.45	-4.51%(-)	16.34	-3.94%(-)	8.36	-15.14%(-)	140.71	-48.68%(---)
台南市	15.79	5.83%(++)	16.61	14.07%(+++)	10.89	-51.16%(---)	171.38	-73.48%(---)
高雄市	20.29	3.41%(+)	19.54	-3.59%(-)	12.28	-4.78%(Δ)	280.49	5.72%(Δ)

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 A 級、台北市 B 級議價空間率相較上季穩定，內湖科技園區辦公室擴大 1.23%，增加 0.20 個百分點，新北市辦公室議價空間率指數較上季擴大 2.67%，增加 0.33 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，南京松江路段較上季擴大，其他路段相較上季皆維持穩定；議價空間率部分，南京松江路段、忠孝襄陽路段相較上季擴大，仁愛敦南路段相較上季縮小，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，南京松江路段相較上季擴大，而其他路段則相較上季縮小。

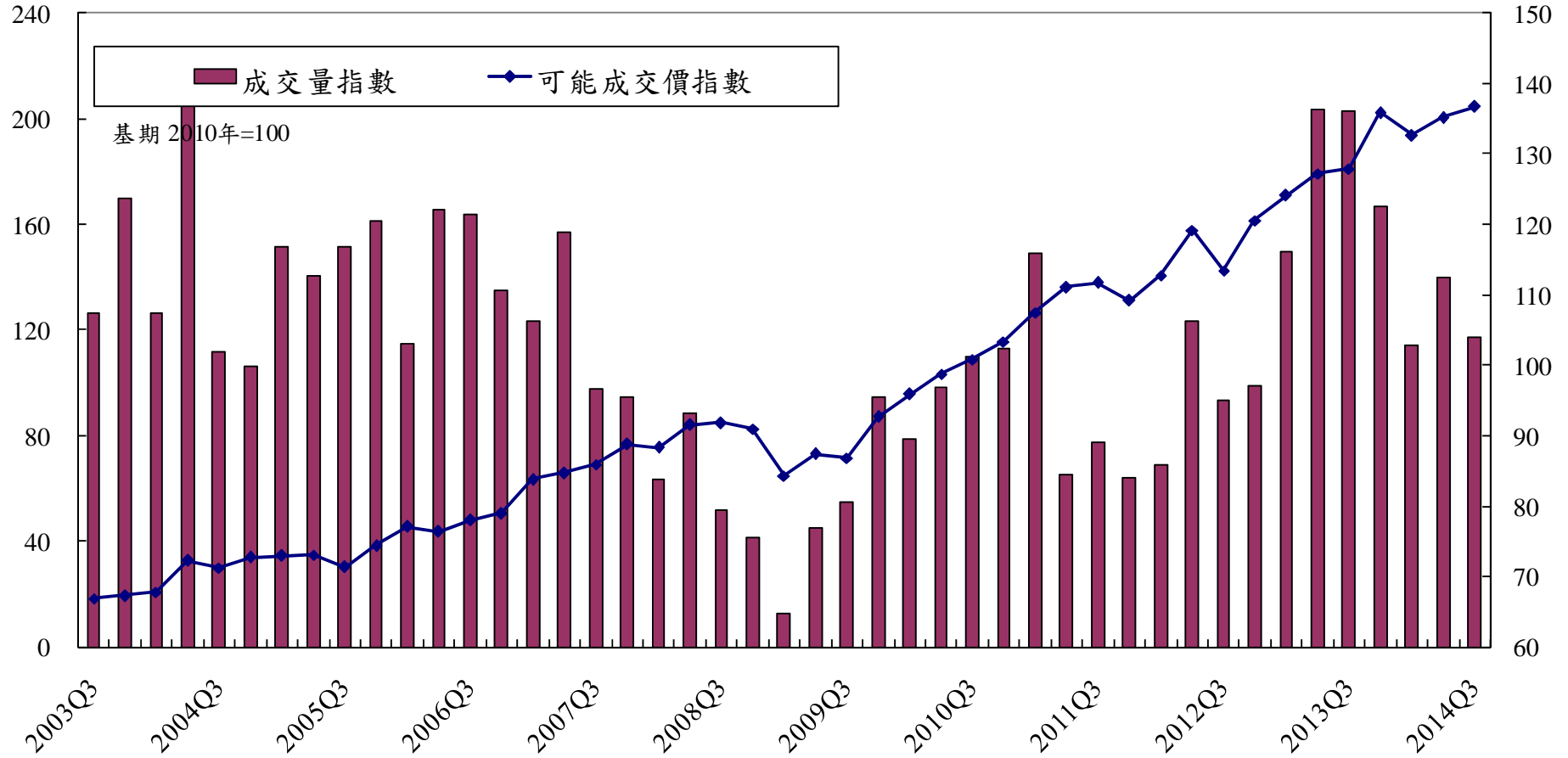
2014 年第 3 季	台北市 A 級		台北市 B 級	內湖科技園區		新北市
開價 (元/坪)	2,798 (0.23%)		1,782 (0.13%)	1,401 (0.14%)		1,140 (0.68%)
議價空間率 (%)	11.34% (0.70%)		10.94% (0.10%)	16.15% (1.23%)		12.53% (2.67%)
空置率 (%)	9.31% (-9.77%)		6.08% (-4.28%)	18.39% (-4.30%)		18.74% (-4.30%)
台北市 A 級	信義計畫區	仁愛敦南路段	敦北民生路段	民生建國路段	南京松江路段	忠孝襄陽路段
開價 (元/坪)	3,348 (0.00%)	2,561 (0.65%)	2,696 (0.00%)	2,132 (0.00%)	2,135 (2.35%)	2,315 (0.00%)
議價空間率 (%)	10.80% (0.00%)	7.67% (-3.30%)	17.68% (0.00%)	11.80% (0.00%)	8.76% (29.11%)	11.95% (2.44%)
空置率 (%)	12.14% (-10.32%)	7.03% (-12.55%)	9.15% (-8.02%)	8.84% (-17.90%)	5.37% (22.44%)	6.19% (-1.80%)

註：括號內為相較前一季之變動率。

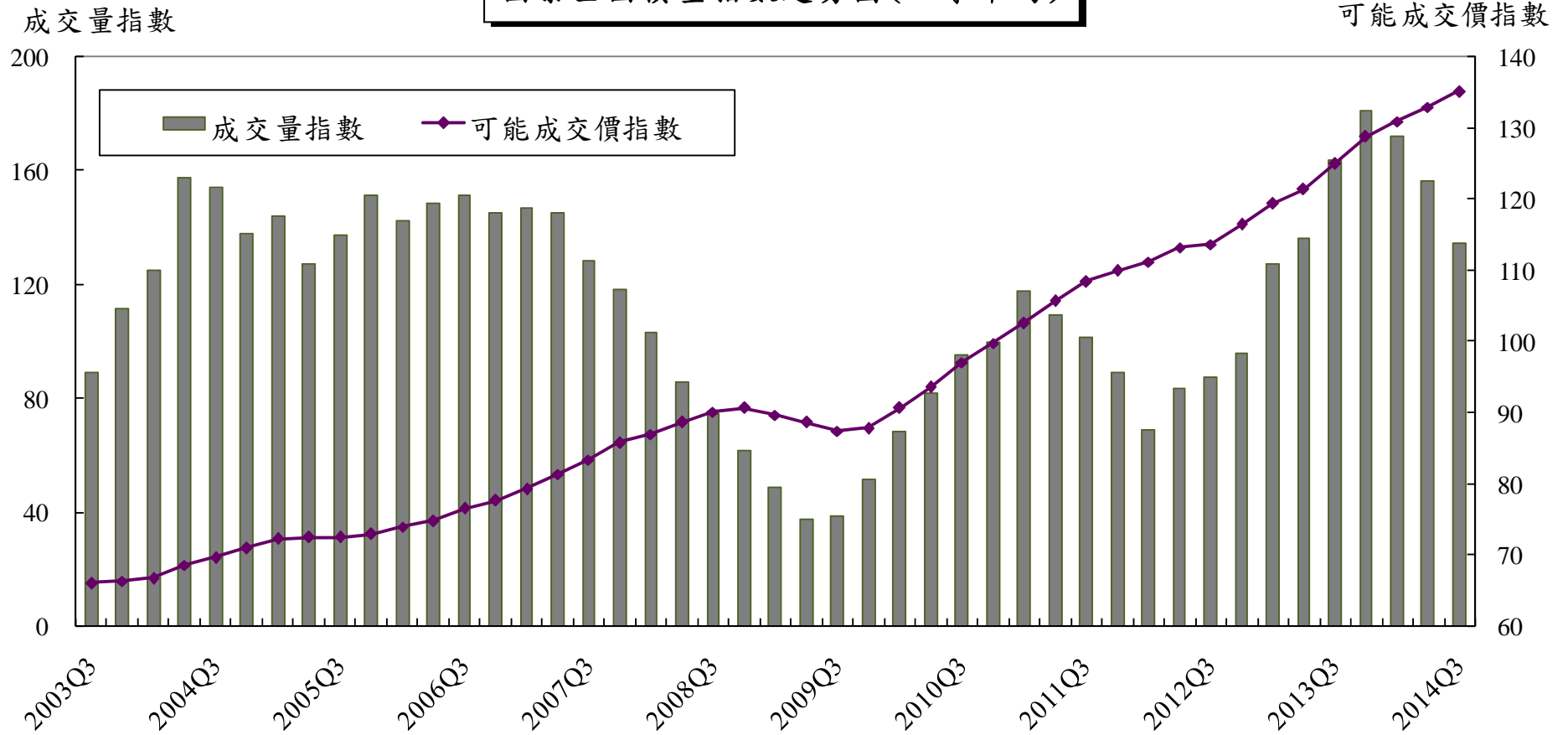
國泰全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

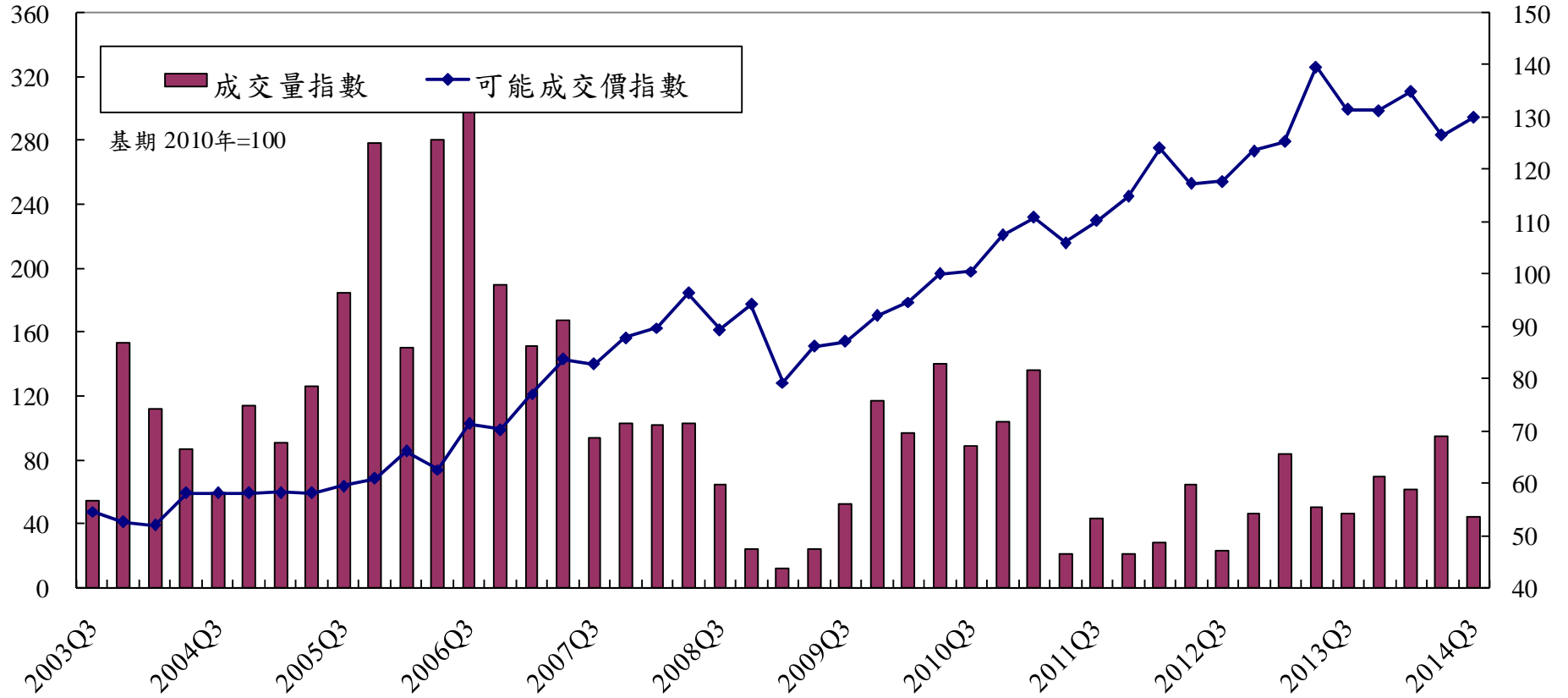
可能成交價指數



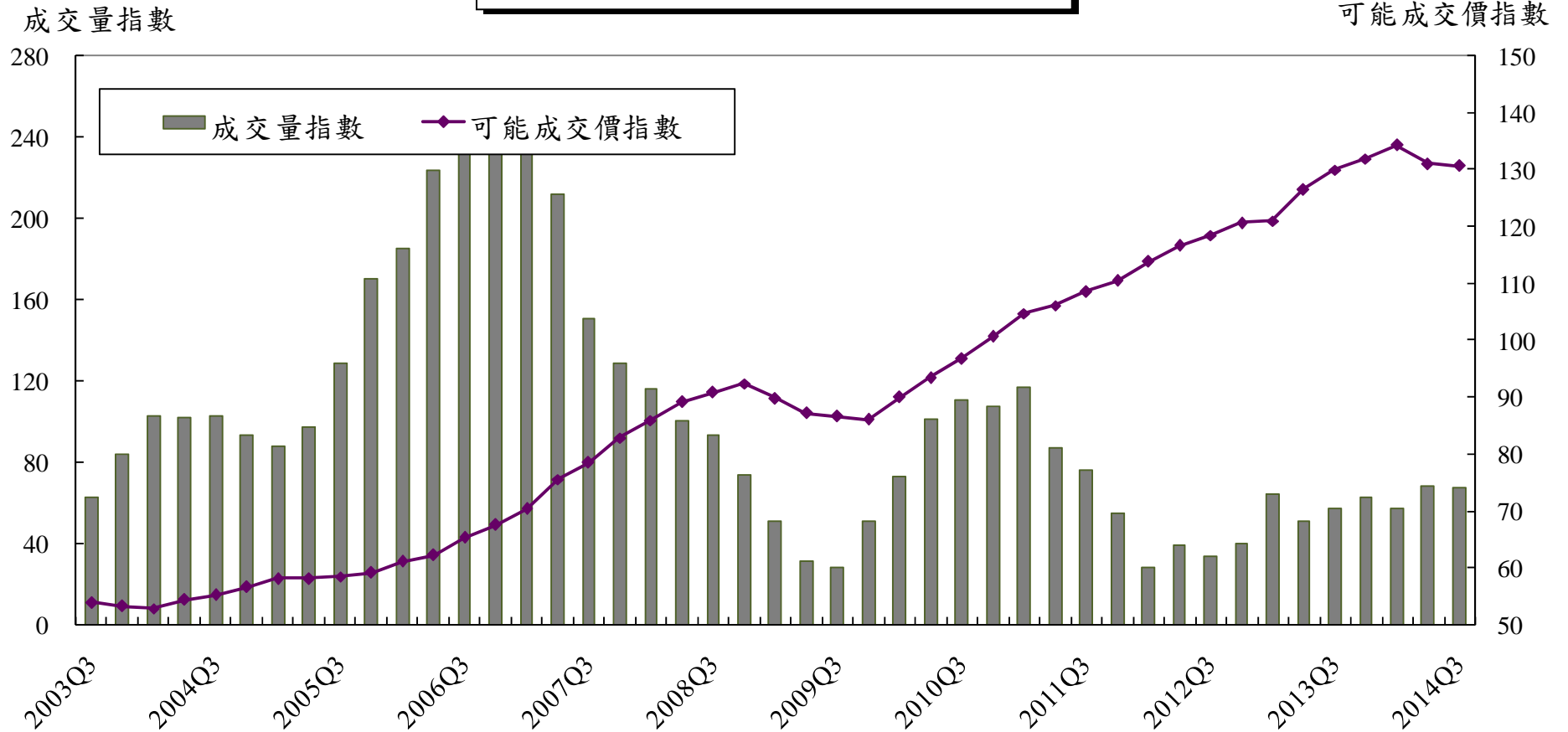
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



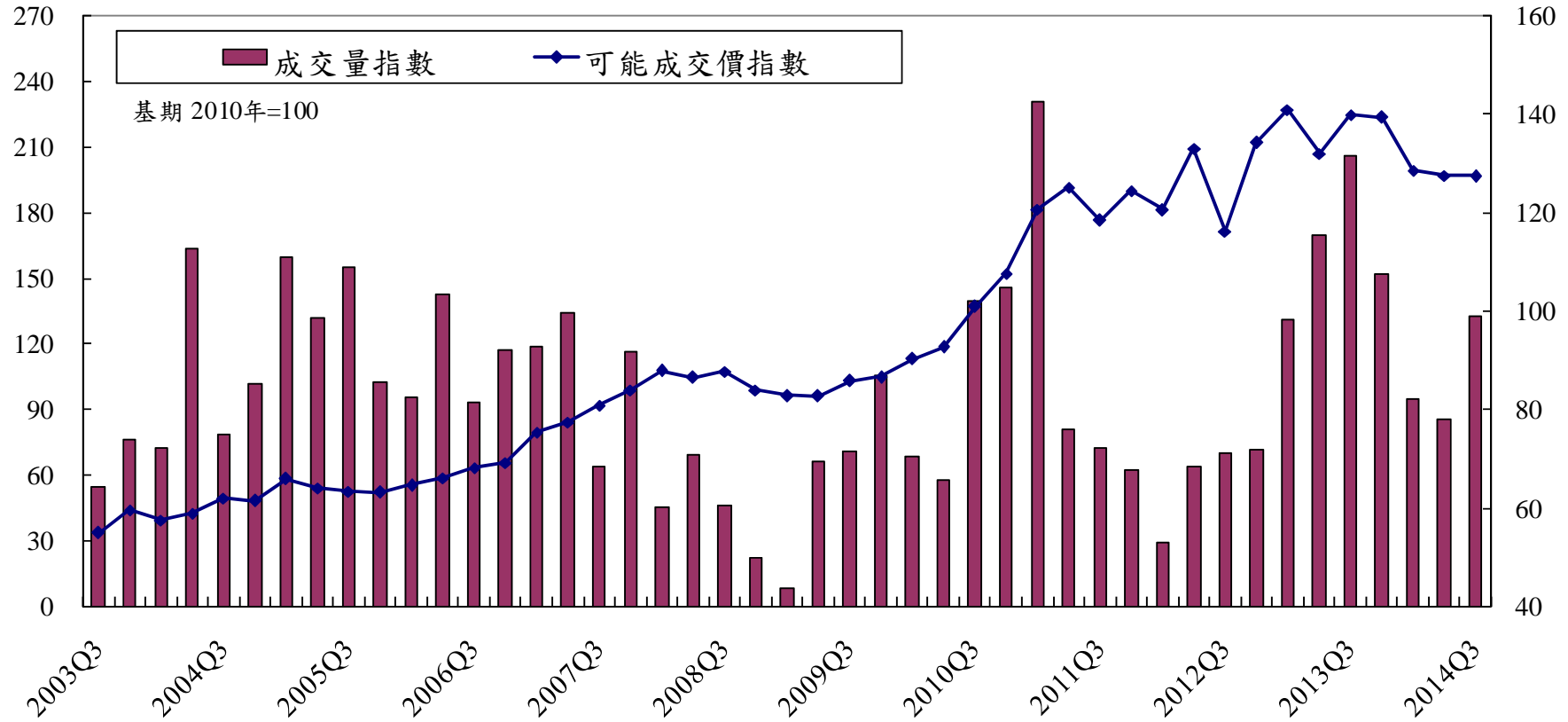
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



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

