

2015 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

2015 年第 4 季國泰全國房地產指數，市場持續呈現低迷觀望氣氛，模型數據顯示本季相較上一季與去年同季均為價跌量縮。雖然中央銀行放寬房貸管制，並調降利率，加上財政部提高優惠購屋貸款額度。但因預期房地合一稅上路的疑慮，以及奢侈稅退場後可能出現的賣壓，致使各地區交易清淡。整體而言，本季各地區銷售率與成交量表現多不理想。

本季台北市新推個案以外圍地區為主，因此價格較低，但相對低價並未產生穩定銷售率與成交量的效果，市場規模持續低迷。本季新北市因銷售率與成交量的明顯衰退，市場餘屋累積問題相對嚴重。本季桃竹地區房市屬於低檔穩定，但銷售率仍未改善，餘屋賣壓問題仍是後市發展的主要困境。本季台中市成交價及成交量維持穩定，銷售率呈現萎縮，市況不若以往熱絡，相對各地區較高的成交量指數能否維持，是後續觀察重點。台南市房市雖無過去相對繁榮格局，但低總價個案仍有不錯表現，惟長期累積存貨問題仍是後市發展的隱憂。本季高雄市價格下跌與成交量明顯減少，市場買盤力量消退，需留意後續餘屋規模。

綜觀 2015 年第 4 季，主要受經濟成長衰退及總統國會改選兩大因素影響，造成購屋者信心面不足。然而，根據主計處最新預測，2016 年經濟成長將高於去年，景氣有望逐步回溫；短期選舉的不確定因素也隨著選戰結束而消除。因此，市場觀望氣氛可望減緩，房地產市場亦能回歸理性階段，朝向平穩發展。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 177 件，推案戶數計有 12,015 戶。個案總可銷金額為 1,785 億元，較上季及去年同季均下降；主力總價¹為 1,317 萬元，較上季上升而較去年同季下降；其中大廈類型推案者佔 86%。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
個案	177	17	33	31	35	26	35
	(-21.7%)	(-19.0%)	(-19.5%)	(-32.6%)	(-20.5%)	(4.0%)	(-28.6%)
	《-32.2%》	《-41.4%》	《-21.4%》	《-50.8%》	《-25.5%》	《8.3%》	《-37.5%》
戶數	12,015	785	2,006	2,494	2,803	1,255	2,672
	(-1.1%)	(18.0%)	(-25.1%)	(-5.2%)	(15.5%)	(78.8%)	(-12.1%)
	《-32.4%》	《-2.7%》	《-50.1%》	《-37.6%》	《-29.1%》	《3.7%》	《-29.2%》

¹ 價格部份（包括主力單價、主力總價）係採扣掉透天厝之後採中位數計算，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。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
總可銷金額 (億)	1,785	190	416	335	343	111	390
	(-8.2%)	(-31.0%)	(-24.2%)	(0.1%)	(7.4%)	(20.7%)	(4.1%)
	《-38.0%》	《-53.4%》	《-47.8%》	《-25.9%》	《-32.7%》	《-29.2%》	《-29.8%》

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. 可能成交價多呈現下滑趨勢，全國成交價大幅下滑

本季各地區成交價呈現多為下滑趨勢，其中台北市及新北市成交價格已連續四季下滑。

2. 開價多呈現穩定下滑，高雄市開價下滑幅度較大

本季各地區開價多為穩定下滑，台北市及高雄市大幅下降，桃竹地區及台南市則穩定波動，僅新北市小幅上漲。

3. 議價空間多呈現縮小，新北市議價空間最高

本季各地區議價空間多呈現縮小趨勢，僅新北市議價空間小幅擴張，其中新北市議價空間率相對最高，台南市議價空間相對較低。

4. 推案量規模呈現穩定縮小，僅台南市擴張

本季各地區推案規模多為穩定縮小，其中台北市減幅逾三成，台北市推案規模為近十年的低點，而新北市推案量亦為金融海嘯後的低點。

5. 銷售率多低於一成，新北市銷售率縮減幅度最大

本季各地區 30 天銷售率一致呈現穩定縮小，各地區銷售多低於一成，僅台北市銷售率超過一成，銷售率相對較高。

6. 成交規模多呈現穩定萎縮，新北市萎縮幅度較大

本季各地區成交量規模多呈現穩定萎縮，其中，新北市及高雄市分別有四成及三成以上的減幅，而新北市成交量規模則為近六年來的低點。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價跌量穩。本季台北市成交價連四季下跌，且季跌幅高達 5.11%，主要是因為推案偏向外圍地區與市場預期悲觀所致，議價空間縮小則反應開價邁向合理的過程。此外，本季銷售率出現較大萎縮，成交量繼續下探，市場動能明顯不足。整體而言，本季台北市新推個案市場呈現持續探底趨勢，價格下跌並未產生穩定銷售率與成交量的效果，市場規模持續低迷。

- 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價穩量縮，較去年同季為價跌量縮。本季新北市市場持續呈現衰退結構，特別是銷售率與成交量持續萎縮，30 天銷售率僅 8.02%，成交量指數已低於 20%，為衰退較嚴重地區。整體而言，本季新北市因銷售率與成交量的明顯衰退，市場餘屋持續累積問題相對嚴重。
- 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季價漲量穩，較去年同季為價穩量縮。本季桃竹地區持續上季持穩結構，雖然市場仍處於相對低檔，但未持續惡化。整體而言，本季桃竹地區房市屬於低檔穩定，但銷售率仍未改善，餘屋賣壓問題仍是後市發展的主要困境。
- 國泰台中市房地產指數，相較上季為價量俱穩，較去年同季為價穩量縮。本季台中市新推個案市場成交價及成交量維持穩定，銷售率呈現萎縮，顯示市場已逐漸脫離過去相對繁榮格局。整體而言，本季台中市房市不若以往熱絡，相對各地區較高的成交量指數能否維持，是後續觀察重點。
- 國泰台南市房地產指數，相較上季為價量俱增，較去年同季為價穩量縮。本季台南市新推個案市場相對上季表現為各地區中最好，但銷售率卻為各地區中最低，市場持續在低檔中維持一定溫度。整體而言，台南市房市雖無過去相對繁榮格局，但低總價個案仍有不錯表現，惟長期累積存貨問題仍是後市發展的隱憂。
- 國泰高雄市房地產指數，相較上季與去年同季均為價跌量縮。本季高雄市新推個案市場持續價格下跌趨勢，因開價下修至合理狀況，導致成交價格亦同步下跌，雖然部分原因屬推案地區偏向外圍地區所致，但銷售率與成交量亦出現減少，顯示市場有步入反轉階段之跡象。整體而言，本季高雄市價格下跌與成交量明顯減少，顯示市場買盤力量的消退，且因市場餘屋規模仍高，後市發展仍存在隱憂。

2014 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	26.92	-6.44%(---)	17.24	-7.78%(--)	8.79	-20.54%(--)	46.32	-21.39%(-)
台北市	75.96	-5.11%(--)	13.94	-28.92%(---)	11.73	-24.63%(--)	19.66	-11.03%(Δ)
新北市	38.68	-0.34%(Δ)	19.90	15.65%(+)	8.02	-30.37%(---)	19.94	-47.86%(--)
桃竹地區	21.87	1.99%(+)	16.90	-10.55%(--)	9.84	-4.86%(Δ)	38.11	-9.82%(Δ)
台中市	19.88	-1.75%(Δ)	17.94	0.88%(Δ)	8.56	-22.02%(--)	162.73	-9.94%(Δ)
台南市	15.90	2.66%(+)	13.70	-19.13%(---)	7.73	-13.83%(△)	137.69	54.06%(+)
高雄市	18.12	-8.08%(--)	17.50	-15.80%(---)	8.26	-23.93%(-)	150.31	-33.14%(--)

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，空置率則漲跌互見

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 級辦公室相較上季維持穩定，台北市 B 級、內湖科技園區辦公室相較上季微幅縮小，新北市辦公室議價空間率相較上季擴大 4.54%；台北市 A 級辦公室，空置率較上季微幅擴大 2.18%，台北市 B 級辦公室，空置率較上季擴大 3.51%，內湖科技園區辦公室，空置率較上季縮小 7.11%，新北市辦公室空置率較上季縮小 7.15%。

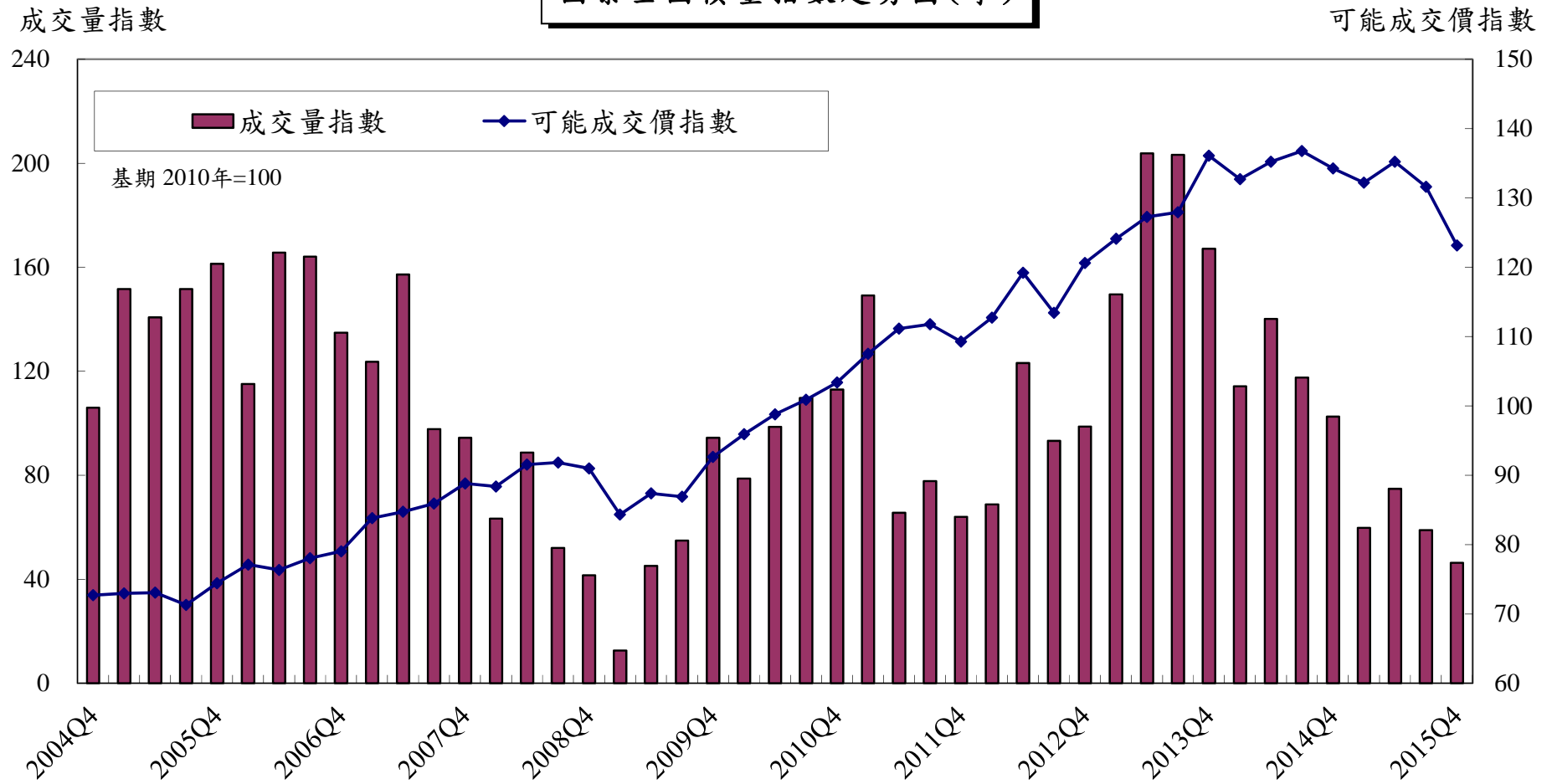
2. 台北市 A 級辦公室租金開價多呈現穩定波動，各路段空置率則上下不一

台北市各主要路段 A 級辦公室租金在開價部份以相較上季皆呈現穩定；議價空間率部分，信義計畫區、仁愛敦南路段、敦北民生路段與民生建國路段相較上季呈現穩定，南京松江路段則較上季呈現縮小，忠孝襄陽路段相較上季呈現擴大；空置率部分，信義計畫區與民生建國路段相較上季呈現縮小，仁愛敦南路段相較上季維持穩定，敦北民生路段、南京松江路段與忠孝襄陽路段相較上季則呈現擴大之情形。

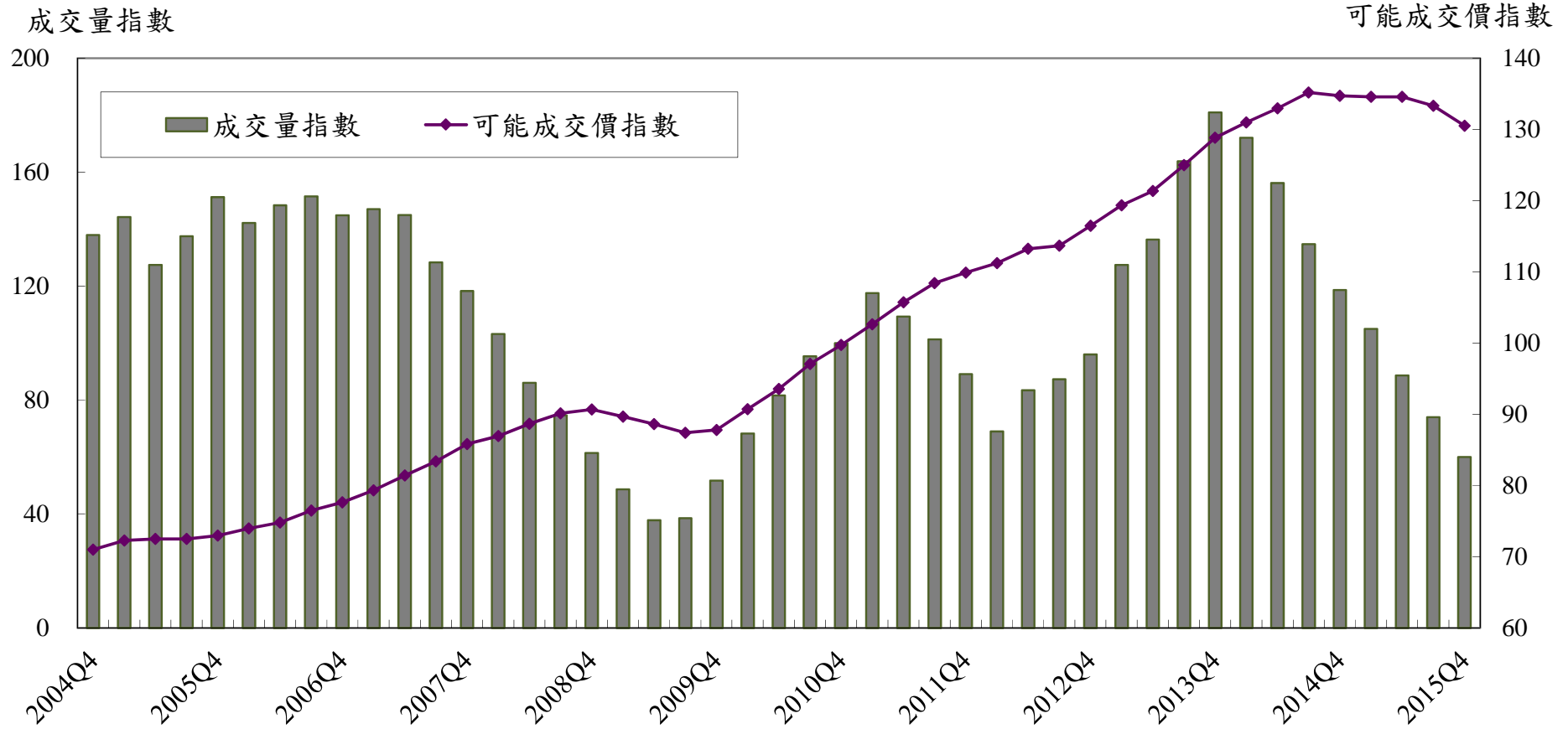
2015 年 第 4 季	台北市 A 級		台北市 B 級		內湖科技園區		新北市
開價 (元/坪)	2,854 (-0.02%)		1,799 (0.08%)		1,329 (1.28%)		1,149 (0.36%)
議價空間率 (%)	11.26% (0.91%)		10.71% (-2.11%)		14.63% (-2.95%)		13.69% (4.54%)
空置率 (%)	10.71% (2.18%)		5.52% (3.51%)		12.55% (-7.11%)		12.33% (-7.15%)
台北市 A 級	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 生路段	民生建 國路段	南京松 江路段	忠孝襄 陽路段	
開價 (元/坪)	3,395 (0.00%)	2,627 (-0.42%)	2,677 (0.00%)	2,132 (0.00%)	2,168 (0.00%)	2,334 (0.83%)	
議價空間率 (%)	10.21% (1.51%)	8.15% (-0.77%)	17.97% (1.49%)	11.80% (0.00%)	9.07% (-4.85%)	12.37% (3.58%)	
空置率 (%)	16.31% (-5.50%)	5.46% (0.36%)	9.22% (55.41%)	6.55% (-3.94%)	5.62% (33.62%)	7.66% (3.03%)	

註：括號內為相較前一季之變動率。

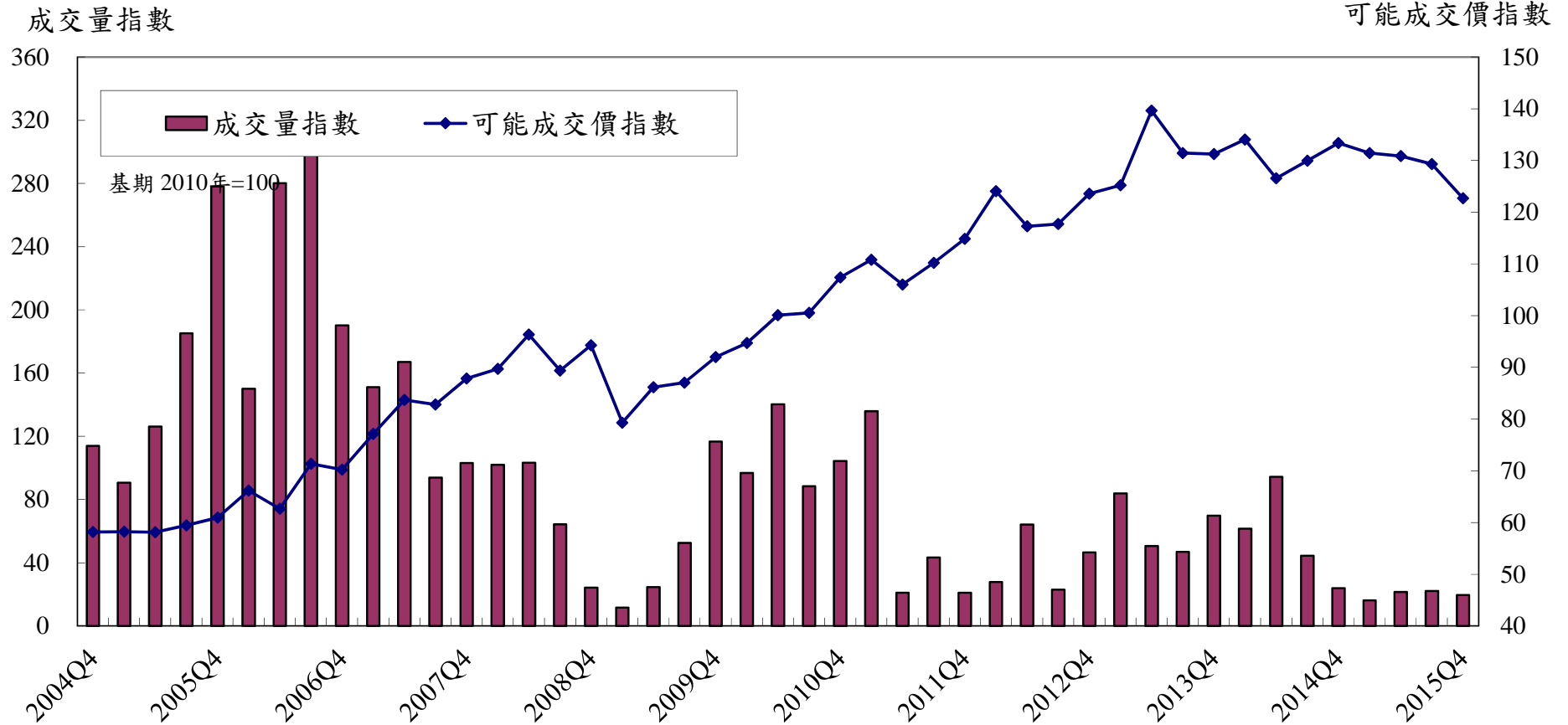
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



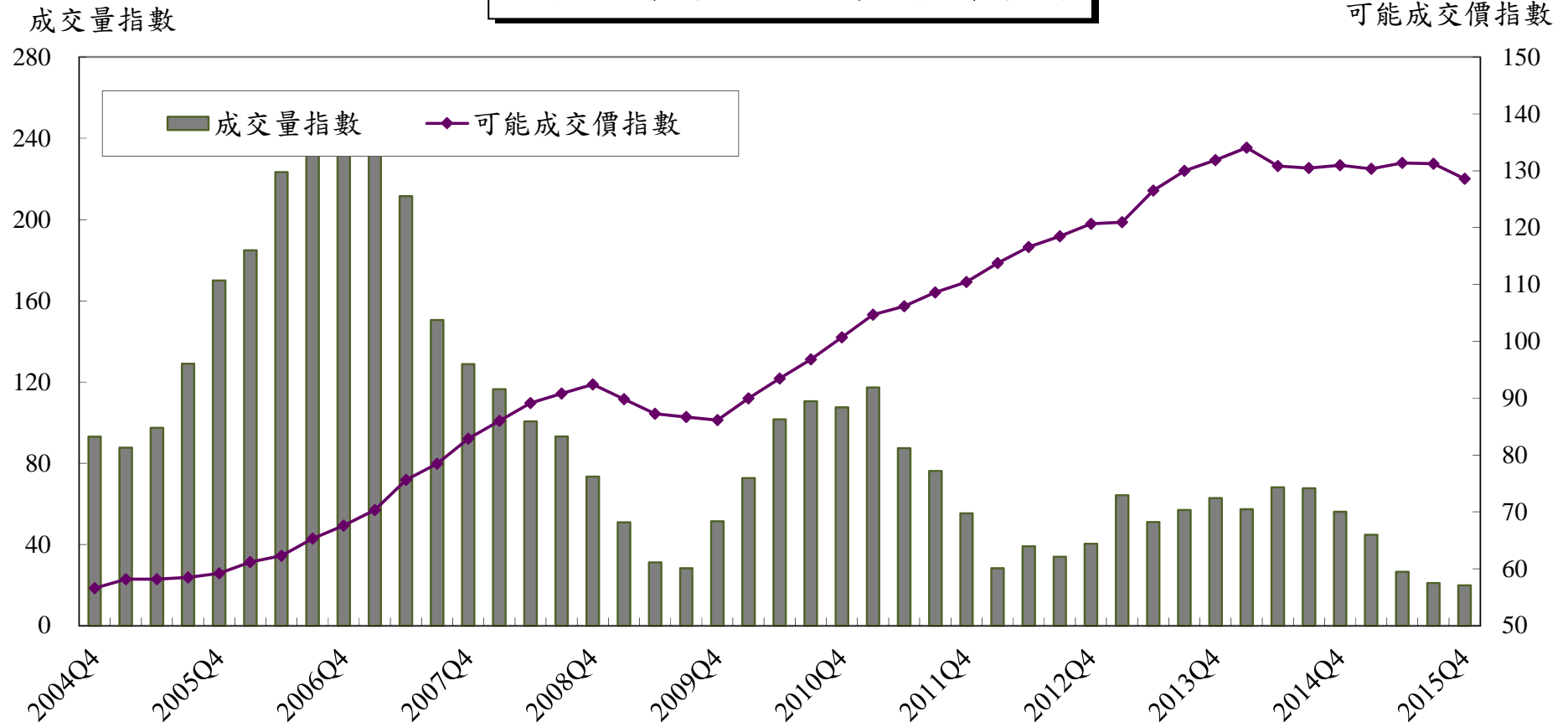
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



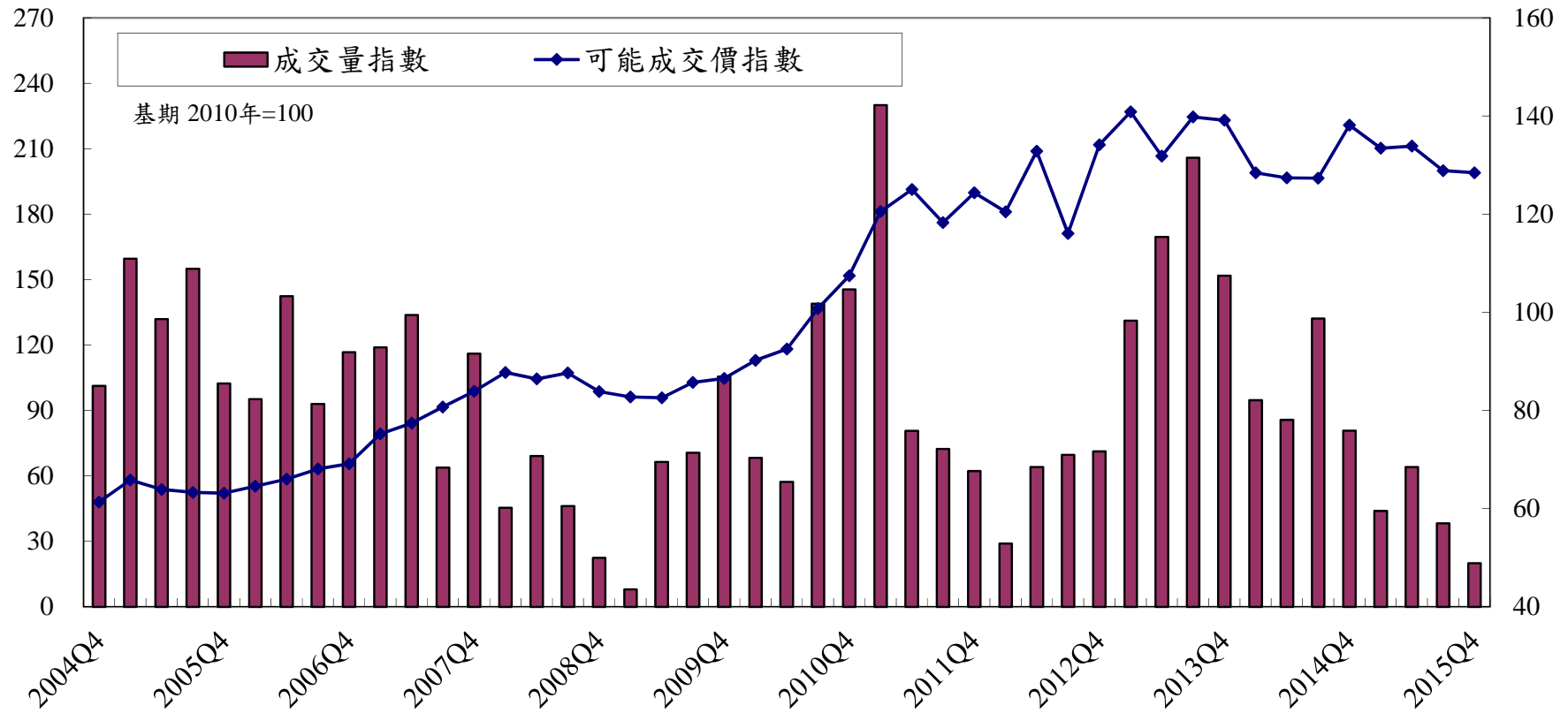
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

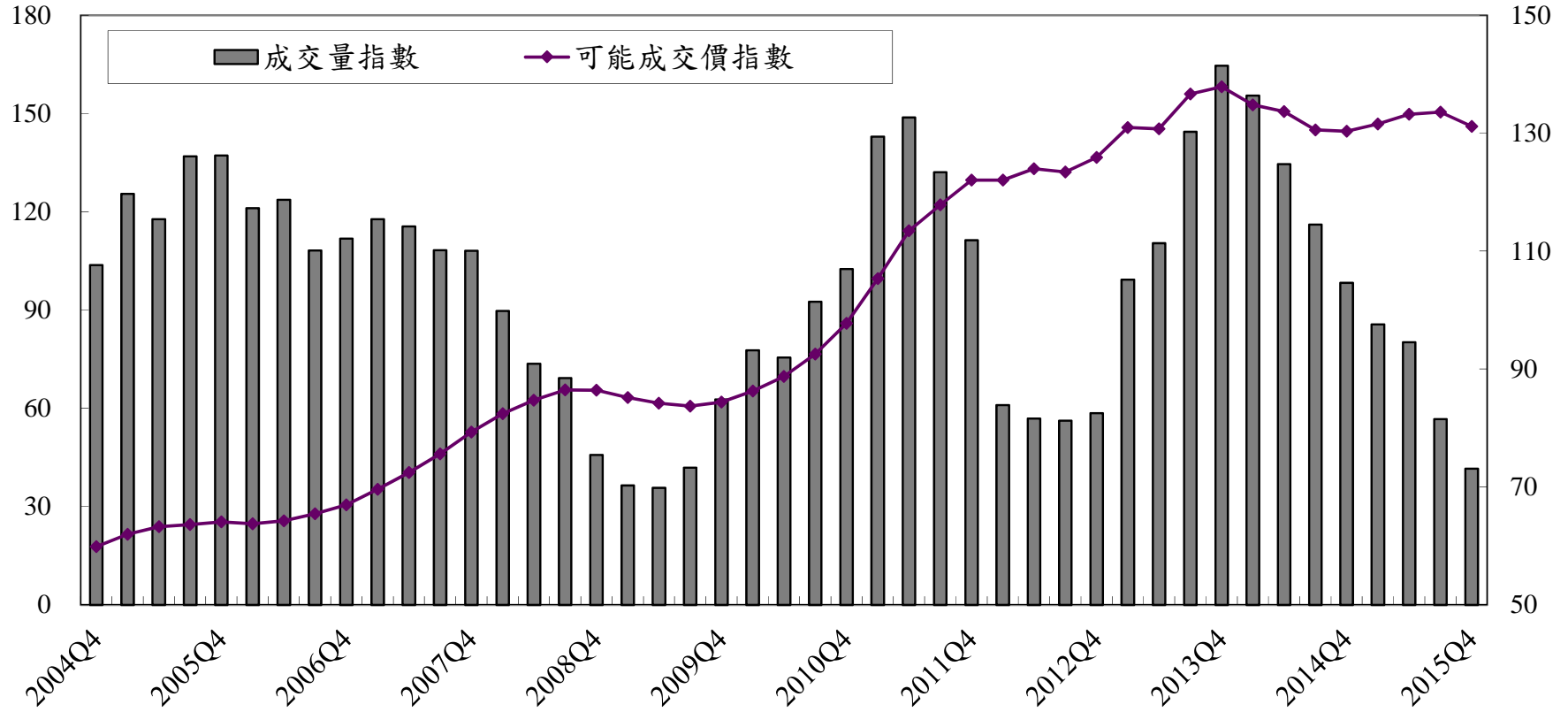
可能成交價指數



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



2015 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	%
10410	全國	57	6,115,985	4,461	11.06	489	1,241	15.64
10411		56	6,003,642	3,210	8.67	281	1,648	17.79
10412		64	5,731,210	4,344	6.50	282	1,385	18.52
10410	北市	5	636,558	259	23.13	60	2,375	11.09
10411		5	388,072	208	6.73	14	1,870	18.05
10412		7	875,066	318	5.71	19	2,752	13.58
10410	新北	8	1,024,999	605	11.46	69	1,845	18.24
10411		14	1,868,242	829	6.05	50	1,645	21.05
10412		11	1,264,055	572	7.23	41	1,598	19.99
10410	桃竹	10	1,512,527	951	12.75	121	1,209	13.81
10411		8	588,603	540	13.44	72	1,081	14.54
10412		13	1,246,310	1,003	5.15	53	1,350	21.09
10410	台中	14	1,146,000	1,008	9.62	95	1,027	18.14
10411		11	1,265,000	762	8.21	64	1,776	16.13
10412		10	1,023,000	1,033	7.70	76	2,020	19.21
10410	台南	9	570,901	766	7.20	52	900	12.17
10411		9	241,725	222	9.30	21	1,380	16.67
10412		8	295,780	267	7.96	21	1,107	15.65
10410	高雄	11	1,225,000	872	10.39	92	1,168	17.32
10411		9	1,652,000	649	9.01	60	1,719	18.58
10412		15	1,027,000	1,151	6.22	72	903	17.03