

摘要

2016 年第二季國泰全國房地產指數，相較上一季為價跌量穩，較去年同季為價跌量縮。本季市場處於新舊政府交接期間，雖然選後房市政策將同時影響買賣雙方，然選舉的不確定因素已消除，北部地區推案量開始增加，南部地區推案量則持穩或減少。本季除台北、台中以外，其餘地區成交量為上升或持穩，但整體交易規模仍處於低檔。繼三月份中央銀行持續放寬房貸管制與調降利率之後，六月份理事會宣佈持續調降利率。近期英國脫歐效應，增加國際經濟的不確定性，全球經濟成長疲弱也可能影響國內原本已經表現不佳的經濟成長率，再加上新政府的兩岸政策與導彈事件發生，諸多因素都使得未來房市出現更多的不確定性。

本季台北市價跌量縮，市場推出豪宅案而支撐房價，但整體買氣呈現低迷態勢。新北市因推案集中於低價區使價格下修。桃竹地區因推案量增加導致成交量成長，但銷售率仍呈現低檔。台中市推案量減少，銷售表現則以外圍區低總價個案較佳。台南市相對上季為各地區中表現較佳，銷售率和成交量均有顯著成長，市場仍維持一定需求能量。高雄市則維持上季的穩定結構。

綜觀 2016 年第二季，受央行政策鬆綁及降息影響，推案量及成交量皆較第一季提升，市場剛性需求仍在。惟目前消費者仍受經濟數據未明顯好轉及兩岸政策關係等影響下，信心面普遍不足，個案「以價取量」情形漸增，預期下半年房市仍偏持續盤整偏弱勢格局。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 142 件，推案戶數計有 7,873 戶。個案總可銷金額為 1,578 億元，較上季上升而較去年同季下降；主力總價為 1,161 萬元，較上季及去年同季均下降；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	142	12	19	34	21	25	31
	(5.2%)	(-25.0%)	(5.6%)	(61.9%)	(-32.3%)	(8.7%)	(19.2%)
	《-43.7%》	《-62.5%》	《-65.5%》	《17.2%》	《-46.2%》	《-21.9%》	《-52.3%》
戶數	7,873	283	1,680	2,197	1,001	822	1,890
	(11.2%)	(-47.4%)	(53.1%)	(94.3%)	(-39.5%)	(24.9%)	(-5.6%)
	《-49.3%》	《-64.2%》	《-61.0%》	《1.5%》	《-73.9%》	《-52.4%》	《-30.4%》
總可銷金額 (億)	1,578	532	388	274	119	89	176
	(38.0%)	(212.3%)	(75.8%)	(85.2%)	(-58.7%)	(-3.7%)	(-21.3%)
	《-42.0%》	《12.9%》	《-53.2%》	《-10.3%》	《-78.1%》	《-57.8%》	《-51.5%》

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. 可能成交價多為穩定波動或下滑，台中市成交價下滑幅度較大

本季各地區成交價多呈現穩定波動或下滑趨勢，其中台北市成交價已連續六季下滑。

2. 開價漲跌互見，僅台中市開價大幅下滑

本季各地區開價漲跌互見，台北市小幅上漲，新北市中幅下跌，台中市大幅下滑，其餘地區則穩定波動。

3. 議價空間多呈現穩定擴大，台北市議價空間最高

本季各地區議價空間多成見擴大，除了台中市及台南市。台北市擴大幅度最大，台北市議價空間率相對最高，台中市最低。

4. 推案量規模北部擴張中南部縮小，台中市縮小幅度最大

本季各地區推案規模呈現北部擴張中南部縮小狀況，其中台中市減幅逾五成，而台北市及桃竹地區推案量則大幅增加。

5. 銷售率多低於一成，新北市銷售率最低

本季各地區 30 天銷售率多呈現穩定波動，僅台南市及高雄市有顯著提升，以新北市銷售率最低，台南市銷售率相對較高。

6. 成交量規模表現不一，台北市萎縮幅度較大

本季各地區成交量規模表現不一，新北市、桃竹地區及台南市成交量規模擴張，而台北市及台中市萎縮，台北市減幅逾五成以上，創歷史低點。

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縮。本季台北市成交價連六季下跌，季跌幅達 2.40%，消費者對未來房市仍抱持觀望態度，是價格持續探底的主因。此外，本季銷售率仍持續下探為四年低點，成交量亦持續減少至金融風暴時期最低點，顯示市場動能嚴重不足。整體而言，本季台北市價跌量縮，市場推出豪宅個案支撐房價，但整體市場銷售率未突破一成，市場買氣呈現低迷態勢，後市發展壓力相對較大。

2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價跌量增，較去年同季為價跌量縮。本季新北市銷售率維持穩定，終止連五季下跌局勢，成交價本季大幅下降，與推案集中於低價區有關，成交量指數反彈小幅上升，市場因應價格下跌似乎有買氣增加的現象。整體而言，新北市價格呈現持續下修走勢，推案量增加雖暫時穩住成交量，然銷售率難以突破是後續市場變化重要因素。

3. 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季為價跌量增，較去年同季為價跌量穩。本季桃竹地區新推個案市場價格仍持續下跌，議價空間亦持續擴大，受推案量大幅增加影響，成交量大幅增加，然市場仍應審慎看待後市發展。整體而言，桃竹地區因推案量增加導致成交量上漲，然整體銷售率低於一成，若銷售率未能持續提升，加上長期累積的餘屋問題，後市發展壓力較大。
4. 國泰台中市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價跌量縮。本季台中市新推個案市場價格與成交量下降幅度都不低，開價與推案量均大幅減少，顯示市場明顯減少後續動能。整體而言，台中市價跌量縮，市場以低總價個案表現較佳，然成交價與量都處於下修結構，後市發展應審慎面對。
5. 國泰台南市房地產指數，相較上一季為價穩量增，較去年同季為價跌量縮。本季台南市新推個案市場價格維持穩定，議價空間持續擴大帶來銷售率大幅提升，顯示價格有支撐能量。整體而言，台南市相對上季較各地區表現為佳，銷售率和成交量均有顯著成長，市場仍維持一定需求能量，但後市發展仍須保守看待。
6. 國泰高雄市房地產指數，相較上一季為價量俱穩，相較去年同季為價跌量縮。本季新推個案集中於低價區，議價空間相對穩定，市場價格亦穩定發展。本季在推案量連續幾季大幅縮減下，銷售率開始持穩且小幅回升。整體而言，高雄市持續維持上季的穩定結構，短期雖無明顯衰退風險，但過剩的餘屋仍是後市發展的隱憂。

2016年 第二季	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	26.54	-0.76%(-)	18.51	6.25%(+)	8.70	7.00%(△)	30.02	18.97%(△)
台北市	71.72	-2.40%(-)	21.77	26.28%(+++)	8.45	-12.81%(△)	5.11	-54.13%(-)
新北市	38.09	-4.69%(-)	21.52	4.28%(△)	6.90	0.14%(△)	14.36	53.36%(+)
桃竹地區	20.23	-3.30%(-)	18.57	20.03%(++)	8.62	13.20%(△)	29.42	119.90%(+++)
台中市	18.32	-12.26%(-)	16.64	-2.37%(-)	10.33	5.20%(△)	70.10	-36.37%(-)
台南市	15.41	0.75%(△)	17.12	-10.28%(-)	10.74	46.86%(+++)	125.32	83.46%(++)
高雄市	18.2	0.00%(△)	17.06	2.92%(△)	8.65	14.80%(+)	111.42	8.37%(△)

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，空置率則皆呈現縮小情況

開價部分，各辦公室相較上季皆維持穩定；議價空間率部分，台北市 A 級辦公室議價空間率相較上季呈現縮小情形，台北市 B 級辦公室、內湖科技園區辦公室、南港科技園區辦公室與新北市辦公室議價空間率維持穩定；空置率部分，台北市 A 級辦公室、內湖科技園區辦公室與南港科技園區辦公室空置率相較上季微幅縮小，台北市 B 級辦公室與新北市辦公室空置率相較上季則大幅縮小。

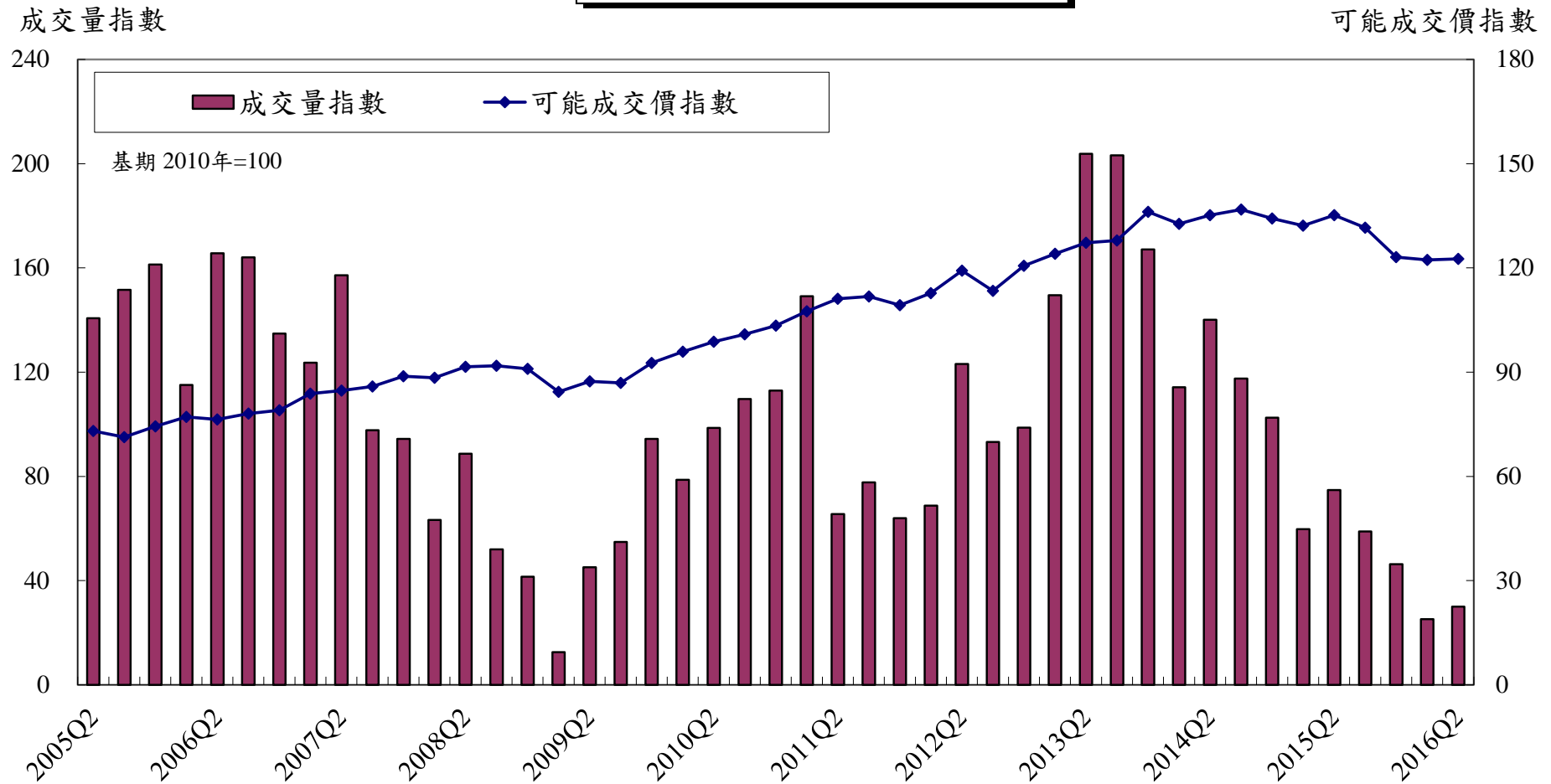
2. 台北市 A 級辦公室租金價格大致穩定波動，各路段空置率多呈現縮小情況

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、敦北民生路段與南京松江路段相較上季呈現穩定，忠孝襄陽路段與民生建國路段相較上季則呈現縮小情況；空置率部分，信義計畫區、民生建國路段與南京松江路段與忠孝襄陽路段相較上季呈現縮小，仁愛敦南路段、敦北民生路段相較上季則維持穩定情況。

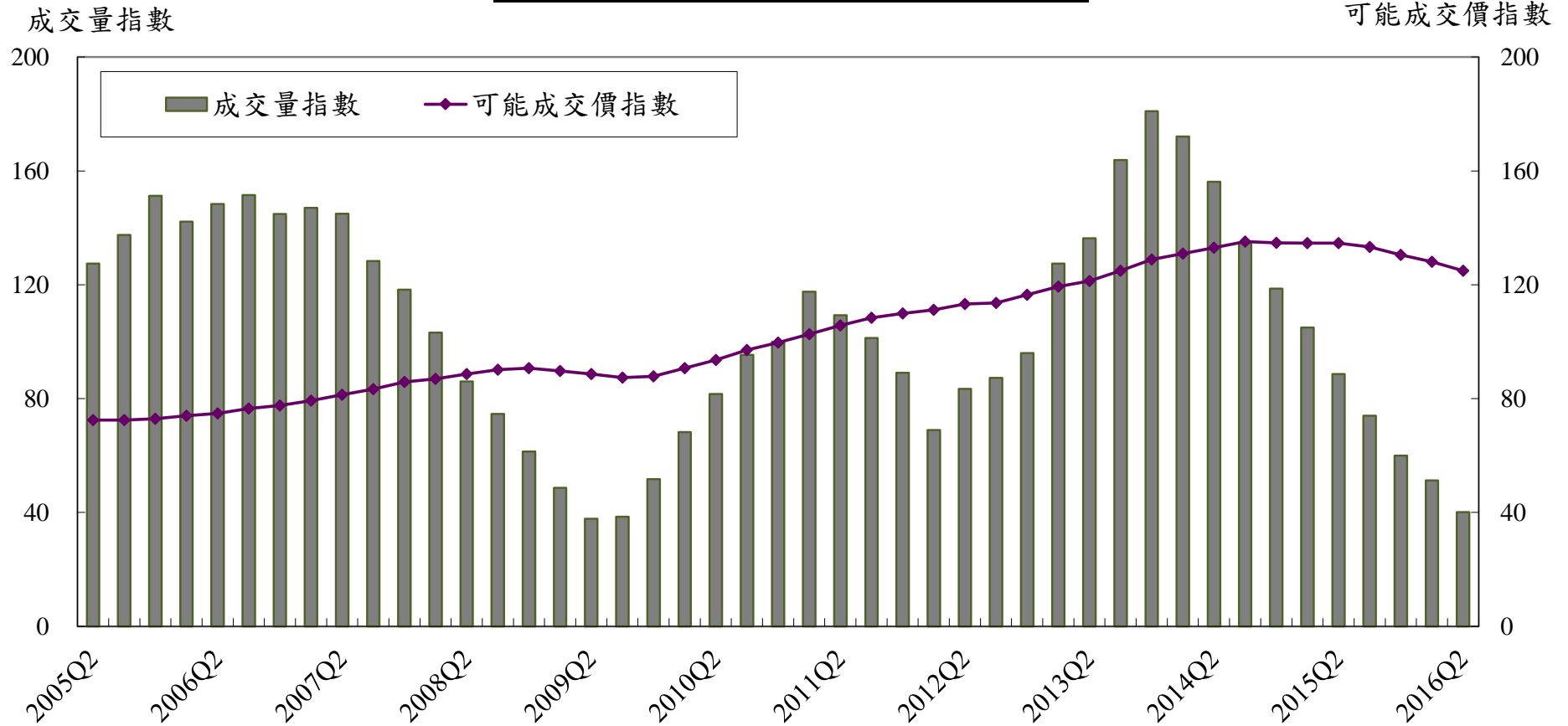
2016 第 2 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市	
開價 (元/坪)	2,871 (-0.01%)	1,802 (0.18%)	1,313 (-0.08%)	1,759 (0.00%)	1,157 (0.07%)	
議價空間率 (%)	11.31% (-2.55%)	10.43% (-0.74%)	14.41% (-0.79%)	28.75% (0.00%)	14.35% (1.95%)	
空置率 (%)	9.94% (-6.94%)	4.02% (-21.59%)	13.00% (-8.02%)	2.92% (-3.67%)	9.63% (-22.44%)	
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)	3,405 (0.00%)	2,631 (0.16%)	2,677 (0.00%)	2,132 (0.00%)	2,173 (0.22%)	2,317 (-0.70%)
議價空間率 (%)	10.13% (-1.78%)	8.26% (1.26%)	18.78% (0.00%)	9.54% (-19.17%)	9.62% (0.93%)	13.69% (-5.35%)
空置率 (%)	14.10% (-7.20%)	6.34% (-1.06%)	9.95% (1.51%)	5.59% (-7.89%)	3.50% (-10.43%)	6.38% (-31.19%)

註：括號內為相較前一季之變動率。

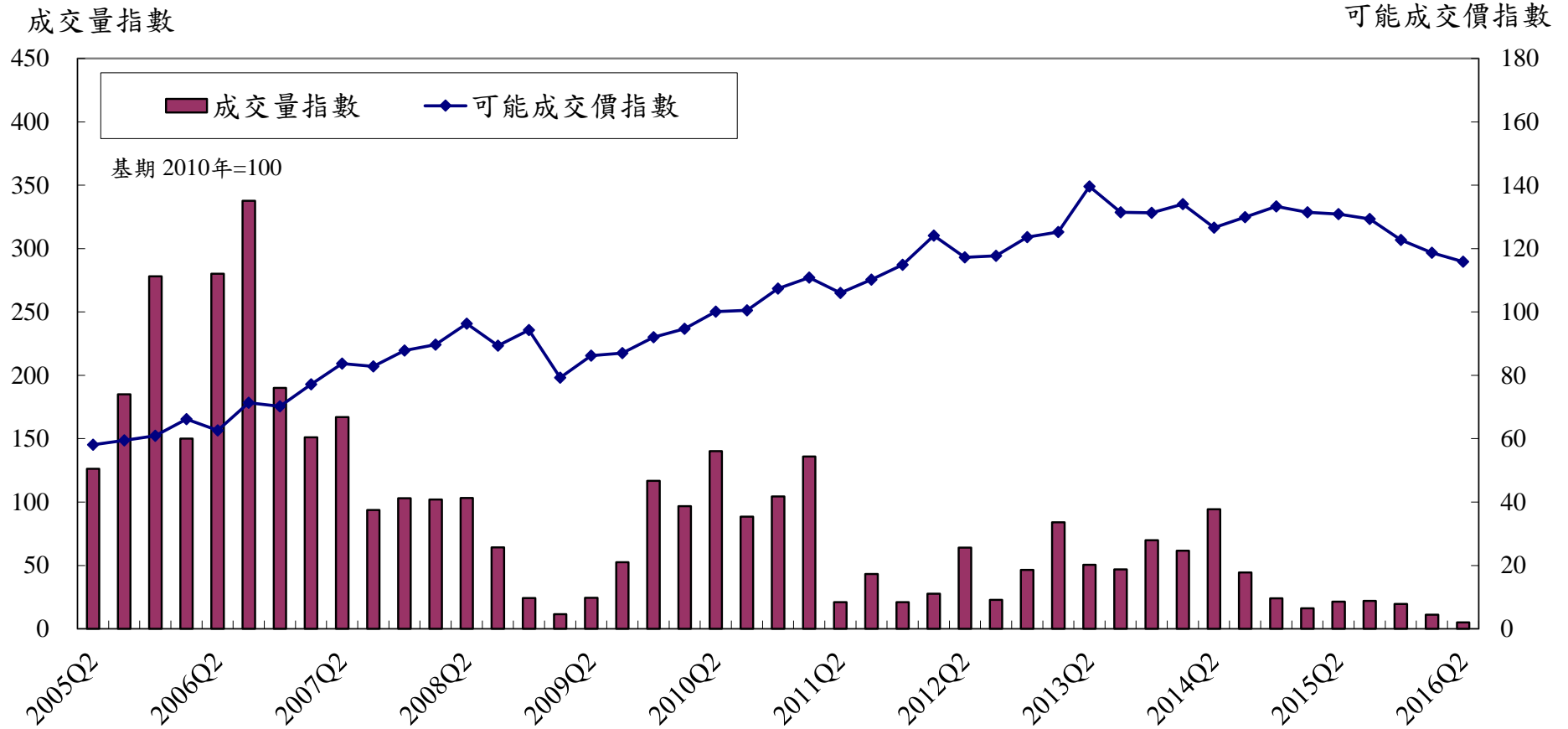
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



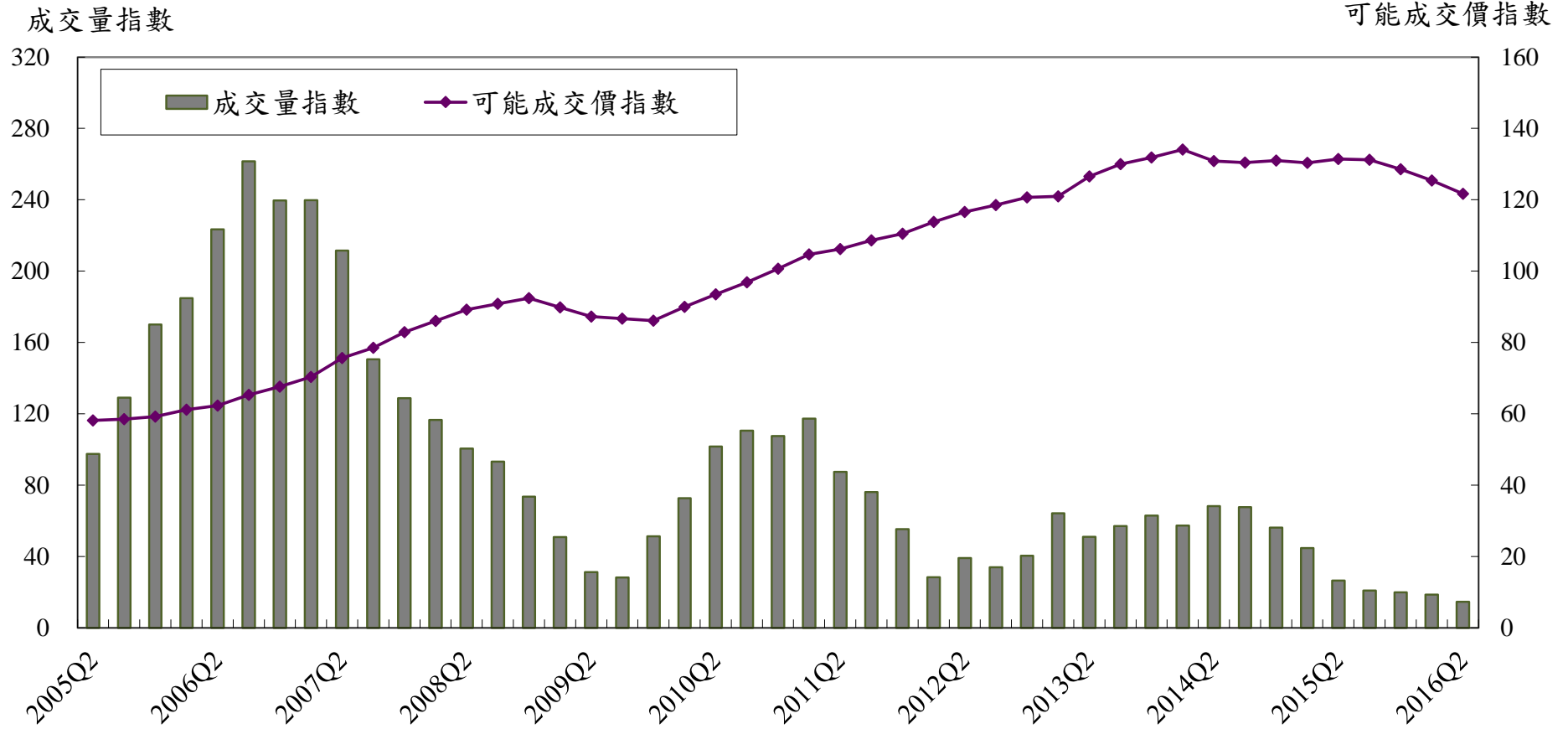
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



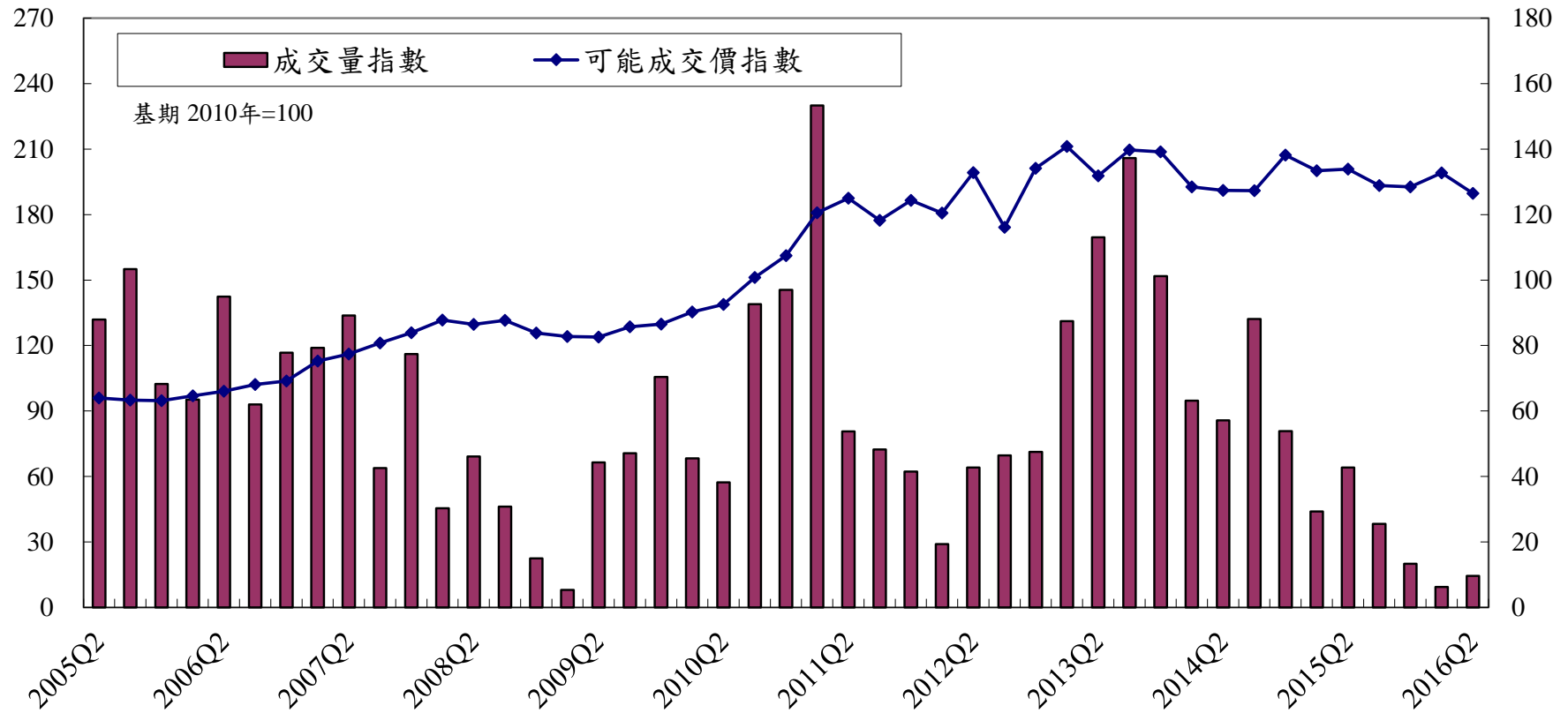
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

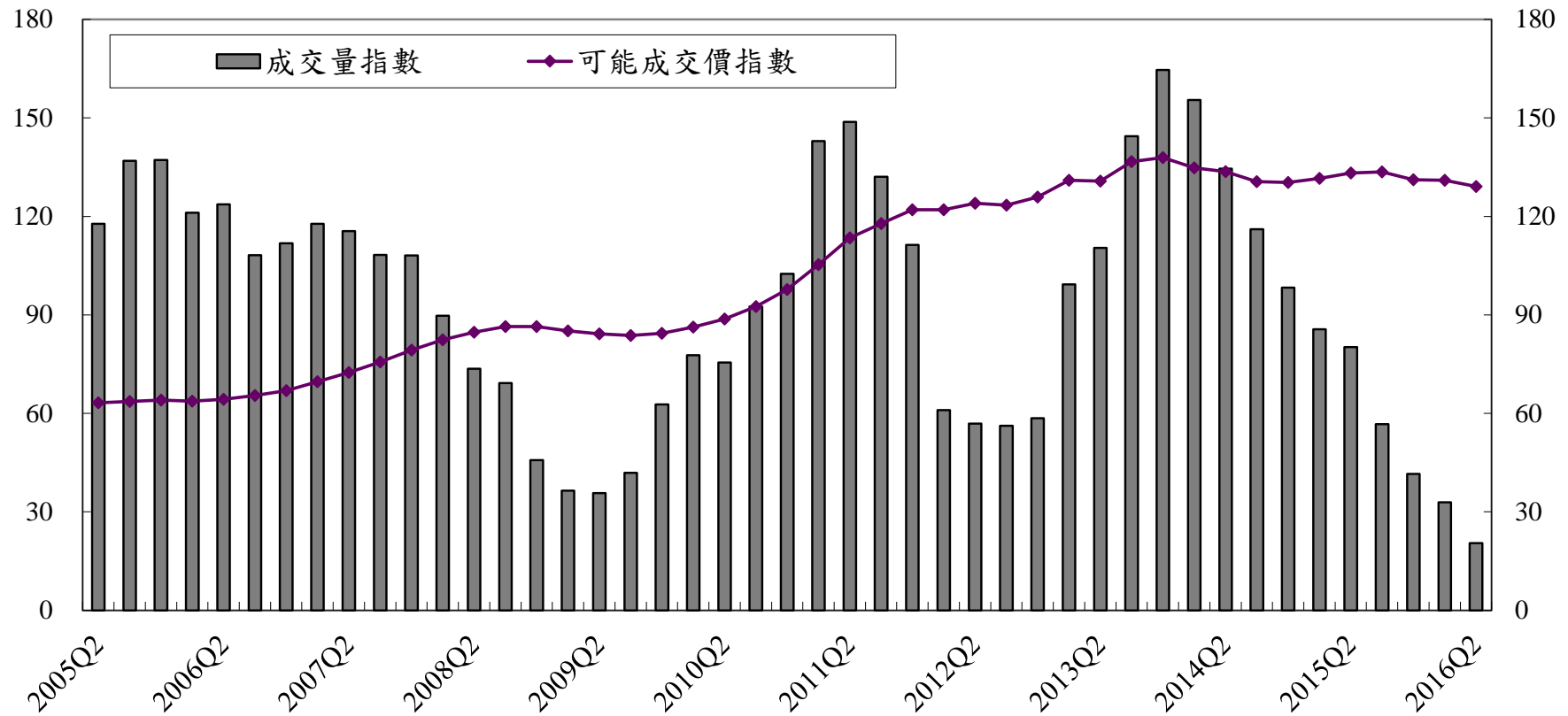
可能成交價指數



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



2016年第2季各地區4至6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
單位		個	萬	戶	%	戶	萬	%
10504	全國	52	8,007,326	3,465	8.29	289	1,317	18.39
10505		45	5,467,991	2,225	8.78	196	1,365	18.75
10506		45	2,305,641	2,183	9.25	204	1,275	18.47
10504	北市	4	2,730,360	126	8.53	11	6,055	21.08
10505		4	2,292,612	94	6.66	6	3,420	22.31
10506		4	296,970	63	10.95	7	2,762	21.94
10504	新北	8	2,243,713	844	7.84	68	1,562	22.03
10505		6	1,267,397	622	5.10	31	1,752	23.27
10506		5	366,474	214	8.38	18	1,596	14.41
10504	桃竹	13	1,333,850	1,036	8.33	86	1,312	17.80
10505		9	965,096	696	9.70	69	1,407	17.48
10506		12	442,067	465	7.68	36	891	21.91
10504	台中	9	584,000	538	9.24	49	995	21.91
10505		6	308,000	185	12.26	23	1,187	12.50
10506		6	301,000	278	11.14	31	1,029	18.79
10504	台南	8	386,403	284	8.74	25	986	16.38
10505		9	236,886	229	10.22	23	910	18.40
10506		8	271,131	309	12.98	40	990	16.84
10504	高雄	10	729,000	637	7.79	50	1,877	16.35
10505		11	398,000	399	10.96	44	1,688	16.52
10506		10	628,000	854	8.22	72	1,388	17.84

