

摘要

2016年第3季國泰全國房地產指數，相較上一季為價穩量增，較去年同季為價跌量穩。九月央行理監事會議終止利率4連降，維持利率不變，顯示目前景氣前景已較先前樂觀。此外，攸關房地產市場的房屋稅、老屋健檢等政策尚未定案，其對房市未來影響也未明確。本季市場成交價相較去年同季除台南外，皆為下跌趨勢，而在一片讓利氛圍中，全國成交量出現大幅增加局面，各地區成交量均上升，但從長期趨勢來看，除南部地區交易量增加外，其餘地區交易量趨勢為減少狀態，整體交易規模仍是處於低檔盤整。

台北市受豪宅退場影響，市場回歸基本盤，因而促使成交價格下移，雖成交量較上半年提升，但整體市場成交量仍處於低檔格局。新北市市場價格持續下探，成交量較上半年佳，但較先前房市景氣大幅擴張時，交易量仍處於相對低檔格局。桃竹地區在低檔格局中穩定發展。台中市受到上季表現較弱形成比較基礎低，本季市場價量表現相對較佳。台南市及高雄市則呈現穩定結構，其中高雄市因指標大案推出拉抬供需量能，使得成交量及銷售率皆大幅增加。

綜觀2016年第3季，雖經歷勞工休假、內閣改組等政治議題風波，及數個颱風過境等不利因素影響，但在建商普遍讓利的氛圍下，激勵低迷已久的消費者信心，市場表現較上半年佳，本季市場結構呈現小幅變化。從長期趨勢觀察，中南部整體表現持穩，北部量能持續萎縮，後市發展各地區價格仍傾向修正盤整格局。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共155件，推案戶數計有10,687戶。個案總可銷金額為1,369億元，較上季及去年同季均下降；主力總價為1,017萬元，較上季及去年同季均下降；其中大廈類型推案者佔87%。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
個案	155	17	25	29	22	22	40
	(9.2%)	(41.7%)	(31.6%)	(-14.7%)	(4.8%)	(-12.0%)	(29.0%)
	《-31.4%》	《-19.0%》	《-39.0%》	《-37.0%》	《-50.0%》	《-12.0%》	《-18.4%》
戶數	10,687	599	2,235	2,165	1,652	1,131	2,905
	(35.7%)	(111.7%)	(33.0%)	(-1.5%)	(65.0%)	(37.6%)	(53.7%)
	《-12.0%》	《-9.9%》	《-16.6%》	《-17.7%》	《-31.9%》	《61.1%》	《-4.4%》
總可銷金額 (億)	1,369	169	383	220	199	91	307
	(-13.2%)	(-68.2%)	(-1.2%)	(-19.6%)	(67.0%)	(1.7%)	(74.7%)
	《-29.6%》	《-38.6%》	《-30.2%》	《-34.1%》	《-37.7%》	《-1.0%》	《-18.2%》

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. 可能成交價漲跌互見，台北市成交價大幅下滑

本季各地區成交價漲跌互見，北部都會區持續呈現下滑趨勢，台中以南都會區則為穩定上漲，台北市成交價下滑幅度最大。

2. 開價漲跌互見，台北市開價下滑幅度較大

本季各地區開價漲跌互見，台北市開價大幅下跌為近五年低點，台中市及台南市略為上漲，桃竹地區及高雄市則穩定波動。

3. 議價空間多呈現持穩縮小，桃竹地區議價空間最高

本季各地區議價空間多呈現穩定縮小，僅桃竹地區議價空間持續擴大，台北市及桃竹地區價空間率相對較高，台中市最低。

4. 推案量規模北部縮小中南部擴張，台北市縮小幅度最大

本季各地區推案規模呈現北部縮小中南部狀況擴張，其中台北市減幅逾六成，而台中市及高雄市推案量擴張幅度較大。

5. 銷售率多呈現穩定上漲，台南市銷售率最低

本季各地區 30 天銷售率多呈現穩定上漲，然台南市及桃竹地區銷售率仍低於一成，以台南市銷售率最低，高雄市銷售率相對較高。

6. 成交量規模呈現穩定擴張，台北市擴張幅度較大

本季各地區成交量規模全面呈現穩定擴張，然北部都會區成交量仍處於低檔格局，中南部都會區較為穩定。

三、 各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季為價跌量增，與去年同季為價跌量縮。本季台北市推案量萎縮幅度高達六成八，推案金額為 SARS 過後的新低點，且成交價連七季下跌，季跌幅達 10.47%，為市場最大警訊。本季市場成交量指數因銷售率略微回升而有所增加，然成交量規模仍處於低檔格局，顯示市場動能不足。整體而言，台北市受豪宅退場影響，市場回歸基本盤，因而促使成交價格大幅下修，市場處於價量背離結構，但整體市場成交量仍處於相當低的格局，後市發展較不樂觀。

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穩。本季新北市市場開價連兩季下修，議價空間縮小、銷售率大幅上漲，成交量指數受銷售率影響反彈大幅上升，然成交量指數處於低檔結構，且成交價持續下滑，為近四年來的低點，顯示市場景氣仍處於低迷狀態。整體而言，本季新北市新推個案市場價格

持續下探，成交量能仍為不足，加上市場餘屋持續累積問題，後市發展存在相當的壓力。

3. 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季為價量俱穩，較去年同季為價量均跌。本季桃竹地區新推個案市場推案量萎縮逼近二成，推案金額為 2008 年金融海嘯後的低點，議價空間率連三季擴大且突破二成，成交價格連三季下跌，因本季銷售率穩定回升，使得成交量在低檔獲得穩定，市場處於相對低檔結構。整體而言，本季桃竹地區在低檔格局中穩定發展，然銷售率未突破一成，顯示市場買氣不足，以及長期累積餘屋問題，是後市發展房市最大隱憂。
4. 國泰台中市房地產指數，相較上一季為價量俱漲，較去年同季為價量俱穩。本季台中市新推個案市場一反上季價跌量縮狀態，整體市場表現較其他都會區為佳。其中，價格表現面較為突出，銷售率及成交量亦同步上漲，開價及推案量於本季皆增加，但相較過去仍處於減少狀態。整體而言，台中市因上季市場表現較差，以致本季相對上季市場價量表現較佳，後市發展應持續朝向盤整格局發展，而銷售率是後續觀察長期趨勢的重要指標。
5. 國泰台南市房地產指數，相較上一季為價漲量穩，較去年同季為價量俱增。本季台南市新推個案市場價格連二季上漲，議價空間亦同步縮小，儘管銷售率低於一成，因推案量增加使成交量穩定發展。整體而言，本季台南市新推個案市場朝向穩定發展，然銷售率持續低迷，將面臨餘屋壓力問題，後市發展仍宜保守觀望。
6. 國泰高雄市房地產指數，相較上一季為價穩量增，相較去年同季為價跌量穩。本季高雄市新推個案市場在推案量及銷售率的中幅回升下，使得成交量指數亦有較佳的表現，而市場開價及議價空間相對穩定下，成交價亦穩定發展。整體而言，本季高雄市新推個案市場呈現穩定結構，後續價量波動幅度應較小，高雄市的推案戶數受個案因素影響屢創新高，後市仍應審慎因應。

2016 年 第三季	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	26.65	0.39%(△)	17.37	-6.18%(--)	11.19	28.71%(++)	52.45	74.72%(+++)
台北市	64.21	-10.47%(---)	20.31	-6.70%(-)	10.62	25.73%(+)	13.59	166.12%(+++)
新北市	37.70	-1.02%(-)	16.09	-25.25%(---)	12.38	79.52%(+++)	34.30	138.82%(+++)
桃竹地區	19.95	-1.34%(△)	20.73	11.62%(△)	9.34	8.34%(△)	31.41	6.77%(△)
台中市	19.85	8.35%(++)	16.55	-0.57%(△)	11.59	12.20%(+)	129.81	85.17%(++)
台南市	16.27	5.63%(++)	14.03	-18.05%(---)	8.45	-21.31%(-)	135.68	8.27%(△)
高雄市	18.61	2.22%(△)	17.00	-0.31%(△)	12.61	45.70%(++)	249.52	123.94%(++)

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. 辦公室各路段租金開價與議價空間率穩定波動，空置率多呈現縮小情況

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 級辦公室相較上季微幅擴大 2.29%，南港科技園區辦公室相較上季縮小 10.33%。台北市 B 級辦公室、內湖科技園區辦公室與新北市辦公室議價空間率則維持穩定；空置率部分，台北市 A 級辦公室較上季縮小 9.46%，南港科技園區辦公室較上季大幅縮小 33.75%，新北市辦公室較上季縮小 3.99%。台北市 B 級與內湖科技園區辦公室空置率則維持穩定。

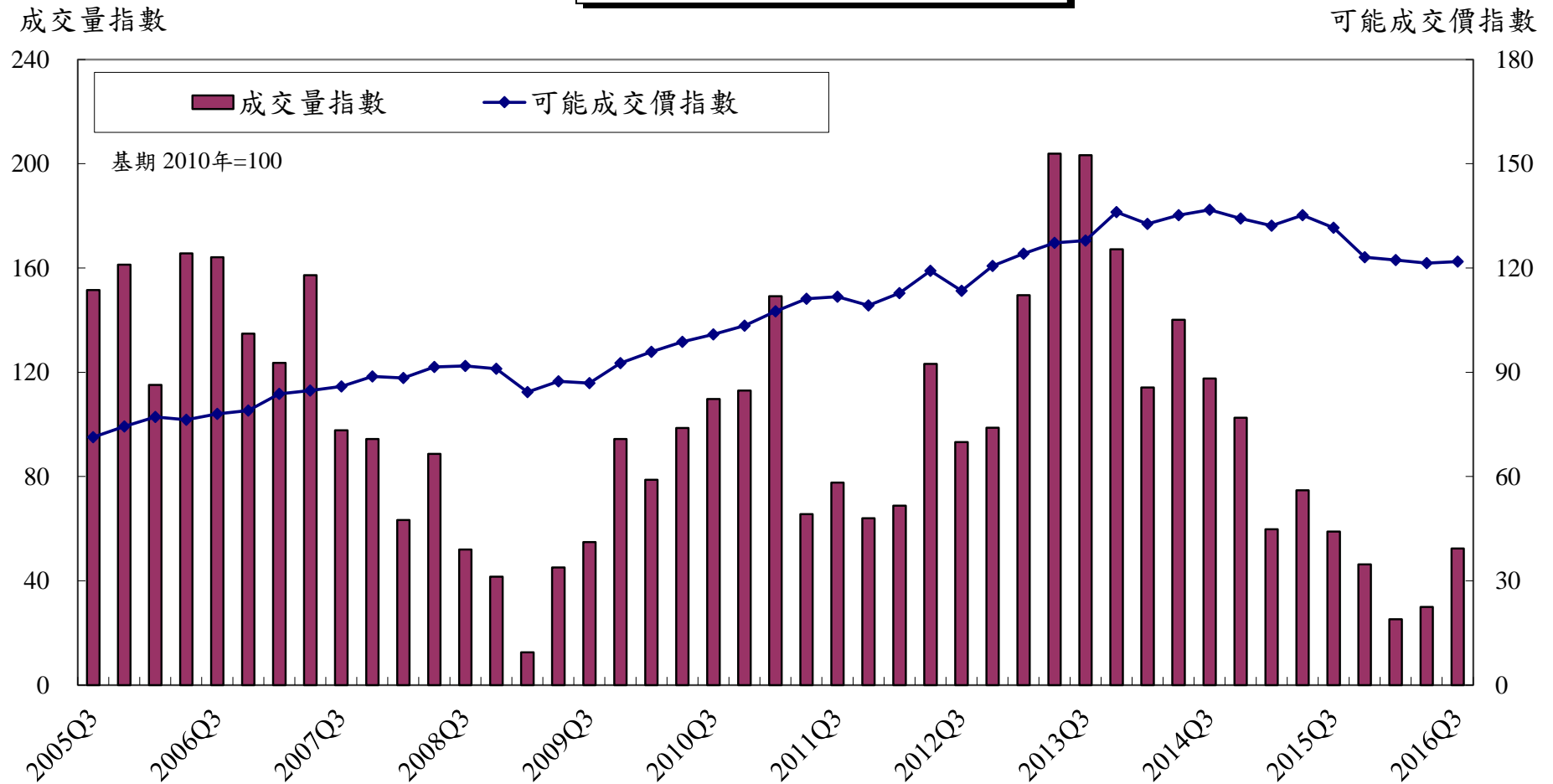
2. 台北市 A 級辦公室租金開價與議價空間率穩定波動，各路段空置率多呈現縮小情況

台北市各主要路段 A 級辦公室租金在開價部份，相較上季皆呈現穩定；議價空間率部分，信義計畫區辦公室相較上季微幅擴大 2.46%，敦北民生路段辦公室相較上季擴大 4.53%，南京松江路段辦公室相較上季擴大 8.42%。仁愛敦南路段、民生建國路段與忠孝襄陽路段辦公室之議價空間率相較上季，則呈現穩定情況；空置率部分，信義計畫區相較上季縮小 7.87%，仁愛敦南路段相較上季微幅縮小 2.29%，敦北民生路段相較上季縮小 25.34%，南京松江路段相較上季縮小 18.48%，忠孝襄陽路段相較上季微幅縮小 2.58%。民生建國路段辦公室空置率相較上季則維持穩定。

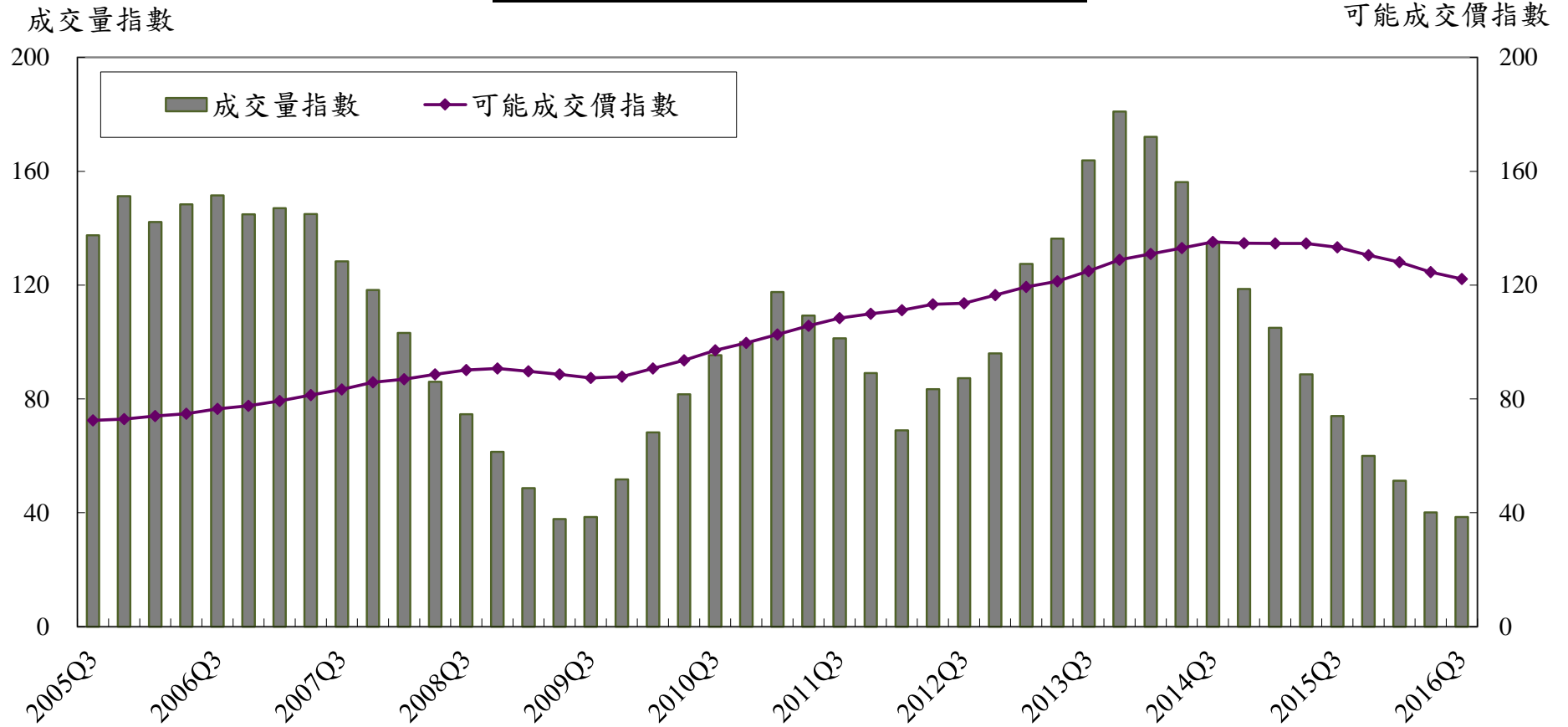
2016 第 3 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市	
開價 (元/坪)	2,871 (0.01%)	1,799 (-0.16%)	1,313 (-0.05%)	1,759 (0.00%)	1,156 (-0.14%)	
議價空間率 (%)	11.56% (2.29%)	10.36% (-0.68%)	14.61% (1.37%)	25.78% (-10.33%)	14.14% (-0.55%)	
空置率 (%)	8.97% (-9.46%)	4.03% (0.21%)	13.11% (0.82%)	1.93% (-33.75%)	9.25% (-3.99%)	
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%)	2,629 (-0.07%)	2,677 (0.00%)	2,132 (0.00%)	2,196 (1.07%)	2,309 (-0.35%)
議價空間率 (%)	10.38% (2.46%)	8.14% (-1.36%)	19.63% (4.53%)	9.54% (0.00%)	10.43% (8.42%)	13.72% (0.17%)
空置率 (%)	12.99% (-7.87%)	6.20% (-2.29%)	7.43% (-25.34%)	5.23% (0.00%)	2.86% (-18.48%)	6.22% (-2.58%)

註：括號內為相較前一季之變動率。

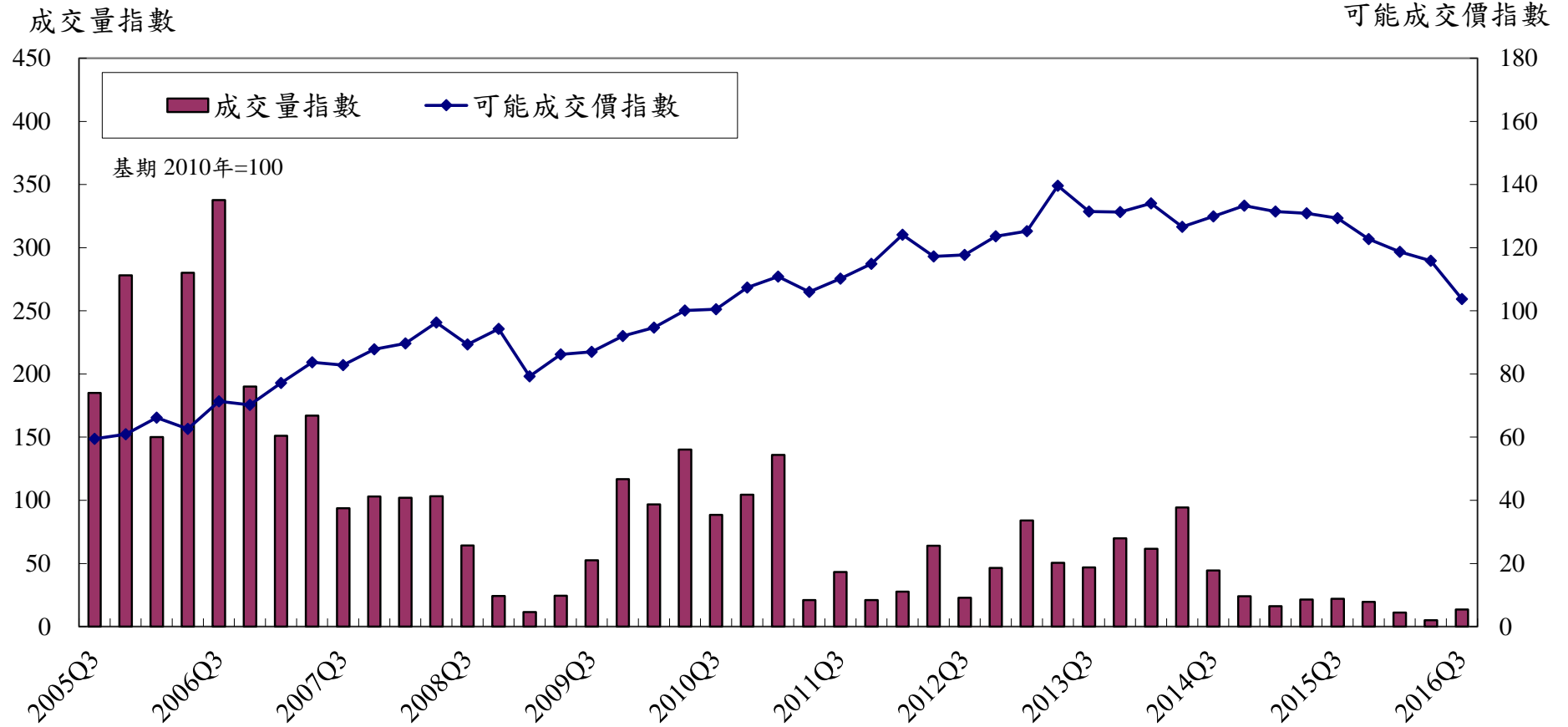
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



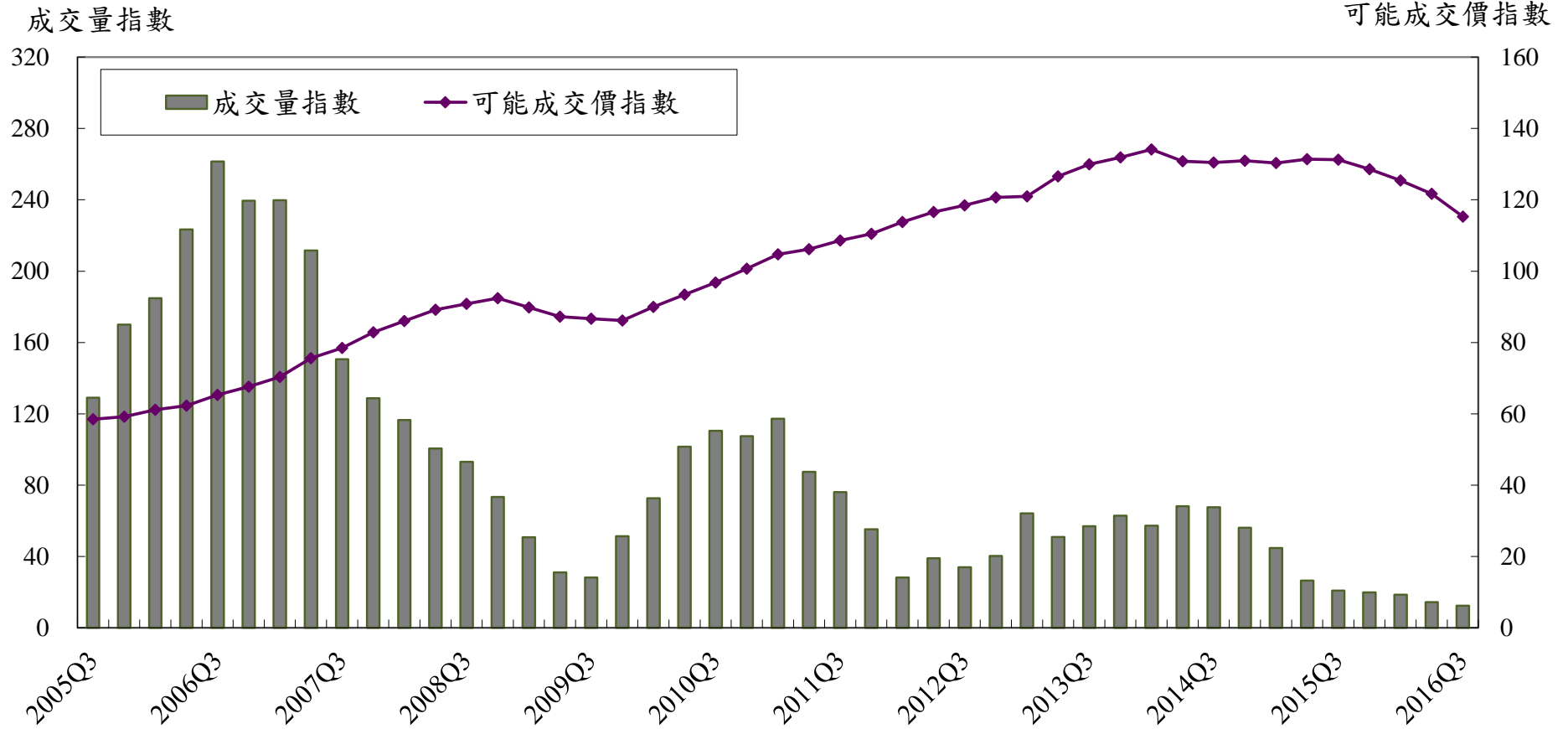
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



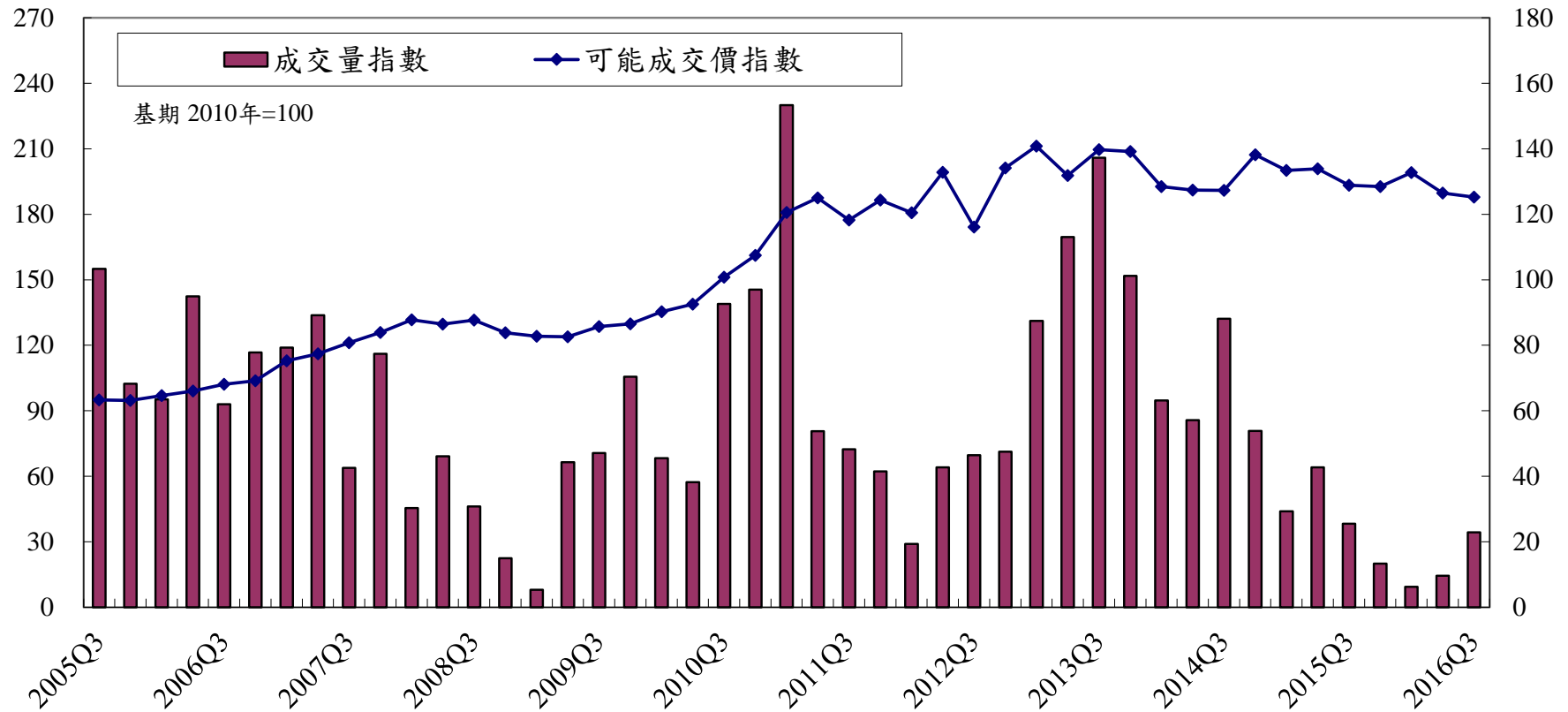
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

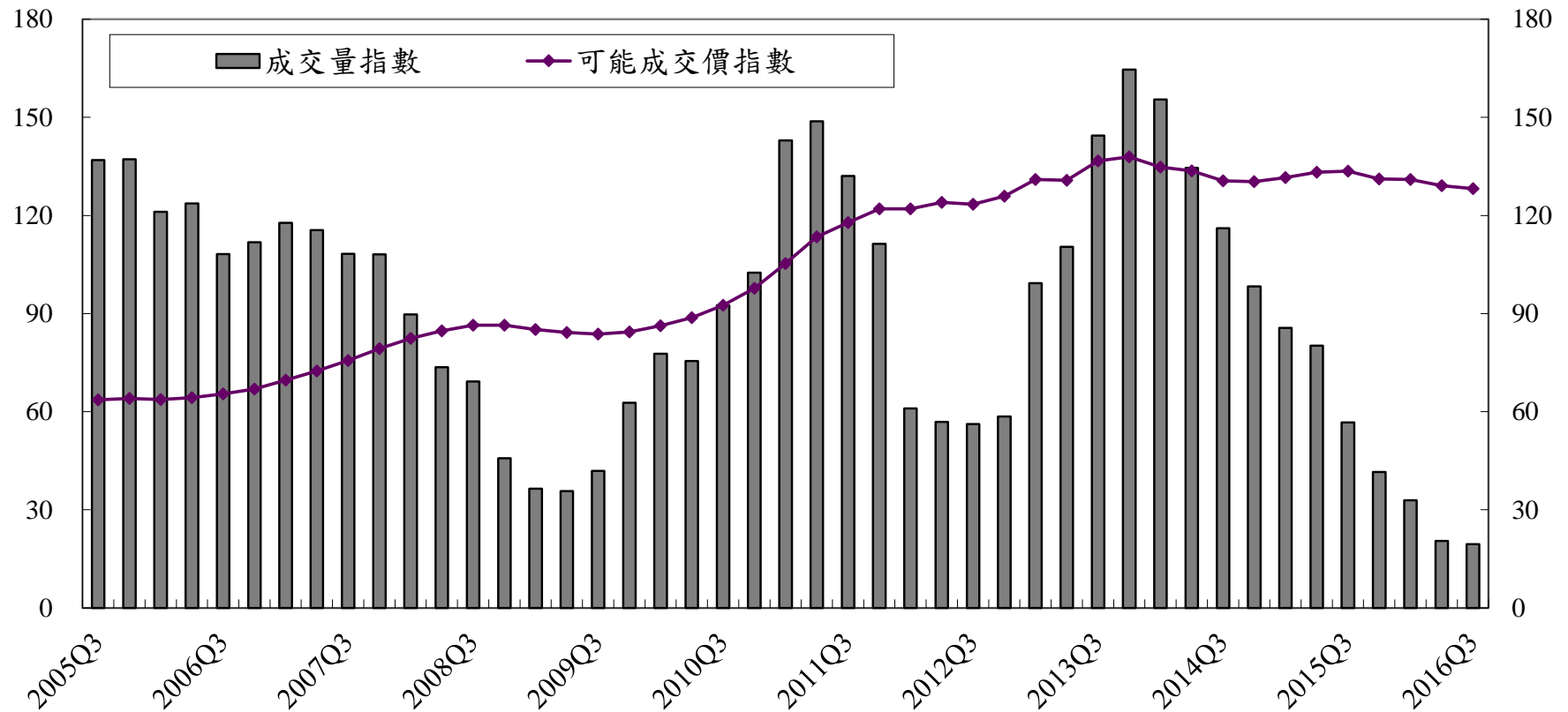
可能成交價指數



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3季各地區7至9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	%
10507	全國	55	4,223,550	3,215	10.58	342	1,385	16.26
10508		48	3,471,779	2,740	12.58	344	1,384	18.71
10509		52	5,994,721	4,732	10.81	510	1,147	17.34
10507	北市	2	100,995	23	9.04	2	3,660	21.79
10508		7	844,223	228	13.34	30	2,795	21.35
10509		8	744,219	348	8.95	32	1,650	19.53
10507	新北	11	2,010,609	968	12.33	120	1,615	13.87
10508		5	622,990	473	11.37	54	1,222	19.00
10509		9	1,196,406	794	13.05	103	1,140	17.05
10507	桃竹	11	561,679	622	7.91	50	1,387	16.76
10508		6	485,180	575	9.17	52	892	20.16
10509		12	1,157,150	968	10.37	99	1,486	23.62
10507	台中	5	526,000	510	13.11	68	1,067	16.77
10508		8	422,000	317	11.76	37	2,010	18.44
10509		9	1,044,000	825	10.58	85	1,188	15.69
10507	台南	9	164,873	197	11.30	22	815	14.27
10508		6	185,386	257	9.26	24	780	15.98
10509		7	558,946	677	7.32	50	985	13.22
10507	高雄	17	859,393	895	8.98	80	1,454	18.50
10508		16	912,000	890	16.47	147	1,636	17.84
10509		7	1,294,000	1,120	12.45	141	1,310	15.15

