

2016 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

2016 年第 4 季國泰全國房地產指數，相較上一季為價漲量跌，較去年同季為價量俱穩。第四季市場整體仍維持盤整格局，十二月央行理監事會議維持利率不變，利率仍維持在低利水準，升息議題仍是後續觀察重點。受美國大選川普效應影響，國際政經局勢出現許多紛擾，其不確定性將影響我國經濟成長，另一方面，房市受行政院老屋重建增加容積獎勵，與北北基調降 2017 年公告土地現值等利多政策影響，使得推案規模略微增加，然市場買氣不足，本季市場各地區成交量指標相較上季除台中市仍維持增加，其餘地區皆為減少狀態，顯示整體交易規模仍是處於低檔水準。整體而言，本季市場結構價格面表現優於量指標表現，中部地區本季表現較佳，但從長期趨勢觀察，中南部整體表現仍維持穩定，北部價量表現相對仍持續萎縮，後市發展各地區仍不確定。

區域各市場狀況而言，本季北部市場仍處於低檔盤整格局，銷售情形端看個案條件及區域市場需求。台北市、新北市推案量略升溫，但銷售率仍處低檔。桃竹地區推案量仍減少，銷售率也未提升，但成交價已有小幅增加。台中市較其他各地區表現為佳，相較去年同季表現則仍為穩定格局。台南市新推個案市場價格面指標均為增加，但量指標表現則較為不佳，與去年同季相比也屬於相同格局，價比量表現為佳，顯示市場處於盤整結構。高雄市新推個案市場價格面呈現穩定格局，推案戶數於本季仍持續創新高，後續仍需審慎因應。

回顧 2016 年，全國新推個案量較去年減少約 3 成，成交量下滑近 4 成，各地區成交價僅台中市與台南市上漲之外，其餘地區皆呈下跌趨勢。展望 2017 年，在國內總體經濟穩定度尚顯不足的情形下，房市價量趨勢為持續盤整修正格局。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 168 件，推案戶數計有 10,038 戶。個案總可銷金額為 1,829 億元，較上季及去年同季均上升；主力總價為 1,140 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 89%。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
個案	168	14	28	28	28	24	46
	(8.4%)	(-17.6%)	(12.0%)	(-3.4%)	(27.3%)	(9.1%)	(15.0%)
	《-5.1%》	《-17.6%》	《-15.2%》	《-9.7%》	《-20.0%》	《-7.7%》	《31.4%》
戶數	10,038	504	3,069	1,315	2,204	816	2,130
	(-6.1%)	(-15.9%)	(37.3%)	(-39.3%)	(33.4%)	(-27.9%)	(-26.7%)
	《-16.5%》	《-35.8%》	《53.0%》	《-47.3%》	《-21.4%》	《-35.0%》	《-20.3%》
總可銷金額 (億)	1,829	279	573	180	298	85	415
	(33.6%)	(64.9%)	(49.5%)	(-18.2%)	(49.4%)	(-7.0%)	(35.5%)
	《2.5%》	《46.7%》	《37.7%》	《-46.2%》	《-13.3%》	《-23.7%》	《6.4%》

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，中南部表現較佳

本季各地區成交價漲跌互見，北部都會區呈現價格震盪盤整格局，台中以南都會區價格表現較為穩定，其中以台南市成交價漲幅度最大。

2. 開價全面上漲，中南部上漲幅度較大

本季各地區開價呈現上漲態樣，中南部上漲幅度大於北部都會區，台中市及台南市分別為中幅及大幅上漲，桃竹地區及高雄市則小幅上漲。

3. 議價空間多呈現持穩擴大，桃竹地區議價空間最高

本季各地區議價空間多呈現穩定擴大，北部議價空間相對高於中南部地區，桃竹地區議價空間持續擴大並突破二成，台南市議價則最低。

4. 推案量規模漲跌互見，台北市擴大幅度最大

本季各地區推案規模漲跌互見，其中台北市規模擴大逾六成，新北市、台中市及高雄市則小幅增加，而桃竹地區及台南市推案量則縮小。

5. 銷售率多呈現穩定下滑，新北市銷售率最低

本季各地區 30 天銷售率多呈現穩定下滑，僅台北市及台中市略為突破一成，其餘地區仍低於一成，以新北市銷售率最低，台北市銷售率相對較高。

6. 成交量規模多為穩定萎縮，僅台中市小幅擴張

本季各地區成交量規模多呈現穩定萎縮，僅台中市一枝獨秀小幅擴張，北部都會區成交量持續處於低檔格局，桃竹地區及高雄市減幅較大。

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穩¹，與去年同季為價跌量縮。本季台北市推案量增加幅度高達六成五，本季市場成交量指數與銷售率皆維持穩定，然成交量規模仍處於低檔格局，市場動能仍顯不足。整體而言，本季台北市市場除推案量較上季大幅增加外，其餘指標皆維持穩定或小幅下滑，顯示整體市場仍處於長期低檔格局，後市發展仍不確定。
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增。本季新北市市場開價穩定，但議價空間增加達一成八水準，銷售率大幅下降減少 32.98%，成交量指數受銷售率影響減少 7.97% 仍處於低檔結構，且成交價持續下滑，為 2012Q4

¹ 本季台北市市場有一特殊豪宅個案，市場受此個案影響導致模型價格向上，然若不將此豪宅個案納入模型中，台北市可能成交價則為 63.03 萬元/坪，較上季小幅下跌 1.84%，較去年同季大幅下跌 17.02%。

之後四年來的新低點，顯示市場景氣仍無回溫現象。整體而言，本季新北市新推個案市場價格持續下探，成交量能也沒有改善，後市發展仍存在相當的壓力。

3. 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季為價增量跌，較去年同季為價量俱跌。本季桃竹地區新推個案市場推案量減少 18.24%，推案金額為 2008 年金融海嘯後新低點，議價空間率於連三季擴大後本季維持穩定，成交價格連三季下跌後本季小幅增加，本季銷售率穩定回升，但成交量僅新竹地區表現較佳，竹北地區較上一季減少 72.00%、桃園地區較上一季減少 39.87%，使得本季成交量呈現中幅下跌結構。整體而言，本季桃竹地區仍處於低檔格局，推案量仍在減少，銷售率也未突破一成，僅成交價與開價有小幅增加，顯示市場價量仍在盤整觀望結構，後市發展仍不確定。
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維持上季價量俱漲格局，連續兩季價量俱漲整體市場表現近期較其他都會區表現為佳。本季除銷售率未明顯增加，價量表現俱佳，比較高中低價區成交量表現，高中價區較上一季分別減少 5.17%與 14.04%，低價區成交量相較上季增加八成五。整體而言，本季台中市較其他各地區表現為佳，相較去年同季表現則仍為穩定格局，整體市場結構仍在盤整格局，後市發展需視銷售率表現情況而定。
5. 國泰台南市房地產指數，相較上一季為價漲量跌，較去年同季也同樣為價漲量跌。本季台南市新推個案市場價格連三季上漲，但成交量卻小幅下跌，議價空間也大幅增加。整體而言，本季台南市新推個案市場價格面指標均為增加，但量指標表現則較為不佳，與去年同季相比也屬於相同格局，價比量表現為佳，顯示整體市場處於盤整結構，後市發展仍不確定。
6. 國泰高雄市房地產指數，相較上一季為價穩量跌，相較去年同季為價增量穩。本季高雄市新推個案市場推案量及開價均為小幅增加，但銷售率及成交量均為中幅下跌，使得成交價仍維持穩定增加格局。整體而言，本季高雄市新推個案市場價格面呈現穩定格局，高雄市推案戶數本季仍持續創新高，後市仍應審慎因應。

2016 年 第四季	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	27.27	2.34%(++)	18.26	5.15%(+)	9.22	-17.60%(--)	40.59	-22.60%(-)
台北市	72.23	12.49%(+++)	19.84	-2.32%(Δ)	11.25	5.91%(Δ)	12.11	-10.89%(Δ)
新北市	37.68	-0.07%(Δ)	18.04	12.18%(+)	8.30	-32.98%(---)	31.57	-7.97%(Δ)
桃竹地區	20.51	2.78%(+)	20.79	0.29%(Δ)	9.92	6.12%(Δ)	20.24	-35.54%(--)
台中市	20.85	5.04%(+)	17.68	6.80%(+)	10.79	-6.86%(Δ)	161.31	24.27%(+)
台南市	17.12	5.19%(++)	16.15	15.11%(+++)	8.41	-0.49%(Δ)	97.41	-28.21%(-)
高雄市	19.15	2.93%(Δ)	18.11	6.50%(Δ)	8.33	-33.97%(--)	120.80	-51.59%(--)

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. 台北市 A 級、台北市 B 級、內湖科技園區、南港科技園區與新北市辦公室租金開價、議價空間率與空置率多呈現穩定情況

開價部分，各辦公室相較上季皆維持穩定；議價空間率部分，內湖科技園區辦公室相較上季微幅縮小 3.60%。台北市 A 級辦公室、台北市 B 級辦公室、南港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 B 級辦公室較上季縮小 10.09%。台北市 A 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多穩定波動，各路段空置率漲跌互見

台北市 A 級辦公室租金在開價部份，各路段相較上季皆維持穩定；議價空間率部分，民生建國路段辦公室相較上季微幅縮小 8.50%，南京松江路段辦公室相較上季微幅縮小 11.38%，忠孝襄陽路段辦公室相較上季微幅縮小 3.13%，信義計畫區、仁愛敦南路段和敦北民生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微幅縮小 4.02%，仁愛敦南路段相較上季擴大 25.08%，南京松江路段相較上季縮小 10.48%，忠孝襄陽路段相較上季縮小 16.07%，敦北民生路段與民生建國路段辦公室空置率相較上季則維持穩定。

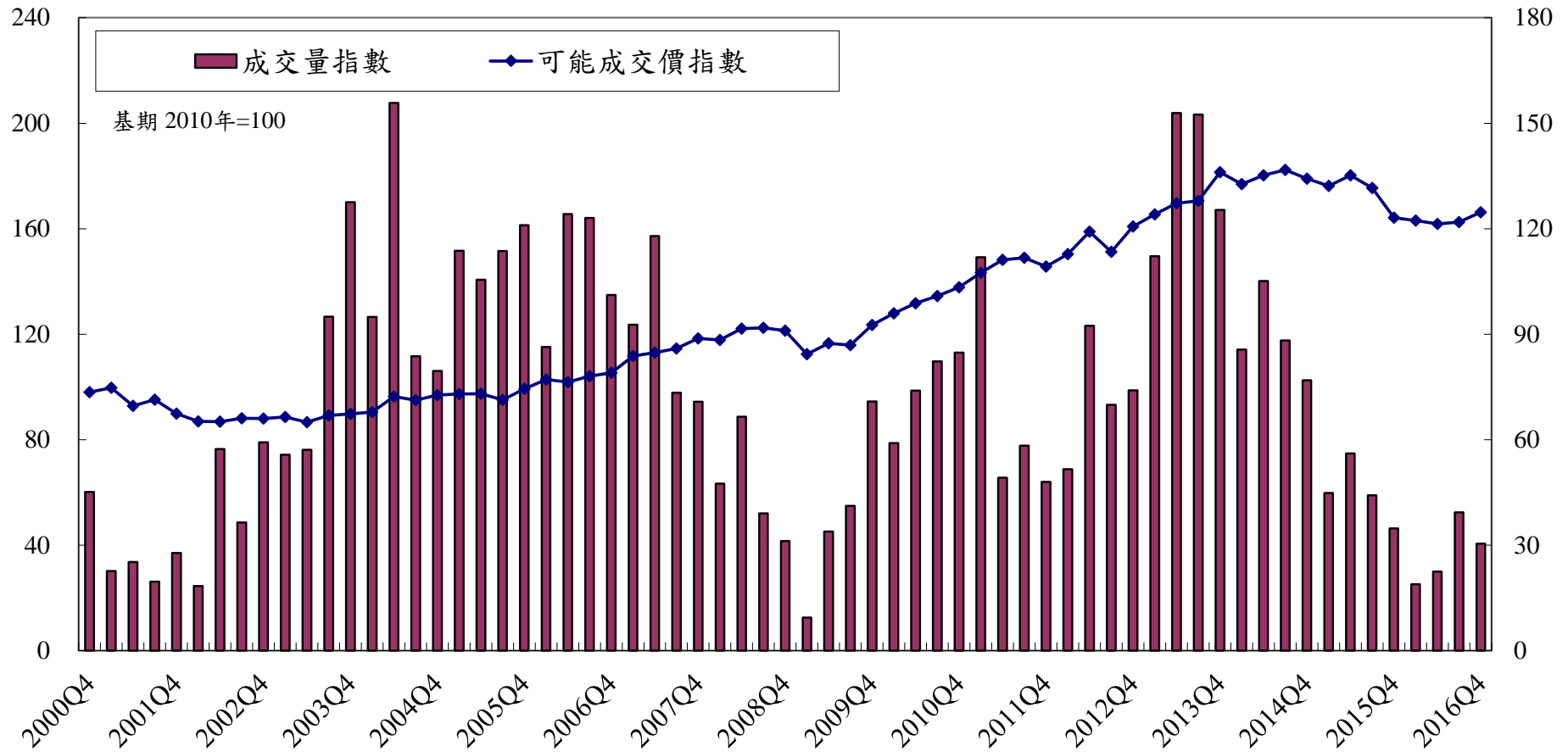
2016 第 4 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市	
開價 (元/坪)	2,863 (-0.27%)	1,798 (-0.06%)	1,305 (-0.56%)	1,759 (0.00%)	1,158 (0.14%)	
議價空間率 (%)	11.44% (-1.09%)	10.34% (-0.24%)	14.08% (-3.60%)	25.78% (0.00%)	14.23% (0.64%)	
空置率 (%)	9.00% (0.15%)	3.63% (-10.09%)	13.02% (-0.67%)	1.92% (-0.65%)	9.23% (-0.17%)	
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)	3,393 (-0.35%)	2,629 (0.00%)	2,677 (0.00%)	2,132 (0.00%)	2,182 (-0.68%)	2,301 (-0.35%)
議價空間率 (%)	10.39% (0.12%)	8.29% (1.82%)	19.63% (0.00%)	8.73% (-8.50%)	9.24% (-11.38%)	13.29% (-3.13%)
空置率 (%)	12.47% (-4.02%)	7.75% (25.08%)	7.55% (-0.16%)	5.23% (0.00%)	2.56% (-10.48%)	5.22% (-16.07%)

註：括號內為相較前一季之變動率。

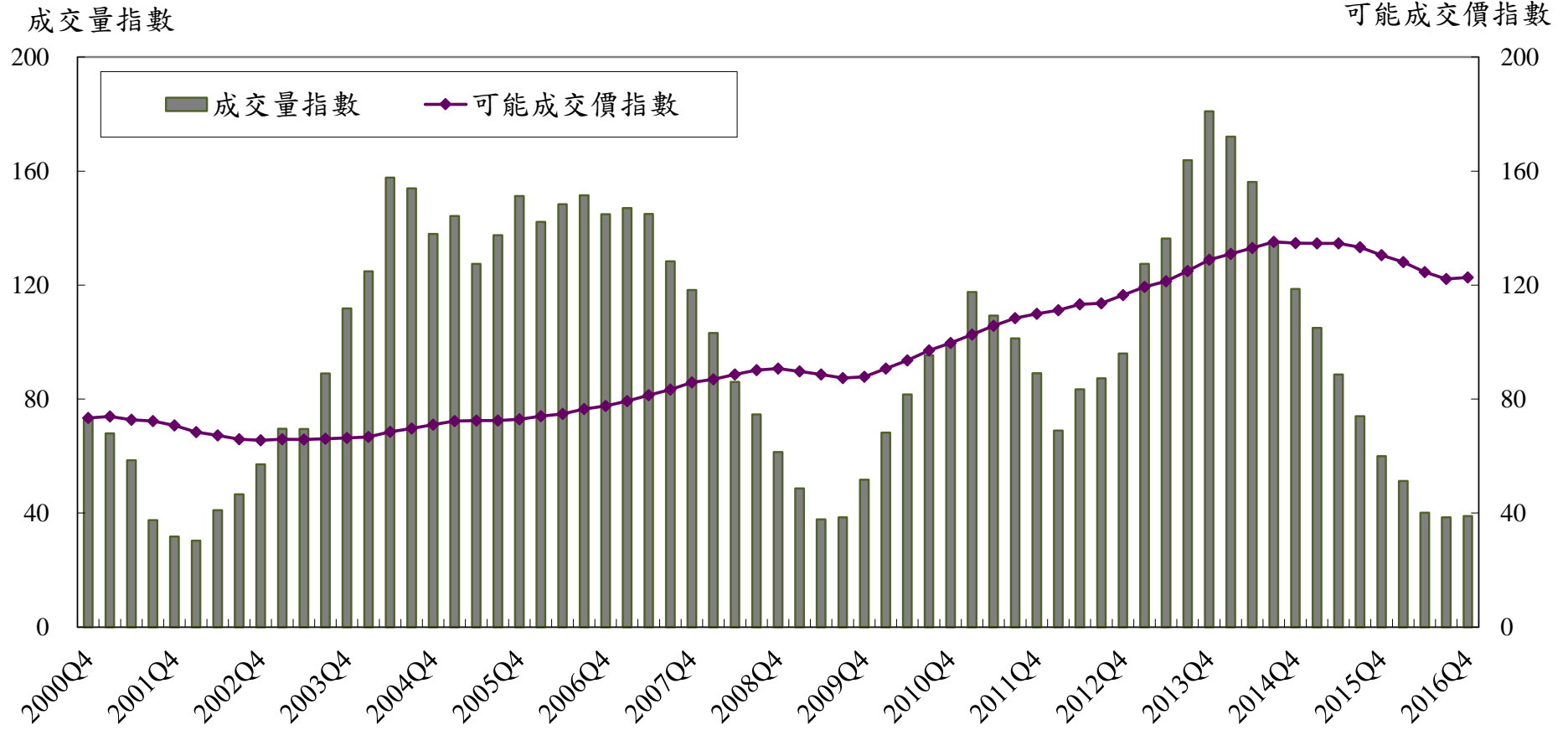
國泰全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

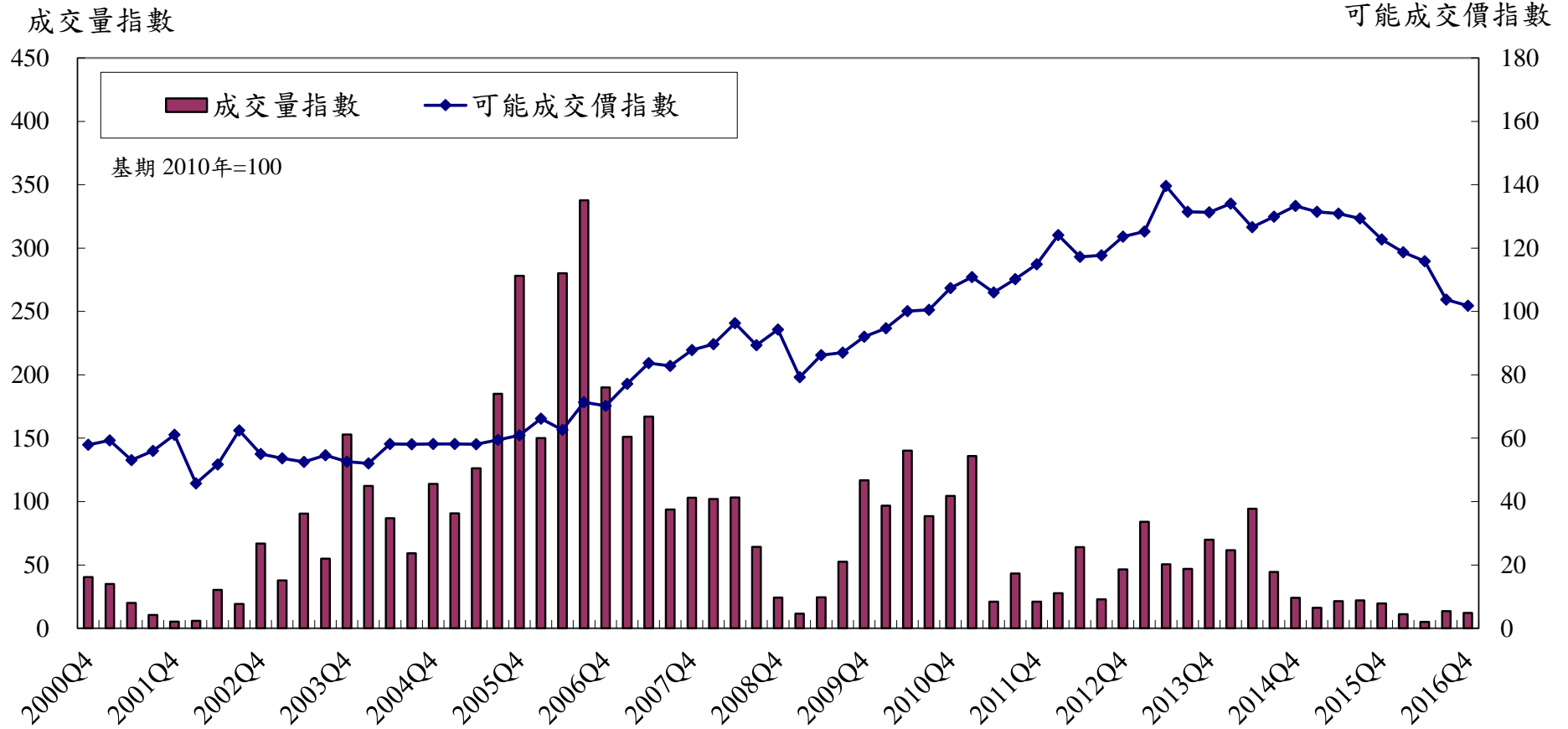
可能成交價指數



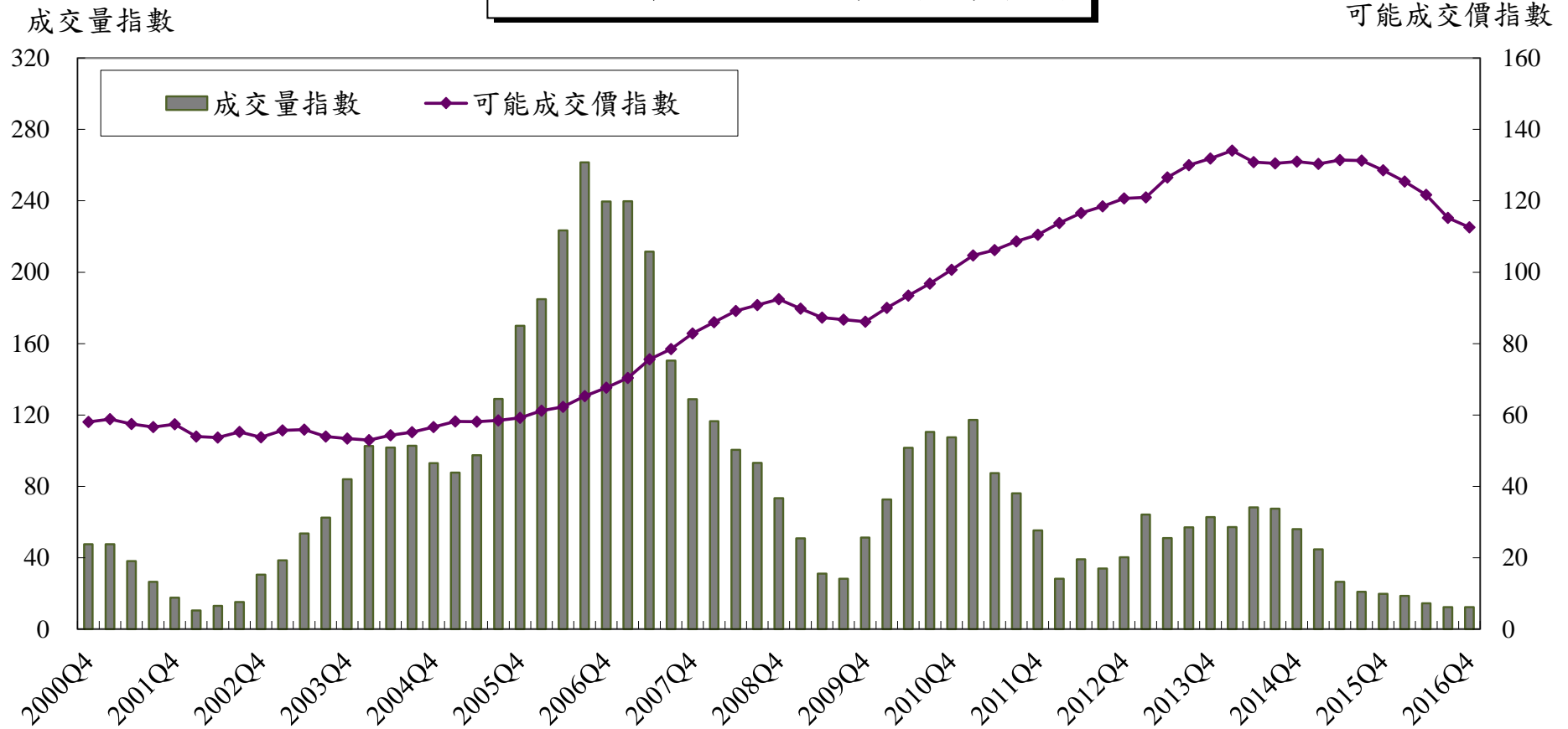
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



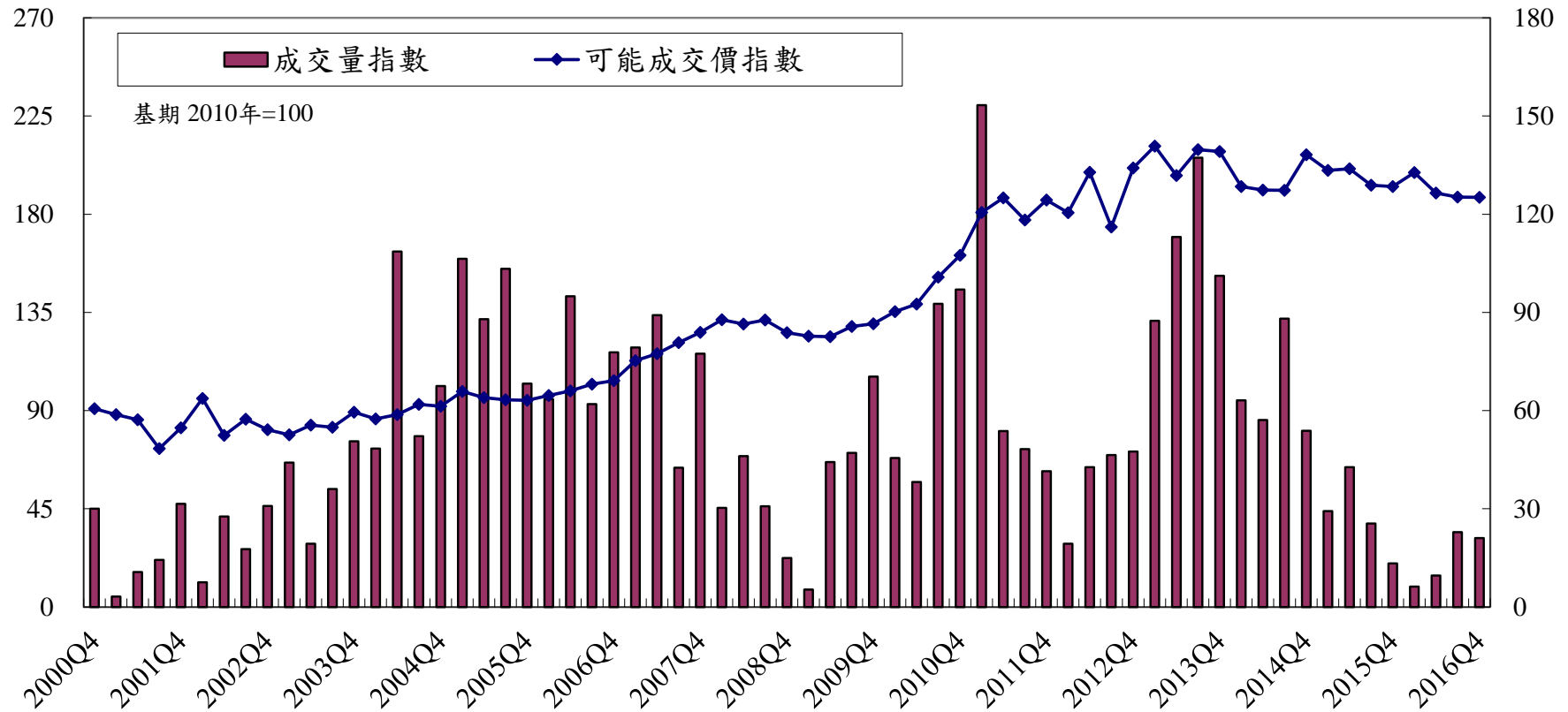
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

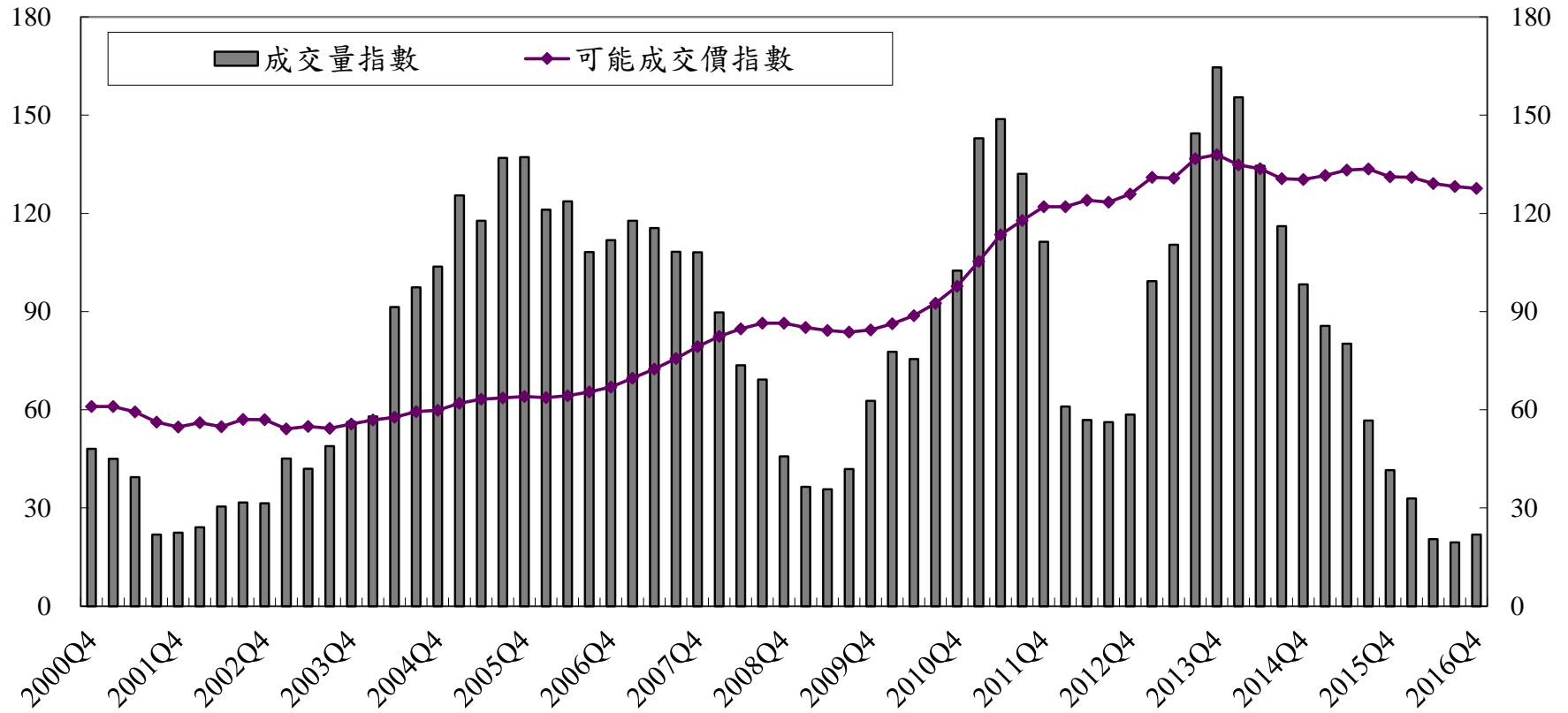
可能成交價指數



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



2016 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	%
10510	全國	68	8,346,761	4,231	9.62	404	1,753	18.71
10511		55	5,576,239	3,198	8.97	282	1,410	17.87
10512		45	4,367,657	2,609	8.88	225	1,566	18.06
10510	台北	6	588,664	143	23.61	34	2,312	24.50
10511		4	1,136,922	271	5.83	15	3,604	16.40
10512		4	1,060,620	90	7.94	3	6,780	22.79
10510	新北	16	3,766,767	1,812	9.45	171	1,370	18.14
10511		6	327,108	217	9.24	20	1,192	16.83
10512		6	1,632,298	1,040	6.10	64	1,483	18.13
10510	桃竹	10	846,813	408	7.86	31	1,960	21.89
10511		9	598,620	565	12.20	68	1,364	21.77
10512		9	356,599	342	8.60	29	1,566	17.87
10510	台中	12	1,657,000	1,022	9.47	96	1,519	17.72
10511		9	663,000	713	11.42	80	1,019	17.40
10512		7	657,000	469	12.72	58	1,549	18.01
10510	台南	10	329,517	229	8.30	19	1,214	16.51
10511		10	309,744	426	8.08	34	996	15.87
10512		4	206,260	161	9.46	15	1,259	16.36
10510	高雄	14	1,158,000	617	8.81	53	2,094	19.39
10511		17	2,540,845	1,006	6.57	65	2,175	17.49
10512		15	454,880	507	11.22	56	1,571	17.78