

2018 年第二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

2018 年第 2 季國泰全國房地產指數，相較上一季價量俱漲，相較去年同季價穩量增。國際經濟金融情勢方面，全球經濟成長動能續增，惟國際經濟仍面臨諸多風險變數，包括中美貿易摩擦加劇、地緣政治衝突、全球金融市場及股匯市波動，以及貿易保護主義等，皆影響國際經濟前景及金融市場穩定。國內經濟金融情勢方面，勞動情勢穩定，通膨壓力溫和。央行 2018 第二季理監事會雖決議利率不變，但已預期未來是升息的循環，並持續執行高價住宅貸款之針對性審慎措施。而年底選舉議題發酵，實價登錄地政三法修正，提高不動產交易資訊透明度，國家住宅及都市更新中心成立，都市更新條例積極修法等，也將影響房地產市場後市發展。

進一步觀察各地區表現，本季市場可能成交價相較上季，除桃竹地區、台中市維持穩定外，其餘地區均上漲；相較去年同季，除台中市維持穩定外，其餘地區均上漲。各地區成交量指數相較上季，除台南市維持穩定外，其餘地區均增加；相較去年同季，各地區成交量均增加。本季推案量相較上季，台北市、台中市及台南市推案量維持穩定，其他各地區推案量均增加；相較去年同季，除台南市減少外，其餘地區推案均呈現穩定或增加。

整體而言，本季全國各地區之價量表現無論與上季或與去年同季相比均有較佳之表現；且近一年全國成交量大幅增加，惟開價、成交價成長有限，顯示業者目前仍保守以成交量為本，不以超價為目標，故後續之成交量是否能穩定增加，可做為市場觀察重要指標之一。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 234 件，推案戶數計有 22,736 戶。總推案金額為 2,803 億元，較上季及去年同季增加，較去年同季增加逾三成；主力總價¹為 1,209 萬元，較上季及去年同季均下降；其中大廈類型推案者佔 95%。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
個案	234	26	56	49	34	27	42
	(37.6%)	(30.0%)	(133.3%)	(69.0%)	(-2.9%)	(-10.0%)	(31.3%)
	《51.0%》	《62.5%》	《55.6%》	《104.2%》	《9.7%》	《3.8%》	《90.9%》
推案戶數	22,736	1,129	5,489	5,259	4,760	1,191	4,908
	(72.9%)	(6.7%)	(124.6%)	(100.3%)	(46.1%)	(4.5%)	(87.0%)
	《81.8%》	《79.8%》	《15.8%》	《139.9%》	《146.8%》	《-13.3%》	《198.7%》
推案金額(億元)	2,803	509	863	524	332	110	465
	(64.0%)	(13.4%)	(153.0%)	(111.1%)	(1.2%)	(7.6%)	(92.8%)
	《37.2%》	《46.5%》	《1.5%》	《128.5%》	《50.5%》	《-12.5%》	《72.5%》

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

¹ 主力坪數、主力單價、主力總價按推案戶數加權計算(不含透天)，另此處之價格均為開價。

二、價量指數狀況

1. 可能成交價呈現穩定或上漲，高雄市價格漲幅較大

本季各地區可能成交價呈現穩定或上漲，桃竹地區、台中市穩定，其餘地區均為上漲，以高雄市漲幅最大，上漲逾一成。

2. 開價漲跌互見，高雄市開價大幅上漲

本季各地區除桃竹地區、台中、台南開價下跌，其餘地區開價多呈現穩定或上漲，以高雄市漲幅最大，上漲一成。

3. 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除高雄市議價空間擴大外，多呈現穩定或縮小。高雄市議價空間相對最高，台北議價空間維持穩定，其餘地區議價空間縮小。

4. 推案量規模呈現穩定或擴張，新北市推案規模最大

本季各地區推案規模多呈現穩定或擴張，台北、台中、台南維持穩定，其餘地區推案量均大幅增加，以新北推案規模增加超過 1.5 倍相對最高。

5. 銷售率多呈現穩定或增加，南高銷售率佳

本季各地區 30 天銷售率多呈現穩定或增加，各地區銷售率均高於一成，以台南市銷售率 17.55% 最高。

6. 成交規模多呈現擴張，以新北市成交量增加最多

本季各地區成交量多呈現擴張，除台南市維持穩定(增加一成)外，台北、台中成交規模增加五成，桃竹地區及新北市成交規模均大幅增加一倍以上。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季及去年同季皆價量俱漲，相較上一季成交價及成交量均中幅上漲。本季開價大幅上漲，推案量維持穩定、銷售率中幅增加，議價率維持穩定。整體而言，近一年台北市價量均小幅成長，惟開價、銷售率成長有限，房市表現尚佳。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季及去年同季皆價量俱漲，相較上一季成交價小幅上漲，成交量大幅增加。本季開價小幅上漲，推案量大幅增加、銷售率小幅增加，議價率小幅縮小。整體而言，近一年新北市價量小幅成長，惟推案量、銷售率成長有限，房市表現尚佳。受上季建照審照遞延效應，本季案量大增來自重劃區大量推案，成交量是否能夠持續增加，仍待觀察。
3. 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季價穩量增，相較去年同季價量俱漲，相較上一季成交價維持穩定，成交量大幅增加。本季龜山機捷 A7 站合宜宅

周圍集中推案，致推案量大幅增加，開價雖小幅下跌、議價空間亦縮減，故成交價持穩。整體而言，近一年桃竹地區價量均有成長，惟開價、銷售率成長有限，後續發展仍待觀察。

4. 國泰台中市房地產指數，相較上一季及去年同季皆價穩量增，相較上一季成交價維持穩定，成交量中幅增加。本季開價小幅下跌，推案量及銷售率維持穩定，議價率小幅縮小。整體而言，受到外圍重劃區小宅大量推案影響，銷售率雖略有減少，近一年台中市成交量仍大幅增加，惟開價、成交價成長有限，應留意銷售率下跌之現象。
5. 國泰台南市房地產指數，相較上一季價漲量穩，相較去年同季價量俱漲，相較上一季成交價中幅上漲，成交量維持穩定。本季開價小幅下跌，推案量維持穩定，銷售率小幅增加，議價率大幅縮小。整體而言，近一年台南市價量大幅成長，房市整體表現較佳，但應留意推案量減少之現象。
6. 國泰高雄市房地產指數，相較上一季及去年同季皆價量俱漲，相較上一季成交價大幅上漲，成交量中幅增加。本季開價大幅上漲，推案量大幅增加，銷售率維持穩定，議價率大幅擴大。整體而言，相較去年同季，本季高雄市價量大幅成長，房市整體表現較佳，然個案表現差異大，應留意議價空間大幅擴大現象。
7. 從長期趨勢來看，全國近期成交價約為 103 年波段高點之八成五，價略漲；成交量約為 102 年波段高點之五成，量仍處低檔。台北市近期成交價接近 103 年波段高點，仍在高檔盤整；成交量約為高點之三成七，量仍維持低檔。新北市近期成交價約為 102 年波段高點之九成，成交價微揚；成交量約為高點之三成六，量仍維持低檔。桃竹地區近期成交價超過 104 年波段高點，呈穩定波動；成交量約為 102 年波段高點之三成，量仍處低檔。台中市近期成交價接近 104 年波段高點，呈穩定波動；成交量約為 102 年波段高點之九成，量仍持續增加。台南市近期成交價續創新高，呈現緩步上揚趨勢；成交量約為高點之七成，量仍持續增加。高雄市近期成交價約為 104 年波段高點之九成，呈現緩步上揚趨勢；成交規模大幅增加，超過 103 年波段高點二成。

2018 年第 2 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(%)	%	相對上季變動百分點	%	相對上季變動百分點	指數	相對上季變動率(%)
全國	25.50	2.38%(+)	15.03%	1.49(+++)	14.38%	1.30(+)	386.72	90.05%(+++)
台北市	82.80	7.84%(++)	15.60%	-0.48(Δ)	15.21%	4.73(++)	349.79	54.80%(++)
新北市	39.24	4.05%(+)	12.76%	0.09(Δ)	12.83%	1.81(+)	389.65	161.46%(+++)
桃竹地區	23.48	0.30%(Δ)	13.53%	0.99(+)	14.01%	2.23(+)	484.42	138.19%(+++)
台中市	20.98	-0.47%(Δ)	16.98%	1.32(+++)	13.67%	0.76(Δ)	374.45	54.60%(++)
台南市	18.37	5.10%(++)	9.69%	-1.56(--)	17.55%	0.94(+)	278.03	10.41%(Δ)
高雄市	21.15	11.06%(+++)	18.53%	7.32(+++)	16.24%	0.22(Δ)	371.45	89.52%(++)

註：Δ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 辦、B 辦、內湖、南港園區及新北市辦公室開價皆維持穩定波動；議價空間率部分，南港園區辦公室議價空間率下降，其餘地區皆呈穩定波動。

開價部分，各辦公室皆維持穩定。議價空間率部分，南港科技園區辦公室較上季維持穩定，較去年同季微幅下降 2.08%，新北市辦公室議價空間率連續六季下降，其餘地區皆呈穩定波動。

2. 台北市 A 辦、內湖園區辦公室空置率呈現下降；台北市 B 辦、南港園區與新北市辦公室空置率則呈穩定波動。

空置率部分，內湖科技園區辦公室較上季維持穩定，相較去年同季下降 1.94%，台北市 A 辦空置率連續三季下降，其餘地區則皆呈穩定波動。

3. 未來展望

未來在市場缺乏新供給及近期 A 辦去化順利下，商辦市場租金預期將有微幅成長動能，亦有助於空置率下降，其中信義計畫區、南京松江區商辦應能持續較佳表現。

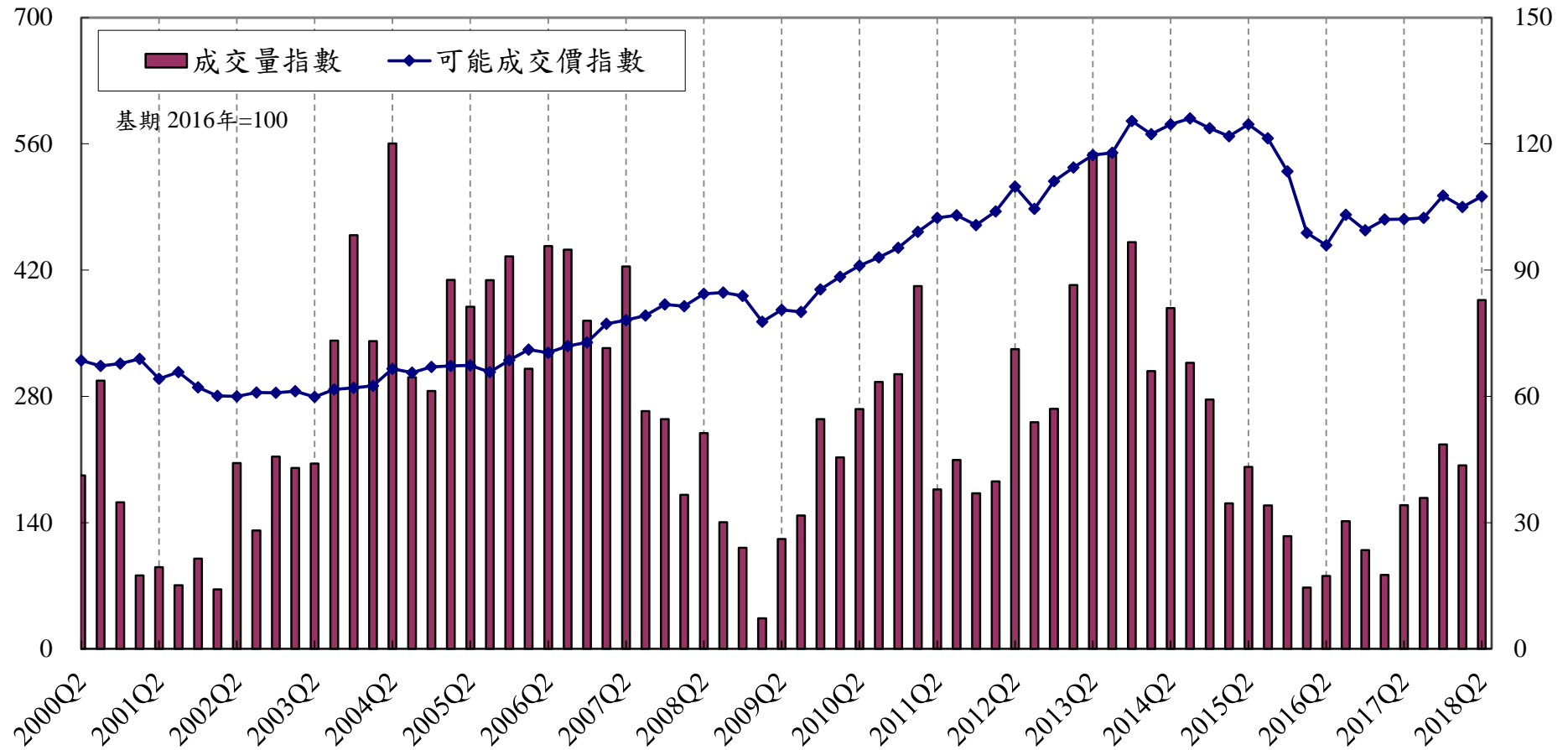
2018 第 2 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市	
開價 (元/坪)	2,870 (0.02%)	1,808 (0.14%)	1,321 (0.08%)	1,762 (0.00%)	1,162 (-0.25%)	
議價空間率 (%)	11.25% (-0.02)	10.31% (0.08)	14.79% (-0.06)	21.99% (0.06)	11.16% (-0.03)	
空置率 (%)	6.91% (-1.27)	3.65% (0.36)	11.03% (-0.37)	1.52% (-0.07)	7.88% (-0.36)	
台北市 A 級辦公室	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)	3,403 (0.00%)	2,616 (0.10%)	2,628 (0.00%)	2,226 (0.00%)	2,569 (0.00%)	2,282 (0.00%)
議價空間率 (%)	10.22% (0.02)	8.20% (0.12)	19.11% (-0.23)	9.66% (-0.67)	12.09% (0.68)	9.58% (0.00)
空置率 (%)	5.83% (-1.47)	6.68% (0.10)	10.87% (-1.87)	9.68% (-1.04)	8.75% (-4.38)	0.22% (0.00)

註：()括號內為相較前一季之變動率。

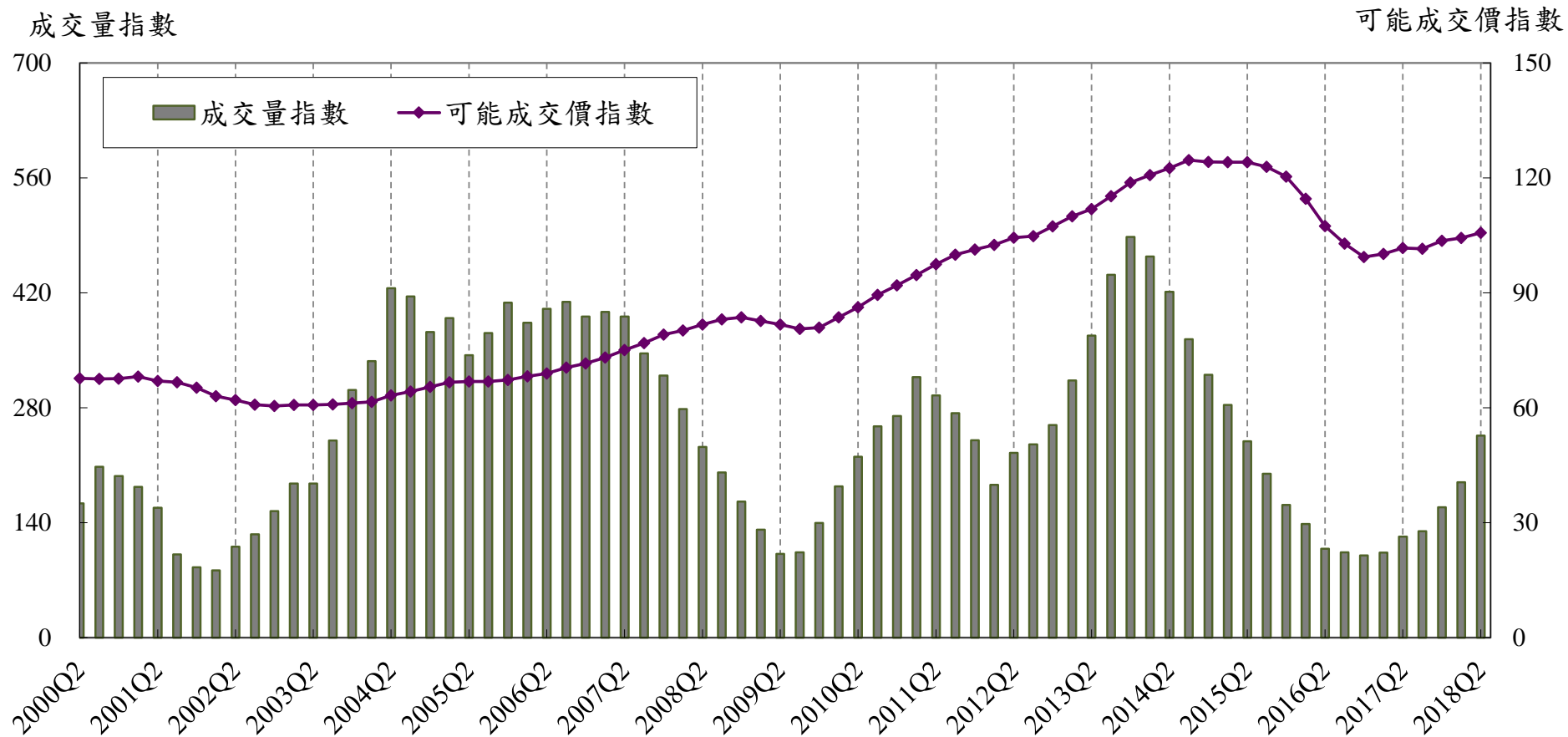
國泰全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

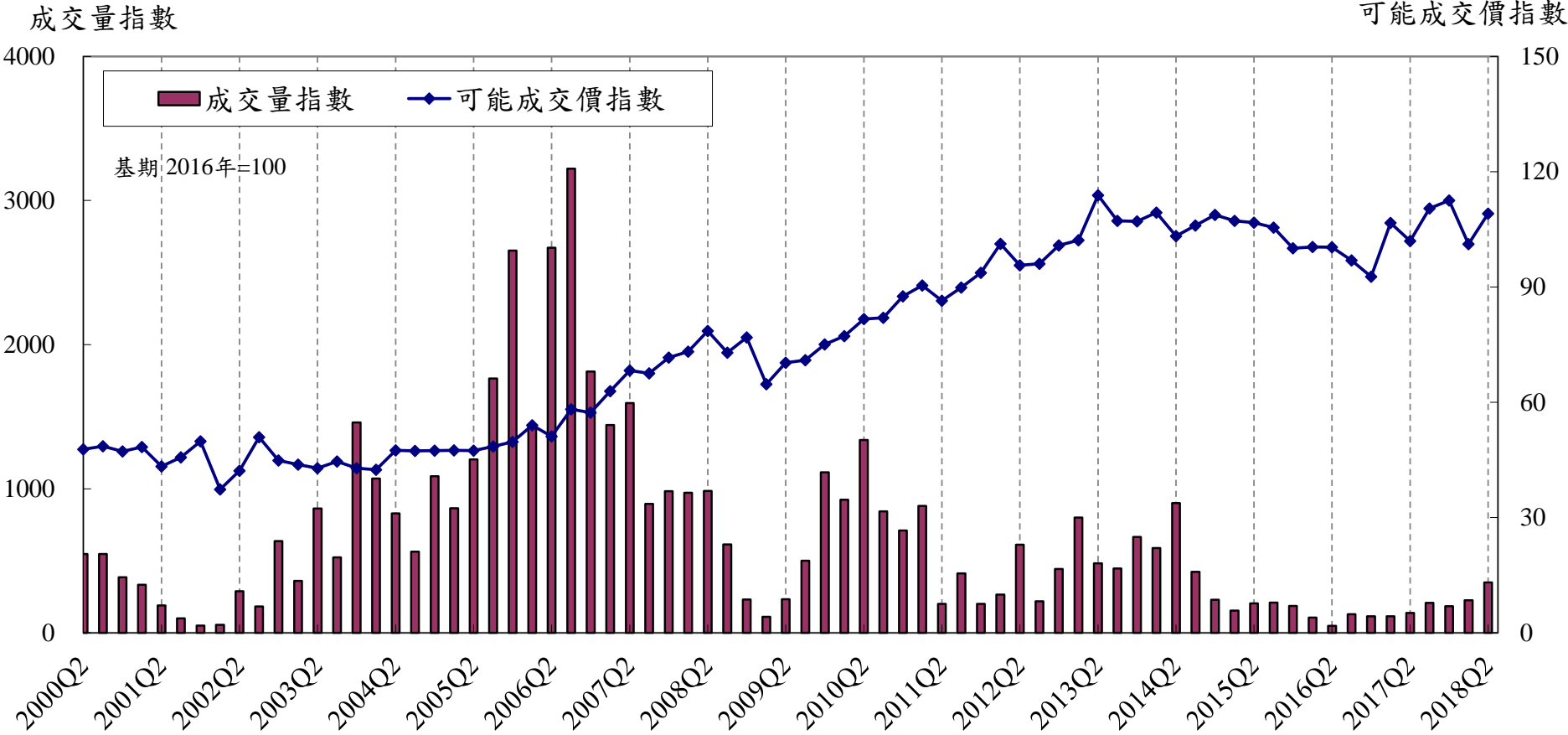
可能成交價指數



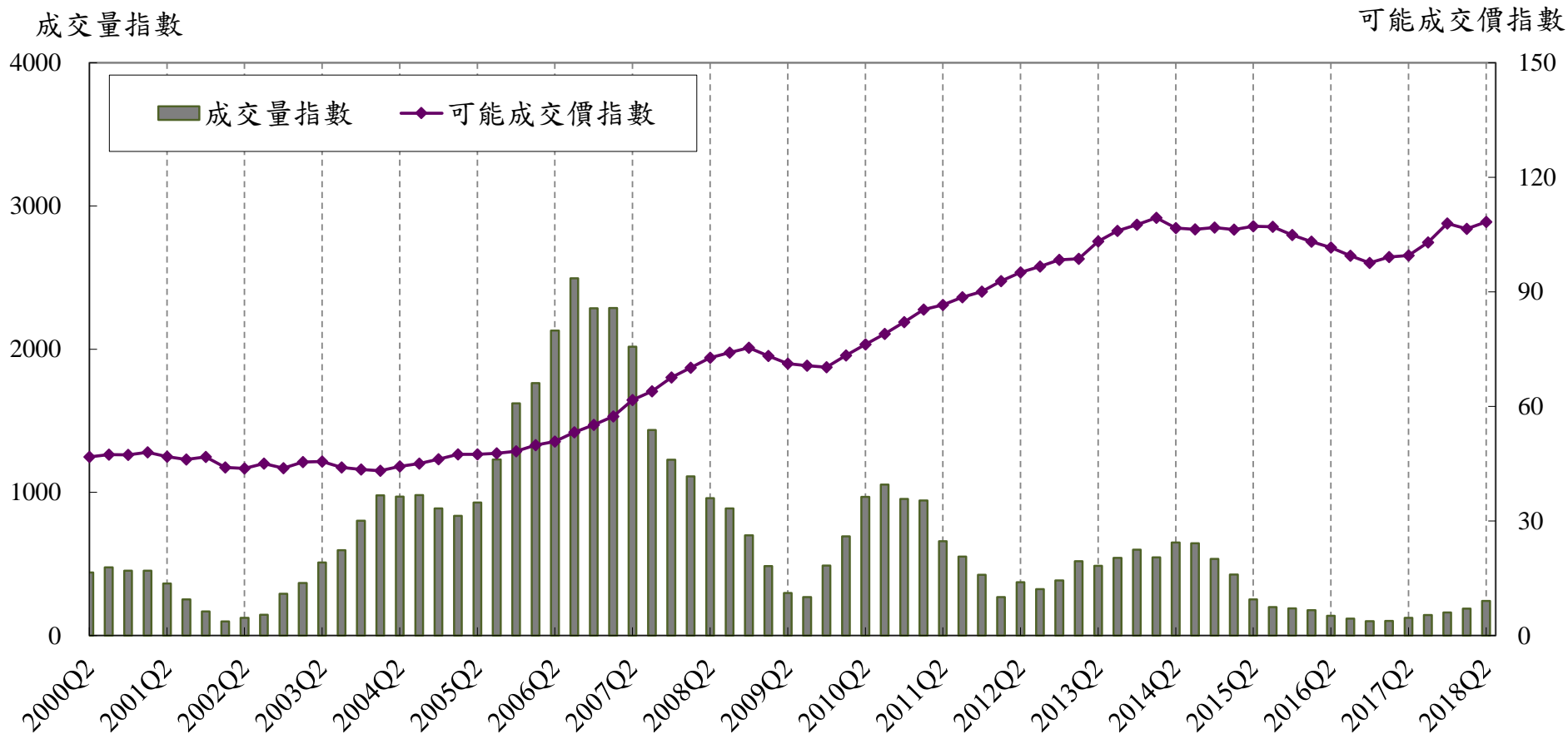
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



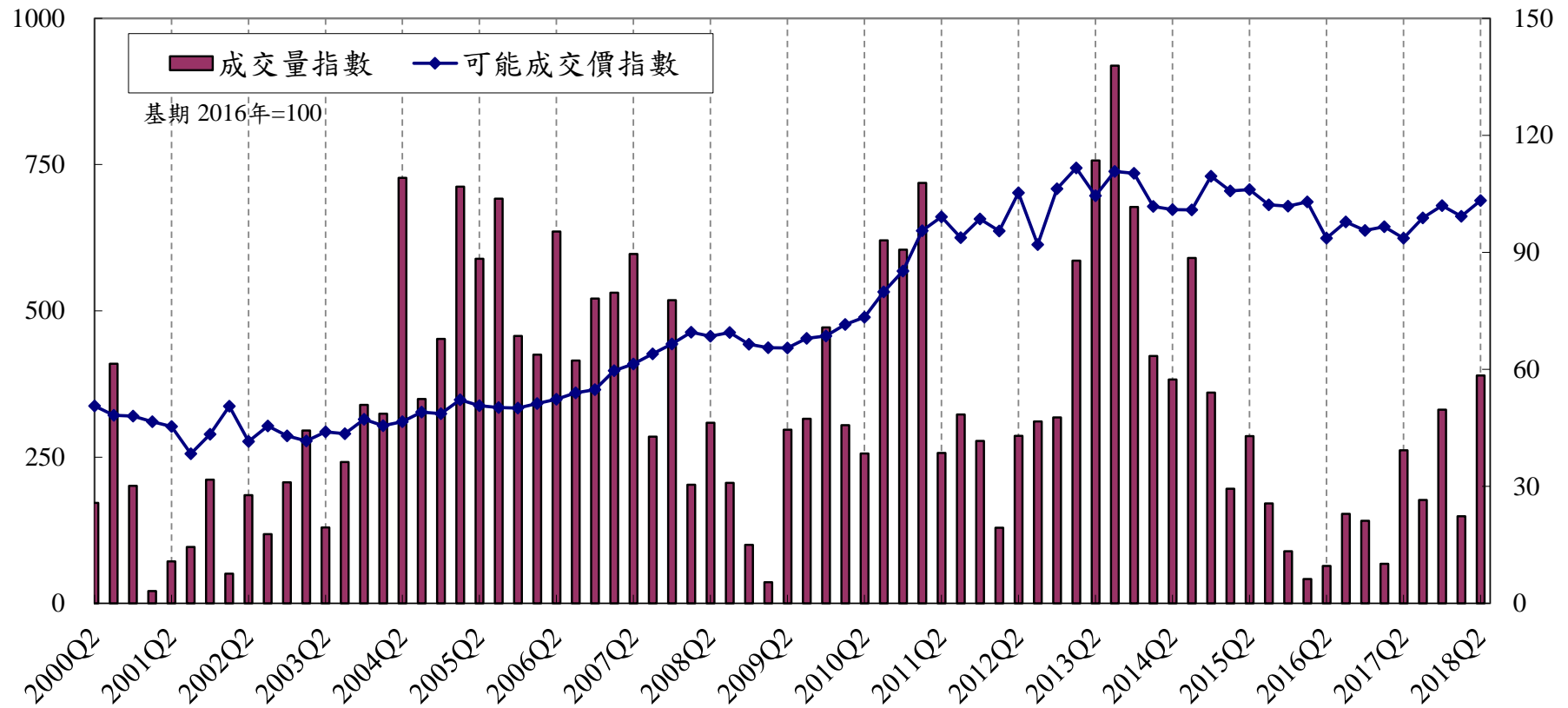
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

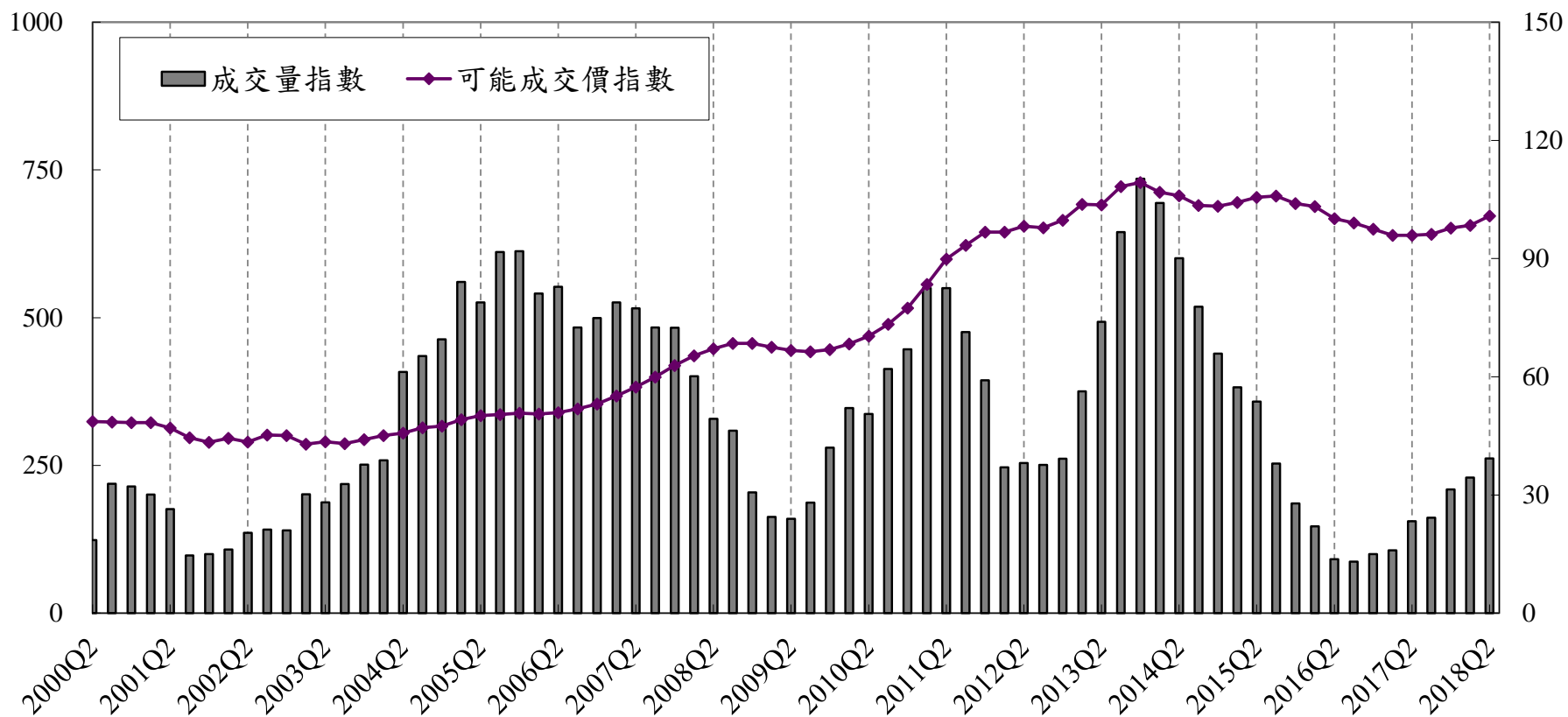
可能成交價指數



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



2018 年第 2 季各地區 4 至 6 月趨勢觀察

月份	區域	個案數 (個)	推案金額 (萬元)	推案戶數 (戶)	30 天銷售率 (%)	已銷戶數 (戶)	主力總價* (萬元)	議價空間率 (%)
10704	全國	61	9,054,344	7,786	15.35	1215	1,127	15.06
10705		87	7,633,307	5,783	13.51	782	1,306	15.50
10706		86	11,345,081	9,167	14.10	1294	1,252	14.72
10704	北市	6	1,630,889	244	18.59	45	5,567	14.62
10705		7	1,271,407	305	12.64	39	4,142	16.63
10706		13	2,183,555	580	15.14	88	3,753	15.48
10704	新北	10	2,687,595	1,409	10.84	156	1,833	11.73
10705		25	3,121,280	2,358	11.14	261	1,316	14.83
10706		21	2,825,687	1,722	16.77	288	1,569	10.79
10704	桃竹	12	1,133,349	1,295	18.20	254	754	9.85
10705		15	918,935	820	13.47	110	1,145	15.51
10706		22	3,184,220	3,144	12.42	391	1,089	14.54
10704	台中	11	1,201,000	2,201	13.43	293	549	15.39
10705		13	958,000	1,025	14.12	144	973	19.34
10706		10	1,164,724	1,534	13.73	210	865	17.68
10704	台南	8	221,512	307	20.26	61	692	12.10
10705		11	517,685	500	19.59	99	911	7.27
10706		8	361,896	384	12.73	49	926	10.90
10704	高雄	14	2,180,000	2,330	17.32	406	1,044	20.25
10705		16	846,000	775	16.41	129	1,022	17.42
10706		12	1,625,000	1,803	14.76	268	828	16.84

* 主力總價按推案戶數加權計算(統計樣本包括大廈及透天)，價格均為開價