

2018 年第三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 3 季國泰全國房地產指數，相較上一季價量俱穩，相較去年同季價穩量增。國際經濟金融情勢方面，全球經濟持續成長，惟美國貿易政策不確定性、新興市場金融情勢惡化、中國大陸景氣下滑及地緣政治風險等因素將影響全球經濟前景。國內經濟金融情勢方面，通膨壓力溫和，2018 第 3 季央行維持利率不變持續寬鬆貨幣政策，以營造物價及金融穩定環境，但重申房貸族需留意利率上升風險。危老重建、以房養老議題對房市為利多效益，但國內少子化、高齡化及人口移動改變，亦將牽動房地產後市的產品類型發展。

進一步觀察各地區表現，本季市場可能成交價相較上季，雙北、桃竹、高雄成交價下跌，台中、台南上漲；相較去年同季，除台北市下跌外，其餘地區均呈穩定或上漲。各地區成交量指數相較上季，新北、台中維持穩定，其餘地區均減少；相較去年同季，台北、桃竹維持穩定，其餘地區成交量均增加。本季推案量相較上季，除高雄推案量減少外，其餘地區推案量均呈穩定或增加；相較去年同季，除桃竹地區維持穩定外，其餘地區推案量均增加。

整體而言，全國成交價自 103 年波段高點修正後已逐漸持穩，成交量雖漸增，但仍處相對低檔。以目前建商在新推案不求創價之趨勢下，需求動能有逐漸回溫態勢，整體市場目前為價盤整、量回溫之格局，後續價量變化宜持續審慎觀之。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 215 件，推案戶數計有 21,461 戶。總推案金額為 3,603 億元，較上季及去年同季增加；主力總價¹為 1,640 萬元，較上季及去年同季均上升；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	215	26	42	45	33	23	46
	(-8.1%)	(0.0%)	(-25.0%)	(-8.2%)	(-2.9%)	(-14.8%)	(9.5%)
	《24.3%》	《100.0%》	《40.0%》	《-6.3%》	《6.5%》	《9.5%》	《53.3%》
推案戶數	21,461	1,188	5,026	4,687	4,773	1,290	4,497
	(-5.6%)	(5.2%)	(-8.4%)	(-10.9%)	(0.3%)	(8.3%)	(-8.4%)
	《93.8%》	《41.6%》	《98.8%》	《38.0%》	《153.5%》	《106.7%》	《149.8%》
推案金額(億元)	3,603	1,107	958	514	485	159	380
	(28.5%)	(117.6%)	(10.9%)	(-1.8%)	(45.9%)	(44.3%)	(-18.3%)
	《141.5%》	《221.8%》	《181.6%》	《33.5%》	《132.5%》	《233.6%》	《128.6%》

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. 可能成交價漲跌互見，高雄市跌幅較大

本季各地區可能成交價漲跌互見，雙北、桃竹、高雄成交價下跌，台中、台南上漲，以高雄市下跌 8% 最多。

2. 開價漲跌互見，台南市開價大幅上漲

本季各地區開價漲跌互見，雙北、桃竹、高雄開價下跌，台中、台南上漲，以台南市漲幅最大，上漲逾一成。

3. 議價空間趨勢不一，台中台南議價空間最高

本季各地區議價空間趨勢不同，雙北、桃竹、高雄議價空間縮減，台中、台南議價空間擴大，台中、台南議價空間率相對最高。

4. 推案量規模多呈現穩定或擴張，台北市推案規模最大

本季各地區推案規模多呈現穩定或擴張，除高雄市推案量減少外，台中、台南擴張超過四成，台北擴張超過一倍，其餘地區呈現穩定。

5. 銷售率多下跌，台南市銷售率大幅下滑

本季各地區 30 天銷售率除新北、台中呈現穩定，各地區銷售率均出現下跌，其中桃竹、台南銷售率僅一成相對較低。

6. 成交規模多呈現穩定或縮減，以台南市縮減最多

本季各地區成交量多呈現穩定或縮減，新北、台中維持穩定，其餘地區成交量呈小幅縮減，台南市縮減規模達三成五相對較高。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季價量俱跌，相較去年同季價跌量穩。本季開價大幅下跌，推案量大幅增加，銷售率小幅減少，議價率小幅減少。整體而言，台北市房價仍處高檔盤整階段，惟本季房價下跌，銷售率減少，顯示房價過高壓力仍是台北市房市發展隱憂。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季價跌量穩，相較去年同季皆價穩量增。本季開價中幅下跌，推案量穩定，銷售率穩定，議價率小幅縮小。整體而言，近一年新北市可能成交價持穩，成交量擴大，但擴大推案與銷售率難以突破所衍生的市場問題，仍是市場最主要變數。
3. 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季價量俱跌，相較去年同季價量俱穩。本季開價大幅下跌，推案量維持穩定，銷售率中幅減少，議價率小幅縮小。

整體而言，本季桃竹地區相較其他地區表現最差，價格仍在高檔盤整，銷售率較差是其隱憂。

4. 國泰台中市房地產指數，相較上一季價漲量穩，相較去年同季價量俱漲。本季開價中幅上漲，推案量小幅增加，銷售率維持穩定，議價率大幅增加。整體而言，近一年來台中房市緩步增溫，但議價率擴大，市場後續需持續關注成交量是否能持續向上，有所突破。
5. 國泰台南市房地產指數，相較上一季價漲量跌，相較去年同季價量俱漲。本季開價大幅上漲，推案量中幅增加，銷售率大幅減少，議價率大幅擴大。整體而言，台南市可能成交價仍在持續攀升，但因季節性因素銷售率及成交量下滑，後續成交量能否回升應是觀察重點。
6. 國泰高雄市房地產指數，相較上一季價量俱跌，相較去年同季價量俱漲。本季開價大幅下跌，推案量小幅減少，銷售率小幅減少，議價率大幅縮減。整體而言，近一年來高雄市市況雖較去年同期市況為佳，惟本季房市交易價量俱跌，市場趨勢有待觀察，價格能否持穩應是關注課題。
7. 從長期趨勢來看，全國近期成交價約為 103 年波段高點之八成六，價略漲；成交量約為 102 年波段高點之六成，量雖增但仍處低檔。台北市近期成交價接近 103 年波段高點，仍在高檔盤整；成交量約為高點之四成，量變化不大仍維持低檔。新北市近期成交價約為 102 年波段高點之九成，成交價微揚；成交量約為高點之四成二，量略增但仍維持低檔。桃竹地區近期成交價已超過 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，量略增但仍處低檔。台中市近期成交價已超過 104 年波段高點，呈穩定波動；成交量已超過 102 年波段高點，量仍持續增加。台南市近期成交價為高點，呈現緩步上揚趨勢；成交量仍持續增加。高雄市近期成交價接近 104 年波段高點，呈現緩步上揚趨勢；成交規模大幅增加，超過 103 年波段高點四成。

2018 年第 3 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	25.30	-0.77%(△)	15.0%	1.49(+++)	12.89%	-1.49(-)	327.12	-15.41%(△)
台北市	78.78	-4.85%(--)	15.1%	-0.48(△)	11.94%	-3.27(-)	288.84	-17.42%(-)
新北市	38.37	-2.20%(-)	11.7%	0.09(△)	13.37%	0.54(△)	371.84	-4.57%(△)
桃竹地區	21.97	-6.41%(--)	12.6%	0.99(+)	10.84%	-3.17(--)	334.03	-31.05%(-)
台中市	21.80	3.93%(+)	18.7%	1.32(+++)	13.67%	0.00(△)	375.35	0.24%(△)
台南市	18.76	2.08%(+)	18.1%	-1.56(--)	10.54%	-7.01(--)	180.89	-34.94%(--)
高雄市	19.40	-8.28%(--)	16.6%	7.32(+++)	14.57%	-1.66(-)	305.49	-17.76%(-)

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 辦開價較上季微幅上漲，其餘地區皆維持穩定；議價空間率部份各地區皆維持穩定。

台北市 A 辦開價較上季上升 1.73%，較去年同季上升 1.66%，其餘路段維持穩定；議價空間率部分，台北市辦公室及新北市辦公室皆維持穩定。

2. 台北市 A 辦空置率較上季大幅上升，其餘地區皆維持穩定。

空置率部分，本季台北市 A 辦新增兩個標的分別為南山廣場及民生建國區 2，致台北市 A 辦空置率較上季上升 4.39%，較去年同季上升 1.9%，其餘地區皆維持穩定。

3. 未來展望

供給部分，未來 2 年台北市核心辦公區較少大型供給，然 2020 後信義區及敦北民生區將有新案 5.6 萬坪陸續完工，出租方需提早因應；需求部分，新 A 辦熱度持續，付租能力較高公司仍將優先考慮新大樓，另於信義計畫區逐漸飽和下，核心區如敦南仁愛區需求將益加穩定。租金部分，於未來缺乏新供給及近期 A 辦去化順利下，新 A 辦仍將持續強勢，未來租金將有微幅成長動能，預測租金將有 1~2% 年成長率；空置率部分，本期整體空置率因新供給加入上升 10%，預期仍將穩定下降，尤以信義計畫區、民生建國區及南京松江區應能持續較佳表現，預期 1~2 年內可順利去化。

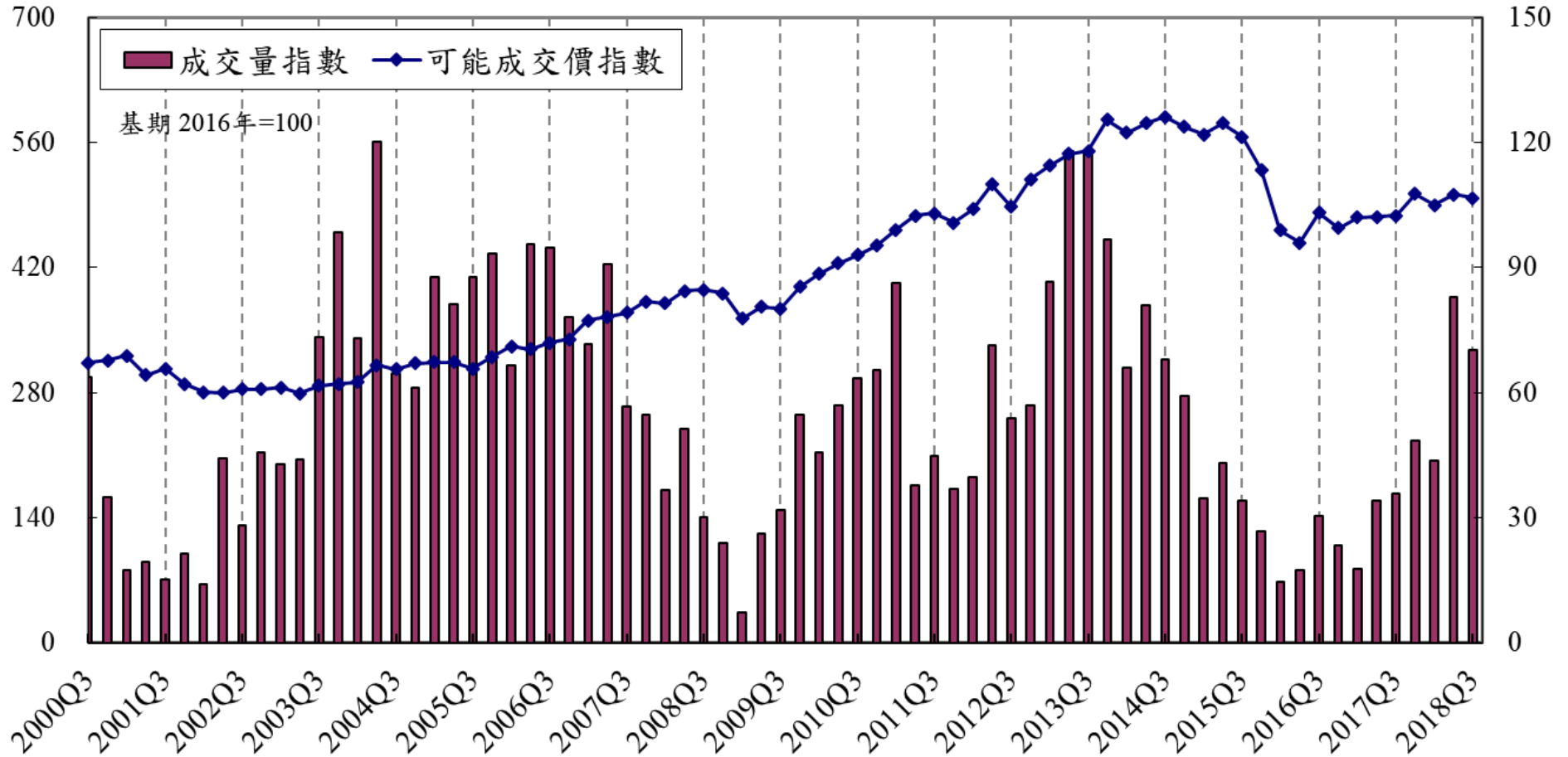
2018 第 3 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市	
開價 (元/坪)	2,920 (1.73%)	1,812 (0.19%)	1,317 (-0.26%)	1,764 (0.14%)	1,160 (-0.19%)	
議價空間率 (%)	11.28% (0.03)	10.10% (-0.21)	14.66% (-0.12)	21.56% (-0.43)	11.44% (0.02)	
空置率 (%)	11.30% (4.39)	3.01% (-0.64)	10.68% (-0.34)	1.36% (-0.17)	7.91% (0.03)	
台北市 A 級辦公室	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)	3,465 (1.81%)	2,616 (0.00%)	2,628 (0.00%)	2,324 (4.43%)	2,569 (0.00%)	2,282 (0.00%)
議價空間率 (%)	10.49% (0.27)	8.32% (0.13)	19.11% (0.00)	9.26% (-0.40)	12.09% (0.00)	9.58% (0.00)
空置率 (%)	10.42% (4.59)	6.81% (0.13)	19.33% (8.46)	20.18% (10.51)	10.59% (1.84)	0.22% (0.00)

註：() 括號內為相較前一季之變動率。

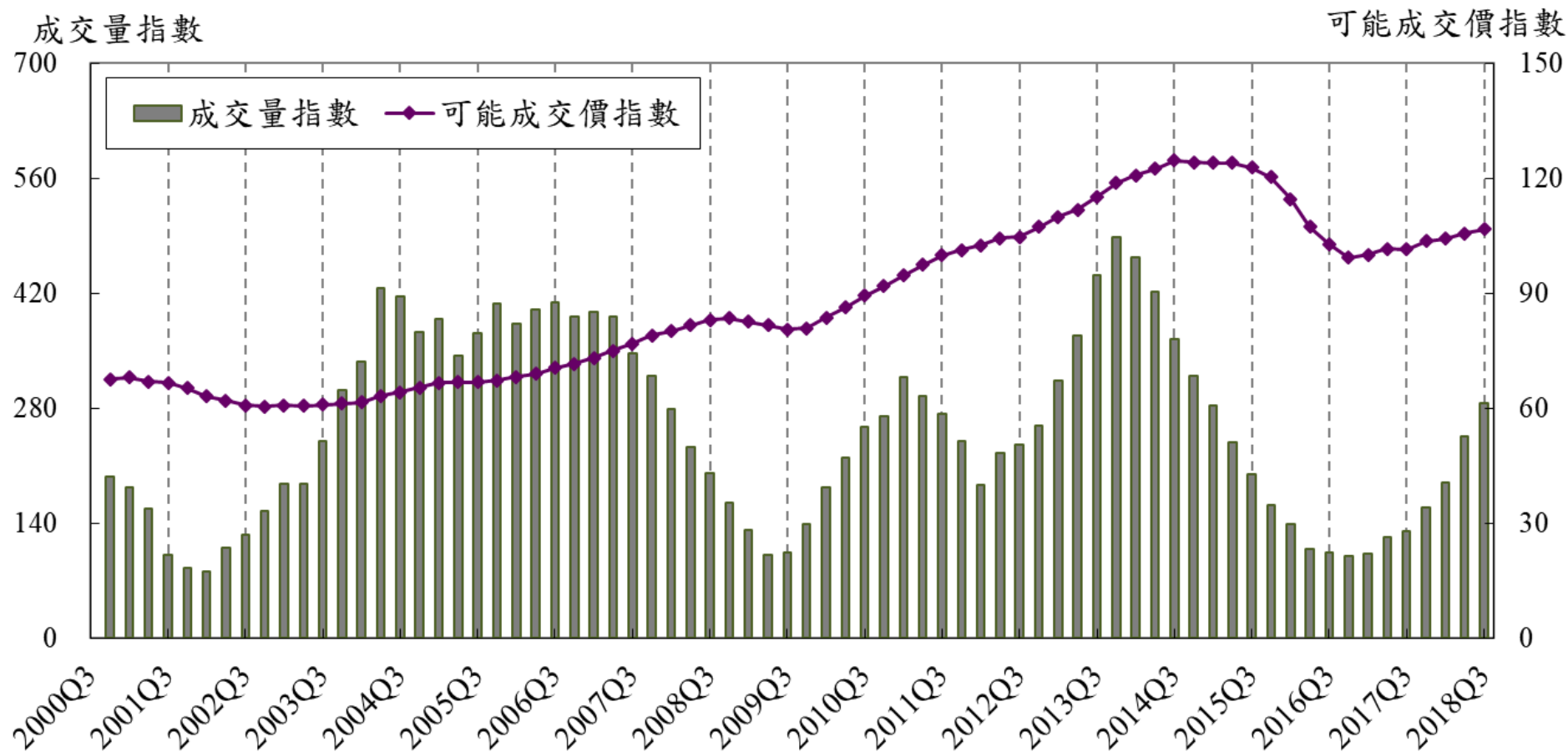
國泰全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

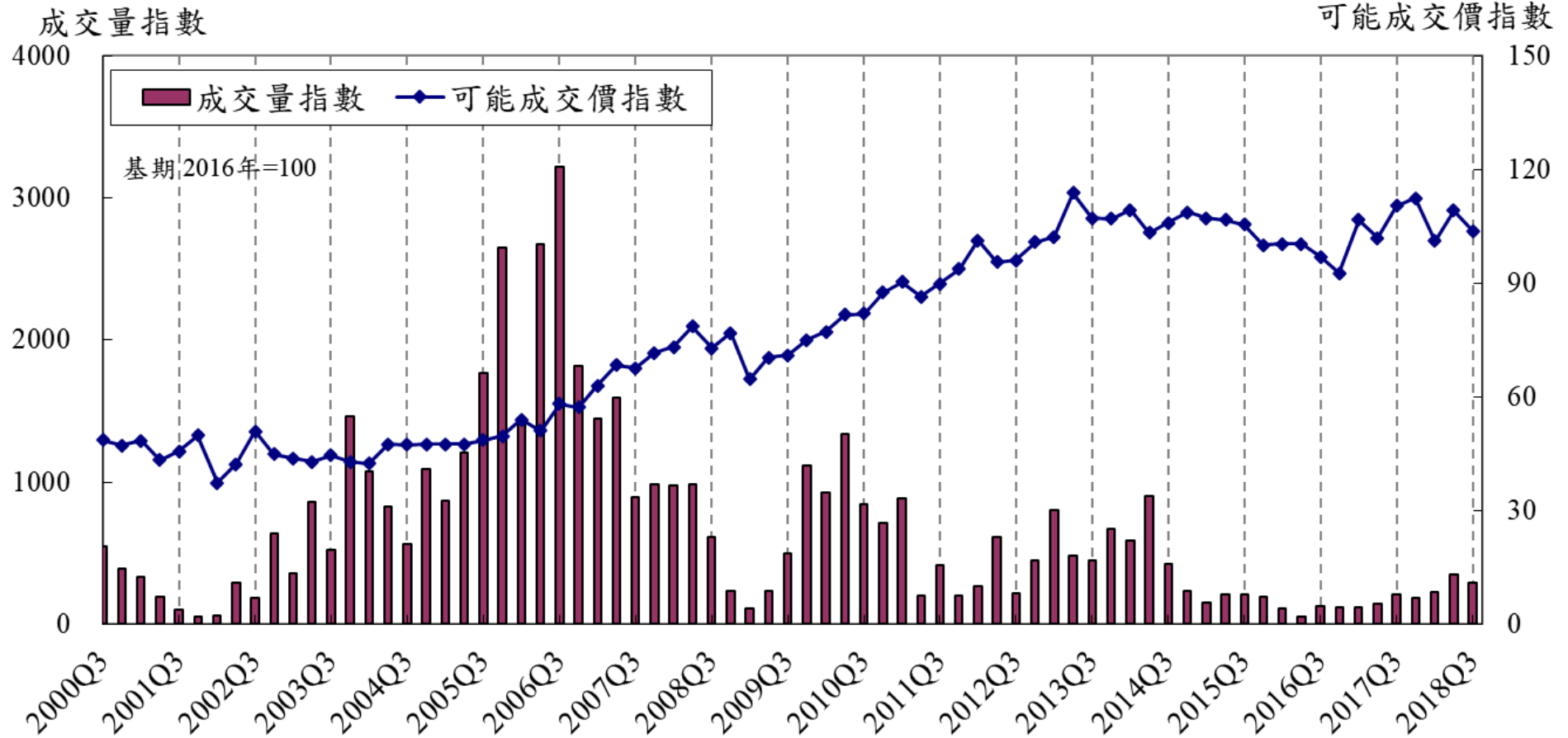
可能成交價指數



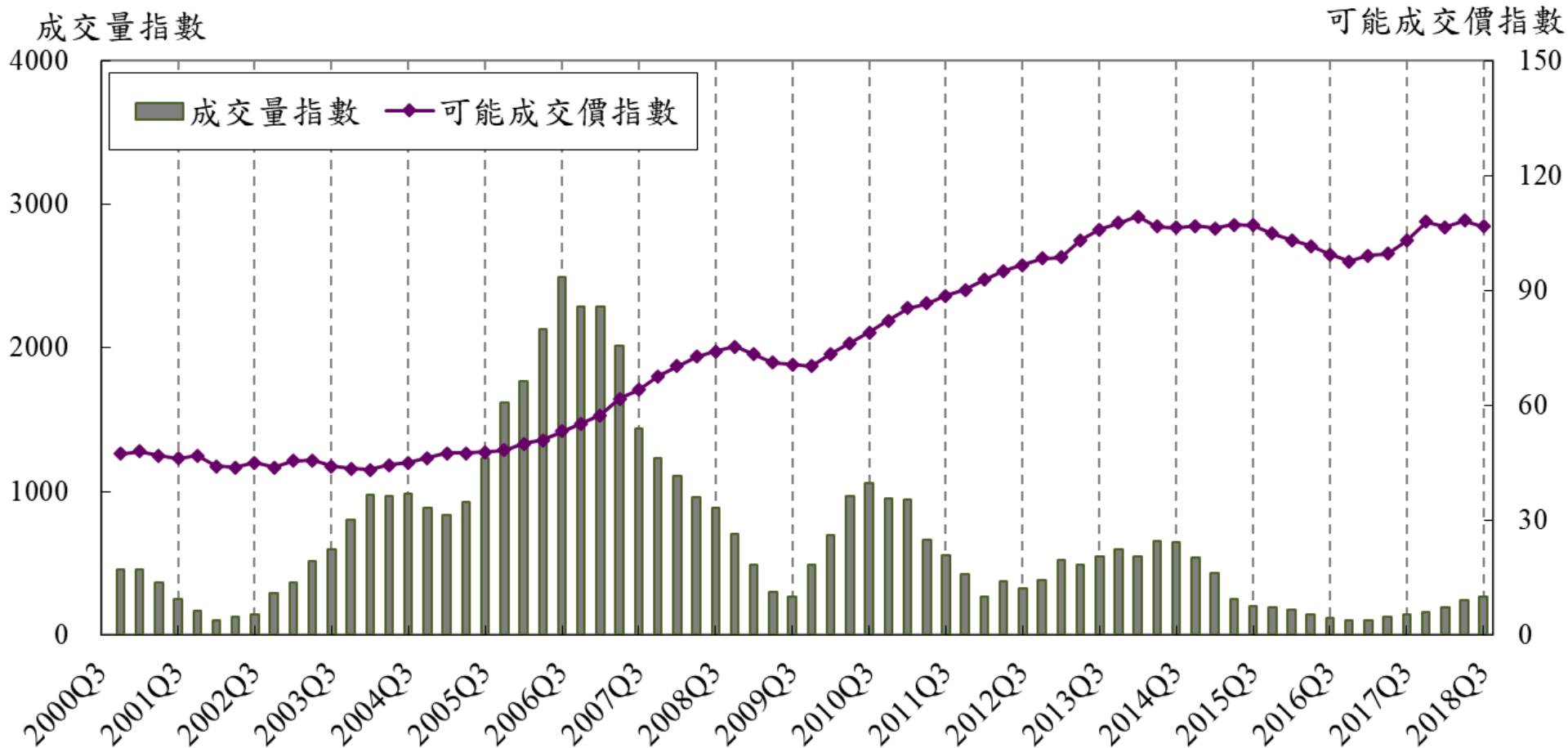
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



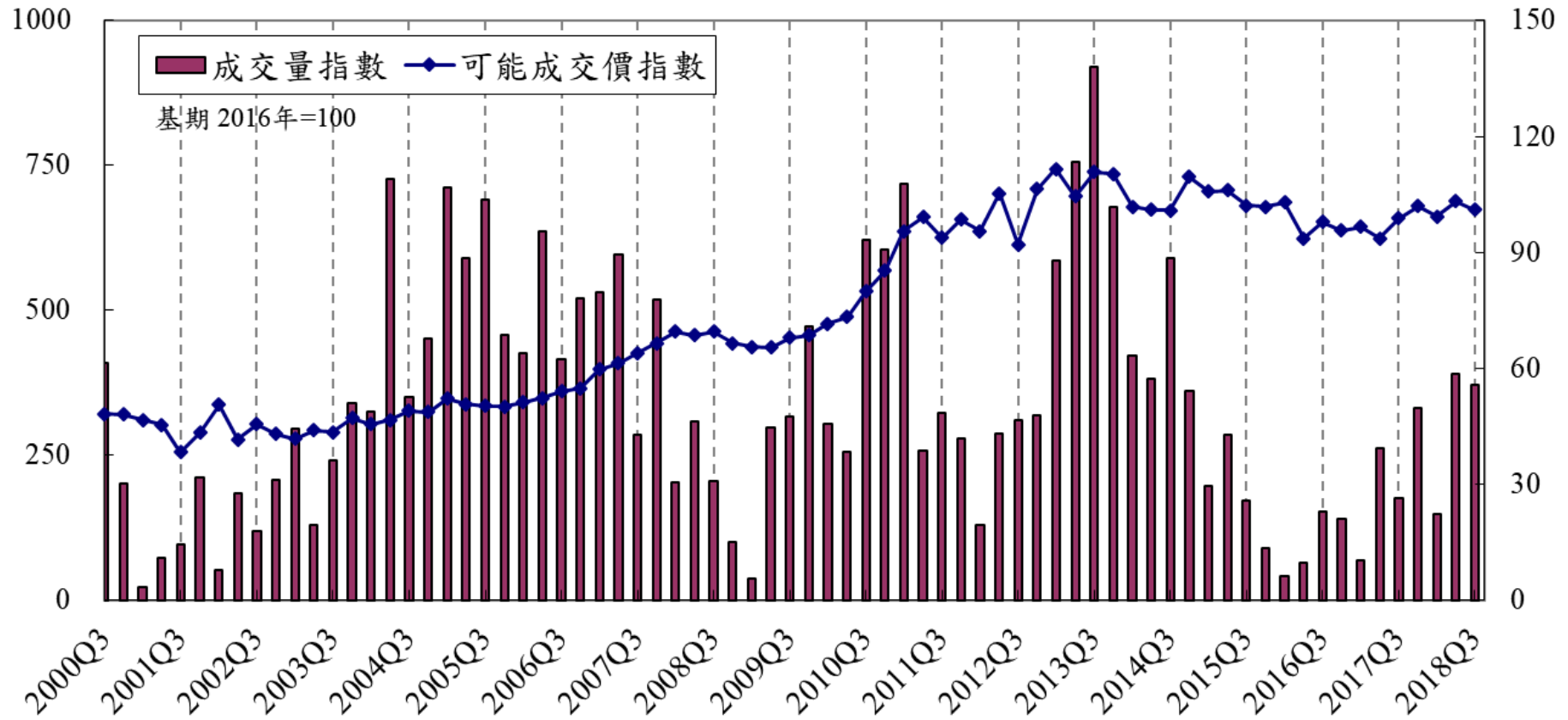
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

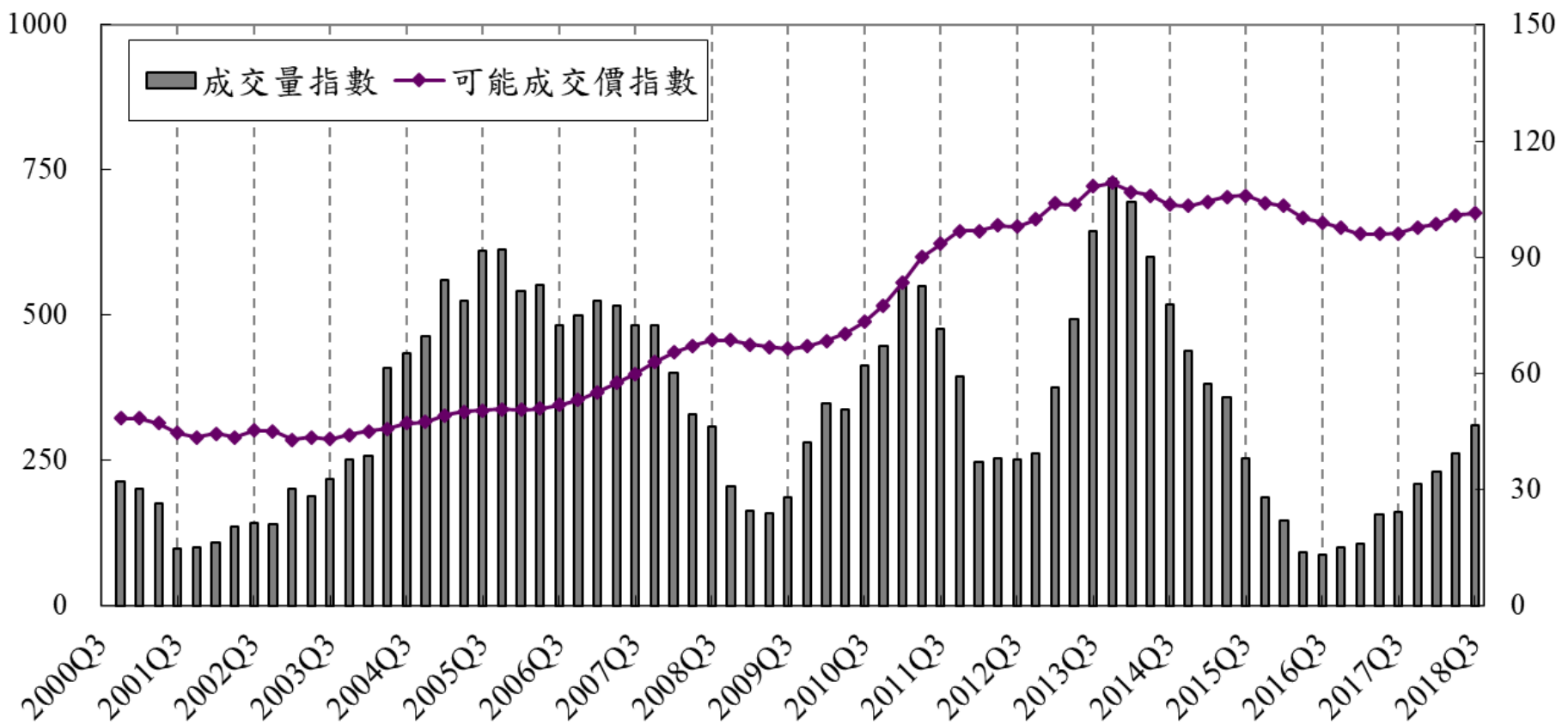
可能成交價指數



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 3 季各地區 7 至 9 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 (%)
10707	全國	62	9,564,928	6,468	12.87	839	1,373	16.39
10708		79	14,110,366	7,197	15.71	1133	1,912	13.23
10709		74	12,354,969	7,796	10.29	801	1,644	15.61
10707	北市	6	1,417,263	409	10.80	44	3,169	14.92
10708		11	6,116,031	431	11.07	48	14,157	13.03
10709		9	3,535,982	348	14.34	49	10,621	17.71
10707	新北	14	3,016,063	1,766	10.11	178	1,563	16.09
10708		18	3,302,332	2,197	16.57	364	1,381	9.11
10709		10	3,260,161	1,063	12.17	130	3,187	9.67
10707	桃竹	6	1,277,084	428	8.45	35	2,333	14.03
10708		20	1,771,794	1,776	16.78	298	943	11.33
10709		19	2,094,784	2,483	7.00	174	843	13.28
10707	台中	12	1,627,000	1,517	16.91	265	1,131	18.82
10708		10	1,652,000	1,474	12.72	189	1,213	18.52
10709		11	1,571,375	1,782	11.69	210	1,011	18.86
10707	台南	8	632,529	405	11.42	47	1,452	16.73
10708		7	449,230	310	9.30	29	1,271	15.84
10709		8	506,668	575	10.59	61	1,013	20.37
10707	高雄	16	1,594,989	1,943	13.94	270	783	15.52
10708		13	818,980	1,009	20.29	205	757	17.16
10709		17	1,386,000	1,545	11.64	177	811	17.55

* 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