

# 2018 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

2018 年第 4 季國泰全國房地產指數，相較上一季價漲量縮，相較去年同季價量俱穩。國際經濟金融情勢方面，受中美貿易衝突升溫影響，全球經濟擴張力道趨緩，國際機構多下修 2019 年全球經濟及貿易成長預測，整體景氣潛藏下行風險；惟利率升息的速度也預期放緩。國內經濟金融情勢方面，台股隨國際股市震盪下跌，影響消費信心，央行決議維持現行利率不變，持續貨幣寬鬆以助於整體經濟金融穩健發展。本季受到九合一選舉的影響，房市買氣表現不盡理想，都市更新條例修正案通過雖為房地產市場帶來可能的利多，但近期兩岸關係緊張及政治紛擾情勢，可能對未來國內房市景氣造成外在震盪干擾。

進一步觀察各地區表現，本季可能之成交價相較上季，除新北市成交價下跌外，其他地區均上漲；相較去年同季，除雙北地區下跌外，其他地區均呈穩定或上漲。各地區成交量指數相較上季，除台北市、台南市維持穩定外，其他地區均減少三成以上；相較去年同季，除新北市減少外，其他地區成交量均呈穩定或增加。從四季移動長期趨勢來看，台北市及高雄市價格均接近波段高點，但成交量呈現兩極發展，台北市成交量位處低檔，高雄市成交量增加已超過波段高點；台中市價、量均為近期波段高點。

另外，九合一大選後拼經濟替房市創造利多題材，但選後單月價量表現並無數據顯示轉好，面對未來房地產市場仍應審慎以對。

整體而言，2018 年房市表現較 2017 年佳，但長期來看，成交量仍處相對低檔，對未來是否復甦仍有不確定性。預期整體房市特別是台北、新北及桃竹地區，仍將維持盤整修正之格局。

## 一、推案規模與類型

本季新推個案數共 216 件，推案戶數計有 15,698 戶。總推案金額為 2,166 億元，較上季下降，較去年同季上升；主力總價<sup>1</sup>為 1,337 萬元，較上季下降，較去年同季上升，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	216	25	45	48	36	26	36
	(0.5%)	(-3.8%)	(7.1%)	(6.7%)	(9.1%)	(13.0%)	(-21.7%)
	《16.1%》	《25.0%》	《7.1%》	《9.1%》	《12.5%》	《0.0%》	《63.6%》
推案戶數	15,698	947	3,871	3,436	3,528	1,514	2,402
	(-26.9%)	(-20.3%)	(-23.0%)	(-26.7%)	(-26.1%)	(17.4%)	(-46.6%)
	《10.5%》	《94.1%》	《3.2%》	《26.1%》	《0.6%》	《-28.9%》	《49.4%》
推案金額(億元)	2,166	360	629	393	365	119	300
	(-39.9%)	(-67.5%)	(-34.3%)	(-23.7%)	(-24.7%)	(-25.0%)	(-21.0%)
	《21.4%》	《139.6%》	《21.2%》	《8.0%》	《-13.2%》	《-27.9%》	《80.4%》

註：( )內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

<sup>1</sup> 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. 可能成交價上漲，桃竹地區漲幅較大

本季各地區可能成交價除新北市成交價下跌，其他地區均上漲，其中桃竹地區、台南市皆大幅上漲，以桃竹地區上漲 13% 最多。

### 2. 開價上漲，桃竹地區漲幅較大

本季各地區開價除新北市下跌，其他地區均呈穩定或上漲，其中桃竹地區大幅上漲，漲幅 15.5% 最多。

### 3. 議價空間率縮減，台中議價空間率最高

本季各地區議價空間率除桃竹地區擴大外，其他地區議價空間率均縮減。台中市議價空間率水準值相對較高。

### 4. 推案量大幅減少，台北市減少幅度最多

本季各地區推案量受九合一大選影響，各地區推案量均減少，以台北市減少近七成最多，新北市減少三成多居次，其他地區推案量約減少二成以上。

### 5. 銷售率持平，新北市減少幅度最多

本季各地區 30 天銷售率，台北及高雄增加、台南呈穩定，其他地區銷售率均下跌，以新北市減少 2.63 個百分點最多，銷售率水準值以桃竹地區僅 8.97% 相對較低。

### 6. 成交量減少，桃竹地區減少最多

本季各地區成交量，除台北市、台南市維持穩定，其他地區成交量均減少三~四成。

### 三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季價漲量穩，成交價小幅增加，成交量維持穩定，相較去年同季價跌量穩。本季開價維持穩定，推案量大幅減少，銷售率小幅增加，議價率中幅縮小。整體而言，近一年台北市可能成交價下跌，成交量仍維持穩定，顯示仍有相當需求支撐；從四季移動長期趨勢來看，房價仍是處於高檔盤整階段，成交量仍維持低檔，由於成交量成長是房市關鍵指標，就量而言後續成交是否可穩定增加，是觀察重點。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價量俱跌，相較上一季成交價中幅下跌，成交量中幅減少。本季開價中幅下跌，推案量大幅減少、銷售率中幅減少，議價率維持穩定。整體而言，近一年新北市推案量維持穩定，但銷售率、成交量均下跌，市場仍不穩定；從四季移動長期趨勢來看，成交量雖增加仍處相對低檔，房市下行風險仍在。
3. 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季價漲量縮，相較去年同季價漲量穩，相較上一季成交價大幅上漲，成交量中幅減少。本季開價大幅上漲、推案量小幅減少，銷售率小幅減少、議價率小幅擴大。整體而言，近一年來桃竹地區成交價表現佳，惟銷售率相對較低，此為未來市場發展隱憂。從四季移動長期趨勢來看，成交量雖增加仍處相對低檔，量能明顯不足，後續價格能否持續支撐為觀察重點。
4. 國泰台中市房地產指數，相較上一季價漲量縮，相較去年同季價漲量穩，相較上一季成交價小幅上漲，成交量小幅減少。本季開價小幅上漲，推案量中幅減少，銷售率小幅減少，議價率中幅縮小。整體而言，近一年來台中市成交價表現佳，銷售率及成交量皆維持穩定，惟議價率偏高；從四季移動長期趨勢來看，價量均為近期波段高點，市況相對較佳。
5. 國泰台南市房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價漲量穩，相較上一季成交價大幅上漲，成交量維持穩定。本季開價維持穩定，推案量中幅減少，銷售率維持穩定，議價率大幅縮小。整體而言，近一年來台南市成交價持續攀升，在六都中上漲最多，銷售率表現相對佳，成交量亦維持穩定。從四季移動長期趨勢來看，成交價為高點、成交量亦持續增加，市況相對較佳。
6. 國泰高雄市房地產指數，相較上一季價漲量縮，相較去年同季價穩量增，相較上一季成交價中幅上漲，成交量中幅減少。本季開價小幅上漲，推案量小幅減少，銷售率中幅增加，議價率小幅縮小。整體而言，近一年來高雄市成交價維持穩定，銷售率及成交量表現佳，市況較去年同期為佳，但仍屬個案表現。從選後來看，推案量雖明顯擴張但價未轉好；從四季移動長期趨勢來看，成交價接近高點、成交量持續增加，惟成交量增加尚屬短期結構表現，長期仍應審慎觀察。

7. 從長期趨勢來看，全國近期成交價約為 103 年波段高點之八成七，價略漲；成交量約為 102 年波段高點之六成，量增加但仍處相對低檔。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，量增加但仍處相對低檔。桃竹地區近期成交價為高點，呈現緩步上揚趨勢；成交量約為 102 年波段高點之三成，量增加但仍處相對低檔。台中市近期成交價為高點，仍在高檔盤整；成交量超過 102 年波段高點一成。台南市近期成交價為高點，呈現緩步上揚趨勢；成交量約為 103 年波段高點之八成。高雄市近期成交價接近 104 年波段高點，呈現緩步上揚趨勢；成交規模增加，已超過 103 年波段高點六成。
8. 依據 10 月~11 月市調資料及 10 月~12 月市調資料模型結果觀察，選後房市價格並未如預期的轉好，反而看到房價下跌的現象。全國可能成交價下跌 0.2 萬元、台北市下跌 1.86 萬元(波動幅度由中幅增加調整為小幅增加)、台南市下跌 0.63 萬元、高雄市下跌 0.3 萬元(波動幅度由大幅增加調整為中幅增加)；新北市增加 0.74 萬元(波動幅度由大幅減少調整為中幅減少)，桃竹地區增加 0.11 萬元，台中市持平。另由附錄一第四季 10 至 12 月趨勢觀察，選後(12 月)推案量亦未增加，全國 12 月推案量減少，六都除台南、高雄推案量增加外，其他地區推案量均減少。選後房市價量表現，仍有待觀察。

2018 年 第 4 季	可能成交價		議價空間率		30 天銷售率		成交量指數	
	萬元/坪	相較上一季 變動率(%)	%	相較上一季 變動百分點	%	相較上一季 變動百分點	指數	相較上一季 變動率(%)
全國	26.81	5.96%(+++)	14.5%	-0.58(-)	11.92%	-0.97(△)	221.25	-32.37%(--)
台北市	81.15	3.01%(+)	13.3%	-1.76(--)	14.04%	2.11(+)	270.86	-6.23%(△)
新北市	37.19	-3.10%(--)	11.4%	-0.30(△)	10.74%	-2.63(--)	230.05	-38.13%(-)
桃竹地區	24.89	13.31%(+++)	14.3%	1.66(+)	8.97%	-1.87(-)	202.57	-39.36%(--)
台中市	23.01	5.51%(+)	18.1%	-0.60(--)	12.36%	-1.31(-)	250.79	-33.19%(-)
台南市	19.94	6.32%(+++)	13.0%	-5.11(---)	10.89%	0.35(△)	219.35	21.26%(△)
高雄市	20.50	5.71%(++)	15.7%	-0.89(-)	17.19%	2.62(++)	192.46	-37.00%(--)

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 辦及內湖科技園區辦公室開價上漲；議價空間率各地區皆維持穩定；台北市及新北市辦公室空置率皆維持穩定。

台北市 A 辦開價略漲、內湖科技園區辦公室較上季上漲 2.54%，其他地區較上季皆維持穩定；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；空置率部分，台北市 A 辦、B 辦、內湖科技園區、南港科技園區以及新北市各地區較上季皆維持穩定。

2. 台北市 A 辦租金開價，南京松江路段微幅上漲，其他路段維持穩定；議價空間率部分，民生建國路段大幅擴大，其他路段維持穩定；空置率部分，信義計畫區、民生建國路段、南京松江路段微幅縮小，其他路段維持穩定。

台北市 A 級辦公室租金開價部份，民生建國路段較上季上升 0.5%，信義計畫區上升 0.51%，南京松江路段上升 1.05%，其他路段皆維持穩定；議價空間率部分，民生建國路段較上季擴大 2.07%，其他路段皆維持穩定；空置率部分，信義計畫區較上季縮減 1.23%，敦北民生路段縮減 0.73%，民生建國路段較上季縮減 1.08%，南京松江路段縮減 1.49%，忠孝襄陽路段、仁愛敦南路段維持穩定。

3. 未來展望

供給部分，未來 1~2 年北市主要商圈缺乏大型供給，2020 後將有新案 5.6 萬坪陸續完工，出租方需提早因應；需求部分，A 辦需求旺盛，B 辦維持穩定；租金部分，A 辦需求穩定，預期租金將微幅成長；空置率部分，由於近 1 年內無新供給，有助於 A 辦穩定去化。

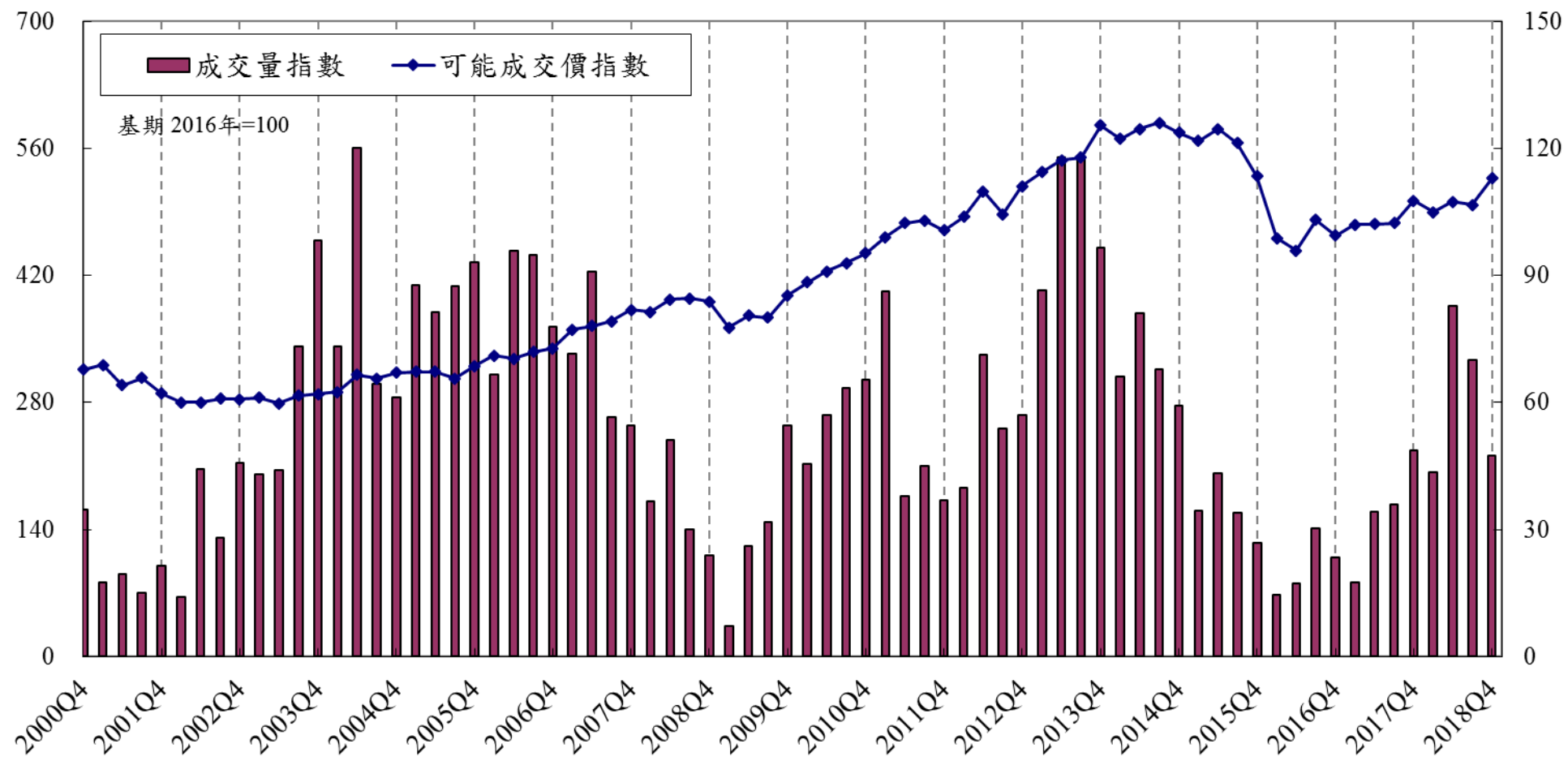
2018 第 4 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市	
開價 (元/坪)	<b>2,931</b> (0.36%)	<b>1,811</b> (-0.05%)	<b>1,351</b> (2.54%)	<b>1,764</b> (0.00%)	<b>1,162</b> (0.19%)	
議價空間率 (%)	<b>11.20%</b> (-0.08)	<b>10.21%</b> (0.10)	<b>14.18%</b> (-0.48)	<b>21.45%</b> (-0.11)	<b>11.41%</b> (-0.03)	
空置率 (%)	<b>10.55%</b> (-0.75)	<b>2.86%</b> (-0.16)	<b>9.86%</b> (-0.82)	<b>1.23%</b> (-0.12)	<b>8.52%</b> (0.61)	
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)	<b>3,482</b> (0.51%)	<b>2,616</b> (0.00%)	<b>2,628</b> (0.00%)	<b>2,336</b> (0.50%)	<b>2,596</b> (1.05%)	<b>2,282</b> (0.00%)
議價空間率 (%)	<b>10.21%</b> (-0.29)	<b>8.32%</b> (0.00)	<b>18.24%</b> (-0.86)	<b>11.33%</b> (2.07)	<b>11.49%</b> (-0.60)	<b>9.58%</b> (0.00)
空置率 (%)	<b>9.19%</b> (-1.23)	<b>7.26%</b> (0.45)	<b>18.60%</b> (-0.73)	<b>19.10%</b> (-1.08)	<b>9.10%</b> (-1.49)	<b>0.22%</b> (0.00)

註：( )括號內為相較上一季之變動率。

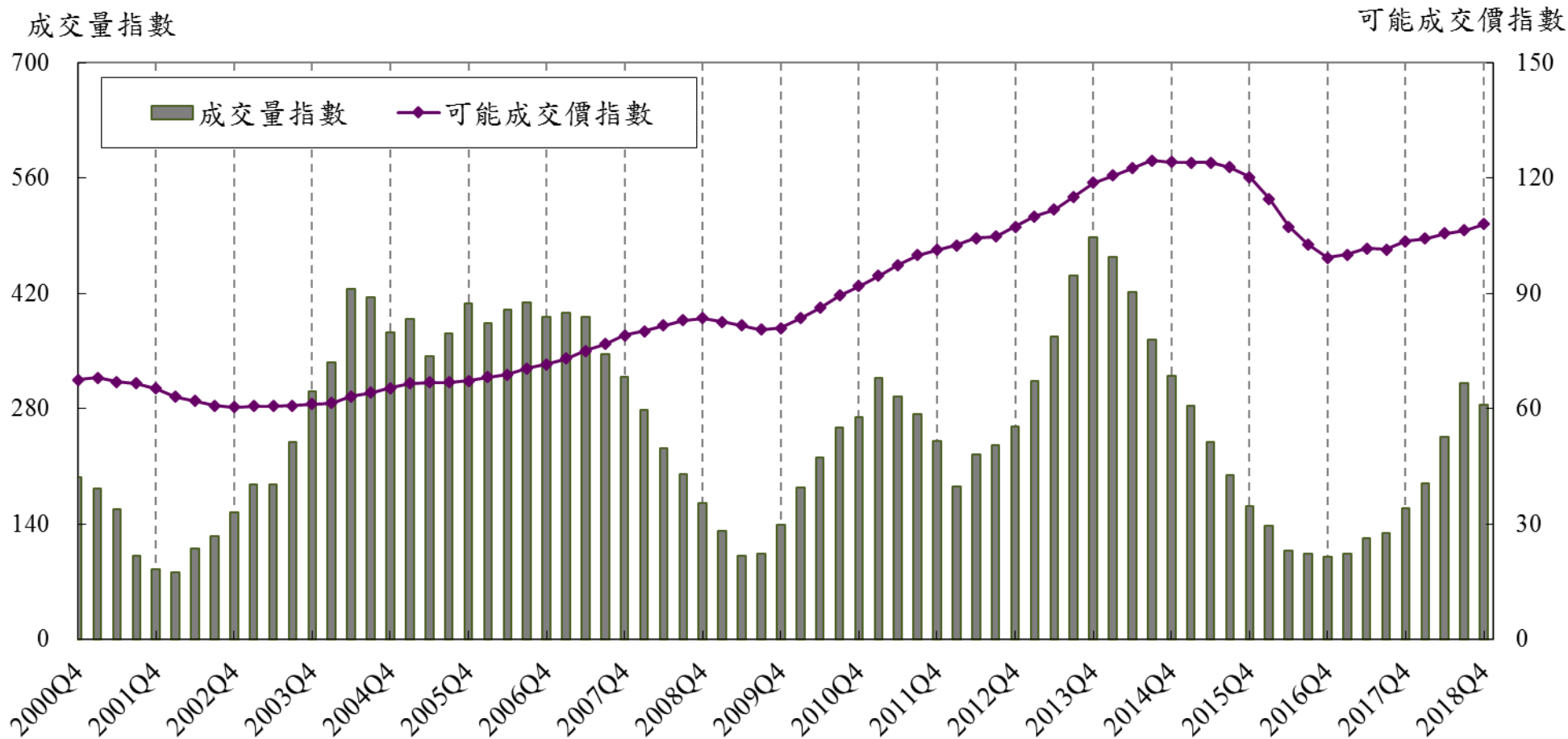
國泰全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

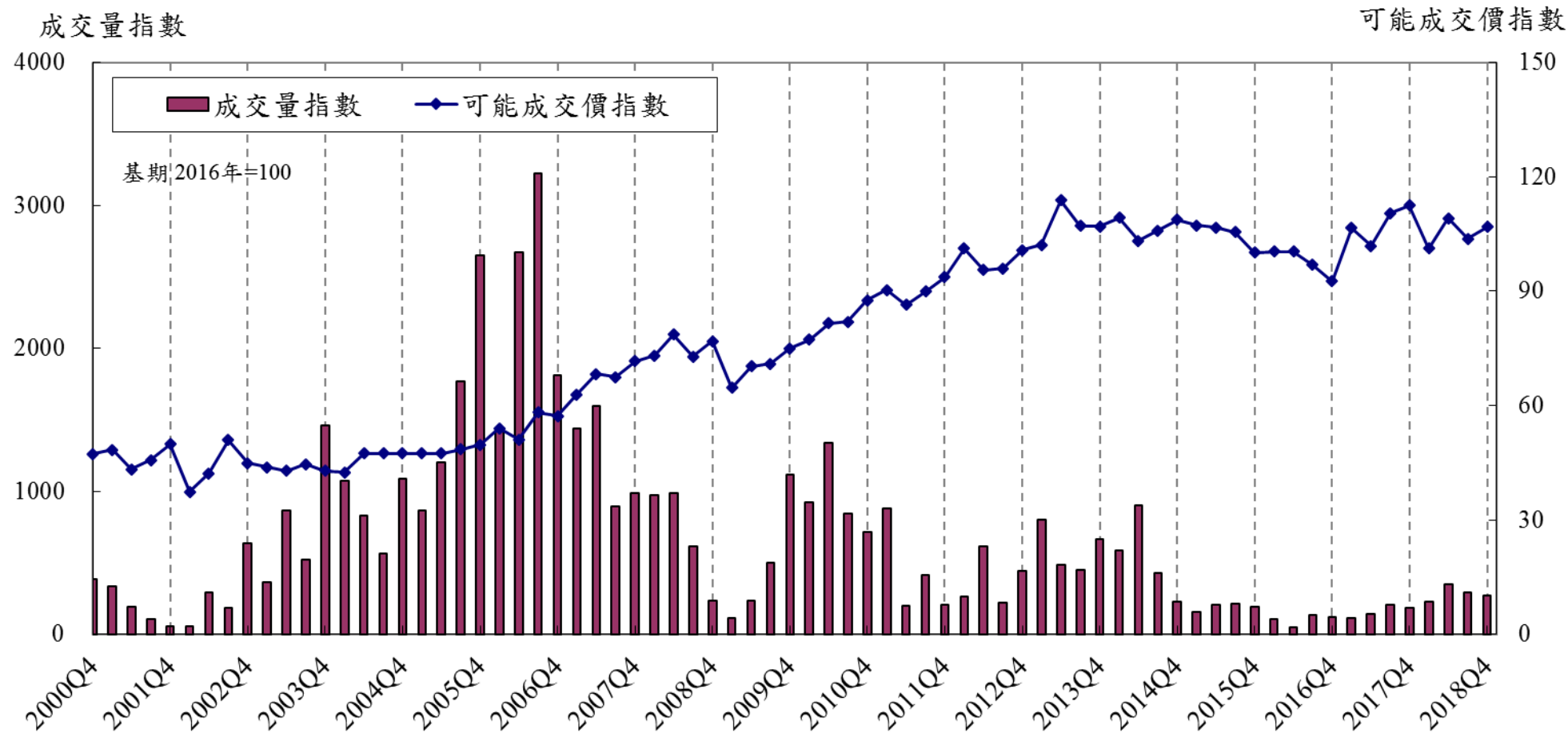
可能成交價指數



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)





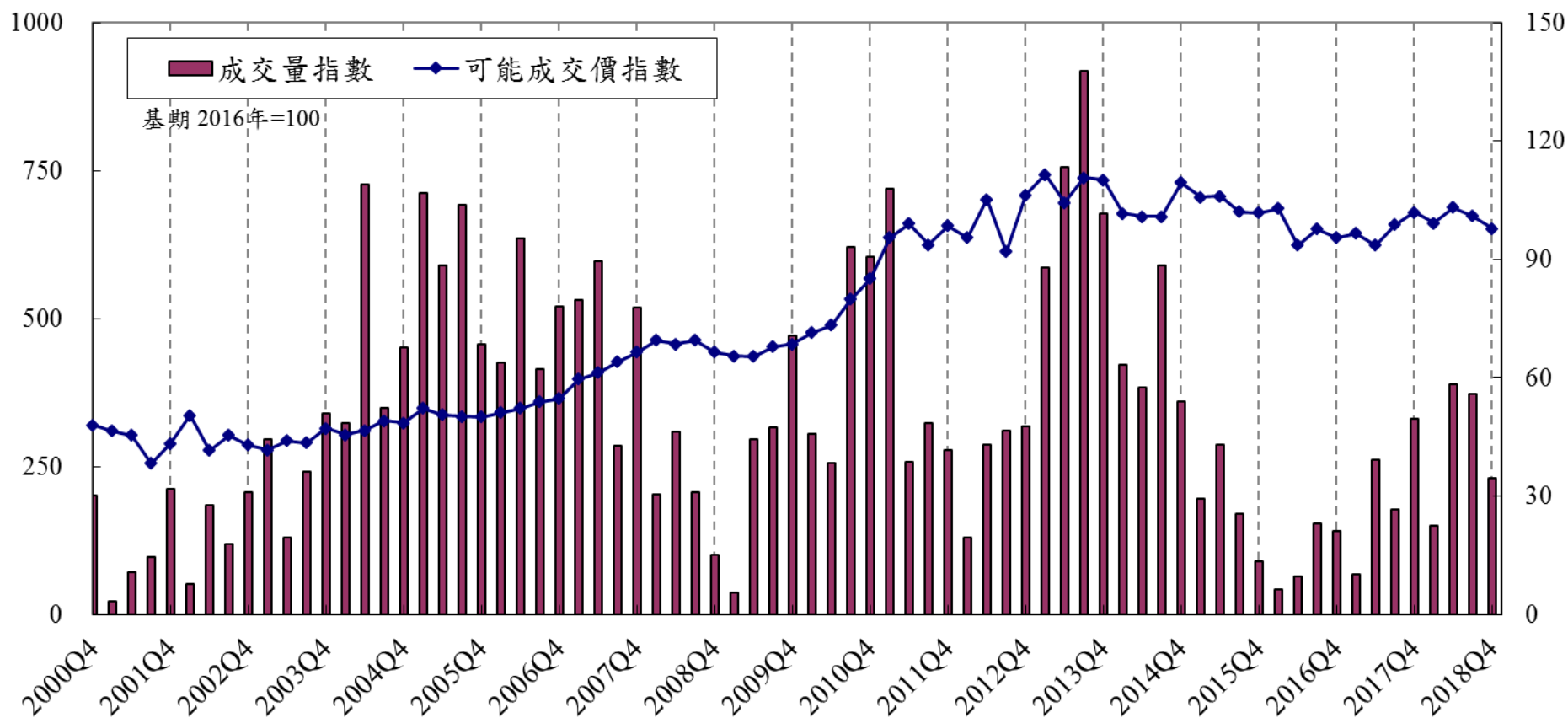
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



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

