

摘要

93 年第 3 季新推個案市場呈現相當明顯價漲量縮的景氣盤整現象，各地區的市場多呈現價格上漲的市場動力，但是推案量、銷售率與成交量多呈現萎縮的結構，其中以台北縣與台中都會區的表現較為穩定，台南高雄都會區則呈現相對較差的結果。整體而論，本季的市場表現未能持續上一季的復甦力道，究其原因主要在於連續幾季大量推案所累積的隱憂發酵所致。此外，利率回升時代的開始與原物料價格上漲所隱含通膨變數，雖已存在多時且為供需行為決策所考慮，但後續是否對住宅市場產生影響，仍有待進一步觀察。

一、民國 93 年第 3 季推案狀況

1. 台北縣市推案棟數與戶數維持穩定，其餘地區明顯萎縮

民國 93 年第 3 季全國新推個案數量為 329 處，較前一季減少 75 處，成長率為-19%，呈現台北縣市穩定而其餘地區萎縮的狀況，其中台北市有 73 處，台北縣 56 處，桃園新竹地區有 60 處，台中都會區 68 處，台南高雄都會區 72 處。此外，全國新推個案戶數為 20,684 戶，較前一季大幅減少 7,110 戶，其中台北市有 2,890 戶，台北縣 6,135 戶，桃園新竹地區有 3,788 戶，台中都會區 3,611 戶，台南高雄都會區 4,260 戶。

2. 台北市套房減少，台北縣獨棟住宅激增，桃竹地區大廈住宅大幅萎縮，台中回復長期結構，南部透天住宅明顯減少

本季各地區推案策略回復長期結構，台北市以大廈為主套房為輔，台北縣以大廈為主透天為輔，其餘地區則是大廈略多於透天，而套房供給相對稀少的結構。

在產品定位方面，台北市新推個案仍以中高所得以上家戶為主要客層，各類住宅之主力坪數多為各地區最高。台北縣則以一般所得家戶為主要對象，大廈住宅之主力坪數為各區域中最小。台南高雄都會區在大廈與透天住宅的客層設定具有明顯區隔，因此在總價與坪數上均有相當落差。桃竹地區與台中都會區在大廈與透天的客層設計，則較偏重消費偏好的差異，較不著重價格與坪數的區隔。

二、民國 93 年第 3 季國泰房地產指數

1. 房價上升趨勢持續，南部地區相對較弱

本季房價水準上升幅度較仍舊相當明顯，其中台北市表現較佳，但南部地區幅度相當輕微。

2. 整體議價空間略為擴大，中南部地區表現較佳

台北市與桃竹地區議價空間的擴大較明顯，台中都會區的表現明顯優於其他地區。

3. 推案量趨於縮減，桃竹與南部地區較為明顯

本季各地區推案量一改上季大幅增加趨勢，又以桃園新竹地區與南部地區縮減最為明顯。

4. 各地區成交量多呈現萎縮

本季成交量不僅未能持續上季的大增趨勢，各地區反呈現萎縮，台北縣、桃竹與南部地區最為明顯。

5. 銷售率明顯轉差是本季最應重視之現象

本季銷售率持續上季的衰退，且幅度較上季擴大，其中又以台北縣市最為明顯，市場供給過剩的疑慮已正式搬上檯面。

三、各地區市場評估

1. 全國房地產指數較上一季呈現價漲量縮結構，較去年同季則呈現價量俱增狀況，市場呈現盤整的趨勢，連續幾季所累積的供給過剩隱憂在這一季發酵，持續兩季的復甦力道，暫時呈現停頓。
2. 台北市房地產指數較上一季呈現價漲量穩結構，較去年同季則呈現價漲量增格局，市場未能維持穩定復甦趨勢，雖然價格仍有上漲，但銷售率與成交量的表現確實已出現業者必須謹慎推案的訊息。
3. 台北縣房地產指數較上一季呈現價漲量穩結構，較去年同季呈現價量俱增格局，市場較上一季的表現有好有壞，但仍明顯優於去年同季，銷售率與成交量開始轉壞的趨勢，則是後續觀察的一大重點。
4. 桃園新竹地區房地產指數較上一季呈現價漲量縮結構，較去年同季呈現價量俱增格局，市場未能持續上一季榮景，雖然價格回升的趨勢存在，但成交量、推案量、議價空間、銷售率均較上季表現差。
5. 台中都會區房地產指數較上一季呈現價漲量穩，較去年同季為價漲量縮。價格漲幅雖不若其他區域，但議價空間縮減，銷售率與議價空間改善，則是其他地區難以比擬，市場表現應屬各區中最穩。
6. 台南高雄都會區房地產指數相較上一季呈現價穩量縮的結構，較去年同季則呈現價漲量穩的格局，市場的表現明顯較上一季差，雖然各項指標呈現穩定的狀況，但整體趨勢較偏向萎縮的方向。

四、國泰住宅租金指數

1. 本季台北市及台北縣整層出租住宅市場租金水準仍為持續上漲的局面，台北市租金指數由 98.61 上升至 100.01，而台北縣則由 100.22 上升至 103.65，台北市微幅的上漲，台北縣則為顯著的上漲，與上季的情形相仿，台北縣整層出租住宅市場回升的力道較台北市為強。
2. 套房類型出租住宅租金水準則呈現台北市上漲而台北縣下跌的情況，台北市租金指數由 94.43 上升至 99.90，台北縣則由 101.38 下跌至 97.05，台北市由上季的谷底反彈至接近歷史水平，台北縣則是跌破歷史水平，然而因為套

房租金指數長期以來呈現較大幅波動的態勢，因此仍需要觀察往後幾季租屋市場需求的動向，方可掌握其脈絡。

3. 整體而言 93 年第 3 季住宅出租市場仍是屬於租金水準向上攀升的市場局面，由於受到房地產市場整體大環境景氣熱絡的影響，租金水準被市場力量推著向上走，加上當前出租住宅或套房類型產品均有不錯的報酬率，預期未來在各項優惠政策停辦、銀行升息及更多投資客進場的情況下，租金水準應該還有向前突破的空間。

五、國泰辦公室租金指數

1. 辦公室租金開價呈現略微上揚走勢，且空置率普遍下降，除台北縣外，各區租金議價空間有拉大趨勢

本季台北市 A 級、B 級辦公室、台北縣、內湖經貿區租金的開價有略微上揚的現象，台北市 A 級與 B 級辦公室空置率下降，但議價空間亦擴大，顯示市場對台北市中心辦公室的需求增加，但價格尚未隨需求的變動而提升；在台北縣辦公室的部分，則呈現開價上揚、但議價空間縮小的情況，意味著該地區市場的需求有些微供不應求的現象。在台北住辦的部分，無論在開價、議價空間或空置率上，均維持上季水準。

2. 台北市 A 級辦公室租金部分，以信義計劃區表現相對較佳、仁愛路段表現較差，其餘路段普遍呈現開價上揚、議價空間擴大現象

北市各主要路段的 A 級辦公室開價與底價租金指數。在開價部分，南京光復路段、民生建國路段、忠孝金山路段及襄陽館前路段表現較差，有下跌的趨勢；其他地區的開價均呈價格上揚或持平走向。在議價空間部分，僅信義計劃區及襄陽館前路段的議價空間縮小，其他地區的議價空間則有明顯拉開的現象。在空置率方面，信義計畫區、敦北民生路段、南京松江路段等空置率降低，顯示市場需求對此區逐漸增加。

3. 台北市 B 級辦公室租金部分，各路段租金開價、議價空間漲跌互易，仁愛路段、敦北民生路段、民生建國路段、襄陽館前路段空置率提高

台北市各主要路段的 B 級辦公室開價與底價租金指數。在開價部分，以敦南辦公群區、南京松江路段漲幅相對較高。在議價空間方面，敦南辦公群區與南京松江路段的議價空間有明顯擴大的情形。在空置率方面，仁愛路段、敦北民生路段、民生建國路段與襄陽館前路段空置率提高，相較於上季而言，敦北民生路段空置率更增加了 249.7%。