

2007 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

摘要

2007 年第 4 季全國新推個案市場較上季呈現價量俱穩結構，銷售率持續明顯衰退與議價空間逐步擴大，連續四年的復甦已出現停滯狀況。本季豪宅效應已逐漸淡化，市場供需基本面逐漸成為決定價量趨勢的基礎。從地區別觀察，台北市價格上漲趨緩與銷售率持續擴大，市場進入盤整階段；台北縣則因推案規模大增，交易規模亦呈現擴大現象，但 30 天銷售率僅 8.6%，大量推案是否深化餘屋問題，則值得關注；桃竹地區價格雖有微增，但 30 天銷售率下滑到 5% 以下，供給過剩問題依舊明顯；台中都會區價格仍穩定上升，但 30 天銷售率亦下滑至 10% 左右；南高地區亦是價格微漲與銷售率大幅下滑結構。

國內新推個案市場過去兩年在豪宅效應推動下，造成區域間價量趨勢兩極化現象。然而，近兩季的價量波動狀況已清楚顯示，維持房價水準或提昇銷售率，已成為各地區建商共同面臨的兩難課題。此外，近年來台北縣、桃竹地區與台中都會區的大量推案，以及銷售率的持續下滑，對餘屋壓力的擴大，亦將成為後續市場發展的一大隱憂。

一、推案規模

2007 年第 4 季全國新推個案數量為 359 案，較前一季增加 15 案，其中台北市有 79 案，台北縣 85 案，桃竹地區有 79 案，台中都會區 46 案，南高都會區 70 案。全國新推個案戶數為 25,407 戶，較前一季增加 73 戶，其中台北市推案 2,682 戶，台北縣 10,883 戶（增加約四千戶），桃竹地區有 5,820 戶，台中都會區 2,706 戶，南高都會區 3,316 戶。在推案金額方面，全國推案量為 2,993 億元，較上一季增加 512 億元，其中台北市案量為 652 億元，台北縣 1130 億元（增加 485 億元），桃竹地區為 386 億元，台中都會區 497 億元，南高都會區則為 327 億元。

	全國	台北市	台北縣	桃竹地區	台中都會區	南高都會區
個案	359 (100%)	79 (22%)	85 (24%)	79 (22%)	46 (13%)	70 (19%)
戶數	25,407 (100%)	2,682 (11%)	10,883 (43%)	5,820 (23%)	2,706 (11%)	3,316 (13%)
金額	2,993 (100%)	652 (22%)	1,130 (38%)	386 (13%)	497 (17%)	327 (11%)

二、推案類型

(一) 全國各類型產品推案狀況：套房比重明顯減少

本季全國大廈類型的推案個數為 193 件，推案戶數為 20,771 戶，總可銷金額

為 2,416 億元，均較上季及去年同季增加。套房類型的推案個數為 17 件，推案戶數為 1,138 戶，總可銷金額為 82 億元，均較上季及去年同季減少。透天類型的推案個數為 149 件，推案戶數為 3,498 戶，均較上季及去年同季減少；總可銷金額為 495 億元，較上季及去年同季增加。

全國	推案個數(件)				推案戶數(戶)				個案總可銷金額(億)			
	大廈	套房	透天	小計	大廈	套房	透天	小計	大廈	套房	透天	小計
2007Q4	193	17	149	359	20,771	1,138	3,498	25,407	2,416	82	495	2,993
2007Q3	164	20	160	344	15,425	2,090	3,562	21,077	2,100	104	422	2,627
2006Q4	160	32	171	363	14,277	4,686	4,617	23,580	1,485	299	479	2,263
較上季變動率	18%	-15%	-7%	4%	35%	-46%	-2%	21%	15%	-21%	17%	14%
較去年同季變動率	21%	-47%	-13%	-1%	45%	-76%	-24%	8%	63%	-73%	3%	32%

(二) 各地區推案類型狀況

1. 台北市非套房大廈產品為主流，套房產品比重小幅增加。
2. 台北縣非套房大廈產品為主流，套房產品比重與透天產品比重小幅減少。
3. 桃竹地區非套房大廈產品為主流、套房產品比重與透天產品比重小幅減少。
4. 台中都會區非套房大廈為主流、套房比重小幅減少、透天產品比重小幅增加。
5. 南高都會區非套房大廈產品為主流、套房比重持平、透天產品比重小幅減少。

(三) 各地區主要推案行政區

1. 本季台北市推案主要集中於市郊，主要推案區域產品主力總價 1,849 萬至 2,940 萬，推案模式以預售為主。
2. 本季台北縣推案主要集中於鎮與縣轄市區域，主要推案區域產品主力總價 963 萬至 1,937 萬，推案模式以預售為主。
3. 本季桃竹地區推案主要集中於桃園市，主要推案區域產品主力總價 1,090 萬，推案模式以預售為主。
4. 本季台中都會區推案主要集中於屯區，主要推案區域產品主力總價 933 萬至 2,478 萬，推案模式以預售為主。
5. 本季南高都會區推案主要集中於高雄市與高雄縣，主要推案區域產品主力總價 790 萬至 1,839 萬，推案模式以成屋為主。

三、價量指數狀況

1. 各地區可能成交價多呈現穩定與微幅上漲

本季各地區成交價指數波動幅度均不大，台北市、桃竹地區與南高都會區為微幅上漲，台北縣與台中都會區持穩定。

2. 各地區開價指數持續上升

本季各地區開價仍呈現提高趨勢，其中台北市、桃竹地區與南高都會區波動幅度較大，台中都會區與台北縣幅度較低。

3. 整體議價空間持續穩定擴大

本季各地區議價空間指數均呈現穩定擴大，整體議價空間率已接近 12%。

4. 整體推案量呈現穩定，台北縣增幅明顯

本季整體推案規模為穩定增加，其中台北縣則有 75% 的增幅，南高都會區增幅為 46%，其餘地區則微幅縮減。

5. 整體銷售率指數明顯下滑，台北縣相對穩定

本季整體銷售率指數呈現大幅下滑，以桃竹地區與南高都會區萎縮幅度較高，台北縣則呈現穩定。

6. 整體成交量呈現穩定，各地區差異明顯

整體成交量規模呈現穩定縮減趨勢，桃竹以南地區分別縮減三至五成左右，台北縣則擴大近九成。

	可能成交價 (萬元/坪)	議價空間率 (%)	30 天銷售率 (%)	成交量指數
全國	18.84	11.74	8.47	389.68
台北市	52.08	11.13	18.00	502.46
台北縣	20.48	12.53	8.61	726.57
桃竹地區	12.64	9.53	4.96	362.67
台中都會區	14.02	12.58	10.05	451.46
南高都會區	10.38	12.35	4.54	330.17

四、各地區市場表現

1. 國泰全國房地產指數相較上一季呈現價量俱穩的結構，相較去年同季呈現價漲量縮的狀況。本季全國新推個案價格的支撐力道已開始呈現疲弱，整體推案量仍維持高點，銷售率的持續大幅下滑與成交規模萎縮，顯示市場景氣反轉現象越趨明顯。
2. 國泰台北市房地產指數相較上一季與去年同季均呈現價漲量縮的結構。本季台北市新推個案市場已進入盤整階段。價格上漲趨勢已明顯減弱，議價空間繼續擴大，銷售率與成交量持續縮減，豪宅效應的影響已逐漸淡化，市場回歸供需基本面。
3. 國泰台北縣房地產指數相較上一季呈現價穩量增的結構，相較去年同季呈現價漲量穩的格局，價格大幅上揚，成交量則呈現穩定。本季台北縣新推個案市場呈現供給面推動格局，在大量推案的驅動下，銷售率仍維持穩定，致使成交量規模擴大。此短期現象是否會誘導建商持續大量推案，或加深供給過剩問題，則是後續觀察重點。
4. 國泰桃竹地區房地產指數相較上一季與去年同季均呈現價漲量縮的結構。本

季桃竹地區新推個案市場持續盤整趨勢，房價雖維持上漲，但市場規模卻縮減五成，推案規模雖略微調整，但推案量仍處於高點結構，供給面的調整仍是桃竹地區重要問題。

5. 國泰台中都會區房地產指數相較上一季價穩量縮的結構，相較去年同季呈現價量俱增格局，價格小幅上漲，成交量則微幅擴大。本季台中都會區新推個案市場規模持續萎縮趨勢。價格雖然維持穩定，但成交量與銷售率則持續縮減，穩定價格或提昇銷售率，確實是建商面臨的重要抉擇。
6. 國泰南高都會區房地產指數相較上一季呈現價漲量縮，相較去年同季呈現價量俱縮。本季南高都會區新推個案市場仍持續低檔盤整格局，雖然價格連續兩季上漲，但銷售率與成交量持續縮減，顯示建商銷售策略仍有調整之需要。

五、國泰住宅租金指數

1. 本季台北市與台北縣整層住宅租金指數呈現略微上漲的情況，相對去年同季則有 2.8% 與 5.3% 的漲幅。
2. 本季台北市出租套房租金呈現輕微下跌，台北縣套房租金則下跌近 5%。

2007 年第 4 季	台北市		台北縣	
	整層住宅	套房	整層住宅	套房
租金	2.26 萬元	1.27 萬元	1.53 萬元	0.98 萬元
相對上季變動率	1.08%(△)	-0.81%(△)	1.00%(△)	-4.76%(-)
相對去年同季變動率	2.82%(++)	6.39%(++)	5.33%(++)	-0.89%(△)

六、國泰辦公室租金指數

1. 台北市 A 級辦公室開價上漲，台北市 B 級及台北縣開價皆下跌。台北市 A 級辦公室議價空間率皆上升，台北市 B 級辦公室及台北縣則呈現縮減；台北市 A 級辦公室空置率縮減、台北市 B 級及台北縣辦公室的空置率皆擴大。
2. 台北市 A 級辦公室開價除南京松江路段與忠孝襄陽路下跌，其餘路段呈現上漲或無變動；空置率除南京松江路段擴大外，其餘路段皆呈現縮減情形。

2007 年第 4 季	台北市 A 級			台北市 B 級		台北縣	
開價 (元/坪)	2,629 (0.47%)			1,802 (-0.16%)		1,167 (-0.57%)	
議價空間率	11.07% (0.78%)			11.26% (-2.64%)		13.87% (-8.05%)	
空置率	7.85% (-16.21%)			9.29% (2.06%)		8.46% (2.63%)	
台北市 A 級辦公室	信義計劃區	仁愛敦南路段	敦北民生路段	南京光復路段	民生建國路段	南京松江路段	忠孝襄陽路段
開價 (元/坪)	3,091 (1.80%)	2,513 (0.49%)	2,603 (0.21%)	2,092 (0.00%)	2,315 (-0.28%)	2,200 (-0.17%)	2,189 (0.18%)
議價空間率	11.72% (-2.18%)	10.34% (4.66%)	11.90% (7.30%)	11.28% (0.00%)	9.59% (-1.63%)	11.03% (-1.07%)	10.24% (-0.32%)
空置率	11.48% (-8.22%)	5.78% (-13.56%)	5.41% (-20.50%)	3.71% (-15.89%)	5.50% (-58.08%)	11.94% (12.23%)	6.17% (-22.77%)

註：括號內為相較前一季之變動率。

各地區推案狀況

單位：個、戶、億元

類型	地區	全國	台北市	台北縣	桃竹地區	台中都會區	南高都會區
大(套房) 非(大廈)	個案	193 (54%)	62 (78%)	70 (82%)	30 (38%)	21 (46%)	10 (14%)
	戶數	20,771 (82%)	1,927 (72%)	10,347 (95%)	4,489 (77%)	2,134 (79%)	1,874 (57%)
	金額	2,416 (81%)	543 (83%)	1,023 (91%)	238 (62%)	435 (88%)	177 (54%)
(套房) 大(大廈)	個案	17 (5%)	11 (14%)	2 (2%)	4 (5%)	0 (0%)	0 (0%)
	戶數	1,138 (4%)	679 (25%)	194 (2%)	265 (5%)	0 (0%)	0 (0%)
	金額	82 (3%)	65 (10%)	9 (1%)	8 (2%)	0 (0%)	0 (0%)
透 天	個案	149 (42%)	6 (8%)	13 (15%)	45 (57%)	25 (54%)	60 (86%)
	戶數	3,498 (14%)	76 (3%)	342 (3%)	1,066 (18%)	572 (21%)	1,442 (43%)
	金額	495 (17%)	45 (7%)	98 (9%)	140 (36%)	62 (12%)	150 (46%)
合 計	個案	359 (100%)	79 (22%)	85 (24%)	79 (22%)	46 (13%)	70 (19%)
	戶數	25,407 (100%)	2,682 (11%)	10,883 (43%)	5,820 (23%)	2,706 (11%)	3,316 (13%)
	金額	2,993 (100%)	652 (22%)	1,130 (38%)	386 (13%)	497 (17%)	327 (11%)

註：合計列表格中，全國百分比為橫列各地區的百分比加總。

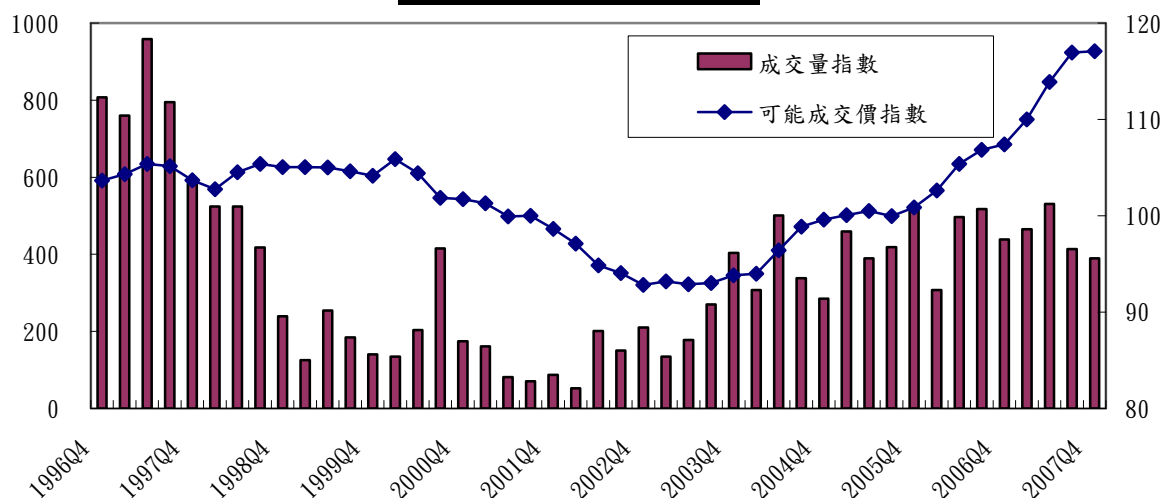
市調資料統計

	個案數	總可銷戶	平均可銷戶	總可銷額(億)	大廈推案率	套房推案率	透天推案率	主力坪數(坪)	主力總價(萬)	主力單價(萬)
全國	359	25,407	71	2,993	81%	3%	17%	61	1,110	20
台北市	79	2,682	34	652	83%	10%	7%	52	2,394	56
台北縣	85	10,883	128	1,130	91%	1%	9%	51	1,021	25
桃竹地區	79	5,820	74	386	62%	2%	36%	66	928	16
台中都會區	46	2,706	59	497	87%	0%	13%	69	1,099	18
南高都會區	70	3,316	47	327	54%	0%	46%	70	794	12

成交量指數

國泰全國價量指數趨勢圖

可能成交價指數



2007 年新推個案市場回顧

國泰建設公司開發部、政治大學台灣房地產研究中心

2007 年新推個案市場在豪宅效應推動下，呈現台北市縣與台中都會區表現較佳的結構，但市場自下半年開始已出現景氣反轉訊號。在地區別方面則呈現雙元發展結構。台北縣市與台中都會區在上半年景氣持續熱絡，但銷售率與成交量在第三季均呈現萎縮，整體市場熱度自此出現轉折。桃竹地區與南高都會區則較傾向衰退趨勢，在價格方面的變動幅度均不大，銷售率表現也相對較差。

展望 2008 年市場趨勢，台北縣市與台中都會區均存在房價偏高的陰影，特別是台北縣與台中在累積大量推案的餘屋壓力下，後續的調整期勢必延長；桃竹與南高地區在房價無泡沫的相對優勢下，後續發展潛能反而較高。因此，國內房地產市場較可能進入短期休養狀況，待內部供需調節至相對穩定結構，以及總體經濟環境更加穩定之際，方可能出現較大幅度的向上成長力道。

一、2007 年各地區市場發展狀況

(一) 全國¹：房價高漲後趨穩，市場規模先增後縮

從 2007 年國泰房地產指數趨勢觀察，全國新推個案市場呈現價漲量穩的結構，房價與成交量均為先增後減趨勢，市場景氣趨向保守。本年度成交價前三季呈現上漲，第四季出現回穩，全年漲幅高達 9.53%，平均每坪漲價 1.62 萬元，每坪開價增加 2.32 萬元，議價空間擴大至 10.71%。2007 年總推案金額達 10,249 億元，較 2006 年增加 32.47%，成交量指數維持穩定，30 天銷售率則連四季下滑至 11.62%。(見表一)

(二) 台北市：連四季價量背離，市場榮景逐步趨緩

2007 年台北市新推個案市場呈現價漲量縮的結構，價格漲幅依季趨緩，成交規模亦逐季萎縮。本年度台北市成交價格逐季上漲，年漲幅為 25.7%，平均每坪上漲 10.8 萬元，議價空間連續四季擴大至 11% 左右。此外，總推案金額達 2,582 億元，較 2006 年增加約 500 億元，30 天銷售率則減少至 18%，30 天成交量指數亦較 2006 年減少 11%。從推案地區觀察，主力地區從上半年的是中心區，自下半年逐步轉移至外圍行政區。

整體而言，台北市市場從上半年的持續繁榮，至下半年已出現回溫現象，但整體價量表現仍優於其他地區。(參見表二)

(三) 台北縣：價格表現尚佳，案量過大與銷售率下滑為隱憂

¹ 國泰房地產指數之「全國」範圍，係指台北市、台北縣、桃園縣、新竹市、台中縣市、台南縣市與高雄縣市。另坊間所統計之推案量金額，多包涵二次重推之個案，但國泰房地產指數之對象不包含二次重推個案。因此，本文所統計之全國總推案金額，將低於坊間所統計發佈之數據。

2007 年台北縣新推個案市場呈現價量具增結構，價格漲幅逐漸趨緩，推案量佔全國三分之一。本年度台北縣成交價格全年上漲 16.91%，平均每坪上漲近 3 萬元，議價空間略較去年明顯擴大，達 12.53%。本年度總推案金額 3,422 億元，較 2006 年增加近 900 億元。30 天銷售率從第一季的 13% 降至第四季的 8.61%；30 天成交量指數呈現劇烈震盪，整體規模較 2006 年增加約 20%。從推案地區觀察，本年度則以淡水、林口、新店與三重的推案規模較大。

整體而言，台北縣受到來自北市的豪宅效應影響，又因房價與北市仍有相當大的落差，因此全年仍有不錯的價量表現，但持續偏低的銷售率與過度供給潛在的餘屋壓力，確實已對市場後續發展形成障礙。(參見表三)

(四) 桃竹地區：市場規模萎縮，銷售率惡化

2007 年桃竹新推個案市場呈現價漲量縮的結構，第二季為價格低點，第四季為交易量低點。本年度桃竹地區成交價格全年僅上升 2.65%，平均每坪上漲 0.32 萬元，議價空間則擴大至 9.53%。總推案金額為 1,408 億元，較去年增加 128 億元，30 天銷售率呈現逐季遞減，第四季僅為 4.96%，全年 30 天成交量較 2006 年減少 14%。

整體而言，桃竹地區仍存在供給過剩與需求力不足問題，但因過去一年價格漲幅有限，因此產品定位與訂價策略仍有發揮空間。(參見表四)

(五) 台中都會區：西屯主導市場結構，推案金額倍增

2007 年台中都會區新推個案市場呈現價量具增狀況，價格連續四季緩步上升，推案金額較 2006 年成長一倍。本年度台中都會區成交價格連四季穩定上漲，全年幅度達 8.71%，平均每坪上漲約 1.1 萬元，議價空間呈現穩定，第四季為 12.58%。總推案金額為 1752 億元，較 2006 年增加 866 億元，推案規模增幅為全國最高。30 天銷售率呈現先增後減，第四季降至 10.05%，以失去前幾季之相對優勢。全年成交量指數表現增加，較 2006 年明顯增加近六成。

整體而言，台中都會區全年市場屬豪宅效應與供給面推動為主，但因市場供給過度集中在西屯區，餘屋問題亦將成為市場後續發展之壓力。(參見表五)

(六) 南高都會地區：房價穩定回穩，市場規模震盪

2007 年南高都會區新推個案市場呈現價跌量增格局，房價指數先跌後漲，交易規模則先增後減。本年度南高都會區成交價格較 2006 年下滑約 1.69%，平均每坪下跌 0.17 萬元，議價空間率維持在 12% 左右。本年度總推案金額為 1085 億元，較 2006 年增加 143 億元，30 天銷售率則呈現先增後減趨勢，全年水準值為 8.04%，為全國最低。全年 30 天成交量指數則較 2006 年增加約 8%。

整體而言，南高都會區新推住宅市場持續處於盤整狀態，價格持續穩定，但第四季出現銷售率與成交量急速縮減狀況則值得關注。(參見表六)

二、房價升幅相當強烈，台北縣市漲幅明顯高於中南部

2007 年國泰可能成交價指數多呈現上漲，累計全國年漲幅為 9.53%，價格表現優於 2006 年。各地區以台北市上漲 25.7% 最高，次為台北縣上漲 16.91%，桃竹地區上漲 2.65%，台中都會區上漲 8.71%，南高都會區則下跌 1.69%。

從開價與議價空間觀察，各地區開價漲幅略高於可能成交價，但因各地區議價空間率均呈現擴大趨勢，全國第四季議價空間率以來到近十餘年新高的 11.74%。整體而言，2007 年房價升幅相當強烈，台北縣市漲幅明顯高於中南部。

三、整體推案量明顯擴大，銷售率均明顯下滑

2007 年全國新推個案市場案量較去年大幅增加 32.47%，各地區均呈現擴大趨勢，其中以台中都會區增加 97.74% 最明顯。各地區銷售率均呈現萎縮狀況，全國 30 天銷售率連續四季下滑，至 2007 年第四季之水準值僅 11.62%。各地區銷售率變動率，以台北市降低幅度最大，南高都會區減少比例最低；在水準值方面，台北市全年 30 天銷售率約為 22.89%，南高都會區僅 8.04%。

在成交量方面，全國相對 2006 年呈現穩定，但台北市年成交規模萎縮約 11%，桃竹地區萎縮 14.36%，台中都會區則擴大近六成。

四、價量綜合觀察

2007 年全國新推個案市場價量趨勢呈現景氣逐漸反轉結構，從前兩季的「價漲量穩」，轉為第三季的「價漲量縮」，與第四季的「價量俱穩」。在地區別方面則呈現雙元發展結構。

台北縣市與台中都會區在上半年景氣持續熱絡，但銷售率與成交量在第三季均呈現萎縮，台北縣市主要推案區域，亦從核心區域轉換至外圍區域，整體市場熱度自此出現轉折。桃竹地區與南高都會區則較傾向衰退趨勢，在價格方面的變動幅度均不大，銷售率表現也相對較差，但也因此而較無價格泡沫的陰影。

展望 2008 年市場趨勢，台北縣市與台中都會區均存在房價偏高的陰影，特別是台北縣與台中在累積大量推案的餘屋壓力下，後續再發展的調整期勢必延長；桃竹與南高地區在房價無泡沫的相對優勢下，後續發展潛能反而較高。

在價量結構外，影響 2008 年房地產市場趨勢的其他因素，主要為總體經濟是否穩定發展，特別是油價、利率與股市表現；其次則為近年來各項重大建設與城鄉發展的綜合效果，特別是高鐵、高速公路網、捷運等交通建設，搭配都市週邊土地鬆綁，以及都市更新政策推動。

但不可諱言的，在國內市場餘屋數量持續累積與金融放貸逐漸傾向保守，以及國際上歐美經濟可能走弱與亞洲鄰近國家持續繁榮的諸多效應下，2008年國內房地產市場較可能進入短期休養，待內部供需調節至相對穩定結構，以及總體經濟環境更加穩定之際，方可能出現較大幅度的向上成長力道。

表一 全國價量變動狀況

全國	2007年					2006年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3 ²	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	17.86	18.33	18.93	18.84	18.65	17.03	9.53%
議價空間(%)	10.01	9.96	10.83	11.74	10.71	9.26	15.66%
開價價格(萬/坪)	19.65	20.15	20.85	21.05	20.65	18.33	12.66%
推案金額(億元)	2148	2481	2627	2993	10249	7737	32.47%
30天銷售率(%)	14.34	14.15	10.58	8.47	11.62	14.8	-21.51%
30天成交量指數	473.10	539.63	426.91	389.68	453.00	450.94	0.46%
價量趨勢	價漲量穩	價漲量穩	價漲量縮	價量俱穩		價漲量穩	

表二 台北市價量變動狀況

台北市	2007年					2006年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	46.54	49.09	51.47	52.08	50.92	40.51	25.70%
議價空間(%)	8.42	8.99	10.67	11.13	9.89	8.54	15.81%
開價價格(萬/坪)	50.46	53.50	56.97	55.96	53.69	43.97	27.26%
推案金額(億元)	613	555	762	652	2582	2079	24.19%
30天銷售率(%)	29.81	27.43	18.20	18.00	22.89	30.7	-25.44%
30天成交量指數	781.59	650.94	593.65	502.46	627.56	707.38	-11.28%
價量趨勢	價漲量穩	價漲量縮	價漲量穩	價漲量縮		價漲量縮	
主要推案區域	大安區 中山區 中正區	中山區 士林區 內湖區	內湖區 中山區 士林區	文山區 內湖區 北投區			

表三 台北縣價量變動狀況

台北縣	2007年					2006年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	19.38	19.81	20.53	20.53	20.44	17.48	16.91%
議價空間(%)	9.20	8.79	11.06	12.53	10.55	8.84	19.34%
開價價格(萬/坪)	21.16	21.55	22.80	23.11	22.59	19.02	18.77%
推案金額(億元)	800	847	645	1130	3422	2552	34.09%
30天銷售率(%)	13.18	11.23	7.95	8.61	10.20	11.28	-9.54%
30天成交量指數	850.98	768.18	414.33	785.52	726.57	607.05	19.69%
價量趨勢	價漲量穩	價漲量穩	價漲量縮	價穩量增		價量俱增	
主要推案區域	板橋市 淡水鎮 三峽鎮	林口鄉 樹林市 新店市	淡水鎮 林口鄉 三重市	淡水鎮 新店市 三重市			

² 2007年第三季與第四季可能成交價資料納入竹北市推案。

表四 桃竹地區價量變動狀況

桃竹地區	2007 年					2006 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	12.30	12.02	12.44	12.64	12.46	12.14	2.65%
議價空間(%)	8.29	7.93	9.10	9.53	8.81	7.68	12.79%
開價價格(萬/坪)	13.03	12.63	13.10	13.44	13.56	13.08	3.66%
推案金額(億元)	227	338	457	386	1408	1280	10.00%
30 天銷售率(%)	12.82	10.25	9.03	4.96	8.82	11.62	-24.13%
30 天成交量指數	333.35	397.17	472.71	219.43	362.67	423.49	-14.36%
價量趨勢	價穩量縮	價跌量穩	價漲量穩	價漲量縮	價漲量縮		
主要推案區域	桃園市	中壢市	新竹市	桃園市			

表五 台中都會區價量變動狀況

台中都會地區	2007 年					2006 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	13.37	13.46	13.72	14.02	13.68	12.58	8.71%
議價空間(%)	12.59	12.66	12.55	12.58	12.59	11.34	9.95%
開價價格(萬/坪)	15.06	15.15	15.45	15.78	15.40	14.00	9.99%
推案金額(億元)	280	438	537	497	1752	886	97.74%
30 天銷售率(%)	13.93	20.37	13.54	10.05	14.32	17.81	-19.60%
30 天成交量指數	270.70	619.70	505.43	346.73	451.46	282.43	59.85%
價量趨勢	價漲量穩	價穩量增	價穩量縮	價穩量縮	價量俱增		
主要推案區域	西屯區 西區 南屯區	西屯區 西區 南屯區	西屯區 南屯區 烏日鄉	西屯區 南屯區 北屯區			

表六 南高都會區價量變動狀況

南高都會地區	2007 年					2006 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年 ³		
可能成交價格(萬/坪)	10.46	10.12	10.27	10.38	10.12	10.29	-1.69%
議價空間(%)	12.4	13.16	11.59	12.35	12.43	11.53	7.24%
開價價格(萬/坪)	11.76	11.37	11.46	11.66	11.45	11.37	-0.84%
推案金額(億元)	229	304	225	327	1085	942	15.18%
30 天銷售率(%)	7.44	10.80	10.03	4.54	8.04	8.5	-5.36%
30 天成交量指數	256.27	493.95	339.23	223.41	330.17	305.61	8.04%
價量趨勢	價穩量縮	價跌量增	價漲量縮	價漲量縮	價跌量增		
主要推案區域	苓雅區 左營區 安南區	東區 鼓山區 前鎮區	苓雅區 東區 楠梓區	前鎮區 鳥松鄉 鳳山市			

³全年之推案金額為 4 季之加總值。全年之價格、30 天成交量指數、30 天銷售率及議價空間率為經過推案金額規模調整後之加權平均值。成交量為當季新推個案之 30 天成交量，而非當季市場上總成交量，故以指數表示。