



2011新推個案市場全年回顧

全國-景氣高峰震盪反轉，第四季市況最差

從2011年國泰房地產指數趨勢觀察，全國新推個案市場全年四季呈現高峰、震盪、衝刺、反轉四部曲。全國新推個案成交價格**前三季呈現上漲**，第四季市場觀望氣氛極度濃厚，**明顯出現價量反轉現象**。

全國	2011年				2011年 全年	2010年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	22.49	23.95	24.31	23.47	23.44	21.29	10.12%
議價空間(%)	15.26	15.62	16.52	16.58	15.99	15.33	4.28%
開價價格(萬/坪)	26.54	28.38	29.12	28.14	27.91	25.15	10.98%
推案金額(億元)	3,134	1,996	2,804	2,129	10,063	9,106	10.51%
30天銷售率(%)	22.77	12.90	15.29	10.68	15.68	17.95	-12.64%
30天成交量指數	174.65	63.05	104.96	55.64	107.91	101.05	6.79%
價量趨勢	價量俱增	價漲量縮	價量俱增	價跌量縮	價量俱增		

台北市-市場交易萎縮，價格續創新高

2011年台北市新推個案市場呈現價漲量縮的高峰向下震盪趨勢，價格雖上漲趨勢逐漸趨緩，成交量則明顯萎縮

全國	2011年				2011年 全年	2010年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	65.66	67.60	67.66	68.85	67.78	60.27	12.46%
議價空間(%)	16.36	19.62	19.96	18.20	18.26	16.69	9.42%
開價價格(萬/坪)	78.50	84.09	84.53	84.17	82.93	72.35	14.62%
推案金額(億元)	805	244	620	566	2,235	2,847	-21.52%
30天銷售率(%)	35.13	18.90	20.22	9.48	21.92	29.23	-25.00%
30天成交量指數	135.89	22.12	60.29	25.77	74.63	102.82	-27.42%
價量趨勢	價量俱增	價漲量縮	價穩量增	價漲量縮	價漲量縮		

新北市：價格震盪向上，成交量震盪向下

2011年新北市市場仍屬熱絡，主要是因台北市民移入與比價效應之效果，但市場趨勢仍無法避免向下修正的壓力，預計後續市場發展壓力程度可能高於台北市。

全國	2011年				2011年 全年	2010年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	33.90	36.18	35.99	37.04	35.81	28.93	23.76%
議價空間(%)	17.10	17.62	16.28	20.80	17.90	17.80	0.52%
開價價格(萬/坪)	40.90	43.92	43.00	46.77	43.61	35.20	23.90%
推案金額(億元)	1,118	754	1,046	721	3,639	2,585	40.73%
30天銷售率(%)	29.74	15.46	14.77	13.65	18.99	22.36	-15.06%
30天成交量指數	230.03	80.64	106.92	68.10	131.60	111.36	18.18%
價量趨勢	價量俱增	價漲量縮	價量俱穩	價漲量縮	價量俱增		

桃竹地區-前三季明顯復甦，第四季嚴重衰退

2011年桃竹地區新推個案市場易呈現價量俱增結構，前三季價格持續上漲，成交量亦維持不錯規模，但第四季則出現價跌量縮的衰退趨勢，後續市場壓力可能與新北市相當。

全國	2011年				2011年 全年	2010年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	16.99	17.52	17.92	17.37	17.34	15.67	10.63%
議價空間(%)	14.93	15.74	17.86	14.59	15.69	14.79	6.07%
開價價格(萬/坪)	19.97	20.79	21.81	20.34	20.57	18.40	11.81%
推案金額(億元)	544	440	623	413	2,020	1,785	13.16%
30天銷售率(%)	22.37	15.90	20.34	10.28	17.46	17.62	-0.93%
30天成交量指數	154.81	88.98	161.07	53.94	121.79	101.79	19.66%
價量趨勢	價量俱增	價漲量縮	價量俱增	價跌量縮	價量俱增		

台中市-第一季強烈復甦，第二季後回復低檔盤整

本年度台中市表現明顯優於2010年，各季價量同步上下震盪，市場復甦與衰退力道均相對有限，後續較可能呈現緩步盤整結構。

全國	2011年				2011年 全年	2010年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	14.10	13.71	14.63	14.32	14.34	13.33	7.61%
議價空間(%)	13.21	15.37	13.45	12.80	12.91	12.72	1.50%
開價價格(萬/坪)	16.25	16.20	16.91	16.43	16.47	15.27	7.84%
推案金額(億元)	448	253	233	208	1,142	1,056	8.19%
30天銷售率(%)	12.39	7.14	9.21	8.26	9.20	7.00	31.48%
30天成交量指數	300.74	97.77	116.10	93.13	180.32	103.34	74.49%
價量趨勢	價量俱增	價跌量縮	價量俱增	價穩量縮	價量俱增		

台南市-市場自成體系，下半年優於上半年

2011年台南市新推個案市場呈現價漲量縮，但三四季表現優於一二季的獨特結構，明顯呈現地方型市場特色。

全國	2011年				2011年 全年	2010年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	10.97	11.16	11.12	11.23	11.18	10.65	4.99%
議價空間(%)	16.62	16.62	17.41	16.90	16.87	16.01	5.39%
開價價格(萬/坪)	13.16	13.39	13.47	13.51	13.45	12.68	6.08%
推案金額(億元)	60	55	65	78	259	264	-1.88%
30天銷售率(%)	7.03	7.06	13.80	8.10	8.86	9.51	-6.88%
30天成交量指數	68.12	62.64	144.87	102.03	96.55	103.99	-7.16%
價量趨勢	價穩量縮	價量俱穩	價穩量增	價穩量縮	價漲量縮		

高雄市-第一季為高峰，價量逐季緩步下修

2011年高雄市新推個案市場呈現價漲量縮，價格在第一季達高峰，成交量以第二季最高，緩步衰退趨勢明顯，新推住宅市場為先盛後衰結構，後續趨勢尚待進一步觀察。

全國	2011年				2011年 全年	2010年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	16.18	15.84	15.47	14.56	15.29	14.10	8.46%
議價空間(%)	11.49	15.01	15.23	16.81	14.82	10.59	39.86%
開價價格(萬/坪)	18.28	18.64	18.25	17.50	17.95	15.77	13.84%
推案金額(億元)	158	251	216	143	769	568	35.27%
30天銷售率(%)	17.13	11.84	10.32	10.65	12.06	16.05	-24.88%
30天成交量指數	120.03	131.42	98.78	67.37	107.97	119.96	-9.99%
價量趨勢	價量俱增	價量俱穩	價跌量縮	價跌量縮	價漲量縮		

- ❖ 第一季創下推案量、銷售率、成交量與成交價的歷史新高，市場景氣至此達到高峰。
- ❖ 第二季在預備課徵奢侈稅的氣氛下，市場交易量出現明顯鈍化，但價格仍續創新高。
- ❖ 第三季雖正式實施奢侈稅，卻在大量推案與比價效應所導致的購屋投資向郊區推進下，讓價量進一步推升。
- ❖ 第四季則受到總統大選、實價課稅、國際經濟壓力與中國房市衰退等負面衝擊，市場觀望氣氛極度濃厚，明顯出現價量反轉現象。

整體而言，2011年房市以景氣高峰開始，隨後以價量背離的震盪過程，逐步朝景氣盤整向下之路，至第四季交易量明顯萎縮，整體呈現有行無市結構。



敬請指教!



Taiwan Real Estate Research Center, NCCU
Cathay Real Estate Development Co., Ltd.