

2012 年新推個案市場回顧

從 2012 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保守、衝刺、調節、再衝刺等四階段，全年呈現價漲量縮的高檔盤整格局。

就各都會區狀況而論，台北市持續處於景氣轉弱格局，特別是高單價豪宅個案銷售不佳，與高價趨價格下跌趨勢逐漸明顯，外圍行政區的補漲效應成為主要的價格支撐，後續發展前景將更趨保守。新北市市場明顯從熱絡轉為盤整，與台北市的比價效應逐漸減弱，近兩年累積超過六千億元的推案量，對後續市場發展的壓力不容忽視。桃竹地區市場在比價效應與台北都會區客層轉移下，整體呈現相對繁榮結構，但近兩年合計 4,656 億元的推案規模已超過台北市總推案量，加上第四季價格漲勢逐漸趨緩，後續市場壓力已逐漸形成。台中市呈現連續兩年復甦結構，但銷售率表現仍有不足，市場餘屋去化壓力仍為後續發展的主要隱憂。台南市新推住宅市場價量同步大幅擴張，表現優異，市場受奢侈稅與國內外經濟衝擊相對有限，但市場餘屋仍是潛在隱憂。高雄市新推住宅市場以成交量擴張為主，房價以第二季最高，成交量以第四季最高，後市趨勢較不明確。

展望 2013 年市場趨勢，在國內政局與總體經濟的穩定度相對不足，以及市場累積過多餘屋的壓力下，將是影響國內房市發展的重大因素。若無其他重大市間衝擊，市場價量短期趨勢較從價穩量縮格局出發，但整體政經環境所充斥的不確定因素，仍可能對後續市況產生強烈的影響。

一、2012 年各地區市場發展狀況

(一) 全國：景氣持續高檔盤整，各季交易量波動幅度大

從 2012 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保守、衝刺、調節、再衝刺等四階段，全年呈現價漲量縮的高檔盤整格局。第一季總統大選結果出爐降低政治面的不確定因素，但持續存在的奢侈稅效應，以及國內外經濟情勢不穩定壓力，市場觀望氣氛仍高。第二季在油電雙漲所傳遞的通膨訊息下，促使市場產生一波預期買氣，而歐債危機衝擊與股市不振，加上國內政經環境動盪，卻也加深市場後續發展的疑慮；第三季高檔盤整格局在本季出現鬆動跡象，市場買氣相對保守，928 檔期與市場對 QE3 的預期心理，並未營造出進一步的繁榮氣息。第 4 季市場呈現短期反彈格局，雖有第四季季節因素支持，但市場在缺乏利多因素支撐，加上國內政治與經濟環境未見好轉氛圍下，推案規模仍以高檔案量，經由開價上調策略，創造出短期榮景。

2012 年全國新推個案成交價格全年漲幅為 7.48%，平均每坪漲價 1.75 萬元，每坪開價則增加 2.42 萬元，議價空間增至 16.93%。此外，2012 年總推案金額為 11,546 億元，較 2011 年增加 1,483 億元，30 天銷售率則降為 13.94%；全年成交量指數則減少 2.08%，但各季波動幅度較大。(參見表一)

(二) 台北市：市場交易持續萎縮，價格震盪調整

2012 年台北市新推個案市場持續價漲量縮趨勢，但價格呈現震盪調節，成交量則連續兩年萎縮，市場處於高檔調整，景氣力道已明顯不如過去一兩年。

本年度台北市成交價格年漲幅為 8.98%，平均每坪上漲 6.1 萬元，議價空間略為下修至 17.11%。2012 年總推案金額 2,321 億元，較 2011 年略增 86 億元，全年 30 天銷售率降減至 18.73，且三、四季相對較低，全年 30 天成交量指數較 2011 年減少 4.18%，除第二季成交規模較高外，其餘三季成交量表現均不理想。從推案地區觀察，本年度推案地區以中山、文山、信義、內湖、中正等行政區為主。(參見表二)

整體而言，2012 年台北市持續處於景氣轉弱格局，特別是高單價豪宅個案銷售不佳，與高價趨價格下跌趨勢逐漸明顯，外圍行政區的補漲效應成為主要的價格支撐，後續發展前景將更趨保守。

(三) 新北市：價格漲幅較低，成交量明顯萎縮

2012 年新北市新推個案市場呈現價漲量縮格局，價格震盪微漲，整體成交量明顯較去年萎縮的價量高峰持續反轉格局。維繫市場動能的比價效應逐漸減弱，市場景氣未能延續 2011 年榮景。

本年度新北市成交價格全年上漲 6.76%，每坪上漲 2.42 萬元，議價空間與 2011 年相近。本年度總推案金額 3,639 億元，較 2011 年略減 50 億元，30 天銷售率明顯較 2011 年降低，全年 30 天成交量指數較去年大減約五成。從推案地區觀察，本年度推案地區仍持續以新莊、淡水為主。(參見表三)

整體而言，2012 年新北市市場明顯從熱絡轉為盤整，與台北市的比價效應逐漸減弱，近兩年累積超過六千億元的推案量，對後續市場發展的壓力不容忽視。

(四) 桃園新竹地區：價格漲勢趨緩，成交量明顯擴張

2012 年桃竹地區新推個案市場易呈現價量俱增結構，價格漲勢趨緩，成交量持續大幅擴張，為北部區域交易最熱絡地區。

本年度桃竹地區成交價格全年上升 3.78%，每坪上漲 0.65 萬元，議價空間為 16.47%，略較去年擴大。總推案金額高達 2,636 億元，較去年增加 616 億元，全年 30 天銷售率 16.83%，略低於 2011 年，全年成交量規模較 2011 年增加 27.78%，第二與第三季最為熱絡。主要推案地區為竹北市與桃園市。(參見表四)

整體而言，本年度桃竹地區市場在比價效應與台北都會區客層轉移下，整體呈現相對繁榮結構，但近兩年合計 4,656 億元的推案規模已超過台北市總推案量，加上第四季價格漲勢逐漸趨緩，後續市場壓力已逐漸形成。

(五) 台中市：價格漲幅為各縣市最高，銷售率相對較低

2012 年台中市新推個案市場呈現價量俱增的繁榮結構，價格漲幅為各地區最高，成交量亦有不錯表現，銷售率相對較低。

本年度台中市成交價格全年漲幅為 14.49%，為各縣市最高，每坪上漲約 2.08 萬元，議價空間呈現穩定。總推案金額為 1,519 億元，較 2011 年增加 377 億元。30 天銷售率雖較去年好轉，但相較其他都會區仍屬偏低，全年成交量較 2011 年增加近四成，以第一季與第四季表現較佳。主要推案地區仍為西屯、南屯與北屯

區。

整體而言，本年度台中市呈現連續兩年復甦結構，但銷售率表現仍有不足，市場餘屋去化壓力仍為後續發展的主要隱憂。(參見表五)

(六) 台南市：價量均大幅擴張，第二季市況最佳

2012 年台南市新推個案市場呈現價量俱增，成交價逐季地增，成交量主要為第二季所貢獻，銷售率偏低亦為隱憂。

本年度台南市成交價格較 2011 年上漲 12.04%，每坪上漲 1.35 萬元，議價空間略微擴大。本年度總推案金額為 409 億元，較去年大增 150 億元，30 天銷售率雖較去年大幅增加，但全年水準值仍為偏低的 11.14%，全年 30 天成交量較去年擴大 1.4 倍，但第二季成交量佔全年五成。主要推案地區仍為永康、安南與東區。(參見表六)

整體而言，本年度台南市新推住宅市場價量同步大幅擴張，表現優異，市場受奢侈稅與國內外經濟衝擊相對有限，但市場餘屋仍是潛在隱憂。

(七) 高雄市：價格漲幅相對最低，成交量擴大 1.2 倍

2012 年高雄市新推個案市場呈現高檔盤整的價量俱增，價格漲幅為各縣市最低，成交量擴大非常明顯，市況相對穩定。

本年度高雄市成交價格較 2011 年上漲 1.34%，每坪上漲 0.2 萬元，議價空間率持續擴大至兩成左右。本年度總推案金額為 1541 億元，較去年增加一倍，30 天銷售率較去年提升，全年水準值為 13.61%，30 天成交量增加 1.22 倍，除第三季外，各季均呈現擴張。主要推案地區為左營、鼓山等區。(參見表七)

整體而言，本年度高雄市新推住宅市場以成交量擴張為主，房價以第二季最高，成交量以第四季最高，後市趨勢較不明確。

二、房價漲勢趨緩，議價空間北降南升

2012 年國泰可能成交價上漲趨勢明顯減緩，累計全國年漲幅為 7.48%，各地區以新中市上漲 14.49% 最高，次為台南市上漲 12.04%，台北市漲幅為 8.98%，新北市上漲 6.76%，桃竹地區上漲 3.78%，高雄市僅上漲 1.34%。

各都會區議價空間率呈現北降南增狀況，但水準值以高雄市 19.86% 最高，台中市 13.74% 最低，其餘縣市均在 17% 左右。整體而言，2012 年各縣市房價多呈獻上下震盪緩步向上的過程，價格上升穩定度相對不足。

三、推案量多擴大，成交量與銷售率均北縮南增

2012 年全國新推個案市場推案量較去年微幅擴張 14.74%，但因銷售率降低，致使成交量減少 2.08%。各縣市成交量以新北市萎縮近五成最嚴重，潭北市則略減 4.18%；桃竹與台中市成交量則擴大約三成，台南市與高雄市則擴大一倍以上。

台北市與新北市 30 天銷售率較 2011 年均明顯下滑，台中市以南縣市則呈現擴大，銷售率水準值則以台中市與台南市相對較低。

四、價量綜合觀察：價穩量縮為短期結構

2012 年在總體經濟數據持續不佳，貨幣升值與出口不彰，國人對政府財經政策不滿聲浪提高，以及國際政治經濟環境諸多危機因素的環伺下；加上實價登錄制度與房貸利率逐漸調升，以及中古屋市場傳出仲介業倒閉潮與交易量持續萎縮等訊息，各項支撐市場的力量均逐漸弱化，致使台北市與新北市房市呈現豪宅效應消退與市場規模縮減，但桃竹地區與中南部縣市在比價效應與補漲結構下，仍呈現復甦擴張結構。

展望 2013 年市場趨勢，在國內政局與總體經濟的穩定度相對不足，以及市場累積過多餘屋的壓力下，將是影響國內房市發展的重大因素。若無其他重大市間衝擊，市場價量短期趨勢較從價穩量縮格局出發，但整體政經環境所充斥的不確定因素，仍可能對後續市況產生強烈的影響。

表一 全國價量變動狀況

全國	2012 年					2011 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	24.61	26.06	24.80	26.37	25.19	23.44	7.48%
議價空間(%)	17.10	17.60	16.45	16.57	16.93	15.99	5.88%
開價價格(萬/坪)	29.74	31.63	29.68	31.61	30.33	27.91	8.67%
推案金額(億元)	2,011	3,682	2,816	3,037	11,546	10,063	14.74%
30 天銷售率(%)	12.51	15.98	12.52	14.30	13.94	15.68	-11.08%
30 天成交量指數	61.60	144.03	86.31	106.29	105.67	107.91	-2.08%
價量趨勢	價漲量穩	價漲量增	價跌量縮	價漲量穩		價漲量縮	

表二 台北市價量變動狀況

台北市	2012 年					2011 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	76.57	72.58	72.87	76.49	73.87	67.78	8.98%
議價空間(%)	18.45	19.52	16.99	14.56	17.11	18.26	-6.32%
開價價格(萬/坪)	94.09	90.19	87.78	89.53	89.11	82.93	7.45%
推案金額(億元)	294	1,017	377	633	2,321	2,235	3.85%
30 天銷售率(%)	21.66	23.74	14.94	14.94	18.73	21.92	-14.57%
30 天成交量指數	30.57	116.03	27.08	45.46	71.51	74.63	-4.18%
價量趨勢	價漲量穩	價跌量增	價穩量縮	價量俱增		價漲量縮	
主要推案區域	中山區 文山區 信義區	信義區 內湖區 中正區	士林區 中山區 文山區	內湖區 中山區 中正區			

表三 新北市價量變動狀況

新北市	2012 年					2011 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	36.40	40.00	34.95	40.39	38.23	35.81	6.76%
議價空間(%)	18.36	16.91	17.02	18.22	17.55	17.9	-1.94%
開價價格(萬/坪)	44.44	48.14	42.12	49.39	46.37	43.61	6.33%
推案金額(億元)	649	850	755	865	3,119	3,639	-14.29%
30 天銷售率(%)	8.69	13.19	11.95	13.51	12.15	18.99	-36.04%
30 天成交量指數	39.04	77.60	62.45	80.87	66.82	131.6	-49.23%
價量趨勢	價跌量縮	價量俱增	價跌量穩	價漲量增	價漲量縮		
主要推案區域	淡水區 樹林區 林口區	新莊區 中和區 淡水區	淡水區 新莊區 新店區	淡水區 三重區 新莊區			

表四 桃竹地區價量變動狀況

桃竹地區	2012 年					2011 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	17.92	17.35	18.86	19.23	17.99	17.34	3.78%
議價空間(%)	17.11	18.93	15.44	13.59	16.47	15.69	4.97%
開價價格(萬/坪)	21.61	21.40	22.30	22.26	21.54	20.57	4.73%
推案金額(億元)	469	804	908	455	2,636	2,020	30.50%
30 天銷售率(%)	13.04	18.87	16.10	18.91	16.83	17.46	-3.64%
30 天成交量指數	77.75	192.90	185.98	109.46	155.63	121.79	27.78%
價量趨勢	價漲量增	價跌量增	價漲量穩	價漲量縮	價量俱增		
主要推案區域	中壢市 桃園市 新竹市	新竹市 桃園市 中壢市	竹北市 桃園市 新竹市	桃園市 中壢市 竹北市			

表五 台中市價量變動狀況

台中市	2012 年					2011 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	15.53	16.63	16.52	17.63	16.42	14.34	14.49%
議價空間(%)	14.23	13.54	13.92	13.35	13.74	12.91	6.44%
開價價格(萬/坪)	18.11	19.23	19.20	20.35	19.03	16.47	15.57%
推案金額(億元)	251	461	304	503	1,519	1,142	33.01%
30 天銷售率(%)	10.77	12.21	10.58	10.76	11.12	9.2	20.91%
30 天成交量指數	146.67	304.90	174.07	293.02	248.64	180.32	37.89%
價量趨勢	價漲量增	價量俱增	價穩量縮	價量俱增	價量俱增		
主要推案區域	南區 北屯區 西屯區	西屯區 西區 北屯區	北屯區 西屯區 南屯區	西屯區 南屯區 北屯區			

表六 台南市價量變動狀況

台南市	2012 年					2011 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	11.64	12.45	12.47	13.09	12.53	11.18	12.04%
議價空間(%)	18.28	17.96	15.93	17.10	17.28	16.87	2.45%
開價價格(萬/坪)	14.25	15.18	14.84	15.79	15.14	13.45	12.59%
推案金額(億元)	58	167	101	83	409	259	57.92%
30 天銷售率(%)	9.38	14.30	9.57	10.16	11.14	8.86	25.77%
30 天成交量指數	87.44	385.57	154.93	135.12	235.51	96.55	143.93%
價量趨勢	價量俱穩	價量俱增	價穩量縮	價漲量穩	價量俱增		
主要推案區域	安南區 東區 中西區 永康區	東區 安南區 善化區	安南區 永康區 安平區	安南區 永康區 東區 南區			

表七 高雄市價量變動狀況

高雄市	2012 年					2011 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	15.48	16.11	15.95	16.06	15.49	15.29	1.34%
議價空間(%)	18.41	19.26	19.62	21.73	19.86	14.82	34.03%
開價價格(萬/坪)	18.97	19.96	19.85	20.51	19.34	17.95	7.72%
推案金額(億元)	290	382	371	498	1541	769	100.39%
30 天銷售率(%)	16.99	15.47	8.40	14.23	13.61	12.06	12.83%
30 天成交量指數	217.67	261.39	137.89	313.16	240.16	107.97	122.43%
價量趨勢	價漲量增	價量俱增	價穩量縮	價穩量增	價量俱增		
主要推案區域	左營區 鳳山區 前鎮區	鳳山區 鼓山區 苓雅區	左營區 南梓區 鳳山區	鼓山區 左營區 三民區			