

## 2015 年新推個案市場回顧

國泰建設股份有限公司、政治大學台灣房地產研究中心

從 2015 年國泰房地產指數趨勢觀察，全國新推個案市場全年呈現價跌量縮的盤整格局。上半年為價量俱增，下半年轉為價量俱跌，且建商推案趨於保守。面對 2016 年總統大選、國內經濟成長不如預期、房地合一稅即將實施，以及公告地價的調漲預期，市場對現有價格接受度降低，買方觀望氣氛仍高。

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，推案金額與成交量雙雙衰退，後續發展前景將更趨保守。新北市市場以往受到與台北市的比價效應加持，有較佳的銷售率與成交量，但今年卻呈現價跌量縮趨勢，特別是近兩年推案量大的地區，承受較大的餘屋賣壓，對後續市場發展的壓力不容忽視。桃園地區新推個案市場易呈現價穩量縮結構，屬於低檔穩定，雖試圖以擴大議價空間方式促進成交，但銷售率仍未明顯改善，餘屋賣壓問題仍是後市發展的主要困境。台中市是今年銷售率穩定，且成交量減少幅度最小，市場呈現價漲量縮的盤整結構。台南市新推個案市場呈現價漲量縮，價格漲幅高於各地區，但銷售率僅高於高雄市，低總價個案仍有不錯表現，市場持續在低檔中維持一定溫度。高雄市新推住宅市場呈現高檔盤整的價漲量縮，議價空間與推案量與 2014 年相近，市況相對穩定。

展望 2016 年市場趨勢，面對總統與國會改選之政治不穩定，以及國內總體經濟持續低迷的情況，以及市場累積過多餘屋的壓力下，若無其他重大事件衝擊，市場價量短期趨勢將由價跌量縮格局出發，同時脫離過去北冷南熱的架構，且買方觀望氣氛濃厚。而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、2015 年各地區市場發展狀況

#### (一) 全國：下半年銷售率與成交量明顯下滑、推案金額明顯減少

從 2015 年國泰房地產指數趨勢觀察，全國新推個案市場全年由上半年的價量俱增，下半年轉為價量俱跌，全年呈現價跌量縮的盤整格局。第一季面對新地方首長上任後，原定重大建設開發案發生變數，以及大量興辦社會住宅的低迷氣氛。第二季市場受到房地合一稅定案之影響，市場趁新稅上制前，擴大推案尋求成交量增加，使得本季成交量指數高於其他各季。第三季則是受到國內總體經濟發展遲滯、國外經濟不穩定，以及房地合一稅的預期心態影響，市場觀望氣氛持續加重，且北冷南溫結構結束。第四季市場持續悲觀，雖有央行放寬房貸管制、調降利率，以及財政部提高優惠購屋貸款額度等利多，但對房地合一稅的疑慮、國內經濟成長持續低迷、總統與國會改選，以及國際股市大幅下跌等利空因素影響，第四季市場價格跌幅增大，各地區銷售率與成交量表現不理想。

2015 年全國新推個案成交價格全年跌幅為 2.60%，平均每坪減少 0.76 萬元，每坪開價則增加 0.06 萬元，議價空間擴大 2.35 個百分點。此外，2015 年總推案金額為 8,509 億元，較 2014 年減少 5,104 億元，30 天銷售率則降為 10.62%；全年成交量指數則減少 50.05%。(參見表一)

表一 全國價量變動狀況

全國	2015 年					2014 全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	28.90	29.57	28.78	26.92	28.41	29.17	-2.60%
議價空間(%)	16.45	16.38	18.70	17.24	17.15	14.80	15.89%
開價價格(萬/坪)	34.59	35.36	35.40	32.53	34.29	34.23	0.16%
推案金額(億元)	2,058	2,722	1,945	1,785	8,509	13,613	-37.49%
30 天銷售率(%)	11.45	10.98	11.07	8.76	10.62	14.27	-25.52%
30 天成交量指數	59.76	74.76	58.92	46.14	60.14	120.40	-50.05%
價量趨勢	價量俱跌	價量俱增	價量俱跌	價量俱跌	價跌量縮		

## (二) 台北市：市場交易持續萎縮，低總價產品表現較佳

2015 年台北市新推個案市場，與去年相較為價跌量縮，下半年期待透過擴大議價空間與謹慎推案方式，突破市場低迷狀態，但成交量呈持續處於相當低的規模。

本年度台北市成交價格年跌幅為 6.39%，平均每坪減少 5.26 萬元，議價空間增為 16.44%。2015 年總推案金額 1,245 億元，較 2014 年減少 833 億元，全年 30 天銷售率降減至 13.05%，較 2014 年減少 11.41 個百分點，全年 30 天成交量指數較 2014 年減少 67.29%。從推案地區觀察，本年度推案地區以萬華、大安、中山、內湖、中正等行政區為主。(參見表二)

整體而言，2015 年台北市持續處於景氣低迷格局，受到房屋稅調高，以及房地合一稅與公告地價調高之預期心態影響，使得市場上高單價豪宅個案銷售不佳，推案以低總價產品為主力。

表二 台北市價量變動狀況

台北市	2015 年					2014 全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	81.36	80.99	80.05	75.96	77.14	82.40	-6.39%
議價空間(%)	13.46	17.89	19.62	13.94	16.44	13.70	19.99%
開價價格(萬/坪)	94.02	98.65	99.59	88.27	92.31	95.49	-3.33%
推案金額(億元)	309	471	275	190	1,245	2,078	-40.09%
30 天銷售率(%)	12.15	12.74	15.56	11.73	13.05	24.46	-46.66%
30 天成交量指數	16.16	21.50	22.10	19.66	19.95	60.99	-67.29%
價量趨勢	價跌量縮	價穩量增	價量俱穩	價跌量穩	價跌量縮		
主要推案區域	大安區 萬華區 中正區	大安區 中山區 中正區	松山區 內湖區 北投區	萬華區 內湖區 中山區			

### (三) 新北市：價格向下調整，成交量明顯萎縮

2015 年新北市新推個案市場上下半年有明顯差異，上半年為價量俱穩，下半年交易量呈現萎縮，與去年相較為價跌量縮格局，推案金額大幅減少，銷售率與成交量指數明顯衰退，加上市場餘屋持續累積問題相對嚴重，後市發展面臨不小危機。本年度新北市成交價格全年下跌 2.67%，每坪減少 1.1 萬元，議價空間較 2014 年增加 3.19 個百分點。本年度總推案金額 2,348 億元，較 2014 年減少 2,226 億元，30 天銷售率較 2014 年減少 1.92 個百分點，全年 30 天成交量指數較去年大減 56.12%。從推案地區觀察，本年度推案地區仍持續以林口、板橋、新莊為主。(參見表三)

整體而言，2015 年新北市市場維持盤整格局，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，對上交易量的萎縮，對後續市場發展形成相當壓力。

表三 新北市價量變動狀況

新北市	2015 年					2014 全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	40.18	40.31	38.81	38.68	39.84	40.94	-2.67%
議價空間(%)	15.85	14.42	17.21	19.90	16.33	13.14	24.32%
開價價格(萬/坪)	47.74	47.10	46.88	48.29	47.62	47.13	1.04%
推案金額(億元)	555	828	549	416	2,348	4,574	-48.68%
30 天銷售率(%)	12.61	12.01	11.52	8.02	11.34	13.26	-14.48%
30 天成交量指數	43.91	64.06	38.25	19.94	41.46	94.49	-56.12%
價量趨勢	價跌量縮	價量俱穩	價跌量縮	價穩量縮	價跌量縮		
主要推案區域	汐止區 林口區 新莊區	新莊區 板橋區 三重區	土城區 林口區 板橋區	新店區 林口區 五股區			

#### (四) 桃園新竹地區：價格相對穩定，成交量明顯萎縮

2015 年桃竹地區新推個案市場，與去年相較為價穩量縮結構，屬於低檔穩定，雖試圖以擴大議價空間方式促進成交，但銷售率仍未明顯改善，餘屋賣壓問題仍是後市發展的主要困境。

本年度桃竹地區成交價格全年下跌 1.3%，每坪減少 0.28 萬元，議價空間為 16.75%，較去年增加 3.41 個百分點。總推案金額為 1,247 億元，較去年減少 1,184 億元，全年 30 天銷售率跌至 10.95%，全年成交量規模較 2014 年減少 66.18%。主要推案地區為新竹市、竹北市、中壢區與桃園區。(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，但推案金額、銷售率與成交量明顯萎縮，加上長期累積餘屋問題，後續市場壓力已逐漸形成。

表四 桃竹地區價量變動狀況

桃竹地區	2015 年					2014 全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	22.02	21.52	21.44	21.87	21.72	22.00	-1.30%
議價空間(%)	14.16	16.37	18.89	16.90	16.75	13.34	25.58%
開價價格(萬/坪)	25.66	25.74	26.44	26.32	26.09	25.39	2.74%
推案金額(億元)	272	306	335	335	1,247	2,431	-48.72%
30 天銷售率(%)	14.94	9.26	10.35	9.84	10.95	16.26	-32.68%
30 天成交量指數	46.42	31.12	42.26	38.11	39.48	116.72	-66.18%
價量趨勢	價穩量縮	價跌量縮	價穩量增	價漲量穩	價穩量縮		
主要推案區域	桃園區 竹北市 中壢區	桃園區 新竹市 中壢區	竹北市 中壢區 桃園區	桃園區 中壢區 新竹市			

#### (五) 台中市：銷售率穩定，成交量減少幅度最小

2015 年台中市新推個案市場，下半年議價空間擴大，推案量也減少，與去年相較為價漲量縮的盤整結構。但成交量減少幅度為各地區最小，30 天銷售率相對其它地區穩定，顯示市場仍有一定買盤支撐。

本年度台中市成交價格全年漲幅為 1.79%，每坪上漲約 0.35 萬元，議價空間較去年增加 1.35 個百分點。總推案金額為 1,576 億元，較 2014 年減少 651 億元。30 天銷售率較去年好轉，全年成交量較 2014 年減少 6.06%。主要推案地區仍為北區、南屯區與北屯區。

整體而言，本年度台中市由過去兩年復甦結構，出現推案金額與成交量漸少趨勢，加上市場餘屋去化問題，成為後續發展的主要隱憂。(參見表五)

表五 台中市價量變動狀況

台中市	2015 年					2014 全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	20.93	20.63	20.23	19.88	20.18	19.83	1.79%
議價空間(%)	16.56	16.99	17.78	17.94	17.30	15.95	8.43%
開價價格(萬/坪)	25.08	24.85	24.61	24.23	24.41	23.59	3.44%
推案金額(億元)	369	544	320	343	1,576	2,227	-29.24%
30 天銷售率(%)	12.83	12.61	10.98	8.56	11.34	10.12	12.03%
30 天成交量指數	202.95	327.67	180.70	162.73	219.03	233.17	-6.06%
價量趨勢	價穩量縮	價穩量增	價穩量縮	價量俱穩	價漲量縮		
主要推案區域	南屯區 北屯區 北區	北區 北屯區 南屯區	北屯區 西屯區 南屯區	北區 太平區 北屯區			

**(六) 台南市：價格漲幅高於其他地區，銷售率表現不佳**

2015 年台南市新推個案市場呈現價漲量縮，價格漲幅高於各地區，但銷售率僅高於高雄市，低總價個案仍有不錯表現，市場持續在低檔中維持一定溫度。

本年度台南市第四季議價空間大幅縮減，導致成交價上漲，全年成交價格較 2014 年上漲 6.32%，每坪上漲 0.94 萬元，議價空間略微擴大。本年度總推案金額為 605 億元，較去年減少 151 億元，30 天銷售率較去年大幅減少至 9.13%，全年 30 天成交量較去年減少 51.29%，第三季成交量減少最多。主要推案地區仍為安平區、安南區、中西區。(參見表六)

整體而言，本年度台南市房市雖無過去相對繁榮格局，但低總價個案仍有不錯表現，惟長期累積存貨問題仍是後市發展的重大隱憂。

表六 台南市價量變動狀況

台南市	2015 年					2014 全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	15.00	16.08	15.48	15.90	15.80	14.86	6.32%
議價空間(%)	15.66	17.26	16.94	13.70	15.91	15.80	0.69%
開價價格(萬/坪)	17.78	19.44	18.64	18.42	18.79	17.65	6.46%
推案金額(億元)	190	212	92	111	605	756	-19.94%
30 天銷售率(%)	9.28	10.12	8.97	7.73	9.13	16.48	-44.59%
30 天成交量指數	157.47	247.89	89.38	137.69	158.11	324.57	-51.29%
價量趨勢	價跌量穩	價漲量增	價跌量縮	價量俱增	價漲量縮		
主要推案區域	安平區 安南區 中西區	中西區 南區 安平區	東區 安南區 北區	永康區 中西區 東區			

### (七) 高雄市：價格自第二季遞減，成交量第四季大幅減少

2015 年高雄市新推個案市場呈現高檔盤整的價漲量縮，議價空間與推案量與 2014 年相近，市況相對穩定。

本年度高雄市第四季開價大幅下修，導致成交價大幅下跌，但全年成交價格仍較 2014 年上漲 1.54%，每坪上漲 0.3 萬元，議價空間率與去年相近。本年度總推案金額為 1,489 億元，較去年減少 57 億元，30 天銷售率較去年減少 3.86 個百分點，全年水準值為 8.96%，30 天成交量減少 31.74%。主要推案地區為左營區、鳳山區與楠梓區。（參見表七）

整體而言，本年度高雄市新推住宅市場雖相對穩定，但價格自第二季逐季遞減，30 天銷售率也維持在 9% 至 10 之間，第四季成交量更大幅減少，加上市場餘屋規模不小，成為後市發展隱憂。

表七 高雄市價量變動狀況

高雄市	2015 年					2014 全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	20.32	20.82	19.71	18.12	19.96	19.66	1.54%
議價空間(%)	19.21	17.84	20.78	17.50	18.94	18.95	-0.02%
開價價格(萬/坪)	25.16	25.34	24.88	21.96	24.63	24.26	1.54%
推案金額(億元)	362	362	375	390	1,489	1,546	-3.67%
30 天銷售率(%)	7.72	8.44	10.86	8.26	8.96	12.82	-30.10%
30 天成交量指數	154.81	155.96	224.80	150.31	173.50	254.18	-31.74%
價量趨勢	價穩量縮	價量俱穩	價跌量增	價量俱跌	價漲量縮		
主要推案區域	左營區 小港區 鳳山區	鳳山區 前鎮區 左營區	仁武區 楠梓區 橋頭區	鼓山區 楠梓區 前金區			

## 二、房價漲勢北降南升，議價空間擴大

2015 年國泰可能成交價上漲趨勢明顯減緩，累計全國年跌幅為 2.6%，各地區呈現北降南升態勢。各地區中，以台北市減少 6.39% 最多，新北市減少 2.67%，桃竹地區減少 1.3%。而以台南市上漲 6.32% 較多，台中市增加 1.79%，高雄市增加 1.54%。

各都會區議價空間率僅高雄市維持穩定，其他地區均為增加。水準值以高雄市 18.94% 最高，台南市 15.91% 最低，其餘縣市均在 16% 至 17% 之間。整體而言，2015 年各縣市房價呈現北降南升，議價空間逐步擴大。

## 三、下半年推案量明顯萎縮，僅台中市銷售率穩定

2015 年全國新推個案市場推案量較去年減少 37.49%，30 天銷售率減少 25.52%，致使成交量減少 50.05%。特別下半年的銷售率表現不佳，建商推案也更趨保守。各縣

市成交量以桃竹地區萎縮近六成七最嚴重，其次為台北市的 67.29%，而以台中市成交量減少 6.06% 最少。

各地區 30 天銷售率較 2014 年均明顯下滑，以台北市與台南市減少約四成五較高，而各地區僅台中市增加。

#### 四、價量綜合觀察：價跌量縮架構逐步形成

2015 年在總體經濟數據持續不佳，面對不動產稅制改革、重大建設出現變數，以及國際政治經濟環境諸多危機因素的環伺下，雖有房貸利率調降與房貸鬆綁等利多消息，但銷售率與成交量持續萎縮。市場由過去的北冷南熱趨勢，出現全面反轉趨勢，特別是餘屋量較多的新北市、桃竹地區、台中市與高雄市，面對較大的銷售去化的壓力，市場以低總價的產品表現較佳，建商推案量也趨於保守。

展望 2016 年市場趨勢，面對總統與國會改選之政治不穩定，以及國內總體經濟持續低迷的情況，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。若無其他重大事件衝擊，市場價量短期趨勢將由價跌量縮格局出發，且買方觀望氣氛濃厚。而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。

