

# 國泰房地產指數

## 民國九十四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

民國 94 年新推個案市場的表現，呈現明顯的穩定盤整，北部優於中南部的格局。自民國 92 年下半年開始的全面復甦力道已相當微弱，雖然整體價量趨勢尚稱穩定，但各地區價量波動均以各自的市場結構為主調，除議價空間一致的微幅擴大外，各地區並無其他共同趨勢。

就各地區市場而言，台北市市場穩定擴大，銷售率表現良好；台北縣整體表現尚佳，案量過大與銷售率下滑為隱憂；桃園新竹地區整體表現最佳，市場穩定復甦；台中都會區市場呈現衰退，房價與銷售率均下滑為警訊；台南高雄都會地區市場規模衰退，銷售率明顯偏低。

展望民國 95 年市場趨勢，保守推案與穩定成交價量，應是各地建築投資業者共同面對的課題，而過去兩三年來市場累積的餘屋，亦將成為影響新推個案市場的重要因素，這兩大課題又以台北縣與中南部更是明顯。

### 一、民國 94 年各地區市場發展狀況

#### (一) 全國六大都會區：市場穩定盤整，推案量與議價空間擴大較為明顯

依據民國 93 年第 4 季至 94 年第 4 季國泰房地產指數趨勢觀察，民國 94 年全國新推個案市場呈現成交價量微漲，推案量與議價空間略增的景氣盤整結構。全年成交價格漲幅為 1.25%，平均每坪漲價 0.2 萬元，開價則降低約 0.2 萬元，議價空間在 8.6% 左右。此外，總推案金額高達 8,371 億元，較 93 年增加 22.8%，全年之 30 天成交量僅增加 6.3%，30 天銷售率亦微增至 13.69%。(參見表一)

#### (二) 台北市：市場穩定擴大，銷售率表現良好

民國 94 年台北市新推個案市場呈現價量具增的結構。成交價格微漲 2.64%，平均每坪上漲 1.4 萬元，議價空間微幅擴大，但仍維持在 8% 至 9% 左右。

本年度總推案金額達 2,487 億元，較民國 93 年增加 40.1%，為各地區中增幅最高，且第四季推案金額高達 825 億元。30 天銷售率從第一季

的 13% 逐季攀升至第四季 24%，為各地區中最佳，30 天成交量指數各季則呈現穩定趨勢，全年 30 天成交量較民國 93 年增加 28%。(參見表二)

### (三) 台北縣：整體表現尚佳，案量過大與銷售率下滑為隱憂

民國 94 年台北縣新推個案市場呈現價量具增結構。成交價格微漲 2.64%，平均每坪上漲 0.4 萬元，議價空間略較去年明顯擴大，水準值在 7.8% 左右。

本年度總推案金額達 2,552 億元，較民國 93 年增加 36%，且規模超過台北市，其中第三、四季合計達 1,522 億元。30 天銷售率從第一季的 16% 逐季降至第四季為 8.7%，全年 30 天銷售率平均水準為 10.8%，此狀況與去年相同，且銷售率表現低於全國平均值。此外，30 天成交量亦呈現逐季下滑現象，但因推案金額提昇，故全年成交量仍有 27.5% 的增幅。(參見表三)

### (四) 桃園新竹地區：整體表現最佳，市場穩定復甦

民國 94 年桃竹新推個案市場呈現明顯的價量具漲結構。成交價格上升 7.43% 為各地區最高，平均每坪上漲 0.84 萬元，開價更有近二成五的漲幅，且議價空間則維持全國最低水準，僅 6% 左右。

本年度總推案金額為 1,129 億元，較民國 93 年增加 7%，除第一季金額較高外，其餘各季推案均為二百至三百億元。30 天銷售率大致呈現逐季遞增，全年 30 天銷售率平均水準為 17.66%，僅次於台北市。全年 30 天成交量較民國 93 年增加 16.6%。(參見表四)

### (五) 台中都會區：市場呈現衰退，房價與銷售率均下滑為警訊

民國 94 年台中都會區新推個案市場呈現價量具縮的狀況。成交價格微幅下滑 0.74%，平均每坪下跌約 0.09 萬元，為全國唯一下滑地區，議價空間亦略微擴大，已接近 11%。

本年度總推案金額為 1,157 億元，較民國 93 年增加 7.4%，各季推案均為二百餘億元。30 天銷售率在前三季均有不差的表現，但第四季驟減至 5.8%，全年 30 天銷售率平均水準為 8.68%，較去年明顯減少。成交量指數則呈現逐季遞減狀況，全年 30 天成交量較民國 93 年明顯減少 57%。(參見表五)

### (六) 台南高雄都會地區：市場規模衰退，銷售率明顯偏低

民國 94 年台南高雄都會新推個案市場呈現價漲量縮格局。成交價格上漲約 3.13%，平均每坪上漲 0.31 萬元，開價則略微降低，議價空間增加 4.64%，議價空間率在 11% 左右。

本年度總推案金額為 1,047 億元，較民國 93 年增加 3%，各季推案均為二百億元左右。30 天銷售率則呈現遞減趨勢，自第一季的 11.5% 降至第四季為 8.7%，全年 30 天銷售率平均水準為 8.6%，低於全國平均值。成交量指數亦為逐季遞減，全年 30 天成交量較民國 93 年減少 57%。(參見表六)

## 二、房價波動相當輕微，桃竹地區表現最佳

從民國 93 年第 4 季至 94 年第 4 季的資料觀察，各地區之國泰房價指數多呈現輕微上漲，僅台中都會區微幅下滑。累計之全國年漲幅為 1.25%，各地區則以桃竹地區 7.4% 最高，台北市年漲幅為 2.07%，台北縣為 2.64%，南部地區漲幅 3.13%，台中都會區則微幅下滑，整體表現已不若民國 93 年。

從開價與議價空間觀察，各地區開價之漲幅仍以桃竹地區的 24.9% 最高，中南部地區開價則呈現下修，且議價空間率除中南部地區的 11% 較高外，其餘地區均在 6% 至 8% 之間。整體而言，民國 94 年房價升幅已趨於平穩，但各地區表現已出現落差。

## 三、整體推案量穩定擴大，中南部銷售率與成交量則明顯下滑

民國 94 年整體市場案量呈現穩定增加的趨勢，各地區推案量變動幅度差異很大，其中台北市縣的增加幅度達四成，其餘地區則在一成以內。

綜合從銷售率與成交量指數的趨勢觀察，可發現北熱南冷的結構仍舊持續。北部地區之銷售率與成交量指數均呈現擴大趨勢，但僅桃竹地區之成交量擴大幅度超過推案量，亦即，台北縣市成交量之擴大多賴推案量增加所致。此外，台中都會區與南高都會區之銷售率與成交量均較去年萎縮，且南部萎縮程度又高於中部。

## 四、價量綜合觀察

民國 94 年新推個案市場的表現，呈現明顯的穩定盤整，北部優於中南部的格局。自民國 92 年下半年開始的全面復甦力道已相當微弱，雖然整體價量趨勢尚稱穩定，但各地區價量波動均以各自的市場結構為主調，除議價空間一致的微幅擴大外，各地區並無其他共同趨勢。

就地區別而言，民國 94 年桃竹地區與台北市的市場表現仍屬於穩定復甦狀況，價格與銷售率均能逐季增加，顯示市場供需持續維持在相對正常的結構。台北縣市場全年價格與成交量增加幅度雖與台北市相當，但推案金額的逐季遞增也反映在銷售率的逐季遞減中，亦即供給過剩問題確實是台北縣的一大隱憂。

中南部地區市場一改民國 93 年的亮麗表現，市場衰退現象已悄悄浮上檯面。台中都會區開價與成交價的同步下滑，加上議價空間的擴大，仍舊無法拉抬銷售率與成交量，整體表現較其他地區差。南部地區雖然價格水準仍維持上升，但在推案量穩定下，銷售率與成交量卻逐季下滑，亦突顯出價格保衛已出現相當大的壓力。

展望民國 95 年市場趨勢，保守推案與穩定成交價量，應是各地建築投資業者共同面對的課題，而過去兩三年來市場累積的餘屋，亦將成爲影響新推個案市場的重要因素，這兩大課題又以台北縣與中南部更是明顯。

表一 全國價量變動狀況

全國	民國 94 年					民國 93 年	變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年*	全年	
可能成交價格(萬/坪)	16.10	16.17	16.09	16.23	16.23	16.03	1.25%
議價空間(%)	8.70	8.90	8.00	9.00	8.66	7.49	15.68%
開價價格(萬/坪)	16.46	16.50	16.27	16.23	16.23	16.62	-2.35%
推案金額(萬元)	\$21,000,000	\$17,700,000	\$20,050,000	\$24,960,000	\$83,710,000	\$68,166,363	22.80%
30 天銷售率(%)	13.43	14.32	13.60	13.52	13.69	13.53	1.15%
30 天成交量指數**	592.05	532.10	418.93	518.35	515.36	484.81	6.30%

表二 台北市價量變動狀況

台北市	民國 94 年					民國 93 年	變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價格(萬/坪)	36.33	36.35	36.46	36.95	36.95	36.20	2.07%
議價空間(%)	9.00	7.20	7.40	8.89	8.26	7.47	10.63%
開價價格(萬/坪)	36.33	36.35	36.46	36.95	36.95	35.96	2.75%
推案金額(萬元)	\$6,360,000	\$4,860,000	\$5,400,000	\$8,250,000	\$24,870,000	\$17,659,999	40.83%
30 天銷售率(%)	12.94	17.67	21.39	23.96	19.35	13.74	40.86%
30 天成交量指數	865.40	903.85	494.59	845.40	777.31	607.84	27.88%

表三 台北縣價量變動狀況

台北縣	民國 94 年					民國 93 年	變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價格(萬/坪)	16.29	16.62	16.42	16.32	16.32	15.9	2.64%
議價空間(%)	8.10	7.90	6.80	8.33	7.75	6.78	14.32%
開價價格(萬/坪)	16.29	16.62	16.42	16.32	16.32	15.98	2.13%
推案金額(萬元)	\$5,560,000	\$4,740,000	\$7,490,000	\$7,730,000	\$25,520,000	\$18,817,536	35.62%
30 天銷售率(%)	16.13	15.64	11.85	8.74	12.54	10.75	16.69%
30 天成交量指數	1149.91	949.55	716.24	554.38	842.52	660.54	27.55%

\*全年之價格以該年第四季表示。

全年之推案金額為 4 季之加總值。

全年之 30 天成交量指數為 4 季之平均值。

全年之 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。

\*\*本研究所稱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。

表四 桃竹地區價量變動狀況

桃竹地區	民國 94 年					民國 93 年	變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價格(萬/坪)	11.07	11.33	11.89	12.14	12.14	11.3	7.43%
議價空間(%)	4.80	6.40	5.80	6.90	6.08	5.98	1.64%
開價價格(萬/坪)	16.29	12.30	12.65	12.83	12.83	10.27	24.93%
推案金額(萬元)	\$2,490,000	\$2,950,000	\$2,340,000	\$3,510,000	\$11,290,000	\$10,751,445	5.01%
30 天銷售率(%)	16.14	16.40	19.86	18.33	17.66	14.3	23.50%
30 天成交量指數	554.92	668.52	531.91	738.14	623.37	534.74	16.57%

表五 台中都會區價量變動狀況

台中地區	民國 94 年					民國 93 年	變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價格(萬/坪)	12.36	12.08	12.12	12.12	12.12	12.21	-0.74%
議價空間(%)	9.70	13.10	9.80	10.87	10.81	7.34	47.32%
開價價格(萬/坪)	14.09	13.32	13.27	13.05	13.05	14.08	-7.32%
推案金額(萬元)	\$4,020,000	\$2,730,000	\$1,910,000	\$2,910,000	\$11,570,000	\$10,773,730	7.39%
30 天銷售率(%)	6.38	10.76	14.02	9.67	9.50	12.45	-23.68%
30 天成交量指數	159.41	182.44	186.13	195.18	180.79	210.22	-14.00%

表六 台南高雄都會區價量變動狀況

台南高雄地區	民國 94 年					民國 93 年	變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價格(萬/坪)	10.08	10.30	10.35	10.22	10.22	9.91	3.13%
議價空間(%)	12.80	11.60	11.10	11.41	11.71	11.19	4.64%
開價價格(萬/坪)	10.30	10.38	10.49	10.22	10.22	10.27	-0.49%
推案金額(萬元)	\$2,570,000	\$2,420,000	\$2,910,000	\$2,570,000	\$10,470,000	\$10,163,653	3.01%
30 天銷售率(%)	11.53	8.92	6.85	7.67	8.68	18.14	-52.16%
30 天成交量指數	624.70	455.22	300.20	296.66	419.20	985.66	-57.47%