



2007年全年回顧

房價高漲後趨穩，市場規模先增後縮

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。

	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)	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		



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，價格漲幅逐季趨緩，成交規模亦逐季萎縮。

	2007年					2006 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	22.11%
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	650	593	502	627	707	-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		

台北縣

價格表現尚佳，案量大與銷售率下滑為隱憂

2007年台北縣新推個案市場呈現價量俱增結構，價格漲幅逐漸趨緩，推案量佔全國三分之一。

	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		



桃竹地區



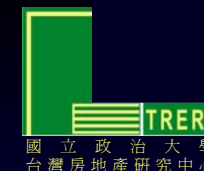
市場規模萎縮，銷售率惡化

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。

	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	9.1	9.53	8.81	7.68	14.71%
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		



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俱增，價格連續四季緩步上升，推案金額較2006年成長一倍。

	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	11.02%
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		



南高都會區

房價回穩，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。

	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)	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	7.81%
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		

結論

- 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趨緩訊號
- 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

結論（續）

- 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
- 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；政治因素（大選與兩岸關係）將影響短期市場波動
- 其次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

結論（續）

- 國內市場進入交屋高峰期，餘屋數量持續累積，金融放貸逐漸保守
- 國內整體經濟受到國際歐美經濟景氣衰退影響，國內房地產市場景氣缺乏動能
- 2008年國內房地產市場較可能進入休養調整期。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，方可能出現較明顯的向上成長力道