

2009 年新推個案市場回顧新聞稿

國泰建設股份有限公司 政治大學台灣房地產研究中心

重要聲明

圖表文轉載，須註明出處

在全球經濟風暴的衝擊下，2009 年國內房地產市場歷經了驚險萬分的一年。一年來各地區市場價量上下半年不同趨勢的大起大落，南北地區價量結構的背離發展，以及對經濟風暴的疑慮與對資金行情的樂觀預期等，仍是市場難以穩定的風浪，也為 2010 年的房市累積更為複雜的不確定因素。

展望 2010 年，上半年的市場仍可能持續短期結構主導的不確定震盪趨勢，貨幣供給狀況、利率趨勢、股市與總體經濟狀況，仍是主導預期心理與新推個案市場價量走向的重要因素；下半年另受到五都選舉與兩岸經貿議題的引伸效應所影響。可預見的，2010 年各地區房市將是在蕭條到繁榮的極大範圍中震盪，「高風險」勢不可免，投資經營難度更為提高。

一、2009 年各地區市場發展狀況

(一) 全國：房價上下震盪，市場規模明顯萎縮

從 2009 年全國新推個案市場呈現價跌量縮結構，自各季房價呈現上下震盪上漲，成交量縮減幅度不小，前三季市場景氣反轉趨勢明顯，第四季則呈現短期復甦。

全年成交價微幅下跌 1.41%，平均每坪跌價 0.27 萬元，每坪開價則增加 0.23 萬元，議價空間擴大至 15.01%。此外，2009 年總推案金額為 4,824 億元，較 2008 年減少 40%，成交量指數減少 18%，30 天銷售率則下滑至 13.9%。(見表一)

(二) 台北市：前三季呈現衰退，第四季明顯好轉

2009 年台北市新推個案市場呈現價跌量縮趨勢，價格自 2008 第三季下跌至 2009 第三季，成交規模自第二季起緩步回升，第四季價量出現明顯反彈。

本年度台北市成交價格下跌 5.67%(前兩年累計漲幅約四成)，平均每坪下跌 3.18 萬元，議價空間亦持續擴大至 16% 左右。此外，本年度總推案金額達 1,395 億元，較 2008 年減少約 1,219 億元，萎縮幅度不小。全年 30 天銷售率為 24.87%，下半年明顯優於上半年；30 天成交量指數亦較 2008 年減少 32.26%，市場規模明顯縮減。

本年度上半年在全球經濟風暴衝擊下，導致市況明顯惡化；下半年則在股市與資金行情帶動的樂觀預期下，讓價格、推案量與成交量再次回溫。(參見表二)

(三) 台北縣：成交量規模大起大落

2009 年台北縣新推個案市場呈現價跌量增，價格先跌後漲，成交量大幅起落，全年市場規模擴大超過六成，主要是第四季明顯反彈所致。

本年度台北縣成交價格全年下跌 2.89%，平均每坪下跌約 0.6 萬元，議價空間略較去年明顯擴大。本年度總推案金額 1,604 億元，較 2008 年萎縮 640 億元，至於 30 天銷售率則明顯上升，而成交量指數在第四季明顯擴大。

本年度市場規模在第一季出現急速萎縮，第四季則大幅擴張，規模起伏強烈是最主要特色。成交價在第二、三季下滑，第四季回升，呈現不穩定的價量結構。(參見表三)

(四) 桃園新竹地區：市場持續盤整，議價空間擴大

2009 年桃竹地區新推個案市場呈現價穩量縮結構，價格維持穩定，成交量亦微幅縮減。

本年度桃竹地區成交價格全年僅上升 0.27%，平均每坪上漲 0.04 萬元，議價空間略為擴大。總推案金額為 758 億元，較去年大幅減少 309 億元，30 天銷售率持續處於低檔震盪，全年 30 天成交量指數較 2008 年減少 7.42%。

本年度桃竹地區市場持續去年的衰退中盤整格局，全年價格與成交量大致維持去年規模，後續能否延續第四季的回升趨勢，值得觀察。(參見表四)

(五) 台中都會區：成交規模低檔盤整，價格先漲後跌

2009 年台中都會區新推個案市場呈現價漲量縮，價格先漲後跌，成交量指數大幅萎縮。

本年度台中都會區成交價格上半年仍有上漲，第四季明顯下跌，全年漲幅為 5.67%，平均每坪漲價約 0.74 萬元。議價空間呈現穩定，總推案金額為 556 億元，較 2008 年減少 511 億元。30 天銷售率明顯滑落，全年成交量指數較 2008 年明顯減少 62%。

台中都會區前三季價格雖能維持，但成交量規模嚴重縮減，第四季價格下跌，但成交規模則明顯回升。價格支撐力略顯不足。(參見表五)

(六) 台南高雄都會地區：房價明顯回溫，市場規模低檔盤整

2009 年台南高雄都會新推個案市場呈現價漲量縮格局，前三季房價指數上漲，成交量指數則先擴張後萎縮。

本年度南高都會區成交價格較 2008 年大幅上漲 9.63%，平均每坪上漲 1.07 萬元，議價空間率持平。本年度總推案金額為 547 億元，大幅減少 553 億元，30 天銷售率持續低檔盤旋，仍為全國最低。30 天成交量指數大幅減少約 53%，整體市況較差。

南高都會區市場持續處於低檔盤整狀態，價格漲幅全國最高，但數量面仍未見起色，仍處於景氣谷底盤整趨勢。(見表六)

二、房價走勢南北異調，全年表現南部較佳

2009 年國泰成交價指數呈現與去年迥異的北跌南漲，累計全國年跌幅為 1.76%，屬於向下調整結構。各地區以南高都會區上漲 9.63% 最高，次為台中都

會區上漲 3.57%，桃竹地區維持平盤，台北縣下跌 2.89%，台北市跌 5.67% 最高。

從開價與議價空間觀察，台北市開價亦出現下跌，其餘地區仍呈現上升，各地區議價空間率多呈現擴大，全國議價空間率接近 15%。整體而言，2009 年房價缺乏上升力道，各地區第四季均出現的反轉現象值得觀察。

三、整體推案量非常保守與成交量萎縮

2009 年全國新推個案市場推案量較去年大幅萎縮四成，其中台北市、台中與南高都會區各減少近五成，北縣與桃竹地區亦萎縮三成，建商推案非常保守。各地區 30 天銷售率均呈現北部復甦中南部降低的結構，台北縣市下半年均達到 20% 以上，個案銷售成績不錯。

在成交量方面，全國相對 2008 年萎縮近二成，其中台北縣擴張幅度超過六成表現最佳，台中都會區減少幅度均超過六成，南高都會區萎縮五成，台北市規模縮減三成，桃竹地區則減少 7.42%。

四、價量綜合觀察

在全球經濟風暴的衝擊下，2009 年國內房地產市場歷經了驚險萬分的一年。一年來各地區市場價量上下半年不同趨勢的大起大落，南北地區價量結構的背離發展，以及對經濟風暴的疑慮與對資金行情的樂觀預期等，仍是市場難以穩定的風浪，也為 2010 年的房市累積更為複雜的不確定因素。

從 2009 年上半年台北縣市成交價明顯下跌，但桃竹與中南部地區的房價反呈現穩定與上漲。下半年台北市縣的銷售率快速上升，成交價也在第四季獲得明顯回升，特別是台北市房價漲幅非常明顯；但台中與南高都會區成交價反而出現大幅震盪與盤整趨勢。漲跌反轉且南北異向的價格趨勢，顯示市場長期趨勢隱晦，多數現象均為短期結構，後續趨勢仍不穩定。

2009 年第一季各地區交易量凍結後，前三季各地區的推案規模都明顯保守，第四季則明顯擴張。特別在樂觀預期的氣氛亦逐漸形成下，台北縣第四季成交量指數迅速擴張至第一季的 23.5 倍，台北市與桃竹地區亦擴張約 8 倍，交易規模急速回到景氣高峰期的水準，但台中與南高都會區的交易規模仍持續停留在相對低點。北台灣交易規模的急速收縮與擴張，特別是台北縣第四季交易規模達十餘年來新高，是否會對台北都會區後續的購屋需求產生排擠效應，確實值得關注。

展望 2010 年，上半年的市場仍可能持續短期結構主導的不確定震盪趨勢，貨幣供給狀況、利率趨勢、股市與總體經濟狀況，仍是主導預期心理與新推個案市場價量走向的重要因素；下半年另受到五都選舉與兩岸經貿議題的引伸效應所影響。可預見的，2010 年各地區房市將是在蕭條到繁榮的極大範圍中震盪，「高風險」勢不可免，投資經營難度更為提高。

表一 全國價量變動狀況

全國	2009 年					2008 年全年 ¹	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	18.38	18.08	18.16	18.54	18.28	18.55	-1.41 %
議價空間(%)	16.72	15.19	15.09	14.11	15.01	12.67	18.59%
開價價格(萬/坪)	22.07	21.32	21.39	21.59	21.47	21.24	1.27%
推案金額(億元)	778	1,177	1,046	1,822	4,824	8,092	-40.39%
30 天銷售率(%)	5.53	11.02	15.93	18.17	13.90	10.09	37.76%
30 天成交量指數	16.26	48.99	62.92	125.03	63.30	77.04	-17.83%
價量趨勢	價跌量縮	價跌量增	價量俱穩	價漲量增	價跌量縮		

表二 台北市價量變動狀況

台北市	2009 年					2008 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	54.10	52.85	51.01	54.84	53.05	56.23	-5.67%
議價空間(%)	19.59	15.07	15.85	14.15	15.92	12.93	23.14%
開價價格(萬/坪)	67.28	62.23	60.62	63.87	63.09	64.58	-2.30%
推案金額(億元)	306	318	267	469	1,359	2,614	-47.99%
30 天銷售率(%)	7.88	14.40	32.52	38.67	24.87	19.09	30.27%
30 天成交量指數	16.72	31.78	60.31	126.02	58.71	86.67	-32.26%
價量趨勢	價跌量縮	價跌量增	價跌量穩	價漲量增	價跌量縮		
主要推案區域	信義區 中正區	松山區 內湖區 大同區	大安區 文山區 松山區	內湖區 大安區 士林區			

表三 台北縣價量變動狀況

台北縣	2009 年					2008 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	21.43	20.06	19.66	20.14	20.11	20.71	-2.89%
議價空間(%)	17.58	16.32	16.87	16.31	16.58	12.83	29.21%
開價價格(萬/坪)	26.00	23.98	23.65	24.06	24.11	23.76	1.47%
推案金額(億元)	177	337	377	714	1,604	2,244	-28.52%
30 天銷售率(%)	3.83	18.06	20.46	22.24	18.92	8.16	131.86%
30 天成交量指數	9.89	88.97	112.76	232.57	111.05	66.97	65.82%
價量趨勢	價漲量縮	價跌量增	價跌量穩	價漲量增	價跌量增		
主要推案區域	新莊市 八里鄉 林口鄉	板橋市 林口鄉 新莊市	新莊市 樹林市 板橋市	板橋市 新店市 淡水鎮			

¹全年的可能成交價格為，聯合四季樣本重新校估後的模型價格；議價空間率和開價價格為經過推案金額規模調整後之加權平均值；全年推案金額為四季之加總值；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，以指數表示，全年成交指數為四季之平均值。

表四 桃竹地區價量變動狀況

桃竹地區	2009 年					2008 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	12.99	13.16	13.40	13.03	13.25	13.21	0.27%
議價空間(%)	18.98	16.01	14.47	12.98	14.90	11.98	24.37%
開價價格(萬/坪)	16.03	15.67	15.67	14.97	15.57	15.01	3.74%
推案金額(億元)	93	201	192	272	758	1,067	-28.96%
30 天銷售率(%)	5.04	6.03	11.64	15.16	10.61	8.14	30.32%
30 天成交量指數	14.60	37.81	69.58	128.71	62.68	67.70	-7.42%
價量趨勢	價跌量縮	價量俱增	價漲量穩	價跌量穩	價穩量縮		
主要推案區域	桃園市 中壢市	桃園市 中壢市	桃園市 中壢市	桃園市 新竹市			

表五 台中都會區價量變動狀況

台中地區	2009 年					2008 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	13.80	13.87	13.53	12.16	13.82	13.08	5.67%
議價空間(%)	12.99	14.69	14.53	12.19	13.17	12.43	5.96%
開價價格(萬/坪)	15.86	16.26	15.83	13.85	15.92	14.94	6.56%
推案金額(億元)	128	98	85	245	556	1,067	-47.92%
30 天銷售率(%)	7.37	6.09	9.83	10.57	8.93	12.34	-27.61%
30 天成交量指數	20.95	13.24	18.44	57.58	27.55	73.06	-62.29%
價量趨勢	價穩量縮	價穩量縮	價跌量增	價跌量增	價漲量縮		
主要推案區域	西屯區	南區 北屯區	北屯區 南屯區	西屯區			

表六 台南高雄都會區價量變動狀況

台南高雄地區	2009 年					2008 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	10.77	11.22	12.81	11.64	12.21	11.14	9.63%
議價空間(%)	16.34	12.84	12.22	13.266	13.27	13.63	-2.64%
開價價格(萬/坪)	12.88	12.87	14.60	13.42	14.08	12.90	9.15%
推案金額(億元)	75	224	126	121	547	1,100	-50.30%
30 天銷售率(%)	5.07	7.79	8.01	6.41	7.16	7.57	-5.42%
30 天成交量指數	18.32	83.51	48.36	37.28	46.87	99.70	-52.99%
價量趨勢	價跌量縮	價量俱增	價漲量縮	價跌量縮	價漲量縮		
主要推案區域	東區 中西區 烏松鄉	東區 三民區 仁武鄉	三民區 烏松鄉	新興區 東區			