



國立政治大學
台灣房地產研究中心

2010年全年回顧

全國

脫離金融風暴衝擊，第二波價量高峰形成

自前一年受全球金融風暴衝擊的衰退中快速復甦，呈現**價量俱增**的繁榮結構，至第四季出現價量俱穩的高檔盤整態勢，第二波價量高峰逐漸形成。

	2010年					2009年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	19.07	19.74	20.96	20.94	20.18	18.28	10.39%
議價空間(%)	16.13	14.76	14.60	15.92	15.30	15.01	1.96%
開價價格(萬/坪)	22.74	23.15	24.55	24.90	23.83	21.47	10.98%
推案金額(億元)	1,955	2,588	2,279	2,305	9,127	4,824	89.21%
30天銷售率(%)	14.48	15.58	21.00	20.55	17.95	13.90	29.15%
30天成交量指數	106.90	152.25	180.79	178.84	154.69	63.30	144.38%
價量趨勢	價漲 量縮	價量 俱增	價漲 量穩	價量 俱穩	價量俱增		

台北市

市場持續繁榮，價量創新高

呈現**價量俱增**的繁榮結構，價格連四季上漲，成交量則呈現高檔震盪，惟下半年成交量較上半年減少約一成。

	2010年					2009年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	56.61	58.22	61.44	63.39	59.84	53.05	12.80%
議價空間(%)	17.16	16.46	15.92	17.73	16.76	15.92	5.27%
開價價格(萬/坪)	68.34	69.69	73.08	77.06	71.89	63.09	13.95%
推案金額(億元)	682	971	630	564	2,847	1,359	109.53%
30天銷售率(%)	27.52	26.44	27.53	38.00	29.23	24.87	17.54%
30天成交量指數	130.30	178.38	120.55	148.97	144.55	58.71	146.21%
價量趨勢	價漲 量穩	價量 俱增	價漲 量縮	價漲 量穩	價量俱增		

台北縣

價格漲幅最高，第四季價量達高峰

呈現**價量俱增**的高速擴張結構，價格漲幅為各區最高，成交量擴大一倍，第四季價量均創新高。

	2010年					2009年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	20.52	22.19	24.17	26.16	23.75	20.11	18.10%
議價空間(%)	17.78	17.10	16.10	19.83	17.84	16.58	7.58%
開價價格(萬/坪)	24.96	26.77	28.81	32.63	28.91	24.11	19.89%
推案金額(億元)	521	449	769	846	2,585	1,604	61.19%
30天銷售率(%)	15.70	17.51	27.09	24.73	22.36	18.92	18.17%
30天成交量指數	119.84	115.10	304.95	306.11	211.50	111.05	90.46%
價量趨勢	價漲 量縮	價漲 量穩	價量 俱增	價漲 量穩	價量俱增		

桃竹地區

市場明顯復甦，成交量增幅為各地區最高

呈現**價量俱增**結構，前三季價格漲幅明顯，成交量則在第四季達到高峰。

	2010年					2009年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價格(萬/坪)	13.13	13.69	14.94	14.95	14.49	13.25	9.36%
議價空間(%)	16.69	14.23	14.47	13.68	14.69	14.9	-1.40%
開價價格(萬/坪)	15.77	15.96	17.47	17.32	16.99	15.57	9.09%
推案金額(億元)	387	589	401	409	1,785	758	135.48%
30天銷售率(%)	12.56	14.95	20.54	23.42	17.62	10.61	66.11%
30天成交量指數	151.39	274.31	256.87	298.24	245.20	62.68	291.20%
價量趨勢	價漲 量穩	價量 俱增	價漲 量穩	價量 俱穩	價量俱增		

台中都會區

市場略見回溫，穩定度仍不足

市場呈現**價穩量增**，價格未漲為各區僅見，成交量指數及其增幅亦為各區最低，屬於低檔回溫狀況。

	2010年					2009年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	13.73	13.51	14.22	14.14	13.64	13.82	-1.30%
議價空間(%)	12.88	12.47	12.78	12.78	12.72	13.17	-3.42%
開價價格(萬/坪)	15.76	15.43	16.30	16.22	15.63	15.92	-1.84%
推案金額(億元)	233	282	234	307	1,056	556	89.92%
30天銷售率(%)	6.81	6.83	5.70	8.28	7.00	8.93	-21.66%
30天成交量指數	35.23	42.76	29.58	56.43	41.00	27.55	48.83%
價量趨勢	價漲 量縮	價穩 量增	價漲 量縮	價穩 量增	價穩量增		

南高都會區

市場呈現復甦，二三季度擴張較明顯

市場呈現**價量俱增**，前三季房價指數連續上漲，成交量在二、三季明顯放大。

	2010年					2009年全 年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	11.76	12.33	13.24	13.23	12.75	12.21	4.42%
議價空間(%)	13.17	13.46	12.18	13.34	13.01	13.27	-1.94%
開價價格(萬/坪)	13.55	14.25	15.08	15.26	14.66	14.08	4.10%
推案金額(億元)	132	297	245	179	854	547	56.04%
30天銷售率(%)	11.55	11.18	18.99	10.58	13.35	7.16	86.48%
30天成交量指數	73.21	159.07	222.86	90.71	136.46	46.87	191.15%
價量趨勢	價穩 量增	價量 俱增	價量 俱增	價穩 量跌	價量俱增		

結論

一、2010年的新推個案市場表現

北台灣房價為2003年景氣復甦以來漲幅最大的一年，推案量與成交量也因去年比較基期偏低，而創下倍數以上的成長。多數地區價格與成交量在下半年均創下歷史新高，市場熱絡程度不亞於1989年台灣錢淹腳目的年代。市場表現特色可歸納如下：

- (一)房價漲勢明顯，台中都會區能量較弱。
- (二)整體推案量與成交量明顯擴大
- (三)價量綜合觀察：北熱南溫，高度擴張的一年

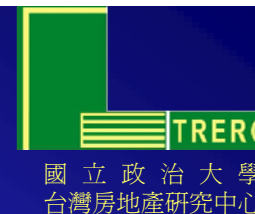
二、展望2011年未來趨勢

(一) 上半年

延續今年的市場趨勢與五都選後的政治氛圍下，市場價量仍存在擴張力量

(二) 下半年

1. 需觀察國內總體經濟復甦狀況，及兩岸經貿之實質效應。
2. 更強大的因素為年底立委選舉與明年初總統選舉之結果與氣氛。
3. 下半年之房地產市場可能出現更多元的變數，且在當前房價明顯偏高的環境下，必須注意泡沫破滅現象。



謝謝指教

重要聲明

圖表文轉載，須註明出處。