

2011 年第四季國泰房地產指數新聞稿

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

2011 年第 4 季國泰全國房地產指數，相較上一季為價跌量縮，相較去年同季為價漲量縮，在銷售率及成交量大幅下跌下，台北都會區呈現出有行無市現象。本季市場內部持續處於奢侈稅實施後交易規模萎縮，與景氣高峰震盪下修結構。外在環境則面臨總統大選不確定因素，歐洲經濟預期大幅衰退壓力，中國房地產市場急速冷卻，以及實價登錄制度完成立法等利空趨勢，市場觀望氛圍極度濃厚，北台灣交易量呈現明顯萎縮，預期價格下跌的觀點逐漸成為市場主流意見，後續發展有待進一步觀察。

本季台北市相對上季為價漲量縮，市場持續受奢侈稅實施後影響，以及國內外政治、經濟與制度改革等利空壓力衝擊，30 天銷售率跌破 10%，成交量較上季萎縮 57%，較去年同季更減少 75%，交易急凍狀況非常明顯。新北市相較上一季為價漲量縮，市場受國內政經環境不確定性衝擊亦相當顯著，特別在 12 月份的推案量與銷售率大幅下滑，呈現交易萎縮與有行無市狀況，房價下跌趨勢浮現。桃竹地區較上季為價跌量縮，受台北都會區移轉的購屋需求明顯減少，市場成交價量趨勢由前繁榮結構轉為衰退，市場後續較可能回歸區域內基本供需結構。台中市相較上季為價穩量縮，成交量較上季減少約兩成，後續較可能呈現盤整趨勢。台南市相較上季為價穩量縮，銷售率與成交量萎縮，後續發展仍難以避免整體大環境衰退影響。高雄市相對上季為價跌量縮，價格回歸一年前的水準，成交量則回復長期基本規模，後續較可能處於盤整趨勢。

一、推案規模

本季新推個案數共 268 件，推案戶數計有 13,665 戶。個案總可銷金額為 2,129 億元，均較上季與去年同季減少；主力總價¹1,480 萬元，較上季減少而去年同季持平；其中以大廈類型推案者佔 85%。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
個案數	268	34	50	72	43	29	40
	(1.5%)	(-19.0%)	(19.0%)	(30.9%)	(13.2%)	(-3.3%)	(-29.8%)
	《5.1%》	《-5.6%》	《6.4%》	《12.5%》	《-24.6%》	《-3.3%》	《90.5%》
總可銷戶 (戶)	13,665	1,043	3,678	4,374	2,385	831	1,354
	(1.3%)	(4.1%)	(-6.9%)	(11.5%)	(24.7%)	(18.5%)	(-32.5%)
	《8.2%》	《13.6%》	《-16.7%》	《28.5%》	《0.6%》	《-11.2%》	《131.5%》
總可銷額 (億)	2,129	566	721	413	208	78	143
	(-24.1%)	(-8.8%)	(-31.0%)	(-33.8%)	(-10.6%)	(20.1%)	(-33.9%)
	《-7.6%》	《0.3%》	《-14.7%》	《1.0%》	《-32.1%》	《-21.9%》	《81.6%》

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

¹價格部份（包括主力單價、主力總價）係採中位數計算，非價格部份（主力坪數）則採平均數計算。另外，此處之價格均為開價。

二、價量指數狀況

1. 台北都會區房價微漲，桃竹、高雄跌幅較大

本季台北市與新北市成交價格持續微幅上漲，其餘地區則呈現穩定或下跌，桃竹與高雄市跌幅較深。

2. 各都會區開價多呈現下修，新北市則持續調整

本季各都會區開價多採下修策略，桃竹與高雄市調幅較大，僅新北市仍採大幅調升策略。

3. 各都會區議價空間策略呈現兩極端

本季各都會區議價空間仍處於長期高點，新北市與高雄市議價空間明顯擴大，其餘都會區則調降。

4. 各都會區推案量多呈現萎縮，僅台南市擴張

本季各都會區推案量多呈現縮減，台北市、新北市與高雄市萎縮幅度最高，台南市推案量則回升。

5. 各都會區銷售率多下滑，僅高雄市穩定回升

本季多數都會區銷售率呈現萎縮，以台北市、桃竹地區與台南市降幅較大，高雄市則穩定增加。

6. 各都會區成交規模均萎縮，台北市與桃竹地區最為嚴重

本季各都會區成交量均呈現萎縮，其中台北市與桃竹地區萎縮幅度均超過五成，新北市亦接近四成，市場規模明顯退縮。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價漲量縮。本季市場持續受奢侈稅實施後影響，且面臨國內外政治、經濟與制度改革等利空壓力衝擊，銷售率自 10~12 月呈現逐月遞減，本季 30 天銷售率跌破 10%；本季成交量較上季萎縮 57%，較去年同季更減少 75%，交易急凍狀況非常明顯。雖然價格持續堅守高價位，但整體市場進入有行無市結構，後續發展尚待觀察。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價漲量縮。市場受國內政經環境不確定性衝擊亦相當顯著，特別在 12 月份的推案量與銷售率大幅下滑，市場保守觀望情況逐月明顯，市場呈現萎縮與有行無市狀況，房價下跌趨勢明顯迫在眉睫。
3. 國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為價跌量縮，較去年同季為價漲量縮。本季市場觀望氣氛濃厚，前幾季由台北都會區轉移而來的購屋需求明顯減少，市場成交價量趨勢由前兩季的繁榮結構轉為衰退，且各月份推案量與銷售率

數據差異不大，顯示此現象在 10 月份已開始發生，市場後續較可能回歸區域內基本供需結構。

4. 國泰台中市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價穩量縮。本季市場雖然受國內大選與國際經濟問題的衝擊較輕，但因市場長期持續處於盤整調節結構，加上本季成交量較上季減少約兩成，後續仍可能呈現盤整格局。
5. 國泰台南市房地產指數，相較上季為價穩量縮，相較去年同季為價漲量縮。本季市場仍延續盤整格局，但本季仍受整體市場觀望的衝擊，特別在銷售率與成交量表現上較為明顯下跌，因此後續發展仍難以避免整體大環境衰退影響，但價量波動幅度應相對較小。
6. 國泰高雄市房地產指數，相較上季為價跌量縮，相較去年同季為價穩量增。本季市場如同北台灣市場般，反應政治經濟的不確定性與制度面改革的衝擊，價格回歸一年前的水準，成交量則回復長期基本規模，過去一年多來的復甦趨勢轉為衰退結構，後續較可能處於盤整趨勢。

2011 年 第 4 季	可能成交價		議價空間率		30 天銷售率		成交量指數	
	萬元/ 坪	相對上季 變動率(%)	%	相對上季變動 率(%)	%	相對上季 變動率(%)	指數	相對上季 變動率(%)
全國	23.47	-3.43%---	16.58	0.38%(△)	10.68	-30.19%---	55.64	-46.99%---
台北市	68.85	1.76%(+)	18.20	-8.78%(-)	9.48	-53.14%---	25.77	-57.26%---
新北市	37.04	2.91%(+)	20.80	27.71%(+++)	13.65	-7.63%(△)	68.10	-36.31%(-)
桃竹地區	17.37	-3.03%---	14.59	-18.30%--)	10.28	-49.44%---	53.94	-66.51%---
台中市	14.32	-2.13%(△)	12.80	-4.86%(-)	8.26	-10.31%(△)	93.13	-19.78%(-)
台南市	11.23	0.95%(△)	16.90	-2.88%(-)	8.10	-41.36%---	102.03	-29.57%(-)
高雄市	14.56	-5.90%--)	16.81	10.39%(+)	10.65	3.24%(△)	67.37	-31.80%--)

註：△表示穩定。+/-表示微幅波動。++/--表示小幅波動，+++/-表示大幅波動。

四、國泰住宅租金指數

1. 台北市整層住宅租金指數，相較上季大幅上漲，相較去年同季呈現大幅上漲趨勢；而新北市整層住宅租金，相較上季呈現穩定波動，相較去年同季呈現大幅上漲趨勢。
2. 台北市出租套房租金指數，相較上季呈現微幅上漲，相較去年同季為微幅上漲趨勢；新北市相較上季微幅下跌，相較於去年同季為穩定波動的情況。

2011 年第 4 季	台北市租金指數		新北市租金指數	
	整層出租住宅	出租套房	整層出租住宅	出租套房
租金指數	105.54	103.64	105.89	101.59
相較上一季	2.44% (+++)	1.63% (+)	2.44% (+++)	1.63% (+)
相較去年同季	4.75% (+++)	1.66% (+)	4.75% (+++)	1.66% (+)

五、國泰辦公室租金指數

1. 本季台北市 A 級、台北市 B 級、內湖科技園區與新北市辦公室之開價皆維持穩定；議價空間率部分，台北市 B 級、內湖科技園區辦公室上升，新北市辦公室縮小，台北市 A 級辦公室維持穩定；在空置率部份，各區辦公室皆呈現下降之情形。
2. 台北市 A 級辦公室租金開價指數部分，除信義計畫區、仁愛敦南路段、敦北民生路段、忠孝襄陽路段維持不變或穩定外，其餘路段呈現漲跌互異之情況；議價空間率部份，除忠孝襄陽路段維持穩定外，其餘路段呈現漲跌互異之情況；空置率部分，各路段呈現漲跌互異之情況。

2011 年 第 4 季	台北市 A 級		台北市 B 級		內湖科技園區		新北市	
開價 (元/坪)	2,749 (0.32%)		1,754 (0.26%)		1,283 (0.50%)		982 (-0.78%)	
議價空間率 (%)	10.33% (-0.38%)		9.85% (2.18%)		13.03% (2.12%)		14.25% (-3.56%)	
空置率 (%)	11.30% (-5.76%)		10.27% (-4.16%)		15.19% (-2.98%)		11.53% (-4.51%)	
台北市 A 級	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 生路段	民生建 國路段	南京松 江路段	忠孝襄 陽路段		
開價 (元/坪)	3,234 (-0.26%)	2,539 (0.15%)	2,701 (0.00%)	2,132 (5.68%)	2,100 (-2.44%)	2,315 (-0.28%)		
議價空間率 (%)	8.57% (-3.86%)	8.37% (-13.09%)	16.27% (7.74%)	11.80% (30.74%)	6.70% (-24.90%)	11.38% (0.64%)		
空置率 (%)	15.57% (-3.19%)	3.87% (2.89%)	13.29% (-17.06%)	12.03% (6.11%)	6.58% (-18.47%)	8.99% (-3.89%)		

註：括號內為相較前一季之變動率。

六、2011 年新推個案市場回顧

從 2011 年國泰房地產指數趨勢觀察，全國新推個案市場全年四季呈現高峰、震盪、衝刺、衰退四部曲。2011 年房市以景氣高峰開始，隨後以價量背離的震盪過程，逐步朝景氣衰退盤整，至第四季交易量明顯萎縮，台北都會區明顯呈現有行無市狀況。

就各縣市狀況而論，台北市交易量萎縮最嚴重，但價格續創新高，價量背離問題最明顯；新北市呈現價格震盪向上，成交量震盪向下結構，後續發展壓力相對較高；桃園新竹地區前三季明顯復甦，第四季衰退明顯，市場發展壓力僅略低於新北市；台中市第一季強烈復甦，第二季後回復盤整，後續仍屬於緩步盤整趨勢；台南市房地產市場自成體系，下半年表現優於上半年，後續市況變動幅度應最小；高雄市第一季為高峰，價量逐季緩步下修，後續下修壓力相對較低。

展望 2012 年市場趨勢，房地產市場內部的循環向下趨勢將成為主軸，而國內政局與總體經濟的穩定度、國際經濟的不確定性，以及中國大陸的經濟狀況與房市衰退程度，將直接影響市場後續價量下修幅度，其重要性不宜忽視。此外，關於實價登錄後的資訊揭露效應，以及後續可能推動的實價課稅議題，則是制度改革上可能面對的重點。整體而論，2012 年房市的風險大且不確定因素多，必要的保守過程，反可讓市場長期累積的壓力逐漸釋放，為長期市場健全發展必要之過程。

(一) 2011 年各地區市場發展狀況

1. 全國：景氣高峰震盪反轉，第四季市況最差

從 2011 年國泰房地產指數趨勢觀察，全國新推個案市場全年四季呈現高峰、震盪、衝刺、衰退四部曲。第一季延續 2010 年資金行情，成就此波景氣的高峰，第二季受到開徵奢侈稅預期效果的衝擊，漲價力道趨緩，交易規模明顯萎縮；第三季雖面臨奢侈稅的實施與資金行情逐漸退燒的環境，卻在大量推案與比價效應所導致的購屋投資向郊區推進下，讓價量進一步推升。第四季則受到總統大選、實價課稅、國際經濟壓力與中國房市衰退等多方負面衝擊，市場觀望氣氛極度濃厚，明顯出現價量反轉現象。

全國新推個案成交價格前三季呈現上漲，第四季出現下跌，全年成交價漲幅 10.12%，平均每坪漲價 2.15 萬元，每坪開價則增加 2.76 萬元，議價空間增至 15.99%。此外，2011 年總推案金額為 10,063 億元，較 2010 年增加 10.51%，30 天銷售率則降為 15.68%，第四季銷售率僅為第一季的 47%，全年成交量指數增加 6.79%，但第四季成交規模僅為第一季的 32%。（參見表一）

2. 台北市：市場交易萎縮，價格續創新高

2011 年台北市新推個案市場呈現價漲量縮的高峰向下震盪趨勢，價格雖上漲趨勢逐漸趨緩，成交量則明顯萎縮，市場受奢侈稅與資金退燒衝

擊最明顯，景氣反轉趨勢逐漸明朗。

本年度台北市成交價格年漲幅達 12.46%，平均每坪上漲 7.5 萬元，議價空間持續擴大至兩成左右。2011 年總推案金額 2,235 億元，較 2010 年減少 612 億元，全年 30 天銷售率減至兩成左右，第四季僅 9.48%，全年 30 天成交量指數亦較 2010 年減少約 27%，第四季交易規模僅為第一季的 19%，市場交易嚴重萎縮。從推案地區觀察，本年度推案地區以南港、內湖、文山等外圍行政區為主。（參見表二）

整體而言，2011 年台北市明顯呈現繁榮轉為衰退格局，外在政經環境仍充滿不確定因素，奢侈稅與後續可能逐步推動實價課稅的壓力，則是市場內部持續存在的壓力。

3. 新北市：價格震盪向上，成交量震盪向下

2011 年新北市新推個案市場價格震盪向上，成交量震盪向下的價量高峰緩步反轉格局。市場雖受奢侈稅與各項外部利空因素影響，但同時因大量向市郊遷移需求的發生，使全年市場交易量仍創新高，但第四季景氣衰退陰影亦逐漸明顯。

本年度新北市成交價格全年上漲 23.76%，每坪上漲 6.88 萬元，議價空間略較去年增加，第四季已達 20.8%。本年度總推案金額 3,689 億元，較 2010 年大增 1,054 億元，30 天銷售率則逐季遞減至第四季的 13.65%，全年 30 天成交量指數雖較去年增加近兩成，但第四季成交量僅為第一季的三成，市場規模萎縮趨勢相當明顯。從推案地區觀察，本年度推案地區以新莊、淡水、林口、新店為主。（參見表三）

整體而言，2011 年新北市市場仍屬熱絡，主要是因台北市民移入與比價效應之效果，但市場趨勢仍無法避免向下修正的壓力，預計後續市場發展壓力程度可能高於台北市。

4. 桃園新竹地區：前三季明顯復甦，第四季嚴重衰退

2011 年桃竹地區新推個案市場易呈現價量俱增結構，前三季價格持續上漲，成交量亦維持不錯規模，但第四季則出現價跌量縮的衰退趨勢。

本年度桃竹地區成交價格全年上升 10.63%，每坪上漲 1.67 萬元，議價空間為 15.69%，略較去年擴大。總推案金額為 2,020 億元，較去年增加 235 億元，全年 30 天銷售率與去年相當，第四季卻萎縮至 10.28%，全年成交量規模較 2010 年增加兩成，但第四季規模僅為第一季的 35%。主要推案地區為竹北市與新竹市。（參見表四）

整體而言，本年度桃竹地區市場前三季延續去年的復甦格局，主要為台北都會區自住客的轉移所致，但第四季在市場保守觀望氣氛下呈現衰退，後續市場壓力可能與新北市相當。

5. 台中市：第一季強烈復甦，第二季後回復低檔盤整

2011 年台中市新推個案市場呈現價量俱增，第一季強烈復甦，成交量仍表現不錯，至第四季以呈現衰退盤整結構，整體市場仍維持過去幾年盤整狀況。

本年度台中都會區各季成交價格漲跌互見，全年漲幅為 7.61%，每坪上漲約 1.01 萬元，議價空間呈現穩定。總推案金額為 1,142 億元，較 2010 年增加 86 億元。30 天銷售率明顯較去年好轉，但相較其他都會區仍屬偏低，全年成交量指數較 2010 年增加七成，主要為第一季高峰期所貢獻。主要推案地區為西屯、南屯與北屯區。

整體而言，本年度台中市表現明顯優於 2010 年，各季價量同步上下震盪，市場復甦與衰退力道均相對有限，後續較可能呈現緩步盤整結構。（參見表五）

6. 台南市：市場自成體系，下半年優於上半年

2011 年台南市新推個案市場呈現價漲量縮，但三四季表現優於一二季的獨特結構，明顯呈現地方型市場特色。

本年度台南市成交價格較 2010 年上漲約 4.99%，每坪上漲 0.53 萬元，議價空間略微擴大。本年度總推案金額為 259 億元，較去年減少 5 億元，30 天銷售率小幅萎縮，全年水準值為 9.51%，全年 30 天成交量較去年減少 7.16%，但下半年成交量約為上半年的兩倍。主要推案地區為永康、安南與東區。（參見表六）

整體而言，本年度台南市新推住宅市場呈現盤整中見曙光的特殊格局，市場受奢侈稅與國際經濟衝擊非常有限，後續壓力為各地區最小。

7. 高雄市：第一季為高峰，價量逐季緩步下修

2011 年高雄市新推個案市場呈現價漲量縮，價格在第一季達高峰，成交量以第二季最高，緩步衰退趨勢明顯。

本年度高雄市成交價格較 2010 年上漲 8.46%，每坪上漲 1.19 萬元，議價空間率明顯擴大。本年度總推案金額為 769 億元，較去年增加 201 億元，30 天銷售率較去年衰退四分之一，全年水準值為 12.06%，30 天成交量指數減少一成。主要推案地區為三民、左營、鼓山、楠梓等區。（參見表七）

整體而言，本年度高雄市新推住宅市場亦為先盛後衰結構，市場衰退陰影在第四季最為明顯，後續趨勢尚待進一步觀察。

(二) 房價持續上漲，議價空間擴大

2011 年國泰可能成交價持續呈現上漲趨勢，累計全國年漲幅達 10.12%，各地區以新北市上漲 23.76% 最高，次為台北市上漲 12.46%，桃竹地區上漲 10.63%，高雄市上漲 8.46%，台中市上漲 7.61%，台南市則上漲 4.99%。

各都會區議價空間多較去年擴大，其中台北市與新北市議價空間率已近兩成，為各都會區最高，台中市議價空間約 13%，為各都會區最低。整體而言，2011 年各都會區房價多創歷史新高，但短期內上漲動能幾乎消失，後續跌價趨勢相對明顯。

(三) 台北市交易規模萎縮最大，多數都會區第四季有行無市

2011 年全國新推個案市場案量較去年微幅擴張近 6.79%，其中以台中市增幅最高，台北市全年萎縮近三成。各都會區成交量多以第一季為高峰，第四季最低，相對落差多在二至三倍之間，市場規模衰退趨勢明顯。30 天銷售率除台中市擴大外，其餘都會區均下滑，但台中的銷售率水準值仍舊偏低，各都會區第四季 30 天銷售率均在一成左右。

(四) 價量綜合觀察：價量背離反轉，有行無市終結

2011 年初國內房地產市場延續去年快速復甦趨勢，在第一季創下推案量、銷售率、成交量與成交價的歷史新高，市場景氣至此達到高峰。第二季在預備課徵奢侈稅的氣氛下，市場交易量出現明顯鈍化，但價格仍續創新高。第三季雖正式實施奢侈稅，卻在大量推案與比價效應所導致的購屋投資向郊區推進下，讓價量進一步推升。第四季則受到總統大選、實價課稅、國際經濟壓力與中國房市衰退等負面衝擊，市場觀望氣氛極度濃厚，明顯出現價量反轉現象。整體而言，2011 年房市以景氣高峰開始，隨後以價量背離的震盪過程，逐步朝景氣盤整向下之路，至第四季交易量明顯萎縮，整體呈現有行無市結構。

展望 2012 年市場趨勢，房地產市場內部的循環向下趨勢將成為主軸，而國內政局與總體經濟的穩定度、國際經濟的不確定性，以及中國大陸的經濟狀況與房市衰退程度，亦是影響國內房市發展的重大因素，並直接影響市場後續價量下修幅度，其重要性不宜忽視。此外，關於實價登錄後的資訊揭露效應，以及後續可能推動的實價課稅議題，則是制度改革上可能面對的重點。整體而論，2012 年房市的風險大且不確定因素多，必要的保守過程，反可讓市場長期累積的壓力逐漸釋放，為長期市場健全發展必要之過程。

表一 全國價量變動狀況

全國	2011 年					2010 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	22.49	23.95	24.31	23.47	23.44	21.29	10.12%
議價空間(%)	15.26	15.62	16.52	16.58	15.99	15.33	4.28%
開價價格(萬/坪)	26.54	28.38	29.12	28.14	27.91	25.15	10.98%
推案金額(億元)	3,134	1,996	2,804	2,129	10,063	9,106	10.51%
30 天銷售率(%)	22.77	12.90	15.29	10.68	15.68	17.95	-12.64%
30 天成交量指數	174.65	63.05	104.96	55.64	107.91	101.05	6.79%
價量趨勢	價量俱增	價漲量縮	價量俱增	價跌量縮	價量俱增		

表二 台北市價量變動狀況

台北市	2011 年					2010 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	65.66	67.60	67.66	68.85	67.78	60.27	12.46%
議價空間(%)	16.36	19.62	19.96	18.20	18.26	16.69	9.42%
開價價格(萬/坪)	78.50	84.09	84.53	84.17	82.93	72.35	14.62%
推案金額(億元)	805	244	620	566	2,235	2,847	-21.52%
30 天銷售率(%)	35.13	18.90	20.22	9.48	21.92	29.23	-25.00%
30 天成交量指數	135.89	22.12	60.29	25.77	74.63	102.82	-27.42%
價量趨勢	價量俱增	價漲量縮	價穩量增	價漲量縮	價漲量縮		
主要推案區域	中山區 文山區 南港區	文山區 中山區 士林區	大安區 中山區 南港區	中山區 內湖區			

表三 新北市價量變動狀況

新北市	2011 年					2010 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	33.90	36.18	35.99	37.04	35.81	28.93	23.76%
議價空間(%)	17.10	17.62	16.28	20.80	17.90	17.80	0.52%
開價價格(萬/坪)	40.90	43.92	43.00	46.77	43.61	35.20	23.90%
推案金額(億元)	1,118	754	1,046	721	3,639	2,585	40.73%
30 天銷售率(%)	29.74	15.46	14.77	13.65	18.99	22.36	-15.06%
30 天成交量指數	230.03	80.64	106.92	68.10	131.60	111.36	18.18%
價量趨勢	價量俱增	價漲量縮	價量俱穩	價漲量縮	價量俱增		
主要推案區域	新莊區 林口區 新店區	新莊區 林口區 新店區	新莊區 新店區 淡水區	林口區 新店區 淡水區			

表四 桃竹地區價量變動狀況

桃竹地區	2011 年					2010 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	16.99	17.52	17.92	17.37	17.34	15.67	10.63%
議價空間(%)	14.93	15.74	17.86	14.59	15.69	14.79	6.07%
開價價格(萬/坪)	19.97	20.79	21.81	20.34	20.57	18.40	11.81%
推案金額(億元)	544	440	623	413	2,020	1,785	13.16%
30 天銷售率(%)	22.37	15.90	20.34	10.28	17.46	17.62	-0.93%
30 天成交量指數	154.81	88.98	161.07	53.94	121.79	101.79	19.66%
價量趨勢	價量俱增	價漲量縮	價量俱增	價跌量縮	價量俱增		
主要推案區域	桃園市 竹北市 新竹市	桃園市 竹北市 中壢市	竹北市 新竹市	桃園市 中壢市 竹北市			

表五 台中市價量變動狀況

台中市	2011 年					2010 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	14.10	13.71	14.63	14.32	14.34	13.33	7.61%
議價空間(%)	13.21	15.37	13.45	12.80	12.91	12.72	1.50%
開價價格(萬/坪)	16.25	16.20	16.91	16.43	16.47	15.27	7.84%
推案金額(億元)	448	253	233	208	1,142	1,056	8.19%
30 天銷售率(%)	12.39	7.14	9.21	8.26	9.20	7.00	31.48%
30 天成交量指數	300.74	97.77	116.10	93.13	180.32	103.34	74.49%
價量趨勢	價量俱增	價跌量縮	價量俱增	價穩量縮	價量俱增		
主要推案區域	西屯區 南屯區 北區	西屯區 南屯區 北屯區	西屯區 南屯區 北屯區	北屯區 南區 太平區			

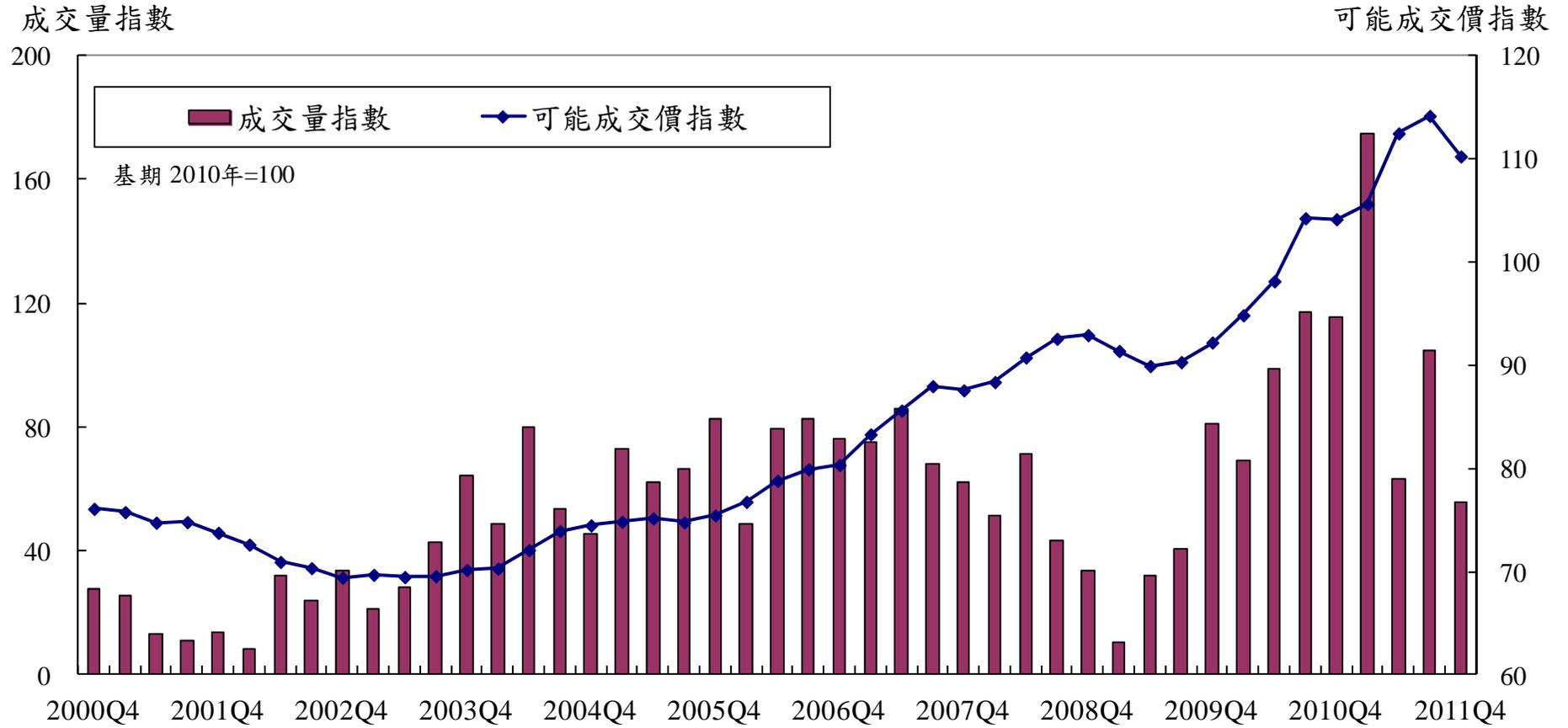
表六 台南市價量變動狀況

台南市	2011 年					2010 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	10.97	11.16	11.12	11.23	11.18	10.65	4.99%
議價空間(%)	16.62	16.62	17.41	16.90	16.87	16.01	5.39%
開價價格(萬/坪)	13.16	13.39	13.47	13.51	13.45	12.68	6.08%
推案金額(億元)	60	55	65	78	259	264	-1.88%
30 天銷售率(%)	7.03	7.06	13.80	8.10	8.86	9.51	-6.88%
30 天成交量指數	68.12	62.64	144.87	102.03	96.55	103.99	-7.16%
價量趨勢	價穩量縮	價量俱穩	價穩量增	價穩量縮	價漲量縮		
主要推案區域	永康區 安南區 中西區 東區	永康區 安南區 東區	安南區 東區 北區	東區 安平區 永康區 新市區			

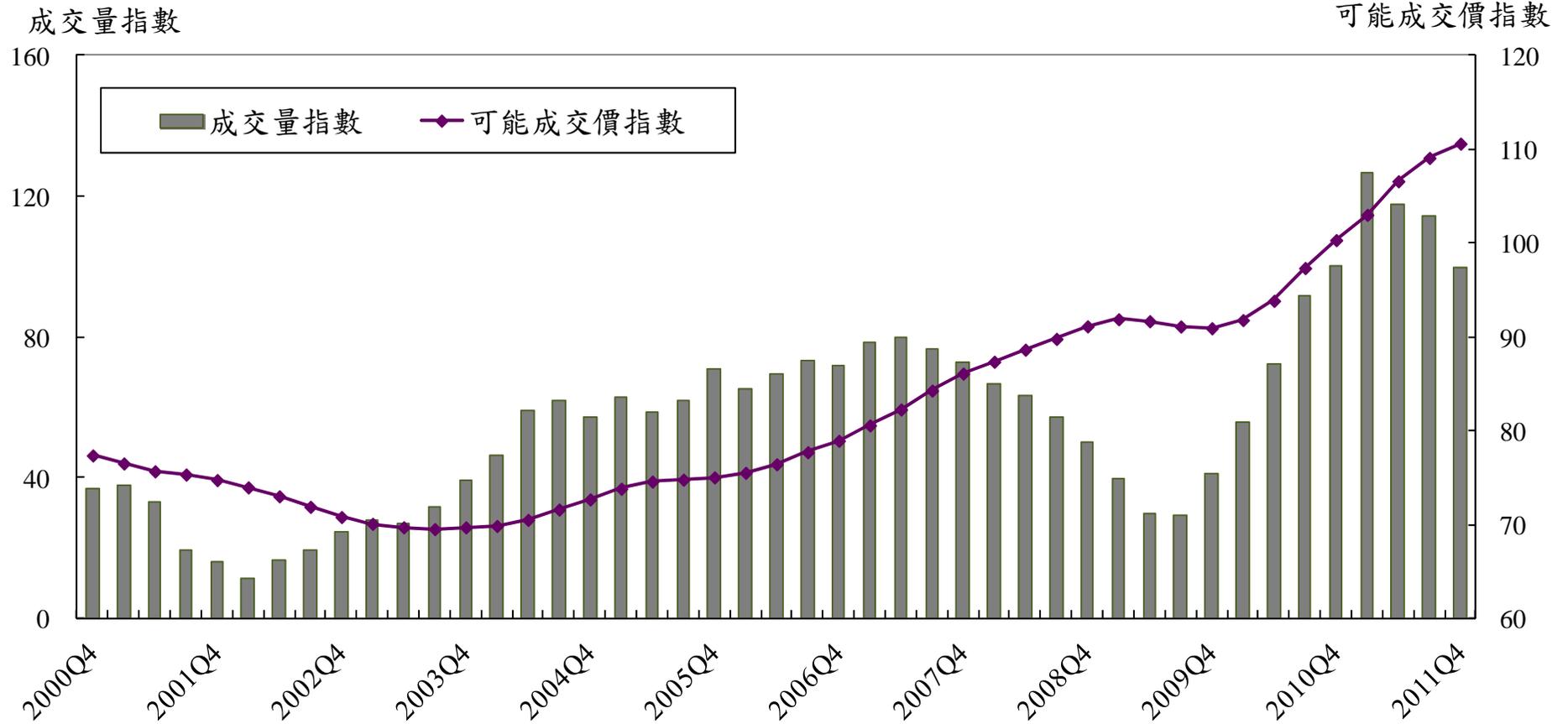
表七 高雄市價量變動狀況

高雄市	2011 年					2010 年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	16.18	15.84	15.47	14.56	15.29	14.10	8.46%
議價空間(%)	11.49	15.01	15.23	16.81	14.82	10.59	39.86%
開價價格(萬/坪)	18.28	18.64	18.25	17.50	17.95	15.77	13.84%
推案金額(億元)	158	251	216	143	769	568	35.27%
30 天銷售率(%)	17.13	11.84	10.32	10.65	12.06	16.05	-24.88%
30 天成交量指數	120.03	131.42	98.78	67.37	107.97	119.96	-9.99%
價量趨勢	價量俱增	價量俱穩	價跌量縮	價跌量縮	價漲量縮		
主要推案區域	三民區 左營區 苓雅區 楠梓區	鳳山區 鼓山區 楠梓區	左營區 鼓山區 三民區	左營區 三民區 楠梓區			

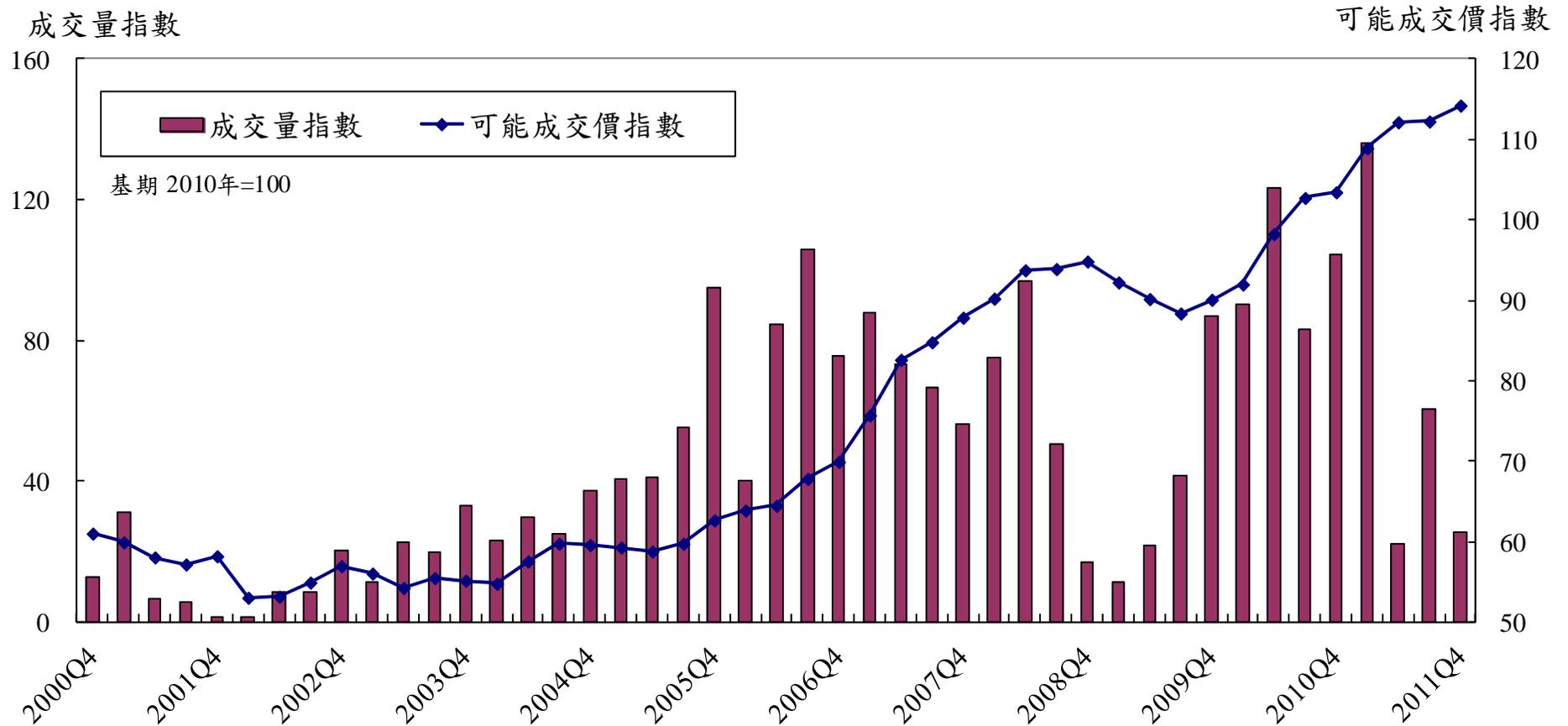
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



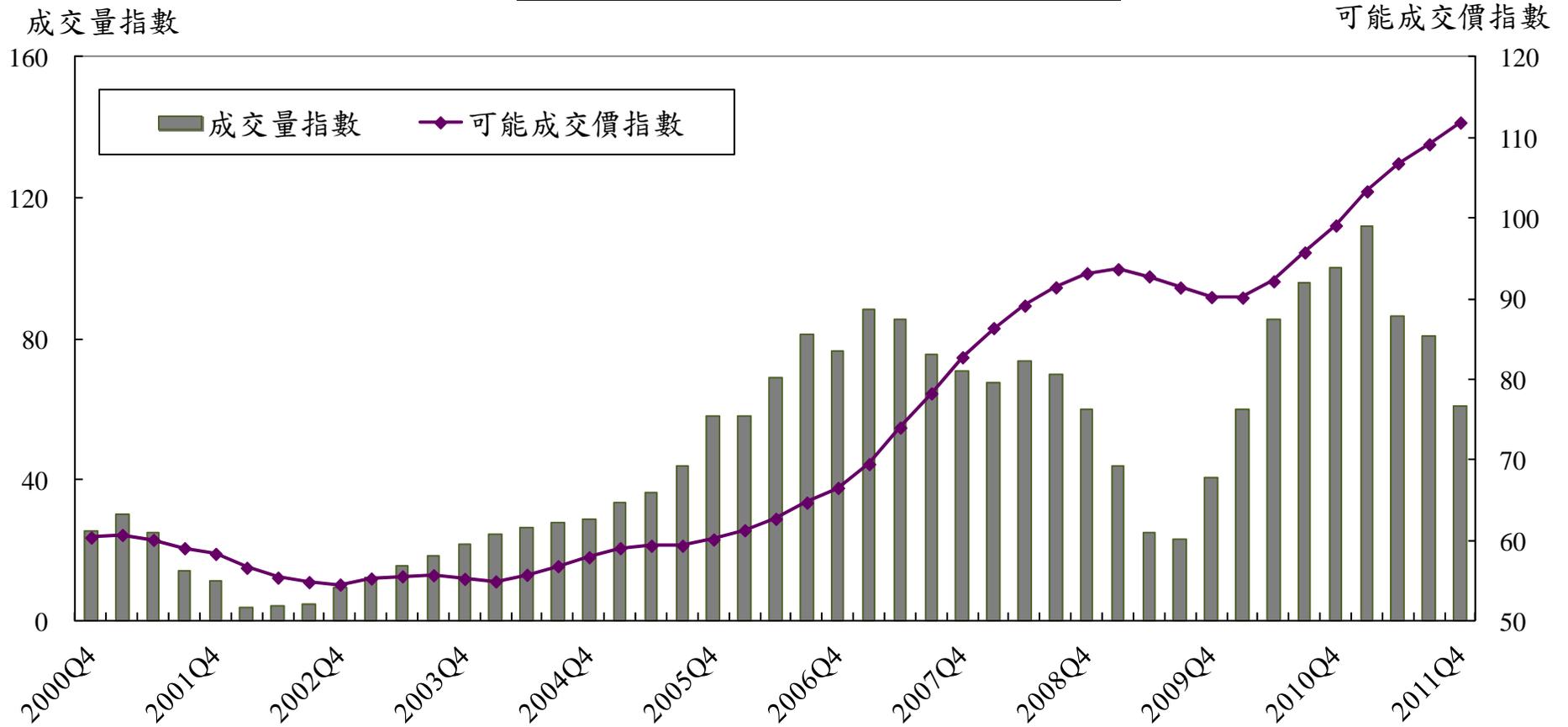
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



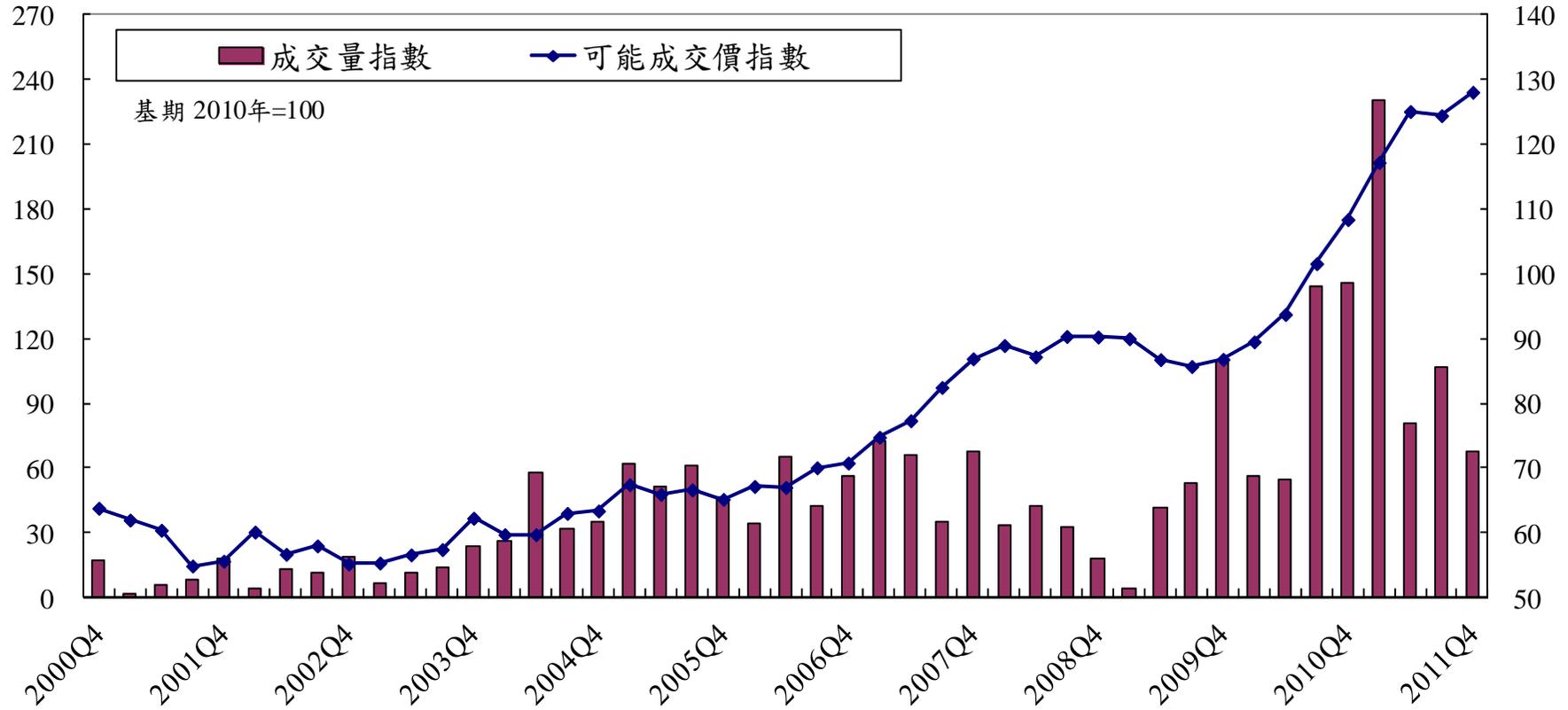
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

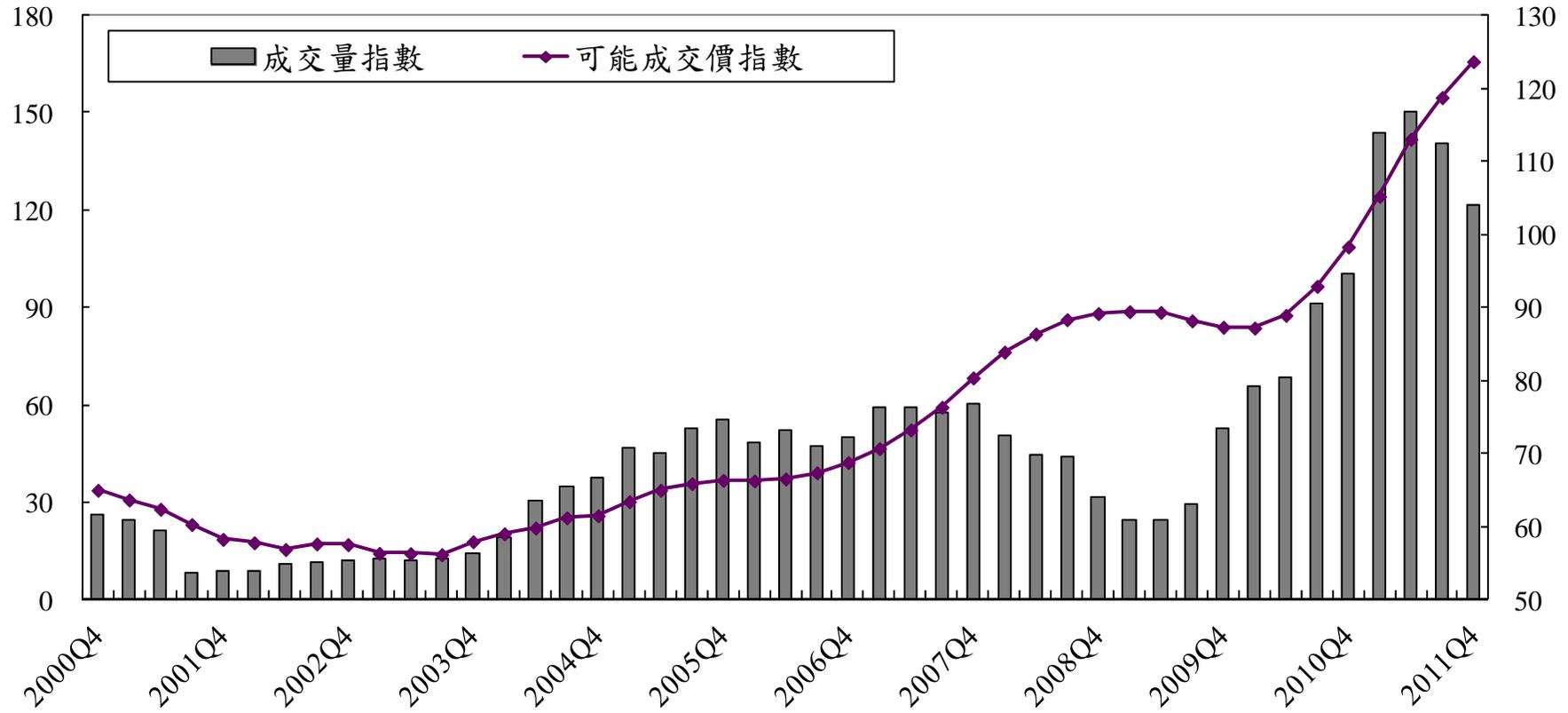
可能成交價指數



國泰新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

成交量指數

可能成交價指數



2011年第4季各地區10至12月趨勢觀察

月份	區域	個案數	推案金額	推案戶數	30天銷售率	已銷戶數	主力總價中位數	議價空間率
單位		個	萬	戶	%	戶	萬	%
10010	全國	92	5,509,035	4,320	10.72	463	1,365	14.57
10011		103	9,474,293	5,490	12.14	667	1,710	18.51
10012		73	6,306,660	3,855	8.54	331	1,450	16.09
10010	北市	10	659,880	151	13.45	20	3,654	16.33
10011		15	2,077,193	336	10.90	37	3,780	17.48
10012		9	2,920,160	556	7.54	43	6,580	19.15
10010	新北	22	2,019,265	925	16.53	153	1,572	16.32
10011		20	4,609,082	2,470	13.44	331	1,848	23.07
10012		8	583,287	283	6.02	17	2,148	15.59
10010	桃竹	23	1,394,060	1,402	9.86	137	1,398	12.82
10011		30	1,286,914	1,465	11.97	176	1,709	13.87
10012		19	1,444,453	1,507	9.03	137	952	16.93
10010	台中	16	831,000	1,063	8.14	88	984	12.38
10011		15	576,000	464	7.16	33	1,178	13.62
10012		12	676,000	858	9.00	77	788	12.87
10010	台南	12	207,830	289	9.48	27	748	15.83
10011		10	392,104	362	7.65	28	866	17.16
10012		7	182,760	180	6.78	12	868	18.11
10010	高雄	9	397,000	490	7.67	38	1,069	19.74
10011		13	533,000	393	15.74	62	1,369	14.95
10012		18	500,000	471	9.50	45	2,215	15.01