

2012 年第三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

2012年第3季國泰全國房地產指數，相較上一季為價跌量縮，相較去年同季為價穩量縮。近一年來的高檔盤整在本季出現鬆動跡象，市場買氣相對保守，928檔期與市場對QE3的預期心理，並未營造出進一步的繁榮氣息。本季在總體經濟數據持續不佳，貨幣升值與出口不彰，國人對政府財經政策不滿聲浪提高，以及國際政治經濟環境諸多危機因素的環伺下；加上房貸利率逐漸調升，以及中古屋市場傳出仲介業倒閉潮與交易量持續萎縮等訊息，各項支撐市場的力量均逐漸弱化。本季推案量雖較上季略微減少，但仍屬於相對較高的規模，且因各地區開價與銷售率多出現下修，市場預期心理與買氣均呈現觀望態度，且近兩季的大量推案，亦可能進一步導致後市的經營壓力。整體而言，本季在傳統較為熱絡的季度未能創造出新的契機，市場後續發展將更加保守，利多題材將不易發酵，利空因素反而可能被擴大反應。

本季台北市呈現交易量縮減與豪宅效應退卻現象，後續市場發展值得關注。新北市新推個案市場是否出現價格的向下調整格局，以及庫存餘屋是否引發另一波壓力，後續發展值得關注。桃竹地區市況相對最佳，但近兩季大幅推案對後續發展仍形成壓力。台中市仍屬相對活絡狀況，市場規模能否繼續維持將是觀察重點。台南市為市場穩定度較佳地區，但近兩期推案較多仍可能帶來後市發展壓力。高雄市仍屬中長期相對熱絡結構，但應關注近三季的大幅推案對後市產生的衝擊。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 290 件，推案戶數計有 16,974 戶。個案總可銷金額為 2,816 億元，較上季減少而與與去年同季增加；主力總價¹為 1,641 萬元，均較上季與去年同季減少；其中以大廈類型推案者佔 86%。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
個案	290	34	48	76	45	24	63
	(-4.3%)	(0.0%)	(-7.7%)	(7.0%)	(18.4%)	(-17.2%)	(-20.3%)
	《9.8%》	《-19.0%》	《14.3%》	《38.2%》	《18.4%》	《-20.0%》	《10.5%》
戶數	16,974	718	4,702	5,502	2,334	927	2,791
	(-3.4%)	(-43.2%)	(19.9%)	(2.1%)	(-20.9%)	(-18.3%)	(-4.3%)
	《25.8%》	《-28.3%》	《19.0%》	《40.3%》	《22.1%》	《32.2%》	《39.2%》
總可銷金額 (億)	2,816	377	755	908	304	101	371
	(-23.5%)	(-62.9%)	(-11.2%)	(13.0%)	(-34.1%)	(-39.9%)	(-2.8%)
	《0.5%》	《-39.2%》	《-27.8%》	《45.8%》	《30.5%》	《54.3%》	《71.5%》

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。

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

二、價量指數狀況

1. 成交價新北市跌幅較大，桃竹地區大漲，其餘地區持穩

本季新北市成交價大幅下跌，跌幅超過一成，桃竹地區大幅上漲 8.7%，其餘地區相對穩定。

2. 各地區開價多呈現下修，僅桃竹地區調升

本季各都會區開價多下修，新北市調幅超過一成，其餘地區調幅較低，桃竹地區開價則呈現上調。

3. 各地區議價空間仍維持高點，台中市相對較低

本季多數地區議價空間仍維持在一成五至兩成，高雄市議價空間相對最高，台中市相對最低。

4. 各地區推案量多呈現萎縮，僅桃竹地區增加

本季各地區推案規模多呈現減少，其中台北市減幅超過六成最高，桃竹地區則持續增加，成為推案量最高地區。

5. 各地區銷售率均呈現萎縮，中南部銷售率相對較低

本季各地區 30 天銷售率均呈現萎縮，水準值最高的桃竹地區僅 16%，台南市與高雄市銷售率則低於 10%。

6. 各地區成交規模均萎縮，台北市降幅最高

本季各地區成交量均呈現萎縮，其中以台北市降幅超過七成，桃竹地區降幅最低。

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穩量縮，成交價維持穩定。本季台北市新推個案市場維持上季以來的多空膠著結構。推案大幅減少雖有穩定價格的作用，但銷售率與成交量同時大幅萎縮，價格是否有足夠支撐尚待觀察，目前價格水準主要由中價與低價區推案所支撐，豪宅效應消退的現象相對明顯。整體而言，本季台北市市場未能發揮季節性的利多因素，反呈現萎縮與豪宅效應退卻現象，後續市場發展非常值得關注。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價跌量穩，相較去年同季為價穩量縮。本季新北市新推個案市場從上季震盪反彈格局，轉換為價格明顯下跌趨勢。本季新北市高中低價區同步呈現大幅跌價現象，主因在於外圍地區推案相對較多，所以整體價格跌破一年前水準，加上連續兩季的推案規模仍屬長期相對較高水準，後續市場賣壓亦不容忽視。整體而言，新北市後續市場觀望氣氛將更加明顯，惟新推個案是否出現價格向下調整格局以及庫存餘屋是否引發另一波壓力，值得關注。
3. 國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為價漲量穩，相較去年同季為價量俱穩。成交價大幅上漲，成交量維持穩定。本季國泰桃竹地區新推個案市場仍持續上季高檔繁榮結構，成交價與推案量均創新高，顯示近半年來仍有大量買方

持續進入桃竹市場，各地區僅新竹市的漲幅相對較低，竹北市、桃園市與中壢市的價格漲幅均相當明顯。整體而言，本季桃竹地區市況確實相當活絡，為各地區中唯一出現 928 擋期效應地區，但近兩季均出現過去一倍以上的推案規模，後續是否會引發賣壓，將是後市觀察重點。

4. 國泰台中市房地產指數，相較上一季為價穩量縮，相較去年同季為價量具增。本季台中市新推個案市場未能延續過去兩季的擴張格局，市場因缺乏指標個案推動而呈現暫時調節，高中低價區均出現價格微跌狀況，交易量減少亦值得關注。整體而言，本季台中市市場仍屬相對活絡狀況，市場規模能否繼續維持將是觀察重點。
5. 國泰台南市房地產指數，相較上季為價穩量縮，相較去年同季均為價漲量穩。本季台南市新推個案市場未能延續上季的繁榮擴張，但房價持續創下新高，成交量表現亦不差，整體市況仍屬中長期相對熱絡結構。整體而言，台南市市場仍屬各地區中穩定度相對較佳地區，但近兩期推案較多的狀況，對後市發展的影響仍待觀察。
6. 國泰高雄市房地產指數，相較上季為價穩量縮，相較去年同季為價漲量穩。本季高雄市新推個案市場未能延續前兩季的擴張趨勢，市場發展呈現盤整格局，特別是議價空間的持續攀升，高價區與中價區出現微跌現象，低價位區則出現補漲行情，顯示價格支撐力道相對有限。整體而言，高雄市市況仍屬中長期相對熱絡結構，但近三季的大幅推案是否對後市發展產生壓力，值得觀察。

2012 年 第 3 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	24.80	-4.83%---	16.45	-6.55%--	12.52	-21.66%--	86.31	-40.07%--
台北市	72.87	0.40%(Δ)	16.99	-12.98%--	14.94	-37.05%---	27.08	-76.66%---
新北市	34.95	-12.64%---	17.02	0.66%(Δ)	11.95	-9.41%(Δ)	62.45	-19.52%(Δ)
桃竹地區	18.86	8.71%(+++)	15.44	-18.44%--	16.10	-14.65%(-)	185.98	-3.59%(Δ)
台中市	16.52	-0.63%(Δ)	13.92	2.84%(Δ)	10.58	-13.40%(-)	174.07	-42.91%---
台南市	12.47	0.17%(Δ)	15.93	-11.30%--	9.57	-33.09%---	154.93	-59.82%---
高雄市	15.95	-0.99%(Δ)	19.62	1.88%(Δ)	8.40	-45.72%---	137.89	-47.25%--

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，相較上季大幅下跌，相較去年同季呈現微幅下跌趨勢；而新北市整層住宅租金，相較上季呈現小幅上漲，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，相較上季呈現小幅上漲，相較去年同季為微幅上漲趨勢；新北市相較上季大幅下跌，相較於去年同季亦為大幅下跌的情況。

2012 年第 3 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	101.53	104.66	111.32	99.35
相較上一季	-4.69% (---)	3.82% (++)	2.66% (++)	-10.36% (---)
相較去年同季	-1.46% (-)	2.63% (+)	5.75% (+++)	-4.20% (---)

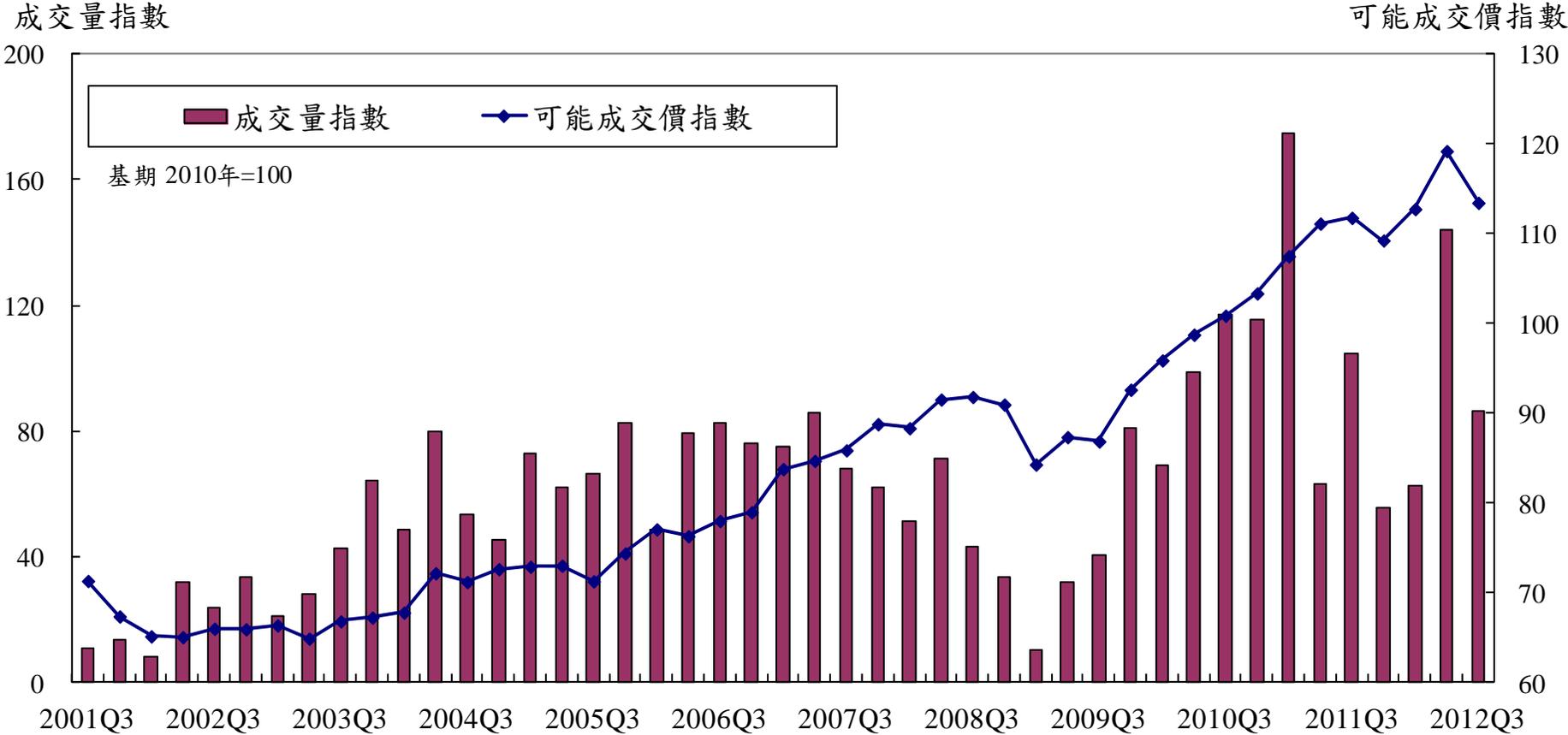
五、國泰辦公室租金指數

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開價維持穩定；議價空間率部分，新北市辦公室上升，台北市 A 級、B 級與內湖科技園區辦公室維持穩定；空置率部份，除台北市 A 級辦公室維持穩定，其餘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，各路段皆維持不變或穩定情形；議價空間率部份，信義計畫區與南京松江路段呈現上升之情況，其餘路段則維持不變或穩定之情形；空置率部分，各路段呈現漲跌互異之情況。

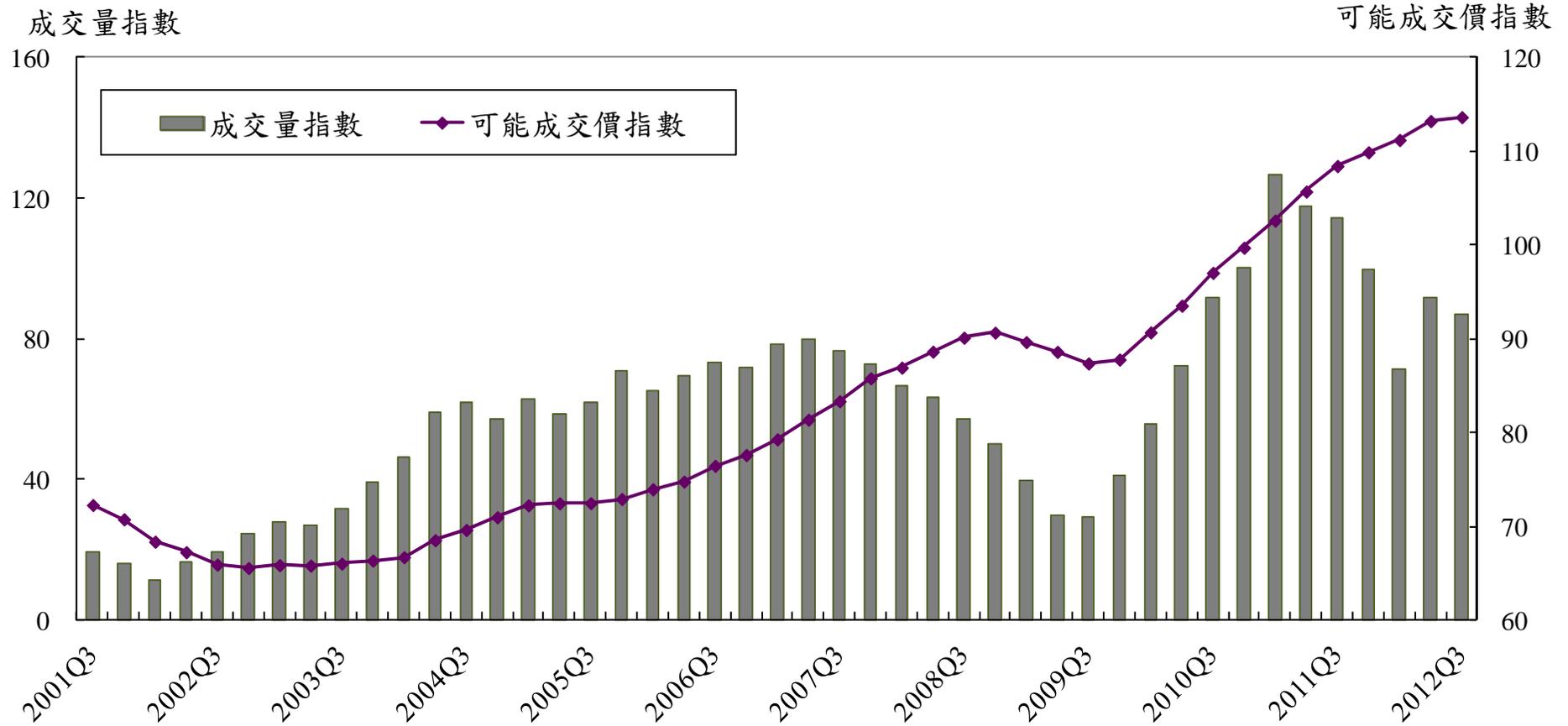
2012 年第 3 季	台北市 A 級		台北市 B 級		內湖科技園區	新北市	
開價 (元/坪)	2,760 (-0.05%)	1,758 (0.06%)	1,252 (-0.07%)	1,056 (-0.47%)			
議價空間 率(%)	10.84% (0.98%)	10.00% (-0.42%)	14.40% (-0.28%)	12.84% (11.78%)			
空置率 (%)	10.55% (0.95%)	8.78% (-6.79%)	13.61% (-2.32%)	12.59% (-8.80%)			
台北市 A 級	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 生路段	民生建 國路段	南京松 江路段	忠孝襄 陽路段	
開價 (元/坪)	3,261 (0.12%)	2,543 (0.13%)	2,724 (-0.15%)	2,132 (0.00%)	2,091 (0.08%)	2,315 (0.00%)	
議價空間 率(%)	9.23% (1.33%)	8.33% (-0.43%)	17.07% (-0.32%)	11.80% (0.00%)	9.19% (17.75%)	11.38% (0.00%)	
空置率 (%)	12.02% (-5.54%)	5.58% (37.90%)	15.11% (7.71%)	10.98% (-4.50%)	6.88% (-10.59%)	9.38% (-2.50%)	

註：括號內為相較前一季之變動率。

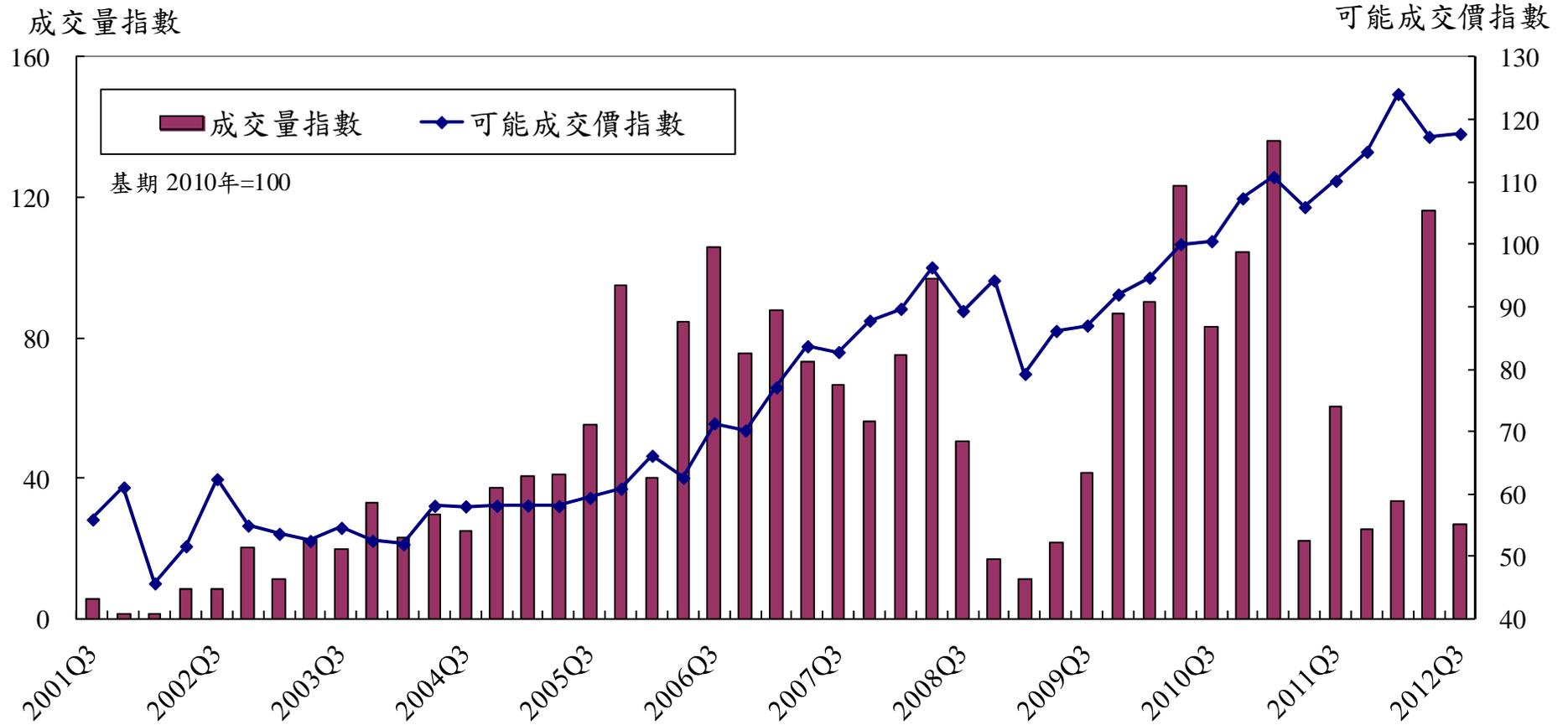
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



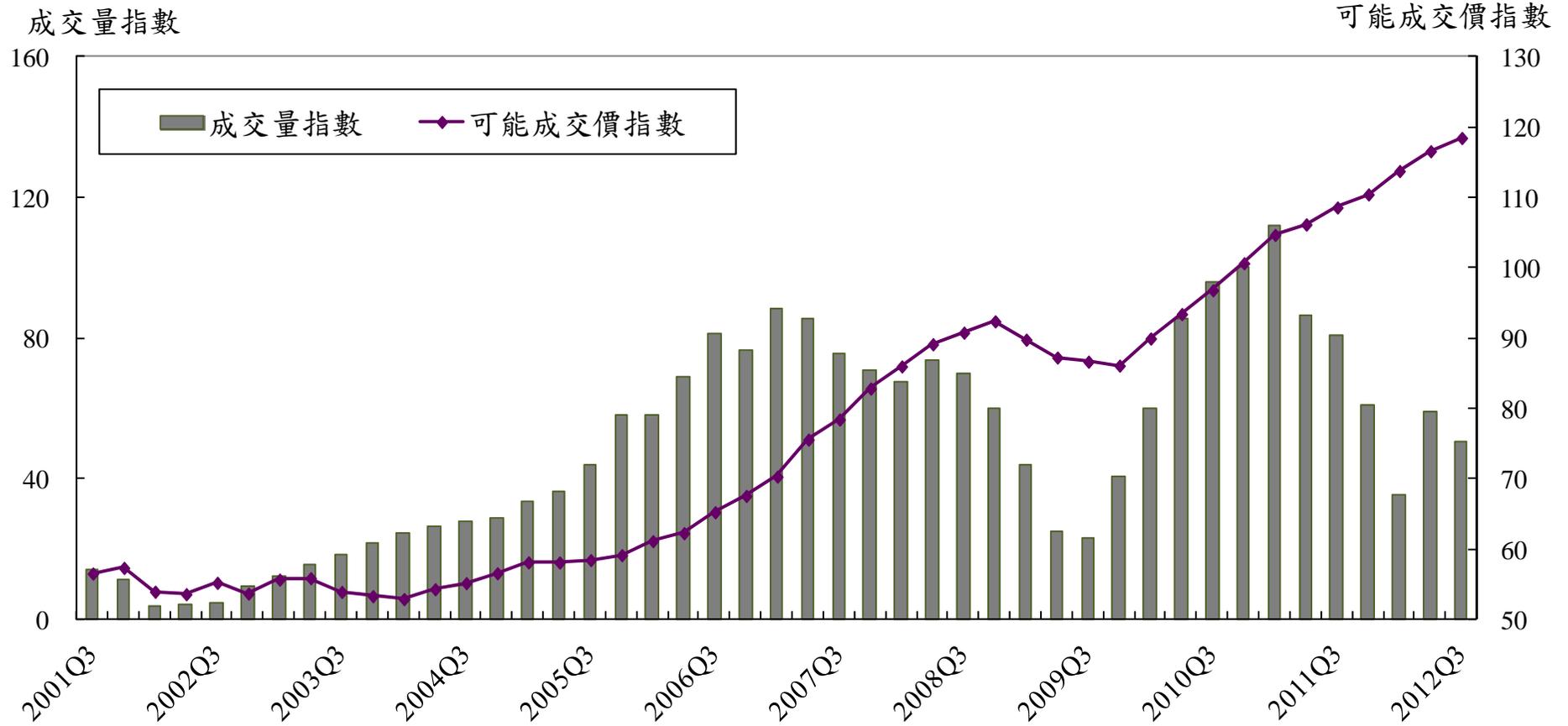
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



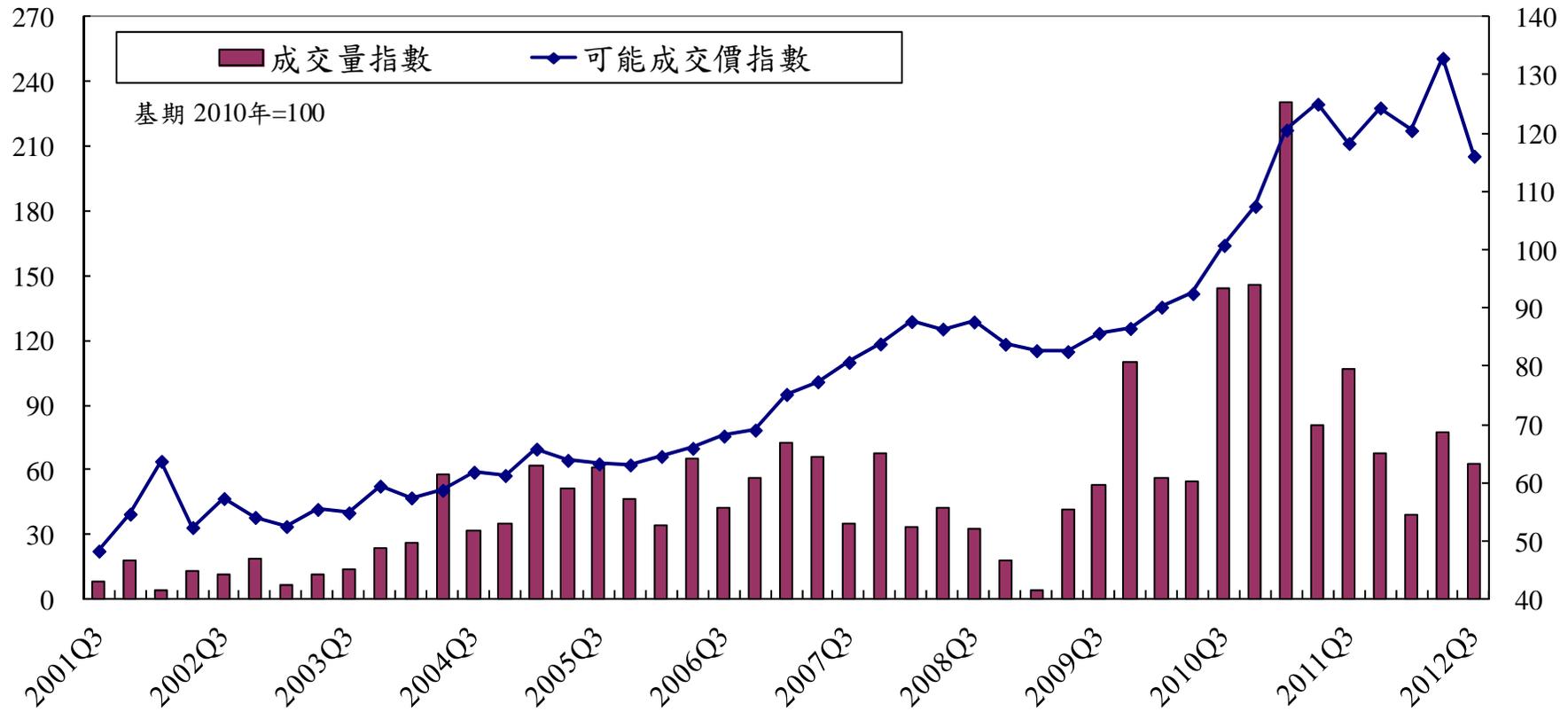
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

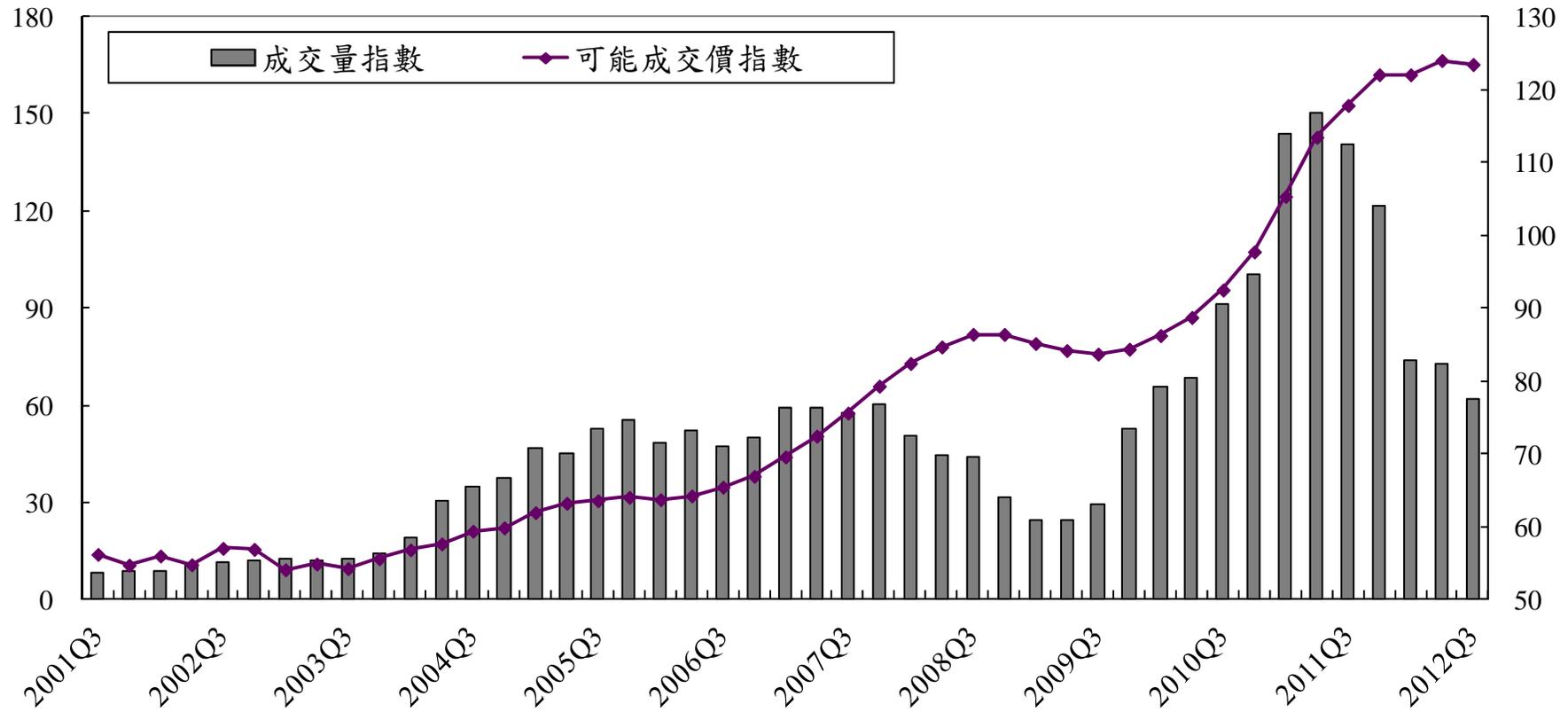
可能成交價指數



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



2012 年第 3 季各地區 7 至 9 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	%
10107	全國	92	7,288,142	5,417	10.80	584	1,424	17.30
10108		99	9,839,705	6,198	14.45	894	1,726	15.69
10109		99	11,035,156	5,359	12.03	647	1,680	16.47
10107	北市	12	818,951	189	19.42	37	3,231	22.44
10108		8	550,516	128	16.29	21	2,618	15.99
10109		14	2,401,659	401	12.40	49	3,081	14.74
10107	新北	16	3,293,304	2,125	10.91	229	1,381	19.14
10108		18	1,994,674	1,478	13.18	193	1,416	16.92
10109		14	2,264,772	1,099	12.31	135	1,623	13.05
10107	桃竹	27	1,172,727	873	16.63	146	1,403	16.45
10108		28	4,453,855	2,685	18.09	485	1,692	13.92
10109		21	3,456,635	1,944	13.12	257	1,496	17.09
10107	台中	10	595,000	650	10.10	65	938	11.98
10108		11	649,000	698	9.45	67	2,168	13.06
10109		24	1,795,000	986	11.69	115	1,676	15.80
10107	台南	7	440,160	465	8.70	40	865	16.06
10108		7	351,660	228	10.94	25	908	13.51
10109		10	213,590	234	9.95	23	913	18.04
10107	高雄	20	968,000	1,115	5.83	67	1,583	17.19
10108		27	1,840,000	981	10.53	103	2,117	20.99
10109		16	903,500	695	9.51	68	2,395	21.59