

# 2013 年第一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

2013 年第 1 季國泰全國房地產指數，相較上一季與去年同季均為價量俱增。本季市場延續去年第四季的復甦格局，持續呈現反彈趨勢，從過去南熱北溫，轉變為北熱南溫結構，但台北市市況好轉程度相對有限。本季市場在總體經濟可能略見好轉，貨幣供給量逐步回升，以及日本採取量化寬鬆政策等預期因素下，持續採取大規模推案與調升開價策略，醞釀 329 檔期的市場能量。整體而言，本季房價與成交量的同步擴大，確實展現出一年多來最佳的市場情勢。但央行在四月初對桃園地區的調控政策，以及近一年來累積龐大的推案規模，讓市場在熱絡氛圍下，同時累積後續的壓力。且 6 月份起，從奢侈稅解套的物件可能逐步釋出，是否會加深市場賣壓，尚待後續觀察。

本季台北市仍持續呈現高檔盤整格局，低價區的補漲效應趨緩，市場後續可能仍以持續盤整為主要結構；新北市持續熱絡結構，反應購屋人對後市仍存有預期，但一年多來連續大量推案的潛藏賣壓，仍是後市發展上的一大隱憂。本季桃竹地區市場繁榮程度屬歷年最佳，但累積潛在賣壓問題亦為各地區最高，特別在央行對本地區開始進行金融調控後，市場後續發展將是最重要的觀察課題；台中市未能延續上季復甦趨勢，顯示市場動能擴張能力仍不及北部縣市，但仍有其基本需求能量，後續是否因桃園地區的金融管控，造成資金向台中移動，確實值得關注。台南市市況仍偏向穩定擴張格局，在整體大環境結構尚未明顯改變前，後續市況應持續目前穩定發展狀況；高雄市市況出現轉弱訊號，是否與過去一年多持續大幅推案的賣壓有關，是市場上應關注的課題。

## 一、推案規模與類型

本季新推個案數共 252 件，推案戶數計有 17,520 戶。個案總可銷金額為 3,153 億元，較上季與去年同季均增加；主力總價<sup>1</sup>為 1,770 萬元，較上季與去年同季均增加；其中大廈類型推案者佔 93%。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
個案	252	33	39	62	34	24	60
	(-8.4%)	(-13.2%)	(-29.1%)	(-3.1%)	(0.0%)	(-14.3%)	(7.1%)
	《5.0%》	《37.5%》	《-11.4%》	《19.2%》	《3.0%》	《0.0%》	《-4.8%》
戶數	17,520	1,467	4,916	5,487	2,838	825	1,987
	(11.3%)	(0.7%)	(15.5%)	(57.0%)	(1.1%)	(-3.2%)	(-30.9%)
	《40.3%》	《147.0%》	《84.5%》	《45.2%》	《7.1%》	《29.1%》	《-8.1%》
總可銷金額 (億)	3,153	515	925	912	376	118	307
	(3.8%)	(-18.7%)	(6.9%)	(100.4%)	(-25.2%)	(43.4%)	(-38.4%)
	《54.7%》	《61.0%》	《42.2%》	《94.5%》	《49.6%》	《104.4%》	《5.9%》

註：( )內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

<sup>1</sup> 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. 各都會區成交價漲跌互見，桃竹地區漲幅較大

本季桃竹地區成交價持續大幅上漲，新北市漲幅亦近 5%，但台北市與台中市呈現持平，台南市則出現下跌。

### 2. 各都會區開價調整方向不一，桃竹地區調幅最高

本季各都會區開價調整方向不一，桃竹地區調升幅度超過一成，台北市與台南市則出現下修。

### 3. 各都會區議價空間多降低，高雄市議價空間最高

本季各都會區議價空間多呈現降低，僅桃竹地區與台中市擴大，高雄市議價空間率相對最高，已接近兩成。

### 4. 各都會區推案量波動差異高，新北市與桃竹地區均超過 900 億元

本季各都會區推案規模波動差異頗高，台中市與高雄市縮減，其餘都會區擴大，新北市與桃竹地區推案均超過 900 億元，成為目前最主要的市場。

### 5. 各都會區銷售率多提高，僅高雄市降低

本季各都會區 30 天銷售率多呈現增加，僅高雄市出現降低；水準值以台北市最高，高雄市最低。

### 6. 各都會區成交規模增減互見，桃竹地區增幅最高

本季各都會區成交量有增有減，其中以桃竹地區增幅最高，台中市與高雄市出現減少。

## 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增。本季台北市新推個案市場雖持續短期反彈，但幅度相對有限。本季銷售率重新擴大為最主要訊息，但成交價並未因此獲得上漲動能，特別是過去一年持續補漲的低價位區，本季上漲力道不足，中價位區成為支撐房價上升的主要區位。整體而言，本季台北市仍持續高檔盤整格局，若資金流向非以台北市為主，反持續流向其他縣市，市場後續可能仍以持續盤整為主要結構。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價量俱增。本季新北市新推個案市場持續上季復甦趨勢，整體市況呈現繁榮結構。高價位與中價位地區均呈現上漲，但低價位地區則出現 3% 左右的跌幅；此外，本季銷售率與成交量的回升，反應需求面仍存在相當能量。整體而言，本季新北市市場的熱絡，反應購屋人對當前房市的預期心理，但一年多來連續大量推案的潛藏賣壓，仍是後市發展上的一大隱憂。
3. 國泰桃竹地區房地產指數，較上一季與去年同季均為價量俱增。本季桃竹地區新推個案市場持續一年來的繁榮結構，房價漲幅與成交量的擴大幅度均為各都會區最高，且桃竹各地區價格均呈現上漲，30 天銷售率超過兩成亦屬相當熱絡格局。整體而言，本季桃竹地區市場的繁榮程度應屬歷年最佳，但累積潛在賣壓問題亦為各地區最高，特別在央行對本地區開始進行金融調控後，

市場後續發展狀況，將是最重要的觀察課題。

4. 國泰台中市房地產指數，相較上一季為價量俱穩，較去年同季為價量俱增。本季台中市新推個案市場經過上一季明顯擴張後，本季則出現趨緩現象，屬於高檔調節過程。整體而言，本季台中市未能延續上季復甦趨勢，顯示市場動能擴張能力仍不及北部縣市，但仍有其基本需求能量，後續是否因桃園地區的金融管控，造成資金向台中移動，確實值得關注。
5. 國泰台南市房地產指數，相較上季為價跌量增，較去年同季為價量俱增。本季台南市新推個案市場雖出現跌價現象，主要是因為外圍地區推案量增加所致，整體市況仍屬於高檔盤整結構，特別是成交量規模的持續擴張，反應市場需求能力仍然旺盛，但價格上漲能量已漸趨緩。整體而言，台南市市況仍偏向穩定擴張格局，在整體大環境結構尚未明顯改變前，後續市況應維持目前穩定發展狀況。
6. 國泰高雄市房地產指數，相較上季與去年同季均為價漲量縮。本季高雄市新推個案市場從上季的量增格局轉為量縮結構，顯示各季推案規模的不穩定性頗高，特別是在推案量降低下的銷售率縮減，顯示市場規模擴大能量出現消退。整體而言，高雄市市況呈現趨緩走向，價格小漲影響銷售表現，由上季熱絡局面轉為高檔盤旋。

2013 年 第 1 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	27.14	2.91%(++)	16.42	-0.87%(△)	19.47	36.16%(++)	150.29	41.40%(+)
台北市	77.52	1.34%(△)	13.26	-8.92%(-)	26.80	79.35%(+++)	66.32	45.89%(++)
新北市	42.40	4.98%(++)	16.99	-6.76%(-)	21.53	59.41%(+++)	137.81	70.41%(+)
桃竹地區	20.65	7.38%(+++)	15.92	17.15%(+)	23.38	23.67%(++)	271.24	147.80%(+++)
台中市	17.36	-1.55%(△)	15.96	19.54%(+++)	13.43	24.75%(++)	273.35	-6.71%(△)
台南市	12.74	-2.66%(-)	16.93	-0.99%(△)	12.18	19.87%(+)	232.25	71.89%(++)
高雄市	16.66	3.79%(+)	19.18	-0.87%(△)	9.83	-30.94%(--)	133.28	-57.44%(---)

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

#### 四、國泰辦公室租金指數

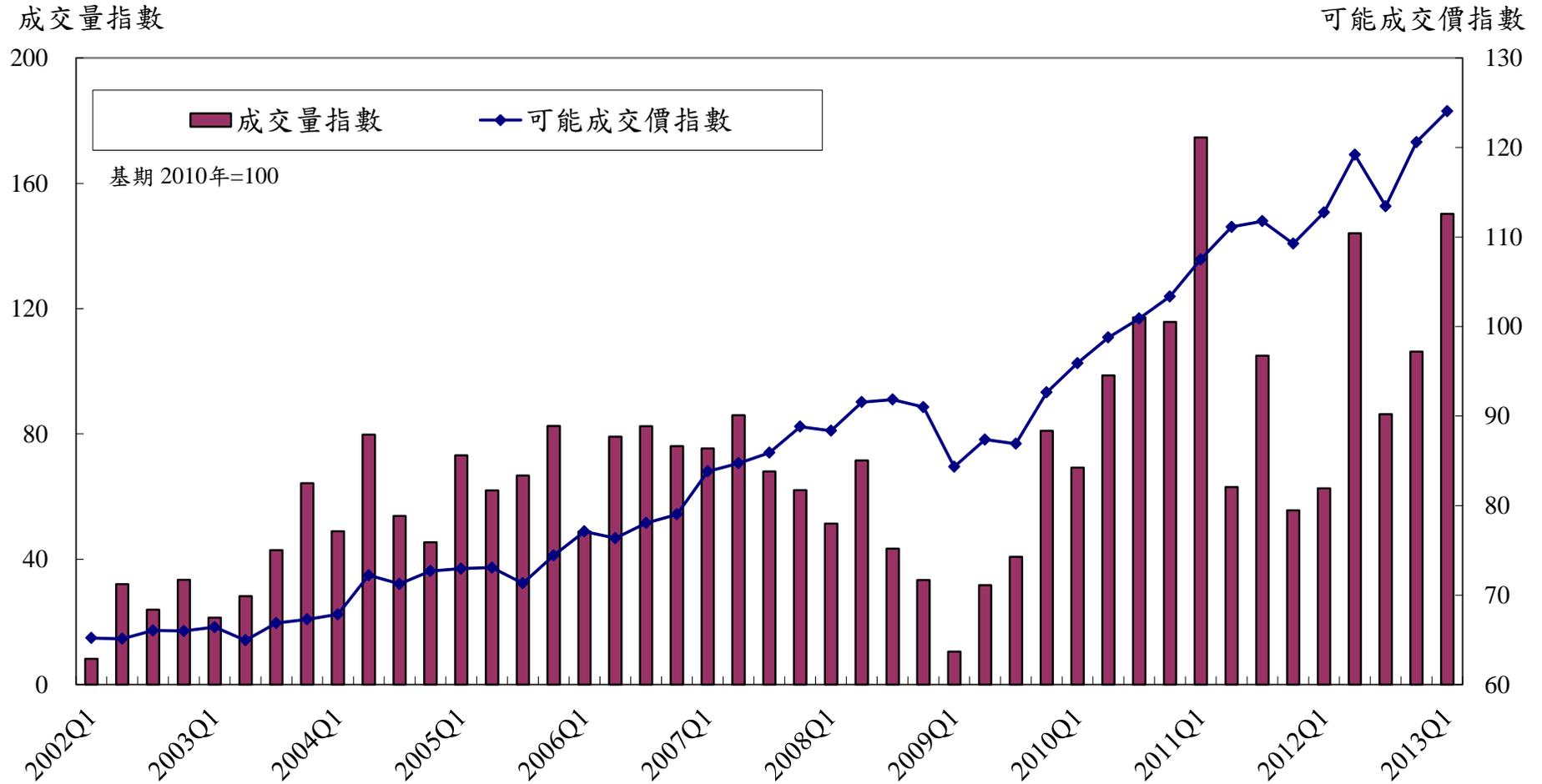
1. 本季台北市 A 級、台北市 B 級、內湖科技園區與新北市辦公室開價維持穩定；議價空間率部分，台北市 A 級、台北市 B 級、新北市辦公室維持穩定，內湖科技園區辦公室下降；空置率部份，台北市 A 級、台北市 B 級與內湖科技園區辦公室上升，新北市辦公室呈現下降之情形。
2. 台北市 A 級辦公室租金開價指數部分，信義計畫區與南京松江路段上升，其餘路段維持穩定；議價空間率及空置率部分，各路段呈現漲跌互異之情況。

2013 年 第 1 季	台北市 A 級		台北市 B 級		內湖科技園區		新北市	
開價 (元/坪)	2,777 (0.60%)		1,760 (-0.07%)		1,246 (-0.63%)		1,064 (0.92%)	
議價空間 率(%)	10.77% (-0.62%)		10.40% (0.92%)		14.08% (-3.71%)		12.98% (0.08%)	
空置率 (%)	12.19% (15.65%)		8.11% (3.13%)		13.80% (3.13%)		10.74% (-12.86%)	
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)	3,296 (1.06%)	2,530 (-0.50%)	2,714 (-0.36%)	2,132 (0.00%)	2,121 (1.39%)	2,315 (0.00%)		
議價空間 率(%)	9.25% (0.31%)	8.40% (0.90%)	16.69% (-2.27%)	12.08% (2.40%)	9.12% (-0.78%)	11.38% (0.00%)		
空置率 (%)	17.11% (40.44%)	6.51% (9.66%)	13.31% (-5.51%)	11.27% (4.57%)	5.96% (40.56%)	7.37% (-35.27%)		

註：1.括號內為相較前一季之變動率。

2. 本季於信義計畫區新增遠雄金融中心大樓，於南京松江路段新增將捷大樓。

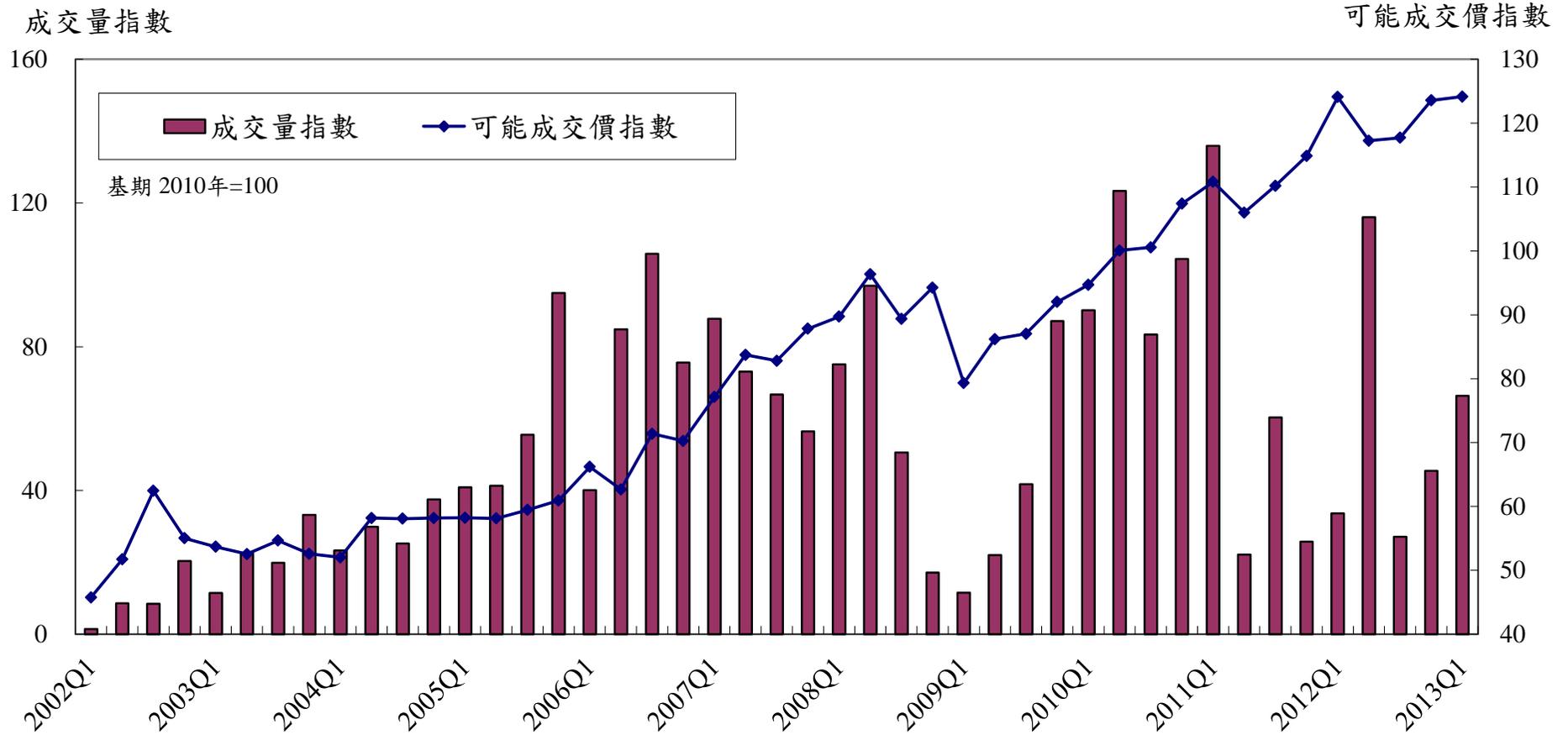
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



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)



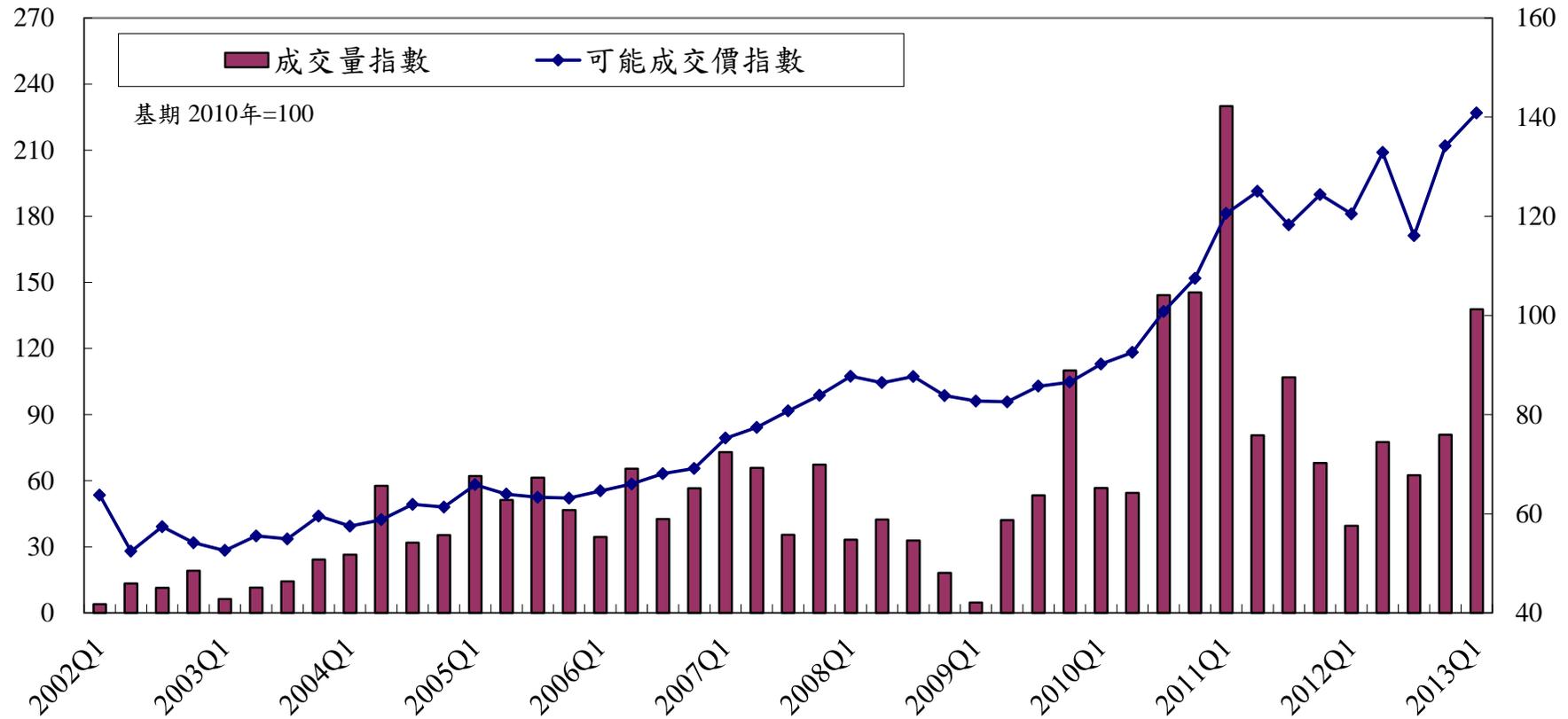
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

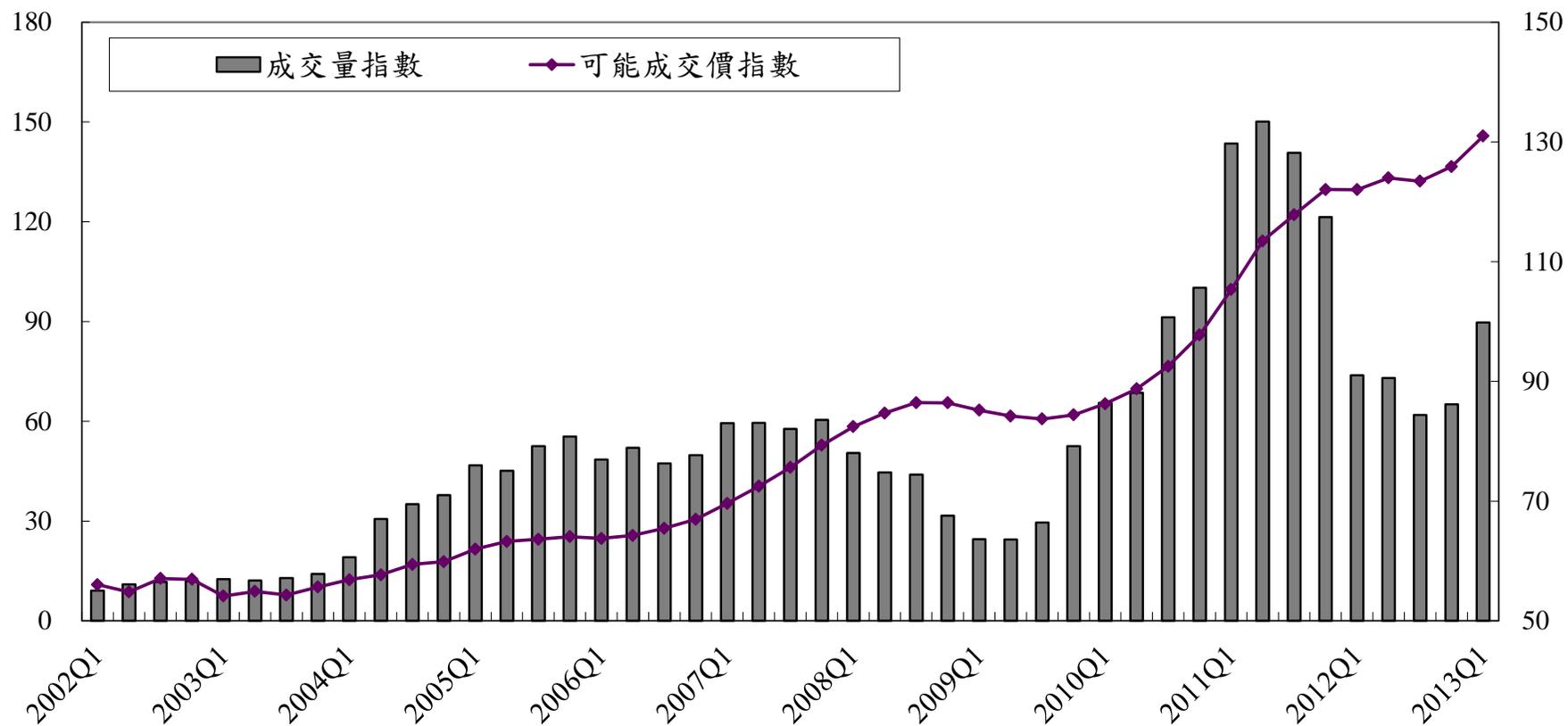
可能成交價指數



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



## 2013 年第 1 季各地區 1 至 3 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	%
10201	全國	92	11,358,553	5,503	17.75	974	1,973	15.93
10202		54	7,376,797	5,269	16.80	887	1,114	18.01
10203		106	12,798,021	6,748	22.96	1,548	1,937	15.59
10201	北市	20	2,554,207	958	28.39	270	2,932	13.13
10202		3	663,579	112	13.39	15	4,418	14.50
10203		10	1,931,871	397	26.75	106	3,264	13.21
10201	新北	15	3,039,735	1,422	11.29	160	2,363	19.13
10202		6	2,818,594	1,989	26.79	533	1,764	17.14
10203		18	3,391,791	1,505	24.25	365	1,896	18.55
10201	桃竹	17	2,925,625	1,566	23.49	367	1,188	18.80
10202		18	1,434,264	1,410	11.36	161	988	16.12
10203		27	4,763,519	2,511	30.06	755	1,980	16.23
10201	台中	11	1,689,000	487	10.93	54	2,061	18.55
10202		12	810,000	871	11.26	99	1,384	14.30
10203		11	1,261,000	1,480	15.52	228	1,261	16.09
10201	台南	7	338,986	268	12.49	34	1,085	21.02
10202		9	335,360	260	12.77	33	820	13.71
10203		8	509,280	297	11.40	34	887	16.05
10201	高雄	22	811,000	802	11.18	89	1,783	21.63
10202		6	1,315,000	627	7.32	46	1,180	16.70
10203		32	940,560	558	10.70	60	2,061	18.45