



國泰房地產指數季報

2011年第4季 記者會

2012/01/31



Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.



國立政治大學
台灣房地產研究中心

Taiwan Real Estate
Research Center, NCCU

❖ 國立政治大學台灣房地產研究中心

- 計畫主持人：張金鶚 教授 (研究中心主任)
- 協同主持人：花敬群 副教授 (玄奘大學)
章定煊 副教授 (景文大學)

❖ 國泰建設公司 開發部



簡報內容

1

國泰房地產指數.....●

2

國泰住宅租金指數.....●

3

國泰辦公室租金指數.....●

4

2011新推個案市場全年回顧.....●



國泰房地產指數



背景介紹

研究單位

國泰建設(股)公司與國立政治大學台灣房地產研究中心
合作研究並編製房地產指數季報

資料內容

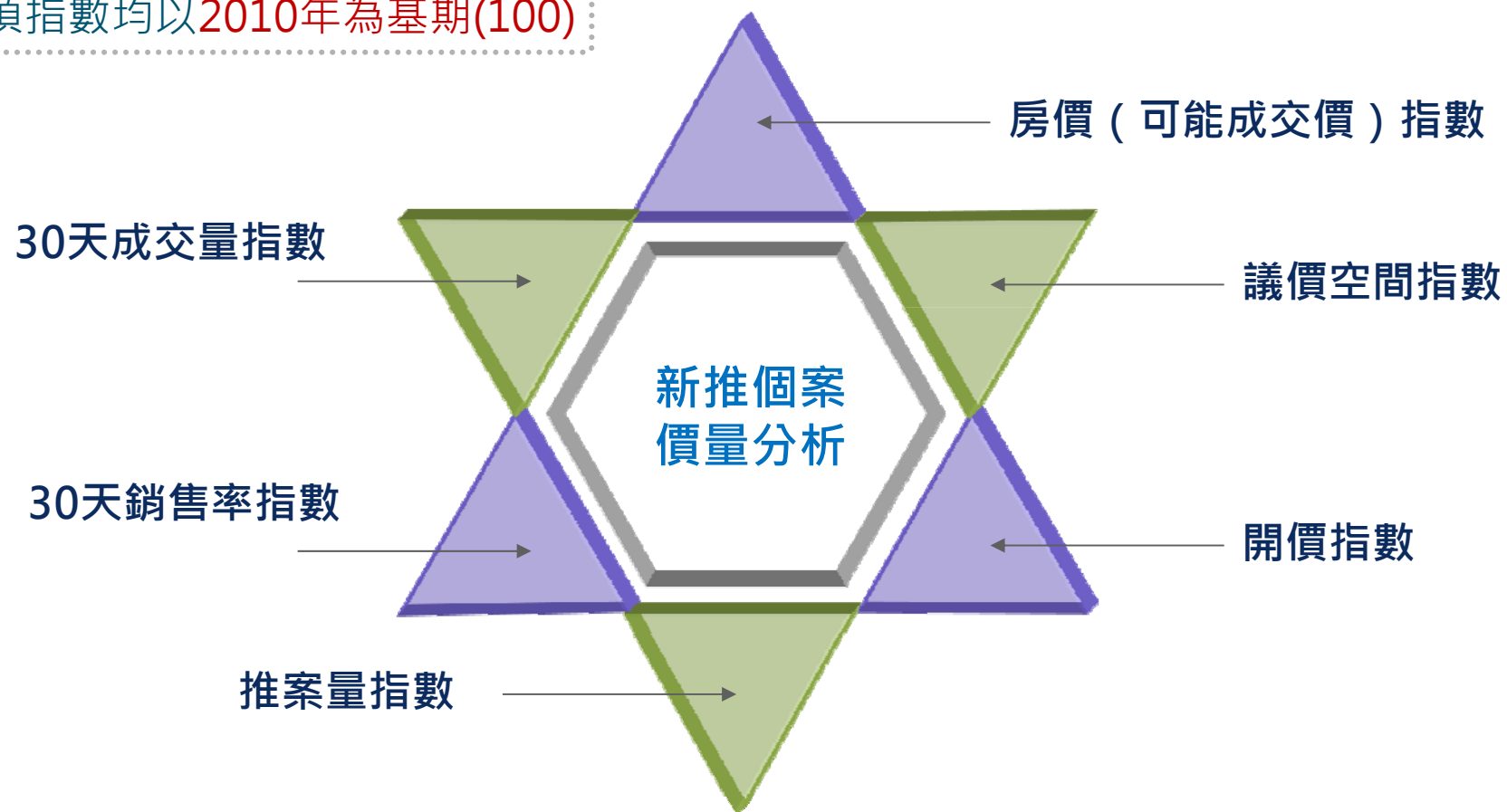
1992年第1季至2011年第4季各區新推個案

涵蓋區位

全國、台北市、新北市、桃竹地區、台中市、台南市、
高雄市

國泰房地產指數

■各項指數均以2010年為基期(100)



各地區推案狀況 2011年第4季

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率

	個案數	總可銷戶 (戶)	去化率 (%)	總可銷額 (億)	大廈 推案率 (%)	預售 推案率 (%)	主力坪數 (坪)	主力總價 (萬)	主力單價 (萬)
全國	268 (1.5%) 《5.1%》	13,665 (1.3%) 《8.2%》	11% (-30.0%) 《-48.0%》	2,129 (-24.1%) 《-7.6%》	85% (-5.0%) 《-0.8%》	63% (-13.2%) 《-5.4%》	67 (-8.4%) 《-4.1%》	1,480 (-17.4%) 《0.0%》	22.85 (-8.6%) 《3.9%》
台北市	34 (-19.0%) 《-5.6%》	1,043 (4.1%) 《13.6%》	10% (-52.4%) 《-74.8%》	566 (-8.8%) 《0.3%》	99% (-0.3%) 《4.9%》	83% (10.9%) 《12.2%》	64 (10.3%) 《2.4%》	4,429 (-8.2%) 《0.1%》	92 (4.5%) 《10.2%》
新北市	50 (19.0%) 《6.4%》	3,678 (-6.9%) 《-16.7%》	14% (-7.7%) 《-44.8%》	721 (-31.0%) 《-14.7%》	96% (-0.6%) 《-1.5%》	62% (-23.3%) 《7.2%》	52 (-21.6%) 《-9.3%》	1,802 (-37.4%) 《11.7%》	40 (-11.1%) 《11.1%》
桃竹 地區	72 (30.9%) 《12.5%》	4,374 (11.5%) 《28.5%》	10% (-49.6%) 《-56.1%》	413 (-33.8%) 《1.0%》	81% (-10.6%) 《-2.2%》	57% (-24.3%) 《-24.2%》	73 (-4.8%) 《2.0%》	1,356 (-19.7%) 《5.9%》	20 (-13.0%) 《5.3%》
台中市	43 (13.2%) 《-24.6%》	2,385 (24.7%) 《0.6%》	8% (-9.3%) 《-0.1%》	208 (-10.6%) 《-32.1%》	62% (-8.9%) 《-17.0%》	71% (-7.4%) 《-10.7%》	66 (-6.4%) 《-11.0%》	1,101 (-3.1%) 《-12.5%》	18 (1.7%) 《-2.7%》
台南市	29 (-3.3%) 《-3.3%》	831 (18.5%) 《-11.2%》	8% (-41.7%) 《-15.2%》	78 (20.1%) 《-21.9%》	34% (24.8%) 《57.0%》	45% (20.1%) 《-36.6%》	65 (-4.5%) 《-12.9%》	860 (-1.4%) 《8.4%》	14 (-0.6%) 《14.2%》
高雄市	40 (-29.8%) 《90.5%》	1,354 (-32.5%) 《131.5%》	11% (5.8%) 《-14.2%》	143 (-33.9%) 《81.6%》	42% (-30.5%) 《58.8%》	0% (-100.0%) --	81 (-10.7%) 《-9.0%》	1,409 (-32.4%) 《-34.5%》	21 (0.5%) 《-5.2%》

各地區價量狀況

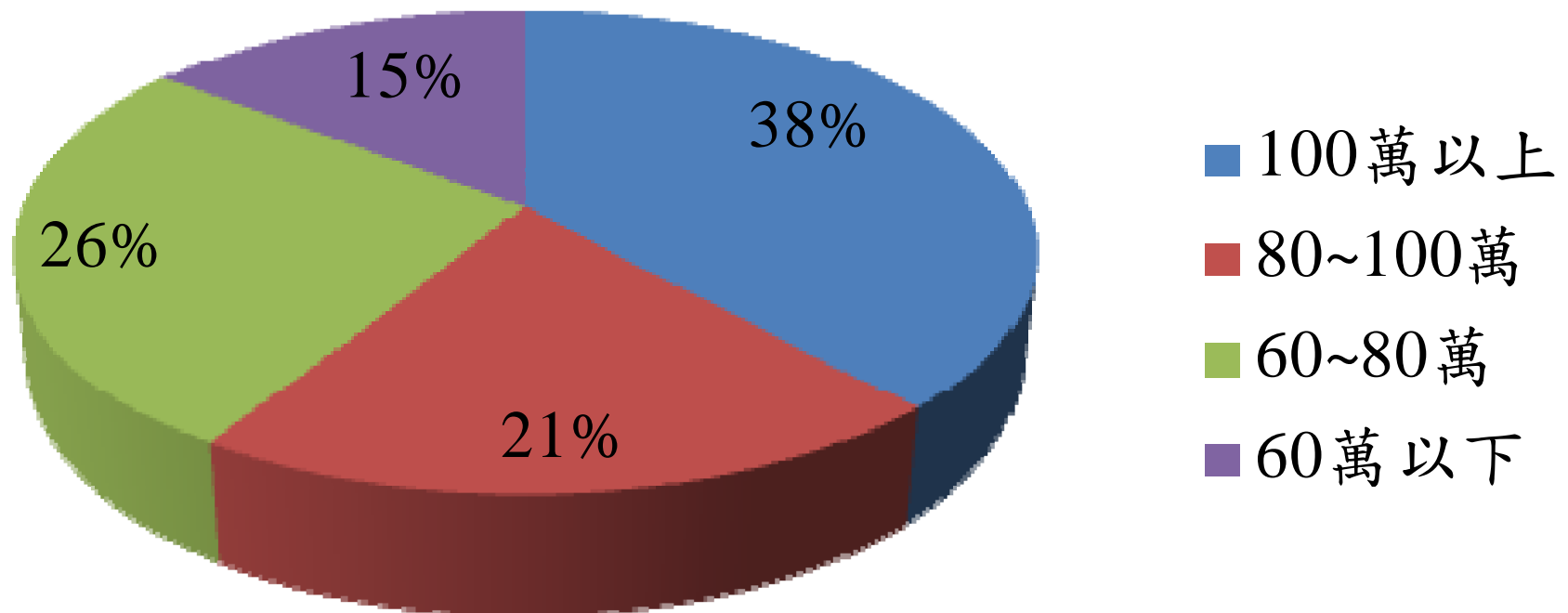
	可能成交價 (萬元)	議價空間率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區
台北市	68.85	18.20%	1,043	9.48 %	內湖區、中山區、 北投區
新北市	37.04	20.80%	3,678	13.65%	林口區、淡水區、 新店區
桃竹 地區	17.37	14.59%	4,374	10.28%	桃園市、中壢市、 竹北市
台中市	14.32	12.80%	2,385	8.26%	北屯區、太平區、 南區
台南市	11.23	16.90%	831	8.10%	東區、安平區、 永康區
高雄市	14.56	16.81%	1,354	10.65%	楠梓區、左營區、 三民區
全國	23.47	16.58%	13,665	10.68%	--

各地區十月至十二月趨勢圖

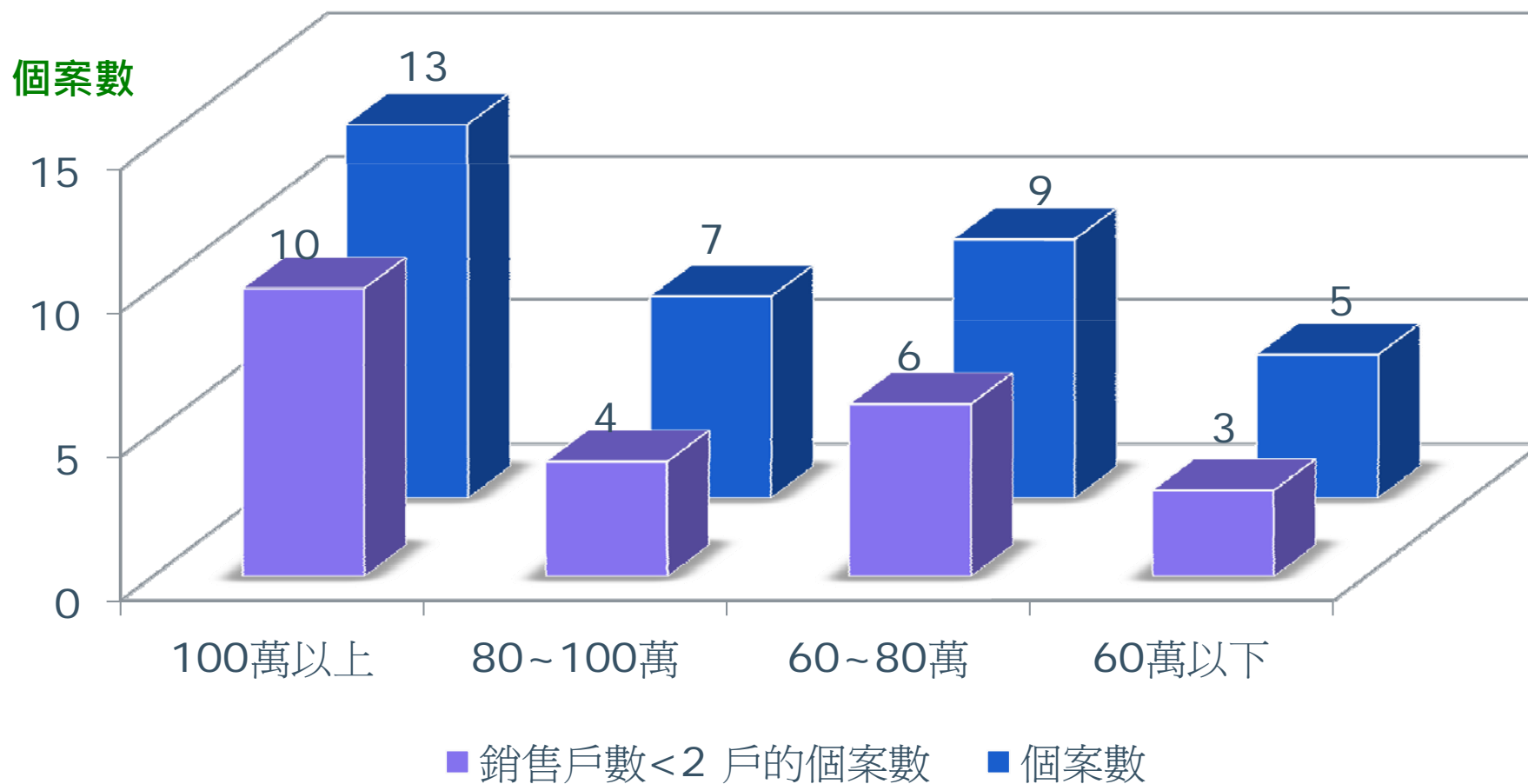
月份	區域	個案數	推案金額	推案戶數	30天銷售率	已銷戶數	主力總價中位數	議價空間率
單位		個	萬	戶	%	戶	萬	%
10010	全國	92	5,509,035	4,320	10.72	463	1,365	14.57
10011		103	9,474,293	5,490	12.14	667	1,710	18.51
10012		73	6,306,660	3,855	8.54	331	1,450	16.09
10010	北市	10	659,880	151	13.45	20	3,654	16.33
10011		15	2,077,193	336	10.90	37	3,780	17.48
10012		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

台北市推案價格比例

台北市推案價格

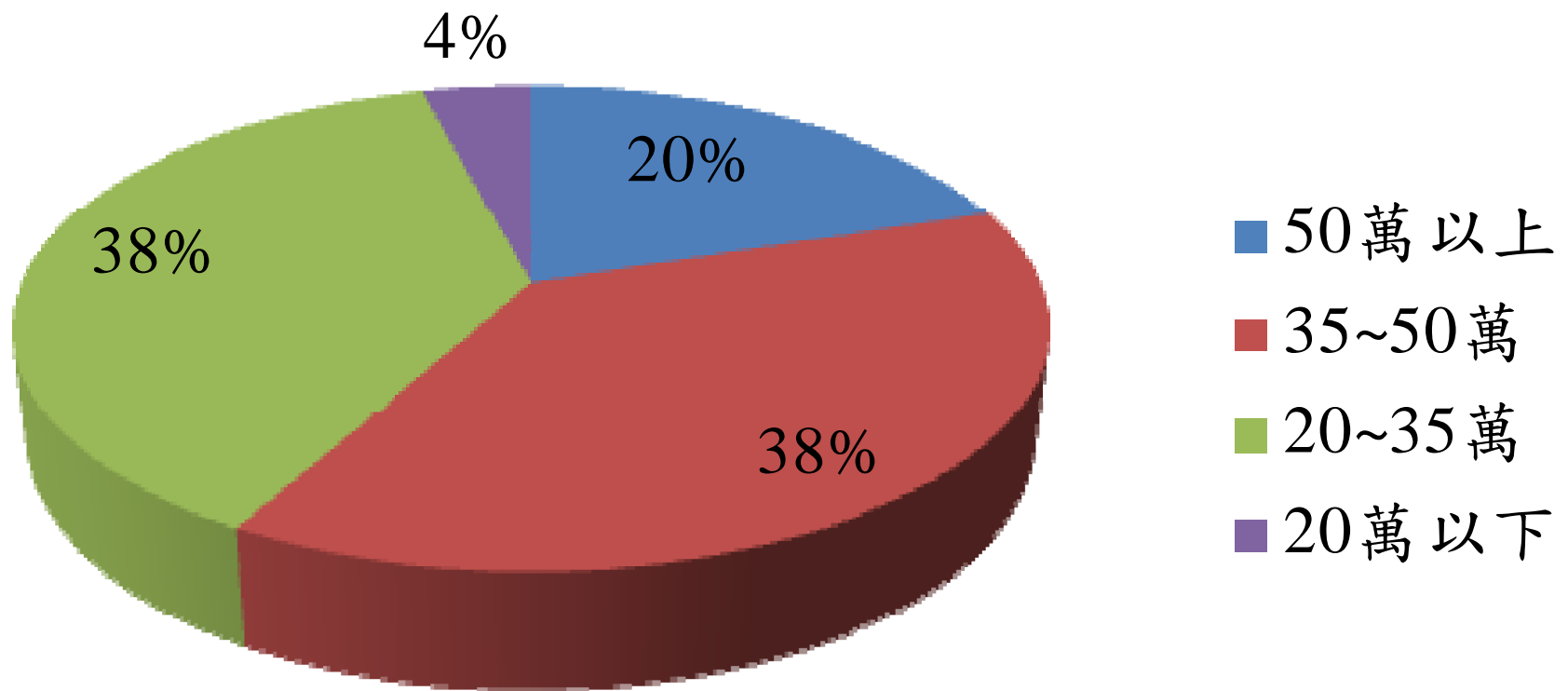


台北市各類價位銷售戶數



新北市價格推案比例

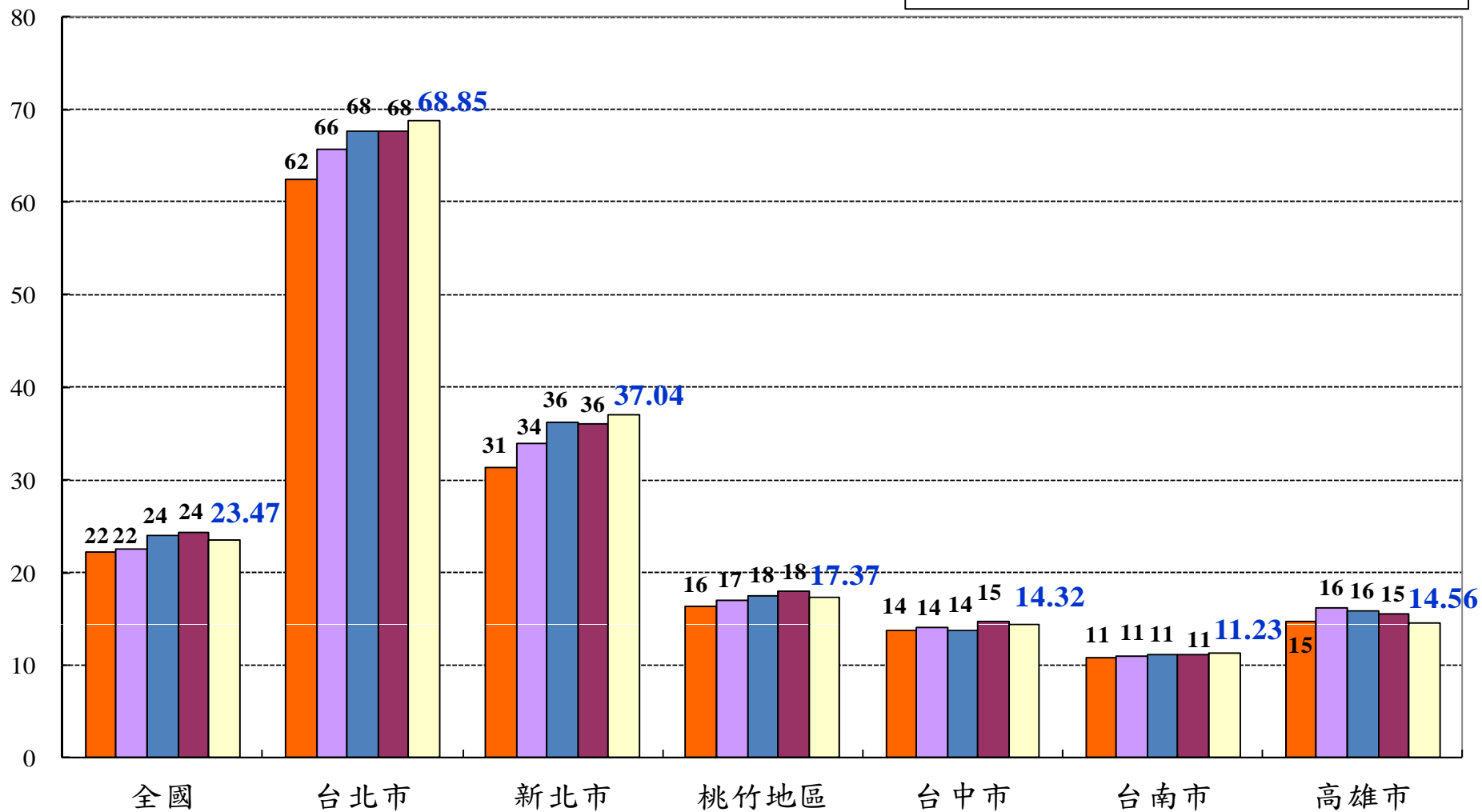
新北市推案價格



可能成交價水準

基期 2010年=100

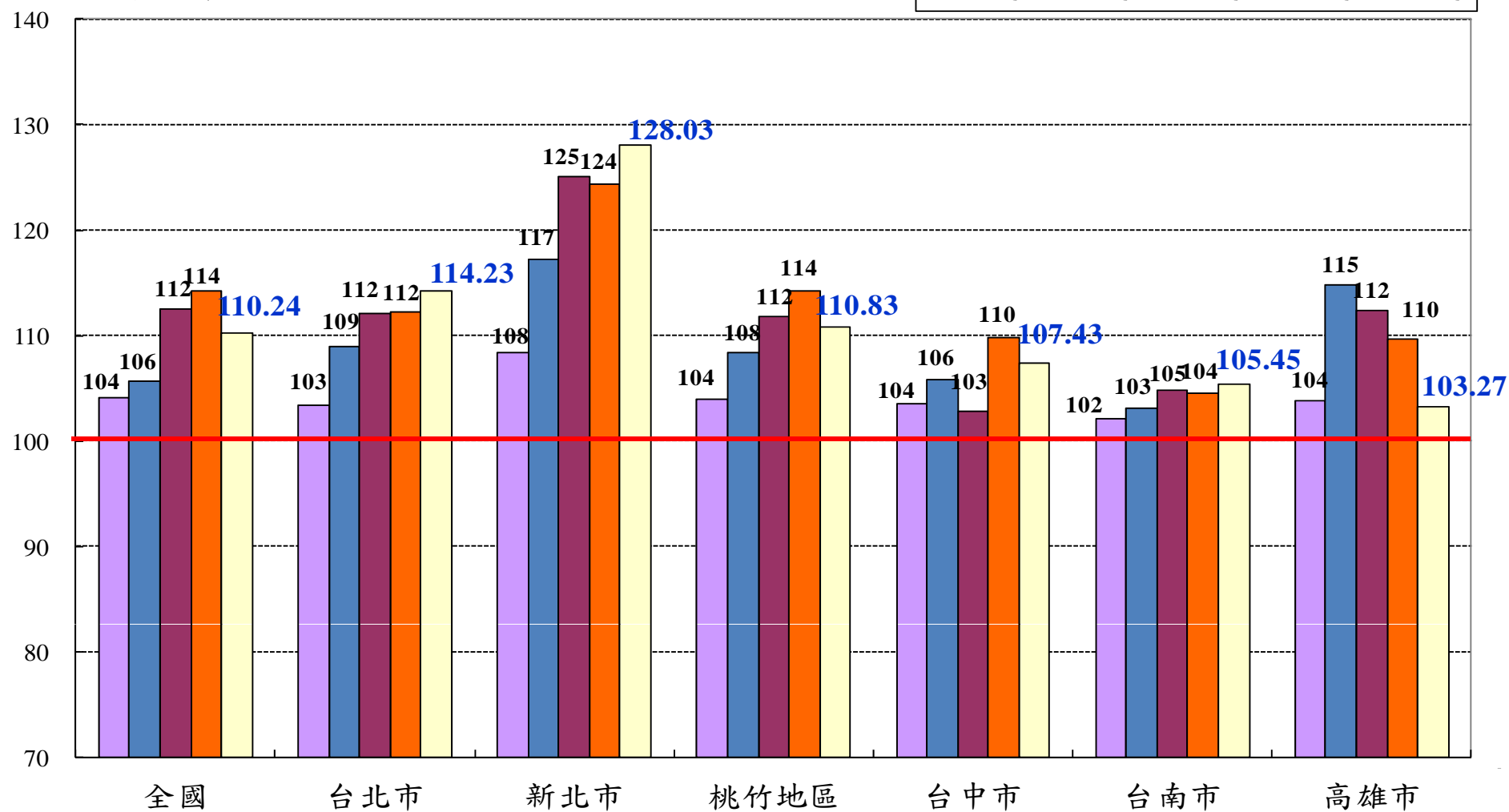
2010Q4 2011Q1 2011Q2 2011Q3 2011Q4



可能成交價價指數圖

基期 2010年=100

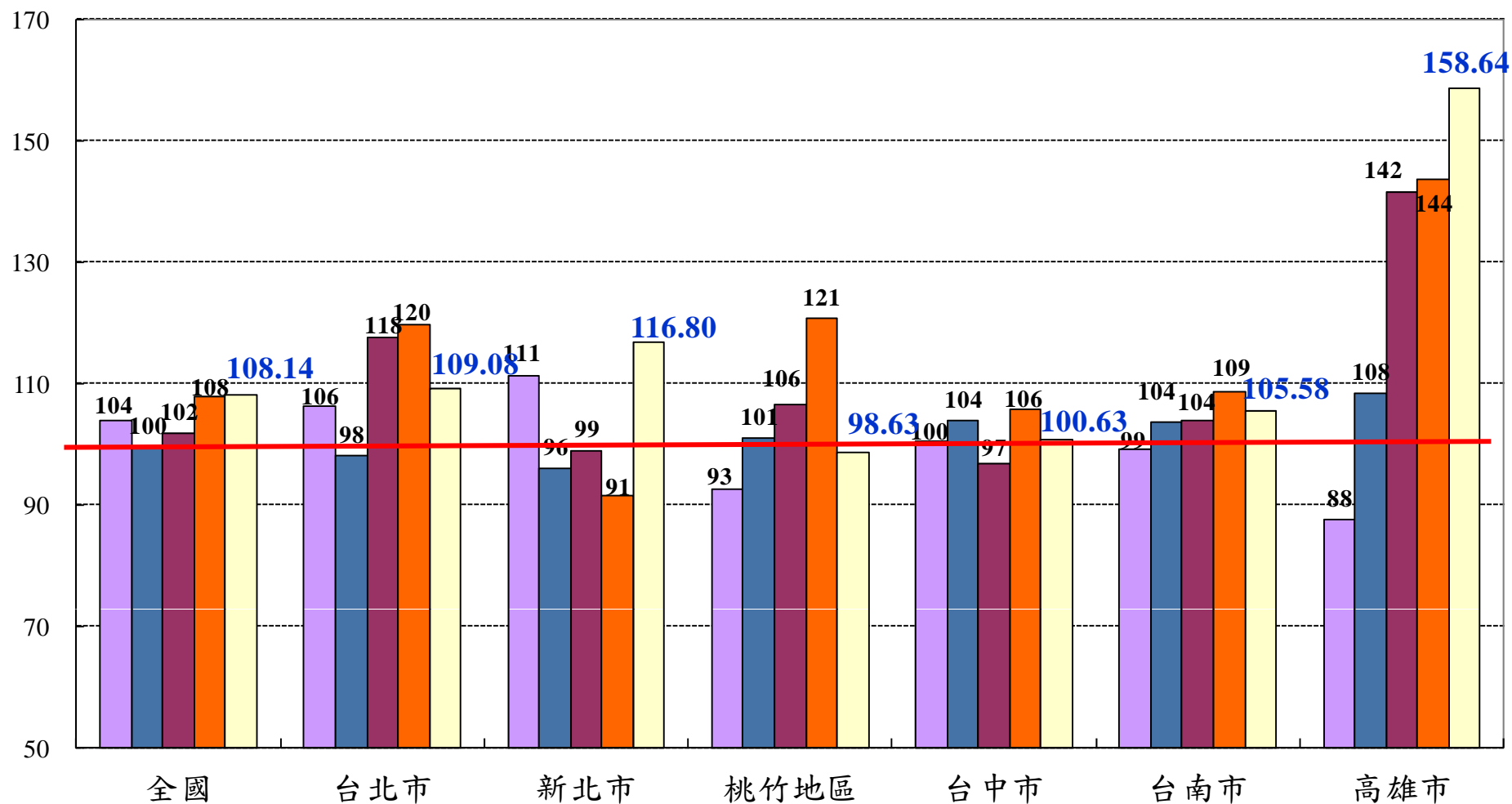
2010Q4 2011Q1 2011Q2 2011Q3 2011Q4



議價空間率指數圖

基期 2010年=100

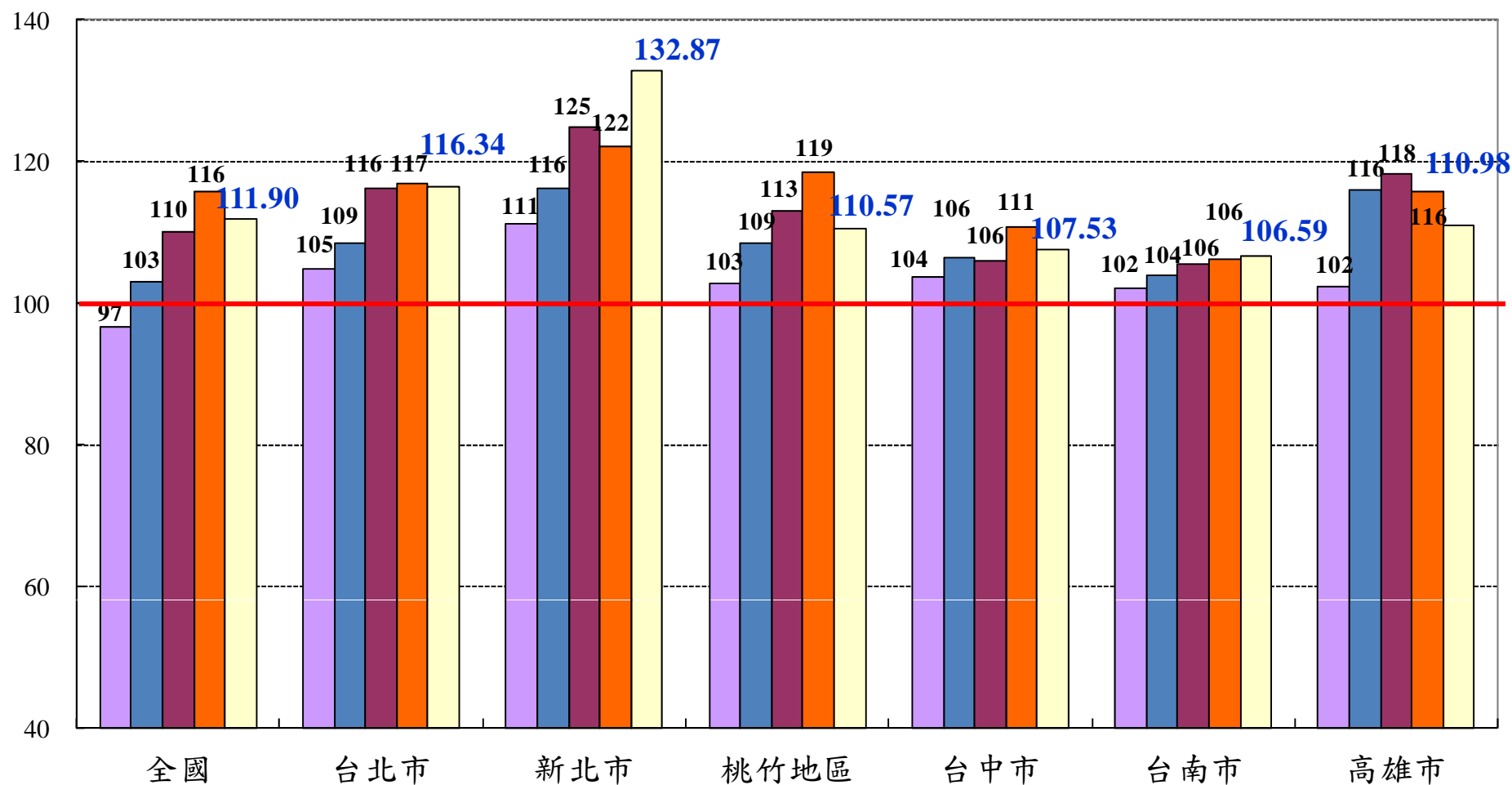
2010Q4 2011Q1 2011Q2 2011Q3 2011Q4



開價指數圖

基期 2010年=100

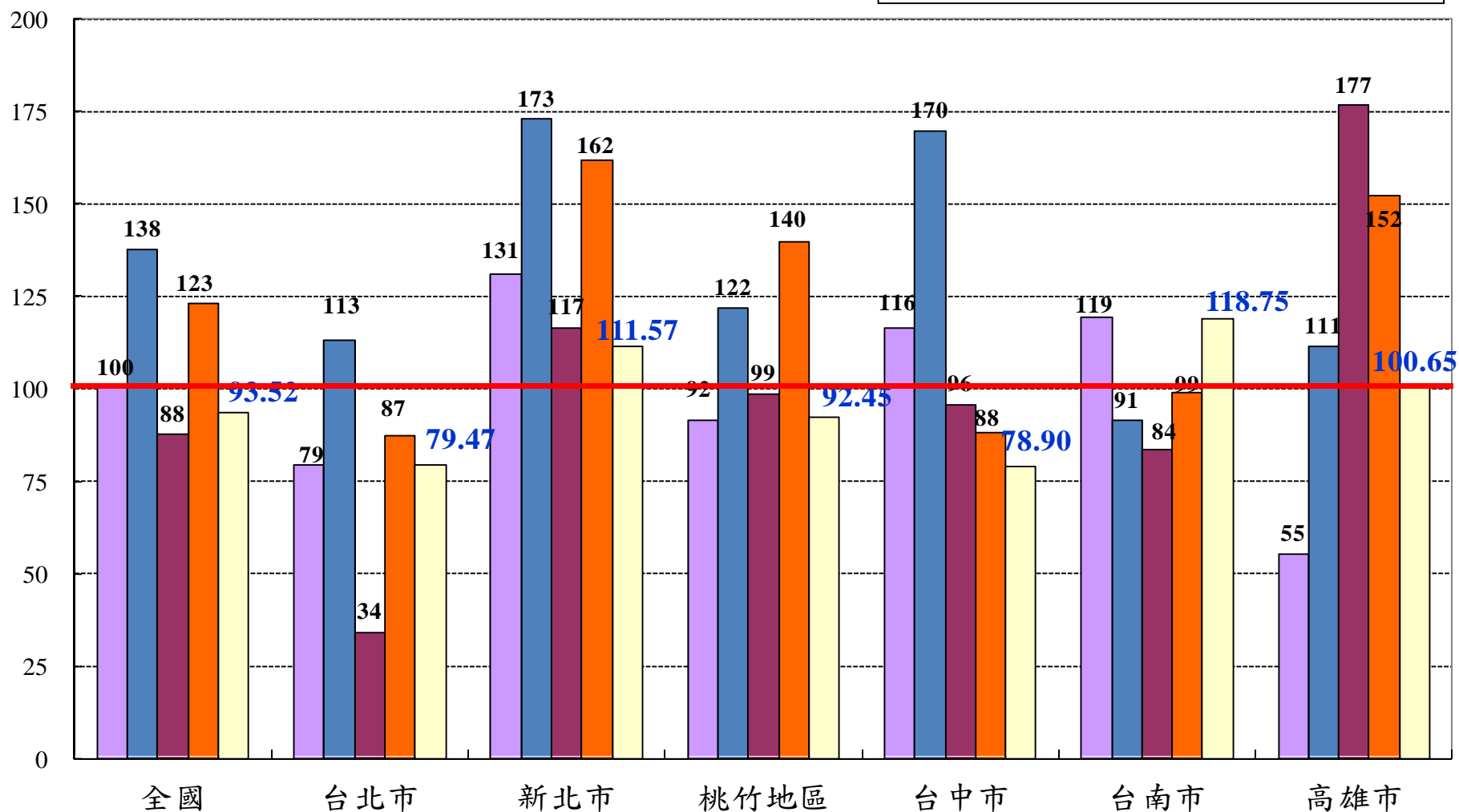
2010Q4 2011Q1 2011Q2 2011Q3 2011Q4



推案量指數圖

基期 2010年=100

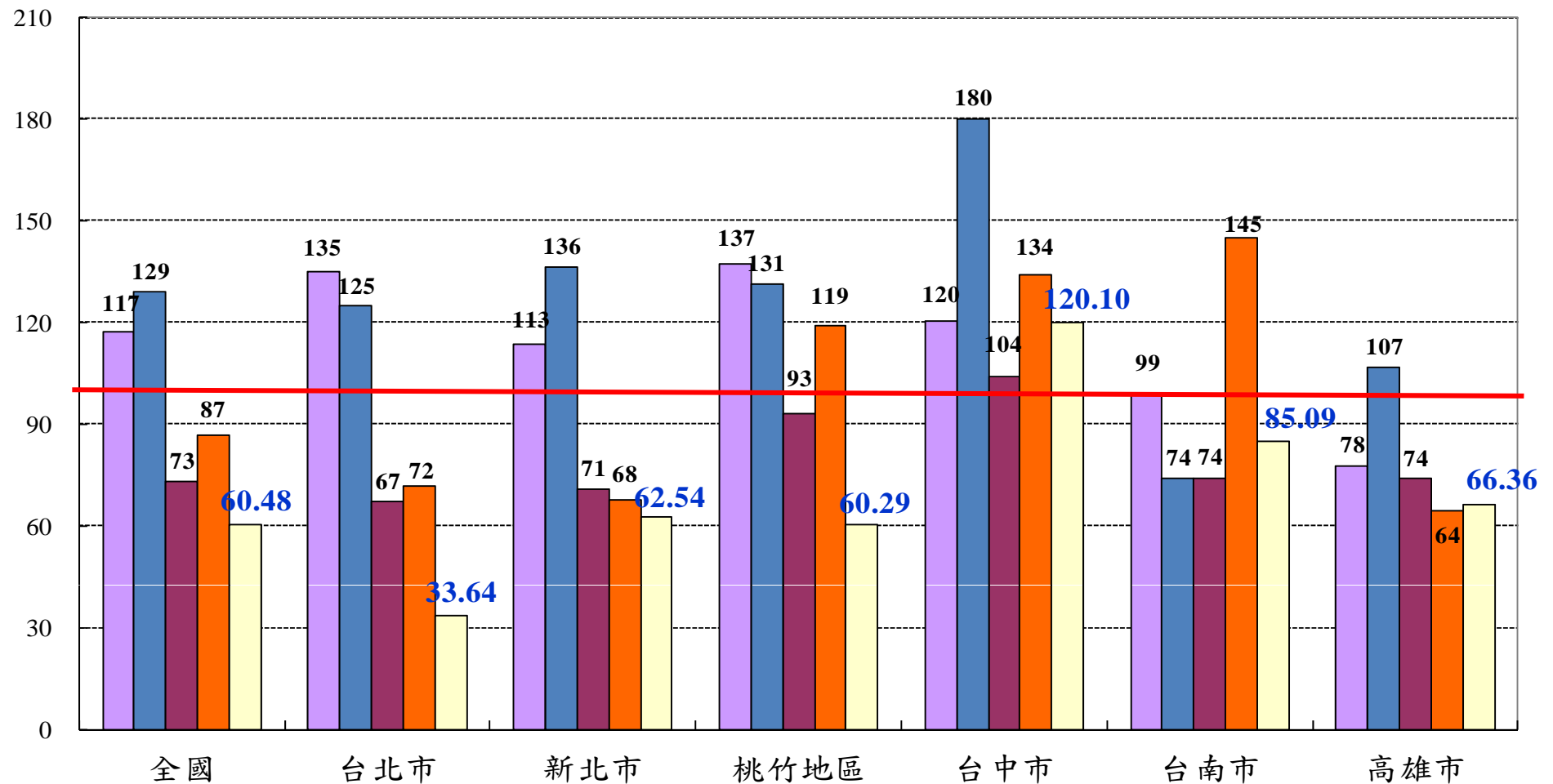
2010Q4 2011Q1 2011Q2 2011Q3 2011Q4



30天銷售率指數圖

基期 2010年=100

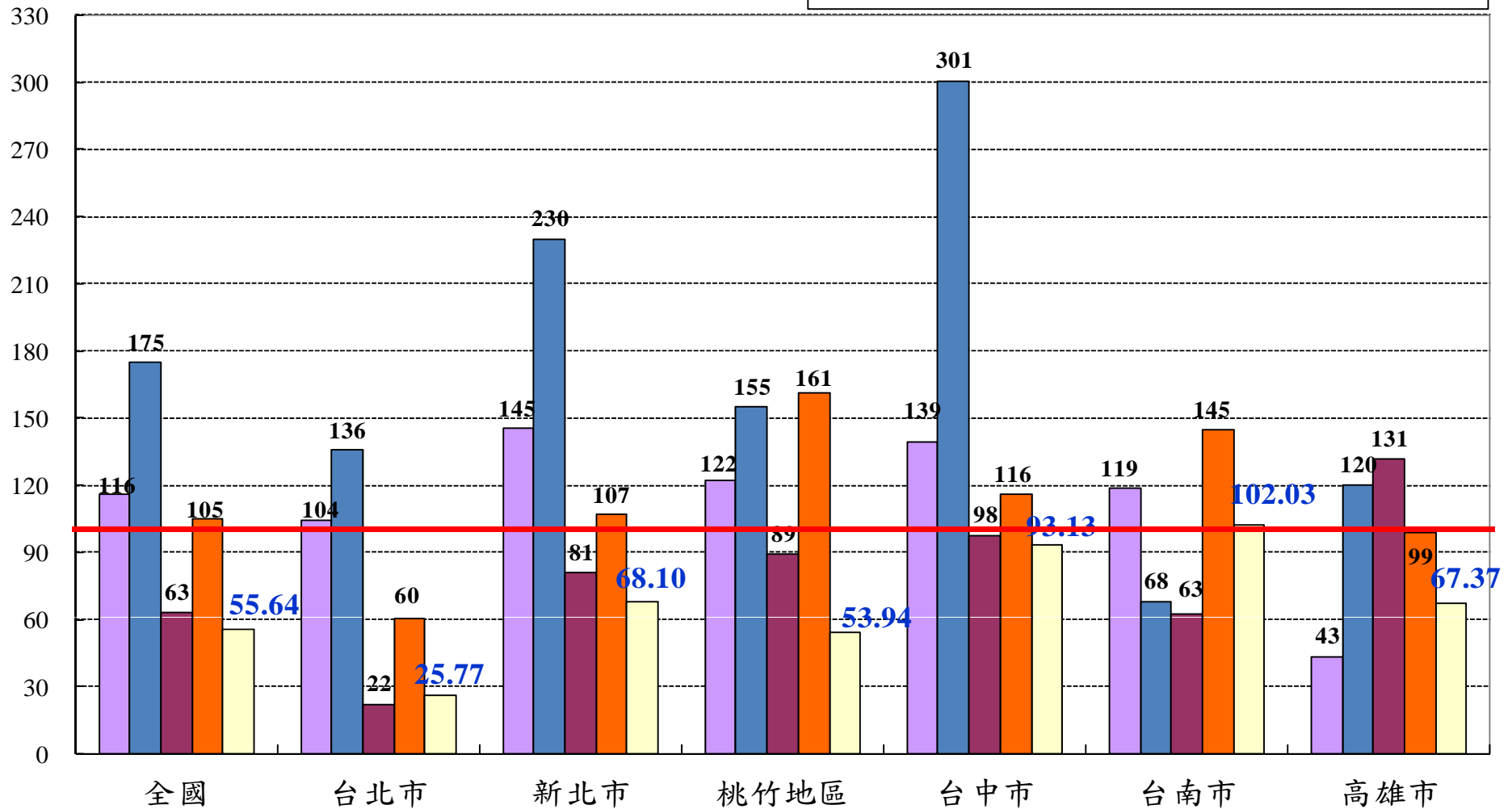
2010Q4 2011Q1 2011Q2 2011Q3 2011Q4



30天成交量指數圖

基期 2010年=100

2010Q4 2011Q1 2011Q2 2011Q3 2011Q4



綜合評估—全國

全國	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	110.24	23.47 萬元/坪	-3.43% (---)	5.85% (+)
議價空間率	108.14	16.58%	0.38% (Δ)	4.18% (Δ)
開價	111.90	28.14 萬元/坪	-3.36% (---)	15.91% (+++)
推案量	93.52	2,129 億元	-24.06% (--)	-6.74% (Δ)
30天銷售率	60.48	10.68%	-30.19% (---)	-48.05% (---)
30天成交量	55.64	--	-46.99% (---)	-51.55% (--)

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**。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的不確定因素，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。

綜合評估—台北市

全國	指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格	114.23	68.85 萬元/坪	1.76%	(+)	10.41%	(++)
議價空間率	109.08	18.20%	-8.78%	(-)	2.66%	(△)
開價	116.34	84.17 萬元/坪	-0.42%	(△)	11.05%	(+)
推案量	79.47	566 億元	-8.80%	(△)	0.25%	(△)
30天銷售率	33.64	9.48%	-53.14%	(---)	-75.06%	(---)
30天成交量	25.77	--	-57.26%	(---)	-75.33%	(--)

國泰台北市房地產指數，較上一季與去年同季均為價漲量縮。本季北市市場持續奢侈稅實施後的影響，以及國內外政治、經濟與制度改革等利空壓力的衝擊，**30天銷售率跌破10%**，且10-12月明顯呈現逐月遞減；**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**整體市場明顯進入有行無市結構**。

綜合評估—新北市

全國	指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格	128.03	37.04 萬元/坪	2.91%	(+)	18.13%	(+++)
議價空間率	116.80	20.80%	27.71%	(+++)	4.87%	(△)
開價	132.87	46.77 萬元/坪	8.77%	(+++)	19.57%	(+++)
推案量	111.57	721 億元	-31.05%	(--)	-14.73%	(△)
30天銷售率	62.54	13.65%	-7.63%	(△)	-44.82%	(---)
30天成交量	68.10	--	-36.31%	(-)	-53.19%	(--)

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。本季新北市新推個案市仍持續受奢侈稅效應影響，而國內政經環境不確定性的衝擊亦相當明顯，市場保守觀望情況逐月明顯，特別在**12月份的推案量與銷售率，非常明顯呈現市場急凍與有行無市的狀況**，房價下跌趨勢明顯迫在眉睫。

綜合評估—桃竹地區

全國	指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格	110.83	17.37 萬元/坪	-3.03%	(---)	6.57%	(+)
議價空間率	98.63	14.59%	-18.30%	(--)	6.60%	(△)
開價	110.57	20.34 萬元/坪	-6.74%	(---)	7.70%	(++)
推案量	92.45	413 億元	-33.77%	(--)	0.98%	(△)
30天銷售率	60.29	10.28%	-49.44%	(---)	-56.09%	(---)
30天成交量	53.94	--	-66.51%	(---)	-55.88%	(--)

國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為**價跌量縮**，較去年同季均為價漲量縮。本季桃竹地區新推個案市場在市場觀望氣氛明顯轉濃的結構下，**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**。

綜合評估—台中市

全國	指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格	107.43	14.32 萬元/坪	-2.13%	(△)	3.75%	(△)
議價空間率	100.63	12.80%	-4.86%	(-)	0.16%	(△)
開價	107.53	16.42 萬元/坪	-2.87%	(--)	3.77%	(△)
推案量	78.90	208 億元	-10.56%	(△)	-32.13%	(-)
30天銷售率	120.10	8.26%	-10.31%	(△)	-0.29%	(△)
30天成交量	93.13	--	-19.78%	(-)	-33.22%	(-)

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。

綜合評估—台南市

全國	指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格	105.45	11.23 萬元/坪	0.95%	(△)	3.23%	(+)
議價空間率	105.58	16.90%	-2.88%	(-)	6.50%	(△)
開價	106.59	13.51 萬元/坪	0.34%	(△)	4.51%	(+)
推案量	118.75	78 億元	20.11%	(+)	-0.53%	(△)
30天銷售率	85.09	8.10%	-41.36%	(---)	-13.81%	(-)
30天成交量	102.03	--	-29.57%	(-)	-14.26%	(-)

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。本季台南市新推個案市場仍延續盤整格局，但本季相當程度上仍受到**整體市場觀望的衝擊**，特別在**銷售率與成交量的影響較為明顯**，後續發展仍不易避免整體大環境衰退的影響，但價量波動幅度應相對較小。

綜合評估—高雄市

全國	指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格	103.27	14.56 萬元/坪	-5.90%	(--)	-0.59%	(△)
議價空間率	158.64	16.81%	10.39%	(+)	81.12%	(+++)
開價	110.98	17.50 萬元/坪	-4.11%	(--)	8.41%	(++)
推案量	100.65	143 億元	-33.93%	(--)	81.59%	(++)
30天銷售率	66.36	10.65%	3.24%	(△)	-14.66%	(△)
30天成交量	67.37	--	-31.80%	(--)	54.97%	(+)

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**。本季高雄市新推個案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**。



各地區市場表現相較上一季綜合分數

	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	-3	0	-3	-2	-3	-3	-14
台北市	1	1	0	0	-3	-3	-4
新北市	1	-3	3	-2	0	-1	-2
桃竹地區	-3	2	-3	-2	-3	-3	-12
台中市	0	1	-2	0	0	-1	-2
台南市	0	1	0	1	-3	-1	-2
高雄市	-2	-1	-2	-2	0	-2	-9

本季相對上一季之全國綜合表現分數為**-14分**，以**桃竹地區**相對**反轉程度最強**，**高雄市**次之。

各地區市場表現相較去年同季綜合分數

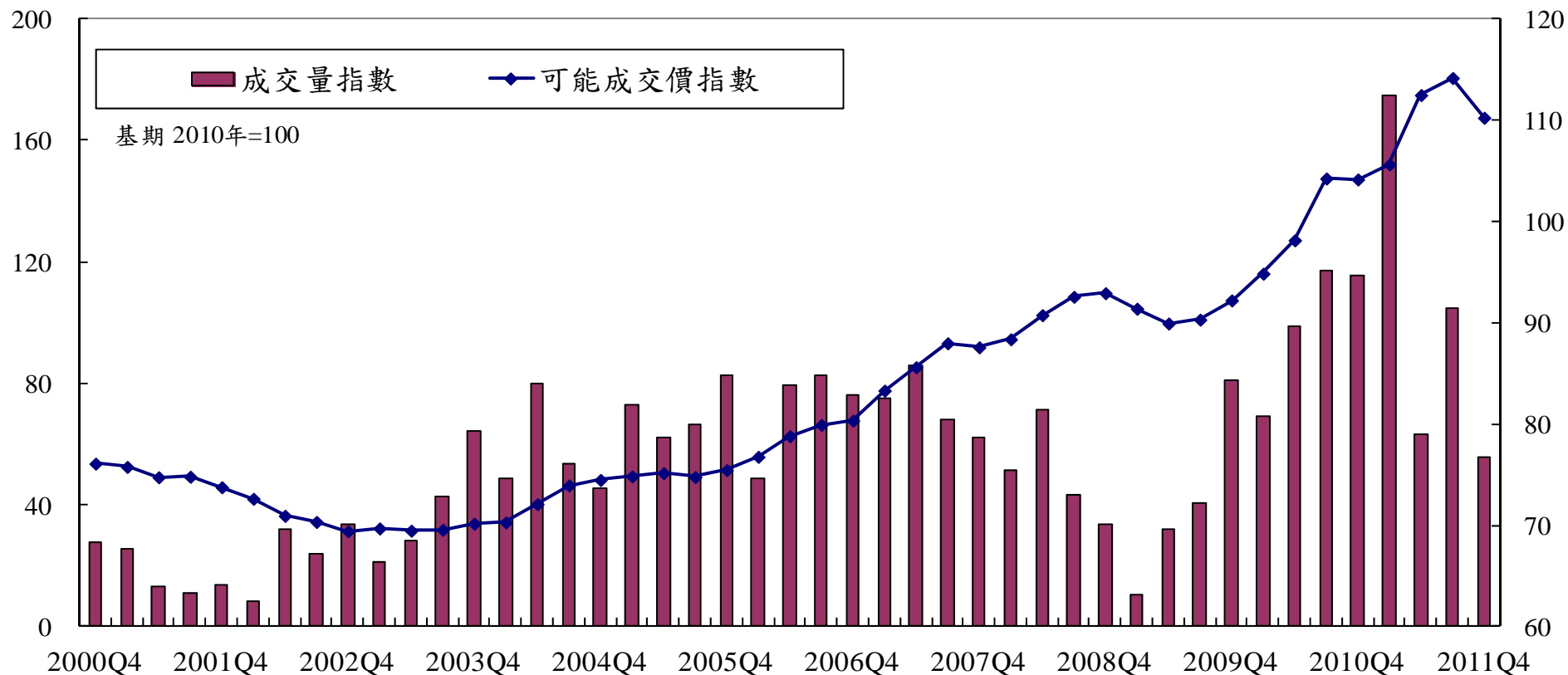
	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	1	0	3	0	-3	-2	-1
台北市	2	0	1	0	-3	-2	-2
新北市	3	0	3	0	-3	-2	1
桃竹地區	1	0	2	0	-3	-2	-2
台中市	0	0	0	-1	0	-1	-2
台南市	1	0	1	0	-1	-1	0
高雄市	0	-3	2	2	0	1	2

本季相對去年同季全國綜合表現分數**-1分**，各地區市場表現略較去年同期差或維持相似規模，**市場長期反轉趨勢逐漸明朗**。

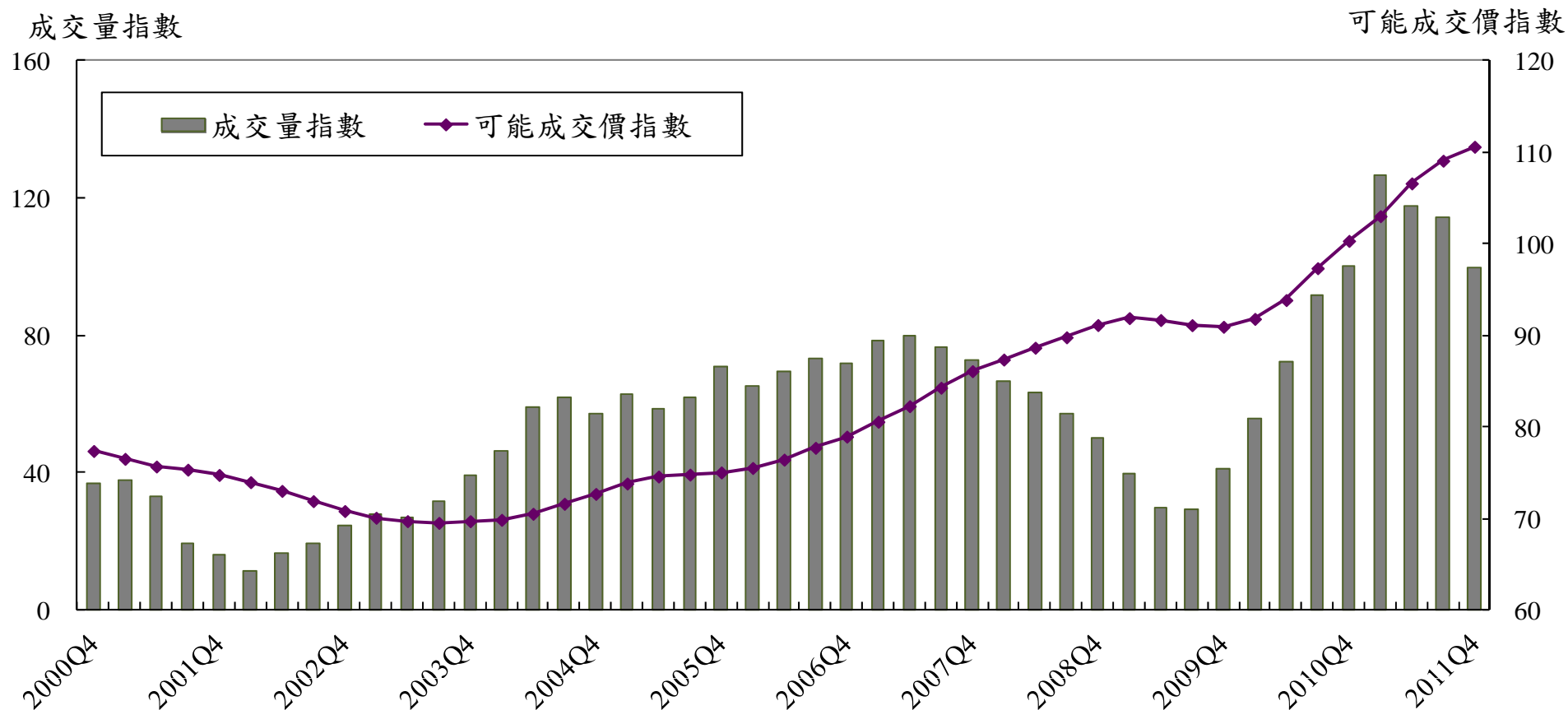
全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

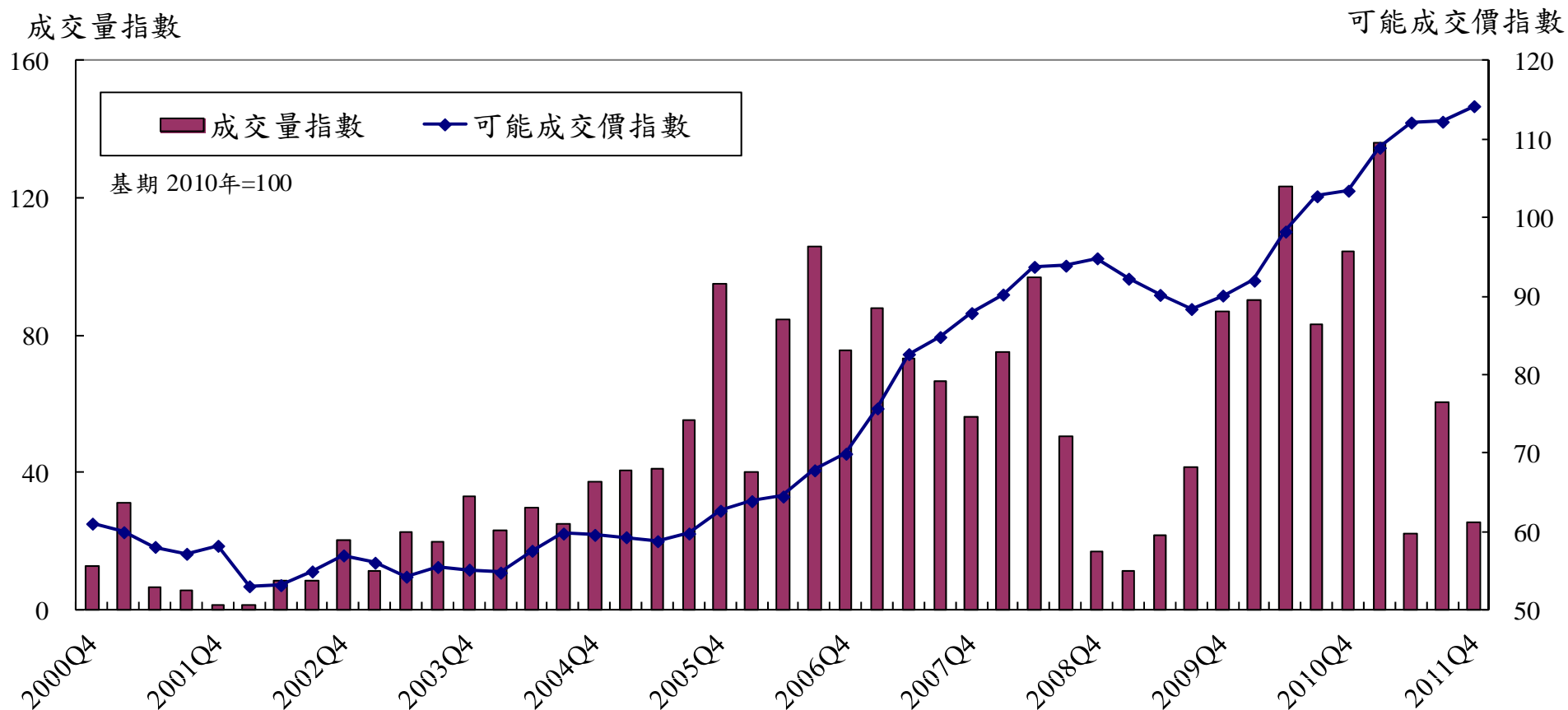
可能成交價指數



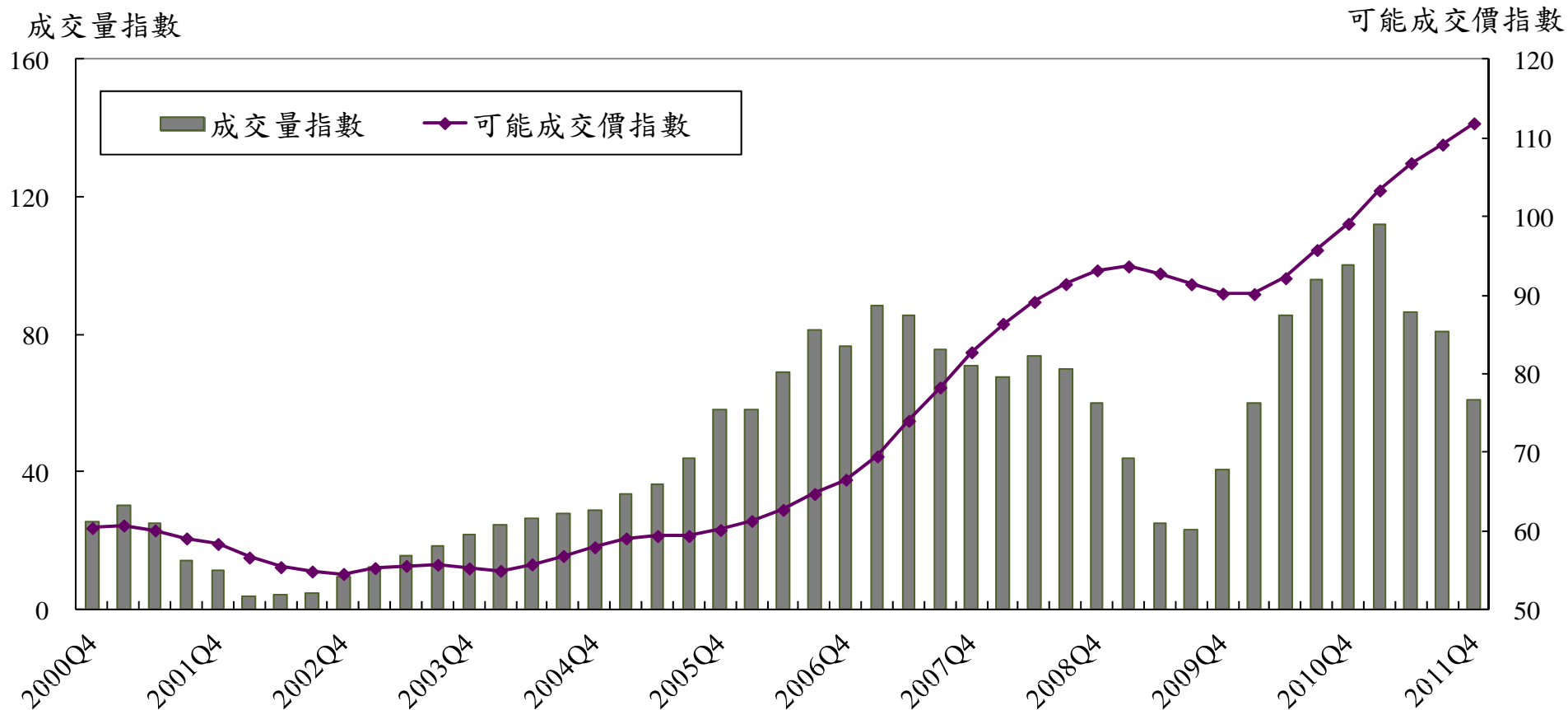
全國價量指數趨勢圖(四季)



台北市價量指數趨勢圖(季)



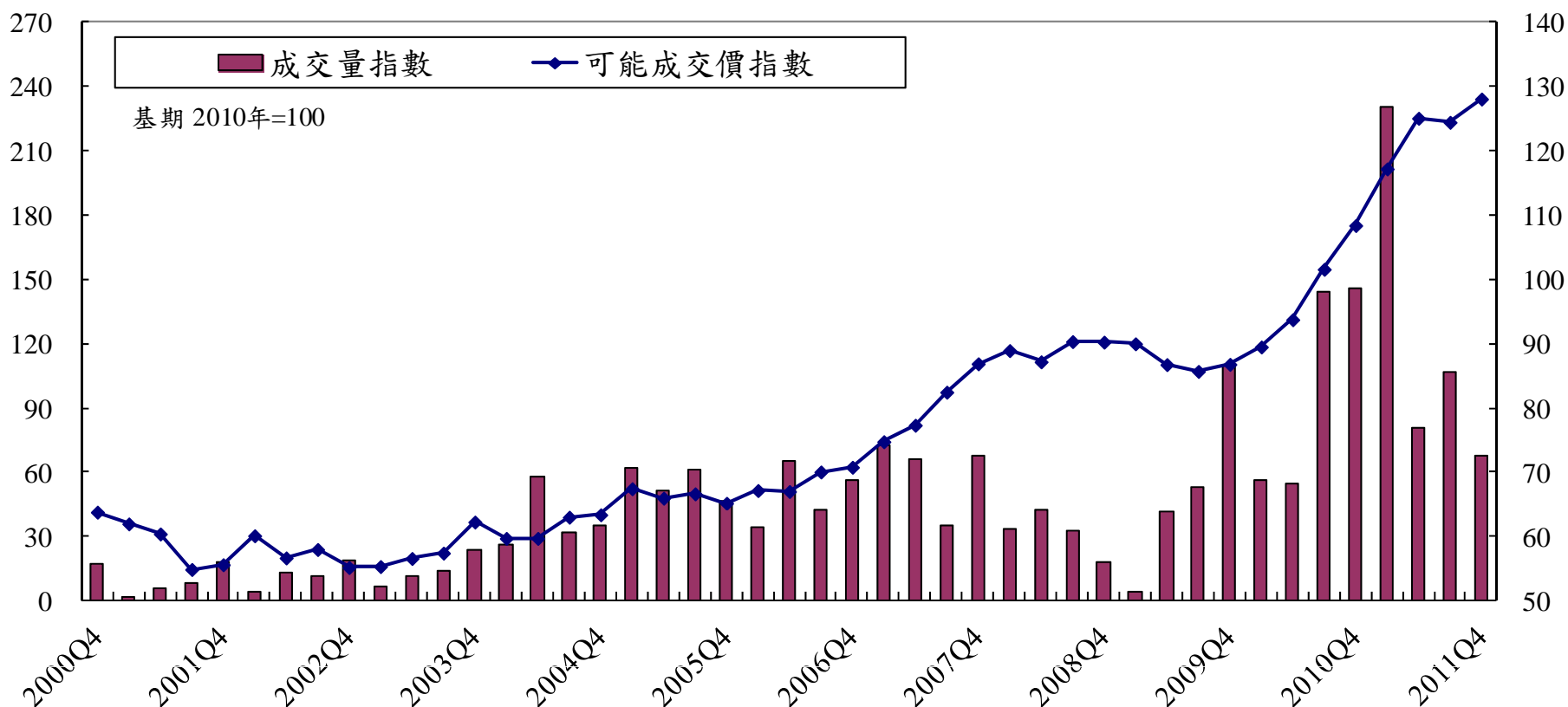
台北市價量指數趨勢圖(四季)



新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

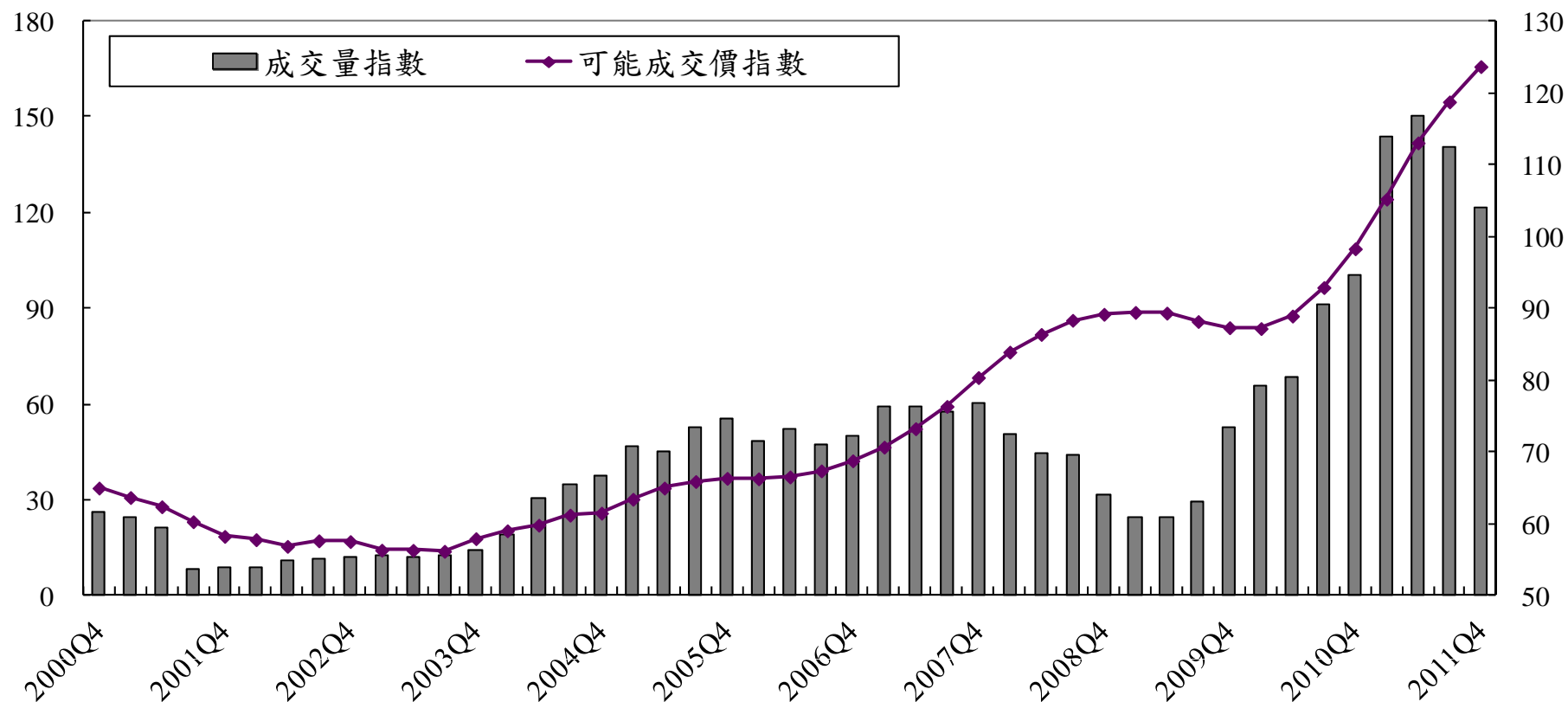
可能成交價指數



新北市價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

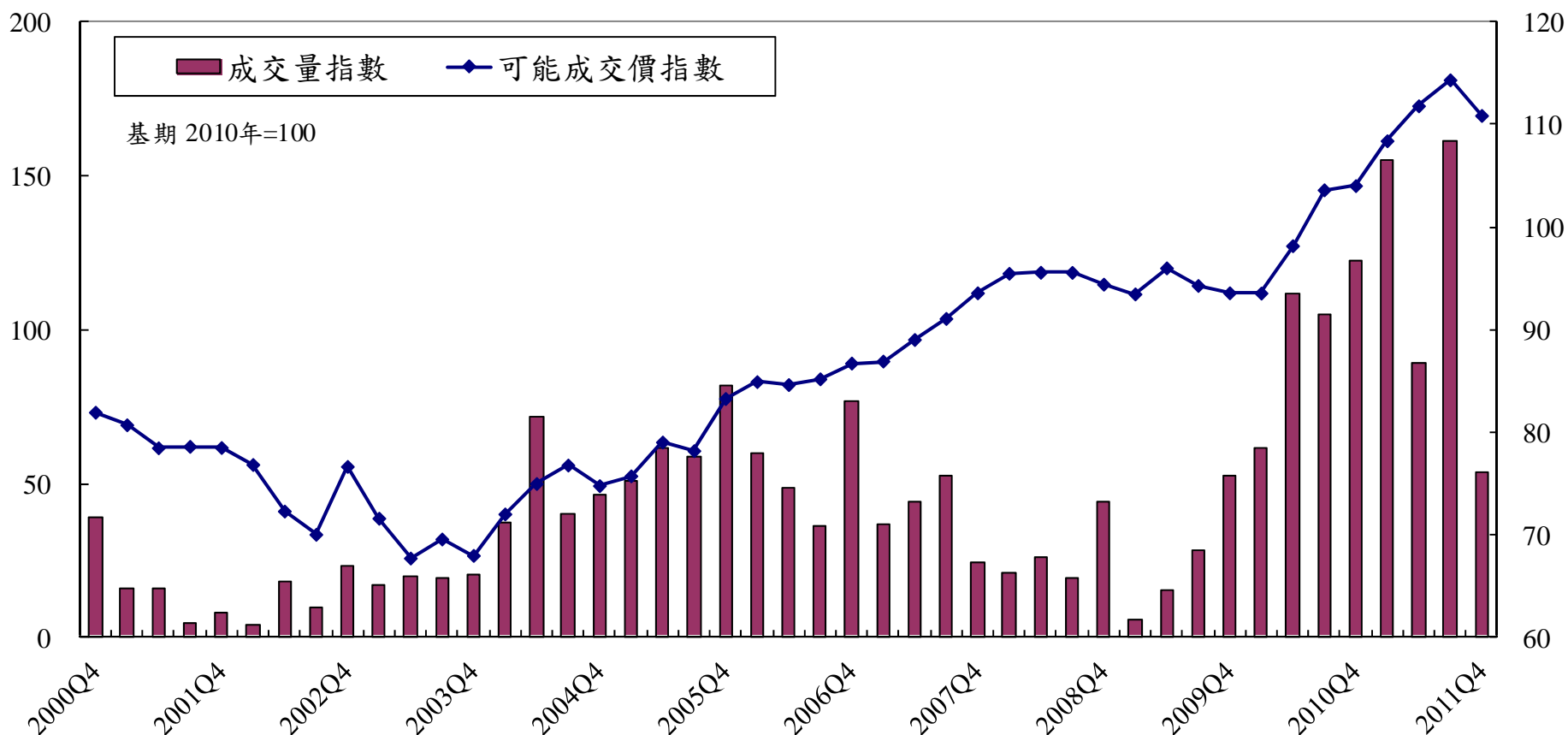
可能成交價指數



桃竹地區價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

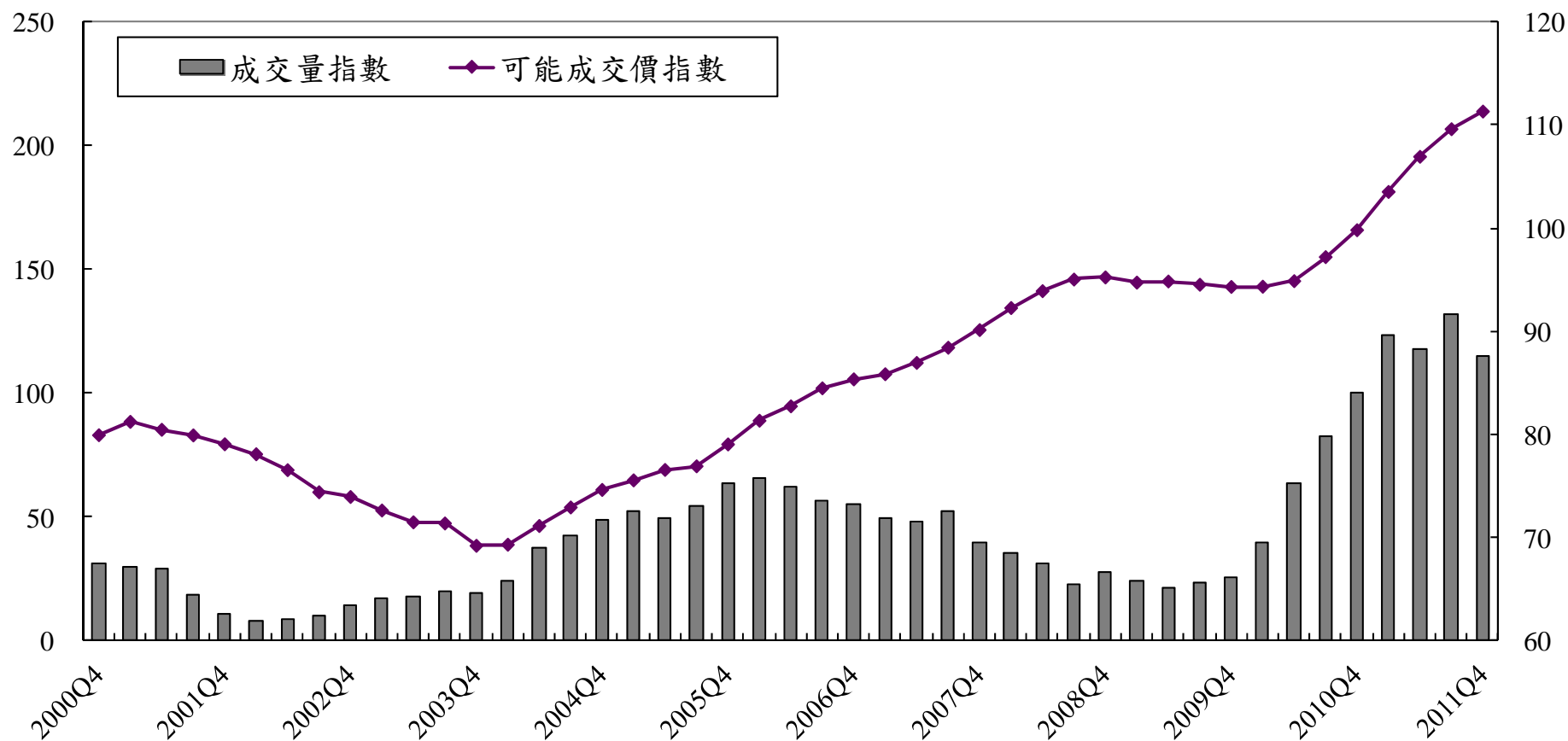
可能成交價指數



桃竹地區價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

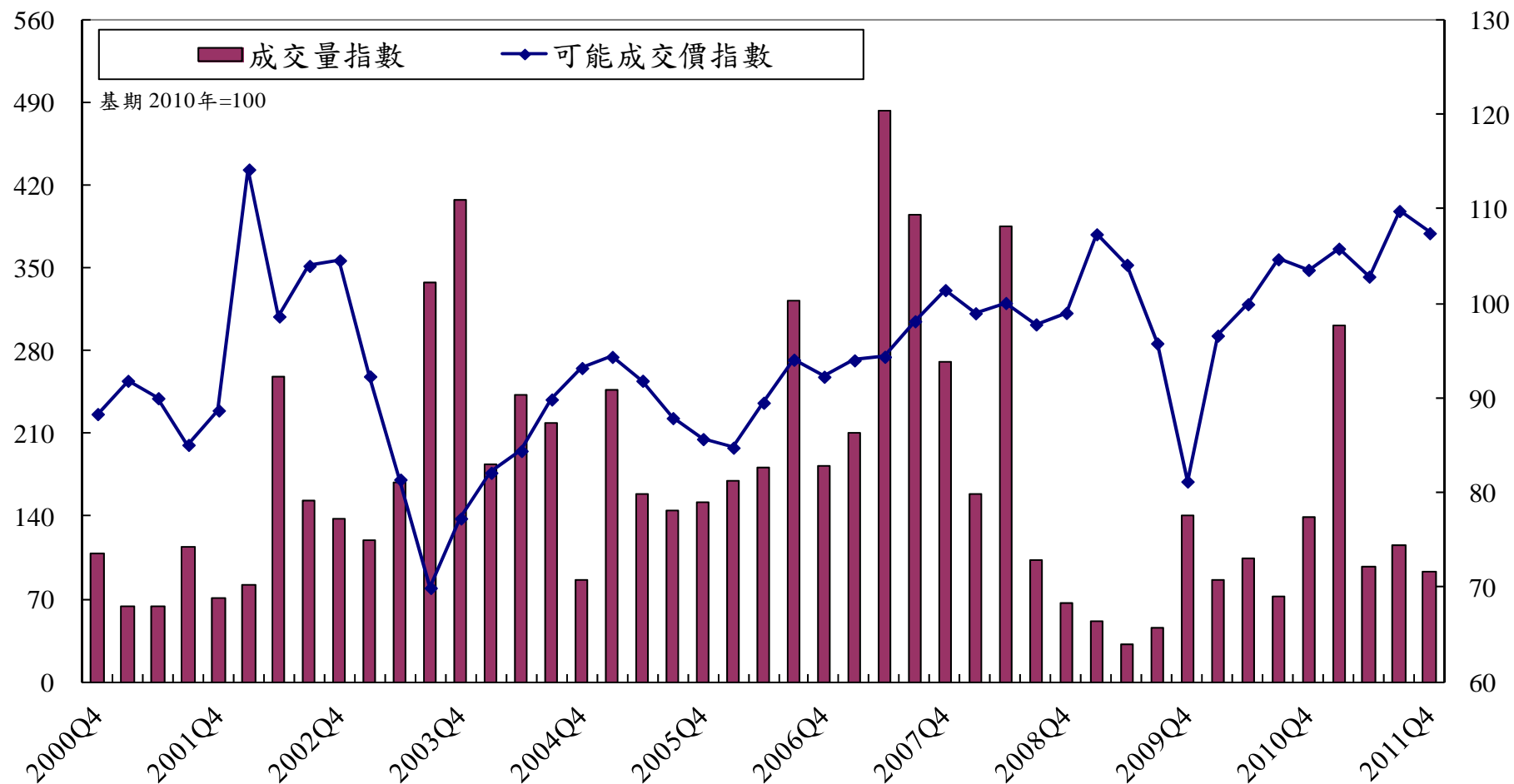
可能成交價指數



台中市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

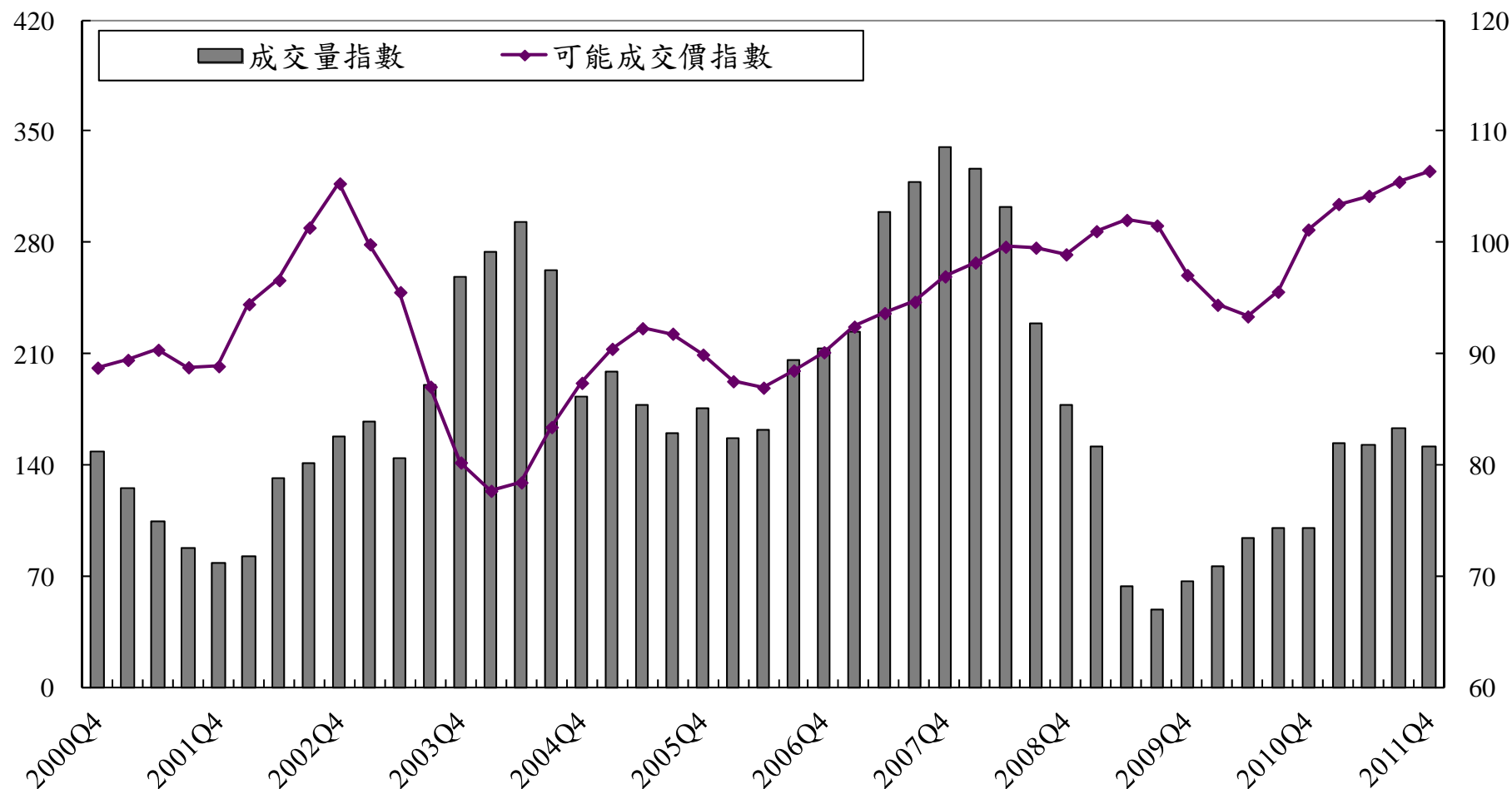
可能成交價指數



台中市價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

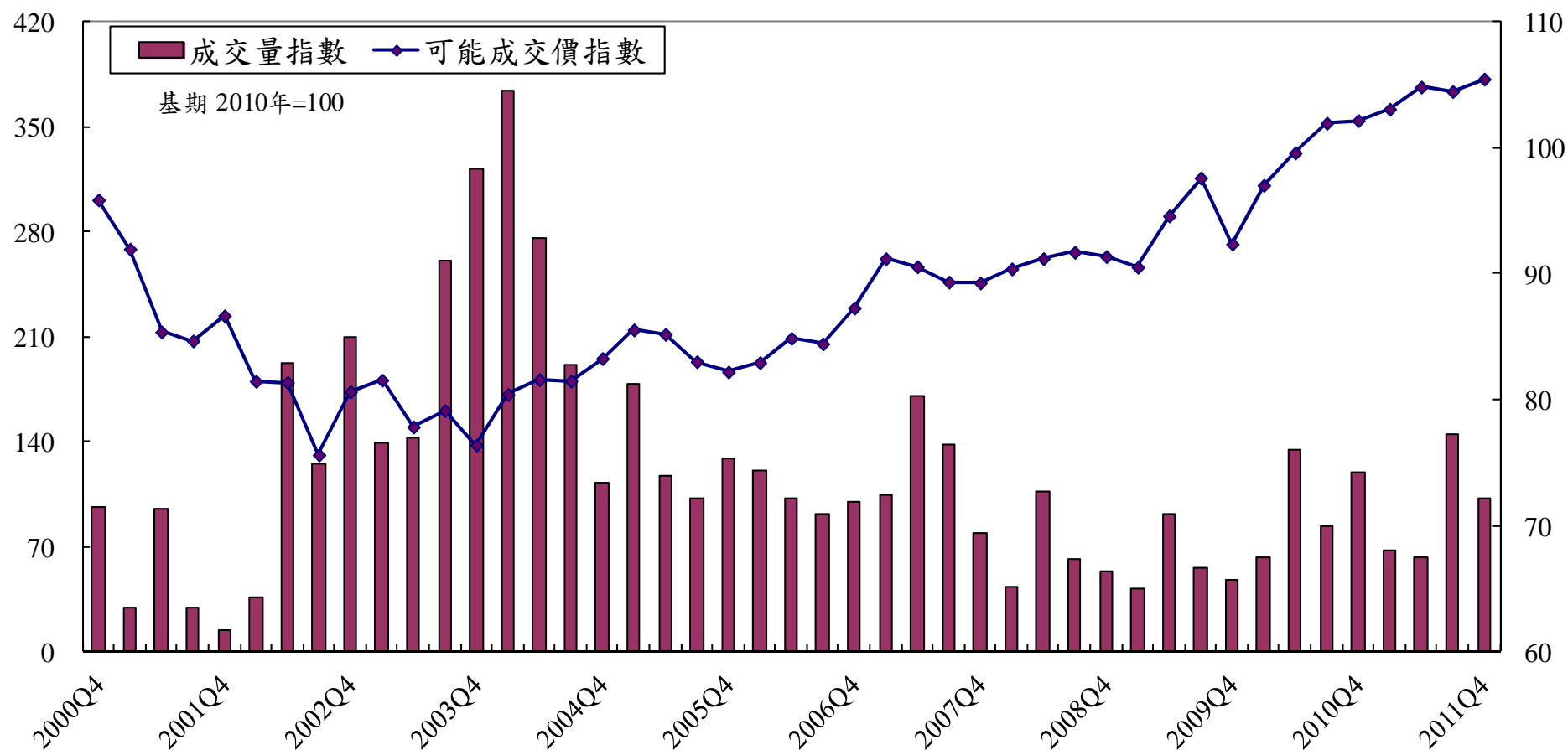
可能成交價指數



台南市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

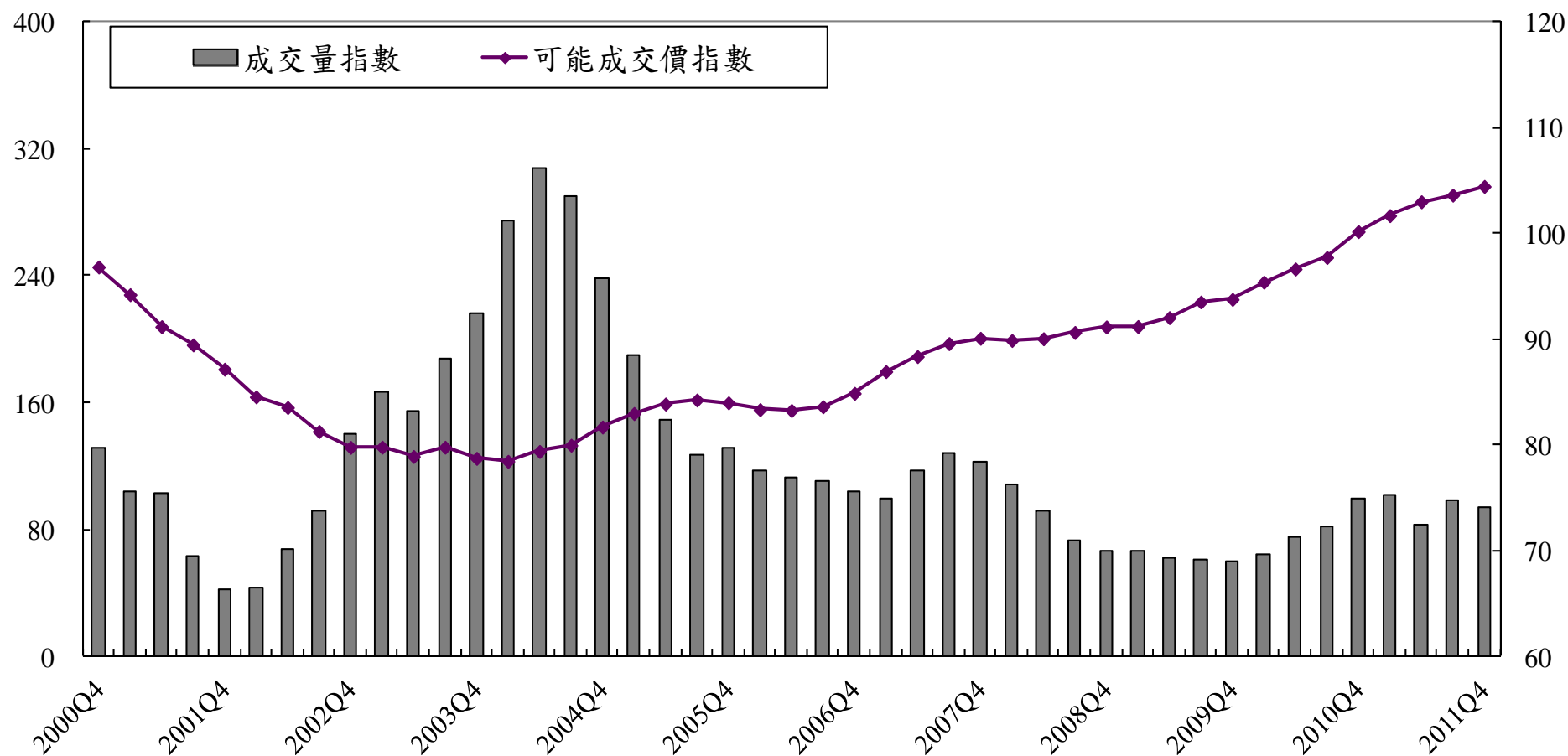
可能成交價指數



台南市價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

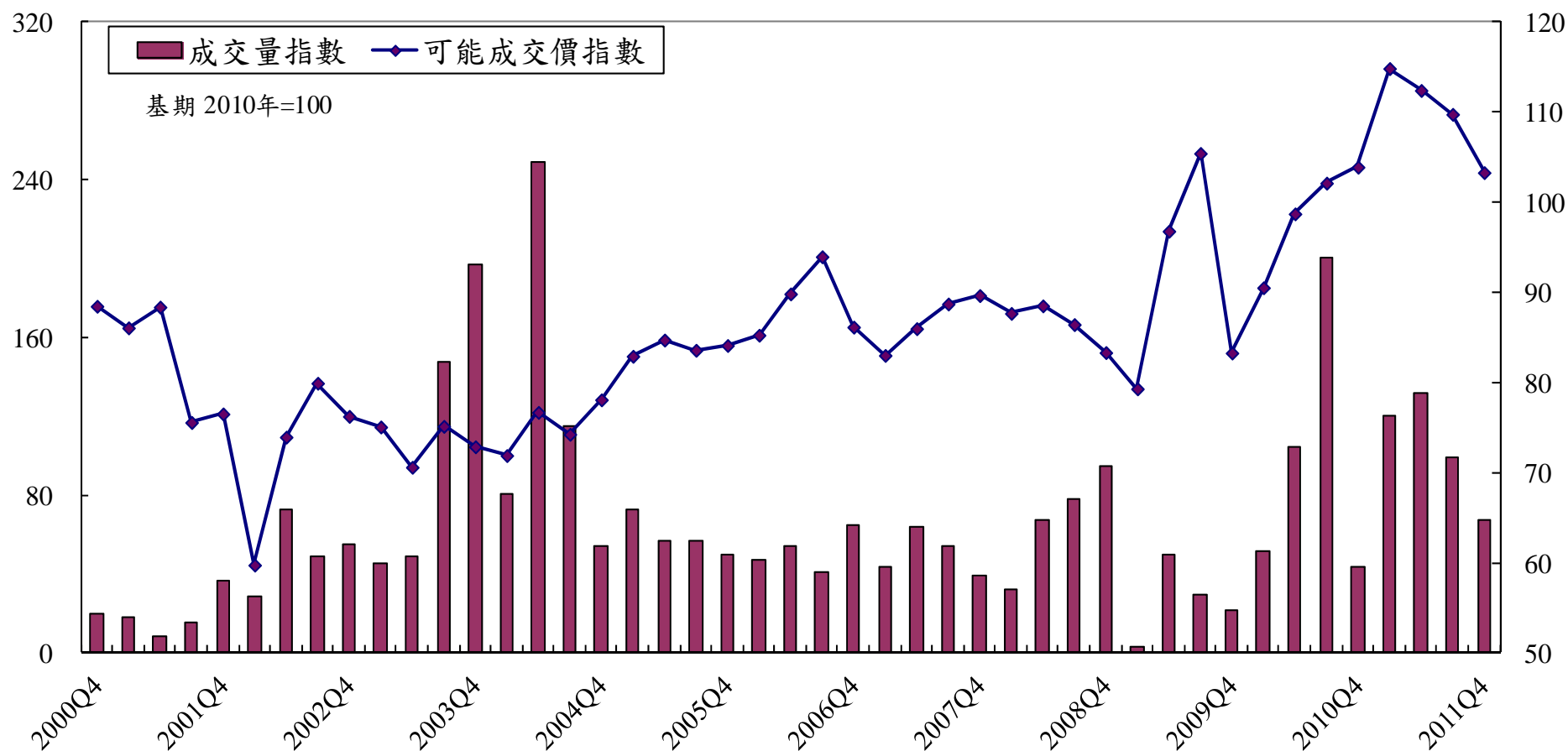
可能成交價指數



高雄市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

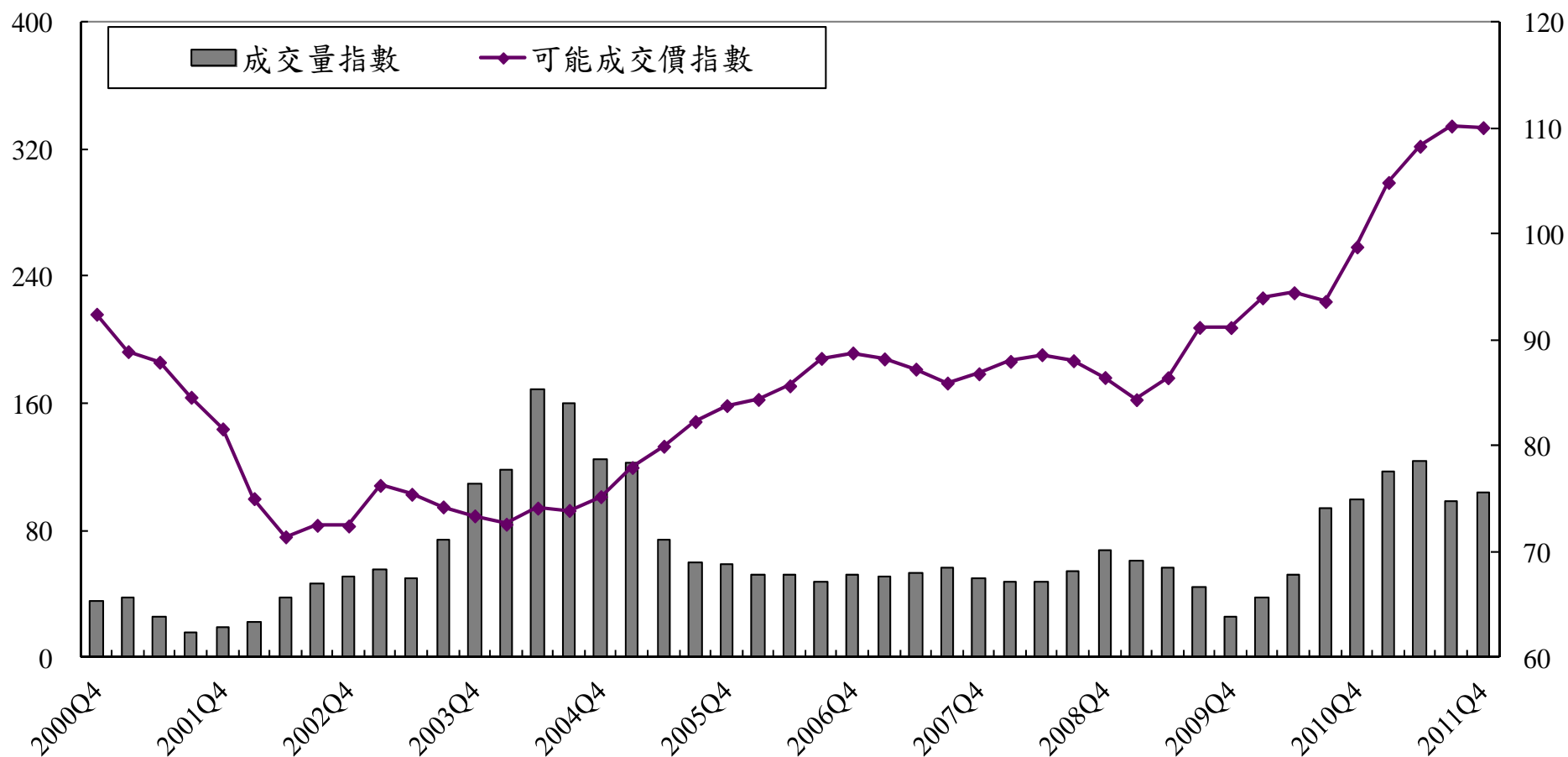
可能成交價指數



高雄市價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

可能成交價指數





結論(1/2)

台北都會區房價微漲，桃竹、高雄大幅下跌

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。

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。

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。

各都會區推案量多呈現萎縮，僅台南市擴張

由於前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。

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。

各都會區成交規模均萎縮

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。



國泰出租住宅租金指數



台北市出租住宅

❖ 整層住宅

- 標準租金為2.04萬元，租金指數相對上一季大幅上漲2.44%；相較去年同季則大幅上漲4.75%。

❖ 套房類產品

- 標準租金為1.08萬元，租金指數較上一季微幅上漲1.63%；相較去年同季則微幅上漲1.66%。



新北市出租住宅

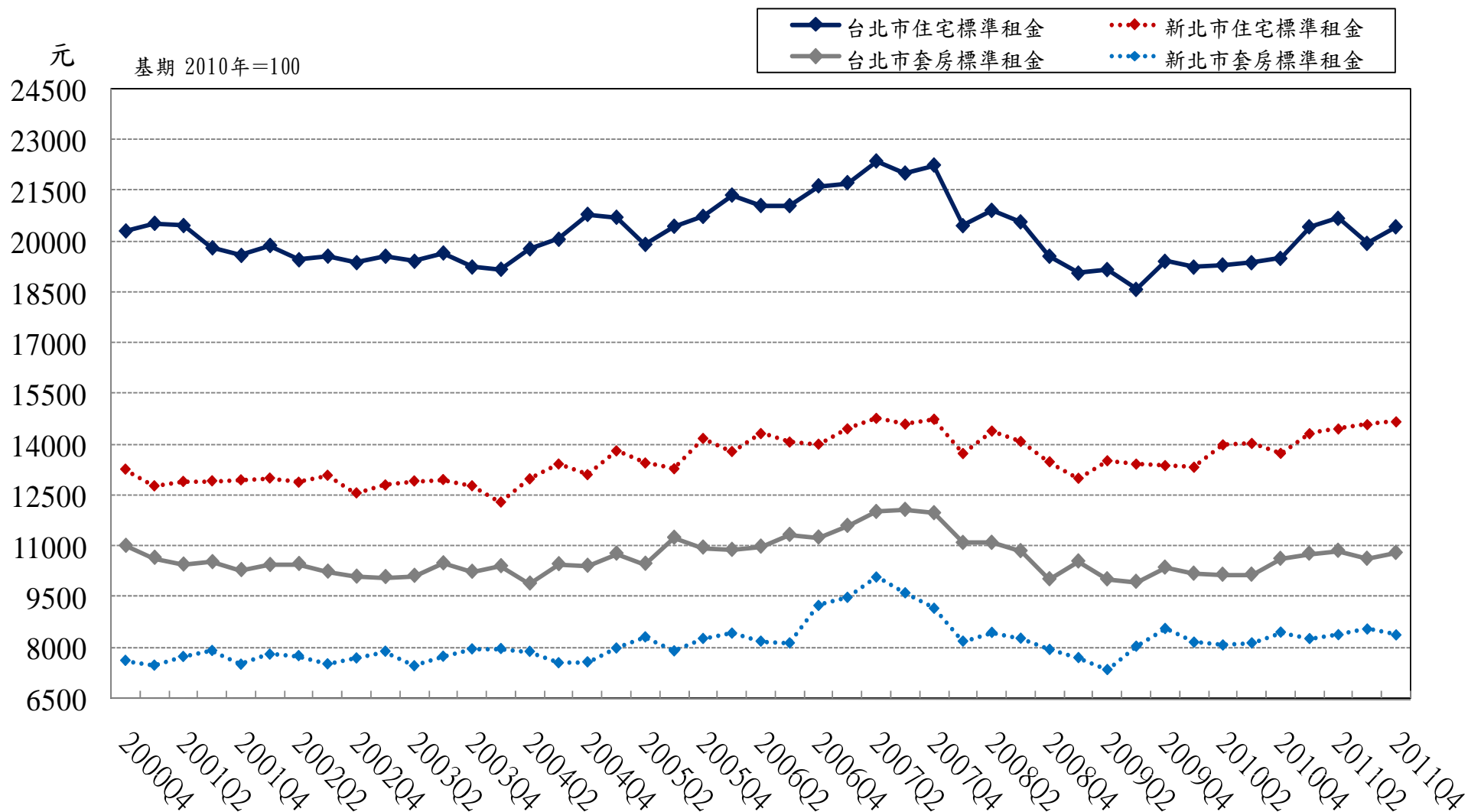
❖ 整層住宅

- 標準租金為1.47萬元，租金指數相對上一季上漲0.58%；相較去年同季則為大幅上漲6.87%

❖ 套房類產品

- 標準租金為0.84萬元，租金指數相對上一季微幅下跌2.04%；相較去年同季則下跌0.97%

國泰出租住宅標準租金趨勢圖





國泰辦公室租金指數

台北市A級辦公室變動

台北市

A級辦公室

路段名稱	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
信義計畫區	0	15	1	0	15	1	3	8	5	16
仁愛敦南路段	1	9	1	0	9	2	3	5	3	11
敦北民生路段	0	11	0	3	8	0	1	3	7	11
民生建國路段	0	6	0	1	5	0	1	4	1	6
南京松江路段	0	5	2	0	5	2	2	2	3	7
忠孝襄陽路段	1	3	1	1	3	1	0	3	2	5
小計	2	49	5	5	45	6	10	25	21	56

台北市B級辦公室變動

台北市	B級辦公室									
路段名稱	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
信義計畫區	0	5	0	0	5	0	0	5	0	5
仁愛敦南路段	0	16	1	1	15	1	1	11	5	17
敦北民生路段	0	7	0	0	7	0	0	4	3	7
南京光復路段	0	10	4	3	11	0	2	9	3	14
民生建國路段	1	11	0	0	12	0	2	6	4	12
南京松江路段	5	11	1	4	10	3	5	4	8	17
忠孝襄陽路段	1	15	1	0	17	0	3	12	2	17
小計	7	75	7	8	77	4	13	51	25	89

台北市內湖科技園區變動

台北市內湖科技園區

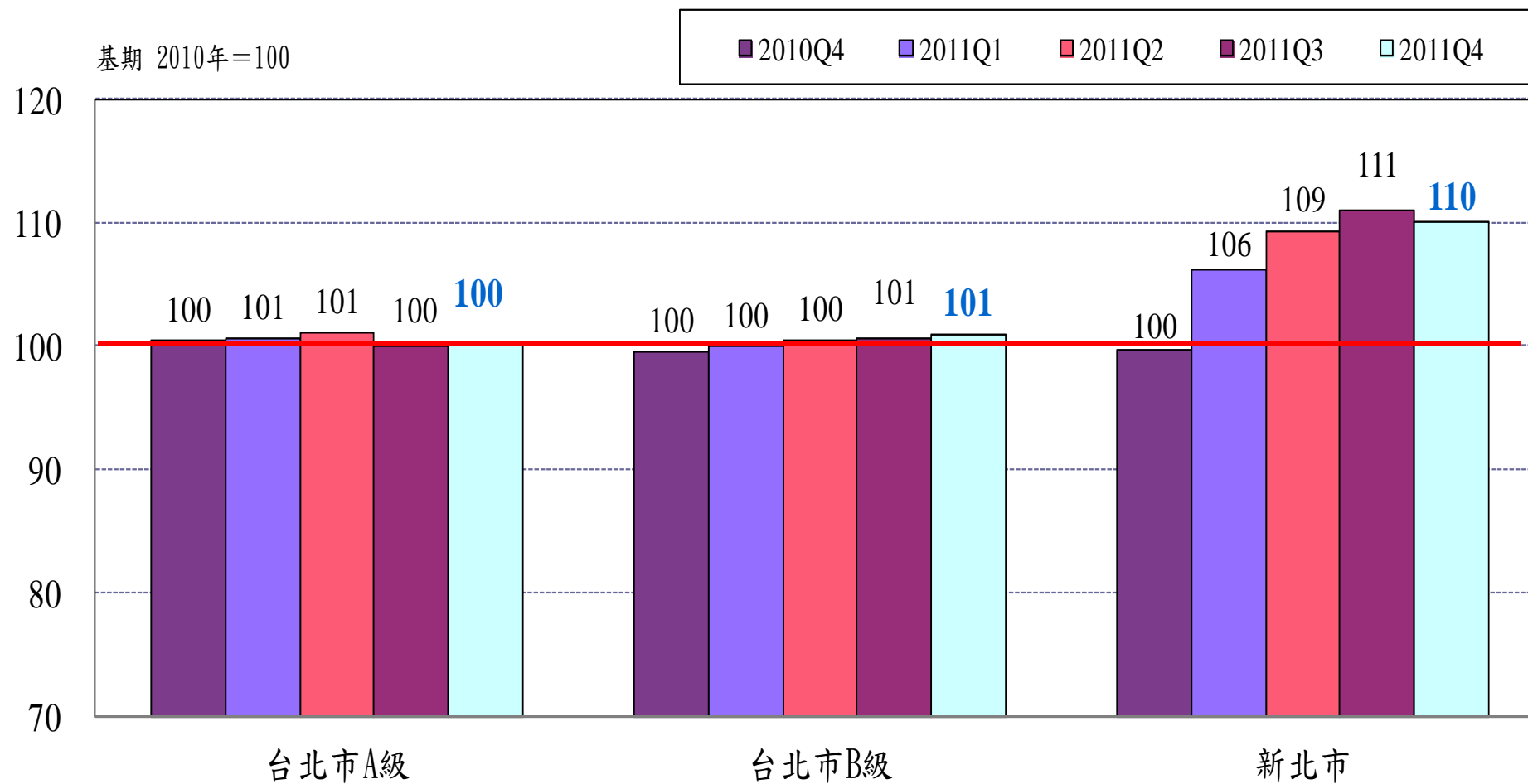
路段名稱	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
西湖段	3	16	2	2	16	3	5	13	3	21
文德段	0	13	0	1	12	0	0	12	1	13
舊宗段	0	11	0	2	9	0	3	3	5	11
小計	3	40	2	5	37	3	8	28	9	45

新北市辦公室變動

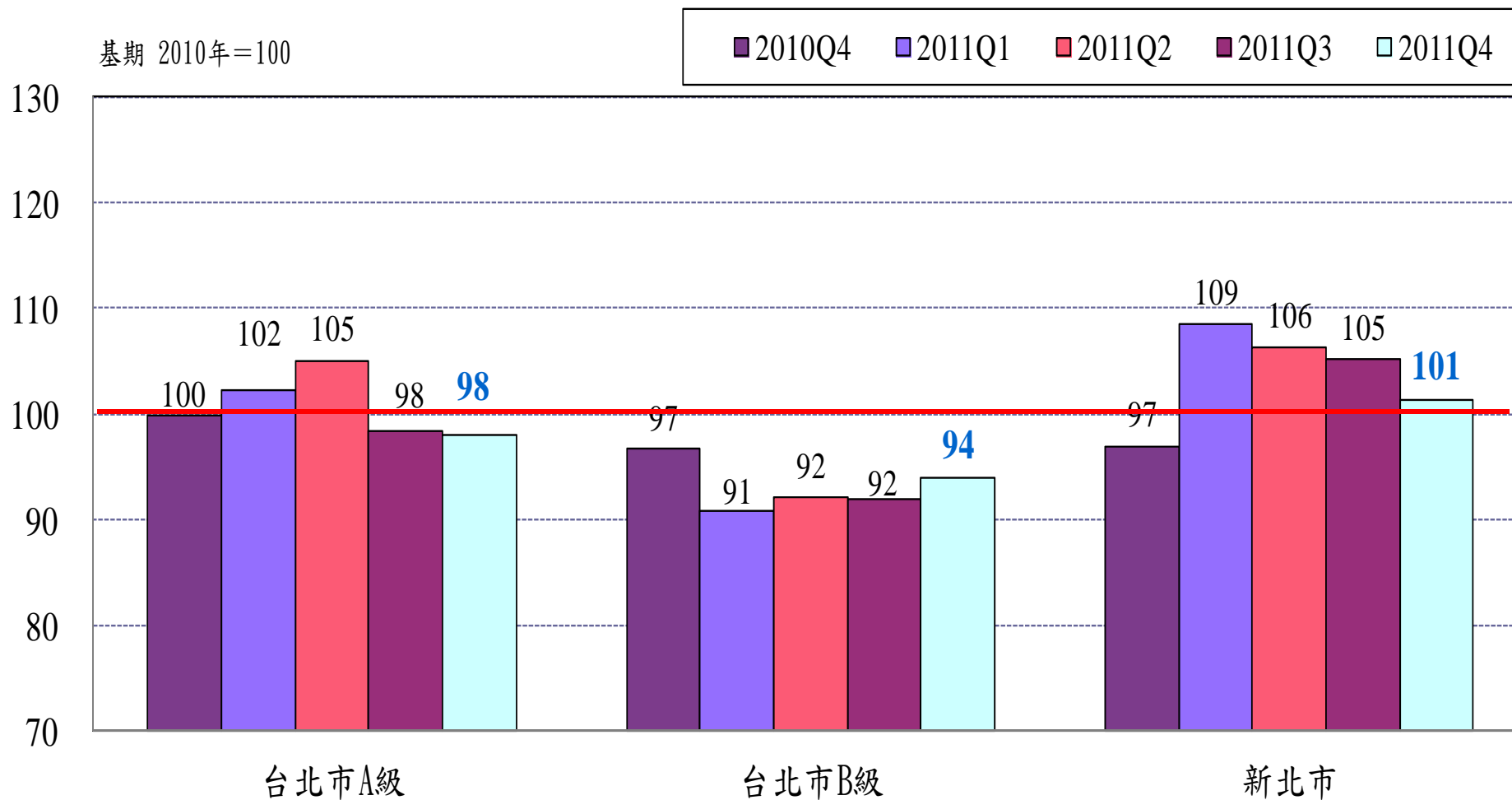
新北市辦公室

路段名稱	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
三重區	0	4	0	0	4	0	1	1	2	4
新店區	0	6	1	0	6	1	3	3	1	7
板橋區	0	6	0	0	6	0	3	1	2	6
小計	0	16	1	0	16	1	7	5	5	17

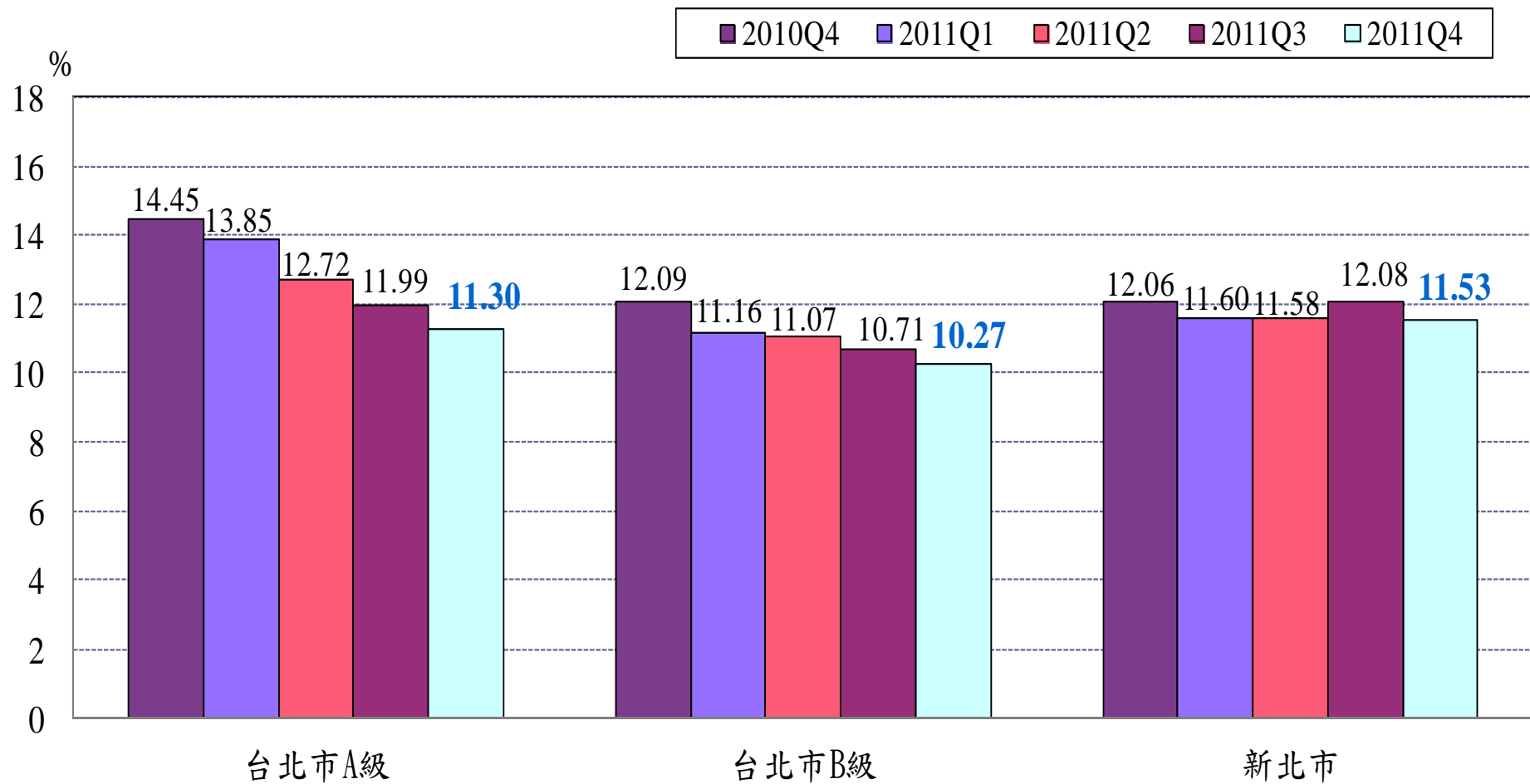
辦公室租金開價指數—分區



辦公室租金議價空間率指數—分區



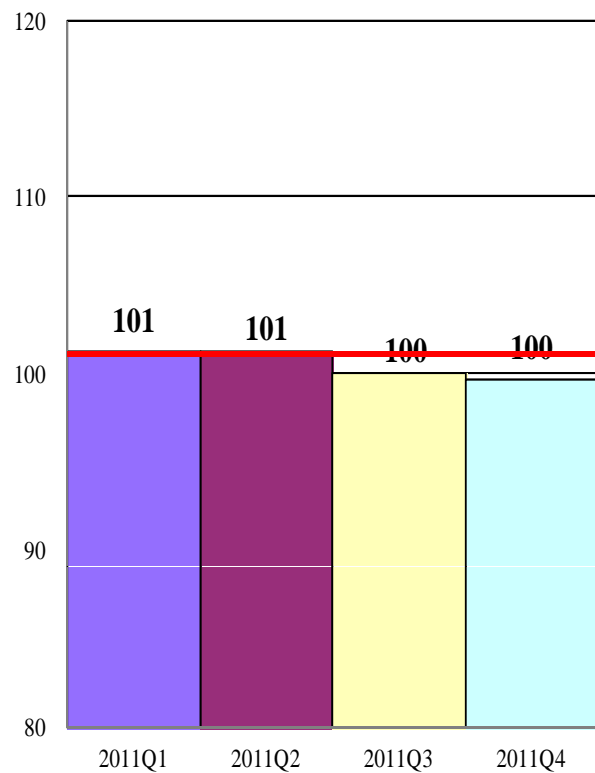
各地區辦公室空置率



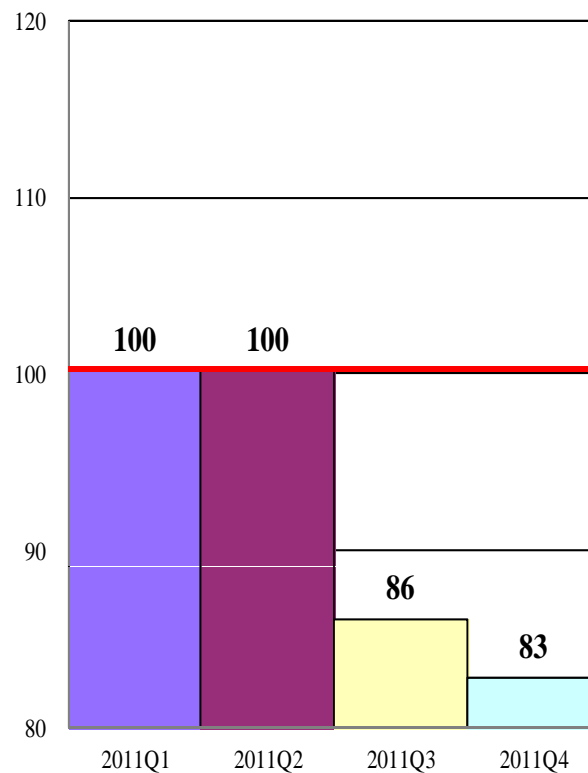
辦公室租金指數—北市A級

信義計畫區

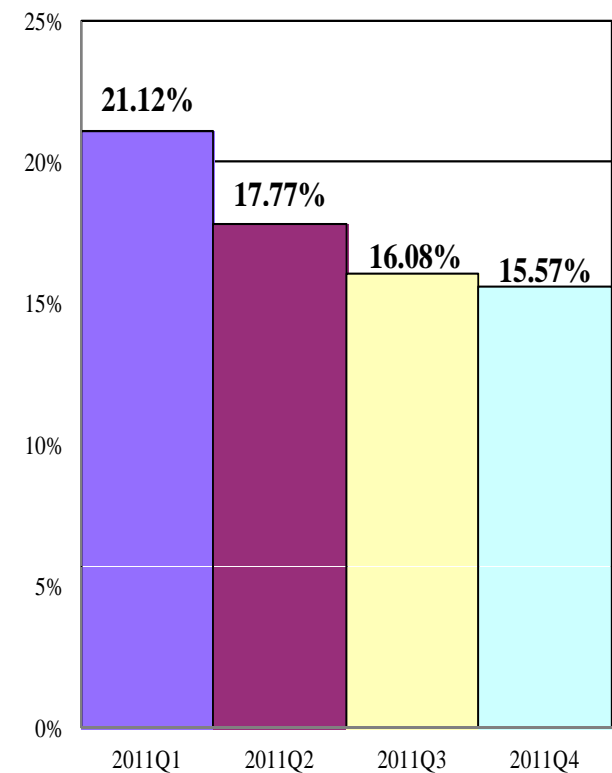
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



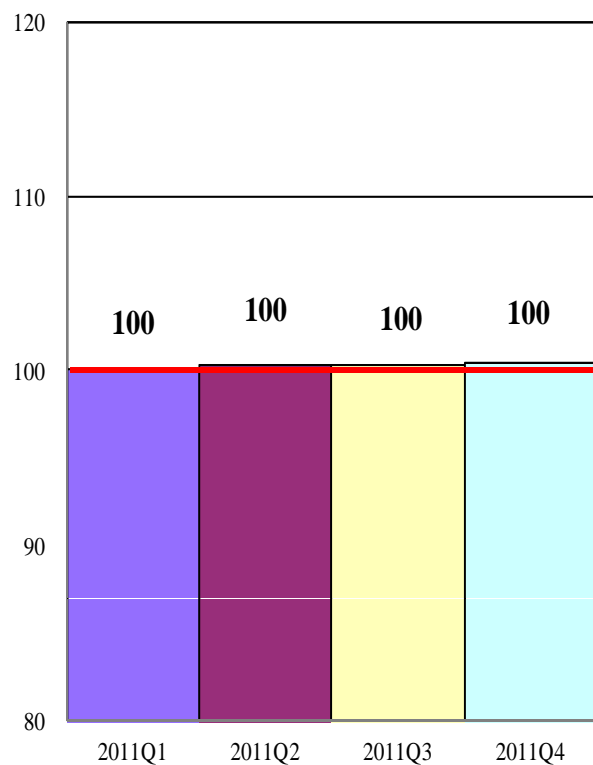
空置率圖



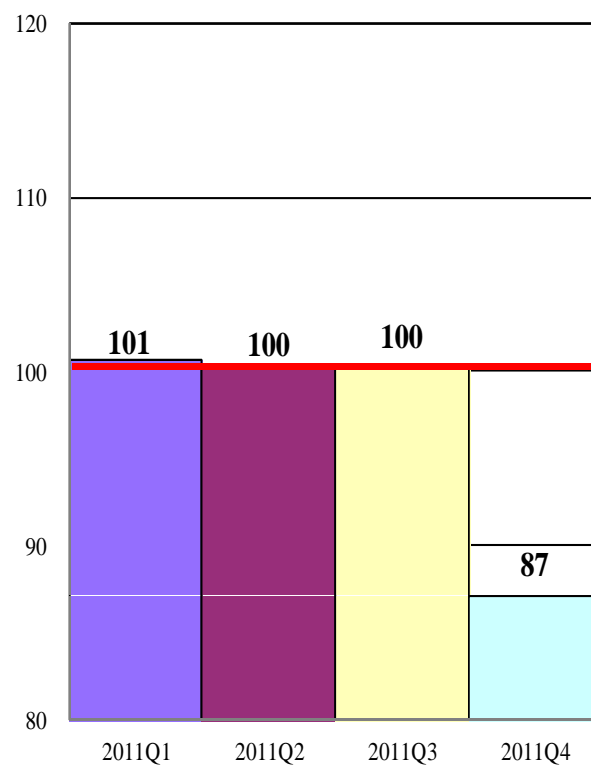
辦公室租金指數—北市A級

仁愛敦南路段

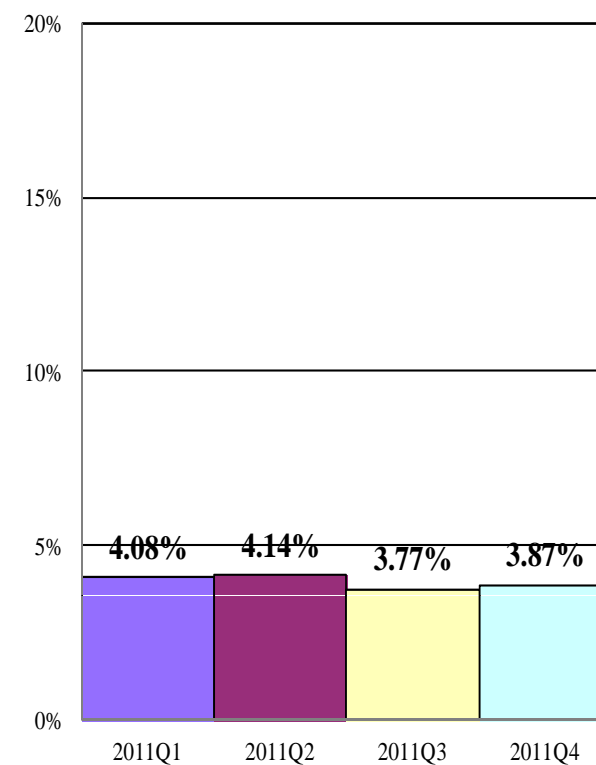
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



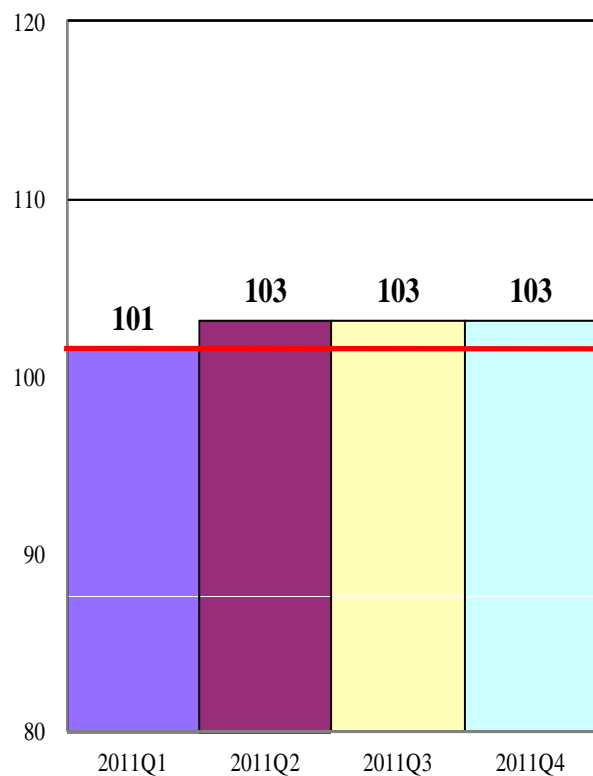
空置率圖



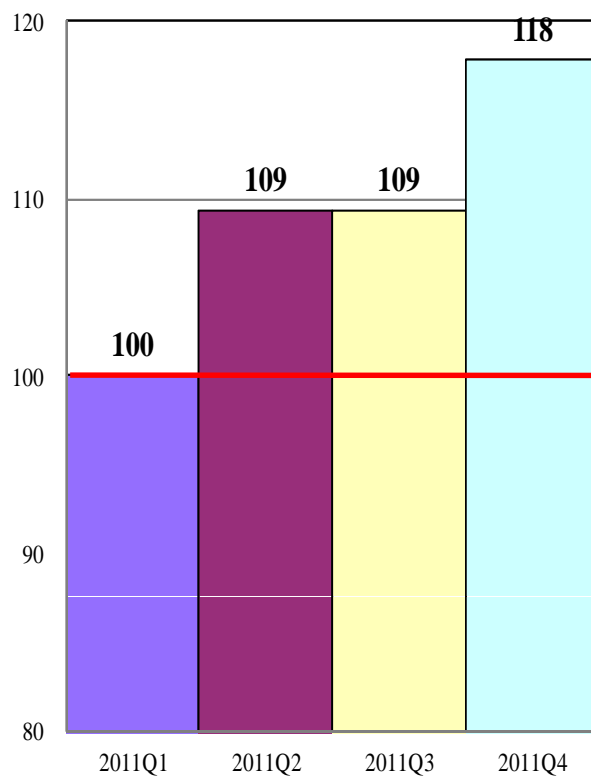
辦公室租金指數—北市A級

敦北民生路段

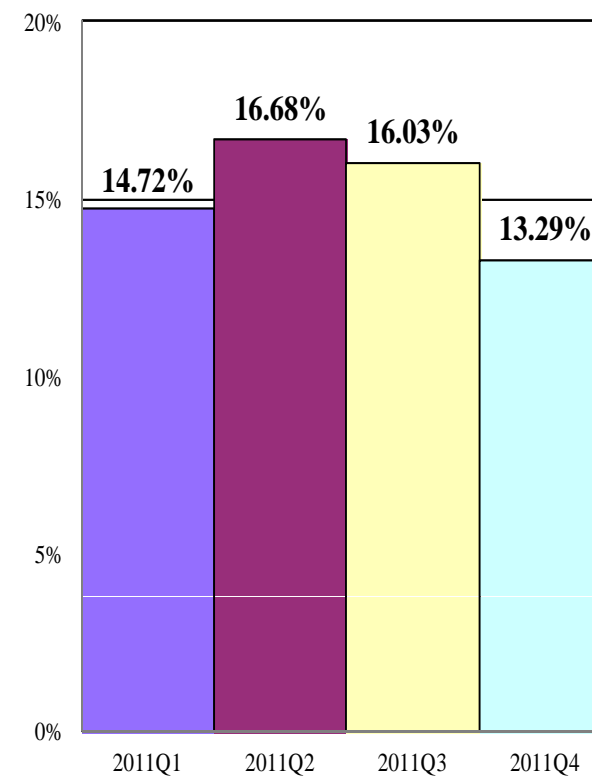
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



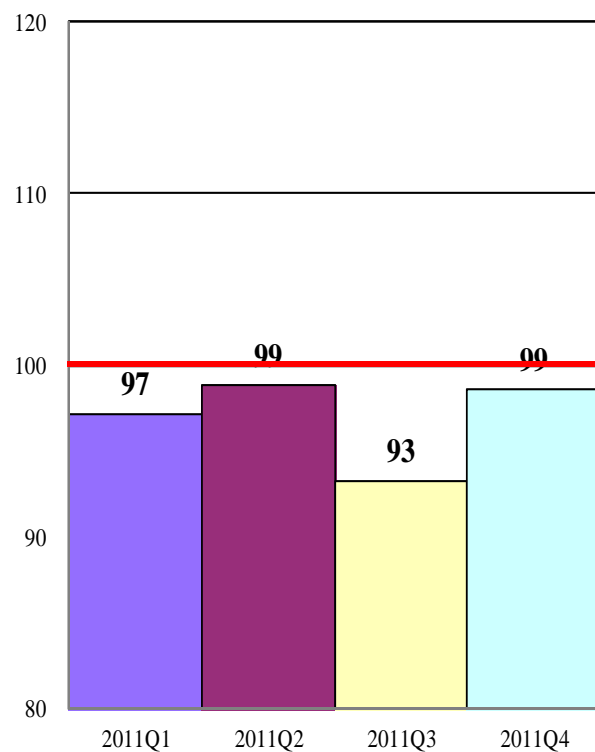
空置率圖



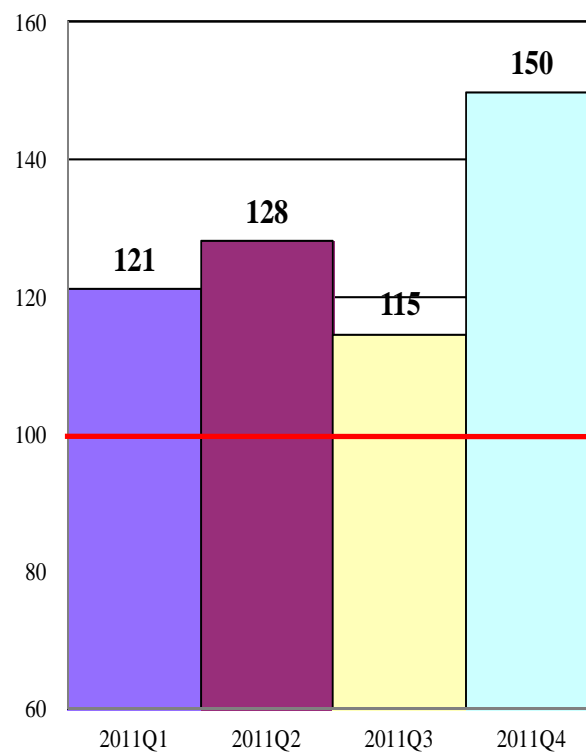
辦公室租金指數—北市A級

民生建國路段

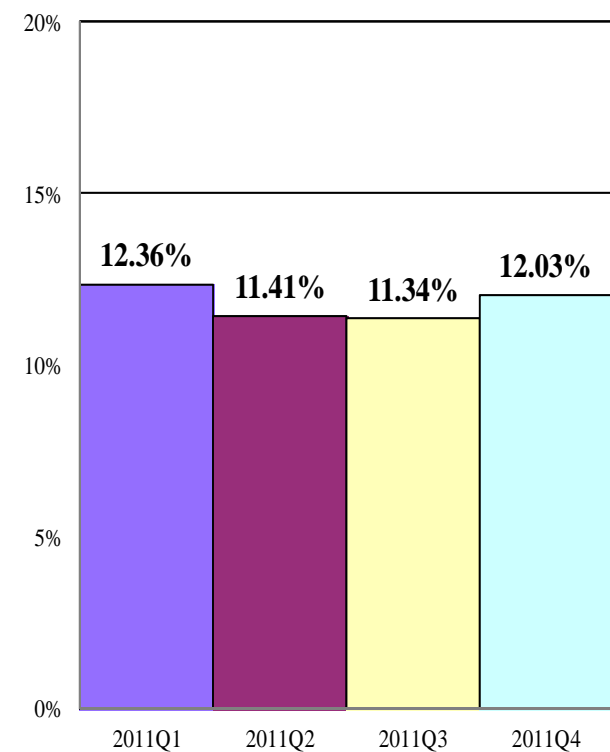
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



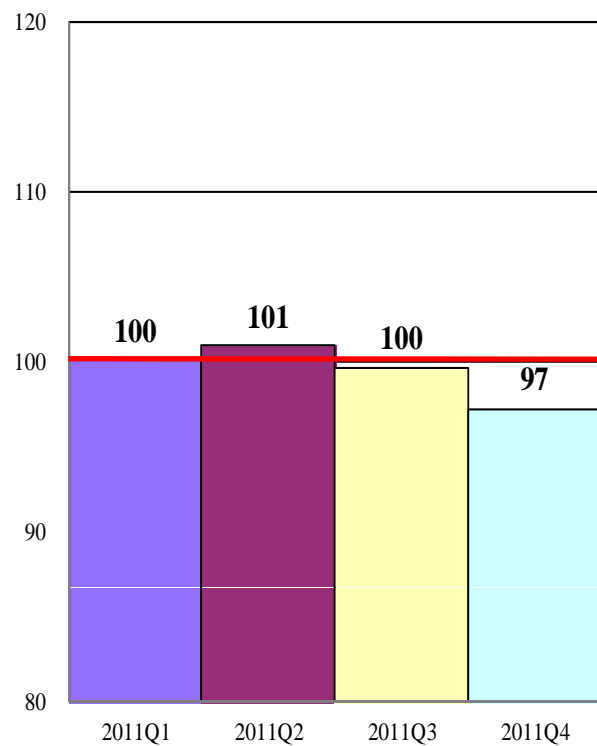
空置率圖



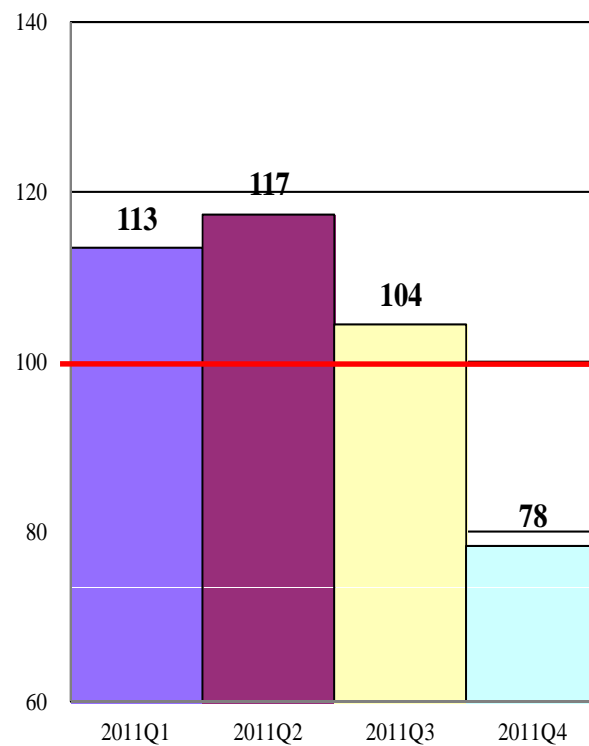
辦公室租金指數—北市A級

南京松江路段

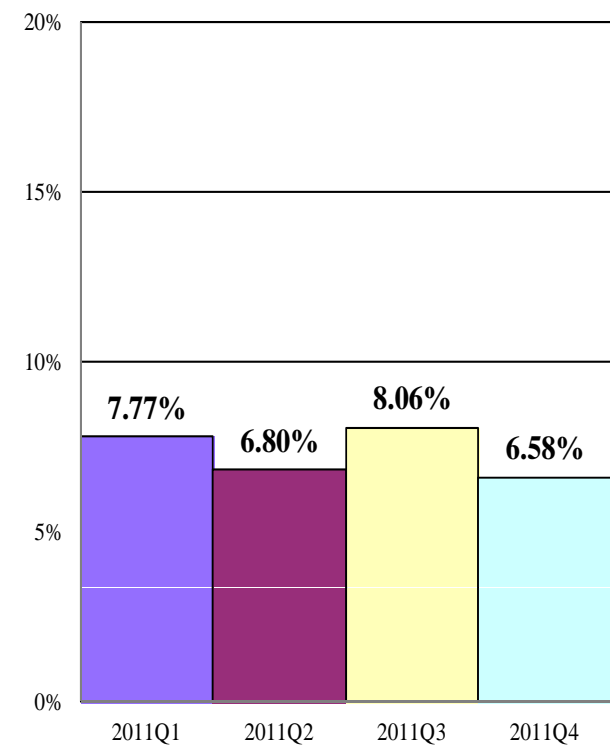
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



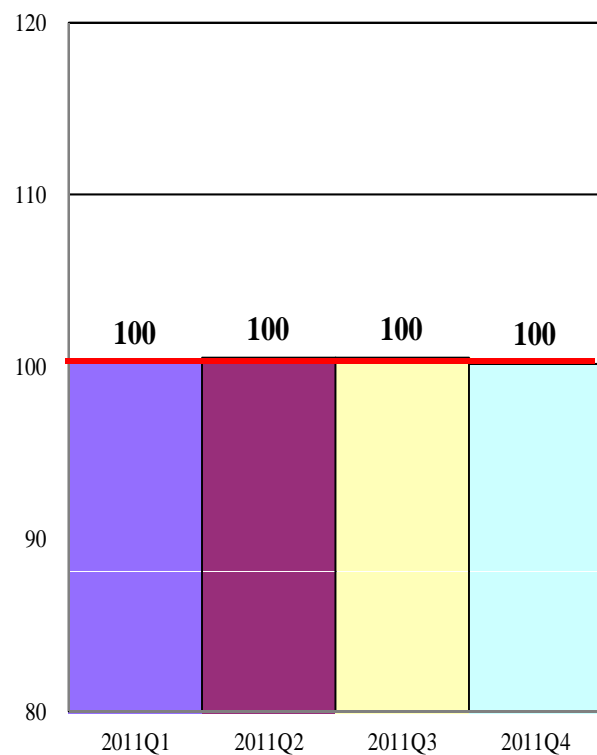
空置率圖



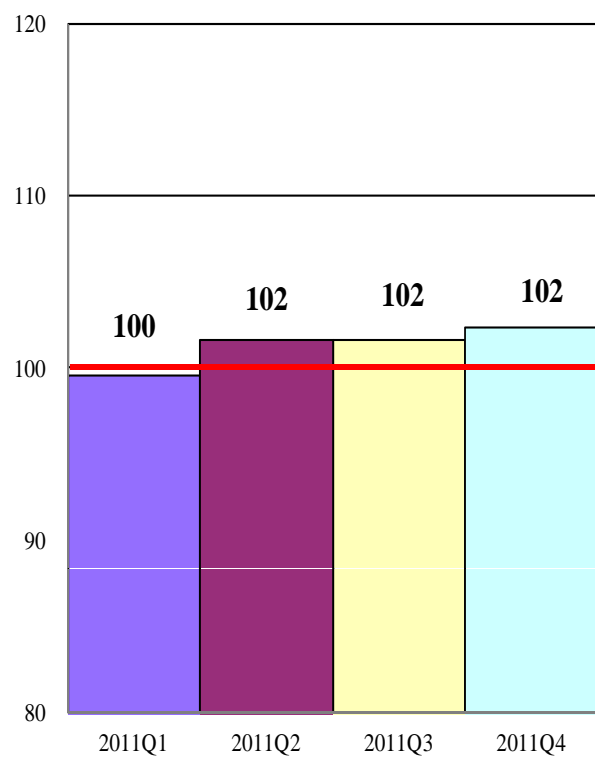
辦公室租金指數—北市A級

忠孝襄陽路段

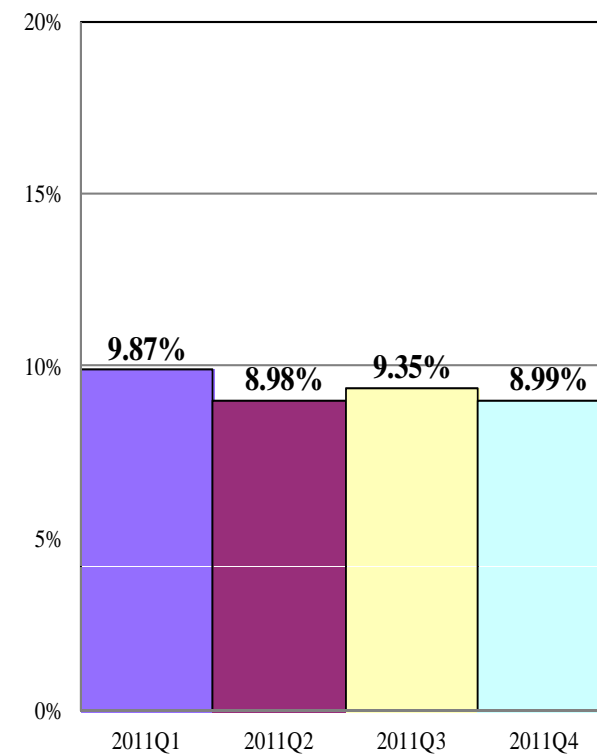
開價租金指數圖



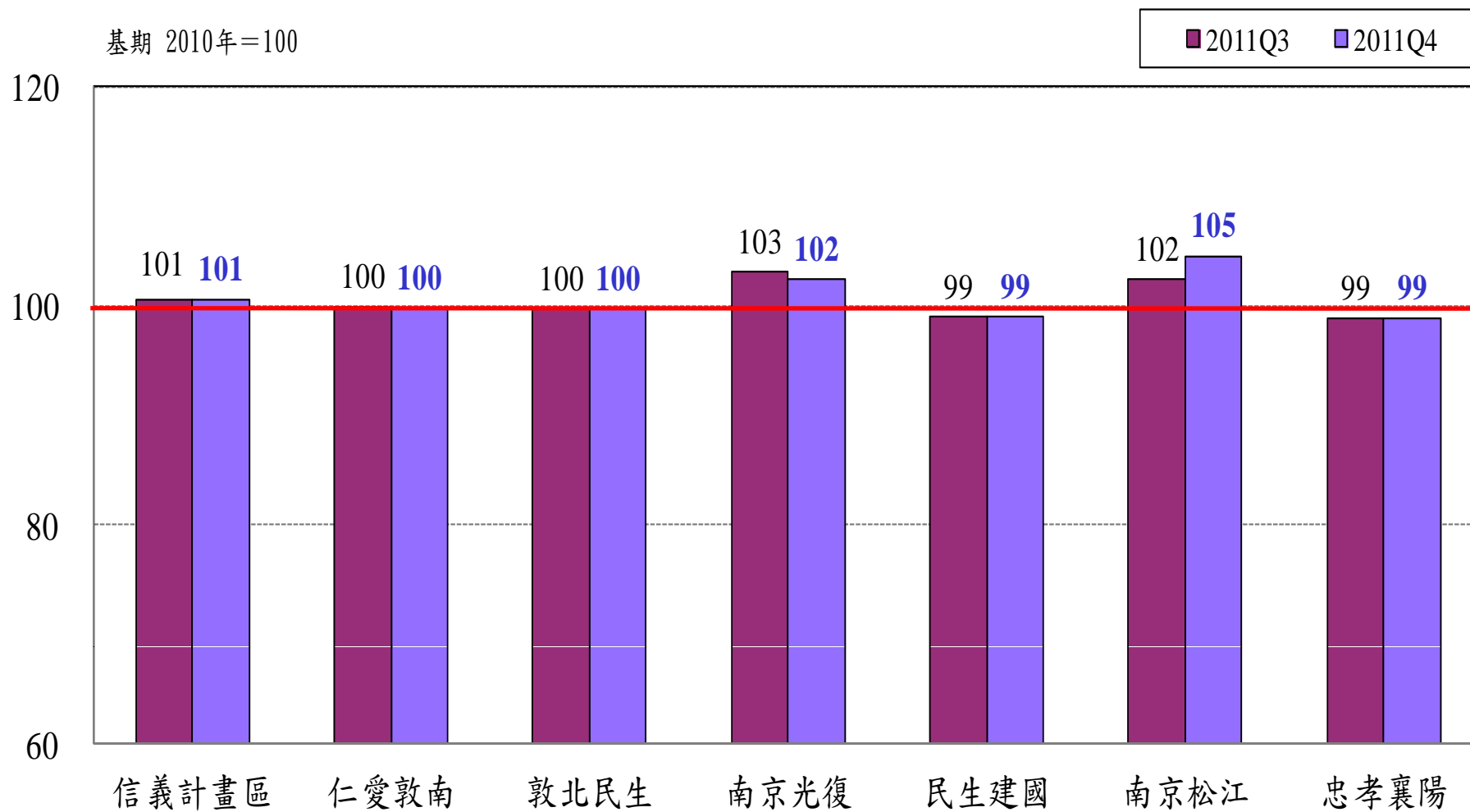
議價空間率指數圖



空置率圖



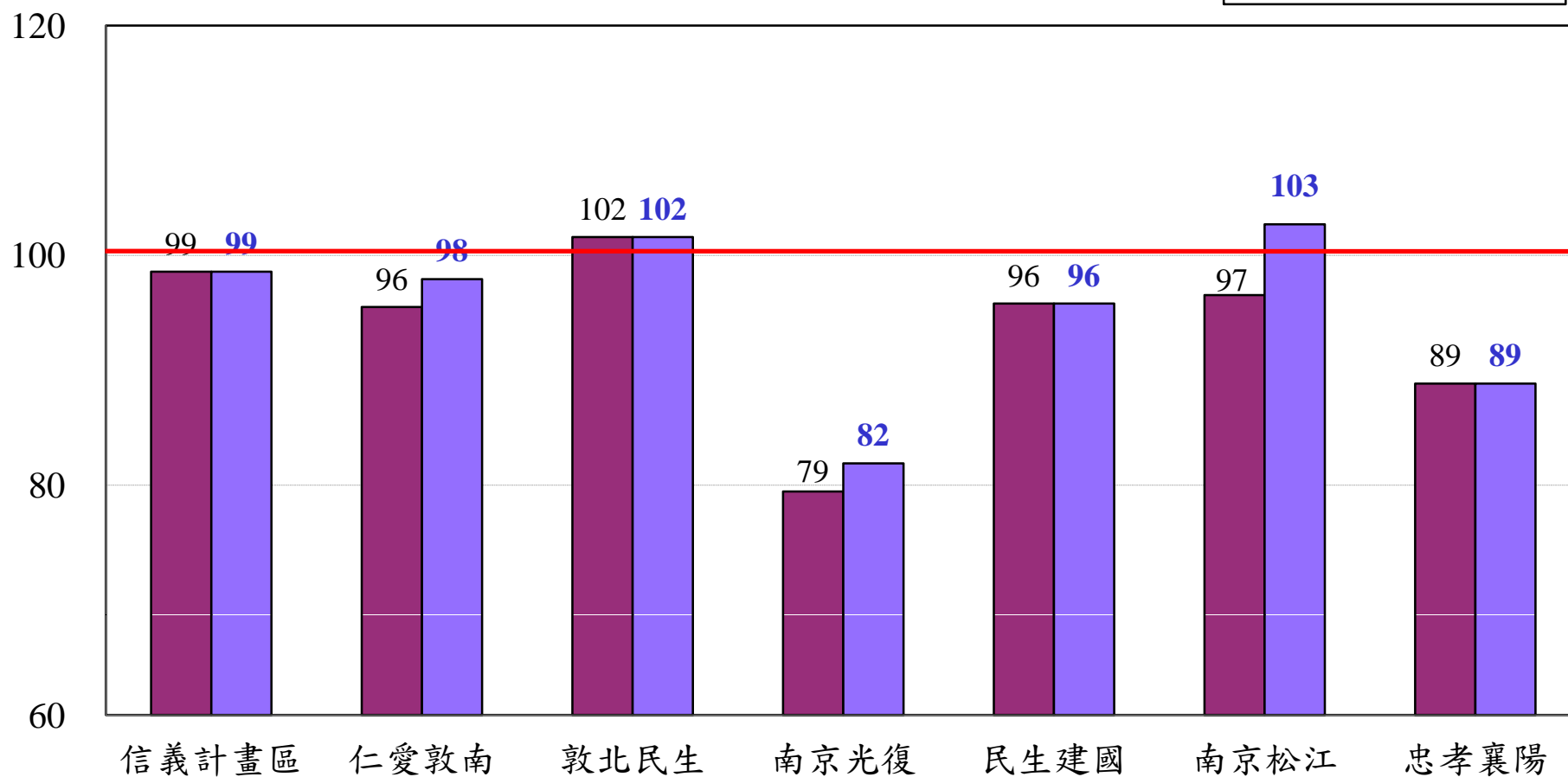
辦公室租金指數—北市B級開價



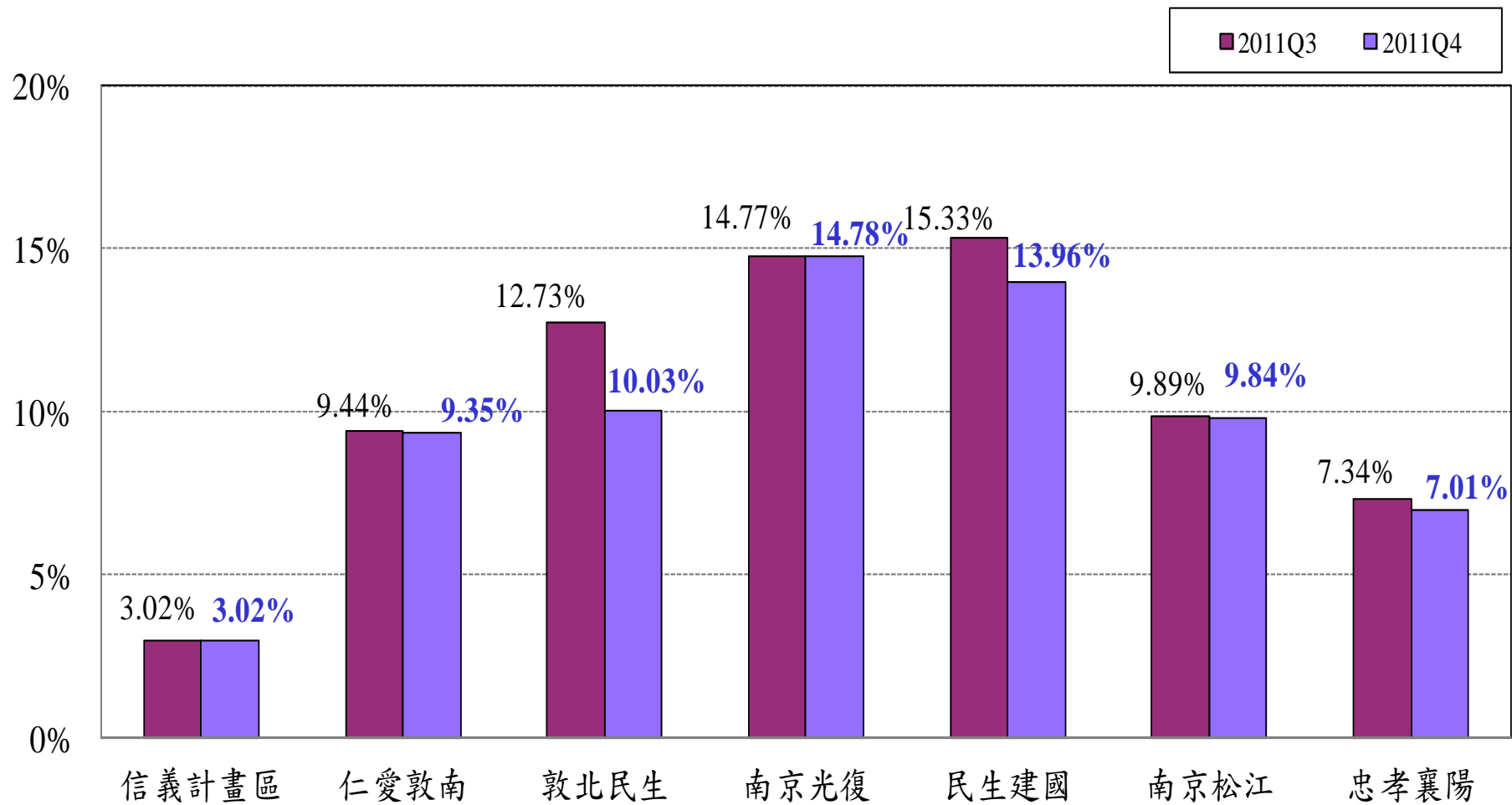
辦公室租金指數—北市B級議價空間率

基期 2010年=100

■ 2011Q3 ■ 2011Q4



辦公室空置率-北市B級



❖ 開價

- 台北市A級、台北市B級、內湖科技園區與新北市辦公室皆維持穩定

❖ 議價空間率

- 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

❖ 空置率

- 台北市A級、台北市B級、內湖科技園區與新北市辦公室皆下降
- 



2011新推個案市場全年回顧

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、反轉四部曲。全國新推個案成交價格前三季呈現上漲，第四季市場觀望氣氛極度濃厚，明顯出現價量反轉現象。

全國	2011年				2011年 全年	2010年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
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		

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

全國	2011年				2011年 全年	2010年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
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		

新北市：價格震盪向上，成交量震盪向下

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。

全國	2011年				2011年 全年	2010年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
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		

桃竹地區-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，後續市場壓力可能與新北市相當。

全國	2011年				2011年 全年	2010年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
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		

台中市-第一季強烈復甦，第二季後回復低檔盤整

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。

全國	2011年				2011年 全年	2010年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
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		

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。。

全國	2011年				2011年 全年	2010年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
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		

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，新推住宅市場為先盛後衰結構，後續趨勢尚待進一步觀察。

全國	2011年				2011年 全年	2010年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
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		



總結

- ❖ 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**。



敬請指教!



Taiwan Real Estate Research Center, NCCU
Cathay Real Estate Development Co., Ltd.