

民國九十三年新推個案市場回顧

國泰建設公司開發部

政治大學台灣房地產研究中心

民國 93 年各地區建商的經營策略，均企圖延續 92 年下半年的復甦力道，進行進一步提升景氣水準的作為，且在民國 93 年第一、二季採取緩和擴張的作法，並在獲得市場不錯的回應後，即於第三、四季大舉推案，但景氣復甦力道卻未能持續支撐此大量推案所需，使得建商在 93 年度加速景氣復甦的企圖受挫。

就各地區結構比較，台北市雖於下半年大量推案，但在價格策略較為保守的模式下，仍能維持穩定的銷售率與議價空間，顯示其景氣復甦基礎相對較為雄厚；桃竹地區則採取推案量與價格策略均穩定的模式，亦能維持穩定的銷售率與議價空間，顯示穩健經營策略的奏效。台北縣建商亦嘗試於下半年大量推案，且採取穩健的價格策略，但因景氣復甦基礎不及台北市，因而無法突破銷售率持續偏低的結構性困境。中南部都會區業者因為 92 年下半年市場表現較佳，因而較為積極的同時採取價格與數量策略，但因未能有效引導投資客進場，致使在高訂價與高推案的策略下，反而犧牲了維持一年的高銷售率。此結果亦表示業者必須重新思考後續的經營策略，亦需對未來景氣復甦結構進行更合宜的定位。

整體而論，民國 93 年新推個案市場表現仍是不錯的，且後續發展亦值得期待。從全國價量趨勢圖觀察，目前的價格水準僅接近民國 90 年之基礎，加以房價上漲趨勢依舊明顯，因此後續持續回升的方向應不會有大的改變。在成交量方面，目前的市場規模約為歷史高點的三至四成左右，且在總體政經環境逐漸回穩，以及價格下跌隱憂不在的趨勢下，雖然市場仍存在相當程度供給過剩的陰影，但需求面的回溫卻是可以期待的。

一、民國 93 年各地區市場發展狀況

依據民國 92 年第 4 季至 93 年第 4 季國泰房地產指數趨勢觀察，民國 93 年全國新推個案市場呈現明顯的價格緩漲、成交量增加的景氣平穩復甦結構。整體價格漲幅為 6.15%，平均每坪漲價 0.9 萬元，議價空間維持在 7.5% 左右。此外，總推案金額高達 6,817 億元，較 92 年增加 92.6%，全年之 30 天成交量亦增加 41.5%，惟 30 天銷售率從民國 92 年的 18.4% 降至 13.53%，降幅為 26.53%。（參見表一）

（一）台北市（參見表二）

民國 93 年台北市新推個案市場呈現價格微漲、成交量增加與銷售率持平的穩定復甦結構。全年之可能成交價格漲幅為 5.51%，平均每坪上漲 1.9 萬元，議價空間微幅擴大，但仍維持在 7% 至 8% 左右。

本年度總推案金額達 1,766 億元，較民國 92 年增加 71.6%，其中第一、二季合計約 716 億元，第三、四季合計高達 1,050 億元。30 天銷售率從第一季的 18% 降至第三季為 10%，第四季回升到 15.5%，全年 30 銷售率平均水準為 14.6%。30 天成交量指數呈現遞增趨勢，全年 30 天成交量較民國 92 年增加 54.5%。

(二) 台北縣 (參見表三)

民國 93 年台北縣新推個案市場呈現價格緩漲、成交量大增、銷售率相對較低的供給引導型復甦結構。全年之可能成交價格漲幅為 6.64%，平均每坪上漲 1 萬元，議價空間雖較去年明顯擴大，但水準值僅在 7% 左右。

本年度總推案金額達 1,882 億元，較民國 92 年大幅增加 152%，其中第一、二季合計約 758 億元，第三、四季合計達 1,124 億元。30 天銷售率從第一季的 13% 降至第四季為 7.5%，全年 30 銷售率平均水準為 10.3%，銷售率表現低於全國平均值。30 天成交量指數除第二季相對較高，其餘均維持相似水準，全年 30 天成交量較民國 92 年之增幅高達 167%。

(三) 桃園新竹地區 (參見表四)

民國 93 年桃竹新推個案市場呈現價格微漲、成交量與銷售率大增的復甦結構。全年可能成交價格漲幅為 5%，平均每坪上漲 0.5 萬元，議價空間維持在 4% 至 8% 之間，議價空間較低於其他地區。

本年度總推案金額為 1,075 億元，較民國 92 年增加 87.4%，除第二季金額較高外，其餘各季推案均為二百餘億元。30 天銷售率各季波動不大，全年 30 銷售率平均水準為 14.3%，略高於全國平均值。成交量指數以第二、四兩季較高，全年 30 天成交量較民國 92 年大幅增加 166%。

(四) 台中都會區 (參見表五)

民國 93 年台中都會區新推個案市場呈現價格大漲、成交量明顯縮減與銷售率遞減的不穩定結構。全年之可能成交價格漲幅接近 17%，平均每坪上漲 1.7 萬元，議價空間呈現持續縮小趨勢，從第一季的 10.6% 遞減至第四季的 6.3%，平均議價空間則與全國平均值相當。

本年度總推案金額為 1,077 億元，較民國 92 年增加 75%，各季推案均為二百餘億元。30 天銷售率在前三季均有不差的表現，但第四季驟減至 5.8%，全年 30 銷售率平均水準為 12.5%，略低於全國平均值。成交量指數亦以第四季較低，全年 30 天成交量較民國 92 年明顯減少 36.9%。

(五) 台南高雄都會地區 (參見表六)

民國 93 年台南高雄都會新推個案市場呈現價格上漲、成交量微增與

銷售率下滑的穩定復甦結構。全年可能成交價格漲幅為 7.9%，平均每坪上漲 0.7 萬元，議價空間持續維持在 11% 左右，屬議價空間相對較大地區。

本年度總推案金額為 1,016 億元，較民國 92 年增加 77.3%，除第二季金額較高外，其餘各季推案均為二百億元左右。30 天銷售率則呈現遞減趨勢，自第一季的 27.3% 降至第四季為 9.2%，全年 30 天銷售率平均水準為 18.1%，明顯高於全國平均值。成交量指數以第一、二兩季較高，全年 30 天成交量較民國 92 年微幅增加 16.3%。

二、房價持續緩步上揚，中南部漲幅超過北部

從民國 92 年第 4 季至 93 年第 4 季的資料觀察，各地區之國泰房價指數均呈現上漲趨勢。就成交價指數而言，各地區之每季漲幅均相當輕微，所累計之全國年漲幅為 6.15%，各地區則以台中都會區上漲 16.8% 為最高，台北市年漲幅為 5.5%，台北縣為 6.6%，桃竹地區為 5%，南部地區漲幅接近 8%。

從開價與議價空間觀察，各地區開價之漲幅仍以台中都會區的 15.3% 最高，其餘地區之年漲幅均在 1% 至 3% 之間，且議價空間率除南部地區的 11% 較高外，其餘地區均在 5% 至 8% 之間。因此雖然台北縣與桃竹地區議價空間出現較明顯的擴大跡象（41% 與 22%），其餘地區之議價空間仍能維持穩定或縮小的趨勢，因此整體的價格表現仍呈現景氣復甦的上漲趨勢。

三、整體推案量與成交量明顯擴大，中南部銷售率則明顯下滑

民國 93 年市場案量呈現大幅增加的趨勢，各地區推案量多較民國 92 年增加七成以上，其中又以台北縣的增加幅度最高（152%），市場推案的熱絡，確實是各地區共同的現象。

但綜合從銷售率與成交量指數的趨勢觀察，則可看出相當明顯的北熱南冷結構。亦即，北部地區之成交量指數均呈現相當大幅度的擴大趨勢，其中台北縣 30 天成交量較民國 92 年增加 167%，桃竹地區亦增加 166%，台北市亦有 54% 的成長，但台中都會區成交量指數卻萎縮 37%，而南部都會區亦僅增加 16%。

究其原因主要在於北部地區銷售率並未明顯萎縮，且各季均維持相似的水準，桃竹地區銷售率甚至較民國 92 年擴大 42%；而中南部的 30 天銷售率卻在 93 年第 4 季嚴重下滑到 6% 與 9%，雖然就 30 天銷售率水準值而言，南部地區的 18% 仍為全國最高，台中都會區的 12.5% 亦較台北縣高，但整體反映出來的成交量增幅，仍無法與北部比擬。

四、價量綜合觀察

民國 93 年新推個案市場的表現，顯露出相當值得玩味的訊息。若從相對民國 92 年的波動狀況而言，基本上是北部明顯優於中南部的狀況，亦即台北縣市與桃竹地區均為價量具漲的結構，而中部則為價漲量縮的格局。此外，中南部價格漲幅均超過北部，但銷售率與成交量則萎縮相當明顯，此現象亦反映南北兩地之景氣復甦進度與建商經營策略上的差異。亦即，北部的市場景氣復甦較為明顯，加上建商採取較為保守的訂價策略，雖然推案量大幅增加，但仍能維持不錯的成交水準。反觀中南部地區，一方面因為景氣尚未明顯復甦，但卻採取較高的訂價策略，且議價空間的調整較低，因此造成銷售率與成交量大幅下滑的結果。

有趣的是，若單從民國 93 年各地區價量水準值觀察，中南部市場的表現反而優於北部。首先，台中與南部都會區之價格漲幅明顯高於北部外，其次，較美中不足之處在於中南部第四季銷售率的明顯下滑，但全年平均的 30 天銷售率表現，仍然是略優於北部平均水準。究其原因，在於中南部地區民國 92 年的 30 天銷售率表現明顯優於北部，而在民國 93 年卻未能進一步向上突破，而出現年度成長幅度較北部低的結果。

民國 93 年各地區建商的經營策略，均企圖延續 92 年下半年的復甦力道，進行進一步提升景氣水準的作為，且在民國 93 年第一、二季採取緩和擴張的作法，並在獲得市場不錯的回應後，即於第三、四季大舉推案，但景氣復甦力道卻未能持續支撐此大量推案所需，使得建商在 93 年度加速景氣復甦的企圖受挫。

就各地區結構比較，台北市雖於下半年大量推案，但在價格策略較為保守的模式下，仍能維持穩定的銷售率與議價空間，顯示其景氣復甦基礎相對較為雄厚；桃竹地區則採取推案量與價格策略均穩定的模式，亦能維持穩定的銷售率與議價空間，顯示穩健經營策略的奏效。台北縣建商亦嘗試於下半年大量推案，且採取穩健的價格策略，但因景氣復甦基礎不及台北市，因而無法突破銷售率持續偏低的結構性困境。中南部都會區業者因為 92 年下半年市場表現較佳，因而較為積極的同時採取價格與數量策略，但因未能有效引導出投資客進場，致使在高訂價與高推案的策略下，反而犧牲了維持一年的高銷售率。此結果亦表示業者必須重新思考後續的經營策略，亦需對未來景氣復甦結構進行更合宜的定位。

整體而論，民國 93 年新推個案市場表現仍是不錯的，且後續發展亦值得期待。從全國價量趨勢圖觀察，目前的價格水準僅接近民國 90 年之基礎，加以房價上漲趨勢依舊明顯，因此後續持續回升的方向應不會有大的改變。在成交量方面，目前的市場規模約為歷史高點的三至四成左右，且在總體政經環境逐漸回穩，以及價格下跌隱憂不在的趨勢下，雖然市場仍存在相當程度供給過剩的陰影，但需求面的回溫卻是可以期待的。

附表：

表一 全國價量變動狀況

全國	民國 93 年					民國 92 年	變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年*	全年	
可能成交價格(萬/坪)	15.12	15.51	15.91	16.03	16.03	15.10	6.15%
議價空間(%)	7.80	7.30	7.50	7.50	7.49	7.47	0.33%
開價價格(萬/坪)	15.94	16.25	16.55	16.62	16.62	15.90	3.42%
推案金額(萬元)	\$11,985,186	\$19,042,003	\$17,804,557	\$19,334,617	\$68,166,363	\$35,388,642	92.62%
30 天銷售率(%)	16.92	15.82	13.15	9.53	13.53	18.42	-26.53%
30 天成交量指數**	428.24	632.44	491.54	387.03	484.81	342.67	41.48%

表二 台北市價量變動狀況

台北市	民國 93 年					民國 92 年	變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價格(萬/坪)	35.12	35.12	35.87	36.20	36.20	34.31	5.51%
議價空間(%)	7.20	6.40	7.70	8.31	7.47	7.24	3.18%
開價價格(萬/坪)	34.83	35.73	36.05	35.96	35.96	34.77	3.42%
推案金額(萬元)	\$2,808,734	\$4,350,433	\$5,478,337	\$5,022,495	\$17,659,999	\$10,288,999	71.64%
30 天銷售率(%)	18.00	13.70	9.94	15.54	13.74	14.55	-5.56%
30 天成交量指數	411.07	626.76	572.64	820.90	607.84	393.56	54.45%

表三 台北縣價量變動狀況

台北縣	民國 93 年					民國 92 年	變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價格(萬/坪)	15.03	15.14	15.68	15.90	15.90	14.91	6.64%
議價空間(%)	7.20	7.30	7.10	6.02	6.78	4.81	40.96%
開價價格(萬/坪)	15.69	15.66	16.01	15.98	15.98	15.76	1.41%
推案金額(萬元)	\$2,933,841	\$4,646,135	\$4,471,155	\$6,766,405	\$18,817,536	\$7,475,713	151.72%
30 天銷售率(%)	13.00	14.43	10.29	7.55	10.75	10.34	3.95%
30 天成交量指數	538.79	859.28	589.67	654.44	660.54	247.67	166.70%

*全年之價格以該年第四季表示。

全年之推案金額為 4 季之加總值。

全年之 30 天成交量指數為 4 季之平均值。

全年之 30 天銷售率及議價空間率為經過推案金額規模調整後之加權平均值。

**本研究所稱成交量為當季新推個案之 30 天成交量，而非當季市場上總成交量，故以指數表示。

表四 桃竹地區價量變動狀況

桃竹地區	民國 93 年					民國 92 年	變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價格(萬/坪)	10.74	10.92	11.24	11.30	11.30	10.76	5.00%
議價空間(%)	7.70	4.70	5.60	6.76	5.98	4.92	21.54%
開價價格(萬/坪)	11.81	12.00	12.13	10.27	10.27	11.66	2.41%
推案金額(萬元)	\$2,041,945	\$3,588,103	\$2,482,880	\$2,638,517	\$10,751,445	\$5,737,041	87.40%
30 天銷售率(%)	14.48	15.69	12.64	13.83	14.30	10.10	41.57%
30 天成交量指數	421.49	778.71	434.10	504.66	534.74	201.15	165.84%

表五 台中都會區價量變動狀況

台中地區	民國 93 年					民國 92 年	變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價格(萬/坪)	11.07	11.44	11.80	12.21	12.21	10.45	16.82%
議價空間(%)	10.60	7.00	6.00	6.30	7.34	7.56	-2.91%
開價價格(萬/坪)	13.61	13.61	13.76	14.08	14.08	12.21	15.34%
推案金額(萬元)	\$2,353,400	\$2,893,900	\$2,989,080	\$2,537,350	\$10,773,730	\$6,155,600	75.02%
30 天銷售率(%)	14.40	14.84	14.23	5.80	12.45	34.79	-64.23%
30 天成交量指數	217.88	266.99	264.44	91.56	210.22	332.91	-36.85%

表六 台南高雄都會區價量變動狀況

台南高雄地區	民國 93 年					民國 92 年	變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價格(萬/坪)	9.17	9.68	9.71	9.91	9.91	9.19	7.87%
議價空間(%)	11.20	11.70	11.00	10.62	11.19	11.75	-4.77%
開價價格(萬/坪)	10	10.29	10.33	10.27	10.27	10.03	2.41%
推案金額(萬元)	\$1,847,266	\$3,563,432	\$2,383,105	\$2,369,850	\$10,163,653	\$5,731,289	77.34%
30 天銷售率(%)	27.31	20.57	16.33	9.17	18.14	28.06	-35.34%
30 天成交量指數	1120.31	1544.42	819.96	457.97	985.66	847.35	16.32%