

2010 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

2010 年第 1 季全國新推個案市場延續去年第四季的反彈結構，呈現價漲量縮的現象，但力道相對較弱。市場游資與兩岸預期簽訂 ECFA 等利多因素，為本季市場的主要動能，但政策上逐漸轉向抑制市場泡沫的論調與措施，也讓市場觀望氣氛逐漸形成。

就各地區價量趨勢觀察，台北市重新回到民國 97 年市場景氣高峰期的價量相互拉鋸結構中，台北市價格創下新高；台北縣上季交易量暴增的需求結構，本季成交規模回歸長期趨勢，且仍屬長期相對高點。本季桃竹地區新推個案市場表現不錯，但從近兩年經驗觀察，短期攀升的推案量需數季時間去化，成為市場復甦的困境。台中都會區雖然價格出現大漲，但銷售率卻為各地區中最低，且有相當幅度之落差，整體綜合表現偏向持平。南高都會區由前兩季的大幅震盪，重新回到低檔復甦格局，各項指標在相對上季與去年同季均呈現好轉，為過去數年來未曾有過的好現象。

展望市場後續發展，ECFA 議題發展對資金供需的效應，央行後續之資金與利率政策，以及政府政策上如何因應社會對高房價的反彈，成為主導後市發展的核心變數。

一、推案規模與類型

2010 年第 1 季全國新推個案數量為 192 案，較前一季減少 10 案，其中台北市有 42 案，台北縣 33 案，桃園縣 18 案，新竹市縣 28 案，台中市 17 案，台中縣 10 案，台南市 13 案，台南縣 11 案，高雄市 15 案，高雄縣 5 案。全國新推個案戶數為 12,405 戶，較前一季增加 551 戶。在推案金額方面，全國推案量為 1,955 億元，較上一季增加 133 億元。

地區 類型	全國	台北市	台北縣	桃園縣	新竹市縣	台中市	台中縣	台南市	台南縣	高雄市	高雄縣
個案	192 (100%)	42 (22%)	33 (17%)	18 (9%)	28 (15%)	17 (9%)	10 (5%)	13 (7%)	11 (6%)	15 (8%)	5 (3%)
戶數	12,405 (100%)	1,647 (13%)	3,507 (28%)	1,954 (16%)	2,169 (17%)	1,508 (12%)	341 (3%)	275 (2%)	266 (2%)	545 (4%)	193 (2%)
金額	1,955 (100%)	682 (35%)	521 (27%)	175 (9%)	212 (11%)	208 (11%)	25 (1%)	30 (2%)	23 (1%)	67 (3%)	13 (1%)

本季大廈推案個數為 112 件、推案戶數為 10,314 戶、總可銷金額為 1,749 億元，較上季與去年同季增加。套房推案個數為 2 件、總可銷金額為 19 億元、較上季和去年同季增加。透天推案個數為 78 件、推案戶數為 1,699 戶、總可銷金額為 188 億元，較上季減少，而較去年同季增加。

全國	推案個數(件)				推案戶數(戶)				個案總可銷金額(億)			
	大廈	套房	透天	小計	大廈	套房	透天	小計	大廈	套房	透天	小計
2010Q1	112	2	78	192	10,314	392	1,699	12,405	1,749	19	188	1,955
2009Q4	120	4	78	202	10,174	327	1,353	11,854	1,600	24	198	1,822
2009Q1	44	0	88	132	3,935	0	1,237	5,172	629	0	149	778
較上季變動率	-7%	-50%	0%	-5%	1%	20%	26%	5%	9%	-23%	-5%	7%
較去年同季變動率	155%	-	-11%	45%	162%	-	37%	140%	178%	-	26%	151%

二、價量指數狀況

1. 各地區成交價均上漲

本季各地區成交價均呈現上漲，其中台中都會區屬短期大幅震盪，台北市漲幅相對較明顯。

2. 北部地區開價漲幅明顯高於成交價

本季台北縣市開價漲幅約為成交價的兩倍，桃竹地區更高達六倍，顯示建商預期心裡明顯超過市場水準。

3. 議價空間多呈現擴大，台北縣市議價率最高

本季各地區議價空間率多呈現擴大，又以台北市與台北縣議價空間水準最高，此與過去結構之差異頗大。

4. 推案量以台北市與桃竹擴大較明顯

本季各地區推案量以台北市與桃竹增幅較高，台北縣則從上季大量後回歸穩定，全國推案規模仍屬相對高點。

5. 銷售率多出現明顯衰退

本季各地區 30 天銷售率多由相對高點明顯衰退，其中台中都會區銷售率為各地區最低，南高都會區銷售率則出現好轉。

6. 成交規模多呈現穩定或衰退

本季成交量規模多呈現穩定或衰退，以台北縣縮減五成的幅度最大，台中都會區亦萎縮近四成，南高都會區則擴大近一倍。

三、各地區市場表現

1. 國泰全國房地產指數，相較上一季為呈現價漲量縮結構，相較去年同季為價漲量增結構。本季全國新推個案市場延續去年第四季的反彈結構，但力道相對較弱。市場游資與兩岸簽訂 ECFA 等利多因素，為本季市場的主要動能。而政策上逐漸轉向抑制市場泡沫的論調與措施，確實也讓市場觀望氣氛逐漸形成。後續觀察重點在於 ECFA 議題發展對資金供需的效應，央行後續之利率政策，以及政策上如何因應社會對高房價的反彈。

2. 國泰台北市房地產指數，相較上一季呈現為價漲量穩結構，相較去年同季呈現價量俱增。本季台北市新推個案市場成交價在金融風暴連續四季下跌後，出現連續兩季上漲，兩季合併漲幅達 11%。此外，本季代表復甦意義的成交量、銷售率，與代表衰退意義的議價空間率，均維持在長期相對高點；若從逐月資料觀察，則發現復甦力道逐月降低的現象。綜合而論，目前台北市的市場重新回到民國 97 年市場景氣高峰期的價量相互拉鋸結構中，多空的市場預期、資金及利率等金融變數之走向，成為決定市場短期發展的主要因素。
3. 國泰台北縣房地產指數相較上一季為價漲量縮，相較去年同季為價跌量增結構。本季台北縣新推個案市場從上季的反彈結構，轉為價量背離結構。價格連續兩季攀升，銷售率水準屬於良好階段，但推案量、銷售率、成交量與議價空間均未能向上突破，特別是成交量在上季創下十餘年新高後，本季卻出現近五成跌幅。整體而言，台北縣上季交易量暴增的需求結構，本季已明顯轉為正常，成交規模回歸長期趨勢，且仍屬長期相對高點。預期心理與台北市市況發展，將是左右台北縣市場後續發展的主因。
4. 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季為價漲量穩，相較去年同季為價穩量增。本季桃竹地區新推個案市場延續上一季的相對高點盤整結構，價格與成交量合併表現不差，主要是受到近兩季台北市縣效應的激勵。然而，議價空間的攀高與銷售率的縮減，顯示需求基礎仍未穩固。整體而言，本季桃竹地區新推個案市場表現不錯，但從過去兩年經驗觀察，短期推案量的攀升均需後續數季來去化，此亦為桃竹地區市場復甦的一大困境。
5. 國泰台中都會區房地產指數，相較上一季為價漲量縮，相較去年同季為價穩量增。本季台中都會區新推個案市場雖呈現明顯價量背離結構，卻使得讓市場價量趨勢回歸長期結構，但連續兩季的價量大幅震盪，亦顯示市場發展的不穩定性。整體而言，本季台中都會區雖然價格出現大漲，但銷售率卻為各地區中最低，且有相當幅度之落差，整體綜合表現偏向持平。後續發展則視市場對價格與成交量之取捨，短期均不易出現大幅好轉或惡化等情況。
6. 國泰南高都會區房地產指數，相較上季為價穩量增，相較去年同季為價量俱增。本季南高都會區新推個案市場從前兩季的大幅震盪，重新回到低檔復甦格局，各項指標在相對上季與去年同季均呈現好轉，為過去數年來未曾有過的好現象。然而，本季的好轉趨勢是否能夠持續維持或增溫，抑或短期預期心理的結果，則為後續觀察重點。

2010 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	19.07	2.86%(+++)	16.13	14.33%(++)	14.48	-20.32%(--)	106.90	-14.51%(-)
台北市	56.60	3.24%(++)	17.16	21.31%(++)	27.52	-28.85%(--)	130.30	3.40%(△)
台北縣	20.52	1.92%(++)	17.78	9.06%(+)	15.70	-29.39%(---)	119.84	-48.47%(--)
桃竹地區	13.13	0.80%(+)	16.69	28.57%(++)	12.56	-17.17%(--)	151.39	17.62%(△)
台中都會區	13.73	12.90%(+++)	12.88	5.64%(+)	6.81	-35.64%(---)	35.23	-38.81%(--)
南高都會區	11.76	1.09%(△)	13.17	-0.75%(△)	11.55	80.04%(+++)	73.21	96.38%(++)

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. 本季台北市與台北縣整層住宅租金，相較上季皆呈現下跌趨勢，相較去年同季則為微幅上漲。
2. 本季台北市出租套房租金相較上季呈現小幅下跌，相較於去年同季為微幅下跌；台北縣相較上季呈現大幅下跌，相較於去年同季則為大幅上漲。

2010 年第 1 季	台北市租金指數		台北縣租金指數	
	整層出租住宅	出租套房	整層出租住宅	出租套房
租金指數	95.12	94.55	97.25	99.96
相較上一季	-0.87% (△)	-1.73% (--)	-0.36% (△)	-4.72% (---)
相較去年同季	0.92% (+)	-3.43% (-)	2.54% (+)	5.95% (+++)

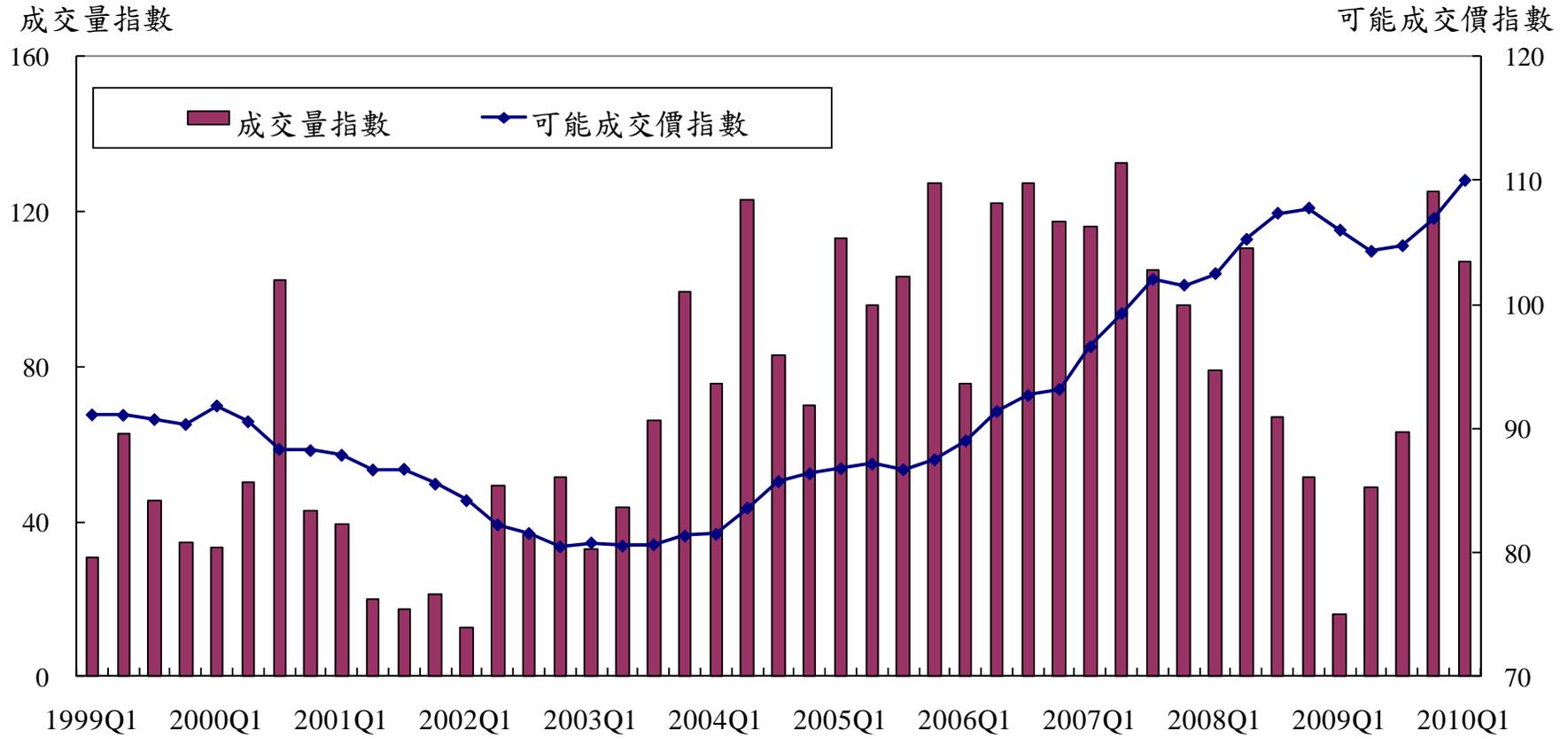
五、國泰辦公室租金指數

1. 本季台北市 A 級、台北市 B 級、台北縣辦公室開價，相對上季略微上漲，內湖科技園區辦公室開價略微下跌；台北市 A 級、內湖科技園區辦公室議價空間率縮小，但台北市 B 級、台北縣辦公室議價空間則呈現擴大；在空置率部份，台北市 A 級、內湖科技園區空置率下降，而台北市 B 級辦公室、台北縣辦公室空置率上升。
2. 台北市 A 級辦公室租金開價指數，除信義計畫區、仁愛敦南路段及南京松江路段外，呈現下跌之情況；議價空間率和空置率為升降互異。

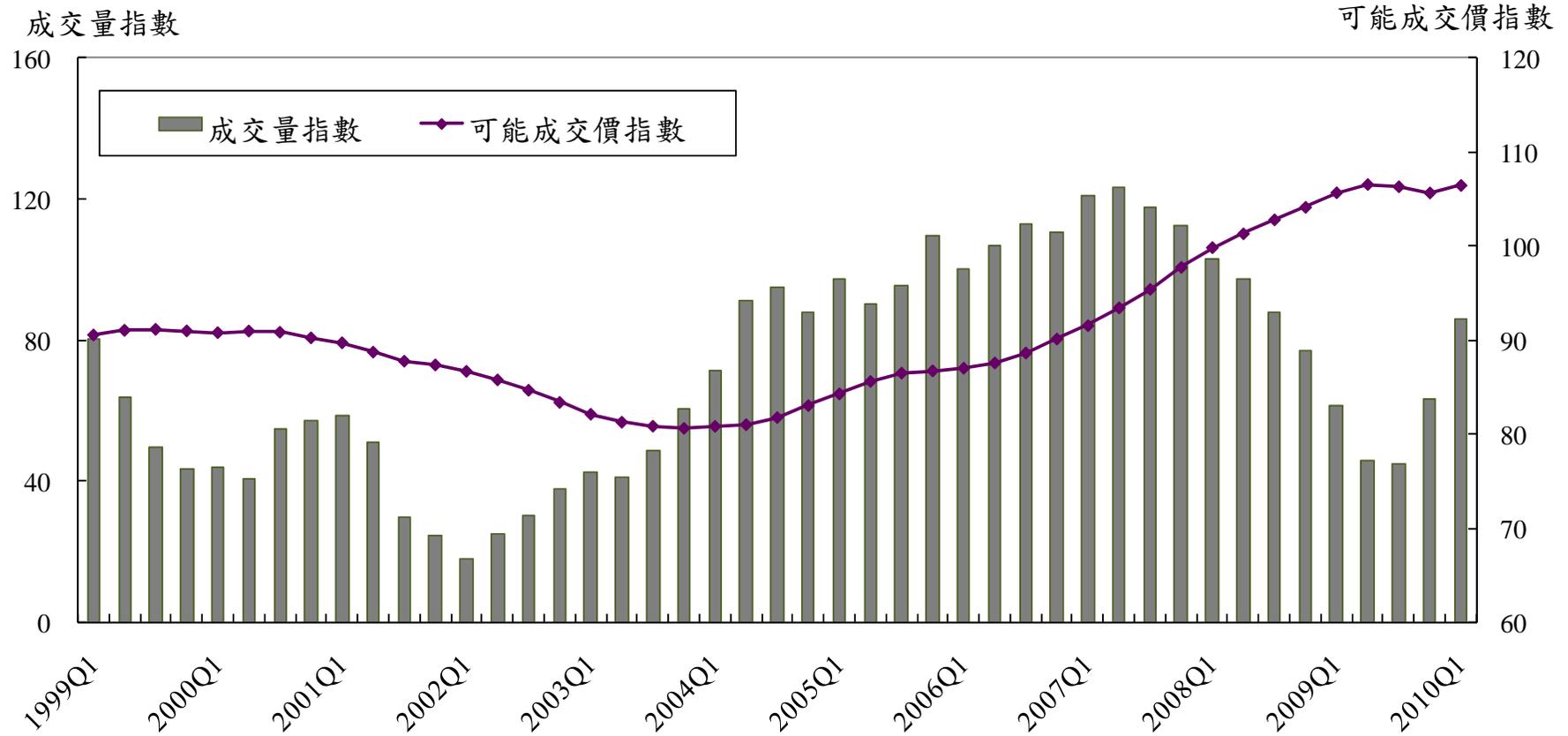
2010 年第 1 季	台北市 A 級		台北市 B 級		內湖科技園區	台北縣
開價 (元/坪)	2,728 (0.36%)	1,755 (0.03%)	1,316 (-0.42%)	890 (0.05%)		
議價 空間率	10.03% (-2.03%)	10.88% (2.33%)	11.51% (-3.38%)	14.81% (0.17%)		
空置率	12.51% (-0.71%)	12.72% (1.03%)	23.29% (-8.46%)	16.48% (13.55%)		
台北市 A 級	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 生路段	民生建 國路段	南京松 江路段	忠孝襄 陽路段
開價 (元/坪)	3,225 (1.65%)	2,522 (0.00%)	2,603 (-1.52%)	2,183 (-2.20%)	2,124 (1.17%)	2,310 (-0.08%)
議價 空間率	9.84% (2.78%)	9.40% (0.00%)	13.76% (-7.53%)	5.77% (-24.79%)	7.29% (9.40%)	11.12% (0.92%)
空置率	19.99% (-1.92%)	6.74% (-6.28%)	9.11% (14.91%)	9.21% (-12.82%)	6.89% (-3.02%)	8.69% (11.82%)

註：括號內為相較前一季之變動率。

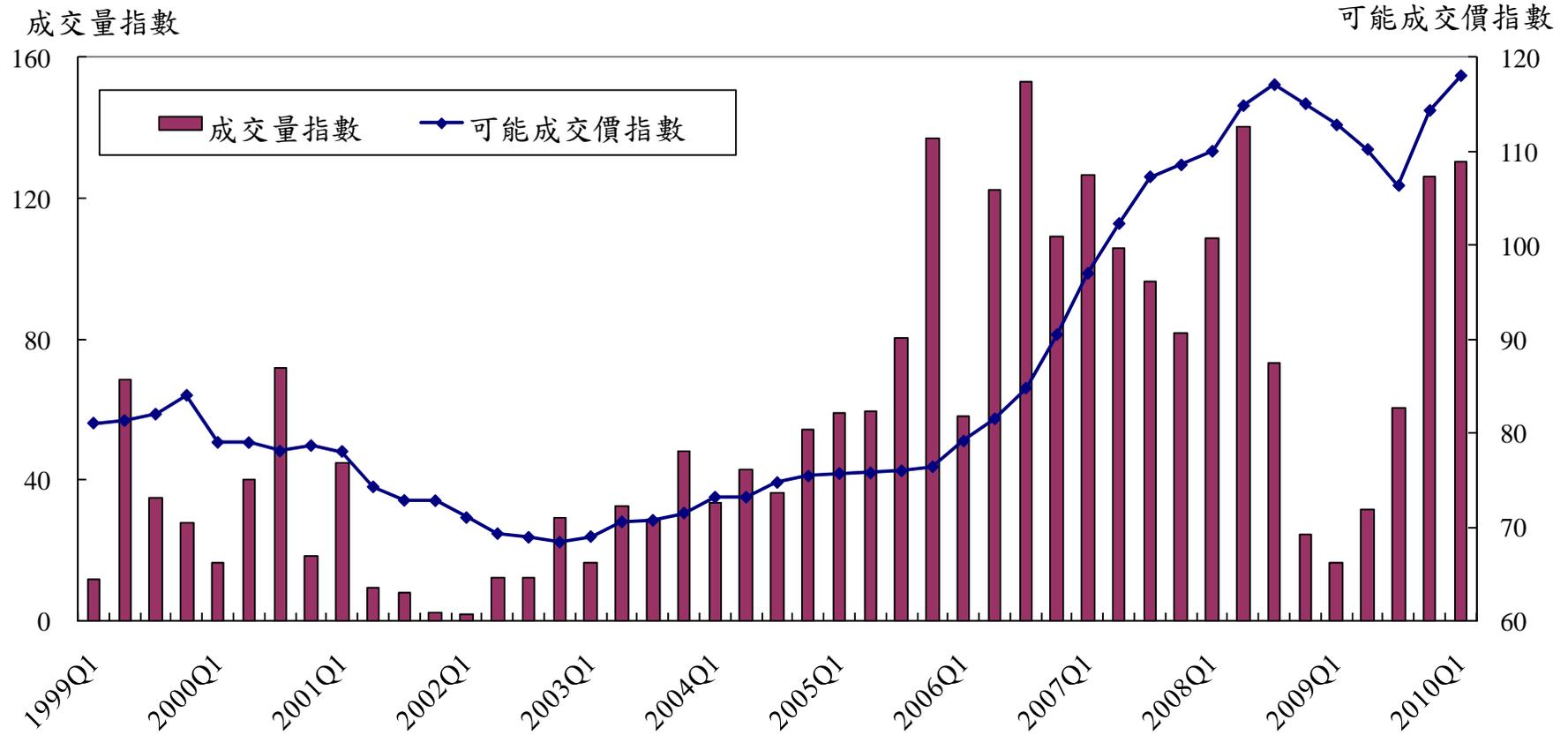
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



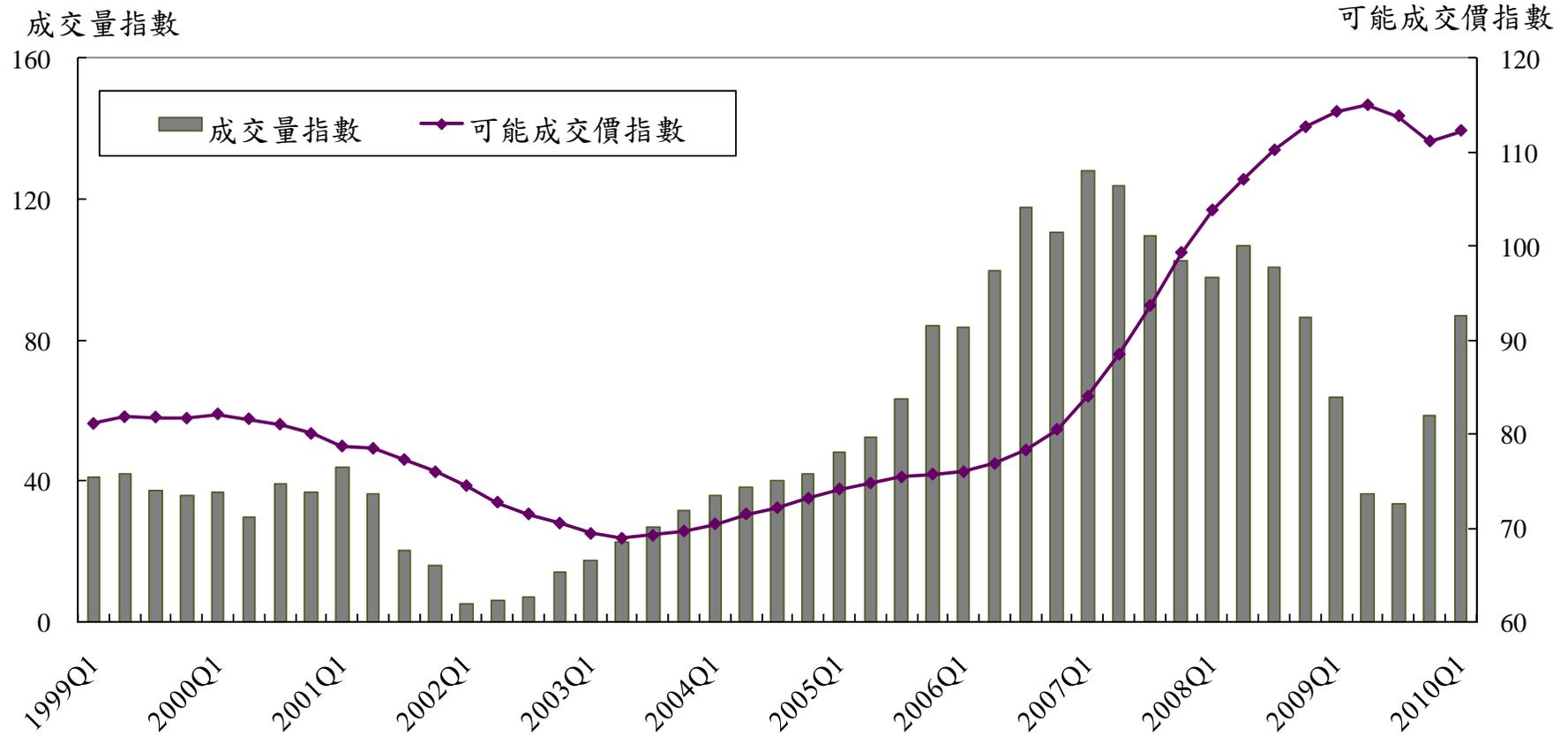
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



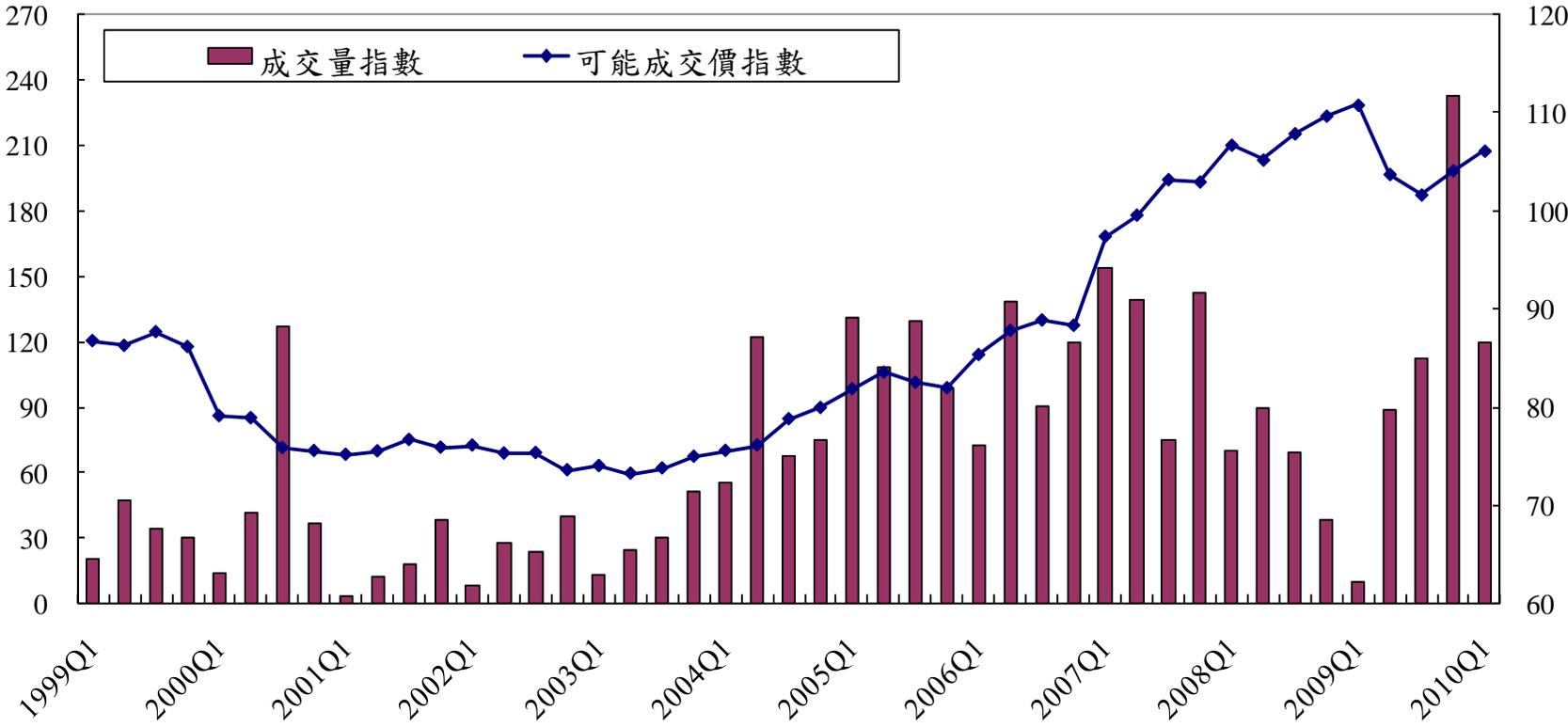
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北縣價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

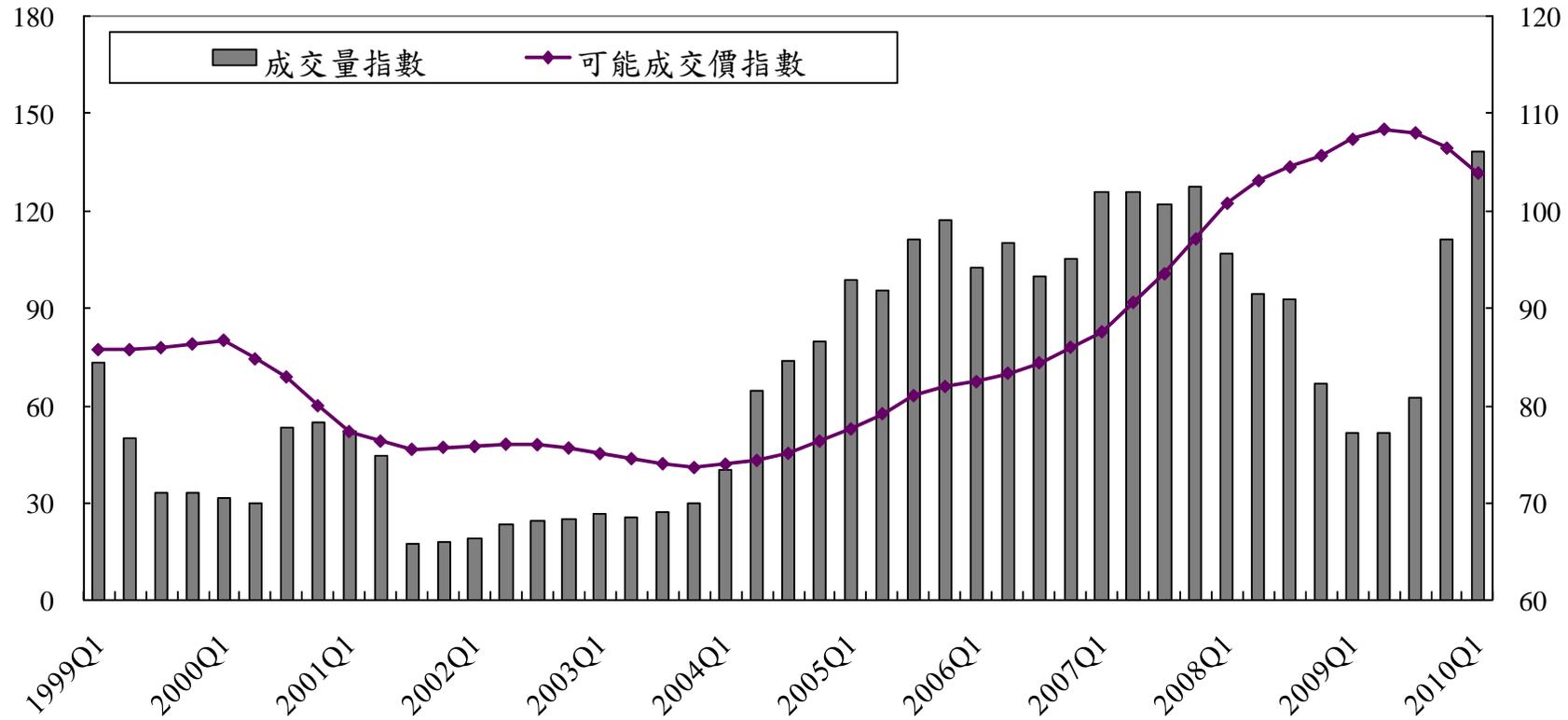
可能成交價指數



國泰台北縣價量指數趨勢圖(四季平均)

成交量指數

可能成交價指數



2010 年第 1 季各地區一至三月趨勢觀察

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	二樓以上還原單價加權平均	議價空間率
單位		個	萬	戶	%	戶	萬	萬	%
9901	全國	71	5,616,455	5142	13.23	667	1,074	23.74	15.50
9902		45	4,247,234	2285	14.06	274	1,373	32.51	13.92
9903		76	9,689,652	4978	15.94	787	1,448	31.10	17.75
9901	北市	16	1,415,683	518	37.07	192	2,529	59.08	17.39
9902		10	1,986,183	362	25.25	70	5,377	80.70	15.36
9903		16	3,415,205	767	22.10	164	4,130	73.92	17.84
9901	北縣	14	1,692,726	1735	13.21	225	963	25.10	16.18
9902		5	845,841	534	17.85	85	1,242	37.01	14.67
9903		14	2,675,175	1238	18.28	225	1,680	32.20	21.40
9901	桃竹	17	1,581,422	1,909	9.37	180	889	18.02	17.41
9902		10	546,890	412	14.45	52	1,186	18.47	13.55
9903		19	1,738,404	1802	15.51	280	1,365	19.58	17.81
9901	台中	11	657,000	730	7.53	54	698	15.15	11.89
9902		8	530,000	676	7.25	42	1,224	19.24	13.14
9903		8	1,145,000	443	4.93	22	1,450	27.93	14.11
9901	南高	13	269,624	250	8.71	16	815	14.57	12.08
9902		12	338,320	301	9.11	25	1,134	15.57	13.05
9903		19	715,868	728	13.23	96	923	14.54	13.55