

國泰房地產指數季報

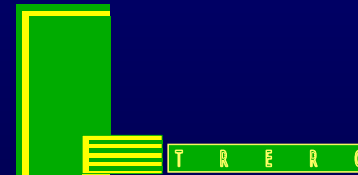
民國九十三年第三季



國泰地產集團
Cathay Real Estate Group

國泰建設

**Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.**

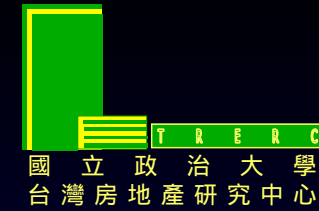


國立政治大學
台灣房地產研究中心

**Taiwan Real Estate
Research Center, NCCU**



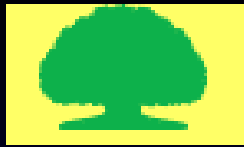
國泰地產集團



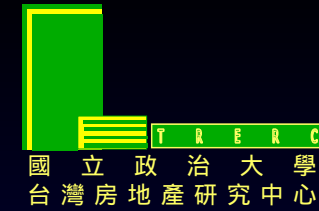
國立政治大學
台灣房地產研究中心

參與人員

- 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 助理教授 (玄奘大學)
- 國泰建設公司 開發部



國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

簡報內容

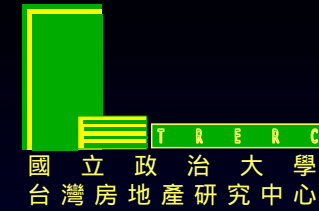
國泰房地產指數

國泰住宅租金指數

國泰辦公室租金指數



國泰地產集團



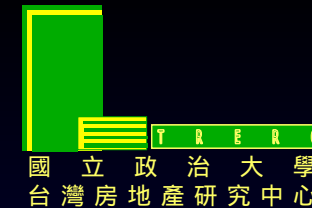
國立政治大學
台灣房地產研究中心

國泰房地產指數

民國九十三年第三季



國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

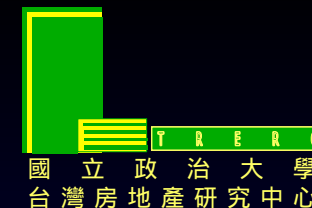
背景介紹

- 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：民國81年第1季至93年第3季各區新推個案
- 涵蓋區域：全國、台北市、台北縣、桃竹地區、台中都會區、台南高雄都會區



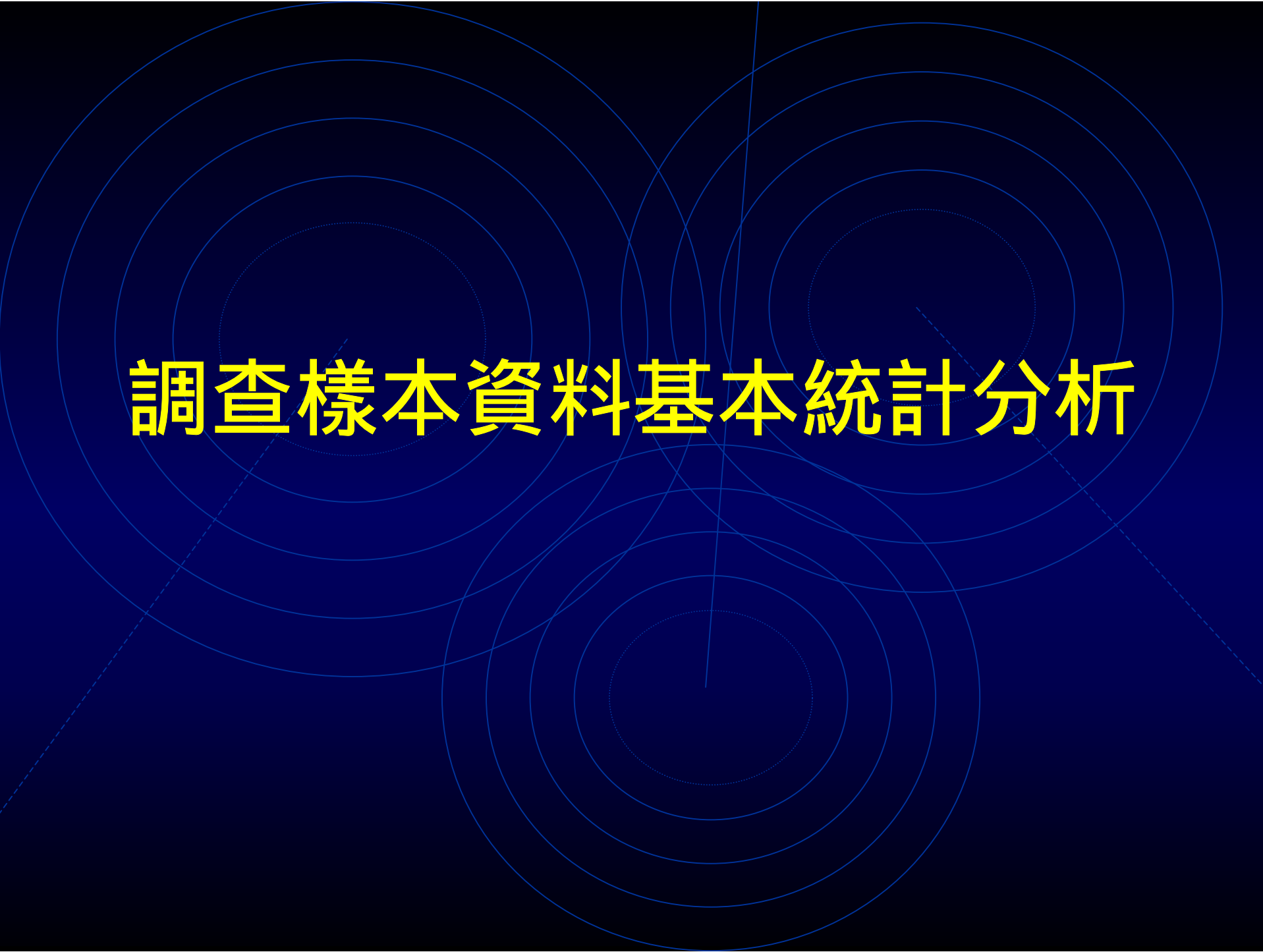
國泰地產集團

國泰房地產指數說明 —新推個案價量分析



國立政治大學
台灣房地產研究中心

- 各項指數均以民國90年全年為基期(100)
- 房價指數：以二樓以上平均單價的屬性對房價之影響，建構房價指數
- 議價空間指數：當季個案之議價空間率乘以個案規模權重之總合
- 推案量指數：當季推案總金額除以民國90年平均每季推案金額
- 30天銷售率指數：以30天期之季平均銷售率除以民國90年全年平均銷售率，並以個案規模權重調整
- 30天成交量指數：以30天期之季平均銷售率乘以當季推案量總金額，並以個案規模權重調整



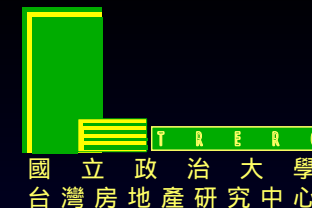
調査样本資料基本統計分析



國泰地產集團

市調資料樣本

93年第3季



國立政治大學
台灣房地產研究中心

	個案數(件)	總戶數(戶)	總金額(億元)
台北市	73 (22%)	2890 (14%)	547(31%)
台北縣	56 (17%)	6135 (30%)	447(25%)
桃園新竹地區	60 (18%)	3788 (18%)	248(14%)
台中都會區	68 (21%)	3611 (17%)	298(17%)
台南高雄都會區	72 (22%)	4260 (21%)	238(13%)
全國	329 (100%)	20684 (100%)	1780(100%)



國泰地產集團

市調總表: 市場條件

93年第3季



國立政治大學
台灣房地產研究中心

市場條件	套房				
	全國	台北市	台北縣	桃竹地區	台南高雄都會區
推案戶數	1400	585	348	51	416
主力總價(萬元)	428	494	280	222	82
2樓以上還原單價 (萬元/坪)	35.00	42.00	20.00	18.50	10.70
每坪議價空間率(%)	6.69	6.88	6.18	8.11	4.67
個案平均可售戶數 (戶)	87.50	53.18	116.00	51.00	416.00
個案平均可售金額 (萬元)	31295	30238	34366	15000	50000
個案平均可售坪數 (坪)	956.47	792.27	1640.67	710.00	N/A
個案平均主力坪數 (坪)	12.19	12.86	11.83	12.00	6.00



國泰地產集團

市調總表: 市場條件(續)

93年第3季



國立政治大學
台灣房地產研究中心

市場條件	大廈(非套房)					
	全國	台北市	台北縣	桃竹地區	台中都會區	台南高雄都會區
推案戶數	13761	2249	5016	2041	2010	2445
主力總價(萬元)	889	1625	668	390	518	417
2樓以上還原單價 (萬元/坪)	21.50	42.03	18.25	12.05	14.00	12.00
每坪議價空間率 (%)	7.49	7.60	6.83	4.77	7.90	10.65
個案平均可售戶 數(戶)	94.25	38.12	109.04	170.08	154.62	152.81
個案平均可售金 額(萬元)	83820	84335	76230	78210	120076	78487
個案平均可售坪 數(坪)	3744.89	1929.15	3971.37	6046.83	9161.15	2420.00
個案平均主力坪 數(坪)	46.61	51.82	39.28	42.50	65.31	36.38



國泰地產集團

市調總表: 市場條件(續)

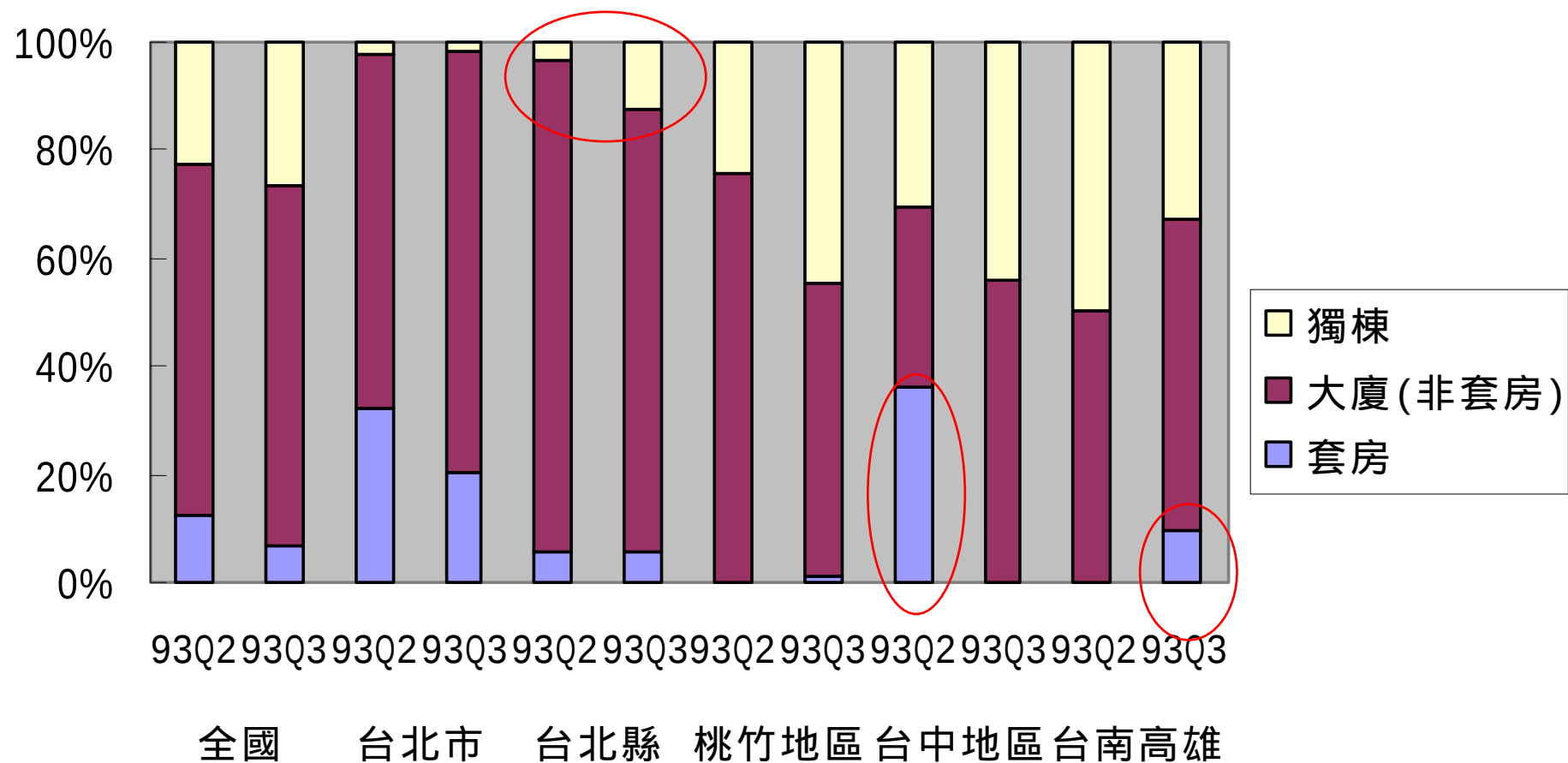
93年第3季



國立政治大學
台灣房地產研究中心

市場條件	透天					
	全國	台北市	台北縣	桃竹地區	台中都會區	台南高雄都會區
推案戶數	5523	56	771	1696	1601	1399
主力總價(萬元)	800	3094	1275	856	800	728
2樓以上還原單價 (萬元/坪)	12.20	33.00	18.00	12.20	13.00	11.32
每坪議價空間率 (%)	8.85	7.19	6.95	5.96	6.11	14.39
個案平均可售戶 數(戶)	33.07	18.67	110.14	36.09	29.11	25.44
個案平均可售金 額(萬元)	30335	56633	123061	32539	25965	19587
個案平均可售坪 數(坪)	2358.36	1814.33	7012.71	2751.31	2011.15	1411.13
個案平均主力坪 數(坪)	74.99	95.33	88.71	80.19	70.87	71.81

全國各地區類型別推案戶數 本季與上季比較





國泰房地產指數分析結果

價格指數調整說明

為改善國泰房價指數反應真實成交价格之程度，本季房價指數調整為開價指數(原指數)與可能成交價指數兩種。

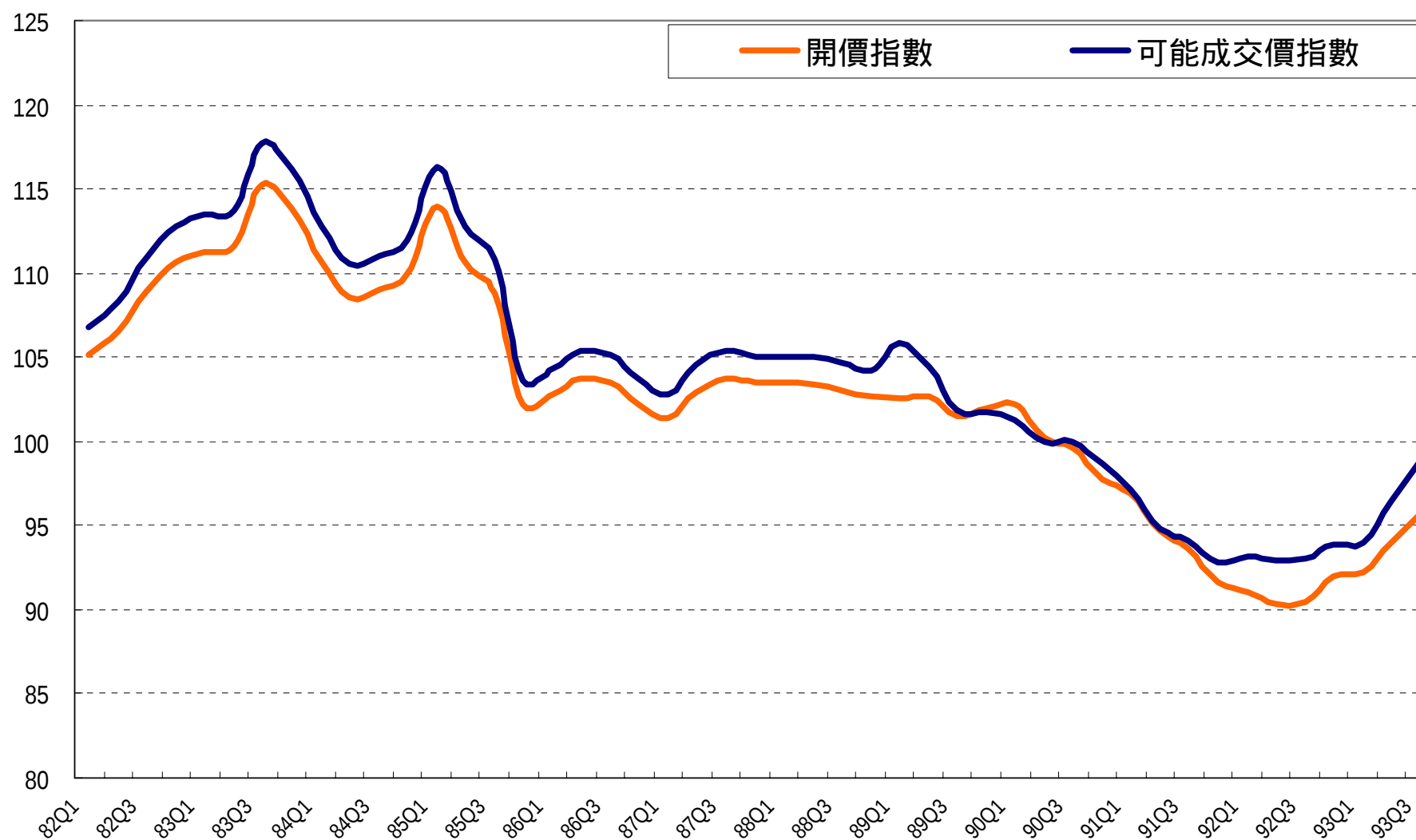
開價指數將議價空間以自變項方式納入估計模型，以議價空間對開價影響程度的調整，來反應真實交易價格。

可能成交價指數是直接將個案之開價扣除議價空間，來反應可能之真實交易價格，再將調整過後之價格帶入模型中分析。

此方式之優點在於清楚呈現開價、議價空間、可能成交價三者之關係，亦可避免價格指數未能清楚表示真實成交价之困境。

全國國泰房價指數趨勢圖

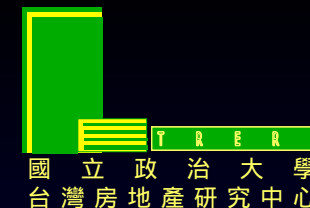
基期：民國90年





國泰地產集團

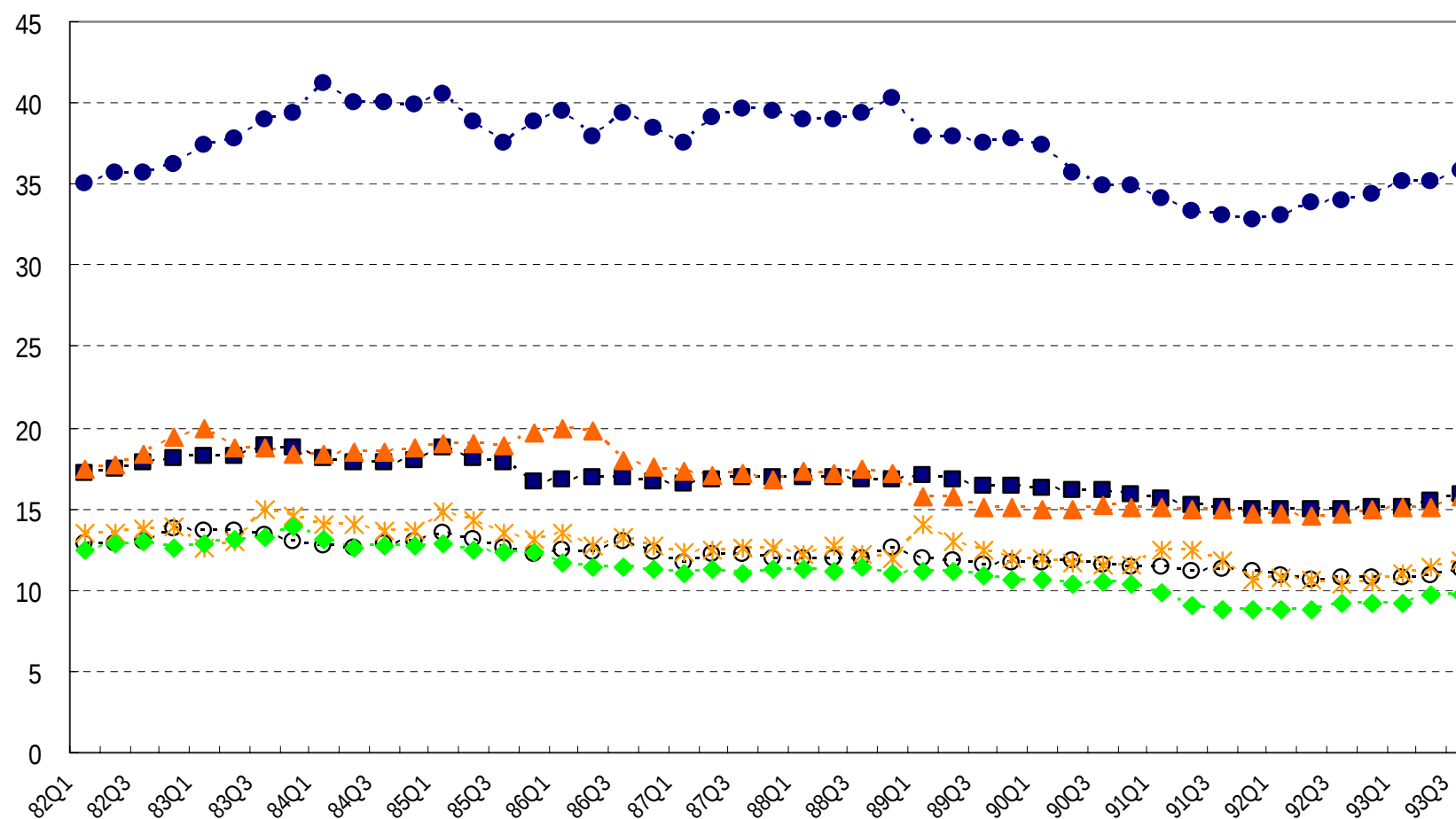
個案標準單價趨勢圖



國立政治大學
台灣房地產研究中心

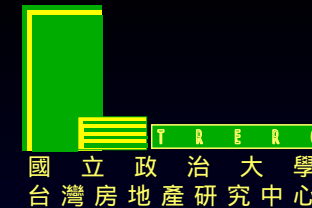
---■--- 全國 ---●--- 台北市 ---▲--- 台北縣 ---○--- 桃園新竹地區 ---✱--- 台中都會區 ---◆--- 台南高雄都會區

基期：民國90年





國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

新推個案標準單價說明

- 全國個案標準單價每坪**15.91**萬元
- 台北市個案標準單價每坪**35.87**萬元
- 台北縣個案標準單價每坪**15.68**萬元
- 桃竹地區個案標準單價每坪**11.24**萬元
- 台中都會區個案標準單價每坪**11.80**萬元
- 台南高雄地區個案標準單價每坪**9.71**萬元



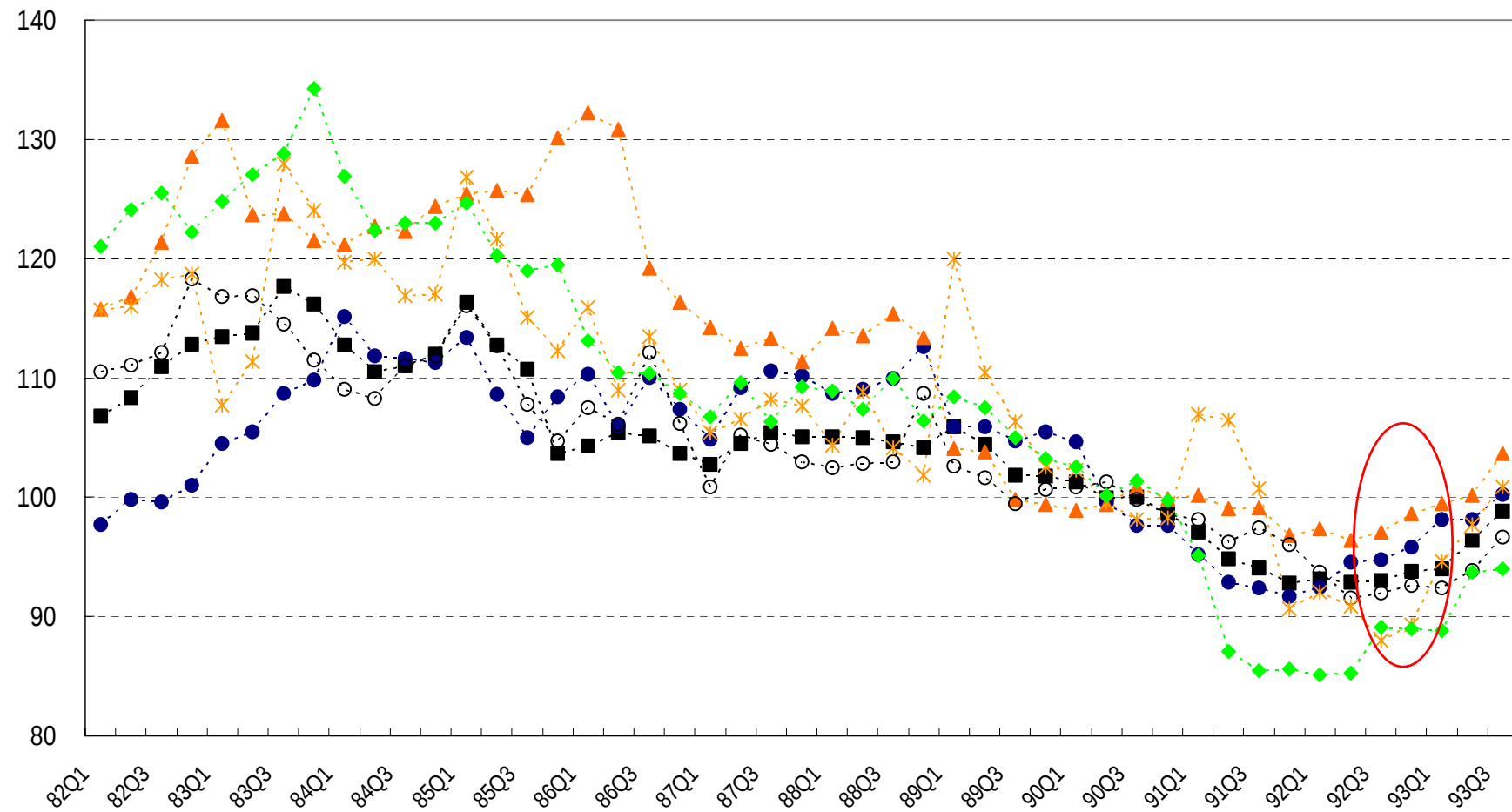
國泰地產集團

房價指數圖



基期：民國90年

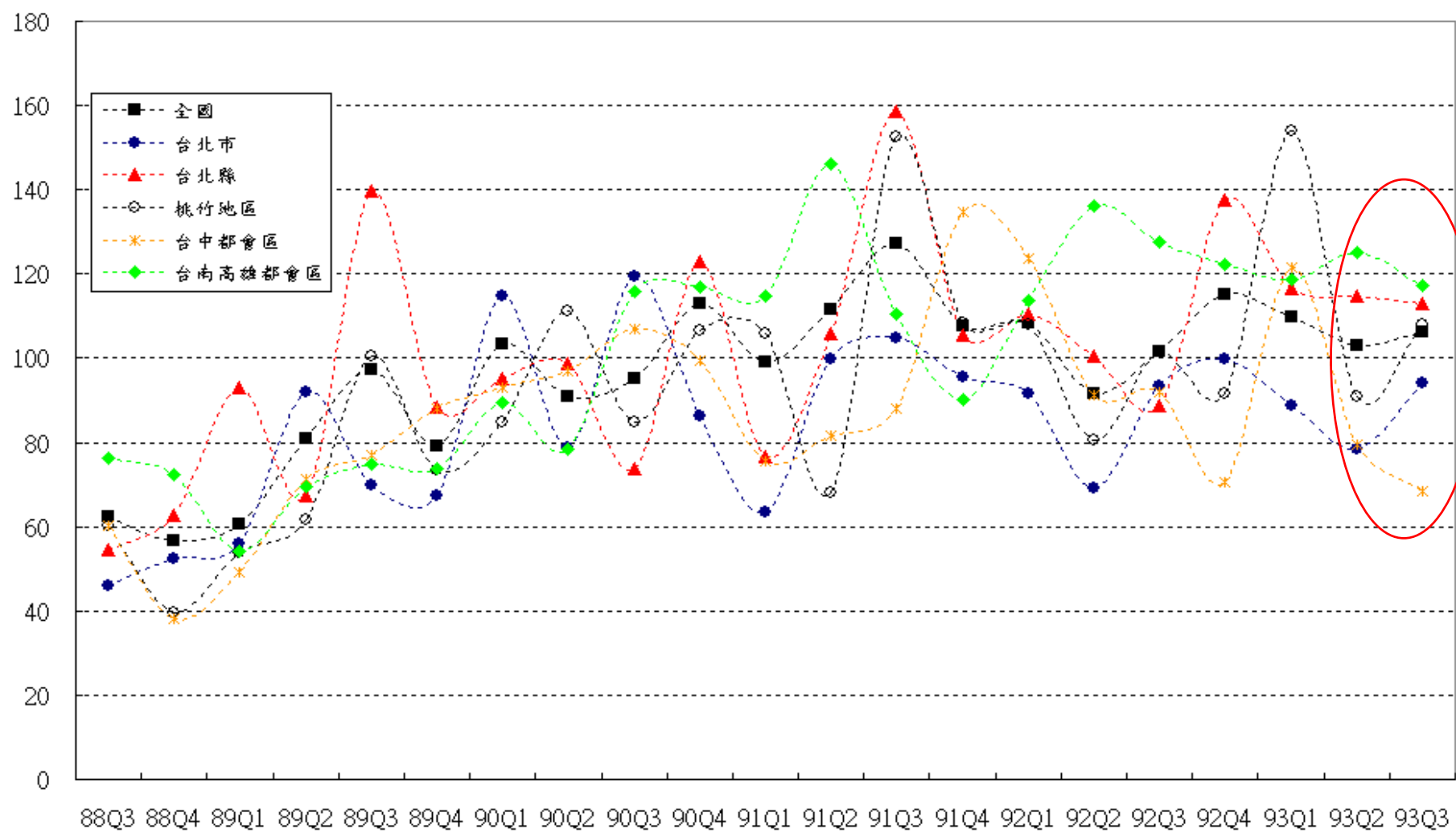
---■--- 全國 ---●--- 台北市 ---▲--- 台北縣 ---○--- 桃園新竹地區 ---*--- 台中都會區 ---◆--- 台南高雄都會區





國泰地產集團

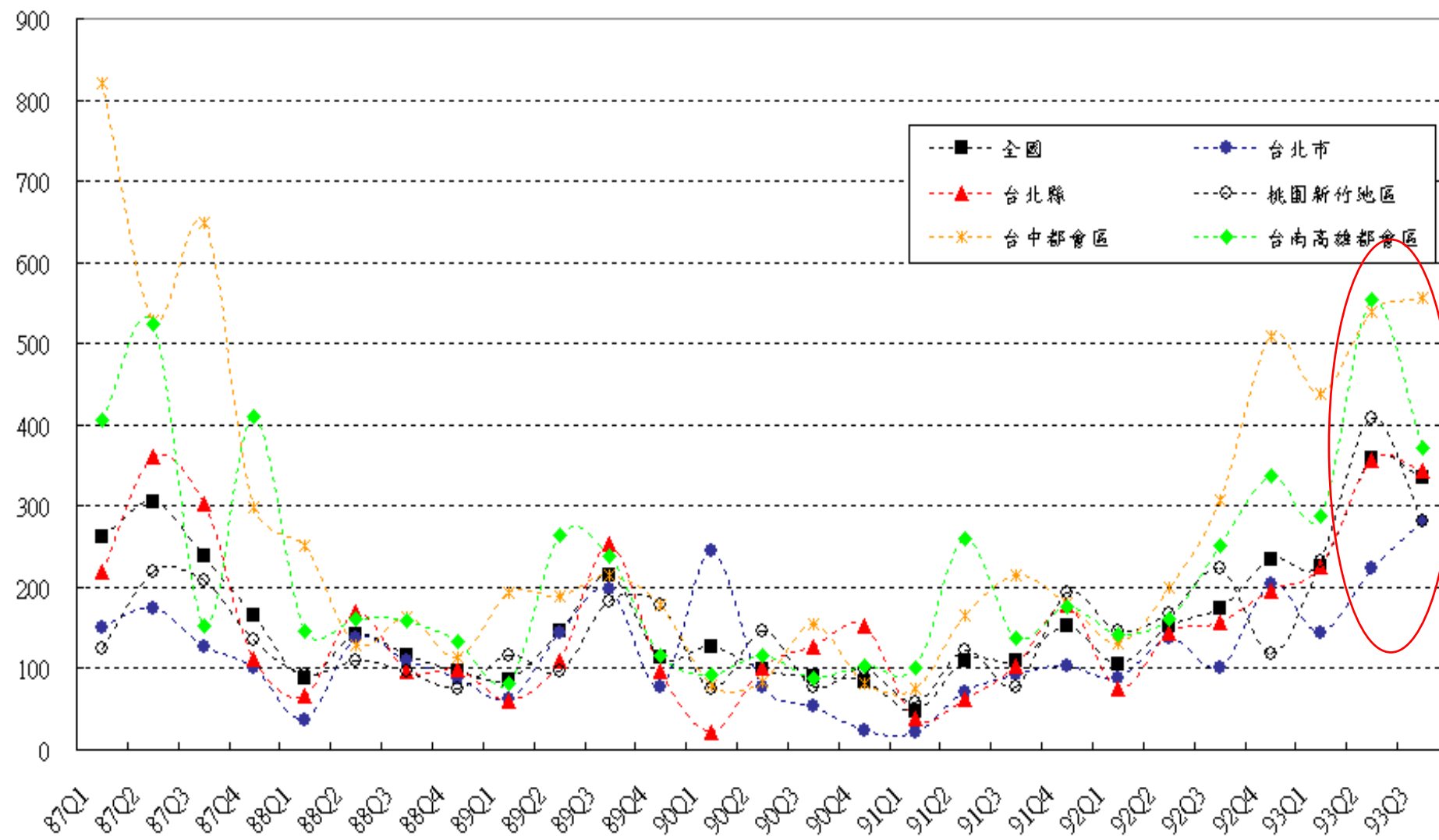
議價空間率指數圖





國泰地產集團

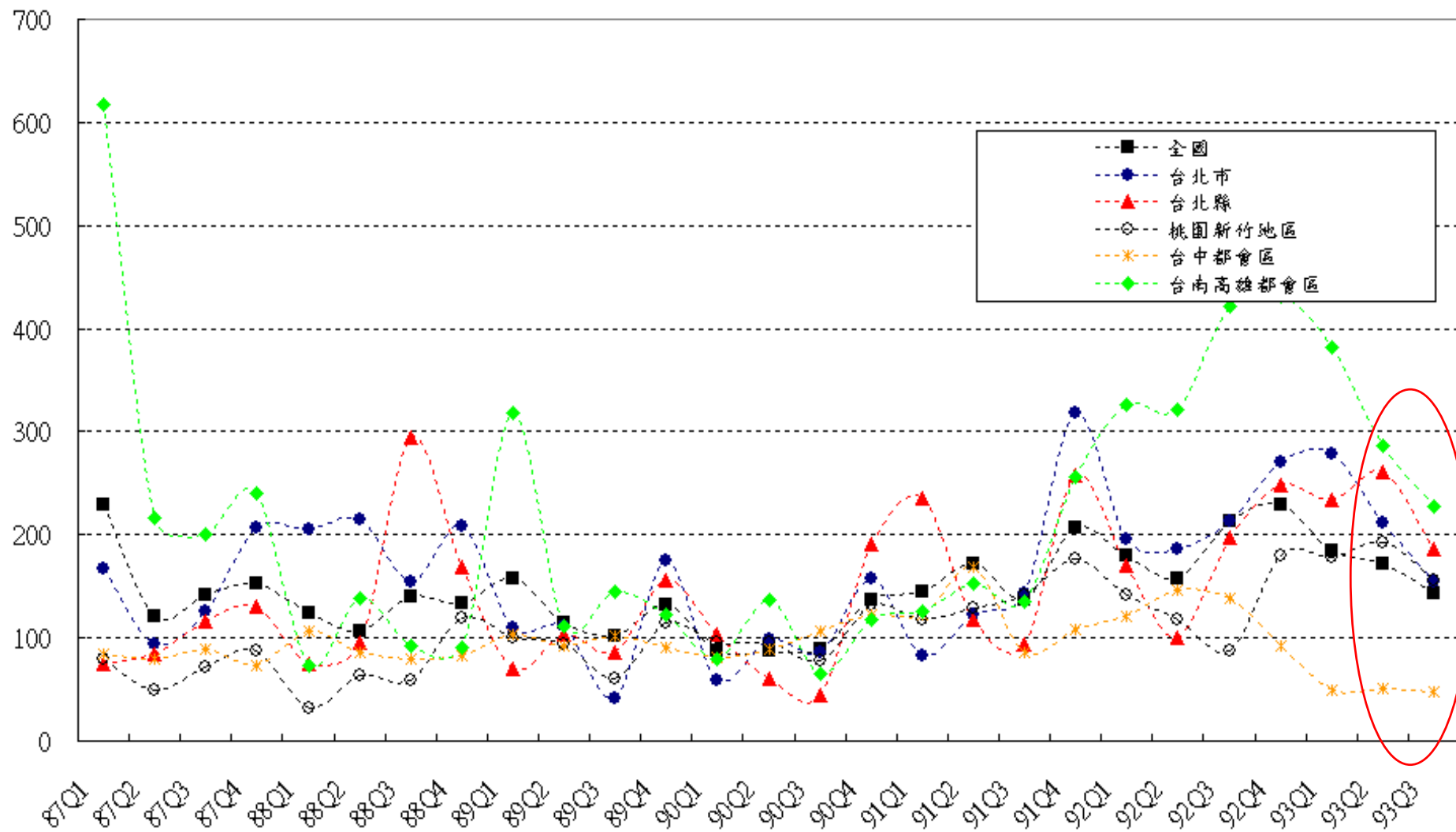
推案量指數圖





國泰地產集團

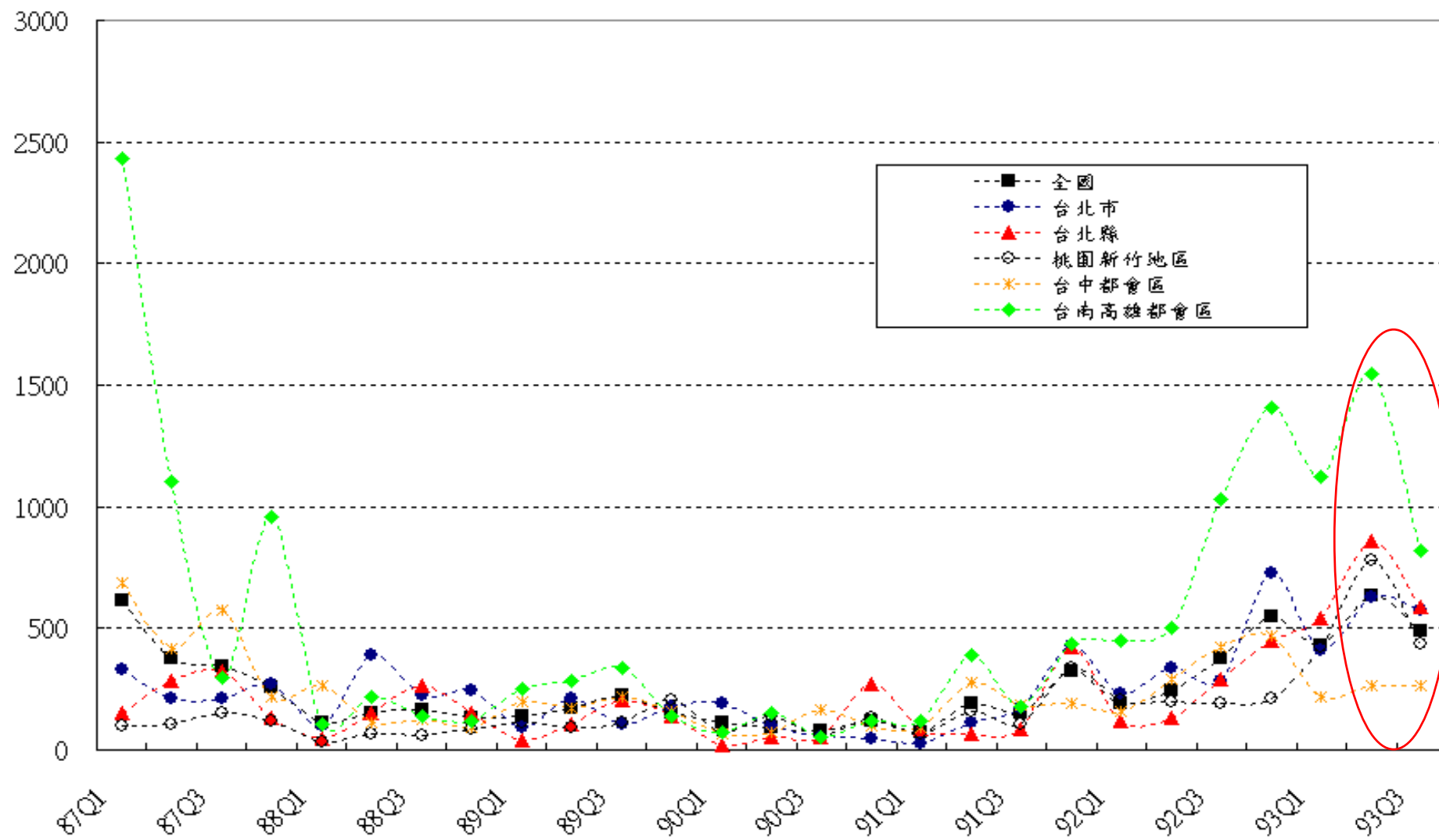
30天銷售率指數圖





國泰地產集團

30天成交量指數圖



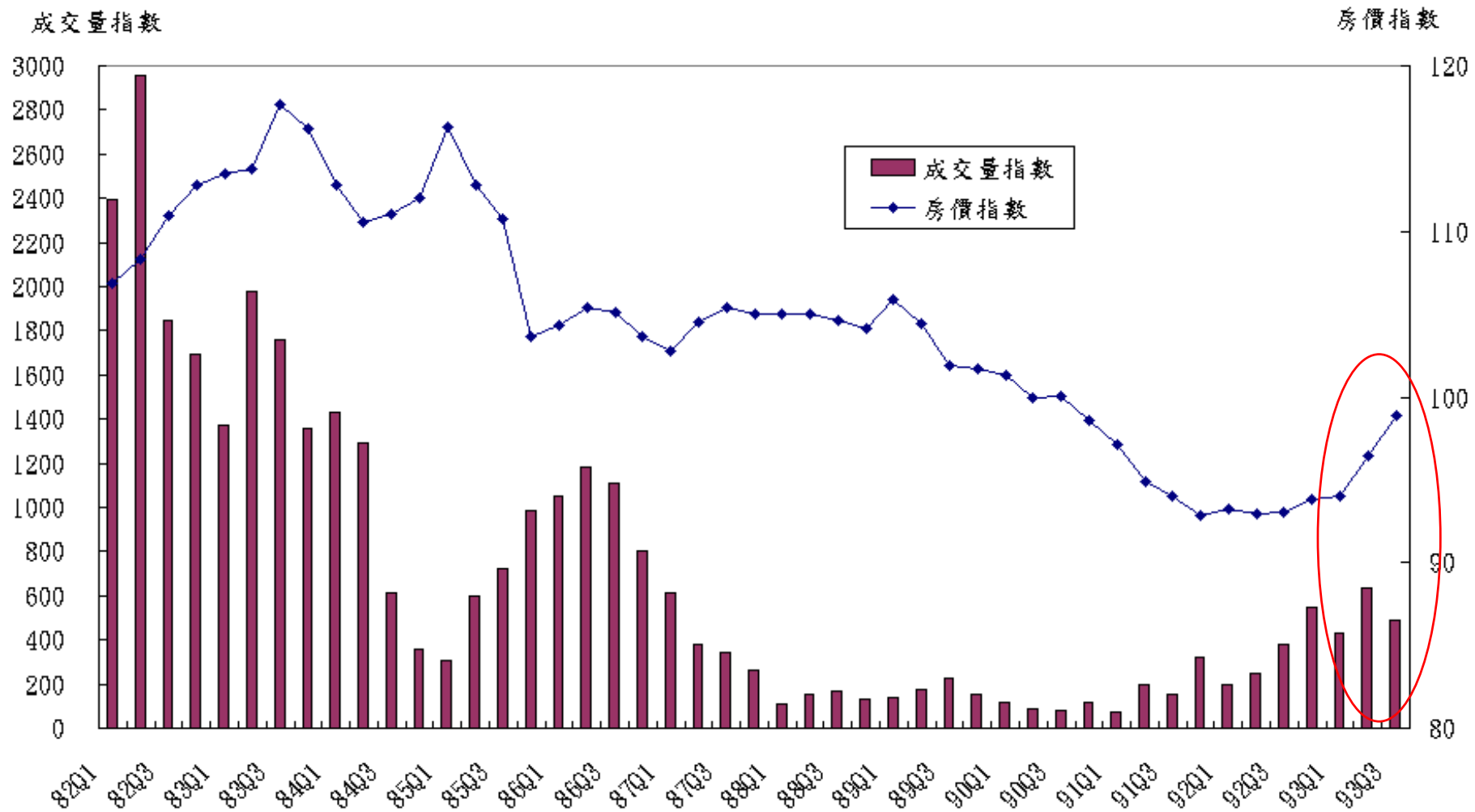


國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

全國價量指數趨勢圖



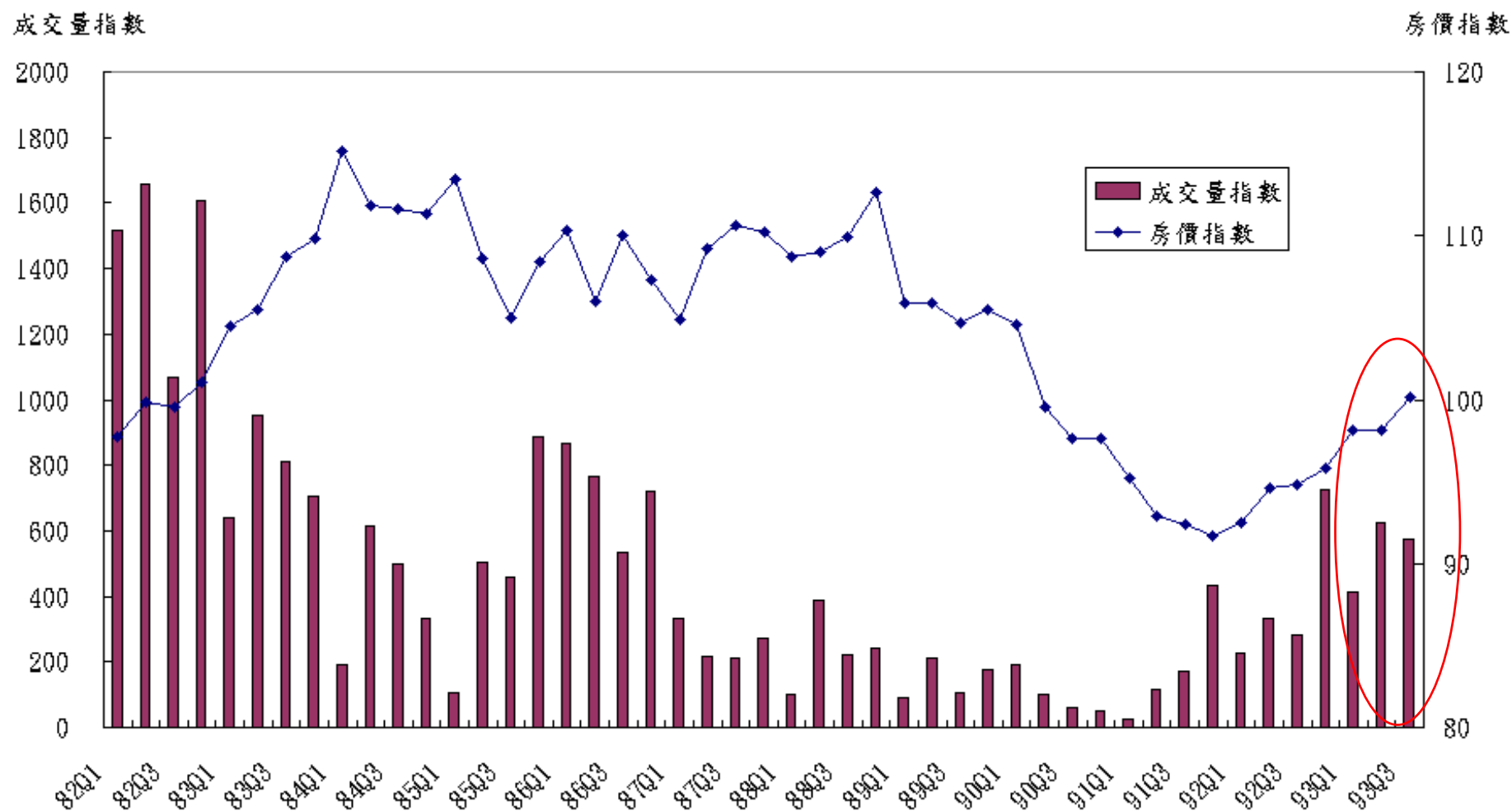


國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

台北市價量指數趨勢圖



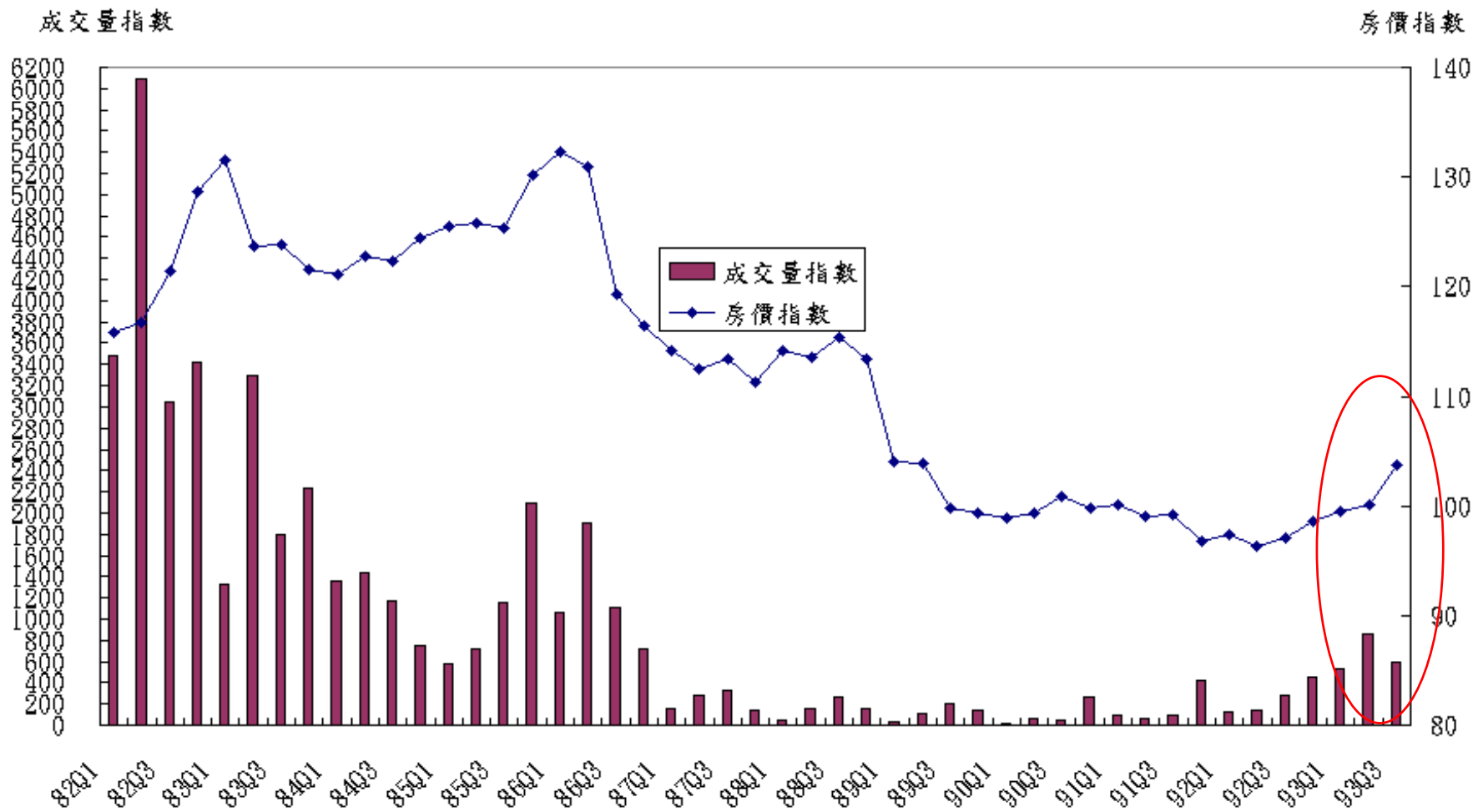


國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

台北縣價量指數趨勢圖



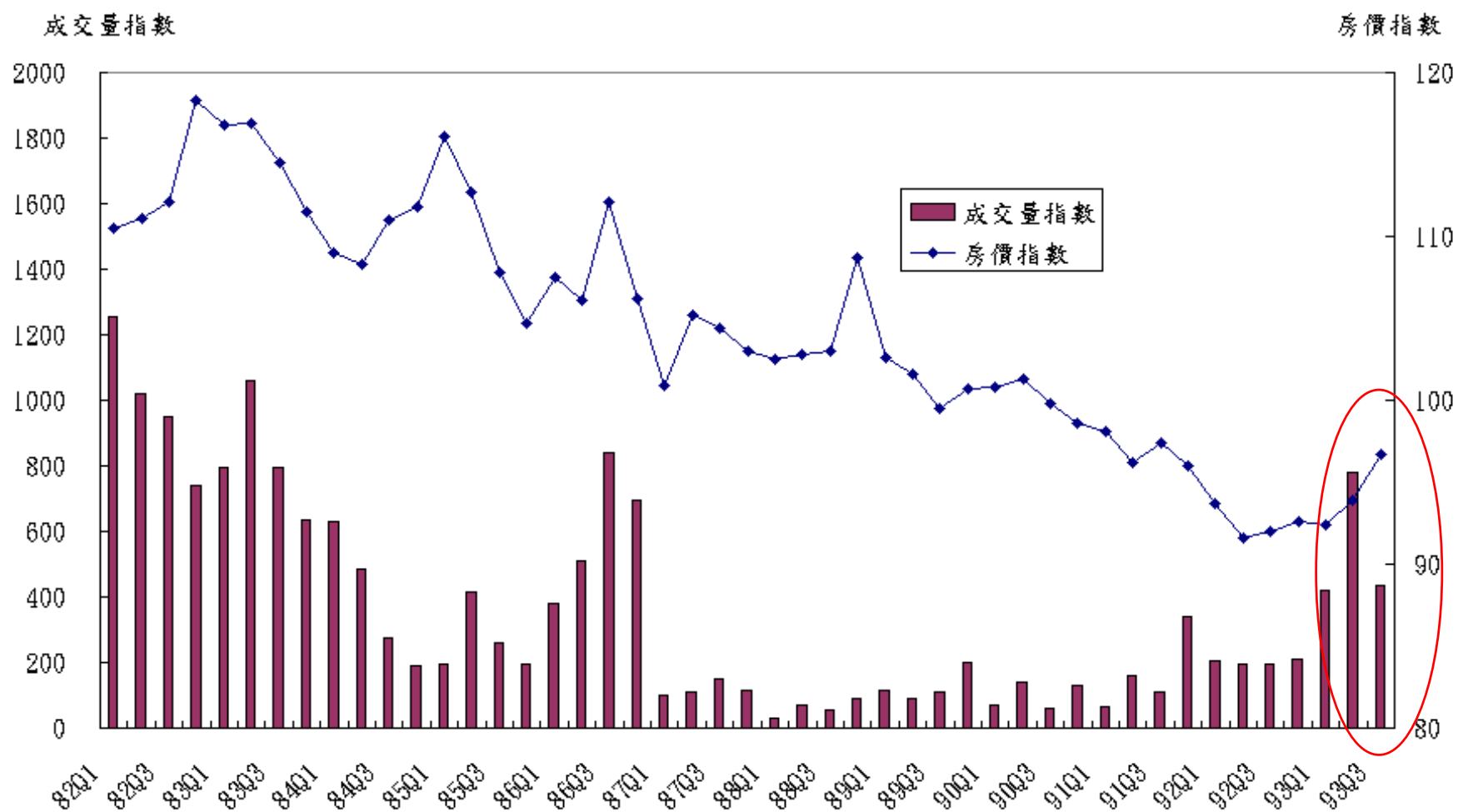


國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

桃竹地區價量指數趨勢圖



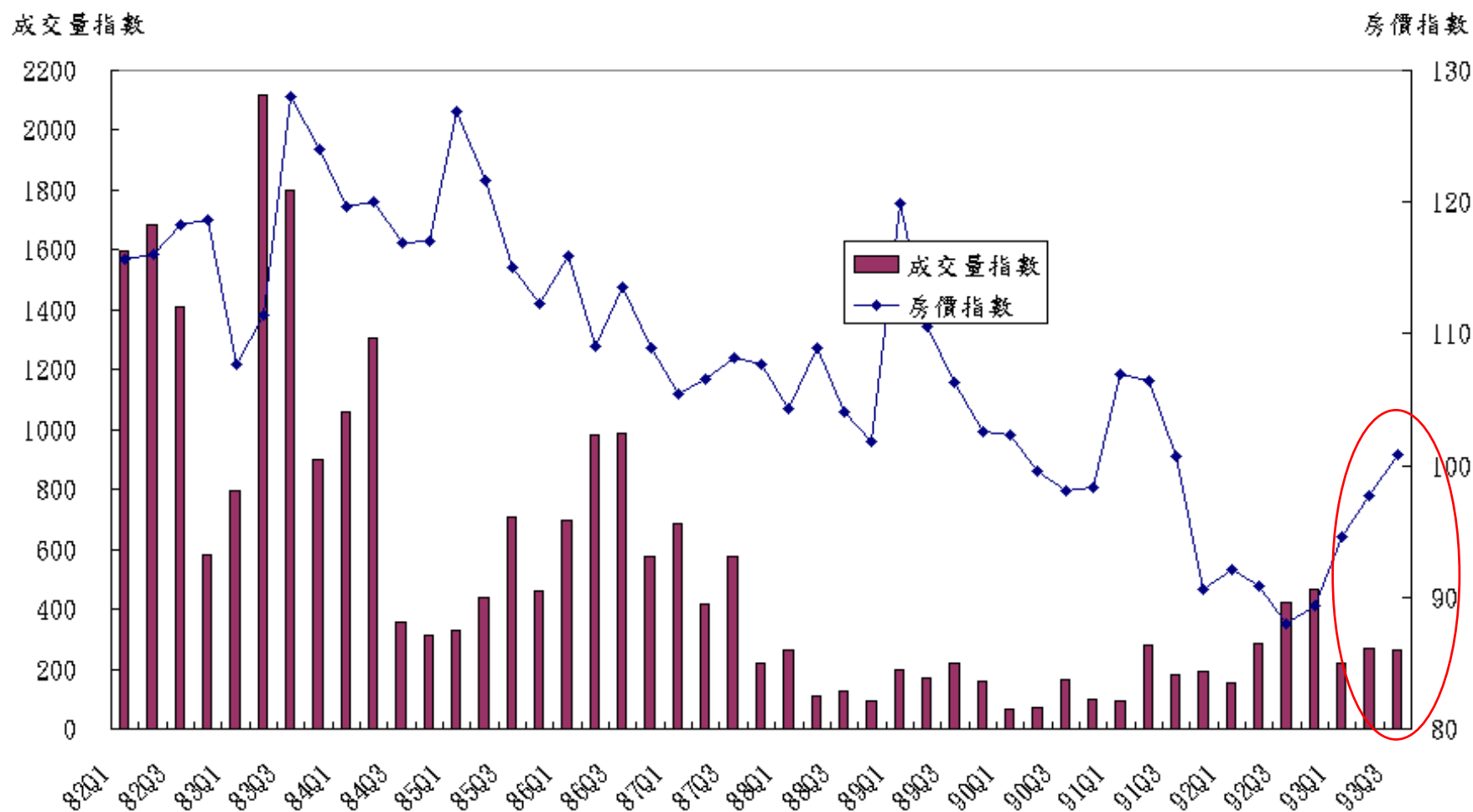


國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

台中都會區價量指數趨勢圖



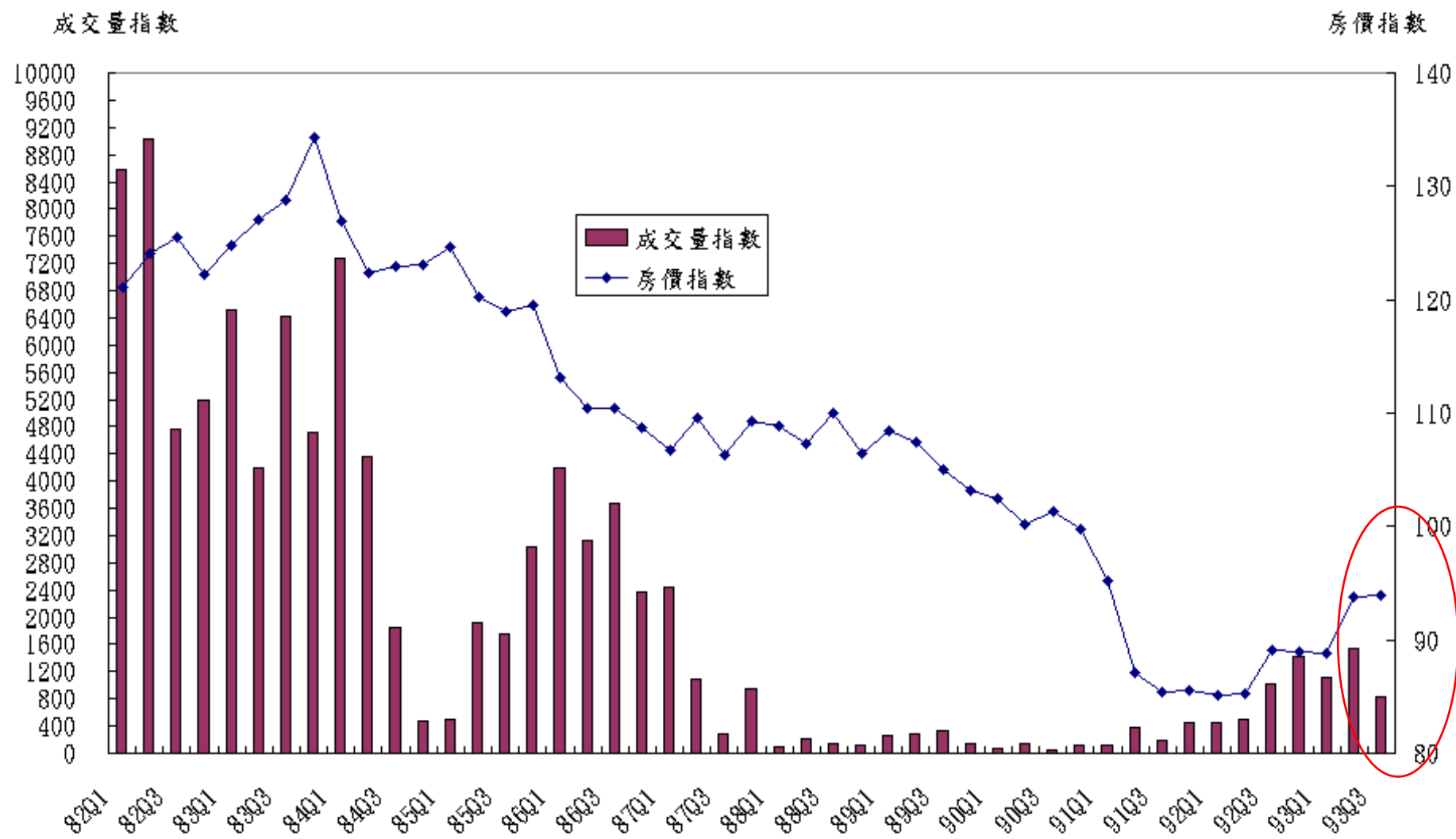


國泰地產集團



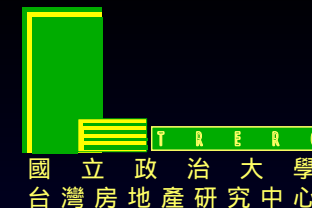
國立政治大學
台灣房地產研究中心

台南高雄地區價量指數趨勢圖





國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

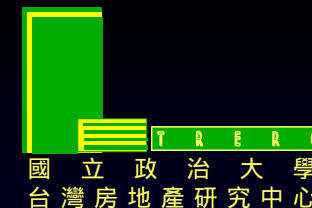
綜合評估—全國

全國	指數	相較上一季	相較去年同季
房價指數	98.86	2.55%(+++)	6.29%(+++)
議價空間指數	106.28	3.02%()	4.53%(+)
推案量指數	335.37	-6.50%()	92.29%(+++)
30天銷售率指數	143.4	-16.88%(--)	-32.61%(---)
30天成交量指數	491.54	-22.28%(-)	29.57%(+)

全國房地產指數較上一季呈現**價漲量縮**結構，較去年同季則呈現**價量俱增**狀況，市場呈現盤整的趨勢，連續幾季所累積的**供給過剩隱憂**在這一季發酵，持續兩季復甦力道，暫時呈現停頓。



國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

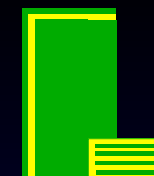
綜合評估—北市

台北市	指數	相較上一季	相較去年同季
房價指數	100.20	2.14%(++)	5.70%(+++)
議價空間指數	94.25	20.14%(+)	0.83%()
推案量指數	281.68	25.93%()	178.96%(+++)
30天銷售率指數	153.81	-27.45%()	-27.78%()
30天成交量指數	572.64	-8.63%()	101.47%(++)

台北市房地產指數較上一季呈現**價漲量穩**結構，較去年同季呈現**價漲量增**格局，市場未能維持穩定復甦趨勢，價格雖仍上漲，但**銷售率與成交量**的表現確實已出現業者必須謹慎推案的訊息。



國泰地產集團



台灣房地產研究中心

T R E R C

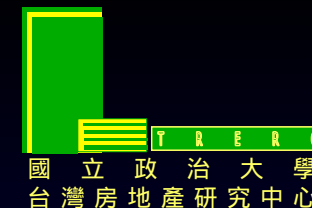
綜合評估—北縣

台北縣	指數	相較上一季	相較去年同季
房價指數	103.68	3.51%(++)	6.82%(+++)
議價空間指數	112.92	-1.48%()	27.25%(++)
推案量指數	342.79	-3.77%()	117.69%(++)
30天銷售率指數	185.49	-28.69%()	-6.01%()
30天成交量指數	589.67	-31.38%()	104.61%(++)

台北縣房地產指數較上一季呈現**價漲量穩**結構，較去年同季呈現**價量俱增**格局，市場較上一季的表現有好有壞，但仍明顯優於去年同季，**銷售率與成交量**開始轉壞的趨勢，則是後續觀察的一大重點。



國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

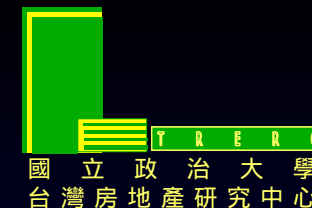
綜合評估—桃竹地區

桃園新竹地區	指數	相較上一季	相較去年同季
房價指數	96.69	3.00%(++)	5.11%(+++)
議價空間指數	108.11	18.84%(+)	6.35%(+)
推案量指數	282.04	-30.80%(-)	26.17%(+)
30天銷售率指數	155.23	-19.44%(-)	77.49%(+++)
30天成交量指數	434.1	-44.25%(-)	123.95%(+++)

桃園新竹地區房地產指數較上一季為**價漲量縮**結構，較去年同季為**價量俱增**，市場未能持續上一季榮景，雖然價格回升趨勢存在，但**成交量、推案量、議價空間、銷售率**均較上季表現差。



國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

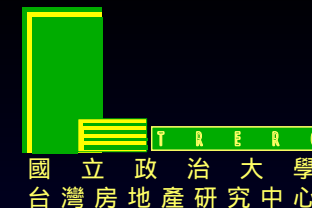
綜合評估—台中都會區

台中都會區	指數	相較上一季	相較去年同季
房價指數	100.83	3.16%(+)	14.56%(+++)
議價空間指數	68.42	-13.99%(-)	-25.50%(--)
推案量指數	556.37	3.29%()	80.64%(+++)
30天銷售率指數	48.1	-4.11%()	-65.15%(---)
30天成交量指數	264.44	-0.96%()	-37.05%(-)

台中都會區房地產指數較上一季為**價漲量穩**，較去年同季為**價漲量縮**。價格漲幅雖不若其他區域，但**議價空間縮減**，**銷售率與成交量的穩定**，是其他地區難以比擬，市場表現屬各區中最穩。



國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

綜合評估—南高都會區

台南高雄都會區	指數	相較上一季	相較去年同季
房價指數	93.97	0.25%()	5.46%(+++)
議價空間指數	117.22	-6.41%()	-8.11%(-)
推案量指數	371.1	-33.12%(-)	47.19%(+)
30天銷售率指數	227.8	-20.61%()	-45.88%(-)
30天成交量指數	819.96	-46.91%(-)	-20.34%()

台南高雄都會區房地產指數相較上一季為**價穩量縮**結構，較去年同季則呈現**價漲量穩**格局，市場表現明顯較上一季差，各項指標的趨勢較偏向萎縮的方向。



國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

各地區市場表現綜合分數

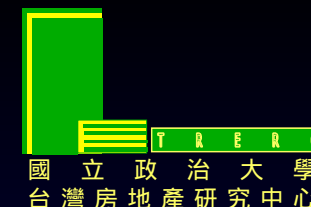
	房價指數	成交量指數	議價空間指數	30天銷售率	綜合分數	排序
全國	6	-2	0	-2	2	
台北市	4	0	-1	0	3	2
台北縣	4	0	0	0	4	1
桃園新竹地區	4	-2	-1	-1	0	4
台中都會區	2	0	1	0	3	2
台南高雄地區	0	-2	0	0	-2	5

全國新推個案市場的綜合分數2分，雖可解釋為略較上一季好，但主要是因為價格面的維持上漲所致，其餘項目多較上一季差。台北縣的綜合分數為4分表現相對最佳，但相對上一季桃竹地區的11分而言，顯然市場好轉的動力已然減緩。本季桃園新竹地區分數為0分，台南高雄地區則出現-2分的狀況，顯示市場發展確實在本季受到困頓。



國泰地產集團

結 論



國立政治大學
台灣房地產研究中心

93年第3季新推個案市場呈現相當明顯價漲量縮的景氣盤整現象，各地區的市場多呈現價格上漲的市場動力，但是推案量、銷售率與成交量多呈現萎縮的結構，其中以台北縣與台中都會區的表現較為穩定，台南高雄都會區則呈現相對較差的結果。整體而論，本季的市場表現未能持續上一季的復甦力道，究其原因主要在於連續幾季大量推案所累積的隱憂發酵所致。

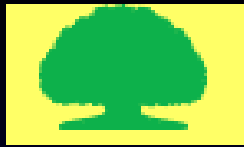
房價上升趨勢持續，南部地區相對較弱。

整體議價空間略為擴大，中南部地區表現較佳

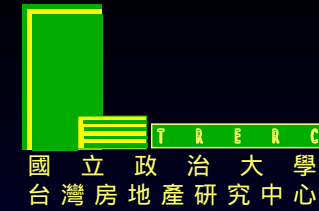
推案量趨於縮減，桃竹與南部地區較為明顯

各地區成交量多呈現萎縮

銷售率明顯轉差是本季最應重視之現象



國泰地產集團



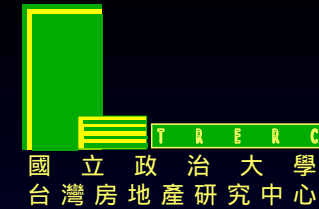
國立政治大學
台灣房地產研究中心

國泰出租住宅租金指數

民國九十三年第三季



國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

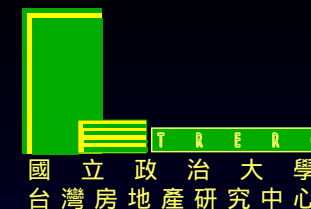
國泰住宅租金指數說明

國泰住宅租金指數編製所使用的資料，乃由**崔媽媽基金會**所提供之歷年各季的租屋資料，選取**整層住宅**及**套房**類出租標的，經由**特徵價格法**編製而成。



國泰地產集團

出租住宅



國立政治大學
台灣房地產研究中心

93年第3季資料分析說明

- 民國93年第3季**台北市整層住宅**標準租金為2.05萬元，標準租金單價為691元。租金指數相對上一季微幅的**增加1.42%**，相較去年同季則顯著增加2.04%。**租金水準回復民國90年的水平。**
- 第3季**套房類產品**，標準租金為1.12萬元，標準租金單價為1256元。租金指數相對上一季**強烈上升5.79%**。上季套房指數為歷年最低，**本季則大幅回升**，由於套房指數起伏較不穩定，仍需觀察後續市場需求動態。

出租住宅

93年第3季資料分析說明(續)

台北縣整層住宅標準租金為1.40萬元，標準租金單價為460元。租金指數相對上一季顯著上升3.42%，相較去年同季亦顯著增加3.59%。租金上升力量強於台北市，租金水準亦超越歷史水平。

套房類產品標準租金為0.81萬元，標準租金單價為804元，租金指數相對上一季顯著下跌4.27%。在套房當道的市場情況下，租金的下跌究為一時之現象或市場需求結構有所轉變，值得後續再深入研究。

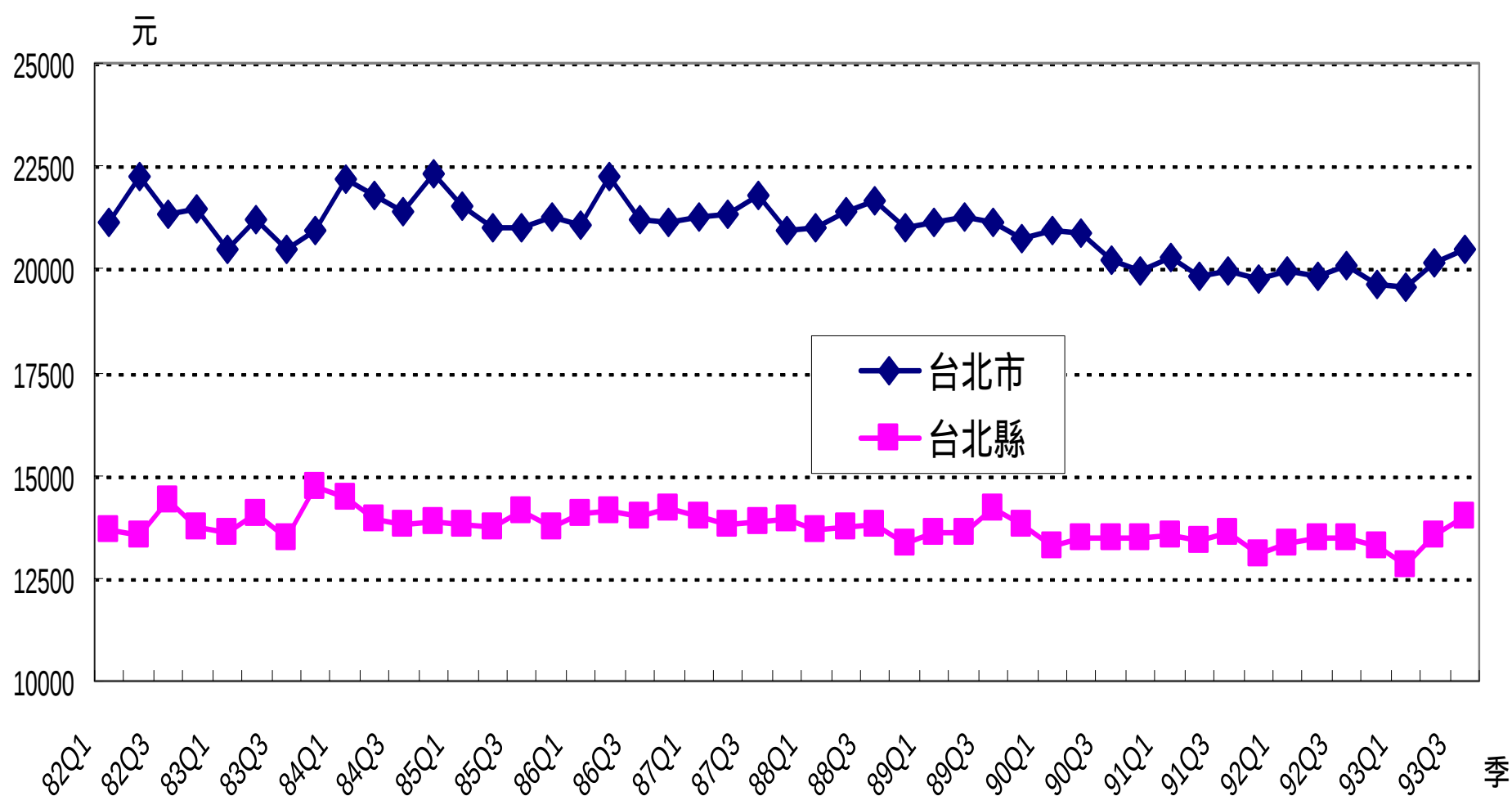


國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

台北市與台北縣整層住宅標準租金趨勢圖



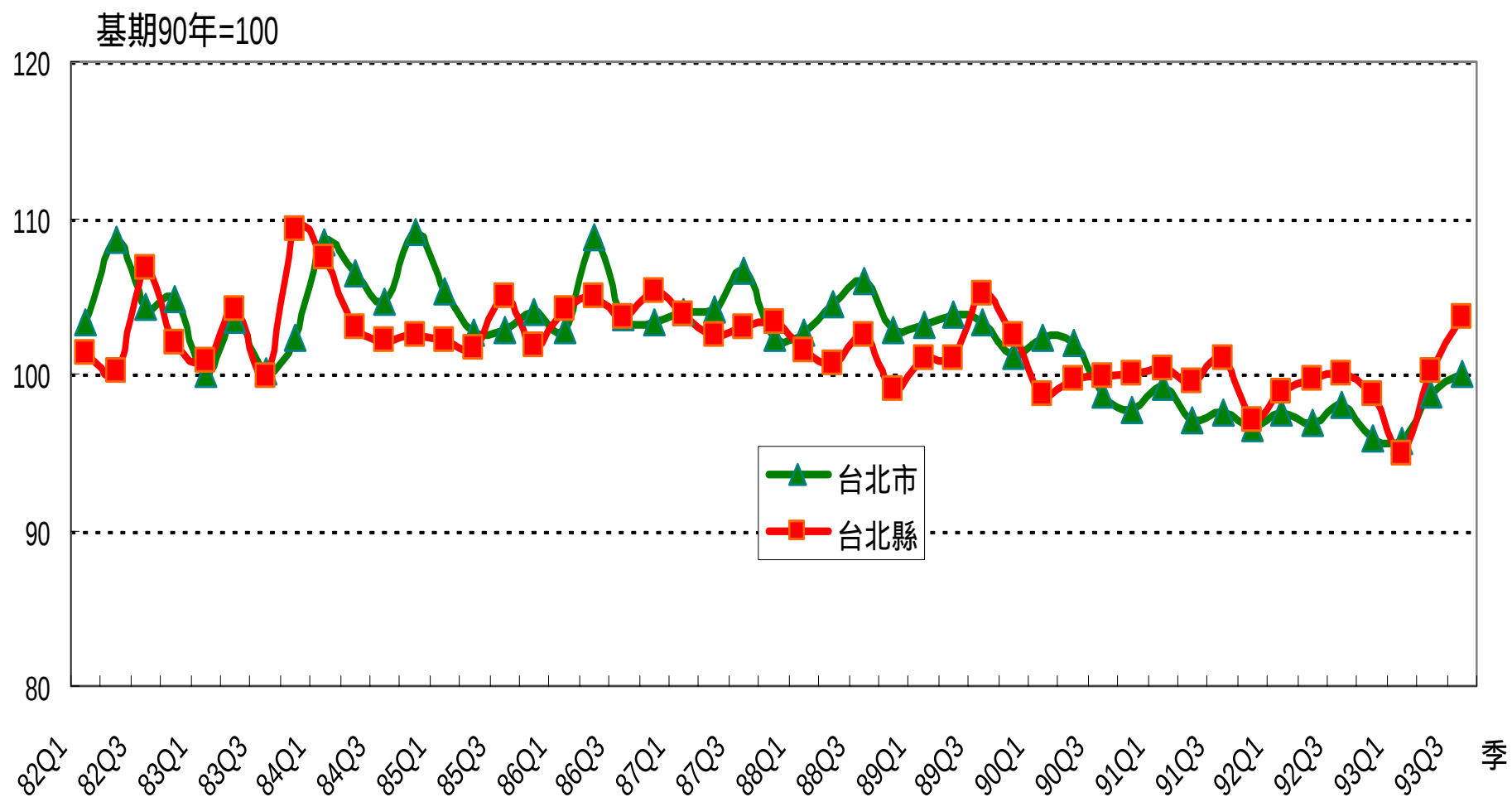


國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

台北市與台北縣整層住宅租金指數圖



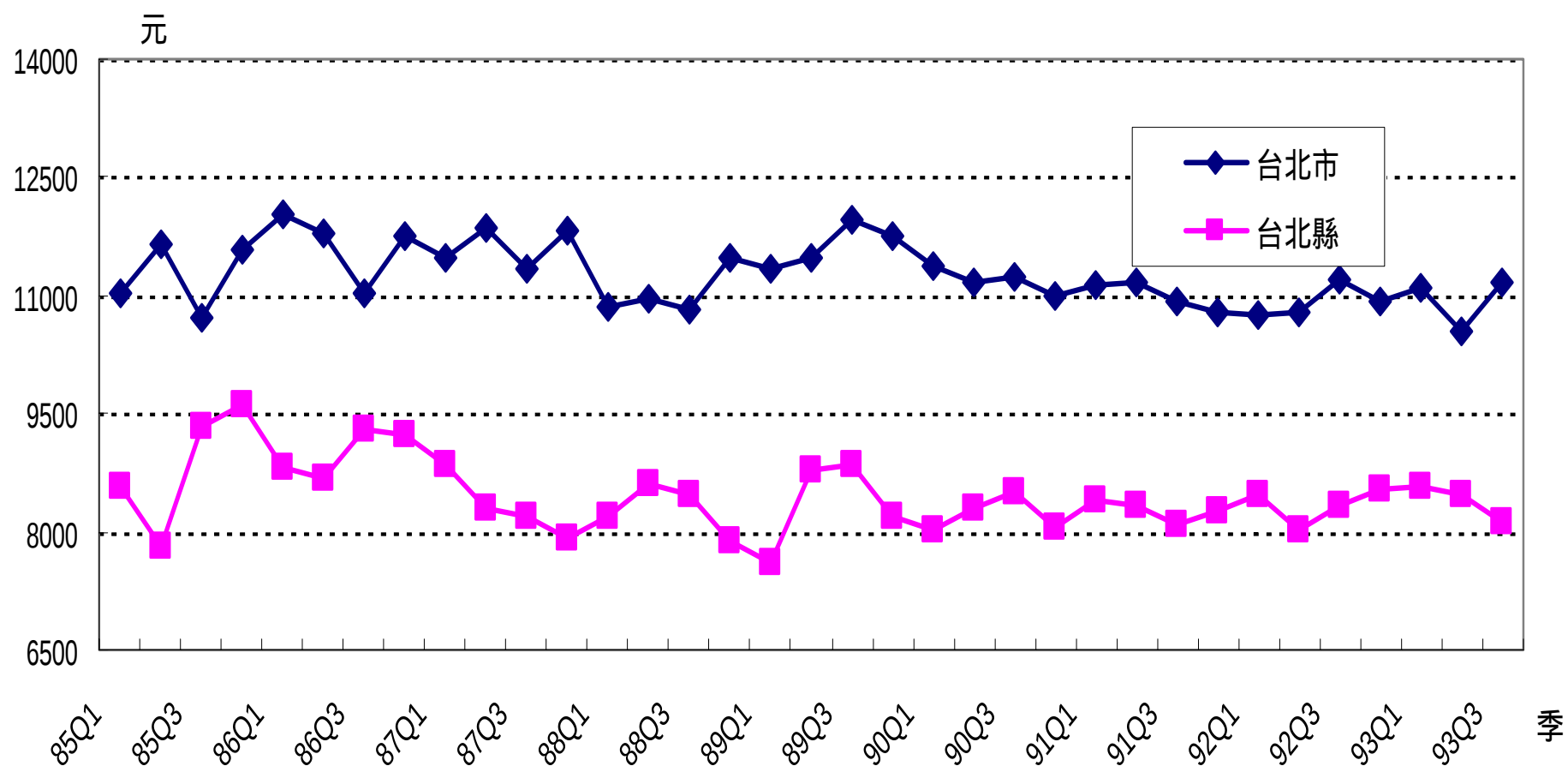


國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

台北市與台北縣套房標準租金趨勢圖



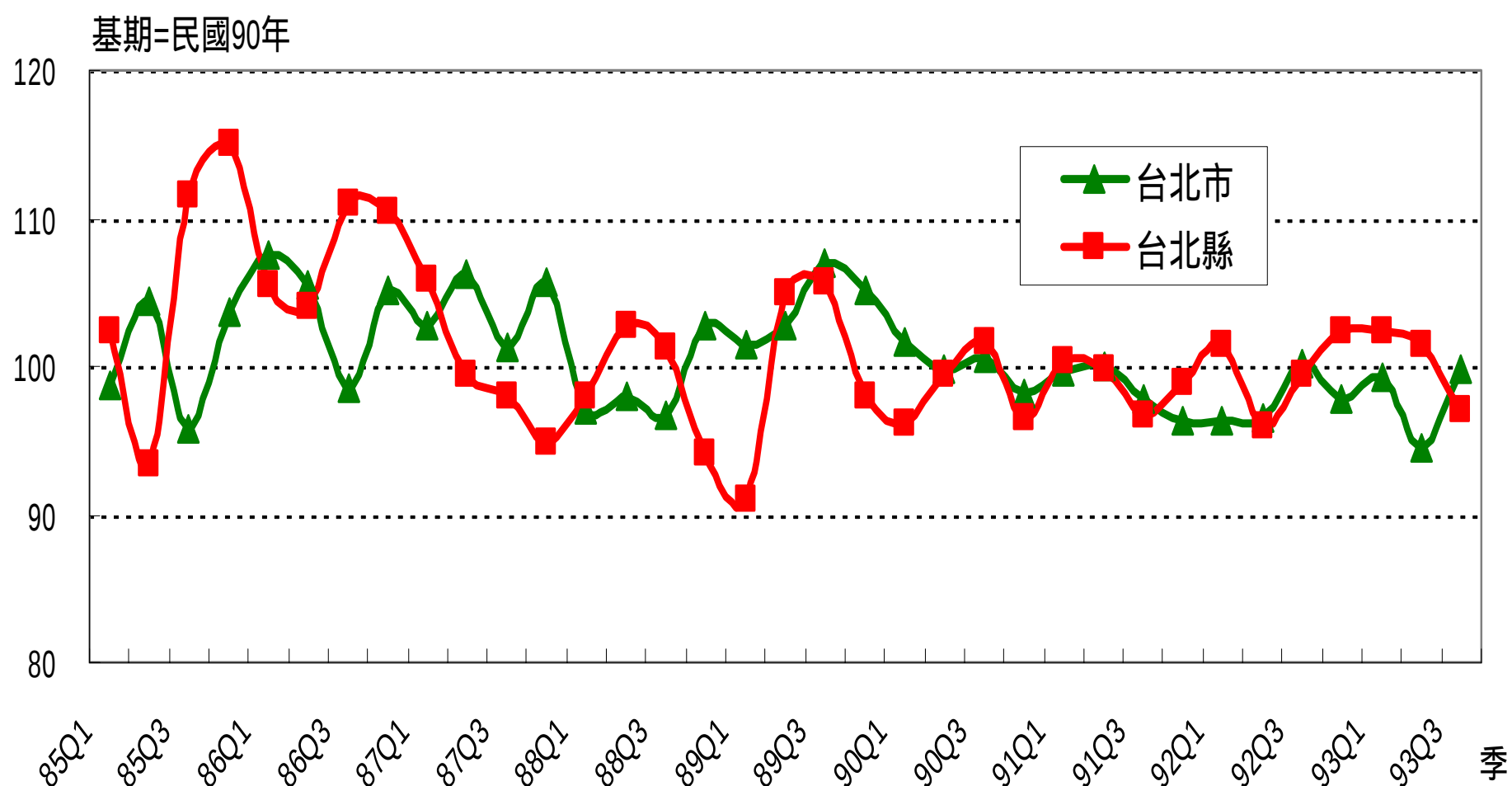


國泰地產集團



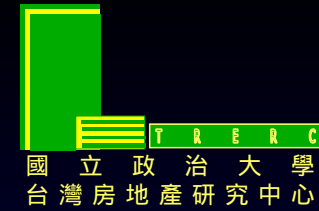
國立政治大學
台灣房地產研究中心

台北市與台北縣套房租金指數圖





國泰地產集團



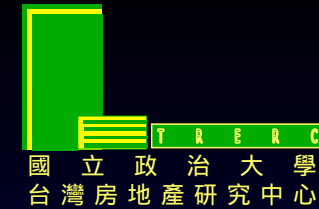
國立政治大學
台灣房地產研究中心

國泰辦公室租金指數

民國九十三年第三季



國泰地產集團



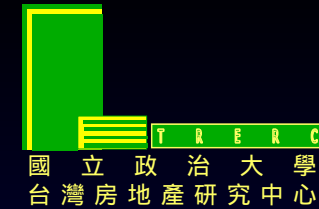
國立政治大學
台灣房地產研究中心

資料說明

國泰建設提供民國89年7月至民國93年9月，台北市主要商業路段之AB級、住辦大樓、台北縣（板橋、新店、三重）與內湖經貿等辦公室租金開價與議價空間資料。



國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

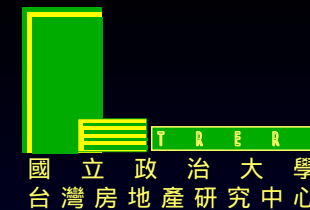
指數編制方法

- **平均數價格法**（Median Price Method）
- **重複交易法**（Repeat Sale Method）：可控制辦公室品質，僅表現出租金的變動狀況。
- **基期**：以民國91年9月的平均數租金當作基期100，並據以計算其他各期之辦公室租金指數。



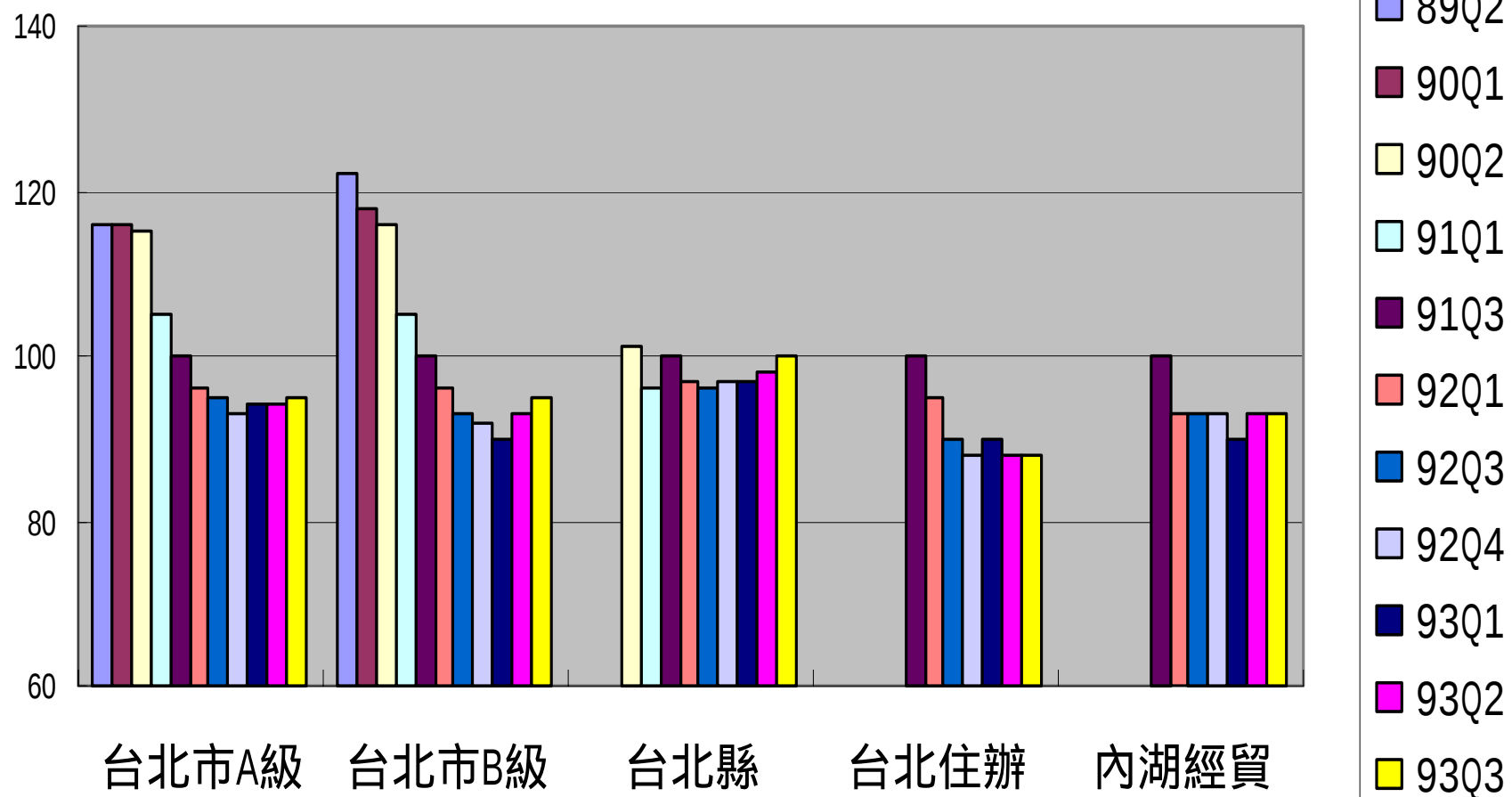
國泰地產集團

辦公室租金 開價指數—分區



國立政治大學
台灣房地產研究中心

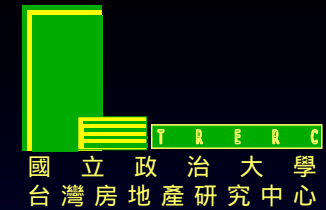
民國91年9月=
基期100



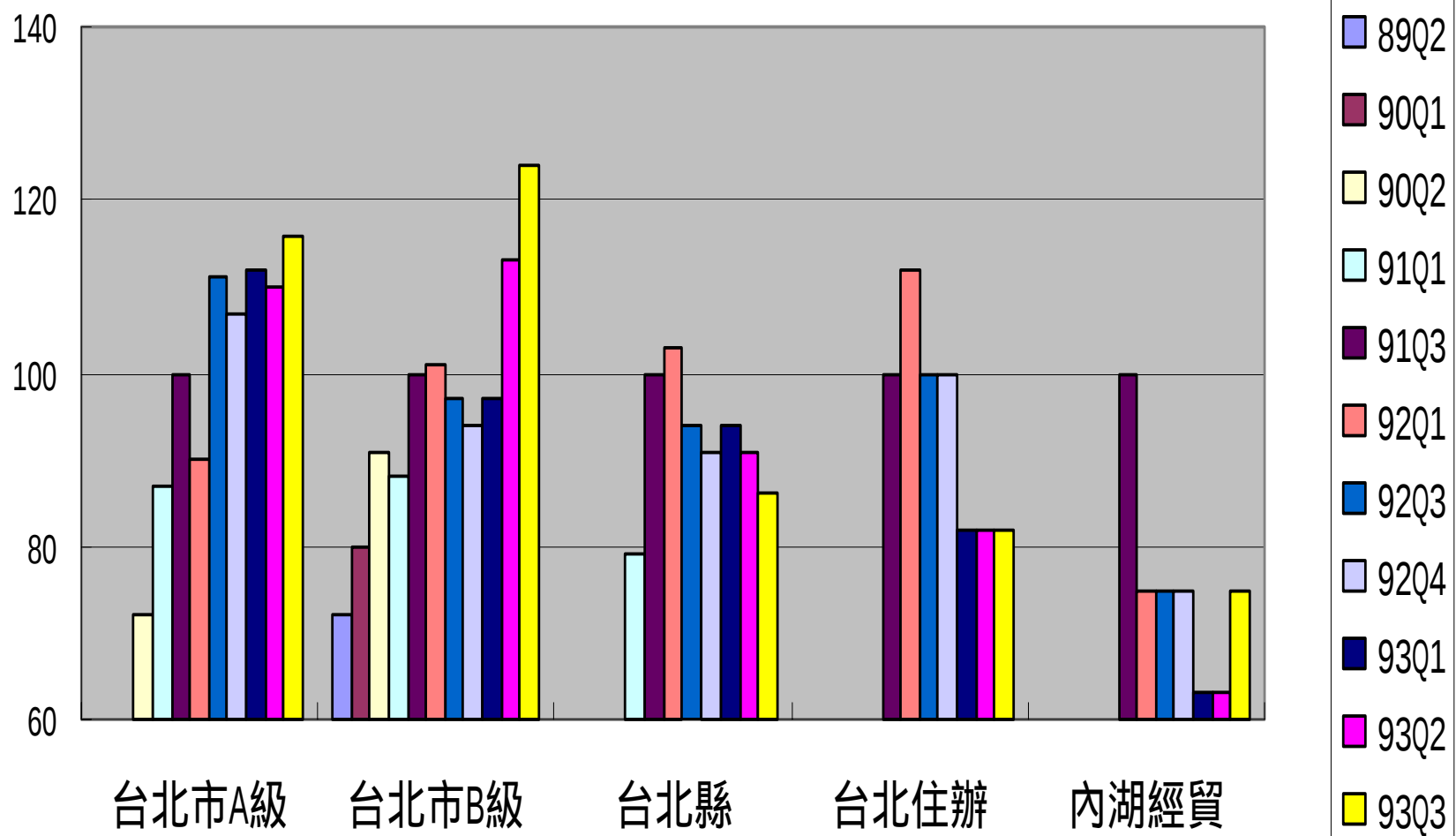


國泰地產集團

辦公室租金 議價空間指數—分區



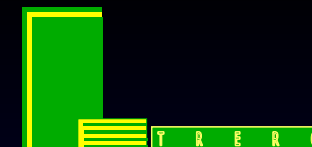
91年9月=
基期100



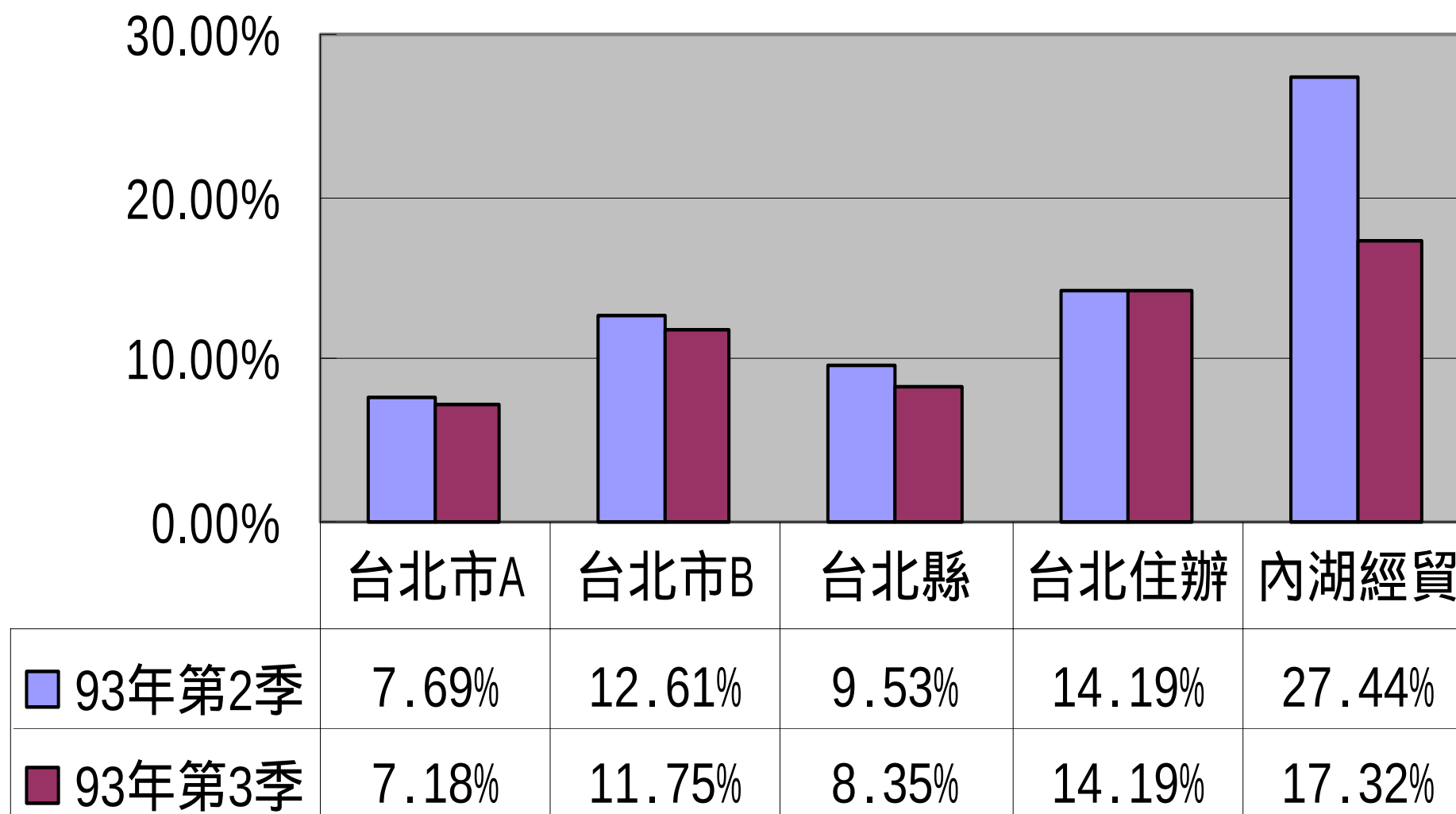


國泰地產集團

各地區辦公室空置率



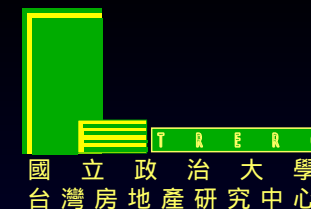
國立政治大學
台灣房地產研究中心





國泰地產集團

辦公室市場狀況



國立政治大學
台灣房地產研究中心

台北市A級、B級辦公室、台北縣、內湖經貿區租金的開價有略微上揚的現象

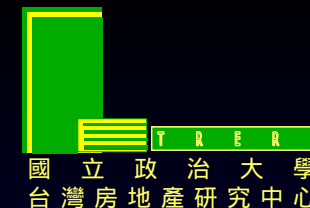
台北市A級與B級辦公室空置率下降，但議價空間亦擴大，顯示市場對台北市中心辦公室的需求增加，但價格尚未隨需求的變動而提升。

在台北縣辦公室的部分，則呈現開價上揚、但議價空間縮小的情況，意味著該地區市場的需求有些微供不應求的現象。

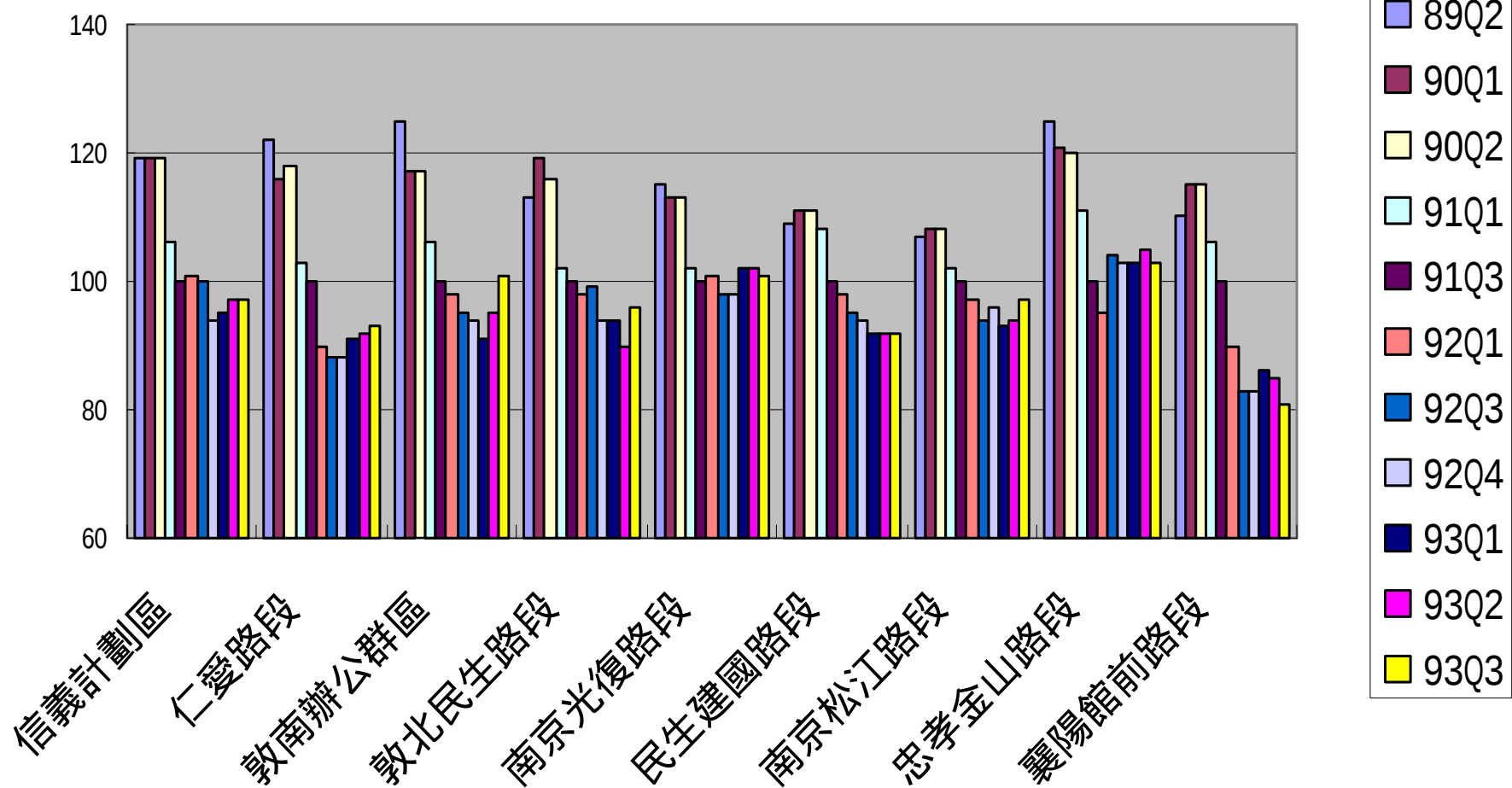


國泰地產集團

辦公室租金指數— 北市A級開價

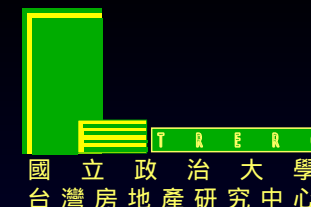


民國91年9月=
基期100





國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

辦公室租金指數—— 北市A級

開價部份，**南京光復路段、民生建國路段、忠孝金山路段及襄陽館前路段**表現較差，有下跌的趨勢；其他地區的開價均呈價格上揚或持平走向。

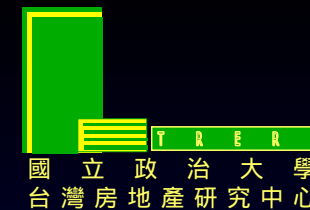
議價空間方面，僅**信義計劃區及襄陽館前路段**的議價空間縮小，其他地區的議價空間則有明顯拉開的現象。

空置率方面，**信義計畫區、敦北民生路段、南京松江路段**等空置率降低，顯示市場需求對此區逐漸增加。

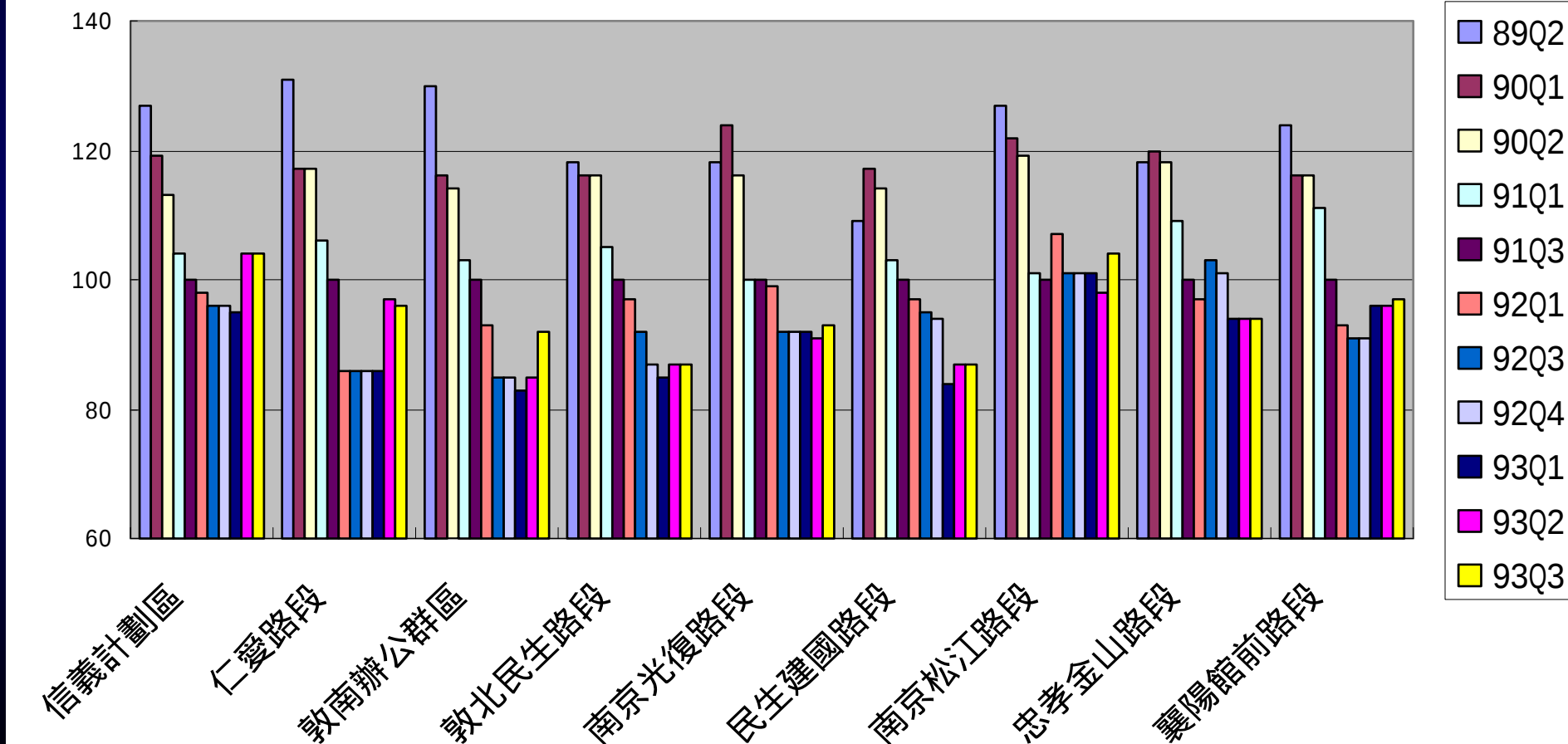


國泰地產集團

辦公室租金指數— 北市B級開價



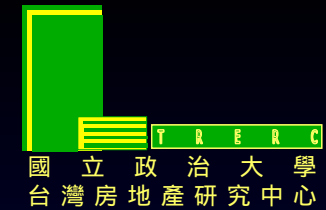
民國91年9月=
基期100





國泰地產集團

辦公室租金指數— 北市B級



國立政治大學
台灣房地產研究中心

開價部分，以**敦南辦公群區**、**南京松江路段**漲幅相對較高。

議價空間方面，**敦南辦公群區**與**南京松江路段**的議價空間有明顯擴大的情形。

空置率方面，**仁愛路段**、**敦北民生路段**、**民生建國路段**與**襄陽館前路段**空置率提高，相較於上季而言，敦北民生路段空置率更由3.84%增加至13.43%。



國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

謝謝指教