

國泰房地產指數季報

民國九十三年第四季



Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.



Taiwan Real Estate
Research Center, NCCU

參與人員

- 國立政治大學台灣房地產研究中心
 計畫主持人：張金鶲 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

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

國泰房地產指數

民國九十三年第四季

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4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

國泰房地產指數說明

—新推個案價量分析

- 各項指數均以民國90年全年為基期(100)
- 房價（可能成交價）指數：以二樓以上平均單價扣除議價空間後，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
開價指數：以二樓以上平均單價對影響房價因素建立模型，建構房價指數。
- 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



市調資料樣本

93年第4季

	個案數(件)	總戶數(戶)	總金額(億元)
台北市	72 (21%)	3433 (14%)	502(26%)
台北縣	77 (22%)	10822 (43%)	677(35%)
桃園新竹地區	58 (17%)	3336 (13%)	264(14%)
台中都會區	71 (21%)	3372 (13%)	254(13%)
台南高雄都會區	68 (20%)	4234 (17%)	237(12%)
全國	346 (100%)	25197 (100%)	1933(100%)

市調總表：市場條件

93年第4季 — 大廈(套房)

市場條件	大廈 (套房)			
	全國	台北市	台北縣	台南高雄都會區
推案戶數	2746	565	1554	627
主力總價(萬元)	448	500	334	178
2樓以上還原單價 (萬元/坪)	33	38	23	13
每坪議價空間率(%)	7.02	6.48	8.06	9.24
個案平均可售戶數 (戶)	144.53	40.36	518.00	313.50
個案平均可售金額 (萬元)	46191	23517	150961	47750
個案平均可售坪數 (坪)	1857.83	563.36	7251.33	3800.00
個案平均主力坪數 (坪)	14.11	14.61	13.50	11.50

市調總表：市場條件(續)

93年第4季 — 大廈(非套房)

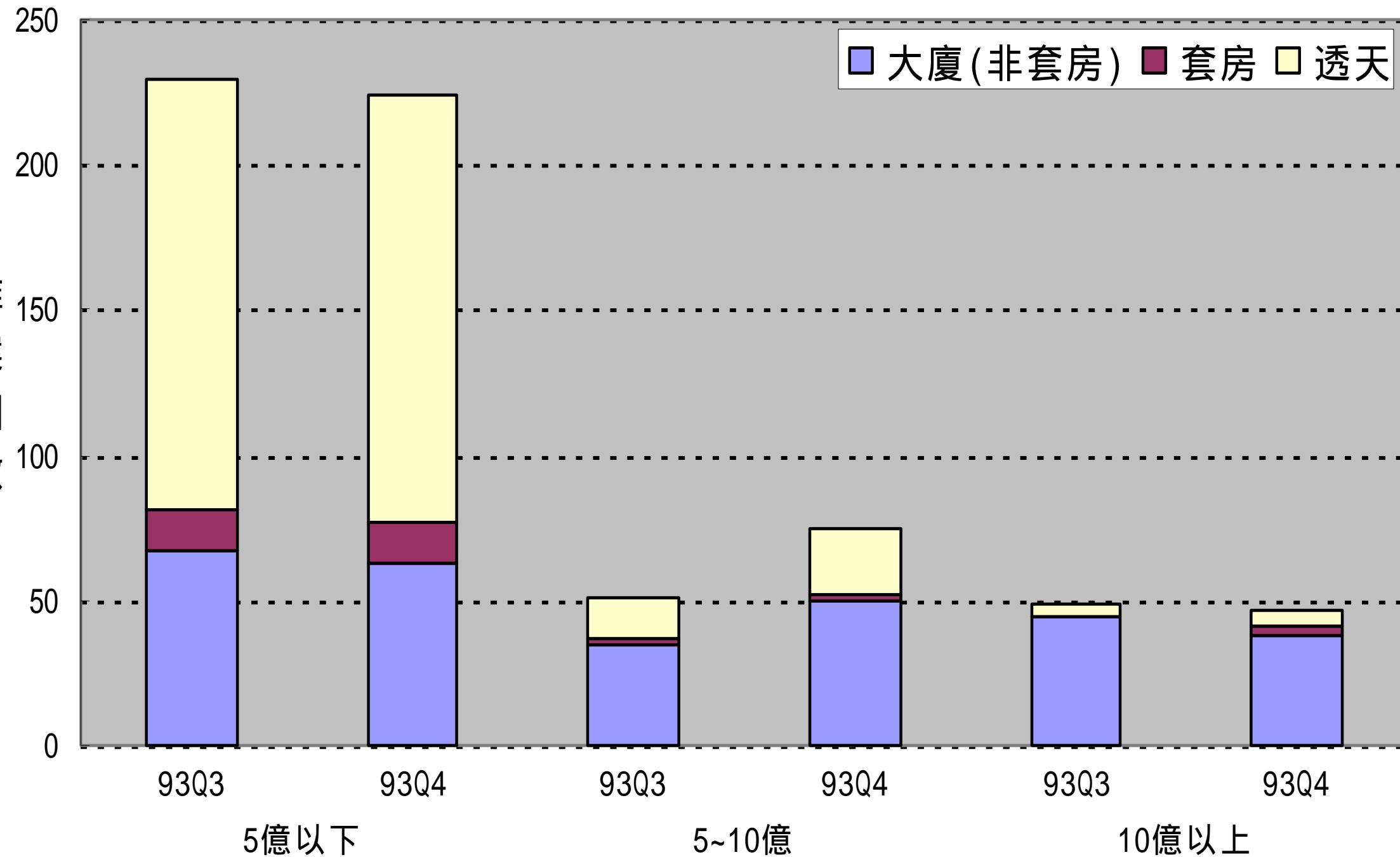
市場條件	大廈(非套房)					
	全國	台北市	台北縣	桃竹地區	台中都會區	台南高雄都會區
推案戶數	17248	2804	8613	1943	1550	2338
主力總價(萬元)	700	1701	581	494	552	444
2樓以上還原單價 (萬元/坪)	19	36	17	14	13	12
每坪議價空間率 (%)	7.41	8.37	6.24	6.46	6.23	10.19
個案平均可售戶 數(戶)	114.23	51.93	159.50	149.46	103.33	155.87
個案平均可售金 額(萬元)	86415	83462	101560	83184	56466	75272
個案平均可售坪 數(坪)	4357.91	2213.07	5945.50	5906.31	4909.87	6040.00
個案平均主力坪 數(坪)	42.44	47.67	37.05	43.35	46.00	38.73

市調總表：市場條件(續)

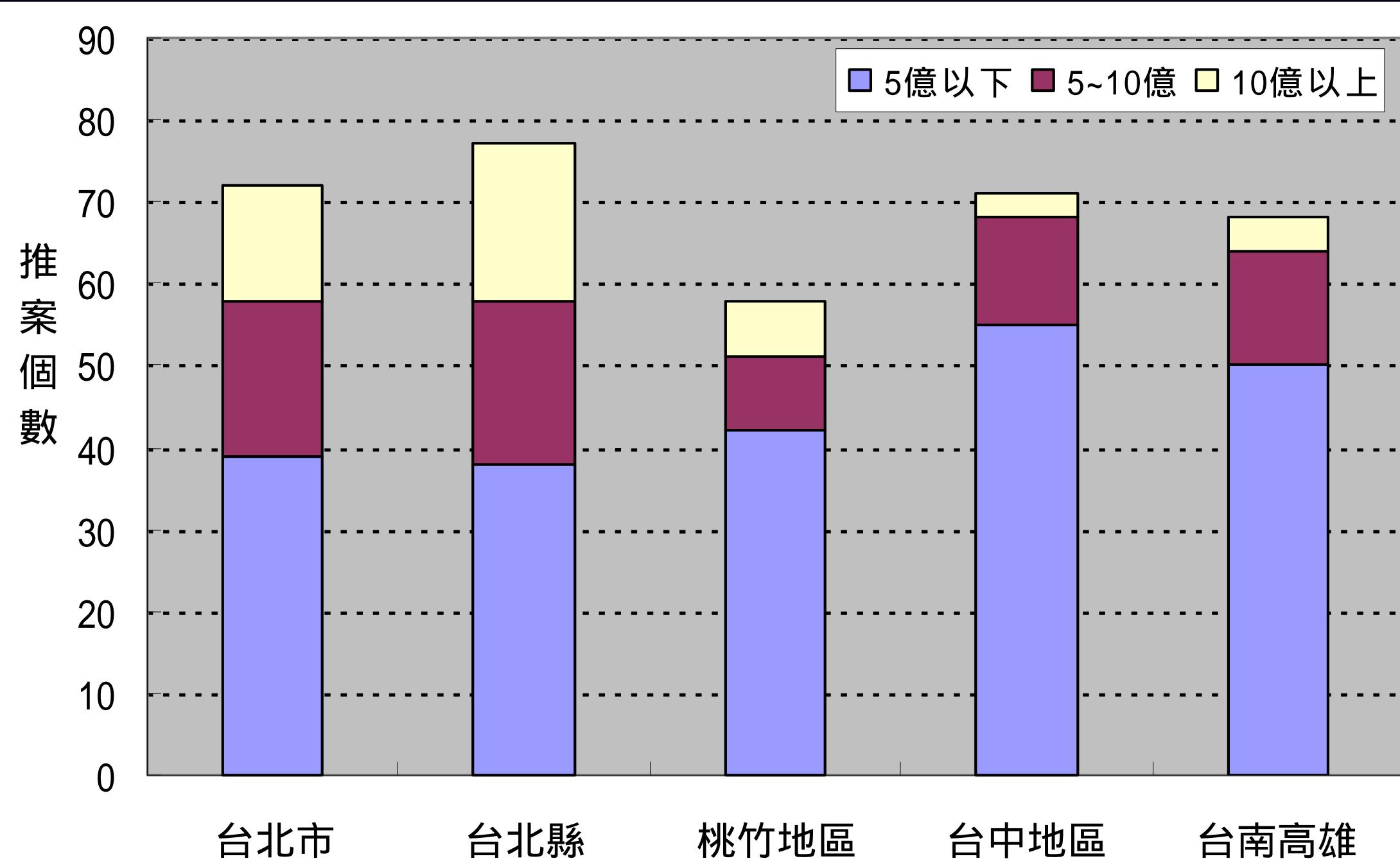
93年第4季 - 透天

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	5203	64	655	1393	1822	1269
主力總價(萬元)	810	3044	1237	792	775	748
2樓以上還原單價 (萬元/坪)	13	34	14	12	13	12
每坪議價空間率 (%)	8.56	7.75	7.15	6.18	6.58	13.44
個案平均可售戶數(戶)	29.56	16.00	32.75	30.96	32.54	24.88
個案平均可售金額(萬元)	30728	46563	41462	34602	30184	22456
個案平均可售坪數(坪)	2185.30	1493.75	2589.85	2445.69	2008.79	1920.22
個案平均主力坪數(坪)	72.44	95.50	82.93	78.70	64.96	69.20

各類型推案金額規模分析



各地區推案金額規模分析

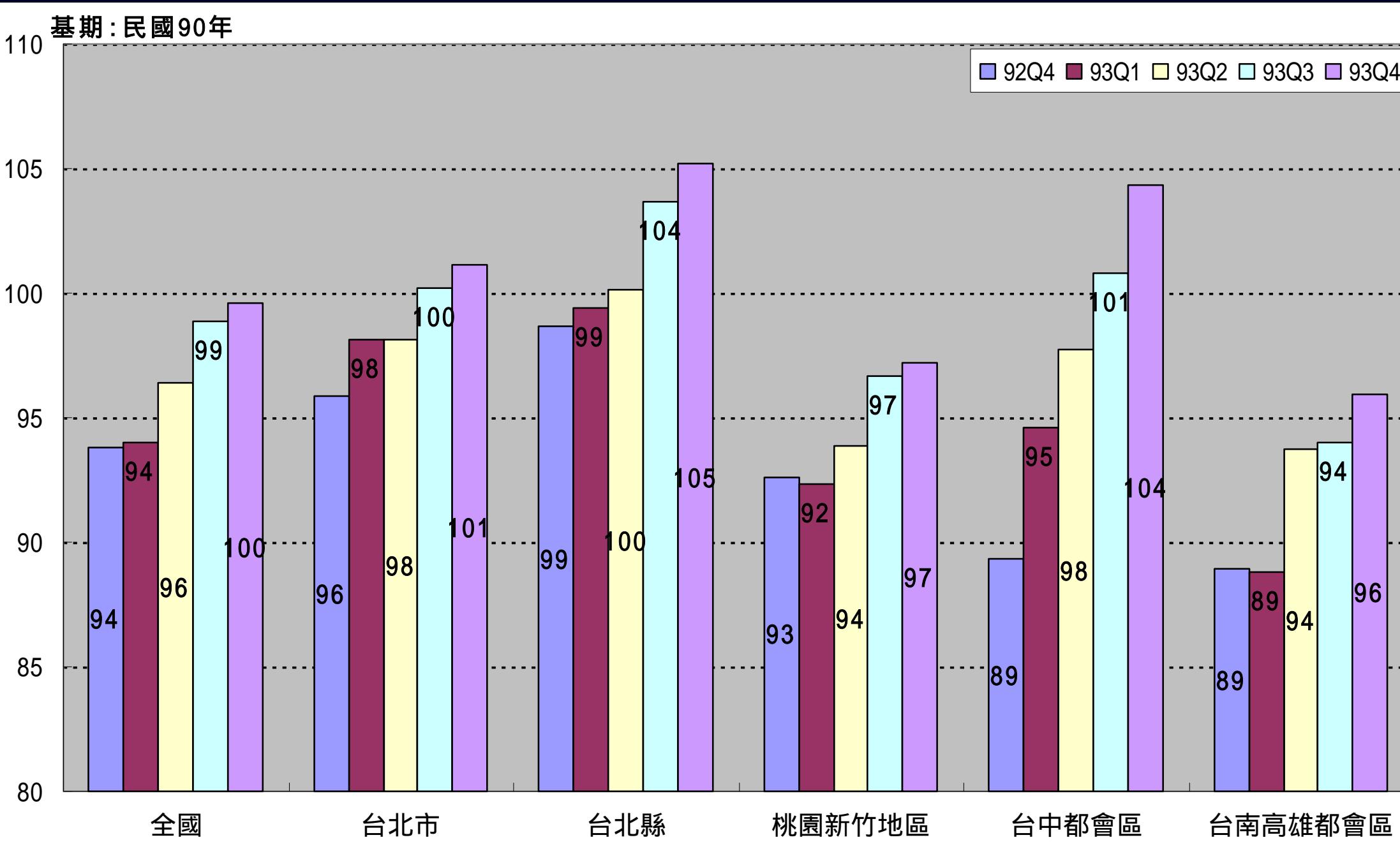


各地區價量概況

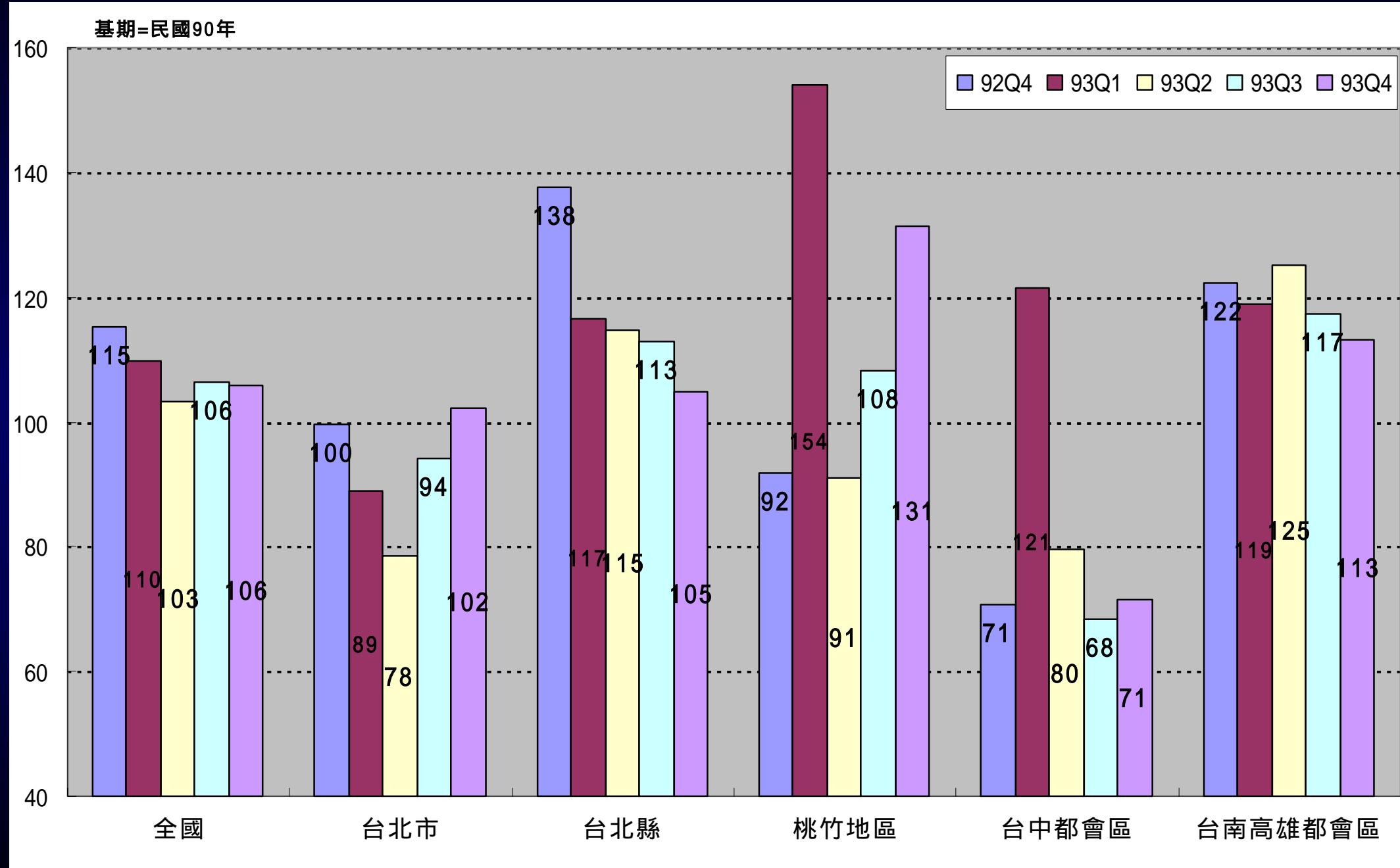
	標準單價	議價空間率	30天銷售率	推案戶數
全國	16.03	7.5	9.53	25179
台北市	36.20	8.3	15.54	3433
台北縣	15.90	6.0	7.55	10822
桃竹地區	11.30	6.8	13.83	3336
台中都會區	12.21	6.3	5.8	3372
台南高雄都會區	9.91	10.6	9.17	4234

房價（可能成交價）指數圖

基期：民國90年



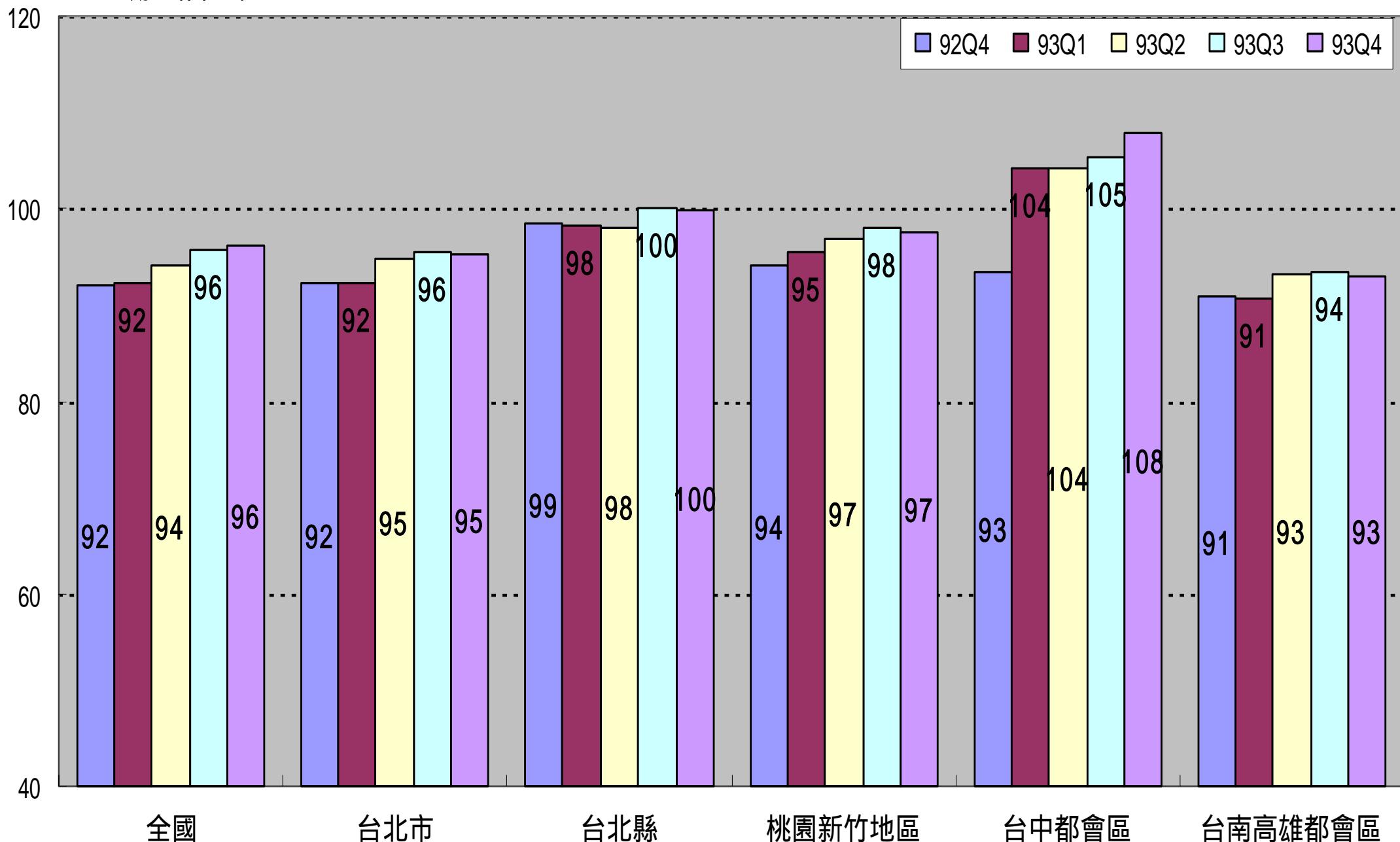
議價空間率指數圖



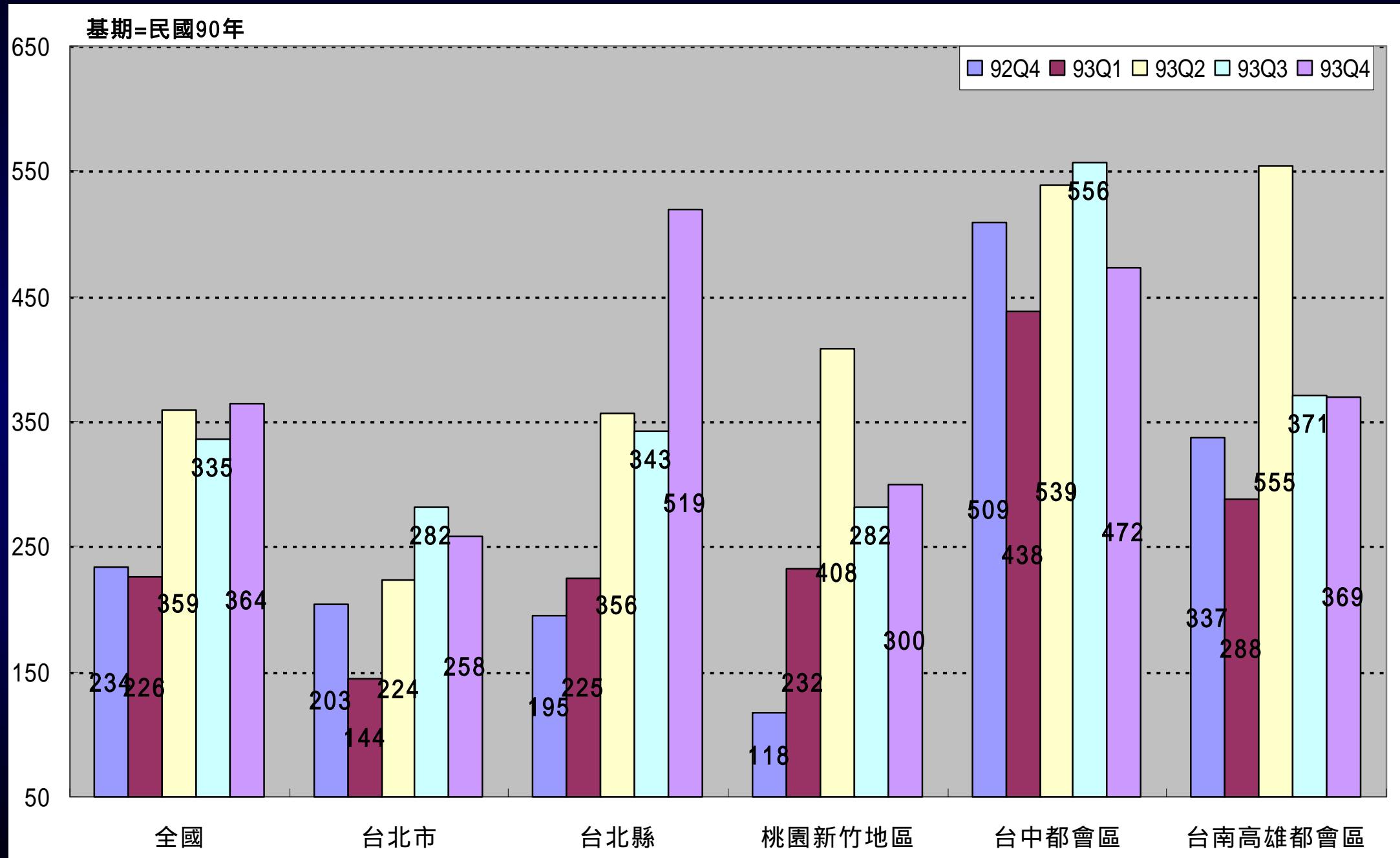


國泰開價指數趨勢圖

基期=民國90年



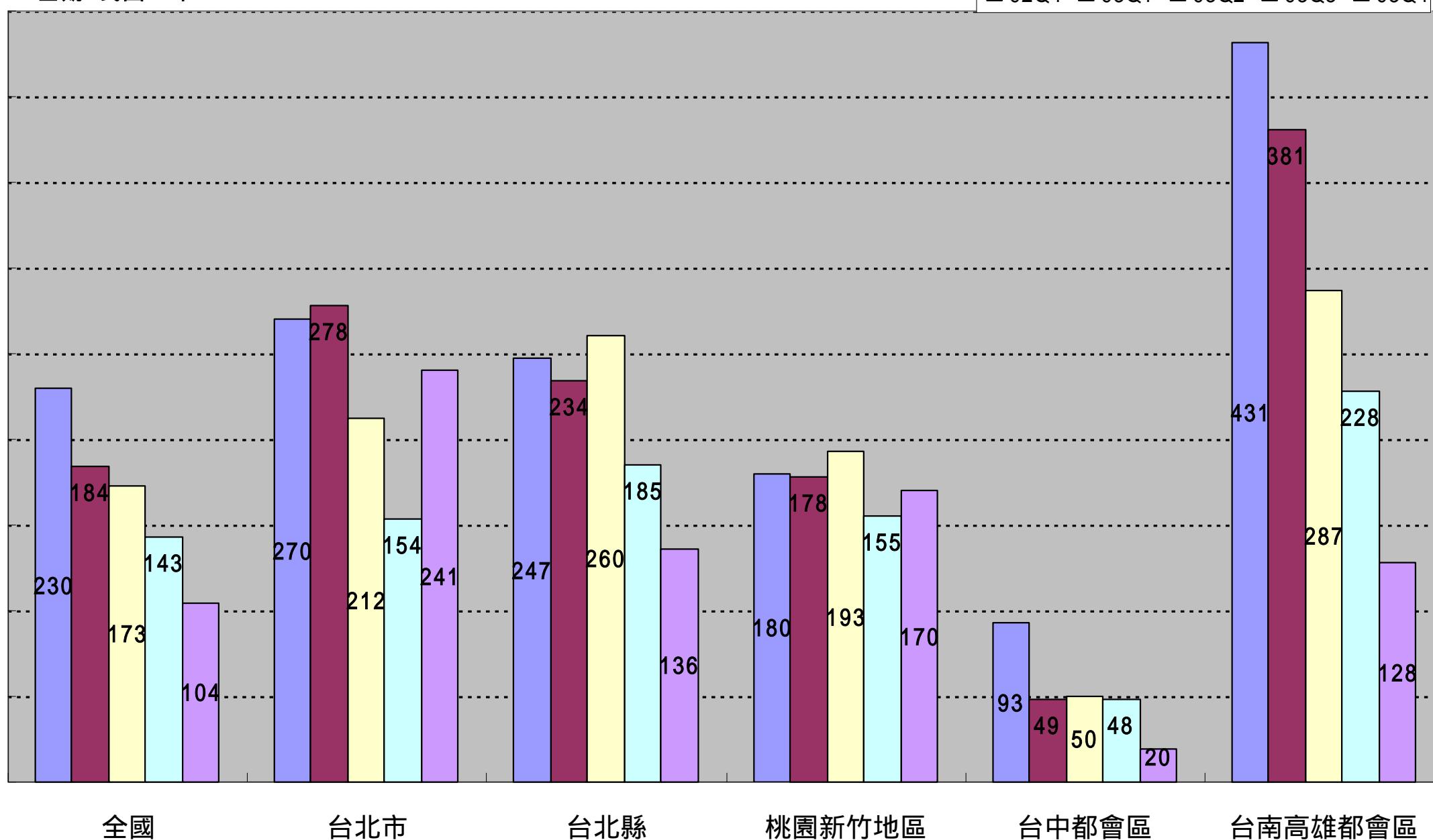
推案量指數圖



30天銷售率指數圖

基期=民國90年

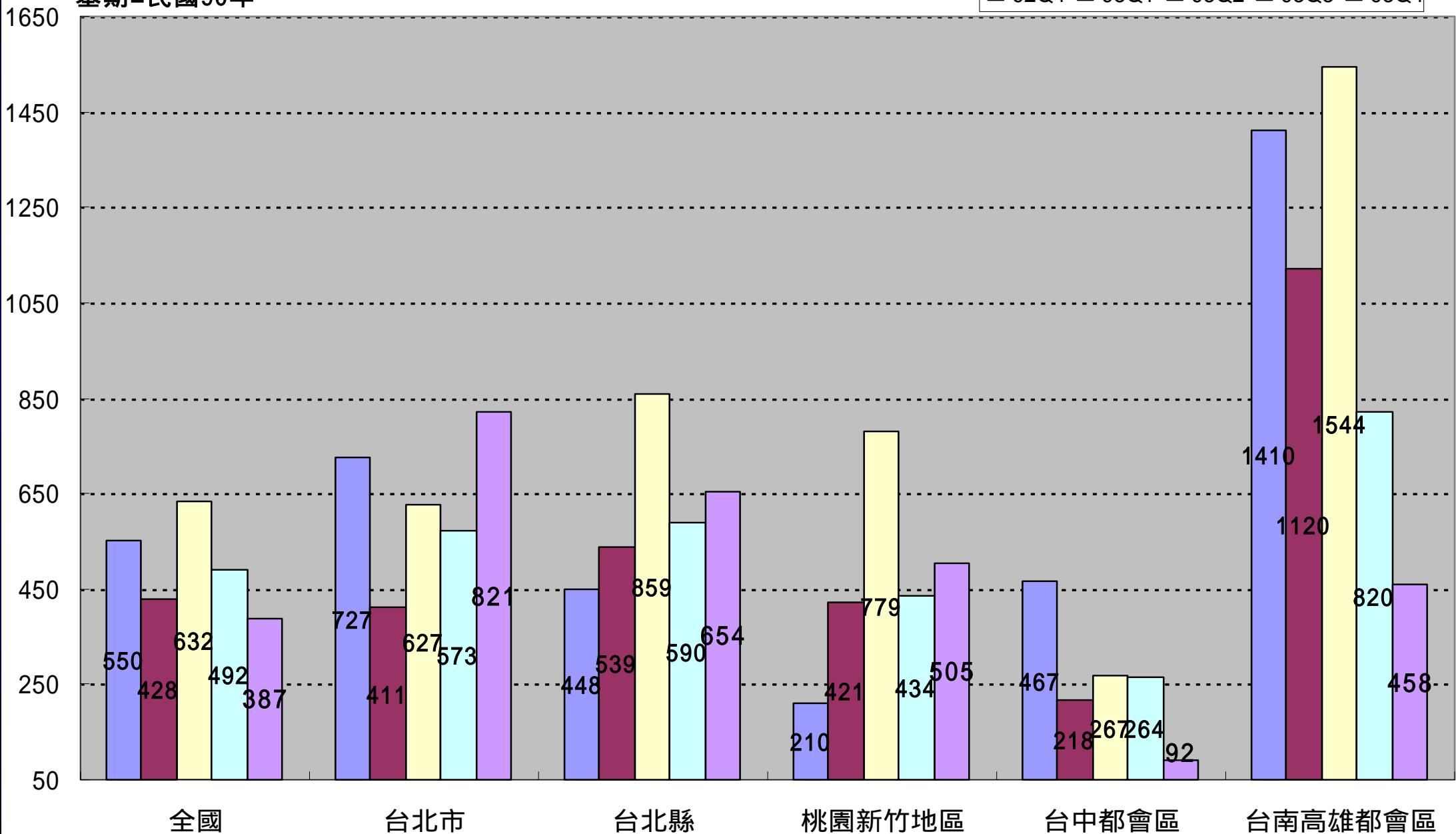
■ 92Q4 ■ 93Q1 ■ 93Q2 ■ 93Q3 ■ 93Q4



30天成交量指數圖

基期=民國90年

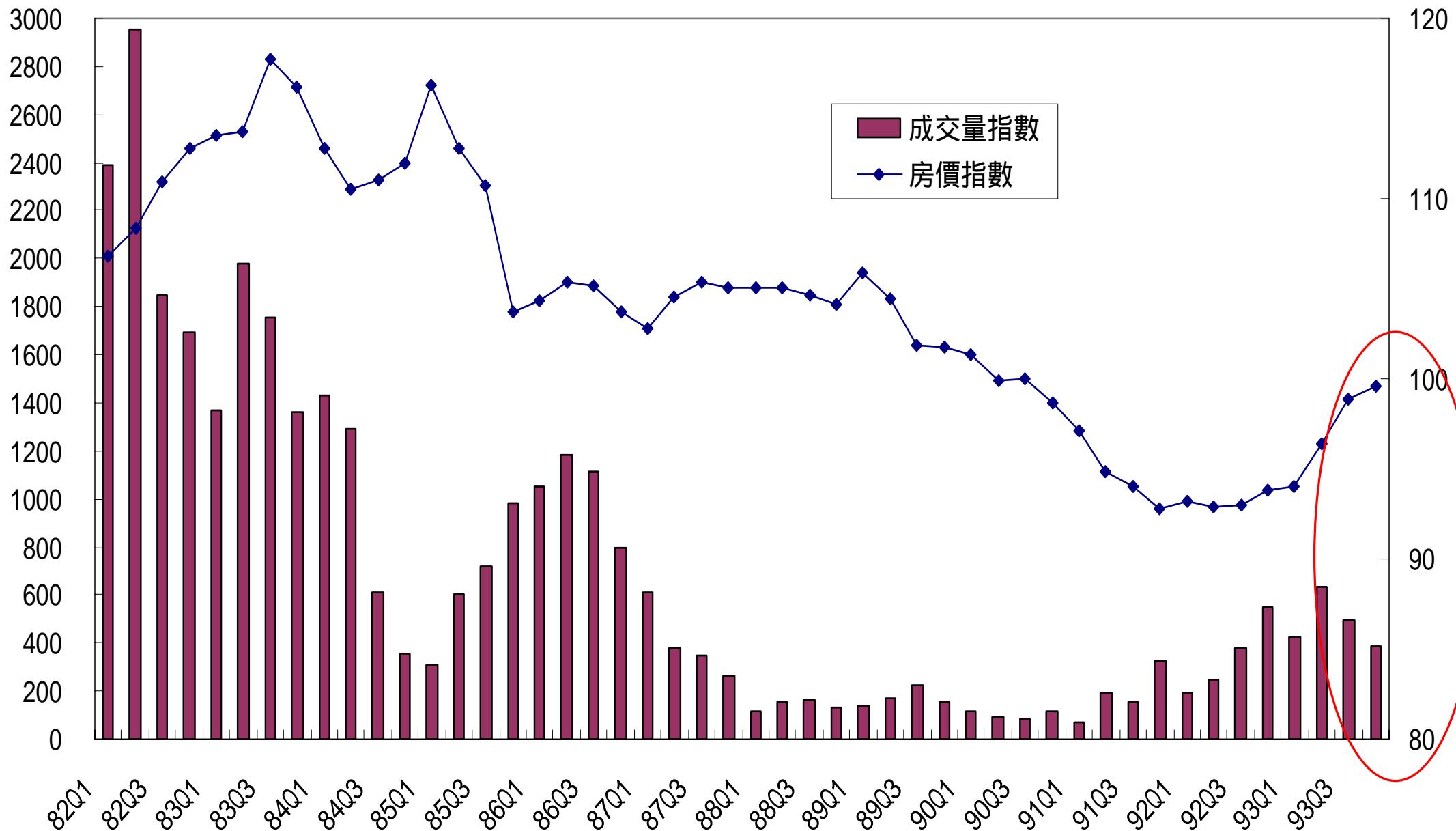
■ 92Q4 ■ 93Q1 ■ 93Q2 ■ 93Q3 ■ 93Q4



全國價量指數趨勢圖

成交量指數

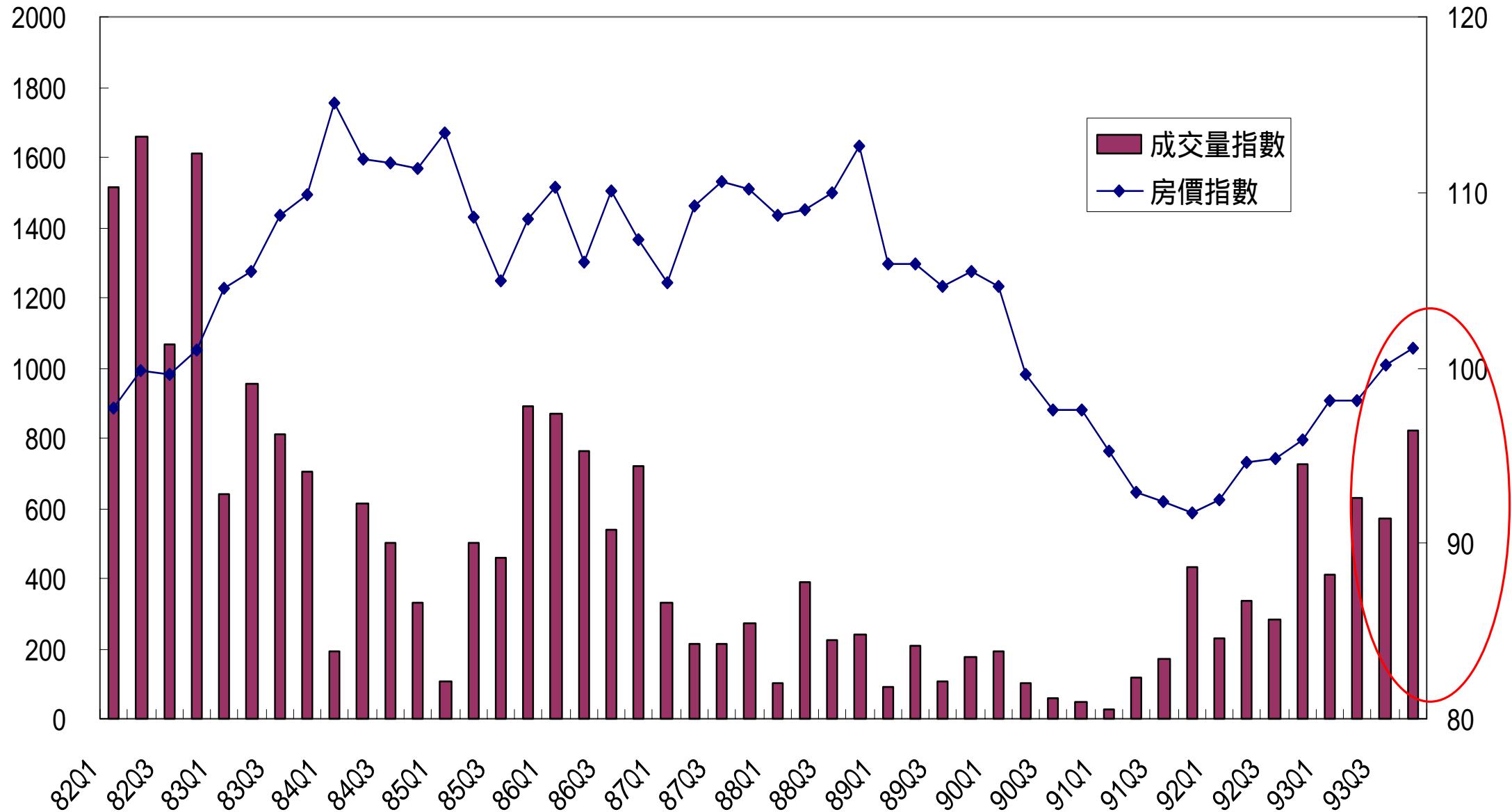
房價指數



台北市價量指數趨勢圖

成交量指數

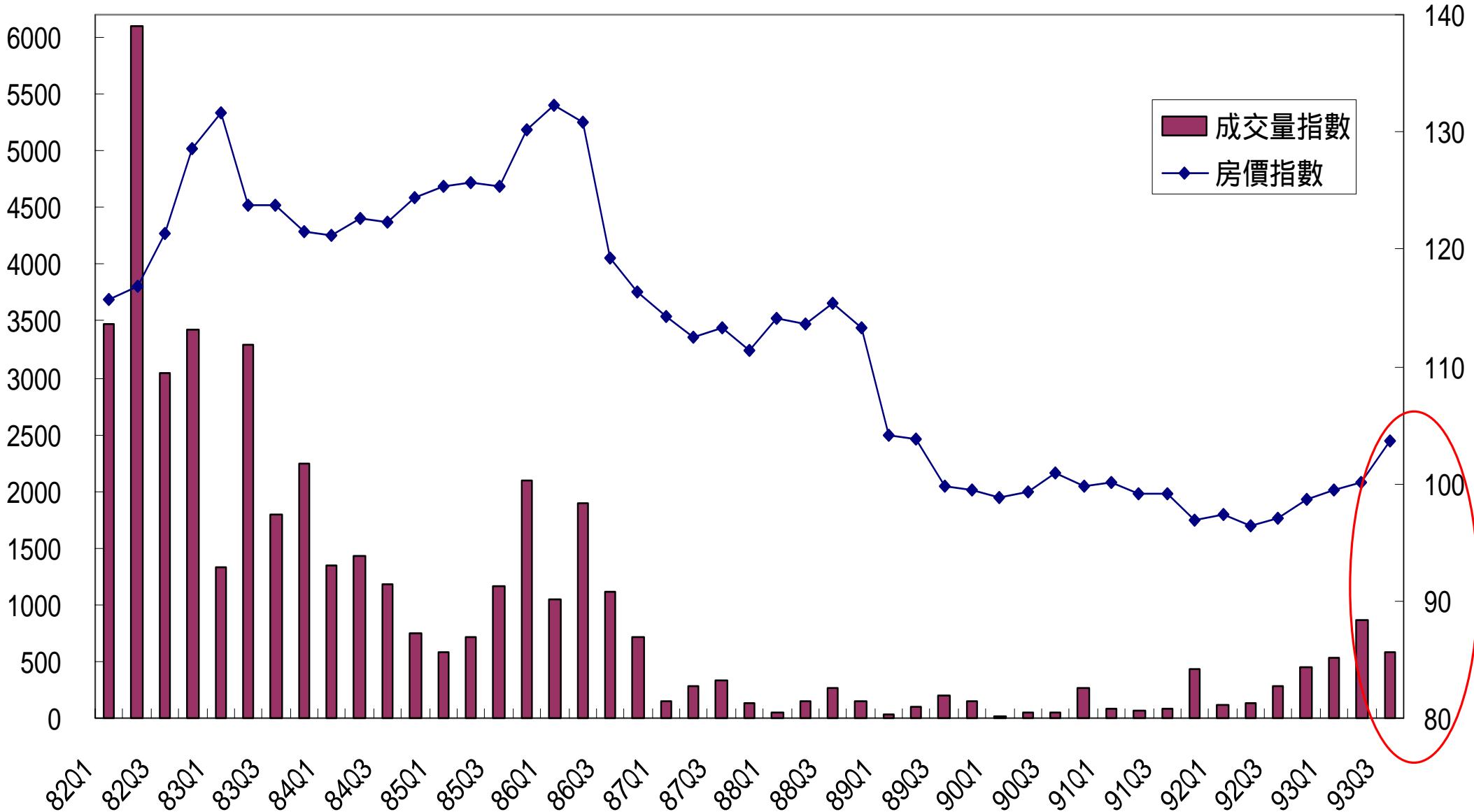
房價指數



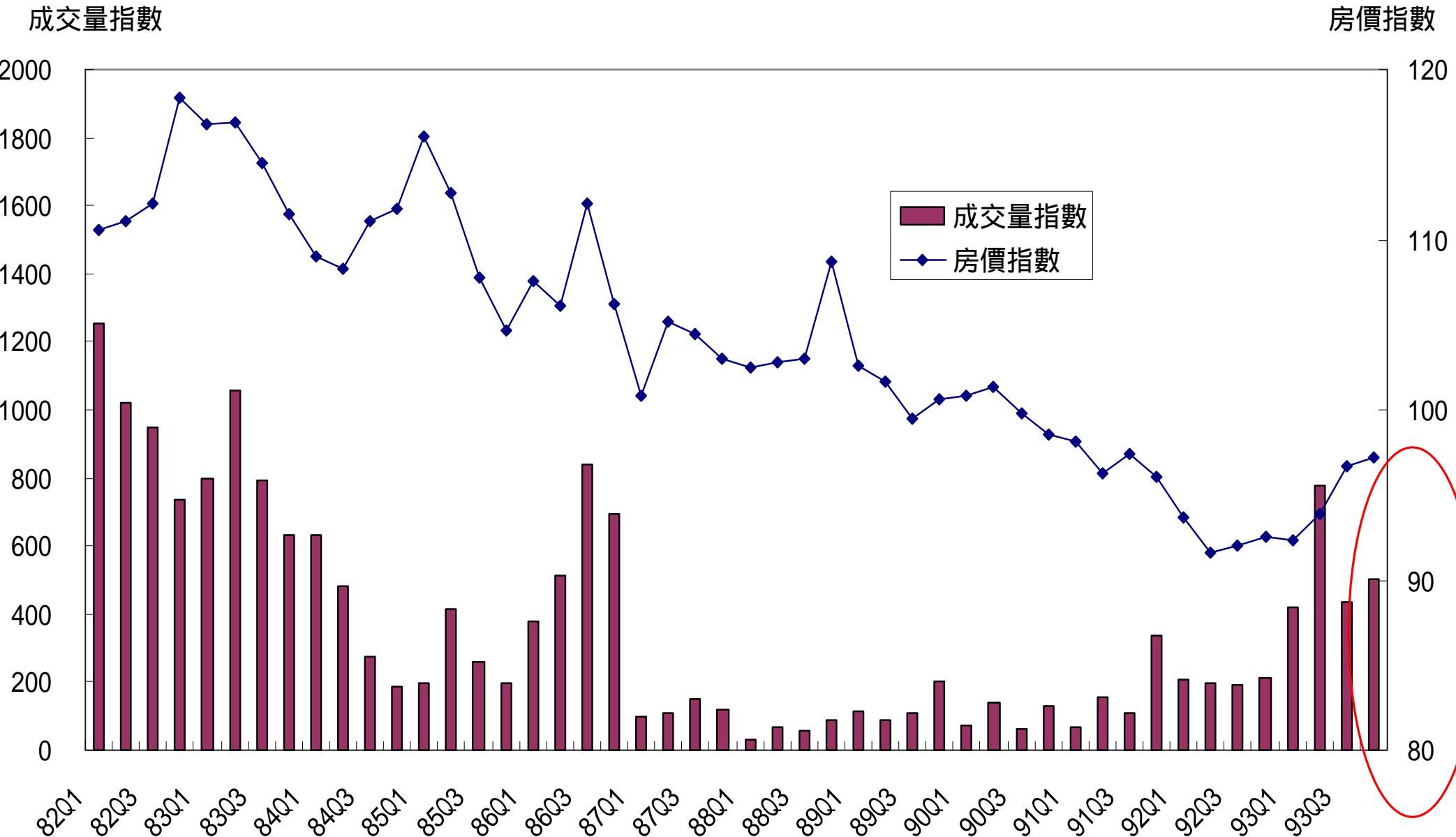
台北縣價量指數趨勢圖

成交量指數

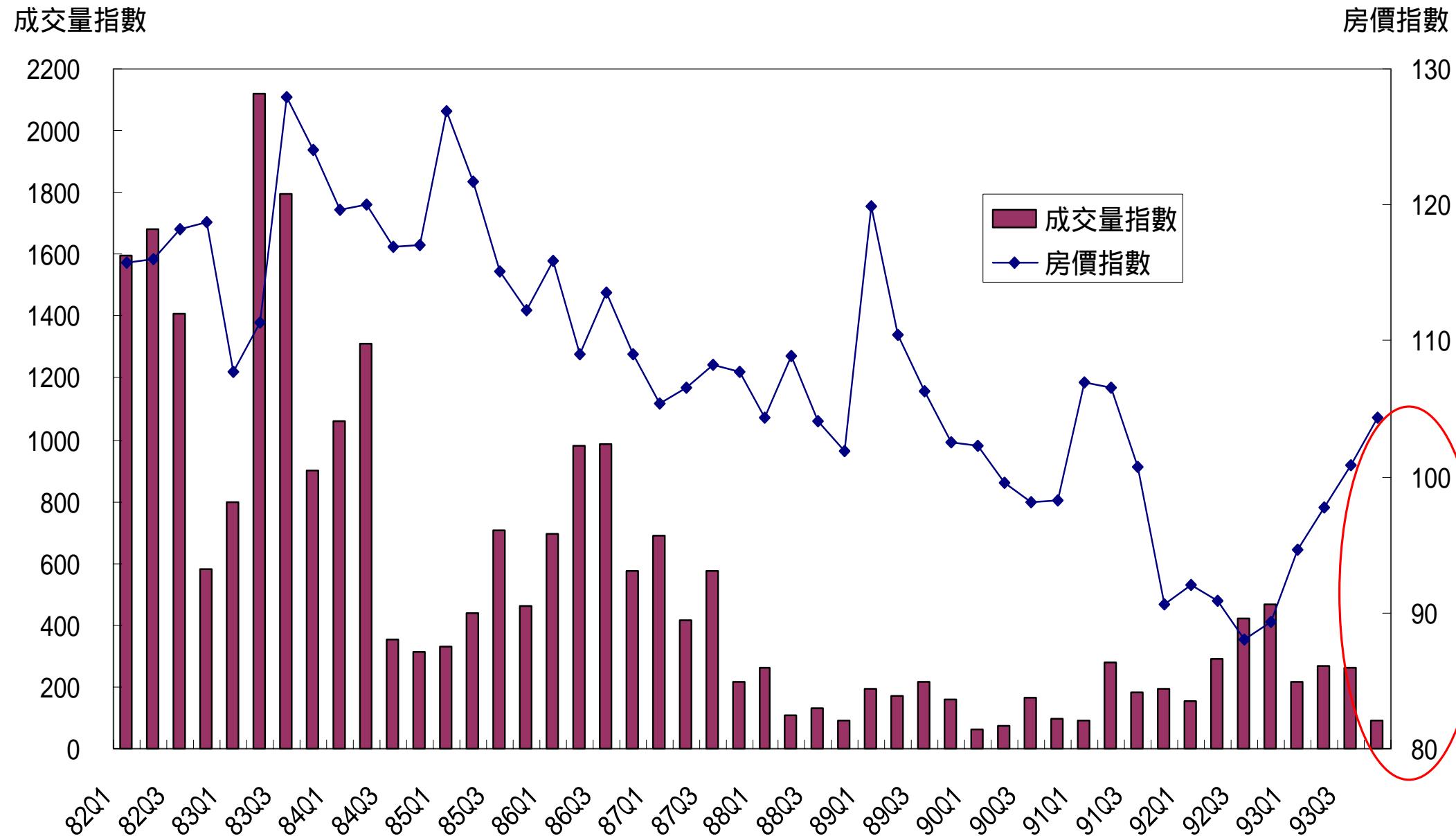
房價指數



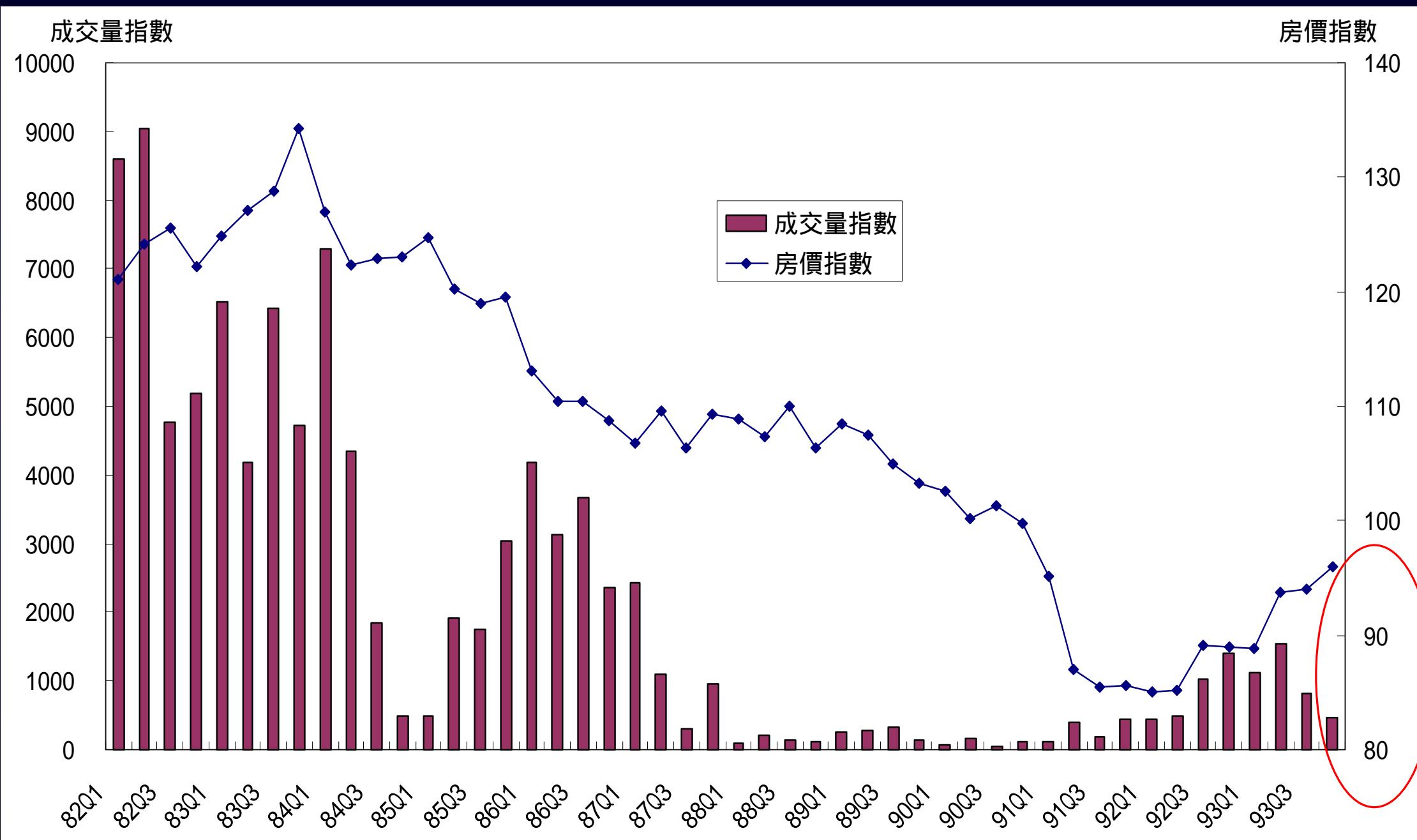
桃竹地區價量指數趨勢圖



台中都會區價量指數趨勢圖



台南高雄地區價量指數趨勢圖



綜合評估—全國

全國	指數	相較上一季	相較去年同季
可能成交價	99.59	0.74%(+)	6.15%(+++)
議價空間指數	105.95	-0.31%()	-8.07%(-)
開價指數	96.18	0.47%(+)	4.57%(+++)
推案量指數	364.19	8.59%()	55.48%(++)
30天銷售率指數	103.98	-27.49%(--)	-54.73%(---)
30天成交量指數	387.03	-21.26%(-)	29.61%(+)

全國國泰房地產指數相較上一季呈現**價漲量縮**的結構，較去年同季呈現**價量俱增**狀況。新推個案市場持續前一季的趨勢，呈現一種**量縮盤整**的格局，上半年價量復甦的力道逐漸消退，**銷售率**的縮減則是市場經營最大的挑戰。

綜合評估—北市

台北市	指數	相較上一季	相較去年同季
可能成交價	101.13	0.92%(+)	5.51%(+++)
議價空間指數	102.24	8.48%()	2.57%()
開價指數	95.35	-0.23%()	3.42%(+++)
推案量指數	258.24	-8.32%()	26.97%()
30天銷售率指數	240.50	56.36%(+)	-11.06%()
30天成交量指數	820.90	43.35%(+)	12.94%()

台北市國泰房地產指數相較上一季與去年同季均呈現**價量具增**的結構。新推個案市場仍維持上一季穩定復甦的結構，**價格**仍有相當微幅的上漲，**銷售率與成交量**亦略有改善，但市場溫度已較上半年略為降低。

綜合評估—北縣

台北縣	指數	相較上一季	相較去年同季
可能成交價	105.19	1.45%(+)	6.64%(+++)
議價空間指數	104.78	-7.21%()	-23.85%(-)
開價指數	99.93	-0.19%()	1.41%(+)
推案量指數	518.75	51.33%(+)	165.56%(+++)
30天銷售率指數	136.03	-26.66%()	-45.03%(-)
30天成交量指數	654.44	10.98%()	45.99%()

台北縣國泰房地產指數相較上一季與去年同季均呈現**價漲量穩**的結構。市場景氣大致上仍持續跟隨台北市盤整的步調，但**銷售率**開始轉壞的趨勢，則是後續觀察的一大重點。

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
可能成交價	97.19	0.52%()	5.00%(+++)
議價空間指數	131.41	21.55%(+)	43.28%(++)
開價指數	93.01	-0.54%()	2.41%(++)
推案量指數	299.72	6.27%()	154.66%(+++)
30天銷售率指數	169.82	9.40%()	-5.61%()
30天成交量指數	504.66	16.26%()	140.37%(+++)

桃園新竹地區國泰房地產指數相較上一季呈現**價量具穩**的結構，相較去年同季則呈現**價量俱增**的格局。新推個案市場持續上一季的穩定盤整狀況，短期復甦趨勢已然稍退，但中長期趨勢仍處於上升階段。

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
可能成交價	104.34	4.28% (++)	16.82% (+++)
議價空間指數	71.47	4.45% ()	1.15% ()
開價指數	107.77	2.30% (+)	15.34% (+++)
推案量指數	472.28	-15.11% (-)	-7.16% ()
30天銷售率指數	19.62	-59.21% (---)	-78.90% (---)
30天成交量指數	91.56	-65.38% (--)	-80.41% (--)

台中都會區國泰房地產指數，相較上一季與去年同季均呈現價漲量縮的結構。本季新推個案市場表現，明顯較上一季的差。雖然價格仍有上漲，但推案量、銷售率與成交量的萎縮，則較其他地區明顯。

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
可能成交價	95.94	2.10% (++)	7.87% (+++)
議價空間指數	113.18	-3.44% (-)	-7.39% (-)
開價指數	93.01	-0.54% (-)	2.41% (++)
推案量指數	369.03	-0.56% (-)	9.48% (-)
30天銷售率指數	127.96	-43.83% (--)	-70.33% (--)
30天成交量指數	457.97	-44.15% (-)	-67.52% (--)

台南高雄都會區國泰房地產指數相較上一季與去年同季呈現**價漲量縮**的結構。新推個案市場的表現略較上一季差，雖然各項指標呈現穩定的狀況，但**整體趨勢較偏向萎縮**的方向。

各地區市場表現相較上一季綜合分數

	可能成 交價格 指數	開價 指數	議價 空間 指數	推案量 指數	銷售率指 數	成交量指 數	綜合 分數
全國	1	1	0	0	-2	-1	-1
台北市	1	0	0	0	1	1	3
台北縣	1	0	0	1	0	0	2
桃竹地區	0	0	-1	0	0	0	-1
台中地區	2	1	0	-1	-3	-2	-3
台南高雄地區	2	0	0	0	-2	-1	-1

本季新推個案市場呈現北部穩定復甦，中南部表現較差的情況。全國國泰房地產指標綜合表現，相對上一季為-1分，主要是因為銷售率下滑所致。台北市縣在價格與數量均有好轉，桃竹地區的表現維持上一季的盤整格局，但台中都會區的綜合表現分數為-3分，主要是銷售率與成交量的萎縮所致，台南高雄都會區得綜合表現分數為-1分。

各地區市場表現相較去年同季綜合分數

	可能成 交價格 指數	開價 指數	議價空 間指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合分 數
全國	3	3	1	2	-3	1	7
台北市	3	3	0	0	0	0	6
台北縣	3	1	1	3	-1	0	7
桃竹地區	3	2	-2	3	0	3	9
台中地區	3	3	0	0	-3	-2	1
台南高雄地區	3	2	1	0	-2	-2	2

各地區整體表現仍優於去年同季，其中在開價或可能成交價方面仍有不錯的表現，議價空間的變動幅度則相當輕微。但是銷售率與成交量的表現則明顯較去年同季差，特別是中南部地區出現明顯縮減情況。

結 論

93年第4季新推個案市場持續呈現**價漲量縮的盤整狀況**，各地區在成交價格持續微幅上揚下，推案量亦略較上一季增加，但是**銷售率與成交量除了台北縣市之外**，多呈現縮減的狀況。

就**短期現象**而言，本季市場表現呈現**南北落差**，**北部地區**景氣復甦的趨勢仍舊明顯，**中南部地區**市場表現相對較弱。

就**中長期趨勢**而言，本季各地區的表現仍**優於去年同季**，且同樣呈現**北部地區成長幅度高於中南部地區**的結構。

整體而言，本季各地區成交價在連續六季持續**上漲**下，已逐漸**回復到民國90年的平均水準**，業者的推案策略亦在市場盤整趨勢下偏向保守，**銷售率的下滑**則是市場後續發展必須觀察的重點。



國泰出租住宅租金指數

民國九十三年第四季

93年第4季台北市出租住宅

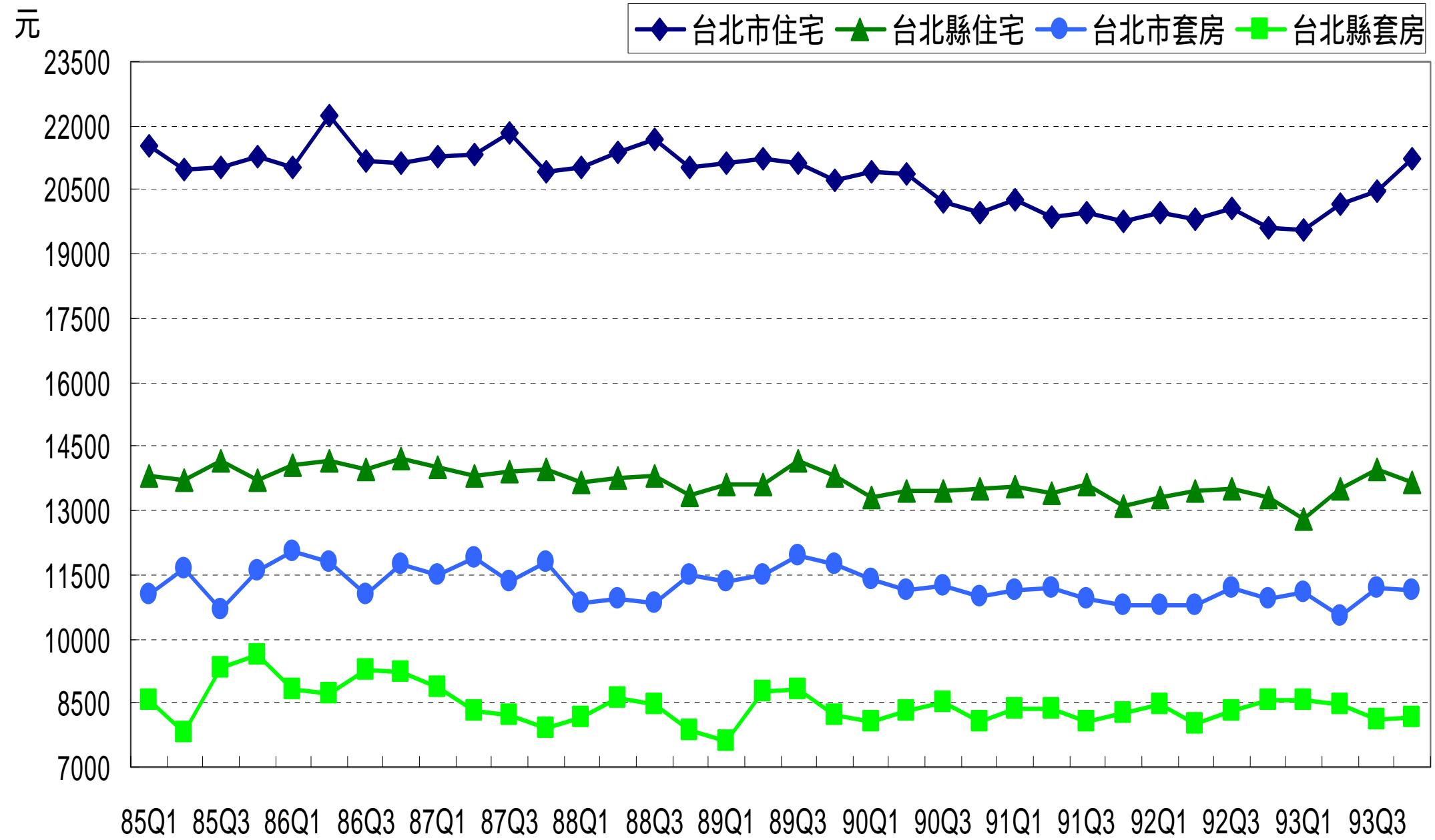
- 民國93年第4季台北市整層住宅標準租金為2.12萬元，標準租金單價為725元。租金指數相對上一季顯著增加3.64%，相較去年同季亦大幅增加8.03%。租金指數連續3季上漲。
- 第4季套房類產品，標準租金為1.11萬元，標準租金單價為1,142元。租金指數相對上一季呈現穩定狀態。套房指數起伏與市場景氣的關連性較為不足，仍需觀察後續市場需求動態。

93年第4季台北縣出租住宅

台北縣整層住宅標準租金為1.37萬元，標準租金單價為464元。租金指數相對上一季顯著下跌2.37%，相較去年同季則顯著增加2.62%。

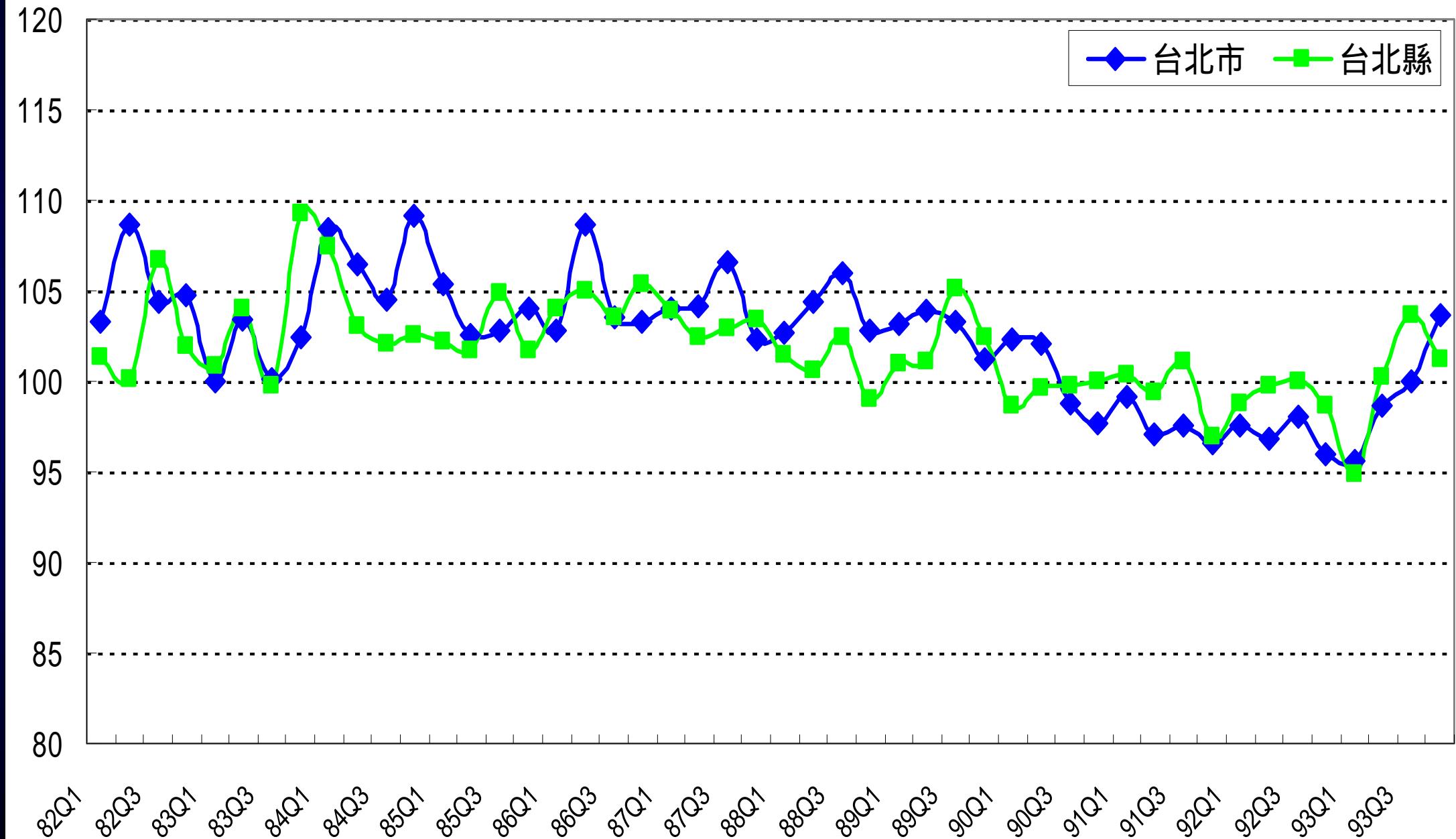
套房類產品標準租金為0.81萬元，標準租金單價為778元，租金指數相對上一季呈現穩定狀態。

國泰出租住宅標準租金趨勢圖

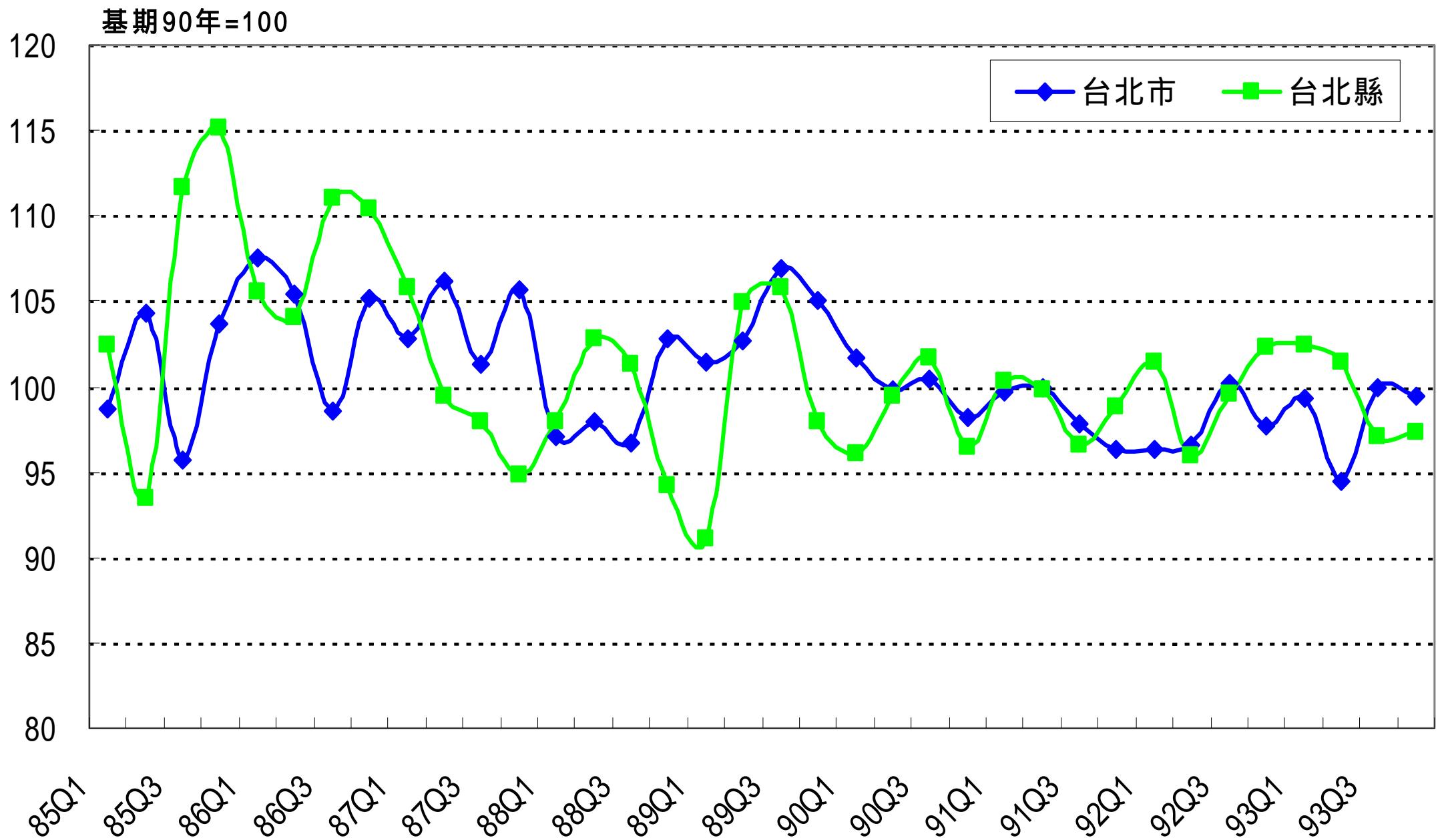


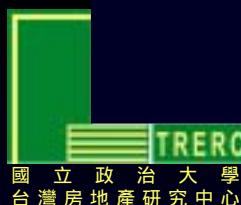
國泰整層住宅租金指數圖

基期90年=100



國泰套房租金指數圖

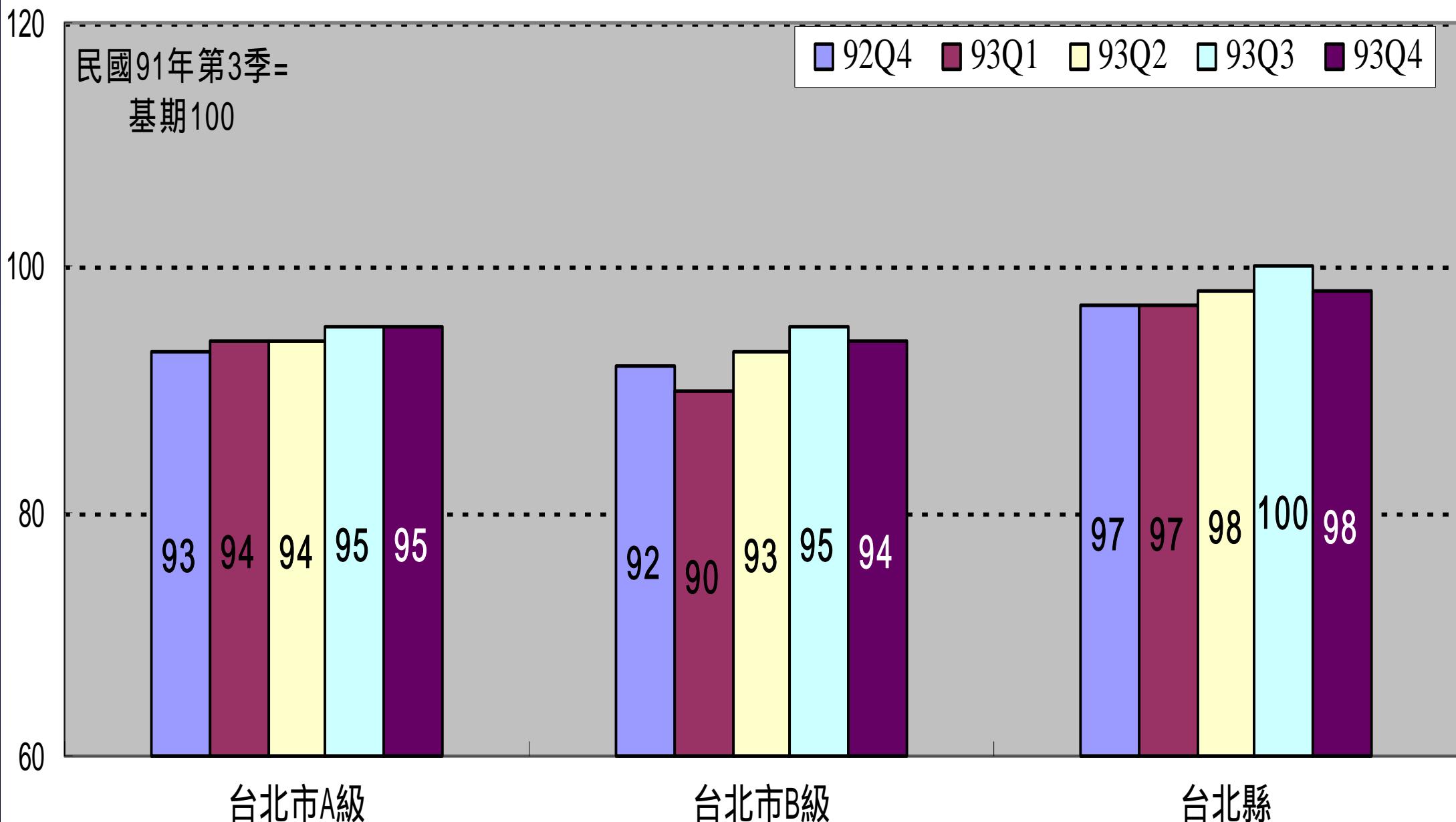




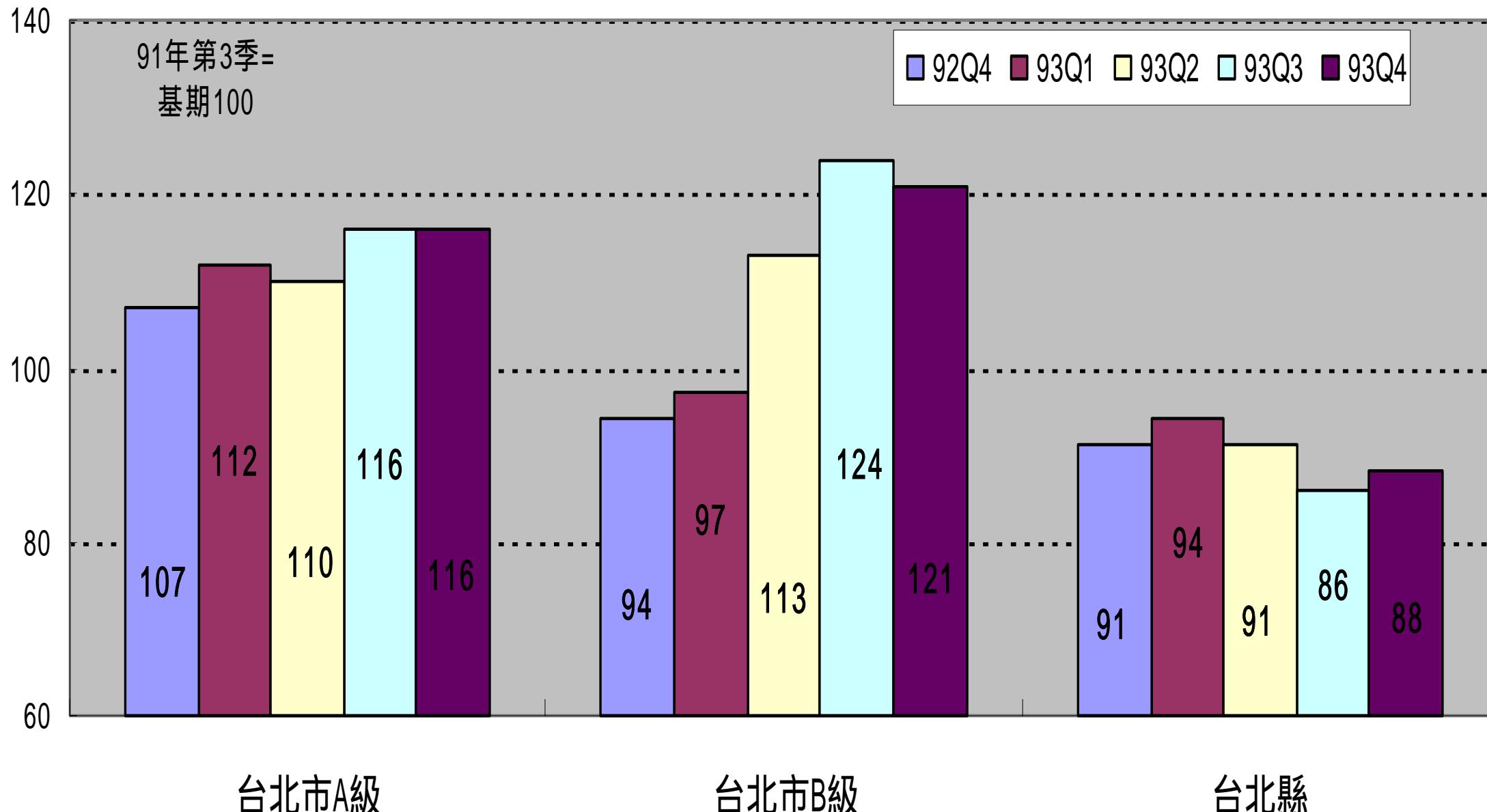
國泰辦公室租金指數

民國九十三年第四季

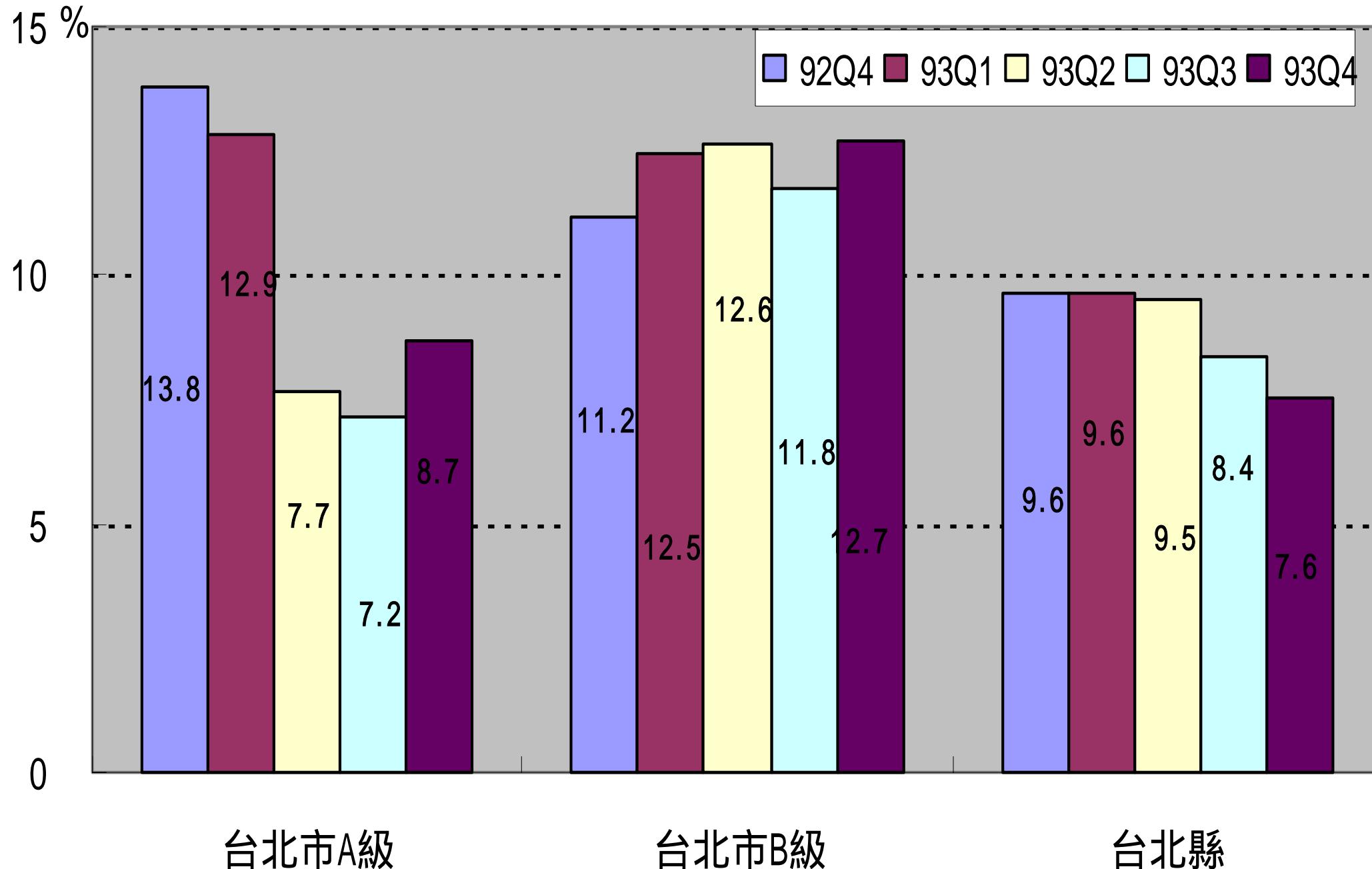
辦公室租金 開價指數一分區



辦公室租金 議價空間指數一分區



各地區辦公室空置率



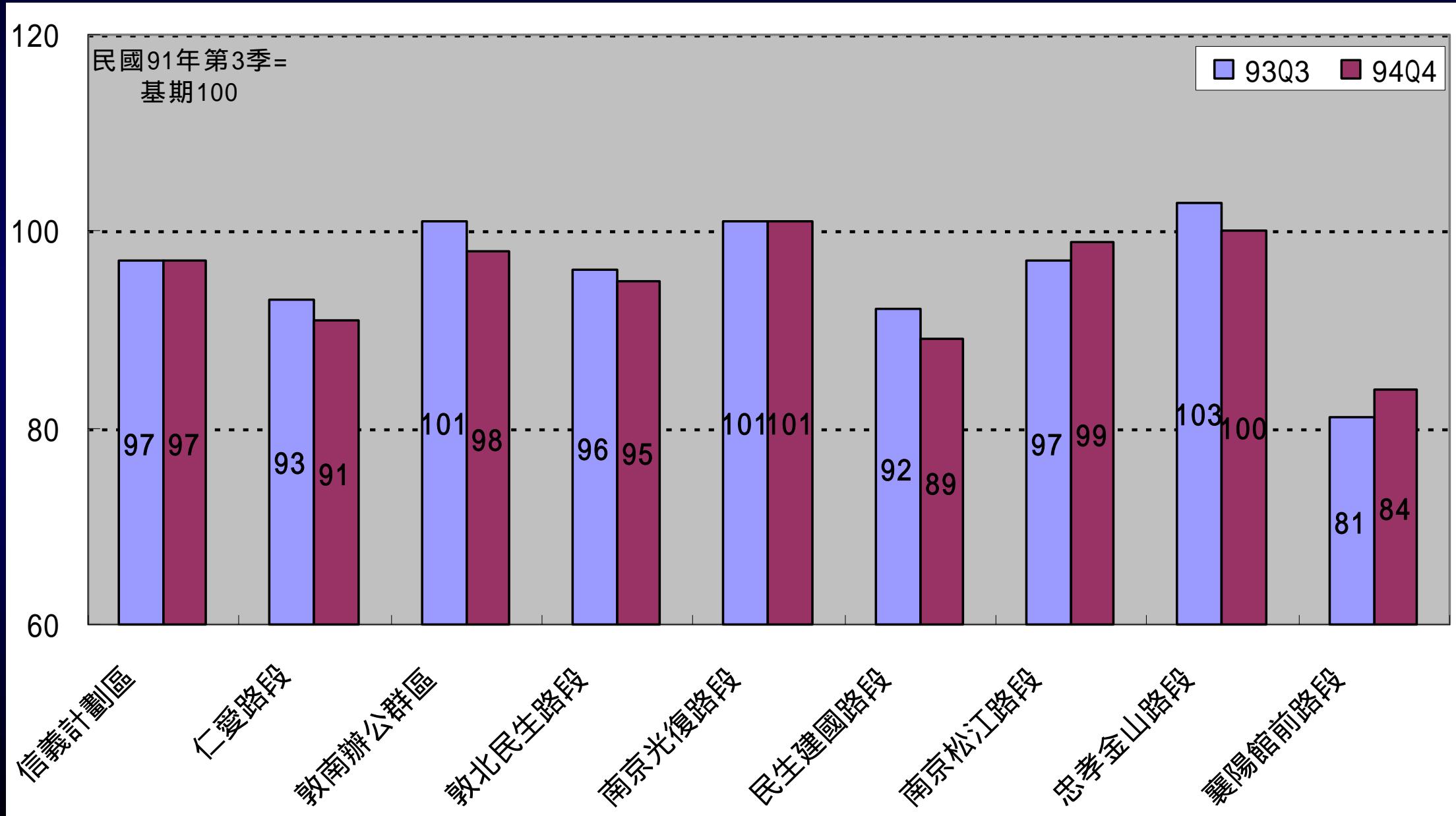
辦公室市場狀況

台北市A級、B級與台北縣之辦公室租金之開價普遍微幅下跌。

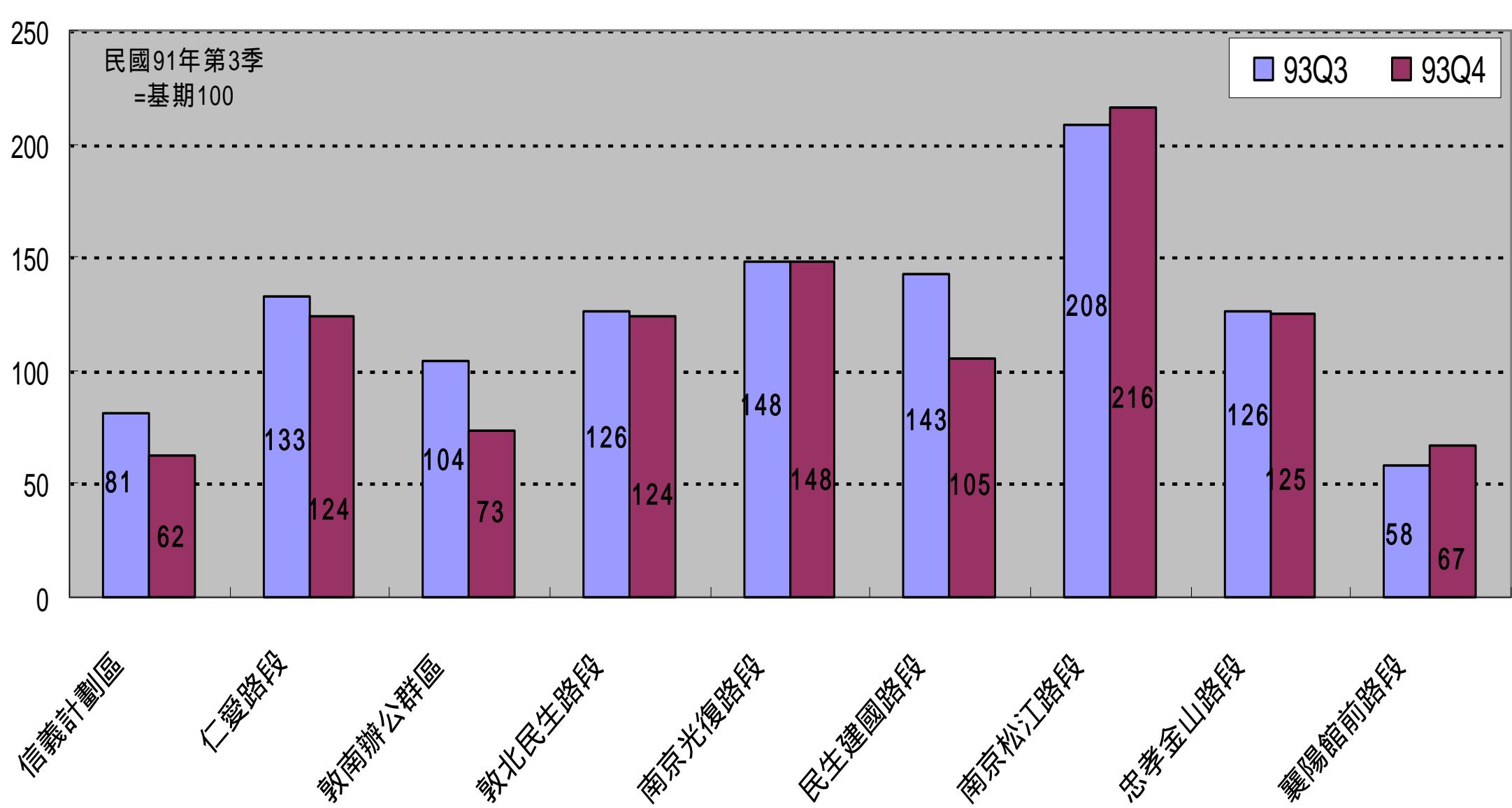
在議價空間方面，台北市A級、B級辦公室呈持平、微幅縮減現象，台北縣之議價空間則反而有拉大趨勢。

在空置率方面，台北市A級、B級辦公室空置率提升，台北縣之空置率則下降。

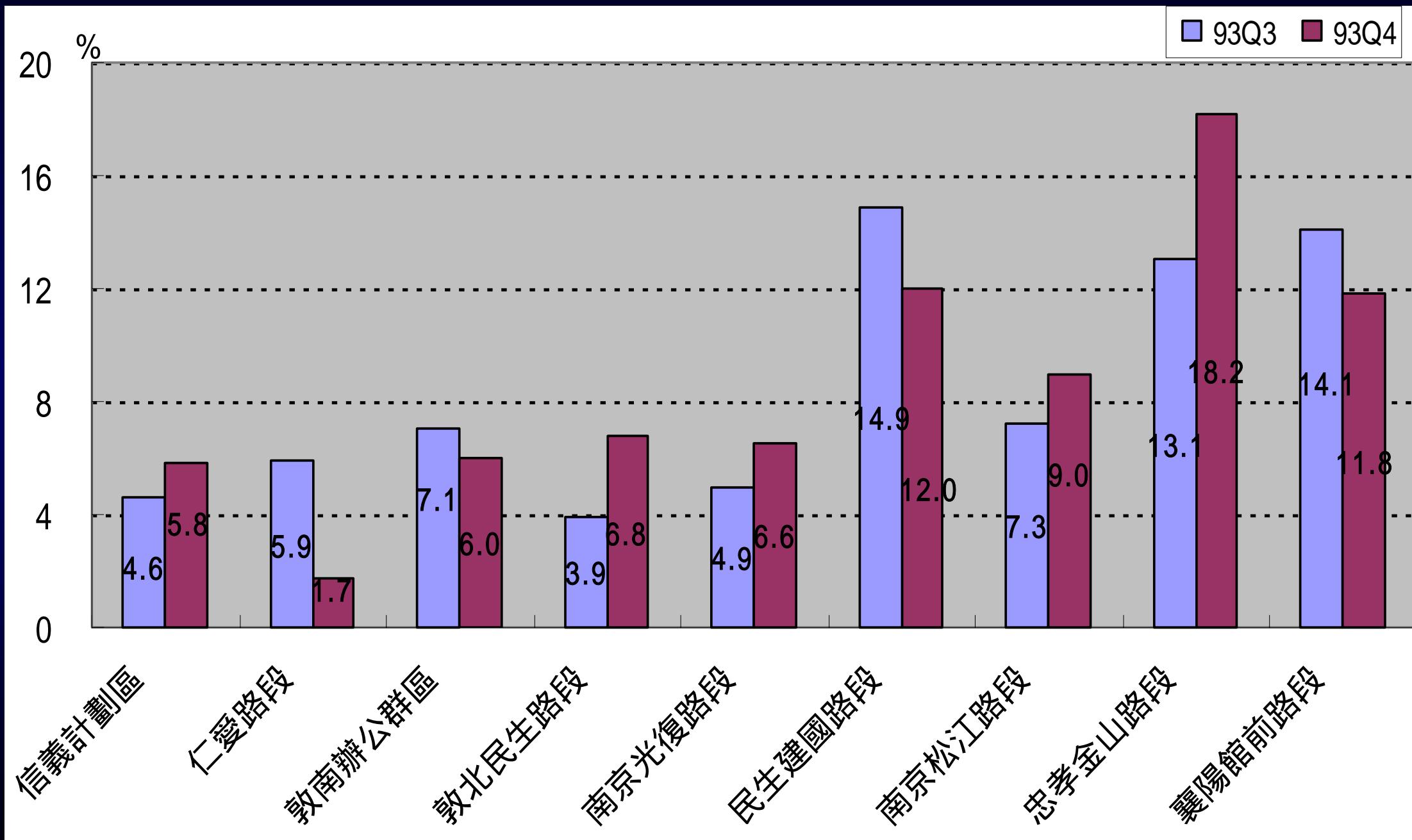
辦公室租金指數— 北市A級開價



辦公室租金指數— 北市A級議價空間



辦公室空置率-北市A級



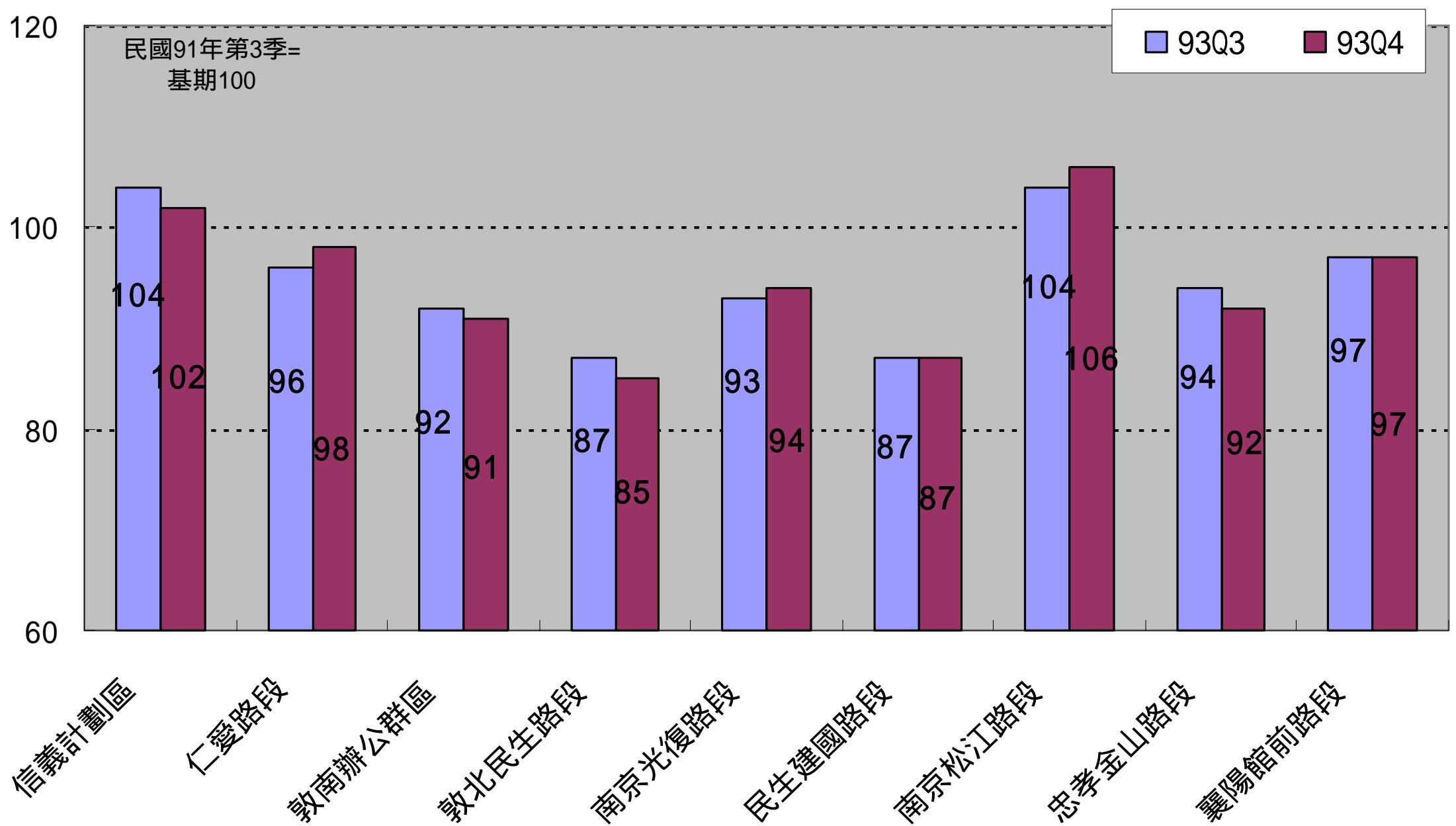
辦公室租金指數— 北市A級

開價部份，僅信義計劃區、南京松江路段、襄陽館前路段呈現微幅上揚走勢，其餘則持平或下跌。

議價空間方面，僅敦北民生路段、忠孝金山路段、襄陽館前路段議價空間微幅拉開，其餘議價空間縮減。

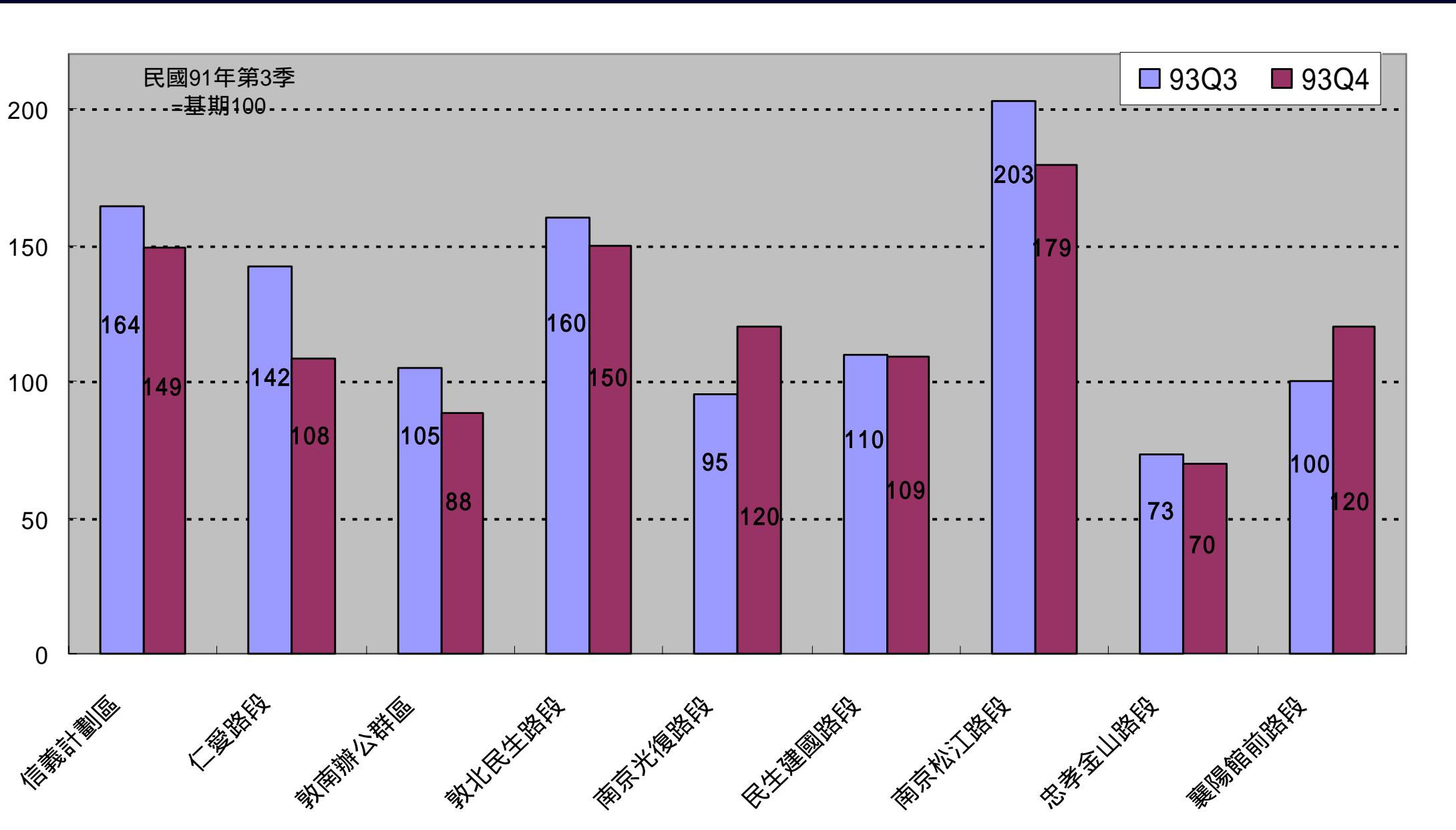
空置率方面，僅仁愛路段、民生建國路段、襄陽館前路段空置率下降，其餘則有令人憂心的大幅提升現象。

辦公室租金指數— 北市B級開價

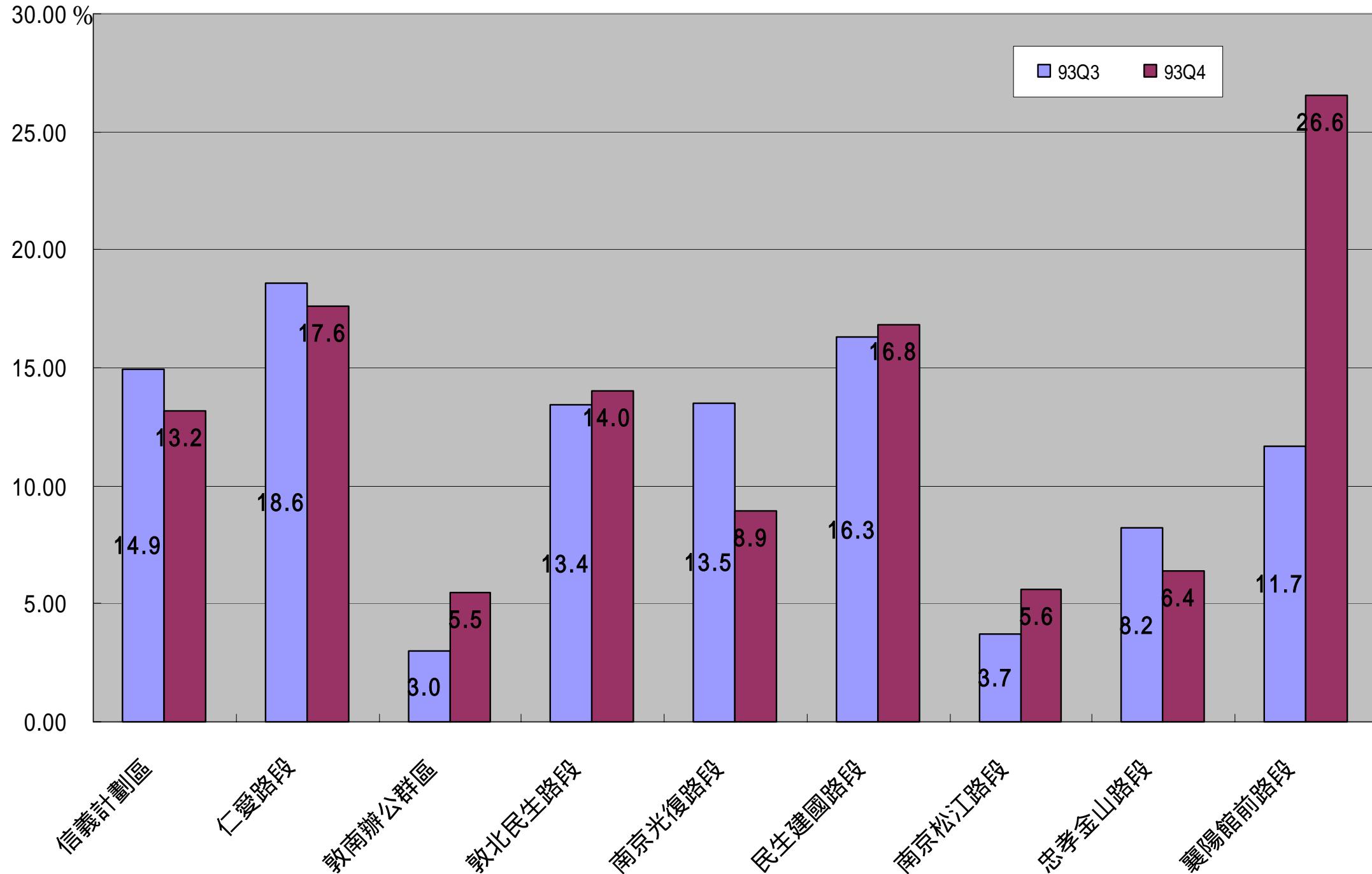




辦公室租金指數— 北市B級議價空間



辦公室空置率-北市B級



辦公室租金指數— 北市B級

開價部分，僅仁愛路段、南京光復路段與南京松江路段微幅上漲，其餘路段則持平或下跌。

議價空間方面，僅南京光復路段議價空間明顯拉開，其餘路段議價空間縮減。

空置率方面，敦南辦公群區、南京松江路段與襄陽館前路段空置率大幅提高。



謝 謝 指 教