

國泰房地產指數季報

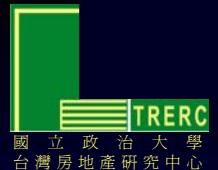
民國九十五年第二季



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



中華民國九十五年七月二十七日



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 副教授（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

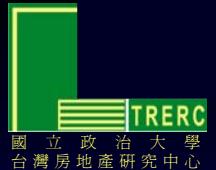


國泰房地產指數

民國九十五年第二季



國泰建設
國泰地產集團



背景介紹

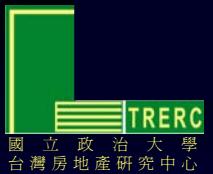
- 研究單位：國泰建設(股)公司與國立政治大學台灣房地產研究中心合作研究並編製房地產指數季報
- 資料內容：民國81年第1季至95年第2季各區新推個案
- 涵蓋區域：全國、台北市、台北縣、桃竹地區、台中都會區、南高都會區



國泰房地產指數 —新推個案價量分析



- 房價（可能成交價）指數
- 議價空間指數
- 開價指數
- 推案量指數
- 30天銷售率指數
- 30天成交量指數
- 各項指數均以民國90年全年為基期(100)



各地區推案狀況

95年第2季

| | 大廈(非套房) | | | 大廈(套房) | | | 透天 | | | 合計 | | |
|-----------|--------------|-----------------|----------------|-------------|----------------|-------------|--------------|----------------|--------------|---------------|------------------|----------------|
| | 個數 | 戶數 | 金額 | 個數 | 戶數 | 金額 | 個數 | 戶數 | 金額 | 個數 | 戶數 | 金額 |
| 台北市 | 69 (79%) | 2,479 (62%) | 445 (83%) | 15 (17%) | 1,507 (38%) | 87 (16%) | 3 (3%) | 10 (0%) | 6 (1%) | 87 (100%) | 3,996 (100%) | 538 (100%) |
| 台北縣 | 65 (72%) | 9,078 (92%) | 705 (87%) | 5 (6%) | 251 (3%) | 10 (1%) | 20 (22%) | 507 (5%) | 96 (12%) | 90 (100%) | 9,836 (100%) | 810 (100%) |
| 桃竹 地區 | 24 (32%) | 2,856 (62%) | 166 (47%) | 3 (4%) | 192 (4%) | 3 (1%) | 49 (64%) | 1,595 (34%) | 181 (52%) | 76 (100%) | 4,643 (100%) | 350 (100%) |
| 台中 都會區 | 11 (19%) | 854 (33%) | 88 (40%) | 1 (2%) | 159 (6%) | 3 (1%) | 45 (79%) | 1,543 (60%) | 132 (59%) | 57 (100%) | 2,556 (100%) | 223 (100%) |
| 南高 都會區 | 17 (21%) | 2,996 (67%) | 133 (51%) | 0 (0%) | 0 (0%) | 0 (0%) | 65 (79%) | 1,446 (33%) | 127 (49%) | 82 (100%) | 4,442 (100%) | 260 (100%) |
| 全國 | 186 (47%) | 18,263 (72%) | 1,538 (71%) | 24 (6%) | 2,109 (8%) | 102 (5%) | 182 (46%) | 5,101 (20%) | 542 (25%) | 392 (100%) | 25,473 (100%) | 2181 (100%) |



各類型推案金額規模分析



| | 大廈 (非套房) | 大廈 (套房) | 透天 | 全部 |
|--------|-------------|------------|----------|-----------|
| 5億以下 | 86(22%) | 15(4%) | 158(40%) | 259(66%) |
| 5~10億 | 53(14%) | 7(2%) | 19(5%) | 79(20%) |
| 10億以上 | 47(12%) | 2(1%) | 5(1%) | 54(14%) |
| 95Q2小計 | 186(47%) | 24(6%) | 182(46%) | 392(100%) |
| 95Q1小計 | 127(45%) | 27(10%) | 130(46%) | 284(100%) |



各區各類型推案戶數 95Q2與95Q1及94Q2之比較

| 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 |
| 95Q2 | 186 | 24 | 182 | 392 | 18,263 | 2,109 | 5,101 | 25,473 | 1,538 | 102 | 542 | 2181 |
| 95Q1 | 127 | 27 | 130 | 284 | 11,604 | 4,366 | 3,335 | 19,305 | 846 | 242 | 381 | 1,469 |
| 94Q2 | 135 | 26 | 152 | 313 | 12,725 | 4,788 | 4,884 | 22,397 | 1,067 | 217 | 485 | 1,770 |
| 較上季 變動率 | 46% | -11% | 40% | 38% | 57% | -52% | 53% | 32% | 82% | -58% | 42% | 48% |
| 較去年同 季變動率 | 38% | -8% | 20% | 25% | 44% | -56% | 4% | 14% | 44% | -53% | 12% | 23% |



各地區產品定位說明

95年第2季 一個案特性



| | 個案數 | 總可銷戶 | 總可銷額(億) | 大廈推案率 | 套房推案率 | 透天推案率 | 預售推案率(%) |
|-------|-----|--------|---------|-------|-------|-------|----------|
| 台北市 | 87 | 3,996 | 538 | 83% | 16% | 1% | 91% |
| 台北縣 | 90 | 9,836 | 810 | 87% | 1% | 12% | 75% |
| 桃竹地區 | 76 | 4,643 | 350 | 47% | 1% | 52% | 33% |
| 台中都會區 | 57 | 2,556 | 223 | 40% | 1% | 59% | 91% |
| 南高都會區 | 82 | 4,442 | 260 | 51% | 0% | 49% | 19% |
| 全國 | 392 | 25,473 | 2181 | 71% | 5% | 25% | 67% |



各地區產品定位說明

95年第2季—產品規劃與熱門推案地區



| | 主力坪數(坪) | 主力總價(萬) | 主力單價(萬) | 熱門推案地區 |
|-------|---------|---------|---------|----------------|
| 台北市 | 45 | 1,664 | 41 | 大安區、中山區 士林區 |
| 台北縣 | 50 | 815 | 18 | 板橋市、新莊市 林口鄉 |
| 桃竹地區 | 65 | 776 | 13 | 桃園市 |
| 台中都會區 | 67 | 800 | 14 | 南屯區、西屯區 潭子鄉 |
| 南高都會區 | 66 | 713 | 12 | 鼓山區、左營區 鳳山市 |
| 全國 | 58 | 831 | 15 | -- |



各地區價量概況



| | 推案戶數 (戶) | 可能成交價 (萬元) | 議價空間率 (%) | 30天銷售率 (%) |
|-------|-------------|---------------|--------------|---------------|
| 台北市 | 3,996 | 39.12 | 8.07 | 32.82 |
| 台北縣 | 9,836 | 17.47 | 8.39 | 11.68 |
| 桃竹地區 | 4,643 | 12.1 | 7.35 | 10.93 |
| 台中都會區 | 2,556 | 12.23 | 10.99 | 14.95 |
| 南高都會區 | 4,442 | 9.89 | 12.12 | 8.62 |
| 全國 | 25,473 | 16.96 | 9.06 | 14.82 |



國泰地產集團



(標準)可能成交(單)價趨勢圖

基期：民國九十年

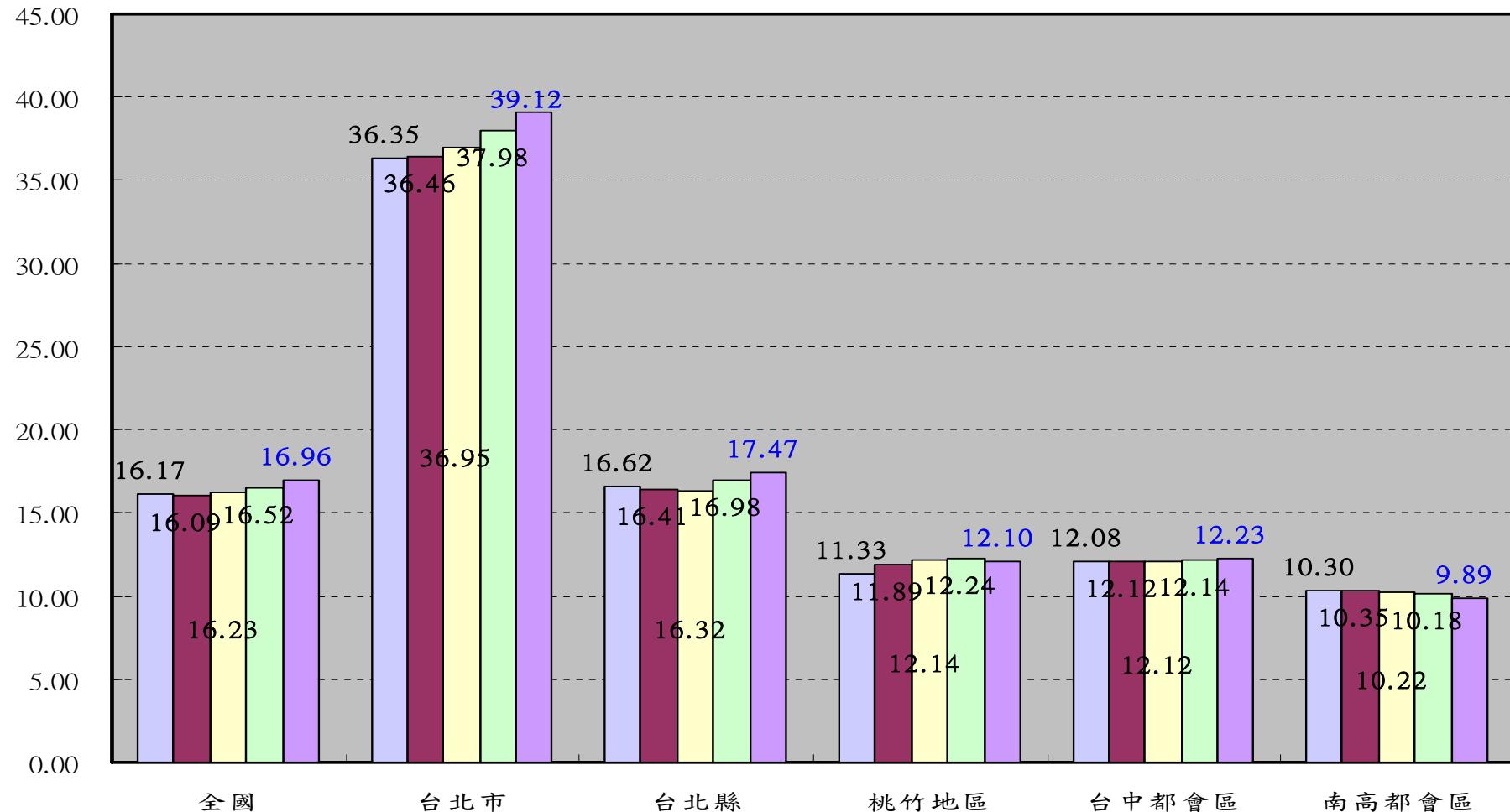
■ 94Q2

■ 94Q3

■ 94Q4

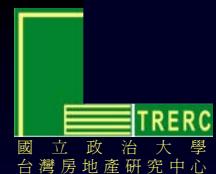
■ 95Q1

■ 95Q2



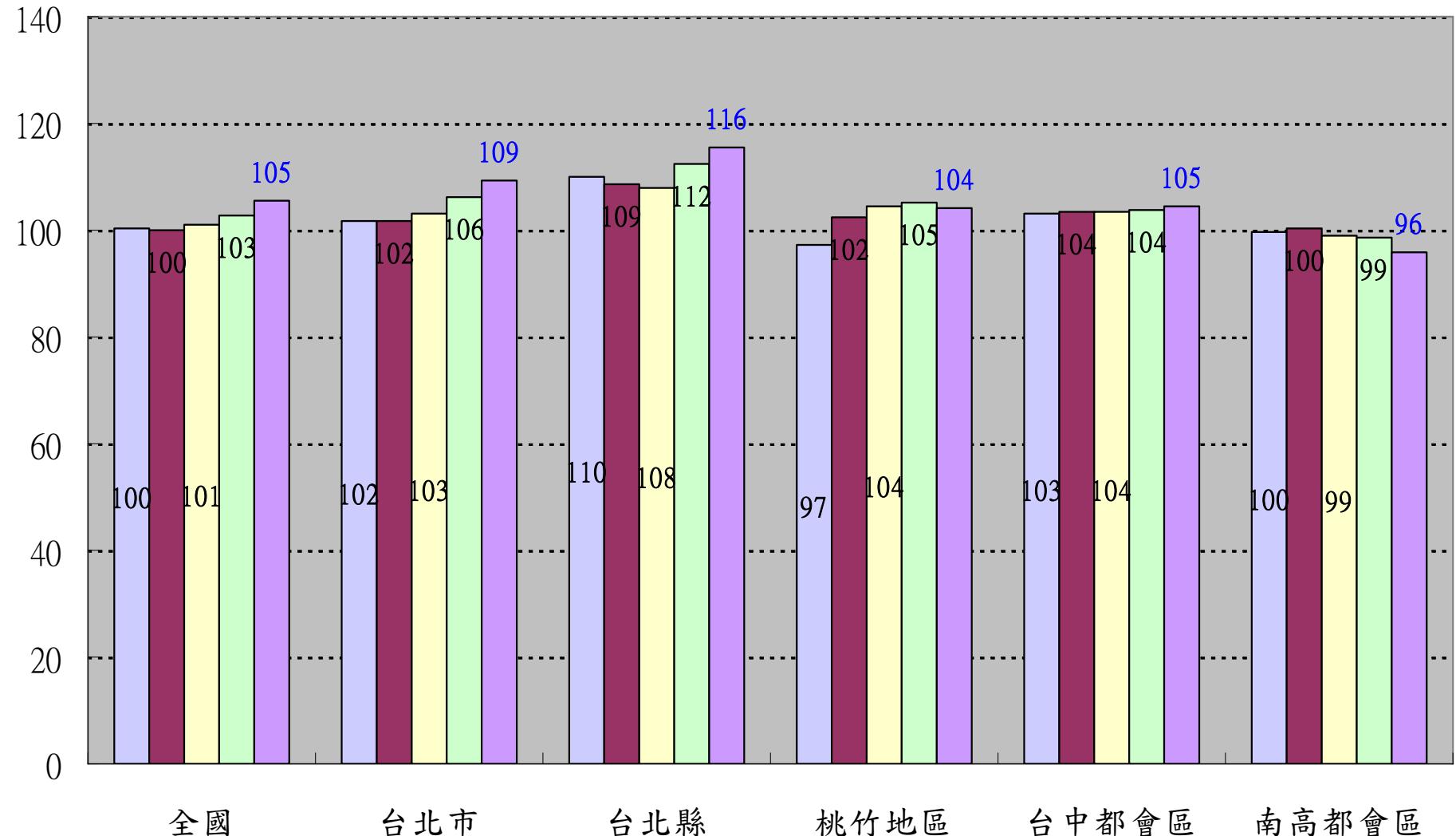


房價（可能成交價）指數圖



基期民國90年=100

■ 94Q2 ■ 94Q3 ■ 94Q4 ■ 95Q1 ■ 95Q2

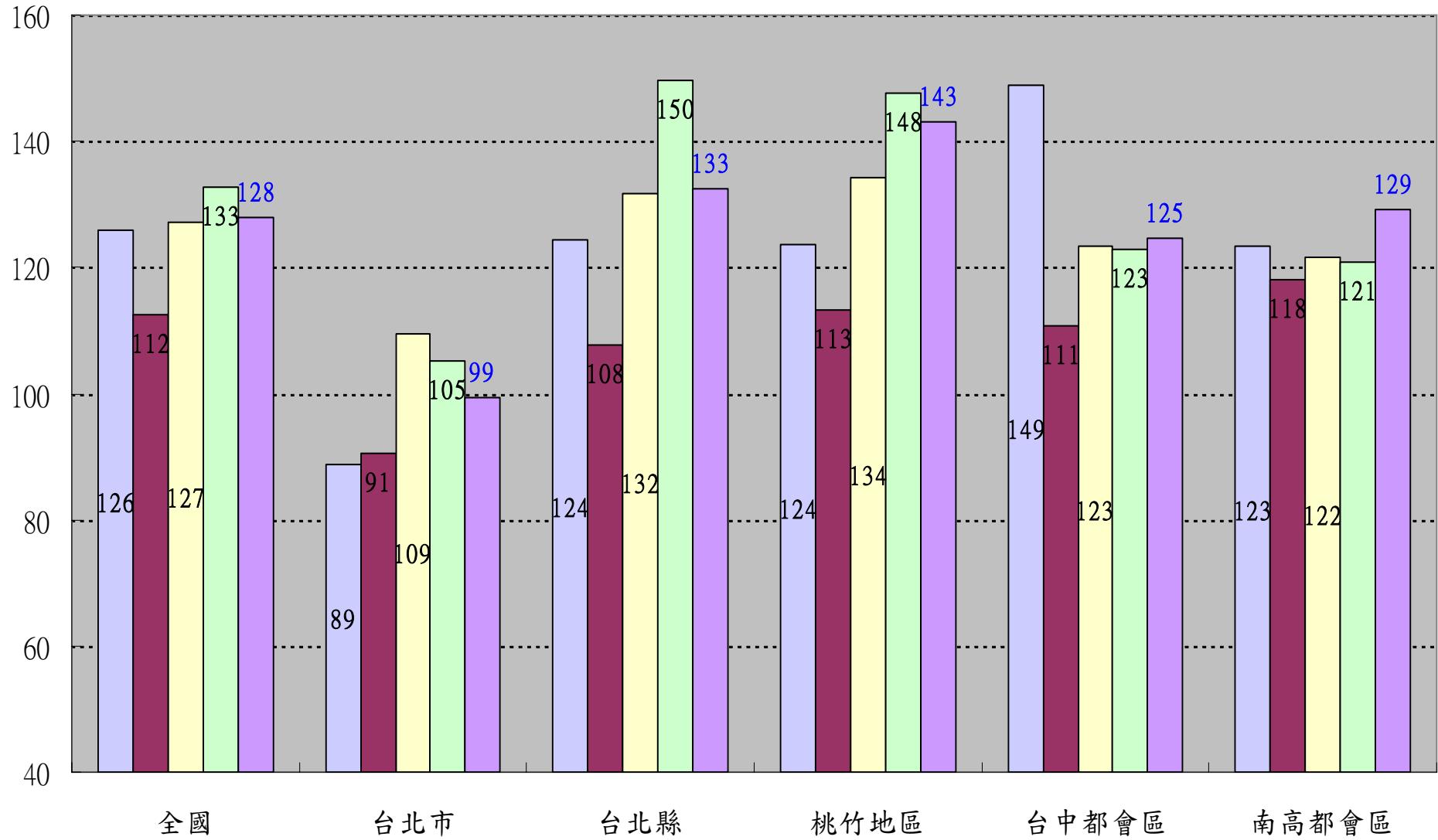




議價空間率指數圖

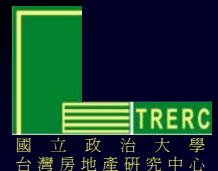
基期民國90年=100

■ 94Q2 ■ 94Q3 ■ 94Q4 ■ 95Q1 ■ 95Q2



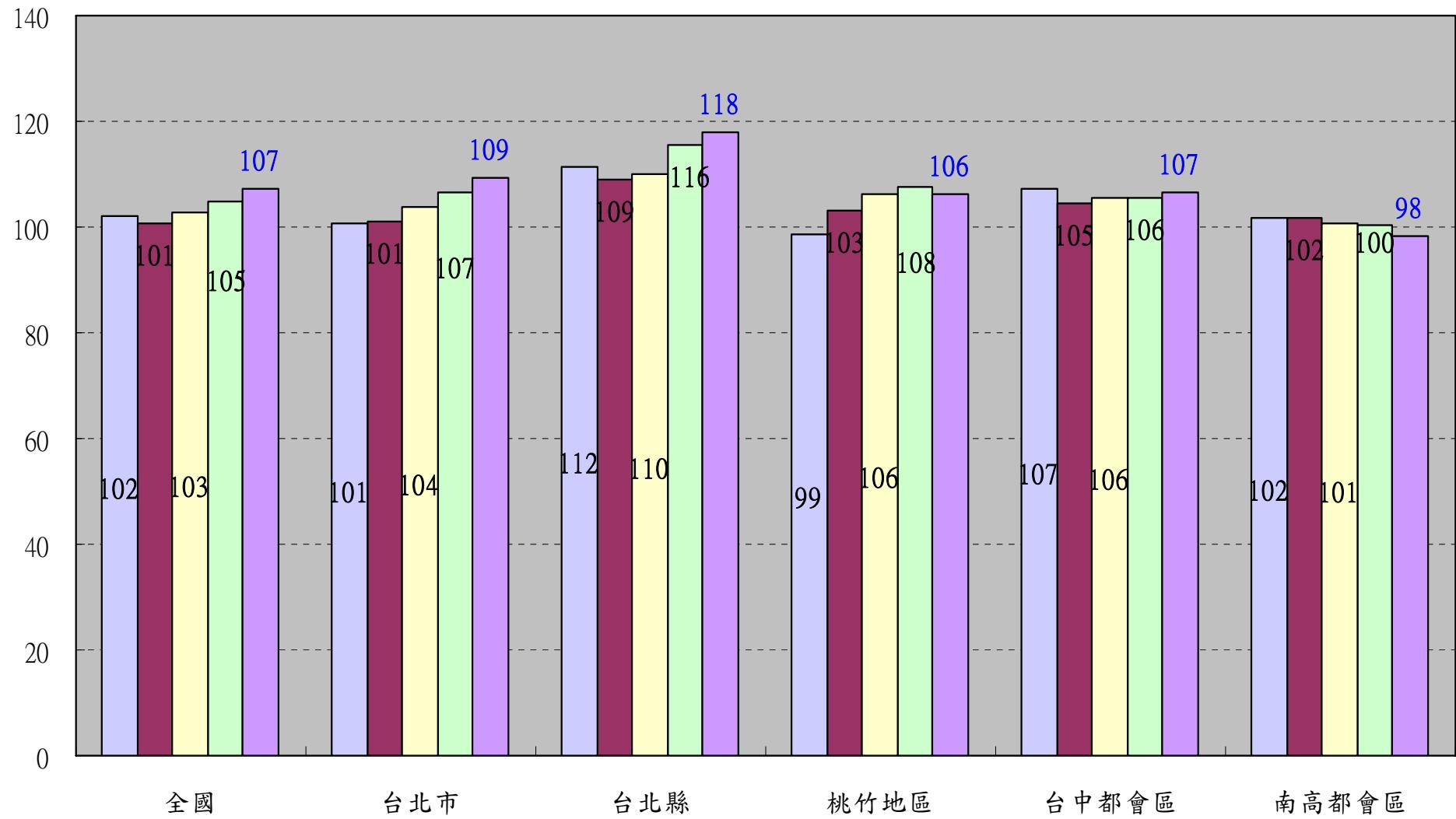


國泰開價指數趨勢圖



基期民國90年=100

■ 94Q2 ■ 94Q3 ■ 94Q4 ■ 95Q1 ■ 95Q2

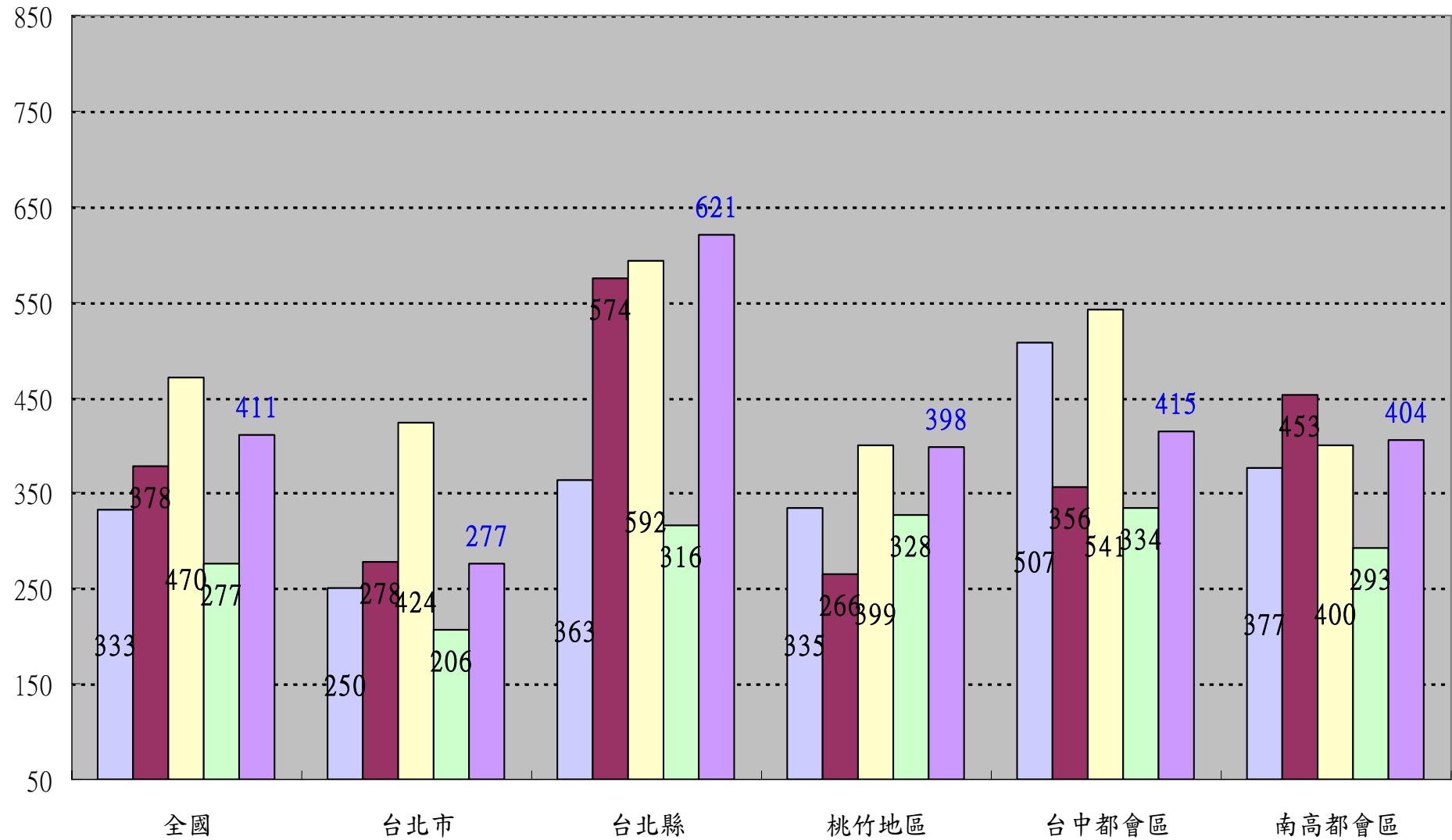




推案量指數圖

基期民國90年=100

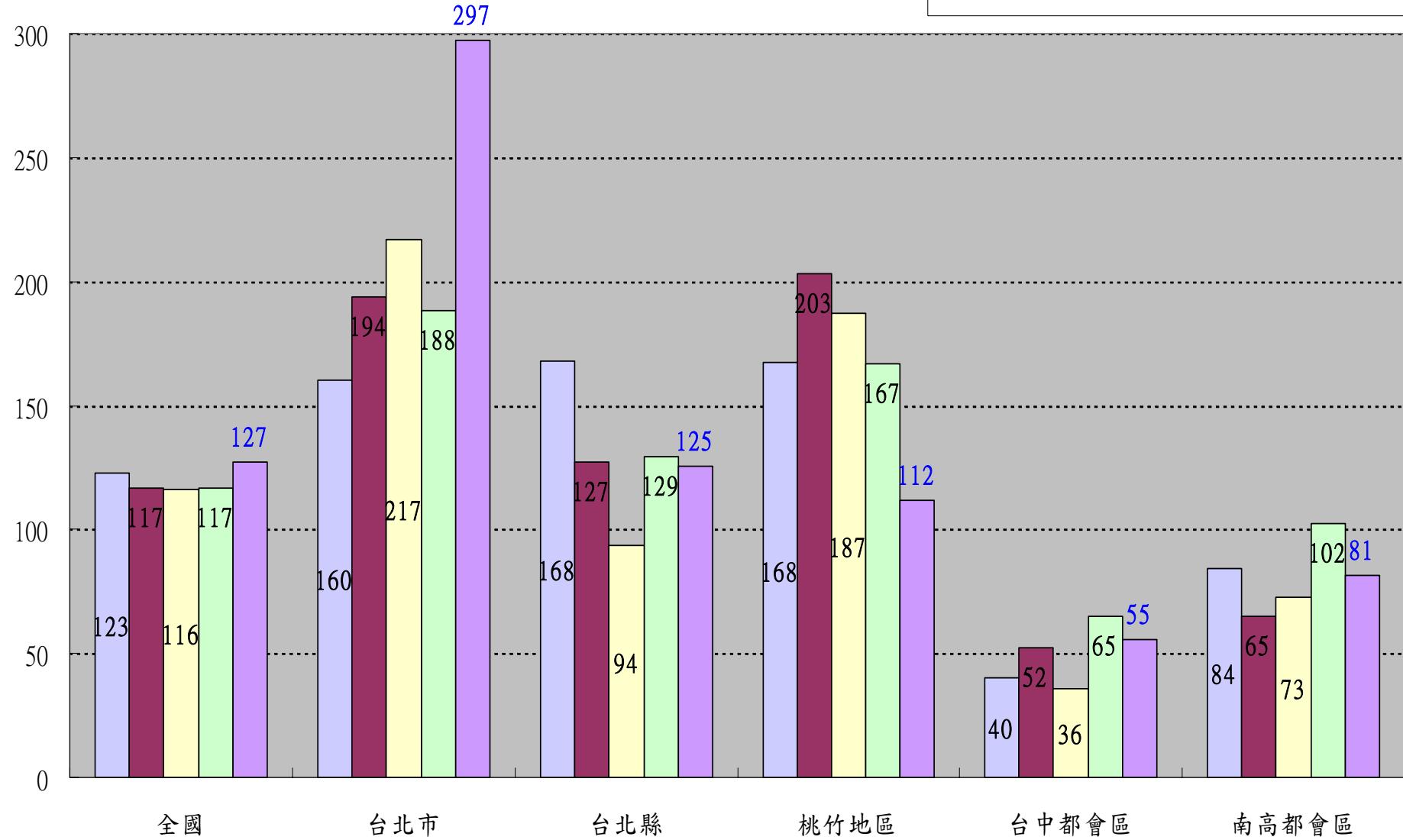
■ 94Q2 ■ 94Q3 ■ 94Q4 ■ 95Q1 ■ 95Q2



30天銷售率指數圖

基期民國90年=100

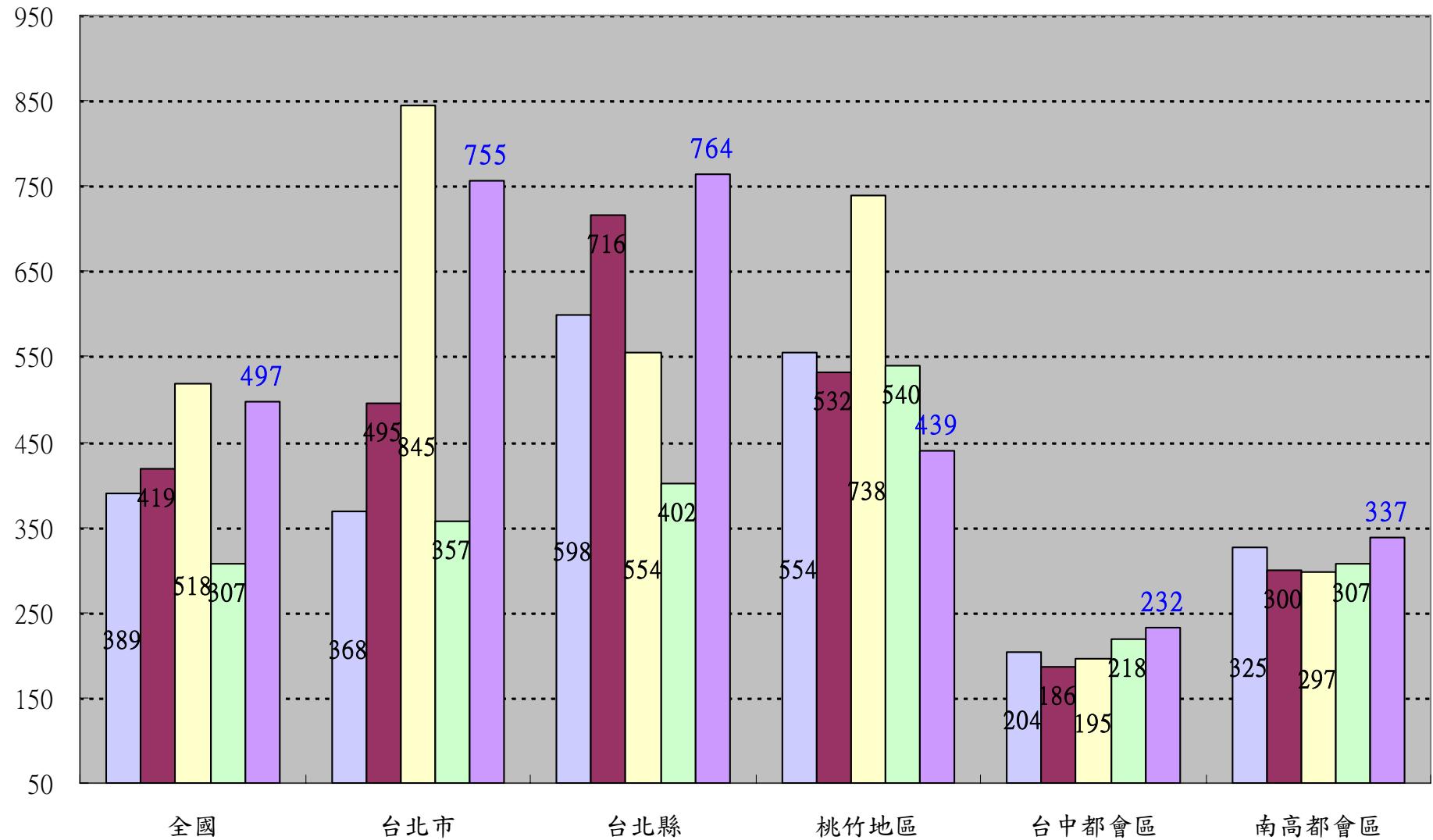
■ 94Q2 ■ 94Q3 ■ 94Q4 ■ 95Q1 ■ 95Q2



30天成交量指數圖

基期民國90年=100

■ 94Q2 ■ 94Q3 □ 94Q4 □ 95Q1 □ 95Q2





綜合評估—全國

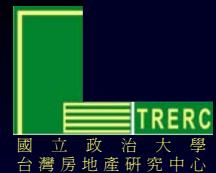


| 全國 | 指數 | 水準值 | 相較上一季 | 相較去年同季 |
|--------|--------|-----------|-------------|-------------|
| 可能成交價格 | 105.37 | 16.96萬元/坪 | 1.74% (++) | 4.79% (+++) |
| 議價空間 | 127.97 | 9.06% | -3.59% (-) | 1.62% (△) |
| 開價 | 102.79 | 17.51萬元/坪 | 1.42% (++) | 4.97% (+++) |
| 推案量 | 410.84 | 2,181億元 | 48.43% (++) | 23.26% (△) |
| 30天銷售率 | 127.28 | 14.82% | -1.02% (△) | 3.16% (△) |
| 30天成交量 | 496.82 | -- | 46.91% (+) | 27.16% (△) |

國泰全國房地產指數，相較上一季呈現價漲量增，相較去年同季呈現價漲量穩。新推個案市場回復到前幾季持續復甦的結構，特別是成交量的明顯增加，顯示市場整體供需仍相對穩定，且在上季價格獲得支撐的前提下，建商重新採取的擴大經營的策略，並且獲得市場相當正面的回應。



綜合評估—北市

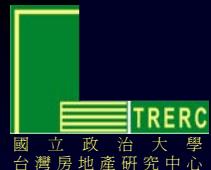


| 台北市 | 指數 | 水準值 | 相較上一季 | 相較去年同季 |
|--------|--------|------------|-------------|-------------|
| 可能成交價格 | 109.29 | 39.12 萬元/坪 | 1.64% (++) | 7.90% (+++) |
| 議價空間 | 99.30 | 8.07% | -5.62% (-) | 11.93% (△) |
| 開價 | 109.24 | 42.27 萬元/坪 | 1.19% (+) | 8.79% (+++) |
| 推案量 | 276.54 | 538 億元 | 34.22% (△) | 10.59% (△) |
| 30天銷售率 | 297.34 | 32.82% | 57.74% (++) | 85.73% (++) |
| 30天成交量 | 755.38 | -- | 111.72% (+) | 105.39% (△) |

國泰台北市房地產指數，相較上一季呈現價漲量增，相較去年同季呈現價漲量穩。新推個案市場明顯處於復甦結構，特別是成交量回復去年水準，以及價格與銷售率指數的明顯增加，顯示台北市市場復甦結構仍持續發展，供需之間亦屬穩定健全結構。



綜合評估—北縣

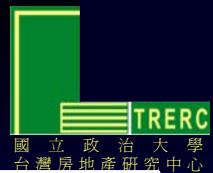


| 台北縣 | 指數 | 水準值 | 相較上一季 | 相較去年同季 |
|--------|--------|------------|-------------|--------------|
| 可能成交價格 | 115.55 | 17.47 萬元/坪 | 1.94% (++) | 4.01% (++) |
| 議價空間 | 132.52 | 8.39% | -11.40% (-) | 6.58% (△) |
| 開價 | 117.78 | 18.94 萬元/坪 | 0.93% (+) | 4.46% (++) |
| 推案量 | 621.01 | 810 億元 | 96.32% (++) | 71.02% (++) |
| 30天銷售率 | 125.38 | 11.68% | -3.10% (△) | -25.32% (--) |
| 30天成交量 | 763.96 | -- | 90.22% (++) | 27.71% (△) |

國泰台北縣房地產指數，相較上一季呈現價漲量增，相較去年同季呈現價漲量穩。成交量的回穩將有助後市的穩定發展，但本季銷售率未能獲得改善則是持續的隱憂，推案過多問題在短期仍難以解決，需要長期逐步調整來因應，以維持市場的穩定發展。



綜合評估—桃竹地區



| 桃竹地區 | 指數 | 水準值 | 相較上一季 | 相較去年同季 |
|--------|--------|------------|--------------|--------------|
| 可能成交價格 | 104.03 | 12.10 萬元/坪 | -3.50% (--- | 6.25% (+++) |
| 議價空間 | 142.95 | 7.35% | -3.22% (△) | 15.56% (+) |
| 開價 | 106.22 | 12.99 萬元/坪 | -3.73% (--) | 7.28% (+++) |
| 推案量 | 398.09 | 350 億元 | 21.44% (△) | 18.89% (△) |
| 30天銷售率 | 111.67 | 10.93% | -38.74% (--- | -33.04% (--) |
| 30天成交量 | 438.71 | -- | -25.61% (--) | -20.40% (-) |

國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季呈現價跌量縮，相較去年同季則呈現價漲量縮的格局。新推個案市場呈現明顯的衰退狀態，價格與銷售率的同步下滑是最主要的表象，此現象則導因於過去兩年大量推案的存貨壓力。



綜合評估—台中都會區

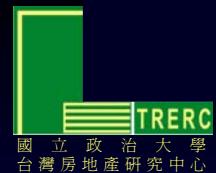


| 台中都會區 | 指數 | 水準值 | 相較上一季 | 相較去年同季 |
|--------|--------|------------|--------------|--------------|
| 可能成交價格 | 104.54 | 12.23 萬元/坪 | 2.92% (+) | 0.26% (△) |
| 議價空間 | 124.69 | 10.99% | 1.58% (△) | -16.25% (--) |
| 開價 | 106.62 | 13.57 萬元/坪 | 3.10% (+) | -1.62% (△) |
| 推案量 | 415.30 | 223 億元 | 24.37% (+) | -18.16% (-) |
| 30天銷售率 | 55.50 | 14.95% | -35.52% (--- | 34.97% (++) |
| 30天成交量 | 231.68 | -- | -19.8% (--) | 10.46% (△) |

國泰台中都會區房地產指數，相較上一季價漲量縮，相較去年同季則呈現價量俱穩。新推個案市場，在價格微幅上漲，卻因銷售率惡化，造成市場規模縮減，顯示需求規模未能同步擴大，後續推案較適宜採取保守策略。



綜合評估—南高都會區



| 南高都會區 | 指數 | 水準值 | 相較上一季 | 相較去年同季 |
|--------|--------|-----------|--------------|-------------|
| 可能成交價格 | 95.72 | 9.89萬元/坪 | -2.34% (--) | -4.98% (--) |
| 議價空間 | 129.21 | 12.12% | 6.9% (+) | 4.79% (△) |
| 開價 | 98.14 | 11.09萬元/坪 | -1.59% (-) | -4.46% (--) |
| 推案量 | 404.47 | 260億元 | 38.06% (+) | 7.28% (△) |
| 30天銷售率 | 81.47 | 8.62% | -20.36% (--) | -3.43% (△) |
| 30天成交量 | 337.18 | .. | 9.94% (△) | 3.60% (△) |

國泰南高都會區房地產指數，相較上一季與去年同季均呈現**價跌量穩結構**。新推個案市場的表現偏向衰退，特別是價格的下修仍無法讓銷售率提升，顯示市場仍存在相當的觀望氣氛，後續經營亦較適合保守策略。



各地區市場表現相較上一季綜合分數

| | 可能成 交價格 指數 | 議價空 間指數 | 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 | 2 | 1 | 2 | 2 | 0 | 1 | 8 |
| 台北市 | 2 | 1 | 1 | 0 | 2 | 1 | 7 |
| 台北縣 | 2 | 1 | 1 | 2 | 0 | 2 | 8 |
| 桃竹地區 | -3 | 0 | -2 | 0 | -3 | -2 | -10 |
| 台中都會區 | 1 | 0 | 1 | 1 | -3 | -2 | -2 |
| 南高都會區 | -2 | -1 | -1 | 1 | -2 | 0 | -5 |

本季國泰房地產指標對上一季之全國綜合表現分數為8分，除銷售率外，各項指標均有正面表現。就地區別而言，本季南北差異非常明顯，台北縣分數8分為最高，台北市7分，桃竹地區-10分最低，台中都會區為-2分，南高都會區則為-5分。

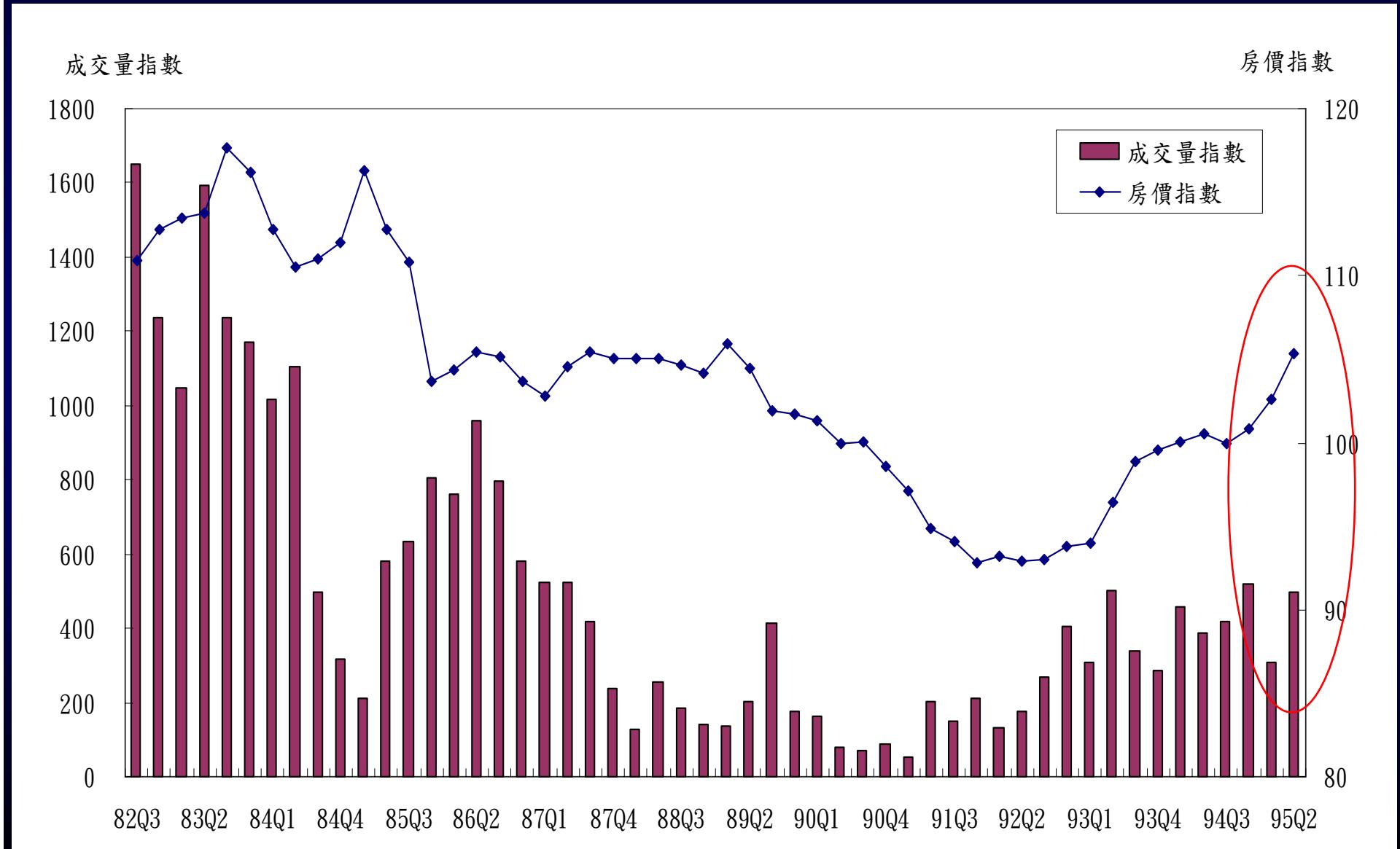


各地區市場表現相較去年同季綜合分數

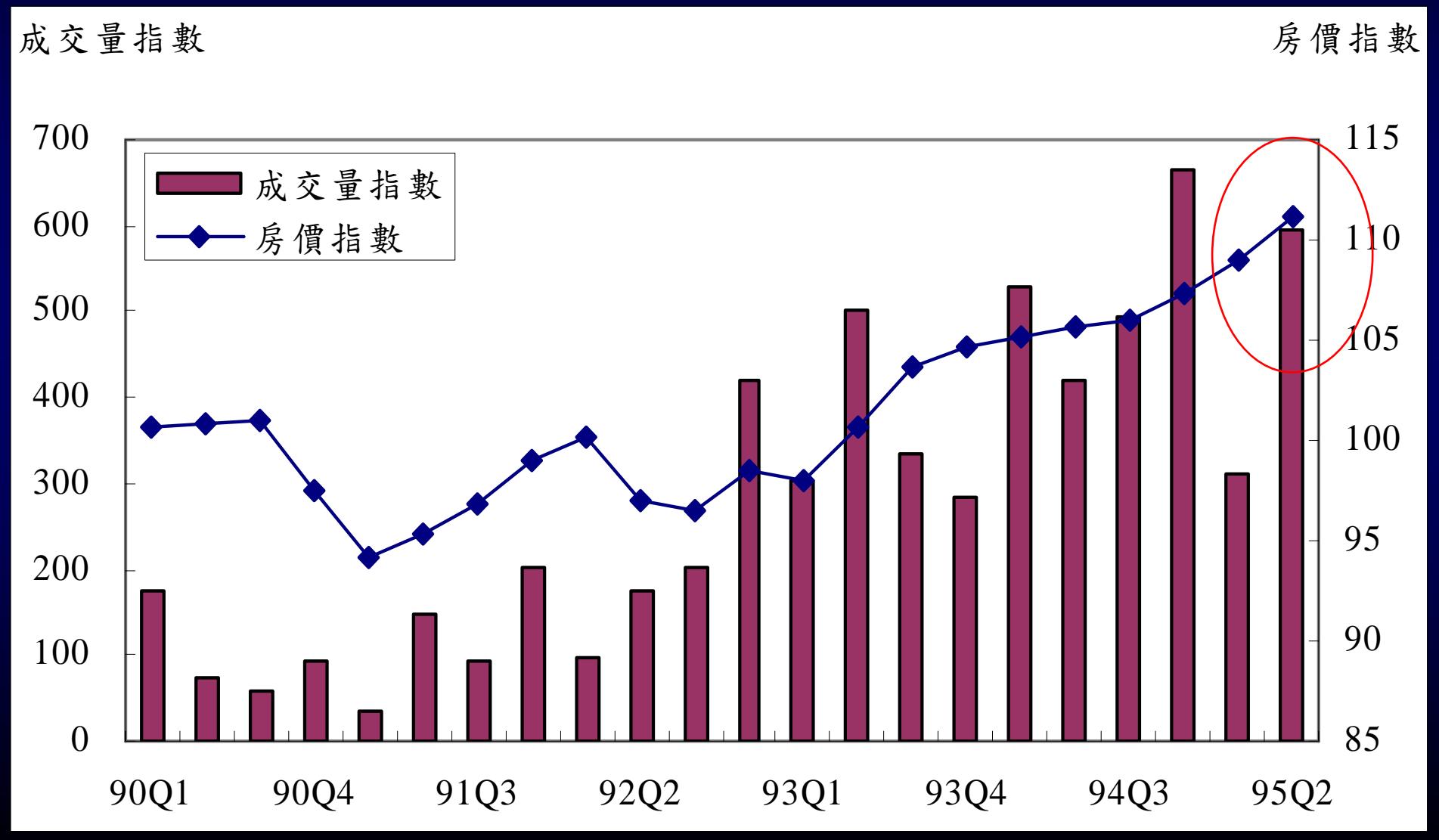
| | 可能成 交價格 指數 | 議價空 間指數 | 開價 指數 | 推案量 指數 | 銷售率 指數 | 成交量 指數 | 綜合 分數 |
|-------|------------------|------------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|
| 全國 | 3 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 6 |
| 台北市 | 3 | 0 | 3 | 0 | 2 | 0 | 8 |
| 台北縣 | 2 | 0 | 2 | 2 | -2 | 0 | 4 |
| 桃竹地區 | 3 | -1 | 3 | 0 | -2 | -1 | 2 |
| 台中都會區 | 0 | 2 | 0 | -1 | 2 | 0 | 3 |
| 南高都會區 | -2 | 0 | -2 | 0 | 0 | 0 | -4 |

對去年同季的綜合表現分數觀察，除南高都會區外，其餘地區整體表現均優於去年同季，且北部的復甦現象優於南部，顯示在長期結構下，中南部地區的發展困境仍舊高於北部。

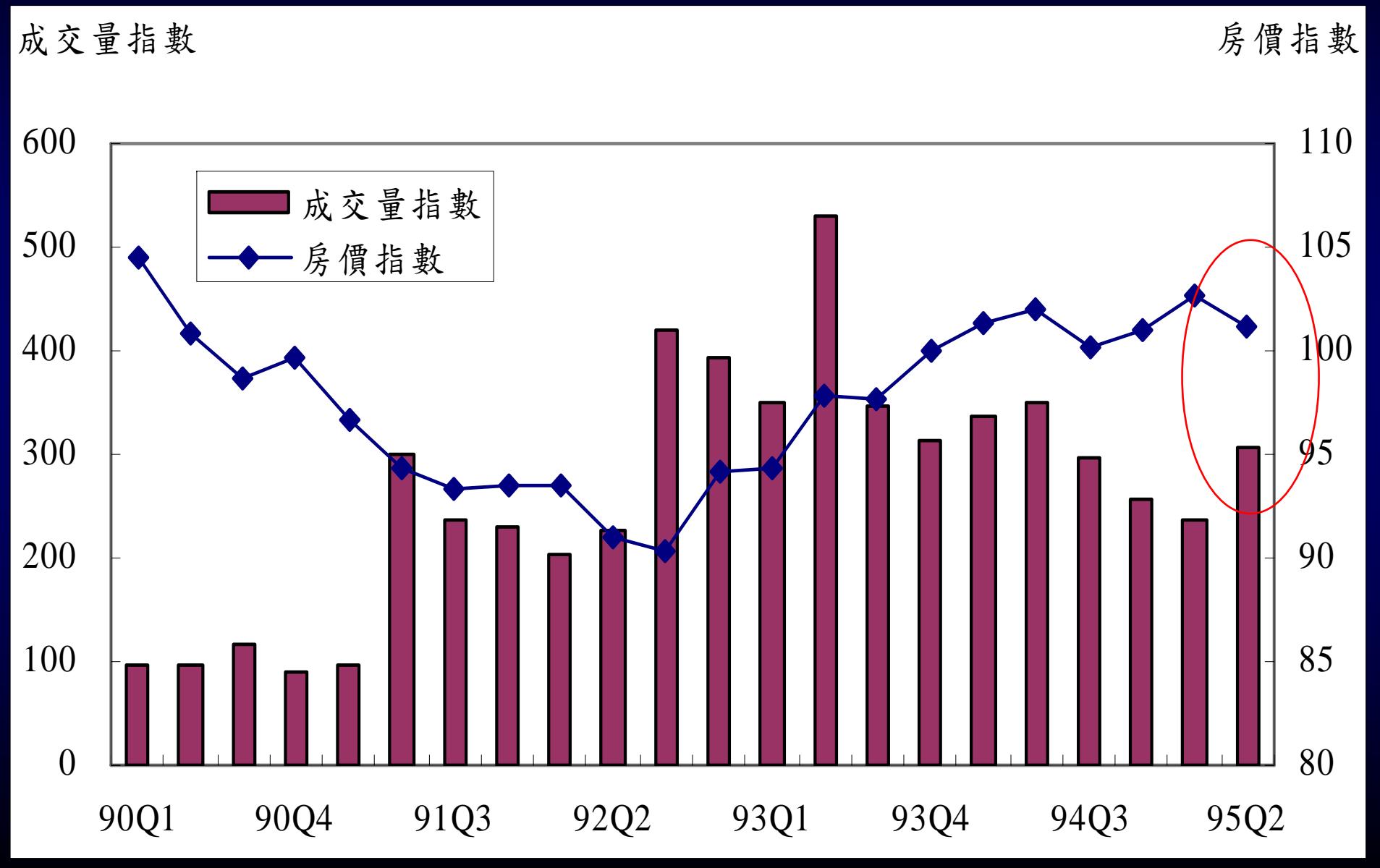
全國價量指數趨勢圖



全國大廈套房價量指數趨勢圖



全國透天價量指數趨勢圖



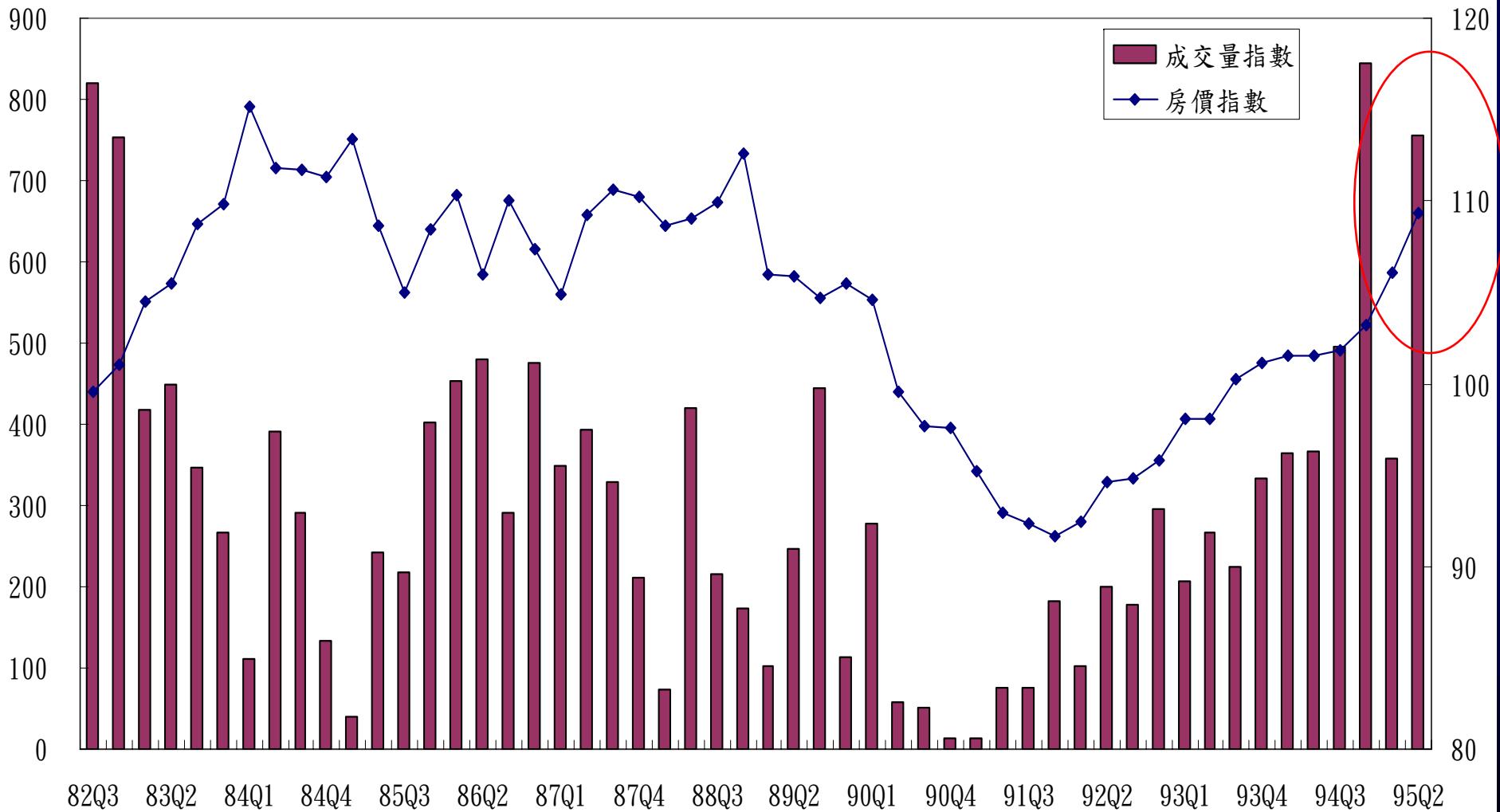


台北市價量指數趨勢圖



成交量指數

房價指數



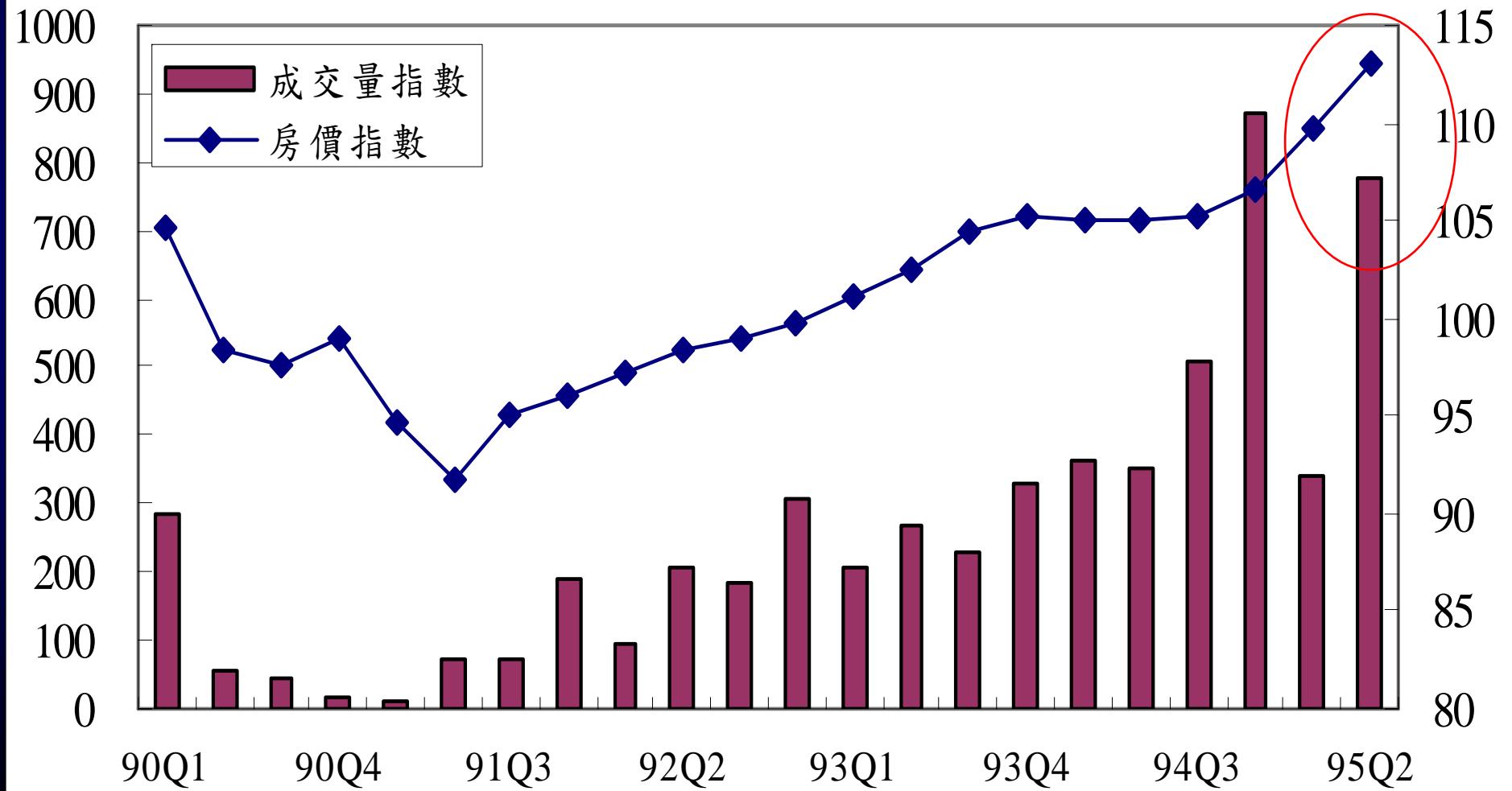


台北市大廈套房價量指數趨勢圖



成交量指數

房價指數



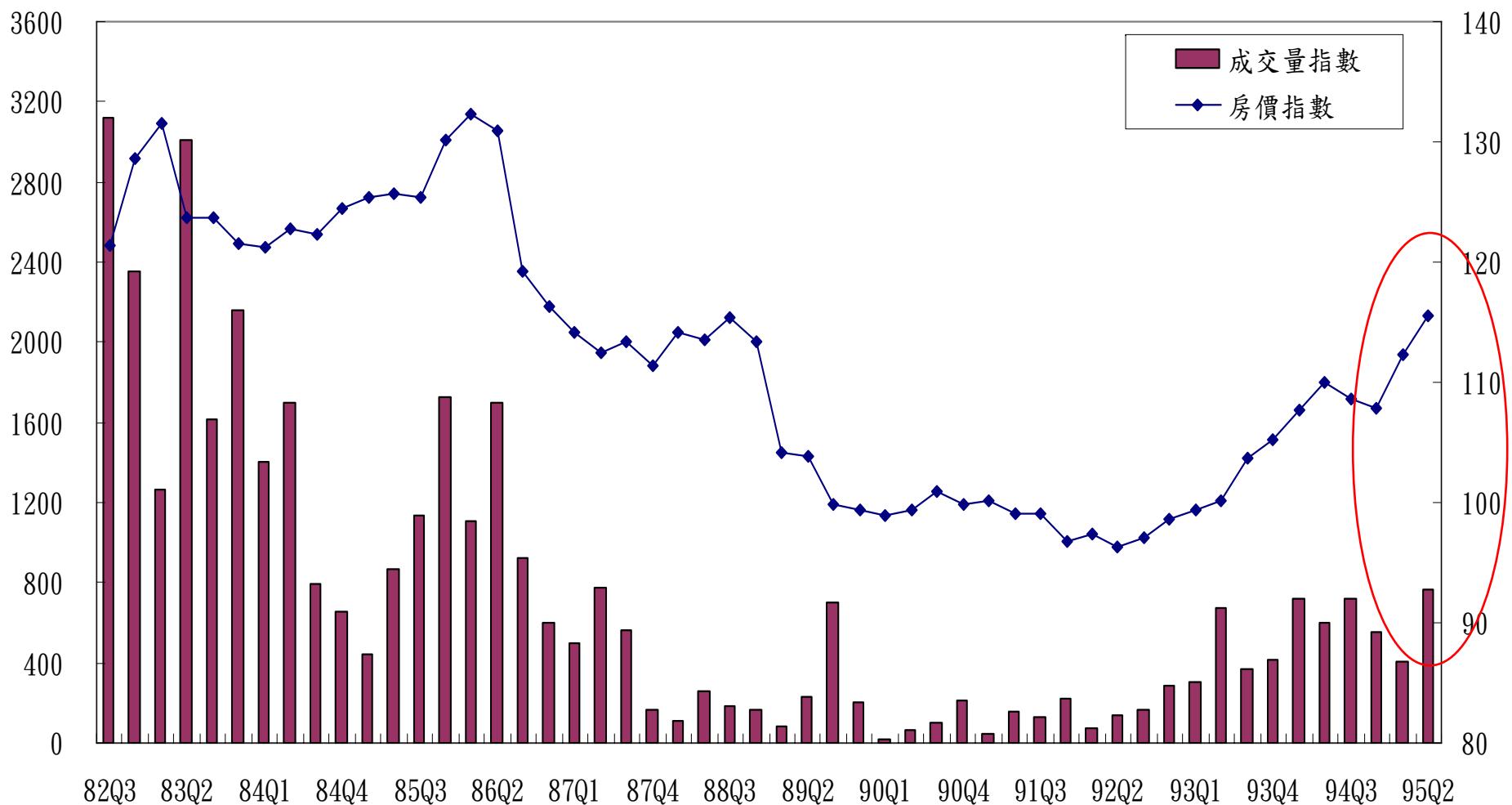


台北縣價量指數趨勢圖



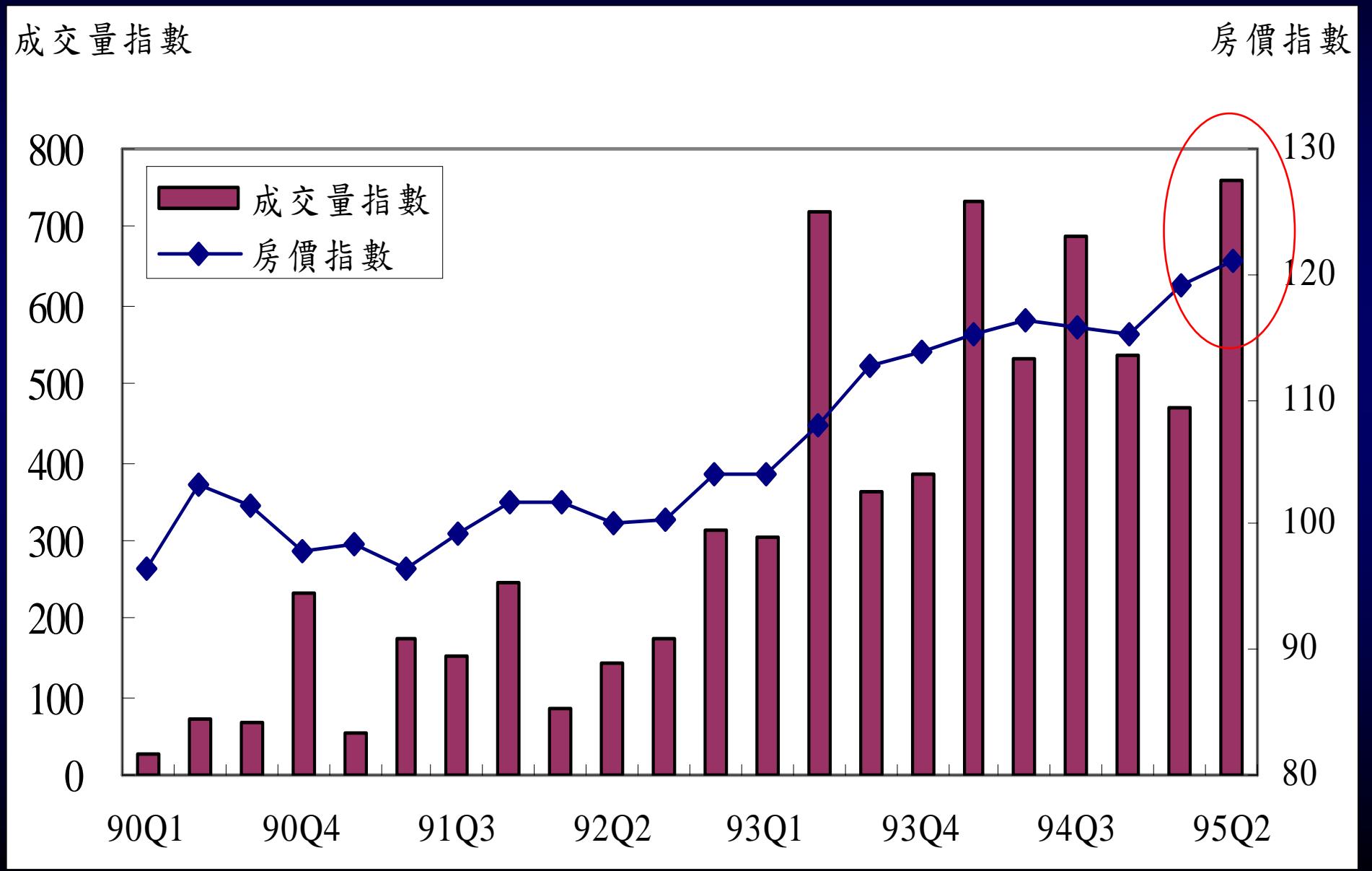
成交量指數

房價指數





台北縣大廈套房價量指數趨勢圖



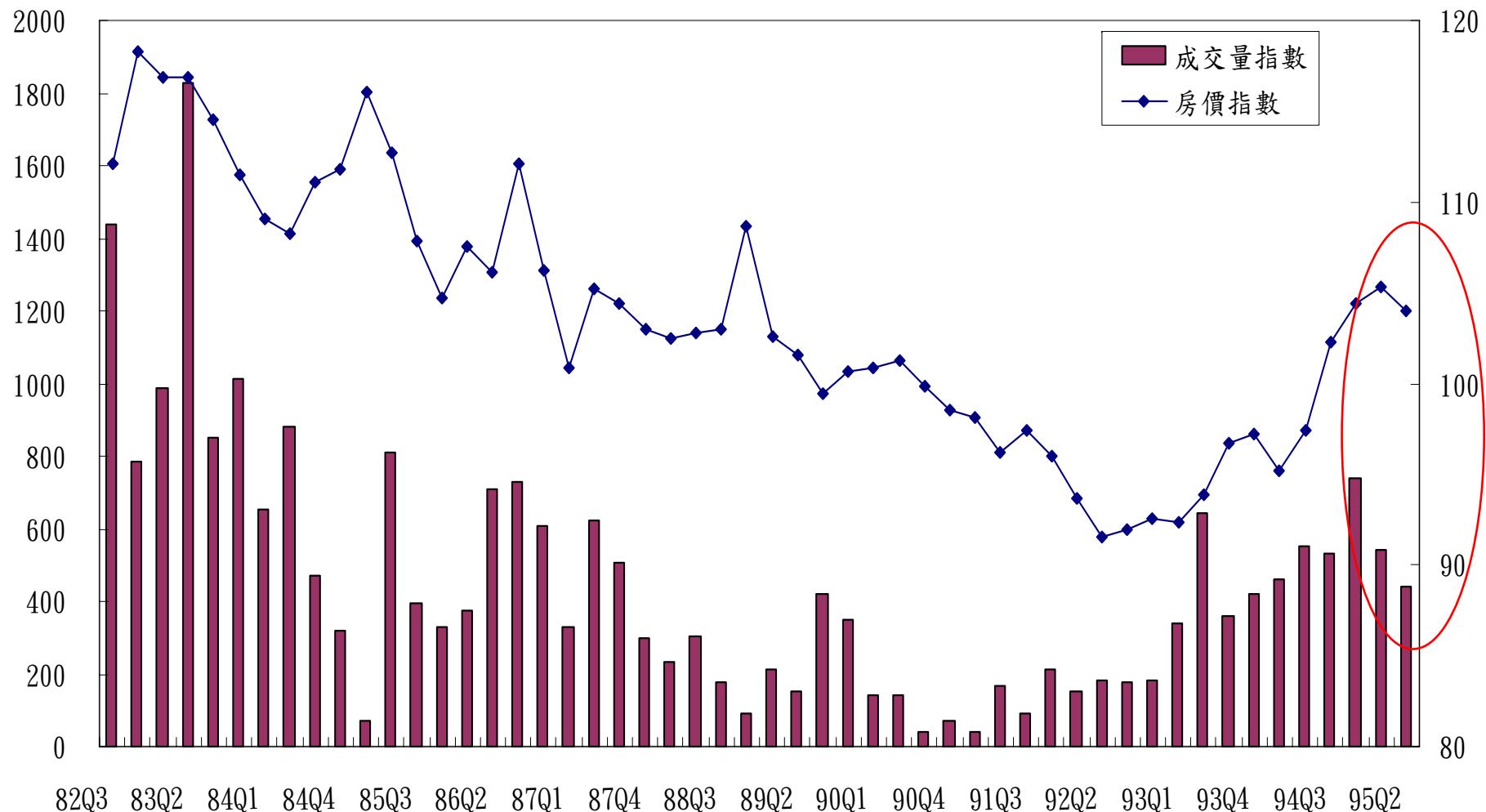


桃竹地區價量指數趨勢圖



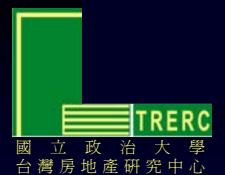
成交量指數

房價指數



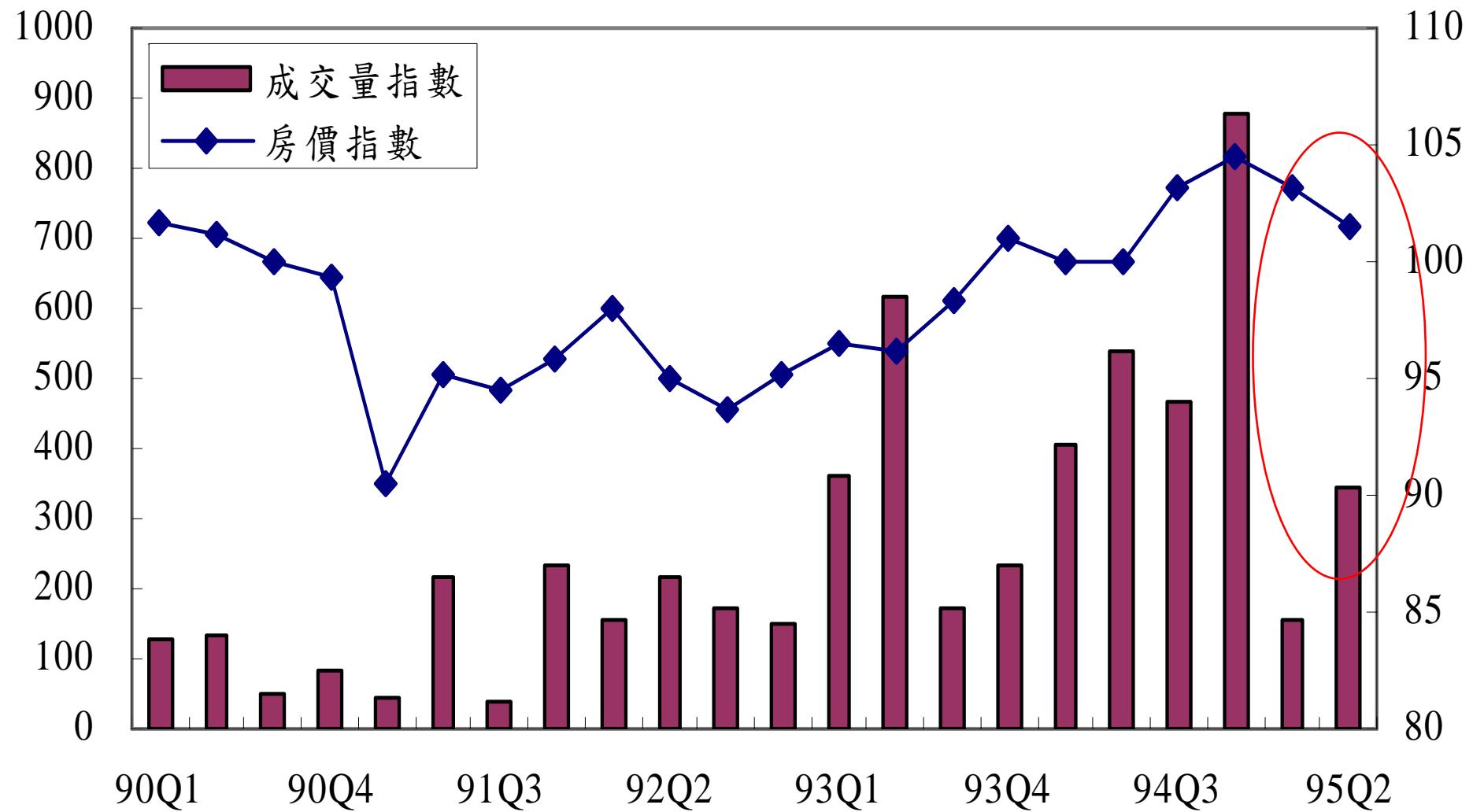


桃竹地區大廈套房價量指數趨勢圖



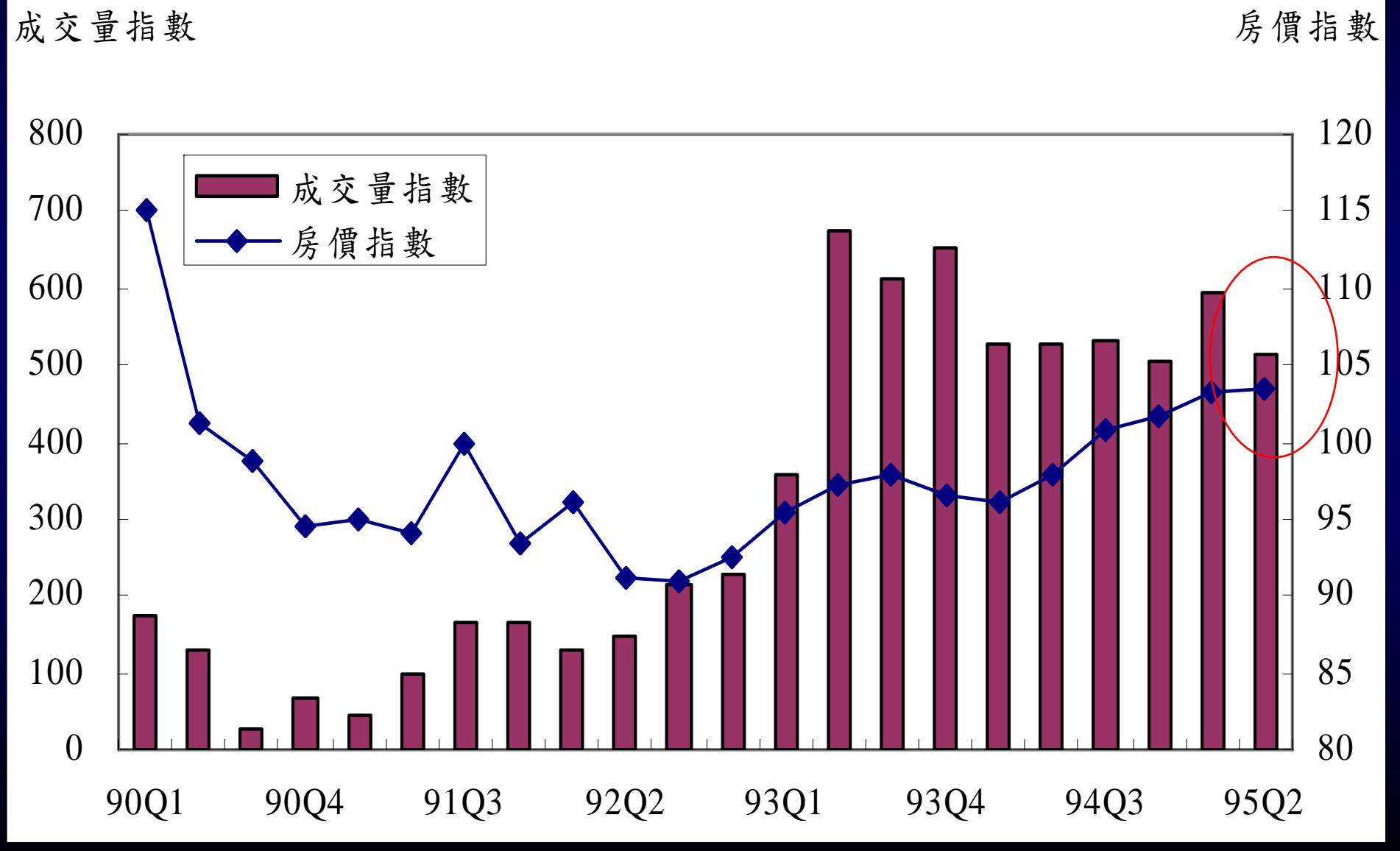
成交量指數

房價指數





桃竹地區透天價量指數趨勢圖

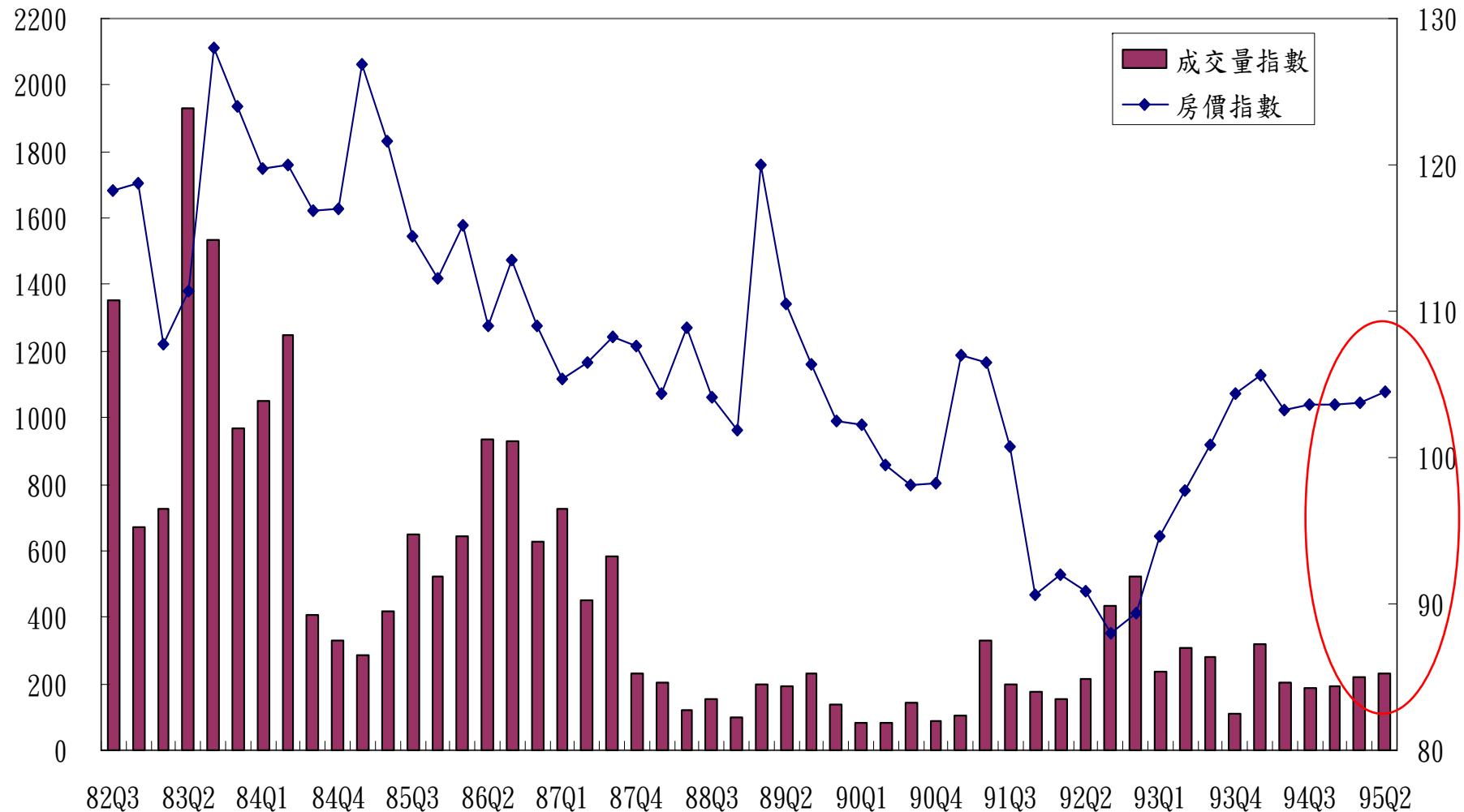




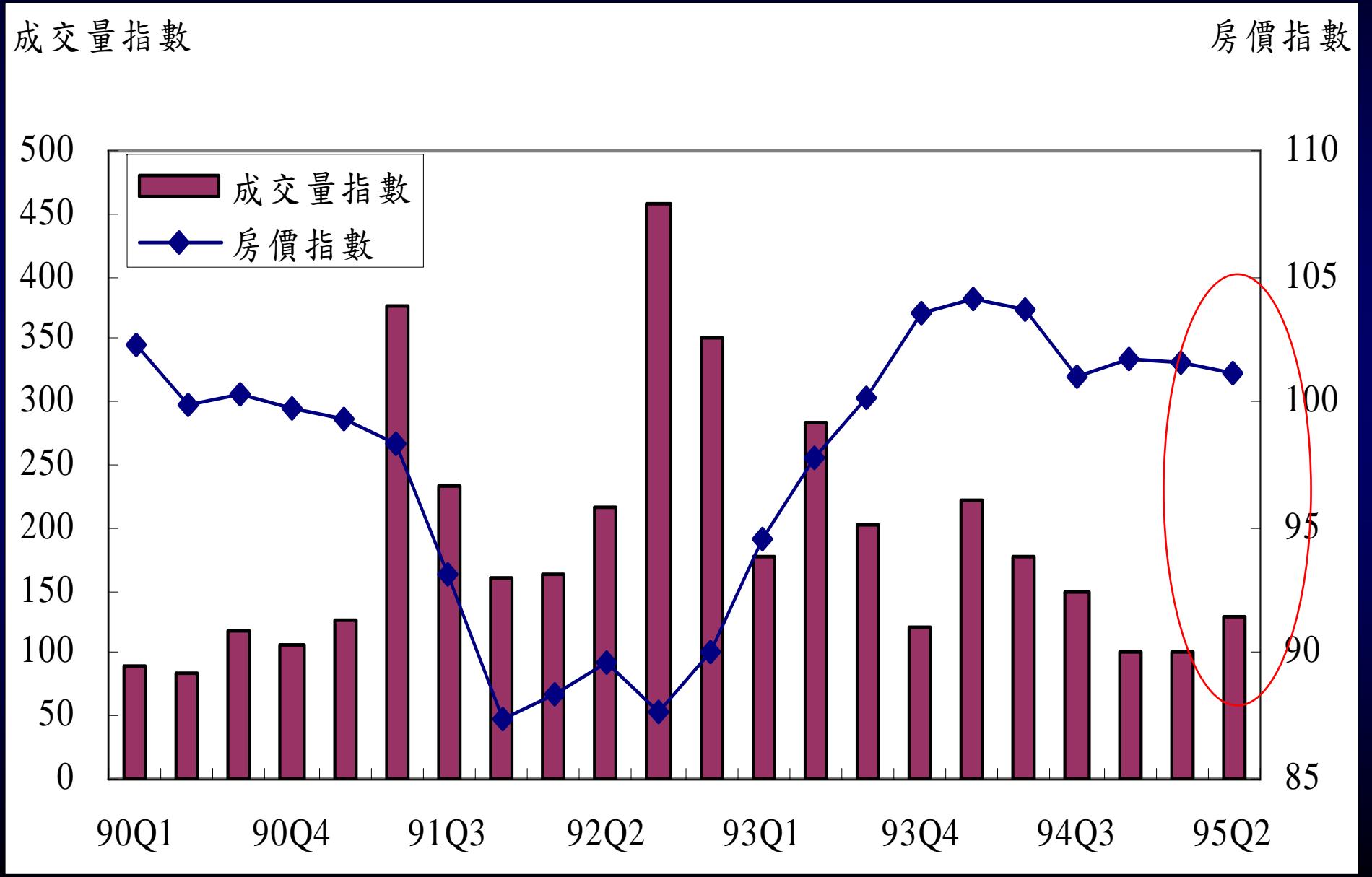
台中都會區價量指數趨勢圖

成交量指數

房價指數

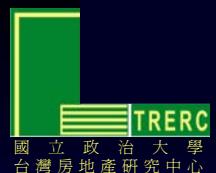


台中都會區透天價量指數趨勢圖



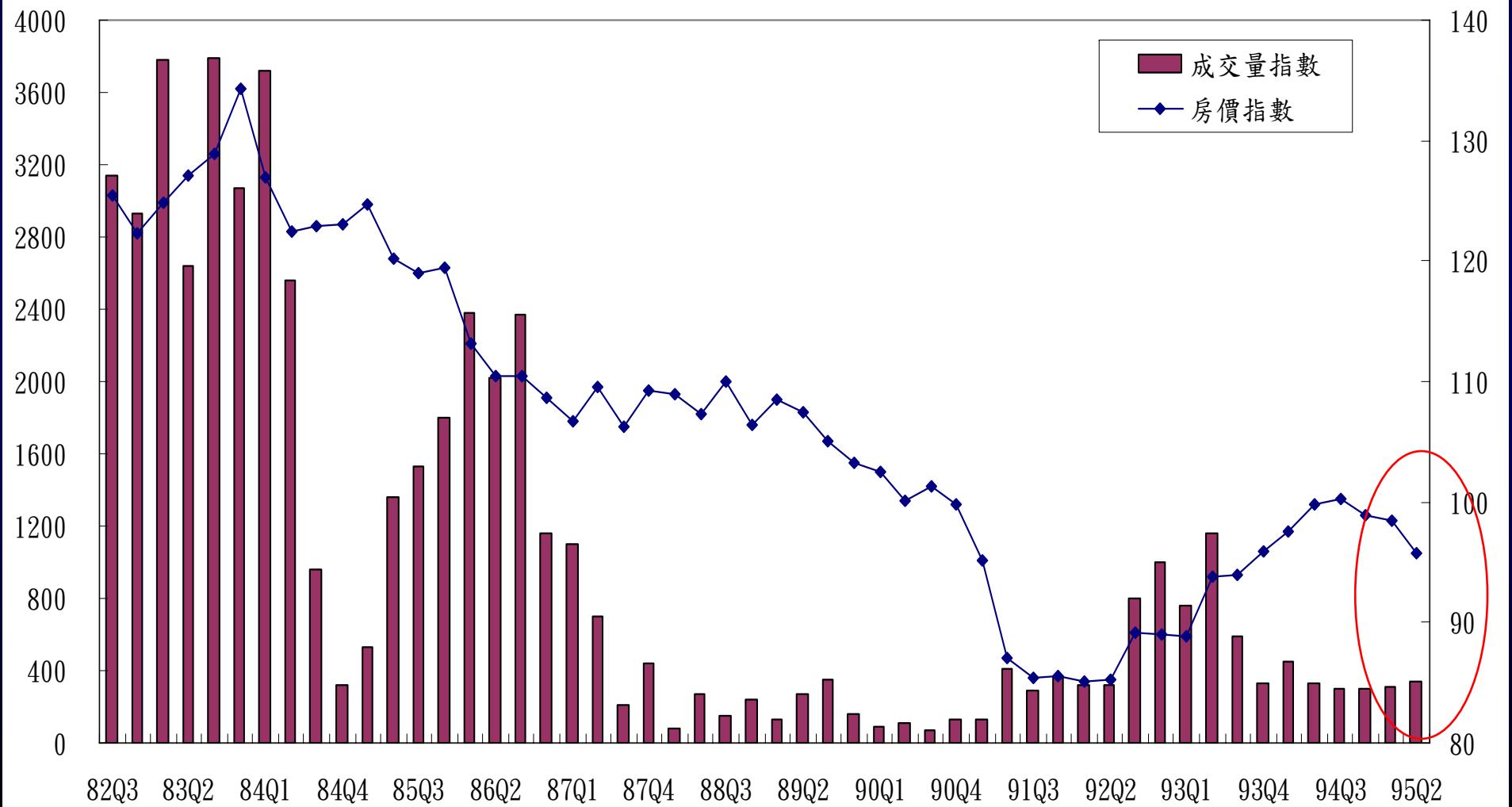


南高都會區價量指數趨勢圖

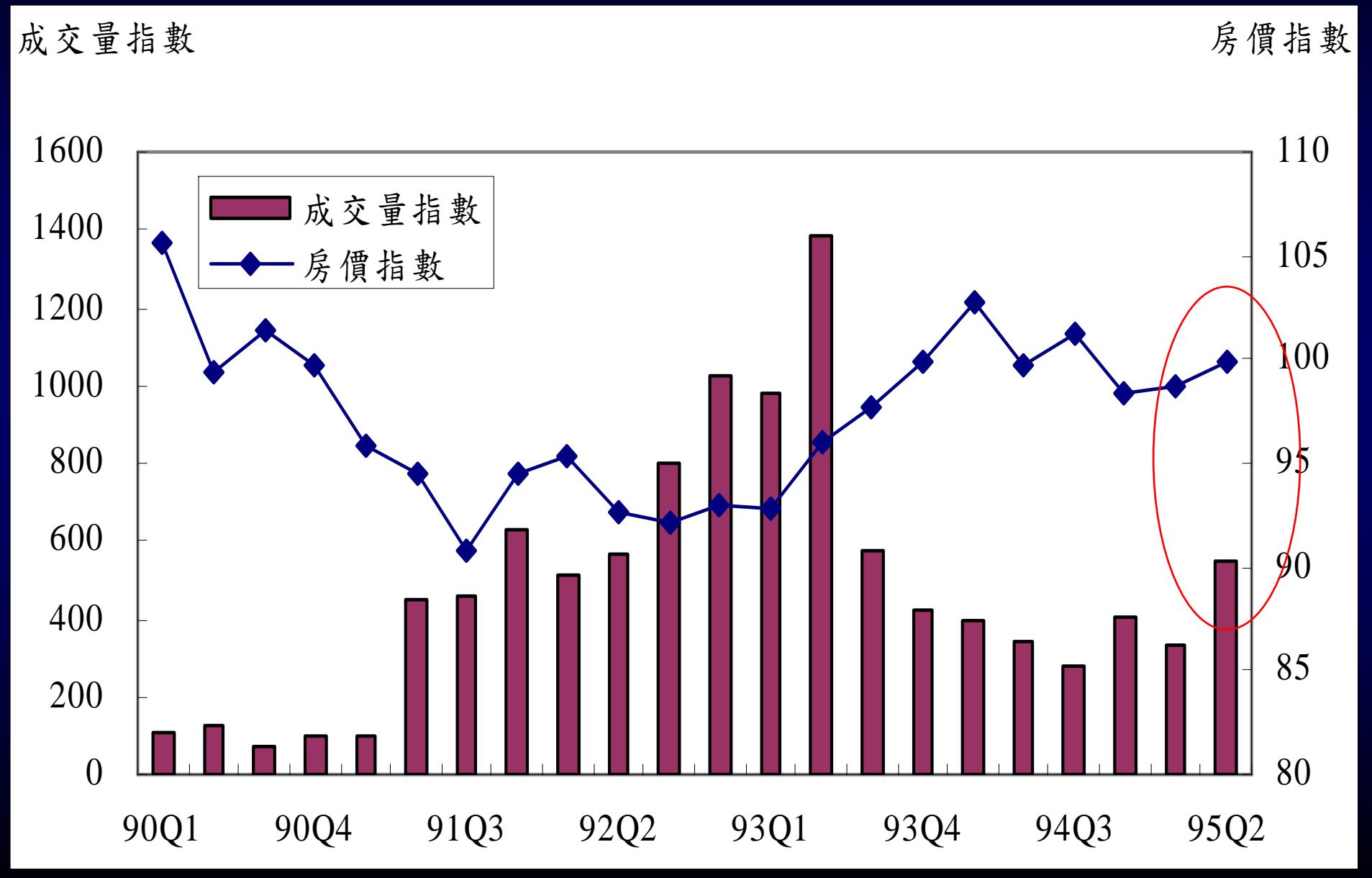


成交量指數

房價指數



南高都會區透天價量指數趨勢圖





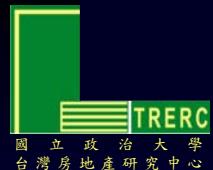
各地區整體與分類價量波動比較

| | 整體 | | 大廈套房 | | 透天 | |
|-------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|
| | 價格 | 成交量 | 價格 | 成交量 | 價格 | 成交量 |
| 全國 | 1.74% | 46.91% | 2.12% | 90.23% | -1.46% | 31.08% |
| 台北市 | 1.64% | 111.72% | 3.14% | 125.91% | -- | -- |
| 台北縣 | 1.94% | 90.22% | 1.51% | 62.51% | -- | -- |
| 桃竹地區 | -3.50% | -25.61% | -1.50% | 119.03% | 0.35% | -13.67% |
| 台中都會區 | 2.92 | -19.80% | -- | -- | -0.48% | 27.75% |
| 南高都會區 | -2.34 | 9.94% | -- | -- | 1.35% | 67.96% |



國泰建設
國泰地產集團

結 論(I)

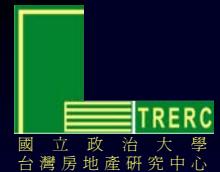


國立政治大學
台灣房地產研究中心

- 95年第2季全國新推個案市場呈現價漲量增的復甦格局，主要由台北縣市明顯回溫的推動所致，南北市況差異相當明顯。
- 在歷經上季價漲量縮的調整後，整體推案量重新回復近兩年來的高水準，主要推案類型亦從套房轉為大廈與透天。
- 台北市各項指標的全面好轉，對後勢發展應是重要的利多訊息。
- 台北縣市在價格與成交量上均有明顯增幅，亦促使整體成交量成長六成。台北縣銷售率未能突破，則是潛在隱憂。
- 桃竹以南地區呈現偏向衰退的趨勢，雖然在推案量增加下使得中南部的成交量穩定成長，但價格與銷售率的同時下滑，顯示前期存貨過剩問題仍是市場難以整體復甦的主要原因。

結論(II)

- 可能成交價漲跌互見，台北縣市明顯上漲
- 開價指數北漲南跌，台北市每坪超過42萬元
- 議價空間北縮南增，議價空間率維持在9%
- 推案量均呈現擴大，台北縣幅度較高
- 銷售率指數大多降低，台北市則有明顯增長
- 成交量呈現擴大，台北縣市最為明顯



國泰出租住宅租金指數

民國九十五年第二季



國泰建設
國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

95年第2季台北市出租住宅

- 民國95年第2季台北市整層住宅標準租金為2.15萬元，租金指數相對上一季下跌1.42%，相較去年同季則上漲5.74%。
- 第2季套房類產品，標準租金為1.17萬元，租金指數較上一季上漲0.88%，較去年同季則上漲4.84%。

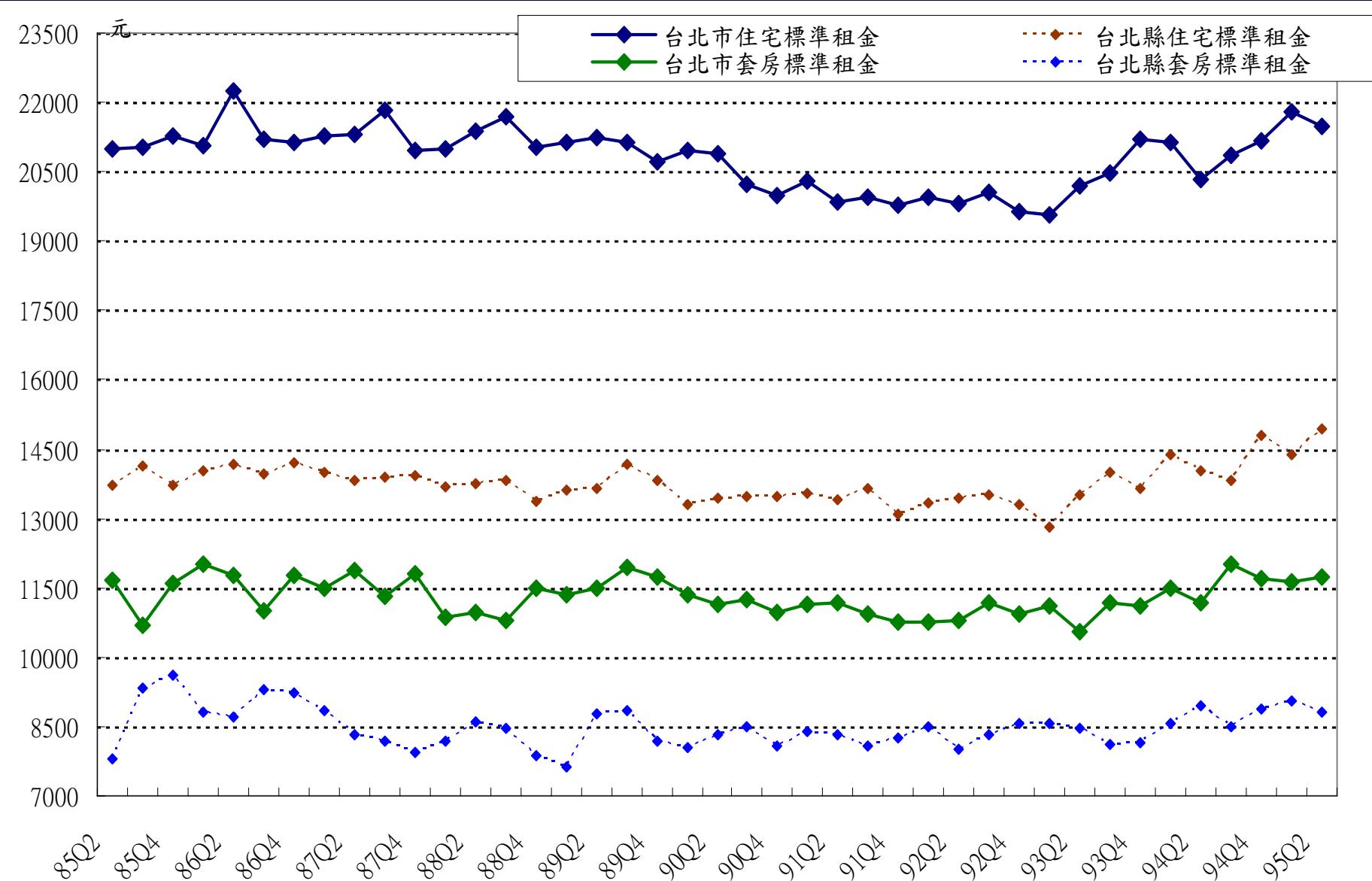
95年第2季台北縣出租住宅

- 台北縣整層住宅標準租金為1.49萬元，租金指數較上一季微幅上漲3.89%，較去年同季則上漲6.54%，創下了自民國82年第1季以來的最高點。

- 套房類產品標準租金為0.88萬元，租金指數相對上一季下跌2.83%，相較於去年同季下跌1.52%，皆屬穩定範圍。

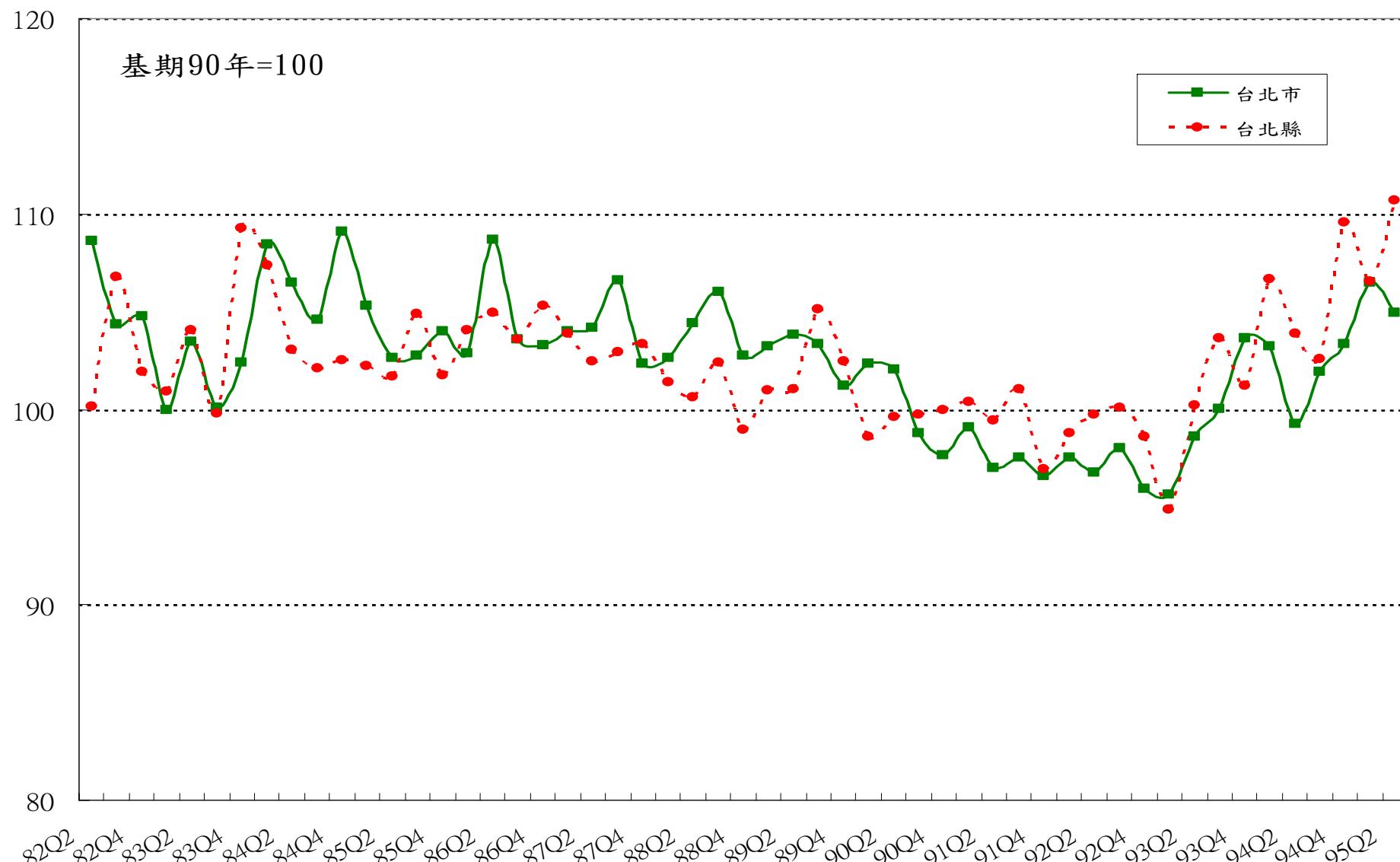


國泰出租住宅標準租金趨勢圖



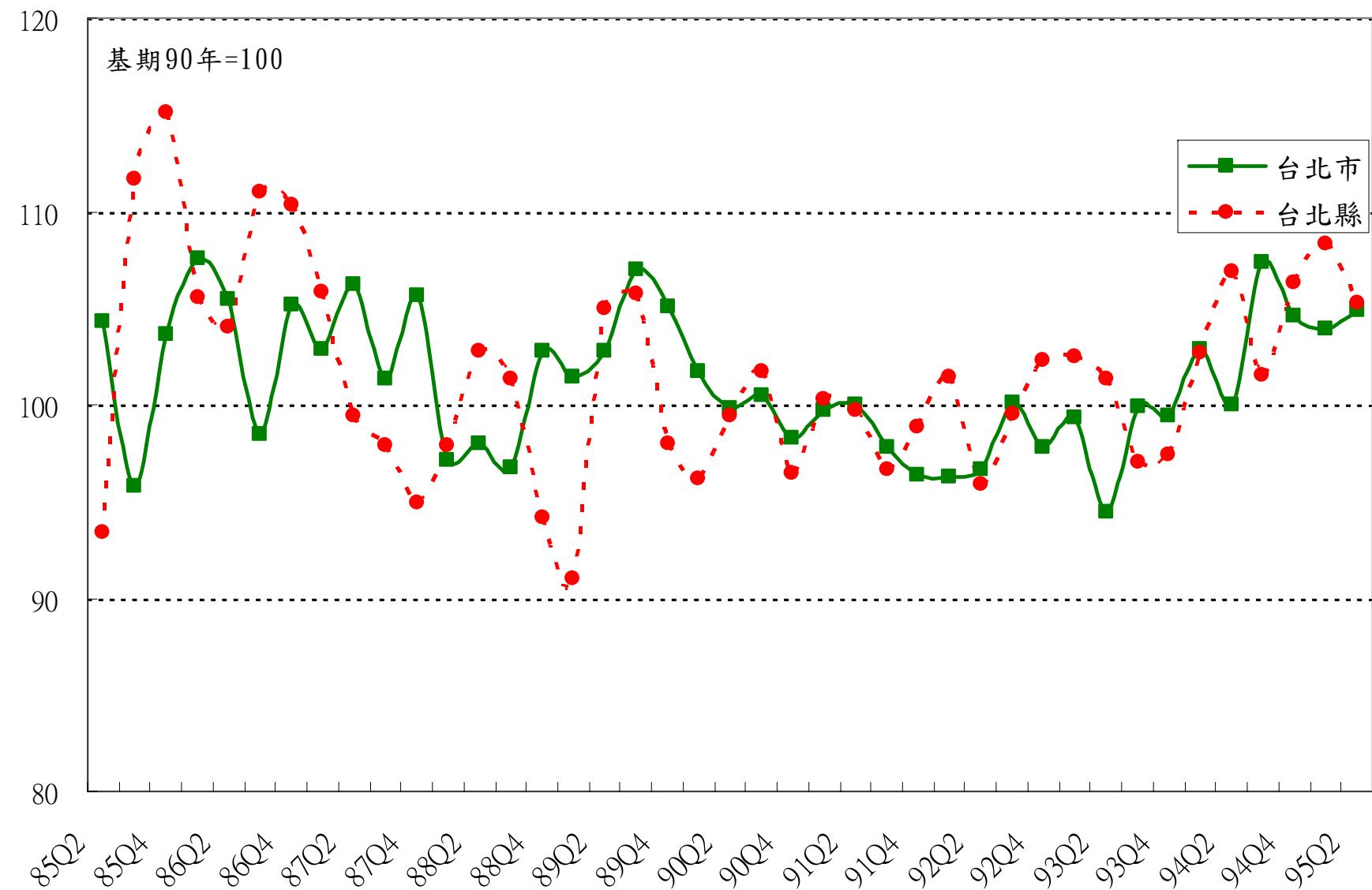


國泰整層住宅租金指數圖





國泰套房租金指數圖



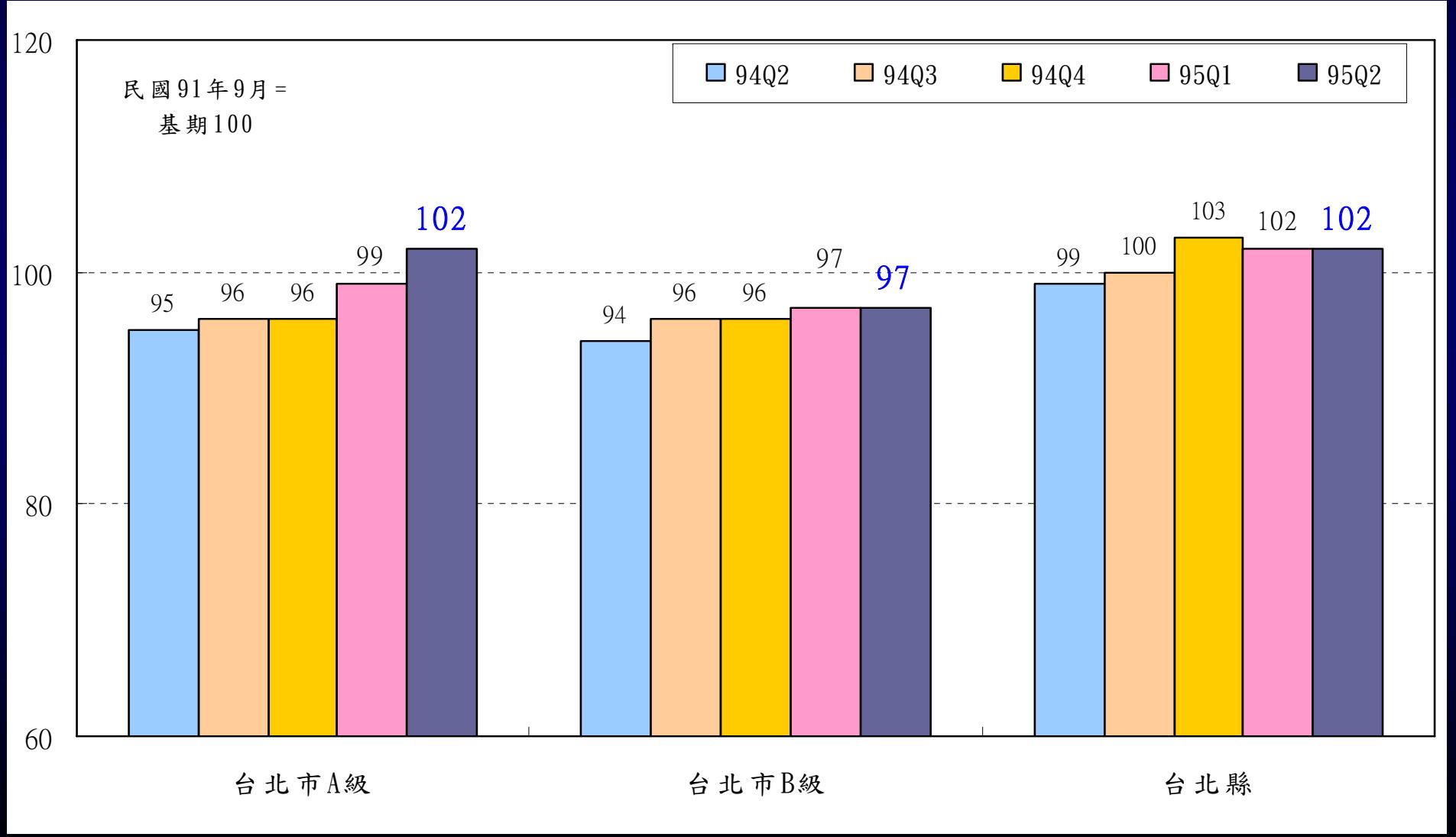
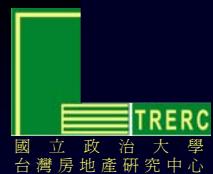


國泰辦公室租金指數

民國九十五年第二季

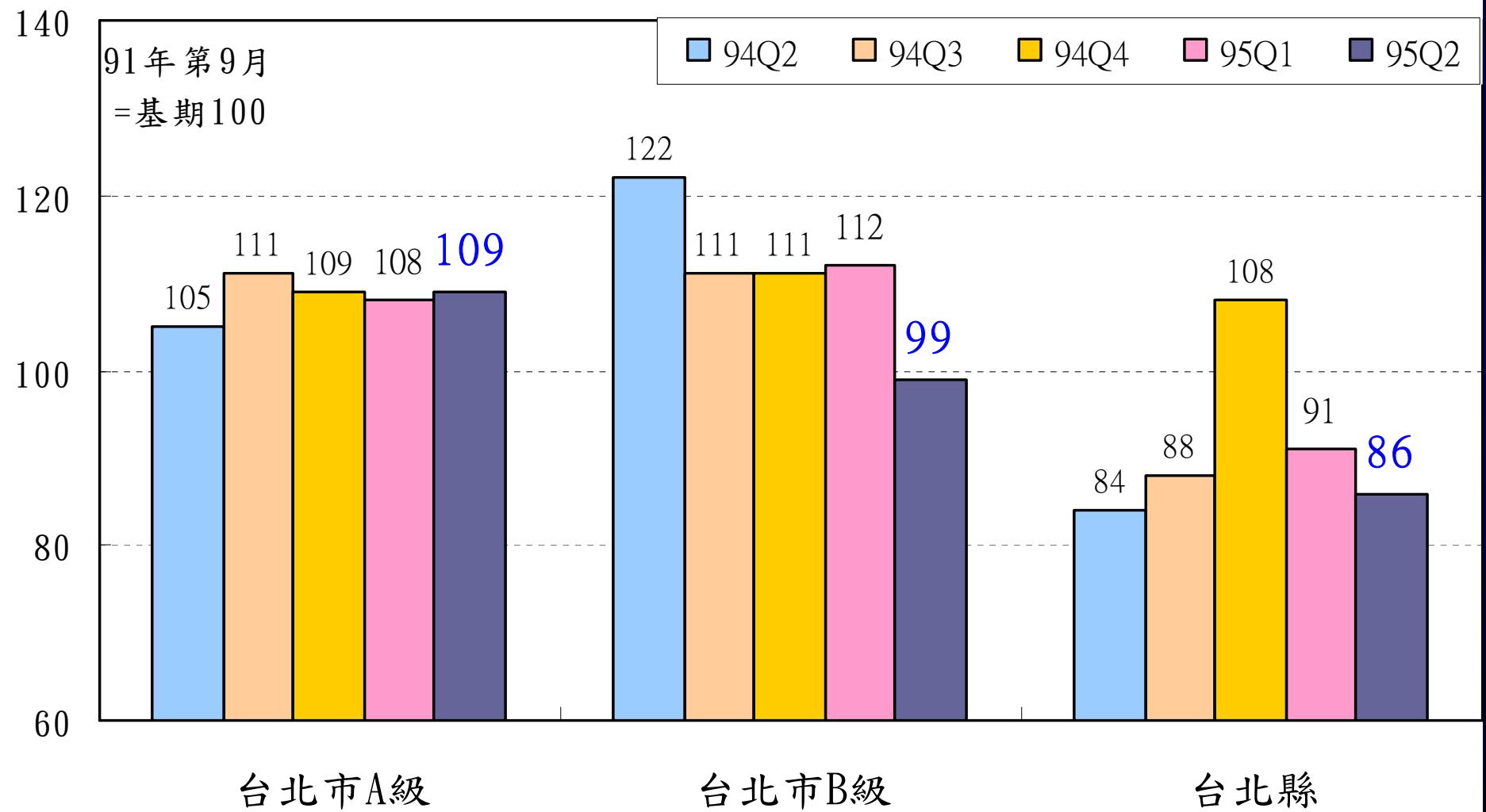


辦公室租金 開價指數一分區

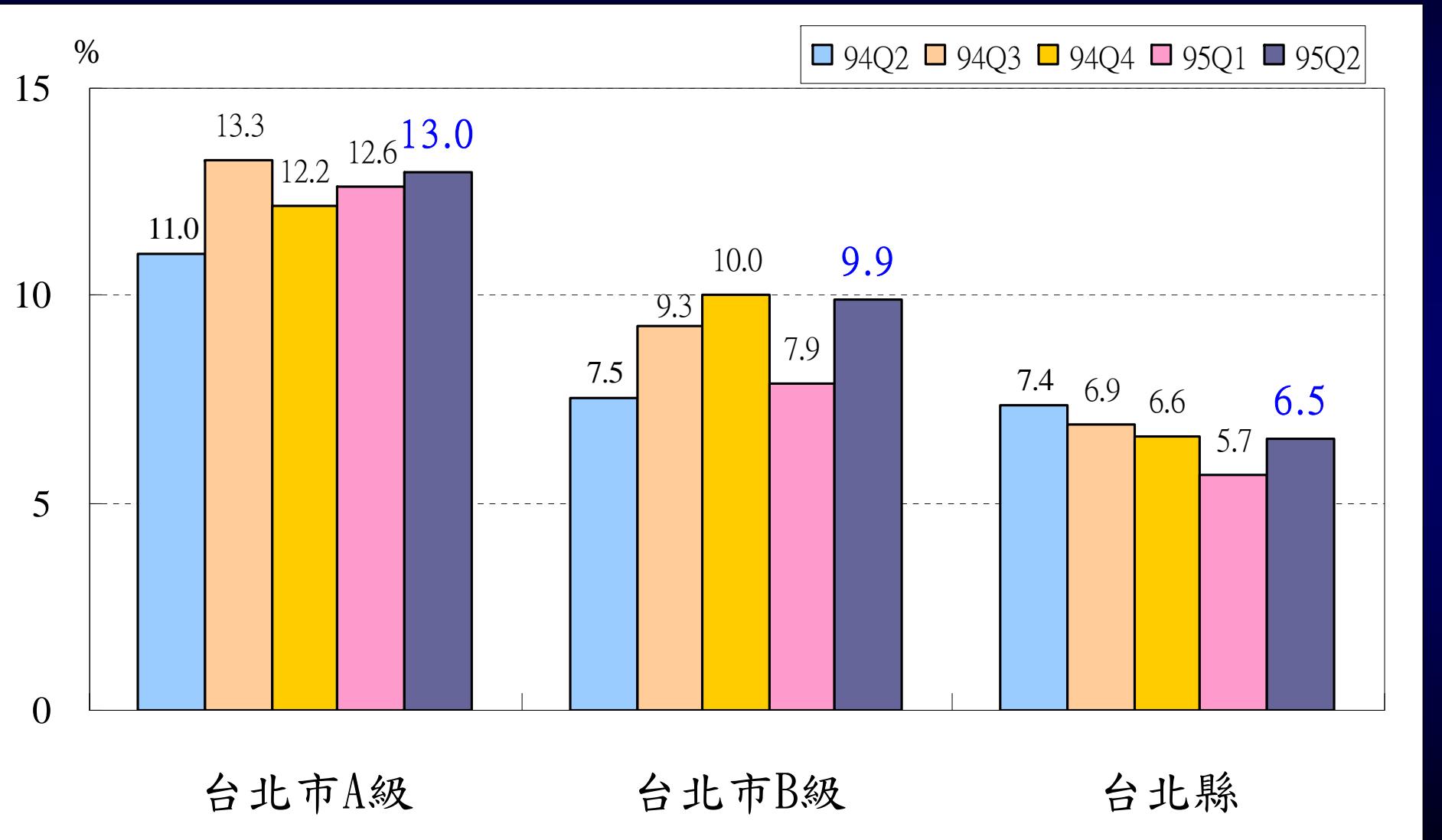


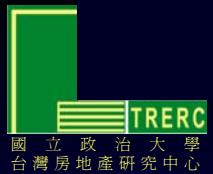


辦公室租金 議價空間指數一分區



各地區辦公室空置率





辦公室市場狀況

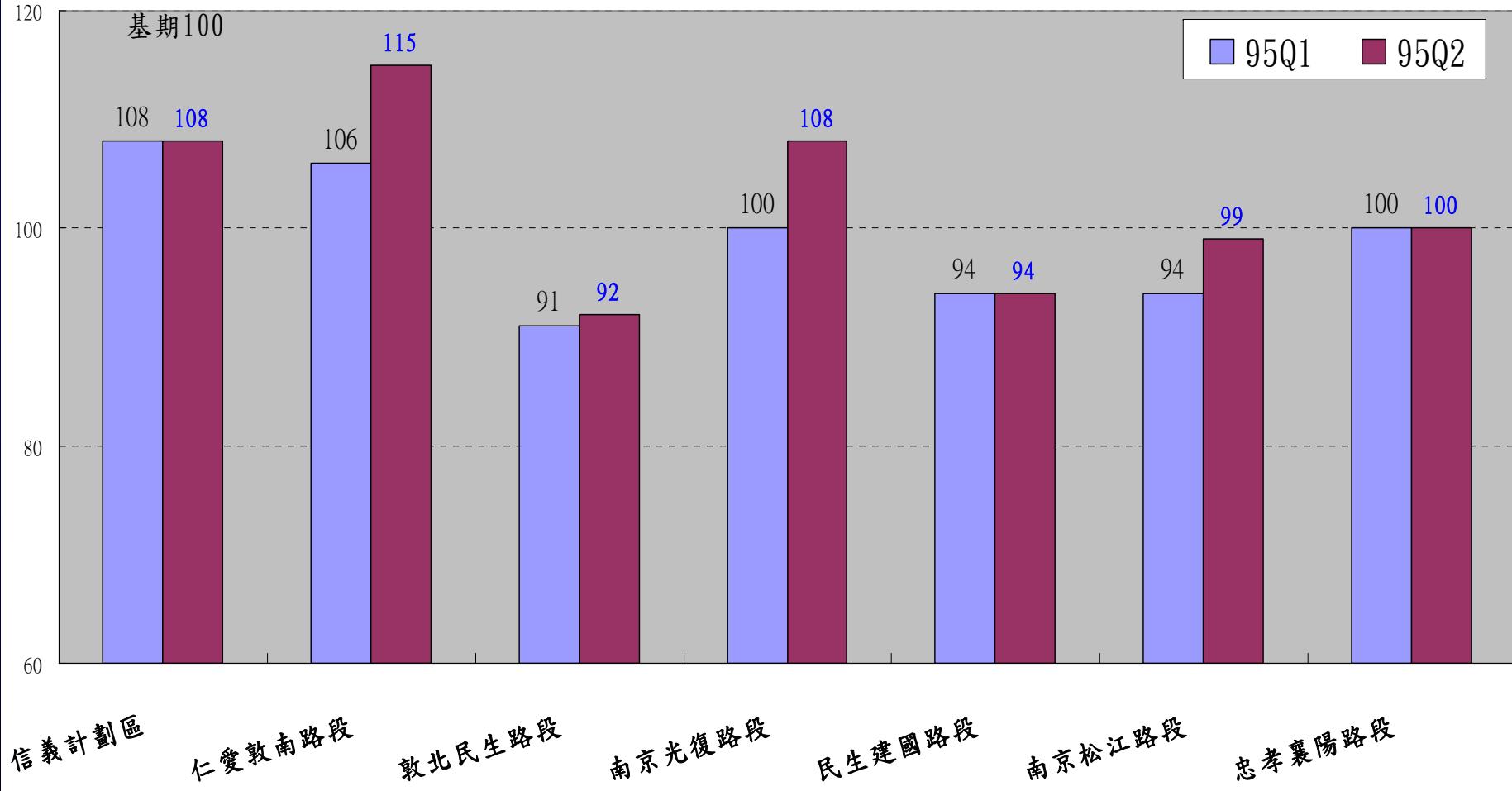
- 開價方面，台北市A級、B級辦公室皆微幅上漲，台北縣部分則維持不變。
- 議價空間方面，台北市A級擴大，台北市B級及台北縣部分呈現縮減。
- 空置率方面，台北市A級、B級及台北縣空置率皆增加。



辦公室租金指數— 北市A級開價

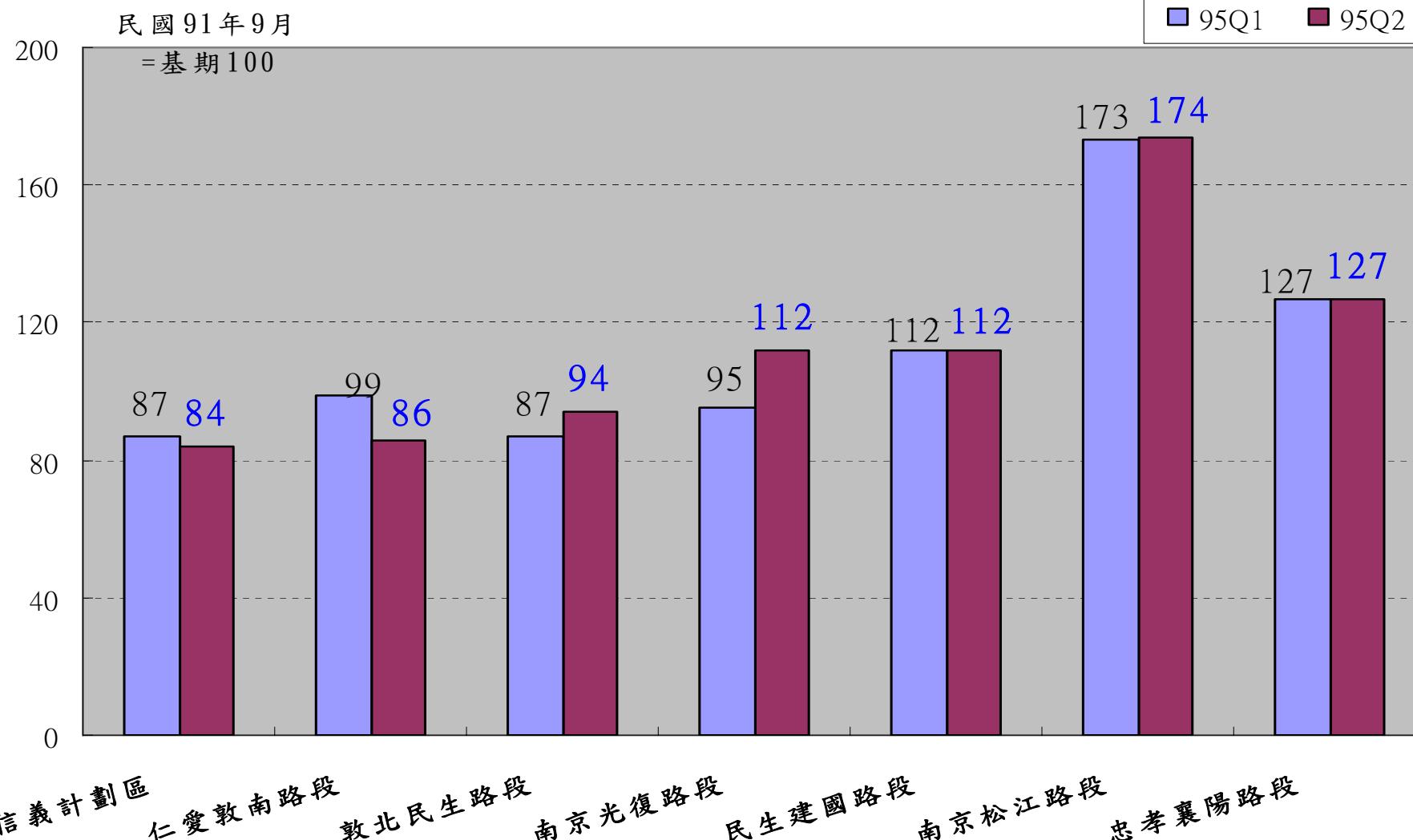


民國91年9月=

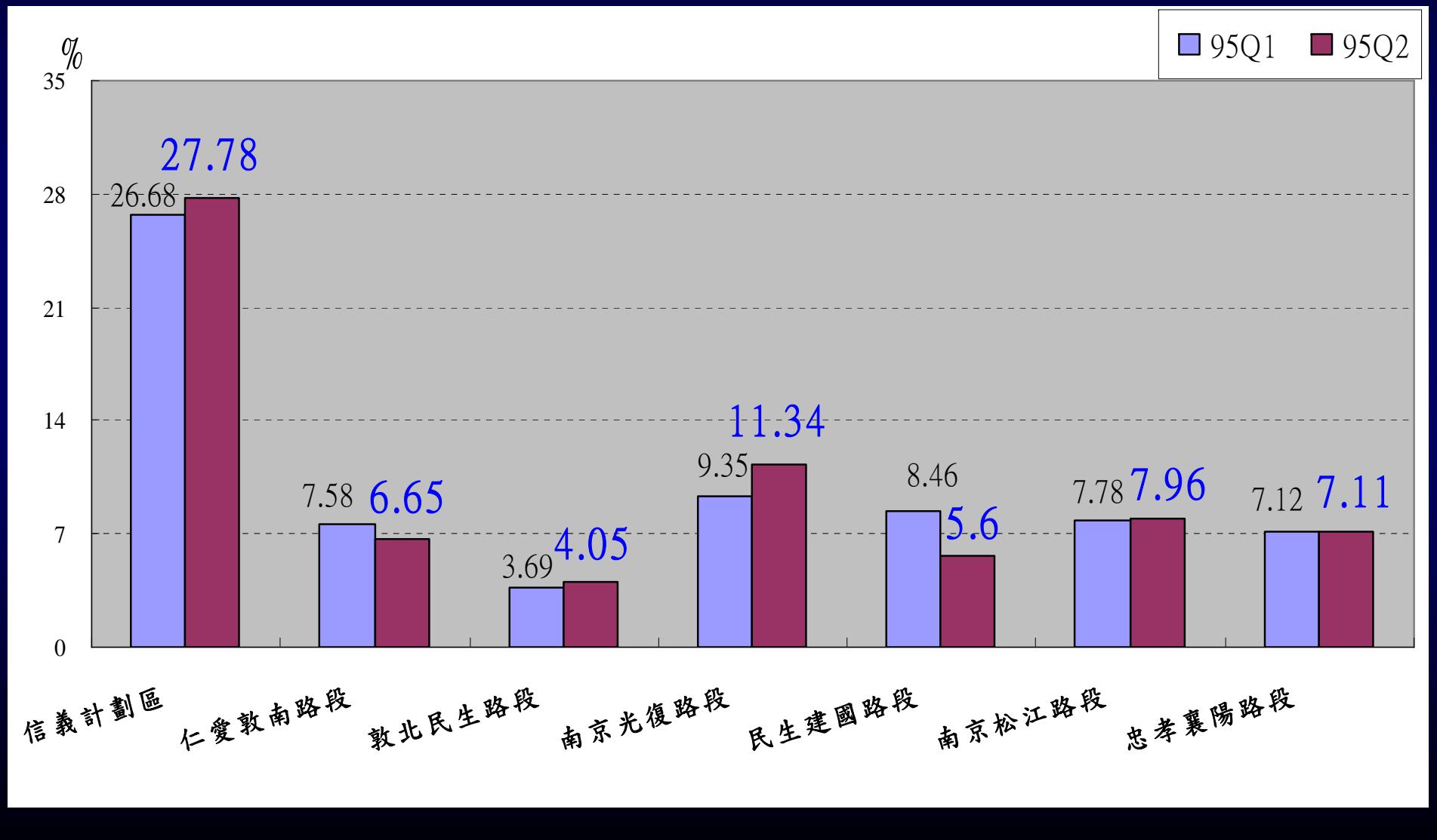




辦公室租金指數— 北市A級議價空間



辦公室空置率-北市A級





辦公室租金指數— 北市A級



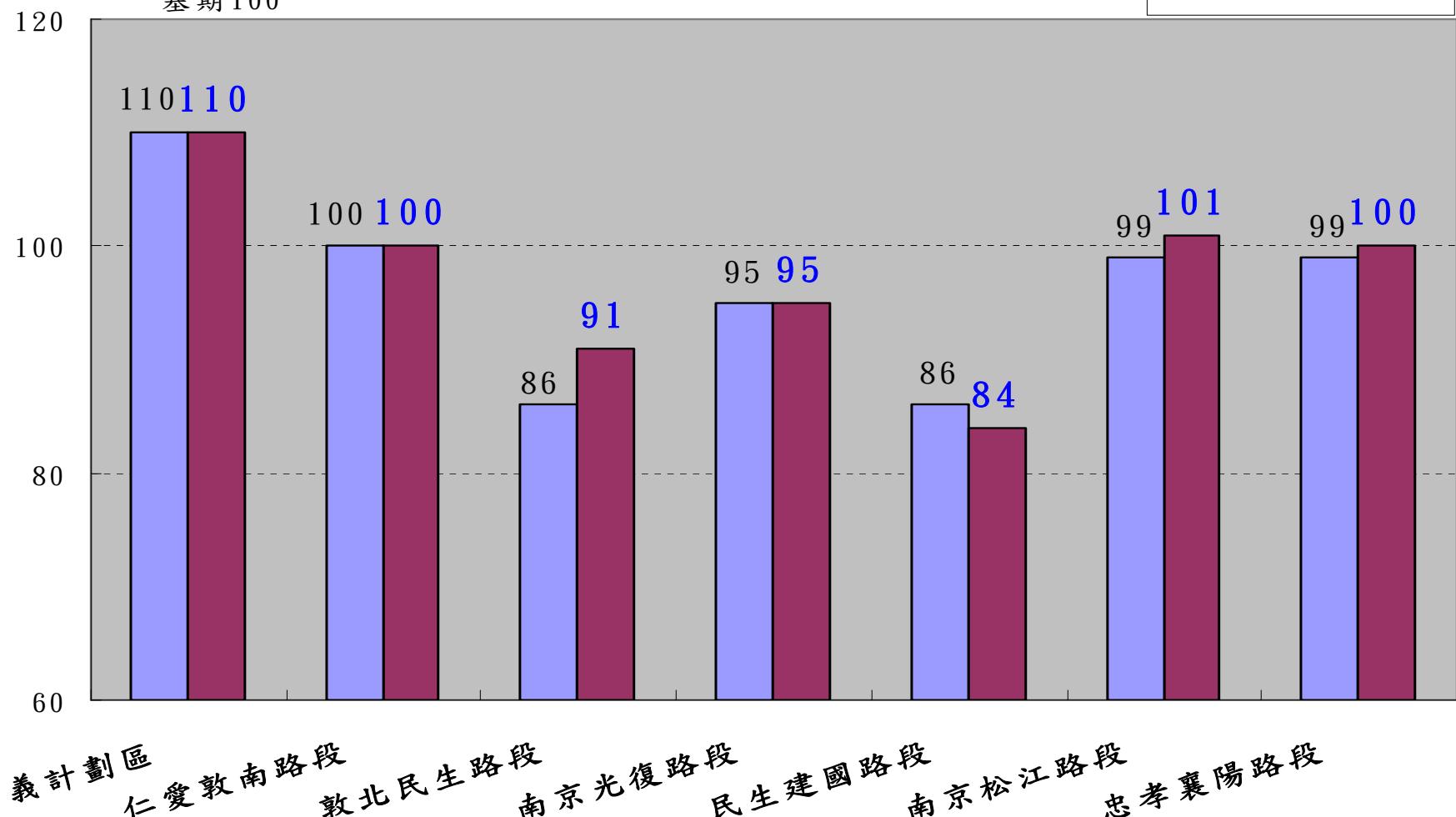
- **開價**方面，除信義計畫區、民生建國、忠孝襄陽路段不變外，其餘路段呈現上漲的情況。
- **議價空間**方面，信義計畫區及仁愛敦南縮減外，其餘路段呈現不變或擴張的情況。
- **空置率**方面，仁愛敦南、民生建國及忠孝襄陽路段下降，其餘路段空置率上升。



辦公室租金指數— 北市B級開價

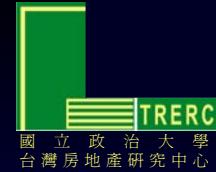
民國 91 年 9 月 =
基期 100

■ 95Q1 ■ 95Q2



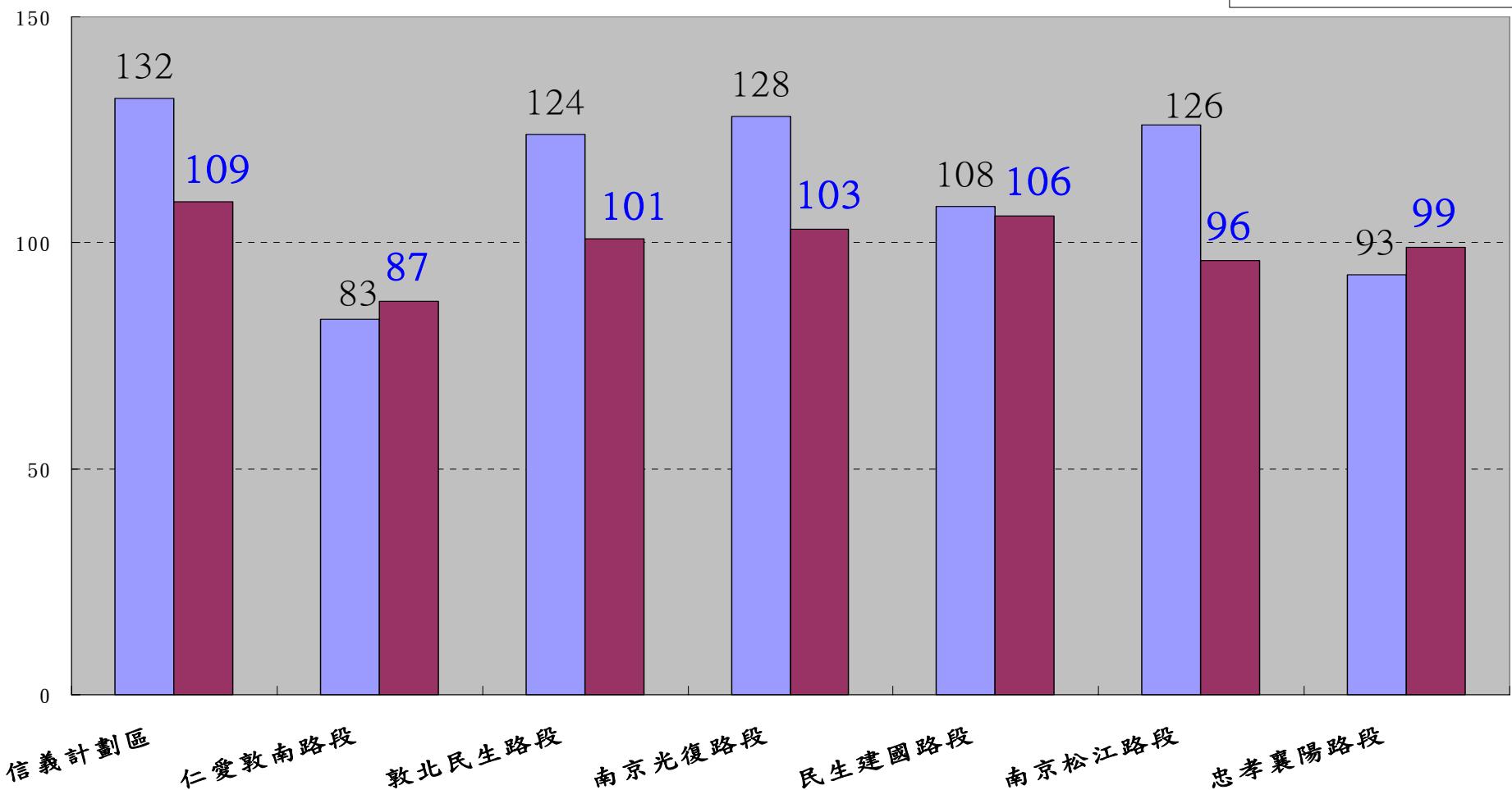


辦公室租金指數— 北市B級議價空間



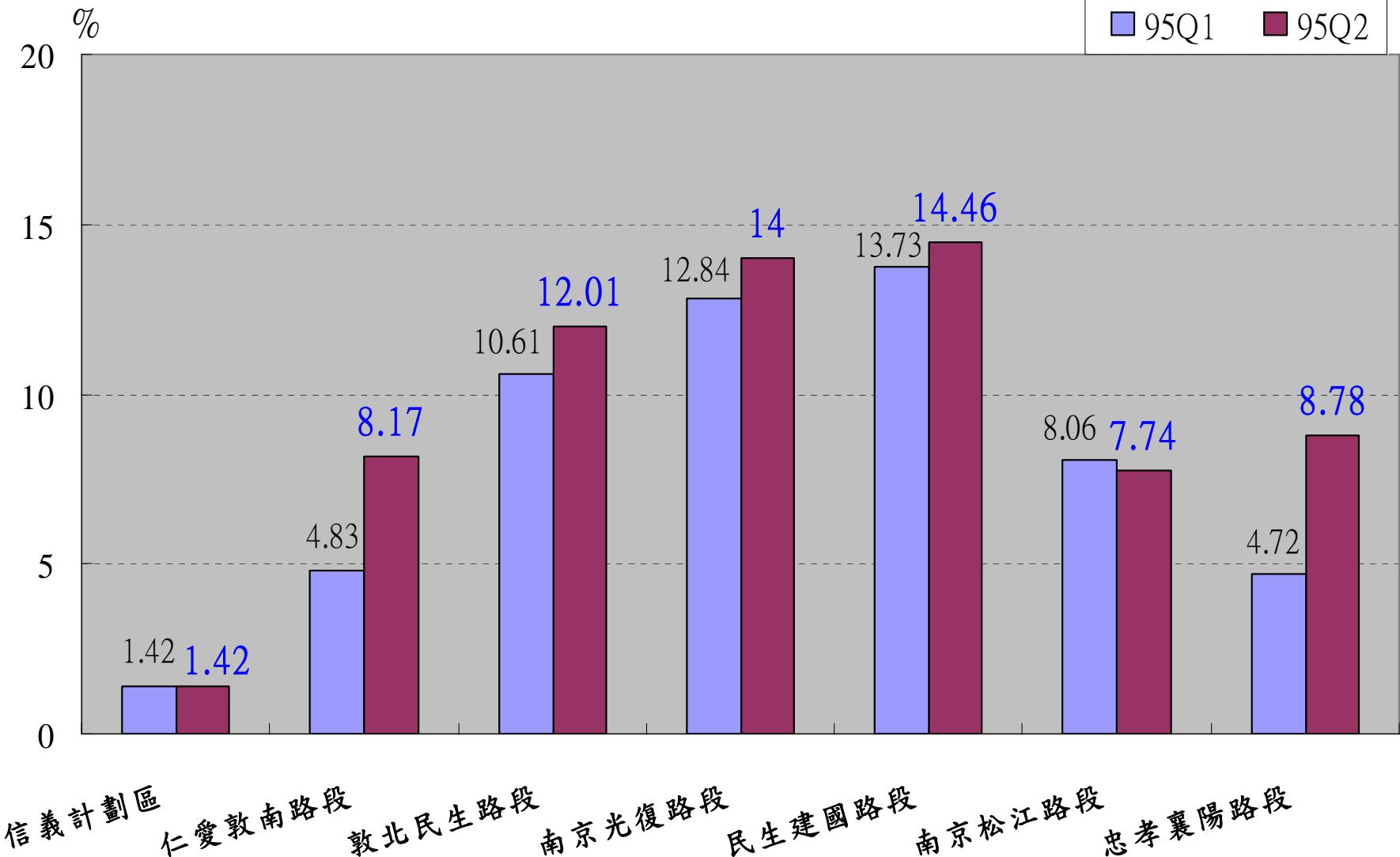
民國 91 年 9 月 =
基期 100

■ 95Q1 ■ 95Q2



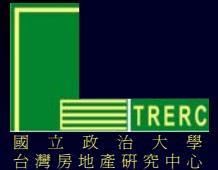


辦公室空置率-北市B級





辦公室租金指數— 北市B級



- 開價部分，僅仁愛敦南、南京松江及忠孝襄陽路段上漲，其餘路段呈現下跌的情況。
- 議價空間及空置率均呈現增減互異的情況。



謝 謝 指 教