

民國九十六年第二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

96年第2季全國新推個案市場呈現價漲量穩結構，各地區多為價量背離狀況，北部呈現繁榮中的盤整，其餘地區則為衰退後的回穩結構。台北市縣價格持續攀升，再度出現歷史新高，但銷售率與成交量呈現縮減現象；南高都會區價格持續下滑，但銷售率與成交量則逐漸回升，市場發展獲得需求面的支撐；桃竹地區因擴大推案規模，導致持續衰退；台中都會區則為價穩量增格局，呈現穩定復甦狀況。

整體而言，本季台北市縣因豪宅效應與套房大量推出，造成房價持續攀升，但也因投資需求降溫，致使投資性產品銷售率難以突破，此為後續觀察之重點。桃竹地區餘屋去化壓力，仍是市場發展的一大阻力；台中與南高都會區大幅增加的成交量中，投資與換屋需求比重的變化，對後市發展亦有重要影響。

一、推案規模

民國96年第2季全國新推個案數量為348案，較前一季增加61案，其中台北市有73案，台北縣73案，桃竹地區有66案，台中都會區53案，南高都會區83案。全國新推個案戶數為25,334戶，較前一季增加5,671戶，其中台北市推案2,852戶，台北縣9,604戶，桃竹地區有5,137戶，台中都會區3,775戶，南高都會區3,966戶。在推案金額方面，全國推案量為2,481億元，較上一季增加333億元，其中台北市案量為555億元，台北縣847億元，桃竹地區為338億元，台中都會區438億元，南高都會區則為304億元。

	全國	台北市	台北縣	桃竹地區	台中都會區	南高都會區
個案	348 (100%)	73 (21%)	73 (21%)	66 (19%)	53 (15%)	83 (24%)
戶數	25,334 (100%)	2,852 (11%)	9,604 (38%)	5,137 (20%)	3,775 (15%)	3,966 (16%)
金額	2,481 (100%)	555 (22%)	847 (34%)	338 (14%)	438 (18%)	304 (12%)

二、推案類型

(一)全國各類型產品推案狀況：大廈比重提高

本季全國大廈類型的推案個數為165件，推案戶數為17,464戶，均較上季增加但較去年同季減少；大廈總可銷金額為1,790億元，均較上季與去年同季增加。套房類型的推案個數為30件，推案戶數為3,703戶，總可銷金額為209億元，均較上一季與去年同季增加。透天類型的推案個數為153件，推案戶數為4,167戶，總可銷金額為483億元，均較上季增加但較去年同季減少。

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
96Q2	165	30	153	348	17,464	3,703	4,167	25,334	1,790	209	483	2,481
96Q1	134	26	127	287	13,693	2,228	3,742	19,663	1,630	88	430	2,148
95Q2	186	24	182	392	18,263	2,109	5,101	25,473	1,538	102	542	2,181
較上季變動率	23%	15%	20%	21%	28%	66%	11%	29%	10%	138%	12%	16%
較去年同季變動率	-11%	25%	-16%	-11%	-4%	76%	-18%	-1%	16%	105%	-11%	14%

(二) 各地區推案類型狀況

1. 台北市非套房大廈產品為主流，套房產品比重小幅增加。
2. 台北縣非套房大廈產品為主流、套房產品比重小幅增加、透天產品比重則小幅減少。
3. 桃竹地區非套房大廈產品為主流、套房產品比重小幅減少、透天產品比重小幅減少。
4. 台中都會區非套房大廈產品為主流、套房產品比重小幅減少、透天產品比重小幅減少。
5. 南高都會區透天產品為主流、套房產品比重小幅增加、非套房大廈產品比重小幅減少。

(三) 各地區主要推案行政區

1. 本季台北市推案主要集中於市郊，主要推案區域產品主力總價 1,086 萬至 3,963 萬，推案模式以預售為主。
2. 本季台北縣推案主要集中於縣轄市與鄉區域，主要推案區域產品主力總價 860 萬至 1,400 萬，推案模式以預售為主。
3. 本季桃竹地區推案主要集中於中壢市，主要推案區域產品主力總價 742 萬，推案模式以成屋為主。
4. 本季台中都會區推案主要集中於市區與屯區，主要推案區域產品主力總價 1,231 萬至 2,012 萬，推案模式以預售為主。
5. 本季南高都會區推案主要集中於台南市與高雄市，主要推案區域產品主力總價 1,018 萬至 1,615 萬，推案模式以成屋為主。

三、價量指數狀況

1. 台北縣市可能成交價持續大幅上漲

本季全國成交價指數因台北縣市大漲而持續揚升，台中都會區維持穩定，桃竹地區與南高都會區則明顯下滑。

2. 台北縣市開價指數持續上升

本季全國開價指數因台北縣市而持續上升，台中都會區維持穩定，桃竹地區與南高都會區則持續明顯下滑。

3. 整體議價空間呈現穩定

整體議價空間指數呈現穩定，台北市、台中都會區與南高都會區為穩定微增，台北縣與桃竹地區則穩定微縮。

4. 整體推案量呈現穩定，桃竹地區與台中都會區呈現擴大

台北縣市與南高都會區推案量規模變動不大，台中都會區與桃竹地區約增加五成。

5. 整體銷售率指數維持穩定，北部下降中南部上升

整體銷售率指數維持穩定，台北縣市與桃竹地區呈現萎縮，台中與南高都會區則呈現擴大。

6. 整體成交量維持穩定，中南部地區明顯擴大

整體成交量規模維持穩定，台北縣市縮減約一成，中南部地區則有一倍的增幅。

	可能成交價 (萬元/坪)	議價空間率(%)	30天銷售率(%)
全國	18.28	9.96	14.23
台北市	48.94	8.99	27.43
台北縣	19.56	8.79	11.23
桃竹地區	11.56	7.93	9.94
台中都會區	13.49	12.59	20.37
南高都會區	10.24	12.40	10.80

四、各地區市場表現

1. 國泰全國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。新推個案市場持續上升趨勢，水準值達歷史新高。整體推案量雖維持穩定，但仍持續處於高點，市場胃納能否持續吸收，為後續觀察重點。
2. 國泰台北市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。新推個案市場呈現繁榮中的調節狀況，豪宅推案量已較上季減少，但套房產品卻

再度增加。價格雖然持續上揚，但銷售率與成交量則出現回檔狀況，後續發展將成為影響全國市場趨勢的重要指標。

3. 國泰台北縣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。新推個案市場持續上季復甦格局，但價格漲幅已較上季緩和，雖然「直轄市效應」為市場注入新題材，但此利多訊息能否克服潛在供給過剩問題，仍有待後續觀察。
4. 國泰桃竹地區房地產指數相較上一季呈現價跌量穩的結構，相較去年同季呈現價量具縮的格局。新推個案市場持續衰退趨勢，加上本季推案規模的擴大，讓銷售率再度下滑，存貨壓力的調整，仍是本地區市場的主要問題。
5. 國泰台中都會區房地產指數相較上一季呈現價穩量增的結構，相較去年同季呈現價量具增的格局。新推個案市場持續上季復甦趨勢。價格雖然維持穩定，且成交量與銷售率均大有斬獲，但供給過剩課題亦是後續觀察重點。
6. 國泰南高都會區房地產指數相較上一季呈現價跌量增的結構，相較去年同季呈現價漲量穩格局。新推個案市場持續上季盤整格局，雖然價格呈現下滑但成交量明顯擴大，顯示市場需求仍舊存在，但未足以促成價格回升。

五、國泰住宅租金指數

1. 本季台北市整層住宅租金指數呈現微幅上漲；台北縣整層住宅租金指數呈現穩定微漲的情況。台北縣市整層住宅租金指數皆為民國 82 年以來的新高。
2. 本季台北市出租套房租金指數呈現微幅上漲的情況；台北縣則呈現小幅上漲的情況，台北縣市整層套房租金指數亦為自民國 82 年以來的新高點。

六、國泰辦公室租金指數

1. 台北市 A 級及台北縣開價上漲，B 級則微幅下跌。台北市 A 級及 B 級辦公室議價空間率皆縮減，台北縣議價空間率則微幅上升；台北市 A 級、B 級及台北縣的空置率皆明顯縮減。
2. 台北市 A 級辦公室租金與開價指數，除信義計畫區與仁愛敦南路段微幅上漲外，其餘路段呈現下跌之情況；議價空間率部分，除信義計畫區與仁愛敦南及南京光復路段擴大外，其餘路段皆呈現縮減情形；空置率部分，除南京光復路段呈現擴大外，其餘路段皆呈現縮減情形。
3. 台北市 B 級辦公室租金與開價指數，呈現增減互見的情形；議價空間率部分，各路段呈現增減互異之情況；空置率部分，各路段亦呈現升降互異之情況。

各地區推案狀況

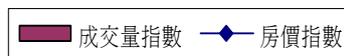
單位：個、戶、億元

地區 類型	大廈（非套房）			大廈（套房）			透天			合計		
	個案	戶數	金額	個案	戶數	金額	個案	戶數	金額	個案	戶數	金額
全國	165 (47%)	17,464 (69%)	1,790 (72%)	30 (9%)	3,703 (15%)	209 (8%)	153 (44%)	4,167 (16%)	483 (19%)	348 (100%)	25,334 (100%)	2,481 (100%)
台北市	53 (73%)	1,598 (56%)	423 (76%)	17 (23%)	1,211 (41%)	116 (21%)	3 (4%)	43 (2%)	15 (3%)	73 (21%)	2,852 (11%)	555 (22%)
台北縣	55 (75%)	8,053 (84%)	689 (81%)	4 (5%)	999 (10%)	53 (6%)	14 (19%)	552 (6%)	105 (12%)	73 (21%)	9,604 (38%)	847 (34%)
桃竹地區	23 (35%)	3,230 (63%)	199 (59%)	7 (11%)	818 (16%)	20 (6%)	36 (55%)	1,089 (21%)	119 (35%)	66 (19%)	5,137 (20%)	338 (14%)
台中都會區	21 (40%)	2,877 (76%)	359 (80%)	1 (2%)	154 (4%)	8 (2%)	31 (58%)	744 (20%)	81 (18%)	53 (15%)	3,775 (15%)	438 (18%)
南高都會區	13 (16%)	1,706 (43%)	129 (42%)	1 (1%)	521 (13%)	11 (4%)	69 (83%)	1,739 (44%)	163 (54%)	83 (24%)	3,966 (16%)	304 (12%)

市調資料統計

96 第 2 季	全國	台北市	台北縣	桃竹地區	台中都會區	南高都會區
個案數	348	73	73	66	53	83
總可銷戶數(戶)	25,334	2,852	9,604	5,137	3,775	3,966
平均可銷戶數(戶)	73	39	132	78	71	48
總可銷額(億)	2,481	555	847	338	438	304
大廈推案率	72%	76%	81%	59%	80%	43%
套房推案率	8%	21%	6%	6%	2%	4%
透天推案率	19%	3%	12%	35%	18%	54%
主力坪數(坪)	59	44	50	63	62	74
主力總價(萬)	942	1,950	957	784	879	788
主力單價(萬)	17	55	21	14	16	13
預售推案率	65%	90%	67%	41%	85%	13%
已銷戶數(戶)	3,079	762	989	496	522	310
去化率	12%	27%	10%	10%	14%	8%
熱門推案地區	---	中山區 士林區 內湖區	林口鄉 樹林市 新店市	中壢市	西屯區 西區 南屯區	東區 鼓山區 前鎮區

基期 民國 90 年=100



全國

成交量指數

房價指數

