

2007 年第三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

摘要

2007 年第 3 季全國新推個案市場呈現價漲量縮結構，銷售率衰退、議價空間擴大與市場規模縮減趨勢，為本季最主要觀察重點。台北市縣豪宅效應持續，可能成交單價分別突破 50 萬元與 20 萬元，但銷售率呈現大幅下滑，台北縣 30 天銷售率已不到 8%。台中都會區推案規模雖創新高，但未能延續復甦趨勢，銷售率同樣大幅下滑至近年新低點。前幾季表現不佳的桃竹地區，本季價格與成交量均有回復，但銷售率亦微幅降低，市場表現相對穩定；南高都會區仍處於低檔盤整結構，價格雖有上漲，但成交量再度萎縮。

國內房地產市場在連續四年復甦，以及過去一年多來豪宅效應對價格的拉抬後，本季北台灣的議價空間也逐步擴大到新高點，銷售率與成交規模的縮減，顯示購屋者對目前房價的認同度已有所遲疑，同時也反映出景氣逐漸趨緩的徵兆。此外，本季套房推案量大幅減少，反應投資需求降溫與房貸政策趨勢。展望未來，各地區的房價壓力、供需結構與投資客行為，將成為影響市場後續發展的重要因素。

一、推案規模

2007 年第 3 季全國新推個案數量為 344 案，較前一季減少 4 案，其中台北市有 64 案，台北縣 71 案，桃竹地區有 74 案，台中都會區 46 案，南高都會區 89 案。全國新推個案戶數為 25,334 戶，較前一季減少 4,257 戶，其中台北市推案 2,413 戶，台北縣 6,472 戶，桃竹地區有 6,381 戶，台中都會區 3,509 戶，南高都會區 2,303 戶。在推案金額方面，全國推案量為 2,481 億元，較上一季增加 146 億元，其中台北市案量為 762 億元，台北縣 645 億元，桃竹地區為 457 億元，台中都會區 537 億元，南高都會區則為 225 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	344 (100%)	64 (19%)	71 (21%)	74 (22%)	46 (13%)	89 (26%)
戶數	21,077 (100%)	2,413 (11%)	6,472 (31%)	6,381 (30%)	3,509 (17%)	2,303 (11%)
金額	2,627 (100%)	762 (29%)	645 (25%)	457 (17%)	537 (20%)	225 (9%)

二、推案類型

(一)全國各類型產品推案狀況：套房比重明顯減少

本季大廈類型的推案個數為 164 件，推案戶數為 15,425 戶，均較上季減少但

較去年同季增加；總可銷金額為 2,100 億元，均較上季與去年同季增加。套房類型的推案個數為 20 件，推案戶數為 2,090 戶，總可銷金額為 104 億元，均較上季及去年同季減少。透天類型的推案個數為 160 件，推案戶數為 3,562 戶，總可銷金額為 422 億元，除推案戶數較上季減少外，均較上季及去年同季增加。

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
07Q3	164	20	160	344	15,425	2,090	3,562	21,077	2,100	104	422	2,627
07Q2	165	30	153	348	17,464	3,703	4,167	25,334	1,790	209	483	2,481
06Q3	146	36	138	320	13,742	5,653	3,379	22,774	1,212	451	386	2,050
較上季變動率	-1%	-33%	5%	-1%	-12%	-44%	-15%	-17%	17%	-50%	-13%	6%
較去年同季變動率	12%	-44%	16%	8%	12%	-63%	5%	-7%	73%	-77%	9%	28%

(二) 各地區推案類型狀況

1. 台北市非套房大廈產品為主流，套房產品比重大幅減少。
2. 台北縣非套房大廈產品為主流，產品比重結構與上季相同。
3. 桃竹地區非套房大廈產品為主流、套房產品比重與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、套房產品比重小幅增加、透天產品比重小幅減少。
5. 南高都會區透天產品為主流、套房產品比重小幅減少、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. 台北市推案主要集中於市郊，主要推案區域產品主力總價 2,200 萬至 4,069 萬，推案模式以預售為主。
2. 台北縣推案主要集中於鎮、鄉與縣轄市區域，主要推案區域產品主力總價 704 萬至 1,206 萬，推案模式以預售為主。
3. 桃竹地區推案主要集中於新竹市，主要推案區域產品主力總價 792 萬，推案模式以預售為主。
4. 台中都會區推案主要集中於屯區與台中縣，主要推案區域產品主力總價 1,155 萬至 2,065 萬，推案模式以預售為主。
5. 南高都會區推案主要集中於高雄市與台南市，主要推案區域產品主力總價 830 萬至 1,089 萬，推案模式以成屋為主。

三、價量指數狀況

1. 各地區可能成交價多呈現上漲

本季各地區成交價指數多呈現上漲，因台北縣市漲幅仍高，台中都會區維持穩定，桃竹地區與南高都會區價格亦略微回升。

2. 北部區域開價指數持續上升

本季台北縣市與桃竹地區開價指數均上升，台中都會區與南高都會區維持穩定。

3. 整體議價空間略微擴大，南北狀況相反

本季整體議價空間指數呈現擴大，台北市縣與桃竹地區呈現擴大，台中都會區為穩定，南高都會區則議價空間呈現縮小狀況。

4. 整體推案量呈現穩定，台北縣與南高地區減少較明顯

台北市與桃竹地區推案量規模變動不大，台北縣與台中都會區減少較明顯，南高都會區則微幅擴大。

5. 整體銷售率指數明顯下滑，南高地區相對穩定

本季整體銷售率指數呈現明顯下滑，以台北縣市與台中都會區萎縮幅度較高，南高都會區則呈現穩定。

6. 整體成交量呈現衰退，台北縣降幅最高

整體成交量規模呈現縮減趨勢，台北縣縮減約幅度最高，南高都會區成交量則略微擴大。

	可能成交價 (萬元/坪)	議價空間率(%)	30天銷售率(%)
全國	18.82	10.83	10.62
台北市	51.47	10.67	18.20
台北縣	20.53	11.06	7.95
桃竹地區	12.01	12.55	13.54
台中都會區	13.72	12.55	13.54
南高都會區	10.27	11.59	10.03

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縮的結構。新推個案價格仍持續上升，整體推案量亦維持在高點，銷售率大幅下滑與成交規模萎縮，後續價格支撐力道不足的態勢逐漸浮現。
2. 國泰台北市房地產指數，相較上一季呈現價漲量穩的結構，相較去年同季呈現價漲量縮的狀況。本季新推個案市場已進入居高思危的結構。價格雖然持

續上揚，但銷售率與成交量已呈現回檔狀況，議價空間指數來到歷史新高，銷售率亦來到近兩年的最低點，數量面的萎縮是否立即衝擊價格趨勢，非常值得注意。

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縮的結構。新推個案市場結構與台北市類似，價格雖持續上揚，但銷售率為近六年來低點，議價空間亦為歷史新高。此外，台北縣持續存在的供給過剩現象，在成交規模縮減下，後續的供需調控將是一大問題。
4. 國泰桃竹地區房地產指數相較上一季呈現價漲量穩的結構，相較去年同季呈現價跌量穩格局。新推個案市場暫時脫離持續衰退趨勢，房價重新站回 12 萬元水準，但議價空間亦來到歷史新高，銷售率亦為近四年低點，加上推案規模仍持續的擴大，顯示存貨調整仍是桃竹地區的主要問題。
5. 國泰台中都會區房地產指數相較上一季價穩量縮結構，相較去年同季呈現價漲量穩格局。新推個案市場未能延續前幾季復甦趨勢，價格雖然維持穩定，但成交量與銷售率呈現萎縮，且推案量的持續擴大，亦擴大供給調節的隱憂。
6. 國泰南高都會區房地產指數相較上一季呈現價漲量縮的結構，相較去年同季呈現價量俱穩格局。新推個案市場仍持續低檔盤整格局，雖然減少推案量讓價格出現上揚，但也造成成交量再度縮減，顯示買方對價格上漲的認同度仍舊不足。

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下跌的情況，仍屬穩定的範圍；而台北縣整層住宅租金指數呈現上漲，仍屬穩定的範圍。台北縣整層住宅租金指數創下自 1993 年以來的新高點。
2. 出租套房租金指數，本季台北市呈現上漲，仍屬穩定的範圍；台北縣則呈現小幅下跌，台北市出租套房租金指數創下自 1995 年以來的新高點。

六、國泰辦公室租金指數

1. 台北市 A 級辦公室及台北縣開價皆上漲，台北市 B 級開價則維持不變。台北市 A 級及 B 級辦公室議價空間率皆縮減，台北縣則微幅上升；台北市 A 級、B 級及台北縣辦公室的空置率皆擴大。
2. 台北市 A 級辦公室租金開價指數，除南京松江路段與忠孝襄陽路微幅下跌外，其餘路段呈現上漲或無變動；議價空間率部分，除信義計畫區擴大外，其餘路段皆呈現縮減或無變動；空置率部分，各路段呈現升降互異之情況。
3. 台北市 B 級辦公室開價指數呈現增減互見的情形；議價空間率各路段呈現增減互異之情況；空置率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

類型 \ 地區		全國	台北市	台北縣	桃竹地區	台中都會區	南高都會區
大廈 (非套房)	個案	164 (48%)	53 (83%)	50 (70%)	27 (36%)	23 (50%)	11 (12%)
	戶數	15,425 (73%)	2,086 (86%)	5,415 (84%)	4,216 (66%)	2,800 (80%)	908 (39%)
	金額	2,100 (80%)	710 (93%)	530 (82%)	313 (68%)	450 (84%)	96 (43%)
大廈 (套房)	個案	20 (6%)	8 (13%)	4 (6%)	6 (8%)	2 (4%)	0 (0%)
	戶數	2,090 (10%)	287 (12%)	661 (10%)	914 (14%)	228 (6%)	0 (0%)
	金額	104 (4%)	25 (3%)	37 (6%)	36 (8%)	7 (1%)	0 (0%)
透 天	個案	160 (47%)	3 (5%)	17 (24%)	41 (55%)	21 (46%)	78 (88%)
	戶數	3,562 (17%)	40 (2%)	396 (6%)	1,251 (20%)	481 (14%)	1,394 (61%)
	金額	422 (16%)	27 (4%)	79 (12%)	108 (24%)	81 (15%)	128 (57%)
合 計	個案	344 (100%)	64 (19%)	71 (21%)	74 (22%)	46 (13%)	89 (26%)
	戶數	21,077 (100%)	2,413 (11%)	6,472 (31%)	6,381 (30%)	3,509 (17%)	2,303 (11%)
	金額	2,627 (100%)	762 (29%)	645 (25%)	457 (17%)	537 (20%)	225 (9%)

市調資料統計

	個案數	總可 銷戶	平均 可銷戶	總可 銷額 (億)	大廈 推案率	套房 推案率	透天 推案率	主力坪 數(坪)	主力總 價(萬)	主力單 價(萬)
全國	344	21,077	61	2,627	80%	4%	16%	64	1,032	18
台北市	64	2,413	38	762	93%	3%	3%	52	2,168	58
台北縣	71	6,472	91	645	82%	6%	12%	54	1,080	21
桃竹地區	74	6,381	86	457	68%	8%	24%	64	854	15
台中都會區	46	3,509	76	537	84%	1%	15%	73	1,235	19
南高都會區	89	2,302	26	225	43%	0%	57%	77	868	13

