

2008 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

2008 年第 3 季全國新推個案市場，在國際金融風暴擴散與房地產市場本身向下修正的雙重衝擊下，明顯呈現市場規模萎縮趨勢。台北市成交價的下修，台北市縣議價空間率創下民國 82 年以來新高，全國成交量指數較上季驟減三分之一，市場發展面臨著近五年來最嚴峻的考驗。市場在前兩季短期反彈後，重回長期回檔結構。

就趨勢觀察，自去年下半年起市場景氣趨緩的結構持續累積，七八月份市場仍維持緩步調整結構，然而九月份在國際金融環境的急速惡化(雷曼兄弟、AIG 危機)，與國內股價指數持續下跌的雙重打擊下，致使台北縣市房地產市場出現推案量與銷售率急速萎縮的狀況，市場觀望氣氛濃厚，房價支撐力道已明顯衰退。

從地區別觀察，本季台北市房價出現近五年半來第一次下跌，幅度雖輕微，但銷售率與成交量同步且持續萎縮，市場反轉訊號相當明顯。台北縣在價格面仍維持繁榮結構，但議價空間創下歷史高點，銷售率與成交量亦出現衰退，特別是九月份推案量僅 73 億元，(近四年平均每月推案約 224 億元)顯示業者對市場狀況的快速調整，以及對後市保守的態度。桃竹地區市場受金融大環境衝擊相對較不明顯，房價持續維持相對高點。但在整體推案量下修 25% 之下，銷售率仍持續低檔徘徊，市場規模相較去年已出現大幅萎縮。台中都會區本季呈現明顯衰退結構，各項指標均為負面狀況，特別是成交量大幅萎縮七成，反應出大量投資客退場與需求觀望氣氛。南高地區在整體市況不佳情境下，持續低檔盤整結構，但銷售率與成交量的緩步萎縮，讓市場經營困難度日漸升高。

本季國內房地產市場呈現景氣轉折的重大訊號，維持多年的繁榮趨勢在本季出現明顯停滯。在市場風險逐漸擴大下，業者與投資人的危機處理策略將至為關鍵，如何在衰退過程中避免市場恐慌的發生，亦是後續觀察重點。

一、推案規模

2008 年第 3 季全國新推個案數量為 308 案，較前一季減少 29 案，其中台北市有 52 案，台北縣 55 案，桃竹地區有 49 案，台中都會區 68 案，南高都會區 84 案。全國新推個案戶數為 13,102，較前一季減少 4,245 戶，其中台北市推案 1,748 戶，台北縣 4,832 戶，桃竹地區有 2,201 戶，台中都會區 2,003 戶，南高都會區 2,318 戶。在推案金額方面，全國推案量為 1,959 億元，較上一季減少 548 億元，其中台北市案量為 611 億元，台北縣 616 億元，桃竹地區為 219 億元，台中都會區 187 億元(大幅減少 297 億元)，南高都會區則為 326 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	308 (100%)	52 (17%)	55 (18%)	49 (16%)	68 (22%)	84 (27%)
戶數	13,102 (100%)	1,748 (13%)	4,832 (37%)	2,201 (17%)	2,003 (15%)	2,318 (18%)
金額	1,959 (100%)	611 (31%)	616 (31%)	219 (11%)	187 (10%)	326 (17%)

二、推案類型

本季全國新推案個數達308件、推案戶數達13,102戶、個案總可銷金額達1,959億元，較上季與去年同季減少。套房類型的推案個數為4件、推案戶數為324戶，總可銷金額為9億元，均較上季及去年同季減少。透天類型的推案個數為177件，較上季與去年同季增加；推案戶數為3,124戶、總可銷金額為381億元，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
2008Q3	127	4	177	308	9,654	324	3,124	13,102	1,568	9	381	1,959
2008Q2	169	8	160	337	13,632	630	3,085	17,347	2,082	54	372	2,507
2007Q3	164	20	160	344	15,425	2,090	3,562	21,077	2,100	104	422	2,627
較上季變動率	-25%	-50%	11%	-9%	-29%	-49%	1%	-24%	-25%	-83%	3%	-22%
較去年同季變動率	-23%	-80%	11%	-10%	-37%	-84%	-12%	-38%	-25%	-91%	-10%	-25%

三、價量指數狀況

1. 成交價上漲力道已明顯衰退

本季各地區成交價指數呈現跌多漲少結構，台北縣漲幅最高，其次為桃竹地區，台中都會區下跌幅度最高，台北市則出現五年多來首次下跌狀況。

2. 開價指數漲跌互見

本季各地區開價持續高檔結構，台北市縣與南高都會區持續揚升，桃竹地區與台中都會區則出現開價下修狀況。

3. 議價空間創下歷年新高

本季多數各地區議價空間創下歷史新高，包含台北市縣、南高都會區，桃竹地區則在近四季持續維持在歷史高點。

4. 整體推案量萎縮

本季整體推案規模較減少，台中都會區減少約六成，桃竹則減少25%，台北縣與南高都會區則略微增加。

5. 銷售率明顯惡化

本季各地區銷售率多呈現萎縮，台北市縣與台中都會區均減少三成左右，桃竹地區與南高都會區雖無明顯變動，但僅維持在相對低點。

6. 整體成交量明顯減少

各地區成交量規模均呈現萎縮，台中都會區減少七成，台北市亦萎縮超過四成，為衰退最為明顯之指標。

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結構，本季全國新推個案市場在國際金融風暴擴散與市場向下修正趨勢的雙重衝擊下，已明顯呈現市場規模萎縮趨勢。價格的微漲主要是台北縣持續上漲所致，然而整體推案量、三十天銷售率與成交規模的明顯縮減，顯示供需雙方均對後市採取保守觀望的態度，市場規模是否持續衰退與價格是否得以繼續支撐，成為後續觀察的重點。
2. 國泰台北市房地產指數相較上一季呈現價穩量縮結構，相較去年同季呈現價漲量縮狀況。本季台北市市場顯露景氣反轉趨勢，在短期結構下，雖然開價持續攀高，但其餘五項價量指標均呈現負面趨勢；數量面長期結構亦明顯萎縮。從分月資料觀察，七八月份市場仍維持相對穩定的價量關係，但九月份卻出現價量急速惡化狀況，後續能否得到支撐，為影響國內房市的重大因素。
3. 國泰台北縣房地產指數相較上一季呈現價漲量縮結構，相較去年同季呈現價漲量穩的格局。本季台北縣新推個案市場在推案量快速調整下，全季表現並未明顯反應整體景氣下滑趨勢。就分月資料觀察，全季推案 616 億元中，七月份已推出 420 億元，八九月則僅分別推案 122 億元與 73 億元，銷售率亦呈現逐季降低趨勢，顯示市場在九月份亦出現急速萎縮的現象。
4. 國泰桃竹地區房地產指數相較上一季呈現價穩量縮結構，相較去年同季呈現價漲量縮格局。桃竹地區新推個案市場價格連續四季上漲趨勢已逐漸趨緩，市場雖未如台北市縣在九月份出現急速凍結狀況，但推案量與成交量的持續萎縮，顯示市場景氣逐步向下調整的趨勢。
5. 國泰台中都會區房地產指數相較上一季與去年同季均呈現價跌量縮結構。本季台中都會區新推個案市場各項指標均呈現負面趨勢，特別是在推案量減少六成下，銷售率卻未見好轉，反導致成交量萎縮七成。且無論短期或長期趨勢，均呈現明顯的衰退結構，市場經營困難度明顯提高。
6. 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量具穩格局。本季南高都會區新推個案市場持續低檔盤整結構，無論短期或長期趨勢均維持緩步衰退狀況，市場經營困難度仍為各區最高。

2008年 第3季	可能成交價		議價空間率		30天銷售率		成交量指數	
	萬元/ 坪	相對上 季變動 率(%)	%	相對上 季變動 率(%)	%	相對上 季變動 率(%)	指數	相對上 季變動 率(%)
全國	19.73	0.83 (+)	13.89	18.25 (+++)	9.06	-22.28 (---)	272	-39.30 (--)
台北市	54.96	-0.21 (△)	14.31	16.60 (+)	17.23	-29.03 (---)	450	-47.85 (---)
台北縣	21.44	3.25 (+++)	14.18	25.64 (+)	7.70	-26.66 (---)	383	-22.39 (--)
桃竹地區	13.40	0.41 (△)	11.25	-5.88 (△)	7.01	0.46 (△)	175	-25.39 (--)
台中都會區	13.33	-1.93 (-)	12.69	3.65 (△)	10.13	-31.05 (---)	131	-73.42 (---)
南高都會區	10.10	-0.54 (△)	16.67	46.74 (+++)	6.73	-8.42 (-)	330	-5.27 (△)

註：△表示穩定。+/-表示微幅波動。++/--表示小幅波動，+++/--表示大幅波動。

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下跌趨勢；台北縣整層住宅租金本季則呈現小幅下跌趨勢。
2. 本季台北市出租套房租金指數呈現微幅下跌，相較於去年同季則小幅上漲；台北縣則呈現上漲的情況，仍屬穩定的範圍。

2008年第3季	台北市租金指數		台北縣租金指數	
	整層出租住宅	出租套房	整層出租住宅	出租套房
租金指數	109.28	110.49	114.57	124.31
相較上一季	-1.33% (-)	-2.52% (-)	-4.69% (-)	0.11% (△)
相較去年同季	-0.38% (△)	-4.11% (-)	1.51% (+)	0.50% (△)

六、國泰辦公室租金指數

1. 台北市 A 級及台北縣辦公室開價下跌，空置率下降，議價空間率縮減；台北市 B 級辦公室則呈現上漲，議價空間率呈現擴大，空置率上升。
2. 台北市 A 級辦公室租金開價指數，信義計畫區與敦南仁愛路段呈現下跌；議價空間率多呈現縮減；各路段空置率多呈現下降或無變動之情況。
3. 台北市 B 級辦公室租金，開價指數部分，除敦北民生路段之外，多呈現上漲的情形；議價空間率部分，呈現升降互異的情形；空置率部分，除信義計畫區無變動之外，各路段亦呈現升降互異之情況。

2008 年第 3 季	台北市 A 級		台北市 B 級			台北縣	
開價	2,804 (-1.10%)		1,839 (0.55%)			982 (-1.82%)	
議價空間率	10.88% (-9.00%)		11.19% (0.18%)			9.02% (-14.71%)	
空置率	6.59% (-6.14%)		11.40% (4.58%)			11.26% (-0.85%)	
2008 年第 3 季	信義計畫區	仁愛敦南路段	敦北民生路段	南京光復路段	民生建國路段	南京松江路段	忠孝襄陽路段
開價	3,350 (-2.76%)	2,630 (-1.19%)	2,776 (0.48%)	2,092 (0.00%)	2,394 (2.59%)	2,216 (0.00%)	2,401 (0.00%)
議價空間率	9.51% (-21.91%)	9.67% (-5.14%)	14.60% (-4.05%)	11.28% (0.00%)	9.65% (19.26%)	8.69% (-11.11%)	13.74% (-2.63%)
空置率	8.36% (0.00%)	4.85% (-2.57%)	3.97% (-20.56%)	2.61% (0.00%)	4.79% (-9.30%)	12.36% (-0.91%)	8.79% (-15.79%)

註：括號內為相較前一季之變動率。

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)	個案	127 (41%)	49 (94%)	40 (73%)	19 (39%)	11 (16%)	8 (10%)
	戶數	9,654 (74%)	1,723 (99%)	4,576 (95%)	1,399 (64%)	920 (46%)	1,036 (45%)
	金額	1,568 (80%)	605 (99%)	573 (93%)	138 (63%)	76 (41%)	177 (54%)
大廈(套)	個案	4 (1%)	1 (2%)	1 (2%)	2 (4%)	0 (0%)	0 (0%)
	戶數	324 (2%)	19 (1%)	25 (1%)	280 (13%)	0 (0%)	0 (0%)
	金額	9 (0%)	2 (0%)	2 (0%)	5 (2%)	0 (0%)	0 (0%)
透天	個案	177 (57%)	2 (4%)	14 (25%)	28 (57%)	57 (84%)	76 (90%)
	戶數	3,124 (24%)	6 (0%)	231 (5%)	522 (24%)	1,083 (54%)	1,282 (55%)
	金額	381 (19%)	3 (1%)	42 (7%)	76 (35%)	110 (59%)	149 (46%)
合計	個案	308 (100%)	52 (17%)	55 (18%)	49 (16%)	68 (22%)	84 (27%)
	戶數	13,102 (100%)	1,748 (13%)	4,832 (37%)	2,201 (17%)	2,003 (15%)	2,318 (18%)
	金額	1,959 (100%)	611 (31%)	616 (31%)	219 (11%)	187 (10%)	326 (17%)

註：合計列表格中，全國百分比為橫列各地區的百分比加總。

2008 年第 3 季各地區七至九月趨勢觀察

月份	區域	個案數	推案金額	推案戶數	30 天銷售率	已銷戶數	主力總價中位數	二樓以上還原單價加權平均	議價空間率
單位		個	萬	戶	%	戶	萬	萬	%
9707	全國	100	7922367	5655	10.20	599	1243	26.35	14.20
9708		116	6837222	4123	9.65	371	1246	30.27	13.01
9709		92	4825571	3324	6.39	206	1373	25.86	15.44
9707	北市	13	1729079	494	28.01	175	3868	64.59	14.47
9708		24	3738177	930	15.06	123	4245	73.58	14.70
9709		15	640860	324	7.05	22	2093	61.75	14.56
9707	北縣	29	4203056	3494	7.82	264	1137	25.72	13.60
9708		15	1223405	793	9.99	80	1260	24.53	14.77
9709		11	736618	545	3.63	20	1250	33.50	16.93
9707	桃竹	10	701317	428	10.75	45	1145	19.43	14.75
9708		24	809910	1233	6.14	76	960	15.85	10.90
9709		15	675273	540	6.01	32	1287	19.37	10.90
9707	台中	26	608766	691	10.67	70	1240	15.42	16.60
9708		19	502000	637	10.98	62	1120	15.06	13.03
9709		23	755500	675	8.77	57	1158	17.00	12.63
9707	南高	22	680149	548	8.26	45	930	15.53	13.90
9708		34	563730	530	6.18	30	922	14.68	12.32
9709		28	2017320	1240	6.31	75	979	20.76	19.38