

2009 年第一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

2009 年第 1 季全國新推個案市場，呈現景氣明顯下滑與短期回溫兩股力量交錯的結構。在全球與國內經濟持續衰退，以及購屋需求持續保守觀望的壓力下，推案量、銷售率與成交規模的大幅縮減，清楚呈現供需雙方對後市的保守與悲觀，價格微幅下跌突顯景氣衰退的趨勢。三月下旬之後市場出現短期回穩跡象，是否足以構成價格的支撐力，並讓成交規模逐漸回穩，則是後續觀察重點。

就趨勢觀察，本季全國成交價指數呈現下跌，台北市成交價小幅下滑為主要觀察重點。整體成交量規模持續大幅萎縮，多數地區創 2003 年 Q2 以來新低點。各地區議價空間率多創歷史新高，台北市、台北縣與桃竹地區議價率已接近兩成。

從地區別觀察，台北市價格與成交量持續下跌，已清楚呈現景氣反轉結構。相較去年第二季高峰期，本季推案量已不及四成，成交量更僅剩下約 12%。台北縣價格上漲主要是因為業者在推案量大幅縮減下，採取支撐價格的訂價策略所致，但三十天銷售率下滑至歷史新低的 3.83%，成交量亦創歷史新低。桃竹地區從上季的穩定結構回復衰退趨勢，數量面指數均為 2003 年後的新低。台中都會區景氣谷底盤整現象明顯，南高都會區從上季衰退盤整結構，更進一步向下滑落，市場悲觀氣氛非常嚴重。

本季新推個案市場在一、二月份呈現嚴重衰退，三月下旬略見復甦曙光，後續趨勢將視此波短期復甦力量，與市場內部的衰退壓力，相互抗衡結果而定。

一、推案規模

2009 年第 1 季全國新推個案數量為 132 案，較前一季減少 140 案，其中台北市有 15 案，台北縣 16 案，桃竹地區有 19 案，台中都會區 41 案，南高都會區 41 案。全國新推個案戶數為 5,172，較前一季減少 6,070 戶，其中台北市推案 692 戶，台北縣 1,698 戶，桃竹地區有 943 戶，台中都會區 1,147 戶，南高都會區 692 戶。在推案金額方面，全國推案量為 778 億元，較上一季減少 842 億元，其中台北市案量為 306 億元，台北縣 117 億元，桃竹地區為 93 億元，台中都會區 128 億元，南高都會區則為 75 億元。

地區	全國	台北市	台北縣	桃竹地區	台中都會區	南高都會區
個案	132 (100%)	15 (11%)	16 (12%)	19 (14%)	41 (31%)	41 (31%)
戶數	5,172 (100%)	692 (13%)	1,698 (33%)	943 (18%)	1,147 (22%)	692 (13%)
金額	778 (100%)	306 (39%)	177 (23%)	93 (12%)	128 (16%)	75 (10%)

二、推案類型

本季全國大廈類型推案個數為 44 件、推案戶數為 3,935 戶、總可銷金額為 629 億元，較上季與去年同季減少。套房推案個數為 0 件，透天類型的推案個數為 88 件，推案戶數為 1,237 戶、個案總可銷金額達 149 億元，均較上季與去年同季減少。

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
2009Q1	44	0	88	132	3,935	0	1,237	5,172	629	0	149	778
2008Q4	103	5	164	272	7,867	402	2,973	11,242	1,217	29	374	1,620
2008Q1	133	7	137	277	10,453	670	2,676	13,799	1,598	63	345	2,006
較上季變動率	-57%	-100%	-46%	-51%	-50%	-100%	-58%	-54%	-48%	-100%	-60%	-52%
較去年同季變動率	-67%	-100%	-36%	-52%	-62%	-100%	-54%	-63%	-61%	-100%	-57%	-61%

三、價量指數狀況

1. 成交價下跌現象逐漸明顯

本季全國成交價指數呈現下跌，台北市成交價小幅下滑為主要觀察重點。雖然台北縣與台中都會區仍上漲，但幅度已相當小。

2. 開價指數持續上揚，南北結構不同

本季各地區開價指數仍持續上揚，台北市縣與桃竹地區為大幅揚升，南高與台中都會區則維持相對穩定。

3. 議價空間持續擴大

本季全國與各地區議價空間率大多再創歷史新高，台北市、台北縣與桃竹地區議價率已接近兩成，僅台中都會區維持在 13% 左右。

4. 整體推案量嚴重萎縮

本季全國與多數地區推案量均創歷史新低，推案規模嚴重減少。全國新推個案總案量僅 778 億，桃竹與南高地區推案量更低於百億。

5. 全國銷售率萎縮至歷史新低

本季整體銷售率仍持續嚴重萎縮，全國與台北縣更為歷史新低。其中台北縣僅 3.83%，桃竹與南高地區亦僅約 5%，各地區銷售壓力均相當嚴重。

6. 整體成交量持續大幅減少

本季整體成交量規模持續大幅萎縮，多數地區來到 2003 年第 2 季以來新低點，市場交易衰退十分明顯。

四、各地區市場表現

1. 國泰全國房地產指數，相較上一季為價格小幅下跌，成交量大幅萎縮，相較去年同季為價格小幅上漲，成交量大幅萎縮。在總體經濟持續衰退與購屋需求保守觀望下，推案量、銷售率與成交規模的大幅縮減，清楚呈現供需雙方對後市的保守與悲觀，價格下跌更突顯景氣趨向衰退。三月下旬之後市場出現短期回穩跡象，是否足以構成價格的支撐力，以及促成成交規模逐漸回穩，則是後續觀察重點。
2. 國泰台北市房地產指數，相較上一季為價格小幅下跌，成交量小幅萎縮，相較去年同季為價格微幅上漲，成交量大幅萎縮。本季新推個案市場衰退程度相當嚴重，價格與成交量持續下跌，已清楚呈現景氣反轉結構。相較去年第二季高峰期，本季推案量規模已不及四成，成交量規模更僅剩下約 12%。數量面的凍結讓後續更加缺乏價格支撐能量。在後續 329 檔期推動下，數量面是否能夠逐漸落底回穩，將是短期觀察重點。
3. 國泰台北縣房地產指數，相較上一季價格微幅上漲，成交量大幅萎縮，相較去年同季為價格小幅上漲，成交量大幅萎縮。新推個案市場持續偏向衰退趨勢，價格上漲主要是因為業者在推案量大幅縮減下，採取支撐價格的訂價策略所致，但 30 天銷售率也因此下滑至歷史新低的 3.83%，成交量指數亦創歷史新低，後續成交價下跌的壓力已非常明顯。
4. 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季與去年同季均為價格微幅下跌，成交量大幅萎縮。市場從上季的穩定結構回復到衰退趨勢，數量面指數均來到 2003 年後的新低，價格的反轉亦顯示市場支撐能量薄弱。後續價量趨勢仍如同台北縣市般，將由 329 檔期後的短期復甦力量，與市場內部的衰退壓力，相互抗衡結果而定。
5. 國泰台中都會區房地產指數，相較上一季價格維持穩定，成交量微幅縮減，相較去年同季為價格穩定，成交量大幅萎縮。新推個案市場從上季明顯衰退後，開始出現穩定跡象，景氣谷底盤整現象明顯。成交價在連四季下跌後出現回穩，推案量則為近五年半來新低，成交量仍屬長期低點。市場價格是否能夠持續穩定，為景氣能否成功築底的重要觀察指標。
6. 國泰南高都會區房地產指數，相較上季價格小幅下跌，成交量大幅萎縮，相較去年同季為價格微幅下跌，成交量大幅萎縮。新推個案市場從上季衰退盤整結構，更近一步向下滑落。成交價連四季下跌，成交量則為歷史新低，市場悲觀氣氛非常嚴重。

2009 年 第 1 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	18.38	-1.65 (--)	16.72	25.12(+++)	5.53	-34.38(---)	16.26	-68.46 (---)
台北市	54.10	-1.96 (--)	19.60	37.70(++)	7.88	-14.04(---)	16.72	-32.54 (--)
台北縣	21.43	1.02 (+)	17.58	27.34 (+)	3.83	-33.52(---)	9.89	-74.33 (---)
桃竹地區	12.99	-1.12 (-)	18.98	40.42(+++)	5.04	-50.22(---)	14.60	-86.46 (---)
台中都會區	13.80	2.11(△)	12.99	3.72(△)	7.37	-13.95 (-)	20.95	-23.19 (--)
南高都會區	10.77	-3.78 (--)	16.34	27.32(+++)	5.07	-46.80 (---)	18.32	-86.08 (---)

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大幅下跌趨勢；台北縣整層住宅租金本季則呈現穩定趨勢。相較於去年同季，台北市、縣均為大幅下跌。
2. 本季台北市出租套房租金指數呈現小幅上漲；台北縣則呈現大幅上漲的情況。但相較於去年同季，台北市、縣均為下跌趨勢。

2009 年第 1 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	89.43	99.41	97.60	109.83
相較上一季	-7.53% (---)	6.86% (++)	-0.86% (△)	12.86%(+++)
相較去年同季	-18.37% (---)	-11.62% (---)	-13.79% (---)	-5.04% (-)

六、國泰辦公室租金指數

1. 本季台北市 A 級、台北市 B 級及台北縣辦公室租金開價皆下跌。議價空間率台北市 B 級、台北縣擴大，A 級辦公室則呈現縮小；在空置率部份，台北市 A 級、B 級及台北縣辦公室的空置率皆上升。
2. 台北市 A 級辦公室租金開價指數，各路段均呈現下跌；議價空間率部分，多呈現縮小之情況；空置率部份除南京松江路段外，其餘呈現上升之情況。
3. 台北市 B 級辦公室租金開價指數多呈現下跌；議價空間率呈現升降互異；空置率除信義計畫區、南京光復路段下降外，其餘呈現上升之情形。

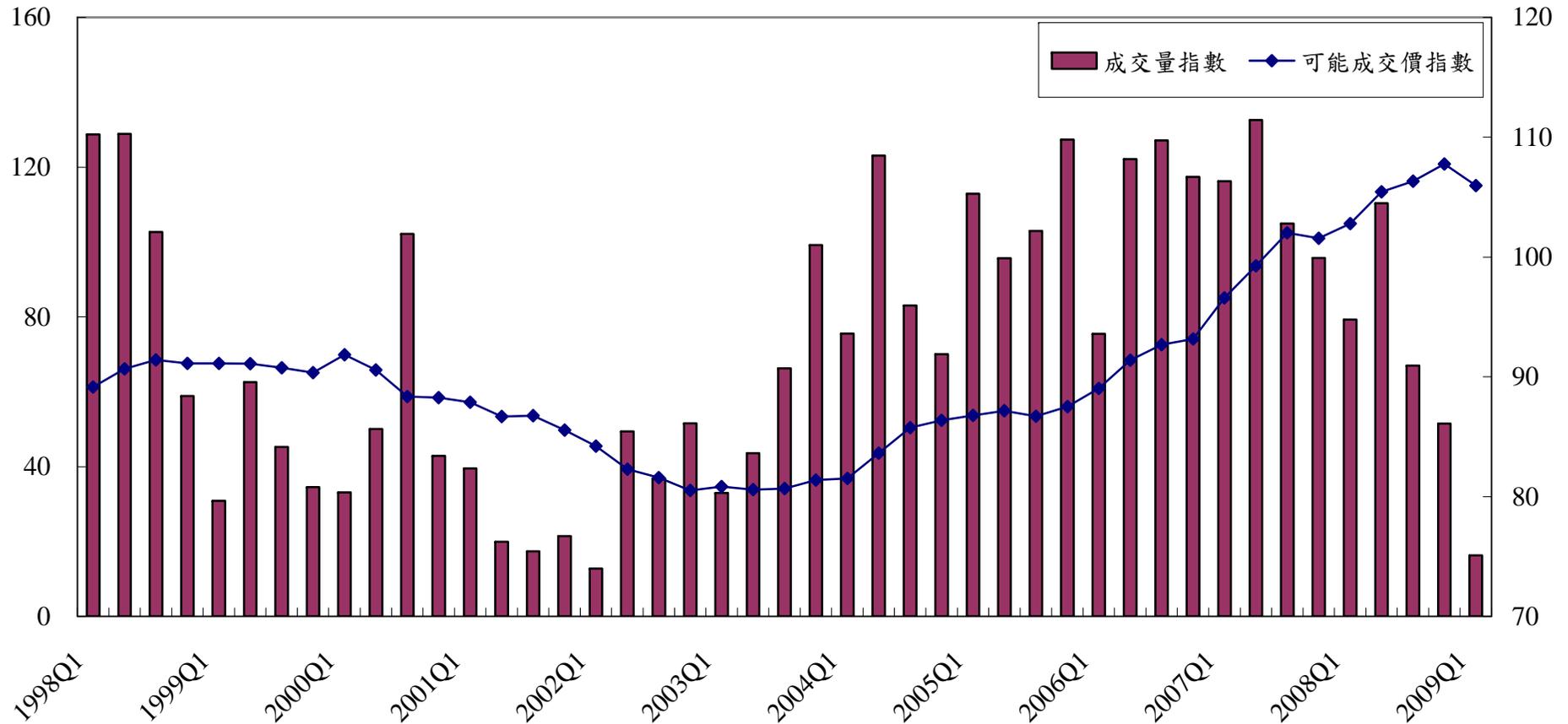
2009 年第 1 季	台北市 A 級		台北市 B 級			台北縣	
開價	2,750 (-2.29%)		1,738 (-3.30%)			907 (-6.14%)	
議價空間率	10.90% (-1.76%)		11.42% (4.67%)			11.49% (5.99%)	
空置率	9.25% (21.90%)		11.99% (1.99%)			13.34% (21.69%)	
	信義 計畫區	仁愛敦南 路段	敦北民生 路段	南京光復 路段	民生建國 路段	南京松江 路段	忠孝襄陽 路段
開價	3,205 (-1.28%)	2,458 (-1.50%)	2,685 (-4.61%)	1,913 (-4.97%)	2,178 (-1.57%)	2,145 (-2.88%)	2,068 (-3.20%)
議價空間率	10.87% (14.92%)	9.25% (-12.00%)	16.57 (-9.13%)	7.25% (-39.25%)	7.87% (-2.47%)	7.49% (-12.26%)	12.93% (3.55%)
空置率	13.03% (28.26%)	6.95% (19.70%)	5.13% (10.71%)	5.79% (8.09%)	9.96% (101.06%)	9.72% (-23.43%)	9.12% (13.48%)

註：括號內為相較前一季之變動率。

國泰全國價量指數趨勢圖

基期：平均2006-2008=100
成交量指數

可能成交價指數



2009 年第 1 季各地區一至三月趨勢觀察

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	%
9801	全國	34	1972817	1952	3.14	60	1023	23.37	15.17
9802		51	1822949	1382	7.31	88	1295	23.03	16.15
9803		47	3988600	1838	6.66	122	1343	28.93	18.13
9801	北市	1	88179	60	5.00	3	1397	57	17.54
9802		6	451774	218	10.14	20	2706	49.57	19.93
9803		8	2515135	414	7.10	29	5215	69.86	19.79
9801	北縣	4	1171379	1142	1.56	21	990	26.95	18.46
9802		7	403478	389	6.88	24	1170	21.43	15.74
9803		5	190916	167	12.21	20	875	24.40	19.26
9801	桃竹	2	74119	164	3.52	5	876	11.60	12.95
9802		7	232877	129	7.59	9	1758	18.30	16.54
9803		10	622649	650	4.91	33	1131	16.45	20.96
9801	台中	13	348800	361	7.19	22	788	15.73	12.83
9802		14	522000	344	7.87	22	1446	18.52	13.31
9803		14	409000	442	7.11	31	1287	15.34	12.86
9801	南高	14	290340	225	4.67	9	1275	17.05	13.93
9802		17	212820	302	5.08	13	988	13.07	17.54
9803		10	250900	165	5.55	9	1128	16.34	16.38