

2009 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

摘要

2009 年第 2 季全國新推個案市場呈現價跌量增。在國內股市回溫、開放陸資與全球經濟前景不明的混沌趨勢下，推案量、銷售率與成交量較上季明顯回升，成為市場對未來樂觀預期的主要基礎，但成交價格持續下跌，成為未來市場發展的重大隱憂。

就價量趨勢觀察，全國成交價的持續下跌，特別是台北市成交價連續三季下滑與本季台北縣的大幅跌價，顯示價格下修趨勢逐漸確立。而銷售率與成交量較上季的大幅揚升，則是因為上季數據受季節因素與長期低點所致。本季推案量與成交量規模，約僅為前幾年平均值的五成左右，仍處於長期相對低點。市場後續發展較可能持續以價格小跌與成交量穩定為主要趨勢。

從地區別觀察，台北市持續景氣衰退結構，跌價壓力仍高，成交量則相對穩定；台北縣價格下跌壓力相對較大，成交量亦存在相當的下修空間，後續發展較不樂觀；桃竹地區本季略見復甦，但因價格仍處於相對高點，價量仍有下調空間。台中都會區本季在數量面表現相對較差，價格亦處相對高點，後續價格反應可能較數量面明顯。南高都會區逐漸從谷底盤整朝穩定復甦調整，成交量能否保持穩定成為觀察重點。

本季台北縣市所呈現的價跌量增結構，顯示價格的向下修正已成為維持交易規模的重要基礎。特別是南高都會區以外地區，目前的價格水準與長期高點差距不大，但在與 2003 年第 2 季起漲點相較，仍有二成至六成漲幅的情況下，價格持續向下修正仍是市場結構的主要趨勢。此外，開放陸資可能帶動之效應，股市能否持續回升，以及總體經濟之後續發展，則是左右市場價量趨勢的外部動能。

一、推案規模

2009 年第 2 季全國新推個案數量為 196 案，較前一季增加 64 案，其中台北市有 23 案，台北縣 42 案，桃園縣 21 案，新竹市縣 4 案，台中市 20 案，台中縣 22 案，台南縣市 30 案、高雄縣市 34 案。全國新推個案戶數為 9,341，較前一季增加 4,169 戶。在推案金額方面，全國推案量為 1,177 億元，較上一季增加 399 億元，其中台北市案量為 318 億元，台北縣 337 億元，桃竹地區為 201 億元，台中都會區 98 億元，南高都會區則為 224 億元。

地區 類型	地區										
	全國	台北市	台北縣	桃園縣	新竹縣市	台中市	台中縣	台南市	台南縣	高雄市	高雄縣
個案	196 (100%)	23 (12%)	42 (21%)	21 (11%)	4 (2%)	20 (10%)	22 (11%)	20 (10%)	10 (5%)	24 (12%)	10 (5%)
戶數	9,341 (100%)	798 (9%)	2,968 (32%)	1,788 (19%)	171 (2%)	680 (7%)	380 (4%)	538 (6%)	154 (2%)	1,215 (13%)	649 (7%)
金額	1,177 (100%)	318 (27%)	337 (29%)	187 (16%)	14 (1%)	65 (6%)	33 (3%)	63 (5%)	10 (1%)	92 (8%)	59 (5%)

二、推案類型

本季大廈類型的推案個數為 82 件、推案戶數為 7,295 戶、總可銷金額為 936 億元，較上季增加而較去年同季減少。套房類型的推案個數為 4 件、推案戶數為 431 戶、總可銷金額為 29 億元，較上季增加而較去年同季減少。透天類型的推案個數為 110 件，推案戶數為 1,615 戶、個案總可銷金額達 212 億元，均較上季增加而較去年同季減少。

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
2009Q2	82	4	110	196	7,295	431	1,615	9,341	936	29	212	1,177
2009Q1	44	0	88	132	3,935	0	1,237	5,172	629	0	149	778
2008Q2	169	8	160	337	13,632	630	3,085	17,347	2,082	54	372	2,507
較上季變動率	86%	-	25%	48%	85%	-	31%	81%	49%	-	42%	51%
較去年同季變動率	-51%	-50%	-31%	-42%	-46%	-32%	-48%	-46%	-55%	-47%	-43%	-53%

三、價量指數狀況

1. 成交價呈現北跌南漲

本季全國成交價指數持續下跌，台北市連續三季下滑，台北縣則大幅下跌，但南高都會區則大幅上漲，南北結構明顯不同。

2. 開價下修幅度逐漸明顯

本季各地區開價多呈現下修，台北市縣下跌幅度均超過 7%，台中都會區則持續調升開價，南高都會區則維持穩定。

3. 議價空間呈現縮小結構

本季全國與各地區議價空間率多自上季的歷史新高向下調整，僅台中都會區微幅擴大，全國議價空間率仍在 15% 左右。

4. 推案量小幅擴大

本季多數地區推案量均自上季歷史新低向上擴大，但多止於長期高點的五成左

右。但本季台中都會區推案規模仍較上季萎縮，市場結構異於其他地區。

5. 銷售率自上季歷史新低明顯向上調整

本季整體銷售率明顯自上季歷史低點回升，台北市縣 30 天銷售率均超過一成，桃竹以南地區則在 6% 至 8% 之間。

6. 成交規模大幅擴大

本季整體成交量規模呈現大幅擴大，但仍僅約為前兩年高點的五成左右。然而台中都會區成交量指數則縮減 36%，來到歷史新低點。

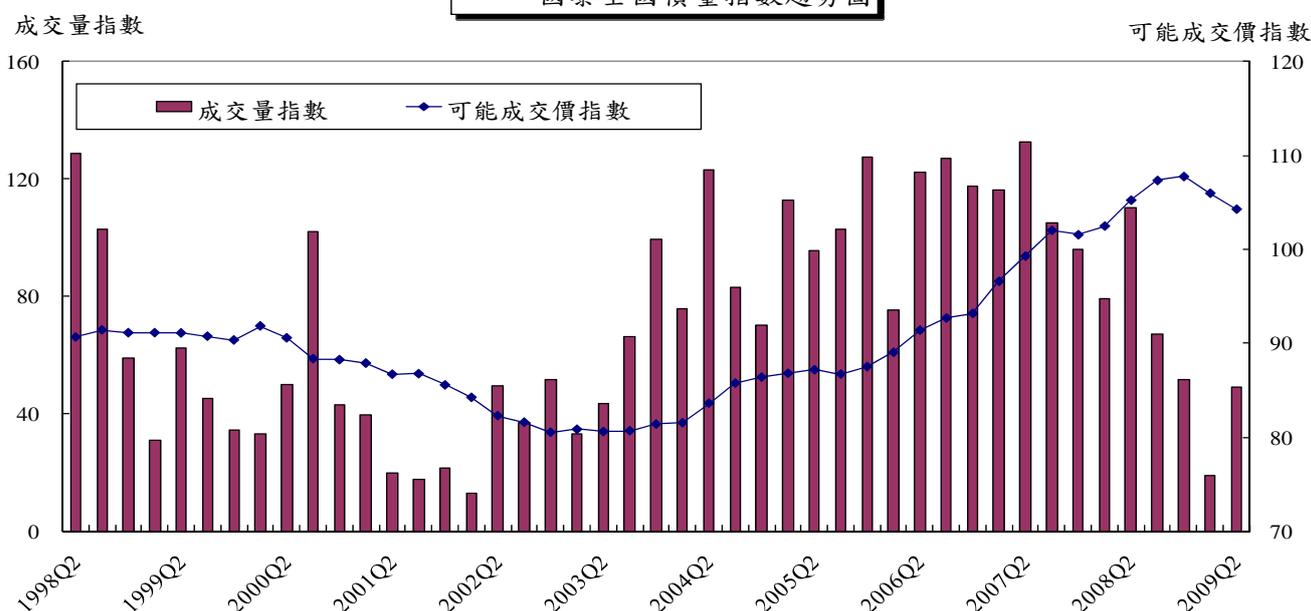
四、各地區市場表現

1. 國泰全國房地產指數，相較上一季為呈現價跌量增結構，相較去年同季為價穩量縮結構。本季推案量、銷售率與成交規模的成長，並非表示市場明顯復甦，市場規模僅達高峰期的五成左右。價格的持續下跌則反應景氣持續衰退的訊息。市場後續較可能朝向價格小跌與成交量穩定的趨勢發展。
2. 國泰台北市房地產指數，相較上一季為價跌量增結構，相較去年同季為價量俱縮。本季市場持續呈現衰退結構，成交價連續三季下跌，後續下修趨勢更加明顯；推案量與成交量雖有回升，但仍僅止於高峰時期的五成與三成左右。市場後續發展較可能呈現價格小幅下跌與成交量穩定的結構。
3. 國泰台北縣房地產指數，相較上一季為價跌量增結構，相較去年同季為價量俱穩。本季市場呈現價格與數量相互調節結構，價格大幅下修讓銷售率與成交規模回升，顯示市場仍存在相當需求規模，而價格下修則是穩定需求的重要基礎。市場後續發展較可能呈現價格與成交量均小幅萎縮趨勢。
4. 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季為價量俱增，相較與去年同季為價量俱縮。本季市場屬於低檔短期回溫結構，長期仍處於衰退趨勢。本季推案量與成交量雖有回升，但仍僅止於高峰時期的六成與四成左右，市場支撐能量仍然薄弱。市場後續趨勢較可能朝向價格小跌與成交量穩定結構。
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穩量縮。本季市場持續景氣下修的結構，價格仍處於相對高點，推案量與成交量已萎縮至高峰時期的三成與一成左右，市場後續發展較可能朝向價格小幅下跌與成交規模穩定趨勢。
6. 國泰南高都會區房地產指數，相較上季為價量俱增，相較去年同季為價穩量縮。本季市場呈現較為明顯的谷底復甦跡象，推案量與成交量亦回復到前兩年平均值的八成左右，市場後續發展較可能朝向價量俱穩結構。

2009年 第2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	18.08	-1.60(--)	15.19	-9.19(--)	11.02	99.28(+++)	48.99	201.36(+++)
台北市	52.85	-2.31(--)	15.07	-23.11(---)	14.40	82.70(+++)	31.78	90.06(+++)
台北縣	20.06	-6.39(---)	16.32	-7.18(-)	18.06	371.8(+++)	88.97	799.4(+++)
桃竹地區	13.16	1.36(+)	16.01	-15.63(--)	6.03	19.78(+)	37.81	159.01(+)
台中都會區	13.87	0.52(△)	14.69	13.12(+)	6.09	-17.41(--)	13.24	-36.78(--)
南高都會區	11.22	4.1(+++)	12.84	-21.37(---)	7.79	53.63(++)	83.51	355.97(+++)

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

國泰全國價量指數趨勢圖



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穩定上漲，相較去年同季則為大幅下跌；而台北縣整層住宅租金呈現小幅上漲，相較去年同季則為大幅下跌。
2. 本季台北市出租套房呈現小幅下跌，相較於去年同季則大幅下跌；台北縣呈現微幅下跌，相較於去年同季則屬大幅下跌。

2009年第2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	94.77	93.00	98.66	90.02
相較上一季	0.54%(△)	-5.01%(--)	4.03%(++)	-4.59%(-)
相較去年同季	-8.31%---	-9.72%---	-6.17%---	-13.03%---

六、國泰辦公室租金指數

1. 本季台北市 A 級、台北市 B 級辦公室開價下跌，議價空間率縮小，空置率上升。台北縣辦公室開價上漲，議價空間則呈現擴大，空置率下降。
2. 台北市各路段 A 級辦公室租金開價多呈現下跌，南京松江路段跌幅較高；議價空間率多呈現縮減，敦北民生議價率近 14%；空置率部份除忠孝襄陽路段外，均呈現增加，信義計畫區空置率達 16%。
3. 台北市 B 級辦公室租金開價指數多呈現下跌；議價空間率除敦北民生路段、南京光復路段及民生建國路段縮減，多呈現擴大；除南京松江路段外，各路段空置率多呈現上升。

2009 年第 2 季	台北市 A 級		台北市 B 級		台北縣	
開價	2,727 (-0.99%)		1,759 (-0.73%)		899 (0.08%)	
議價空間率	9.92% (-8.96%)		11.08% (-0.22%)		12.51% (5.27%)	
空置率	10.86% (5.65%)		12.78% (7.56%)		13.02% (-2.40%)	
台北市 A 級	信義計畫區	仁愛敦南路段	敦北民生路段	民生建國路段	南京松江路段	忠孝襄陽路段
開價	3,179 (-1.58%)	2,513 (-1.90%)	2,672 (0.21%)	2,270 (-1.06%)	2,113 (-2.84%)	2,363 (0.00%)
議價空間率	8.68% (-18.70%)	8.70% (-4.05%)	13.83% (-5.89%)	8.30% (4.46%)	7.20% (-10.07%)	13.66% (0.00%)
空置率	16.01% (3.29%)	7.14% (2.76%)	5.62% (9.44%)	11.79% (18.33%)	9.81% (0.89%)	8.78% (-3.74%)

註 1：括號內為相較前一季之變動率。