

2009 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

重要聲明

圖表文轉載，須註明出處

2009 年第 3 季全國新推個案市場，相較上季為價量俱穩，相較去年同季為價跌量穩，呈現衰退中的盤整結構，各地區市場分別呈現衰退中的反彈、回溫、盤整或下修等不同面貌，銷售率上升是共同趨勢，推案量持續保守萎縮也是共同現象，南高地區已呈現明顯地反彈上漲，但銷售率不佳，後市仍待觀察。

本季在股市持續回溫、資金回流等利多因素，以及全球經濟尚未脫離風暴陰影、88 水災、內閣總辭等利空因素下，外在政經大環境仍屬於低檔盤整格局。就房地產市場內部結構而言，全國新推個案市場處於推案規模連續三季相對保守，開價持續維持在長期相對高點，以及近三季來相對較高的議價空間下，因本季明顯好轉的預期心理因素，致使銷售率連續兩季反彈，但整體成交量規模仍僅止於高峰期的六成左右。

就價量趨勢觀察，台北市連續四季與台北縣連兩季成交價下跌，讓價格下修趨勢更加確立。雖然本季各地區銷售率均呈現明顯上升，但成交量規模除台北縣外，亦僅為高峰時期的五至七成(台中都會區僅兩成)，顯示在價格支撐不足的環境下，需求規模已明顯萎縮。

從地區別觀察，本季台北市與台北縣均屬於景氣持續衰退下的盤整結構，桃竹地區則維持上季的衰退中回溫結構，台中都會區則屬於衰退中的下修結構，南高都會區則持續上季的衰退中反彈結構。

展望市場後續發展，股市與總體經濟趨勢，仍是影響市場最主要的外在因素，而在本季銷售率上升的激勵下，是否會導致建商重新大量推案或調升開價，則是市場內部的影響因素。後續觀察重點在於偏向樂觀的預期心理效應是否能夠持續發酵，或連續兩季長期(年)價格趨勢呈現下跌，是否引發持續跌價壓力。

一、推案規模

2009 年第 3 季全國新推個案數量為 175 案，較前一季減少 21 案，其中台北市有 29 案，台北縣 31 案，桃園縣 24 案，新竹市縣 15 案，台中市 15 案，台中縣 19 案，台南市 18 案，台南縣 8 案，高雄市 12 案，高雄縣 4 案。全國新推個案戶數為 7,851，較前一季減少 1,490 戶。在推案金額方面，全國推案量為 1,046 億元，較上一季減少 131 億元，其中台北市案量為 267 億元，台北縣 377 億元，桃竹地區為 192 億元，台中都會區 85 億元，南高都會區則為 126 億元。

地區 類型	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	175 (100%)	29 (17%)	31 (18%)	24 (14%)	15 (9%)	15 (9%)	19 (11%)	18 (10%)	8 (5%)	12 (7%)	4 (2%)
戶數	7,851 (100%)	756 (10%)	2,787 (35%)	1,500 (19%)	448 (6%)	542 (7%)	500 (6%)	207 (3%)	175 (2%)	737 (9%)	199 (3%)
金額	1,046 (100%)	267 (26%)	377 (36%)	136 (13%)	55 (5%)	47 (4%)	38 (4%)	24 (2%)	13 (1%)	55 (5%)	34 (3%)

二、推案類型

本季大廈推案個數為 175 件、推案戶數為 7,851 戶、總可銷金額為 1,046 億元，較上季與去年同季減少。套房推案個數為 2 件、推案戶數為 35 戶、總可銷金額為 2 億元，較上季與去年同季減少。透天推案個數為 97 件，推案戶數 1,601 戶，較上季與去年同季減少；個案總可銷金額達 214 億元，較上季略增較去年同季減少。

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
2009Q3	76	2	97	175	6,215	35	1,601	7,851	830	2	214	1,046
2009Q2	82	4	110	196	7,295	431	1,615	9,341	936	29	212	1,177
2008Q3	127	4	177	308	9,654	324	3,124	13,102	1,568	9	381	1,959
較上季變動率	-7%	-50%	-12%	-11%	-15%	-92%	-1%	-16%	-11%	-93%	1%	-11%
較去年同季變動率	-40%	-50%	-45%	-43%	-36%	-89%	-49%	-40%	-47%	-77%	-44%	-47%

三、價量指數狀況

1. 台北市縣持續跌價，南高地區房價激增

本季台北市房價連續四季下滑，台北縣則連兩季下跌，但南高都會區持續大幅上漲，價格水準已與桃竹、台中相近。

2. 開價多呈現下修或持穩

本季各地區開價多呈現下修或持穩，台北市縣與台中都會區持續下修，桃竹地區持穩，南高都會區則大幅調升。

3. 議價空間呈現穩定或縮小結構

本季全國與各地區議價空間率多保持穩定或自高點向下微調，整體議價空間水準仍屬相對高點，各地區議價空間率多在 15% 左右。

4. 推案量多呈現穩定或小幅萎縮

本季多數地區推案量屬於保守穩定結構，南高都會區減少幅度則較大。各地區推案規模約在長期高點的五成左右，但台中都會區則萎縮至三成左右。

5. 各地區銷售率攀升相對高點

本季各地區 30 天銷售率持續明顯回升，台北市縣分別超過三成與二成，桃竹以南地區則在 8% 至 12% 之間。

6. 成交規模呈現低檔擴大結構

本季成交量規模多呈現擴大，但僅約為前兩年高點的六至七成左右。但台中都會區仍不及高峰時期的兩成，市場交易相對冷清。

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量俱穩結構，相較去年同季為價跌量穩結構。本季新推個案市場呈現衰退下盤整結構。在股市持續回溫、資金回流等利多因素，以及全球經濟尚未脫離風暴陰影、88 水災、內閣總辭等利空因素下，外在政經大環境仍屬於低檔盤整格局。就房地產市場內部結構而言，全國新推個案市場處於推案規模連續三季相對保守，開價持續維持在長期相對高點，以及近三季來相對較高的議價空間下，因本季明顯好轉的預期心理因素，致使銷售率連續兩季大幅反彈，但整體成交量規模仍僅止於高峰期的六成左右。後續觀察重點在於偏向樂觀的預期心理效應是否能夠持續發酵，或者連續兩季長期(年)價格趨勢呈現下跌，是否引發持續跌價壓力。
2. 國泰台北市房地產指數相較上一季持續呈現為價跌量增，相較去年同季呈現價量俱縮。本季新推個案市場持續呈現衰退中盤整結構，成交價連續四季下跌，推案量為近六年新低，議價空間維持相對高點，開價累積下修超過一成，但同樣在市場樂觀預期效應下，讓銷售率強烈回升，但成交量規模仍僅為高峰期六成左右。短期內的預期心理因素仍將是影響市場價量波動最主要因素，一年來下跌近一成的房價是否得以獲得支撐，亦是關鍵因素。
3. 國泰台北縣房地產指數相較上一季為價跌量穩，相較去年同季為價跌量增。本季新推個案市場呈現衰退中盤整結構，短期(季)與長期(年)價格連續兩季下跌，每坪標準住宅單價跌破 20 萬元，議價空間率維持高點，推案規模連四季相對保守，但同樣因預期心理效應，導致銷售率創近六年來新高，且成交規模亦回復到高峰期水準值。本季台北市縣的共同趨勢結構，是否表示保守推案與下修房價，便能產生較高的銷售率，以穩定市場規模，實為後續值得關注之焦點。
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漲量穩。本季新推個案市場屬於衰退中回溫結構，短期與長期價格趨勢重新轉回正向，議價空間亦處於高點，推案量保守程度與台北市縣相當，銷售率雖然大幅攀升，但水準值僅台北縣的一半，成交量則達到高峰期的七成左右。整體而言，本季桃竹地區市場表現不錯，後續價量趨勢能否趨穩值得關注。
5. 國泰台中都會區房地產指數相較上一季為價跌量增，相較去年同季為價漲量縮。本季新推個案市場持續衰退下修結構，價格跌幅僅次於北市，推案量與成交量規模為各地區最低，銷售率的大幅回升，應為市場供需規模同時持續縮減下的結果。後續價格支撐力道相對不足，成交量規模應可逐漸穩定。
6. 國泰南高都會區房地產指數相較上季與去年同季均為價漲量縮。本季新推個案市場呈現較為特殊形式的谷底反彈結構，房價在市場餘屋去化順利下逐步提升，但是推案量持續近年來的保守結構，銷售率穩定上升，成交量規模萎縮。價格結構的揚升是否為單季現象，或持續成為事實，實為南高地區市場最值得關注的事項。

2009 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	18.16	0.43%(△)	15.09	-0.67%(△)	15.93	44.56%(+++)	62.92	28.43%(△)
台北市	51.01	-3.49%(---)	15.85	5.20%(△)	32.52	125.90%(++)	60.31	89.78%(+)
台北縣	19.66	-2.02%(-)	16.87	3.38%(△)	20.46	13.31%(△)	112.76	26.74%(△)
桃竹地區	13.40	1.83%(+)	14.47	-9.60%(-)	11.64	92.93%(+++)	69.58	84.01%(△)
台中都會區	13.53	-2.47%(--)	14.53	-1.11%(△)	9.83	61.39%(+++)	18.44	39.24%(+)
南高都會區	12.81	14.24%(+++)	12.22	-4.86%(-)	8.01	2.79%(△)	48.36	-42.10%(--)

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小幅下跌，相較去年同季則為大幅下跌；台北縣整層住宅租金呈現穩定下跌，相較去年同季則為小幅下跌。
2. 本季台北市出租套房租金指數呈現穩定下跌，相較於去年同季則大幅下跌；台北縣呈現小幅上漲，相較於去年同季則屬穩定下跌的趨勢。

2009 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	91.90	92.32	97.92	98.49
相較上一季	-3.03% (--)	-0.73% (△)	-0.74% (△)	9.41% (++)
相較去年同季	-9.63% (---)	-8.36% (---)	-4.82% (--)	-2.86% (△)

六、國泰辦公室租金指數

1. 本季台北市 A 級、台北市 B 級、台北市內湖科技園區、台北縣辦公室開價下跌。台北市 B 級辦公室、台北市內湖科技園區議價空間率縮小，但台北市 A 級、台北縣辦公室議價空間則呈現擴大；台北市 A 級辦公室空置率上升，台北市 B 級、台北市內湖科技園區、台北縣辦公室空置率下降。
2. 台北市各路段 A 級辦公室租金開價指數多呈現下跌；議價空間率多呈現擴大；空置率部份除民生建國路段、忠孝襄陽路段外，呈現增加之情況。
3. 台北市 B 級辦公室租金開價指數多呈現下跌的情形；議價空間率與空置率多呈現升降互異的情形。

2009 年 第 3 季	台北市 A 級		台北市 B 級		內湖科技園區		台北縣	
開價	2,719		1,752		1,341		897	
	(-0.31%)		(-0.44%)		(-0.73%)		(-0.13%)	
議價空間 率	10.29%		10.90%		12.42%		13.60%	
	(3.74%)		(-1.62%)		(-2.90%)		(8.68%)	
空置率	12.11%		12.89%		25.19%		11.79%	
	(9.76%)		(-0.29%)		(-4.09%)		(-9.44%)	
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	3,166	2,527	2,651	2,232	2,113	2,363		
	(-0.40%)	(0.55%)	(-0.77%)	(-1.67%)	(0.00%)	(0.00%)		
議價空間 率	9.44%	9.59%	14.17%	7.67%	7.20%	12.50%		
	(8.82%)	(10.25%)	(2.48%)	(-7.55%)	(0.00%)	(-8.48%)		
空置率	18.99%	8.14%	6.81%	10.24%	10.23%	7.10%		
	(18.56%)	(13.91%)	(21.19%)	(-25.15%)	(4.29%)	(-19.08%)		

註：括號內為相較前一季之變動率。

2009 年第 3 季房價平均數、中位數和模型價格

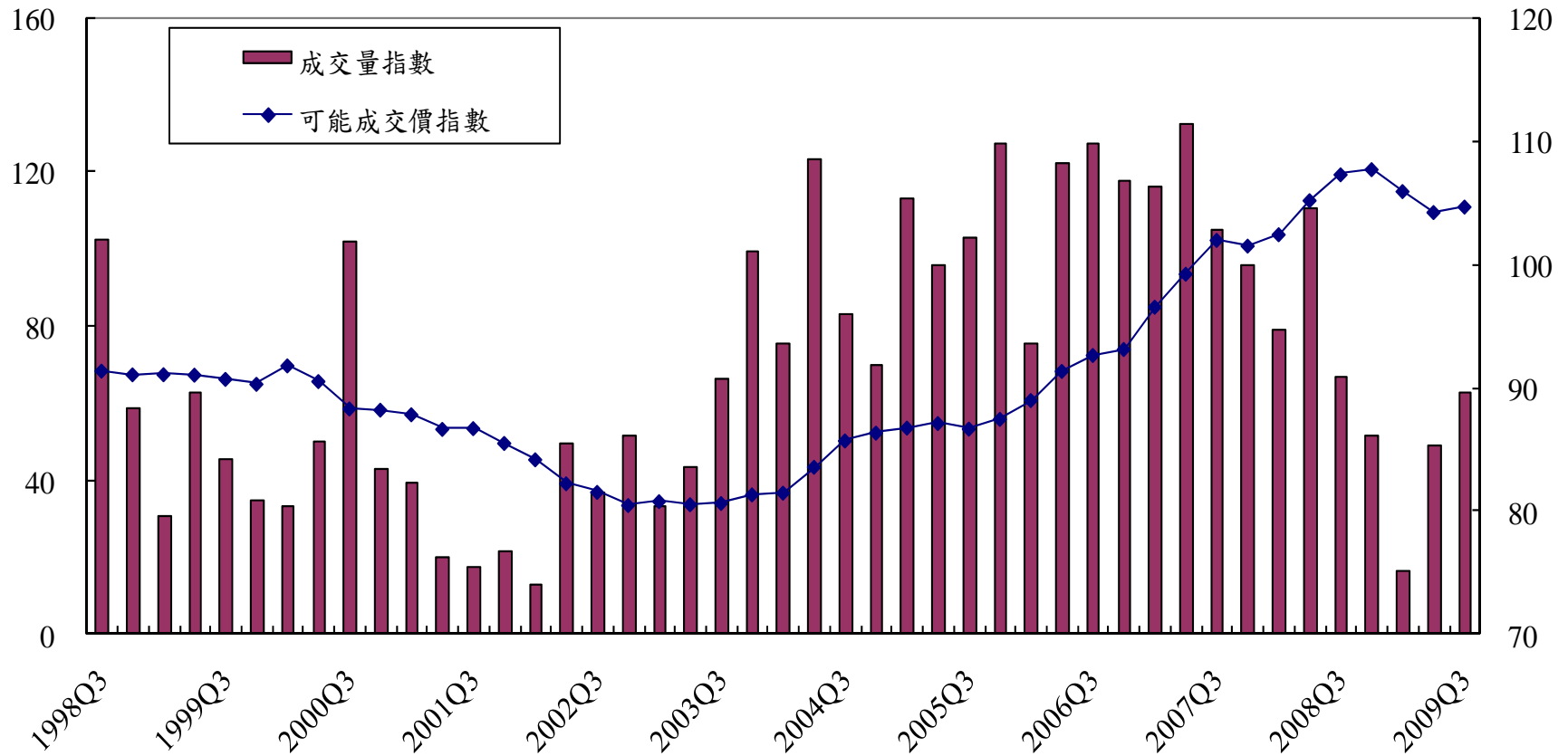
地區	時間	開價(萬元/坪)			成交價(萬元/坪)		
		中位數 (相較上季)	平均數 (相較上季)	模型價格 (相較上季)	中位數 (相較上季)	平均數 (相較上季)	模型價格 (相較上季)
全國	2008Q3	19.00 (-)	27.74 (-)	21.62 (4.53%)	16.95 (-)	24.02 (-)	18.61 (2.00%)
	2008Q4	18.19 (-4.29%)	26.74 (-3.60%)	21.57 (-0.21%)	15.69 (-7.46%)	22.93 (-4.53%)	18.69 (0.39%)
	2009Q1	18.25 (0.36%)	23.98 (-10.33%)	22.07 (2.30%)	15.05 (-4.05%)	20.08 (-12.45%)	18.38 (-1.65%)
	2009Q2	18.70 (2.47%)	24.89 (3.79%)	21.32 (-3.38%)	15.52 (3.09%)	22.35 (11.34%)	18.08 (-1.60%)
	2009Q3	18.50 (-1.07%)	26.47 (6.37%)	21.39 (0.30%)	15.65 (0.87%)	22.48 (0.55%)	18.16 (0.43%)
台北市	2008Q3	67.00 (-)	69.58 (-)	65.53 (4.36%)	59.50 (-)	59.91 (-)	56.15 (1.94%)
	2008Q4	67.50 (0.75%)	69.36 (-0.32%)	64.34 (-1.82%)	57.00 (-4.20%)	59.18 (-1.22%)	55.18 (-1.72%)
	2009Q1	57.00 (-15.56%)	66.87 (-3.59%)	67.28 (4.57%)	49.50 (-13.16%)	54.37 (-8.13%)	54.10 (-1.96%)
	2009Q2	60.00 (5.26%)	64.98 (-2.82%)	62.23 (-7.51%)	50.50 (2.02%)	55.30 (1.72%)	52.85 (-2.31%)
	2009Q3	58.00 (-3.33%)	64.41 (-0.87%)	60.62 (-2.59%)	48.00 (-4.95%)	54.52 (-1.42%)	51.01 (-3.49%)
台北縣	2008Q3	25.00 (-)	26.99 (-)	24.32 (6.01%)	22.00 (-)	23.33 (-)	20.87 (2.55%)
	2008Q4	27.00 (8.00%)	27.76 (2.86%)	24.61 (1.23%)	21.50 (-2.27%)	23.28 (-0.20%)	21.22 (1.67%)
	2009Q1	23.75 (-12.04%)	24.88 (-10.40%)	26.00 (5.64%)	19.75 (-8.14%)	20.92 (-10.12%)	21.43 (1.02%)
	2009Q2	26.00 (9.47%)	27.74 (11.51%)	23.98 (-7.80%)	22.00 (11.39%)	23.46 (12.15%)	20.06 (-6.39%)
	2009Q3	26.50 (1.92%)	28.98 (4.47%)	23.65 (-1.37%)	22.00 (0.00%)	24.72 (5.35%)	19.66 (-2.02%)

地區	時間	開價(萬元/坪)			成交價(萬元/坪)		
		中位數 (相較上季)	平均數 (相較上季)	模型價格 (相較上季)	中位數 (相較上季)	平均數 (相較上季)	模型價格 (相較上季)
桃竹地區	2008Q3	16.50 (-)	17.30 (-)	14.76 (-4.64%)	15.00 (-)	15.38 (-)	13.10 (-3.88%)
	2008Q4	15.50 (-6.06%)	17.47 (0.95%)	15.18 (2.86%)	13.50 (-10.00%)	15.06 (-2.11%)	13.13 (0.24%)
	2009Q1	18.00 (16.13%)	17.41 (-0.33%)	16.03 (5.55%)	15.00 (11.11%)	14.49 (-3.74%)	12.99 (-1.12%)
	2009Q2	17.00 (-5.56%)	17.43 (0.10%)	15.67 (-2.22%)	14.75 (-1.67%)	14.83 (2.31%)	13.16 (1.36%)
	2009Q3	15.90 (-6.47%)	17.47 (0.27%)	15.67 (0.00%)	13.50 (-8.47%)	14.86 (0.19%)	13.40 (1.83%)
台中都會區	2008Q3	16.15 (-)	17.84 (-)	14.92 (-3.71%)	13.90 (-)	15.47 (-)	13.02 (-4.20%)
	2008Q4	16.80 (4.02%)	17.98 (0.82%)	15.45 (3.58%)	14.70 (5.76%)	15.71 (1.57%)	13.52 (3.78%)
	2009Q1	16.20 (-3.57%)	17.96 (-0.12%)	15.86 (2.66%)	14.10 (-4.08%)	15.48 (-1.52%)	13.80 (2.11%)
	2009Q2	17.00 (4.94%)	17.36 (-3.31%)	16.26 (2.52%)	14.58 (3.37%)	14.73 (-4.85%)	13.87 (0.52%)
	2009Q3	15.80 (-7.06%)	16.55 (-4.71%)	15.83 (-2.65%)	13.53 (-7.20%)	14.14 (-3.99%)	13.53 (-2.47%)
南高都會區	2008Q3	14.52 (-)	16.44 (-)	13.50 (6.20%)	12.39 (-)	14.22 (-)	11.24 (-0.18%)
	2008Q4	13.97 (-3.79%)	15.88 (-3.40%)	12.85 (-4.85%)	12.34 (-0.36%)	13.81 (-2.87%)	11.20 (-0.41%)
	2009Q1	15.50 (10.99%)	17.00 (7.05%)	12.88 (0.25%)	12.40 (0.49%)	14.39 (4.17%)	10.77 (-3.78%)
	2009Q2	15.20 (-1.97%)	16.45 (-3.20%)	12.87 (-0.08%)	12.43 (0.24%)	14.02 (-2.53%)	11.22 (4.10%)
	2009Q3	13.55 (-10.86%)	14.81 (-9.98%)	14.60 (13.44%)	11.64 (-6.36%)	12.52 (-10.70%)	12.81 (14.24%)

國泰全國價量指數趨勢圖(季)

基期平均2006~2008年=100
成交量指數

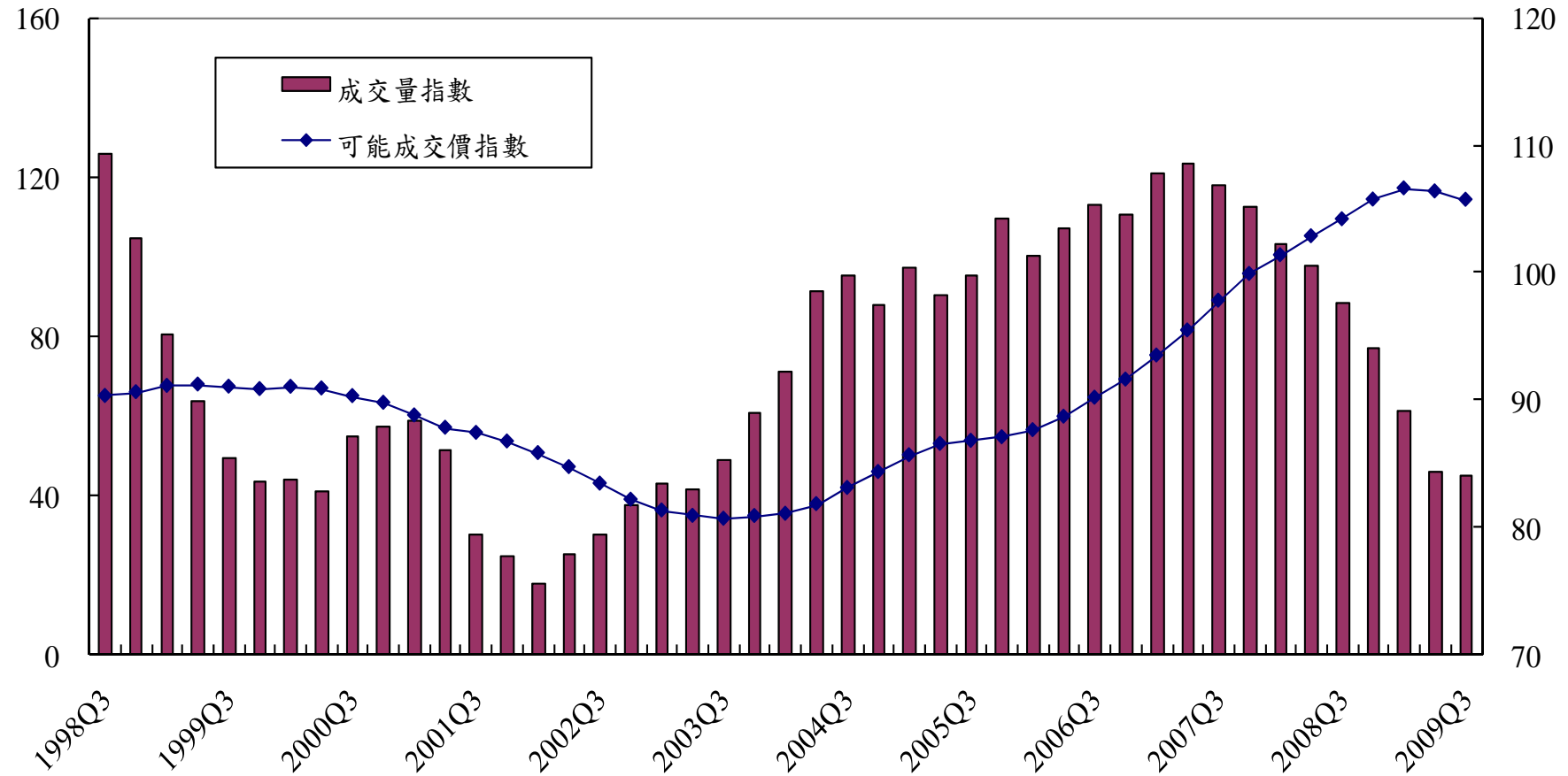
可能成交價指數



國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)

基期平均2006~2008年=100
成交量指數

可能成交價指數

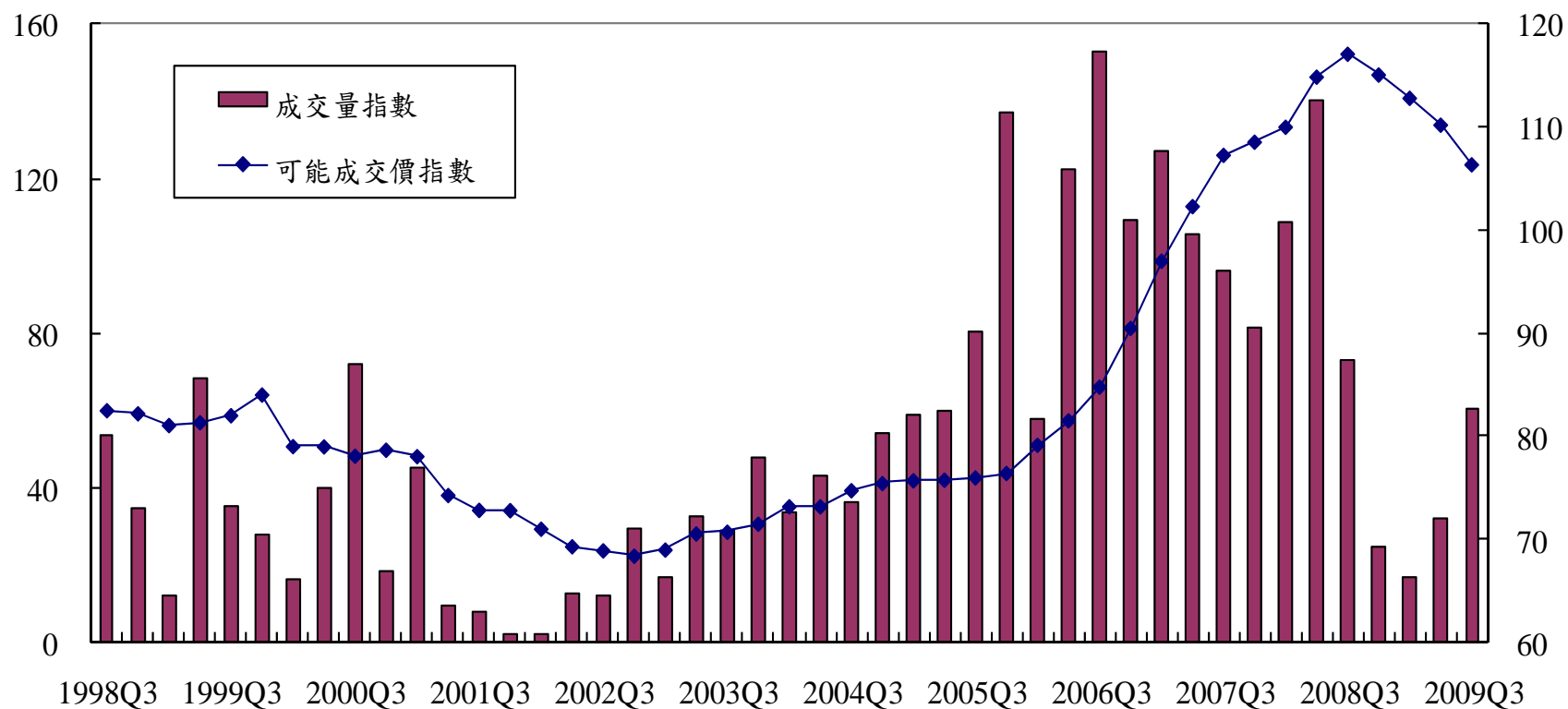


國泰台北市價量指數趨勢圖(季)

基期平均2006~2008年=100

成交量指數

可能成交價指數

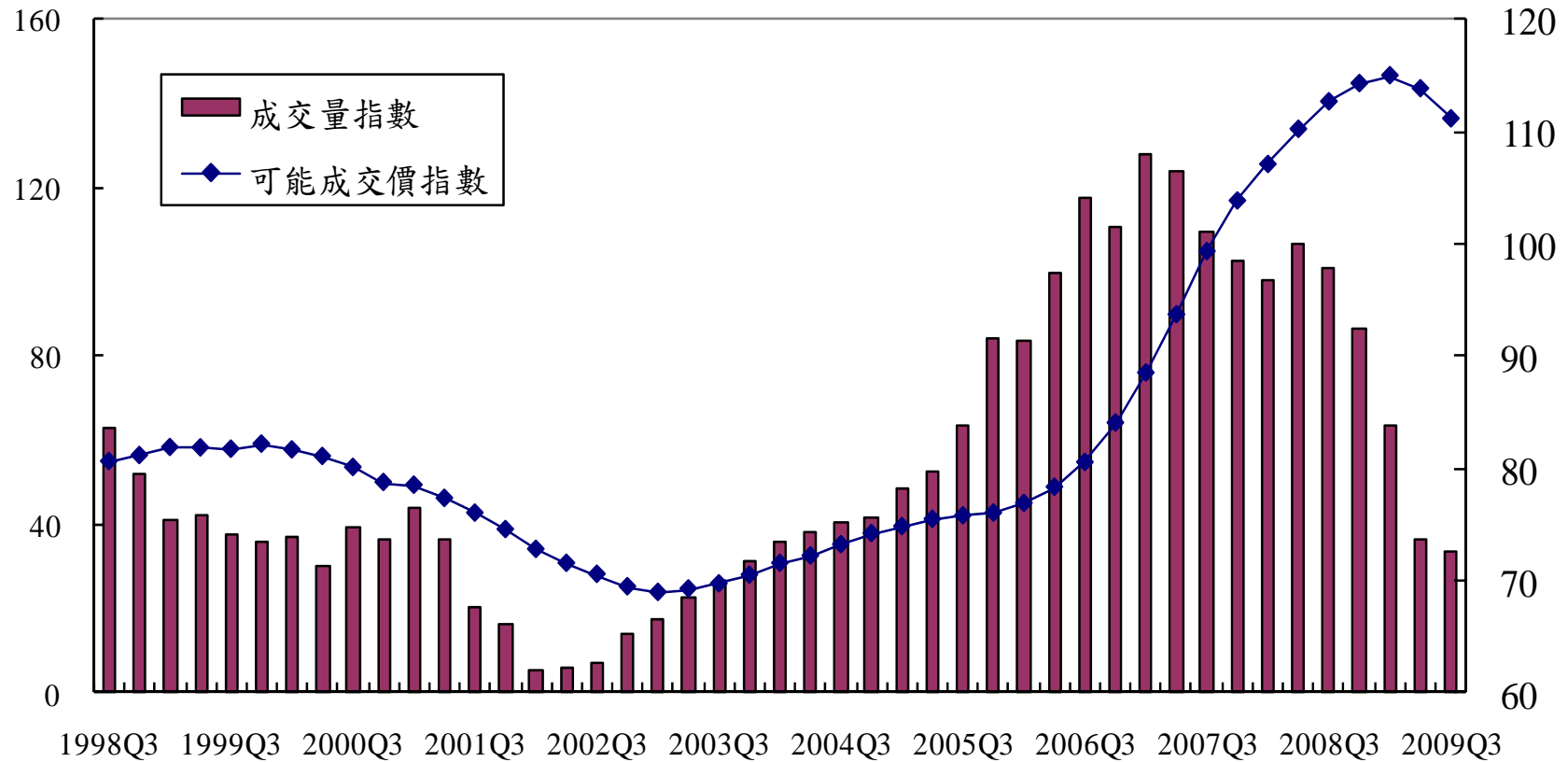


國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

基期平均2006~2008年=100

成交量指數

可能成交價指數

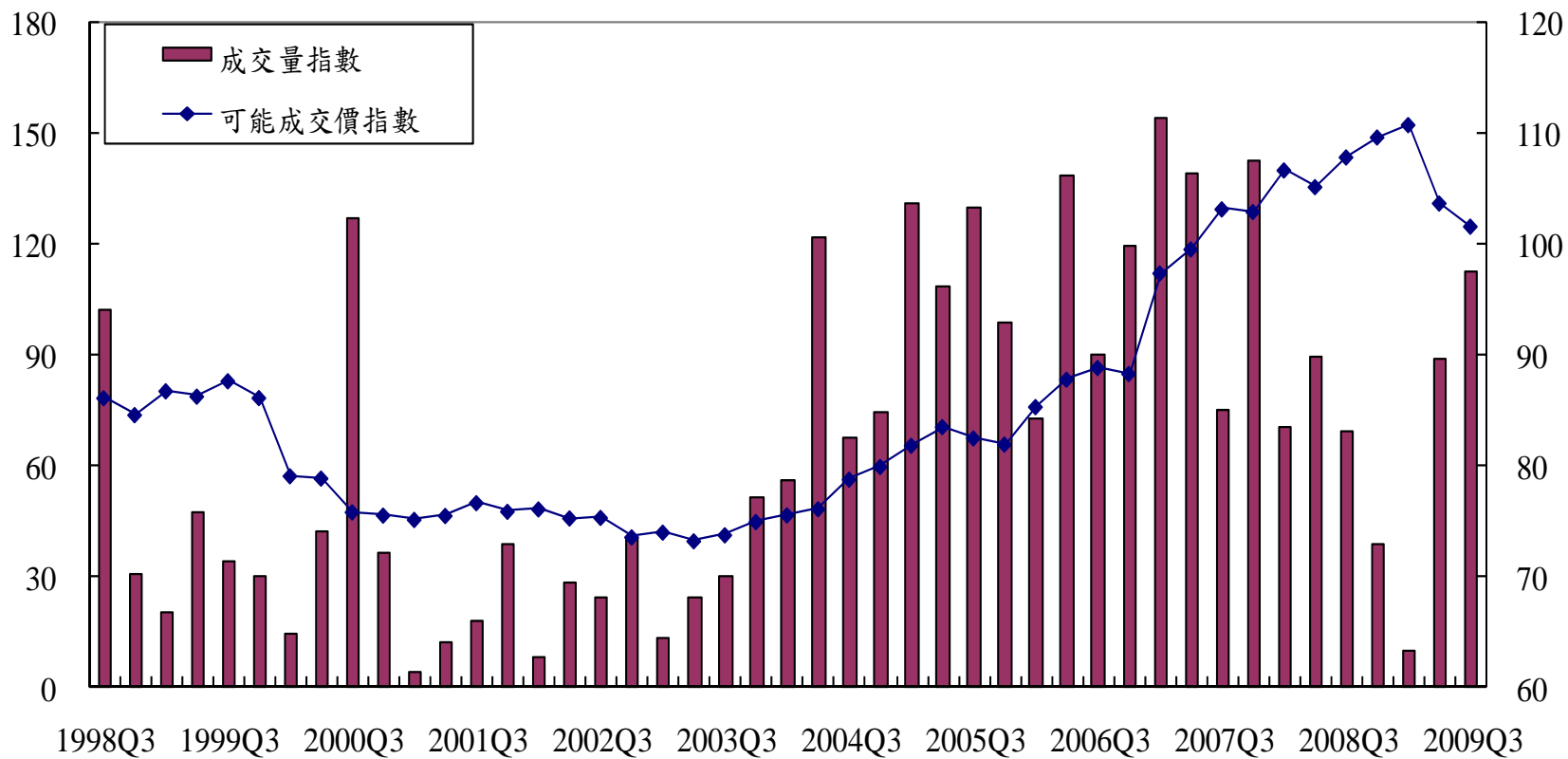


國泰台北縣價量指數趨勢圖(季)

基期平均2006-2008年=100

成交量指數

可能成交價指數

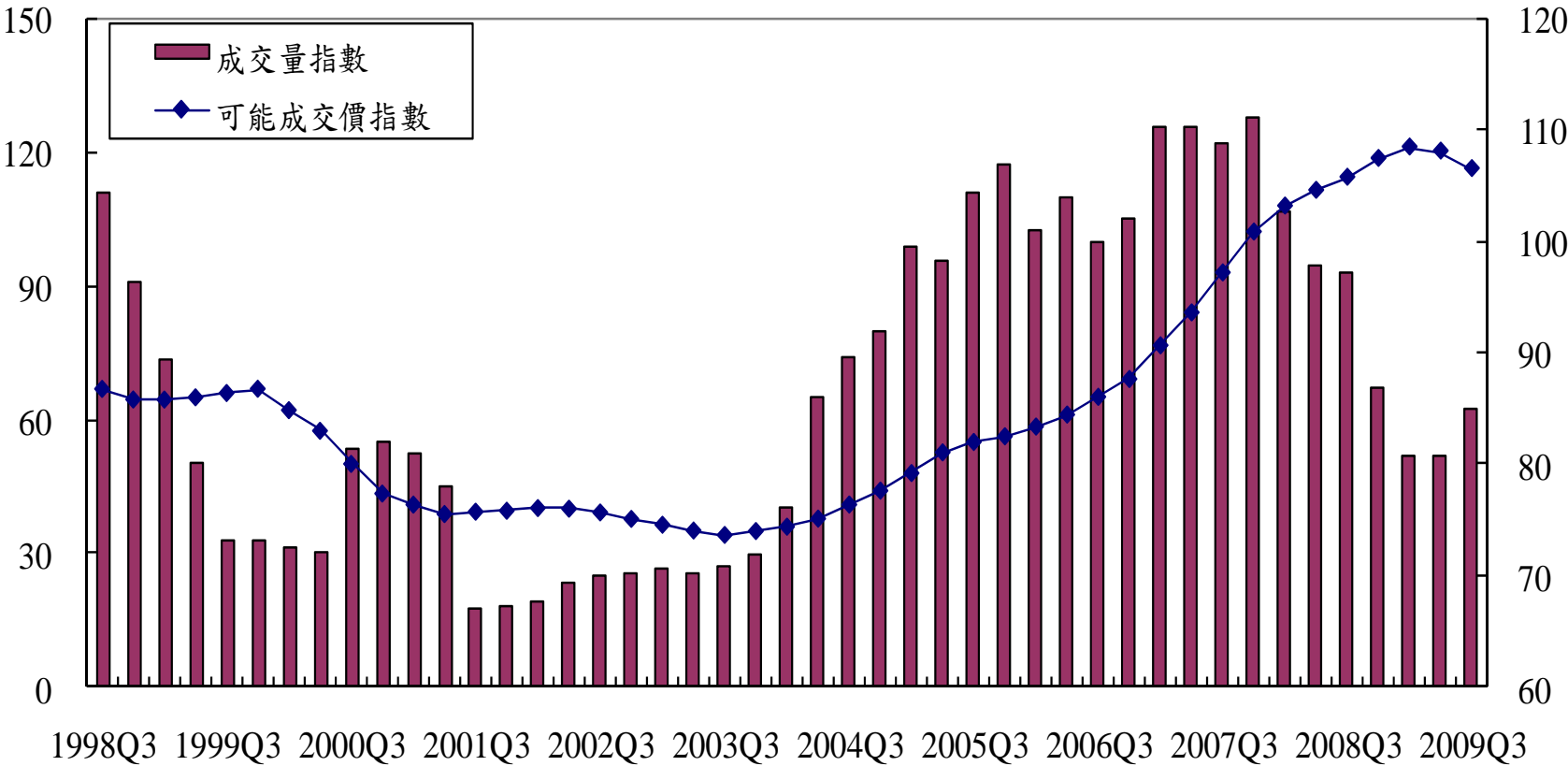


國泰台北縣價量指數趨勢圖(四季平均)

基期平均2006-2008年=100

成交量指數

可能成交價指數



2009 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	%
9807	全國	63	3,184,888	2,638	14.09	361	1,131	24.47	17.35
9808		61	3,506,628	3,214	17.91	536	1,138	22.35	14.30
9809		51	3,766,906	1,999	15.18	283	1,163	26.76	13.36
9807	北市	4	443,805	92	49.92	46	2,426	80.79	16.10
9808		14	594,164	350	27.85	78	1,607	51.79	13.35
9809		11	1,632,112	304	32.78	93	2,360	68.68	18.73
9807	北縣	15	1,627,093	1,352	15.36	196	1,180	28.41	19.60
9808		8	1,330,160	989	28.55	266	1,303	26.61	15.96
9809		8	807,855	446	18.00	77	1,253	29.89	10.62
9807	桃竹	15	545,908	555	9.25	52	1,375	16.93	17.00
9808		17	935,854	1,037	11.05	113	917	15.64	13.60
9809		7	435,439	356	17.07	59	1034	18.48	13.08
9807	台中	14	307,000	336	13.00	44	1,215	14.75	12.39
9808		8	260,000	362	8.68	31	877	13.33	14.60
9809		12	278,200	344	7.93	27	840	12.96	16.54
9807	南高	15	261,082	303	7.62	23	965	14.36	13.86
9808		14	386,450	466	10.06	48	867	12.53	12.83
9809		13	613,300	549	6.47	27	765	15.02	10.80