

2010 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

重要聲明

圖表文轉載，須註明出處

2010 年第 2 季全國新推個案市場延續一年來的反彈結構，呈現價量俱增現象，且價格創新高，成交量亦為 13 年來高點。簽訂 ECFA、低利與游資等利多因素，仍為本季市場向上的主要動能。

就各地區價量趨勢觀察，台北市的價格與成交量，以及台北縣房價均創新高，顯示本季北部市場熱絡程度。但央行政策對中古屋市場衝擊的影響，以及當前大量預售屋完工後能否順利貸款交屋，將是台北都會區市場直接的壓力。此政策對桃竹地區市場是否會產生負面波及，或是成為投資客轉移投資的地區，亦是後續觀察重點。台中都會區市場價量維持盤整結構，在近兩年交易量無法有效增加下，成交價亦無法如北部地區般向上突破。南高都會區連續兩季呈現復甦趨勢，特別是成交量重新回到金融海嘯前的規模，市場能否逐漸脫離前幾年低檔盤整結構，亦是觀察重點。

6 月底中央銀行對投資客的管制措施與利率調升，國際經濟前景的撲朔與中國大陸房市的調控效應等因素，加上年底的五都選舉，使得後續市場可能的震盪幅度更為加劇，也將明顯考驗市場參與者的判斷能力與財務體質。

一、推案規模與類型

2010 年第 2 季全國新推個案戶數為 14,434 戶，較上季增加 2,029 戶；推案量為 2,588 億元，較上季增加 633 億元。新推個案數量為 264 案，較上季增加 72 案，台北市 78 案，台北縣 35 案，桃園縣 14 案，新竹市縣 35 案，台中市 20 案，台中縣 16 案，台南市 14 案，台南縣 17 案，高雄市 29 案，高雄縣 6 案。

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	264 (100%)	78 (30%)	35 (13%)	14 (5%)	35 (13%)	20 (8%)	16 (6%)	14 (5%)	17 (6%)	29 (11%)	6 (2%)
戶數	14,434 (100%)	2,484 (17%)	2,643 (18%)	1,375 (10%)	3,593 (25%)	1,666 (12%)	604 (4%)	548 (4%)	325 (2%)	839 (6%)	357 (2%)
金額	2,588 (100%)	971 (38%)	449 (17%)	133 (5%)	456 (18%)	243 (9%)	39 (2%)	49 (2%)	23 (1%)	193 (7%)	32 (1%)

本季大廈類型的推案個數為 157 件、推案戶數為 12,096 戶、總可銷金額為 2,284 億元，較上季與去年同季增加。本季無套房類型推案。透天類型的推案個數為 107 件，較上季增加而較去年同季減少；推案戶數為 2,338 戶、個案總可銷金額為 305 億元，較上季與去年同季增加。

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
2010Q2	157	0	107	264	12,096	0	2,338	14,434	2,284	0	305	2,588
2010Q1	112	2	78	192	10,314	392	1,699	12,405	1,749	19	188	1,955
2009Q2	82	4	110	196	7,295	431	1,615	9,341	936	29	212	1,177
Q-Q	40%	-100%	37%	38%	17%	-100%	38%	16%	31%	-100%	63%	32%
Y-Y	91%	-100%	-3%	35%	66%	-100%	45%	55%	144%	-100%	44%	120%

二、價量指數狀況

1. 各地區成交價多大幅上漲，台中都會區持平

本季各地區成交價多呈現大幅上漲，以台北縣與南高都會區漲幅相對較高，台中都會區則出現穩定下跌狀況。

2. 各地區開價漲幅多低於成交價

除南高都會區外，本季各地區開價漲幅多低於成交價，與前幾季訂價策略有相當大差異。

3. 議價空間多呈現縮小，台北縣市議價率仍為最高

本季各地區議價空間率多呈現微幅縮小，應與開價相對保守有關。台北市縣議價空間持續高於其他地區，顯示訂價仍相對偏高的特質。

4. 推案量多呈現擴大，但台北縣縮減

本季各地區推案量多增加，其中以南高都會區增幅最高，台北市與桃竹地區增幅次高，台北縣則持續萎縮，但全國推案規模仍屬相對高點。

5. 銷售率增減互見

本季各地區 30 天銷售率增減互見，以桃竹地區與台北縣增幅較高，台北市減幅相對較高，但絕對波動幅度均不高。

6. 成交規模多呈現擴大，但台北縣縮減

本季成交量規模多呈現擴大趨勢，以南高都會區成長超過一倍最多，桃竹地區亦有八成增幅，台北縣則穩定萎縮。

三、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為價量俱增結構。本季在市場游資與兩岸簽訂 ECFA 等利多因素推動下，延續一年的反彈結構，成交價創歷史新高，成交量亦為 13 年來新高，充分反應預期心理的效應。六月底 ECFA 的簽訂與中央銀行調升利率，以及對台北都會區投資客的選擇性管制，導致中古屋市場價格開始滑落；加上國際上經濟前景的撲朔與中國大陸房地產市場的調控效應等因素，後續市場發展可能的震盪幅度更為加劇，也將更明顯考驗市場參與者的判斷能力與財務體質。

2. 國泰台北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價量俱增結構。本季成交價與成交量均創下歷史新高，形成另一次的景氣高峰，但開價增幅趨向保守與銷售率未能持續擴大，亦顯示市場供需雙方在高峰期的謹慎。此外，以預售為主的台北市新推個案價量發展趨勢，能否繼續向上突破，將直接受到央行政策對中古屋市場的衝擊所影響，而當前大量預售屋完工後能否順利貸款交屋，亦是潛在衝擊；另一方面，國際經濟情勢、中國大陸房市發展趨勢以及政府部門是否對陸資投資房地產有進一步措施等，亦為後續影響台北市新屋市場的短期因素。
3. 國泰台北縣房地產指數相較上一季為價漲量穩，相較去年同季為價漲量增結構。本季市場價格亦創下歷史新高，但推案量與成交量則連續兩季縮減，價量背離結構持續存在，但整體價量趨勢仍屬於相對熱絡的高峰結構。後續市場發展同樣受到央行管制投資客措施對中古屋市場衝擊，以及兩三年前大量預售屋完工能否順利貸款交屋的影響。
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量俱增。本季市場突破前兩季的高點盤整結構，價格與成交量均創下歷史新高，特別是成交量增幅明顯，與去年第四季台北縣的狀況類似。此外，在台北市與台北縣投資客行為受到管制的結構下，是否可能對桃竹地區新屋市場產生負面波及，或是成為投資客轉移投資的地區，則是後續觀察重點。
5. 國泰台中都會區房地產指數，相較上一季為價穩量增，相較去年同季為價跌量增。本季市場價量趨勢維持盤整結構，在近兩年交易量無法有效增加下，成交價亦無法如北部縣市般向上突破。特別是銷售率持續與其他地區存在相當幅度落差，整體綜合表現偏向持平，短期內不易出現大幅好轉或惡化等情況。
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量俱增。本季市場連續兩季呈現復甦趨勢，特別是成交量重新回到金融海嘯前的規模，市場能否逐漸脫離前幾年低檔盤整結構，仍待進一步觀察。

2010 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	19.74	3.47%(+++)	14.76	-8.47%(--)	15.58	7.60%(+)	152.25	42.43%(+)
台北市	58.22	2.84%(++)	16.46	-4.10%(-)	26.44	-3.91%(Δ)	178.38	36.90%(+)
台北縣	22.19	8.14%(+++)	17.11	-3.82%(-)	17.51	11.47%(Δ)	115.10	-3.95%(Δ)
桃竹地區	13.69	4.21%(+++)	14.23	-14.74%(--)	14.95	19.03%(+)	274.31	81.19%(++)
台中都會區	13.51	-1.65%(Δ)	12.47	-3.18%(-)	6.83	0.33%(Δ)	42.76	21.36%(+)
南高都會區	12.33	4.83%(++)	13.46	2.26%(Δ)	11.18	-3.20%(Δ)	159.07	117.27%(+++)

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

四、國泰住宅租金指數

1. 本季台北市整層住宅租金指數，相較上季與去年同季，皆呈現穩定波動的情況；台北縣整層住宅租金，相較上季呈現大幅上漲趨勢，相較去年同季為小幅上漲趨勢。
2. 本季台北市出租套房租金指數，相較上季與去年同季，皆呈現穩定的情況；台北縣出租套房相較上季略下跌，但波動幅度屬於穩定，相較於去年同季則為大幅上漲。

2010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	95.44	94.26	102.14	98.92
相較上一季	0.33% (△)	-0.31% (△)	5.03% (+++)	-1.04% (△)
相較去年同季	0.71% (△)	1.35% (△)	3.53% (++)	9.89% (+++)

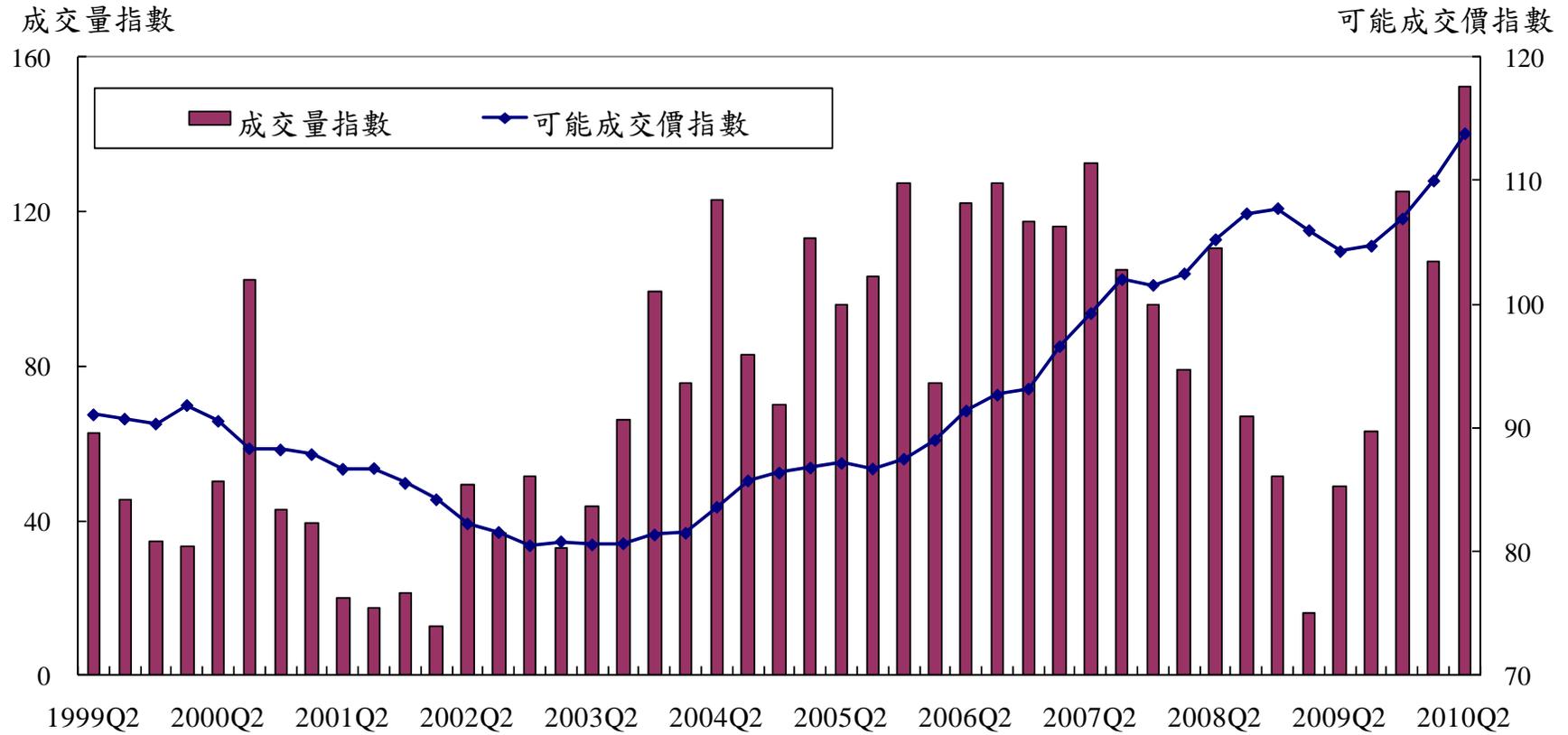
五、國泰辦公室租金指數

1. 本季台北市 A 級、內湖科技園區辦公室開價微幅上漲，台北市 B 級、台北縣辦公室開價略微下跌；台北市 B 級、台北縣辦公室議價空間率縮小，但台北市 A 級、內湖科技園區辦公室議價空間則呈現擴大；在空置率部份，台北市 A 級、內湖科技園區空置率下降，而台北市 B 級辦公室、台北縣辦公室空置率上升。
2. 台北市 A 級辦公室租金開價指數部分，除信義計畫區、民生建國路段及忠孝襄陽路段維持不變外，其他路段呈現漲跌互異之情況；議價空間率部份，除忠孝襄陽路段外，其他路段呈現擴大之情況；空置率部分，除敦北民生路段之外，其他路段呈現持平或下降之情況。

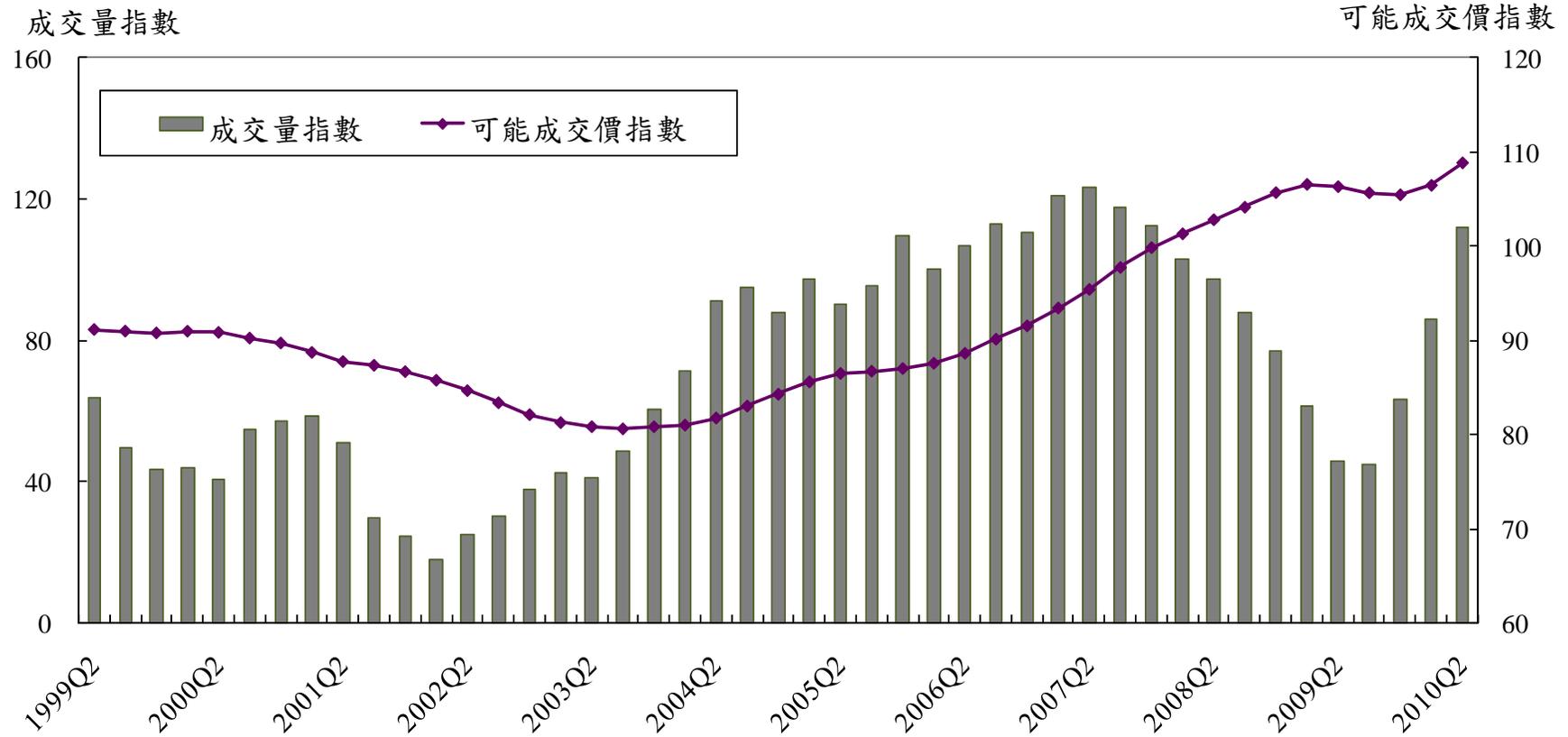
2010年 第2季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	台北縣		
開價 (元/坪)	2,729 (0.03%)	1,733 (-1.23%)	1,324 (0.65%)	889 (-0.09%)		
議價 空間率	10.85% (7.84%)	10.52% (-3.30%)	12.05% (4.68%)	14.74% (-0.51%)		
空置率	12.37% (-2.04%)	12.88% (1.31%)	20.15% (-13.45%)	16.66% (1.08%)		
台北市 A 級	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 生路段	民生建 國路段	南京松 江路段	忠孝襄 陽路段
開價 (元/坪)	3,225 (0.00%)	2,529 (0.26%)	2,588 (-0.59%)	2,183 (0.00%)	2,161 (1.73%)	2,310 (0.00%)
議價 空間率	10.87% (10.50%)	9.66% (2.80%)	14.28% (3.84%)	8.53% (39.52%)	8.13% (11.48%)	11.12% (0.00%)
空置率	20.08% (0.46%)	5.63% (-16.43%)	9.97% (9.47%)	8.80% (-16.52%)	6.29% (-8.65%)	8.59% (-1.09%)

註：括號內為相較前一季之變動率。

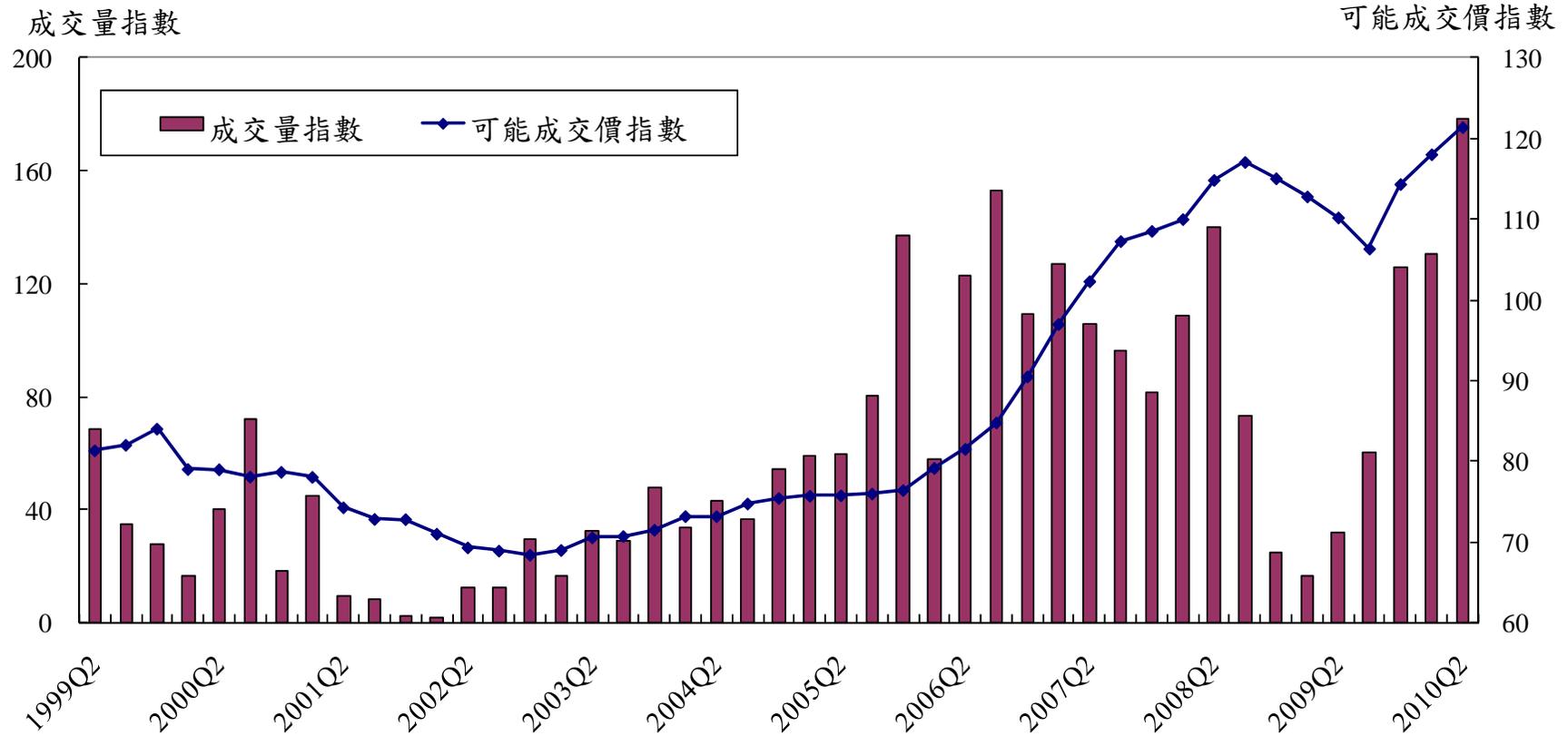
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



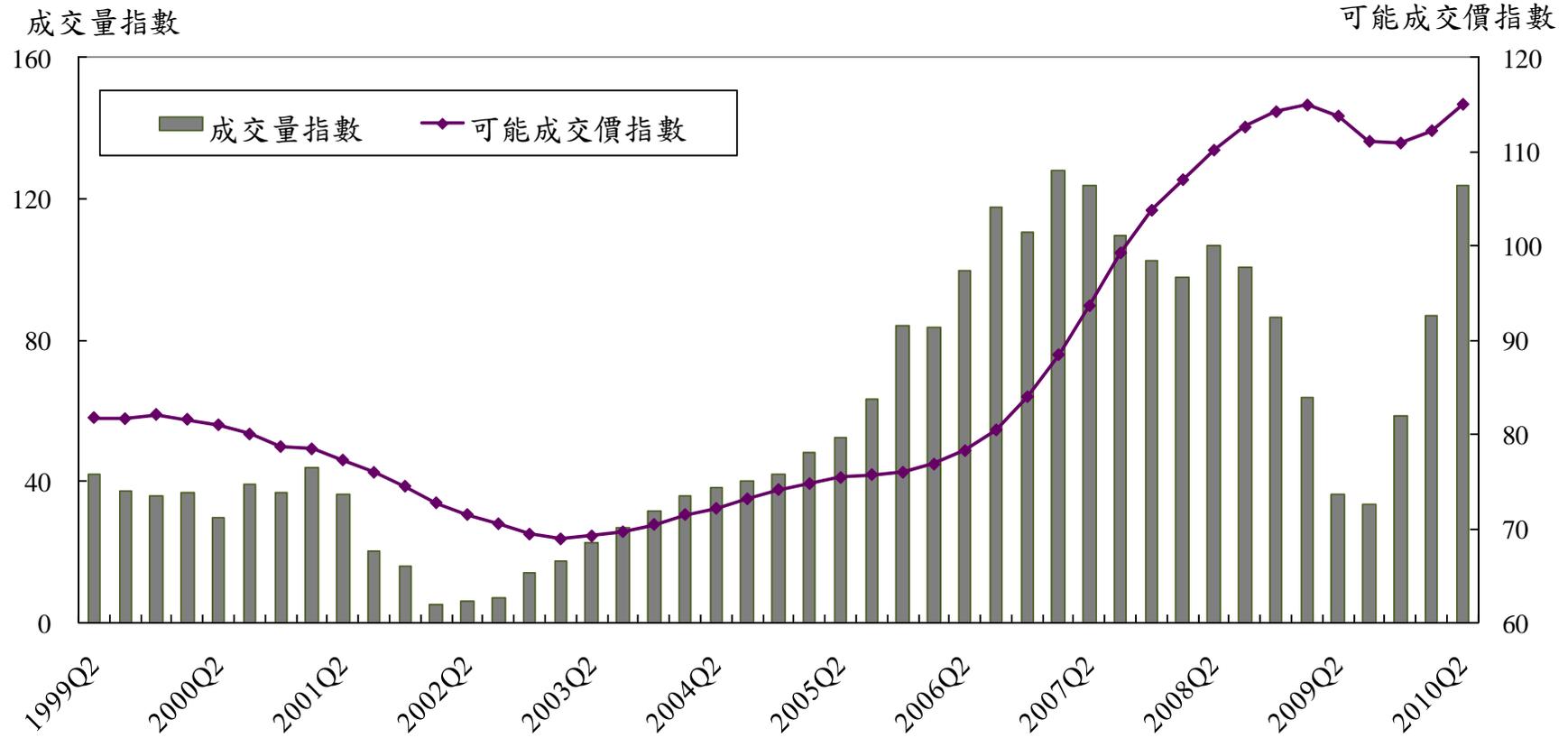
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



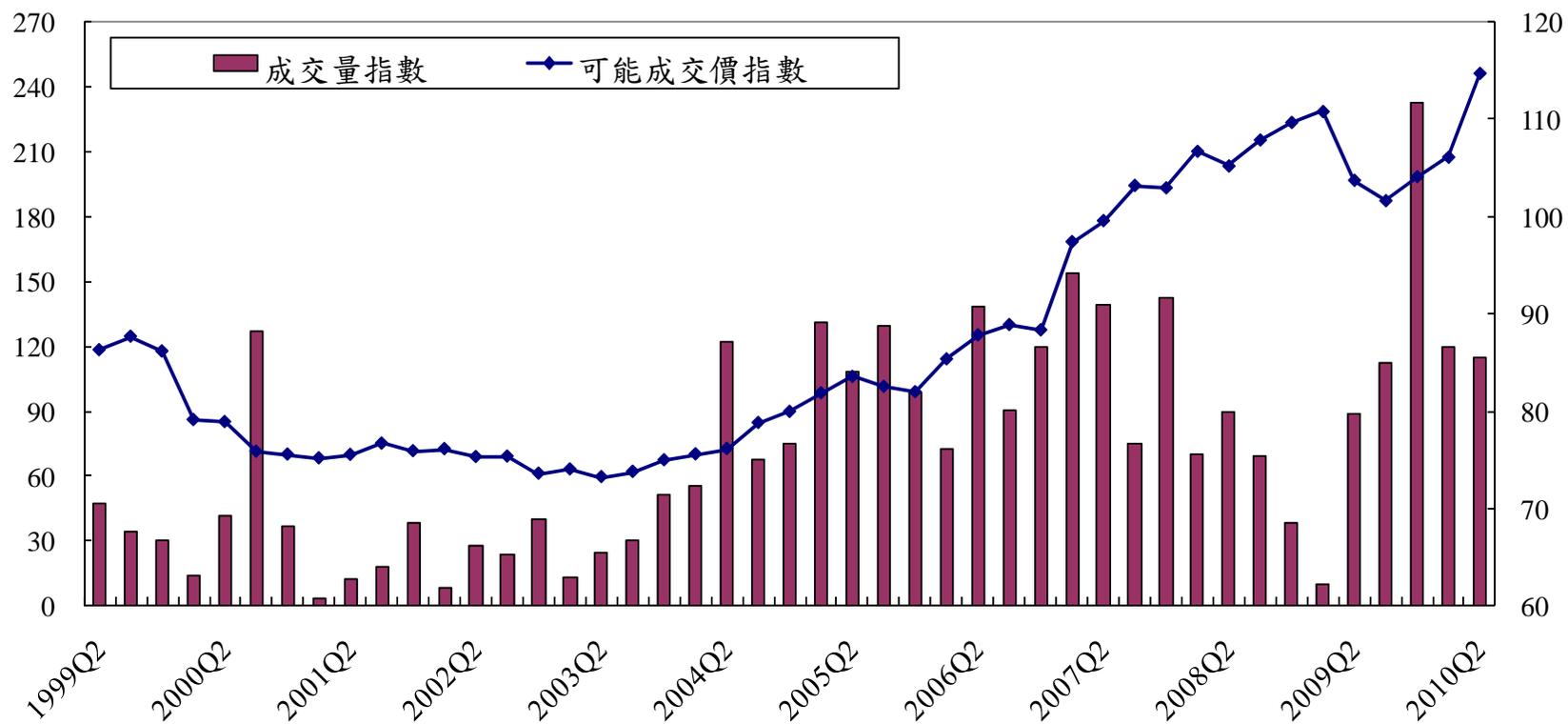
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北縣價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

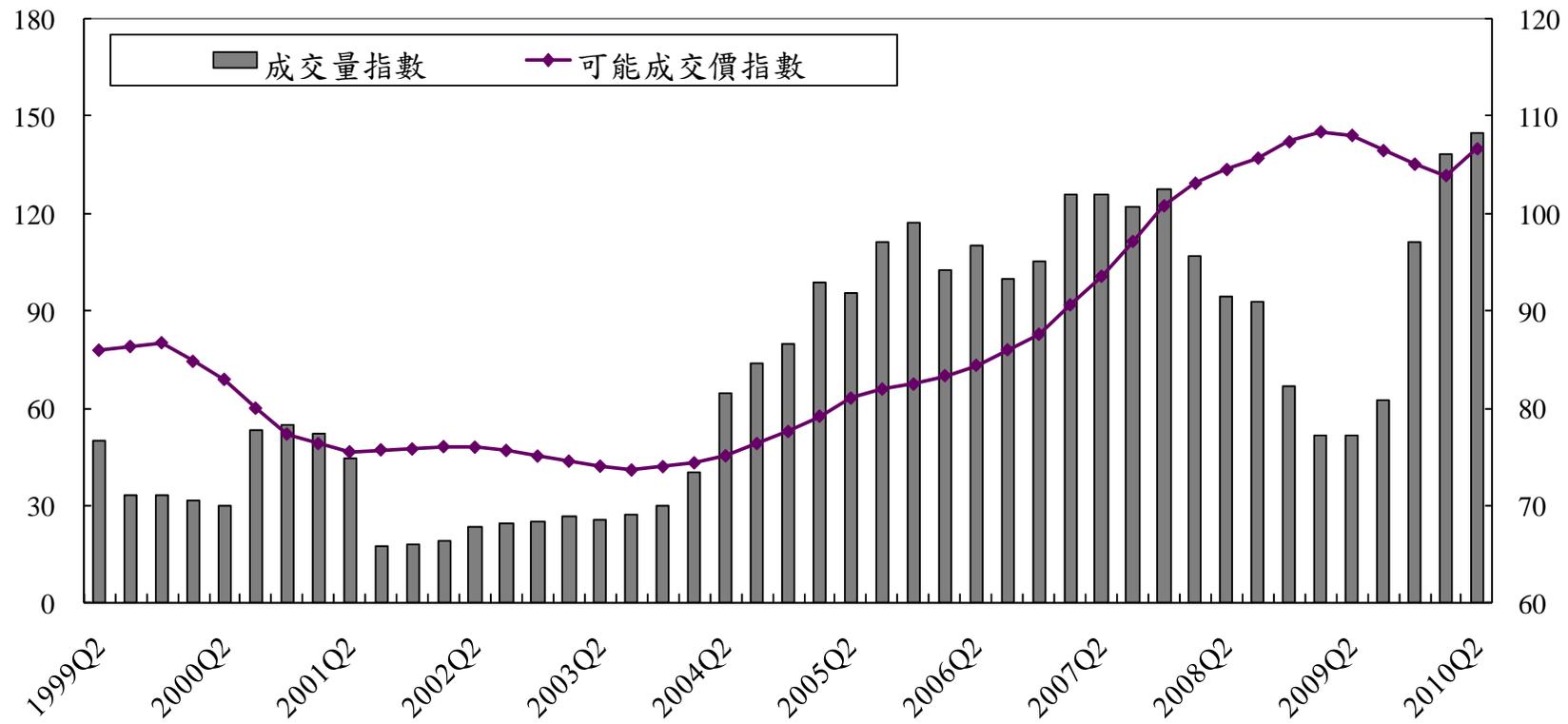
可能成交價指數



國泰台北縣價量指數趨勢圖(四季平均)

成交量指數

可能成交價指數



2010 年第 2 季各地區 4 至 6 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	%
9904	全國	81	7,099,372	3,225	17.96	554	1,802	33.83	13.76
9905		85	9,087,735	6,580	14.74	964	1,485	25.23	14.92
9906		98	9,695,455	4,629	15.11	657	2,136	39.05	15.22
9904	北市	25	2,701,122	618	37.09	220	3,869	82.66	17.37
9905		19	2,675,041	674	21.39	142	2,465	73.97	15.68
9906		34	4,335,706	1,192	23.78	266	3,640	75.53	16.43
9904	北縣	6	542,049	316	32.79	102	1,673	28.16	14.56
9905		13	1,819,769	1,201	13.80	166	2,158	27.70	18.35
9906		16	2,130,556	1,126	17.17	179	2,120	38.59	16.49
9904	桃竹	15	1,021,921	716	15.49	107	1,112	20.92	11.63
9905		16	3,008,076	3,054	15.98	485	965	18.55	14.52
9906		18	1,856,003	1,198	12.00	138	1,293	23.48	15.04
9904	台中	13	1,220,800	646	5.61	35	1,340	21.70	13.54
9905		10	696,200	821	8.70	71	868	16.41	12.13
9906		13	904,000	803	5.90	45	808	17.48	11.97
9904	南高	22	1,613,480	929	10.68	90	1,215	21.68	12.86
9905		27	888,649	830	12.11	100	918	15.37	13.54
9906		17	469,190	310	10.17	29	1,230	16.51	15.03