

# 2010 年第四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 4 季全國新推個案市場呈現各樣指標全面穩定結構，北部縣市持續活絡趨勢，台北市市場未受到政策抑制與選舉之影響，台北縣與桃竹地區則受到投資客與台北市自住客轉移的效應，價量持續維持高峰。台中都會區呈現復甦結構，南高都會區則呈現短期回檔狀況。

近年來政府零星推出的抑制市場價格政策，並未對市場產生具體衝擊，預期在五都選舉前的觀望現象亦不明顯，選後也未對市場價量產生明顯的激勵，但預期總體經濟好轉心理與游資效果，仍為當前的價量高峰結構，提供充足的支撐力。

台北市成交價持續創下歷史新高，成交量維持在相對高點，短期內價格仍保有繼續向上的動能。然而，本季議價率約近兩成，對價格動能形成潛在壓力。台北縣新推個案價格與成交量連兩季創新高，反應投資客與台北市房價過高的自住需求轉移，以及新北市升格的預期效應。然而，過度快速攀升的價格、成交量與推案量，則是後續發展的隱憂與壓力。桃竹地區由前兩季的復甦趨勢，轉為高檔盤整結構，由台北縣市轉進桃竹地區的投資客與自住客相當明顯。台中都會區市場價量趨勢維持復甦結構，惟整體銷售率仍為各區最低，後續能否如同北縣與桃竹地區吸引外地投資客，值得觀察。南高都會區一反連續三季復甦趨勢，數量面呈現短期回檔結構，價格支撐能量略顯不足，後續較可能呈現價格與成交量相互調節的結構。

## 一、推案規模與類型

2010 年第 4 季全國新推個案戶數為 12,631 戶，較上季增加 720 戶；推案量為 2,305 億元，較上季增加 26 億元。新推個案數量為 255 案，較上季增加 6 案，台北市 36 案，台北縣 47 案，桃園縣 37 案，新竹市縣 27 案，台中市 36 案，台中縣 21 案，台南市 15 案，台南縣 15 案，高雄市 17 案，高雄縣 4 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	255 (100%)	36 (14%)	47 (18%)	37 (15%)	27 (11%)	36 (14%)	21 (8%)	15 (6%)	15 (6%)	17 (7%)	4 (2%)
戶數	12,631 (100%)	918 (7%)	4,418 (35%)	2,156 (17%)	1,248 (10%)	1,754 (14%)	616 (5%)	525 (4%)	411 (3%)	520 (4%)	65 (1%)
金額 (億元)	2,305 (100%)	564 (24%)	846 (37%)	204 (9%)	205 (9%)	254 (11%)	53 (2%)	65 (3%)	36 (2%)	70 (3%)	9 (0%)

從類型別觀察，大廈類型的推案個數為 136 件，較上季減少而較去年同季增加；個案總可銷金額為 1,971 億元，較上季持平而較去年同季增加；推案戶數為 10,303 戶，較上季與去年同季增加。本季無套房類型推案，與上季相同，而較去年同季減少。透天類型的推案個數為 119 件、推案戶數為 2,328 戶、個案總可銷金額為 334 億元，均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
2010Q4	136	0	119	255	10,303	0	2,328	12,631	1,971	0	334	2,305
2010Q3	145	0	104	249	9,646	0	2,265	11,911	1,975	0	305	2,279
2009Q4	120	4	78	202	10,174	327	1,353	11,854	1,600	24	198	1,822
較上季變動率	-6%	-	14%	2%	7%	-	3%	6%	0%	-	10%	1%
較去年同季變動率	13%	-100%	53%	26%	1%	-100%	72%	7%	23%	-100%	69%	26%

## 二、價量指數狀況

### 1. 台北市縣成交價持續上漲

本季僅台北市縣成交價明顯上漲，其餘地區均呈現穩定。

### 2. 桃竹與台中都會區開價回穩

本季開價台北市縣持續大幅攀升，南高都會區微幅攀升，台中都會區持穩，桃竹地區微幅下跌。

### 3. 各地區議價空間波動趨勢不同

本季各地區議價空間表現呈現落差，台北市與台北縣呈現擴大，南高都會區微幅增加，桃竹地區和台中都會區維持穩定。

### 4. 北部縣市推案量維持穩定

本季北部縣市推案量均維持穩定，台中都會區小幅擴大，南高都會區則小幅萎縮。

### 5. 各地區銷售率落差大

本季北部縣市 30 天銷售率均達二成以上，中南部則在一成左右，台北市小幅擴大，台中大幅增加，南高則大幅萎縮。

### 6. 北部縣市成交規模維持穩定

本季北部縣市成交量規模維持穩定，南高都會區大幅縮減，台中都會區則小幅增加。

## 三、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，相較去年同季則持續呈現價量俱增趨勢。本季全國新推個案市場呈現多項指標全面穩定結構，政府零星推出的抑制市場價格政策，並未對市場產生具體衝擊，預期在五都選舉前的觀望現象亦不明顯，選後也未對市場價量產生明顯的激勵，但預期總體經濟好轉心理與游資效果，仍為當前的價量高峰結構，提供充足的支撐力。
2. 國泰台北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價漲量穩結構。本季台北市新推個案成交價持續創下歷史新高，成交量維持在相對高點，短期內價格仍保有繼續向上的動能。然而，本季議價空間約近二成，對價格動能形成潛在壓力。此外，在近兩季台北縣與桃竹地區價量大幅攀升下，是否隱含投資客與市場資源逐漸轉移的趨勢，亦為市場後續發展必須關注的重點。

3. 國泰台北縣房地產指數相較上一季為價漲量穩，相較去年同季則為價量俱增。本季台北縣新推個案價格與成交量連兩季創新高，相對去年同季房價漲幅高達三成，在推案量維持高檔下與議價空間持續擴大下，銷售率微幅降低，充分反應投資客與台北市房價過高的自住需求轉移，以及新北市升格的預期效應，價格在短期內仍有支撐能量。然而，過度快速攀升的價格、成交量與推案量，則是後續發展的隱憂與壓力，未來市場價量波動的敏感性高於其他地區。
4. 國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為價量俱穩，相較去年同季為價量俱增。本季桃竹地區新推個案市場由前兩季的復甦趨勢，轉為高檔盤整結構，由台北縣市轉進桃竹地區的投資客與自住客相當明顯，銷售率連兩季超過兩成，交易活絡度不亞於台北縣市。然而，桃竹地區近四季推案規模明顯偏高，是否使得過去數年逐漸回穩的超額供給問題重新浮現，實為短期觀察的重點。
5. 國泰台中都會區房地產指數，相較上一季為價穩量增，相較去年同季為價漲量穩。本季台中都會區新推個案市場價量趨勢維持復甦結構，雖然成交價維持穩定，但推案量、成交量與銷售率均呈現相當程度的好轉，惟整體銷售率仍為各區最低，後續能否如同北縣與桃竹地區吸引外地投資客，確實值得觀察，但目前需求能量的增加仍屬有限。
6. 國泰南高都會區房地產指數，相較上季為價穩量縮，相較去年同季為價量俱增。本季南高都會區新推個案市場一反連續三季復甦趨勢，數量面明顯呈現短期回檔結構，顯示價格支撐能量略顯不足，後續較可能呈現價格與成交量相互調節的結構。

2010年 第4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	20.94	-0.09%(Δ)	15.92	9.00%(+)	20.55	-2.16%(Δ)	178.84	-1.08%(Δ)
台北市	63.39	3.18%(++)	17.73	11.37%(++)	38.00	38.03%(++)	148.97	23.58%(Δ)
台北縣	26.16	8.21%(+++)	19.83	23.14%(++)	24.73	-8.73%(-)	306.11	0.38%(Δ)
桃竹地區	14.95	0.10%(Δ)	13.68	-5.44%(Δ)	23.42	14.01%(+)	298.24	16.11%(Δ)
台中都會區	14.14	-0.52%(Δ)	12.78	-0.04%(Δ)	8.28	45.29%(+++)	56.43	90.77%(++)
南高都會區	13.23	-0.09%(Δ)	13.34	9.54%(+)	10.58	-44.29%(---)	90.71	-59.30%(---)

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. 台北市整層住宅租金指數，相較上季與去年同季均呈現穩定；台北縣整層住宅租金指數，相較上季呈現小幅下跌，相較去年同季為微幅上漲。
2. 台北市出租套房租金指數相較上季大幅上漲，相較去年同季為微幅上漲；台北縣相較上季呈現微幅上漲，相較於去年同季則略為下跌。

2010 年第 4 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	96.39	98.62	100.28	103.59
相較上一季	0.65% (△)	4.61% (+++)	-2.12% (--)	3.91% (+)
相較去年同季	0.44% (△)	2.50% (+)	2.74% (+)	-1.26% (△)

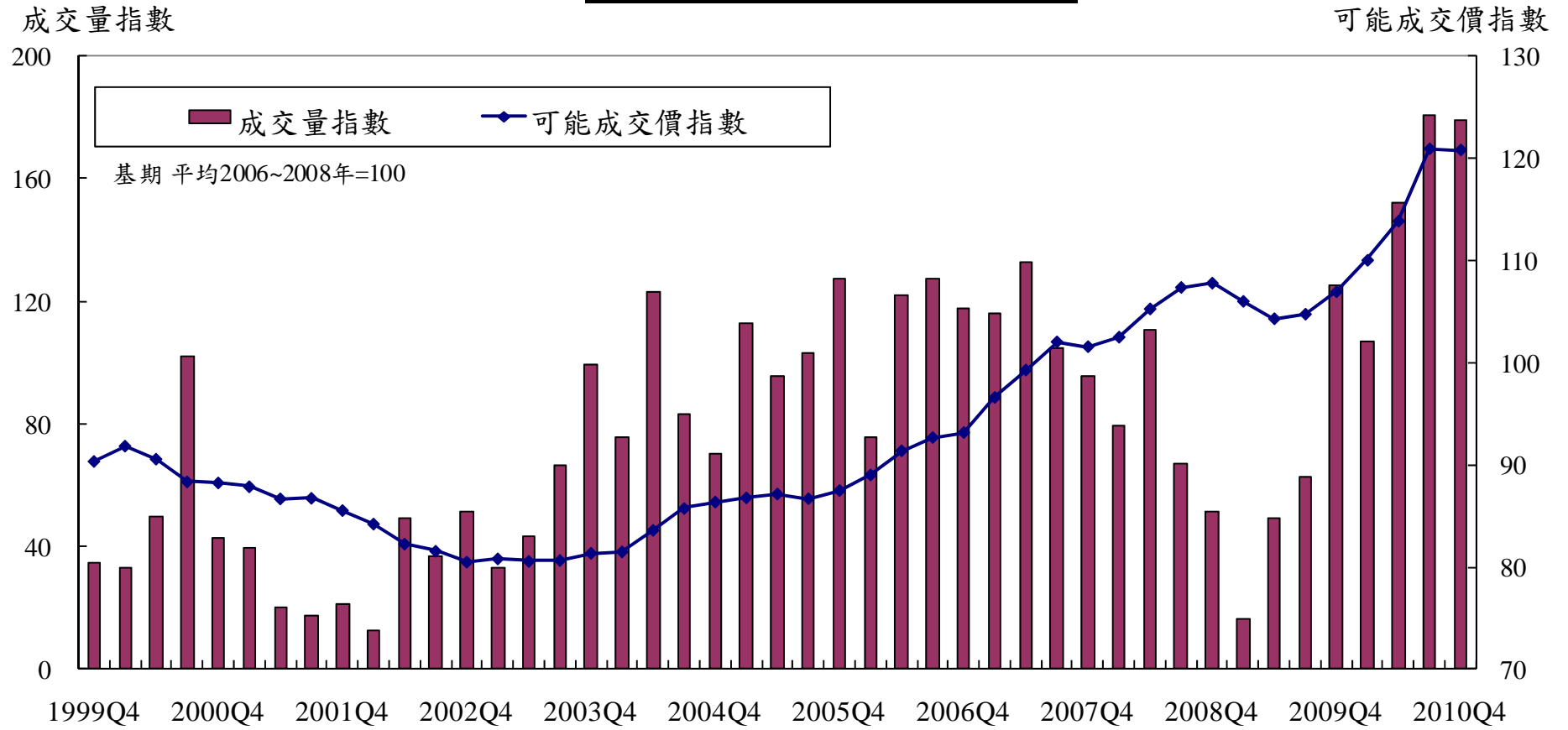
## 五、國泰辦公室租金指數

1. 本季台北市 A 級、台北市 B 級辦公室、內湖科技園區與台北縣辦公室開價維持穩定；台北市 A 級、台北市 B 級辦公室議價空間率縮小，內湖科技園區與台北縣辦公室議價空間率維持穩定；在空置率部份，台北市 A 級辦公室與內湖科技園區維持穩定，台北市 B 級辦公室與台北縣辦公室上升。
2. 台北市 A 級辦公室租金開價指數部分，除南京松江路段下跌外，其他路段維持不變或穩定；議價空間率部份，仁愛敦南路段、敦北民生路段與忠孝襄陽路段維持不變或穩定，其他路段呈現縮小或擴大之情況；空置率部分，除民生建國路段與忠孝襄陽路段上升外，其他路段呈現下降或不變之情況。

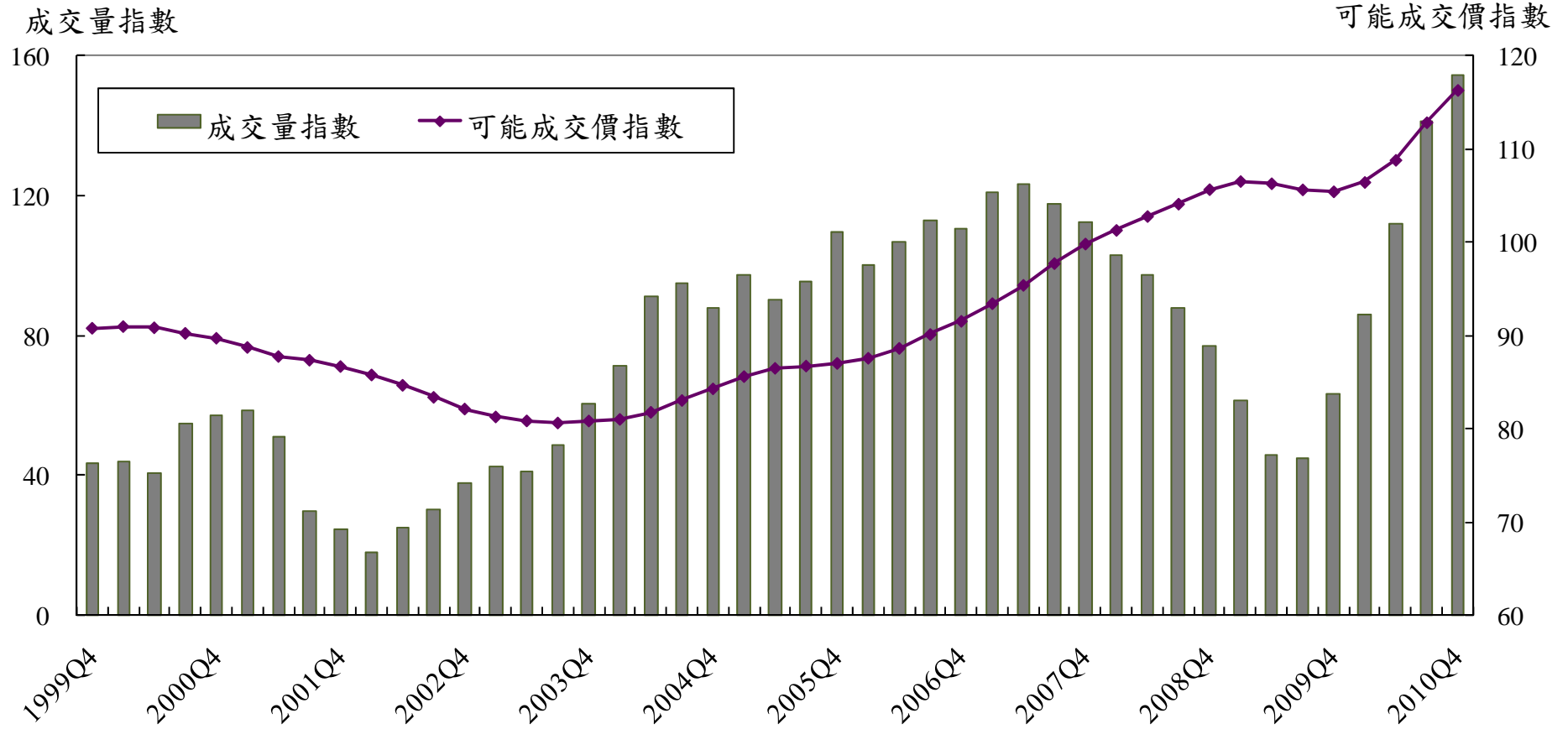
2010 年第 4 季	台北市 A 級		台北市 B 級		內湖科技園區		台北縣
開價 (元/坪)	<b>2,745</b> (-0.04%)	<b>1,729</b> (-0.20%)	<b>1,320</b> (0.09%)	<b>889</b> (-0.17%)			
議價空間率	<b>10.32%</b> (-3.76%)	<b>10.17%</b> (-2.28%)	<b>11.64%</b> (0.83%)	<b>13.63%</b> (0.15%)			
空置率	<b>13.14%</b> (-0.37%)	<b>11.93%</b> (-2.15%)	<b>19.51%</b> (0.41%)	<b>12.06%</b> (-7.65%)			
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)	<b>3,249</b> (0.00%)	<b>2,529</b> (0.00%)	<b>2,650</b> (0.51%)	<b>2,164</b> (-0.87%)	<b>2,161</b> (-1.49%)	<b>2,310</b> (0.00%)	
議價空間率	<b>9.67%</b> (-8.69%)	<b>9.66%</b> (0.00%)	<b>13.54%</b> (-0.82%)	<b>7.50%</b> (-10.31%)	<b>9.69%</b> (6.33%)	<b>11.12%</b> (0.00%)	
空置率	<b>19.15%</b> (-2.96%)	<b>4.52%</b> (-13.96%)	<b>15.28%</b> (-2.56%)	<b>11.53%</b> (39.05%)	<b>7.45%</b> (0.00%)	<b>10.14%</b> (14.66%)	

註：括號內為相較前一季之變動率。

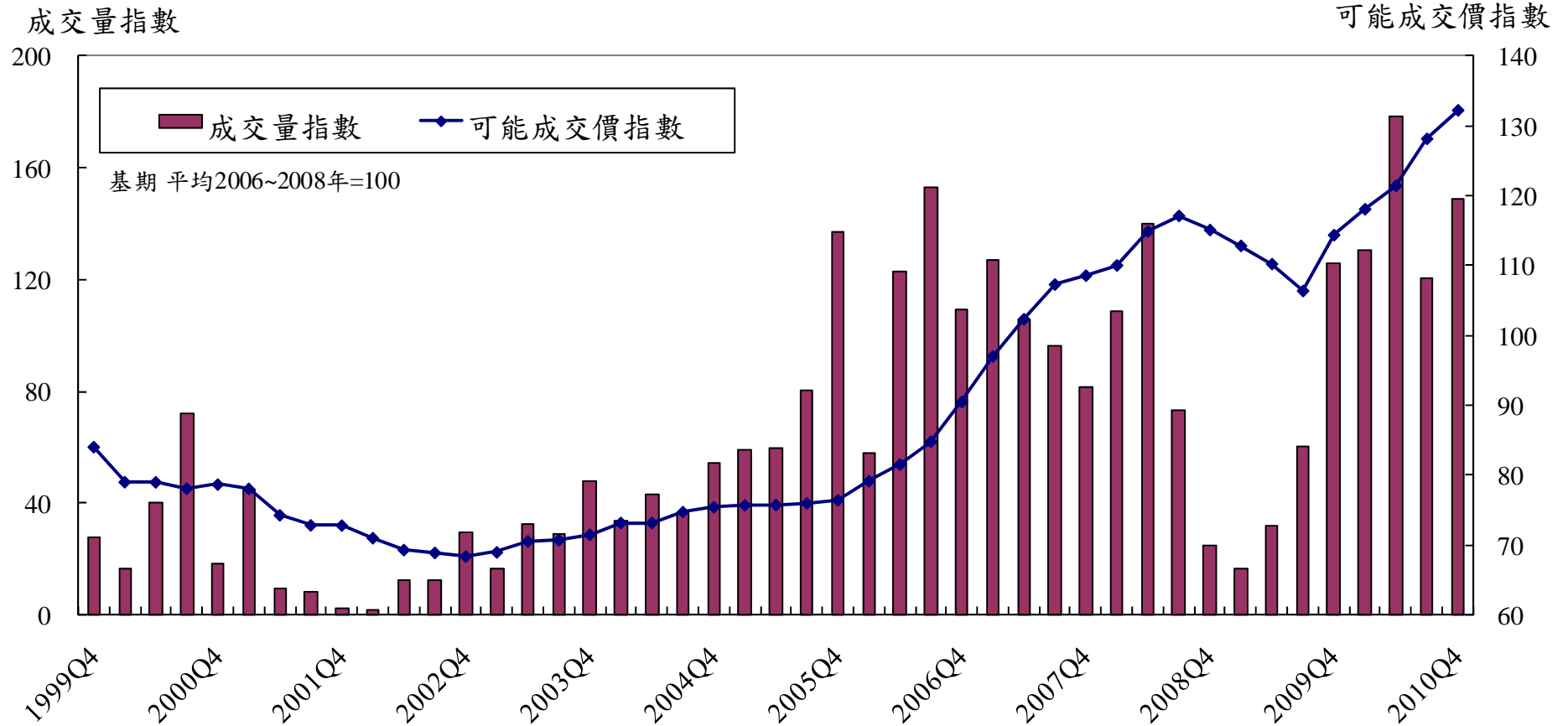
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



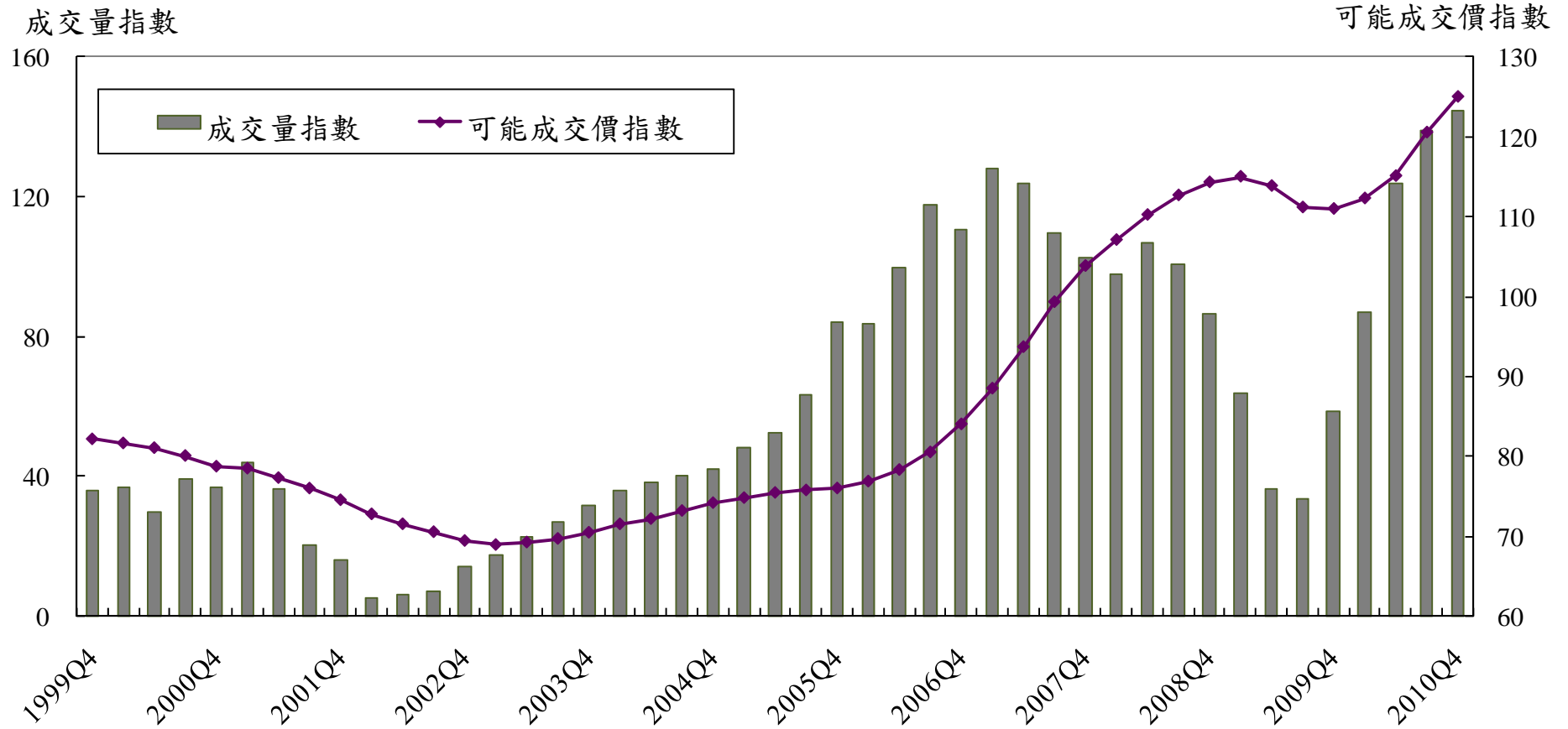
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)

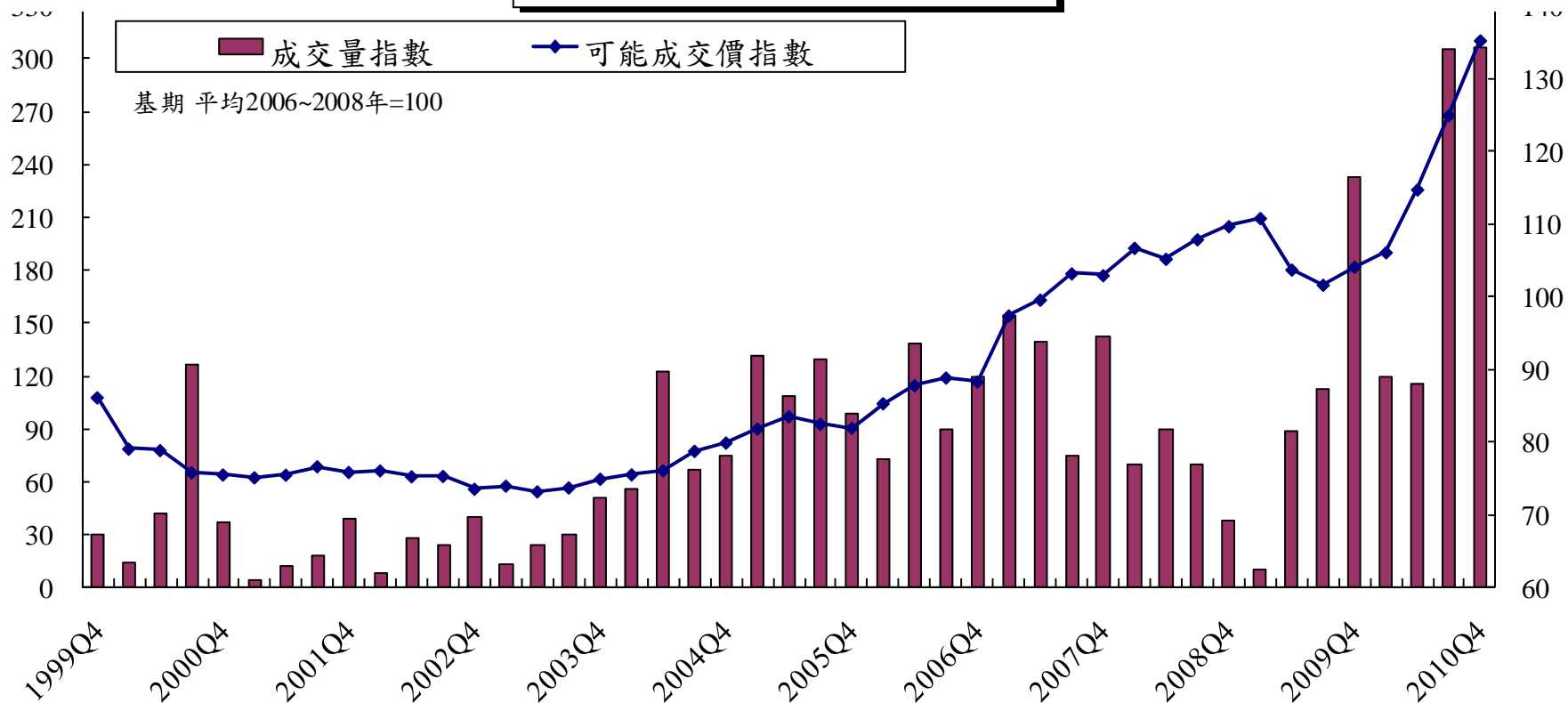


國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)





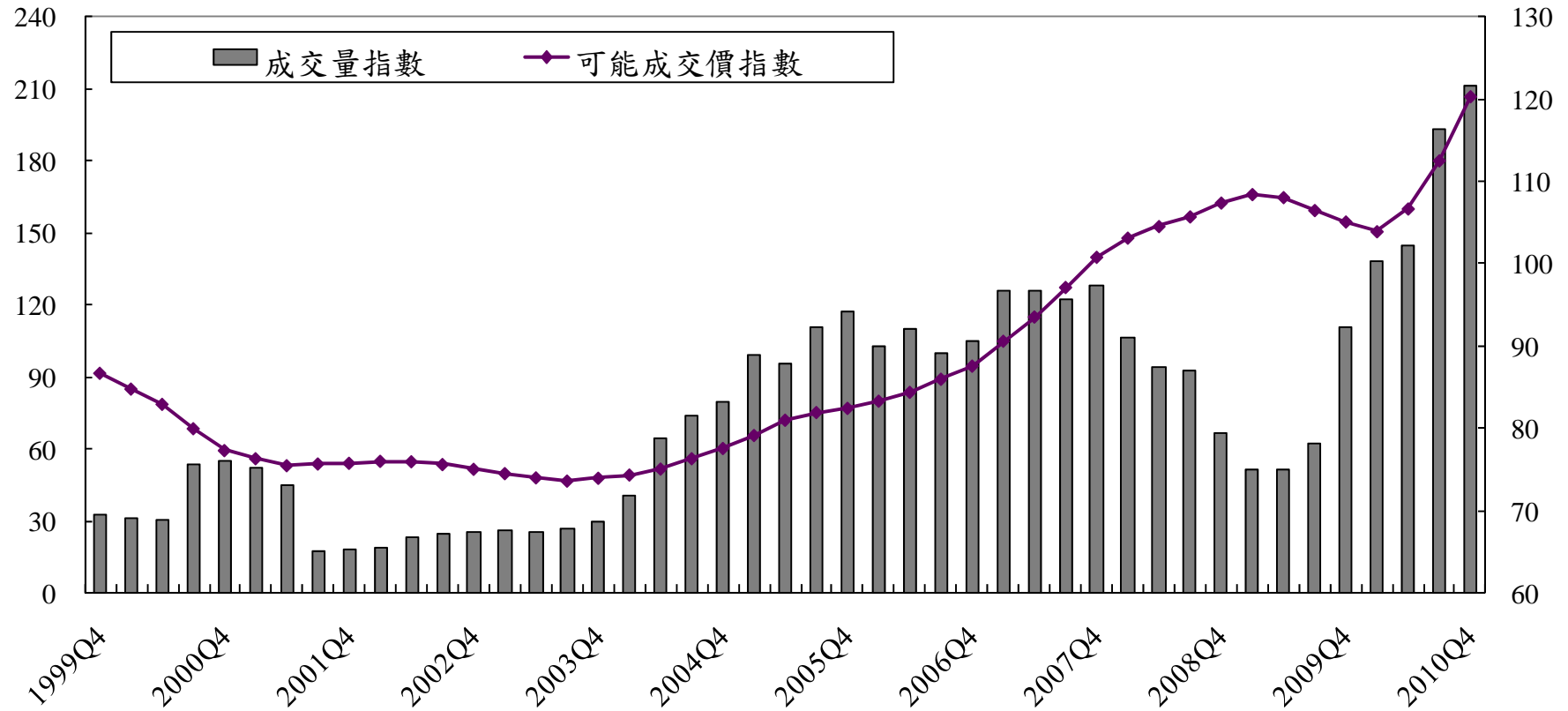
國泰台北縣價量指數趨勢圖(季)



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 4 季各地區 10 至 12 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/坪	%
9910	全國	86	6,362,344	3,923	20.19	793	1,335	28.68	14.98
9911		93	10,818,373	5,869	20.59	1,209	1,502	30.34	16.83
9912		76	5,864,471	2839	20.97	595	1,612	28.92	15.32
9910	北市	9	1,504,710	233	52.92	123	7,020	91.23	16.96
9911		20	3,406,886	560	35.94	202	3,952	89.48	18.11
9912		7	731,315	125	19.47	24	3,393	86.14	17.48
9910	北縣	12	2,069,401	1,186	26.43	314	1,706	37.29	17.27
9911		19	4,311,070	2,672	18.82	501	1,502	30.21	21.63
9912		16	2,077,412	560	49.33	276	1,780	46.14	16.69
9910	桃竹	20	1,327,683	1,081	21.13	229	958	15.88	15.10
9911		23	1,497,147	1,321	30.05	398	1,299	18.63	10.39
9912		21	1,260,424	1,002	17.14	171	1,449	23.09	16.49
9910	台中	25	1,083,600	1,101	7.71	85	1,127	17.54	12.31
9911		14	938,400	616	7.72	48	1,555	20.35	13.81
9912		18	1,047,200	653	9.77	64	1,429	20.96	12.60
9910	南高	20	376,950	322	13.00	42	1,245	16.38	13.79
9911		17	664,870	700	8.52	60	829	14.38	12.33
9912		14	748,120	499	11.90	60	1,465	15.86	14.45