

國泰房地產指數季報

2011年第3季

記者會



**Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.**



國立政治大學
台灣房地產研究中心

**Taiwan Real Estate
Research Center, NCCU**

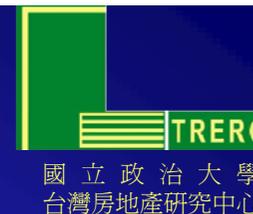
中華民國一百年十月二十七日

參與人員

- 國立政治大學台灣房地產研究中心
 - 計畫主持人：張金鶚 教授 (研究中心主任)
 - 協同主持人：花敬群 副教授 (玄奘大學)
 - 章定煊 副教授 (景文大學)
- 國泰建設公司 開發部

簡報內容

- 國泰房地產指數
- 國泰住宅租金指數
- 國泰辦公室租金指數



國泰房地產指數

2011年第3季

背景介紹

- **研究單位**：國泰建設(股)公司與國立政治大學台灣房地產研究中心合作研究並編製房地產指數季報
- **資料內容**：1992年第1季至2011年第3季各區新推個案
- **涵蓋區域**：全國、台北市、新北市、桃竹地區、台中市(原台中縣市)、台南市(原台南縣市)、高雄市(原高雄縣市)

國泰房地產指數 —新推個案價量分析

- 房價（可能成交價）指數
- 議價空間指數
- 開價指數
- 推案量指數
- 30天銷售率指數
- 30天成交量指數

註：採用新區位虛擬變數設定模型，更新可能成交價及開價指數

註：各項指數均以**2010年為基期(100)**

各地區推案狀況 2011年第3季

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率

	個案數	總可銷戶 (戶)	去化率 (%)	總可銷額 (億)	大廈 推案率 (%)	預售 推案率 (%)	主力坪數 (坪)	主力總價 (萬)	主力單價 (萬)
全國	264 (1.1%) 《6.0%》	13,492 (16.5%) 《13.3%》	15% (17.9%) 《-25.3%》	2,804 (40.4%) 《23.0%》	89% (18.1%) 《3.0%》	72% (1.8%) 《19.5%》	73 (4.0%) 《5.7%》	1,791 (18.5%) 《7.3%》	25 (16.3%) 《3.3%》
台北市	42 (68.0%) 《-16.0%》	1,002 (92.7%) 《-33.4%》	20% (7.0%) 《-26.6%》	620 (154.7%) 《-1.6%》	100% (0.4%) 《-0.5%》	75% (-19.2%) 《-6.7%》	58 (-18.7%) 《6.0%》	4,826 (14.2%) 《43.7%》	88 (-7.4%) 《25.7%》
新北市	42 (16.7%) 《-8.7%》	3,950 (31.4%) 《-4.6%》	15% (-5.0%) 《-45.4%》	1,046 (38.8%) 《36.0%》	97% (26.2%) 《-2.6%》	81% (12.7%) 《77.1%》	67 (15.5%) 《8.3%》	2,880 (37.5%) 《64.5%》	45 (2.3%) 《25.0%》
桃竹 地區	55 (-5.2%) 《-3.5%》	3,922 (28.2%) 《55.1%》	20% (28.2%) 《-1.0%》	623 (41.5%) 《55.3%》	91% (6.7%) 《16.5%》	75% (-11.0%) 《11.2%》	76 (11.2%) 《-3.1%》	1,688 (36.4%) 《-1.6%》	23 (5.7%) 《4.5%》
台中市	38 (-2.6%) 《-15.6%》	1,912 (-20.9%) 《-3.4%》	9% (27.1%) 《63.3%》	233 (-7.9%) 《-0.4%》	68% (-10.6%) 《-8.2%》	76% (-7.9%) 《-3.5%》	70 (11.2%) 《9.1%》	1,137 (-4.3%) 《4.0%》	18 (2.9%) 《-1.6%》
台南市	30 (15.4%) 《7.1%》	701 (1.2%) 《14.4%》	14% (91.8%) 《60.0%》	65 (18.2%) 《8.7%》	27% (-21.5%) 《27.1%》	37% (8.7%) 《-23.3%》	68 (5.3%) 《-12.6%》	872 (8.6%) 《-0.6%》	14 (8.8%) 《9.8%》
高雄市	57 (-26.0%) 《147.8%》	2,005 (6.0%) 《74.8%》	10% (-14.5%) 《-46.5%》	216 (-13.7%) 《17.0%》	60% (46.7%) 《18.5%》	21% (3.2%) 《8.7%》	91 (9.7%) 《-1.1%》	2,084 (19.9%) 《80.0%》	21 (6.5%) 《23.5%》

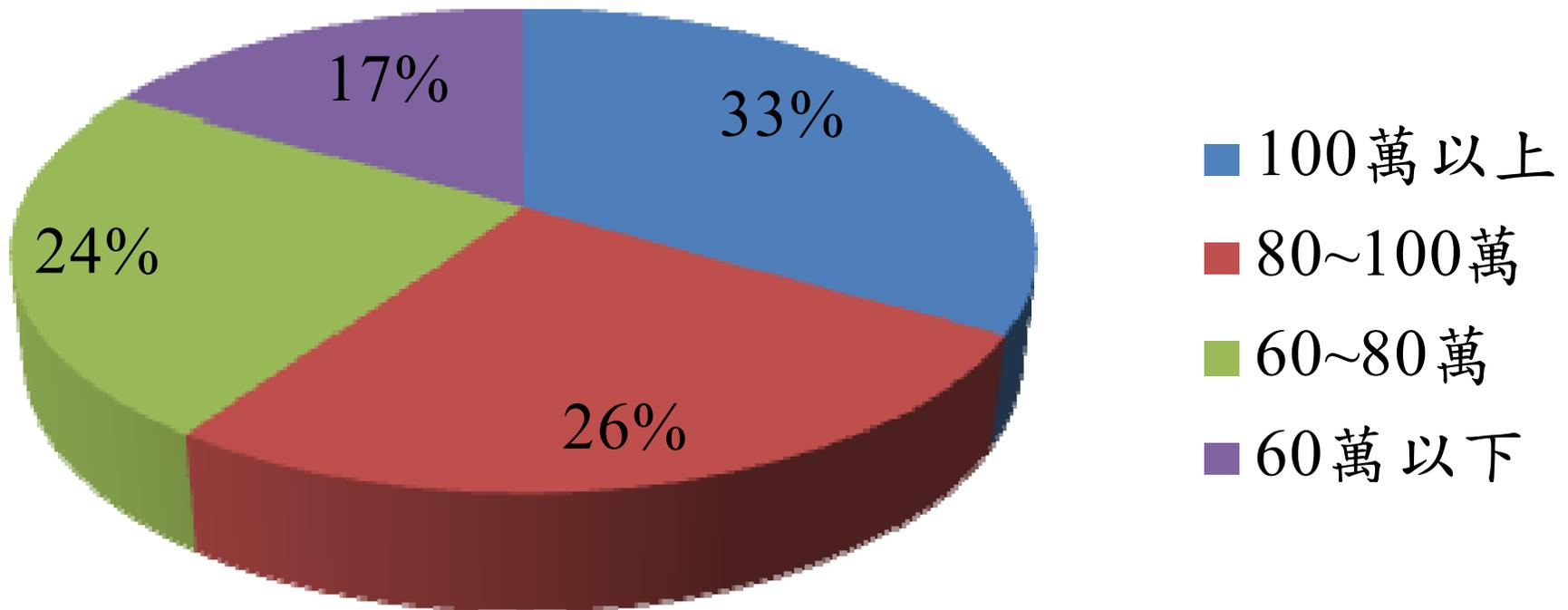
各地區價量概況

	可能成交價 (萬元)	議價空間率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區
台北市	67.66	19.96%	1,002	20.22%	大安區、中山區、 南港區
新北市	35.99	16.28%	3,950	14.77%	新莊區、新店區、 淡水區
桃竹 地區	17.92	17.86%	3,922	20.34%	竹北市、新竹市、 中壢市
台中市	14.63	13.45%	1,912	9.21%	西屯區、北屯區、 南屯區
台南市	11.12	17.41%	701	13.80%	東區、北區、 安南區
高雄市	15.47	15.23%	2,005	10.32%	左營區、鼓山區、 三民區
全國	24.31	16.52%	13,492	15.29%	--

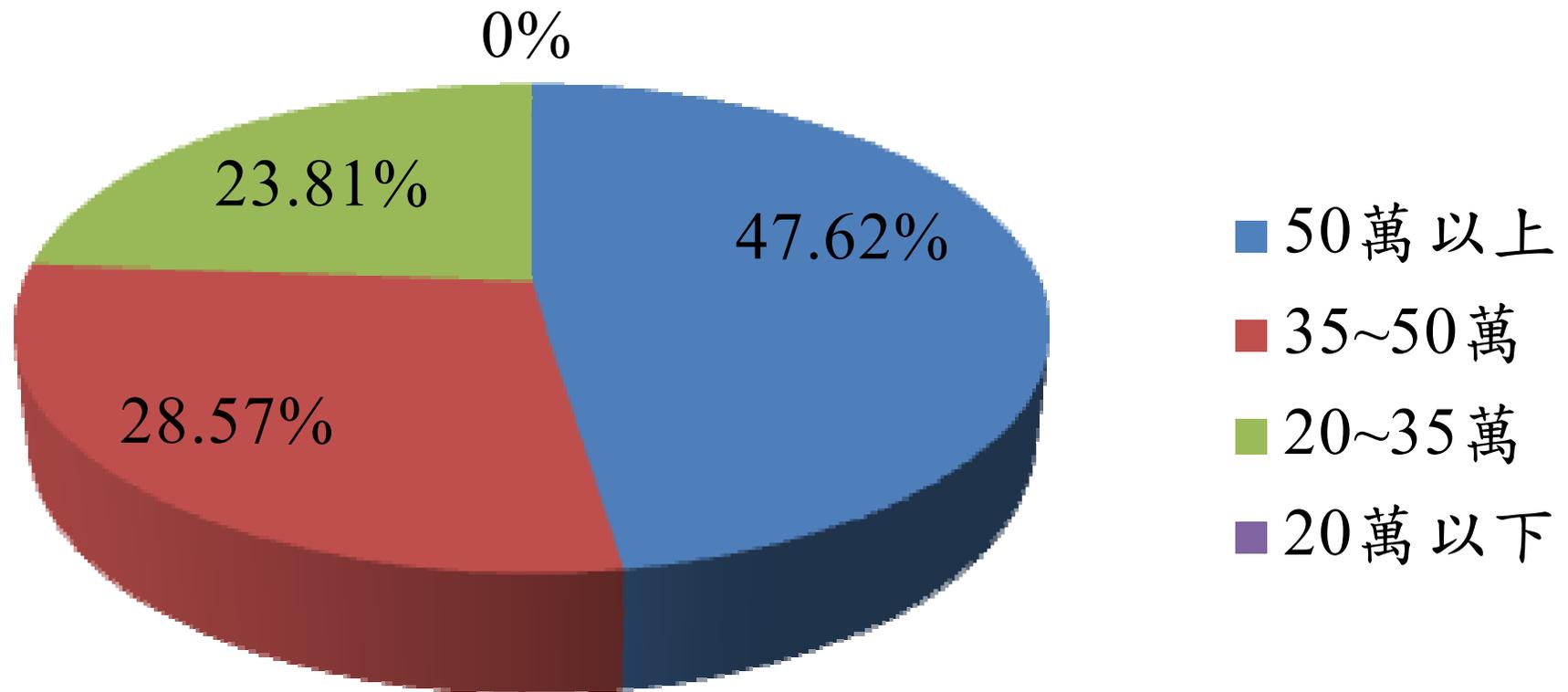
各地區七至九月趨勢

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	議價空間率
單位		個	萬	戶	%	戶	萬	%
10007	全國	91	10,321,740	4,785	13.54	645	1,794	15.80
10008		73	7,748,311	3,252	17.33	562	1,751	16.95
10009		100	9,966,605	5,455	15.62	853	1,832	16.89
10007	北市	12	1,876,206	253	23.72	60	4,398	21.57
10008		14	2,042,996	348	24.77	86	3,558	17.50
10009		16	2,284,116	401	14.08	56	5,315	21.08
10007	新北	15	5,153,794	1,846	11.18	205	2,898	13.94
10008		8	1,466,422	405	16.78	68	4,936	17.44
10009		19	3,838,794	1,699	18.20	310	2,244	18.55
10007	桃竹	21	1,394,374	1,013	18.50	189	1,690	20.24
10008		14	2,662,253	1,266	23.23	294	1,719	18.35
10009		20	2,172,537	1,643	19.24	317	1,360	16.00
10007	台中	11	982,000	518	13.19	68	2,140	13.71
10008		13	592,000	486	6.40	31	1,152	13.44
10009		14	755,000	908	8.44	76	801	13.32
10007	台南	11	184,366	238	15.15	36	708	17.44
10008		8	206,640	194	7.66	15	989	16.67
10009		11	260,658	269	17.04	46	898	17.90
10007	高雄	21	731,000	917	9.79	87	1,788	13.64
10008		16	778,000	553	12.52	68	2,050	16.20
10009		20	655,500	535	8.95	48	2,182	16.74

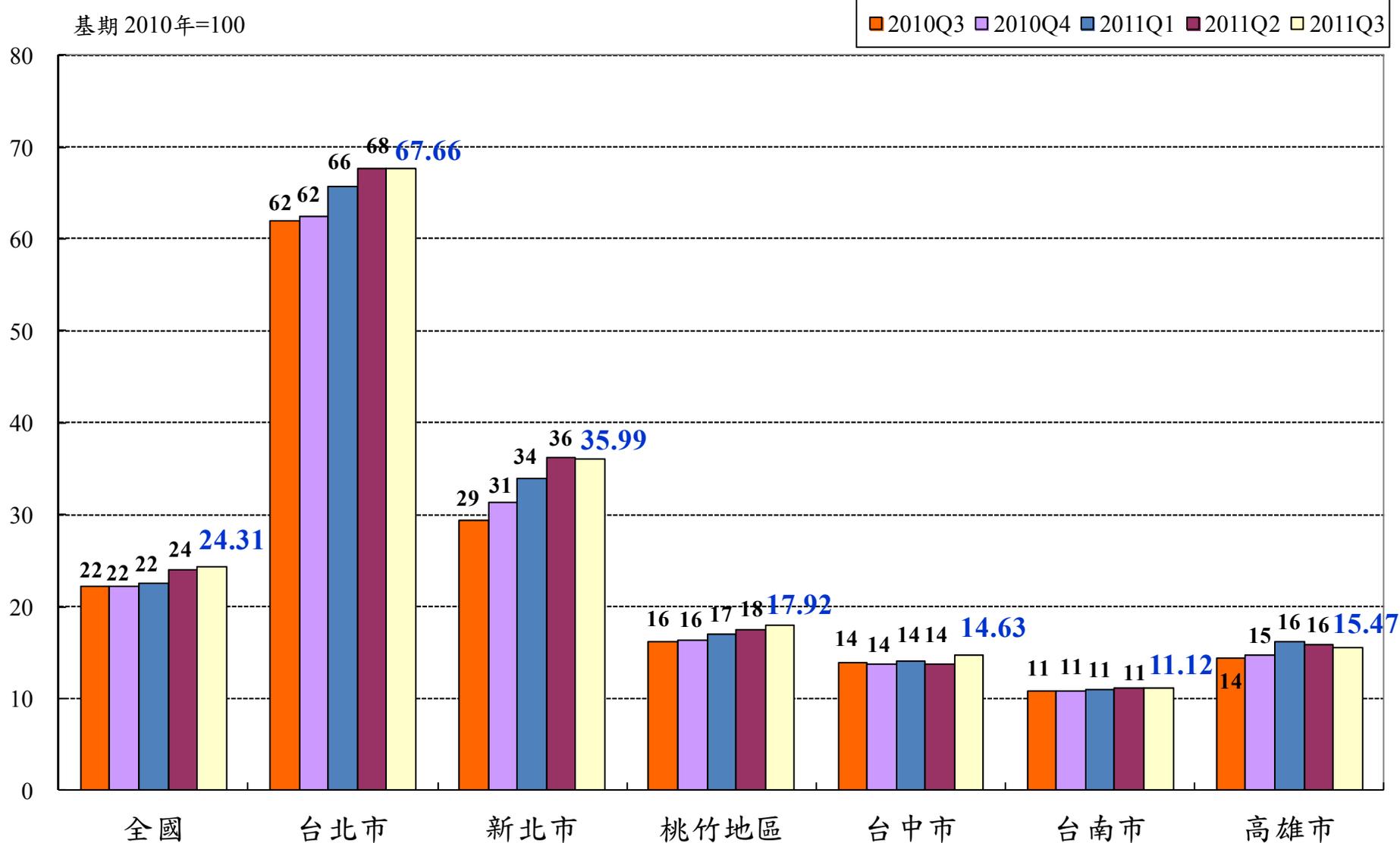
台北市推案價格



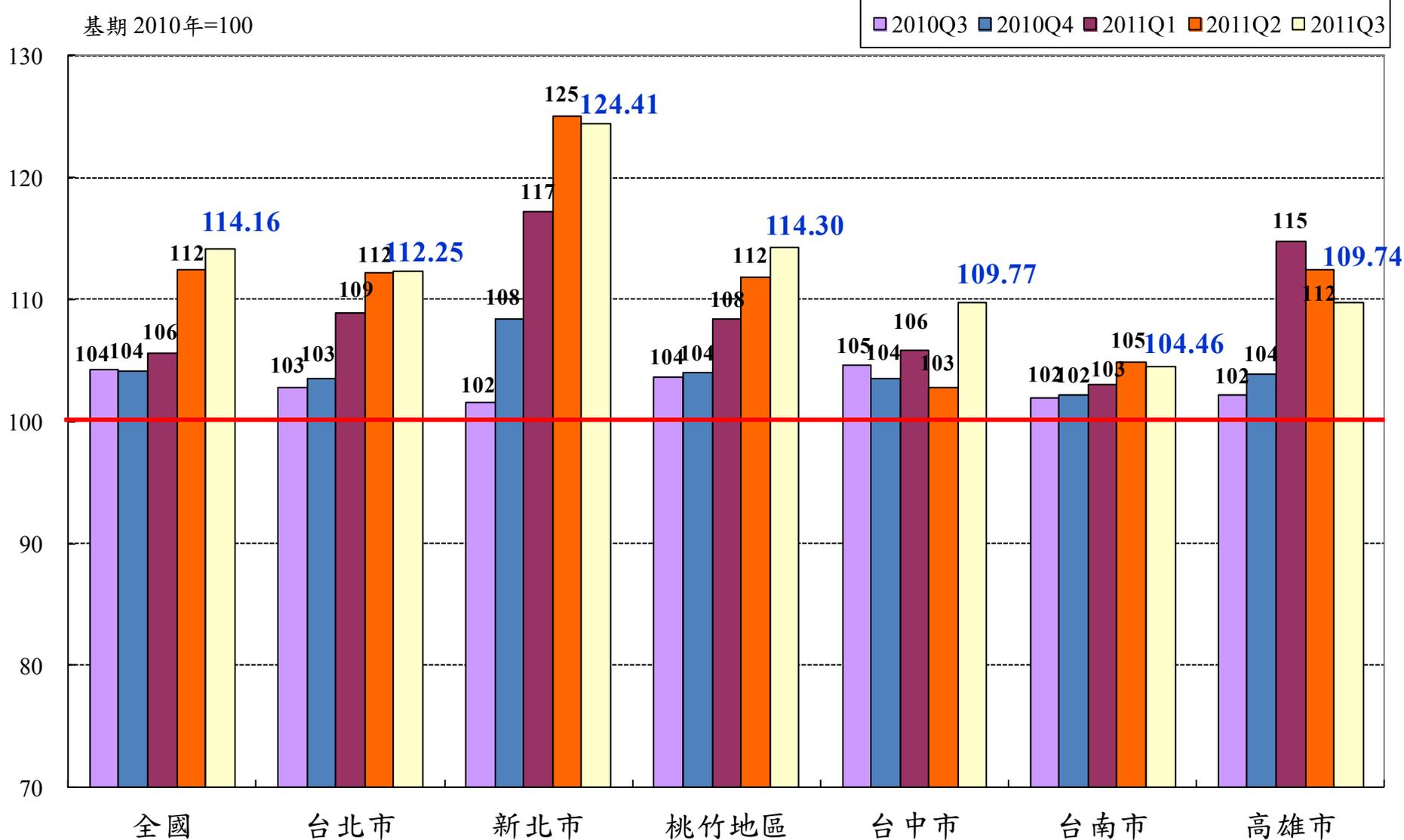
新北市推案價格



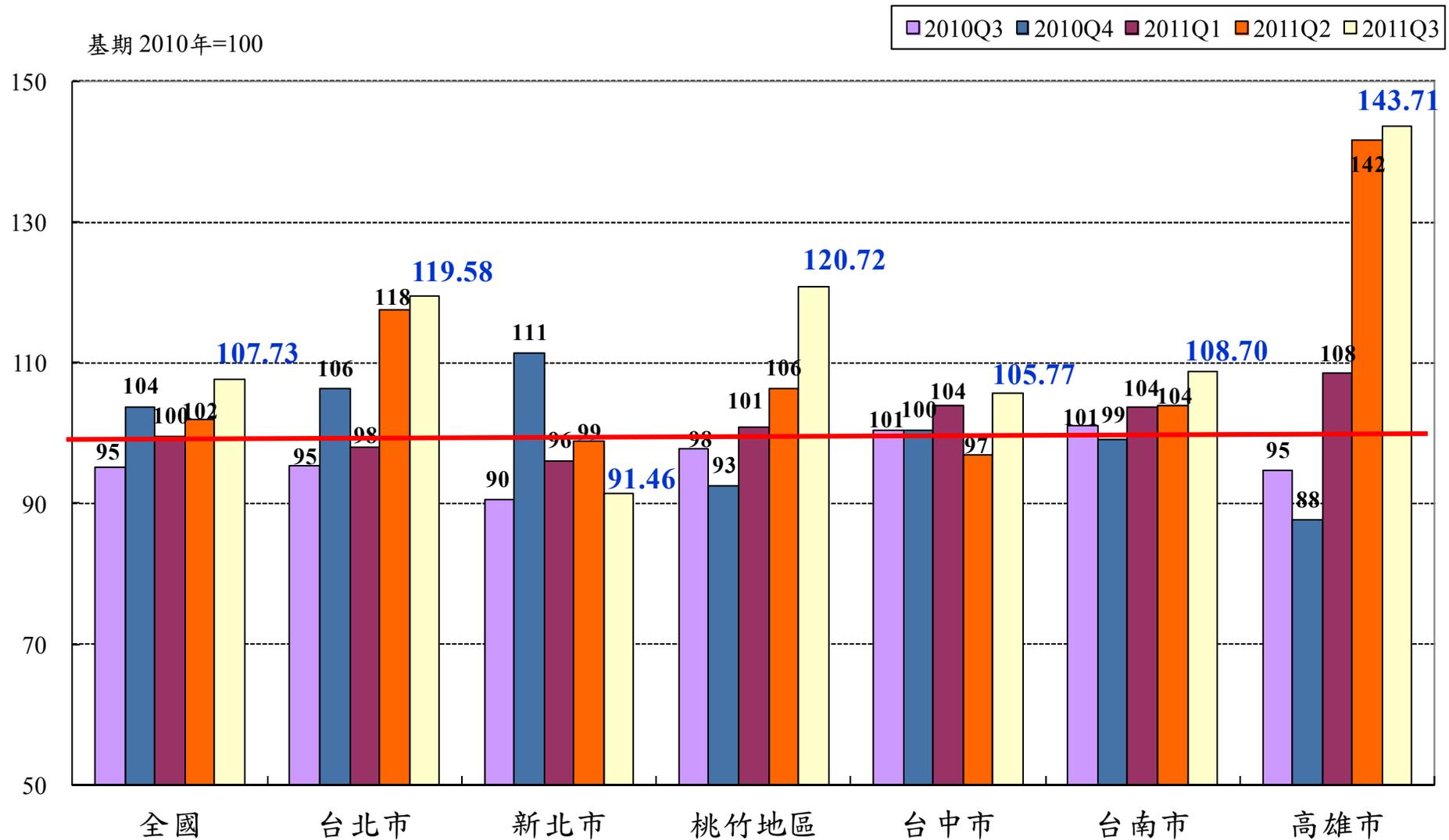
可能成交價水準



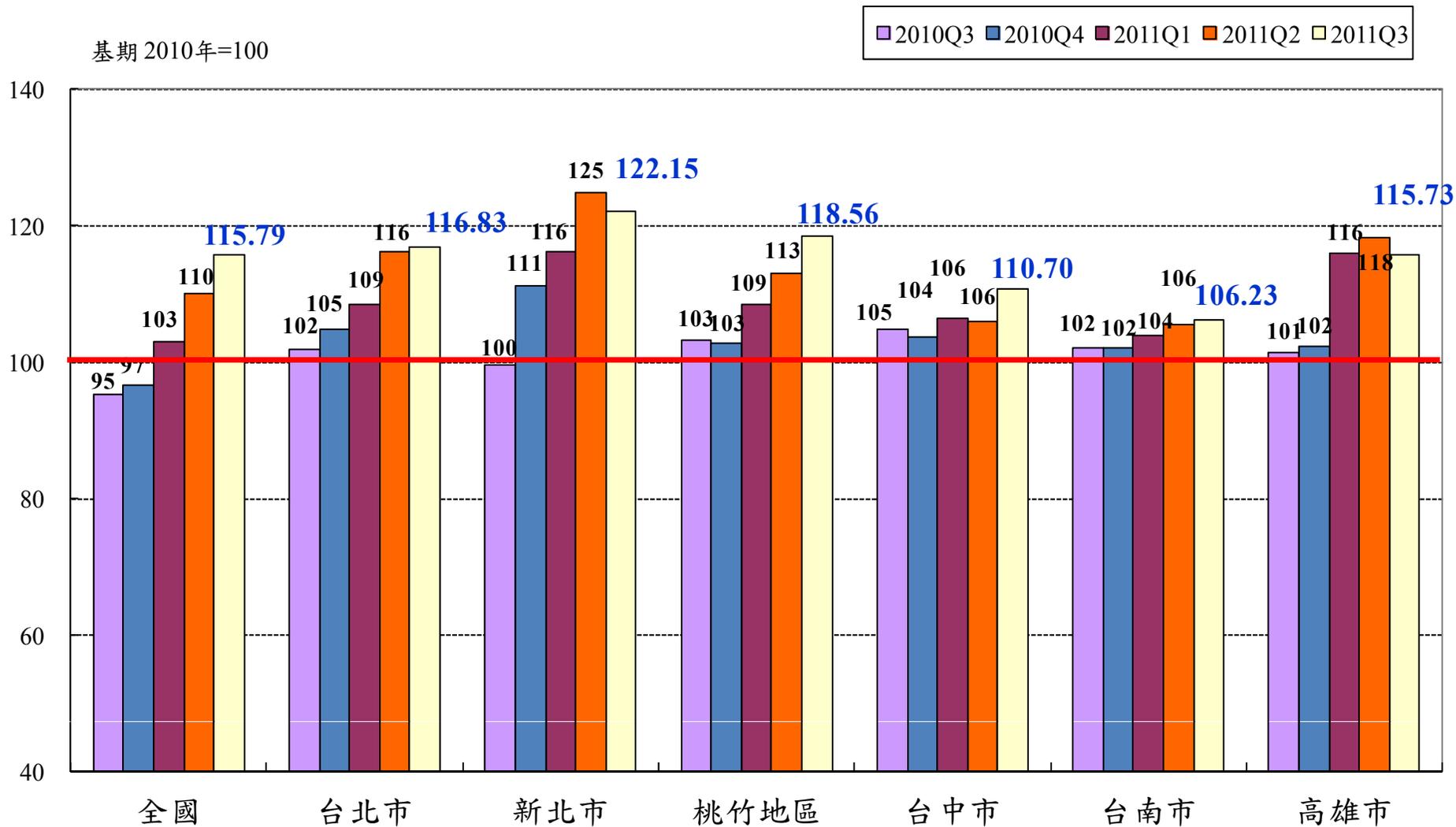
可能成交價指數圖



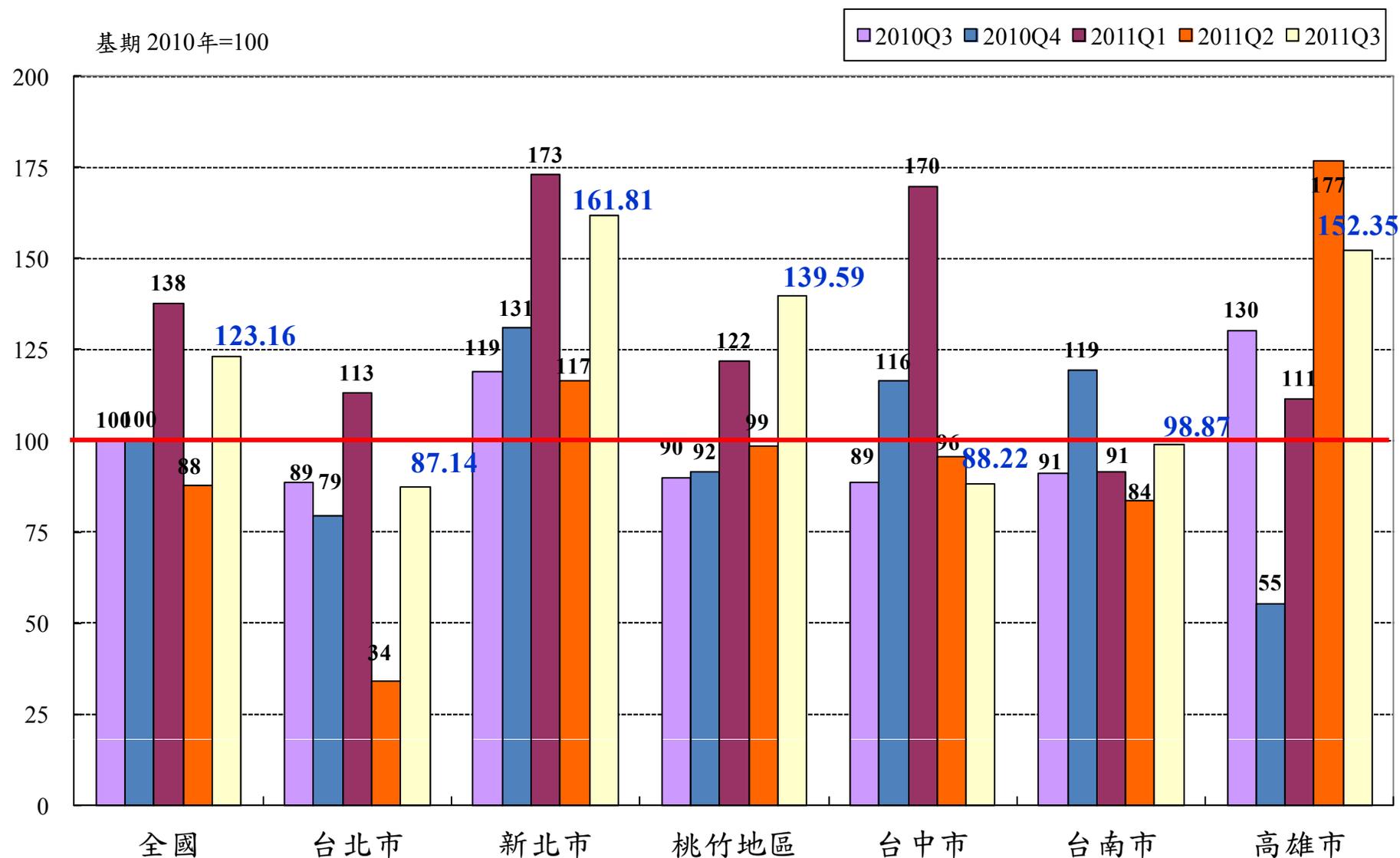
議價空間率指數圖



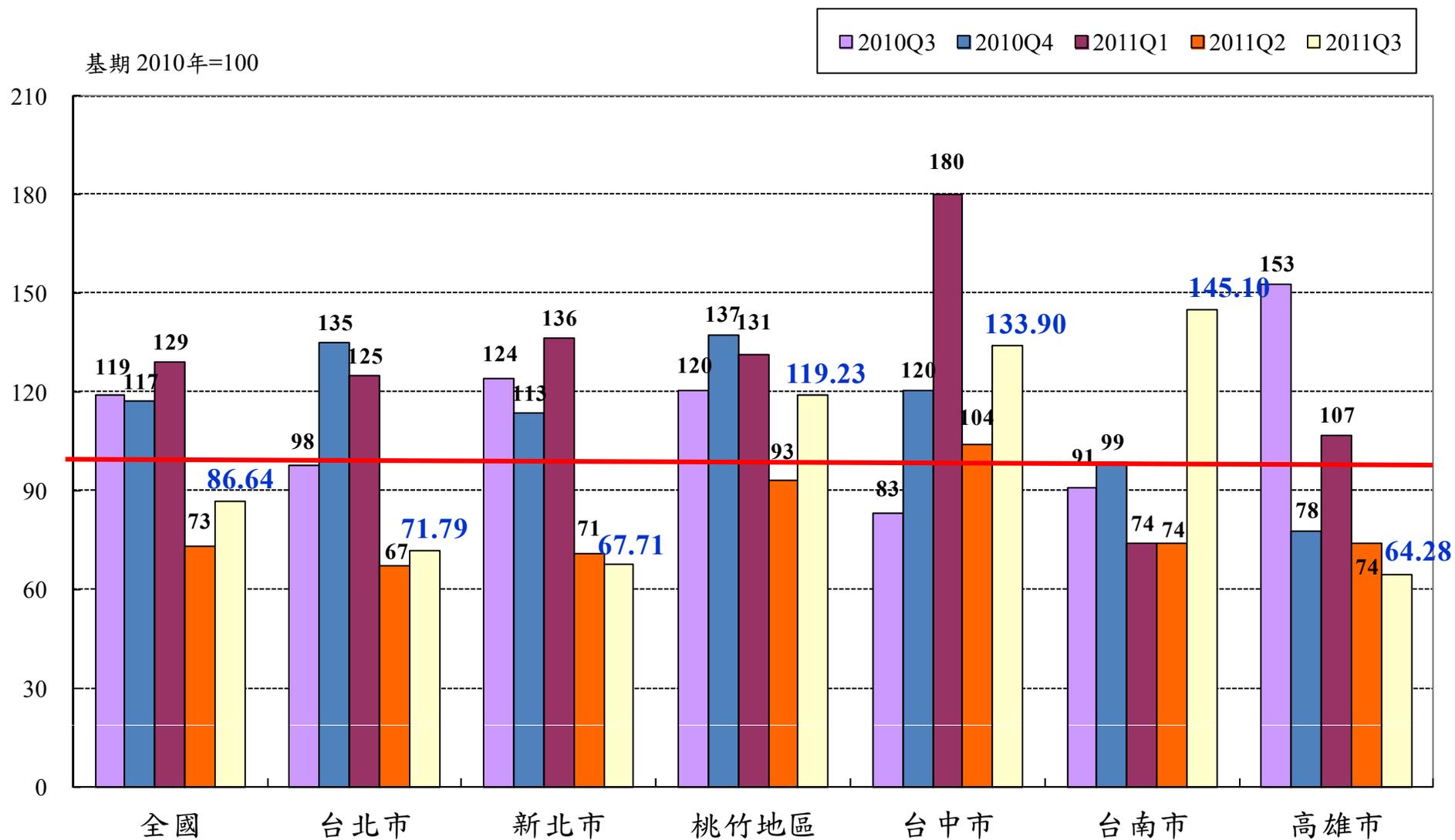
開價指數圖



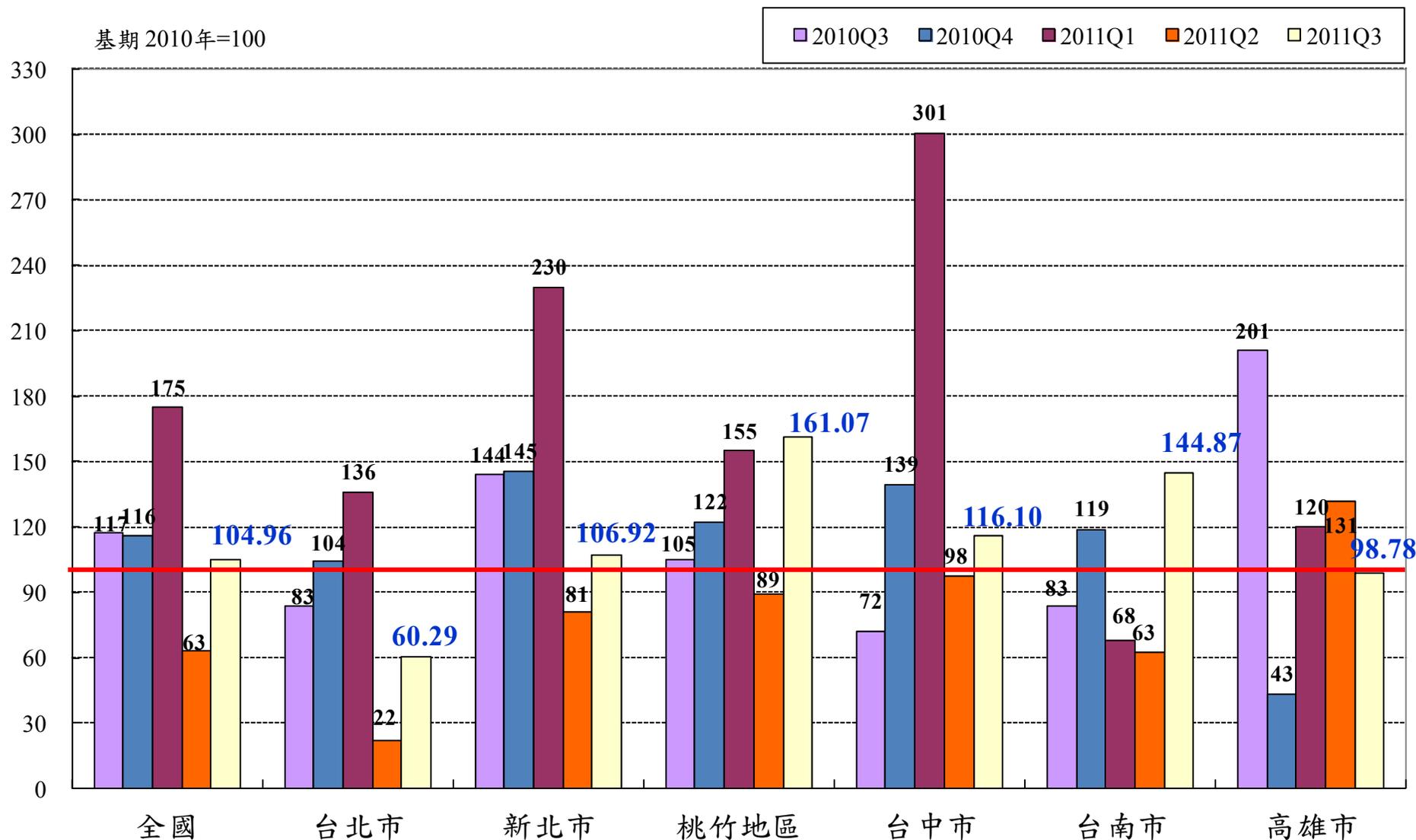
推案量指數圖



30天銷售率指數圖



30天成交量指數圖



綜合評估—全國

全國	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	114.16	24.31 萬元/坪	1.50% (++)	9.51% (+++)
議價空間率	107.73	16.52%	5.76% (+)	13.13% (++)
開價	115.79	29.12 萬元/坪	5.16% (+++)	21.66% (+++)
推案量	123.16	2,804 億元	40.44% (++)	23.01% (+)
30天銷售率	86.64	15.29%	18.54% (++)	-27.19% (—)
30天成交量	104.96	--	66.47% (+++)	-10.44% (△)

國泰全國房地產指數，相對上季呈現**價量俱增**，相較去年同季為價漲量穩。受前季成交量大幅萎縮與延後推案效應，以及兩黨對實價課稅政策宣示與國際經濟前景趨向衰退等現象。致使本季在偏向保守與負向發展的市場氛圍中，反出現**推案量接近歷史高點與成交量大幅增加的結果**，展望第四季市場發展，國內政治與國際經濟的不確定因素將持續增高，業者保留與預計推案規模亦可能減少，**後續市場將朝向量縮盤整結構調整**。

綜合評估—台北市

台北市	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	112.25	67.66 萬元/坪	0.09% (△)	9.25% (++)
議價空間率	119.58	19.96%	1.72% (△)	25.34% (++)
開價	116.83	84.53 萬元/坪	0.51% (△)	14.75% (++)
推案量	87.14	620 億元	154.68% (+++)	-1.58% (△)
30天銷售率	71.79	20.22%	7.00% (△)	-26.54% (--)
30天成交量	60.29	--	172.50% (+++)	-27.71% (-)

國泰台北市房地產指數，相較上一季為**價穩量增**，相較去年同季為**價漲量縮**。本季市場持續反映**奢侈稅**制度實施的影響，開價與成交價幾乎**維持平盤**，成交量則因前季萎縮幅度過大，本季**略有回升**，但仍較去年同季**縮減約三成**。此外，台北市整體**議價空間近兩成**，為**各地區最高**，30天銷售率稍有回溫，**但不如去年熱絡**，**價格支撐能量相對較弱**，市場後續觀察將以價格是否出現**反轉**為重點。

綜合評估—新北市

新北市	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	124.41	35.99 萬元/坪	-0.51% (△)	22.47% (+++)
議價空間率	91.46	16.28%	-7.59% (--)	1.11% (△)
開價	122.15	43.00 萬元/坪	-2.10% (-)	22.73% (+++)
推案量	161.81	1,046 億元	38.75% (+)	36.00% (+)
30天銷售率	67.71	14.77%	-4.44% (△)	-45.47% (---)
30天成交量	106.92	--	32.60% (△)	-25.84% (-)

國泰新北市房地產指數，相較上一季為**價量俱穩**，相較去年同季為**價漲量縮**。本季市場仍持續受**奢侈稅**效應衝擊，開價與成交價均出現**負向訊息**，銷售率亦低於前季及去年同季，但成交量穩定且屬**相對活絡狀況**。價格趨勢將是後續市場觀察重點。

綜合評估—桃竹地區

桃竹地區	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	114.30	17.92 萬元/坪	2.26% (+)	10.34% (+++)
議價空間率	120.72	17.86%	13.44% (△)	23.38% (++)
開價	118.56	21.81 萬元/坪	4.90% (+++)	14.88% (+++)
推案量	139.59	623 億元	41.54% (+)	55.28% (+)
30天銷售率	119.23	20.34%	27.88% (++)	-0.99% (△)
30天成交量	161.07	--	81.01% (++)	53.75% (+)

國泰桃竹地區房地產指數，較上一季與去年同季均為**價量俱增**。本季市場呈現**異於其他縣市的榮景**，成交價、成交量、推案量均**創新高**，後續發展趨勢相對樂觀。

綜合評估—台中市

台中市	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	109.77	14.63 萬元/坪	6.74% (++++)	4.87% (△)
議價空間率	105.77	13.45%	9.28% (++)	5.23% (+)
開價	110.70	16.91 萬元/坪	4.38% (++)	5.69% (+)
推案量	88.22	233 億元	-7.91% (△)	-0.36% (△)
30天銷售率	133.90	9.21%	28.95% (++)	61.51% (++++)
30天成交量	116.10	--	18.75% (+)	60.92% (+)

國泰台中市房地產指數，相較上一季為價量俱增，相較去年同季為價穩量增。本季市場在價格面表現最為突出，銷售率與成交量亦同步增長，但銷售率仍處於長期相對偏低位置，市場仍持續呈現盤整狀況，後續發展應持續類似結構。

綜合評估—台南市

台南市	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	104.46	11.12 萬元/坪	-0.34% (△)	2.47% (+)
議價空間率	108.70	17.41%	4.71% (+)	7.53% (△)
開價	106.23	13.47 萬元/坪	0.61% (△)	3.98% (+)
推案量	98.87	65 億元	18.24% (△)	8.69% (△)
30天銷售率	145.10	13.80%	95.60% (+++)	59.69% (+++)
30天成交量	144.87	--	131.27% (+++)	73.57% (+)

國泰台南市房地產指數，相較上季為**價穩量增**，相較去年同季為**價量俱增**。本季市場整體表現仍延續過去三四年來的盤整格局，受奢侈稅影響不高，後續發展仍以地區個案表現為主，仍可能持續既有結構。

綜合評估—高雄市

高雄市	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	109.74	15.47 萬元/坪	-2.35% (-)	7.47% (+)
議價空間率	143.71	15.23%	1.47% (△)	51.77% (+++)
開價	115.73	18.25 萬元/坪	-2.10% (-)	14.06% (+++)
推案量	152.35	216 億元	-13.73% (△)	16.97% (△)
30天銷售率	64.28	10.32%	-12.87% (-)	-57.93% (---)
30天成交量	98.78	--	-24.83% (-)	-50.79% (---)

國泰高雄市房地產指數，相較上季為**價跌量縮**，相較去年同季為**價漲量縮**。本季市場成交量在前幾季的震盪後，回復近年基本規模，整體價格微幅下跌，但高價個案仍穩定上漲，**交易量**能否持續穩定將是後續觀察重點。

各地區市場表現相較上一季綜合分數

	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	2	-1	3	2	2	3	11
台北市	0	0	0	3	0	3	6
新北市	0	2	-2	1	0	0	1
桃竹地區	1	0	3	1	2	2	9
台中市	3	-2	2	0	2	1	6
台南市	0	-1	0	0	3	3	5
高雄市	-1	0	-1	0	-1	-1	-4

本季相對上一季之全國綜合表現分數為**11分**，以**桃竹地區**表現最為突出，**高雄市**趨勢分數呈現衰退。

各地區市場表現相較去年同季綜合分數

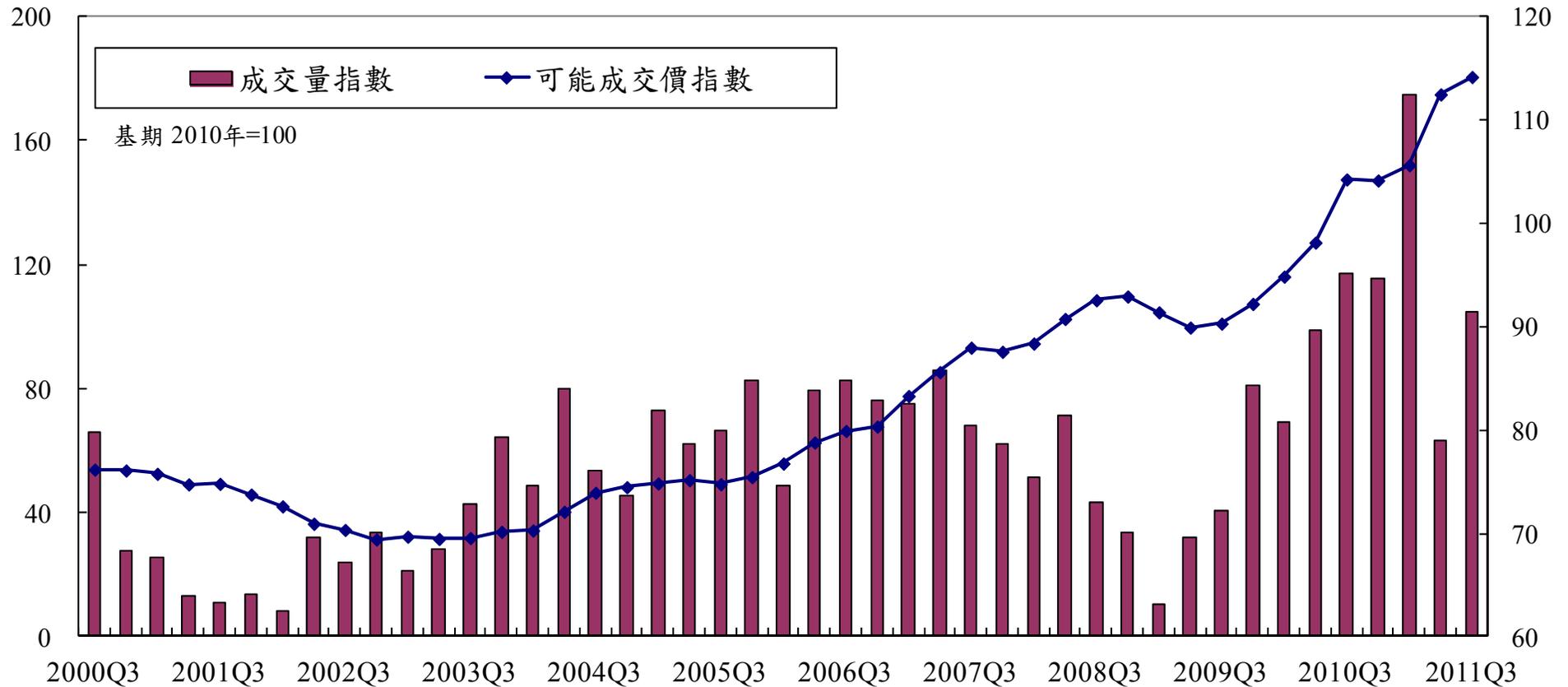
	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	3	-2	3	1	-2	0	3
台北市	2	-2	2	0	-2	-1	-1
新北市	3	0	3	1	-3	-1	3
桃竹地區	3	-2	3	1	0	1	6
台中市	0	-1	1	0	3	1	4
台南市	1	0	1	0	3	1	6
高雄市	1	-3	3	0	-3	-2	-4

本季相對去年同季全國綜合表現分數**3分**，各地區**成交量與銷售率**多呈現**萎縮**是主要現象。

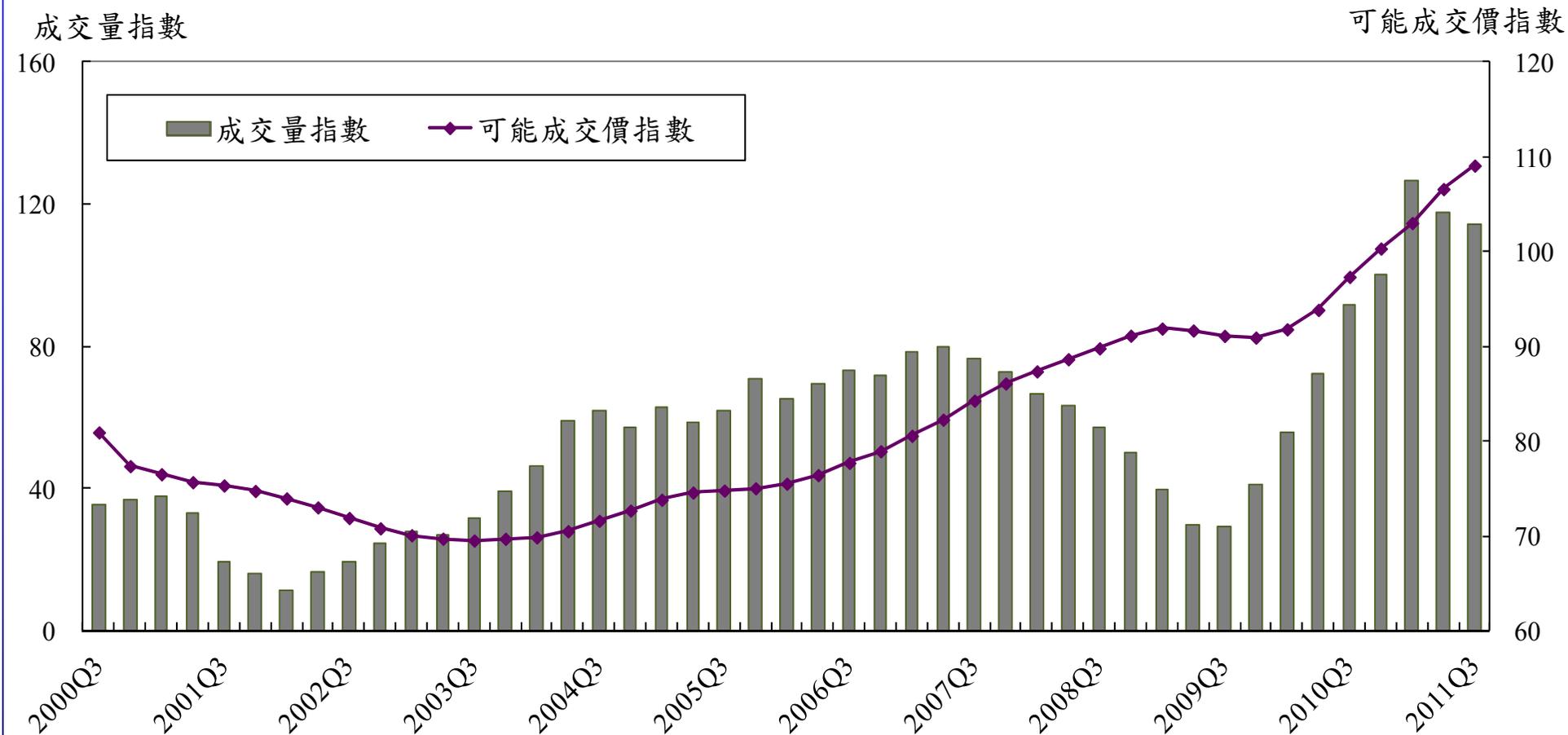
全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

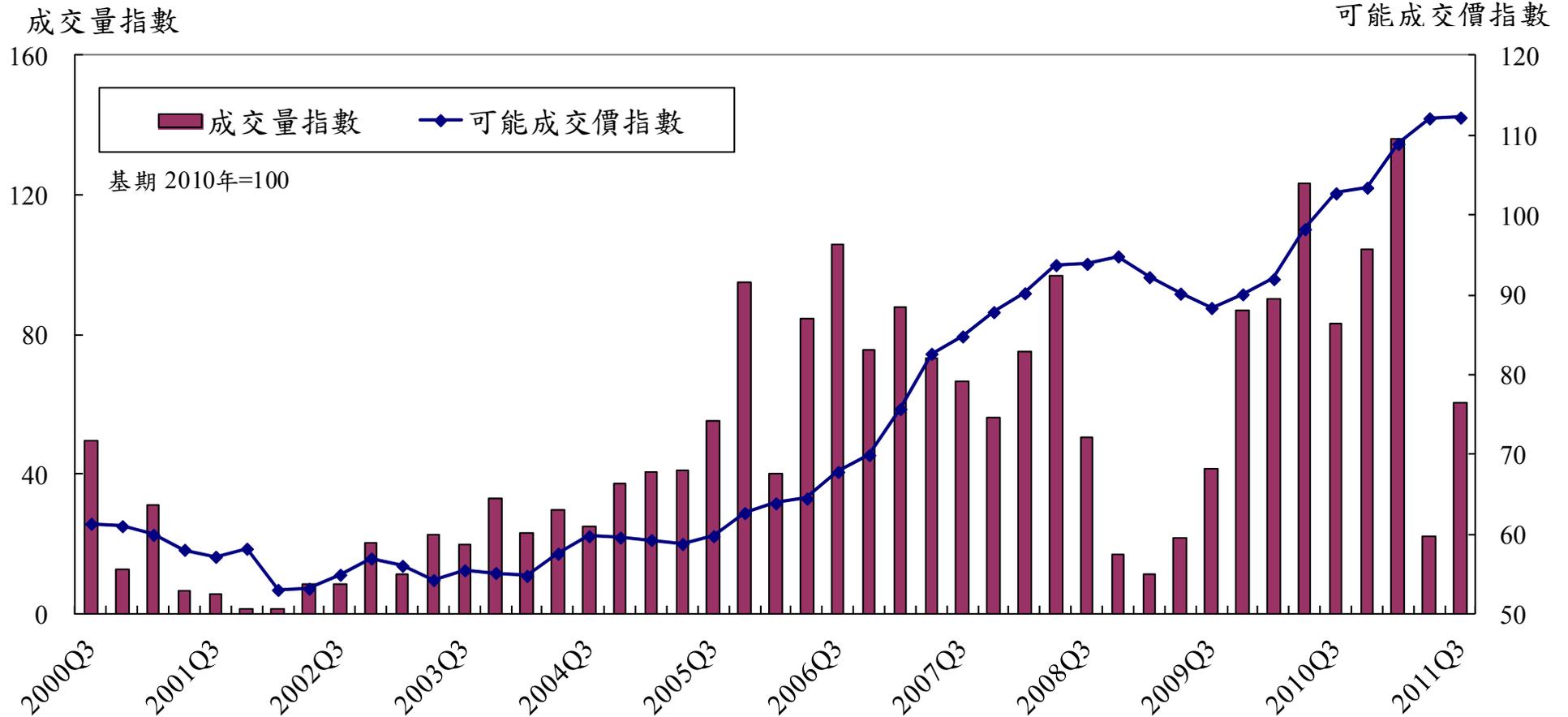
可能成交價指數



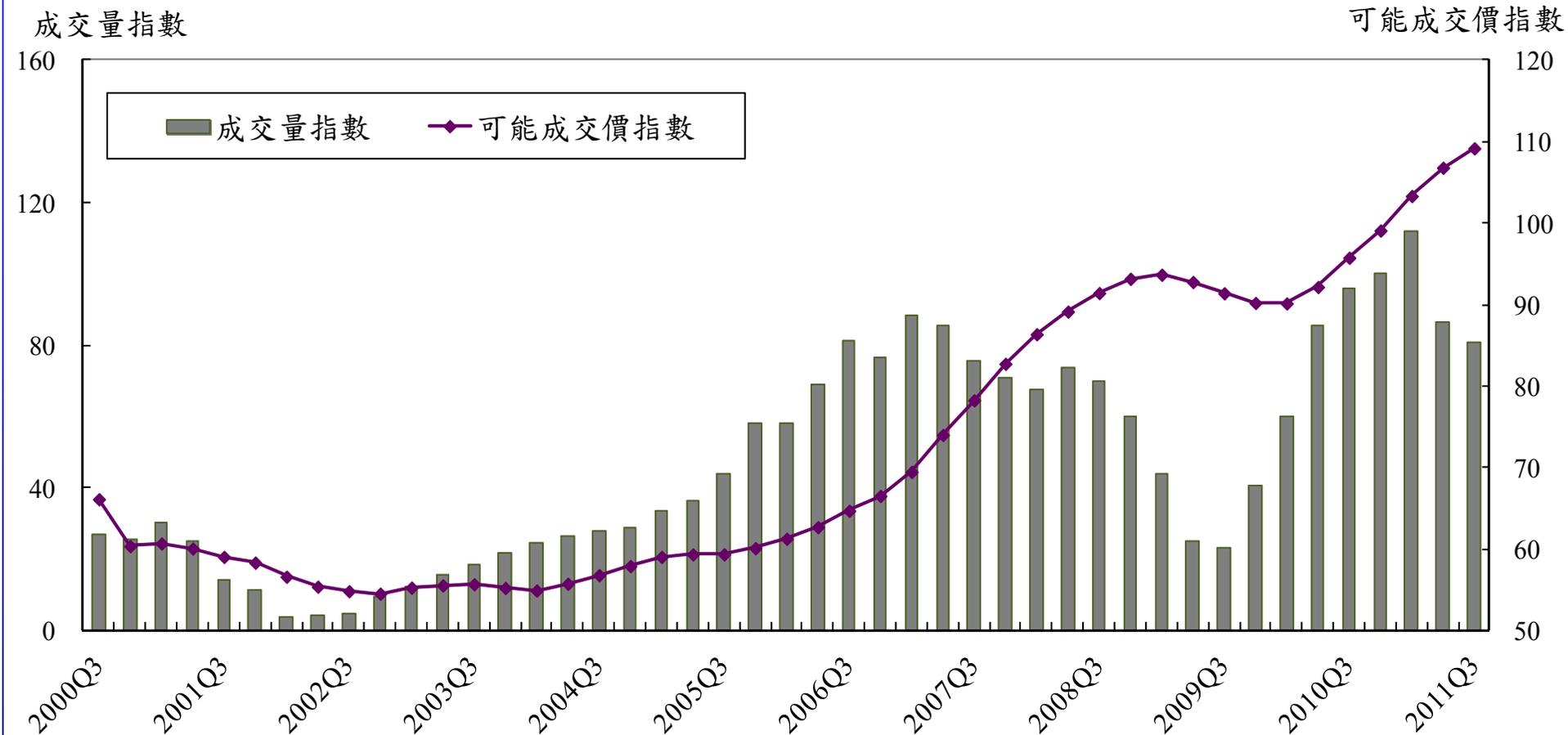
全國價量指數趨勢圖(四季)



台北市價量指數趨勢圖(季)



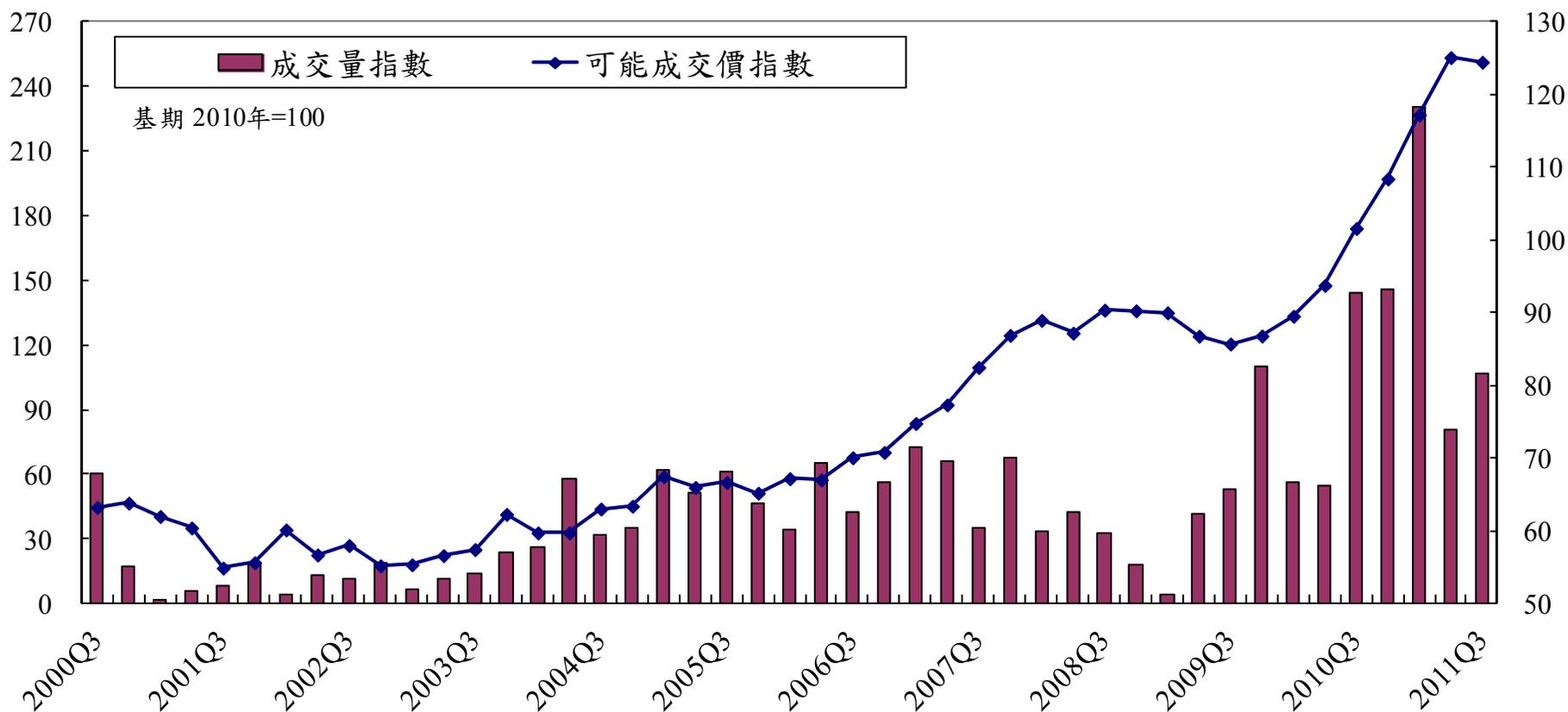
台北市價量指數趨勢圖(四季)



新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

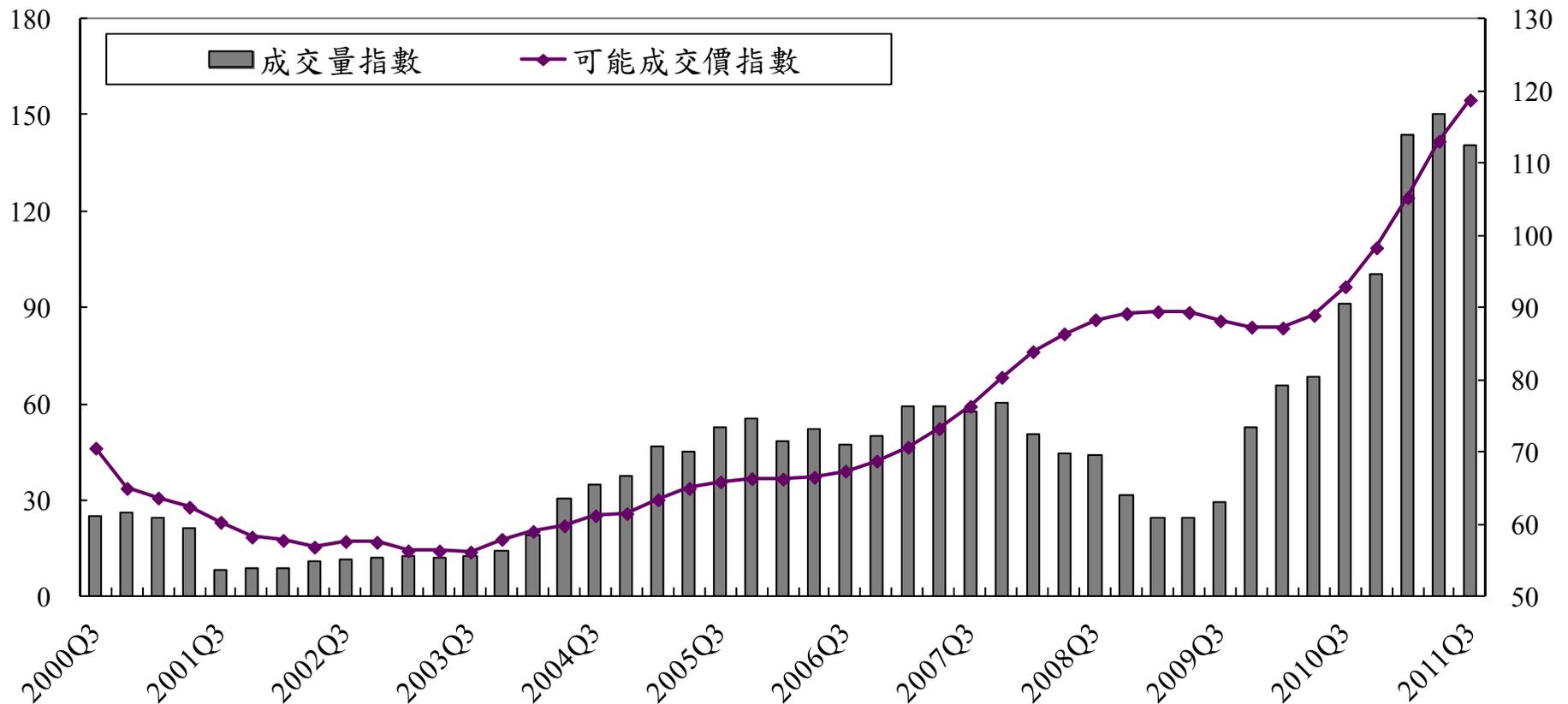
可能成交價指數



新北市價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

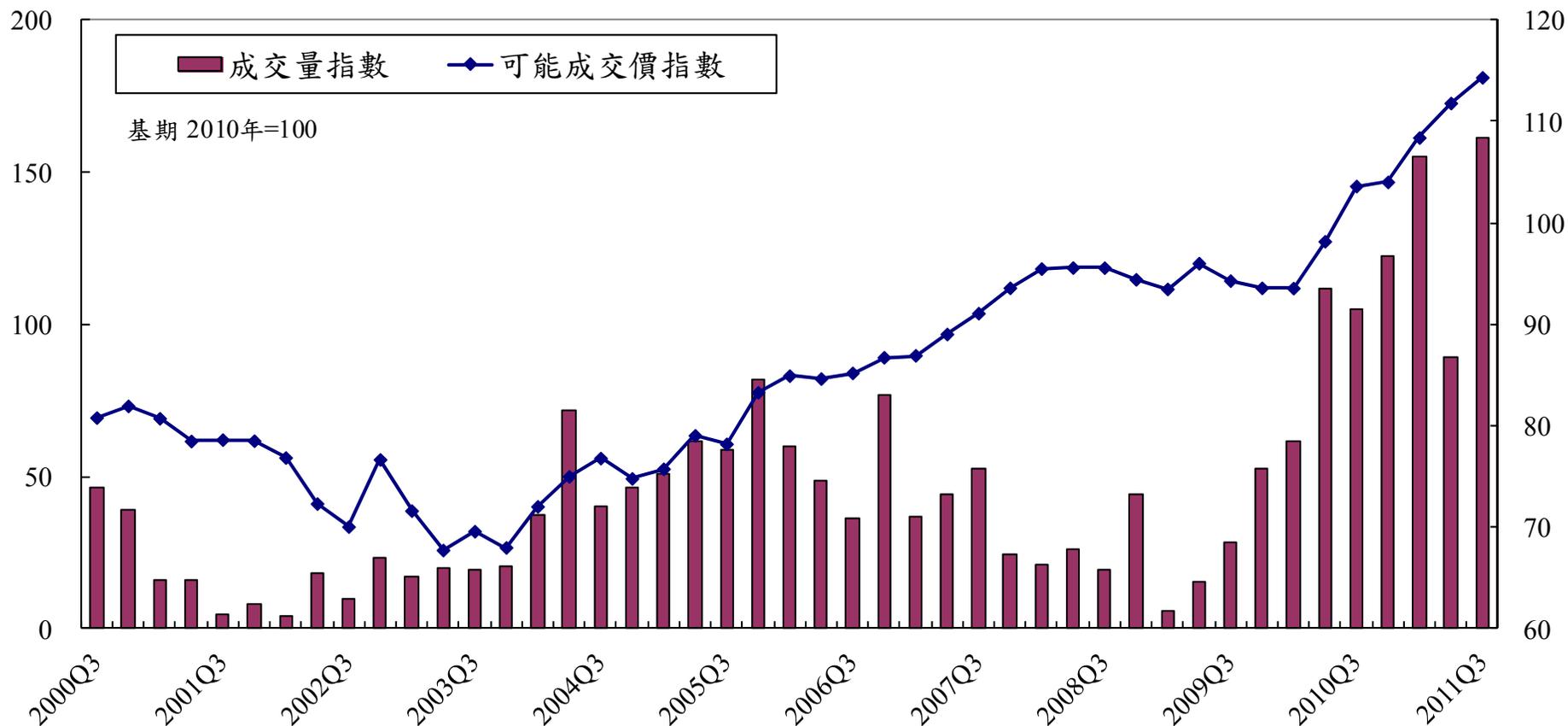
可能成交價指數



桃竹地區價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

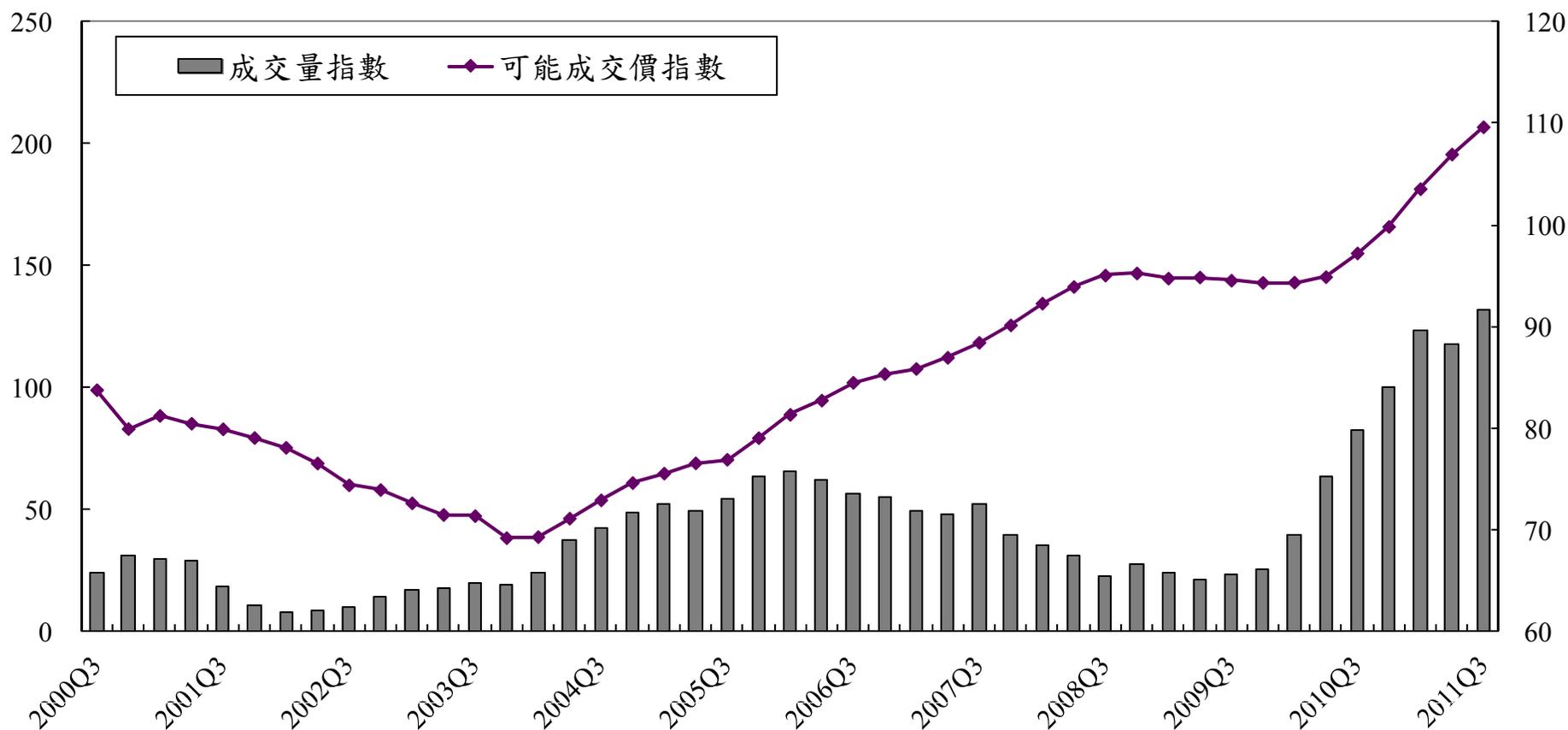
可能成交價指數



桃竹地區價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

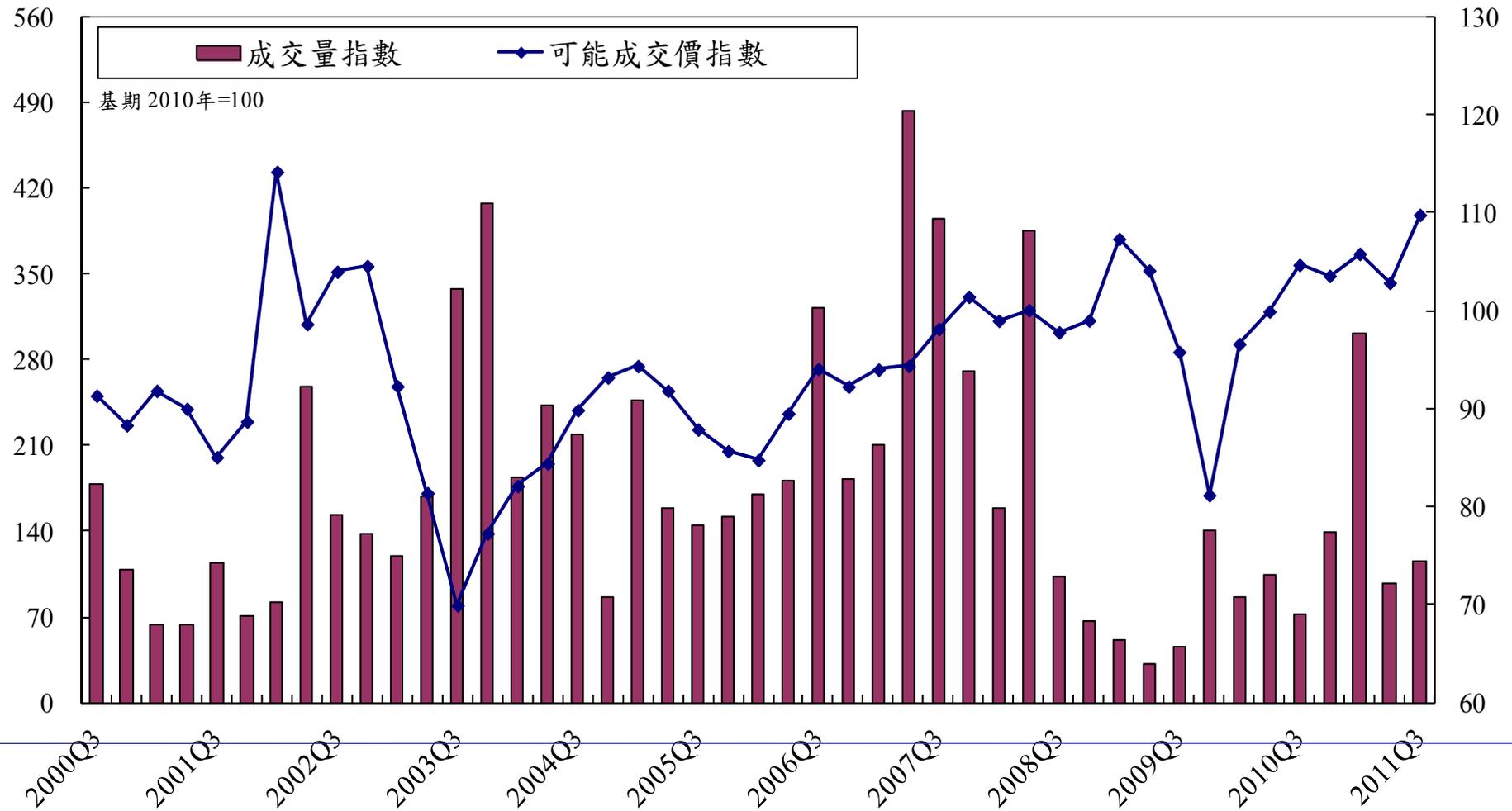
可能成交價指數



台中市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

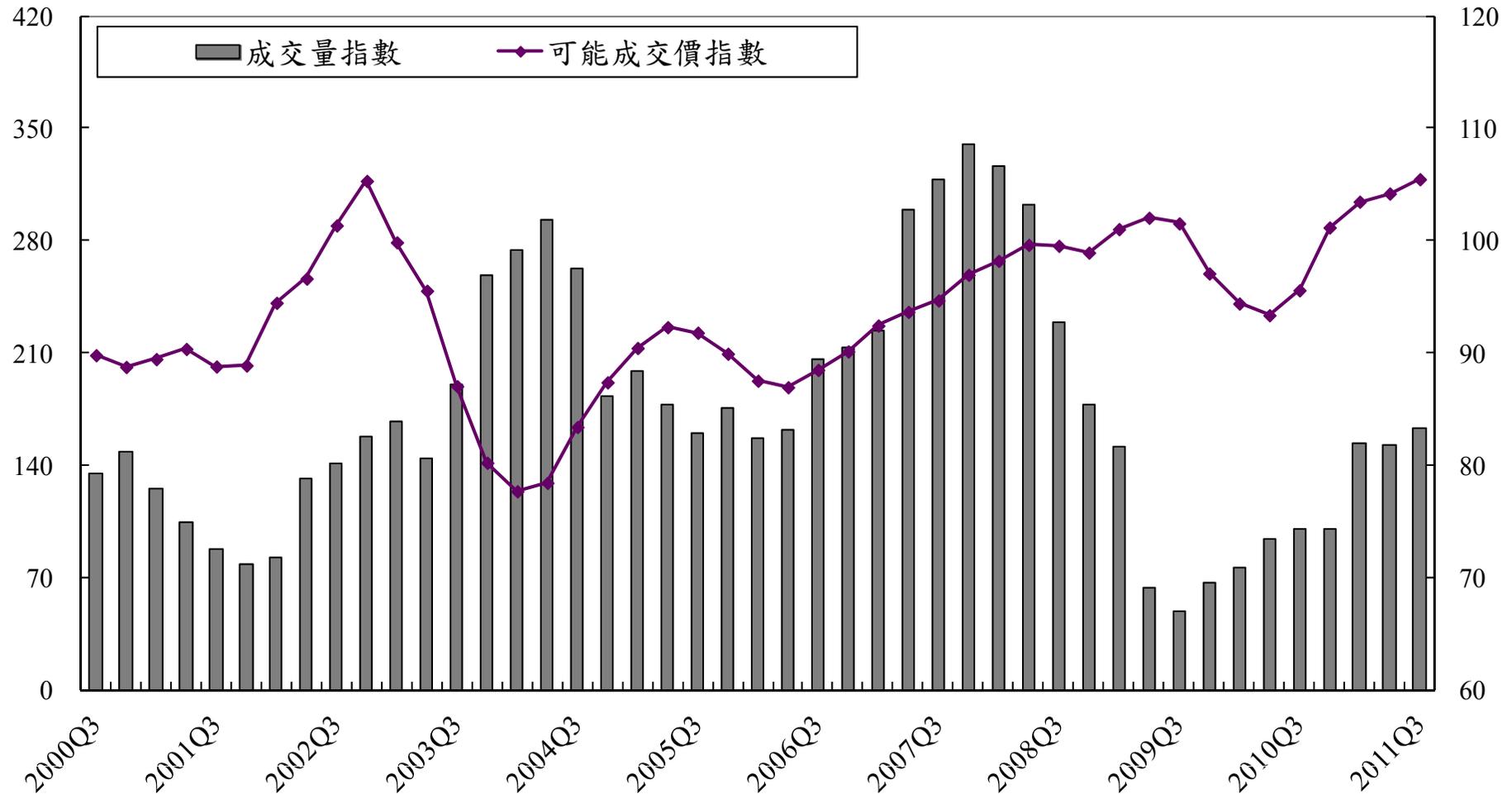
可能成交價指數



台中市價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

可能成交價指數



台南市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

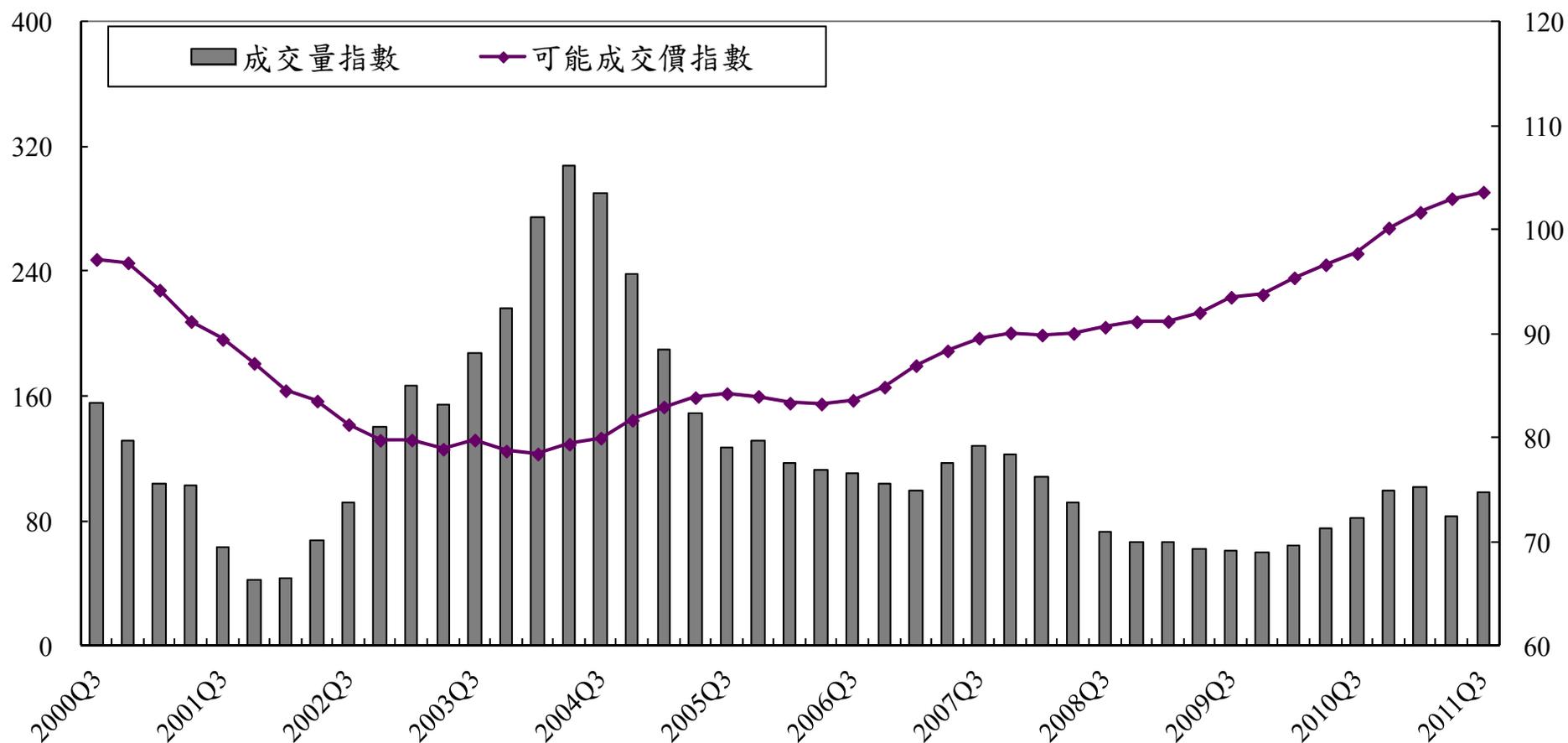
可能成交價指數



台南市價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

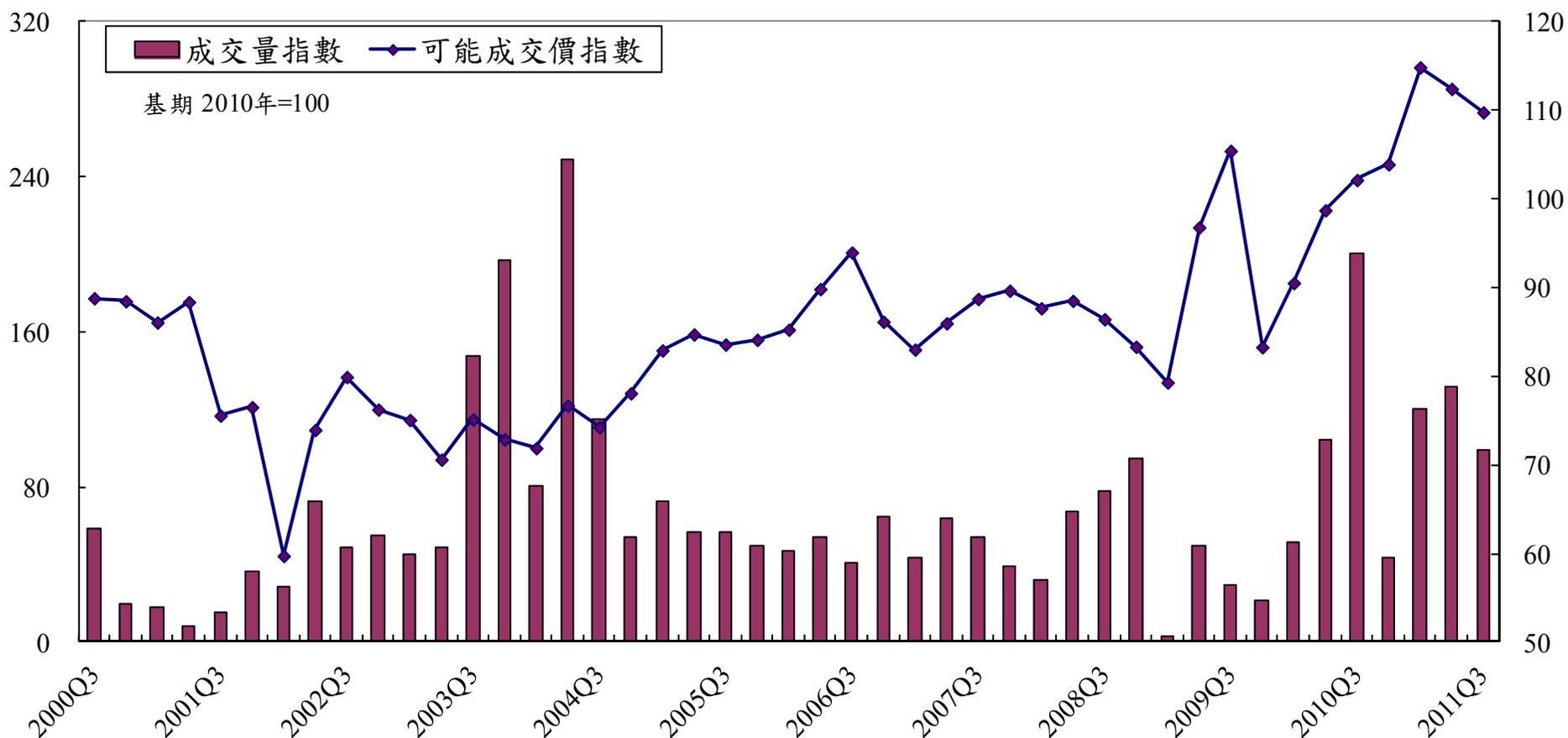
可能成交價指數



高雄市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

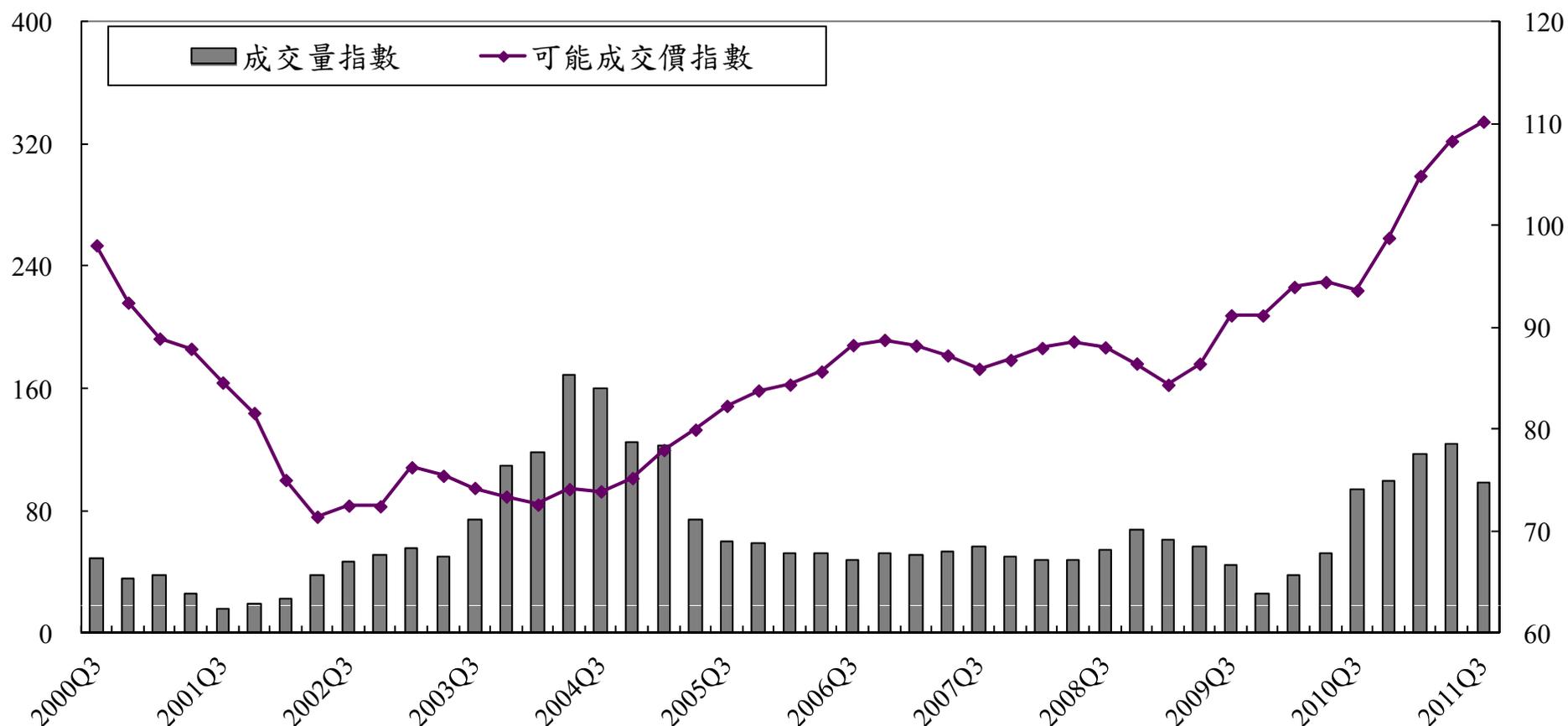
可能成交價指數



高雄市價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

可能成交價指數



結論

◆ 台北都會區可能成交價停漲，桃竹、台中續創新高

本季台北市與新北市價格明顯持平，長期漲價趨勢暫歇，中南部仍持續落後反映漲價趨勢。

◆ 南北地區開價轉向保守，桃竹、台中持續上調

本季各都會區開價以桃竹與台中持續調漲，新北市與高雄市則出現調降，台北市與台南市相對持平。

◆ 各都會區議價空間多呈現擴大，新北市小幅降低

本季多數都會區議價空間呈現擴大，台北市議價空間為歷史新高，新北市則小幅調降。

結論

◆ 北部都會區推案量擴張，中南部都會區持穩

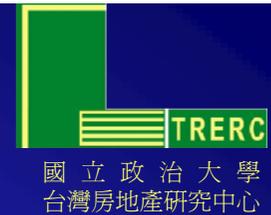
由於前季各地區推案量多大幅縮減，本季北部都會區出現較明顯擴張，中南部都會區均處於穩定狀況。

◆ 台北都會區與高雄市銷售率明顯較去年萎縮

本季高雄市銷售率萎縮，且與台北都會區均較去年同季明顯衰退，桃竹地區表現最佳。

◆ 成交規模多出現短期回升，僅高雄市縮減

本季各都會區成交量多呈現回升，僅高雄市呈現萎縮，主要反映前一季各地區不同波動方向的反向調節，整體市場長期規模仍偏向衰退。



國泰出租住宅租金指數

- 2011年 第3季

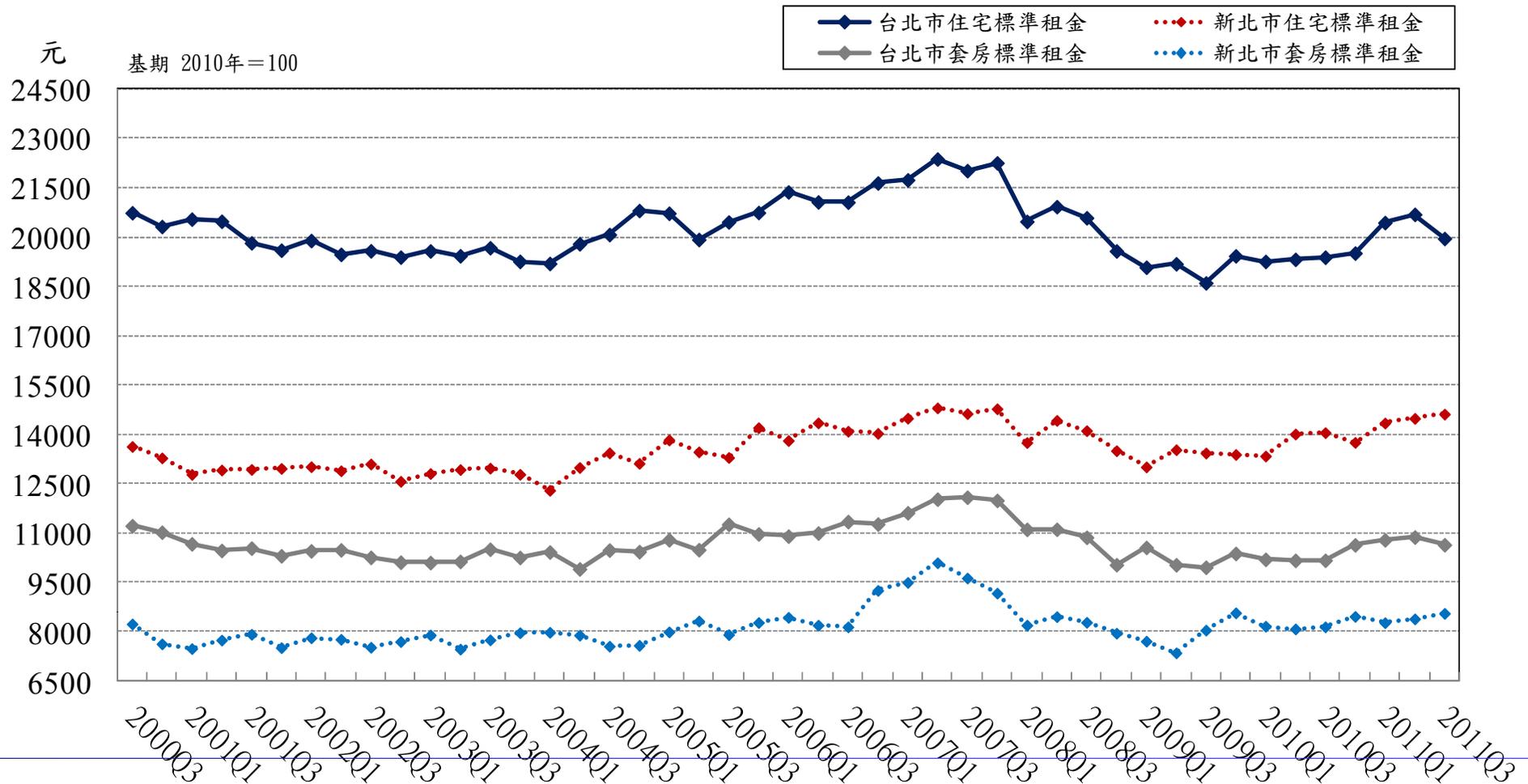
2011年第3季台北市出租住宅

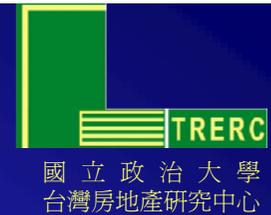
- 整層住宅標準租金為2萬元，租金指數相對上一季大幅下跌3.55%；相較去年同季則小幅上漲2.93%
- 套房類產品，標準租金為1.06萬元，租金指數較上一季小幅下跌2.16%；相較去年同季則小幅上漲4.64%

2011年第3季新北市出租住宅

- 整層住宅標準租金為1.46萬元，租金指數相對上一季上漲0.89%；相較去年同季則為小幅上漲4%
- 套房類產品，標準租金為0.86萬元，租金指數相對上一季微幅上漲1.99%；相較去年同季則小幅上漲5.05%

國泰出租住宅標準租金趨勢圖





國泰辦公室租金指數

- 2011年 第3季

台北市A級辦公室變動

台北市	A級辦公室									本季 總個案數
	開價			議價			空置			
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
信義計畫區	0	14	2	0	12	4	4	5	7	16
仁愛敦南路段	0	11	0	0	11	0	2	5	4	11
敦北民生路段	0	11	0	0	11	0	3	5	3	11
民生建國路段	1	5	1	1	5	1	2	3	2	7
南京松江路段	0	6	1	0	6	1	2	5	0	7
忠孝襄陽路段	0	5	0	0	5	0	2	2	1	5
小計	1	52	4	1	50	6	15	25	17	57

台北市B級辦公室變動

台北市	B級辦公室									
	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
信義計畫區	0	5	0	1	4	0	0	4	1	5
仁愛敦南路段	0	17	0	0	16	1	4	10	3	17
敦北民生路段	1	6	0	1	6	0	2	2	3	7
南京光復路段	0	14	0	1	11	2	2	9	3	14
民生建國路段	0	12	0	1	11	0	1	6	5	12
南京松江路段	0	17	0	0	17	0	2	7	8	17
忠孝襄陽路段	0	17	0	0	15	2	3	10	4	17
小計	1	88	0	4	80	5	14	48	27	89

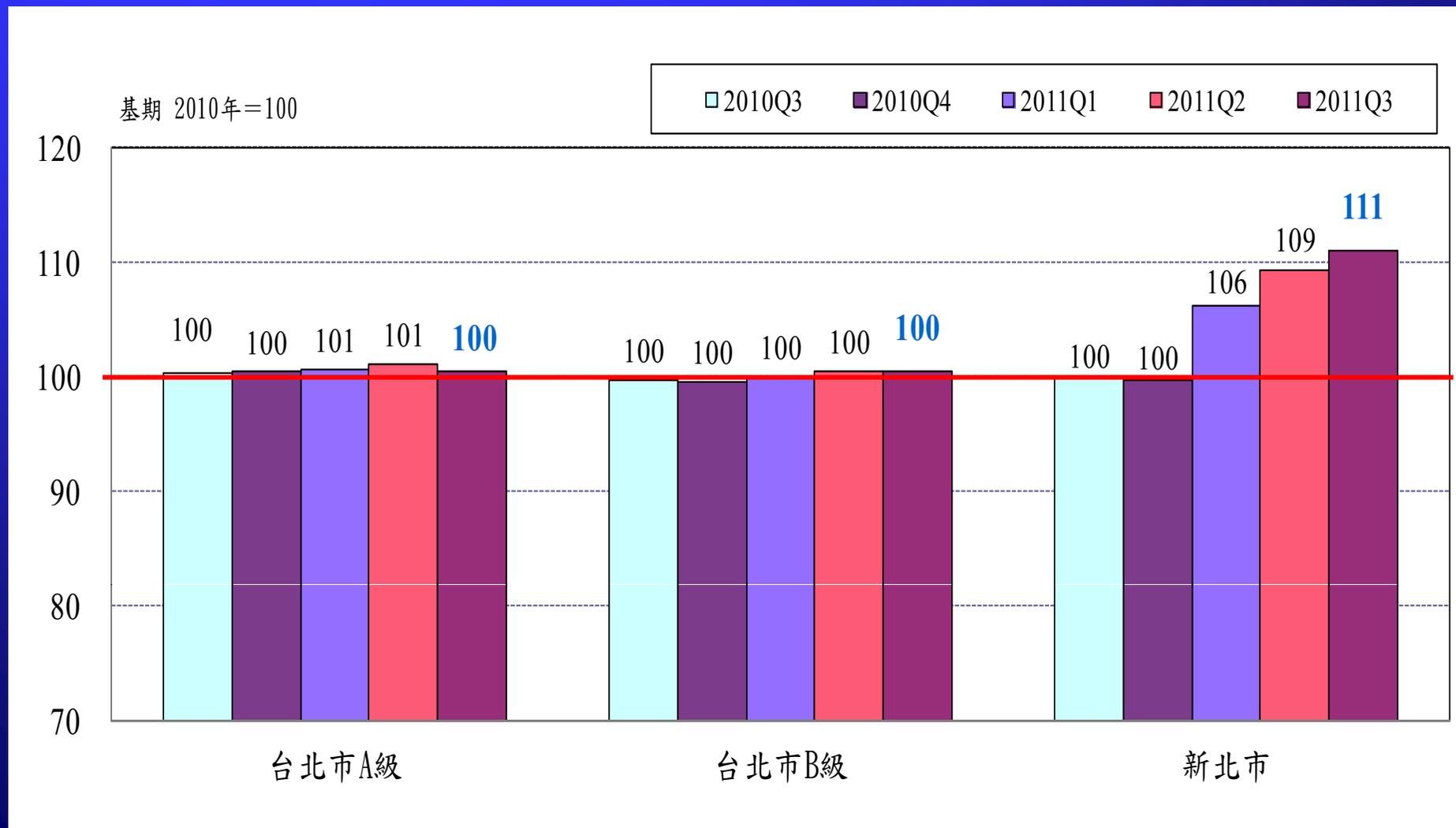
台北市內湖科技園區變動

台北市內湖科技園區										
路段名稱	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
西湖段	0	19	2	1	18	2	4	11	6	21
文德段	0	12	1	0	11	2	2	9	2	13
舊宗段	0	1	4	0	0	0	0	0	0	11
小計	0	32	7	1	29	4	6	20	8	45

新北市辦公室變動

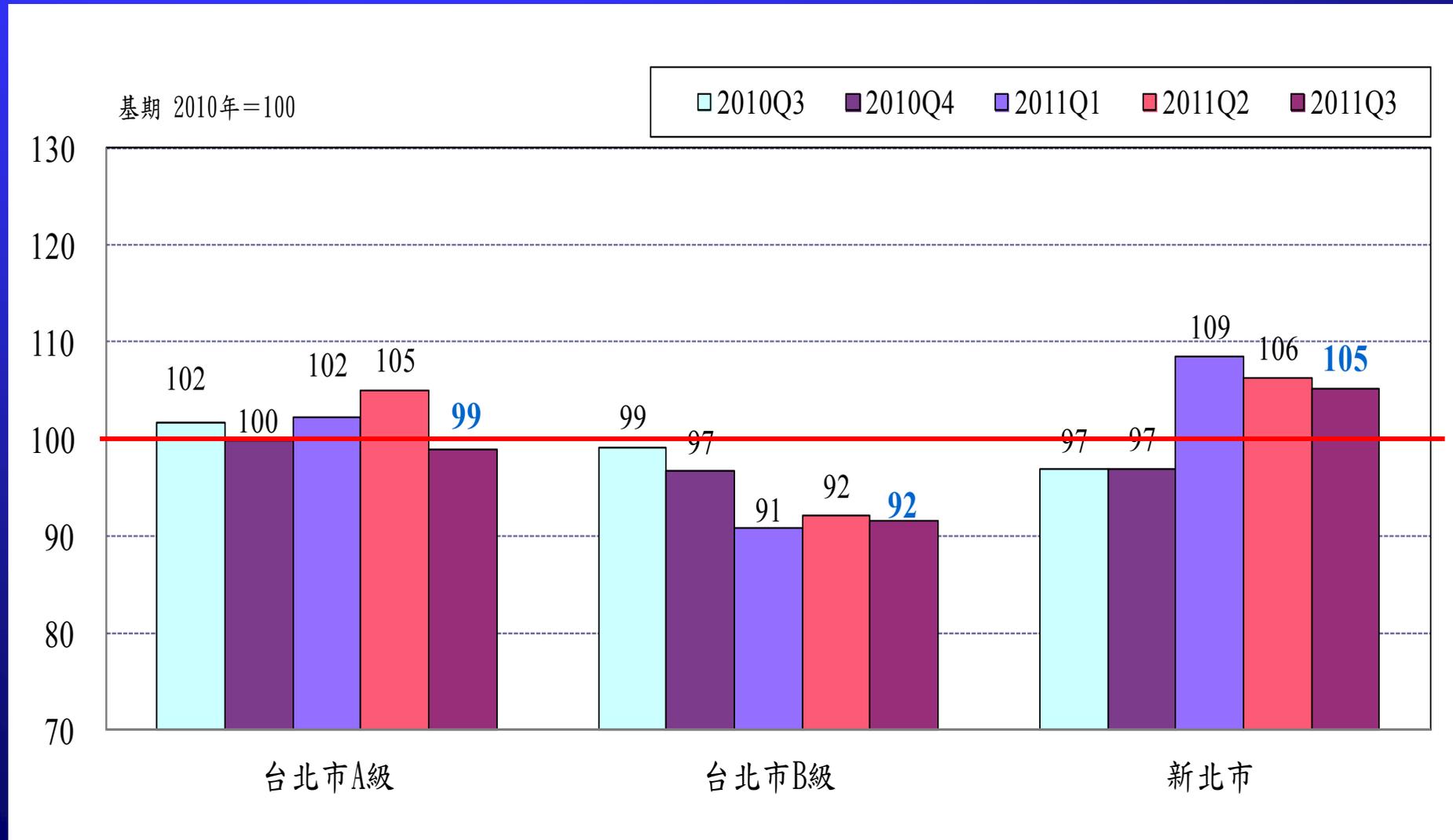
新北市辦公室										
路段名稱	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
三重區	2	2	0	0	2	2	3	0	1	4
新店區	0	6	0	0	6	0	1	4	1	6
板橋區	1	5	0	0	5	1	3	0	3	6
小計	3	13	0	0	13	3	7	4	5	16

辦公室租金 開價指數—分區

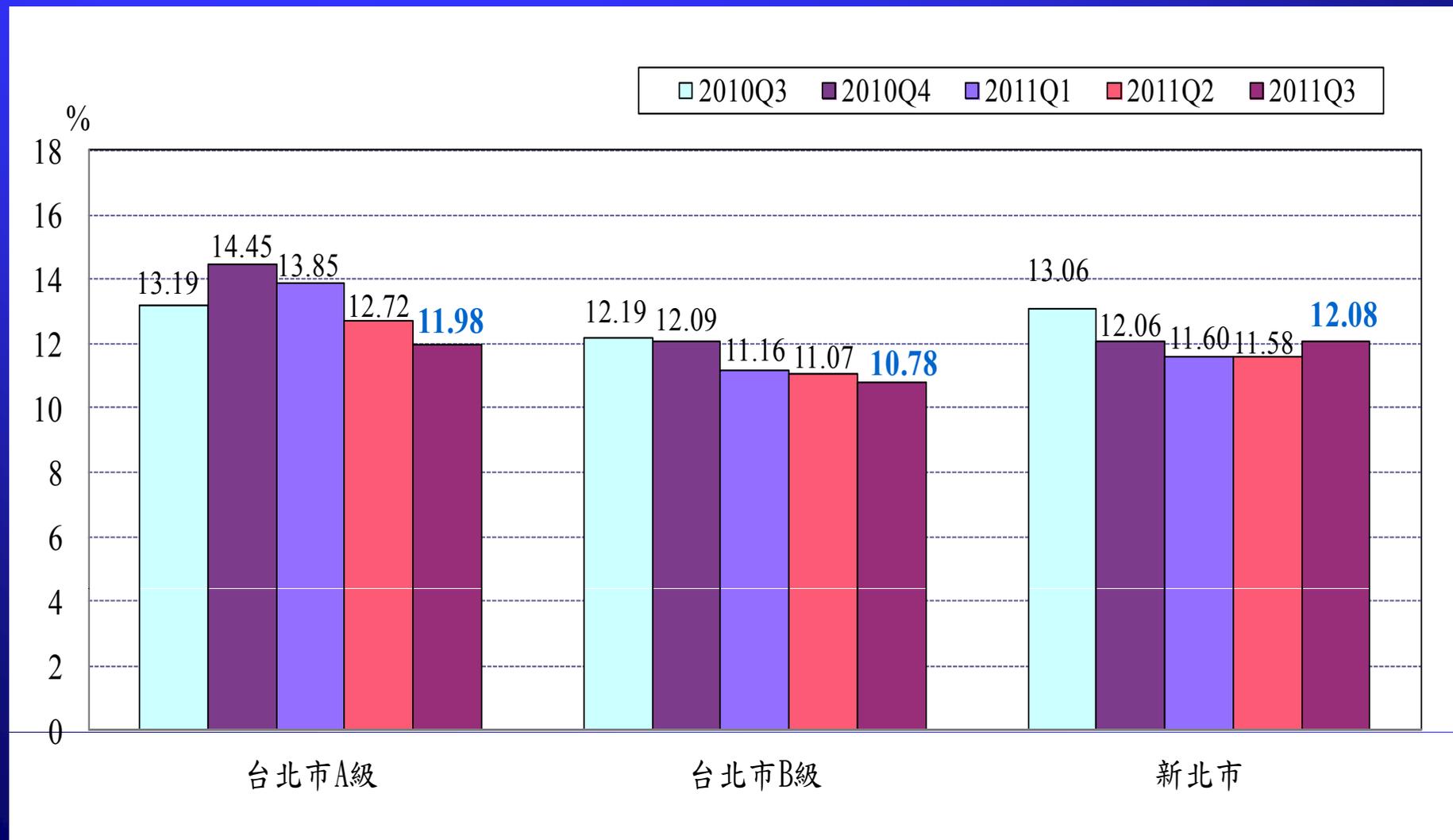


辦公室租金

議價空間率指數—分區

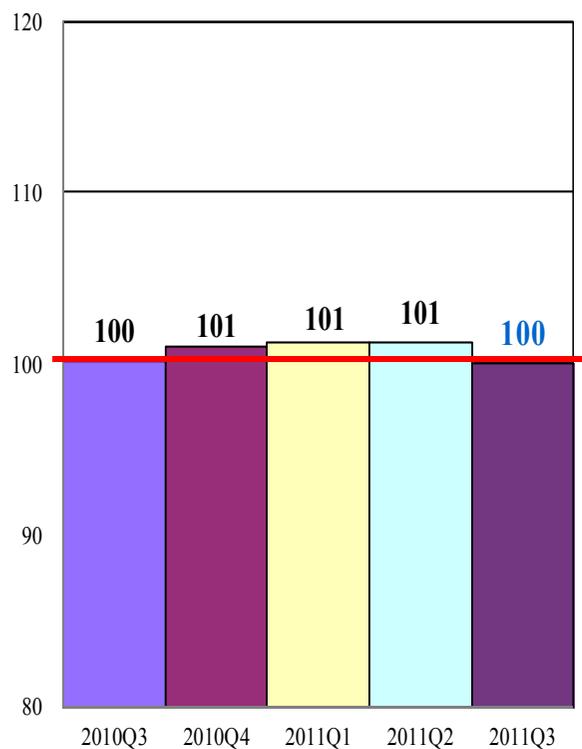


各地區辦公室空置率

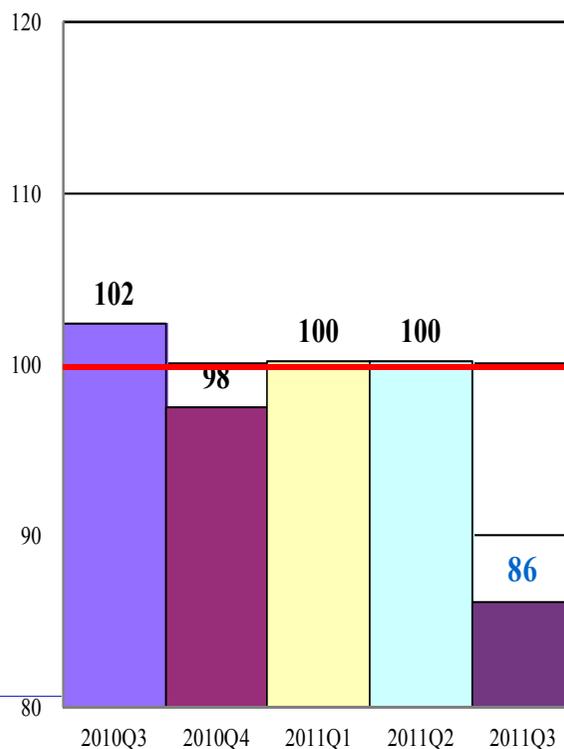


辦公室租金指數—北市A級 信義計畫區

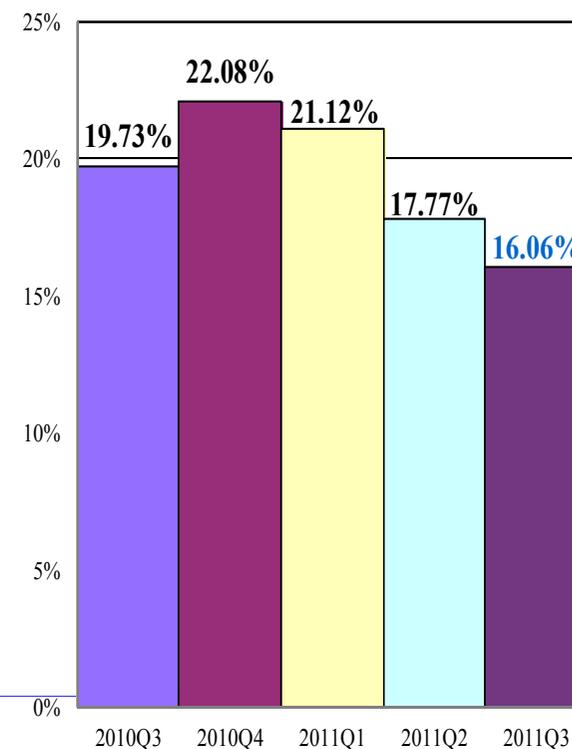
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

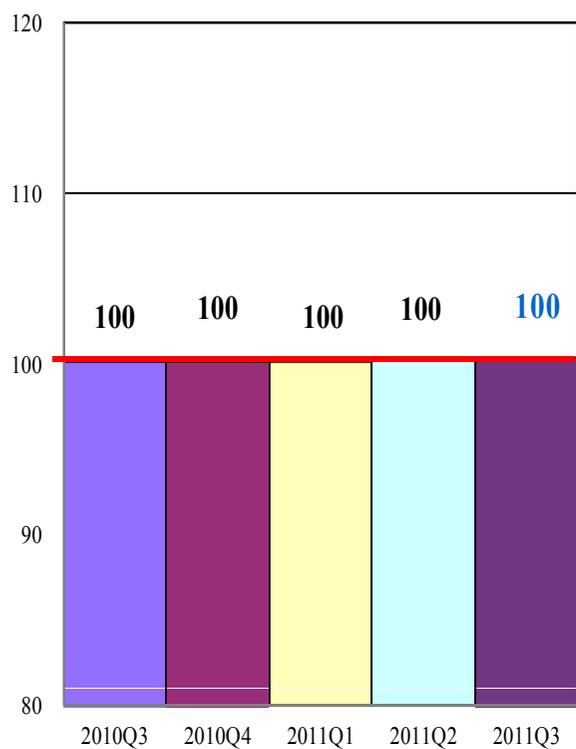


空置率圖

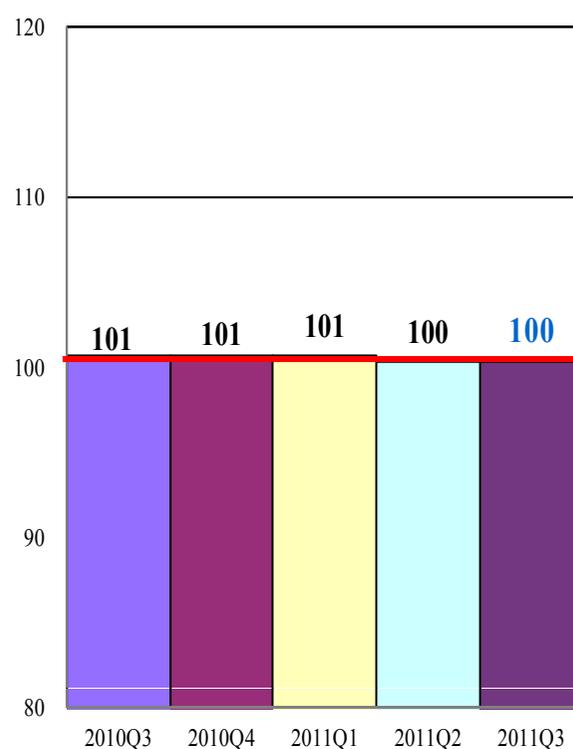


辦公室租金指數—北市A級 仁愛敦南路段

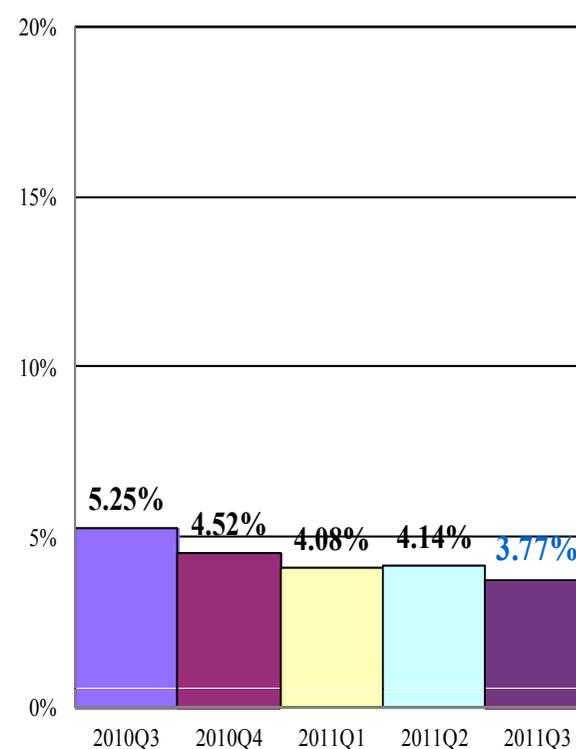
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

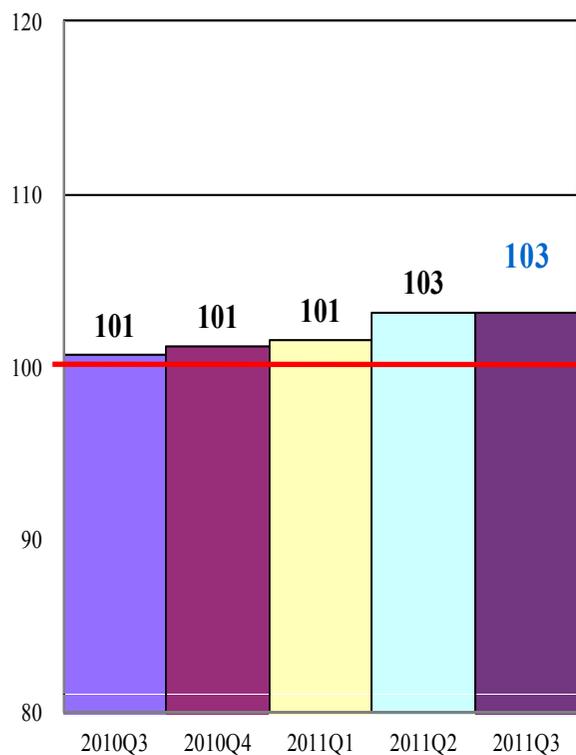


空置率圖

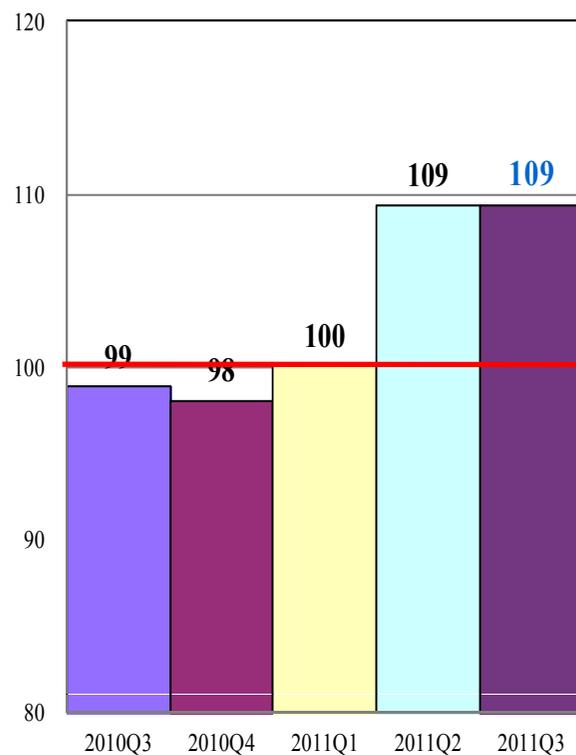


辦公室租金指數—北市A級 敦北民生路段

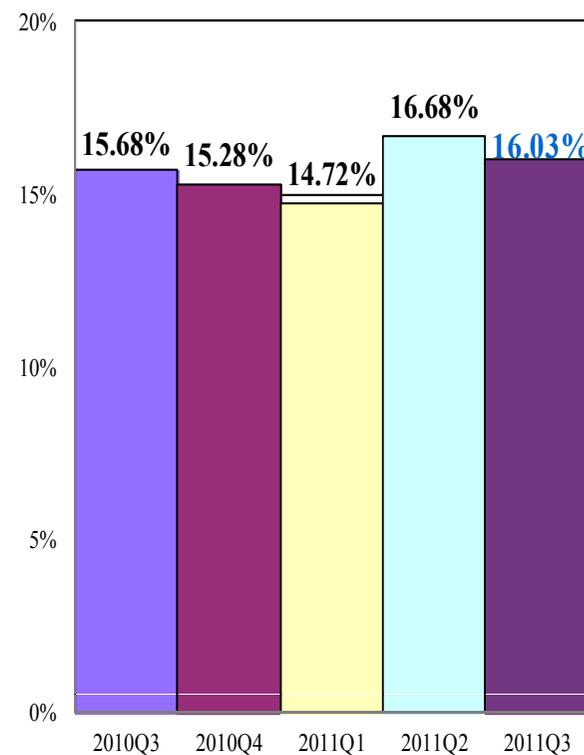
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

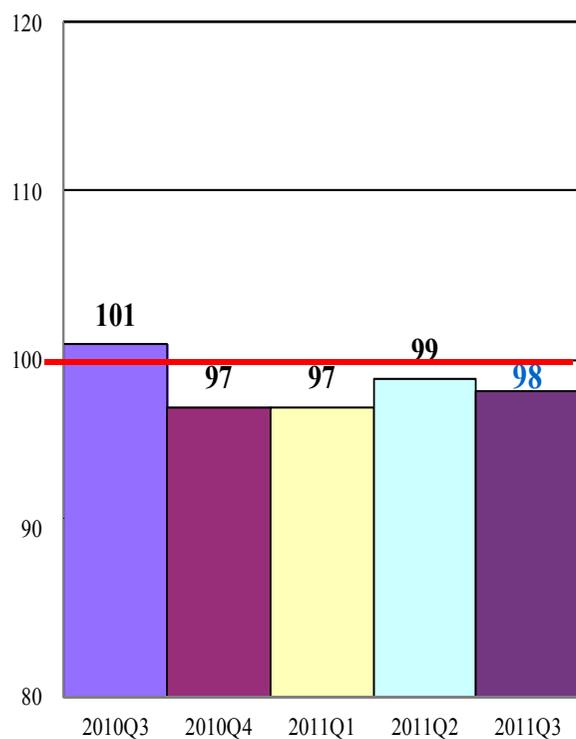


空置率圖

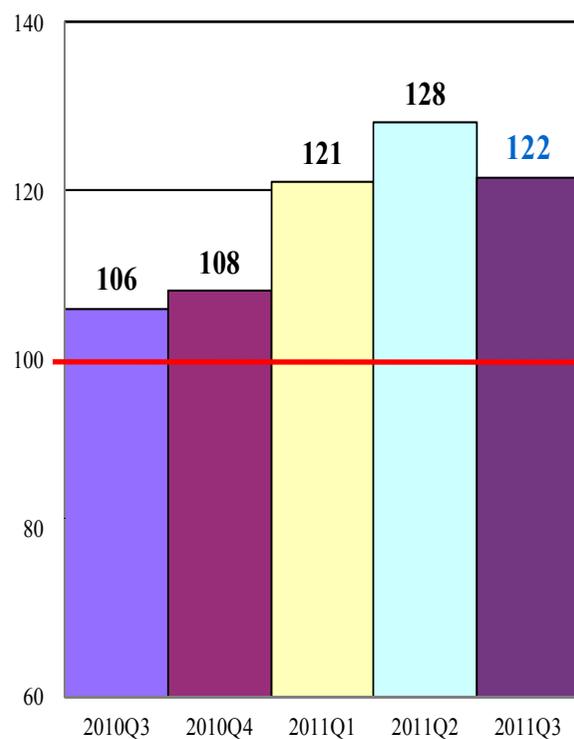


辦公室租金指數—北市A級 民生建國路段

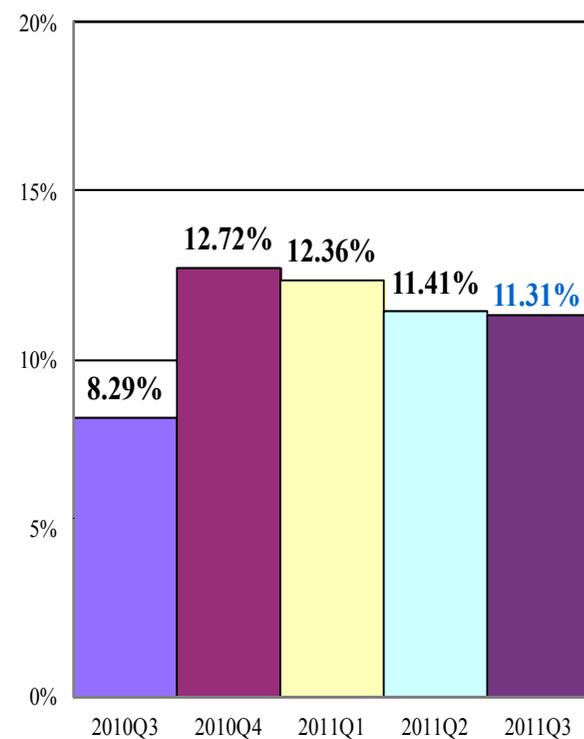
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

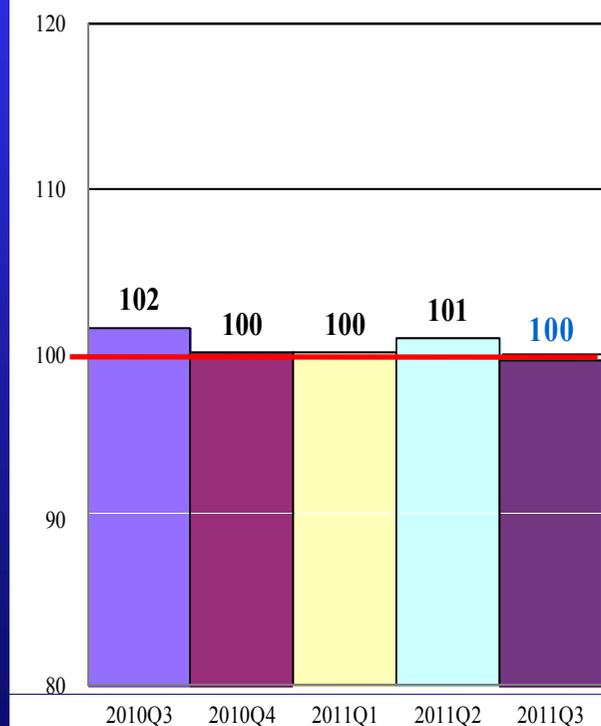


空置率圖

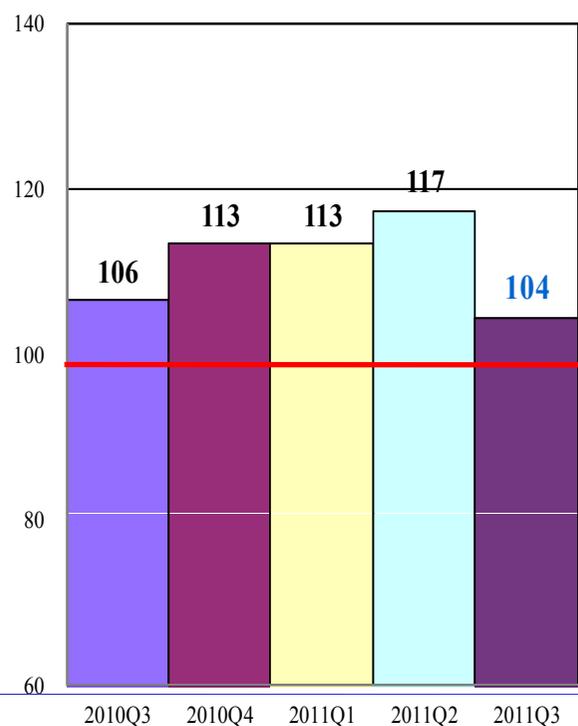


辦公室租金指數—北市A級 南京松江路段

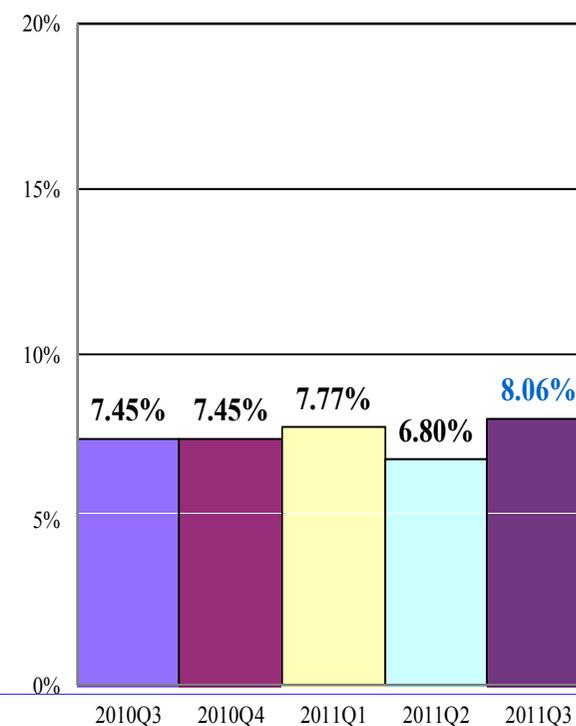
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

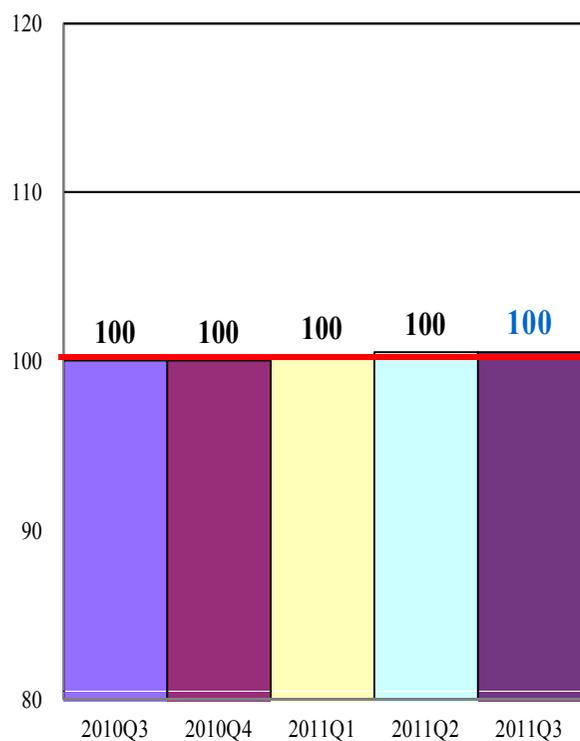


空置率圖

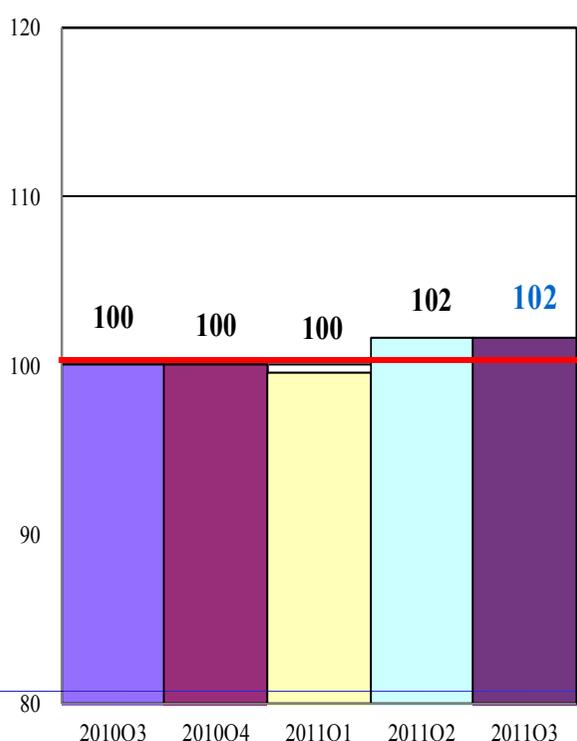


辦公室租金指數—北市A級 忠孝襄陽路段

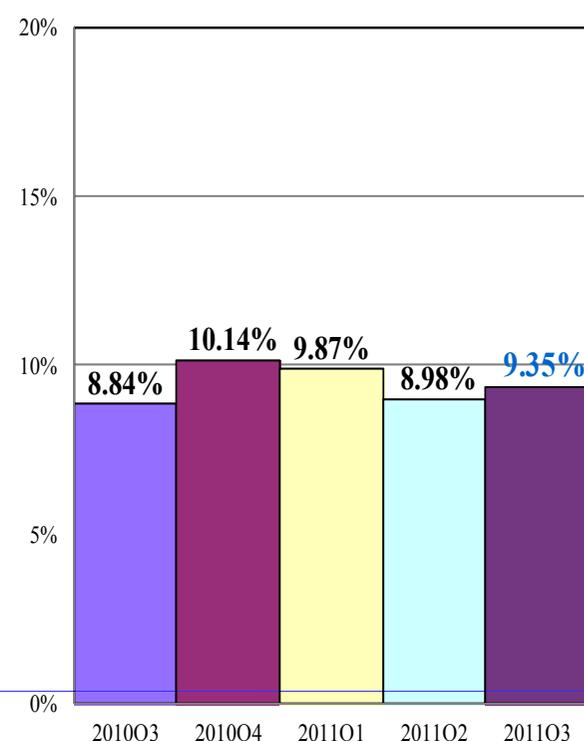
開價租金指數圖



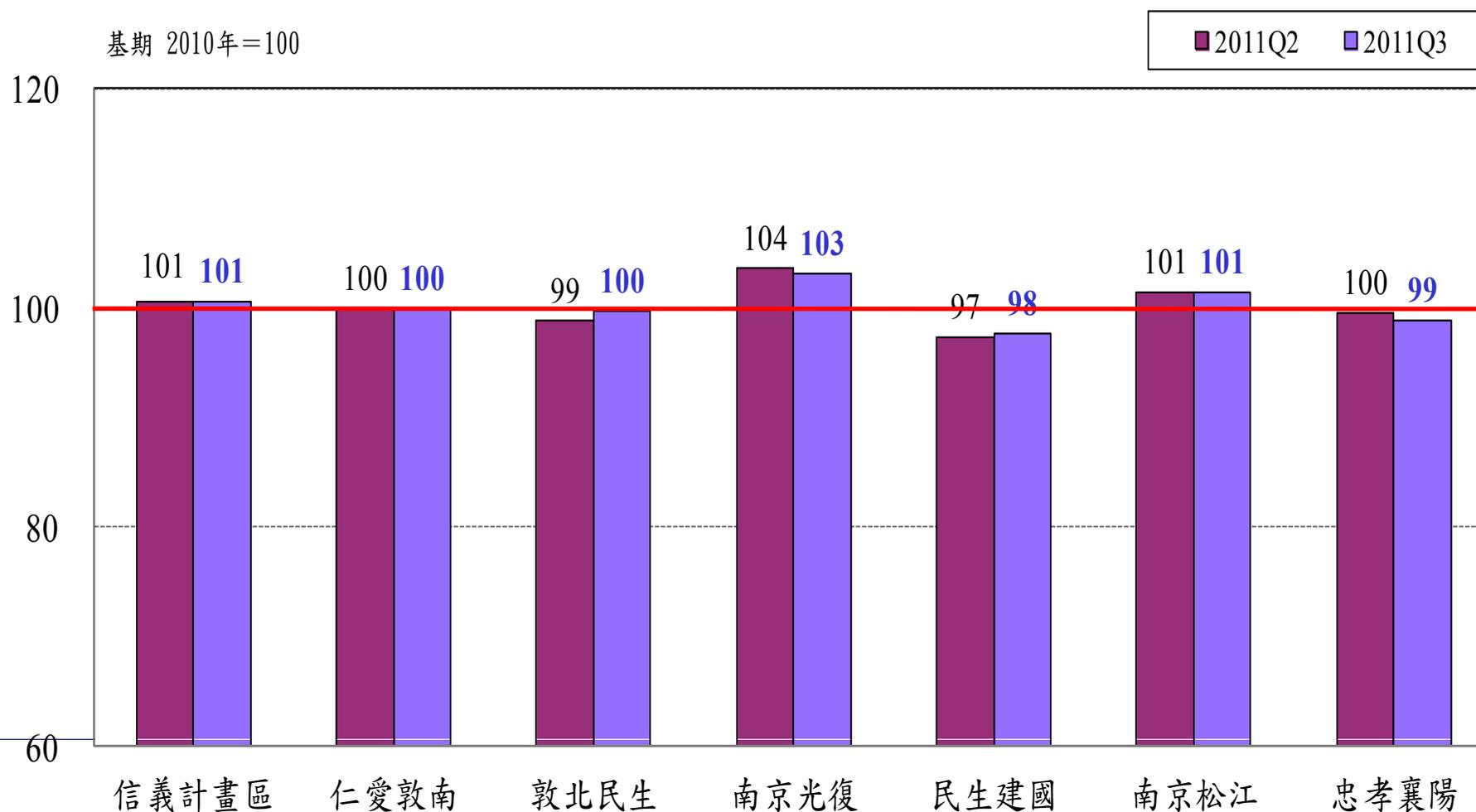
議價空間率指數圖



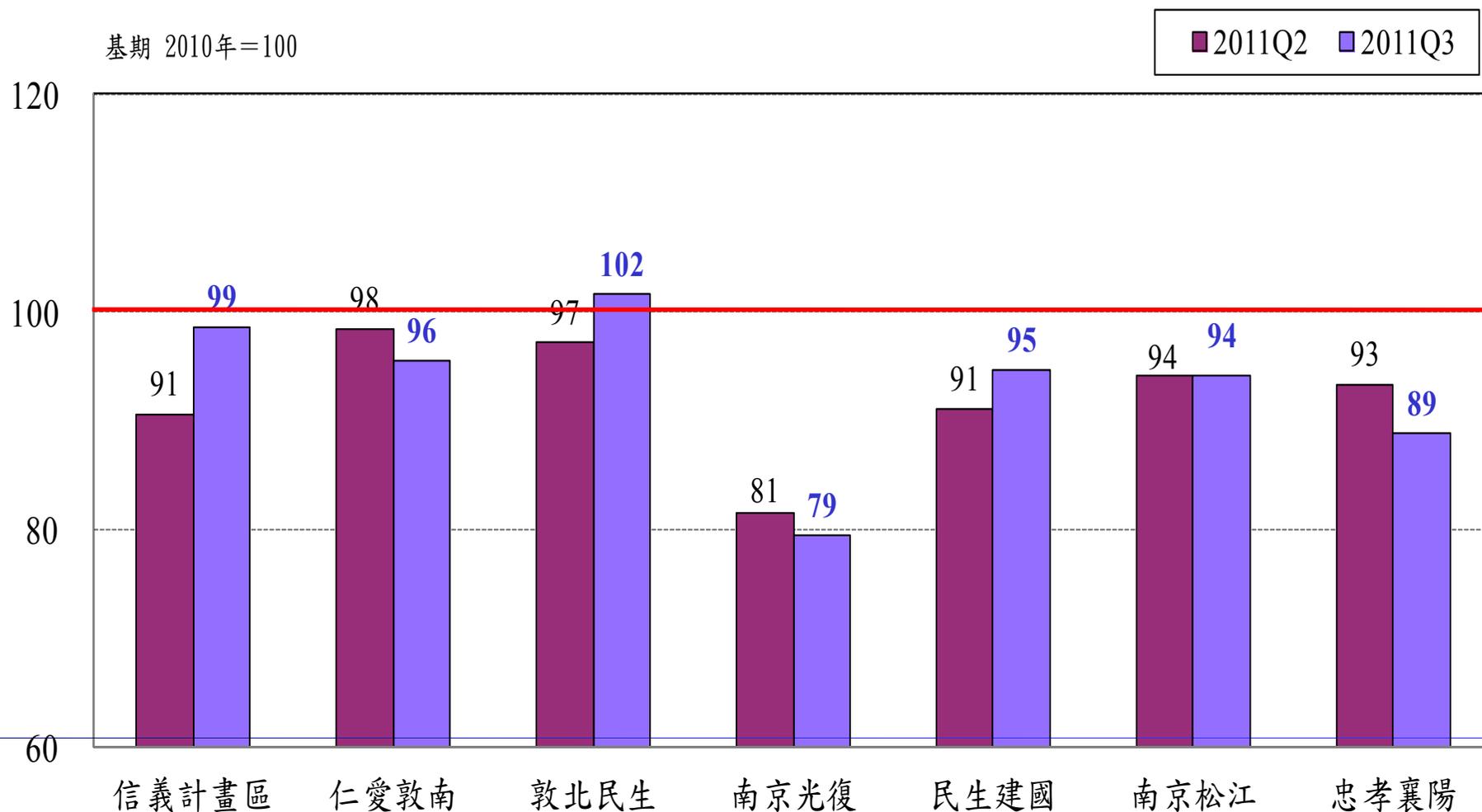
空置率圖



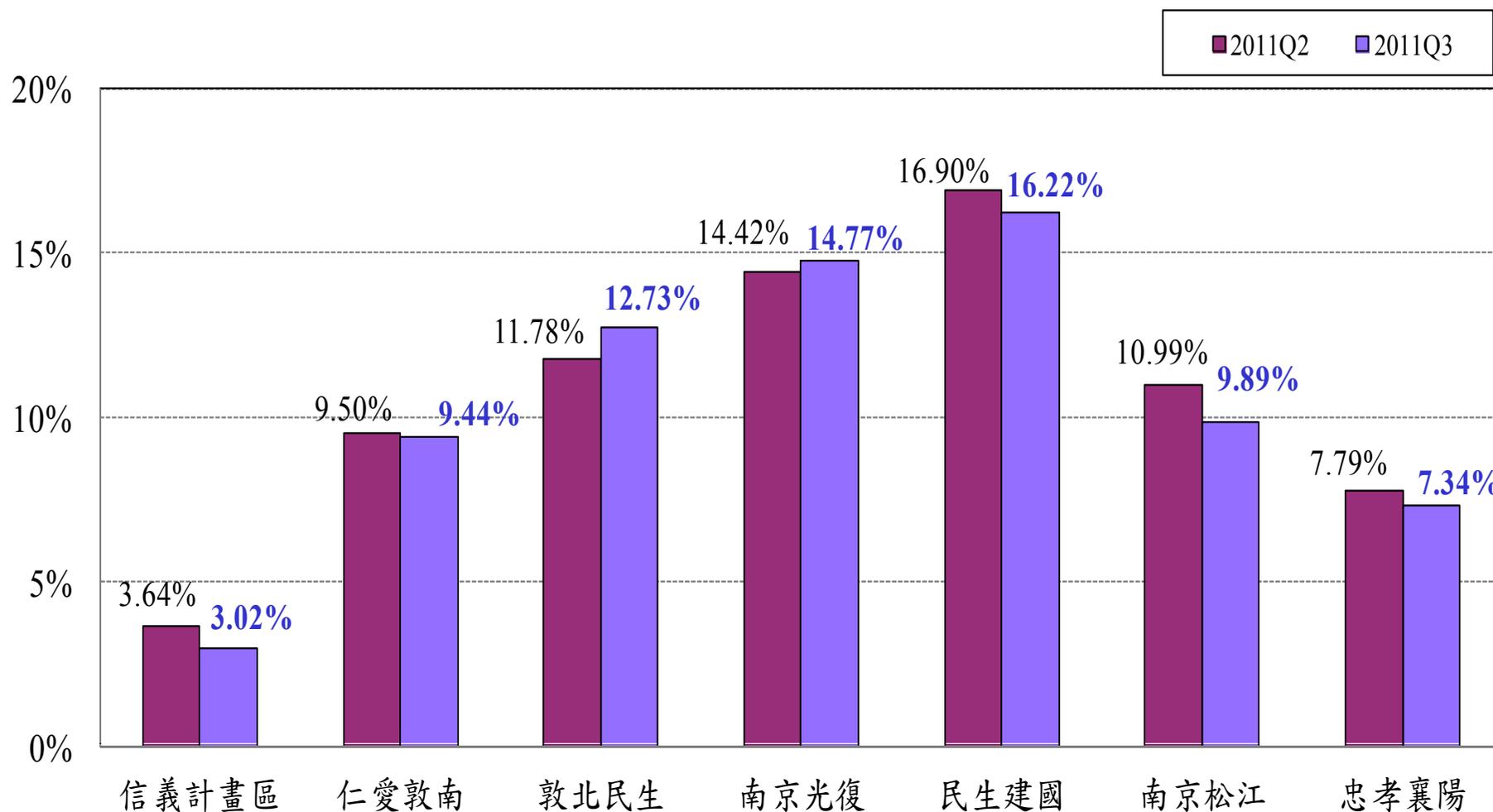
辦公室租金指數—— 北市B級開價



辦公室租金指數— 北市B級議價空間率

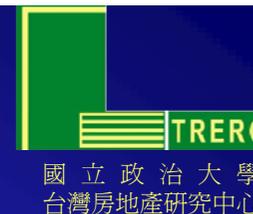


辦公室空置率-北市B級



結論

- 開價—**新北市**辦公室上升；**台北市A級**、**台北市B級**辦公室維持穩定
- 議價空間率—**台北市A級**、**新北市**辦公室縮小；**台北市B級**辦公室維持穩定
- 空置率—**台北市A級**、**台北市B級**辦公室下降；**新北市**辦公室上升



謝謝指教

重要聲明

圖表文轉載，須註明出處。