

國泰房地產指數季報

民國九十五年第三季



**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**

中華民國九十五年十月十九日

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)
- 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

民國九十五年第三季

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：民國81年第1季至95年第3季各區新推個案
- 涵蓋區域：全國、台北市、台北縣、桃園地區、台中都會區、南高都會區



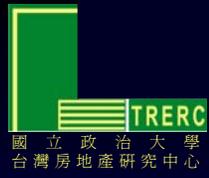
國泰房地產指數 —新推個案價量分析

- 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
-
- 各項指數均以民國90年全年為基期(100)



各地區推案狀況

95年第3季



	大廈(非套房)			大廈(套房)			透天			合計		
	個數	戶數	金額	個數	戶數	金額	個數	戶數	金額	個數	戶數	金額
台北市	39 (59%)	1,247 (30%)	313 (55%)	26 (39%)	2,835 (69%)	254 (44%)	1 (2%)	16 (0%)	4 (1%)	66 (21%)	4,098 (18%)	571 (28%)
台北縣	57 (75%)	6,445 (76%)	481 (69%)	2 (3%)	1,591 (19%)	149 (22%)	17 (22%)	415 (5%)	64 (9%)	76 (24%)	8,451 (37%)	694 (34%)
桃竹 地區	18 (31%)	2,705 (66%)	184 (58%)	5 (8%)	390 (9%)	11 (3%)	36 (61%)	1,021 (25%)	123 (39%)	59 (18%)	4,116 (18%)	318 (15%)
台中 都會區	14 (30%)	1,635 (51%)	138 (53%)	3 (6%)	837 (26%)	37 (14%)	30 (64%)	761 (24%)	84 (32%)	47 (15%)	3,233 (14%)	259 (13%)
南高 都會區	18 (25%)	1,710 (59%)	96 (46%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	54 (75%)	1,166 (41%)	112 (54%)	72 (23%)	2,876 (13%)	208 (10%)
全國	146 (46%)	13,742 (60%)	1,212 (59%)	36 (11%)	5,653 (25%)	451 (22%)	138 (43%)	3,379 (15%)	386 (19%)	320 (100%)	22,774 (100%)	2,050 (100%)

各類型推案金額規模分析

	大廈 (非套房)	大廈 (套房)	透天	全部
5億以下	75(23%)	22(7%)	123(38%)	259(66%)
5~10億	33(10%)	5(2%)	9(3%)	47(15%)
10億以上	38(12%)	9(3%)	6(2%)	53(17%)
95Q3小計	146(46%)	36(11%)	138(43%)	320(100%)
95Q2小計	186(47%)	24(6%)	182(46%)	392(100%)

各區各類型推案戶數

95Q3與95Q2及94Q3之比較

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
95Q3	146	36	138	320	13,742	5,653	3,379	22,774	1,212	451	386	2,050
95Q2	186	24	182	392	18,263	2,109	5,101	25,473	1,538	102	542	2,181
94Q3	146	28	136	310	16,214	5,130	4,074	25,418	1,377	222	406	2,005
較上季 變動率	-22%	50%	-24%	-18%	-25%	168%	-34%	-11%	-21%	344%	-29%	-6%
較去年同 季變動率	0%	29%	1%	3%	-15%	10%	-17%	-10%	-12%	103%	-5%	2%

各地區產品定位說明

95年第3季 — 個案特性

	個案數	總可 銷戶	總可銷 額(億)	大廈 推案率	套房 推案率	透天 推案率	預售推案 率(%)
台北市	66	4,098	571	55%	44%	1%	76%
台北縣	76	8,451	694	69%	22%	9%	70%
桃竹 地區	59	4,116	318	58%	3%	39%	31%
台中 都會區	47	3,233	259	53%	14%	32%	96%
南高 都會區	72	2,876	208	46%	0%	54%	7%
全國	320	22,774	2,050	59%	22%	19%	63%



各地區產品定位說明



95年第3季 — 產品規劃與熱門推案地區

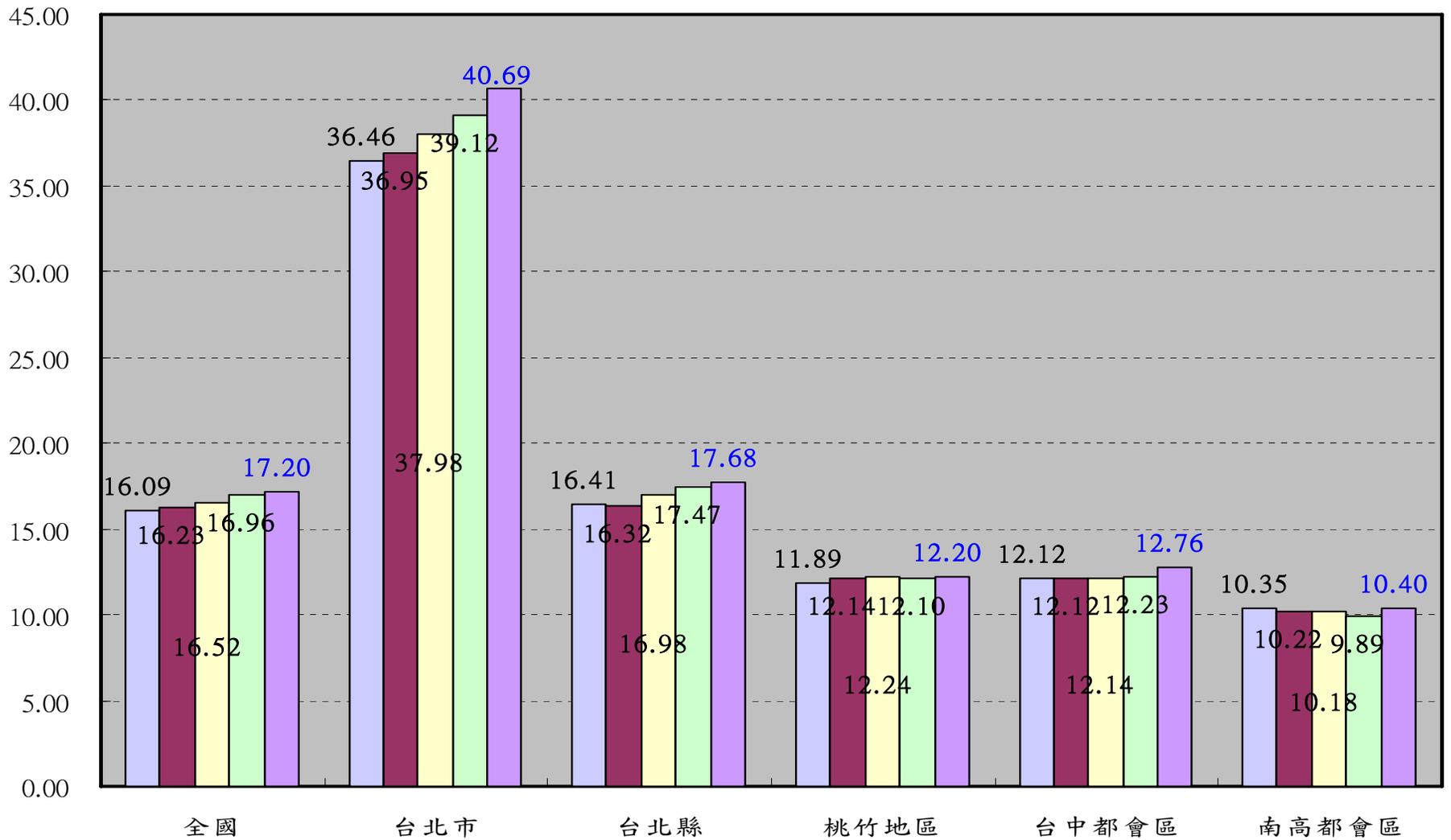
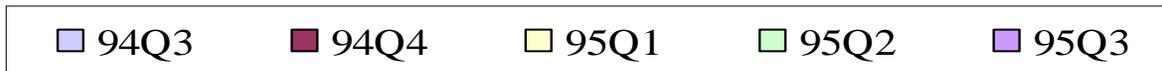
	主力坪數(坪)	主力總價(萬)	主力單價(萬)	熱門推案地區
台北市	36	1,168	51	大同區、中山區 內湖區
台北縣	51	819	18	板橋市、淡水鎮 新店市
桃竹地區	67	768	14	桃園市
台中都會區	64	850	15	西屯區、南屯區 北區
南高都會區	71	714	12	鼓山區、岡山鎮 左營區
全國	57	828	16	--

各地區價量概況

	推案戶數 (戶)	可能成交價 (萬元)	議價空間率 (%)	30天銷售率 (%)
台北市	4,098	40.69	8.8	38.59
台北縣	8,451	17.68	8.7	8.88
桃竹地區	4,116	12.2	8.5	8.92
台中都會區	3,233	12.76	10.3	22.98
南高都會區	2,876	10.4	11.4	7.56
全國	22,774	17.2	9.2	16.43

(標準)可能成交(單)價趨勢圖

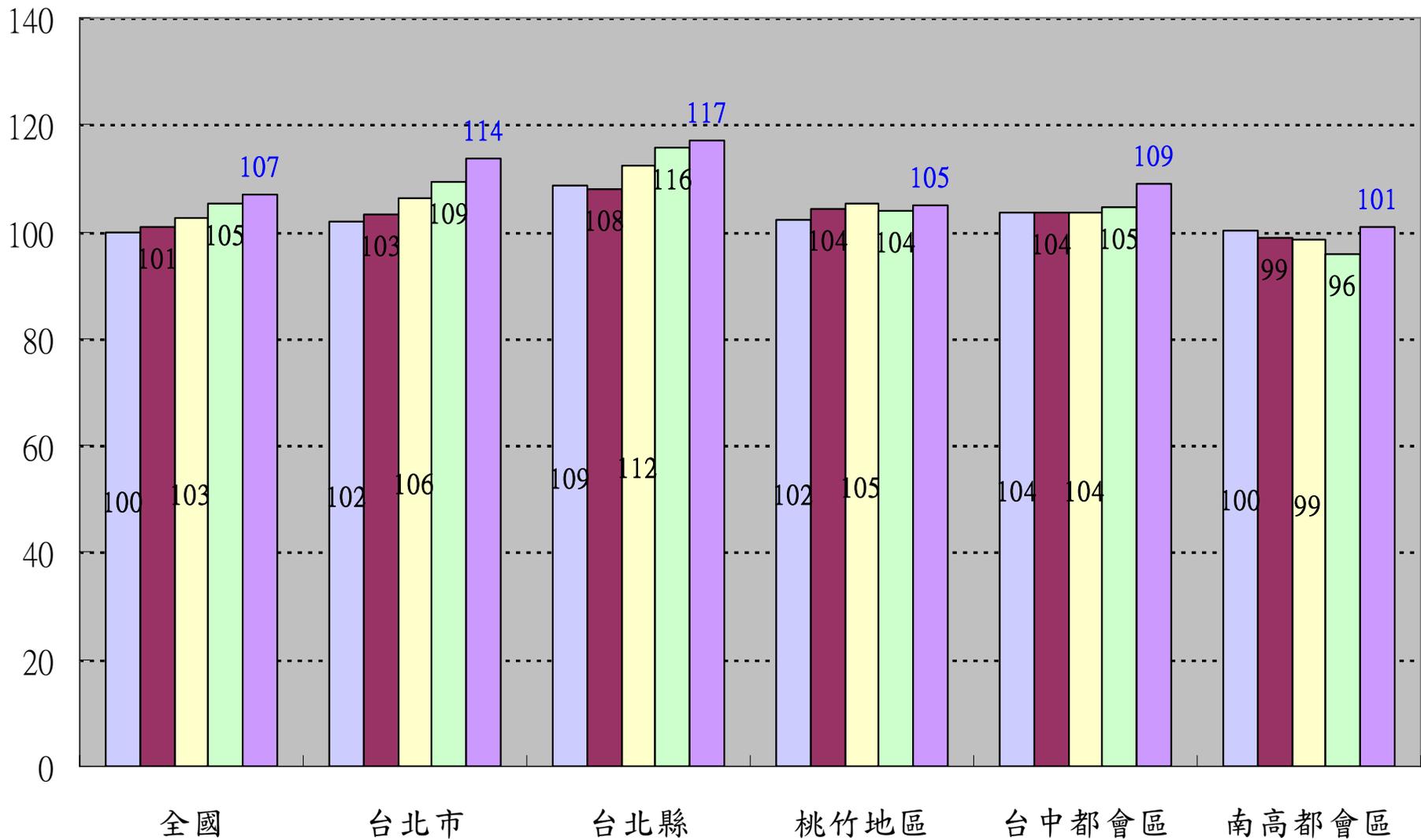
基期民國九十年=100



房價（可能成交價）指數圖

基期民國90年=100

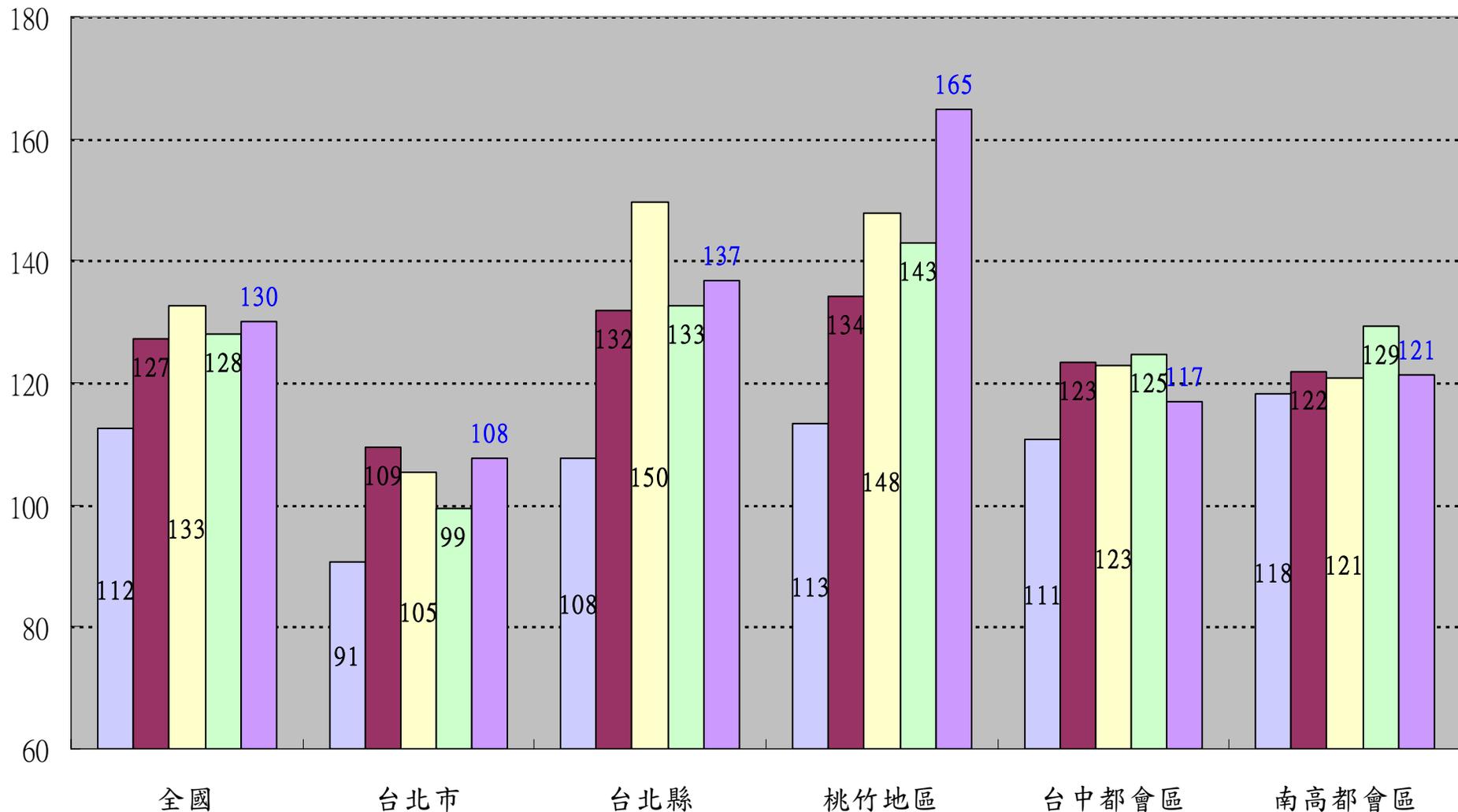
94Q3 94Q4 95Q1 95Q2 95Q3



議價空間率指數圖

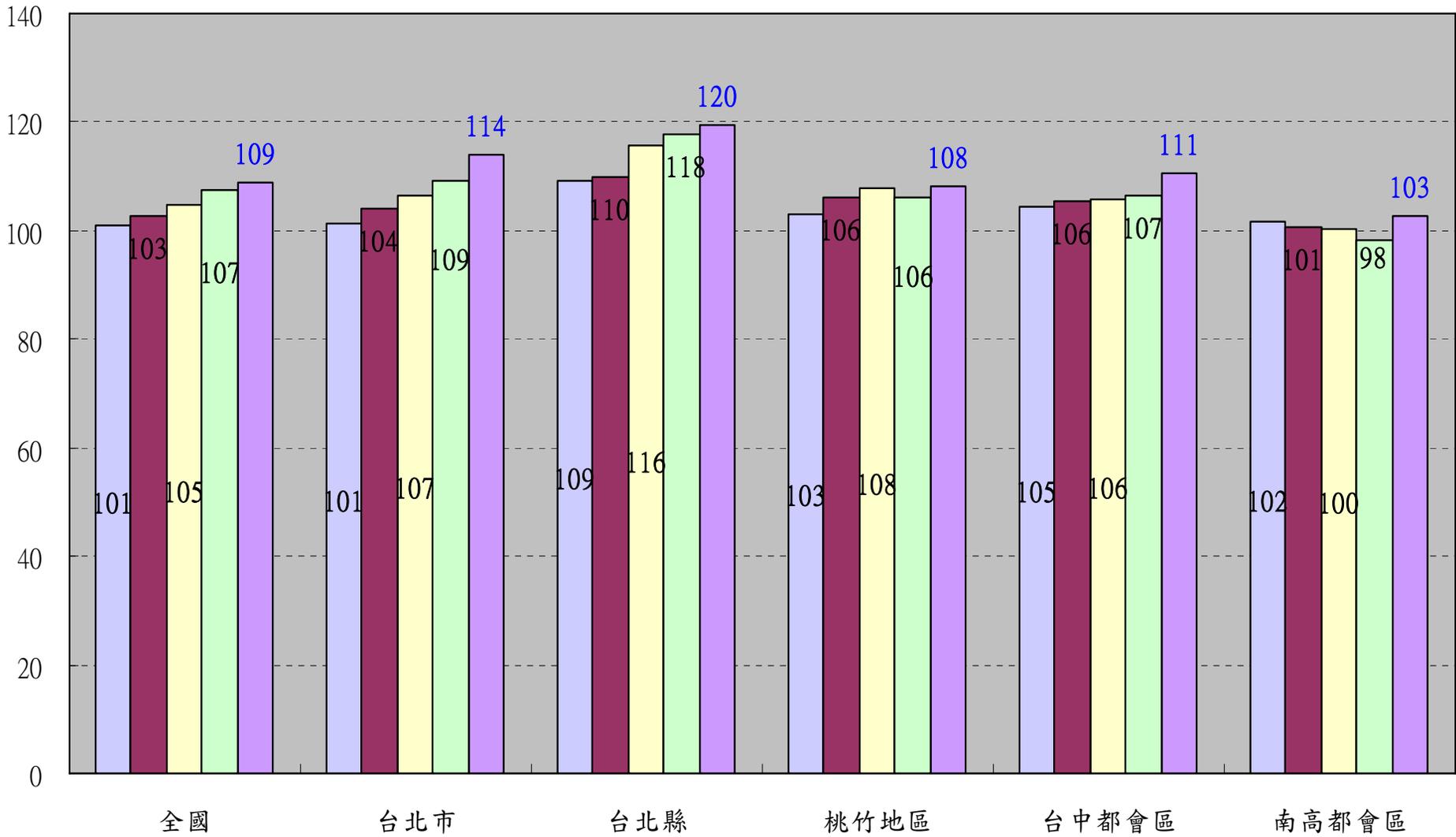
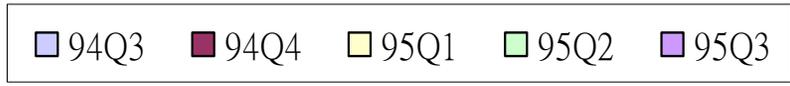
基期民國90年=100

94Q3 94Q4 95Q1 95Q2 95Q3



國泰開價指數趨勢圖

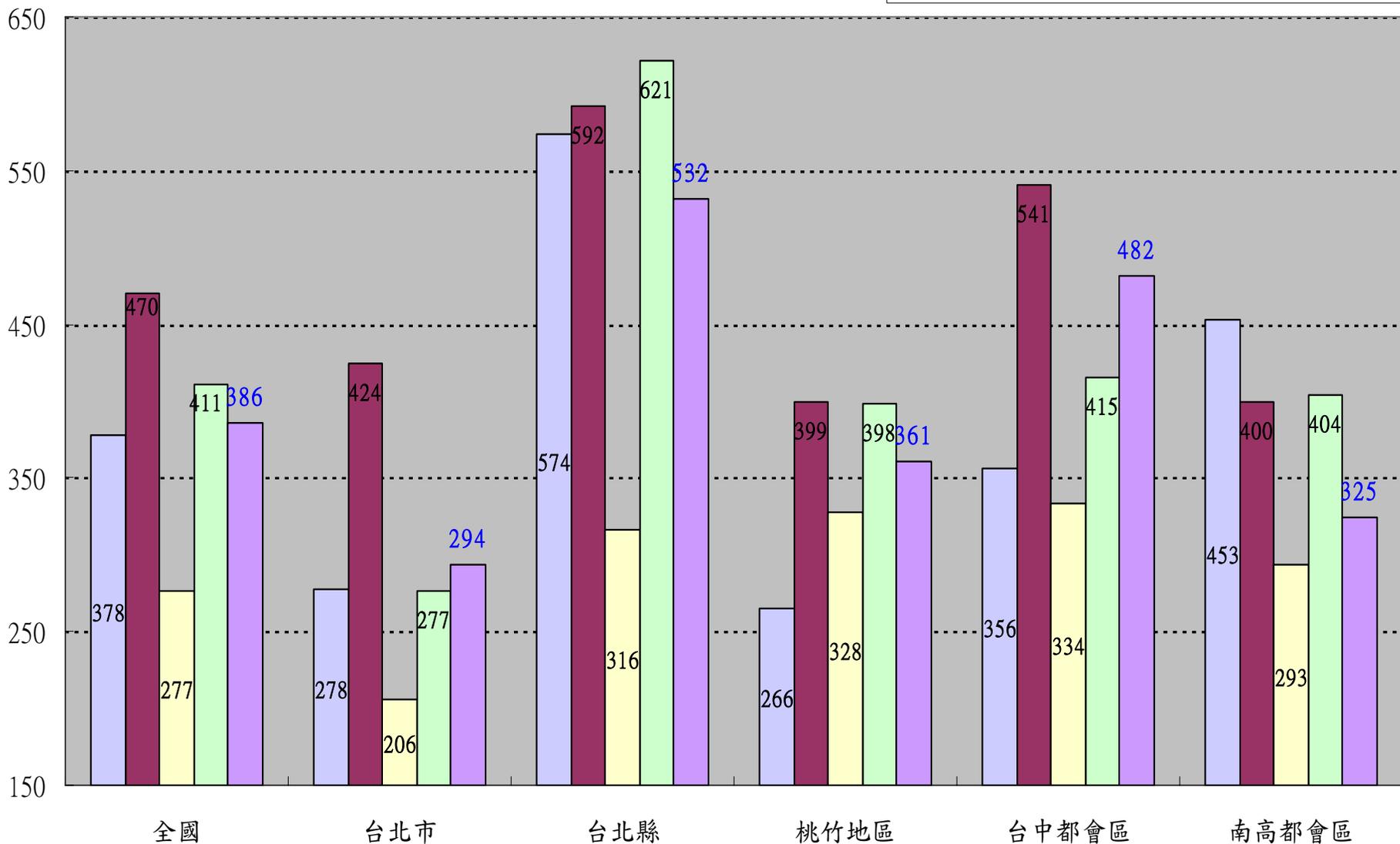
基期民國90年=100



推案量指數圖

基期民國90年=100

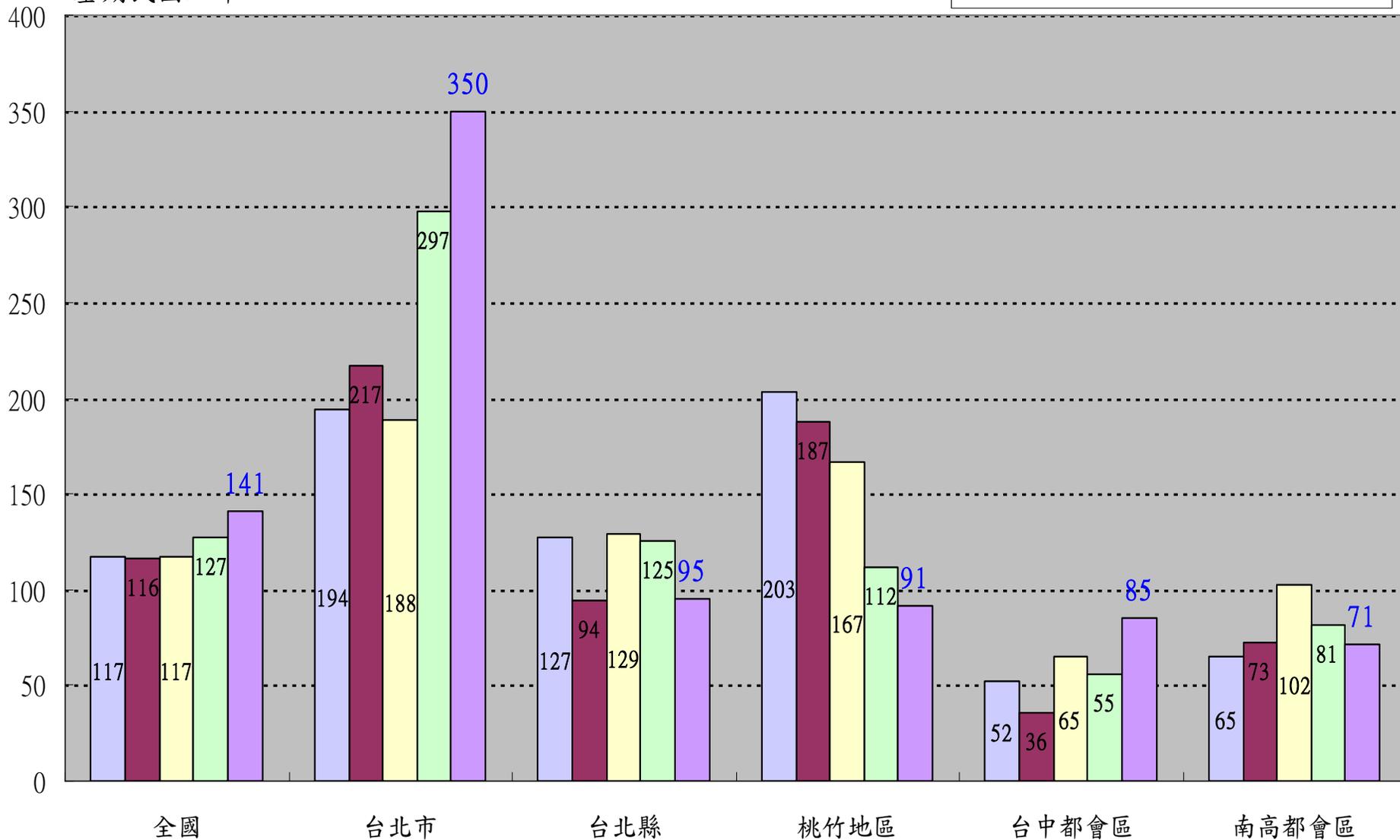
94Q3 94Q4 95Q1 95Q2 95Q3



30天銷售率指數圖

基期民國90年=100

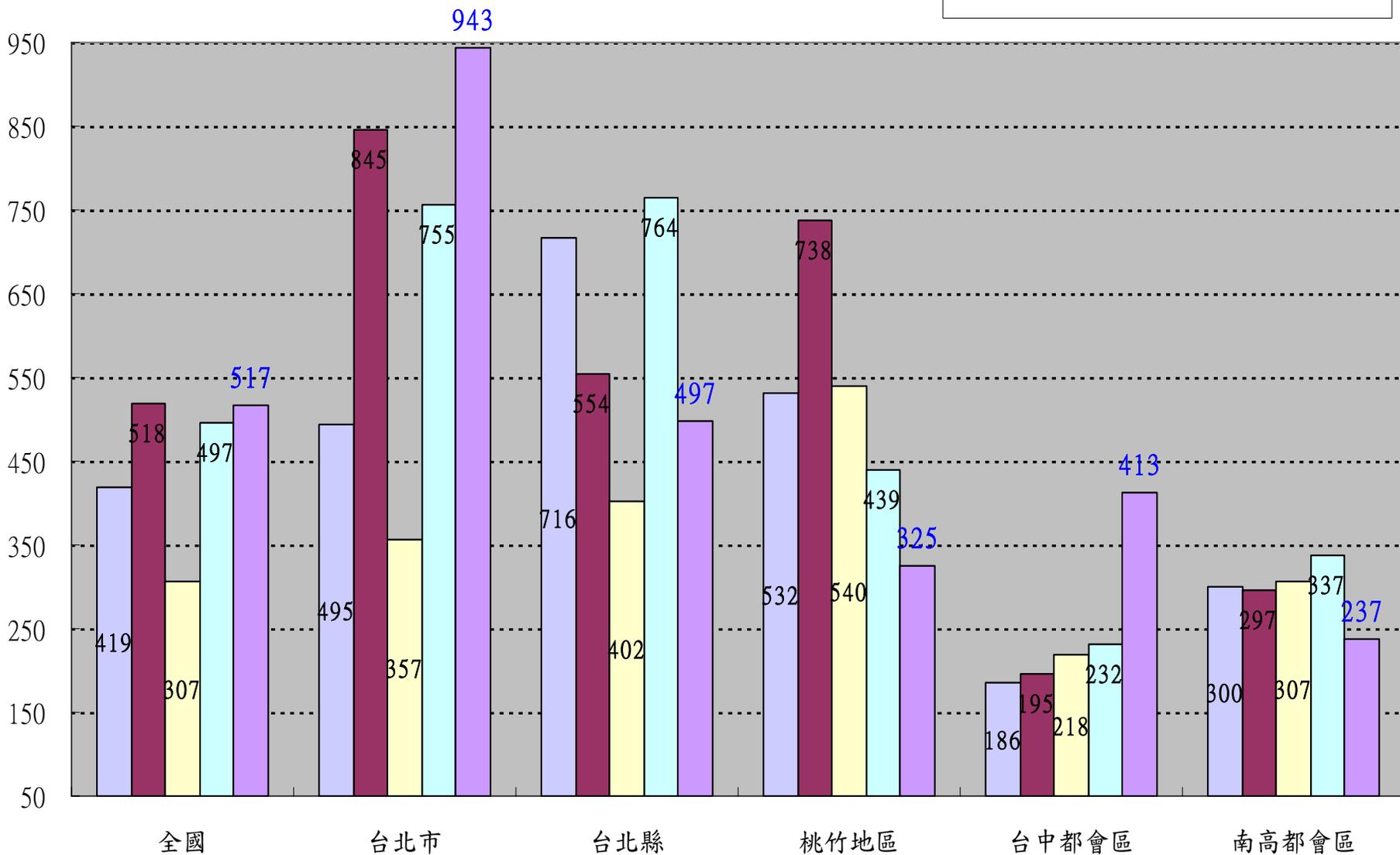
94Q3 94Q4 95Q1 95Q2 95Q3



30天成交量指數圖

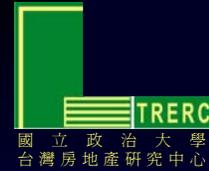
基期民國90年=100

94Q3 94Q4 95Q1 95Q2 95Q3





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	106.85	17.20萬元/坪	1.41% (++)	7.38% (+++)
開價	109.00	18.78萬元/坪	1.54% (++)	8.12% (+++)
議價空間率	130.13	9.21%	1.69% (△)	15.68% (+)
推案量	386.08	2,050億元	-6.03% (△)	2.22% (△)
30天銷售率	141.08	16.43%	10.84% (+)	20.84% (+)
30天成交量	517.49	--	4.16% (△)	23.53% (△)

國泰全國房地產指數相較上一季與去年同季呈現價漲量穩的結構，新推個案市場持續上一季的復甦趨勢，在推案量略減與維持議價空間的結構及策略下，開價與成交價均得以持續攀升，且成交量亦維持穩定。

綜合評估—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	113.66	40.69萬元/坪	4.01% (+++)	11.58% (+++)
開價	114.33	44.25萬元/坪	4.66% (+++)	13.01% (+++)
議價空間率	107.57	8.75%	8.33% (△)	18.68% (+)
推案量	293.55	571億元	6.15% (△)	5.66% (△)
30天銷售率	349.62	38.59%	17.58% (+)	80.41% (++)
30天成交量	942.79	--	24.81% (△)	90.62% (△)

國泰台北市房地產指數，相較上一季與去年同季均呈現**價漲量穩**的結構。新推個案市場持續熱絡的結構，持續穩定的推案規模，配合擴大開價與穩定議價空間策略，讓單季**價格**出現超過4%的漲幅，價格年增幅亦超過一成，市場持續處於繁榮階段。

綜合評估—北縣

台北縣	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	116.95	17.68萬元/坪	1.21% (+)	7.21% (+++)
開價	119.50	19.21萬元/坪	1.46% (+)	9.56% (+++)
議價空間率	136.67	8.65%	3.13% (△)	2.70% (△)
推案量	531.85	694億元	-14.36% (-)	-7.36% (△)
30天銷售率	95.30	8.88%	-23.99% (--)	-25.05% (--)
30天成交量	497.33	--	-34.90% (--)	-30.56% (--)

國泰台北縣房地產指數，相較上一季與去年同季均呈現價漲量縮的結構。新推個案市場表現未能持續上季的復甦，呈現盤整狀況，雖然價格維持微升仍展現市場的熱度，但在推案量向下調整與穩定議價空間的策略運用下，銷售率與成交量仍未能有效提升，後市發展相當值得關注。

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	104.89	12.20萬元/坪	0.83% (△)	7.14% (+++)
開價	108.20	13.23萬元/坪	1.86% (++)	5.11% (+++)
議價空間率	164.86	8.48%	15.33% (+)	45.44% (++)
推案量	360.86	318億元	-9.35% (-)	35.89% (△)
30天銷售率	91.12	8.92%	-18.40% (--)	-55.10% (---)
30天成交量	324.53	--	-26.03% (--)	-38.99% (--)

國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季呈現價穩量縮的結構，相較去年同季呈現價漲量縮的格局。新推個案市場仍持續上一季的衰退趨勢，銷售率的持續下滑顯示存貨壓力仍是桃竹地區的主要問題。

綜合評估—台中都會區

台中都會區	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	109.03	12.76萬元/坪	4.30% (+)	4.58% (+)
開價	110.53	14.07萬元/坪	3.66% (+)	5.77% (++)
議價空間率	116.88	10.30%	-6.26% (-)	5.54% (△)
推案量	481.88	259億元	16.03% (+)	35.42% (+)
30天銷售率	53.70	22.98%	53.70% (++++)	63.91% (++++)
30天成交量	413.16	--	78.34% (++)	121.97% (++)

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**價漲量增**的結構。新推個案市場從上季的衰退趨勢中復甦，在維繫價格上漲下，**銷售率**的改善是造成市場規模擴大的原因，但各季間榮枯的明顯波動，亦顯示台中都會區市場的不穩定性。

綜合評估—南高都會區

南高都會區	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	100.71	10.40萬元/坪	5.21% (+++)	0.03% (△)
開價	102.52	11.53萬元/坪	4.46% (+++)	0.76% (△)
議價空間率	121.23	11.37%	-6.18% (-)	2.60% (△)
推案量	324.63	208億元	-19.74% (△)	-28.37% (--)
30天銷售率	71.45	7.56%	-12.30% (-)	10.37% (△)
30天成交量	237.34	--	-29.61% (--)	-20.94% (-)

國泰南高都會區房地產指數，相較上一季呈現**價漲量縮**的結構，相較去年同季則呈現**價穩量縮**的格局。新推個案市場自上季的衰退趨勢轉為盤整格局，特別是**價格**大幅上揚，單價重新超過10萬元，但**銷售率與成交量**的持續惡化，仍是後市發展的一大隱憂。

各地區市場表現相較上一季綜合分數

	可能成交價格指數	議價空間指數	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	0	2	0	1	0	5
台北市	3	0	3	0	1	0	7
台北縣	1	0	1	-1	-2	-2	-3
桃竹地區	0	-1	2	-1	-2	-2	-4
台中都會區	1	1	1	1	3	2	9
南高都會區	3	1	3	0	-1	-2	4

本季相對上一季之全國綜合表現分數為5分，主要為價格與銷售率的改善。就地區別而言，台北縣與桃竹地區較上季衰退，綜合分數分別為-3分與-4分。台中與南高都會區呈現復甦，主要為價格回升所致，台北市則持續繁榮格局。

各地區市場表現相較去年同季綜合分數

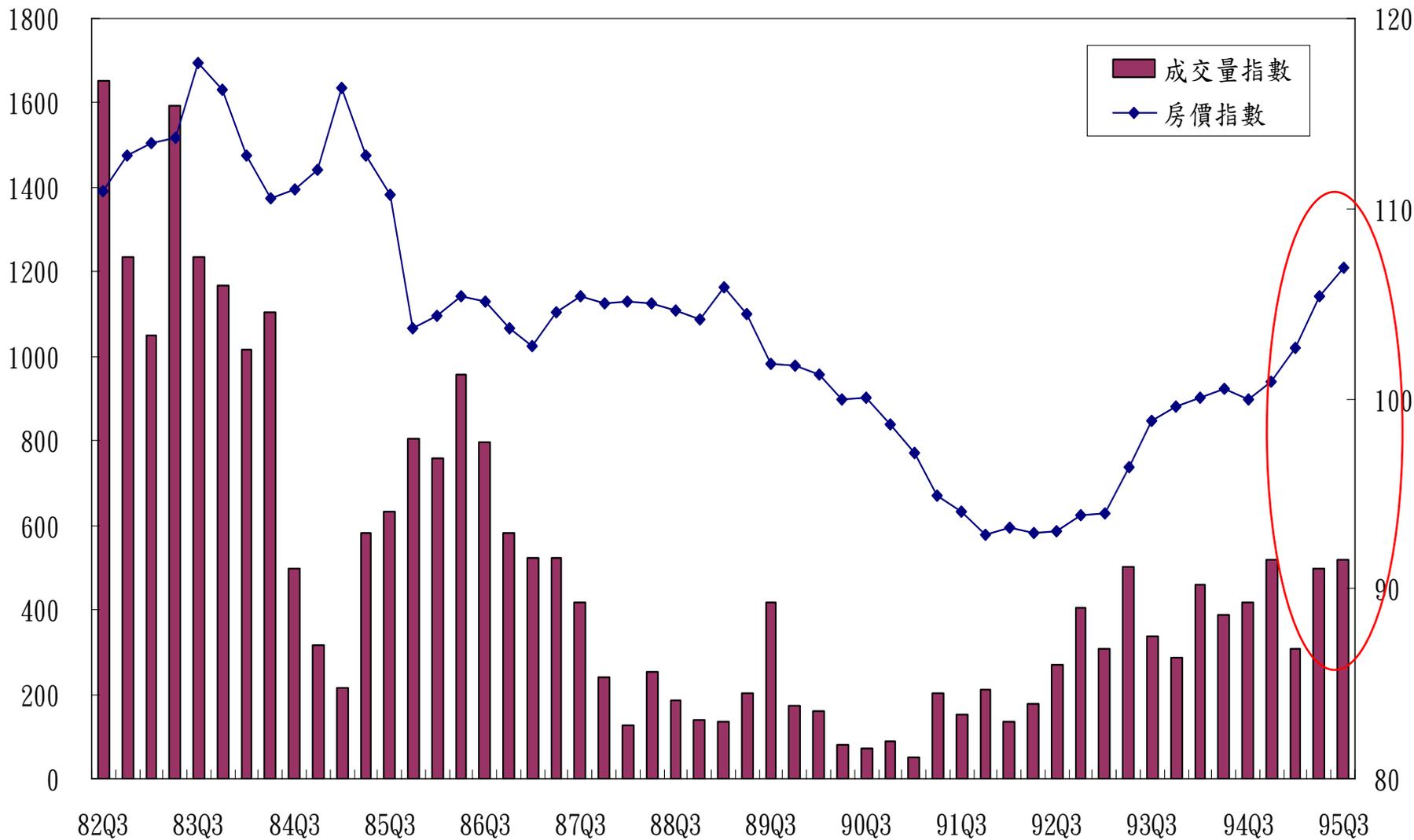
	可能成交價格指數	議價空間率指數	開價指數	推案量指數	銷售率指數	成交量指數	綜合分數
全國	3	-1	3	0	1	0	6
台北市	3	-1	3	0	2	0	7
台北縣	3	0	3	0	-2	-2	2
桃竹地區	3	-2	3	0	-3	-2	-1
台中都會區	1	0	2	1	3	2	9
南高都會區	0	0	0	-2	0	-1	-3

從對去年同季的綜合表現分數觀察，除桃竹與南高都會區外，其餘地區整體表現均優於去年同季，各地區價格表現均優於市場規模。

全國價量指數趨勢圖

成交量指數

房價指數



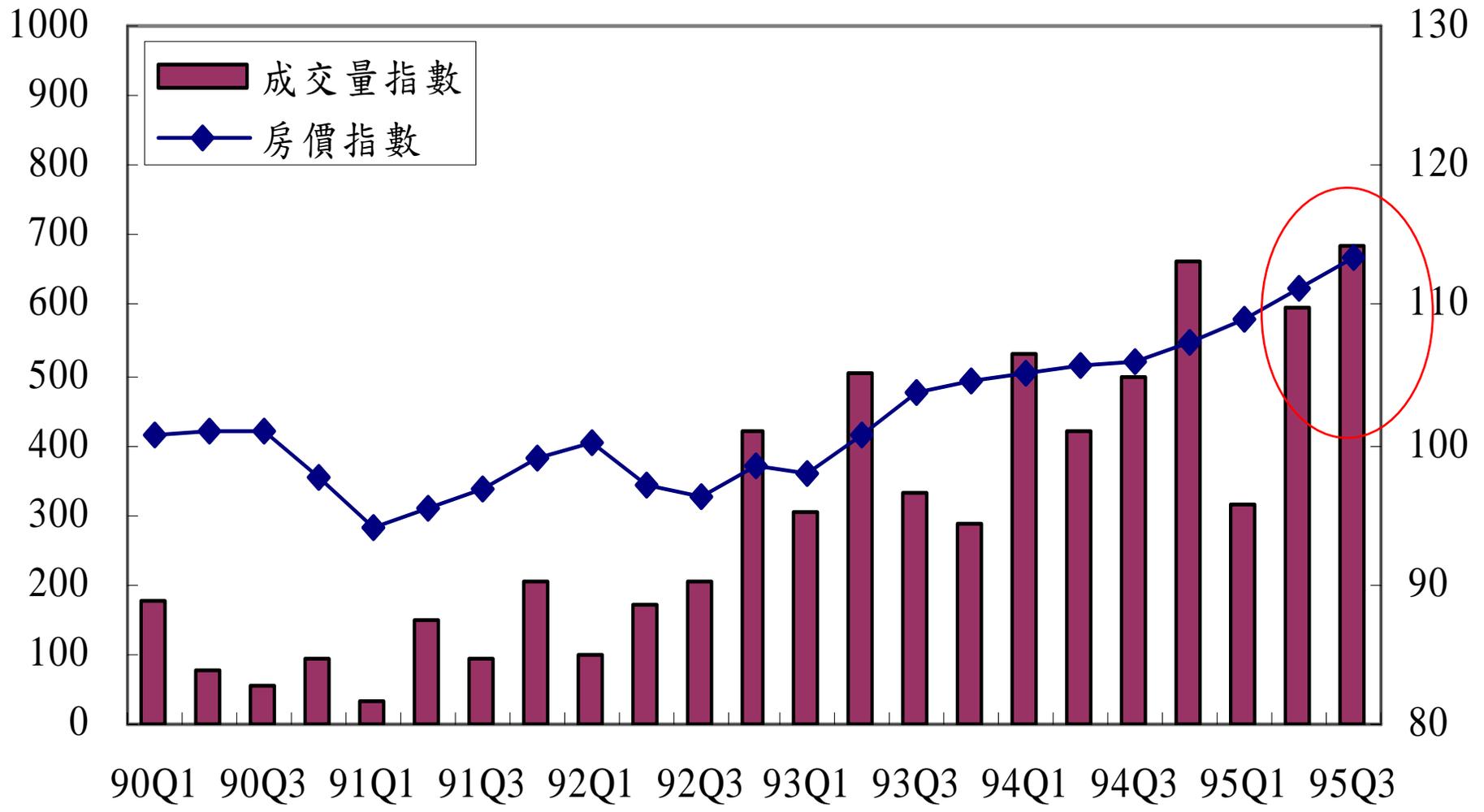


全國大廈套房價量指數趨勢圖



成交量指數

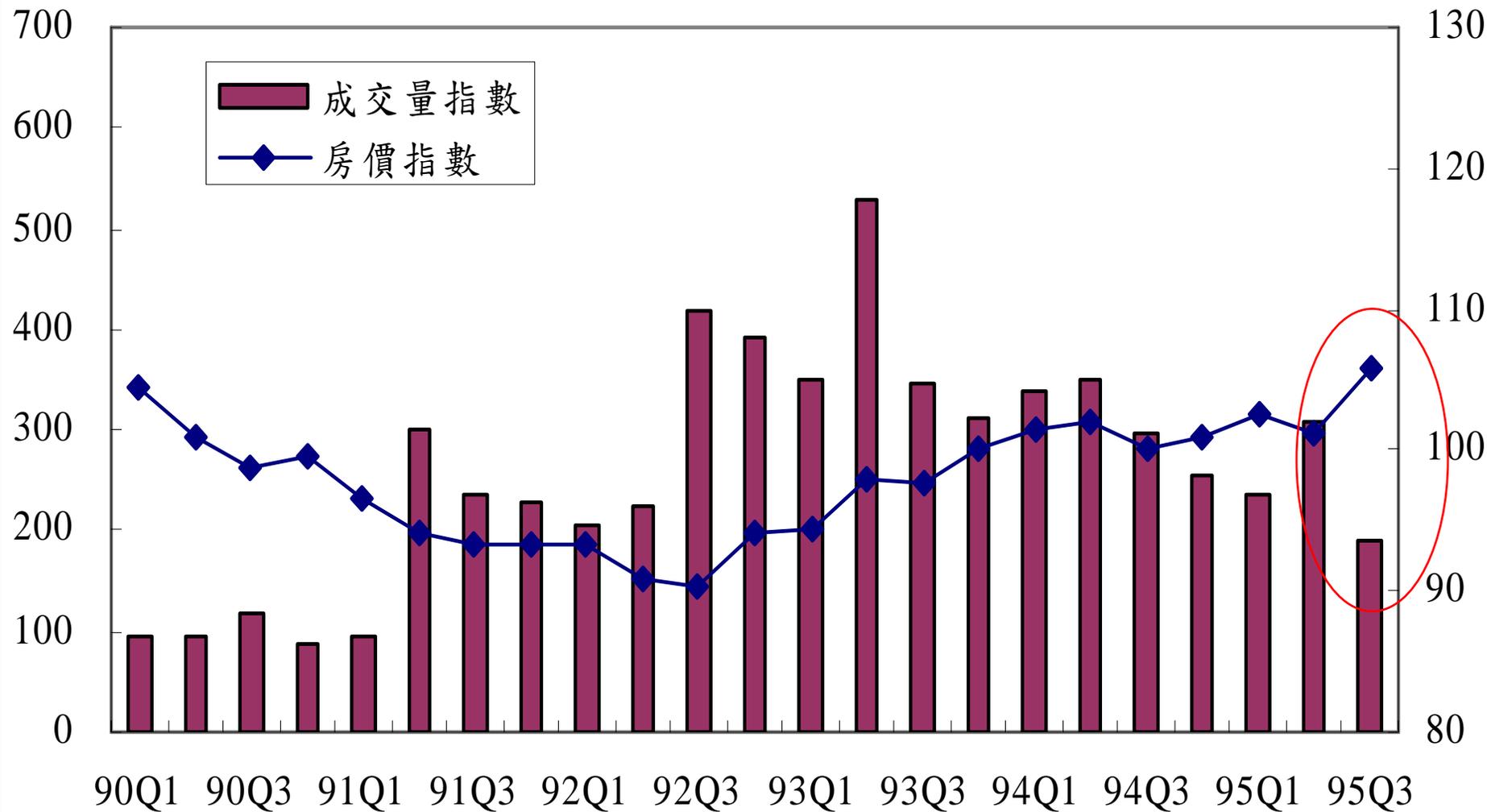
房價指數



全國透天價量指數趨勢圖

成交量指數

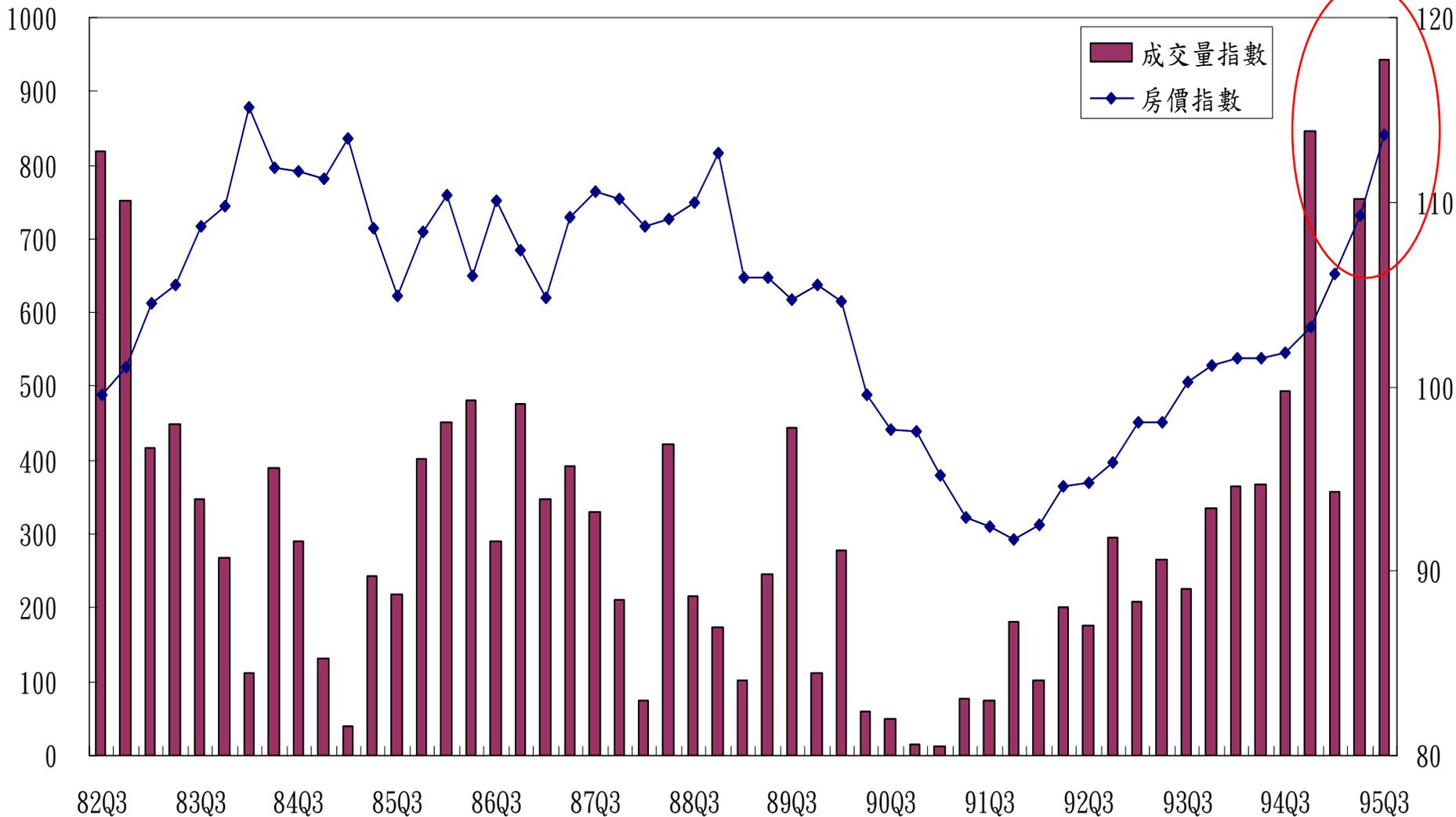
房價指數



台北市價量指數趨勢圖

成交量指數

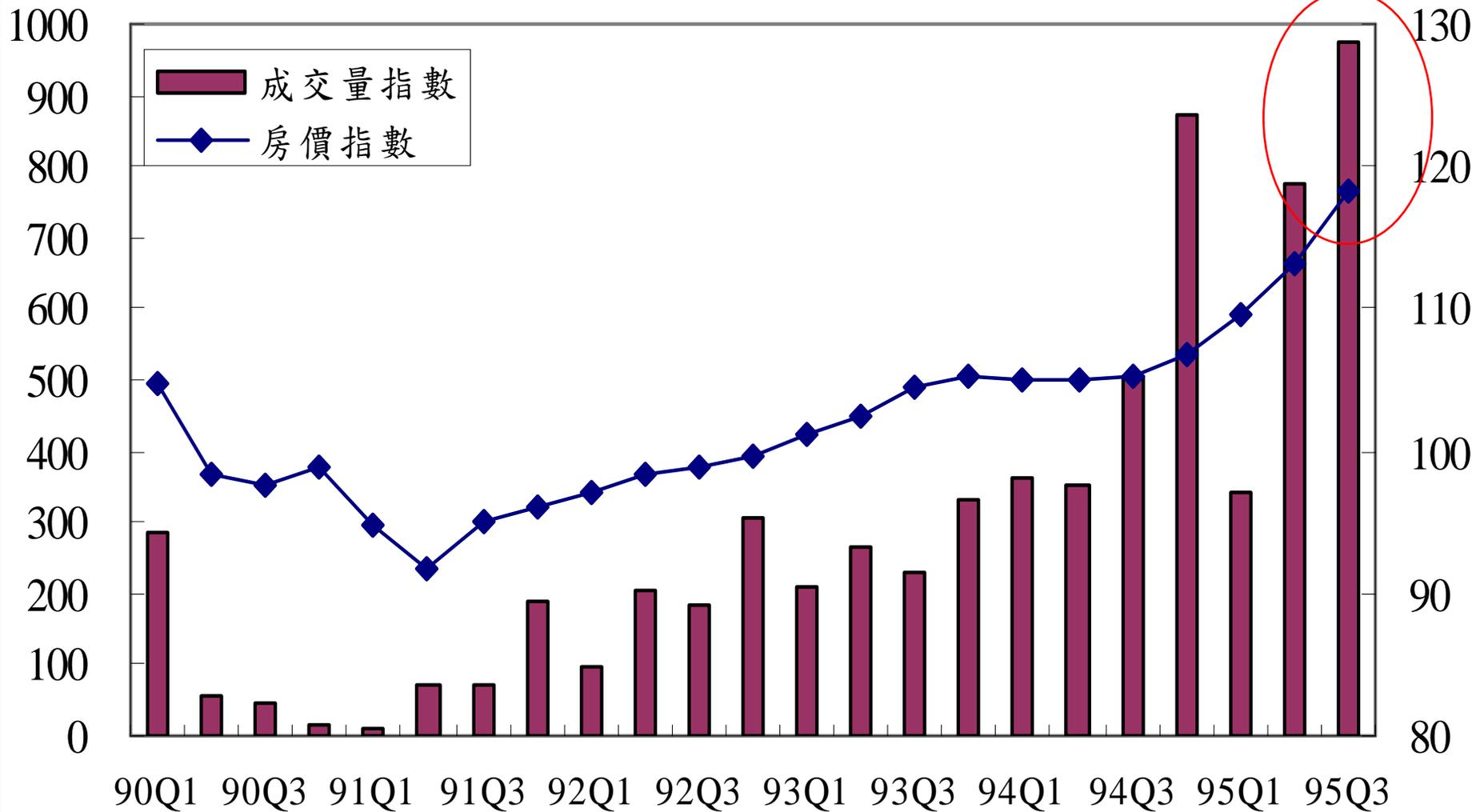
房價指數



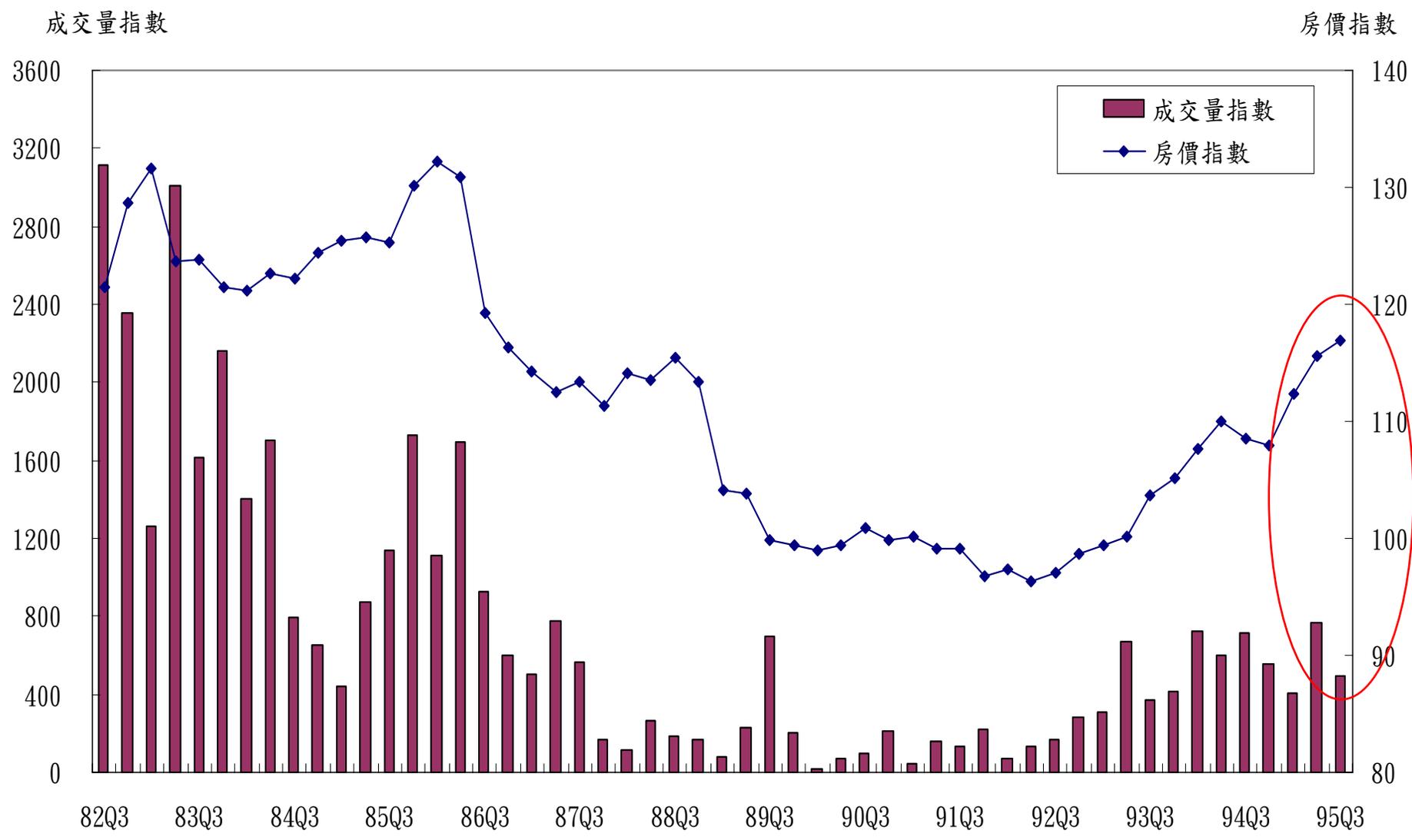
台北市大廈套房價量指數趨勢圖

成交量指數

房價指數



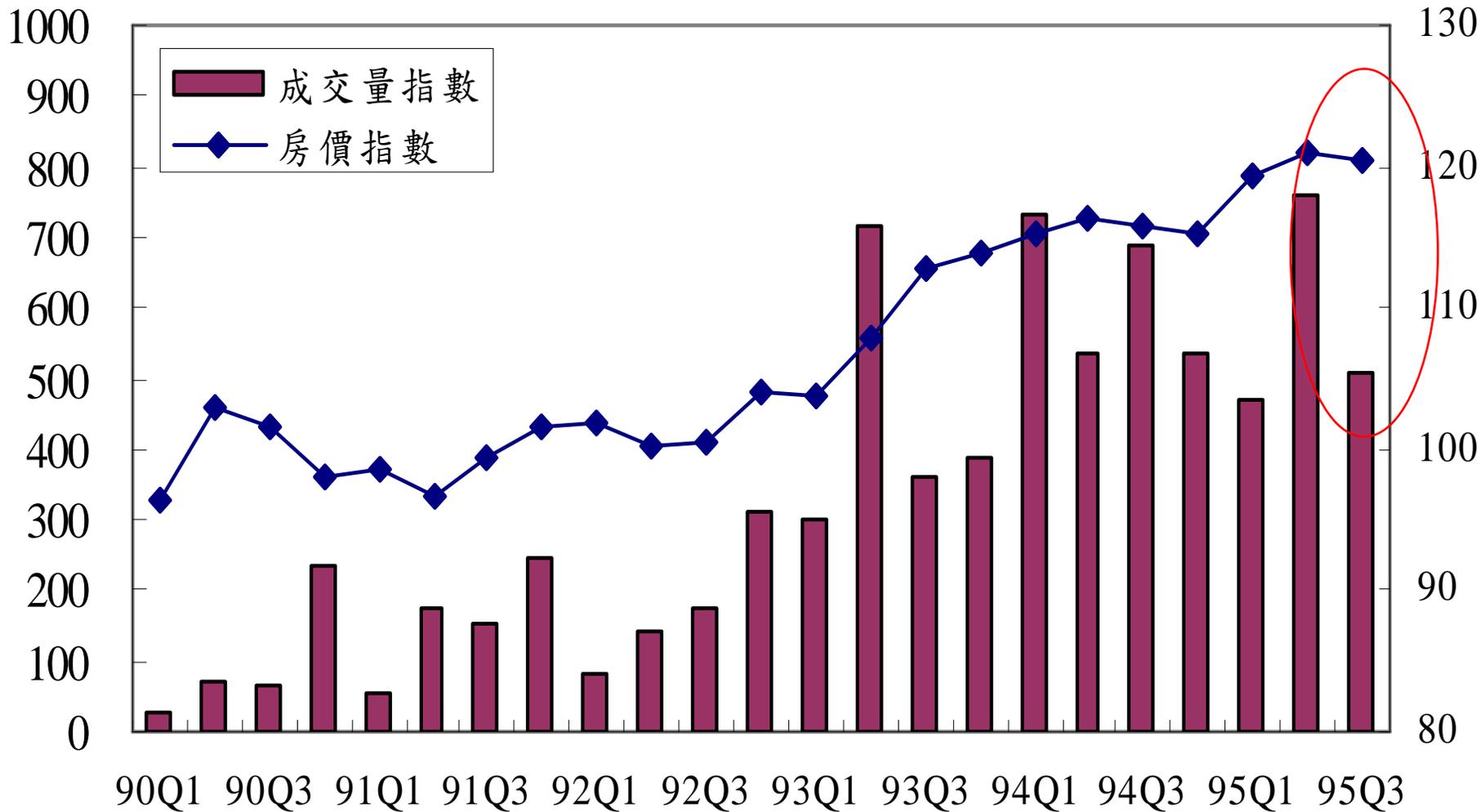
台北縣價量指數趨勢圖



台北縣大廈套房價量指數趨勢圖

成交量指數

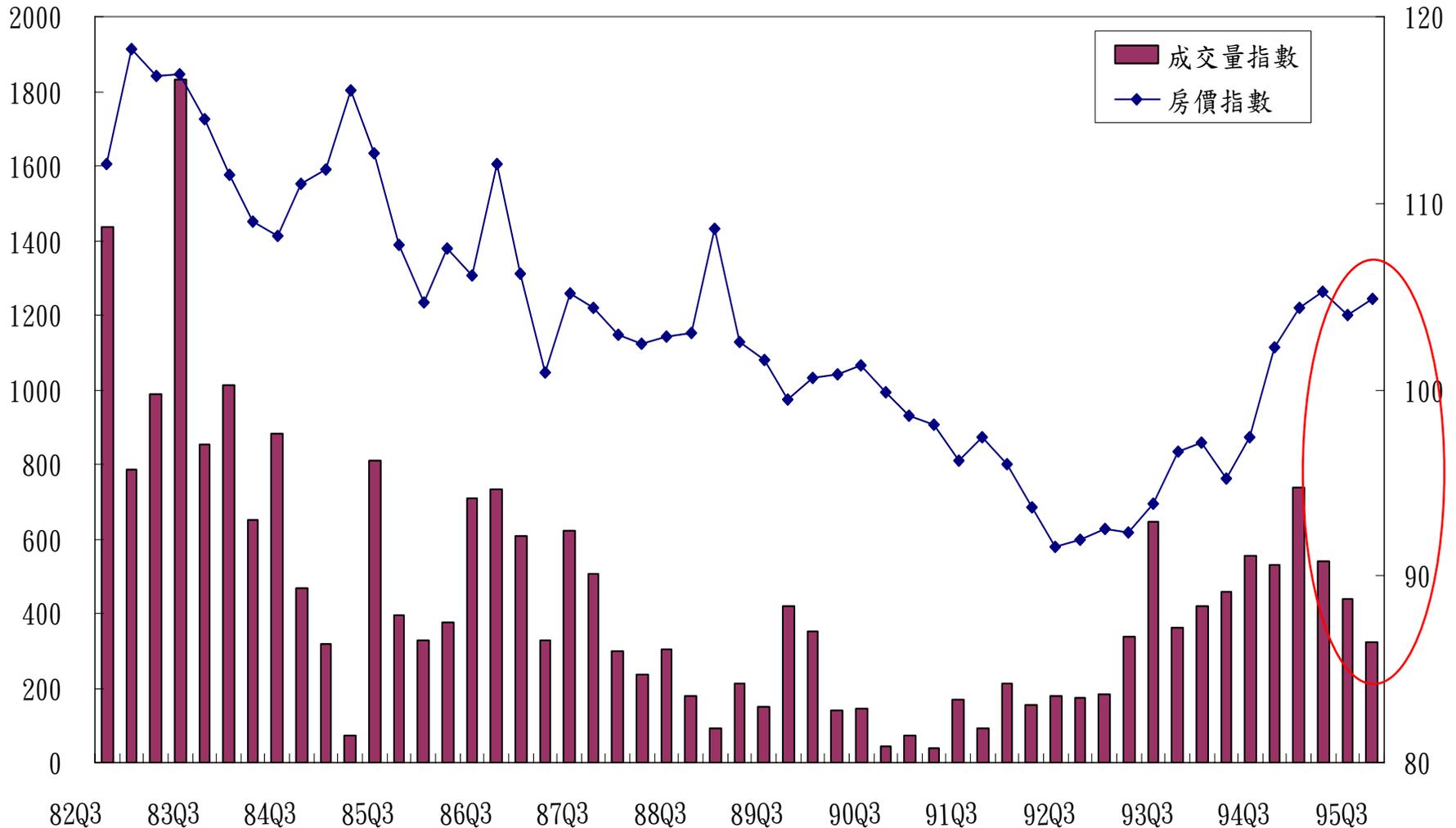
房價指數



桃竹地區價量指數趨勢圖

成交量指數

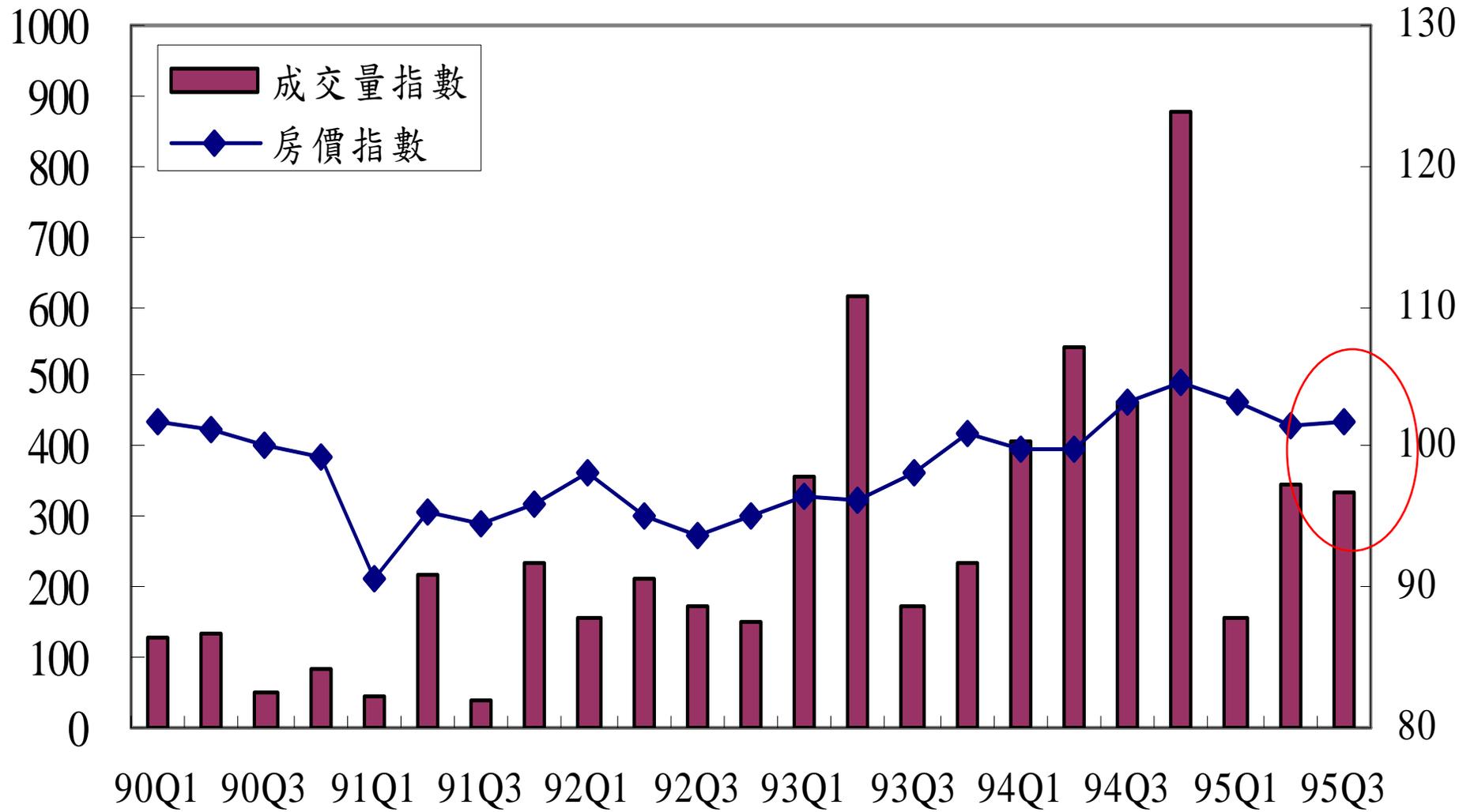
房價指數



桃竹地區大廈套房價量指數趨勢圖

成交量指數

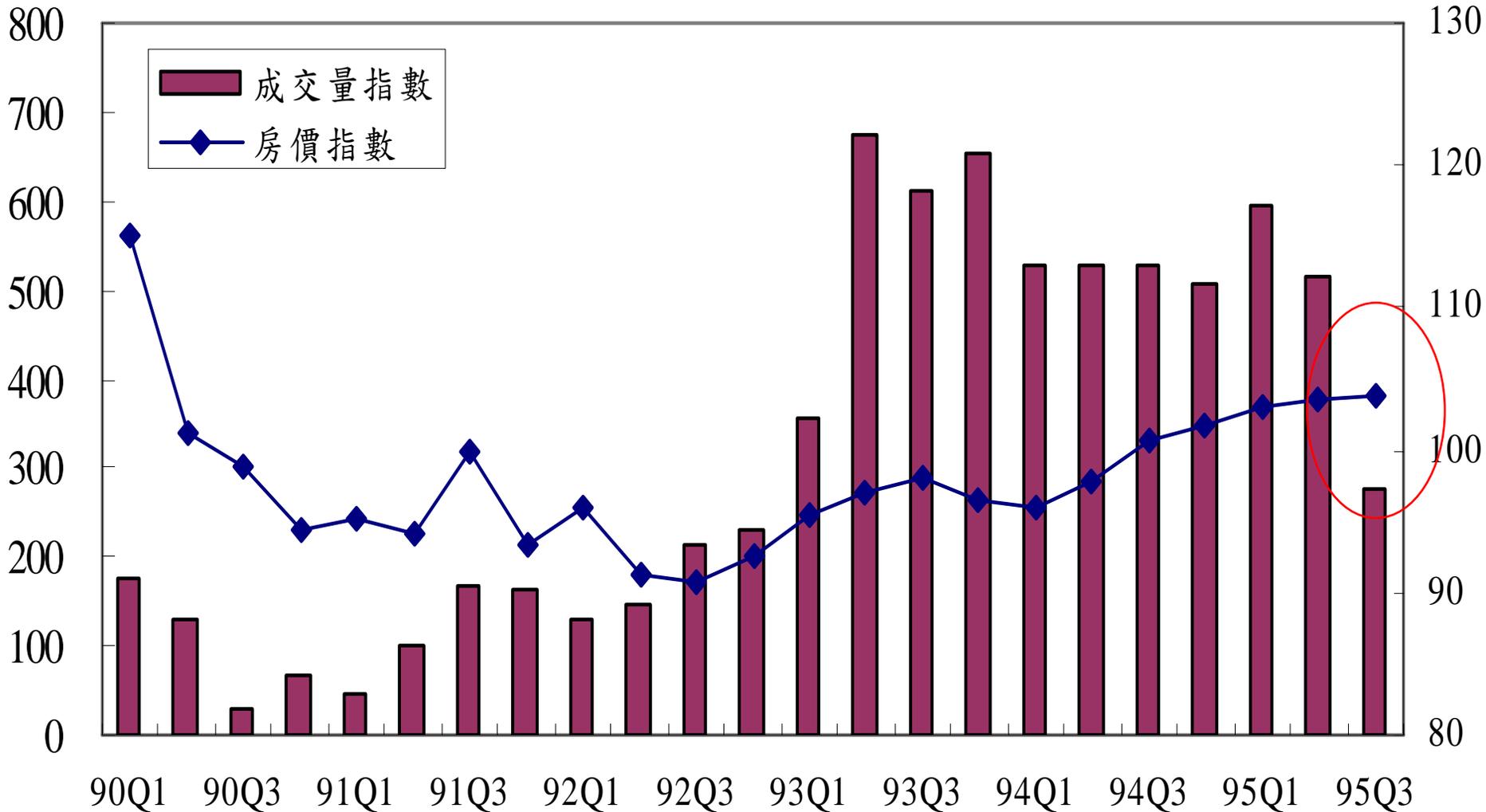
房價指數



桃竹地區透天價量指數趨勢圖

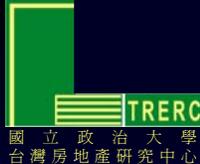
成交量指數

房價指數



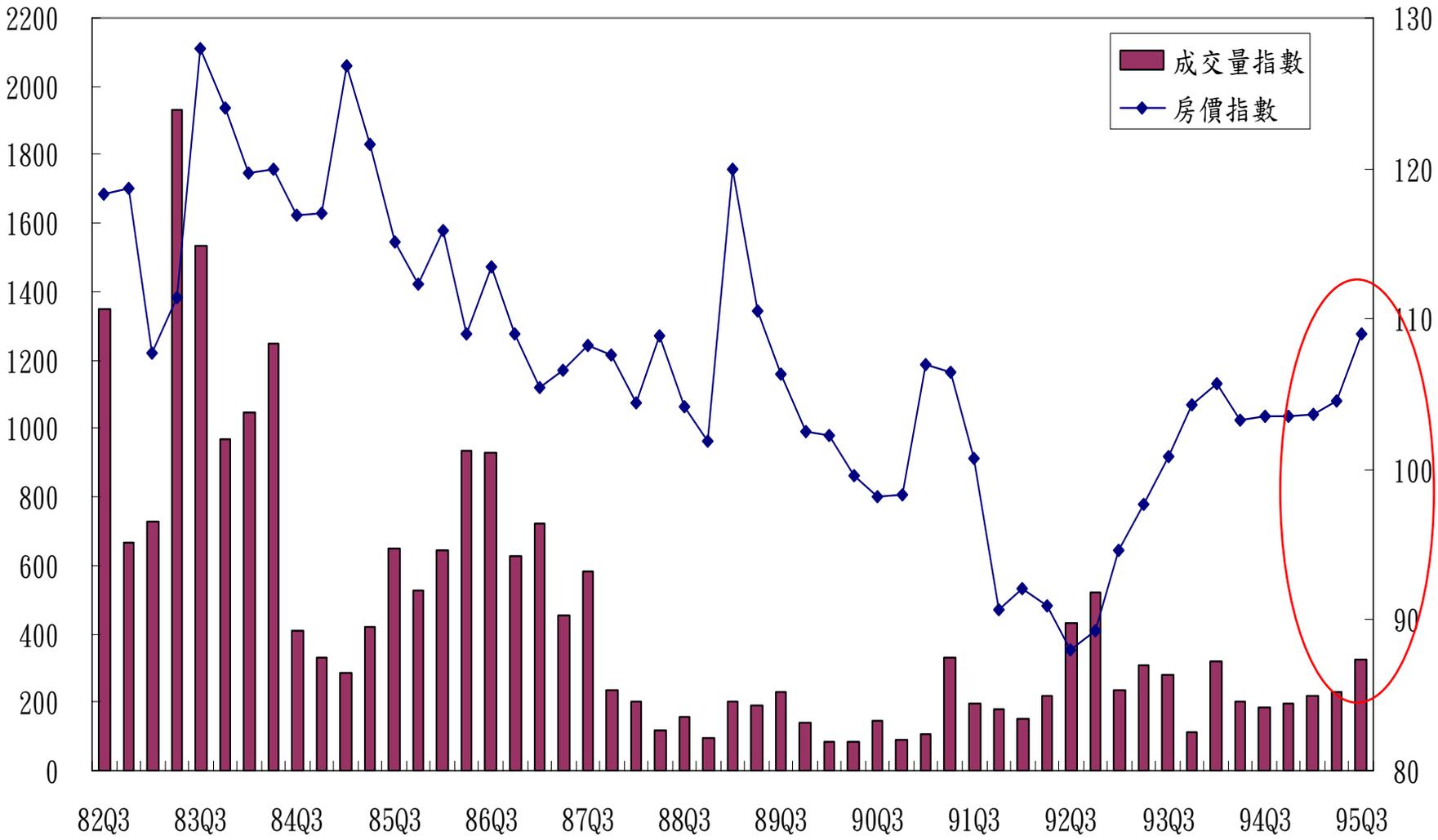


台中都會區價量指數趨勢圖



成交量指數

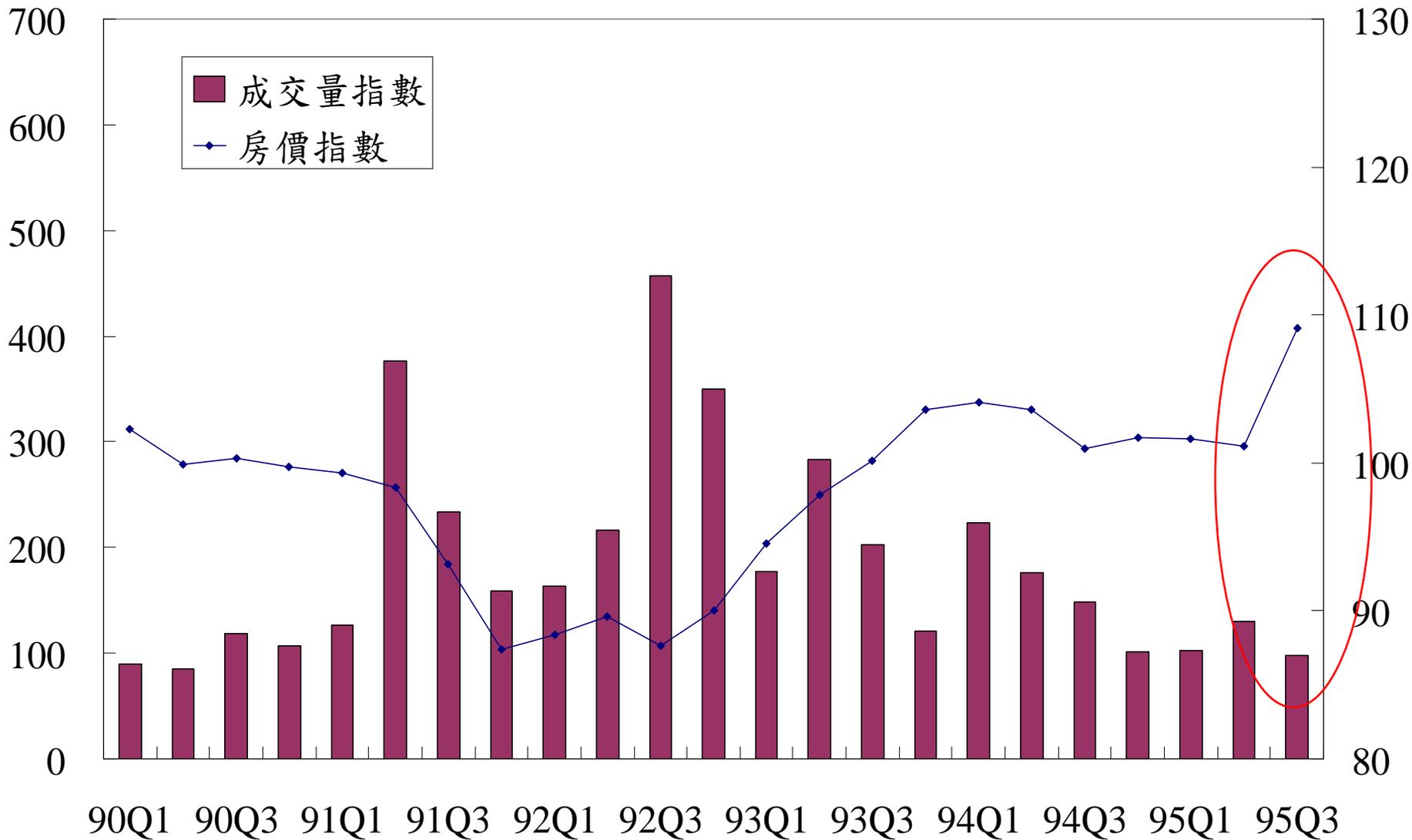
房價指數



台中都會區透天價量指數趨勢圖

成交量指數

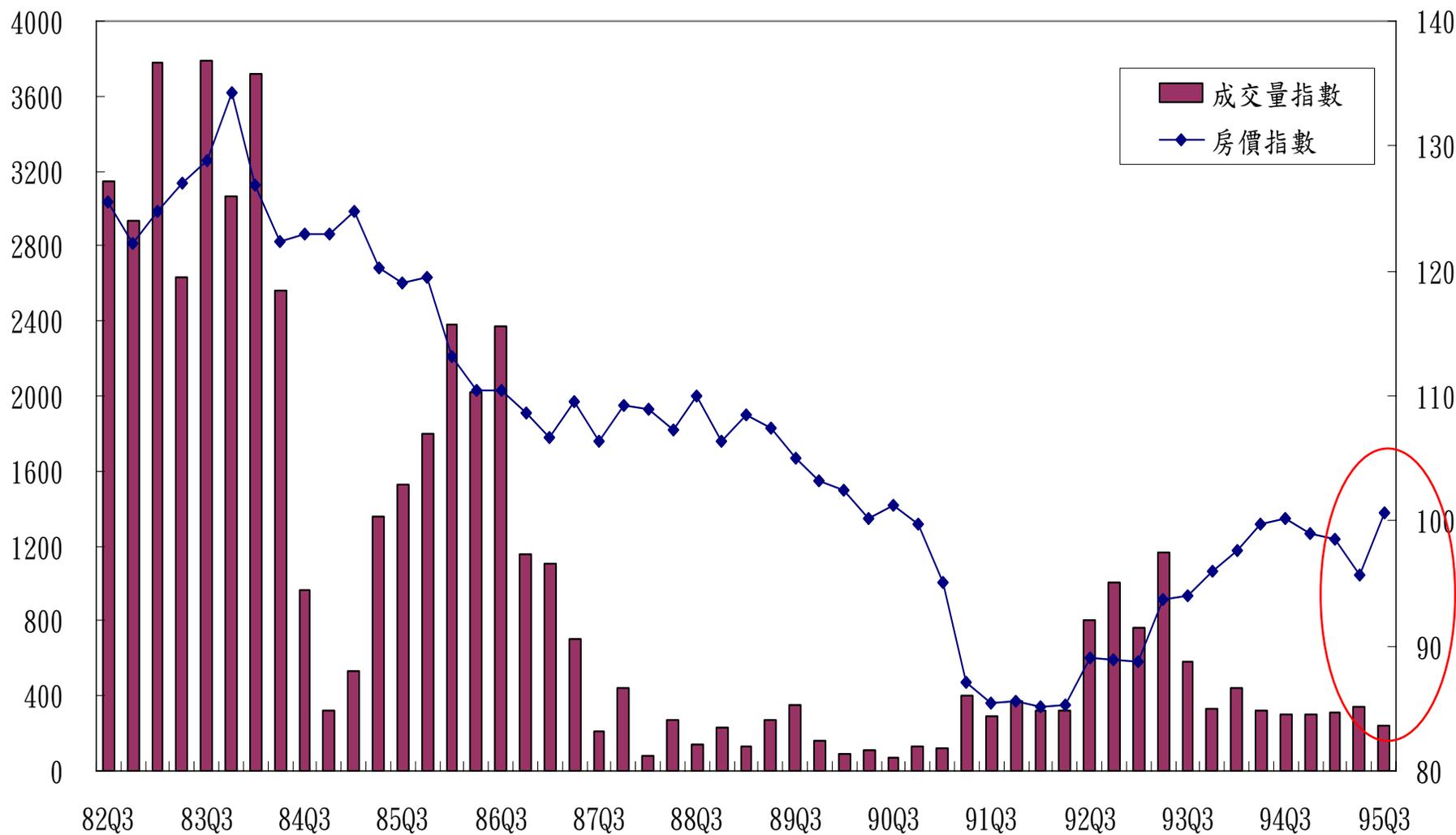
房價指數



南高都會區價量指數趨勢圖

成交量指數

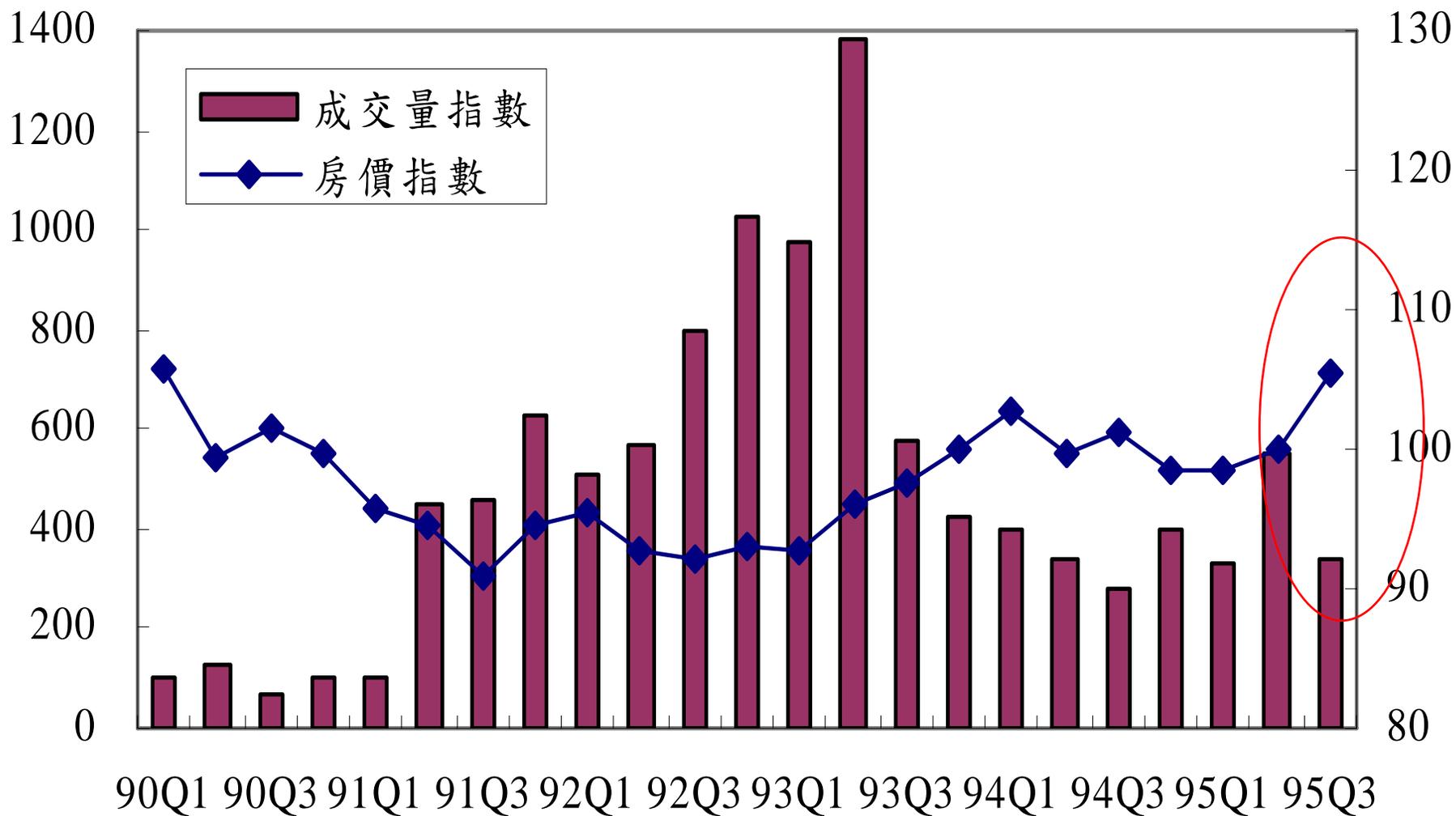
房價指數



南高都會區透天價量指數趨勢圖

成交量指數

房價指數



各地區整體與分類價量波動比較

	整體		大廈套房		透天	
	價格	成交量	價格	成交量	價格	成交量
全國	1.41%	4.16%	1.32%	15.55%	3.21%	-38.68%
台北市	4.01%	24.81%	4.36%	25.57%	--	--
台北縣	1.21%	-34.90%	0.03%	-33.48%	--	--
桃竹地區	0.83%	-26.03%	-2.72%	-3.30%	0.19%	-45.82%
台中都會區	4.30%	78.34%	--	--	5.65%	-24.64%
南高都會區	5.21%	-29.61%	--	--	4.62%	-38.05%

結論(I)

- 95年第3季全國新推個案市場呈現價漲量穩，但各地區表現有明顯差異
- 台北市持續價量復甦趨勢，價格與成交量指數創近年新高
- 台中與南高都會區呈現好轉，但台中都會區經常性的榮枯波動，顯示市場穩定度不足
- 台北縣與桃竹地區出現衰退，銷售率與成交量明顯萎縮，後市發展值得關注
- 整體推案規模較上季略減，但套房產品較上季增加一倍，大廈與透天產品則減少

結論(II)

- 可能成交價均呈現上漲，台北市與南高都會區漲幅最高
- 開價指數均呈現上漲，台北市與南高都會區漲幅較高
- 議價空間率呈現穩定，議價空間率維持在9%
- 推案量均呈現穩定，台北縣與桃竹地區明顯縮減
- 整體銷售率指數上升，台中都會區增長明顯
- 整體成交量略增，但僅台北市與台中都會區擴大



國泰出租住宅租金指數

民國九十五年第三季

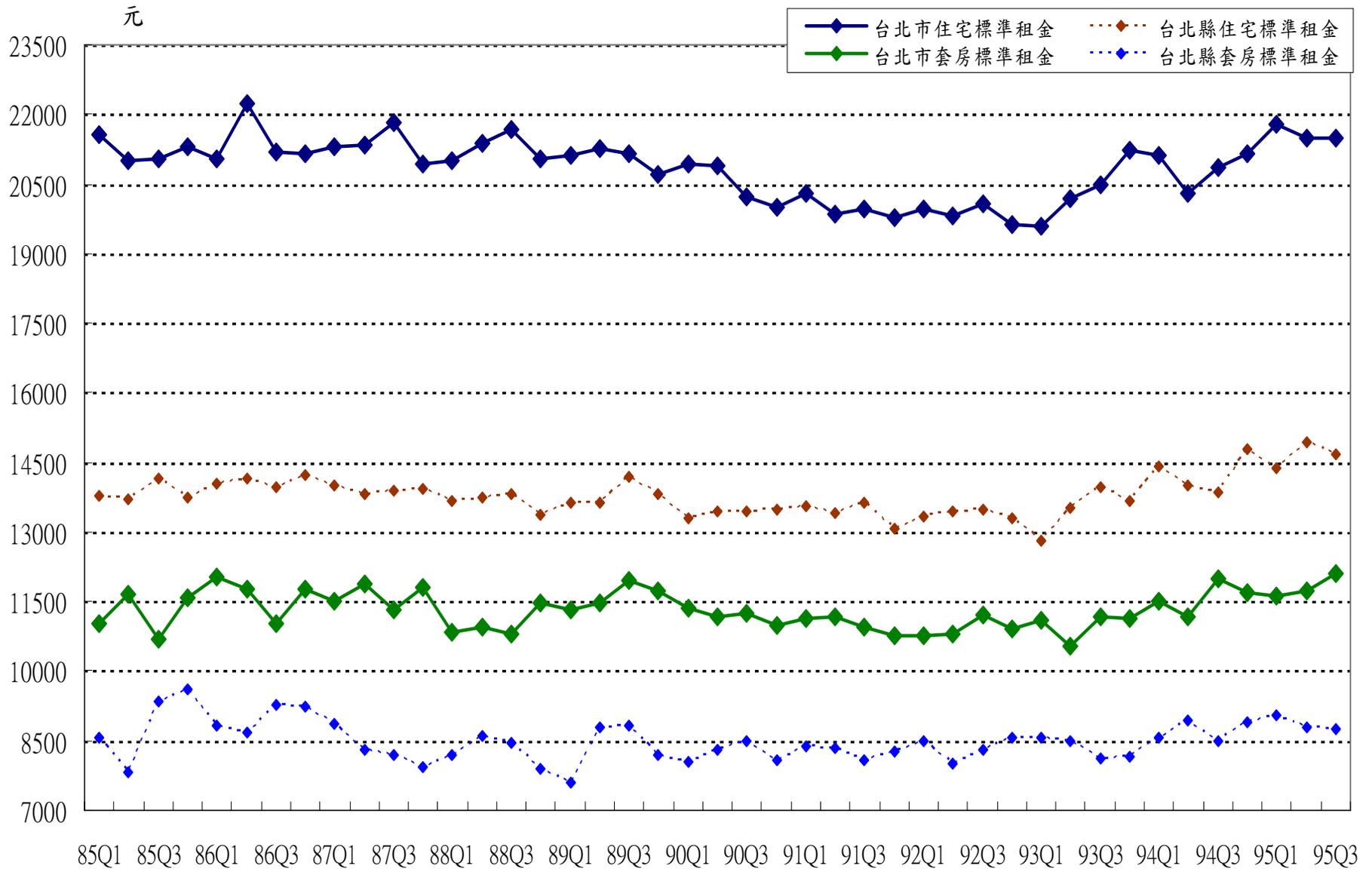
95年第3季台北市出租住宅

- 台北市整層住宅標準租金為2.15萬元，租金指數相對上一季下跌0.02%，相較去年同季則上漲2.95%。
- 套房類產品，標準租金為1.21萬元，租金指數較上一季上漲3.15%，較去年同季則上漲0.74%，創下自民國85年以來的歷史新高點。

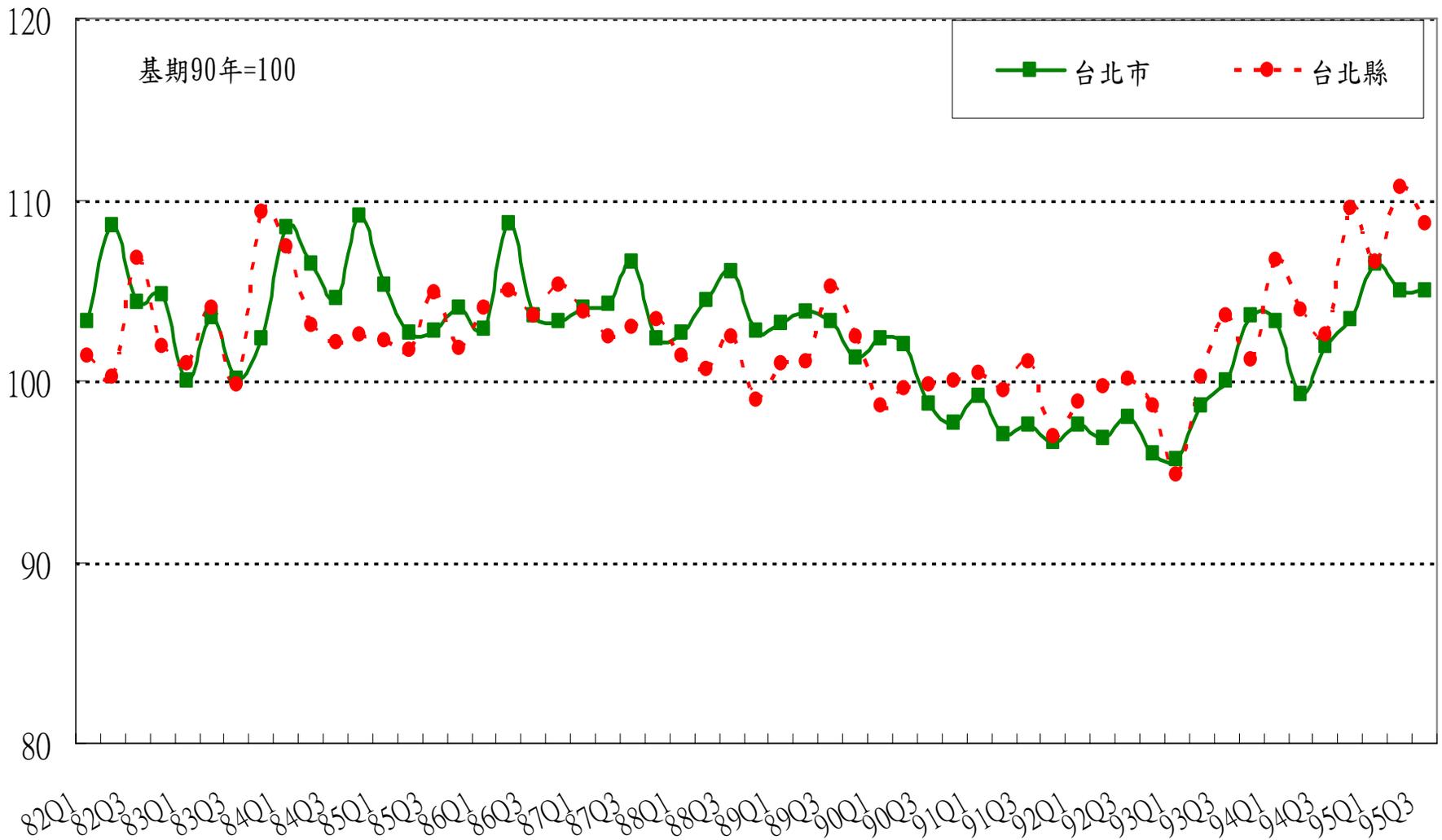
95年第3季台北縣出租住宅

- 台北縣整層住宅標準租金為1.47萬元，租金指數較上一季微幅下跌1.77%，較去年同季則上漲6.01%。
- 套房類產品標準租金為0.87萬元，租金指數相對上一季下跌0.63%，相較於去年同季微幅上漲2.98%。

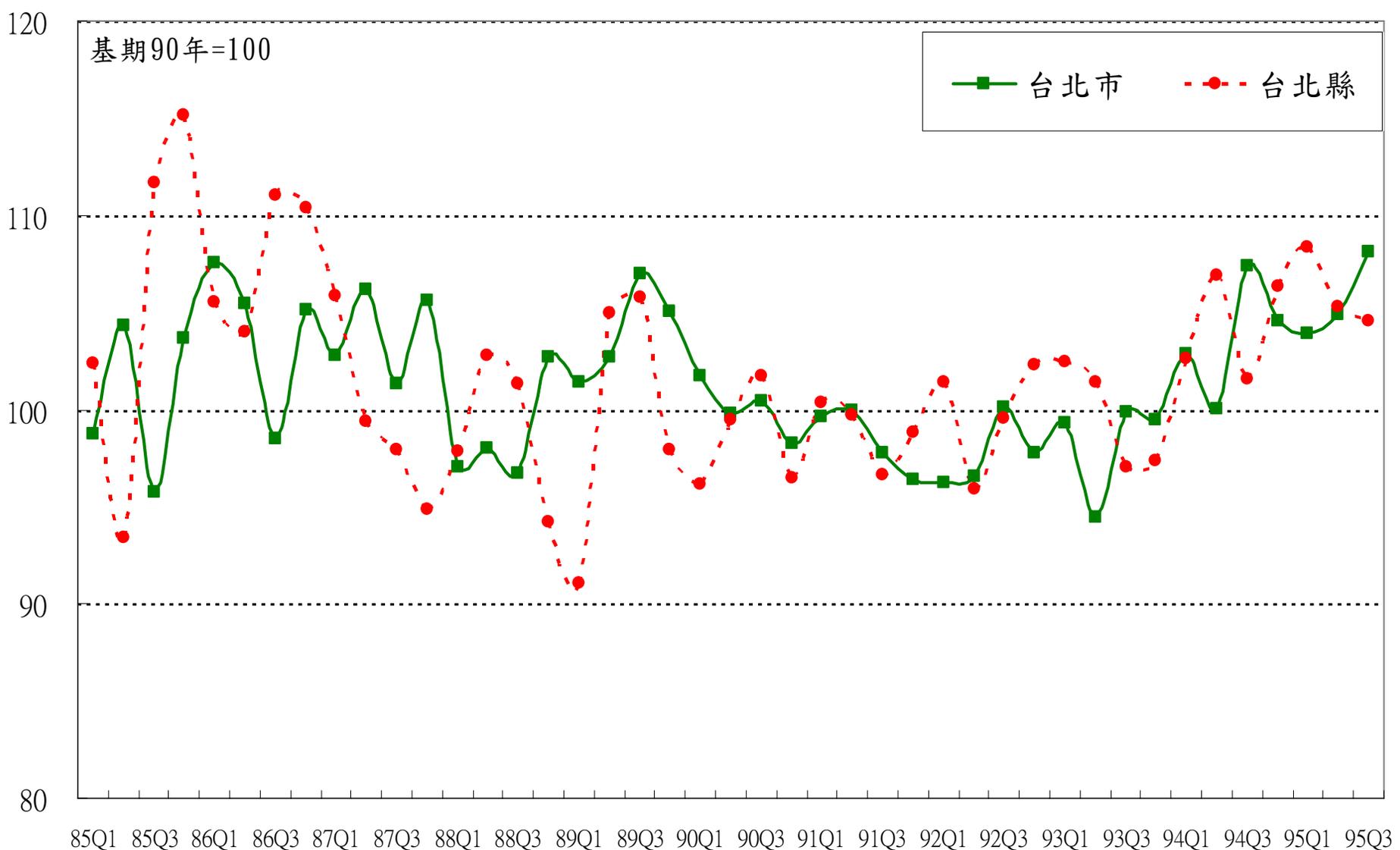
國泰出租住宅標準租金趨勢圖

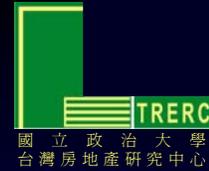


國泰整層住宅租金指數圖



國泰套房租金指數圖





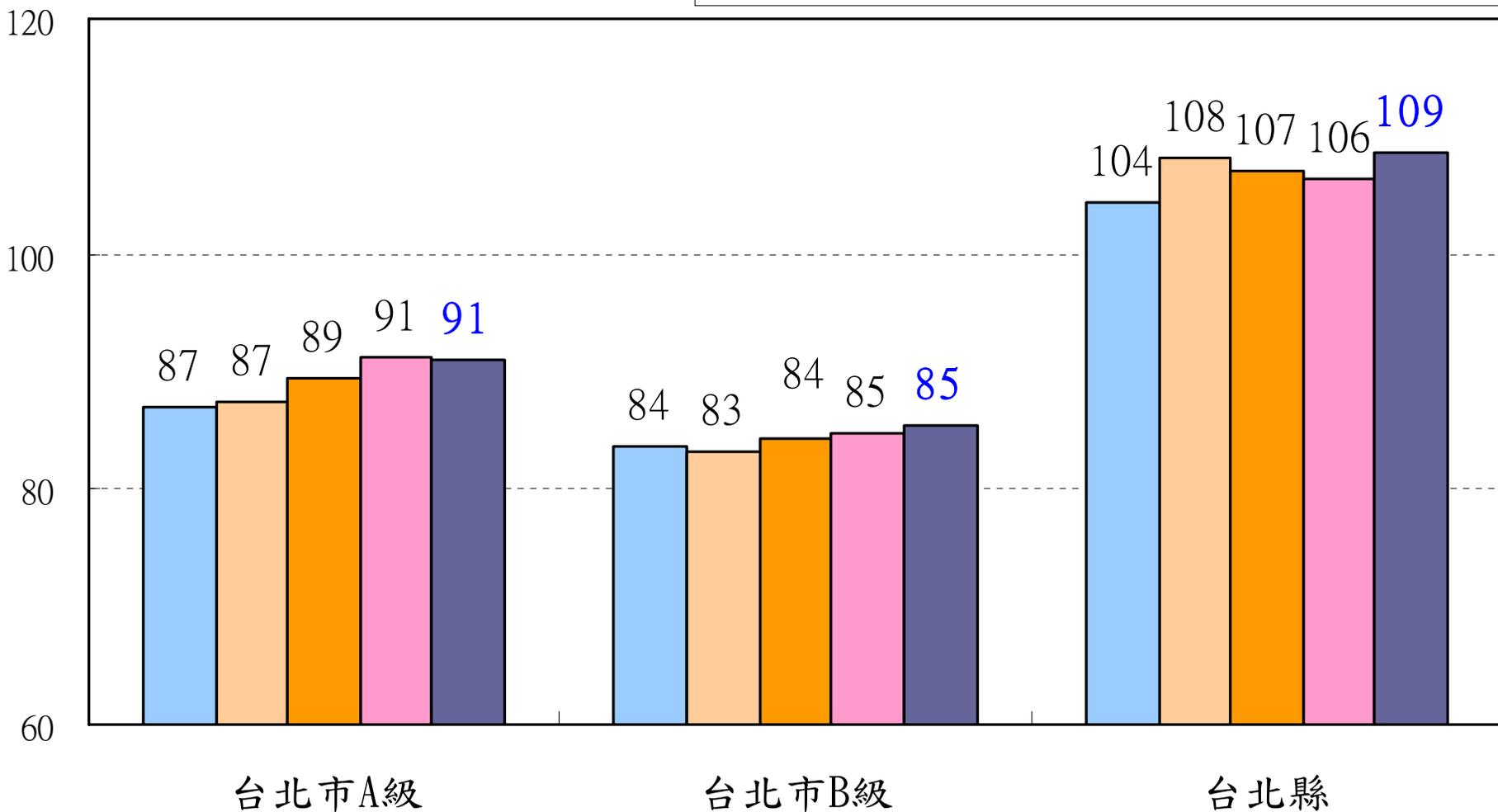
國泰辦公室租金指數

民國九十五年第三季

辦公室租金 開價指數一分區

基期民國90年=100

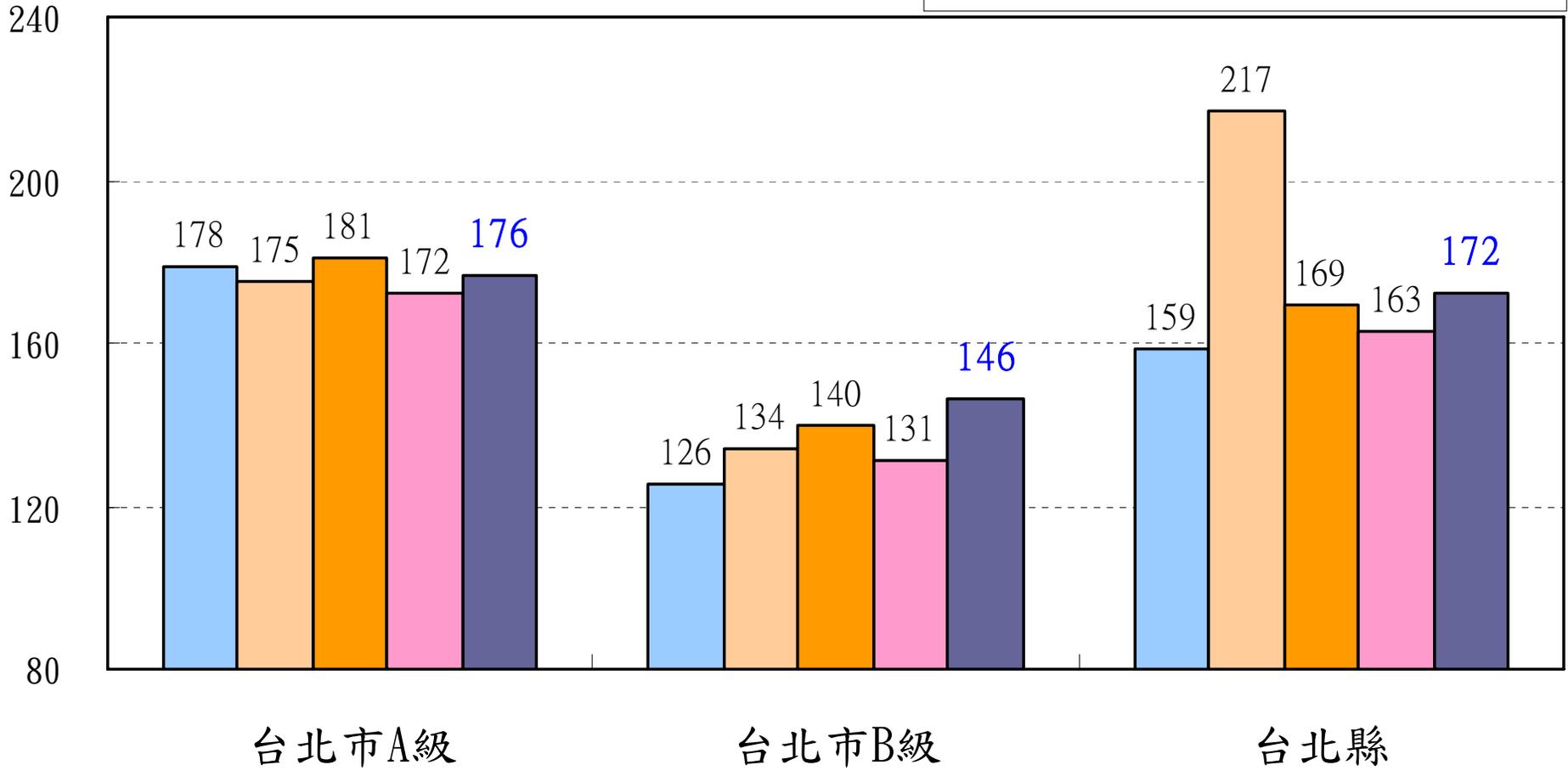
■ 94Q3 ■ 94Q4 ■ 95Q1 ■ 95Q2 ■ 95Q3



辦公室租金 議價空間率指數一分區

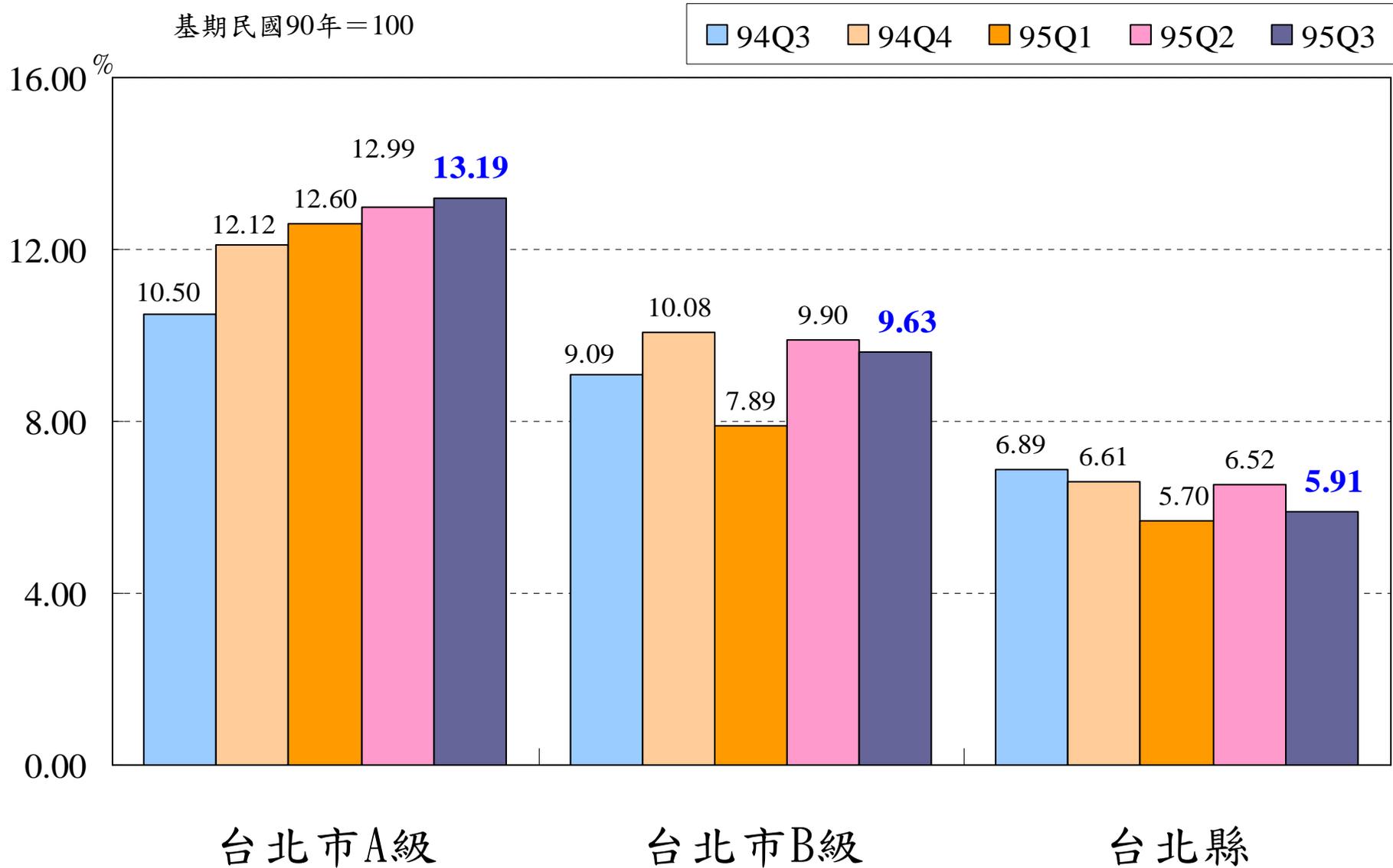
基期民國90年=100

■ 94Q3 ■ 94Q4 ■ 95Q1 ■ 95Q2 ■ 95Q3



各地區辦公室空置率

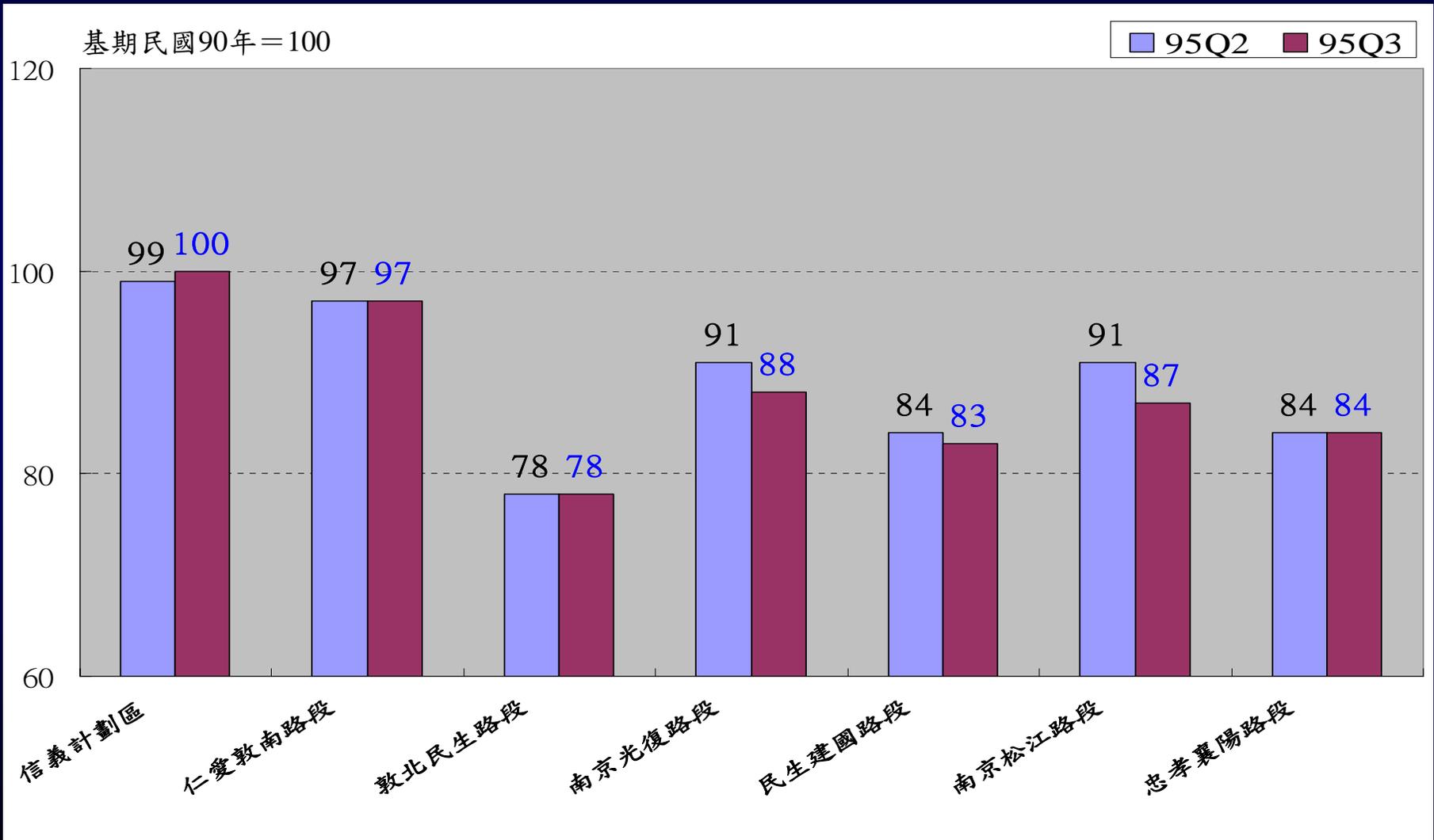
基期民國90年=100



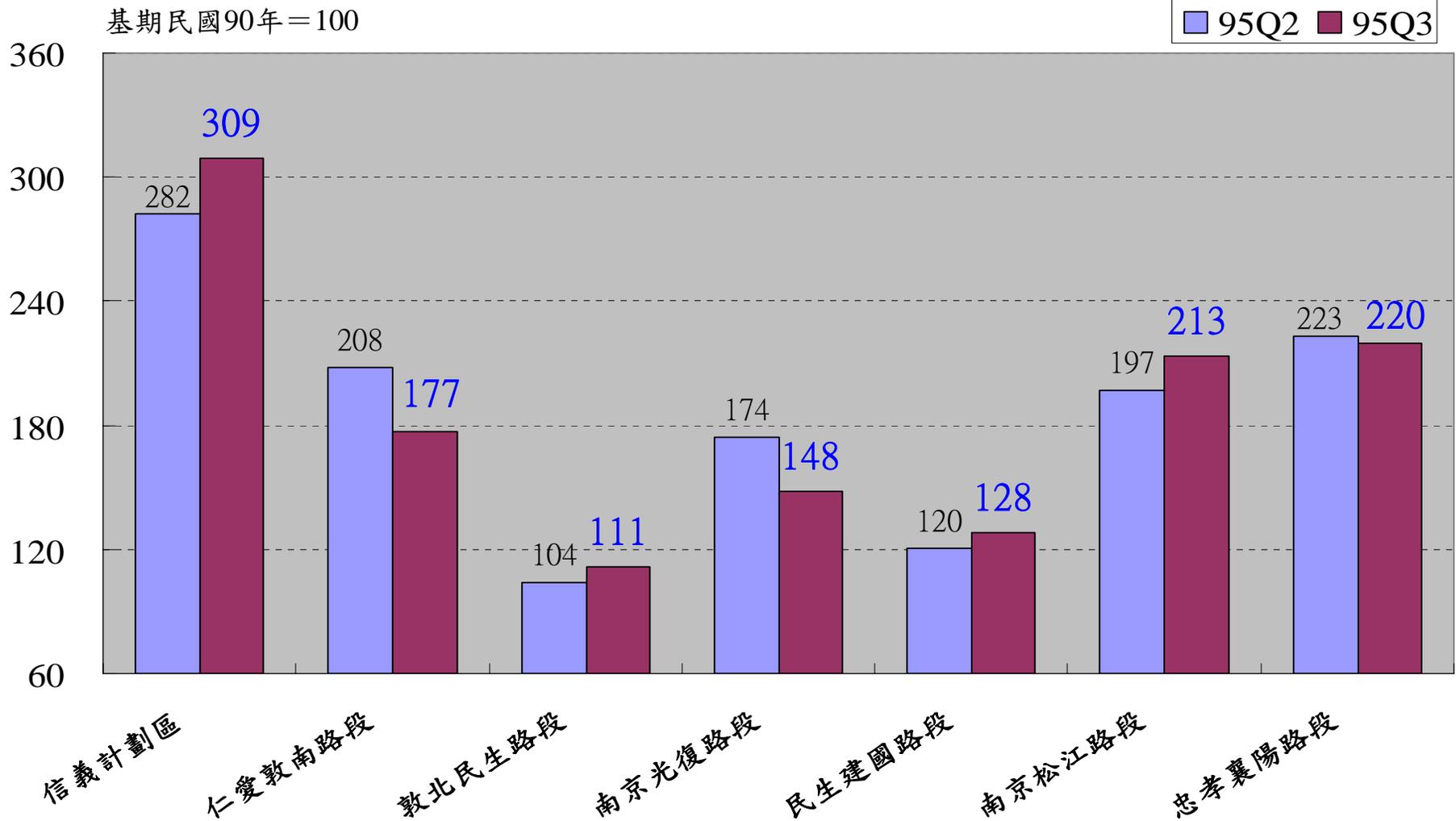
辦公室市場狀況

- 開價方面，台北市A級辦公室微幅下跌，B級台北縣部分則微幅上漲。
- 議價空間率方面，台北市A級、B級及台北縣部分皆呈現擴大情形。
- 空置率方面，台北市A級空置率增加，B級及台北縣皆減少。

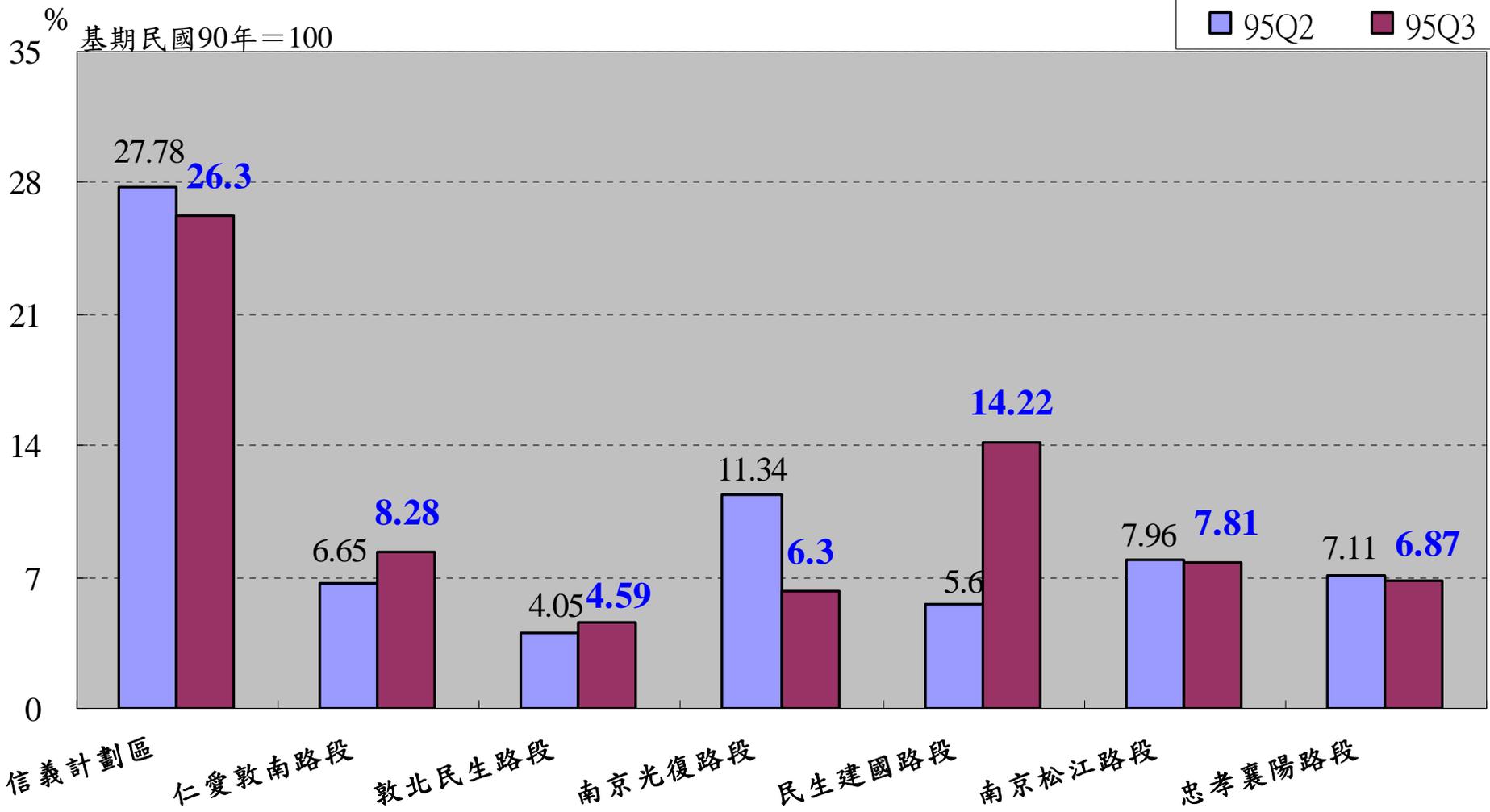
辦公室租金指數— 北市A級開價



辦公室租金指數— 北市A級議價空間率



辦公室空置率-北市A級



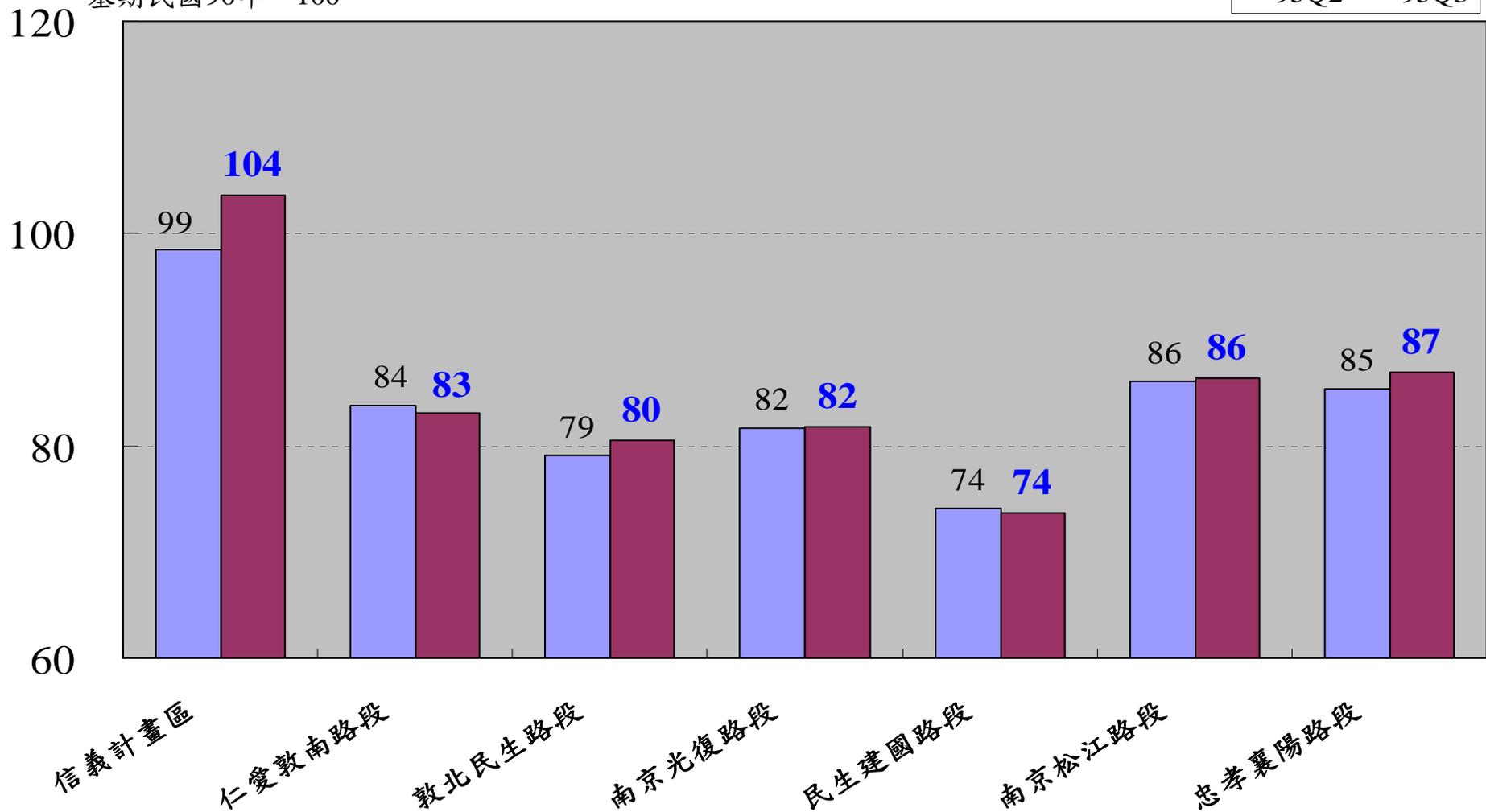
辦公室租金指數— 北市A級

- **開價**方面，除**信義計畫區**上漲外，其餘路段呈現下跌的情況。
- **議價空間率**方面，**仁愛敦南、南京光復及忠孝襄陽路段**縮減外，其餘路段呈現擴大的情況。
- **空置率**方面，**仁愛敦南、敦北民生及民生建國路段**下降，其餘路段空置率上升。

辦公室租金指數— 北市B級開價

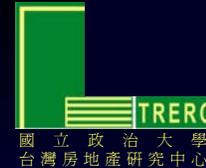
基期民國90年=100

95Q2 95Q3



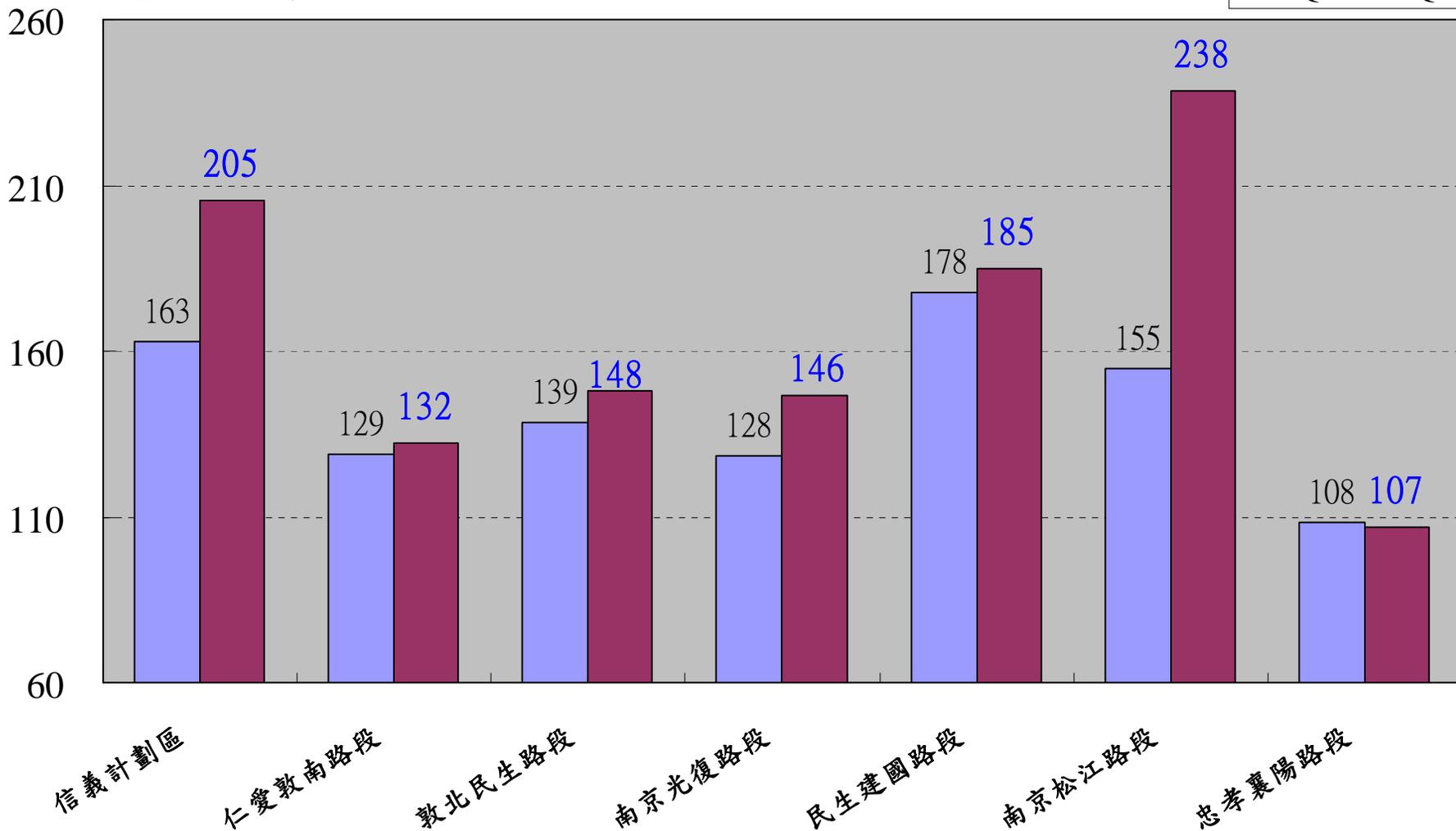


辦公室租金指數— 北市B級議價空間率

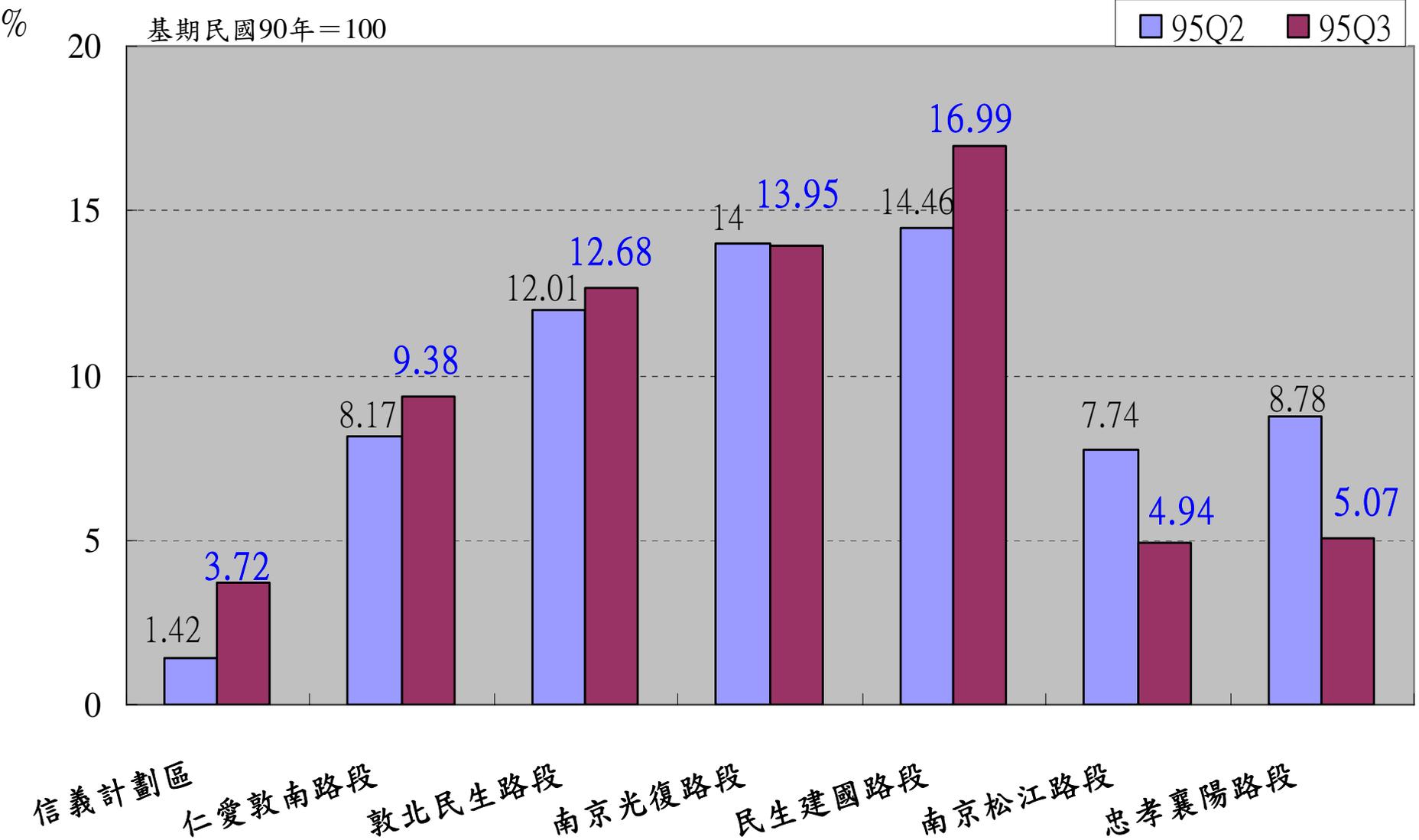


基期民國90年=100

95Q2 95Q3



辦公室空置率-北市B級



辦公室租金指數— 北市B級

- **開價**部分，僅仁愛敦南、民生建國路段下跌，其餘路段呈現上漲的情況。
- **議價空間率**僅忠孝襄陽路段縮減，其餘路段皆擴大。
- **空置率**各路段呈現增減互異的情況。



國立政治大學
台灣房地產研究中心

謝 謝 指 教