

# 國泰房地產指數季報

民國九十五年第四季



**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**

中華民國九十六年一月三十一日



# 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

民國九十五年第四季

# 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4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4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	51 (74%)	1,648 (51%)	422 (74%)	18 (26%)	1,562 (49%)	145 (26%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	69 (19%)	3,210 (14%)	567 (25%)
台北縣	42 (65%)	5,258 (72%)	501 (79%)	6 (9%)	1,574 (22%)	66 (10%)	17 (26%)	475 (7%)	68 (11%)	65 (18%)	7,307 (31%)	635 (28%)
桃竹 地區	28 (27%)	2,986 (47%)	253 (46%)	6 (6%)	1,390 (22%)	82 (15%)	70 (67%)	2,010 (31%)	214 (39%)	104 (29%)	6,386 (27%)	550 (24%)
台中 都會區	20 (36%)	1,786 (65%)	142 (63%)	1 (2%)	108 (4%)	3 (1%)	34 (62%)	838 (31%)	80 (36%)	55 (15%)	2,732 (12%)	225 (10%)
南高 都會區	19 (27%)	2,599 (66%)	166 (58%)	1 (1%)	52 (1%)	3 (1%)	50 (71%)	1,294 (33%)	116 (41%)	70 (19%)	3,945 (17%)	286 (13%)
全國	160 (44%)	14,277 (61%)	1,485 (66%)	32 (9%)	4,686 (20%)	299 (13%)	171 (47%)	4,617 (20%)	479 (21%)	363 (100%)	23,580 (100%)	2,263 (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	70(19%)	13(4%)	150(41%)	233(64%)
5~10億	43(12%)	9(2%)	16(4%)	68(19%)
10億以上	47(13%)	10(3%)	5(1%)	62(17%)
95Q4小計	160(44%)	32(9%)	171(47%)	363(100%)
95Q3小計	146(46%)	36(11%)	138(43%)	320(100%)



# 各區各類型推案戶數

## 95Q4與95Q3及94Q4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
95Q4	160	32	171	363	14,277	4,686	4,617	23,580	1,485	299	479	2,263
95Q3	146	36	138	320	13,742	5,653	3,379	22,774	1,212	451	386	2,050
94Q4	182	31	152	365	19,967	3,360	3,893	27,200	1,933	166	397	2,496
較上季 變動率	10%	-11%	24%	13%	4%	-17%	37%	4%	23%	-34%	24%	10%
較去年同 季變動率	-12%	3%	13%	-1%	-28%	39%	19%	-13%	-23%	80%	21%	-9%



# 各地區產品定位說明

## 95年第4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	69	3,210	567	74%	26%	0%	97%
台北縣	65	7,307	635	79%	10%	11%	75%
桃竹 地區	104	6,386	550	46%	15%	39%	57%
台中 都會區	55	2,732	225	63%	1%	36%	89%
南高 都會區	70	3,945	286	58%	1%	41%	6%
全國	363	23,580	2,263	66%	13%	21%	69%



# 各地區產品定位說明



## 95年第4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	44	1,800	47	內湖區、中山區 士林區
台北縣	54	904	20	板橋市、淡水鎮 三重市
桃竹地區	69	997	14	竹北市
台中都會區	69	805	15	西屯區、西區與 南屯區
南高都會區	68	764	13	鼓山區、前鎮區 左營區
全國	60	948	16	--



# 各地區價量概況

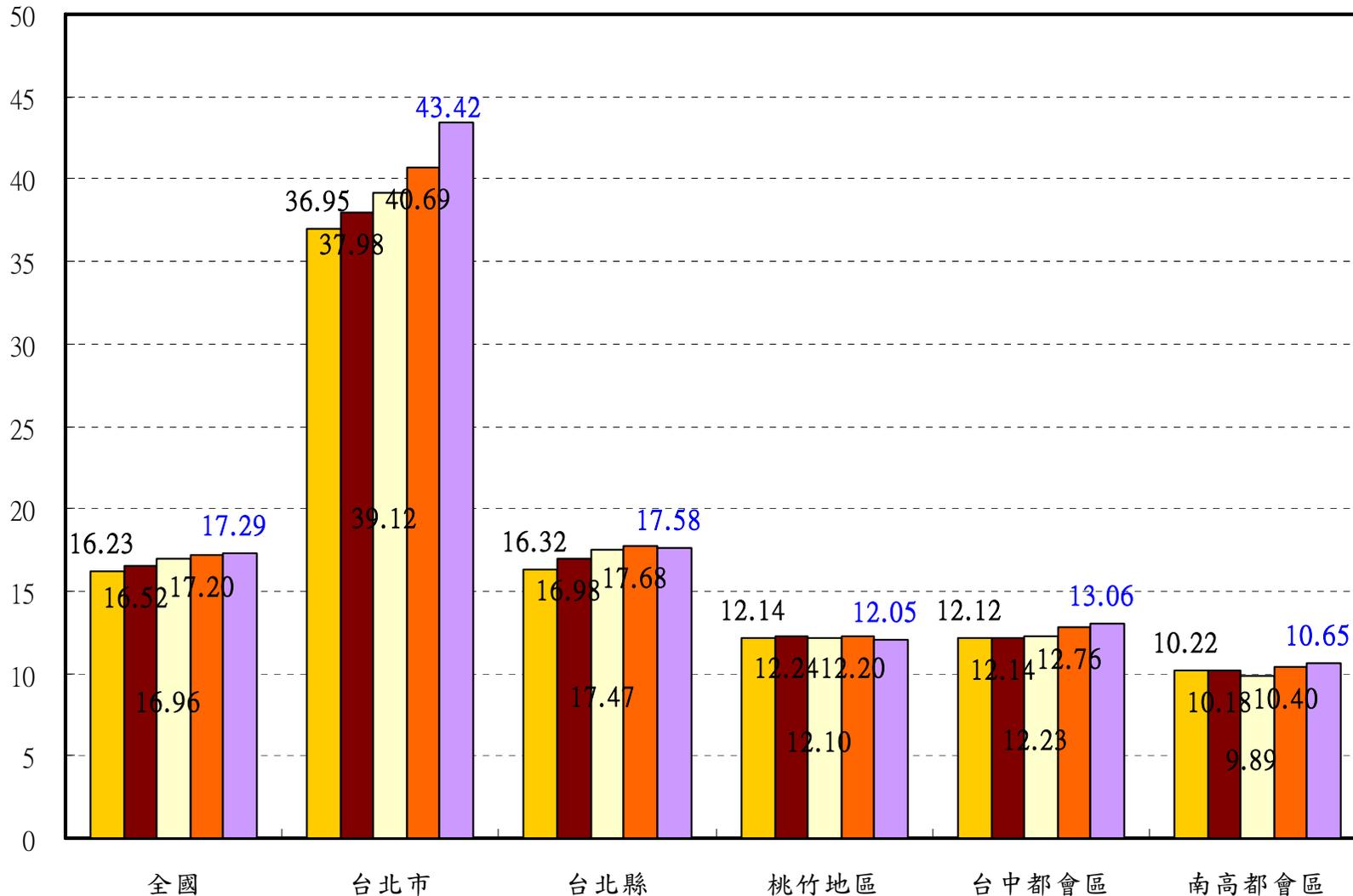


	推案戶數 (戶)	可能成交價 (萬元)	議價空間率 (%)	30天銷售率 (%)
台北市	3,210	43.42	9.43	27.74
台北縣	7,307	17.58	8.75	12.88
桃竹地區	6,386	12.05	9.2	10.81
台中都會區	2,732	13.06	7.33	14.89
南高都會區	3,945	10.65	13.28	7.57
全國	23,580	17.29	9.2	14.02

# (標準)可能成交(單)價趨勢圖

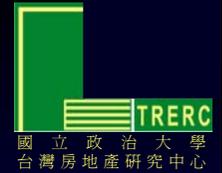
基期民國九十年=100

94Q4 95Q1 95Q2 95Q3 95Q4



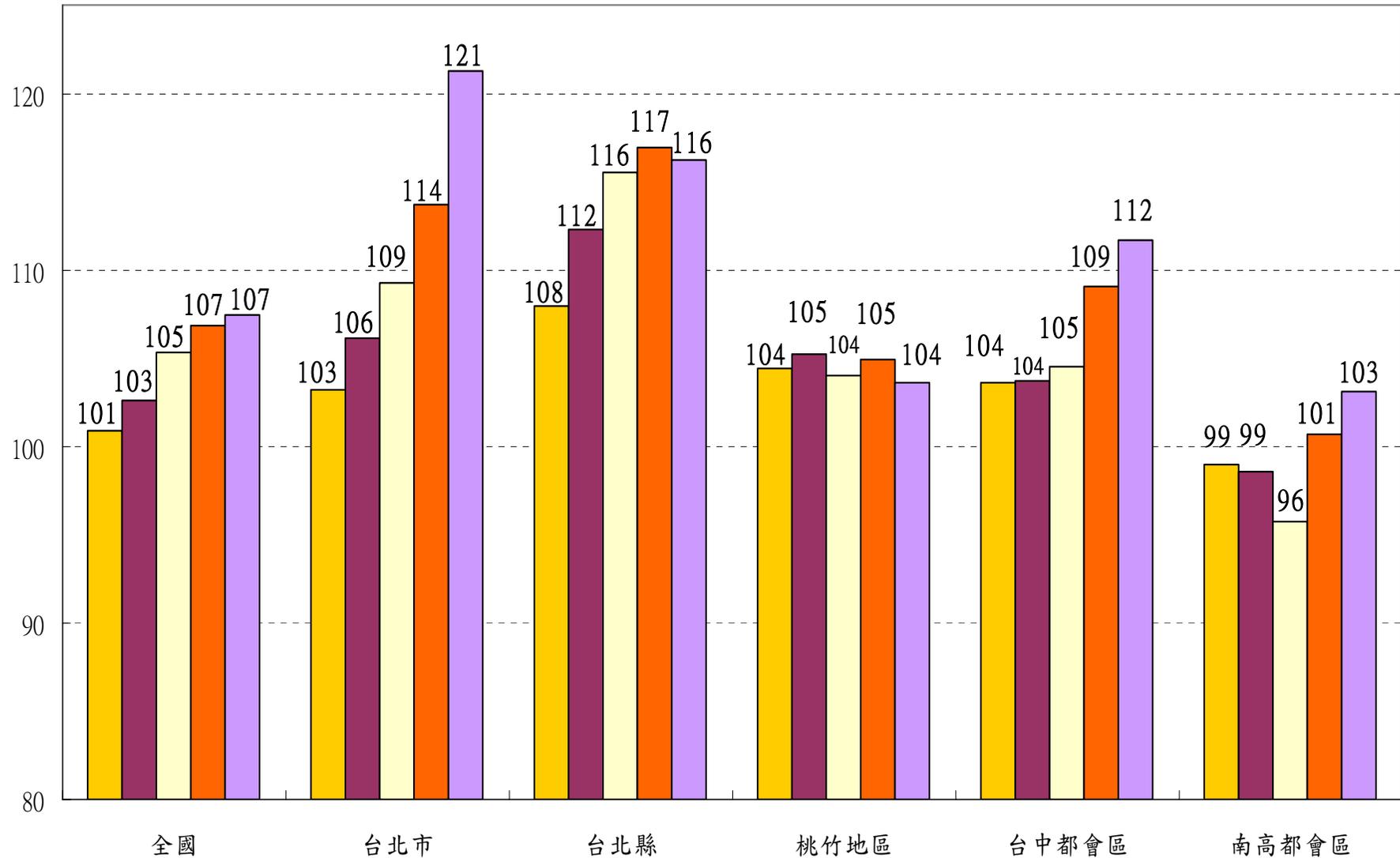


# 房價（可能成交價）指數圖



基期：民國90年

94Q4 95Q1 95Q2 95Q3 95Q4



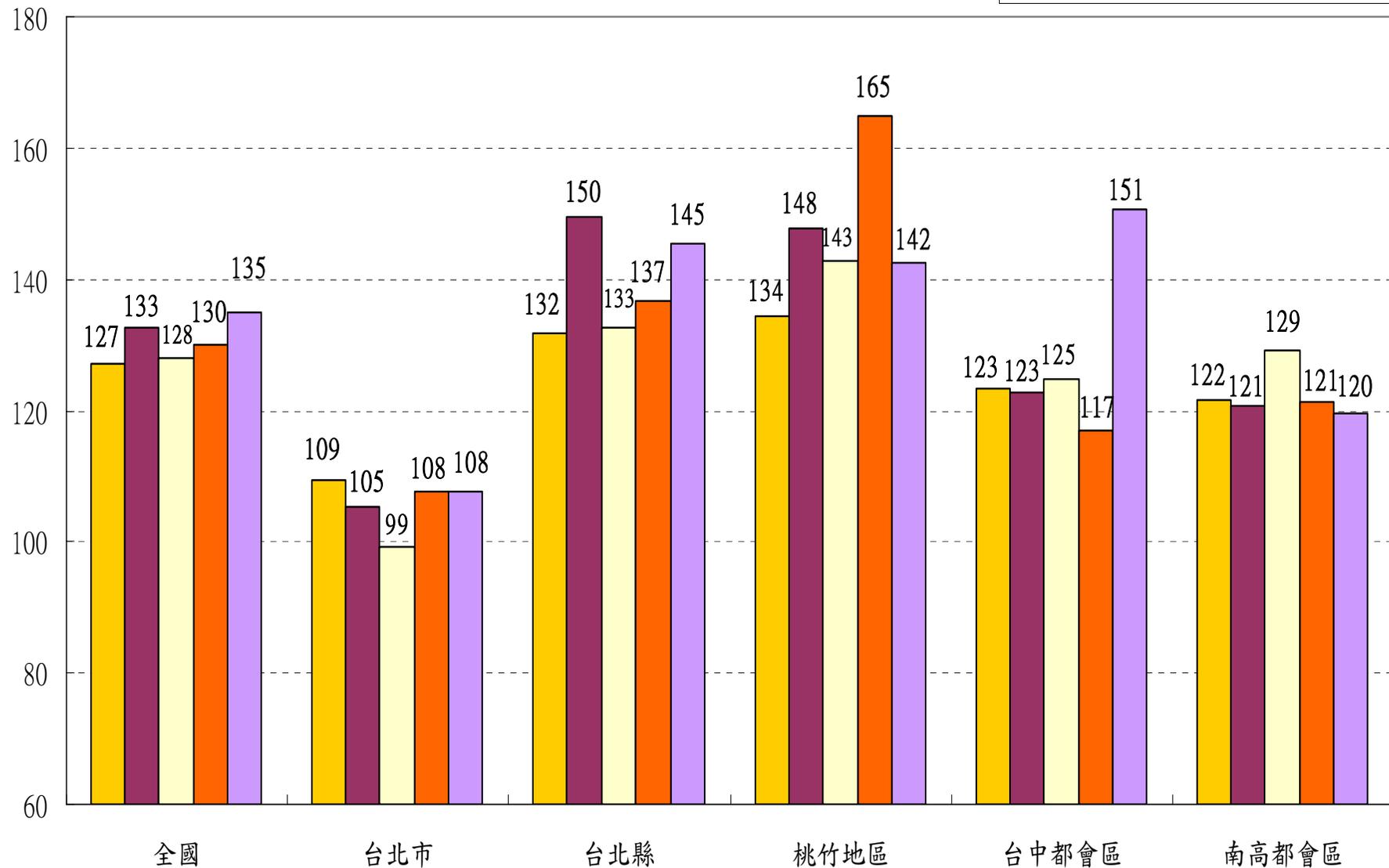


# 議價空間率指數圖



基期民國90年=100

94Q4 95Q1 95Q2 95Q3 95Q4



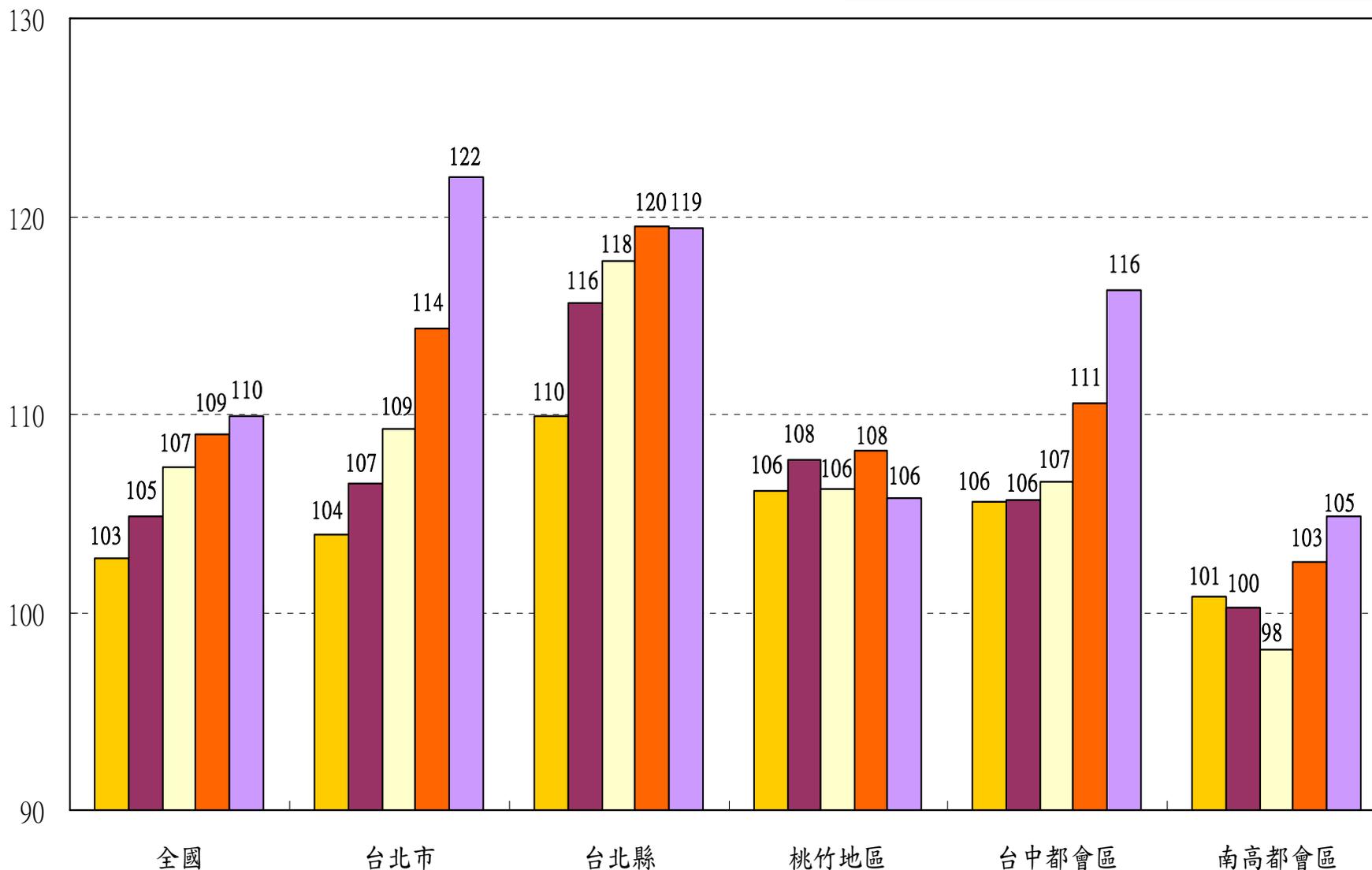


# 國泰開價指數趨勢圖



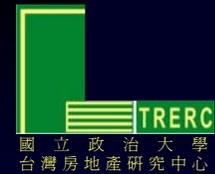
基期民國90年=100

94Q4 95Q1 95Q2 95Q3 95Q4



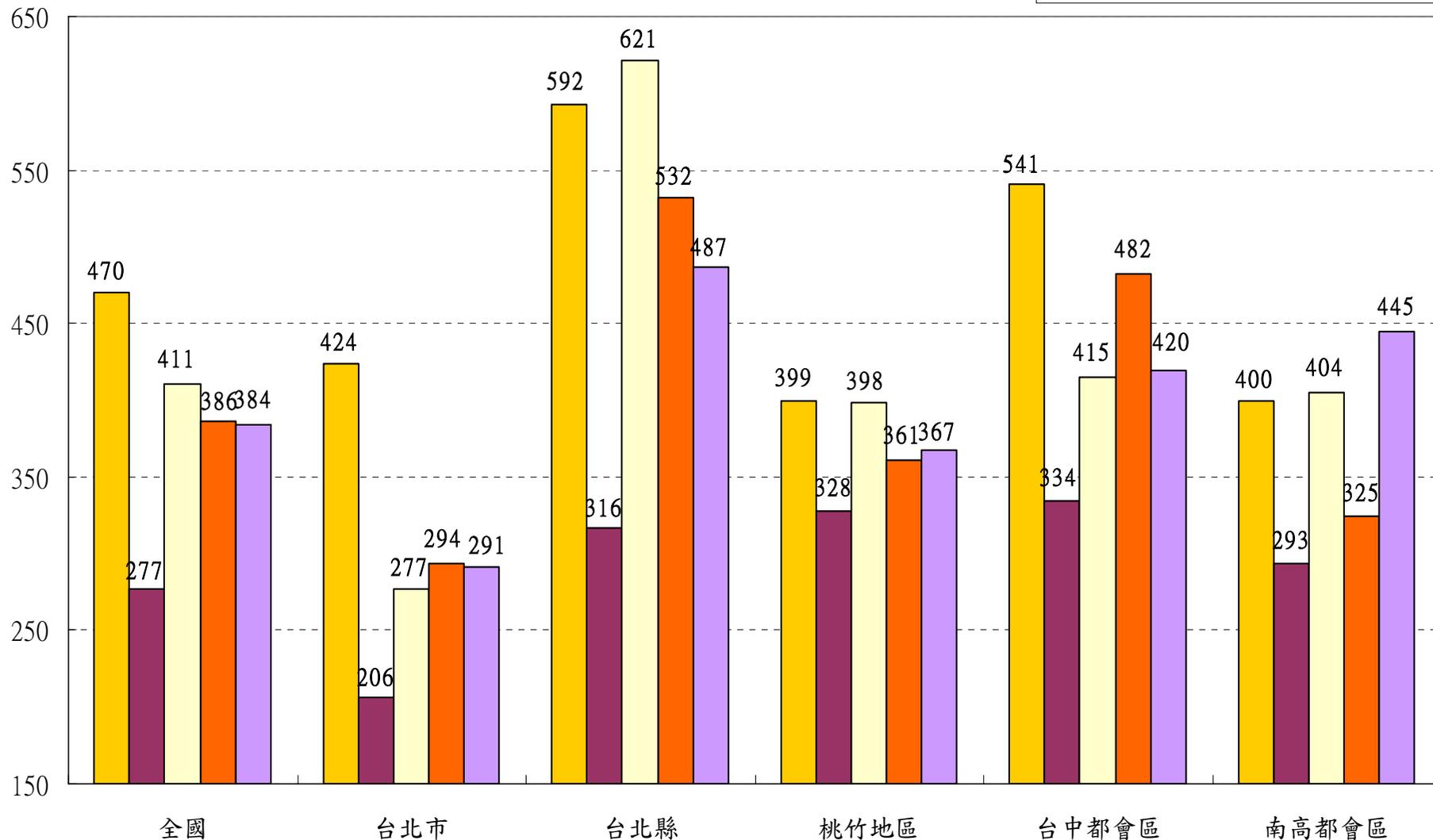


# 推案量指數圖



基期民國90年=100

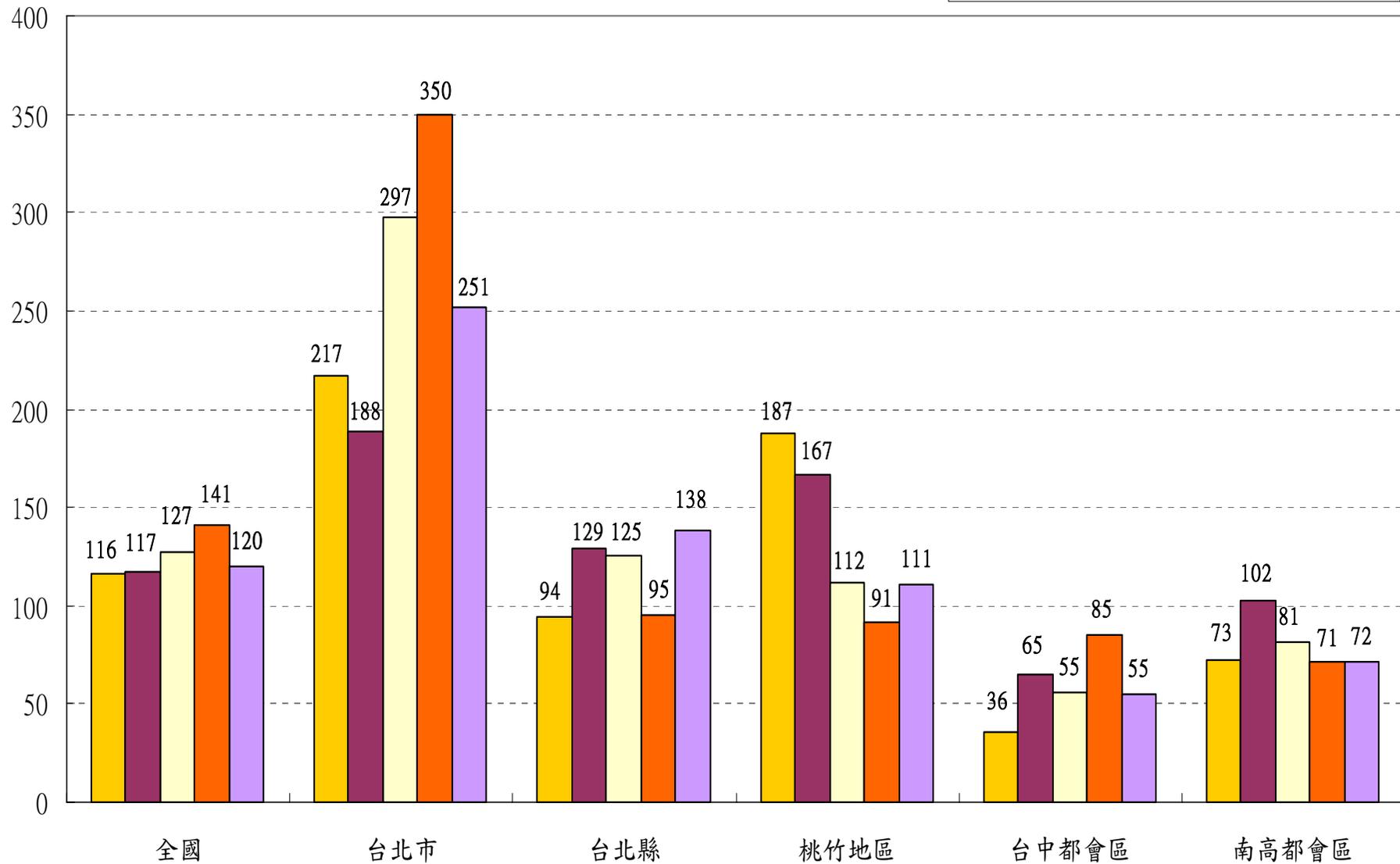
94Q4 95Q1 95Q2 95Q3 95Q4



# 30天銷售率指數圖

基期民國90年=100

■ 94Q4 ■ 95Q1 □ 95Q2 ■ 95Q3 ■ 95Q4



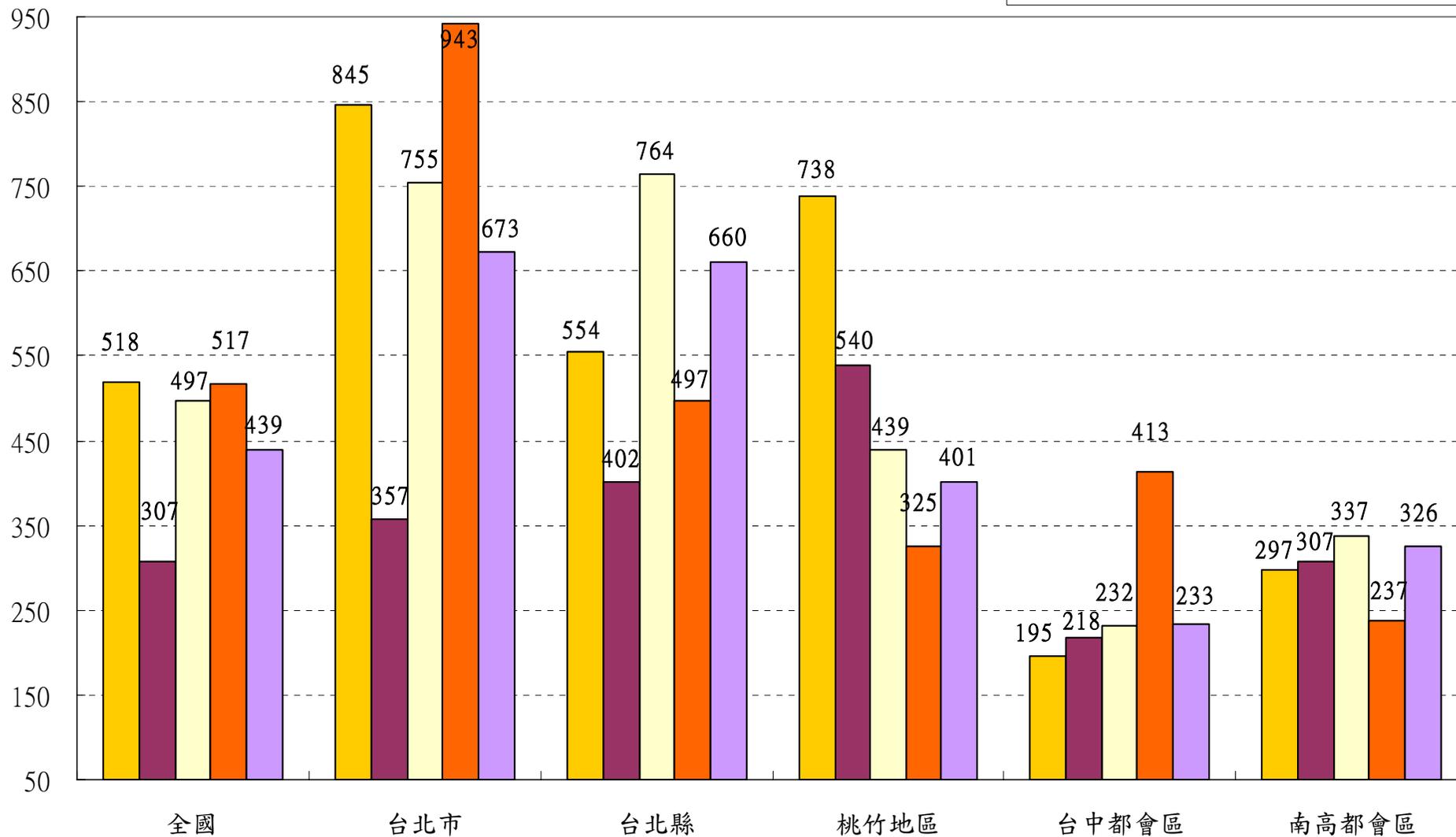


# 30天成交量指數圖



基期民國90年=100

■ 94Q4 ■ 95Q1 ■ 95Q2 ■ 95Q3 ■ 95Q4





# 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	107.42	17.29萬元/坪	0.53% (△)	6.15% (+++)
開價	109.92	18.94萬元/坪	0.85% (+)	7.03% (+++)
議價空間率	134.96	9.43%	3.71% (△)	6.10% (△)
推案量	383.60	2,037億元	-6.04% (△)	-18.41% (-)
30天銷售率	120.35	14.02%	-14.69% (--)	3.71% (△)
30天成交量	438.62	--	-15.24% (-)	-15.38% (-)

國泰全國房地產指數相較上一季呈現**價穩量縮**的結構，相較去年同季則呈現**價漲量縮**。新推個案市場從上季的復甦結構轉為盤整，就季節特性而言，本季表現未盡理想。本季在推案量與議價空間維持穩定下，價格上升力道明顯減緩，而**銷售率**的縮減使得**成交量**出現萎縮。



# 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	121.30	43.42萬元/坪	6.72% (+++)	16.24% (+++)
開價	122.01	47.22萬元/坪	6.72% (+++)	17.37% (+++)
議價空間率	107.64	8.75%	0.07% (△)	-1.6% (△)
推案量	291.47	569億元	-0.71% (△)	-31.26% (--)
30天銷售率	251.28	27.74%	-28.13% (---)	15.78% (△)
30天成交量	672.83	--	-28.63% (--)	-20.41% (-)

國泰台北市房地產指數相較上一季與去年同季均呈現**價漲量縮**的結構。新推個案**市場仍屬於繁榮結構**，但程度以較上季緩和。本季建商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6%的漲幅**，市場仍維持在繁榮階段。**銷售率與成交量**出現反轉，則值得關注。



# 綜合評估—台北縣



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	116.24	17.58萬元/坪	-0.61% (△)	6.62% (+++)
開價	119.38	19.19萬元/坪	-0.11% (△)	8.57% (+++)
議價空間率	145.40	9.2%	6.39% (△)	10.36% (+)
推案量	486.85	635億元	-8.46% (△)	-17.81% (-)
30天銷售率	138.26	12.88%	45.07% (++)	47.33% (+)
30天成交量	660.43	--	32.79% (△)	21.09% (△)

國泰台北縣房地產指數相較上一季呈現**價量俱穩**的結構。本季台北縣新推個案市場持續上季盤整格局，廠商透過價格與推案量維持平盤以改善**銷售率與成交量**的策略，以產生明顯功效，讓**市場**逐漸回復穩定結構。



# 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	103.62	12.05萬元/坪	-1.22% (-)	-1.10% (-)
開價	105.76	12.93萬元/坪	-2.26% (-)	-0.32% (△)
議價空間率	142.45	7.33%	-13.59% (--)	6.11% (△)
推案量	367.29	323億元	1.78% (△)	-7.97% (△)
30天銷售率	110.50	10.81%	21.26% (+)	-41.04% (--)
30天成交量	400.53	--	23.42% (△)	-45.74% (--)

國泰桃竹地區房地產指數相較上一季呈現**價跌量穩**的結構，相較去年同季呈現**價量俱縮**的格局。新推個案市場的衰退趨勢已開始趨緩，**銷售率與成交量**的回穩是主要的表象，但存貨壓力與**價格持續下滑**，仍是本地區的主要問題。



# 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	111.64	13.06萬元/坪	2.39% (+)	8.00% (++)
開價	116.23	14.80萬元/坪	5.15% (++)	10.11% (++++)
議價空間率	150.64	13.28%	28.88% (++)	22.18% (+)
推案量	419.66	225億元	-12.91% (-)	-22.45% (-)
30天銷售率	55.27	14.89%	-35.20% (---)	54.04% (++++)
30天成交量	233.16	--	-43.57% (---)	19.45% (△)

國泰台中都會區房地產指數相較上一季**價漲量縮**的結構，相較去年同季呈現**價漲量穩**的格局。新推個案市場企圖從上季復甦趨勢中尋求再突破的目標並未成功。在廠商追求價格上漲的策略下，卻造成**銷售率與成交量**的縮減，此現象亦再次凸顯台中地區市場的不穩定特性。



# 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	103.14	10.65萬元/坪	2.42% (++)	4.91% (++)
開價	104.85	11.85萬元/坪	2.28% (++)	4.04% (++)
議價空間率	119.62	11.22%	-1.33% (△)	-1.70% (△)
推案量	445.10	286億元	37.11% (+)	11.36% (△)
30天銷售率	71.55	7.57%	0.14% (△)	-1.36% (△)
30天成交量	325.87	--	37.30% (+)	9.85% (△)

國泰南高都會區房地產指數相較上一季呈現**價量俱增**結構，相較去年同季則呈現**價漲量穩**。新推個案市場從上季盤整逐漸轉為復甦，特別是**價格的持續上揚**，與**成交量的擴大**，顯示市場信心逐漸形成，但整體**銷售率水準偏低**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	0	0	1	0	-2	-1	-2
台北市	3	0	3	0	-3	-2	1
台北縣	0	0	0	0	2	0	2
桃竹地區	-1	2	-1	0	1	0	1
台中都會區	1	-2	2	-1	-3	-3	-6
南高都會區	2	0	2	1	0	1	6

本季相對上一季之全國綜合表現分數為-2分，主要為銷售率惡化所致。就地區別而言，南高都會區出現明顯復甦，主要由價格上所引起，台中都會區較上季則明顯衰退，綜合分數為-6分，主要是市場規模縮減所致。此外，台北縣市與桃竹地區呈現穩定復甦結構，但各地區價量表現具有明顯差異。

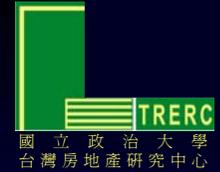
## 各地區市場表現相較去年同季綜合分數

	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	0	3	-1	0	-1	4
台北市	3	0	3	-2	0	-1	3
台北縣	3	-1	3	-1	1	0	5
桃竹地區	-1	0	0	0	-2	-2	-5
台中都會區	2	-1	3	-1	3	0	6
南高都會區	2	0	2	0	0	0	4

對去年同季綜合表現分數，除桃竹地區外，其餘地區整體表現均優於去年同季，且價格多呈現上升，但成交量則偏向萎縮。

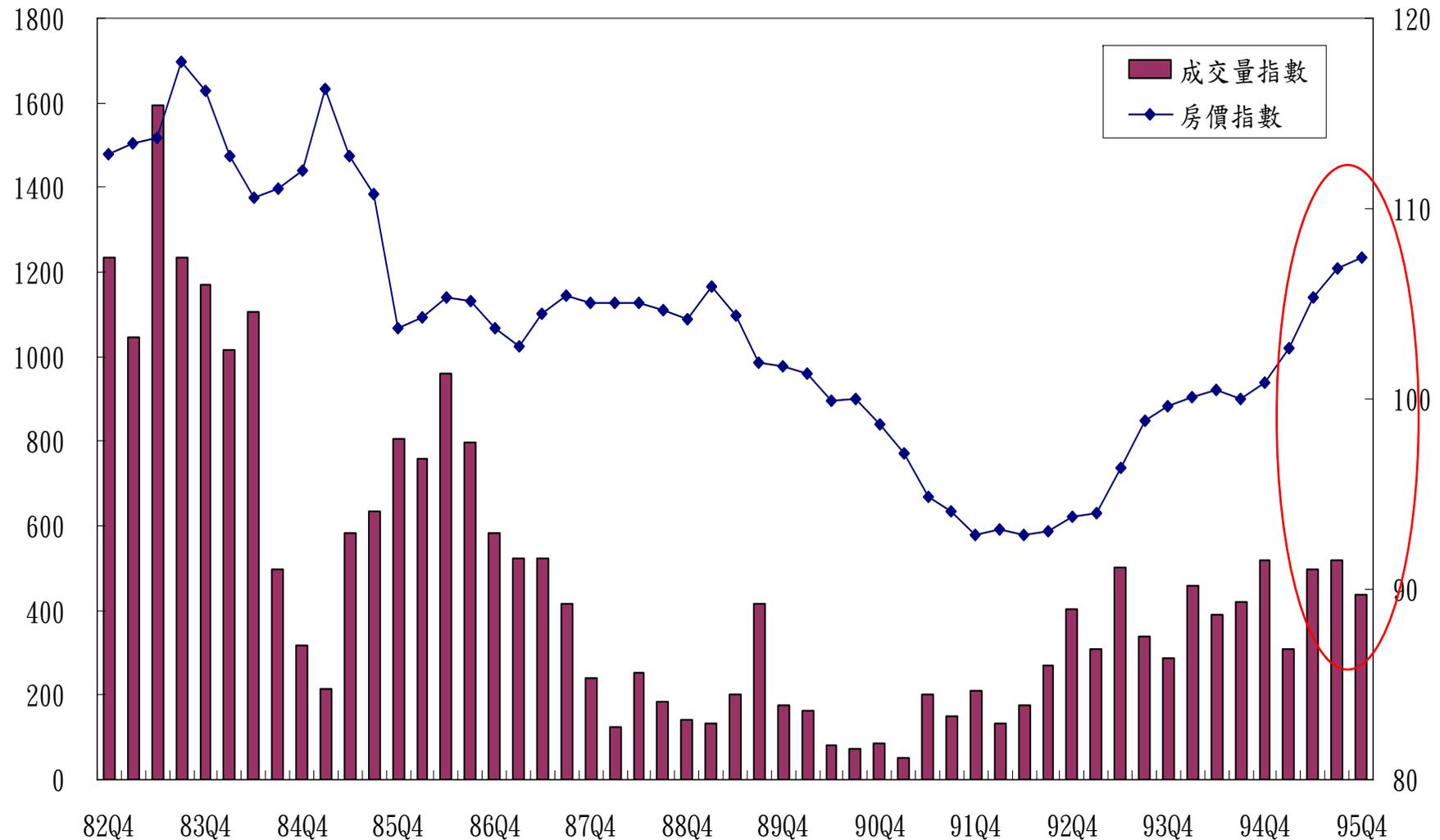


# 全國價量指數趨勢圖



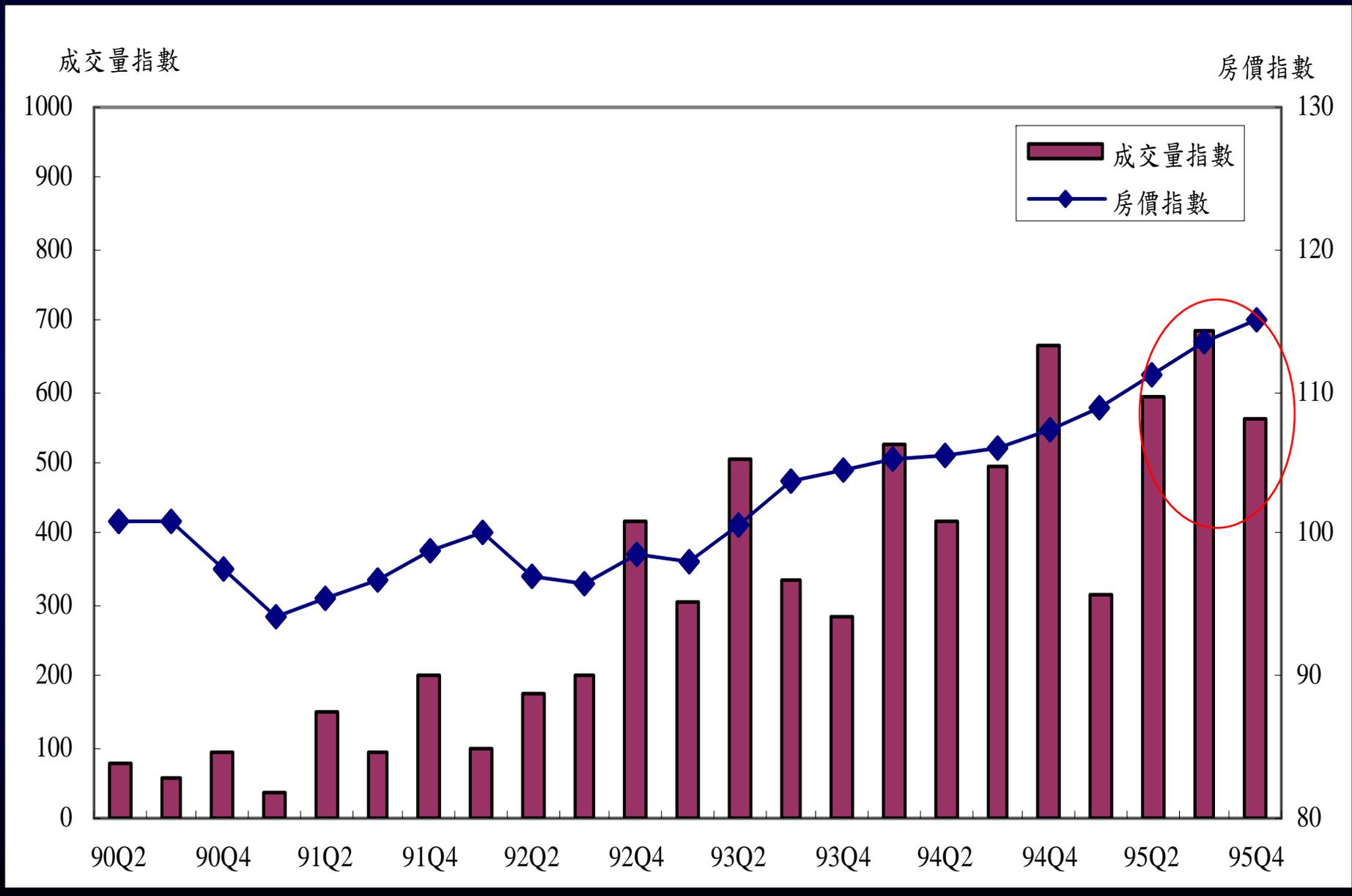
成交量指數

房價指數



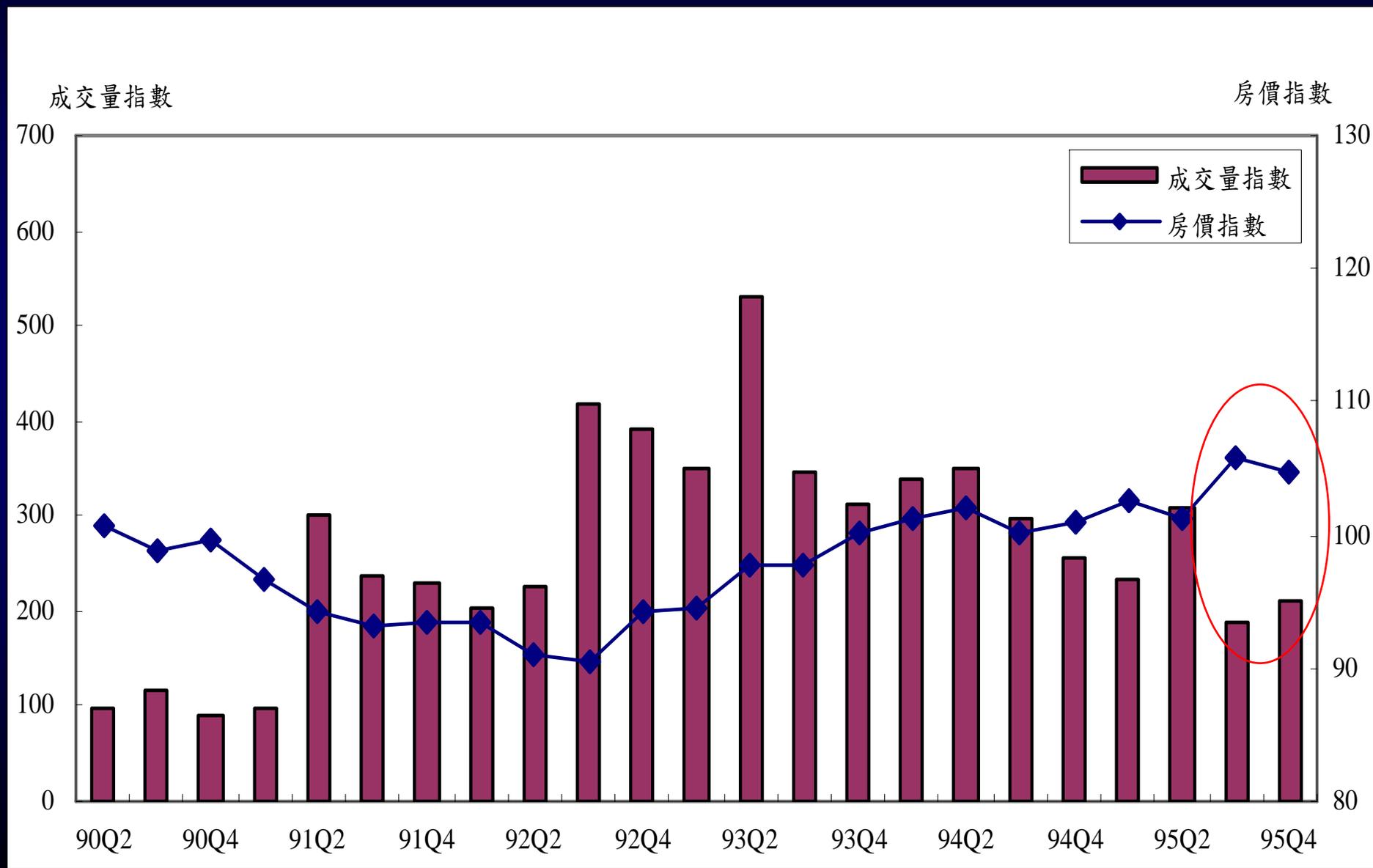


# 全國大廈套房價量指數趨勢圖



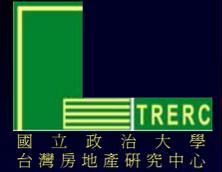


# 全國透天價量指數趨勢圖



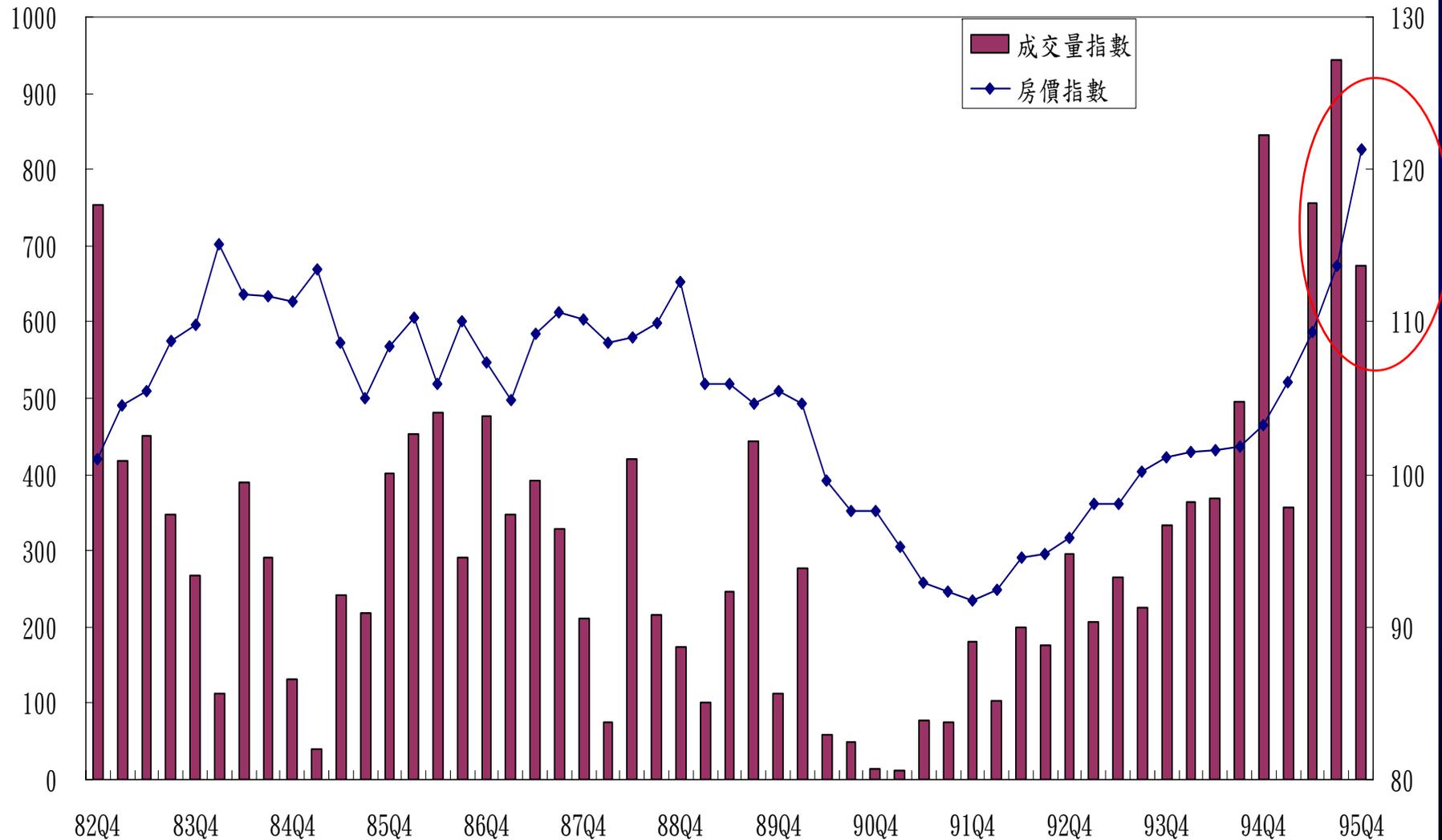


# 台北市價量指數趨勢圖

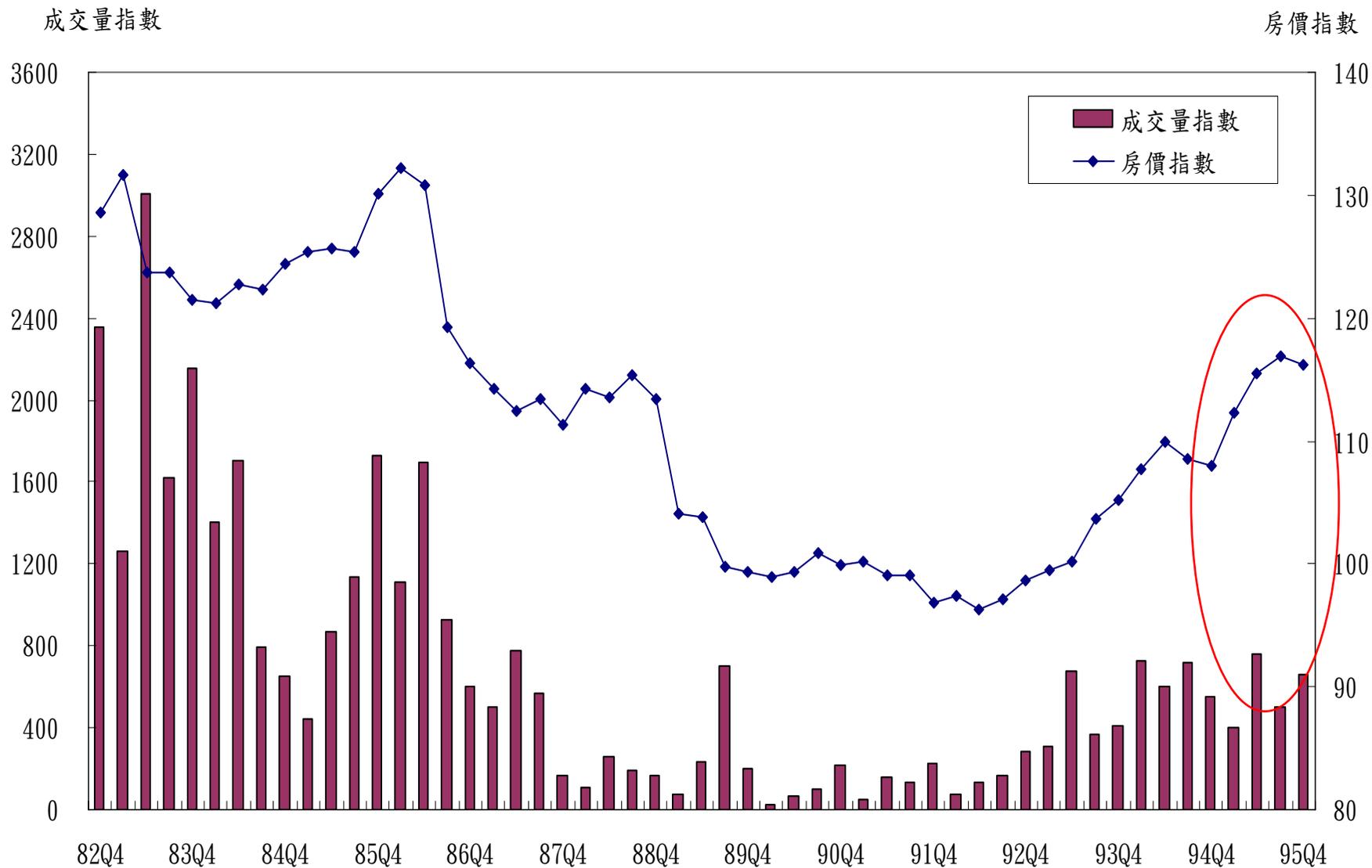


成交量指數

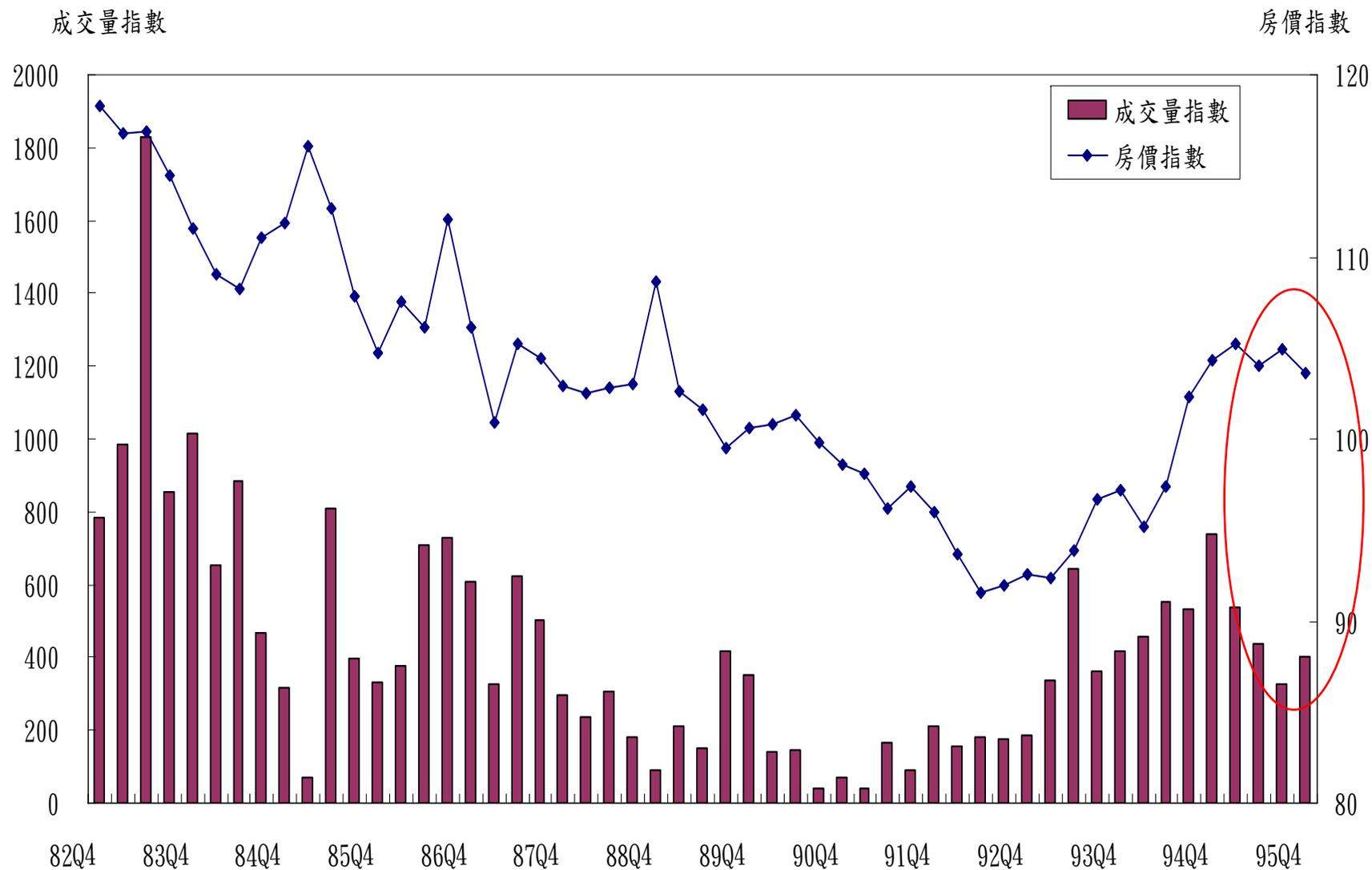
房價指數



# 台北縣價量指數趨勢圖

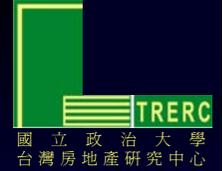


# 桃竹地區價量指數趨勢圖



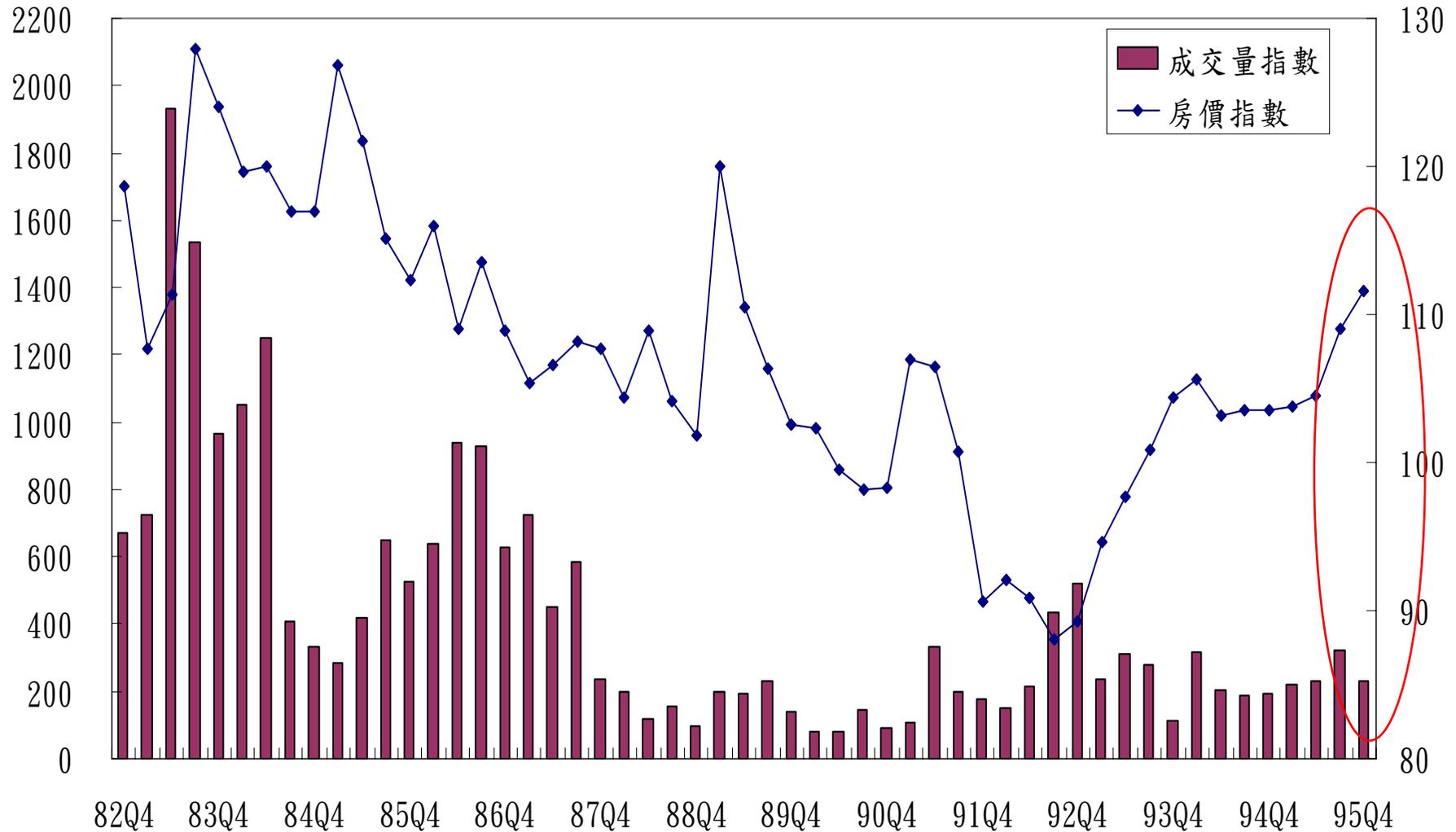


# 台中都會區價量指數趨勢圖



成交量指數

房價指數



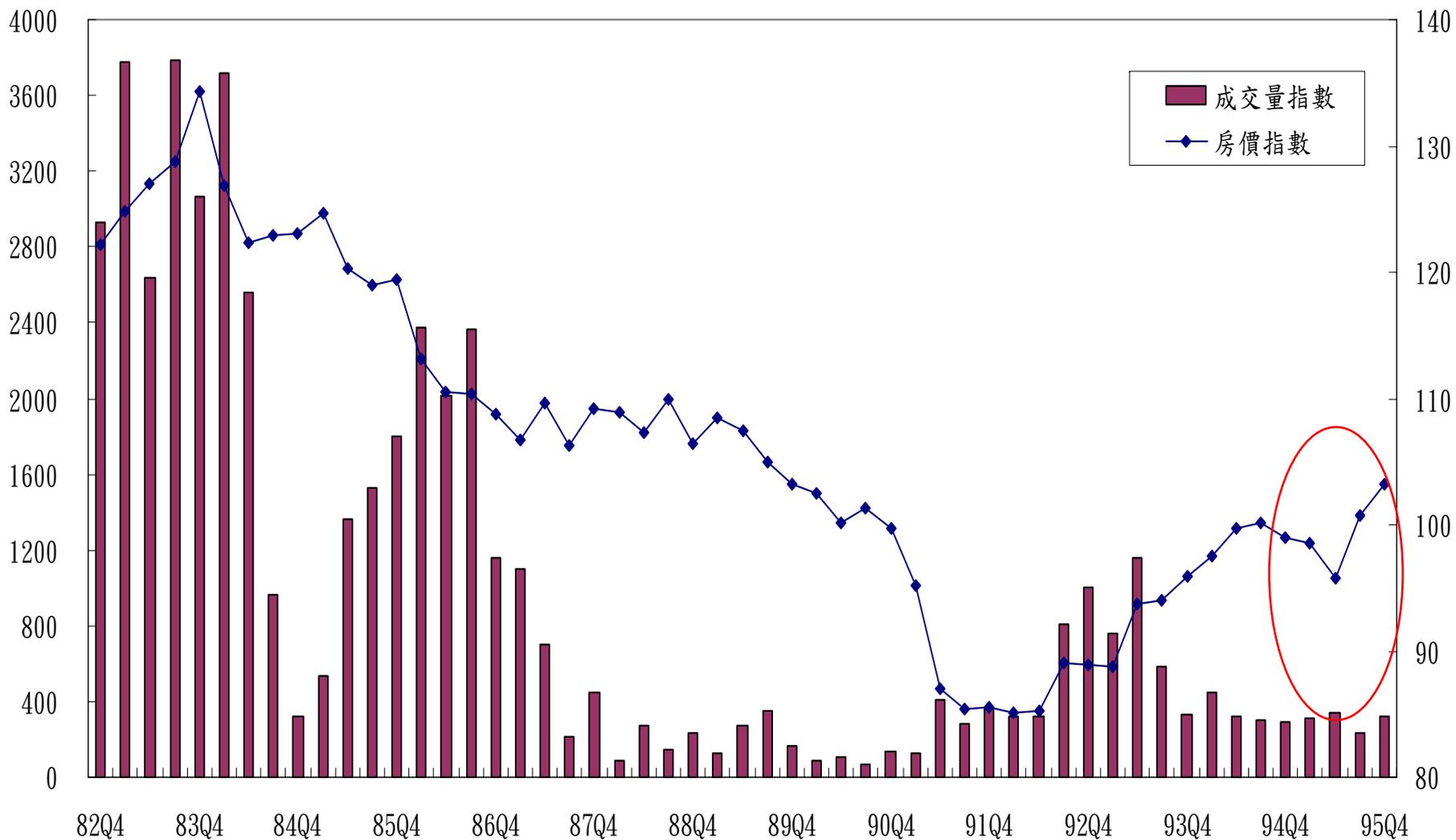


# 南高都會區價量指數趨勢圖



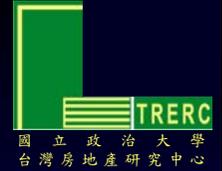
成交量指數

房價指數



# 結 論

- 95年第4季全國新推個案市場未能展現傳統第四季的榮景，呈現價穩量縮的盤整格局，各地區表現與上季有明顯差異
- 台北市持續繁榮趨勢，但銷售率與成交量的縮減則是警訊
- 台北縣與桃竹地區銷售率回升，但價格已缺乏上升力道
- 台中都會區雖維繫價格上漲，但銷售率與成交量明顯縮減
- 南高都會區為復甦最明顯地區，但銷售率水準仍有待突破
- 本季整體推案規模維持上季水準，但套房產品較上季大幅減少，產品結構逐漸回復正常



# 民國95年全年市場回顧



# 95年全年—全國



全國	民國95年					民國94 年全年	變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格 (萬/坪)	16.52	16.96	17.20	17.29	17.03	16.15	5.42%
議價空間(%)	9.4	9.06	9.21	9.43	9.26	8.66	6.90%
開價價格 (萬/坪)	18.07	17.51	18.78	18.94	18.33	16.35	12.08%
推案金額(億元)	1469	2181	2050	2037	7737	8371	-7.57%
30天銷售率(%)	13.60	14.82	16.43	14.02	14.80	13.69	8.14%
30天成交量指數	307.05	496.82	517.49	438.62	450.94	515.36	-12.50%

全國新推個案市場呈現**價漲量縮**的穩定成長結構，推案量略微縮減，銷售率有所提升。

# 95年全年—台北市

台北市	民國95年					民國94年 全年	變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格 (萬/坪)	37.98	39.12	40.69	43.42	40.51	36.57	10.78%
議價空間(%)	8.55	8.07	8.75	8.75	8.54	8.26	3.28%
開價價格(萬/坪)	41.23	42.27	44.25	47.22	43.97	36.57	20.24%
推案金額(億元)	401	538	571	569	2079	2478	-16.10%
30天銷售率(%)	20.81	32.82	38.59	27.74	30.70	19.35	58.65%
30天成交量指數	356.78	755.38	942.79	672.83	707.38	777.31	-9.00%

民國95年台北市新推個案市場呈現**價漲量縮**結構，市場持續處於繁榮發展階段，價格上漲趨勢能否維持，為後續觀察重點。



# 95年全年—台北縣



台北縣	民國95年					民國94年 全年	變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格 (萬/坪)	16.98	17.47	17.68	17.58	17.48	16.40	6.57%
議價空間(%)	9.46	8.39	8.65	9.2	8.84	7.75	13.99%
開價價格(萬/坪)	18.59	18.94	19.21	19.19	19.02	16.40	15.98%
推案金額(億元)	413	810	694	635	2552	2552	0.00%
30天銷售率(%)	12.06	11.68	8.88	12.88	11.28	12.54	-10.06%
30天成交量指數	401.61	763.96	497.33	660.43	607.05	842.52	-27.95%

台北縣新推個案市場呈現價漲量縮的結構，市場持續處於調整測試過程，價格與銷售率能否持續穩定，為後續觀察重點。



# 95年全年—桃竹地區



桃竹地區	民國95年					民國94年 全年	變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格 (萬/坪)	12.24	12.10	12.20	12.05	12.14	11.64	4.32%
議價空間(%)	7.6	7.35	8.48	7.33	7.68	6.08	26.39%
開價價格(萬/坪)	13.17	12.99	13.23	12.93	13.08	13.42	-2.55%
推案金額(億元)	289	350	318	323	1280	1129	13.37%
30天銷售率(%)	16.32	10.93	8.92	10.81	11.62	17.66	-34.22%
30天成交量指數	539.62	438.71	324.53	400.53	423.49	623.37	-32.06%

桃竹地區新推個案市場呈現價漲量縮的結構，供給過剩問題已浮現，價格與銷售率的惡化，為後續觀察重點。



# 95年全年—台中都會區



台中都會區	民國95年					民國94年全年	變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	12.14	12.23	12.76	13.06	12.58	12.19	3.15%
議價空間(%)	10.82	10.99	10.30	13.28	11.34	10.81	4.83%
開價價格(萬/坪)	13.45	13.57	14.07	14.80	14.00	13.51	3.65%
推案金額(億元)	179	223	259	225	886	1157	-23.42%
30天銷售率(%)	17.54	14.95	22.98	14.89	17.81	9.5	87.43%
30天成交量指數	218.44	231.68	413.16	233.16	282.43	180.79	56.22%

台中都會區新推個案市場呈現**價量俱增**的狀況，市場表現相當優異，供給量的向下調整應是促使成交價量回升的主因。



# 95年全年—南高都會區

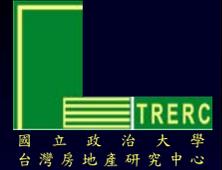


南高都會區	民國95年					民國94年 全年	變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格 (萬/坪)	10.18	9.89	10.40	10.65	10.29	10.24	0.50%
議價空間(%)	11.34	12.12	11.37	11.22	11.53	11.71	-1.57%
開價價格(萬/坪)	11.33	11.09	11.53	11.85	11.47	10.35	10.82%
推案金額(億元)	188	260	208	286	942	1047	-10.03%
30天銷售率(%)	10.82	8.62	7.56	7.57	8.50	8.68	-2.07%
30天成交量指數	306.68	337.18	237.34	325.87	305.61	419.2	-27.10%

台南高雄都會新推個案市場呈現價穩量縮格局，市場表現不盡理想，但第四季出現價量俱增的復甦現象能否維持，則是後續觀察的重點。



# 95年全年—結論



- 民國95年新推個案市場仍持續復甦調整結構，北部優於中南部的格局並未改變
- 台北市新推個案市場發展明顯優於其他縣市，但產品傾向兩極為其隱憂
- 台北縣與桃竹地區復甦力道趨緩，存貨壓力明顯浮現
- 台中都會區縮減案量策略成功，市場呈現復甦趨勢
- 南高都會區復甦緩慢，但第四季略見契機

# 96年未來展望

- 展望民國96年市場趨勢，保守推案與穩定成交價量，仍是各地建築投資業者共同面對的課題
- 就地區別而言，台北市房價能否持續上升，產品兩極化問題能否改善，以及南高地區需求能否有效突破，為影響後市發展的重要課題
- 從市場結構而論，市場是否能維持較高比例的投資客，以及銀行貸款利率與對營造業資金貸放政策，亦是影響後市發展的關鍵因素



# 國泰出租住宅租金指數

民國九十五年第四季

# 95年第4季台北市出租住宅

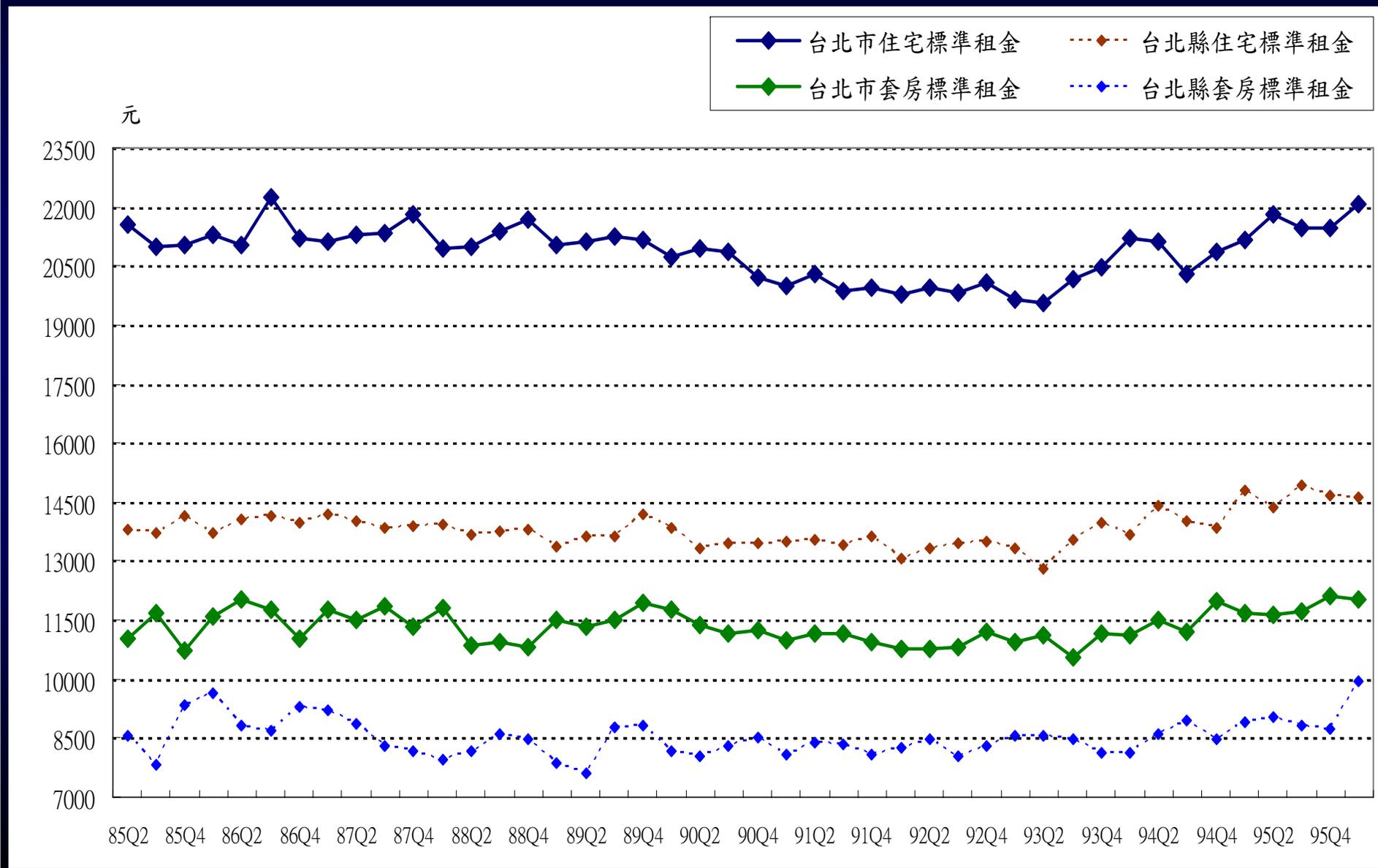
- 台北市整層住宅標準租金為2.21萬元，租金指數相對上一季上漲2.76%，相較去年同季則上漲4.33%
- 套房類產品，標準租金為1.20萬元，租金指數較上一季下跌0.66%，較去年同季則上漲2.72%

# 95年第4季台北縣出租住宅

- 台北縣整層住宅標準租金為1.46萬元，租金指數較上一季微幅下跌0.46%，較去年同季則下跌1.22%
- 套房類產品標準租金為0.99萬元，租金指數相對上一季上漲13.62%，相較於去年同季微幅上漲11.80%，創下自民國85年以來的歷史新高點

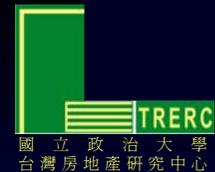


# 國泰出租住宅標準租金趨勢圖



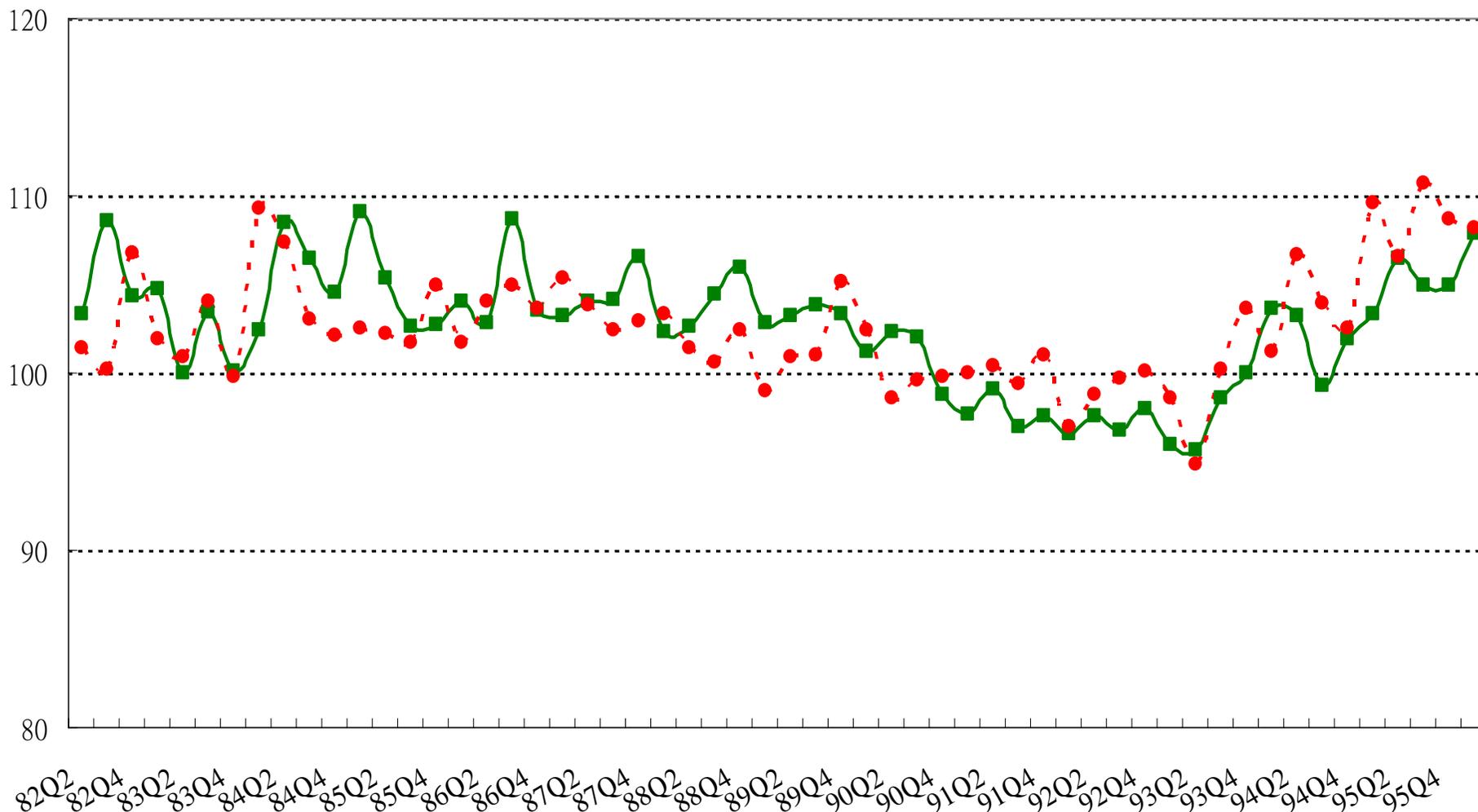


# 國泰整層住宅租金指數圖



基期90年=100

—■— 台北市    -●- 台北縣



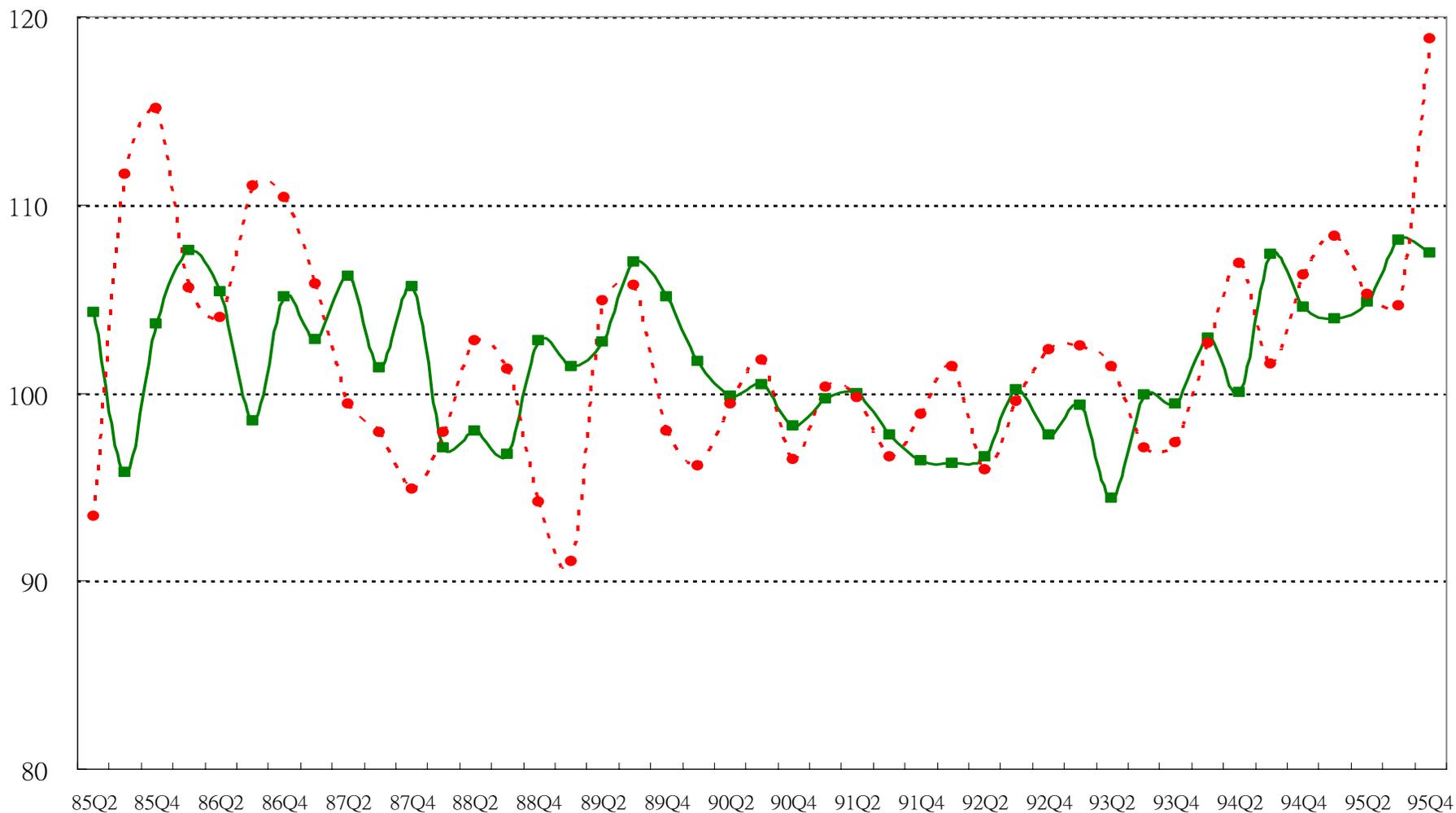


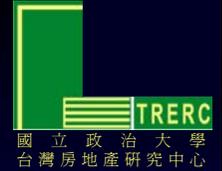
# 國泰套房租金指數圖



基期90年=100

—■— 台北市    -●- 台北縣



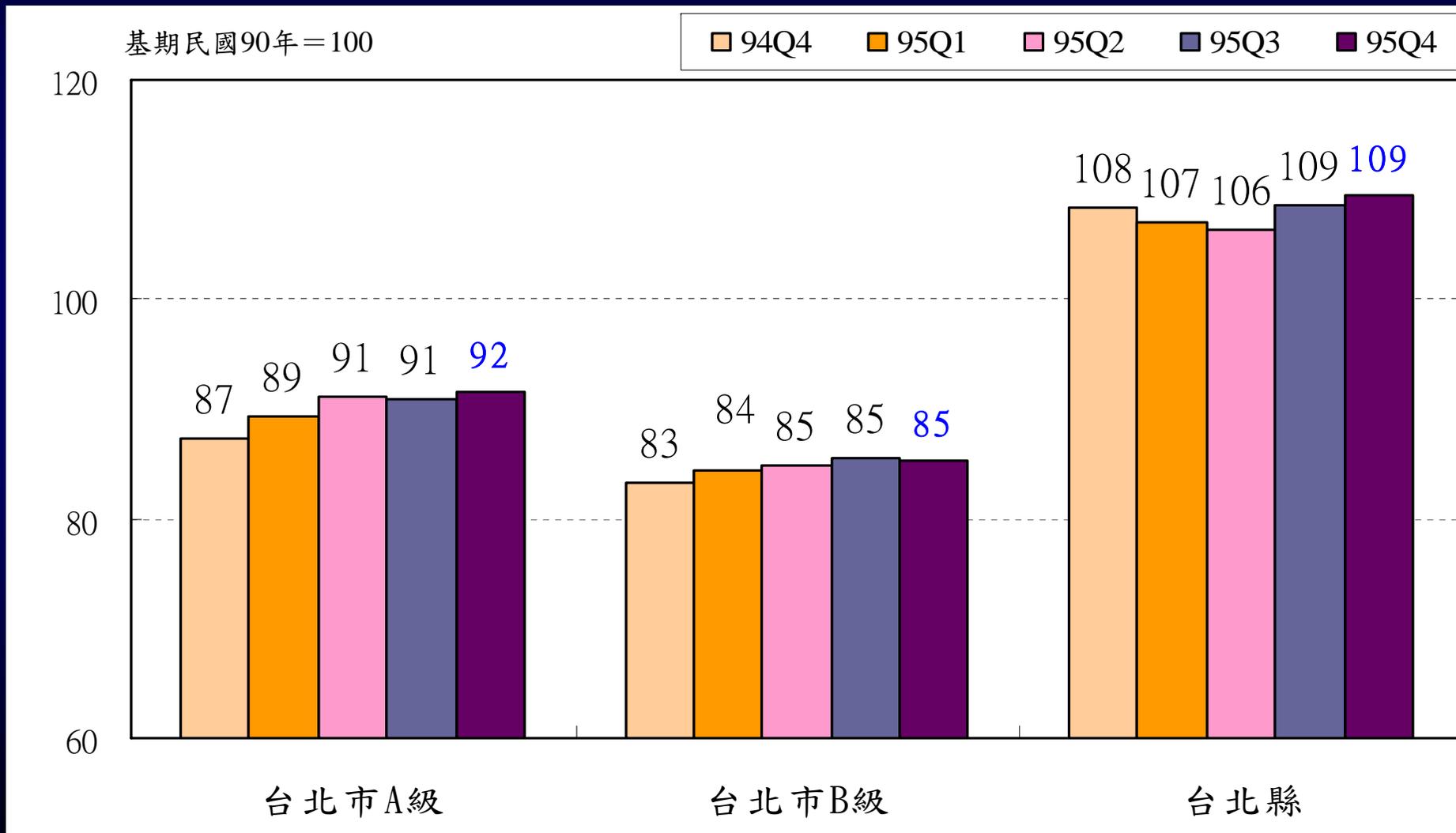
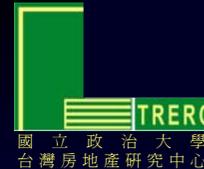


# 國泰辦公室租金指數

民國九十五年第四季



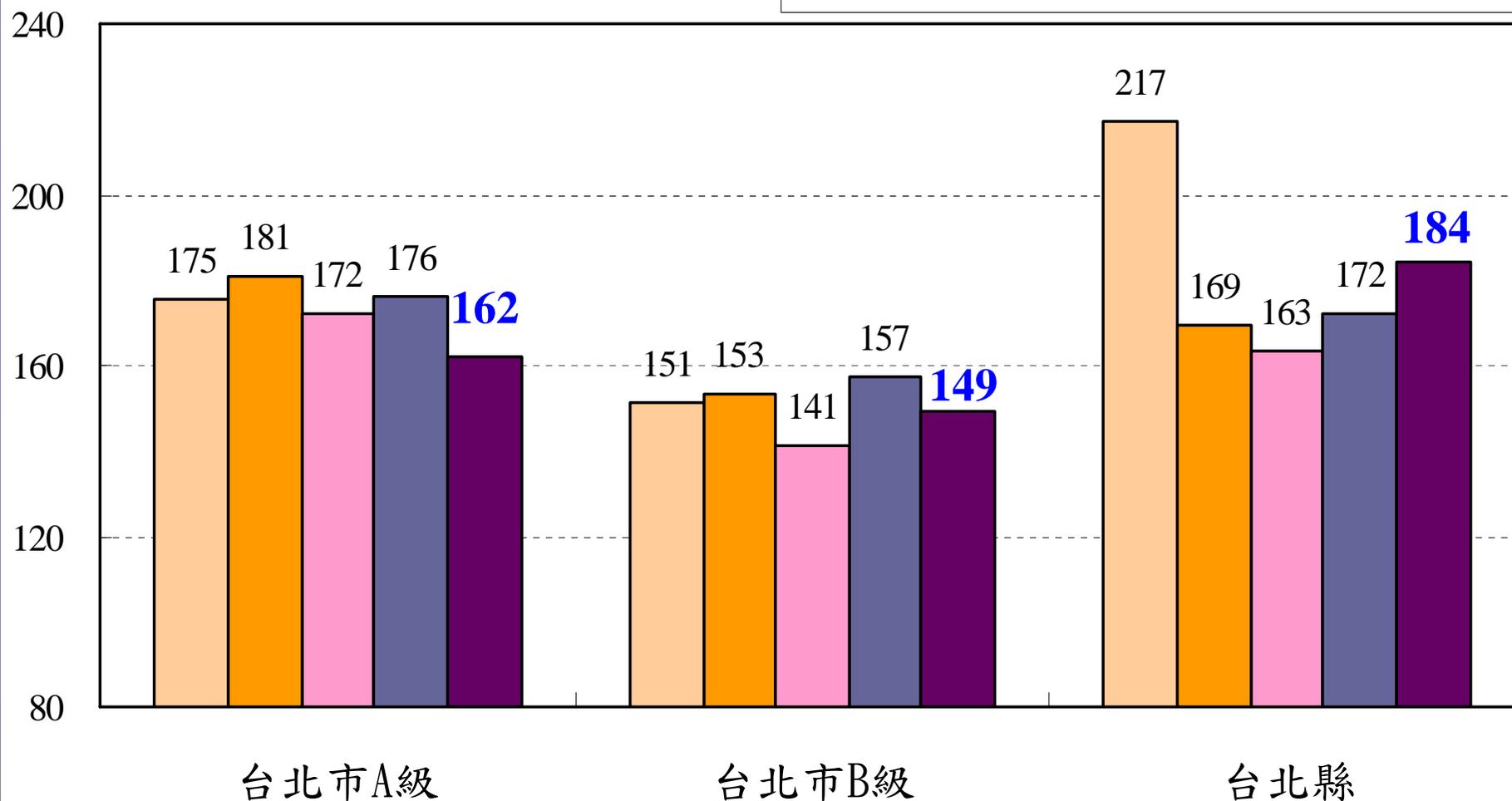
# 辦公室租金 開價指數一分區



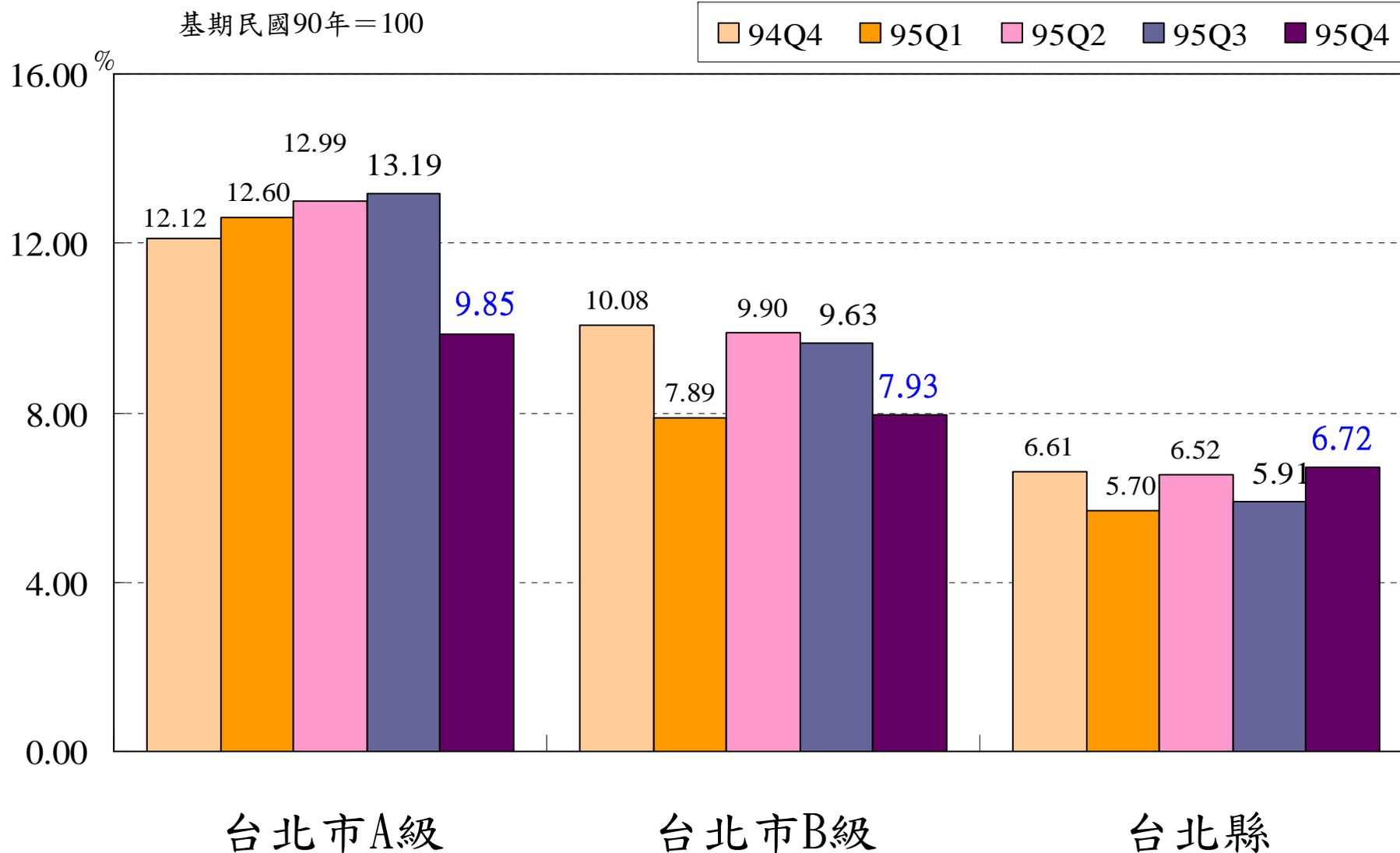
# 辦公室租金 議價空間率指數一分區

基期民國90年=100

94Q4 95Q1 95Q2 95Q3 95Q4



# 各地區辦公室空置率

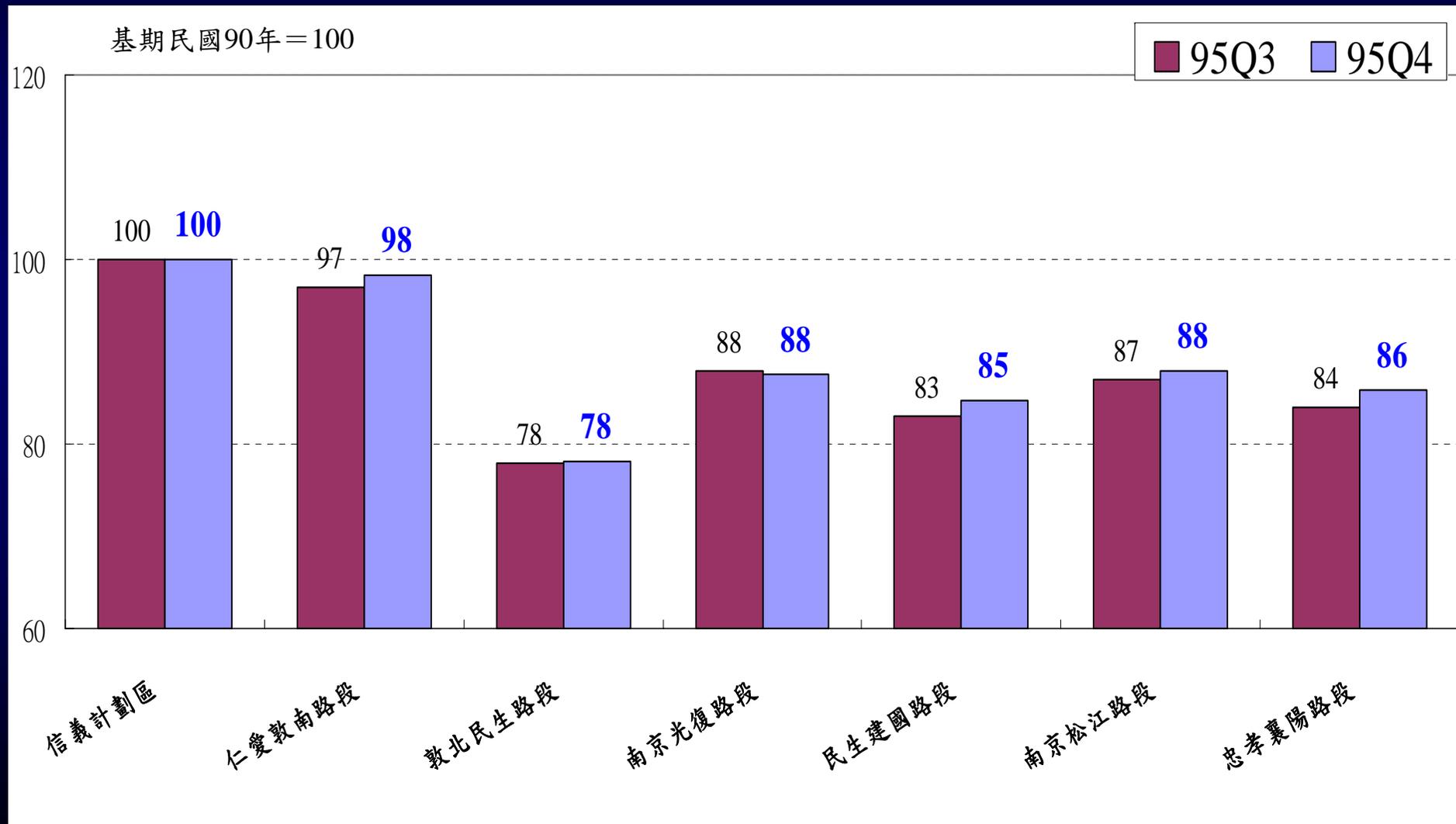


# 辦公室市場狀況

- 台北市辦公室本季表現較上季佳，開價部份變化皆不大，A級微幅上漲，B級則微幅下跌，而兩者議價空間率皆縮減，空置率皆下降
- 台北縣辦公室表現則較上季差，雖開價部分微幅上漲，但議價空間率擴大，空置率亦上升

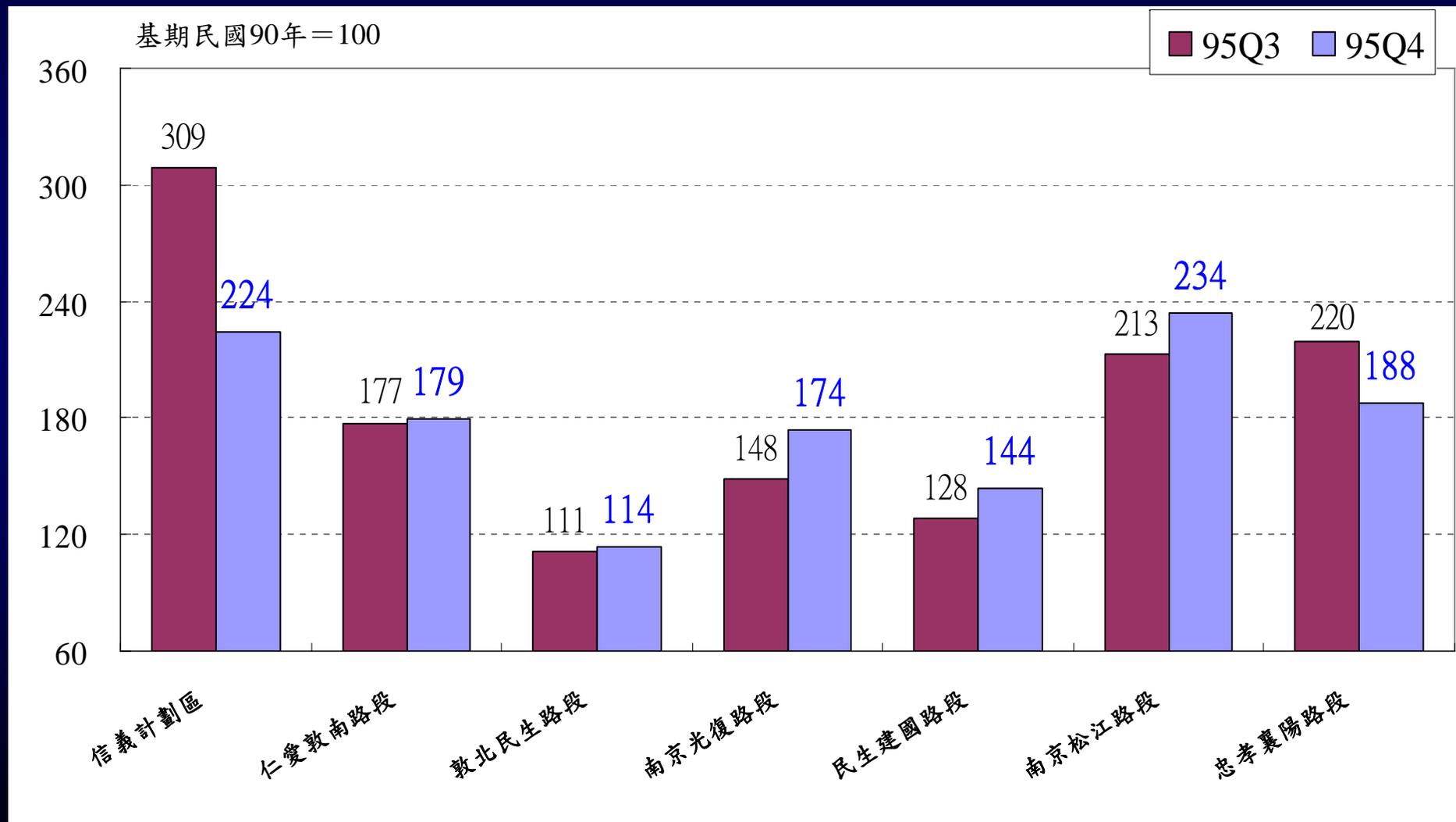


# 辦公室租金指數— 北市A級開價

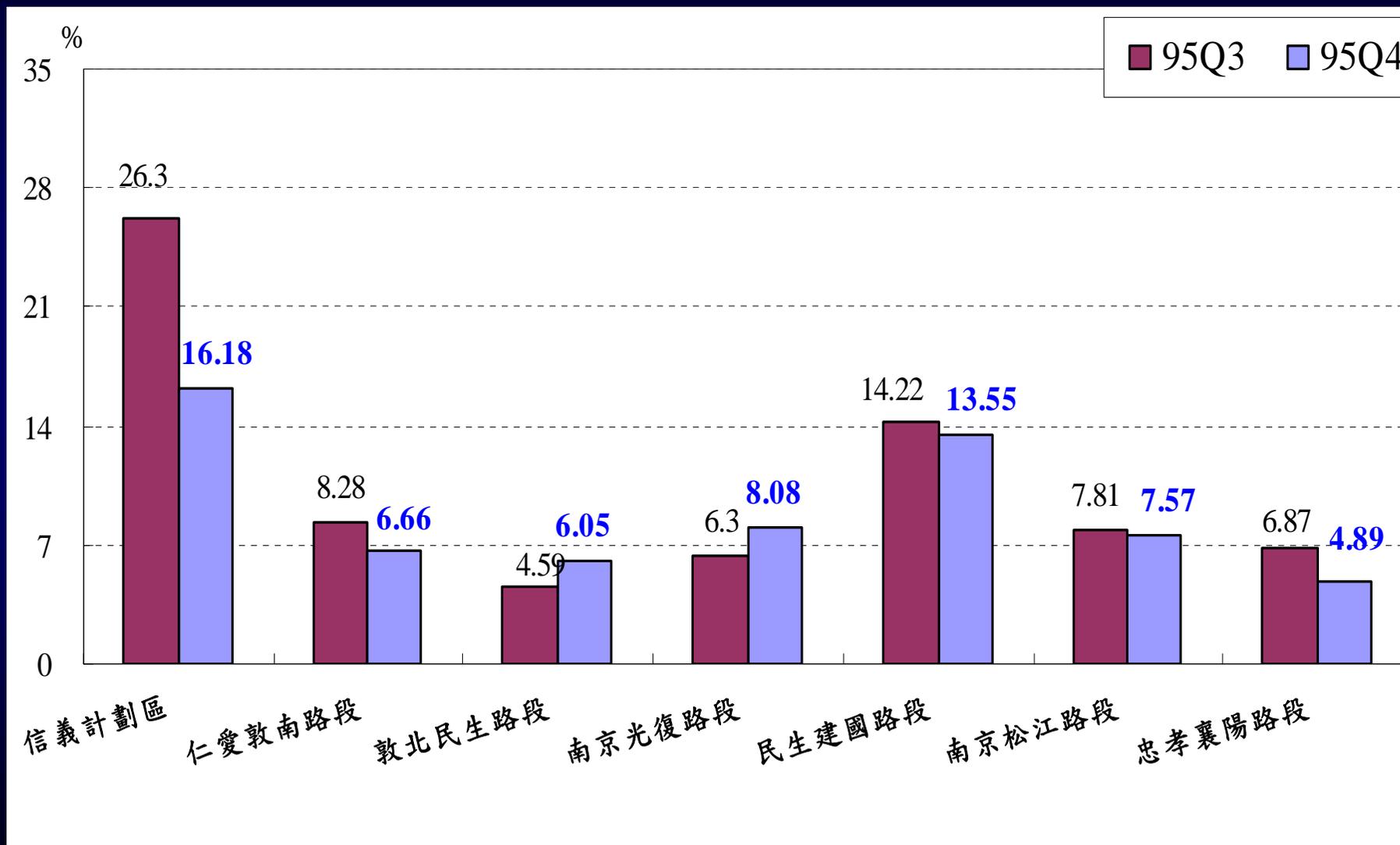




# 辦公室租金指數— 北市A級議價空間率



# 辦公室空置率-北市A級





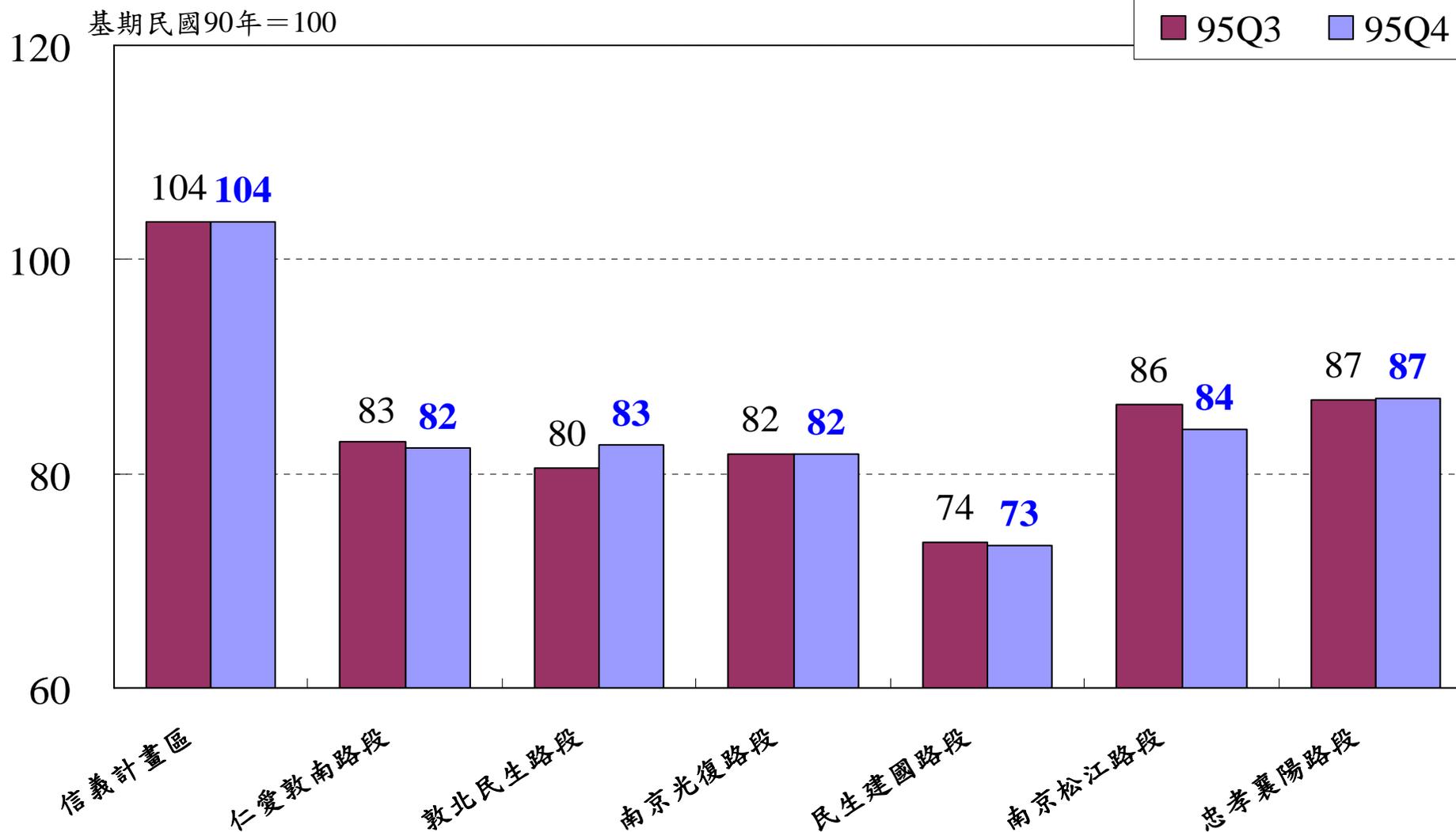
# 辦公室租金指數— 北市A級



- 開價方面，除南京光復路段不變，信義計畫區微幅下跌外，其餘路段呈現上漲的情況
- 議價空間率方面，除信義計畫區與忠孝襄陽路段縮減外，其餘路段皆呈現擴大情形
- 空置率方面，除敦北民生路段及南京光復路段上升外，其餘路段則呈現下降的情況

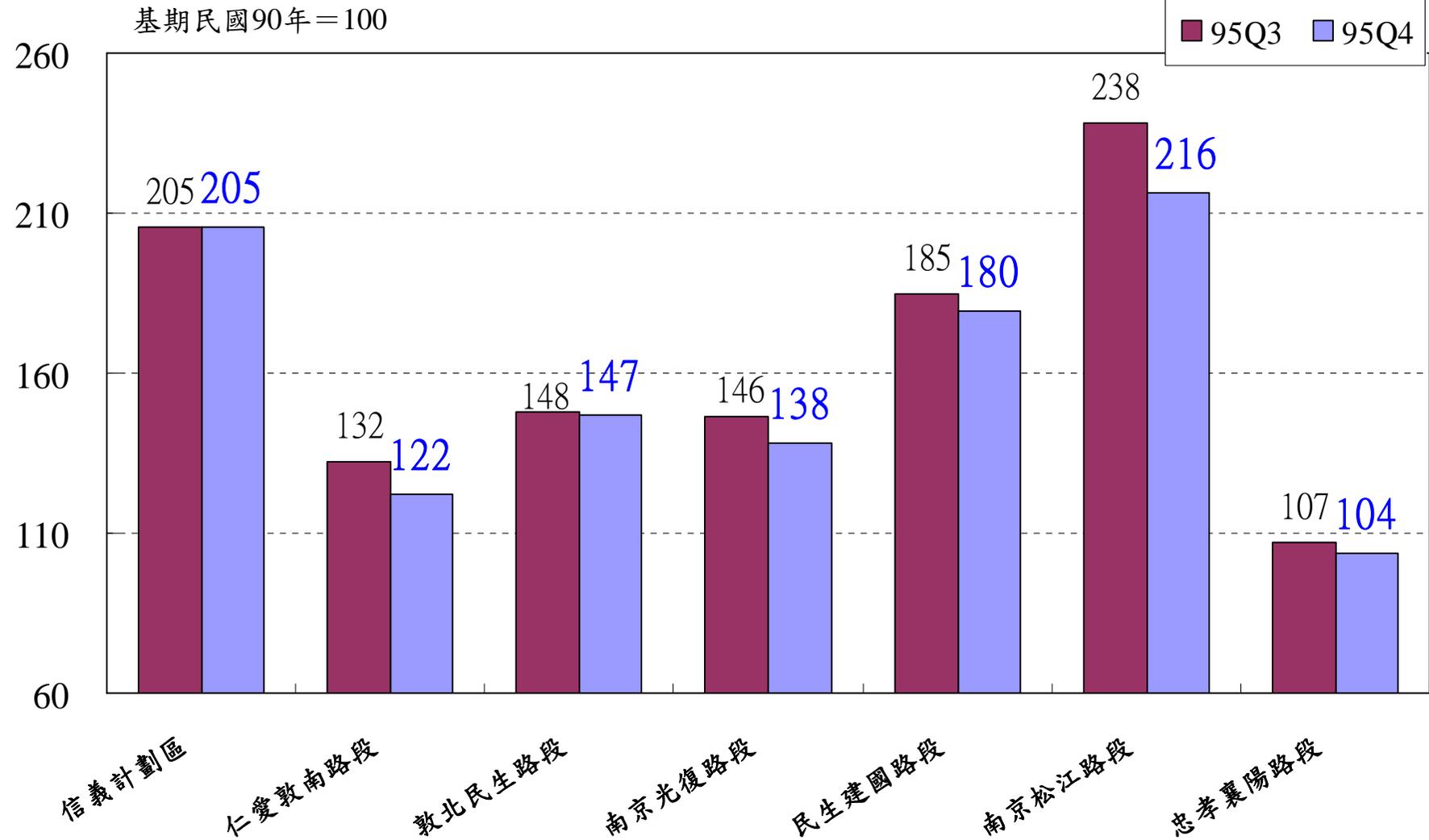


# 辦公室租金指數— 北市B級開價



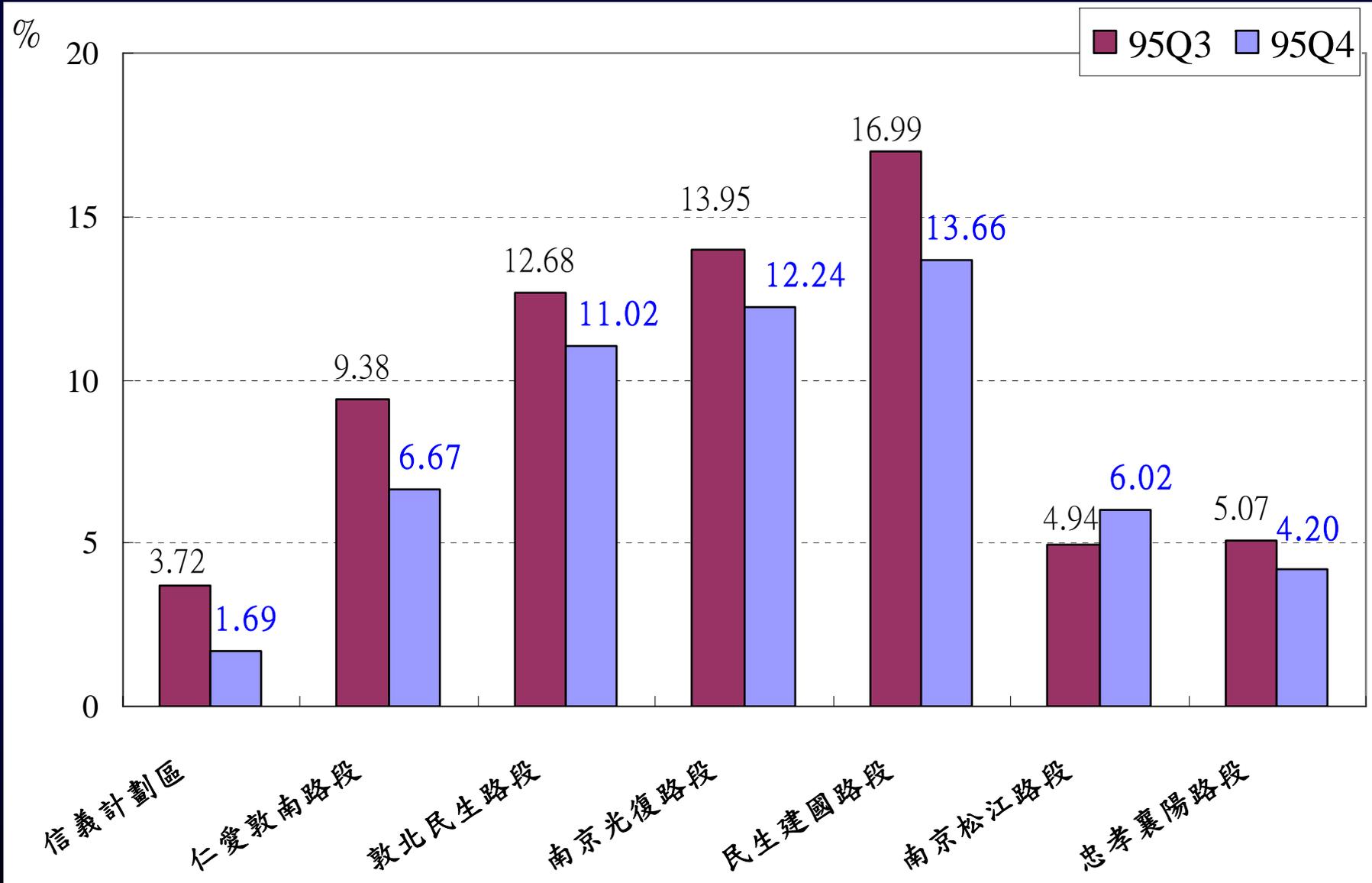
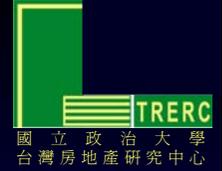


# 辦公室租金指數— 北市B級議價空間率





# 辦公室空置率-北市B級





# 辦公室租金指數— 北市B級



- **開價**部分，除信義計畫區不變外，其餘路段呈現漲跌互異的情況
- **議價空間率**除信義計畫區不變外，其餘路段皆呈現縮減情況
- **空置率**除南京松江路段外，其餘各路段皆呈現下降的情況



謝謝指教