

# 國泰房地產指數季報

2009年第4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**

中華民國九十九年一月廿八日

# 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

2009年第4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2009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

說明1：各項指數均以平均2006-2008年為基期(100)

說明2：房地產資訊易受季節性變動影響，而資料並未做季節性調整，故應注重於觀察與去年同季比較，始能清楚觀察房地產的長期趨勢

# 各地區推案狀況 2009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	41 (91%)	1,172 (83%)	416 (89%)	2 (4%)	212 (15%)	21 (4%)	2 (4%)	29 (2%)	32 (7%)	45 (22%)	1,413 (12%)	469 (26%)
台北縣	39 (85%)	3,761 (98%)	684 (96%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	7 (15%)	71 (2%)	31 (4%)	46 (23%)	3,832 (32%)	714 (39%)
桃園縣	5 (42%)	505 (80%)	93 (81%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	7 (58%)	129 (20%)	22 (19%)	12 (6%)	634 (5%)	115 (6%)
新竹縣市	16 (62%)	1,706 (85%)	134 (85%)	2 (8%)	115 (6%)	4 (2%)	8 (31%)	182 (9%)	20 (13%)	26 (13%)	2,003 (17%)	158 (9%)
台中市	11 (58%)	1,644 (93%)	185 (92%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	8 (42%)	121 (7%)	16 (8%)	19 (9%)	1,765 (15%)	201 (11%)
台中縣	2 (11%)	234 (36%)	9 (19%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	16 (89%)	411 (64%)	35 (81%)	18 (9%)	645 (5%)	44 (2%)
台南市	1 (8%)	386 (71%)	23 (60%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	11 (92%)	160 (29%)	15 (40%)	12 (6%)	546 (5%)	38 (2%)
台南縣	1 (9%)	94 (38%)	3 (18%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	10 (91%)	153 (62%)	13 (82%)	11 (5%)	247 (2%)	15 (1%)
高雄市	4 (44%)	672 (96%)	55 (91%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	5 (56%)	30 (4%)	5 (9%)	9 (4%)	702 (6%)	60 (3%)
高雄縣	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	4 (100%)	67 (100%)	7 (100%)	4 (2%)	67 (1%)	7 (0%)
全國	120 (59%)	10,174 (86%)	1,600 (88%)	4 (2%)	327 (3%)	24 (1%)	78 (39%)	1,353 (11%)	198 (11%)	202 (100%)	11,854 (100%)	1,822 (100%)

# 各區各類型推案戶數

## 2009Q4與2009Q3及2008Q4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
2009Q4	120	4	78	202	10,174	327	1,353	11,854	1,600	24	198	1,822
2009Q3	76	2	97	175	6,215	35	1,601	7,851	830	2	214	1,046
2008Q4	103	5	164	272	7,867	402	2,973	11,242	1,217	29	374	1,620
較上季 變動率	58%	100%	-20%	15%	64%	834%	-15%	51%	93%	1043%	-8%	74%
較去年 同季變 動率	17%	-20%	-52%	-26%	29%	-19%	-54%	5%	32%	-16%	-47%	13%

# 各地區產品定位說明

## 2009年第4季 — 個案特性

	個案數	總可售戶	總可售額(億)	大廈推案率	套房推案率	透天推案率	預售推案率(%)
台北市	45	1,413	469	89%	4%	7%	69%
台北縣	46	3,832	714	96%	0%	4%	75%
桃園縣	12	634	115	81%	0%	19%	16%
新竹縣市	26	2,003	158	85%	2%	13%	85%
台中市	19	1,765	201	92%	0%	8%	82%
台中縣	18	645	44	19%	0%	81%	39%
台南市	12	546	38	60%	0%	40%	10%
台南縣	11	247	15	18%	0%	82%	21%
高雄市	9	702	60	91%	0%	9%	0%
高雄縣	4	67	7	0%	0%	100%	0%
全國	202	11,854	1,822	88%	1%	11%	66%

# 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	<b>54.84</b>	<b>14.15%</b>	<b>1,413</b>	<b>38.67%</b>	內湖區、大安區、士林區
台北縣	<b>20.14</b>	<b>16.31%</b>	<b>3,832</b>	<b>22.24%</b>	板橋市、新店市、淡水鎮
桃竹地區	<b>13.03</b>	<b>12.98%</b>	<b>2,637</b>	<b>15.16%</b>	桃園市、新竹市、竹北市
台中都會區	<b>12.16</b>	<b>12.19%</b>	<b>2,410</b>	<b>10.57%</b>	西屯區、中區、北屯區
南高都會區	<b>11.64</b>	<b>13.27%</b>	<b>1,562</b>	<b>6.41%</b>	新興區、東區、前鎮區
全國	<b>18.54</b>	<b>14.11%</b>	<b>11,854</b>	<b>18.17%</b>	--



# 各地區十至十二月趨勢



區域	推案金額(萬)	推案戶數	已銷戶數	30天銷售率(%)	議價空間率
全國10月	7,915,292	4,266	896	22.30	12.85
全國11月	6,564,227	4,188	681	16.93	16.25
全國12月	3,744,729	3,400	486	14.51	12.99
北市10月	2,430,030	570	200	44.19	13.30
北市11月	1,154,523	351	138	40.69	15.43
北市12月	1,106,382	492	152	30.86	14.28
北縣10月	3,640,450	2,010	459	23.03	12.70
北縣11月	2,961,212	1,530	296	20.00	21.04
北縣12月	542,562	292	83	28.65	16.43
桃竹10月	748,358	1,049	169	16.06	12.18
桃竹11月	1,281,210	934	129	14.27	15.17
桃竹12月	693,169	654	98	14.98	11.13
台中10月	933,200	457	56	12.26	13.14
台中11月	670,000	835	88	10.89	12.11
台中12月	849,500	1,118	110	9.65	11.79
南高10月	163,254	180	12	6.66	16.46
南高11月	497,282	538	30	6.73	11.41
南高12月	553,116	844	43	6.16	13.83

# 國泰房價與平均數、中位數房價比較(I)

成交價	全國(萬元/坪)			台北市(萬元/坪)			台北縣(萬元/坪)		
	中位數 (相較上季)	平均數 (相較上季)	模型 價格 (相較上季)	中位數 (相較上季)	平均數 (相較上季)	模型 價格 (相較上季)	中位數 (相較上季)	平均數 (相較上季)	模型 價格 (相較上季)
2008Q4	15.69 (-7.46%)	22.93 (-4.53%)	18.69 (0.39%)	57.00 (-4.20%)	59.18 (-1.22%)	55.18 (-1.72%)	21.50 (-2.27%)	23.28 (-0.20%)	21.22 (1.67%)
2009Q1	15.05 (-4.05%)	20.08 (-12.45%)	18.38 (-1.65%)	49.50 (-13.16%)	54.37 (-8.13%)	54.10 (-1.96%)	19.75 (-8.14%)	20.92 (-10.12%)	21.43 (1.02%)
2009Q2	15.52 (3.09%)	22.35 (11.34%)	18.08 (-1.60%)	50.50 (2.02%)	55.30 (1.72%)	52.85 (-2.31%)	22.00 (11.39%)	23.46 (12.15%)	20.06 (-6.39%)
2009Q3	15.65 (0.87%)	22.48 (0.55%)	18.16 (0.43%)	48.00 (-4.95%)	54.52 (-1.42%)	51.01 (-3.49%)	22.00 (0.00%)	24.72 (5.35%)	19.66 (-2.02%)
2009Q4	18.00 (15.02%)	27.90 (24.09%)	18.54 (2.10%)	53.00 (10.42%)	60.93 (11.76%)	54.84 (7.51%)	25.50 (15.91%)	27.48 (11.16%)	20.14 (2.43%)

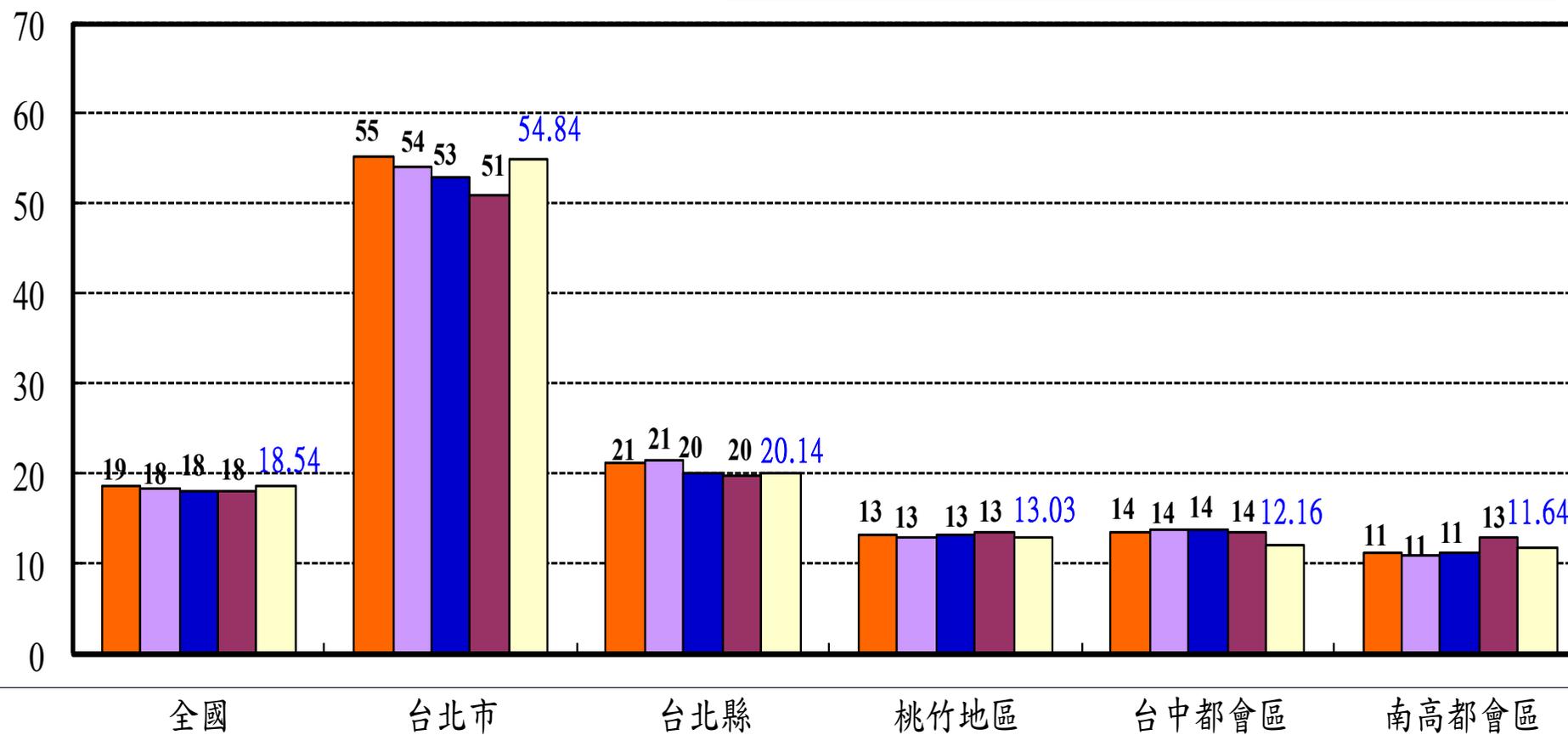
## 國泰房價與平均數、中位數房價比較(II)

成交價	桃竹地區(萬元/坪)			台中都會區(萬元/坪)			南高都會區(萬元/坪)		
	中位數 (相較上季)	平均數 (相較上季)	模型 價格 (相較上季)	中位數 (相較上季)	平均數 (相較上季)	模型 價格 (相較上季)	中位數 (相較上季)	平均數 (相較上季)	模型 價格 (相較上季)
2008Q4	13.50 (-10.00%)	15.06 (-2.11%)	13.13 (0.24%)	14.70 (5.76%)	15.71 (1.57%)	13.52 (3.78%)	12.34 (-0.36%)	13.81 (-2.87%)	11.20 (-0.41%)
2009Q1	15.00 (11.11%)	14.49 (-3.74%)	12.99 (-1.12%)	14.10 (-4.08%)	15.48 (-1.52%)	13.80 (2.11%)	12.40 (0.49%)	14.39 (4.17%)	10.77 (-3.78%)
2009Q2	14.75 (-1.67%)	14.83 (2.31%)	13.16 (1.36%)	14.58 (3.37%)	14.73 (-4.85%)	13.87 (0.52%)	12.43 (0.24%)	14.02 (-2.53%)	11.22 (4.10%)
2009Q3	13.50 (-8.47%)	14.86 (0.19%)	13.40 (1.83%)	13.53 (-7.20%)	14.14 (-3.99%)	13.53 (-2.47%)	11.64 (-6.36%)	12.52 (-10.70%)	12.81 (14.24%)
2009Q4	15.50 (14.81%)	15.51 (4.36%)	13.03 (-2.79%)	13.40 (-0.96%)	15.72 (11.19%)	12.16 (-10.11%)	10.99 (-5.58%)	12.72 (1.60%)	11.64 (-9.20%)

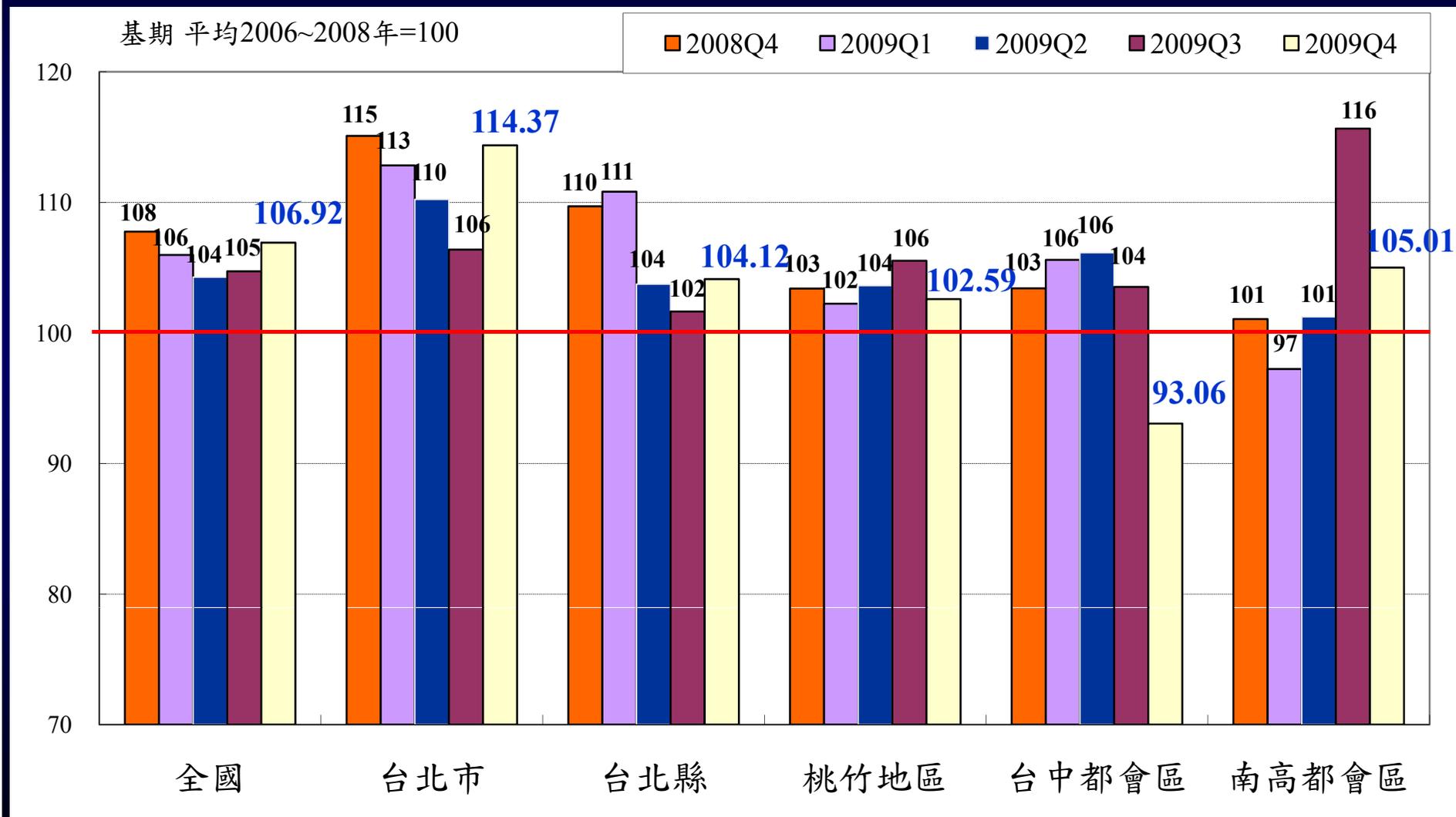
# 可能成交價水準

基期平均2006~2008年=100

2008Q4 2009Q1 2009Q2 2009Q3 2009Q4



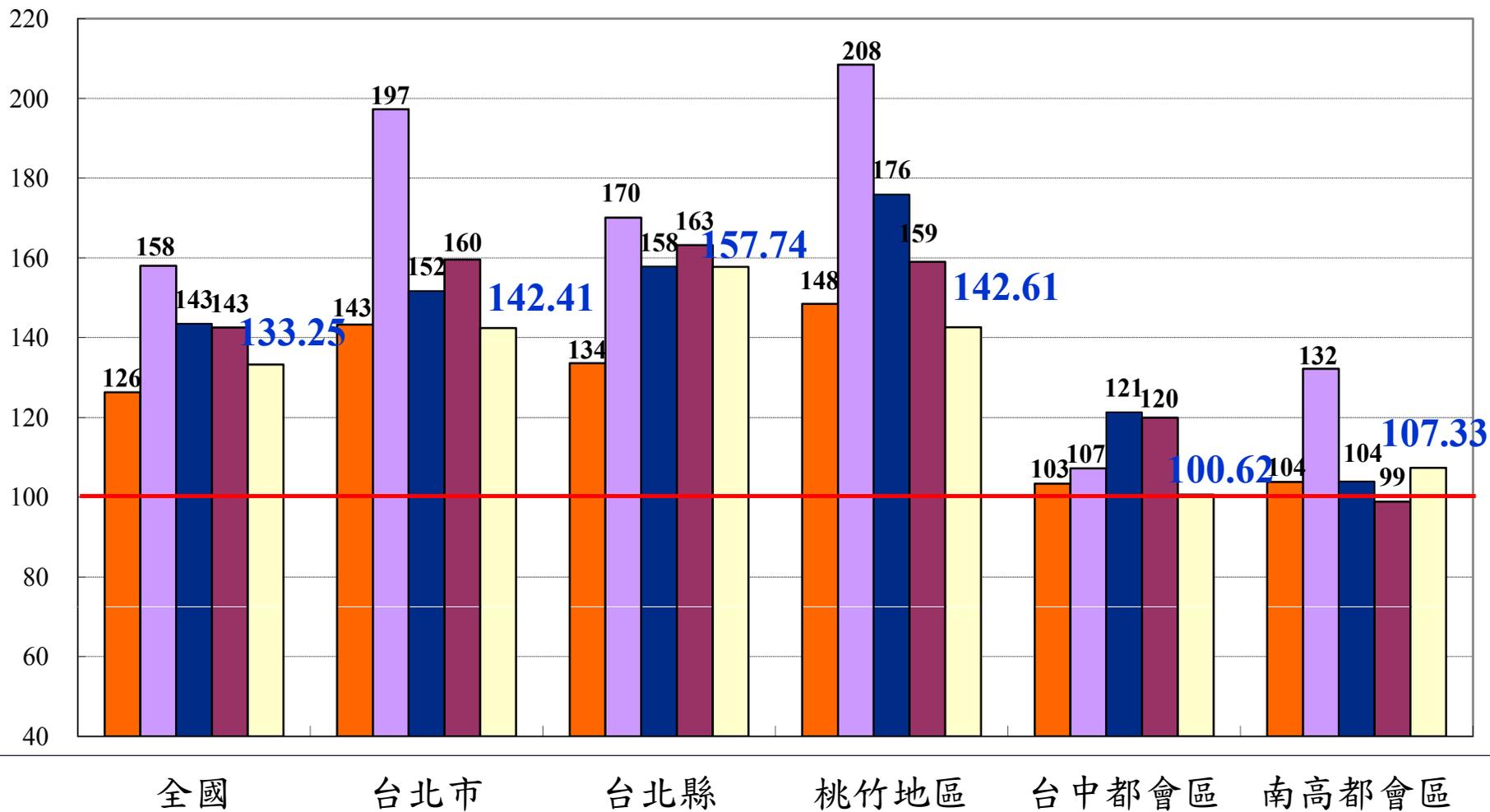
# 可能成交價指數圖



# 議價空間率指數圖

基期 平均2006~2008年=100

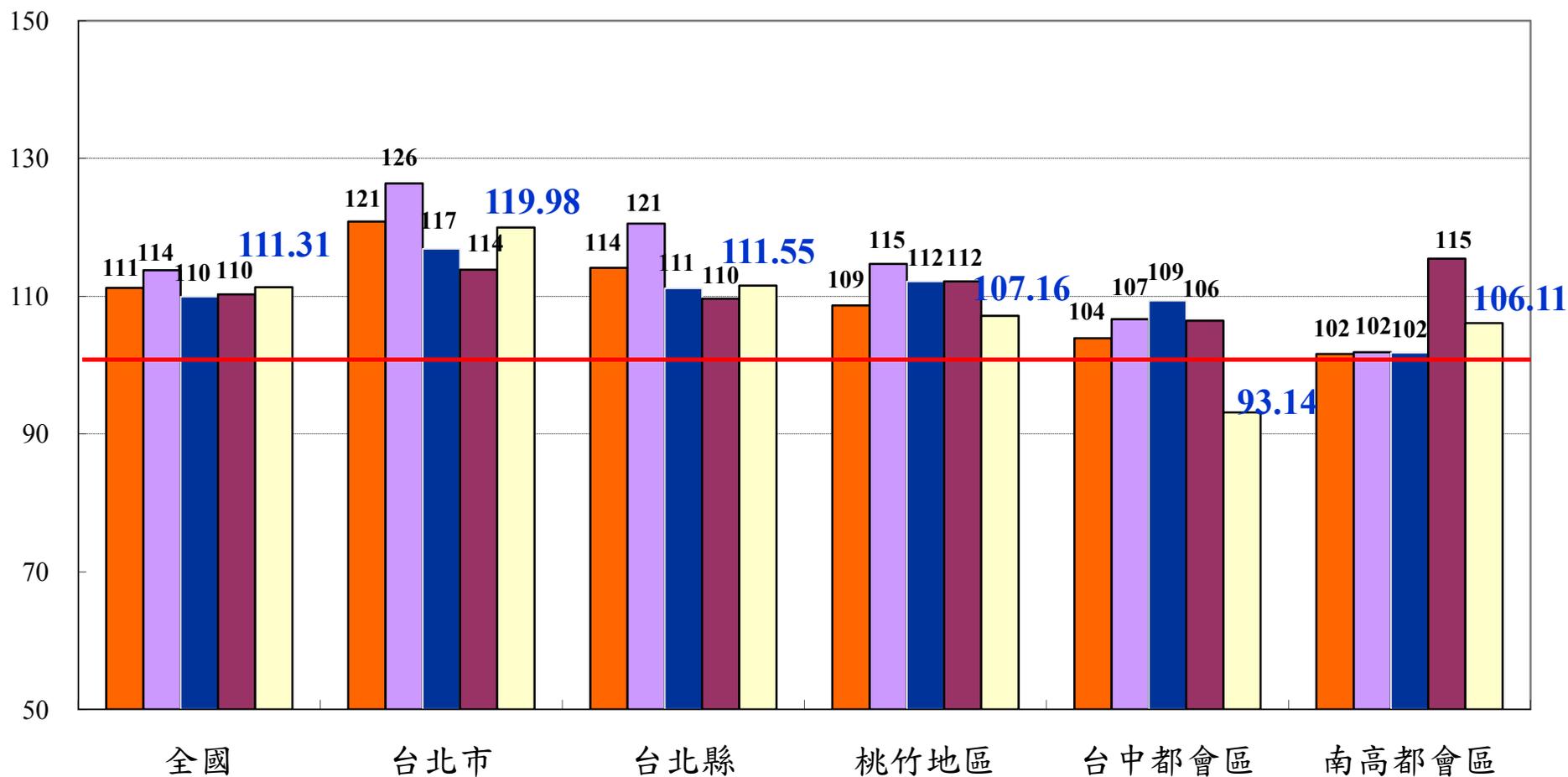
2008Q4 2009Q1 2009Q2 2009Q3 2009Q4



# 開價指數圖

基期 平均2006~2008年=100

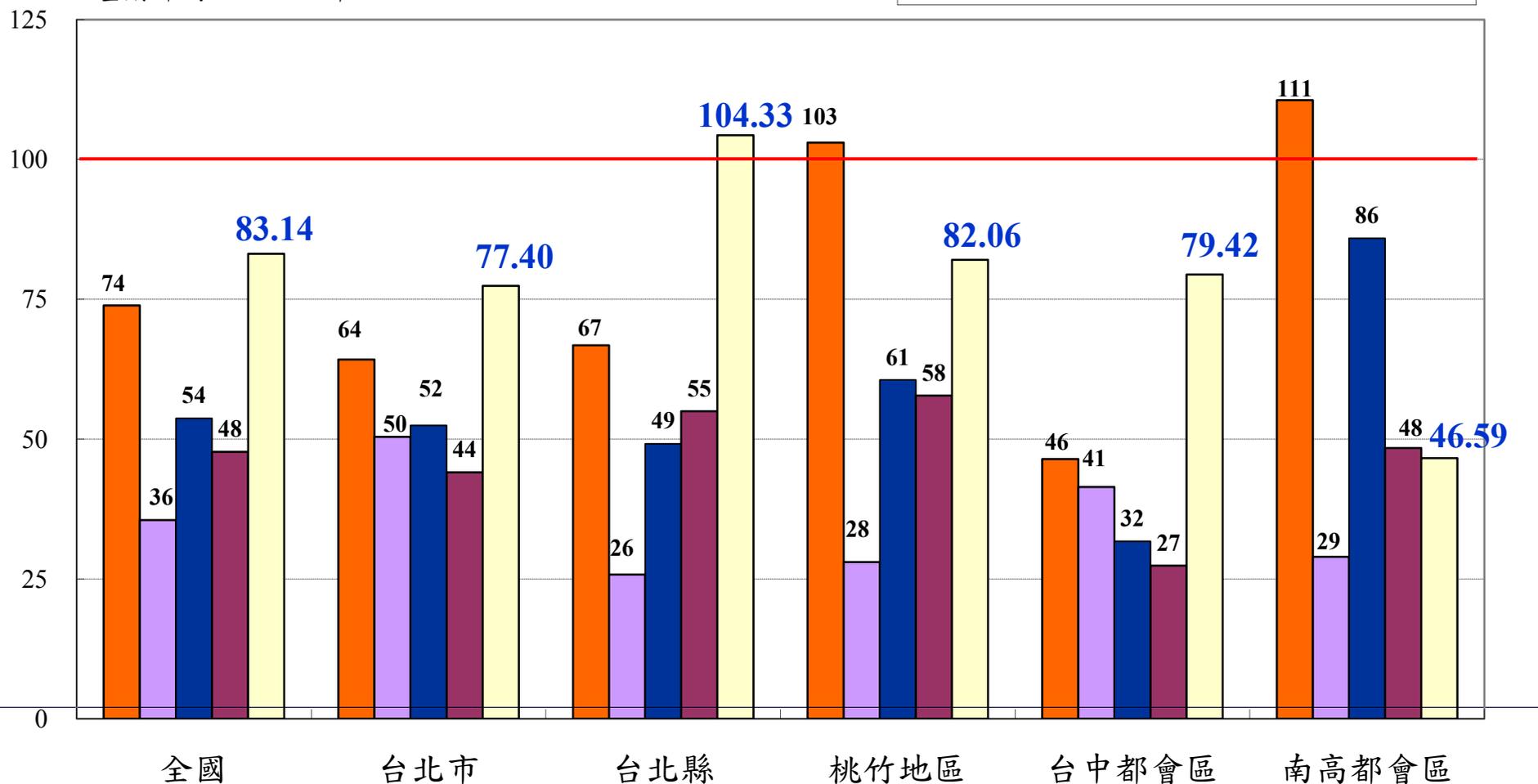
2008Q4 2009Q1 2009Q2 2009Q3 2009Q4



# 推案量指數圖

基期 平均2006~2008年=100

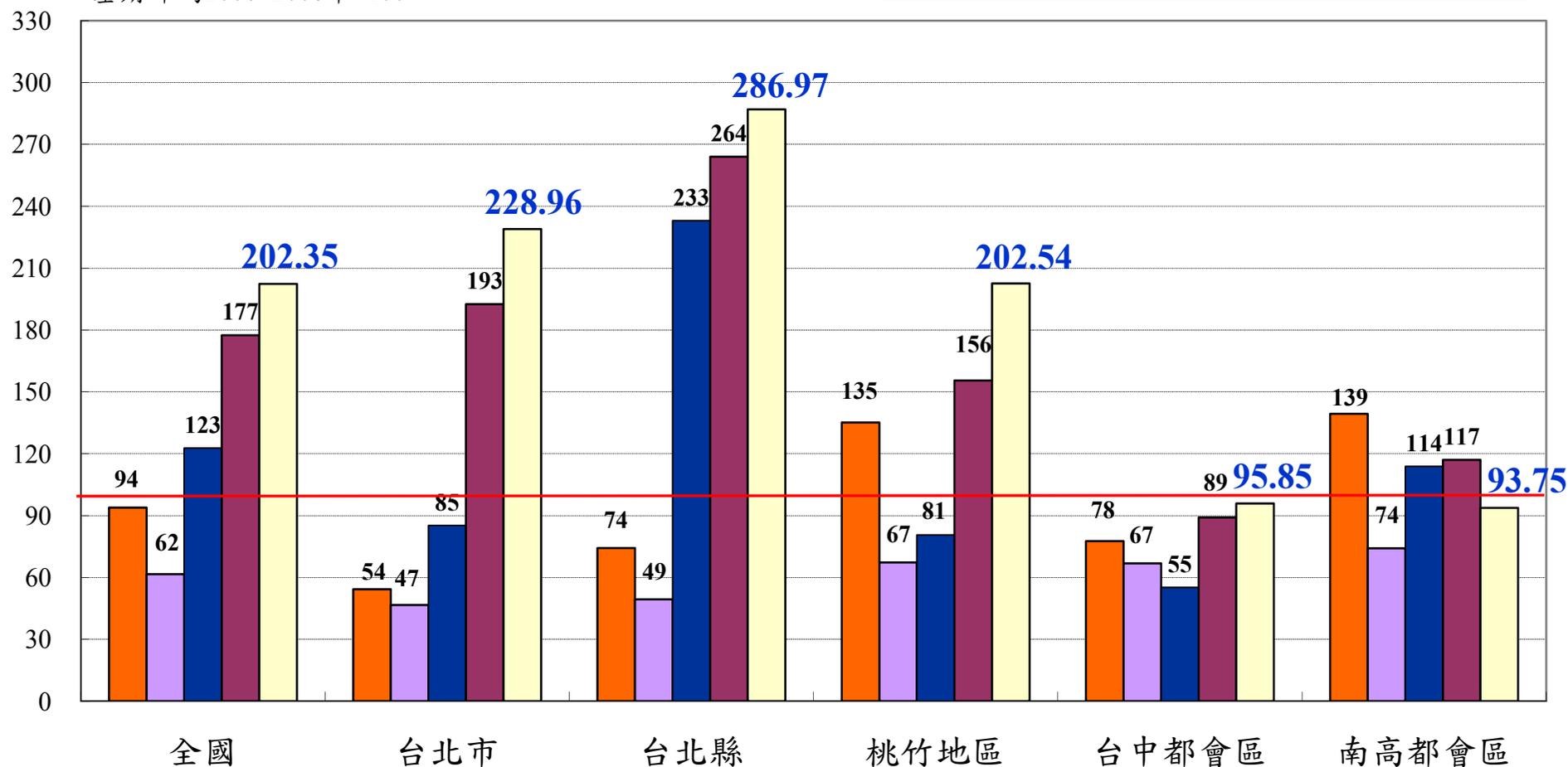
2008Q4 2009Q1 2009Q2 2009Q3 2009Q4



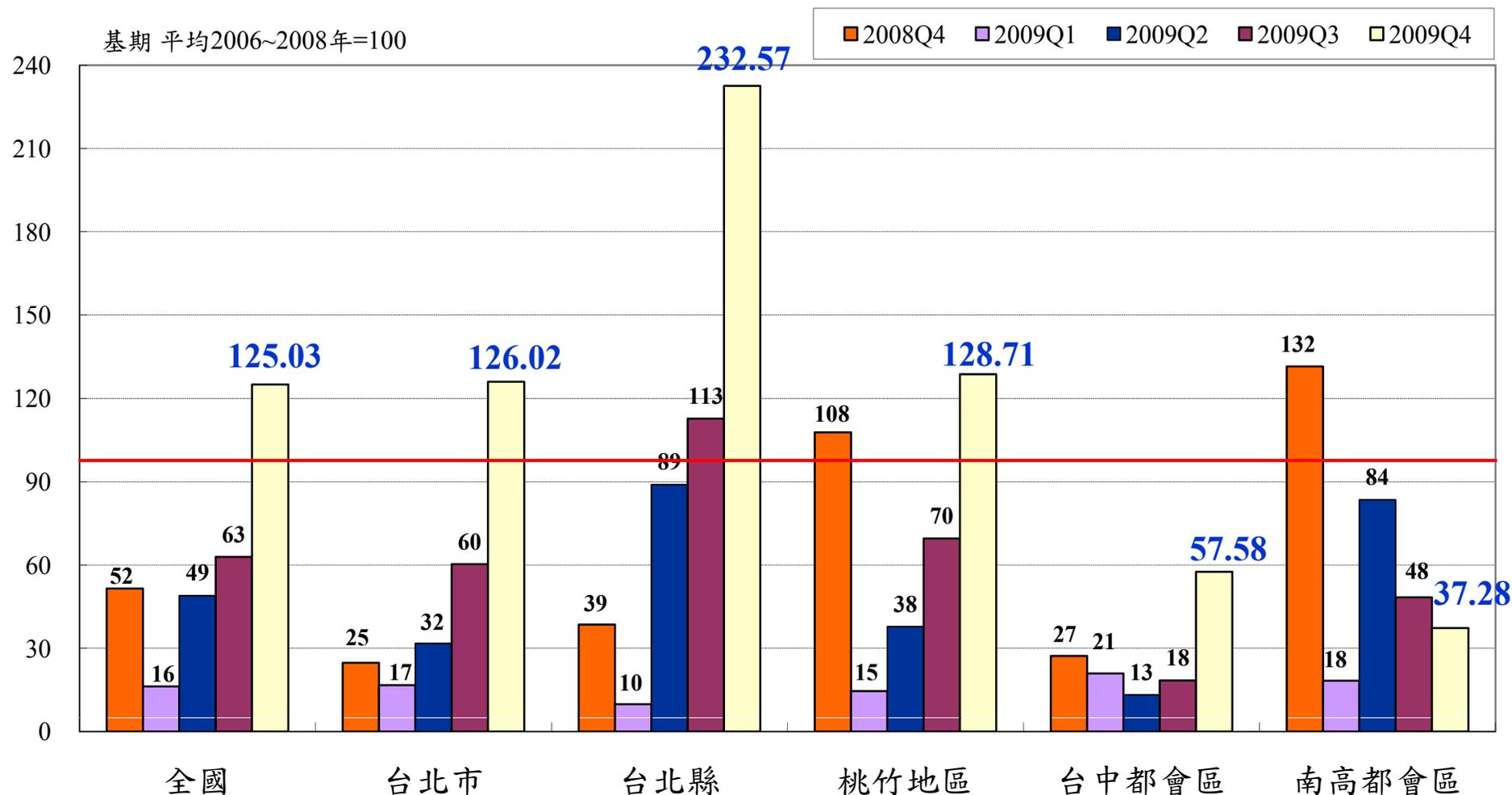
# 30天銷售率指數圖

基期 平均2006~2008年=100

2008Q4 2009Q1 2009Q2 2009Q3 2009Q4



# 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	106.92	18.54萬元/坪	<b>2.10%(++)</b>	-0.77% (△)
議價空間率	133.25	14.11%	<b>-5.26%(--)</b>	5.52% (△)
開價	111.31	21.59萬元/坪	<b>0.68%(+)</b>	0.08% (△)
推案量	83.14	1,822億元	<b>74.25%(+++)</b>	12.51% (△)
30天銷售率	202.35	18.17%	<b>14.03%(+)</b>	<b>115.57% (+++)</b>
30天成交量	125.03	--	<b>98.71%(++)</b>	<b>142.54% (+++)</b>

國泰全國房地產指數相較上一季為**價漲量增**結構，相較去年同季為**價跌量增**結構。本季**推案量、銷售率與成交規模**均有成長，成交規模達**景氣高峰期**水準。本季呈現**衰退中的反彈**結構，後續觀察重點在預期心理效應是否持續，及政策上對利率提升和游資管制的因應措施。

# 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	114.37	54.84 萬元/坪	7.51%(+++)	-0.63%(△)
議價空間率	142.41	14.15%	-10.76%(--)	-0.59%(△)
開價	119.98	63.87 萬元/坪	5.37%(+++)	-0.73%(△)
推案量	77.40	469 億元	75.69%(+)	20.50%(△)
30天銷售率	228.96	38.67%	18.93%(△)	321.92%(+++)
30天成交量	126.02	--	108.95%(+)	408.42%(++)

國泰台北市房地產指數相較上一季為**價量俱增**結構，相較去年同季為**價穩量增**。本季市場呈現**反彈**結構，成交價在連續四季下跌後**大幅上漲**；銷售率持續**回升**，成交量站上**高峰期的水準**。後續是否有足夠的激勵因素來支撐此結構，實為影響短期價量走勢的基礎。

# 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	104.12	20.14 萬元/坪	2.43%(++)	-5.09%(--)
議價空間率	157.74	16.31%	-3.34%(△)	18.10%(△)
開價	111.55	24.06 萬元/坪	1.74%(++)	-2.25%(-)
推案量	104.33	714 億元	89.75%(++)	56.24%(+)
30天銷售率	286.97	22.24%	8.70%(△)	286.28%(+++)
30天成交量	232.57	--	106.25%(++)	503.50%(+++)

國泰台北縣房地產指數相較上一季為**價量俱增**結構，相較去年同季為**價跌量增**結構。本季新推個案市場呈現盤整過程中的**反彈結構**，價格在連續兩季下跌後再次**回升**，但距離長期價格高點仍有差距。連四季相對保守的推案規模重新站上**相對高點**，銷售率則連兩季達到**長期新高**，成交規模更創**十四年來新高**。

# 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	102.59	13.03 萬元/坪	-2.79%(--)	-0.78%(△)
議價空間率	142.61	12.98%	-10.31%(-)	-3.94%(△)
開價	107.16	14.97 萬元/坪	-4.45%(--)	-1.39%(△)
推案量	82.06	272 億元	42.02%(△)	-20.33%(-)
30天銷售率	202.54	15.16%	30.25%(+)	49.85%(++)
30天成交量	128.71	--	84.98%(△)	19.38%(△)

國泰桃竹地區房地產指數相較上一季為**價跌量穩**，相較去年同季為**價量俱穩**。本季新推個案市場仍處於價量背離的**盤整結構**，價格趨勢再次轉為**負向**，議價空間仍處於**高點**，但推案量、銷售率與成交量等數量面訊息均呈現**好轉**。本季桃竹地區**數量面的表現不錯**，是否足以延伸到價格的上升則值得關注。

# 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	93.06	12.16 萬元/坪	-10.11% (---)	-10.02% (---)
議價空間率	100.62	12.19%	-6.46% (-)	-2.65% (△)
開價	93.14	13.85 萬元/坪	-10.97% (---)	-10.35% (---)
推案量	79.42	245 億元	190.19% (+++)	71.06% (++)
30天銷售率	95.85	10.57%	7.61% (△)	23.43% (+)
30天成交量	57.58	--	212.29% (+++)	111.15% (++)

國泰台中都會區房地產指數相較上一季與相較去年均為價跌量增結構。本季呈現價量背離的**衰退結構**，開價與成交價均**下跌**，但推案量、銷售率與成交量規模則為**近年來的高點**。在本季**房價下跌**後，後續短期價格應可獲得支撐，交易量規模是否能夠維持，則是市場觀察重點。

# 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	105.01	11.64 萬元/坪	-9.20%(--)	3.91%(++)
議價空間率	107.33	13.27%	8.56%(+)	3.39%(△)
開價	106.11	13.42 萬元/坪	-8.10%(--)	4.43%(++)
推案量	46.59	121 億元	-3.74%(△)	-57.87%(--)
30天銷售率	93.75	6.41%	-19.91%(--)	-32.73%(--)
30天成交量	37.28	--	-22.91%(--)	-71.66%(--)

國泰南高都會區房地產指數相較上季為**價量俱縮**，相較去年同季均為**價漲量縮**。本季新推個案市場因上季價格大幅反彈，本季重回**長期趨勢**，雖然價格季變動率呈現**大幅下跌**，但相對去年同季的上漲幅度則為各區最高，市場呈現**盤整**結構，後續成交量能否回穩則是重要觀察指標。

## 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	2	1	3	1	2	11
台北市	3	2	3	1	0	1	10
台北縣	2	0	2	2	0	2	8
桃竹地區	-2	1	-2	0	1	0	-2
台中都會區	-3	1	-3	3	0	3	1
南高都會區	-3	-1	-3	0	-2	-2	-11

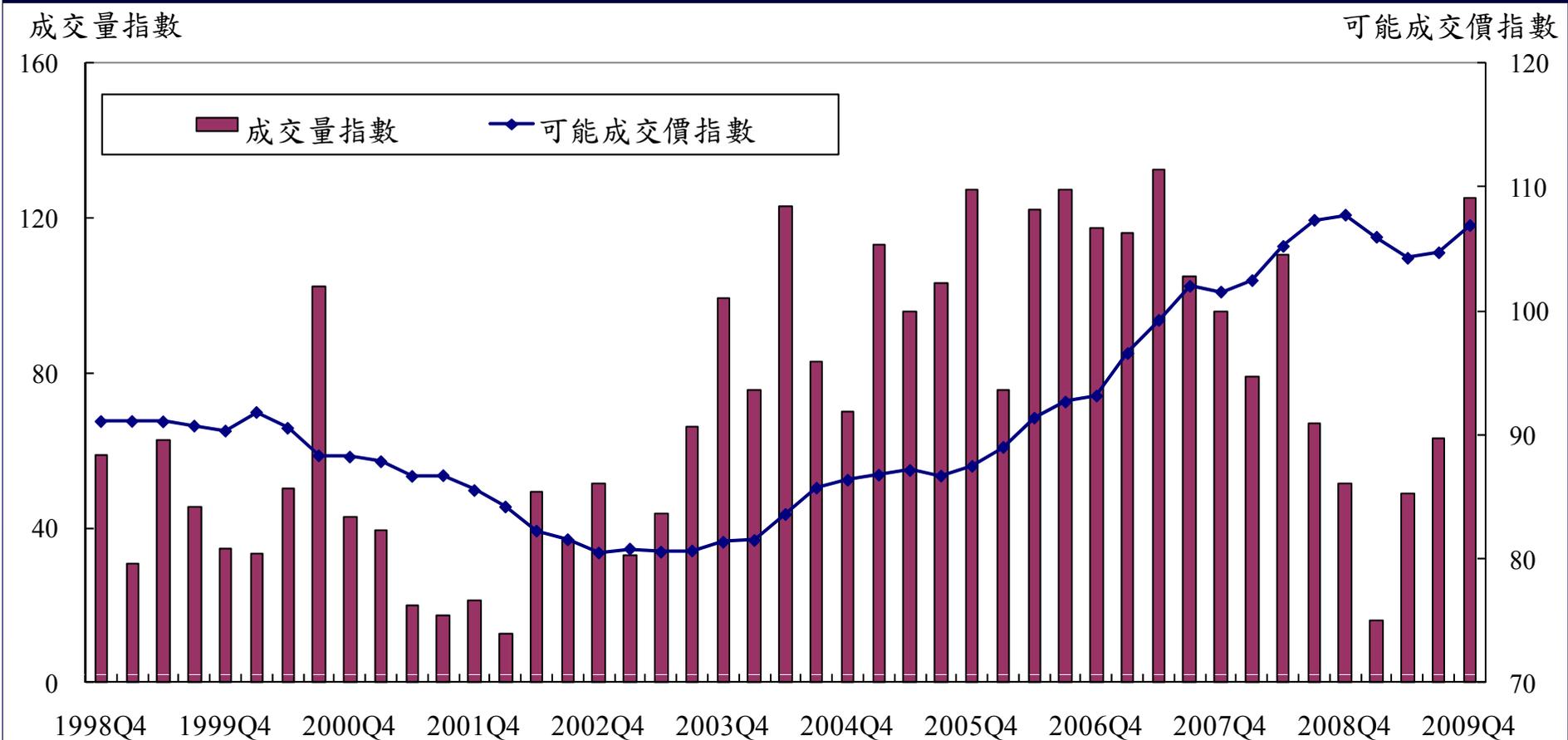
相對上一季之全國綜合表現分數為11分，主要為台北縣市價量全面好轉所致，各地區則以台北市與台北縣相對較佳，南高都會區表現相對較差。

## 各地區市場表現相較去年同季綜合分數

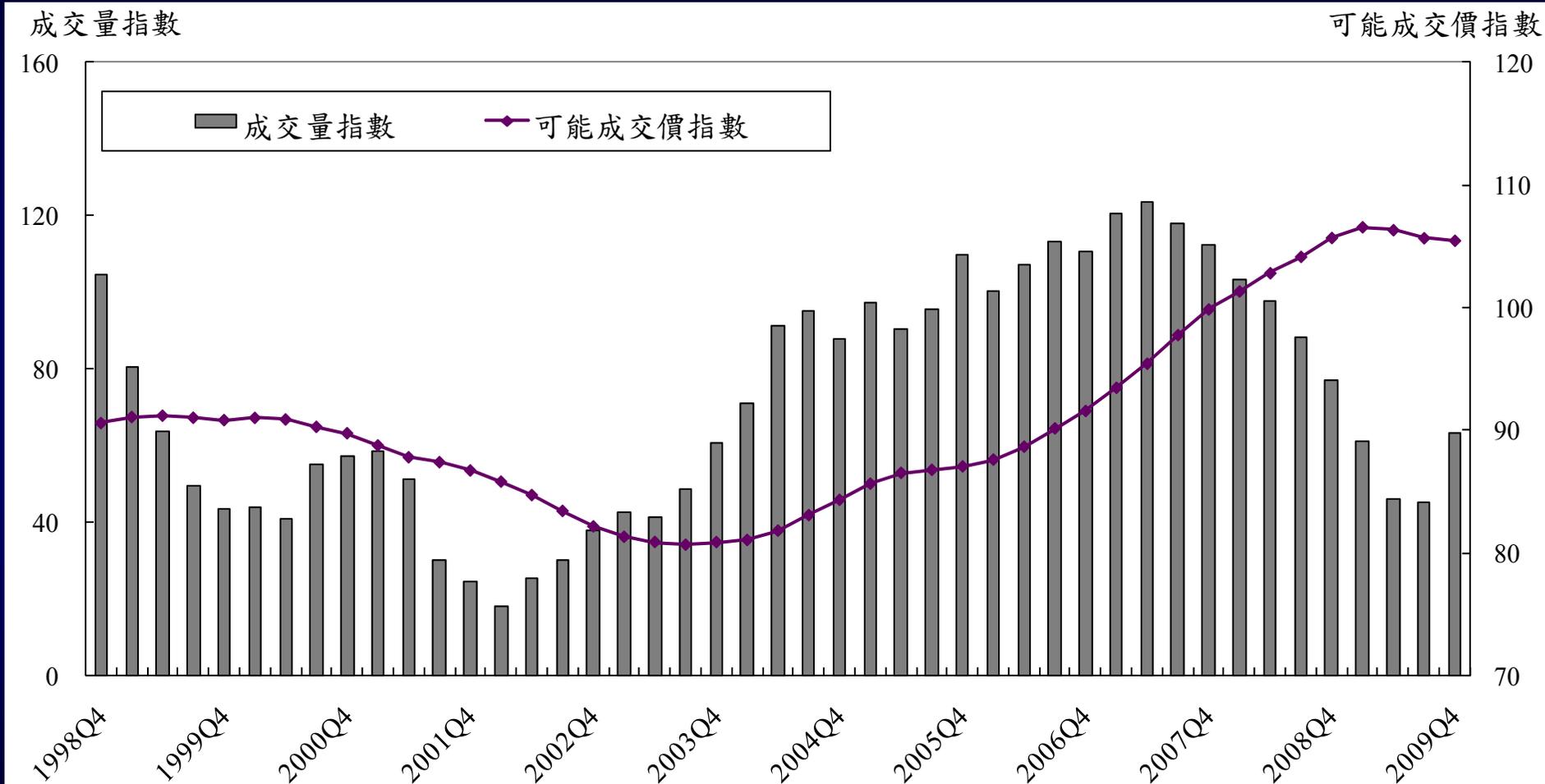
	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	0	0	0	0	3	3	6
台北市	0	0	0	0	3	2	5
台北縣	-2	0	-1	1	3	3	4
桃竹地區	0	0	0	-1	2	0	1
台中都會區	-3	0	-3	2	1	2	-1
南高都會區	2	0	2	-3	-2	-3	-4

相對去年同季之全國綜合表現分數為6分，為北部優於中南部的結構，且數量面的表現亦明顯優於價格面，顯示長期跌價趨勢仍未明顯消除。

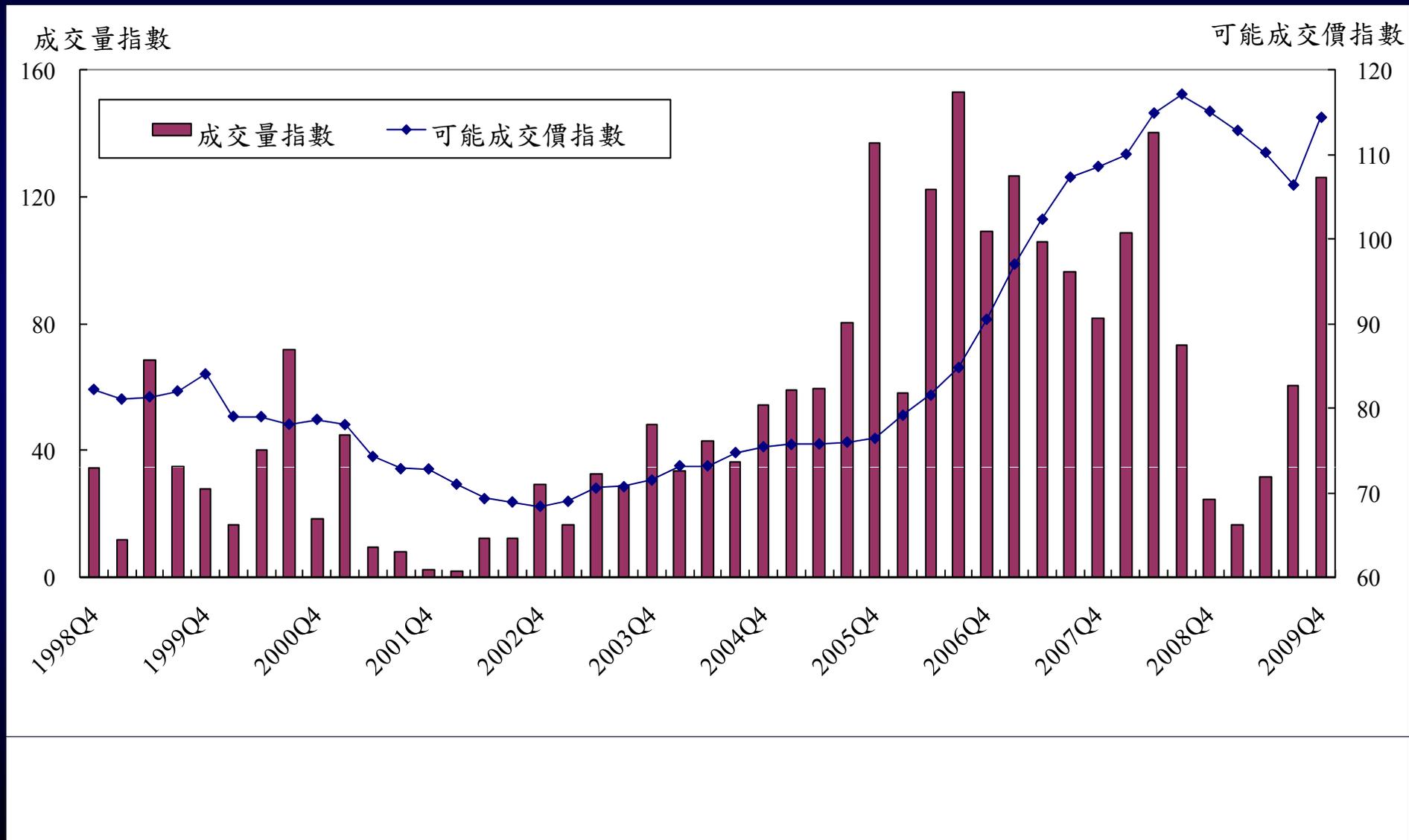
# 全國價量指數趨勢圖(季)



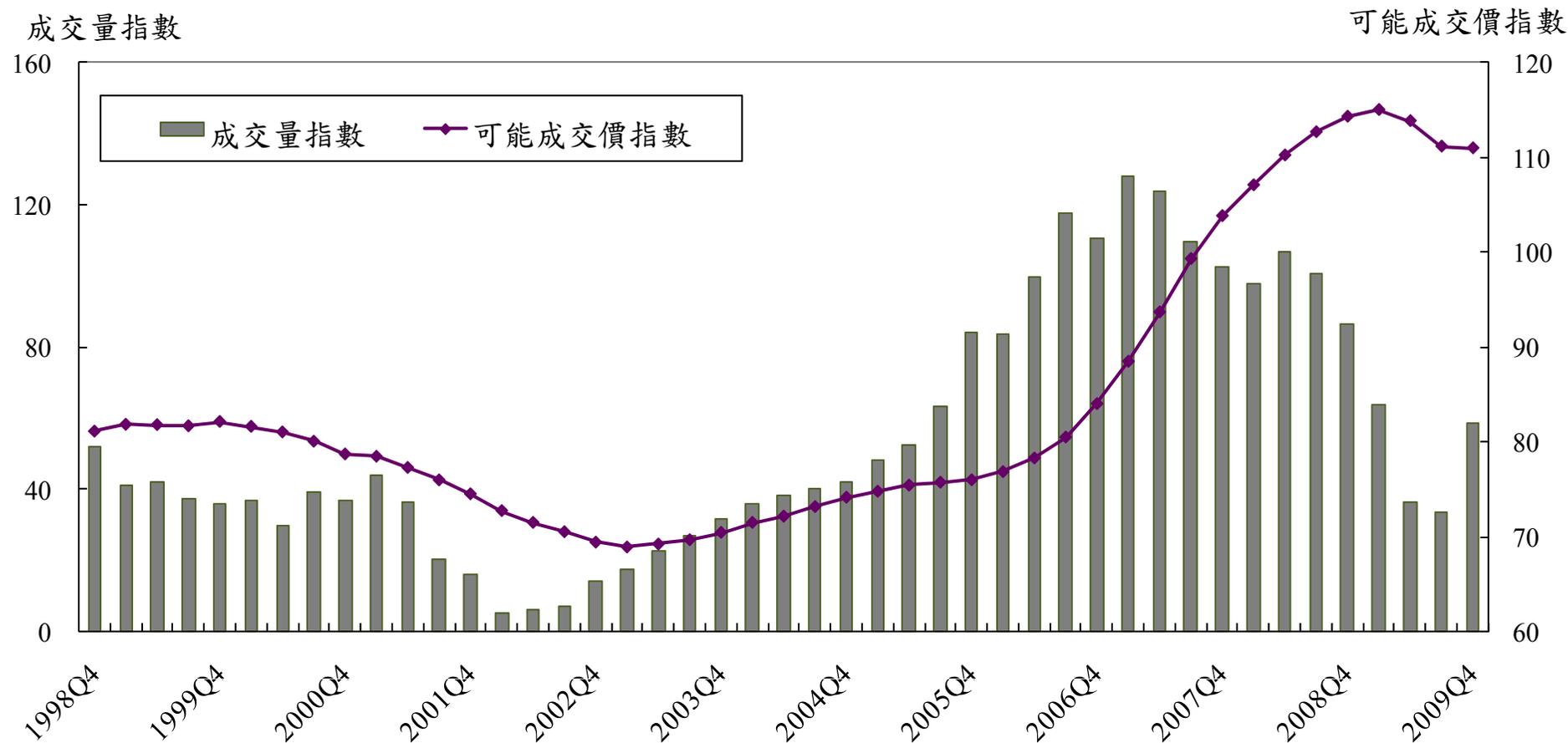
# 全國價量指數趨勢圖(四季)



# 台北市價量指數趨勢圖(季)



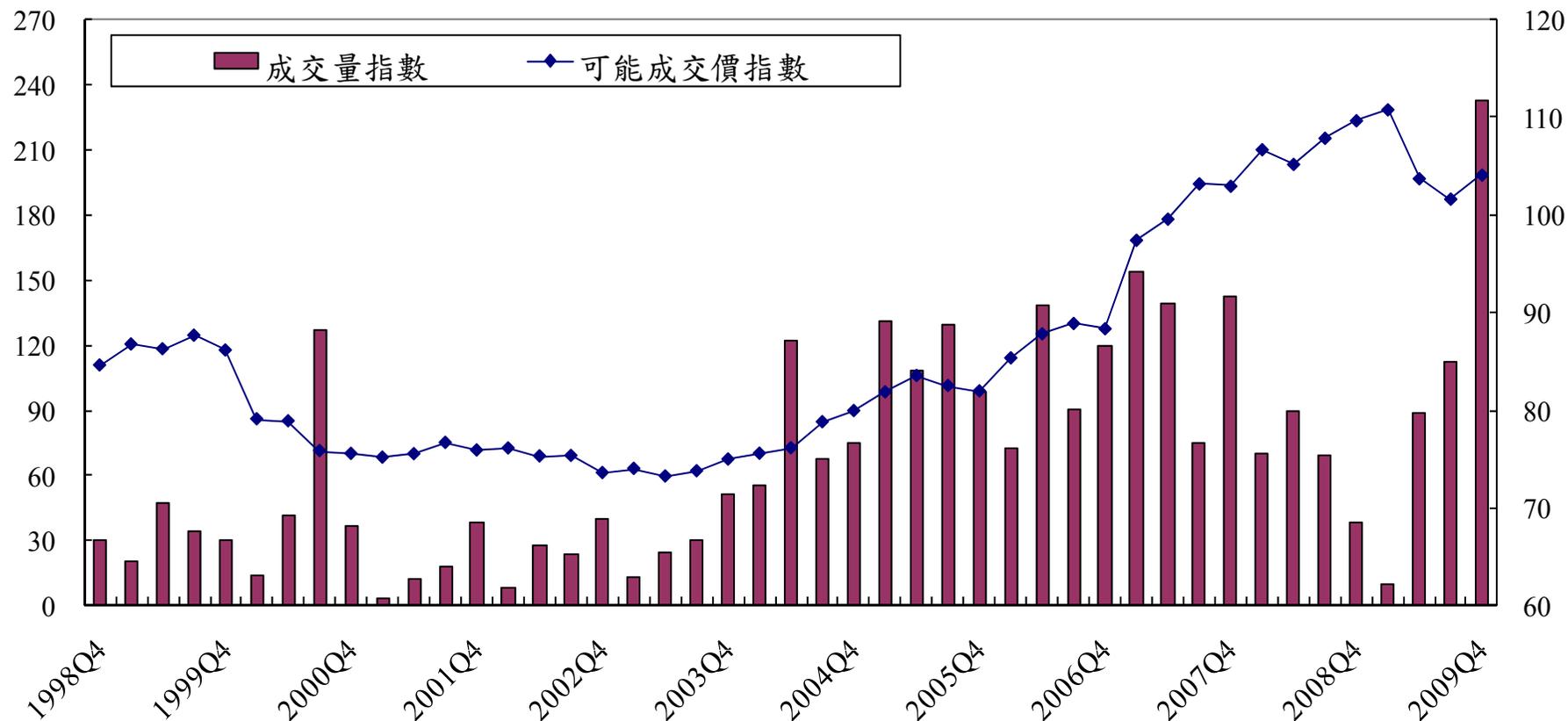
# 台北市價量指數趨勢圖(四季)



# 台北縣價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

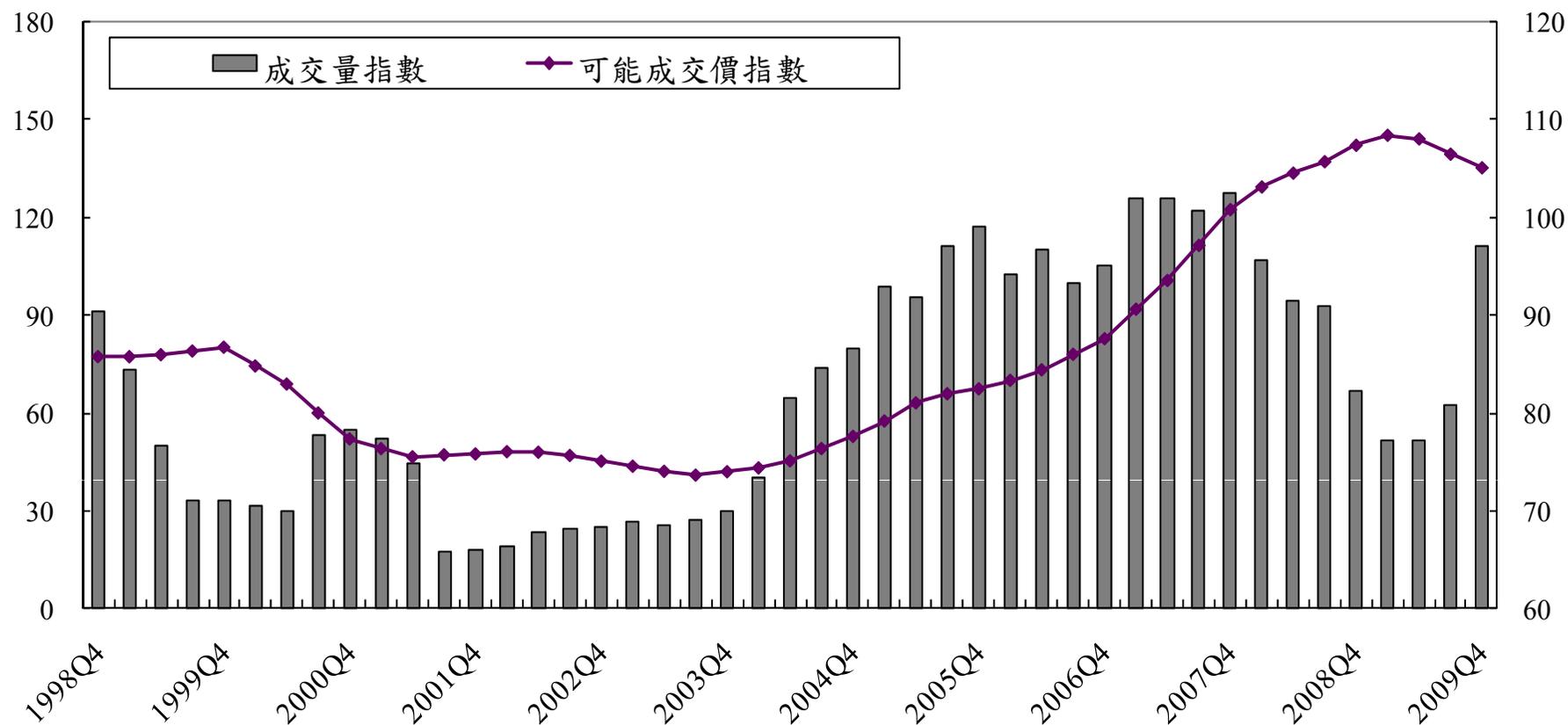
可能成交價指數



# 台北縣價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

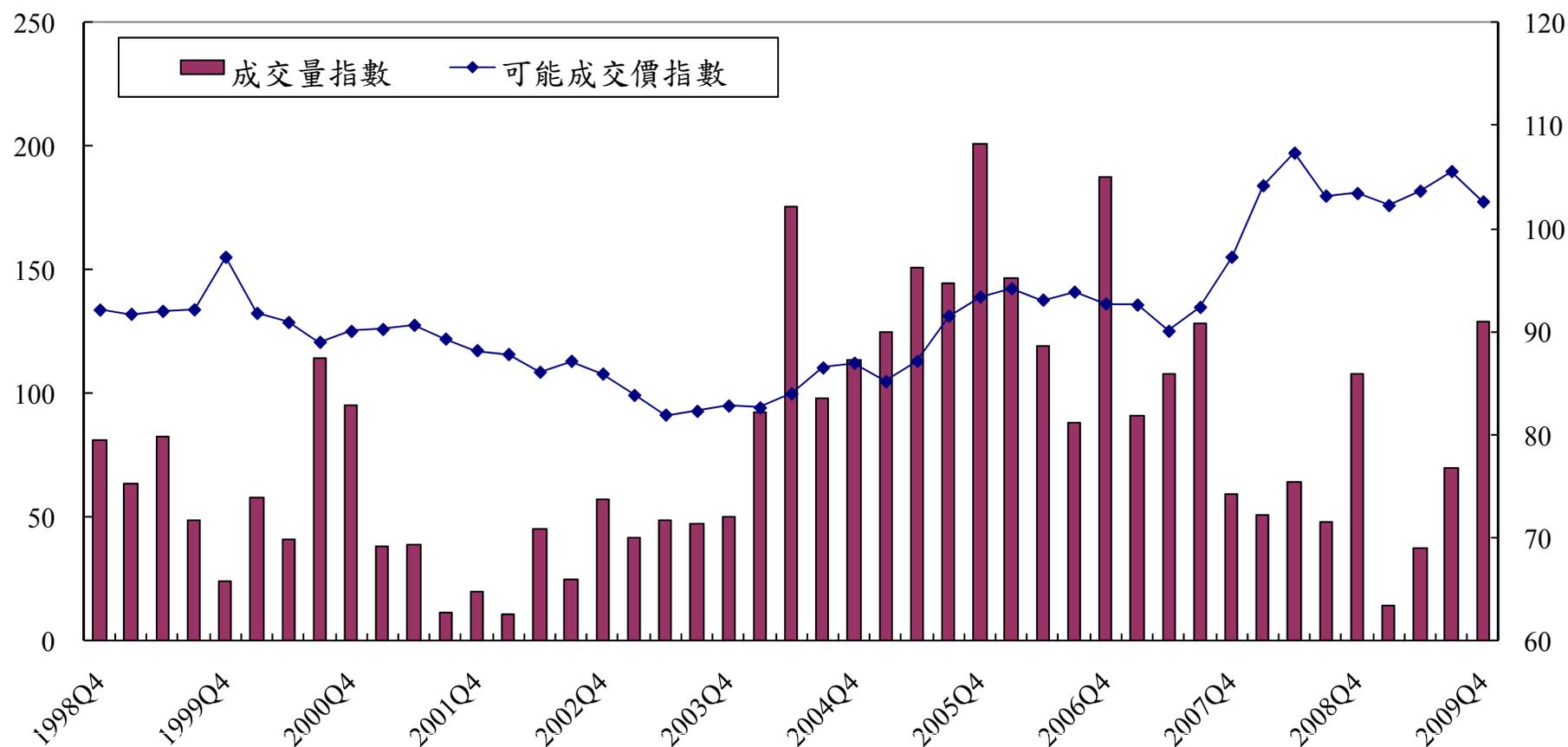
可能成交價指數



# 桃竹地區價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

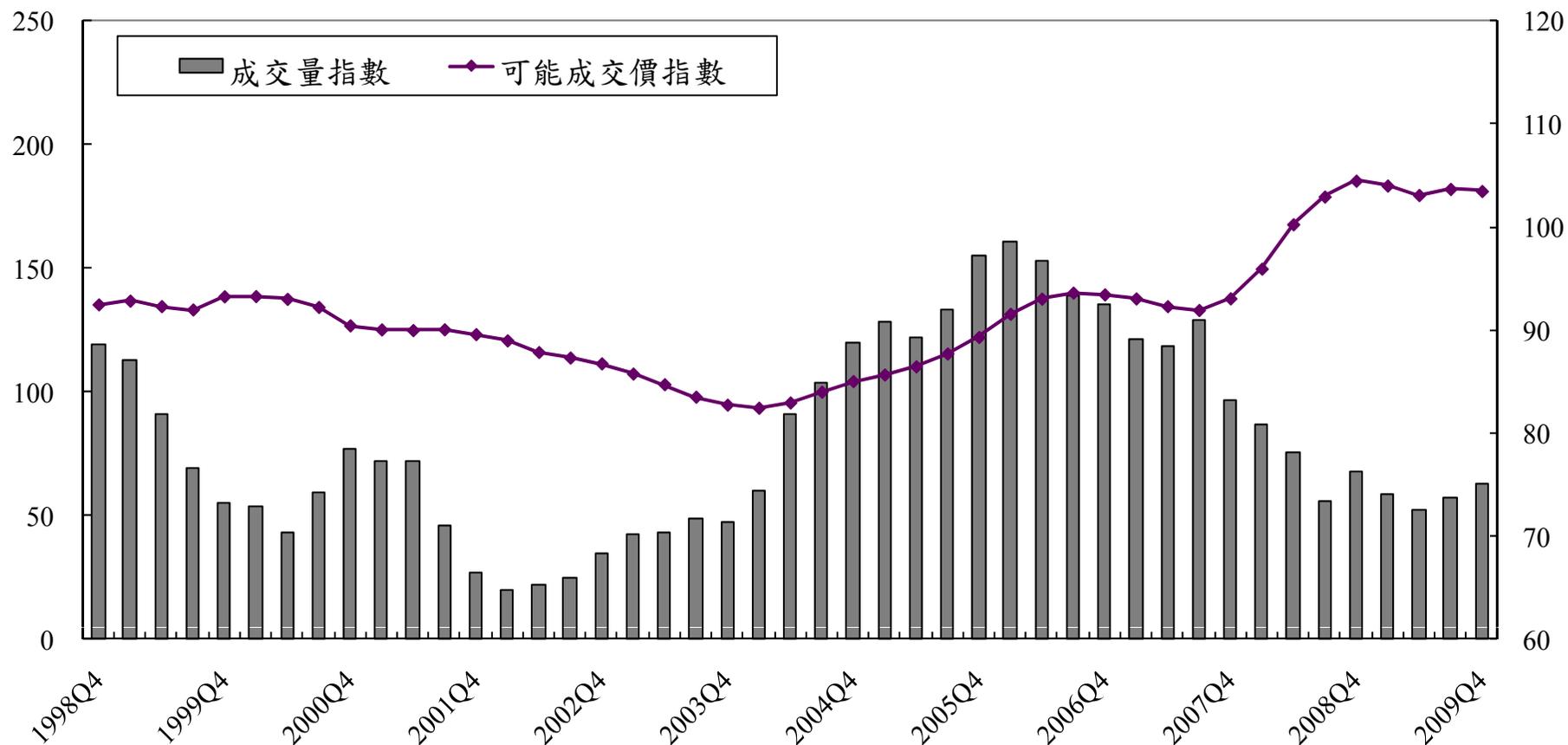
可能成交價指數



# 桃竹地區價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

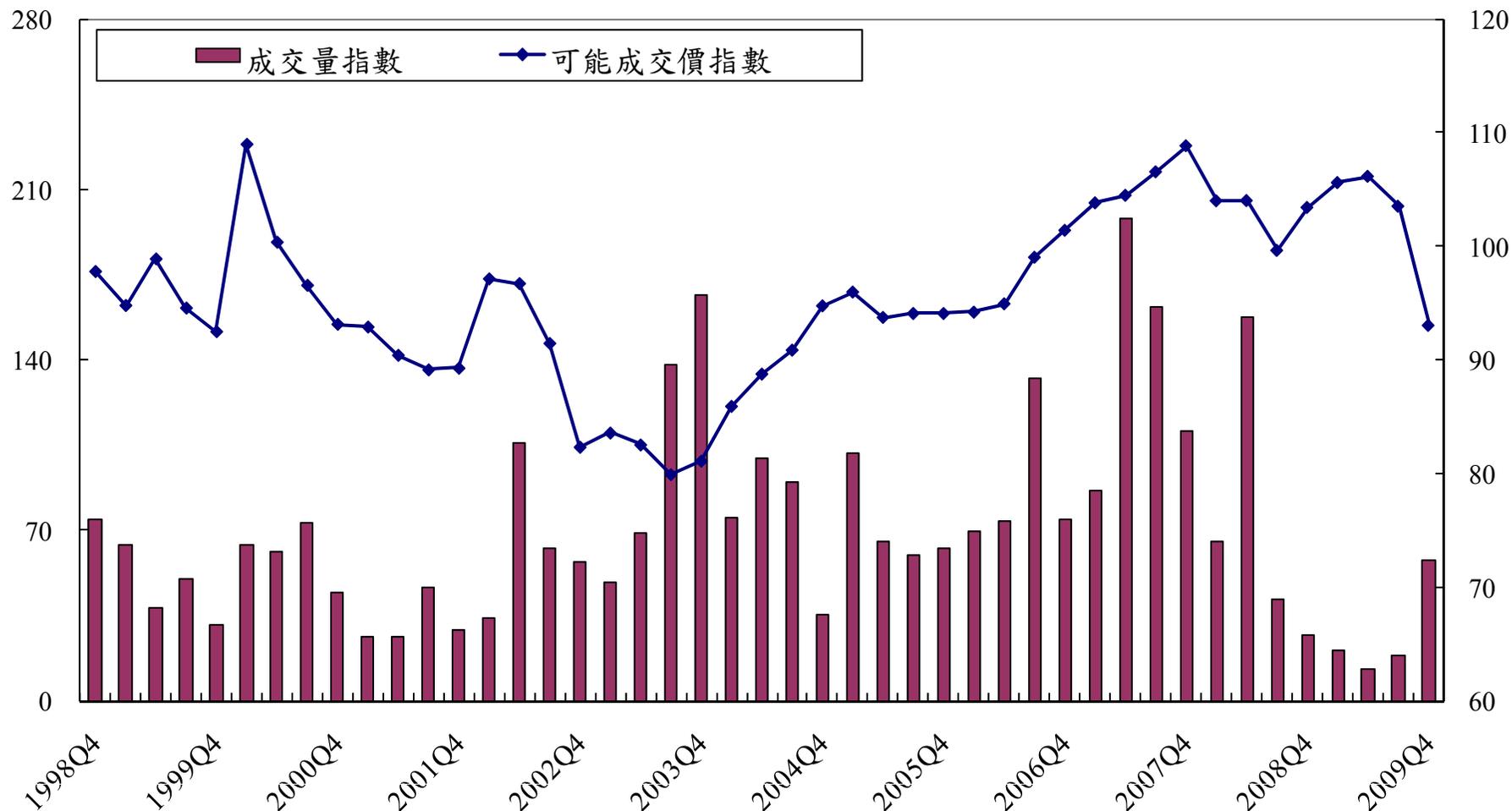
可能成交價指數



# 台中都會區價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

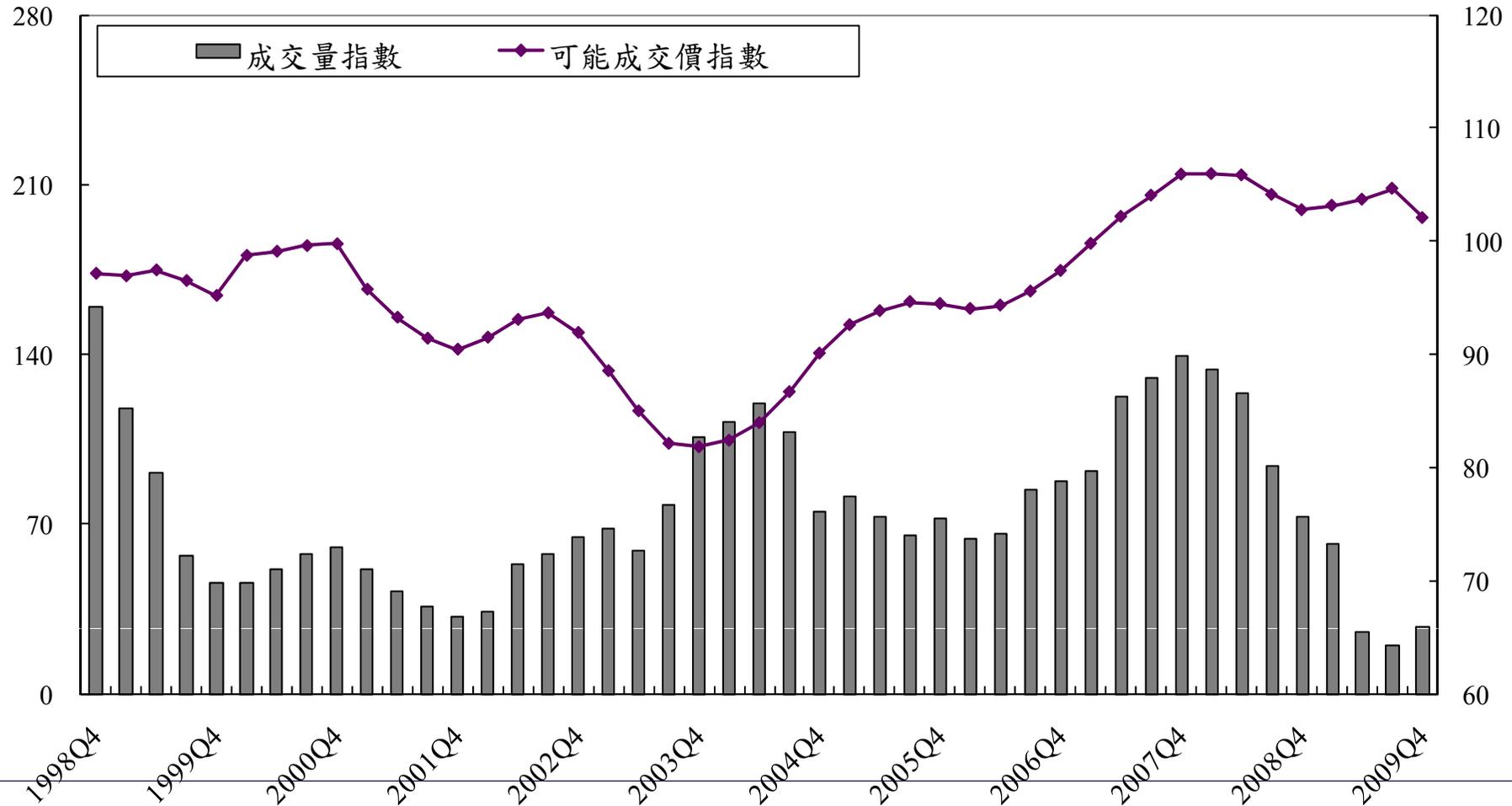
可能成交價指數



# 台中都會區價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

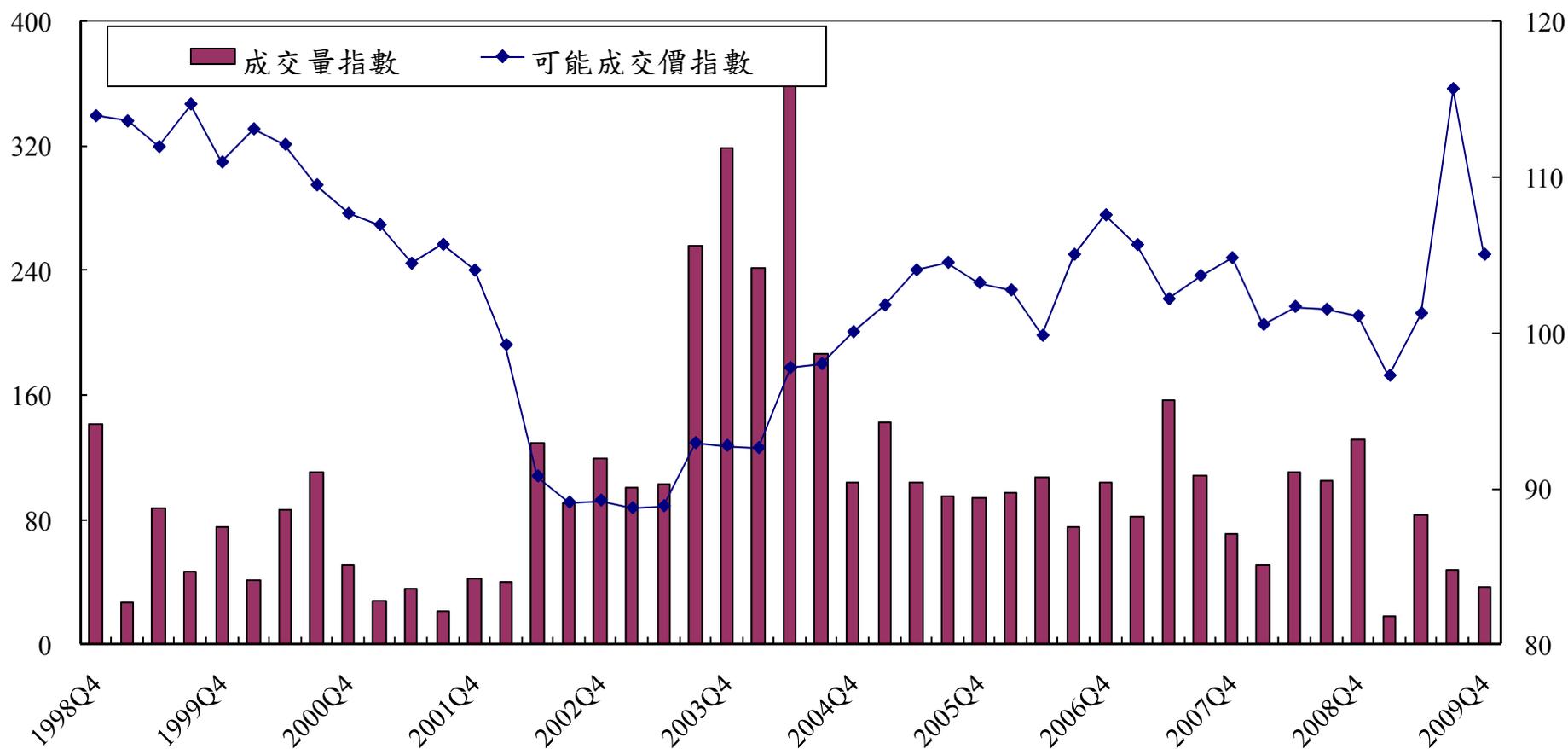
可能成交價指數



# 南高都會區價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

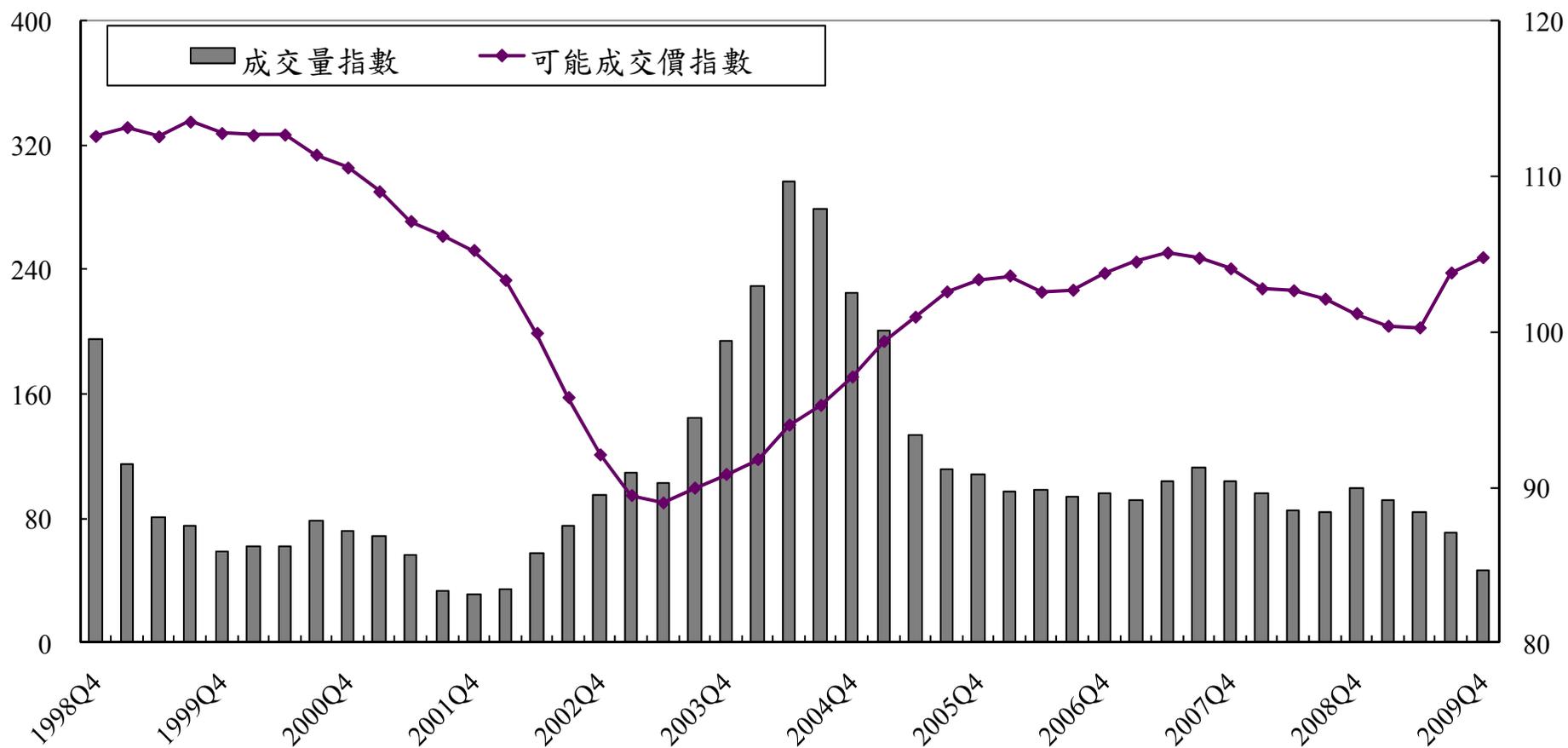
可能成交價指數



# 南高都會區價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

可能成交價指數



# 結論

- 2009年第4季全國新推個案市場相對上季為**價漲量增**，相對去年同季為**價跌量增**。
- 各地區新推個案市場分別呈現衰退中的**反彈**、**盤整**或**下修**等不同面貌，**銷售率與推案量**除了南高都會區外，其餘地區均較上季**上升**。
- 本季在股市持續**回溫**、**資金效應**等利多因素持續發酵下，為房地產市場注入新的想像。
- 明顯好轉的**預期心理**因素，以及**銷售率**連續兩季維持高點，使得全國新推個案規模從連續三季相對保守轉向強力推案，**開價**亦持續維持在長期相對高點，**成交量**規模已達景氣高峰期的水準。

## 結論(續)

- 後續觀察重點仍在於預期心理效應是否能夠持續發酵，以及政策上對未來可能**利率提升**與**游資管制**的因應措施。
- 就**成交量**趨勢觀察，**台北市**與**台北縣**成交價從連續下跌，為支撐部**成交規模**回到長期高點，而**桃園**以**南**地區成交價明顯結缺，顯示中南部**成交率**復甦，成交價明顯結缺。**成交率**復甦，成交價明顯結缺。
- 展望市場後續發展，股市與**總體經濟**趨勢，仍是影響結需**市場**是預期心理強度。股市與**總體經濟**趨勢，仍是影響結需**市場**是預期心理強度。



# 國泰出租住宅租金指數

- 2009年 第4季

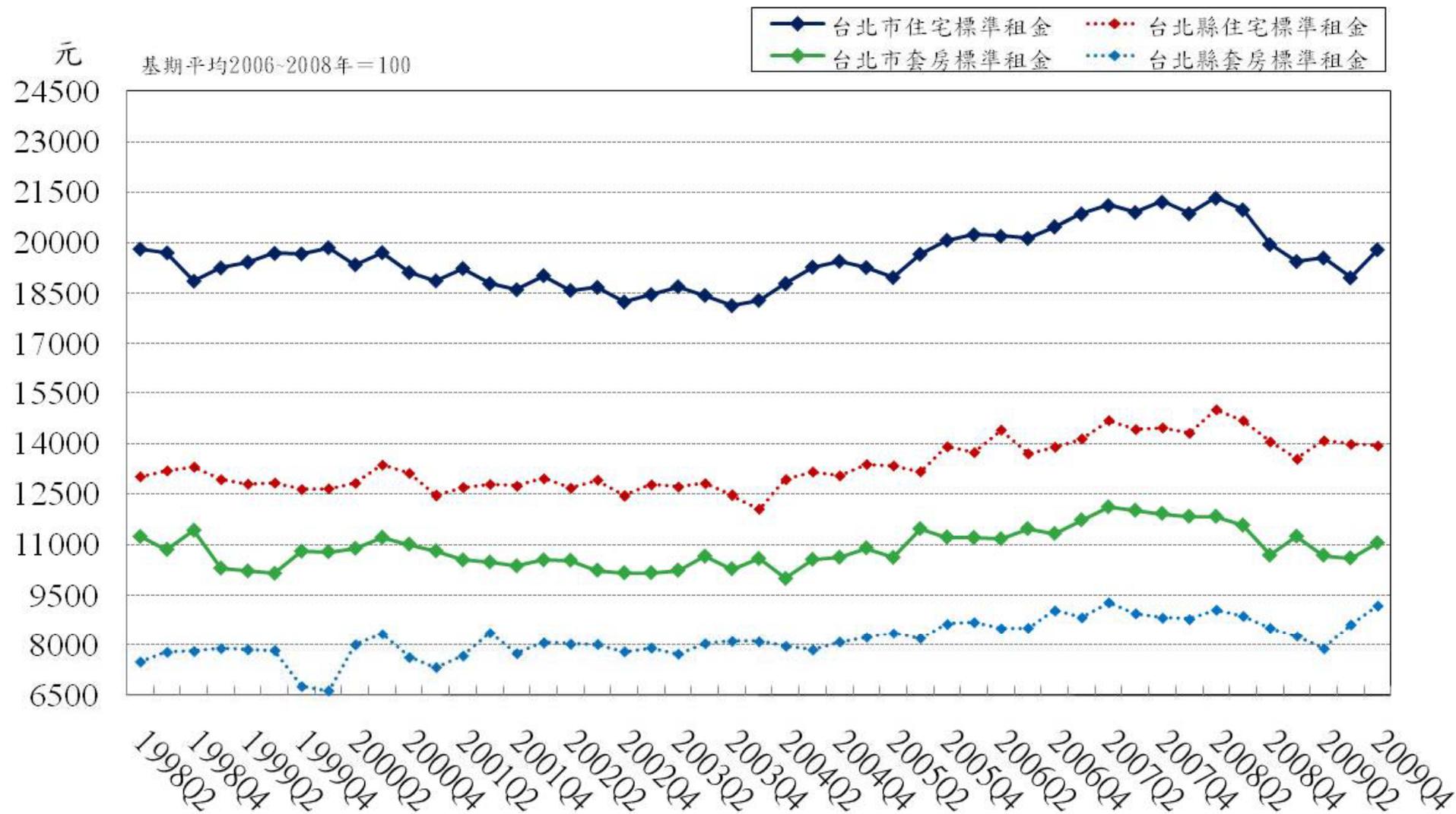
# 2009年第4季台北市出租住宅

- 整層住宅標準租金為1.98萬元，租金指數相對上一季小幅上漲4.42%；相較去年同季則下跌0.77%，維持穩定。
- 套房類產品，標準租金為1.11萬元，租金指數較上一季小幅上漲4.22%；相較去年同季則微幅上漲3.43%

# 2009年第4季台北縣出租住宅

- 整層住宅標準租金為1.39萬元，租金指數相對上一季呈現下跌0.33%，維持穩定；相較去年同季則下跌0.85%，維持穩定
- 套房類產品，標準租金為0.92萬元，租金指數相對上一季小幅上漲6.52%；相較去年同季則小幅上漲7.81%

# 國泰出租住宅標準租金趨勢圖





# 國泰辦公室租金指數

- 2009年 第4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	13	1	1	12	1	2	8	4	14
仁愛敦南路段	0	10	1	0	10	1	1	5	5	11
敦北民生路段	0	9	1	3	7	0	6	4	0	10
民生建國路段	0	6	0	0	6	0	1	4	1	6
南京松江路段	0	6	1	0	6	1	2	4	1	7
忠孝襄陽路段	1	2	2	1	2	2	1	3	1	5
小計	1	46	6	5	43	5	13	28	12	53

# 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	0	5	0	1	2	2	5
仁愛敦南路段	0	16	1	1	16	0	3	11	3	17
敦北民生路段	0	5	2	2	5	0	3	4	0	7
南京光復路段	0	10	4	0	10	4	2	8	4	14
民生建國路段	0	12	0	1	11	0	1	8	3	12
南京松江路段	2	12	2	3	11	2	9	5	2	16
忠孝襄陽路段	6	8	3	7	8	2	7	3	7	17
小計	8	68	12	14	66	8	26	41	21	88

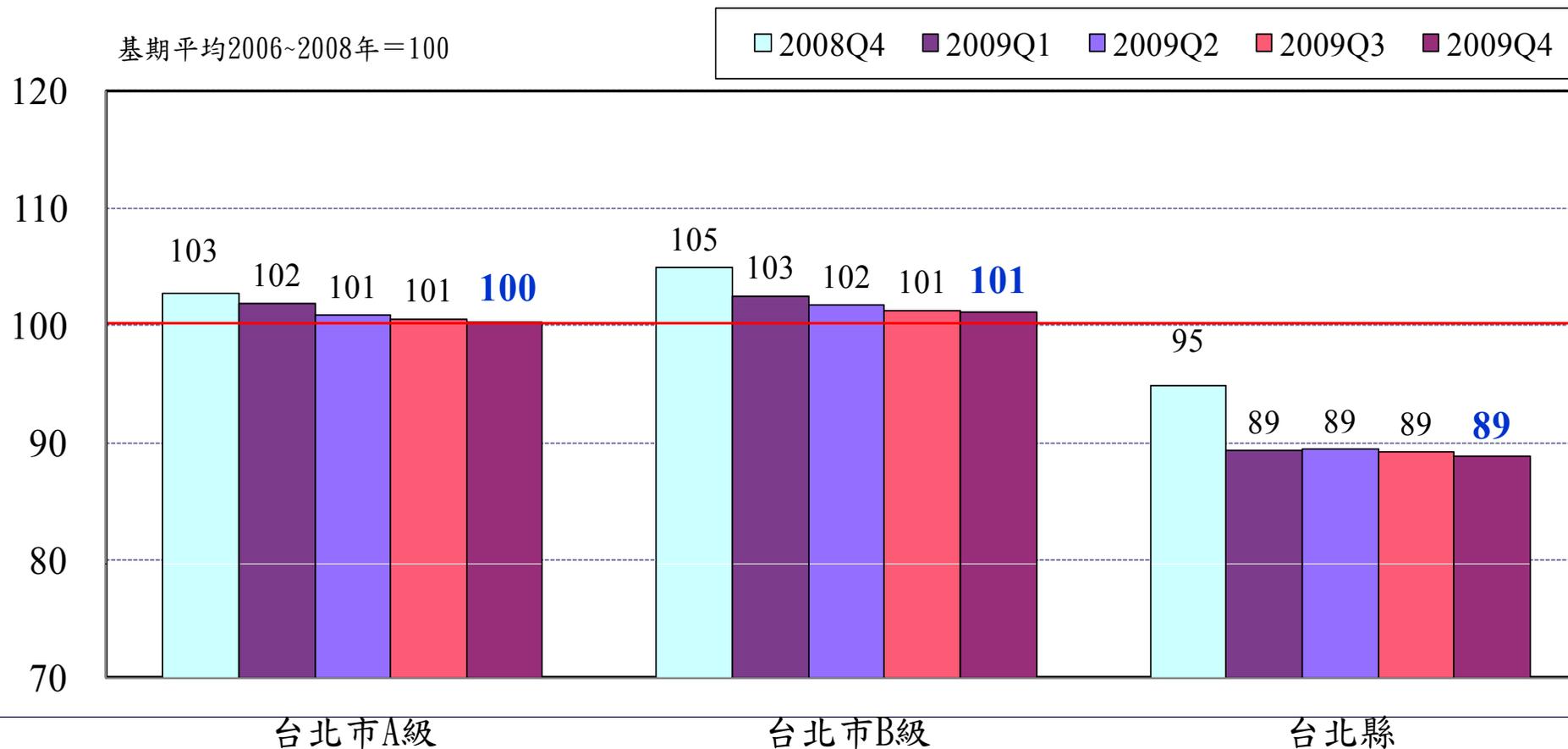
# 台北市內湖科技園區變動

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	2	17	2	3	14	4	9	7	5	21
文德段	1	8	2	1	8	2	3	4	4	11
小計	3	25	4	4	22	6	12	11	9	32

# 台北縣辦公室變動

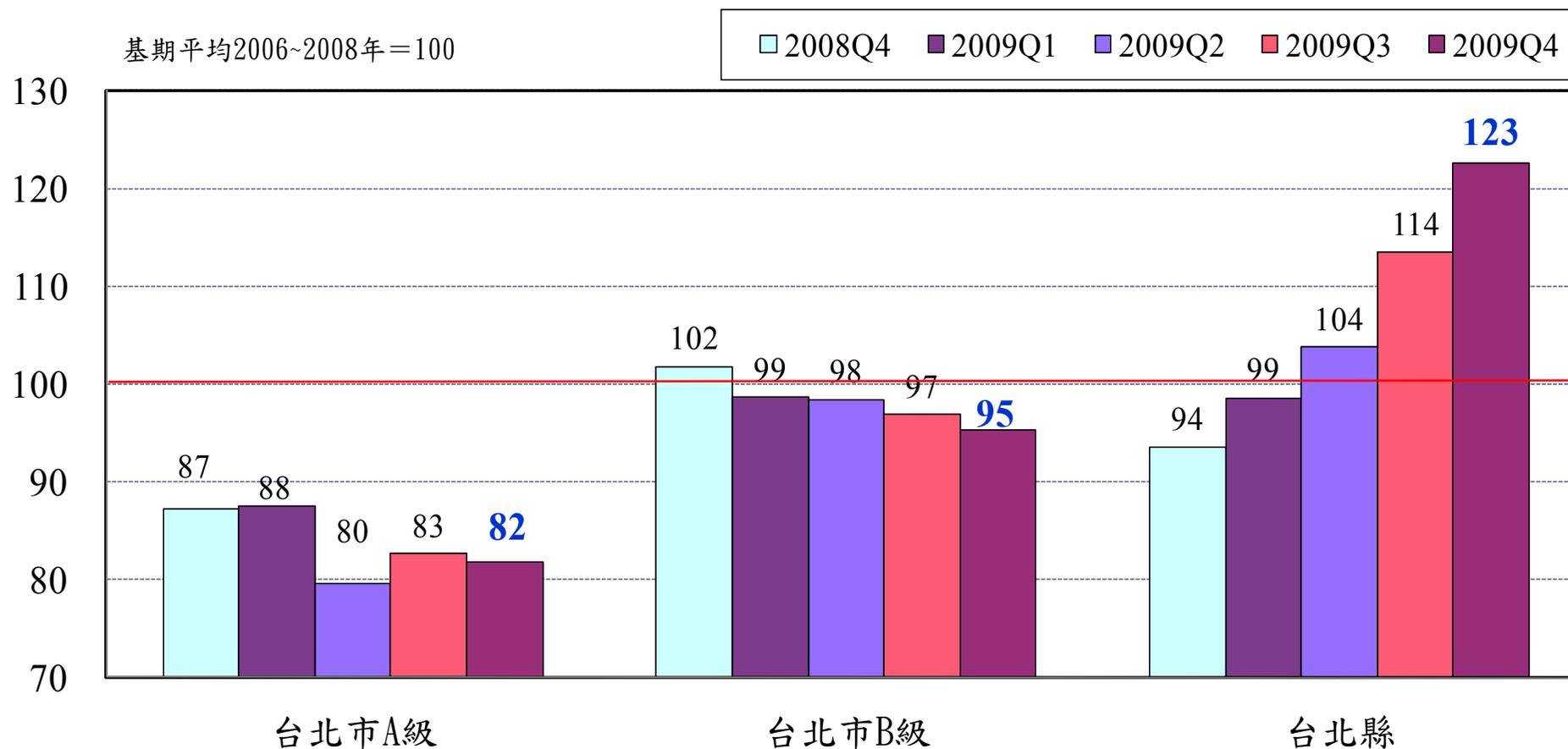
台北縣辦公室										
路段名稱	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
三重市	0	4	0	0	4	0	2	1	1	4
新店市	1	4	1	2	3	1	2	0	4	6
板橋市	0	6	0	0	6	0	3	2	1	6
小計	1	14	1	2	13	1	7	3	6	16

# 辦公室租金 開價指數—分區

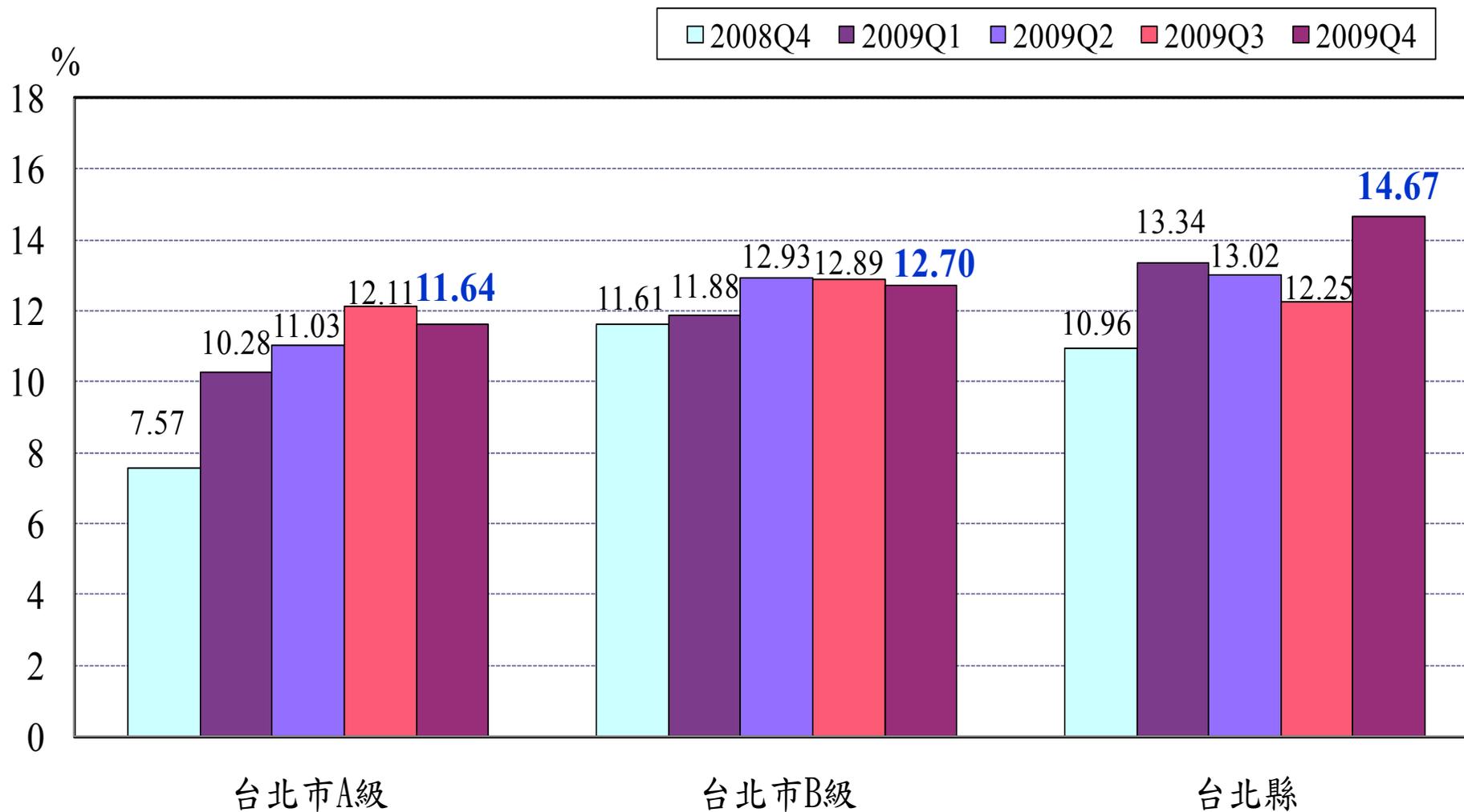


# 辦公室租金

## 議價空間率指數—分區

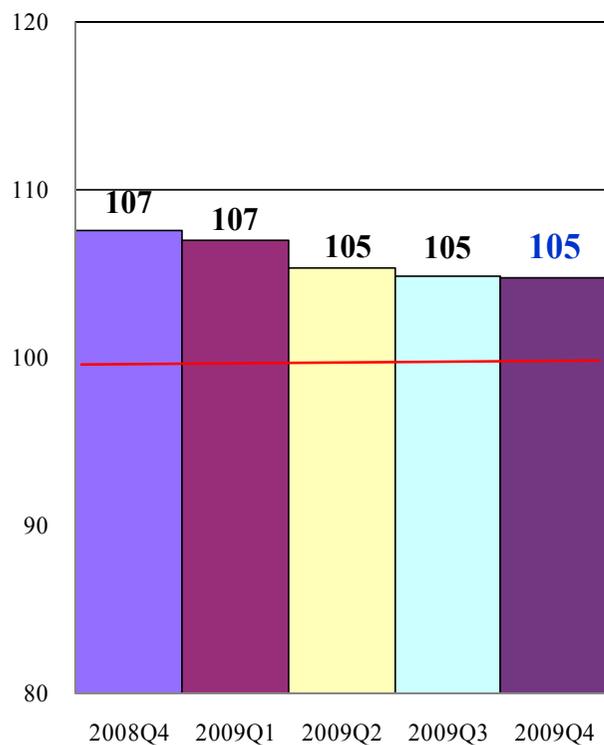


# 各地區辦公室空置率

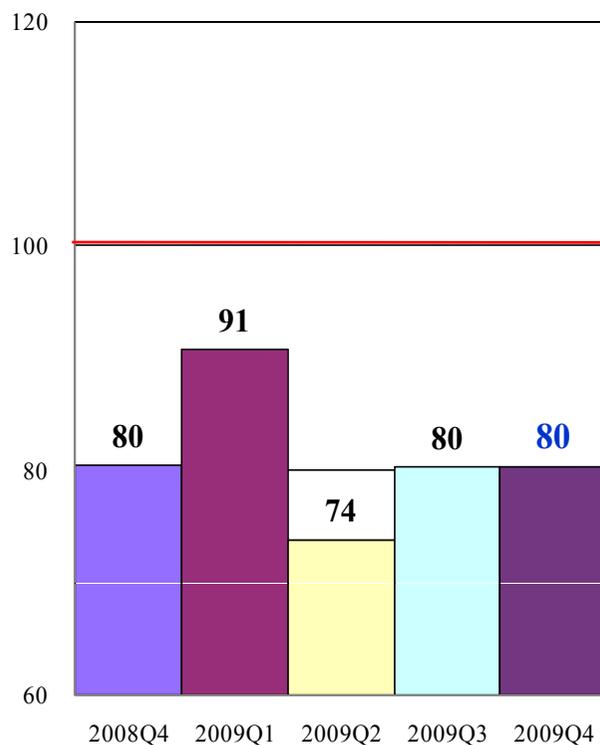


# 辦公室租金指數—北市A級 信義計畫區

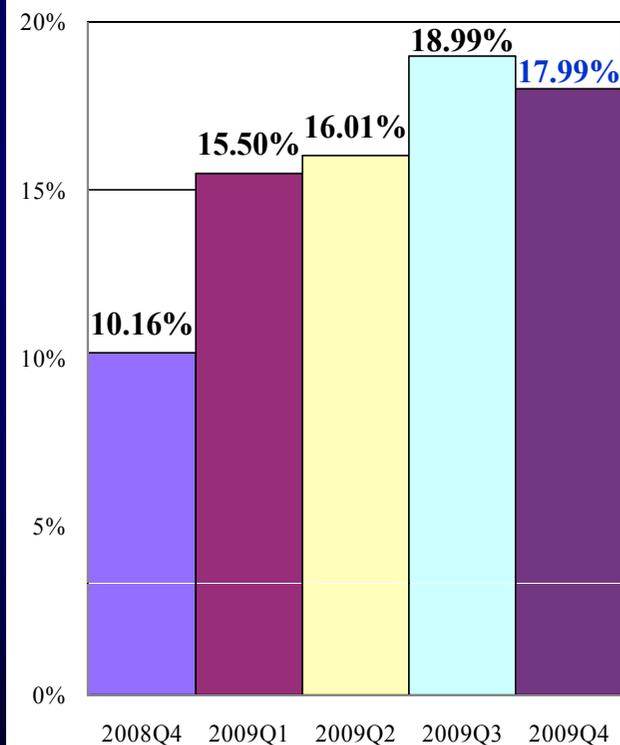
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

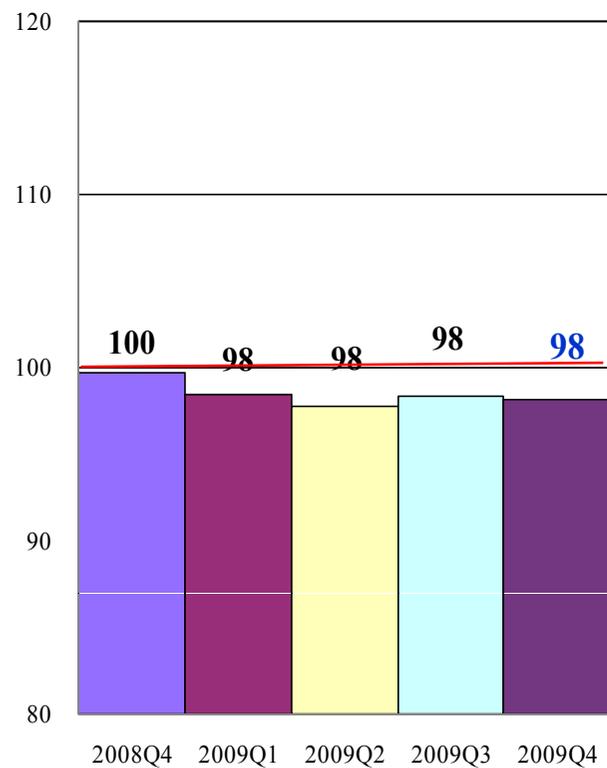


空置率圖

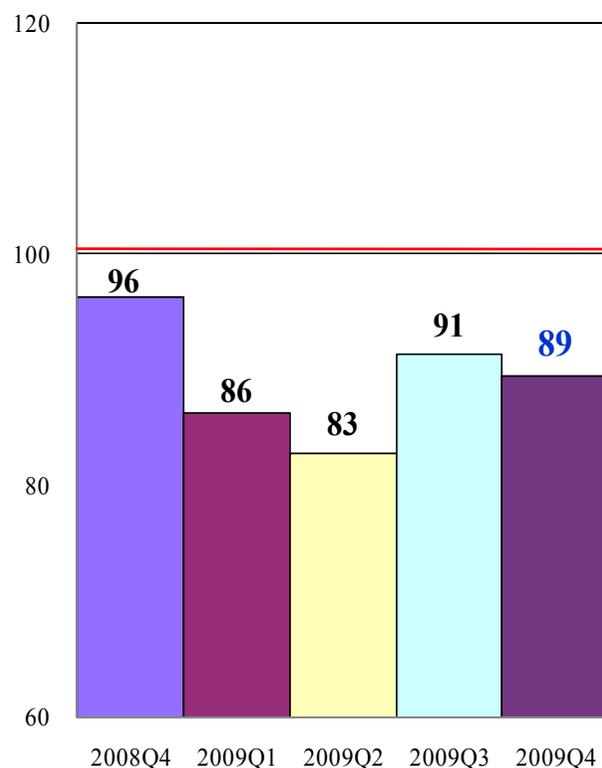


# 辦公室租金指數—北市A級 仁愛敦南路段

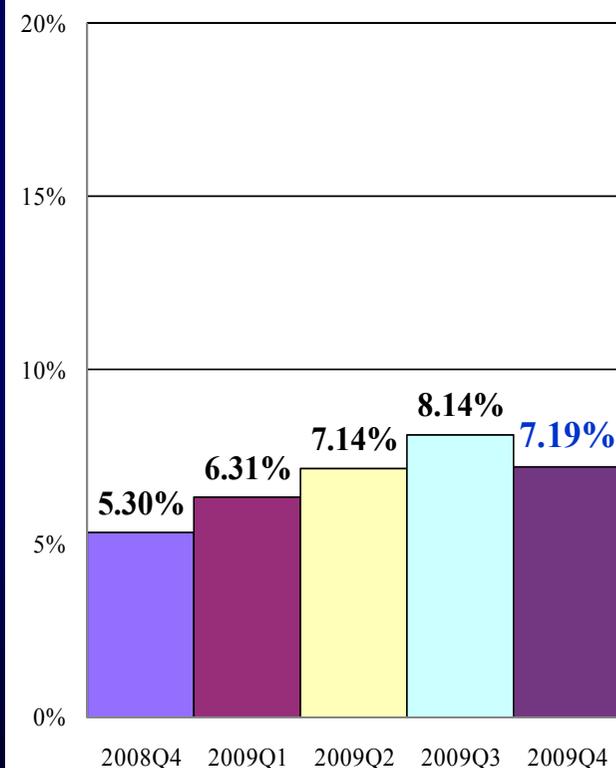
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

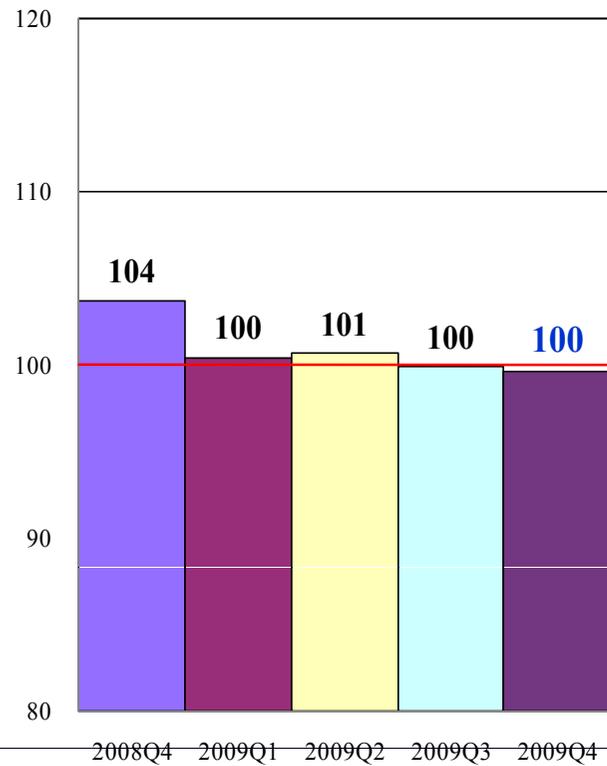


空置率圖

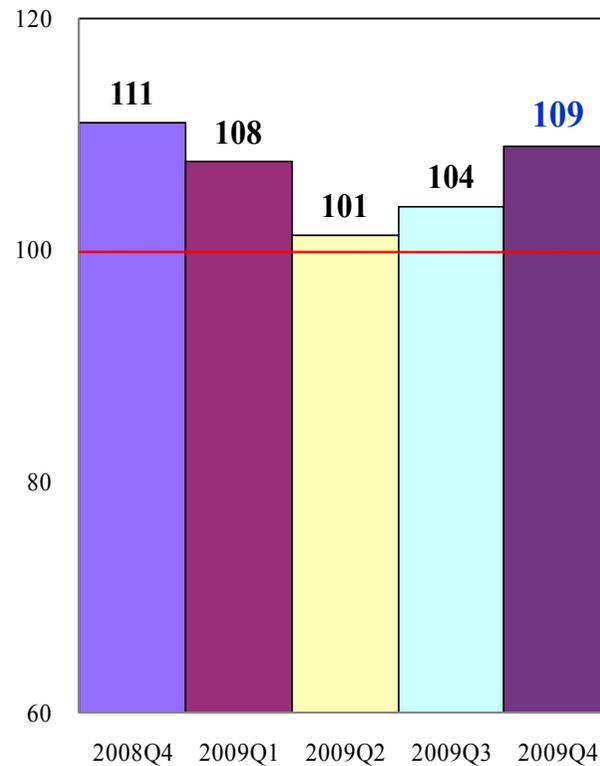


# 辦公室租金指數—北市A級 敦北民生路段

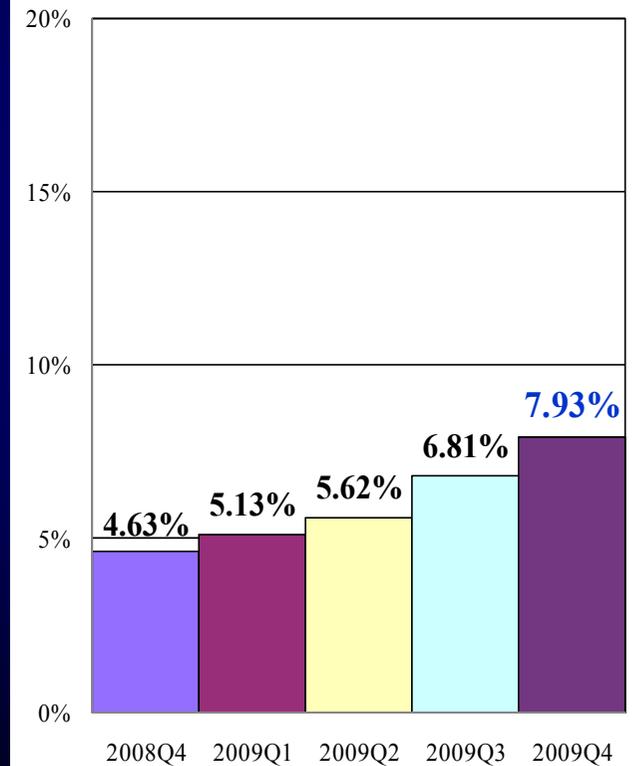
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

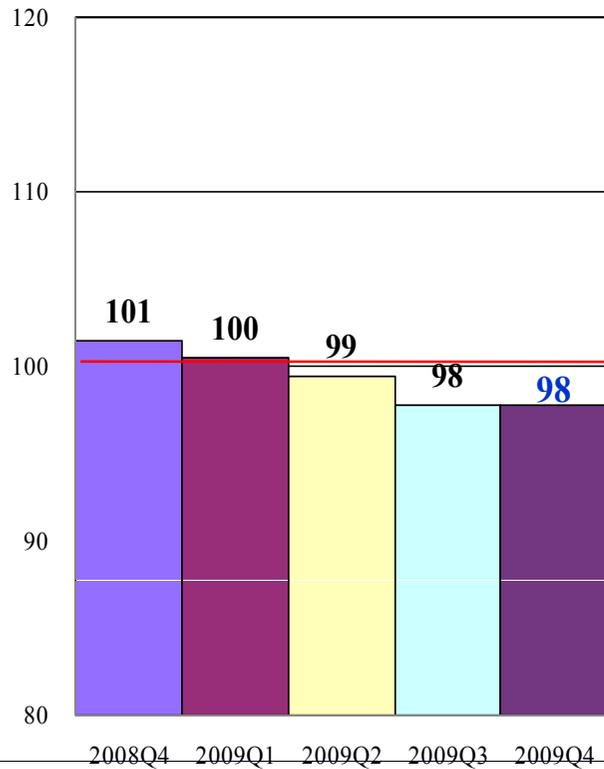


空置率圖

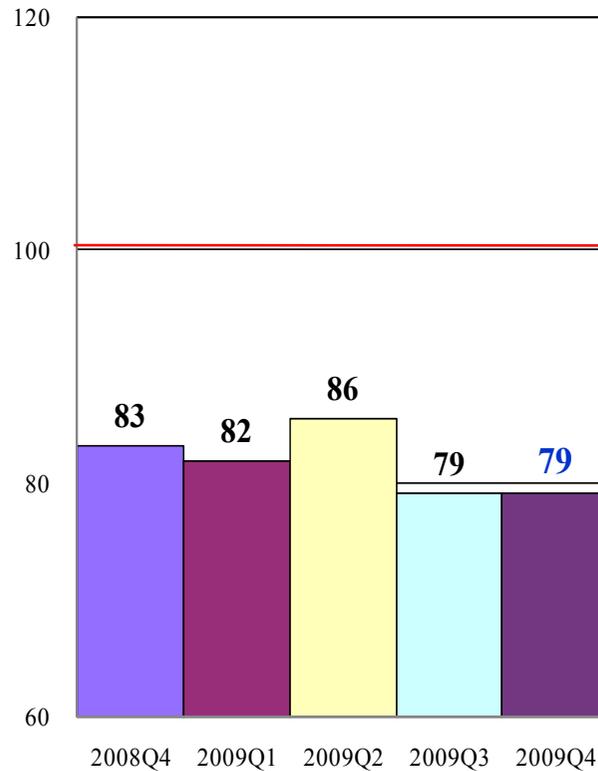


# 辦公室租金指數—北市A級 民生建國路段

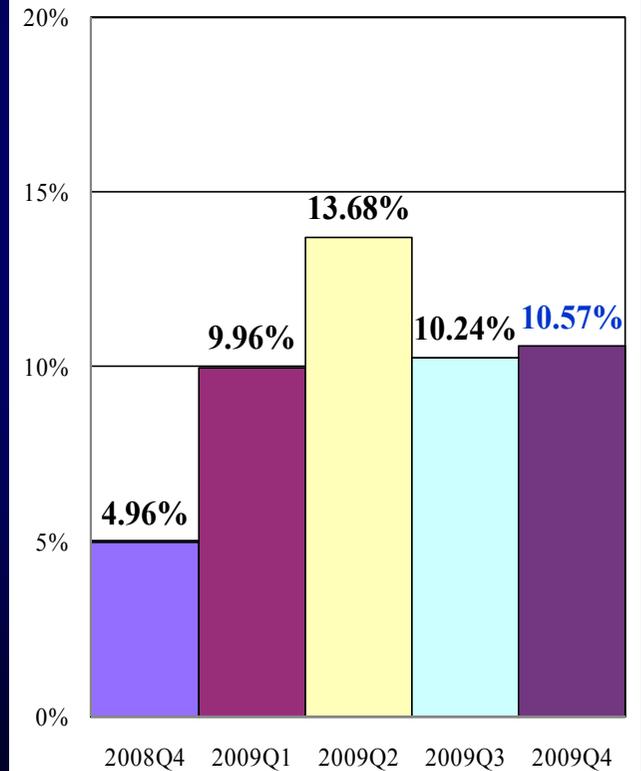
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



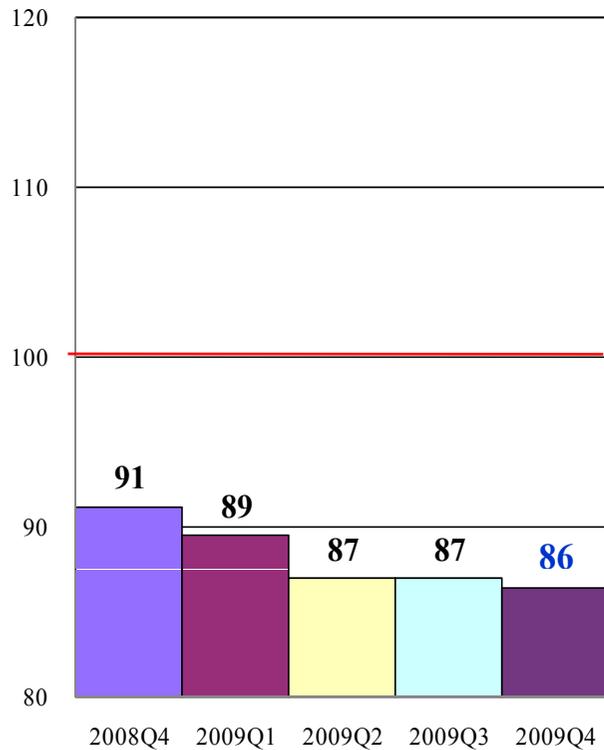
空置率圖



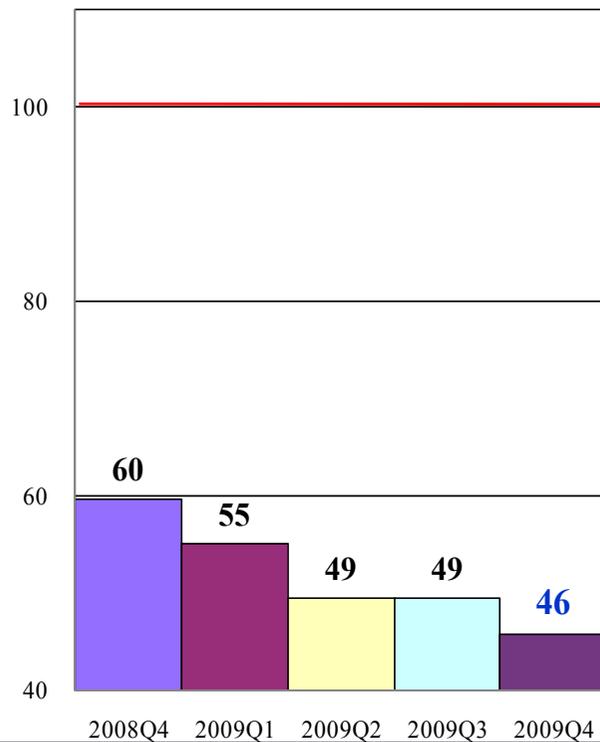
# 辦公室租金指數—北市A級

## 南京松江路段

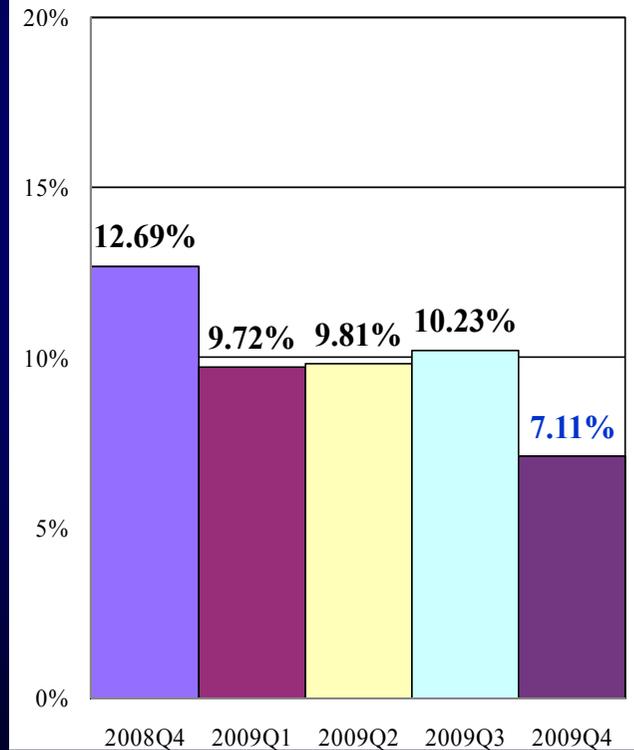
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

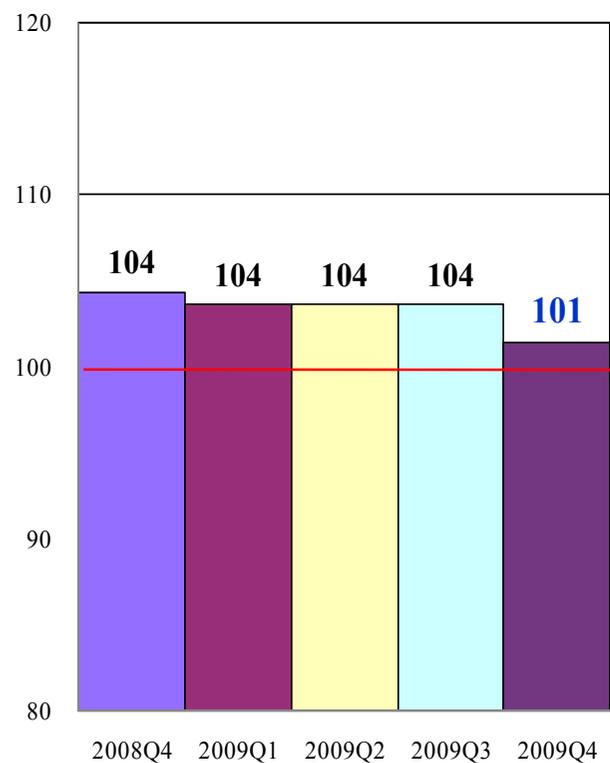


空置率圖

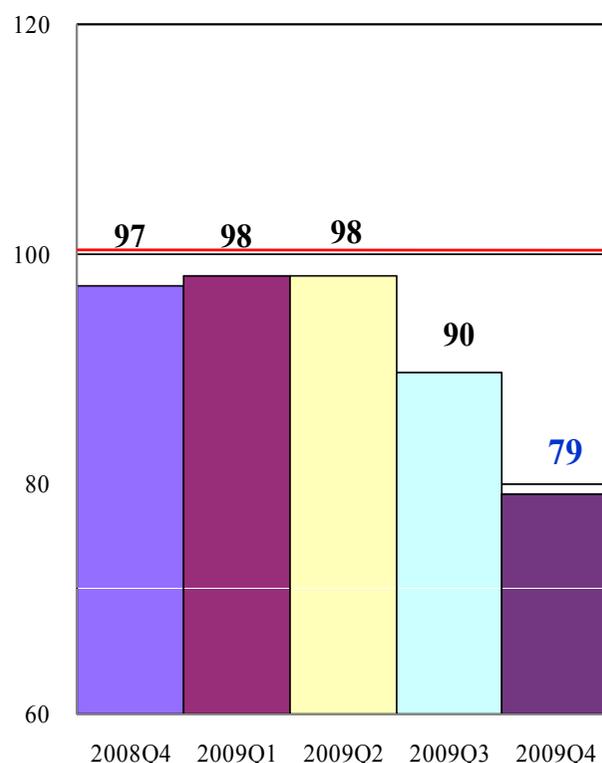


# 辦公室租金指數—北市A級 忠孝襄陽路段

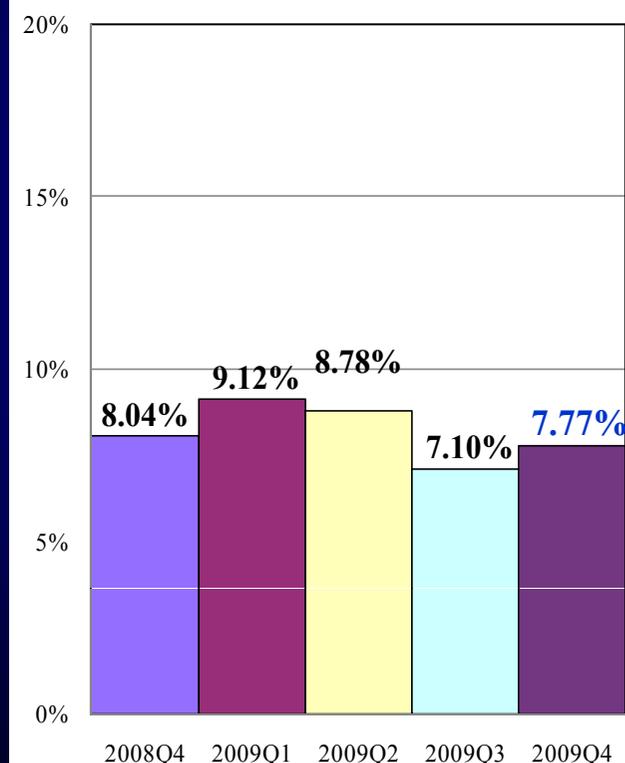
開價租金指數圖



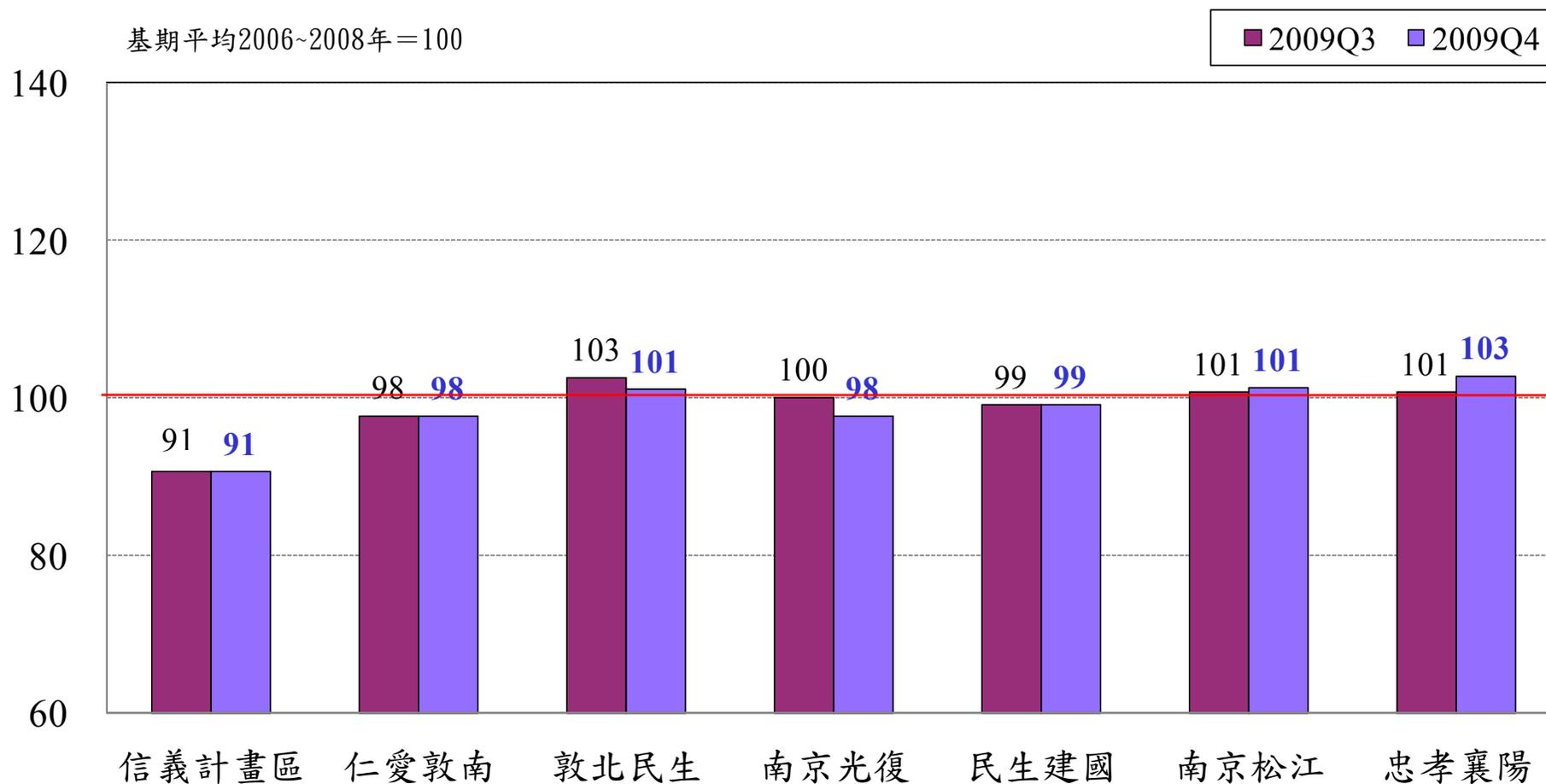
議價空間率指數圖



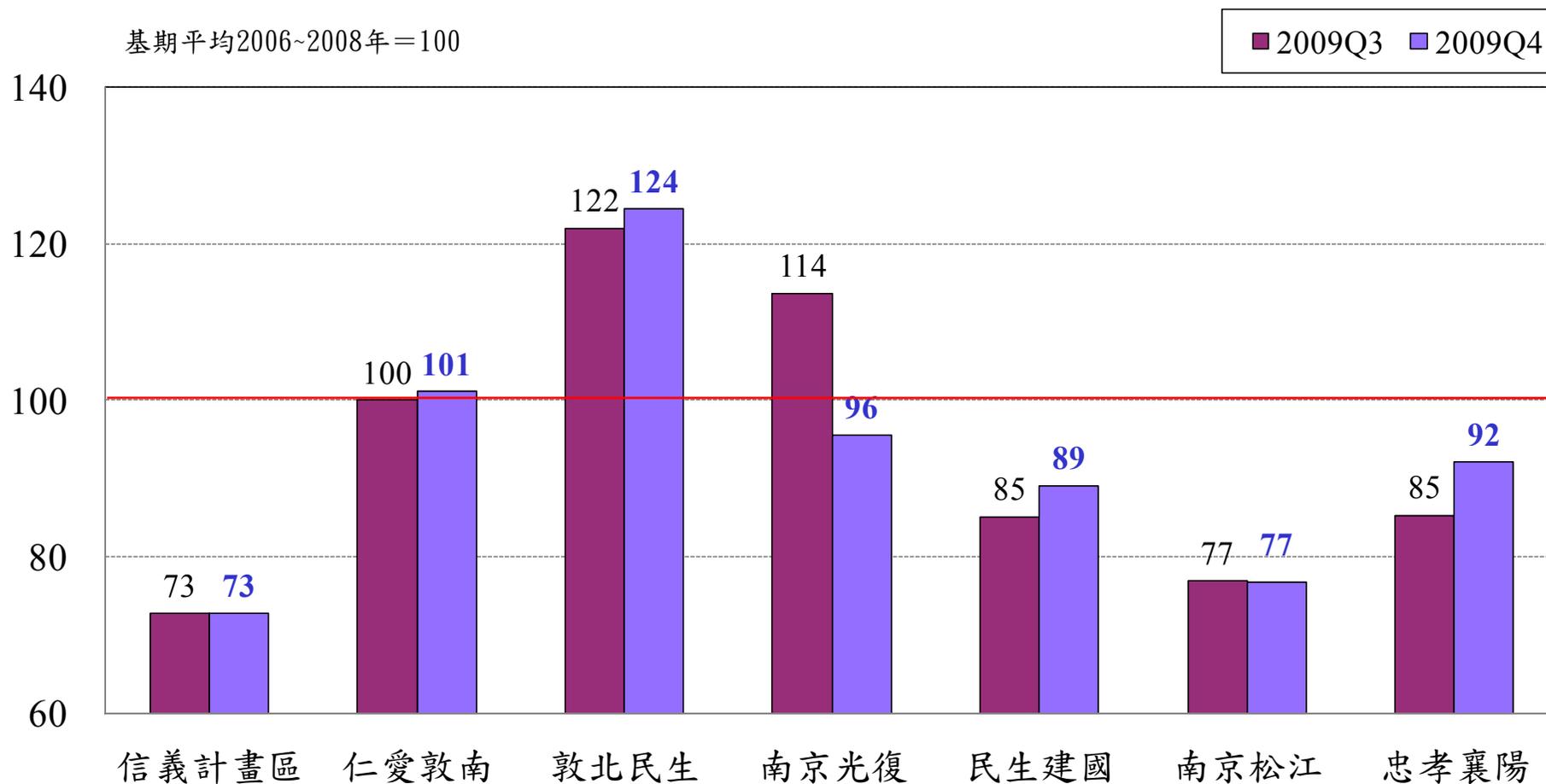
空置率圖



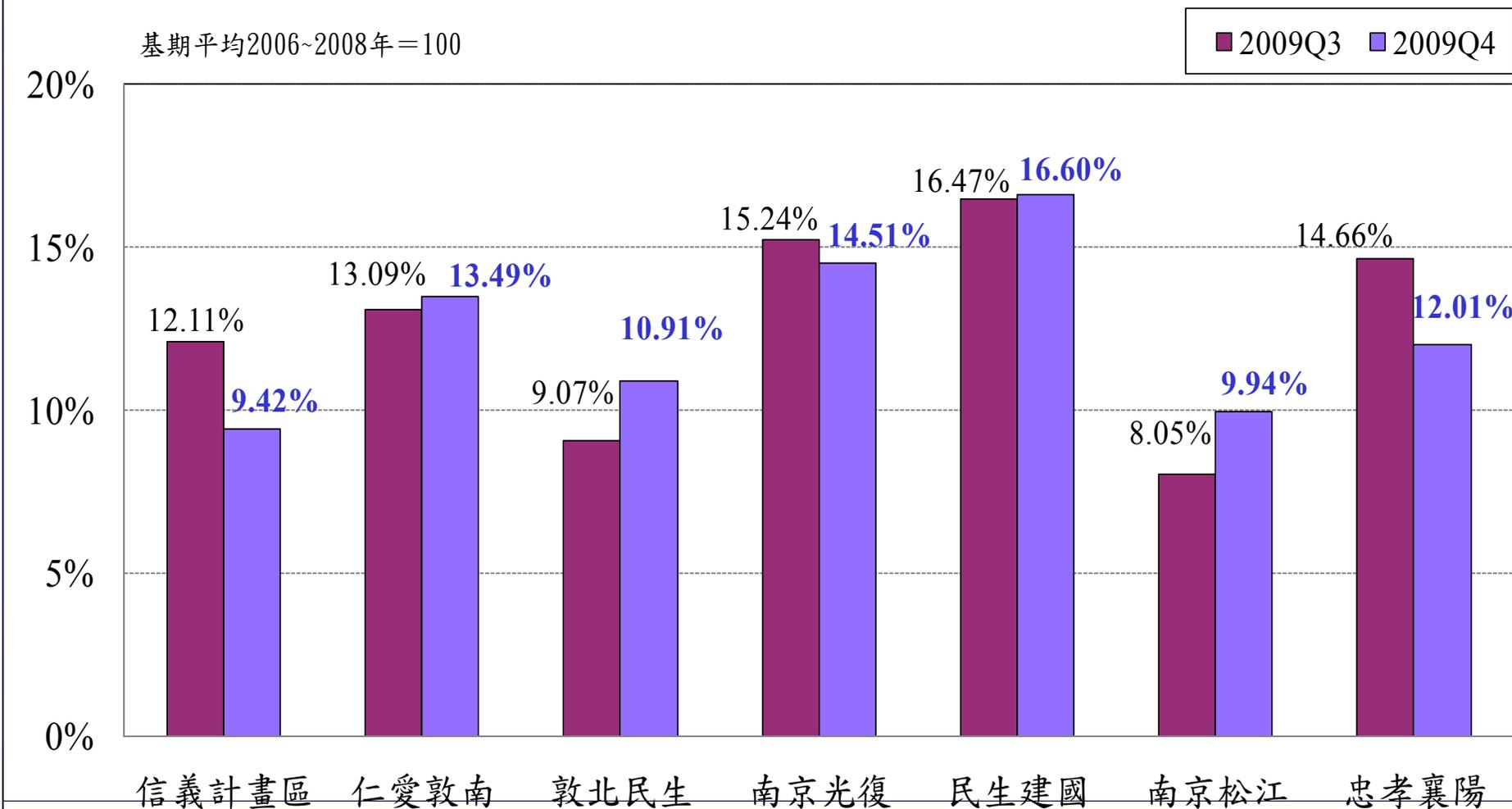
# 辦公室租金指數— 北市B級開價



# 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—台北市、台北縣辦公室均下跌
- 議價空間率—台北市A級、B級辦公室縮小，台北縣辦公室擴大
- 空置率—台北縣辦公室上升，台北市A級、B級辦公室下降



# 2009年全年回顧

# 全國

## 房價上下震盪，市場規模明顯萎縮

全國新推個案市場呈現**價跌量縮**結構。**成交量縮減幅度不小**，前三季市場景氣反轉趨勢明顯，**第四季**則呈現**短期復甦**。

	2009年					2008年 全年	全年變動 率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	18.38	18.08	18.16	18.54	18.28	18.55	-1.41 %
議價空間(%)	16.72	15.19	15.09	14.11	15.01	12.67	18.59%
開價價格(萬/坪)	22.07	21.32	21.39	21.59	21.47	21.24	1.27%
推案金額(億元)	778	1,177	1,046	1,822	4,824	8,092	-40.39%
30天銷售率(%)	5.53	11.02	15.93	18.17	13.90	10.09	37.76%
30天成交量指數	16.26	48.99	62.92	125.03	63.30	77.04	-17.83%
價量趨勢	價跌 量縮	價跌 量增	價量 俱穩	價漲 量增	價跌量縮		



# 台北市



## 前三季呈現衰退，第四季明顯好轉

呈現**價跌量縮**趨勢。價格自**2008**第三季下跌至**2009**第三季，成交規模自第二季起緩步回升，**第四季價量出現明顯反彈**。

	2009年					2008年 全年	全年變動 率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	54.10	52.85	51.01	54.84	53.05	56.23	-5.67%
議價空間(%)	19.59	15.07	15.85	14.15	15.92	12.93	23.14%
開價價格(萬/坪)	67.28	62.23	60.62	63.87	63.09	64.58	-2.30%
推案金額(億元)	306	318	267	469	1,359	2,614	-47.99%
30天銷售率(%)	7.88	14.40	32.52	38.67	24.87	19.09	30.27%
30天成交量指數	16.72	31.78	60.31	126.02	58.71	86.67	-32.26%
價量趨勢	價跌 量縮	價跌 量增	價跌 量穩	價漲 量增	價跌量縮		



# 台北縣



## 成交量規模大起大落

市場呈現價跌量增結構。**價格先跌後漲**，成交量大幅起落，全年市場規模擴大超過六成，主要是**第四季明顯反彈**所致。

	2009年					2008年 全年	全年變動 率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	21.43	20.06	19.66	20.14	20.11	20.71	-2.89%
議價空間(%)	17.58	16.32	16.87	16.31	16.58	12.83	29.21%
開價價格(萬/坪)	26.00	23.98	23.65	24.06	24.11	23.76	1.47%
推案金額(億元)	177	337	377	714	1,604	2,244	-28.52%
30天銷售率(%)	3.83	18.06	20.46	22.24	18.92	8.16	131.86%
30天成交量指數	9.89	88.97	112.76	232.57	111.05	66.97	65.82%
價量趨勢	價漲 量縮	價跌 量增	價跌 量穩	價漲 量增	價跌量增		



# 桃竹地區



## 市場持續盤整，議價空間擴大

市場呈現價穩量縮結構。價格維持穩定，成交量微幅縮減，持續去年的**衰退中盤整**格局。

	2009年					2008年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價格(萬/坪)	12.99	13.16	13.40	13.03	13.25	13.21	0.27%
議價空間(%)	18.98	16.01	14.47	12.98	14.90	11.98	24.37%
開價價格(萬/坪)	16.03	15.67	15.67	14.97	15.57	15.01	3.74%
推案金額(億元)	93	201	192	272	758	1,067	-28.96%
30天銷售率(%)	5.04	6.03	11.64	15.16	10.61	8.14	30.32%
30天成交量指數	14.60	37.81	69.58	128.71	62.68	67.70	-7.42%
價量趨勢	價跌 量縮	價量 俱增	價漲 量穩	價跌 量穩	價穩量縮		



# 台中都會區



## 成交規模低檔盤整，價格先漲後跌

市場呈現價漲量縮結構。價格先漲後跌，成交量指數大幅萎縮。前三季價格雖維持，但成交量規模嚴重縮減，第四季價格大幅下跌，價格支撐力明顯不足。

	2009年					2008年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價格(萬/坪)	13.80	13.87	13.53	12.16	13.82	13.08	5.67%
議價空間(%)	12.99	14.69	14.53	12.19	13.17	12.43	5.96%
開價價格(萬/坪)	15.86	16.26	15.83	13.85	15.92	14.94	6.56%
推案金額(億元)	128	98	85	245	556	1,067	-47.92%
30天銷售率(%)	7.37	6.09	9.83	10.57	8.93	12.34	-27.61%
30天成交量指數	20.95	13.24	18.44	57.58	27.55	73.06	-62.29%
價量趨勢	價穩 量縮	價穩 量縮	價跌 量增	價跌 量增	價漲量縮		



# 南高都會區

## 房價明顯回溫，市場規模低檔盤整

呈現價漲量縮格局。前三季房價指數上漲，成交量指數則先擴張後萎縮。市場持續處於低檔盤整狀態，仍處景氣谷底盤整。

	2009年					2008年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價格(萬/坪)	10.77	11.22	12.81	11.64	12.21	11.14	9.63%
議價空間(%)	16.34	12.84	12.22	13.266	13.27	13.63	-2.64%
開價價格(萬/坪)	12.88	12.87	14.60	13.42	14.08	12.90	9.15%
推案金額(億元)	75	224	126	121	547	1,100	-50.30%
30天銷售率(%)	5.07	7.79	8.01	6.41	7.16	7.57	-5.42%
30天成交量指數	18.32	83.51	48.36	37.28	46.87	99.70	-52.99%
價量趨勢	價跌 量縮	價量 俱增	價漲 量縮	價跌 量縮	價漲量縮		

# 結論

一、2009年各地區市場價量，上下半年不同趨勢的大起大落，漲跌反轉且南北異向的價格趨勢，顯示市場長期趨勢隱晦，多數現象均為短期結構，後續趨勢仍不穩定。

## (一) 上半年

1. 台北縣市成交價明顯下跌
2. 桃竹與中南部地區的房價呈現穩定與上漲

## (二) 下半年

1. 台北市縣的銷售率快速上升，成交價也在第四季回升
2. 台中與南高都會區成交價大幅震盪與盤整趨勢

# 結論

二、北台灣交易規模急速收縮與擴張，特別是台北縣第四季交易規模達十四年的新高，是否會對台北都會區後續的購屋需求產生排擠效應，值得關注。

- (一) 台北縣第四季成交量指數迅速擴張至第一季的23.5倍
- (二) 台北市與桃竹地區擴張約8倍，交易規模回到景氣高峰期水準
- (三) 台中與南高都會區的交易規模仍停留在相對低點

# 結論

三、展望2010年，各地區房市將是在蕭條到繁榮的極大範圍中震盪，「高風險」勢不可免，投資經營難度更為提高。

## (一) 上半年

市場仍可能持續短期結構主導的不確定性震盪趨勢，貨幣供給狀況、股市與總體經濟狀況及兩岸經貿(ECFA)議題，仍是主導預期心理與新推個案市場價量走向的重要因素

## (二) 下半年

受到五都選舉、利率提升及資金緊縮之可能衍生效應所影響，房市面對自相對高點反轉的風險，值得審慎因應



# 謝謝指教

## 重要聲明

圖表文轉載，須註明出處。