

國泰房地產指數季報

2010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**

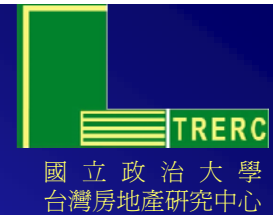
中華民國一〇〇年元月二十六日

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

2010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2010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 2010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	35 (97%)	911 (99%)	534 (95%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	1 (3%)	7 (1%)	30 (5%)	36 (14%)	918 (7%)	564 (24%)
台北縣	43 (91%)	4,371 (99%)	827 (98%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	4 (9%)	47 (1%)	19 (2%)	47 (18%)	4,418 (35%)	846 (37%)
桃園縣	15 (41%)	1,857 (86%)	159 (78%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	22 (59%)	299 (14%)	45 (22%)	37 (15%)	2,156 (17%)	204 (9%)
新竹縣市	13 (48%)	1,076 (86%)	180 (88%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	14 (52%)	172 (14%)	25 (12%)	27 (11%)	1,248 (10%)	205 (9%)
台中市	24 (67%)	1,531 (87%)	219 (86%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	12 (33%)	223 (13%)	35 (14%)	36 (14%)	1,754 (14%)	254 (11%)
台中縣	2 (10%)	188 (31%)	10 (18%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	19 (90%)	428 (69%)	43 (82%)	21 (8%)	616 (5%)	53 (2%)
台南市	1 (7%)	95 (18%)	22 (33%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	14 (93%)	430 (82%)	43 (67%)	15 (6%)	525 (4%)	65 (3%)
台南縣	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	15 (100%)	411 (100%)	36 (100%)	15 (6%)	411 (3%)	36 (2%)
高雄市	3 (18%)	274 (53%)	21 (30%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	14 (82%)	246 (47%)	49 (70%)	17 (7%)	520 (4%)	70 (3%)
高雄縣	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	4 (100%)	65 (100%)	9 (100%)	4 (2%)	65 (1%)	9 (0%)
全國	136 (53%)	10,303 (82%)	1,971 (86%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	119 (47%)	2,328 (18%)	334 (14%)	255 (100%)	12,631 (100%)	2,305 (100%)

各區各類型推案戶數

2010Q4與2010Q3及2009Q4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
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%

各地區產品定位說明

2010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	36	918	564	95%	0%	5%	74%
台北縣	47	4,418	846	98%	0%	2%	58%
桃園縣	37	2,156	204	78%	0%	22%	53%
新竹縣市	27	1,248	205	88%	0%	12%	97%
台中市	36	1,754	254	86%	0%	14%	82%
台中縣	21	616	53	18%	0%	82%	64%
台南市	15	525	65	33%	0%	67%	78%
台南縣	15	411	36	0%	0%	100%	58%
高雄市	17	520	70	30%	0%	70%	0%
高雄縣	4	65	9	0%	0%	100%	0%
全國	255	12,631	2,305	86%	0%	14%	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	63.39	17.73%	918	38.00%	南港區、內湖區、士林區
台北縣	26.16	19.83%	4,418	24.73%	汐止市、新莊市、樹林市
桃竹地區	14.95	13.68%	3,404	23.42%	竹北市、桃園市
台中都會區	14.14	12.78%	2,370	8.28%	西屯區、南屯區、北屯區
南高都會區	13.23	13.34%	1,521	10.58%	左營區、安南區、北區
全國	20.94	15.92%	12,631	20.55%	--



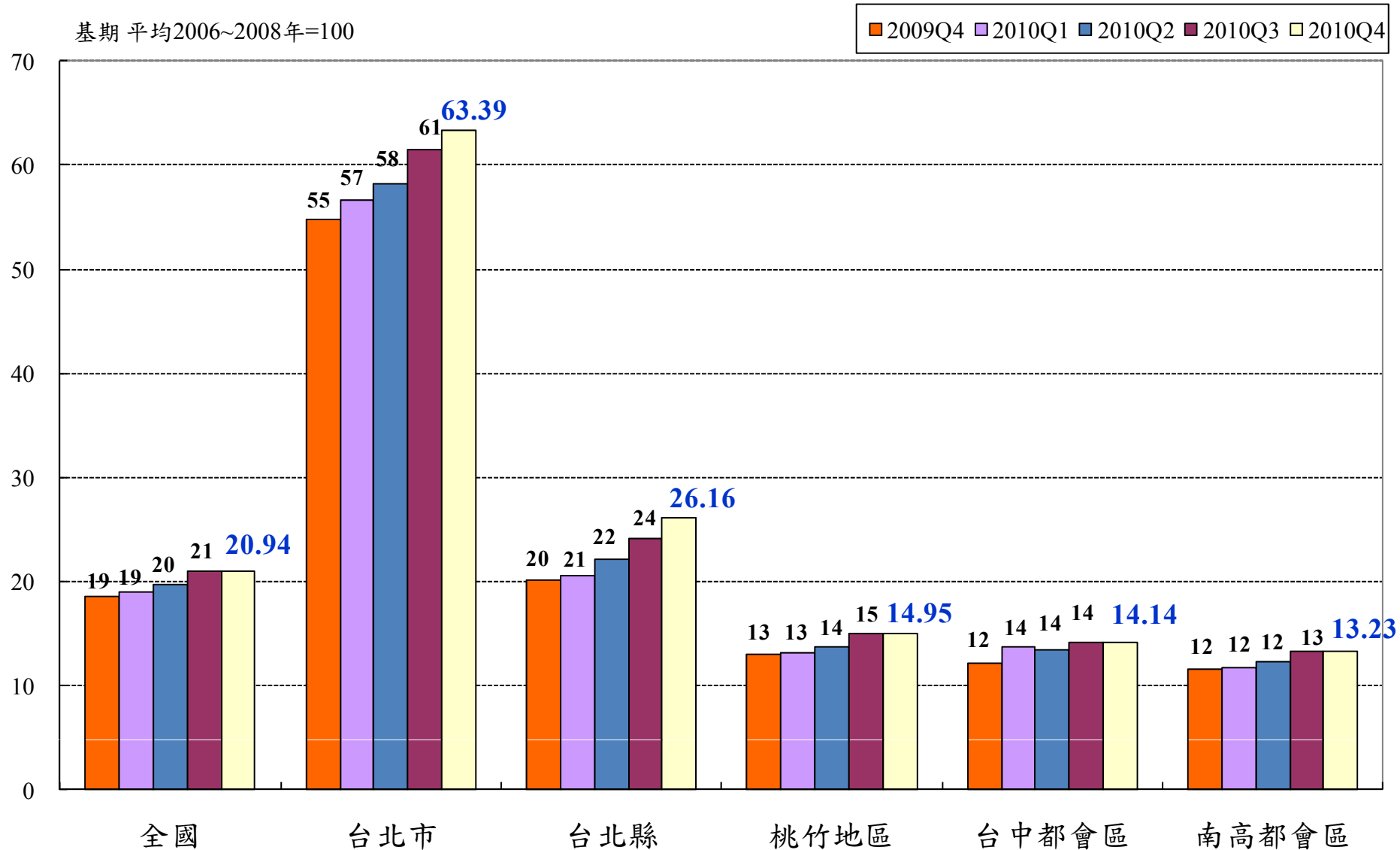
各地區十至十二月趨勢



國立政治大學
台灣房地產研究中心

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	6,362,344	3,923	793	20.19	14.98
全國11月	10,818,373	5,869	1,209	20.59	16.83
全國12月	5,648,871	2,744	589	20.97	15.32
北市10月	1,504,710	233	123	52.92	16.96
北市11月	3,406,886	560	202	35.94	18.11
北市12月	731,315	125	24	19.47	17.48
北縣10月	2,069,401	1,186	314	26.43	17.27
北縣11月	4,311,070	2,672	501	18.82	21.63
北縣12月	2,077,412	560	276	49.33	16.69
桃竹10月	1,327,683	1,081	229	21.13	15.10
桃竹11月	1,497,147	1,321	398	30.05	10.39
桃竹12月	1,260,424	1,002	171	17.14	16.49
台中10月	1,083,600	1,101	85	7.71	12.31
台中11月	938,400	616	48	7.72	13.81
台中12月	1,047,200	653	64	9.77	12.60
南高10月	376,950	322	42	13.00	13.79
南高11月	664,870	700	60	8.52	12.33
南高12月	532,520	404	54	11.90	14.45

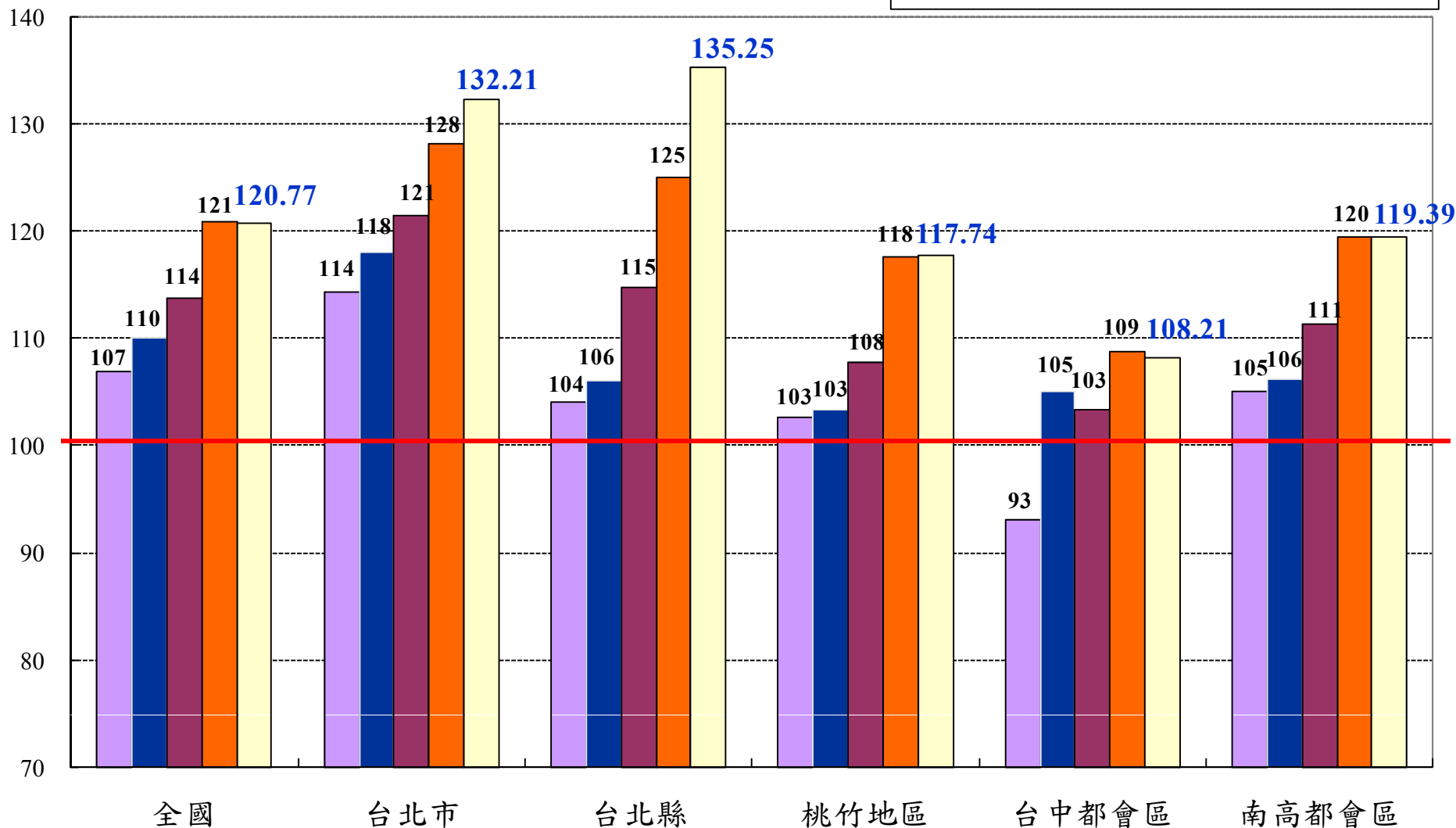
可能成交價水準



可能成交價指數圖

基期 平均2006~2008年=100

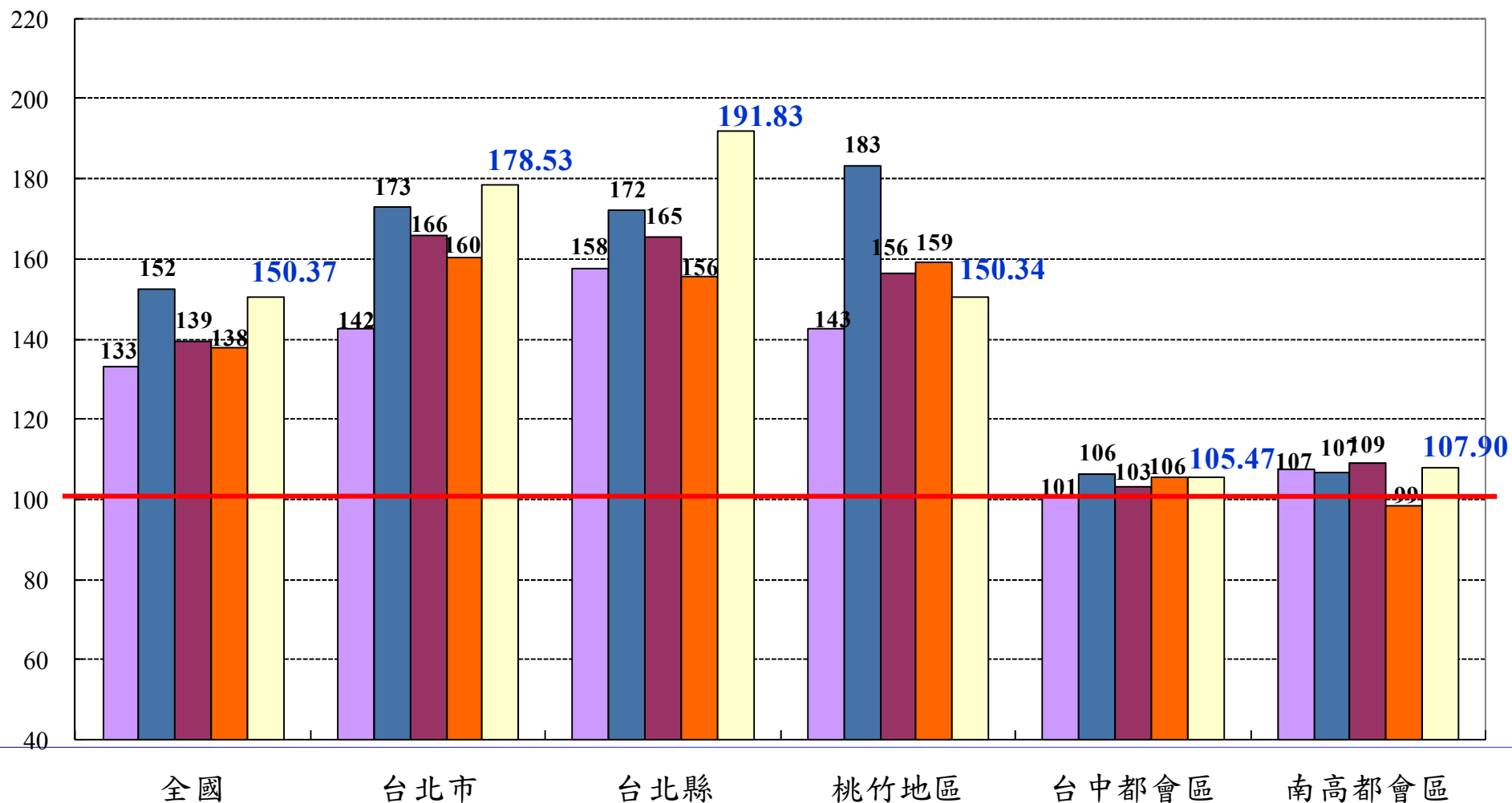
2009Q4 2010Q1 2010Q2 2010Q3 2010Q4



議價空間率指數圖

基期 平均2006~2008年=100

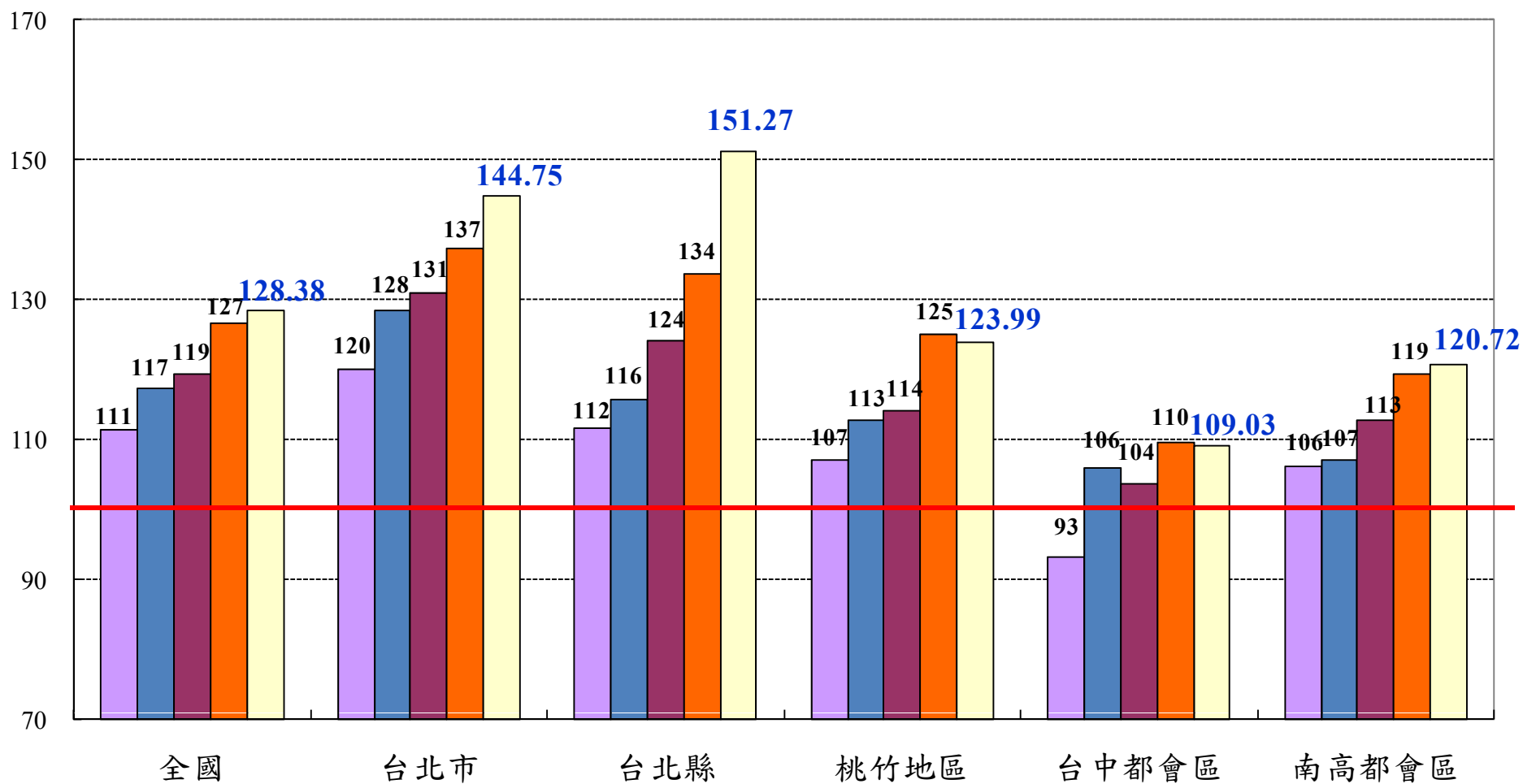
■ 2009Q4
 ■ 2010Q1
 ■ 2010Q2
 ■ 2010Q3
 ■ 2010Q4



開價指數圖

基期 平均2006~2008年=100

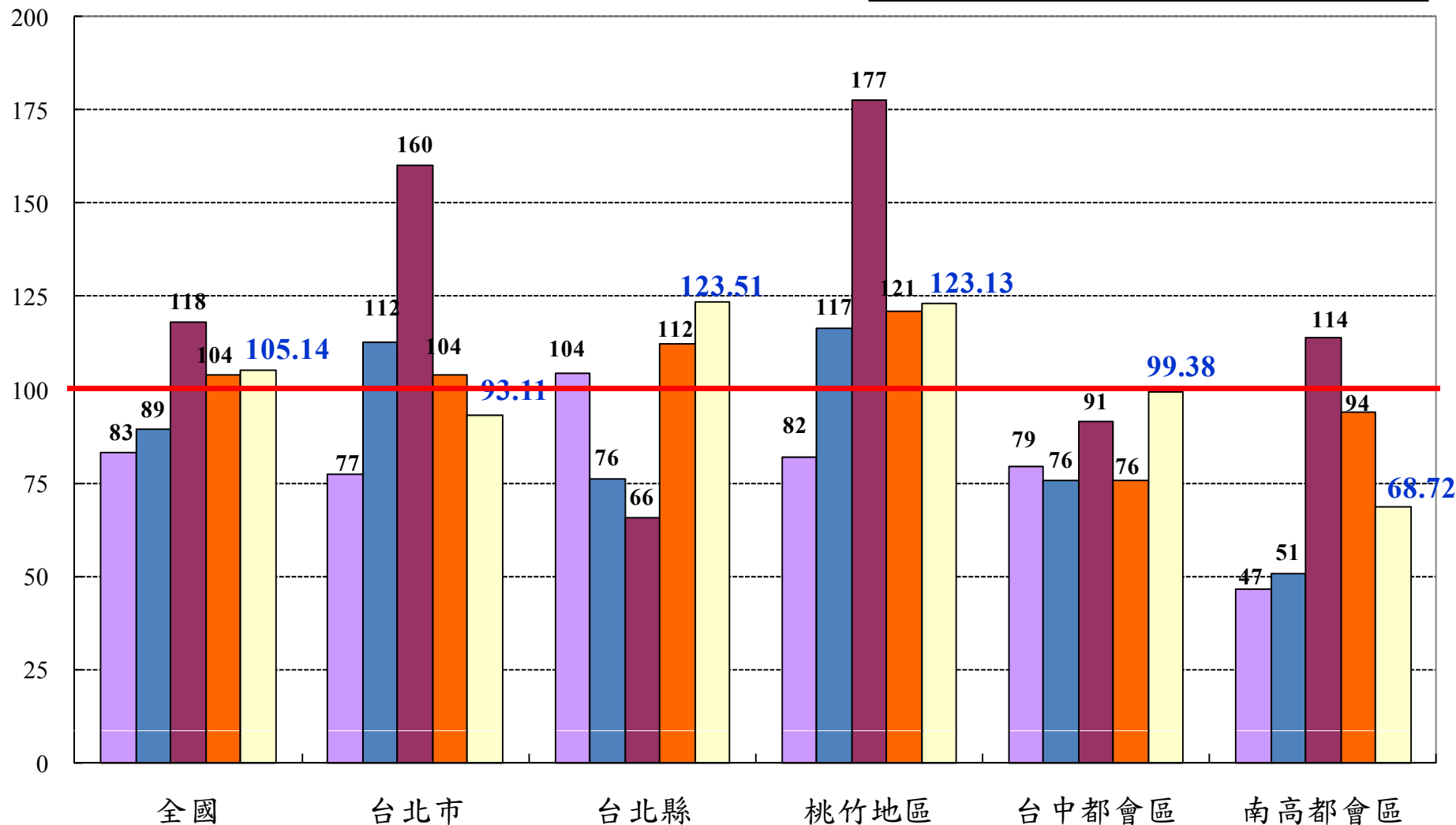
2009Q4 2010Q1 2010Q2 2010Q3 2010Q4



推案量指數圖

基期 平均2006~2008年=100

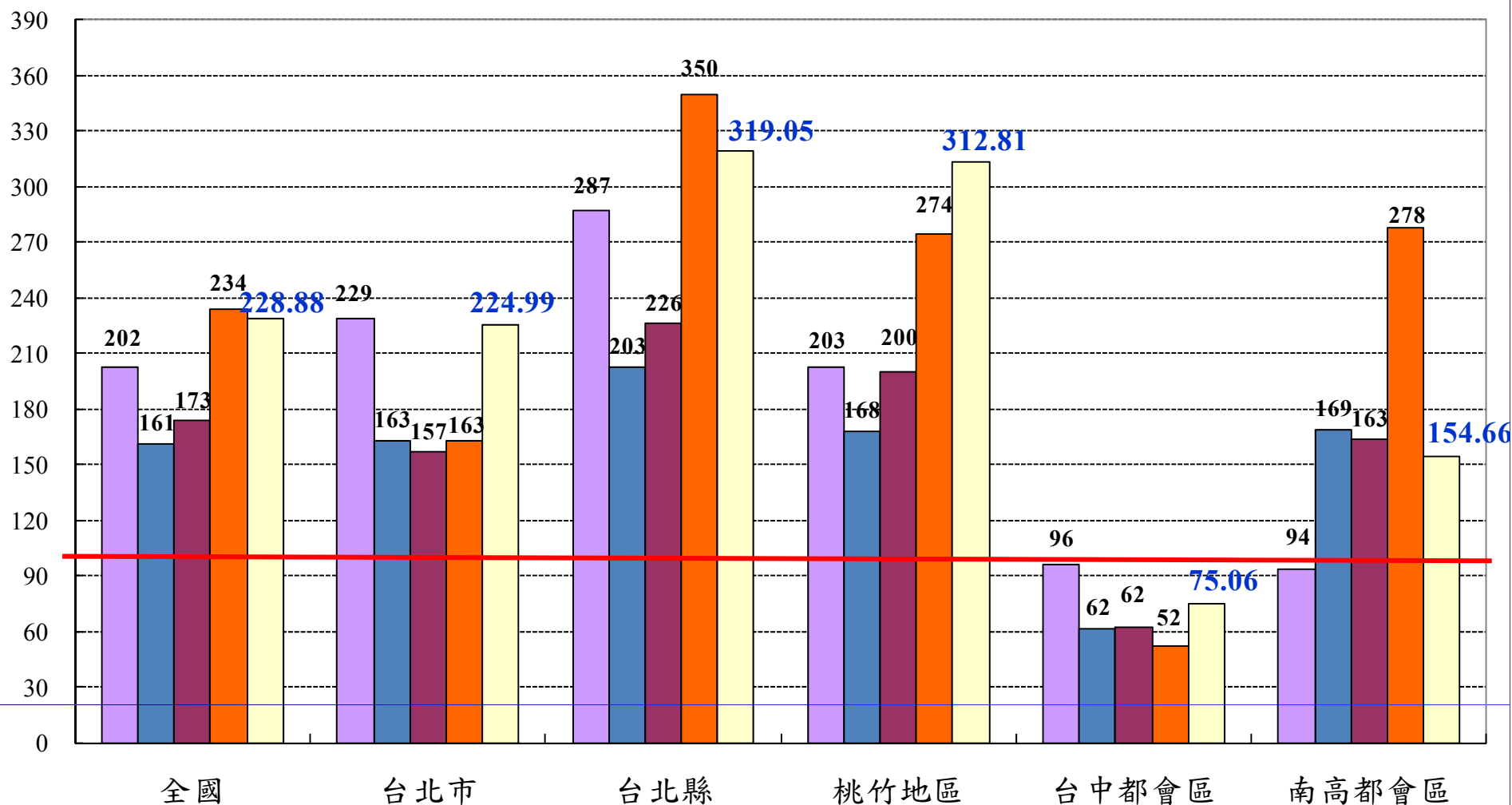
■ 2009Q4
 ■ 2010Q1
 ■ 2010Q2
 ■ 2010Q3
 ■ 2010Q4



30天銷售率指數圖

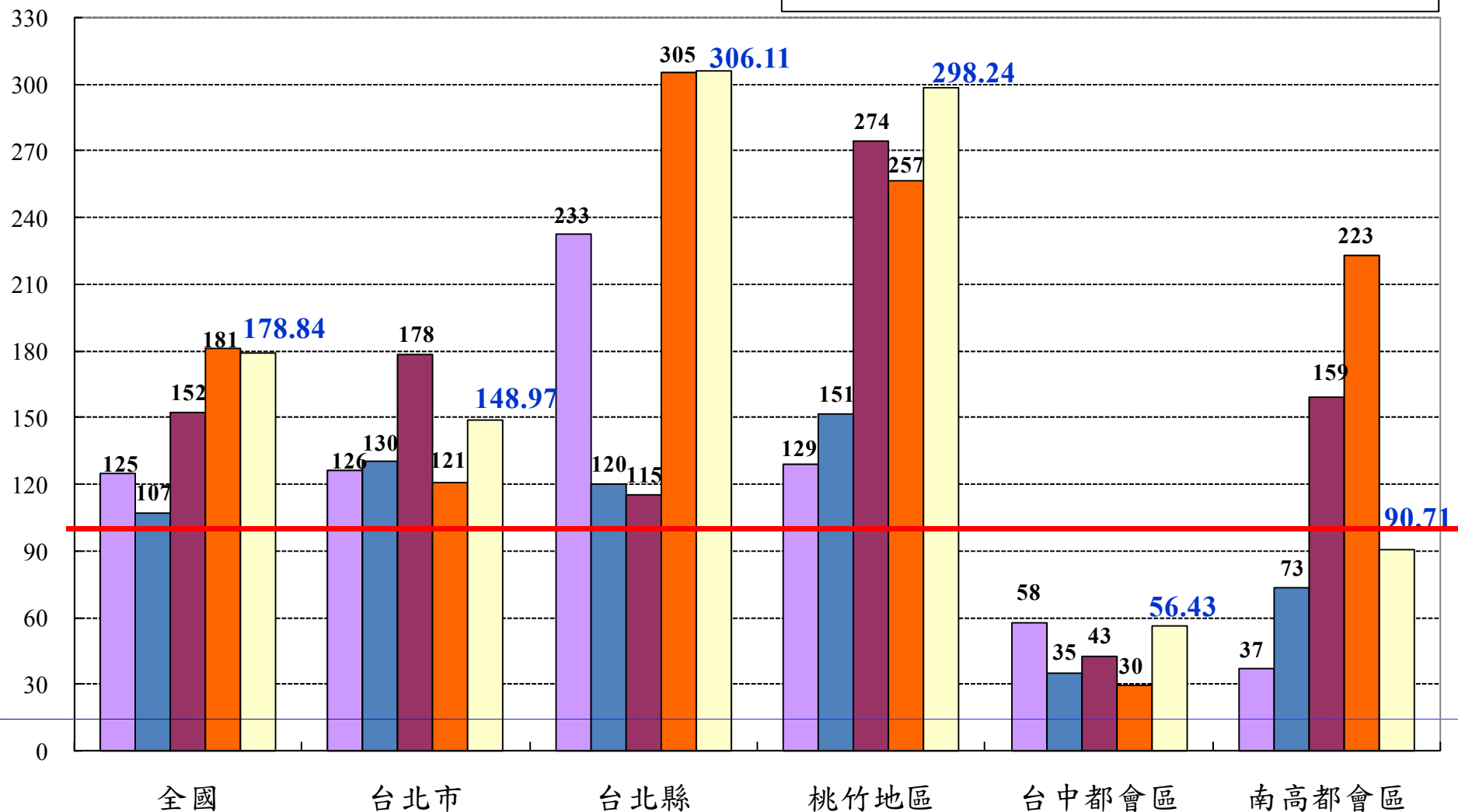
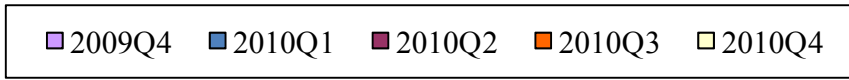
基期 平均2006~2008年=100

2009Q4 2010Q1 2010Q2 2010Q3 2010Q4



30天成交量指數圖

基期 平均2006~2008年=100



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	120.77	20.94 萬元/坪	-0.09%(△)	12.95%(+++)
議價空間率	150.37	15.92%	9.00%(+)	12.85%(+)
開價	128.38	24.90 萬元/坪	1.43%(+)	15.34%(+++)
推案量	105.14	2,305 億元	1.11%(△)	26.45%(+)
30天銷售率	228.88	20.55%	-2.16%(△)	13.11%(+)
30天成交量	178.84	--	-1.08%(△)	43.03%(+)

國泰全國房地產指數相較上季為價量俱穩，相較去年同季則持續呈現**價量俱增**。本季多項指標呈現穩定結構，政府零星推出的抑制價格政策，並未對市場產生具體衝擊，預期五都**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。

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	132.21	63.39 萬元/坪	3.18%(++)	15.60%(+++)
議價空間率	178.53	17.73%	11.37%(++)	25.36%(++)
開價	144.75	77.06 萬元/坪	5.45%(+++)	20.64%(△)
推案量	93.11	564 億元	-10.47%(△)	20.29%(△)
30天銷售率	224.99	38.00%	38.03%(++)	-1.73%(△)
30天成交量	148.97	--	23.58%(△)	18.21%(△)

國泰台北市房地產指數，相較上季與去年同季均為**價漲量穩**。本季成交價持續創下歷史新高，成交量維持在相對高點，**短期內價格仍保有向上動能**。然而**議價空間提升至歷史新高**，對價格動能**形成壓力**。此外，近兩季台北縣與桃竹地區價量攀升，是否隱含投資客與市場資源逐漸轉移，亦為市場後續發展必須關注的重點。

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	135.25	26.16 萬元/坪	8.21%(+++)	29.90%(+++)
議價空間率	191.83	19.83%	23.14%(++)	21.61%(+)
開價	151.27	32.63 萬元/坪	13.24%(+++)	35.61%(+++)
推案量	123.51	846 億元	9.98%(△)	18.39%(△)
30天銷售率	319.05	24.73%	-8.73%(-)	11.18%(△)
30天成交量	306.11	--	0.38%(△)	31.62%(+)

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**。**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，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**。

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	117.74	14.95 萬元/坪	0.10%(△)	14.77%(+++)
議價空間率	150.34	13.68%	-5.44%(△)	5.42%(△)
開價	123.99	17.32 萬元/坪	-0.82%(-)	15.70%(+++)
推案量	123.13	409 億元	1.84%(△)	50.04%(+)
30天銷售率	312.81	23.42%	14.01%(+)	54.44%(++)
30天成交量	298.24	--	16.11%(△)	131.72%(+++)

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**。本季由**復甦趨勢**，轉為**高檔盤整**，台北縣市轉進桃竹地區的投資客與自住客相當明顯，**交易活絡度已不亞於台北縣市**。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。

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	108.21	14.14 萬元/坪	-0.52%(△)	16.28%(+++)
議價空間率	105.47	12.78%	-0.04%(△)	4.83%(△)
開價	109.03	16.22 萬元/坪	-0.52%(△)	17.06%(+++)
推案量	99.38	307 億元	31.30%(++)	25.14%(△)
30天銷售率	75.06	8.28%	45.29%(+++)	-21.68%(-)
30天成交量	56.43	--	90.77%(++)	-2.00%(△)

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。

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	119.39	13.23 萬元/坪	-0.09%(△)	13.69%(+++)
議價空間率	107.90	13.34%	9.54%(+)	0.54%(△)
開價	120.72	15.26 萬元/坪	1.24%(+)	13.77%(+++)
推案量	68.72	179 億元	-26.94%(--)	47.48%(++)
30天銷售率	154.66	10.58%	-44.29%(---)	64.98%(+++)
30天成交量	90.71	--	-59.30%(---)	143.31%(++)

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**。本季在開價微幅調升、議價空間微幅擴大與推案量小幅縮減下，銷售率卻大幅降低。本季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。

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	0	-1	1	0	0	0	0
台北市	2	-2	3	0	2	0	5
台北縣	3	-2	3	0	-1	0	3
桃竹地區	0	0	-1	0	1	0	0
台中都會區	0	0	0	2	3	2	7
南高都會區	0	-1	1	-2	-3	-3	-8

本季相對上一季之全國綜合表現分數為0分，價格與數量均呈現穩定。各地區以台中都會區的表現相對較佳，台北市次之，南高都會區的復甦出現反轉。

各地區市場表現相較去年同季綜合分數

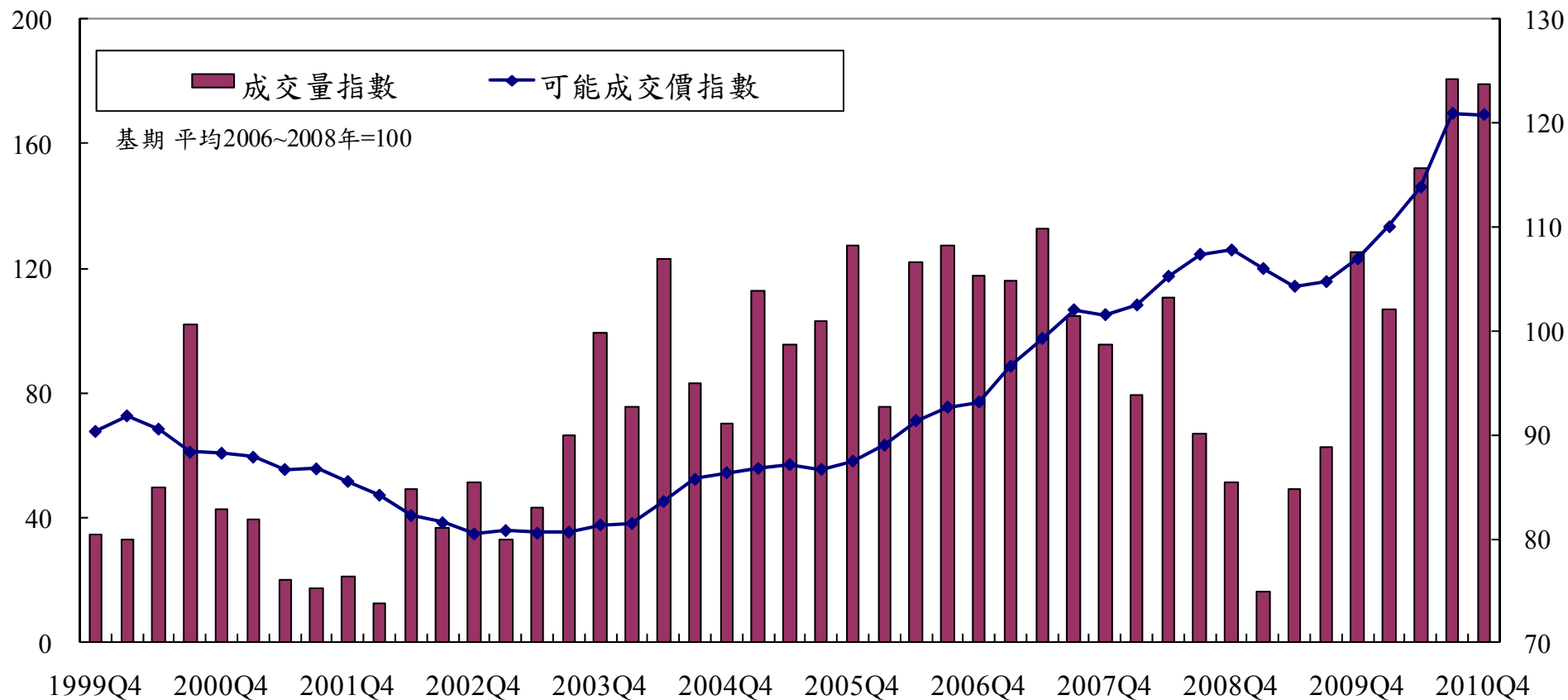
	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	3	-1	3	1	1	1	8
台北市	3	-2	0	0	0	0	1
台北縣	3	-1	3	0	0	1	6
桃竹地區	3	0	3	1	2	3	12
台中都會區	3	0	3	0	-1	0	5
南高都會區	3	0	3	2	3	2	13

本季相對去年同季綜合表現分數多持續**呈現好轉**，其中以**桃竹地區**與**南高都會區**相對較佳，台北市長期復甦力道略顯不足。

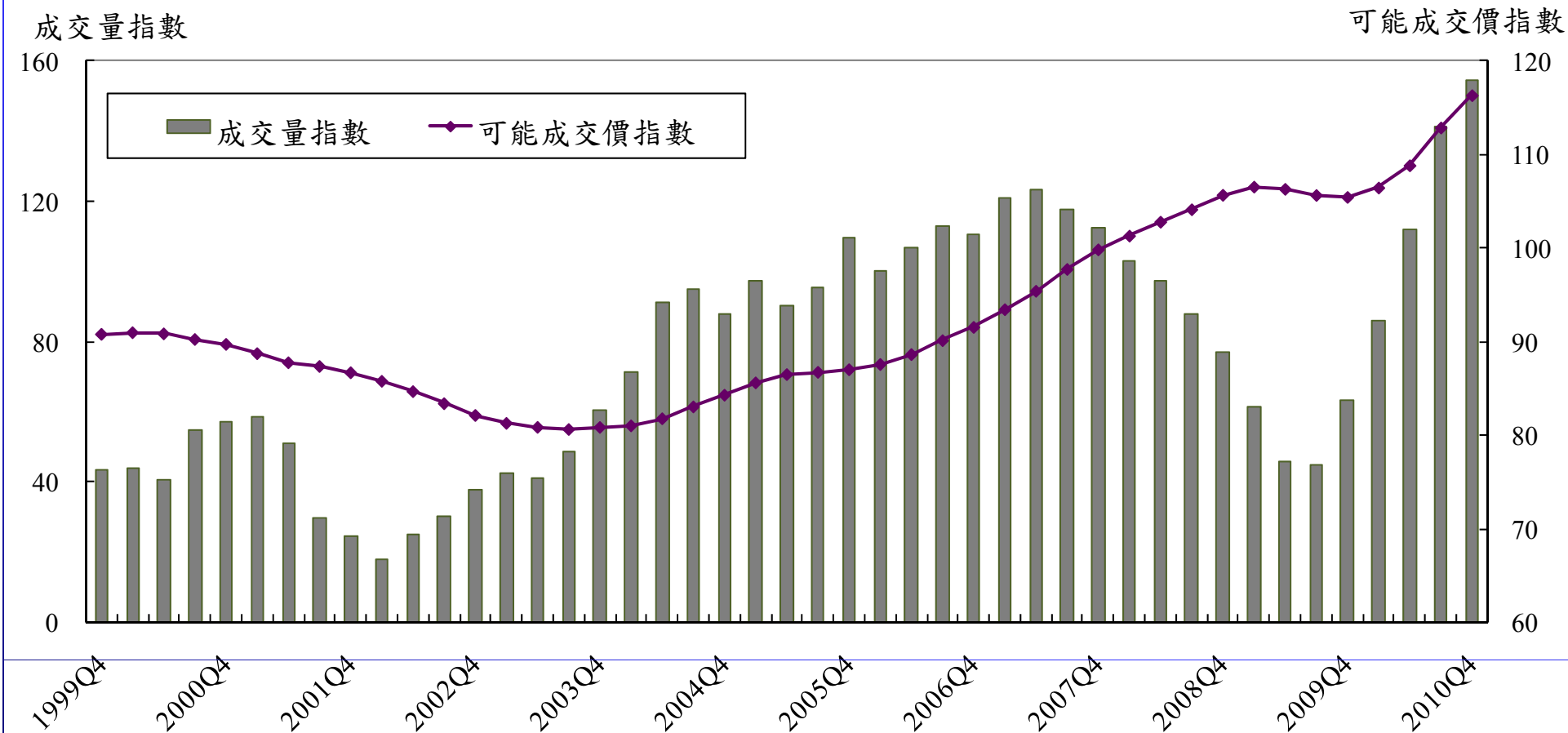
全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

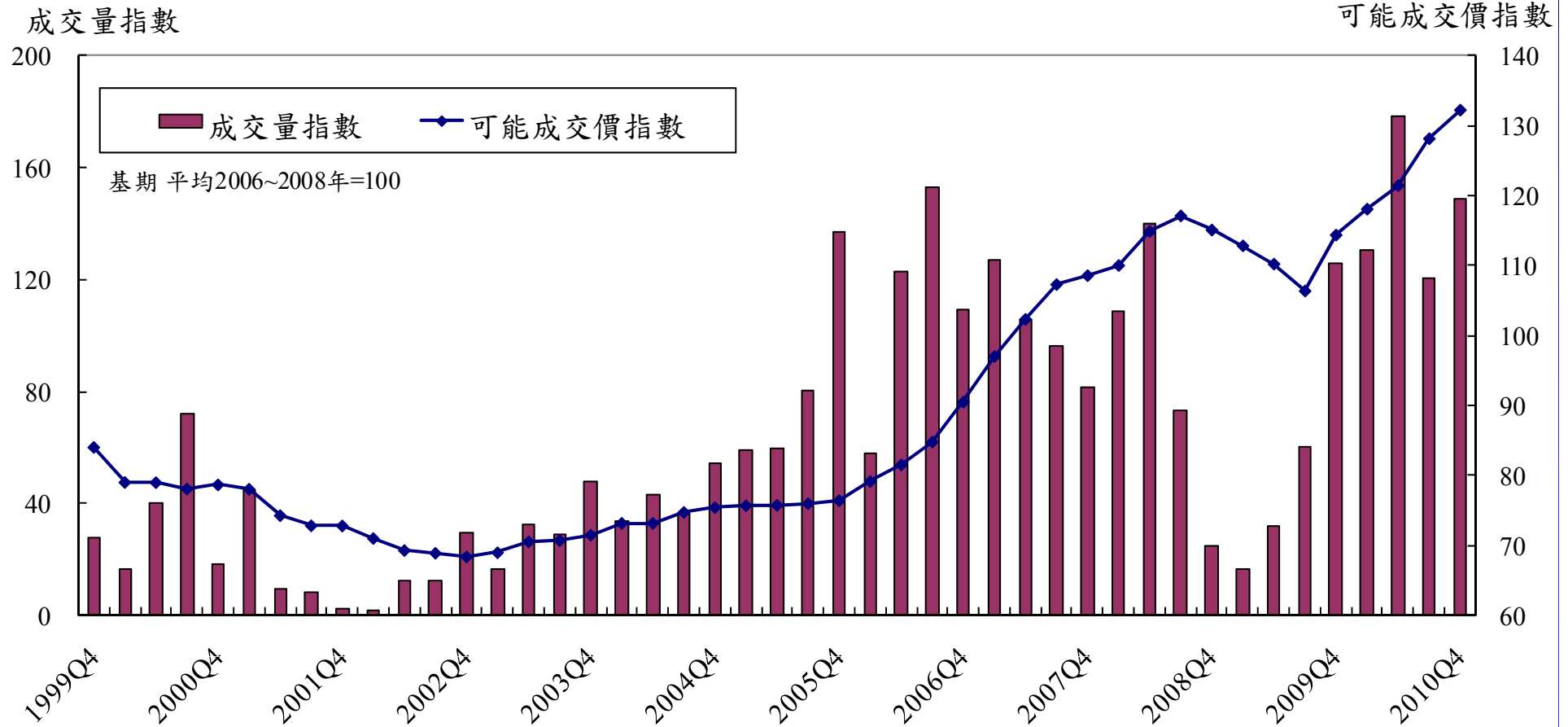
可能成交價指數



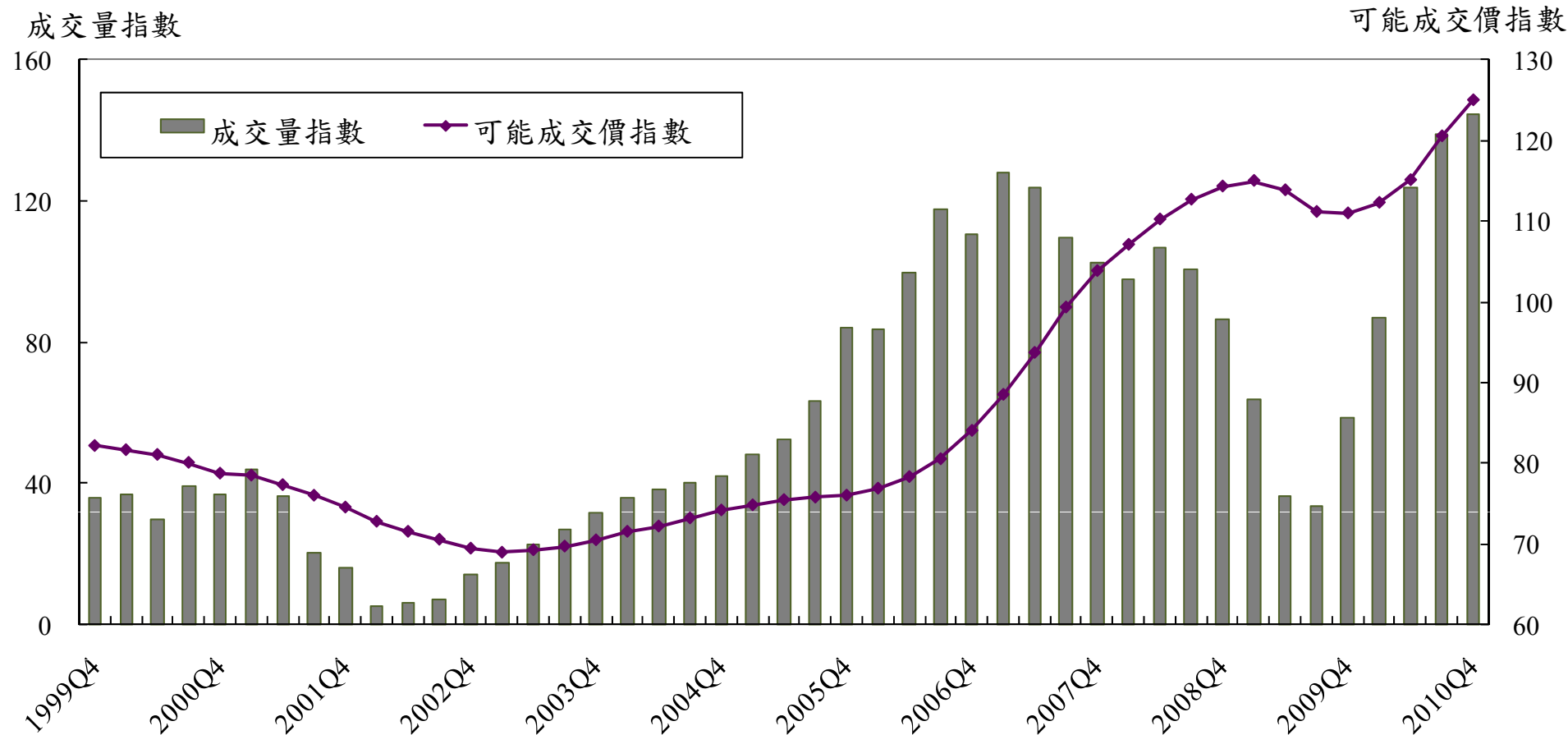
全國價量指數趨勢圖(四季)



台北市價量指數趨勢圖(季)



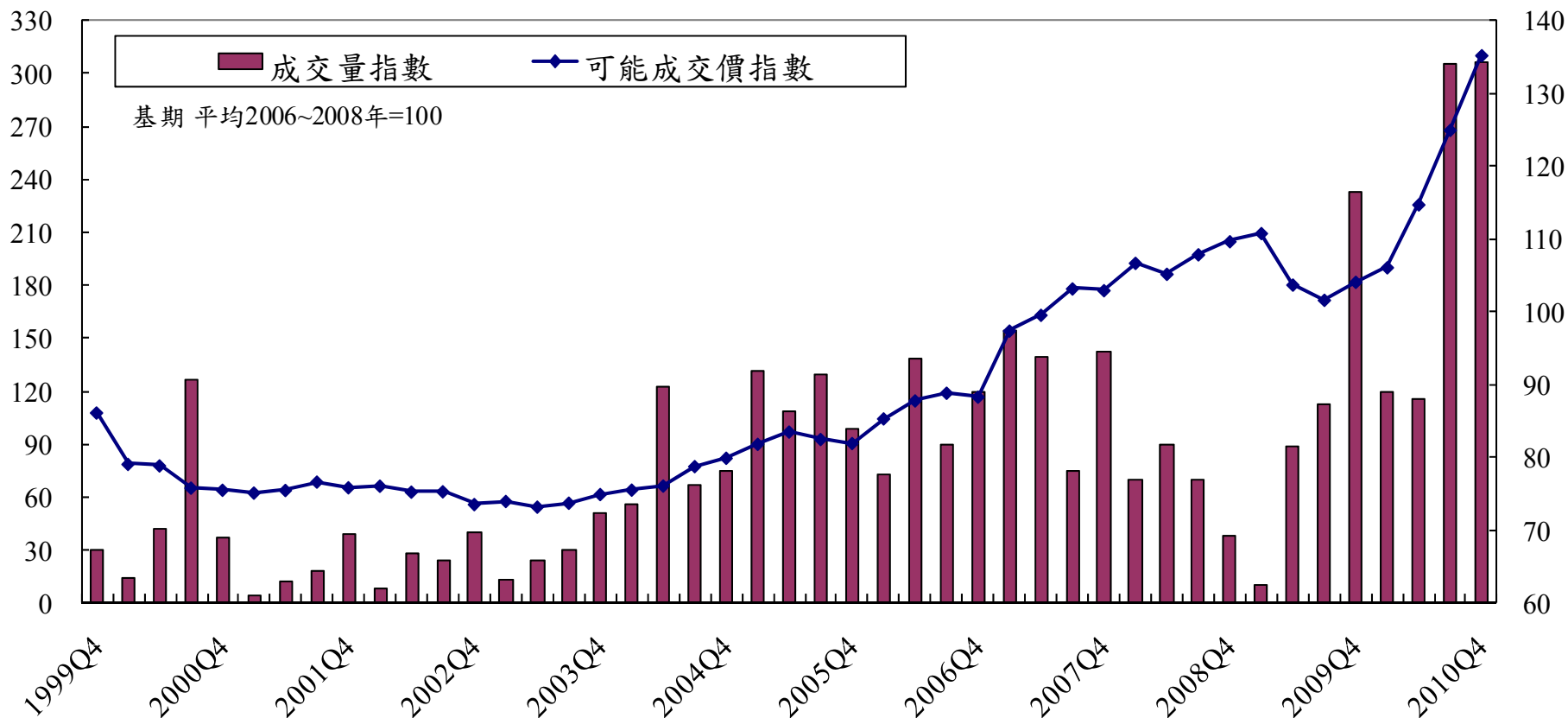
台北市價量指數趨勢圖(四季)



台北縣價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

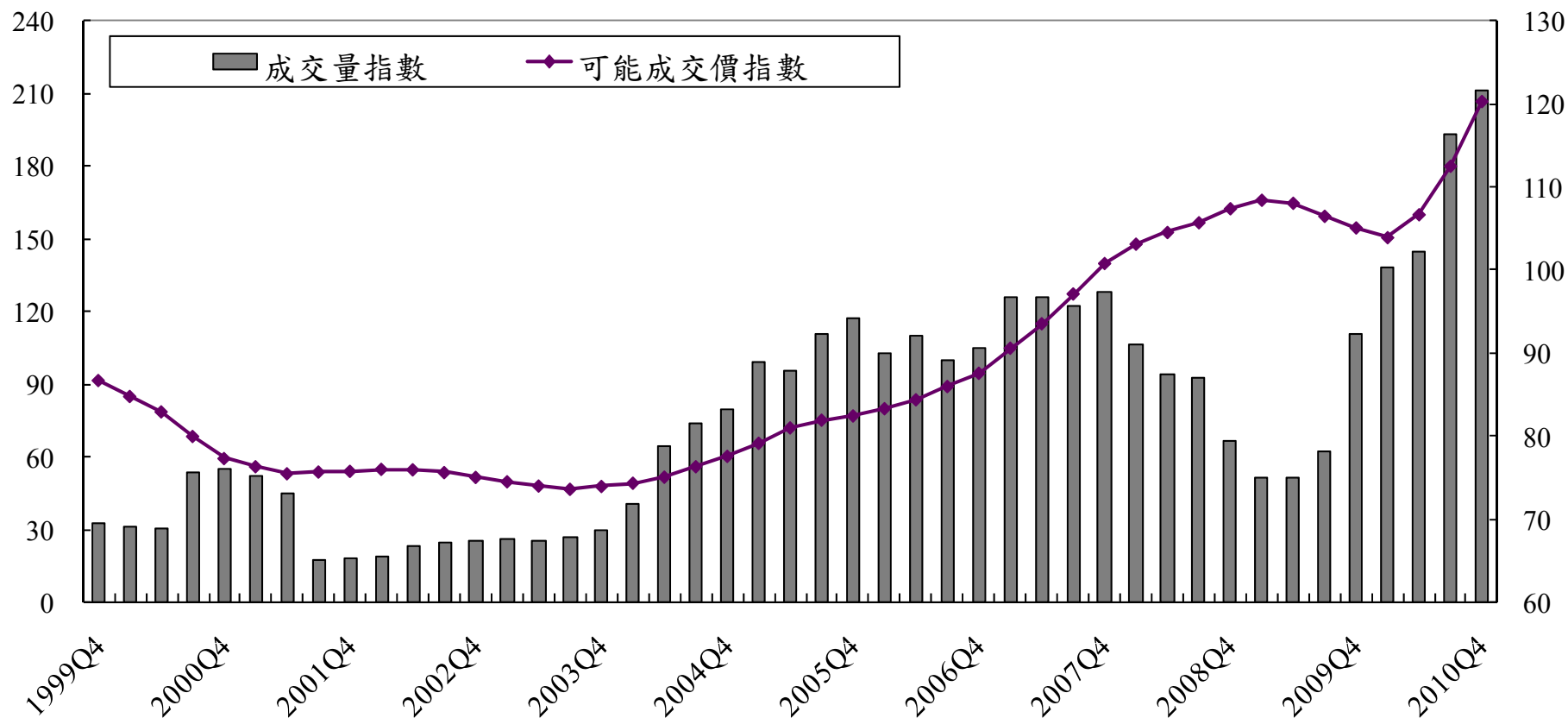
可能成交價指數



台北縣價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

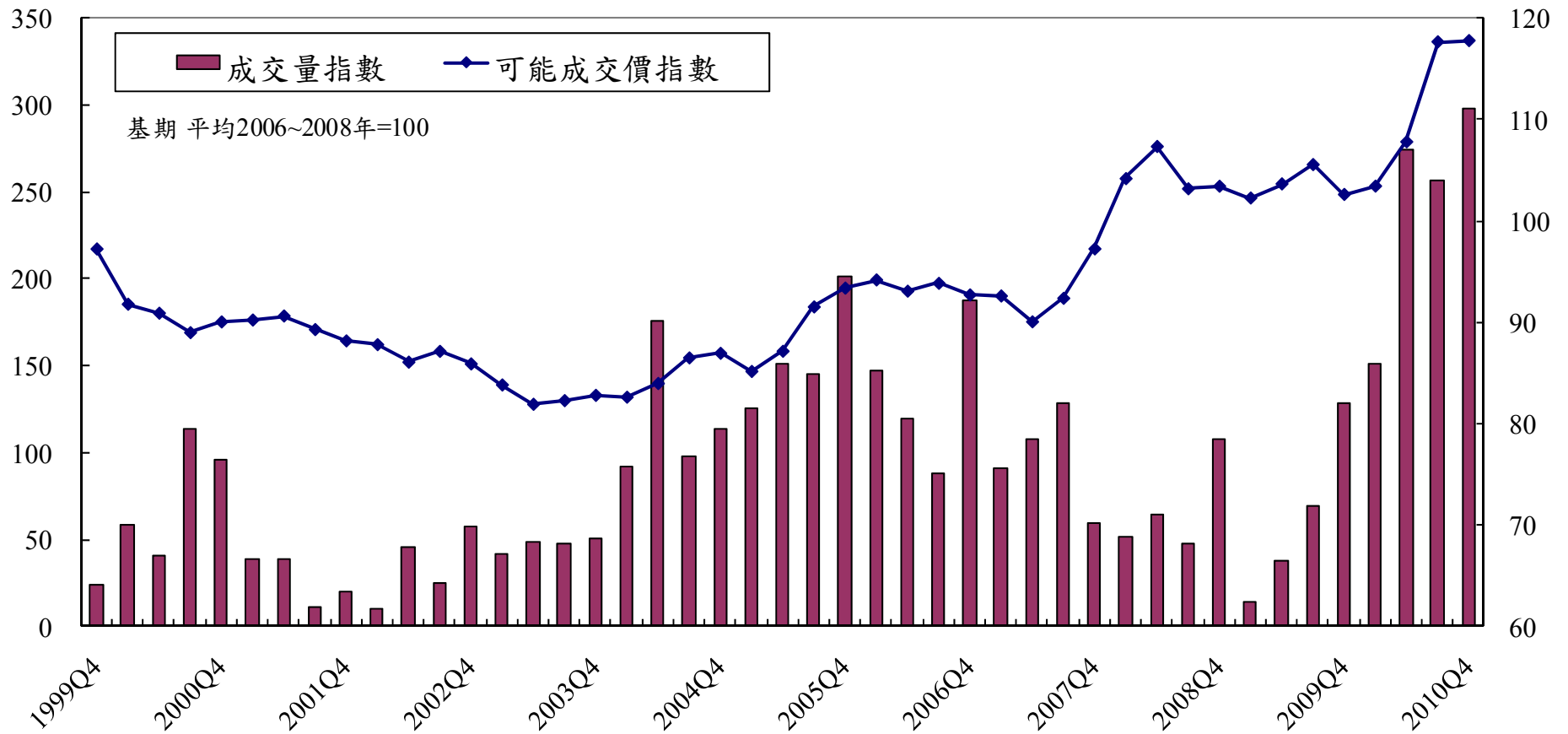
可能成交價指數



桃竹地區價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

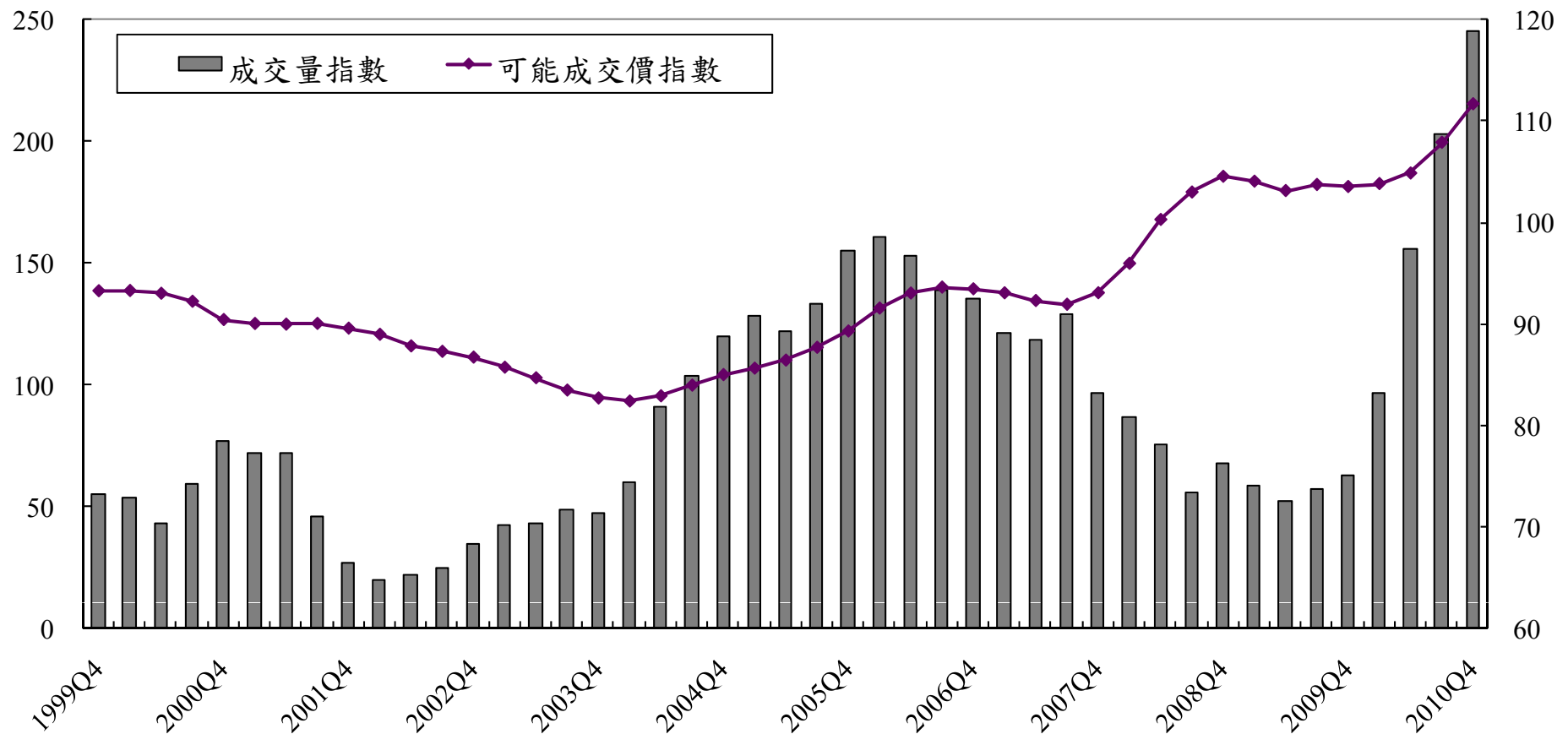
可能成交價指數



桃竹地區價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

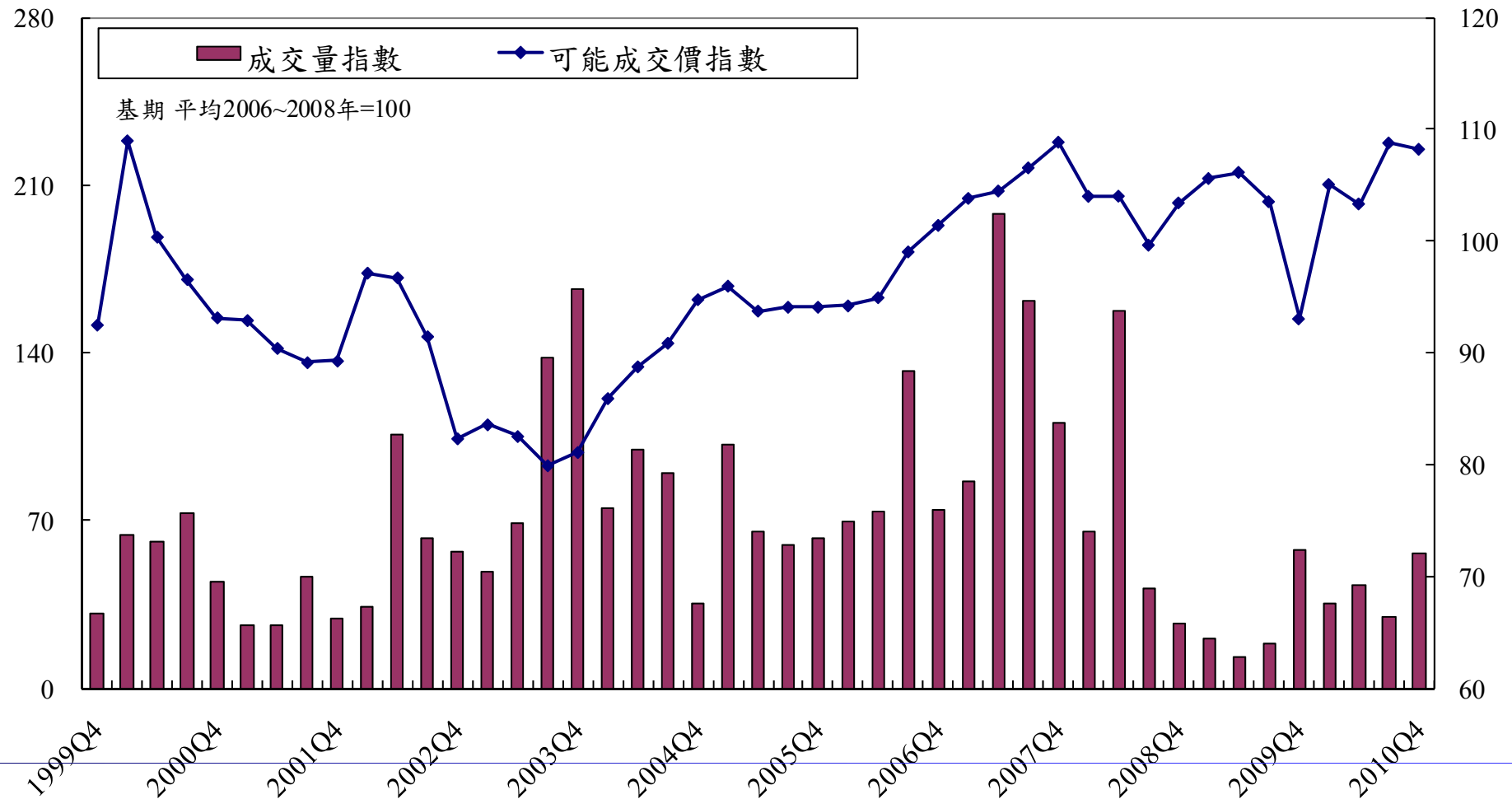
可能成交價指數



台中都會區價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

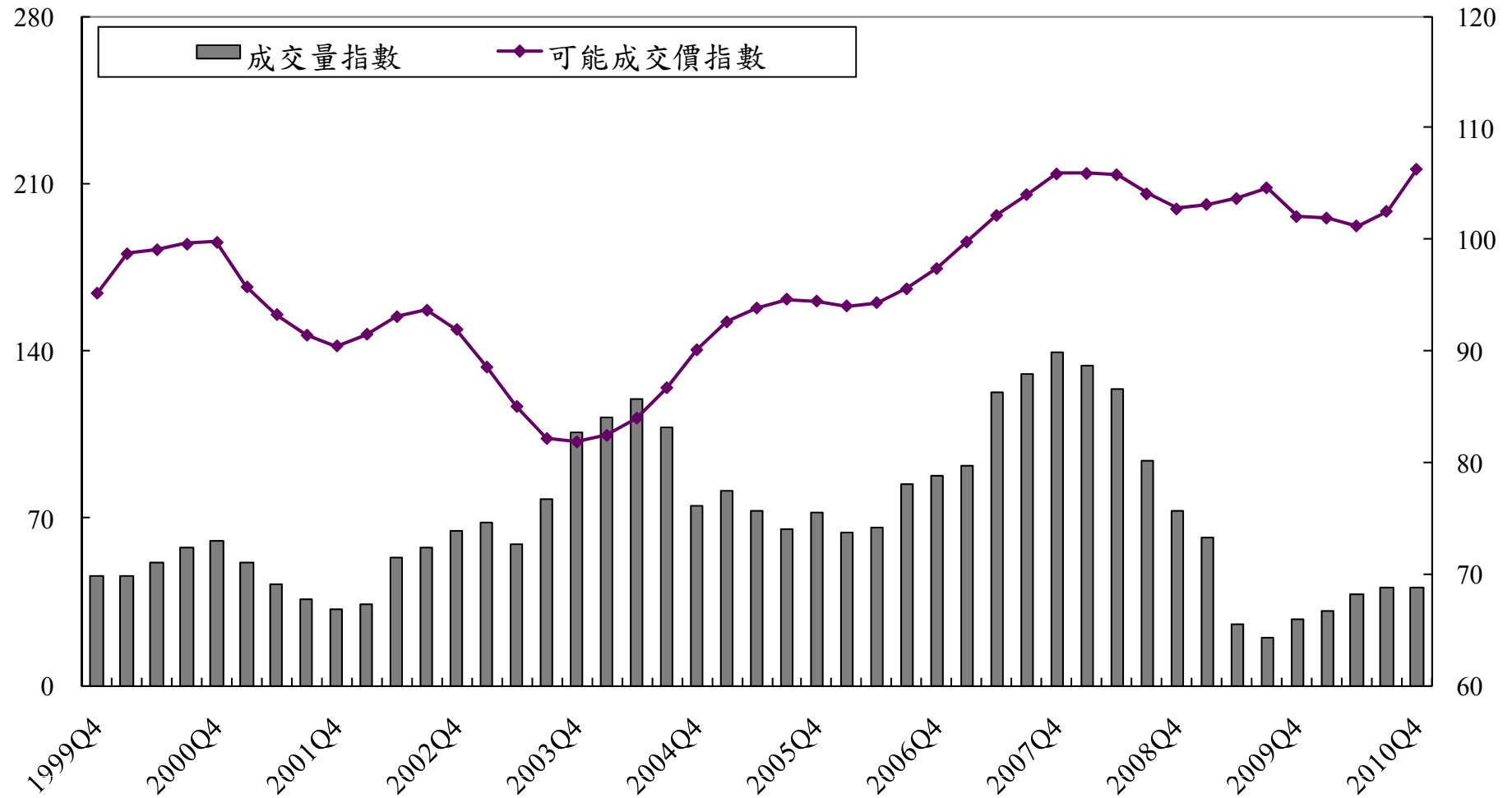
可能成交價指數



台中都會區價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

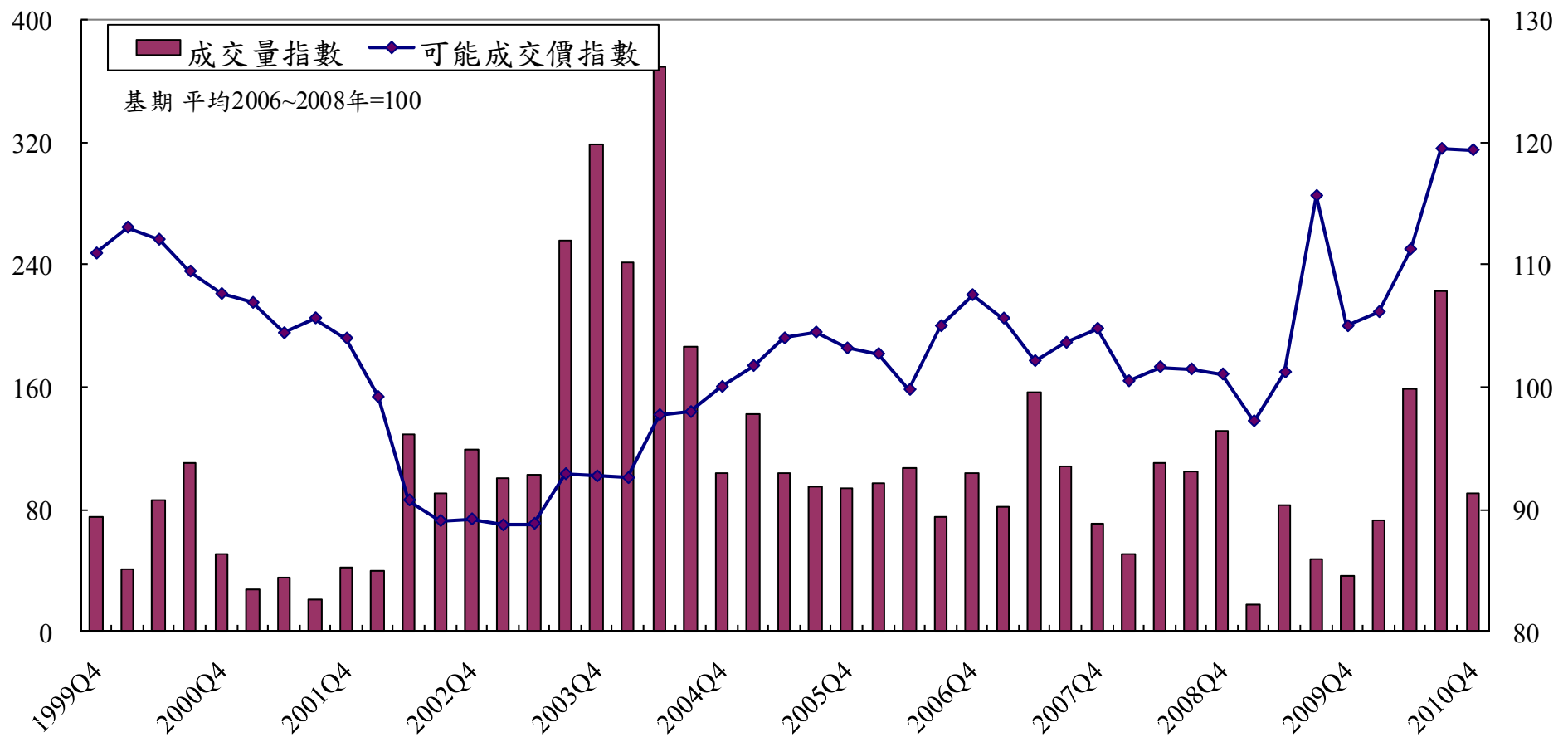
可能成交價指數



南高都會區價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

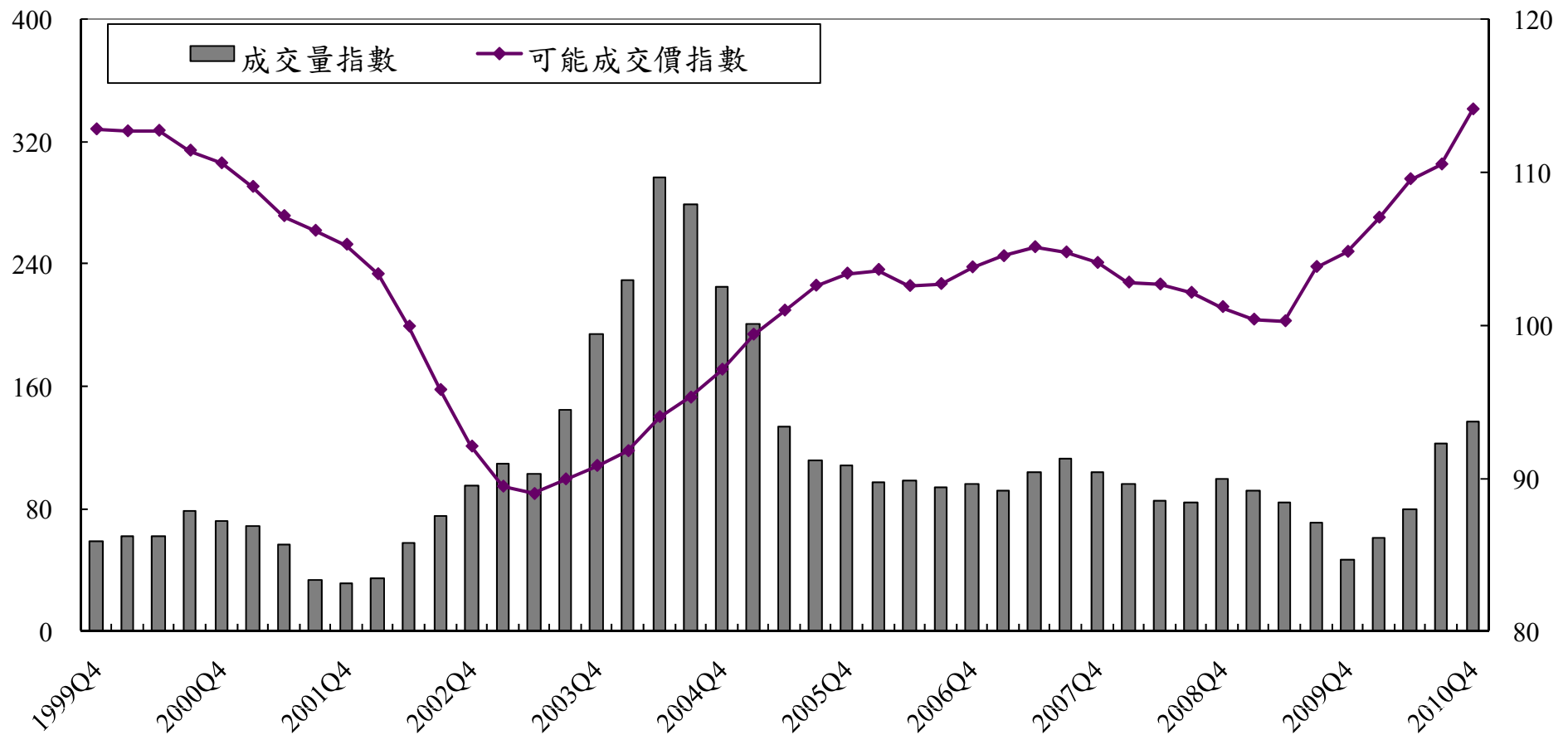
可能成交價指數



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

- 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。
- 2010年第4季全國新推個案市場呈現多項指標**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，**南高都會區**則呈現短期回檔狀況。



就各地區價量趨勢觀察



- **台北市**成交價持續創下歷史新高，成交量維持在相對高點；議價率超過兩成，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**由復甦趨勢，轉為高檔盤整，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。



國泰出租住宅租金指數

- 2010年 第4季

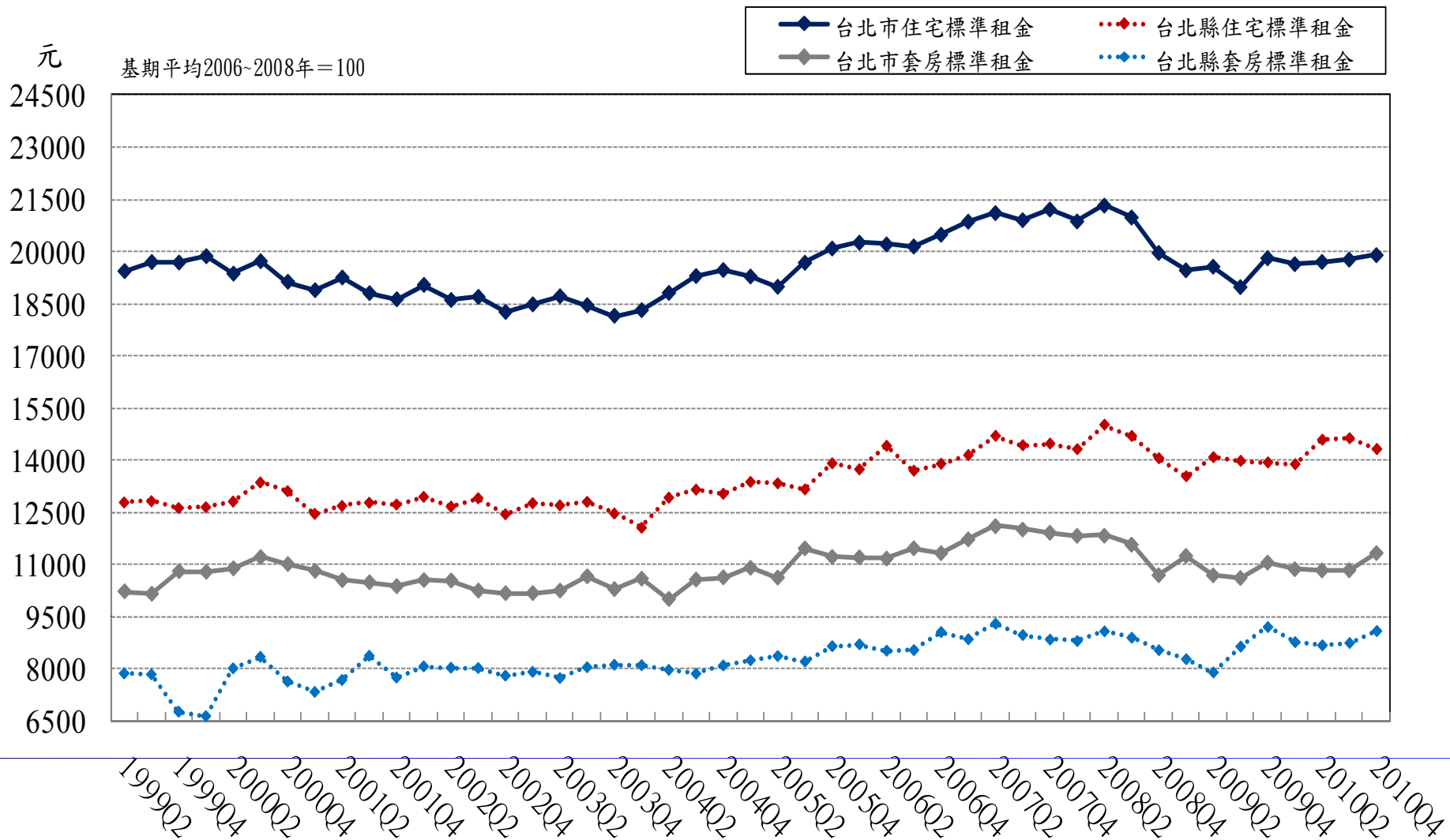
2010年第4季台北市出租住宅

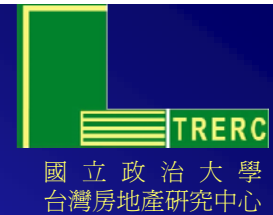
- 整層住宅標準租金為1.99萬元，租金指數相對上一季上漲0.65%；相較去年同季則上漲0.44%
- 套房類產品，標準租金為1.13萬元，租金指數較上一季大幅上漲4.61%；相較去年同季則微幅上漲2.50%

2010年第4季台北縣出租住宅

- 整層住宅標準租金為1.43萬元，租金指數相對上一季小幅下跌2.12%；相較去年同季則為微幅上漲2.74%
- 套房類產品，標準租金為0.91萬元，租金指數相對上一季微幅上漲3.91%；相較去年同季則下跌1.26%

國泰出租住宅標準租金趨勢圖





國泰辦公室租金指數

- 2010年 第4季

台北市A級辦公室變動

台北市	A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	15	0	0	12	3	2	10	3	15
仁愛敦南路段	0	11	0	0	11	0	1	5	5	11
敦北民生路段	1	10	0	1	8	2	1	5	5	11
民生建國路段	0	5	1	0	5	1	2	1	3	6
南京松江路段	0	6	1	2	5	0	0	7	0	7
忠孝襄陽路段	0	5	0	0	5	0	2	2	1	5
小計	1	52	2	3	46	6	8	30	17	55

台北市B級辦公室變動

台北市	B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	5	0	0	4	1	1	2	2	5
仁愛敦南路段	0	16	1	0	16	1	1	10	6	17
敦北民生路段	0	6	1	1	5	1	2	4	1	7
南京光復路段	0	14	0	0	14	0	2	8	4	14
民生建國路段	0	12	0	0	12	0	3	8	1	12
南京松江路段	2	14	2	0	14	4	7	6	5	18
忠孝襄陽路段	1	15	1	1	15	1	5	5	7	17
小計	3	82	5	2	80	8	21	43	26	90

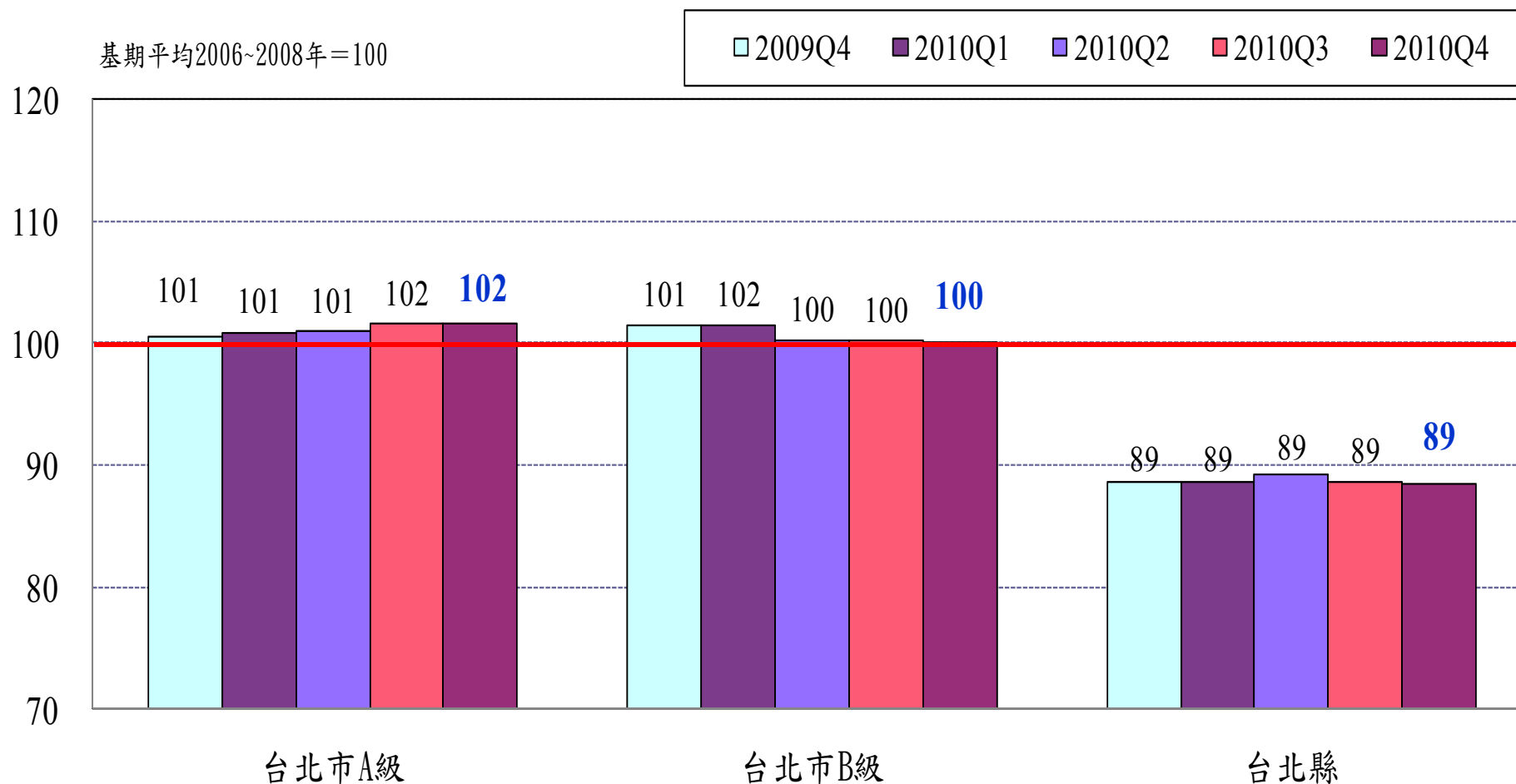
台北市內湖科技園區變動

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	21	0	1	20	0	2	16	3	21
文德段	1	9	1	1	9	1	1	7	3	11
小計	1	30	1	2	29	1	3	23	6	32

台北縣辦公室變動

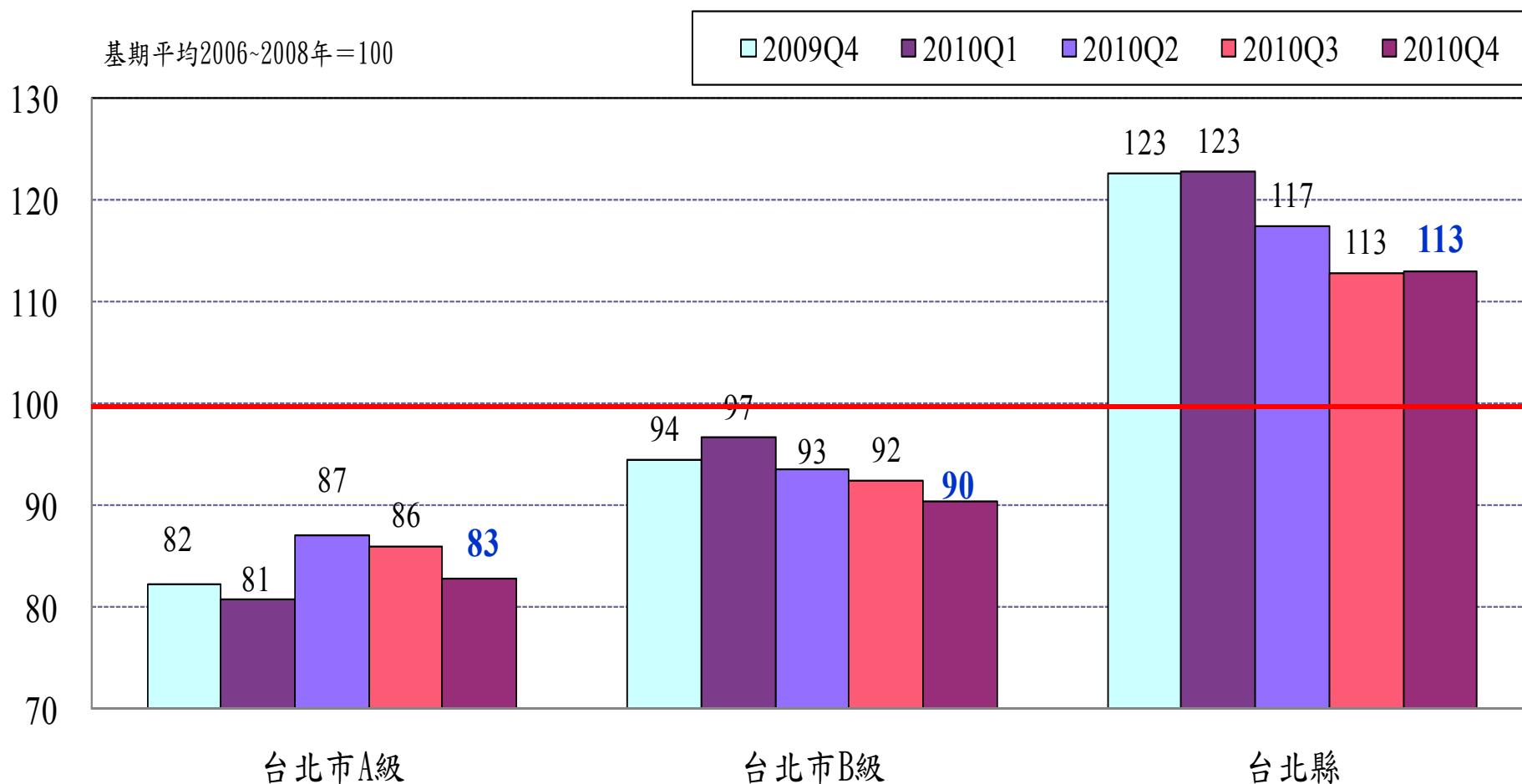
台北縣辦公室										
路段名稱	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
三重市	0	3	1	1	3	0	1	2	1	4
新店市	0	6	0	0	6	0	0	4	2	6
板橋市	0	6	0	0	6	0	2	1	3	6
小計	0	15	1	1	15	0	3	7	6	16

辦公室租金 開價指數—分區

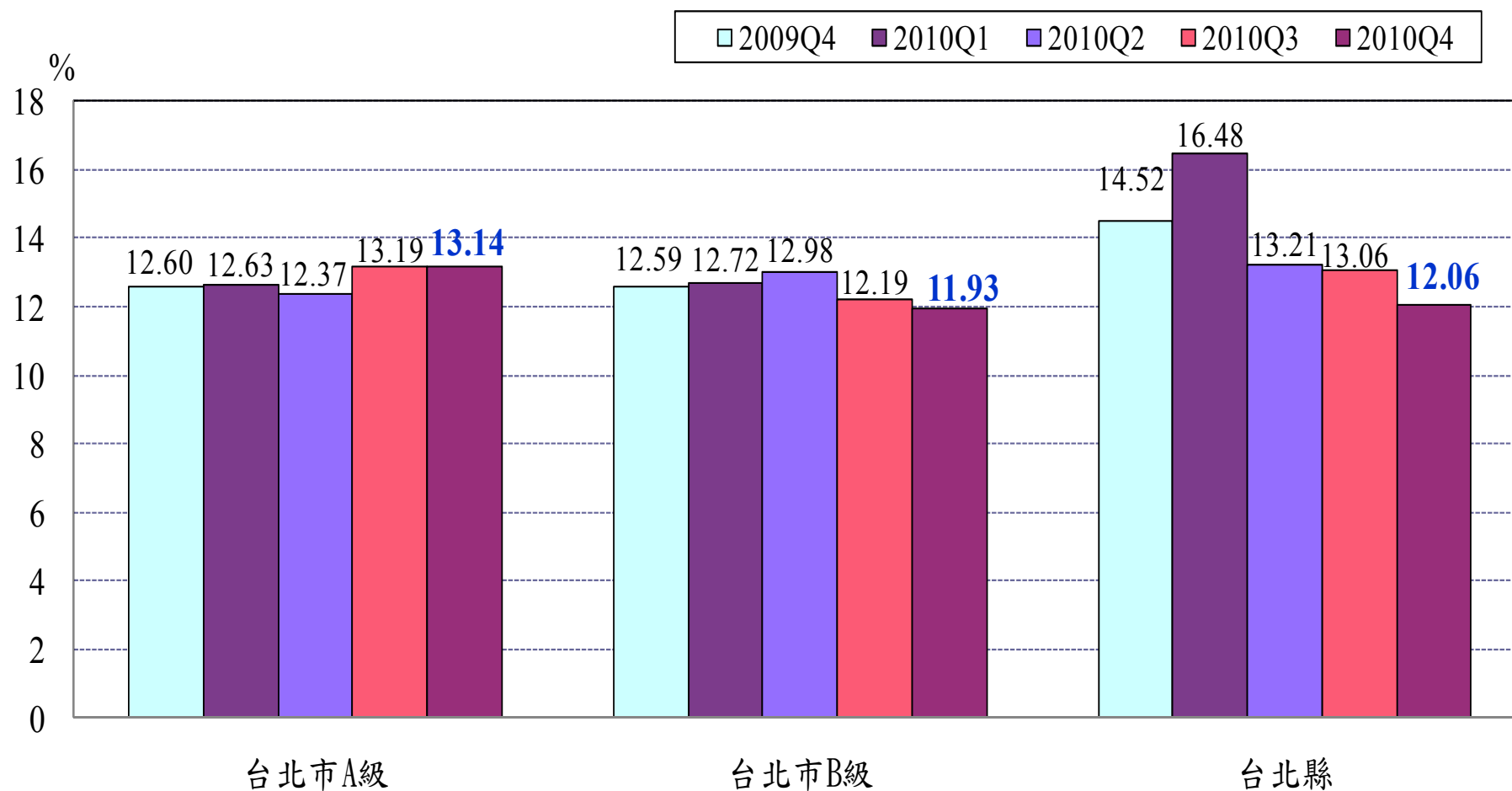


辦公室租金

議價空間率指數—分區

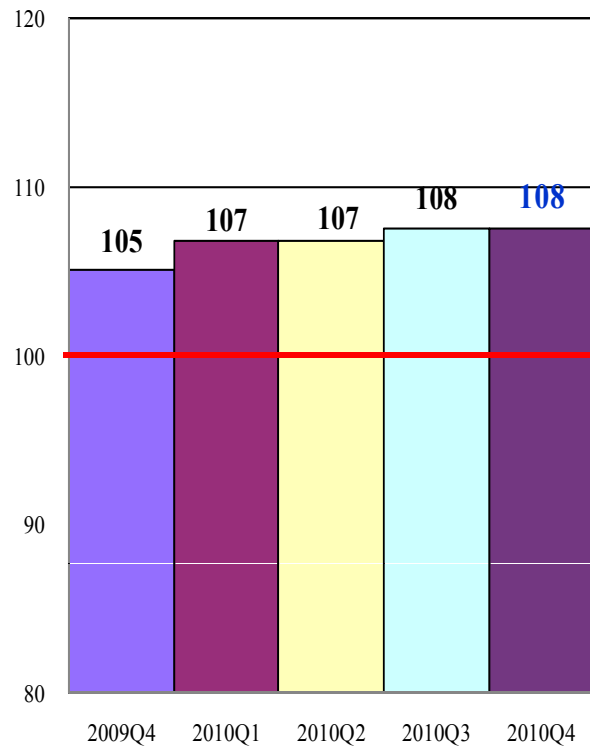


各地區辦公室空置率

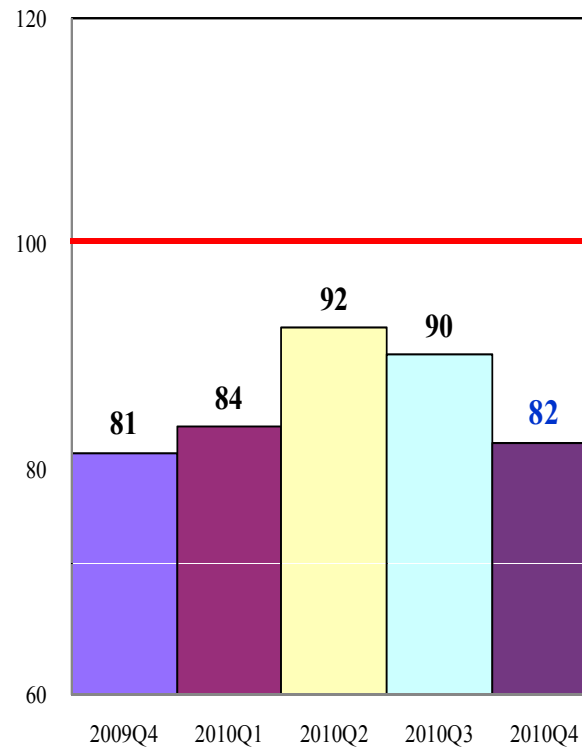


辦公室租金指數—北市A級 信義計畫區

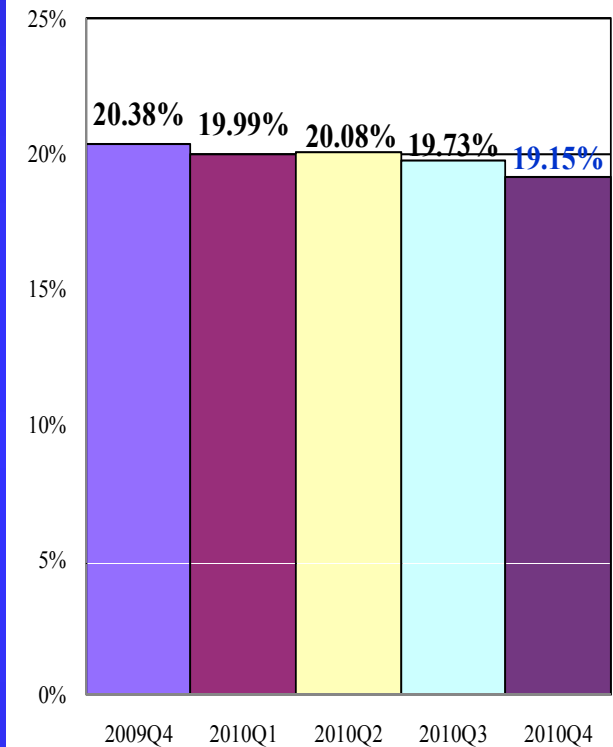
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

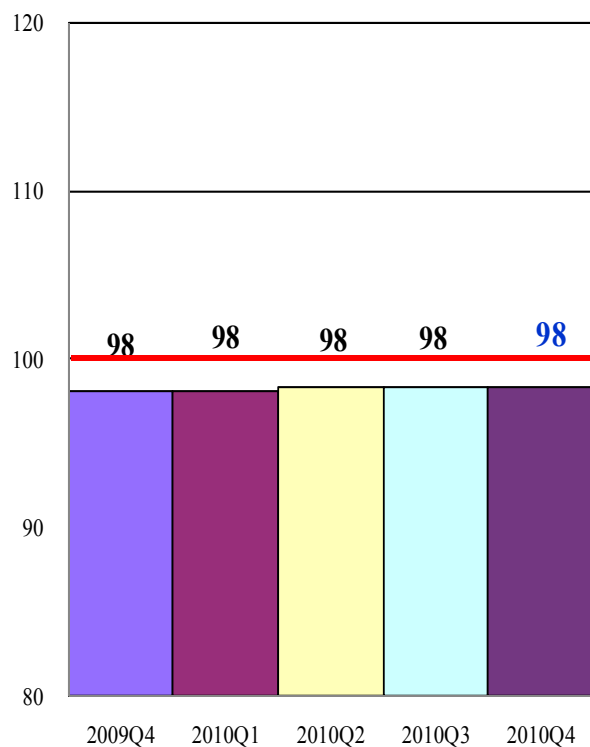


空置率圖

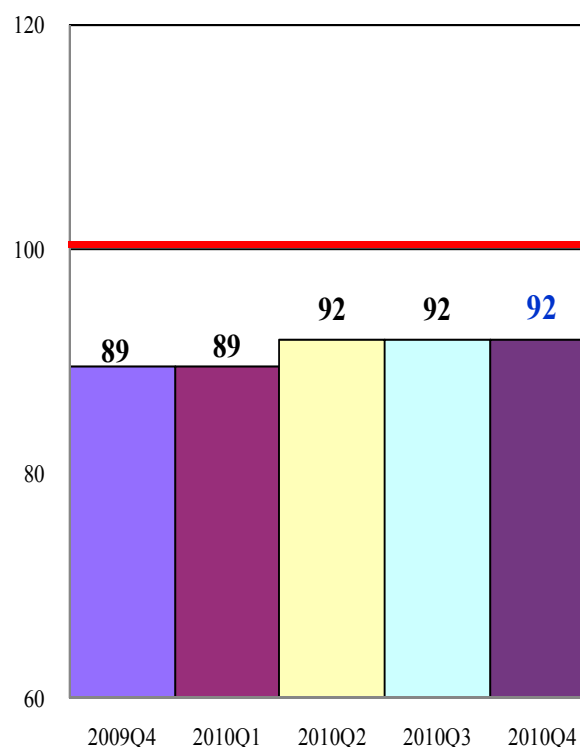


辦公室租金指數—北市A級 仁愛敦南路段

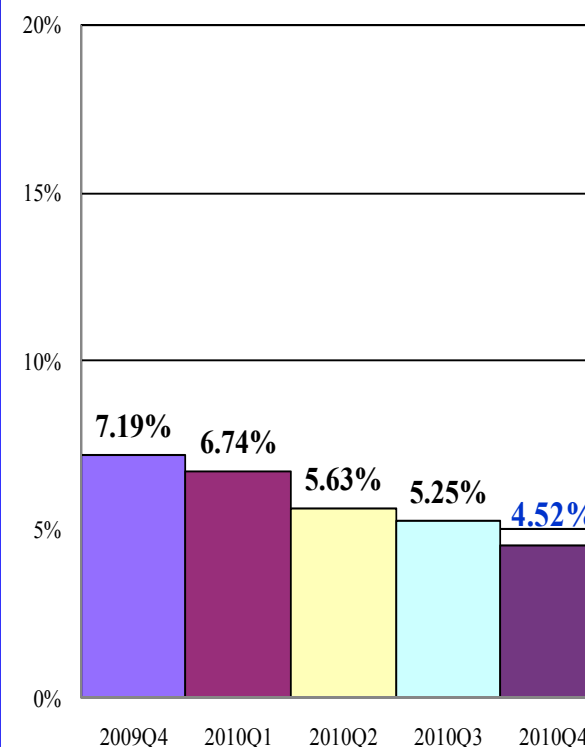
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

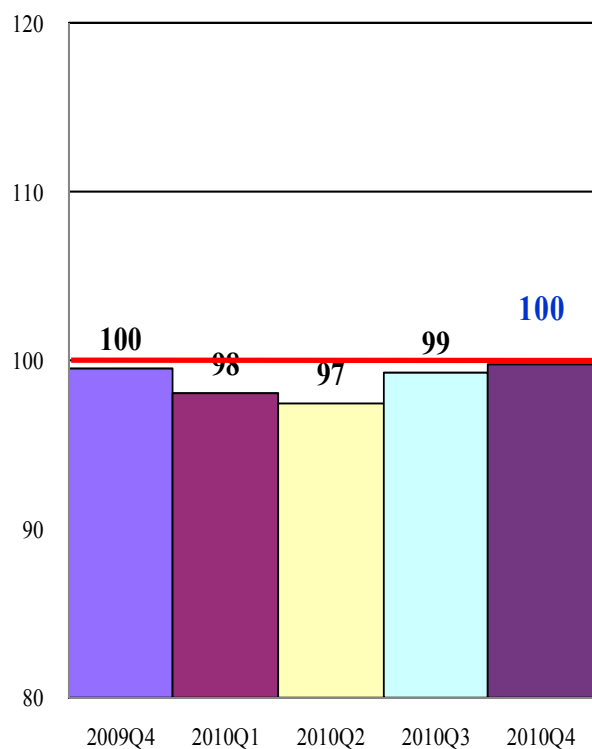


空置率圖

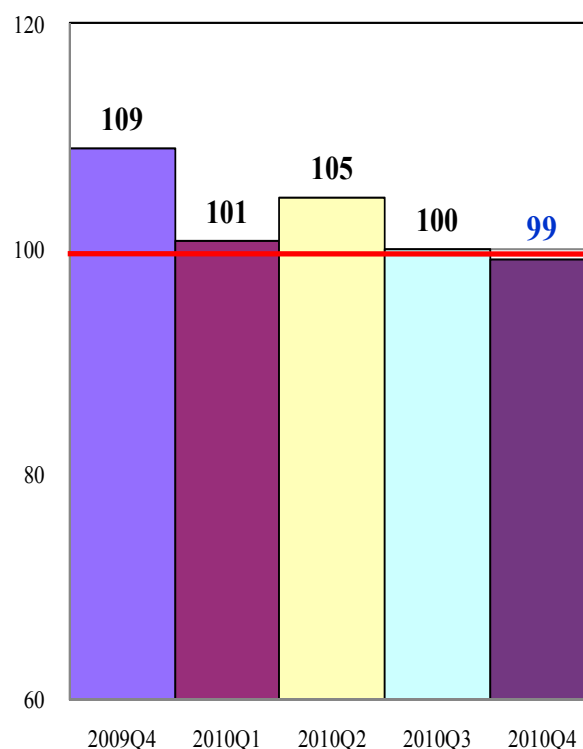


辦公室租金指數—北市A級 敦北民生路段

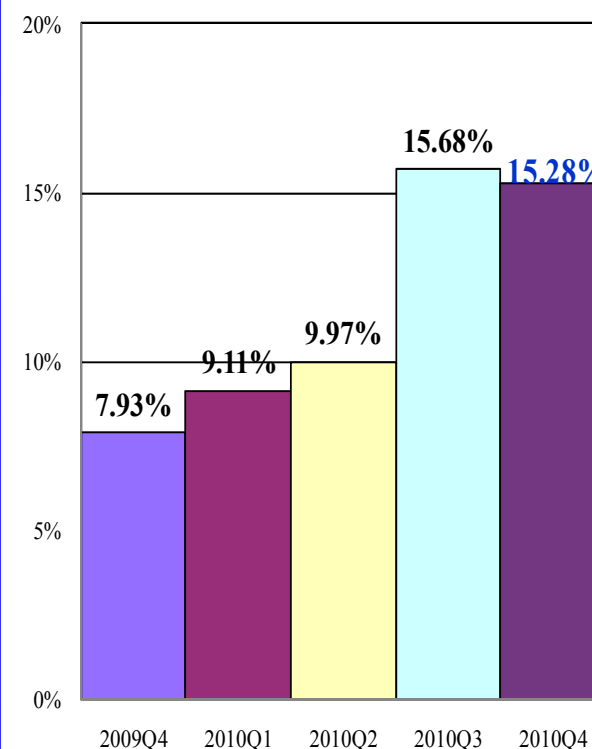
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

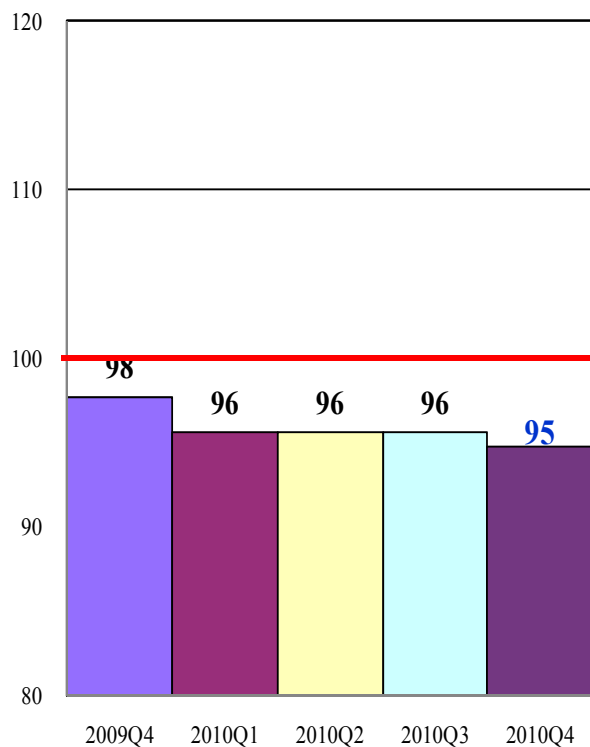


空置率圖

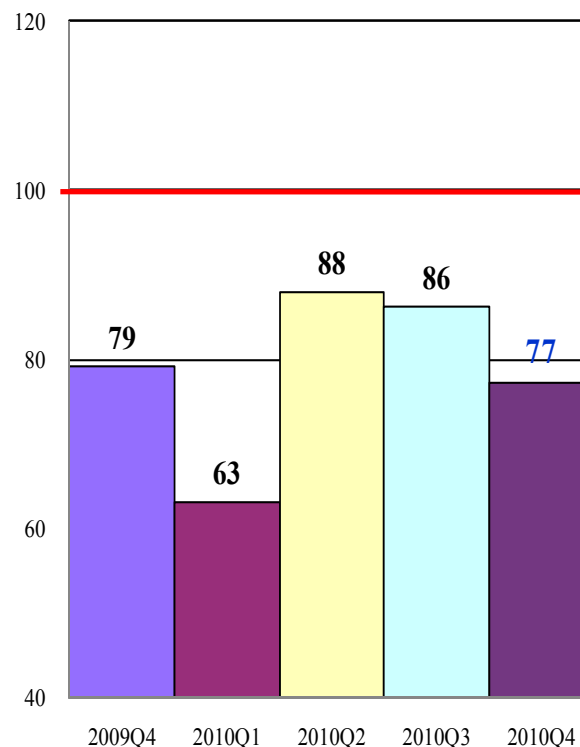


辦公室租金指數—北市A級 民生建國路段

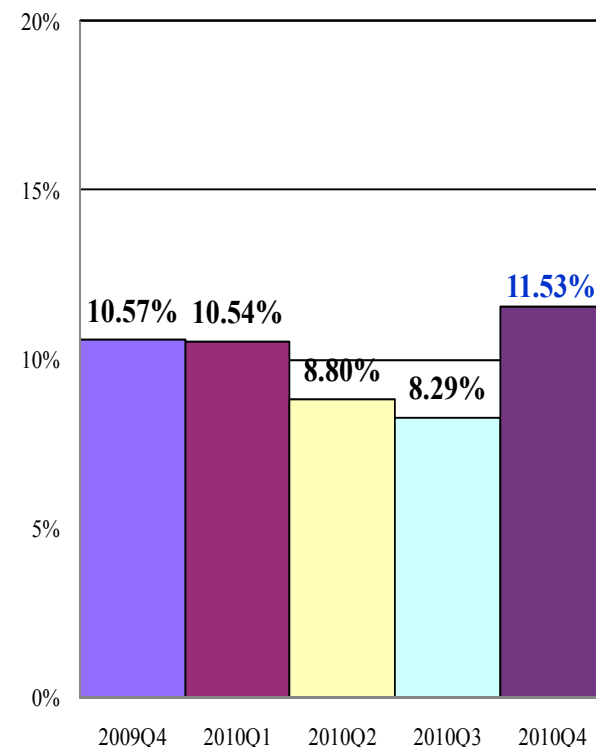
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

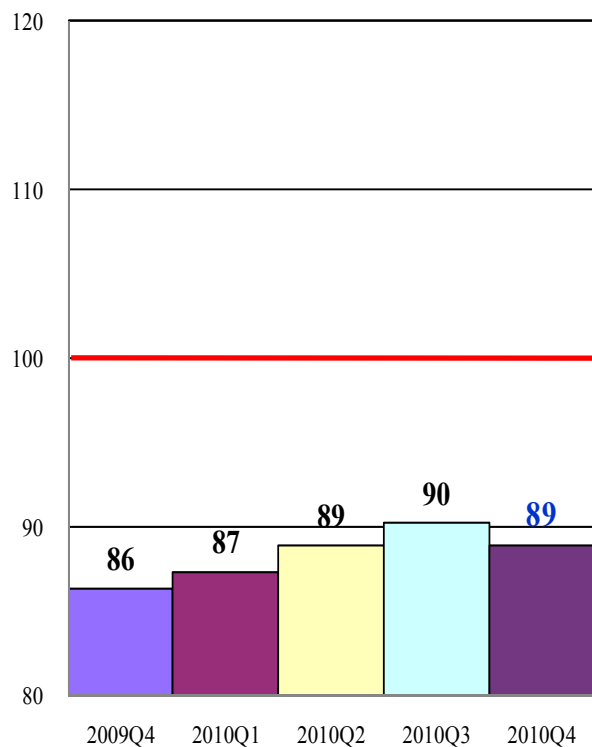


空置率圖

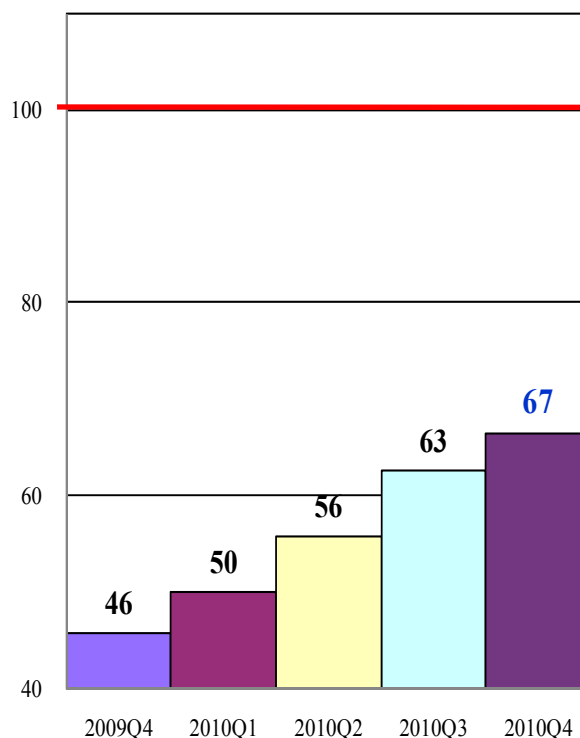


辦公室租金指數—北市A級 南京松江路段

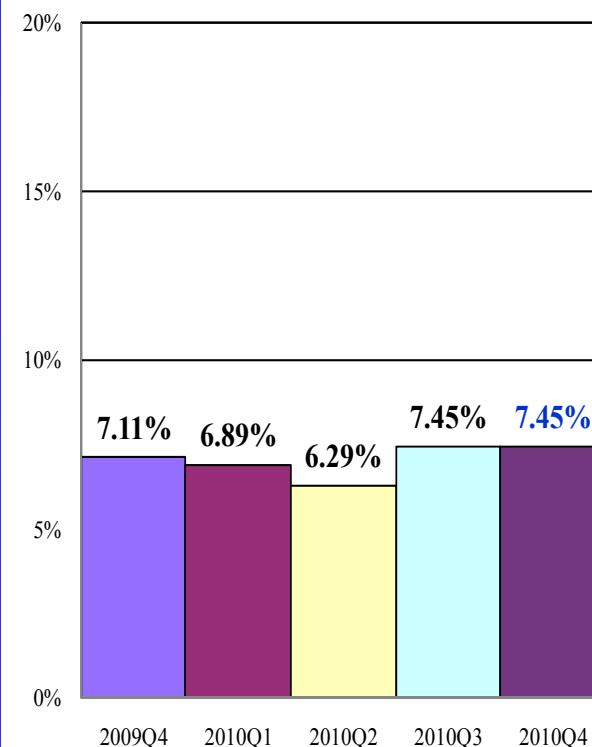
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

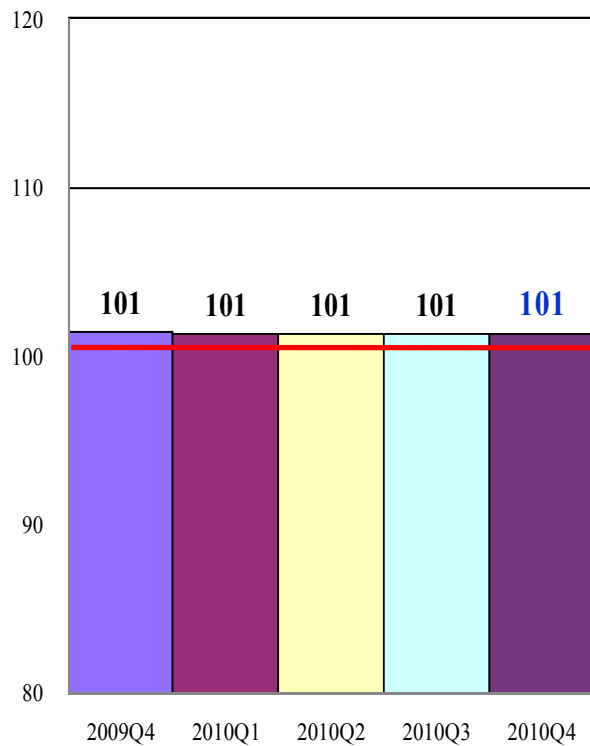


空置率圖

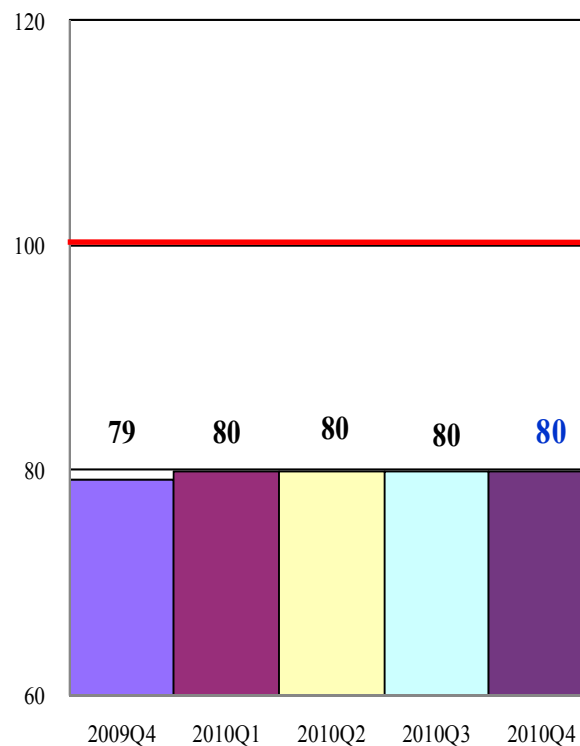


辦公室租金指數—北市A級 忠孝襄陽路段

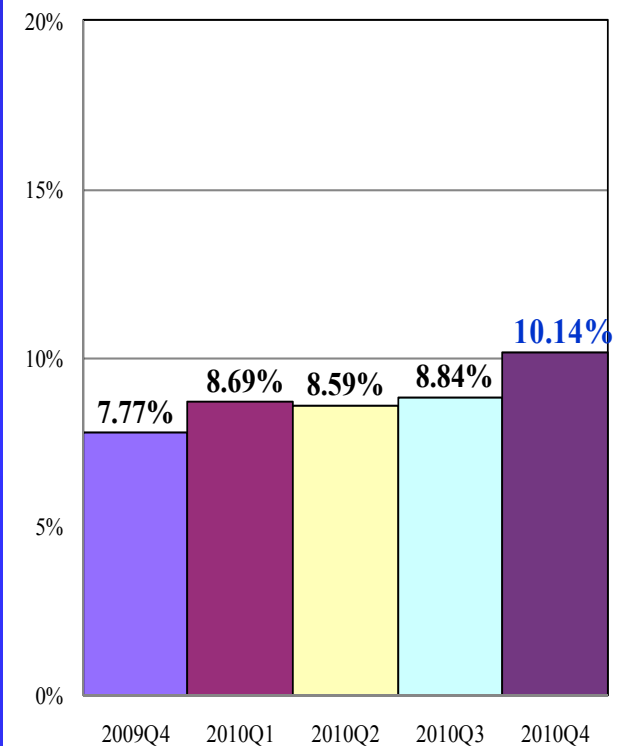
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



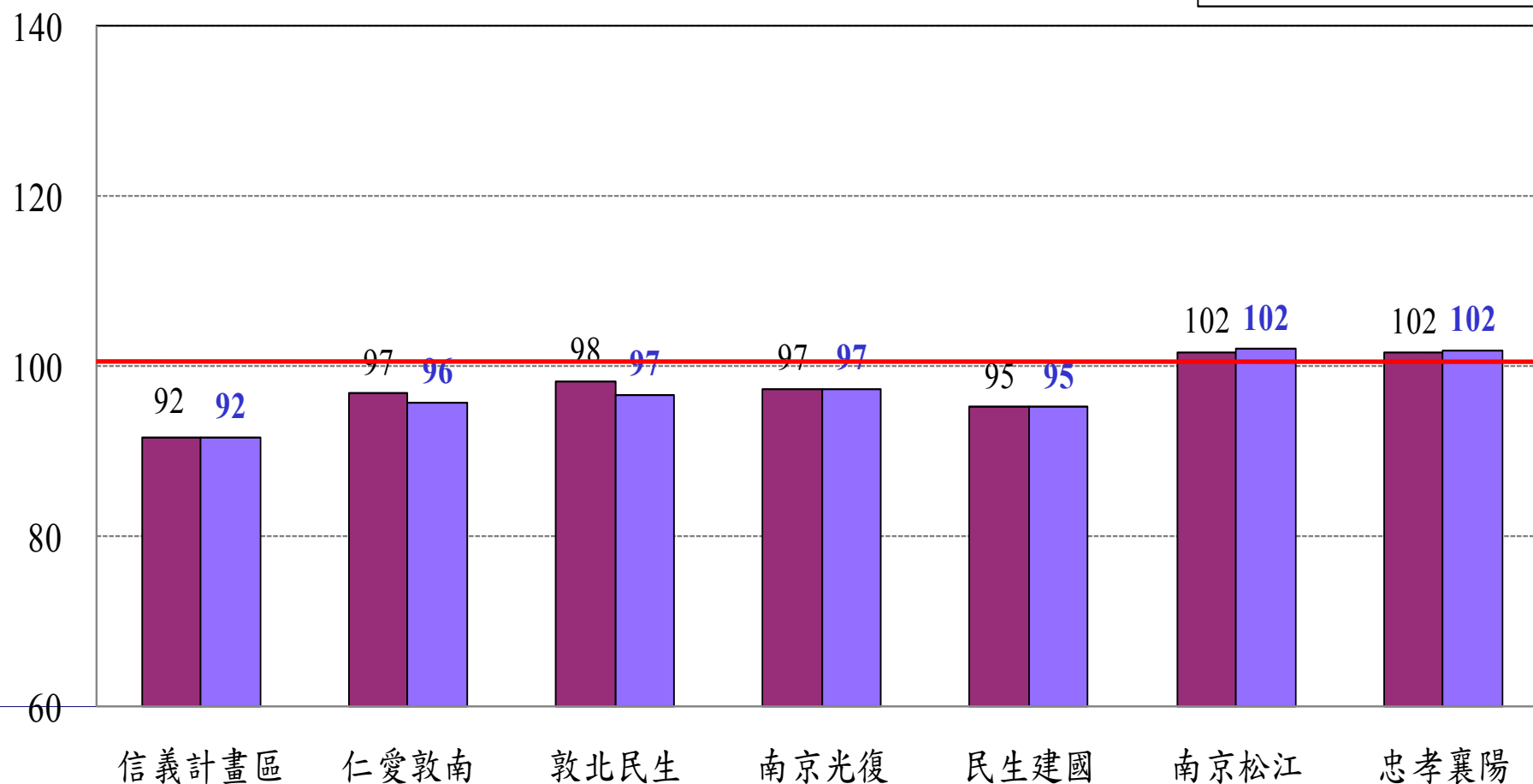
空置率圖



辦公室租金指數—— 北市B級開價

基期平均2006~2008年=100

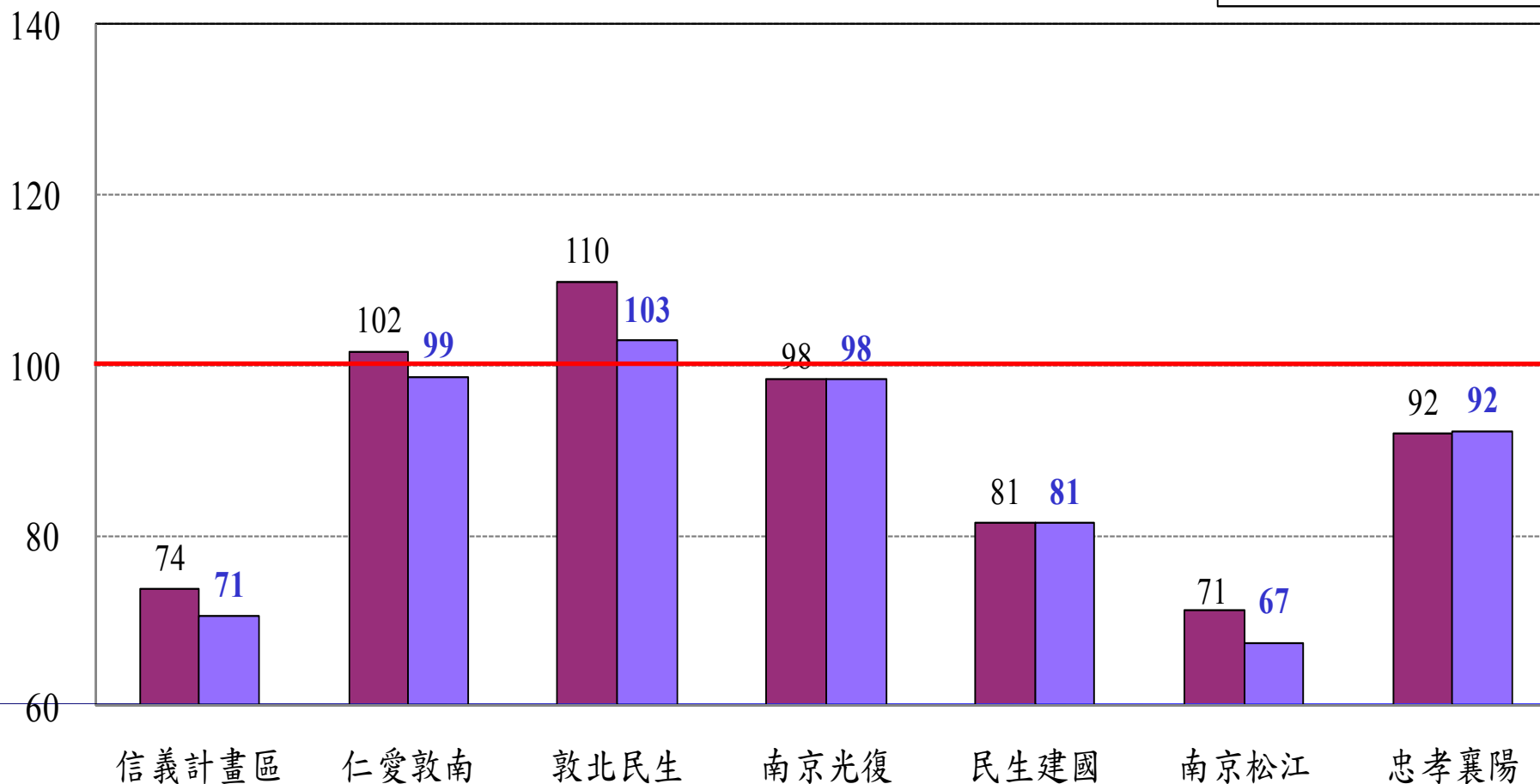
■ 2010Q3 ■ 2010Q4



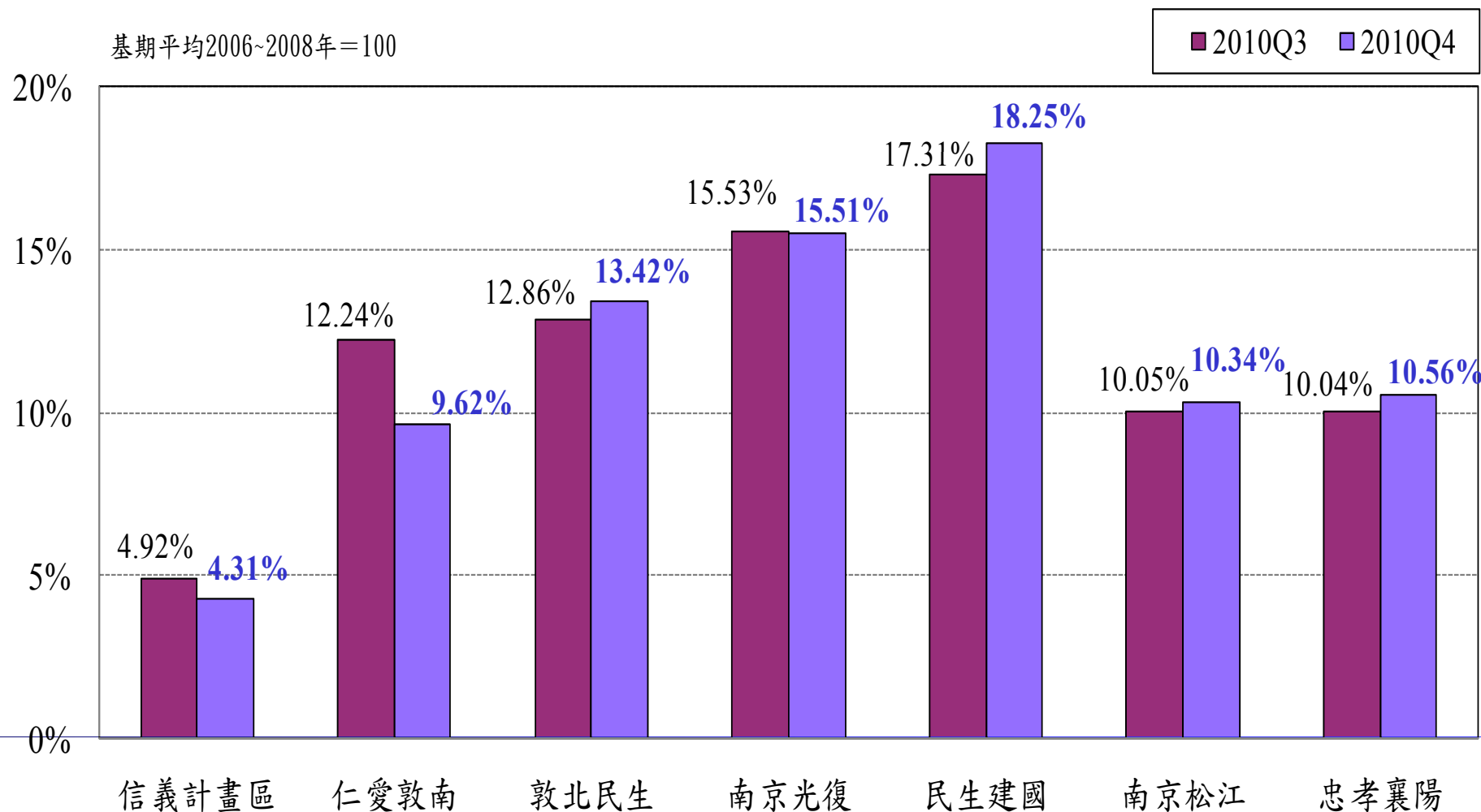
辦公室租金指數— 北市B級議價空間率

基期平均2006~2008年=100

■ 2010Q3 ■ 2010Q4



辦公室空置率-北市B級



結論

- 開價—台北市A級、台北市B級、台北縣辦公室維持穩定
- 議價空間率—台北市A級、台北市B級辦公室縮小；台北縣辦公室維持穩定
- 空置率—台北市A級辦公室維持穩定；台北市B級、台北縣辦公室下降