

93 年第 1 季國泰房地產指數發佈記者會新聞稿

93 年第 1 季新推個案市場呈現價穩量縮相對穩定的結構，除了台中都會區的表現較為特殊外，其餘地區的價格與數量多維持與上一季相當的結構，顯示市場在經過半年左右的回溫後，因政治因素的干擾而出現暫時性的成長停止現象。就市場表現而言，全國新推個案市場較上一季略差，其中以銷售率的降低較為明顯。就地區別而言，桃園新竹地區的相對表現最佳，但主要原因在於上一季推案量大幅縮減而本季回復過去水準所致。至於台中都會區則是因為採取高價策略來營造市場復甦的氣氛，但銷售率與成交量卻也因此出現明顯惡化。台北市、台北縣或台南高雄地區的表現則與上一季相近。

一、民國 93 年第 1 季推案狀況

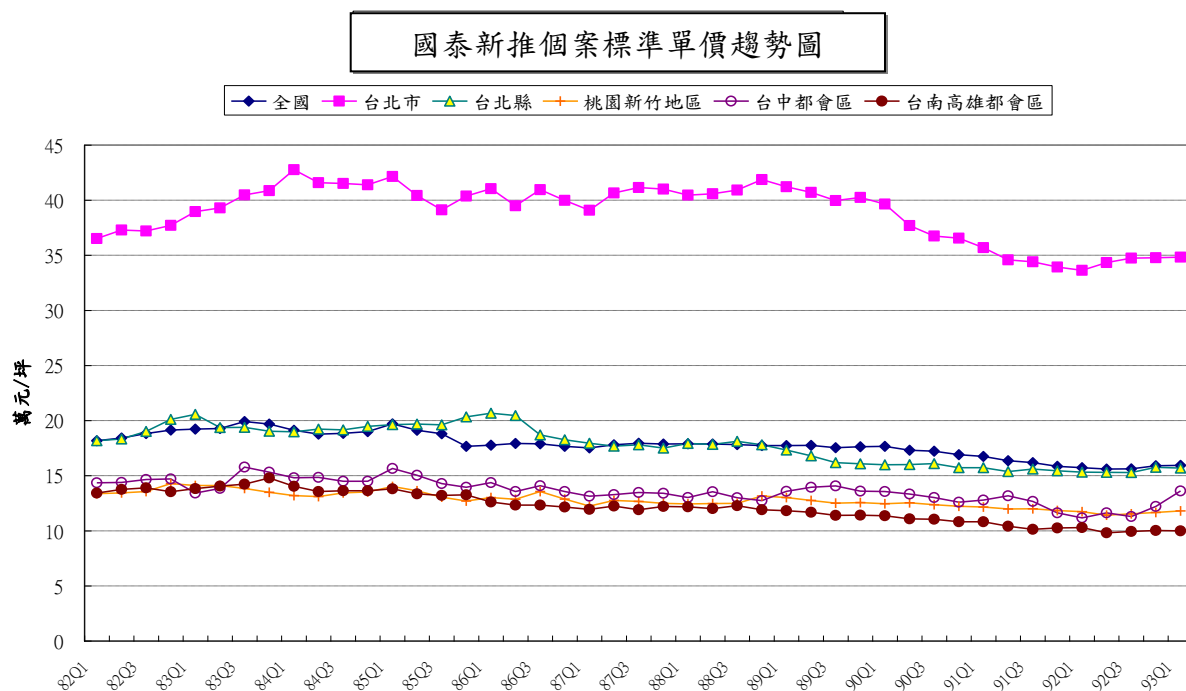
93 年第 1 季新推個案總金額，全國共推出 1198 億元，較上季減少 46 億元，其中台北市有 281 億元（佔 23%），台北縣 293 億元（佔 24%），桃園新竹地區有 204 億元（佔 17%），台中都會區 235 億元（佔 20%），台南高雄都會區 185 億元（佔 15%）。

	個案數	比例	戶數	比例	金額(萬元)	比例
全國	257	100%	17556	100%	\$11,985,186	100%
台北市	49	19%	3043	17%	\$2,808,734	23%
台北縣	48	19%	4506	26%	\$2,933,841	24%
桃竹地區	34	13%	3438	20%	\$2,041,945	17%
台中都會區	48	19%	3221	18%	\$2,353,400	20%
台南高雄都會區	78	30%	3348	19%	\$1,847,266	15%

二、各地區市場評估

1. 國泰全國房地產指數相較上一季呈現價穩量縮的結構，較去年同季呈現價漲量增的格局。本季新推個案的價格與數量均與上一季相似，除銷售率明顯縮小是較特殊的情況，價格、推案量與成交量與上一季相較均沒有太大的差異。
2. 台北市國泰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增的格局。本季新推個案市場呈現穩定復甦中的暫時停頓，雖然價格上漲幅度很低，但仍明顯高於去年同期，而推案量、銷售率與議價空間持續穩定的情況，顯示台北市新推個案市場復甦的力道未能在本季持續增溫。
3. 台北縣房地產指數相較上一季呈現價量俱穩的結構，相較去年同季為價漲量增。本季表現與上一季相當，但已明顯較去年同季改善。議價空間縮小是較明顯的好消息，市場復甦趨勢跟隨台北市的步調，逐漸朝向較為樂觀的情境。
4. 桃園新竹地區房地產指數相較上一季呈現價量俱增結構，較去年同季呈現價穩量增的格局。市場呈現相當樂觀的增溫狀態，但議價空間的強烈擴大與銷售率的輕微下滑，顯示市場經營策略是採取積極推案與折價銷售策略為主。

5. 台中都會區國泰房地產指數相較上一季呈現價漲量縮的結構，相較去年同季亦呈現價量俱增的格局。本季台中都會區建商的高訂價高議價的銷售策略，並未獲得市場消費者的正面回應，反到有哄抬價格之嫌疑。
6. 台南高雄都會區國泰房地產指數相較上一季呈現價量俱穩的結構，相較去年同季則呈現價跌量增的格局。本季新推個案市場在價格與數量上的表現相當穩定，市場發展趨勢仍待後續觀察。



三、國泰租金指數

93 年第 1 季台北市縣出租住宅租金水準仍舊是持續向下探底的趨勢。台北市本季的表現與上一季差不多，在租金持續下跌的趨勢中已隱隱然有達谷底持平穩定的情況，未來如能反應出售市場的景氣變動，租金水準應有止跌回升的可能性。93 年第 1 季的台北縣租金指數延續上一季下跌的力道且為歷年最低，但因為房地產市場大環境景氣的回溫，故租金下滑情況的持續性仍有待觀察。

本季台北市 A 級辦公大樓的租金指數呈現持平的現象。空置率的降低則是租金止跌的關鍵因素。其中信義計畫區、仁愛路段、敦南、民生建國路段與南京松江路段表現較差，南京光復及襄陽館前路段的租金開價則有上升的現象，而敦北民生路段則維持上一季的水準。B 級辦公大樓則因為空置率的增加，使得租金開價與底價指數在連續三季的穩定持平後，各下跌了約 2.9% 及 6.7%。其他地區的辦公室市場，不論在開價、底價或議價空間皆維持前一季的水準。