

民國 93 年第 2 季國泰房地產指數季報新聞稿

93 年第 2 季新推個案市場呈現相當明顯價漲量增的景氣復甦現象，各地區的市場表現均優於上一季，且多呈現大量推案配合價格回升的結構，較為美中不足之處在於銷售率尚未明顯改善。重要的是，本季的市場表現得以讓去年下半年開始的景氣回穩趨勢持續，上一季因政治因素干擾而出現的成長停止現象，已逐漸由市場機能所取代，後續發展相當值得期待。

台北市縣之住宅租金出現近年來的首度上漲，且台北縣之漲幅超過台北市。在辦公室租金方面，台北市 A 級辦公室空置率降低、開價提高，B 級辦公室則漲跌互見。101 大樓進駐後勢必直接衝擊租金與空置率，後續發展仍待觀察。

一、民國 93 年第 2 季推案狀況

1. 台北縣推案戶數與金額最高，南部地區個案數最多

民國 93 年第 2 季全國新推個案數量為 404 處，較前一季增加 147 處，成長率高達 57%，空間分佈與上一季相似。此外，全國新推個案戶數為 27753 戶，較前一季大幅增加 10197 戶，台北市有 2846 戶，台北縣 7322 戶，桃園新竹地區有 6643 戶，台中都會區 5945 戶，台南高雄都會區 4997 戶。推案總金額全國共推出 1904 億元，較上一季增加 706 億元，其中台北市有 435 億元，台北縣 465 億元，桃園新竹地區有 359 億元，台中都會區 289 億元，台南高雄都會區 356 億元。

表 1 93 年第 2 季各地區推案數量狀況

	個案數	比例	戶數	比例	金額(萬元)	比例
全國	404	100%	27753	100%	\$19,042,003	100%
台北市	74	18%	2846	10%	\$4,350,433	23%
台北縣	60	15%	7322	26%	\$4,646,135	24%
桃竹地區	79	20%	6643	24%	\$3,588,103	19%
台中都會區	78	19%	5945	21%	\$2,893,900	15%
台南高雄都會區	113	28%	4997	18%	\$3,563,432	19%

2. 台北市為豪宅與套房市場，台北縣與桃竹地區以大廈為主要市場，台中出現套房大型個案，南部為大廈與透天各半市場

本季台北市套房主力總價在 300 萬至 500 萬之間，電梯大樓與獨棟透天主力總價在 2000 萬以上最多，主力坪數大多數高達 50 坪以上，500 至 1500 萬價位個案推案極少，推案出現兩極化現象。台北縣推案上以電梯大樓為最大推案主流佔市場總推案戶數 91%。桃竹地區產品較為多元化，尤其在桃園地區選擇性相當多，價位與坪數分佈範圍較廣，其他地區則有集中之趨勢。

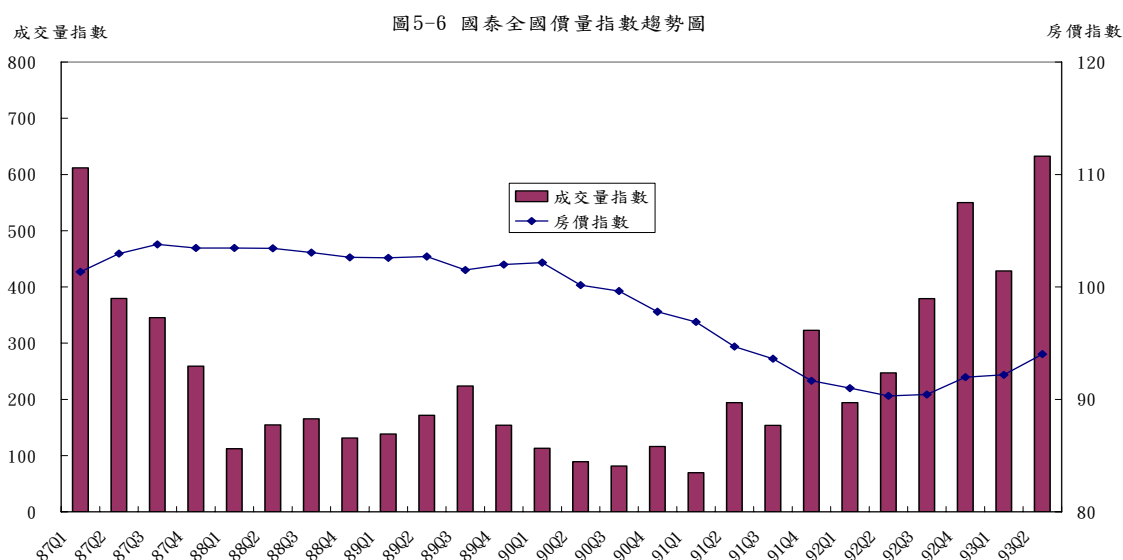
台中地區電梯大樓佔市場總推案戶數 33%，獨棟透天與套房各佔 31 與 36%，其中套房產品是由位於西屯區某單一個案提供出來，高達 2160 戶。台南高雄地區電梯大樓與透天產品在推案量方面是平分秋色，各 50%。

表 2 93 年第 2 季各地區各類型推案戶數比較

	套房	大廈(非套房)	透天	合計
全國	3474 (13%)	18035 (65%)	6244 (22%)	27753
台北市	914 (32%)	1862 (65%)	70 (2%)	2846
台北縣	400 (5%)	6679 (91%)	243 (3%)	7322
桃竹地區	0 (0%)	5035 (76%)	1608 (24%)	6643
台中都會區	2160 (36%)	1958 (33%)	1827 (31%)	5945
台南高雄都會區	0 (0%)	2501 (50%)	2496 (50%)	4997

二、民國 93 年第 2 季國泰房地產指數

1. 房價上升逐漸明顯，北縣與台中地區相對較弱：本季房價水準上升幅度較上季明顯，其中又以南部與台北市表現較佳，且無上季劇烈波動之情況。
2. 各地區議價空間多有縮小，桃竹地區與台中都會區顯著改善：桃竹地區與台中都會區一反上季狀況，議價空間縮小相當明顯，其餘地區亦多有改善。
3. 推案量大增為本季最主要特色：本季各地區推案量均明顯增加，且以桃園新竹地區與南部地區最為明顯，顯示業者看好後市的企圖相當旺盛。
4. 各地區成交量均有斬獲，桃竹地區最為搶眼：桃竹地區維持上季盛況，本季之成交量仍明顯上漲，其餘地區亦有相當幅度的增加。
5. 本季銷售率略較上季差，但縮減幅度有限：銷售率未能同步提升是本季唯一的缺憾，其中又以台南高雄地區表現相對較差，但桃竹地區卻有提升。



三、各地區市場評估

1. 國泰全國房地產指數相較上一季與去年同季均呈現價漲量增的格局。本季市場的價格與數量大多呈現復甦的趨勢，除了銷售率明顯縮小是較為特殊的情況，價格水準、推案量與成交量的表現均較上一季為佳。

2. 台北市國泰房地產指數相較上一季呈現價量微幅俱增的結構，相較去年同季則呈現價漲量增的格局。本季市場又回復穩定復甦的趨勢，雖然價格上漲幅度有限，但較去年同期已有相當幅度的上揚，市場復甦的力道又開始增溫。
3. 台北縣房地產指數相較上一季呈現價穩量增的結構，相較去年同季為價量俱增。本季表現較上季略有改善，但明顯優於去年同季。在微幅復甦的市場氣氛下，市場景氣持續跟隨台北市的步調，逐漸朝向較為樂觀的情境發展。
4. 桃園新竹地區房地產指數相較上一季與去年同季均呈現價量俱增的格局，市場呈現相當樂觀的復甦狀態，價格回升與成交量持續成長，且議價空間明顯縮減與銷售率上升，顯示本季市場信心相當充足，整體表現為各地區之首。
5. 台中都會區國泰房地產指數相較上一季呈現價穩量增結構，相較去年同季亦呈現價漲量穩的格局。本季台中都會區建商改變訂價與議價策略的作法，確實獲得市場消費者的正面回應，市場復甦的趨勢亦逐漸確立。
6. 台南高雄都會區國泰房地產指數較上一季與去年同季均呈現價量俱增結構，本季市場的表現均相當不錯，各項指標均呈現穩定回升的狀況，市場復甦力道已逐漸增溫。
7. **各地區的綜合表現**均優於上一季，其中桃園新竹地區各項指標均呈現好轉，因此與上一季相同，仍為各地區中表現最佳者。台南高雄地區也一改上一季極度穩定的情況，在價格與數量上均有不錯的表現。台北市則呈現穩定復甦結構，而台中都會區則因訂價與議價策略的調整，而有不錯的市場反應。台北縣的表現雖然相對較差，但仍呈現量增價穩的情況。

	房價指數	推案量指數	議價空間指數	30 天銷售率	綜合分數	排序
全國	2	6	1	-1	8	
台北市	2	2	1	0	5	3
台北縣	0	2	0	0	2	5
桃園新竹地區	2	6	2	1	11	1
台中都會區	0	2	3	0	5	3
台南高雄都會區	4	4	0	-1	7	2

四、國泰住宅租金指數

1. 民國 93 年第 2 季台北市租金指數為 98.61，標準租金為 2.02 萬元，標準租金單價為 678 元。租金指數相對上一季顯著的增加 3.12%，相較去年同季則微幅增加 1.87%。租金水準下跌至歷史低點後，上一季已有穩定跡象，至本季則開始有明顯回升的現象，未來如能適時反應此波房市景氣造成的價格上漲，租金水準應能持續攀升。
2. 93 年第 2 季的台北縣租金指數為 100.22，標準租金為 1.35 萬元，標準租金

單價為 441 元。租金指數相對上一季強烈上升 5.65%，相較去年同季則增加 0.49%。與台北市的情況相同，均由之前的歷史低點強力回升，且台北縣的力量強於台北市，未來如能因應此波房市景氣，租金水準應能回到歷史水平。

五、國泰辦公室租金指數

1. 台北市 A 級辦公室空置率降低、開價提高，B 級辦公室則漲跌互見

本季台北市 A 級辦公室租金的開價與空置率有明顯轉好的現象，台北市 A 級辦公室空置率下降，其他地區而言，無論是開價、底價或空置率，相較於上季而言，均呈現穩定持平狀態，在議價空間方面仍維持上季水準。

93 年第 2 季	台北市 A 級	台北市 B 級	台北縣	台北住辦
開價	2,100 (5.0%)	1,650 (0.0%)	900 (0.0%)	1,400 (0.0%)
議價空間	300 (0.0%)	200 (0.0%)	100 (0.0%)	150 (0.0%)
空置率	7.69% (-40.2%)	12.61% (1.3%)	9.53% (-1.0%)	14.19% (0.0%)

2. 台北市 A 級辦公室以敦北民生及南京光復表現較差，信義計劃區值得觀察

襄陽館前路段、敦北民生路段與南京光復路段表現較差，有下跌的趨勢；其他地區的開價均呈價格上揚走向。敦南辦公群區的議價空間有明顯拉開的現象，敦北民生路段與民生建國路段的議價空間縮小。信義計畫區空置率降低，顯示此區市場需求變動值得觀察，但由於台北 101 大樓供給量短期內的釋出，未來此區空置率的變動應是我們關注的焦點，又仁愛路段與敦南辦公群區的空置率則出現大幅下降的好現象。

93 第 2 季	信義計劃區	仁愛路段	敦南辦公群區	敦北民生路段	南京光復路段	民生建國路段	南京松江路段	忠孝金山路段	襄陽館前路段
開價	2,400 (4.4%)	2,000 (11.11%)	1,800 (5.9%)	2,350 (-6.0%)	2,100 (-4.5%)	2,100 (2.4%)	2,100 (5.0%)	2,000 (5.3%)	2,150 (-8.5%)
議價空間	400 (33.3%)	300 (0.0%)	300 (50.0%)	350 (-17.6%)	350 (16.7%)	200 (-20.0%)	200 (0.0%)	300 (0.0%)	300 (20.0%)
空置率	6.11% (-47.9%)	3.34% (-63.9%)	8.96% (-60.2%)	7.06% (2.0%)	4.93% (-42.5%)	14.06% (-59.7%)	9.28% (38.5%)	10.12% (-23.8%)	15.98% (10.1%)

3. 南京松江、忠孝金山、襄陽館前 B 級辦公室租金下跌，其餘路段租金上揚

南京松江路段、忠孝金山路段與襄陽館前路段有下跌的趨勢，其他路段呈上升的現象。信義計劃區、仁愛路段、敦北民生路段與南京松江路段的議價空間有明顯擴大的情形。空置率方面以仁愛路段與南京松江路段表現最差。

93 年第 2 季	信義計劃區	仁愛路段	敦南辦公群區	敦北民生路段	南京光復路段	民生建國路段	南京松江路段	忠孝金山路段	襄陽館前路段
開價	1,800 (12.5%)	1,600 (6.7%)	1,500 (0.0%)	1,800 (5.9%)	1,600 (6.7%)	1,700 (6.3%)	1,675 (-6.9%)	1,600 (-1.5%)	1,800 (-2.7%)
議價空間	300 (50.0%)	300 (50.0%)	200 (0.0%)	300 (50.0%)	200 (0.0%)	250 (25.0%)	175 (75.0%)	175 (0.0%)	200 (0.0%)
空置率	14.45% (0.0%)	20.57% (199.4%)	3.84% (-74.1%)	15.2% (22.0%)	11.31% (18.1%)	16.7% (-42.4%)	11.84% (81.3%)	6.73% (-22.5%)	2.75% (0.0%)