

民國93 年第4季國泰房地產指數季報新聞稿

93 年第 4 季新推個案市場持續呈現價漲量縮的盤整狀況，各地區成交價格持續微幅上揚，推案量略較上一季增加，但銷售率與成交量除了台北縣市之外，多呈現縮減的狀況。短期現象而言，本季北部地區景氣復甦的趨勢仍舊明顯，中南部地區表現相對較弱。就中長期趨勢而言，本季各地區的表現仍優於去年同季，且同樣呈現北部地區成長幅度高於中南部地區的結構。整體而言，本季各地區成交價在連續六季持續上漲下，已逐漸回復到民國 90 年的平均水準，業者的推案策略亦在市場盤整趨勢下偏向保守，銷售率下滑則是後續發展觀察的重點。

一、 整體規模：台北縣推案量增加，其餘地區維持上季水準

民國 93 年第 4 季全國新推個案數量為 346 案，較前一季增加 17 案，呈現台北縣市穩定而其餘地區萎縮的狀況。此外，全國新推個案戶數為 25,179 戶，較前一季大幅增加近 4,500 戶。在推案金額方面，全國推案量為 1,933.5 億元，較上一季增加約 150 億元。

表一 93 年第 4 季各地區推案數量狀況

	個案數	比例	戶數	比例	金額(億元)	比例
全國	346	100%	25,179	100%	1,933.5	100%
台北市	72	21%	3,433	14%	502.2	26%
台北縣	77	22%	10,822	43%	676.6	35%
桃竹地區	58	17%	3,336	13%	263.9	14%
台中都會區	71	21%	3,372	13%	253.7	13%
台南高雄都會區	68	20%	4,234	17%	237.1	12%

二、 個案規模：北部多中大型個案，中南部多中小型個案

各地區推案戶數規模小於 50 戶者，以台北市所佔的比重最高，最低為台北縣。51-100 戶中小型個案，台北縣比重最高，最低為台南高雄都會區。101-200 戶中大型個案，主要是台北縣比重最高，最低為桃園新竹區。200 戶以上大型個案，台北縣比重也是最高，最低為台中都會區。

表二 93 年第 4 季各地區推案規模與戶數

各地區推案規模/戶數	0-50	51-100	101-200	201 以上	地區小計
台北市	52 (15%)	12 (3%)	6 (2%)	2 (1%)	72 (21%)
台北縣	28 (8%)	25 (7%)	9 (3%)	15 (4%)	77 (22%)
桃竹地區	41 (12%)	11 (3%)	3 (1%)	3 (1%)	58 (17%)
台中地區	49 (14%)	14 (4%)	7 (2%)	1 (0%)	71 (21%)
台南高雄	46 (13%)	9 (3%)	6 (2%)	7 (2%)	68 (20%)
規模小計	216 (62%)	71 (21%)	31 (9%)	28 (8%)	346 (100%)

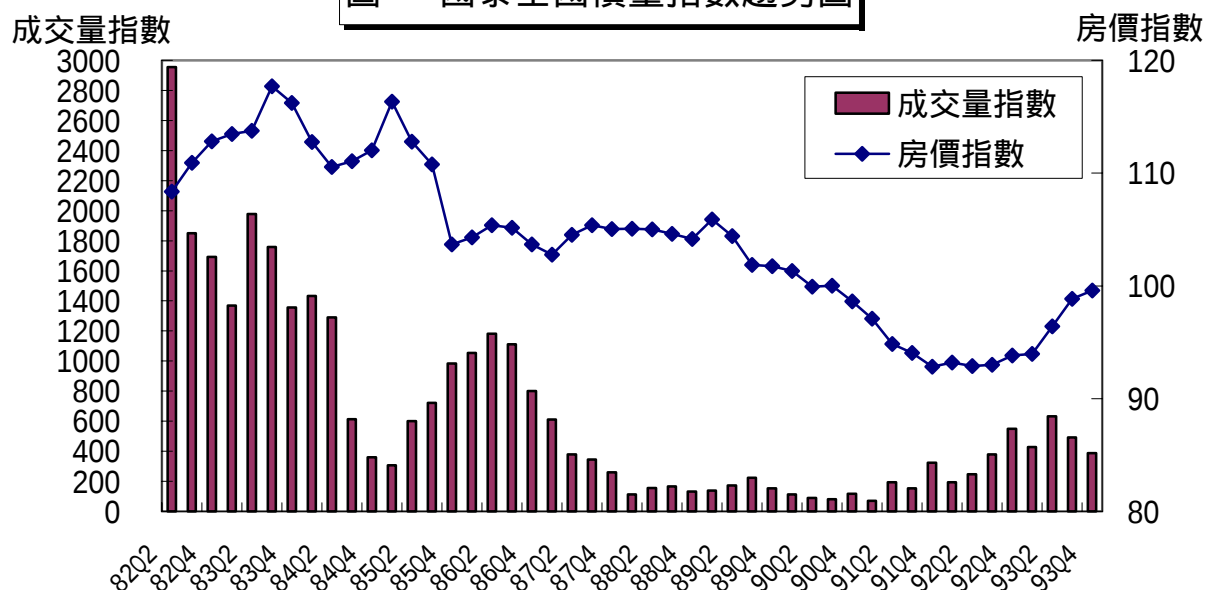
三、國泰房地產指數

1. 房價（開價與可能成交價）上升趨勢持續，力道已較上季轉弱
各地區房價水準仍維持上升，但幅度已較上季轉弱，其中以中南部表現較佳，桃竹地區則相當輕微。
2. 整體議價空間略為縮小，各地區變動幅度均不大
整體議價空間微幅縮小，其中台北縣表現較佳，但桃竹地區則微幅擴大。
3. 各地區推案量維持穩定，台北縣則明顯增加
各地區推案量多維持上一季相似規模，唯台北縣增量高達五成。
4. 銷售率持續轉壞是後續發展最大隱憂
銷售率持續衰退趨勢，除台北市與桃竹地區略微增加，台北縣與中南部地區均降低，其中，中南部降幅較深。
5. 成交量波動呈現北增南減狀況
整體成交量略較上季減少，其中台北縣市與桃竹地區呈現增加趨勢，而中南部地區則明顯衰減。

四、各地區市場評估

1. 全國國泰房地產指數相較上一季呈現價漲量縮的結構，較去年同季呈現價量俱增狀況。新推個案市場持續前一季的趨勢，呈現一種量縮盤整的格局，上半年價量復甦的力道逐漸消退，銷售率的縮減則是市場經營最大的挑戰。
2. 台北市國泰房地產指數相較上一季與去年同季均呈現價量俱增的結構。新推個案市場仍維持上一季穩定復甦的結構，價格仍有相當微幅的上漲，銷售率與成交量亦略有改善，但市場溫度已較上半年略為降低。
3. 台北縣國泰房地產指數相較上一季與去年同季均呈現價漲量穩的結構。市場景氣大致上仍持續跟隨台北市盤整的步調，但銷售率量開始轉壞的趨勢，則是後續觀察的一大重點。
4. 桃園新竹地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量俱增的格局。新推個案市場持續上一季的穩定盤整狀況，短期復甦趨勢已然稍退，但中長期趨勢仍處於上升階段。
5. 台中都會區國泰房地產指數，相較上一季與去年同季均呈現價漲量縮的結構。本季新推個案市場表現，明顯較上一季的差。雖然價格仍有上漲，但推案量、銷售率與成交量的萎縮，則較其他地區明顯。
6. 台南高雄都會區國泰房地產指數相較上一季與去年同季呈現價漲量縮的結構。新推個案市場的表現略較上一季差，雖然各項指標呈現穩定的狀況，但整體趨勢較偏向萎縮的方向。

圖一 國泰全國價量指數趨勢圖



五、各地區市場價量概況

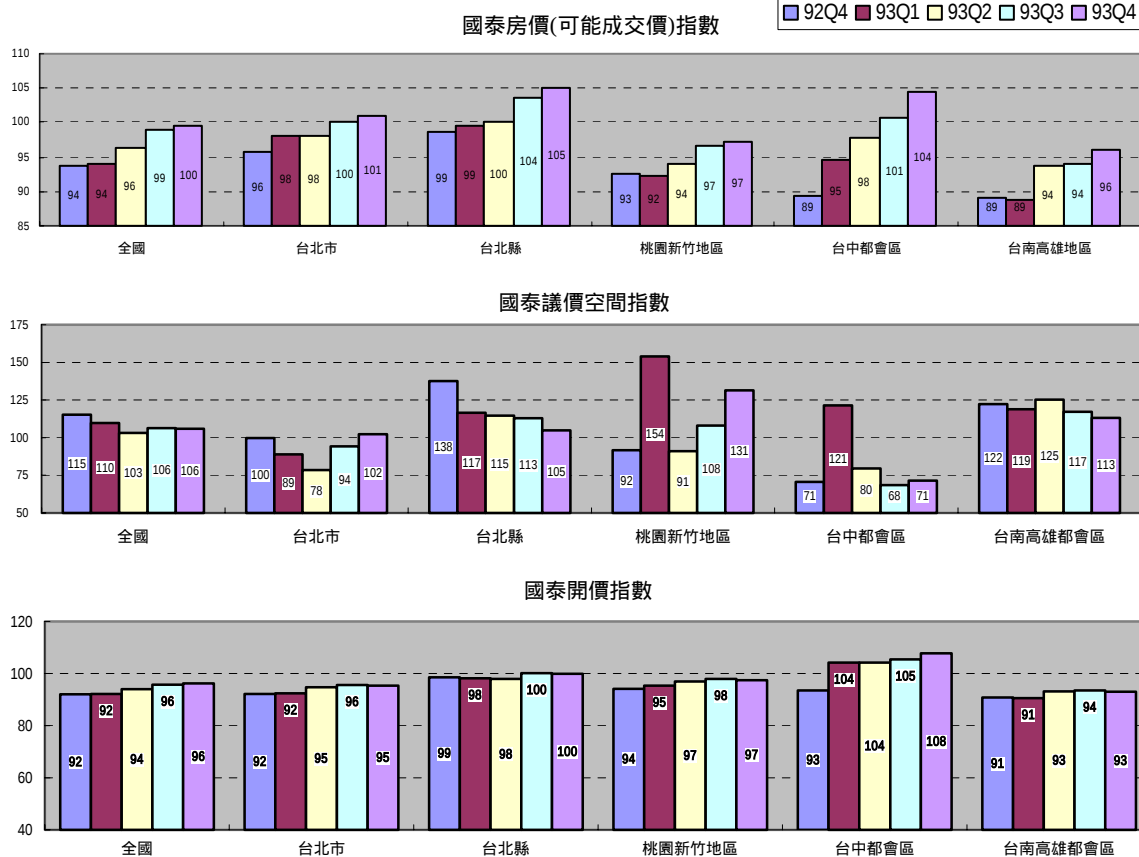
- 本季全國總推案戶數為 25,197 戶，以台北縣推案 10,822 戶居冠，其餘地區則在 3 千戶至 4 千戶之間。
- 本季全國各案標準單價為 16 萬元，台北市仍以超過 36 萬元居首，台中房價水準超過桃竹地區，台南高雄地區則低於 10 萬元。
- 本季全國新推個案議價空間率達 7.5%，台南高雄都會區 10.6% 最高，其次為台北市 8.3%，其餘地區之議價空間則在 6% 至 7% 之間。
- 本季全國新推個案之 30 天銷售率為 9.53%，以台北市的 15.54% 最高，其次為桃竹地區的 13.83%，台中都會區之 30 天銷售率僅 5.8% 為最低。

	標準單價(萬元)	議價空間率	30 天銷售率	推案戶數
全國	16.03	7.5	9.53	25179
台北市	36.20	8.3	15.54	3433
台北縣	15.90	6.0	7.55	10822
桃竹地區	11.30	6.8	13.83	3336
台中都會區	12.21	6.3	5.8	3372
台南高雄都會區	9.91	10.6	9.17	4234

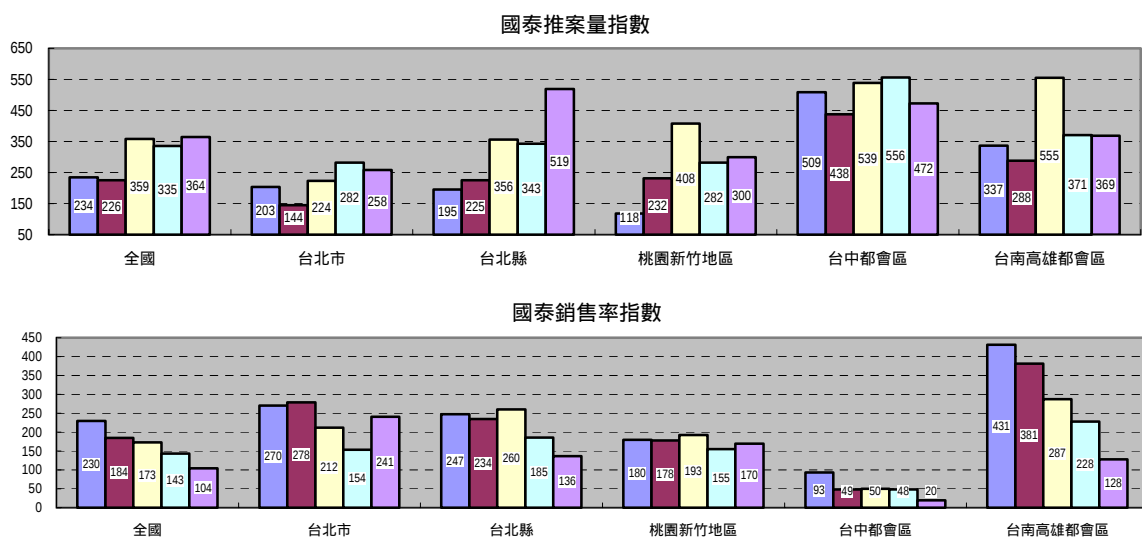
六、民國 93 年全年市場回顧

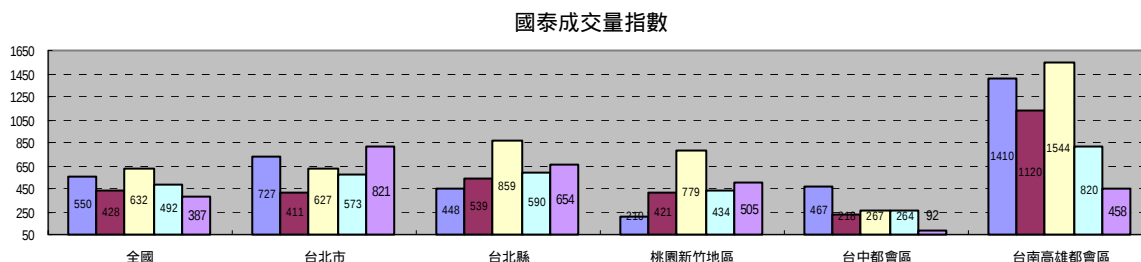
- 各地區國泰房價指數連續呈現上漲趨勢，全國民國 93 年全年漲幅 6%，以台中都會區成長幅度最高。
- 整體議價空間縮減 8%，以台北縣縮減 24% 最為明顯，桃竹地區與台中都會區波動程度相對較大。
- 各地區開價指數波動幅度相當輕微，以台中都會區漲幅 16% 最高。

基期 民國 90 年 = 100



- 整體推案金額成長 56%，以台北縣與桃竹地區成長幅度較大，台北市與台中都會區相對較穩定。
- 除桃竹地區外，各地區銷售率多呈現下滑，整體下降幅度達 55%，以台北縣與中南部地區之降幅較為明顯。
- 整體成交量略為萎縮，中南部地區較為明顯，北部地區則呈現規模略增的情況。





七、國泰住宅租金指數

1. 本季台北市及台北縣整層出租住宅市場租金水準呈現不同的走勢，台北市租金指數持續上升，而台北縣則顯著的下跌。由 93 年第 1 季兩者同時跌至歷年谷底後，自 93 年第 2 季起台北縣整層出租住宅市場回升的力道原本較台北市為強，但此一力道於本季踩煞車向下修正，相反的台北市仍持續向上調整。
2. 在套房類型出租住宅租金水準方面，台北市與台北縣均呈現穩定的情況，然而就二者長期變動的趨勢來看，目前台北市處於漲至跌之間，而台北縣則是處於跌至漲之間，顯示出租套房租金變動與市場景氣的關聯性不強。

八、國泰辦公室租金指數

1. 各區租金開價微幅下跌，台北市與台北縣之議價空間與空置率呈現反向走勢

本季台北市 A 級、B 級與台北縣之辦公室租金之開價普遍微幅下跌；在議價空間方面，台北市 A 級、B 級辦公室均有縮減現象，台北縣則有拉大趨勢；在空置率方面，台北市 A 級、B 級辦公室空置率提升，台北縣下降。

2. 就台北市 A 級辦公室租金部分，以仁愛路段、敦南辦公群區、民生建國路表現相對較佳，普遍呈現開價下跌、議價空間縮小、空置率上升現象

在開價部分，僅信義計劃區、南京松江路段、襄陽館前路段呈現微幅上揚，其餘則持平或下跌；在議價空間部分，僅敦北民生路段、忠孝金山路段、襄陽館前路段議價空間微幅拉開，其餘縮減；在空置率部分，僅仁愛路段、民生建國路段、襄陽館前路段下降，其餘則有大幅提升現象。

3. 就台北市 B 級辦公室租金部分，仁愛路段、忠孝金山路段與信義計劃區表現相對較佳，各路段開價與議價空間漲跌互易，空置率提升

台北市各主要路段的 B 級辦公室開價與底價租金指數。在開價部分，僅仁愛路段、南京光復路段與南京松江路段微幅上漲，其餘路段則持平或下跌。在議價空間部分，僅南京光復路段議價空間明顯拉開，其餘路段縮減。在空置率部分，敦南辦公群區、南京松江路段與襄陽館前路段空置率大幅提高。