

民國94 年第1季國泰房地產指數季報新聞稿

94 年第 1 季新推個案市場呈現價穩量增的盤整現象，價量變動結構，從上一季的價漲量縮，變更為價穩量增的趨勢。整體市場的經營策略，從過去幾季的擴大供給與價格提升策略，調整為擴大議價空間與提昇銷售率策略。此項調整對穩定市場規模產生相當的效果，更重要的意涵在於業者面對市場變遷發展的因應，確實在本季展現出相當成熟的能力。整體而論，各地區市場的表現多與上一季相當，其中台北縣在價格與成交量的表現均呈現好轉，其餘地區則多維持穩定，連續三季銷售率下滑趨勢，已出現好轉現象。

一、 推案規模：台北市與中部明顯增加，台北縣規模縮小

民國 94 年第 1 季全國新推個案數量為 309 案，較前一季減少 37 案，僅台北市增加而其餘地區則有減少。全國新推個案戶數為 24,292 戶，較前一季減少 877 戶。在推案金額方面，全國推案量為 2100 億元，較上一季增加約 167 億元。

表一 94 年第 1 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	309	100%	24,292	100%	2100	100%
台北市	77	25%	3,176	13%	636	30%
台北縣	58	19%	7,979	33%	556	26%
桃竹地區	49	16%	4,452	18%	249	12%
台中都會區	63	20%	4,640	19%	402	19%
南高都會區	62	20%	4,045	17%	257	12%

二、 個案規模：台北市平均戶數最少，台北縣平均金額最高

在推案金額規模方面，5 億以下小型個案，以台北市之比重最高，佔全國推案總數 14%，最低為台北縣。5-10 億中型個案，主要是台北縣與南高都會區之比重最高，均佔全國推案總數 6%，最低為桃竹地區。10 億以上大型個案，主要是台北市之比重最高，佔全國推案總數 6%，最低為南高都會區。

表二 94 年第 1 季各地區推案規模與金額

各地區推案規模/金額	5 億以下	5~10 億	10 億以上	地區小計
台北市	43 (14%)	16 (5%)	18 (6%)	77 (25%)
台北縣	29 (9%)	17 (6%)	12 (4%)	58 (19%)
桃竹地區	34 (11%)	7 (2%)	8 (3%)	49 (16%)
台中都會區	42 (14%)	10 (3%)	11 (4%)	63 (20%)
南高都會區	41 (13%)	17 (6%)	4 (1%)	62 (20%)
規模小計	189 (61%)	67 (22%)	53 (17%)	309 (100%)

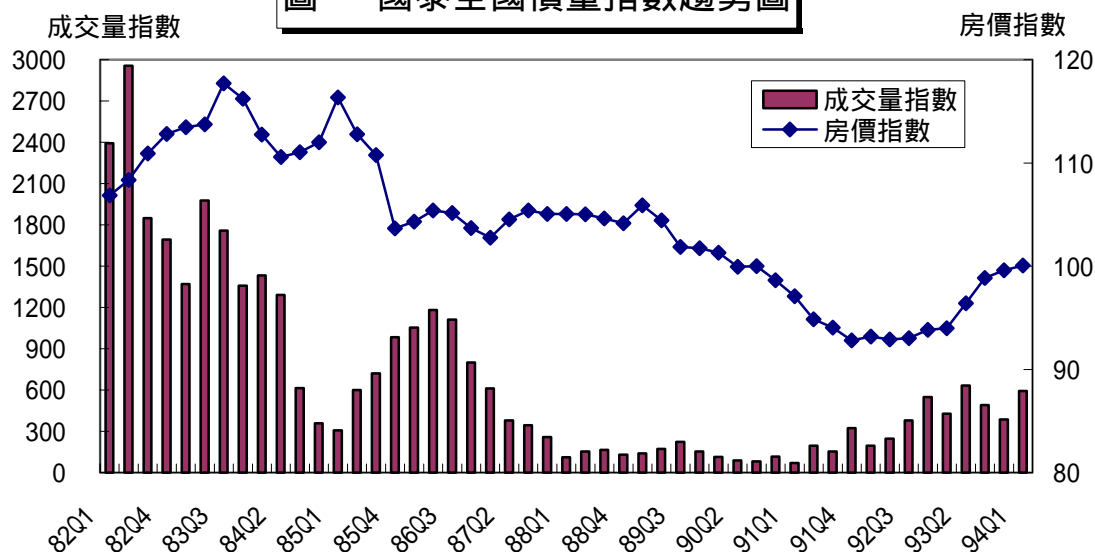
三、國泰房地產指數

1. **可能成交價維持穩定上升，台北縣上升幅度較大：**本季各地區可能成交價多維持上升，幅度較上季轉弱，其中台北縣表現較佳，桃竹地區則微幅下跌。
2. **開價指數上升幅度極度輕微，南部地區則微幅下修：**本季各地區開價數多呈現微幅上漲，但幅度明顯低於可能成交價，但南高地區之開價則出現微幅下修現象。
3. **整體議價空間明顯擴大，僅桃竹地區出現縮小趨勢：**本季整體議價空間明顯擴大，其中台中都會區擴大最為明顯，但桃竹地區則出現議價空間縮小狀況。
4. **各地區推案量多微幅變動，僅台中都會區大幅增加：**本季各地區推案量與上一季規模變化不大，但台中都會區則出現明顯增加的狀況。
5. **銷售率走出連續三季下滑趨勢，是本季最重要轉變：**本季銷售率擺脫連續三季下滑趨勢，各地區多出現上升現象。其中以台北縣上升幅度最高，台中都會區維持穩定，台北市則微幅下滑。
6. **各地區成交量均有增加，台北縣擴大幅度最為明顯：**本季各地成交量均較上季增加，其中以台北縣增幅最大，台北市與桃竹地區相對穩定。

四、各地區市場評估

1. 全國國泰房地產指數較上一季呈現價穩量增的結構，較去年同季呈現價量俱增狀況。新推個案市場雖然持續盤整的格局，但在議價空間擴大下，使得連續下滑的成交量與銷售率再度擴大，市場經營策略的調整，獲得初步成效。
2. 台北市國泰房地產指數相較上一季呈現價量俱穩的結構，較去年同季則呈現價量俱漲的格局。新推個案市場仍維持穩定復甦，在業者穩定的推案策略下，價格與成交量亦獲得相當穩定的支撐，市場仍處於緩步回升的穩定過程中。
3. 台北縣國泰房地產指數較上一季與去年同季均呈現價量俱漲的結構，新推個案市場較上一季的表現為佳，且明顯優於去年同季。市場景氣大致上仍持續跟隨台北市盤整的步調，且銷售率的好轉，則是後續觀察的一大重點。
4. 桃竹地區國泰房地產指數相較上一季呈現價跌量穩的結構，較去年同季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較上一季與去年同季均呈現價穩量增的結構，新推個案市場表現較上一季回穩。在價格上漲趨勢和緩與議價空間擴大下，卻換得推案量、銷售率與成交量的擴大。
6. 南高都會區國泰房地產指數相較上一季呈現價漲量穩的結構，較去年同季呈現價漲量縮的格局。新推個案市場的表現略較上一季差，價格面仍持續上漲趨勢外，但在長期趨勢下的市場規模仍偏向萎縮的方向。

圖一 國泰全國價量指數趨勢圖



五、各地區市場價量概況

- 本季全國各案標準單價為 16.1 萬元，台北市仍以超過 36 萬元居首，台中房價水準持續超過桃竹地區，南高地區則再度突破 10 萬元。
- 本季全國新推個案議價空間率達 8.7%，南高都會區 12.8% 最高，其次為台中都會區 9.7%，桃竹地區之議價空間則僅 4.8%。
- 本季全國新推個案之 30 天銷售率為 14.43%，以桃竹地區與台北縣超過 16% 為最高，台中都會區之 30 天銷售率僅 6.38% 為最低。
- 本季全國總推案戶數為 24,292 戶，以台北縣推案 7,979 戶居冠，其餘地區則在 3 千戶至 4 千戶左右。

	標準單價(萬元)	議價空間率(%)	30 天銷售率(%)	推案戶數
全國	16.10	8.7	14.43	24,292
台北市	36.33	9.0	12.94	3,176
台北縣	16.29	8.1	16.13	7,979
桃竹地區	11.07	4.8	16.14	4,452
台中都會區	12.36	9.7	6.38	4,640
南高都會區	10.08	12.8	11.53	4,045

六、國泰住宅租金指數

1. 整層住宅租金北市穩定，北縣持續上漲

台北市租金指數在持續三季上升後，於本季呈現穩定但微幅的下跌，而台北縣租金指數相較上一季則為顯著的上漲。整體而言，台北市與台北縣整層住宅租金指數自 93 年第 1 季以來大致呈現上揚的趨勢，台北縣租金水準波動的幅度大於台北市，上升的力道亦比台北市強，可能與台北縣多屋齡較新

的出租住宅較容易促使租金水準向上提升。

2. 台北縣市套房租金均上漲，北市趨勢較為明確

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上漲的情況，台北市波動幅度較台北縣小，台北市自 93 年第 2 季以來大致呈現上漲的趨勢，而台北縣則較難判斷其趨勢，租金的上漲能否持續則有賴後續的觀察。

3. 整體租金波動趨勢與上季相反，偏向上漲

94 年第 1 季出租住宅租金指數大致呈現上漲的局面。除了台北市整層住宅租金指數呈現穩定但微幅的下跌外，台北縣整層住宅及台北縣市兩地區出租套房租金指數均呈現上漲的情況，與上一季的情形正好相反。租金的上揚固然有助於出租市場的奮起，但所佔比例越來越多的老舊住宅相對壓縮了出租市場的發展空間，亦為一大隱憂。

七、國泰辦公室租金指數

1. 辦公室租金開價微幅上揚、議價空間縮減，但北市 A 級之空置率因納入 101 大樓而上升

本季台北市 A 級、B 級與台北縣之辦公室租金開價微幅上揚、議價空間縮減，顯示辦公室市場需求力道有逐漸增強趨勢。在空置率方面，台北市 B 級與台北縣之空置率均減少，惟台北市 A 級空置率增加，乃由於本季將台北 101 大樓納入，若未納入台北 101 大樓之計算，台北市 A 級信義計劃區之空置率為 5.33%，相較上季減少了 8.1%；因此，目前辦公室租金市場需求面逐漸呈現開價上揚、議價空間縮小與空置率減少之樂觀榮景。

2. 台北市 A 級辦公室租金，以南京光復路段、南京松江路段表現相對較差

北市各主要路段的 A 級辦公室在開價部分，敦南辦公群區、敦北民生路段、南京光復路段與南京松江路段呈現微幅下跌走勢，其餘則微幅上揚；在議價空間部分，僅信義計劃區、仁愛路段與敦南辦公群區議價空間擴大，其餘則縮減，其中信義計劃區之議價空間變動率高達 73.8%，係由於本季納入台北 101 大樓之考量；在空置率部分，僅敦南辦公群區、敦北民生路段與忠孝金山路段縮減，其餘空置率上升。

3. 北市 B 級辦公室租金，信義計劃區、敦北民生路段、南京松江路段表現較佳

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，仁愛路段、民生建國路段與襄陽館前路段下跌，其餘路段則上揚。在議價空間部分，僅仁愛路段、敦北民生路段與民生建國路段縮小，其餘路段則持平或擴大。在空置率部分，敦南辦公群區、南京光復路段與民生建國路段上升，其餘路段空置率縮減。