

# 民國九十四年第二季國泰房地產指數新聞稿

國泰建設股份有限公司 政治大學台灣房地產研究中心

94年第2季新推個案市場持續盤整的格局，市場價量關係從上一季的價穩量增，調整為價量俱穩的結構，市場復甦力道有趨緩現象。在價格變動方面，全國與各地區多維持穩定微漲，僅台中都會區略微下修。在議價空間方面，桃竹地區與台中都會區出現較明顯擴大，其餘地區則略微縮減，顯示台中都會區價格水準維持的表現較差。就數量面觀察，本季全國市場呈現推案量與成交量縮減，但銷售率提昇的狀況。其中台北縣與台南高雄都會區因推案量與銷售率均衰退，成交量萎縮程度相對較高；台北市與台中都會區則因銷售率回升最多，故成交量出現穩定微增；桃竹地區則因推案量亦較上季增加，因此成交量成長幅度也最高。市場後續觀察重點應視價格水準是否能在復甦趨緩結構下保持穩定，而保守推案與訂價，是業者在此波盤整結構下，較為適宜的經營策略。

## 一、推案狀況：除桃竹地區推案增加，其餘地區規模均縮小

民國94年第2季各地區推案規模，無論是個案數、戶數與推案金額，多較上季與去年同季縮減，僅桃園新竹地區略較上季擴大，整體推案策略相對保守。

表一 94年第2季各地區推案數量狀況

	個案數(件)			總戶數(戶)			總金額(億元)		
	本季	上季	去年同季	本季	上季	去年同季	本季	上季	去年同季
台北市	68 (22%)	77 (25%)	74 (18%)	3343 (15%)	3176 (13%)	2846 (10%)	486 (27%)	636 (30%)	435 (23%)
台北縣	60 (19%)	58 (19%)	60 (15%)	6807 (30%)	7979 (33%)	7322 (26%)	474 (27%)	556 (26%)	465 (24%)
桃園新竹地區	56 (18%)	49 (16%)	79 (20%)	4949 (22%)	4452 (18%)	6643 (24%)	295 (17%)	249 (12%)	359 (19%)
台中都會區	64 (20%)	63 (20%)	78 (19%)	3946 (18%)	4640 (19%)	5945 (21%)	273 (15%)	402 (19%)	289 (15%)
南高都會區	65 (21%)	62 (20%)	113 (28%)	3352 (15%)	4045 (17%)	4997 (18%)	242 (14%)	257 (12%)	356 (19%)
全國	313 (100%)	309 (100%)	404 (100%)	22397 (100%)	24292 (100%)	27753 (100%)	1770 (100%)	2100 (100%)	1904 (100%)

## 二、民國 94 年第 2 季國泰房地產指數

### 1. 可能成交價微幅上升，僅台中都會區穩定微跌

本季各地區可能成交價格多維持穩定微升，但幅度較上季轉弱，其中以台北縣與桃竹地區表現較佳，台中都會區則出現穩定微跌狀況。

### 2. 開價指數穩定微升，台中都會區則明顯下修

本季各地區開價數多呈現穩定微漲，幅度明顯低於可能成交價，但台中都會區之開價則出現明顯下修現象。

### 3. 整體議價空間表現穩定，台中都會區則明顯擴大

本季整體議價空間表現穩定，其中台中地區擴大最為明顯，桃竹地區則為微幅擴大的情況，但台北市與南高都會區則出現議價空間縮小狀況。

### 4. 各地區推案量多穩定微縮，台中都會區縮減幅度最高

本季各地區推案量與上一季規模變化不大，台中都會區的減少幅度最高，桃竹地區則穩定微增。

### 5. 整體成交量穩定微減，桃竹地區與台中都會區則穩定微增

本季各地區成交量均屬穩定變化狀況，其中以桃竹地區與台中都會區增幅較高，台北縣與南高都會區之規模則穩定微減。

### 6. 整體銷售率持續上一季上升趨勢，台中都會區表現最佳

本季整體銷售率持續上一季上升趨勢，其中以台中都會區上升幅度最高，台北市次之，南高都會區下滑幅度較高。

表二 94 年第 2 季各地區市場推案價量概況

	可能成交價(萬元/坪)	議價空間率(%)	30 天銷售率(%)	推案戶數
全國	16.17	8.9	14.32	22,397
台北市	36.35	7.2	17.67	3,343
台北縣	16.62	7.9	15.64	6,807
桃竹地區	11.33	6.4	16.40	4,949
台中都會區	12.08	13.1	10.76	3,946
南高都會區	10.30	11.6	8.92	3,352

### 三、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量俱穩結構，較去年同季呈現價漲量穩。新推個案市場仍持續前一季的盤整格局，各項指數均呈現穩定，上一季成交量與銷售率擴大的狀況未能持續，但長期價格上漲趨勢亦未有衰退跡象。
2. **台北市**國泰房地產指數相較上一季持續呈現價量俱穩的結構，相較去年同季呈現價漲量穩的格局。新推個案市場仍持續上一季穩定中復甦的結構，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，各項指標的表現均在穩定與回升的良性結構之下。
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，新推個案市場表現與上一季相當，市場波動仍持續跟隨台北市盤整的步調，但價格上漲幅度略高於台北市。
4. **桃竹地區**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，新推個案市場仍持續上季的穩定結構，房價仍獲得不錯的支撐，成交量亦有穩定的需求基礎。
5. **台中都會區**國泰房地產指數，相較上一季為價量俱穩結構，相較去年同季亦持續價漲量穩的格局。新推個案市場表現，呈現銷售策略調整的結構，開價的向下調整與議價空間的擴大，造成銷售率的大幅提升與成交量的穩定微增。
6. **南高都會區**國泰房地產指數相較上一季與去年同季均呈現價漲量穩的結構。新推個案市場的表現亦持續回穩，價格面仍持續上漲趨勢，但在市場規模仍偏向萎縮的趨勢。

### 四、市場綜合表現分數

相對上一季而言，本季國泰房地產指標全國綜合表現分數為 0 分，整體表現與上一季相當，各項指標與呈現穩定狀況。就地區別而言，台北市議價空間縮小與銷售率回升，台北縣在開價與成交價的表現均有好轉，南高都會區在成交價與議價空間亦有不錯表現，三地區之綜合分數均為 2 分。此外，桃竹地區開價與成交價亦有好轉，但議價空間擴大，綜合表現分數為 1 分。另外，台中都會區的綜合表現分數為-2 分，主要是因為開價指數明顯下跌、議價空間明顯擴大，但大幅上升的銷售率卻也平衡相當多的衰退氣息。整體而言，本季新推個案市場呈現相當穩定的趨勢，除台中都會區外，各地區差異的現象並不明顯。

從對去年同季的綜合表現分數觀察，除台中都會區外，各地區整體表現仍優於去年同季，開價與可能成交價均明顯優於去年同季，但議價空間則微幅擴大。銷售率與成交量的表現則維持穩定，價格持續上漲的趨勢並未趨緩。

表三 94 年第 2 季相較上一季之綜合表現分數

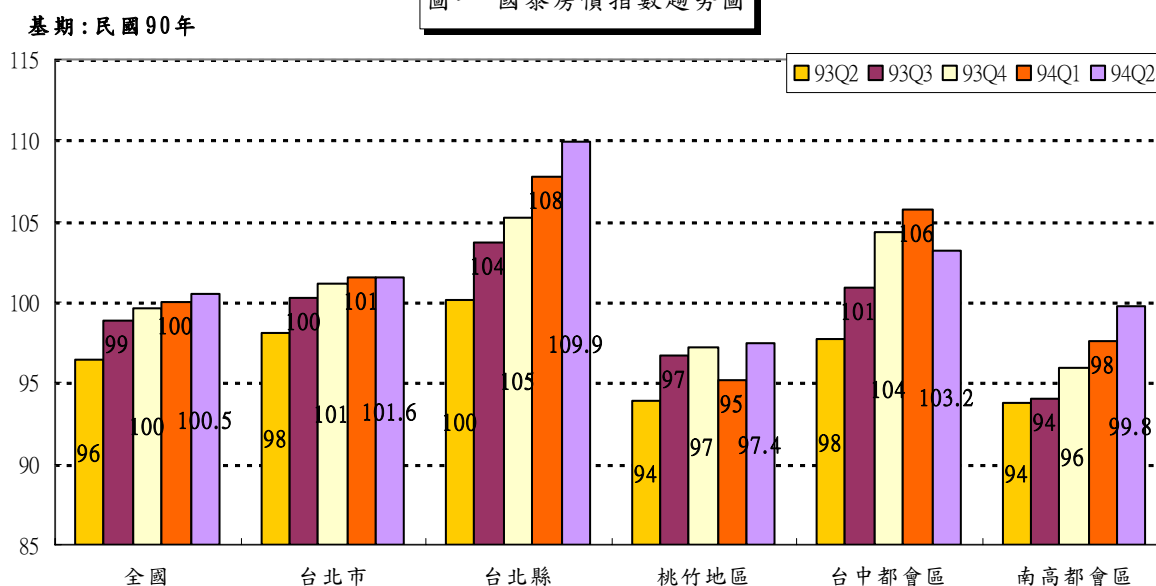
	可能成交價格指數	開價指數	議價空間指數	推案量指數	銷售率指數	成交量指數	綜合分數
全國	0	0	0	0	0	0	0
台北市	0	0	1	0	1	0	2
台北縣	1	1	0	0	0	0	2
桃竹地區	1	1	-1	0	0	0	1
台中都會區	0	-2	-2	-1	3	0	-2
南高都會區	1	0	1	0	0	0	2

表四 94 年第 2 季相較去年同季之綜合表現分數

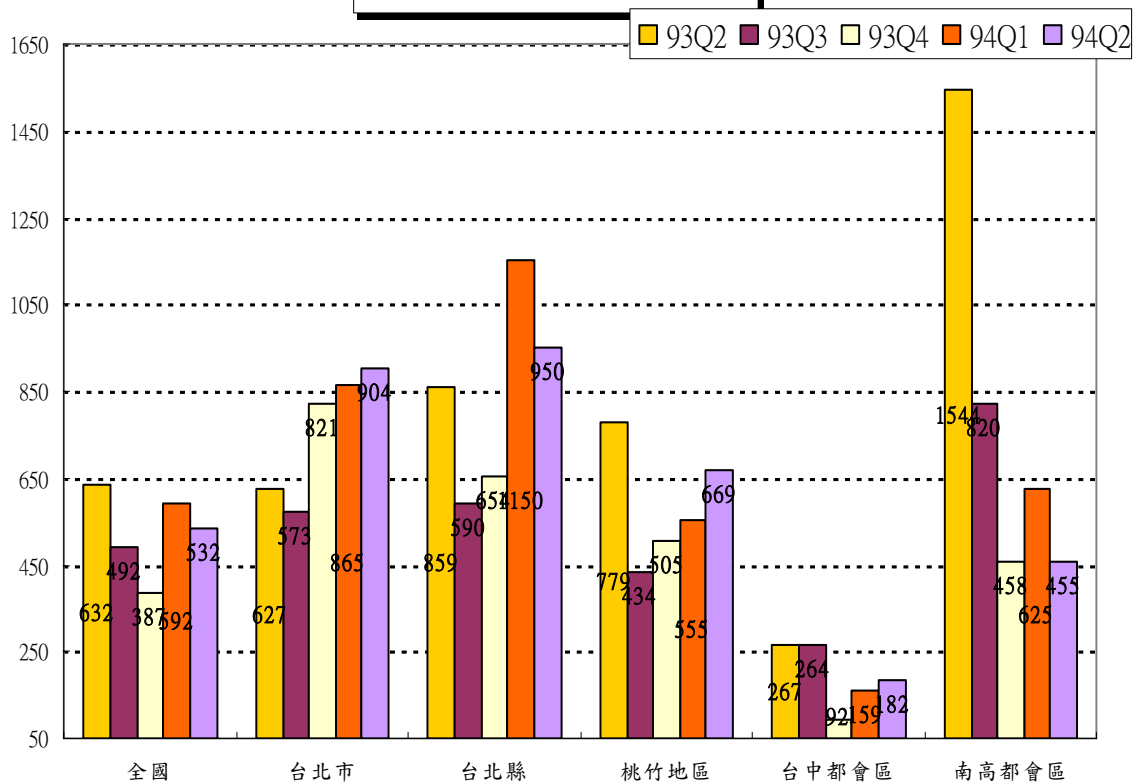
	可能成交價格指數	開價指數	議價空間指數	推案量指數	銷售率指數	成交量指數	綜合分數
全國	3	2	-1	0	0	0	4
台北市	2	1	0	0	1	0	4
台北縣	3	3	0	0	0	0	6
桃竹地區	2	3	-1	0	0	0	4
台中都會區	2	0	-3	0	-1	0	-2
南高都會區	3	0	0	0	-1	0	2

註：以上分數根據漲跌幅的變動程度來計算，如果△表示穩定，給予0分，+/-表示微幅波動，則給予正負1分。++/--表示波動明顯，則給予正負2分，+++/--表示波動強烈，則給予正負3分。而議價空間縮小則是表示對市場穩定有正面的幫助，因此給予反向的評價。

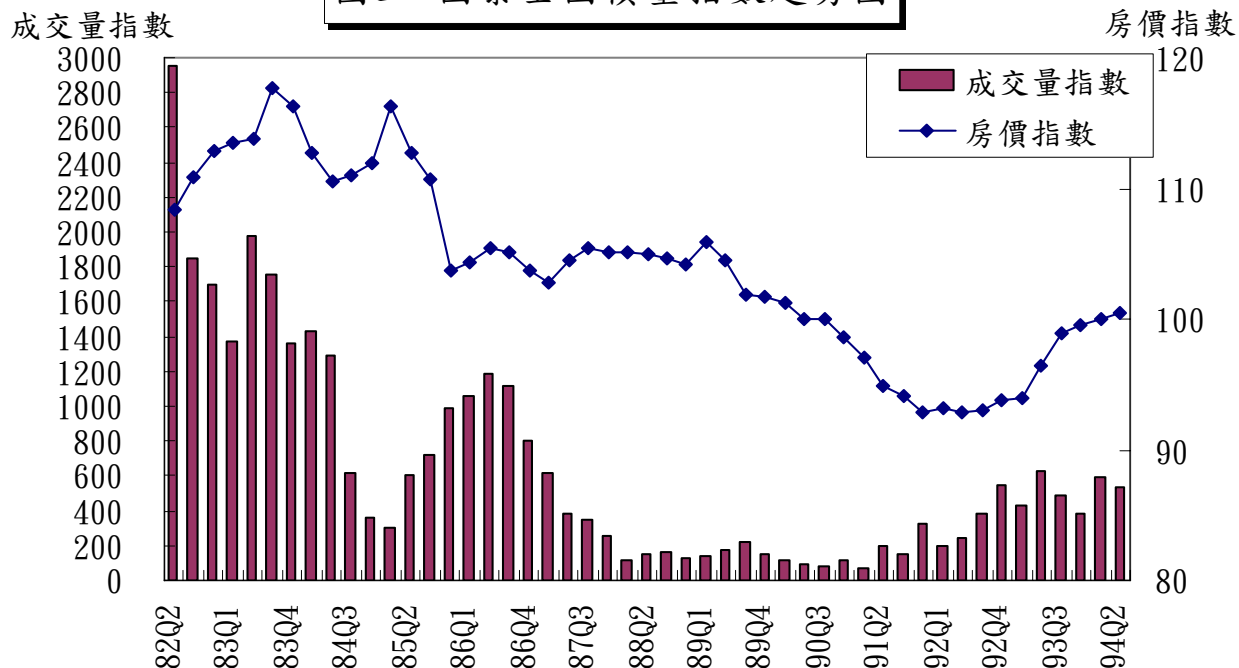
圖一 國泰房價指數趨勢圖



圖二 國泰30天成交量指數趨勢圖



圖三 國泰全國價量指數趨勢圖



## 五、國泰住宅租金指數

94 年第 2 季出租住宅租金指數除了台北縣出租套房些微上漲之外，大致呈現微幅下跌的局面。本季台北縣老舊套房出租比例明顯較少，或許是帶動套房租金上揚的一個重要原因。整體而言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，為未來一大隱憂。

### 1. 台北市縣整層住宅租金均穩定微跌

台北市及台北縣整層住宅租金指數於本季均微幅的下跌但仍呈穩定狀態。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之出租住宅有關，相對居住品質較佳，亦較容易促使租金水準向上提升。

### 2. 台北縣套房租金穩定微漲，台北市則穩定微跌

在套房類型出租住宅租金水準方面，本季台北市呈現微幅下跌，台北縣呈現微幅上漲的情況，租金指數台北市波動幅度較台北縣為穩，台北市自 93 年第 2 季以來，大致呈現上漲的趨勢，本季微幅下跌後未來是否能穩定持續上漲仍待後續觀察。台北縣則因波動幅度大較難判斷其趨勢，但因其平均屋齡較台北市為新，未來仍有上漲的空間。

## 六、國泰辦公室租金指數

本季台北市 A 級、B 級與台北縣之辦公室租金開價皆微幅下跌、台北市 A、B 級辦公室議價空間縮減，而台北縣則呈相反走勢。在空置率方面，台北市 A 級辦公室上升到 11.01%，且台北 101 大樓之空置率也影響到整體 A 級市場。因開價及議價空間的下降，目前辦公室租賃市場已逐漸穩定。

### 1. 台北市各路段 A 級辦公室租金開價皆普遍下跌，各路段之議價空間與空置率呈漲跌互異之現象

台北市各主要路段的 A 級辦公室，在開價部分普遍下跌，但因各路段議價空間普遍縮小，造成各路段租金底價除敦北民生、南京光復路段下跌外，其餘則微幅上揚或持平；在議價空間部分，僅敦南辦公群及敦北民生路議價

空間擴大，其中信義計劃區之議價空間於本季減少 30%；在空置率部分，敦北民生路段、南京光復路段因新增供給，造成空置率擴大。

## 2. 台北市 B 級辦公室租金指數，本季開價指數、議價空間、空置率皆呈現下降

台北市各主要路段 B 級辦公室開價部分，信義計畫區、敦北民生路段、南京光復路段、南京松江路段呈現下跌，其餘路段則上揚或持平。在議價空間部分，南京光復路段、民生建國路段、南京松江路段、忠孝金山路段呈現縮小，其餘路段則持平或擴大。在空置率部分，本季各路段變動率均相當大，整體而言空置率大幅下降。