

民國九十四年第三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3季新推個案持續市場盤整的格局，全國各項指數相對上一季或去年同季的差異程度相當輕微，均呈現價量俱穩的結構。本季因台北縣之價格是略微下滑地區，但因推案量大，故造成全國之價格水準亦呈現略微下滑趨勢。在價格波動方面，桃竹地區表現最佳，除價格明顯上漲外，議價空間亦略微縮減，其餘地區價格則呈現穩定，但議價空間除台北市外，均呈現縮小的狀況。在推案策略方面，除台北縣持續增加推案量，其餘地區推案量均持續上一季的保守策略，且台中都會區、台北市與桃竹地區之銷售率均較上一季好轉，但成交量僅台北市與台北縣略微擴大，其餘地區之市場規模則有相當輕微的縮小狀況。

一、推案規模：台北縣市推案量明顯增加，桃竹與台中減少

表一 94年第3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	310	100%	25,418	100%	2,005	100%
台北市	75	24%	4,052	16%	540	27%
台北縣	66	21%	10,554	42%	749	37%
桃竹地區	55	18%	2,897	11%	234	12%
台中都會區	57	18%	2,952	12%	191	10%
南高都會區	57	18%	4,963	20%	291	15%

二、國泰房地產指數

1. 可能成交價多為呈現穩定上升，桃竹地區明顯上漲

本季各地區成交價指數多呈現穩定增加，其中桃園新竹地區漲幅最高，但台北縣房價略微下跌。

2. 開價指數漲跌互見，桃竹地區增幅較大

整體開價指數略有下滑，台北縣跌幅較大，桃竹地區則提高開價，其餘地區變動幅度均相當輕微。

3. 議價空間多呈現微幅縮小，僅台北市略有擴大

各地區議價空間指數多呈現縮減，其中以台北縣縮減幅度最大，但台北市議價空間則略微擴大。

4. 推案量呈現北高增加，其餘地區減少之狀況

整體推案量約有一成增幅，主要因為台北縣增加幅度相當高，桃竹與台中都會區之推案量則傾向保守縮減的狀況。

5. 成交量呈現台北縣市擴大，其餘地區縮減之情況

整體成交量規模略微增加，主要因為台北縣市擴大二至三成所致，但桃竹與中南部地區則出現市場規模縮減的狀況。

6. 銷售率指數微減，台中、桃竹與北市則略有增加

整體銷售率指數略微縮減，以台北縣與台南高雄地區減少較明顯，其餘地區之銷售率反為增加狀況，其中以台中都會區增幅最高。

表二 房地產價量水準值

	可能成交價 (萬元)	議價空間率 (%)	30 天銷售率 (%)	推案戶數 (戶)
全國	16.09	8.0	13.60	25,418
台北市	36.46	7.4	21.39	4,052
台北縣	16.42	6.8	11.85	10,554
桃竹地區	11.89	5.8	19.86	2,897
台中都會區	12.12	9.8	14.02	2,952
南高都會區	10.35	11.1	6.85	4,963

三、各地區市場評估

1. 全國房地產指數相較上一季與去年同季均呈現價量俱穩的結構，新推個案市場仍持續盤整的格局，雖然價格不再呈現上漲趨勢，但市場規模仍穩定擴大，在市場未出現明顯利多或利空因素之下，短期市場結構應不致有明顯改變。
2. 台北市國泰房地產指數相較上一季與去年同季呈現價量俱穩的結構。新推個案市場仍持續上一季穩定復甦的結構，在穩定推案下，價格與成交量亦穩定擴大，且各項指標均呈現穩定與回升的良性結構。
3. 台北縣國泰房地產指數相較上一季呈現價量俱穩的結構，相較去年同季呈現價量俱增的格局。新推個案市場表現仍處於長期復甦結構下，市場短期波動雖因推案量擴大而導致銷售率向下修正，但後續發展仍無明顯的困境。
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，新推個案市場表現相當不錯，房價與銷售率仍獲得不錯的支撐，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持續上一季與去年同季均價量俱穩的結構，

新推個案市場持續上一季策略調整的結構，穩健的推案使得銷售率提升，但成交量卻未能有效放大。

6. 南高都會區國泰房地產指數相較上一季呈現價量俱穩的結構，相較去年同季亦呈現價漲量穩的格局。新推個案市場的表現未見明顯的復甦或衰退現象，雖然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、區市場表現綜合分數

本季國泰房地產指標相對上一季之全國綜合表現分數連續兩季出現 0 分，與上一季差異處在於開價微跌而議價空間略減，其餘指標則呈現穩定。就地區別而言，桃竹地區分數 5 分為最高，主要在於價格明顯上漲與銷售率的增加；台中都會區則因銷售率增加與議價空間縮小，綜合表現分數為 2 分。台北市因銷售率增加獲得 1 分，台南高雄都會區則因銷售率減少，綜合分數為-1 分。整體而言，本季各地區價格面的表現仍優於數量面的表現，但波動幅度已相當輕微。

從對去年同季的綜合表現分數觀察，北部地區整體表現仍優於去年同季，開價、可能成交價與銷售率多優於去年同季，但中南部地區卻傾向較去年同季差的表現，後續趨勢有待進一步觀察。

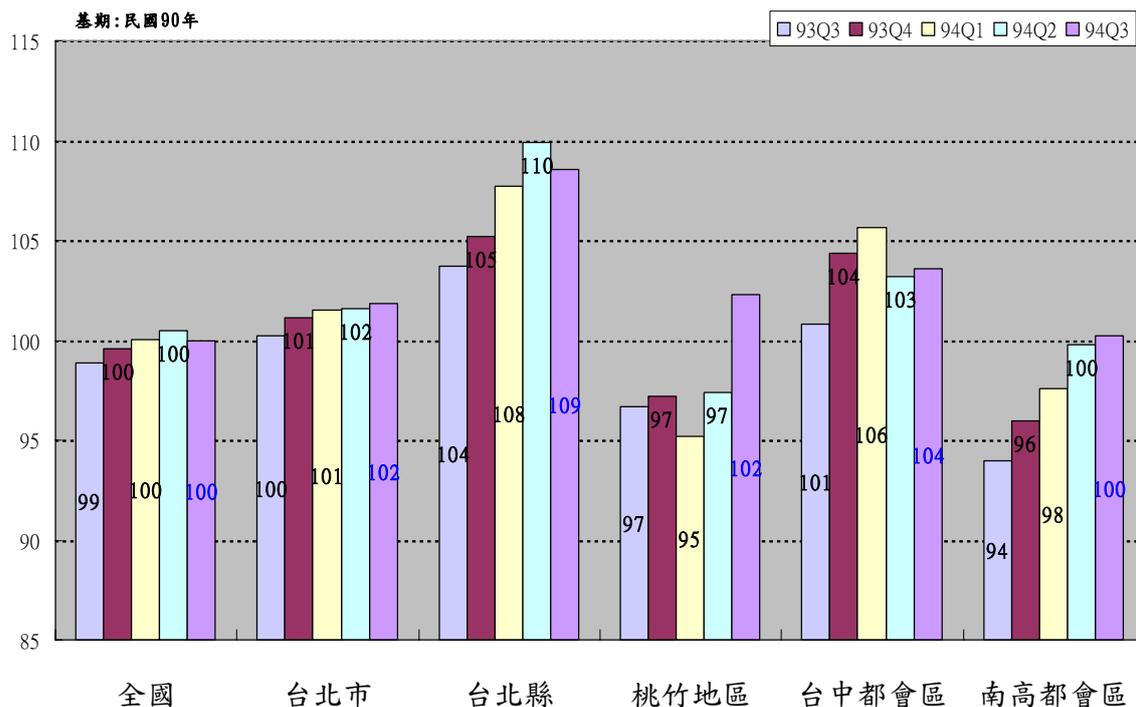
表三 94 年第 3 季相較上一季之綜合表現分數

	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	-1	1	0	0	0	0
台北市	0	0	0	0	1	0	1
台北縣	0	0	0	1	-1	0	0
桃竹地區	2	2	0	0	1	0	5
台中都會區	0	0	1	-1	2	0	2
南高都會區	0	0	0	0	-1	0	-1

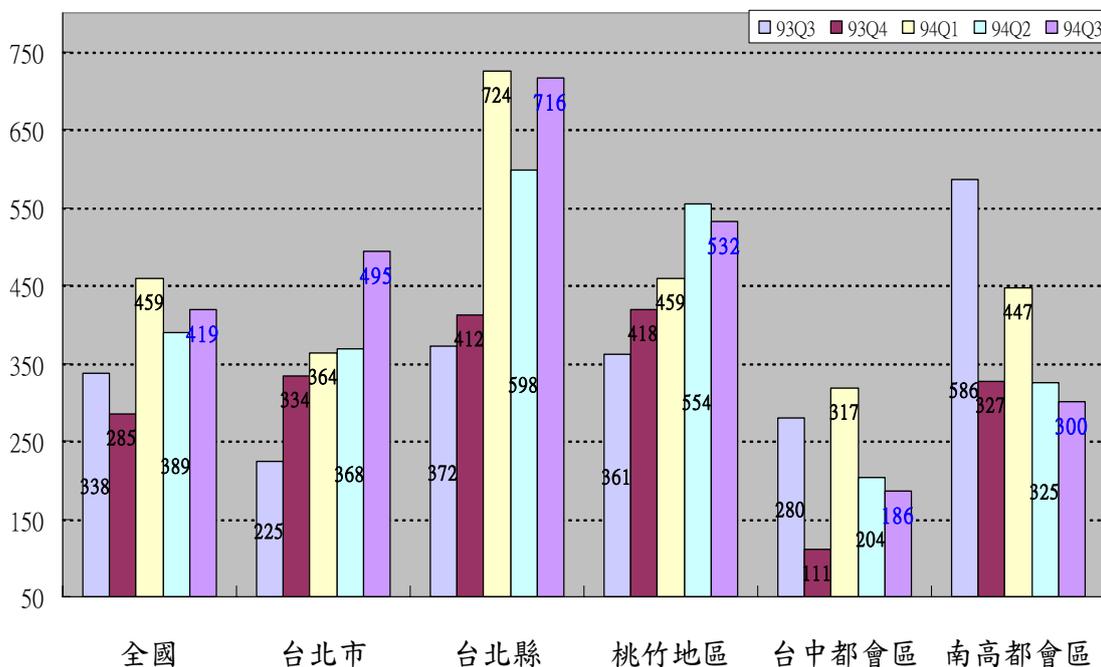
表四 94 年第 3 季相較去年同季之綜合表現分數

	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	0	0	0	0	0	0	0
台北市	0	0	0	0	3	0	3
台北縣	1	1	0	1	0	1	4
桃竹地區	2	2	0	0	2	0	6
台中都會區	0	0	-2	0	0	0	-2
南高都會區	1	0	0	0	-1	0	0

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。

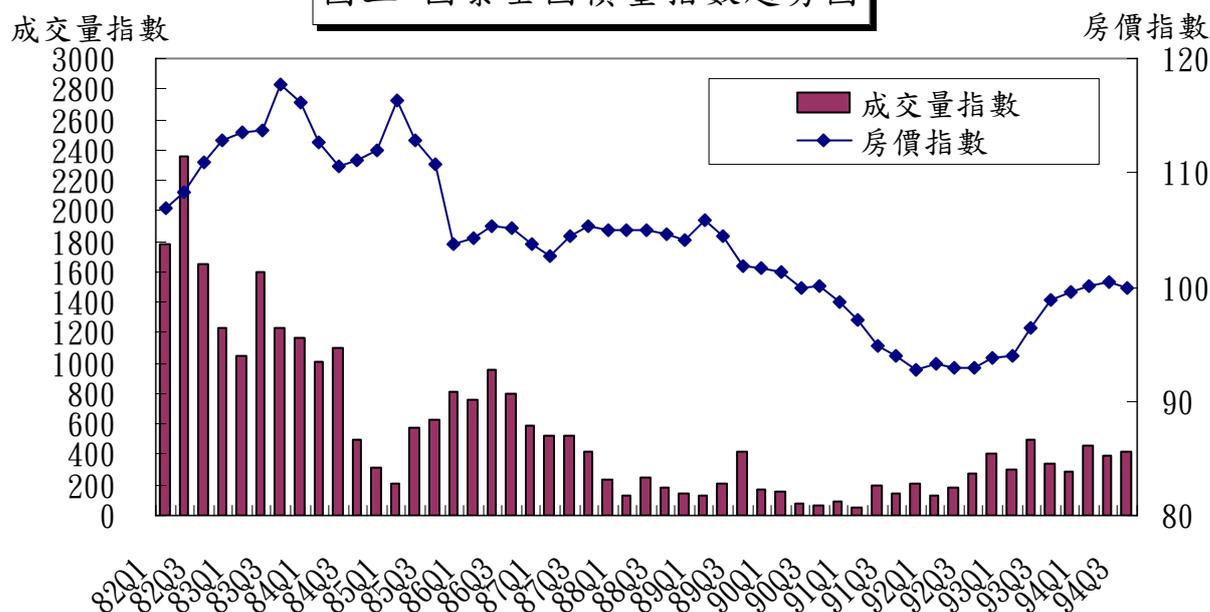


圖一 房價指數趨勢圖



圖二 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

1. 台北市整層住宅與套房租金指數均明顯上漲

台北市整層住宅租金指數為 101.92，標準租金為 2.09 萬元/坪，相對上一季為顯著上漲 2.68%，相較去年同季為微幅上漲 1.91%。套房租金指數為 107.36，標準租金為 1.20 萬元/坪，相較上一季或去年同季漲幅均明顯。

2. 台北縣整層住宅與套房租金指數則呈現下跌

台北縣整層住宅租金指數為 102.55，標準租金為 1.38 萬元/坪，租金指數相對上一季下跌 1.29%，相較去年同季下跌 1.06%。出租套房租金指數為 101.58，標準租金為 0.85 萬元/坪，標準租金單價為 928 元。租金指數相較上一季微幅下跌 4.97%，相較於去年同季則微幅上漲 4.66%。

六、國泰辦公室租金指數

1. 各區辦公室租金開價普遍上漲，北市 A 級辦公室及北縣辦公室議價空間增加且空置率下降；北市 B 級辦公室議價空間下降且空置率上升。

本季台北市 A 級、B 級與台北縣之辦公室租金開價皆上漲，台北市 A 級辦公室議價空間雖然增加，但空置率下降至 10.62%。台北市 B 級辦公室租金開價較上季上漲 2% 且議價空間縮減 8.6%，空置率表現較上季增加了 23.4%。本季台北縣辦公室租金開價微幅增加，議價空間擴大也造成空置率下降。

2. 台北市各路段 A 級辦公室租金開價普遍上漲，僅以南京光復路段及民生建國路段微幅下跌，空置率則呈漲跌互異的現象。

台北市 A 級辦公室租金開價普遍上漲，議價空間也普遍提高，此種租賃策略反而拉抬了各路段租金底價。在租金底價部份，除了民生建國路段外，其餘各路段租金底價指數皆呈現上漲或持平。在議價空間部份，僅南京光復及南京松江路段議價空間縮減，其餘路段則擴大。其中信義計劃區之議價空間與空置率之增加，主要是由於本季台北 101 大樓之議價空間大幅增加，以及統一國際大樓新加入市場所致。

3. 台北市 B 級辦公室租金開價指數、底價指數皆呈現上升或持平，各路段議價空間多呈現縮減，空置率則僅信義計劃區、南京光復路段下降。

台北市各主要路段 B 級辦公室租金開價部分，僅仁愛敦南路段呈現微幅下跌，其餘路段則上揚或持平。在議價空間部分，除信義計劃區外，各路段皆呈現縮小的情況。在空置率部分，除敦北民生及南京光復路段外，各路段變動率均相當大，其中仁愛敦南路段、民生建國路段、南京松江路段、忠孝襄陽路段等空置率皆明顯上升，租金底價本季皆明顯上漲，表現頗佳。