

民國九十四年第四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 4 季新推個案市場雖然持續價量俱穩的盤整格局，但價量波動結構卻與前兩季有所差異。本季之特色在於，全國及各地區之指標中，推案量與議價空間多較上一季與去年同季提高，加以整體銷售率波動相對較小，因而導致市場成交量的擴大，但也因此擴大餘屋存量的壓力，其中又以台中都會區最為明顯。在價格波動方面，桃竹地區持續上一季趨勢，上漲幅度仍高於其他地區，其餘地區成交價格波動幅度均極度輕微，開價則呈現漲跌互見狀況。整體而言，本季新推個案市場價量表現具有地區性的差異，其中台北市與桃竹地區的價量齊升為最佳，台北縣則未能銜接相鄰兩區的利基，反出現近年來相對較差的表現，而台南高雄地區的市場表現仍未見起色，市場復甦過程相對遲緩。

一、推案狀況：台北市、桃竹與台中推案量明顯增加

民國 94 年第 4 季全國新推個案數量為 365 案，較前一季增加 55 案，其中台北市有 96 案，台北縣 78 案，桃竹地區有 59 案，台中都會區 55 案，南高都會區 77 案。此外，全國新推個案戶數為 27,220 戶，較前一季增加 1,802 戶，其中台北市有 5,435 戶，台北縣 9,445 戶，桃竹地區有 4,654 戶，台中都會區 3,286 戶，南高都會區 4,400 戶。在推案金額方面，全國推案量為 2,496 億元，較上一季增加約 491.5 億元，其中台北市案量為 825 億元(較上季增加約 285 億元)，台北縣 773 億元，桃竹地區為 351 億元(較上季增加 117 億元)，台中都會區 291 億元(較上季增加 100 億元)，南高都會區則為 257 億元(較上季減少 34 億元)。

表一 94 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	365	100%	27,220	100%	2,496	100%
台北市	96	26%	5,435	20%	825	33%
台北縣	78	21%	9,445	35%	773	31%
桃竹地區	59	16%	4,654	17%	351	14%
台中都會區	55	15%	3,286	12%	291	12%
南高都會區	77	21%	4,400	16%	257	10%

二、民國 94 年第 4 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4季各地區市場狀況

	可能成交價(萬元)	議價空間率(%)	30天銷售率(%)	推案戶數
全國	16.23	9.0	13.52	27,220
台北市	36.95	8.9	23.96	5,435
台北縣	16.32	8.33	8.74	9,445
桃竹地區	12.14	6.9	18.33	4,654
台中都會區	12.12	10.9	9.67	3,286
南高都會區	10.22	11.4	7.67	4,400

三、各地區市場評估

1. 國泰全國房地產指數，相較上一季呈現價量具穩結構，相較去年同季呈現價穩量增。新推個案市場在近兩季的盤整後，本季則出現略微回復的跡象，價

格並未持續下修與成交量的穩定，代表著市場供需仍維持在相當不錯的結構下。但本季推案量的續增與議價空間的擴大，則是後續必須關注的因素。

2. 國泰**台北市**房地產指數，相較上一季呈現價量俱增結構，相較去年同季呈現價穩量增格局。新推個案市場持續穩定復甦，且在案量增加下，仍維持不錯的銷售率與價格水準，顯示市場供需的結構仍具備相當發展機會與潛力。
3. 國泰**台北縣**房地產指數相較上一季與去年同季均呈現價量具穩結構，新推個案市場表現偏向盤整向下的結構，推案規模亦已接近上限，致使各項短期訊息多呈現偏壞趨勢，但長期穩定復甦趨勢仍未消失。
4. 國泰**桃竹地區**房地產指數，相較上一季持續呈現價漲量穩結構，相較去年同季呈現價量具漲格局。新推個案市場持續上一季的復甦趨勢，房價上升幅度最高為其特色，但成交量擴大主要依賴推案量增加所致，市場供需相對穩定。
5. 國泰**台中都會區**房地產指數，相較持續上一季價量具穩的結構，相較去年同季則呈現價穩量增的格局。新推個案市場已出現短期供給過剩現象，本季銷售率下滑與相對去年價格的下降，則是市場後續發展的重要警訊。
6. 國泰**南高都會區**房地產指數相較上一季與去年同季均呈現價量具穩的結構，新推個案市場的表現平平，市場規模仍未能有效突破，相對全國其他區域，市場發展速度確實較為遲緩。

四、市場綜合表現分數

本季國泰房地產指標對上一季之全國綜合表現分數連續三季出現 0 分，與上一季差異處在於推案量微增而議價空間擴大，其餘指標則呈現穩定。就地區別而言，台北市分數 4 分為最高，桃竹地區分數 3 分，均因為價格上漲與推案量增加；台中都會區在推案量與銷售率均有明顯變動，但在正負抵銷下，綜合表現分數為 0 分。台北縣與台南高雄都會區之綜合分數均為-2 分，前者因為議價空間擴大與銷售率下滑所致，後者則因開價明顯降低所致。

從對去年同季的綜合表現分數觀察，桃竹地區與台北市之整體表現仍優於去年同季，前者在價格面與數量面均有提昇，後者在數量面的表現相對較佳。台北縣與南高地區之則較去年同季差，後續發展仍待觀察。

表三 94年第4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	-1	1	0	0	0
台北市	1	1	0	1	0	1	4
台北縣	0	0	-1	0	-1	0	-2
桃竹地區	1	1	0	1	0	0	3
台中都會區	0	0	0	2	-2	0	0
南高都會區	0	-2	0	0	0	0	-2

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

圖一 國泰房價指數趨勢圖

基期：民國90年

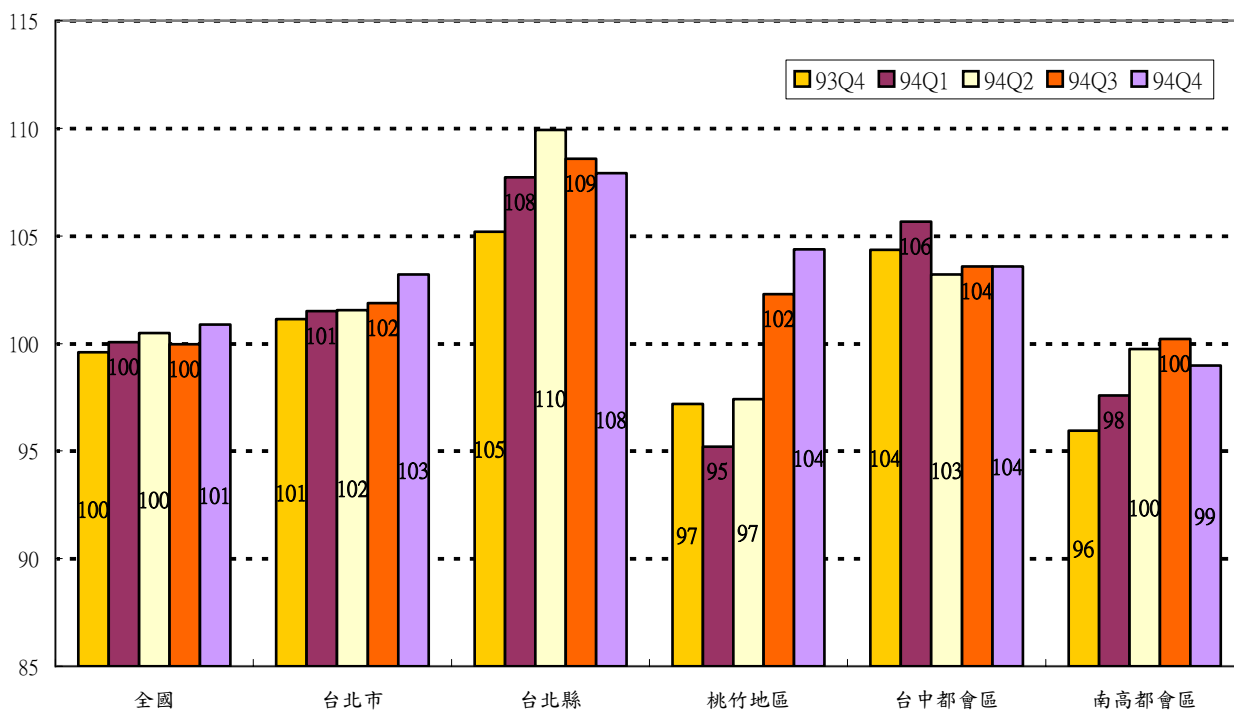


圖5-5 國泰30天成交量指數趨勢圖

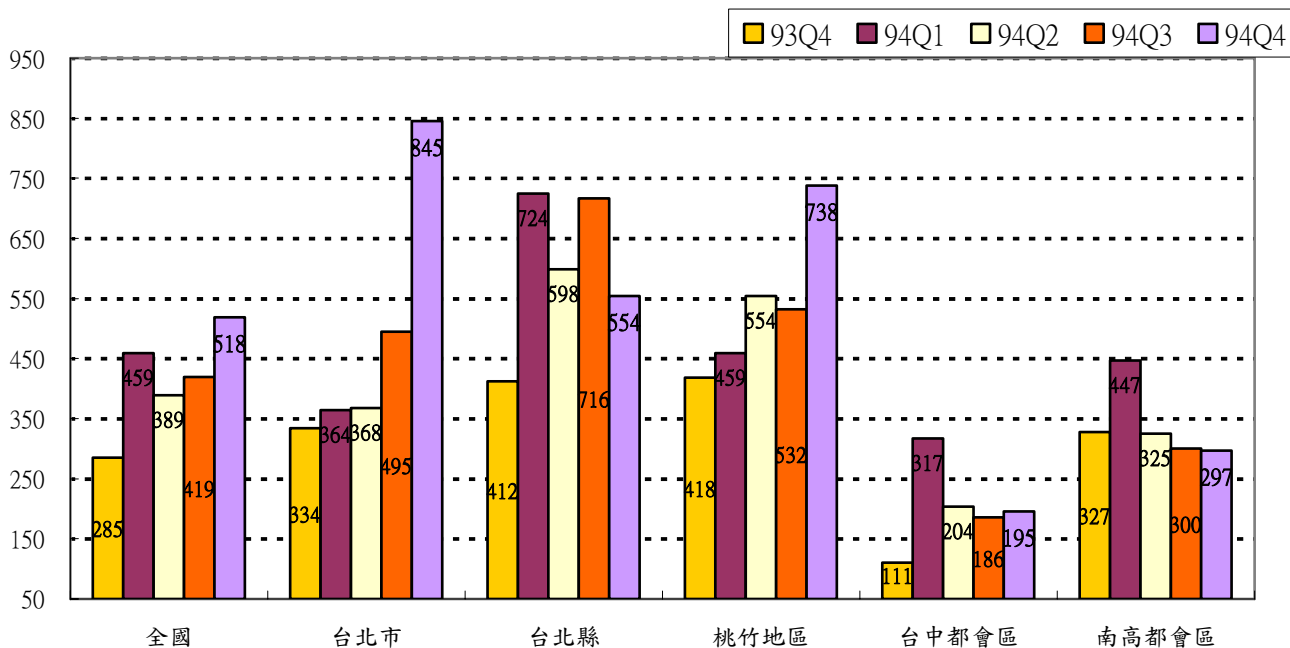
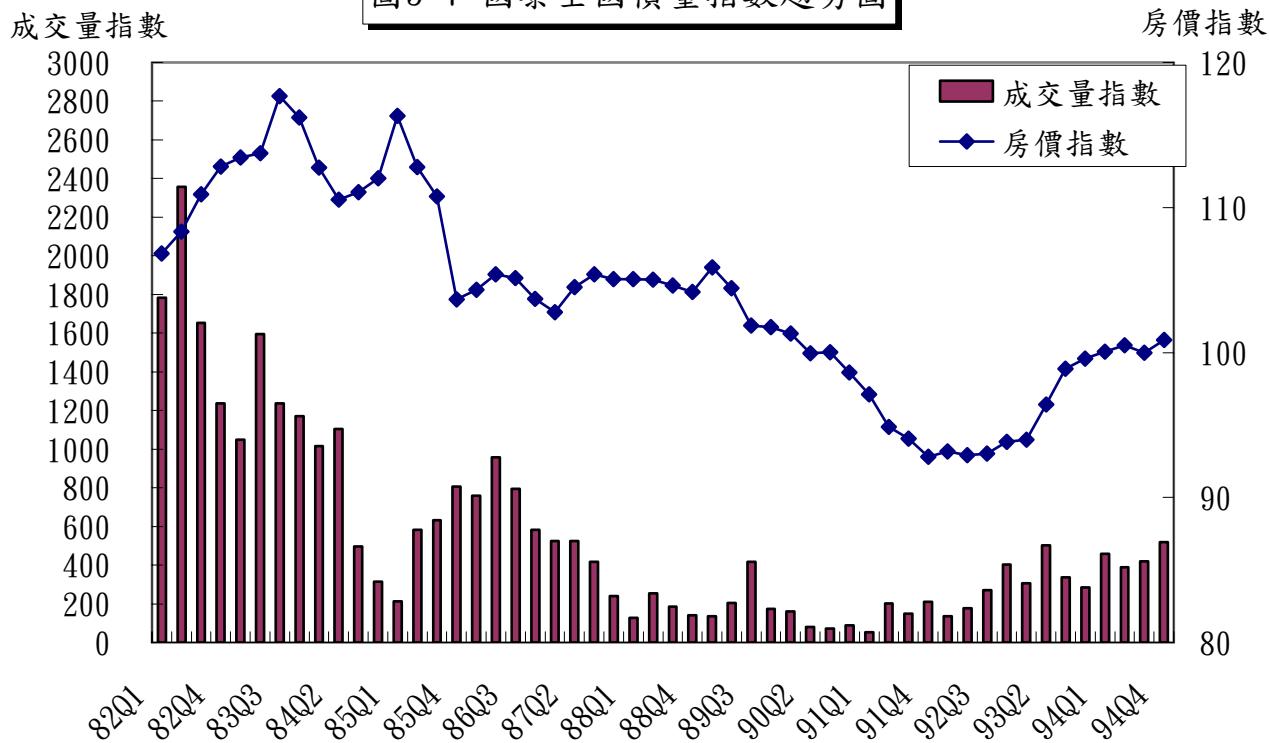


圖5-7 國泰全國價量指數趨勢圖



五、國泰住宅租金指數

1. 台北市整層住宅租金上漲而套房租金則下滑

台北市整層住宅租金指數為 103.36，已連續兩季上漲，且指數已超出歷年平均水準，標準租金為 2.12 萬元。套房租金指數為 104.59，標準租金為 1.17 萬元，指數相較上一季下跌 2.58%。

2. 台北縣整層住宅與套房租金指數均明顯上漲

台北縣租金指數為 109.56，標準租金為 1.48 萬元，本季租金指數不論相較上一季或去年同季，均有相當強烈的漲幅。而租金指數更創下了 82 年第一季以來的最高點。套房租金指數為 106.31，標準租金為 0.89 萬元，相較上一季微幅上漲 4.66%，相較於去年同季則明顯上漲 9.17%。

六、國泰辦公室租金指數

1. 各區辦公室租金開價呈現漲跌互異；議價空間呈現北市微幅縮減，北縣增加的情況；空置率則是北市上升北縣縮減的情況。
2. 台北市各路段 A 級辦公室租金開價及空置率皆呈現漲跌互異情況，而各路段議價空間僅南京光復路段及南京松江路段上升，其餘路段縮減。
3. 台北市 B 級辦公室租金指數部分，僅南京光復及民生建國路段些微下跌，其餘路段呈現持平或上漲的情況；而本季各路段議價空間及空置率皆呈現漲跌互異的情況。