

民國九十五年第一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

95 年第 1 季新推個案市場在連續三季盤整後，出現相當明顯的價漲量縮結構性調整。各地區建商推案均採取減少供給的策略，惟套房產品獨受青睞，供給戶數明顯增多，此亦反應第一季新春期間換屋者較少，因此針對取得年終獎金後之小額投資者為訴求。從價量波動趨勢觀察，在各地區推案量均縮減的情況下，台北市與桃竹地區的銷售率仍呈現下滑，而台北縣與台中都會區則獲得不錯的反應。此外，台北縣市均採取提高開價的守中帶攻策略，在成交價格上亦有不錯的表現；桃竹地區以南，建商多採取維持開價水準的守勢策略，其中台中與南高都會區也因此維持原有的市場成交規模。此南北差異的經營策略調整，確實為之前市場傾向衰退的氣氛，重新營造出新的基礎。

一、推案狀況：各地區推案量均明顯減少

民國 95 年第 1 季全國新推個案數量為 284 案，較前一季減少增加 81 案，其中台北市有 64 案，台北縣 65 案，桃竹地區有 57 案，台中都會區 36 案，南高都會區 62 案。全國新推個案戶數為 19305 戶，較前一季減少 7915 戶，其中台北市推案 3,380 戶，台北縣 6,370 戶，桃竹地區有 3,911 戶，台中都會區 2,831 戶，南高都會區 2,813 戶。在推案金額方面，全國推案量為 1,469 億元，較上一季減少約 1,027 億元，其中台北市案量為 401 億元(較上季減少約 424 億元)，台北縣 413 億元(較上季減少約 360 億元)，桃竹地區為 288 億元，台中都會區 179 億元，南高都會區則為 188 億元。

表一 95 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	284	100%	19,305	100%	1,469	100%
台北市	64	23%	3,380	18%	401	27%
台北縣	65	23%	6,370	33%	413	28%
桃竹地區	57	20%	3,911	20%	288	20%
台中都會區	36	13%	2,831	15%	179	12%
南高都會區	62	22%	2,813	15%	188	13%

二、推案類型：各類型案數與金額均縮減，僅套房戶數增加

本季大廈類型的推案個數為 127 件，較上季減少 30%；推案戶數為 11,604 戶，較上季減少 42%；個案總可銷金額為 846 億元，較上季減少 56%。套房類型的推案個數為 27 件，較上季減少 13%；推案戶數為 4,366 戶，較上季增加 30%；個案總可銷金額為 242 億元，較上季減少 39%。透天類型的推案個數為 130 件，較上季減少 14%；推案戶數為 3,335 戶，較上季減少 14%；個案總可銷金額為 381 億元，較上季增加 129%。

表二 各類型個案推案狀況

全國	推案個數(件)				推案戶數(戶)				個案總可銷金額(億)			
	大廈	套房	透天	小計	大廈	套房	透天	小計	大廈	套房	透天	小計
95Q1	127	27	130	284	11,604	4,366	3,335	19,305	846.41	242.10	380.94	1,469.46
94Q4	182	31	152	365	19,967	3,360	3,893	27,200	1,932.89	396.94	166.17	2,496
較上季 成長率	-30%	-13%	-14%	-22%	-42%	30%	-14%	-29%	-56%	-39%	129%	-85%

三、民國 95 年第 1 季國泰房地產指數

1. 可能成交價呈現上漲或穩定，台北縣市明顯上漲

本季各地區成交價指數多為上漲或穩定，其中台北縣市漲幅明顯，但南高地區屬穩定微跌。

2. 開價指數北漲南穩，台北市每坪超過 40 萬元

整體開價指數明顯上升，主要為台北縣市調高開價所致，桃竹以南地區則呈現穩定狀況。

3. 議價空間均呈現穩定現象，議價空間率維持在 9%

各地區議價空間指數均呈現穩定，桃竹地區仍維持最低議價空間率，中南部則維持在一成左右。

4. 推案量均呈現縮減，台北縣市幅度較高

整體推案量約有四成的縮減幅度，其中台北縣市縮減幅度接近五成，桃竹地區則不到兩成。

5. 整體銷售率指數維持穩定，各地區變動差異性大

整體銷售率指數變動極輕微，但台北市與桃竹地區各有一成的縮減，其餘地區銷售率則明顯回升。

6. 成交量明顯減少，台北市最為明顯

整體成交量規模約減少四成，主要因為台北市減少近六成所致，台北縣與桃竹地區亦有近三成的萎縮，但台中與南高都會區則維持穩定微增。

表三 95 年第 1 季各地區市場狀況

	可能成交價 (萬元/坪)	議價空間率 (%)	30 天銷售率 (%)	推案戶數 (戶)
全國	16.52	9.4	13.60	19,305
台北市	37.98	8.6	20.81	3,380
台北縣	16.98	9.5	12.06	6,370
桃竹地區	12.24	7.6	16.32	3,911
台中都會區	12.14	10.8	17.54	2,831
南高都會區	10.18	11.3	10.82	2,813

四、各地區市場評估

1. 國泰全國房地產指數，相較上一季與去年同季均呈現明顯價漲量縮的結構。新推個案市場在歷經三季價量俱穩的盤整後，本季則出現結構性的變動，特別是推案量的劇減與開價的上揚，顯示建商在市場存貨累積的壓力下，採取的守中帶攻的策略模式，且在固守價格的目標上確實有所成效，但市場規模縮減策略是否會持續，則是後續必須關注的重點。
2. 國泰台北市房地產指數，相較上一季與去年同季均呈現明顯價漲量縮結構。新推個案市場短期結構與全國相近，但中長期結構仍處於持續復甦的過程。推案量的減少與開價的上揚，同樣展現以守中帶攻的策略來因應市場存貨壓力，但後續銷售率能否獲得改善，確實是影響市場能否繼續發展的重點因素。
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漲量縮的結構。新推個案市場短期表現略優於台北市，特別是價格的回穩將有助後市的穩定發展，但市場規模縮減與相對存貨較多的問題，可能使得建商的供給調節時程，需要較其他地區延長。
4. 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季持續呈現價穩量縮的結構，相較去年同季則呈現價漲量穩的格局。新推個案市場短期呈現衰退狀態，但中長期仍舊處於復甦過程，但在相對其他地區推案量調整幅度較小的情況下，銷售率的下滑確實是後續發展的隱憂。
5. 國泰台中都會區房地產指數，相較持續上一季價量俱穩的結構，相較去年同季則呈現價穩量縮的格局。新推個案市場透過供給量調整，讓銷售率獲得顯著的改善，顯示本季的市場供需維持在相當均衡的結構下。
6. 國泰南高都會區房地產指數，相較上一季呈現價量俱穩的結構，相較去年同季呈現價穩量縮的格局。新推個案市場的表現相對穩定，縮減的供給量對銷售率提升的效果相對較低，但從價格未明顯上揚的狀況觀察，建商對市場結構的調整較偏向單純的守勢策略。

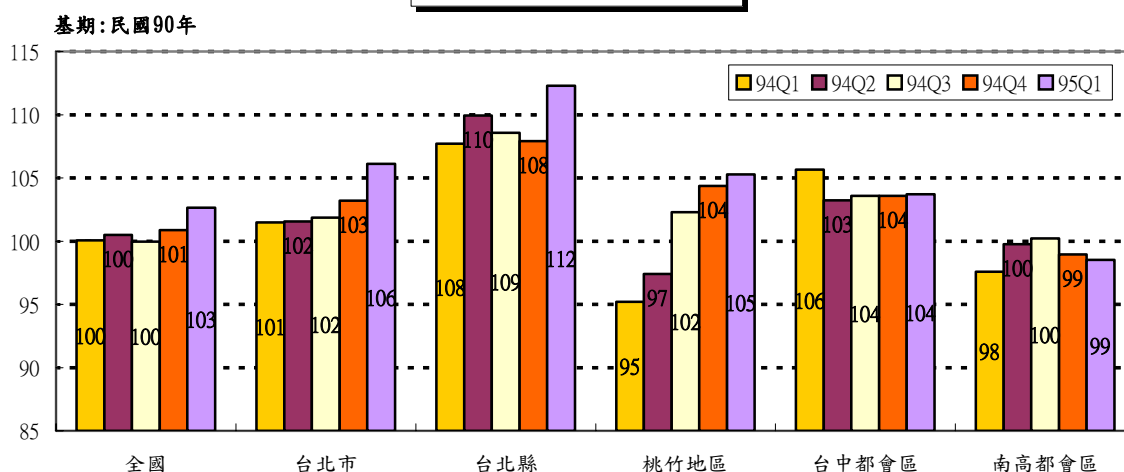
五、市場綜合表現分數

本季國泰房地產指標對上一季之全國綜合表現分數為-2分，雖然價格面均呈現正分趨勢，但數量面因為修正供給策略所致，因此均出現較大幅度的縮減，以致整體表現得到負面的結果。就地區別而言，台北縣分數2分為最高，台北市與桃竹地區均為-4分，台中都會區分數為0分。

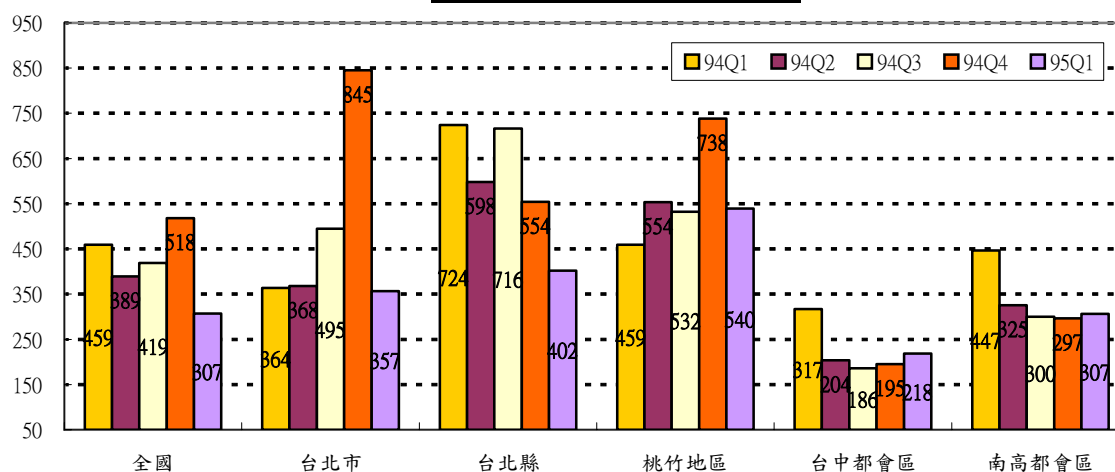
表四 95年第1季相較上一季之綜合表現分數

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

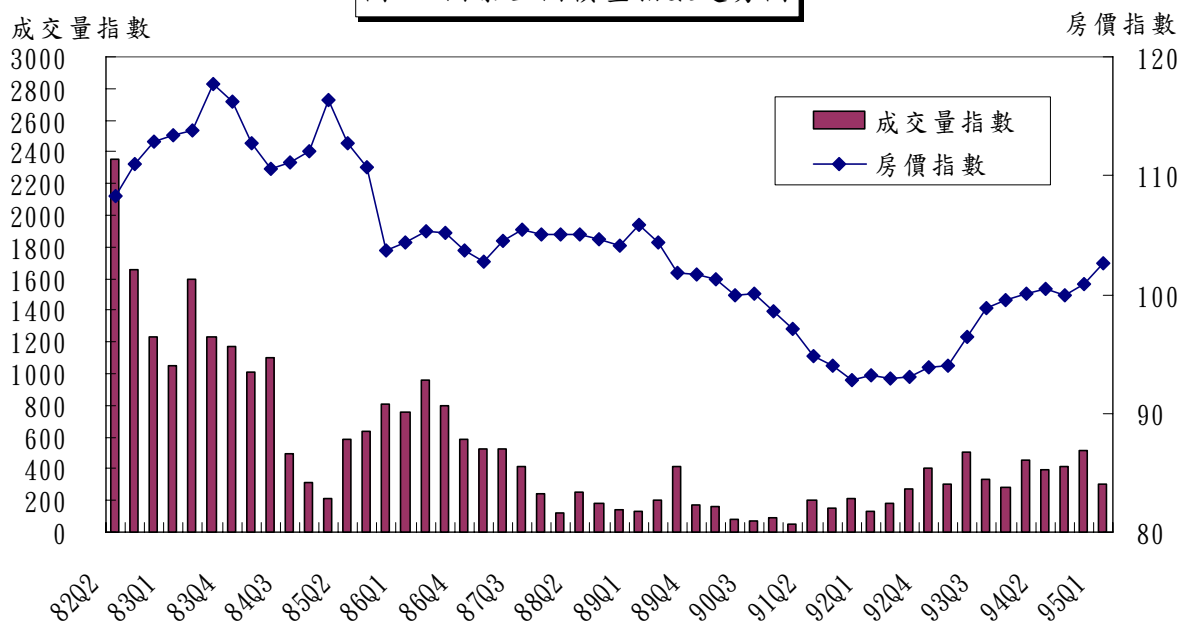
圖一 國泰房價指數趨勢圖



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



六、國泰住宅租金指數

1. 本季台北市整層住宅呈現明顯上漲的情況，且已持續三季上升，更達到民國87年第3季以來的新高峰；而台北縣整層住宅租金指數在上一季達到的新高峰之後，本季則微幅下跌。
2. 在出租套房租金指數方面，本季台北市些微下跌，但仍屬於穩定的情況；台北縣則些微上漲，但也屬於穩定的範圍，其中台北縣出租套房租金指數已達民國87年第1季以來的新高峰。

七、國泰辦公室租金指數

1. 台北市A級及B級辦公室租金開價皆上漲，台北縣部份呈現微幅下跌；議價空間部分台北市變動不大，台北縣則呈現大幅縮減的情況；空置率部分台北市A級辦公室上升，其餘地區呈現縮減的情況。
2. 台北市各路段A級辦公室租金開價除敦北民生路段外，其餘路段呈現上漲的情況；而各路段議價空間及空置率則呈現漲跌互異的情況。
3. 台北市B級辦公室租金開價指數部分，僅信義計劃區、南京松江路段下跌，其餘路段呈現上漲的情況；而本季各路段議價空間及空置率皆呈現漲跌互異的情況。