

民國九十五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

95 年第 2 季全國新推個案市場呈現價漲量增的復甦格局，主要由台北縣市明顯回溫的推動所致，南北市況差異相當明顯。在歷經上季價漲量縮的調整後，整體推案量重新回復近兩年來的高水準，主要推案類型亦從套房轉為大廈與透天。從價量波動趨勢觀察，在各地區推案量擴大的情況下，台北縣市在價格與成交量上均有明顯增幅，亦促使整體成交量成長六成。台北市各項指標的全面好轉，對後勢發展應是現階段重要的利多訊息，台北縣銷售率未能突破，則是潛在隱憂。然而，桃竹以南地區本季仍呈現偏向衰退的趨勢，雖然在推案量增加下使得中南部的成交量穩定成長，但在價格與銷售率的同時下滑情況下，顯示前期存貨過剩問題仍是市場難以整體復甦的主要原因。

一、推案狀況：推案量均回復近年水準

民國 95 年第 2 季全國新推個案數量為 392 案，較前一季增加 108 案，其中台北市有 87 案，台北縣 90 案，桃竹地區有 76 案，台中都會區 57 案，南高都會區 82 案。全國新推個案戶數為 25,473 戶，較前一季增加 6,168 戶，其中台北市推案 3,996 戶，台北縣 9,836 戶，桃竹地區有 4,643 戶，台中都會區 2,556 戶，南高都會區 4,442 戶。在推案金額方面，全國推案量為 2,181 億元，較上一季增加約 712 億元，其中台北市案量為 538 億元，台北縣 810 億元(較上季增加約 400 億元)，桃竹地區為 350 億元，台中都會區 223 億元，南高都會區則為 260 億元。

表一 95 年第 2 季各地區推案數量狀況

	全國	台北市	台北縣	桃竹地區	台中都會區	南高都會區
個案	392 (100%)	87 (22%)	90 (23%)	76 (19%)	57 (15%)	82 (21%)
戶數	25,473 (100%)	3,996 (16%)	9,836 (39%)	4,643 (18%)	2,556 (10%)	4,442 (17%)
金額	2,181 (100%)	538 (25%)	810 (37%)	350 (16%)	223 (10%)	260 (12%)

二、推案類型：大廈與透天案數與金額均增加，套房減少

本季大廈類型的推案個數為 186 件，推案戶數為 18,263 戶，個案總可銷金額為 1538 億元，均較上季與去年同季增加。套房類型的推案個數為 24 件，較上季與去年同季均有小幅減少；推案戶數為 2,109 戶，個案總可銷金額為 102 億元，均較上季與去年同季減少。透天類型的推案個數為 182 件，推案戶數為 5,101 戶，個案總可銷金額為 542 億元，均較上季與去年同季增加。

表二 各地區推案類型

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
95Q2	186	24	182	392	18,263	2,109	5,101	25,473	1,538	102	542	2,181
95Q1	127	27	130	284	11,604	4,366	3,335	19,305	846	242	381	1,469
94Q2	135	26	152	313	12,725	4,788	4,884	22,397	1,067	217	485	1,770
較上季變動率	46%	-11%	40%	38%	57%	-52%	53%	32%	82%	-58%	42%	48%
較去年同季變動率	38%	-8%	20%	25%	44%	-56%	4%	14%	44%	-53%	12%	23%

三、民國 95 年第 2 季國泰房地產指數

1. 可能成交價漲跌互見，台北縣市明顯上漲：本季各地區成交價指數呈現明顯的南北差距，台北縣市漲幅相當明顯，但桃竹與南高都會區則明顯下跌，台中都會區則微幅上漲。
2. 開價指數北漲南跌，台北市每坪超過 42 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，桃竹以南地區則多為下跌狀況。
3. 議價空間呈現北縮南增，議價空間率維持在 9%：各地區議價空間指數呈現北縮南增，桃竹以北地區仍維持 8%至 9%，中南部則在 11%至 12%左右。
4. 推案量均呈現擴大，台北縣幅度較高：整體推案量約有五成的擴大，其中台北縣增加約一倍，桃竹地區與台中都會區亦有兩成增幅。
5. 銷售率指數大多降低，台北市則有明顯增長：整體銷售率指數變動極輕微，但僅台北市有近六成增幅，其餘地區均呈現下滑，中南部下滑幅度較大。
6. 成交量呈現擴大，台北縣市最為明顯：整體成交量規模約擴大六成，主要因為台北縣市均擴大約一倍所致，但桃竹地區則有近兩成的萎縮，但台中與南高都會區則維持穩定微增。

表三 95 年第 2 季各地區價量狀況

	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	16.79	9.1	14.82	25,473
台北市	38.99	8.1	32.82	3,996
台北縣	17.45	8.4	11.68	9,836
桃竹地區	12.07	7.4	10.93	4,643
台中都會區	12.84	11.0	14.95	2,556
南高都會區	9.84	12.1	8.62	4,442

四、各地區市場評估

1. 國泰全國房地產指數，相較上一季呈現明顯價漲量增的結構，相較去年同季則呈現價漲量穩的狀況。新推個案市場在歷經上一季量縮盤整後，本季則回復到前幾季持續復甦的結構，特別是成交量的明顯增加，顯示市場整體供需仍處於相對穩定結構，且在上季價格獲得支撐的前提下，建商重新採取擴大經營的策略，並且獲得市場相當正面的回應。
2. 國泰台北市房地產指數，相較上一季呈現明顯價漲量增的結構，相較去年同季呈現價漲量穩的狀況。新推個案市場明顯處於復甦結構，所有指標均呈現正面趨勢，特別是成交量回復去年水準，以及價格與銷售率指數的明顯增加，顯示台北市市場復甦結構仍持續發展，供需之間亦屬穩定健全結構。
3. 國泰台北縣房地產指數相較上一季呈現價漲量增的結構，相較去年同季呈現價漲量穩的格局。新推個案市場短期表現與台北市相當，特別是成交量的回穩將有助後勢的穩定發展，但本季銷售率未能獲得改善則是台北縣持續的隱憂，顯示推案過多的問題在短期仍難以獲得解決，需要長期逐步調整來因應，以維持市場的穩定發展。
4. 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季呈現價跌量縮結構，相較去年同季則呈現價漲量縮的格局。新推個案市場呈現明顯的衰退狀態，價格與銷售率的同步下滑是最主要的表象，此現象則導因於過去兩年大量推案的存貨壓力。
5. 國泰台中都會區房地產指數，較上一季價漲量縮，相較去年同季則呈現價量俱穩的格局。新推個案市場，在價格微幅上漲，卻因銷售率惡化，造成市場規模縮減，顯示需求規模未能同步擴大，後續推案較適宜採取保守策略。
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跌量穩結構。新推個案市場的表現偏向衰退，特別是價格的下修仍無法讓銷售率提升，顯示市場仍存在相當的觀望氣氛，後續經營亦較適合保守策略。

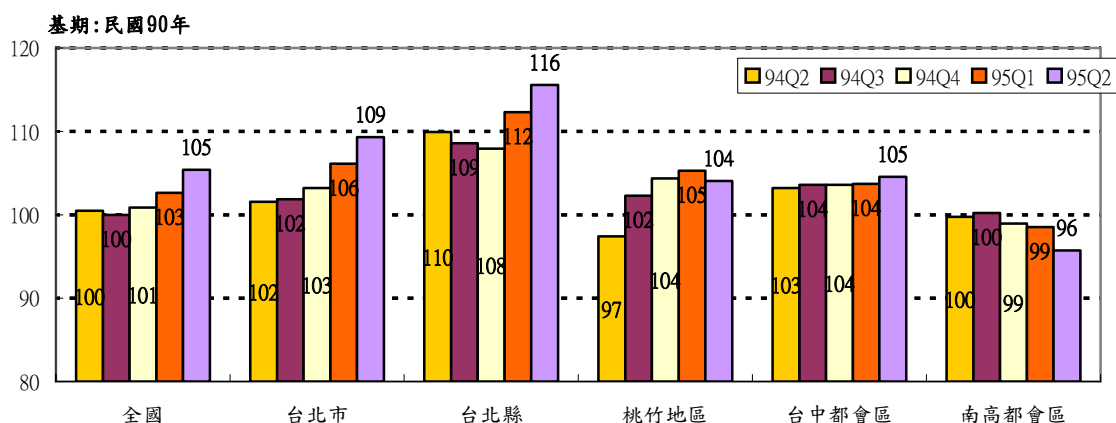
五、市場綜合表現分數

本季對上一季之全國綜合表現分數為 8 分，除銷售率外，各項指標均有正面表現。就地區別而言，本季南北差異非常明顯，台北市為 7 分，台北縣分數 8 分為最高，桃竹地區-10 分最低，南高都會區為-5 分。從對去年同季分數觀察，除南高都會區外，其餘地區均優於去年同季，北部復甦現象優於南部。

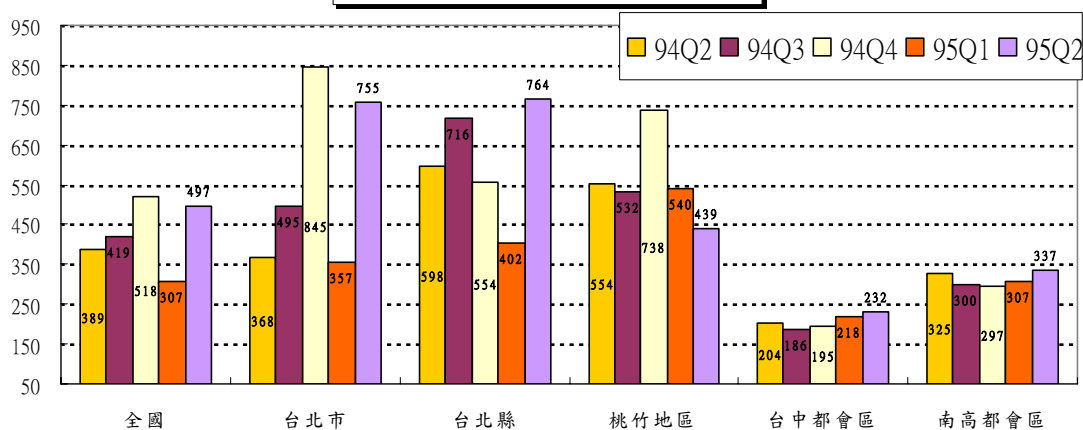
表四 95年第2季綜合表現分數

相較上一季	可能成交價格指數	議價空間指數	開價指數	推案量指數	銷售率指數	成交量指數	綜合分數
全國	2	1	2	2	0	1	8
台北市	2	1	1	0	2	1	7
台北縣	2	1	1	2	0	2	8
桃竹地區	-3	0	-2	0	-3	-2	-10
台中都會區	1	0	1	1	-3	-2	-2
南高都會區	-2	-1	-1	1	-2	0	-5
相較去年同季	可能成交價格指數	議價空間指數	開價指數	推案量指數	銷售率指數	成交量指數	綜合分數
全國	3	0	3	0	0	0	6
台北市	3	0	3	0	2	0	8
台北縣	2	0	2	2	-2	0	4
桃竹地區	3	-1	3	0	-2	-1	2
台中都會區	0	2	0	-1	2	0	3
南高都會區	-2	0	-2	0	0	0	-4

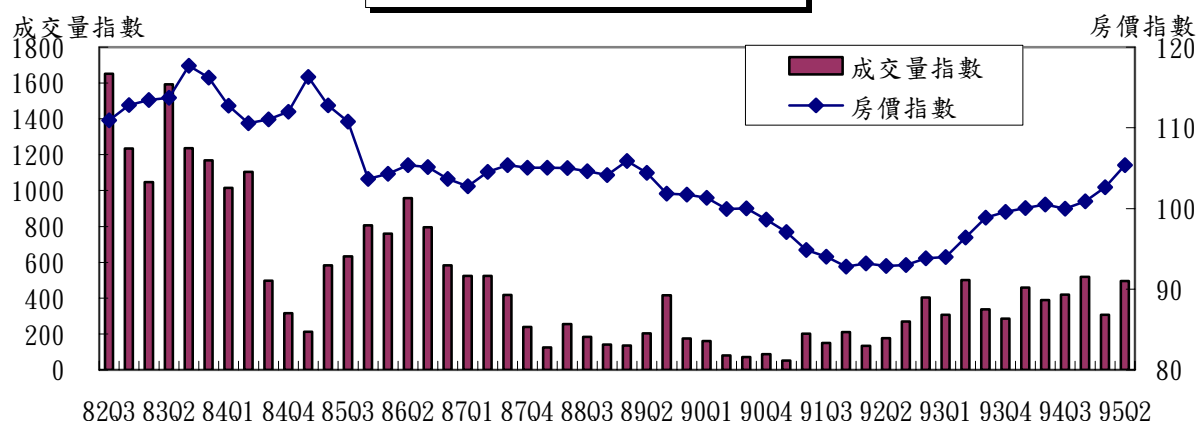
圖一 國泰房價指數趨勢圖



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

1. 本季台北市整層住宅租金指數呈現微幅下跌的情況；而台北縣整層住宅租金指數則呈現顯著上漲的情況，已創下自民國 82 年以來的歷史新高點。
2. 在出租套房租金指數方面，本季台北市些微上漲，但仍屬於穩定的情況；台北縣則些微下跌，但也屬於穩定的範圍。

六、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，台北縣維持不變；台北市 A 級議價空間變動不大，B 級縮小，台北縣則呈現微幅縮減的情況；空置率部分台北市 A 級辦公室微幅上升，B 級大幅上升，台北縣亦呈現上升的情況。
2. 台北市 A 級辦公室租金開價除信義計畫區、民生建國路段及忠孝襄陽路段不變外，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增減互異的情況。
3. 台北市 B 級辦公室租金，開價指數部分，僅仁愛敦南路段、南京松江路段、忠孝襄陽路段上漲，其餘路段呈現下跌的情況；而本季各路段議價空間及空置率皆呈現增減互異的情況。