

民國九十五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

95 年第 3 季全國新推個案市場呈現價漲量穩，但各地區表現有明顯差異。台北市持續價量復甦趨勢，成交量指數創歷年新高，台中與南高都會區亦呈現好轉，但台北縣與桃竹地區則出現衰退狀況。各地區房價有不同程度的上漲，但銷售率與成交量僅台北市與台中都會區擴大。本季整體推案規模較上季略減，但套房產品較上季增加一倍，大廈與透天產品則減少。從各地區價量趨勢觀察，台北市與台中都會區各項指標表現多呈現正面趨勢，台北市持續繁榮發展，但台中都會區經常性的榮枯波動，則顯示市場穩定度的不足；台北縣與桃竹地區銷售率與成交量均明顯萎縮，後市發展相當值得關注；南高都會區價格出現難得的大幅揚升，但銷售率與成交量未見改善。

一、推案規模

民國 95 年第 3 季全國新推個案數量為 320 案，較前一季減少 72 案，其中台北市有 66 案，台北縣 76 案，桃竹地區有 59 案，台中都會區 47 案，南高都會區 72 案。全國新推個案戶數為 22,774 戶，較前一季減少 2,699 戶，其中台北市推案 4,098 戶，台北縣 8,451 戶，桃竹地區有 4,116 戶，台中都會區 3,233 戶，南高都會區 2,876 戶。在推案金額方面，全國推案量為 2,050 億元，較上一季減少約 131 億元，其中台北市案量為 571 億元，台北縣 694 億元，桃竹地區為 318 億元，台中都會區 259 億元，南高都會區則為 208 億元。

	全國	台北市	台北縣	桃竹地區	台中都會區	南高都會區
個案	320 (100%)	66 (21%)	76 (24%)	59 (18%)	47 (15%)	72 (23%)
戶數	22,774 (100%)	4,098 (18%)	8,451 (37%)	4,116 (18%)	3,233 (14%)	2,876 (13%)
金額	2,050 (100%)	571 (28%)	694 (34%)	318 (15%)	259 (13%)	208 (10%)

二、推案類型

(一)全國各類型產品推案狀況

本季大廈類型推案個數為 146 件，推案戶數為 13,742 戶，個案總可銷金額為 1,212 億元，除推案個數與去年同季持平外均較上季與去年同季減少。套房類型的推案個數為 36 件，推案戶數為 5,653 戶，個案總可銷金額為 451 億元，均較上季與去年同季增加。透天類型的推案個數為 138 件，推案戶數為 3,379 戶，個案總可銷金額為 386 億元，除推案個數較去年同季增加外均較上季與去年同季減少。

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
95Q3	146	36	138	320	13,742	5,653	3,379	22,774	1,212	451	386	2,050
95Q2	186	24	182	392	18,263	2,109	5,101	25,473	1,538	102	542	2,181
94Q3	146	28	136	310	16,214	5,130	4,074	25,418	1,377	222	406	2,005
較上季變動率	-22%	50%	-24%	-18%	-25%	168%	-34%	-11%	-21%	344%	-29%	-6%
較去年同季變動率	0%	29%	1%	3%	-15%	10%	-17%	-10%	-12%	103%	-5%	2%

(二) 各地區推案類型狀況

1. 台北市套房產品為主流，大廈產品比重大幅減少、透天產品比重持平。
2. 台北縣大廈產品為主流、套房產品比重小幅增加、透天產品比重持平。
3. 桃竹地區大廈產品為主流、套房產品比重小幅增加、透天比重則小幅減少。
4. 台中都會區大廈產品為主流、套房產品比重大幅增加、透天比重大幅減少。
5. 南高都會區大廈產品為主流、套房產品本季無推案、透天產品比重小幅增加。

(三) 各地區主要推案行政區

1. 台北市推案主要集中於市郊，主要推案區域產品主力總價 608 萬至 1,579 萬，推案模式以預售為主。
2. 台北縣推案主要集中於縣轄市與鎮區域，主要推案區域產品主力總價 759 萬至 1,399 萬，推案模式以預售為主。
3. 桃竹地區推案主要集中於桃園市，主要推案區域產品主力總價 976 萬，推案模式以成屋為主。
4. 台中都會區推案主要集中於屯區，主要推案區域產品主力總價 515 萬至 1,350 萬，推案模式以預售為主。
5. 南高都會區推案主要集中於高雄縣市，主要推案區域產品主力總價 460 萬至 748 萬，推案模式以成屋為主。

四、價量指數狀況

1. 可能成交價均呈現上漲，台北市與南高都會區幅度最高

本季各地區成交價指數均呈現上漲趨勢，台北市與南高都會區漲幅相當明顯，台北市平均成交單價超過 40 萬元，桃竹地區漲幅相當輕微。

2. 開價指數均呈現上漲，台北市與南高都會區幅度較高

整體開價指數明顯上升，主要為台北市與南高都會區調高開價所致，桃竹地區調幅相對較低。

3. 議價空間呈現穩定，議價空間率維持在 9%

各地區議價空間指數多呈現穩定，桃竹以北地區持續維持 8% 至 9%，中南部則在 11% 左右。

4. 推案量均呈現穩定，台北縣與桃竹地區明顯縮減

整體推案量變動不大，其中台北縣與桃竹地區縮減幅度較高，台中都會區則有 16% 增幅。

5. 整體銷售率指數上升，台中市增長明顯

整體銷售率指數約增加一成，主要為台北市與台中都會區擴大所致，台北縣與桃竹地區則有近二成降幅。

6. 成交量呈現穩定，台中都會區近八成增幅

整體成交量規模約擴大 4%，但僅台北市與台中都會區擴大，台北縣、桃竹地區與南高都會區各縮減約三倍。

	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	17.20	9.21	16.43	22,77
台北市	40.69	8.75	38.59	4,098
台北縣	17.68	8.65	8.88	8,451
桃竹地區	12.20	8.48	8.92	4,116
台中都會區	12.76	10.30	22.98	3,233
南高都會區	10.40	11.53	7.56	2,876

五、各地區市場表現

- 國泰全國房地產指數相較上一季與去年同季呈現價漲量穩的結構，新推個案市場持續上一季的復甦趨勢，在推案量略減與維持議價空間的結構與策略下，開價與成交價均得以持續攀升，且成交量亦略有斬獲。
- 國泰台北市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，新推個案市場持續熱絡，穩定的推案規模，配合擴大開價與穩定議價空間策略，

讓單季價格出現超過 4% 的漲幅，價格年增幅亦超過一成，市場持續繁榮。

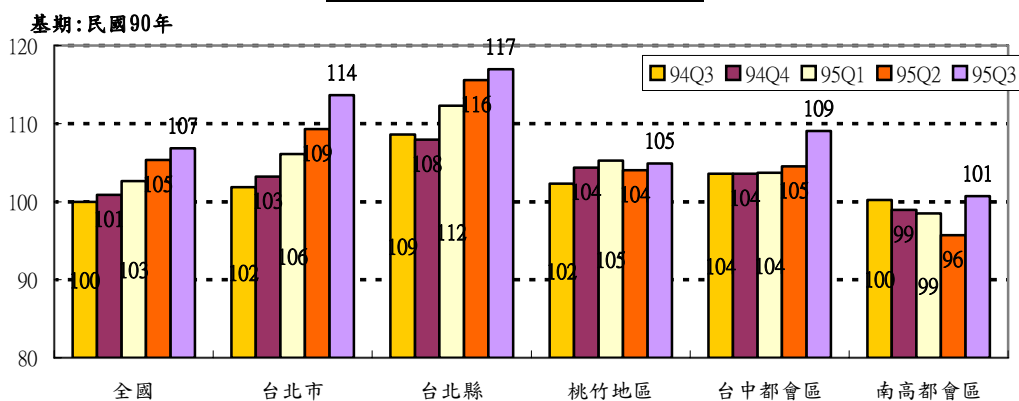
3. 國泰台北縣房地產指數相較上一季與去年同季均呈現價漲量縮的結構，新推個案市場表現未能完整維繫上季的復甦格局，而呈現盤整狀況，雖然價格維持微升仍展現市場的熱度，但在推案量向下調整與穩定議價空間的策略運用下，銷售率與成交量仍未能有效提升，後市發展相當值得關注。
4. 國泰桃竹地區國泰房地產指數相較上一季呈現價穩量縮的結構，相較去年同季呈現價漲量縮的格局。新推個案市場仍持續上一季的衰退趨勢，銷售率的持續下滑是最主要的表象，顯示存貨壓力仍是本地區的主要問題。
5. 國泰台中都會區房地產指數相較上一季去年同季均價漲量增的結構，新推個案市場從上季衰退趨勢中復甦，在價格上漲下銷售率的改善是造成市場規模擴大的原因，但各季間榮枯的明顯波動，亦顯示台中地區市場的不穩定性。
6. 國泰南高都會區房地產指數相較上一季呈現價漲量縮的結構，相較去年同季則呈現價穩量縮的格局。新推個案市場自上季的衰退趨勢轉為盤整格局，特別是價格的大幅上揚，讓單價重新超過 10 萬元，但銷售率與成交量的持續惡化，仍是後市發展的一大隱憂。

本季相對上一季之全國綜合表現分數為 5 分，主要為價格與銷售率的改善。就地區別而言，台北縣與桃竹地區表孝較上季衰退，綜合分數分別為-3 分與-4 分，主要是市場規模縮減所致。台中與南高都會區呈現復甦趨勢，主要為價格回升所致，台北市則持續繁榮格局。對去年同季的綜合表現分數，除桃竹與南高都會區外，其於地區整體表現均優於去年同季，各地區價格表現均優於市場規模。

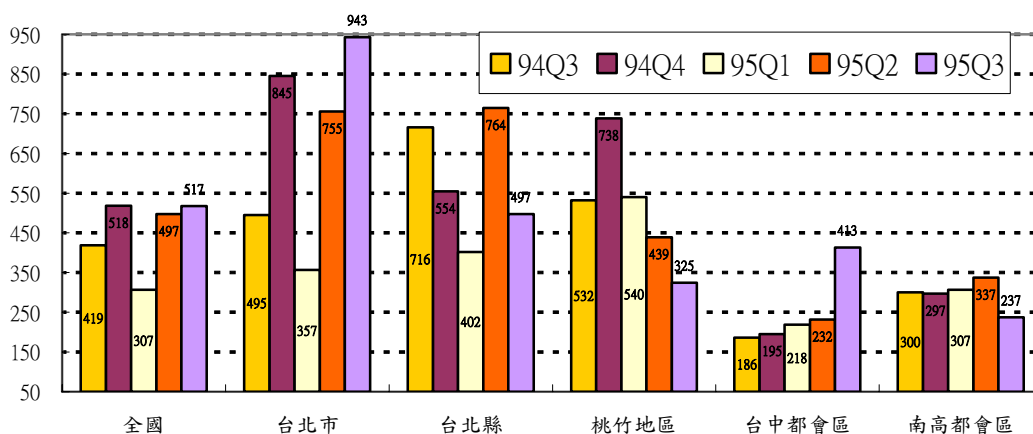
相較上一季	可能成交價格指數	議價空間率指數	開價指數	推案量指數	銷售率指數	成交量指數	綜合分數
全國	2	0	2	0	1	0	5
台北市	3	0	3	0	1	0	7
台北縣	1	0	1	-1	-2	-2	-3
桃竹地區	0	-1	2	-1	-2	-2	-4
台中都會區	1	1	1	1	3	2	9
南高都會區	3	1	3	0	-1	-2	4
相較去年同季	可能成交價格指數	議價空間率指數	開價指數	推案量指數	銷售率指數	成交量指數	綜合分數
全國	3	-1	3	0	1	0	6
台北市	3	-1	3	0	2	0	7
台北縣	3	0	3	0	-2	-2	2
桃竹地區	3	-2	3	0	-3	-2	-1
台中都會區	1	0	2	1	3	2	9
南高都會區	0	0	0	-2	0	-1	-3

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。而議價空間率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



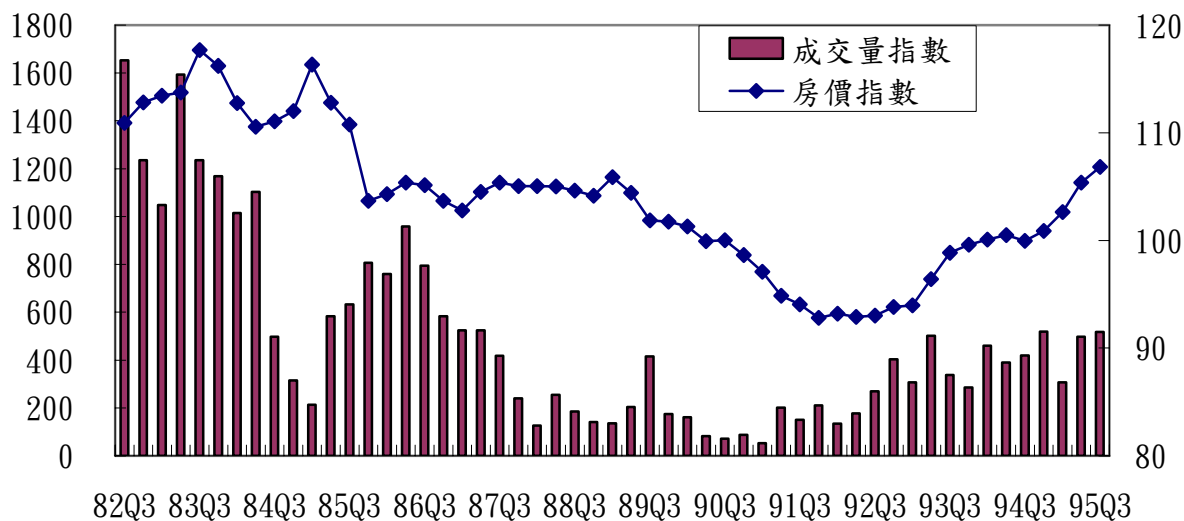
圖二 國泰30天成交量指數趨勢圖



成交量指數

圖三 國泰全國價量指數趨勢圖

房價指數



六、各區分類型可能成交價指數

(一) 大廈套房指數

95 年第 3 季全國大廈套房指數相較上一季明顯上升 1.32%，相較去年同季強烈上升 7.25%，漲幅均略低於綜合指數。台北市較上一季強烈的上升 4.36%，相較去年同季亦強烈上升 12.31%，漲幅均高於綜合指數；台北縣相較上一季穩定微升 0.03%，相較去年同季則明顯上升 2.66%，漲幅均略低於綜合指數；桃竹地區相較上一季明顯下降 2.72%，相較去年同季則穩定微跌 0.39%，與綜合指數呈現相反波動。

大廈套房	指數	個案標準房價	相較上一季	相較去年同季
全國	113.43	19.66萬元/坪	1.32% (++)	7.25% (+++)
台北市	118.19	41.31萬元/坪	4.36% (+++)	12.31% (+++)
台北縣	120.44	17.70萬元/坪	0.03% (△)	2.66% (+)
桃竹地區	101.83	12.66萬元/坪	-2.72% (--)	-0.39% (△)

註：△表示穩定。+/-表示微幅波動。++/--表示波動明顯，+++/--表示波動強烈。

(二) 透天指數

95 年第 3 季全國透天指數相較上一季明顯上升 3.21%，相較去年同季亦明顯上升 6.16%，與綜合指數相較上一季較高約 1.80%，相較去年同季則略低約 1.22%；桃竹地區則相較上一季穩定上升 0.19%，相較去年同季則微幅上升 1.44%，漲幅均略低於綜合指數；台中都會區表現相較上一季強烈上升 5.65%，相較去年同季亦強烈上升 10.04%，而南高都會區指數相較上一季強烈上升 4.62%，相較去年同季亦強烈上升 5.45%，此二都會趨勢變動皆大於綜合指數。

透天	指數	個案標準房價	相較上一季	相較去年同季
全國	105.73	815萬/戶	3.21% (++)	6.16% (++)
桃竹地區	103.93	941萬/戶	0.19% (△)	1.44% (+)
台中都會區	109.15	780萬/戶	5.65% (+++)	10.04% (+++)
南高都會區	105.50	651萬/戶	4.62% (+++)	5.45% (+++)

七、國泰住宅租金指數

1. 本季台北市整層住宅租金指數呈現些微下跌的情況，但仍屬於穩定的情況，台北縣整層住宅租金指數則呈現微幅下跌的情況。
2. 本季台北市出租套房租金指數微幅上漲，創下自民國 85 年以來的歷史新高點，台北縣則呈現微幅下跌的情況。

八、國泰辦公室租金指數

1. 台北市 A 級辦公室租金開價下跌，B 級及台北縣則上漲；台北市 A 級辦公室議價空間率變動不大，B 級呈現擴大的情況，台北縣呈現微幅增加的情況；空置率除台北市 A 級辦公室增加外，B 級及台北縣呈現下降的情況。
2. 台北市各路段 A 級辦公室租金開價除信義計畫區上漲外，其餘路段呈現下跌的情況；各路段議價空間及空置率則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、民生建國路段下跌，其餘路段呈現上漲的情況；各路段議價空間率僅忠孝襄陽路段縮減，其餘路段皆擴大；空置率部分則呈現增減互異的情況。