

# 民國九十五年第四季國泰房地產指數新聞稿(一)

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 4 季全國新推個案市場呈現價穩量縮的盤整格局，各地區表現與上季有明顯差異。台北市雖持續繁榮趨勢，但銷售率與成交量的縮減則是警訊，台北縣與桃竹地區市場銷售率逐漸回升，但價格已缺乏上升力道。台中都會區雖維繫住價格上漲趨勢，但銷售率與成交量則明顯縮減；南高都會區則是復甦最明顯的地區，但銷售率水準仍有待突破。本季整體推案規模維持上季水準，但套房產品較上季大幅減少，產品結構逐漸回復正常。

整體而言，本季新推個案市場未能展現傳統第四季的榮景，各地區均在上一季的結構下盤整修正。台北市台中都會區與價格水準是否仍能維持上升力道，台北縣與桃竹地區成交規模是否能持續穩定，以及南高地區市場是否能持續復甦，則是民國 96 年市場發展的關注焦點。

## 一、推案規模

民國 95 年第 4 季全國新推個案數量為 363 件，較前一季增加 43 件，其中台北市有 69 件，台北縣 65 件，桃竹地區有 104 件，台中都會區 55 件，南高都會區 70 件。全國新推個案戶數為 23,580 戶，較前一季增加 806 戶，其中台北市推案 3,210 戶，台北縣 7,307 戶，桃竹地區有 6,386 戶，台中都會區 2,732 戶，南高都會區 3,945 戶。在推案金額方面，全國推案量為 2,263 億元，較上一季增加 213 億元，其中台北市案量為 567 億元，台北縣 635 億元，桃竹地區為 550 億元，台中都會區 225 億元，南高都會區則為 286 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	363 (100%)	69 (19%)	65 (18%)	104 (29%)	55 (15%)	70 (19%)
戶數	23,580 (100%)	3,210 (14%)	7,307 (31%)	6,386 (27%)	2,732 (12%)	3,945 (17%)
金額	2,263 (100%)	567 (25%)	635 (28%)	550 (24%)	225 (10%)	286 (13%)

## 二、推案類型

### (一)全國各類型產品推案狀況

本季全國大廈類型的推案個數為 160 件，推案戶數為 14,277 戶，個案總可銷金額為 1,485 億元，均較上季增加但較去年同季減少。套房類型的推案個數為 32 件，推案戶數為 4,686 戶，均較上一季增加但較去年同季減少。透天類型的推案個

數為 171 件，推案戶數為 4,617 戶，個案總可銷金額為 479 億元，均較上季與去年同季增加。

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
95Q4	160	32	171	363	14,277	4,686	4,617	23,580	1,485	299	479	2,263
95Q3	146	36	138	320	13,742	5,653	3,379	22,774	1,212	451	386	2,050
94Q4	182	31	152	365	19,967	3,360	3,893	27,200	1,933	166	397	2,496
較上季變動率	10%	-11%	24%	13%	4%	-17%	37%	4%	23%	-34%	24%	10%
較去年同季變動率	-12%	3%	13%	-1%	-28%	39%	19%	-13%	-23%	80%	21%	-9%

### (二) 各地區推案類型狀況

1. 台北市非套房大廈為主流，套房比重大幅減少、透天產品無推案。
2. 台北縣非套房大廈為主流、套房比重小幅增加、透天產品比重亦小幅增加。
3. 桃竹地區非套房大廈為主流、套房比重小幅增加、透天比重亦小幅增加。
4. 台中都會區非套房大廈為主流、套房產重大幅減少、透天比重小幅增加。
5. 南高都會區非套房大廈為主流、套房比重小幅增加、透天比重小幅減少。

### (三) 各地區主要推案行政區

1. 台北市主要推案區域為內湖區、中山區與士林區，推案金額分別為 181 億元、129 億元、57 億元。推案模式均以預售為主。
2. 台北縣主要推案區域為板橋市、淡水鎮與三重市，推案金額分別為 140 億元、122 億元、93 億元，推案模式以預售為主。
3. 桃竹地區主要推案區域為竹北市，推案金額為 226 億，推案模式以預售為主。
4. 台中都會區主要推案區域為西屯區、西區與南屯區，推案金額分別為 59 億元、33 億元與 32 億元，推案模式以預售為主。
5. 南高都會區主要推案區域為鼓山區、前鎮區與左營區，推案金額分別為 588 億元、45 億元與 24 億元，推案模式以成屋為主。

### 三、價量指數狀況

#### 1. 可能成交價漲跌互見，台北市漲幅最高

本季各地區成交價指數呈現漲跌互見，台北市漲幅最為明顯，台中與南高都會區亦明顯上漲，桃竹地區則呈現跌價現象，台北縣則屬於持平。

#### 2. 開價指數漲跌互見，南高都會區漲幅最大

本季開價指數漲跌互見，主要為台北市與南高都會區調高開價所致，桃竹地區與台北縣則出現價格下修現象。

#### 3. 整體議價空間呈現穩定，各地區存在差異

整體議價空間指數呈現穩定，桃竹地區略微縮小，台中都會區則呈現擴大。北部地區議價空間維持 8% 至 9%，中南部則在 11%-13% 左右。

#### 4. 整體推案量呈現穩定，中南部狀況有所差異

全國與北部地區推案量規模變動不大，台中都會區縮減約 13%，南高都會區則擴大近四成。

#### 5. 整體銷售率指數明顯降低，台北縣則明顯擴大

整體銷售率指數略微降低，其中台北市與台中都會區減少幅度較為明顯，台北縣與桃竹地區則有明顯擴大。

#### 6. 成交量略微降低，各地區差異明顯

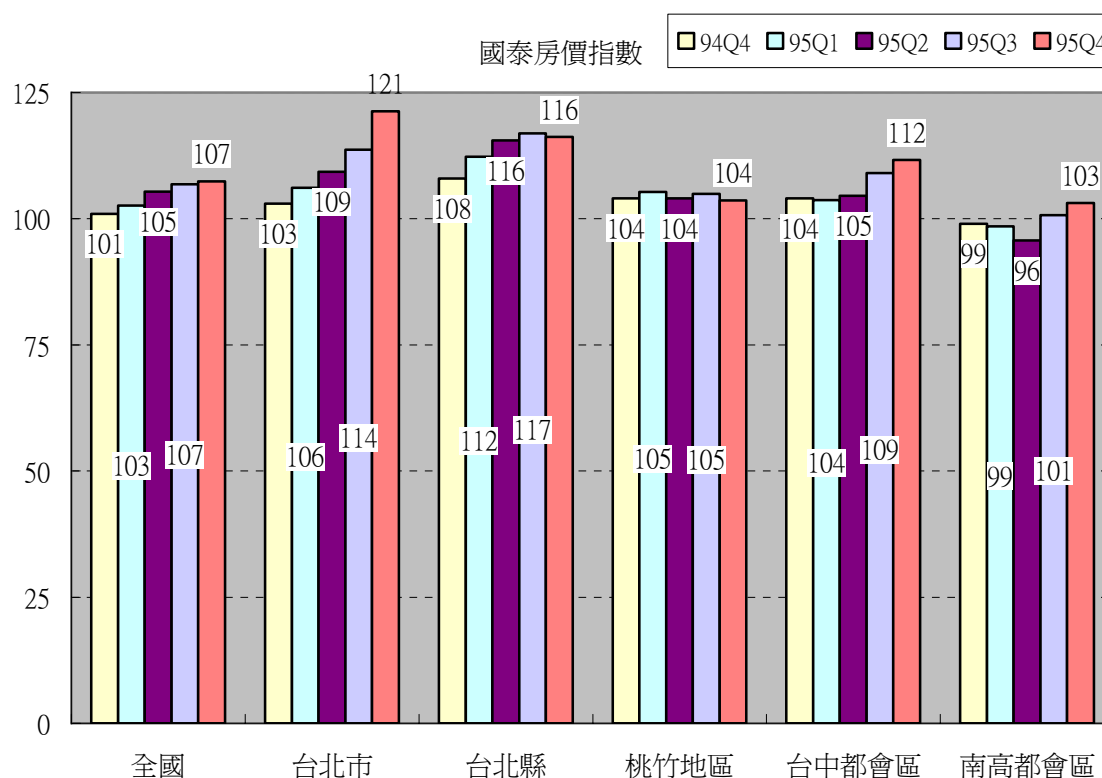
整體成交量規模略微降低，其中台北市與台中都會區明顯縮小，台北縣、桃竹地區與南高都會區各約擴大三成。

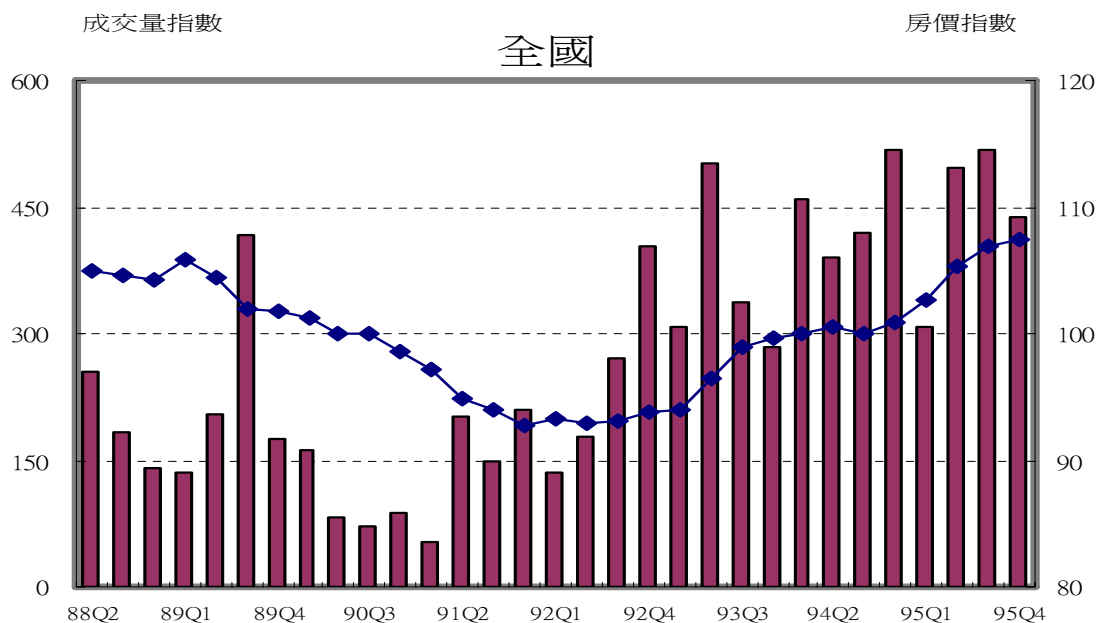
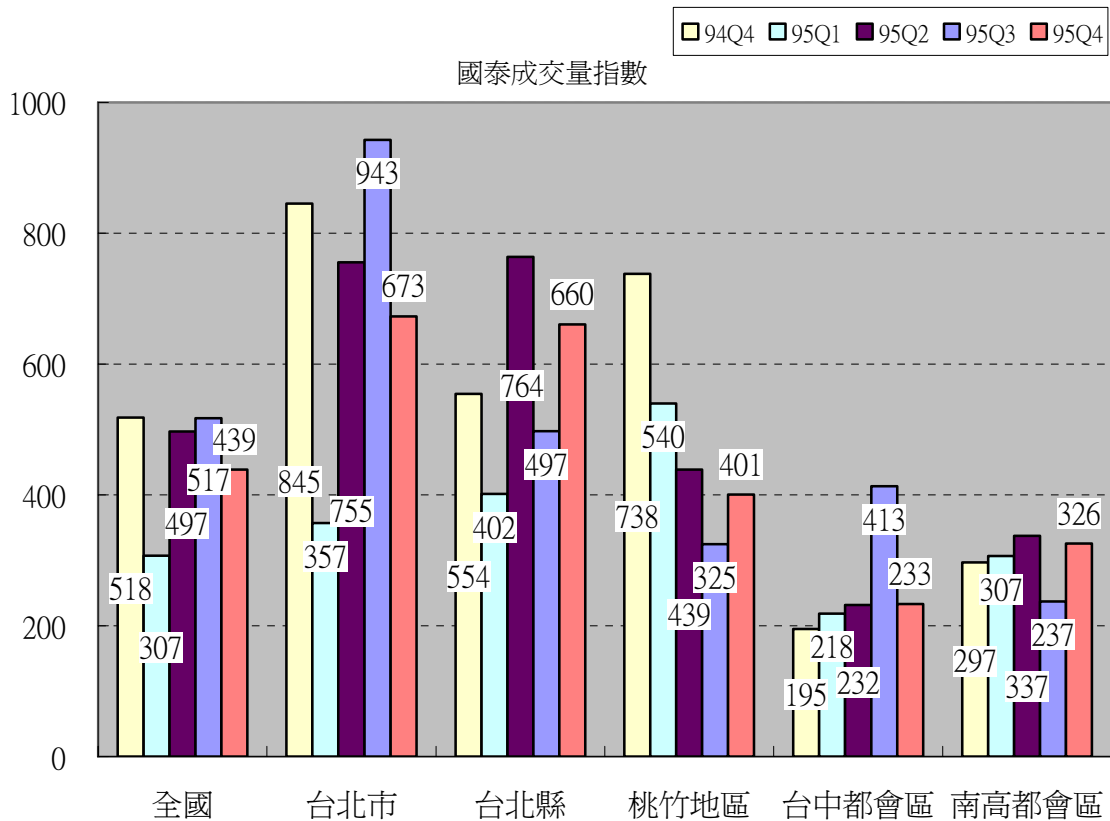
	可能成交價 (萬元/坪)	議價空間率 (%)	30 天銷售率 (%)	推案戶數 (戶)
<b>全國</b>	<b>17.29</b>	<b>9.43</b>	<b>14.02</b>	<b>23,580</b>
台北市	43.42	8.75	27.74	3,210
台北縣	17.58	9.20	12.88	7,307
桃竹地區	12.05	7.33	10.81	6,386
台中都會區	13.06	13.28	14.89	2,732
南高都會區	10.65	11.22	7.57	3,945

### 四、各地區市場表現

1. 國泰全國房地產指數相較上一季呈現價穩量縮的結構，相較去年同季則呈現價漲量縮。新推個案市場從上季的復甦結構轉為盤整，就季節特性而言，本季表現未盡理想。本季在推案量與議價空間維持穩定下，價格上升力道明顯減緩，而銷售率的縮減使得成交量出現萎縮。

2. 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縮的結構。新推個案市場仍屬於繁榮結構，但程度以較上季緩和。本季建商持續穩定的推案規模，配合擴大開價與穩定議價空間策略，讓單季價格出現超過 6% 的漲幅，價格年增幅超過一成五，市場仍維持在繁榮階段。然而，銷售率與成交量開始出現反轉，則是後續值得關注的變數。
3. 國泰台北縣房地產指數相較上一季呈現價量俱穩的結構。本季台北縣新推個案市場持續上季盤整格局，廠商透過價格與推案量維持平盤以改善銷售率與成交量的策略，以產生明顯功效，讓市場逐漸回復穩定結構。
4. 國泰桃竹地區房地產指數相較上一季呈現價跌量穩的結構，相較去年同季呈現價量俱縮的格局。新推個案市場的衰退趨勢已開始趨緩，銷售率與成交量的回穩是主要的表象，但存貨壓力與價格持續下滑，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價漲量縮的結構，相較去年同季呈現價漲量穩的格局。新推個案市場企圖從上季復甦趨勢中尋求再突破的目標並未成功。在廠商追求價格上漲的策略下，卻造成銷售率與成交量的縮減，此現象亦再次凸顯台中地區市場的不穩定特性。
6. 國泰南高都會區房地產指數相較上一季呈現價量俱增的結構，相較去年同季則呈現價漲量穩。新推個案市場從上季盤整逐漸轉為復甦，特別是價格的持續上揚，與成交量的擴大，顯示市場信心逐漸形成，但整體銷售率水準仍舊偏低仍是後市發展的一大隱憂。





## 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明顯上漲，台北縣整層住宅租金指數呈現下跌的情況，仍屬穩定的範圍。
2. 本季台北市出租套房租金指數呈現下跌，仍屬穩定的範圍；台北縣則呈現強烈上漲的情況，並創下民國 85 年以來的歷史新高點。

## 六、國泰辦公室租金指數

1. 台北市辦公室本季表現較上季佳，開價部份變化皆不大，A 級微幅上漲，B 級則微幅下跌，而兩者議價空間率皆縮減，空置率皆下降；台北縣辦公室表現則較上季差，雖開價部分微幅上漲，但議價空間率擴大，空置率亦上升。
2. 台北市 B 級辦公室租金開價指數，除信義計畫區不變外，其餘路段呈現漲跌互異的情況；議價空間率除信義計畫區不變外，其餘路段皆呈現縮減情況；空置率除南京松江路段外，其餘各路段皆呈現下降的情況。