

# 民國九十六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

96 年第 1 季全國新推個案市場呈現價漲量穩，各地區市場發展趨勢顯得撲朔迷離。台北市持續繁榮趨勢，不僅價格突破歷史高點，上季銷售率與成交量縮減現象亦逐漸回穩；台北縣房價不僅回復上揚趨勢，漲幅甚至超過台北市，成交量亦擴大近三成。本季桃竹地區呈現衰退趨勢，雖然房價維持穩定，但推案量與成交量則明顯萎縮。台中都會區本季採取擴大供給策略，價格與成交量均獲得不錯的回應。南高都會區未能持續上季復甦趨勢，市場規模略微縮減。

整體而言，本季台北縣市的市場明顯優於其他地區，主要應歸因於豪宅效應所致，造成房價的大幅攀升。此外，本季套房推案規模有較明顯縮減，對後市發展亦是一大助益。就各地區趨勢而論，台北縣市豪宅效應的後續影響，成為短期市場發展的主要課題，台中都會區相當程度上亦受到豪宅效應之影響；桃竹地區的產品去化策略與產品定位，則是廠商必須重視的事項。此外，南高都會區市場能否逐漸反應公共建設的價值與補漲效應，亦是後續應關注的焦點。

## 一、推案規模

民國 96 年第 1 季全國新推個案數量為 287 案，較前一季減少 76 案，其中台北市有 61 案，台北縣 62 案，桃竹地區有 52 案，台中都會區 58 案，南高都會區 54 案。全國新推個案戶數為 19,663 戶，較前一季減少 3,917 戶，其中台北市推案 2,374 戶，台北縣 7,277 戶，桃竹地區有 3,941 戶，台中都會區 2,946 戶，南高都會區 3,125 戶。在推案金額方面，全國推案量為 2,148 億元，較上一季減少 115 億元，其中台北市案量為 613 億元，台北縣 800 億元，桃竹地區為 227 億元，台中都會區 280 億元，南高都會區則為 229 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	287 (100%)	61 (21%)	62 (22%)	52 (18%)	58 (20%)	54 (19%)
戶數	19,663 (100%)	2,374 (12%)	7,277 (37%)	3,941 (20%)	2,946 (15%)	3,125 (16%)
金額	2,148 (100%)	613 (29%)	800 (39%)	227 (11%)	280 (14%)	229 (11%)

## 二、推案類型

### (一)全國各類型產品推案狀況：大廈比重提高

本季大廈類型的推案個數為 134 件，推案戶數為 13,693 戶，均較上季減少但

較去年同季增加；總可銷金額為 1,630 億元，均較上季與去年同季增加。套房類型的推案個數為 26 件，推案戶數為 2,228 戶，總可銷金額為 88 億元，均較上一季與去年同季減少。透天類型的推案個數為 127 件，較上季與去年同季減少；推案戶數為 3,742 戶，總可銷金額為 430 億元，均較上季減少但較去年同季增加。

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
96Q1	134	26	127	287	13,693	2,228	3,742	19,663	1,630	88	430	2,148
95Q4	160	32	171	363	14,277	4,686	4,617	23,580	1,485	299	479	2,263
95Q1	127	27	130	284	11,604	4,366	3,335	19,305	846	242	381	1,469
較上季變動率	-16%	-19%	-26%	-21%	-4%	-52%	-19%	-17%	10%	-71%	-10%	-5%
較去年同季變動率	6%	-4%	-2%	1%	18%	-49%	12%	2%	93%	-64%	13%	46%

## (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。
2. 台北縣非套房大廈為主流、套房比重小幅減少、透天比重則小幅增加。
3. 桃竹地區非套房大廈為主流、套房產品比重持平、透天比重小幅減少。
4. 台中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、透天比重亦小幅增加。

## (三) 各地區主要推案行政區

1. 本季台北市推案主要集中於市中心，主要推案區域產品主力總價 1,848 萬至 6,825 萬，推案模式以預售為主。
2. 本季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 752 萬至 2,329 萬，推案模式以預售為主。
3. 本季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 825 萬，推案模式以預售為主。
4. 本季台中都會區推案主要集中於市區與屯區，主要推案區域產品主力總價 1,414 萬至 2,880 萬，推案模式以預售為主。
5. 本季南高都會區推案主要集中於台南市與高雄市，主要推案區域產品主力總價 409 萬至 1,850 萬，推案模式以成屋為主。

### 三、價量指數狀況

#### 1. 整體可能成交價明顯上揚，台北縣市大幅上漲

本季全國成交價指數呈現大幅上漲，台北縣市漲幅最為明顯，台中都會區亦微幅上揚，桃竹地區與南高都會區則呈現穩定微跌。

#### 2. 開價指數全面上升，台北縣市漲幅最大

本季開價指數呈現全面上升，台北縣市均大幅上揚，桃竹地區、台中與南高都會區則採取穩定微升的開價策略。

#### 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，台北市、台北縣與台中都會區為穩定微縮，桃竹地區則微幅擴大，南高都會區則維持穩定。

#### 4. 整體推案量呈現穩定，桃竹地區大幅減少

台北縣市與南高都會區推案量規模變動不大，台中都會區略增，桃竹地區縮減幅度超過四成。

#### 5. 整體銷售率指數維持穩定，桃竹地區略微上揚

整體銷售率指數維持穩定，桃竹地區則有微幅增加，台北縣市為穩定微升，南高都會區則為穩定微縮。

#### 6. 整體成交量維持穩定，桃竹地區明顯萎縮

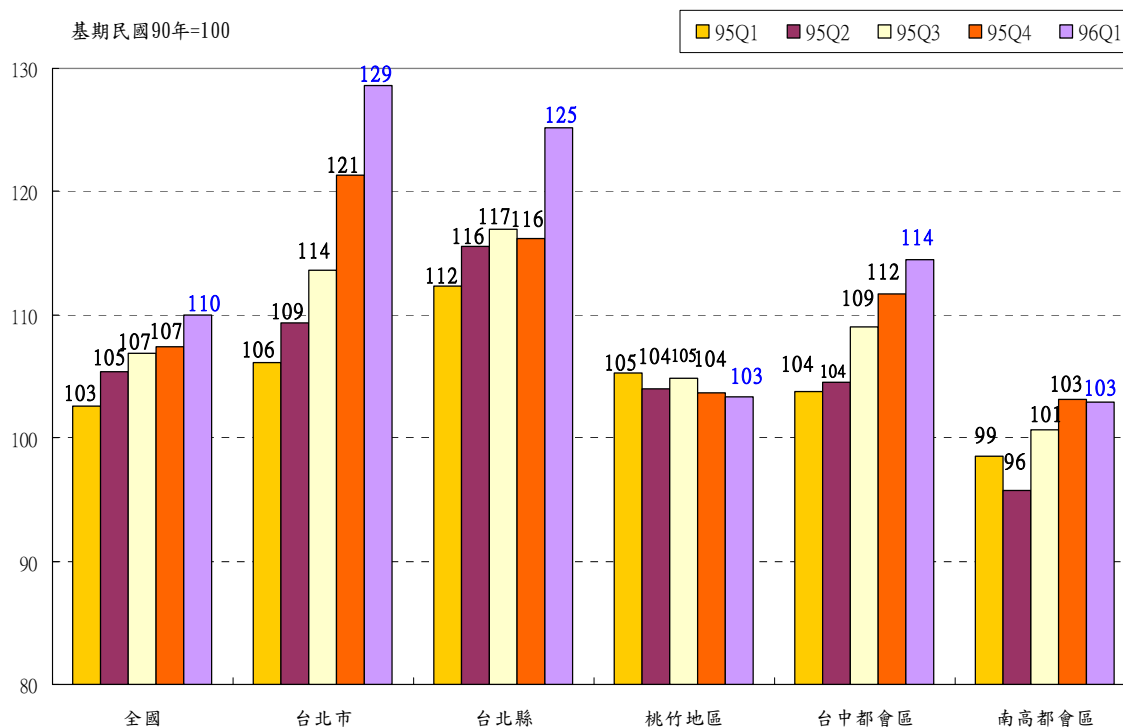
整體成交量規模維持穩定，其中桃竹地區明顯縮減約三成，南高都會區亦減少兩成，台北縣市與台中都會區則維持穩定。

	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>17.70</b>	<b>10.01</b>	<b>14.39</b>	<b>19,663</b>
台北市	46.04	8.42	30.14	2,374
台北縣	18.93	9.20	13.18	7,277
桃竹地區	12.01	8.29	12.79	3,941
台中都會區	13.39	12.59	13.93	2,946
南高都會區	10.63	12.40	7.44	3,125

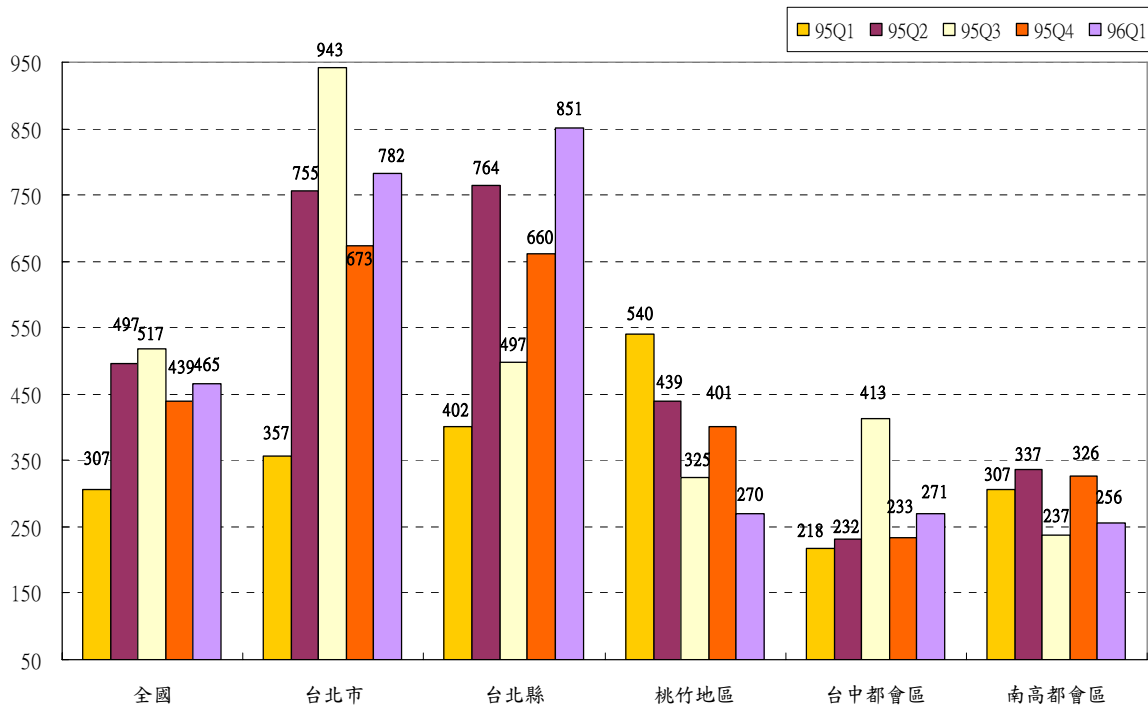
### 四、各地區市場表現

- 國泰全國房地產指數相較上一季呈現價漲量穩的結構，相較去年同季則呈現價漲量增的狀況。新推個案市場價格上漲相當明顯，水準值已接近歷史新高，此外，整體推案量雖維持穩定，但仍屬於長期高點的結構下，後續供給量的調節與價格趨勢，確實值得關注。

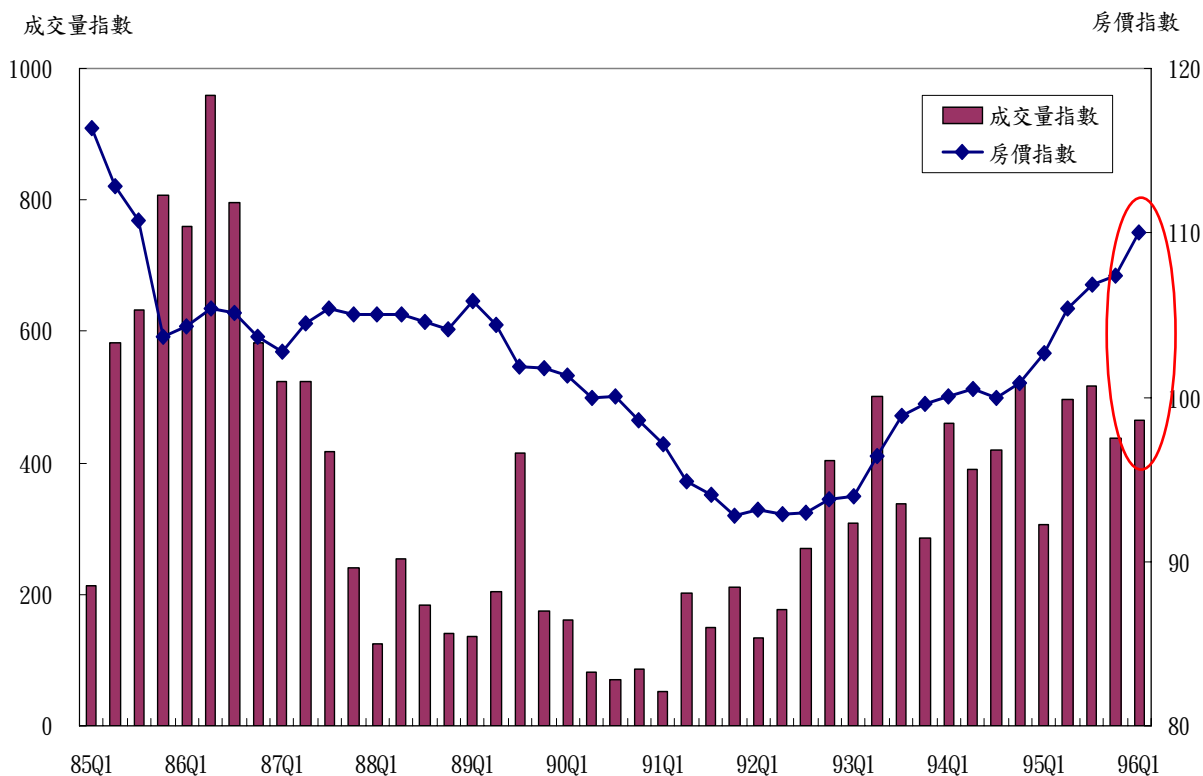
2. 國泰台北市房地產指數相較上一季與去年同季皆呈現價漲量穩的結構。新推個案市場持續繁榮趨勢，價格漲幅未見停頓。本季推案持續穩定的規模，配合擴大開價讓單季價格接近 6% 的漲幅，價格年增幅超過二成，顯現豪宅效應的持續發酵，後續發展非常值得關注。
3. 國泰台北縣房地產指數相較上一季呈現價漲量穩的結構，相較去年同季呈現價漲量增的格局。新推個案市場一改上季盤整格局，呈現明顯復甦。價格的大幅上漲亦屬豪宅效應所致，而推案地區差異亦是造成價格波動的重要因素。
4. 國泰桃竹地區房地產指數相較上一季呈現價穩量縮，相較去年同季呈現價跌量縮的格局。新推個案市場持續衰退趨勢，雖然推案規模縮減策略，讓銷售率得以提升，但因地區特性，無法產生豪宅效應，使得價格未能因此提升，顯然存貨壓力的調整，仍是本地區市場的主要問題。
5. 國泰台中都會區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。新推個案市場為台北縣市以外中，唯一呈現復甦趨勢的地區。價格的上漲雖有部分源於豪宅效應，但各項變數的表現均相當穩定，亦顯示本地區的供需結構尚稱健全。
6. 國泰南高都會區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格局。新推個案市場從上季復甦再次轉為盤整，價格未能持續上揚與成交量的縮減，顯示市場信心仍舊不足。本地區近年來諸多公共建設投入與整體經濟逐漸回復，以及土地存量相對較多等狀況，讓南部地區後市發展仍有發展空間。



國泰房價指數圖



國泰成交量指數圖



國泰全國價量指數圖

## 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穩定上漲，台北縣整層住宅租金指數呈現明顯上漲，創下自民國 82 年以來的新高點。
2. 本季台北市出租套房租金指數呈現微幅上漲情況，台北縣則呈現穩定上漲，並且持續創下自民國 85 年以來的新高點。

## 六、國泰辦公室租金指數

1. 本季台北市辦公室開價皆上漲，議價空間率皆縮減，唯空置率些微上升；台北縣辦公室開價微幅下跌，議價空間率則縮減，空置率上升。
2. 台北市 A 級辦公室租金，開價指數部分，除信義計畫區微幅下跌外，其餘路段呈現上漲之情況；議價空間率部分，除信義計畫區與仁愛敦南及南京光復路段縮減外，其餘路段皆呈現擴大情形；空置率部分，各路段呈現升降互異之情況。
3. 台北市 B 級辦公室租金，開價指數部分，除信義計畫區下跌外，其餘路段呈現上漲之情況；議價空間率部分，各路段呈現增減互異之情況；空置率部分，各路段亦呈現升降互異之情況。