

## 2008 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

2008 年第 1 季全國新推個案市場較上季呈現價漲量縮結構，價格較上季小幅上漲 1.2%，推案量則大幅減少 33%，銷售率雖呈現好轉，但成交量則萎縮 17%，推動漲價之量能略嫌不足。

就趨勢觀察，本季在總統大選前後市場呈現不同結構，選前趨勢較偏向景氣趨緩，選後在都市地區則明顯出現價格反彈。從地區別觀察，台北市價格上漲趨勢已較去年緩和，但銷售率與成交量的擴大，顯示市場熱度復燃的狀況；台北縣則因推案規模大減，加上銷售率未見好轉，致使成交規模萎縮五成，前幾季大量推案下的餘屋問題已然浮現；本季桃竹地區表現相對較佳，推案量與成交規模雖持續縮減，但房價則連續兩季明顯上漲，銷售率亦回到正常水準，顯示供給量的持續調節仍是穩定桃竹市場的重要議題。台中都會區本季呈現價量俱縮結構，主要為推案區域轉移所致，但市場價量均出現警訊，後續值得關注；南高地區成交規模仍持續萎縮，連續兩季上漲趨勢亦暫時停頓，台南與高雄市況差異逐漸形成，亦為後續觀察重點。

本季因選舉議題衍生之消息面與市場供需基本面相互拉鋸，成為影響後市發展的觀察重點。此外，本季台北市持續熱絡，台北縣與台中都會區的規模縮減，亦與去年的北熱南冷結構有所不同。種種跡象顯示，現階段無論是建商的推案或消費者購屋，其所面對之投資風險均明顯高於去年，投資者應謹慎面對。

### 一、推案規模

2007 年第 4 季全國新推個案數量為 277 案，較前一季減少 82 案，其中台北市有 64 案，台北縣 52 案，桃竹地區有 43 案，台中都會區 47 案，南高都會區 71 案。全國新推個案戶數為 13,799 戶，較前一季大幅減少 11,608 戶，其中台北市推案 2,392 戶，台北縣 4,485 戶（大幅減少約 6200 戶），桃竹地區有 2,454 戶（大幅減少約 3400 戶），台中都會區 1,956 戶，南高都會區 2,512 戶。在推案金額方面，全國推案量為 2,006 億元，較上一季減少 987 億元，其中台北市案量為 783 億元，台北縣 588 億元（減少 542 億元），桃竹地區為 212 億元，台中都會區 253 億元，南高都會區則為 171 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	277 (100%)	64 (23%)	52 (19%)	43 (16%)	47 (17%)	71 (26%)
戶數	13,799 (100%)	2,392 (17%)	4,485 (33%)	2,454 (18%)	1,956 (14%)	2,512 (18%)
金額	2,006 (100%)	783 (39%)	588 (29%)	212 (11%)	253 (13%)	171 (9%)

## 二、推案類型

本季全國大廈類型的推案個數為 133 件，推案戶數為 10,453 戶，總可銷金額為 1,598 億元，均較上季及去年同季減少。套房類型的推案個數為 7 件，推案戶數為 670 戶，總可銷金額為 63 億元，均較上季及去年同季減少。透天類型的推案個數為 137 件，較上季減少但較去年同季增加；推案戶數為 2,676 戶，總可銷金額為 345 億元，均較上季及去年同季減少。

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
2008Q1	133	7	137	277	10,453	670	2,676	13,799	1,598	63	345	2,006
2007Q4	193	17	149	359	20,771	1,138	3,498	25,407	2,416	82	495	2,993
2007Q1	134	26	127	287	13,693	2,228	3,742	19,663	1,630	88	430	2,148
較上季變動率	-31%	-59%	-8%	-23%	-50%	-41%	-23%	-46%	-34%	-23%	-30%	-33%
較去年同季變動率	-1%	-73%	8%	-3%	-24%	-70%	-28%	-30%	-2%	-28%	-20%	-7%

## 三、價量指數狀況

### 1. 可能成交價多呈現上漲與穩定，台中都會區則下跌

本季各地區成交價指數波動幅度均不大，桃竹地區漲幅相對較高，台北市微幅上漲，台北縣與南高都會區呈現穩定，台中都會區則微幅下跌。

### 2. 開價指數多持續上升，台中都會區則下修

本季各地區開價多持續呈現上漲趨勢，桃竹地區調幅較大，台北市與南高都會區次之，台中都會區則出現開價下修狀況。

### 3. 整體議價空間呈現穩定

本季各地區議價空間指數多呈現穩定，僅台中都會區略為縮減，南高都會區略微擴大。

### 4. 各地區推案量多呈現大幅萎縮，僅台北市穩定微增

本季各地區推案規模多呈現大幅萎縮，減少規模約在五成左右，僅台北市推案量增加約二成。

### 5. 整體銷售率略微好轉

本季整體銷售率在推案量大減之下，多呈現穩定或微增，僅台北縣穩定縮減。

### 6. 整體成交量呈現萎縮，僅台北市呈現穩定

整體成交量規模呈現縮減趨勢，台北縣與台中都會區縮減幅度達四至五成，南高地區亦縮減近三成。

## 四、各地區市場表現

1. 國泰全國房地產指數，相較上一季與去年同季均呈現價漲量縮。新推個案價格在北部地區漲價的支撐下，再次出現上升力道，但整體推案量的萎縮，顯示建商對市場風險的顧慮。三十天銷售率僅維持在 10% 左右，市況明顯較去年同季差；成交規模的持續萎縮，亦顯示買方對市場景氣趨勢的疑慮。
2. 國泰台北市房地產指數，相較上一季呈現價漲量穩，相較去年同季則呈現價漲量縮。新推個案市場呈現高檔盤整中的反彈現象。在大選因素的推動下，使得價格維持上漲趨勢，但幅度已較去年緩和，銷售率與成交量雖出現短期擴大結構，但也明顯不如去年同季，市場消息面與基本面呈現相互抗衡結構。
3. 國泰台北縣房地產指數，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。新推個案市場已浮現供給過剩危機，在推案量較上季縮減近五成的情況下，仍未能有效促成價格與銷售率之回升，反造成成交量的大幅萎縮，市場量能衰退趨勢逐漸浮現。
4. 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季與去年同季均呈現價漲量縮的結構。新推個案市場在量縮盤整趨勢下略見起色，推案量與成交規模雖持續縮減，但房價則連續兩季明顯上漲，銷售率亦回到正常水準，顯示供給量的持續調節，仍是穩定桃竹地區市場的重要議題。
5. 國泰台中都會區房地產指數，相較上一季價量俱縮的結構，相較去年同季呈現價漲量縮格局。新推個案市場因主要推案區域的移轉，致使整體價格與成交量趨勢呈現下滑，但市場價量均出現警訊，顯示後續發展仍須謹慎觀察。
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穩量縮結構。新推個案市場仍持續低檔盤整格局，價格連續兩季上漲趨勢暫時停止，而台南與高雄市況落差逐漸擴大，反應建商在區域內的經營策略應有所差異。

2008 年第 1 季	可能成交價		議價空間率		30 天銷售率		成交量指數	
	萬元/坪	相對上季變動率(%)	%	相對上季變動率(%)	%	相對上季變動率(%)	指數	相對上季變動率(%)
全國	<b>19.07</b>	1.20 (++)	<b>12.06</b>	2.38 (△)	<b>10.46</b>	23.46 (++)	<b>322</b>	-17.26 (-)
台北市	52.67	1.33 (+)	11.97	7.57 (△)	19.96	10.89 (△)	668	33.06 (△)
台北縣	20.54	0.25 (△)	12.20	-2.66 (△)	8.17	-5.11 (△)	387	-50.64 (---)
桃竹地區	13.04	3.15 (++)	10.30	5.12 (△)	7.75	56.32 (++)	188	-14.28 (-)
台中都會區	13.73	-2.10 (-)	12.55	-0.27 (-)	11.60	15.45 (+)	203	-41.30 (---)
南高都會區	10.38	0.03 (△)	13.22	7.03 (+)	6.25	37.74 (+)	160	-28.18 (--)

註：△表示穩定。+/-表示微幅波動。++/--表示小幅波動，+++/--表示大幅波動。

## 五、國泰住宅租金指數

1. 本季台北市與台北縣整層住宅租金指數呈現穩定，相對去年同季則有 1.16% 與 1.28% 的漲幅。
2. 在出租套房租金指數方面，本季台北市呈現穩定的情況，相對去年同季則上漲 1.59；台北縣則呈現微幅下跌的情況，相對去年同季則下跌 5.17%。

2008 年第 1 季	台北市租金指數		台北縣租金指數	
	整層出租住宅	出租套房	整層出租住宅	出租套房
租金指數	109.55	112.47	113.21	115.66
相較上一季	-1.19%(△)	-1.60%(△)	-0.69%(△)	-1.81%(△)
相較去年同季	1.16%(△)	1.59%(△)	1.28%(△)	-5.17%(-)

## 六、國泰辦公室租金指數

1. 台北市、縣辦公室開價部份皆上漲。台北市 A 級辦公室議價空間率擴大，台北市 B 級辦公室及台北縣則呈現縮減；台北市 A 級及台北縣辦公室的空置率皆縮減，台北市 B 級辦公室的空置率擴大。
2. 台北市 A 級辦公室租金，開價指數部分，各路段呈現上漲或無變動之情況；議價空間率部分，各路段呈現升降互異之情況；空置率部分，除南京松江路段擴大外，其餘路段皆呈現縮減情形。
3. 台北市 B 級辦公室租金，開價指數部分，則呈現增減互見的情形；議價空間率部分，除南京光復、及忠孝襄陽路擴大以外，其餘路段皆呈現縮減情況；空置率部分，除信義計畫區下降以外，各路段亦呈現升降互異之情況。

2008 年第 1 季	台北市 A 級			台北市 B 級		台北縣	
開價 (元/坪)	2,691 (1.57%)			1,808 (0.31%)		1,171 (0.38%)	
議價空間率	11.14% (0.61%)			10.87% (-3.42%)		13.43% (-3.22%)	
空置率	7.12% (-9.32%)			10.40% (12.02%)		6.71% (-20.67%)	
台北市 A 級辦公室	信義計畫區	仁愛敦南路段	敦北民生路段	南京光復路段	民生建國路段	南京松江路段	忠孝襄陽路段
開價 (元/坪)	3,162 (2.3%)	2,617 (0.1%)	2,652 (1.9%)	2,092 (0.00%)	2,334 (0.8%)	2,211 (0.5%)	2,253 (3.0%)
議價空間率	11.42% (-2.6%)	9.47% (-8.4%)	12.90% (8.4%)	11.28% (0.00%)	7.93% (-17.2%)	10.85% (-1.7%)	13.46% (31.4%)
空置率	8.27% (-28.0%)	5.05% (-8.7%)	6.47% (19.6%)	3.35% (-9.8%)	5.84% (6.2%)	11.59% (-3.0%)	9.13% (48.0%)

註：括號內為相較前一季之變動率。

表一 2008 年第 1 季各地區推案狀況表

單位：個、戶、億元

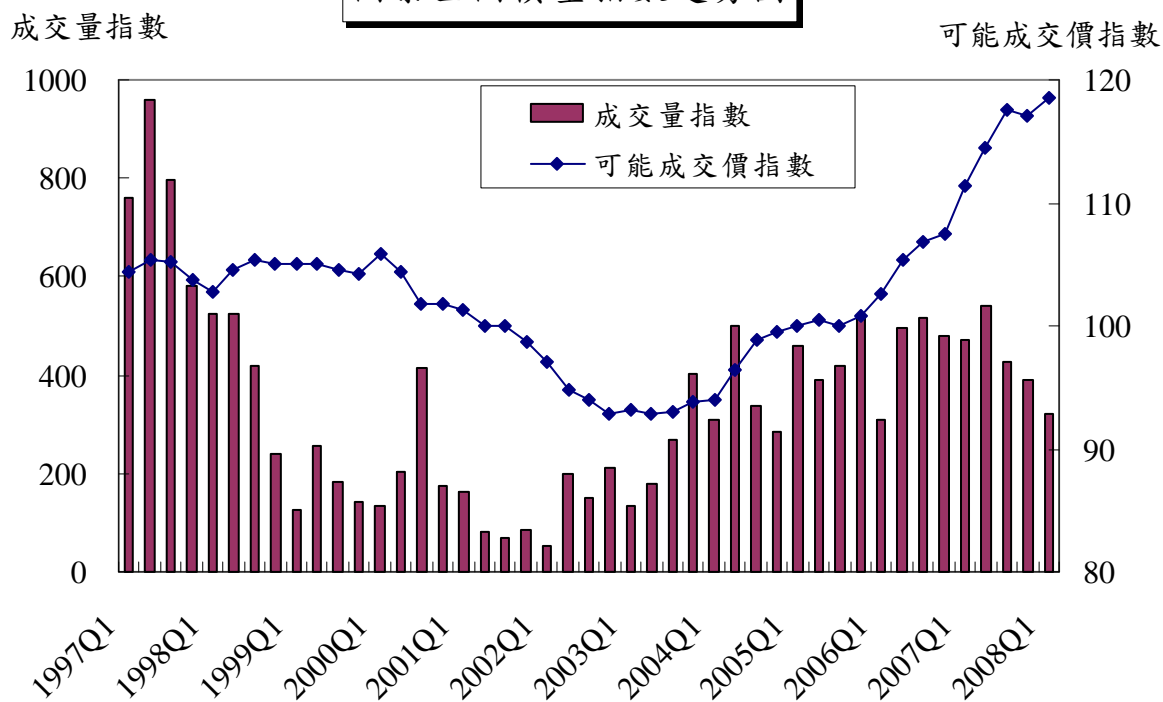
類型 \ 地區	全國	台北市	台北縣	桃竹地區	台中都會區	南高都會區	
大廈 (非套房)	個案	133 (48%)	57 (89%)	42 (81%)	14 (33%)	12 (26%)	8 (11%)
	戶數	10,453 (76%)	1,973 (82%)	4,065 (91%)	1,828 (74%)	1,187 (61%)	1,400 (56%)
	金額	1,598 (80%)	722 (92%)	551 (94%)	132 (62%)	128 (51%)	65 (38%)
大廈 (套房)	個案	7 (3%)	6 (9%)	1 (2%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
	戶數	670 (5%)	406 (17%)	264 (6%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
	金額	63 (3%)	52 (7%)	10 (2%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
透 天	個案	137 (49%)	1 (2%)	9 (17%)	29 (67%)	35 (74%)	63 (89%)
	戶數	2,676 (19%)	13 (1%)	156 (3%)	626 (26%)	769 (39%)	1,112 (44%)
	金額	345 (17%)	9 (1%)	26 (4%)	80 (38%)	125 (49%)	105 (61%)
合 計	個案	277 (100%)	64 (23%)	52 (19%)	43 (16%)	47 (17%)	71 (26%)
	戶數	13,799 (100%)	2,392 (17%)	4,485 (33%)	2,454 (18%)	1,956 (14%)	2,512 (18%)
	金額	2,006 (100%)	783 (39%)	588 (29%)	212 (11%)	253 (13%)	171 (9%)

註：合計列表格中，全國百分比為橫列各地區的百分比加總。

表二 市調資料統計

	個案數	總可銷戶	平均可銷戶	總可銷額(億)	大廈推案率	套房推案率	透天推案率	主力坪數(坪)	主力總價(萬)	主力單價(萬)
全國	277	13,799	50	2,006	80%	3%	17%	64	1,146	19
台北市	64	2,392	37	783	92%	7%	1%	53	2,601	65
台北縣	52	4,485	86	588	94%	2%	4%	54	1,175	23
桃竹地區	43	2,454	57	212	62%	0%	38%	73	1,110	16
台中都會區	47	1,956	42	253	51%	0%	49%	69	863	15
南高都會區	71	2,512	35	171	38%	0%	62%	72	823	13

國泰全國價量指數趨勢圖



國泰台北市價量指數趨勢圖

