

2008 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

2008 年第 2 季全國新推個案市場因新政府上台與陸資話題效應，明顯呈現短期反彈現象，北部地區主要反應在價格上漲，中南部則反應在成交量擴大。各地區短期表現均優於上季，但除台北市外，多持續較去年同季衰退的趨勢。

就趨勢觀察，四月份在總統大選結果與陸資話題的推動下，市場熱度攀高，但隨後在國際油價持續攀升，導致物價上漲與股價下跌的雙重壓力下，市場熱度逐漸降溫，推案策略逐漸轉為少戶數高單價個案。

從地區別觀察，本季台北市價格上漲最多，然而四至六月推案量與銷售率的遞減，以及議價空間的逐漸擴大，顯示四月份應是台北市此波景氣循環的高峰，後續推動整體市場的指標性力道將逐漸減弱。台北縣則因推案規模持續減少，讓價格與成交量略有斬獲。桃竹地區價格連續四季上漲，銷售率卻再次衰退，顯示供給調節問題並未獲得改善。台中都會區在數量面的表現不錯，但價格並未反應大選結果與陸資話題效應，且相較去年同季持續呈現衰退趨勢；南高地區在數量面頗有好轉，但價格則呈現下跌，維持衰退盤整結構。

本季持續大選議題與市場供需基本面相互拉鋸結構，但油價、物價與股市的惡化，讓利多話題的影響力明顯減弱。各地區是否逐漸進入長期衰退的結構，仍是後市發展的觀察重點。如何穩定價格與提昇銷售率，已是建商必須謹慎面對的課題。

一、推案規模

2008 年第 2 季全國新推個案數量為 323 案，較前一季增加 46 案，其中台北市有 45 案，台北縣 74 案，桃竹地區有 59 案，台中都會區 61 案，南高都會區 84 案。全國新推個案戶數為 16,488 戶，較前一季增加 2,689 戶，其中台北市推案 1,468 戶，台北縣 4,978 戶，桃竹地區有 3,734 戶，台中都會區 3,380 戶（大幅增加 1424 戶），南高都會區 2,928 戶。在推案金額方面，全國推案量為 2,345 億元，較上一季增加 339 億元，其中台北市案量為 709 億元，台北縣 542 億元，桃竹地區為 294 億元，台中都會區 484 億元（大幅增加 231 億元），南高都會區則為 315 億元（大幅增加 144 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	323 (100%)	45 (14%)	74 (23%)	59 (18%)	61 (19%)	84 (26%)
戶數	16,488 (100%)	1,468 (9%)	4,978 (30%)	3,734 (23%)	3,380 (20%)	2,928 (18%)
金額	2,345 (100%)	709 (30%)	542 (23%)	294 (13%)	484 (21%)	315 (13%)

二、推案類型

本季全國大廈類型的推案個數為 158 件，推案戶數為 12,905 戶，總可銷金額為 1,931 億元，較上季增加，但較去年同季減少。套房類型的推案個數為 6 件，推案戶數為 515 戶，總可銷金額為 45 億元，均較上季及去年同季減少。透天類型的推案個數為 159 件、推案戶數為 3,068 戶，總可銷金額為 370 億元，均較上季增加，除推案件數較去年同季增加外，其餘均是減少。

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
2008Q2	158	6	159	323	12,905	515	3,068	16,488	1,931	45	370	2,345
2008Q1	133	7	137	277	10,453	670	2,676	13,799	1,598	63	345	2,006
2007Q2	165	30	153	348	17,464	3,703	4,167	25,334	1,790	209	483	2,481
較上季變動率	19%	-14%	16%	17%	23%	-23%	15%	19%	21%	-29%	7%	17%
較去年同季變動率	-4%	-80%	4%	-7%	-26%	-86%	-26%	-35%	8%	-78%	-23%	-5%

三、價量指數狀況

1. 可能成交價北漲南跌

本季各地區成交價指數呈現北漲南跌結構，台北市漲幅最高，其次為桃竹地區與台北縣，台中都會區為穩定下跌狀況，南高都會區則小幅下跌。

2. 開價指數為北漲南跌

本季各地區開價亦呈現北漲南跌結構，台北市與桃竹地區調幅較大，台北縣維持穩定，台中都會區與南高都會區則出現開價下修狀況。

3. 整體議價空間微幅縮減，北市與桃竹擴大

本季各地區議價空間變動差異較大，桃竹地區與台北市呈現擴大，台北縣、台中都會區與南高都會區略微縮減。

4. 整體推案量微幅增加，台北市縣呈現萎縮

本季整體推案規模較上季約增加 17%，以台中與南高都會區較高，台北市與台北縣則略微縮減。

5. 整體銷售率略微好轉，僅桃竹地區減少

本季各地區銷售率多有增加，以台北市縣增幅較高，桃竹地區則微幅減少。

6. 整體成交量穩定增加，中南部增幅明顯擴大

各地區成交量規模均呈現增加，台中與南高都會區均較上季增加一倍以上，臺北市增幅最小。

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漲量穩的結構，相較去年同季呈現價漲量縮。本季新推個案市場展現長期市場趨勢與短期選後預期效應相互抗衡結構。價格趨勢明顯發生在北部地區，中南部並未反應。整體推案量、三十天銷售率與成交規模雖較上季增加，但相較去年同季仍萎縮 5.5%、19%與 23.5%，顯示建商與購屋者對市場風險仍有顧慮，後續發展尚須謹慎面對。
2. 國泰台北市房地產指數相較上一季與去年同季呈現價漲量穩，本季新推個案市場是個重要的轉折點。在新政府上台效應驅使下，讓價格獲得短期上漲力道，但此效應並未充分反映在數量面的表現上，市場持續呈現消息面與基本面相互抗衡的結構。從 4-6 月資料觀察，推案金額與銷售率明顯呈現遞減趨勢，顯示市場高點發生在四月，後續推動市場的主要力量略見衰退。
3. 國泰台北縣房地產指數相較上一季呈現價漲量穩，相較去年同季呈現價漲量縮。本季新推個案市場略受新政府上台效應影響，呈現短期價量回溫現象。然而，推案量的持續減少顯示供給過剩問題的存在，以及建商持續觀望的態度。數量面相較去年同季的持續衰退，仍是觀察台北縣市場的重點。
4. 國泰桃竹地區房地產指數相較上一季呈現價漲量穩，相較去年同季亦呈現價漲量縮。新推個案市場價格連續四季上漲，銷售率卻再次衰退，顯示供給過剩問題並未獲得改善，數量面的長期衰退趨勢，仍是必須關注的重要課題。
5. 國泰台中都會區房地產指數相較上一季價穩量增的結構，相較去年同季呈現價量俱穩格局。本季台中都會區新推個案市場在數量面的表現不錯，但價格並未反應新政府上台與陸資話題效應。且與台北市以外地區相似，相較去年同季持續呈現衰退趨勢，保守推案仍是必要的策略。
6. 國泰南高都會區房地產指數相較上一季呈現價跌量增，相較去年同季呈現價穩量縮。本季新推個案市場在數量面頗有好轉，但價格呈現下跌，長期趨勢仍維持衰退盤整結構，穩定價格與提昇銷售率應是建商必須面對的議題。

2008 年 第 2 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	19.55	2.53 (+++)	11.73	-2.74 (-)	11.46	9.25 (+)	412	28.05 (△)
台北市	55.14	1.33 (+++)	12.18	1.76 (△)	25.73	28.94 (+)	781	16.82 (△)
台北縣	20.88	1.70 (+)	11.27	-7.63 (-)	10.51	28.61 (++)	460	18.59 (△)
桃竹地區	13.34	2.35 (++)	11.95	15.97 (+)	6.95	-10.27 (-)	235	24.70 (△)
台中都會區	13.59	-0.99 (△)	12.24	-2.42 (△)	14.45	24.53 (++)	486	138.61 (+++)
南高都會區	10.15	-2.21 (--)	11.4	-13.8 (--)	7.35	17.52 (△)	349	117.67 (++)

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. 本季台北市整層住宅租金指數呈現上漲的情況，仍屬穩定的範圍；而台北縣整層住宅租金指則呈現大幅上漲的情況。
2. 在出租套房租金指數方面，本季台北市呈現上漲的情況，仍屬穩定的範圍；台北縣相較於上一季則呈現大幅上漲的情況，相較於去年同季則大幅下跌。

2008 年第 2 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	110.75	113.34	120.21	124.18
相較上一季	1.09%(△)	0.77%(△)	6.18%(+++)	7.36%(+++)
相較去年同季	0.92%(△)	-0.44%(△)	7.29%(+++)	-7.96%(---)

六、國泰辦公室租金指數

1. 台北市辦公室開價皆上漲，台北縣則呈現下跌。台北市辦公室議價空間率皆擴大，台北縣則縮減；台北縣、市辦公室的空置率皆縮減。
2. 台北市 A 級辦公室租金，開價指數各路段呈現上漲或無變動之情況；議價空間率各路段多呈現擴大之情況；空置率除南京松江路段擴大外，各路段呈現升降互異之情況。
3. 台北市 B 級辦公室租金，開價指數與議價空間率呈現增減互見的情形；空置率除信義計畫區無變動之外，各路段亦呈現升降互異之情況。

2008 年第 2 季	台北市 A 級			台北市 B 級		台北縣	
開價	2,828 (5.07%)			1,819 (0.65%)		1,163 (-0.71%)	
議價空間率	11.83% (6.17%)			11.23% (3.28%)		12.08% (-10.03%)	
空置率	6.96% (-1.50%)			10.05% (-1.90%)		8.16% (-3.66%)	
2008 年第 2 季	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	3,443 (8.89%)	2,662 (1.71%)	2,763 (4.16%)	2,092 (0.00%)	2,334 (0.00%)	2,216 (0.23%)	2,401 (6.53%)
議價空間率	11.83% (3.58%)	10.20% (7.69%)	15.22% (17.95%)	11.28% (0.00%)	8.10% (2.04%)	9.77% (-9.90%)	14.11% (4.86%)
空置率	8.64% (4.48%)	4.29% (-15.08%)	5.14% (-20.56%)	2.61% (-22.14%)	5.28% (0.28%)	12.47% (7.63%)	10.44% (14.38%)

註：括號內為相較前一季之變動率。

各地區推案狀況

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	158 (49%)	41 (91%)	61 (82%)	23 (39%)	20 (33%)	13 (15%)
	戶數	12,905 (78%)	1,390 (95%)	4,533 (91%)	2,964 (79%)	2,570 (76%)	1,448 (49%)
	金額	1,931 (82%)	692 (98%)	456 (84%)	215 (73%)	385 (80%)	183 (58%)
大廈 (套房)	個案	6 (2%)	2 (4%)	2 (3%)	0 (0%)	0 (0%)	2 (2%)
	戶數	515 (3%)	63 (4%)	255 (5%)	0 (0%)	0 (0%)	197 (7%)
	金額	45 (2%)	10 (1%)	28 (5%)	0 (0%)	0 (0%)	7 (2%)
透 天	個案	159 (49%)	2 (4%)	11 (15%)	36 (61%)	41 (67%)	69 (82%)
	戶數	3,068 (19%)	15 (1%)	190 (4%)	770 (21%)	810 (24%)	1,283 (44%)
	金額	370 (16%)	7 (1%)	58 (11%)	80 (27%)	99 (20%)	126 (40%)
合 計	個案	323 (100%)	45 (14%)	74 (23%)	59 (18%)	61 (19%)	84 (26%)
	戶數	16,488 (100%)	1,468 (9%)	4,978 (30%)	3,734 (23%)	3,380 (20%)	2,928 (18%)
	金額	2,345 (100%)	709 (30%)	542 (23%)	294 (13%)	484 (21%)	315 (13%)

註：合計列表格中，全國百分比為橫列各地區的百分比加總。

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	323	16,488	51	2,345	82%	2%	16%	66	1131	19
台北市	45	1468	33	709	98%	1%	1%	64	3278	68
台北縣	74	4978	67	542	84%	5%	11%	53	1062	25
桃竹地區	59	3734	63	294	73%	0%	27%	69	999	15
台中都會區	61	3380	55	484	80%	0%	20%	72	1175	17
南高都會區	84	2928	35	315	58%	2%	40%	72	888	14

2008 年第 2 季各地區四至六月趨勢

月份	區域	個案數	推案金額	推案戶數	30 天銷售率	已銷戶數	主力總價中位數	二樓以上還原單價中位數	議價空間率
單位		個	萬	戶	%	戶	萬	萬	%
9704	全國	103	7673956	5704	13.23	1158	1001	16	12.11
9705		116	8531004	6288	10.02	621	1082	19	11.19
9706		104	7246715	4496	13.37	562	1280	21	11.99
9704	北市	13	2684337	760	30.56	323	3060	62	11.74
9705		18	2917112	429	22.96	103	3176	70	12.59
9706		14	1491836	279	17.56	46	3607	64	12.73
9704	北縣	11	1049506	1378	8.78	180	962	23	10.67
9705		30	2161636	1975	9.23	183	939	25	10.57
9706		33	2209710	1625	13.44	210	1283	27	12.62
9704	桃竹	24	1088113	1274	8.33	224	952	14	14.24
9705		23	1088884	1791	5.93	108	1043	16	10.38
9706		12	766869	669	6.50	41	1026	16	11.80
9704	台中	17	2010810	1290	17.72	356	759	16	12.08
9705		22	1817000	1393	12.82	187	1365	19	12.04
9706		22	1013000	697	13.58	85	1040	18	12.94
9704	南高	38	841190	1002	7.88	75	921	15	11.69
9705		23	546372	700	5.86	40	698	12	12.46
9706		23	1765300	1226	7.84	180	908	16	10.55

備註：1. 台北市四至六月之銷售率與推案戶數明顯遞減，議價空間逐月遞增。

2. 台北縣與南高都會區部份潛銷期較長之大型個案於六月推案，致使六月份銷售率有高估現象。