

## 2008 年第四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 4 季全國新推個案市場，持續受到經濟風暴擴散與需求者觀望的雙重壓力，市場交易規模萎縮成為主要趨勢，顯示供需雙方對後市的保守態度未見緩和，價格的微上漲仍因台北縣上漲所致。後續價格是否能夠持續支撐，應是影響價量趨勢的重要關鍵。

就趨勢觀察，全國、台北市與台北縣房價指數仍維持在歷史相對高點，但上漲力道已明顯趨緩；但銷售率與成交量指數，分別創下民國 92 年第 2 季與 93 年第 2 季以來的新低。顯示價量背離程度相當明顯，市場衰退壓力愈發嚴重。

從地區別觀察，台北市新推個案市場已進入衰退期，推案量與成交量急速萎縮，特別是三十天銷售率跌破 10%，價格支撐能量已嚴重不足。後續價格下跌速度，成為影響市場最重要的指標。台北縣主要因推案區域集中縣轄市導致價格上漲，成交量指數相對上季與去年同季分別縮減超過四成與七成，30 天銷售率下滑至 6% 以下，後市發展趨勢，將由數量萎縮轉為價格下跌為主。桃竹地區數量重新出現反彈，相對表現優於其他地區，但價格上漲趨勢仍持續走緩。台中都會區各項指標持續呈現負面趨勢，短期與長期成交量仍分別萎縮三成五與七成，市場景氣逐漸由衰退進入蕭條階段。南高都會區市場維持在衰退期盤整結構，在價格持續下滑與價格水準相對較低的結構下，短期銷售率與成交量略見回復。

本季國內房地產市場明顯呈現量縮但價格未跌的景氣反轉格局，在供需雙方持續僵持與整體經濟環境短期缺乏回復誘因之下，房市景氣衰退力道未見明顯，可能延後復甦時機，穩定公司財務結構已是建商必須最為重視之經營策略。

### 一、推案規模

2008 年第 4 季全國新推個案數量為 272 案，較前一季減少 36 案，其中台北市有 42 案，台北縣 44 案，桃竹地區有 48 案，台中都會區 52 案，南高都會區 86 案。全國新推個案戶數為 11,242，較前一季減少 1,880 戶，其中台北市推案 1,237 戶，台北縣 3,138 戶，桃竹地區有 2,613 戶，台中都會區 1,494 戶，南高都會區 2,760 戶。在推案金額方面，全國推案量為 1,620 億元，較上一季減少 336 億元，其中台北市案量為 389 億元，台北縣 457 億元，桃竹地區為 342 億元，台中都會區 143 億元，南高都會區則為 288 億元。

地區	全國	台北市	台北縣	桃竹地區	台中都會區	南高都會區
個案	272 (100%)	42 (15%)	44 (16%)	48 (18%)	52 (19%)	86 (32%)
戶數	11,242 (100%)	1,237 (11%)	3,138 (28%)	2,613 (23%)	1,494 (13%)	2,760 (25%)
金額	1,620 (100%)	389 (24%)	457 (28%)	342 (21%)	143 (9%)	288 (18%)

## 二、推案類型

本季全國大廈類型的推案個數為 103 件、推案戶數為 7,867 戶、總可銷金額為 1,217 億元，較上季與去年同季減少。套房類型的推案個數為 5 件、推案戶數為 402 戶，總可銷金額為 29 億元，較上季增加而較去年同季減少。透天類型的推案個數為 164 件，較上季減少而較去年同季增加；推案戶數為 2,973 戶、總可銷金額為 374 億元，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
2008Q4	103	5	164	272	7,867	402	2,973	11,242	1,217	29	374	1,620
2008Q3	127	4	177	308	9,654	324	3,124	13,102	1,568	9	381	1,959
2007Q4	193	17	149	359	20,771	1,138	3,498	25,407	2,416	82	495	2,993
較上季變動率	-19%	25%	-7%	-12%	-19%	24%	-5%	-14%	-22%	216%	-2%	-17%
較去年同季變動率	-47%	-71%	10%	-24%	-62%	-65%	-15%	-56%	-50%	-65%	-24%	-46%

## 三、價量指數狀況

### 1. 成交價上漲力道持續衰退

本季各地區成交價指數僅台北縣持續上漲，其餘地區多呈現穩定，北部地區持續處於歷史高點，跌價現象尚未明顯出現，但上漲力道已持續衰退。

### 2. 開價指數更趨保守

本季各地區開價指數已明顯趨於保守，台北縣與桃竹地區為幅揚升外，南高與台中都會區則出現開價下修狀況。

### 3. 議價空間高檔盤整

在上季各地區議價空間創下歷史新高後，本季南高都會區議價空間減少，桃竹地區擴大，各地區水準值均維持在 13% 左右。

### 4. 整體推案量萎縮

本季整體推案規模較持續減少，檢桃竹地區增加。其中台北市減少 36%，台北縣減少 26%，全國總推案金額僅 1,620 億元。

#### 5. 銷售率持續萎縮

本季整體銷售率仍持續萎縮，各地區三十天銷售率水準值多低於 10%，台北市減少幅度最高，其次為台北縣，南高都會區雖有增加，但僅維持相對低點。

#### 6. 整體成交量明顯減少

本季整體成交量規模萎縮最為明顯，台北市減少 66%，台北縣減少 45%，台中都會區減少 35%，桃竹地區則擴大 1.25 倍。

### 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的結構。本季新推個案市場持續受到經濟風暴擴散與需求者觀望的雙重壓力，市場交易規模萎縮成為主要趨勢。推案量、銷售率與成交規模的持續縮減，顯示供需雙方對後市的保守態度未見緩和，價格的微上漲仍因台北縣上漲所致。後續價格是否能夠持續支撐，應是影響價量趨勢的重要關鍵。
2. 國泰台北市房地產指數，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狀況。本季新推個案市場已明顯進入衰退趨勢，推案量與成交量的急速萎縮，特別是三十天銷售率跌破 10%，後續的價格支撐能量已嚴重瓦解。從分月資料觀察，十月份市場曾出現短暫反彈，但十一、二月仍回歸價量惡化趨勢。後續價格下跌之速度，成為影響市場最重要的指標。
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結構。本季新推個案市場仍偏向衰退趨勢，價格上漲主要因推案區域集中在主要縣轄市所致，成交量指數相對上季與去年同季分別縮減超過四成與七成，30 天銷售率亦下滑至 6% 以下。後市發展趨勢，將由數量萎縮轉為價格下跌為主。
4. 國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季呈現價穩量增結構，相較去年同季呈現價量俱增格局。本季桃竹地區新推個案市場數量面重新出現反彈，相對表現優於其他地區，但價格上漲趨勢仍持續走緩。後續市場價量趨勢仍屬於衰退結構下的盤整格局，成交量能否維持將是市場觀察重點。
5. 國泰台中都會區房地產指數，相較上一季呈現價穩量縮結構，相較去年同季呈現價跌量縮格局。本季新推個案市場各項指標持續呈現負面趨勢，價格水準以較去年同季下滑 5%，雖然數量萎縮速度較上季趨緩，但短期與長期成交量仍分別萎縮三成五與七成，市場景氣逐漸由衰退進入蕭條階段。
6. 國泰南高都會區房地產指數，較上季持續呈現價量具穩結構，相較去年同季呈現價跌量增格局。本季新推個案市場維持在衰退期盤整結構，在價格持續下滑與價格水準相對較低的結構下，短期銷售率與成交量略見回復。後續市

況仍會以成交量上下震盪為主要觀察重點。

2008 年 第 4 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	19.73	0.83 (+)	13.89	18.25 (+++)	9.06	-22.28 (---)	272	-39.30 (--)
台北市	54.96	-0.21 (△)	14.31	16.60(+)	17.23	-29.03(---)	450	-47.85 (---)
台北縣	21.44	3.25 (+++)	14.18	25.64 (+)	7.70	-26.66 (---)	383	-22.39 (--)
桃竹地區	13.40	0.41(△)	11.25	-5.88 (△)	7.01	0.46(△)	175	-25.39 (--)
台中都會區	13.33	-1.93(-)	12.69	3.65(△)	10.13	-31.05 (---)	131	-73.42(---)
南高都會區	10.10	-0.54 (△)	16.67	46.74(+++)	6.73	-8.42 (-)	330	-5.27(△)

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微幅下跌趨勢；台北縣整層住宅租金本季則呈現小幅下跌趨勢。
2. 本季台北市出租套房租金指數呈現微幅下跌，相較於去年同季則小幅上漲；台北縣則呈現上漲的情況，仍屬穩定的範圍。

2008 年第 4 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	109.28	110.49	114.57	124.31
相較上一季	-1.33% (-)	-2.52% (-)	-4.69%(- -)	0.11% (△)
相較去年同季	-0.38% (△)	-4.11%(- -)	1.51% (+)	0.50% (△)

## 六、國泰辦公室租金指數

1. 台北市 A 級、B 級、台北縣辦公室，及台北市內主要辦公商圈開價全面下跌。
2. 議價空間率縮小的辦公室類型與商圈有：台北市 A 級辦公室，以及信義計畫區、民生建國路段和忠孝襄陽路段。議價空間擴大的辦公室類型與商圈有：台北市 B 級、台北縣和仁愛敦南、敦北民生和南京光復等路段。
3. 空置率除台北縣辦公室下降，台北市 A 級、B 級辦公室皆上升。此外，若觀察台北市內辦公商圈空置率，除仁愛敦南、忠孝襄陽路段下降外，其餘路段空置率皆上升。

2008 年第 4 季	台北市 A 級		台北市 B 級			台北縣	
開價	<b>2,742</b> (-2.14%)		<b>1,814</b> (-1.11%)			<b>953</b> (-2.93%)	
議價空間率	<b>10.87%</b> (-0.09%)		<b>11.47%</b> (3.12%)			<b>11.28%</b> (25.06%)	
空置率	<b>7.59%</b> (9.38%)		<b>11.76%</b> (3.44%)			<b>10.96%</b> (-2.66%)	
2008 年 第 4 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	3,246 (-3.09%)	2,592 (-1.47%)	2,752 (-0.55%)	1,990 (-4.88%)	2,317 (-3.25%)	2,216 (0.00%)	2,379 (-0.91%)
議價空間率	9.46% (-0.58%)	9.79% (1.21%)	15.15% (4.33%)	11.84% (5.03%)	8.07% (-16.38%)	8.69% (0.00%)	13.56% (-1.35%)
空置率	10.16% (21.49%)	5.81% (-15.71%)	4.63% (20.46%)	5.36% (105.45%)	4.96% (3.52%)	12.69% (2.70%)	8.04% (-8.60%)

註：括號內為相較前一季之變動率。