

2009 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

重要聲明

圖表文轉載，須註明出處

2009 年第 4 季全國新推個案市場呈現北熱南冷的衰退中反彈結構，相較上季為價量俱增，相較去年同季為價穩量增。台北市縣價格與交易量明顯反彈，明顯展現樂觀預期的氣氛；台中與南高都會區卻價格下跌，呈現完全相反面貌。

本季在股市持續回溫、資金效應等利多因素持續發酵下，為房地產市場注入新的想像。明顯好轉的預期心理因素，以及銷售率連續兩季維持高點，使得全國新推個案規模從連續三季相對保守轉向強力推案，開價亦持續維持在長期相對高點，成交量規模已達景氣高峰期的水準。後續觀察重點仍在於預期心理效應是否能夠持續發酵，以及政策上對利率提升與游資管制的因應措施。

就價量趨勢觀察，台北市與台北縣成交價從連續下跌趨勢強力反轉，多數地區推案量與銷售率明顯增加，成交規模回到長期高點水準，呈現短期復甦結構，為本季最大特點。然而，桃竹以南地區成交價缺乏支撐，以及南高都會區交易規模的持續萎縮，顯示中南部地區持續處於盤整待變的價量背離結構。

展望市場後續發展，股市與總體經濟趨勢，仍是影響台北市縣市場最主要的因素；在銷售率維持高檔的結構下，是否會持續大量推案與調升開價，則考驗供需雙方的預期心理強度

一、推案規模

2009 年第 4 季全國新推個案數量為 202 案，較前一季增加 27 案，其中台北市有 45 案，台北縣 46 案，桃園縣 12 案，新竹縣市 26 案，台中市 19 案，台中縣 18 案，台南市 12 案，台南縣 11 案，高雄市 9 案，高雄縣 4 案。全國新推個案戶數為 11,854，較前一季增加 4,003 戶。在推案金額方面，全國推案量為 1,822 億元，較上一季增加 776 億元。

單位：個、戶、億元

地區 類型	全國	台北市	台北縣	桃園縣	新竹 縣市	台中市	台中縣	台南市	台南縣	高雄市	高雄縣
個案	202 (100%)	45 (22%)	46 (23%)	12 (6%)	26 (13%)	19 (9%)	18 (9%)	12 (6%)	11 (5%)	9 (4%)	4 (2%)
戶數	11,854 (100%)	1,413 (12%)	3,832 (32%)	634 (5%)	2,003 (17%)	1,765 (15%)	645 (5%)	546 (5%)	247 (2%)	702 (6%)	67 (1%)
金額	1,822 (100%)	469 (26%)	714 (39%)	115 (6%)	158 (9%)	201 (11%)	44 (2%)	38 (2%)	15 (1%)	60 (3%)	7 (0%)

二、推案類型

本季大廈推案個數為 120 件、推案戶數為 10,174 戶、總可銷金額為 1,600 億元，較上季與去年同季增加。套房推案個數為 4 件、推案戶數為 327 戶、總可銷金額為 24 億元，較上季略增，較去年同季減少。透天推案個數為 78 件，推案戶數 1,353 戶，個案總可銷金額 198 億元，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
2009Q4	120	4	78	202	10,174	327	1,353	11,854	1,600	24	198	1,822
2009Q3	76	2	97	175	6,215	35	1,601	7,851	830	2	214	1,046
2008Q4	103	5	164	272	7,867	402	2,973	11,242	1,217	29	374	1,620
較上季變動率	58%	100%	-20%	15%	64%	834%	-15%	51%	93%	1043%	-8%	74%
較去年同季變動率	17%	-20%	-52%	-26%	29%	-19%	-54%	5%	32%	-16%	-47%	13%

三、價量指數狀況

1. 台北市縣成交價大漲，中南部下跌

本季台北市與台北縣成交價由連續下跌轉為大漲，但台中與南高都會區則呈現下跌，南北結構明顯背離。

2. 開價亦為南北相反格局

本季台北市縣開價亦呈現上漲，桃竹地區小幅下跌，台中與南高都會區則大幅下修。

3. 議價空間多呈現穩定或縮小結構

本季各地區議價空間率多保持穩定或自高點向下微調，議價空間水準仍屬相對高點，但南高地區略為擴大。

4. 推案量多呈現擴大或穩定

本季各地區推案量呈現較為積極擴大結構，台北市縣與台中都會區呈現擴大，桃竹與南高都會區呈現穩定。

5. 銷售率多維持相對高點

本季各地區 30 天銷售率持續維持相對高點，台北市縣分別超過三成與二成，桃竹地區則為 15%，僅南高都會區降至 6.4%。

6. 成交規模持續呈現擴大結構

本季成交量規模多呈現擴大，北部地區已回到長期高點，但台中與南高都會區仍僅維持高峰時期四至六成左右。

四、各地區市場表現

1. 國泰全國房地產指數相較上一季為價漲量增結構，相較去年同季為價穩量增結構，價格維持穩定，成交量大幅增加。本季新推個案市場呈現衰退中的反彈結構。在股市持續回溫、資金回流等利多因素持續發酵下，為房地產市場注入新的想像。明顯好轉的預期心理因素，以及銷售率連續兩季維持高點，使得全國新推個案規模從連續三季相對保守轉向強力推案，開價亦持續維持在長期相對高點，成交量規模達景氣高峰期水準。後續觀察重點在於預期心理效應是否能夠持續發酵，及政策上對利率提升與游資管制的因應措施。
2. 國泰台北市房地產指數相較上一季為價量俱增結構，相較去年同季為價穩量增。本季新推個案市場呈現明顯的反彈，特別是成交價在連續四季下跌後大幅上漲，議價空間雖然仍維持相對高點，但在市場樂觀預期效應下，讓銷售率持續回升，成交量規模亦重新站上高峰期的水準。樂觀預期的態度從業者擴及到投資者，是影響本季價量波動最主要因素，後續是否有足夠的激勵因素來支撐此結構，實為影響短期價量走勢的重要基礎。
3. 國泰台北縣房地產指數相較上一季為價量俱增結構，相較去年同季為價跌量增結構。本季新推個案市場呈現盤整過程中的反彈結構，價格在連續兩季下跌後再次回升，但距離長期價格高點仍有差距，議價空間率仍處於高點。特別之處在於連四季相對保守的推案規模本季重新站上相對高點，銷售率則連兩季達到長期新高，成交規模更創十餘年來新高。
4. 國泰桃竹地區房地產指數相較上一季為價跌量增，相較去年同季為價量俱穩。本季新推個案市場仍處於價量背離的盤整結構，價格趨勢再次轉為負向，議價空間亦處於高點，但推案量、銷售率與成交量等數量面訊息均呈現好轉。本季桃竹地區數量面的表現不錯，是否足以延伸到價格的上升則值得關注。
5. 國泰台中都會區房地產指數相較上一季與相較去年均為價跌量增結構。本季新推個案市場呈現價量背離的衰退結構，開價與成交價下跌，而推案量、銷售率與成交量規模則為近年來的高點，惟成交量規模仍僅高峰期的六成左右。在本季房價下跌後，後續短期價格應可獲得支撐，交易量規模是否能夠維持，則是市場觀察重點。
6. 國泰南高都會區房地產指數相較上季為價量俱縮，相較去年同季為價漲量縮。本季新推個案市場因上季價格大幅反彈，本季重回長期趨勢，雖然價格季變動率呈現大幅下跌，但相對去年同季的上漲幅度則為各區最高，市場呈現盤整結構，後續成交量能否回穩則是重要觀察指標。

2009 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	18.54	2.10%(++)	14.11	-5.26%(--)	18.17	14.03%(+)	125.03	98.71%(++)
台北市	54.84	7.51%(+++)	14.15	-10.76%(--)	38.67	18.93%(△)	126.02	108.95%(+)
台北縣	20.14	2.43%(++)	16.31	-3.34%(△)	22.24	8.70%(△)	232.57	106.25%(++)
桃竹地區	13.03	-2.79%(--)	12.98	-10.31%(-)	15.16	30.25%(+)	128.71	84.98%(△)
台中都會區	12.16	-10.11%(---)	12.19	-6.46%(-)	10.57	7.61%(△)	57.58	212.29%(+++)
南高都會區	11.64	-9.20%(---)	13.27	8.56%(+)	6.41	-19.91%(--)	37.28	-22.91%(--)

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小幅上漲，相較去年同季則為穩定；台北縣整層住宅租金相較上季與去年同季均呈現穩定。
2. 本季台北市出租套房租金指數呈現小幅上漲，相較於去年同季則微幅上漲；台北縣本季呈現小幅上漲，相較於去年同季亦為小幅上漲。

2009 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	95.96	96.21	97.60	104.91
相較上一季	4.42% (++)	4.22% (++)	-0.33% (△)	6.52% (++)
相較去年同季	-0.77% (△)	3.43% (+)	-0.85% (△)	7.81% (++)

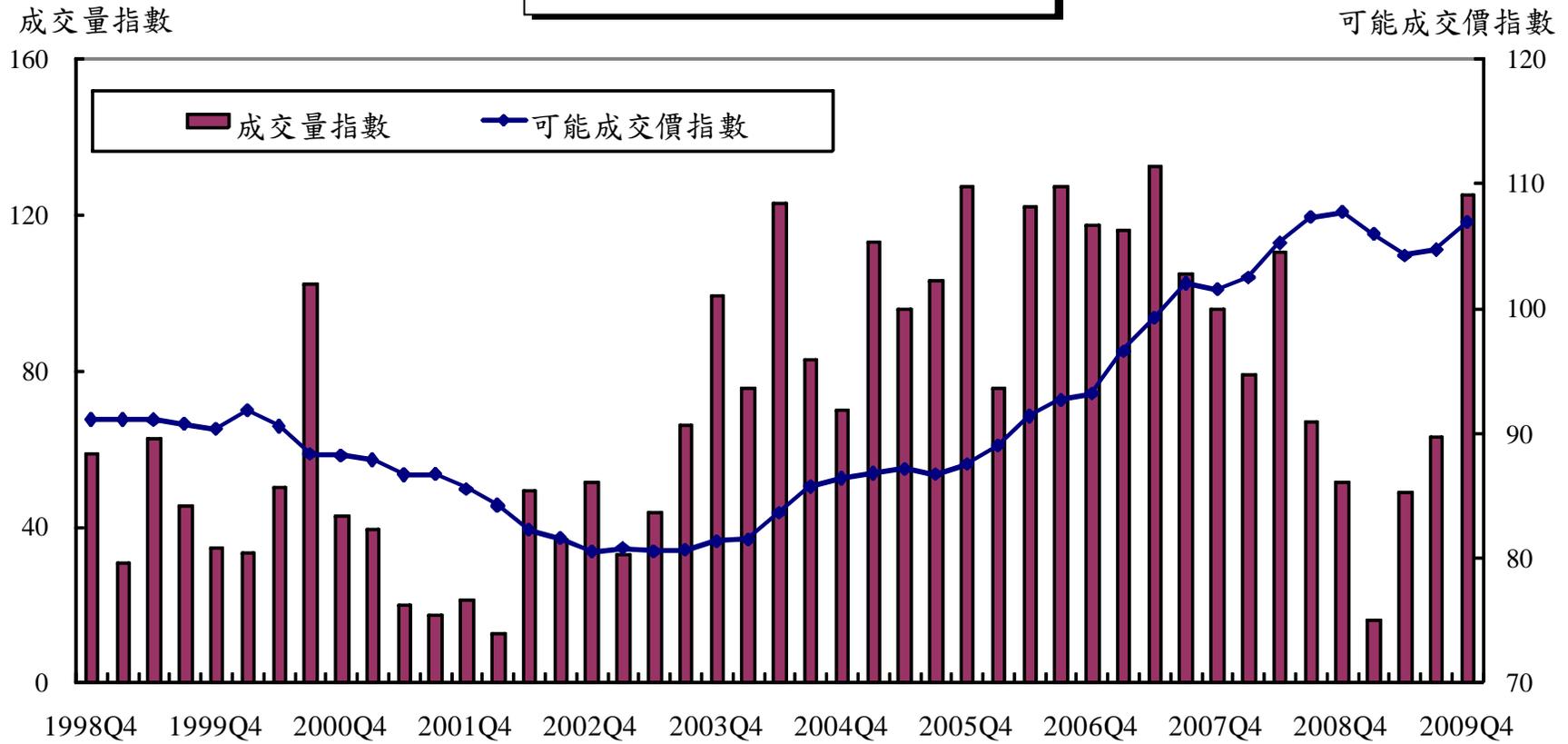
六、國泰辦公室租金指數

1. 本季台北市 A 級、B 級、內湖科技園區、台北縣辦公室開價均下跌。台北市 A 級、B 級、內湖科技園區辦公室議價空間率縮小，但台北縣辦公室議價空間則呈現擴大；在空置率部份，台北市 A 級、B 級辦公室下降，而內湖科技園區、台北縣辦公室空置率上升。
2. 台北市 A 級辦公室租金開價指數部分，多呈現下跌之情況；議價空間率部分，多呈現縮減之情況；空置率部份為升降互異之情況。
3. 台北市 B 級辦公室租金開價指數部分，呈現升降互異的情形；議價空間率部分，多呈現擴大的情形；空置率部分，亦呈現升降互異的情形。

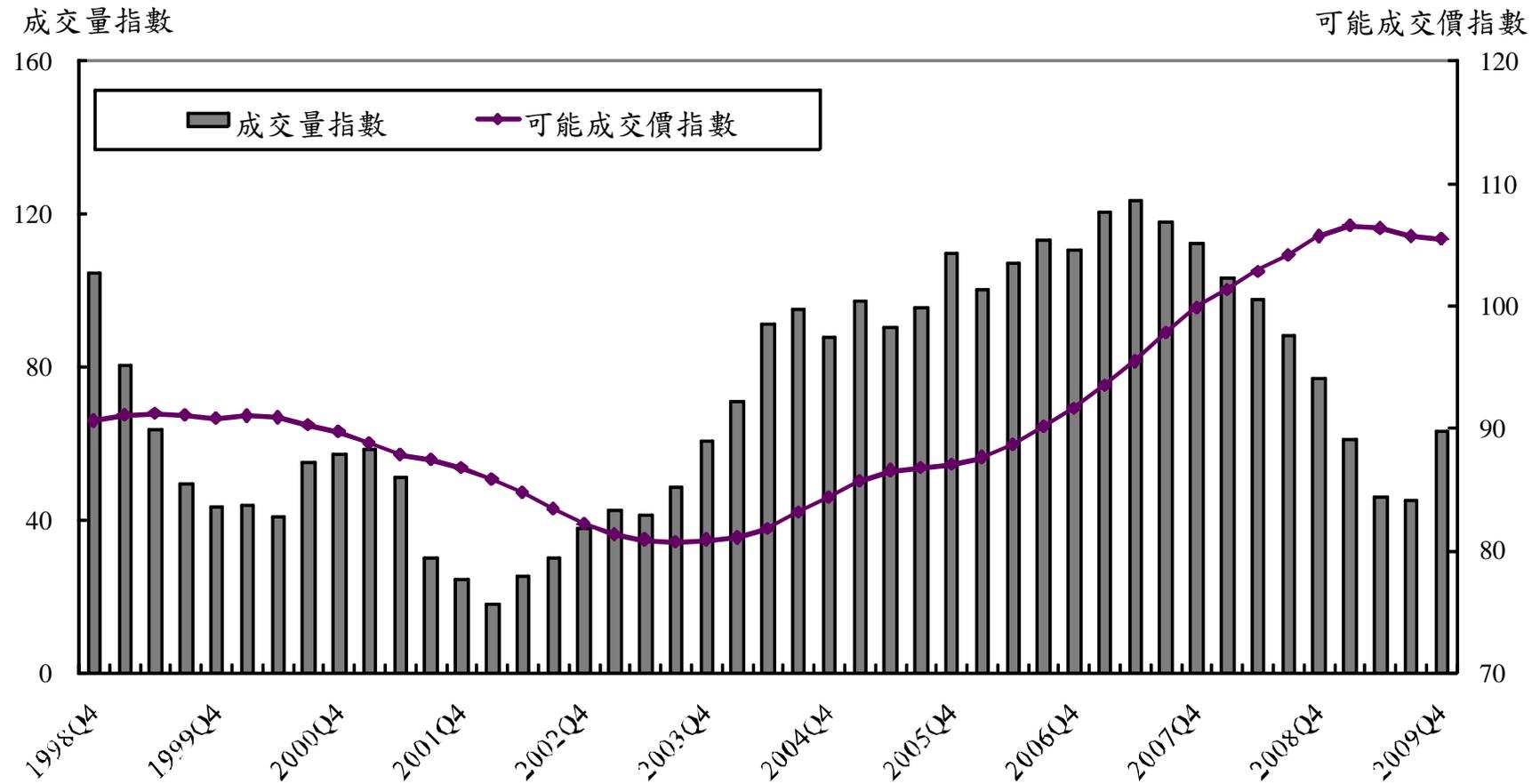
2009 年 第 4 季	台北市 A 級		台北市 B 級		內湖科技園區		台北縣	
開價 (元/坪)	2,710 (-0.33%)		1,749 (-0.14%)		1,321 (-0.27%)		892 (-0.46%)	
議價空間率	10.19% (-0.96%)		10.72% (-1.67%)		11.91% (-2.92%)		14.78% (7.98%)	
空置率	11.64% (-3.87%)		12.70% (-1.50%)		25.44% (2.19%)		14.67% (19.74%)	
台北市 A 級	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 生路段	民生建 國路段	南京松 江路段	忠孝襄 陽路段		
開價 (元/坪)	3,163 (-0.09%)	2,522 (-0.18%)	2,644 (-0.28%)	2,232 (0.00%)	2,099 (-0.63%)	2,312 (-2.14%)		
議價空間率	9.43% (-0.11%)	9.40% (-1.95%)	14.88% (5.01%)	7.67% (0.00%)	6.67% (-7.39%)	11.02% (-11.87%)		
空置率	17.99% (-5.26%)	7.19% (-11.61%)	7.93% (16.45%)	10.57% (3.19%)	7.11% (-30.52%)	7.77% (9.34%)		

註：括號內為相較前一季之變動率。

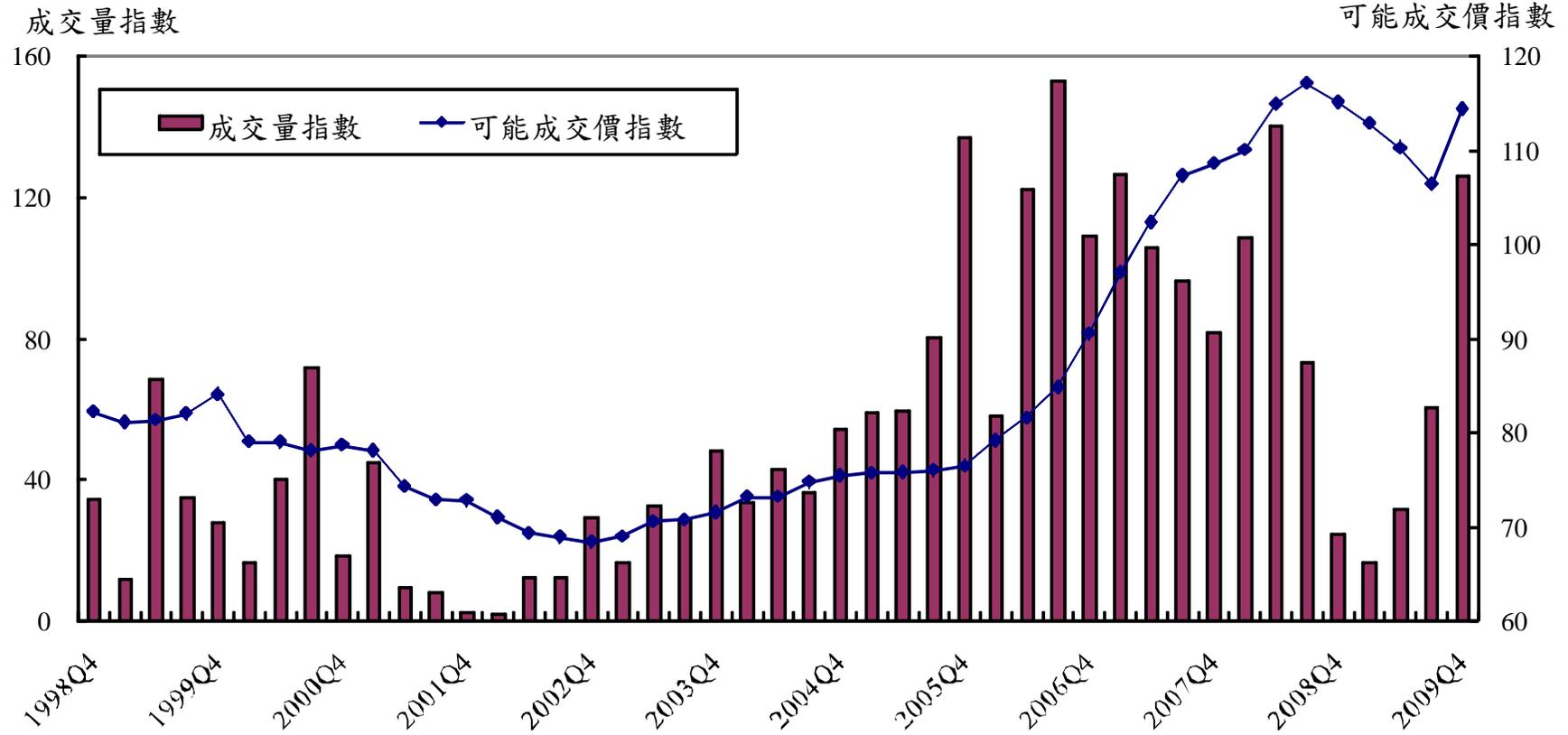
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



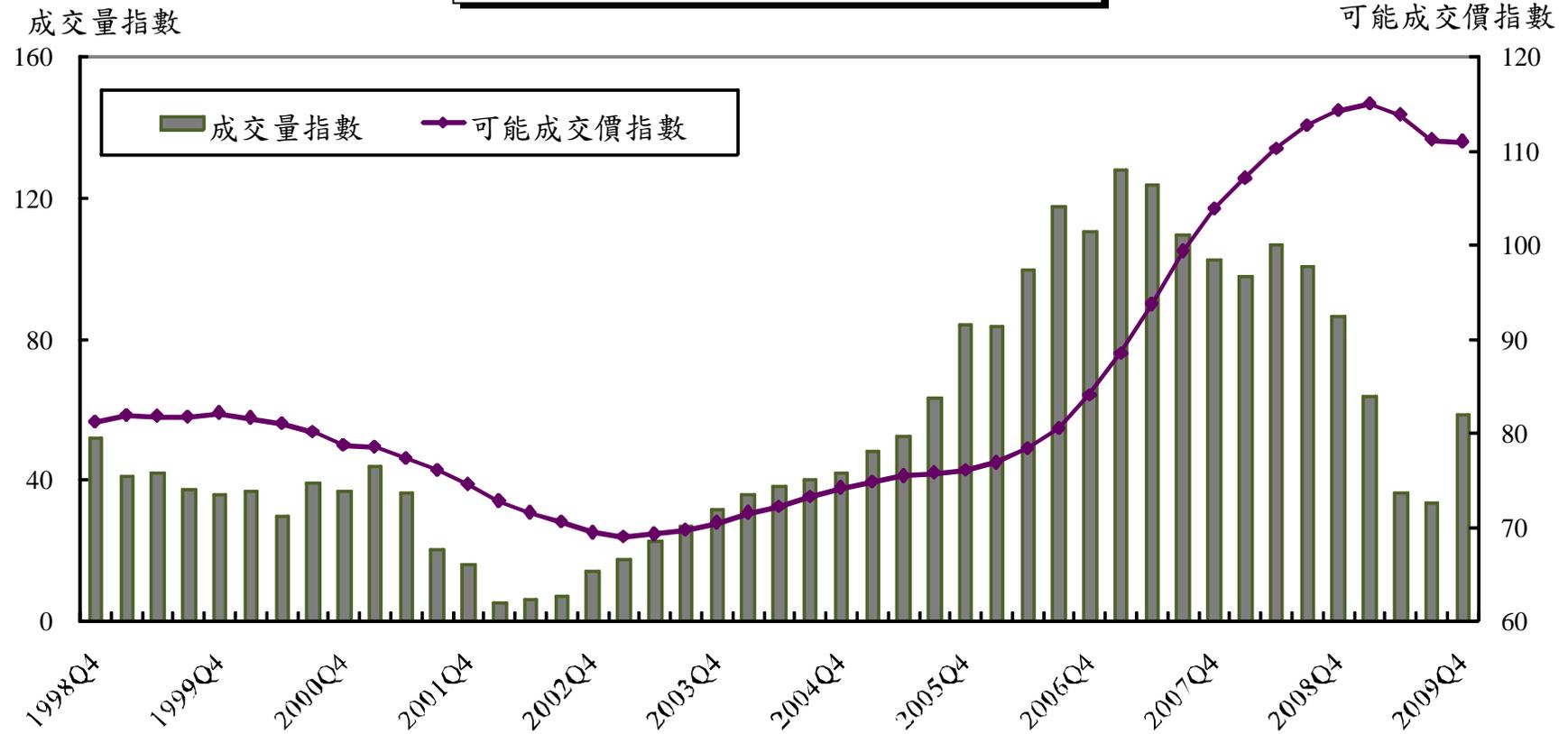
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



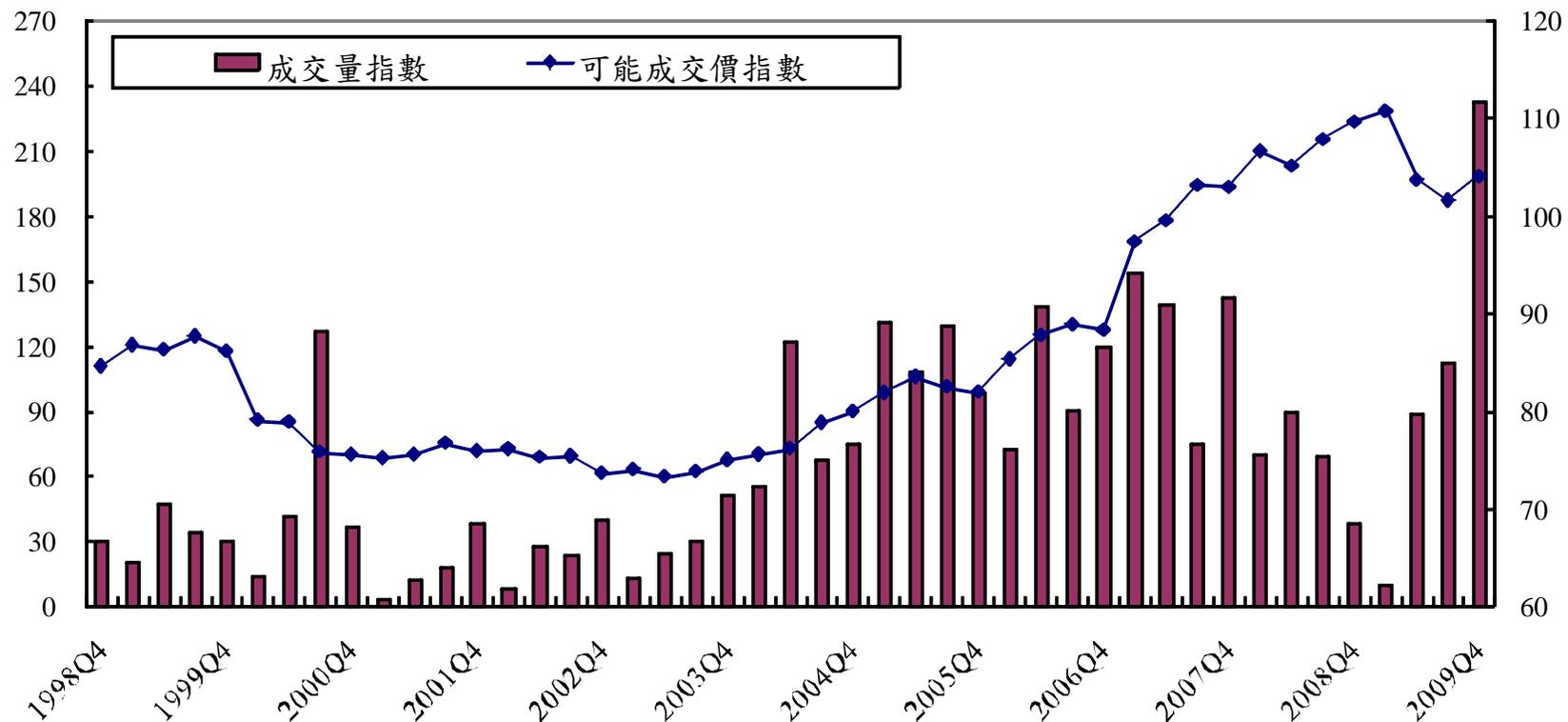
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北縣價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

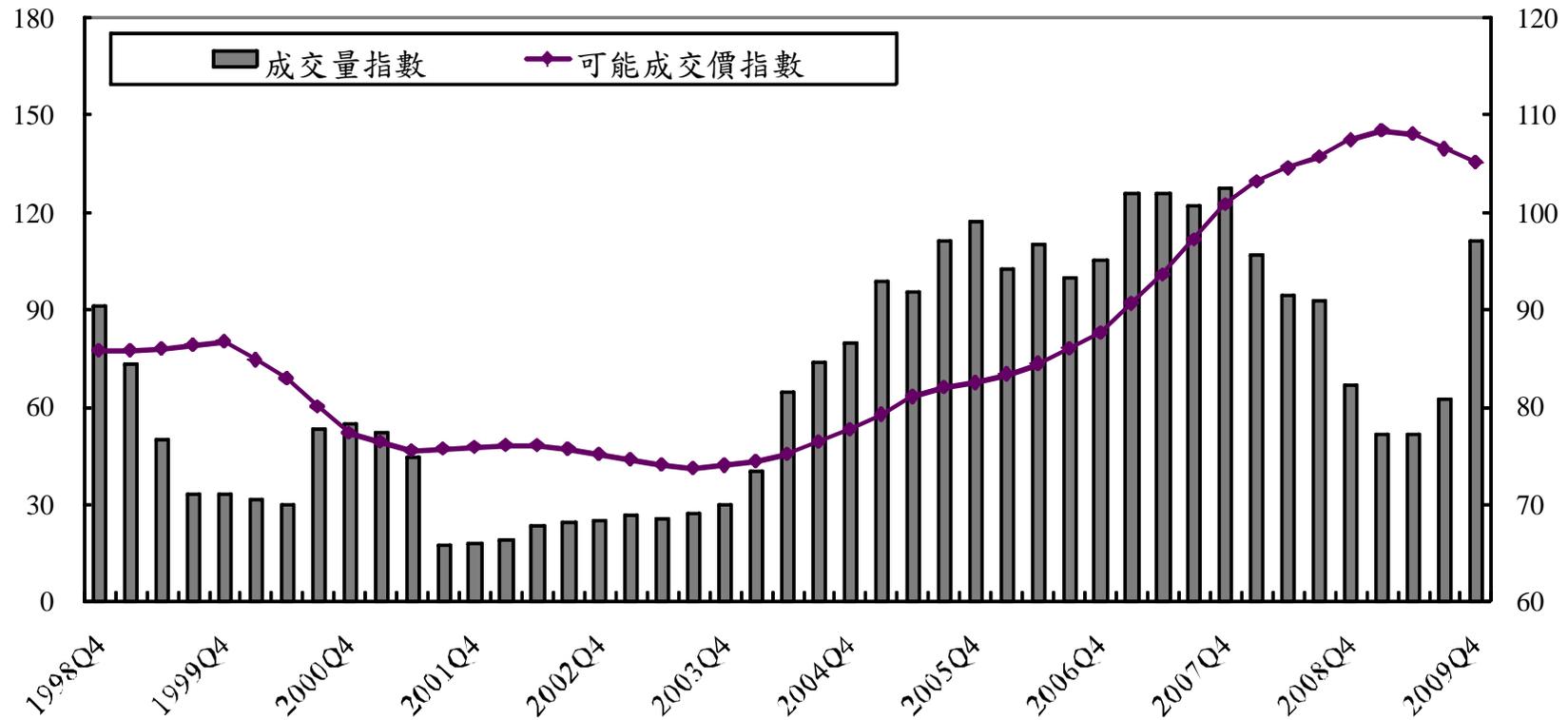
可能成交價指數



國泰台北縣價量指數趨勢圖(四季平均)

成交量指數

可能成交價指數



2009 年第 4 季各地區十至十二月趨勢觀察

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	二樓以上還原單價加權平均	議價空間率
單位		個	萬	戶	%	戶	萬	萬	%
9810	全國	68	7,915,292	4,266	22.30	896	1,100	34.87	12.85
9811		67	6,564,227	4,188	16.93	681	1,088	27.33	16.25
9812		67	3,744,729	3,400	14.51	486	1,350	23.20	12.99
9810	北市	13	2,430,030	570	44.19	200	4,745	70.51	13.30
9811		12	1,154,523	351	40.69	138	3,527	67.40	15.43
9812		20	1,106,382	492	30.86	152	2571	55.14	14.28
9810	北縣	16	3,640,450	2,010	23.03	459	1,183	37.73	12.70
9811		20	2,961,212	1,530	20.00	296	1,706	33.88	21.04
9812		10	542,562	292	28.65	83	1,402	29.66	16.43
9810	桃竹	15	748,358	1,049	16.06	169	823	18.65	12.18
9811		10	1,281,210	934	14.27	129	794	18.81	15.17
9812		13	693,169	654	14.98	98	1,250	19.64	11.13
9810	台中	13	933,200	457	12.26	56	1,158	23.87	13.14
9811		12	670,000	835	10.89	88	982	15.63	12.11
9812		12	849,500	1,118	9.65	110	685	15.15	11.79
9810	南高	11	163,254	180	6.66	12	953	12.50	16.46
9811		13	497,282	538	6.73	30	798	15.49	11.41
9812		12	553,116	844	6.16	43	939	15.76	13.83

