

2010 年第三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

2010 年第 3 季全國新推個案市場呈現價格大漲，成交量持穩結構，央行六月底推出的市場調控政策的影響有限，反因游資過多等利多與預期因素的推動，將延續一年的反彈結構更進一步擴大，成交價連續兩季創歷史新高，成交量亦維持在近 13 年來新高。本季市場的基本結構，原認為應是央行管制措施與 ECFA 簽訂效應力量的多空膠著盤整格局，但市場運作結果，卻是以台幣升值與游資充斥論述引發的預期心理效果所主導。特別是在成交價與銷售率持續的大幅揚升，可看出投資需求再度出籠。然而推案量較上季減少，亦顯示建商相對於投資客的保守心態。綜合各項因素判斷，後續市場發展仍會延續上下震盪幅度加劇的結構，國內房地產市場已明顯進入高風險與高利潤的階段。

本季台北市雖然成交價創下歷史新高，但價量關係呈現背離結構，是否表示第二波價量高峰已開始出現轉折，後續發展不易持續向上突破，較可能回歸市場基本面，朝向價量緩步向下調節的趨勢。台北縣雖然同樣受到央行管制投資客措施的衝擊，但也因持續接收來自台北市的移民與投資客，反成為本季市場價量表現最為突出的地區。然而本季台北縣為推案量唯一明顯增加地區，供給過剩問題也將加劇，市場後續成長能量能否持續，仍待審慎注意。

桃竹地區新推個案市場持續上一季復甦趨勢，價格再創歷史高峰，上漲幅度為各區最高，成交量亦維持長期高點附近，投資客由台北縣市轉進桃竹地區的趨勢愈加明顯。台中都會區價量趨勢維持低檔盤整結構，雖然成交價上漲，但幅度為各區相對最低，且成交量指數降至近年最低點，成交規模與銷售率萎縮，顯示需求能量仍遠低於其他地區，加深建商存貨壓力。南高都會區新推個案市場連續三季呈現復甦趨勢，特別是在價格揚升下，銷售率亦出現大幅躍進，整體市場價量結構明顯異於其他地區，展現出脫離過去幾年低檔盤整結構，逐漸朝向復甦之路邁進的趨勢。

一、推案規模與類型

2010 年第 3 季全國新推個案戶數為 11,911 戶，較上季減少 2,532 戶；推案量為 2,279 億元，較上季減少 309 億元。新推個案數量為 249 案，較上季減少 17 案，台北市 50 案，台北縣 46 案，桃園縣 26 案，新竹市縣 31 案，台中市 26 案，台中縣 19 案，台南市 20 案，台南縣 8 案，高雄市 14 案，高雄縣 9 案。

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	249 (100%)	50 (20%)	46 (18%)	26 (10%)	31 (12%)	26 (10%)	19 (8%)	20 (8%)	8 (3%)	14 (6%)	9 (4%)
戶數	11,911 (100%)	1,504 (13%)	4,139 (35%)	1,307 (11%)	1,221 (10%)	1,372 (12%)	608 (5%)	365 (3%)	248 (2%)	924 (8%)	223 (2%)
金額	2,279 (100%)	630 (28%)	769 (34%)	161 (7%)	240 (11%)	189 (8%)	45 (2%)	39 (2%)	21 (1%)	149 (7%)	36 (2%)

本季全國新推案個數達 249 件、推案戶數為 11,911 戶、個案總可銷金額為 2,279 億元，均較上季減少而較去年同季增加。從類型別觀察，大廈類型的推案個數為 145 件、推案戶數為 9,646 戶、個案總可銷金額為 1,975 億元，較上季減少而較去年同季增加。本季與上季相同無套房類型推案。透天類型推案個數為 104 件、推案戶數為 2,265 戶、個案總可銷金額為 304 億元，均較上季減少而較去年同季增加。

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
2010Q3	145	0	104	249	9,646	0	2,265	11,911	1,975	0	305	2,279
2010Q2	157	0	107	264	12,096	0	2,338	14,434	2,284	0	305	2,588
2009Q3	76	2	97	175	6,215	35	1,601	7,851	830	2	214	1,046
較上季變動率	-8%	-	-3%	-6%	-20%	-	-3%	-17%	-14%	-	0%	-12%
較去年同季變動率	91%	-100%	7%	42%	55%	-100%	41%	52%	138%	-100%	43%	118%

二、價量指數狀況

1. 各地區成交價均大幅上漲

本季各地區成交價均大幅上漲，且漲幅明顯高於此波景氣復甦以來各季表現，相當程度上屬於非常特殊之狀況。

2. 各地區開價亦呈現大幅上漲

本季各地區開價漲幅為歷來最高，顯示各地區業者在訂價上採取共同策略。

3. 議價空間相對穩定

本季各地區議價空間率相對穩定，台北市與南高都會區降幅相對較高，整體議價率維持在 12%~16% 之間。

4. 推案量多呈現縮減，但台北縣增加

本季各地區推案量多縮減，其中以台北市減幅最高，台北縣呈現明顯增加，整體而言推案規模已較上季保守。

5. 銷售率大幅增加

本季各地區 30 天銷售率多呈現大幅增加，其中以南高都會區、桃竹地區與台北縣增幅較高，但台中都會區則出現銷售率萎縮。

6. 成交規模增減互見，但台北縣大幅增加

本季成交量規模增減互見，台北縣呈現大增，南高都會區增幅亦不低，台北市與台中都會區則明顯萎縮。

三、各地區市場表現

1. 國泰全國房地產指數，較上一季為價漲量穩，較去年同季價量俱增。本季市場受央行六月底推出的市場調控政策影響有限，反因為兩岸簽訂 ECFA 與游資過多等利多與預期因素的推動，將延續一年的反彈結構更進一步擴大，成交價連續兩季創歷史新高，成交量亦維持在近 13 年來新高。本季市場的基本結構，原本認為應是央行管制措施與 ECFA 簽訂效應力量的多空膠著盤整格局，但市場整體運作結果，卻是以台幣升值與游資充斥論述引發的預期心理效果所主導。特別是在成交價與銷售率持續的大幅揚升，可看出投資需求再度出籠，但推案量較上季減少，亦顯示建商相對於投資客的保守心態。綜合各項因素判斷，後續市場發展仍會延續上下震盪幅度加劇的結構，國內房地產市場已明顯進入高風險與高利潤的階段。
2. 國泰台北市房地產指數，相較上一季為價漲量縮結構，相較去年同季為價量俱增。本季雖然成交價創下歷史新高，但價量關係呈現背離結構，是否表示第二波價量高峰已開始出現轉折，仍待後續觀察。本季台北市成交價漲幅低於其他地區，且推案量與成交量萎縮幅度為各地區最高，讓本季在房價高漲下，卻看到首善之都的相形失色。台北市新推個案市場後續的發展將不容易再持續向上突破，較可能回歸市場基本面，朝向價量緩步向下調節的趨勢。
3. 國泰台北縣房地產指數相較上一季與去年同季均為價量俱增。本季台北縣新推個案市場一反前兩季價量背離結構，價格與成交量均創下歷史新高，將價量結構推致第二波高峰點。台北縣雖然同樣受到央行管制投資客措施的衝擊，但也因持續接收來自台北市的移民與投資客，反而成為本季市場價量表現最為突出的地區。然而本季台北縣亦為推案量唯一明顯增加地區，供給過剩問題也將因此而加劇，市場後續成長能量能否持續，仍待審慎注意。
4. 國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為價漲量穩，相較去年同季為價量俱增。本季桃竹地區新推個案市場持續上一季復甦趨勢，價格再創歷史高峰，上漲幅度為各區最高，成交量亦維持長期高點附近，投資客由台北縣市轉進桃竹地區的趨勢愈加明顯。此外，本季桃竹地區推案量自上季高峰下修，亦展現建商對市場此波需求擴張採取相對保守的供給策略，在此結構下能否讓此波復甦獲得較佳的延續效果，亦待後續觀察。
5. 國泰台中都會區房地產指數，較上一季為價漲量縮，較去年同季為價量俱增。本季市場價量趨勢維持低檔盤整結構，雖然成交價上漲，但幅度為各區相對最低，且成交量指數降至近年最低點，成交規模與銷售率萎縮，顯示需求能量仍略低於其他地區，加深建商存貨壓力。各種跡象顯示，台中都會區價格大幅上漲屬相對少數投資需求所創造，市場發展能量仍明顯不足。

6. 國泰南高都會區房地產指數，相較上季與去年同季均為價量俱增。本季南高都會區新推個案市場連續三季呈現復甦趨勢，特別是在價格揚升下，銷售率亦出現大幅躍進，整體市場價量結構明顯異於其他地區，展現出脫離過去幾年低檔盤整結構，逐漸朝向復甦之路邁進的趨勢。

2010年 第3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	20.96	6.22%(+++)	14.60	-1.07%(Δ)	21.00	34.84%(+++)	180.79	18.74%(Δ)
台北市	61.44	5.52%(+++)	15.92	-3.24%(Δ)	27.53	4.12%(Δ)	120.55	-32.42%(--)
台北縣	24.17	8.91%(+++)	16.10	-5.85%(-)	27.09	54.76%(+++)	304.95	164.94%(+++)
桃竹地區	14.94	9.15%(+++)	14.47	1.71%(Δ)	20.54	37.40%(++)	256.87	-6.36%(Δ)
台中都會區	14.22	5.27%(+++)	12.78	2.53%(Δ)	5.70	-16.52%(--)	29.58	-30.82%(-)
南高都會區	13.24	7.39%(+++)	12.18	-9.57%(--)	18.99	69.91%(+++)	159.07	222.86%(+)

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

四、國泰住宅租金指數

1. 台北市整層住宅租金指數，相較上季呈現穩定，相較去年同季為小幅上漲；台北縣整層住宅租金，相較上季呈現穩定，相較去年同季為大幅上漲趨勢。
2. 在出租套房租金指數方面，台北市相較上季呈現穩定，相較去年同季為微幅上漲；台北縣相較上季呈現穩，相較於去年同季則為微幅上漲的情況。

2010年第3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	95.76	94.28	102.44	99.69
相較上一季	0.34% (△)	0.02% (△)	0.30% (△)	0.77% (△)
相較去年同季	4.21% (++)	2.12% (+)	4.62% (+++)	1.22% (+)

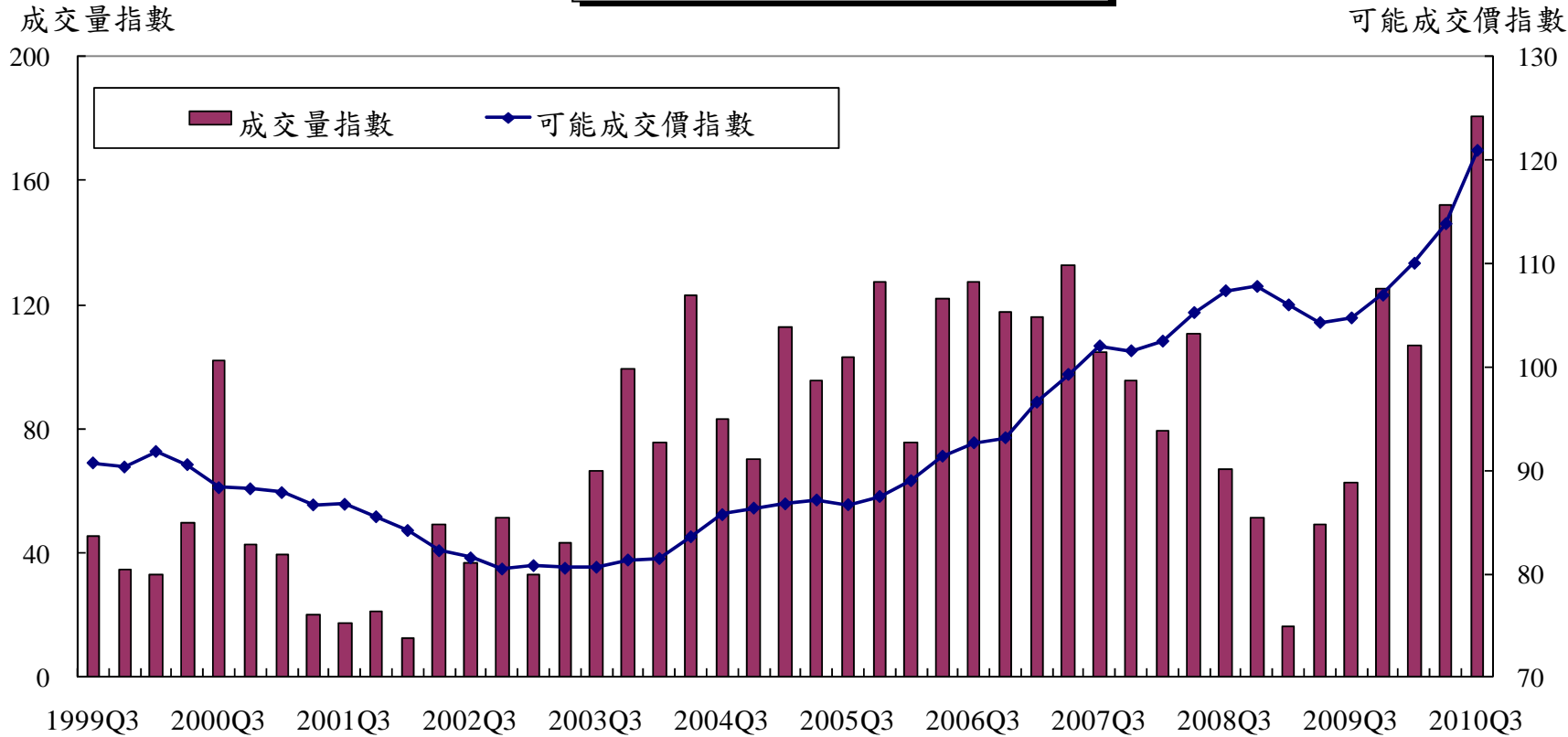
五、國泰辦公室租金指數

1. 本季台北市 A 級辦公室開價微幅上漲，台北市 B 級、台北縣辦公室與內湖科技園區開價微幅下跌；台北市 A 級、台北市 B 級、台北縣辦公室與內湖科技園區議價空間率縮小；台北市 A 級、台北市 B 級、台北縣辦公室與內湖科技園區空置率下降。
2. 台北市 A 級辦公室租金開價指數部分，除信義計畫區、南京松江路段微幅上漲外，其他路段維持不變；議價空間率部份，除南京松江路段呈現擴大情況外，其他路段呈現縮小或不變之情況；空置率部分，除南京松江路段與忠孝襄陽路段外，其他路段呈現下降之情況。

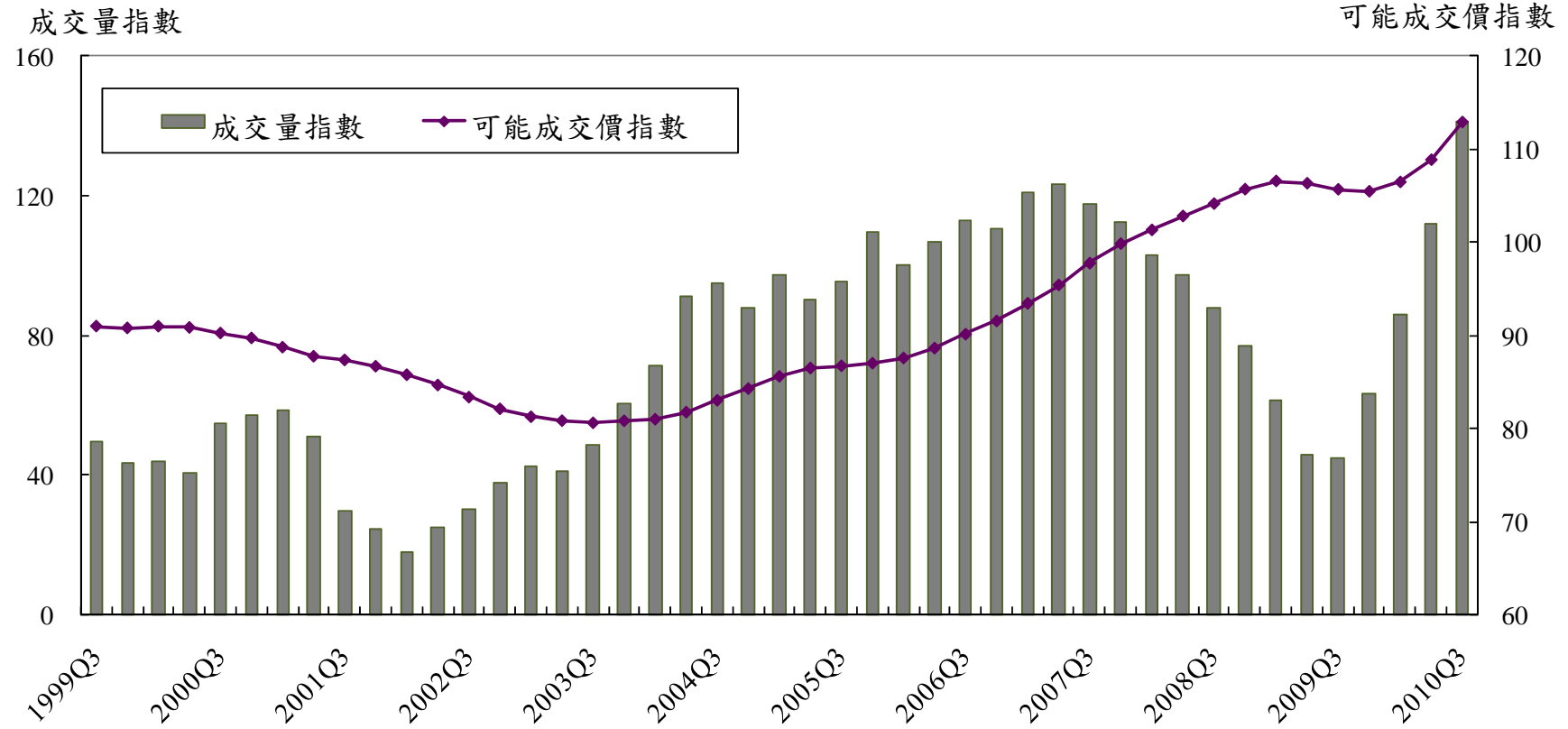
2010 年 第 3 季	台北市 A 級		台北市 B 級	內湖科技園區		台北縣
開價 (元/坪)	2,740 (0.39%)		1,732 (-0.05%)	1,319 (-0.39%)		890 (-0.74%)
議價空 間率	10.78% (-0.61%)		10.40% (-1.12%)	11.55% (-4.19%)		13.61% (-3.91%)
空置率	12.05% (-2.57%)		12.19% (-6.11%)	19.43% (-3.58%)		13.06% (-1.16%)
台北市 A 級	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 生路段	民生建 國路段	南京松 江路段	忠孝襄 陽路段
開價 (元/坪)	3,249 (0.73%)	2,529 (0.00%)	2,588 (0.00%)	2,183 (0.00%)	2,193 (1.52%)	2,310 (0.00%)
議價 空間率	10.59% (-2.56%)	9.66% (0.00%)	14.28% (0.00%)	8.36% (-2.00%)	9.11% (12.07%)	11.12% (0.00%)
空置率	19.73% (-1.72%)	5.25% (-6.75%)	9.09% (-8.84%)	8.29% (-5.78%)	7.45% (18.31%)	8.84% (2.89%)

註：括號內為相較前一季之變動率。

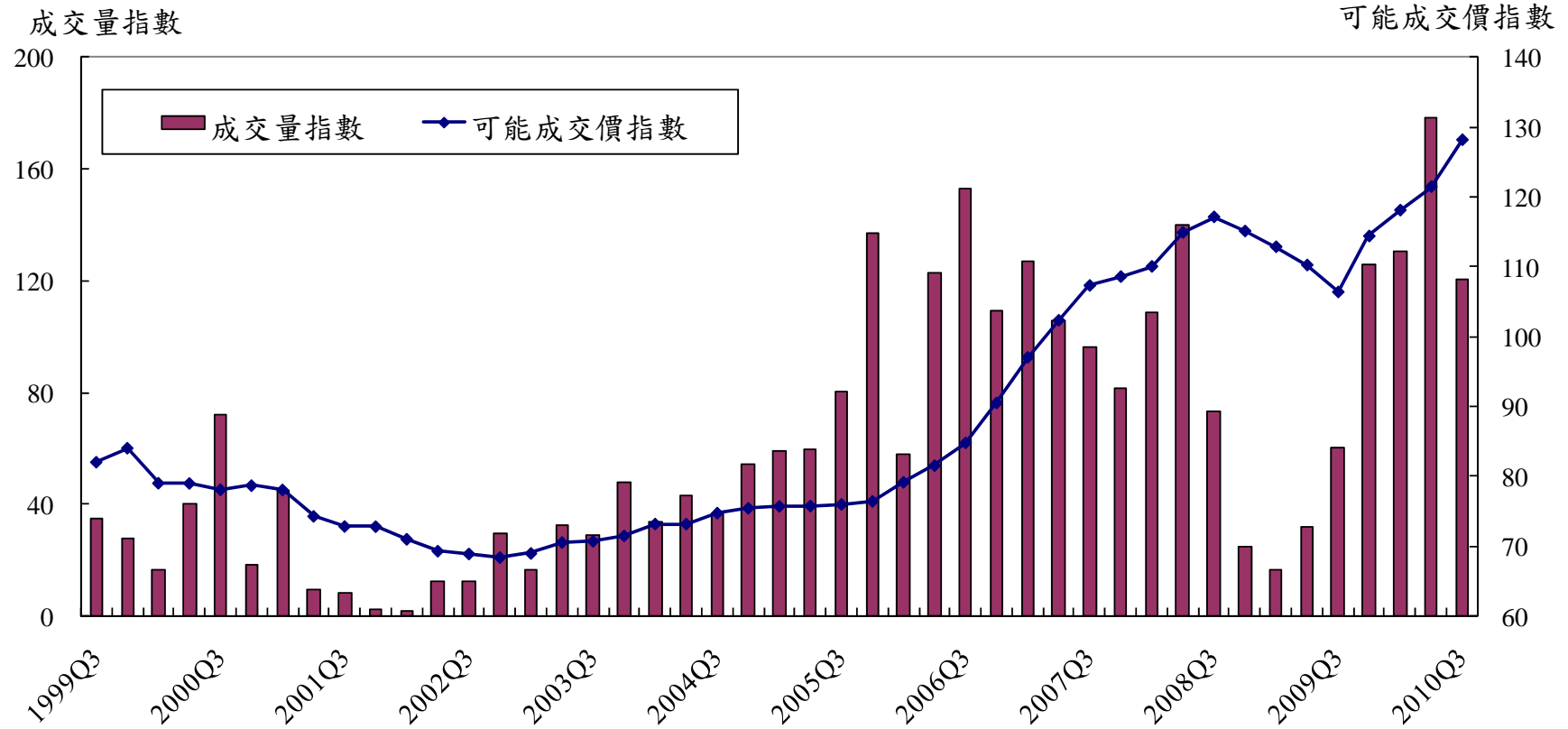
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



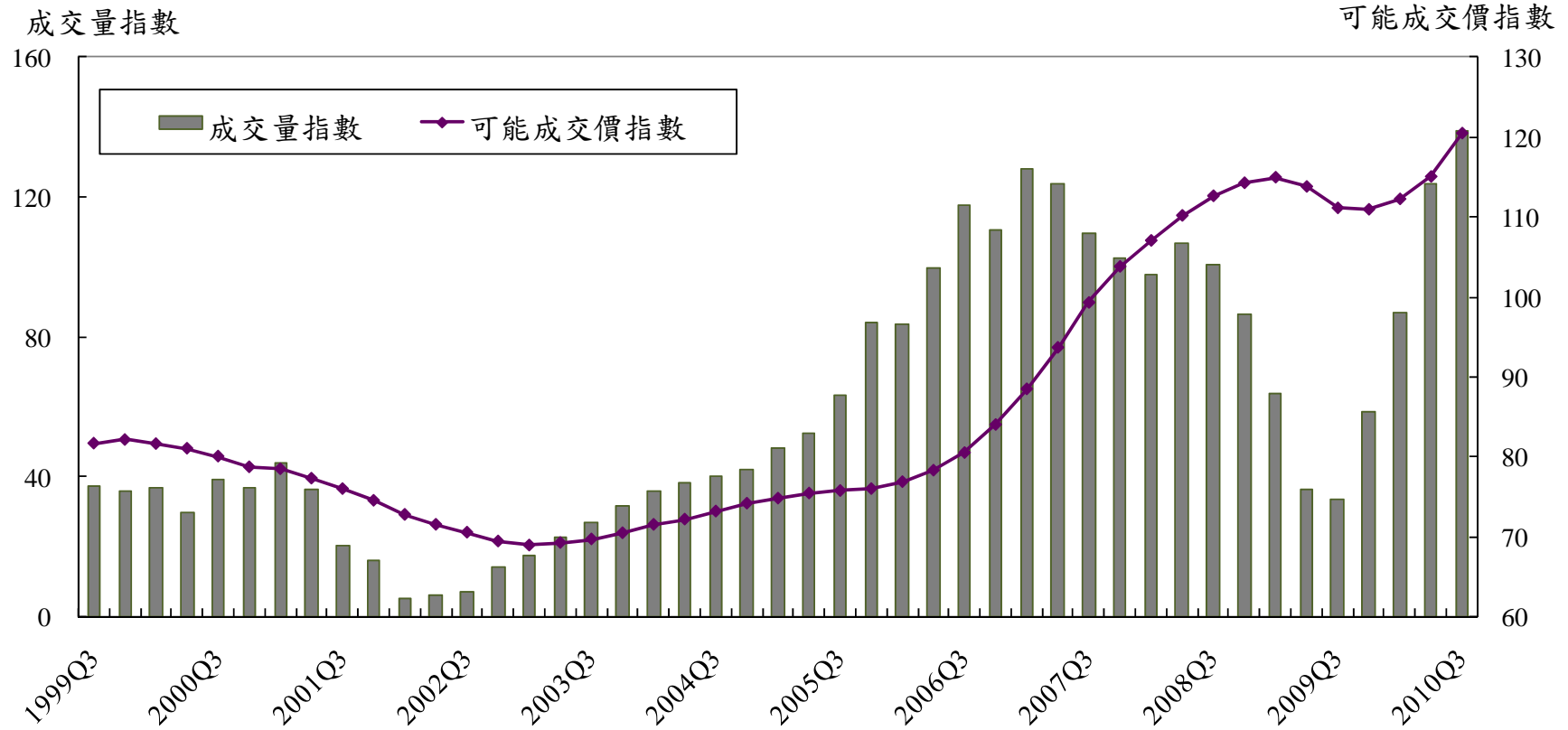
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



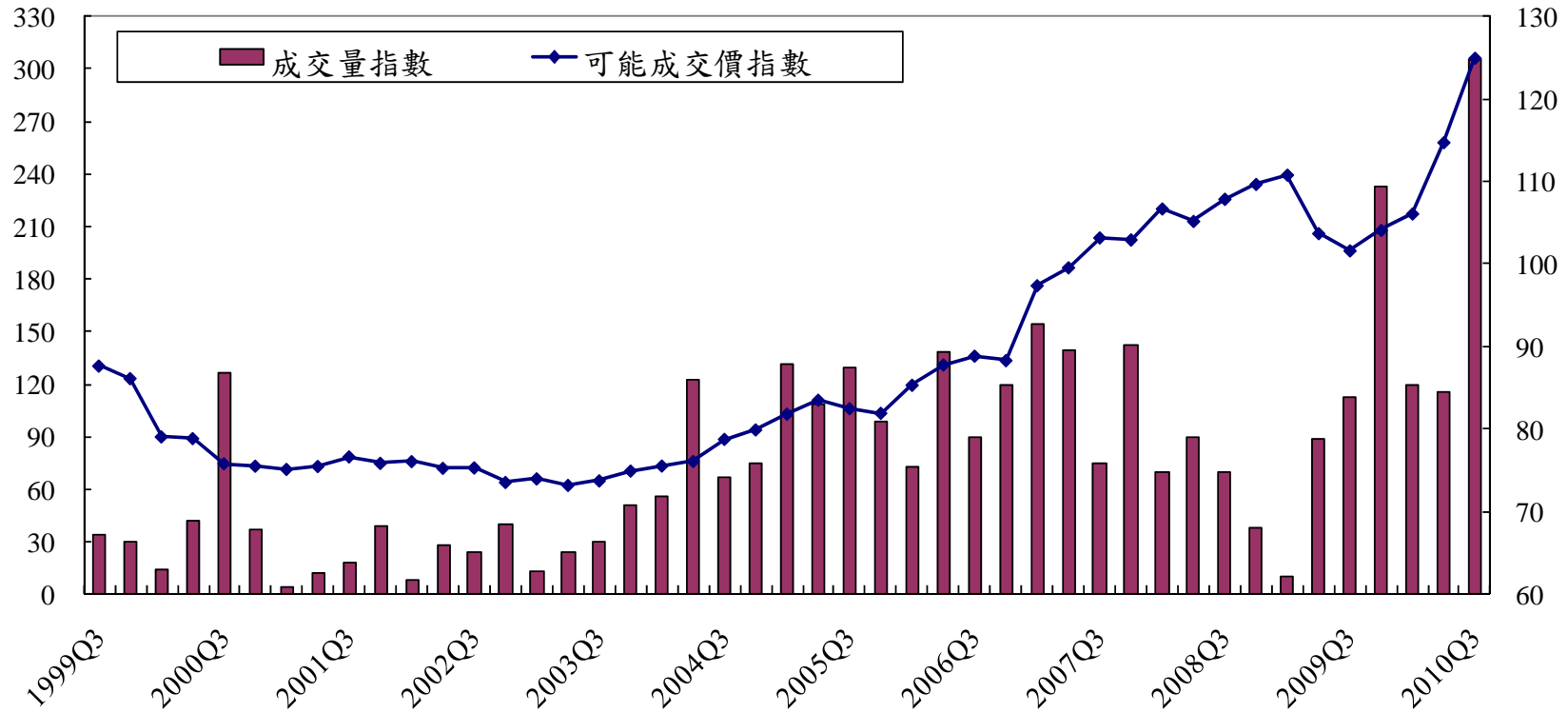
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北縣價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

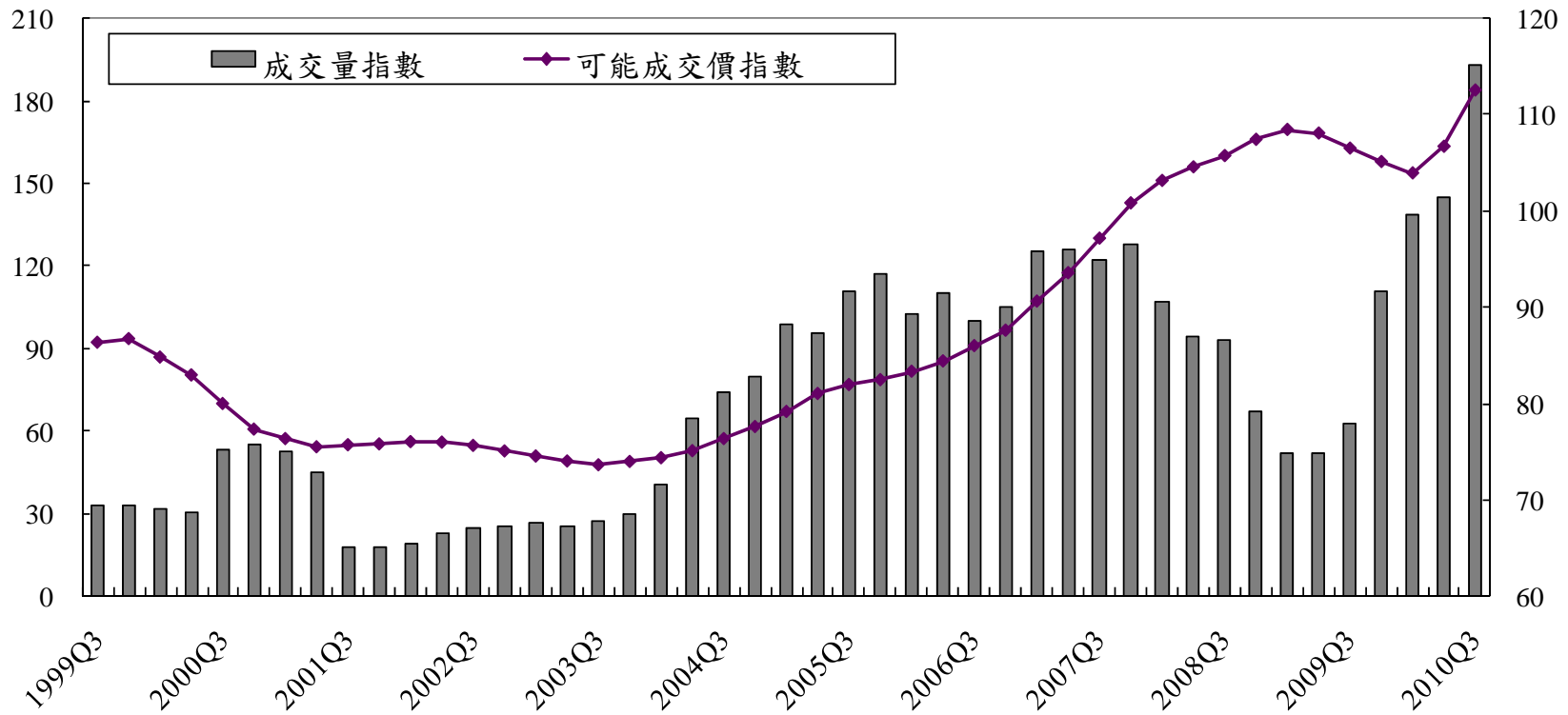
可能成交價指數



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



2010 年第 3 季各地區 7 至 9 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/坪	%
9907	全國	85	6,630,507	3,716	17.65	655	1,558	29.00	13.89
9908		87	9,631,979	4,866	21.47	1,044	1,670	33.65	15.51
9909		77	6,530,276	3,329	24.07	734	1,710	28.12	14.06
9907	北市	18	2,143,897	484	24.96	120	2,825	73.58	14.83
9908		19	3,122,663	737	28.65	211	3,520	73.44	16.61
9909		13	1,036,517	283	29.02	82	3,640	75.16	16.02
9907	北縣	10	1,160,201	671	31.90	215	1,780	35.46	16.67
9908		22	4,106,001	2,263	26.49	600	1,630	32.33	16.05
9909		14	2,424,455	1,205	25.54	303	1,781	28.49	15.89
9907	桃竹	29	1,622,209	1,127	19.12	216	1,806	20.63	13.58
9908		14	1,100,051	841	20.44	172	1,363	21.33	15.89
9909		14	1,289,214	560	23.54	133	1,695	25.20	14.13
9907	台中	12	755,000	559	5.49	30	1,059	20.11	12.25
9908		14	635,000	653	4.62	30	1,231	17.92	13.29
9909		19	947,500	768	6.77	51	1,300	20.16	12.74
9907	南高	16	949,200	875	8.56	74	915	15.85	12.70
9908		18	668,264	372	8.55	31	1,074	18.29	13.10
9909		17	832,590	513	44.36	165	1,093	16.37	10.60