



# 2008年全年回顧



# 全國



## 房價上漲力道消退，市場規模明顯縮減

全國新推個案市場呈現價漲量縮結構，自下半年起房價上漲力道明顯消退，成交量亦急速縮減，市場景氣反轉趨勢明顯。

	2008年					2007年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價格(萬/坪)	19.07	19.56	19.73	19.99	19.57	18.51	5.73%
議價空間(%)	12.06	11.75	13.89	13.37	12.65	10.71	18.11%
開價價格(萬/坪)	21.37	21.86	22.47	23.08	22.40	20.73	8.08%
推案金額(億元)	2,006	2,507	1,959	1,620	8,092	10249	-21.05%
30天銷售率(%)	10.46	11.66	9.06	8.43	10.09	11.62	-13.17%
30天成交量指數	322.42	449.09	272.62	209.75	327.06	453.00	-27.80%
價量趨勢	價漲 量縮	價漲 量穩	價漲 量縮	價漲 量縮	價漲量縮		



# 台北市



## 第四季明顯惡化，市場步入衰退

市場持續價漲量縮趨勢，價格漲幅趨緩，第三季出現五年來第一次下跌，成交規模自第三季大幅萎縮，市場進入衰退階段。

	2008年					2007年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	52.67	55.08	54.96	55.21	54.35	49.94	8.83%
議價空間(%)	11.97	12.27	14.31	14.23	12.93	9.89	30.74%
開價價格(萬/坪)	58.97	61.84	62.82	64.37	62.42	55.42	12.62%
推案金額(億元)	783	831	611	389	2,614	2,582	1.25%
30天銷售率(%)	19.96	24.28	17.23	9.17	19.09	22.89	-16.60%
30天成交量指數	668.57	863.70	450.41	152.68	602.83	627.56	-3.94%
價量趨勢	價漲 量穩	價漲 量穩	價穩 量縮	價穩 量縮	價漲量縮		



# 台北縣



## 價格表現尚佳，成交量縮減幅度全國之最

市場規模嚴重萎縮，價格支撐主要因推案地區集中高價區位所致，銷售率僅維持在低檔徘徊，餘屋壓力成為後續發展障礙。

	2008年					2007年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	20.54	20.77	21.44	21.82	21.11	20.08	5.10%
議價空間(%)	12.20	11.28	14.18	13.81	12.83	10.55	21.61%
開價價格(萬/坪)	23.05	23.11	24.48	25.32	24.22	22.45	7.86%
推案金額(億元)	588	582	616	457	2,244	3422	-34.43%
30天銷售率(%)	8.17	10.50	7.70	5.76	8.16	10.20	-20.04%
30天成交量指數	387.75	493.97	383.38	212.59	378.42	726.57	-47.92%
價量趨勢	價穩 量縮	價漲 量穩	價漲 量縮	價漲 量縮	價漲量縮		



# 桃竹地區



## 市場處於**衰退盤整**，**議價空間**明顯擴大

市場持續衰退盤整格局，價格雖持續維持，但**成交量**仍明顯縮減，過去較其他地區低的**議價空間**失守，市場餘屋壓力仍大。

	2008年					2007年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價格(萬/坪)	13.04	13.34	13.40	13.44	13.32	12.34	<b>7.96%</b>
議價空間(%)	10.30	11.95	11.25	13.51	11.98	8.81	<b>35.98%</b>
開價價格(萬/坪)	14.38	14.93	14.91	15.54	15.14	13.53	<b>11.85%</b>
推案金額(億元)	212	294	219	342	1,067	1408	<b>-24.25%</b>
30天銷售率(%)	7.75	6.98	7.01	10.12	8.14	8.82	<b>-7.68%</b>
30天成交量指數	188.11	235.29	175.55	396.21	265.24	362.67	<b>-26.87%</b>
價量趨勢	價漲 量縮	價漲 量穩	價穩 量縮	價穩 量增	<b>價漲量縮</b>		



# 台中都會區



## 西屯主導趨勢劇減，價格跌幅為各區最高

以西屯主導的市場結構，自第三季出現明顯轉變，成交價、推案量、銷售率與成交量均出現衰退，第四季更為各季最差。

	2008年					2007年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價格(萬/坪)	13.73	13.59	13.33	13.32	13.54	13.68	-1.04%
議價空間(%)	12.55	12.24	12.69	12.52	12.43	12.59	-1.27%
開價價格(萬/坪)	15.45	15.25	15.02	15.23	15.46	15.66	-1.23%
推案金額(億元)	253	484	187	143	1,067	1752	-39.11%
30天銷售率(%)	11.60	14.69	10.13	8.57	12.34	14.32	-13.83%
30天成交量指數	203.52	493.86	131.28	85.29	306.74	451.46	-32.06%
價量趨勢	價量 俱縮	價穩 量增	價跌 量縮	價穩 量縮	價量俱縮		



# 南高都會區



## 房價持續下跌，市場規模回穩

市場持續處於低檔盤整狀態，價格跌幅有限，自第二季度起成交量的回穩與復甦，顯示景氣底部逐漸浮現趨勢。

	2008年					2007年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	10.38	10.15	10.10	10.01	10.13	10.30	-1.62%
議價空間(%)	13.22	11.4	16.72	12.83	13.63	12.43	9.65%
開價價格(萬/坪)	11.75	11.31	11.79	11.48	11.73	11.76	-0.25%
推案金額(億元)	171	315	326	288	1,100	1085	1.38%
30天銷售率(%)	6.25	7.35	6.73	9.53	7.57	8.04	-5.86%
30天成交量指數	160.45	349.26	330.85	413.71	331.41	330.17	0.38%
價量趨勢	價穩 量縮	價跌 量增	價量 俱穩	價量 俱穩	價跌量穩		

# 結論

- 影響2008年全國新推個案市場價量趨勢之主要因素，上半年為政治，下半年為經濟，房地產市場本身的結構反成為配角
- 上半年在政黨輪替與兩岸關係鬆綁的氣氛下，各地區價量趨勢呈現反彈復甦結構
- 下半年則在全球經濟風暴、股市衰退等負面因素下，市場迅速出現急凍衰退
- 價格漲勢消退，以及推案量、銷售率與成交量萎縮，是市場價量的主要特徵
- 台北縣市的步入衰退與南高都會區的底部建立，反應各地區景氣循環進度的差異



## 結論（續）

- 展望2009年市場趨勢，**全球經濟風暴**對國內總體經濟的衝擊，將成為影響房地產市場的主要壓力
- 各地區均**無法避免房價下跌趨勢**，**推案量與成交量亦將持續萎縮**
- **金融機構**對房貸的緊縮程度，影響需求的穩定程度
- **房價下跌幅度**亦將影響房貸違約率與銀行房貸政策
- **房價下跌、救市方案與銀行房貸政策**，是否取得均衡，成為決定後續市場能否回穩或持續惡化的關鍵因素
- 建商**資金週轉壓力**，是2009下半年之後的重要變數

# 國泰出租住宅租金指數

2008年 第四季



# 2008年第4季台北市出租住宅

- 整層住宅標準租金為2.09萬元，租金指數相對上一季大幅下跌6.63%；相較去年同季亦大幅下跌7.97%。
- 套房類產品，標準租金為1.14萬元，租金指數較上一季小幅下跌7.35%；相較去年同季則大幅下跌10.11%。

# 2008年第4季台北縣出租住宅

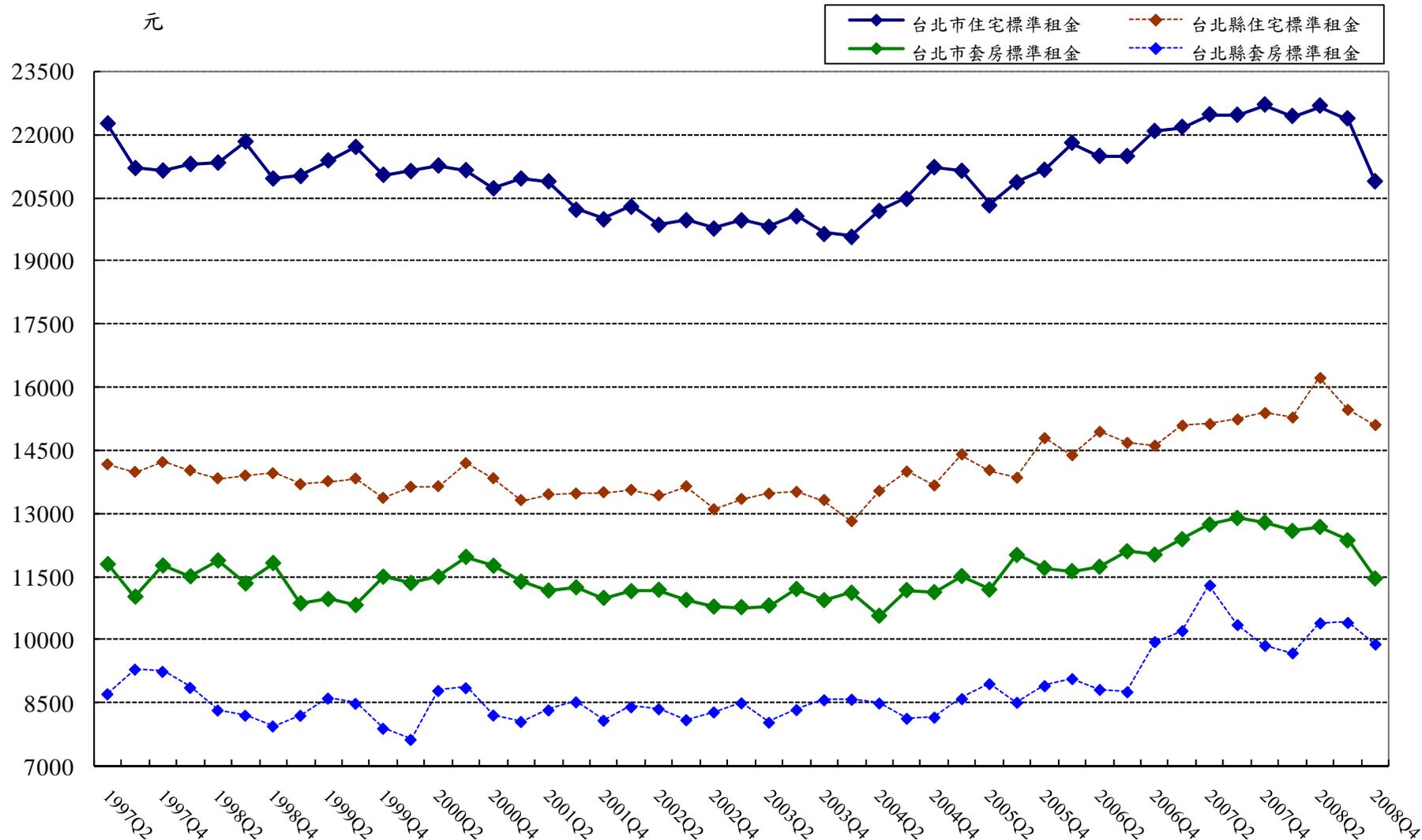
- 整層住宅標準租金為1.51萬元，租金指數相對上一季呈現微幅下跌2.35%；相較去年同季亦微幅下跌1.85%。
- 套房類產品，標準租金為0.99萬元，租金指數相對上一季呈現微幅下跌4.93%；相較去年同季則穩定範圍增加0.33%。



# 國泰出租住宅標準租金趨勢圖



國泰出租住宅標準租金趨勢圖

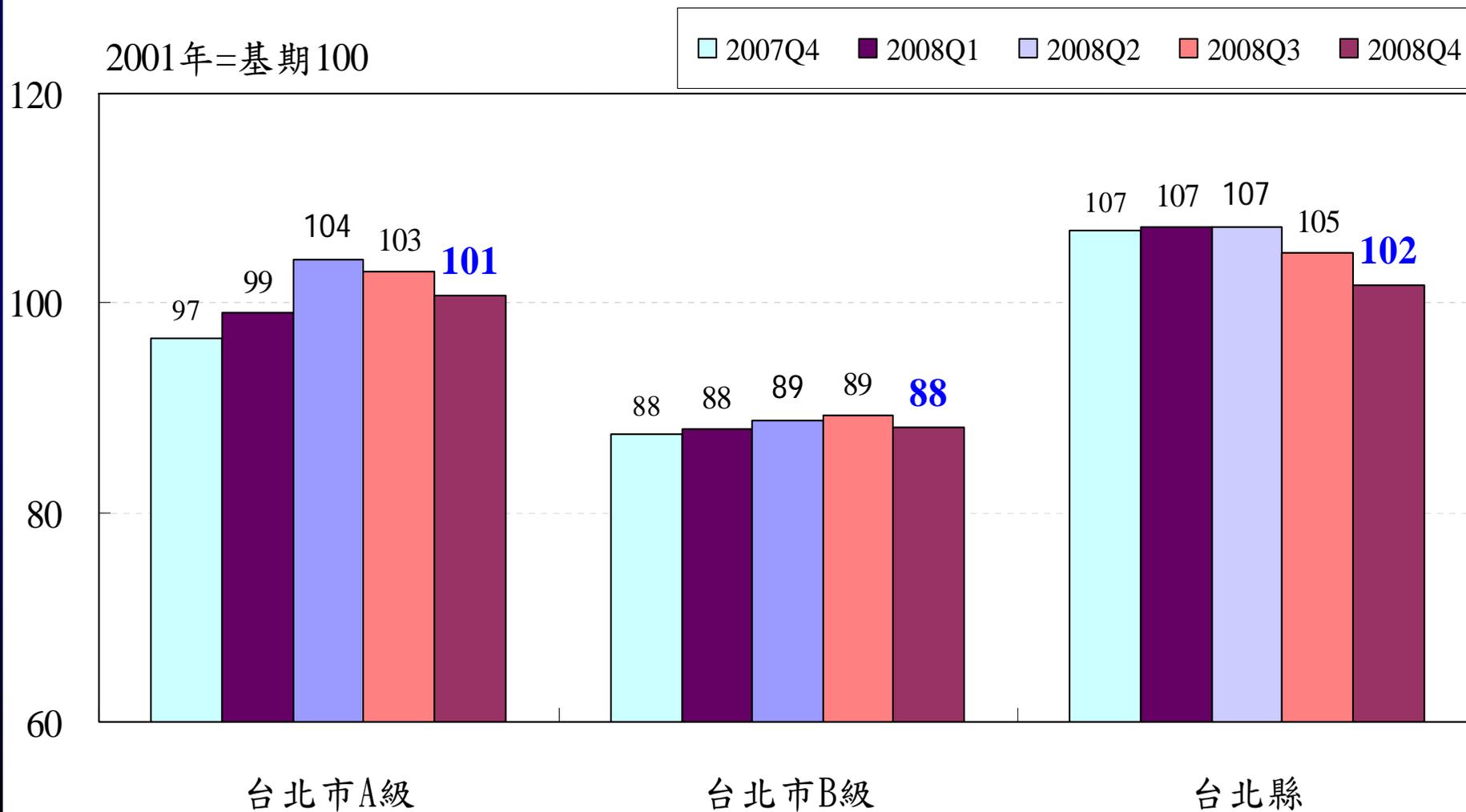


# 國泰辦公室租金指數

2008年 第四季



# 辦公室租金 開價指數一分區

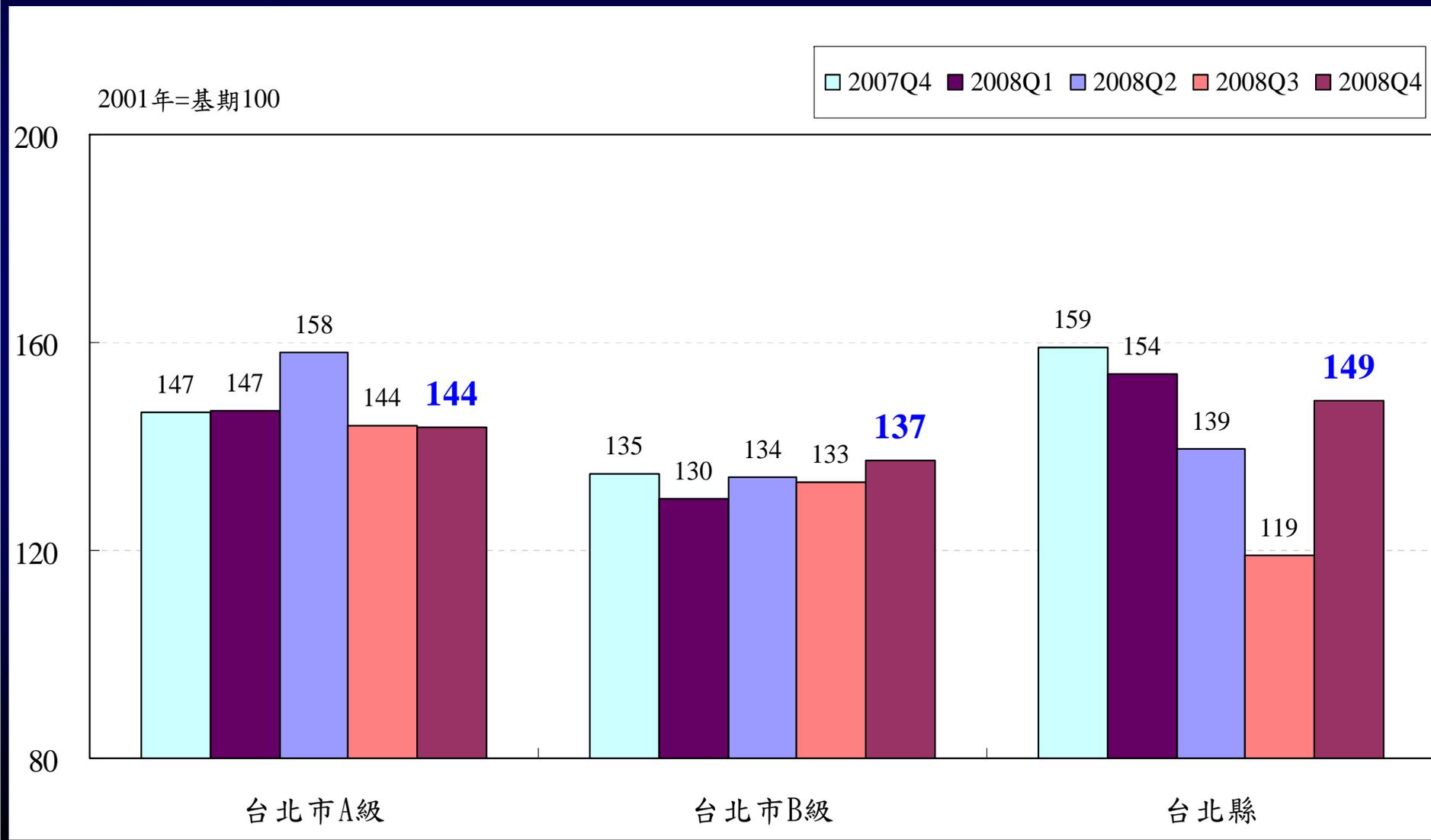




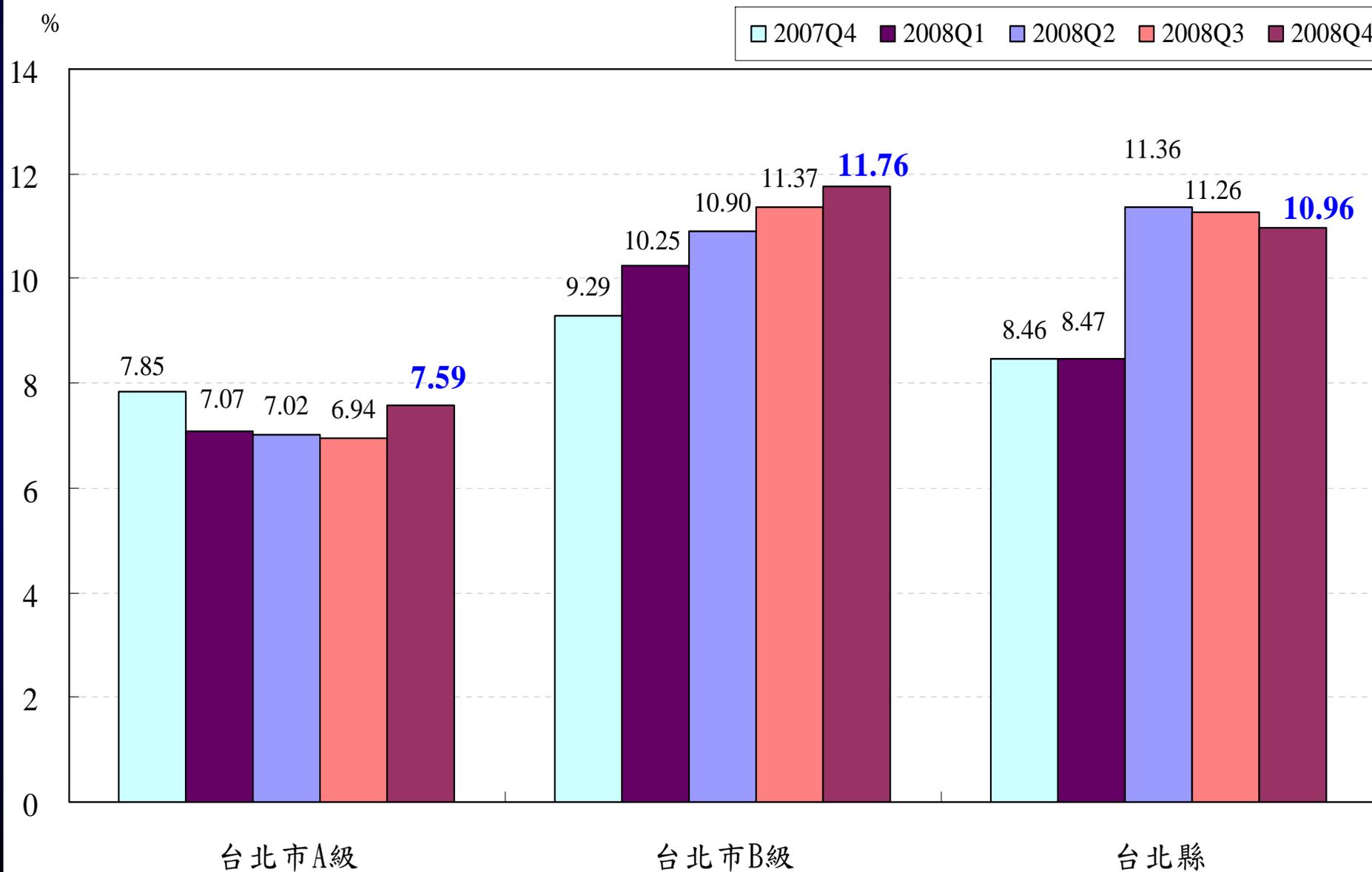
# 辦公室租金



## 議價空間率指數一分區



# 各地區辦公室空置率



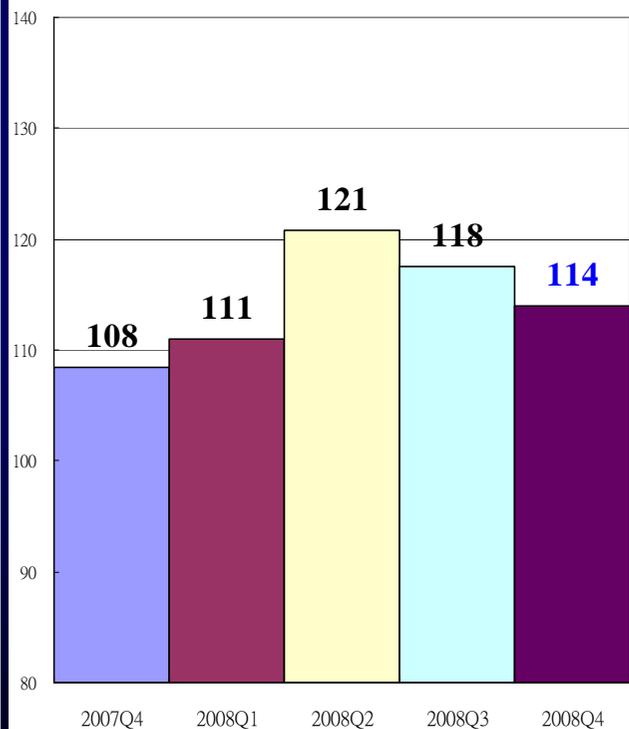
# 2008年第四季辦公室租金及空置率

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%)
總個案數	<b>55</b>	<b>85</b>	<b>14</b>

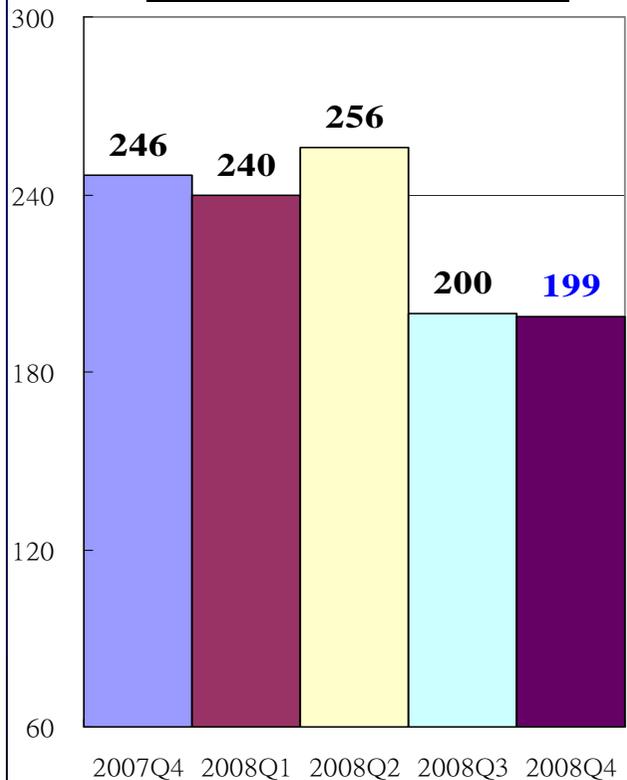
註：括號內數字為相較前一季之變動率

# 辦公室租金指數—北市A級 信義計畫區

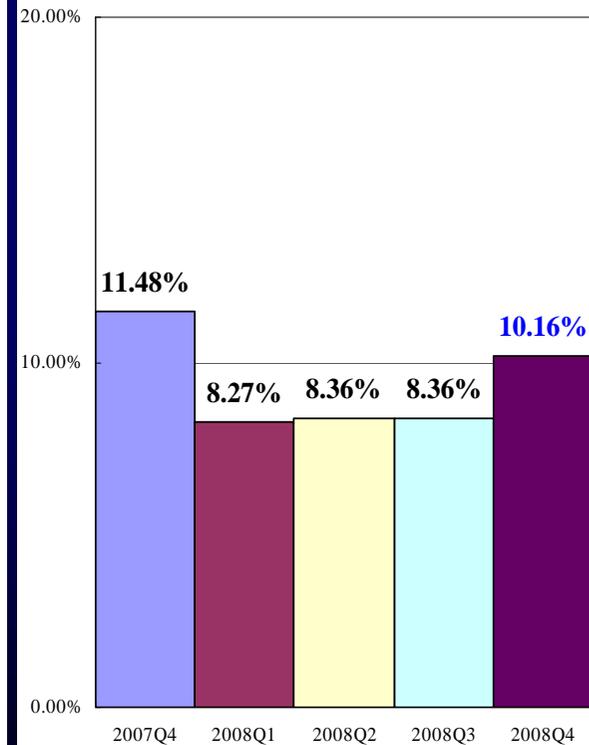
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

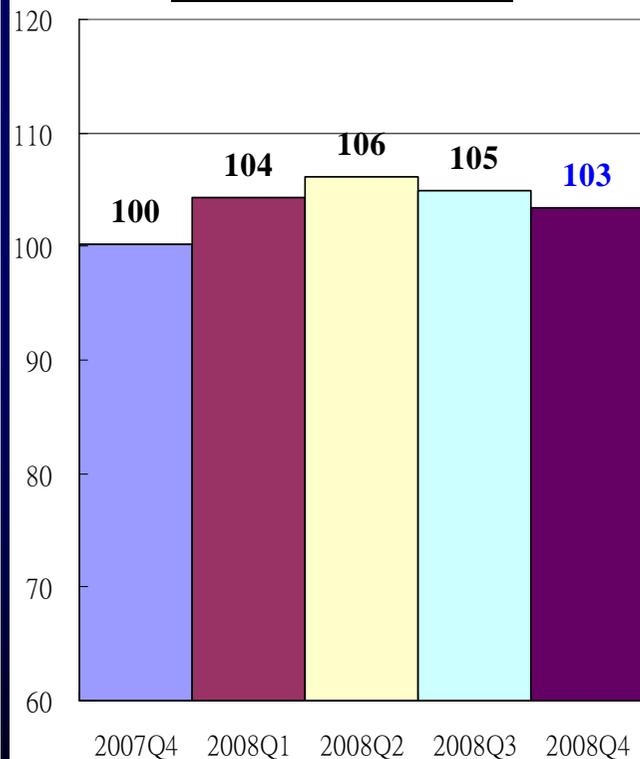


空置率圖

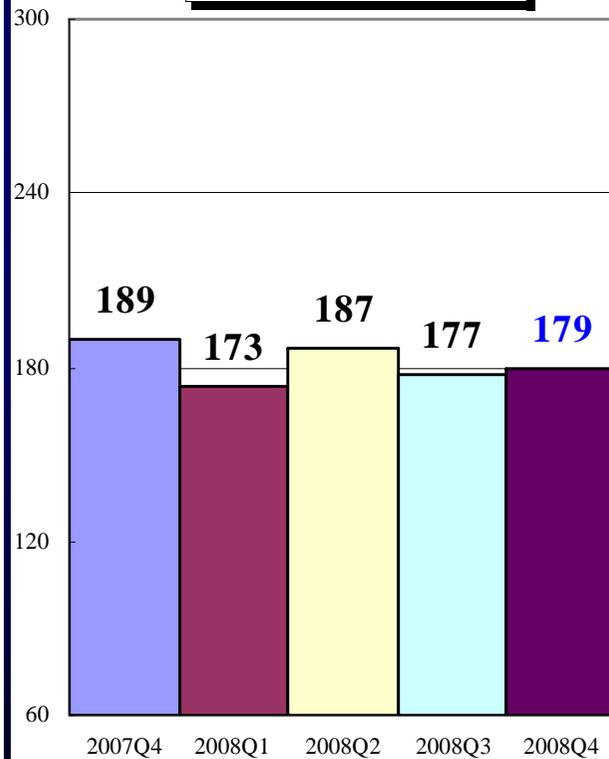


# 辦公室租金指數—北市A級 仁愛敦南路段

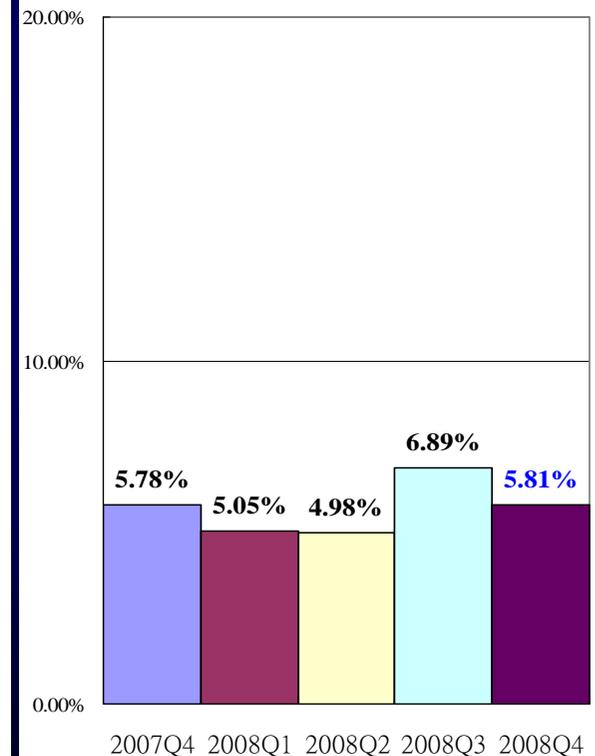
開價租金指數圖



議價空間率指數

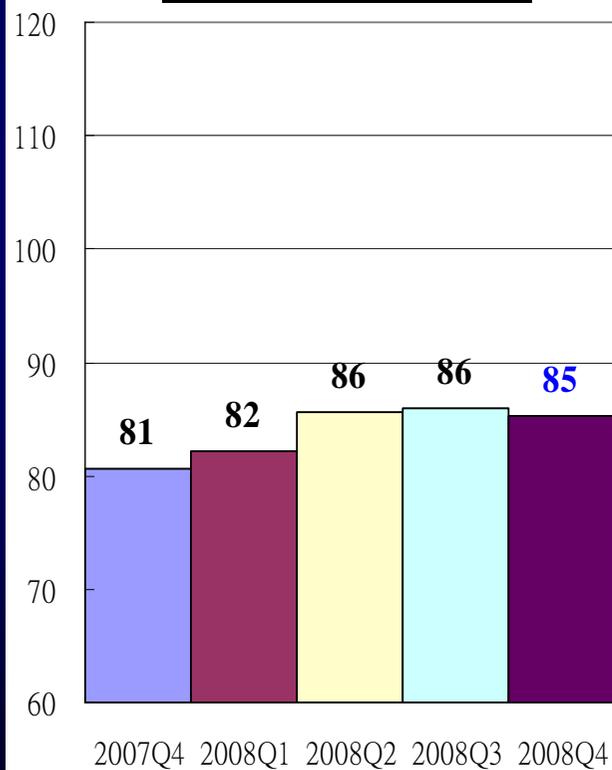


空置率圖

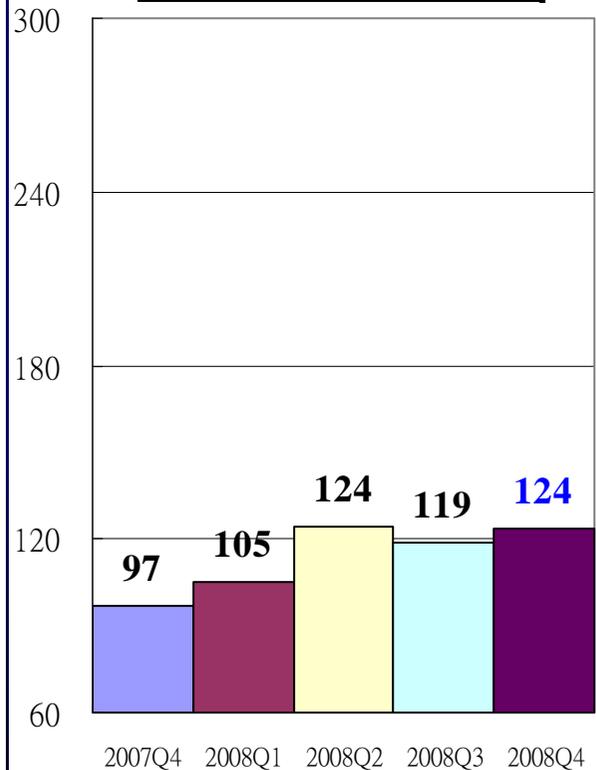


# 辦公室租金指數—北市A級 敦北民生路段

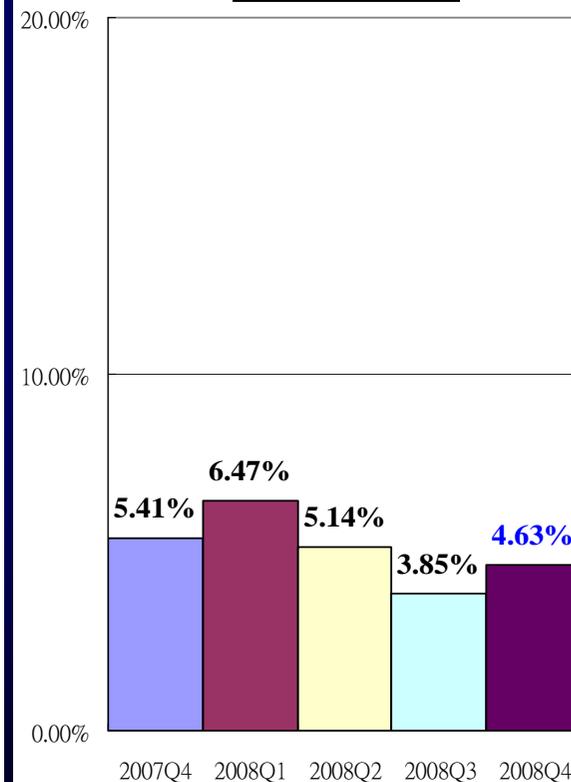
開價租金指數圖



議價空間率指數

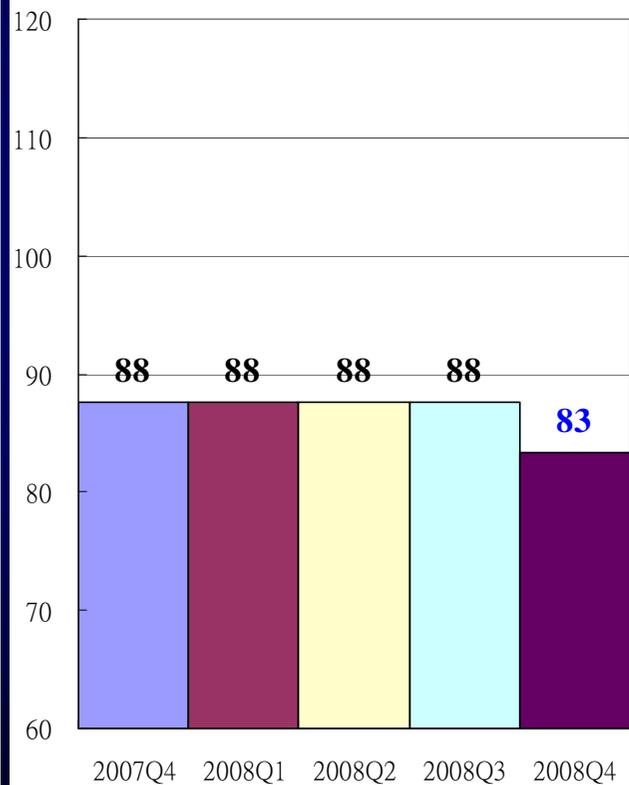


空置率圖

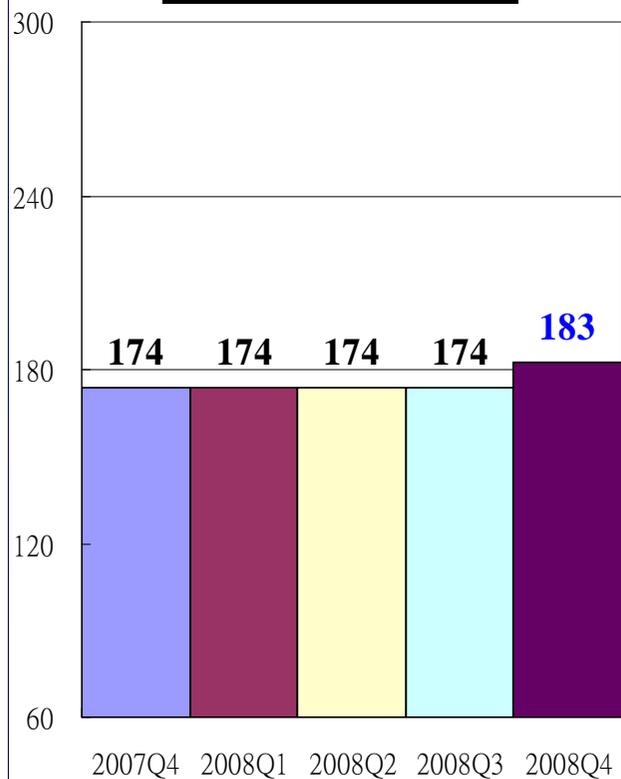


# 辦公室租金指數—北市A級 南京光復路段

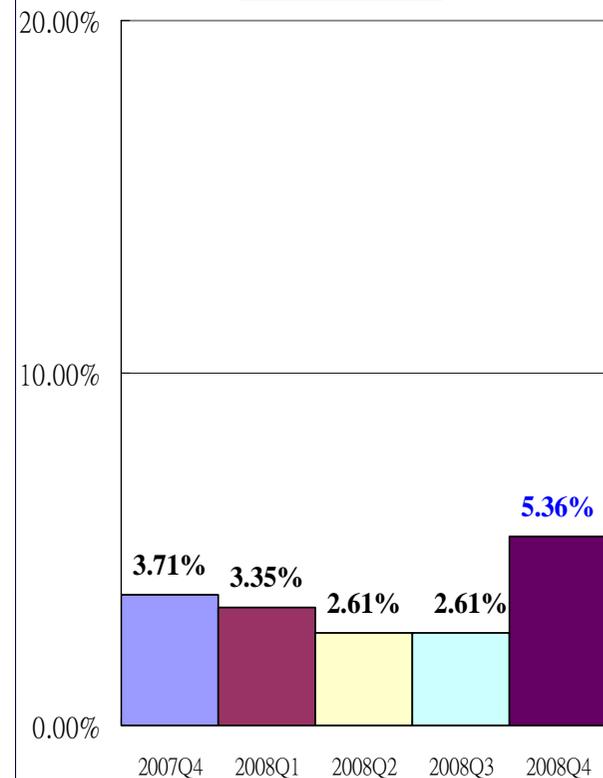
開價租金指數圖



議價空間率指數

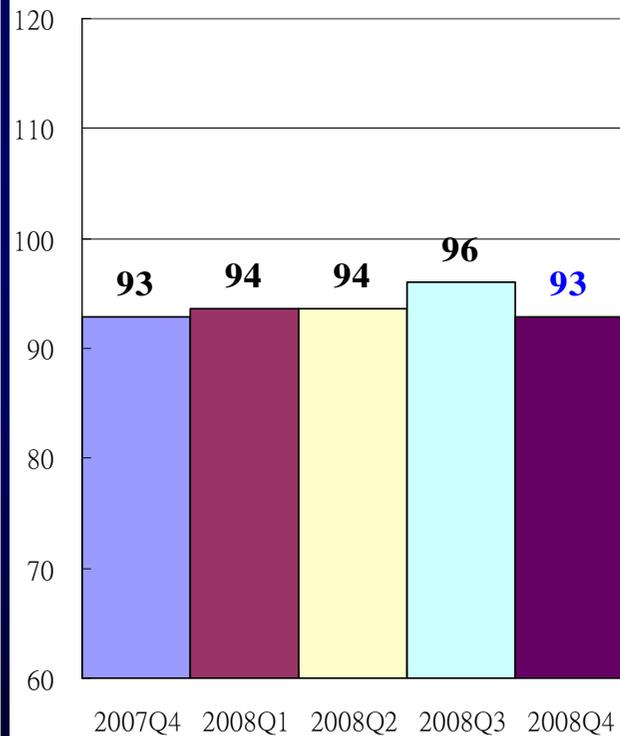


空置率圖

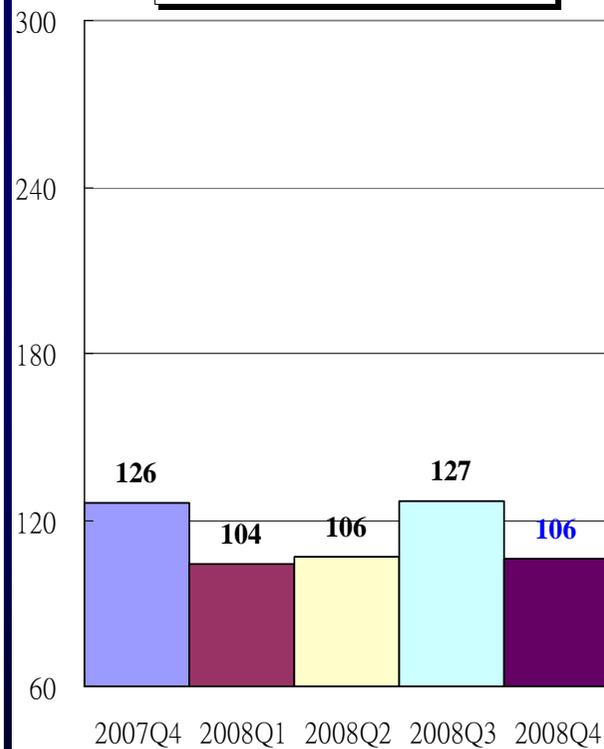


# 辦公室租金指數—北市A級 民生建國路段

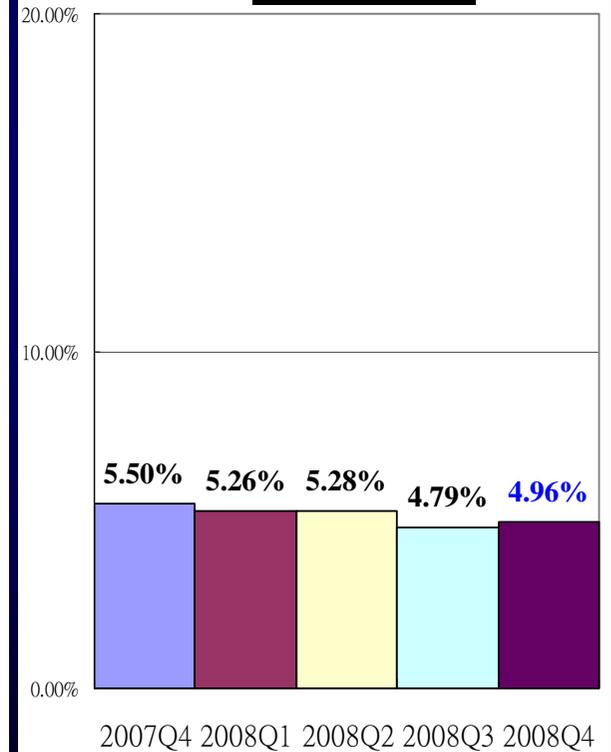
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



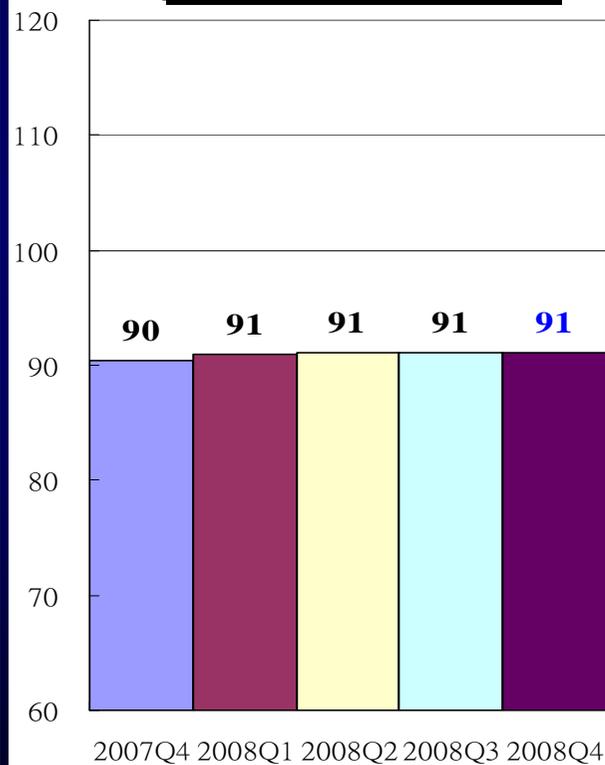
空置率圖



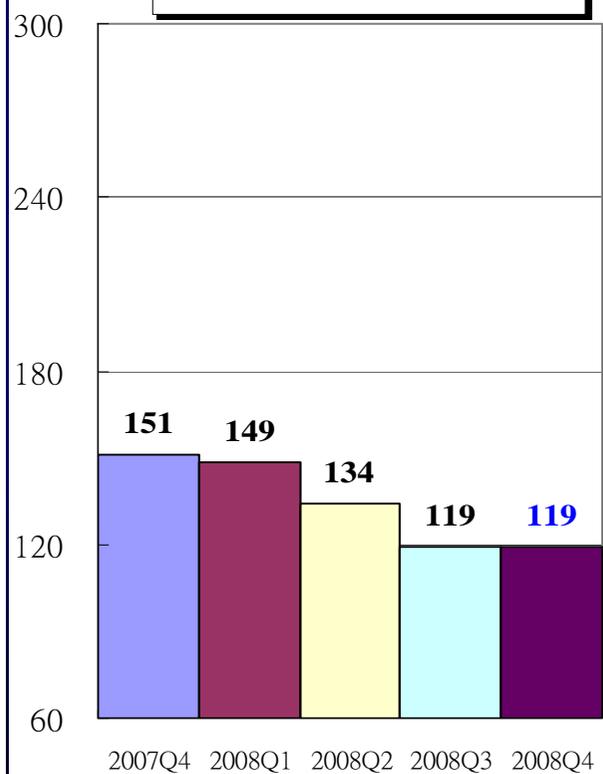
# 辦公室租金指數—北市A級

## 南京松江路段

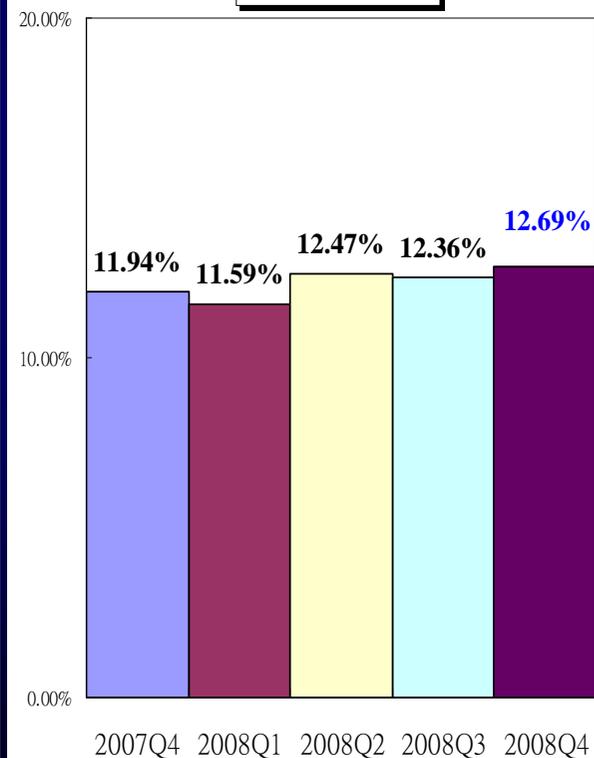
開價租金指數圖



議價空間率指數



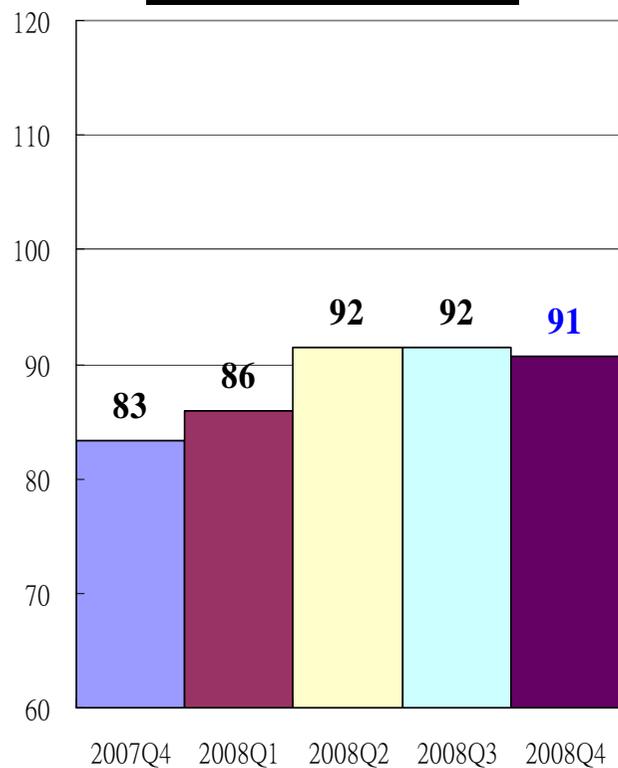
空置率圖



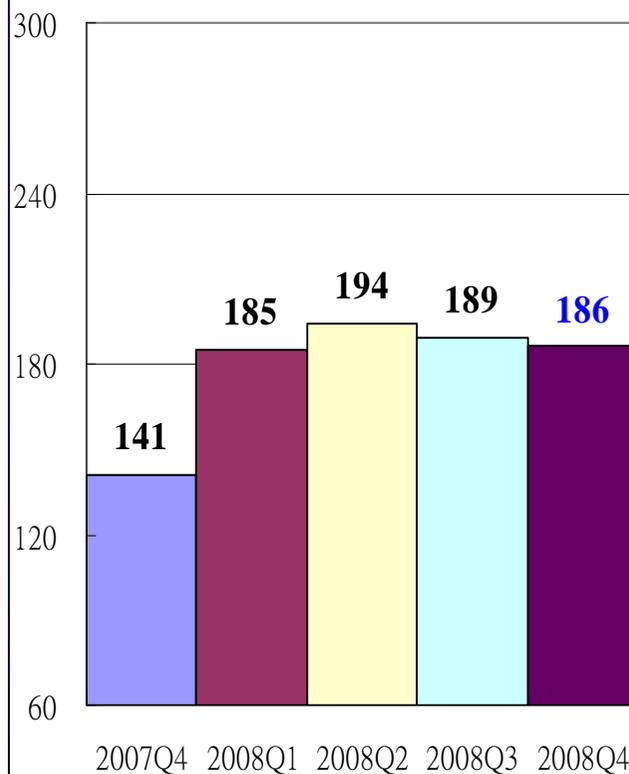
# 辦公室租金指數—北市A級

## 忠孝襄陽路段

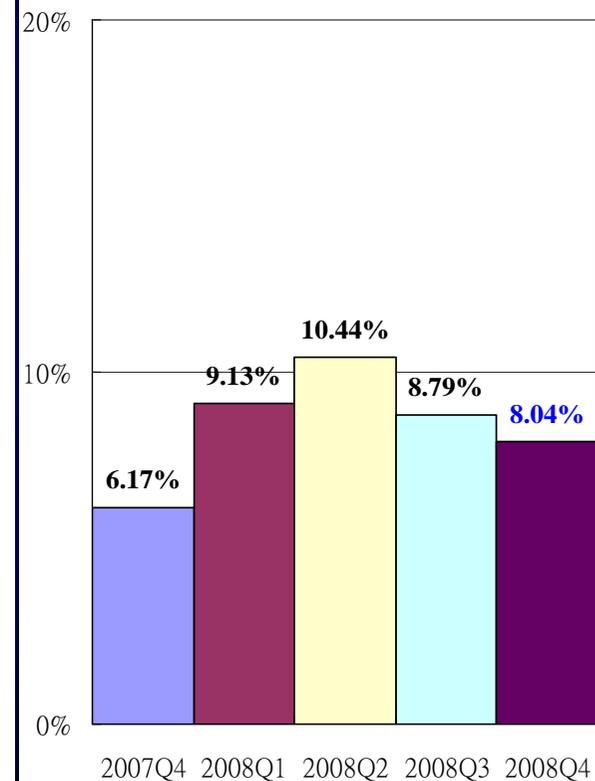
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



空置率圖



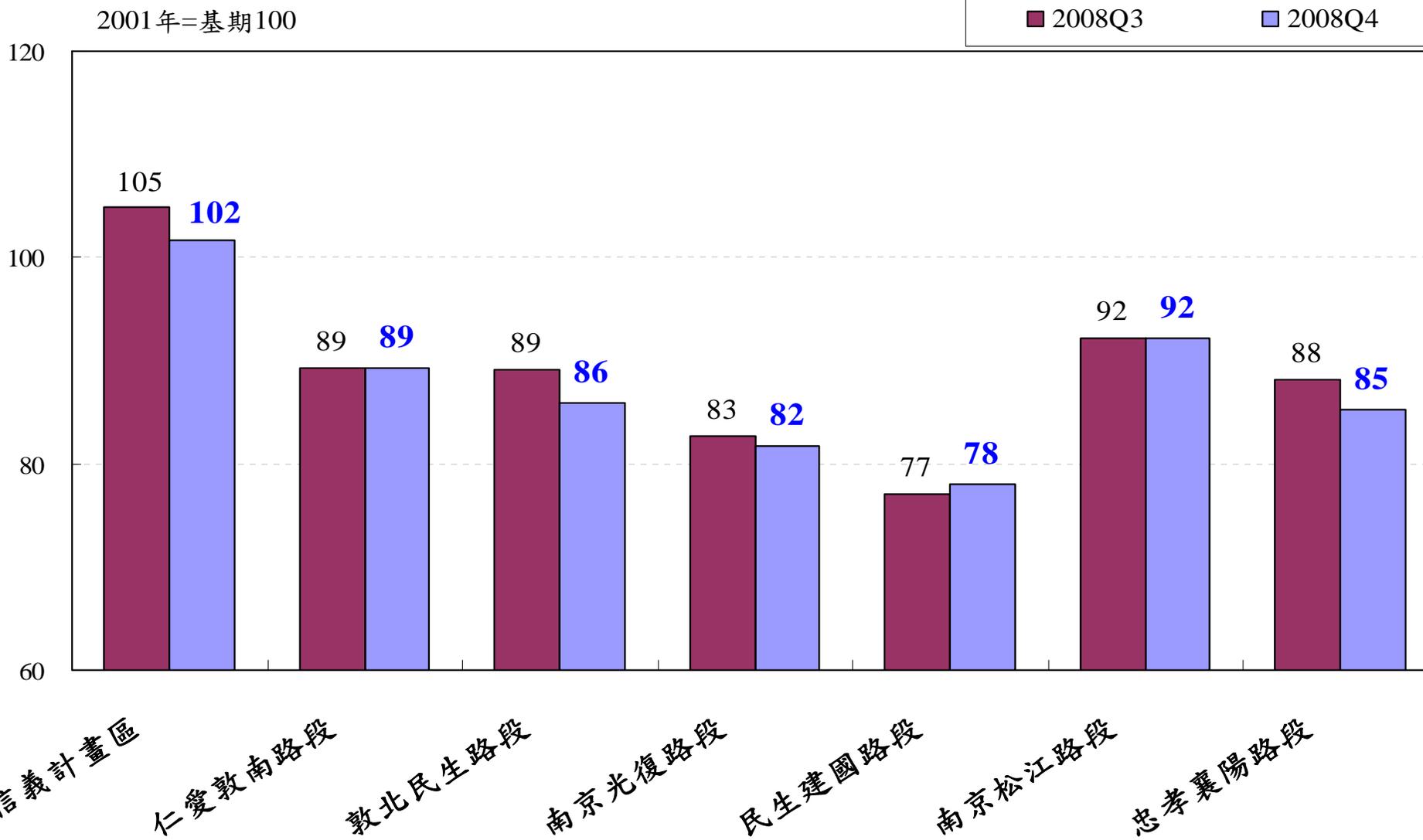
# 辦公室租金指數—北市A級

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	<b>3,246</b> (-3.09%)	<b>2,592</b> (-1.47%)	<b>2,752</b> (-0.55%)	<b>1,990</b> (-4.88%)	<b>2,317</b> (-3.25%)	<b>2,216</b> (0.00%)	<b>2,379</b> (-0.91%)
議價空間率	<b>9.46%</b> (-0.58%)	<b>9.79%</b> (1.21%)	<b>15.15%</b> (4.33%)	<b>11.84%</b> (5.03%)	<b>8.07%</b> (-16.38%)	<b>8.69%</b> (0.00%)	<b>13.56%</b> (-1.35%)
空置率	<b>10.16%</b> (21.49%)	<b>5.81%</b> (-15.71%)	<b>4.63%</b> (20.46%)	<b>5.36%</b> (105.45%)	<b>4.96%</b> (3.52%)	<b>12.69%</b> (2.70%)	<b>8.04%</b> (-8.60%)
總個案數	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>5</b>

註：括號內數字為相較前一季之變動率



# 辦公室租金指數— 北市B級開價





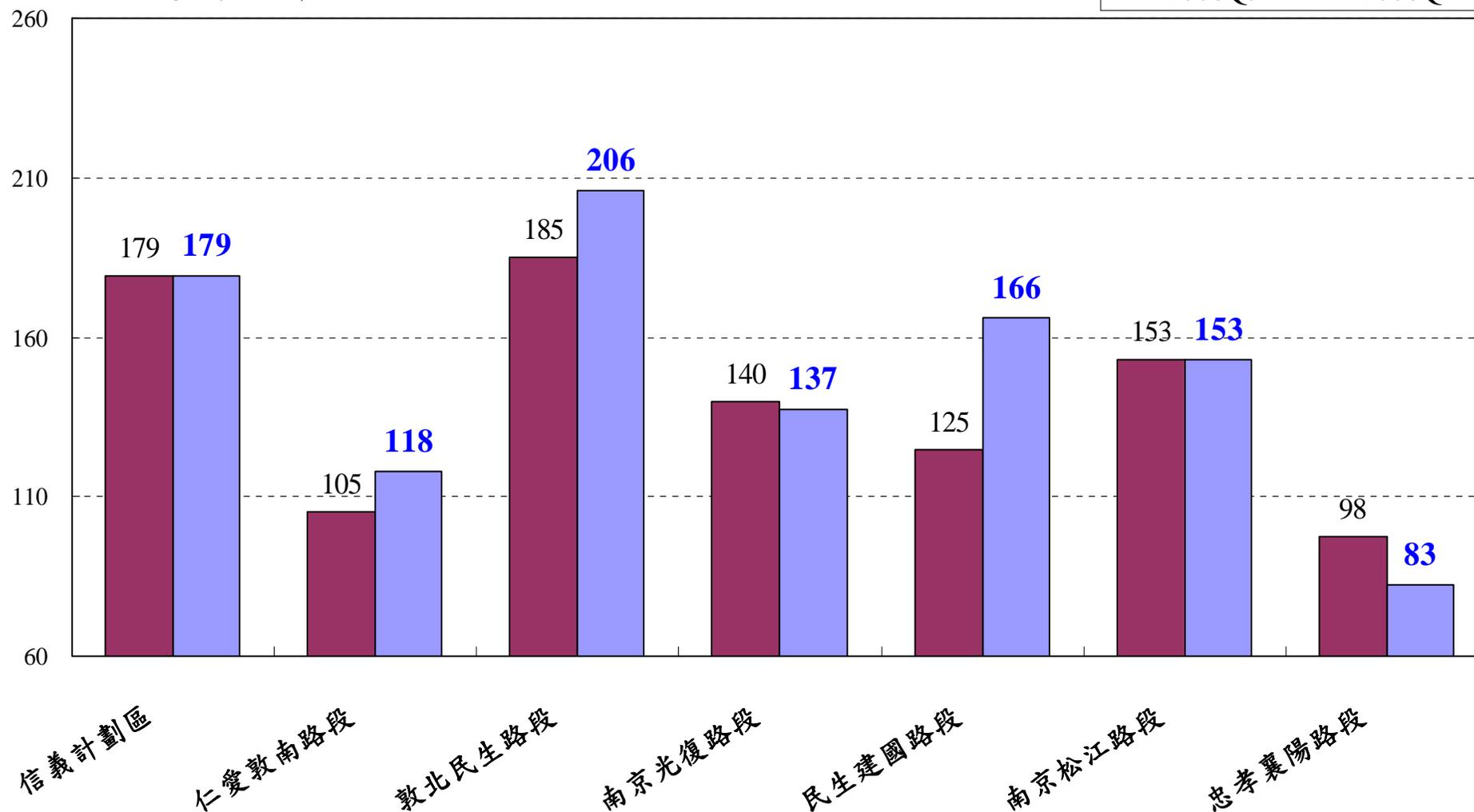
# 辦公室租金指數— 北市B級議價空間率



基期2001年=100

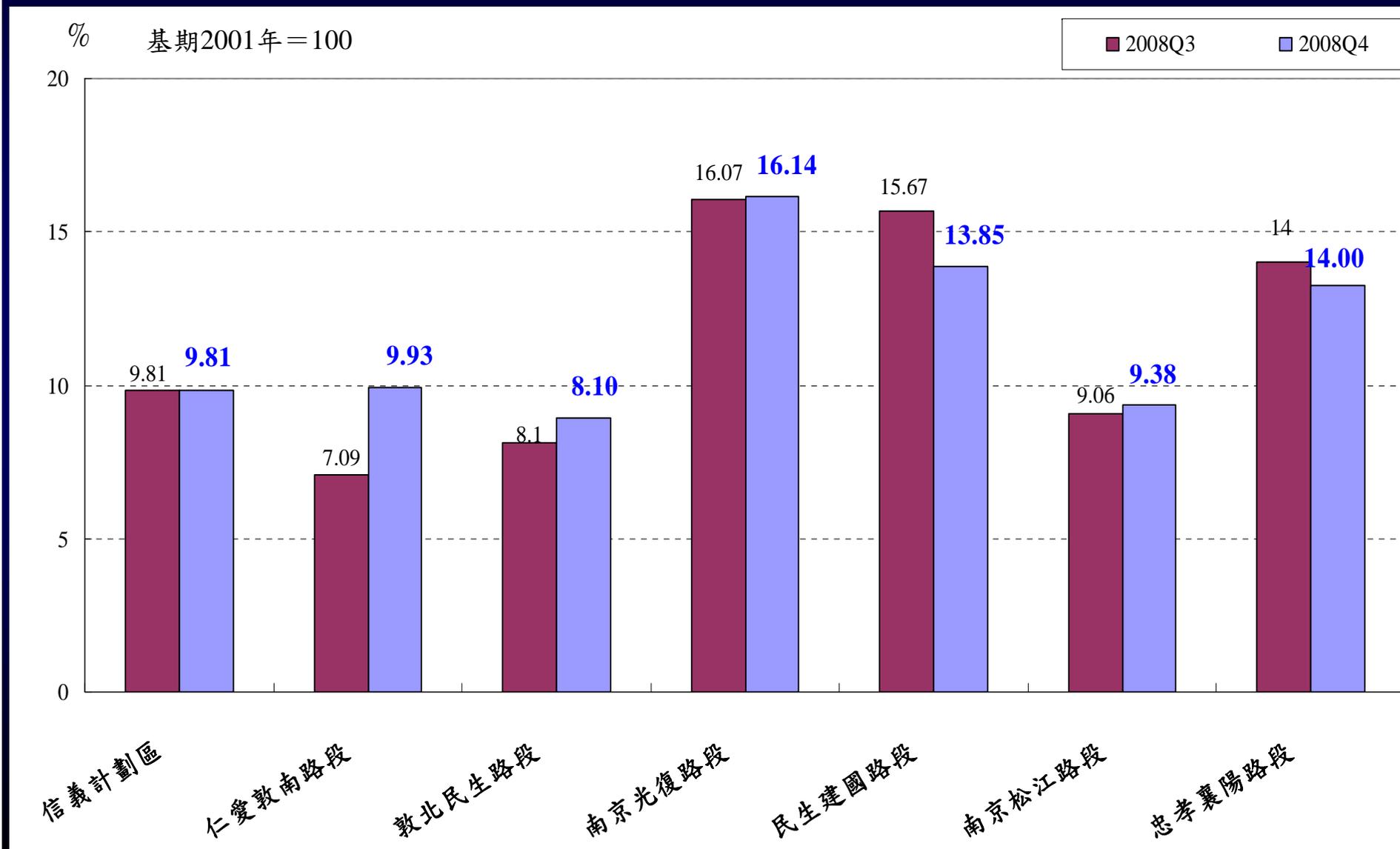
2008Q3

2008Q4





# 辦公室空置率-北市B級



# 辦公室租金指數—北市B級

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	1,962 (0.00%)	1,873 (-0.82%)	2,051 (-3.62%)	1,690 (-1.21%)	1,732 (1.39%)	1,813 (0.15%)	1,748 (-3.31%)
議價空間率	13.28% (-6.37%)	11.39% (11.98%)	14.80% (11.27%)	12.04% (-1.72%)	11.03% (33.16%)	10.94% (0.00%)	9.80% (-15.36%)
空置率	9.81% (0.00%)	9.93% (40.11%)	8.95% (10.45%)	16.14% (0.41%)	13.85% (-11.62%)	9.38% (3.51%)	13.27% (-5.25%)
總個案數	4	17	7	12	12	16	17

註：括號內數字為相較前一季之變動率

# 結論

- 開價——台北市A級、B級及台北縣辦公室全面下跌。
- 議價空間率——除台北市A級辦公室縮減，台北市B級及台北縣辦公室皆擴大。
- 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。



謝 謝 指 教