



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



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

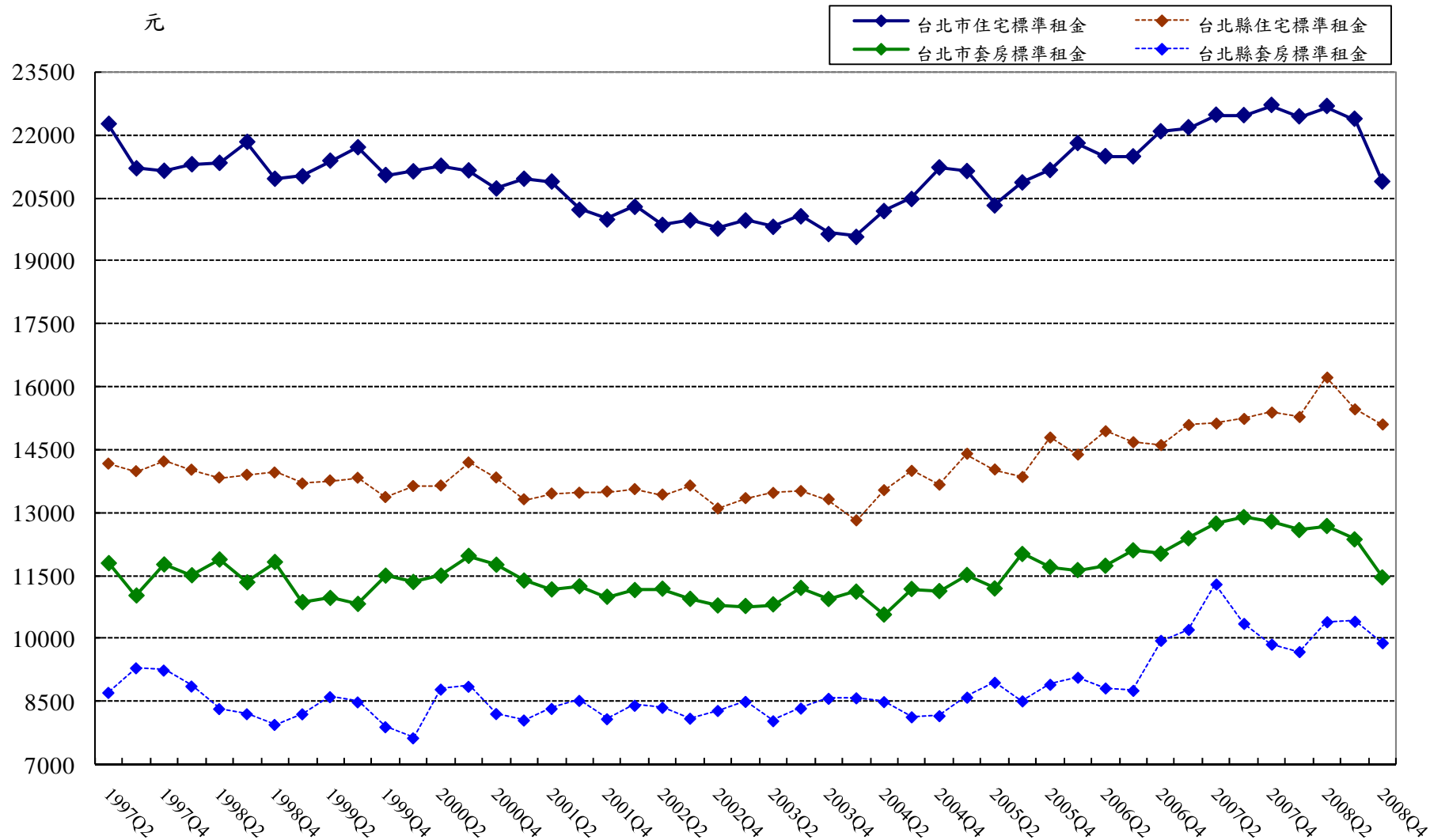
- 整層住宅標準租金為2.09萬元，租金指數相對上一季大幅下跌6.63%；相較去年同季亦大幅下跌7.97%。
- 套房類產品，標準租金為1.14萬元，租金指數較上一季小幅下跌7.35%；相較去年同季則大幅下跌10.11%。

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

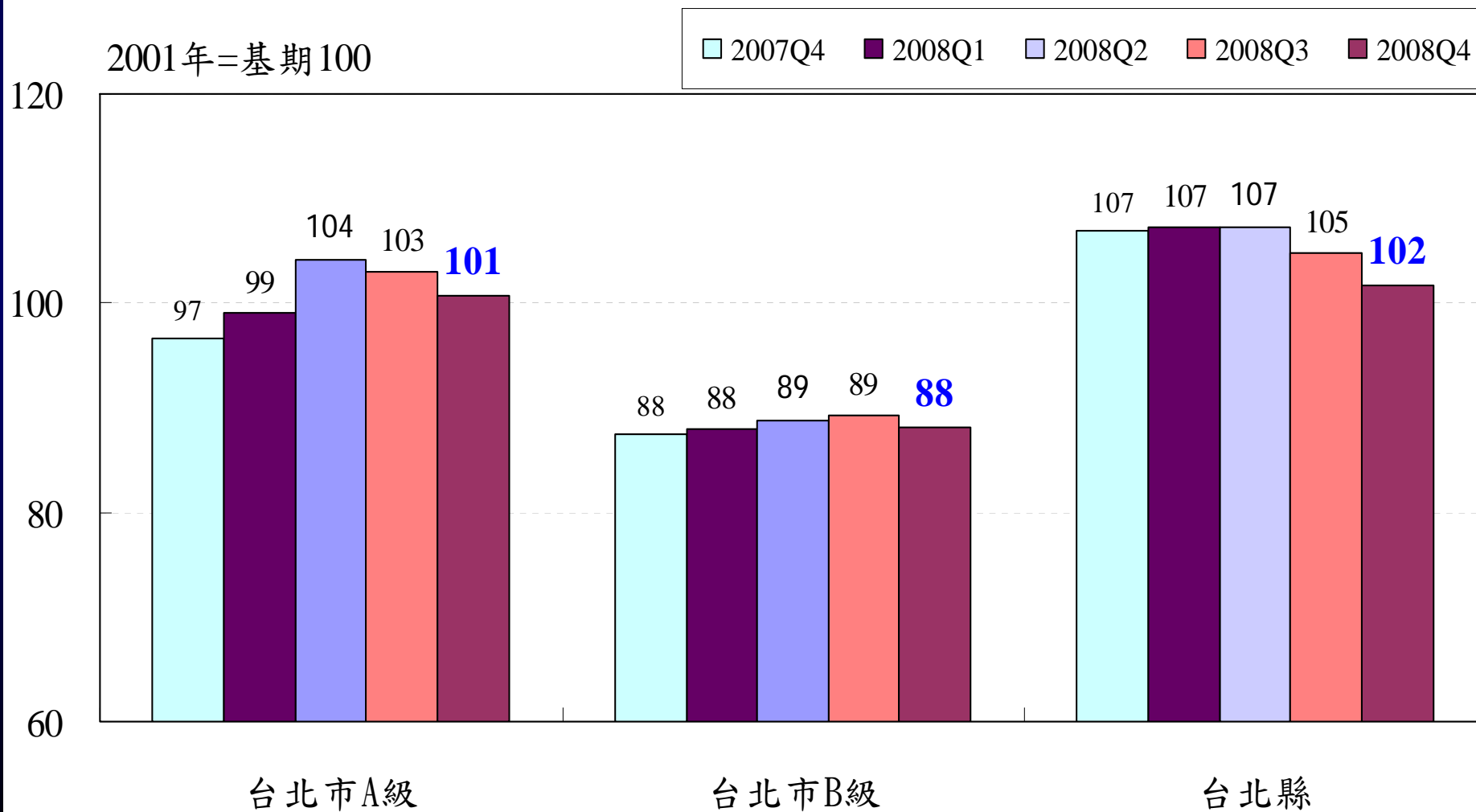


國泰辦公室租金指數

2008年 第四季



辦公室租金 開價指數一分區

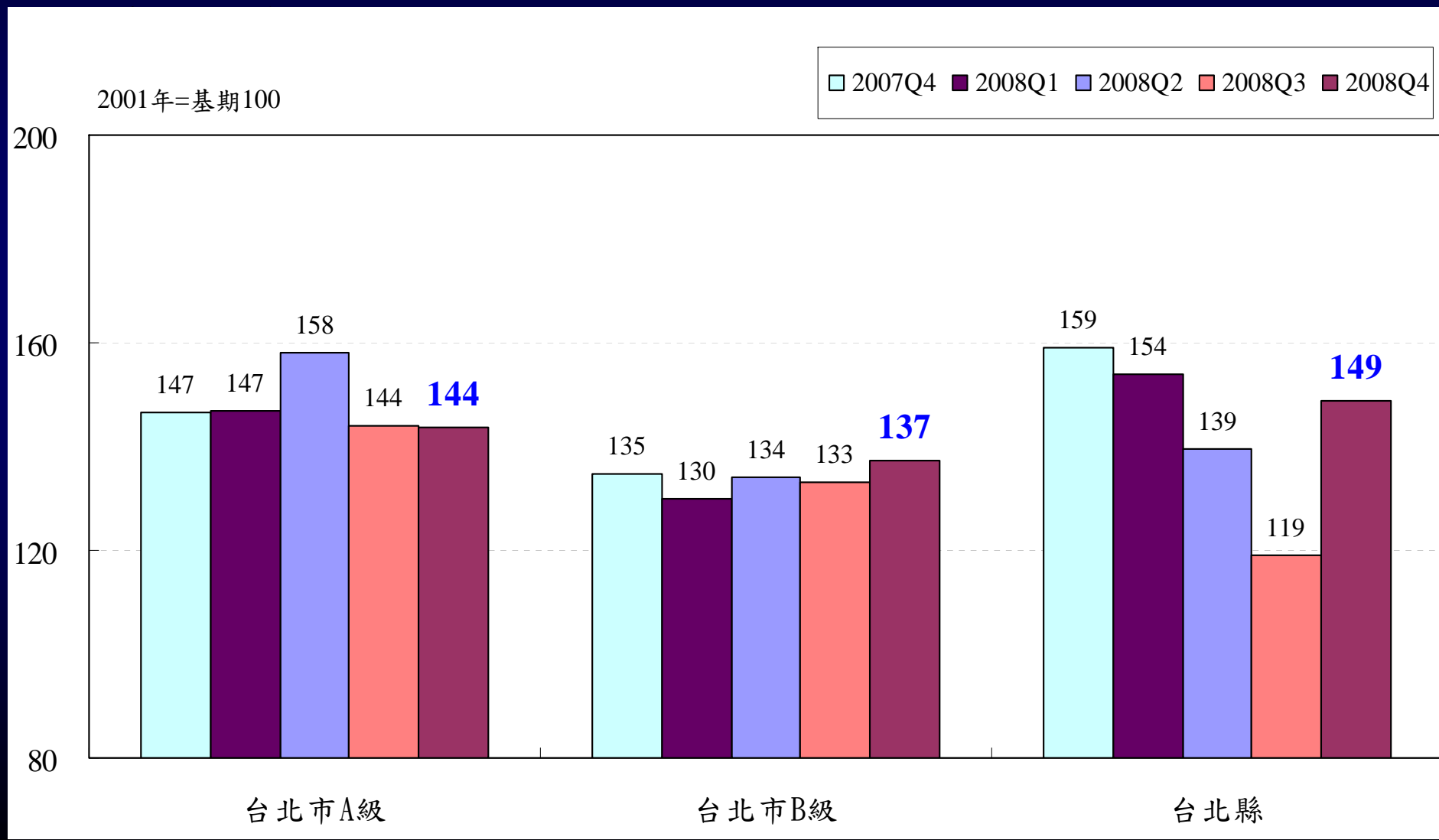




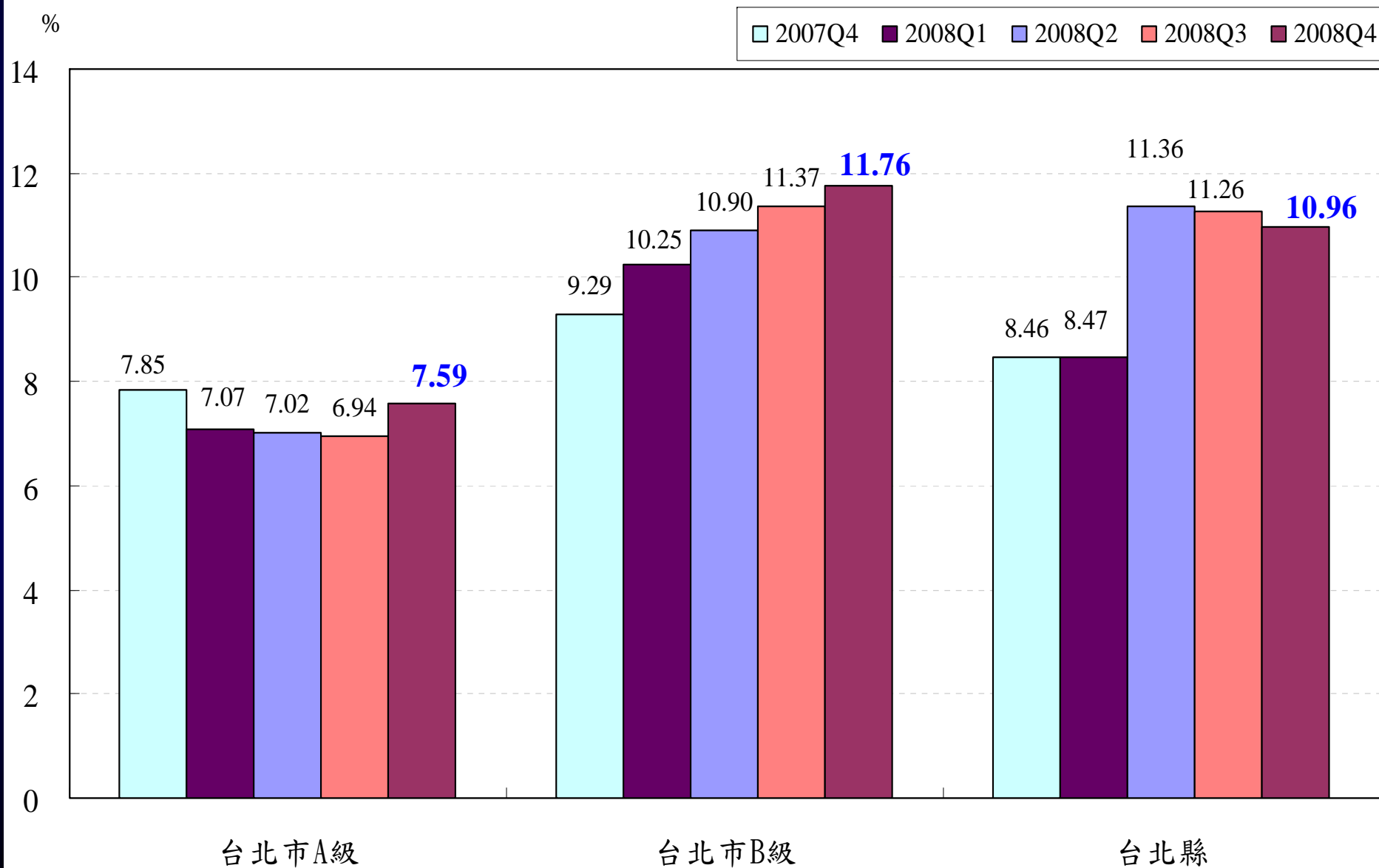
辦公室租金



議價空間率指數一分區



各地區辦公室空置率



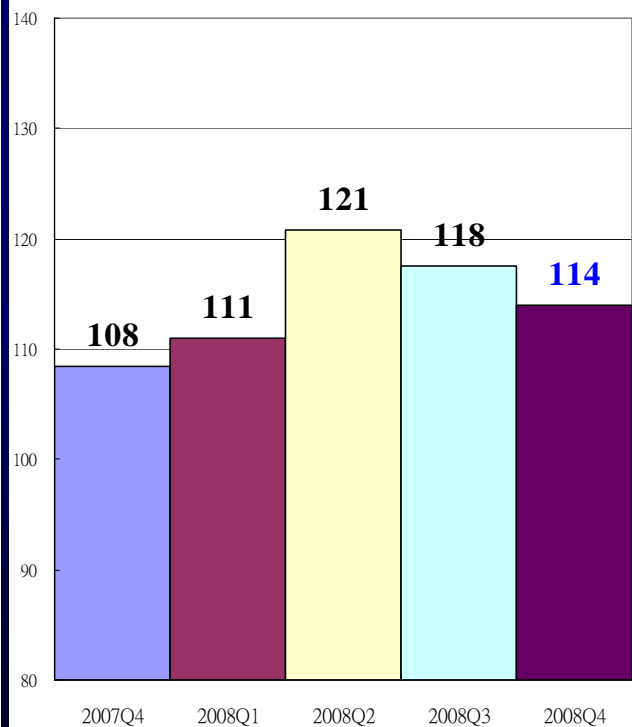
2008年第四季辦公室租金及空置率

2008年 第4季	台北市A級	台北市B級	台北縣
開價	2,742 (-2.14%)	1,814 (-1.11%)	953 (-2.93%)
議價空間率	10.87% (-0.09%)	11.47% (3.12%)	11.28% (25.06%)
空置率	7.59% (9.38%)	11.76% (3.44%)	10.96% (-2.66%)
總個案數	55	85	14

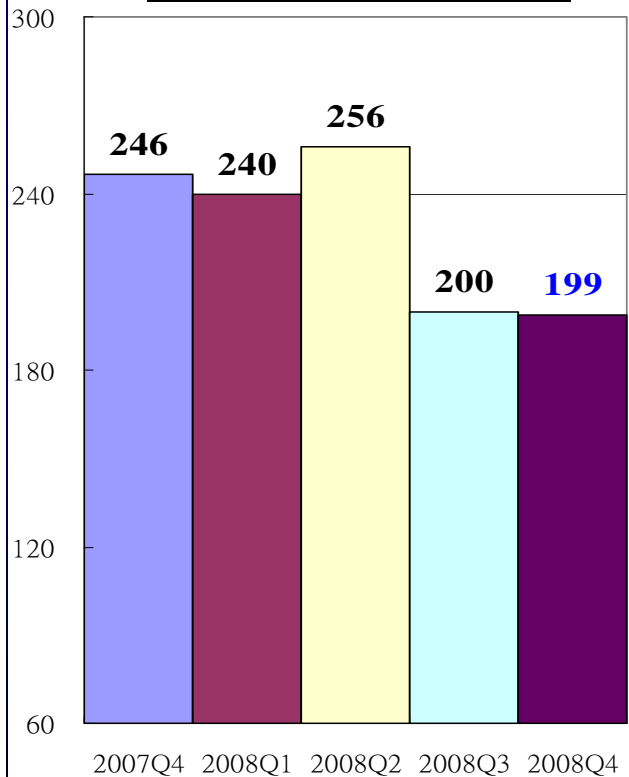
註：括號內數字為相較前一季之變動率

辦公室租金指數—北市A級 信義計畫區

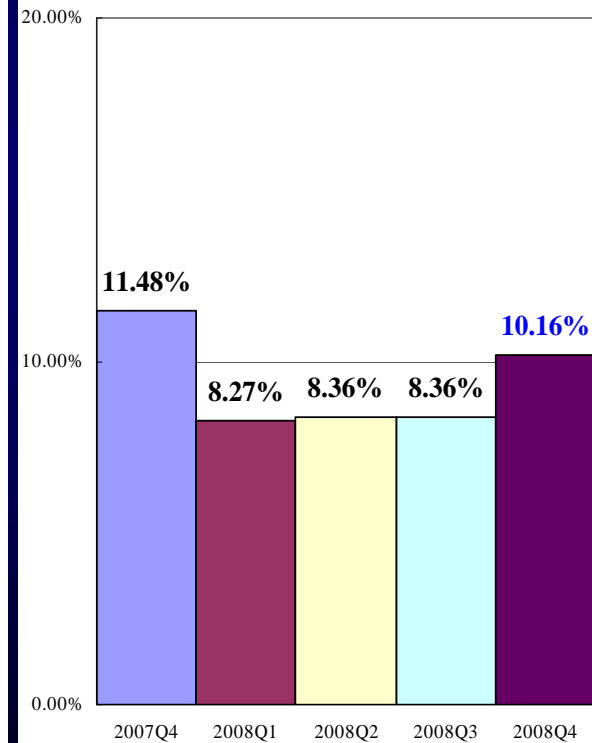
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

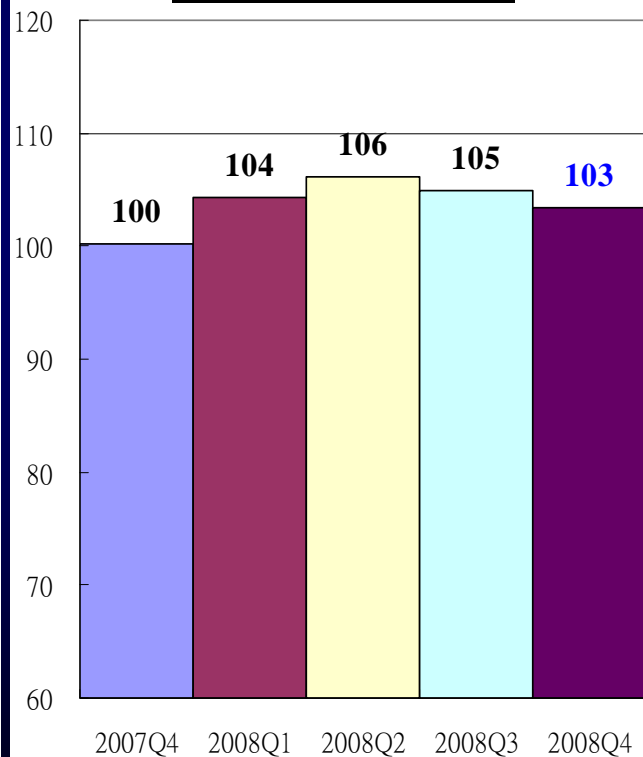


空置率圖

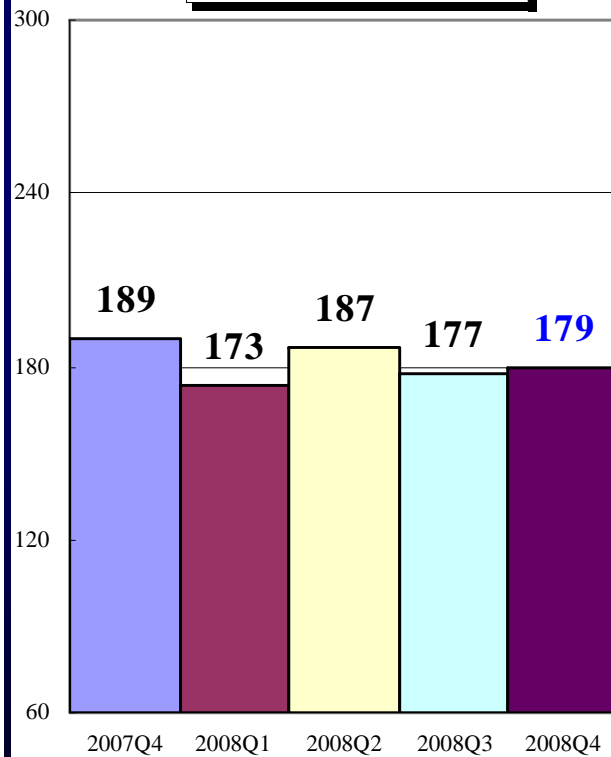


辦公室租金指數—北市A級 仁愛敦南路段

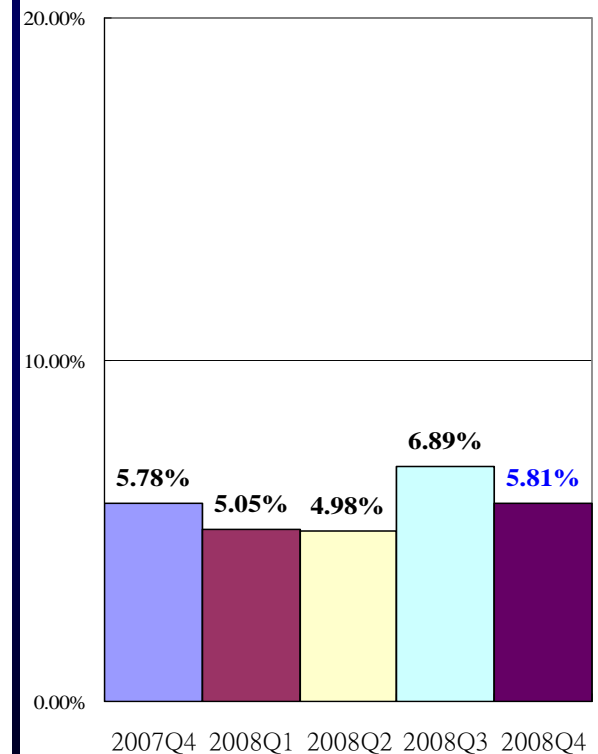
開價租金指數圖



議價空間率指數

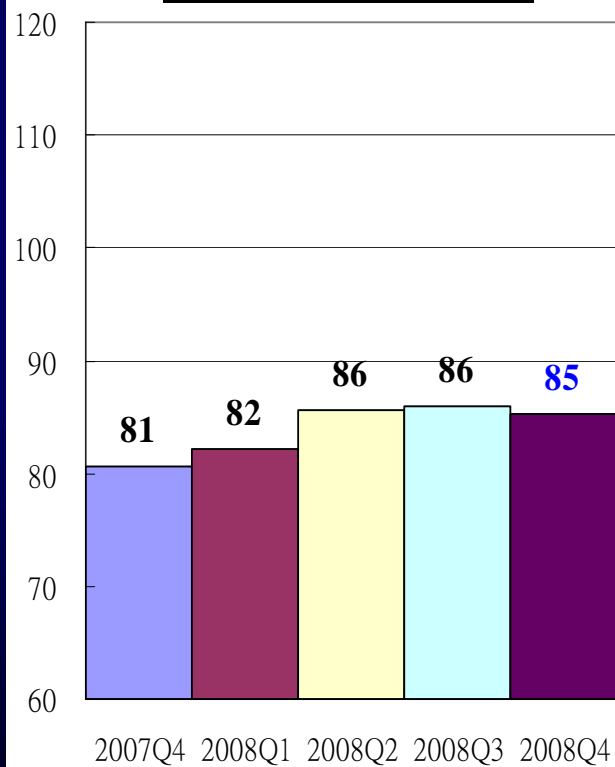


空置率圖

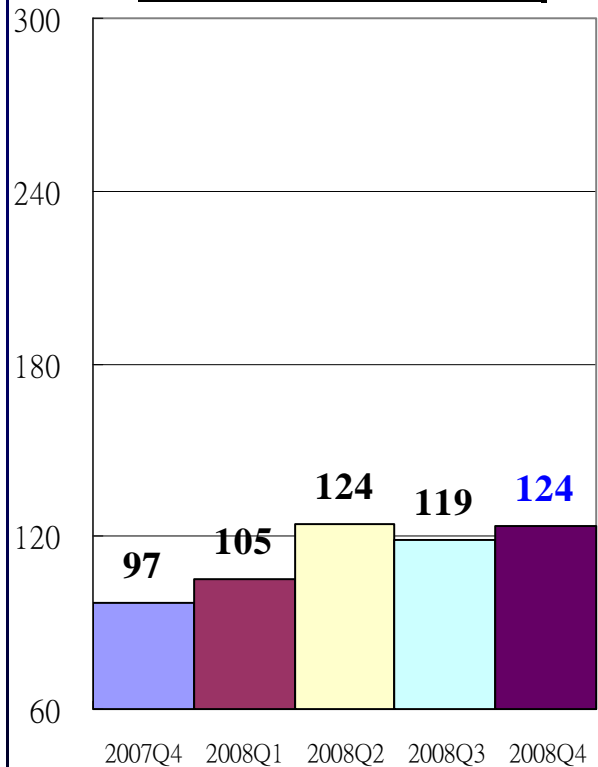


辦公室租金指數—北市A級 敦北民生路段

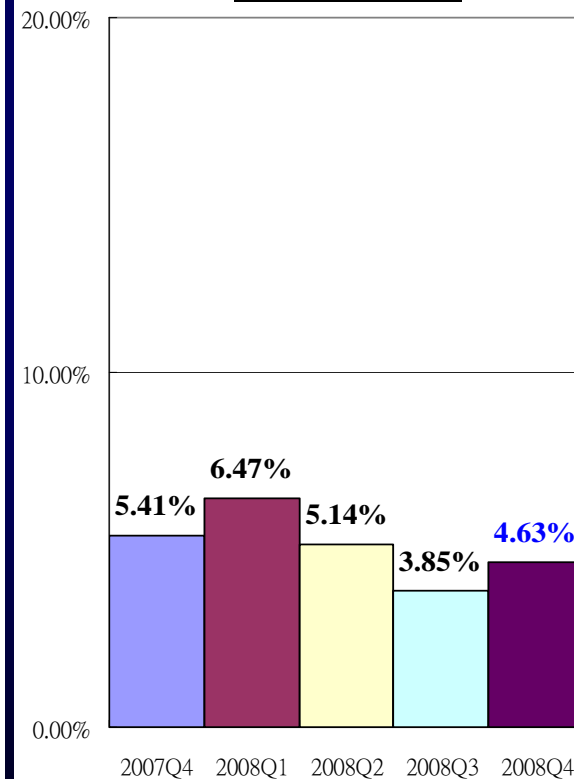
開價租金指數圖



議價空間率指數

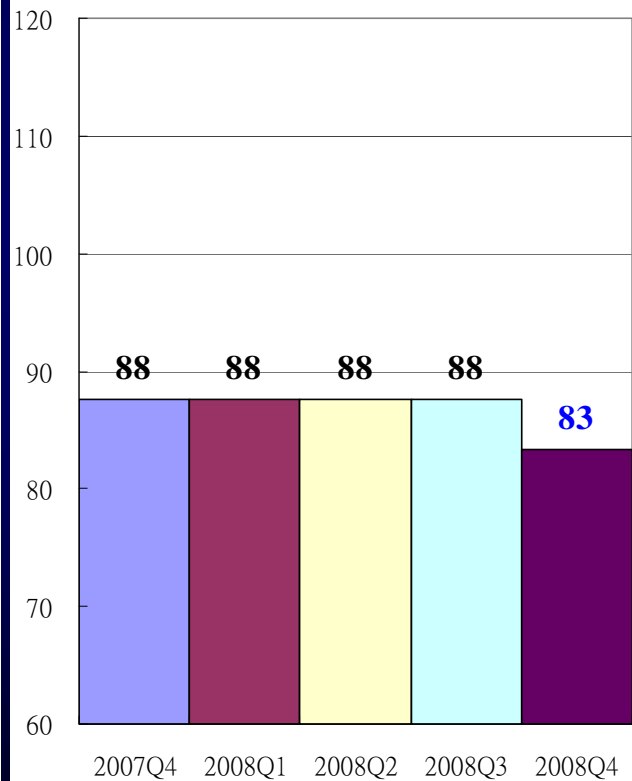


空置率圖

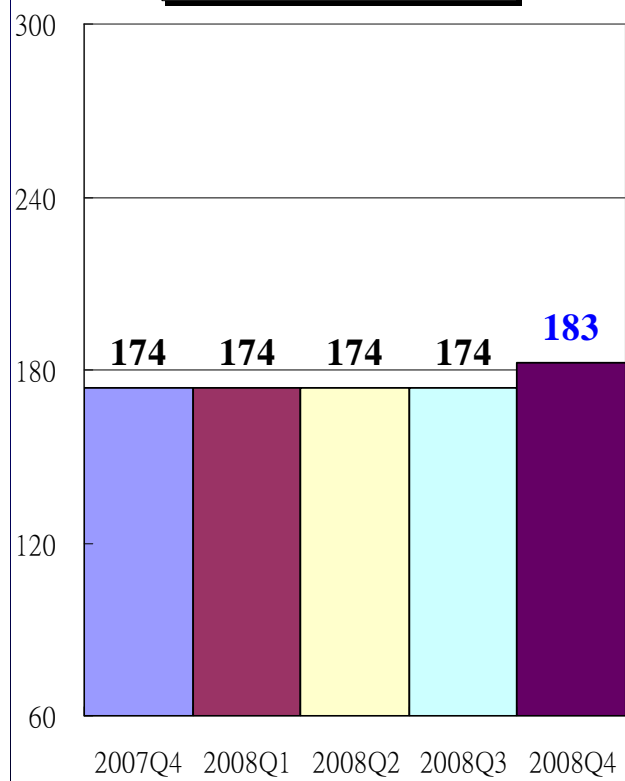


辦公室租金指數—北市A級 南京光復路段

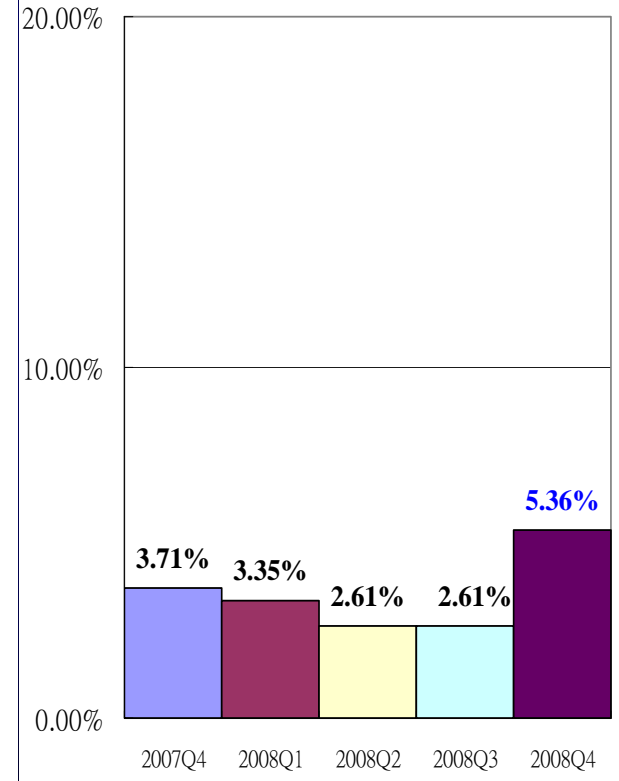
開價租金指數圖



議價空間率指數

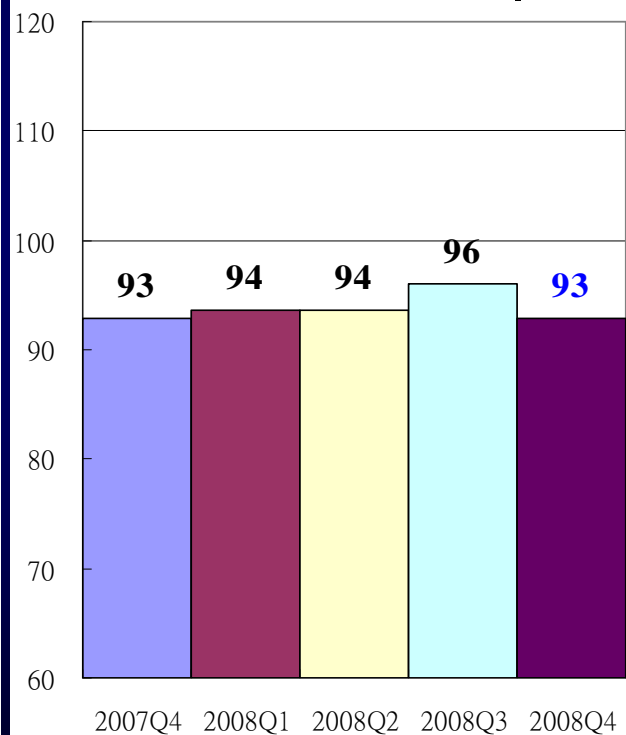


空置率圖

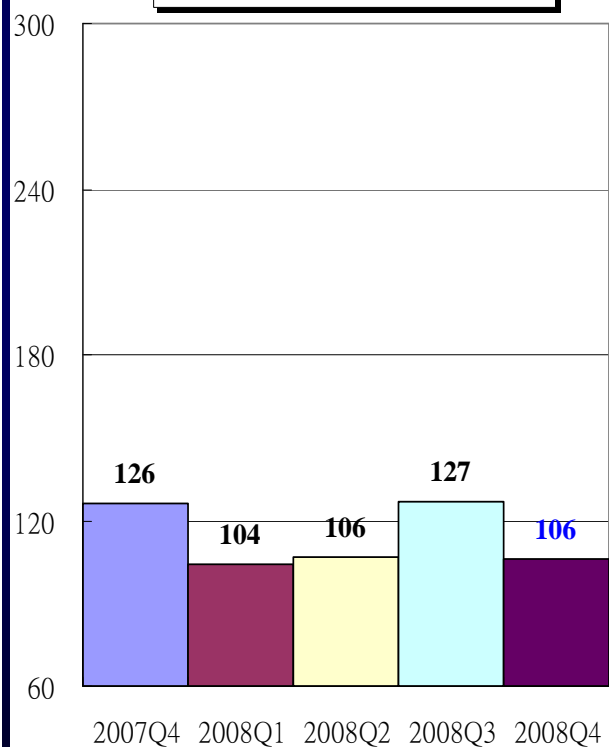


辦公室租金指數—北市A級 民生建國路段

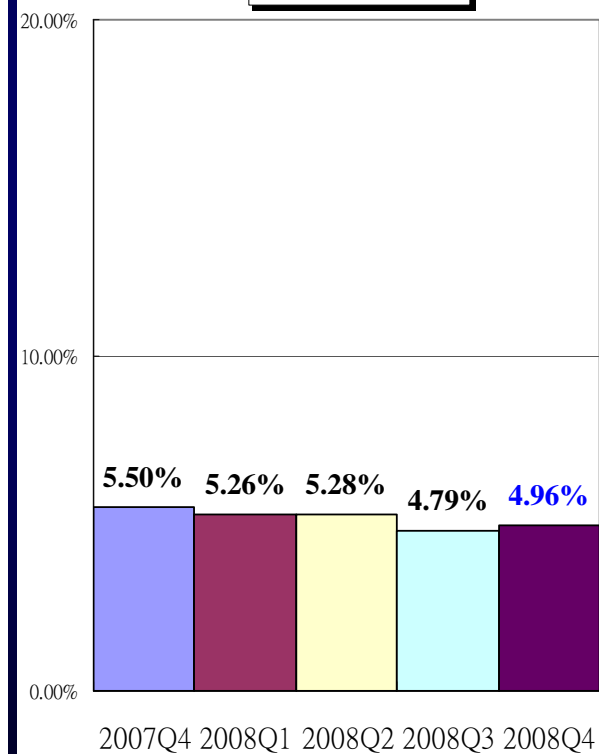
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



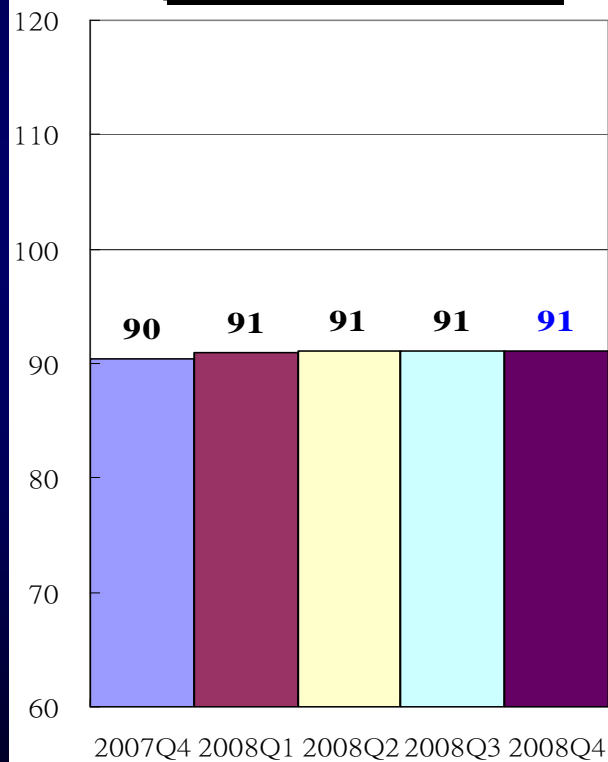
空置率圖



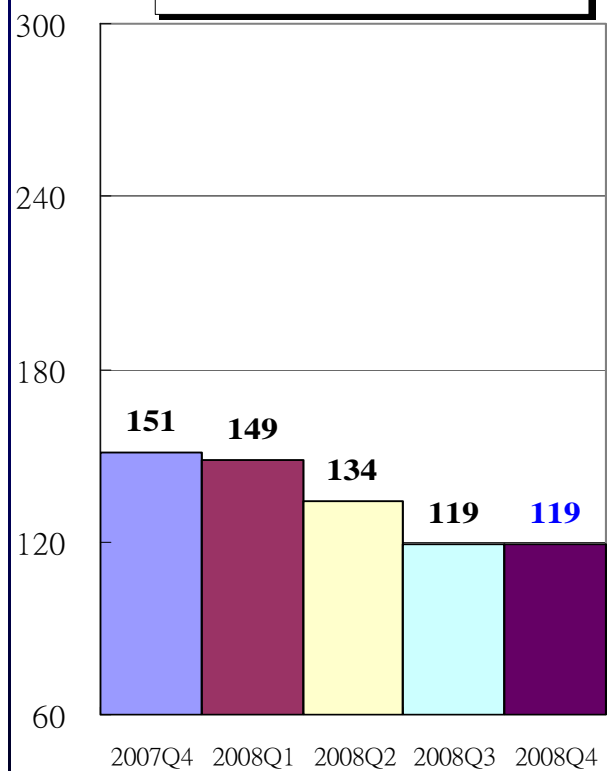
辦公室租金指數—北市A級

南京松江路段

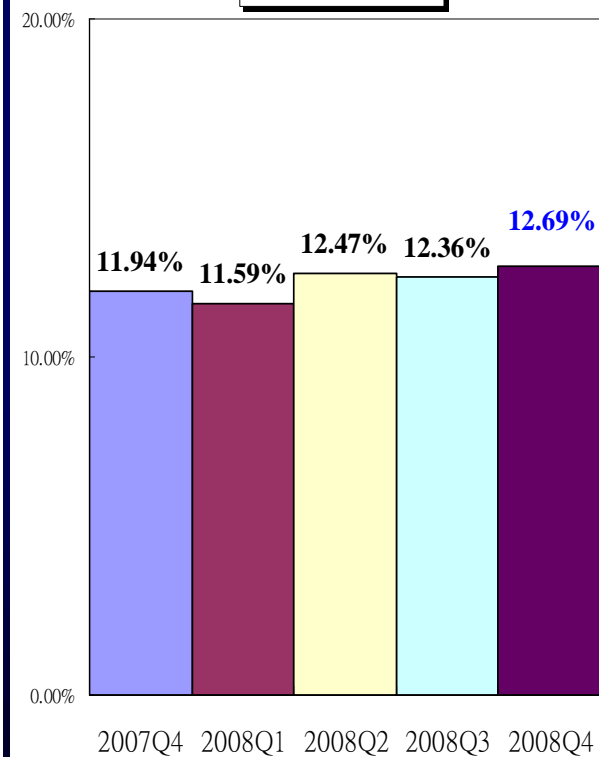
開價租金指數圖



議價空間率指數

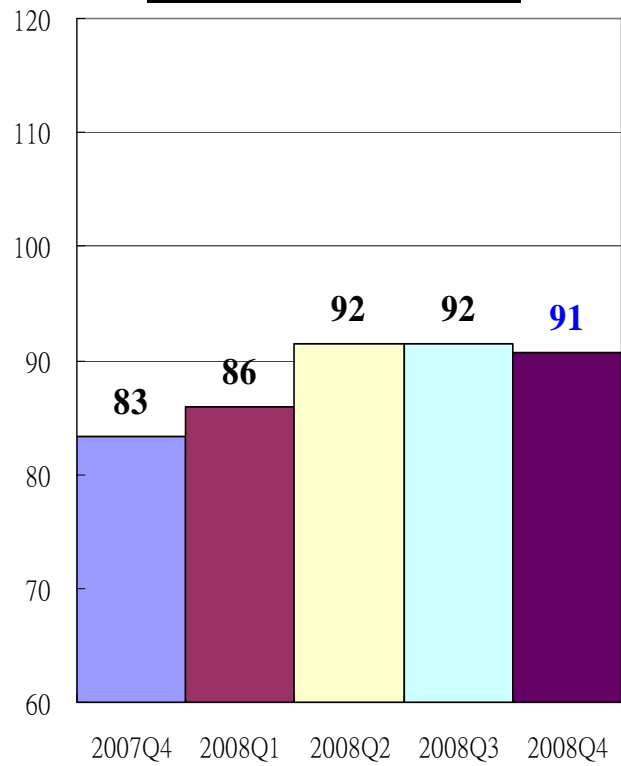


空置率圖

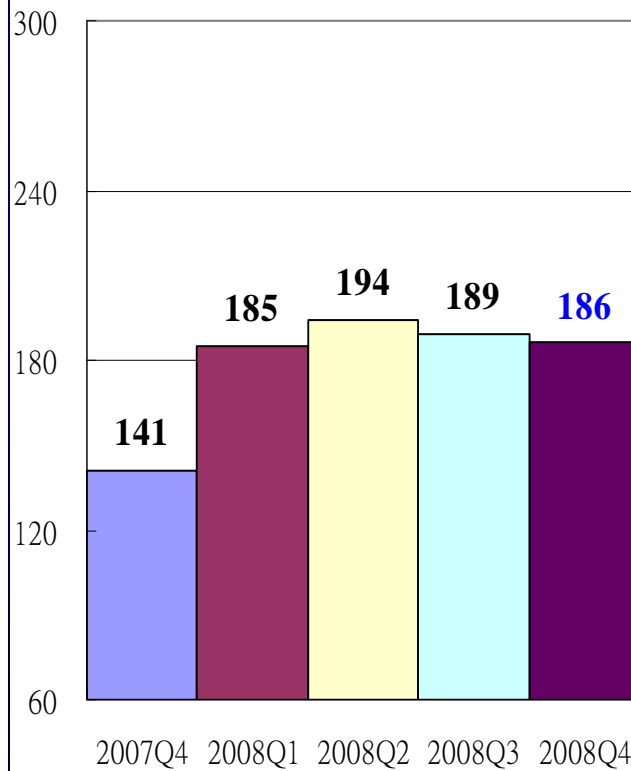


辦公室租金指數—北市A級 忠孝襄陽路段

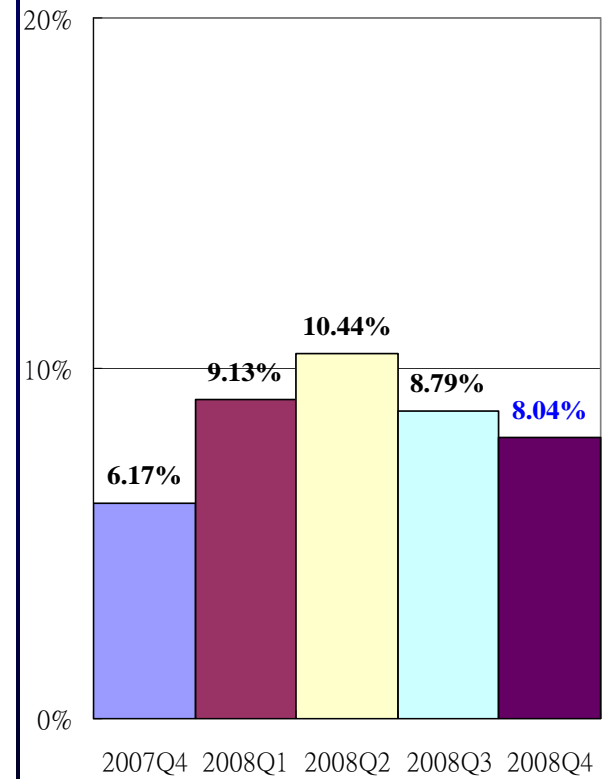
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



空置率圖



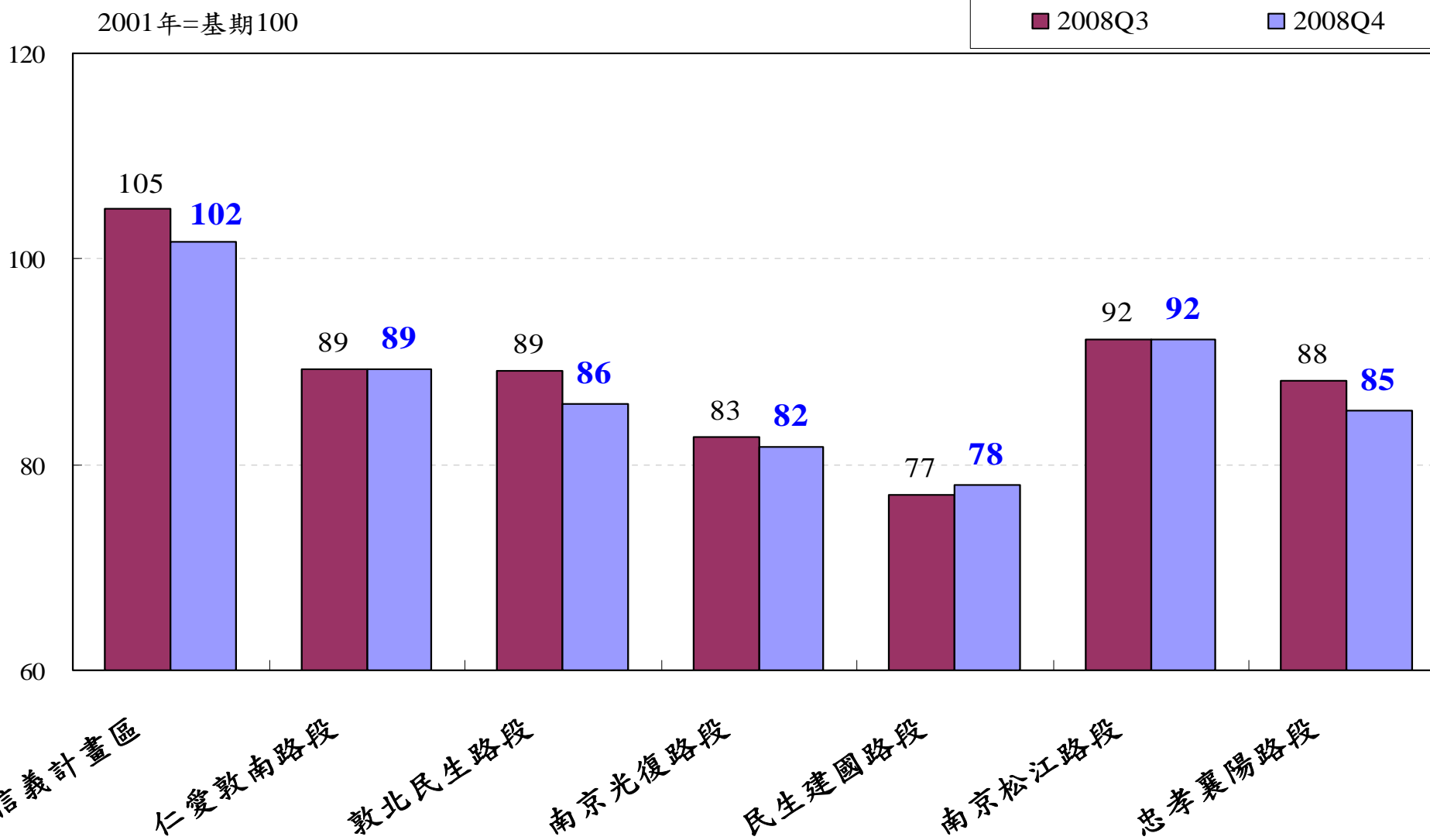
辦公室租金指數—北市A級

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	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%)
總個案數	13	10	11	3	6	7	5

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





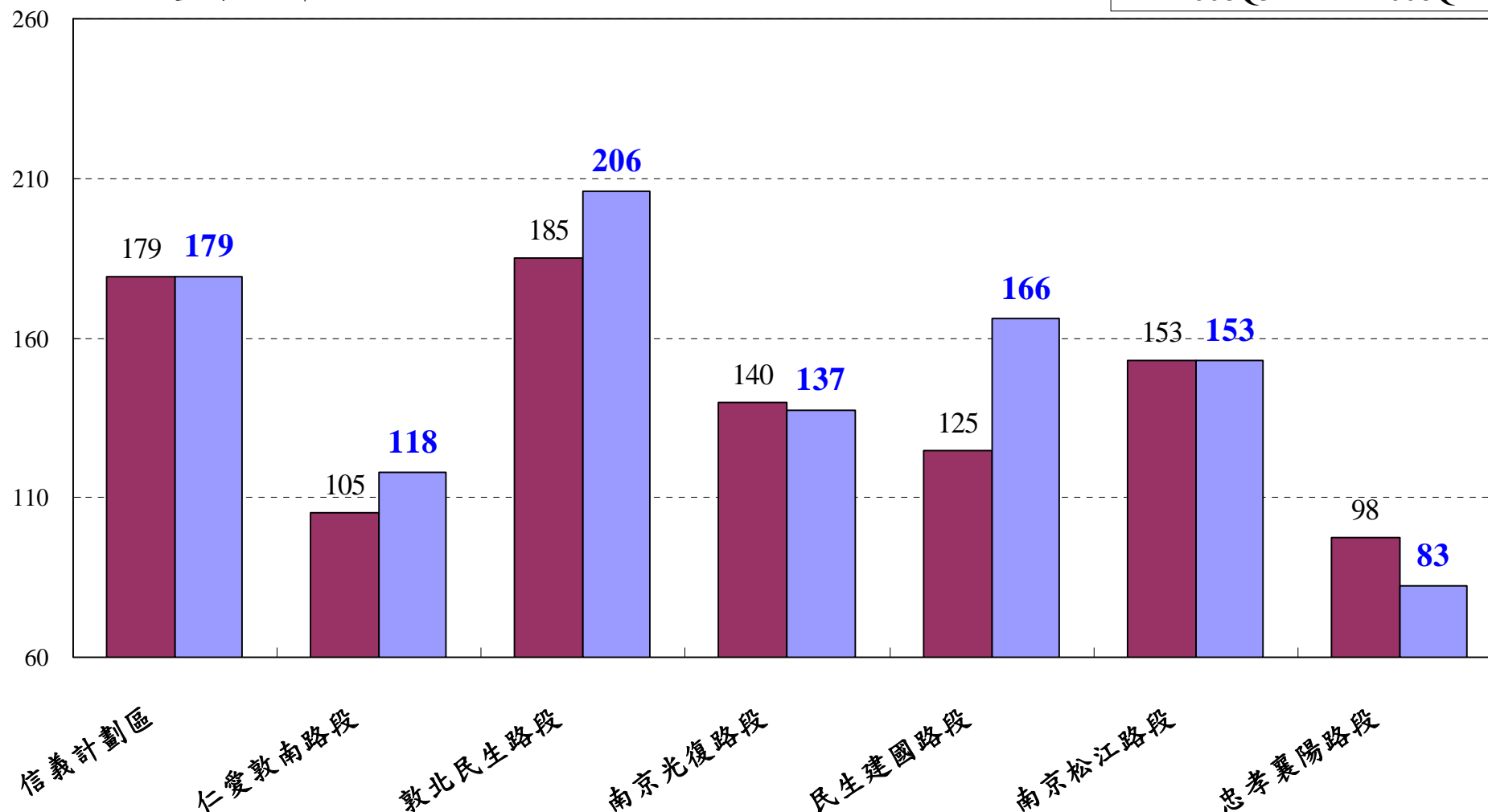
辦公室租金指數— 北市B級議價空間率



基期2001年=100

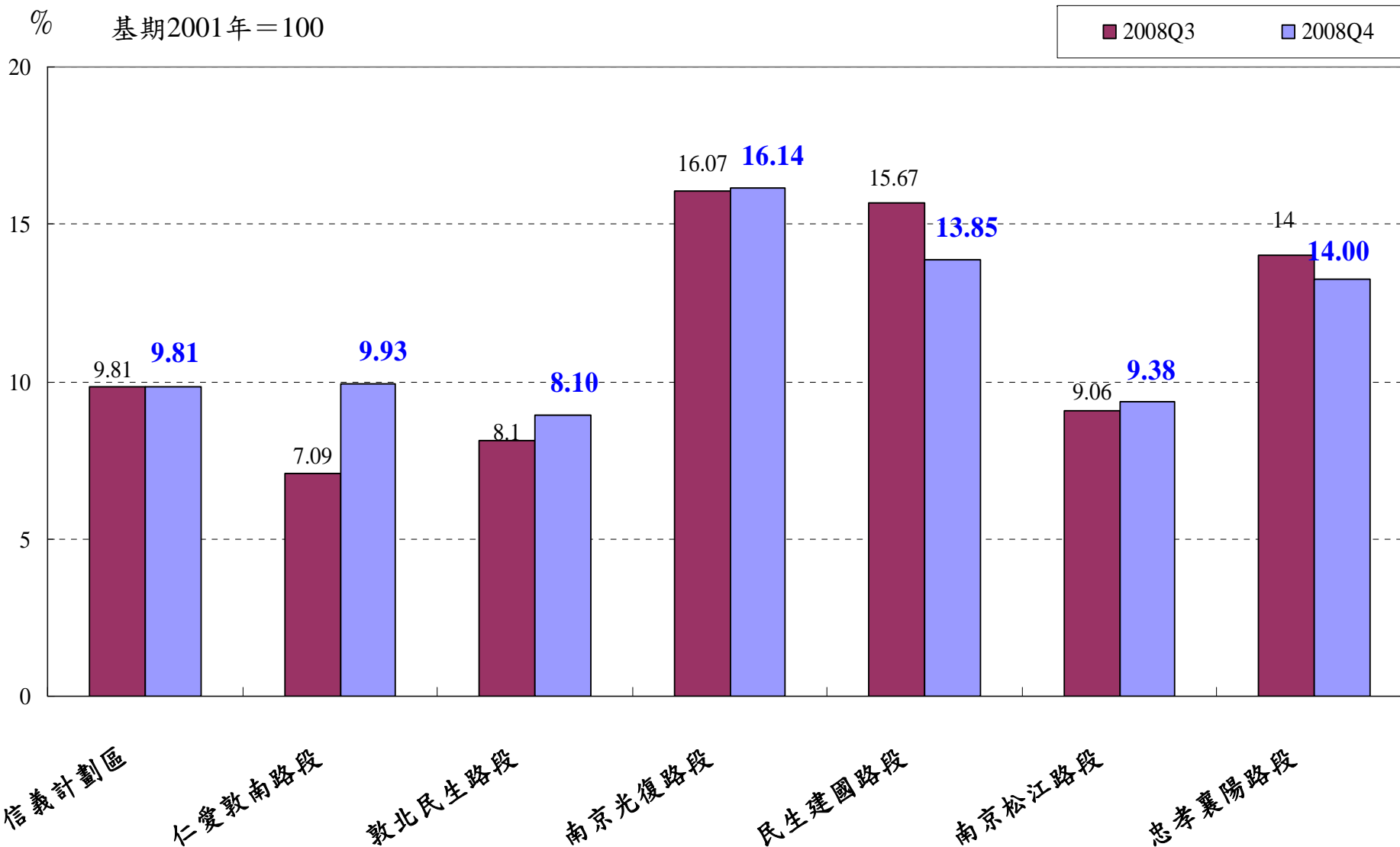
2008Q3

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