

# 國泰房地產指數季報

2011年第1季

記者會



**Cathay Real Estate  
Development Co., Ltd.**



國立政治大學  
台灣房地產研究中心

**Taiwan Real Estate  
Research Center, NCCU**

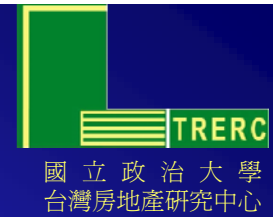
中華民國一百年四月二十七日

# 參與人員

- 國立政治大學台灣房地產研究中心  
計畫主持人：張金鶚 教授 (研究中心主任)  
協同主持人：花敬群 副教授 (玄奘大學)  
章定煊 副教授 (景文大學)
- 國泰建設公司 開發部

# 簡報內容

- 國泰房地產指數
- 國泰住宅租金指數
- 國泰辦公室租金指數



# 國泰房地產指數

2011年第1季

# 背景介紹

- 研究單位：國泰建設(股)公司與國立政治大學台灣房地產研究中心合作研究並編製房地產指數季報
- 資料內容：1992年第1季至2011年第1季各區新推個案
- 涵蓋區域：全國、台北市、新北市、桃竹地區、台中市(原台中縣市)、台南市(原台南縣市)、高雄市(原高雄縣市)

# 本季調整內容

- 基期調整：各項指標以2010年為基期(100)
- 區域調整：將原南高都會區細緻化分為台南市、高雄市計算各項指標
- 房價模型調整：刪除套房變數
- 變動幅度標準調整：以2000年第1季至2010年第4季期間範圍變動率之四分位數為標準

# 國泰房地產指數 —新推個案價量分析

- 房價（可能成交價）指數
- 議價空間指數
- 開價指數
- 推案量指數
- 30天銷售率指數
- 30天成交量指數

註：各項指數均以2010年為基期(100)

# 各地區推案狀況 2011年第1季

註：( )內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率

國立政治大學  
台灣房地產研究中心

	個案數	總可銷戶 (戶)	去化率 (%)	總可銷額 (億)	大廈 推案率 (%)	預售 推案率 (%)	主力坪數 (坪)	主力總價 (萬)	主力單價 (萬)
全國	239 (-6.3%) 《24.5%》	14,940 (18.3%) 《20.4%》	23% (10.6%) 《63.2%》	3,134 (36.0%) 《60.3%》	91% (6.5%) 《0.7%》	78% (17.9%) 《38.6%》	68 (-3.1%) 《7.9%》	1,606 (8.5%) 《22.2%》	25 (13.6%) 《19.0%》
台北市	36 (0.0%) 《-14.3%》	1,231 (34.1%) 《-25.3%》	35% (-7.7%) 《35.7%》	805 (42.7%) 《18.1%》	100% (5.7%) 《0.7%》	85% (14.4%) 《19.5%》	60 (-3.2%) 《2.7%》	4,306 (-2.7%) 《45.1%》	79 (-5.4%) 《12.9%》
新北市	46 (-2.1%) 《39.4%》	4,367 (-1.2%) 《24.5%》	30% (20.4%) 《94.8%》	1,118 (32.2%) 《114.4%》	97% (-0.7%) 《-0.6%》	80% (37.9%) 《182.1%》	69 (19.9%) 《30.4%》	2,277 (41.2%) 《78.7%》	36 (-1.4%) 《18.3%》
桃竹 地區	55 (-14.1%) 《19.6%》	5,059 (48.6%) 《22.7%》	22% (-5.0%) 《79.4%》	544 (33.2%) 《40.8%》	86% (3.9%) 《-1.5%》	76% (0.5%) 《23.6%》	62 (-13.6%) 《-5.2%》	1,222 (-4.6%) 《9.9%》	22 (15.8%) 《14.9%》
台中市	42 (-26.3%) 《55.6%》	2,275 (-4.0%) 《23.0%》	12% (49.1%) 《94.2%》	448 (46.1%) 《92.3%》	85% (13.6%) 《5.7%》	90% (14.2%) 《0.1%》	76 (2.3%) 《20.7%》	1,521 (20.9%) 《51.3%》	19 (3.2%) 《7.8%》
台南市	24 (-20.0%) 《0.0%》	865 (-7.6%) 《59.9%》	7% (-25.8%) 《-4.6%》	60 (-40.0%) 《14.2%》	14% (-37.0%) 《85.9%》	55% (-22.0%) 《16.8%》	60 (-19.5%) 《-15.3%》	768 (-3.3%) 《-0.1%》	13 (4.3%) 《1.1%》
高雄市	36 (71.4%) 《80.0%》	1,143 (95.4%) 《54.9%》	17% (37.4%) 《30.5%》	158 (101.1%) 《98.7%》	67% (155.5%) 《3.0%》	16% -- --	79 (-11.8%) 《8.0%》	1,370 (-36.3%) 《20.8%》	20 (-13.6%) 《13.7%》



# 各地區價量概況

	可能成交價 (萬元)	議價空間率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區
台北市	64.46	16.36%	1,231	35.13%	中山區、文山區、 南港區
新北市	30.99	17.10%	4,367	29.74%	新莊區、林口區、 新店區
桃竹 地區	16.33	14.93%	5,059	22.37%	竹北市、桃園市
台中市	14.07	13.21%	2,275	12.39%	西屯區、南屯區、 北區
台南市	10.93	16.62%	865	7.03%	永康區、安南區、 中西區、東區
高雄市	16.02	11.49%	1,143	17.13%	三民區、左營區、 苓雅區、楠梓區
全國	22.49	15.26%	14,940	22.77%	--

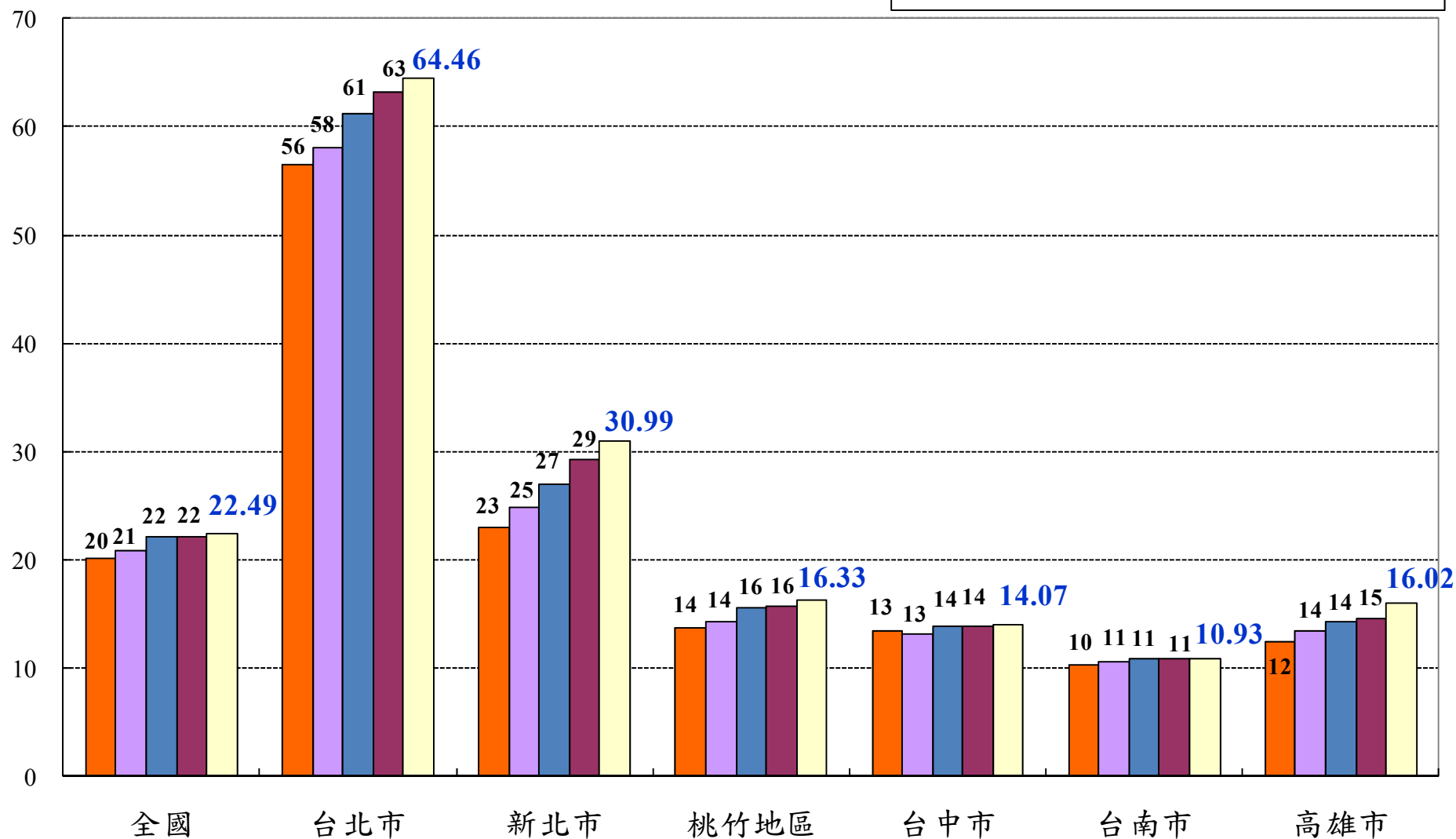
# 各地區一至三月趨勢

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	議價空間率
單位		個	萬	戶	%	戶	萬	%
10001	全國	93	14,587,720	6,828	27.45	1,873	1,762	15.18
10002		55	5,046,748	3,022	20.49	620	1,501	13.71
10003		91	11,705,370	5,090	17.84	903	1,612	16.29
10001	北市	10	2,874,109	416	51.00	212	4,546	16.37
10002		8	1,645,527	268	37.59	101	3,873	15.77
10003		18	3,530,566	547	21.85	119	4,730	16.64
10001	新北	18	6,592,479	2,657	32.13	854	2,933	17.18
10002		5	1,209,017	510	30.02	153	1,794	11.92
10003		23	3,375,717	1,200	24.34	291	2,400	19.14
10001	桃竹	26	2,273,552	2,438	24.65	599	964	13.85
10002		9	1,147,652	1,061	19.31	205	1,525	15.75
10003		20	2,021,837	1,560	20.88	323	1,273	16.07
10001	台中	16	1,960,800	635	18.55	118	1,741	13.86
10002		12	524,000	643	12.16	79	1,429	11.90
10003		14	1,999,000	997	8.60	85	1,429	13.63
10001	台南	9	212,780	258	8.33	22	790	15.77
10002		9	188,552	249	7.78	19	765	15.74
10003		6	200,250	358	5.58	20	616	17.84
10001	高雄	14	674,000	424	16.05	68	1,807	10.58
10002		12	332,000	291	21.59	63	1,447	9.70
10003		10	578,000	428	15.16	65	1,317	13.54

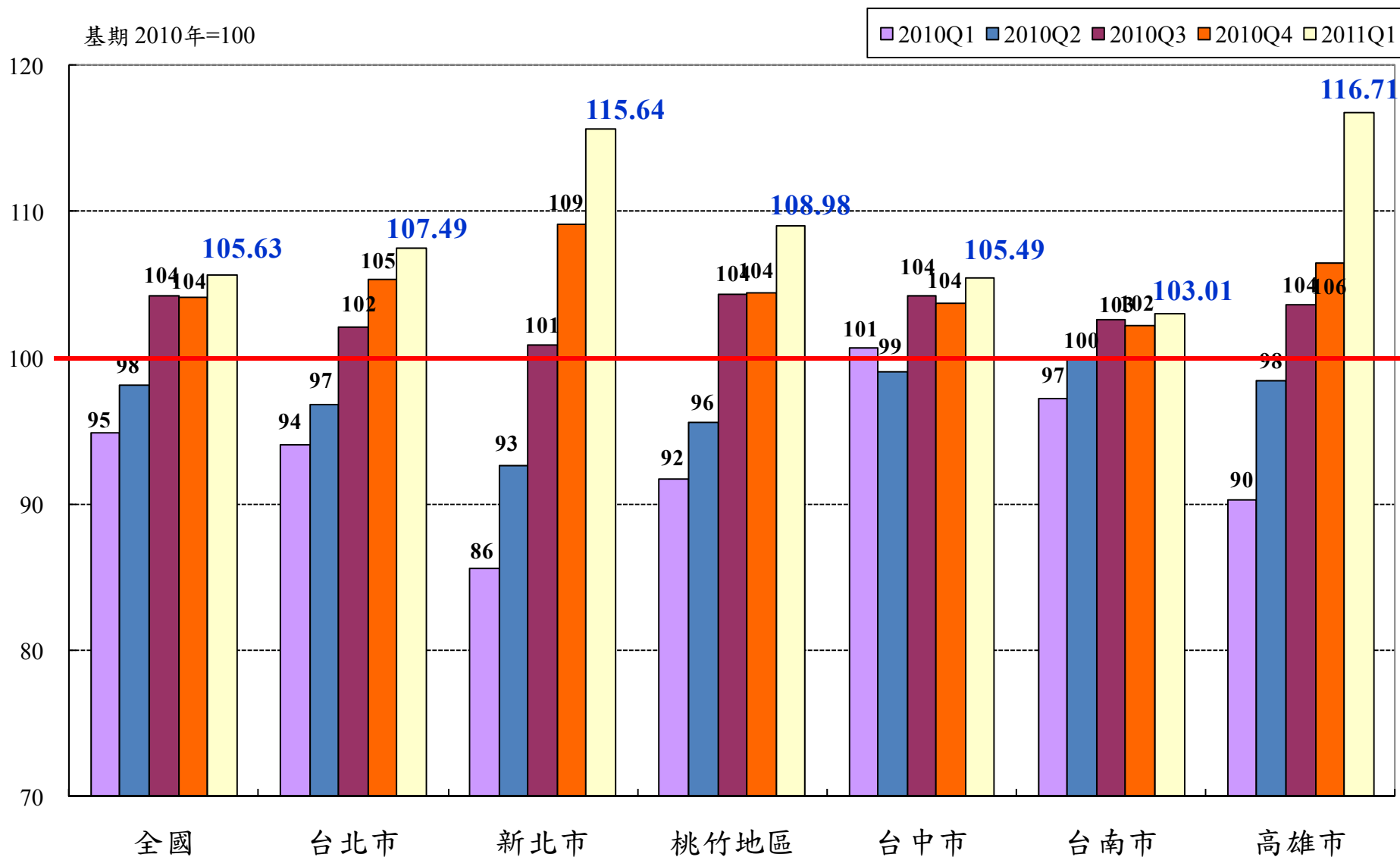
# 可能成交價水準

基期 2010年=100

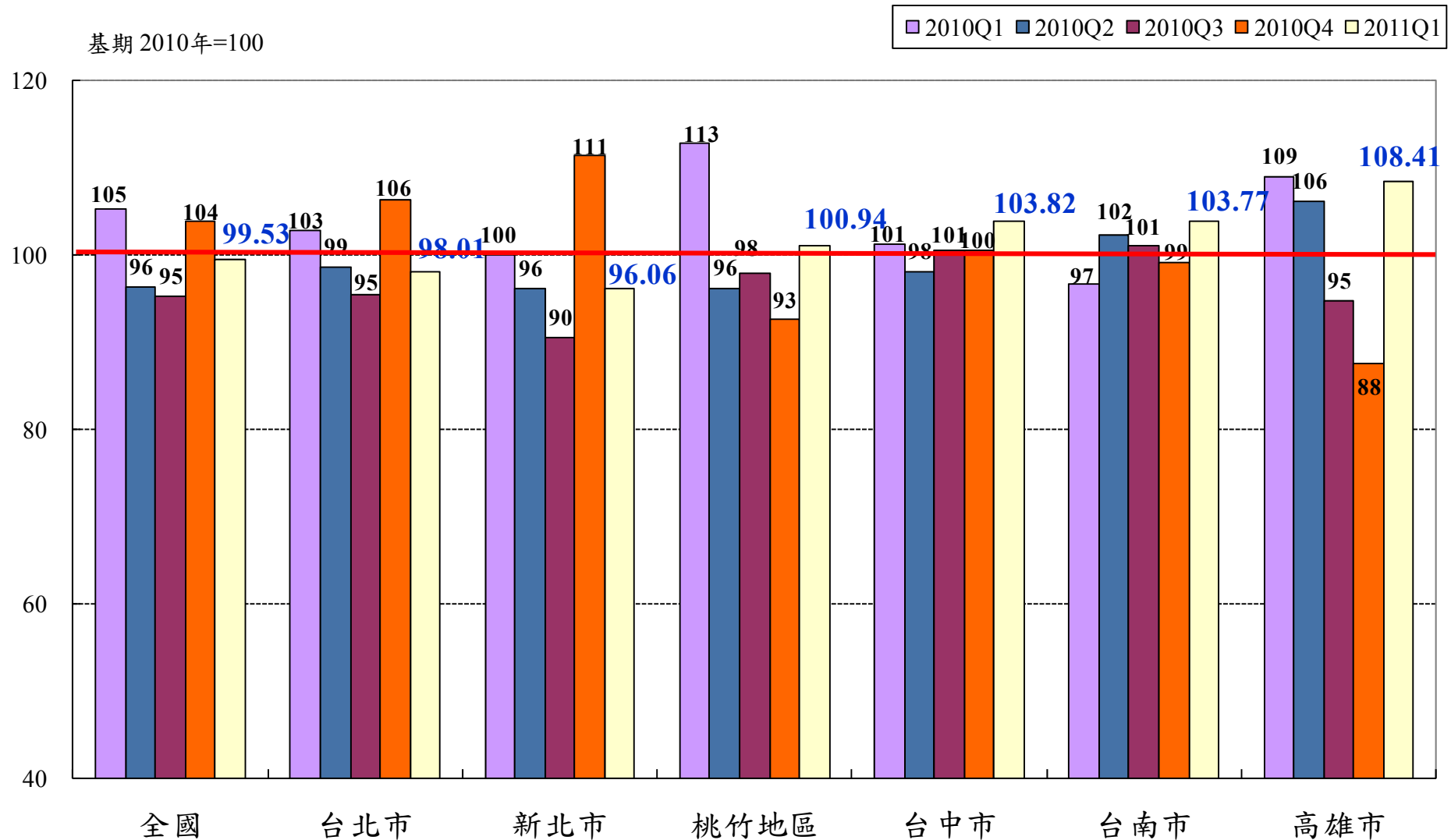
2010Q1 2010Q2 2010Q3 2010Q4 2011Q1



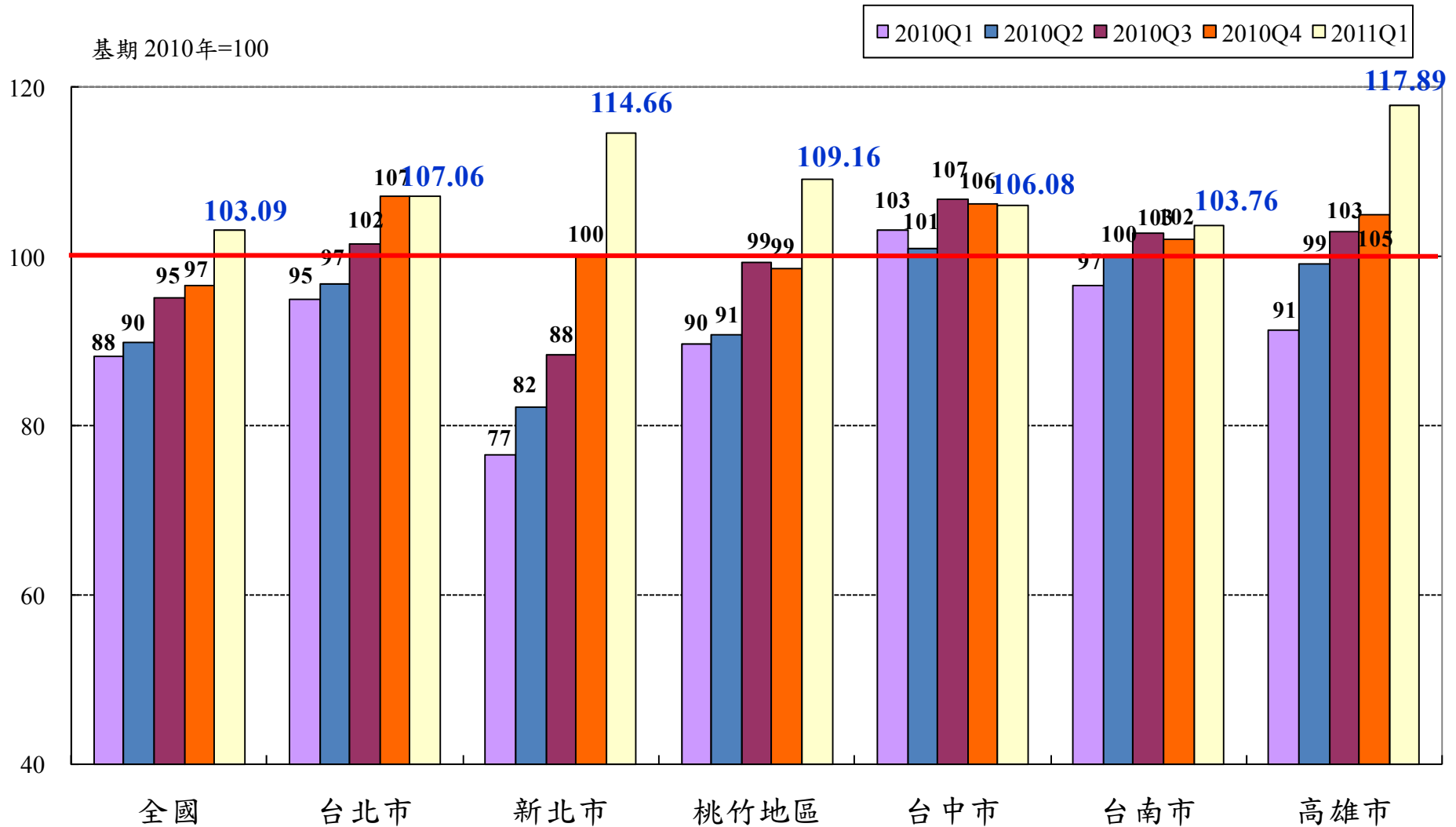
# 可能成交價指數圖



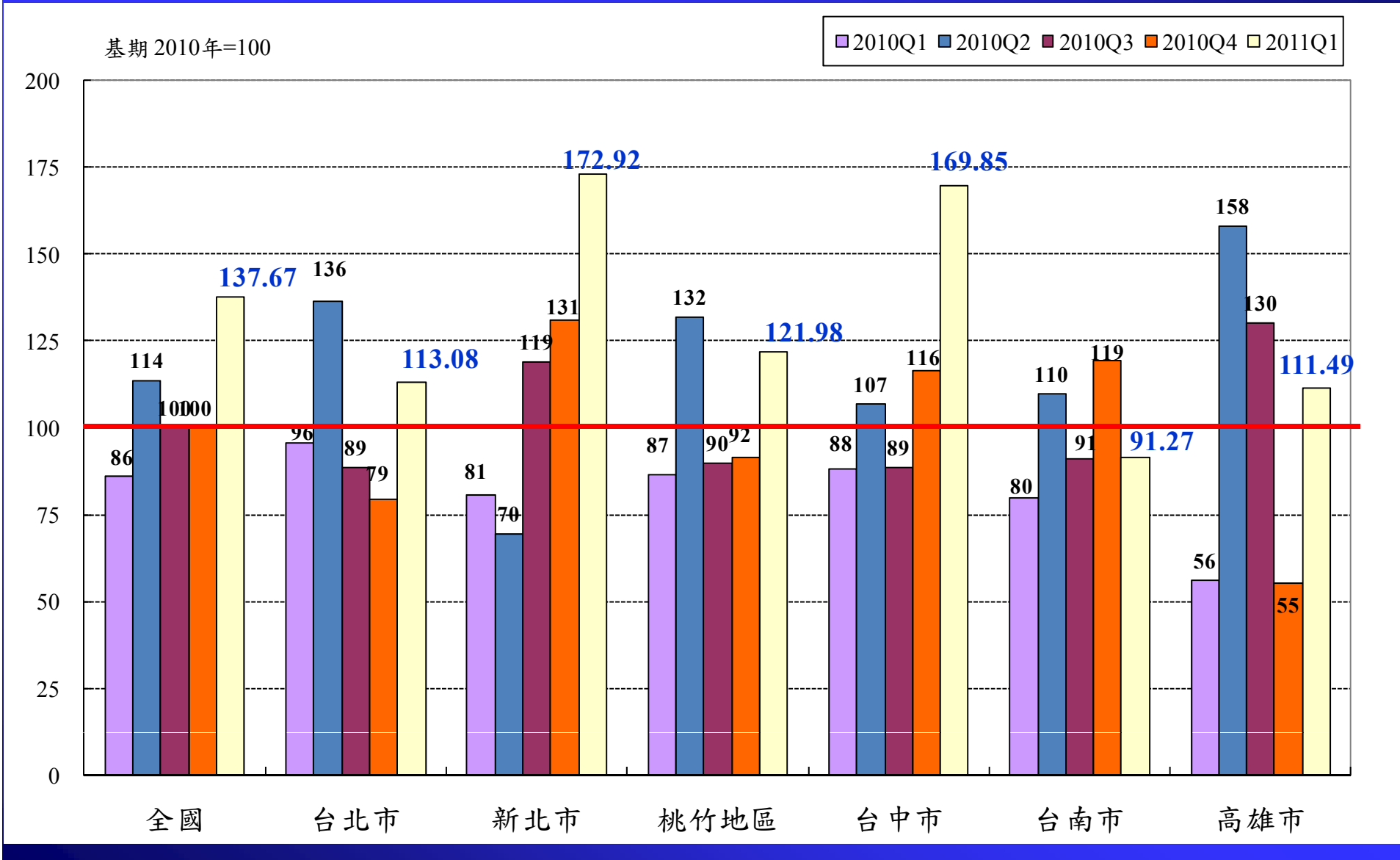
# 議價空間率指數圖



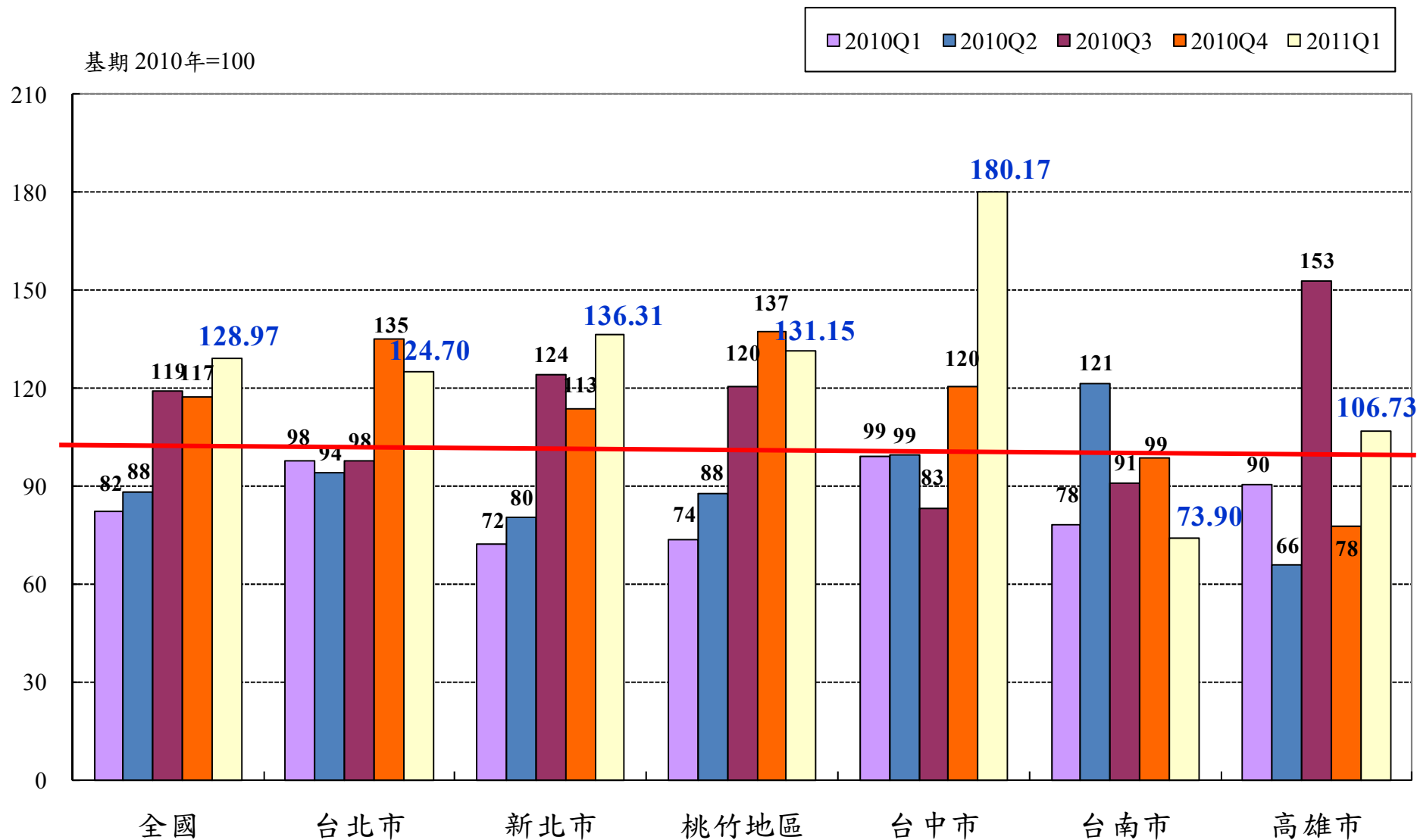
# 開價指數圖



# 推案量指數圖



# 30天銷售率指數圖

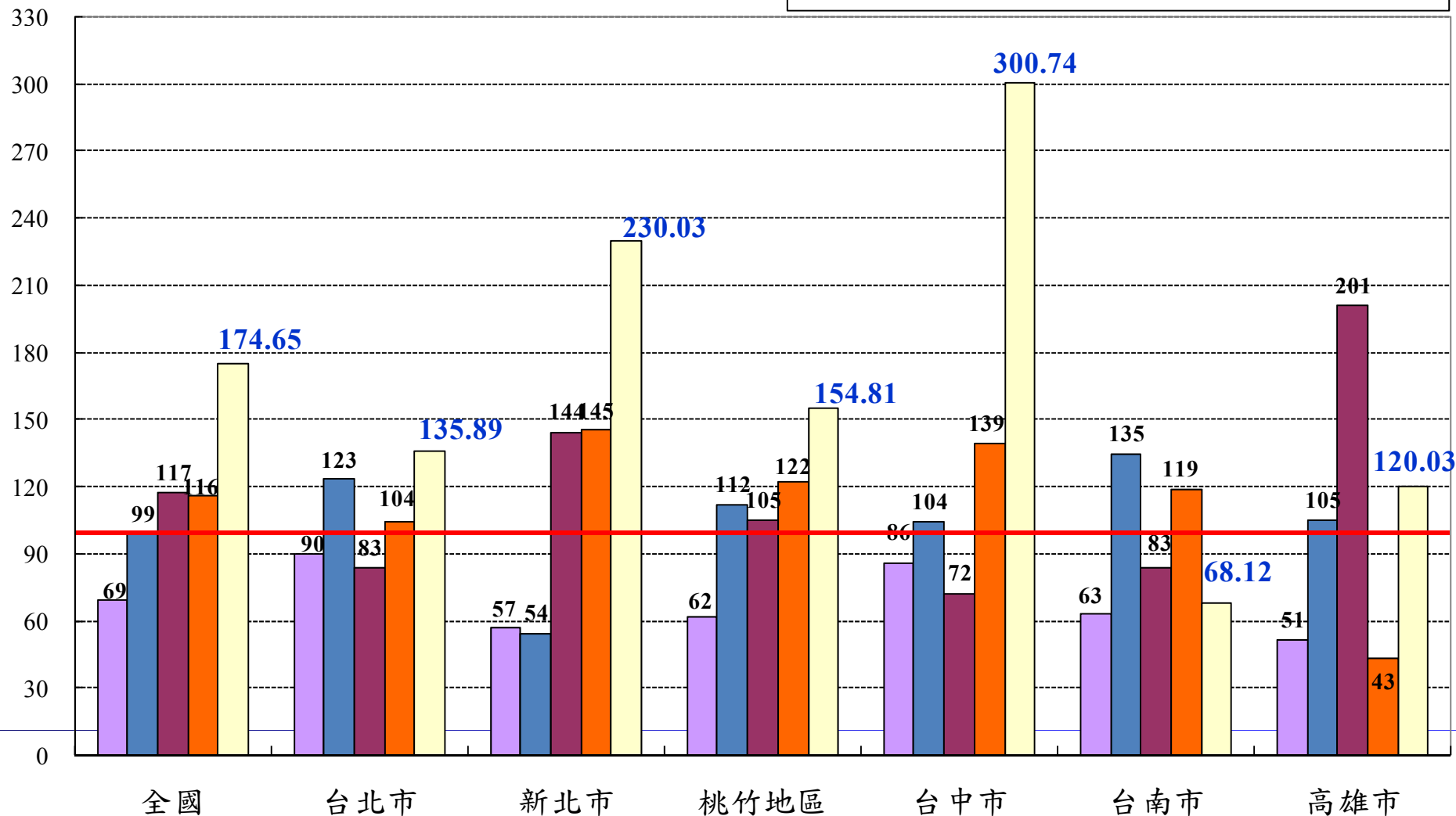




# 30天成交量指數圖

基期 2010年=100

■ 2010Q1   
 ■ 2010Q2   
 ■ 2010Q3   
 ■ 2010Q4   
 ■ 2011Q1



# 綜合評估——全國

全國	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	105.63	22.49 萬元/坪	1.42% (++)	11.36% (++++)
議價空間率	99.53	15.26%	-4.11% (-)	-5.36% (--)
開價	103.09	25.92 萬元/坪	6.78% (++++)	16.92% (++++)
推案量	137.67	3,134 億元	37.28% (++)	60.28% (++)
30天銷售率	128.97	22.77%	10.19% (+)	57.26% (++)
30天成交量	174.65	--	50.90% (++)	152.06% (++)

國泰全國房地產指數，相較上一季與去年同季均為**價量俱增**，價格與成交量均創新高。本季市場歷經前所未有的多空洗禮。年初延續**總體經濟好轉預期心理**與**游資效果**，各地區持續創造價量高峰。2月底政府宣布推動**奢侈稅立法**，導致市場投資客大量退場，自住客明顯觀望，住宅交易量出現**急速萎縮現象**，**價格支撐能量出現鬆動**。

# 綜合評估—台北市

台北市	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	107.49	64.46 萬元/坪	2.02% (+)	14.24% (+++)
議價空間率	98.01	16.36%	-7.76% (-)	4.68% (-)
開價	107.06	77.07 萬元/坪	0.01% (△)	12.77% (++)
推案量	113.08	805 億元	42.66% (++)	18.09% (△)
30天銷售率	124.70	35.13%	-7.57% (△)	27.66% (△)
30天成交量	135.89	--	30.14% (+)	50.75% (+)

國泰台北市房地產指數，相較上一季與去年同季為**價量俱增**，價量均微幅上漲。本季台北市雖然**成交價與交易量持續創新高**。然而在**奢侈稅**等利空因素衝擊下，銷售率明顯呈現**逐月遞減趨勢**，**價格繼續向上動能已逐漸喪失**，原本極度繁榮的市場，可能出現**持續性向下調節**過程。

# 綜合評估—新北市

新北市	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	115.64	30.99 萬元/坪	5.94% (+++)	35.02% (+++)
議價空間率	96.06	17.10%	-13.76% (---)	-3.83% (△)
開價	114.66	37.38 萬元/坪	14.57% (+++)	49.75% (+++)
推案量	172.92	1,118 億元	32.15% (+)	114.38% (+++)
30天銷售率	136.31	29.74%	20.27% (+)	89.73% (+++)
30天成交量	230.03	--	58.13% (+)	305.97% (+++)

國泰新北市房地產指數相較上一季與去年同季均為**價量俱增**，且價格與成交量亦創新高。本季新北市新推個案市場持續極度繁榮結構，單季推案量達1,118億元，30天銷售率亦接近三成，市場交易動能前所未見。然而**奢侈稅**效應仍使得銷售率呈現**逐月降低現象**，市場面臨**政府抑制房價之壓力**，且因房價年漲幅為各地區最高，**相對跌價壓力高於其他地區**。

# 綜合評估—桃竹地區

桃竹地區	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	108.98	16.33 萬元/坪	4.34% (+++)	18.79% (+++)
議價空間率	100.94	14.93%	9.10% (△)	-10.54% (-)
開價	109.16	19.20 萬元/坪	10.81% (+++)	21.76% (+++)
推案量	121.98	544 億元	33.24% (+)	40.77% (+)
30天銷售率	131.15	22.37%	-4.47% (△)	80.20% (+++)
30天成交量	154.81	--	26.64% (+)	150.74% (++)

國泰桃竹地區房地產指數，較上一季與去年同季均為**價量俱增**，價格大幅上漲，成交量微幅上升。本季桃竹地區持續**復甦趨勢**，市場推案規模超過500億元，30天銷售率亦達二成以上，且因房價水準及上漲幅度較低，短期受奢侈稅的衝擊程度應略低於台北市與新北市。

# 綜合評估—台中市

台中市	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	105.49	14.07 萬元/坪	1.72% (+)	4.76% (+)
議價空間率	103.82	13.21%	3.34% (△)	2.54% (△)
開價	106.08	16.21 萬元/坪	-0.06% (△)	2.81% (△)
推案量	169.85	448 億元	46.09% (+)	92.27% (++)
30天銷售率	180.17	12.39%	49.57% (+++)	89.02% (+++)
30天成交量	300.74	--	115.66% (++)	249.97% (+++)

國泰台中市房地產指數，相較上一季與去年同季均為**價量俱增**，價格微幅上漲，成交量大幅增加。本季數量面表現不差，但銷售率**逐月下滑程度亦高**，加上本季推案超過400億元，**後續賣壓亦較沉重**，但因長期價格漲幅不高，後續價格下跌壓力應遠低於北部縣市。

# 綜合評估—台南市

台南市	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	103.01	10.93 萬元/坪	0.80% (△)	5.94% (++)
議價空間率	103.77	16.62%	4.68% (+)	7.41% (△)
開價	103.76	13.11 萬元/坪	1.70% (+)	7.40% (++)
推案量	91.27	60 億元	-23.54% (-)	14.19% (△)
30天銷售率	73.90	7.03%	-25.14% (-)	-5.26% (△)
30天成交量	68.12	--	-42.76% (-)	8.19% (△)

國泰台南市房地產指數，相較上季為**價穩量縮**，相較去年同季為**價漲量穩**，成交價維持穩定，成交量則大幅減少。本季台南市**整體表現較差**，市場並未出現繁榮景象，雖因此不至出現明顯反轉退衝擊，後續仍可能持續**低檔盤整格局**。

# 綜合評估—高雄市

高雄市	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	116.71	16.02 萬元/坪	9.65% (+++)	29.22% (+++)
議價空間率	108.41	11.49%	23.78% (+++)	-0.48% (△)
開價	117.89	18.10 萬元/坪	12.38% (+++)	29.14% (+++)
推案量	111.49	158 億元	101.14% (+++)	98.75% (++)
30天銷售率	106.73	17.13%	37.26% (++)	18.08% (△)
30天成交量	120.03	--	176.09% (+++)	134.69% (++)

國泰高雄市房地產指數，相較上季與去年同季均為**價量俱增**，成交價與交易量均**大幅上升**。高雄市本季表現為各地區最佳，價量增幅最高，且未出現逐月反轉結構，後續市場穩定度應相對較高



## 各地區市場表現相較上一季綜合分數

	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	2	1	3	2	1	2	11
台北市	1	1	0	2	0	1	5
新北市	3	3	3	1	1	1	12
桃竹地區	3	0	3	1	0	1	8
台中市	1	0	0	1	3	2	7
台南市	0	-1	1	-2	-2	-3	-7
高雄市	3	-3	3	3	2	3	11

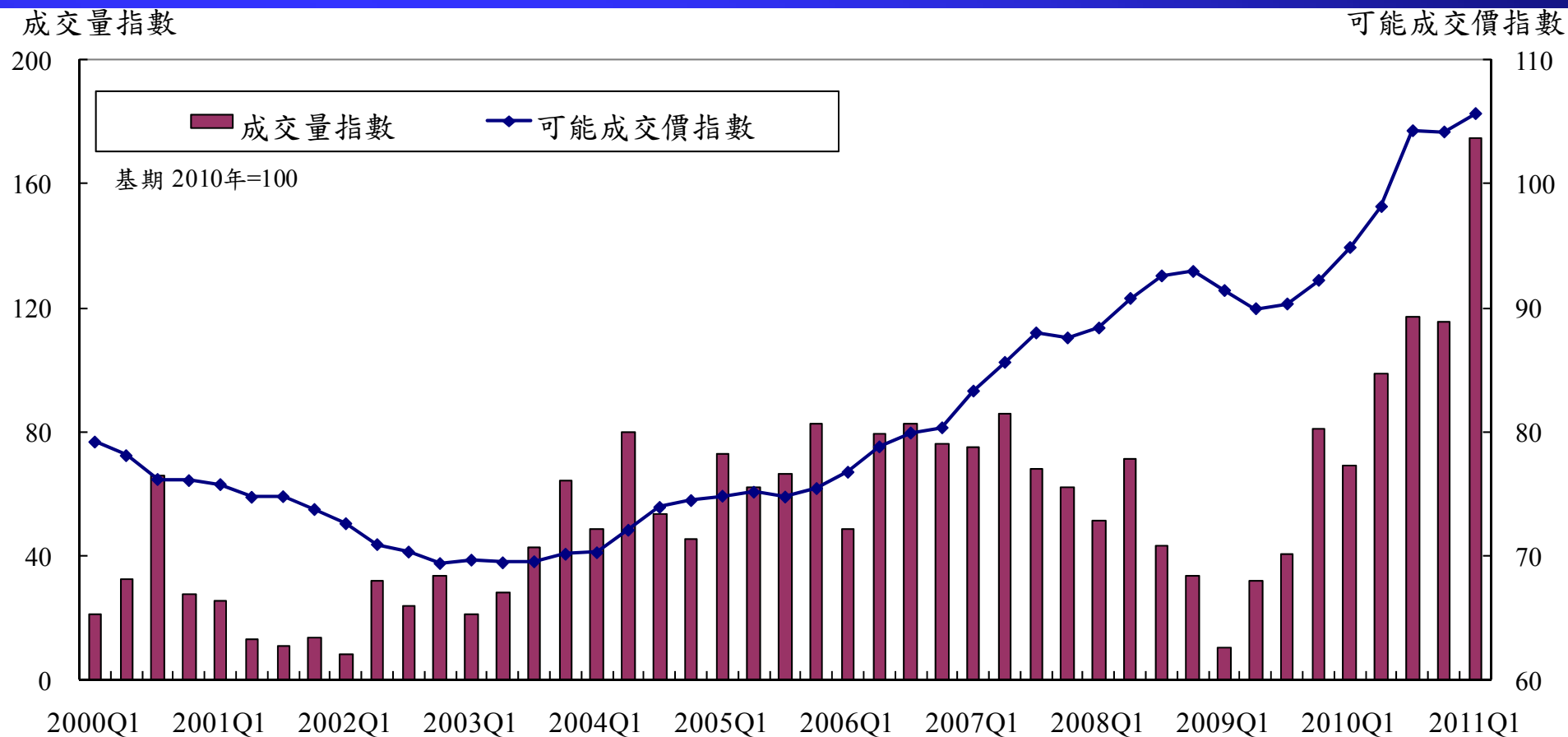
本季相對上一季之全國綜合表現分數為**11分**，各地區以**新北市**表現相對較佳，**台南市**則呈現衰退趨勢。

## 各地區市場表現相較去年同季綜合分數

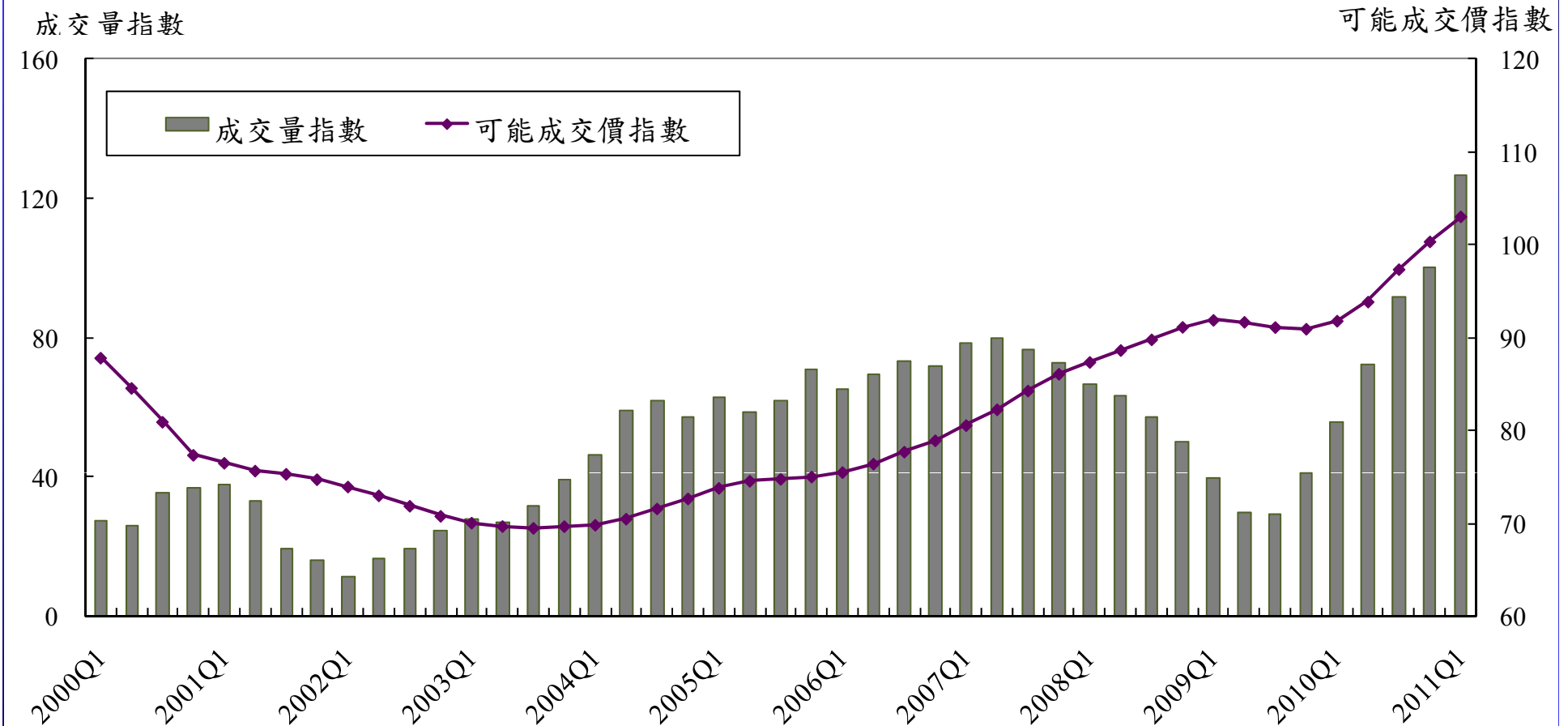
	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	3	2	3	2	2	2	14
台北市	3	1	2	0	0	1	7
新北市	3	0	3	3	3	3	15
桃竹地區	3	1	3	1	3	2	13
台中市	1	0	0	2	3	3	9
台南市	2	0	2	0	0	0	4
高雄市	3	0	3	2	0	2	10

本季相對去年同季綜合表現分數亦呈現**繁榮結構**，其中以**新北市**與**桃竹地區**表現相對較佳。

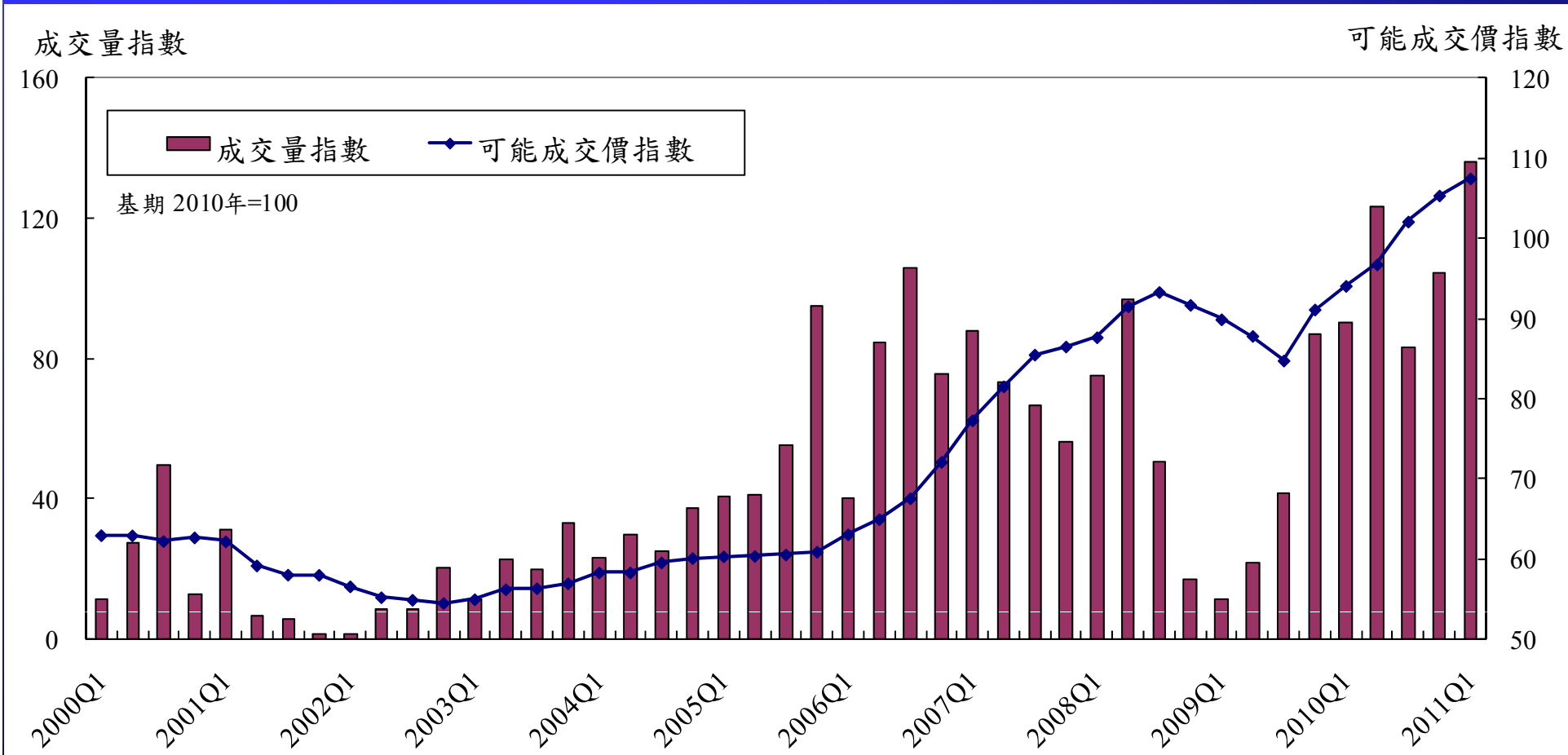
# 全國價量指數趨勢圖(季)



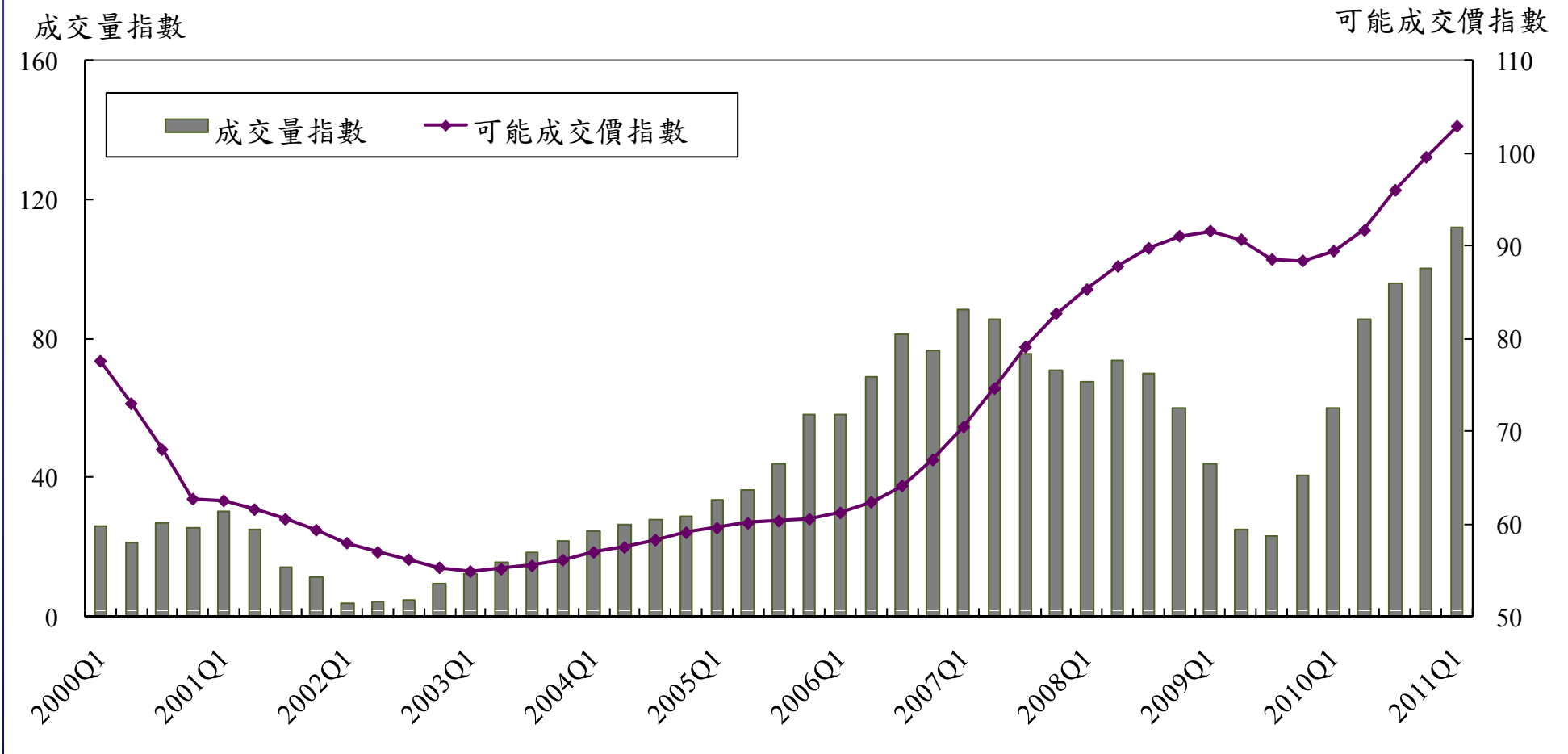
# 全國價量指數趨勢圖(四季)



# 台北市價量指數趨勢圖(季)



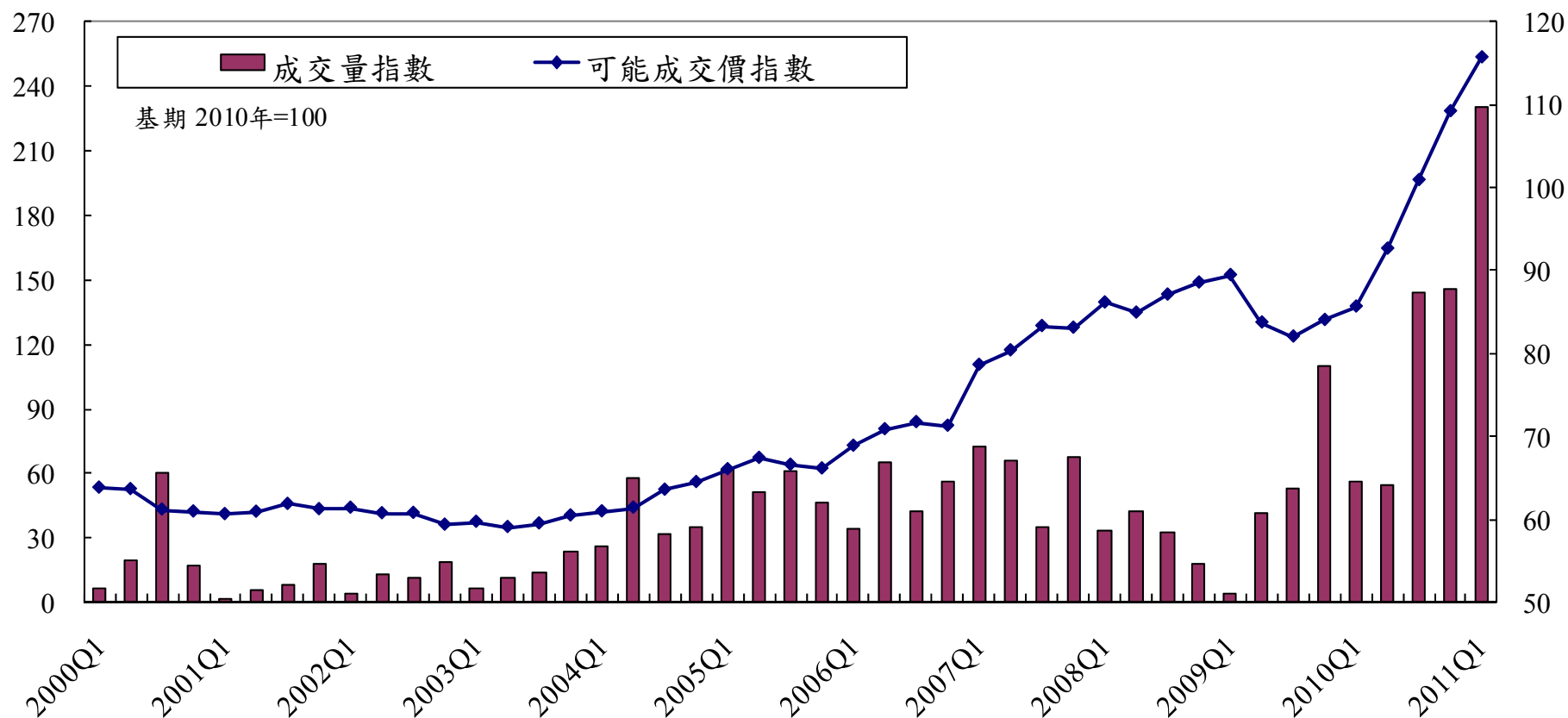
# 台北市價量指數趨勢圖(四季)



# 新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

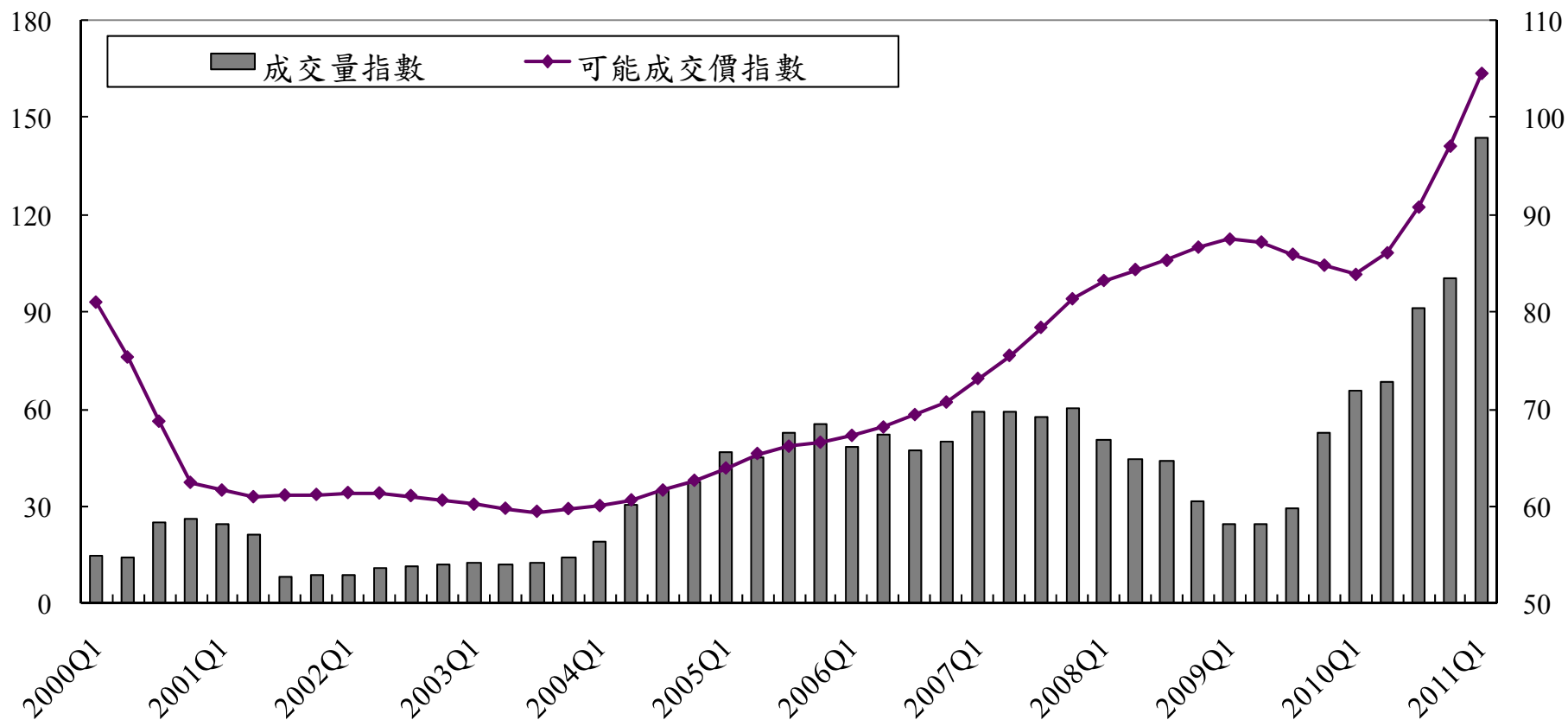
可能成交價指數



# 新北市價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

可能成交價指數

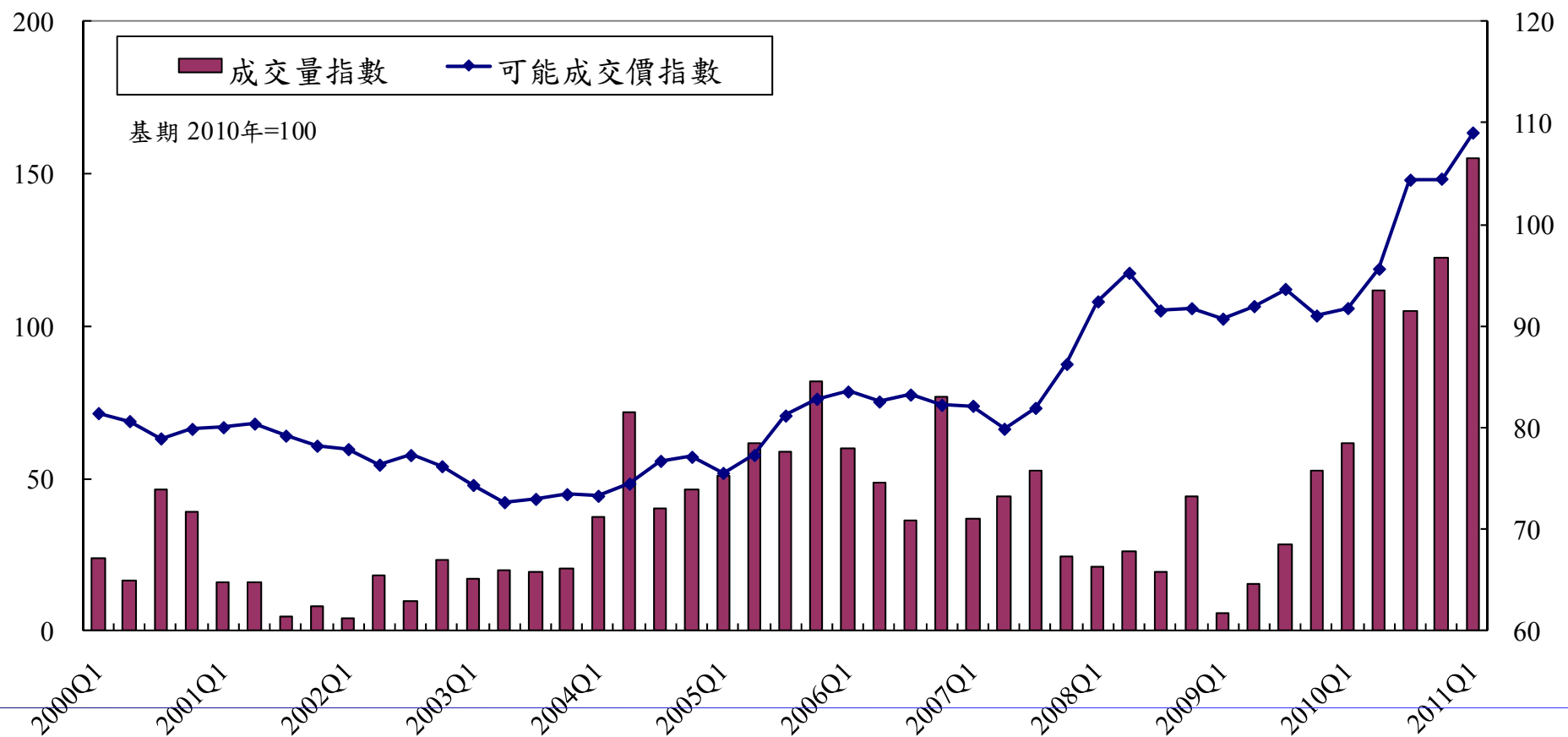




# 桃竹地區價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

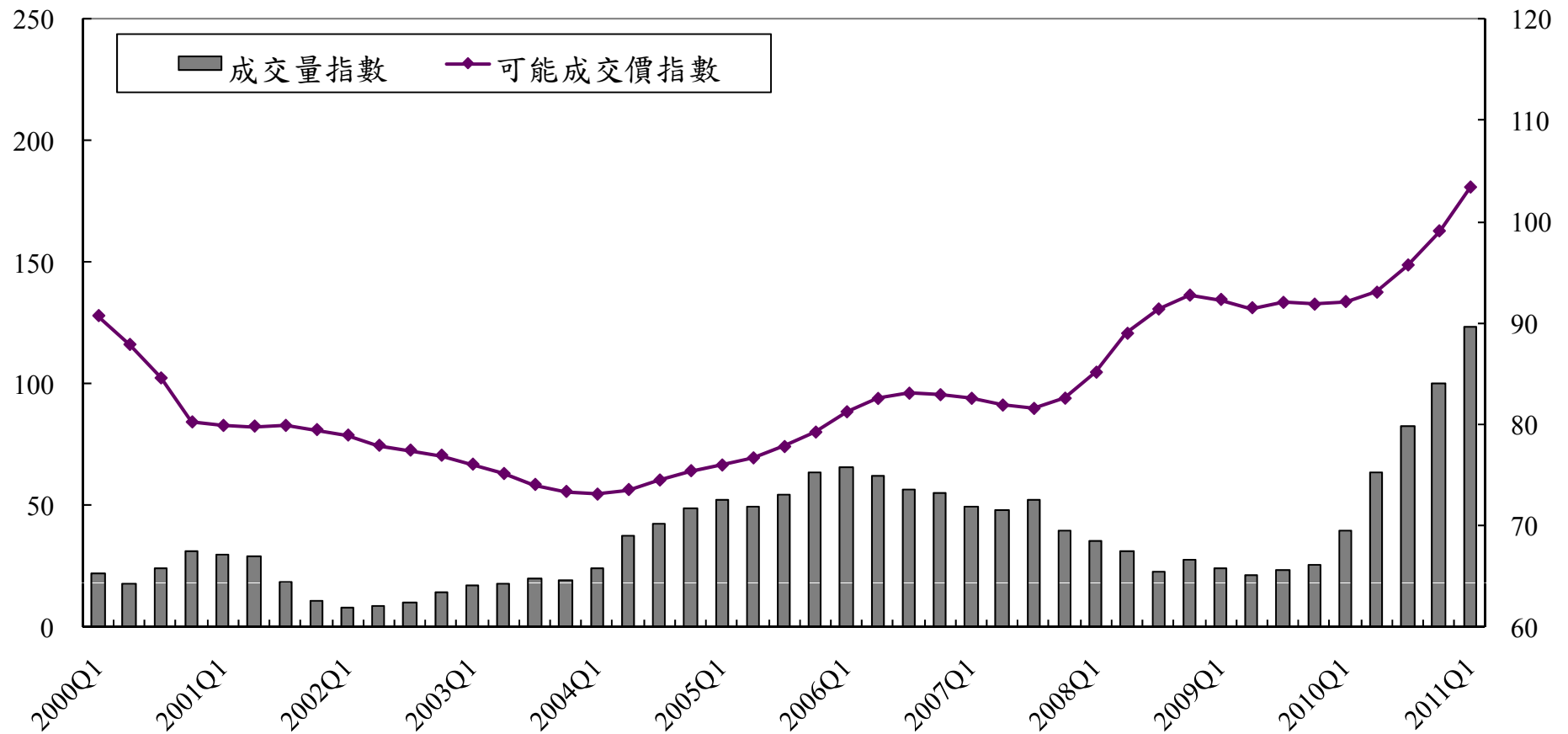
可能成交價指數



# 桃竹地區價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

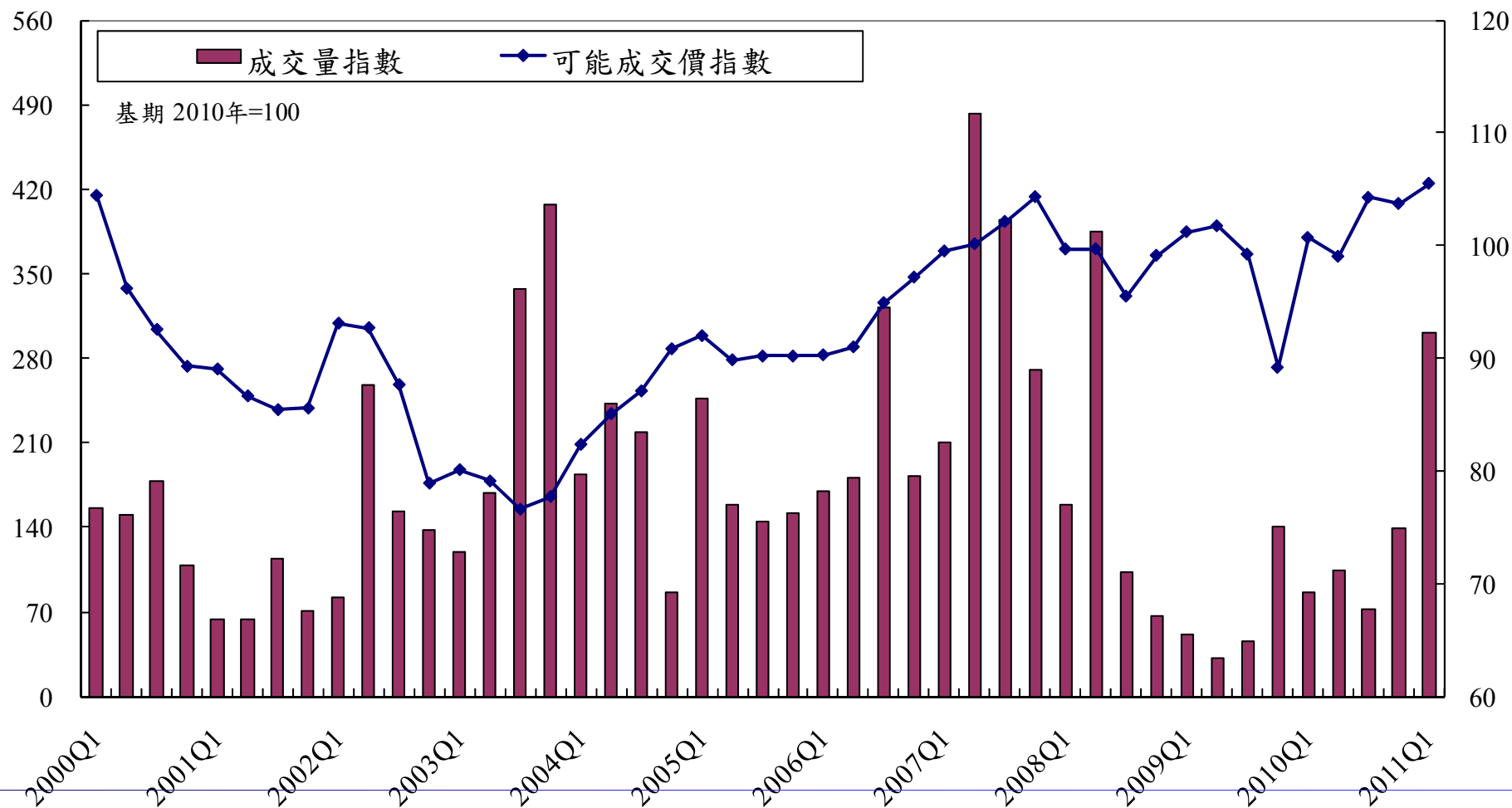
可能成交價指數



# 台中市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

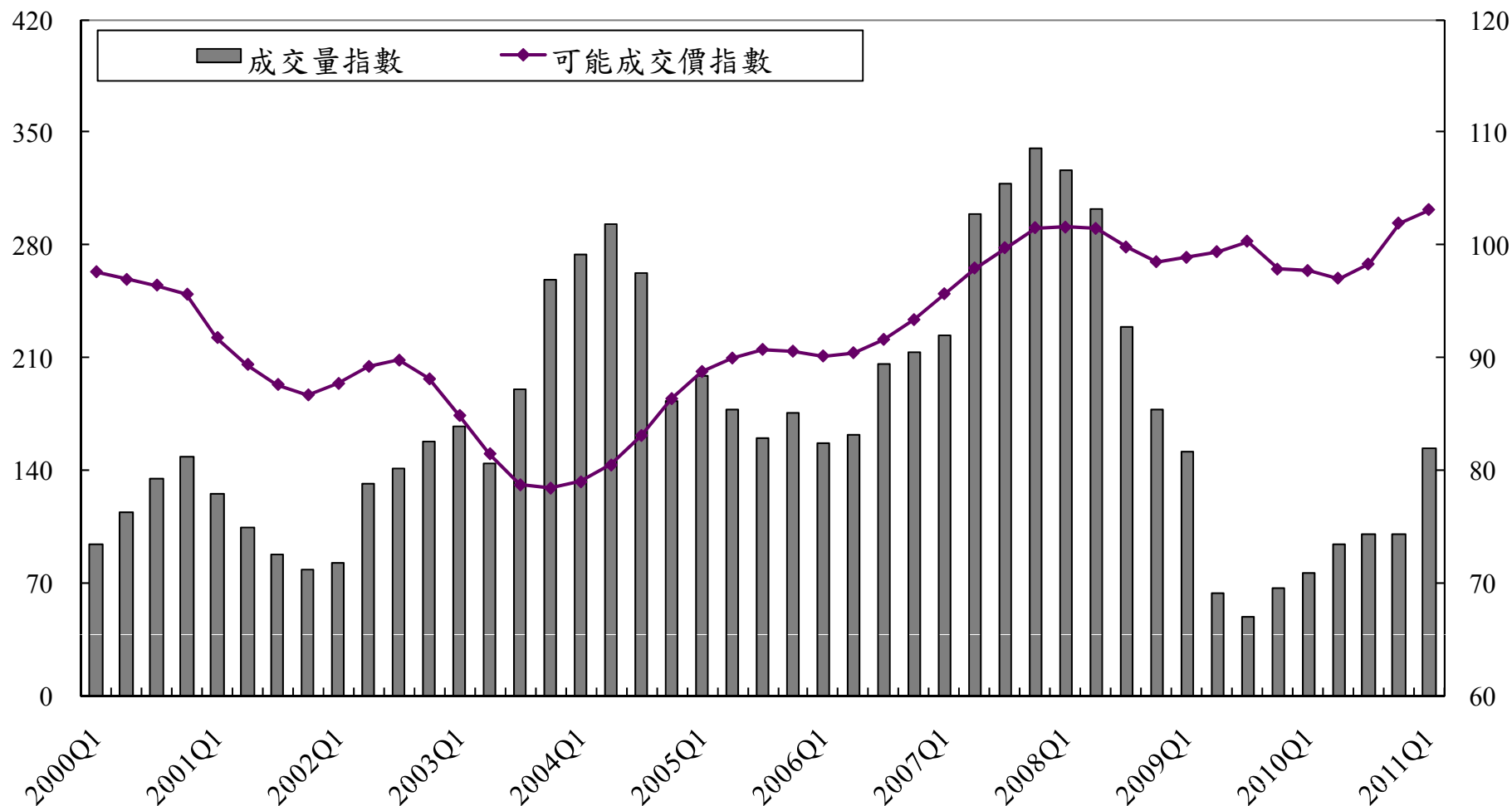
可能成交價指數



# 台中市價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

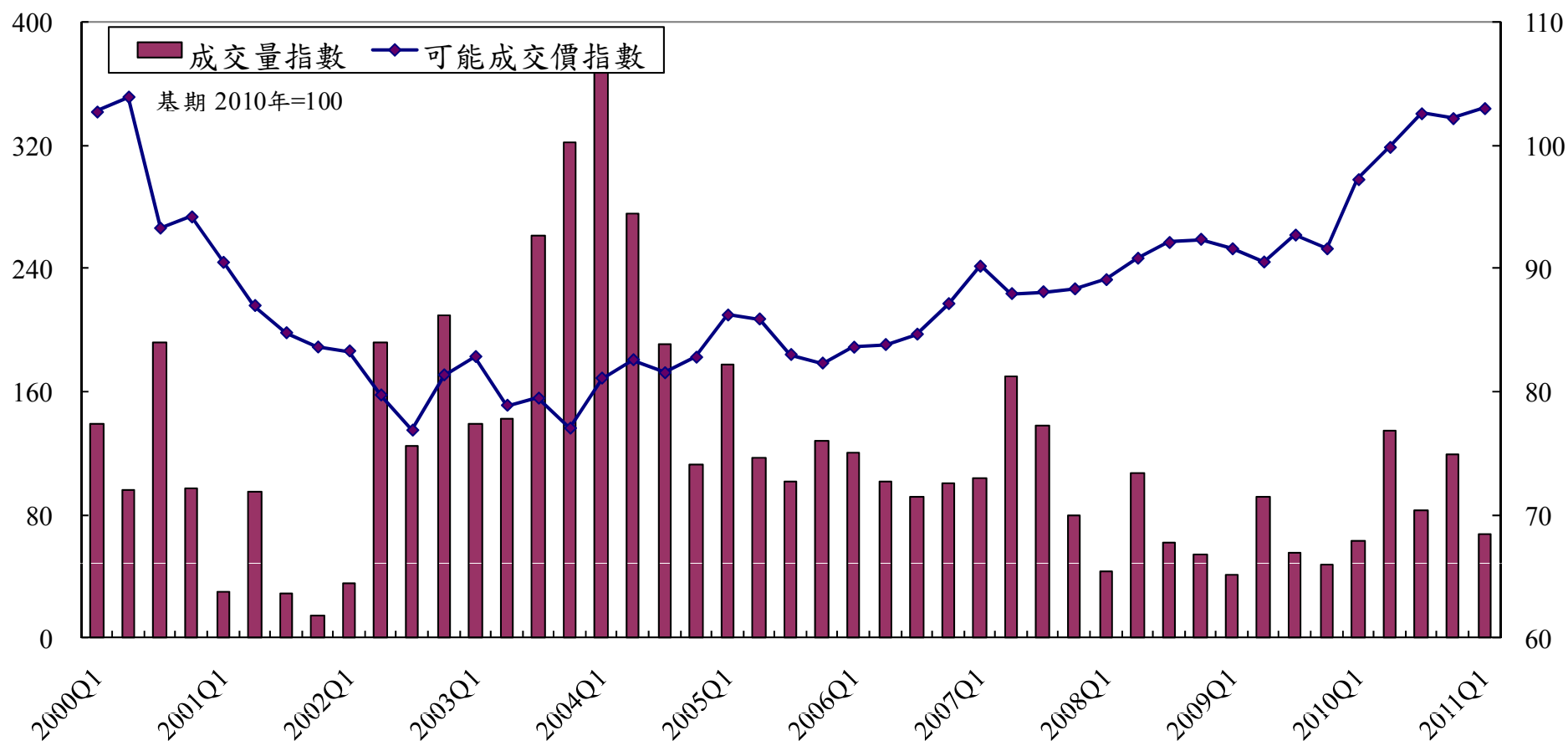
可能成交價指數



# 台南市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

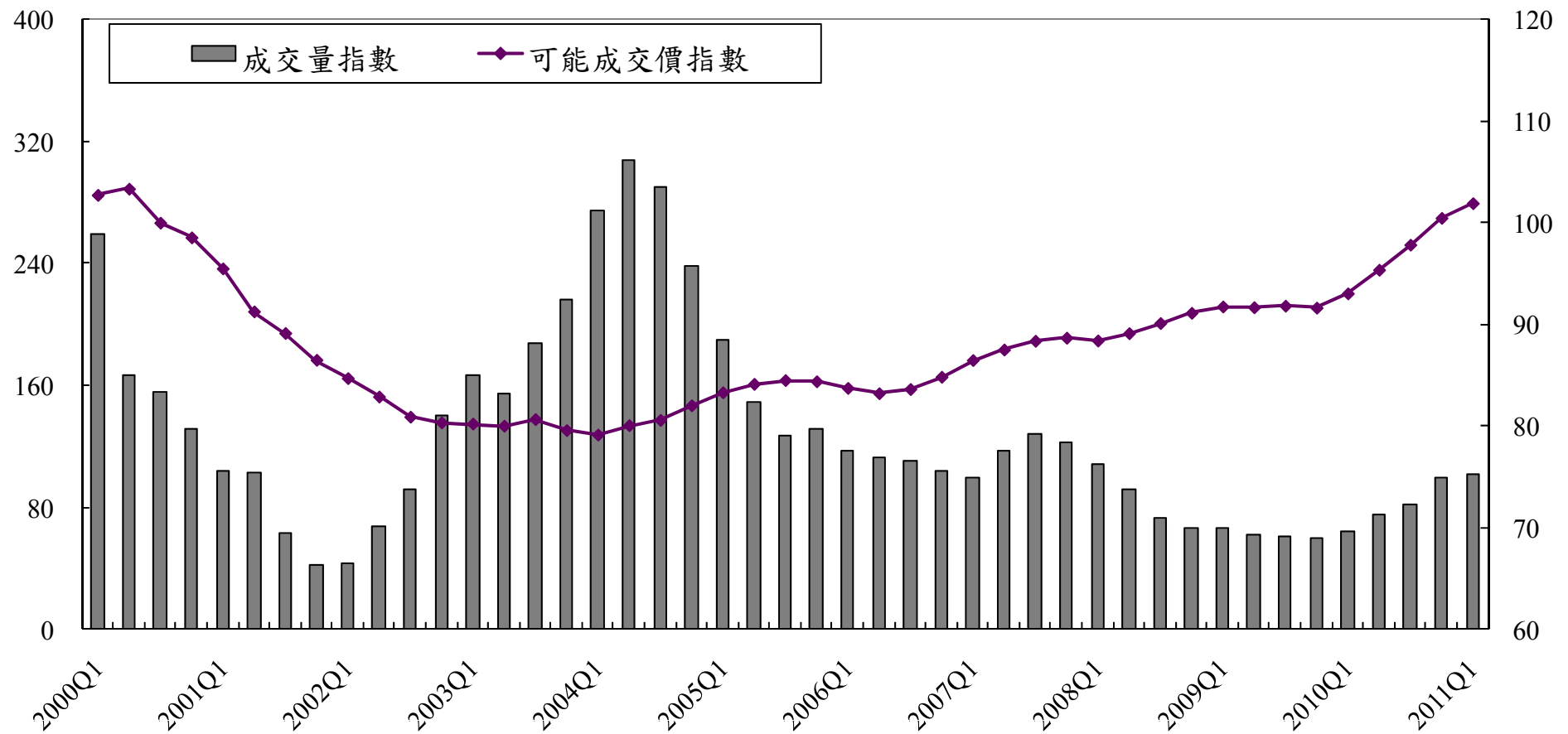
可能成交價指數



# 台南市價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

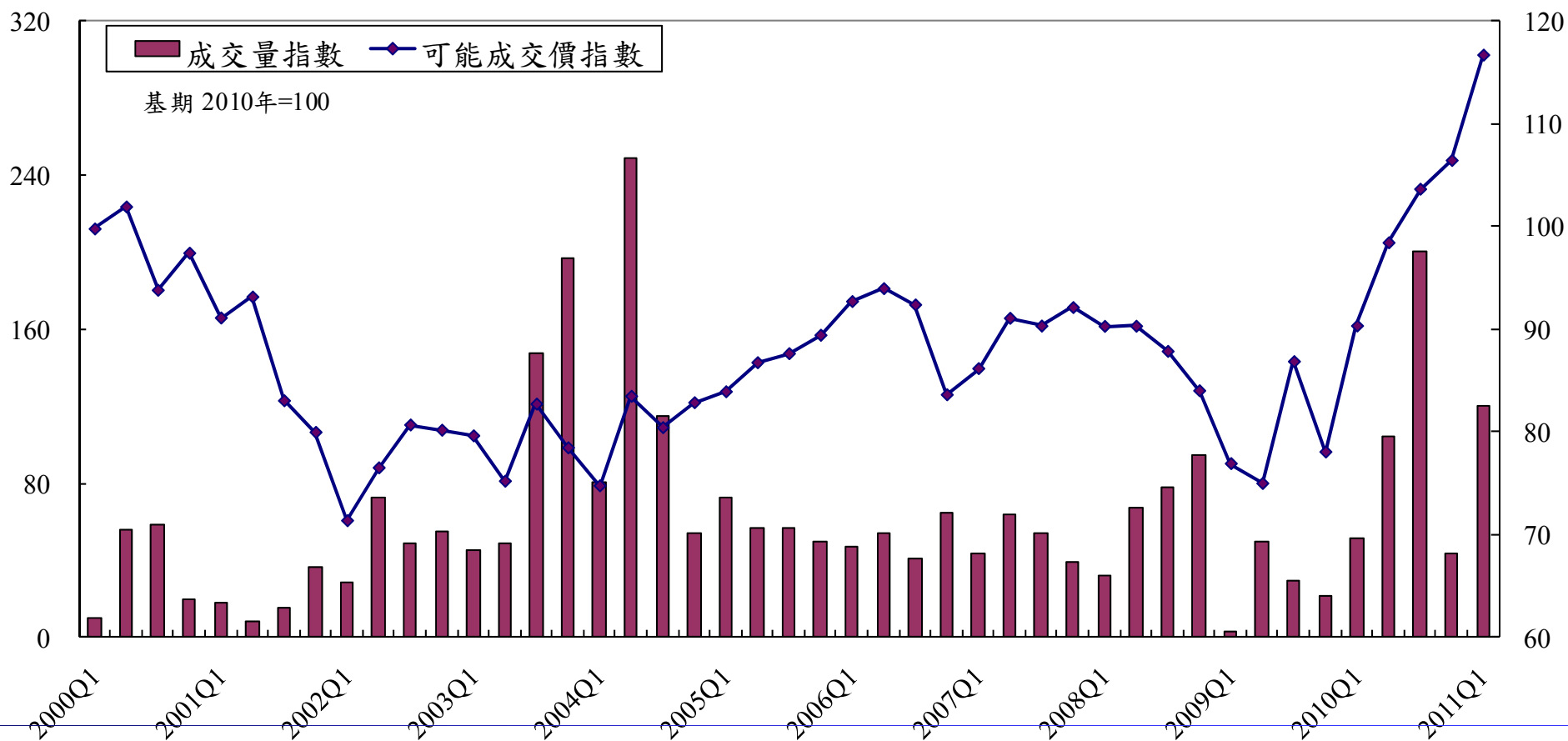
可能成交價指數



# 高雄市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

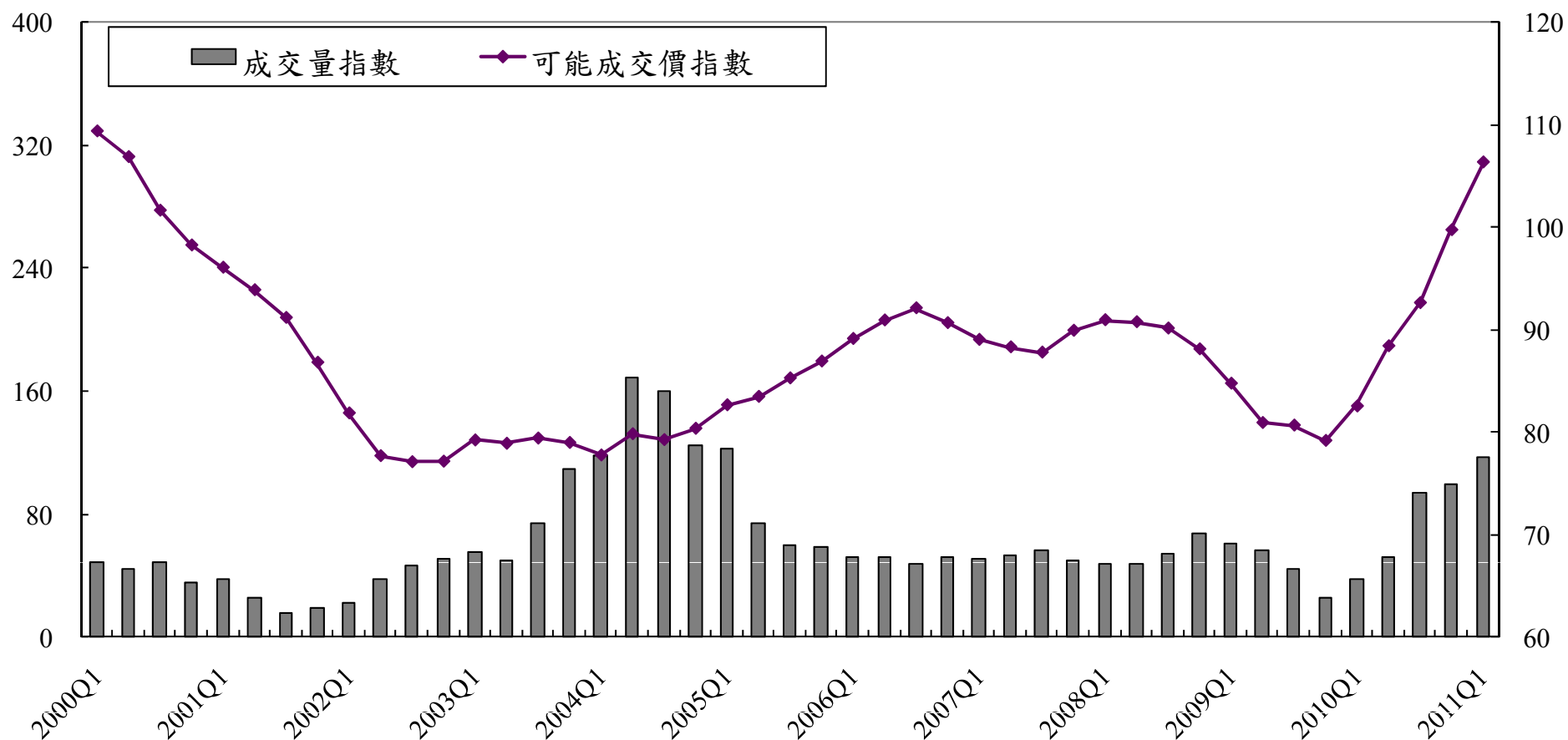
可能成交價指數



# 高雄市價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

可能成交價指數





# 結論

- **全國**新推個案市場的各項數量指標數值，雖反映**高檔繁榮現象**，各地區價格均創歷史新高，全國推案量、銷售率與成交量亦達歷史高點，但**市場量能逐月遞減**的趨勢卻相當明顯，特別是**台北市、新北市與台中市**銷售率與成交量三月(奢侈稅影響)反轉結構明確。
- **台北市**儘管成交價與交易量持續創新高，但**價格繼續向上動能已失**，原本極度繁榮的市場，可能進入**持續性向下調節的過程**。
- **新北市**價量持續創新高，其房價年漲幅為各地區最高，但市場面臨政府抑制房價之壓力，相對**跌價壓力高於其他地區**。

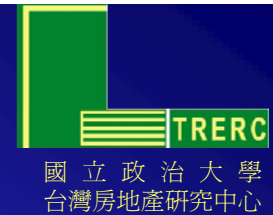
# 結論

- **桃竹地區**呈現持續復甦趨勢，因房價水準及其漲幅較低，短期受**奢侈稅**的衝擊略低於台北市與新北市，但近年來推案量的激增，亦將對後續市場形成壓力。
- **台中市**本季數量面表現不差，但仍受政策抑制房價壓力影響，加上本季推案超過400億元，後續**賣方**壓力較沉重。
- **台南市**並未出現繁榮景象，因此不易出現明顯反轉現象，後續仍可能**持續低檔盤整**格局。
- **高雄市**本季表現為各地區最佳，價量增幅最高，且未出現逐月反轉結構，後續**市場穩定度**應相對較高。

# 結論

## • 展望未來

- 自政府宣布推動奢侈稅立法，以及後續關於預售屋移轉查稅，土、建融資與部分地區購屋貸款緊縮等政策宣示，加上日本大地震對全球經濟與核安的衝擊，導致市場投資客大量退場，自住客明顯觀望。
- 油價上漲引發的通膨壓力，央行升息與緊縮性的貨幣政策，以及國內大選等因素影響，均對後市的衰退程度形成更為複雜的不確定因素。



# 國泰出租住宅租金指數

- 2011年 第1季

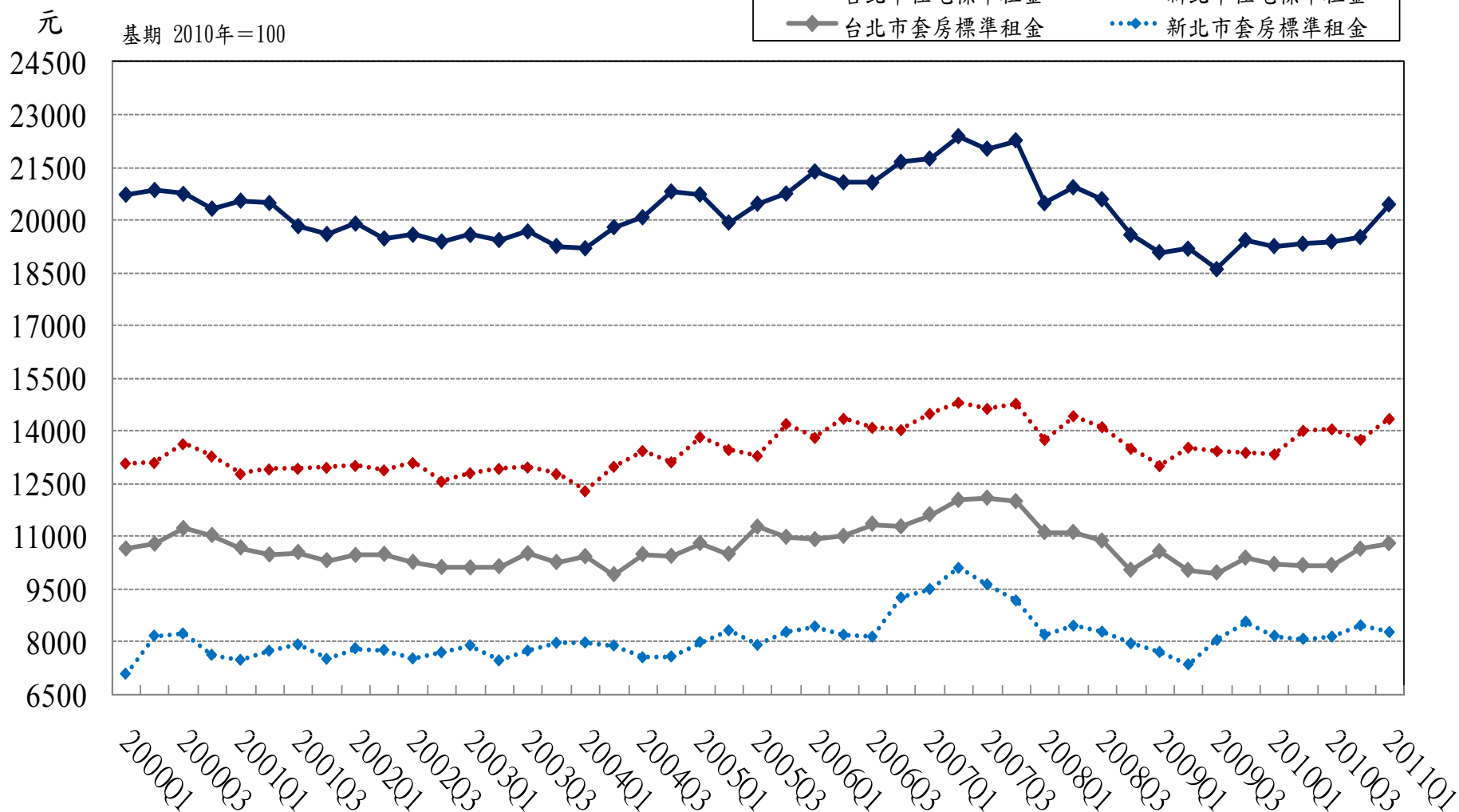
# 2011年第1季台北市出租住宅

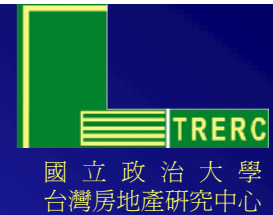
- 整層住宅標準租金為2.04萬元，租金指數相對上一季大幅上漲4.75%；相較去年同季則大幅上漲6.14%
- 套房類產品，標準租金為1.08萬元，租金指數較上一季微幅上漲1.43%；相較去年同季則大幅上漲5.80%

# 2011年第1季新北市出租住宅

- 整層住宅標準租金為1.43萬元，租金指數相對上一季大幅上漲4.28%；相較去年同季則為大幅上漲7.53%
- 套房類產品，標準租金為0.83萬元，租金指數相對上一季小幅下跌2.26%；相較去年同季則上漲1.29%

# 國泰出租住宅標準租金趨勢圖





# 國泰辦公室租金指數

- 2011年 第1季



# 台北市A級辦公室變動

台北市	A級辦公室									本季 總個案數
	開價			議價			空置			
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
信義計畫區	2	14	0	2	14	0	1	11	4	16
仁愛敦南路段	0	11	0	0	11	0	1	6	4	11
敦北民生路段	1	10	0	1	10	0	3	3	5	11
民生建國路段	0	7	0	1	6	0	1	4	2	7
南京松江路段	0	7	0	0	7	0	2	4	1	7
忠孝襄陽路段	1	4	0	1	3	1	3	0	2	5
小計	4	53	0	5	51	1	12	27	18	57

# 台北市B級辦公室變動

台北市	B級辦公室									
	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
信義計畫區	0	5	0	0	4	1	1	2	2	5
仁愛敦南路段	0	17	0	0	17	0	2	11	4	17
敦北民生路段	2	5	0	2	5	0	2	1	4	7
南京光復路段	4	5	5	2	3	9	2	8	4	14
民生建國路段	0	12	0	0	12	0	2	6	4	12
南京松江路段	0	17	0	0	17	0	7	7	3	17
忠孝襄陽路段	2	12	3	2	12	3	6	3	8	17
小計	8	73	8	6	70	13	22	38	29	89

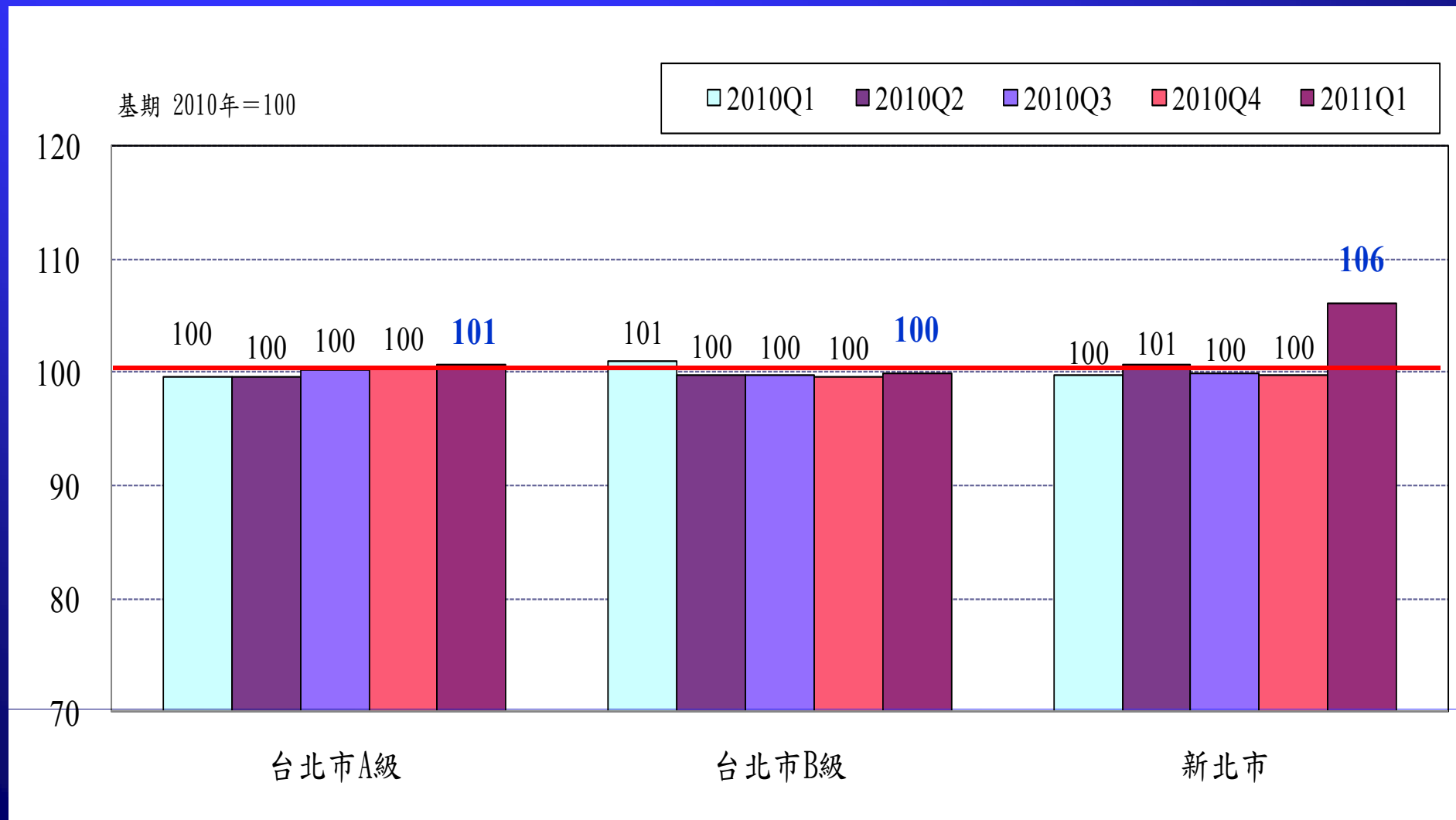
# 台北市內湖科技園區變動

台北市內湖科技園區										
路段名稱	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
西湖段	0	21	0	0	21	0	0	21	0	21
文德段	0	13	0	0	13	0	0	11	2	13
小計	0	34	0	0	34	0	0	32	2	34

# 新北市辦公室變動

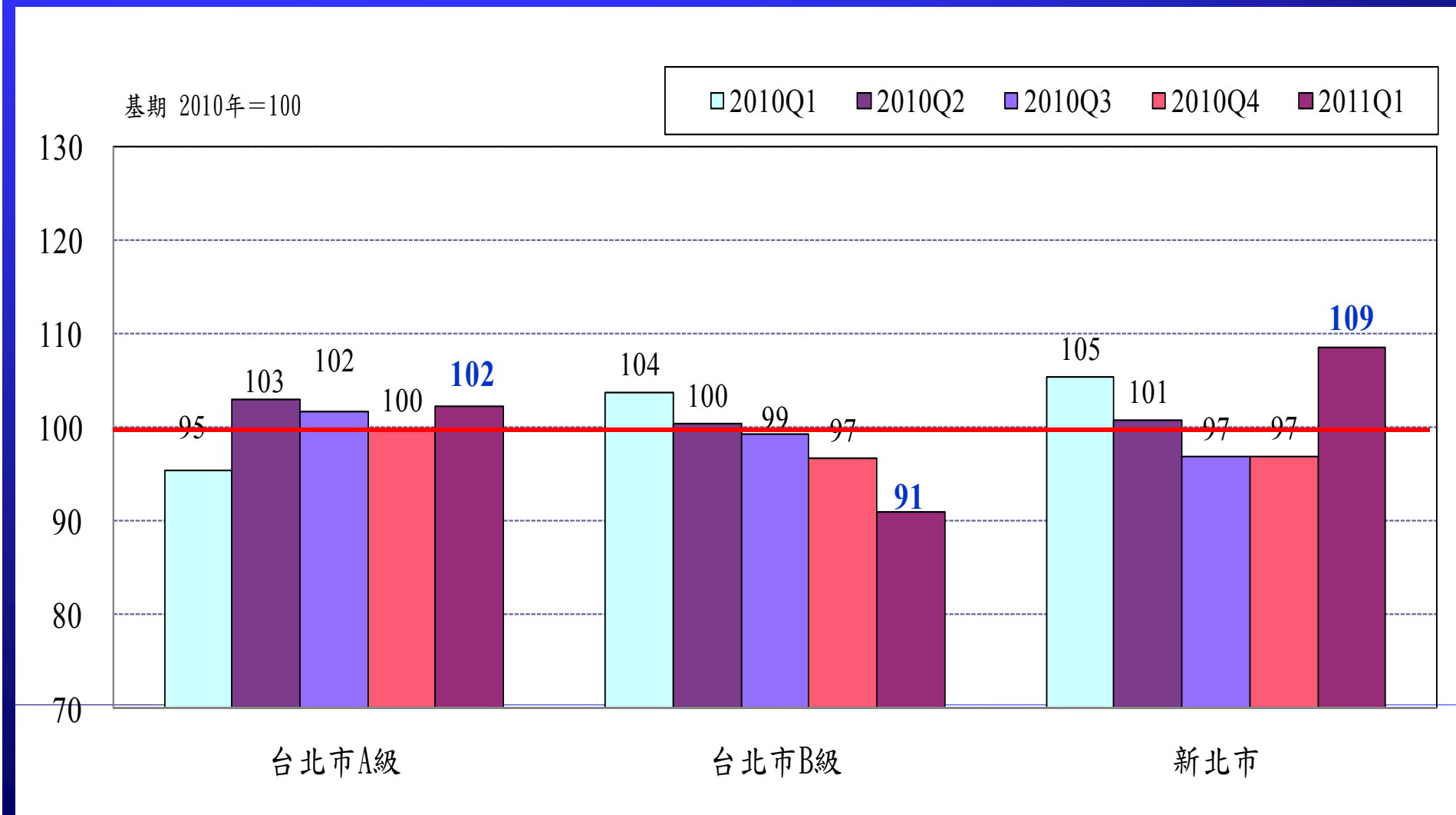
新北市辦公室										
路段名稱	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
三重區	0	3	1	1	3	0	1	1	2	4
新店區	2	4	0	2	3	1	1	2	3	6
板橋區	3	3	0	2	3	1	1	2	3	6
小計	5	10	1	5	9	2	3	5	8	16

# 辦公室租金 開價指數—分區

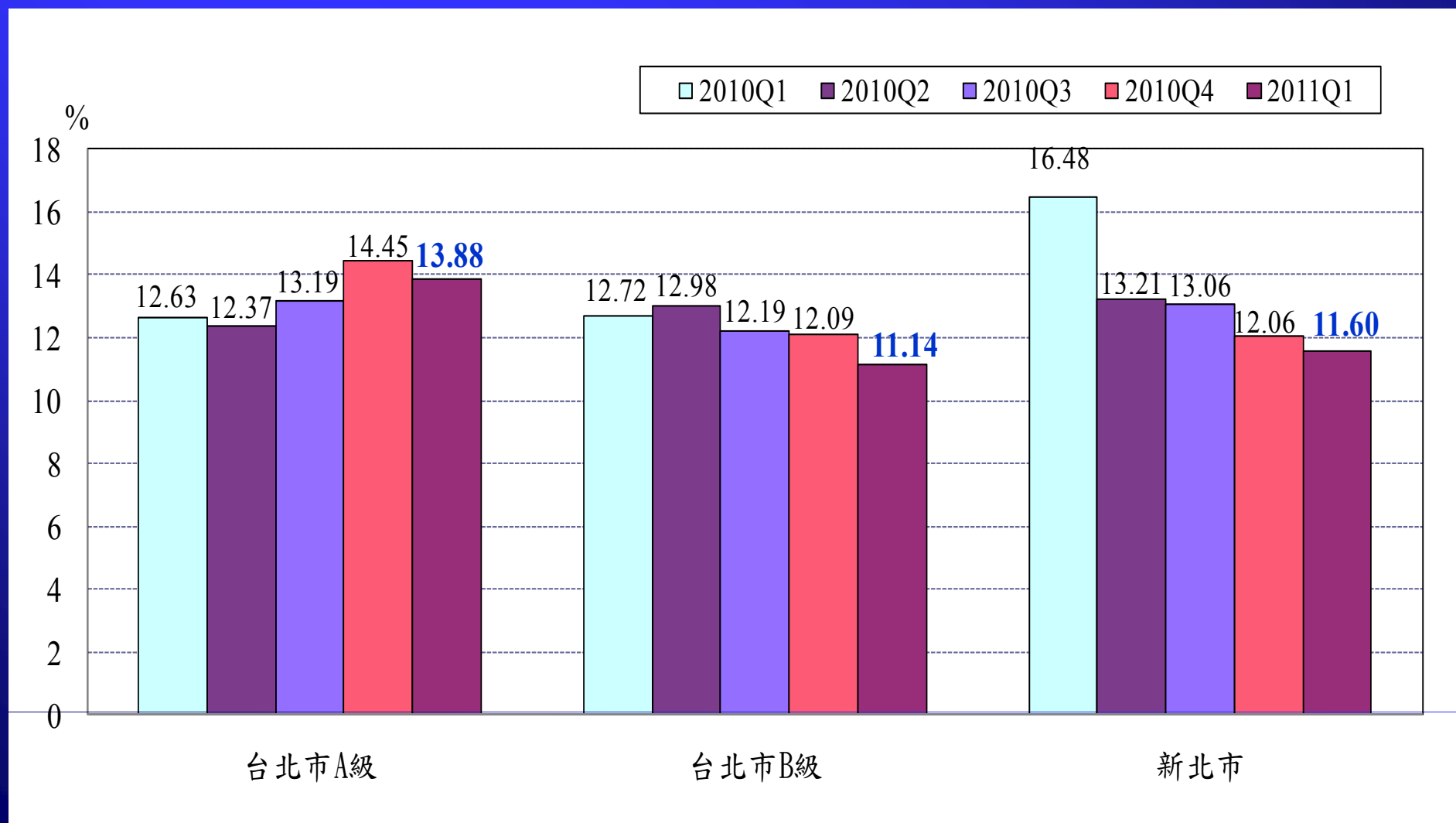


# 辦公室租金

## 議價空間率指數—分區

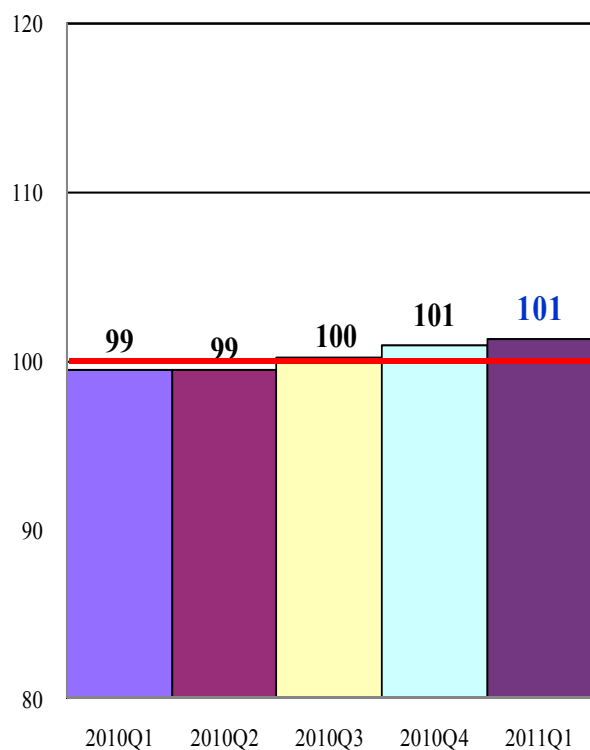


# 各地區辦公室空置率

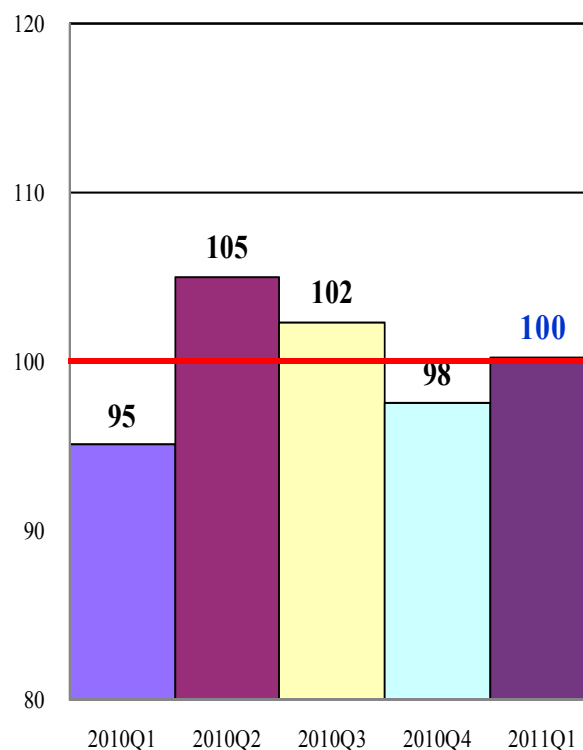


# 辦公室租金指數—北市A級 信義計畫區

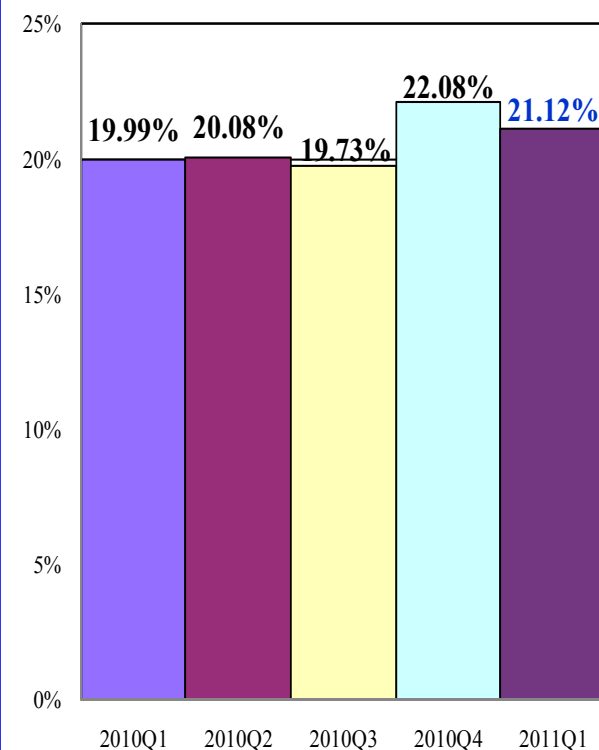
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



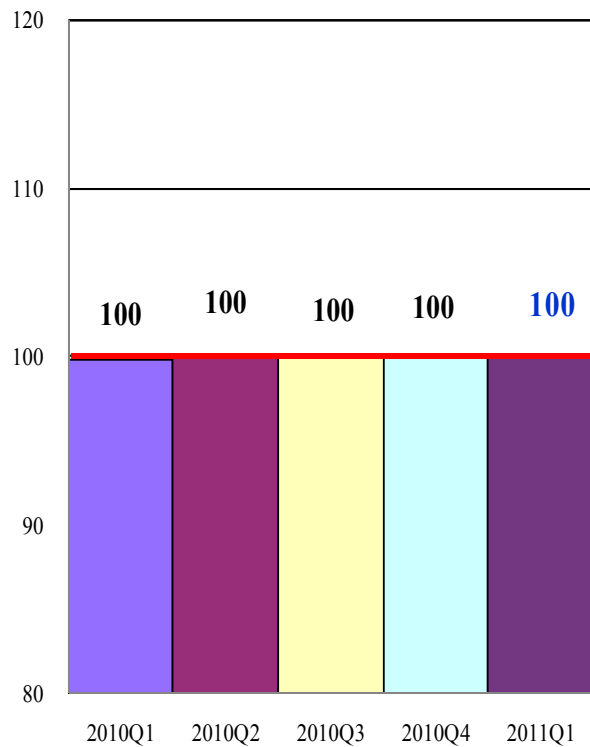
空置率圖



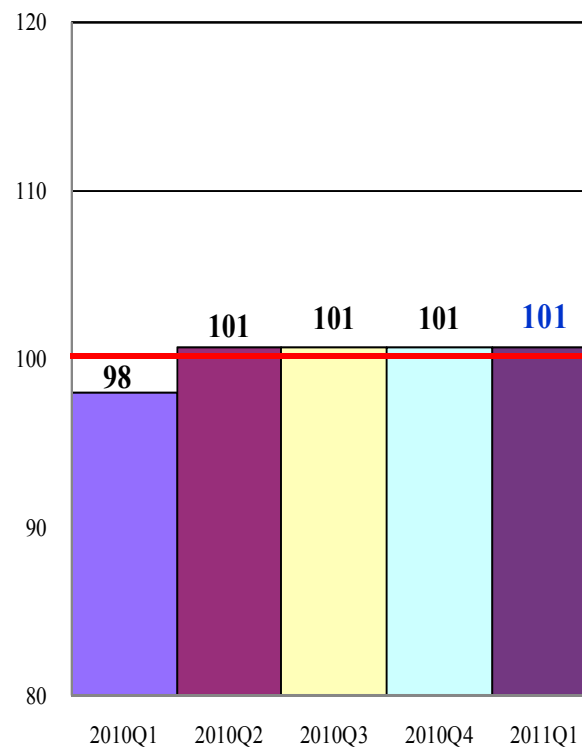


# 辦公室租金指數—北市A級 仁愛敦南路段

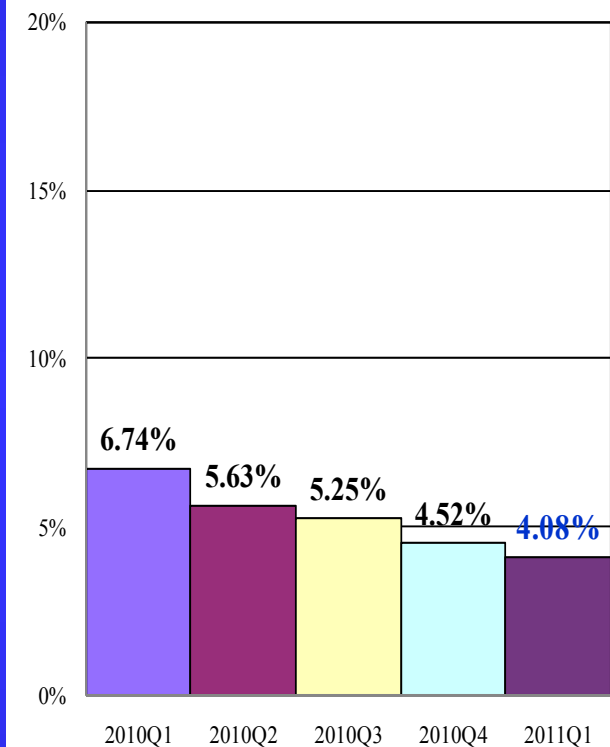
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

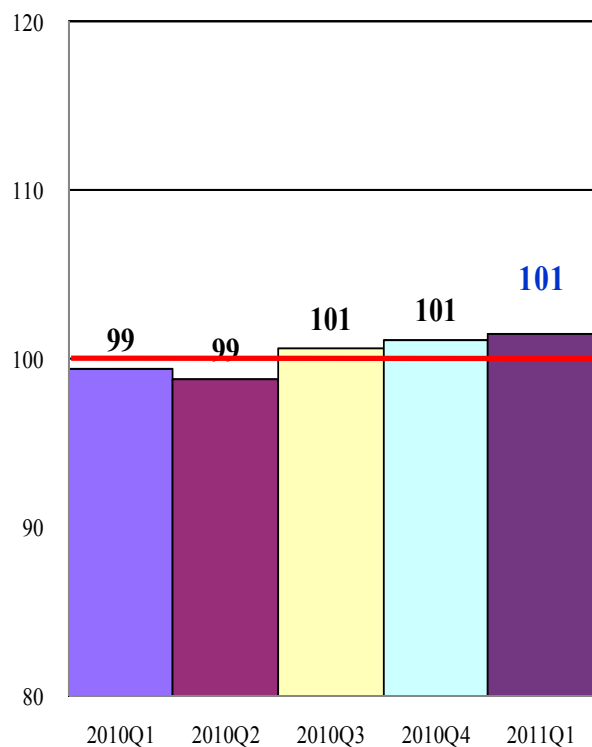


空置率圖

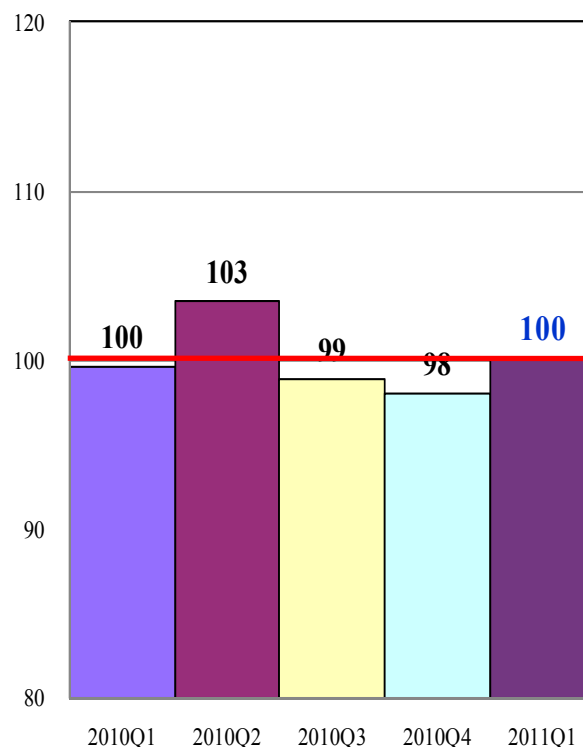


# 辦公室租金指數—北市A級 敦北民生路段

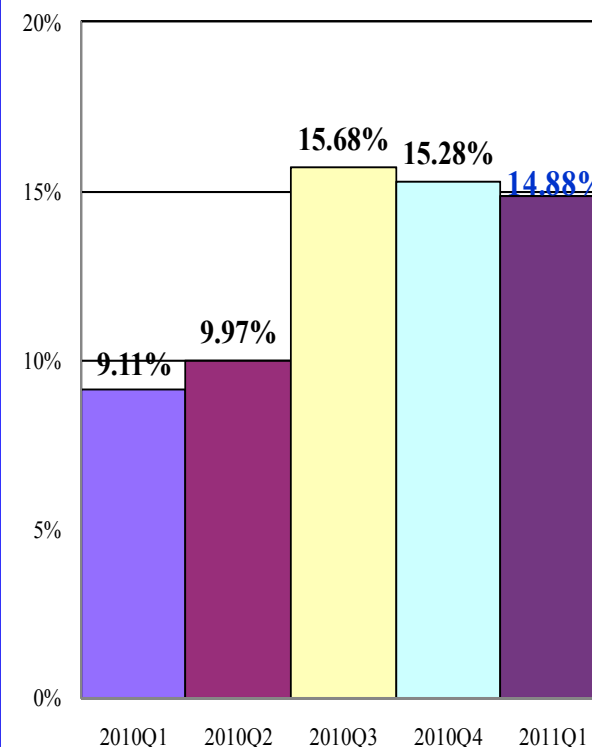
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

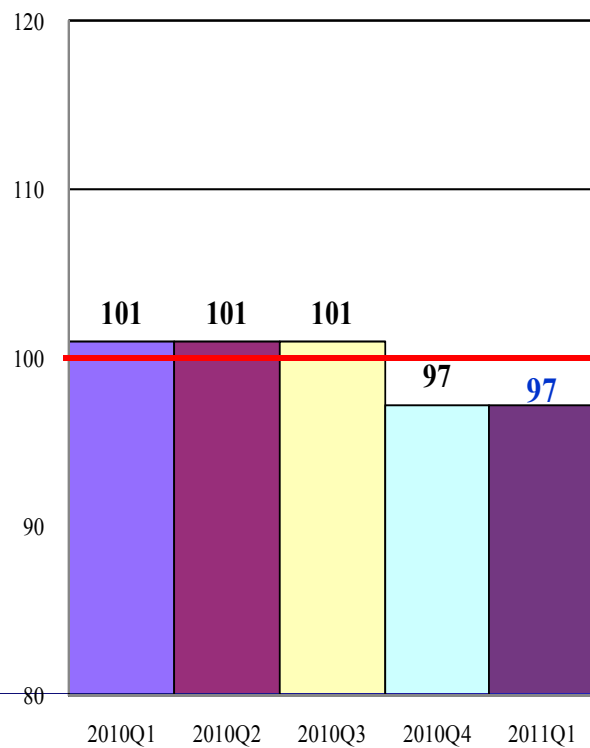


空置率圖

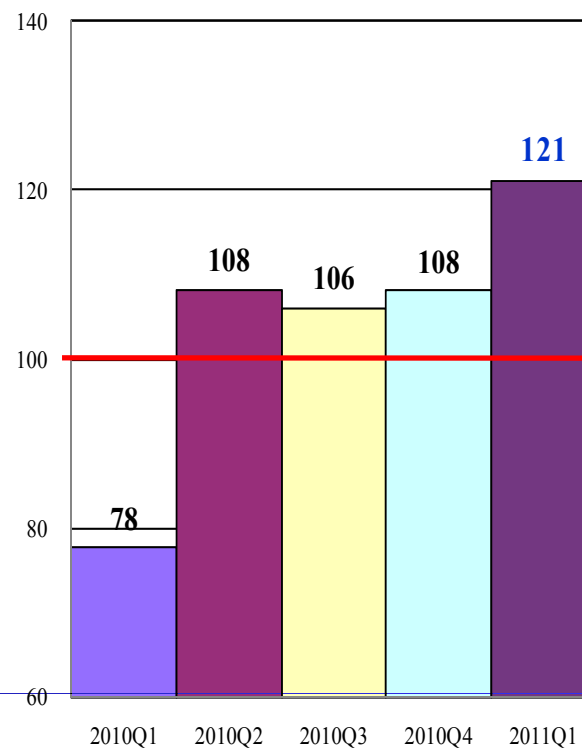


# 辦公室租金指數—北市A級 民生建國路段

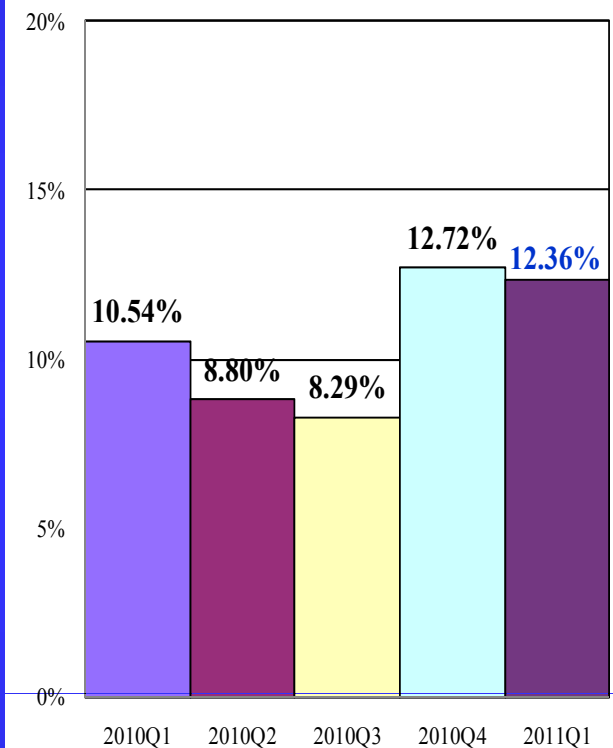
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

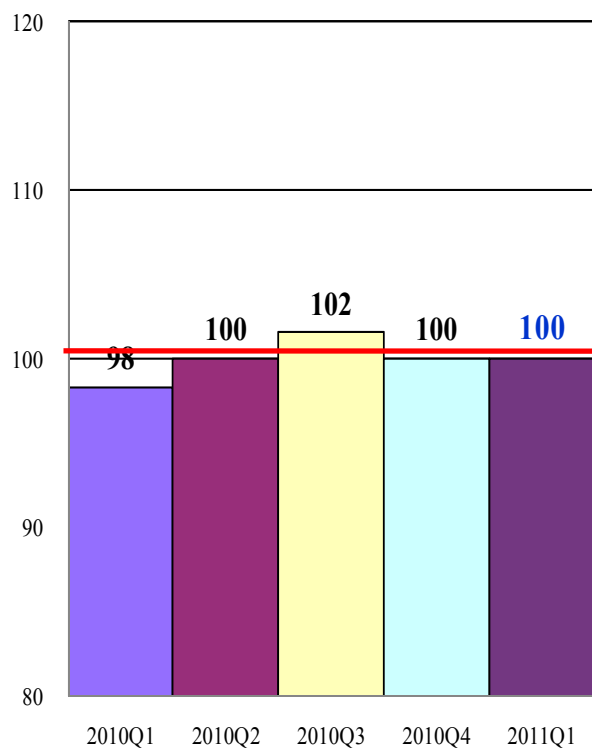


空置率圖

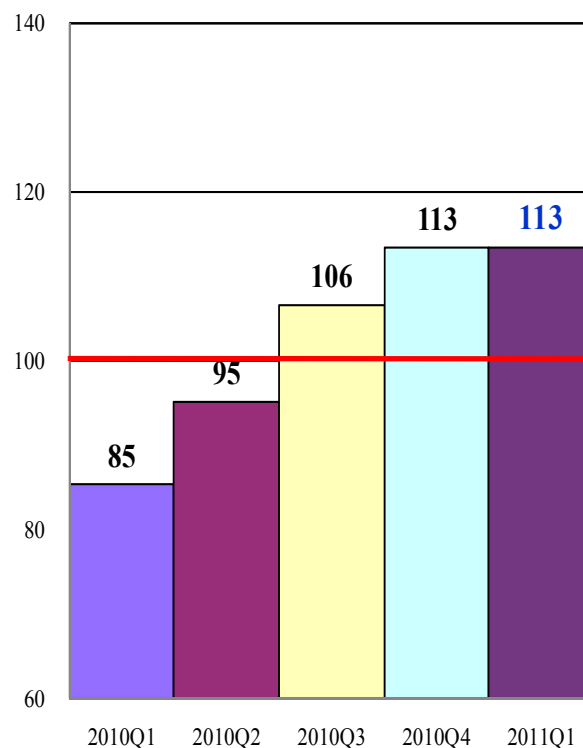


# 辦公室租金指數—北市A級 南京松江路段

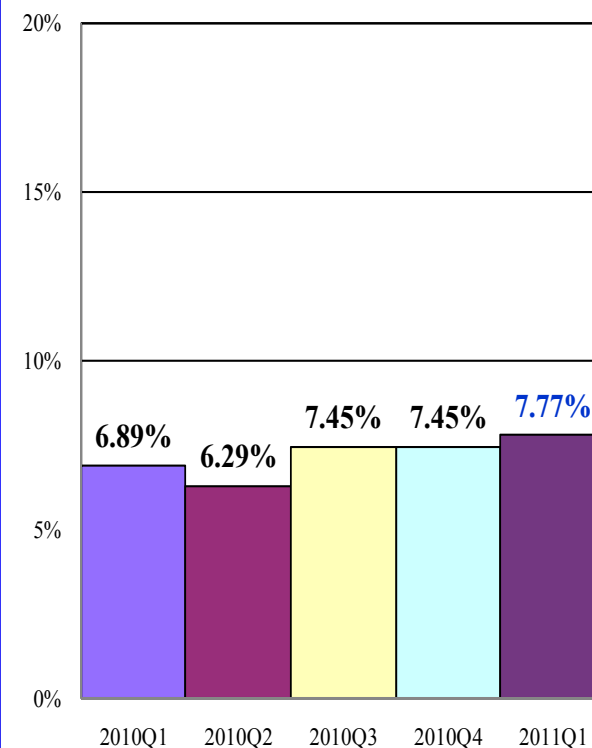
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

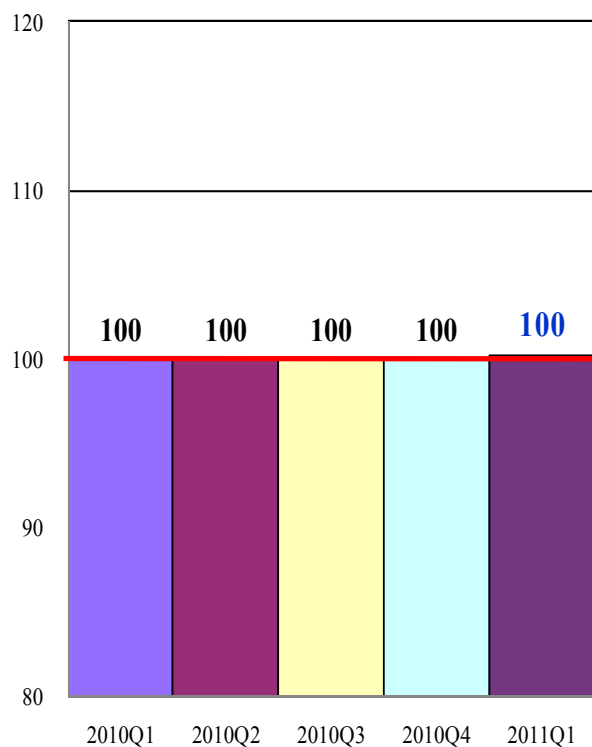


空置率圖

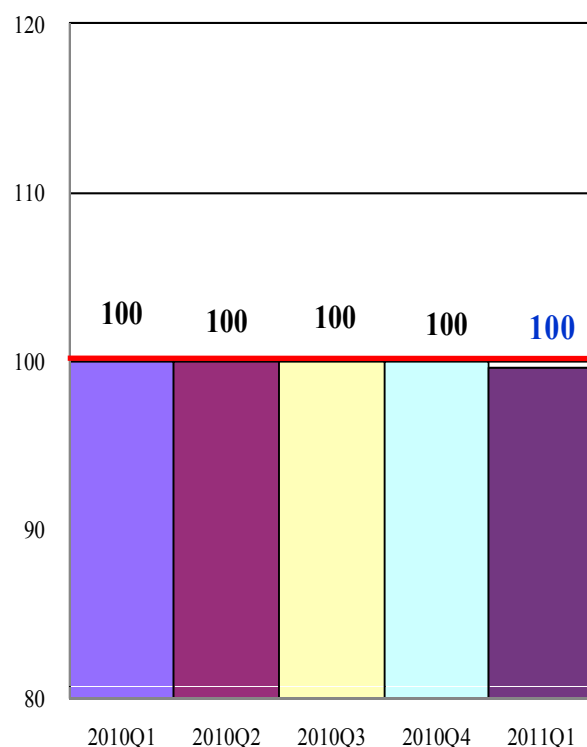


# 辦公室租金指數—北市A級 忠孝襄陽路段

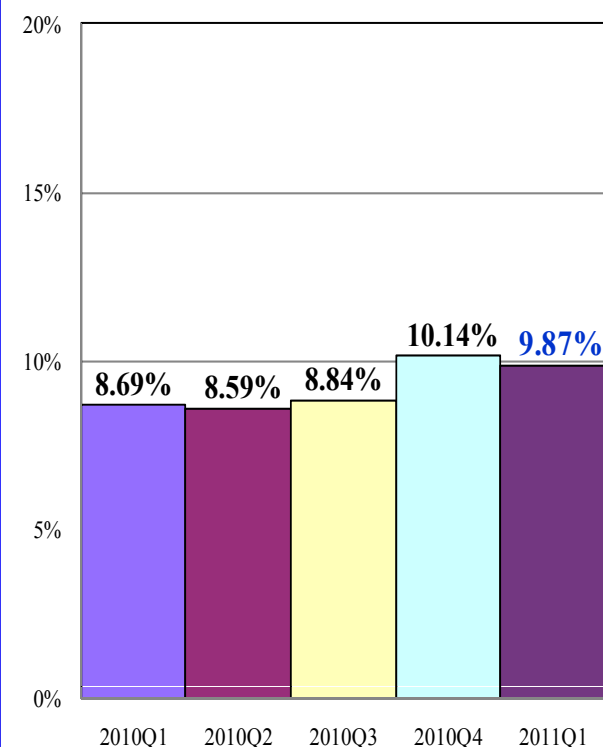
開價租金指數圖



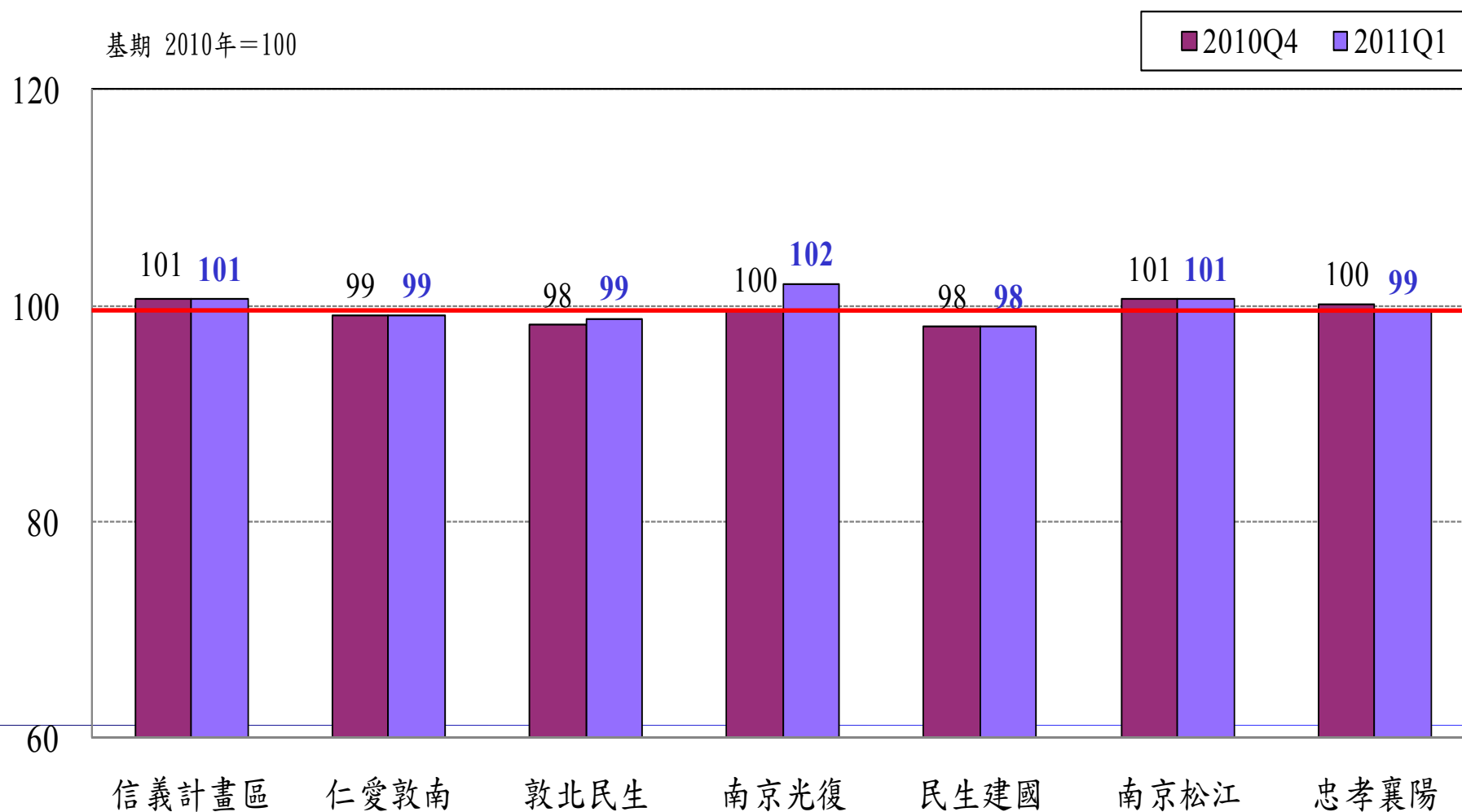
議價空間率指數圖



空置率圖



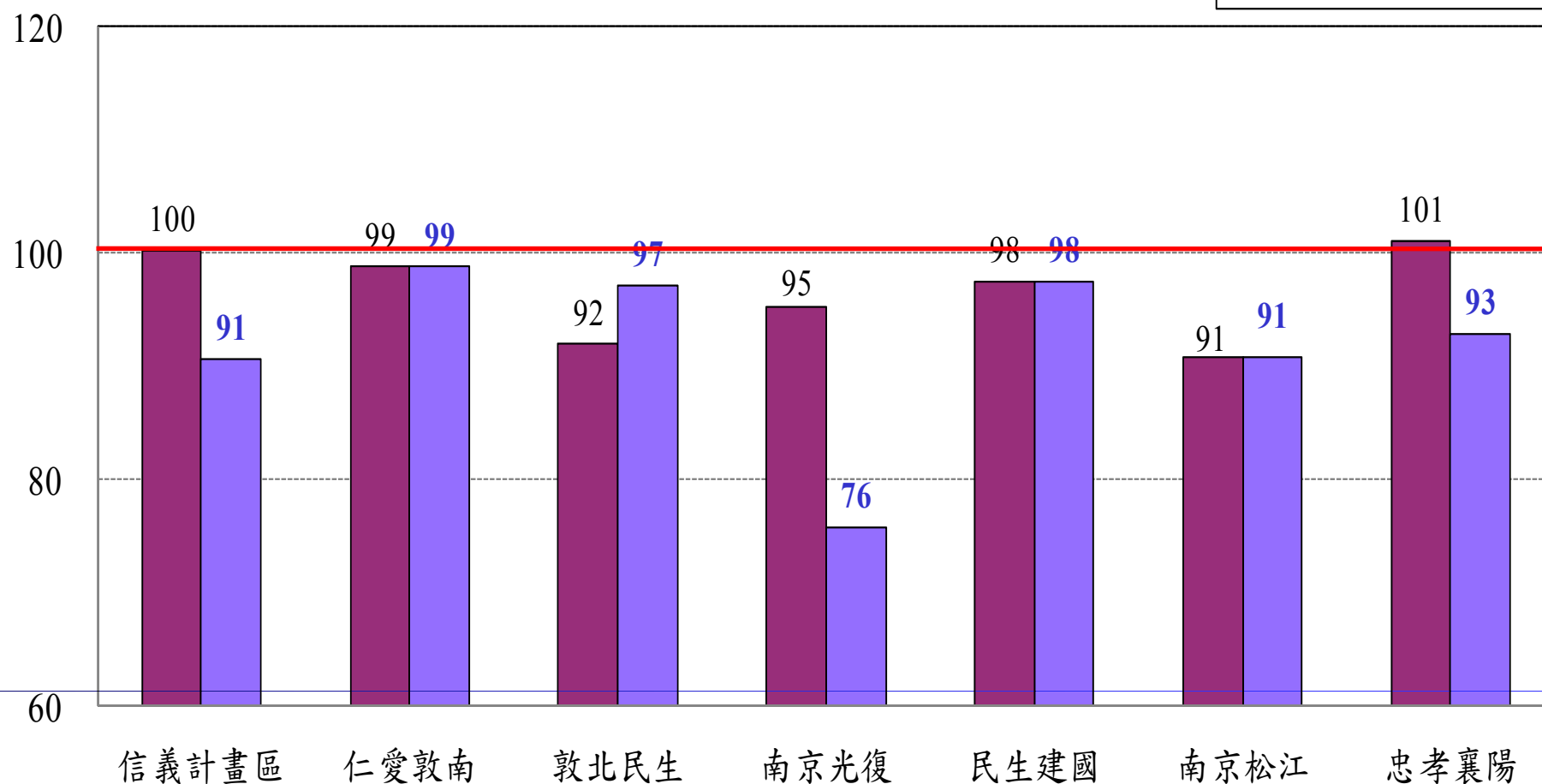
# 辦公室租金指數—— 北市B級開價



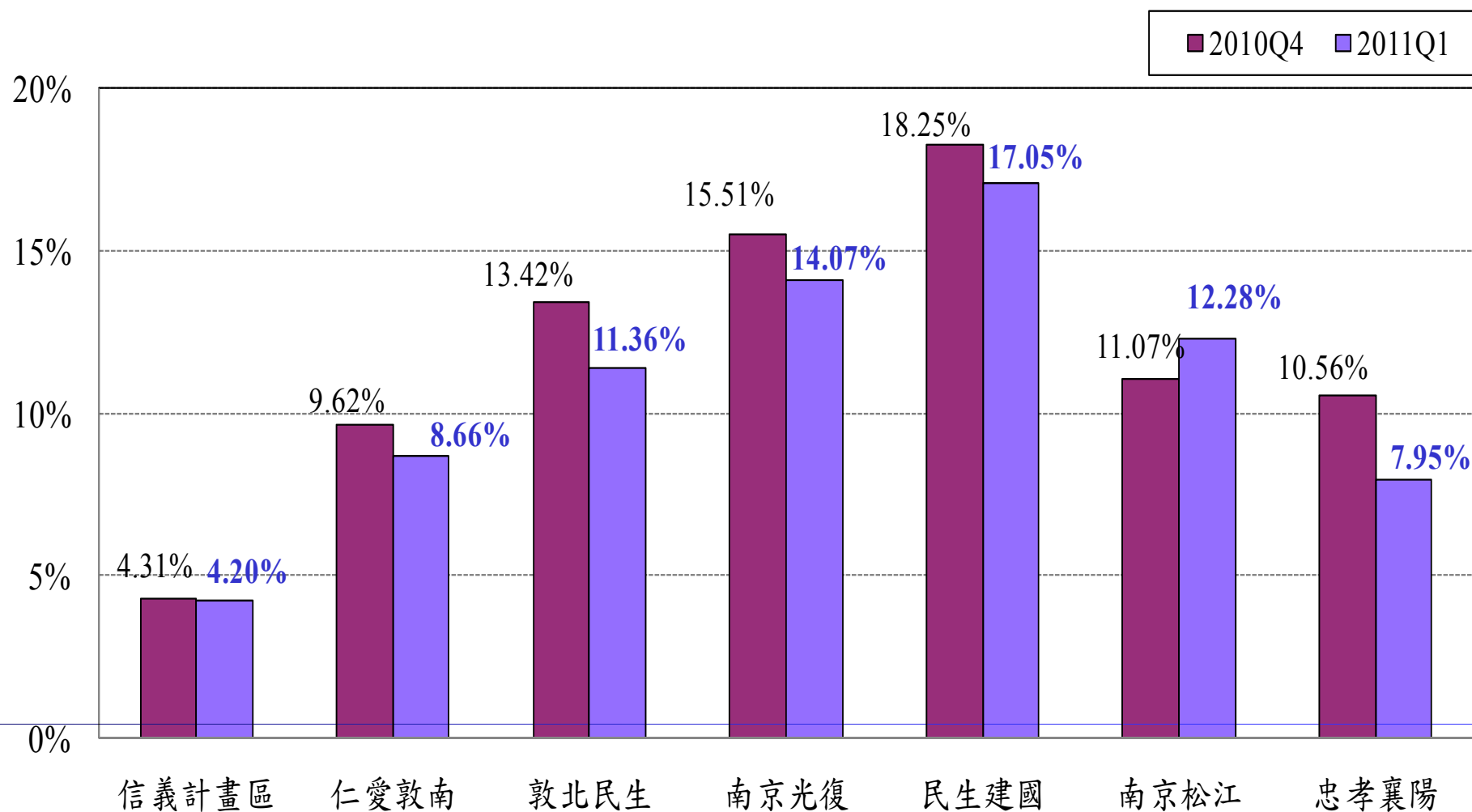
# 辦公室租金指數— 北市B級議價空間率

基期 2010年=100

■ 2010Q4 ■ 2011Q1



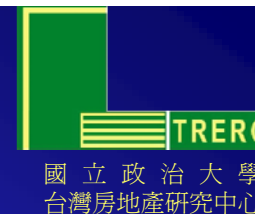
# 辦公室空置率-北市B級





## 結論

- 開價—台北市A級、台北市B級維持穩定；**新北市辦公室上漲**
- 議價空間率—**台北市B級辦公室縮小**；**新北市辦公室擴大**；台北市A級辦公室維持穩定
- 空置率—**台北市A級、台北市B級、新北市辦公室下降**



# 謝謝指教

## 重要聲明

圖表文轉載，須註明出處。