

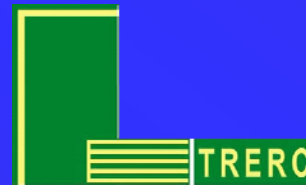
國泰房地產指數季報

2011年第2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**

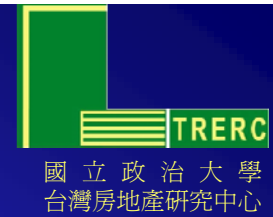
中華民國一百年七月二十八日

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2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2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)

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2季

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率

	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	261 (9.2%) 《-1.1%》	11,586 (-22.4%) 《-19.7%》	13% (-43.0%) 《-14.1%》	1,996 (-36.3%) 《-22.9%》	76% (-17.0%) 《-14.3%》	71% (-9.2%) 《-0.9%》	70 (3.9%) 《5.4%》	1,512 (-5.9%) 《-13.4%》	21.5 (-14.0%) 《-14.0%》
台北市	25 (-30.6%) 《-67.9%》	520 (-57.8%) 《-79.1%》	19% (-46.3%) 《-25.5%》	244 (-69.7%) 《-74.9%》	99% (-0.8%) 《-0.6%》	93% (9.5%) 《13.0%》	71 (18.0%) 《30.8%》	4,225 (-1.9%) 《15.3%》	95 (20.3%) 《26.7%》
新北市	36 (-21.7%) 《2.9%》	3,005 (-31.2%) 《13.7%》	16% (-47.7%) 《-8.1%》	754 (-32.6%) 《67.8%》	77% (-20.9%) 《-13.7%》	72% (-10.1%) 《32.7%》	58 (-16.5%) 《-9.7%》	2,095 (-8.0%) 《0.5%》	44 (23.9%) 《29.4%》
桃竹 地區	58 (5.5%) 《18.4%》	3,060 (-39.5%) 《-38.4%》	16% (-28.6%) 《8.3%》	440 (-19.1%) 《-25.2%》	85% (-1.3%) 《-0.2%》	85% (11.9%) 《8.7%》	69 (11.5%) 《-1.3%》	1,237 (1.2%) 《6.6%》	22 (-1.1%) 《11.5%》
台中市	39 (-7.1%) 《8.3%》	2,417 (6.2%) 《6.5%》	7% (-41.9%) 《8.2%》	253 (-43.6%) 《-10.3%》	76% (-10.3%) 《-6.5%》	83% (-8.3%) 《3.9%》	63 (-16.4%) 《-8.6%》	1,187 (-22.0%) 《31.4%》	18 (-9.8%) 《19.9%》
台南市	26 (8.3%) 《-16.1%》	693 (-19.9%) 《-20.6%》	7% (2.3%) 《-37.0%》	55 (-8.4%) 《-23.8%》	34% (154.5%) 《-12.9%》	34% (-37.8%) 《-38.3%》	64 (7.6%) 《-9.9%》	803 (4.6%) 《0.6%》	13 (1.3%) 《3.3%》
高雄市	77 (113.9%) 《120.0%》	1,891 (65.4%) 《58.1%》	12% (-30.9%) 《19.1%》	251 (58.4%) 《11.6%》	41% (-39.1%) 《-40.7%》	20% (21.4%) 《-50.2%》	83 (5.2%) 《-4.1%》	1,738 (26.9%) 《3.5%》	20 (2.6%) 《0.0%》

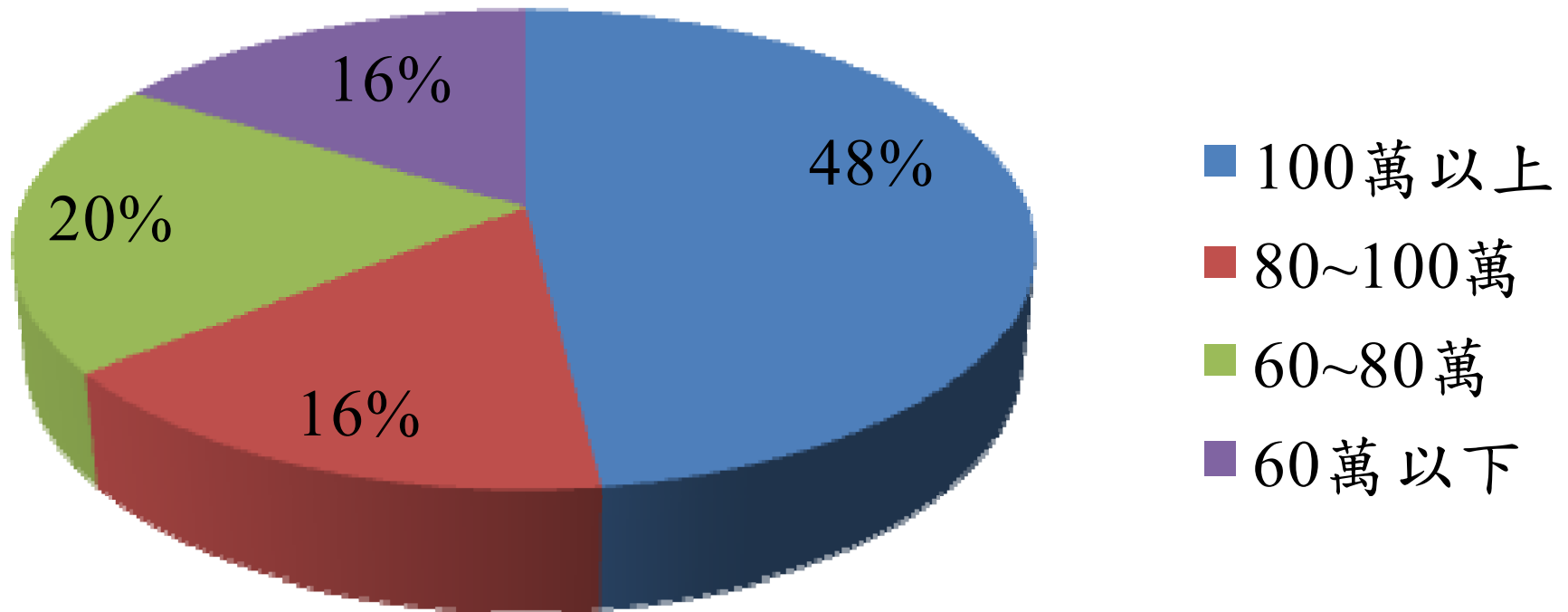
各地區價量概況

	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	67.17	19.62%	520	18.90%	文山區、中山區、士林區
新北市	33.06	17.62%	3,005	15.46%	新莊區、新店區、林口區
桃竹地區	16.88	15.74%	3,060	15.90%	竹北市、桃園市、中壢市
台中市	13.85	12.31%	2,417	7.14%	南屯區、西屯區、北屯區
台南市	10.92	16.62%	693	7.06%	東區、安南區、永康區
高雄市	15.75	15.01%	1,891	11.84%	鳳山區、鼓山區、楠梓區
全國	23.95	15.62%	11,586	12.90%	--

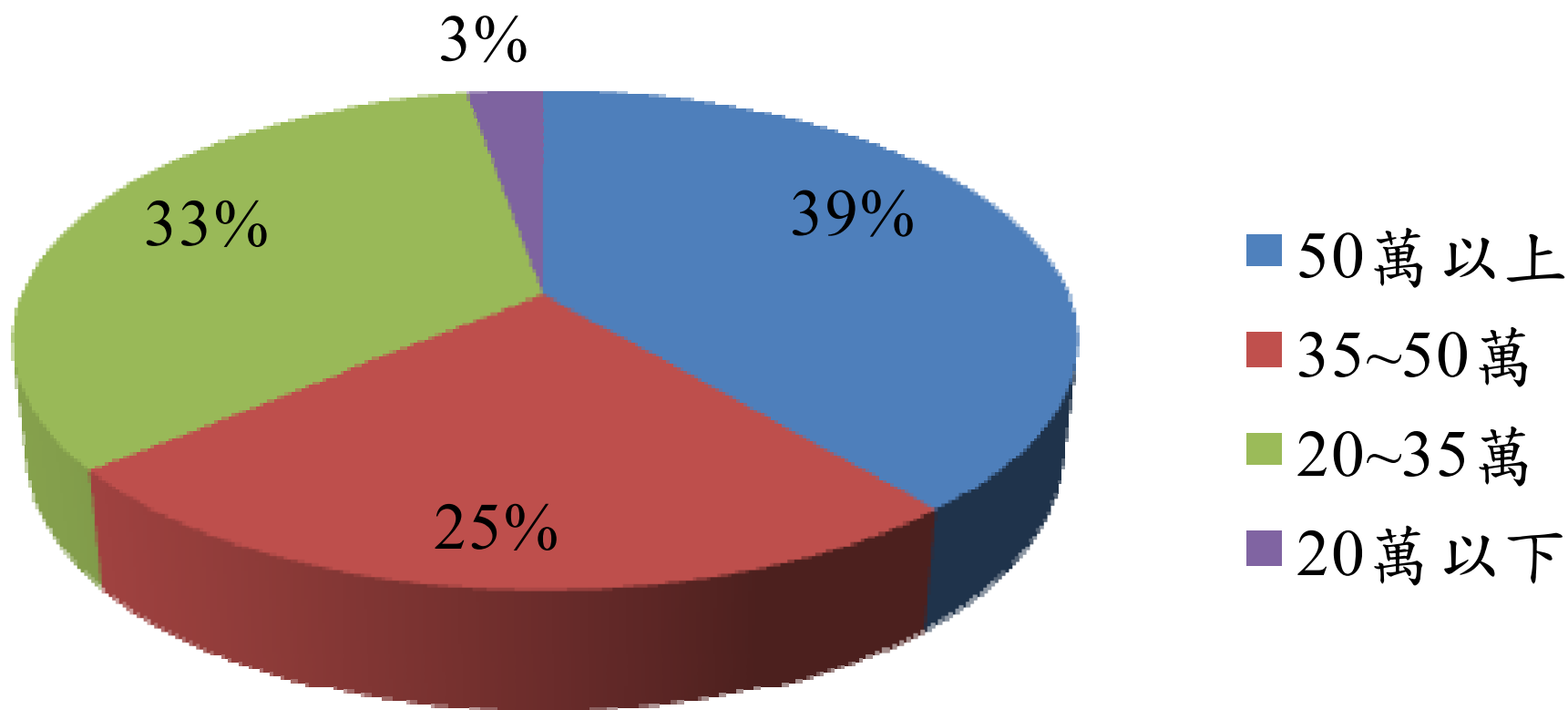
各地區四至六月趨勢

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	%
10004	全國	86	5,924,817	3,616	10.71	389	1,464	15.73
10005		83	6,965,425	4,196	11.23	475	1,274	15.20
10006		92	7,073,650	3,774	16.86	636	1,747	15.98
10004	北市	8	650,139	134	19.35	26	2,110	19.29
10005		8	557,957	99	12.39	12	4,409	21.02
10006		9	1,227,668	287	20.94	60	4,725	19.29
10004	新北	10	2,074,221	975	7.59	75	1,054	18.51
10005		8	2,186,029	757	11.78	91	1,969	17.57
10006		18	3,277,679	1,273	23.67	301	2,716	16.97
10004	桃竹	26	1,262,253	1,004	14.69	147	1,301	16.11
10005		20	2,303,769	1,548	14.82	230	1,109	15.24
10006		12	834,933	508	21.57	110	1,659	16.54
10004	台中	12	886,000	851	7.67	66	1,356	12.19
10005		15	1,021,100	854	7.09	61	1,181	12.48
10006		12	622,000	712	6.57	47	1,141	12.25
10004	台南	8	106,204	139	7.45	10	779	17.06
10005		10	292,570	347	5.99	22	787	16.28
10006		8	152,370	207	8.58	18	867	16.90
10004	高雄	22	946,000	513	12.51	65	1,735	14.26
10005		22	604,000	591	9.97	59	1,660	14.42
10006		33	959,000	787	12.81	100	1,753	15.93

台北市推案價格



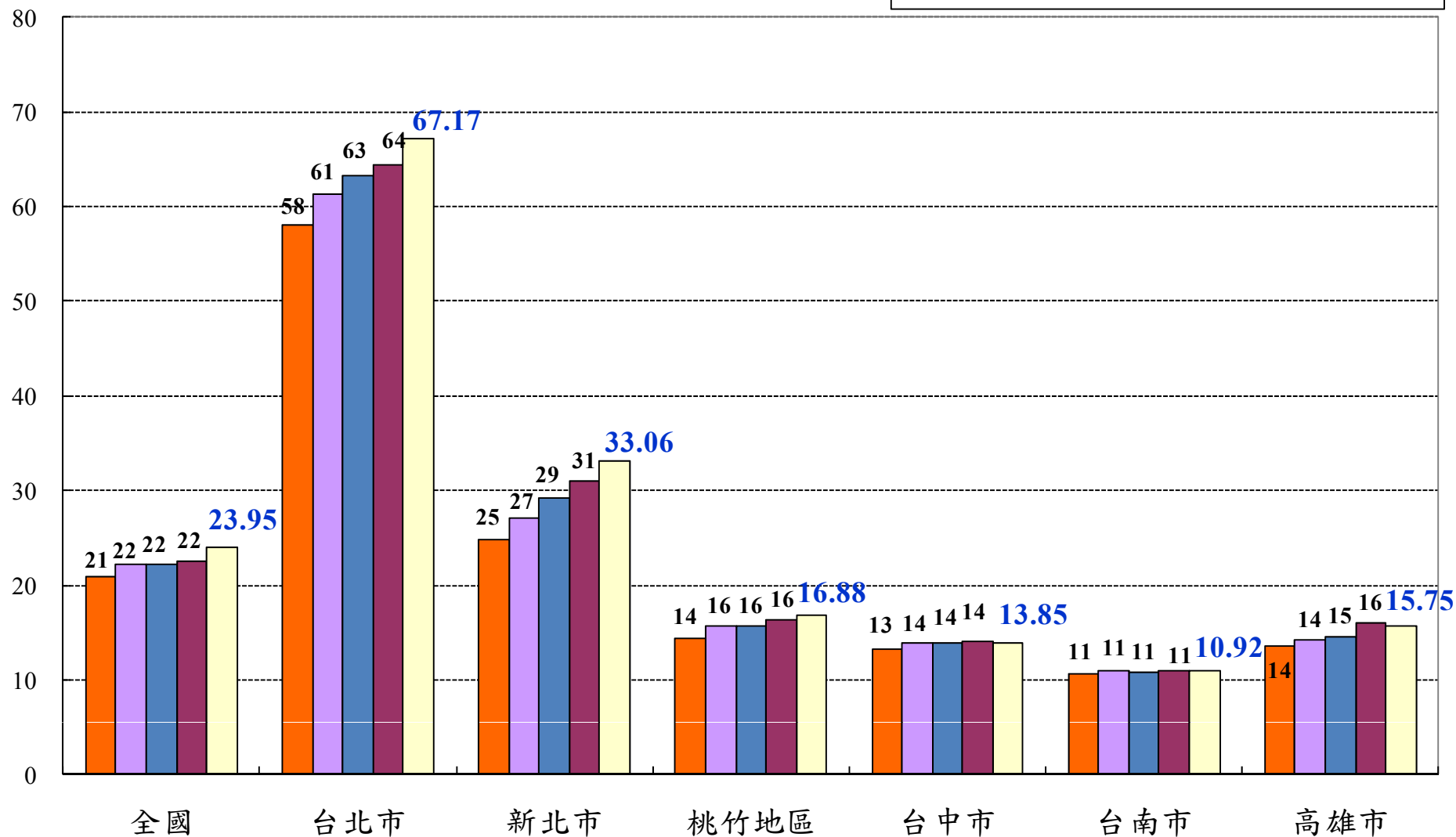
新北市推案價格



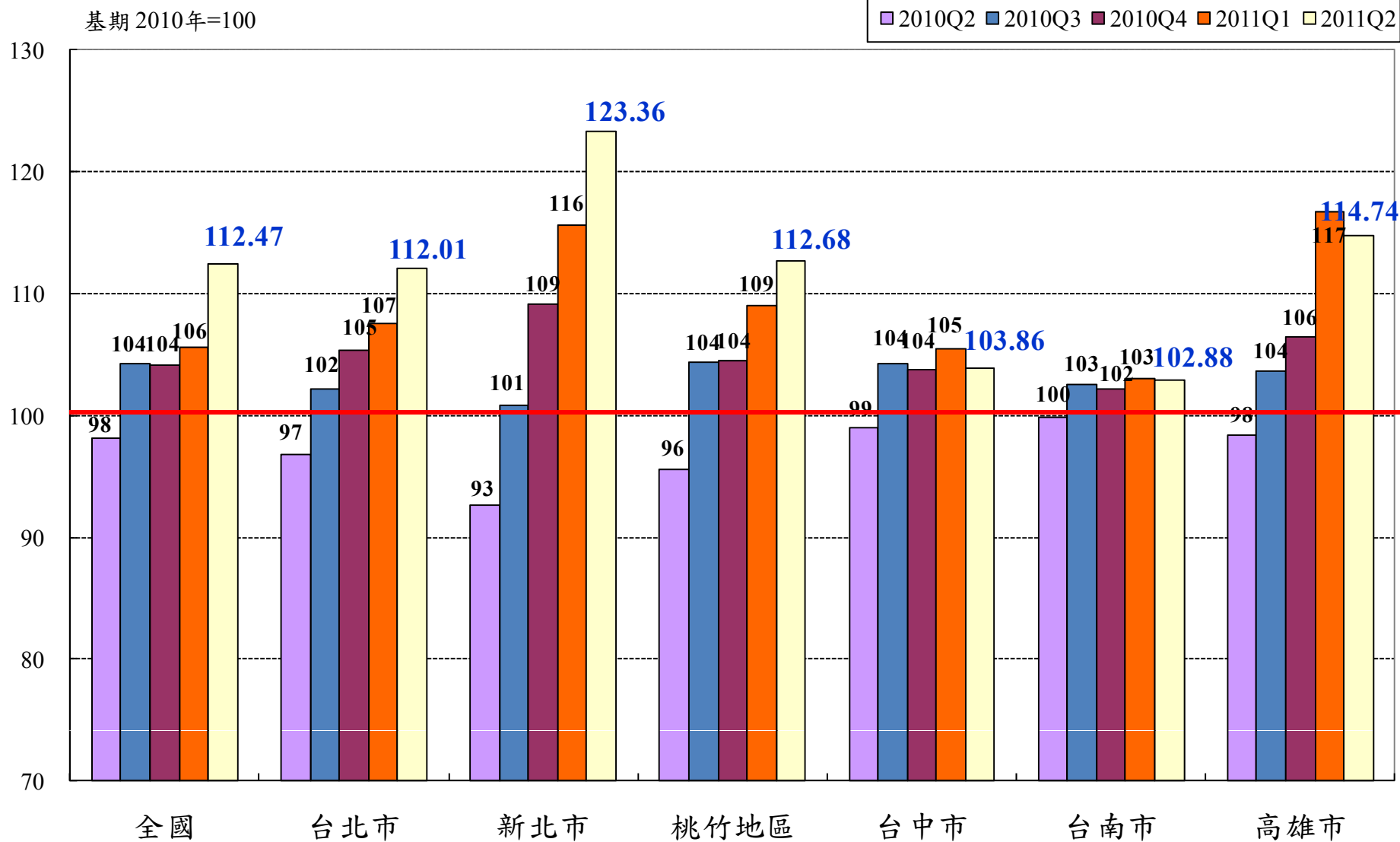
可能成交價水準

基期 2010年=100

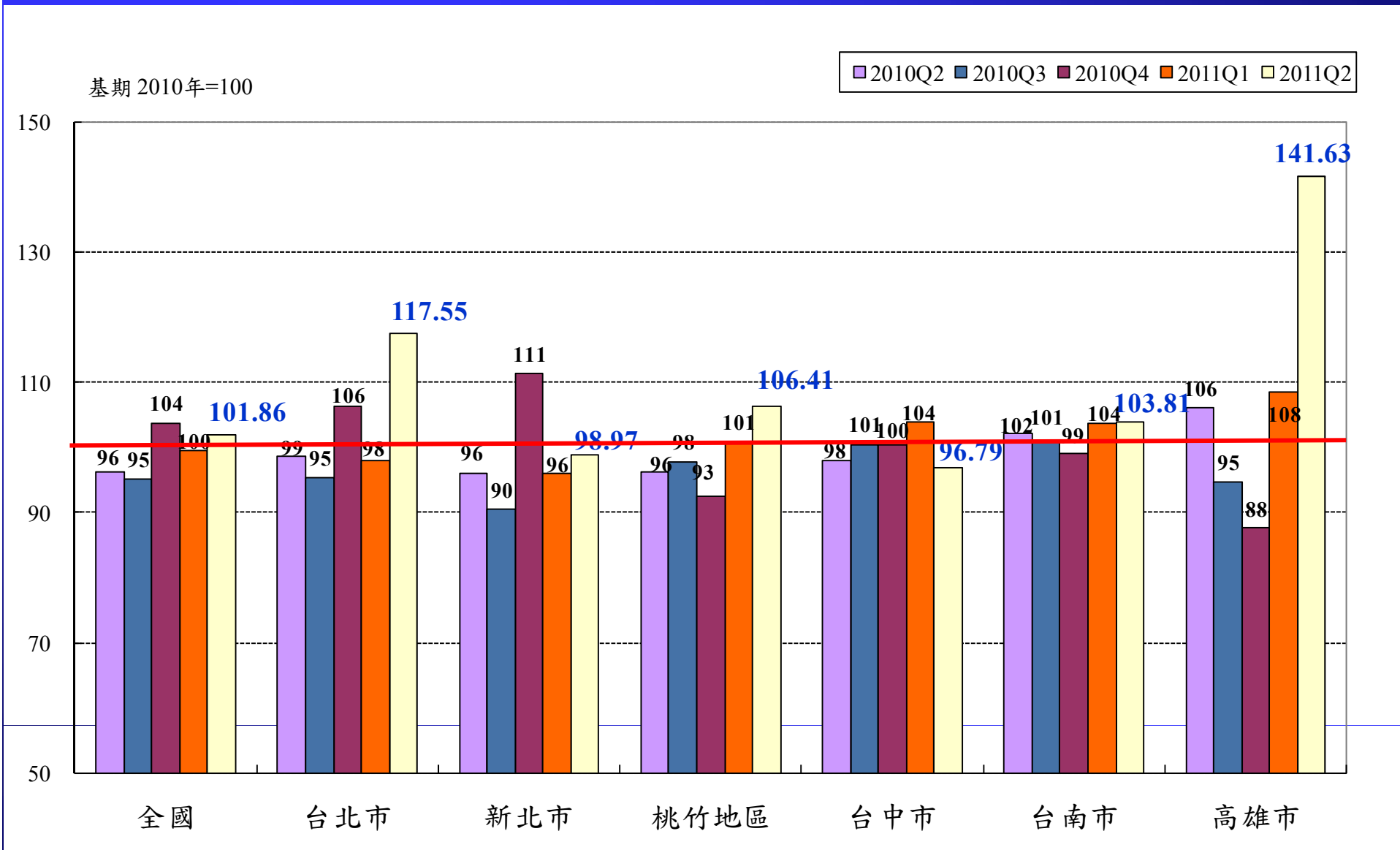
2010Q2 2010Q3 2010Q4 2011Q1 2011Q2



可能成交價指數圖



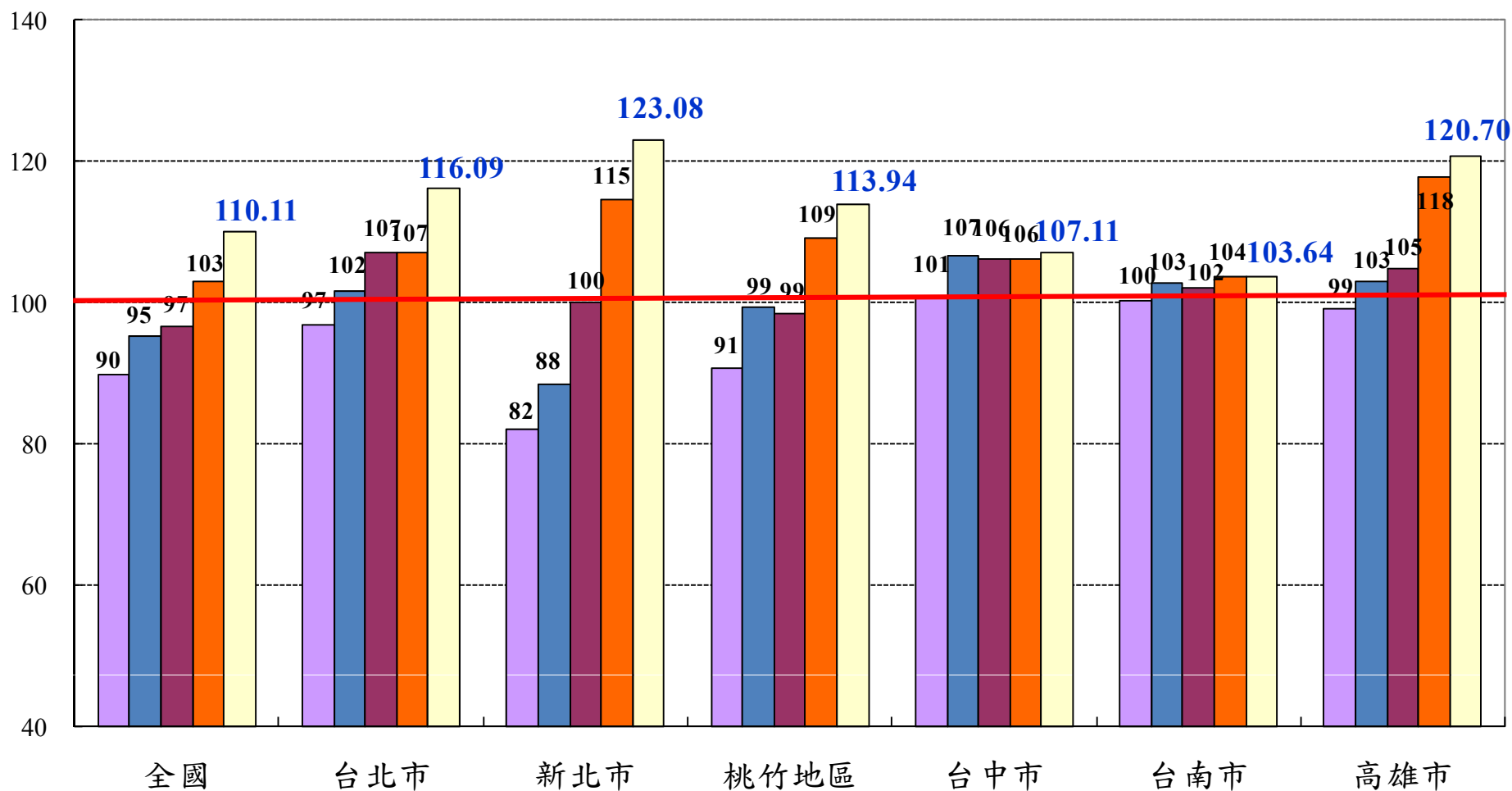
議價空間率指數圖



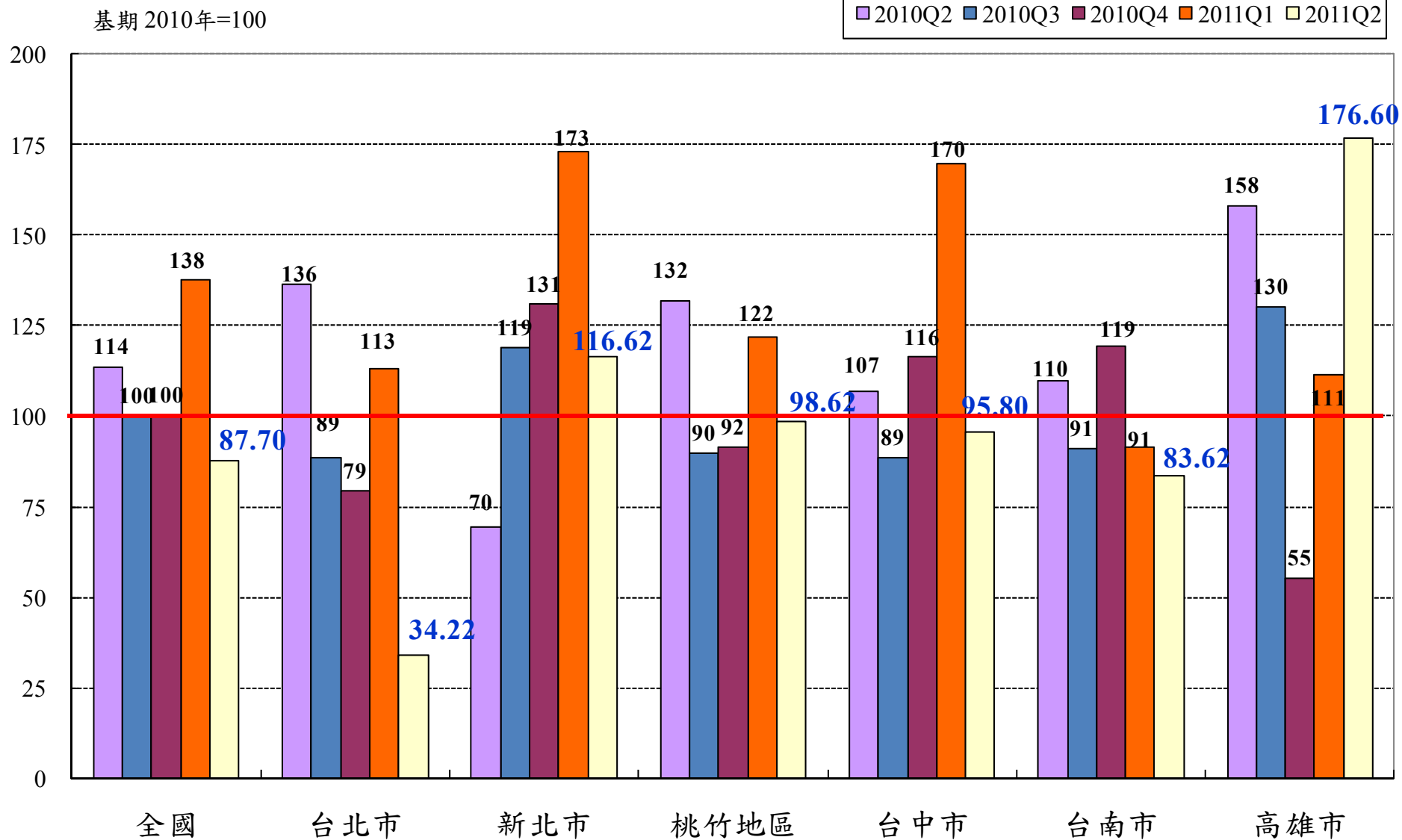
開價指數圖

基期 2010年=100

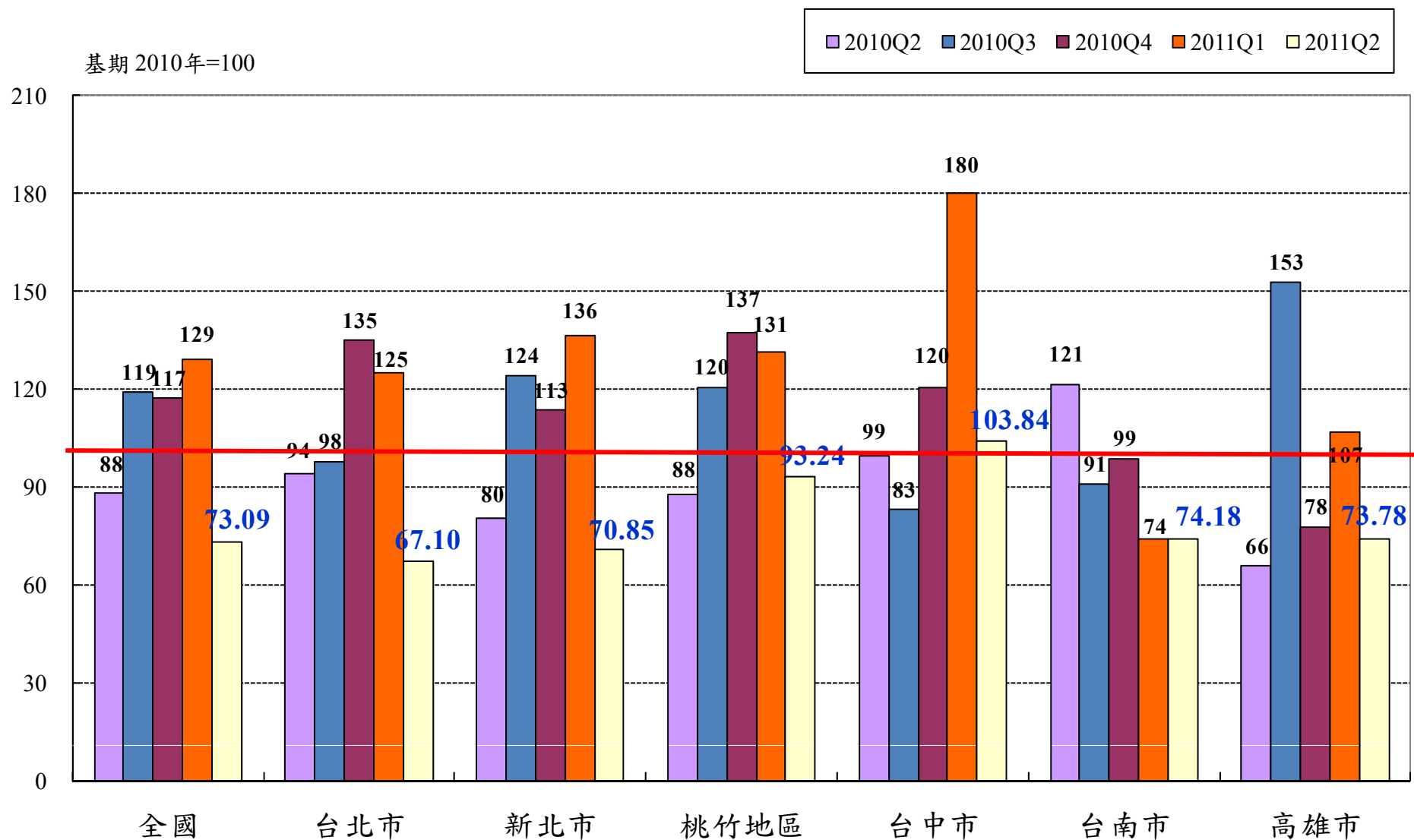
2010Q2 2010Q3 2010Q4 2011Q1 2011Q2



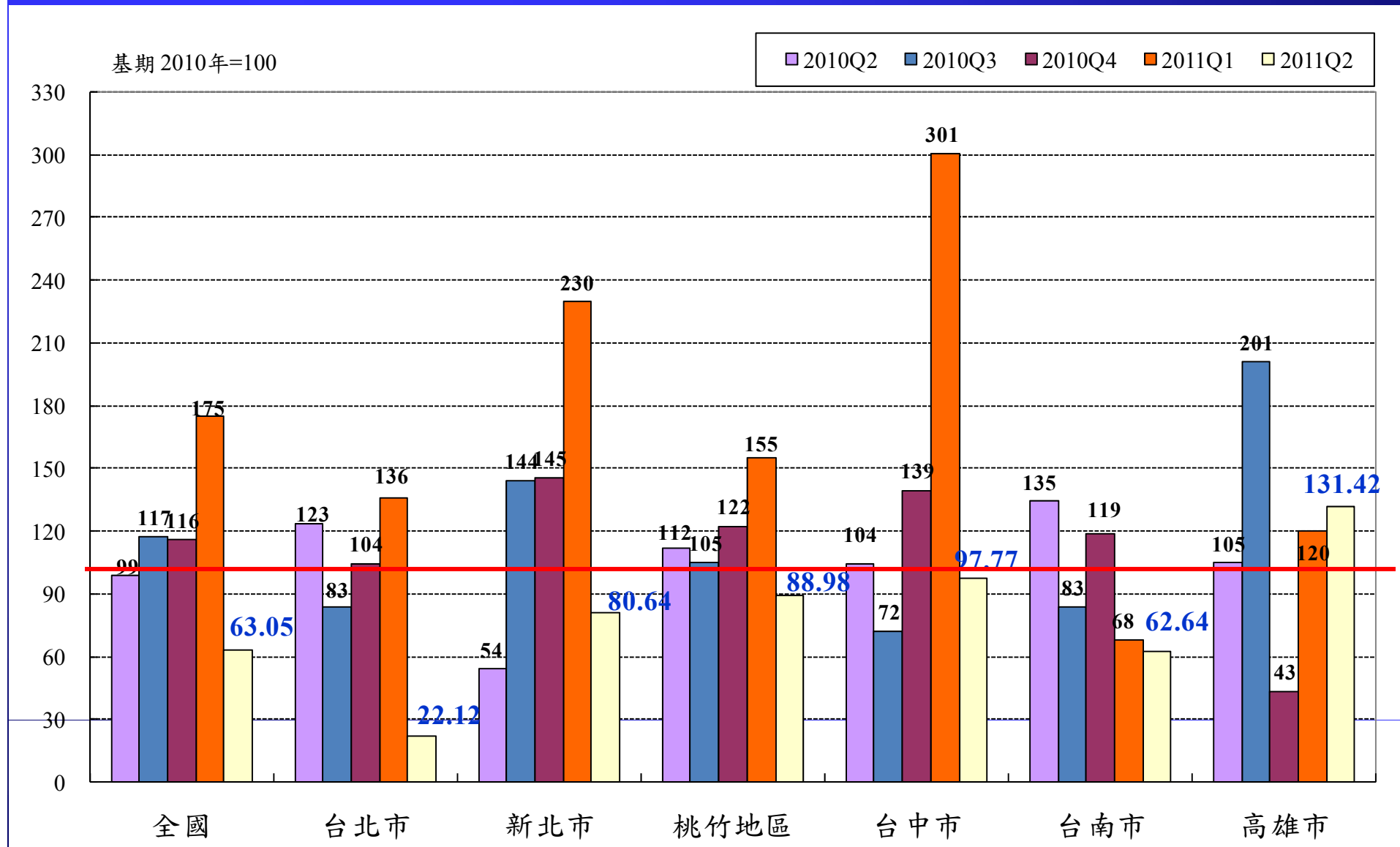
推案量指數圖



30天銷售率指數圖



30天成交量指數圖



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	112.47	23.95 萬元/坪	6.43% (+++)	14.55% (+++)
議價空間率	101.86	15.62%	2.34% (△)	5.82% (△)
開價	110.11	27.69 萬元/坪	6.81% (+++)	22.66% (+++)
推案量	87.70	1,996 億元	-36.30% (--)	-22.87% (△)
30天銷售率	73.09	12.90%	-43.33% (--)	-17.17% (--)
30天成交量	63.05	--	-63.90% (--)	-36.11% (--)

國泰全國房地產指數，相較上一季與去年同季均為價漲量縮，市場處於奢侈稅實施前後的測試與調整過程。奢侈稅雖於六月份正式實施，卻受陸客自由行的預期心理渲染、奢侈稅效果有限的說法影響，在多空兩極端消息披露下加上市場以高價豪宅為主的推案模式，致房價在交易量大幅萎縮下仍獲支撐。展望第三季發展，交易量能否回復將成為後續價格漲跌趨勢的關鍵。

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	112.01	67.17 萬元/坪	4.20% (+++)	15.75% (+++)
議價空間率	117.55	19.62%	19.95% (++)	19.22% (++)
開價	116.09	83.56 萬元/坪	8.43% (+++)	19.90% (+++)
推案量	34.22	244 億元	-69.74% (—)	-74.92% (—)
30天銷售率	67.10	18.90%	-46.19% (—)	-28.52% (—)
30天成交量	22.12	--	-83.72% (—)	-82.07% (—)

國泰台北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價漲量縮。本季台北市為**奢侈稅衝擊最明顯地區**，雖然成交價因以豪宅為主的推案策略而持續創新高，但**成交量較上季與去年同季萎縮幅度超過八成**，**30天銷售率降至兩成以下**，**議價空間率則接近兩成**，均為近年來表現最差的一季，市場後續觀察將以成交量、銷售率與議價空間為重點。

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	123.36	33.06 萬元/坪	6.67% (+++)	33.19% (+++)
議價空間率	98.97	17.62%	3.04% (△)	3.02% (△)
開價	123.08	40.13 萬元/坪	7.35% (+++)	49.88% (+++)
推案量	116.62	754 億元	-32.56% (-)	67.79% (+)
30天銷售率	70.85	15.46%	-48.02% (—)	-11.69% (△)
30天成交量	80.64	--	-64.94% (—)	48.17% (+)

國泰新北市房地產指數，相較上一季為價漲量縮，相較去年同季為**價量俱增**。本季市場亦**明顯受奢侈稅效應衝擊**，受創程度略低於台北市，推案量、銷售率與成交量均脫離過去一年的繁榮結構，價格仍持續創新高。

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	112.68	16.88 萬元/坪	3.39% (+++)	17.86% (+++)
議價空間率	106.41	15.74%	5.42% (△)	10.62% (+)
開價	113.94	20.04 萬元/坪	4.38% (++)	25.57% (+++)
推案量	98.62	440 億元	-19.15% (-)	-25.23% (--)
30天銷售率	93.24	15.90%	-28.91% (—)	6.38% (△)
30天成交量	88.98	--	-42.52% (—)	-20.46% (-)

國泰桃竹地區房地產指數，較上一季與去年同季均為價漲量縮。本季桃竹地區雖也受奢侈稅影響，但衝擊程度低於台北市與新北市，後續成交量趨勢仍將對價格趨勢產生直接影響，**價格上漲力道已逐漸不足。**

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	103.86	13.85 萬元/坪	-1.55% (-)	4.88% (+)
議價空間率	96.79	12.31%	-6.67% (--)	-1.27% (△)
開價	107.11	16.36 萬元/坪	0.97% (+)	6.05% (+)
推案量	95.80	253 億元	-43.59% (--)	-10.35% (△)
30天銷售率	103.84	7.14%	-42.37% (--)	4.56% (△)
30天成交量	97.77	--	-67.49% (--)	-6.26% (△)

國泰台中市房地產指數，相較上一季為價跌量縮，相較去年同季為價漲量穩。台中市新推個案市場本季價格與成交量均萎縮，市場呈現盤整結構，後續市場價量波動幅度可能逐漸趨緩。

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	102.88	10.92 萬元/坪	-0.13% (△)	3.03% (+)
議價空間率	103.81	16.62%	0.04% (△)	1.60% (△)
開價	103.64	13.09 萬元/坪	-0.12% (△)	3.35% (+)
推案量	83.62	55 億元	-8.38% (△)	-23.80% (-)
30天銷售率	74.18	7.06%	0.38% (△)	-38.91% (--)
30天成交量	62.64	--	-8.04% (△)	-53.45% (--)

國泰台南市房地產指數，相較上季為價量俱穩，相較去年同季為價漲量縮。本季台南市整體表現持平，延續過去一年來的盤整格局，**受奢侈稅影響較輕**，後續仍可能持續既有結構。

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	114.74	15.75 萬元/坪	-1.69% (△)	16.58% (+++)
議價空間率	141.63	15.01%	30.64% (+++)	33.51% (+++)
開價	120.70	18.53 萬元/坪	2.39% (+)	21.75% (+++)
推案量	176.60	251 億元	58.40% (++)	11.61% (△)
30天銷售率	73.78	11.84%	-30.88% (--)	12.50% (△)
30天成交量	62.64	--	9.49% (△)	25.57% (△)

國泰高雄市房地產指數，相較上季為價量俱穩，相較去年同季為價漲量穩。本季高雄市表現相對穩定，為推案量與成交量唯一擴大地區，市場受奢侈稅影響較輕，後續市場穩定度相對較高。

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	3	0	3	-3	-3	-3	-3
台北市	3	-2	3	-3	-3	-3	-5
新北市	3	0	3	-2	-3	-3	-2
桃竹地區	3	0	2	-1	-3	-2	-1
台中市	-1	2	1	-3	-3	-3	-7
台南市	0	0	0	0	0	0	0
高雄市	0	-3	1	2	-2	0	-2

本季相對上一季之全國綜合表現分數為-3分，北部與中部縣市數量面嚴重萎縮，北部區域價格面持續攀升。除台南市分數持平外，各地區均呈現負分狀況，其中以台中市最低，次為台北市。

各地區市場表現相較去年同季綜合分數

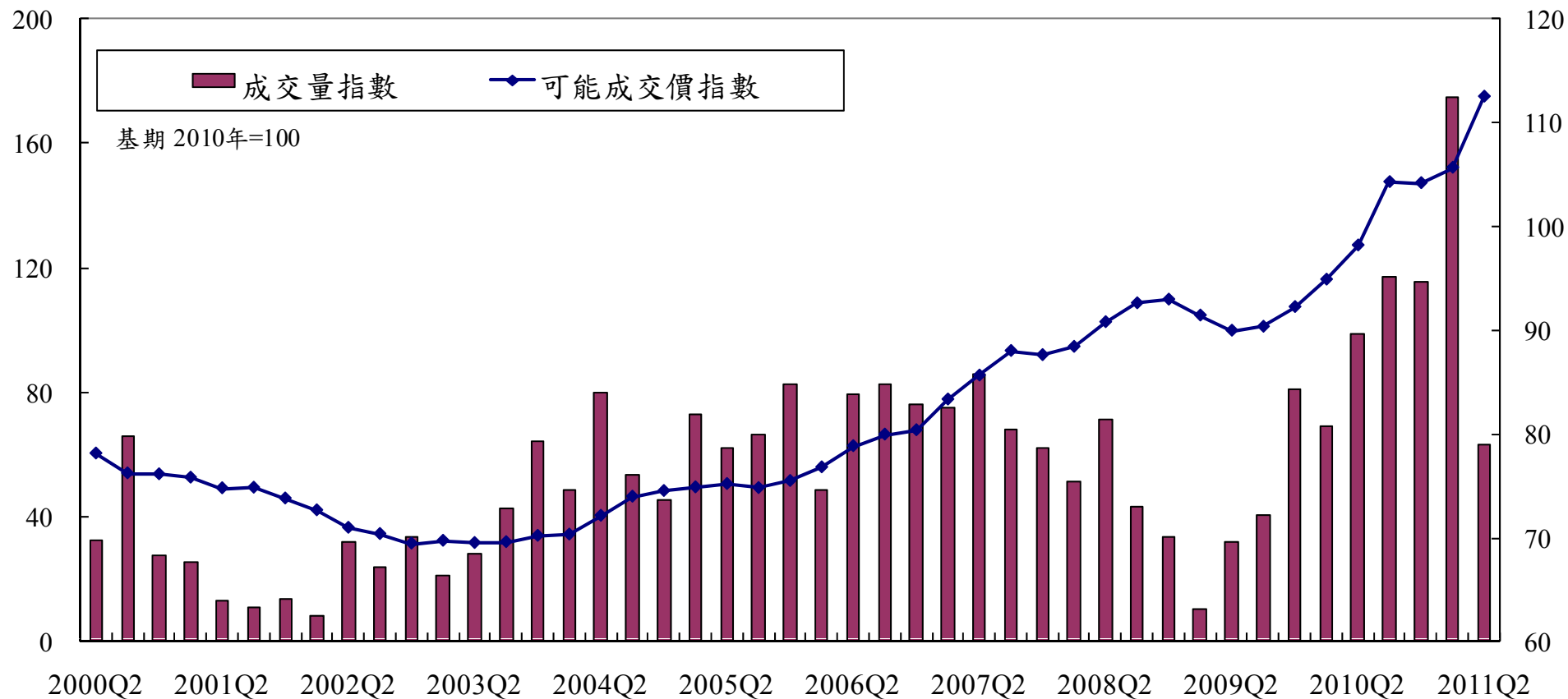
	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	3	0	3	0	-2	-2	2
台北市	3	-2	3	-3	-2	-3	-4
新北市	3	0	3	1	0	1	8
桃竹地區	3	-1	3	-2	0	-1	2
台中市	1	0	1	0	0	0	2
台南市	1	0	1	-1	-2	-2	-3
高雄市	3	-3	3	0	0	0	3

本季相對去年同季綜合表現分數呈現不同結構，以**新北市**表現較佳，**台北市**與**台南市**呈現衰退。

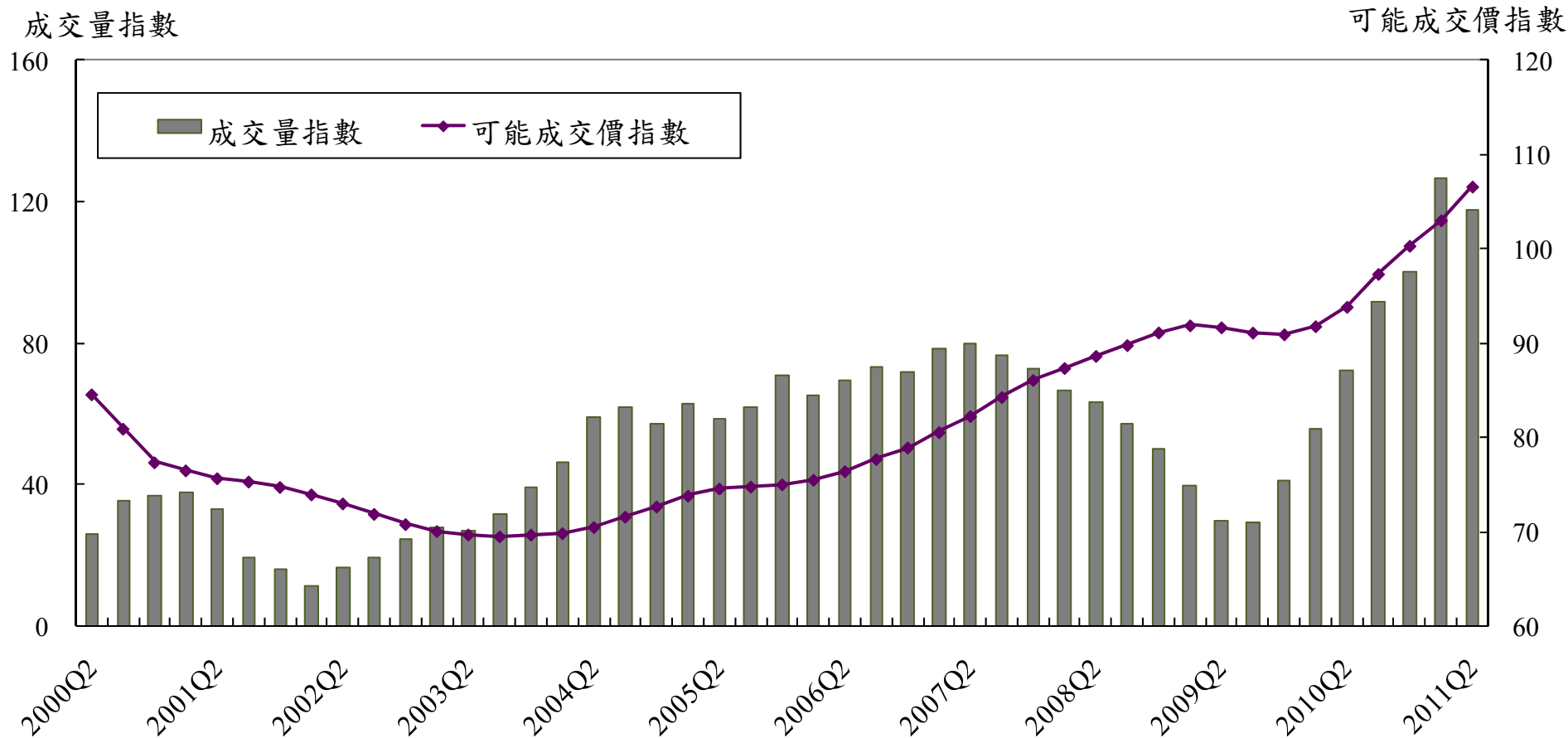
全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

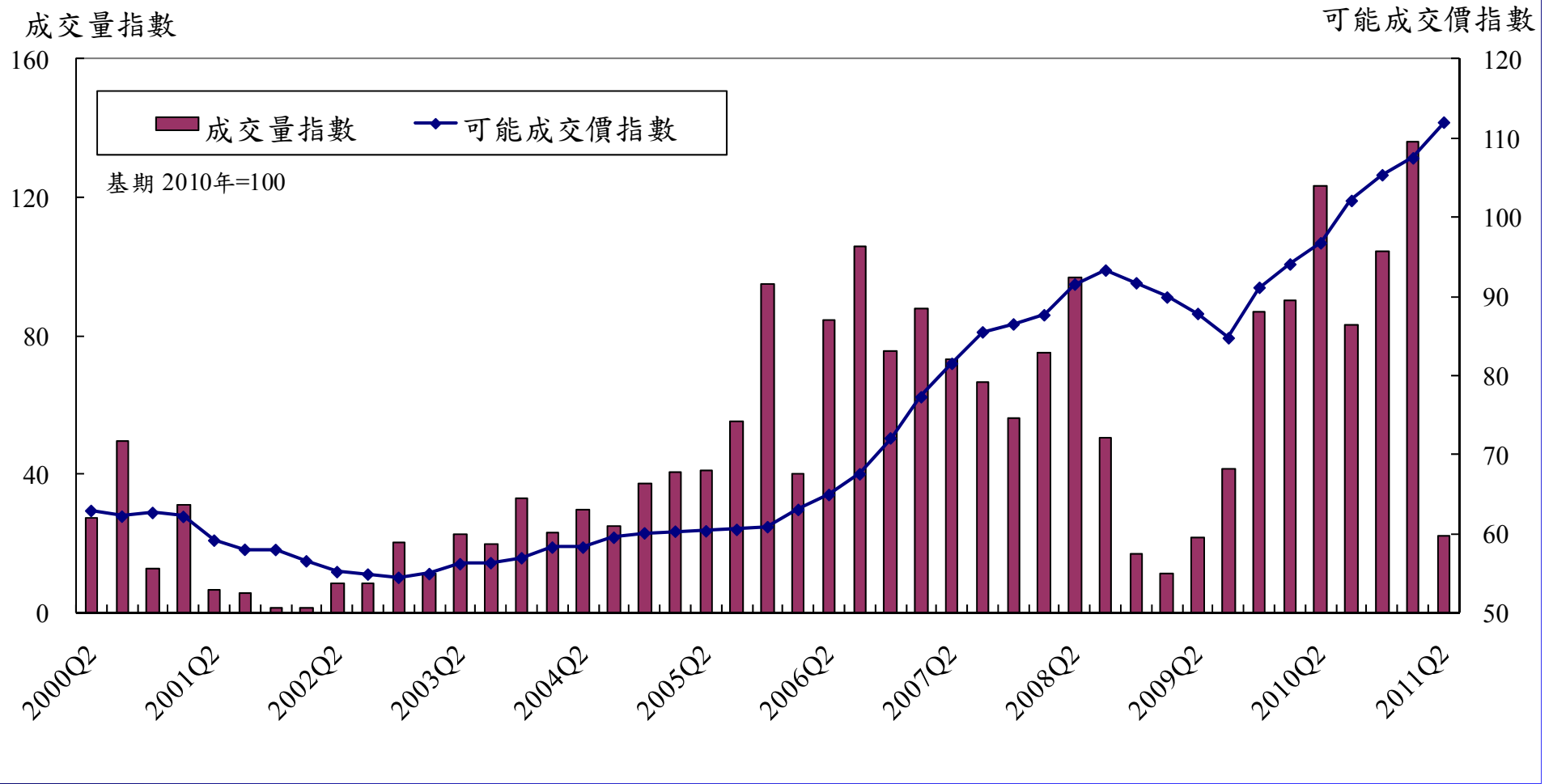
可能成交價指數



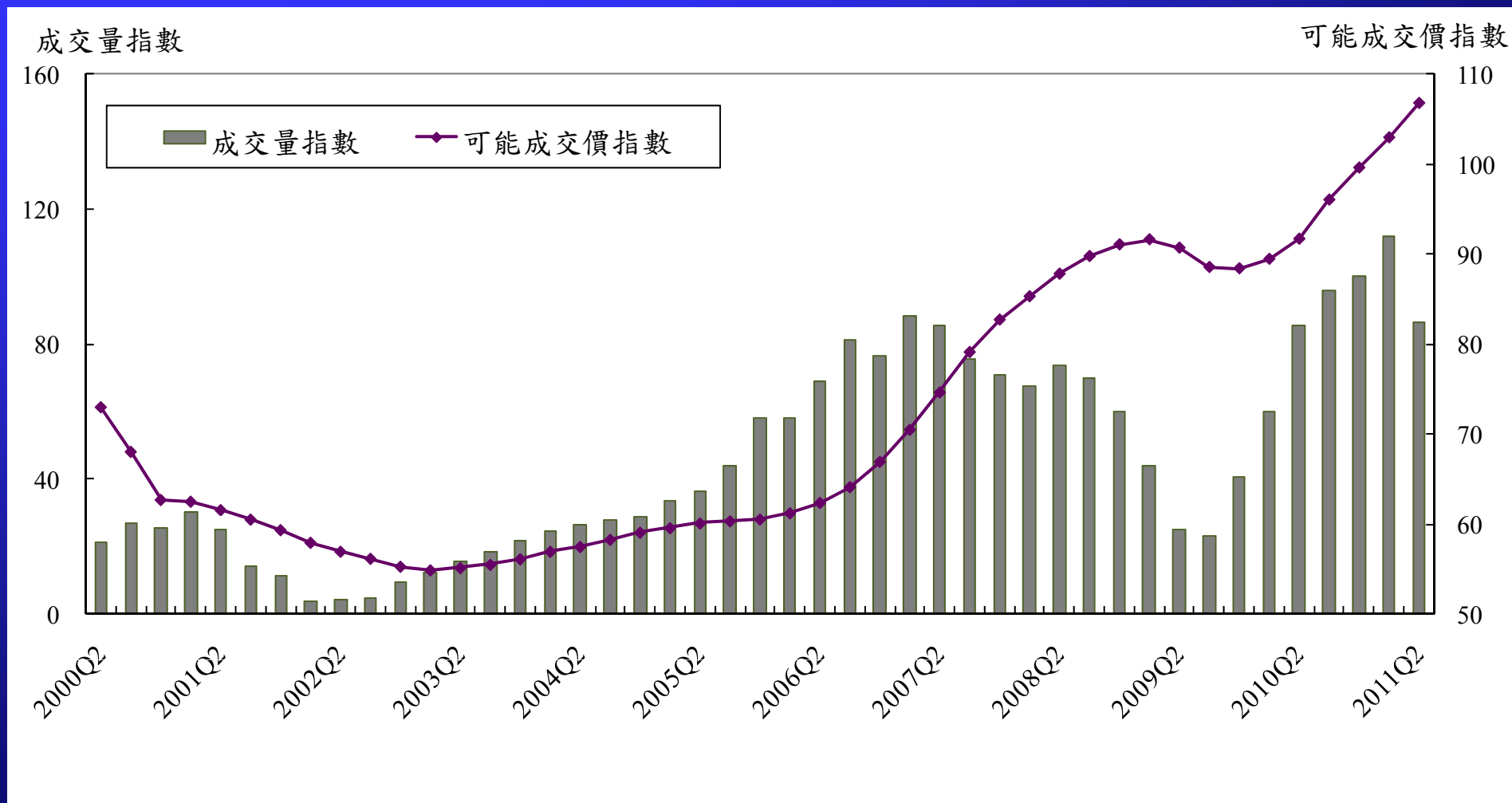
全國價量指數趨勢圖(四季)



台北市價量指數趨勢圖(季)



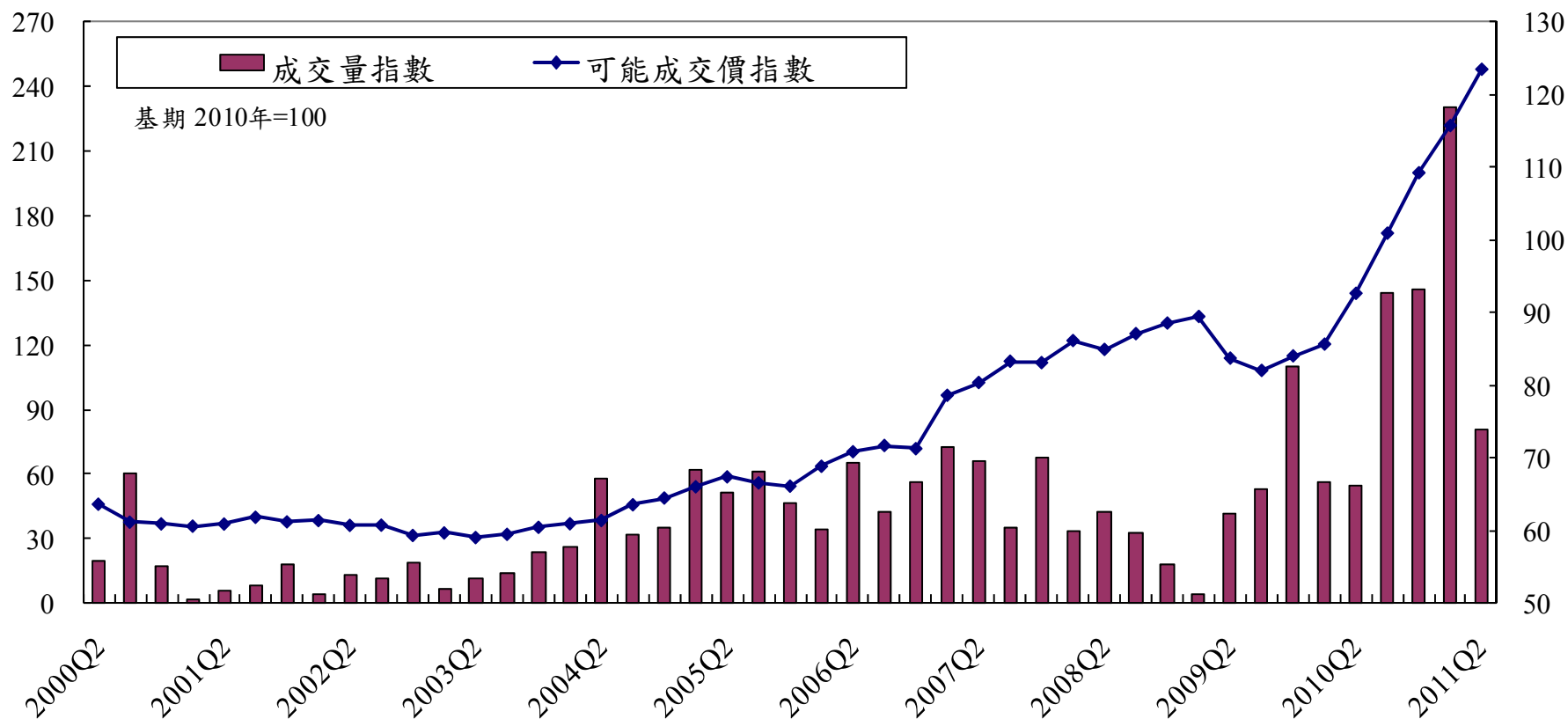
台北市價量指數趨勢圖(四季)



新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

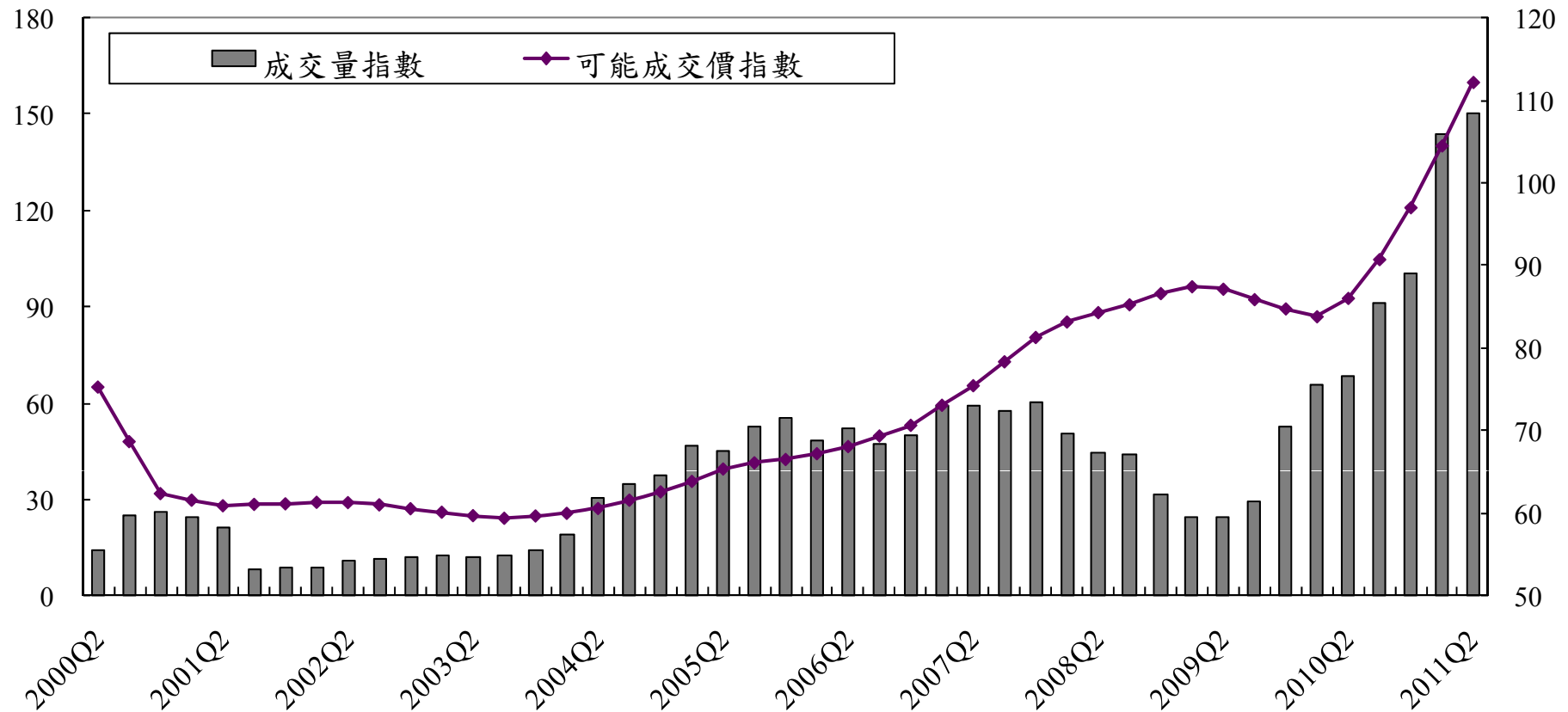
可能成交價指數



新北市價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

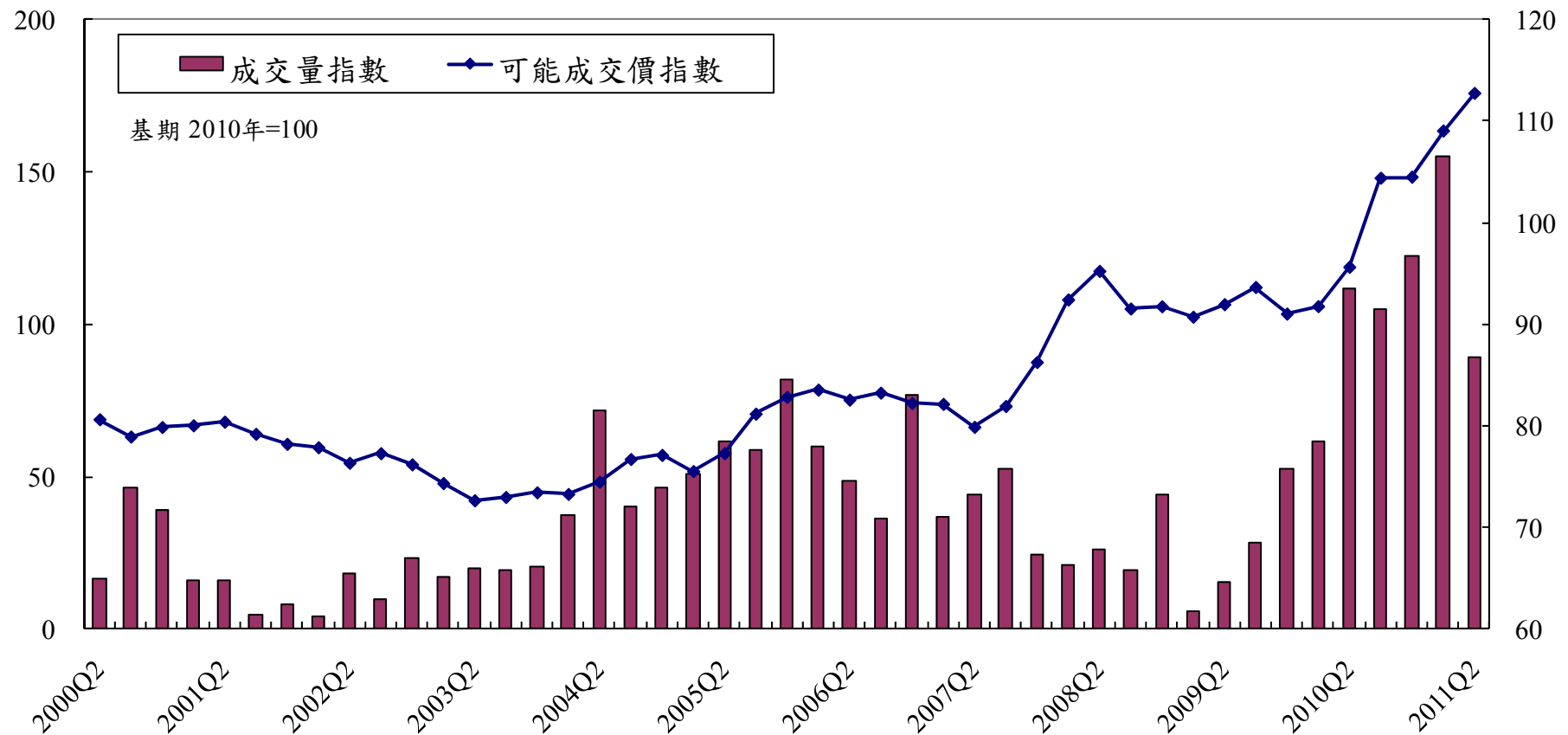
可能成交價指數



桃竹地區價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

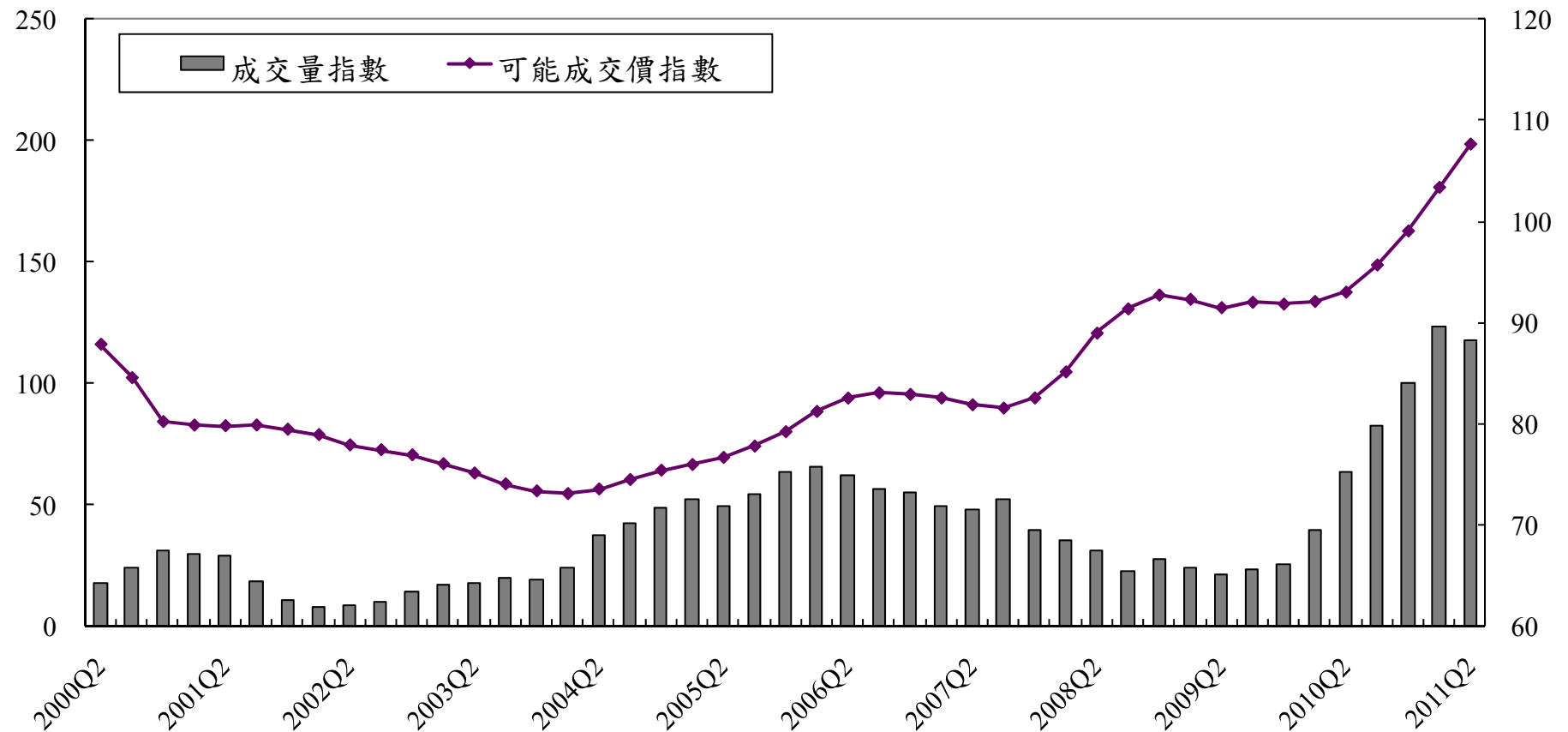
可能成交價指數



桃竹地區價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

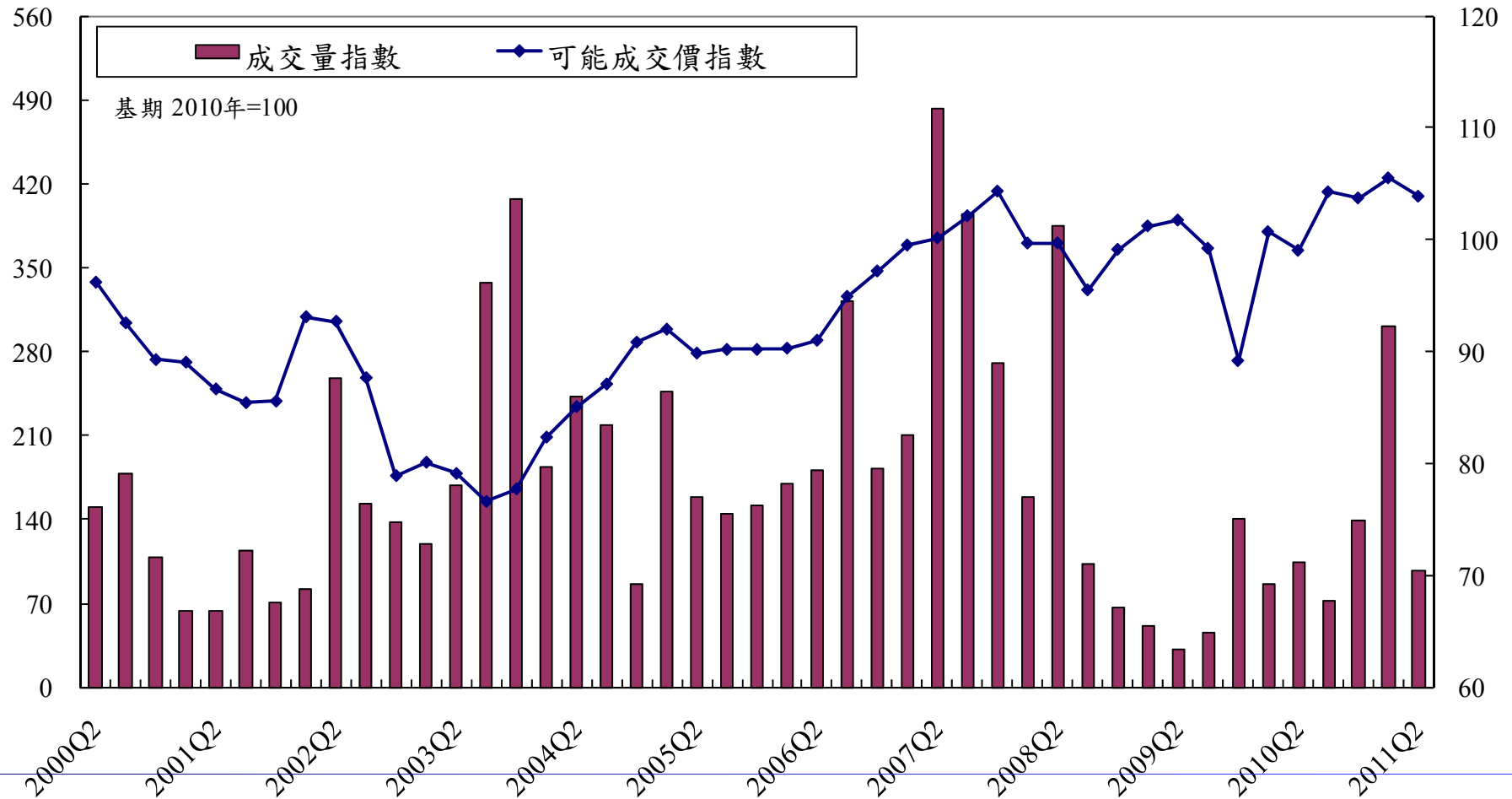
可能成交價指數



台中市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

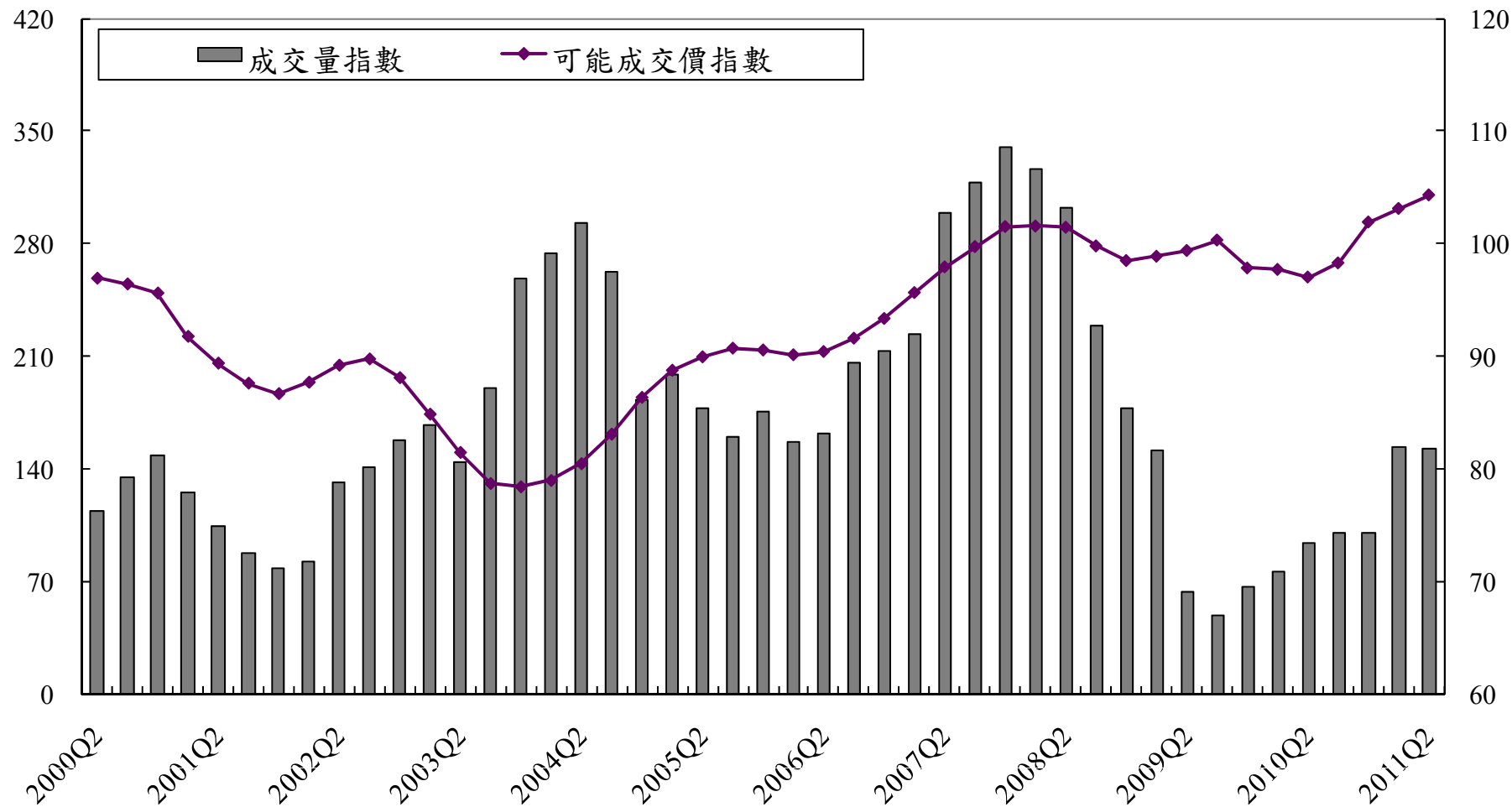
可能成交價指數



台中市價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

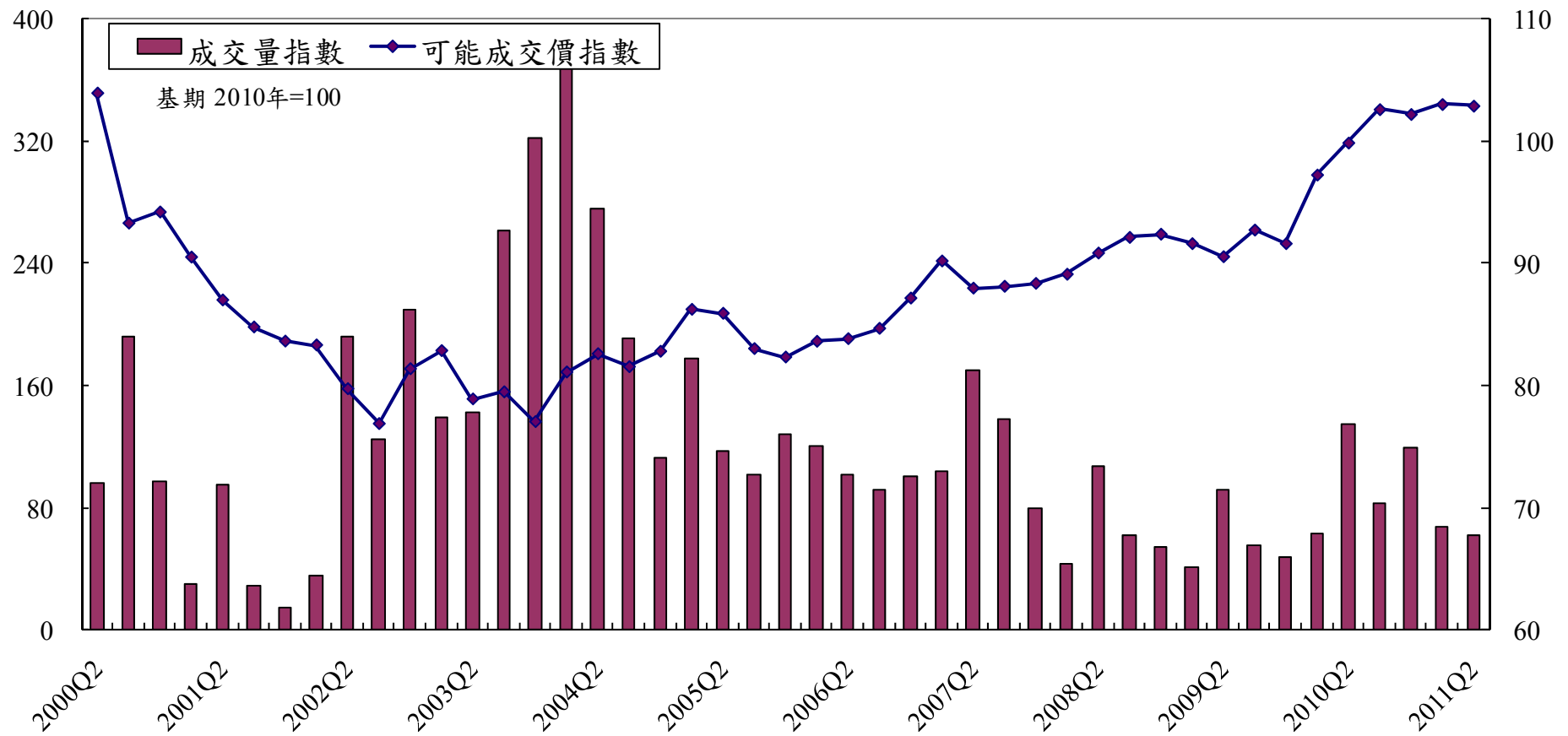
可能成交價指數



台南市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

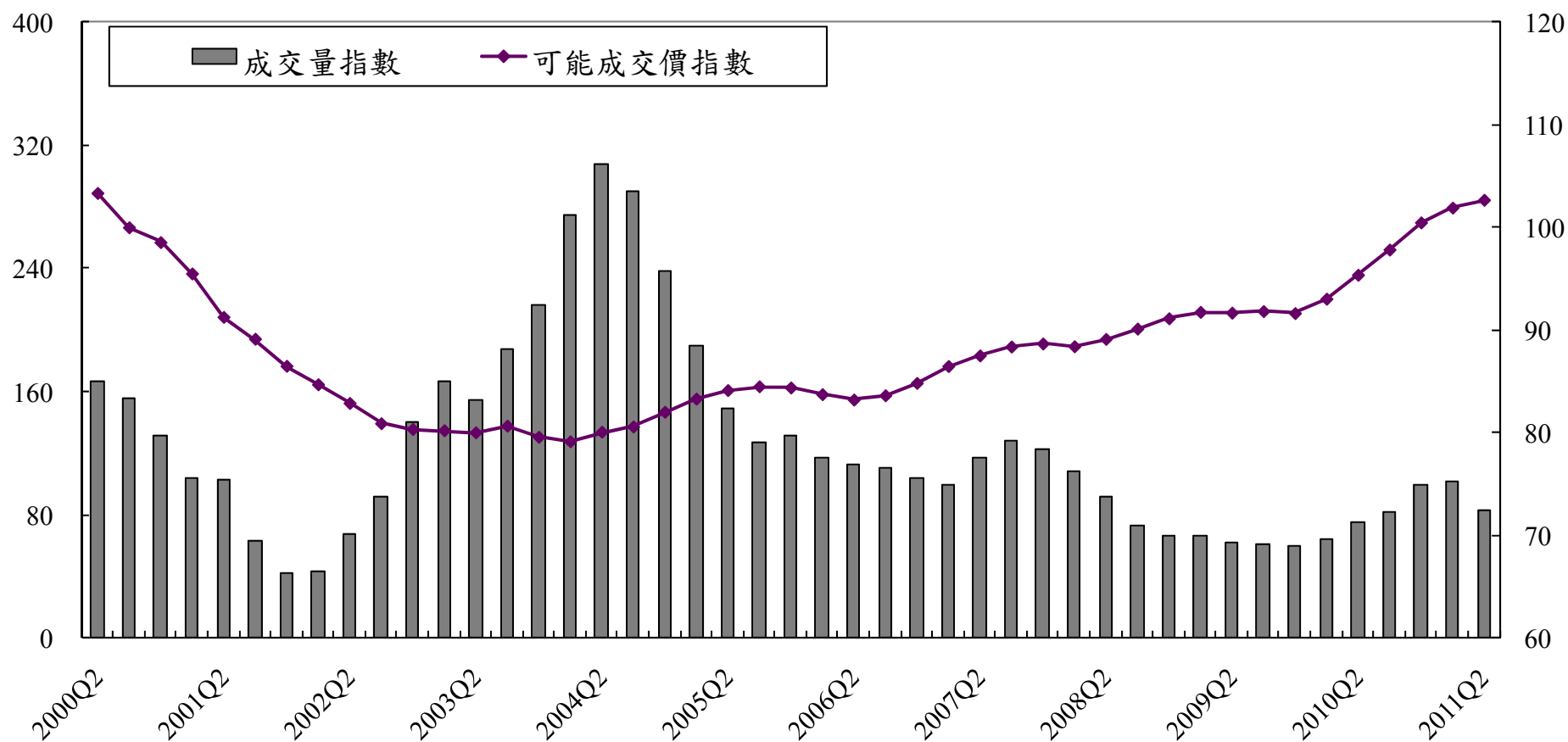
可能成交價指數



台南市價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

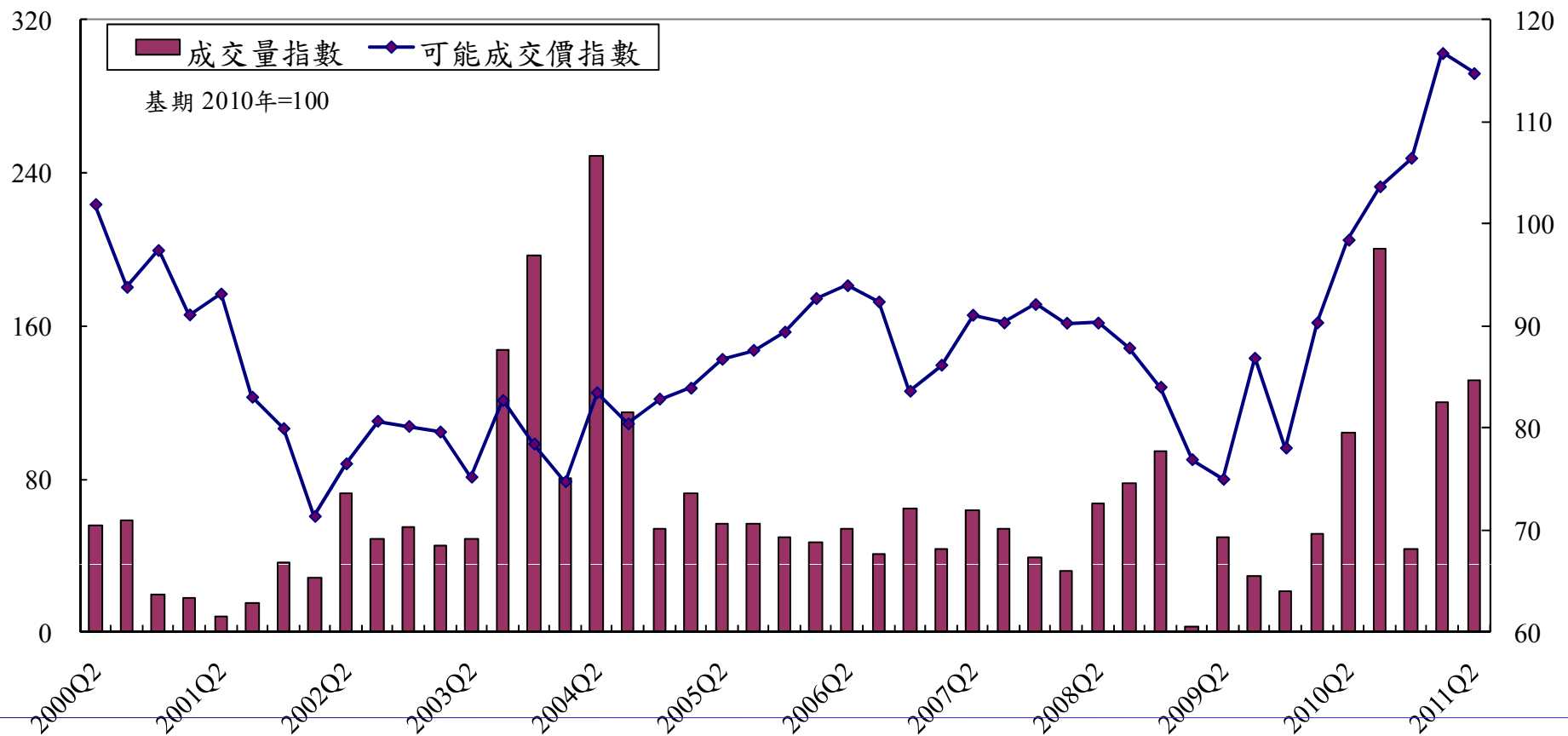
可能成交價指數



高雄市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

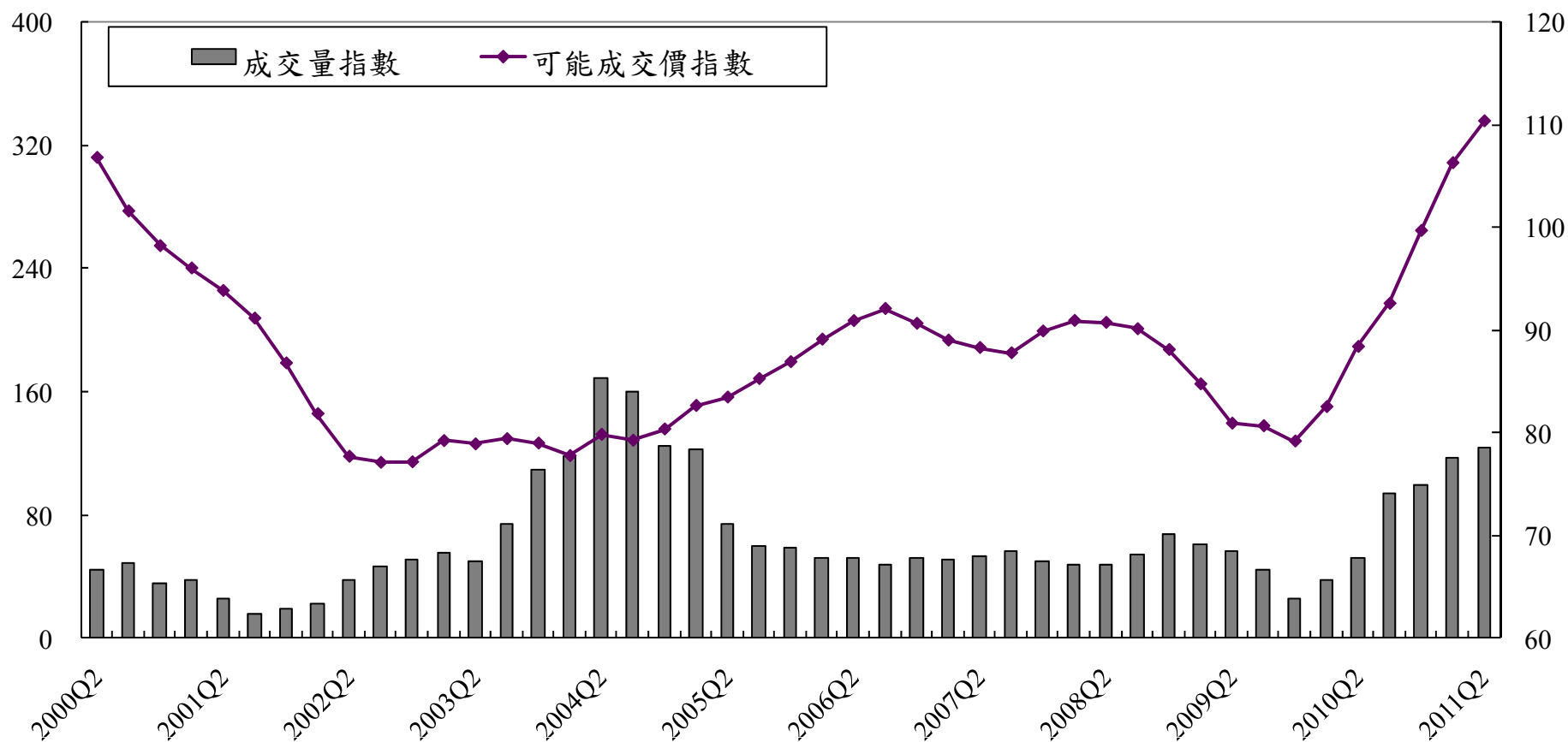
可能成交價指數



高雄市價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

可能成交價指數

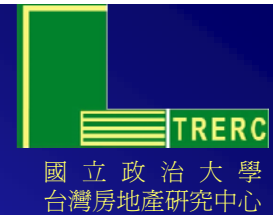


結論

- **全國**新推個案市場相較上一季與去年同季均為價漲量縮，市場處於奢侈稅實施前後的測試與調整過程。展望市場第三季發展，交易量能否回復將成為決定後續價格漲跌趨勢的重要關鍵。
- **台北市**為奢侈稅衝擊最明顯地區，雖然成交價因以豪宅為主的推案策略而持續創新高，但成交量大幅萎縮，而成交量、銷售率與議價空間為市場後續觀察重點。
- **新北市**受奢侈稅效應衝擊，受創程度略低於台北市，推案量、銷售率與成交量均脫離過去一年的繁榮結構，價格仍持續創新高。

結論

- **桃竹地區**雖也受奢侈稅影響，但衝擊程度低於台北市與新北市，後續成交量趨勢仍將對價格趨勢產生直接影響，**價格上漲力道已逐漸不足**。
- **台中市**價格與成交量均萎縮，市場呈現盤整結構，後續**市場價量波動幅度可能逐漸趨緩**。
- **台南市**整體表現持平，延續過去一年來的盤整格局，受奢侈稅影響較輕，**後續仍可能持續既有結構**。
- **高雄市**為推案量與成交量唯一擴大地區，受奢侈稅影響較輕，**後續市場穩定度相對較高**。



國泰出租住宅租金指數

- 2011年 第2季

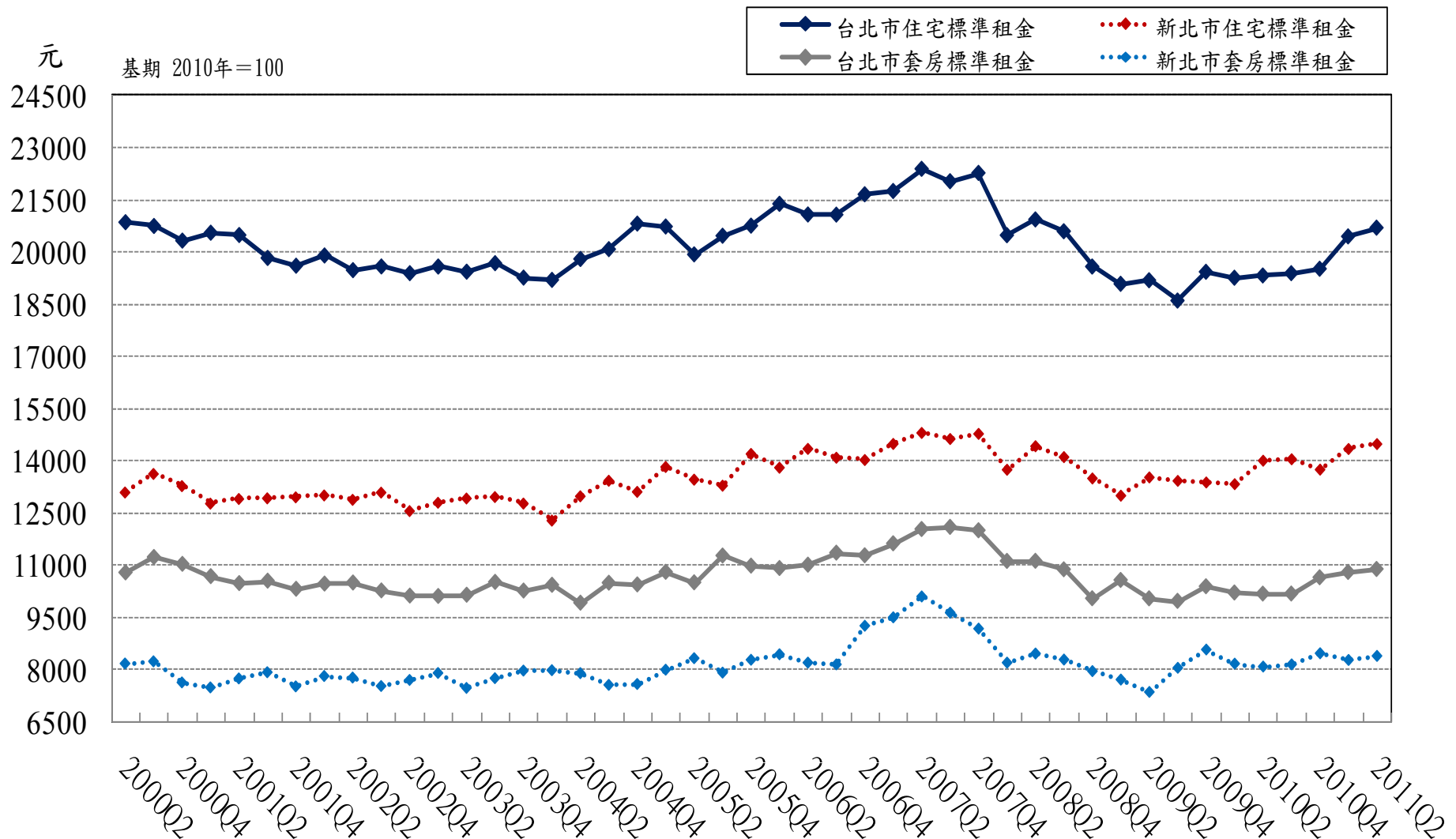
2011年第2季台北市出租住宅

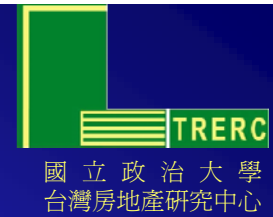
- 整層住宅標準租金為1.95萬元，租金指數相對上一季微幅上漲1.21%；相較去年同季則大幅上漲7.08%
- 套房類產品，標準租金為1.06萬元，租金指數較上一季上漲0.80%；相較去年同季則大幅上漲6.98%

2011年第2季新北市出租住宅

- 整層住宅標準租金為1.33萬元，租金指數相對上一季上漲0.98%；相較去年同季則為小幅上漲3.39%
- 套房類產品，標準租金為0.80萬元，租金指數相對上一季上漲1.41%；相較去年同季則微幅上漲3.79%

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2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	0	16	0	0	16	0	1	11	4	16
仁愛敦南路段	1	10	0	0	10	1	2	5	4	11
敦北民生路段	3	7	1	3	7	1	5	4	2	11
民生建國路段	2	5	0	2	4	1	2	3	2	7
南京松江路段	2	5	0	1	5	1	1	4	2	7
忠孝襄陽路段	1	4	0	1	4	0	1	1	3	5
小計	9	47	1	7	46	4	12	28	17	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	5	0	0	4	1	5
仁愛敦南路段	1	15	1	1	15	1	7	9	1	17
敦北民生路段	0	7	0	0	7	0	1	5	1	7
南京光復路段	3	11	0	4	6	4	2	9	3	14
民生建國路段	2	8	2	2	8	2	5	5	2	12
南京松江路段	2	15	0	2	14	1	3	6	8	17
忠孝襄陽路段	1	16	0	1	16	0	5	10	2	17
小計	9	77	3	10	71	8	23	48	18	89

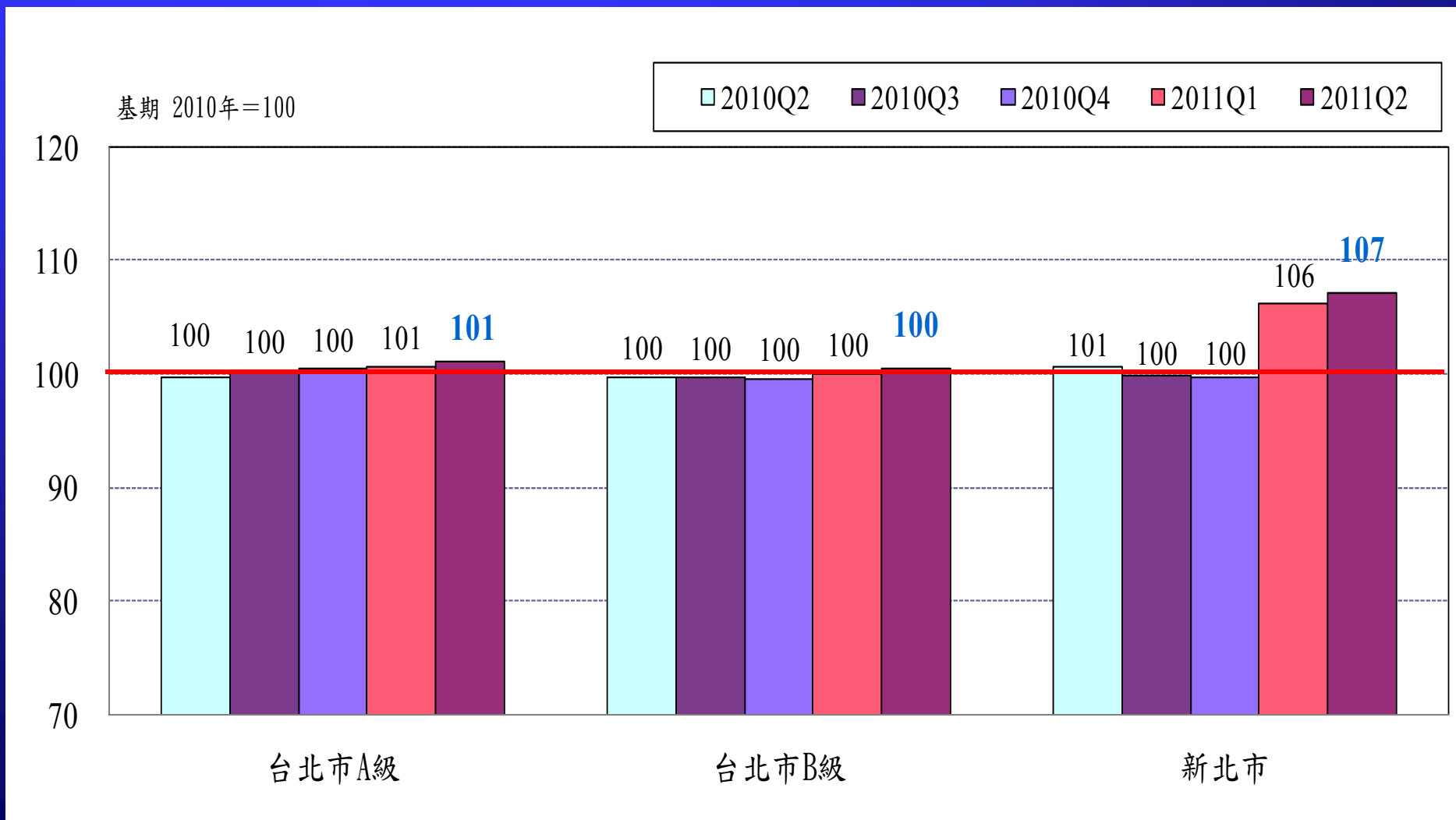
台北市內湖科技園區變動

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	8	12	1	4	12	5	2	14	5	21
文德段	1	11	1	3	10	0	1	9	3	13
舊宗段	0	6	2	0	0	0	0	0	0	11
小計	9	29	4	7	22	5	3	23	8	45

新北市辦公室變動

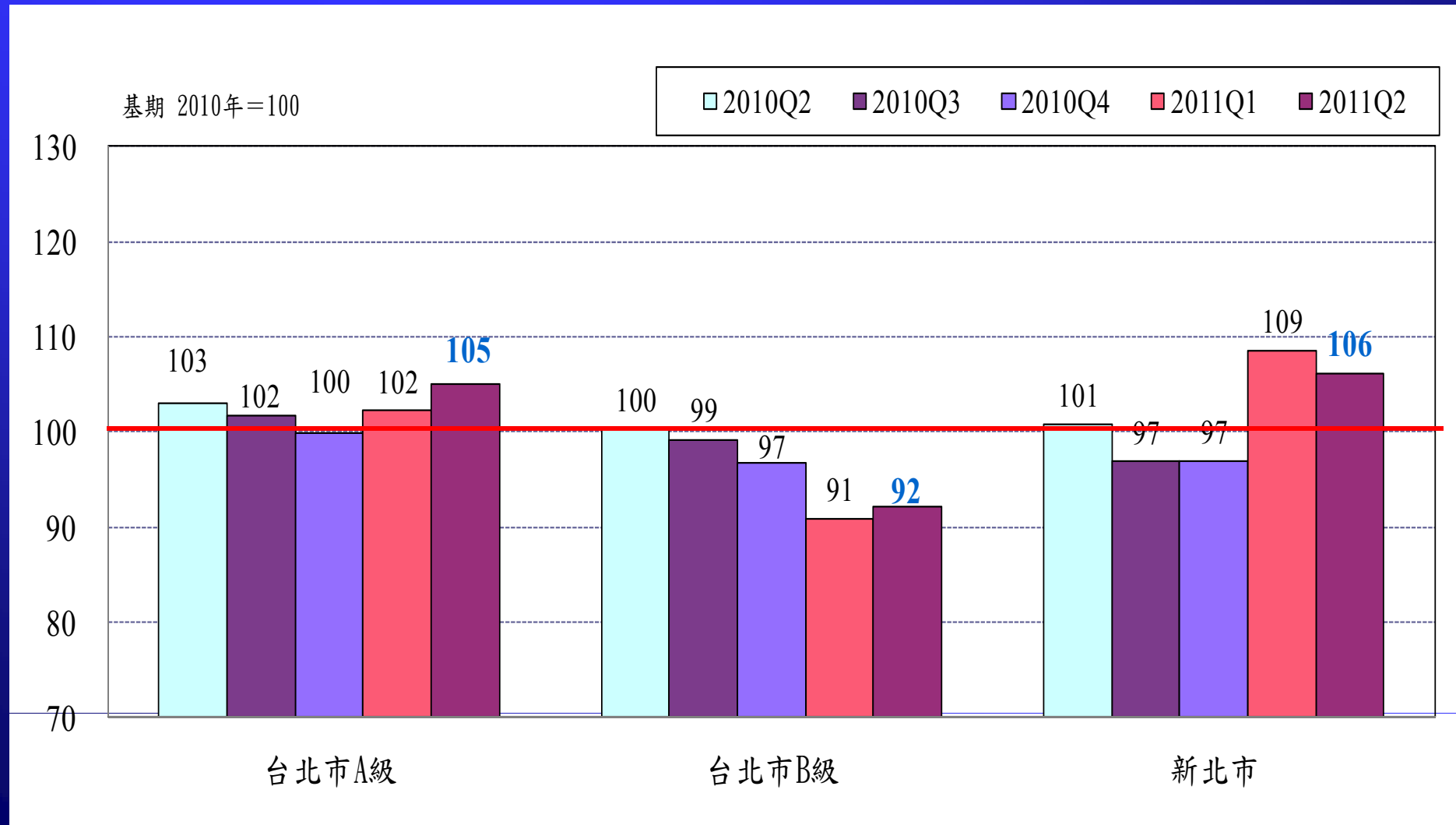
新北市辦公室										
路段名稱	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
三重區	0	3	1	1	3	0	2	1	1	4
新店區	1	5	0	1	4	1	1	3	2	6
板橋區	1	5	0	0	5	1	2	3	1	6
小計	2	13	1	2	12	2	5	7	4	16

辦公室租金 開價指數—分區

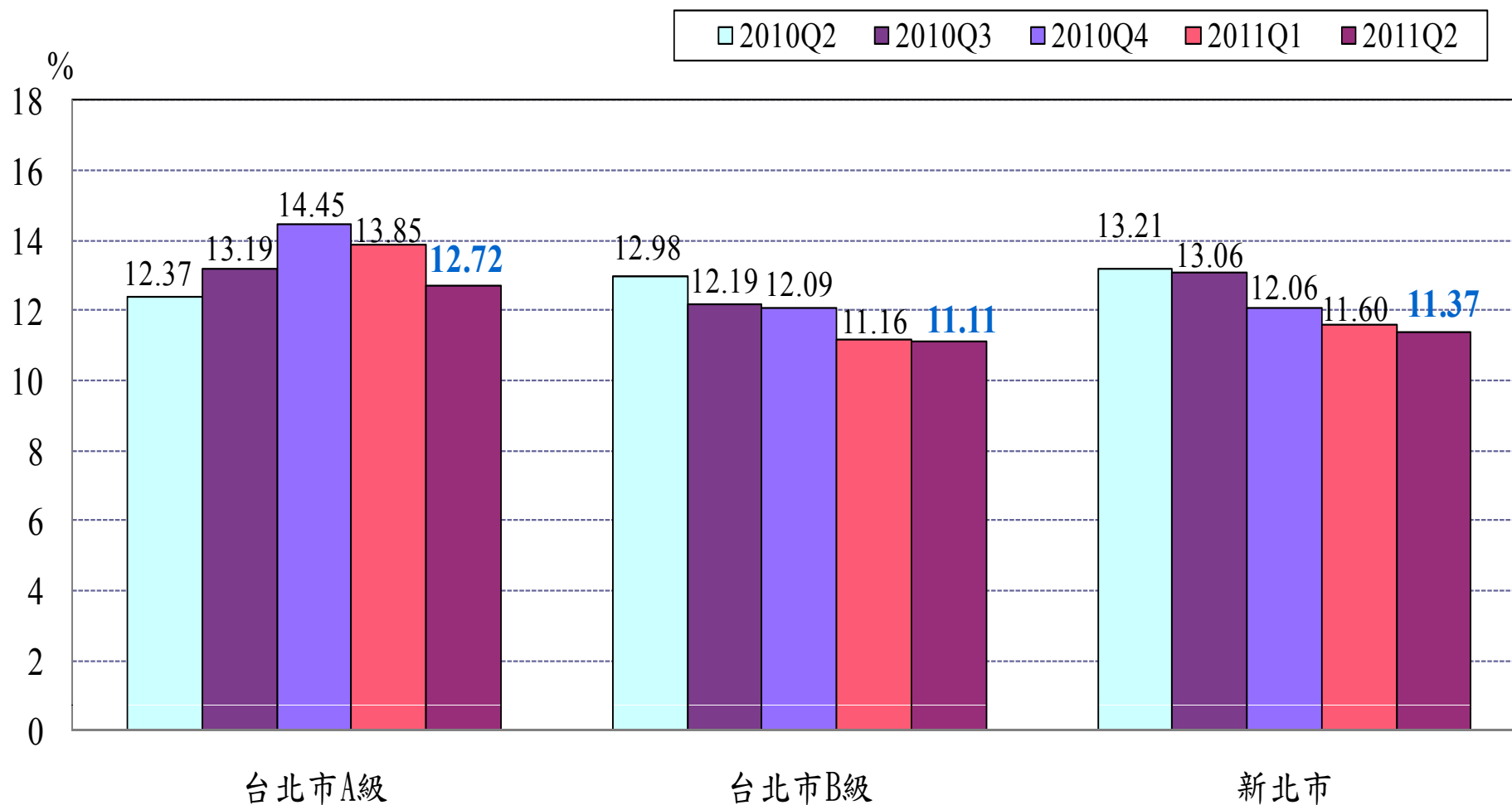


辦公室租金

議價空間率指數—分區

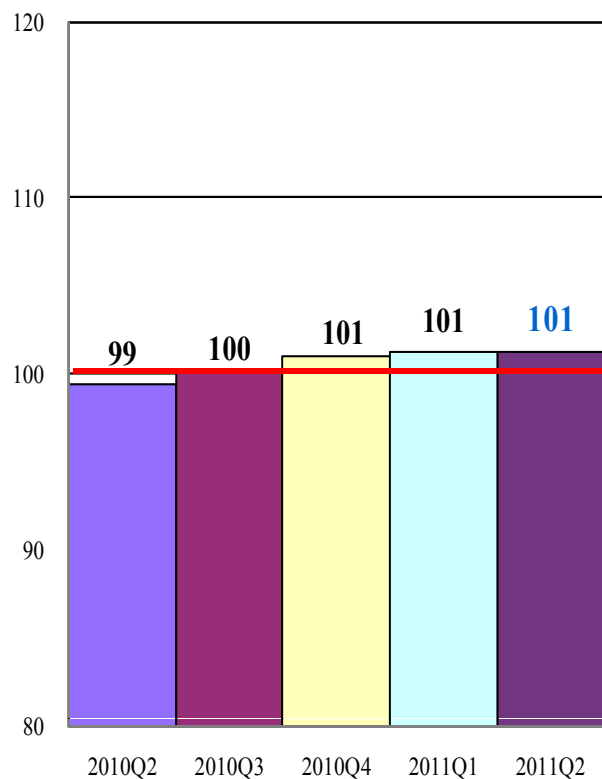


各地區辦公室空置率

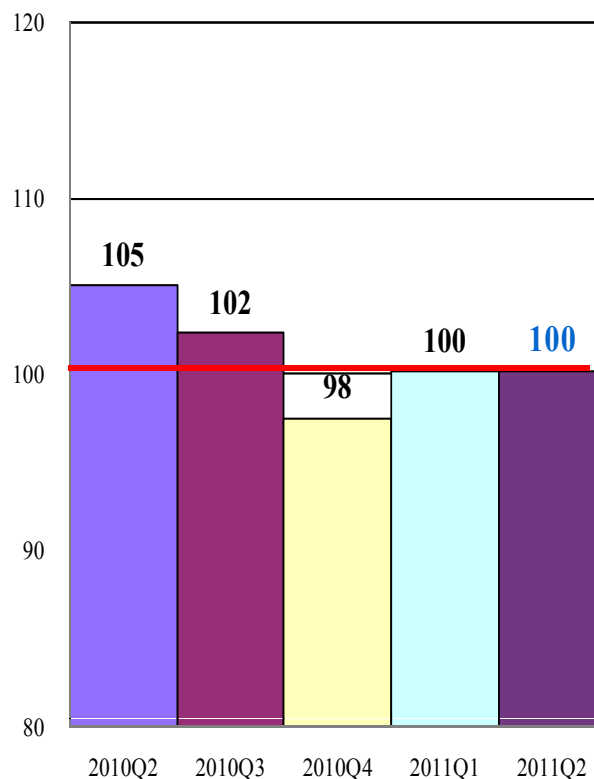


辦公室租金指數—北市A級 信義計畫區

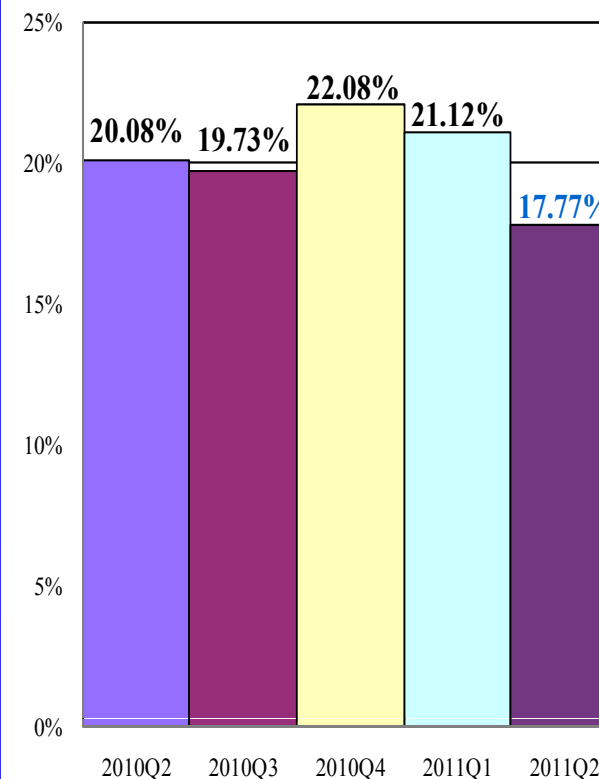
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

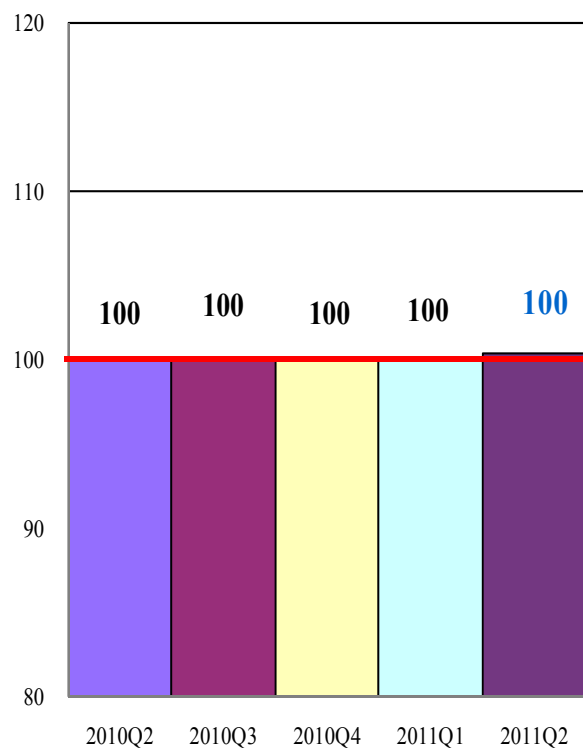


空置率圖

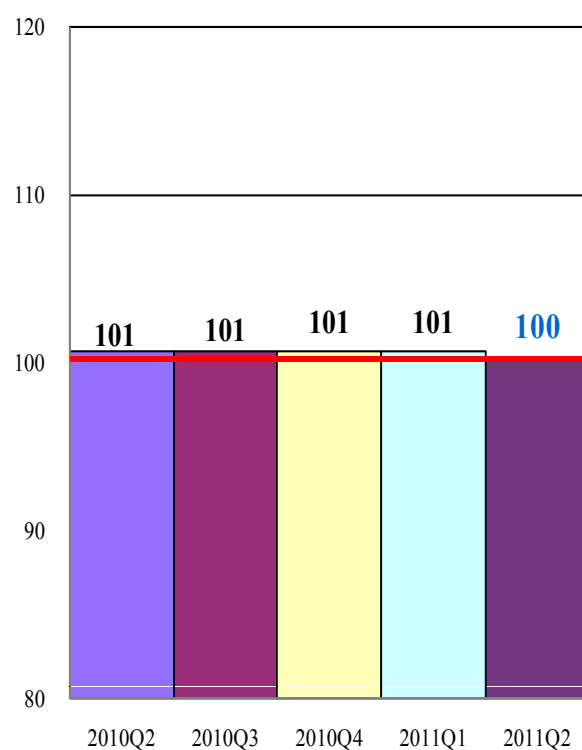


辦公室租金指數—北市A級 仁愛敦南路段

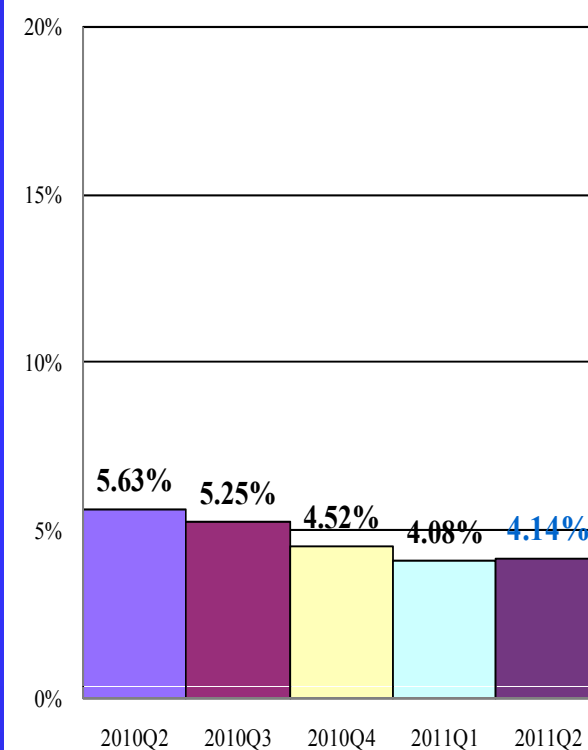
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

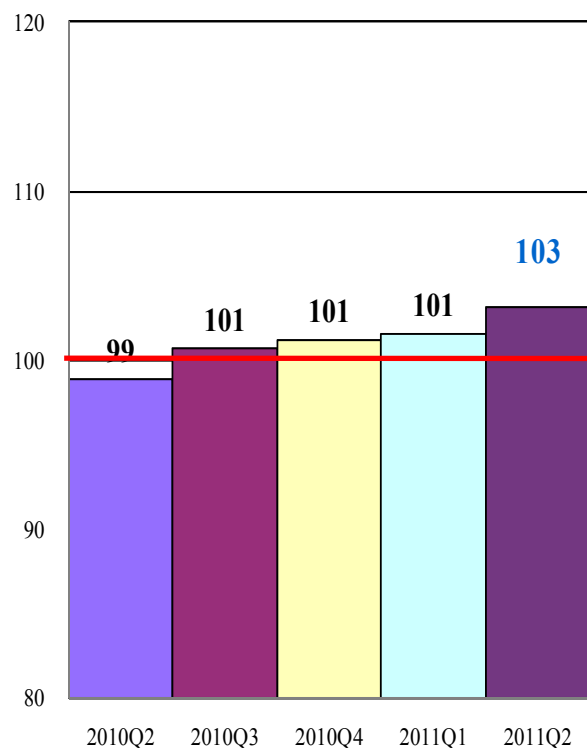


空置率圖

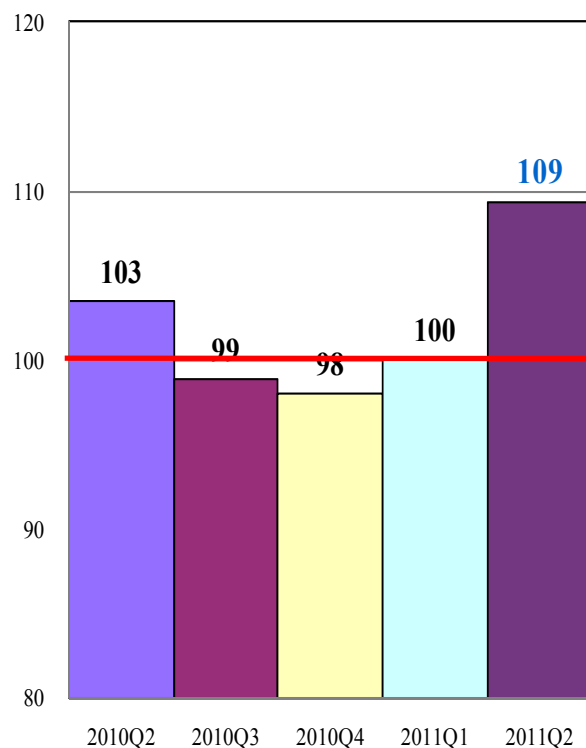


辦公室租金指數—北市A級 敦北民生路段

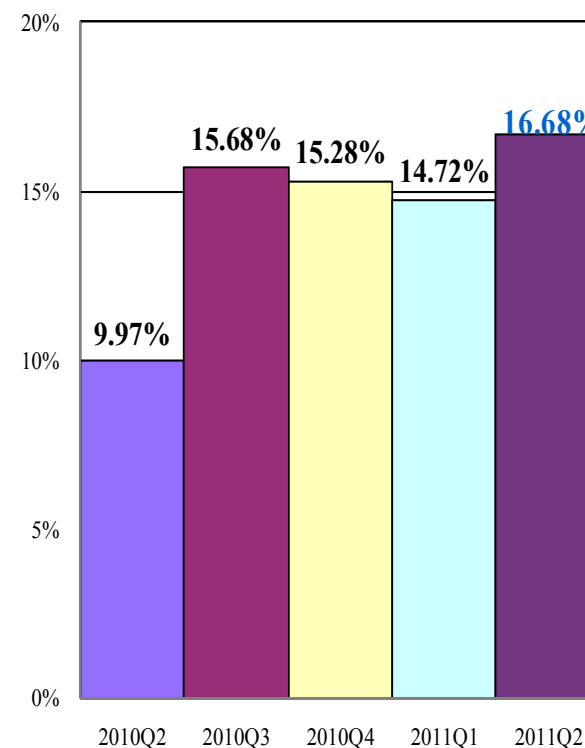
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

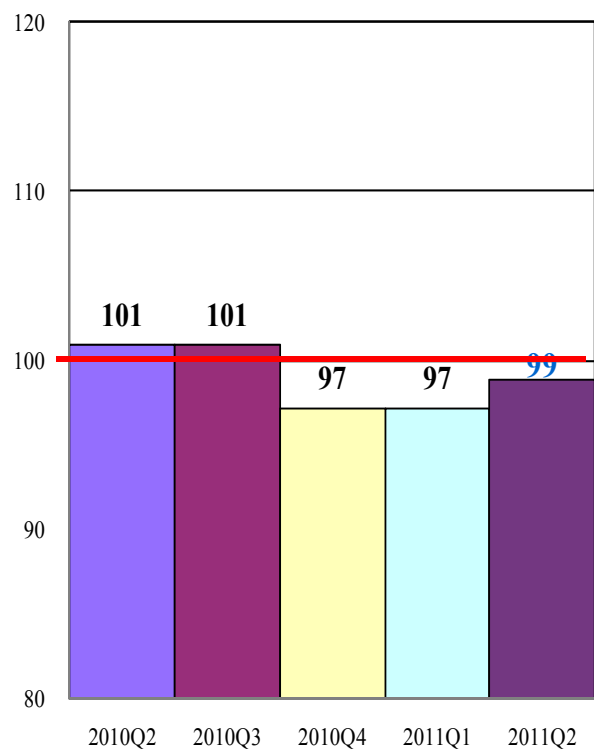


空置率圖

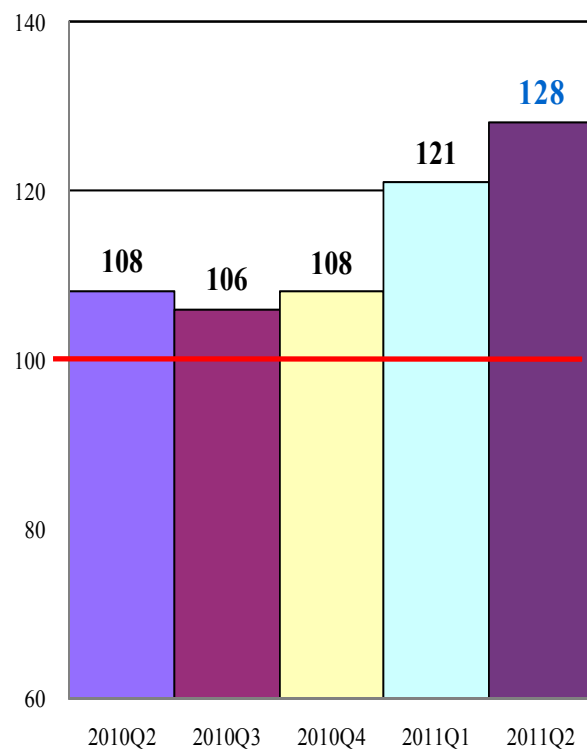


辦公室租金指數—北市A級 民生建國路段

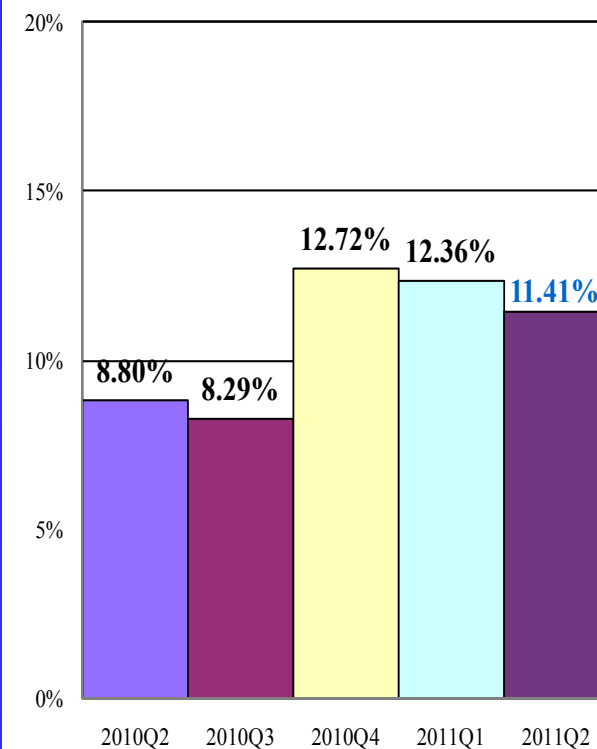
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

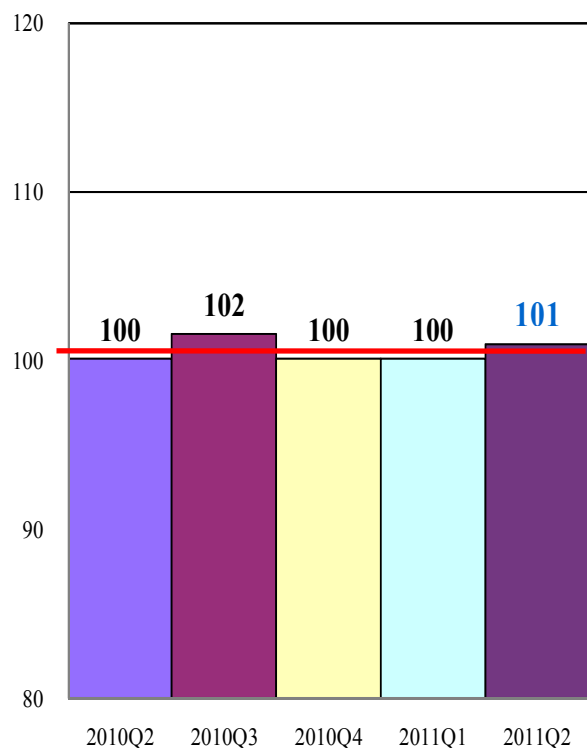


空置率圖

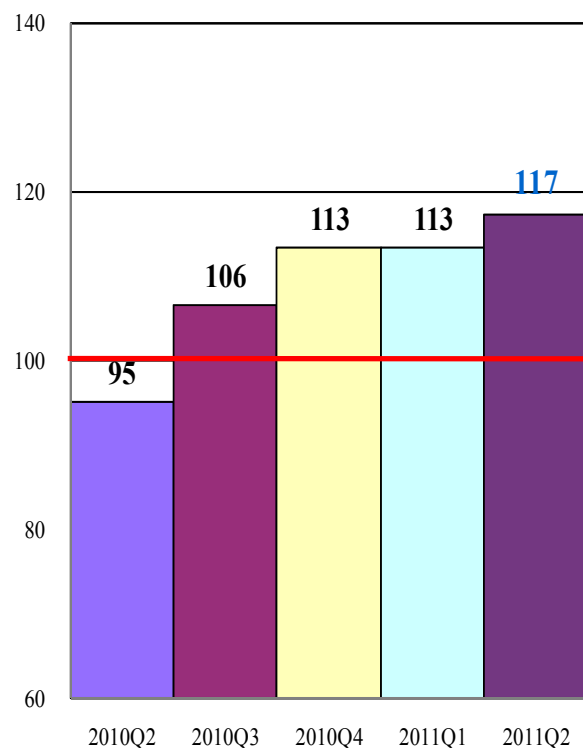


辦公室租金指數—北市A級 南京松江路段

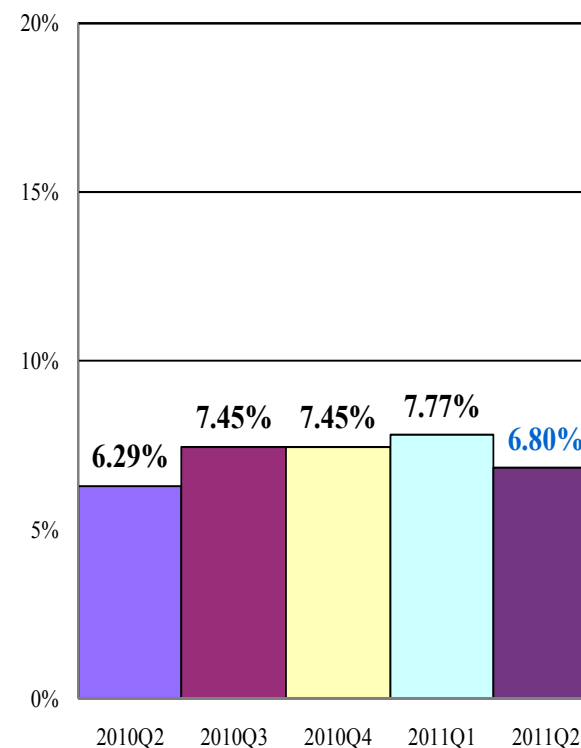
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

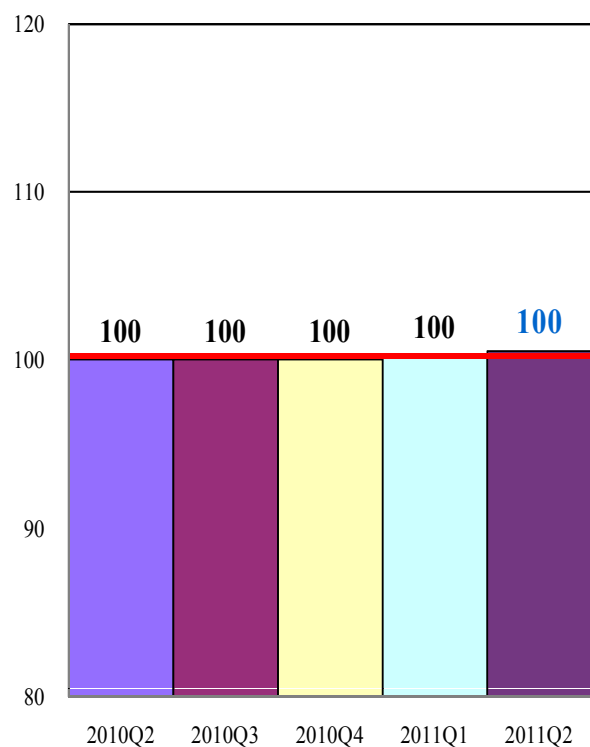


空置率圖

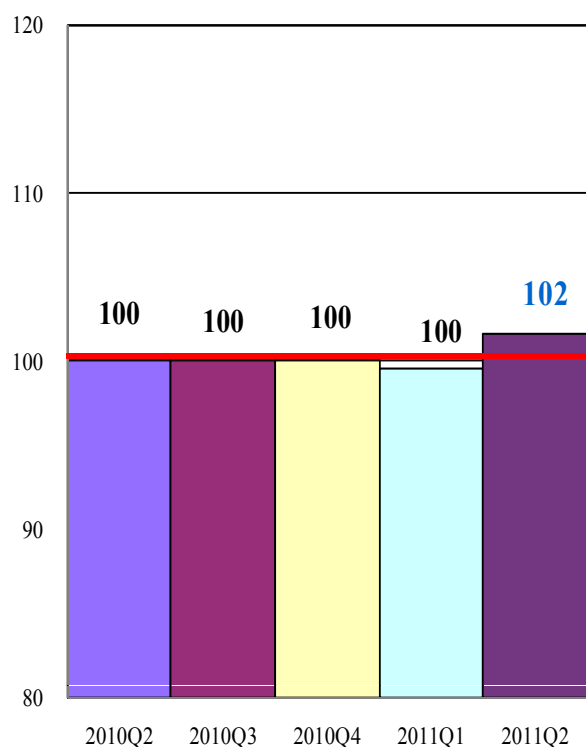


辦公室租金指數—北市A級 忠孝襄陽路段

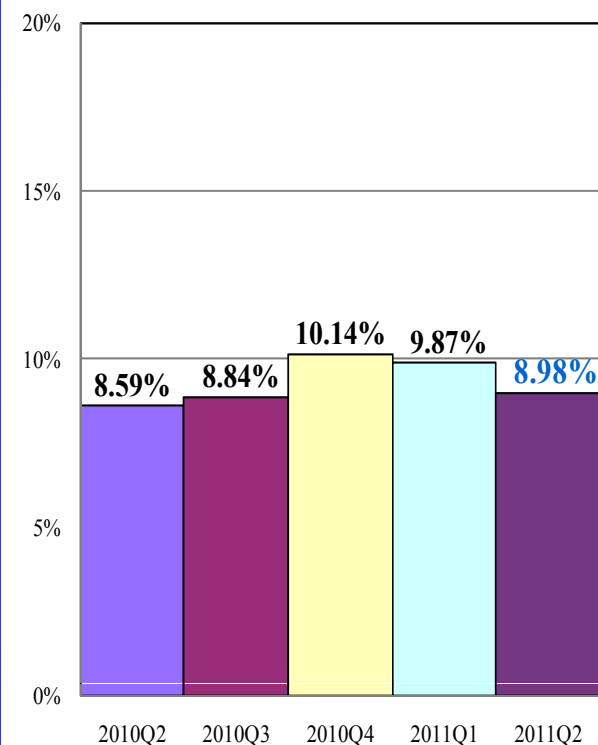
開價租金指數圖



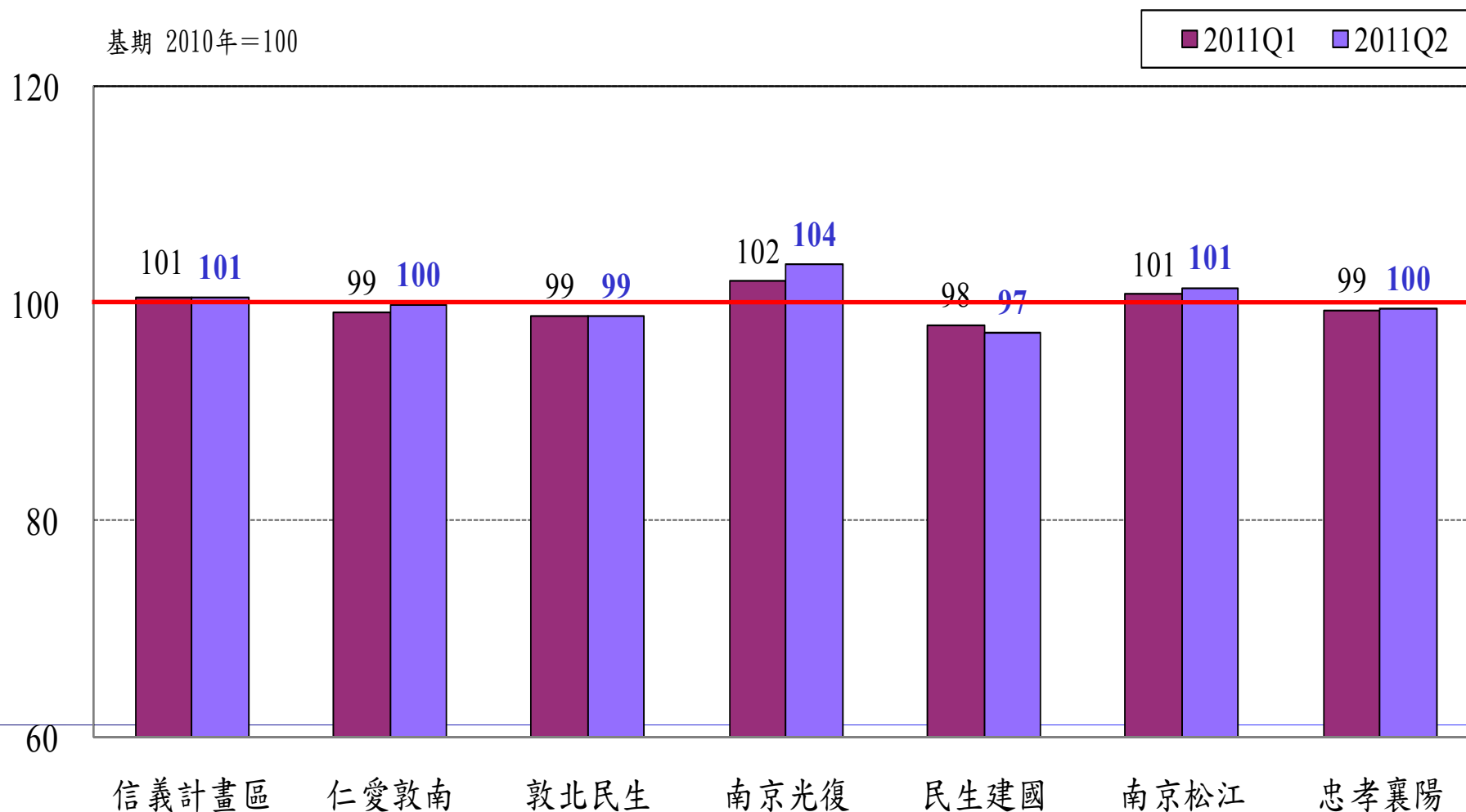
議價空間率指數圖



空置率圖



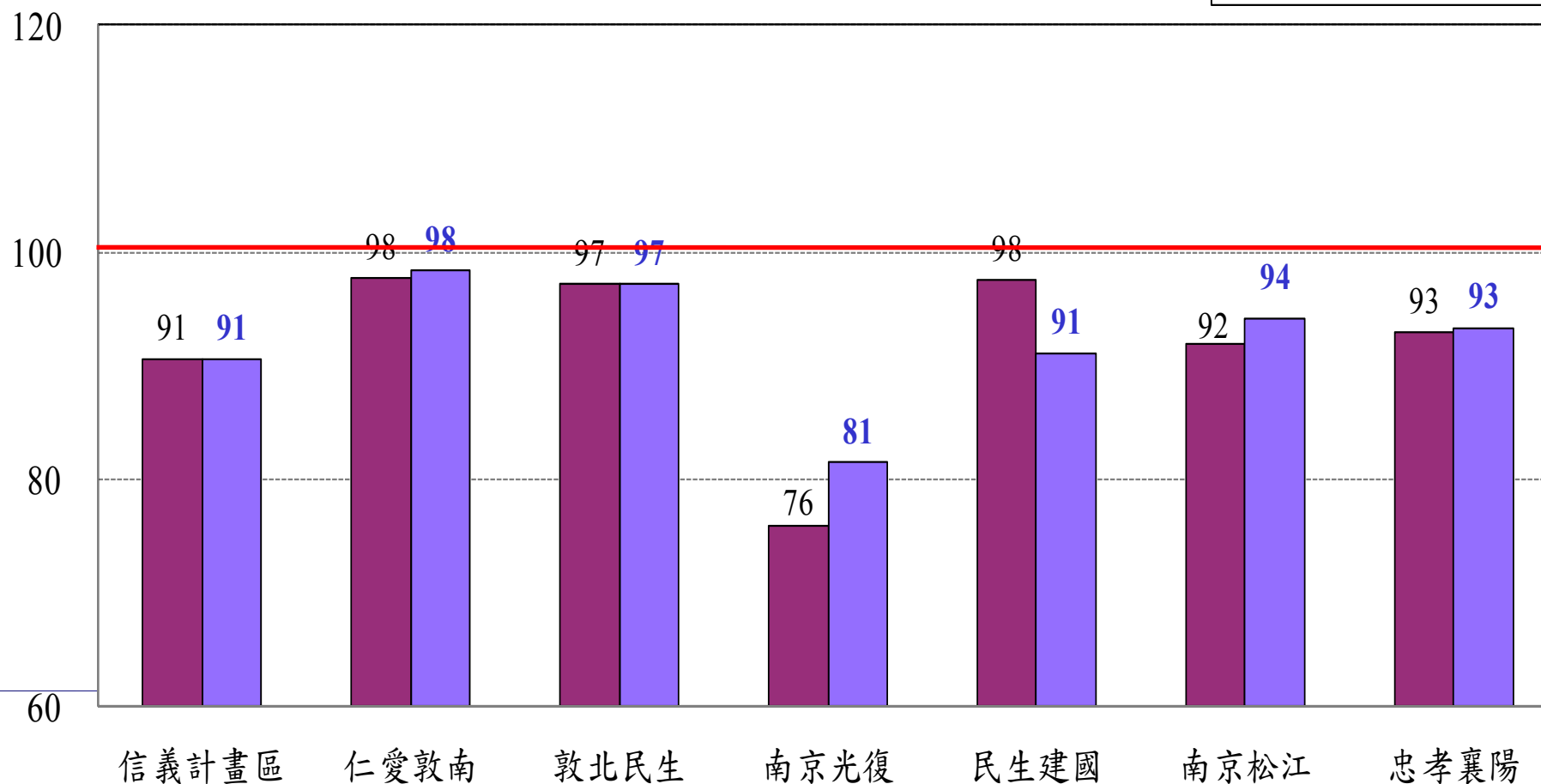
辦公室租金指數—— 北市B級開價



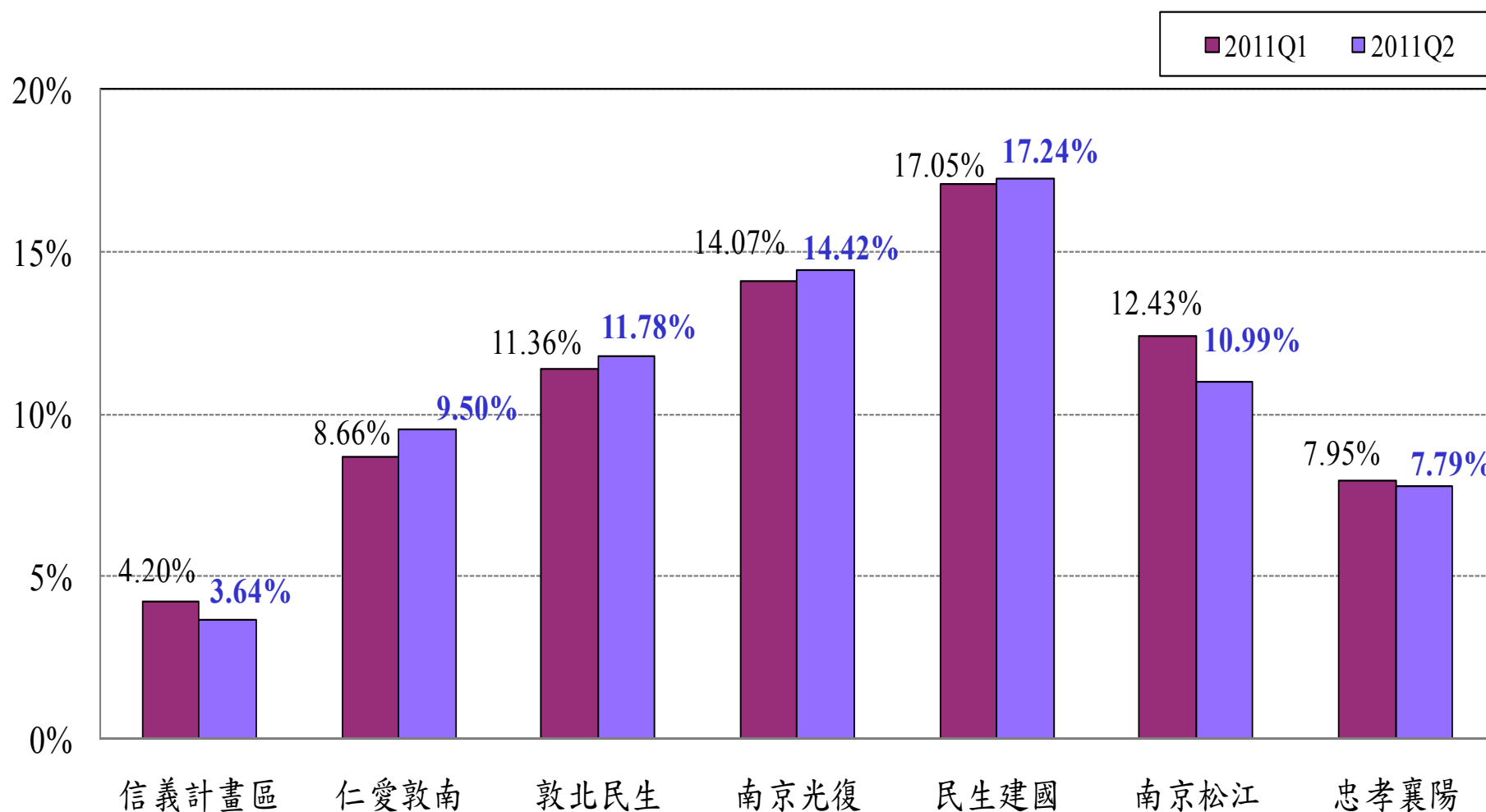
辦公室租金指數— 北市B級議價空間率

基期 2010年=100

■ 2011Q1 ■ 2011Q2

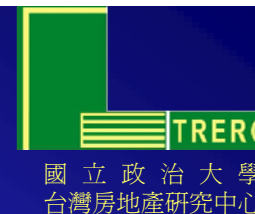


辦公室空置率-北市B級



結論

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