

國泰房地產指數季報

民國九十三年第一季



國泰地產集團
Cathay Real Estate Group

國泰建設

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

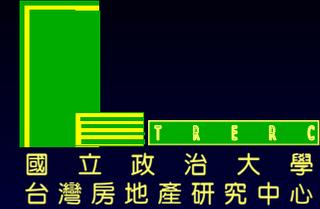


國立政治大學
台灣房地產研究中心

**Taiwan Real Estate
Research Center, NCCU**



國泰地產集團



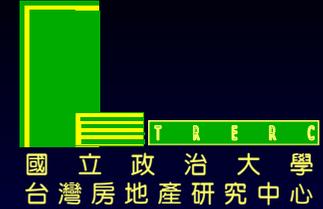
國立政治大學
台灣房地產研究中心

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 教授 (玄奘大學)
- 國泰建設公司 企劃部



國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

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



國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

國泰房地產指數

民國九十三年第一季



國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

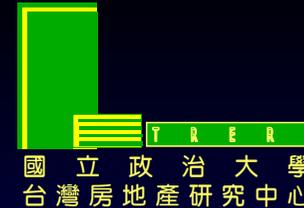
背景介紹

- 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：民國81年第1季至93年第1季各區新推個案
- 涵蓋區域：全國、台北市、台北縣、桃園地區、台中都會區、台南高雄都會區



國泰地產集團

國泰房地產指數說明 —新推個案價量分析



國立政治大學
台灣房地產研究中心

- 各項指數均以民國90年全年為基期(100)
- 房價指數：以二樓以上平均單價的屬性對房價之影響，建構房價指數
- 議價空間指數：當季個案之議價空間率乘以個案規模權重之總合
- 推案量指數：當季推案總金額除以民國90年平均每季推案金額
- 30天銷售率指數：以30天期之季平均銷售率除以民國90年全年平均銷售率，並以個案規模權重調整
- 30天成交量指數：以30天期之季平均銷售率乘以當季推案量總金額，並以個案規模權重調整



國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

市調資料樣本

93年第1季

	個案數(件)	總戶數(戶)	總金額(億元)
台北市	49 (19%)	3043 (17%)	281 (23%)
台北縣	48 (19%)	4,506 (26%)	293 (25%)
桃園新竹地區	34 (13%)	3,438 (20%)	204 (17%)
台中都會區	48 (19%)	3,221 (18%)	235 (20%)
台南高雄都會區	78 (30%)	3,348 (19%)	185 (15%)
全國	257 (100%)	17556 (100%)	1,198 (100%)



國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

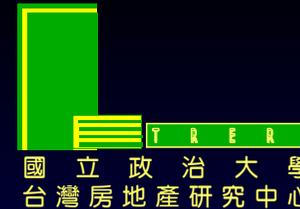
市調總表：市場條件

93年第1季

市場條件	全國	台北市	台北縣	桃竹地區	台中	台南高雄
主力總價(萬元)	649	1098	606.75	643	613.5	645.5
2樓以上還原單價 (萬元/坪)	13	33.5	15.5	12.5	11.65	10.68
1樓店面還原單價 (萬元/坪)	35.5	71.75	36	23.5	15	27
每坪議價空間率 (%)	9.14	7.24	7.19	7.71	10.52	11.20
車位售價(萬元)	118.14	150	95	75	75	75
初調銷售率	19.52	17.14	18.35	16.91	19.31	22.26



國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

市調總表：建築設計

93年第1季

建築設計	全國	台北市	台北縣	桃園 新竹	台中	台南 高雄
個案平均可售戶數(戶)	68.08	62.10	93.88	101.12	67.10	42.92
個案平均可售金額(億元)	4.58	5.73	6.11	6.01	4.90	2.37
個案平均可售坪數(坪)	2791.98	1590.22	3650.31	4393.09	3290.83	1666.67
個案平均主力坪數(坪)	53.00	36.97	44.88	59.01	57.45	62.86
個案平均車位數(個)	82.77	52.98	91.00	107.65	133.08	80.09
個案平均樓層數(樓)	7.65	10.45	9.44	8.26	6.49	5.48
個案平均基地面積(坪)	827.92	358.65	1039.46	1044.62	1118.94	742.43

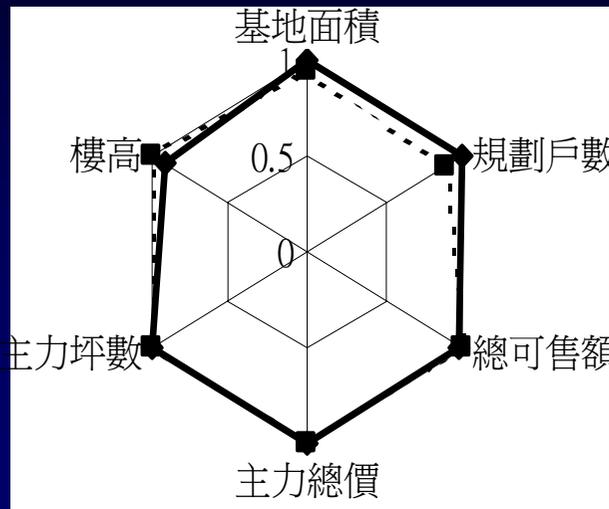


國泰地產集團

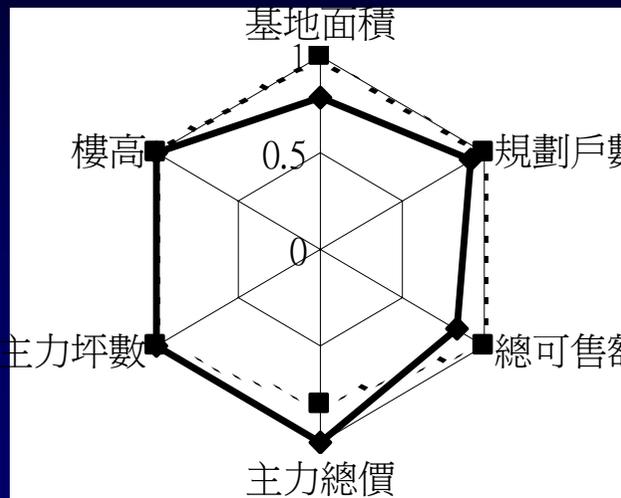
各地區推案型態雷達分析圖



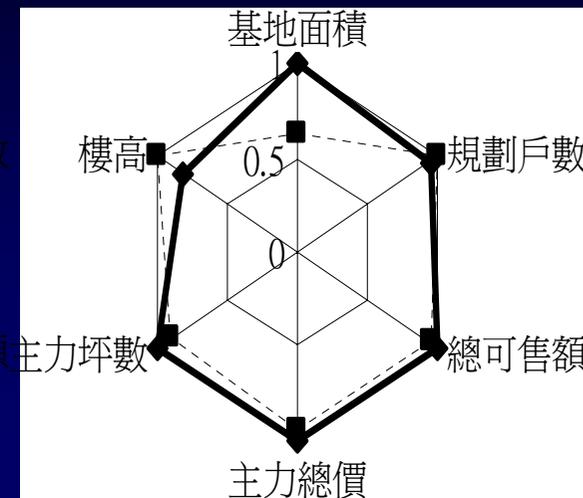
國立政治大學
台灣房地產研究中心



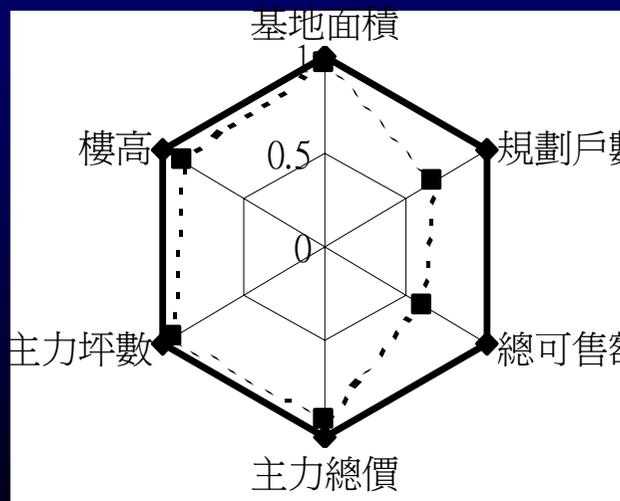
全國



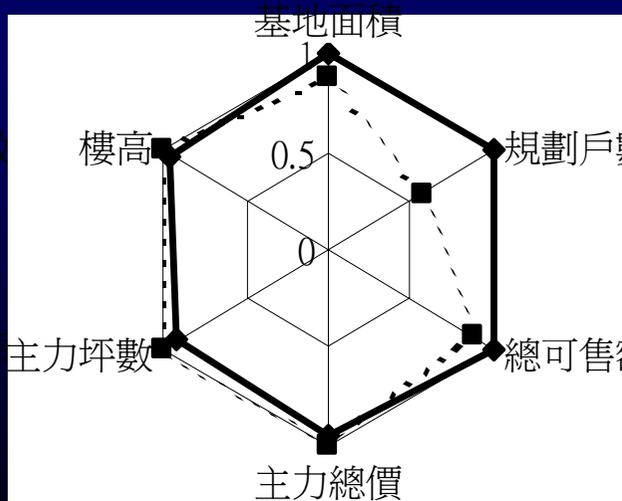
台北市



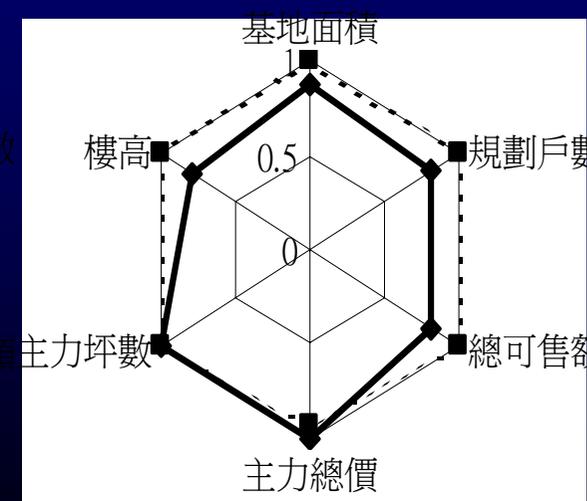
台北縣



桃竹地區



台中都會區

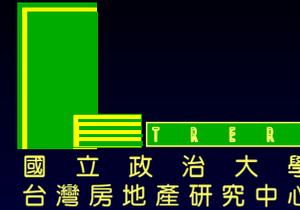


南部都會區



國泰地產集團

個案標準單價趨勢圖

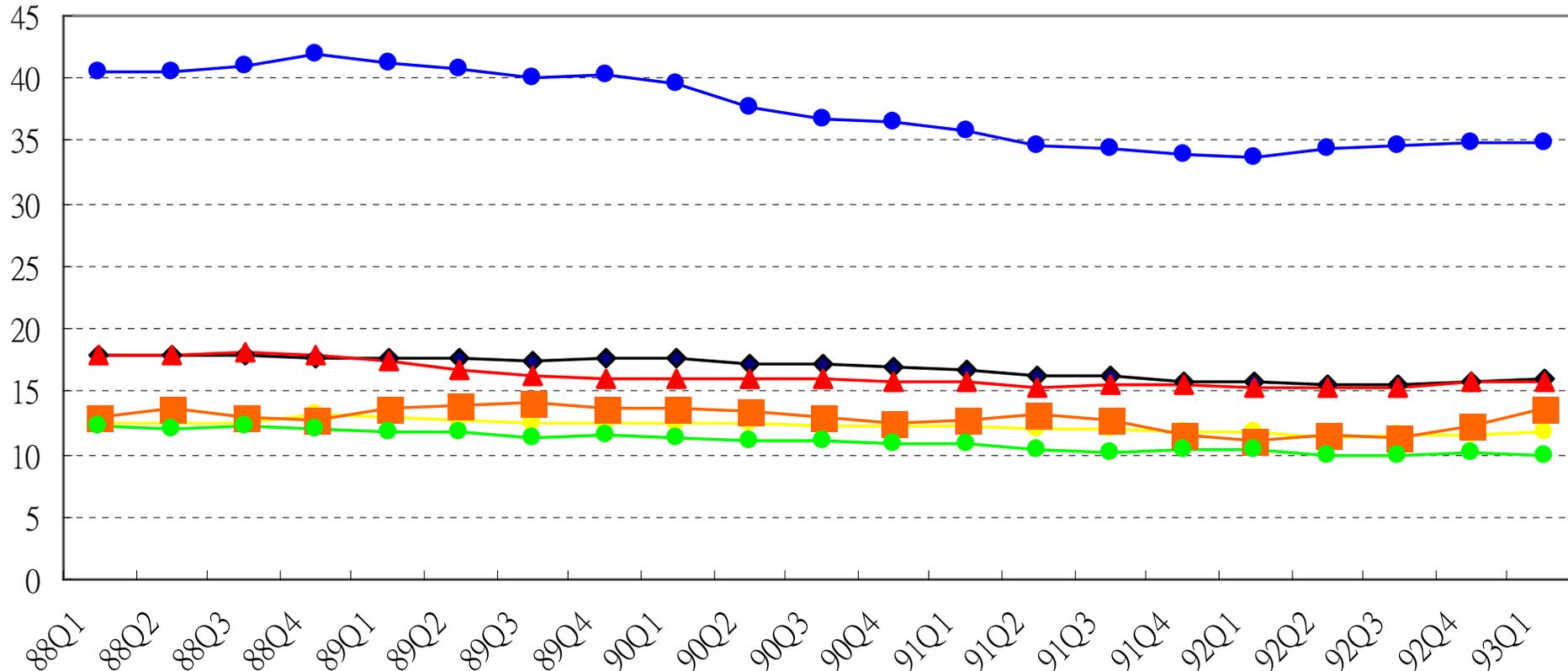


國立政治大學
台灣房地產研究中心

新推個案標準單價趨勢圖

◆ 全國 ● 台北市 ▲ 台北縣 ● 桃園新竹地區 ■ 台中都會區 ● 台南高雄都會區

萬元/坪





國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

新推個案標準單價說明

- 全國個案標準單價每坪**15.94**萬元
- 台北市個案標準單價每坪**34.83**萬元
- 台北縣個案標準單價每坪**15.69**萬元
- 桃竹地區個案標準單價每坪**11.81**萬元
- 台中都會區個案標準單價每坪**13.61**萬元
- 台南高雄地區個案標準單價每坪**10.00**萬元

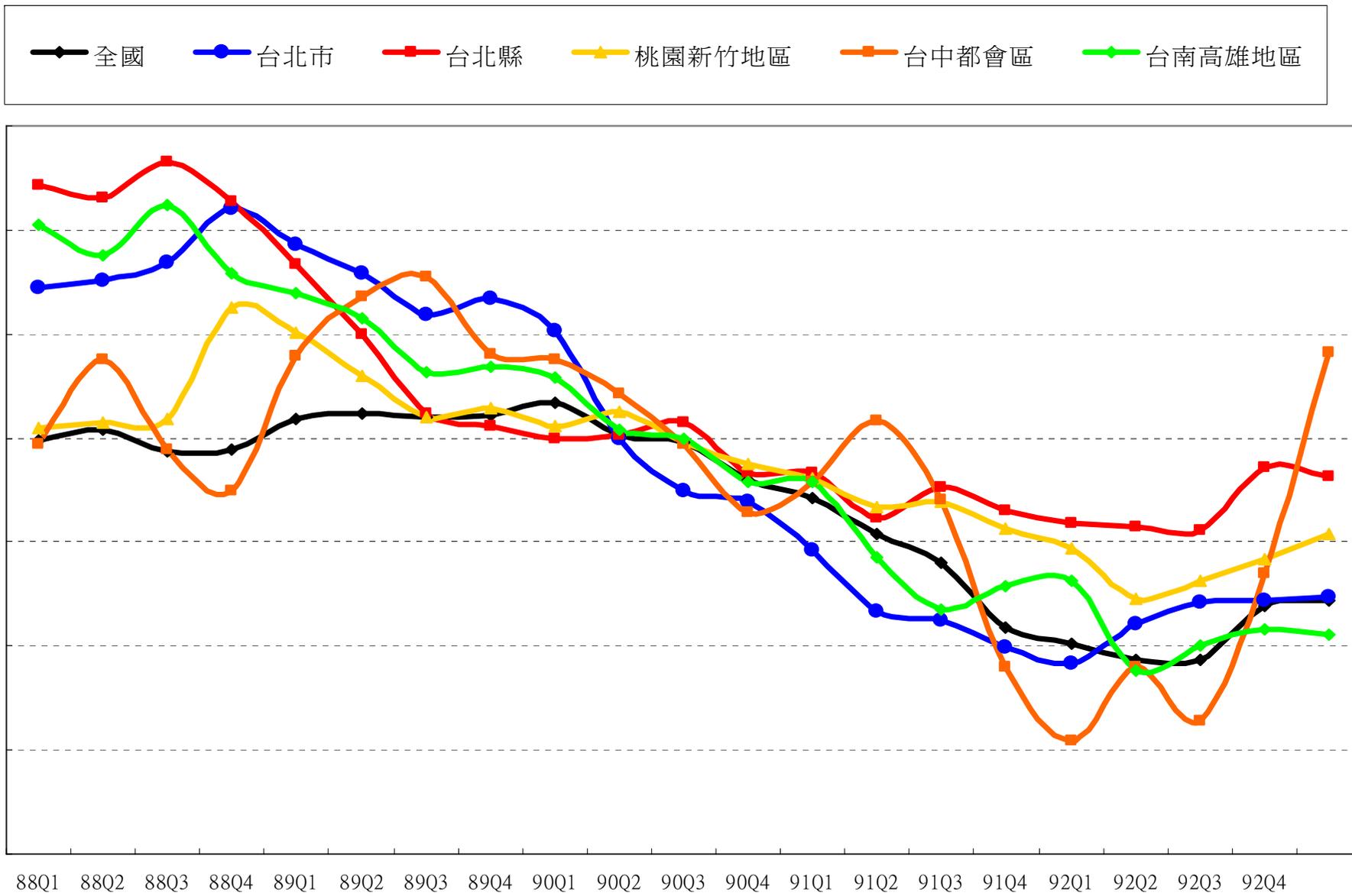


國泰地產集團

房價指數圖



國立政治大學
台灣房地產研究中心



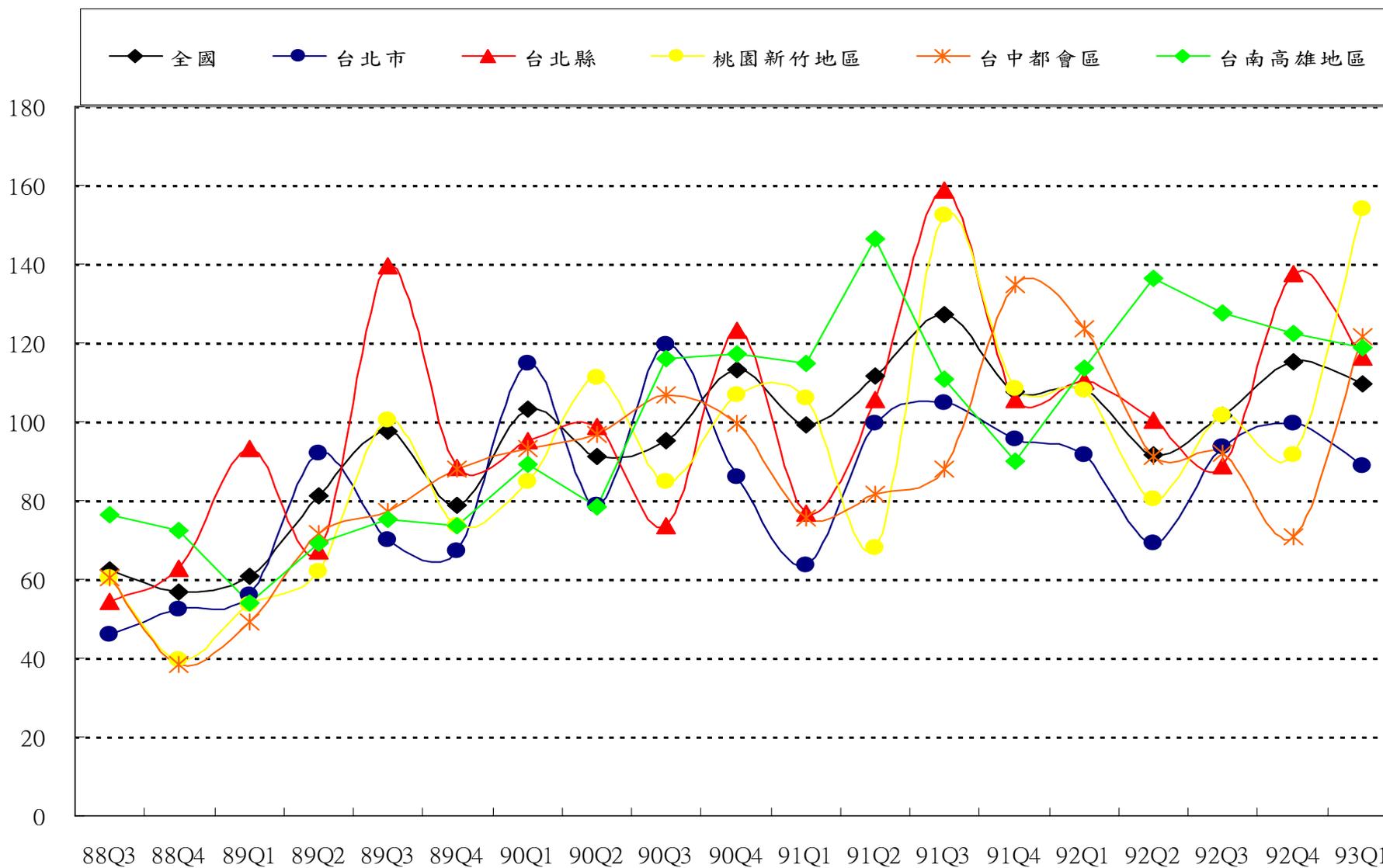


國泰地產集團

議價空間率指數圖



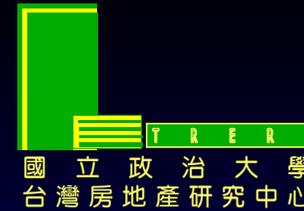
國立政治大學
台灣房地產研究中心



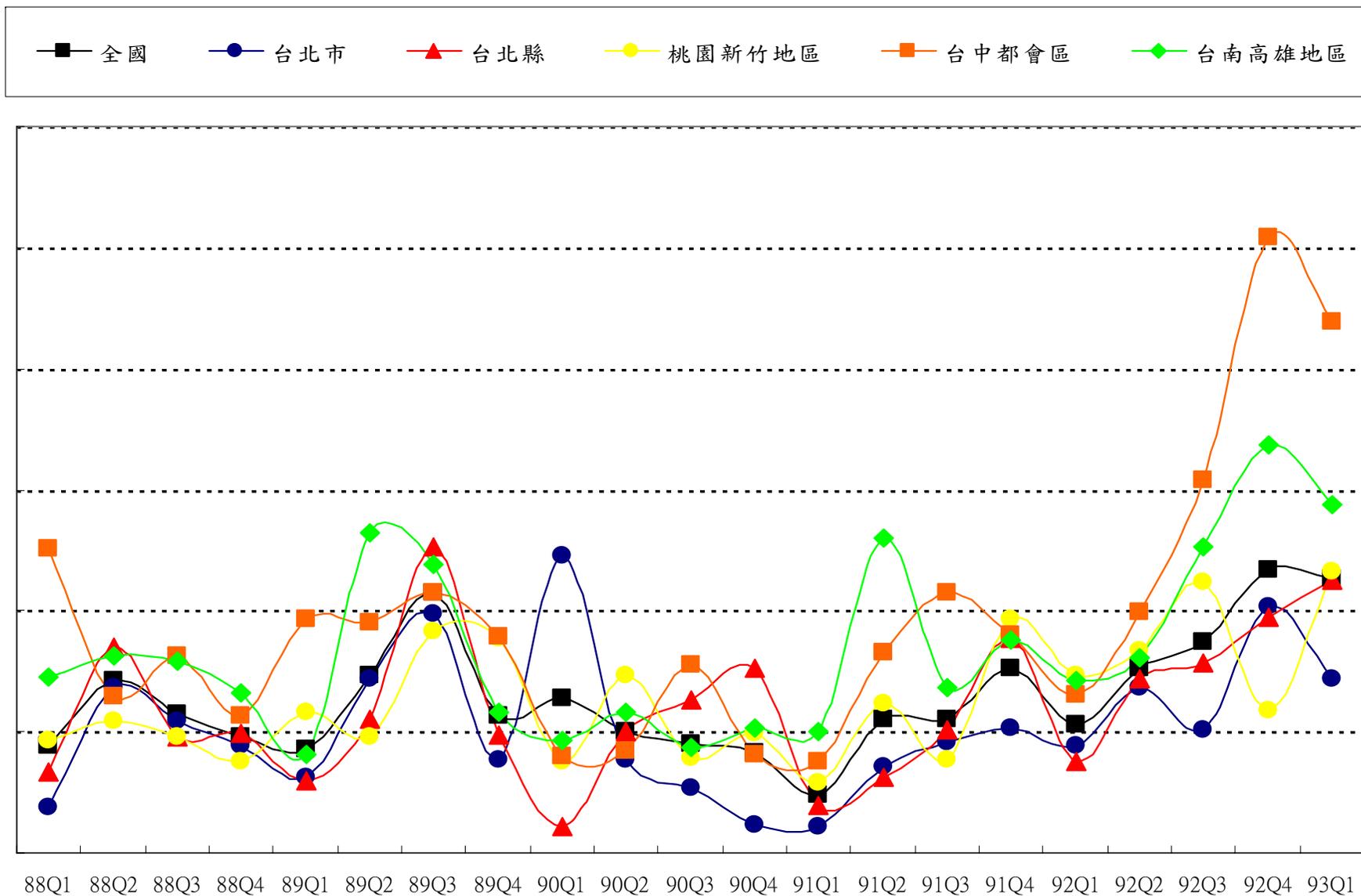


國泰地產集團

推案量指數圖



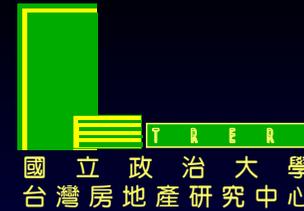
國立政治大學
台灣房地產研究中心



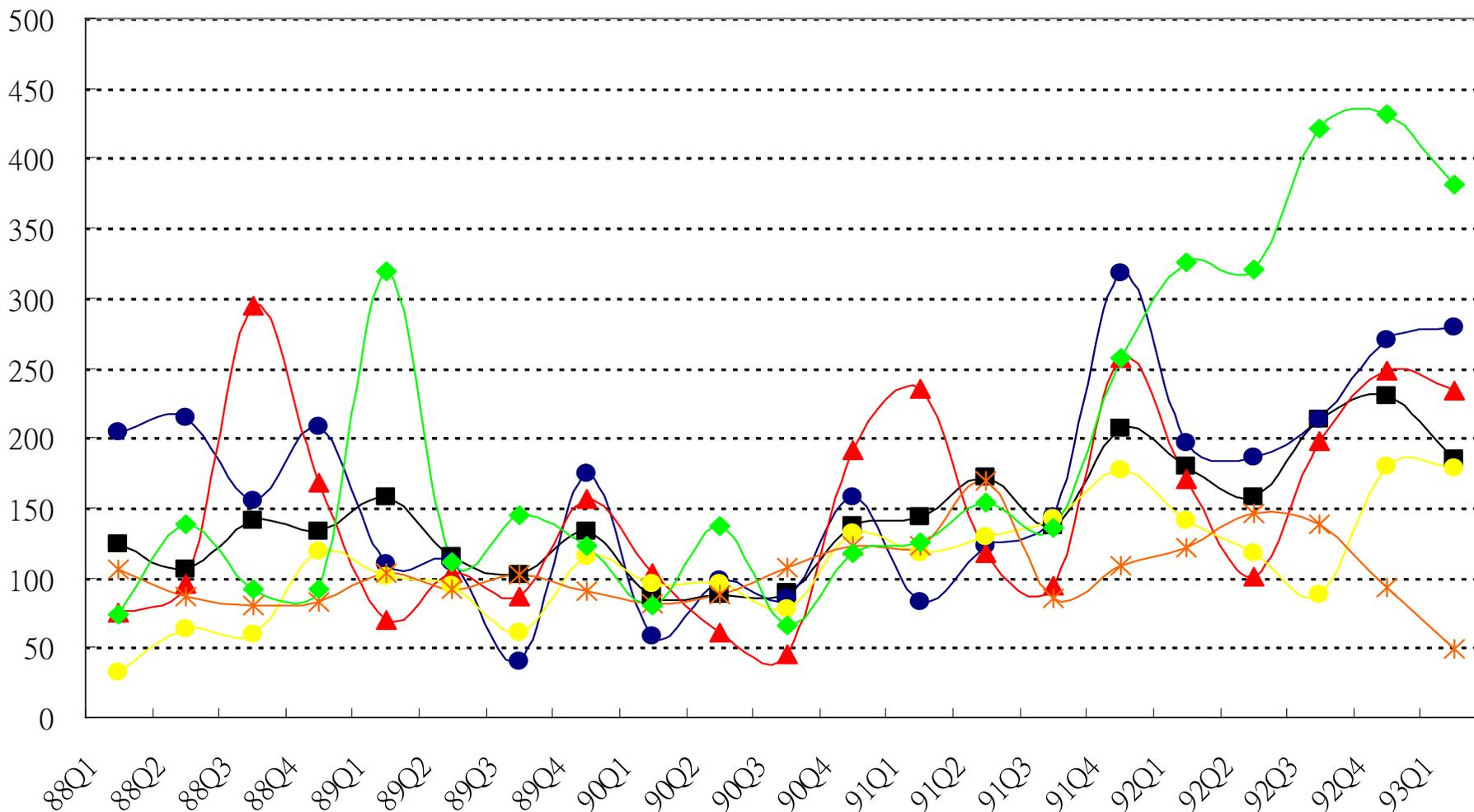


國泰地產集團

30天銷售率指數圖



國立政治大學
台灣房地產研究中心



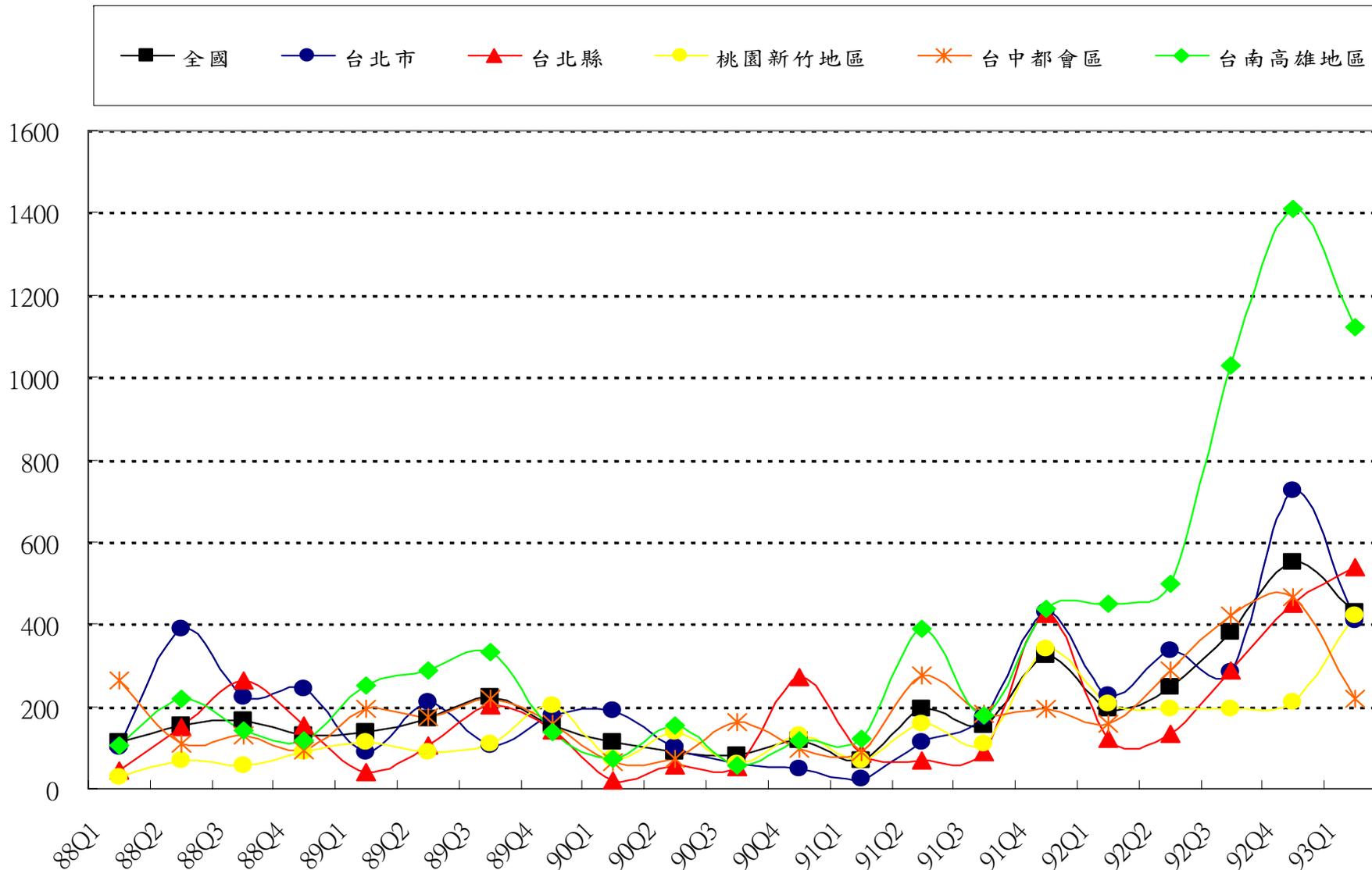


國泰地產集團

30天成交量指數圖



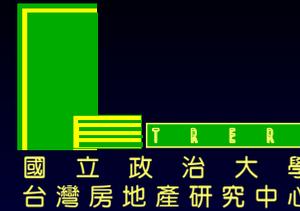
國立政治大學
台灣房地產研究中心





國泰地產集團

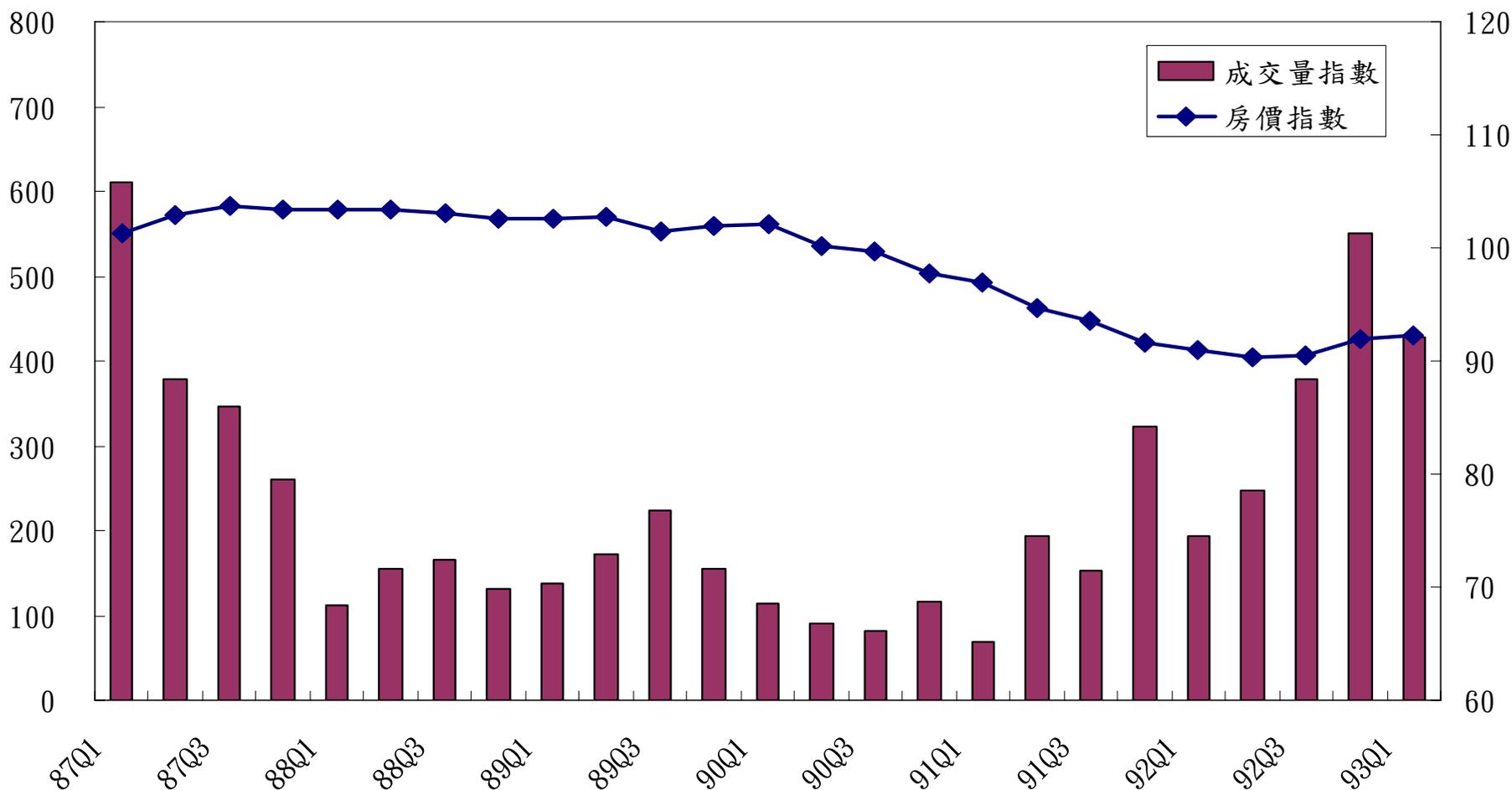
全國價量指數趨勢圖



國立政治大學
台灣房地產研究中心

成交量指數

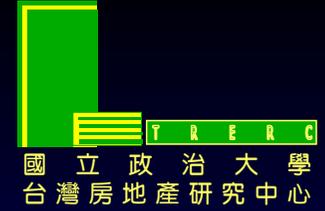
房價指數





國泰地產集團

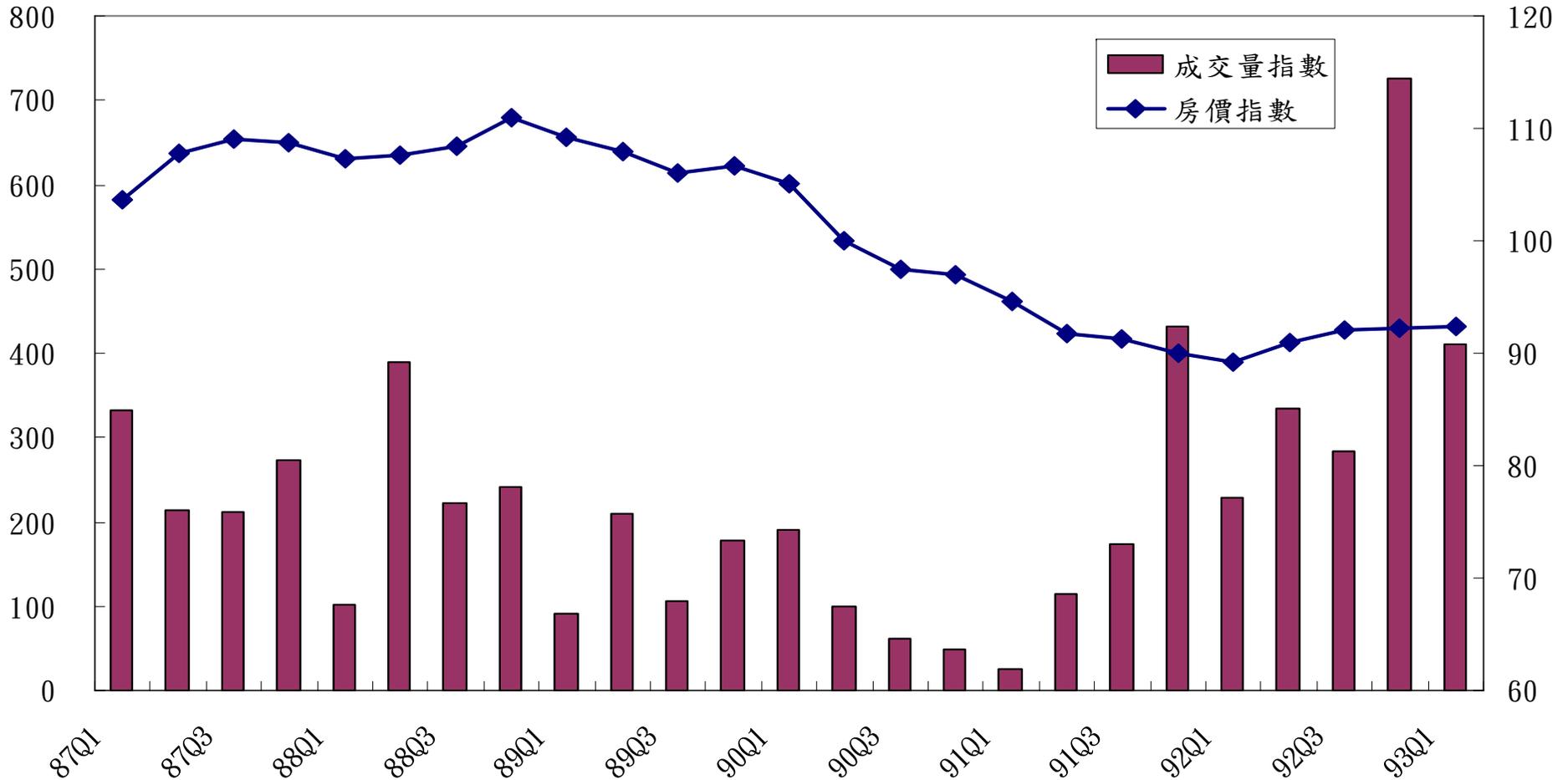
台北市價量指數趨勢圖



國立政治大學
台灣房地產研究中心

成交量指數

房價指數





國泰地產集團

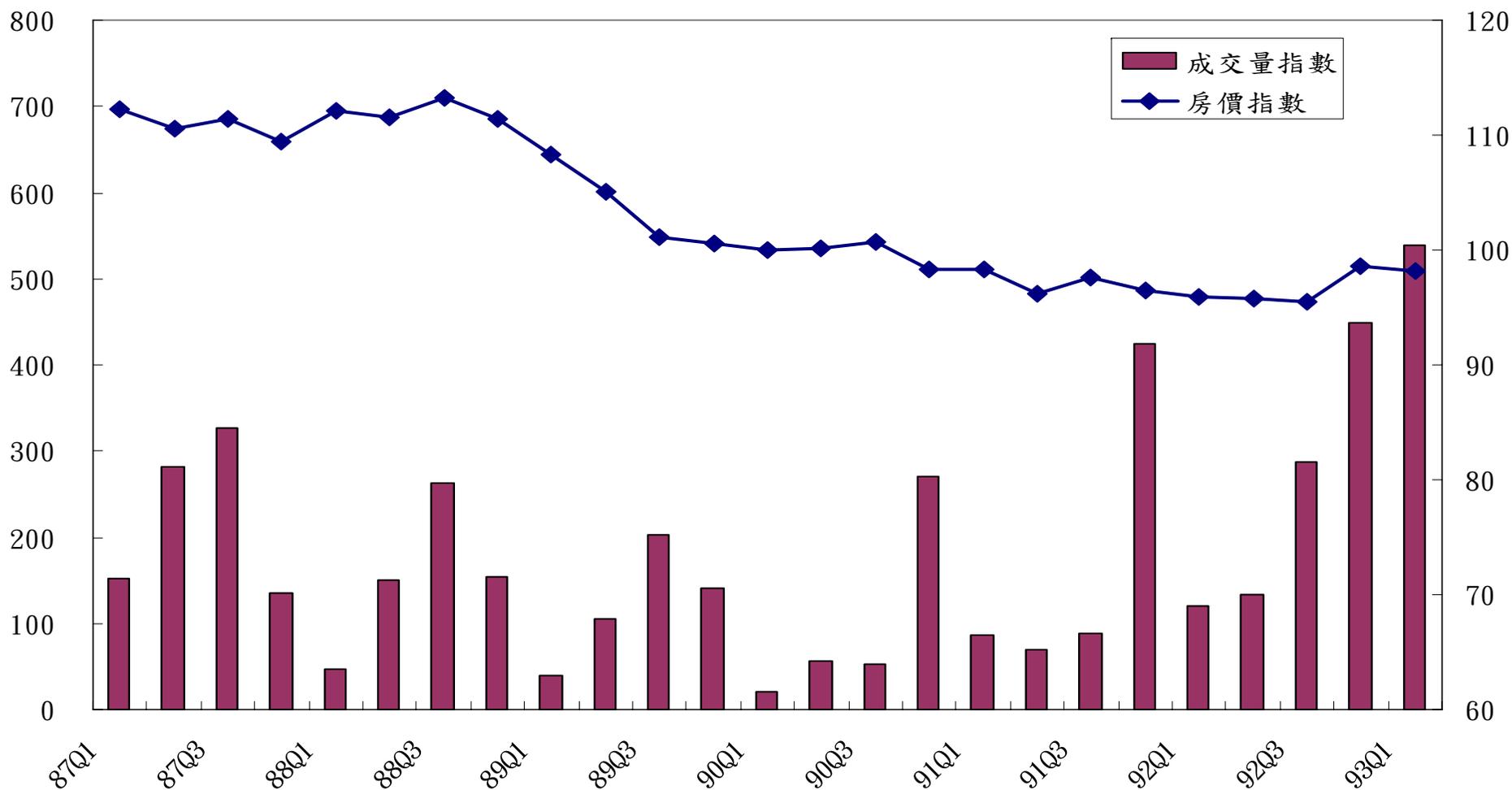
台北縣價量指數趨勢圖



國立政治大學
台灣房地產研究中心

成交量指數

房價指數





國泰地產集團

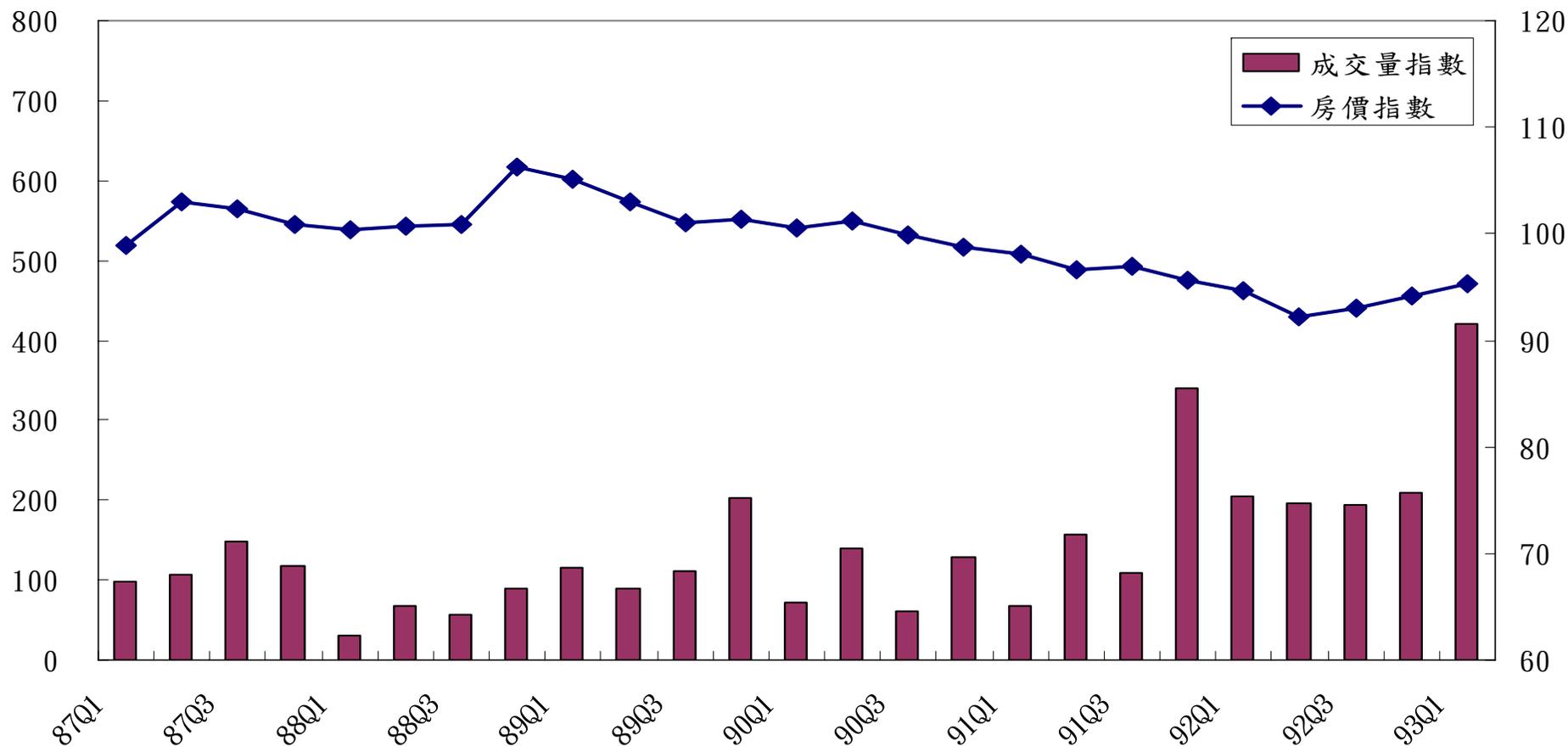


國立政治大學
台灣房地產研究中心

桃竹地區價量指數趨勢圖

成交量指數

房價指數





國泰地產集團

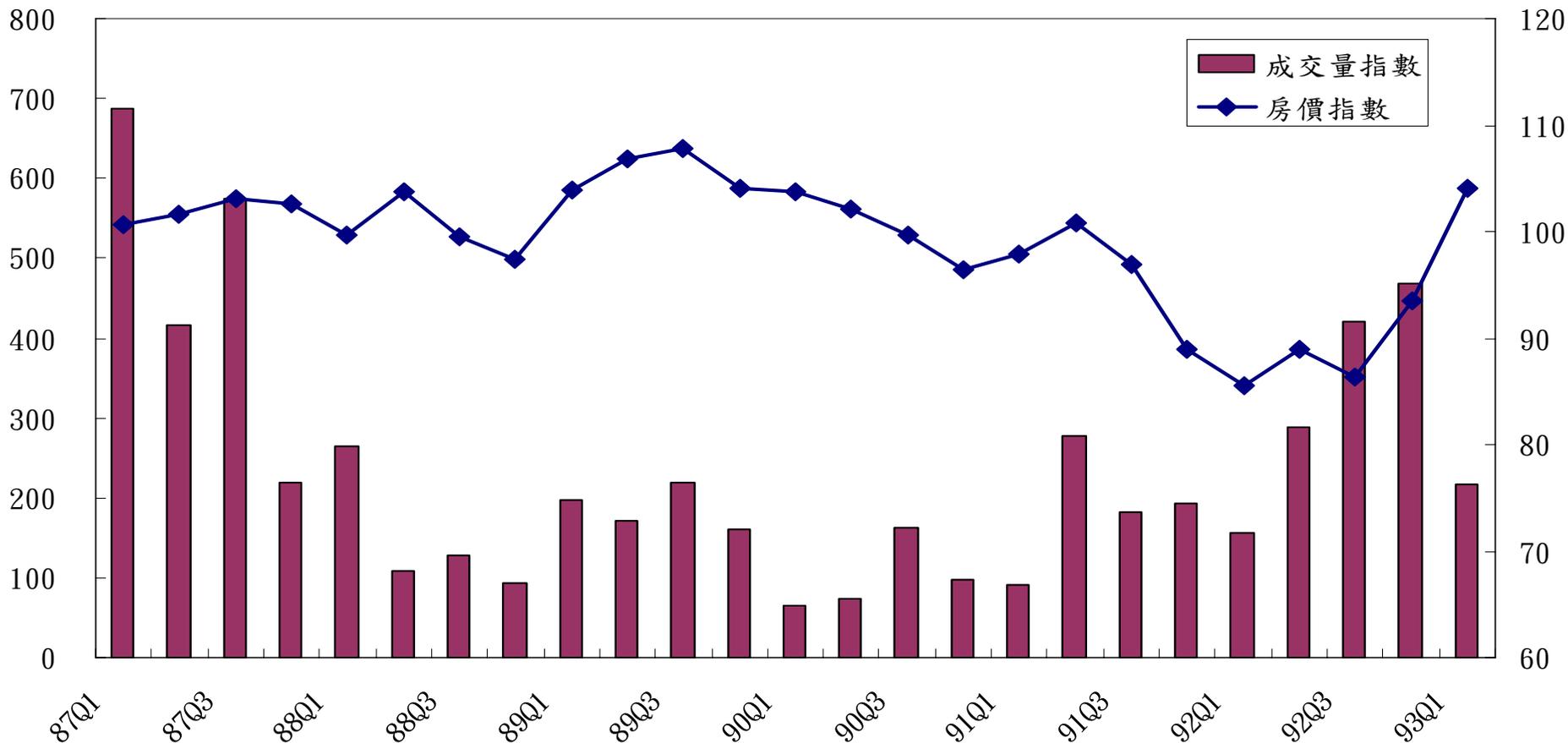


國立政治大學
台灣房地產研究中心

台中都會區價量指數趨勢圖

成交量指數

房價指數





國泰地產集團

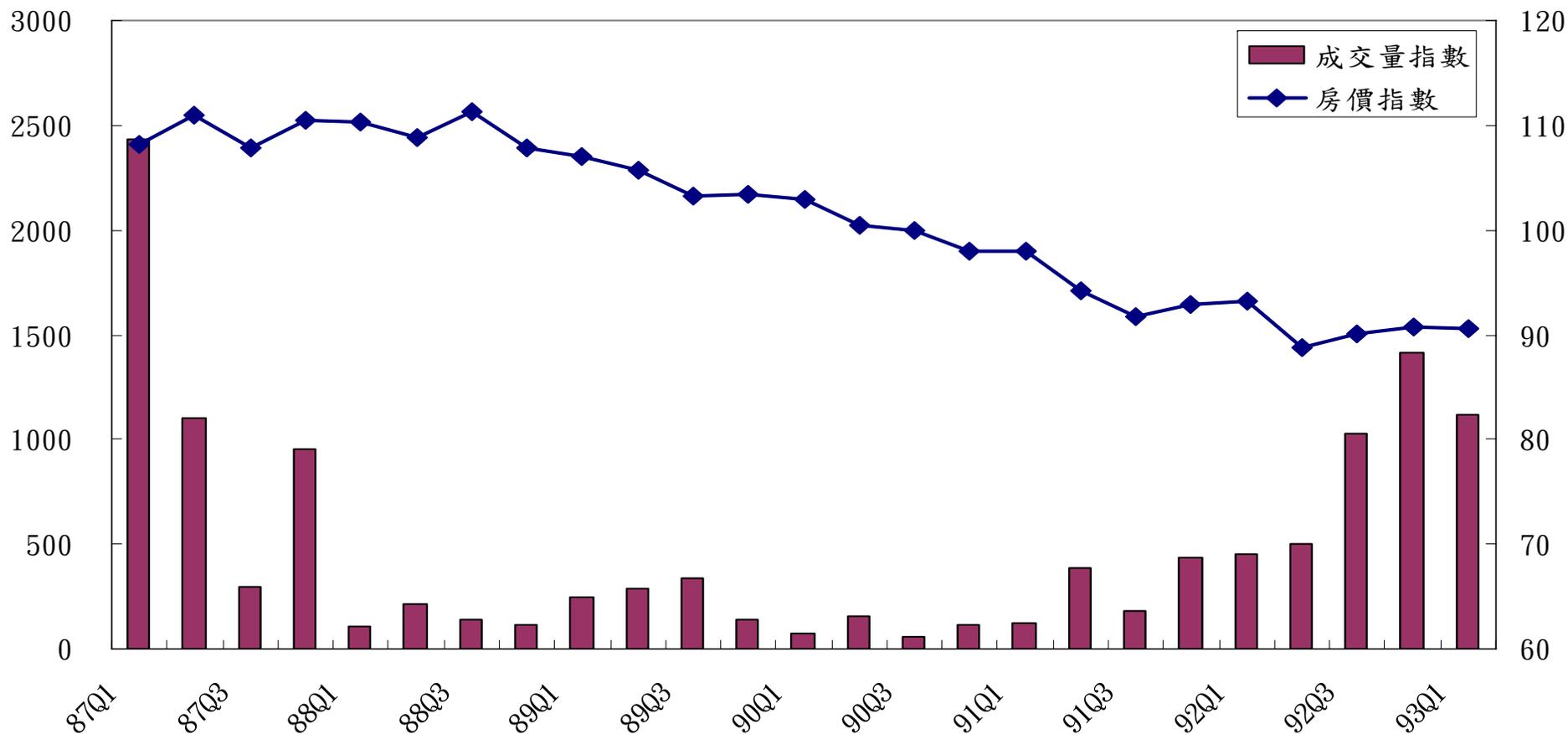


國立政治大學
台灣房地產研究中心

台南高雄地區價量指數趨勢圖

成交量指數

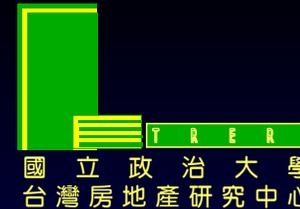
房價指數





國泰地產集團

綜合評估—全國



國立政治大學
台灣房地產研究中心

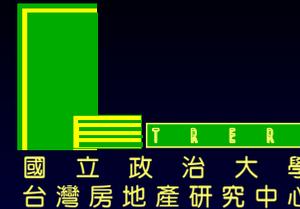
全國	指數	相較上一季	相較去年同季
房價指數	92.19	0.24%(△)	1.32%(++)
議價空間指數	109.68	-4.83%(-)	1.13%(△)
推案量指數	227.13	-3.04%(△)	114.91%(+++)
30天銷售率指數	184.48	-19.68%(--)	2.58%(△)
30天成交量指數	428.24	-22.12%(-)	120.45%(+++)

全國房地產指數相較上一季呈現價穩量縮的結構，相較去年同季亦呈現價漲量增的格局。在新推案量相對穩定與議價空間微幅縮減之下，銷售率卻明顯縮小。整體而言，除了銷售率明顯縮小是較為特殊的情況，與上一季相較均沒有太大的差異。



國泰地產集團

綜合評估—北市



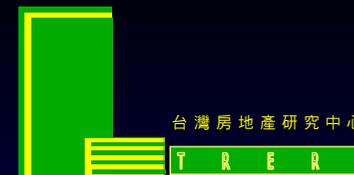
國立政治大學
台灣房地產研究中心

台北市	指數	相較上一季	相較去年同季
房價指數	92.34	0.15%(△)	3.55%(+++)
議價空間指數	88.89	-10.83%(△)	-2.87%(△)
推案量指數	144.42	-28.99%(△)	64.16%(+)
30天銷售率指數	278.49	2.99%(△)	41.94%(+)
30天成交量指數	411.07	-43.45%(-)	80.18%(+)

台北市房地產指數較上一季呈現價穩量縮的結構，較去年同季呈現價漲量增的格局。在房價相對穩定下，成交量則微幅縮減，新推案量、議價空間與銷售率的波動均呈現相對穩定的狀況，市場景氣回升的力道，在本季呈現暫時停頓的狀態。



國泰地產集團



台灣房地產研究中心

TRERC

綜合評估—北縣

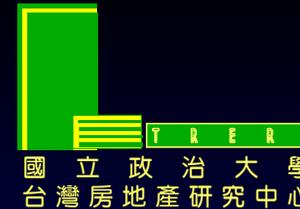
台北縣	指數	相較上一季	相較去年同季
房價指數	98.15	-0.41%(△)	2.38%(++)
議價空間指數	116.60	-15.27%(-)	5.58%(△)
推案量指數	224.93	15.14%(△)	195.80%(+++)
30天銷售率指數	234.37	-5.29%(△)	37.55%(+)
30天成交量指數	538.79	20.19%(△)	348.41%(+++)

台北縣房地產指數相較上一季呈現價量俱穩的結構，相較去年同季則呈現價漲量增的格局。本季價格與成交量的波動均十分有限，而新推案量與銷售率的波動亦十分穩定，惟議價空間略微縮減是較特殊之處。



國泰地產集團

綜合評估—桃竹地區



國立政治大學
台灣房地產研究中心

桃竹地區	指數	相較上一季	相較去年同季
房價指數	95.37	1.3%(+)	0.67%(△)
議價空間指數	154.00	67.91%(+++)	42.63%(++)
推案量指數	231.95	97.08%(+++)	57.92%(++)
30天銷售率指數	177.79	-1.19%(△)	25.92%(+)
30天成交量指數	421.49	100.75%(+++)	105.00%(+++)

桃園新竹地區房地產指數相較上一季呈現價量俱增的結構，相較去年同季呈現價穩量增的格局。整體而言，市場呈現相當樂觀的增溫狀態，但議價空間強烈擴大與銷售率的輕微下滑，顯示市場經營策略是採取積極推案與折價銷售策略。



國泰地產集團

綜合評估—台中都會區



國立政治大學
台灣房地產研究中心

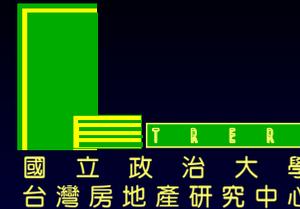
台中都會區	指數	相較上一季	相較去年同季
房價指數	104.13	11.45%(+++)	21.83%(+++)
議價空間指數	212.49	71.96%(+++)	1.69%(△)
推案量指數	438.05	-13.89%(-)	236.34%(+++)
30天銷售率指數	48.67	-47.67%(---)	-59.90%(---)
30天成交量指數	217.88	-53.39%(--)	39.50%(+)

台中都會區房地產指數相較上一季呈現價漲量縮的結構，相較去年同季亦呈現價量俱增的格局。在價格大幅上漲之下，成交量卻明顯縮減。此外，在新推案量穩定縮減與議價空間大幅增加下，銷售率卻大幅減少。顯示本季台中都會區建商的高訂價高議價的銷售策略。



國泰地產集團

綜合評估—南高都會區



國立政治大學
台灣房地產研究中心

台南高雄都會區	指數	相較上一季	相較去年同季
房價指數	90.56	-0.29%(△)	-2.76%(---)
議價空間指數	118.83	-2.76%(△)	4.63%(△)
推案量指數	287.66	-14.66%(△)	101.83%(++)
30天銷售率指數	381.05	-11.66%(△)	17.11%(△)
30天成交量指數	1120.31	-20.55%(△)	149.10%(+++)

台南高雄都會區房地產指數相較上一季呈現價量俱穩的結構，相較去年同季則呈現價跌量增的格局。整體市場，不僅價格與成交量的波動幅度相當輕微，新推案量、議價空間與銷售率的表現，亦呈現微幅變動的情況，市場狀況實無顯著變化。



國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

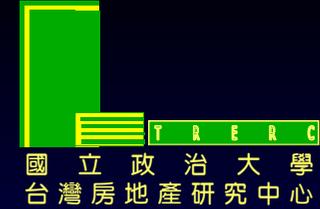
各地區市場表現綜合分數

	房價指數	推案量指數	議價空間指數	30天銷售率	綜合分數	排序
全國	0	0	1	-2	-1	-
台北市	0	0	0	0	0	3
台北縣	0	0	1	0	1	2
桃園新竹地區	2	6	-3	0	5	1
台中都會區	6	-2	-3	-3	-2	5
台南高雄都會區	0	0	0	0	0	3

就市場綜合表現而言，93年第1季以桃園新竹地區的表現最佳，台北縣次之，台中都會區地區的表現則較差。整體而言，全國新推個案市場表現，除了銷售率明顯縮小是較為特殊的情況，價格水準、推案量與成交量等，與上一季相較均沒有太大的差異。



國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

結論

- 93年第1季新推個案市場呈現**價穩量縮且相對穩定**的結構，除了**台中都會區**的表現較為特殊外，其餘地區的價格與數量等變數，多維持與上一季相當的結構。
- **桃園新竹**地區本季市場呈現**相當樂觀的增溫狀態**，但議價空間的強烈擴大與銷售率的輕微下滑，顯示市場經營策略是**採取積極推案與折價銷售策略**為主。
- **台中都會區**，本季推案建商的高訂價高議價的銷售策略，並未獲得市場消費者的正面回應，造成**銷售率與成交量出現明顯惡化現象**。



國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

國泰出租住宅租金指數

民國九十三年第一季



國泰地產集團



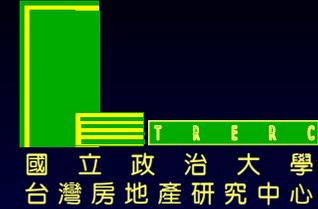
國立政治大學
台灣房地產研究中心

國泰住宅租金指數說明

- 國泰住宅租金指數編製所使用的資料，乃由**崔媽媽基金會**所提供之歷年各季的租屋資料，經由**特徵價格法**編製而成。



國泰地產集團



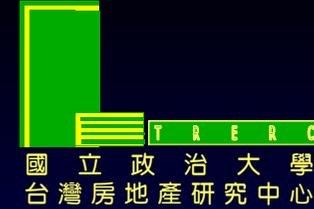
國立政治大學
台灣房地產研究中心

台北市出租住宅 93年第1季資料分析

- 93年第1季的平均租金為**1.97萬元**，較上季平均仍**低0.08萬元**；平均每坪租金約為700元，也較上季平均720元低，由平均租金及平均租金單價來看，**整體租金水準仍是一個下滑的趨勢**。
- 有80%的出租住宅其所在樓層位於1~5樓，顯示**公寓類型**的出租住宅仍為出租市場的主流。面積坪數則為28.90坪，較上一季約減少了1坪的面積。平均屋齡為18.81年，與上一季屋齡相比仍是略微增加少許。



國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

台北縣出租住宅 93年第1季資料分析

- 93年第1季的平均租金為**1.34萬元**，比上一季平均也低了0.04萬元；平均每坪租金約為470元，**租金水準仍是呈現下滑的趨勢**。
- 有73%的出租住宅其所在樓層位於1~5樓，與台北市的情況差不多。面積坪數約為**29坪**，與上季相比差不多。屋齡為14.28年，與上季相比是減少的情況，意味著這一季台北縣有**較多相對屋齡較新**的住宅投入出租市場。

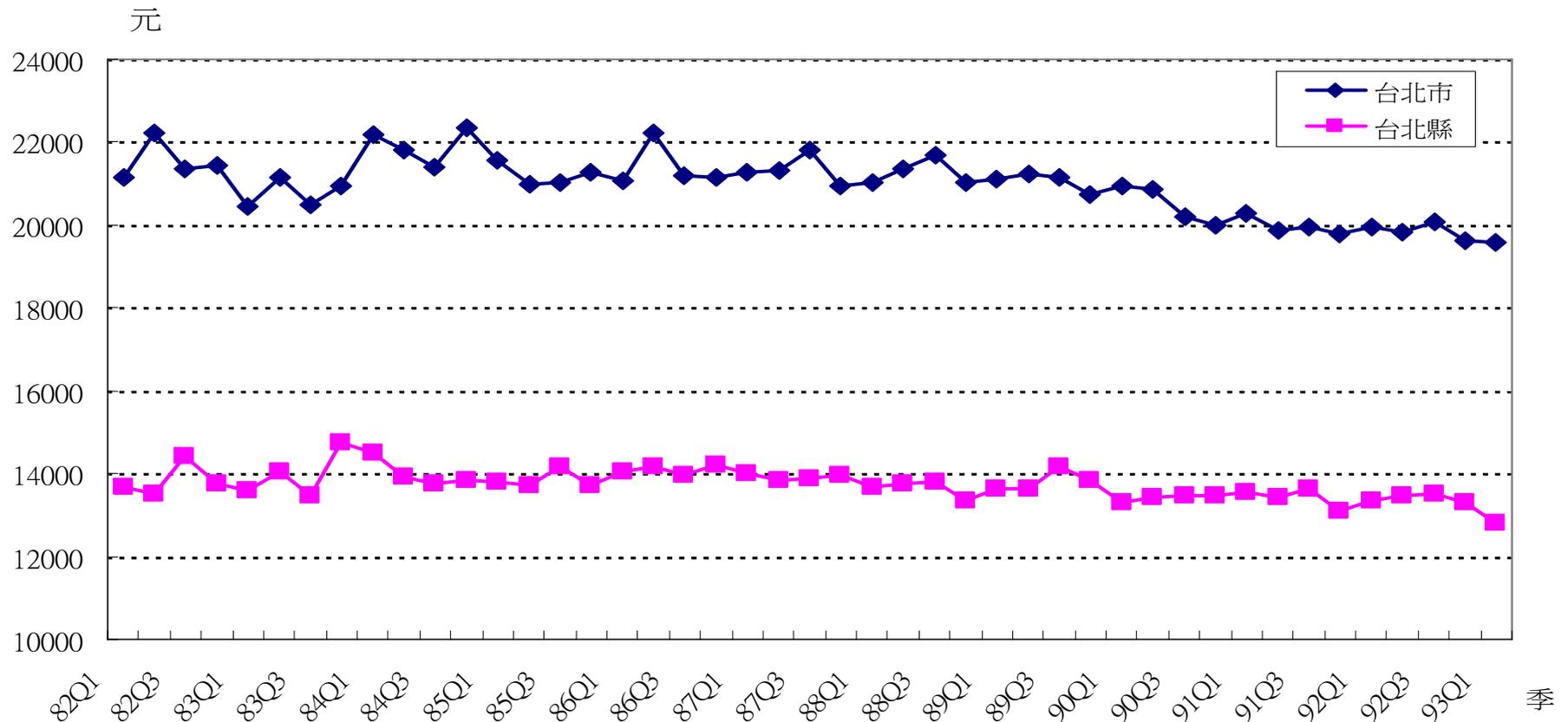


國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

台北市與台北縣標準租金趨勢圖



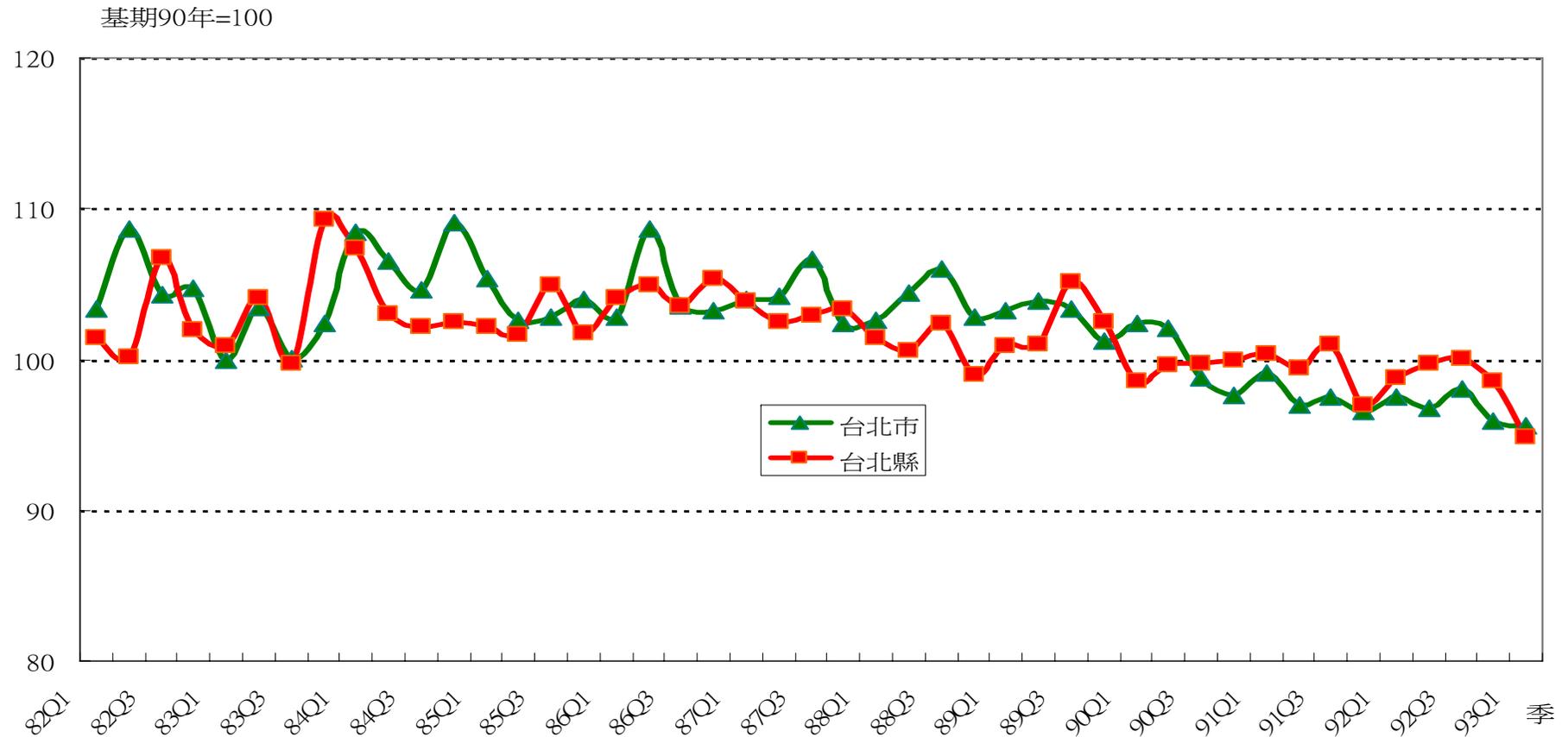


國泰地產集團



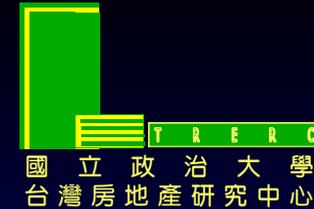
國立政治大學
台灣房地產研究中心

台北市與台北縣出租住宅租金指數圖





國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

台北市與台北縣租金指數

- 93年第1季的台北市出租住宅租金水準**95.63**，仍舊是**持續向下探底的趨勢**。台北市本季的表现與上一季差不多，在租金持續下跌的趨勢中已隱隱然有**達谷底持平穩定**的情況，未來如能反應出售市場的景氣變動，租金水準應有止跌回升的可能性。
- 93年第1季的台北縣租金指數為**94.86**，與之前歷史最低點96.96有明顯的差距，顯示台北縣本季的租金水準表現不佳，**延續上一季下跌的力道**，並有**加強的趨勢**。



國泰地產集團



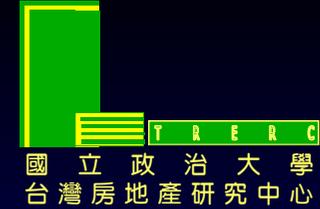
國立政治大學
台灣房地產研究中心

國泰辦公室租金指數

民國九十三年第一季



國泰地產集團



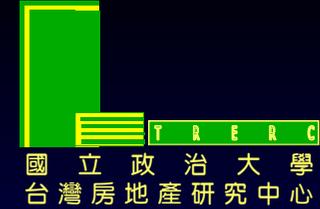
國立政治大學
台灣房地產研究中心

資料說明

- 國泰建設提供民國89年7月至民國93年3月，台北市主要商業路段之AB級、內湖經貿園區、住辦大樓與台北縣（板橋、新店、三重）等辦公室租金開價與議價空間資料。



國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

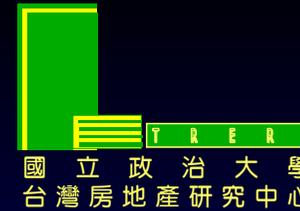
指數編制方法

- **中位數價格法**（Median Price Method）：可不受異常交易資料的影響。
- **重複交易法**（Repeat Sale Method）：可控制辦公室品質，僅表現出租金的變動狀況。
- **基期**：以民國91年9月的中位數租金當作基期100，並據以計算其他各期之辦公室租金指數。



國泰地產集團

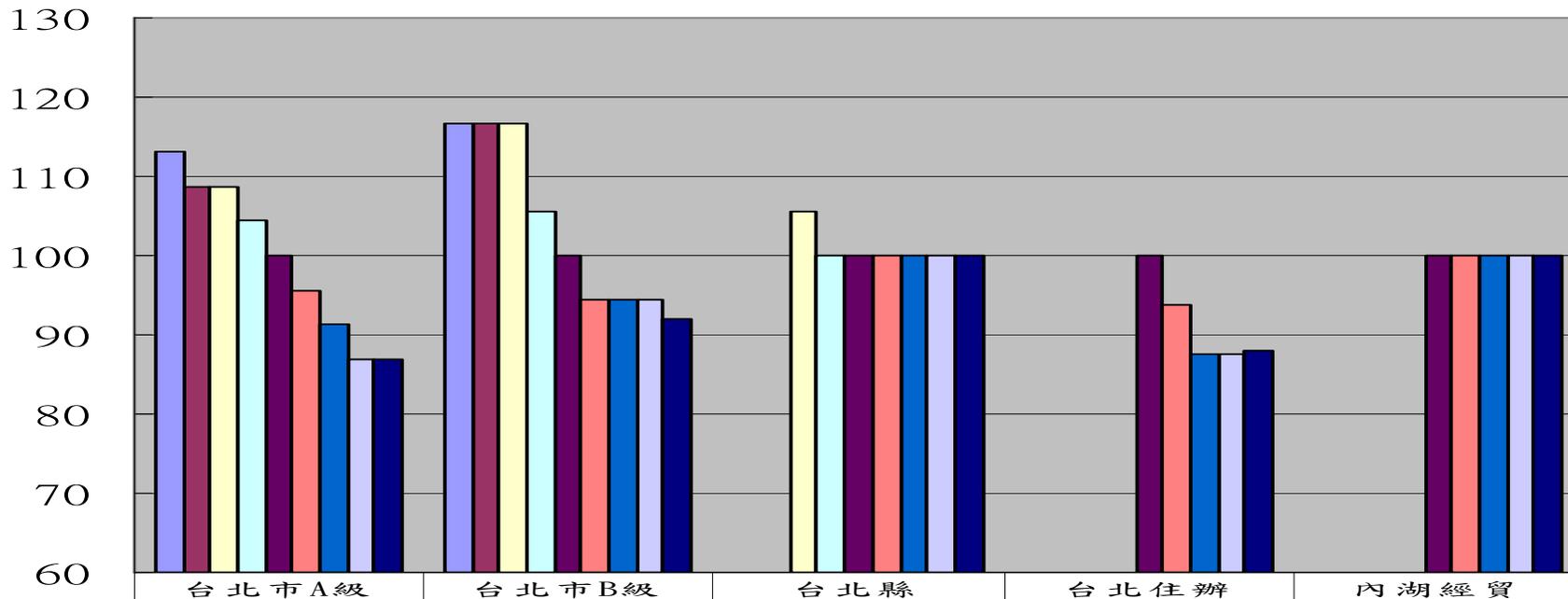
辦公室租金 開價指數一分區



國立政治大學
台灣房地產研究中心

圖2-1 國泰辦公室租金開價中位數指數

民國91年9月 =
基期100



時間	台北市A級	台北市B級	台北縣	台北住辦	內湖經貿
89年7月	113	117			
90年3月	109	117			
90年7月	109	117	106		
91年3月	104	106	100		
91年9月	100	100	100	100	100
92年3月	96	94	100	94	100
92年9月	91	94	100	88	100
92年12月	87	94	100	88	100
93年3月	87	92	100	88	100



國泰地產集團

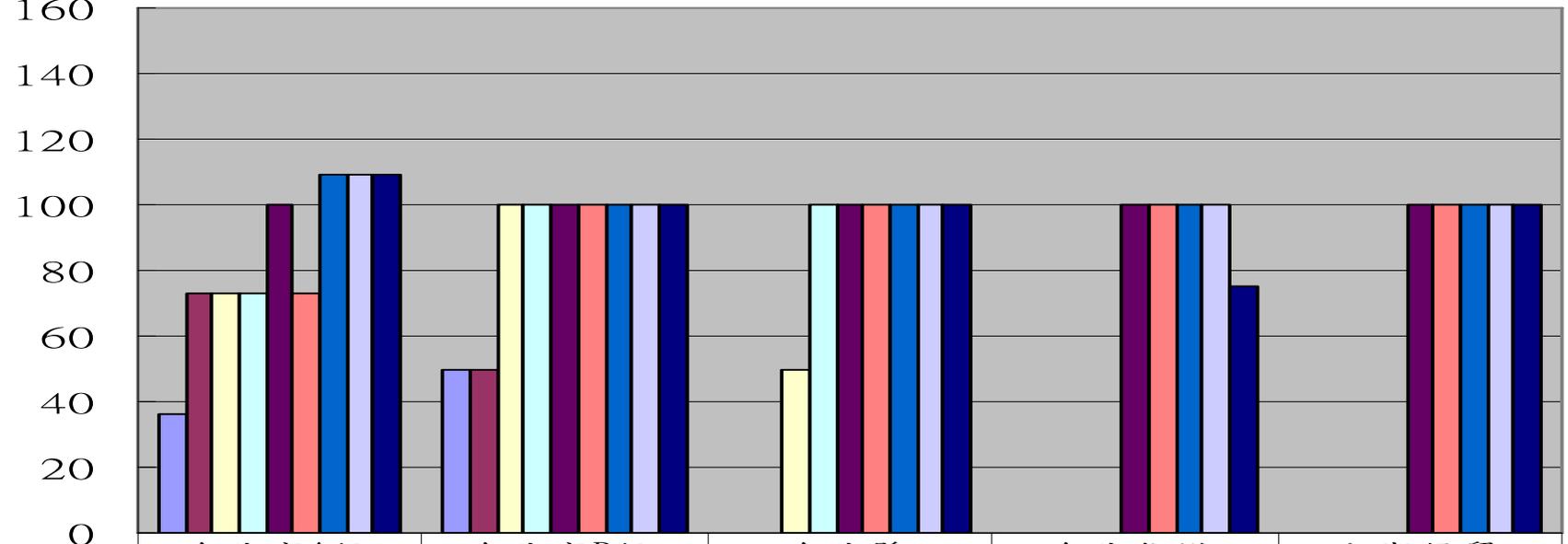
辦公室租金 議價空間指數一分區



國立政治大學
台灣房地產研究中心

圖2-3 國泰辦公室租金議價空間中位數指數

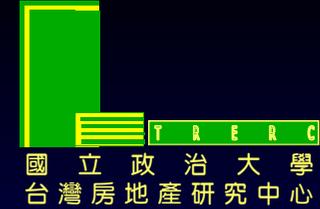
民國91年9月 =
基期100



	台北市A級	台北市B級	台北縣	台北住辦	內湖經貿
89年7月	36	50			
90年3月	73	50			
90年7月	73	100	50		
91年3月	73	100	100		
91年9月	100	100	100	100	100
92年3月	73	100	100	100	100
92年9月	109	100	100	100	100
92年12月	109	100	100	100	100
93年3月	109	100	100	75	100



國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

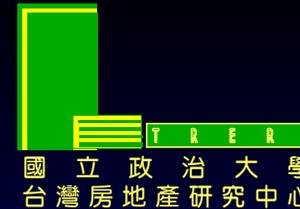
辦公室租金指數

- 台北市A級辦公大樓的租金開價已止住了跌勢，**首次呈現持平的現象**，而議價空間則連續三季出現持平不變的情形。
- 台北市B級辦公大樓由於空置率的增加，使得租金開價中位數指數在連續三季的穩定持平後，**則又下跌了約2.9%**，而其議價空間則仍維持上一季的水準。
- 其他地區辦公室市場則不論**開價或議價空間皆維持前一季的水準**。



國泰地產集團

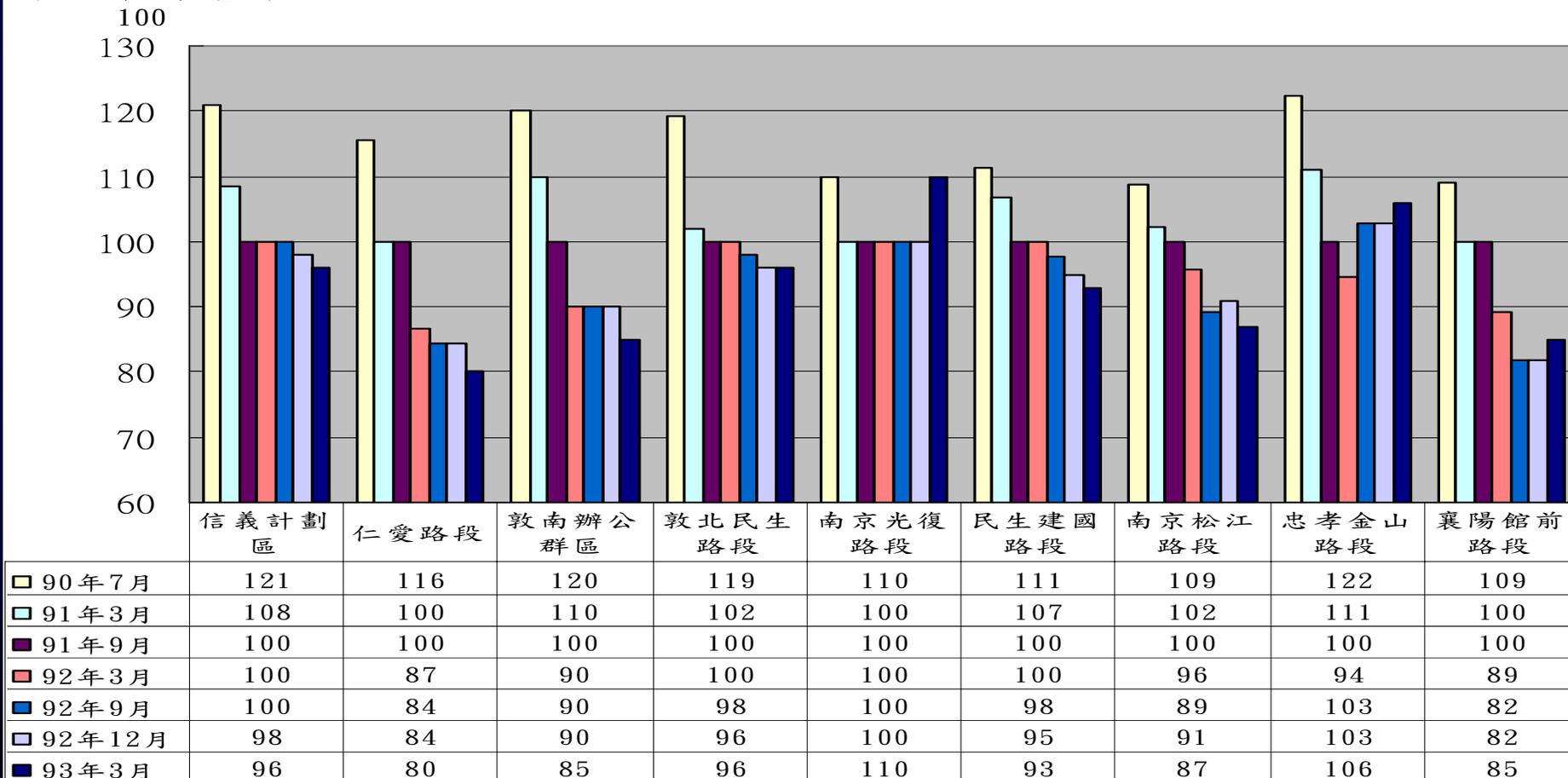
辦公室租金指數— 北市A級開價



國立政治大學
台灣房地產研究中心

圖2-4 國泰台北市A級辦公室租金開價中位數指數

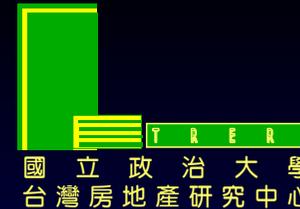
民國91年9月=基期





國泰地產集團

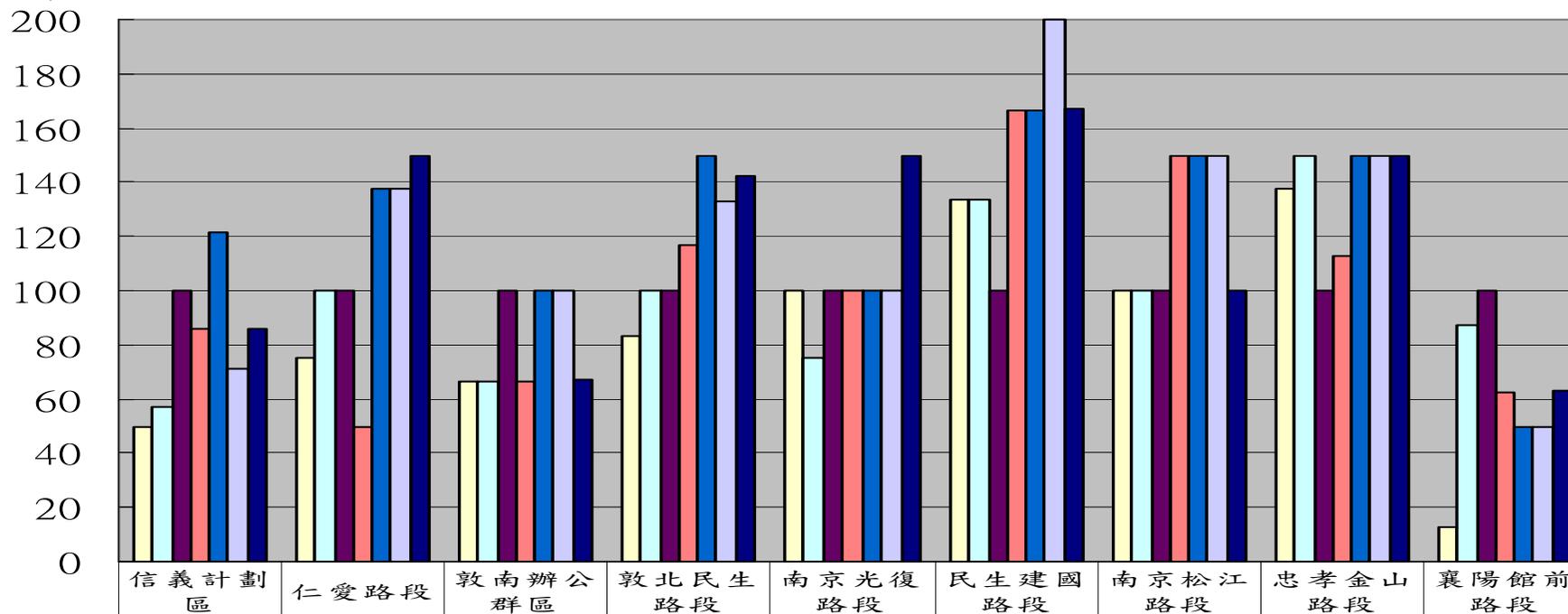
辦公室租金指數— 北市A級議價空間



國立政治大學
台灣房地產研究中心

圖2-6 國泰台北市A級辦公室租金議價空間中位數指數

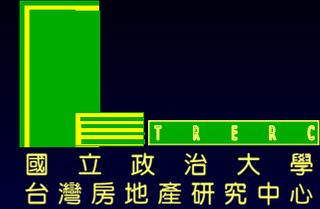
民國91年9月=基
期100



	信義計劃區	仁愛路段	敦南辦公群區	敦北民生路段	南京光復路段	民生建國路段	南京松江路段	忠孝金山路段	襄陽館前路段
90年7月	50	75	67	83	100	133	100	138	13
91年3月	57	100	67	100	75	133	100	150	88
91年9月	100	100	100	100	100	100	100	100	100
92年3月	86	50	67	117	100	167	150	113	63
92年9月	121	138	100	150	100	167	150	150	50
92年12月	71	138	100	133	100	200	150	150	50
93年3月	86	150	67	142	150	167	100	150	63



國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

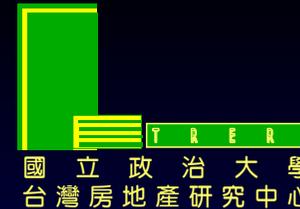
辦公室租金指數— 北市A級

- **開價**部份，信義計畫區、仁愛路段、敦南、民生建國路段與南京松江路段表現較差，有下跌的趨勢；**南京光復及襄陽館前路段的租金開價則有上升的現象。**
- **議價空間**主要仍呈現擴大的趨勢，僅有**敦南、民生建國路段及南京松江路**出現議價空間**縮小**的情形。



國泰地產集團

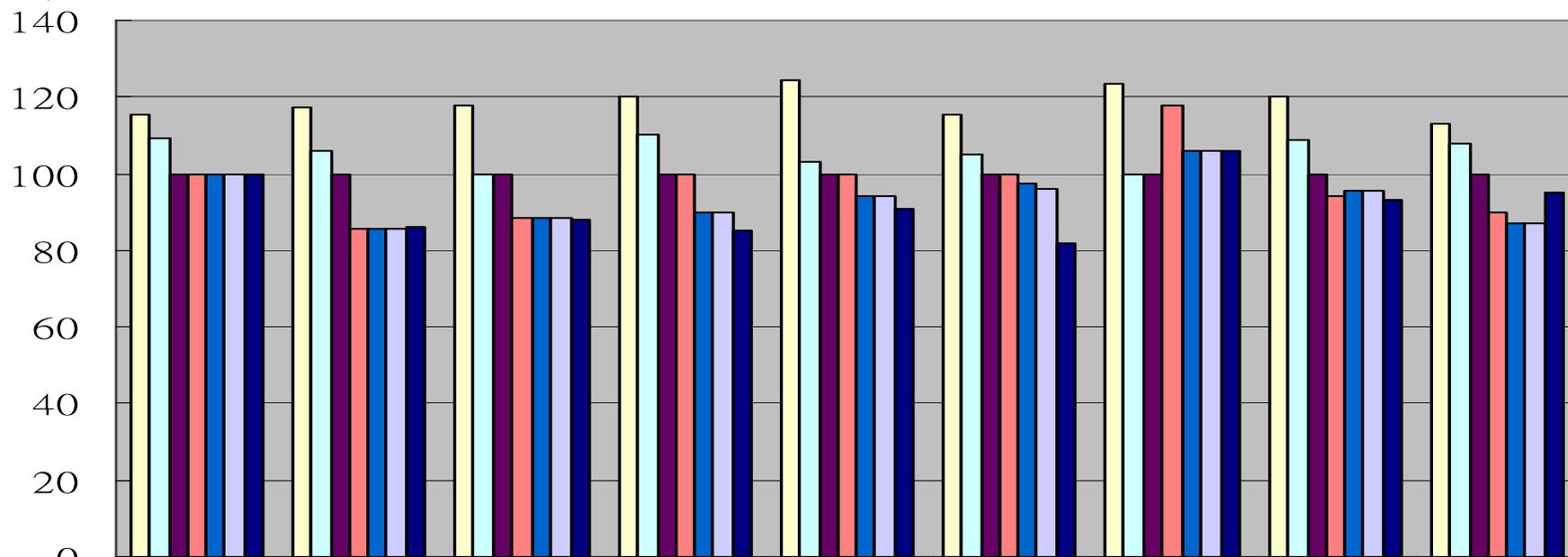
辦公室租金指數— 北市B級開價



國立政治大學
台灣房地產研究中心

圖2-7 國泰台北市B級辦公室租金開價中位數指數

民國91年9月=基
期100

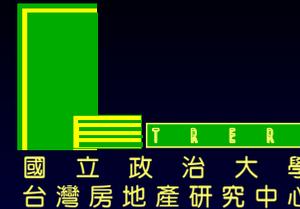


	信義計劃區	仁愛路段	敦南辦公群區	敦北民生路段	南京光復路段	民生建國路段	南京松江路段	忠孝金山路段	襄陽館前路段
90年7月	116	117	118	120	124	115	124	120	113
91年3月	109	106	100	110	103	105	100	109	108
91年9月	100	100	100	100	100	100	100	100	100
92年3月	100	86	88	100	100	100	118	94	90
92年9月	100	86	88	90	94	97	106	96	87
92年12月	100	86	88	90	94	96	106	96	87
93年3月	100	86	88	85	91	82	106	93	95



國泰地產集團

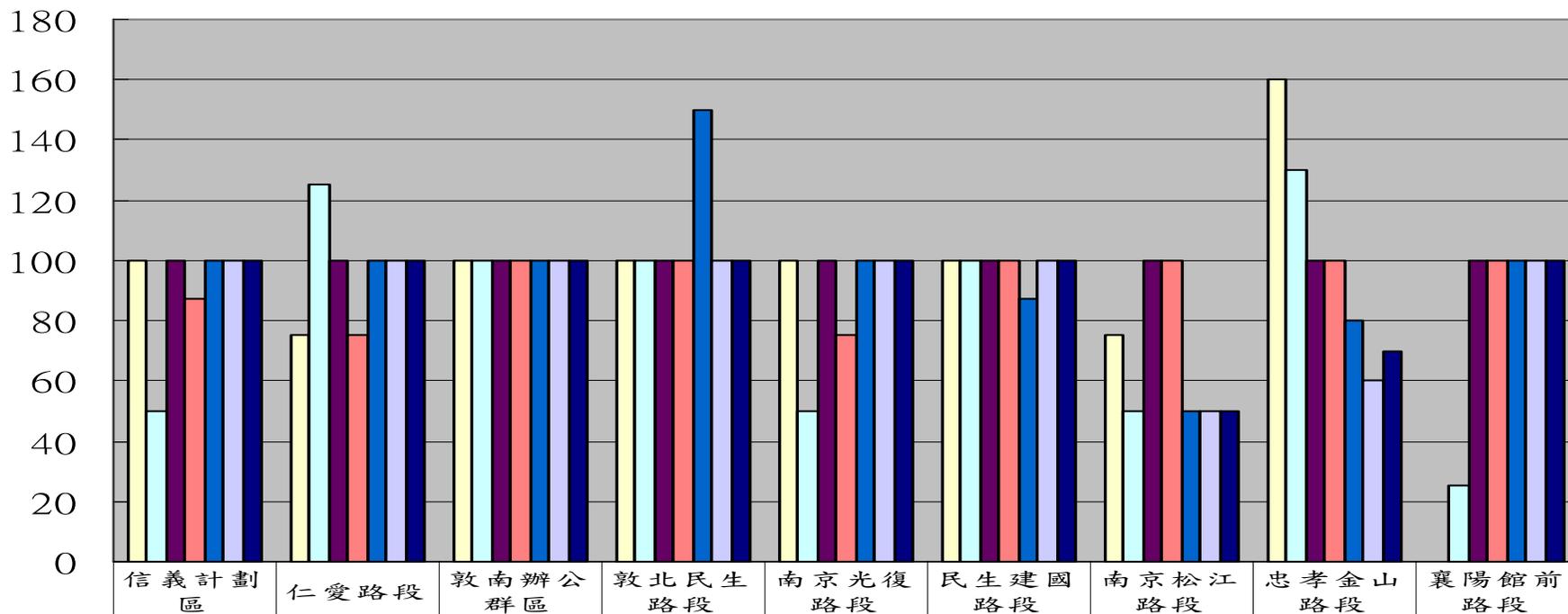
辦公室租金指數— 北市B級議價空間



國立政治大學
台灣房地產研究中心

民國91年9月=基
期100

圖2-9 國泰台北市B級辦公室租金議價空間中位數指數



時間	信義計劃區	仁愛路段	敦南辦公群區	敦北民生路段	南京光復路段	民生建國路段	南京松江路段	忠孝金山路段	襄陽館前路段
90年7月	100	75	100	100	100	100	75	160	0
91年3月	50	125	100	100	50	100	50	130	25
91年9月	100	100	100	100	100	100	100	100	100
92年3月	88	75	100	100	75	100	100	100	100
92年9月	100	100	100	150	100	88	50	80	100
92年12月	100	100	100	100	100	100	50	60	100
93年3月	100	100	100	100	100	100	50	70	100



國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

辦公室租金指數— 北市B級

- **開價**部分，僅**襄陽館前路段**有的租金開價有上升的現象。
- **議價空間**主要呈持平的現象，僅有**忠孝金山路段**有出現議價空間**擴大**的情形。



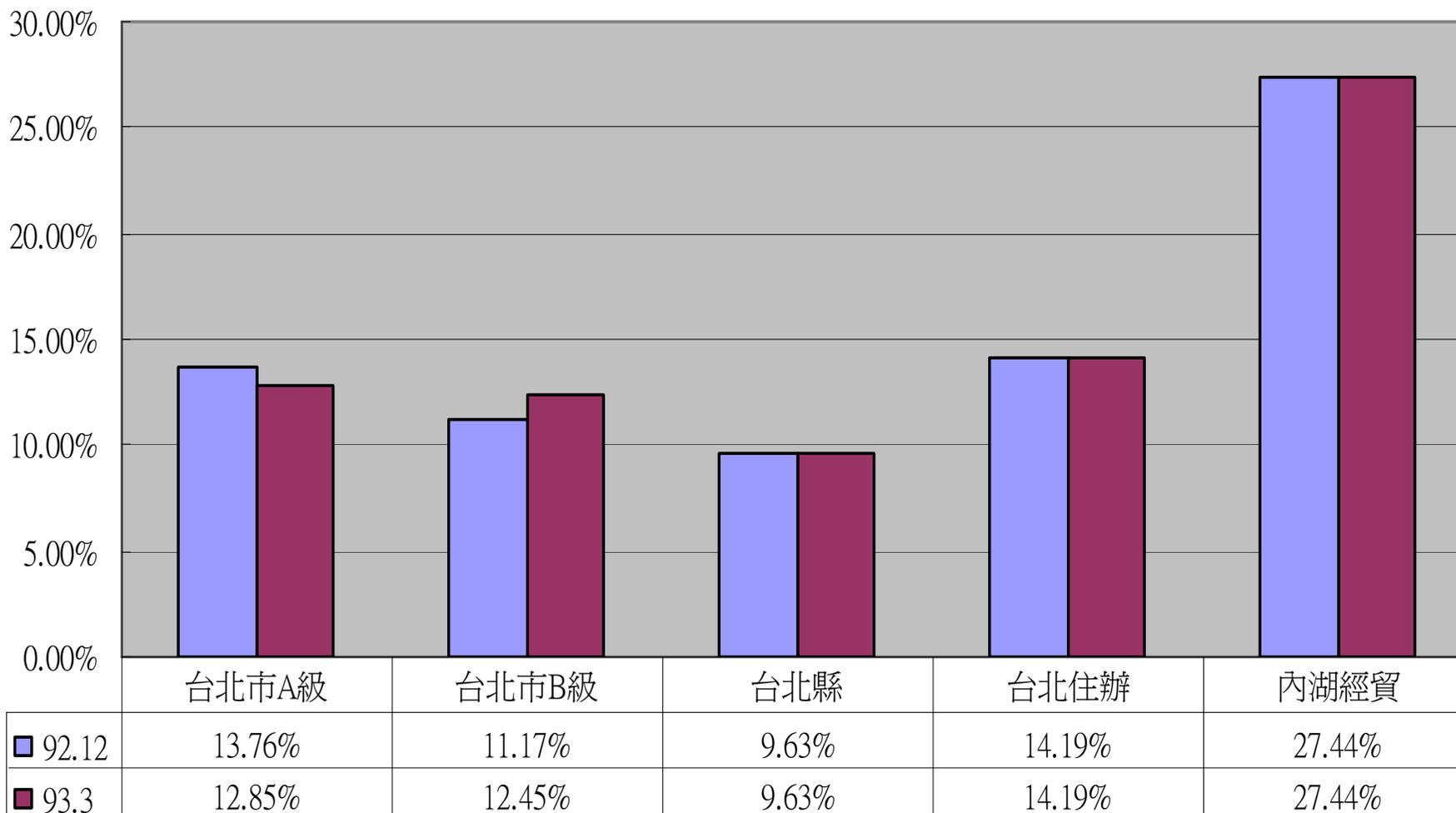
國泰地產集團

各地區辦公室空置率



國立政治大學
台灣房地產研究中心

各地區空置率圖





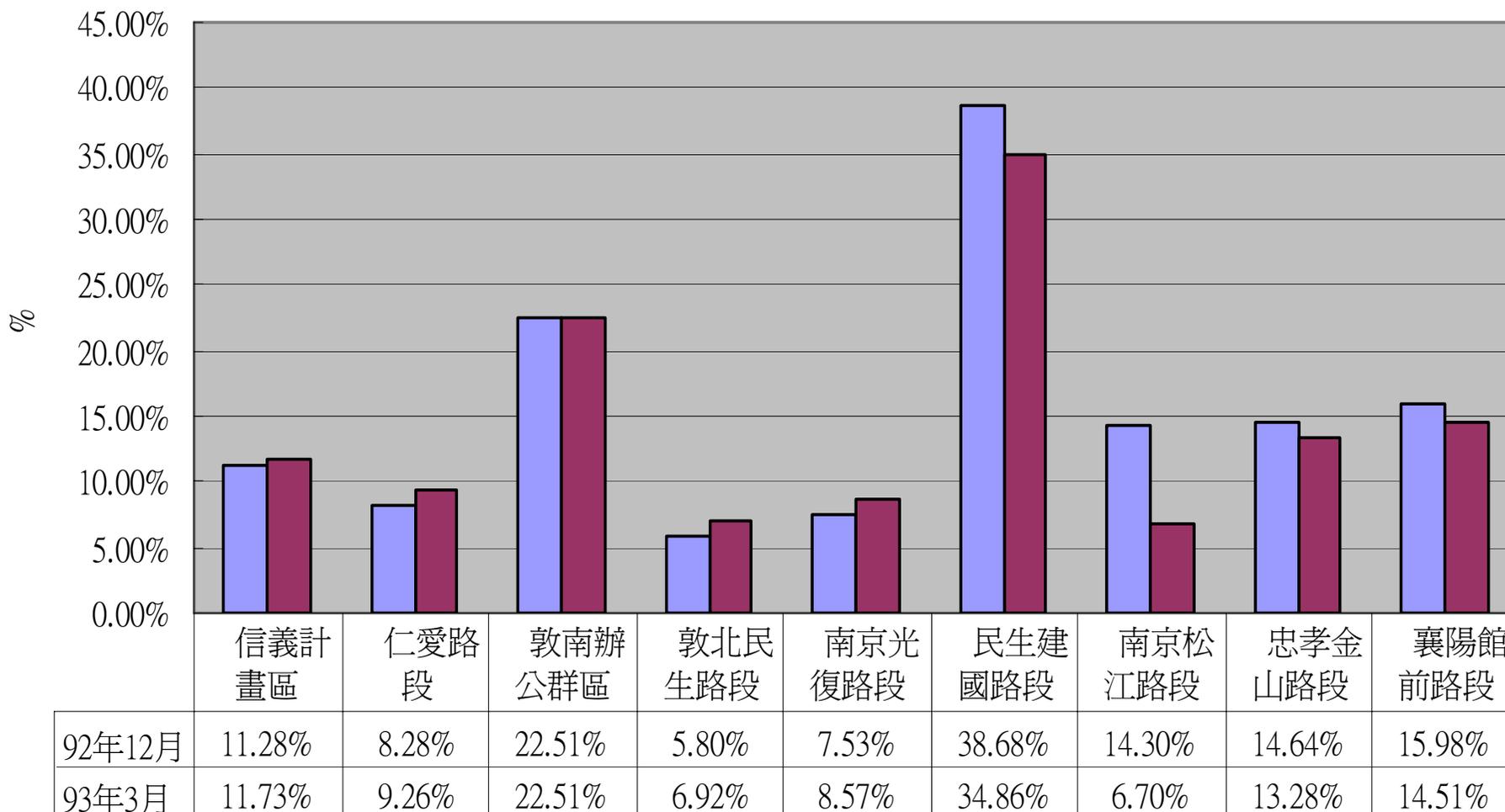
國泰地產集團

辦公室空置率-北市A級



國立政治大學
台灣房地產研究中心

台北市A級辦公室空置率圖





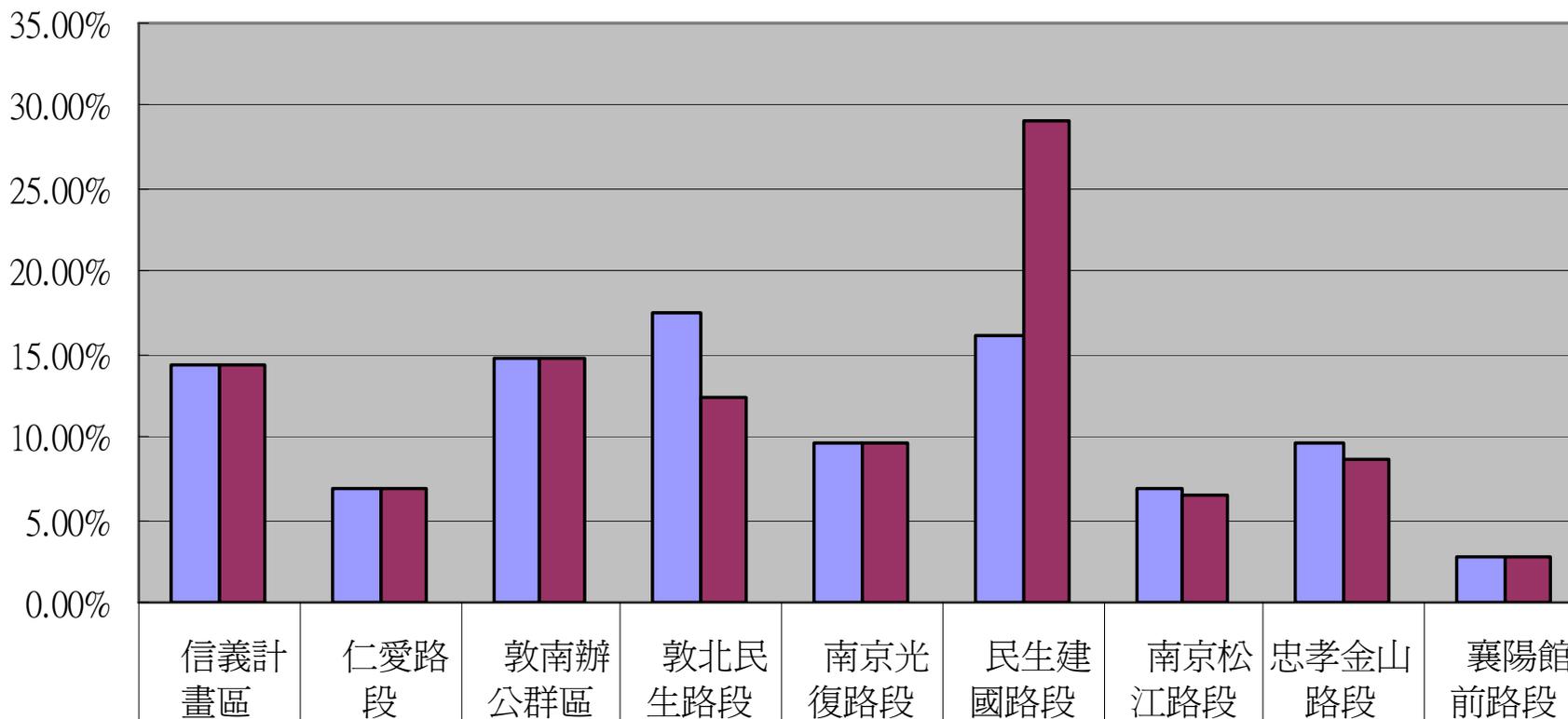
國泰地產集團

辦公室空置率-北市B級



國立政治大學
台灣房地產研究中心

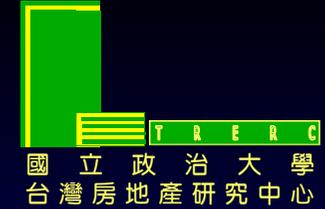
台北市B級辦公室空置率



■ 92年12月	14.45%	6.87%	14.83%	17.47%	9.58%	16.10%	6.80%	9.63%	2.75%
■ 93年3月	14.45%	6.87%	14.83%	12.46%	9.58%	29.01%	6.53%	8.68%	2.75%



國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

辦公室空置率

- 北市A級辦公室空置率方面，民生建國、南京松江、忠孝金山及襄陽館前路段的空置率出現了下降的情形，而其中南京松江路段的降幅更高達53.1%。
- 北市B級辦公室在空置率方面，大部份路段皆維持上一季的水準，民生建國路段本季表現最差，其空置率高達29.01%。
- 其餘地區空置率均維持穩定情況。



國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

謝謝指教