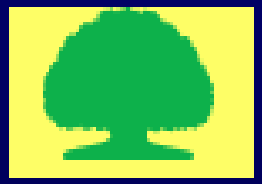
國泰房地產指數季報

民國九十三年第二季



國 泰 建 設
國泰地產集團

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

國泰建設
國泰地產集團

TRERC
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 助理教授（玄奘大學）

- 國泰建設公司 企劃部

國泰建設
國泰地產集團

TRERC
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

國泰建設
國泰地產集團

TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心

國泰房地產指數

民國九十三年第二季

國泰建設
國泰地產集團

TRERC
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2季各區新推個案
- 涵蓋區域：全國、台北市、台北縣、桃竹地區、台中都會區、台南高雄都會區

國泰建設
國泰地產集團

國泰房地產指數說明
—新推個案價量分析

TRERC
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

國泰建設
國泰地產集團

TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心

市調資料樣本
93年第2季

	個案數(件)	總戶數(戶)	總金額(億元)
台北市	74（18%）	2846（10%）	435（**23%**）
台北縣	60（15%）	7322（**26%**）	464（**24%**）
桃園新竹地區	79（20%）	6643（**24%**）	358（ 19% ）
台中都會區	78（19%）	5945（21%）	289（15%）
台南高雄都會區	113（**28%**）	4997（18%）	356（19%）
全國	404（100%）	27753 (100%)	1904 (100%)

國泰建設
國泰地產集團

市調總表：市場條件

93年第2季

TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心

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)	763.75	1625.00	652.25	726.00	780.00	680.00
2樓以上還原單價(萬元/坪)	13.50	40.00	17.00	12.00	12.20	11.38
1樓店面還原單價(萬元/坪)	33.50	80.00	35.00	19.00	35.00	26.50
每坪議價空間率(%)	7.82	6.58	6.83	1.80	6.50	12.20
初調銷售率(%)	19.06	11.22	20.12	22.52	20.47	20.23
貸款成數(%)	75.33	74.84	77.42	78.58	69.85	76.06

國泰建設
國泰地產集團

市調總表：建築設計
93年第2季

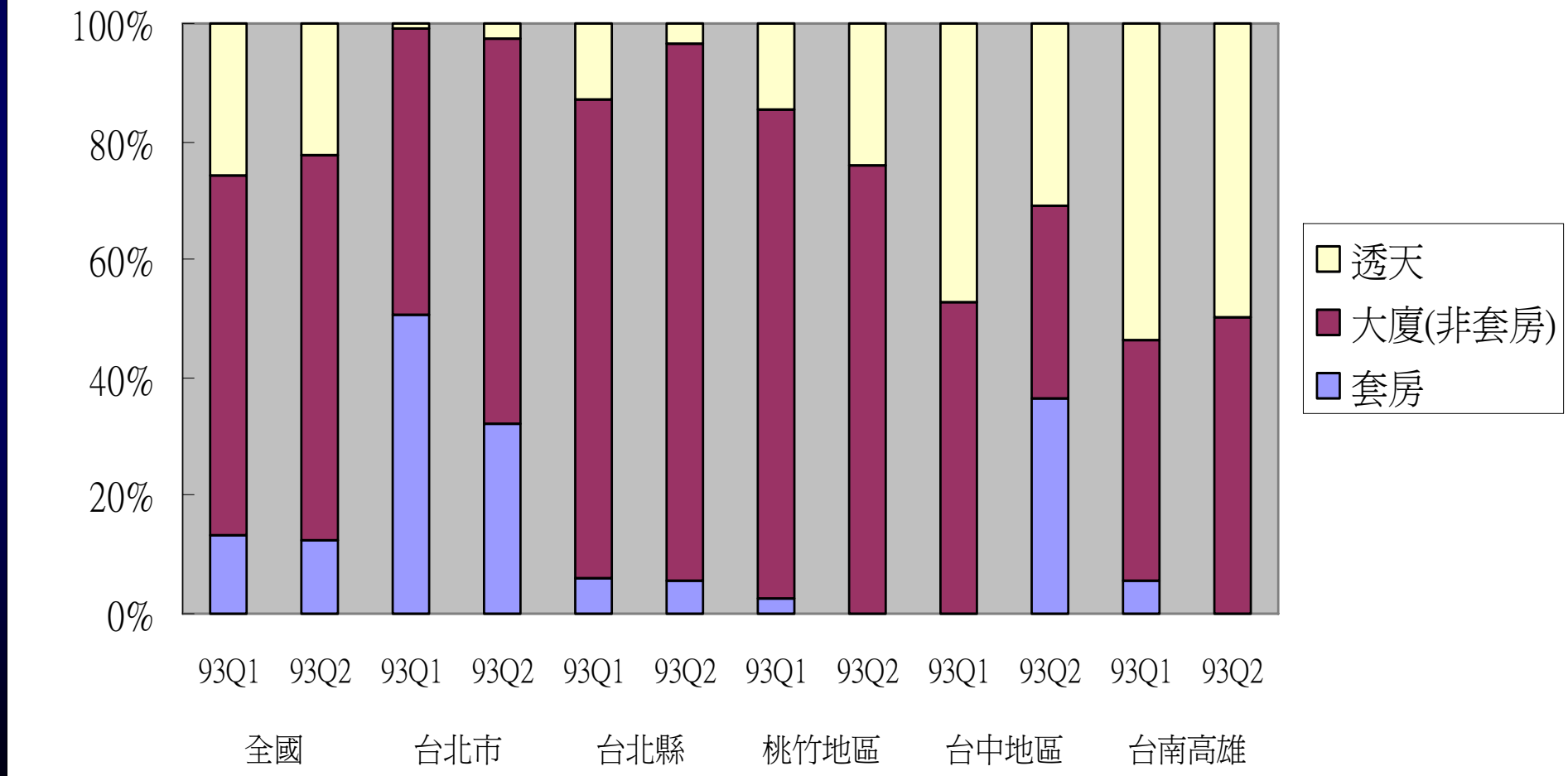
TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心

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)	68.70	38.46	122.03	84.09	76.22	24.00
個案平均可售金額(萬元)	47133	58789	77435	45419	37101	31534
個案平均可售坪數(坪)	2766	1455	4278	3626	2543	1802
個案平均主力坪數(坪)	57.96	48.57	46.71	62.99	63.42	62.81
個案平均樓層數(樓)	7.57	9.97	10.69	6.86	5.53	6.23
個案平均基地面積(坪)	739.51	404.64	782.45	881.76	809.42	788.30

國泰建設
國泰地產集團

全國各地區類型別推案戶數
本季與上季比較

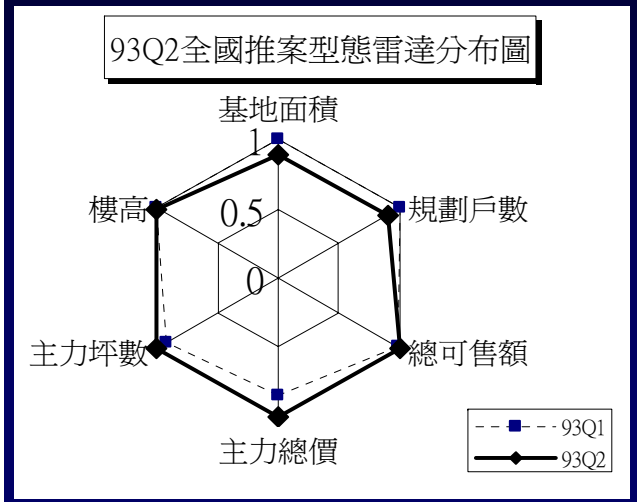
TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心



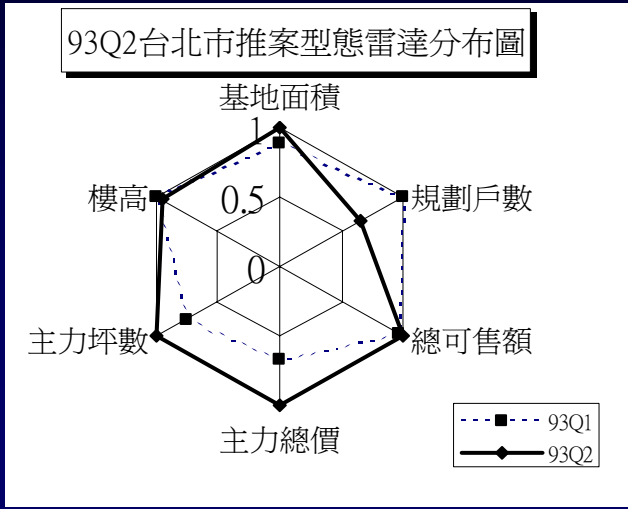
國泰建設
國泰地產集團

各地區推案型態雷達分析圖

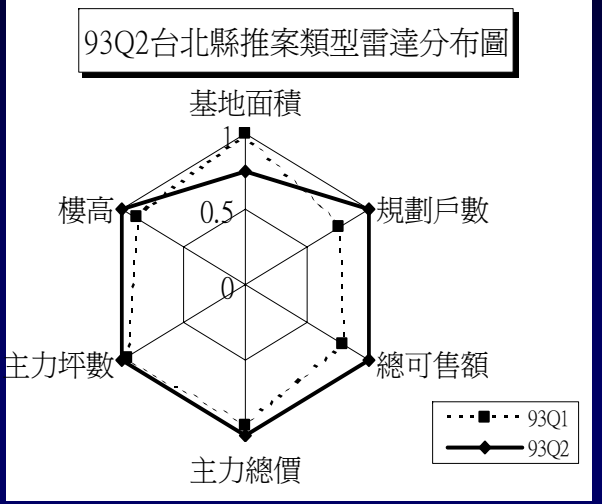
國立政治大學
TRERC
台灣房地產研究中心



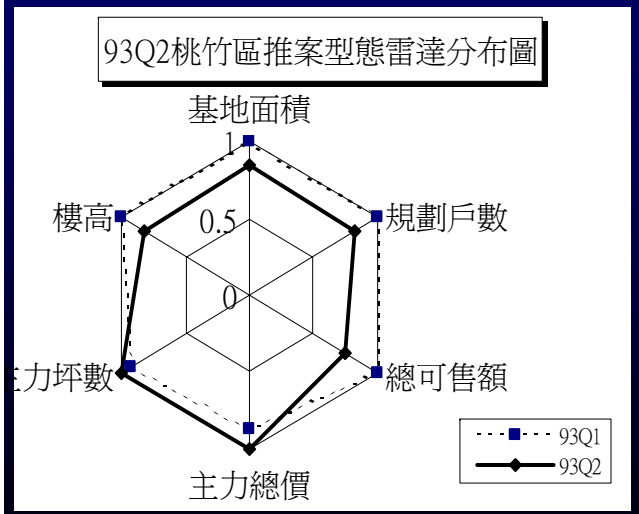
全國



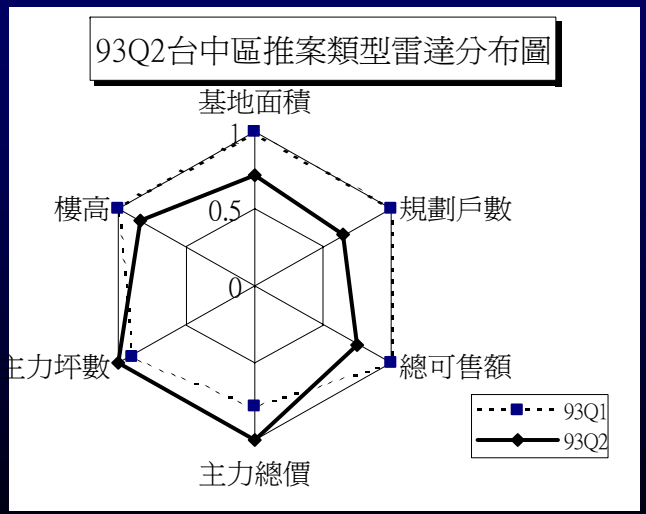
台北市



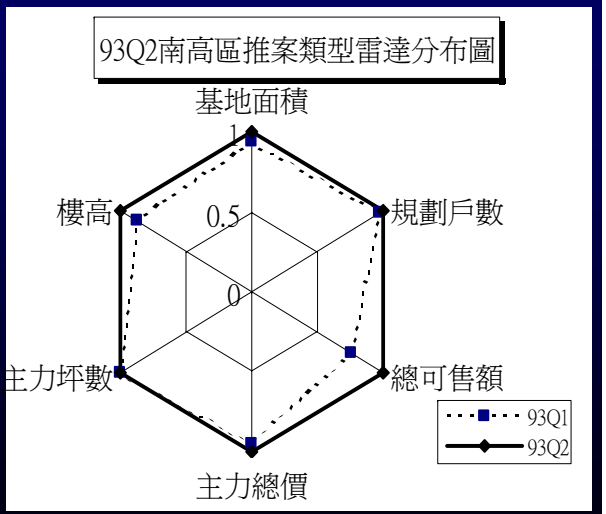
台北縣



桃竹地區



台中都會區



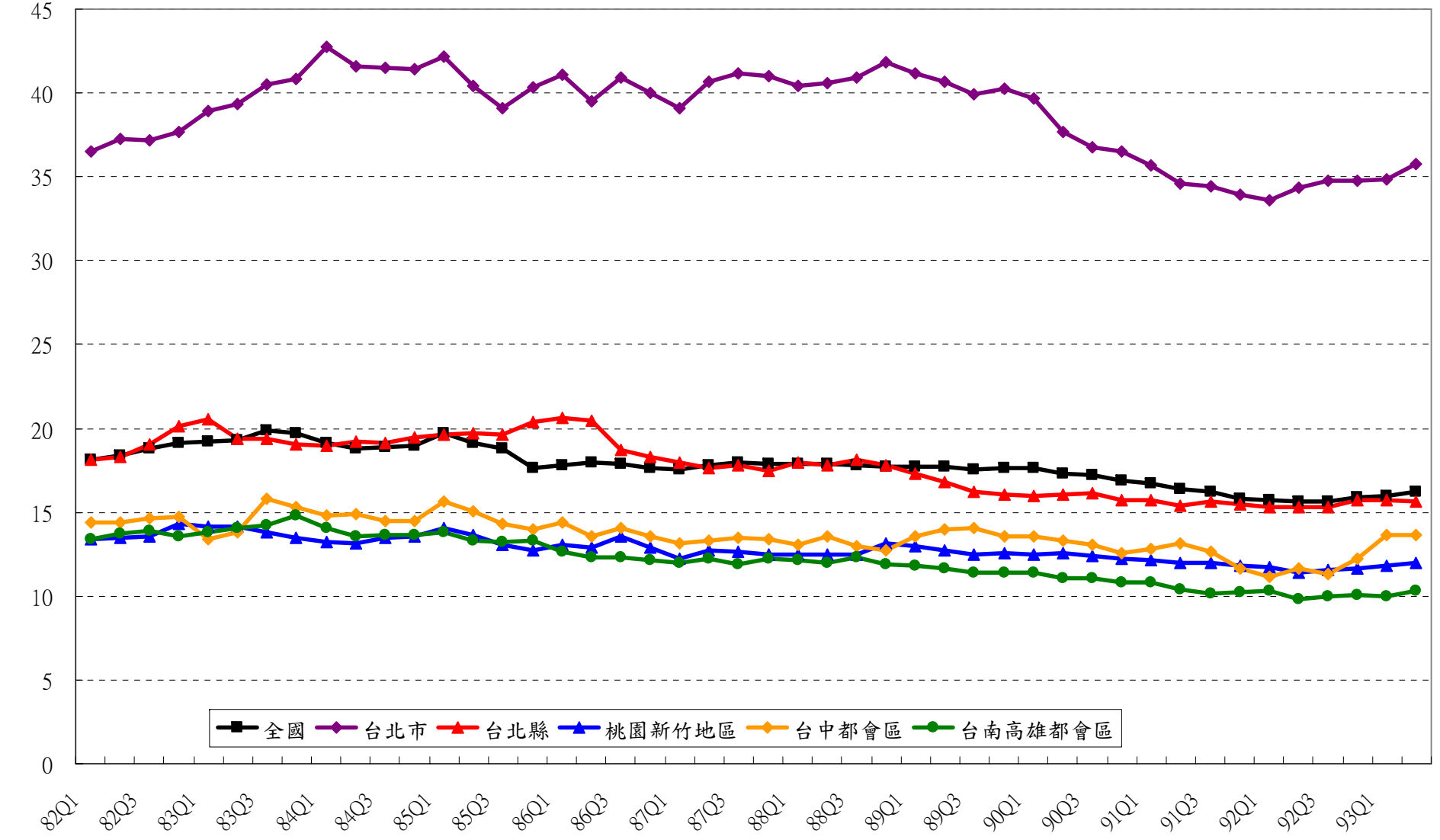
南部都會區

國泰建設
國泰地產集團

個案標準單價趨勢圖

國立政治大學
TRERC
台灣房地產研究中心

基期：民國90年



國泰建設
國泰地產集團

TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心

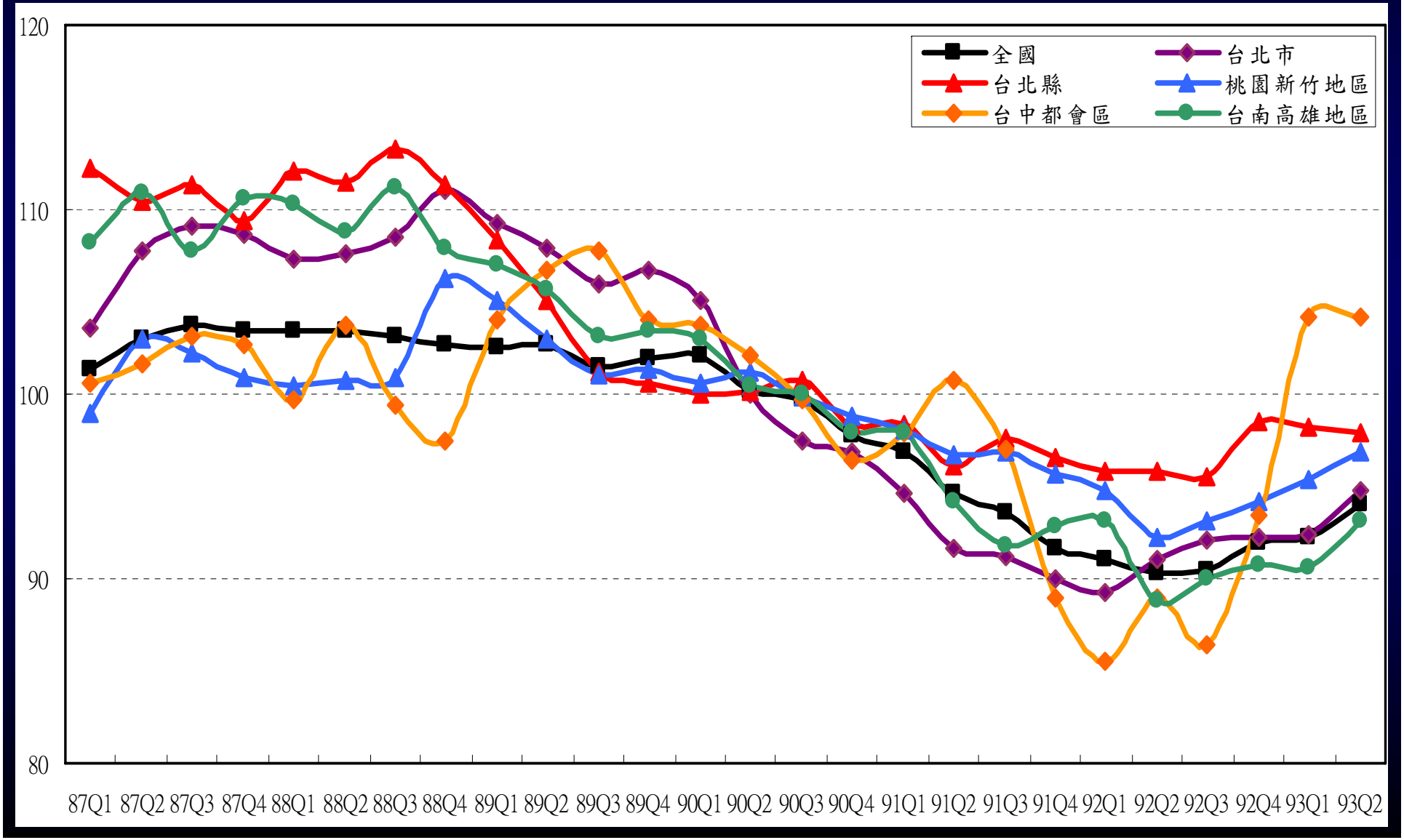
新推個案標準單價說明

- 全國個案標準單價每坪**16.25**萬元
- 台北市個案標準單價每坪**35.73**萬元
- 台北縣個案標準單價每坪**15.66**萬元
- 桃竹地區個案標準單價每坪**12.00**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**10.29**萬元

國泰建設
國泰地產集團

房價指數圖

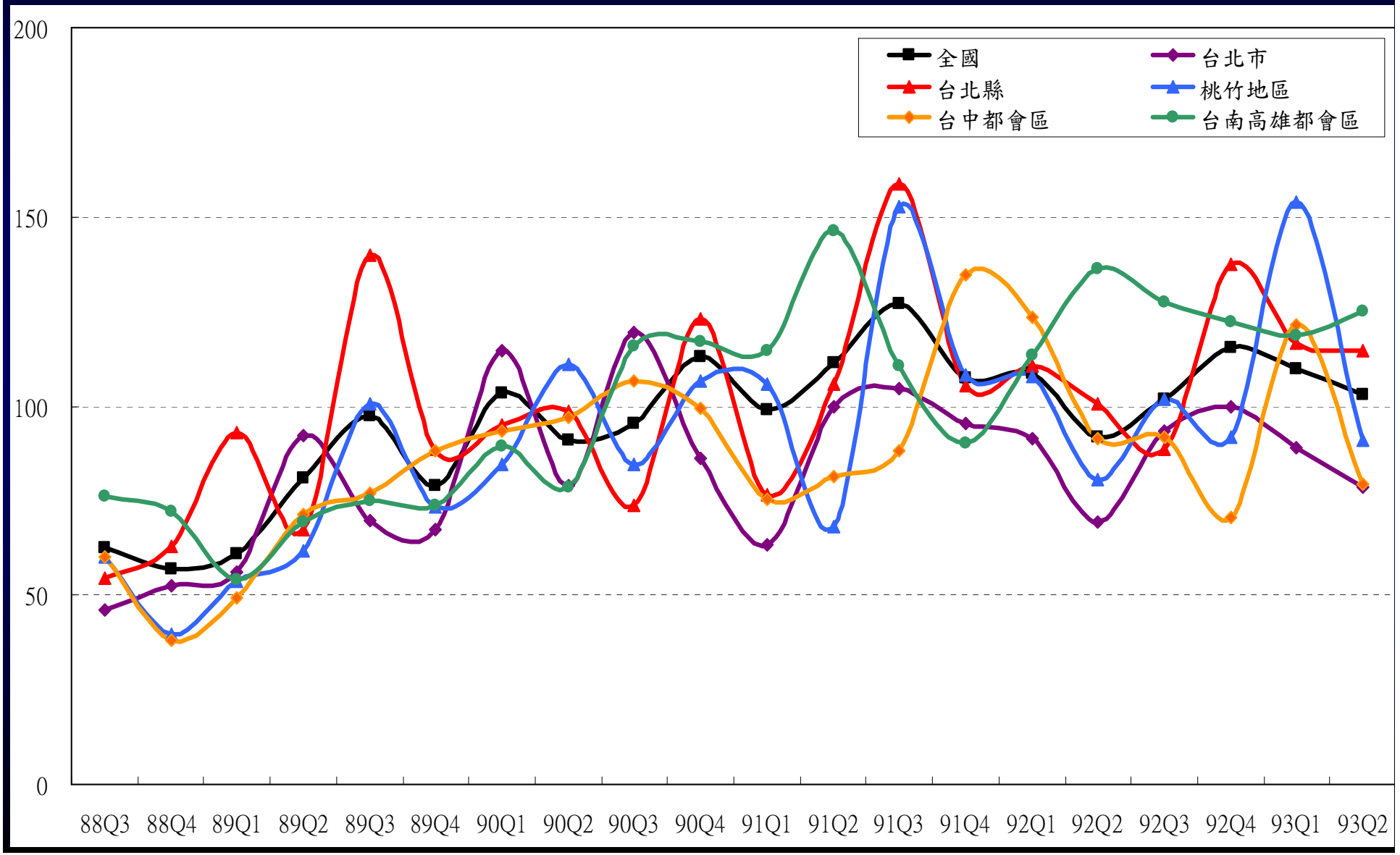
TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心



國泰建設
國泰地產集團

議價空間率指數圖

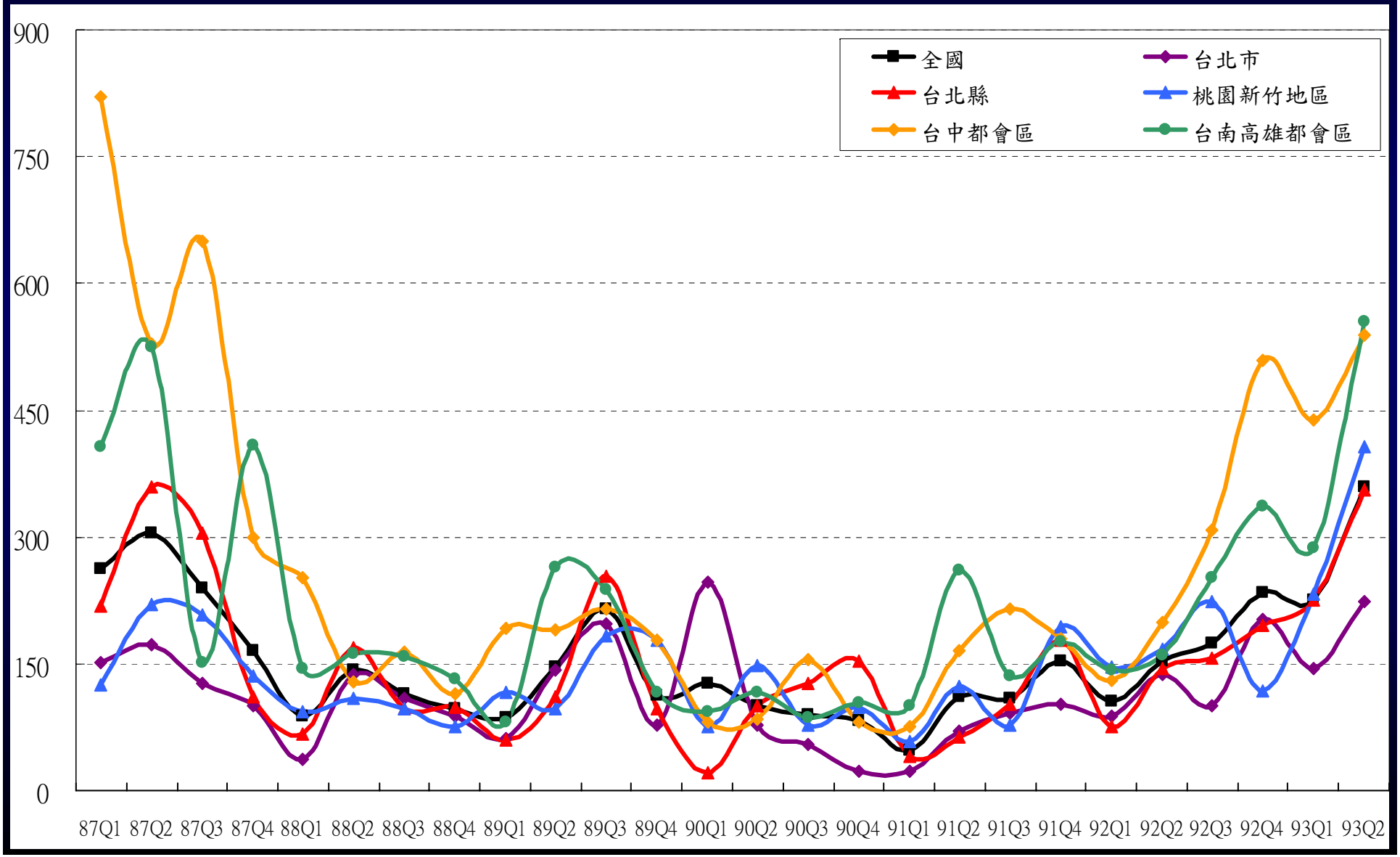
TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心



國泰建設
國泰地產集團

推案量指數圖

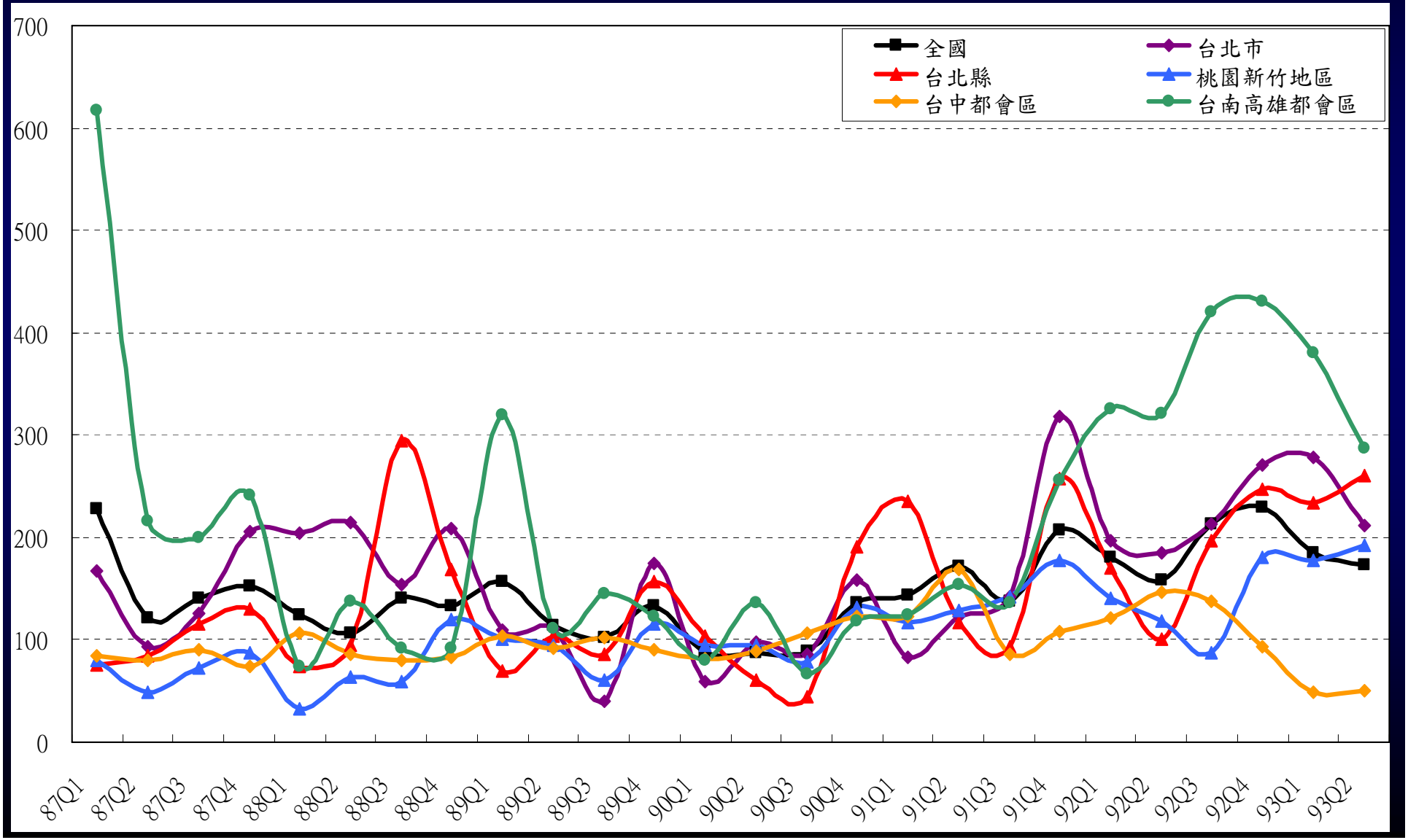
TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心



國泰建設
國泰地產集團

30天銷售率指數圖

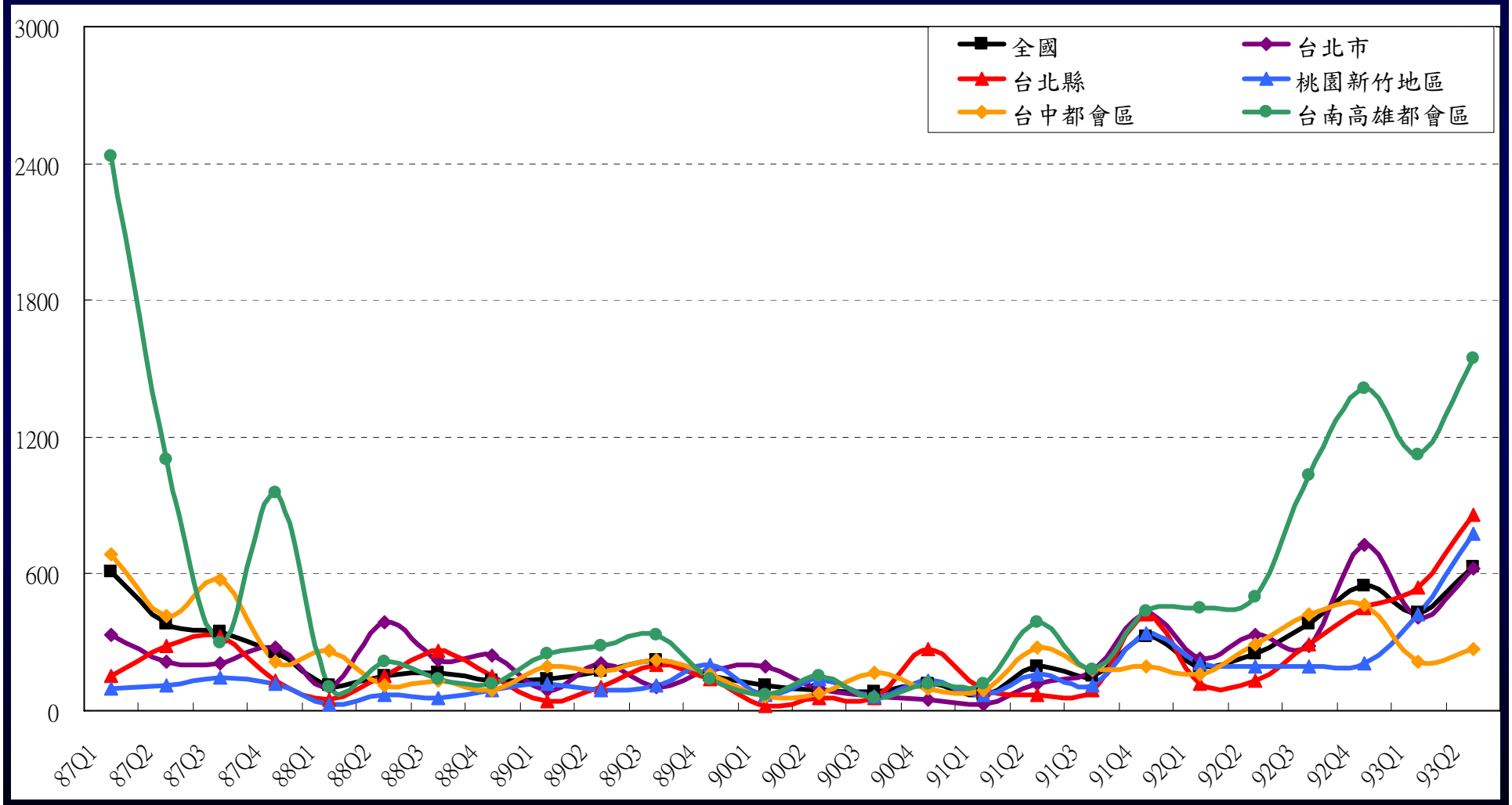
TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心



國泰建設
國泰地產集團

30天成交量指數圖

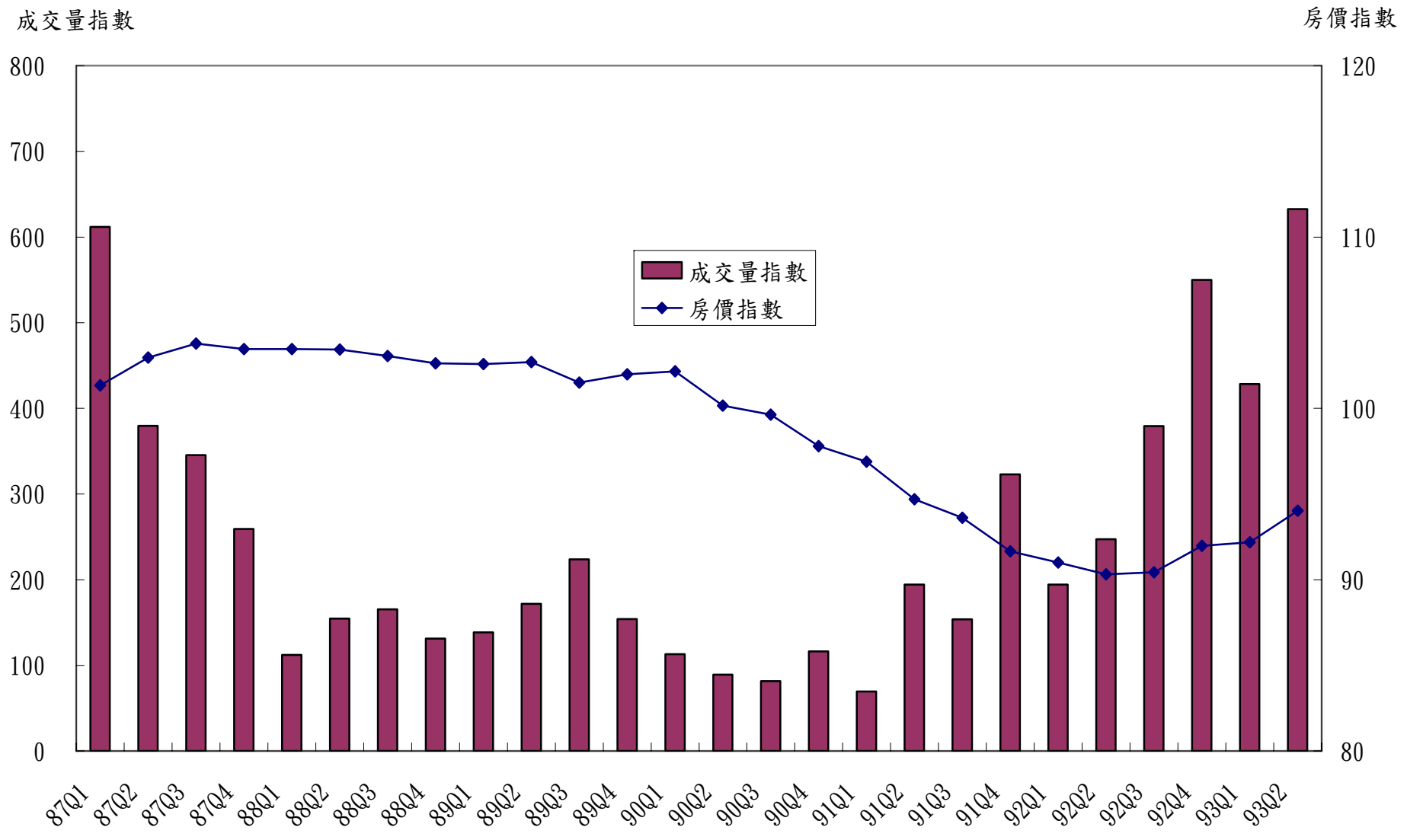
國立政治大學
台灣房地產研究中心



國泰建設
國泰地產集團

全國價量指數趨勢圖

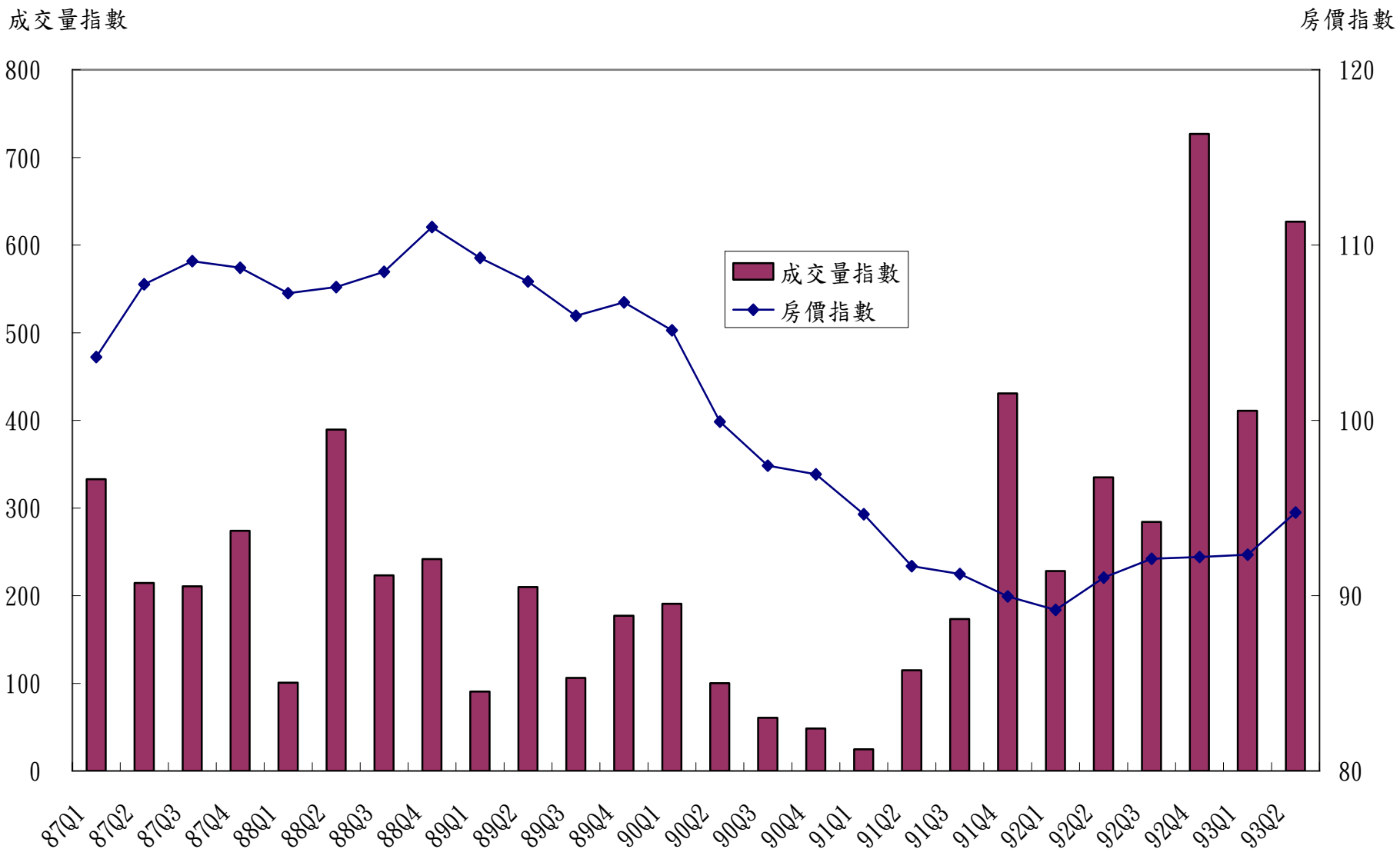
TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心



國泰建設
國泰地產集團

台北市價量指數趨勢圖

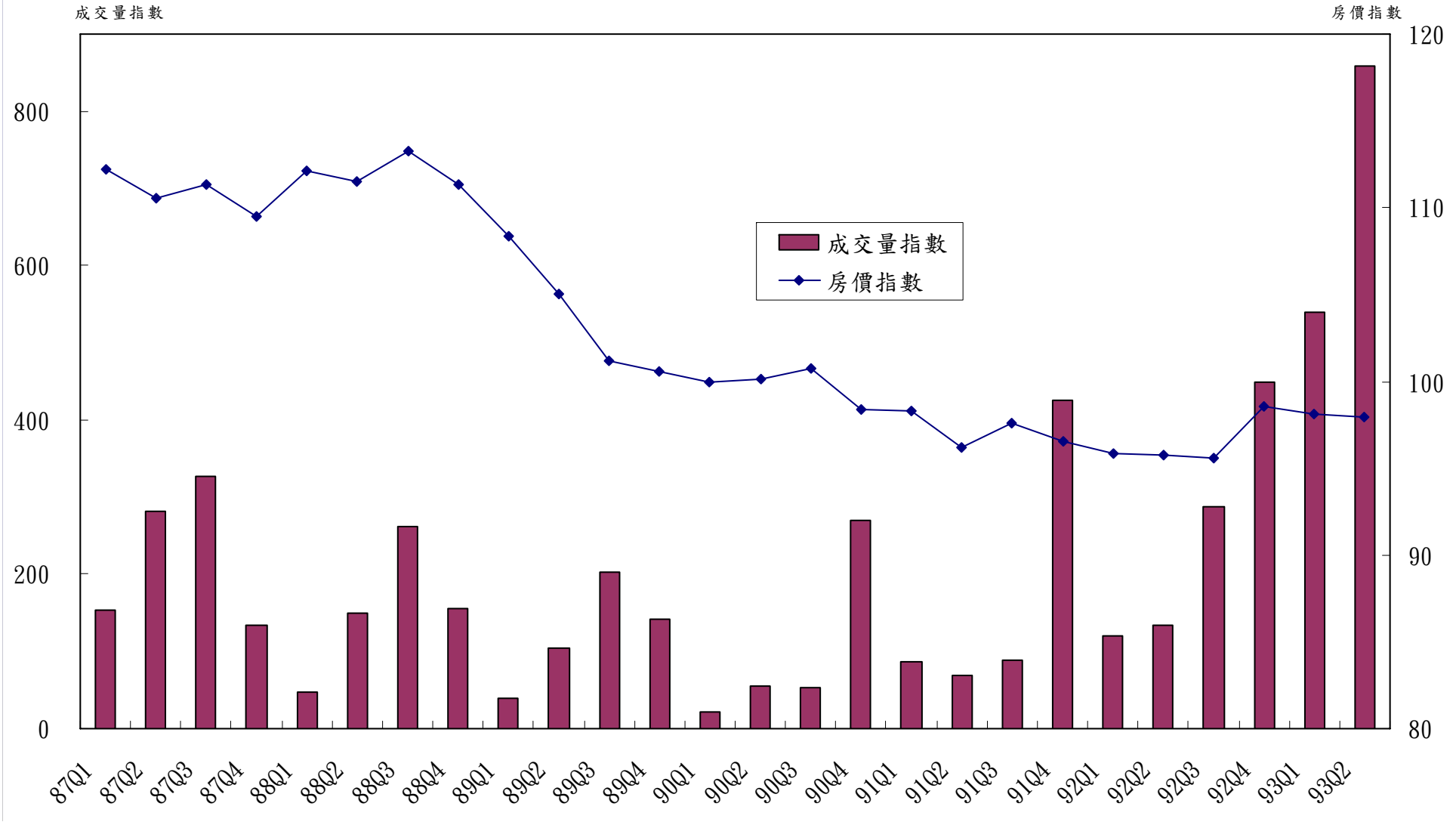
TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心



國泰建設
國泰地產集團

台北縣價量指數趨勢圖

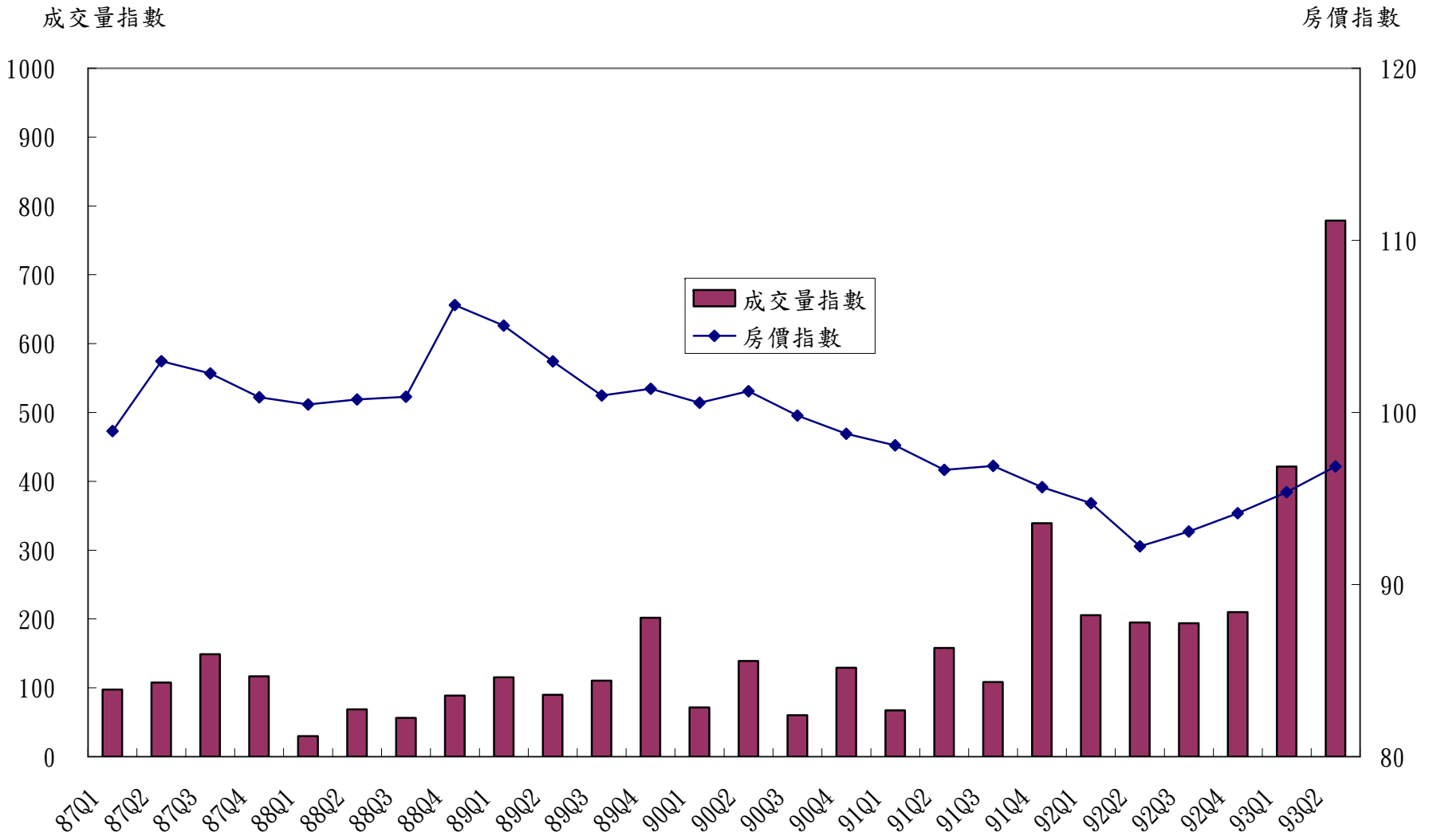
國立政治大學
台灣房地產研究中心
TRERC



國泰建設
國泰地產集團

桃竹地區價量指數趨勢圖

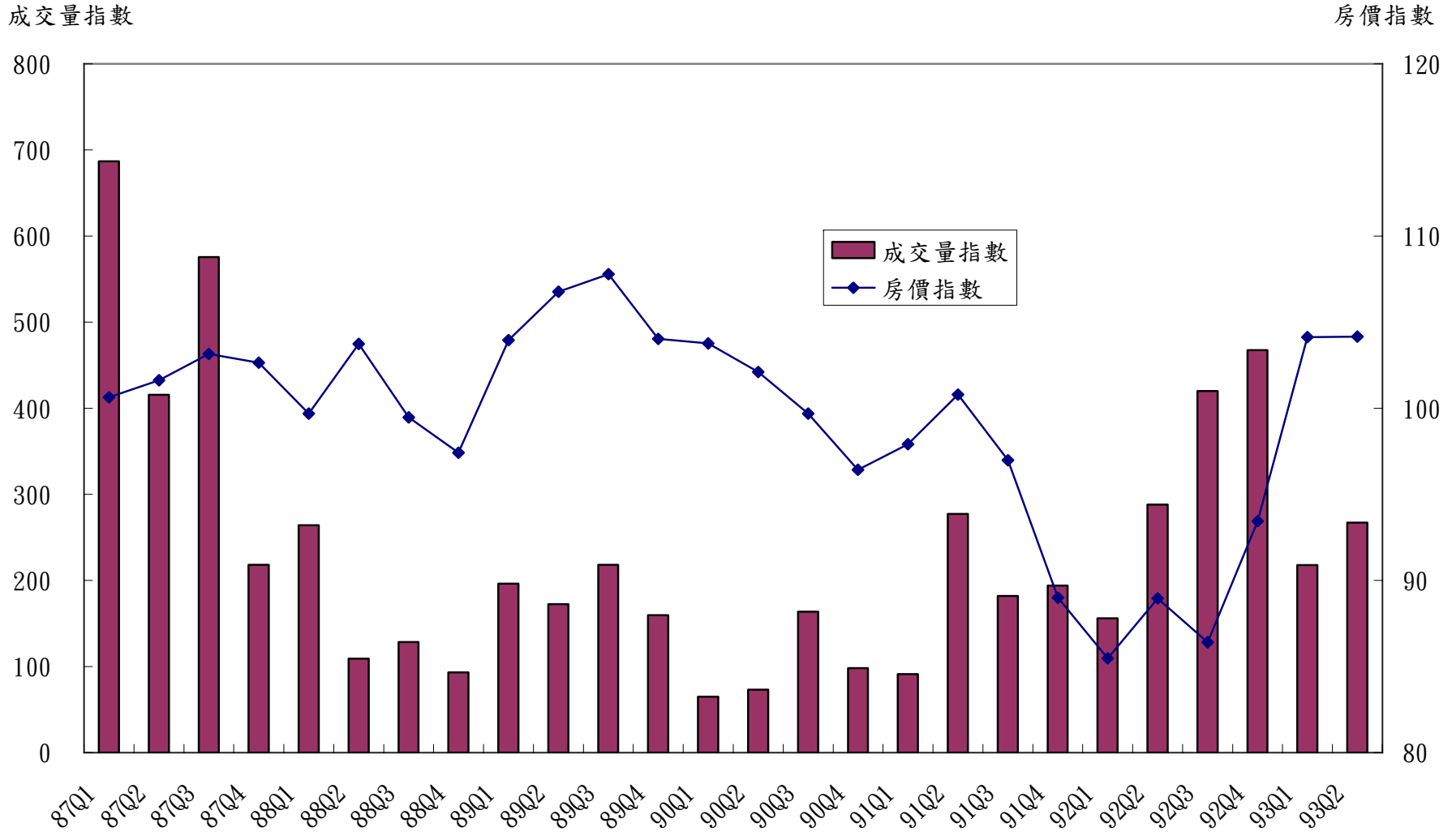
TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心



國泰建設
國泰地產集團

TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心

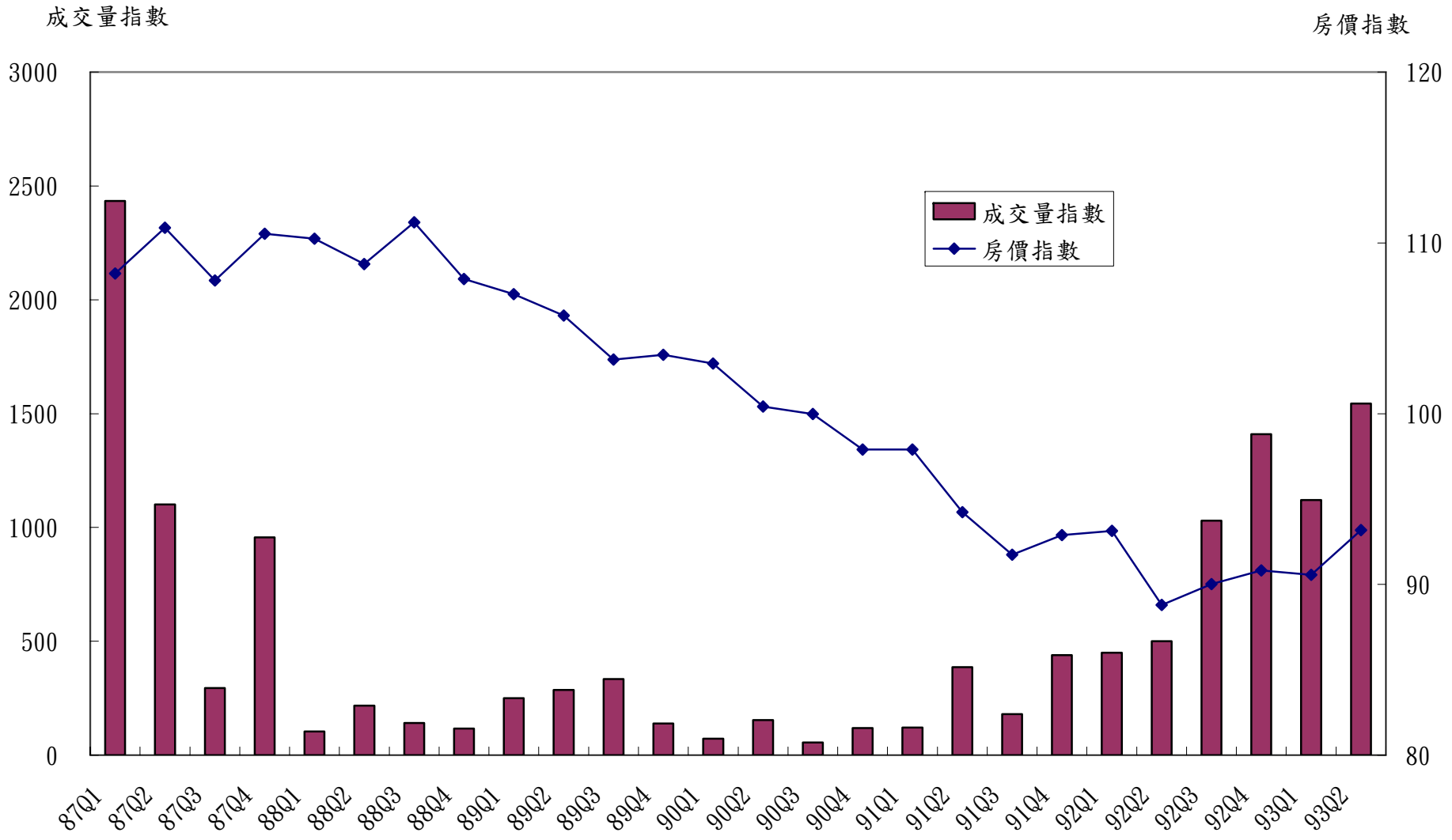
台中都會區價量指數趨勢圖



國泰建設
國泰地產集團

TRERC
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



國泰建設
國泰地產集團

TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心

綜合評估—全國

全國	指數	相較上一季	相較去年同季
房價指數	94.02	1.98%(+)	4.11%(+++)
議價空間指數	103.16	-5.94%(-)	12.55%(++)
推案量指數	358.67	58.88%(+++)	134.21%(+++)
30天銷售率指數	172.52	-6.48%(-)	9.22%(+)
30天成交量指數	632.44	47.68%(++)	155.81%(+++)

國泰全國房地產指數相較上一季與去年同季均呈現價漲量增的格局。本季市場的價格與數量大多呈現復甦的趨勢，除了銷售率明顯減少是較為特殊的情況，價格水準、推案量與成交量的表現均較上一季為佳。

國泰建設
國泰地產集團

TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心

綜合評估—北市

台北市	指數	相較上一季	相較去年同季
房價指數	94.74	2.60%(+)	4.08%(+++)
議價空間指數	78.45	-11.74%(-)	13.26%(+)
推案量指數	223.69	54.89%(+)	63.64%(+)
30天銷售率指數	211.99	-23.88%(△)	14.33%(△)
30天成交量指數	626.76	52.47%(+)	87.09%(++)

台北市國泰房地產指數相較上一季呈現價量微幅俱增的結構，相較去年同季則呈現價漲量增的格局。本季市場又回復穩定復甦的趨勢，雖然價格上漲幅度有限，但較去年同期已有相當幅度的上揚，市場復甦的力道又開始增溫。

國泰建設
國泰地產集團

TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心

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	97.95	-0.20%(△)	2.29%(+)
議價空間指數	114.61	-1.70%(△)	13.98%(+)
推案量指數	356.20	58.36%(+)	146.87%(+++)
30天銷售率指數	260.12	10.99%(△)	159.62%(+++)
30天成交量指數	859.28	59.48%(+)	540.92%(+++)

台北縣房地產指數相較上一季呈現價穩量增的結構，相較去年同季為價量俱增。本季表現較上季略有改善，但明顯優於去年同季。在微幅復甦的市場氣氛下，市場景氣持續跟隨台北市的步調，逐漸朝向較為樂觀的情境發展。

國泰建設
國泰地產集團

TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心

綜合評估—桃竹地區

桃園新竹地區	指數	相較上一季	相較去年同季
房價指數	96.87	1.58%(+)	5.03%(++)
議價空間指數	90.97	-40.93%(--)	13.15%(△)
推案量指數	407.59	75.72%(+++)	144.07%(+++)
30天銷售率指數	192.69	8.38%(+)	63.45%(++)
30天成交量指數	778.71	84.75%(++)	298.95%(+++)

桃園新竹地區房地產指數相較上一季與去年同季均呈現價量俱增的格局，市場呈現相當樂觀的復甦狀態，價格回升與成交量持續成長，且議價空間明顯縮減與銷售率上升，顯示本季市場信心相當充足，整體表現為各地區之首。

國泰建設
國泰地產集團

TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心

綜合評估—台中都會區

台中都會區	指數	相較上一季	相較去年同季
房價指數	104.16	0.02%(△)	17.09%(+++)
議價空間指數	79.55	-34.52%(---)	-12.79%(-)
推案量指數	538.65	22.97%(+)	170.91%(+++)
30天銷售率指數	50.16	3.07%(△)	-65.77%(---)
30天成交量指數	266.99	22.54%(+)	-7.27%(△)

台中都會區國泰房地產指數相較上一季呈現價穩量增結構，相較去年同季呈現價漲量穩的格局。本季台中都會區建商改變訂價與議價策略的作法，確實獲得市場消費者的正面回應，市場復甦的趨勢亦逐漸確立 。

國泰建設
國泰地產集團

TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心

綜合評估—南高都會區

台南高雄都會區	指數	相較上一季	相較去年同季
房價指數	93.18	2.89%(++)	4.93%(+++)
議價空間指數	125.25	5.40%(△)	-8.04%(-)
推案量指數	554.9	92.90%(++)	245.17%(+++)
30天銷售率指數	286.99	-24.68%(-)	-10.55%(△)
30天成交量指數	1544.42	37.86%(+)	208.76%(+++)

台南高雄都會區國泰房地產指數較上一季與去年同季均呈現價量俱增結構，本季市場的表現均相當不錯，各項指標均呈現穩定回升的狀況，市場復甦力道已逐漸增溫 。

國泰建設
國泰地產集團

TRERC
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	2	6	1	-1	8	
台北市	2	2	1	0	5	3
台北縣	0	2	0	0	2	5
桃園新竹地區	2	6	2	1	11	1
台中都會區	0	2	3	0	5	3
台南高雄都會區	4	4	0	-1	7	2

各地區的表現均優於上一季，桃竹地區各項指標均呈現好轉，為各地區中表現最佳者。台南高雄地區在價格與數量上均有不錯的表現。台北市則呈現穩定復甦結構，而台中都會區則因訂價與議價策略的調整，而有不錯的市場反應。台北縣的表現雖然相對價差，但仍呈現量增價穩的情況。

國泰建設
國泰地產集團

TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心

結 論

- 93年第2季新推個案市場呈現相當明顯價漲量增的景氣復甦現象，各地區的市場表現均優於上一季，且多呈現大量推案配合價格回升的結構，美中不足之處在於銷售率尚未明顯改善
- 房價上升逐漸明顯，北縣與台中地區相對較弱
- 各地議價空間多有縮小，桃竹與台中都會區顯著改善
- 推案量大增為本季最主要特色
- 各地區成交量均有斬獲，桃竹地區最為搶眼
- 本季銷售率略較上季差，但縮減幅度有限

國泰建設
國泰地產集團

TRERC
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

民國九十三年第二季

國泰建設
國泰地產集團

TRERC
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。

國泰建設
國泰地產集團

TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心

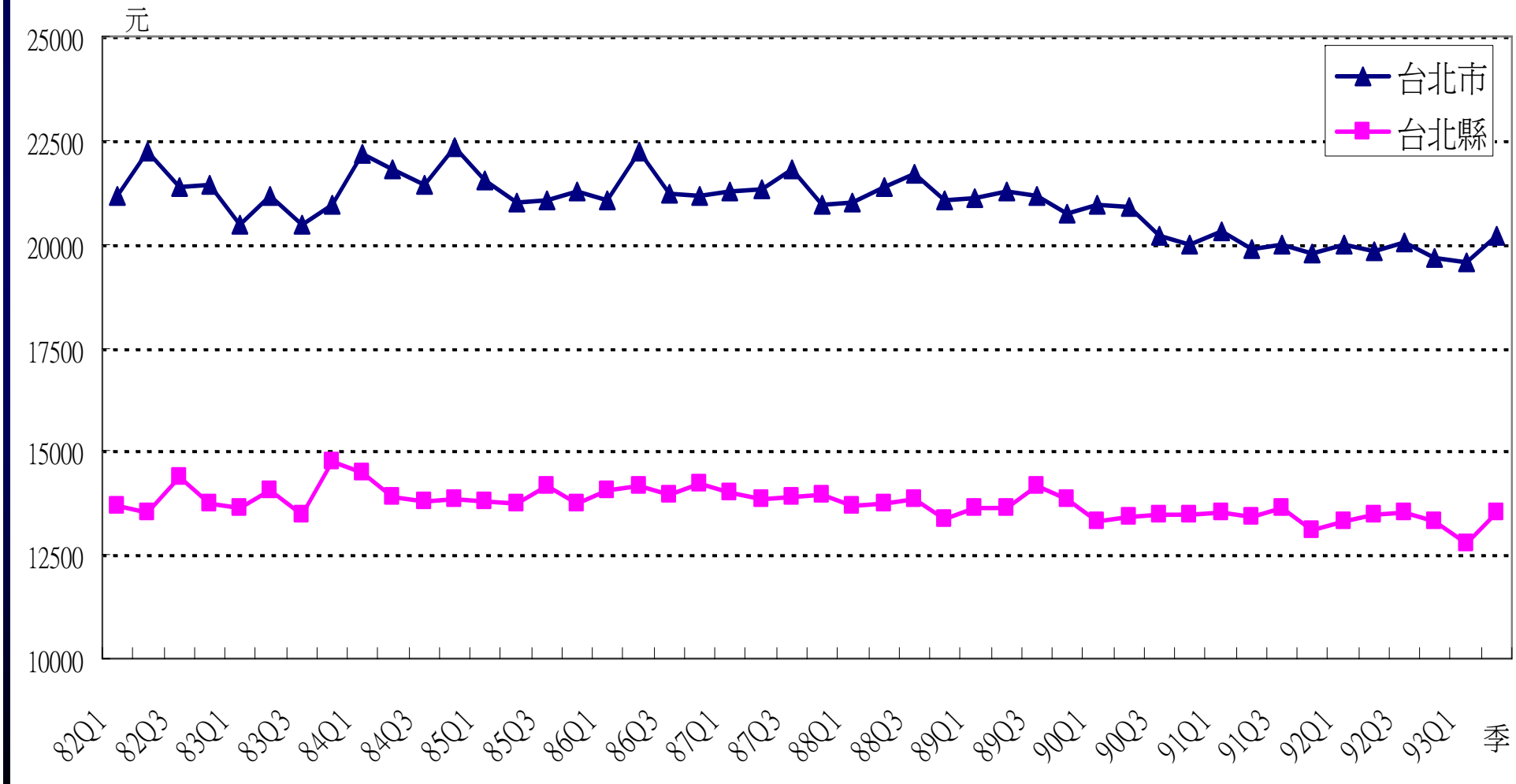
出租住宅
93年第2季資料分析說明

- 民國93年第2季台北市標準租金為2.02萬元，標準租金單價為678元。租金指數相對上一季顯著的增加3.12%，相較去年同季則微幅增加1.87%。租金水準開始有明顯回升的現象。
- 台北縣標準租金為1.35萬元，標準租金單價為441元。租金指數相對上一季強烈上升5.65%，相較去年同季則增加0.49%。租金歷史低點強力回升，且力量強於台北市，未來如能因應此波房市景氣，租金水準應能回到歷史水平 。

國泰建設
國泰地產集團

TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心

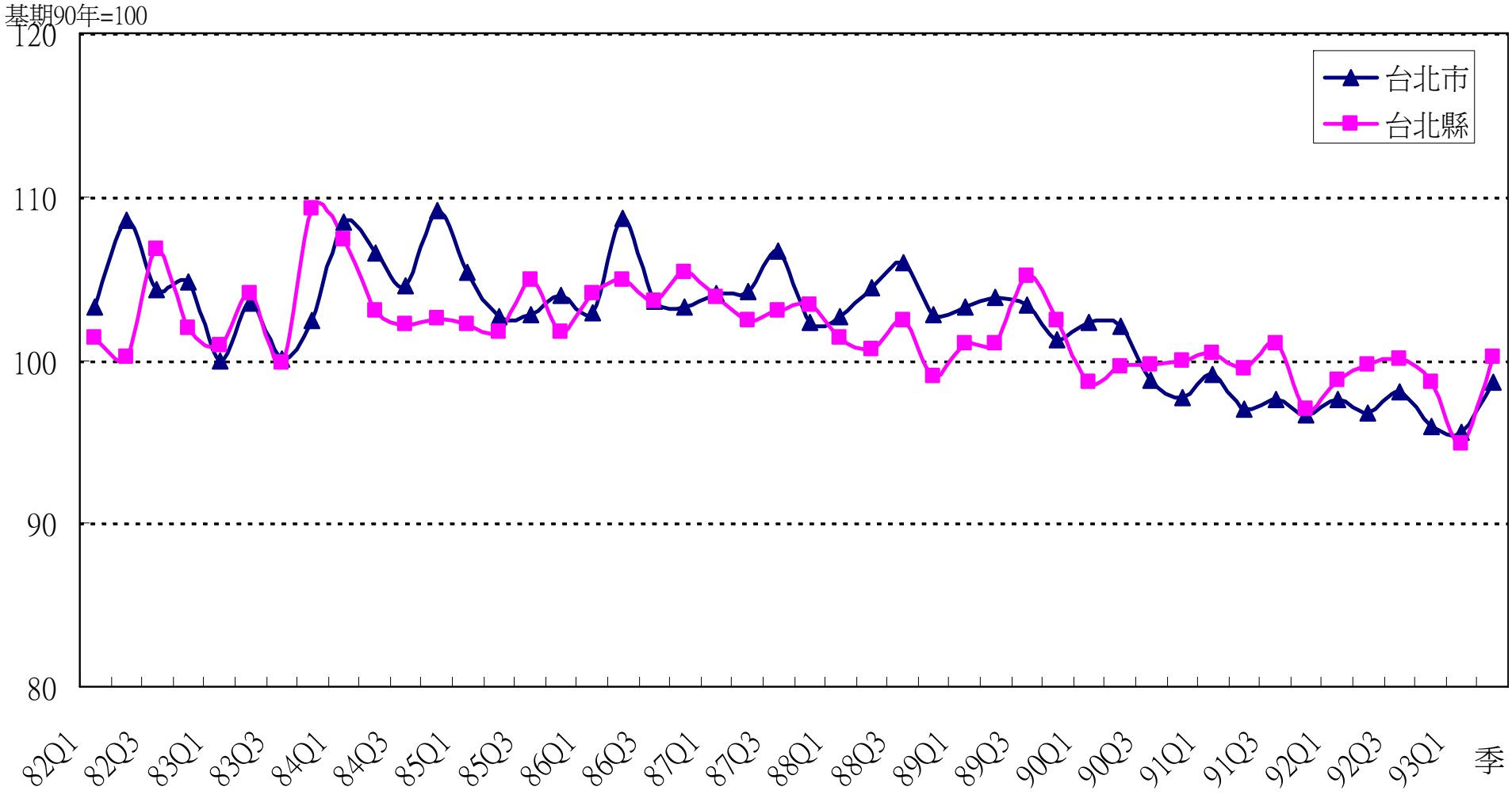
台北市與台北縣標準租金趨勢圖



國泰建設
國泰地產集團

TRERC
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



國泰建設
國泰地產集團

TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心

國泰辦公室租金指數

民國九十三年第二季

國泰建設
國泰地產集團

TRERC
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6月，台北市主要商業路段之AB級、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。

國泰建設
國泰地產集團

TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心

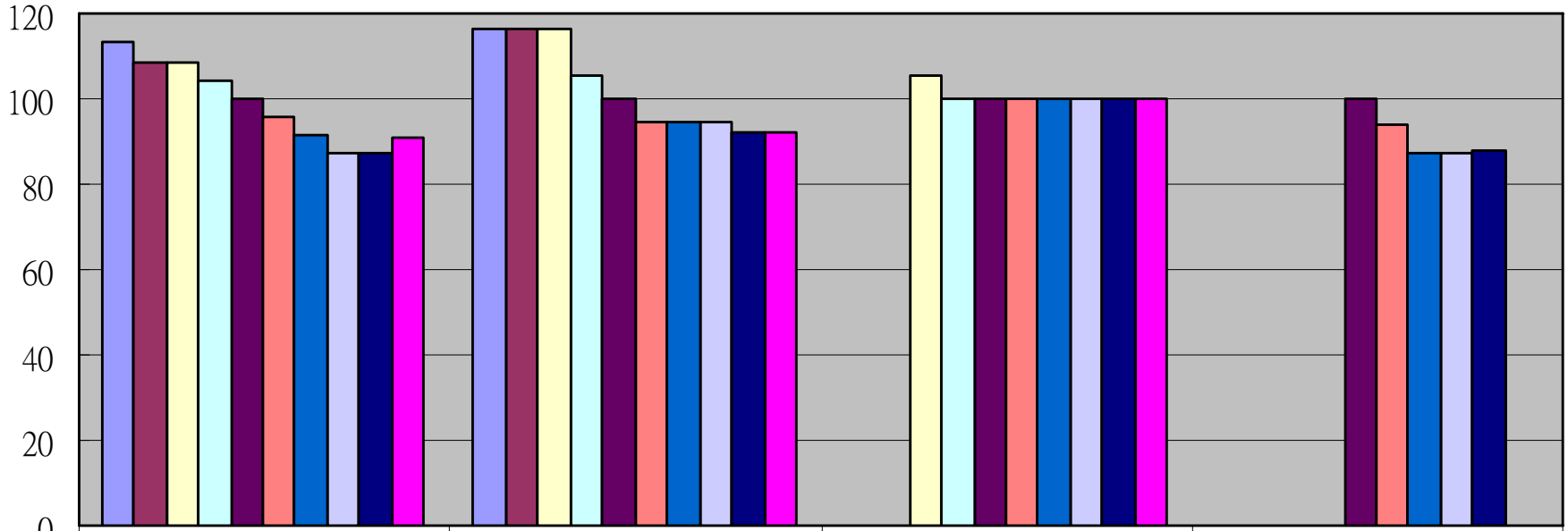
指數編制方法

- 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。

國泰建設
國泰地產集團

辦公室租金
開價指數—分區

TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心

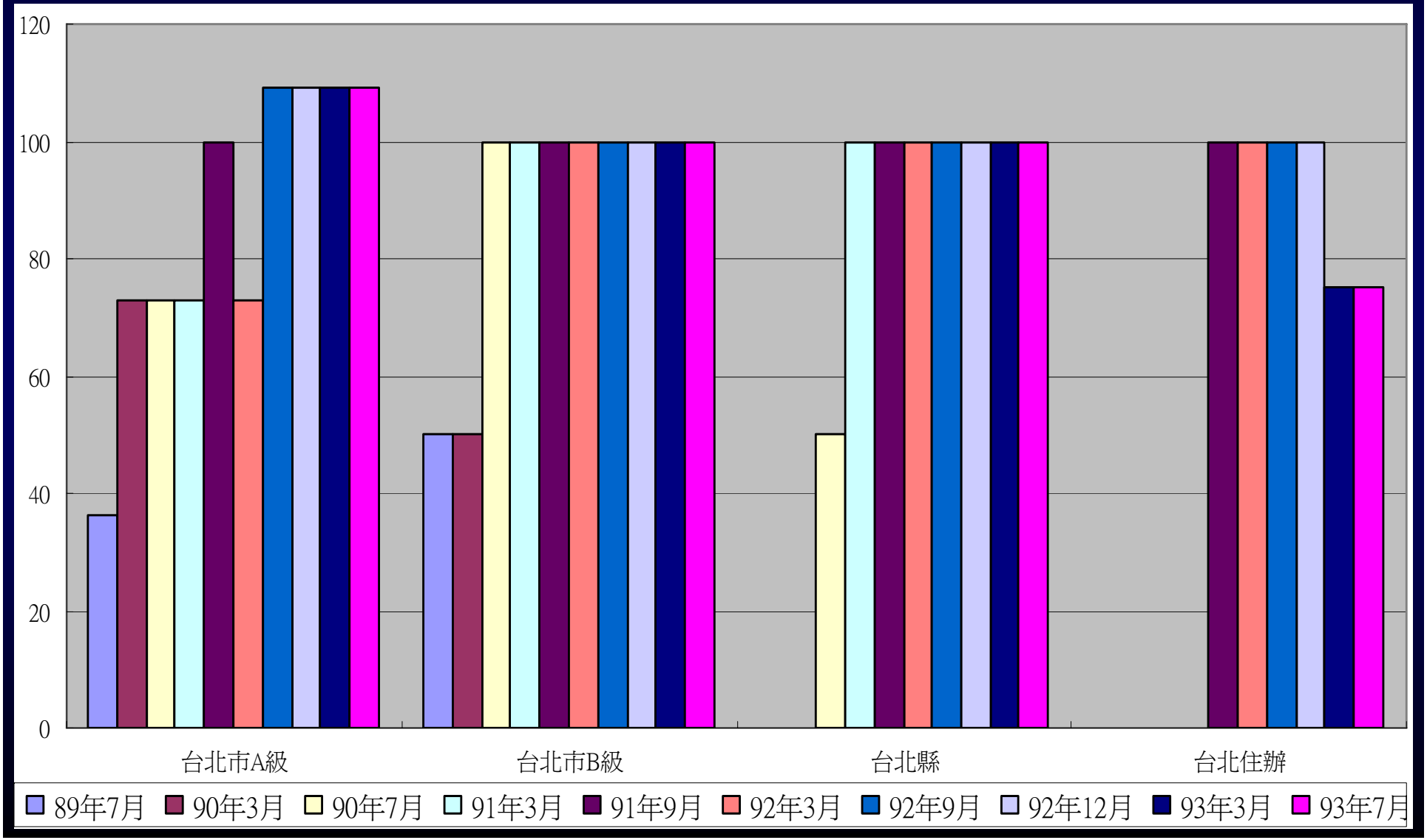


	台北市A級	台北市B級	台北縣	台北住辦
89年7月	113	117		
90年3月	109	117		
90年7月	109	117	106	
91年3月	104	106	100	
91年9月	100	100	100	100
92年3月	96	94	100	94
92年9月	91	94	100	88
92年12月	87	94	100	88
93年3月	87	92	100	88
93年7月	91	92	100	

國泰建設
國泰地產集團

辦公室租金
議價空間指數—分區

TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心



國泰建設
國泰地產集團

TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心

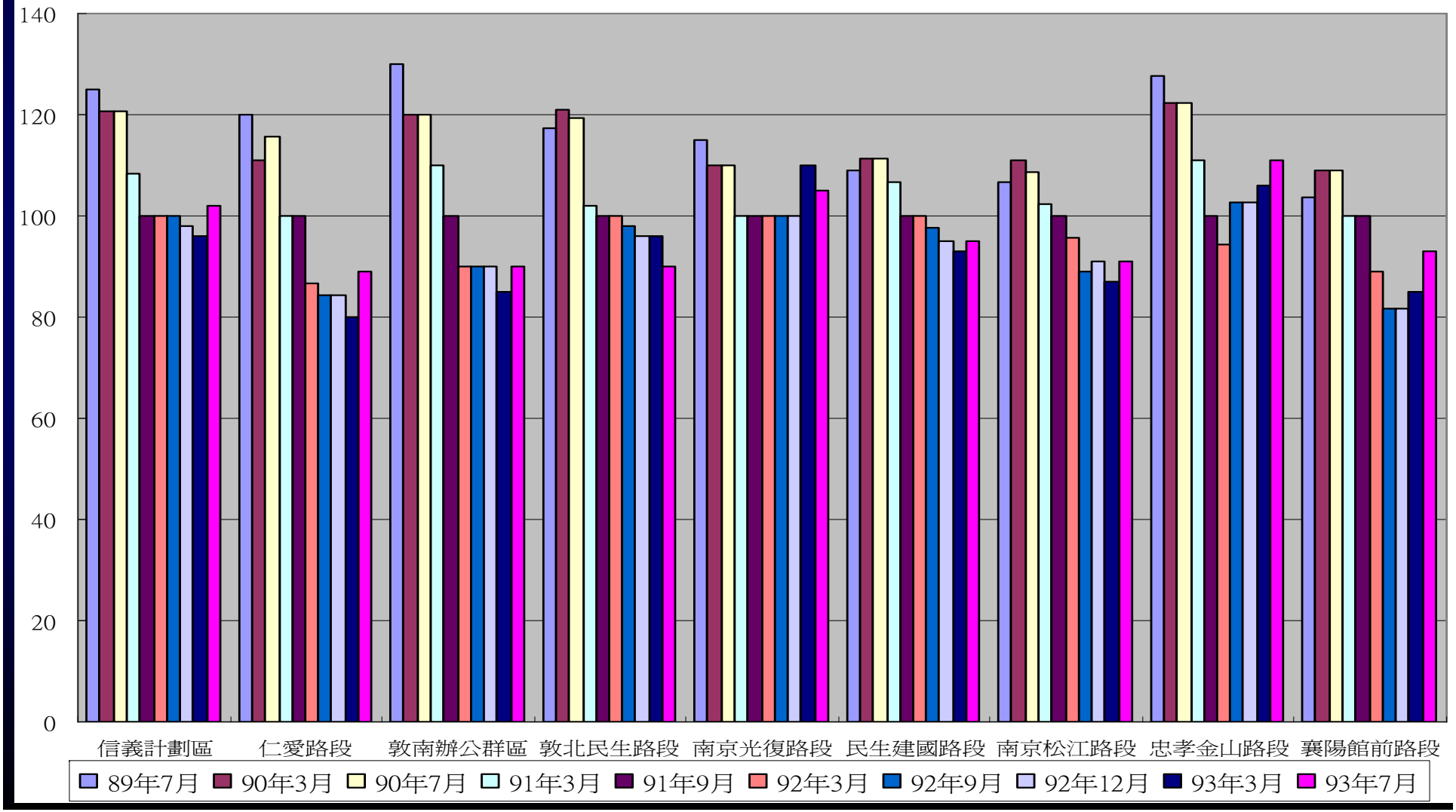
辦公室市場狀況

- 本季台北市A級辦公室租金的開價與空置率有明顯轉好的現象
- 就其他地區而言，無論是開價、底價或空置率，相較於上季均呈現穩定持平狀態
- 在議價空間方面，台北市AB級、台北縣與台北住辦的辦公室市場，仍維持上季水準

國泰建設
國泰地產集團

辦公室租金指數—北市A級開價

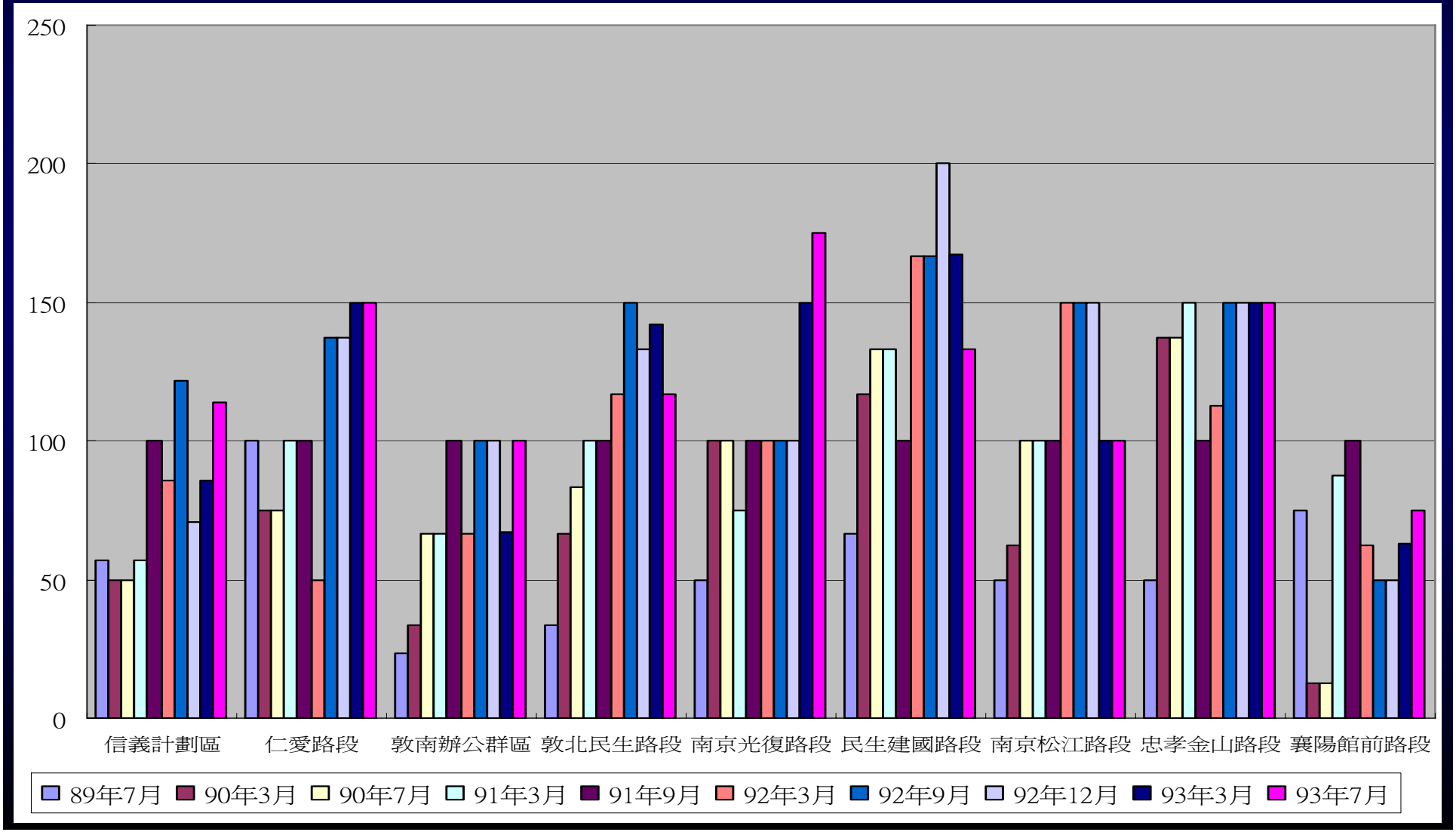
國立政治大學
台灣房地產研究中心



國泰建設
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
TRERC
台灣房地產研究中心



國泰建設
國泰地產集團

TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心

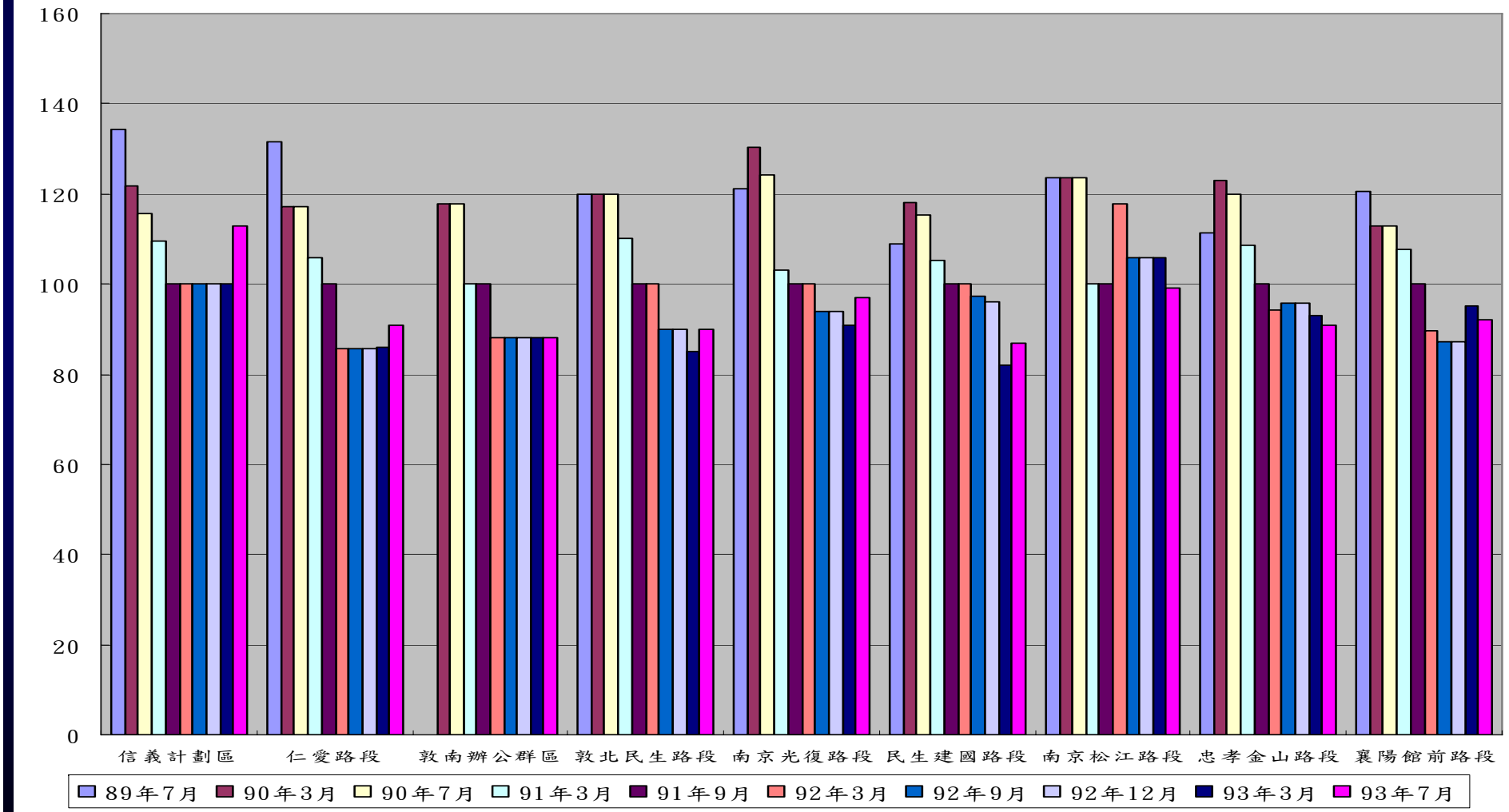
辦公室租金指數—北市A級

- **開價**部份，襄陽館前路段、敦北民生路段與南京光復路段表現較差，有下跌的趨勢；其他地區的開價均呈價格上揚走向
- **議價空間方面**，敦南辦公群區的議價空間有明顯拉開的現象，敦北民生路段與民生建國路段的議價空間縮小
- **空置率**方面，信義計畫區空置率降低，但台北101大樓的釋出應是關注的焦點。仁愛路段與敦南辦公群區空置率則大幅下降

國泰建設
國泰地產集團

辦公室租金指數—北市B級開價

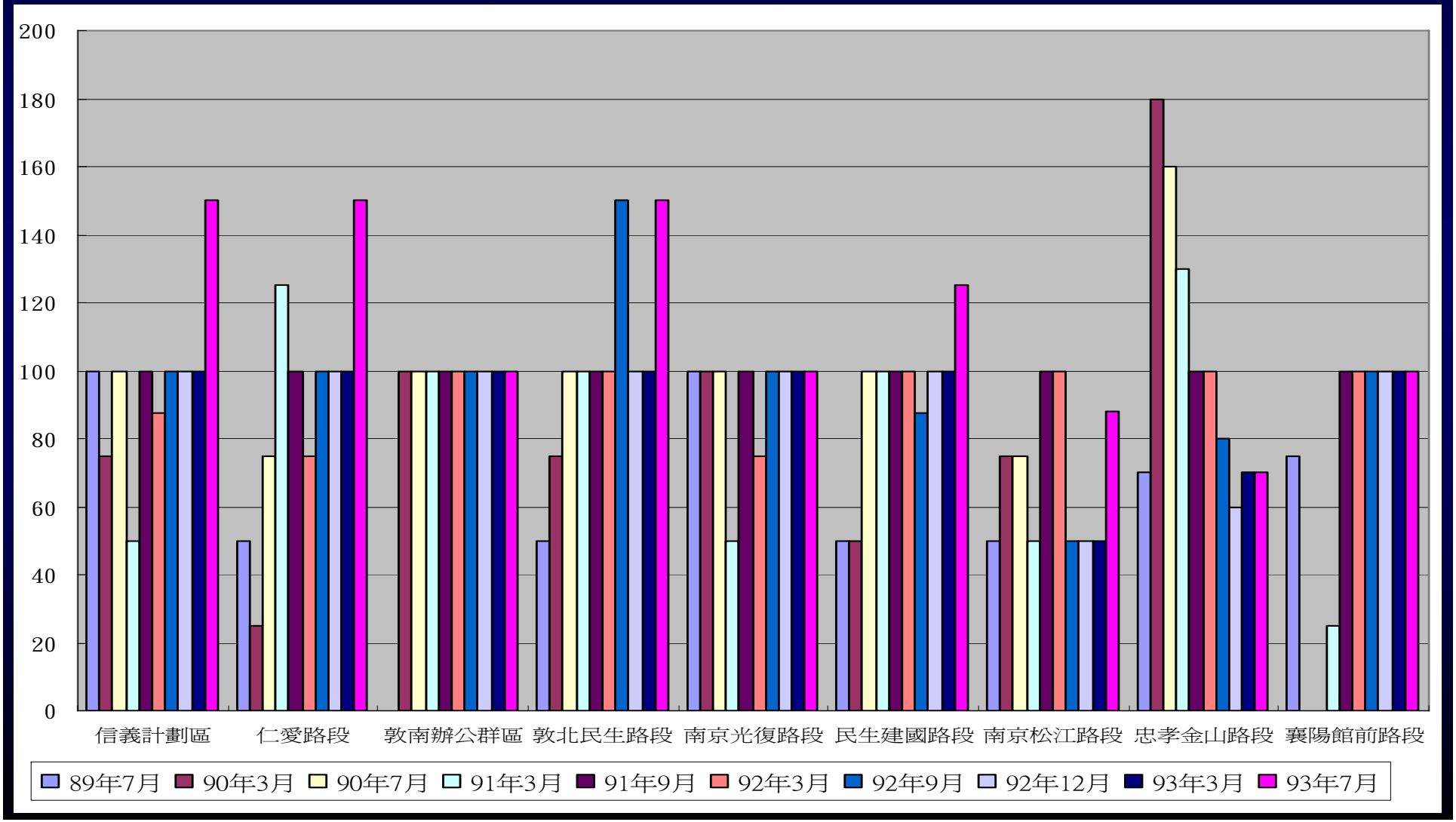
國立政治大學
台灣房地產研究中心



國泰建設
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
TRERC



國泰建設
國泰地產集團

TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心

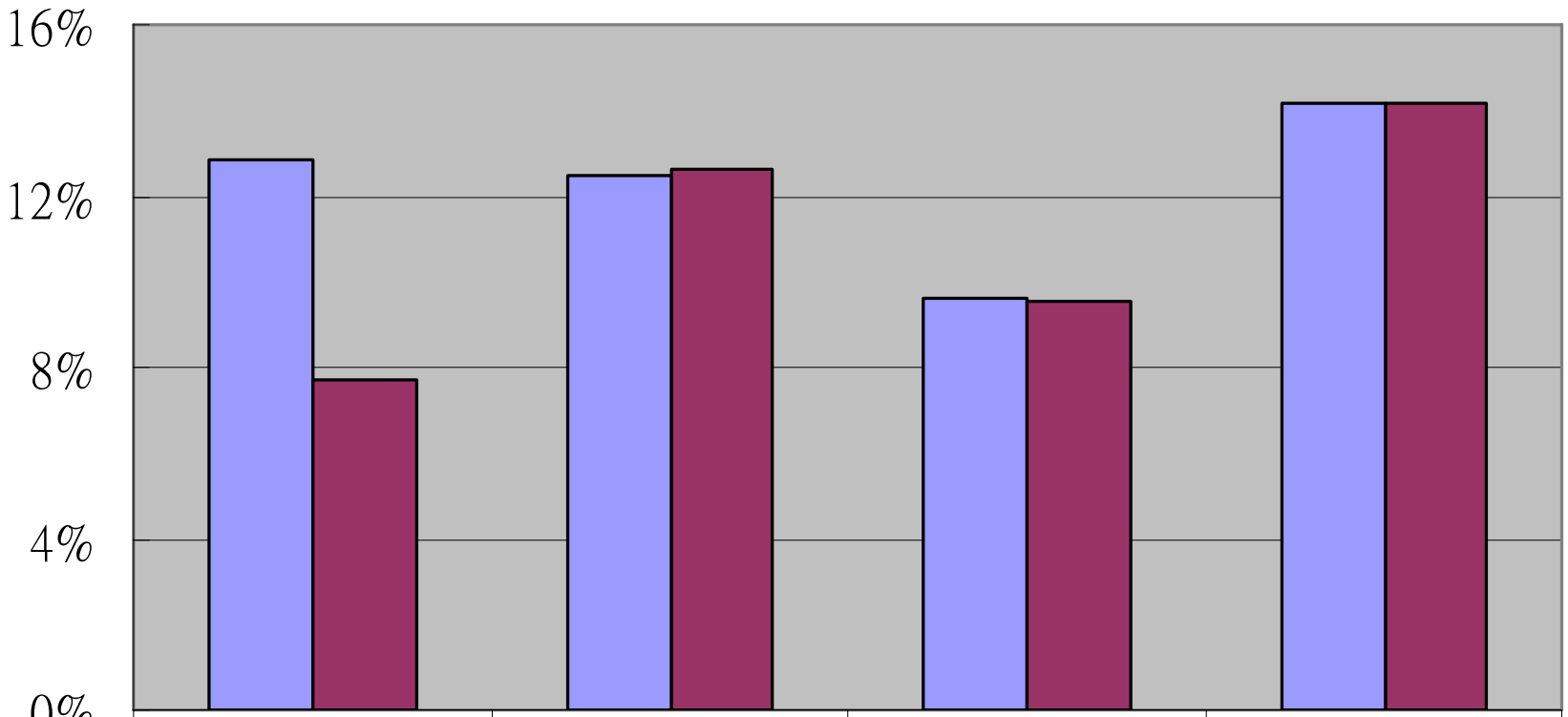
辦公室租金指數—北市B級

- **開價**部分，南京松江路段、忠孝金山路段與襄陽館前路段表現較差，有下跌的趨勢；其他路段大致呈上升的現象 。
- **議價空間**方面，信義計劃區、仁愛路段、敦北民生路段與南京松江路段的議價空間明顯擴大。
- **空置率**方面，以仁愛路段與南京松江路段表現最差

國泰建設
國泰地產集團

各地區辦公室空置率

TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心

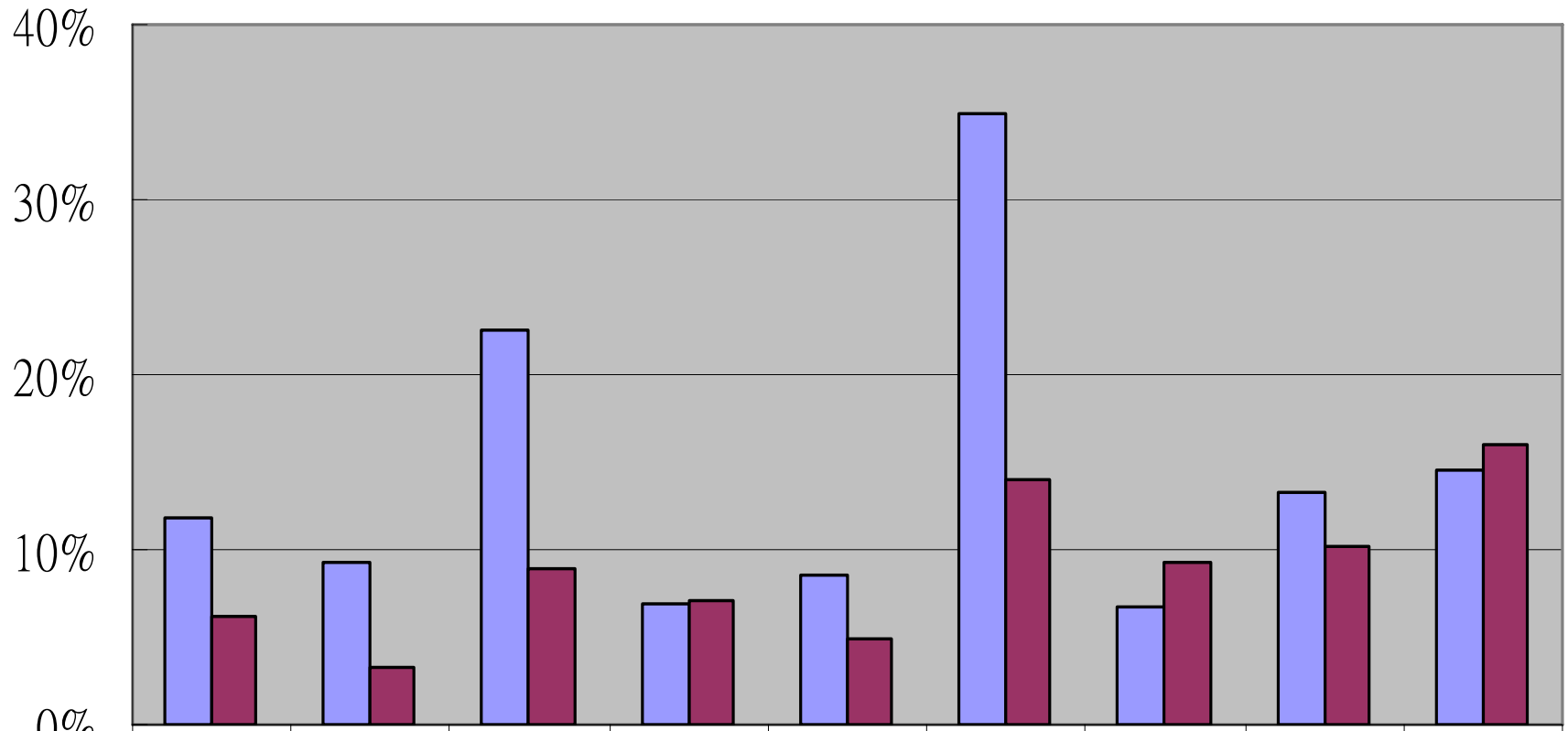


	台北市A級	台北市B級	台北縣	台北住辦
93年第1季	12.85%	12.45%	9.63%	14.19%
93年第2季	7.69%	12.61%	9.53%	14.19%

國泰建設
國泰地產集團

辦公室空置率-北市A級

TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心

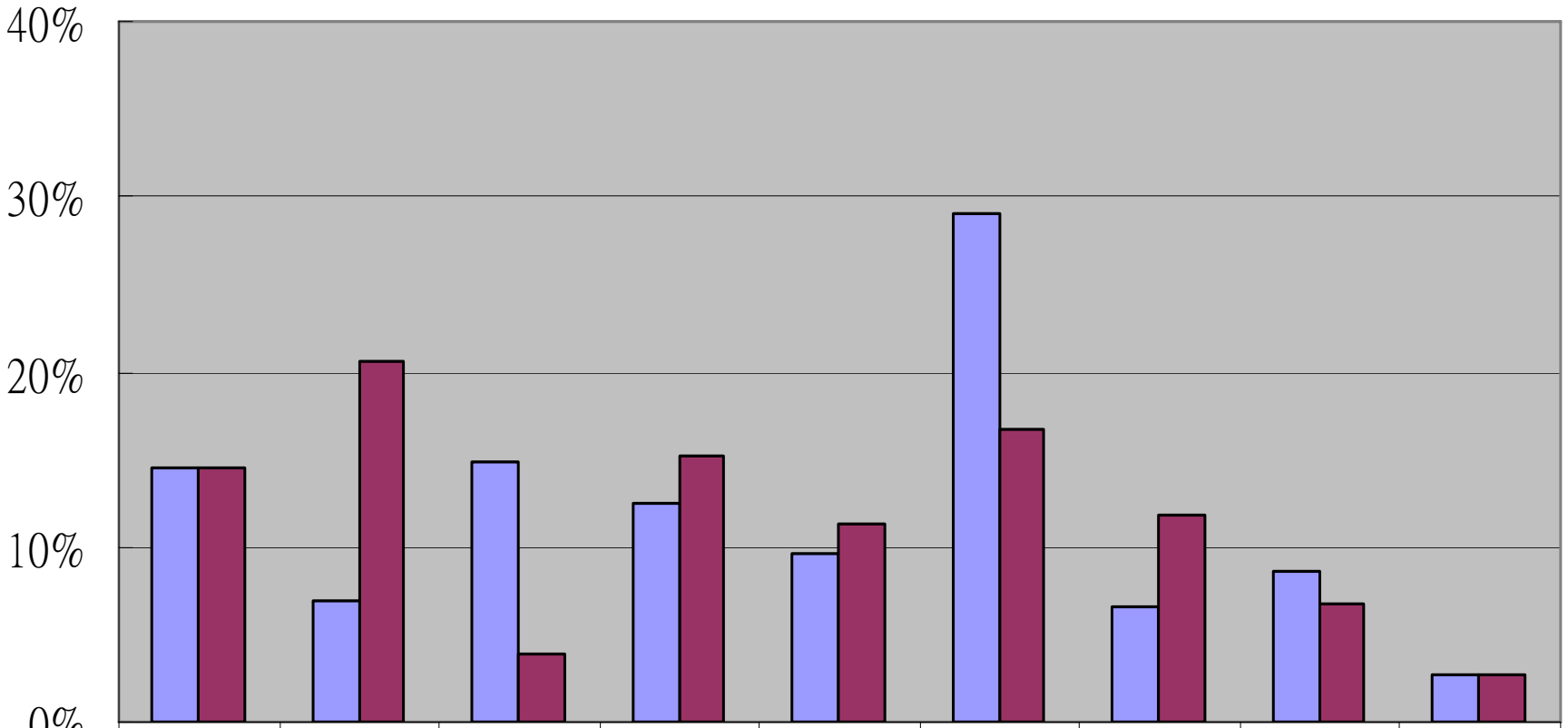


	信義計劃區	仁愛路段	敦南辦公群區	敦北民生路段	南京光復路段	民生建國路段	南京松江路段	忠孝金山路段	襄陽館前路段
93年第1季	11.73%	9.26%	22.51%	6.92%	8.57%	34.86%	6.70%	13.28%	14.51%
93年第2季	6.11%	3.34%	8.96%	7.06%	4.93%	14.06%	9.28%	10.12%	15.98%

國泰建設
國泰地產集團

辦公室空置率-北市B級

TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心



	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
93年第1季	14.45%	6.87%	14.83%	12.46%	9.58%	29.01%	6.53%	8.68%	2.75%
93年第2季	14.45%	20.57%	3.84%	15.20%	11.31%	16.70%	11.84%	6.73%	2.75%

國泰建設
國泰地產集團

TRERC
國立政治大學
台灣房地產研究中心

謝 謝 指 教