

# 國泰房地產指數季報

民國九十四年第一季



**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**

# 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 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

民國九十四年第一季

# 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**：民國81年第1季至94年第1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、南高都會區



# 國泰房地產指數說明

## —新推個案價量分析



- 各項指數均以民國90年全年為基期(100)
- **房價（可能成交價）指數**：以二樓以上平均單價扣除議價空間後，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
- **開價指數**：以二樓以上平均單價對影響房價因素建立模型，建構房價指數。
- **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



# 市調資料樣本

## 94年第1季



	個案數(件)		總戶數(戶)		總金額(億元)	
	上季	本季	上季	本季	上季	本季
台北市	72 (21%)	77 (25%)	3433 (14%)	3176 (13%)	502 (26%)	636 (30%)
台北縣	77 (22%)	58 (19%)	10822 (43%)	7979 (33%)	677 (35%)	556 (26%)
桃竹地區	58 (17%)	49 (16%)	3336 (13%)	4452 (18%)	264 (14%)	249 (12%)
台中都會區	71 (21%)	63 (20%)	3372 (13%)	4640 (19%)	254 (13%)	402 (19%)
南高都會區	68 (20%)	62 (20%)	4234 (17%)	4045 (17%)	237 (12%)	257 (12%)
全國	346 (100%)	309 (100%)	25197 (100%)	24292 (100%)	1933 (100%)	2100 (100%)



# 市調總表: 市場條件

## 94年第1季 — 大廈 (套房)



市場條件	大廈 (套房)			
	全國	台北市	台北縣	桃竹地區
推案戶數	1996	939	703	354
主力總價(萬元)	439	495	168	154
2樓以上還原單價 (萬元/坪)	37	42	15	15
每坪議價空間率(%)	8.43	9.29	8.40	5.20
個案平均可售戶數(戶)	90.73	62.60	234.33	88.50
個案平均可售金額(萬元)	42556	43193	72733	18795
個案平均可售坪數(坪)	1447.36	961.53	4434.00	1029.25
個案平均主力坪數(坪)	12.64	13.50	10.83	10.75



# 市調總表: 市場條件(續)

## 94年第1季 — 大廈 (非套房)



市場條件	大廈(非套房)					
	全國	台北市	台北縣	桃竹地區	台中都會區	南高都會區
推案戶數	17452	2167	6798	2931	2734	2822
主力總價(萬元)	806	1,774	675	469	625	409
2樓以上還原 單價(萬元/坪)	19	40	17	13	13	12
每坪議價 空間率(%)	8.63	8.19	7.99	4.43	9.46	12.50
個案平均可售 戶數(戶)	113.32	37.36	169.95	209.36	160.82	112.88
個案平均可售 金額(萬元)	100230	94939	118821	101264	129471	58000
個案平均可售 坪數(坪)	4930.20	1977.62	6259.93	7632.57	9256.12	6602.00
個案平均主力 坪數(坪)	46.94	53.41	39.08	36.46	60.97	40.86



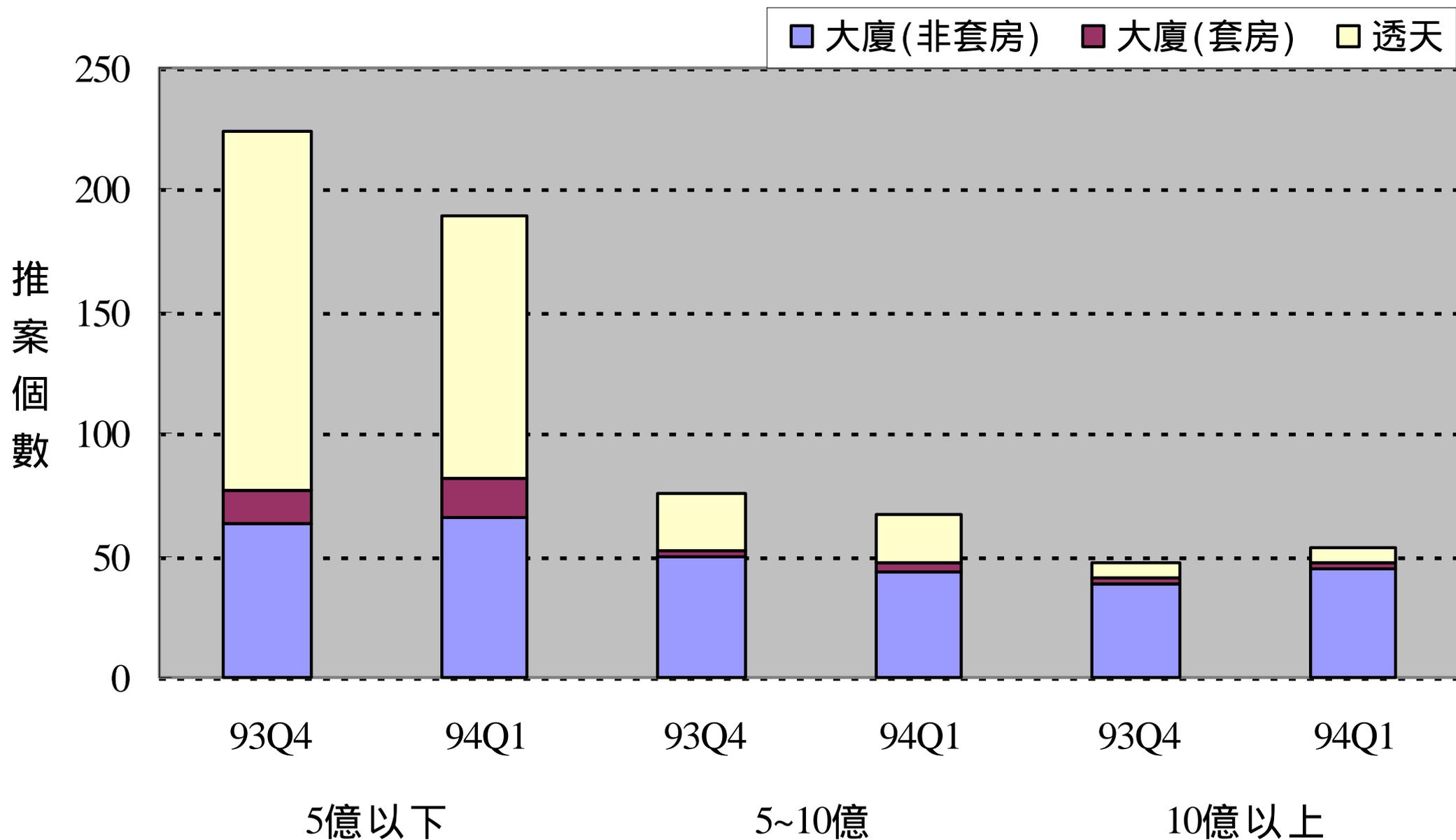
# 市調總表: 市場條件(續)

## 94年第1季 - 透天

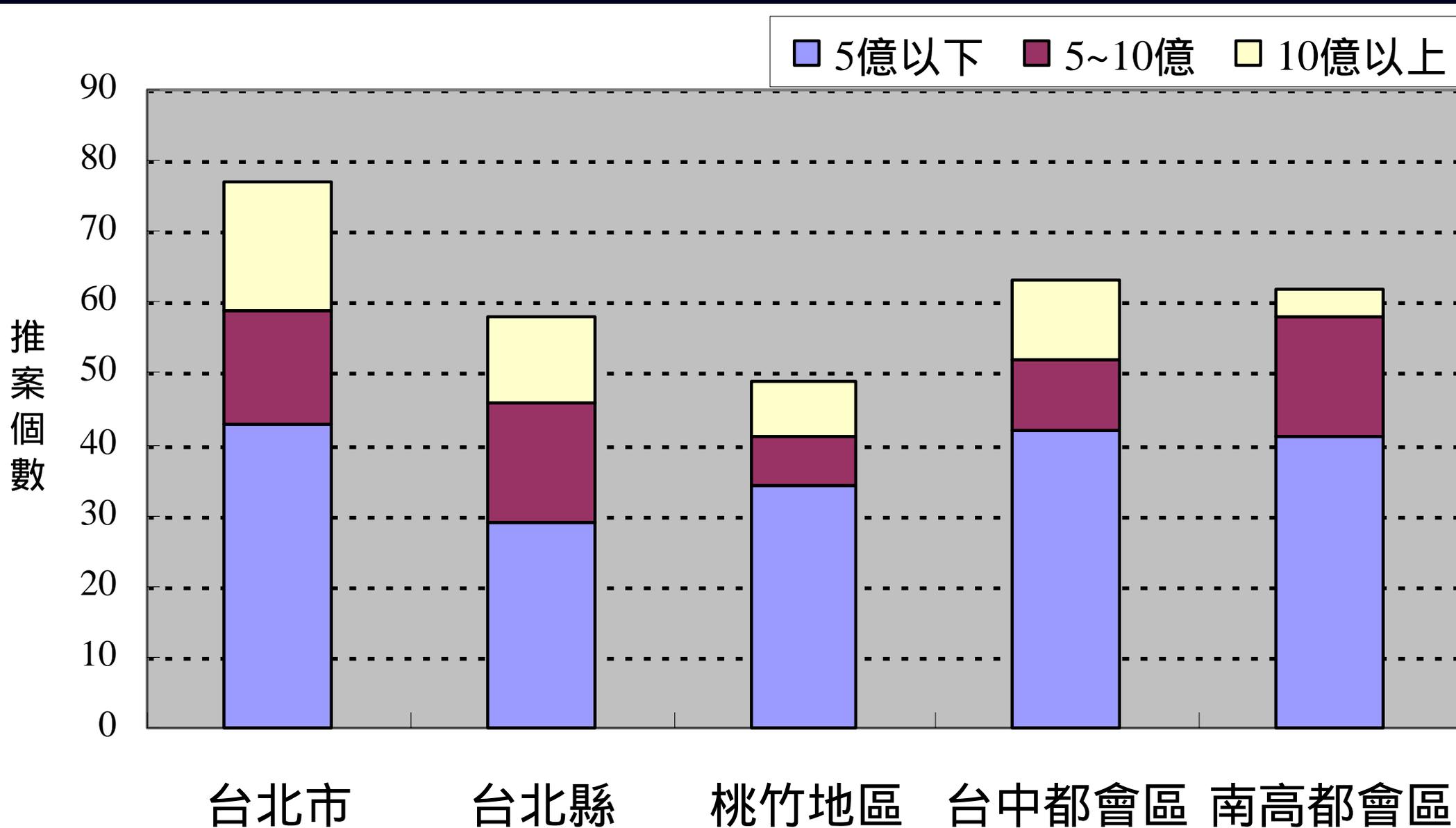


市場條件	透天					
	全國	台北市	台北縣	桃竹地區	台中都會區	南高都會區
推案戶數	4844	70	478	1167	1906	1223
主力總價(萬元)	900	2936	1564	797	984	768
2樓以上還原 單價(萬元/坪)	13	33	17	11	13	12
每坪議價 空間率(%)	9.49	9.32	8.53	4.74	8.93	14.56
個案平均可售 戶數(戶)	36.42	17.50	31.87	37.65	41.43	33.05
個案平均可售 金額(萬元)	34785	51310	39417	32187	39522	27410
個案平均可售 坪數(坪)	2664.02	1633.00	2399.60	2722.19	2794.33	2680.92
個案平均主力 坪數(坪)	75.79	94.00	89.00	74.03	71.82	74.89

# 各類型推案金額規模分析

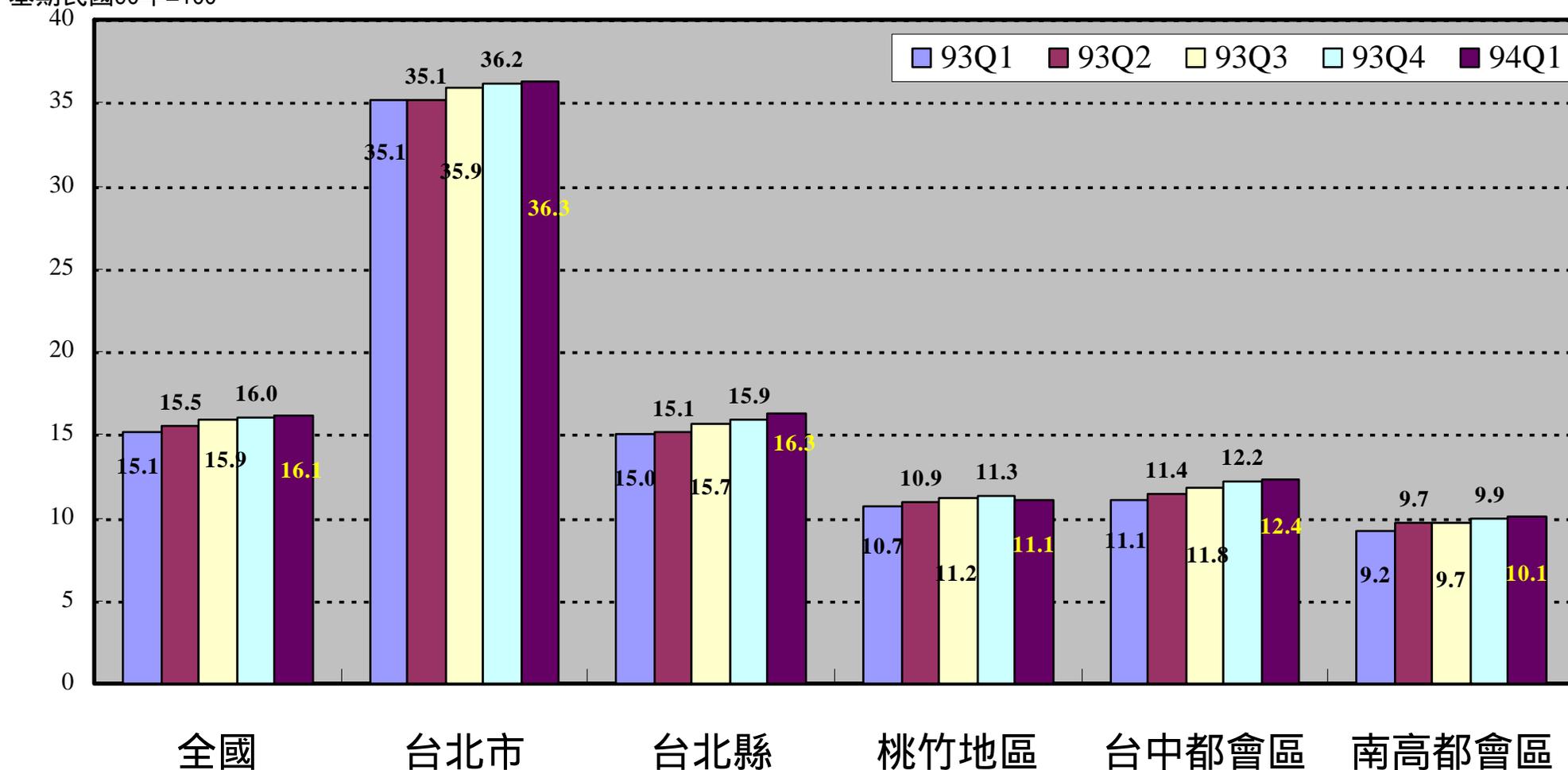


# 各地區推案金額規模分析



# (標準)可能成交(單)價趨勢圖

基期民國90年=100





# 各地區價量概況



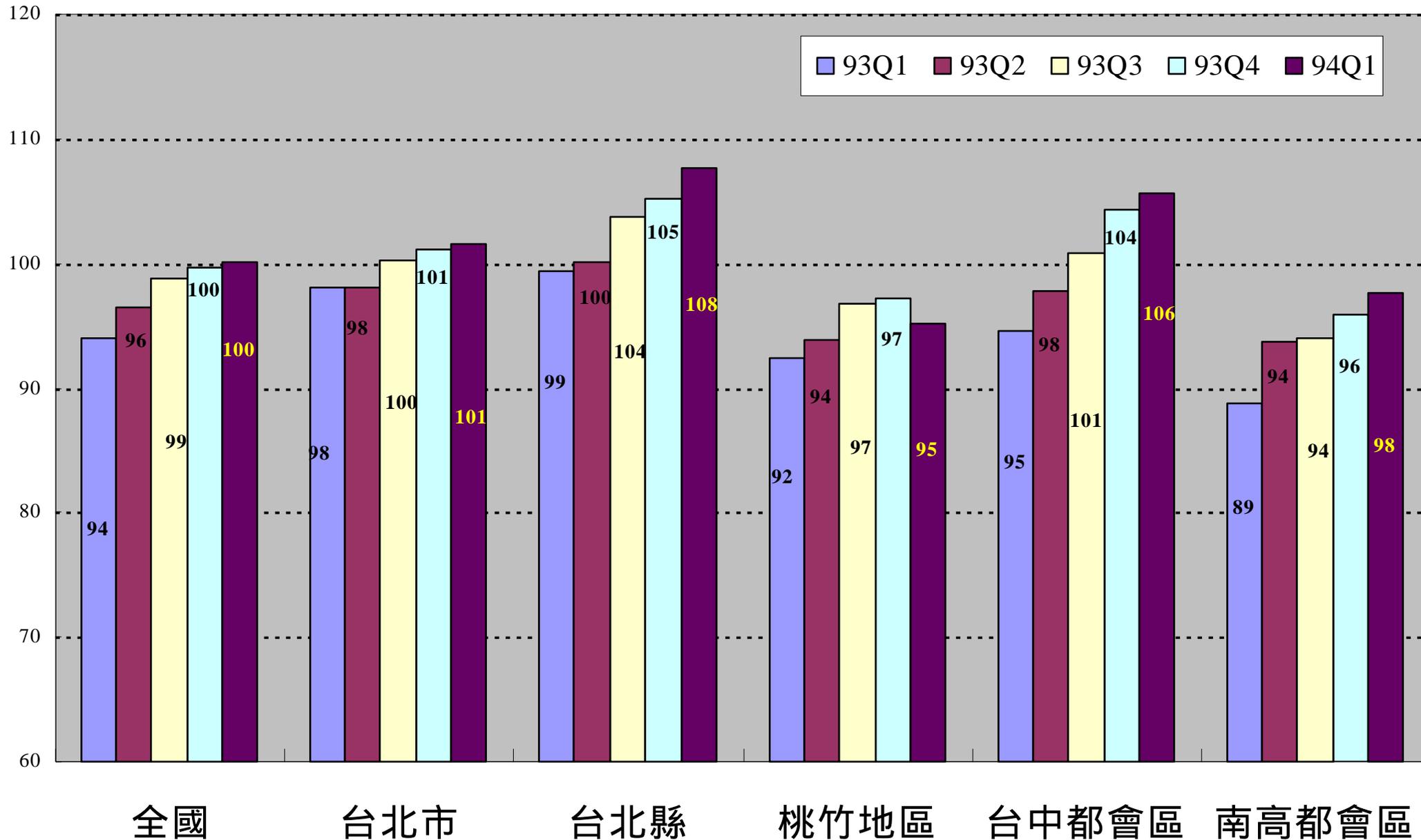
	可能 成交價 (萬元)	議價 空間率 (%)	30天 銷售率 (%)	推案 戶數
全國	16.10	8.7	14.43	24,292
台北市	36.33	9.0	12.94	3,176
台北縣	16.29	8.1	16.13	7,979
桃竹地區	11.07	4.8	16.14	4,452
台中都會區	12.36	9.7	6.38	4,640
南高都會區	10.08	12.8	11.53	4,045



# 房價（可能成交價）指數圖

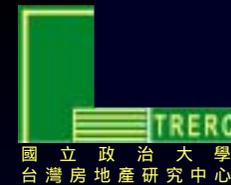


基期民國90年=100



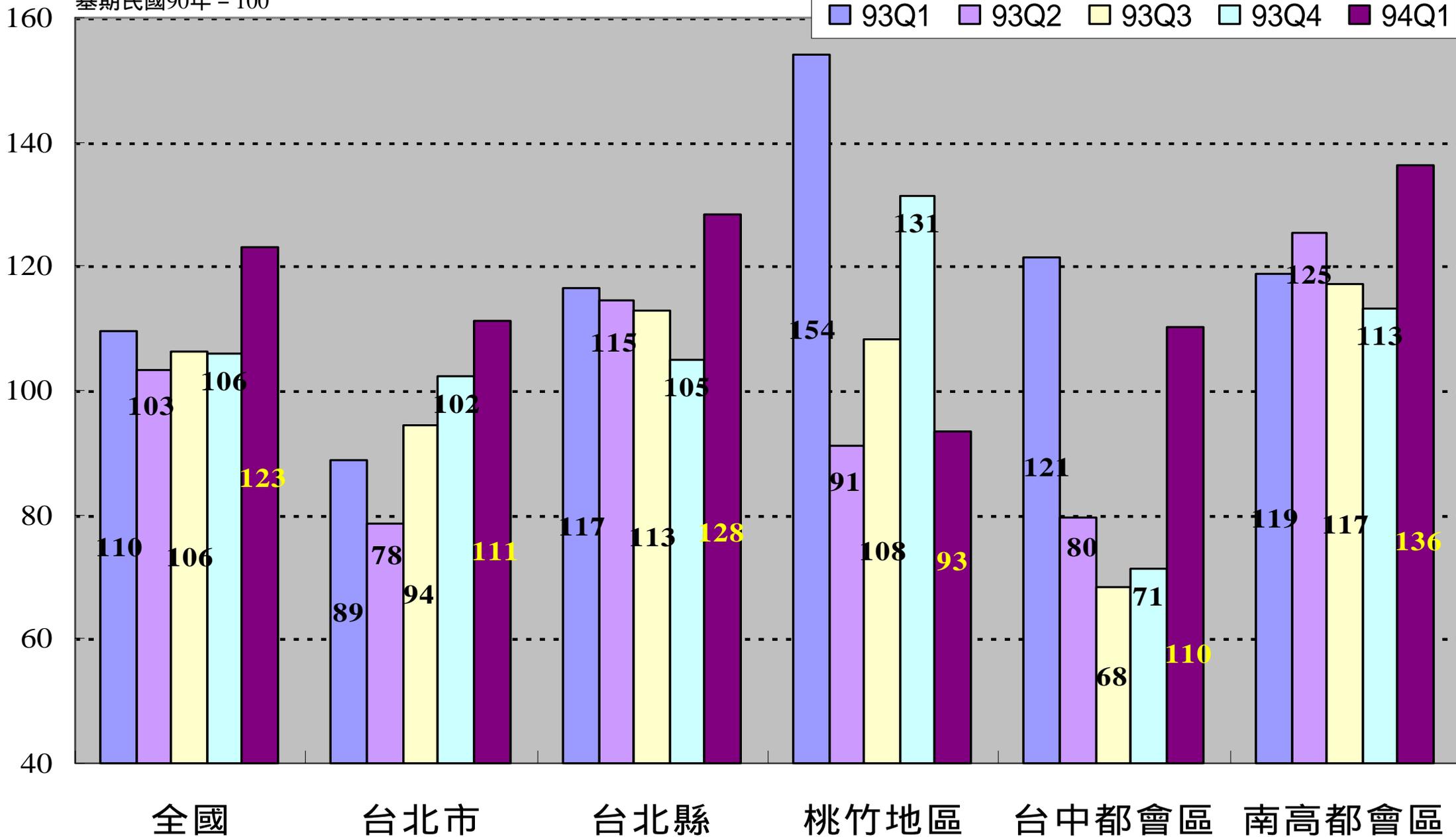


# 議價空間率指數圖



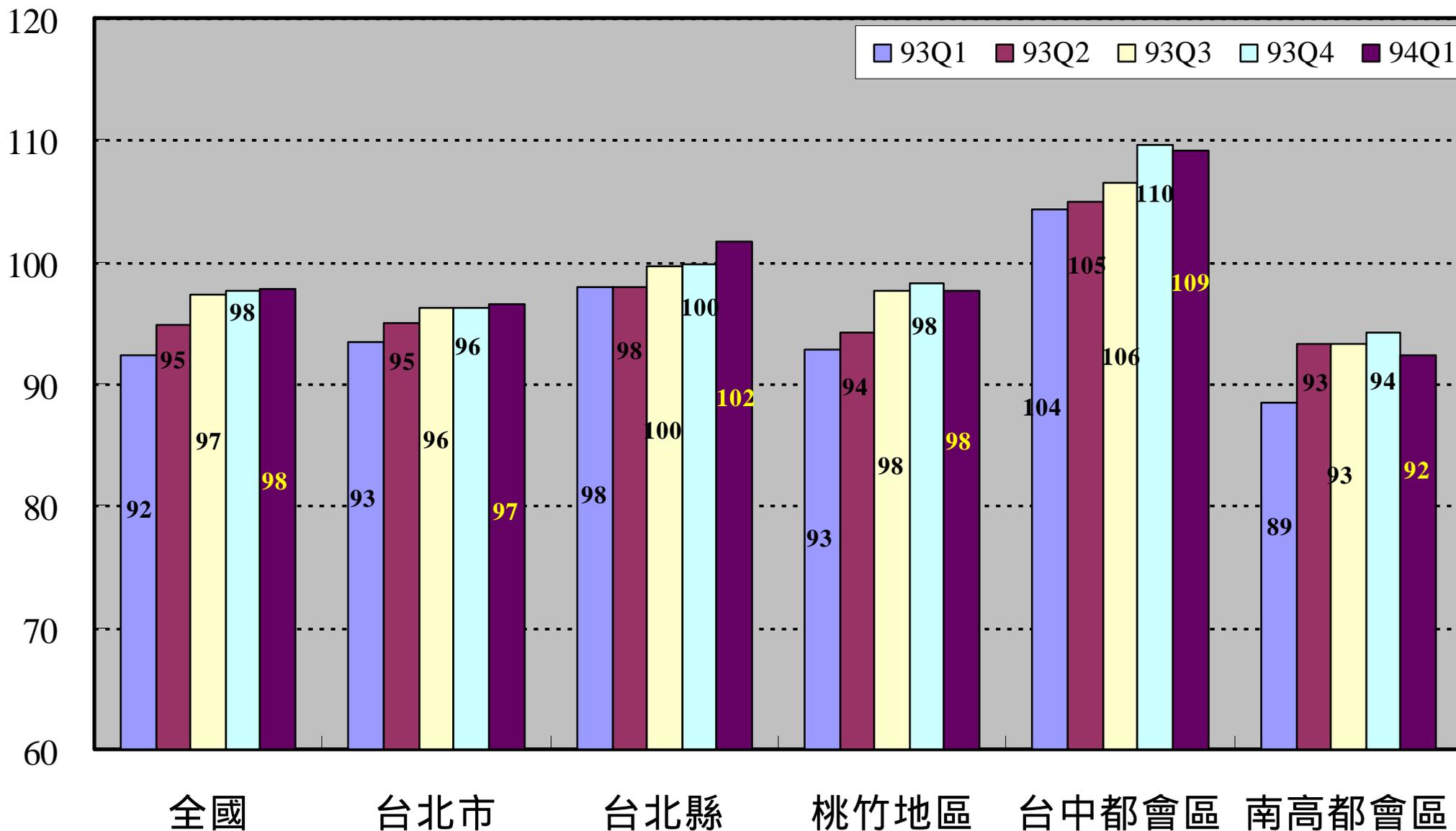
基期民國90年 = 100

93Q1 93Q2 93Q3 93Q4 94Q1



# 國泰開價指數趨勢圖

基期民國90年=100



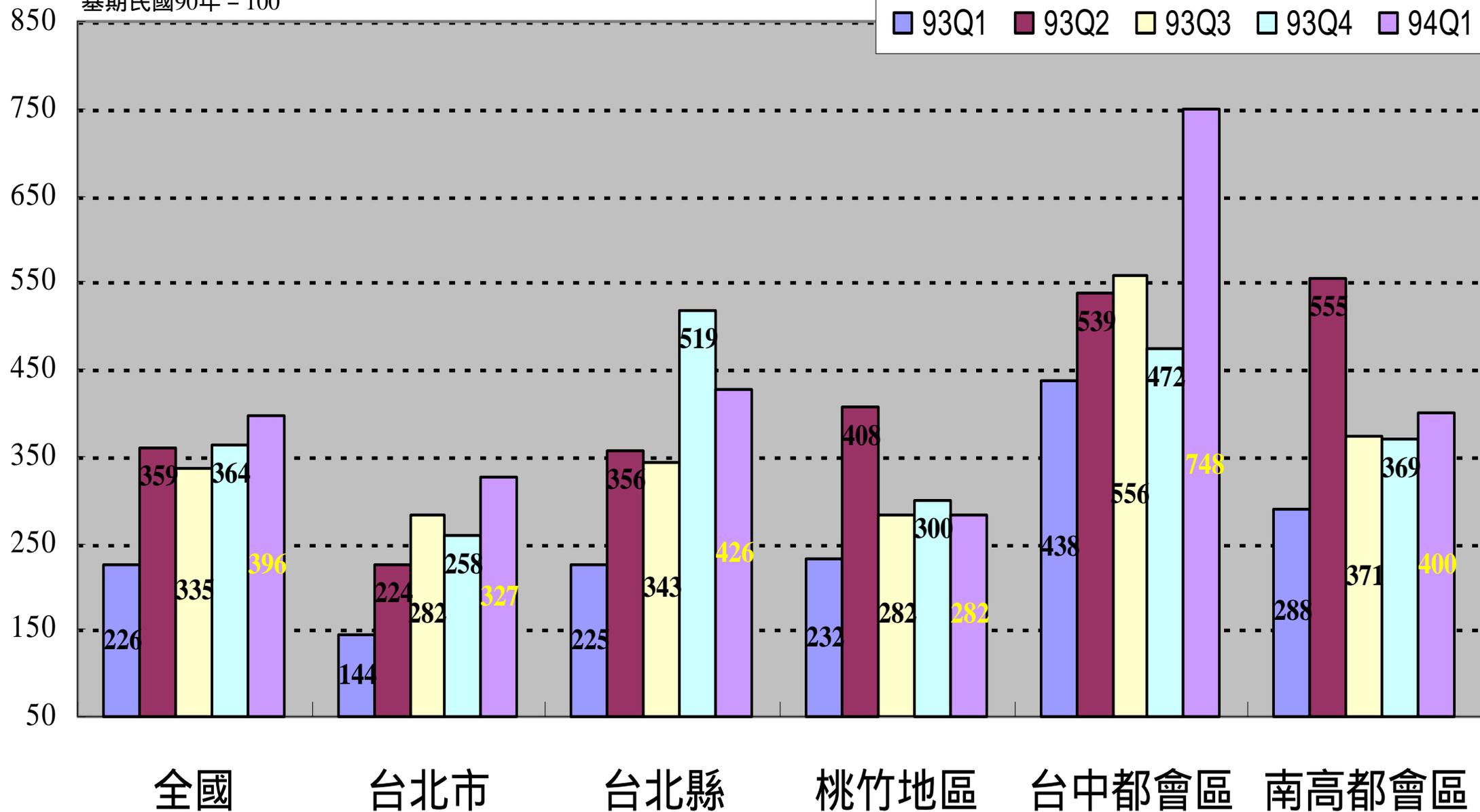


# 推案量指數圖



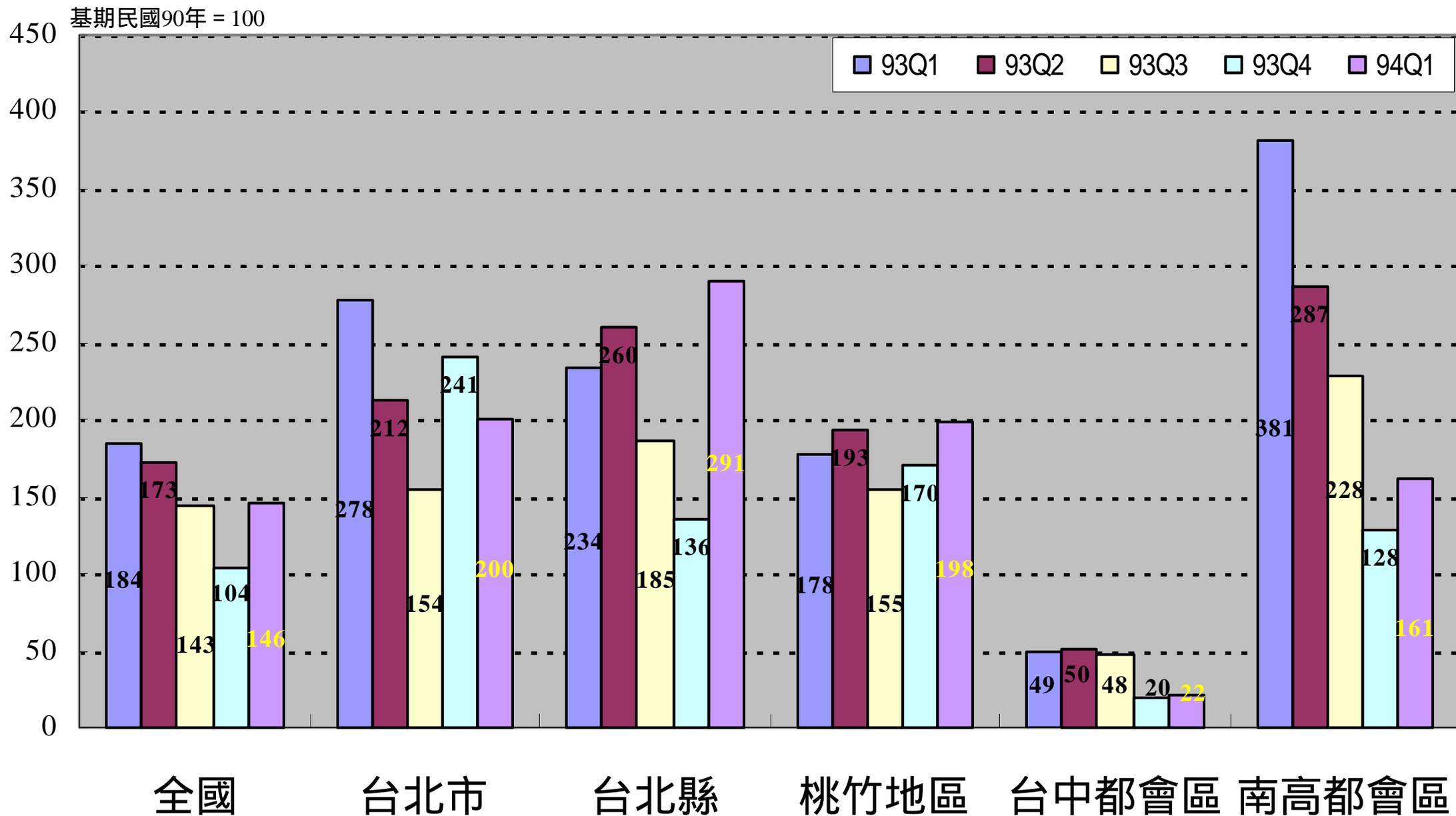
基期民國90年 = 100

93Q1 93Q2 93Q3 93Q4 94Q1





# 30天銷售率指數圖



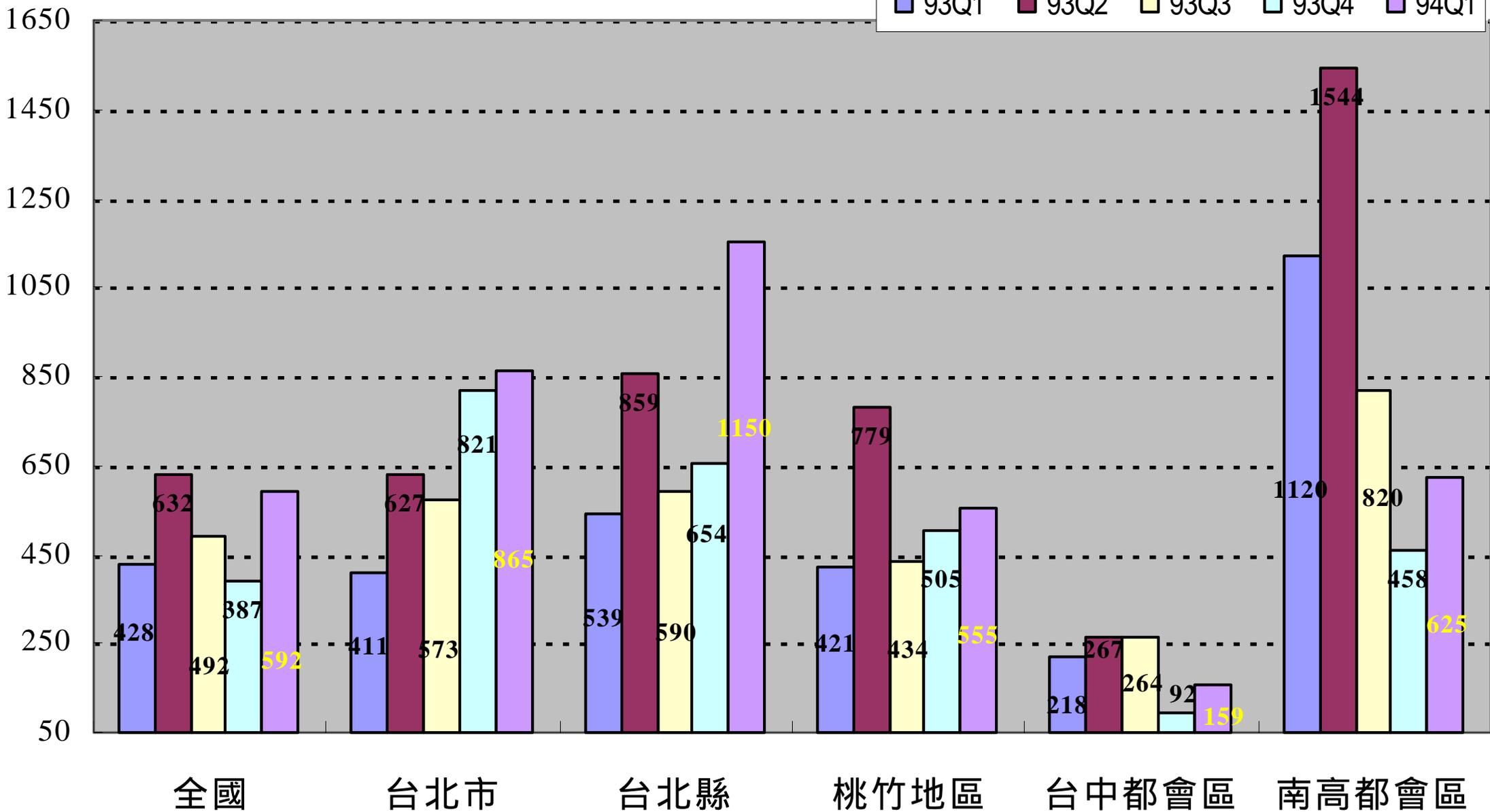


# 30天成交量指數圖



基期民國90年 = 100

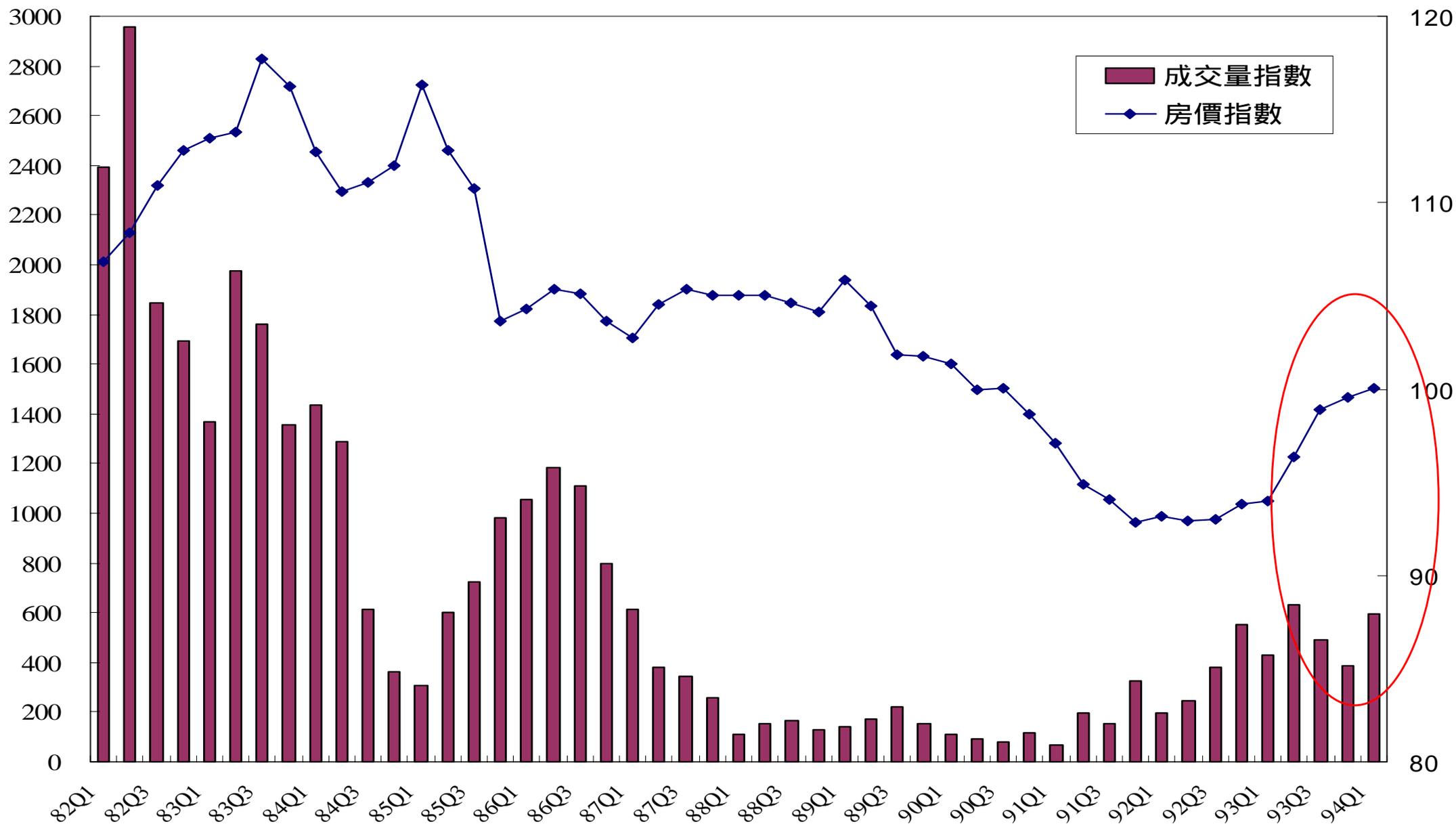
93Q1 93Q2 93Q3 93Q4 94Q1



# 全國價量指數趨勢圖

成交量指數

房價指數



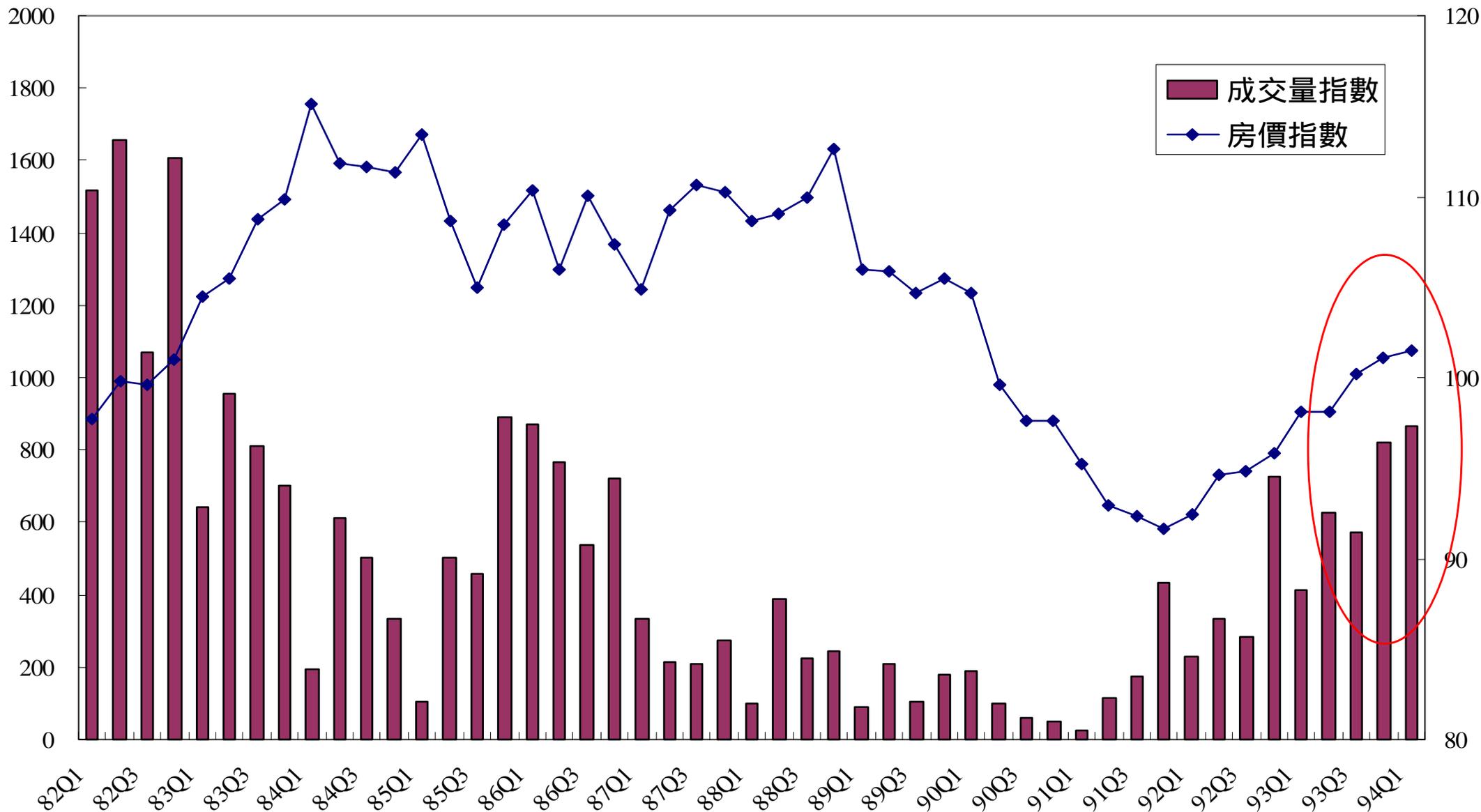


# 台北市價量指數趨勢圖

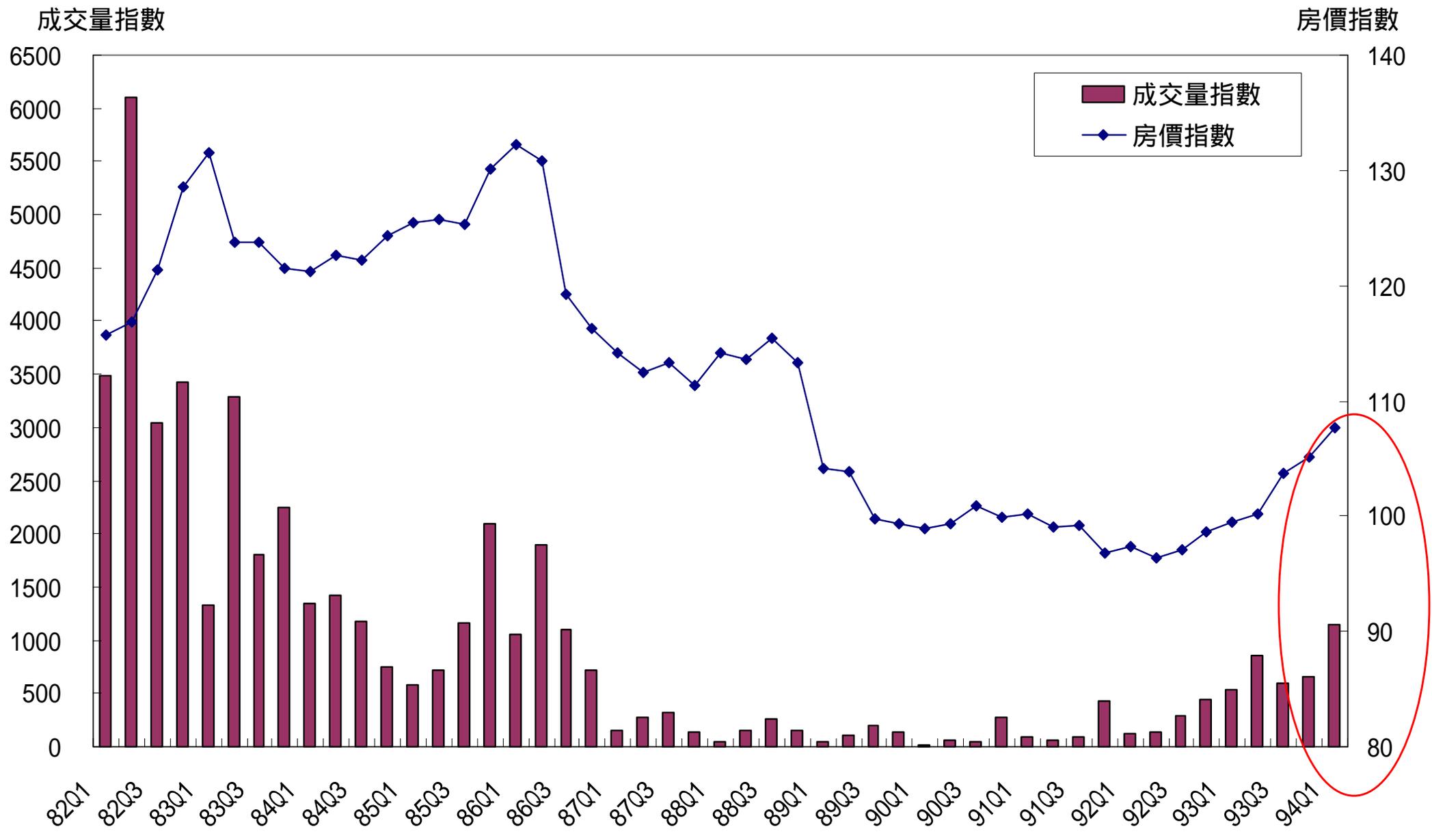


成交量指數

房價指數



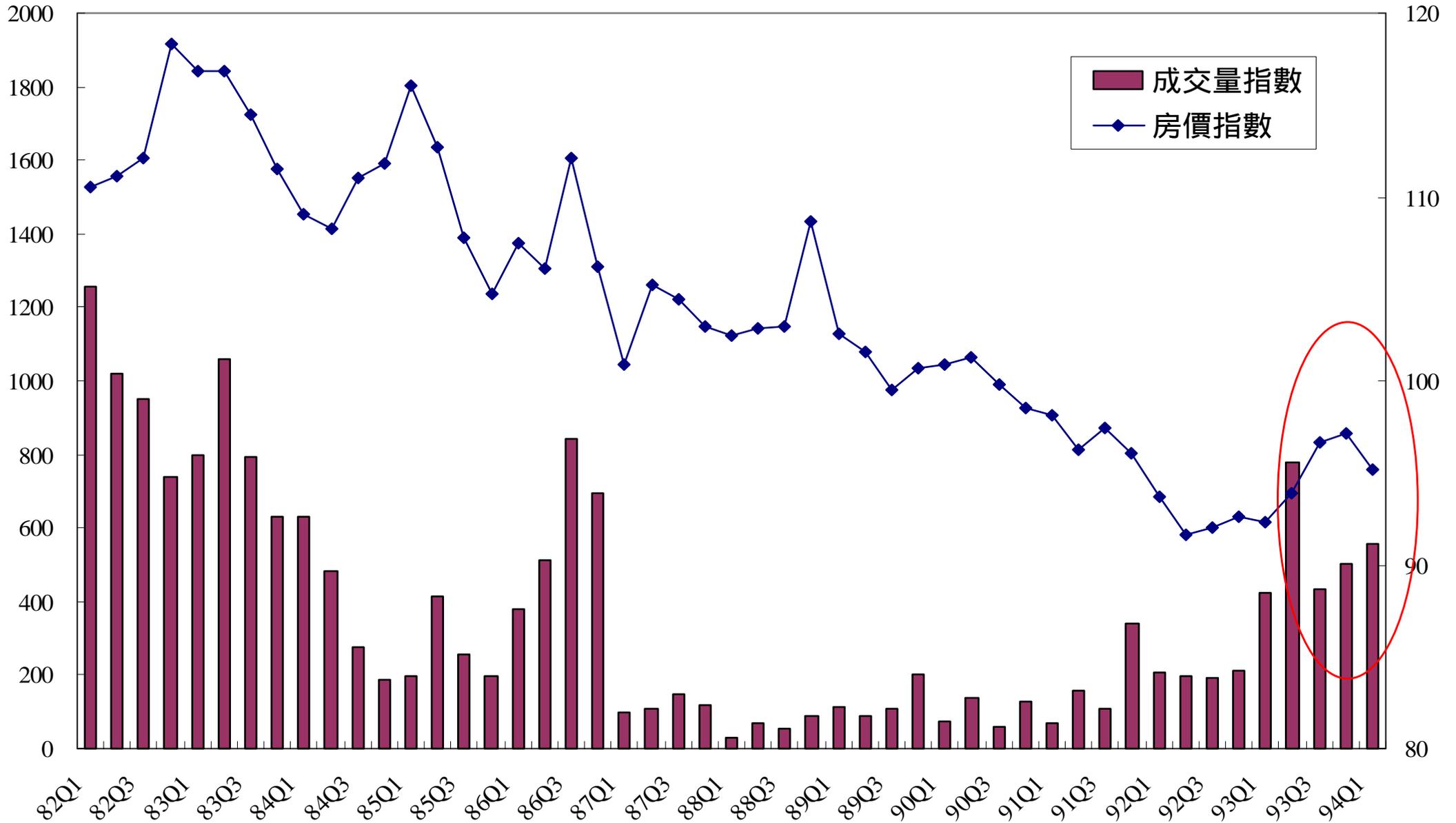
# 台北縣價量指數趨勢圖



# 桃竹地區價量指數趨勢圖

成交量指數

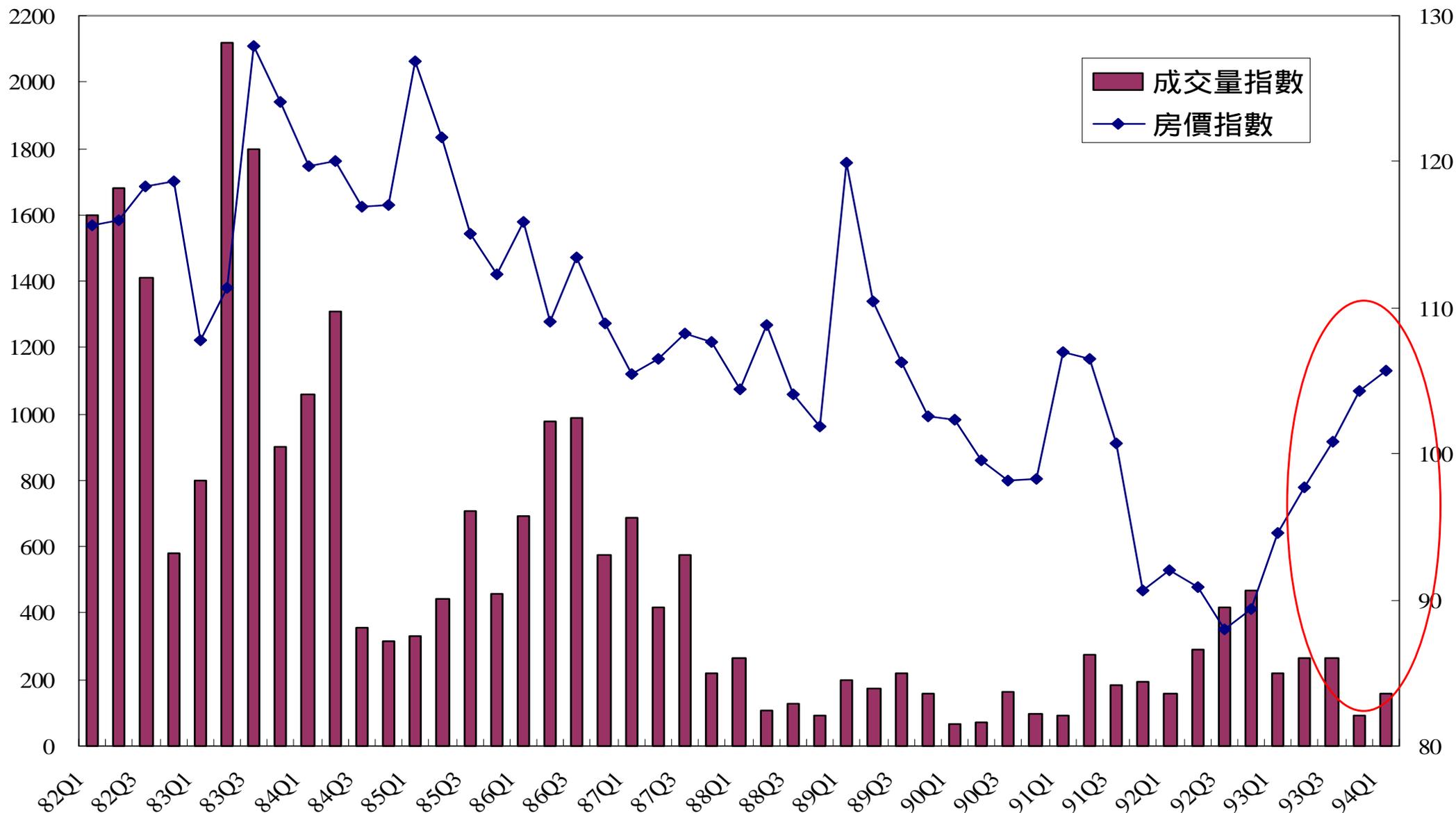
房價指數



# 台中都會區價量指數趨勢圖

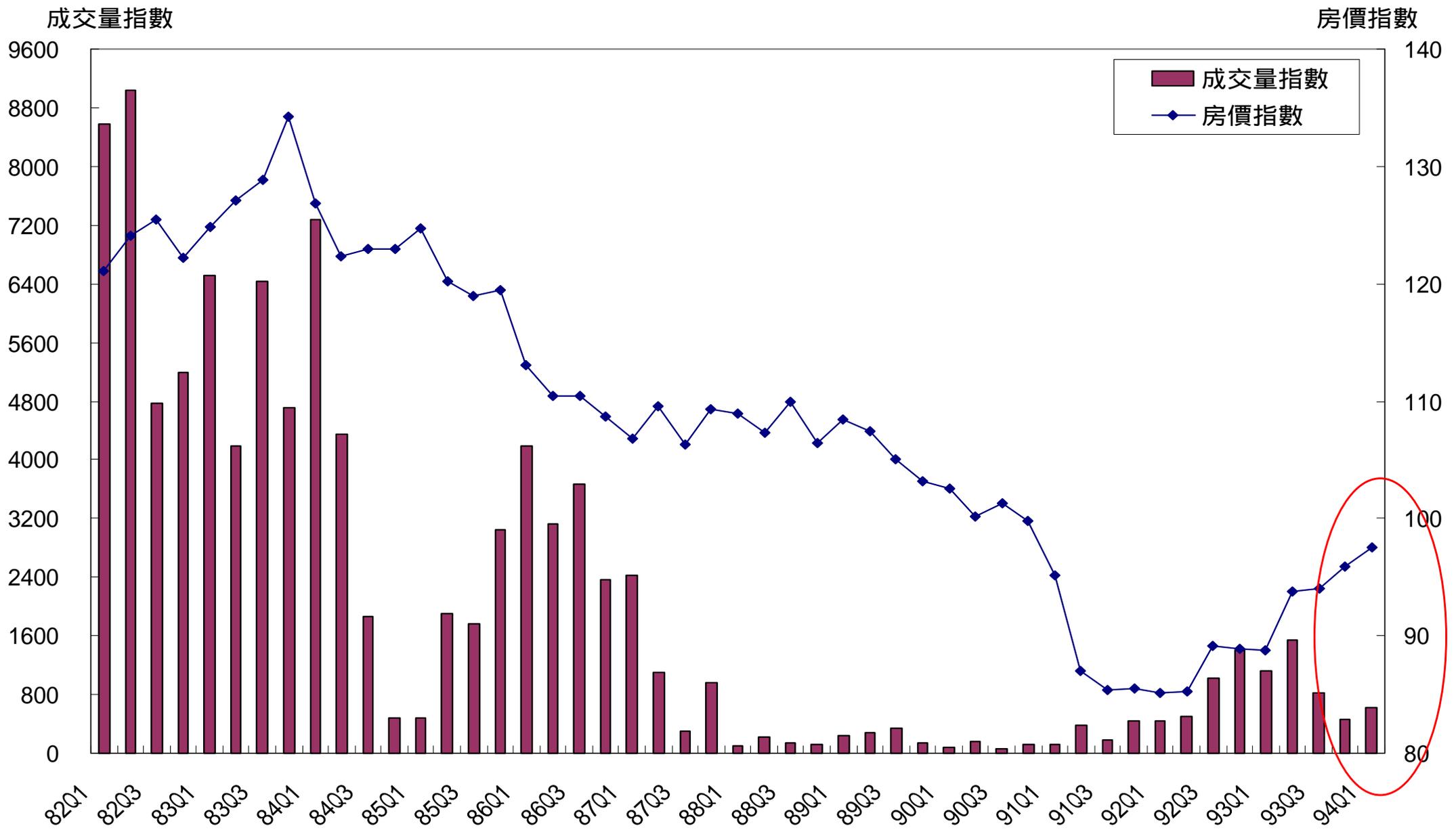
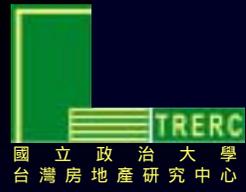
成交量指數

房價指數





# 南高都會區價量指數趨勢圖



# 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	100.06	16.10萬元/坪	0.47%( )	6.47%(+++)
開價	97.73	16.46萬元/坪	0.09%( )	5.88%(+++)
議價空間	123.02	8.7%	16.11%(++)	12.16%(+)
推案量	395.52	2100億元	8.60% ( )	75.20% (++)
30天銷售率	146.46	13.43%	40.85% (++)	-20.61% (-)
30天成交量	592.05	-	52.97% (++)	38.25% (+)

全國國泰房地產指數，相較上一季呈現**價穩量增**的結構，較去年同季呈現**價量俱增**狀況。新推個案市場雖然持續前一季盤整的格局，但在議價空間擴大下，確實使得連續二、三季下滑的**成交量與銷售率再度擴大**，市場經營之價格策略的調整，以獲得初步成效。

# 綜合評估—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	101.49	36.33萬元/坪	0.35%( )	3.44%(++)
開價	96.06	36.14萬元/坪	0.34%( )	3.87%(++)
議價空間	111.12	9.0%	8.68%( )	25.01%(+)
推案量	326.99	636億元	26.62%( )	126.42%(+++)
30天銷售率	200.23	12.94%	-16.74%( )	-28.10%( )
30天成交量	865.40	-	5.42%( )	110.53%(++)

台北市國泰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**價量俱漲**的格局。新推個案市場仍維持穩定復甦的結構，在業者穩定推案策略下，**價格與成交量**亦獲得相當的支撐，市場經營仍處於緩步回升的過程。



# 綜合評估—北縣



台北縣	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	107.71	16.29萬元/坪	2.39%(+)	8.32%(+++)
開價	100.74	16.14萬元/坪	0.91%( )	2.89%(++)
議價空間	128.42	8.1%	22.56%(+)	10.14%( )
推案量	426.44	556億元	-17.80%( )	89.59%(++)
30天銷售率	290.76	16.13%	113.75%(++)	24.06%( )
30天成交量	1149.91	-	75.71%(+)	113.43%(++)

台北縣國泰房地產指數相較上一季與去年同季均呈現**價量俱漲**的結構，新推個案市場較上一季的表現為佳，且明顯優於去年同季。市場景氣大致上仍持續跟隨台北市盤整的步調，且**銷售率的好轉**，則是後續觀察的一大重點。

# 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	95.20	11.07萬元/坪	-2.05%(-)	3.07%(++)
開價	97.68	12.00萬元/坪	-0.55%( )	5.29%(++)
議價空間	93.34	4.8%	-28.97%(-)	-39.39%(-)
推案量	282.36	249億元	-5.79% ( )	21.73% ( )
30天銷售率	198.22	16.14%	16.72% ( )	11.49% ( )
30天成交量	554.92	-	9.96% ( )	31.66% (+)

桃園新竹地區國泰房地產指數相較上一季呈現**價跌量穩**的結構，相較去年同季呈現**價量俱增**的格局。新推個案市場持續上一季的穩定盤整狀況，**短期復甦趨勢已然稍退**，但**中長期趨勢仍處於上升階段**。

# 綜合評估—台中都會區

台中都會區	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	105.67	12.36萬元/坪	1.28%( )	11.69%(+++)
開價	109.19	14.09萬元/坪	-0.38%(-)	4.62%(+)
議價空間	110.10	9.7%	54.06%(++)	-9.38%( )
推案量	748.07	402億元	58.39%(++)	70.77%(++)
30天銷售率	21.56	6.38%	9.92%( )	-55.69%(--)
30天成交量	159.41	-	74.11%(++)	-26.84%( )

台中都會區國泰房地產指數，相較上一季呈現**價穩量增**的結構，相較去年同季呈現**價漲量穩**的格局。新推個案市場表現，較上一季回穩。在價格上漲趨勢和緩與**議價空間擴大**下，卻換得**推案量、銷售率與成交量的擴大**。

# 綜合評估—南高都會區

南高都會區	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	97.59	10.08萬元/坪	1.72%(+)	9.89%(+++)
開價	92.38	10.30萬元/坪	-1.88%(-)	4.37%(++)
議價空間	136.19	12.8%	20.33%(++)	14.61%(+)
推案量	400.43	257億元	8.51% ( )	39.20% ( + )
30天銷售率	160.87	11.53%	25.71% ( )	-57.78% ( -- )
30天成交量	624.70	-	36.41% ( )	-44.24% ( - )

台南高雄都會區國泰房地產指數相較上一季呈現**價漲量穩**的結構，相較去年同季呈現**價漲量縮**的格局。新推個案市場的表現略較上一季差，**價格面仍持續上漲趨勢**外，但在長期趨勢下的**市場規模仍偏向萎縮**的方向。

# 各地區市場表現相較上一季綜合分數

	可能成交價格指數	議價空間指數	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	0	-2	0	0	2	2	2
台北市	0	0	0	0	0	0	0
台北縣	1	-1	0	0	2	1	3
桃竹地區	-1	1	0	0	0	0	0
台中地區	0	-2	-1	2	0	2	1
南高都會區	1	-2	-1	0	0	0	-2

相對上一季而言，**全國**綜合表現略較上一季佳，因為銷售率與成交量的明顯回升所致。**台北市**各項指數均呈現穩定，**台北縣**在價格與數量的表現均有好轉，**桃竹地區**維持上一季的盤整格局，但**台中都會區**銷售率與成交量的萎縮問題已有改善，**南高都會區**綜合表現分數為-2分，主要是因為議價空間明顯擴大所致。

# 各地區市場表現相較去年同季綜合分數

	可能成交價格指數	議價空間指數	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	-1	3	2	-1	1	7
台北市	2	-1	2	3	0	2	8
台北縣	3	0	2	2	0	2	9
桃竹地區	2	1	2	0	0	1	6
台中地區	3	0	1	2	-2	0	4
南高都會區	3	-1	2	1	-2	-1	2

各地區整體表現仍優於去年同季，開價與可能成交價均明顯優於去年同季，但議價空間則微幅擴大。銷售率仍略較去年同季差，但成交量的表現則有好轉，長期復甦的力道仍舊明顯。

# 結 論

- 94年第1季新推個案市場呈現**價穩量增**的盤整現象。整體而論，**各地區市場的表現多與上一季相當**，其中**台北縣**在價格與成交量的表現均呈現好轉，其餘地區則多維持穩定。
- 可能成交價**維持穩定上升，**台北縣**上升幅度較大
- 開價指數**上升幅度及度輕微，**南部地區**則微幅下修
- 整體**議價空間**明顯擴大，僅**桃竹地區**出現縮小趨勢
- 各地區**推案量**多微幅變動，僅**台中都會區**大幅增加
- 各地區**成交量**均有增加，**台北縣**擴大幅度最為明顯
- 銷售率**走出連續三季下滑趨勢，是本季最重要轉變



# 國泰出租住宅租金指數

民國九十四年第一季

# 94年第1季台北市出租住宅

- 民國94年第1季台北市整層住宅標準租金為2.11萬元，標準租金單價為718元。租金指數相對上一季為穩定的變動，相較去年同季則大幅增加7.96%。連續三季上漲的租金指數，於本季稍微減緩其力道。
- 第1季套房類產品，標準租金為1.15萬元，標準租金單價為1,172元，租金指數連三季上漲。

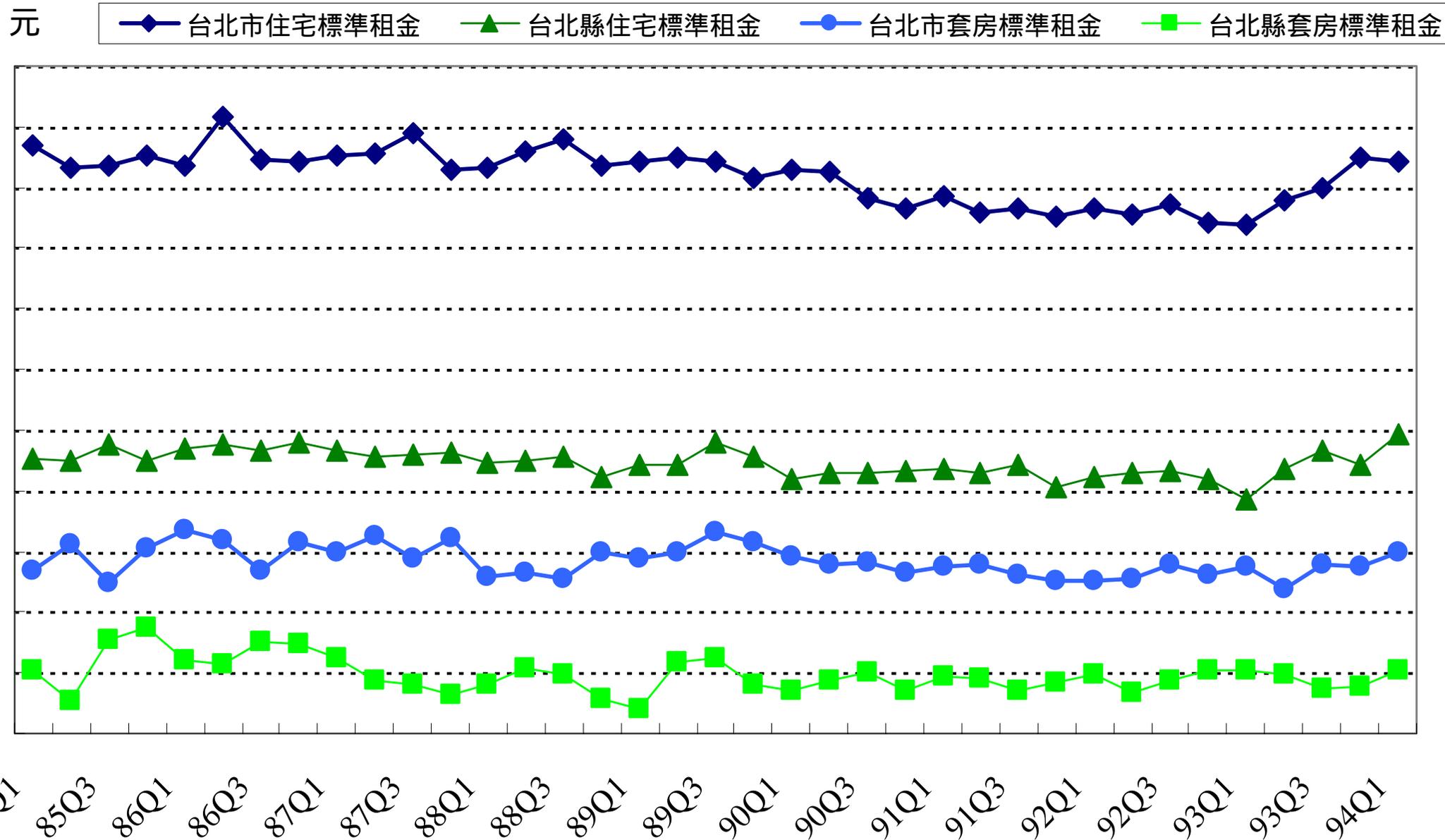
# 94年第1季台北縣出租住宅

台北縣整層住宅標準租金為1.44萬元，標準租金單價為478元。租金指數相對上一季顯著上漲5.44%，相較去年同季亦大幅增加12.47%，整體而言，自民國93年以來仍呈現上漲的趨勢。

套房類產品標準租金為0.86萬元，標準租金單價為900元，租金指數相對上一季微幅上漲5.41%，租金指數連續三季上漲。

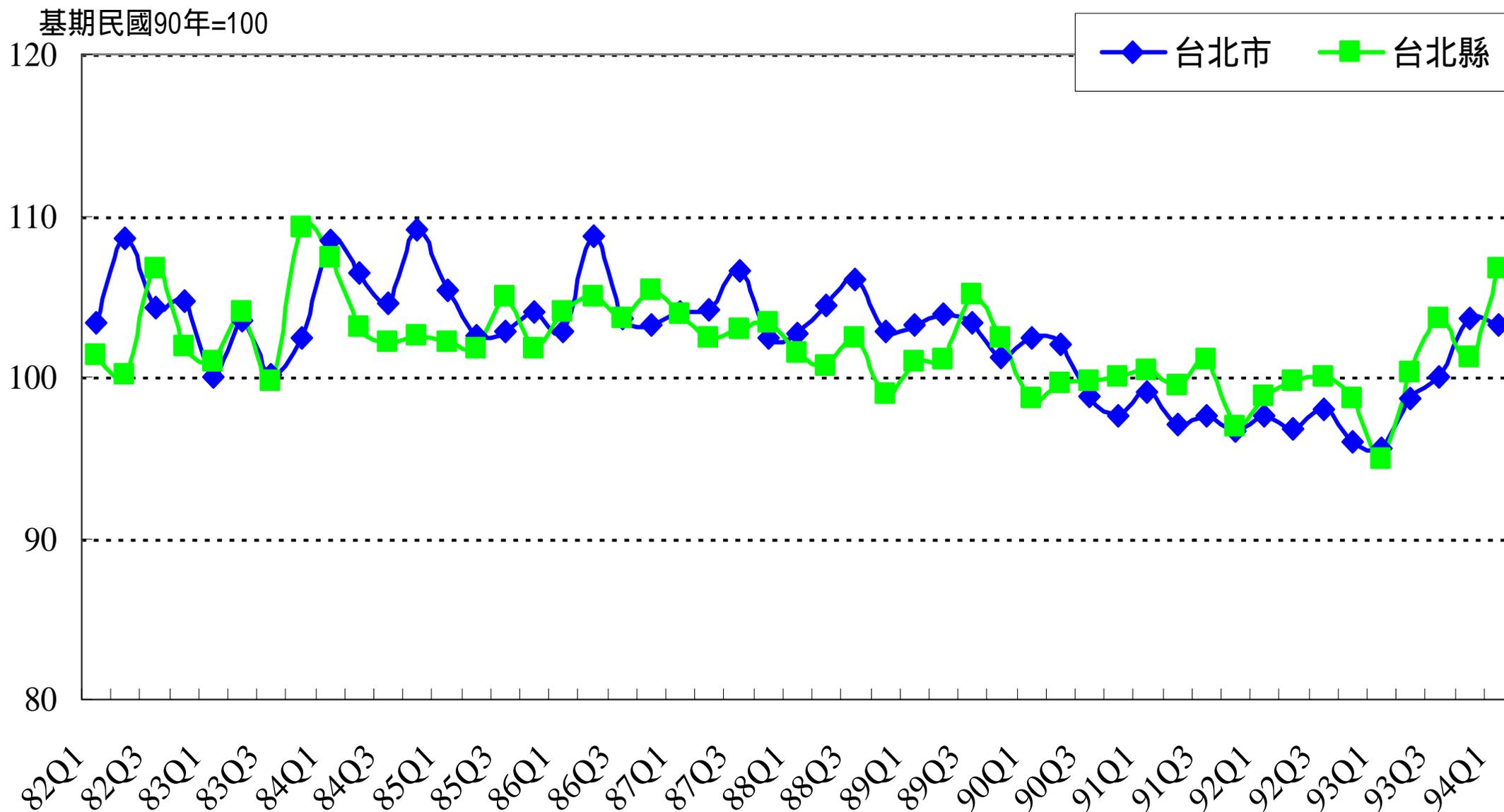


# 國泰出租住宅標準租金趨勢圖



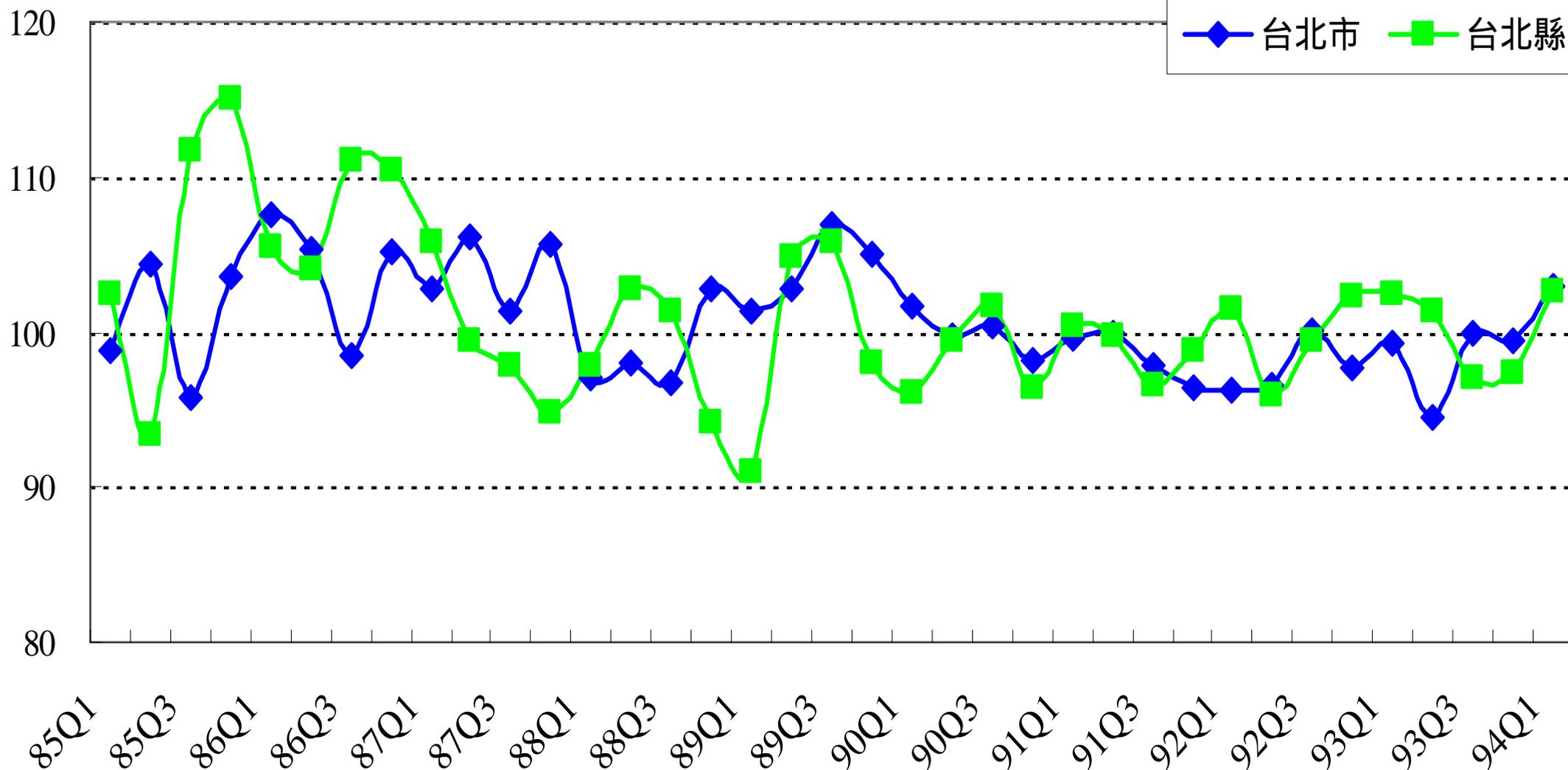


# 國泰整層住宅租金指數圖



# 國泰套房租金指數圖

基期民國90年=100

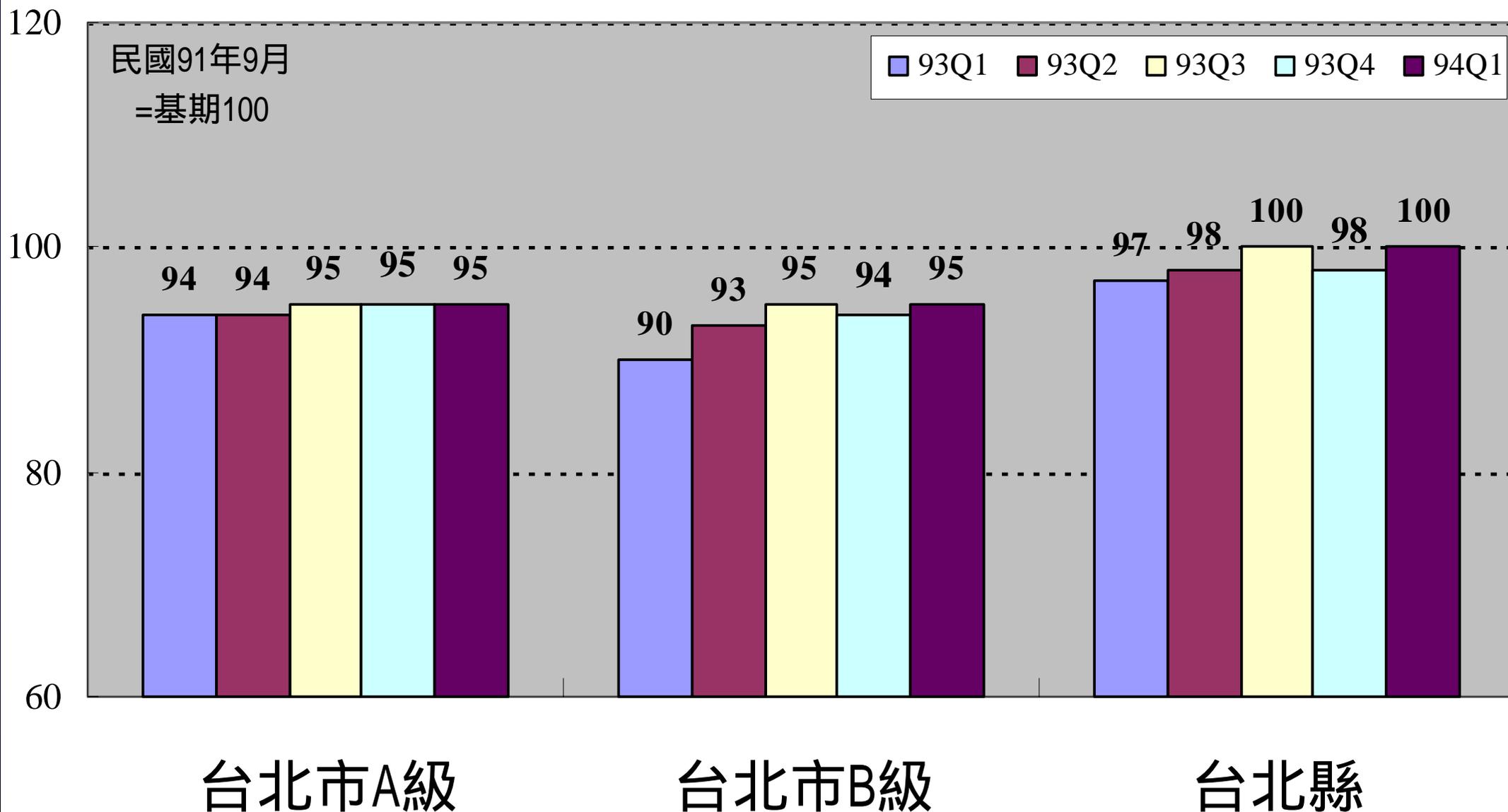




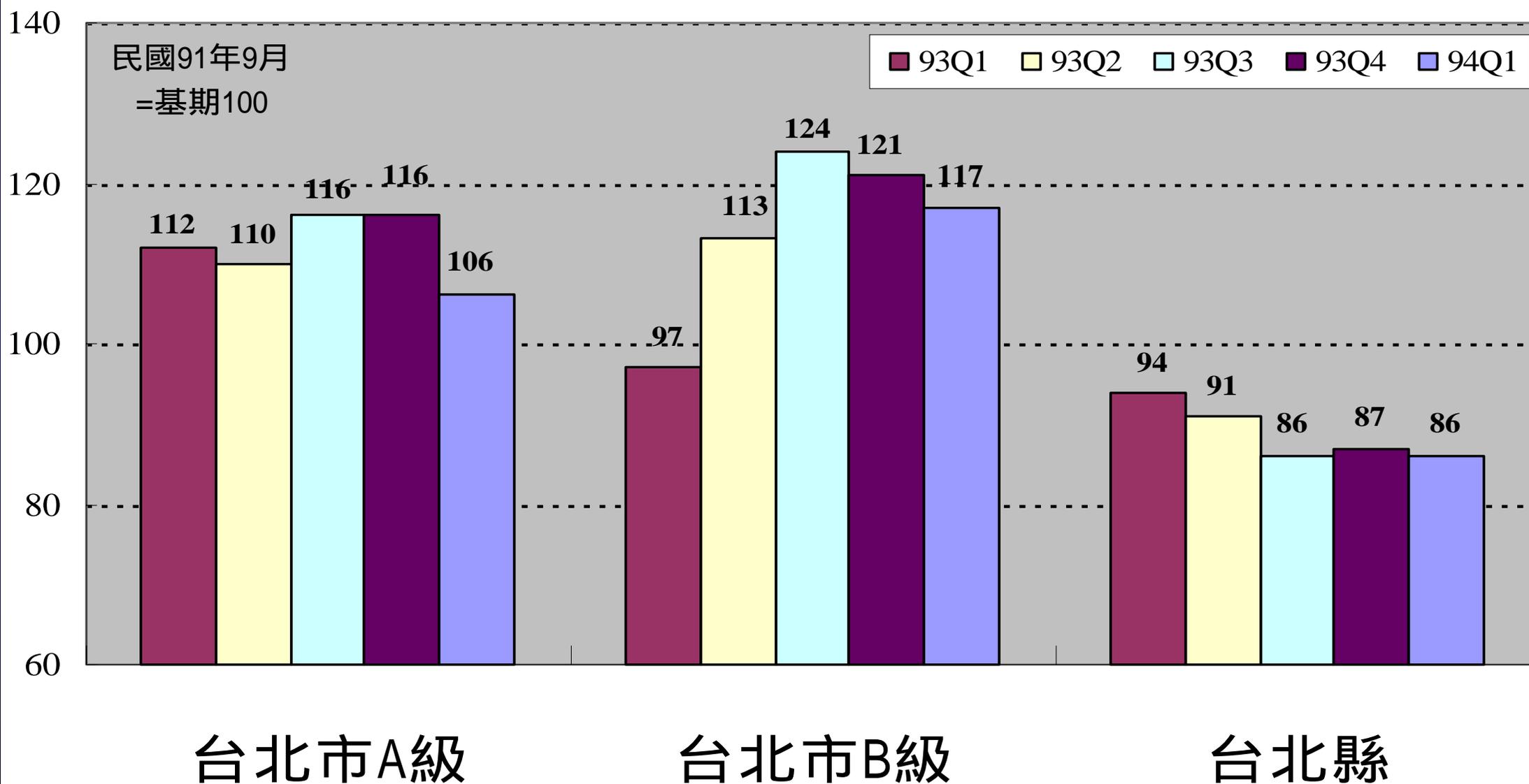
# 國泰辦公室租金指數

民國九十四年第一季

# 辦公室租金 開價指數—分區

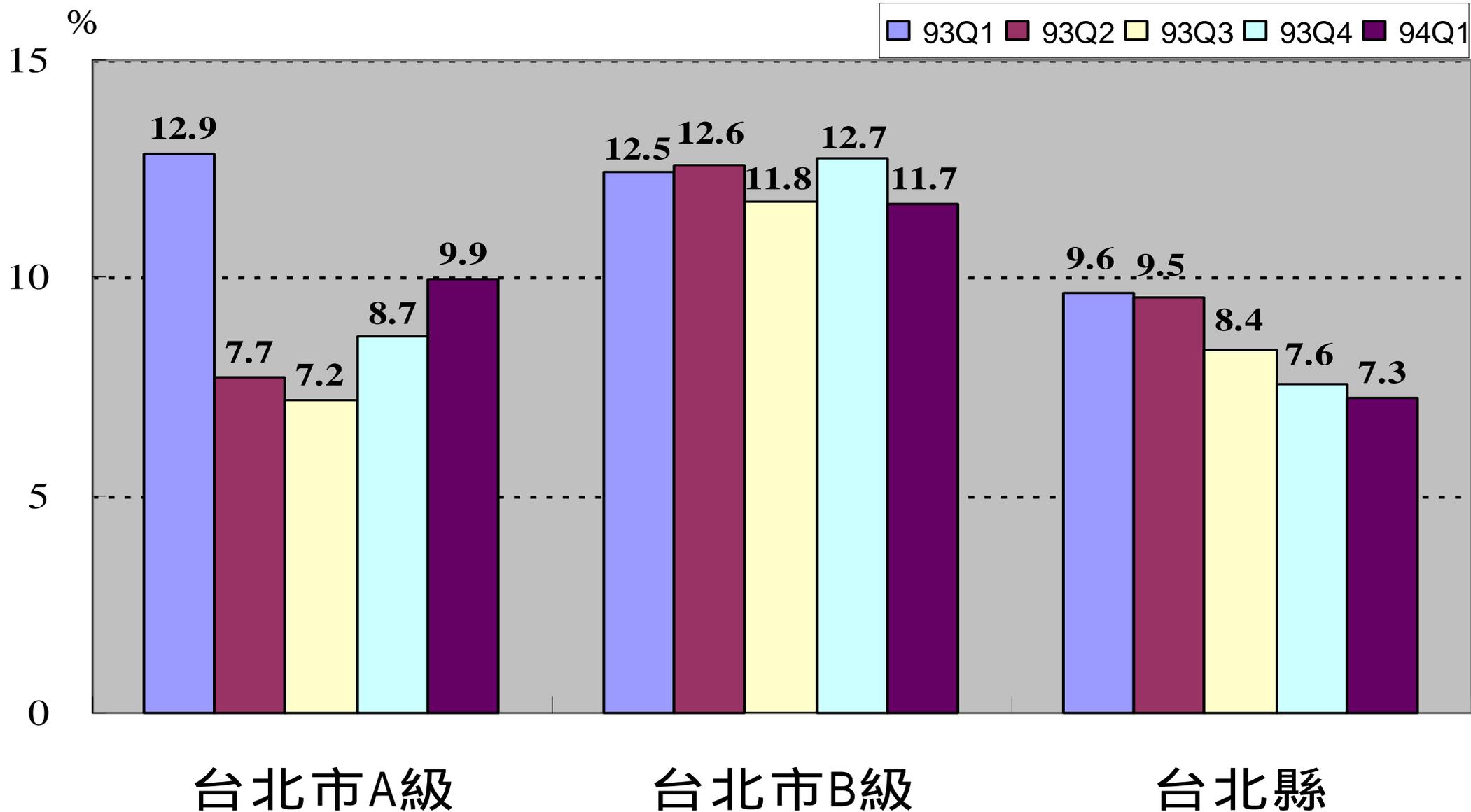


# 辦公室租金 議價空間指數一分區



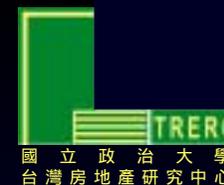


# 各地區辦公室空置率





# 辦公室市場狀況



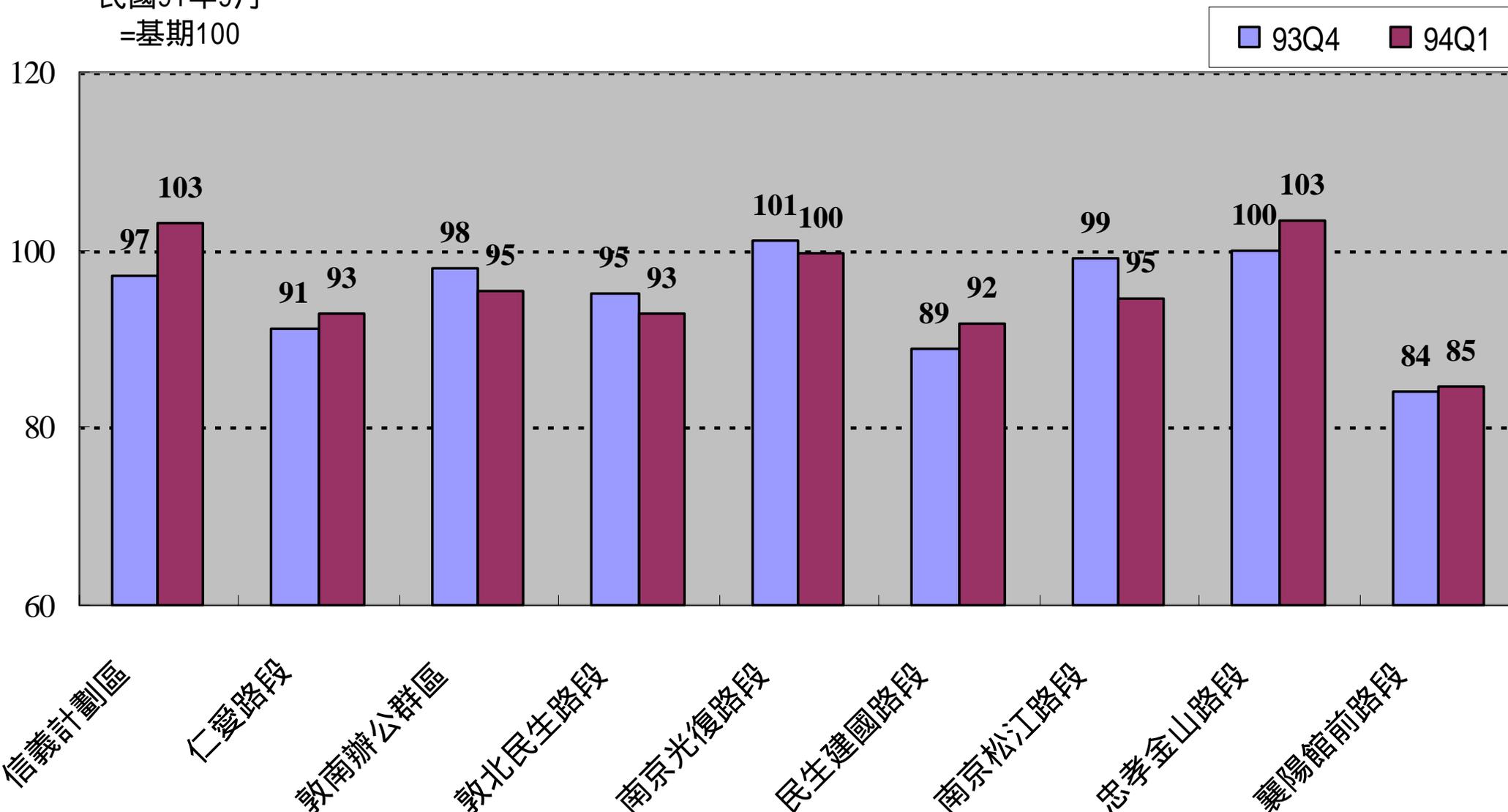
各區辦公室租金開價普遍微幅上揚。

各區辦公室議價空間縮減。

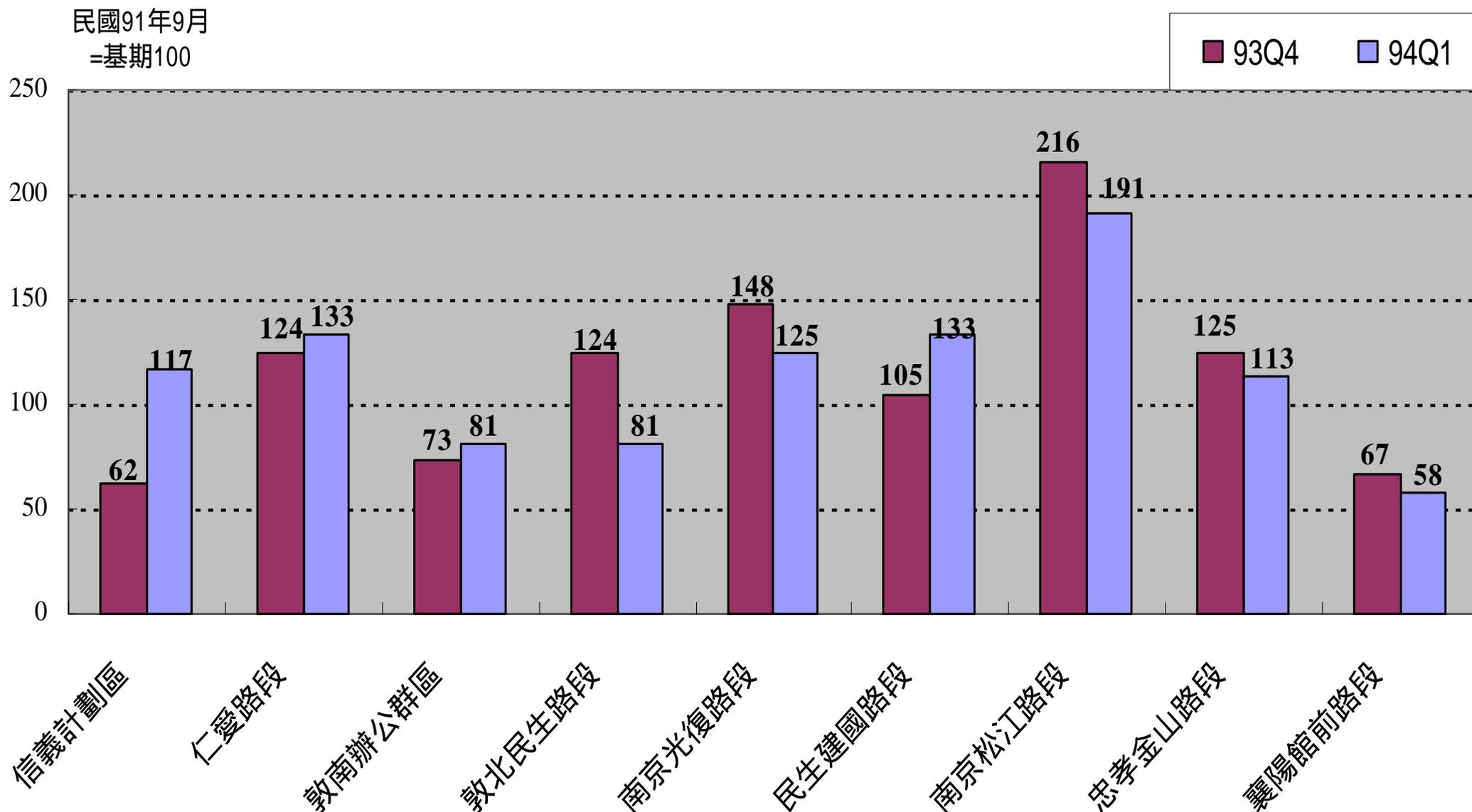
在空置率方面，台北市B級與台北縣之空置率均呈現減少的熱絡景象，惟獨台北市A級空置率增加了，乃由於本季將台北101大樓納入考量分析所致。

# 辦公室租金指數— 北市A級開價

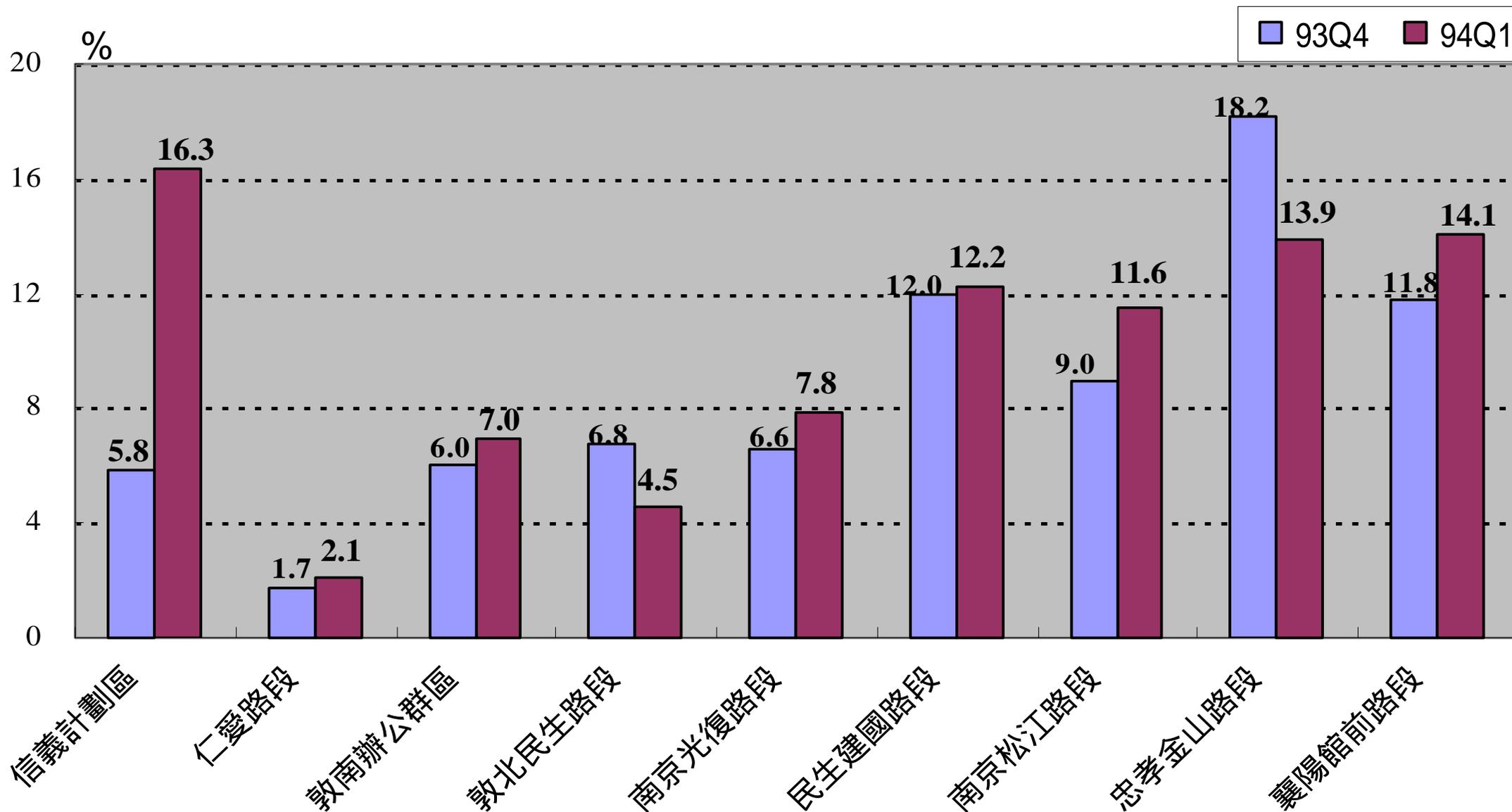
民國91年9月  
=基期100



# 辦公室租金指數— 北市A級議價空間



# 辦公室空置率-北市A級





# 辦公室租金指數— 北市A級



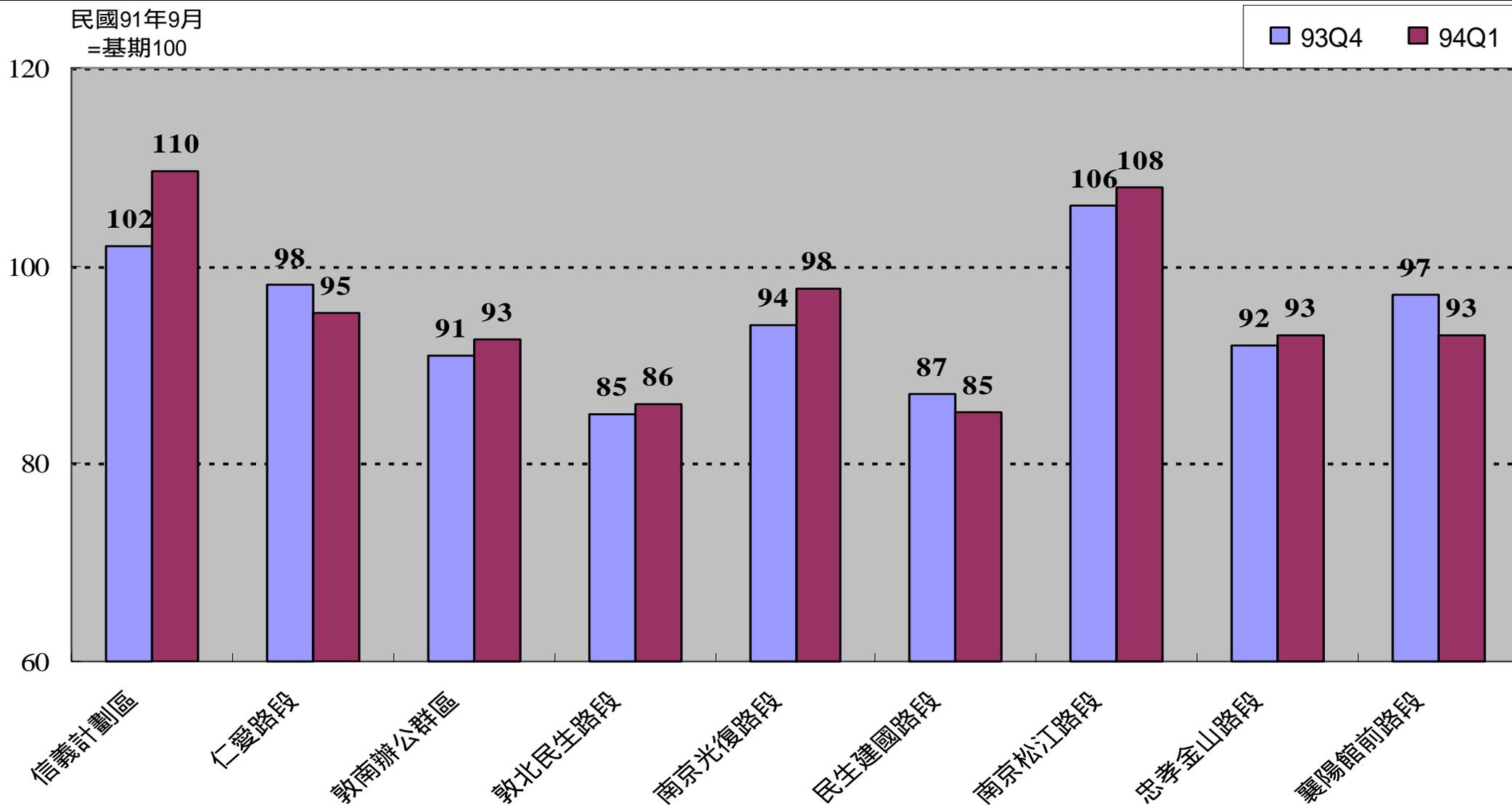
**開價**部份，**敦南辦公群區**、**敦北民生路段**、**南京光復路段**與**南京松江路段**呈現微幅下跌走勢，其餘則微幅上揚。

**議價空間**方面，僅**信義計劃區**、**仁愛路段**與**敦南辦公群區**議價空間擴大，其餘則縮減，其中信義計劃區之議價空間變動率高達73.8%，係由於本季納入台北101大樓之考量所致。

**空置率**方面，僅**敦南辦公群區**、**敦北民生路段**與**忠孝金山路段**縮減，其餘空置率上升。



# 辦公室租金指數— 北市B級開價

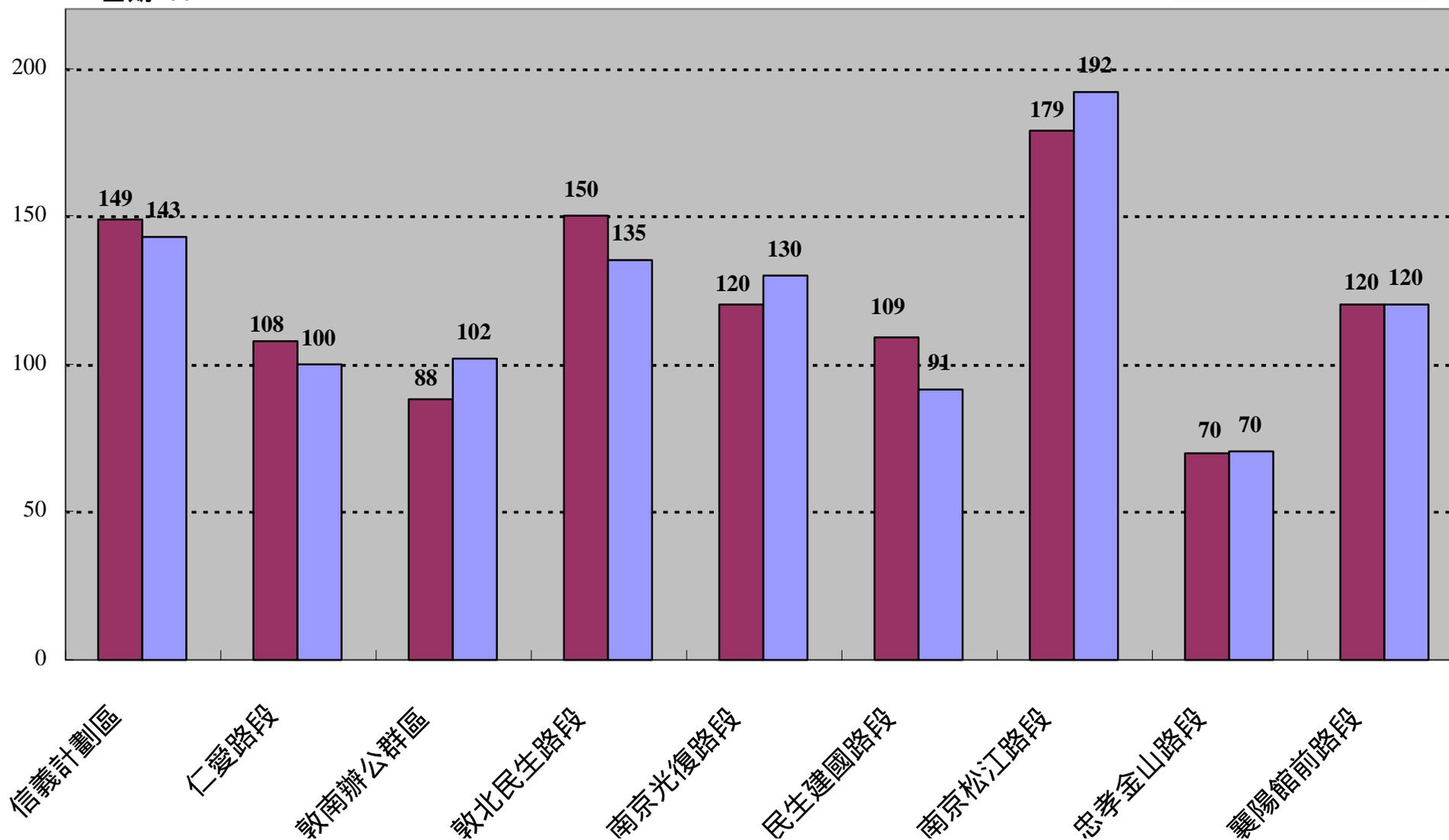




# 辦公室租金指數— 北市B級議價空間

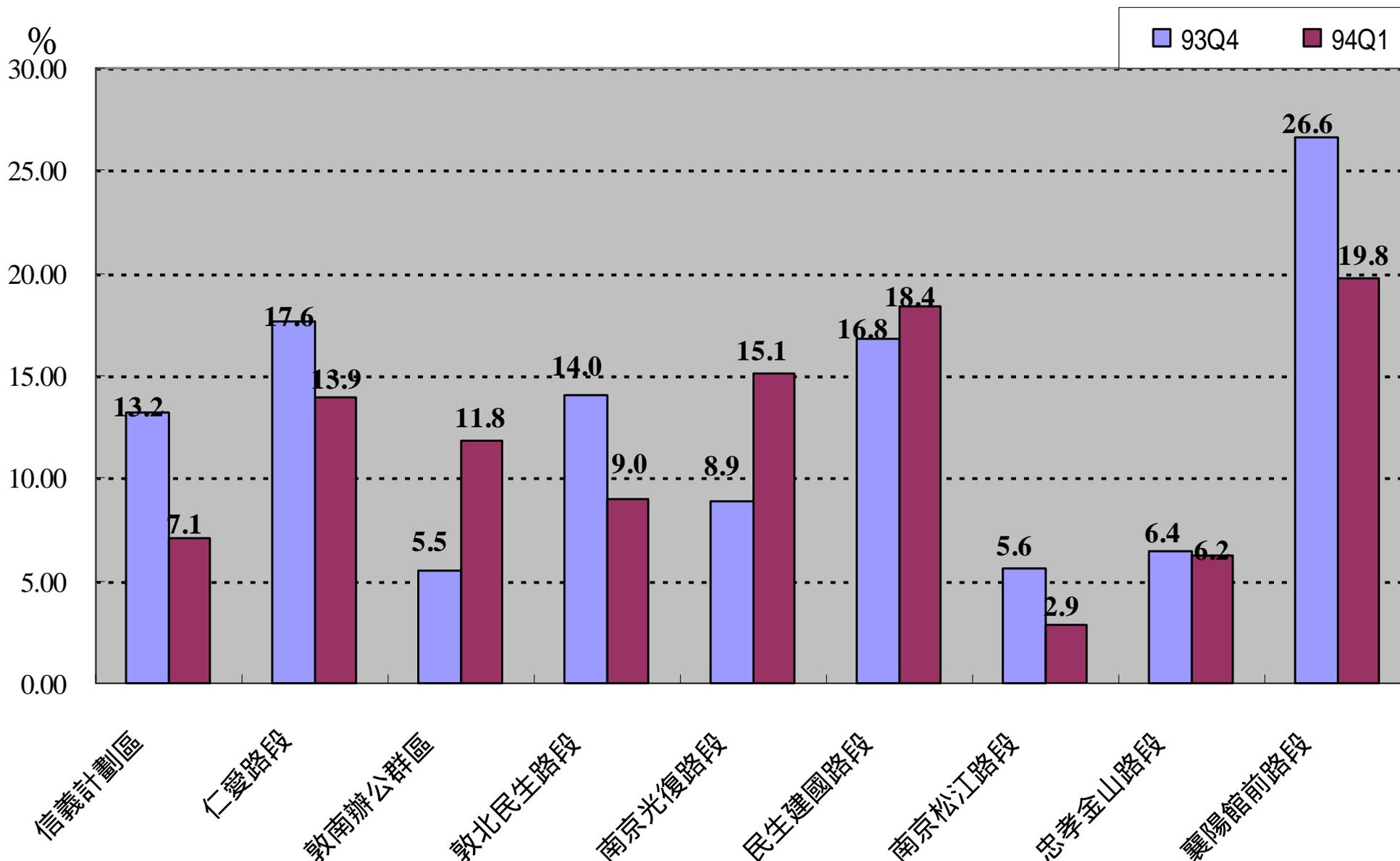
民國91年9月  
=基期100

93Q4 94Q1





# 辦公室空置率-北市B級





# 辦公室租金指數—— 北市B級



**開價**部分，仁愛路段、民生建國路段與襄陽館前路段下跌，其餘路段則上揚。

**議價空間**方面，僅仁愛路段、敦北民生路段與民生建國路段縮小，其餘路段則持平或擴大。

**空置率**方面，敦南辦公群區、南京光復路段與民生建國路段上升，其餘路段空置率縮減。



國立政治大學  
台灣房地產研究中心

謝謝指教