

國泰房地產指數季報

民國九十四年第二季



**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

民國九十四年第二季

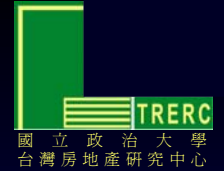
背景介紹

- 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2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、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2季



	個案數(件)			總戶數(戶)			總金額(億元)		
	本季	上季	去年同季	本季	上季	去年同季	本季	上季	去年同季
台北市	68 (22%)	77 (25%)	74 (18%)	3343 (15%)	3176 (13%)	2846 (10%)	486 (27%)	636 (30%)	435 (23%)
台北縣	60 (19%)	58 (19%)	60 (15%)	6807 (30%)	7979 (33%)	7322 (26%)	474 (27%)	556 (26%)	465 (24%)
桃竹地區	56 (18%)	49 (16%)	79 (20%)	4949 (22%)	4452 (18%)	6643 (24%)	295 (17%)	249 (12%)	359 (19%)
台中都會區	64 (20%)	63 (20%)	78 (19%)	3946 (18%)	4640 (19%)	5945 (21%)	273 (15%)	402 (19%)	289 (15%)
南高都會區	65 (21%)	62 (20%)	113 (28%)	3352 (15%)	4045 (17%)	4997 (18%)	242 (14%)	257 (12%)	356 (19%)
全國	313 (100%)	309 (100%)	404 (100%)	22397 (100%)	24292 (100%)	27753 (100%)	1770 (100%)	2100 (100%)	1904 (100%)



市場條件



94年第2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	12,725	2,134	4,502	2,764	1,368	1,957
主力總價(萬元)	767.50	2075.00	601.75	503.75	600.00	413.00
2樓以上還原 單價(萬元/坪)	18.00	37.00	16.90	12.80	13.80	12.50
每坪議價 空間率(%)	8.07	7.54	7.22	6.45	11.95	11.14
個案平均主力 坪數(坪)	46.27	50.55	39.38	41.53	60.38	44.81



市場條件

94年第2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	台中都會區
推案戶數	4,788	1,142	1,869	912	865
主力總價(萬元)	436.25	576.00	345.00	134.00	177.50
2樓以上還原 單價(萬元/坪)	38.50	45.00	25.00	12.75	14.50
每坪議價 空間率(%)	7.76	6.94	8.92	6.02	11.53
個案平均主力 坪數(坪)	12.85	12.50	14.36	10.50	12.50



市場條件

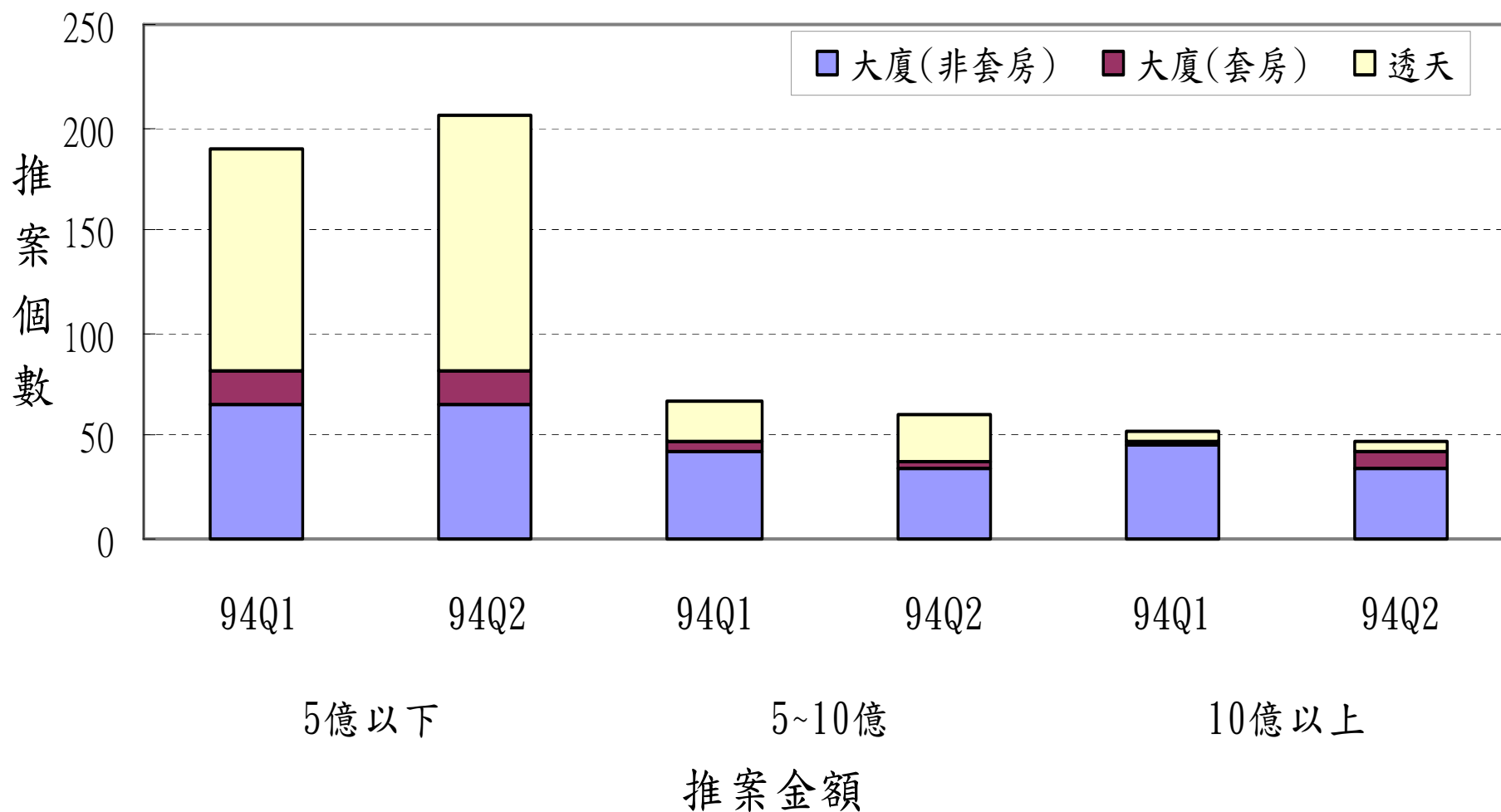
94年第2季 - 透天



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	4,884	67	436	1,273	1,713	1,395
主力總價(萬元)	892.00	3268.00	1245.00	874.50	900.00	821.00
2樓以上還原 單價(萬元/坪)	13.05	45.50	16.50	12.00	14.30	11.92
每坪議價 空間率(%)	10.95	8.35	7.17	5.24	12.52	14.42
個案平均主力 坪數(坪)	75.58	80.25	78.41	74.94	73.18	77.32

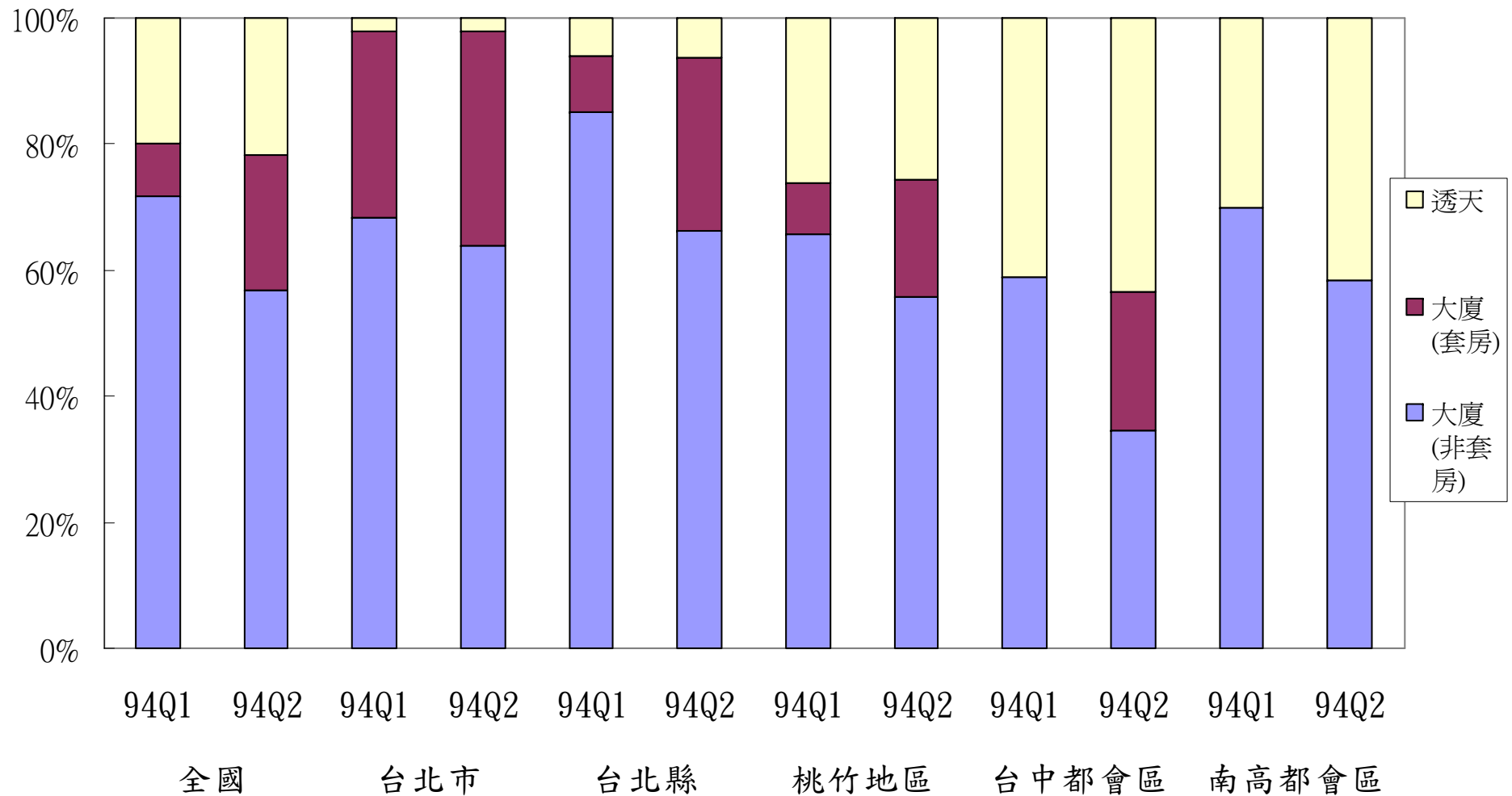
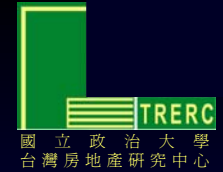
各類型推案金額規模分析

各類型推案金額規模分析





各區各類型推案戶數 94Q1與94Q2百分比之比較





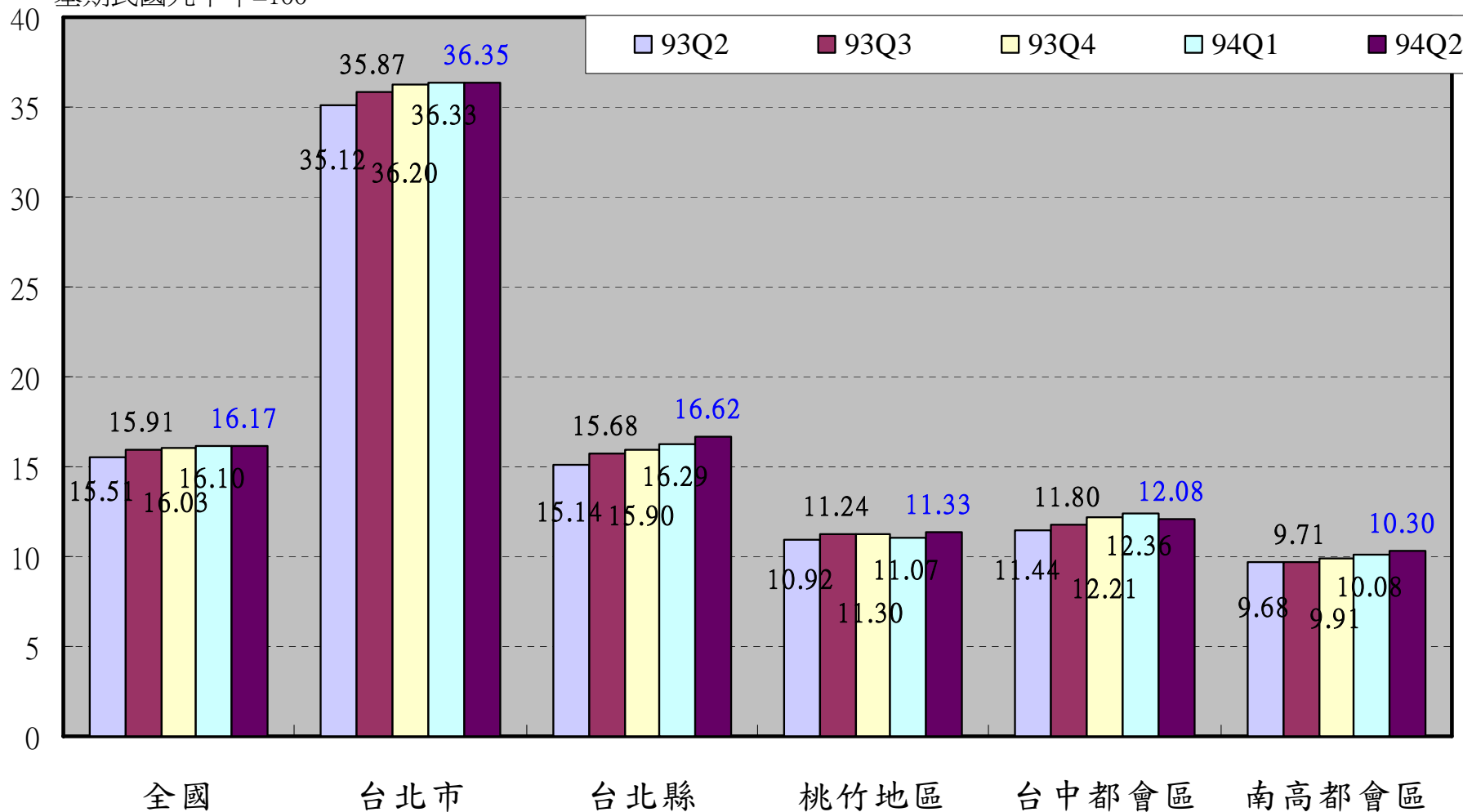
國泰地產集團



國立政治大學
台灣房地產研究中心

(標準)可能成交(單)價趨勢圖

基期民國九十年=100





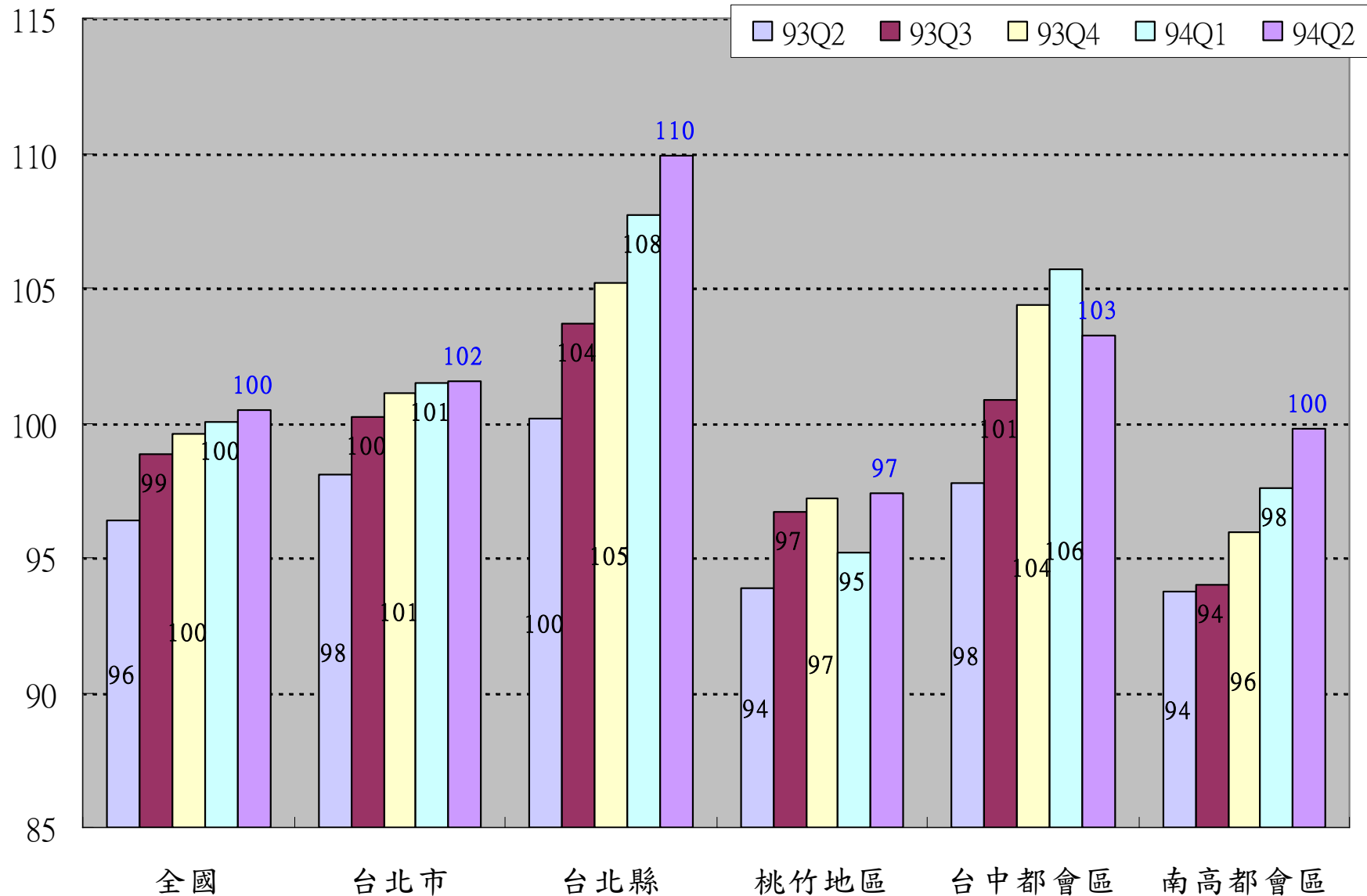
各地區價量概況



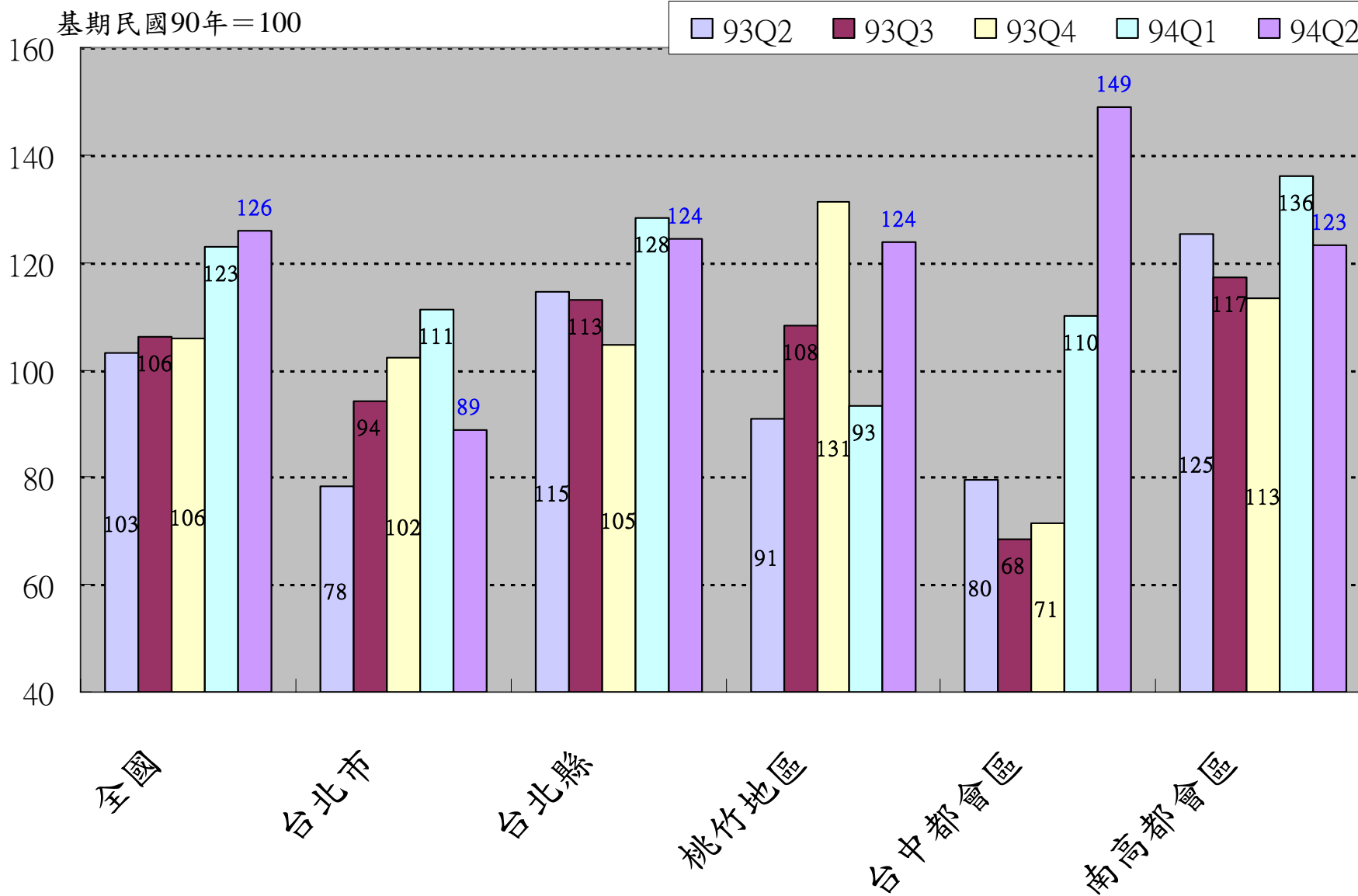
	可能 成交價 (萬元)	議價 空間率 (%)	30天 銷售率 (%)	推案 戶數
全國	16.17	8.9	14.32	22,397
台北市	36.35	7.2	17.67	3,343
台北縣	16.62	7.9	15.64	6,807
桃竹地區	11.33	6.4	16.40	4,949
台中都會區	12.08	13.1	10.76	3,946
南高都會區	10.30	11.6	8.92	3,352

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

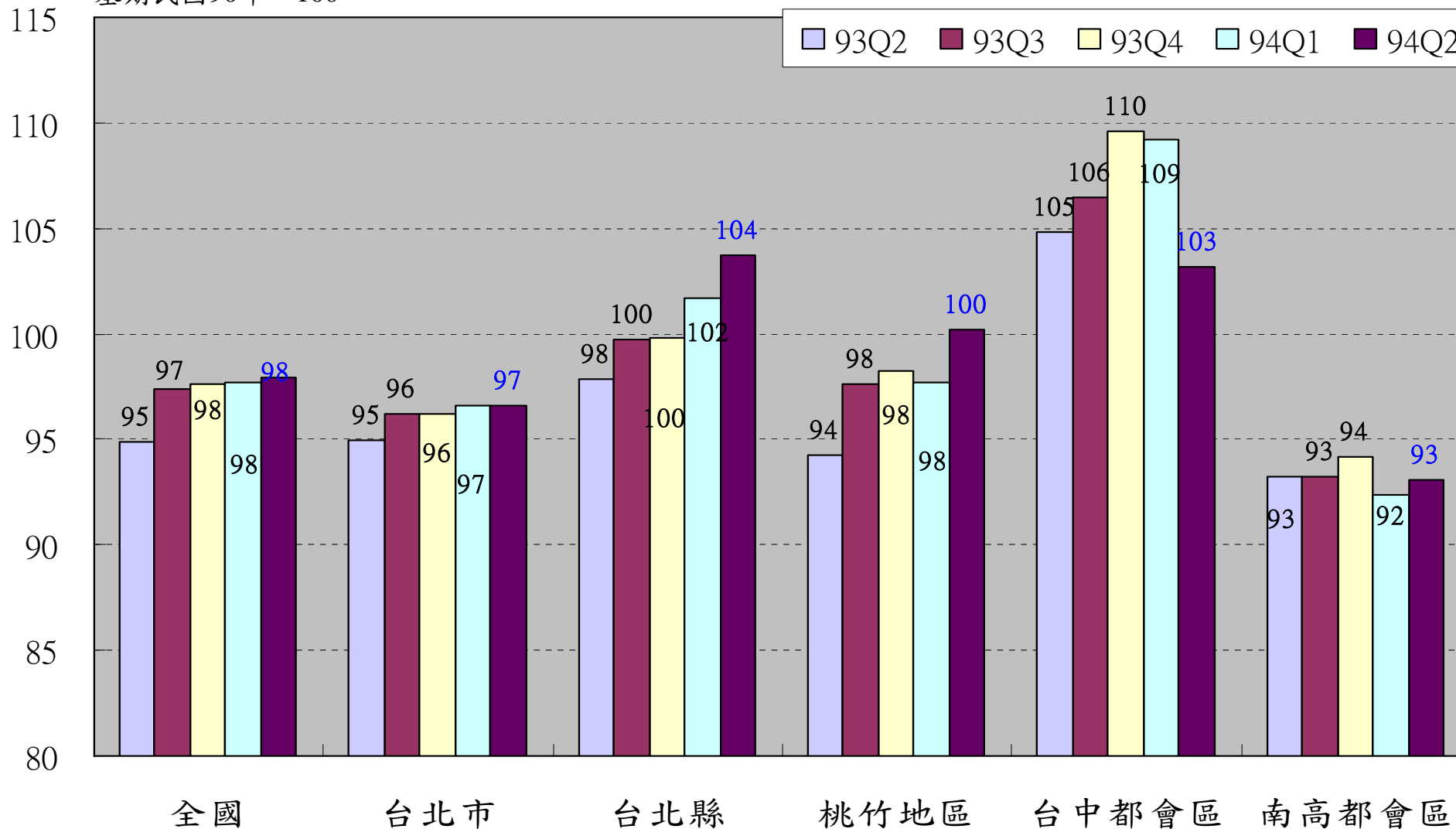




國泰開價指數趨勢圖



基期民國90年=100

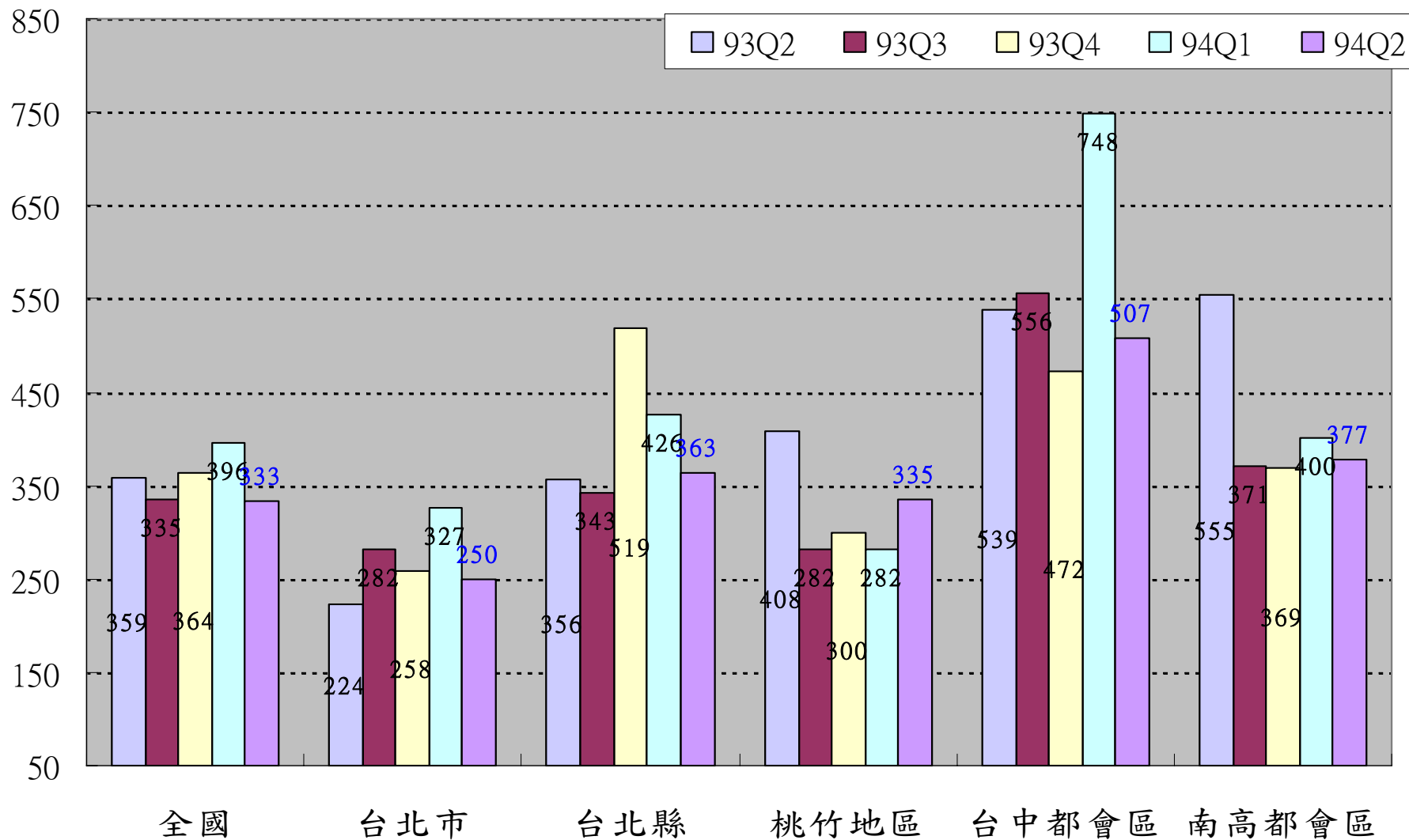




推案量指數圖



基期民國90年=100

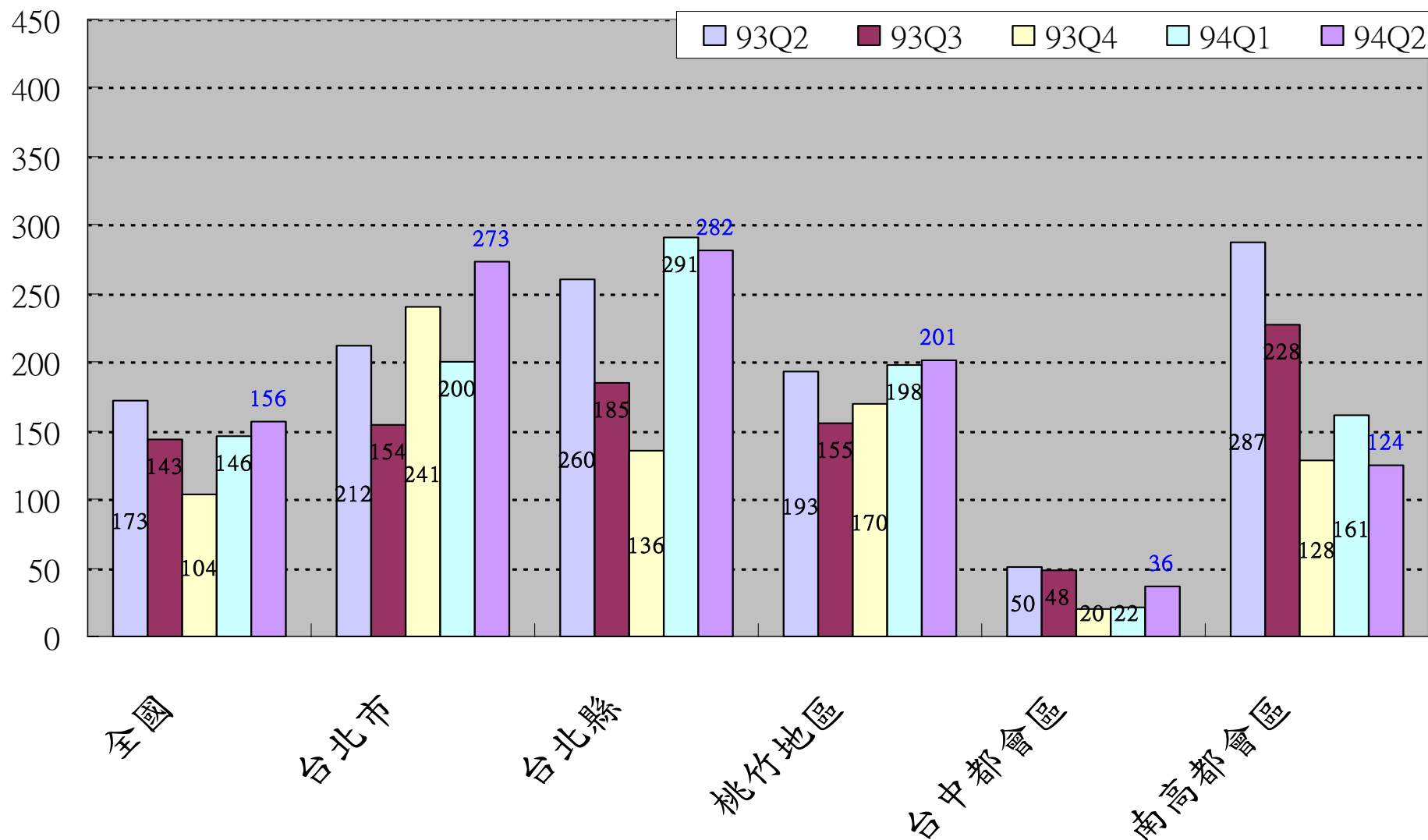




30天銷售率指數圖

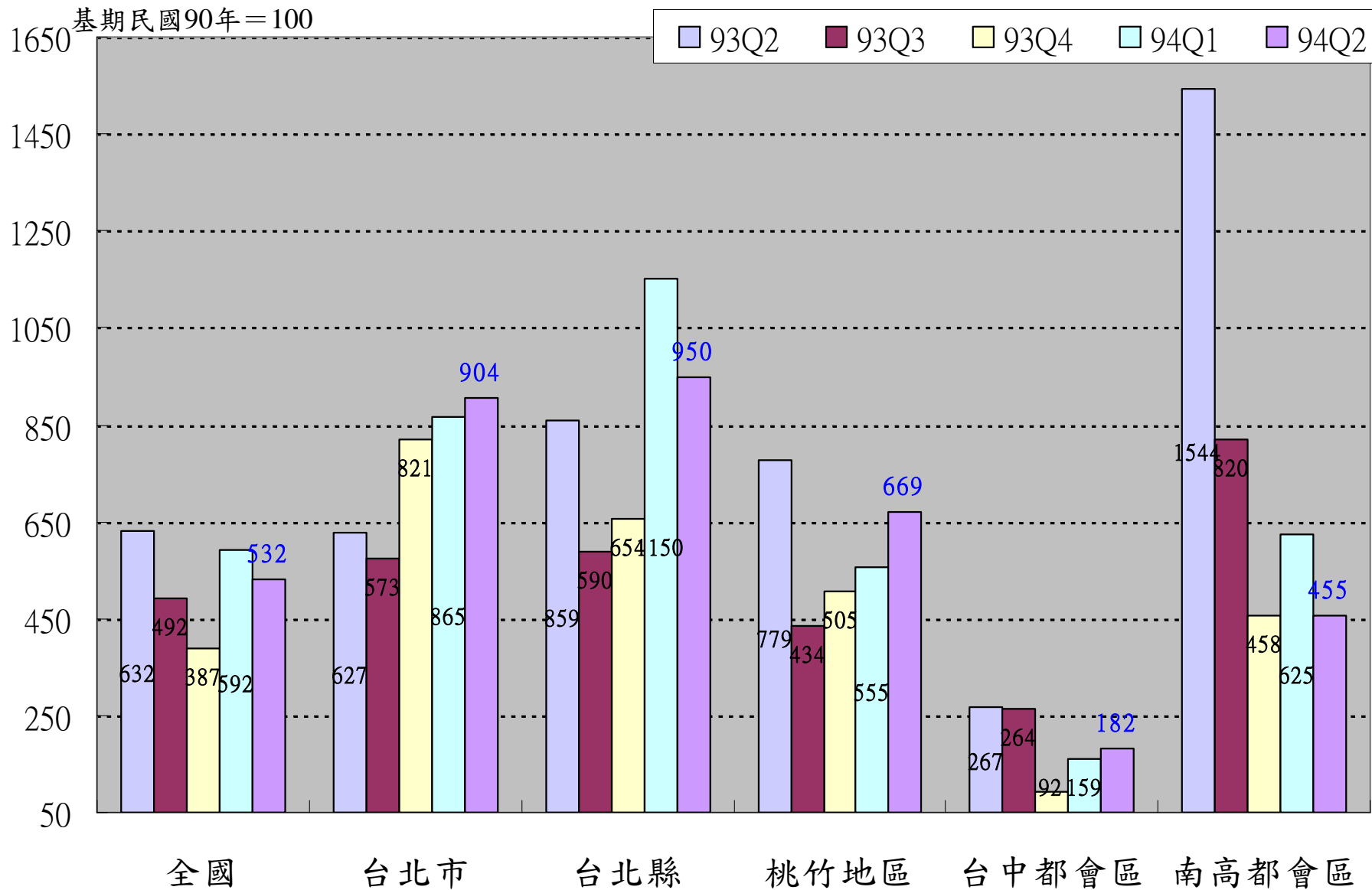
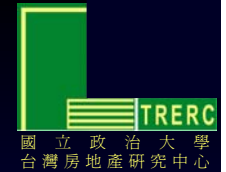


基期民國90年=100



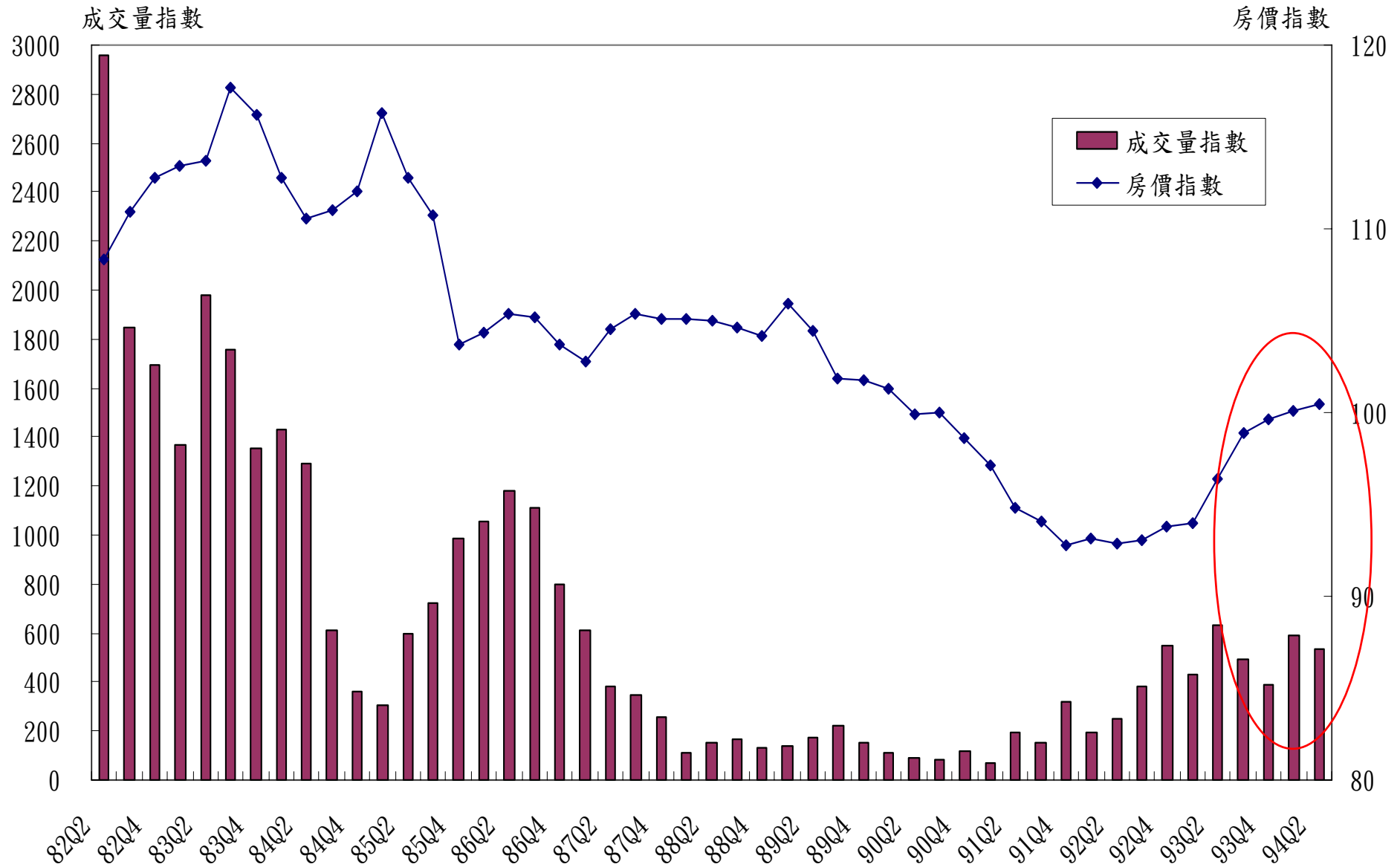


30天成交量指數圖





全國價量指數趨勢圖



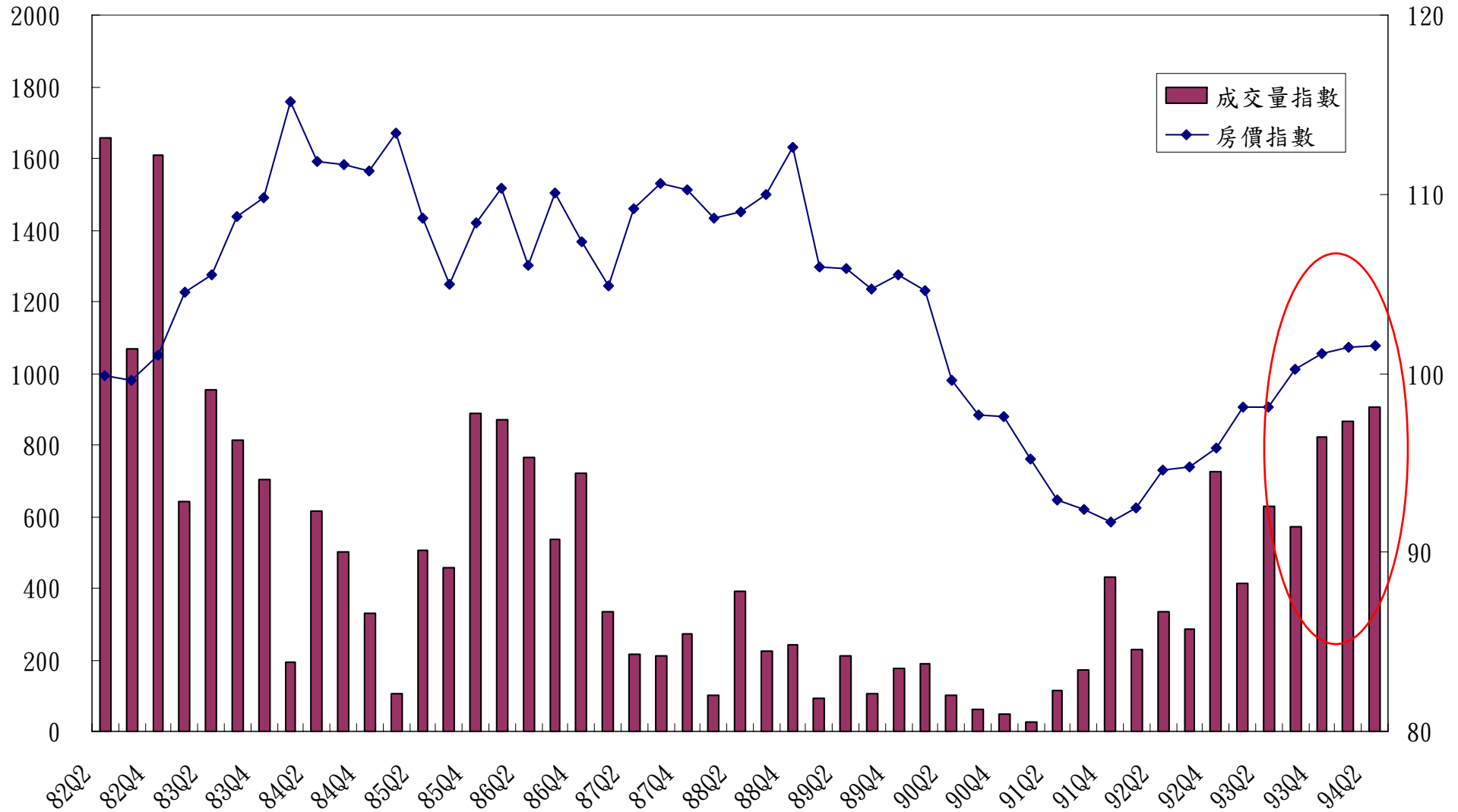


台北市價量指數趨勢圖



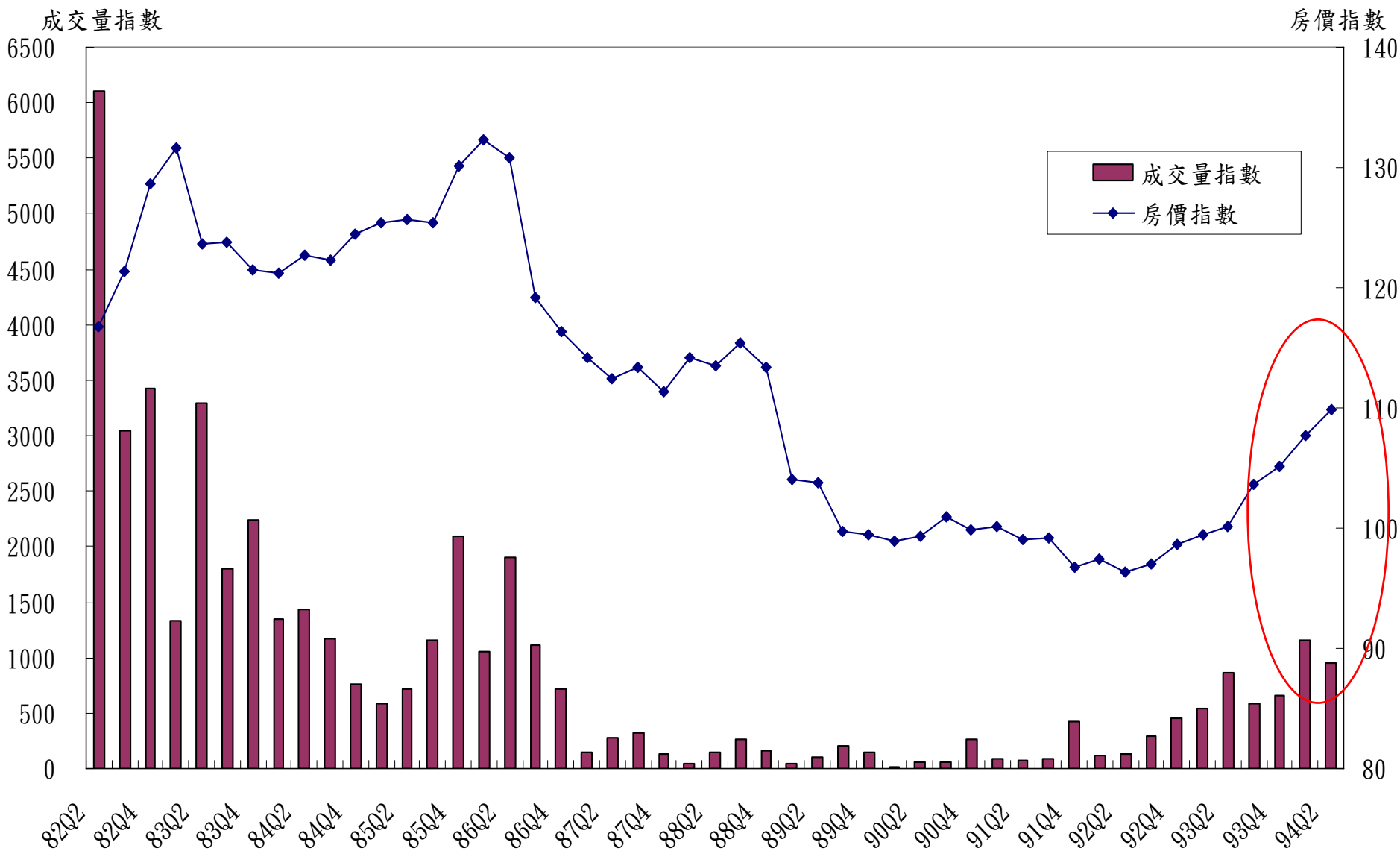
成交量指數

房價指數



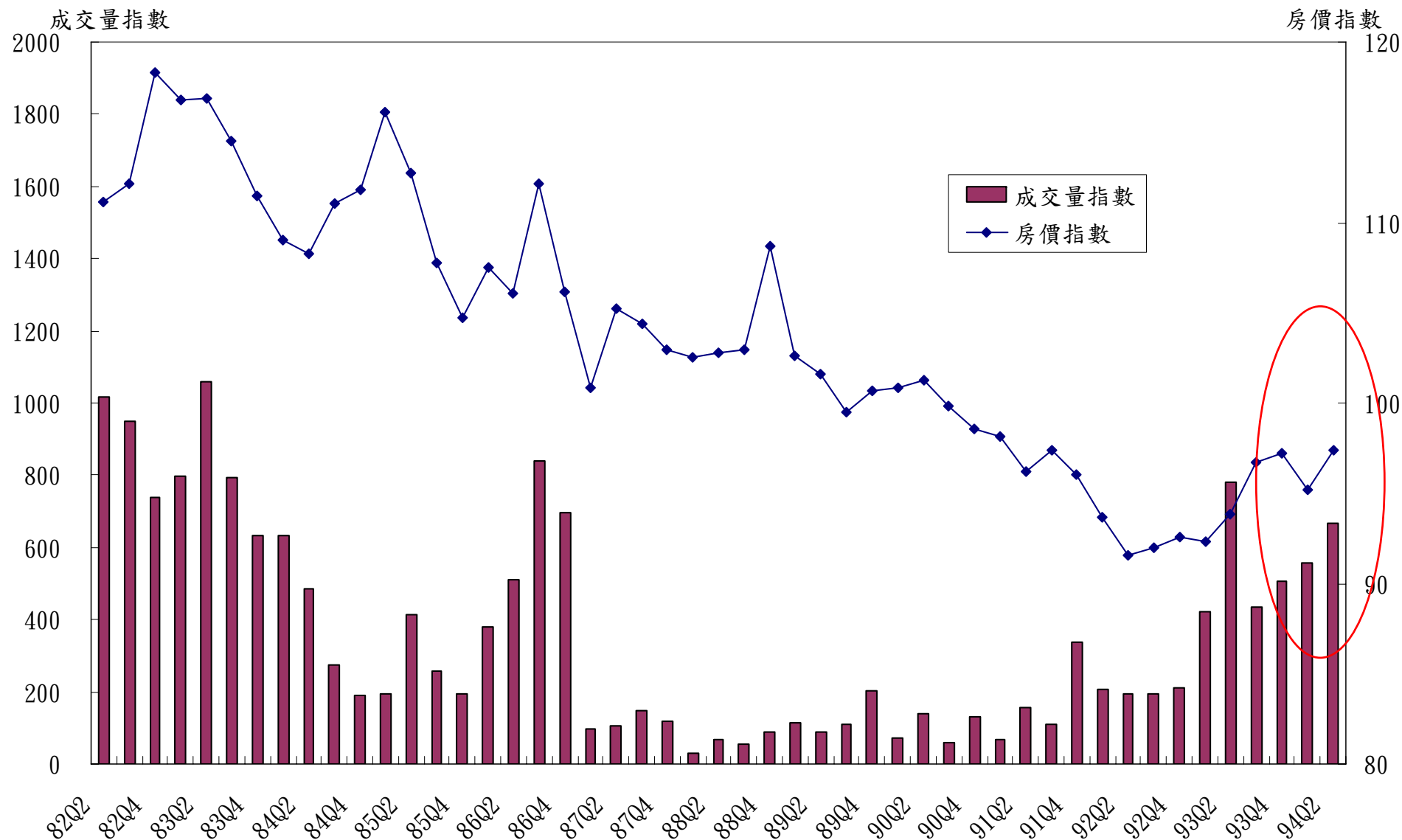


台北縣價量指數趨勢圖



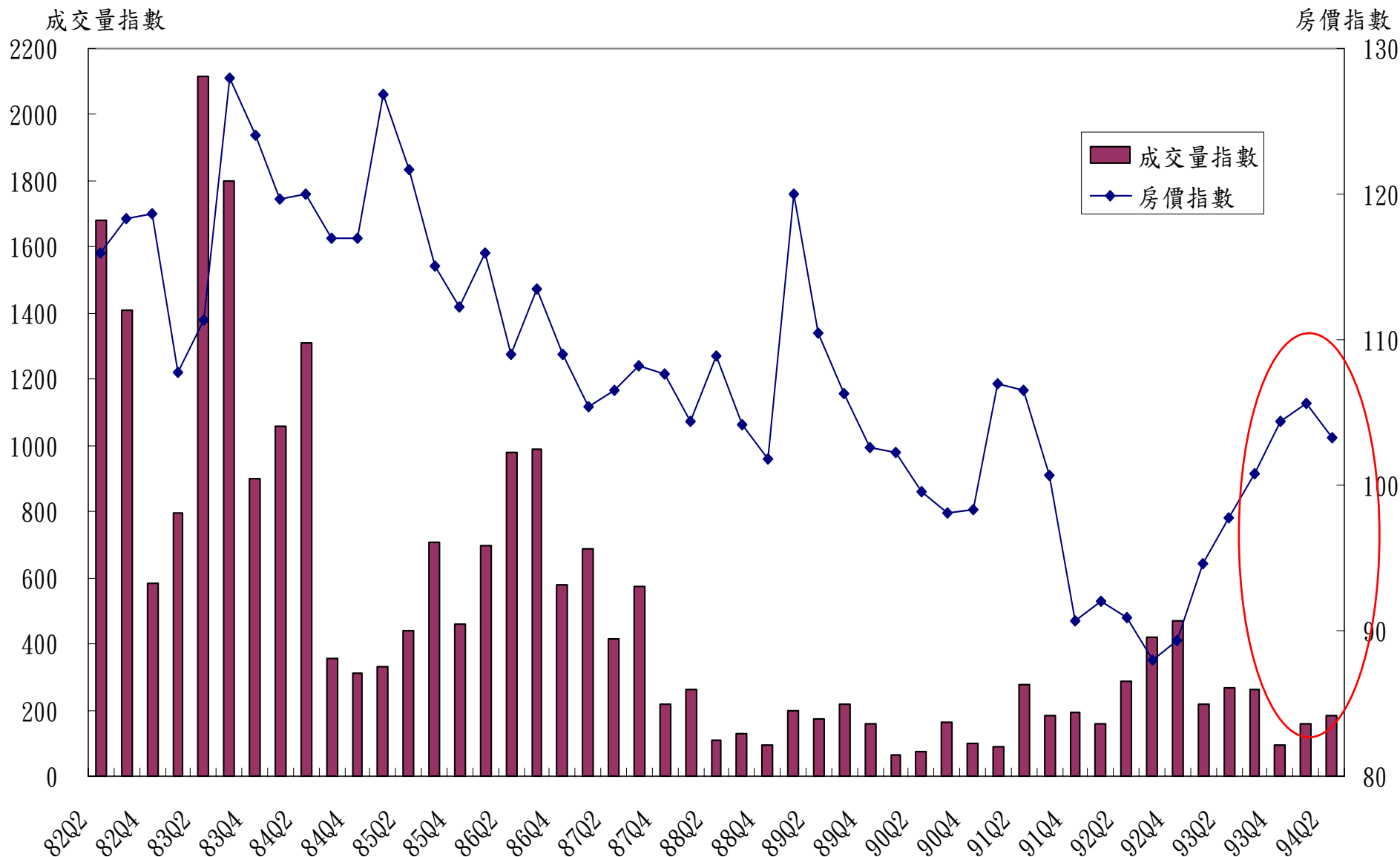


桃竹地區價量指數趨勢圖



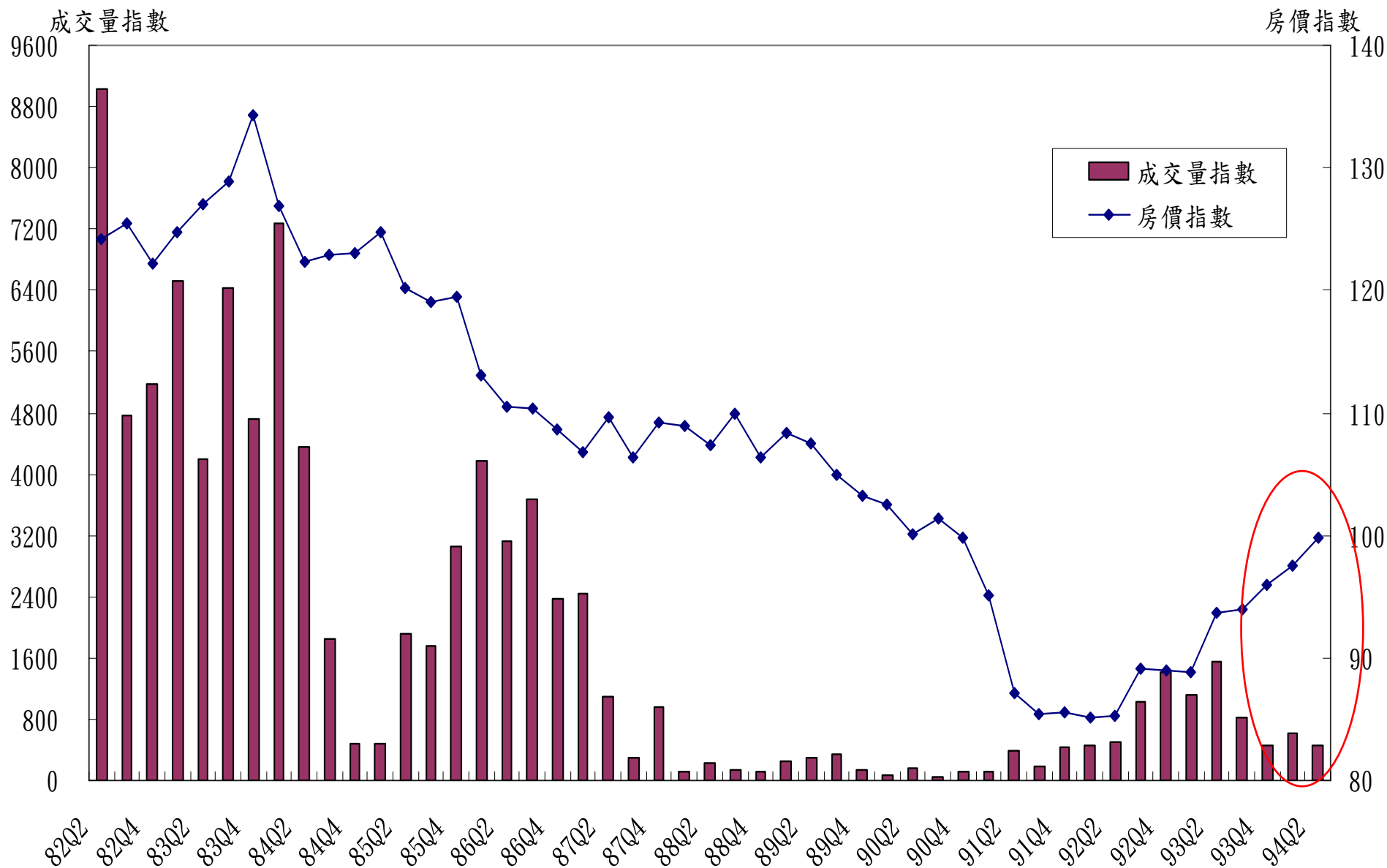


台中都會區價量指數趨勢圖





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	100.49	16.17萬元/坪	0.43% (△)	4.24% (+++)
開價	97.95	16.50萬元/坪	0.22% (△)	3.23% (++)
議價空間	125.93	8.9%	2.37% (△)	22.07% (+)
推案量	333.30	1,770億元	-15.73% (△)	-7.07% (△)
30天 銷售率	156.20	14.32%	6.65% (△)	-9.46% (△)
30天 成交量	532.10	-	-10.13% (△)	-15.87% (△)

全國國泰房地產指數相較上一季呈現**價量俱穩結構**，較去年同季呈現**價漲量穩**。新推個案市場仍持續前一季的盤整格局，各項指數均呈現穩定，上一季**成交量與銷售率**擴大的狀況未能持續，但長期**價格上漲趨勢**亦未有衰退跡象。



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	101.56	36.35萬元/坪	0.07% (△)	3.52% (++)
開價	96.63	36.35萬元/坪	0.06% (△)	1.78% (+)
議價空間	88.71	7.2%	-20.71% (-)	13.08% (△)
推案量	250.06	486億元	-23.53% (△)	11.79% (△)
30天銷售率	273.46	17.67%	36.57% (+)	29.00% (+)
30天成交量	903.85	-	4.44% (△)	44.21% (△)

台北市國泰房地產指數相較上一季持續呈現**價量俱穩**的結構，相較去年同季呈現**價漲量穩**的格局。新推個案市場仍持續上一季穩定中復甦的結構，**價格與成交量**亦獲得相當穩定的支撐，各項指標的表現均在穩定與回升的良性結構之下。

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	109.93	16.62萬元/坪	2.06% (+)	9.75% (+++)
開價	103.75	16.62萬元/坪	2.03% (+)	6.00% (+++)
議價空間	124.34	7.9%	-3.17% (△)	8.49% (△)
推案量	363.13	474億元	-14.85% (△)	1.94% (△)
30天銷售率	281.96	15.64%	-3.03% (△)	8.40% (△)
30天成交量	949.55	-	-17.42% (△)	-10.51% (△)

台北縣國泰房地產指數相較上一季與去年同季均呈現**價漲量穩**的結構，新推個案市場表現與上一季相當，市場波動仍持續跟隨台北市盤整的步調，但**價格上漲幅度略高於台北市**。



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	97.41	11.33萬元/坪	2.33% (+)	3.78% (++)
開價	100.18	12.30萬元/坪	2.56% (+)	6.33% (+++)
議價空間	123.71	6.4%	32.53% (+)	35.99% (+)
推案量	334.84	295億元	18.59% (△)	-17.85% (△)
30天銷售率	201.36	16.40%	1.59% (△)	4.50% (△)
30天成交量	668.52	-	20.47% (△)	-14.15% (△)

桃竹地區國泰房地產指數相較上一季與去年同季均呈現**價漲量穩**的結構，新推個案市場仍持續上季的穩定結構，房價仍獲得不錯的支撐，成交量亦有穩定的需求基礎。



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	103.22	12.08萬元/坪	-2.32% (△)	5.61% (++)
開價	103.19	13.32萬元/坪	-5.49% (--)	-1.58% (△)
議價空間	148.88	13.1%	35.22% (++)	87.15% (+++)
推案量	507.44	273億元	-32.17% (-)	-5.79% (△)
30天銷售率	36.38	10.76%	68.71% (+++)	-27.47% (-)
30天成交量	182.44	-	14.44% (△)	-31.67% (△)

台中都會區國泰房地產指數，相較持續上一季**價量俱穩**的結構，相較去年同季亦持續**價漲量穩**的格局。新推個案市場表現，呈現銷售策略調整的結構，**開價**的向下調整與**議價空間**的擴大，造成**銷售率**的大幅提升與成交量的穩定微增。



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	99.75	10.30萬元/坪	2.21% (+)	6.41% (+++)
開價	93.10	10.38萬元/坪	0.78% (△)	-0.16% (△)
議價空間	123.30	11.6%	-9.46% (-)	-1.55% (△)
推案量	377.04	242億元	-5.84% (△)	-32.05% (△)
30天銷售率	124.49	8.92%	-22.61% (△)	-56.62% (-)
30天成交量	455.22	-	-27.13% (△)	-70.52% (△)

南高都會區國泰房地產指數相較上一季與去年同季均呈現**價漲量穩**的結構。新推個案市場的表現亦持續回穩，**價格**仍持續上漲趨勢，但**成交量**規模仍偏向萎縮的趨勢。



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	0	0	0	0	0	0
台北市	0	1	0	0	1	0	2
台北縣	1	0	1	0	0	0	2
桃竹地區	1	-1	1	0	0	0	1
台中地區	0	-2	-2	-1	3	0	-2
南高都會區	1	1	0	0	0	0	2

本季國泰房地產指標**全國**綜合表現分數為0分，各項指標與呈現穩定狀況。**台北市**議價空間縮小與銷售率回升，**台北縣**在開價與成交價的表現均有好轉，**南高都會區**在成交價與議價空間亦有不錯表現，三地區之綜合分數均為2分。此外，**桃竹地區**開價與成交價亦有好轉，但議價空間擴大，綜合表現分數為1分。另外，**台中都會區**的綜合表現分數為-2分，主要是因為開價指數明顯下跌、議價空間明顯擴大，但大幅上升的銷售率卻也平衡相當多的衰退氣息。

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	2	0	0	0	4
台北市	2	0	1	0	1	0	4
台北縣	3	0	3	0	0	0	6
桃竹地區	2	-1	3	0	0	0	4
台中地區	2	-3	0	0	-1	0	-2
南高都會區	3	0	0	0	-1	0	2

從對去年同季的綜合表現分數觀察，除台中都會區外，其餘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。銷售率與成交量的表現則維持穩定，價格持續上漲的趨勢並未趨緩。



結論



94年第2季新推個案市場持續盤整的格局，市場價量關係從上一季的價穩量增，調整為價量俱穩的結構，市場復甦力道有趨緩現象。市場後續觀察重點應視價格水準是否能在復甦趨緩結構下保持穩定，而保守推案與訂價，是業者在此波盤整結構下，較為適宜的經營策略。

結論

- 可能成交價微幅上升，僅台中都會區穩定微跌
- 開價指數穩定微升，台中都會區則明顯下修
- 整體議價空間表現穩定，台中都會區則明顯擴大
- 各地區推案量多穩定微縮，台中都會區縮減幅度最高
- 整體成交量穩定微減，桃竹地區與台中都會區則穩定微增
- 整體銷售率持續上一季上升趨勢，台中都會區增幅最大



國泰出租住宅租金指數

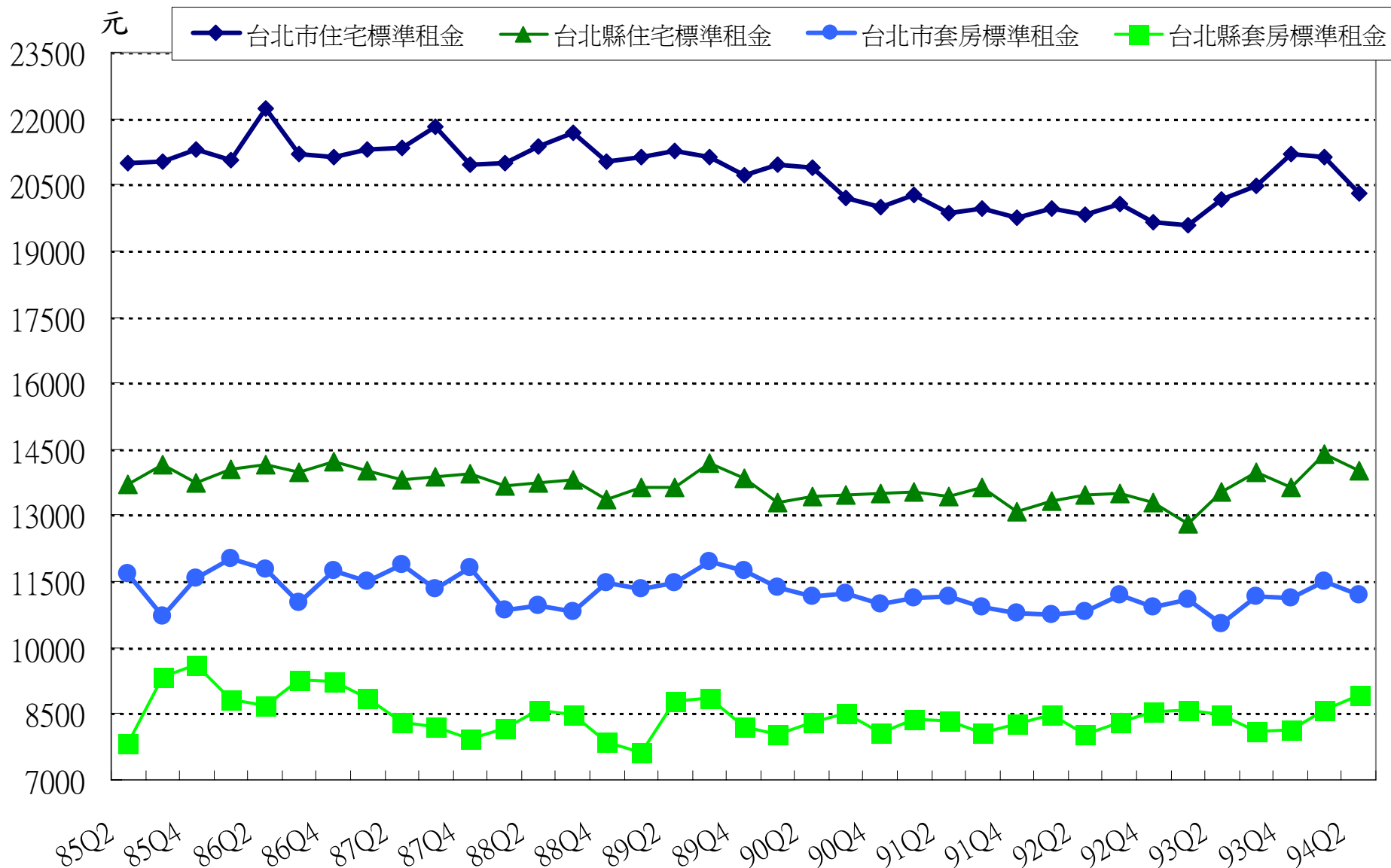
民國九十四年第二季

94年第2季台北縣出租住宅

- 台北縣整層住宅標準租金為**1.40萬元**，標準租金每坪單價為**482元**。租金指數相對上一季微幅下跌**2.62%**，相較去年同季則明顯增加**3.66%**。
- 套房類產品標準租金為**8936元**，標準租金每坪單價為**904元**，租金指數相對上一季微幅上漲**4.13%**，為本季國泰出租住宅、套房租金指數唯一上漲的部分。



國泰出租住宅標準租金趨勢圖

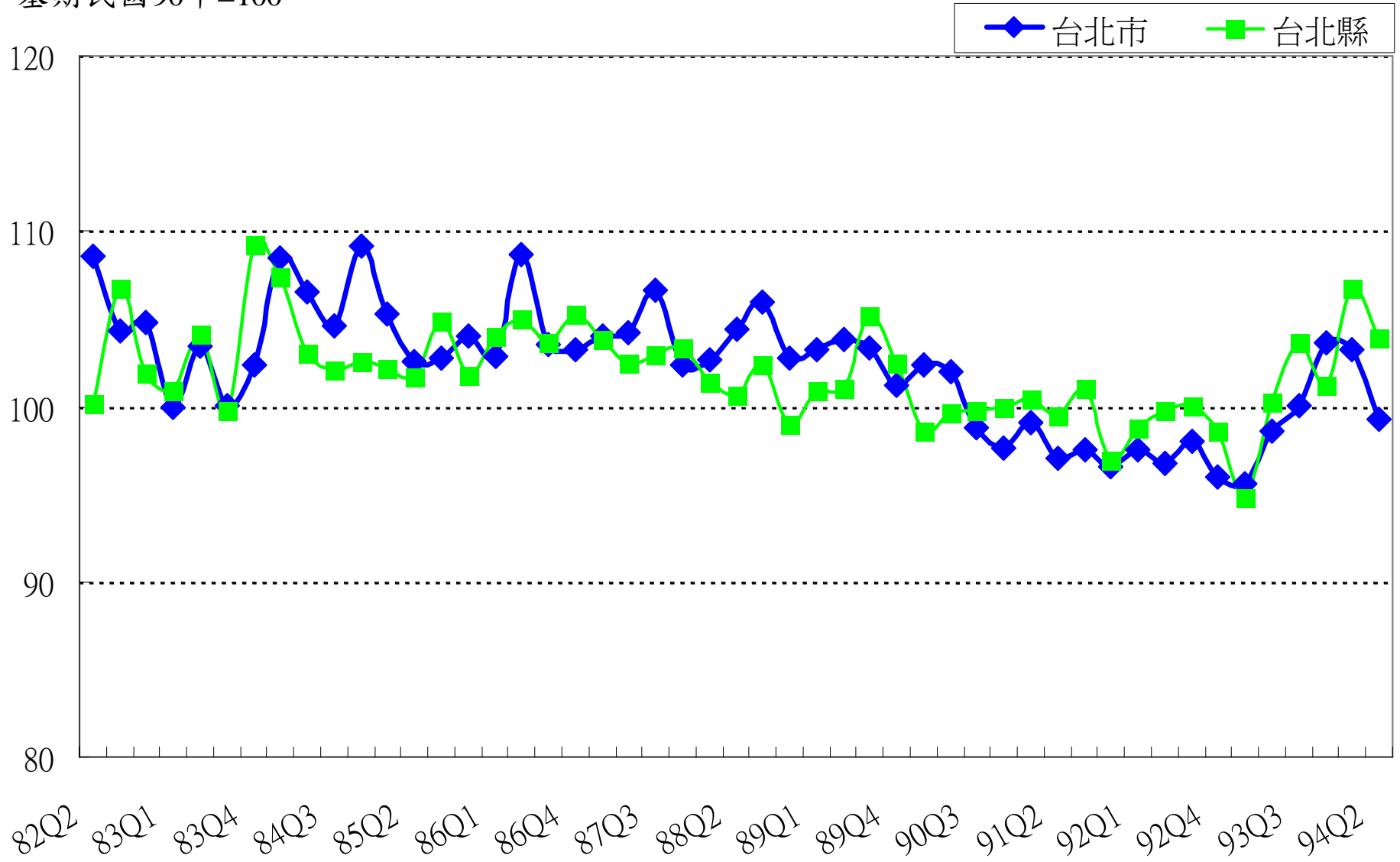




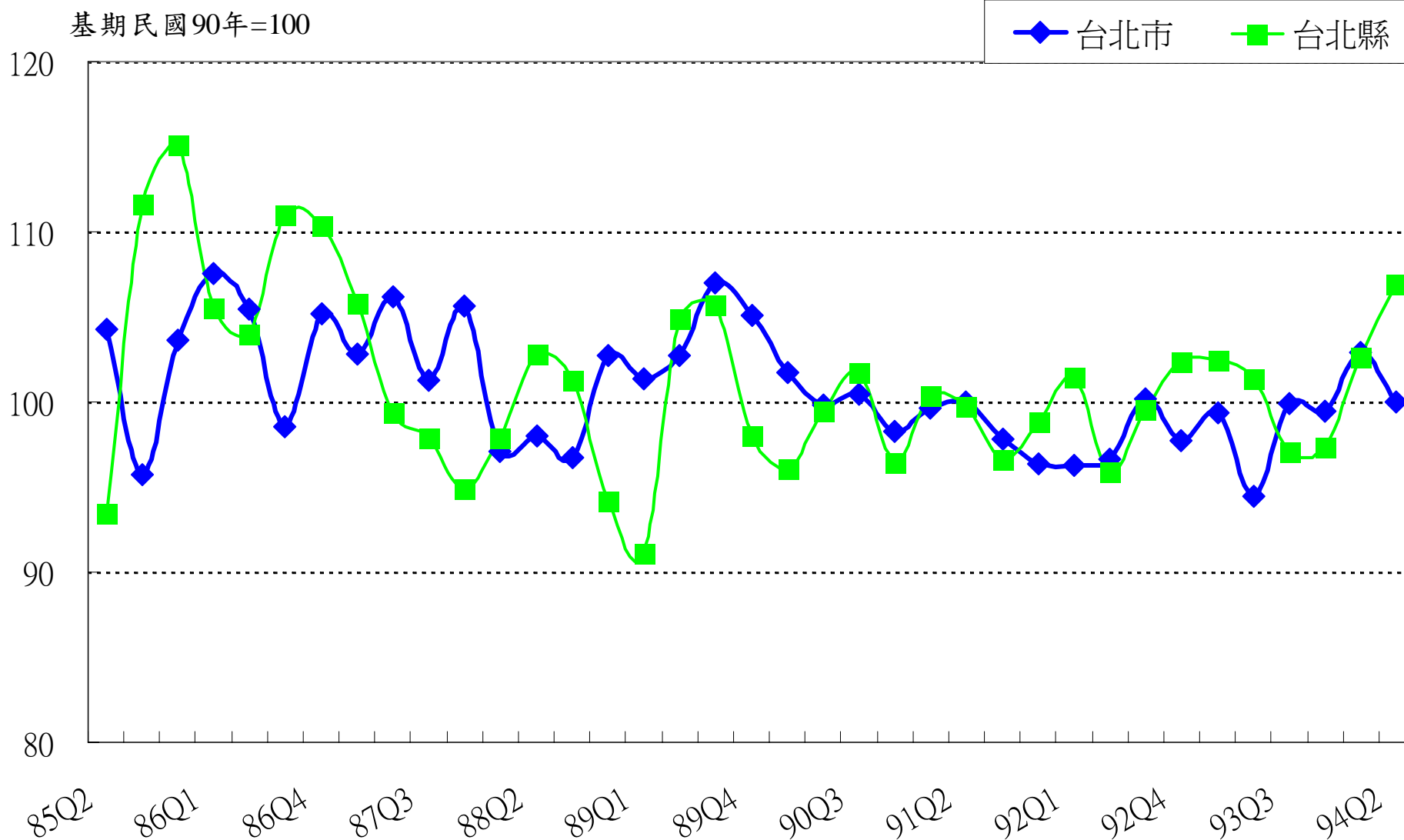
國泰整層住宅租金指數圖



基期民國90年=100



國泰套房租金指數圖



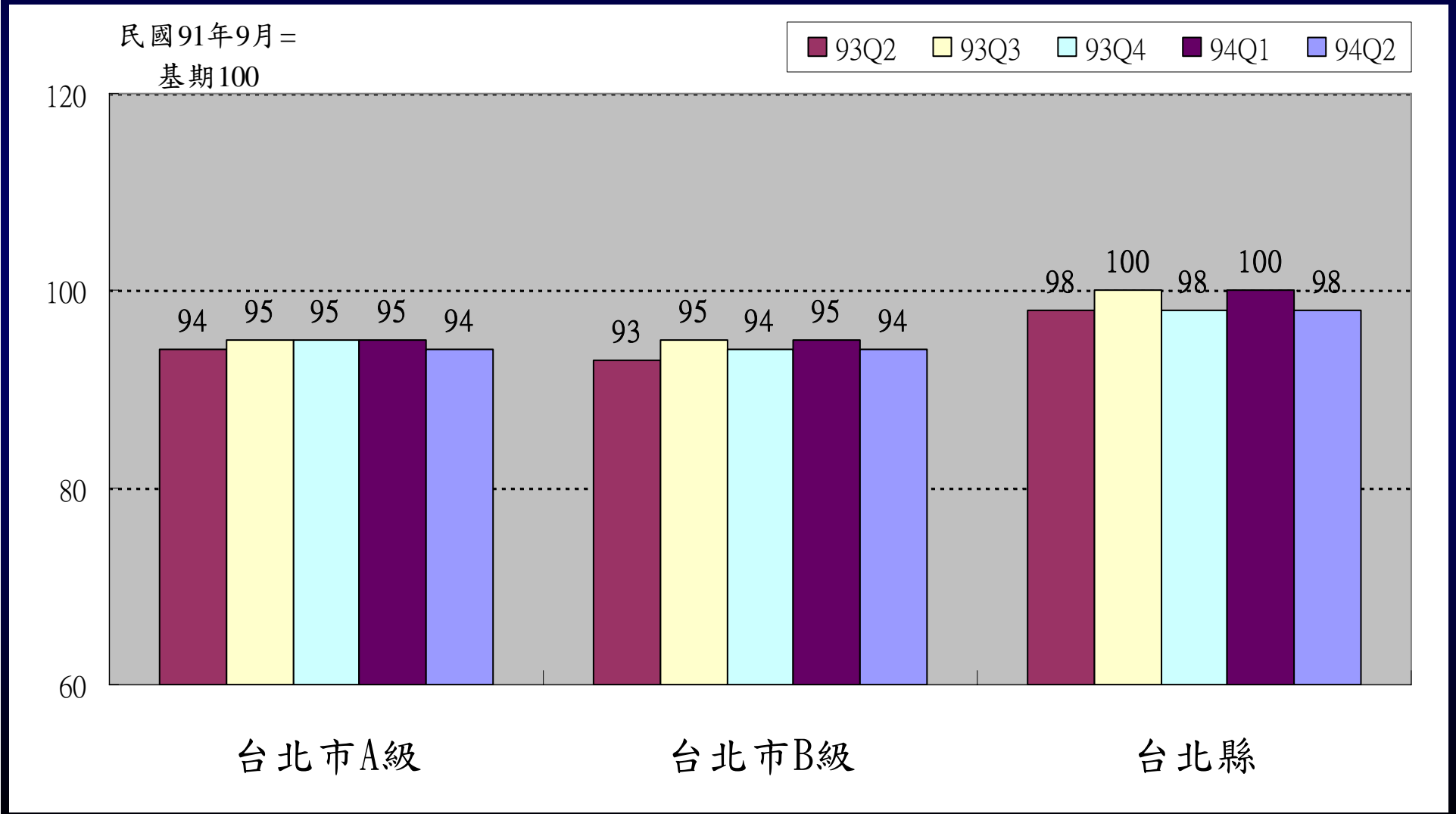
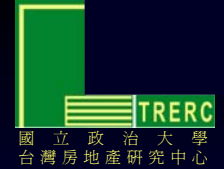


國泰辦公室租金指數

民國九十四年第二季



辦公室租金 開價指數一分區





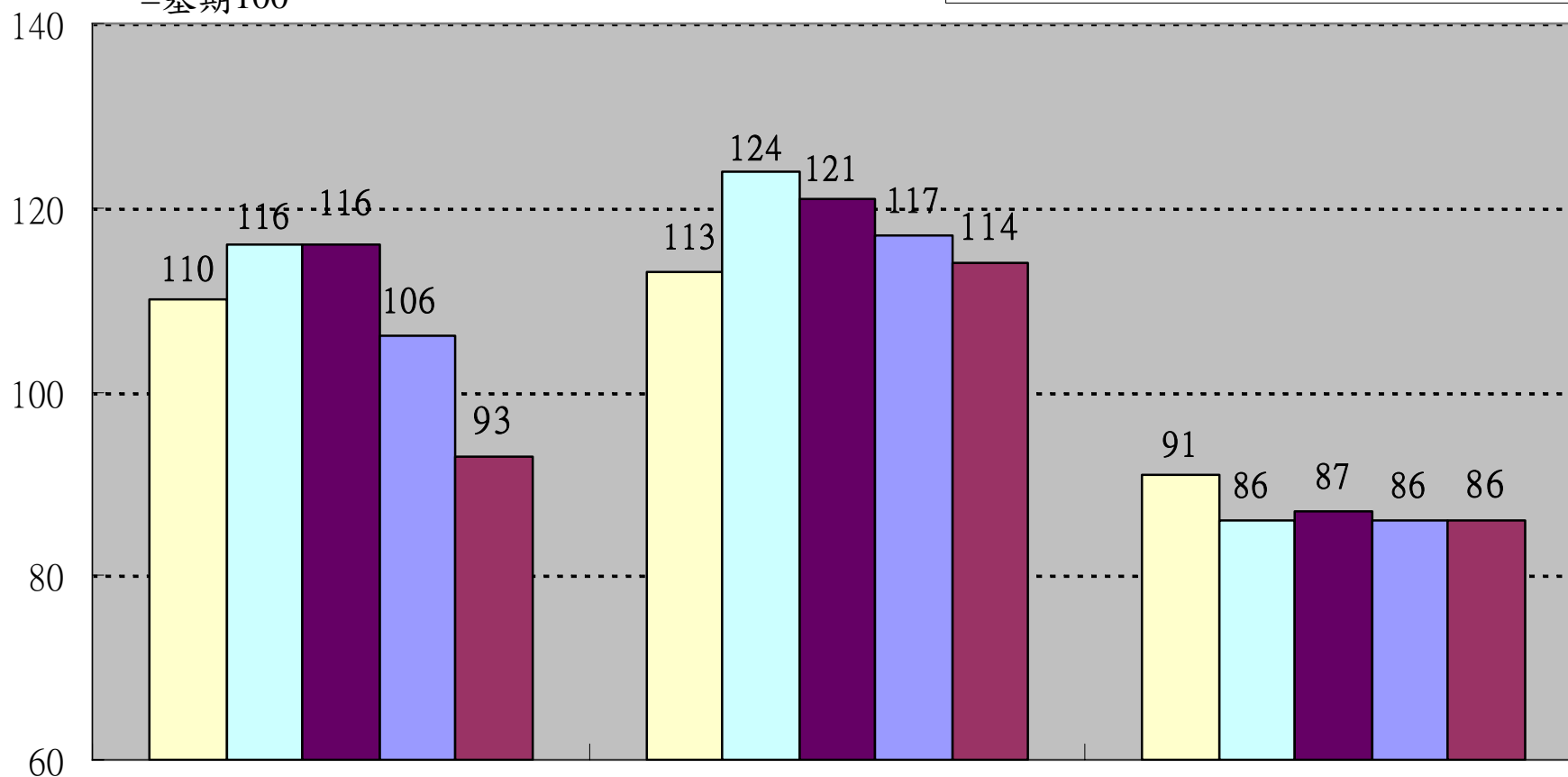
辦公室租金



議價空間指數一分區

91年第9月
=基期100

93Q2 93Q3 93Q4 94Q1 94Q2

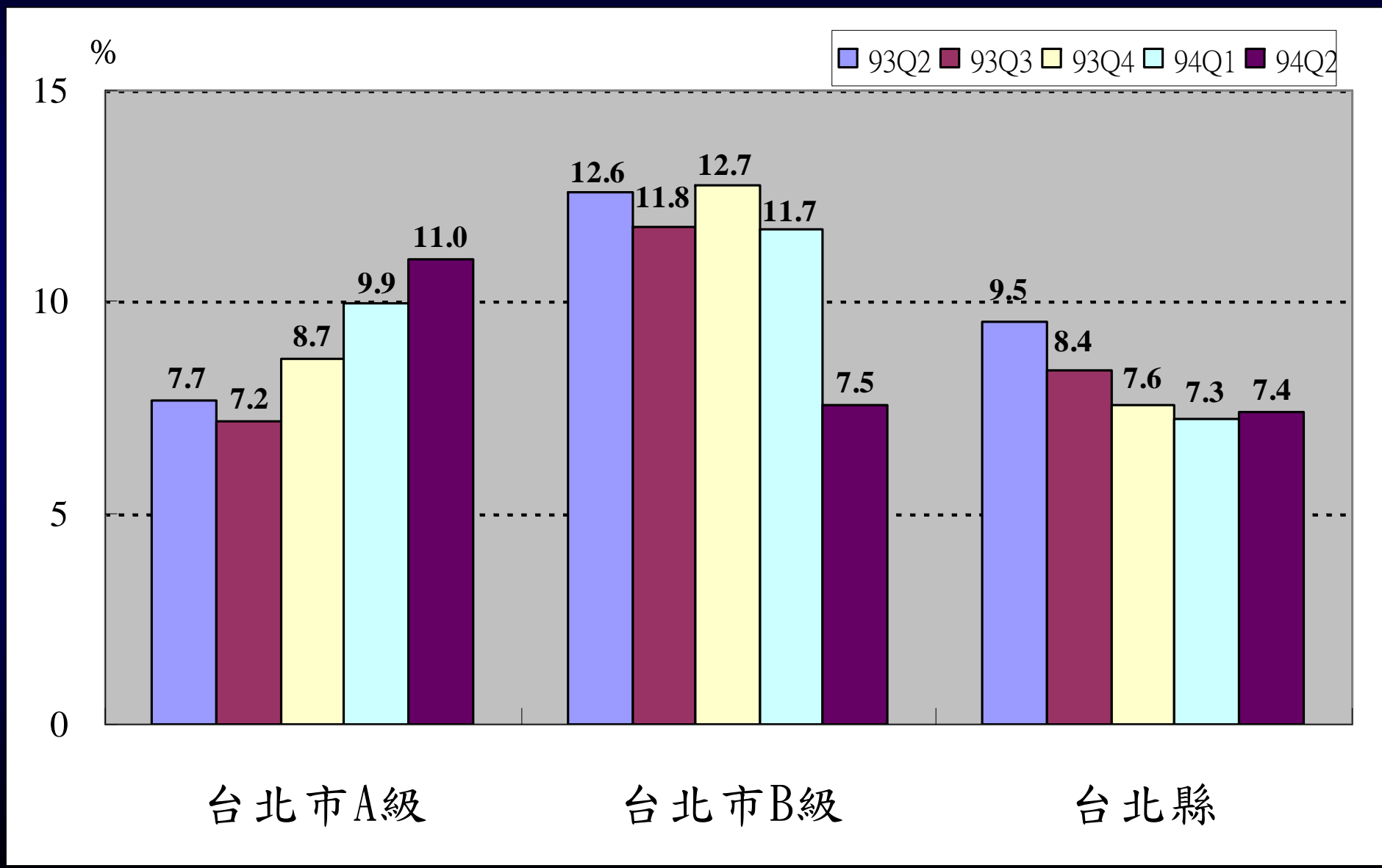


台北市A級

台北市B級

台北縣

各地區辦公室空置率



辦公室市場狀況

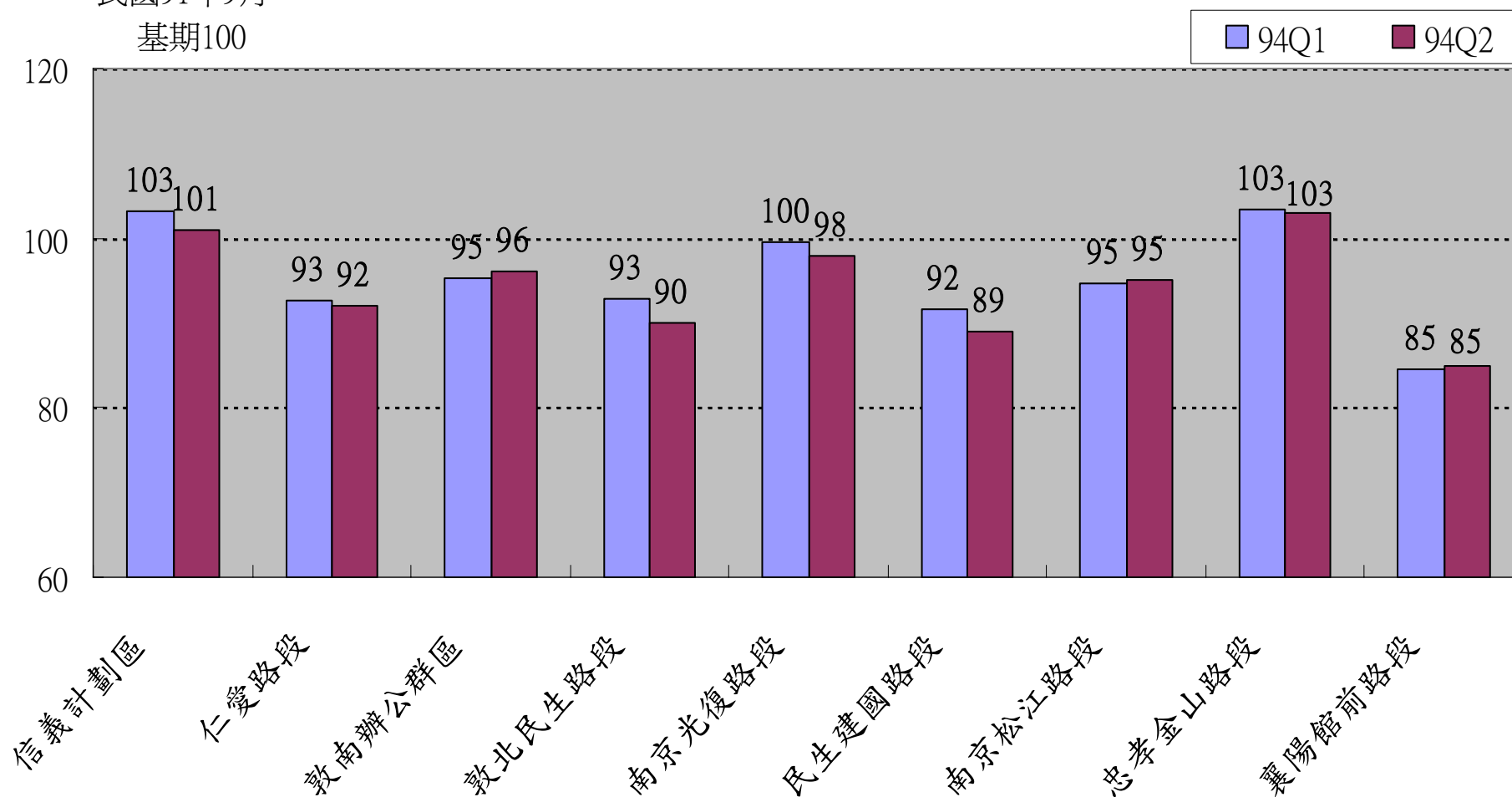
- 各區辦公室租金開價普遍微幅下降。
- 各區辦公室議價空間縮減。
- 在空置率方面，台北市A級與台北縣之空置率均上升，惟獨台北市B級空置率大幅降低呈現了減少的熱絡景象。



辦公室租金指數— 北市A級開價



民國91年9月=
基期100

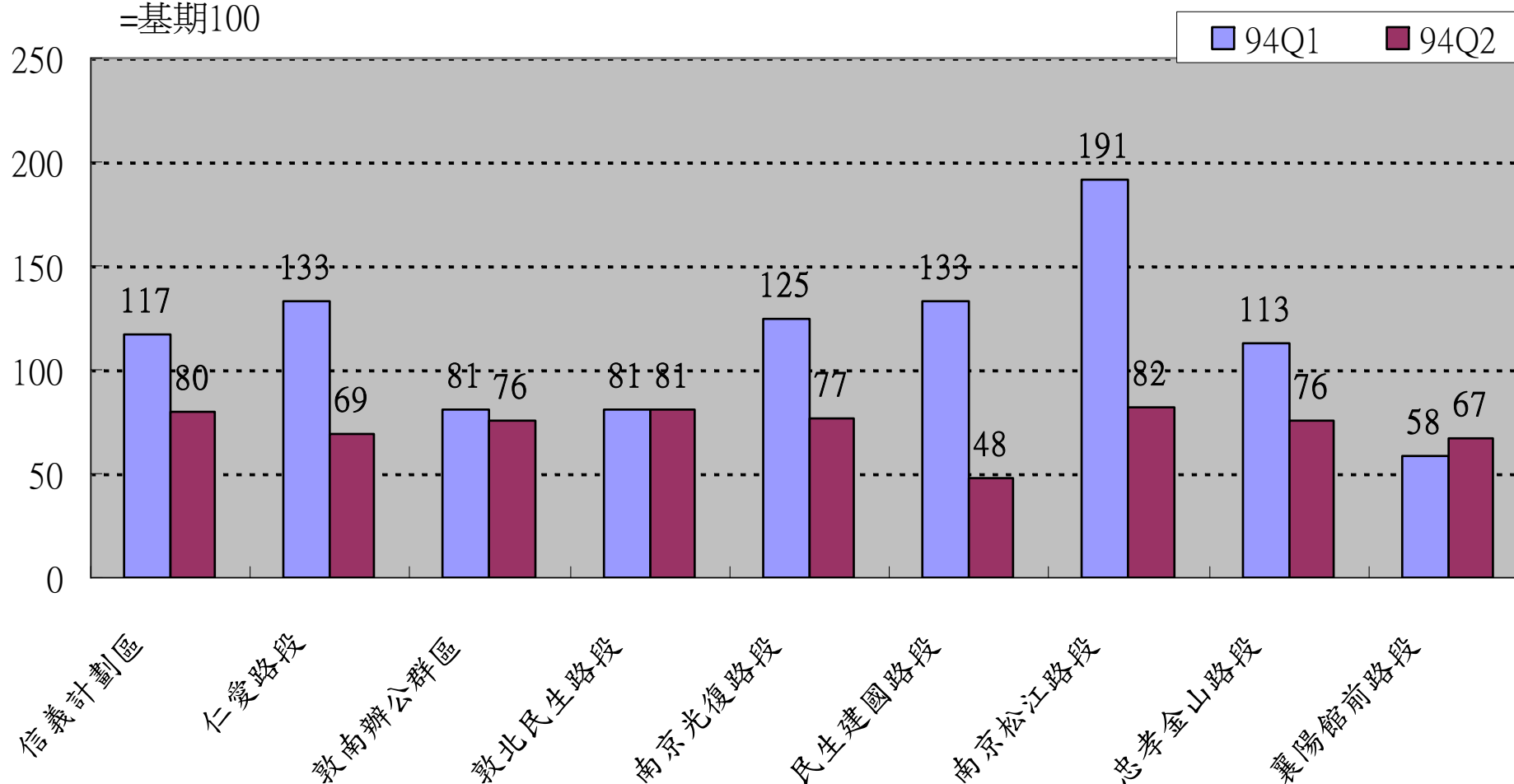




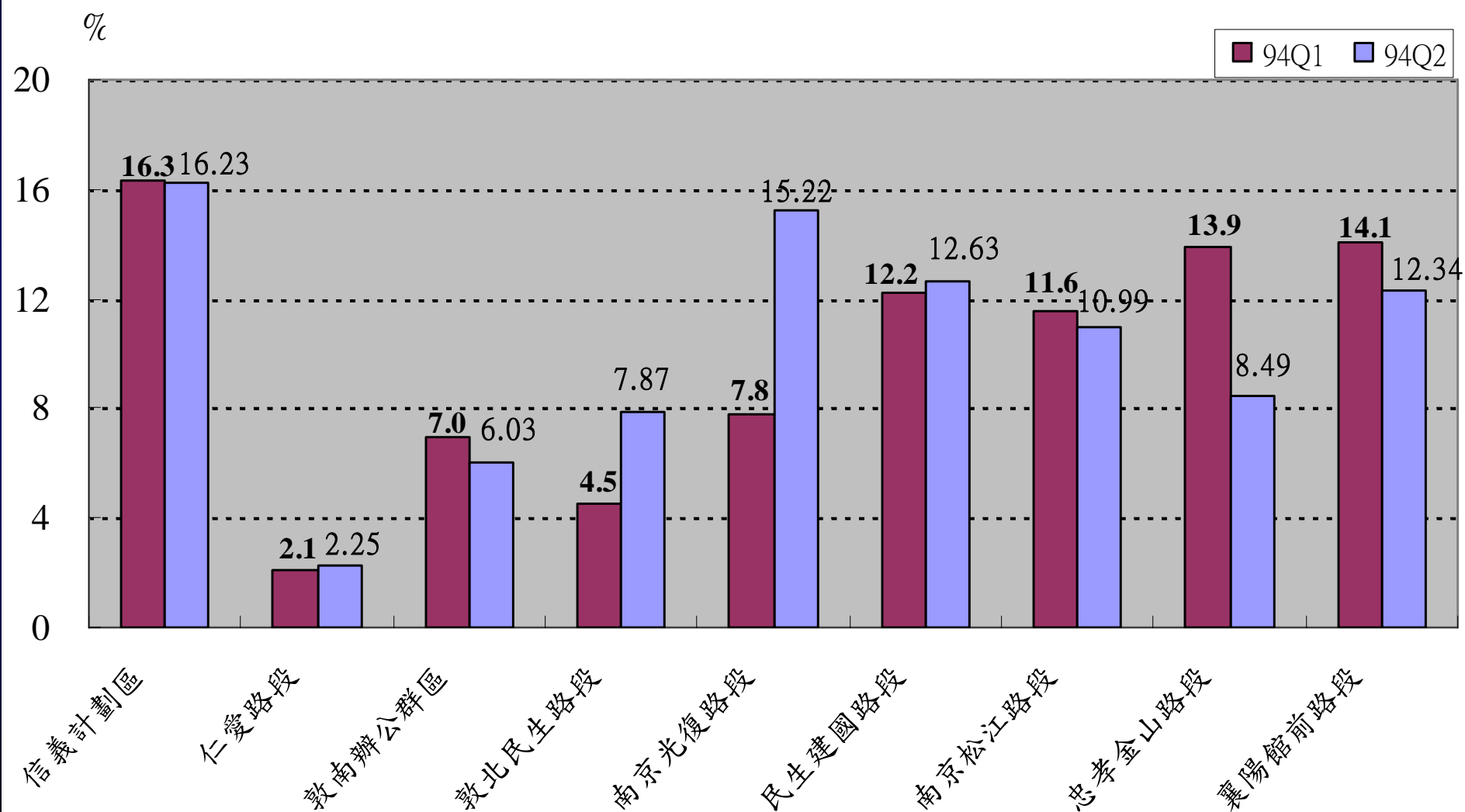
辦公室租金指數— 北市A級議價空間



民國91年9月
=基期100



辦公室空置率-北市A級





辦公室租金指數— 北市A級



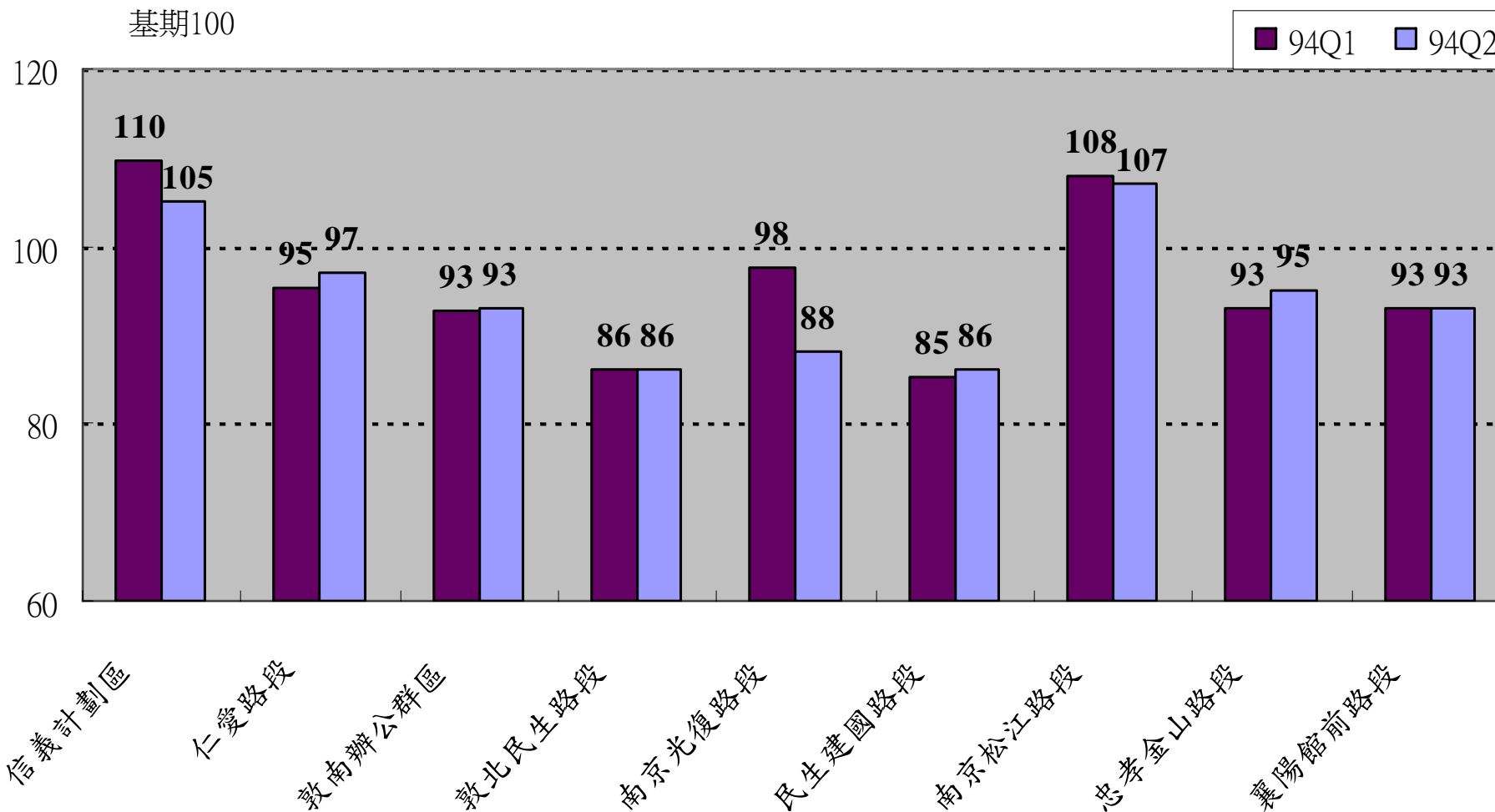
- **開價**部份，整體而言呈現微幅下跌或持平走勢，僅**敦南辦公群**與**南京松江路段**微幅上揚。
- **議價空間**方面，整體而言呈縮減或持平的情況，僅**敦南辦公群區**與**敦北民生路段**議價空間擴大，其中信義計畫區之議價空間變動率高達-30%，係由於本季台北101大樓議價空間縮減所致。
- **空置率**方面，因新增供給造成各路段差異極大，而**信義計畫區**、**敦南辦公群區**、**南京松江路段**、**忠孝金山路段**及**襄陽館前路段**下降，其餘空置率上升。



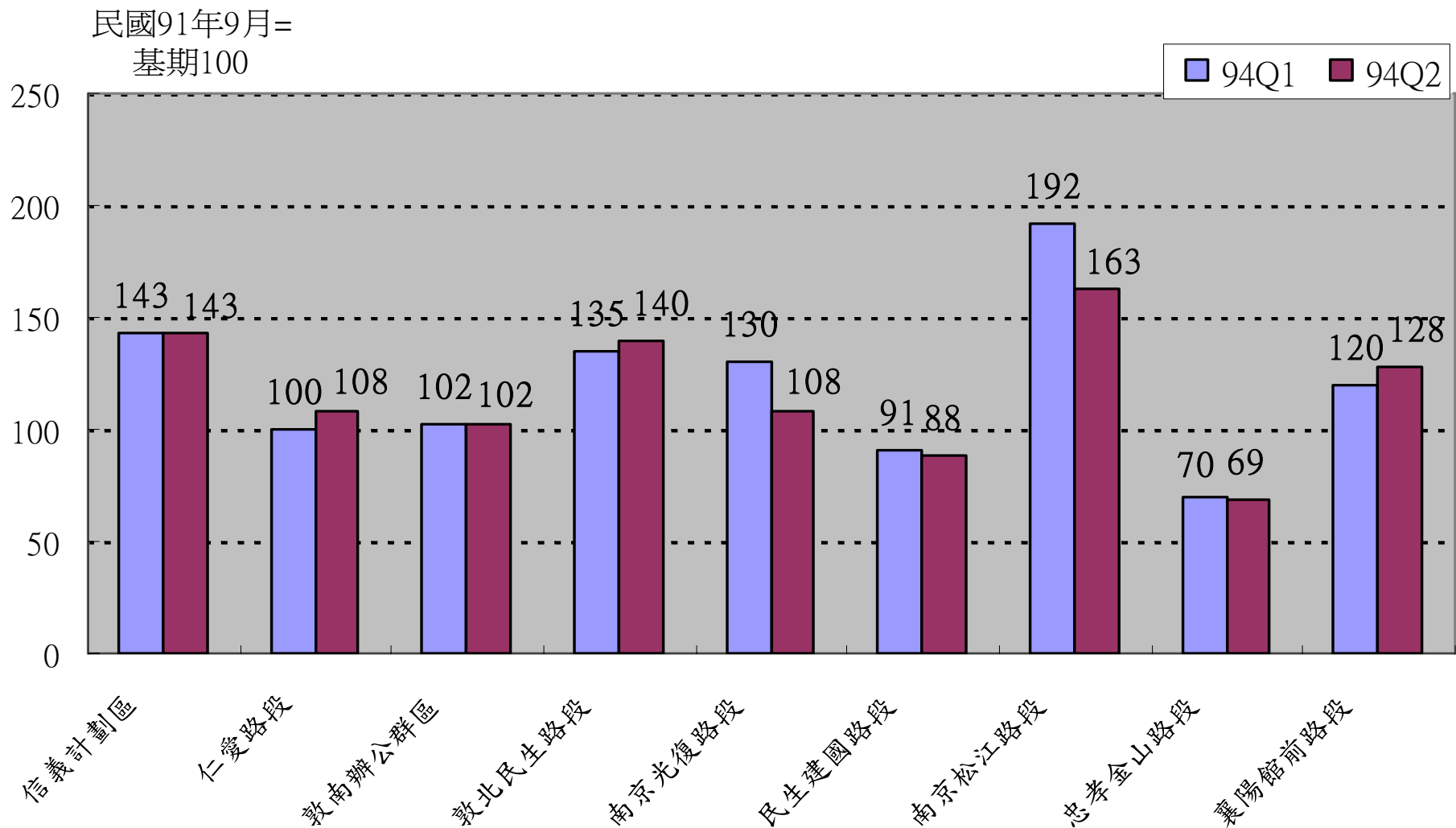
辦公室租金指數— 北市B級開價



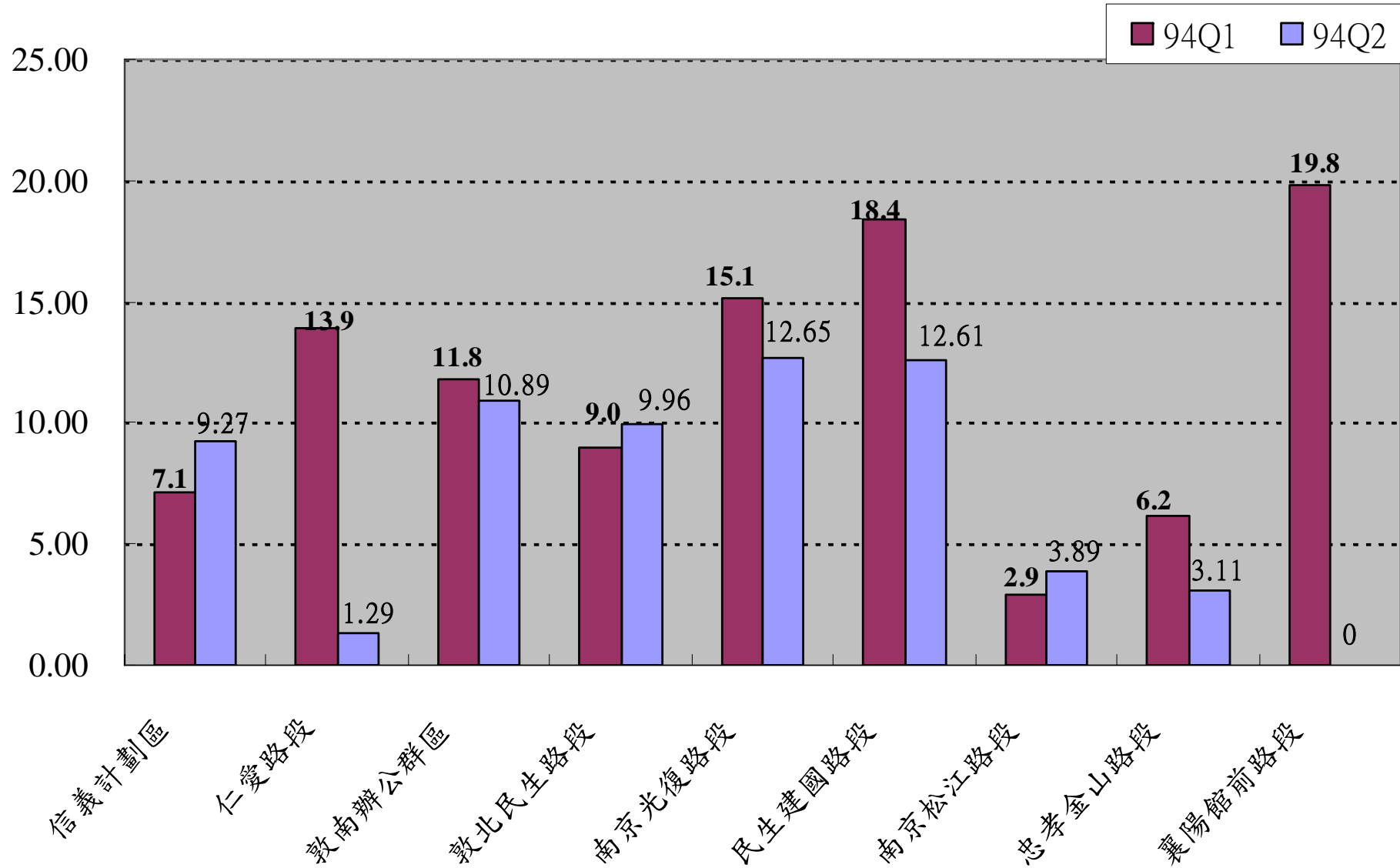
民國91年9月=
基期100



辦公室租金指數— 北市B級議價空間



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，信義計畫區、敦北民生路段、南京光復路段及南京松江路段下跌，其餘路段則持平或上揚。
- **議價空間**方面，僅南京光復路段、民生建國路段、南京松江路段及忠孝金山路段縮小，其餘路段則持平或擴大。
- **空置率**方面，僅信義計畫區、敦北民生路段與南京松江路段上升，其餘路段空置率明顯縮減。



謝謝指教