

國泰房地產指數季報

民國九十四年第三季



**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

民國九十四年第三季



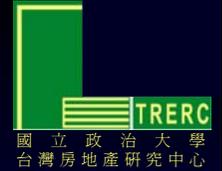
背景介紹

- 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3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3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	75 (24%)	68 (22%)	73 (22%)	4,052 (16%)	3,343 (15%)	2,890 (14%)	540 (27%)	486 (27%)	548 (31%)
台北縣	66 (21%)	60 (19%)	56 (17%)	10,054 (42%)	6,807 (30%)	6,135 (30%)	749 (37%)	474 (27%)	447 (25%)
桃竹地區	55 (18%)	56 (18%)	60 (18%)	2,897 (11%)	4,949 (22%)	3,788 (18%)	234 (12%)	295 (17%)	248 (14%)
台中都會區	57 (18%)	64 (20%)	68 (21%)	2,952 (12%)	3,946 (18%)	3,611 (17%)	191 (10%)	273 (15%)	299 (17%)
南高都會區	57 (18%)	65 (21%)	72 (22%)	4,963 (20%)	3,352 (15%)	4,260 (21%)	291 (15%)	242 (14%)	238 (13%)
全國	310 (100%)	313 (100%)	329 (100%)	25,418 (100%)	22,397 (100%)	20,684 (100%)	2,005 (100%)	1,770 (100%)	1,780 (100%)



市場條件



94年第3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	16,214	2,641	6,484	1,666	1,490	3,933
主力總價(萬元)	672.00	1,890.50	633.00	400.75	400.00	456.00
2樓以上還原 單價(萬元/坪)	18.50	36.00	16.50	12.90	12.50	12.50
每坪議價 空間率(%)	7.73	7.40	7.10	5.68	9.00	10.99
個案平均主力 坪數(坪)	43.10	49.79	39.63	39.00	36.17	40.57



市場條件



94年第3季 — 大廈 (套房)

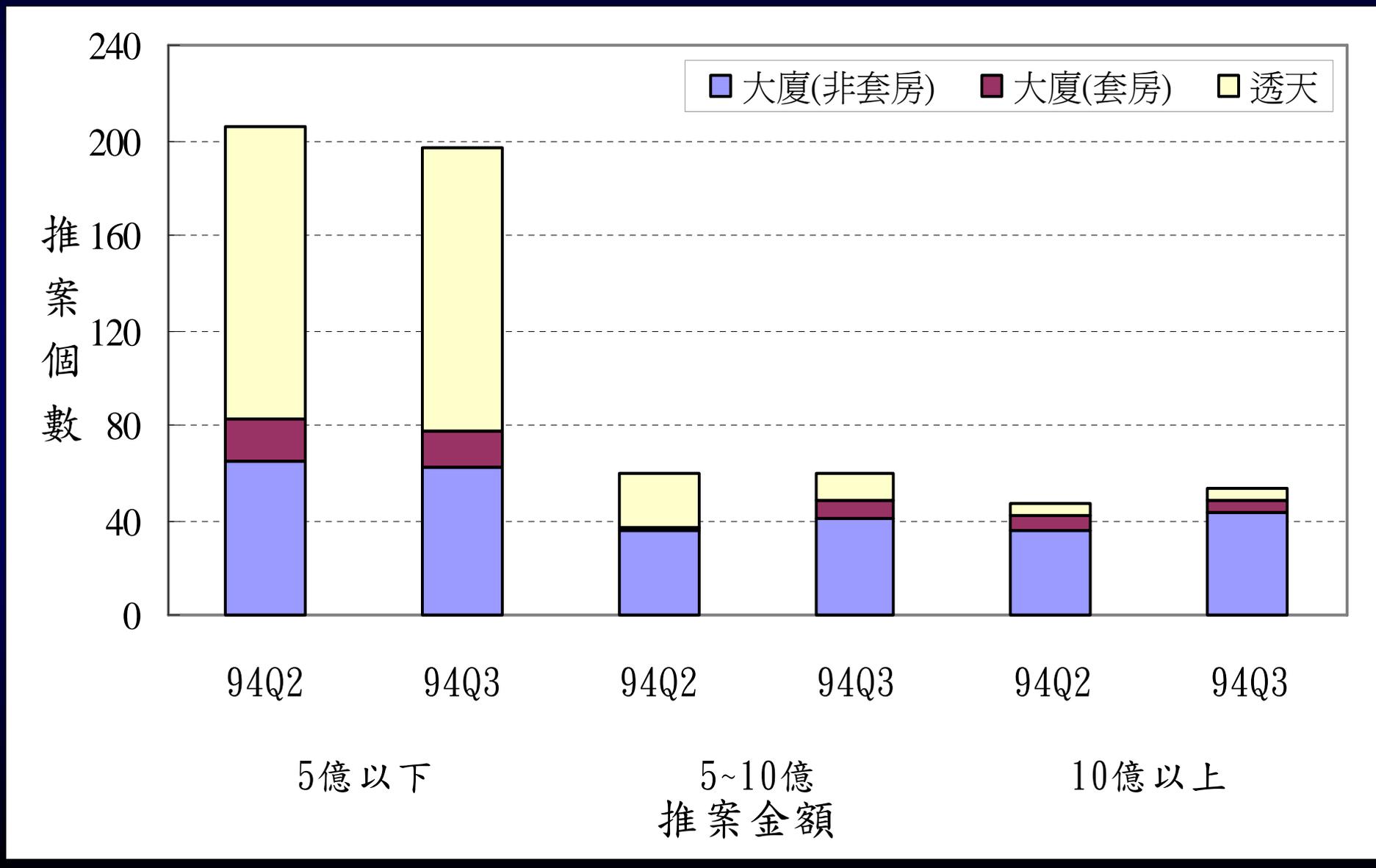
市場條件	大廈(套房)					
	全國	台北市	台北縣	桃竹地區	台中都會區	南高都會區
推案戶數	5,130	1,383	3,421	63	174	89
主力總價(萬元)	406.75	507.25	252.00	155.00	400.00	204.00
2樓以上還原 單價(萬元/坪)	38.75	43.25	18.00	13.50	12.50	17.00
每坪議價 空間率(%)	7.42	7.37	7.15	9.26	8.00	7.35
個案平均主力 坪數(坪)	13.00	11.70	14.30	11.50	35.00	12.00

市場條件

94年第3季 - 透天

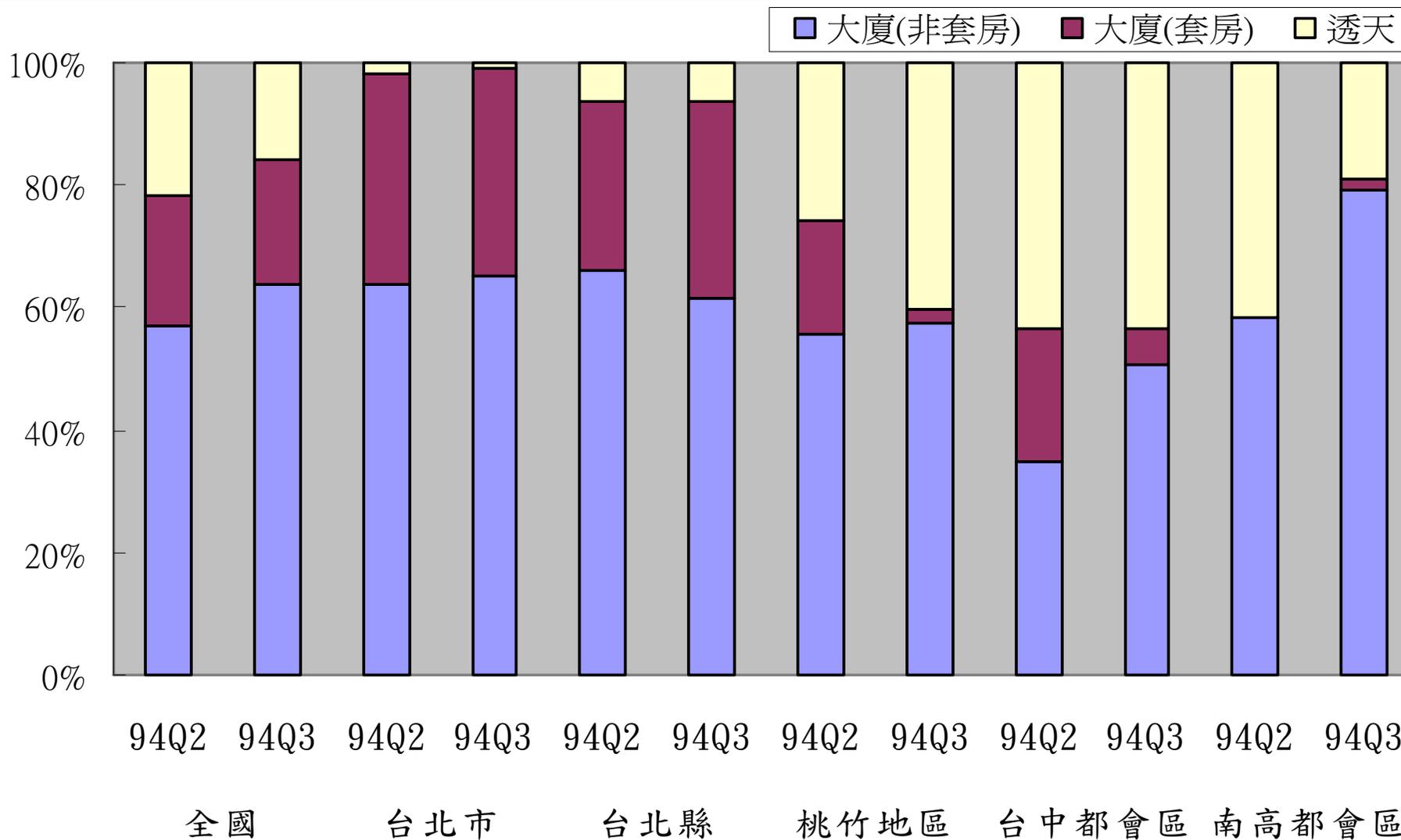
市場條件	透天					
	全國	台北市	台北縣	桃竹地區	台中都會區	南高都會區
推案戶數	4,074	28	649	1,168	1,288	941
主力總價(萬元)	870.00	2,397.50	1,123.50	877.00	768.00	758.00
2樓以上還原 單價(萬元/坪)	12.45	35.00	15.50	11.90	12.50	10.38
每坪議價 空間率(%)	10.07	8.01	8.07	5.65	11.37	14.04
個案平均主力 坪數(坪)	78.03	89.83	78.96	75.75	75.01	83.19

各類型推案金額規模分析





各區各類型推案戶數 94Q2與94Q3百分比之比較





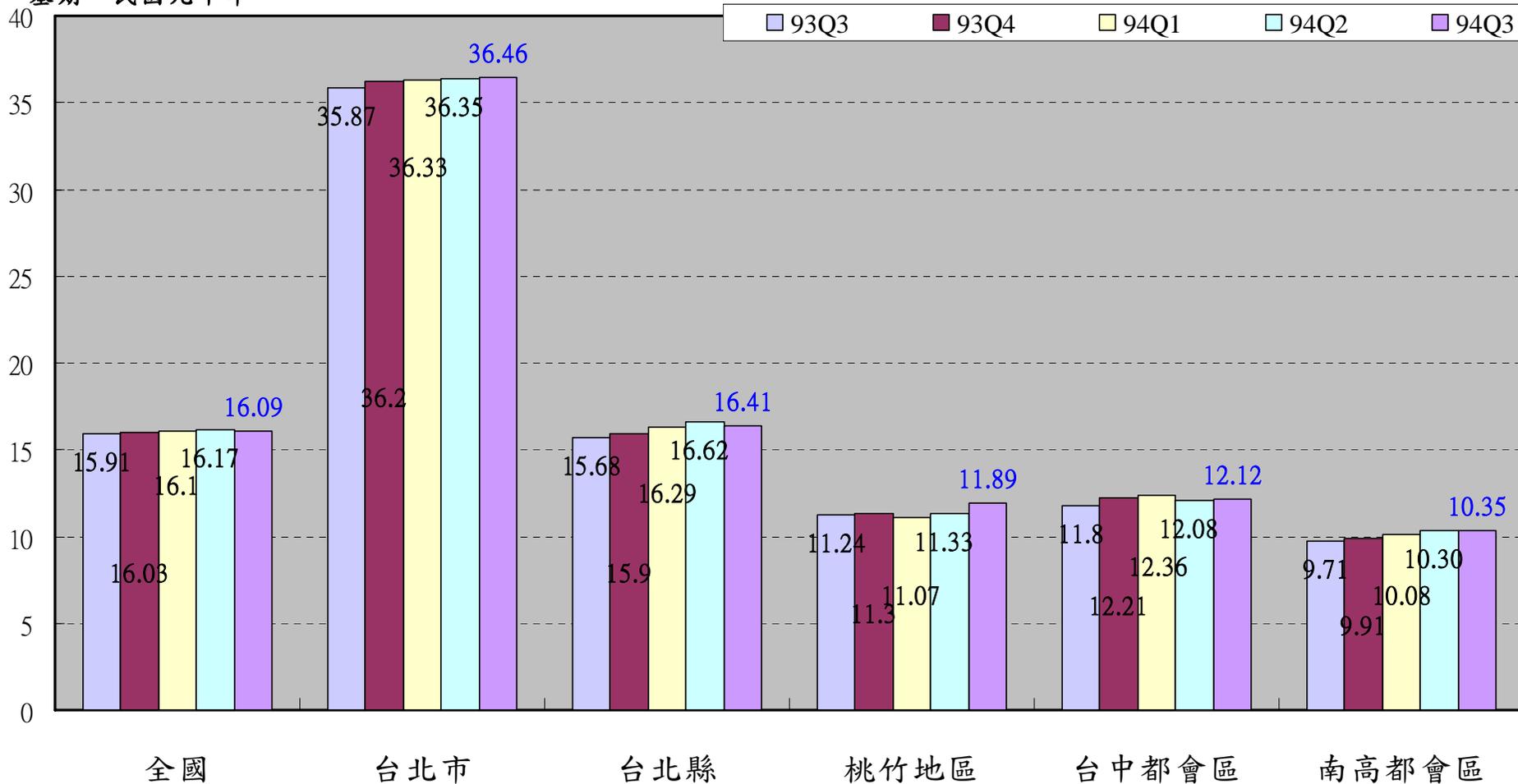
國泰地產集團



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





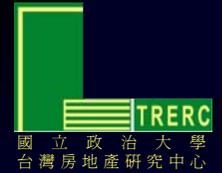
各地區價量概況



	推案 戶數 (戶)	可能 成交價 (萬元/坪)	議價 空間率 (%)	30天 銷售率 (%)
全國	25,418	16.09	8.0	13.60
台北市	4,052	36.46	7.4	21.39
台北縣	10,554	16.42	6.8	11.85
桃竹地區	2,897	11.89	5.8	19.86
台中都會區	2,952	12.12	9.8	14.02
南高都會區	4,963	10.35	11.1	6.85

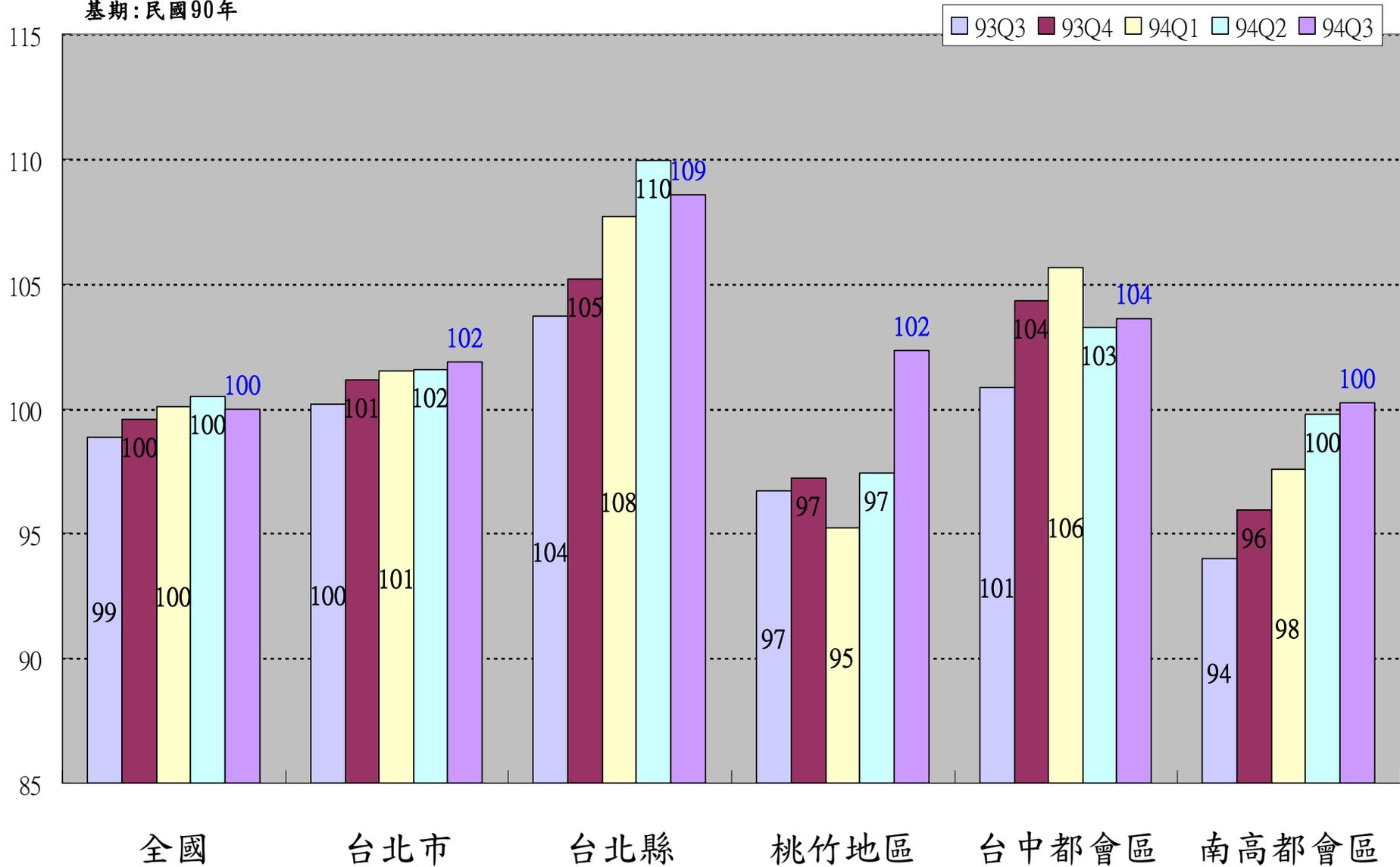


房價（可能成交價）指數圖



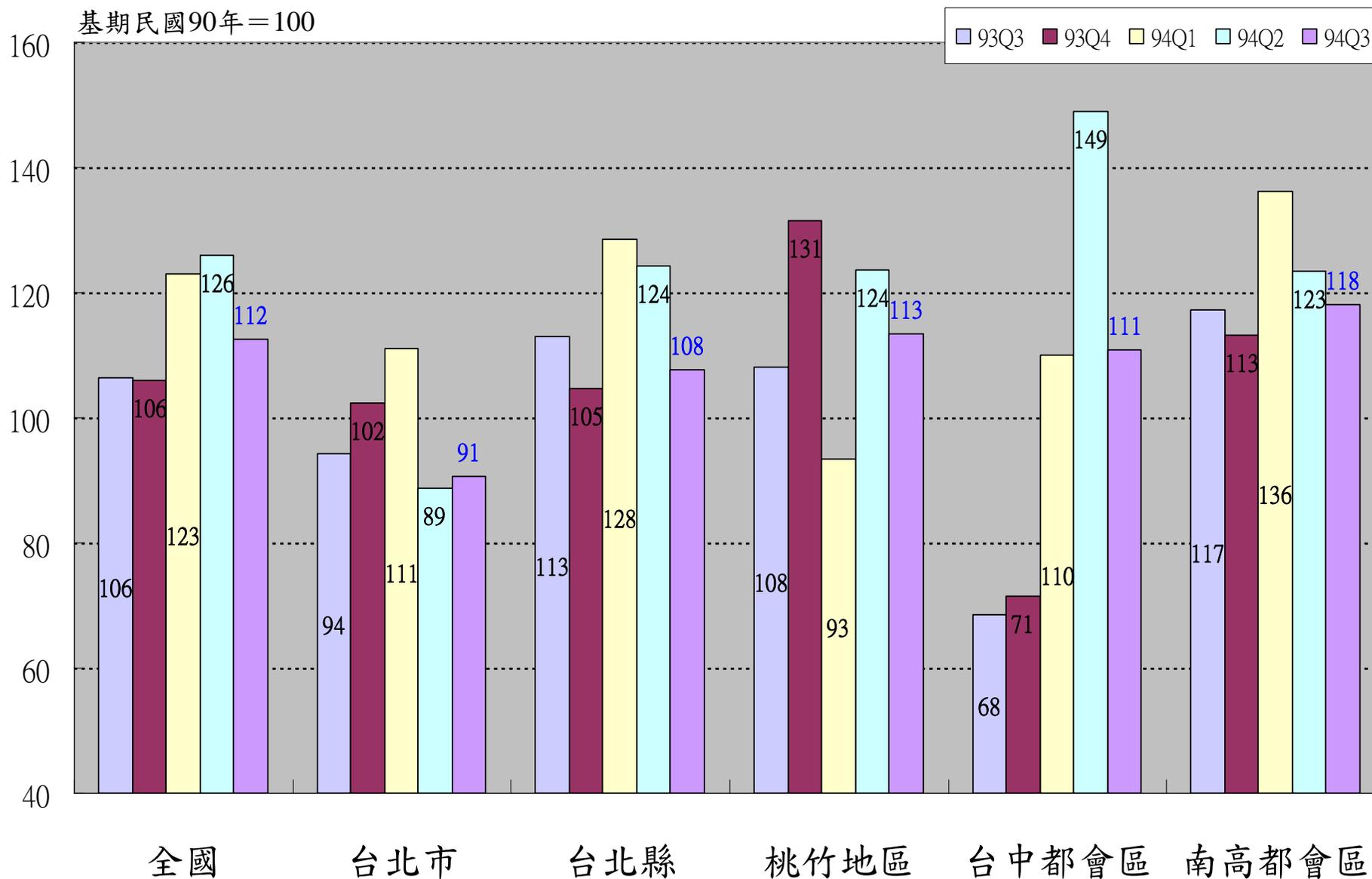
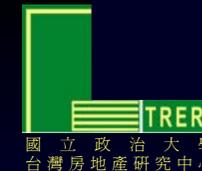
基期民國90年=100

基期：民國90年





議價空間率指數圖

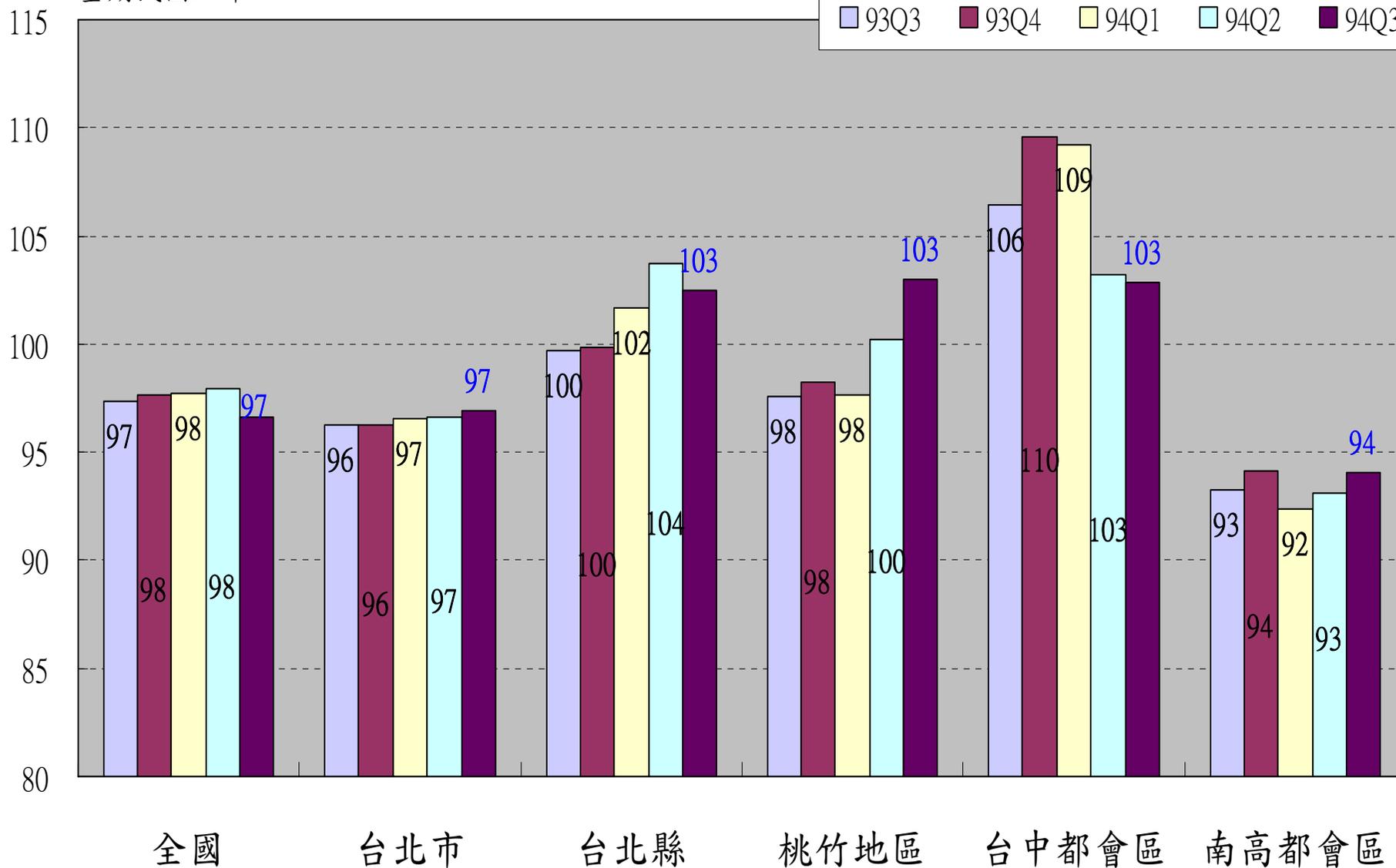




國泰開價指數趨勢圖

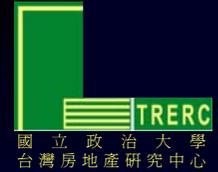


基期民國90年=100

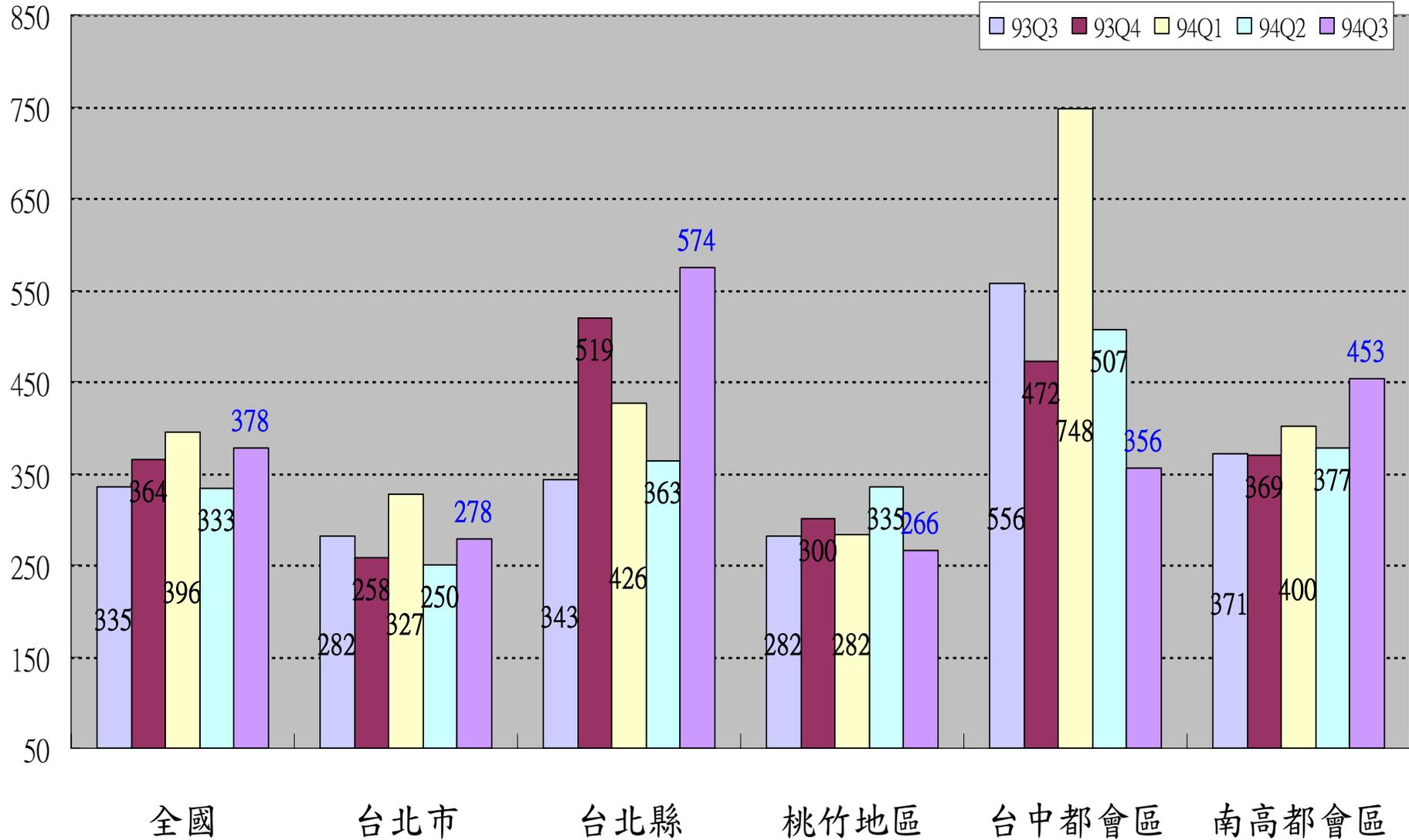




推案量指數圖



基期民國90年=100



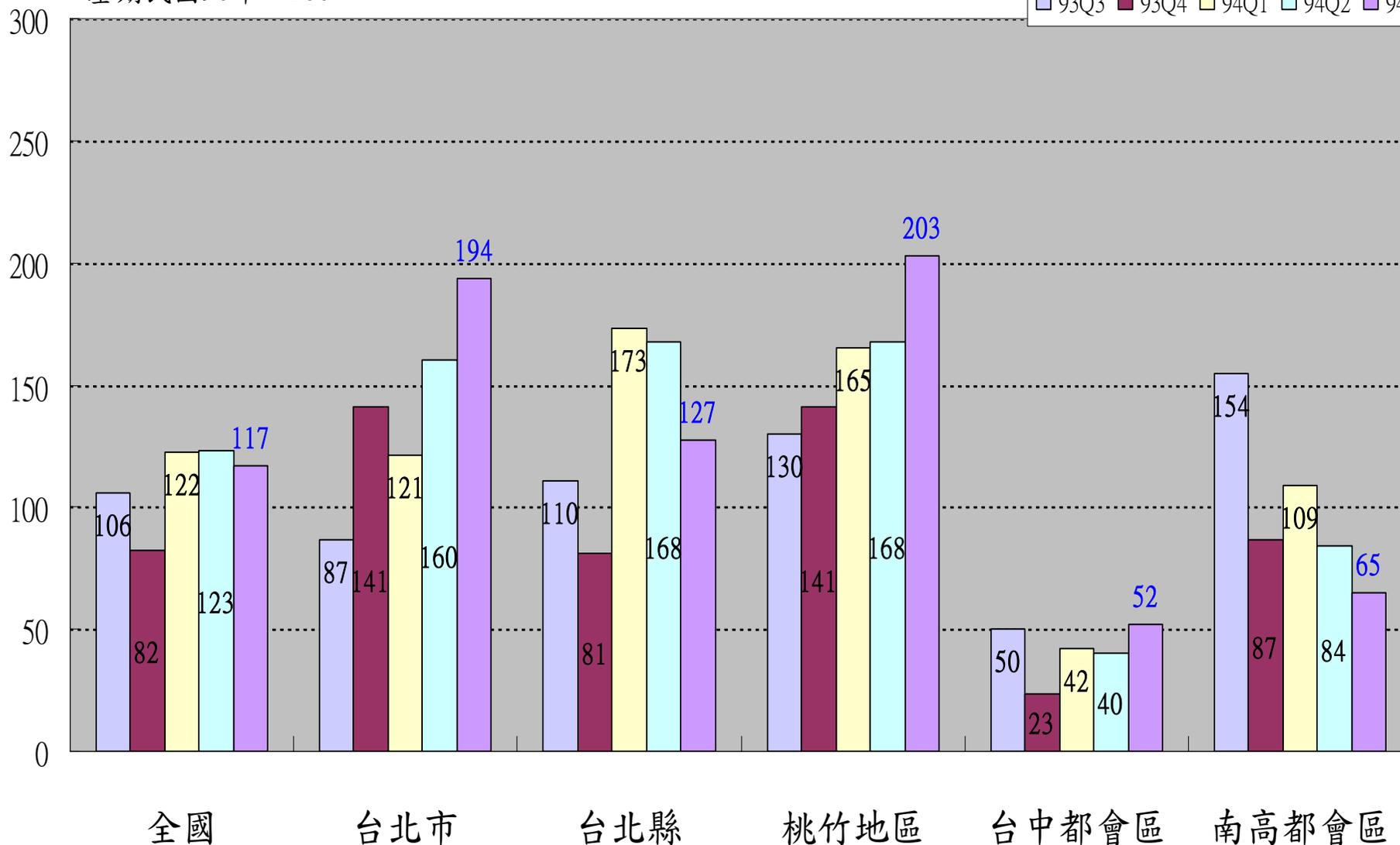


30天銷售率指數圖



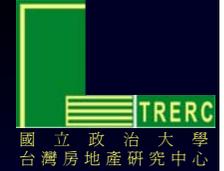
基期民國90年=100

93Q3 93Q4 94Q1 94Q2 94Q3

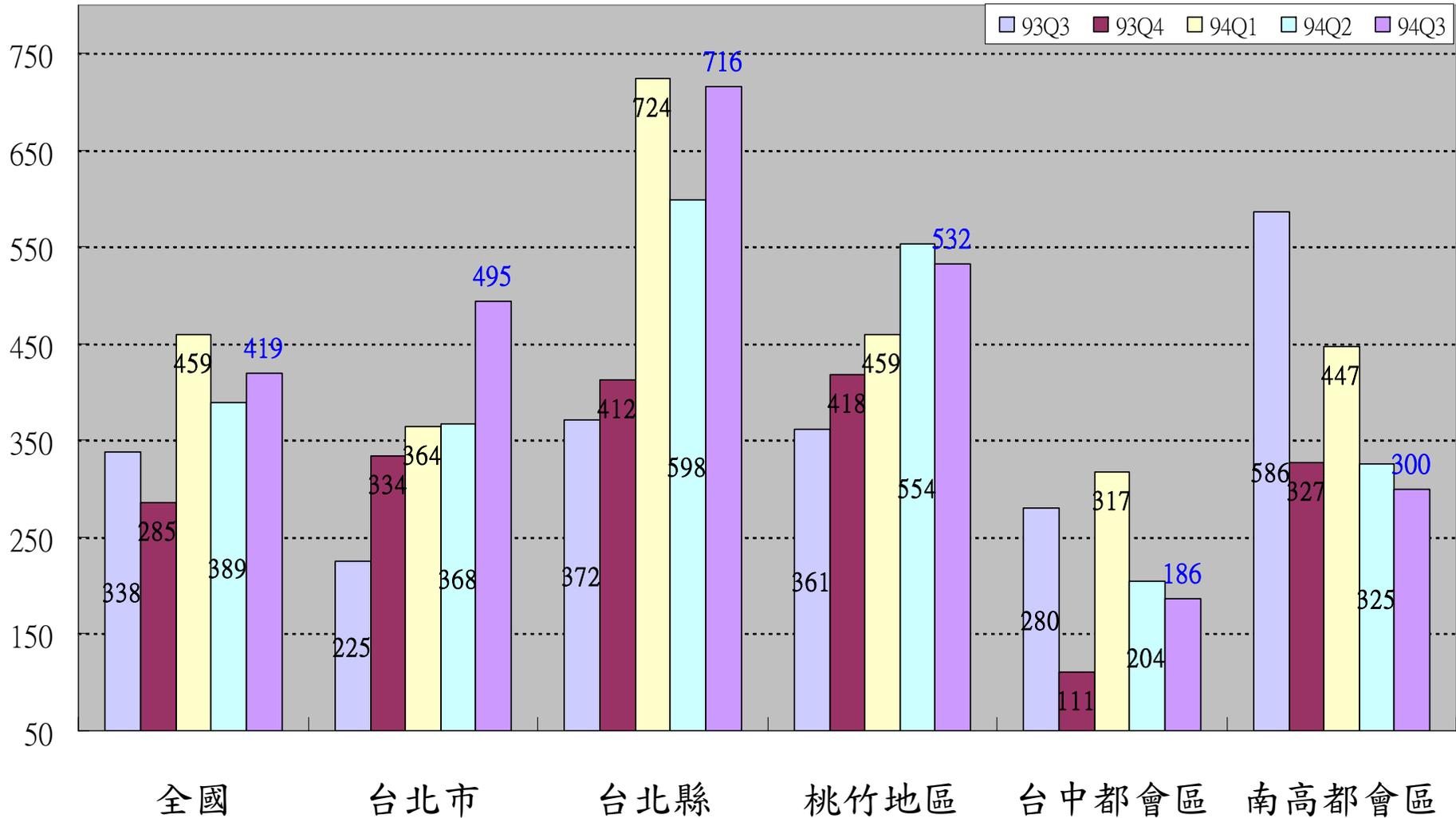




30天成交量指數圖

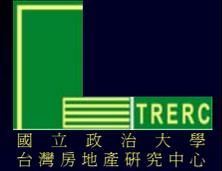


基期民國90年=100



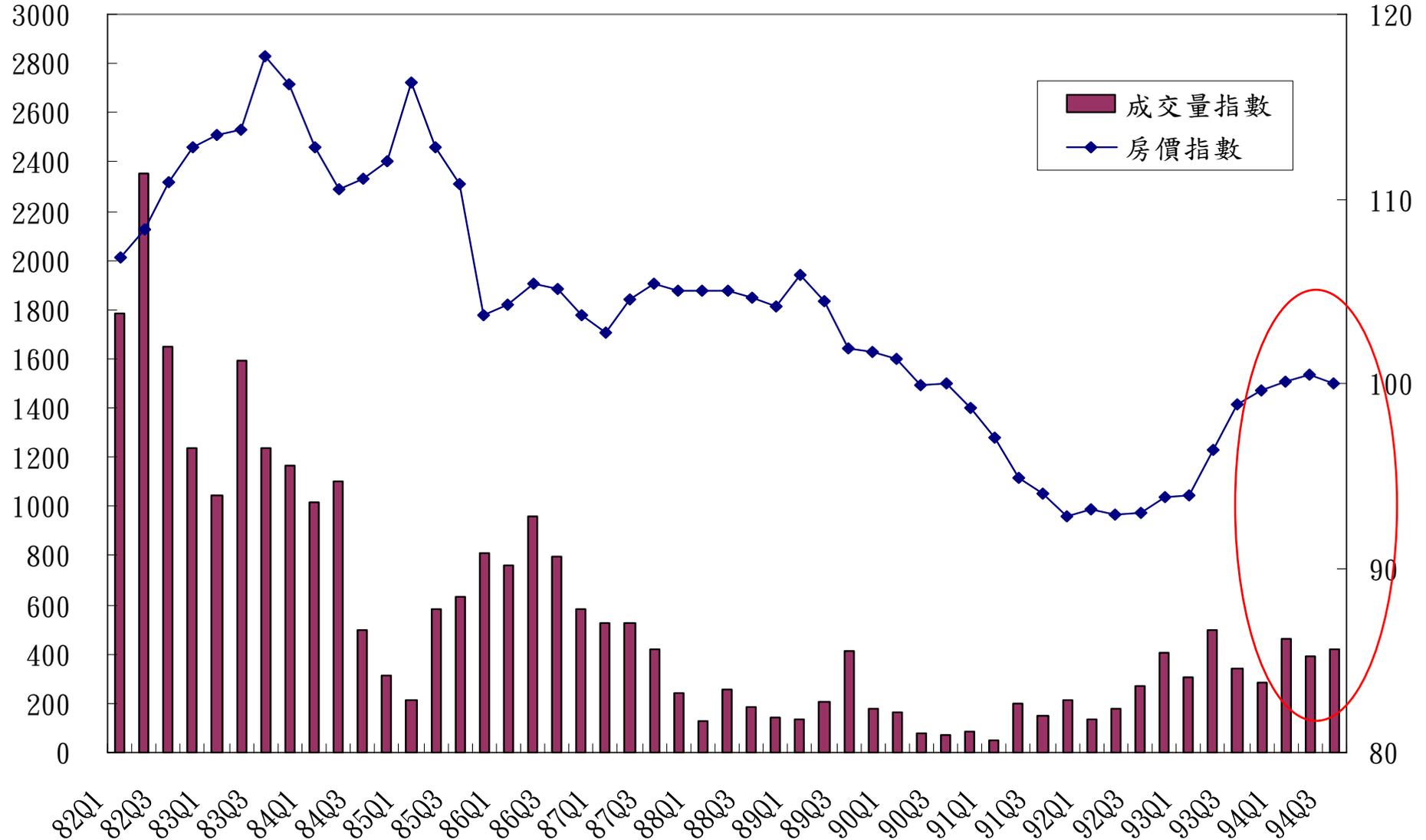


全國價量指數趨勢圖



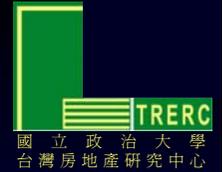
成交量指數

房價指數



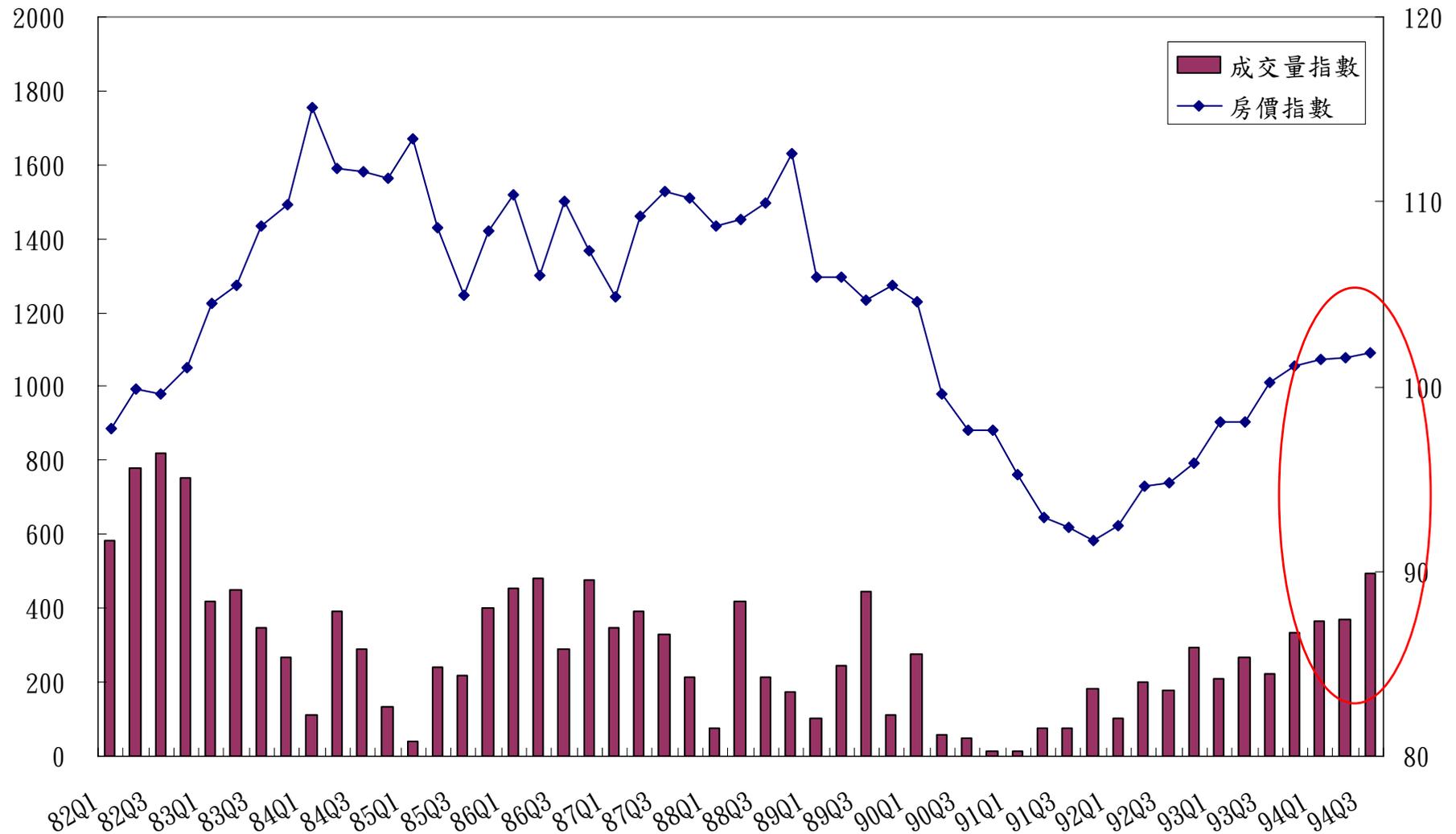


台北市價量指數趨勢圖



成交量指數

房價指數



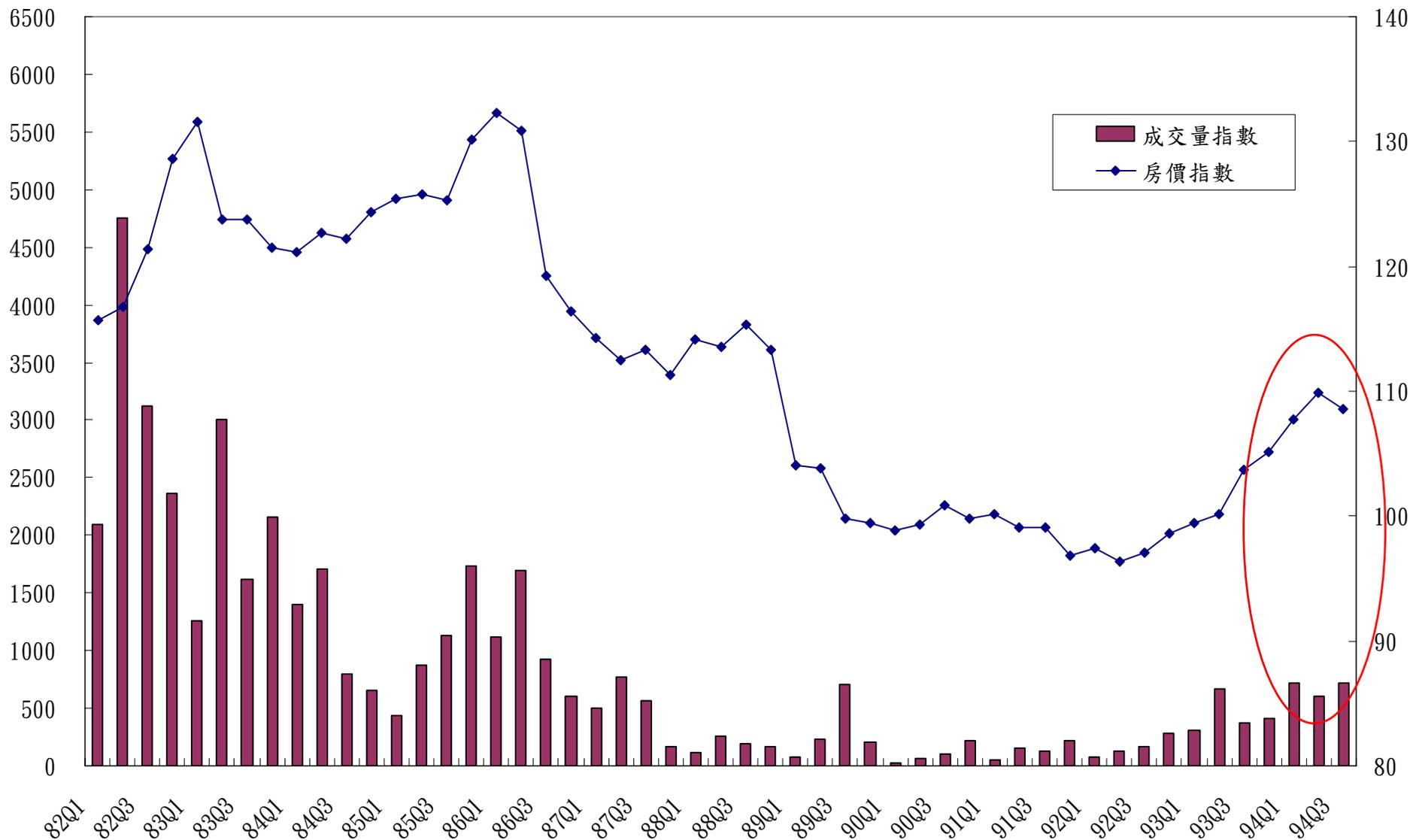


台北縣價量指數趨勢圖



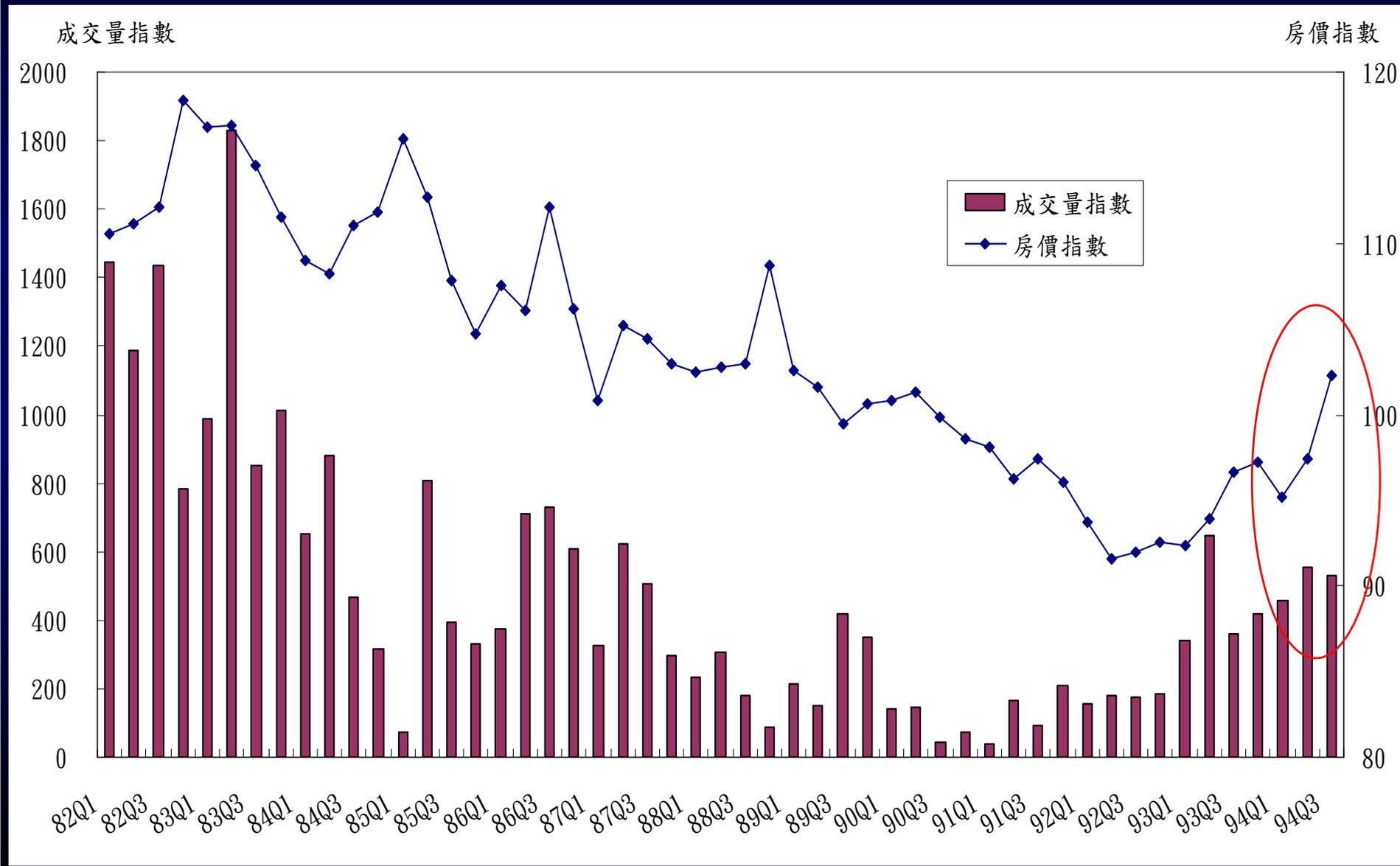
成交量指數

房價指數



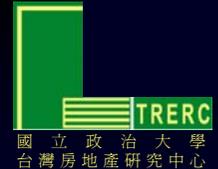


桃竹地區價量指數趨勢圖



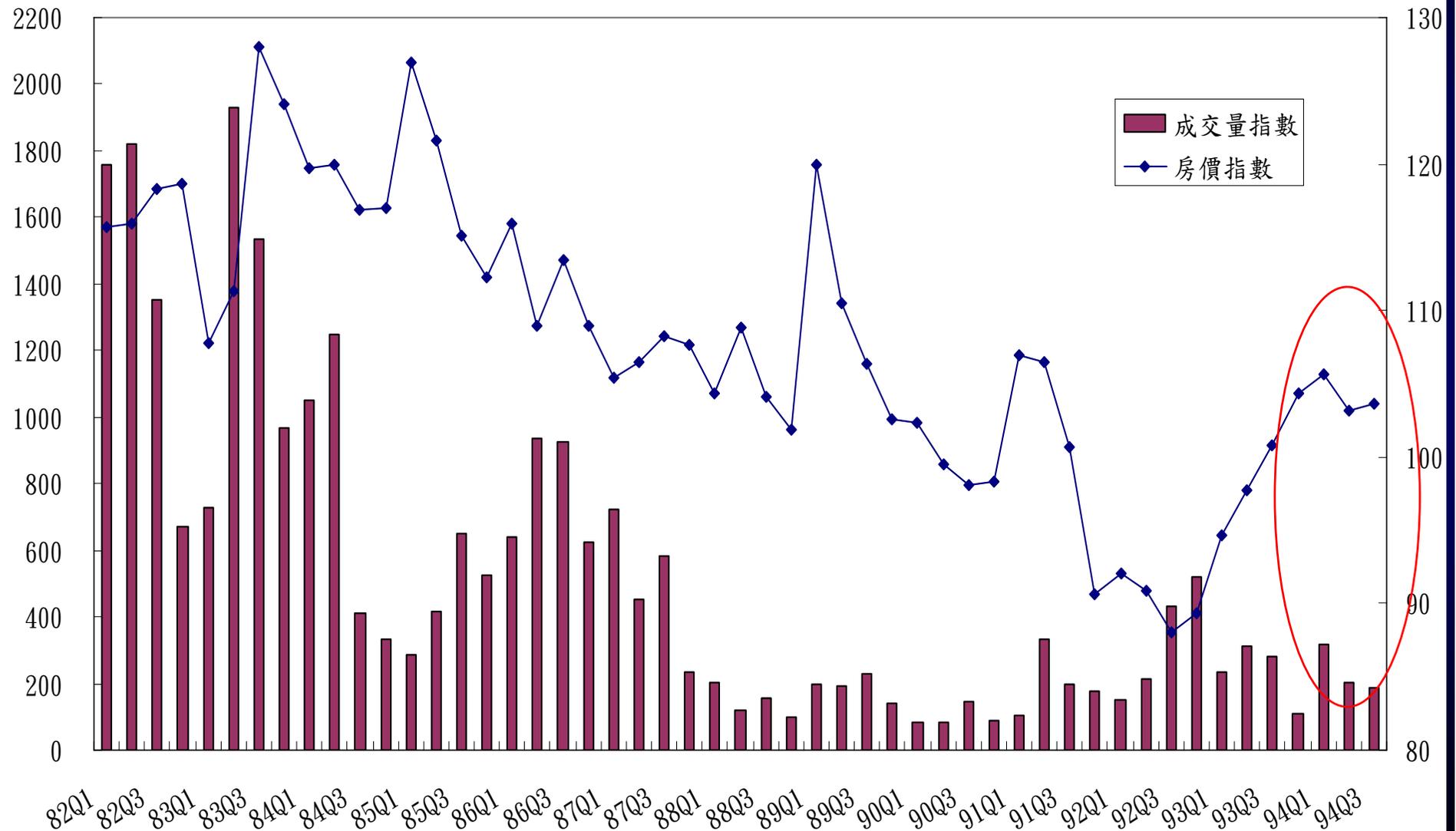


台中都會區價量指數趨勢圖



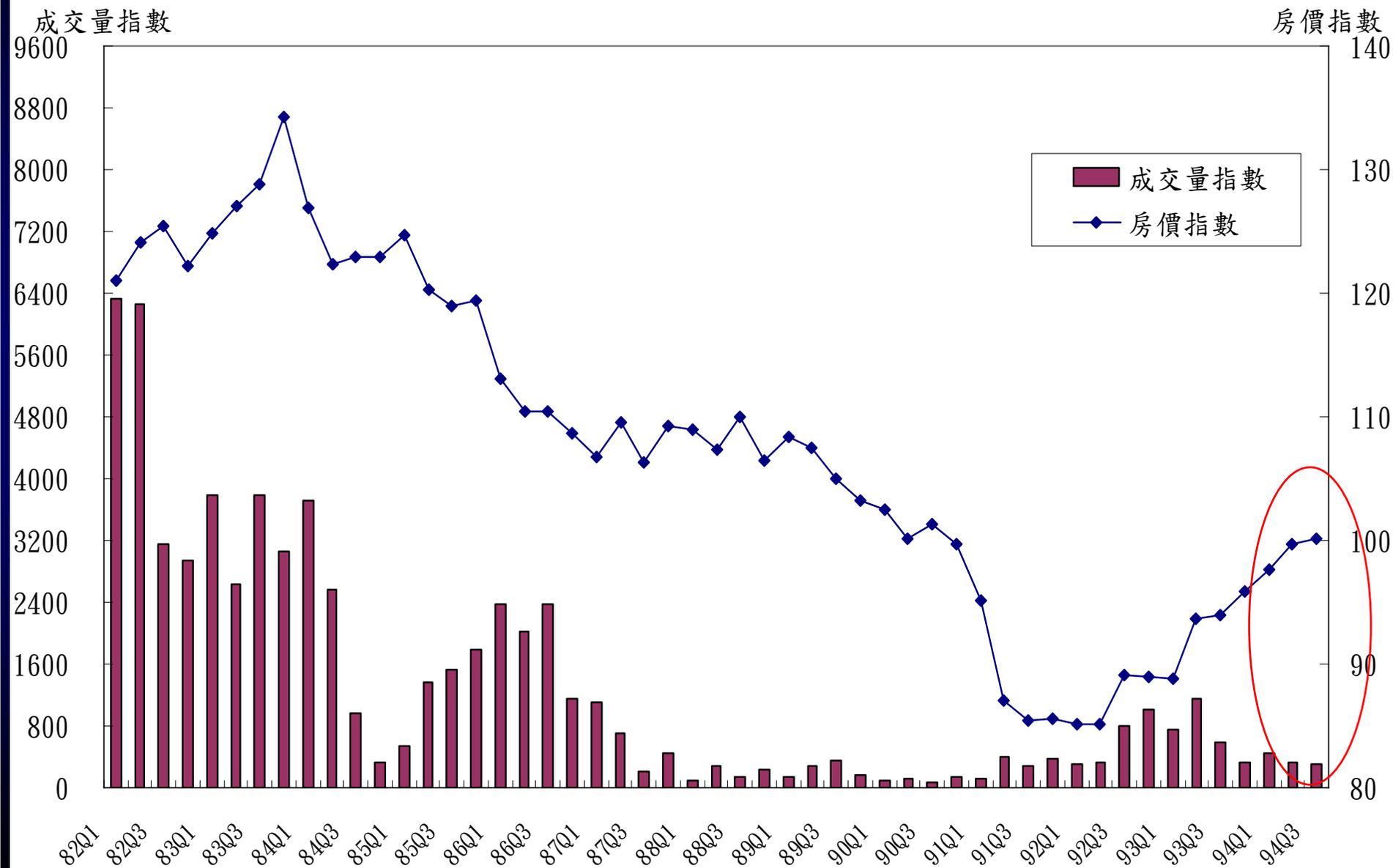
成交量指數

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	99.97	16.09萬元/坪	-0.52% (△)	1.12% (△)
開價	96.60	16.27萬元/坪	-1.38% (-)	-0.76% (△)
議價空間	112.49	8.0%	-10.68% (-)	5.84% (△)
推案量	377.69	2,005億元	13.32% (△)	12.62% (△)
30天銷售率	116.75	13.60%	-5.06% (△)	10.09% (△)
30天成交量	418.93	-	7.58% (△)	23.98% (△)

全國房地產指數相較上一季與去年同季均呈現價量俱穩的結構，新推個案市場仍持續盤整的格局，雖然價格不再呈現上漲趨勢，但市場規模仍穩定擴大，在市場未出現明顯利多或利空因素之下，短期市場結構應不致有明顯改變。



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	101.87	36.46萬元/坪	0.30% (△)	1.66% (△)
開價	96.92	36.46萬元/坪	0.30% (△)	0.72% (△)
議價空間	90.64	7.4%	2.17% (△)	-3.84% (△)
推案量	277.81	540億元	11.10% (△)	-1.37% (△)
30天銷售率	193.79	21.39%	21.05% (+)	123.26% (+++)
30天成交量	494.59	-	34.48% (△)	120.20% (△)

台北市國泰房地產指數相較上一季與去年同季呈現**價量俱穩**的結構。新推個案市場仍持續上一季穩定復甦的結構，在穩定推案下，**價格與成交量亦穩定擴大**，且各項指標均呈現穩定與回升的良性結構。



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	108.58	16.42萬元/坪	-1.23 % (△)	4.72% (+)
開價	102.50	16.42萬元/坪	-1.20% (△)	2.81% (+)
議價空間	107.65	6.8%	-13.43% (△)	-4.67% (△)
推案量	574.11	749億元	58.10% (+)	67.48% (+)
30天銷售率	127.15	11.85%	-24.27% (-)	15.08% (△)
30天成交量	716.24	-	19.73% (△)	92.74% (+)

台北縣國泰房地產指數相較上一季呈現**價量俱穩**的結構，相較去年同季呈現**價量俱增**的格局。新推個案市場表現仍處於長期復甦結構下，市場短期波動雖**因推案量擴大而導致銷售率向下修正**，但後續發展仍無明顯的困境。



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	102.30	11.89萬元/坪	5.01% (++)	5.80% (++)
開價	102.97	12.65萬元/坪	2.78% (++)	5.52% (++)
議價空間	113.35	5.8%	-8.37% (△)	4.85% (△)
推案量	265.55	234億元	-20.69% (△)	-5.85% (△)
30天銷售率	202.96	19.86%	21.11% (+)	56.44% (++)
30天成交量	531.91	-	-3.95% (△)	47.29% (△)

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，新推個案市場表現相當不錯，房價與銷售率仍獲得不錯的支撐，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	103.59	12.12萬元/坪	0.36% (△)	3.54% (△)
開價	102.85	13.27萬元/坪	-0.33% (△)	-3.39% (△)
議價空間	110.75	9.8%	-25.61% (-)	61.86% (++)
推案量	355.83	191億元	-29.88% (-)	-36.04% (△)
30天銷售率	52.04	14.02%	30.27% (++)	3.81% (△)
30天成交量	186.13	-	-8.65% (△)	-33.60% (△)

台中都會區國泰房地產指數相較持續上一季與去年同季均為**價量俱穩**的結構，新推個案市場持續上一季策略調整的結構，穩健的推案使得銷售率提升，但**成交量卻未能有效放大**。



綜合評估—南高都會區

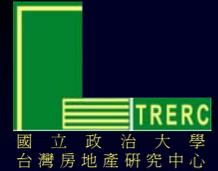


南高都會區	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	100.21	10.35萬元/坪	0.46% (△)	6.64% (+)
開價	94.08	10.49萬元/坪	1.05% (△)	0.88% (△)
議價空間	118.16	11.1%	-4.17% (△)	0.80% (△)
推案量	453.19	291億元	20.20% (△)	22.12% (△)
30天銷售率	64.73	6.85%	-23.26% (-)	-58.08% (-)
30天成交量	300.20	-	-7.77% (△)	-48.80% (△)

南高都會區國泰房地產指數相較上一季呈現價量俱穩的結構，相較去年同季亦呈現價漲量穩的格局。新推個案市場的表現未見明顯的復甦或衰退現象，雖然價格面仍持續上漲趨勢，但在市場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	開價指數	議價空間指數	推案量指數	銷售率指數	成交量指數	綜合分數
全國	0	-1	1	0	0	0	0
台北市	0	0	0	0	1	0	1
台北縣	0	0	0	1	-1	0	0
桃竹地區	2	2	0	0	1	0	5
台中都會區	0	0	1	-1	2	0	2
南高都會區	0	0	0	0	-1	0	-1

本季全國綜合表現分數**連續兩季出現0分**，與上一季差異處在於開價微跌而議價空間略減，其餘指標則呈現穩定。就地區別而言，**桃竹地區分數5分為最高**，主要在於價格明顯上漲與銷售率的增加；**台中都會區**則因銷售率增加與議價空間縮小，綜合表現分數為2分。**台北市**因銷售率增加獲得1分，**南高都會區**則因銷售率減少，綜合分數為-1分。

本季各地區**價格面的表現仍優於數量面的表現**，但波動幅度已相當輕微。

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	開價指數	議價空間指數	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	0	0	0	3	0	3
台北縣	1	1	0	1	0	1	4
桃竹地區	2	2	0	0	2	0	6
台中都會區	0	0	-2	0	0	0	-2
南高都會區	1	0	0	0	-1	0	0

對去年同季的綜合表現分數觀察，**北部地區**整體表現仍優於去年同季，開價、可能成交價與銷售率多優於去年同季，但**中南部地區**卻傾向較去年同季差的表現，後續趨勢有待進一步觀察。

結論

- 94年第3季新推個案市場持續市場盤整的格局，全國各項指數相對上一季或去年同季的差異程度相當輕微，均呈現價量俱穩的結構。
- 本季因台北縣之價格是唯一下滑地區，但因推案量大，故造成全國之價格水準亦呈現下滑趨勢。
- 在價格波動方面，桃竹地區表現最佳，除價格明顯上漲外，議價空間亦略為縮減，其餘地區價格則呈現穩定，但議價空間除台北市外，均呈現縮小的狀況。
- 在推案策略方面，除台北縣略為增加推案量，其餘地區推案量均持續上一季的保守策略，且台北市、桃竹地區與台中都會區之銷售率均較上一季好轉，但成交量僅台北市與台北縣略為擴大，其餘地區之市場規模則有相當輕微的縮小狀況。

結論(續)

- 可能成交價除台北縣外多呈現穩定上升，桃竹地區明顯上漲
- 開價指數漲跌互見，桃竹地區增幅較大
- 議價空間多呈現微幅縮小，僅台北市略有擴大
- 推案量呈現北高增加，其餘地區減少之狀況
- 成交量呈現台北縣市擴大，其餘地區縮減之情況
- 銷售率指數微減，北市、桃竹與台中則略有增加



國泰出租住宅租金指數

民國九十四年第三季

94年第3季台北市出租住宅

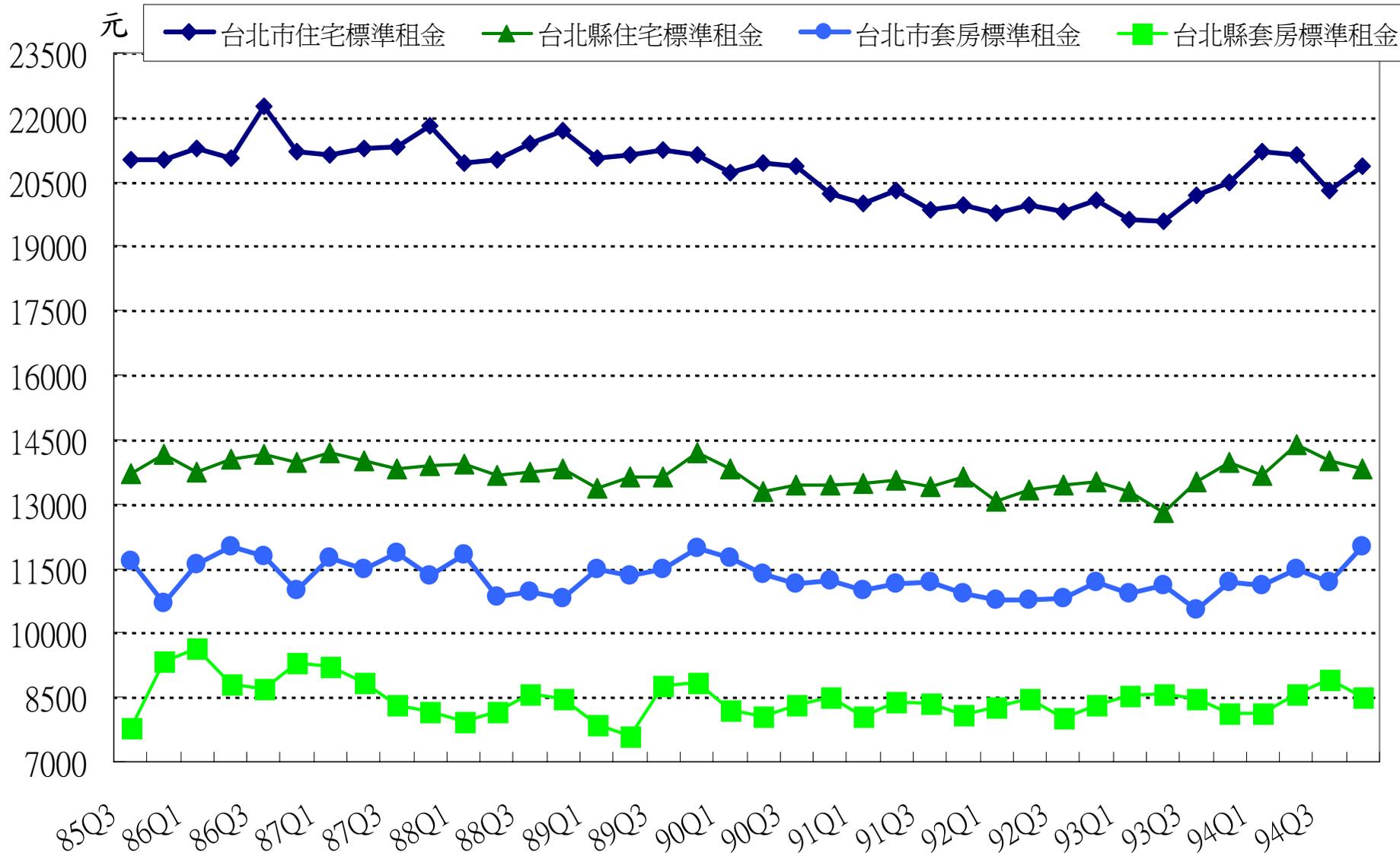
- 民國94年第3季台北市整層住宅標準租金為2.09萬元，標準租金單價為711元。租金指數相對上一季上漲2.68%，相較去年同季則微幅增加1.91%。整體而言整層住宅租金指數連續兩季下跌後，於本季止跌回升。
- 第3季套房類產品，標準租金為1.20萬元，標準租金每坪單價為1,247元，本季套房租金指數不論相較於上一季或相較於去年同季，皆有超過7%的漲幅。

94年第3季台北縣出租住宅

- 台北縣整層住宅標準租金為1.38萬元，標準租金每坪單價為482元。租金指數相對上一季下跌1.29%，相較去年同季也下跌1.06%。
- 套房類產品標準租金為0.85萬元，標準租金每坪單價為928元，租金指數相對上一季微幅下跌4.97%，整體而言租金指數過去連續三季上漲後於本季下跌。

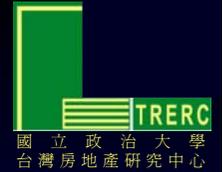


國泰出租住宅標準租金趨勢圖





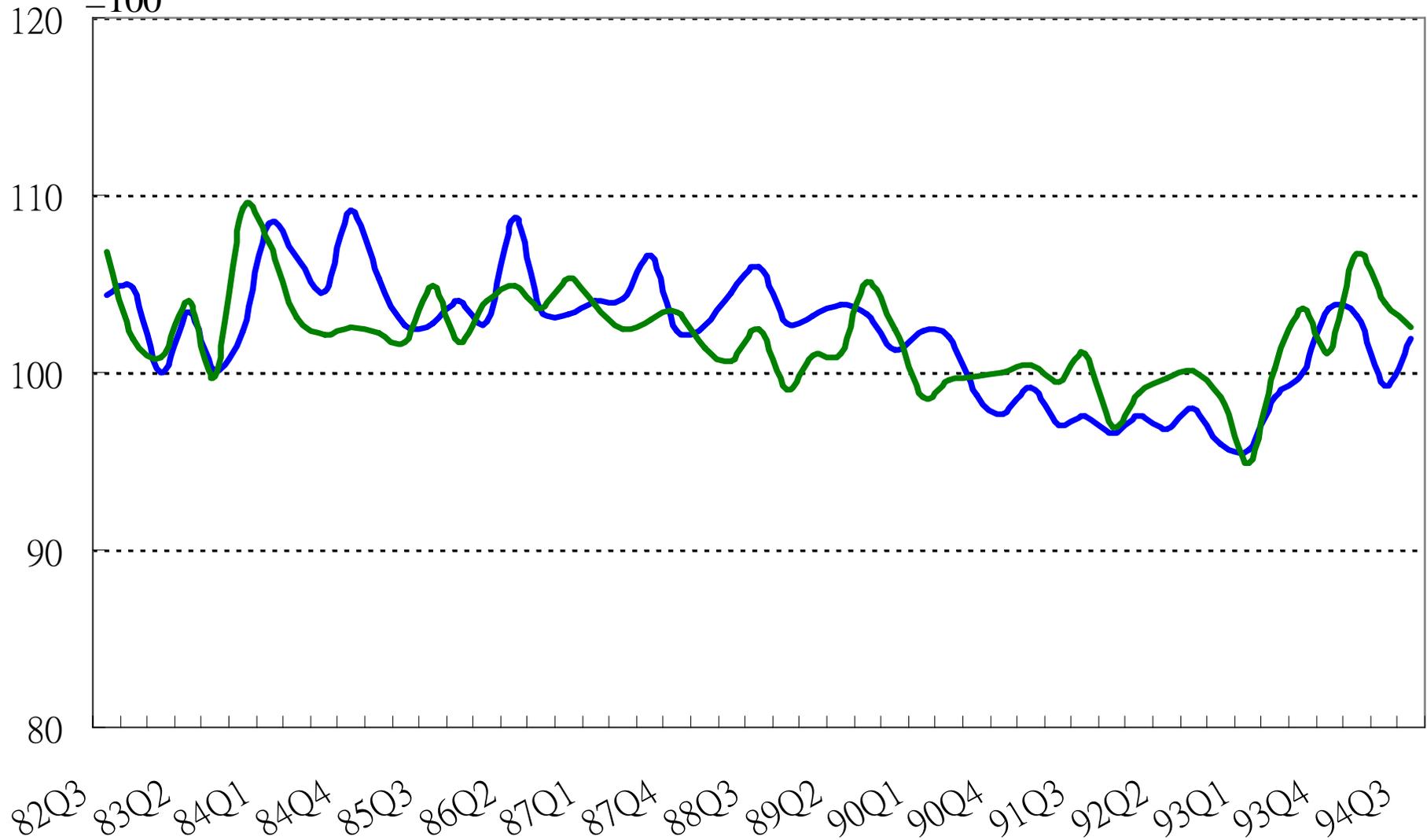
國泰整層住宅租金指數圖



基期民國90年

=100

— 台北市 — 台北縣



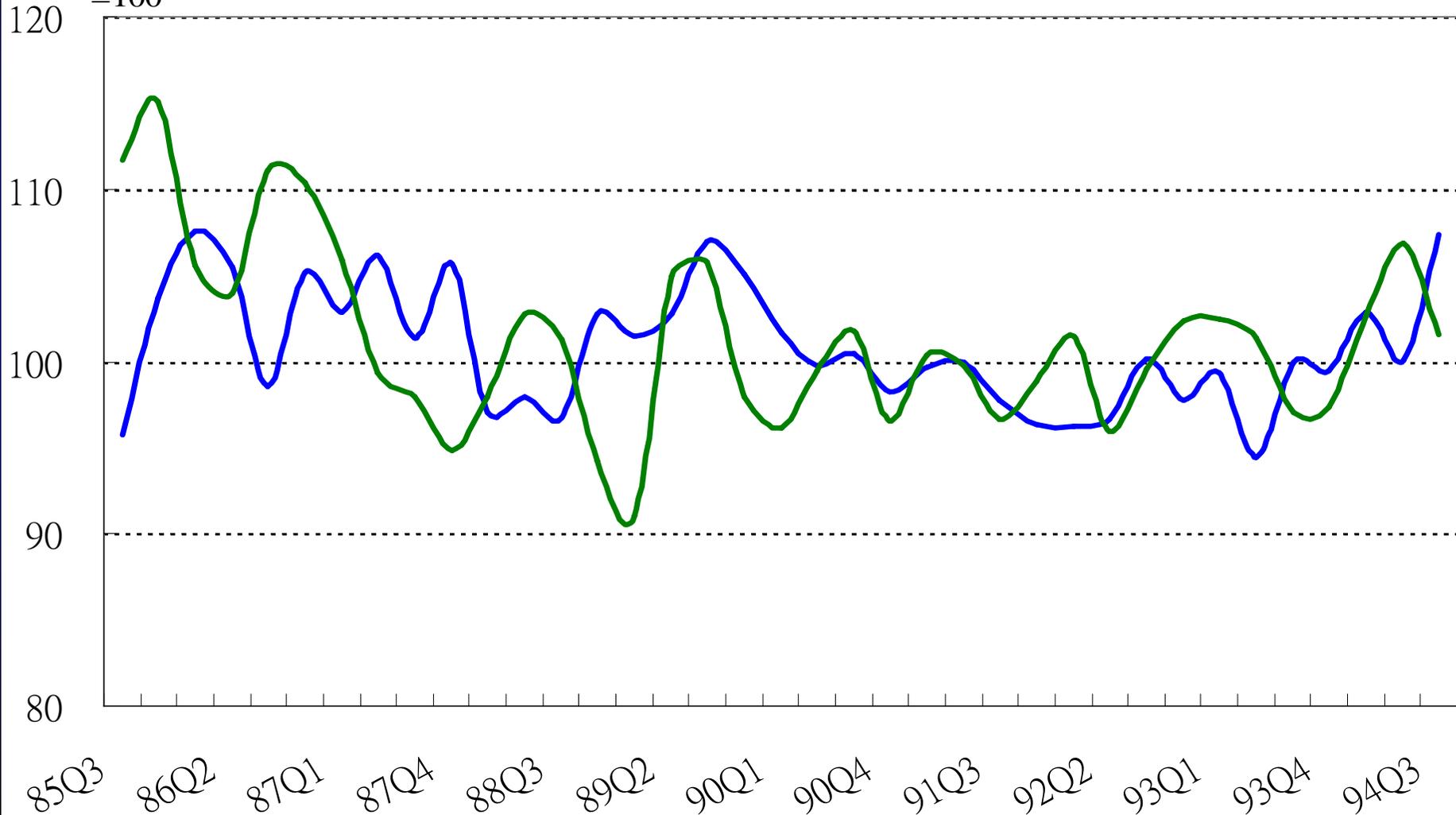


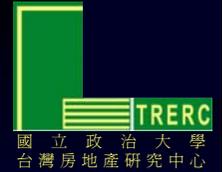
國泰套房租金指數圖



基期民國90年
=100

— 台北市 — 台北縣



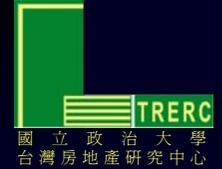


國泰辦公室租金指數

民國九十四年第三季

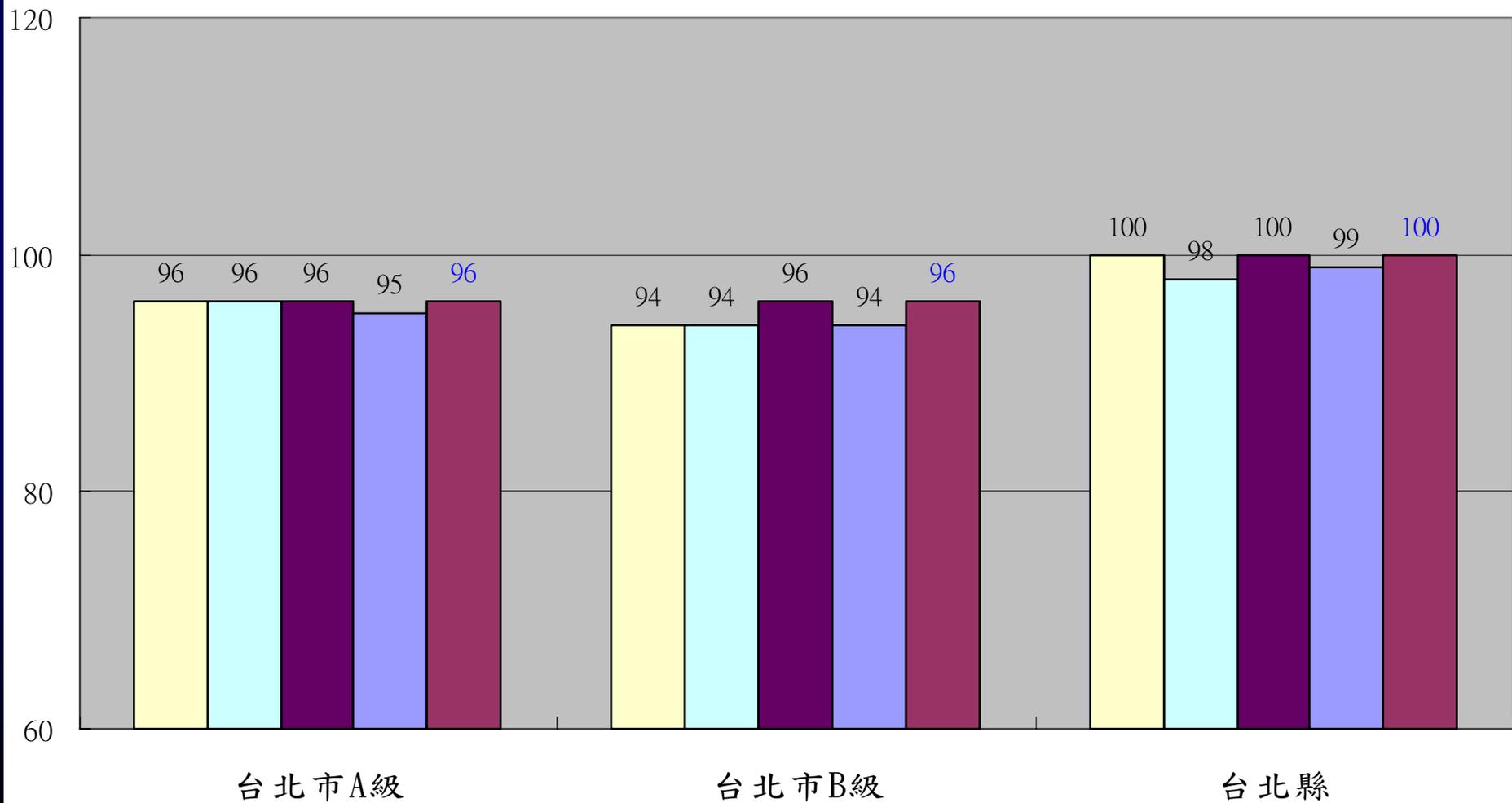


辦公室租金 開價指數一分區



民國91年9月=
基期100

93Q3 93Q4 94Q1 94Q2 94Q3





辦公室租金

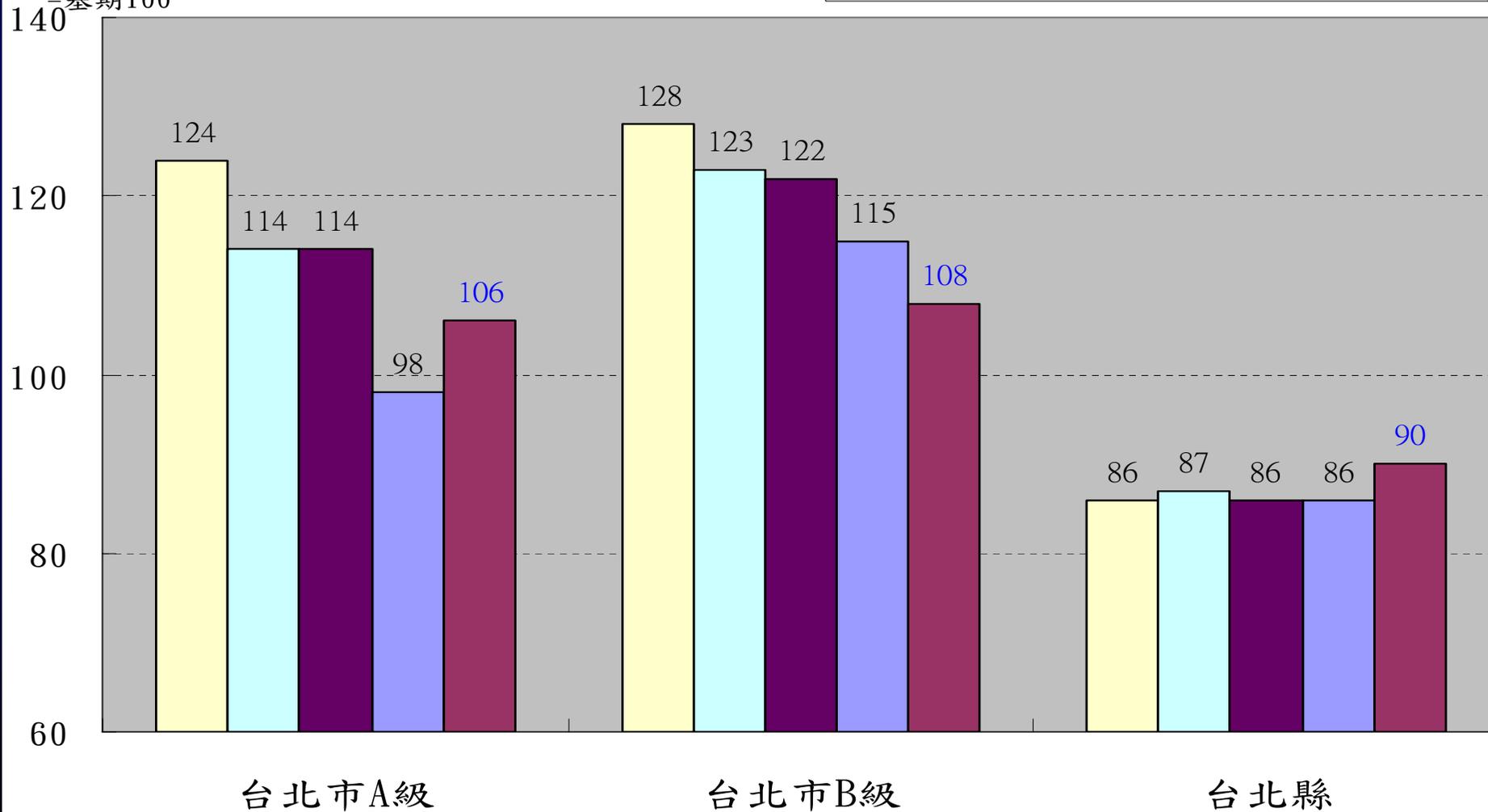


議價空間指數一分區

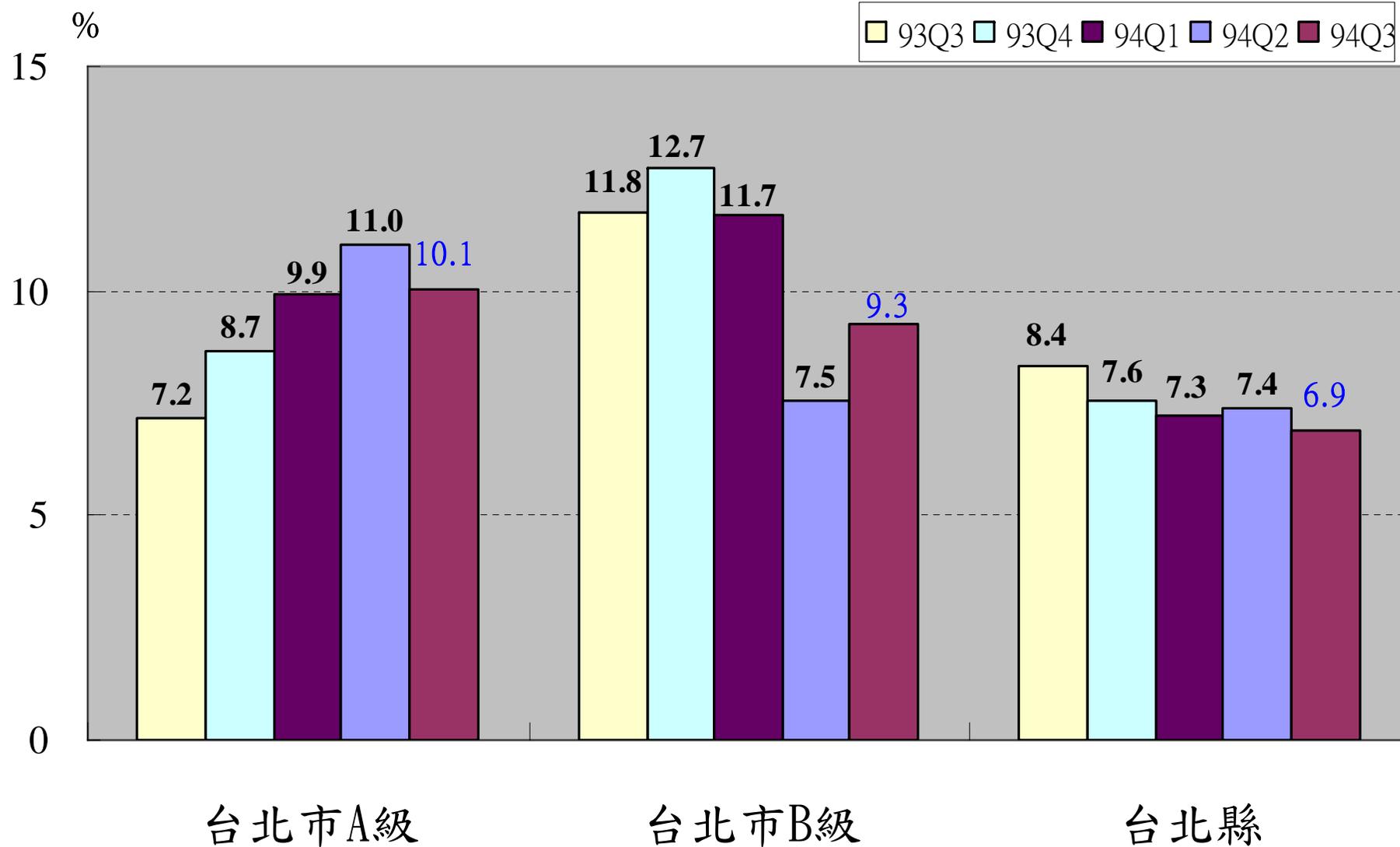
民國91年第9月

=基期100

93Q3 93Q4 94Q1 94Q2 94Q3



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升。
- 各區辦公室議價空間方面，台北市A級與台北縣上升，台北市B級縮減。
- 在空置率方面，台北市A級與台北縣之空置率均下降，惟獨台北市B級空置率較上季增加23.4%。

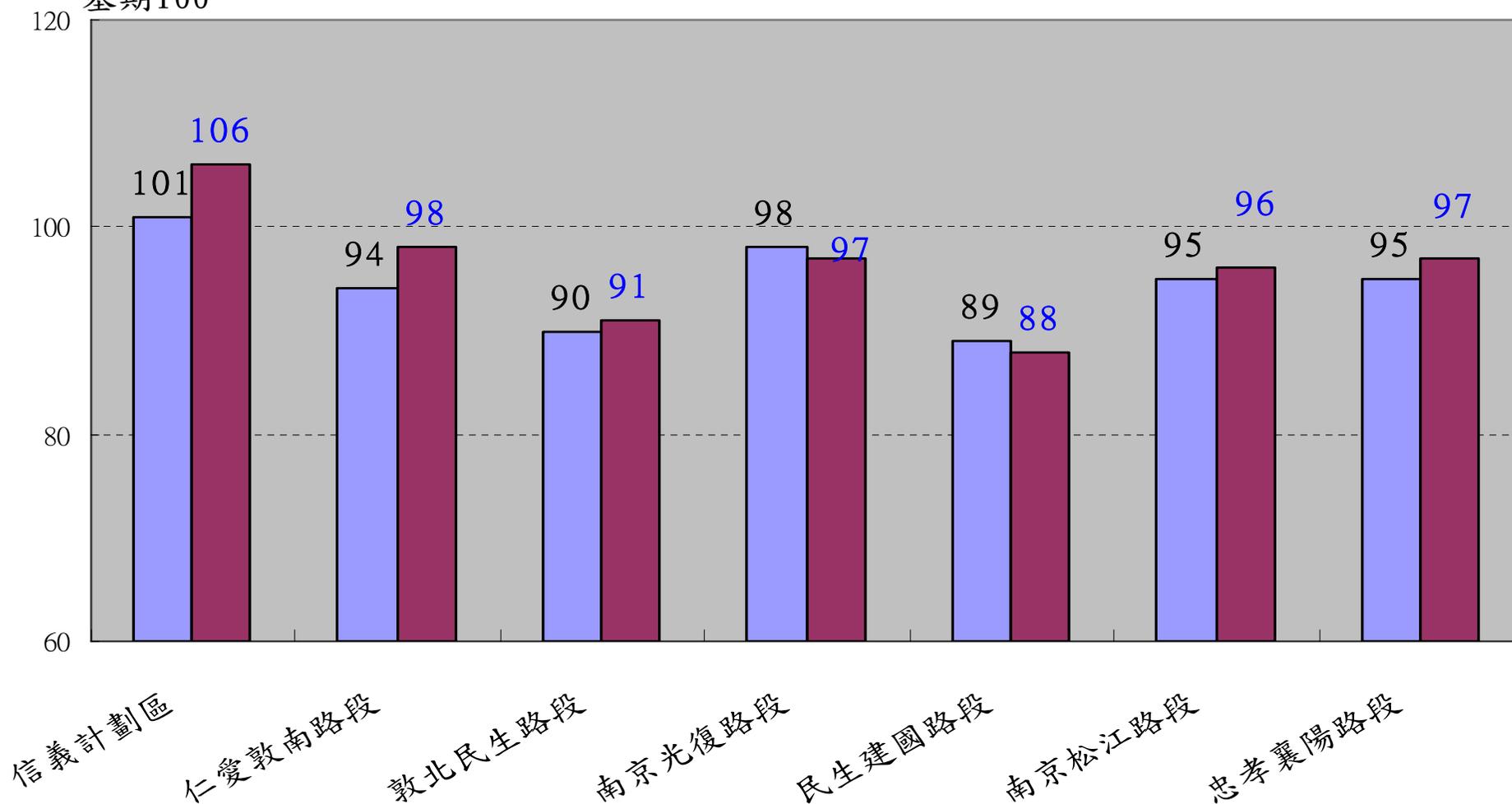


辦公室租金指數— 北市A級開價



民國91年9月=
基期100

94Q2 94Q3



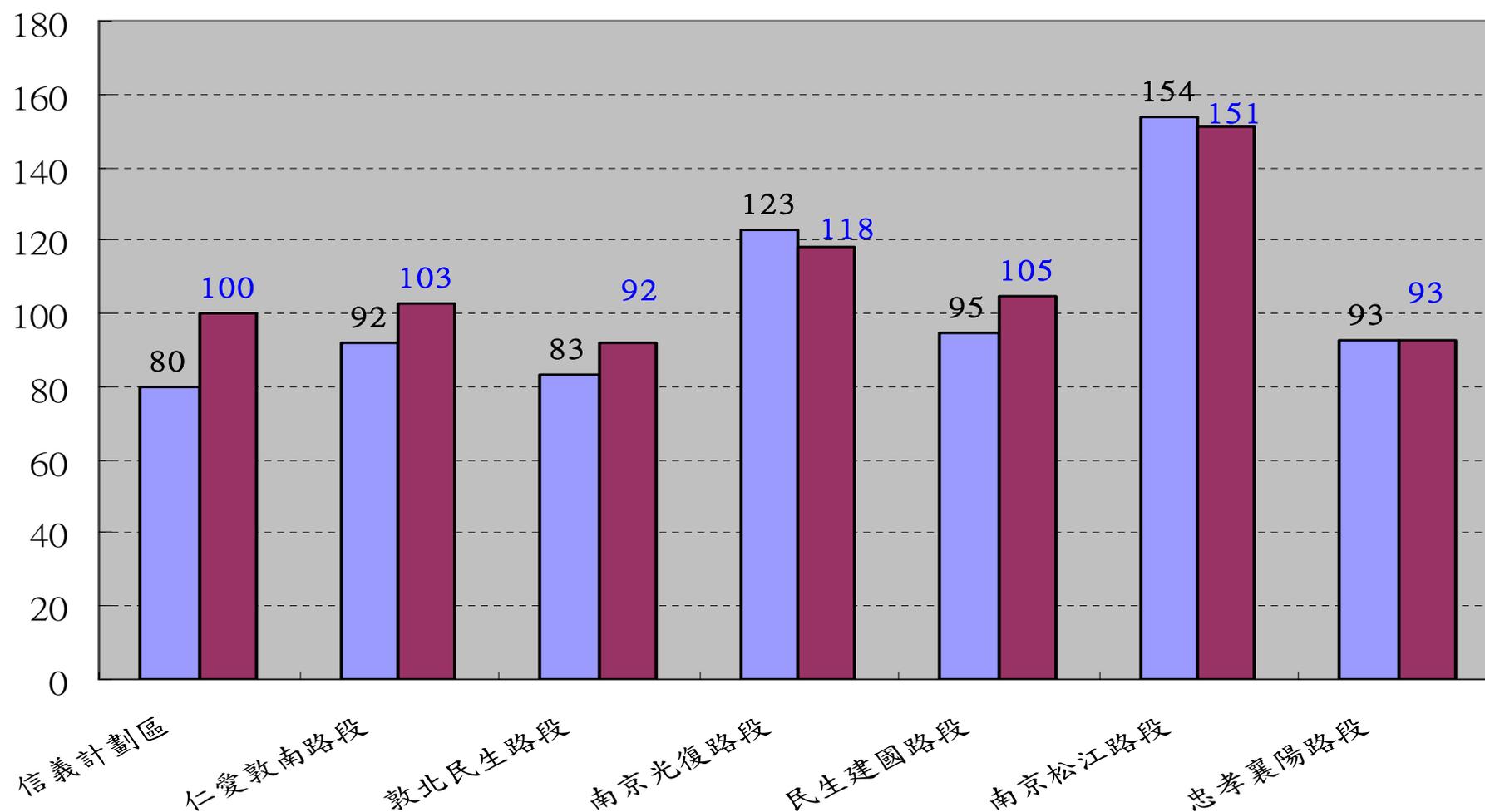


辦公室租金指數— 北市A級議價空間

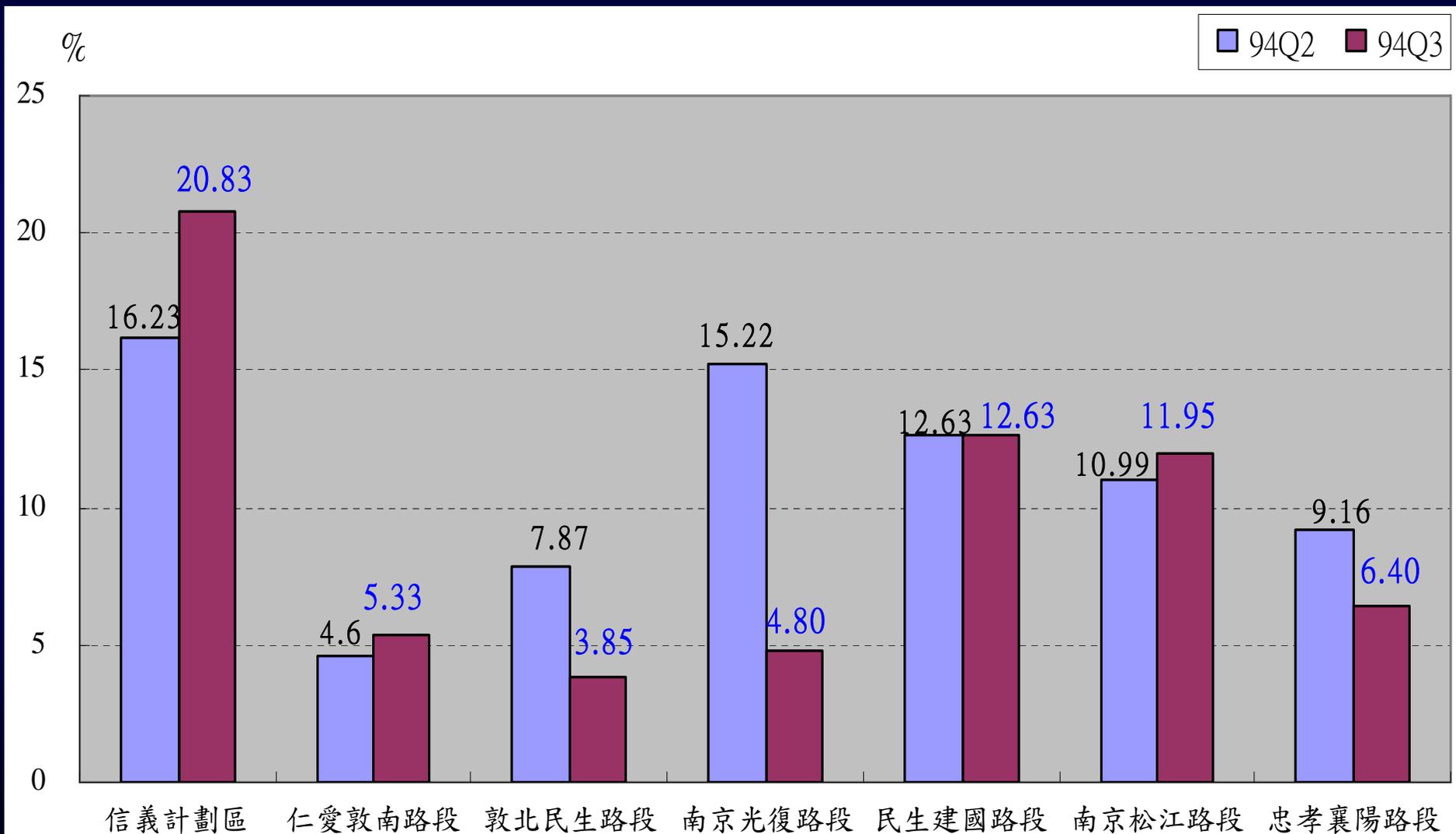


民國91年9月
=基期100

94Q2 94Q3



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，整體而言各路段普遍上漲，僅**南京光復路段**與**民生建國路段**微幅下跌。
- **議價空間**方面，整體而言呈現擴大的情況，僅以**南京光復路段**及**南京松江路段**微幅縮減，其中信義計劃區之議價空間變動率高達+28.3%，係由於本季台北101大樓議價空間擴大以及統一國際大樓新納入供給所致。
- **空置率**方面，各路段差異極大，而**敦北民生**、**南京光復**、**忠孝襄陽**等路段下降，其餘空置率上升或持平。

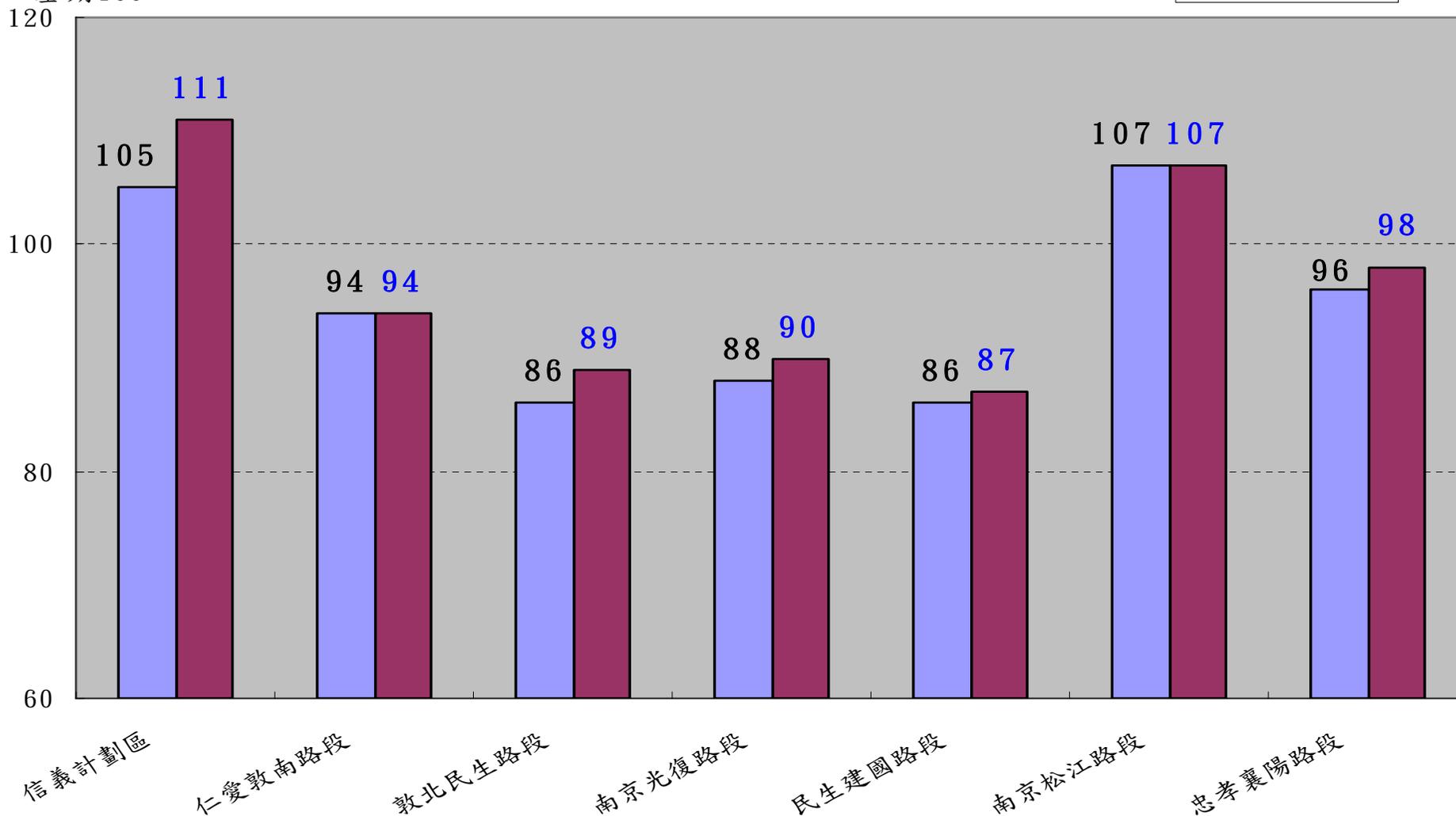


辦公室租金指數— 北市B級開價



民國91年9月=
基期100

■ 94Q2 ■ 94Q3

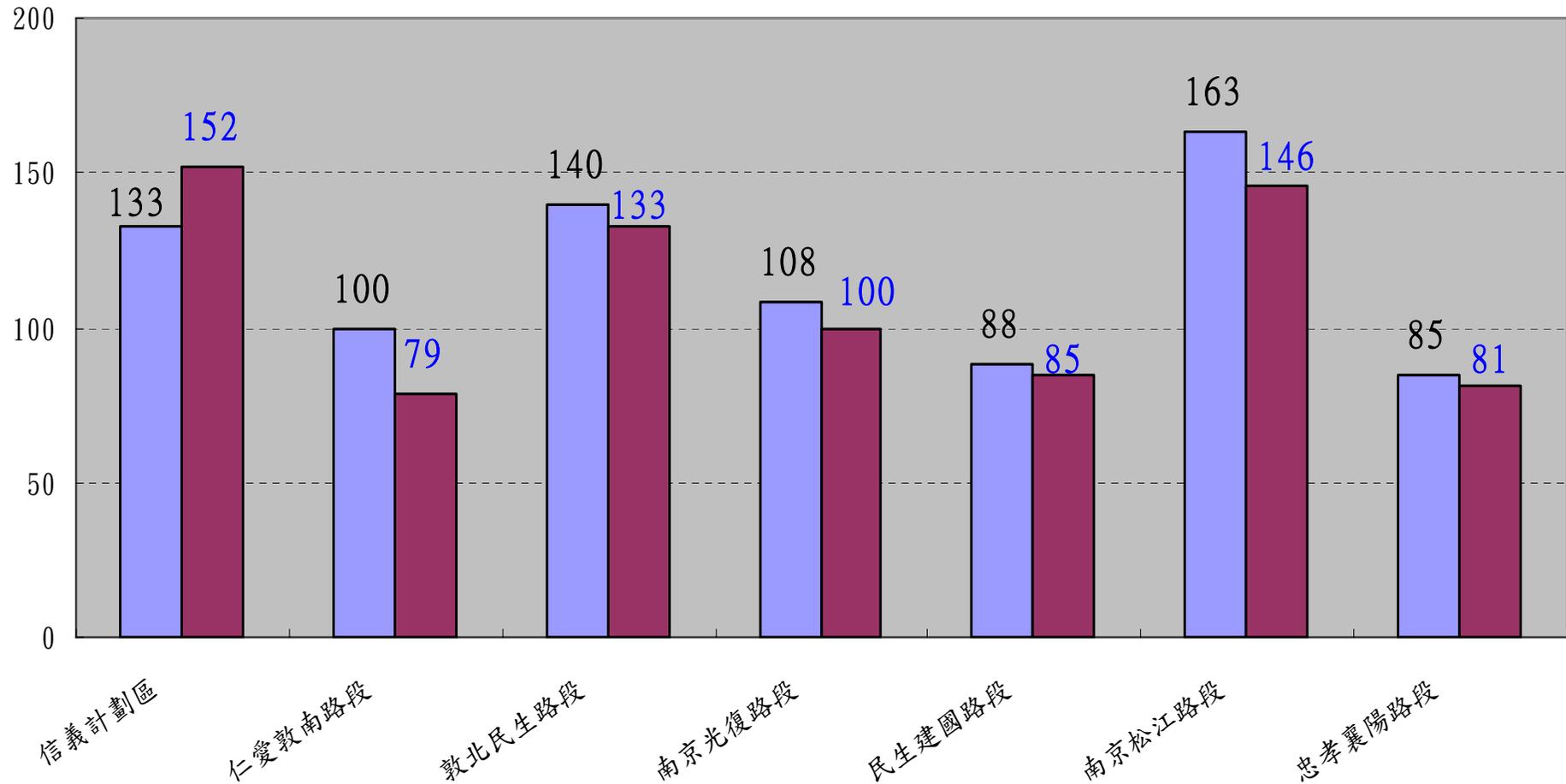




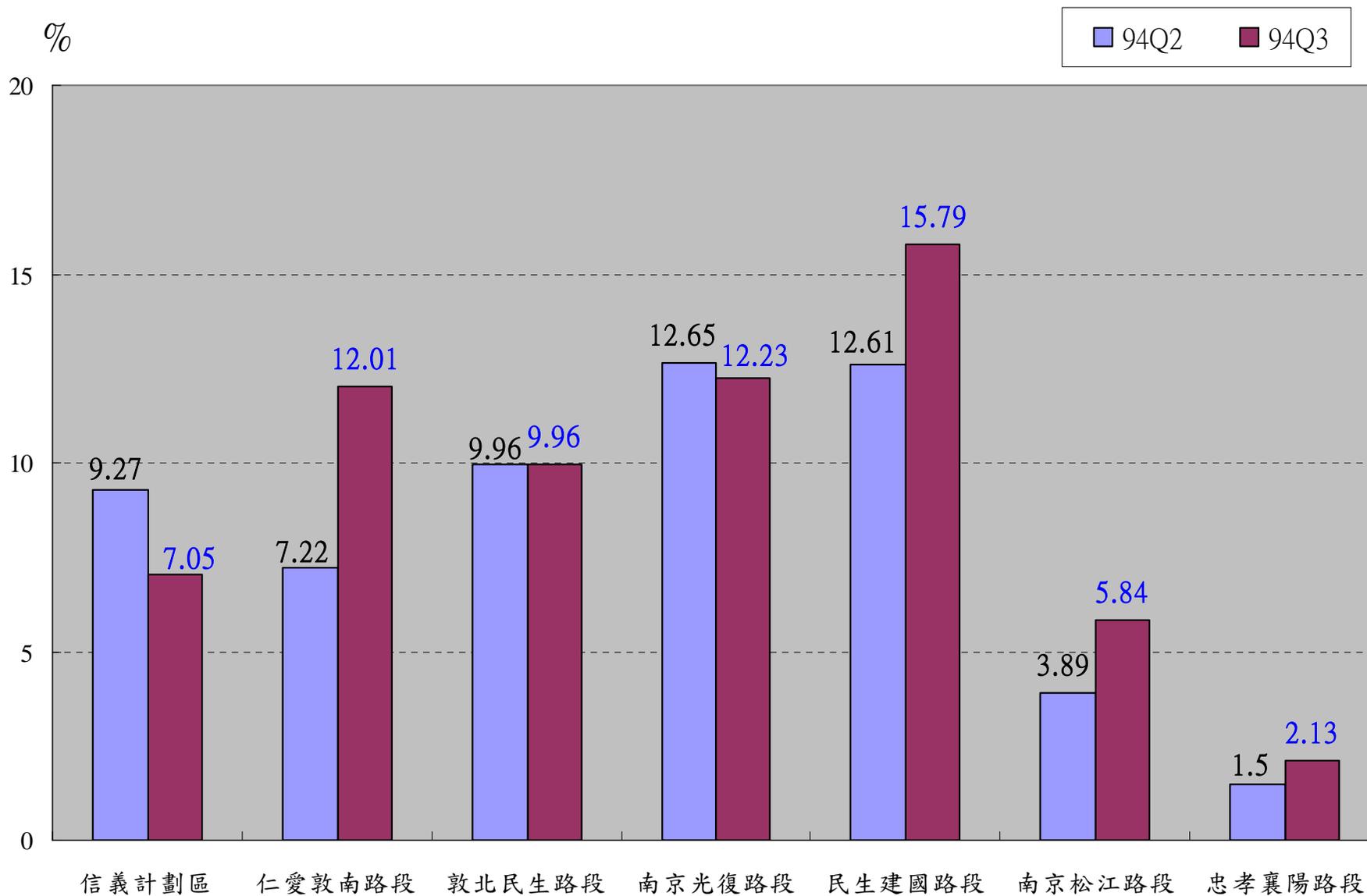
辦公室租金指數— 北市B級議價空間



民國91年9月=
基期100



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**，整體而言本季各路段開價指數皆上升，僅**仁愛敦南路段**微幅下跌0.1%。
- **議價空間**方面，僅**信義計劃區**擴大，其餘路段皆呈現縮減的情況。
- **空置率**方面，僅**信義計畫區、南京光復路段**下降，**敦北民生路段**持平，其餘路段空置率明顯上升。



謝謝指教