

國泰房地產指數季報

民國九十四年第四季

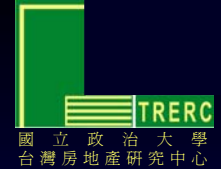


**Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.**



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 副教授 (玄奘大學)
- 國泰建設公司 開發部



簡報內容

- 國泰房地產指數
- 民國94年市場回顧
- 國泰住宅租金指數
- 國泰辦公室租金指數



國泰房地產指數

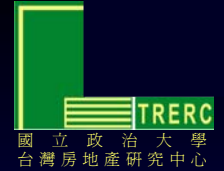
民國九十四年第四季

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4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 —新推個案價量分析



- 房價（可能成交價）指數
 - 議價空間指數
 - 開價指數
 - 推案量指數
 - 30天銷售率指數
 - 30天成交量指數
-
- 各項指數均以民國90年全年為基期(100)



市調資料樣本

94年第4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	96 (26%)	75 (24%)	72 (21%)	5,435 (20%)	4,052 (16%)	3,433 (14%)	825 (33%)	540 (27%)	502 (26%)
台北縣	78 (21%)	66 (21%)	77 (22%)	9,445 (35%)	10,054 (42%)	10,822 (43%)	773 (31%)	749 (37%)	677 (35%)
桃竹地區	59 (16%)	55 (18%)	58 (17%)	4,654 (17%)	2,897 (11%)	3,336 (13%)	351 (14%)	234 (12%)	264 (14%)
台中都會區	55 (15%)	57 (18%)	71 (21%)	3,286 (12%)	2,952 (12%)	3,372 (13%)	291 (12%)	191 (10%)	254 (13%)
南高都會區	77 (21%)	57 (18%)	68 (20%)	4,400 (16%)	4,963 (20%)	4,234 (17%)	257 (10%)	291 (15%)	237 (12%)
全國	365 (100%)	310 (100%)	346 (100%)	27,422 (100%)	25,418 (100%)	25,197 (100%)	2,496 (100%)	2,005 (100%)	1,933 (100%)



市場條件



94年第4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	19,967	3,702	8,647	2,471	2,178	2,969
主力總價(萬元)	892.50	1,836.50	728.00	541.50	572.50	494.50
2樓以上還原 單價(萬元/坪)	20.90	39.50	18.00	14.00	15.00	12.55
每坪議價 空間率(%)	8.78	8.81	8.06	6.99	11.33	10.44
個案平均主力 坪數(坪)	47.87	53.58	42.54	50.72	46.03	41.33



市場條件



94年第4季 — 大廈 (套房)

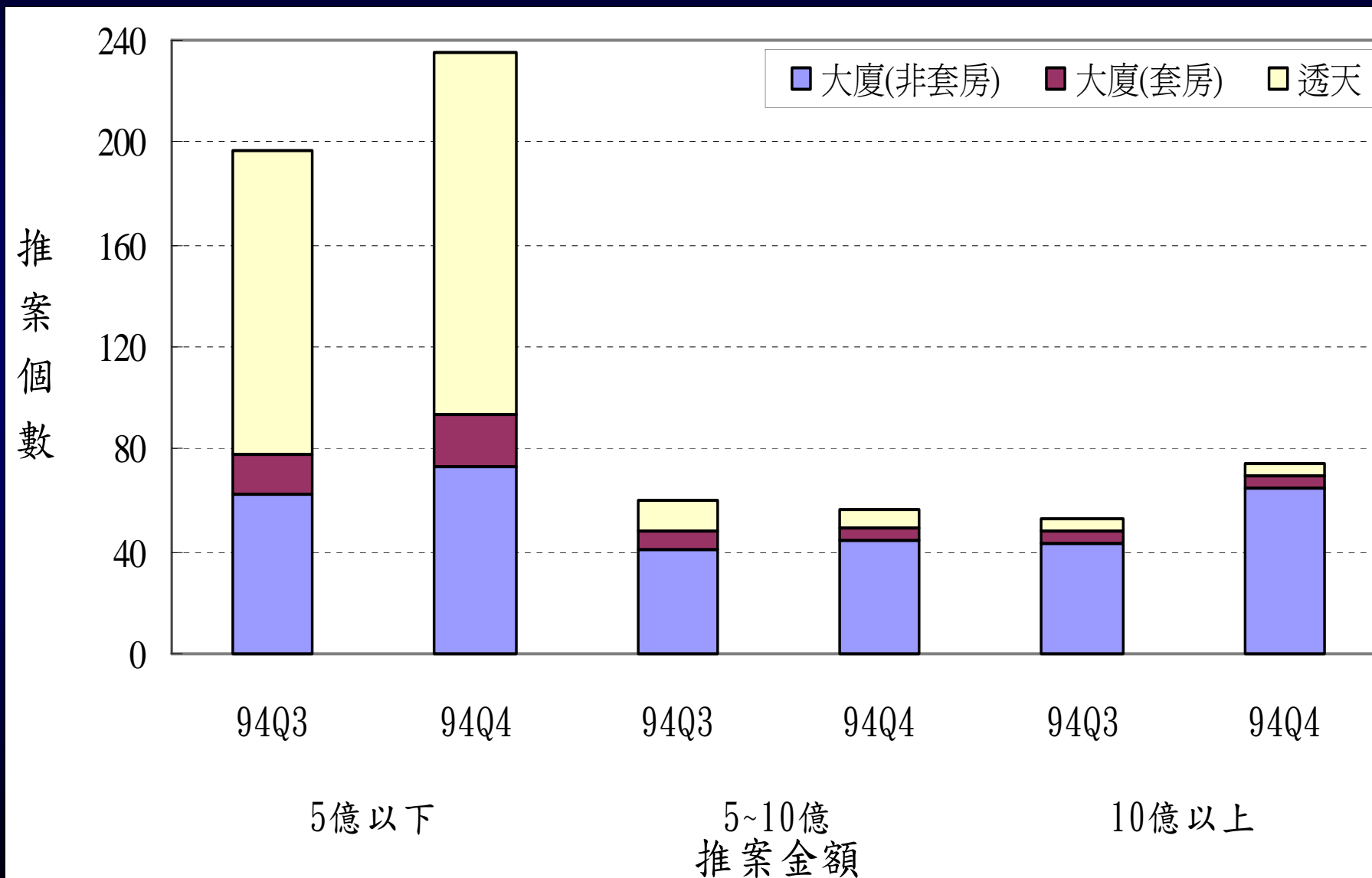
市場條件	大廈(套房)			
	全國	台北市	台北縣	桃竹地區
推案戶數	3,360	1,717	322	1,321
主力總價 (萬元)	504.00	558.00	347.50	190.00
2樓以上還原單價 (萬元/坪)	42.00	45.00	23.75	14.25
每坪議價空間率 (%)	7.48	7.64	7.39	6.92
個案平均主力坪數(坪)	13.42	13.26	14.75	13.58

市場條件

94年第4季 - 透天

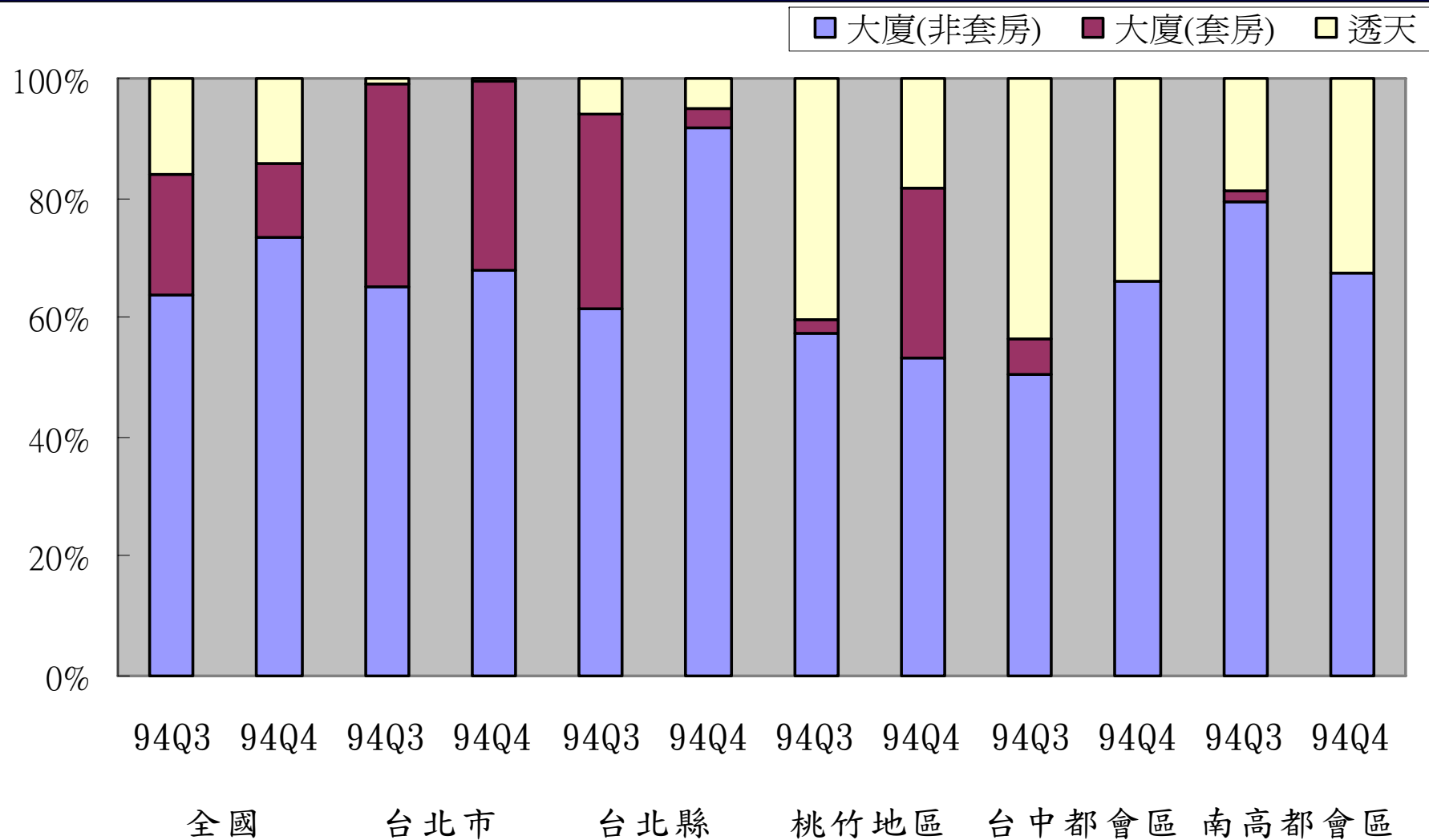
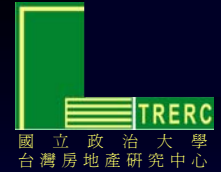
市場條件	透天					
	全國	台北市	台北縣	桃竹地區	台中都會區	南高都會區
推案戶數	3,893	16	476	862	1,108	1,431
主力總價(萬元)	912.75	3,211.00	1,453.00	947.00	1031.50	725.00
2樓以上還原 單價(萬元/坪)	13.09	38.00	15.80	12.80	14.40	11.96
每坪議價 空間率(%)	10.75	13.16	8.25	6.77	11.79	13.24
個案平均主力 坪數(坪)	78.40	84.50	97.63	80.23	75.25	72.97

各類型推案金額規模分析



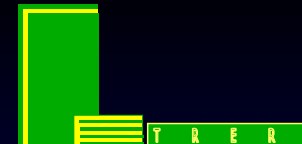


各區各類型推案戶數 94Q3與94Q4百分比之比較





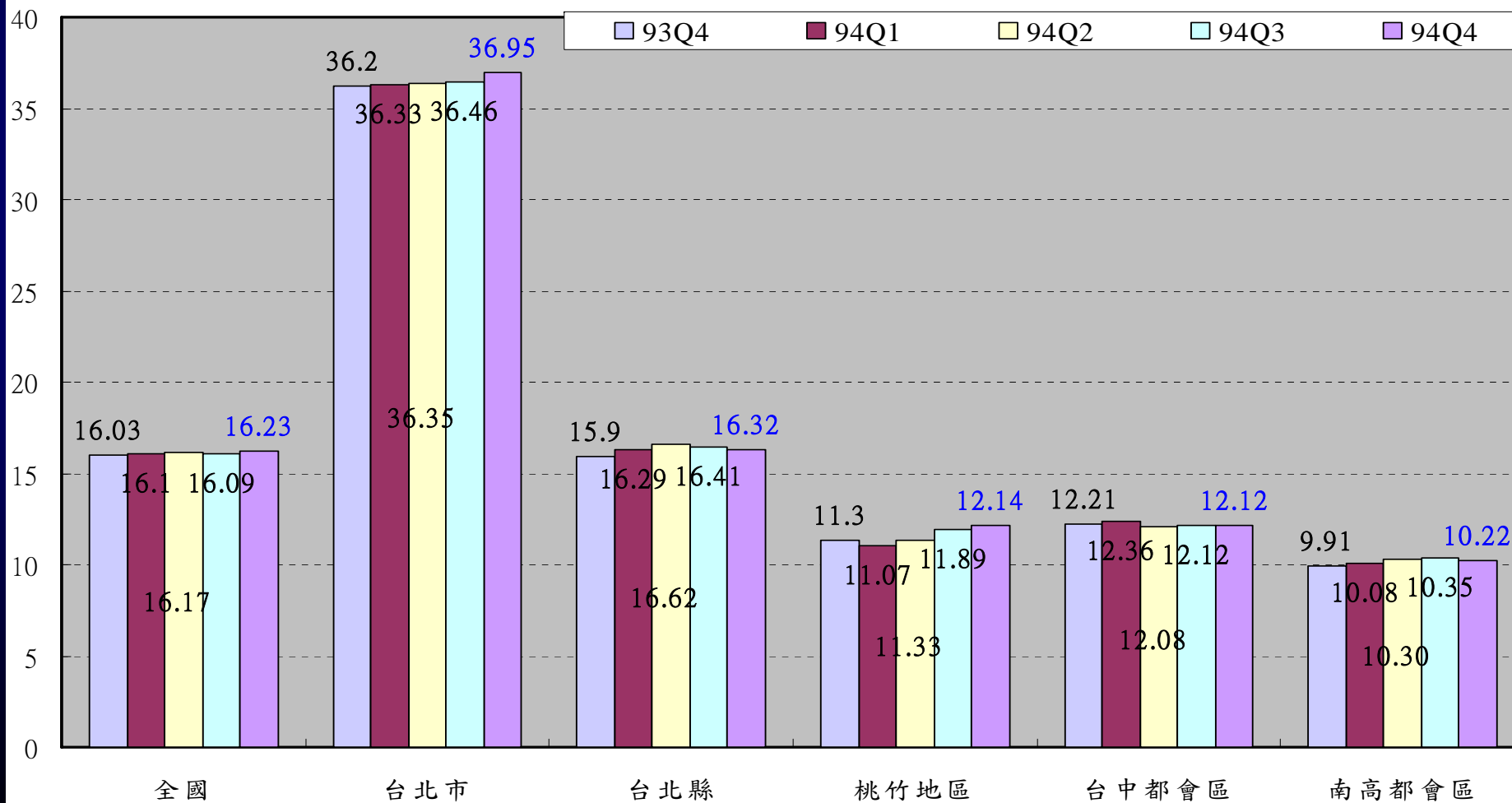
國泰地產集團



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)	議價空間率 (%)	30天銷售率 (%)
全國	27,220	16.23	9.00	13.52
台北市	5,435	36.95	8.89	23.96
台北縣	9,445	16.32	8.33	8.74
桃竹地區	4,654	12.14	6.90	18.33
台中都會區	3,286	12.12	10.87	9.67
南高都會區	4,400	10.22	11.41	7.67

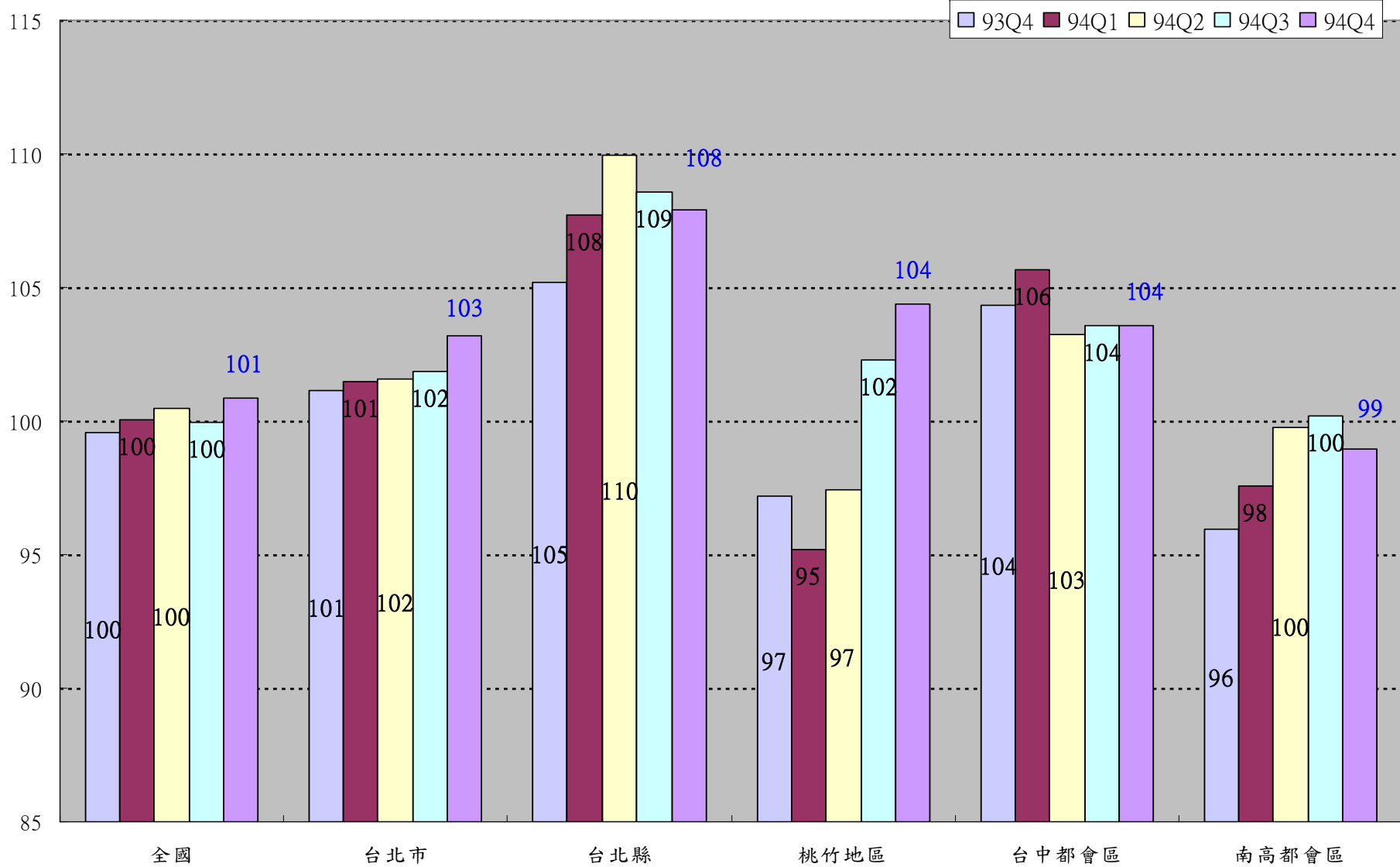


房價（可能成交價）指數圖



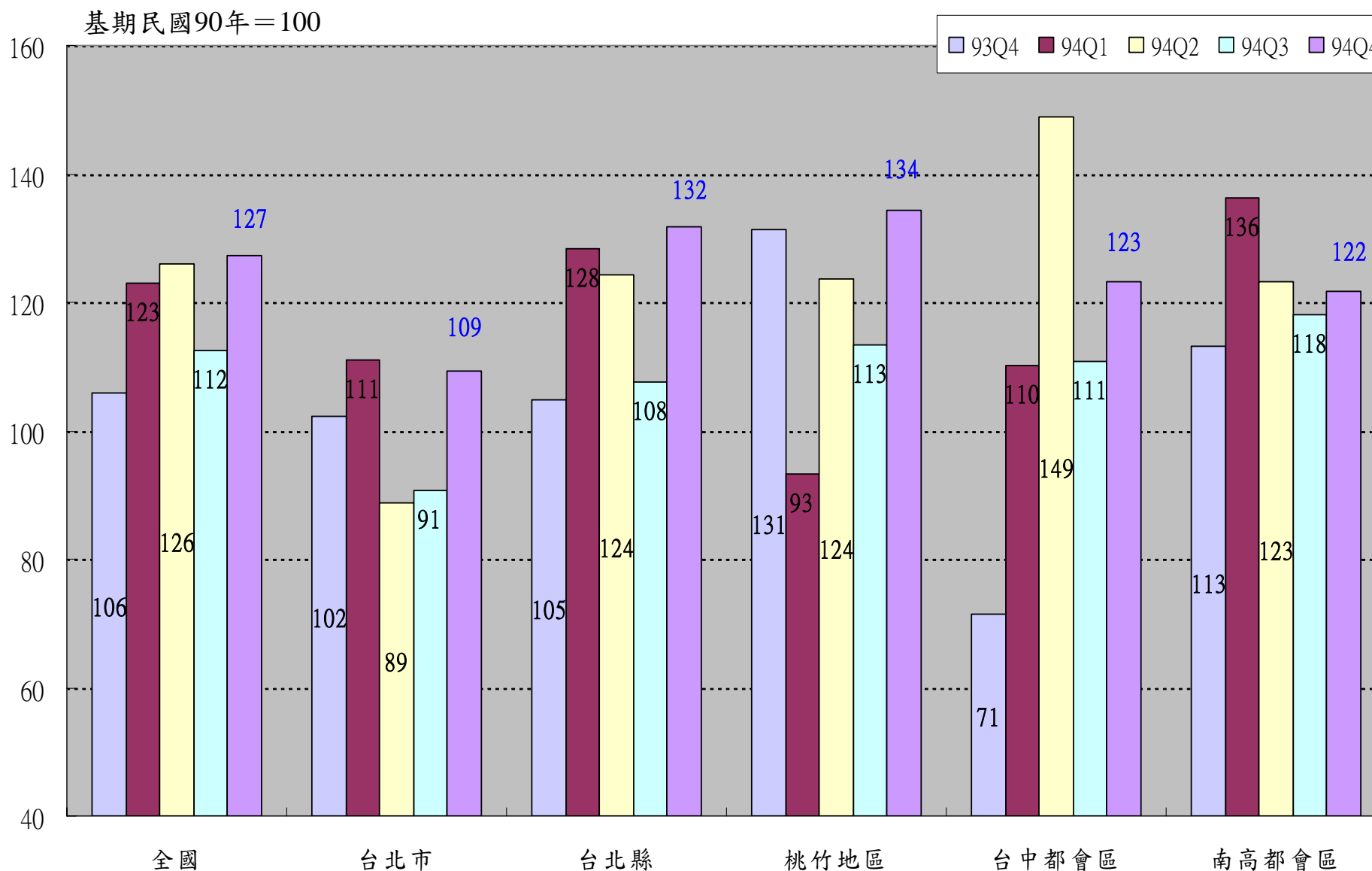
基期民國90年=100

基期：民國90年





議價空間率指數圖

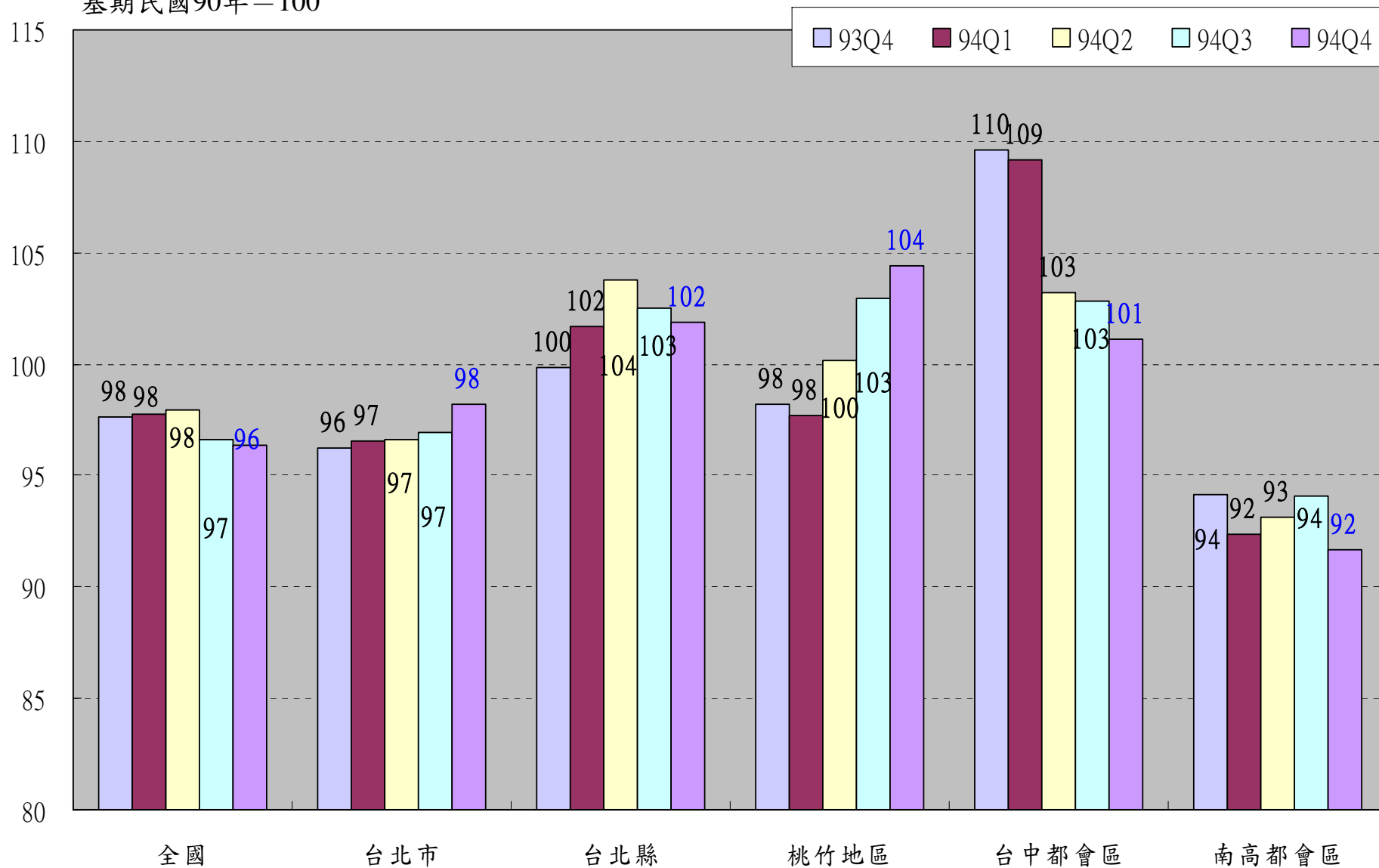




國泰開價指數趨勢圖

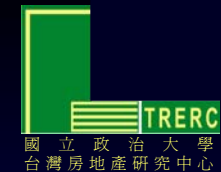


基期民國90年=100

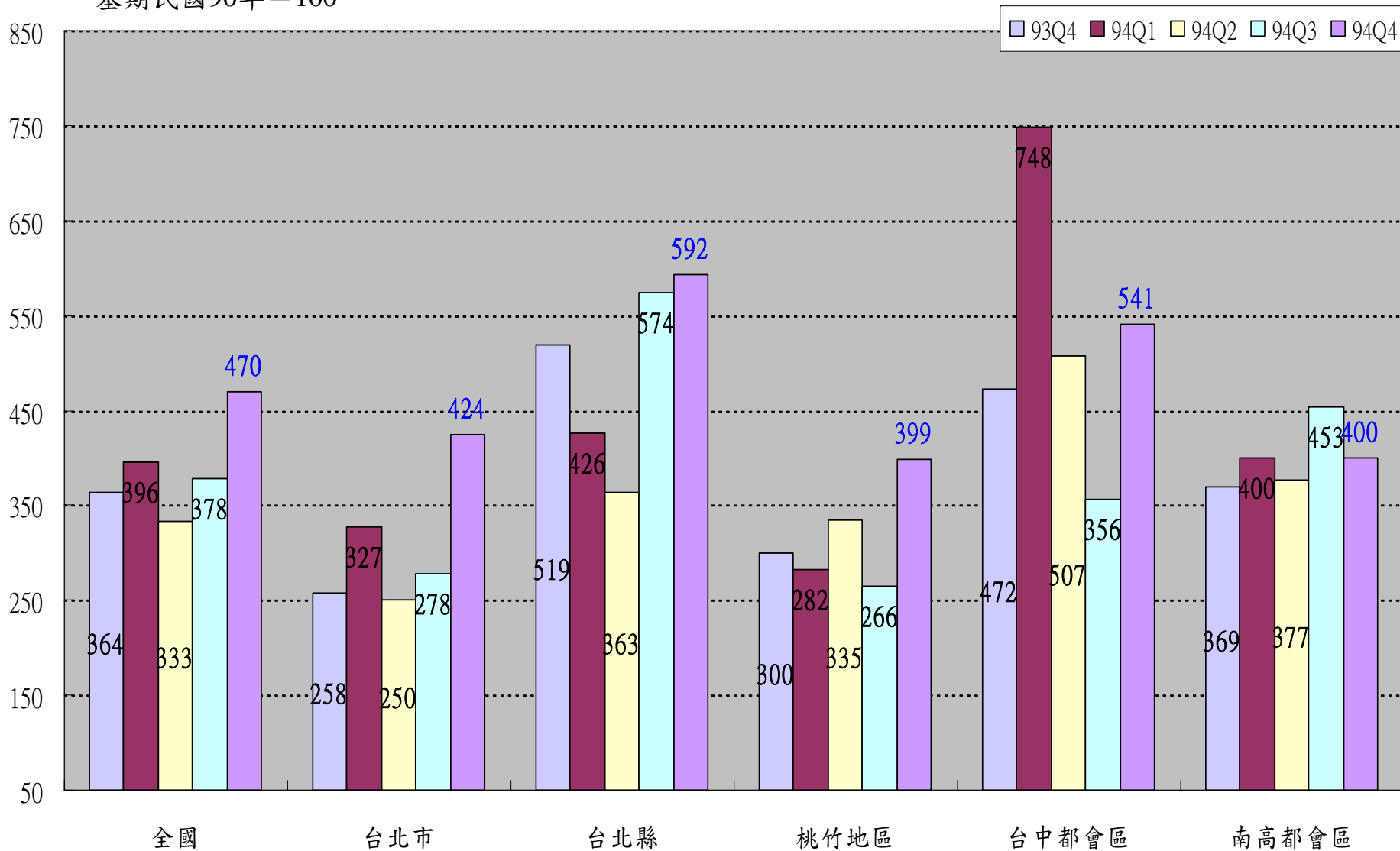




推案量指數圖



基期民國90年=100

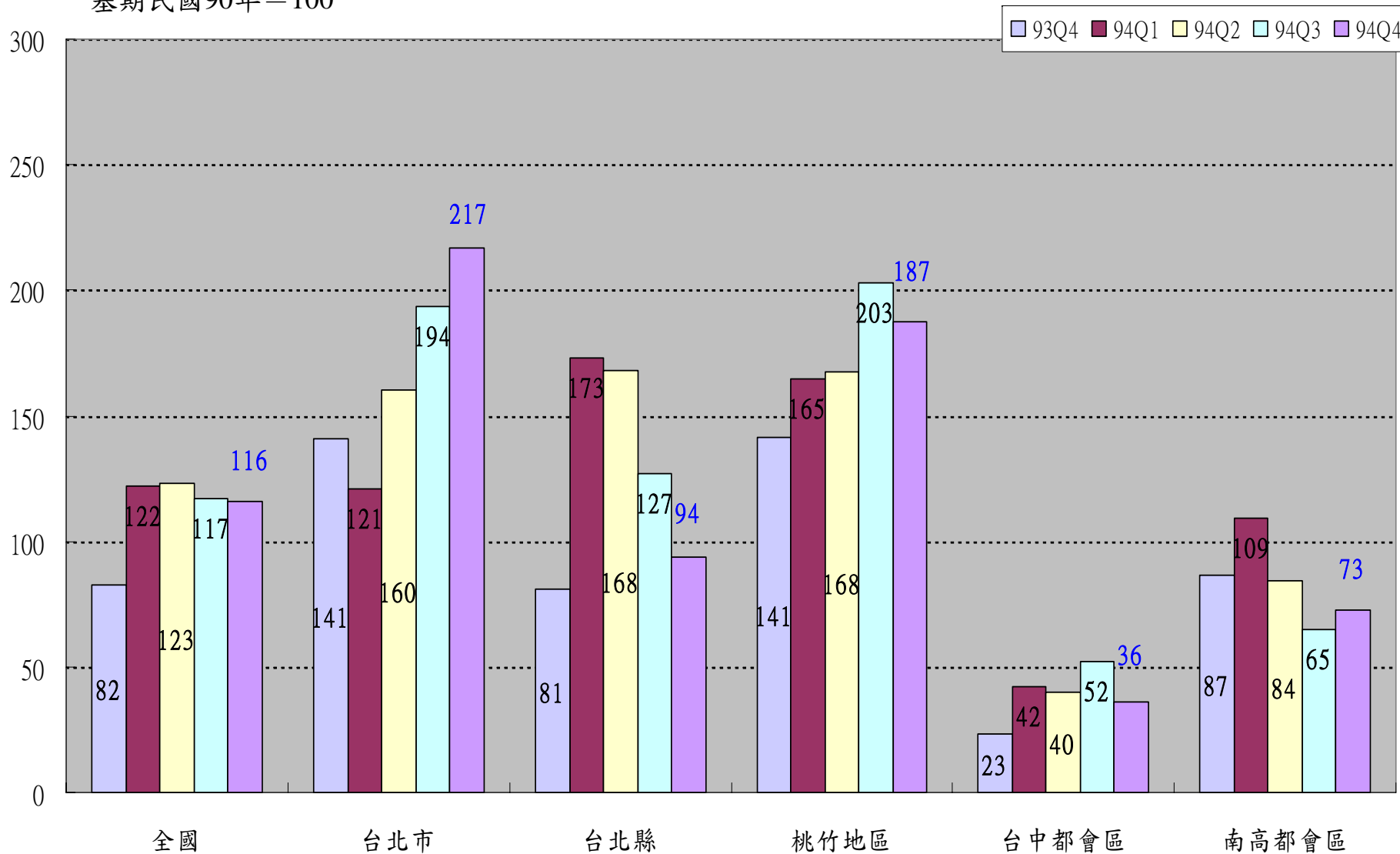




30天銷售率指數圖

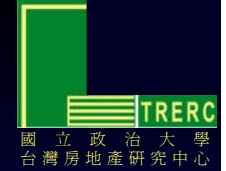


基期民國90年=100

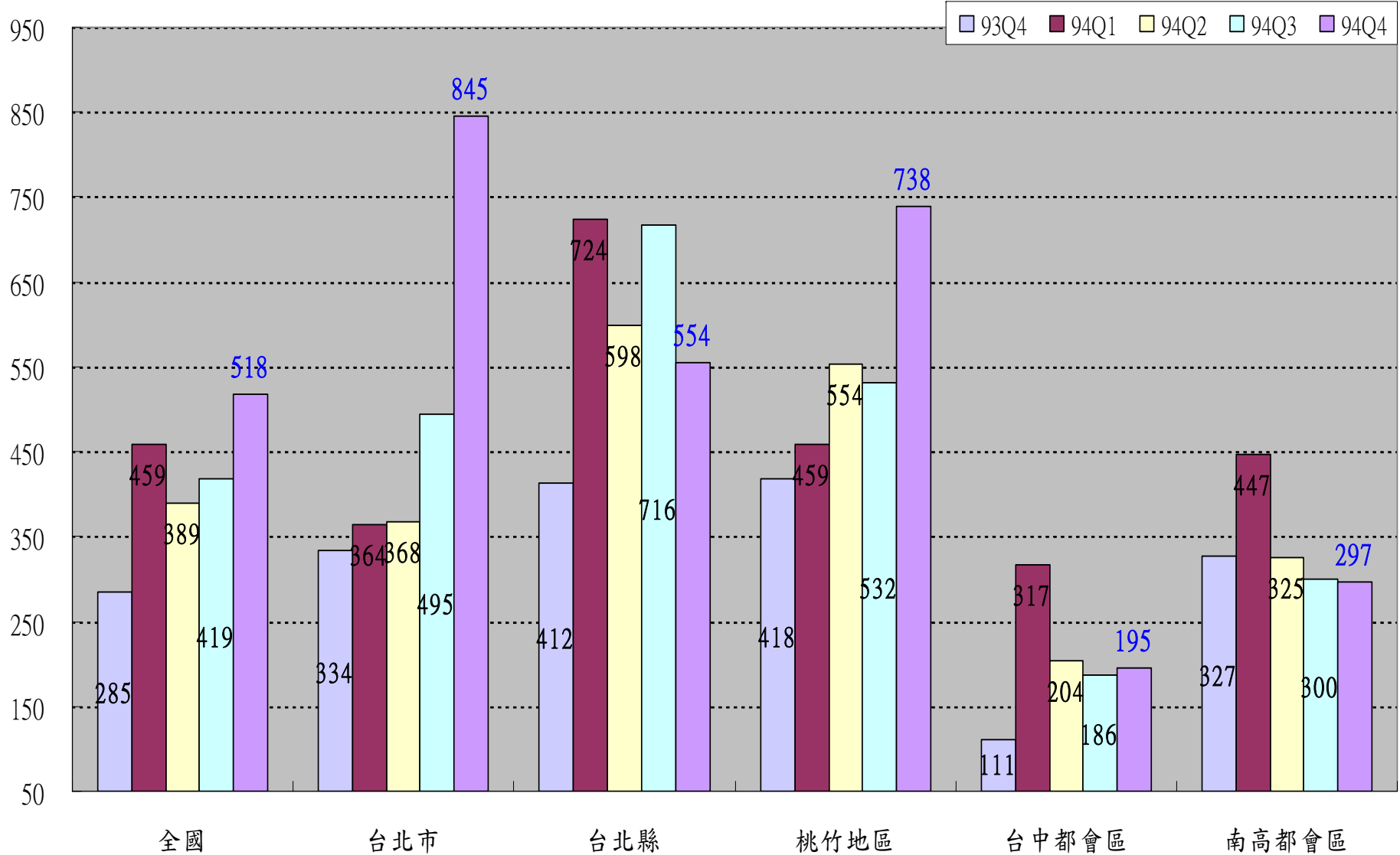




30天成交量指數圖



基期民國90年=100



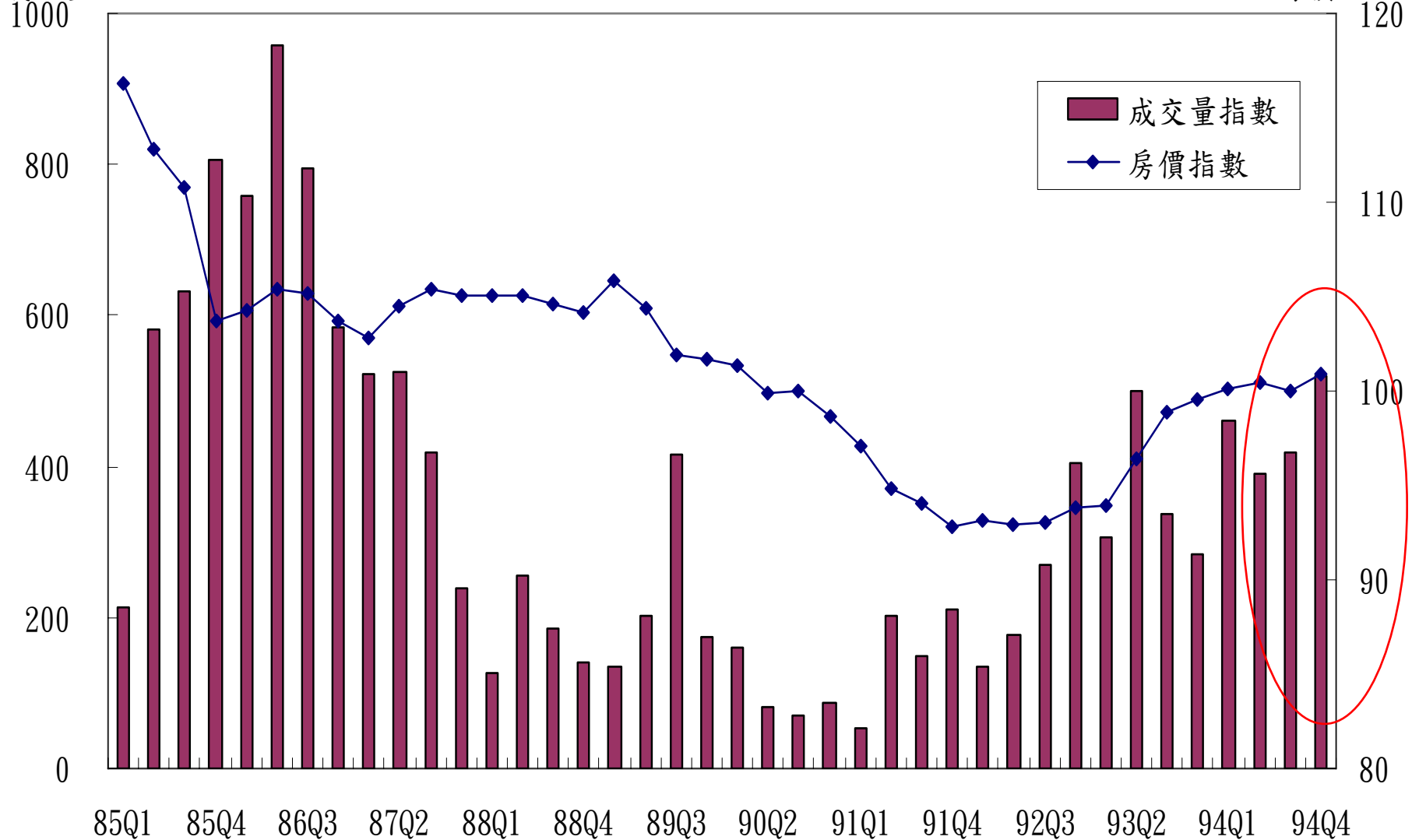


全國價量指數趨勢圖



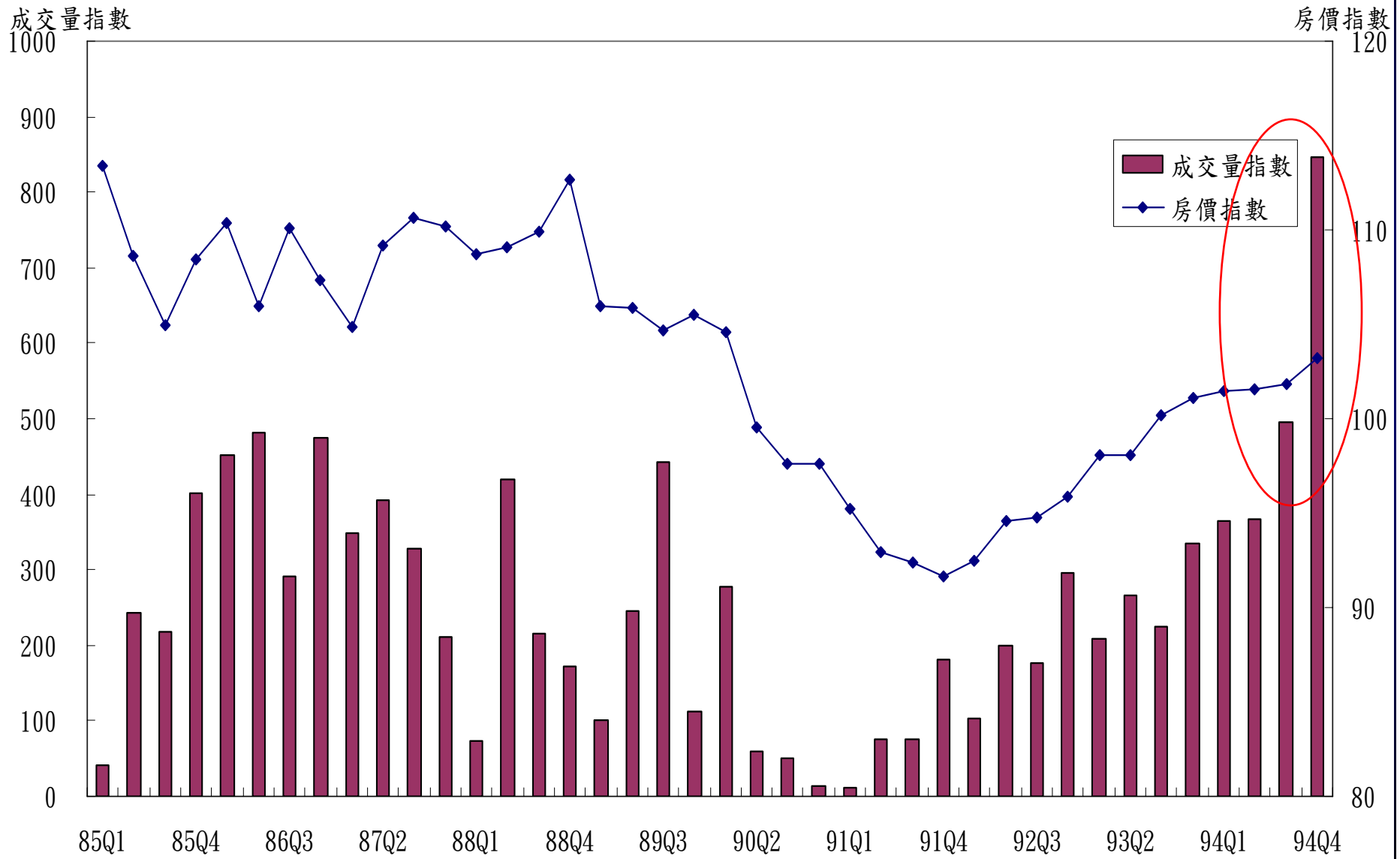
成交量指數

房價指數

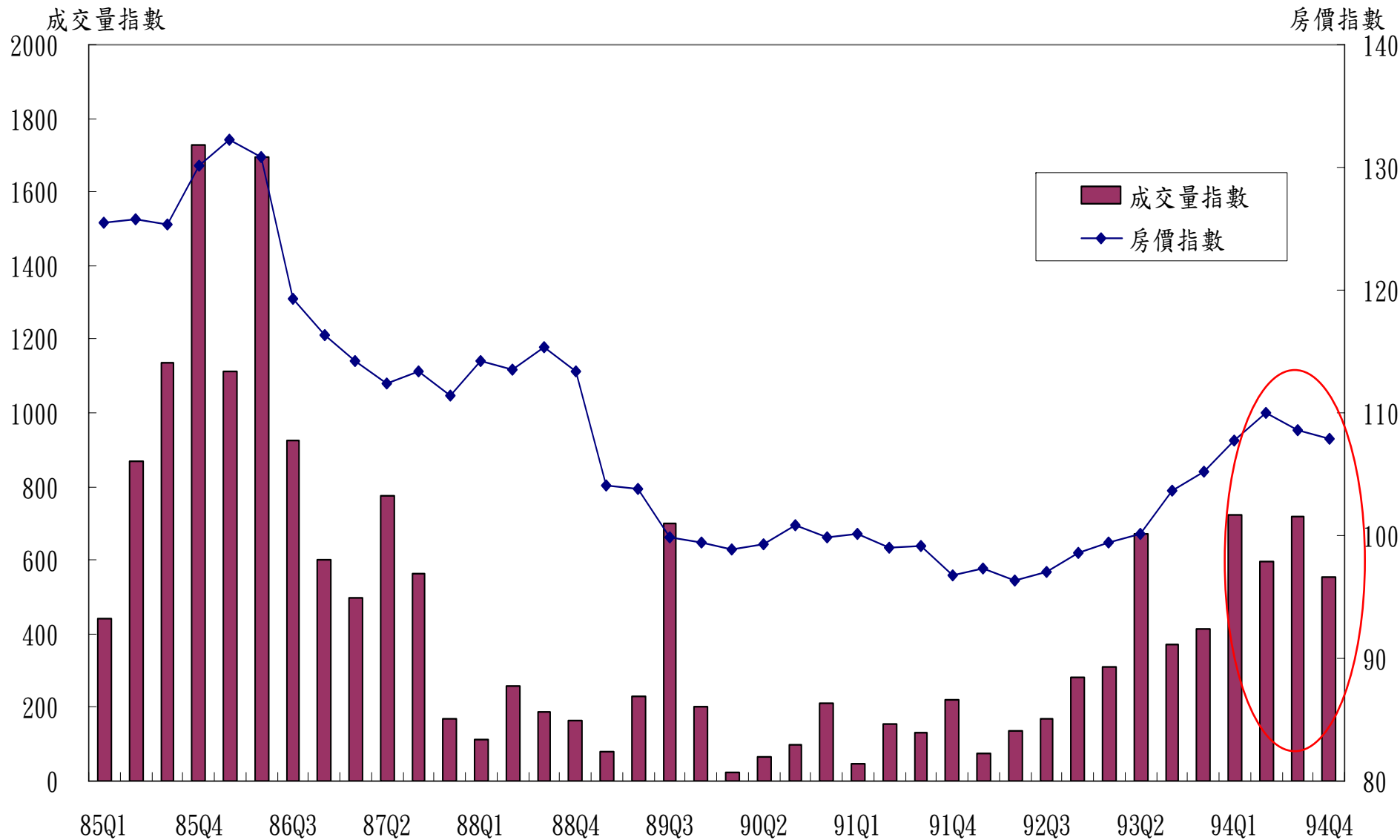




台北市價量指數趨勢圖



台北縣價量指數趨勢圖



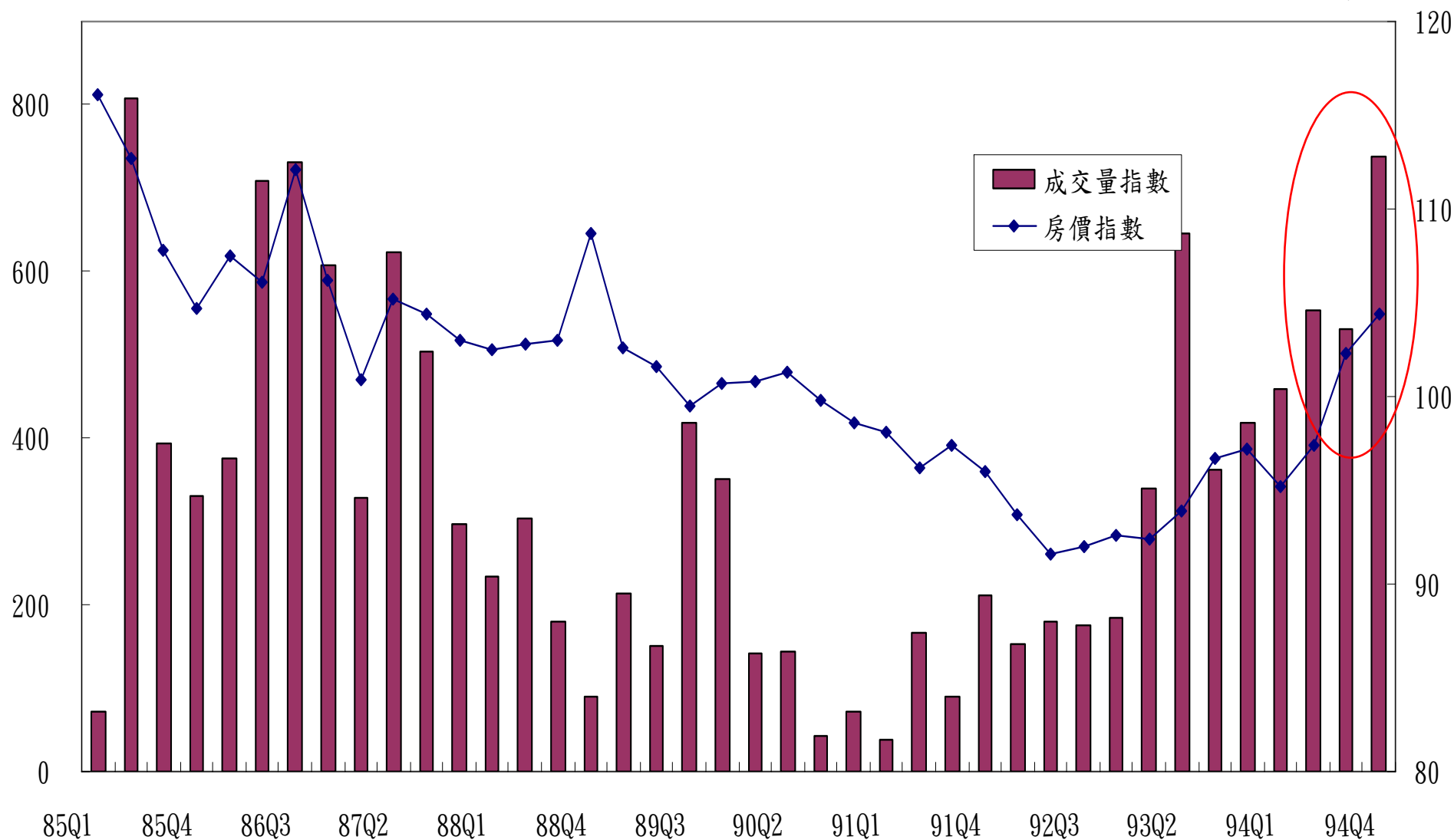


桃竹地區價量指數趨勢圖



成交量指數

房價指數



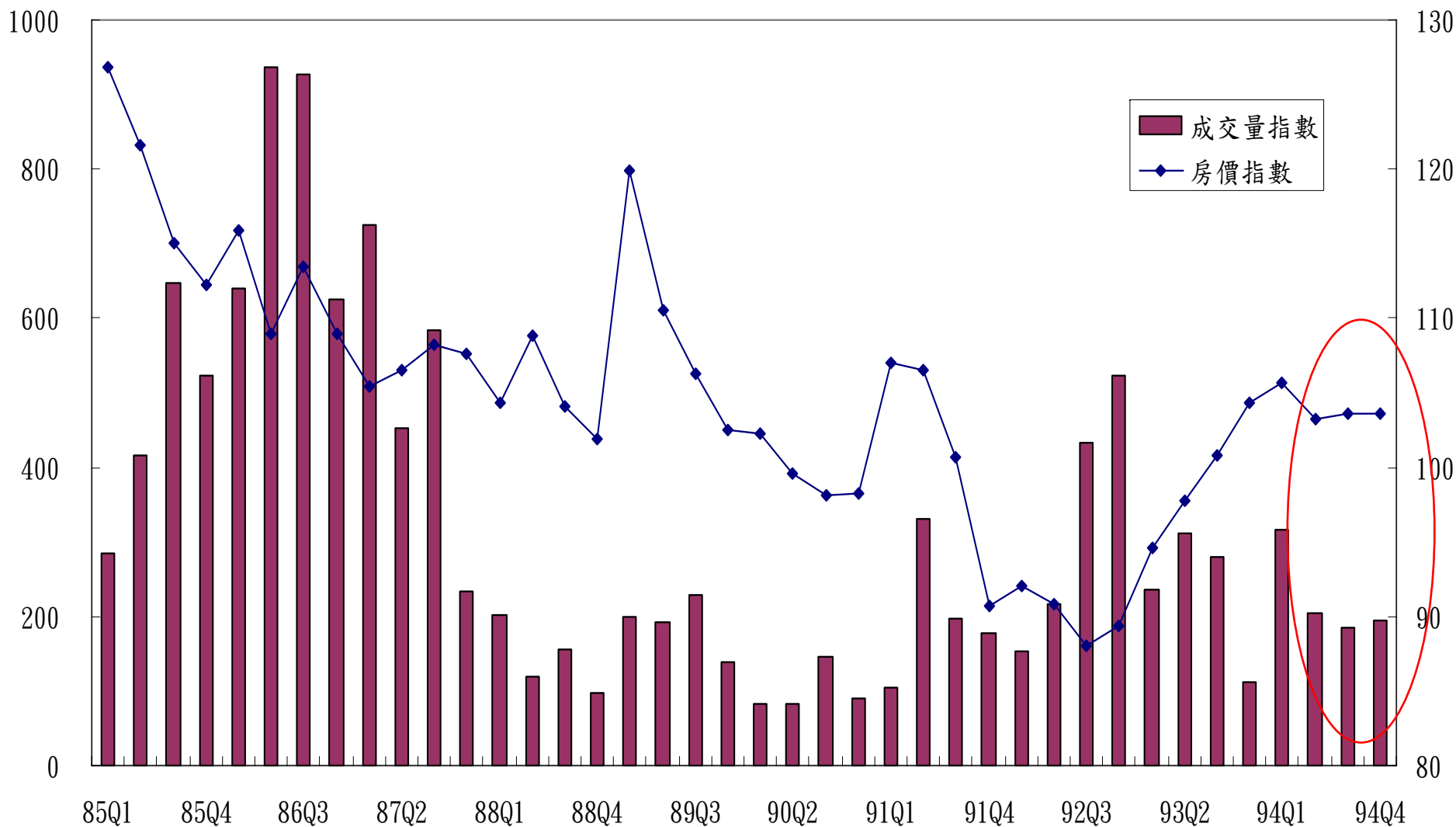


台中都會區價量指數趨勢圖



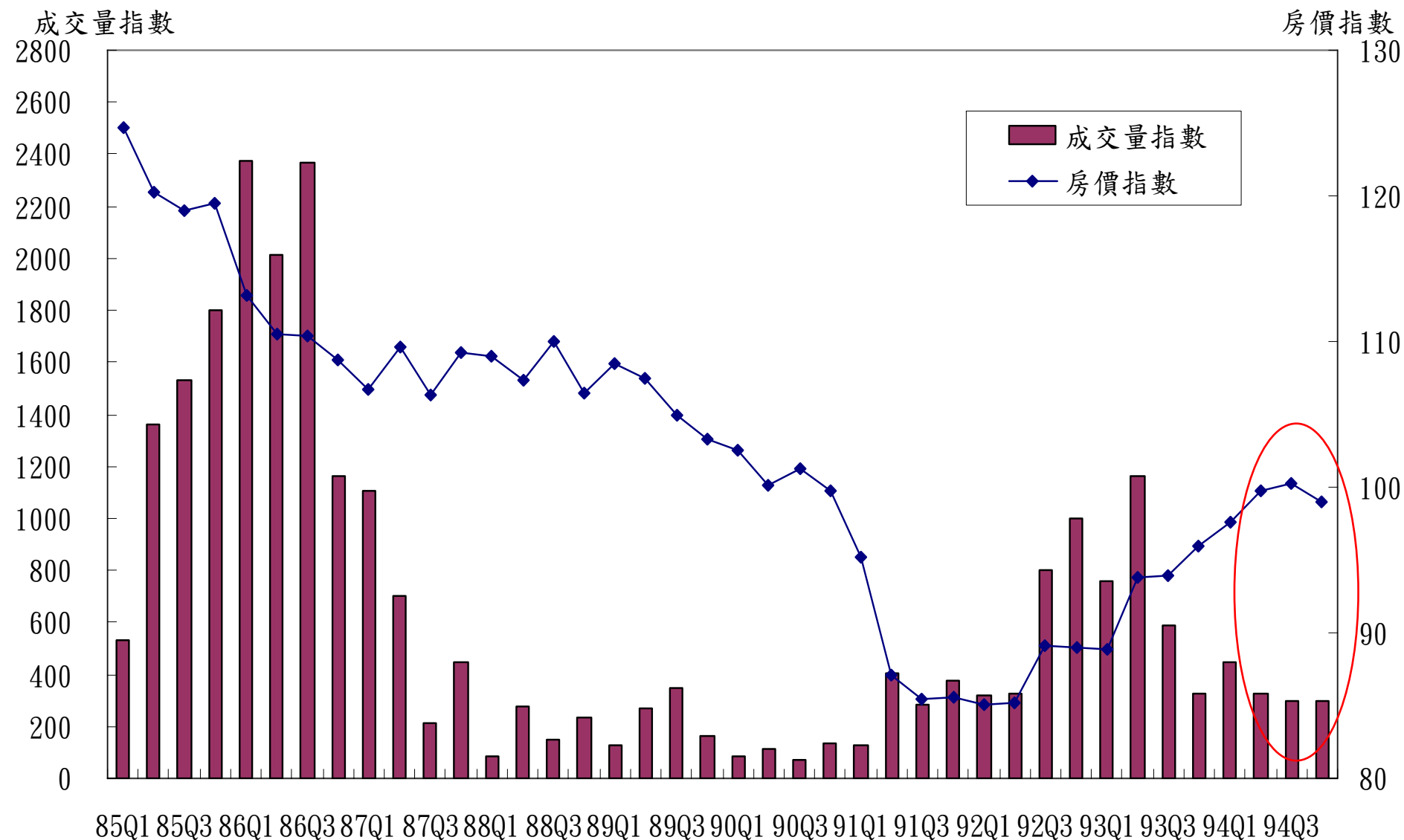
成交量指數

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	100.88	16.23萬元/坪	0.91% (△)	1.30% (△)
開價	96.34	16.23萬元/坪	-0.27% (△)	-1.34% (△)
議價空間	127.20	9.00%	13.08% (+)	20.06% (+)
推案量	470.15	2,496億元	24.48% (+)	29.09% (△)
30天銷售率	116.04	13.52%	-0.06% (△)	40.85% (++)
30天成交量	518.35	-	23.73% (△)	81.82% (+)

國泰全國房地產指數，相較上一季呈現**價量俱穩**結構，相較去年同季呈現**價穩量增**。新推個案市場在近兩季的盤整後，本季則出現略微回復的跡象，價格並未持續下修與成交量的穩定，代表著市場供需仍維持在相當不錯的結構下。但本季**推案量的續增**與**議價空間的擴大**，則是後續必須關注的因素。



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	103.21	36.95萬元/坪	1.32% (+)	2.06% (△)
開價	98.22	36.95萬元/坪	1.34% (+)	2.07% (△)
議價空間	109.39	8.89%	20.69% (△)	6.99% (△)
推案量	424.01	825億元	52.62% (+)	64.19% (+)
30天銷售率	217.04	23.96%	11.99% (△)	54.15% (++)
30天成交量	845.40	-	70.93% (+)	153.10% (+)

國泰台北市房地產指數，相較上一季呈現**價量俱增**結構，相較去年同季呈現**價穩量增**格局。新推個案市場持續穩定復甦，且在**推案量**增加下，仍維持不錯的**銷售率與價格**水準，顯示市場供需的結構仍具備相當發展機會與潛力。



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	107.92	16.32萬元/坪	-0.61% (△)	2.60% (△)
開價	101.88	16.32萬元/坪	-0.61% (△)	2.05% (△)
議價空間	131.75	8.33%	22.39% (+)	25.74% (+)
推案量	592.32	773億元	3.17% (△)	14.18% (△)
30天銷售率	93.84	8.74%	-26.20% (-)	15.86% (△)
30天成交量	554.38	-	-23.86% (△)	32.28% (△)

國泰台北縣房地產指數，相較上一季與去年同季均呈現**價量具穩**結構，新推個案市場表現偏向盤整向下的結構，推案規模亦已接近上限，致使**各項短期訊息多呈現偏壞趨勢**，但長期穩定復甦趨勢仍未消失。



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	104.37	12.14萬元/坪	2.03% (+)	7.38% (++)
開價	104.44	12.83萬元/坪	1.43% (+)	6.33% (++)
議價空間	134.25	6.90%	18.44% (△)	2.16% (△)
推案量	399.12	351億元	50.30% (+)	33.16% (△)
30天銷售率	187.39	18.33%	-7.67% (△)	32.59% (+)
30天成交量	738.14	-	38.77% (△)	76.56% (+)

國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季持續呈現價漲量穩結構，相較去年同季呈現價量具增格局。新推個案市場持續上一季的復甦趨勢，房價上升幅度最高為其特色，但成交量擴大主要依賴推案量增加所致，市場供需相對穩定。

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	0.00% (△)	-0.71% (△)
開價	101.10	13.05萬元/坪	-1.70% (△)	-7.76% (-)
議價空間	123.29	10.87%	11.33% (△)	72.51% (++)
推案量	541.14	291億元	52.08% (++)	14.58% (△)
30天銷售率	35.88	9.67%	-31.05% (--)	53.82% (++)
30天成交量	195.18	-	4.86% (△)	76.25% (+)

國泰台中都會區房地產指數，相較持續上一季價量具穩的結構，相較去年同季則呈現價穩量增的格局。新推個案市場已出現短期供給過剩現象，本季銷售率下滑與相對去年同季價格下降，則是市場後續發展的重要警訊。



綜合評估—南高都會區

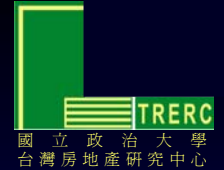


南高都會區	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	98.96	10.22萬元/坪	-1.24% (△)	3.15% (△)
開價	91.68	10.22萬元/坪	-2.55% (--)	-2.63% (-)
議價空間	121.69	11.41%	2.99% (△)	7.52% (△)
推案量	399.69	257億元	-11.81% (△)	8.31% (△)
30天銷售率	72.53	7.67%	12.05% (△)	-16.35% (△)
30天成交量	296.66	-	-1.18% (△)	-9.40% (△)

國泰南高都會區房地產指數，相較上一季與去年同季均呈現**價量俱穩**的結構，新推個案市場的表現平平，市場規模仍未能有效突破，**相對全國其他區域，市場發展速度確實較為遲緩**。



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

國泰全國房地產綜合表現分數**連續三季出現0分**，與上一季差異處在於**推案量微增**而**議價空間擴大**。就地區別而言，台北市4分最高，桃竹地區3分，均因價格上漲與推案量增加。台北縣與台南高雄都會區均為-2分，前者因為議價空間擴大與銷售率下滑所致，後者則因開價降低所致。

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

從對去年同季的綜合表現分數觀察，桃竹地區與台北市之整體表現仍優於去年同季，前者在價格面與數量面均有提昇，後者在數量面的表現相對較佳。台北縣與南高地區則較去年同季差，後續發展仍待觀察。

結論

- 94年第4季新推個案市場雖然持續價量俱穩的盤整格局，但價量波動結構卻與前兩季有所差異。
- 各地區推案量與議價空間多較上一季與去年同季提高，加以整體銷售率波動相對較小，因而導致市場成交量擴大，但也擴大餘屋存量的壓力，其中又以台中都會區最為明顯。
- 在價格波動方面，桃竹地區上漲幅度仍高於其他地區，其餘地區價格波動幅度均極度輕微，開價則呈現漲跌互見狀況。
- 整體而言，本季新推個案市場價量表現具有地區性的差異，其中台北市與桃竹地區的價量齊升為最佳，台北縣則未能銜接相鄰兩區的利基，反出現近年來相對較差的表現，而台南高雄地區的市場表現仍未見起色，市場復甦過程相對遲緩。

國泰房地產指數 民國94年全年回顧

民國94年全年價量變動(I)

	全國		台北市		台北縣	
	民國94 年全年	94全年 變動率	民國94 年全年	94全年 變動率	民國94 年全年	94全年 變動率
可能成交價格(萬/坪)	16.23	1.25%	36.95	2.07%	16.32	2.64%
議價空間(%)	8.66	15.68%	8.26	10.63%	7.75	14.32%
開價價格(萬/坪)	16.23	-2.35%	36.95	2.75%	16.32	2.13%
推案金額(億元)	8371	22.80%	2487	40.83%	2552	35.62%
30天銷售率(%)	13.69	1.15%	19.35	40.86%	12.54	16.69%
30天成交量指數	515.36	6.30%	777.31	27.88%	842.52	27.55%

民國94年全年價量變動(II)

	桃竹地區		台中都會區		南高都會區	
	民國94 年全年	94全年 變動率	民國94 年全年	94全年 變動率	民國94 年全年	94全年 變動率
可能成交價格(萬/坪)	12.14	7.43%	12.12	-0.74%	10.22	3.13%
議價空間(%)	6.08	1.64%	10.81	47.32%	11.71	4.64%
開價價格(萬/坪)	12.83	24.93%	13.05	-7.32%	10.22	-0.49%
推案金額(億元)	1129	5.01%	1157	7.39%	1047	3.01%
30天銷售率(%)	17.66	23.50%	9.50	-23.68%	8.68	-52.16%
30天成交量指數	623.37	16.57%	180.79	-14.00%	419.20	-57.47%

結論

- 民國94年新推個案市場表現，呈現明顯價量俱穩的盤整，北部優於中南部的格局，地區表現各有不同。
 - 台北市市場穩定擴大，銷售率表現良好
 - 台北縣表現尚佳，案量過大與銷售率下滑為隱憂
 - 桃園新竹地區整體表現最佳，市場穩定復甦
 - 台中都會區市場呈現衰退，房價與銷售率下滑為警訊
 - 台南高雄都會地區市場規模衰退，銷售率明顯偏低。
- 民國95年市場趨勢，保守推案與穩定成交價量，應是各地業者共同面對的課題，而過去兩三年來市場累積的餘屋，亦將成為影響新推個案市場的重要因素。這兩大課題又以台北縣與中南部更是明顯。



國泰出租住宅租金指數

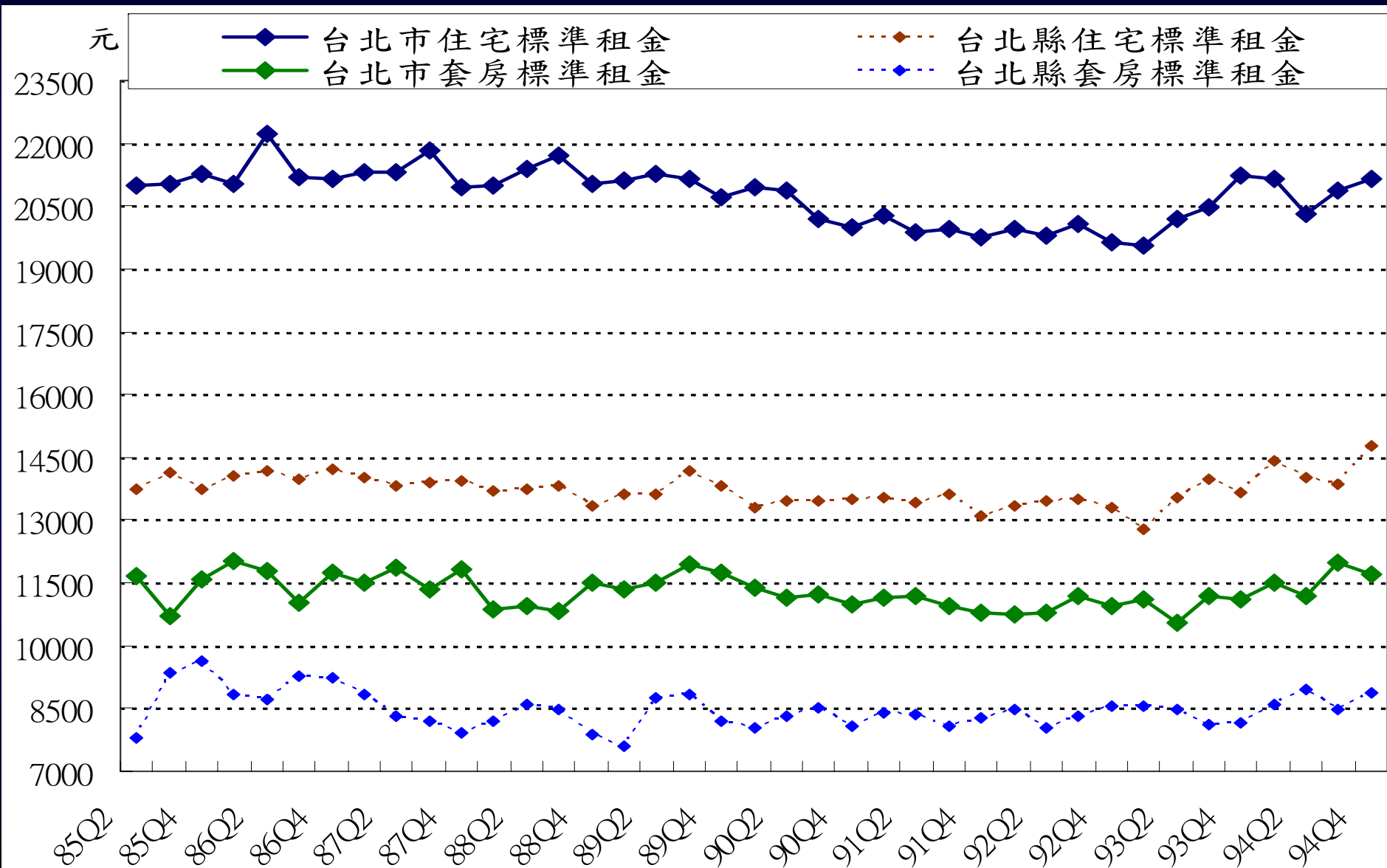
民國九十四年第四季

94年第4季台北縣出租住宅

- 台北縣整層住宅標準租金為1.48萬元，標準租金每坪單價為490元。租金指數相對上一季或去年同季均有相當強烈的漲幅，更創下82年第一季以來的最高點。
- 套房類產品標準租金為0.89萬元，標準租金每坪單價為890元，租金指數相對上一季微幅上漲4.66%，相較於去年同季則明顯上漲9.17%。

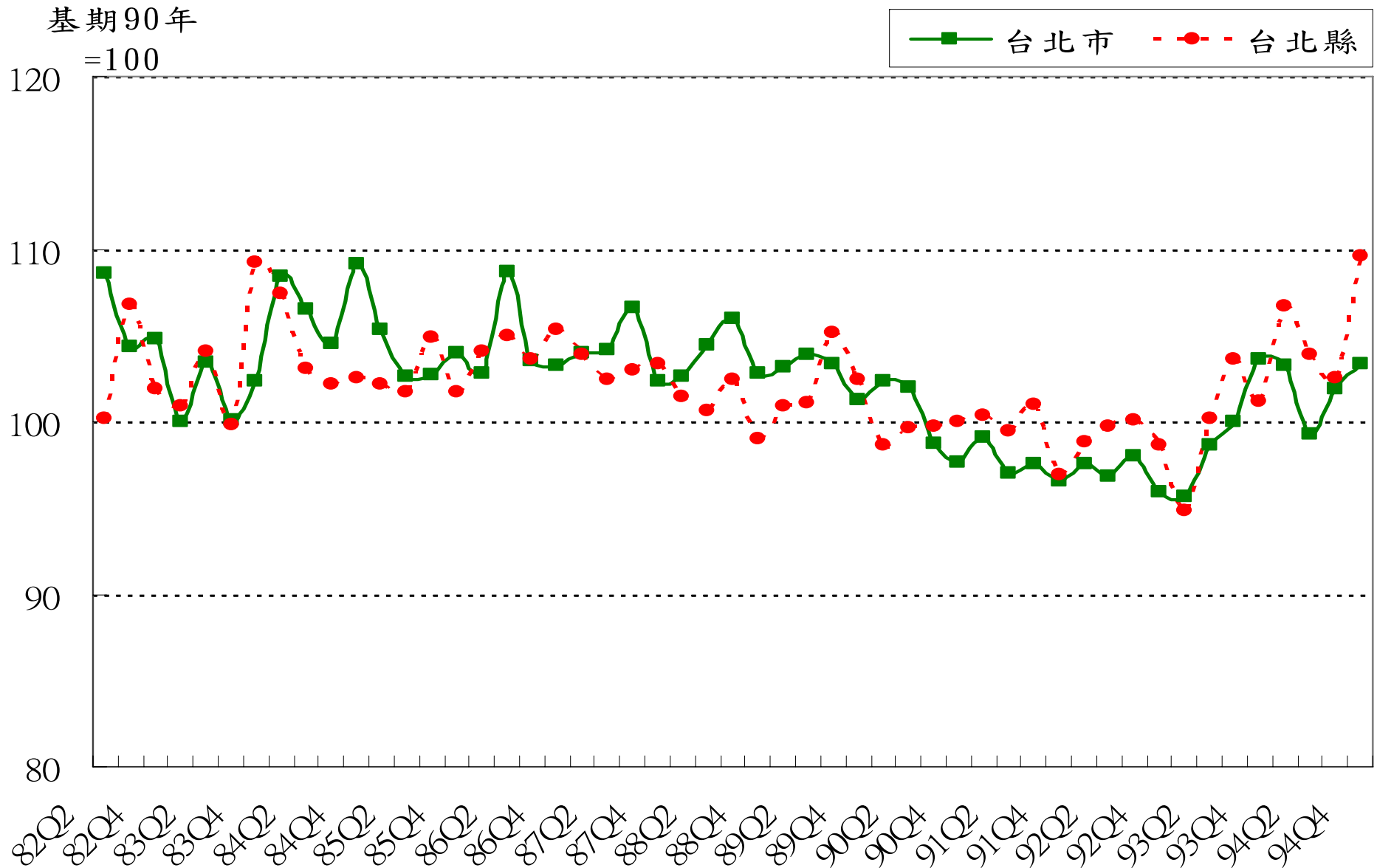
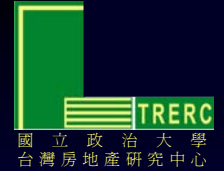


國泰出租住宅標準租金趨勢圖

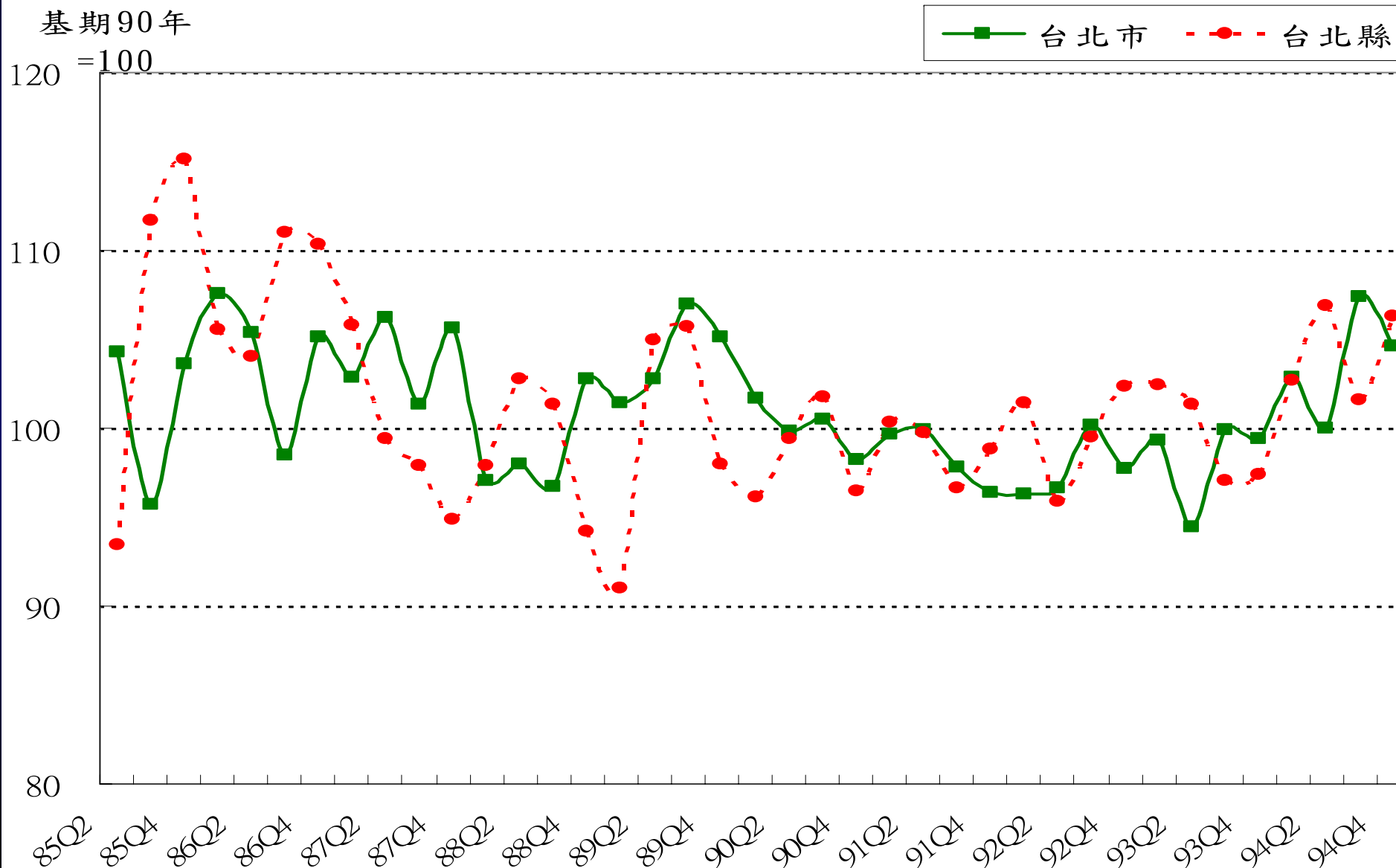




國泰整層住宅租金指數圖



國泰套房租金指數圖





國泰辦公室租金指數

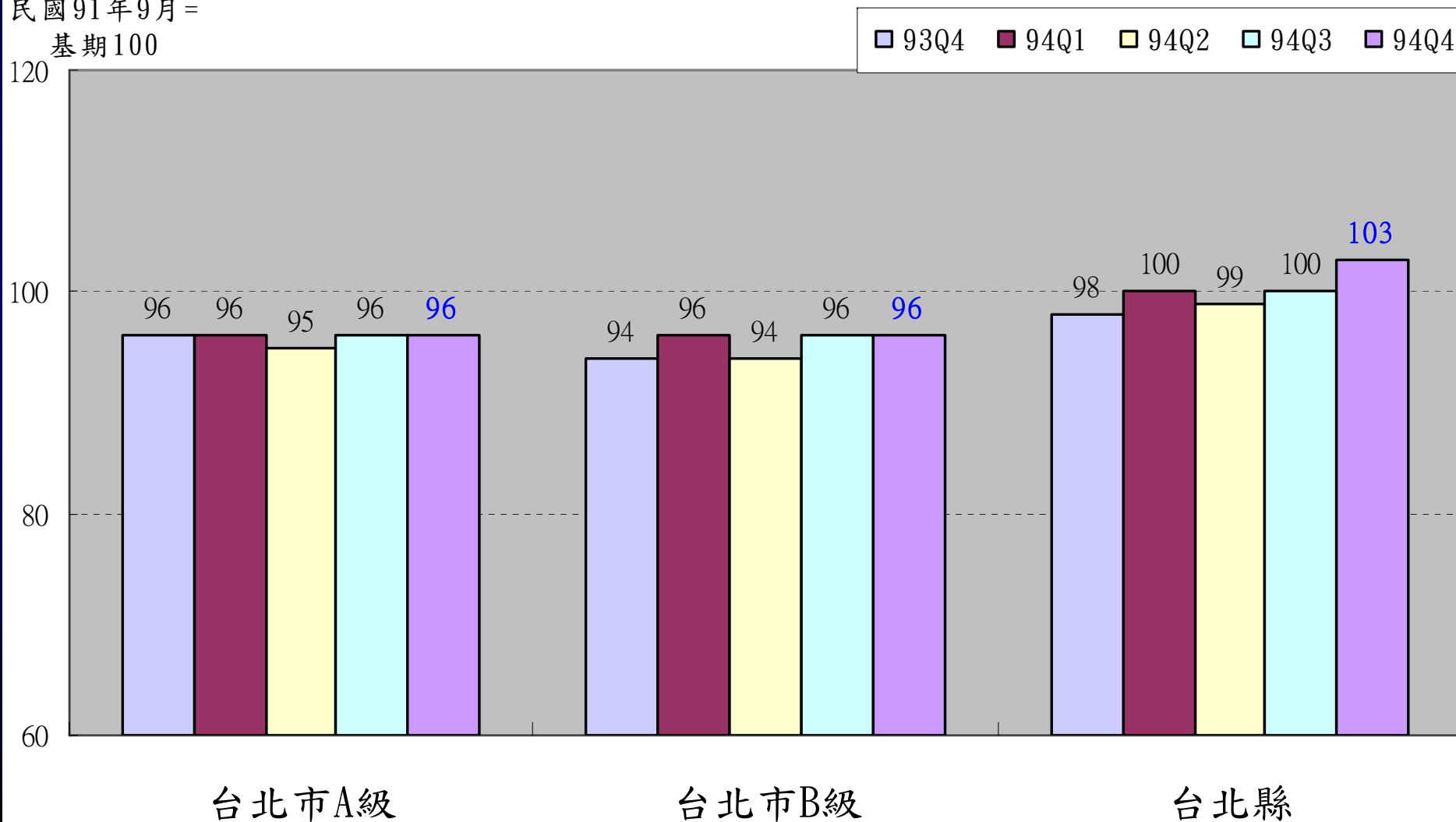
民國九十四年四季



辦公室租金 開價指數一分區



民國91年9月=
基期100





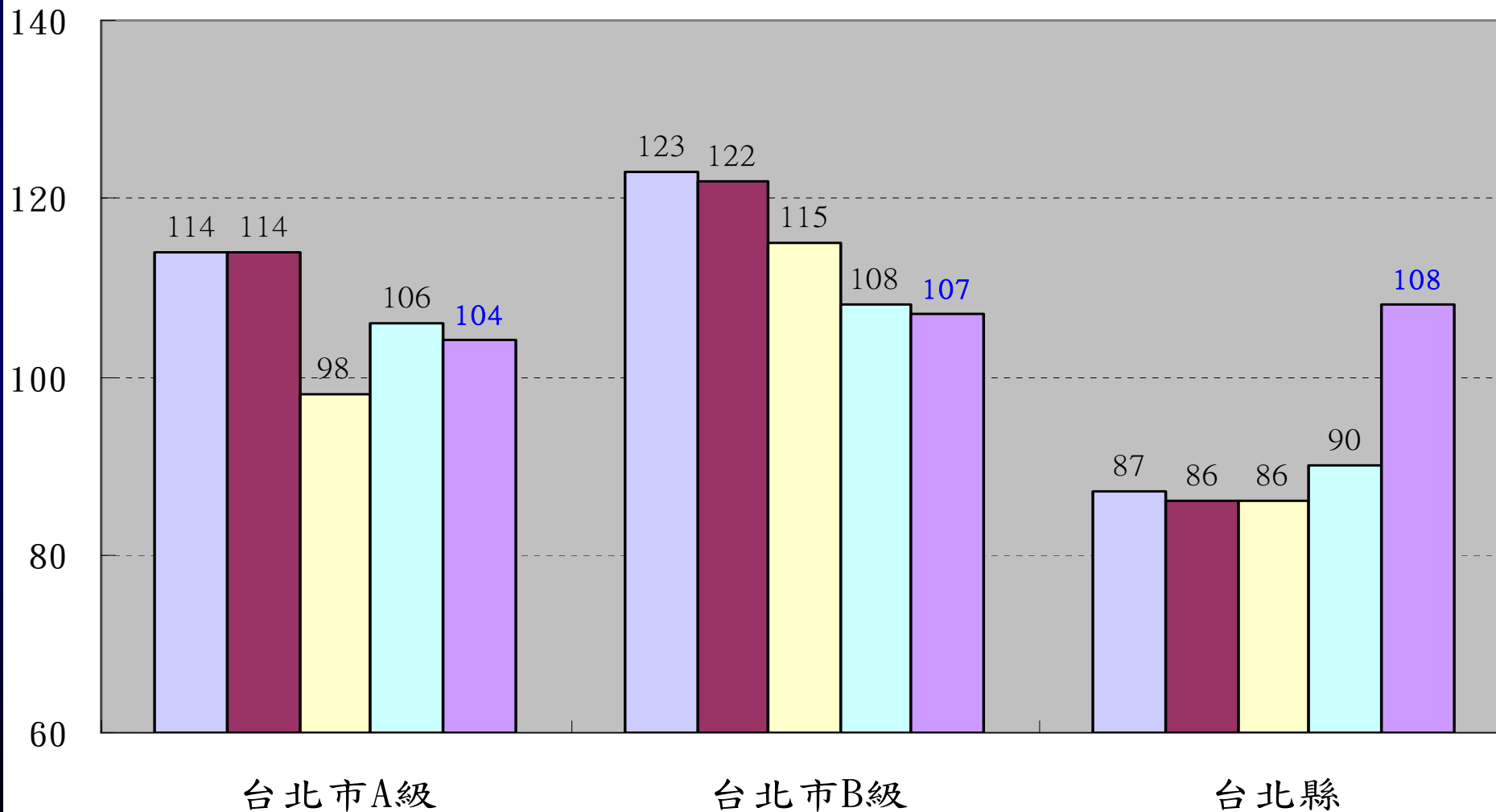
辦公室租金



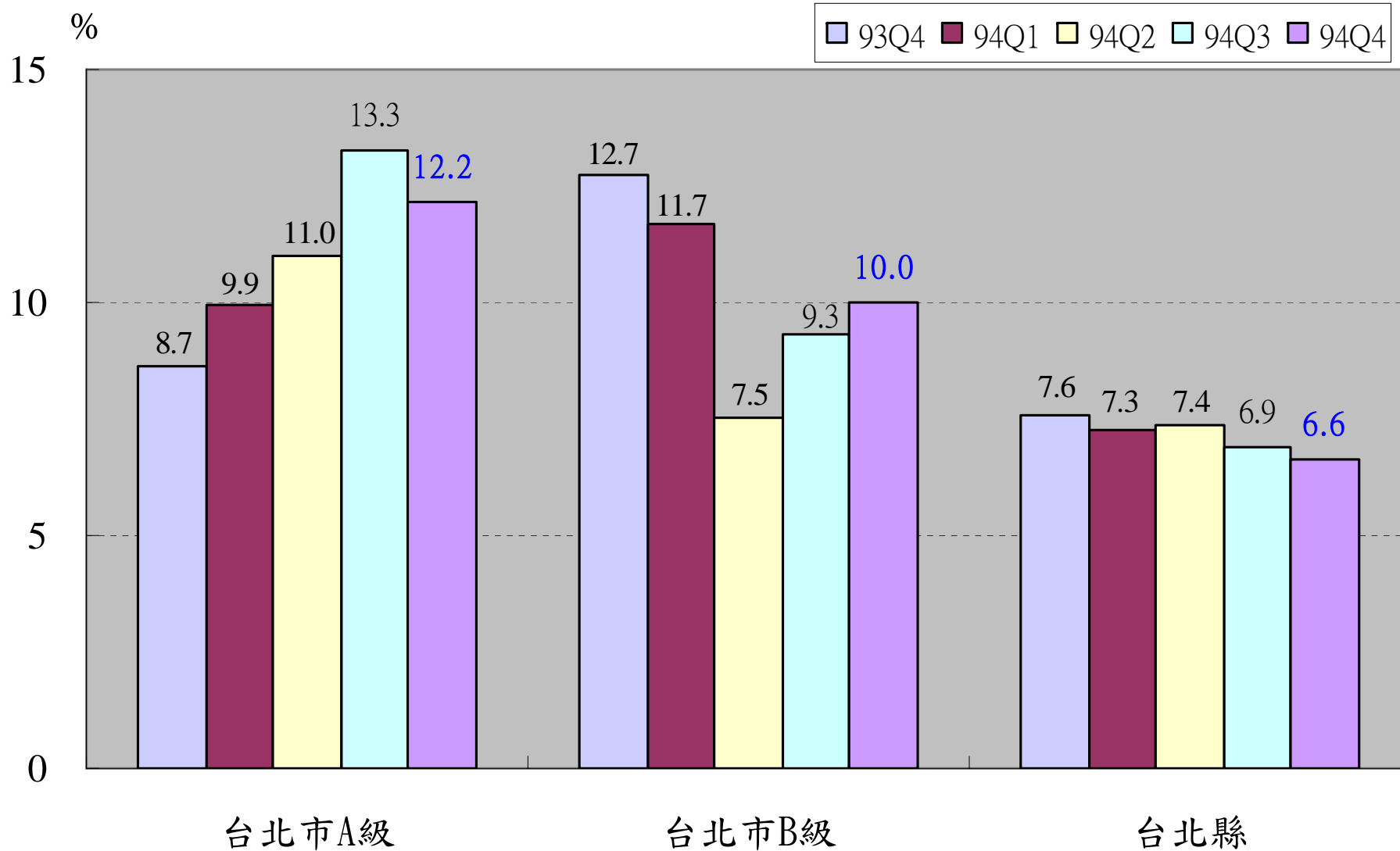
議價空間指數一分區

民國91年第9月
=基期100

93Q4 94Q1 94Q2 94Q3 94Q4



各地區辦公室空置率

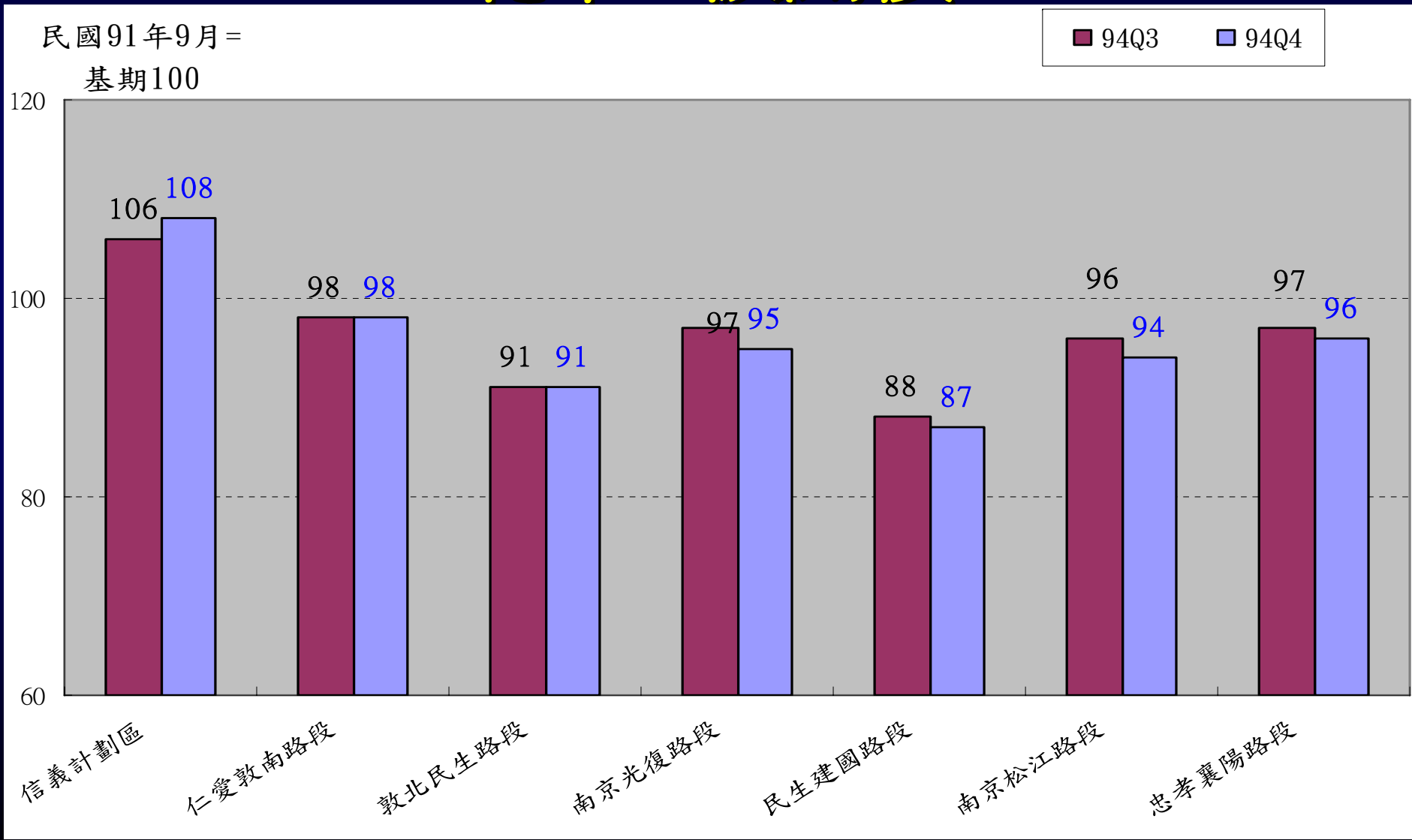


辦公室市場狀況

- 各區辦公室租金開價漲跌互異。
- 各區辦公室議價空間方面，台北市部分呈現縮減，台北縣擴增。
- 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級空置率較增加。



辦公室租金指數— 北市A級開價



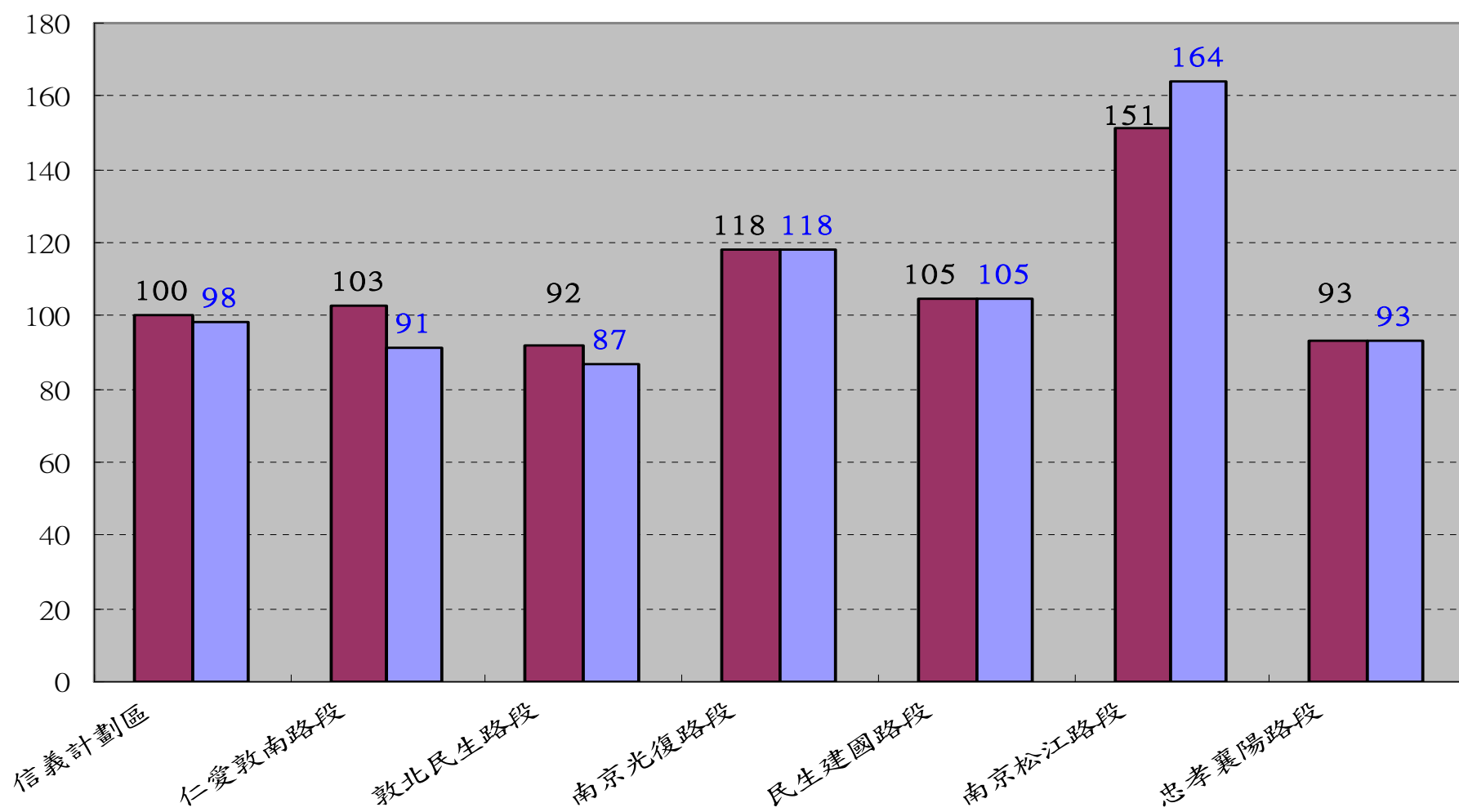


辦公室租金指數— 北市A級議價空間



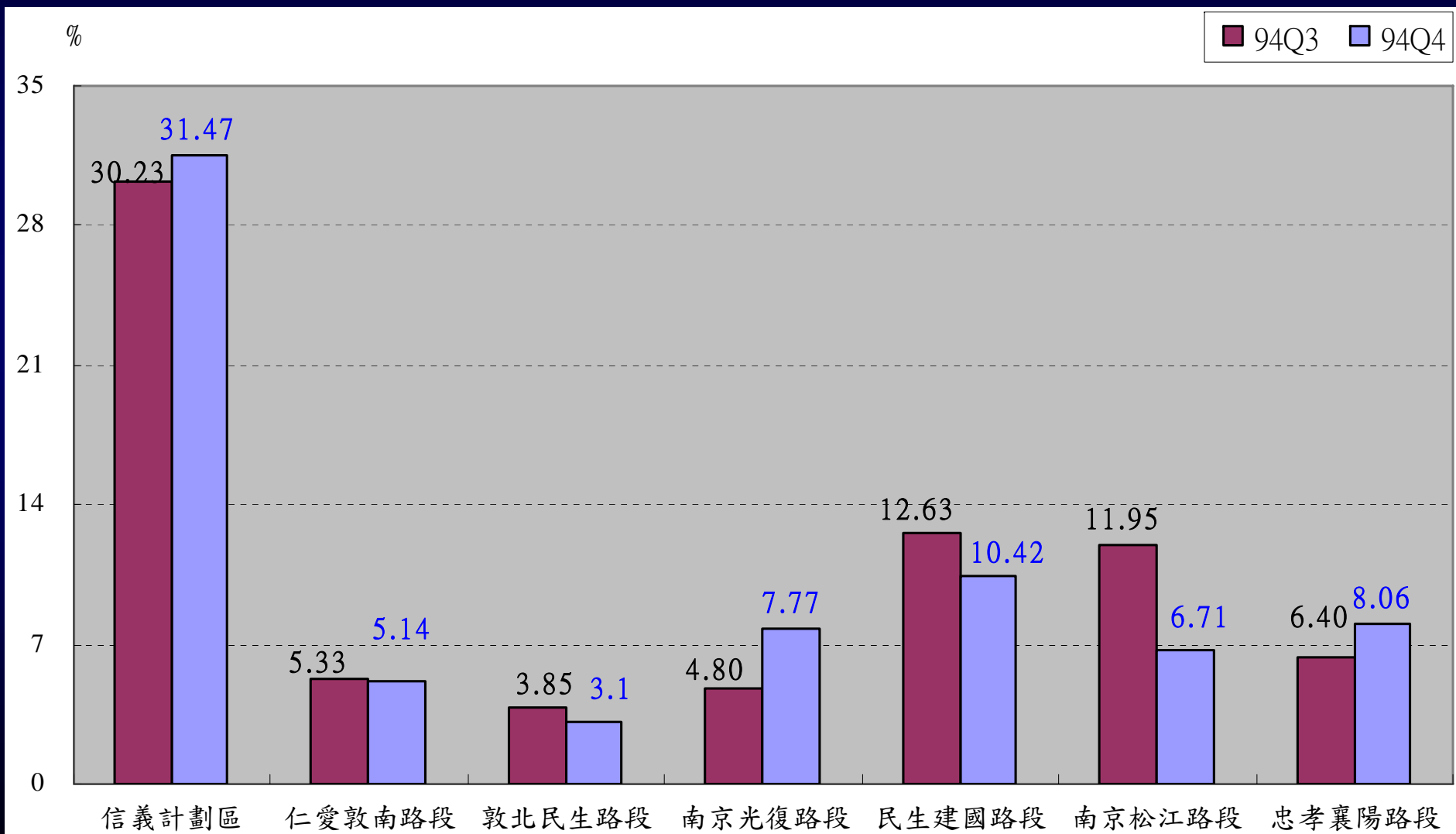
民國91年9月
=基期100

■ 94Q3 ■ 94Q4





辦公室空置率-北市A級



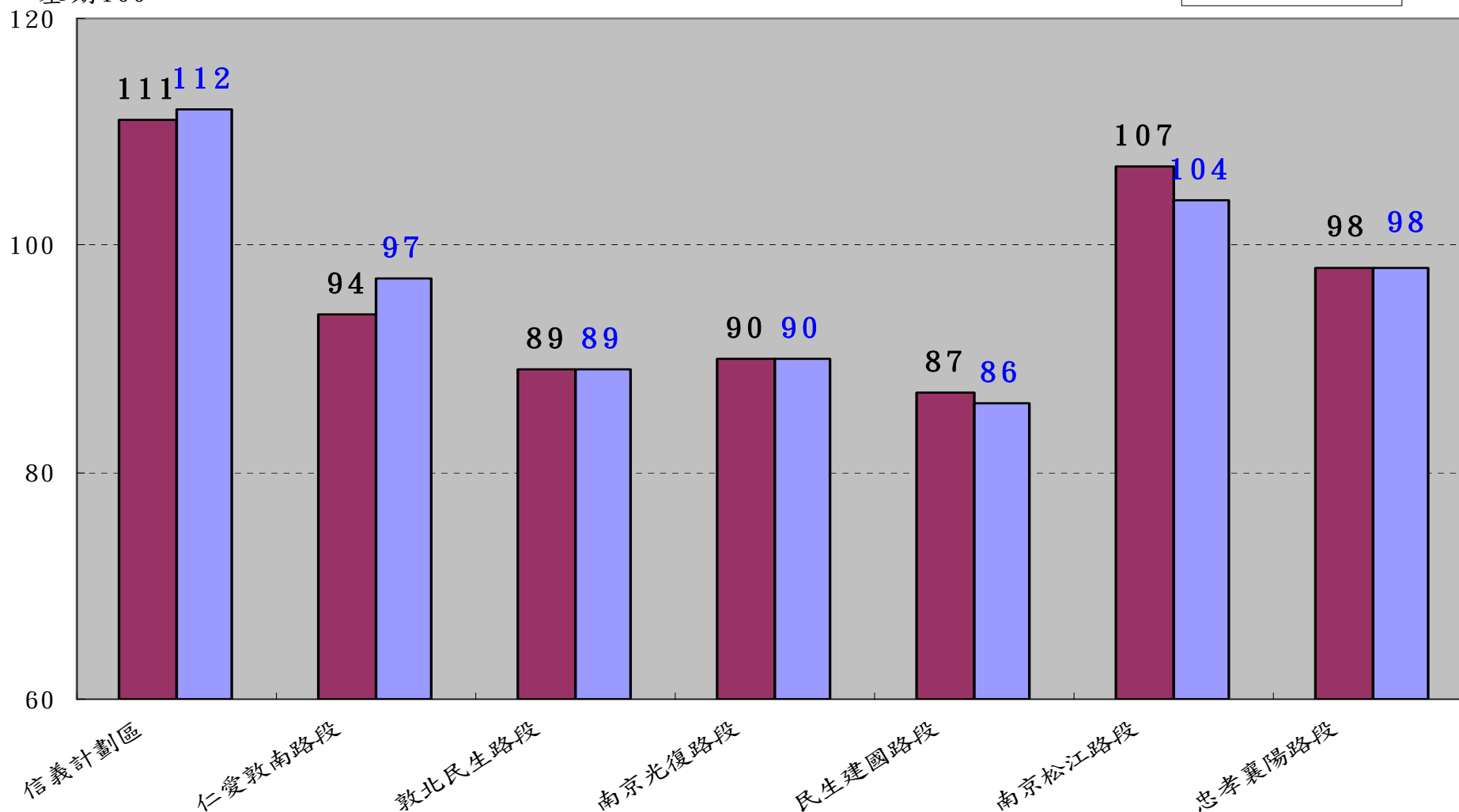


辦公室租金指數— 北市B級開價



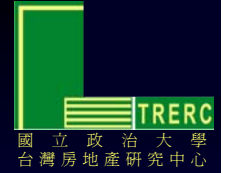
民國91年9月=
基期100

■ 94Q3 ■ 94Q4



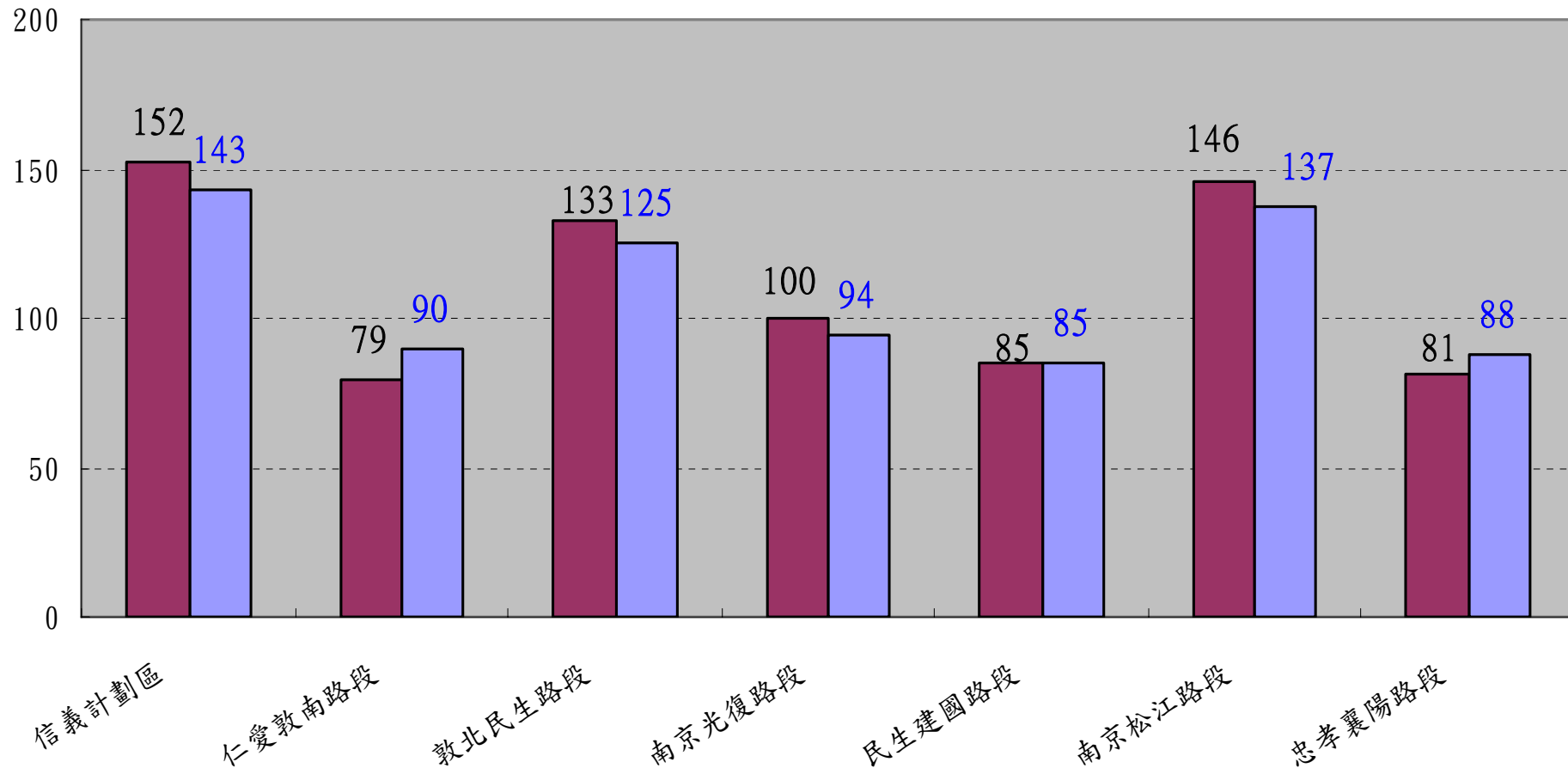


辦公室租金指數— 北市B級議價空間



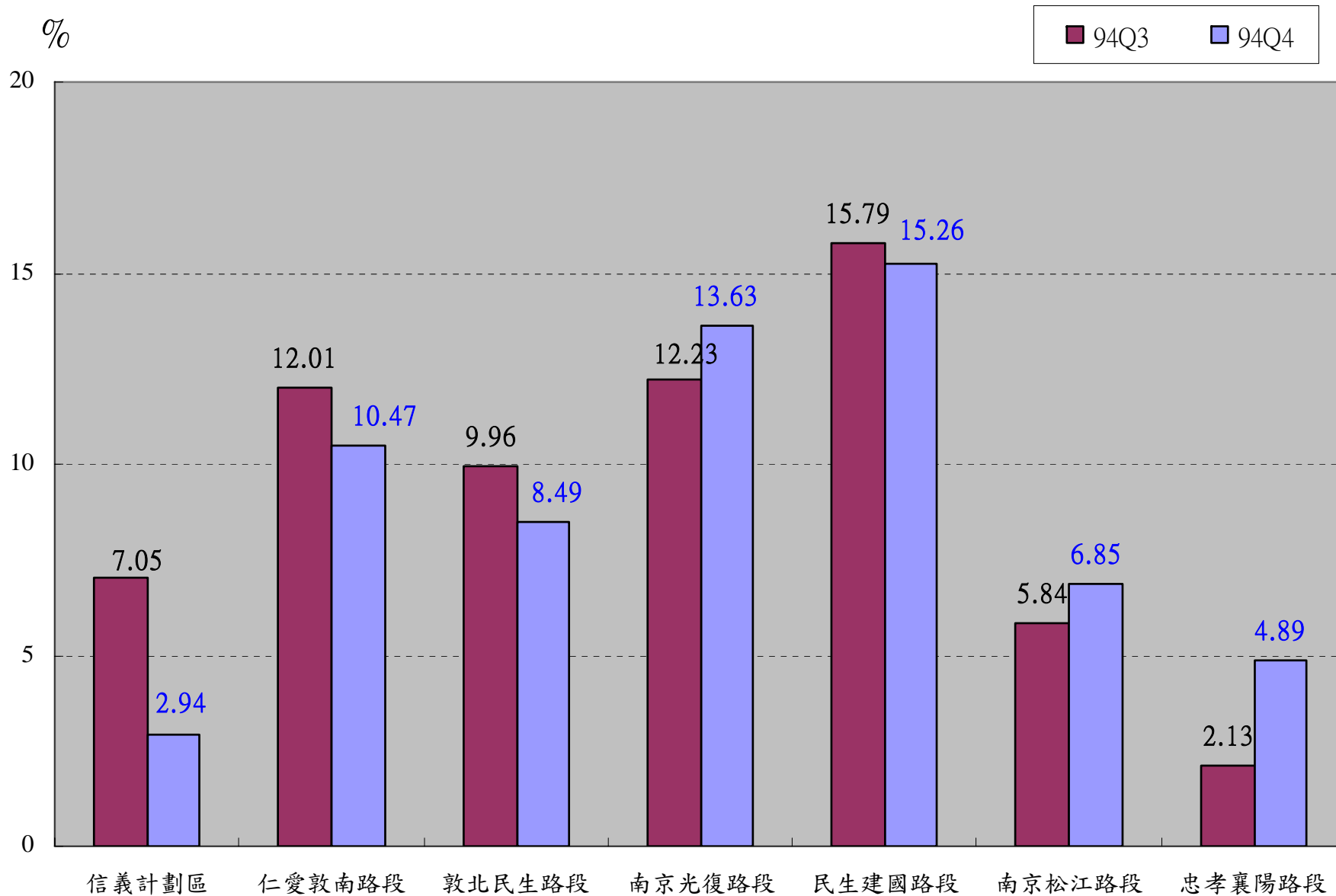
民國91年9月=
基期100

■ 94Q3 ■ 94Q4





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**，僅南京光復路段及民生建國路段些微下跌，其餘路段呈現上漲或持平情況。
- **議價空間**方面，仁愛敦南路段、民生建國路段、忠孝襄陽路段擴大，其餘路段呈現縮減的情況。
- **空置率**方面，南京光復路段、南京松江路段、忠孝襄陽路段增加，其餘路段空置率下降。



謝謝指教