

# 國泰房地產指數季報

民國九十五年第一季



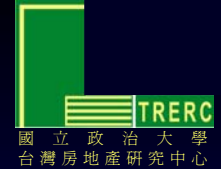
**Cathay Real Estate  
Development Co., Ltd.**



國立政治大學  
台灣房地產研究中心

**Taiwan Real Estate  
Research Center, NCCU**

中華民國九十五年四月二十七日



# 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
- 國泰住宅租金指數
- 國泰辦公室租金指數



# 國泰房地產指數

民國九十五年第一季



# 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95年第1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)



# 各地區推案狀況

## 95年第1季



	大廈(非套房)			大廈(套房)			透天			合計		
	個數	戶數	金額	個數	戶數	金額	個數	戶數	金額	個數	戶數	金額
台北市	40 (63%)	993 (29%)	171.06 (43%)	19 (30%)	2,318 (69%)	179.86 (45%)	5 (9%)	69 (2%)	49.80 (12%)	64 (100%)	3,380 (100%)	400.72 (100%)
台北縣	51 (78%)	5,122 (80%)	327.93 (79%)	2 (3%)	902 (14%)	40.36 (10%)	12 (18%)	346 (5%)	44.31 (11%)	65 (100%)	6,370 (100%)	412.61 (100%)
桃竹 地區	17 (30%)	2,494 (64%)	164.52 (57%)	3 (5%)	379 (10%)	6.08 (2%)	37 (65%)	1,038 (27%)	117.99 (41%)	57 (100%)	3,911 (100%)	288.58 (100%)
台中 都會區	6 (17%)	1,448 (51%)	100.50 (56%)	2 (6%)	644 (23%)	14.4 (8%)	28 (78%)	719 (25%)	64.50 (36%)	36 (100%)	2,831 (100%)	179.40 (100%)
南高 都會區	13 (21%)	1,547 (55%)	82.41 (4%)	1 (2%)	103 (4%)	1.4 (1%)	48 (77%)	1,163 (41%)	104.33 (55%)	62 (100%)	2,813 (100%)	188.14 (100%)
全國	127 (45%)	11,604 (60%)	846.41 (58%)	27 (10%)	4,366 (23%)	242.10 (16%)	130 (46%)	3,335 (17%)	380.94 (26%)	284 (100%)	19,305 (100%)	1469.46 (100%)



# 各類型推案金額規模分析



	大廈 (非套房)	大廈 (套房)	透天	全部
5億以下	73(20%)	15(4%)	116(32%)	204(56%)
5~10億	24(7%)	3(1%)	11(3%)	38(10%)
10億以上	30(8%)	9(2%)	3(1%)	42(12%)
95Q1小計	127(45%)	27(10%)	130(46%)	284(100%)
94Q4小計	182(50%)	31(8%)	152(42%)	365(100%)





# 各區各類型推案戶數 94Q4與95Q1之比較



全國	推案個數(件)				推案戶數(戶)				個案總可銷金額(億)			
	大廈	套房	透天	小計	大廈	套房	透天	小計	大廈	套房	透天	小計
95Q1	127	27	130	284	11,604	4,366	3,335	19,305	846.41	242.10	380.94	1,469.46
94Q4	182	31	152	365	19,967	3,360	3,893	27,200	1,932.89	396.94	166.17	2,496
變動率	-30%	-13%	-14%	-22%	-42%	30%	-14%	-29%	-56%	-39%	129%	-85%



# 各地區產品定位說明



## 95年第1季 — 個案特性

	個案數	總可 銷戶	總可銷 額(億)	大廈 推案率	套房 推案率	透天 推案率	預售推案 率(%)
台北市	64	3,380	400.72	43%	45%	12%	95%
台北縣	65	6,370	412.61	79%	10%	11%	70%
桃竹 地區	57	3,911	288.58	57%	2%	41%	53%
台中 都會區	36	2,831	179.40	56%	8%	36%	91%
南高 都會區	62	2,813	188.14	44%	1%	55%	25%
全國	284	19,305	1,469.46	58%	16%	26%	70%



# 各地區產品定位說明

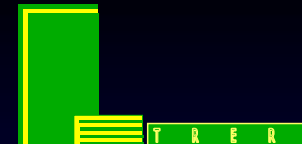


## 95年第1季 — 產品規劃與熱門推案地區

	主力坪數 (坪)	平均主力總價 (萬)	平均主力單價 (萬)	熱門推案地區
台北市	43	2,014	46	士林區、中山區 松山區
台北縣	46	860	19	中和市、林口鄉 新店市
桃竹地區	70	1,101	14	桃園市、新竹市
台中都會區	68	1,004	14	西屯區、北屯區 西區
南高都會區	64	877	13	鼓山區、前鎮區 台南北區
全國	57	1,190	22	--



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

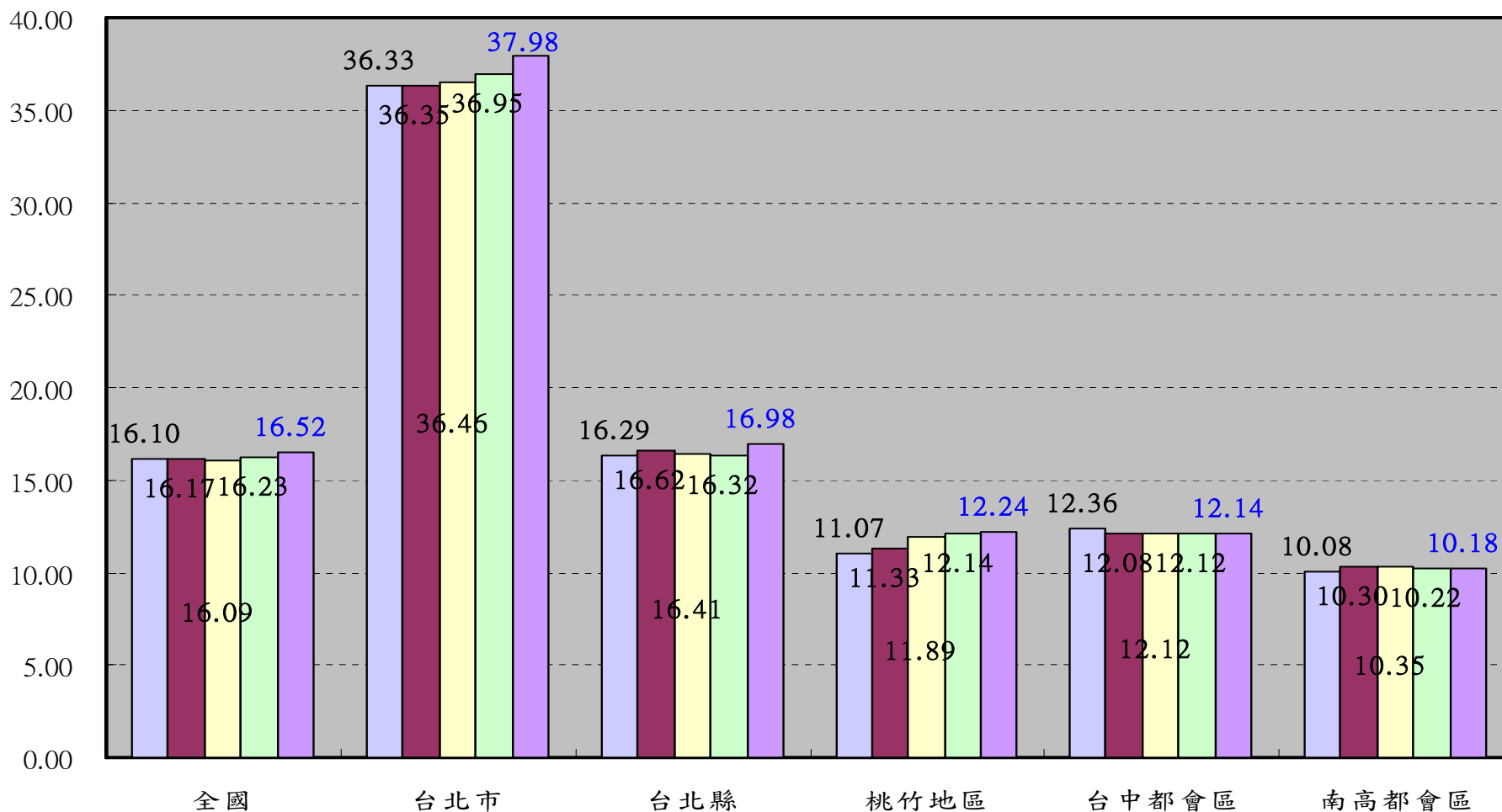
94Q1

94Q2

94Q3

94Q4

95Q1





# 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 (%)
台北市	3,380	37.98	8.55	20.81
台北縣	6,370	16.98	9.46	12.06
桃竹地區	3,911	12.24	7.60	16.32
台中都會區	2,831	12.14	10.82	17.54
南高都會區	2,813	10.18	11.34	10.82
全國	19,305	16.52	9.40	13.60



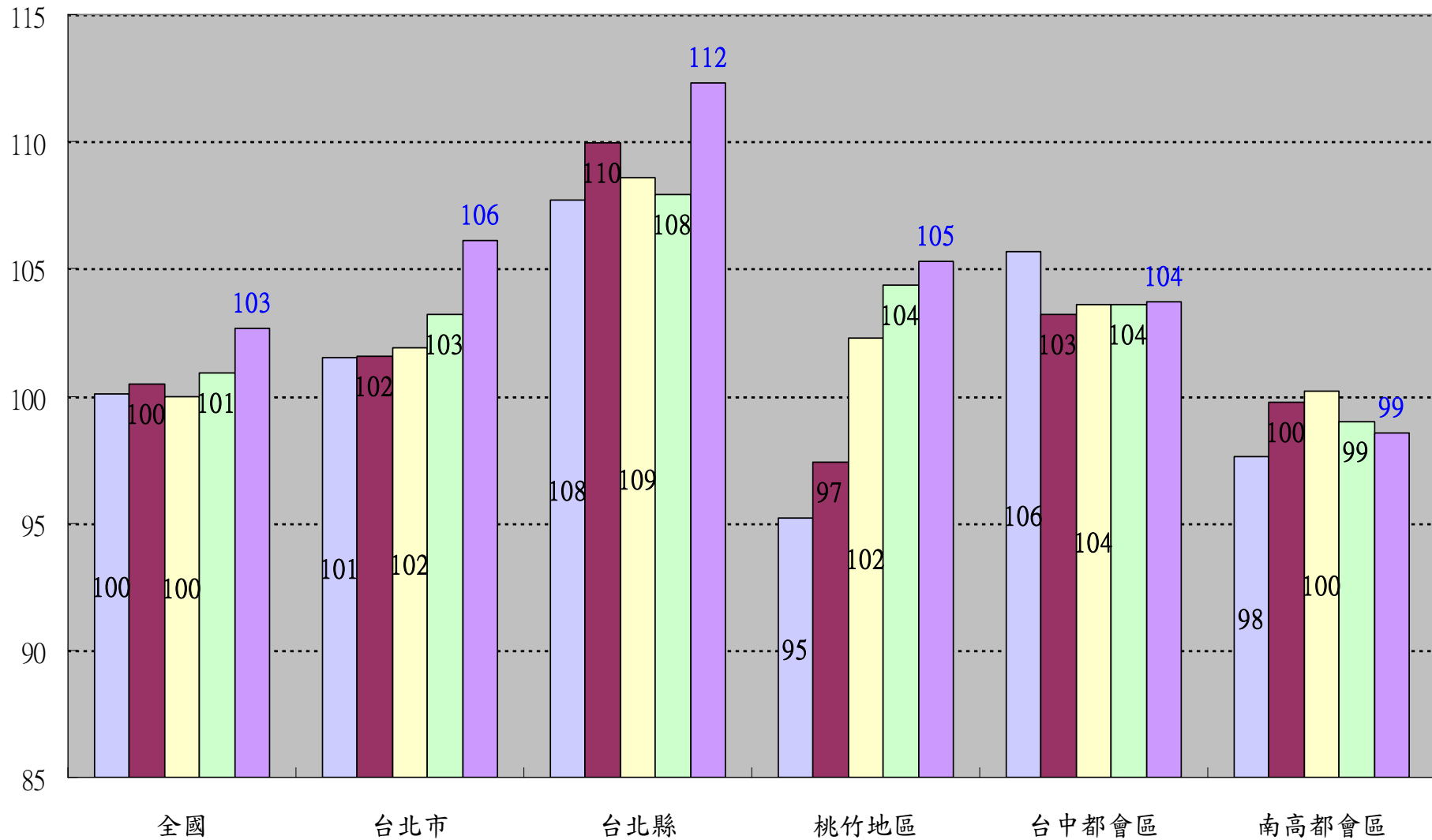
# 房價（可能成交價）指數圖



基期民國90年=100

基期民國90年=100

94Q1 94Q2 94Q3 94Q4 95Q1



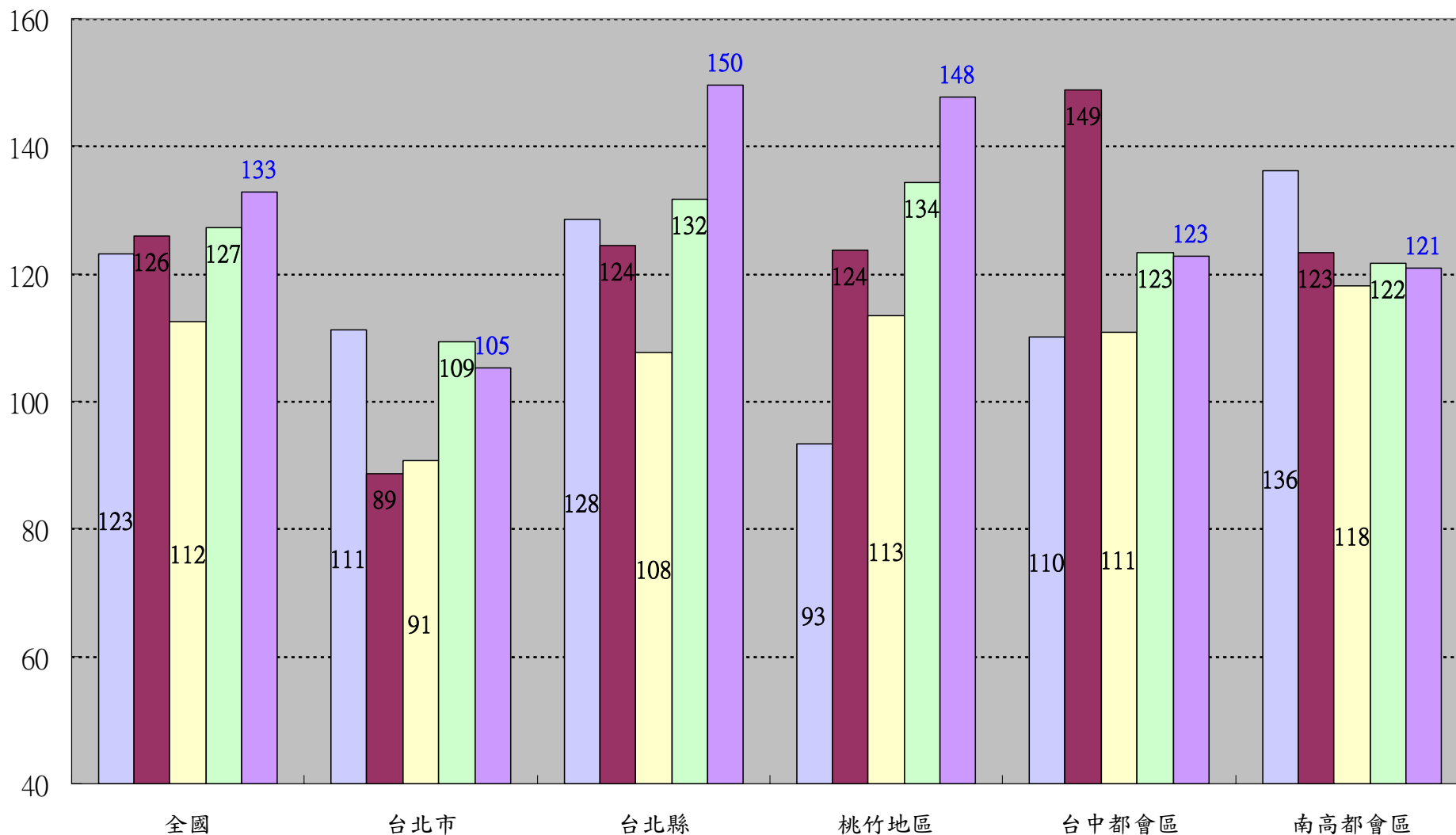


# 議價空間率指數圖



基期民國90年=100

94Q1 94Q2 94Q3 94Q4 95Q1



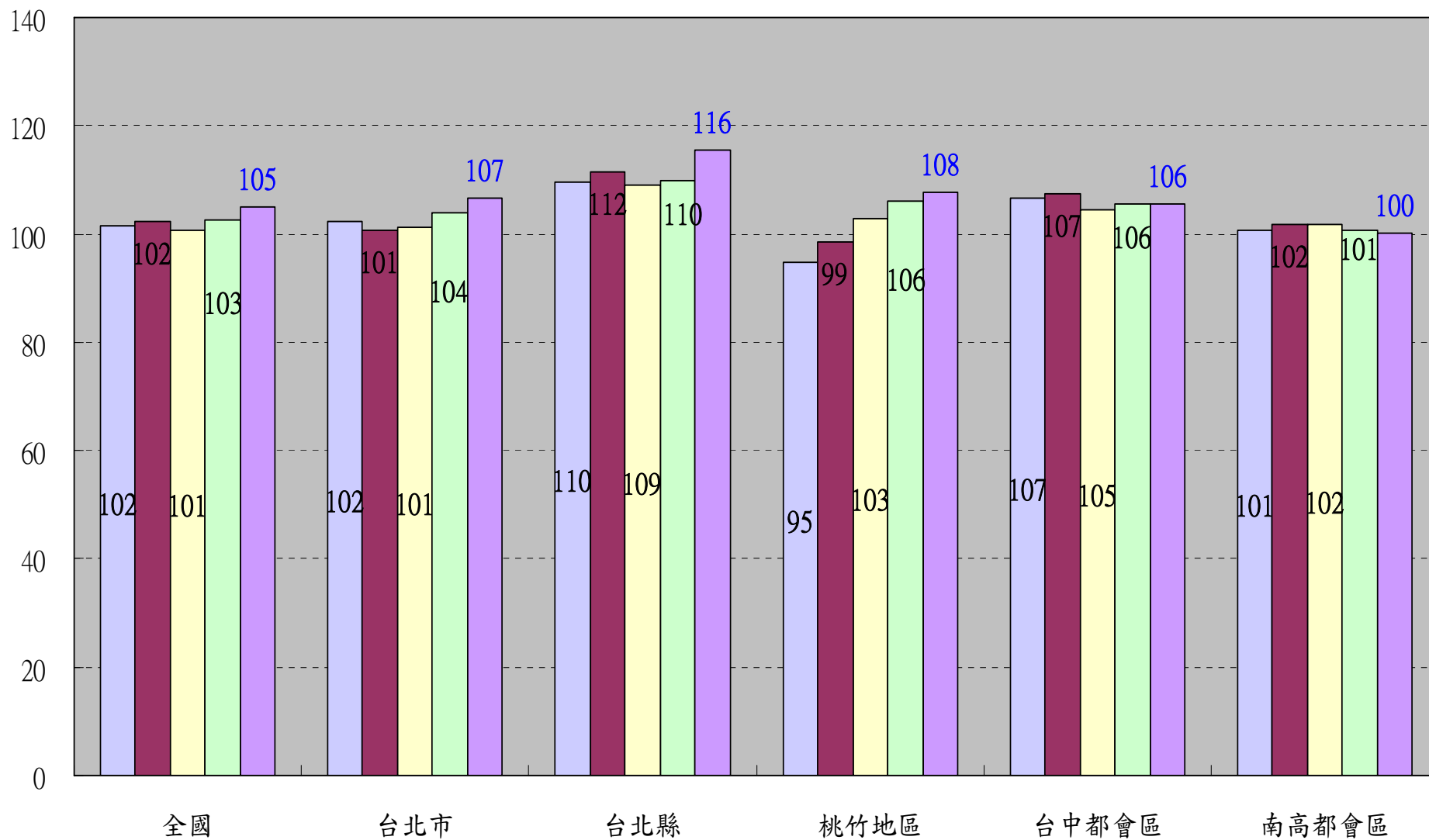


# 國泰開價指數趨勢圖



基期民國90年=100

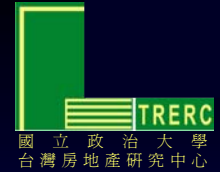
94Q1 94Q2 94Q3 94Q4 95Q1





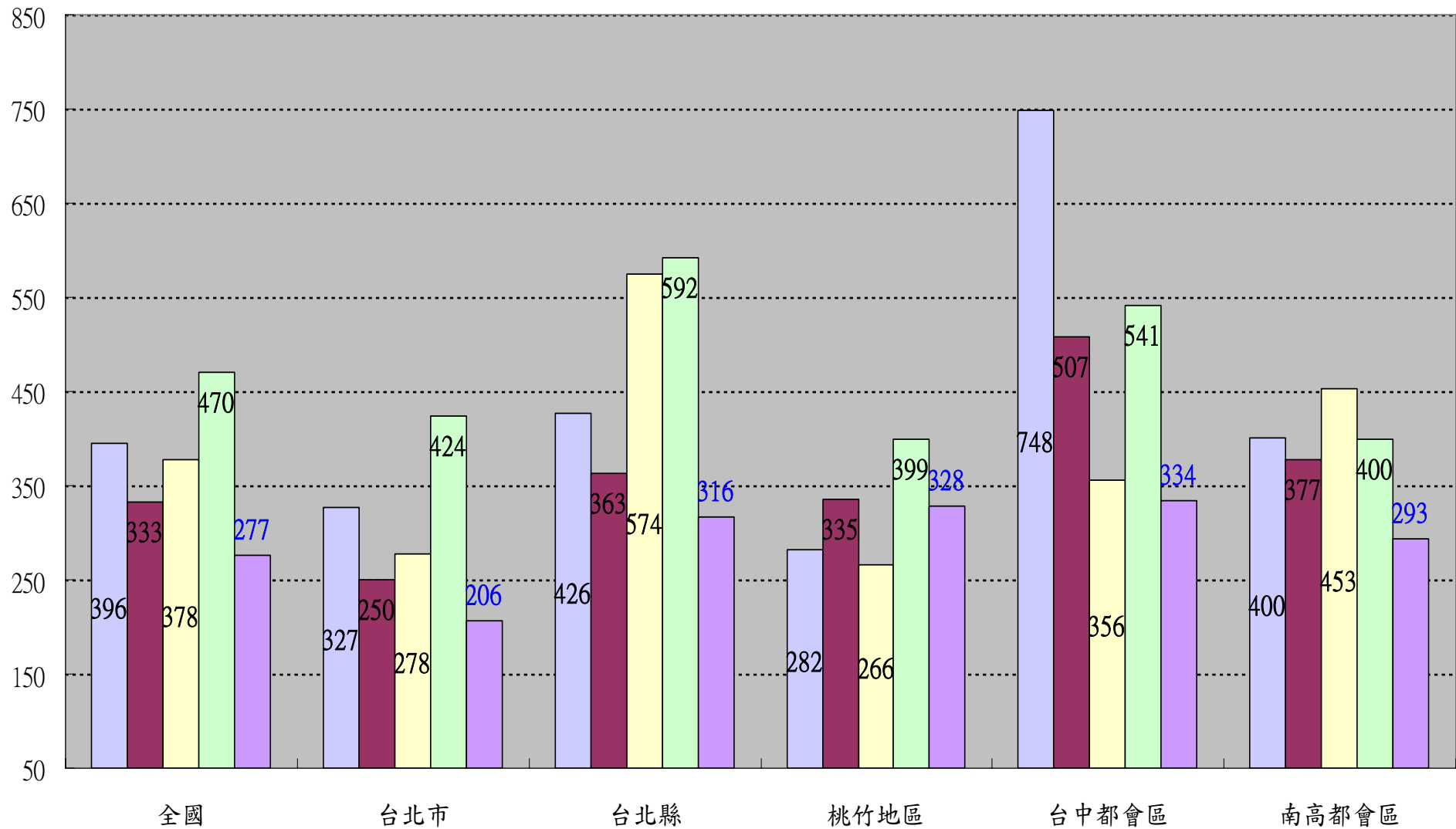


# 推案量指數圖



基期民國90年=100

94Q1 94Q2 94Q3 94Q4 95Q1



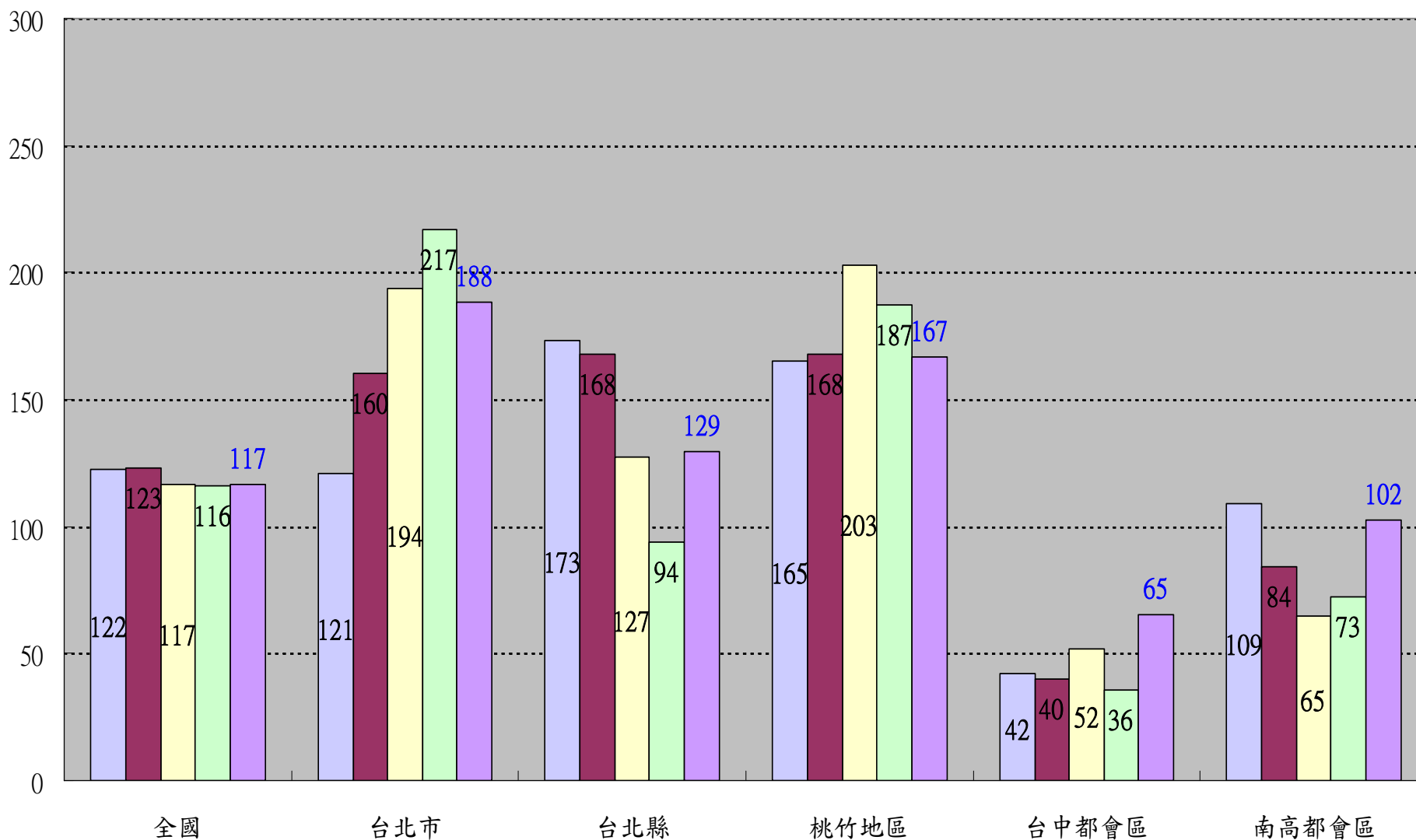


# 30天銷售率指數圖



基期民國90年=100

94Q1 94Q2 94Q3 94Q4 95Q1



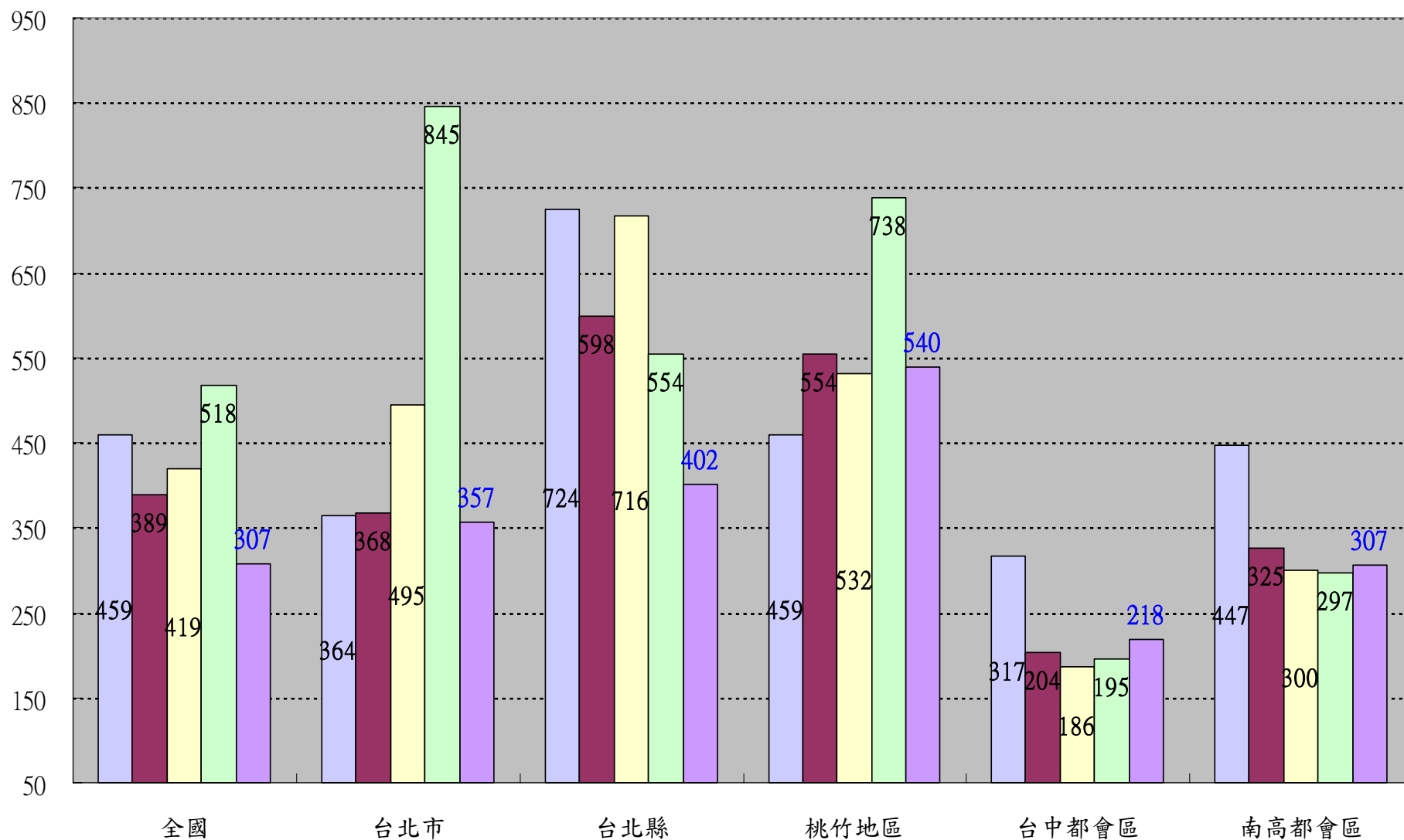


# 30天成交量指數圖



基期民國90年=100

94Q1 94Q2 94Q3 94Q4 95Q1





# 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	102.64	16.52萬元/坪	1.74% (+)	2.58% (+)
開價	104.88	18.07萬元/坪	2.12% (++)	3.24% (++)
議價空間	132.73	9.4%	4.35% (△)	7.89% (△)
推案量	276.79	1,469億元	-41.13% (---)	-30.02% (--)
30天銷售率	116.76	13.60%	0.62% (△)	-4.47% (△)
30天成交量	307.05	-	-40.76% (--)	-33.15% (--)

國泰全國房地產指數，相較上一季與去年同季均呈現**明顯價漲量縮**的結構。新推個案市場在歷經三季價量俱穩的盤整後，本季則出現結構性的變動，特別是**推案量的劇減**與**開價的上揚**，顯示建商在市場存貨累積的壓力下，採取的守中帶攻的策略模式，且在固守價格的目標上確實有所成效，但市場規模縮減策略是否會持續，則是後續必須關注的重點。



# 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	106.11	37.98萬元/坪	2.81% (++)	4.56% (+)
開價	106.54	41.23萬元/坪	2.49% (++)	4.12% (++)
議價空間	105.21	8.55%	-3.82% (△)	-5.32% (△)
推案量	206.04	401億元	-51.41% (---)	-36.99% (--)
30天銷售率	188.50	20.81%	-13.15% (--)	55.61% (++)
30天成交量	356.78	-	-57.80% (---)	-1.95% (△)

國泰台北市房地產指數，相較上一季與去年同季均呈現**明顯價漲量縮**結構。新推個案市場短期結構與全國相近，但中長期結構仍處於持續復甦的過程。**推案量的減少**與**開價的上揚**，同樣展現以守中帶攻的策略來因應市場存貨壓力，但**銷售率**能否獲得改善，確實是影響市場能否繼續發展的重點因素。



# 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	112.30	16.98萬元/坪	4.06% (++)	4.27% (+)
開價	115.61	18.59萬元/坪	5.15% (++++)	5.58% (++++)
議價空間	149.57	9.46%	13.53% (△)	16.47% (△)
推案量	316.33	413億元	-46.59% (---)	-25.82% (--)
30天銷售率	129.40	12.06%	37.89% (++)	-25.27% (--)
30天成交量	401.61	-	-26.36% (--)	-44.56% (--)

國泰台北縣房地產指數，相較上一季與去年同季均呈現價漲量縮的結構。新推個案市場短期表現略優於台北市，特別是價格回穩將有助後市的穩定發展，但市場規模縮減與相對存貨較多的問題，可能使得建商的供給調節時程，需要較其他地區延長。



# 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	105.27	12.24萬元/坪	0.86% (△)	10.58% (++++)
開價	107.71	13.17萬元/坪	1.52% (△)	13.53% (++++)
議價空間	147.70	7.6%	10.02% (△)	58.24% (++)
推案量	327.81	289億元	-17.86% (-)	16.10% (△)
30天銷售率	166.79	16.32%	-10.99% (-)	1.16% (△)
30天成交量	539.62	-	-26.89% (--)	17.45% (△)

國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季持續呈現價穩量縮結構，相較去年同季則呈現價漲量穩的格局。新推個案市場短期呈現衰退狀態，但中長期仍舊處於復甦過程，但在相對其他地區推案量調整幅度較小的情況下，銷售率的下滑確實是後續發展的隱憂。



# 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	103.72	12.14萬元/坪	0.13% (△)	-1.84% (△)
開價	105.65	13.45萬元/坪	0.08% (△)	-0.84% (△)
議價空間	122.75	10.82%	-0.44% (△)	11.49% (△)
推案量	333.92	179億元	-38.29% (---)	-55.36% (---)
30天銷售率	65.08	17.54%	81.37% (+++)	54.31% (+++)
30天成交量	218.44	-	11.92% (△)	-31.12% (--)

國泰台中都會區房地產指數，相較持續上一季**價量俱穩**的結構，相較去年同季則呈現**價穩量縮**的格局。新推個案市場透過供給量調，讓**銷售率**獲得顯著的改善，顯示本季的市場供需維持在相當均衡的結構下。





# 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	98.52	10.18萬元/坪	-0.45% (△)	0.95% (△)
開價	100.27	11.33萬元/坪	-0.51% (△)	-0.35% (△)
議價空間	120.87	11.34%	-0.67% (△)	-11.25% (△)
推案量	292.98	188億元	-26.70% (--)	-26.83% (--)
30天銷售率	102.30	10.82%	41.03% (+)	-6.15% (△)
30天成交量	306.68	-	3.38% (△)	-31.33% (--)

國泰南高都會區房地產指數，相較上一季呈現**價量俱穩**結構，相較去年同季呈現**價穩量縮**格局。新推個案市場的表現相對穩定，縮減的供給量對**銷售率提升**的效果相對較高，但從**價格**未明顯上揚的狀況觀察，建商對市場結構的調整較偏向單純的**守勢策略**。

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

本季國泰房地產指標對上一季之**全國綜合表現分數為-2分**，雖然**價格面均呈現正分趨勢**，但**數量面**因為修正供給策略所致，因此均出現較大幅度的縮減，以致整體表現得到負面的結果。就地區別而言，**台北縣分數2分為最高**，**台北市與桃竹地區均為-4分**，**台中都會區分數為0分**。



# 各地區市場表現相較去年同季綜合分數

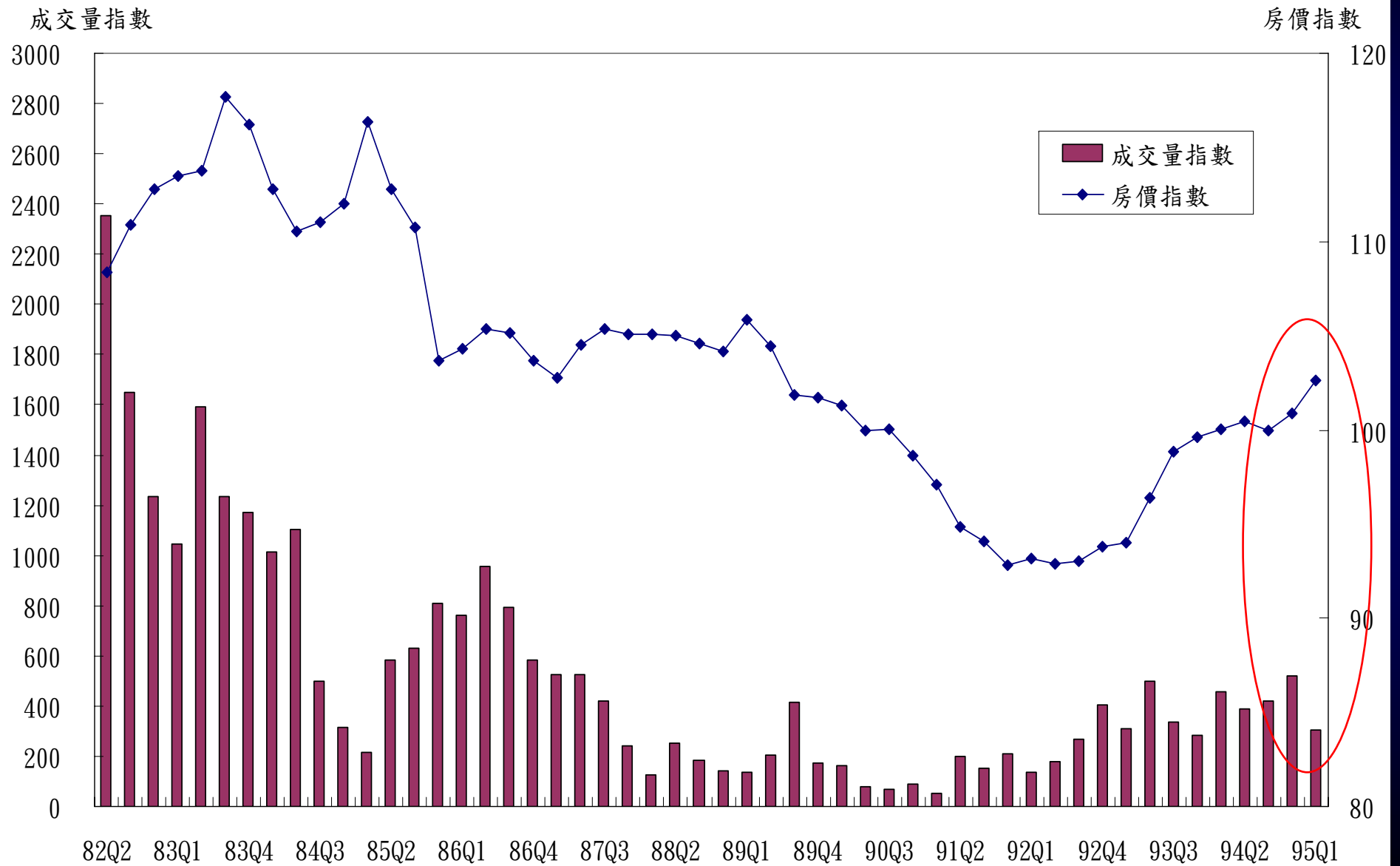


	可能成交價格指數	開價指數	議價空間指數	推案量指數	銷售率指數	成交量指數	綜合分數
全國	1	2	0	-2	0	-2	-1
台北市	1	2	0	-2	2	0	3
台北縣	1	3	0	-2	-2	-2	-2
桃竹地區	3	3	-2	0	0	0	4
台中都會區	0	0	0	-3	3	-2	-2
南高都會區	0	0	0	-2	0	-2	-4

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，後者在價格面的表現相對較佳。台北縣、台中都會區與南高地區之則較去年同季差，後續發展仍待觀察。

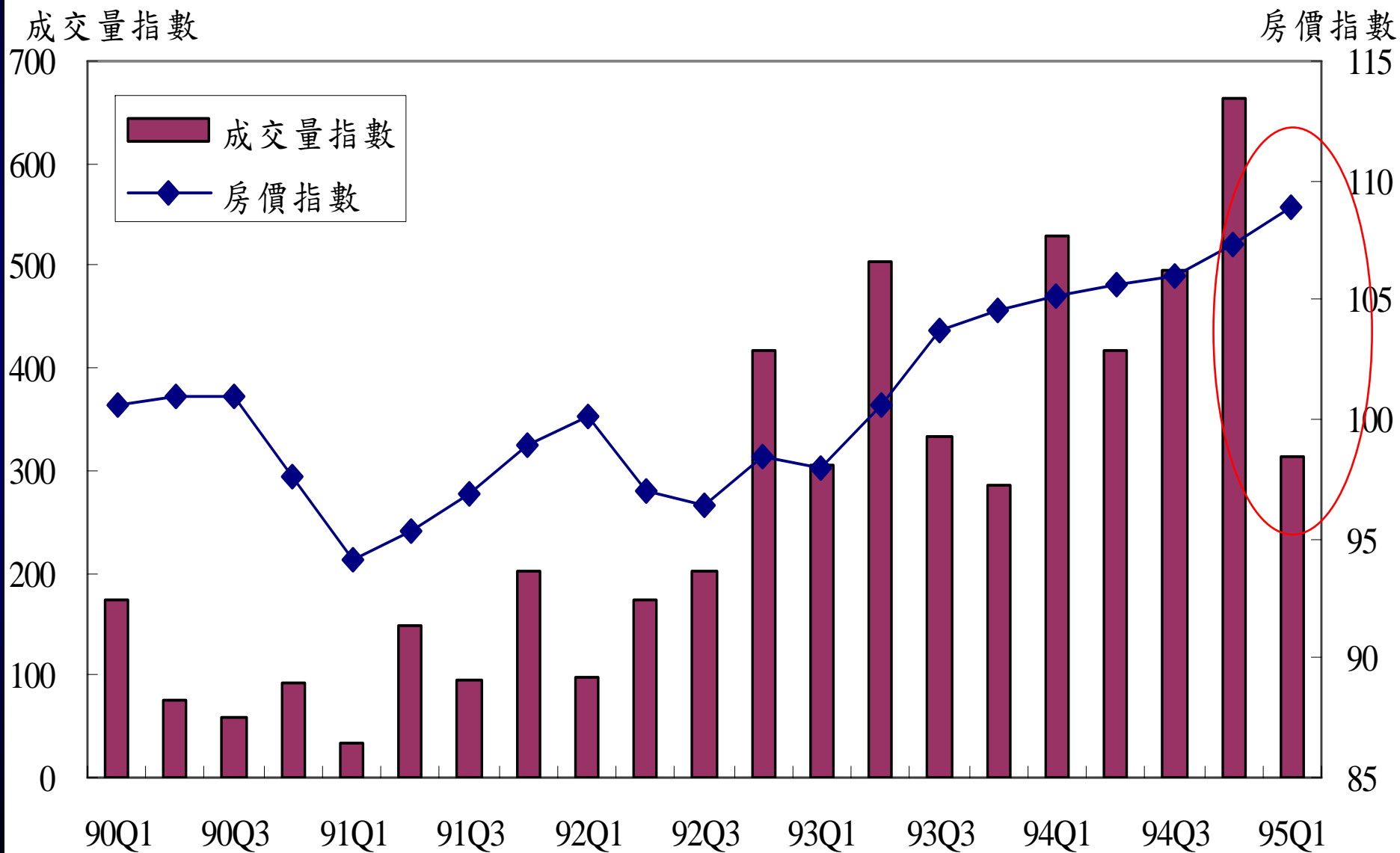


# 全國價量指數趨勢圖





# 全國大廈套房價量指數趨勢圖



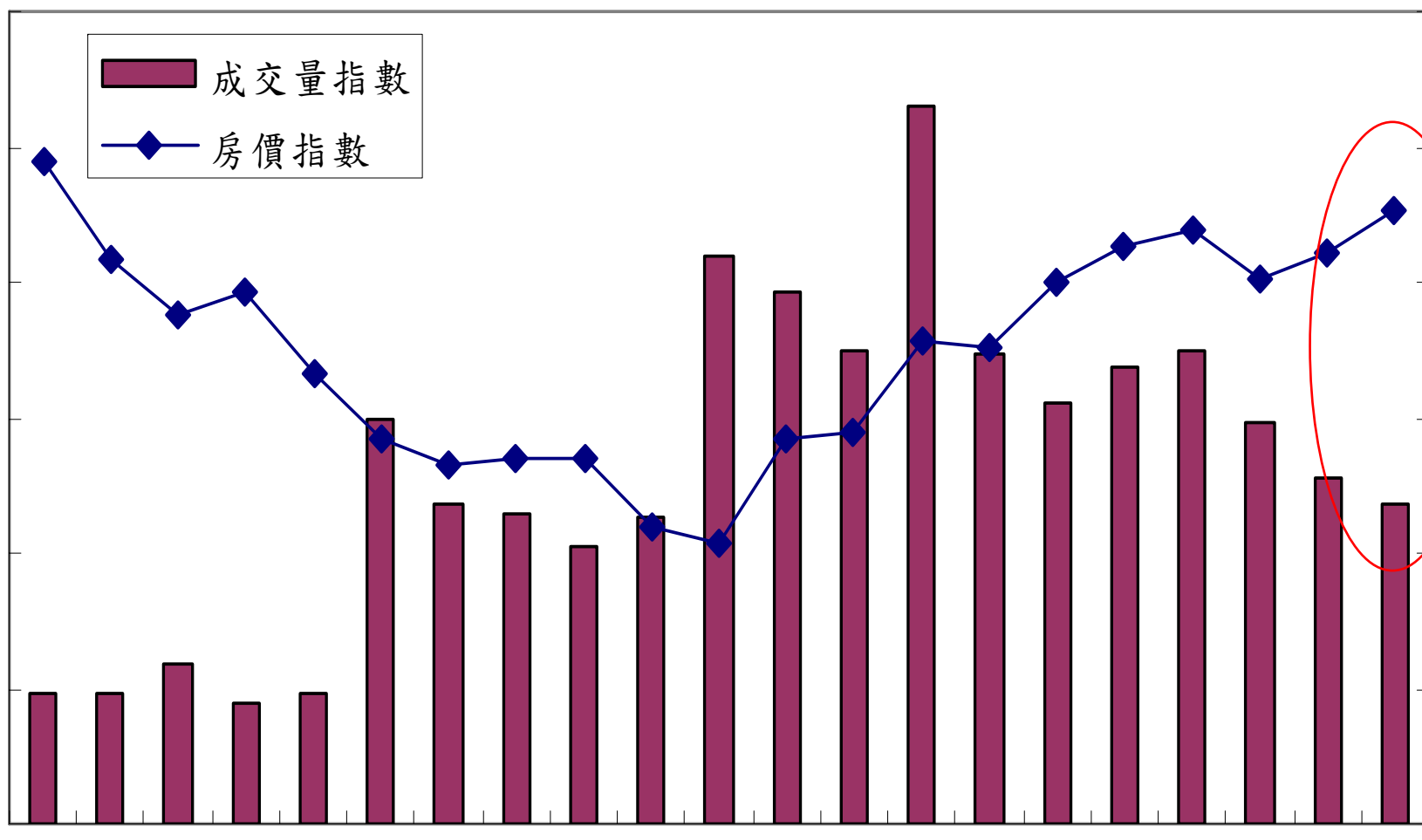


# 全國透天價量指數趨勢圖



成交量指數

600  
500  
400  
300  
200  
100  
0



房價指數

110  
105  
100  
95  
90  
85  
80

90Q1 90Q3 91Q1 91Q3 92Q1 92Q3 93Q1 93Q3 94Q1 94Q3 95Q1

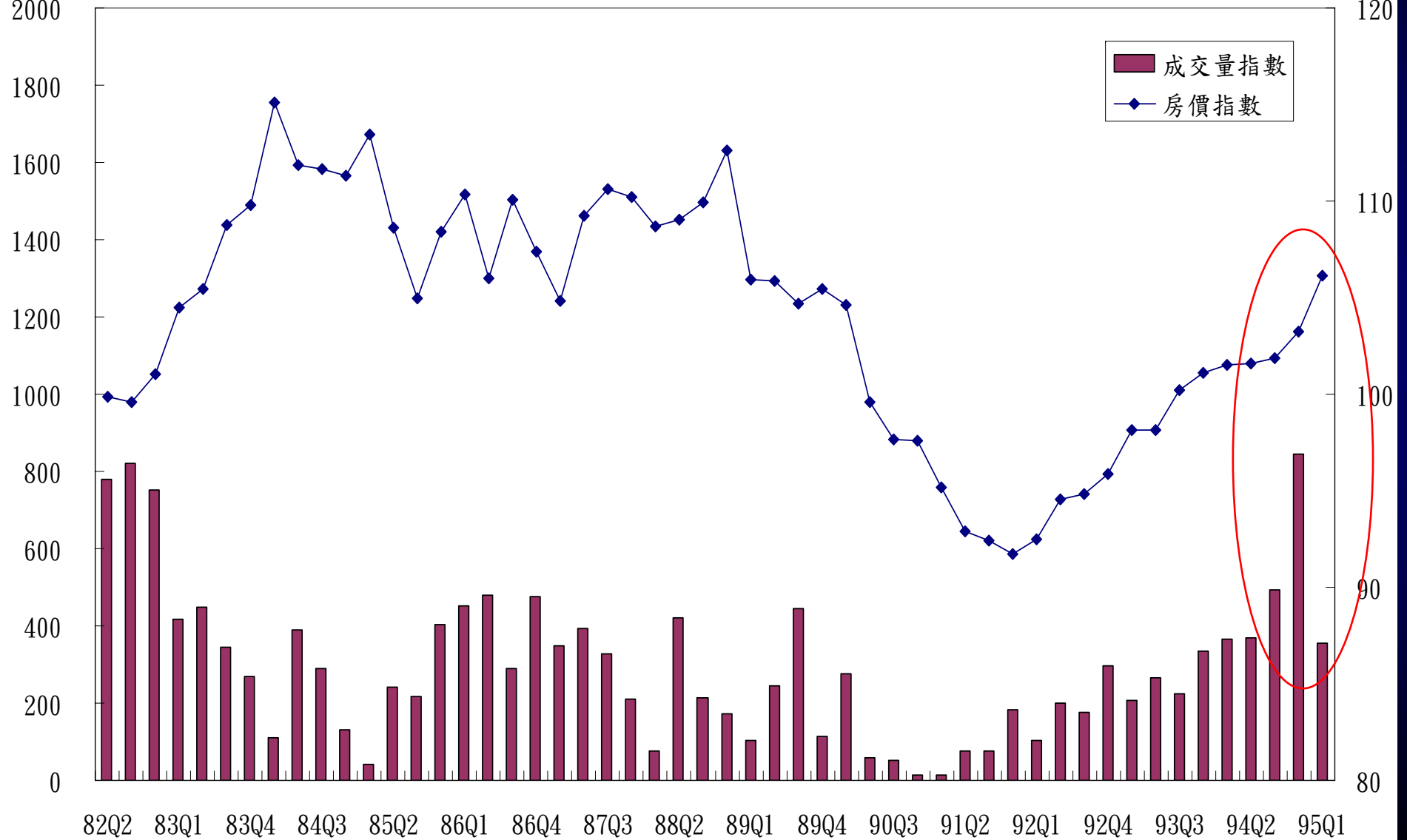


# 台北市價量指數趨勢圖



成交量指數  
2000

房價指數  
120



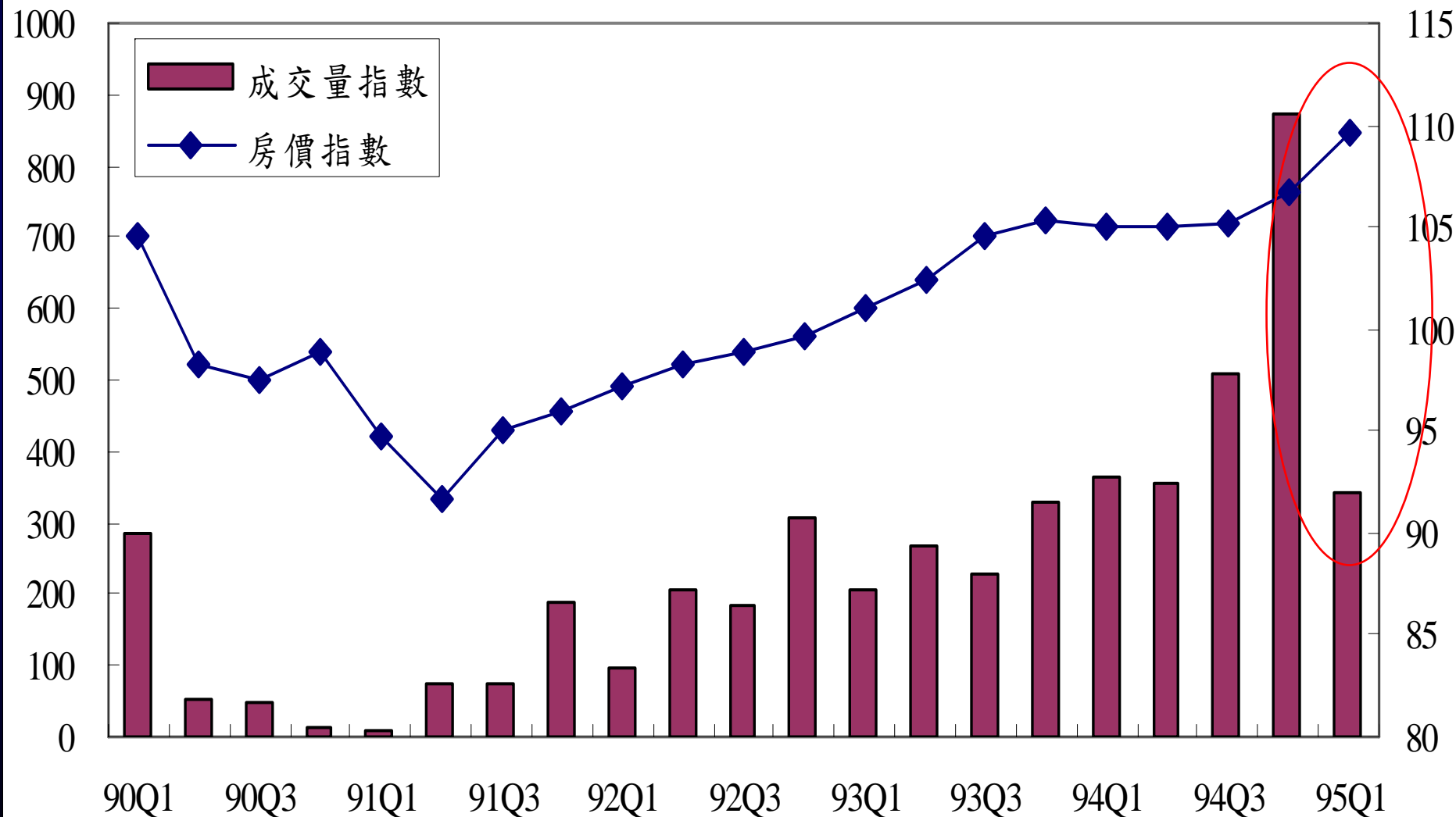


# 台北市大廈套房價量指數趨勢圖



成交量指數

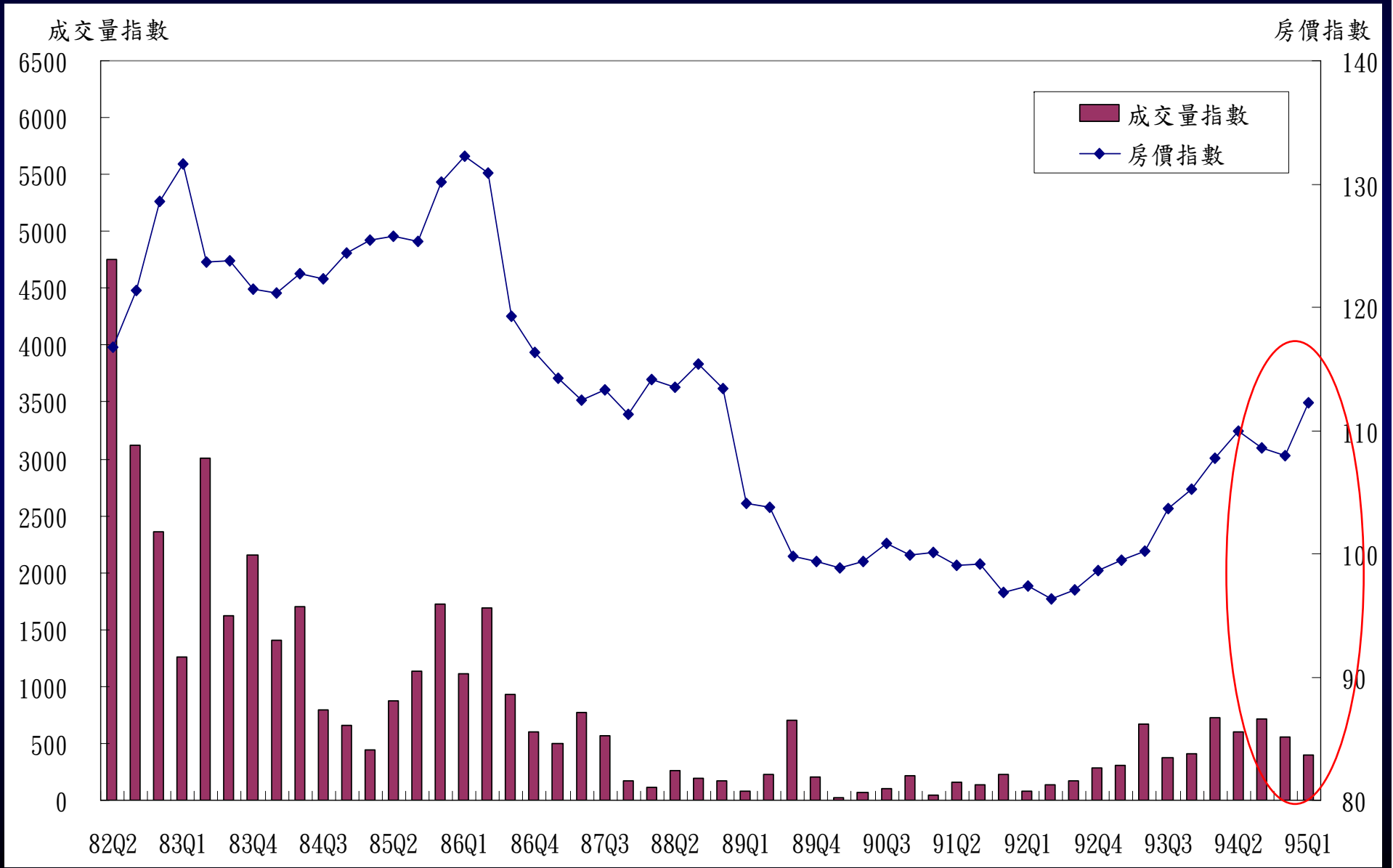
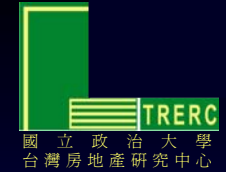
房價指數







# 台北縣價量指數趨勢圖



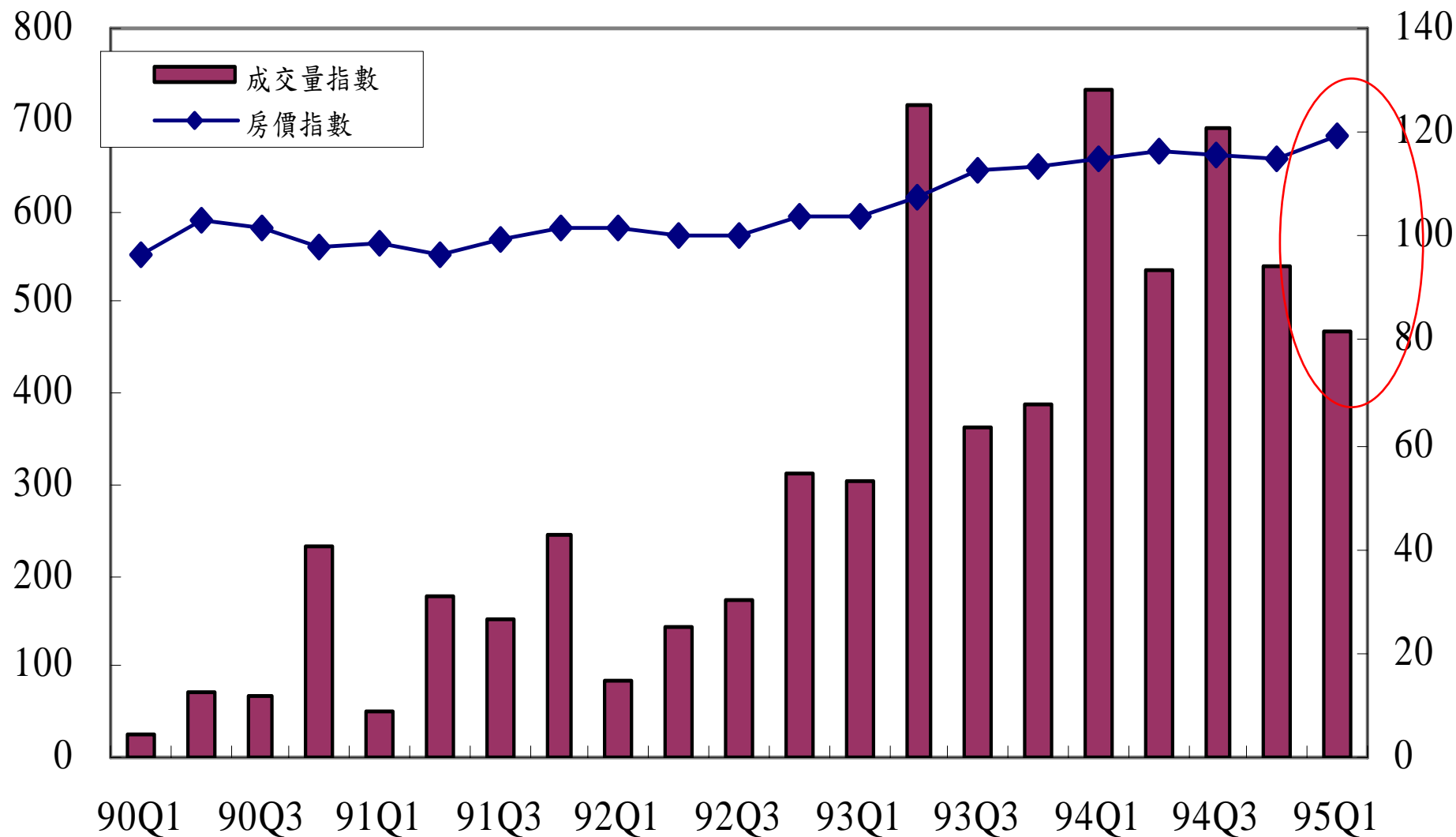


# 台北縣大廈套房價量指數趨勢圖



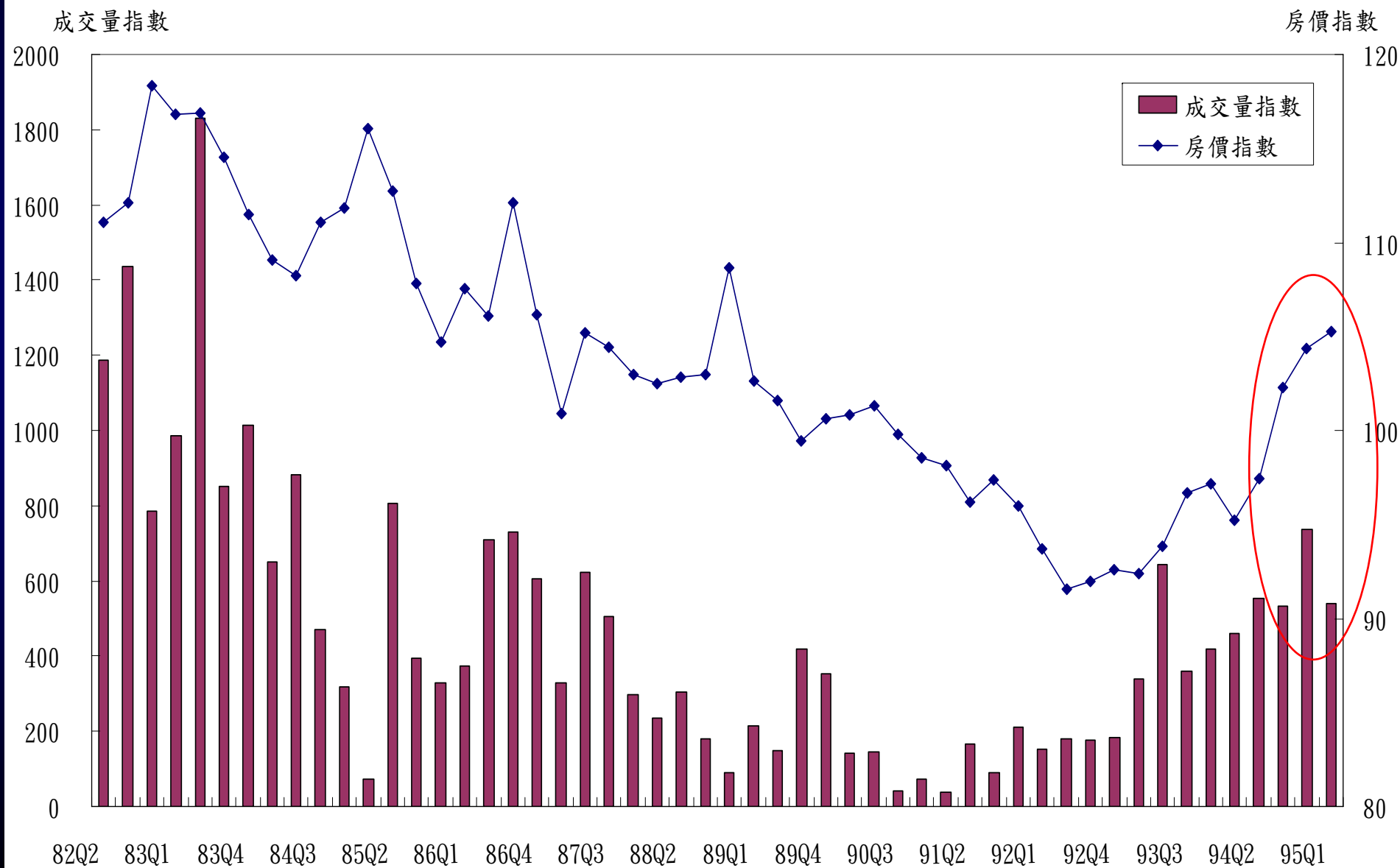
成交量指數

房價指數



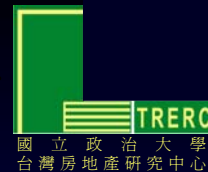


# 桃竹地區價量指數趨勢圖





# 桃竹地區大廈套房價量指數趨勢圖



成交量指數

1000

900

800

700

600

500

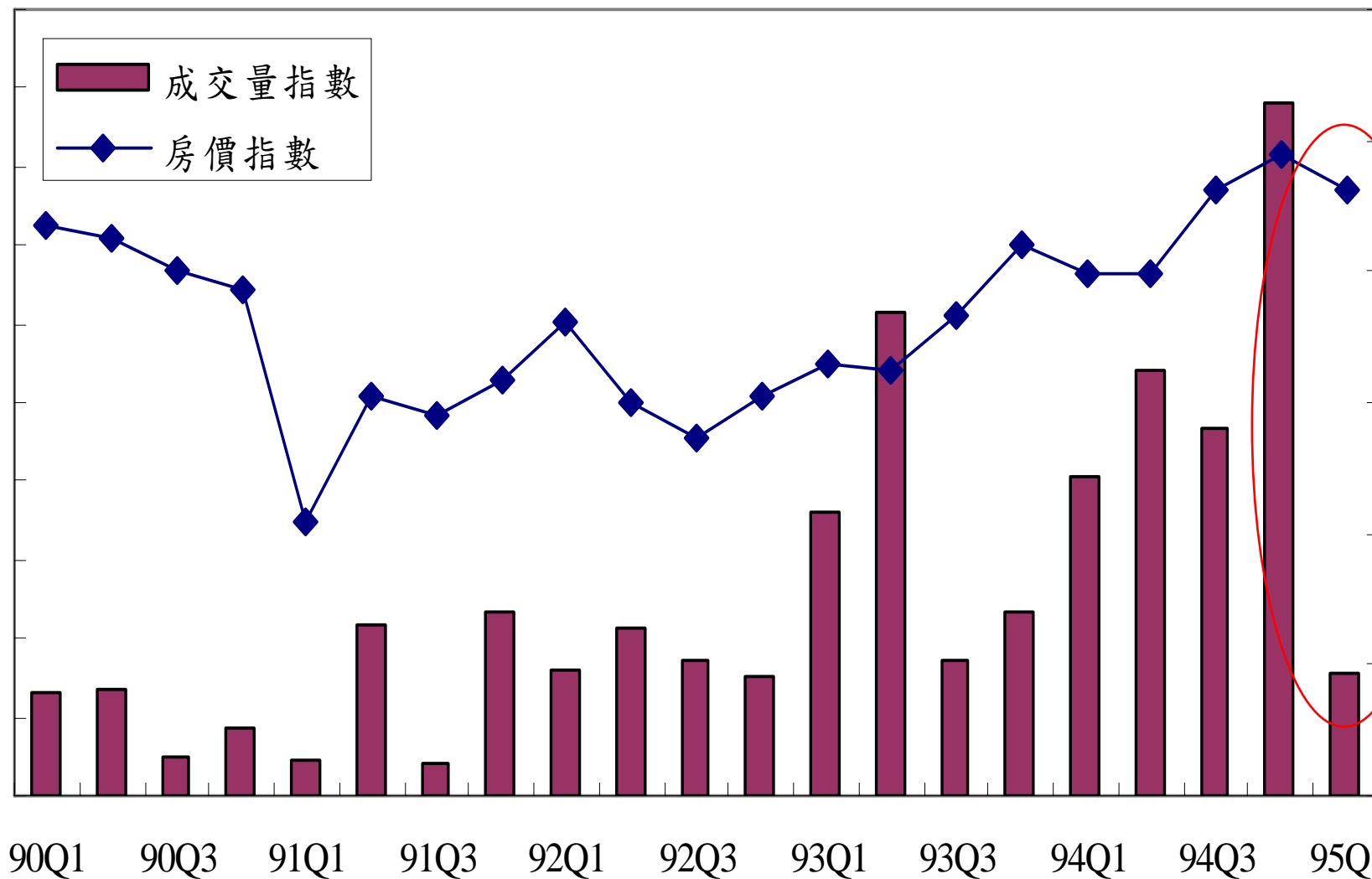
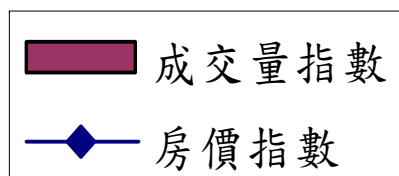
400

300

200

100

0



房價指數

110

105

100

95

90

85

80

90Q1

90Q3

91Q1

91Q3

92Q1

92Q3

93Q1

93Q3

94Q1

94Q3

95Q1

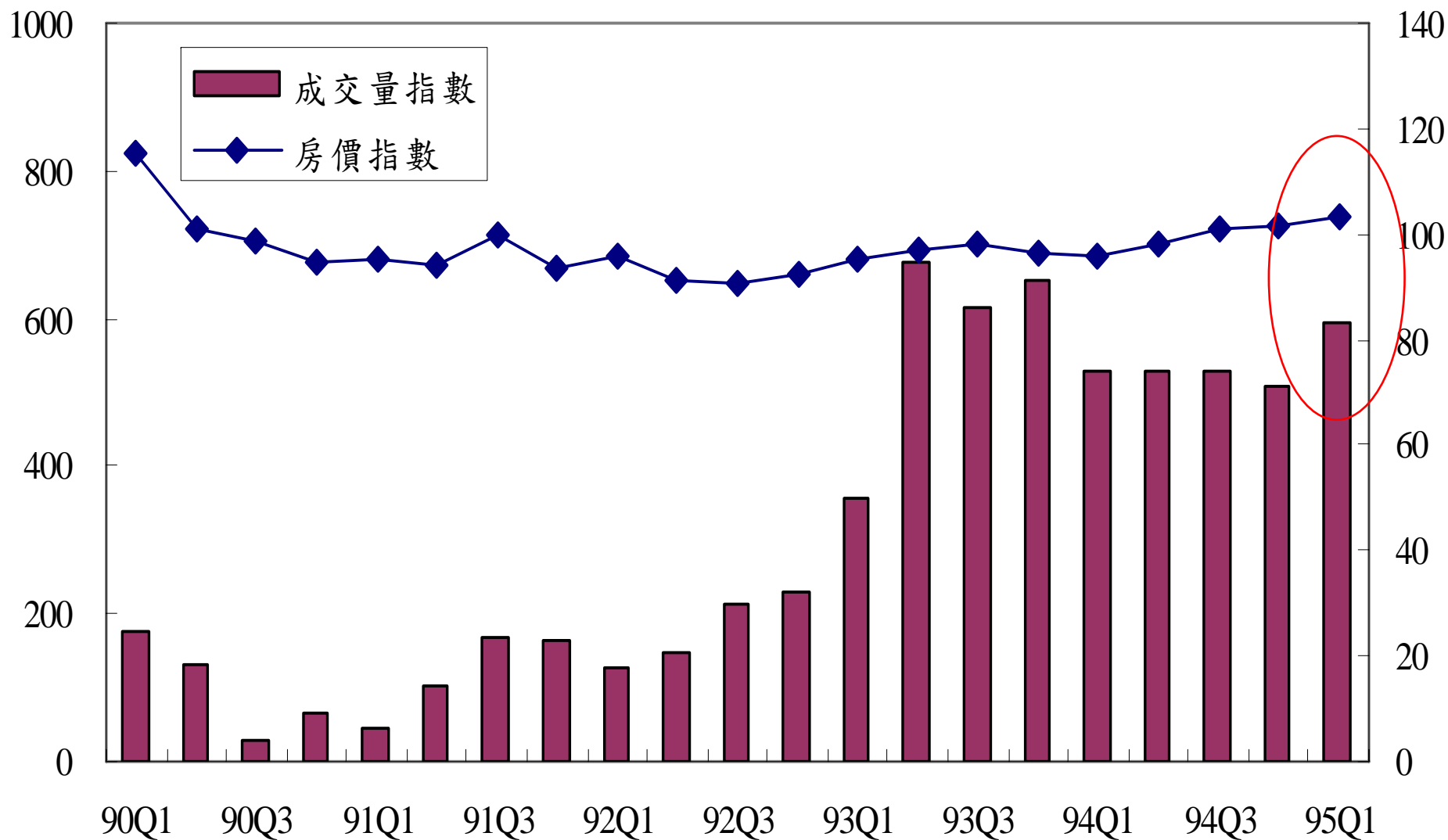


# 桃竹地區透天價量指數趨勢圖



成交量指數

房價指數



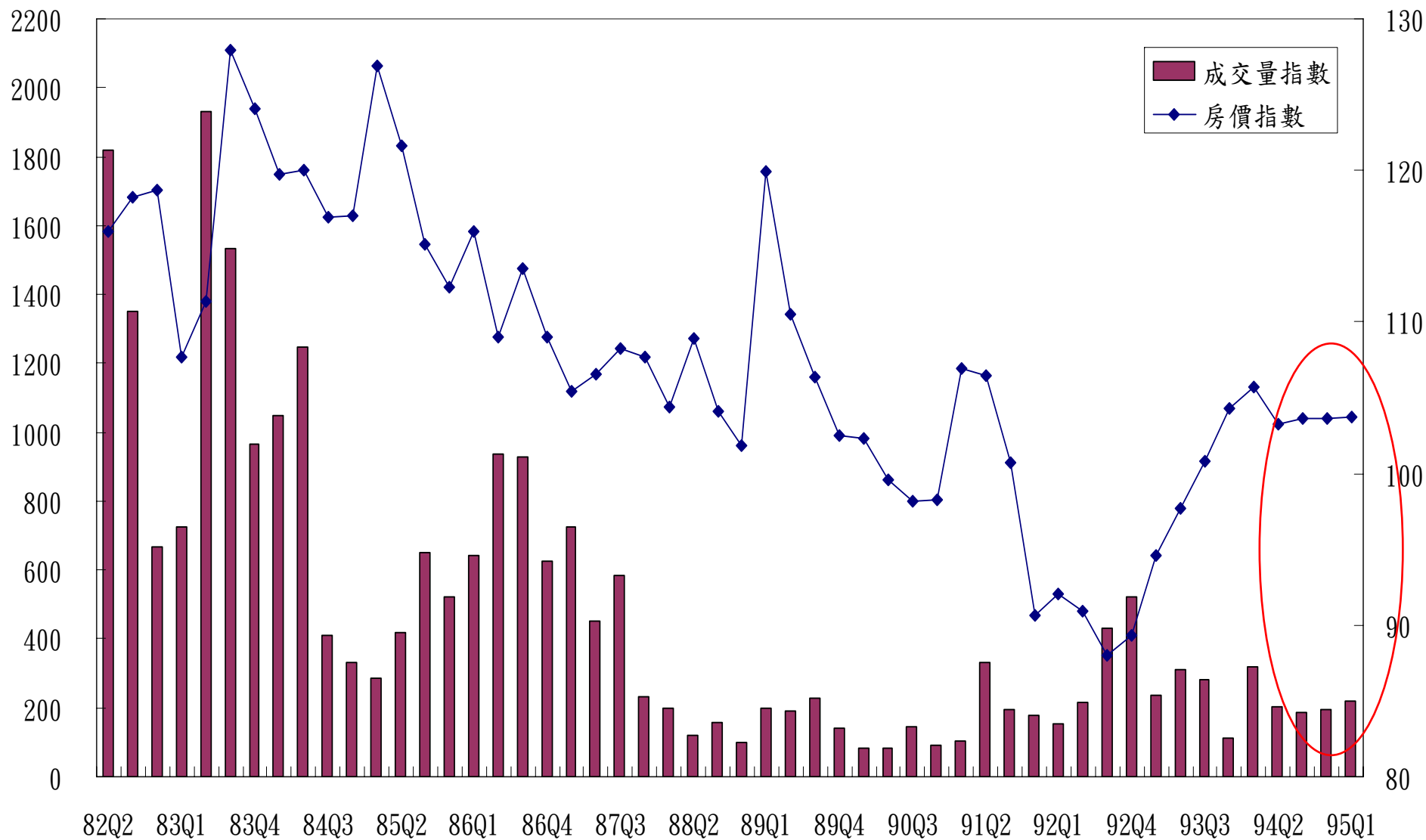


# 台中都會區價量指數趨勢圖



成交量指數

房價指數



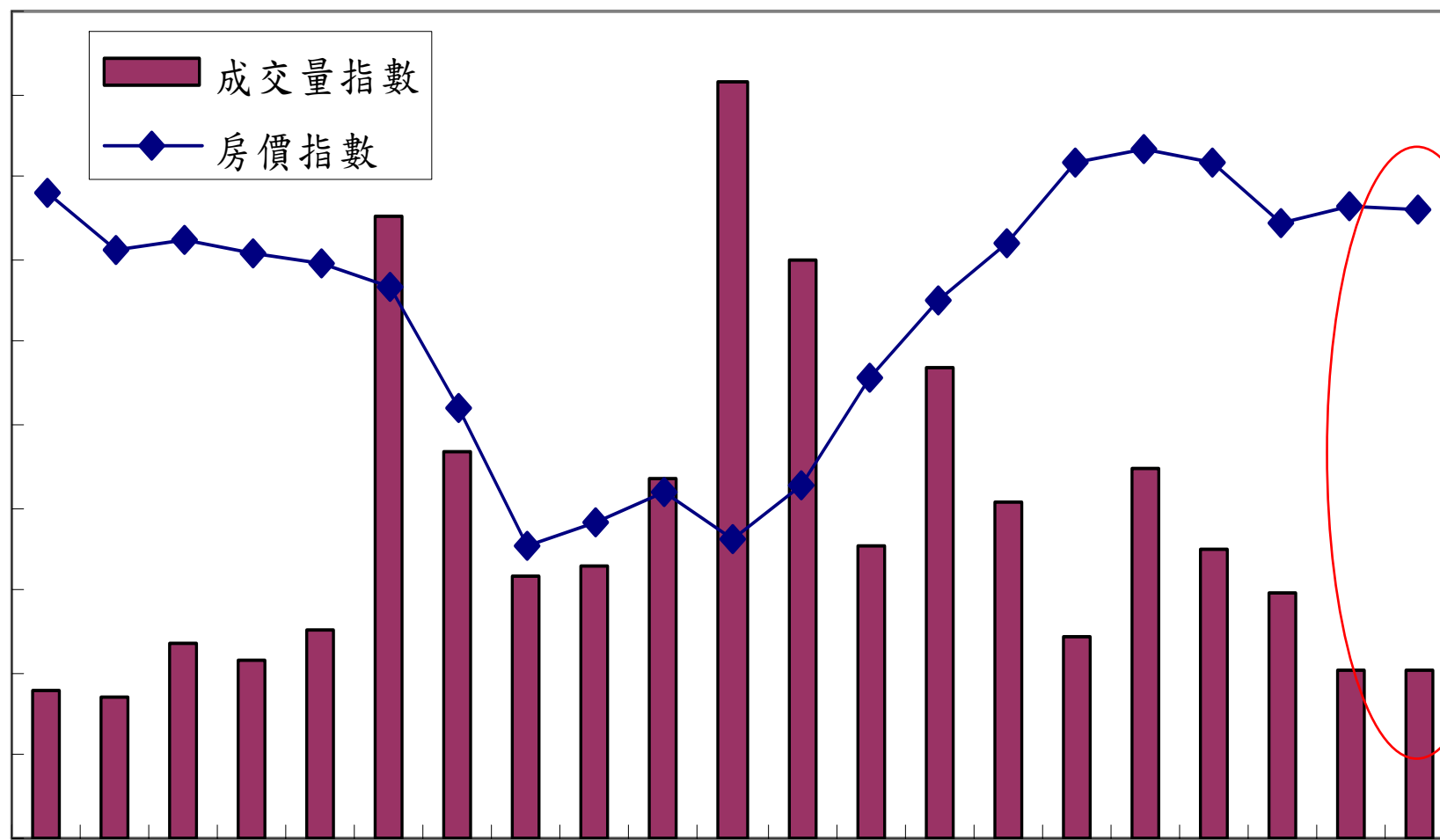


# 台中都會區透天價量指數趨勢圖



成交量指數

500  
450  
400  
350  
300  
250  
200  
150  
100  
50  
0

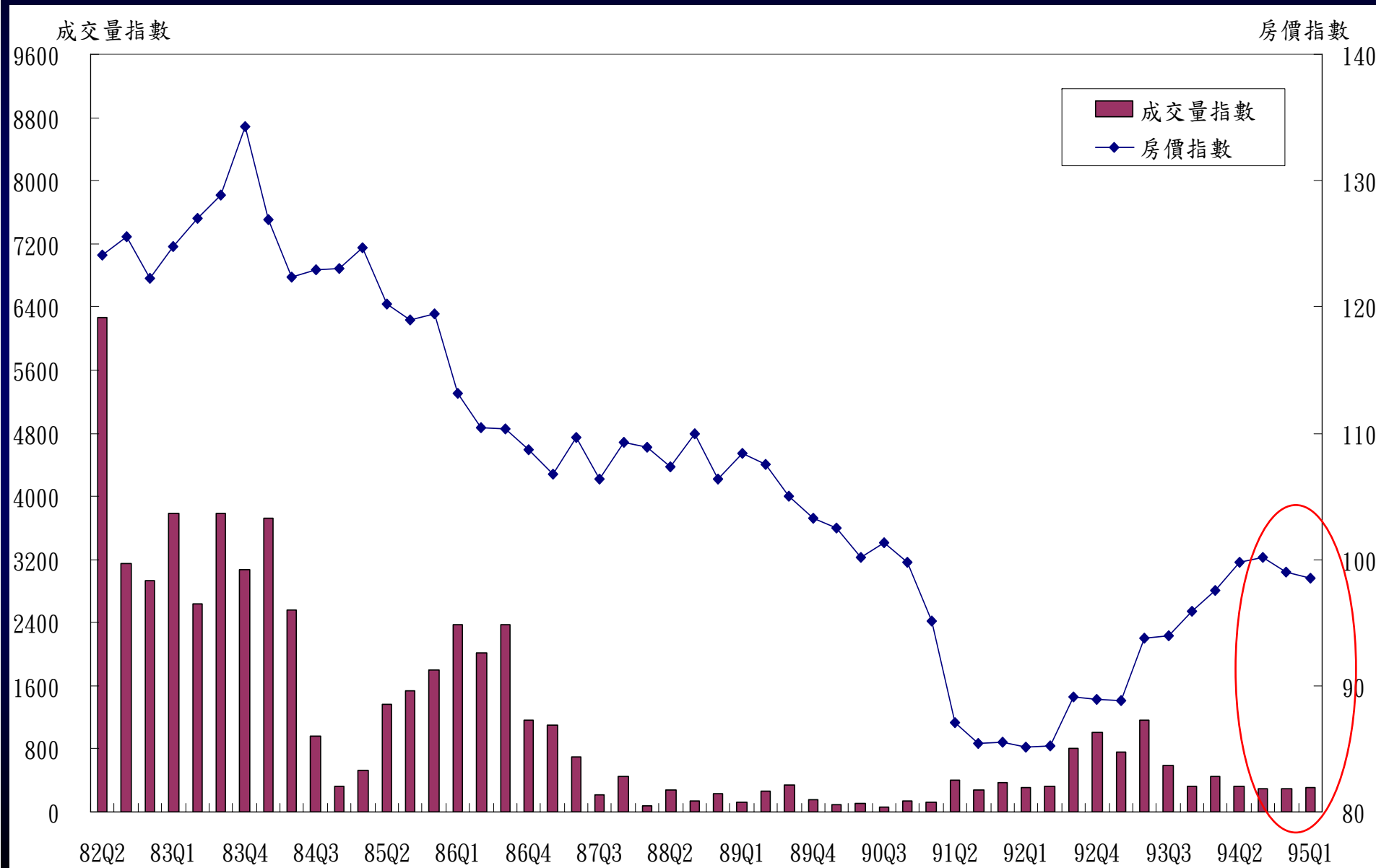


房價指數

110  
105  
100  
95  
90  
85  
80  
75



# 南高都會區價量指數趨勢圖







# 南高都會區透天價量指數趨勢圖



成交量指數

1600

1400

1200

1000

800

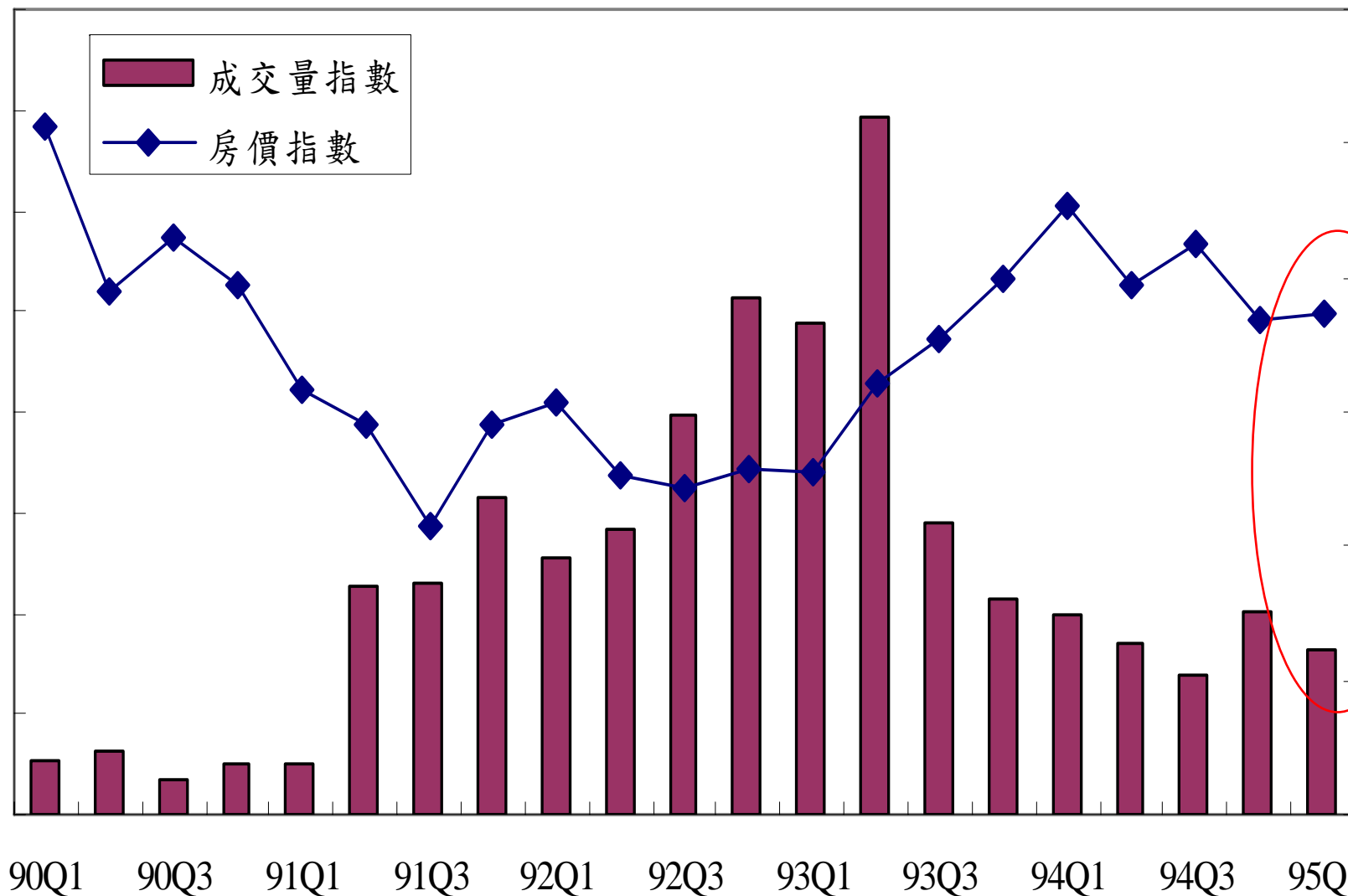
600

400

200

0

成交量指數  
房價指數



房價指數

110

105

100

95

90

85

80

90Q1

90Q3

91Q1

91Q3

92Q1

92Q3

93Q1

93Q3

94Q1

94Q3

95Q1

# 各地區整體與分類相較上季 價量波動比較

	整體		大廈套房		透天	
	價格	成交量	價格	成交量	價格	成交量
全國	1.7%	-40.8%	1.5%	-53.0%	1.6%	-8.1%
台北市	2.8%	-57.8%	2.8%	-60.7%	--	--
台北縣	4.1%	-26.4%	3.6%	-12.8%	--	--
桃竹地區	0.9%	-26.9%	-1.3%	-82.2%	1.5%	17.5%
台中都會區	0.1%	11.9%	--	--	-0.1%	0.4%
南高都會區	-0.5%	3.4%	--	--	0.2%	-18.4%



# 結 論



- 95年第1季新推個案市場在**連續三季盤整後**，出現相當明顯的**價漲量縮**結構性調整。
- 各地區建商推案均採取減少供給的策略，惟**套房產品**獨受青睞，供給戶數明顯增多。
- 在各地區推案量縮減的情況下，**台北市與桃竹地區銷售率**仍呈現下滑，而**台北縣與台中都會區**則獲得不錯的反應。
- **台北縣市**均採取**提高開價**的守中帶攻策略，在成交價格上亦有不錯的表現；**桃竹以南地區**多採取**維持開價**的守勢策略，**台中與南高都會區**也因此維持原有的市場成交規模。
- **南北差異的經營策略調整**，為之前市場傾向衰退的氣氛，重新營造出新的基礎。

## 結論(續)

- **可能成交價**呈現上漲或穩定，**台北縣市**明顯上漲：各地區成交價指數多為上漲或穩定，其中台北縣市漲幅明顯，但南高地區屬穩定微跌。
- **開價指數**北漲南穩，**台北市**每坪超過40萬元：整體開價指數明顯上升，主要為台北縣市調高開價所致，桃竹以南地區則呈現穩定狀況。
- **議價空間**均呈現穩定現象，議價空間率維持在9%：各地區議價空間指數均呈現穩定，桃竹地區仍維持最低議價空間率，中南部則維持在一成左右。
- **推案量**均呈現縮減，**台北縣市**幅度較高：整體推案量約有四成的縮減幅度，其中台北縣市縮減幅度接近五成，桃竹地區則不到兩成。
- **整體銷售率指數**維持穩定，各地區變動差異性大：整體銷售率指數變動極輕微，但**台北市與桃竹地區**各有一成的縮減，**其餘地區**銷售率則明顯回升。
- **成交量**明顯減少，**台北市**最為明顯：整體成交量規模約減少四成，主要因為台北市減少近六成所致，台北縣與桃竹地區亦有近三成的萎縮，但**台中與南高都會區**則維持穩定微增。



# 國泰出租住宅租金指數

民國九十五年第一季

# 95年第1季台北市出租住宅

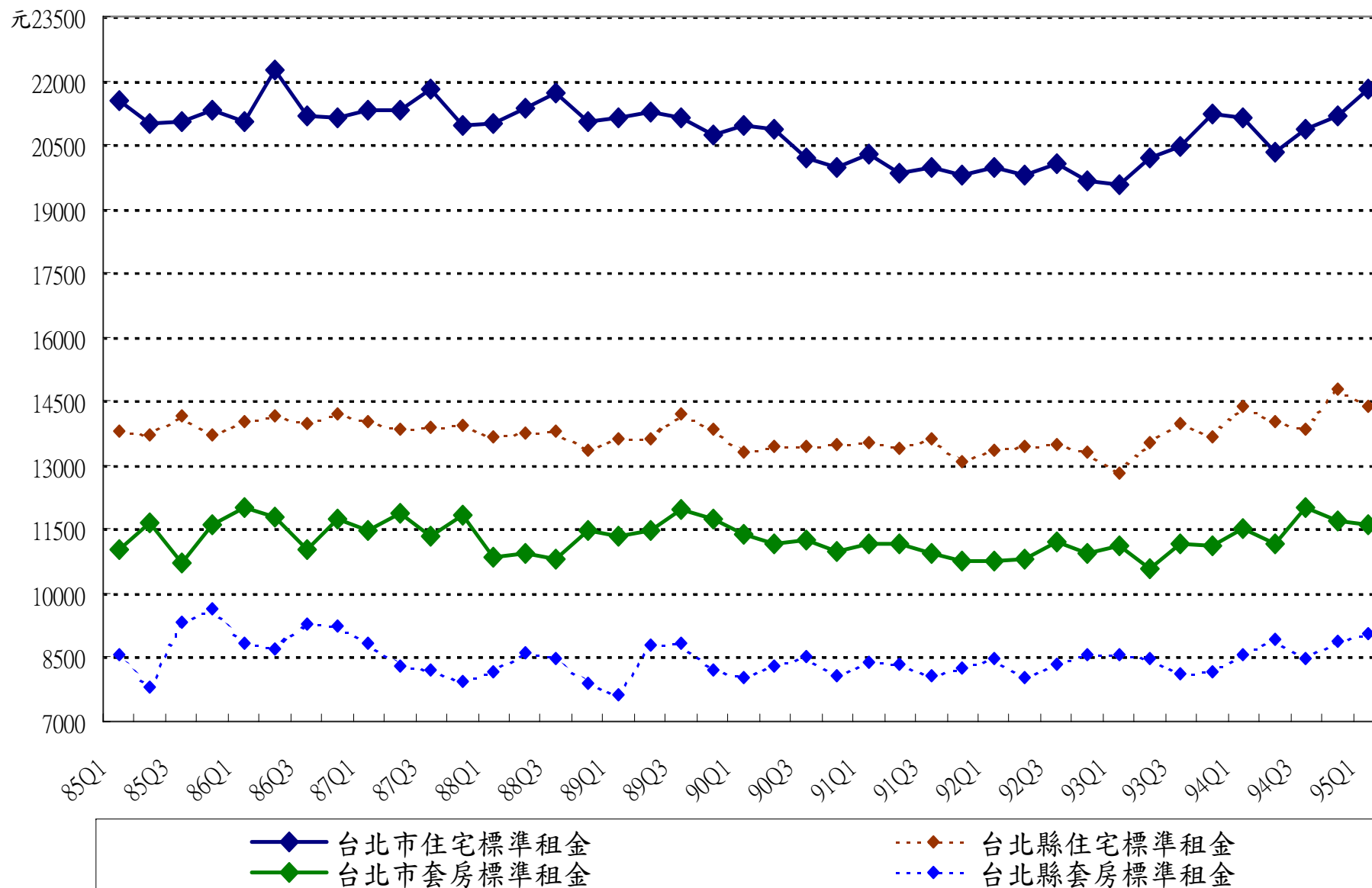
- 民國95年第1季台北市整層住宅標準租金為2.18萬元，標準租金單價為726元。租金指數相對上一季上漲3.01%，相較去年同季則上漲3.13%，租金指數已達民國87年第3季以來的新高峰。
- 第1季套房類產品，標準租金為1.16萬元，標準租金每坪單價為1,162元，本季套房租金指數雖然近幾季租金呈現漲跌互異，但本季指數已超出歷年平均水準，觀其走勢，未來應仍屬於盤整狀態。

# 95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，標準租金每坪單價為479元。租金指數較上一季微幅下跌2.76%，較去年同季則下跌0.14%，但仍屬於穩定的範圍。
- 套房類產品標準租金為0.91萬元，標準租金每坪單價為906元，租金指數相對上一季上漲1.9%，相較於去年同季則微幅上漲5.53%。



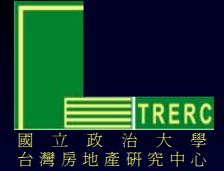
# 國泰出租住宅標準租金趨勢圖



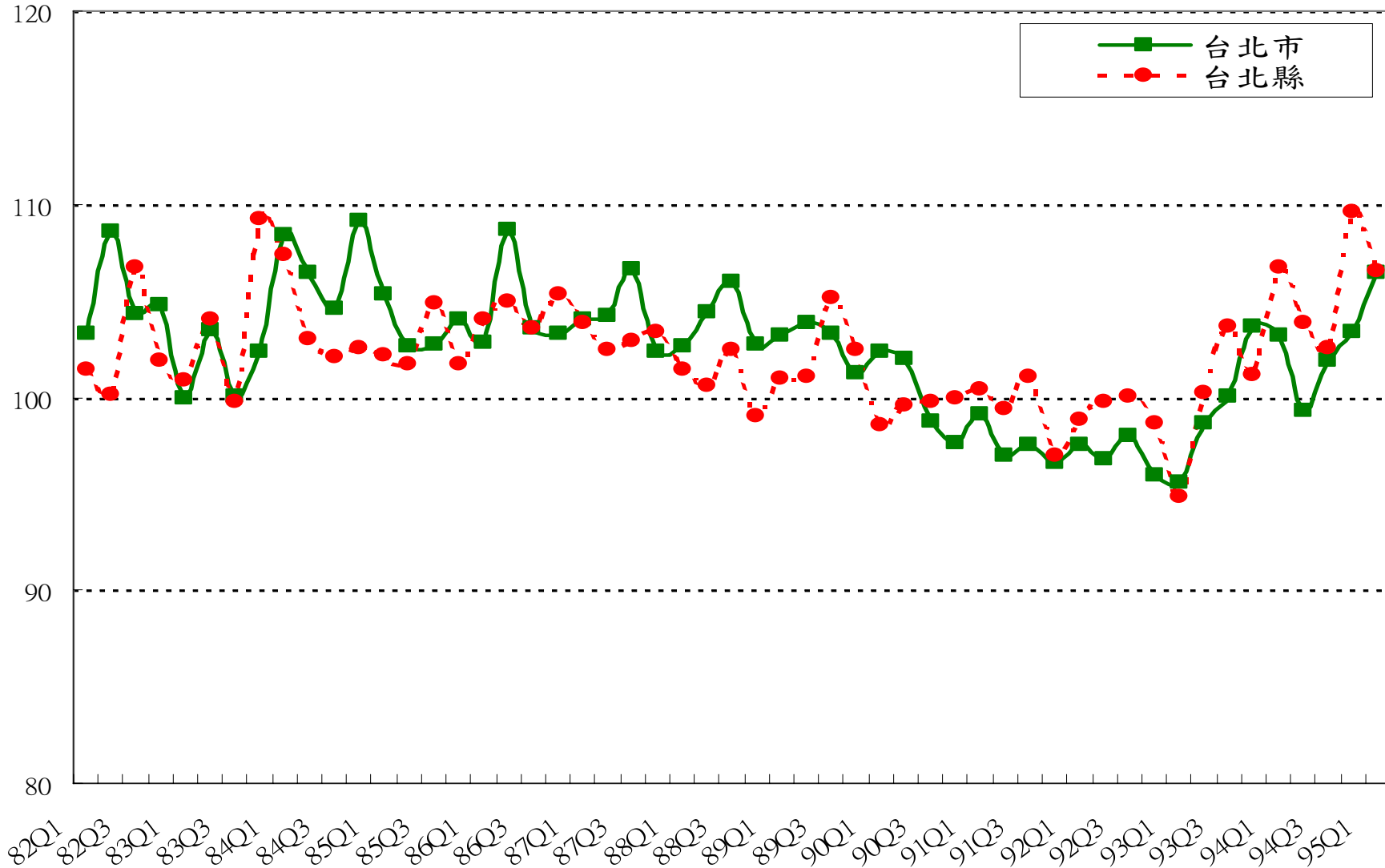




# 國泰整層住宅租金指數圖

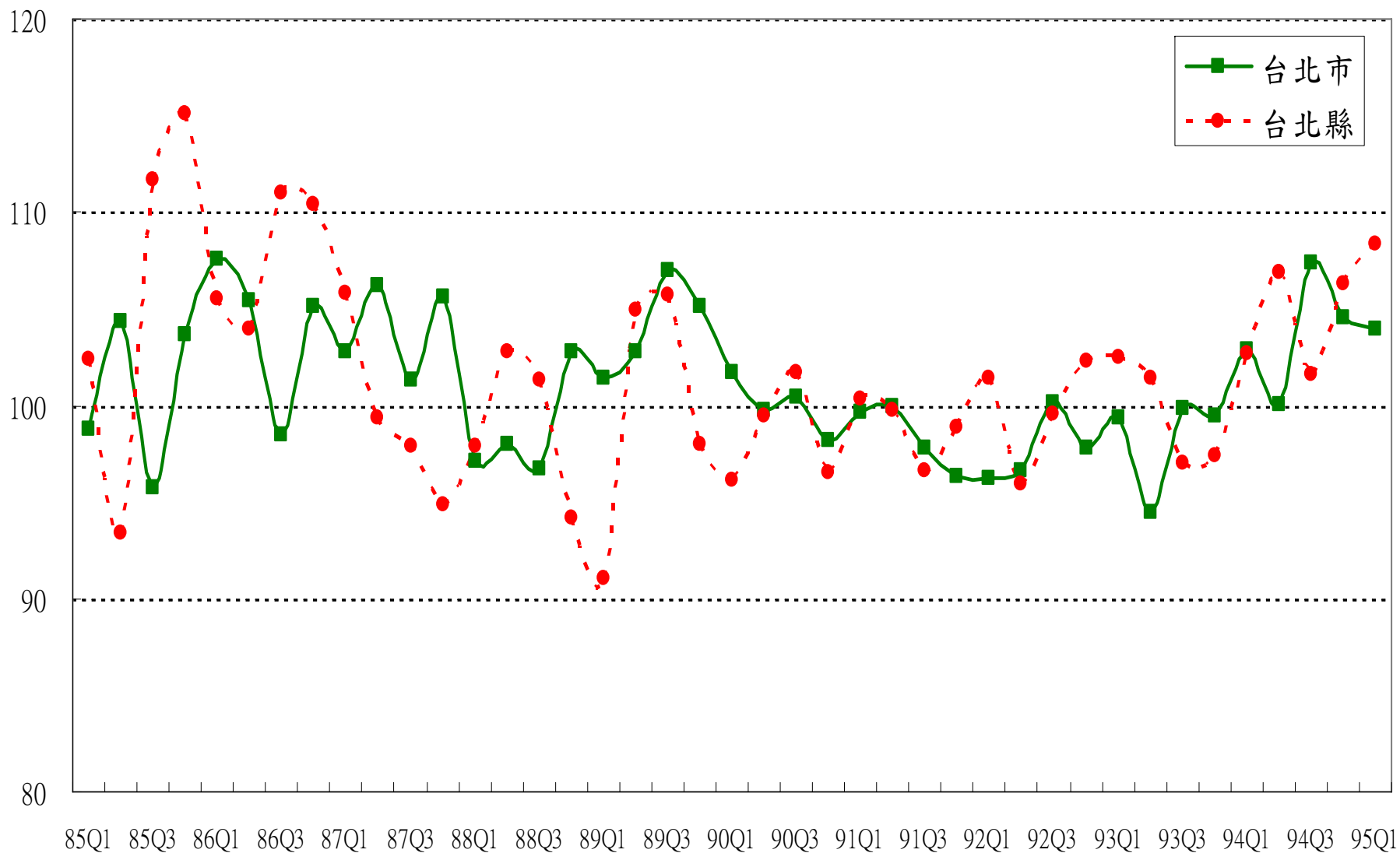


基期90年=100



# 國泰套房租金指數圖

基期90年=100





# 國泰辦公室租金指數

民國九十五年第一季

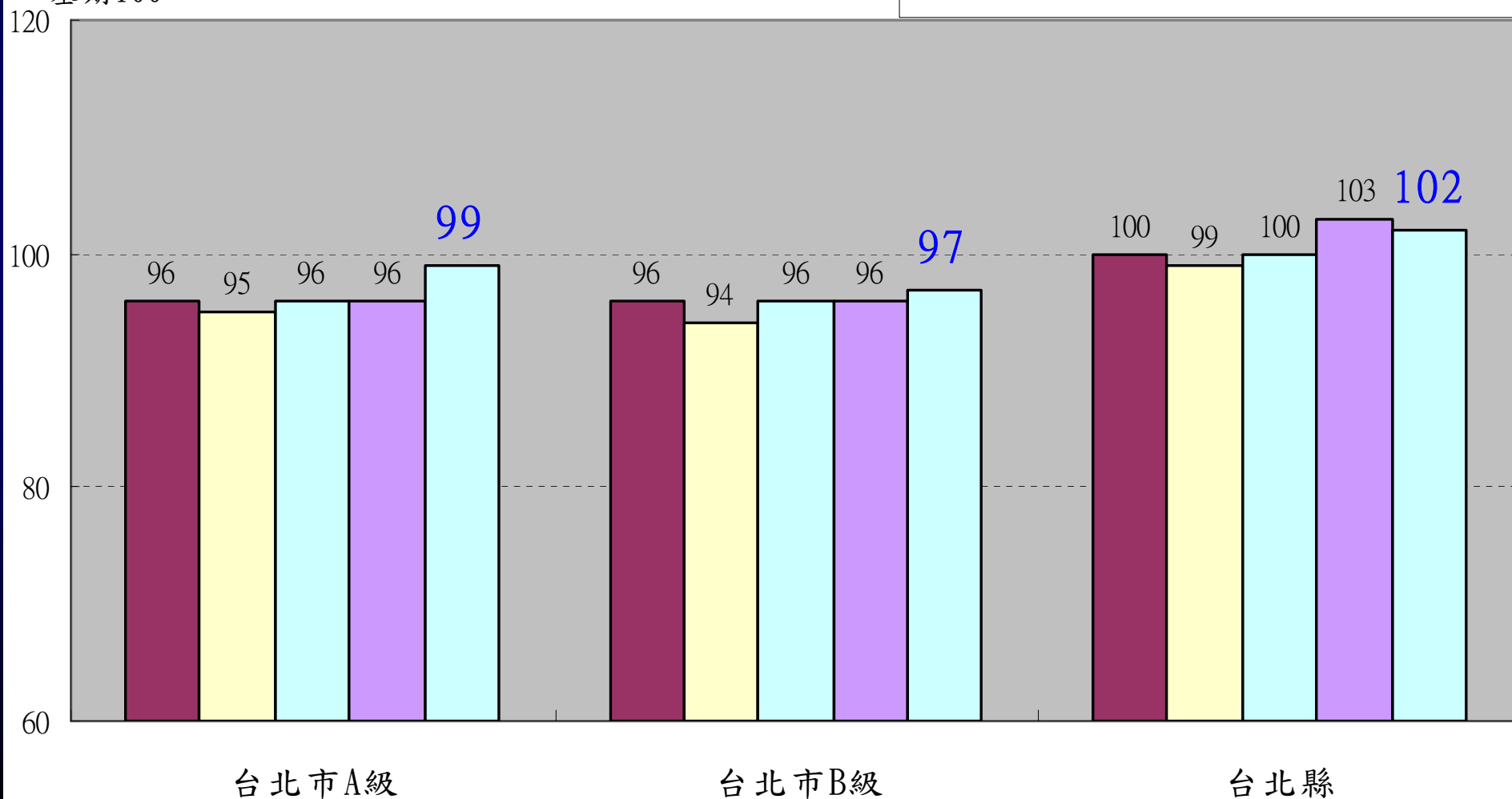


# 辦公室租金 開價指數一分區



民國91年9月=  
基期100

■ 94Q1 □ 94Q2 □ 94Q3 □ 94Q4 □ 95Q1





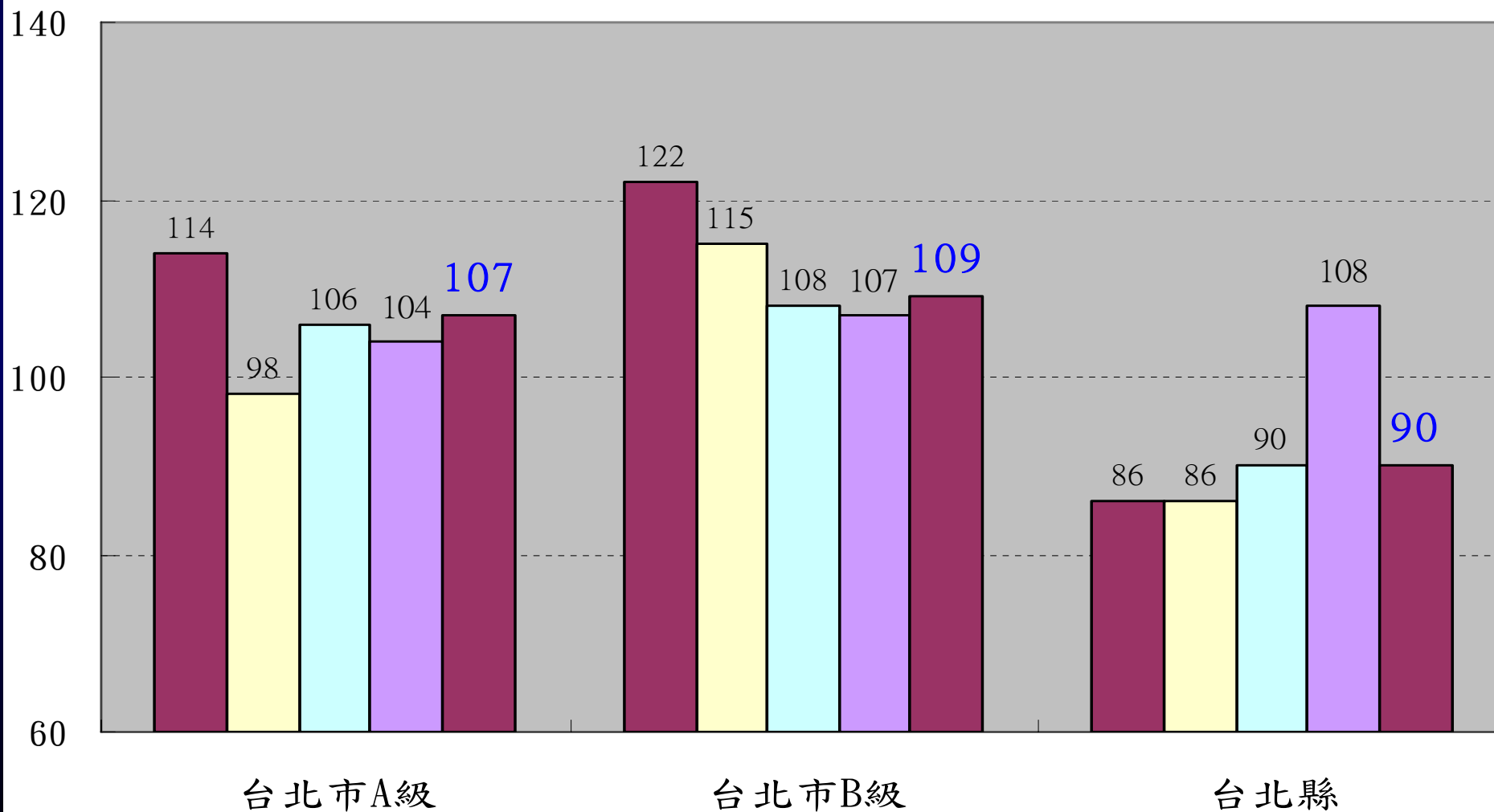
# 辦公室租金



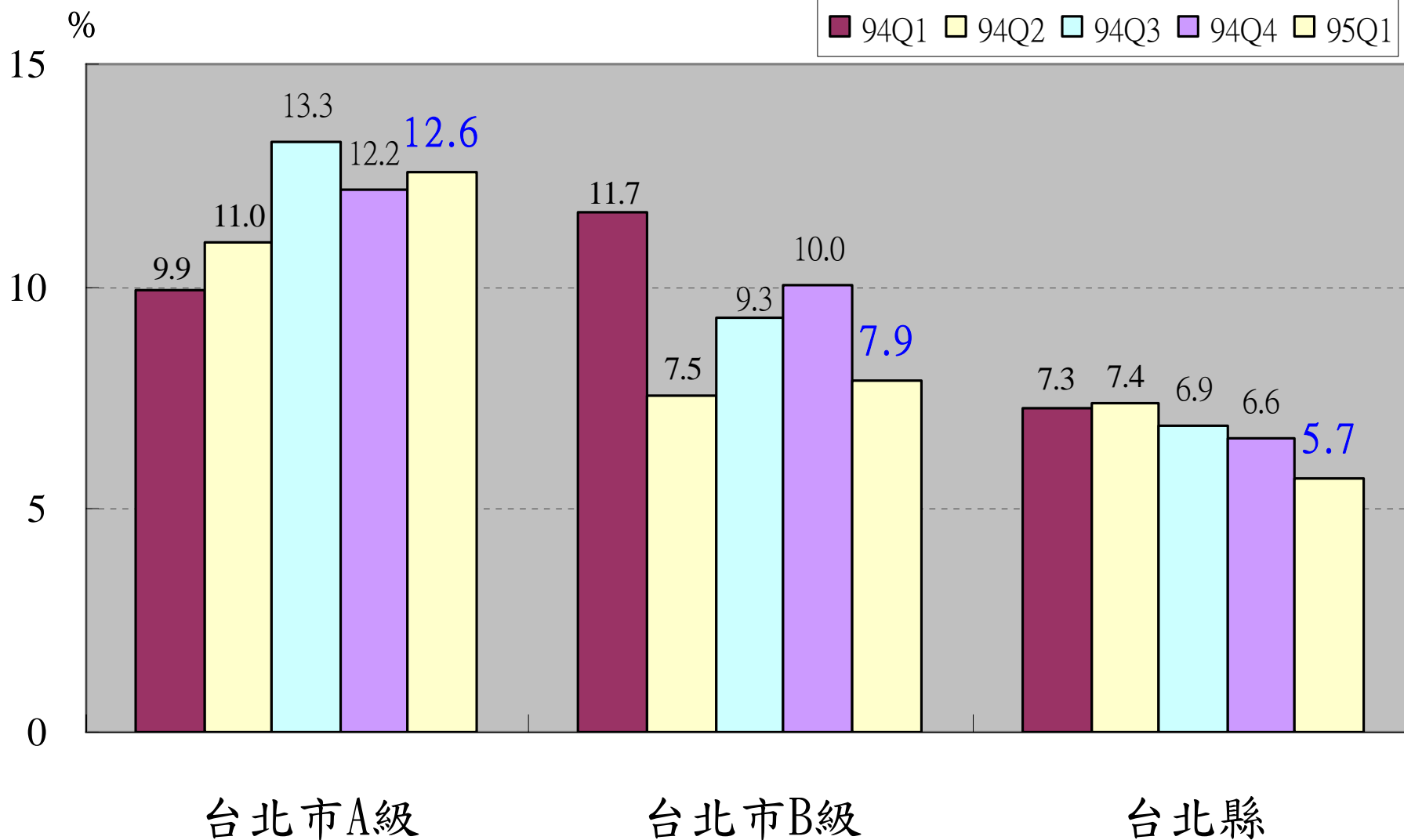
## 議價空間指數一分區

民國91年第9月  
=基期100

94Q1 94Q2 94Q3 94Q4 95Q1



# 各地區辦公室空置率



# 辦公室市場狀況

- 開價方面，台北市A級、B級辦公室皆上漲，台北縣部份呈現微幅下跌。
- 議價空間方面，台北市B級擴增，台北市A級、台北縣部分呈現縮減。
- 空置率方面，台北市A級增加，台北市B級、台北縣部份空置率下降。

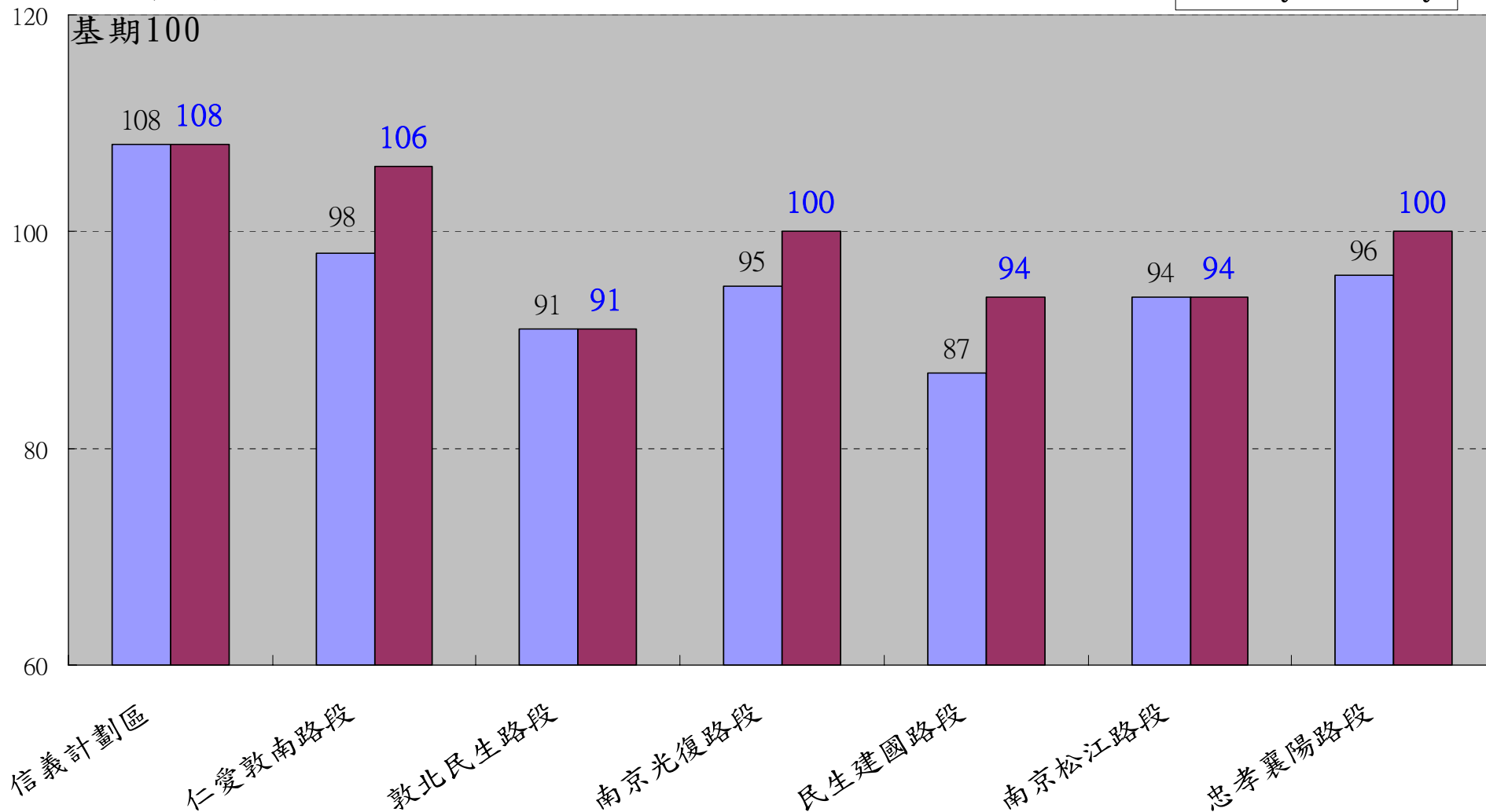


# 辦公室租金指數— 北市A級開價



民國91年9月 =

94Q4 95Q1







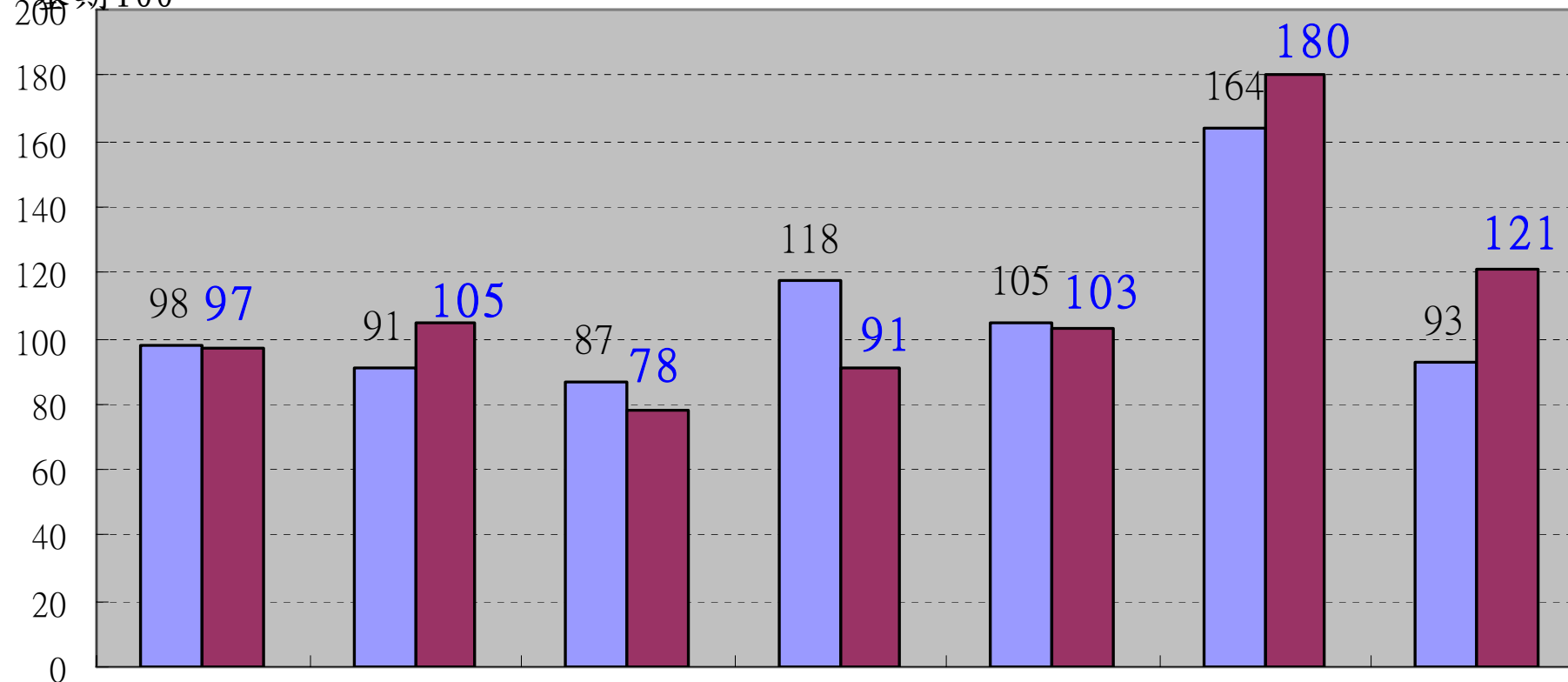
# 辦公室租金指數— 北市A級議價空間



民國91年9月

94Q4 95Q1

基期100



信義計劃區

仁愛敦南路段

敦北民生路段

南京光復路段

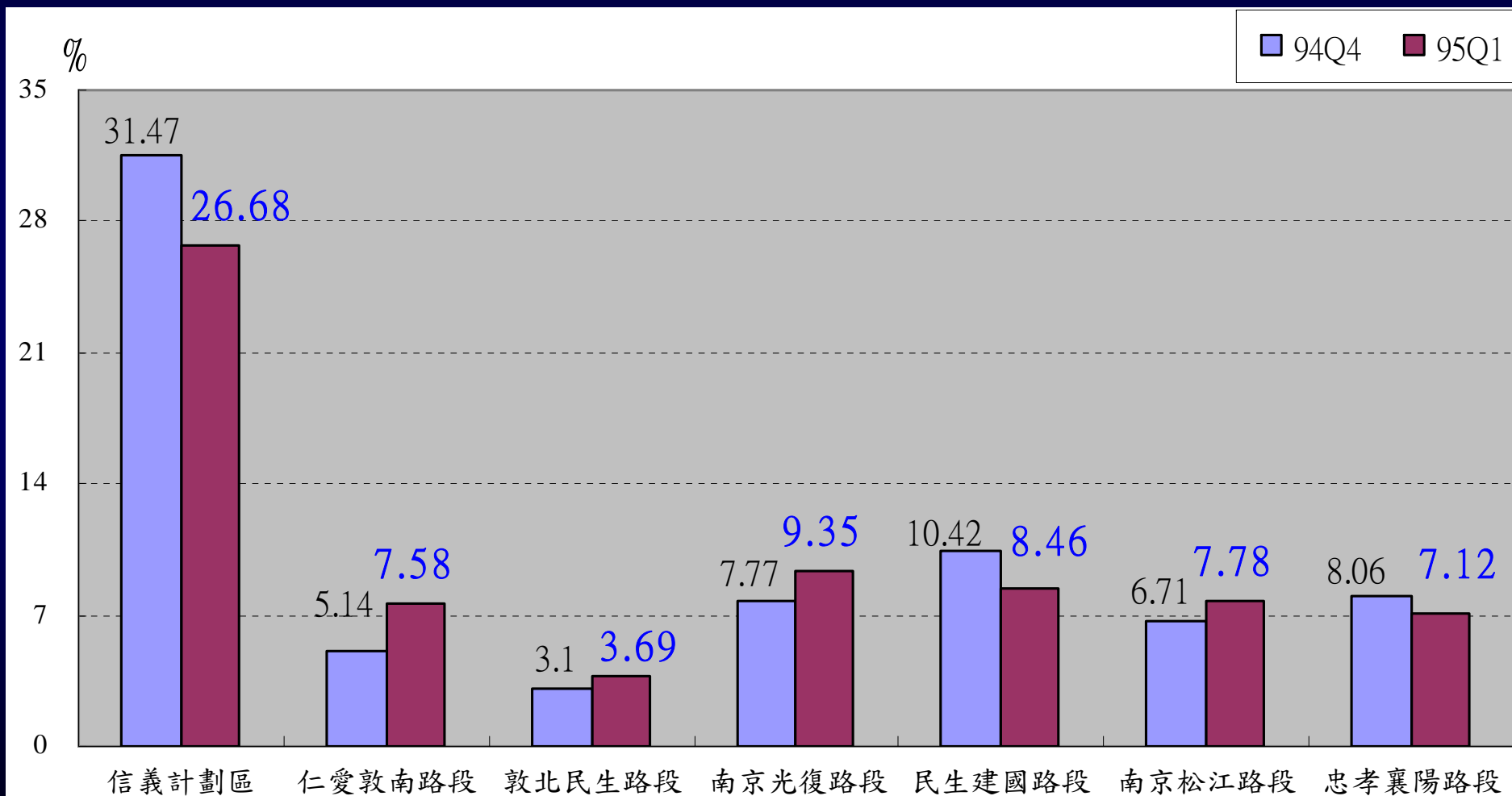
民生建國路段

南京松江路段

忠孝襄陽路段



# 辦公室空置率-北市A級





# 辦公室租金指數— 北市A級



- **開價**方面，除**敦北民生**路段下跌外，其餘路段呈現上漲的情況。
- **議價空間**方面，**仁愛敦南**、**南京松江**、**忠孝襄陽**路段擴增，其餘路段呈現縮減的情況。
- **空置率**方面，**信義計劃區**、**民生建國**、**忠孝襄陽**路段下降，其餘路段空置率上升。

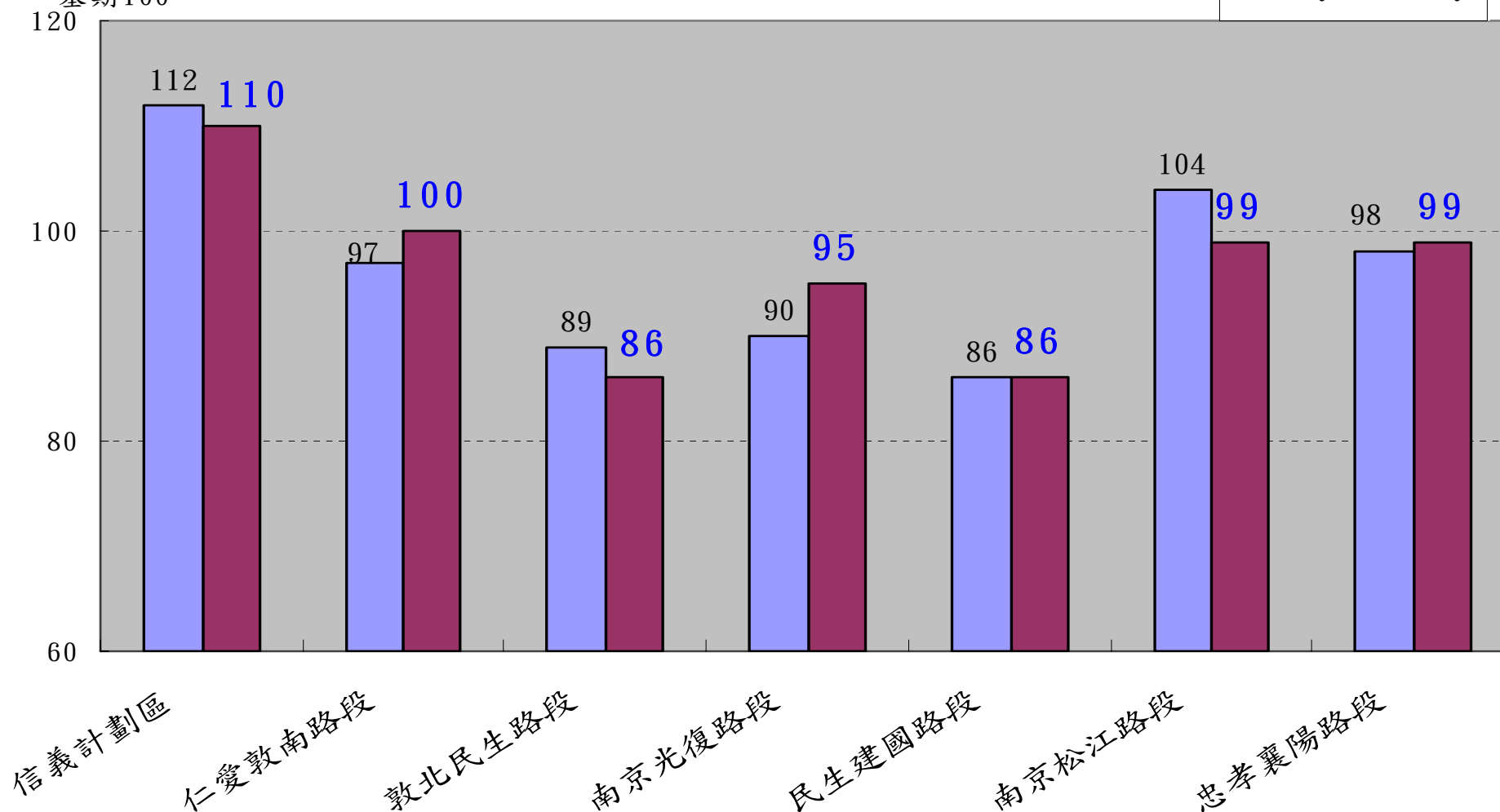


# 辦公室租金指數— 北市B級開價



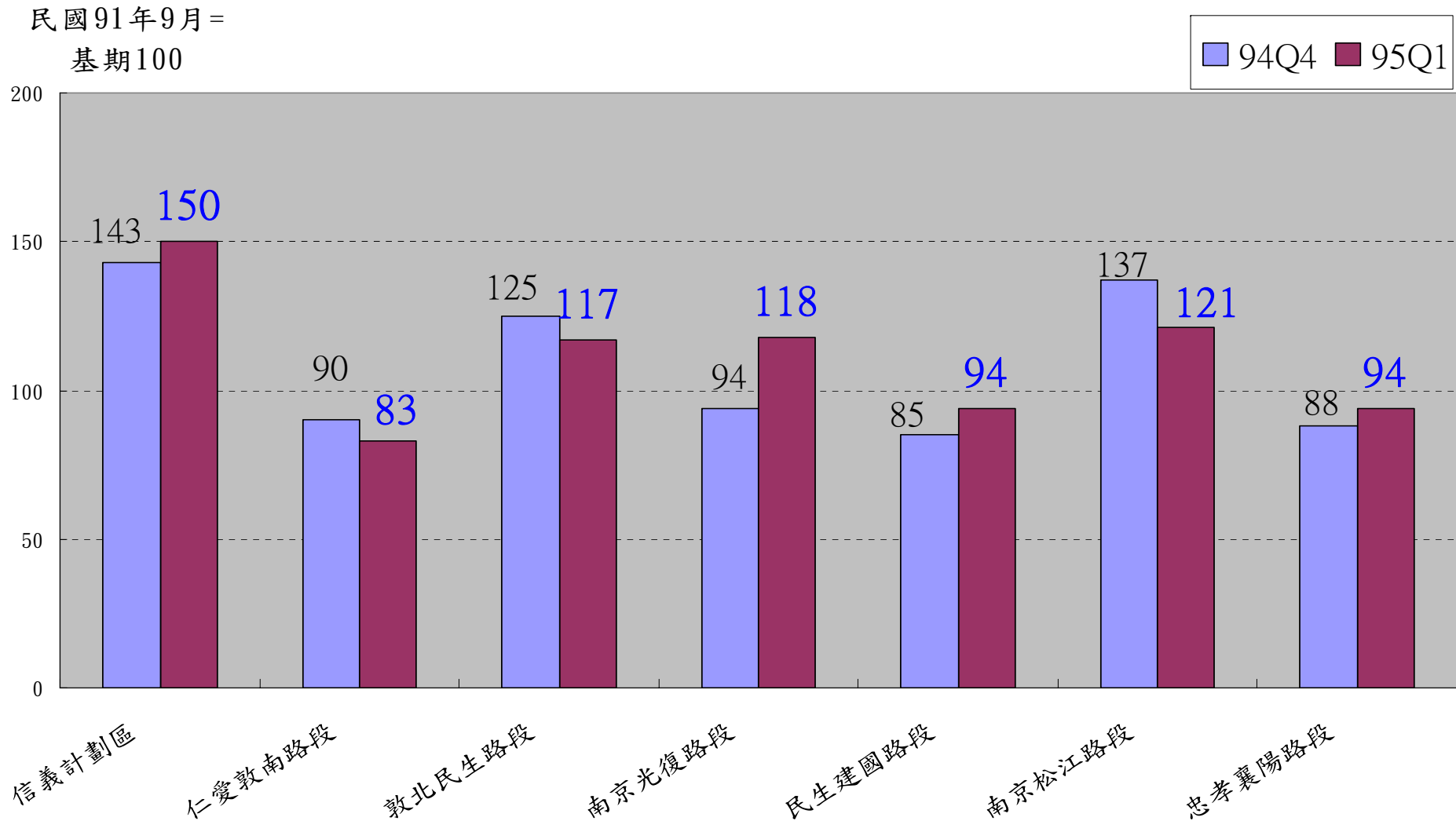
民國91年9月=  
基期100

94Q4 95Q1

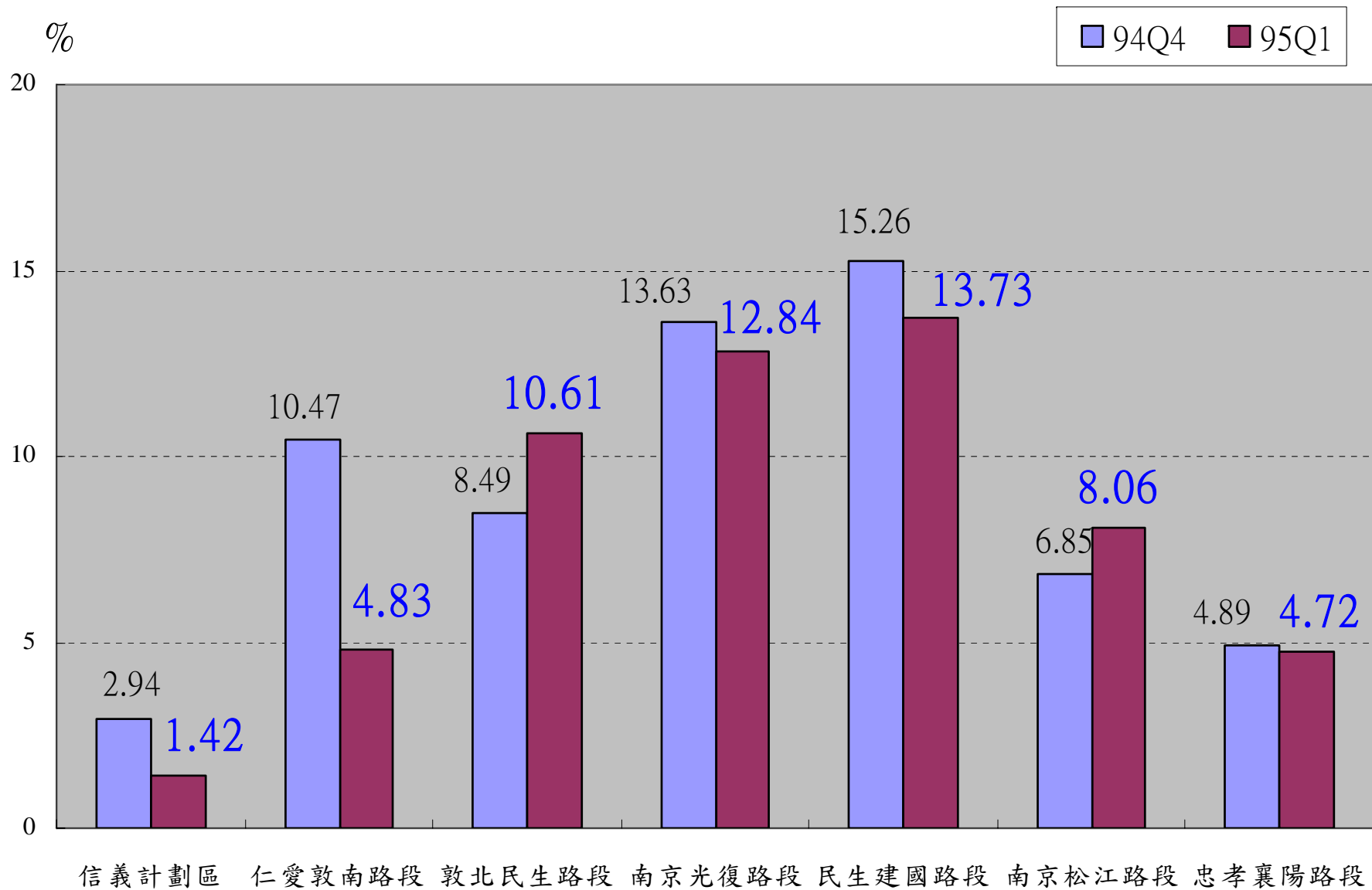




# 辦公室租金指數— 北市B級議價空間



# 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，僅信義計劃區、南京松江路段下跌，其餘路段呈現上漲的情況。
- **議價空間**方面，仁愛敦南路段、敦北民生、南京松江路段縮減，其餘路段呈現擴大的情況。
- **空置率**方面，僅敦北民生、南京松江路段增加，其餘路段空置率下降。



謝謝指教