

# 國泰房地產指數季報

民國九十六年第一季



**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**

中華民國九十六年四月二十六日



# 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

民國九十六年第一季

# 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96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

## 96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	43 (70%)	1,424 (60%)	539 (88%)	17 (28%)	944 (40%)	65 (11%)	1 (2%)	6 (0%)	10 (2%)	61 (21%)	2,374 (12%)	613 (29%)
台北縣	48 (77%)	6,584 (90%)	697 (87%)	3 (5%)	183 (3%)	7 (1%)	11 (18%)	510 (7%)	96 (12%)	62 (22%)	7,277 (37%)	800 (39%)
桃竹 地區	15 (29%)	2,092 (53%)	113 (50%)	4 (8%)	851 (22%)	14 (6%)	33 (63%)	998 (25%)	99 (44%)	52 (18%)	3,941 (20%)	227 (11%)
台中 都會區	15 (26%)	1,699 (58%)	161 (57%)	1 (2%)	176 (6%)	1 (1%)	42 (72%)	1,071 (36%)	118 (42%)	58 (20%)	2,946 (15%)	280 (14%)
南高 都會區	13 (24%)	1,894 (61%)	120 (53%)	1 (2%)	74 (2%)	1 (1%)	40 (74%)	1,157 (37%)	107 (47%)	54 (19%)	3,125 (16%)	229 (11%)
全國	134 (47%)	13,693 (70%)	1,630 (76%)	26 (9%)	2,228 (11%)	88 (4%)	127 (44%)	3,742 (19%)	430 (21%)	287 (100%)	19,663 (100%)	2,148 (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	57(20%)	18(6%)	106(37%)	181(63%)
5~10億	31(11%)	7(2%)	18(6%)	56(20%)
10億以上	46(16%)	1(0%)	3(1%)	50(17%)
96Q1小計	134(47%)	26(9%)	127(44%)	287(100%)
95Q4小計	160(44%)	32(9%)	171(47%)	363(100%)





# 各區各類型推案戶數 96Q1與95Q4及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
96Q1	134	26	127	287	13,693	2,228	3,742	19,663	1,630	88	430	2,148
95Q4	160	32	171	363	14,277	4,686	4,617	23,580	1,485	299	479	2,263
95Q1	127	27	130	284	11,604	4,366	3,335	19,305	846	242	381	1,469
較上季 變動率	-16%	-19%	-26%	-21%	-4%	-52%	-19%	-17%	10%	-71%	-10%	-5%
較去年同 季變動率	6%	-4%	-2%	1%	18%	-49%	12%	2%	93%	-64%	13%	46%



# 各地區產品定位說明

## 96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	61	2,374	613	88%	11%	2%	98%
台北縣	62	7,277	800	87%	1%	12%	62%
桃竹 地區	52	3,941	227	50%	6%	44%	57%
台中 都會區	58	2,946	280	57%	1%	42%	72%
南高 都會區	54	3,125	229	53%	1%	47%	31%
全國	287	19,663	2,148	76%	4%	20%	69%



# 各地區產品定位說明



## 96年第1季 — 產品規劃與熱門推案地區

	主力坪數(坪)	主力總價(萬)	主力單價(萬)	熱門推案地區
台北市	45	1,575	53	大安區、中山區 中正區
台北縣	50	909	23	板橋市、淡水鎮 三峽鎮
桃竹地區	66	893	14	桃園市
台中都會區	68	919	14	西屯區、西區與 南屯區
南高都會區	65	709	13	苓雅區、左營區 安南區
全國	58	922	17	--



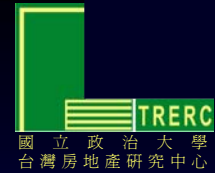
# 各地區價量概況



	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	2,374	46.04	8.40	30.14
台北縣	7,277	18.93	9.20	13.18
桃竹地區	3,941	12.01	8.29	12.79
台中都會區	2,946	13.39	12.59	13.93
南高都會區	3,125	10.63	12.40	7.44
全國	19,663	17.70	10.00	14.39

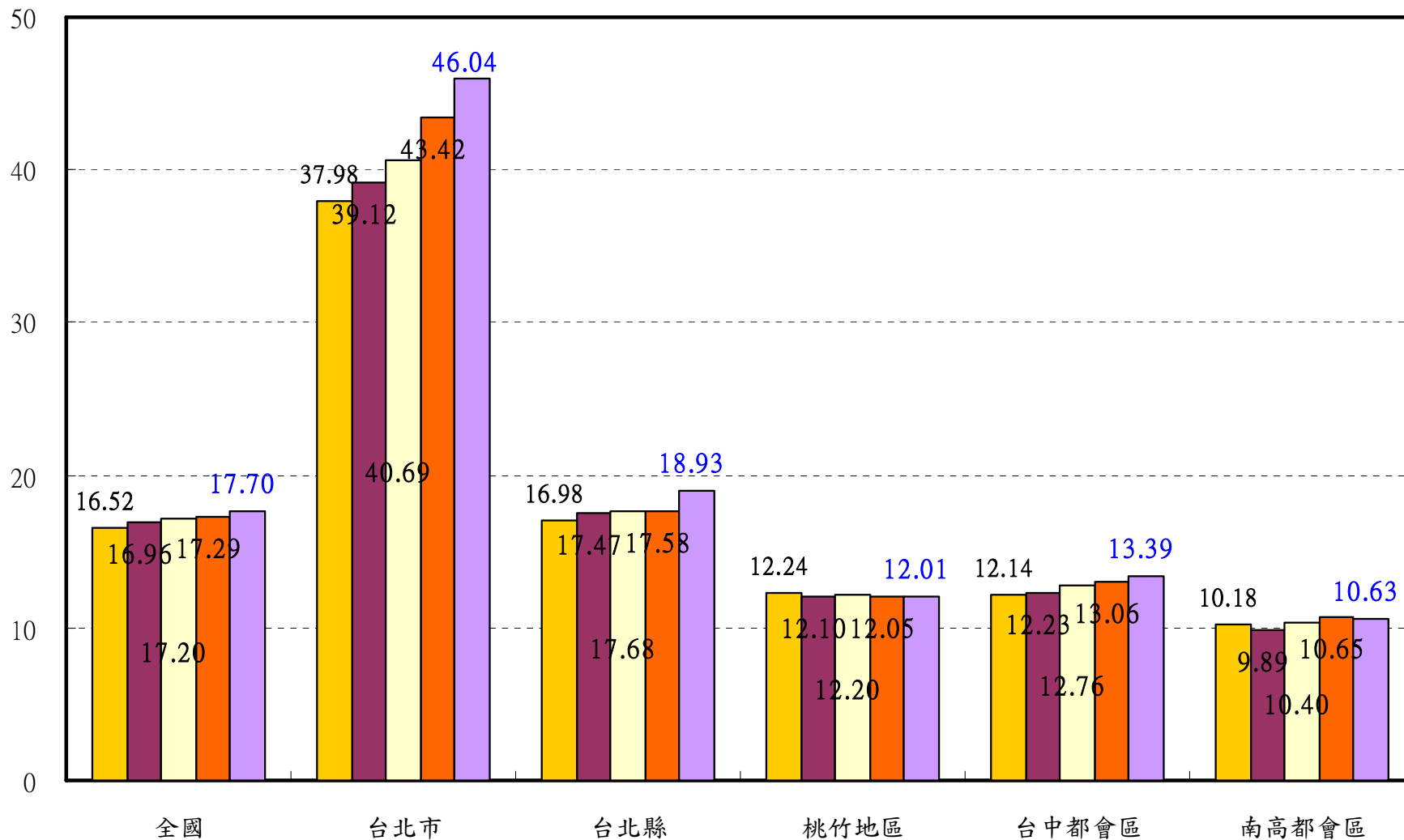


# (標準)可能成交(單)價趨勢圖



基期民國90年=100

95Q1 95Q2 95Q3 95Q4 96Q1



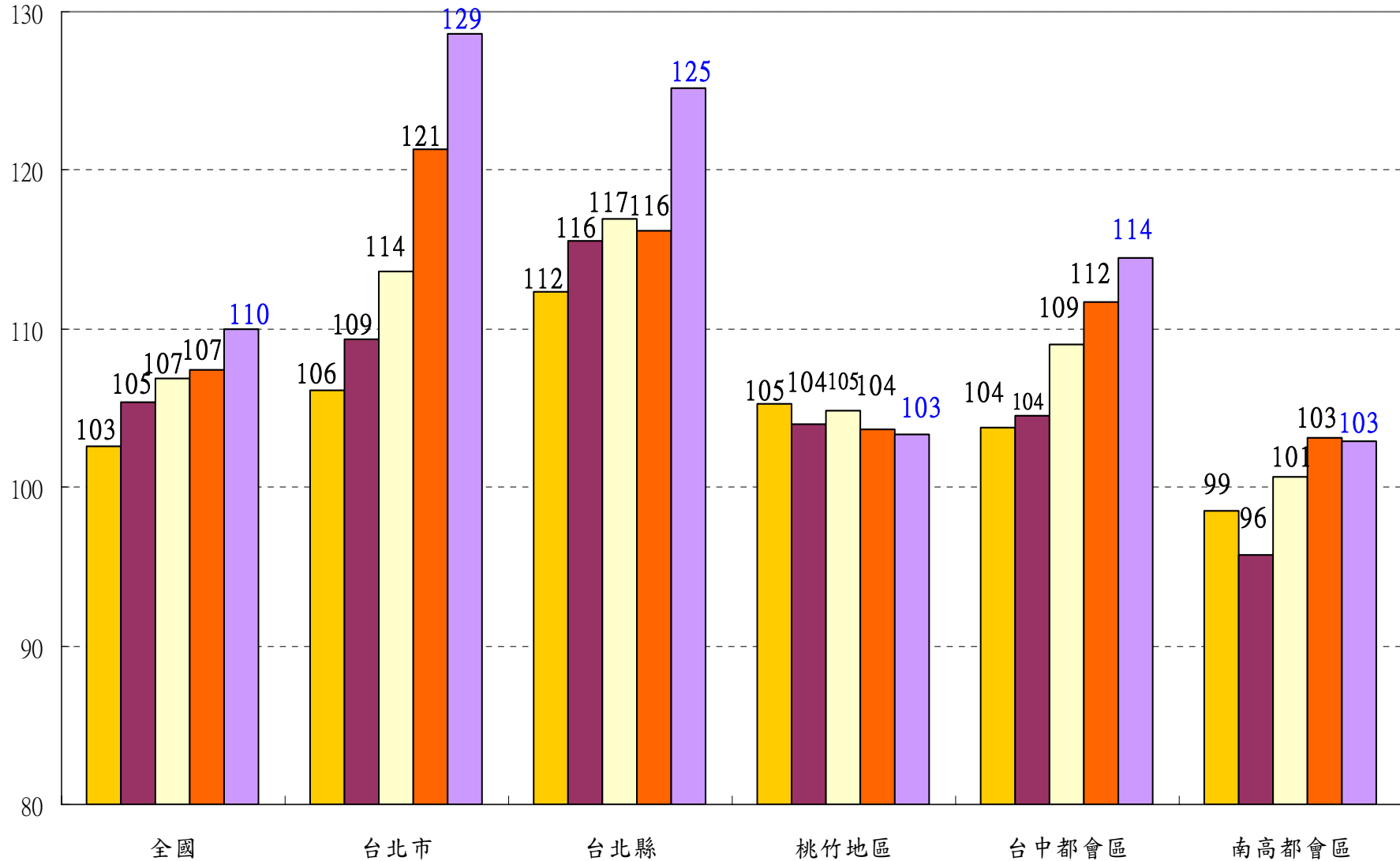


# 房價（可能成交價）指數圖



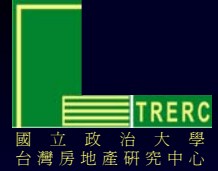
基期民國90年=100

95Q1 95Q2 95Q3 95Q4 96Q1



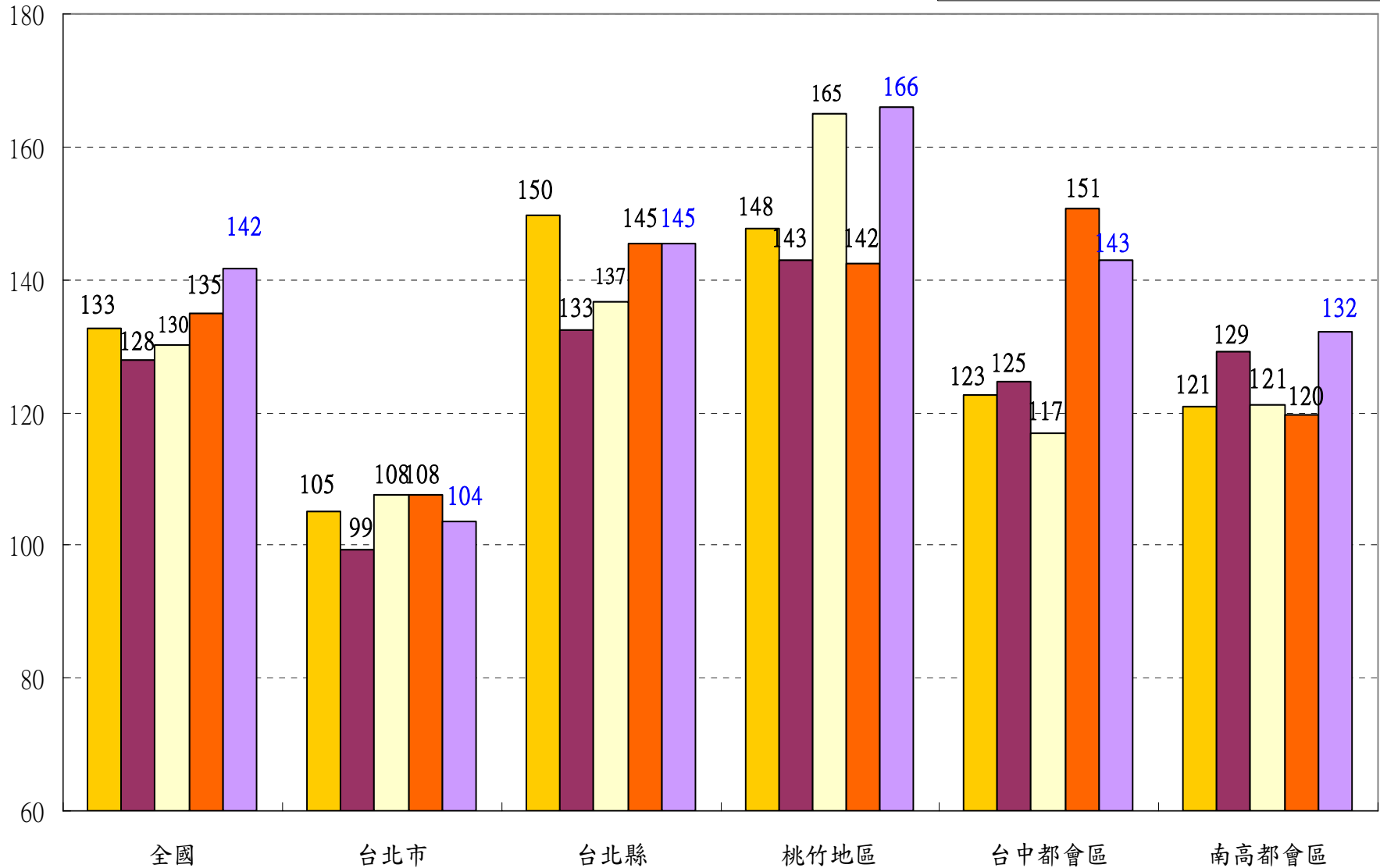


# 議價空間率指數圖



基期民國90年=100

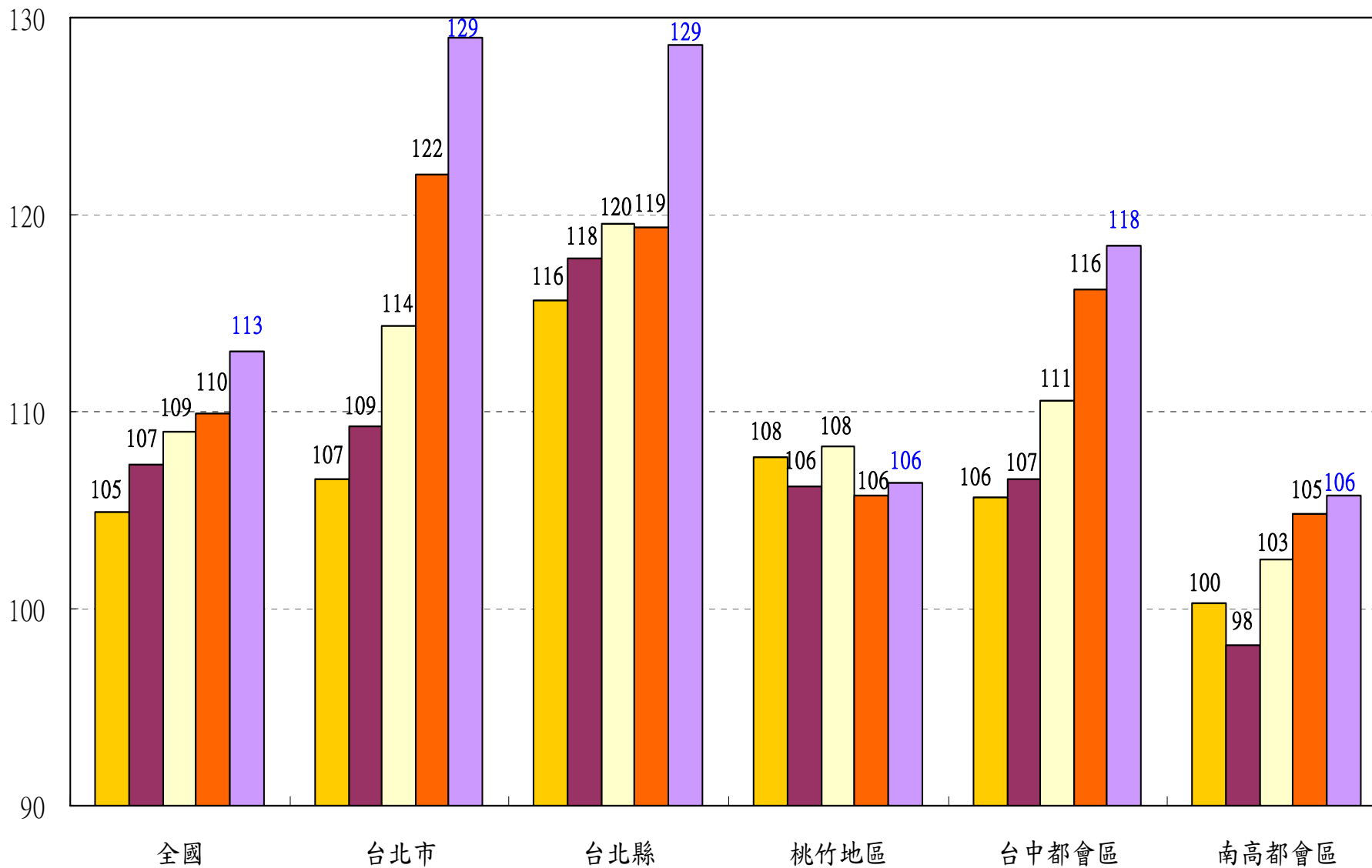
95Q1 95Q2 95Q3 95Q4 96Q1



# 開價指數趨勢圖

基期民國90年=100

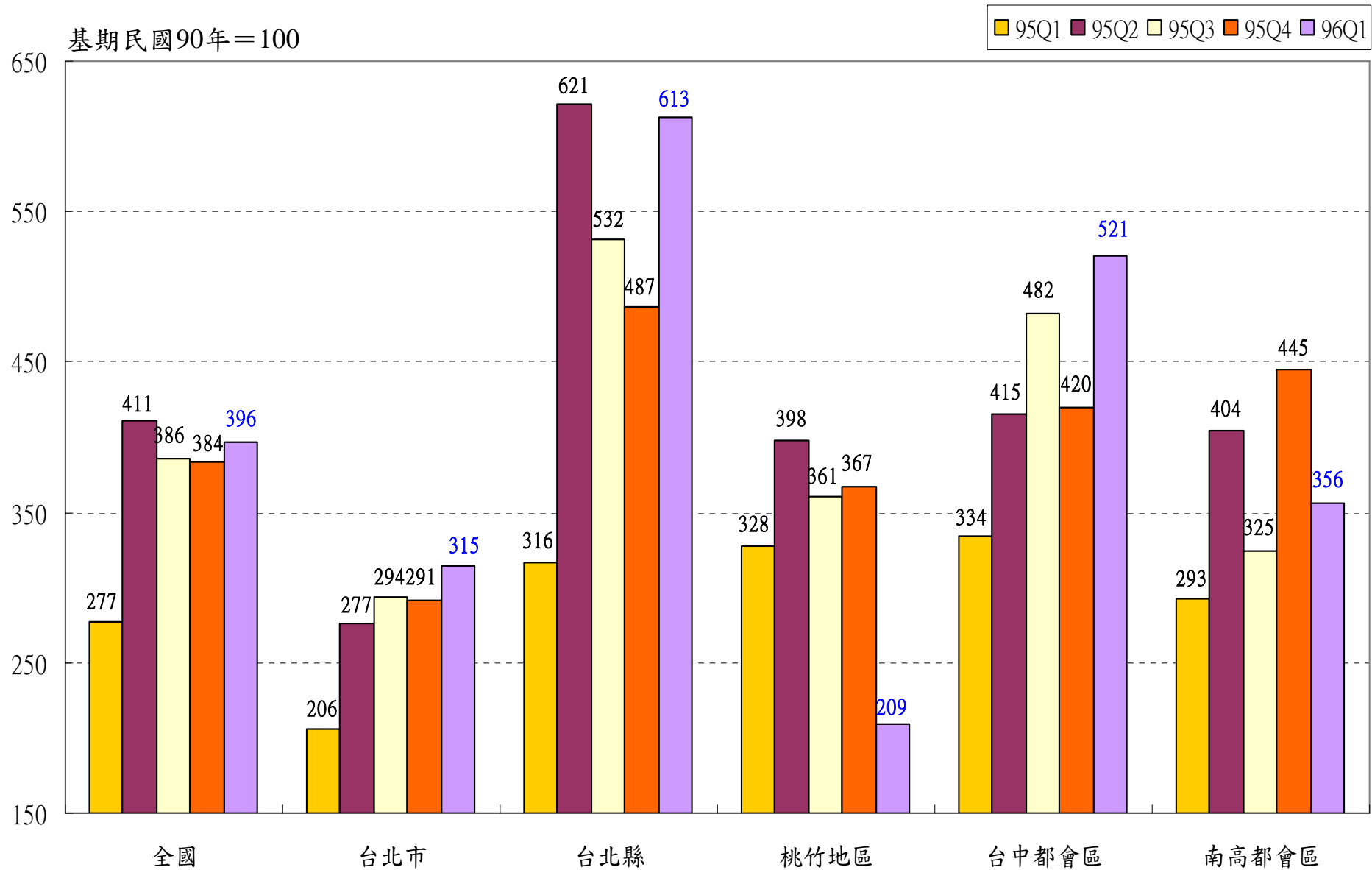
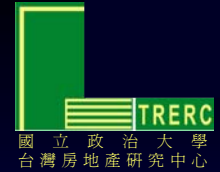
95Q1 95Q2 95Q3 95Q4 96Q1







# 推案量指數圖



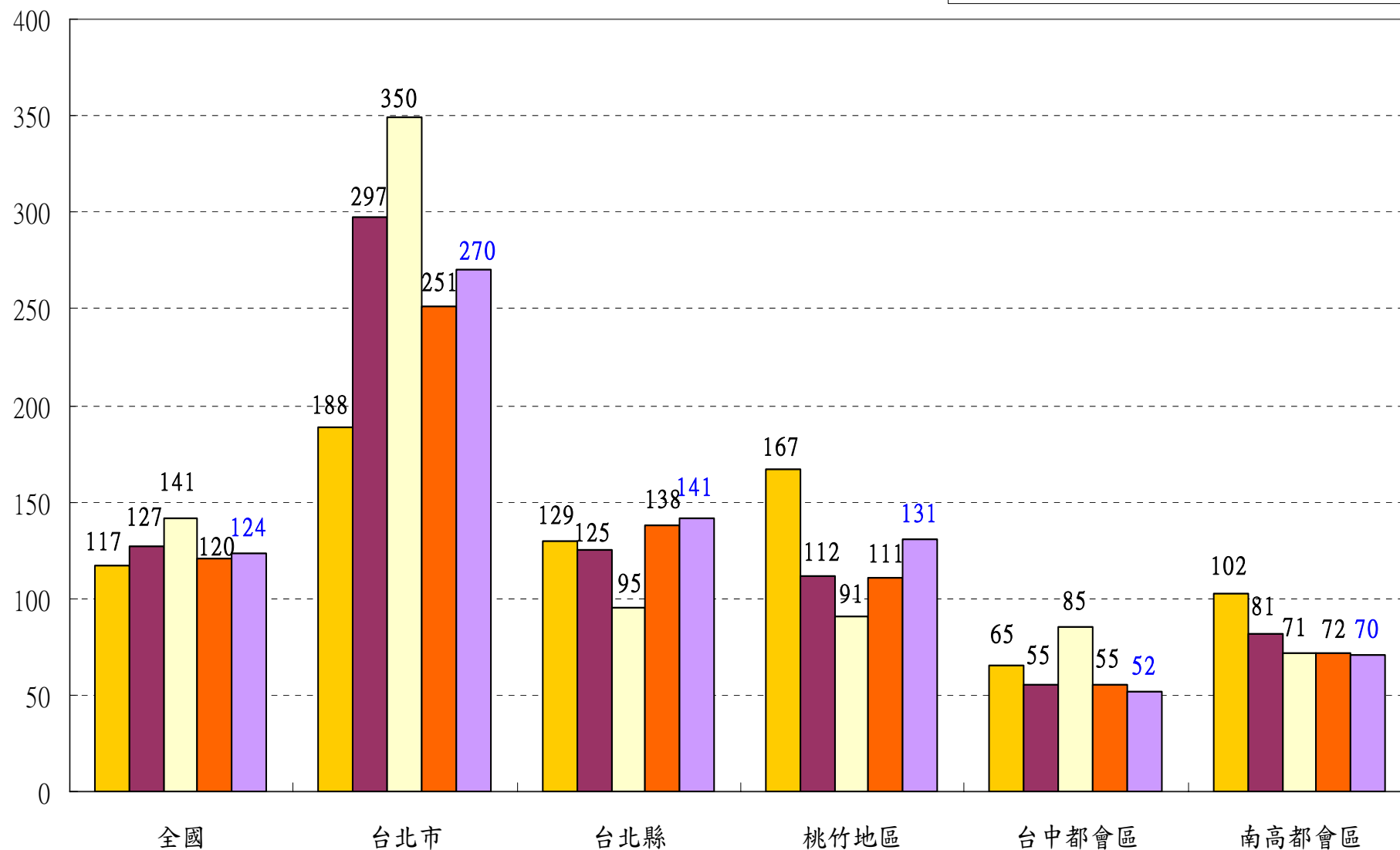


# 30天銷售率指數圖



基期民國90年=100

95Q1 95Q2 95Q3 95Q4 96Q1



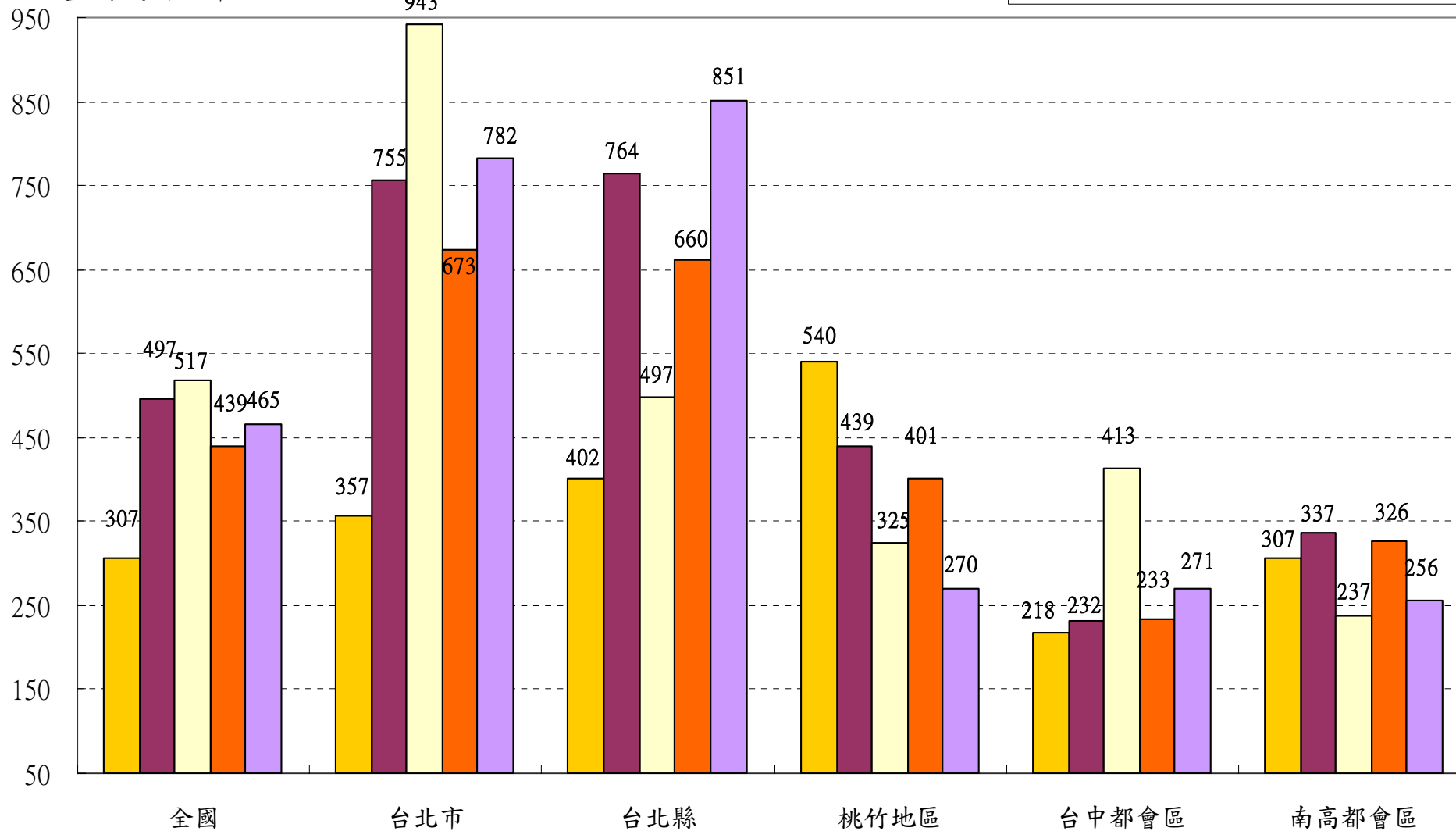


# 30天成交量指數圖



基期民國90年=100

■ 95Q1 ■ 95Q2 □ 95Q3 ■ 95Q4 ■ 96Q1



# 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	110.01	17.70萬元/坪	2.42% (+++)	7.18% (+++)
議價空間率	141.76	10.01%	5.04% (+)	6.80% (△)
開價	113.04	19.48萬元/坪	2.84% (+++)	7.78% (+++)
推案量	396.50	2,105億元	3.36% (△)	43.25% (+)
30天銷售率	123.51	14.39%	2.62% (△)	5.78% (△)
30天成交量	465.27	--	6.07% (△)	51.53% (+)

國泰全國房地產指數相較上一季呈現**價漲量穩**的結構，相較去年同季則呈現**價漲量增**的狀況。

新推個案市場**價格**上漲相當明顯，水準值已**接近歷史新高**，此外，整體推案量雖維持穩定，但仍屬於長期高點的結構下，後續供給量的調節與價格趨勢，確實值得關注。



# 綜合評估—台北市



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	128.62	46.04萬元/坪	6.03% (+++)	21.21% (+++)
議價空間率	103.51	8.42%	-3.84% (△)	-1.62% (△)
開價	128.98	49.92萬元/坪	5.71% (+++)	21.07% (+++)
推案量	315.01	613億元	8.07% (△)	52.89% (△)
30天銷售率	273.02	30.14%	8.65% (△)	44.84% (+)
30天成交量	781.59	--	16.16% (△)	119.07% (△)

國泰台北市房地產指數相較上一季與去年同季皆呈現**價漲量穩**結構。

新推個案市場持續繁榮趨勢，單季價格有6%的漲幅，年增幅超過**二成**。本季推案持續穩定規模，配合擴大開價與**豪宅效應**的持續發酵，後續發展非常值得關注。



# 綜合評估—台北縣



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	125.23	18.93萬元/坪	7.73% (+++)	11.51% (+++)
議價空間率	145.37	9.2%	-0.02% (△)	-2.81% (△)
開價	128.61	20.68萬元/坪	7.73% (+++)	11.24% (+++)
推案量	612.98	800億元	25.91% (△)	93.78% (++)
30天銷售率	141.49	13.18%	2.34% (△)	9.35% (△)
30天成交量	850.98	--	28.85% (△)	111.89% (++)

國泰台北縣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**價漲量增**的格局。

新推個案市場一改上季盤整格局，呈現明顯復甦。價格大幅上漲亦屬**豪宅效應**所致，**推案地區差異**是造成價格波動的重要因素。



# 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	103.30	12.01萬元/坪	-0.30% (△)	-1.86% (-)
議價空間率	165.94	8.29%	16.49% (+)	12.35% (△)
開價	106.38	13.01萬元/坪	0.59% (△)	-1.23% (△)
推案量	209.45	184億元	-42.97% (---)	-36.11% (--)
30天銷售率	130.68	12.79%	18.26% (+)	-21.65% (--)
30天成交量	270.12	--	-32.56% (--)	-49.94% (--)

國泰桃竹地區房地產指數相較上一季呈現**價穩量縮**，相較去年同季呈現**價跌量縮**的格局。

新推個案市場**持續衰退**趨勢，雖然推案規模縮減策略，讓銷售率得以提升，但因地區特性，無法產生豪宅效應，使得價格未能因此提升，顯然**存貨壓力**的調整，仍是本地區市場的主要問題。



# 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	114.43	13.39萬元/坪	2.50% (+)	10.32% (+++)
議價空間率	142.86	12.59%	-5.16% (△)	16.38% (△)
開價	118.41	15.07萬元/坪	1.88% (△)	12.08% (+++)
推案量	520.99	280億元	24.15% (+)	56.02% (+)
30天銷售率	51.69	13.93%	-6.48% (△)	-20.57% (-)
30天成交量	270.70	--	16.10% (△)	23.92% (△)

國泰台中都會區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。

新推個案市場為台北縣市以外中，唯一呈現復甦趨勢的地區。價格的上漲雖有**部分源於豪宅效應**，但各項變數的表現均相當穩定，亦顯示本地區的供需結構尚稱健全。





# 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	102.90	10.63萬元/坪	-0.24% (△)	4.44% (++)
議價空間率	132.17	12.4%	10.49% (+)	9.35% (△)
開價	105.72	11.94萬元/坪	0.82% (+)	5.44% (++)
推案量	355.88	229億元	-20.04% (--)	21.47% (△)
30天銷售率	70.37	7.44%	-1.64% (△)	-31.21% (--)
30天成交量	256.27	--	-21.36% (-)	-16.44% (-)

國泰南高都會區房地產指數相較上一季呈現**價穩量縮**的結構，相較去年同季呈現**價漲量縮**格局。

新推個案市場從上季復甦再次轉為**盤整**。本地區近年來諸多**公共建設**投入與整體經濟逐漸回復，以及土地存量相對較多等狀況，讓南部地區後市仍存有發展空間。

# 各地區市場表現相較上一季綜合分數

	可能成交價格指數	議價空間率指數	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	0	0	0	5
台北市	3	0	3	0	0	0	6
台北縣	3	0	3	0	0	0	6
桃竹地區	0	-1	0	-3	1	-2	-5
台中都會區	1	0	0	1	0	0	2
南高都會區	0	-1	1	-2	0	-1	-3

本季相對上一季之全國綜合表現分數為5分，主要為價格上漲所致。就地區別而言，台北縣市表現明顯優於其他地區，台中與南高都會區亦維持微幅復甦或盤整，但桃竹地區的衰退反倒成為本季的特殊地區。

## 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 間率指 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	0	3	1	0	1	8
台北市	3	0	3	0	1	0	7
台北縣	3	0	3	2	0	2	10
桃竹地區	-1	0	0	-2	-2	-2	-7
台中都會區	3	0	3	1	-1	0	6
南高都會區	2	0	2	0	-2	-1	1

從對去年同季的綜合表現分數觀察，除桃竹地區外，其於地區整體表現均優於去年同季，且價格多呈現上升，但成交量則偏向穩定或萎縮。

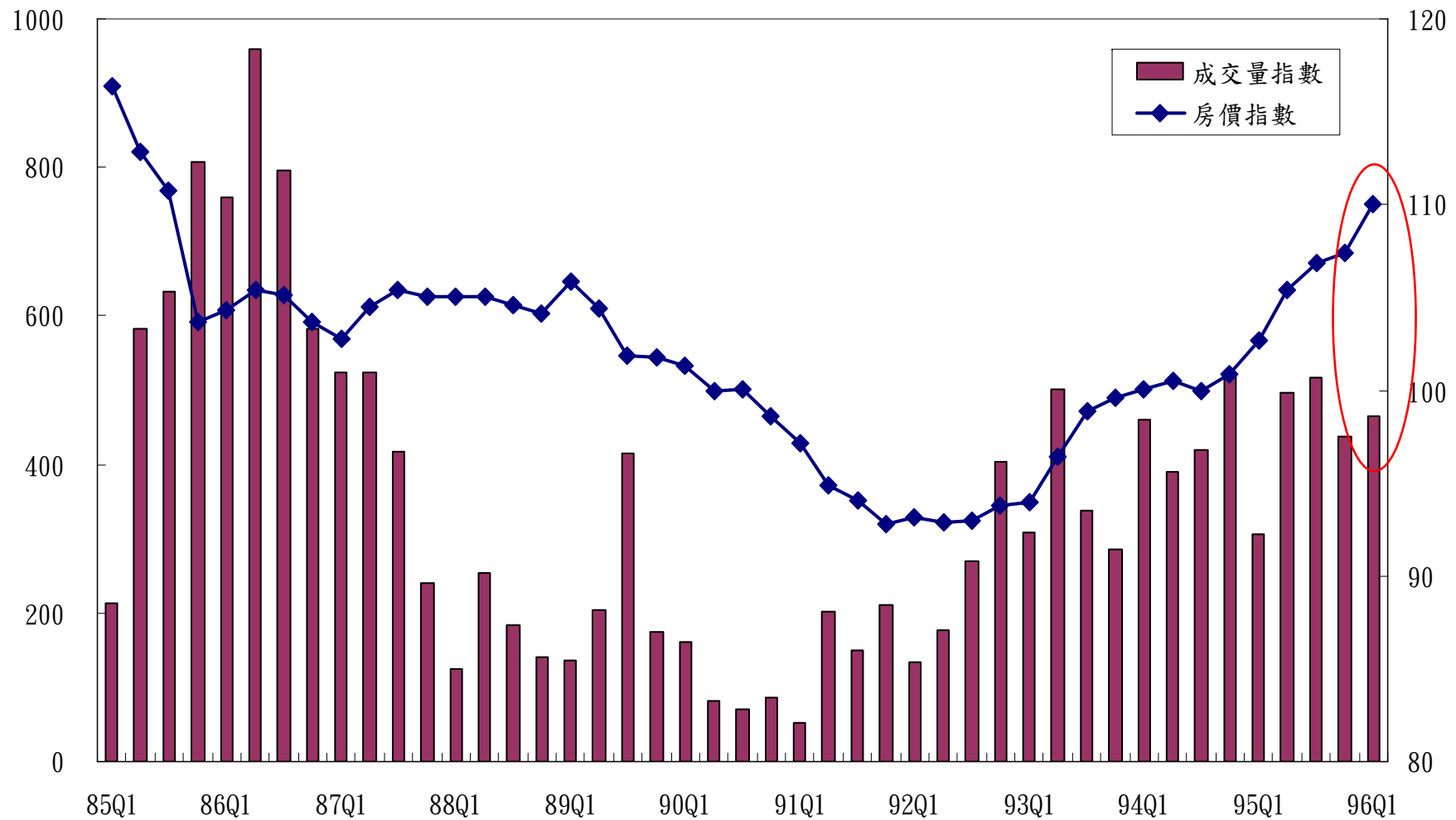


# 全國價量指數趨勢圖



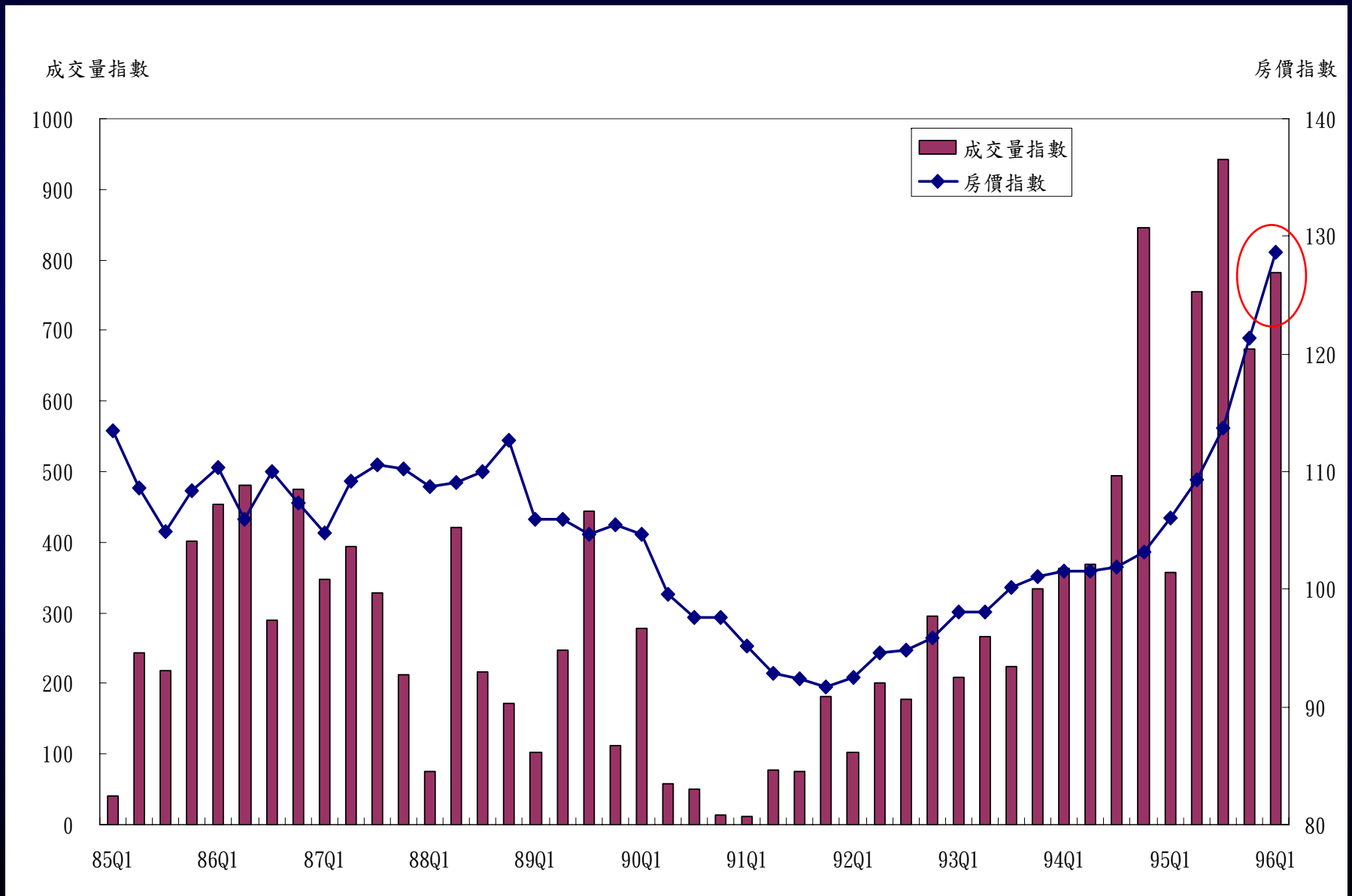
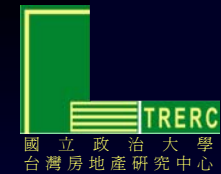
成交量指數

房價指數

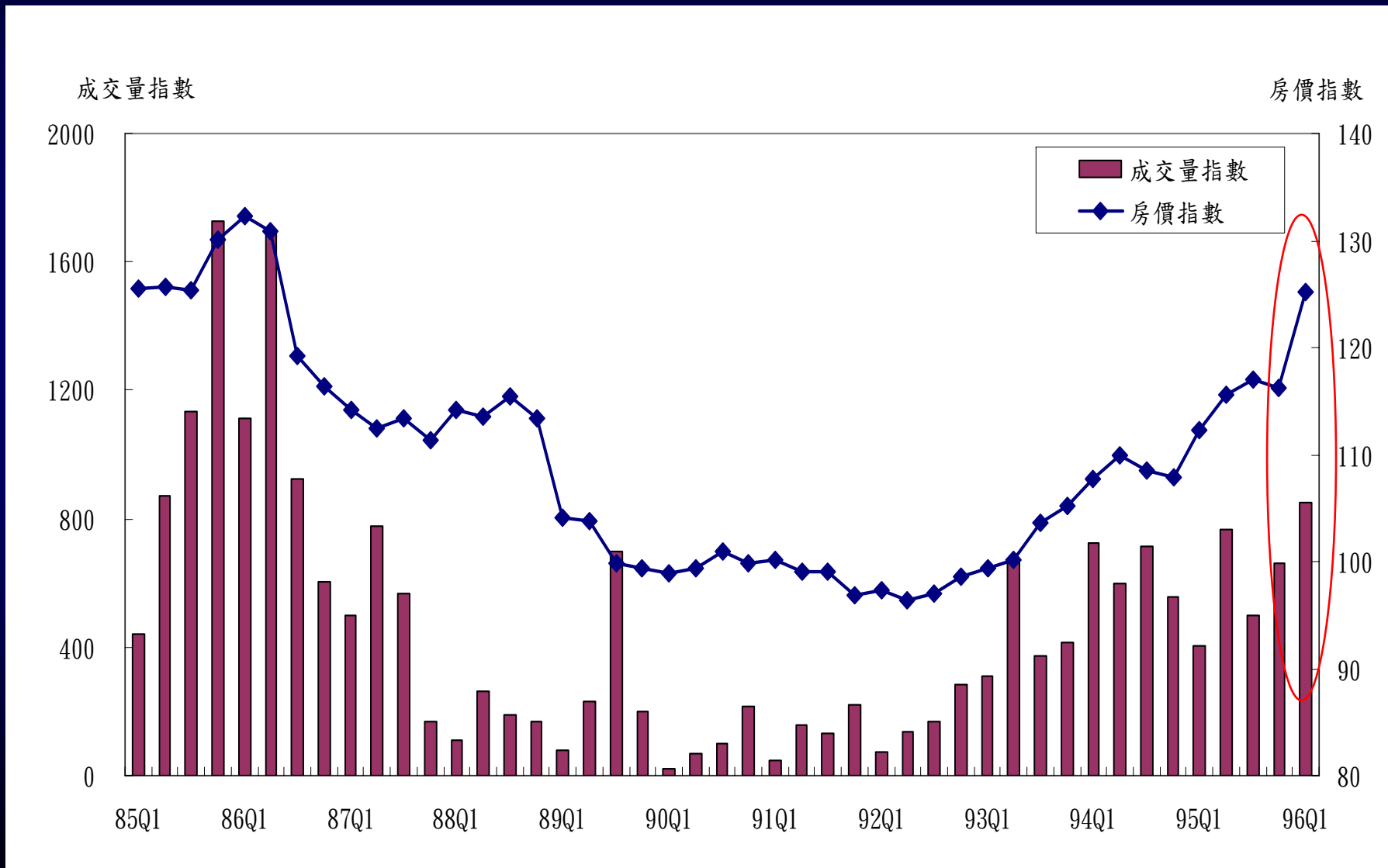




# 台北市價量指數趨勢圖

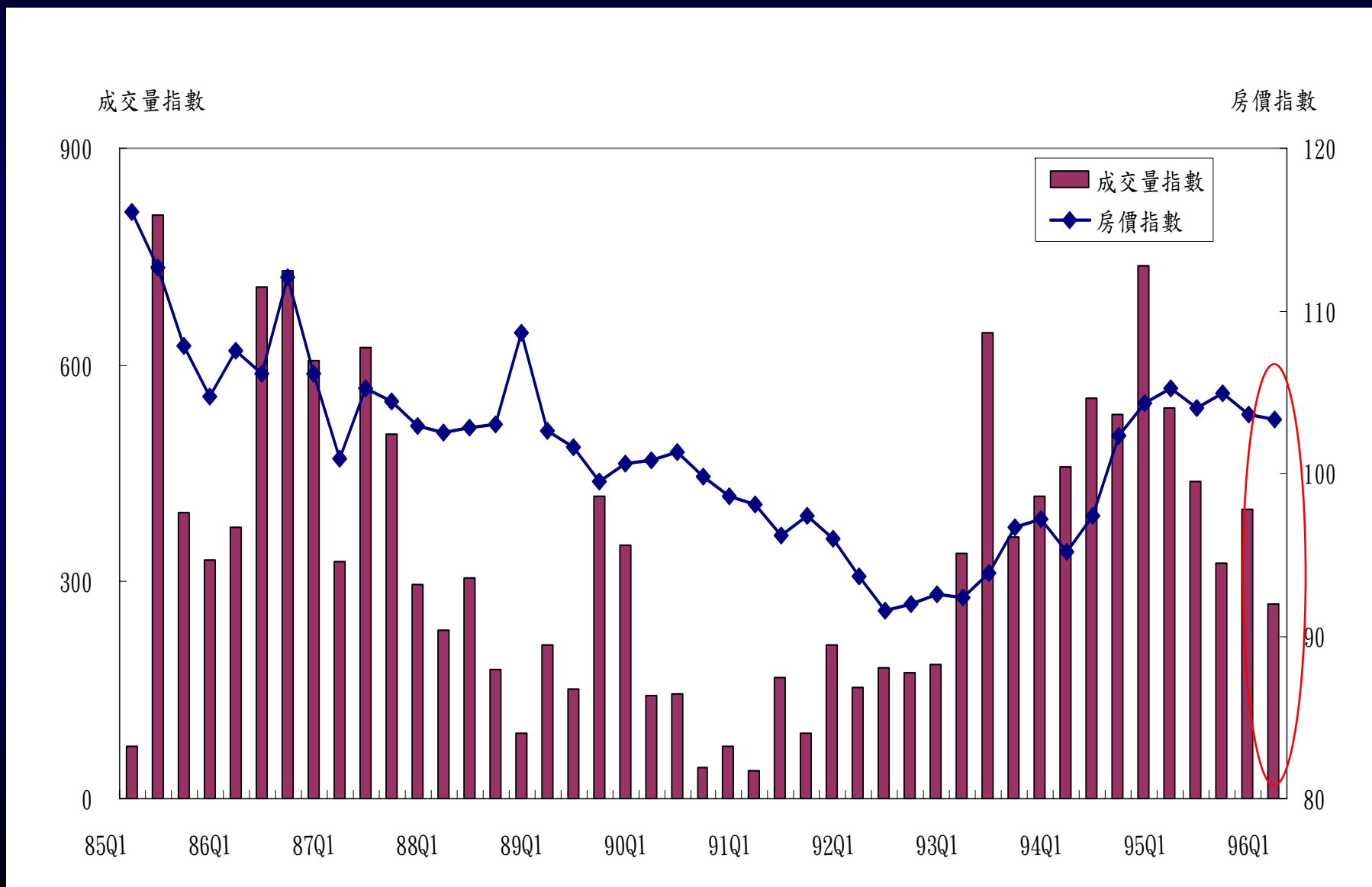


# 台北縣價量指數趨勢圖





# 桃竹地區價量指數趨勢圖



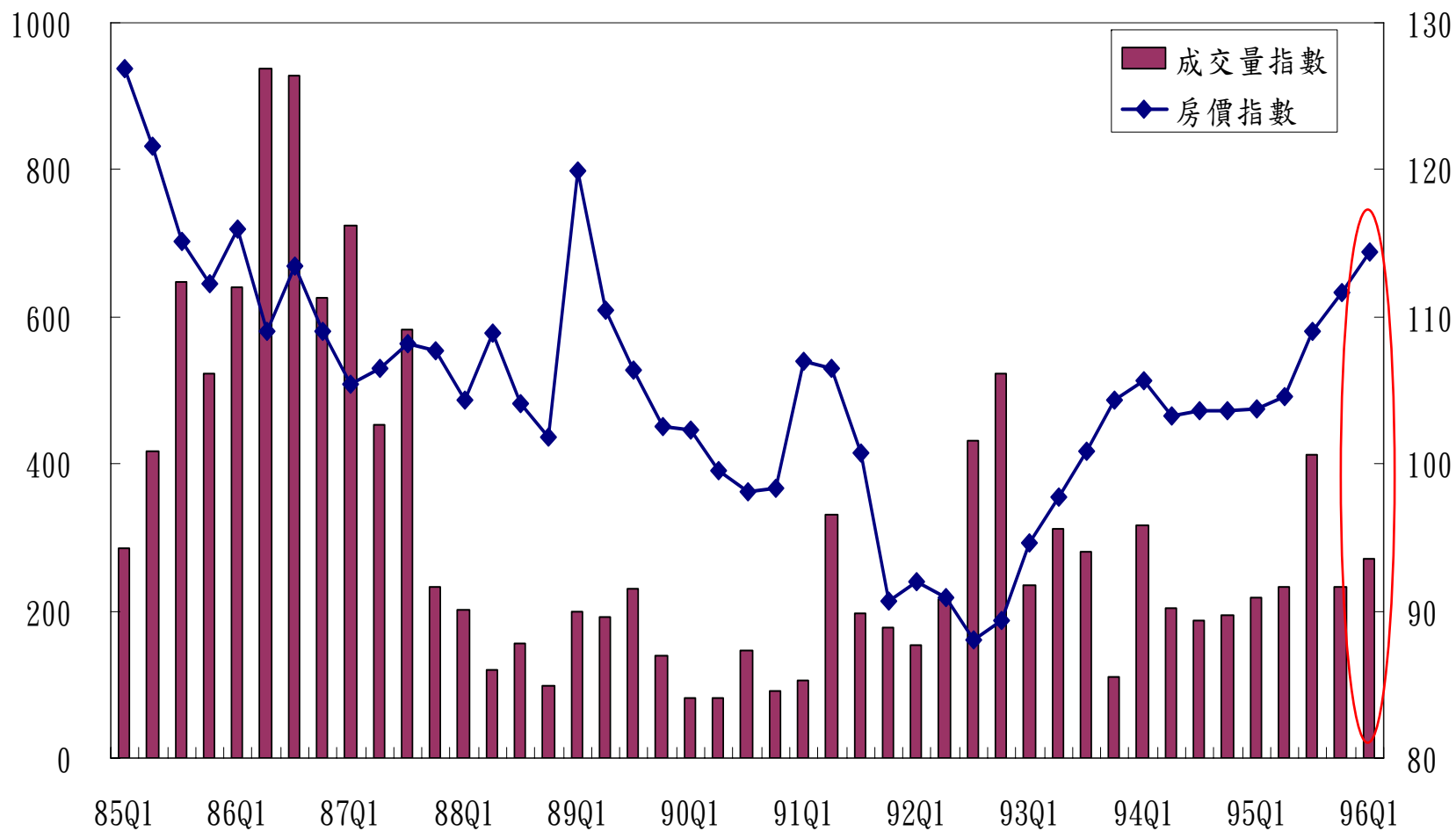


# 台中都會區價量指數趨勢圖



成交量指數

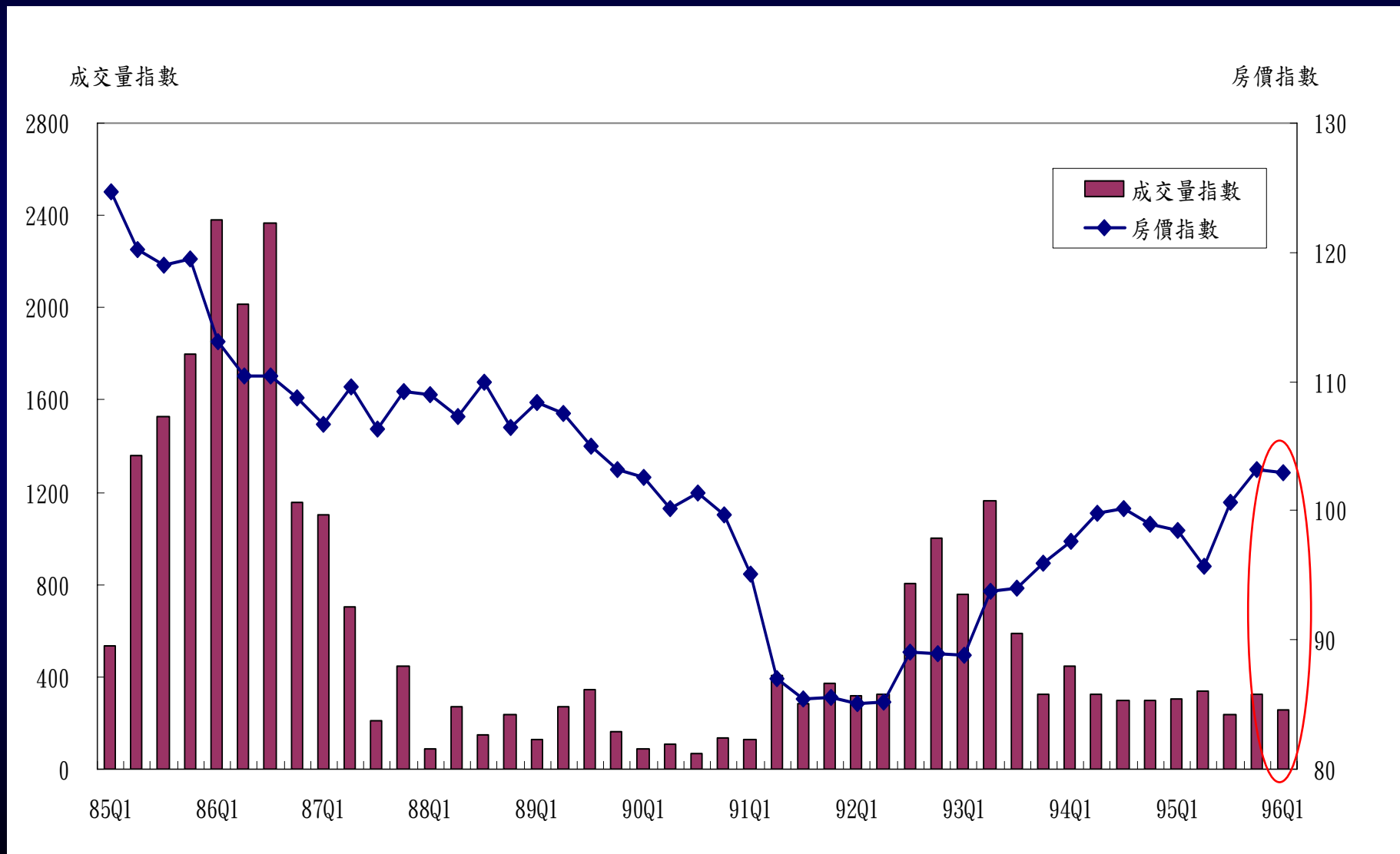
房價指數







# 南高都會區價量指數趨勢圖



# 結論

- 96年第1季全國新推個案市場呈現價漲量穩。
- 台北市持續繁榮趨勢，價格持續突破歷史高點，主要應歸因於豪宅效應所致，上季銷售率與成交量縮減現象亦逐漸回穩。
- 台北縣房價不僅回復上揚趨勢，漲幅甚至超過台北市，成交量亦擴大近三成。
- 桃竹地區呈現衰退趨勢，雖然房價維持穩定，但推案量與成交量則明顯萎縮。
- 台中都會區相當程度上亦受到豪宅效應影響，本季採取擴大供給策略，價格與成交量均獲得不錯的回應。
- 南高都會區未能持續上季復甦趨勢，市場規模略微縮減。

## 結論(續)

- 本季套房推案規模有較明顯縮減，對後市發展亦是一大助益。
- 台北縣市豪宅效應的後續影響，成為短期市場發展主要課題。
- 桃竹地區的產品去化策略與產品定位，為廠商必須重視事項。
- 南高都會區市場能否逐漸反應公共建設的價值與補漲效應，亦是後續應關注的焦點。



# 國泰出租住宅租金指數

民國九十六年第一季

# 96年第1季台北市出租住宅

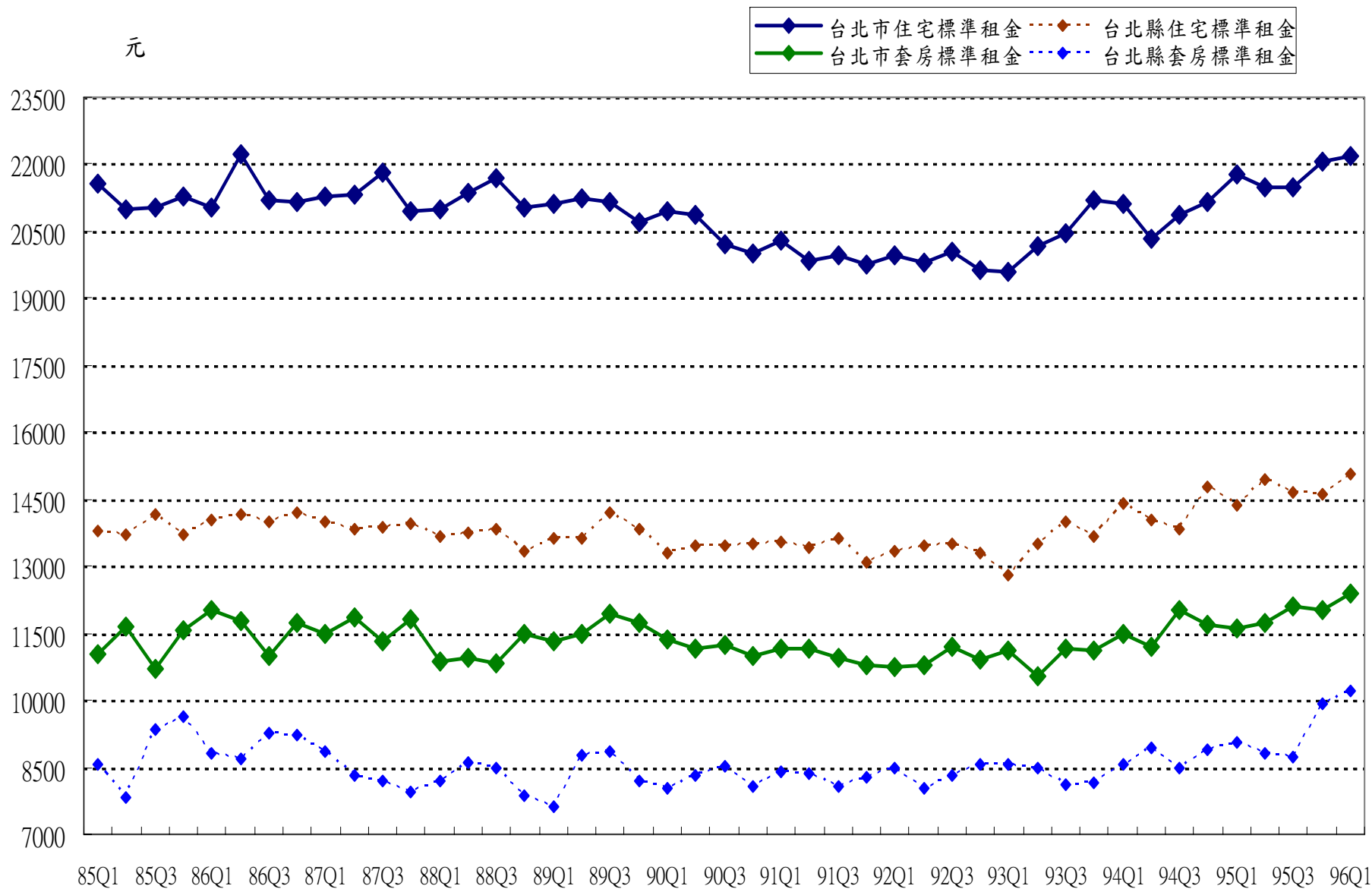
- 台北市整層住宅標準租金為2.22萬元，租金指數相對上一季上漲0.43%，相較去年同季則微幅上漲1.71%
- 套房類產品，標準租金為1.24萬元，租金指數較上一季微幅上漲3.06%，較去年同季則明顯上漲6.52%，創下自民國85年以來的新高點

# 96年第1季台北縣出租住宅

- 台北縣整層住宅標準租金為1.51萬元，租金指數較上一季明顯上漲3.28%，較去年同季則明顯上漲4.92%
- 套房類產品，標準租金為1.02萬元，租金指數相對上一季上漲2.62%，相較於去年同季強烈上漲12.59%，創下自民國85年以來的新高點



# 國泰出租住宅標準租金趨勢圖

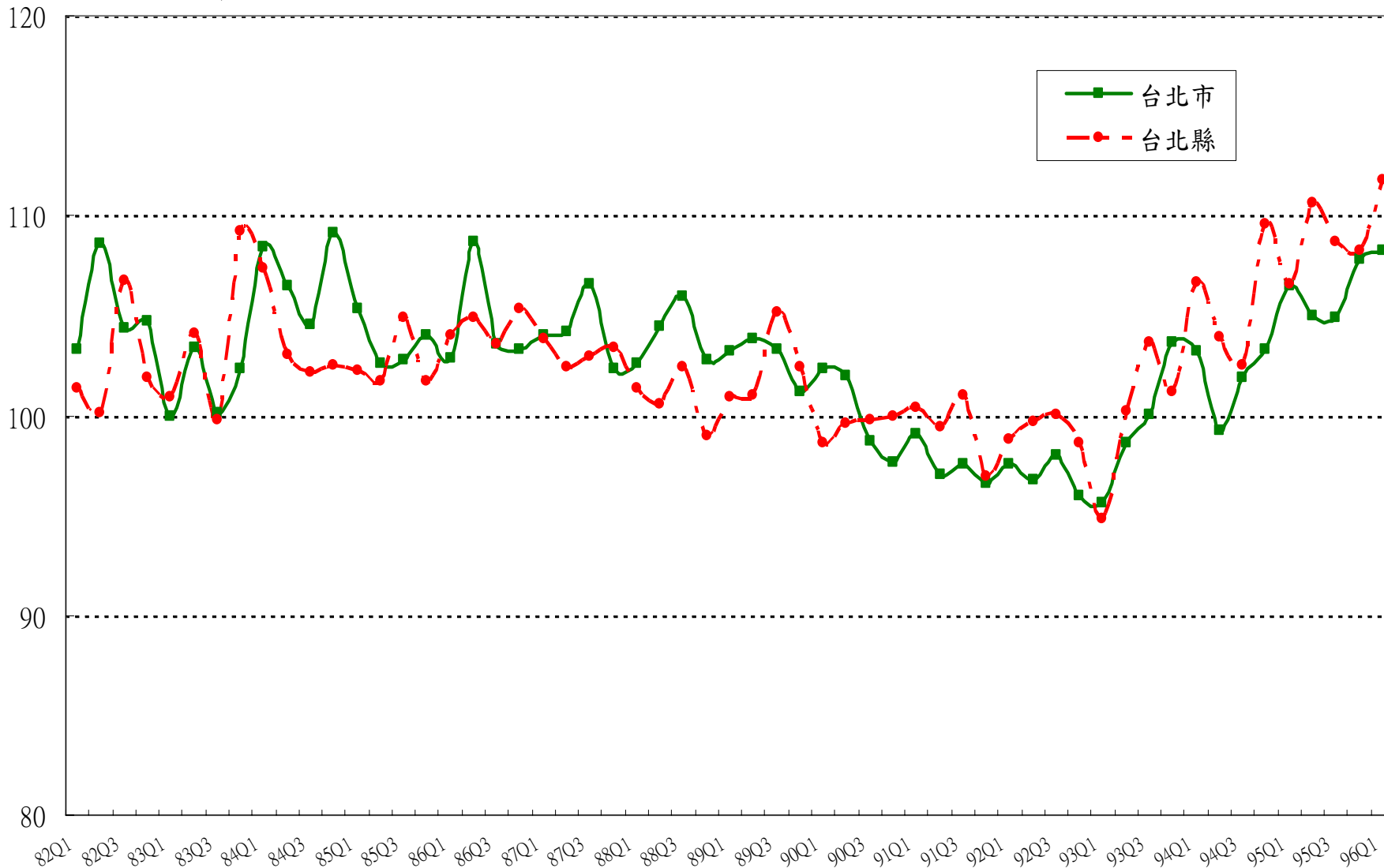




# 國泰整層住宅租金指數圖

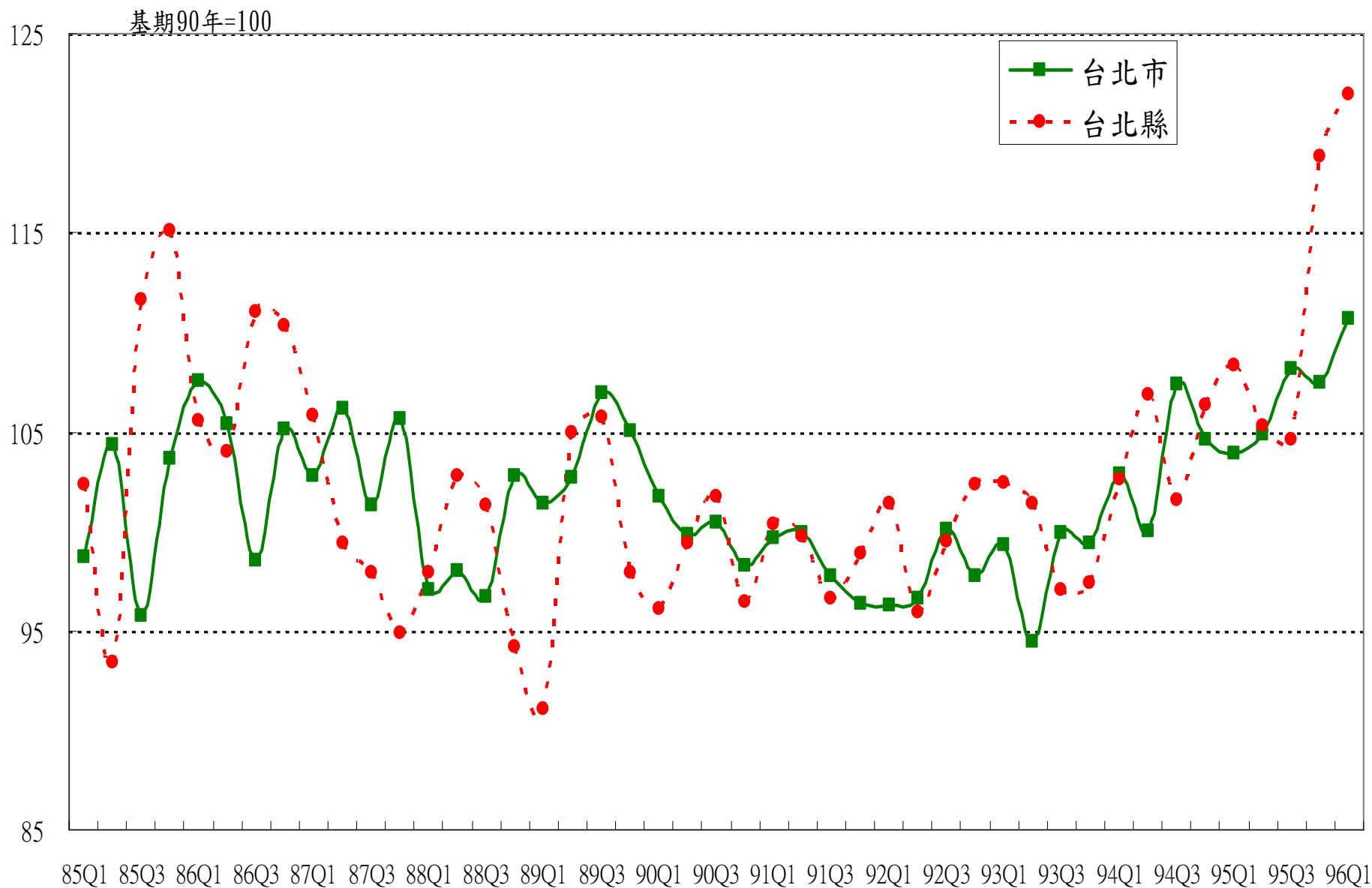


基期90年=100





# 國泰套房租金指數圖



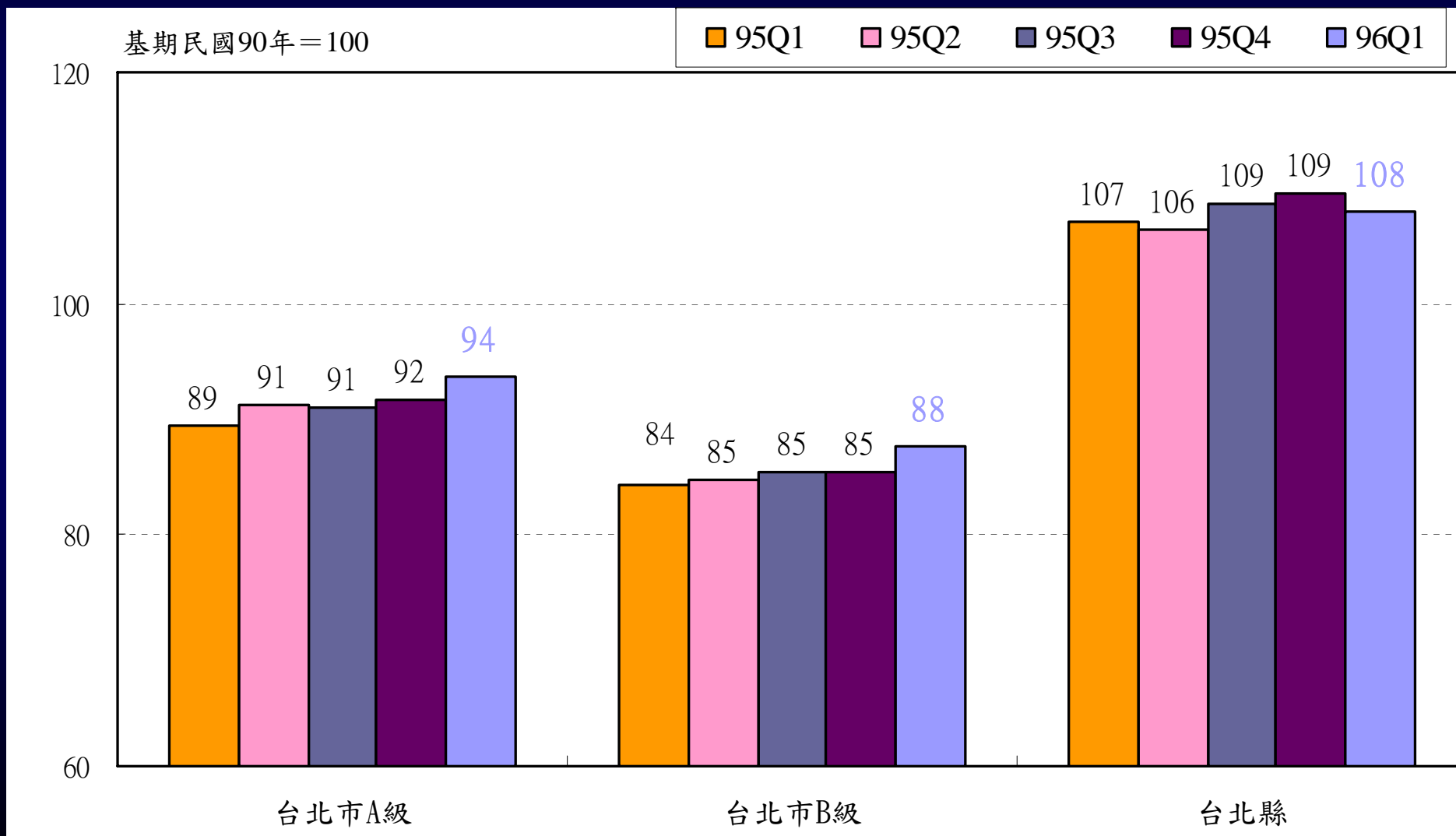


# 國泰辦公室租金指數

民國九十六年第一季



# 辦公室租金 開價指數一分區

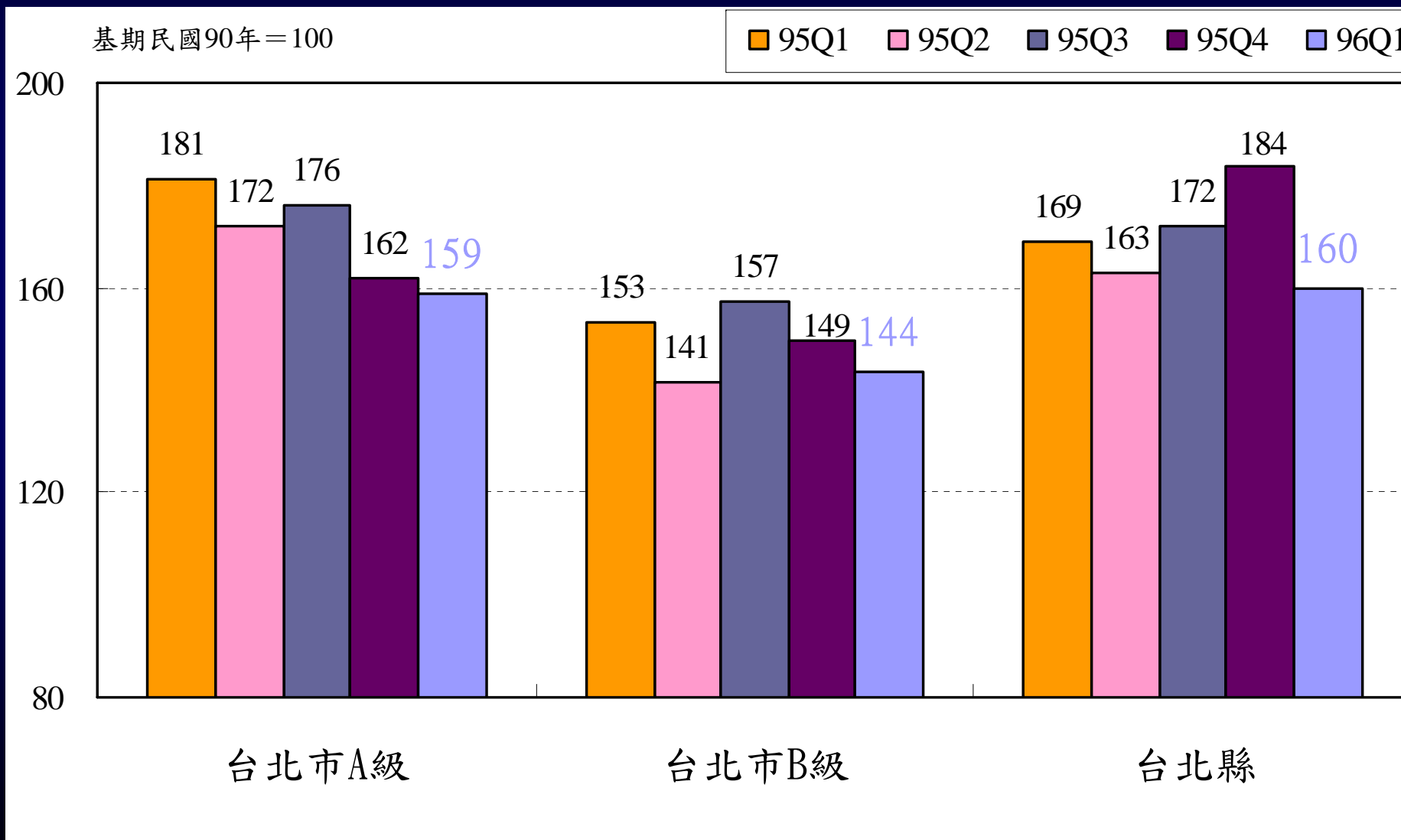




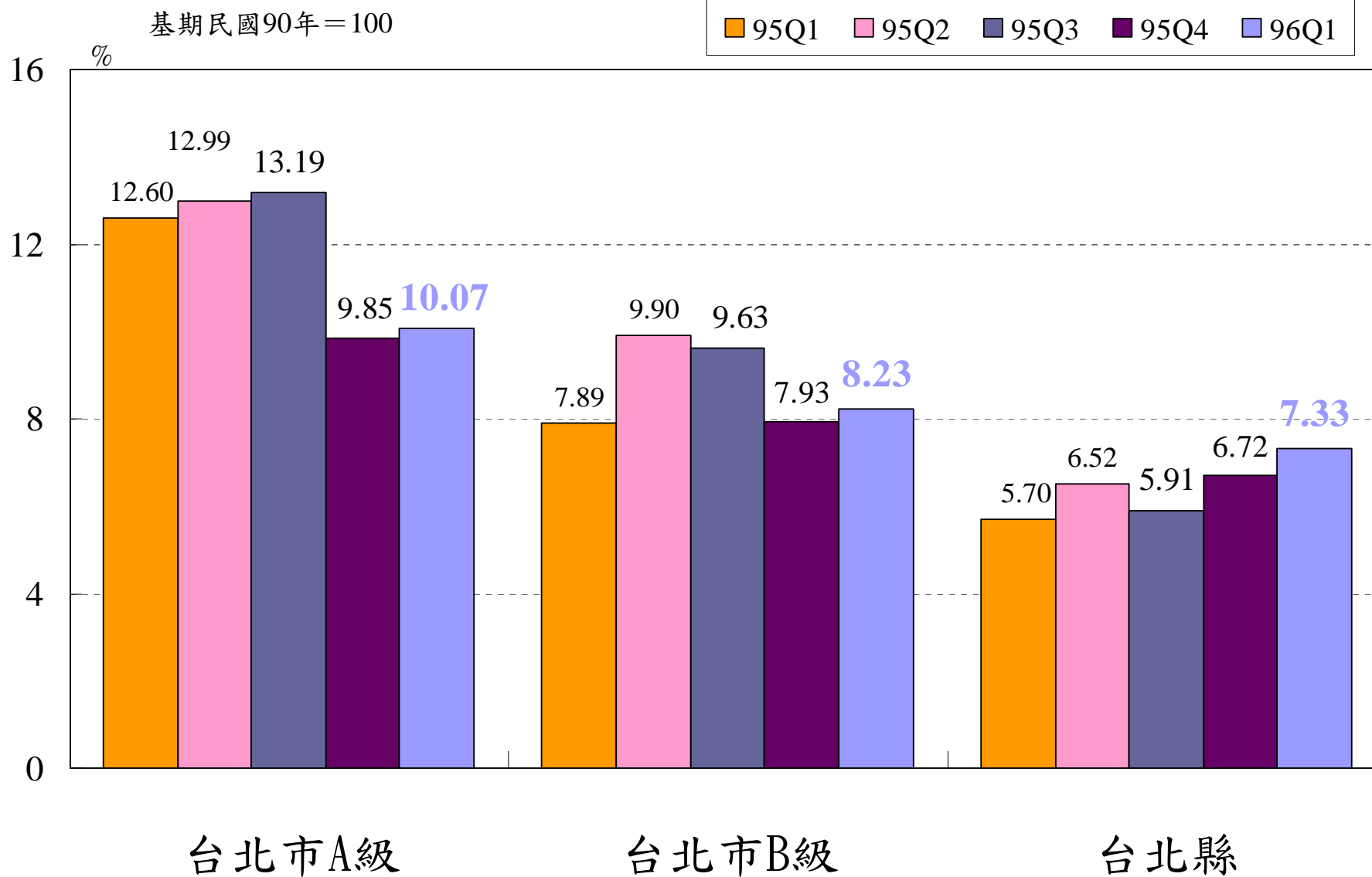
# 辦公室租金



## 議價空間率指數一分區



# 各地區辦公室空置率

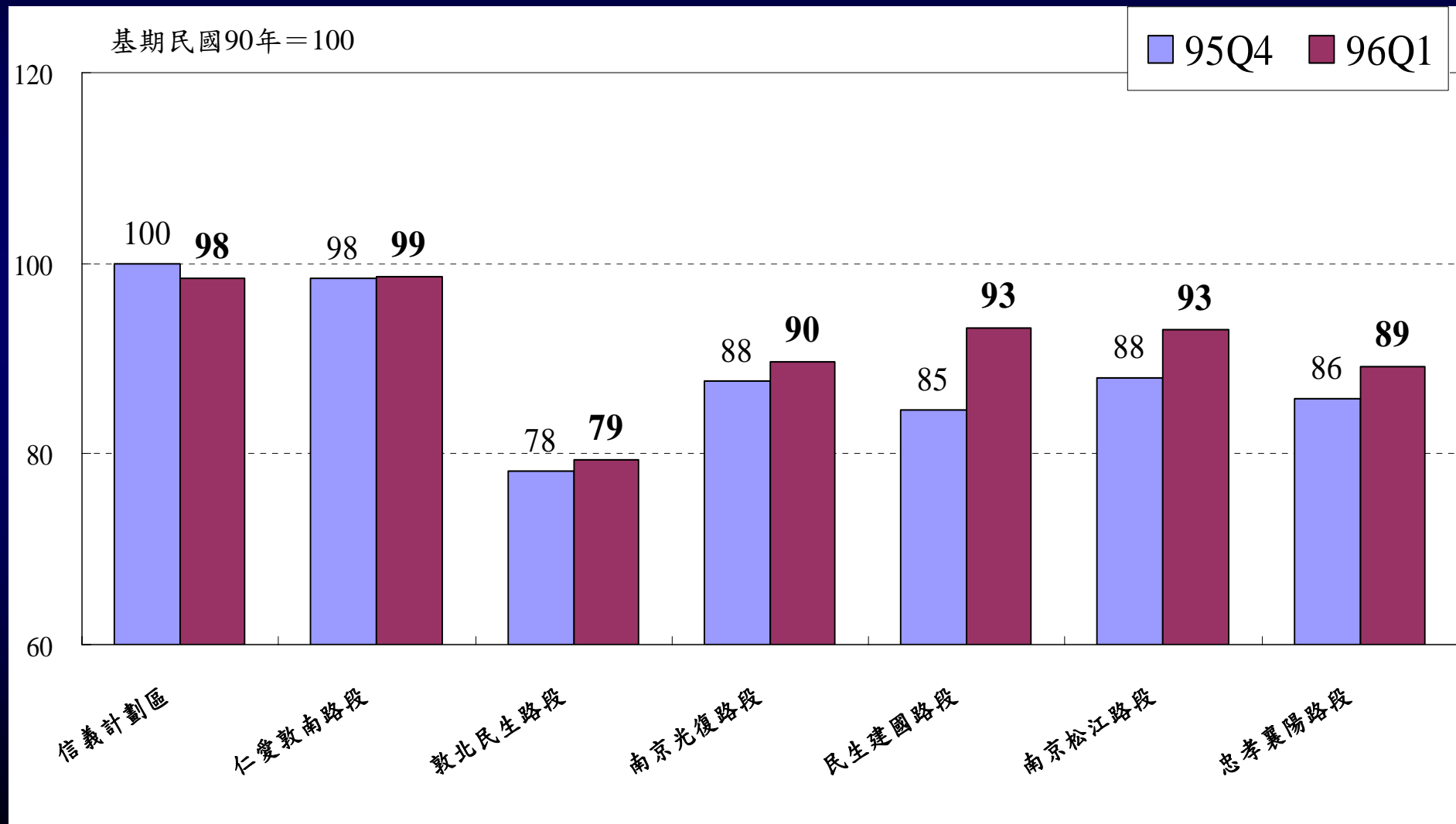


# 辦公室市場狀況

- 台北市辦公室本季開價部份皆**上漲**，且兩者議價空間率皆**縮減**，唯空置率些微**上升**
- 台北縣辦公室開價部分微幅**下跌**，議價空間率則**縮減**，空置率**上升**

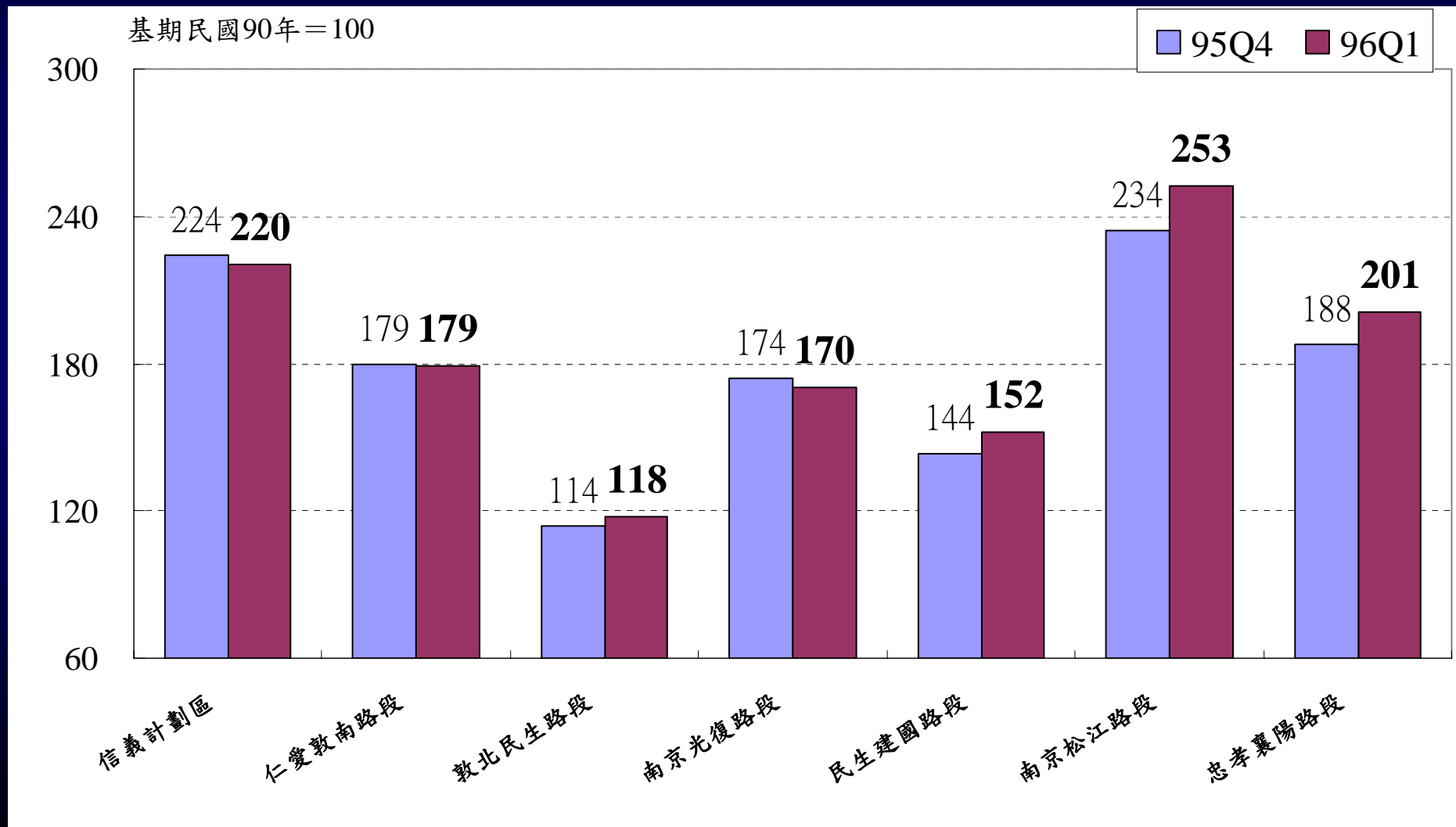


# 辦公室租金指數— 北市A級開價





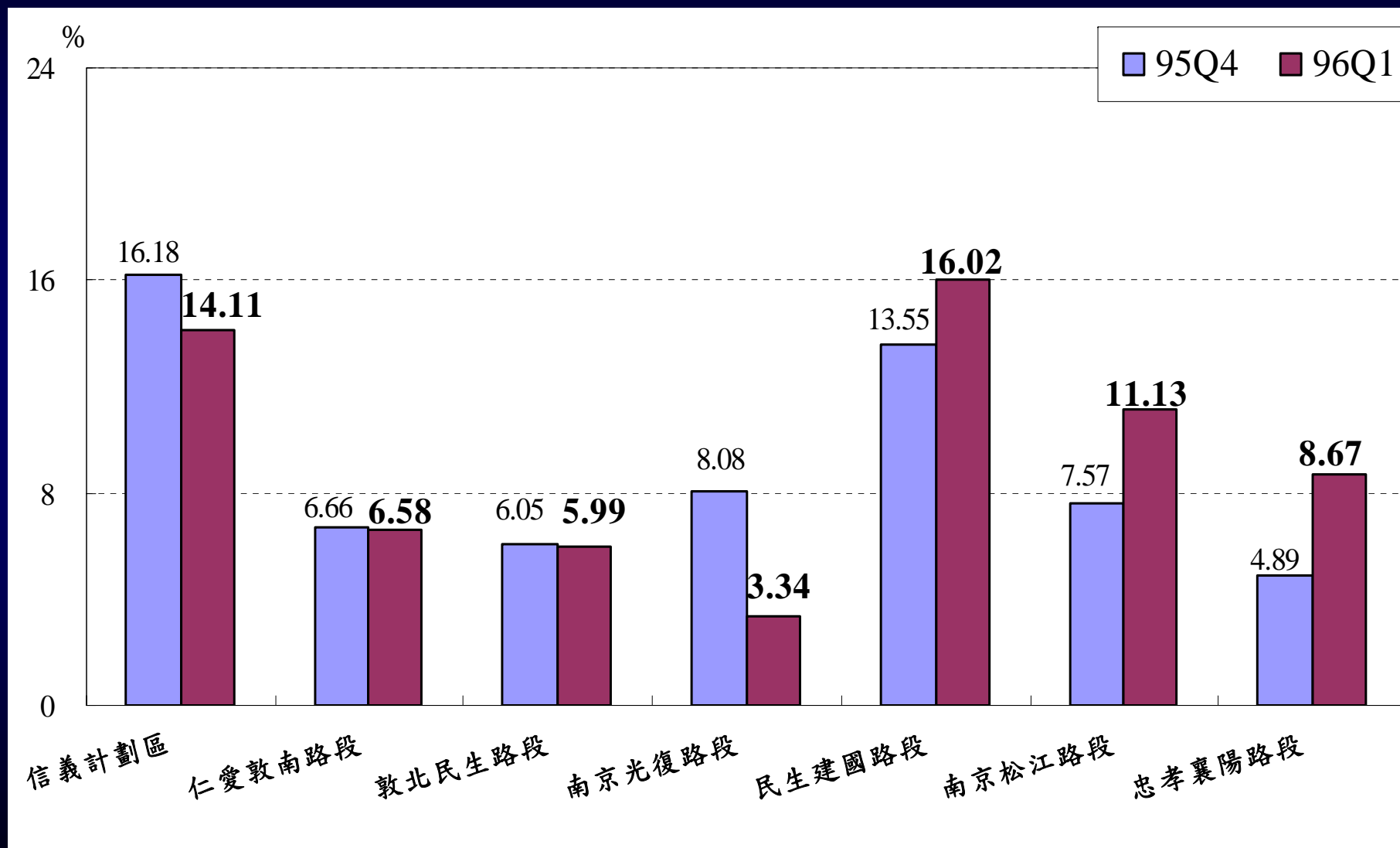
# 辦公室租金指數— 北市A級議價空間率







# 辦公室空置率-北市A級





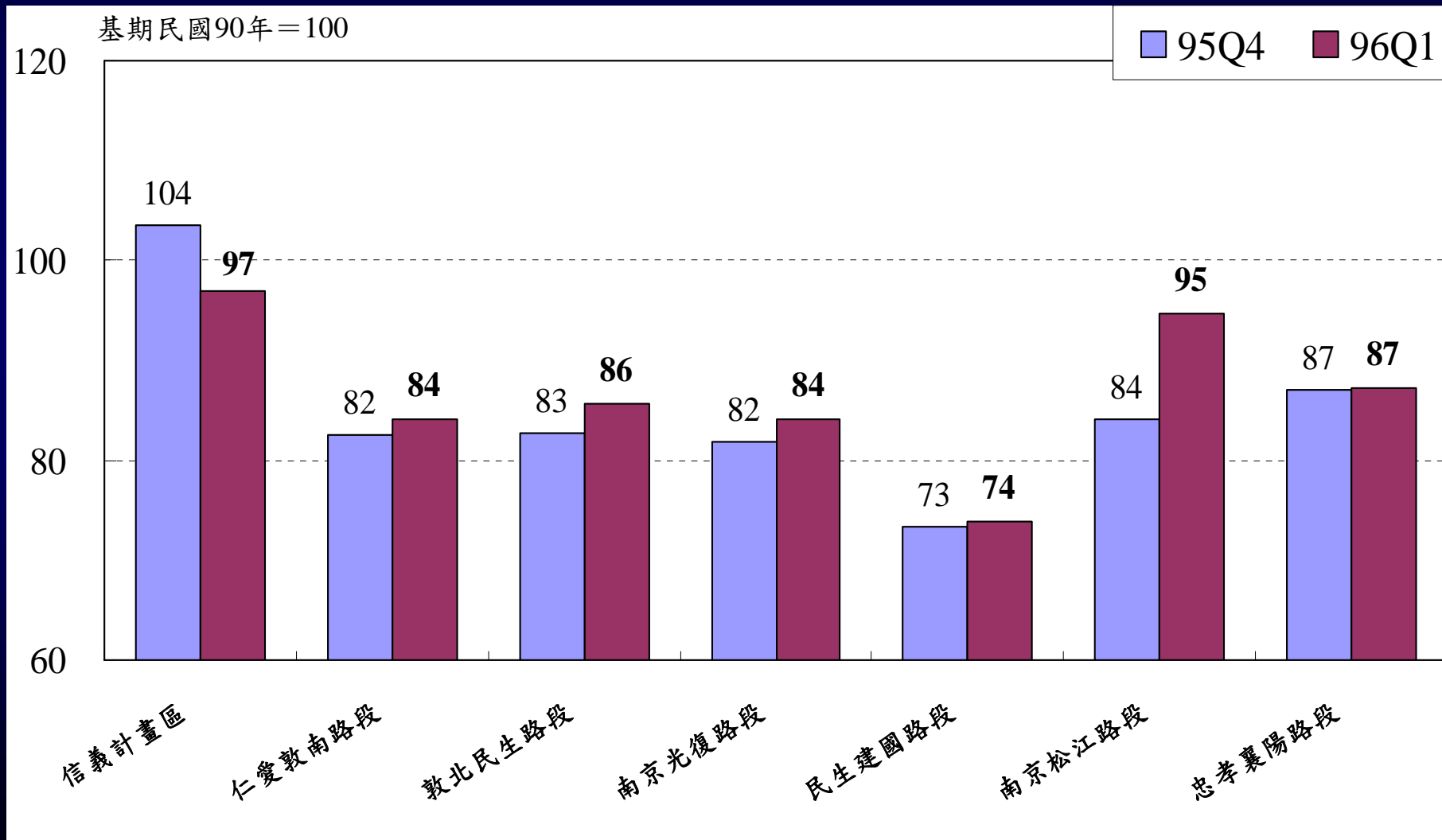
# 辦公室租金指數— 北市A級



- 開價方面，除信義計畫區微幅下跌外，其餘路段呈現上漲之情況
- 議價空間率方面，除信義計畫區與仁愛敦南及南京光復路段縮減外，其餘路段皆呈現擴大情形
- 空置率方面，各路段呈現升降互異之情況

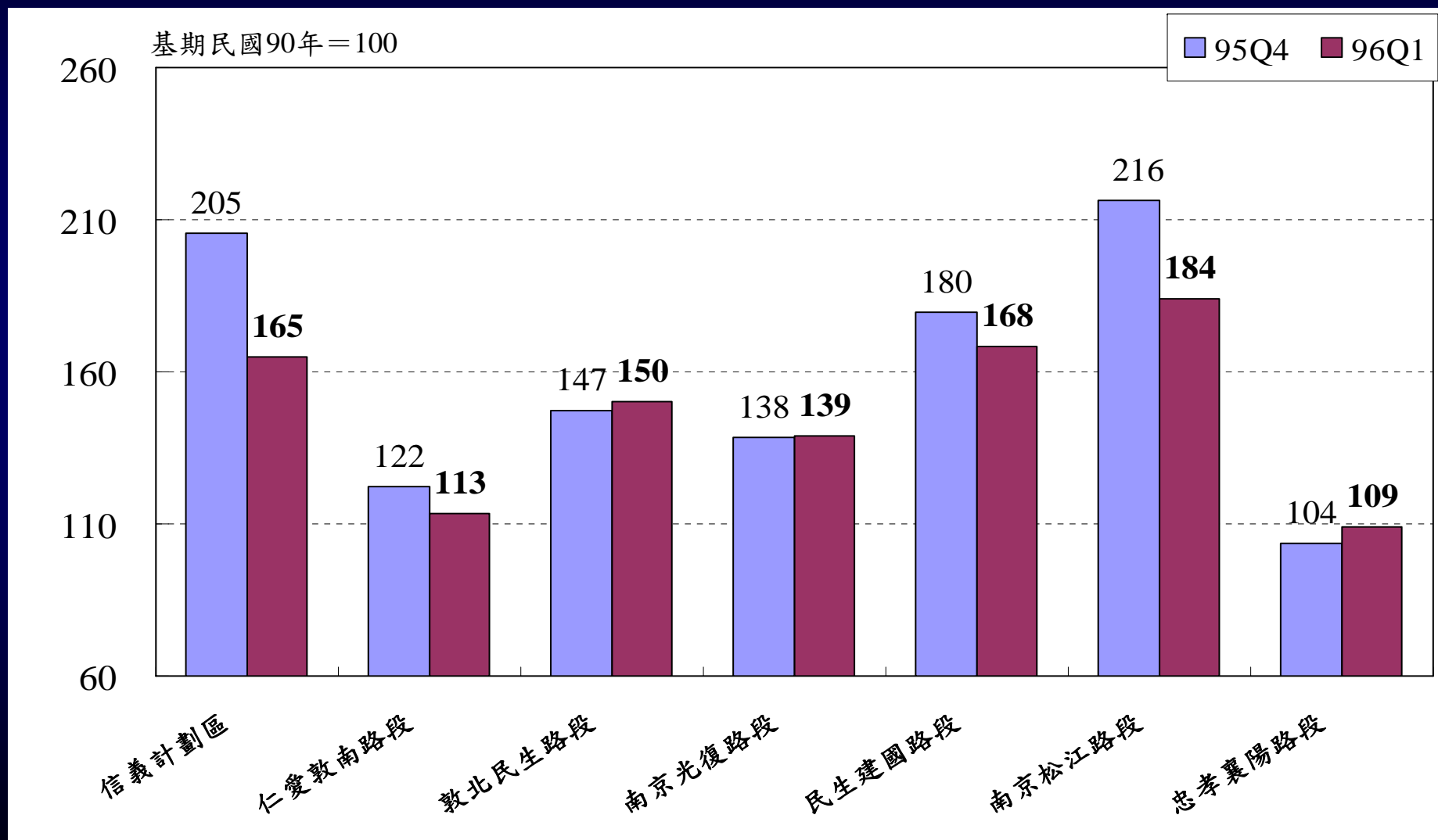


# 辦公室租金指數— 北市B級開價



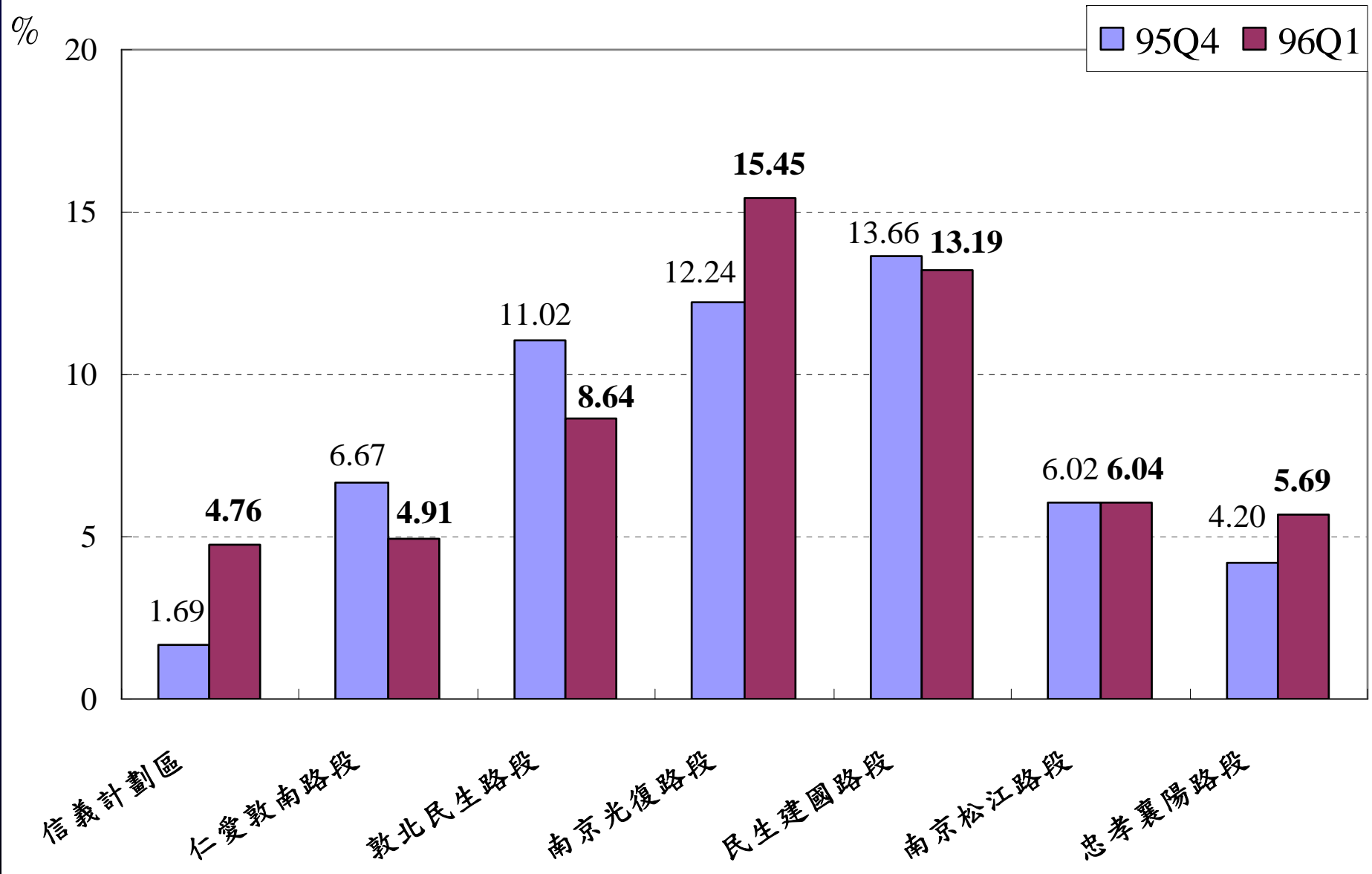
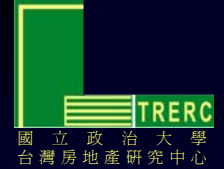


# 辦公室租金指數— 北市B級議價空間率





# 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，除信義計畫區下跌外，其餘路段呈現上漲之情況
- 議價空間率部分，除敦北民生、南京光復及忠孝襄陽路段擴大外，其餘各路段呈現縮減之情況
- 空置率部分，各路段呈現升降互異之情況



謝謝指教