

# 國泰房地產指數季報

民國九十六年第二季



**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**

中華民國九十六年七月三十日



# 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96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 —新推個案價量分析



- 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2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	53 (73%)	1,598 (56%)	423 (76%)	17 (23%)	1,211 (42%)	116 (21%)	3 (4%)	43 (2%)	15 (3%)	73 (21%)	2,852 (11%)	555 (22%)
台北縣	55 (75%)	8,053 (84%)	689 (81%)	4 (5%)	999 (10%)	53 (6%)	14 (19%)	552 (6%)	105 (12%)	73 (21%)	9,604 (38%)	847 (34%)
桃竹 地區	23 (35%)	3,230 (63%)	199 (59%)	7 (11%)	818 (16%)	20 (6%)	36 (55%)	1,089 (21%)	119 (35%)	66 (19%)	5,137 (20%)	338 (14%)
台中 都會區	21 (40%)	2,877 (76%)	359 (80%)	1 (2%)	154 (4%)	8 (2%)	31 (58%)	744 (20%)	81 (18%)	53 (15%)	3,775 (15%)	438 (18%)
南高 都會區	13 (16%)	1,706 (43%)	129 (42%)	1 (1%)	521 (13%)	11 (4%)	69 (83%)	1,739 (44%)	163 (54%)	83 (24%)	3,966 (16%)	304 (12%)
全國	165 (47%)	17,464 (69%)	1,790 (72%)	30 (9%)	3,703 (15%)	209 (8%)	153 (44%)	4,167 (16%)	483 (19%)	348 (100%)	25,334 (100%)	2,481 (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	61(18%)	18(5%)	134(39%)	213(61%)
5~10億	54(16%)	4(1%)	10(3%)	68(20%)
10億以上	50(14%)	8(2%)	9(3%)	67(19%)
96Q2小計	165(47%)	30(9%)	153(44%)	348(100%)
96Q1小計	134(47%)	26(9%)	127(44%)	287(100%)





# 各類型推案戶數

## 96Q2與96Q1及95Q2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
96Q2	165	30	153	348	17,464	3,703	4,167	25,334	1,790	209	483	2,481
96Q1	134	26	127	287	13,693	2,228	3,742	19,663	1,630	88	430	2,148
95Q2	186	24	182	392	18,263	2,109	5,101	25,473	1,538	102	542	2,181
較上季 變動率	23%	15%	20%	21%	28%	66%	11%	29%	10%	138%	12%	16%
較去年同 季變動率	-11%	25%	-16%	-11%	-4%	76%	-18%	-1%	16%	105%	-11%	14%



# 各地區產品定位說明

## 96年第2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	73	2,852	555	76%	21%	3%	90%
台北縣	73	9,604	847	81%	6%	12%	67%
桃竹 地區	66	5,137	338	59%	6%	35%	41%
台中 都會區	53	3,775	438	80%	2%	18%	85%
南高 都會區	83	3,966	304	43%	4%	54%	13%
全國	348	25,334	2,481	72%	8%	19%	65%



# 各地區產品定位說明



## 96年第2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	44	1,950	55	中山區、士林區 內湖區
台北縣	50	957	21	林口鄉、樹林市 新店市
桃竹地區	63	784	14	中壢市
台中都會區	62	879	16	西屯區、西區 南屯區
南高都會區	74	788	13	東區、鼓山區 前鎮區
全國	59	942	17	--

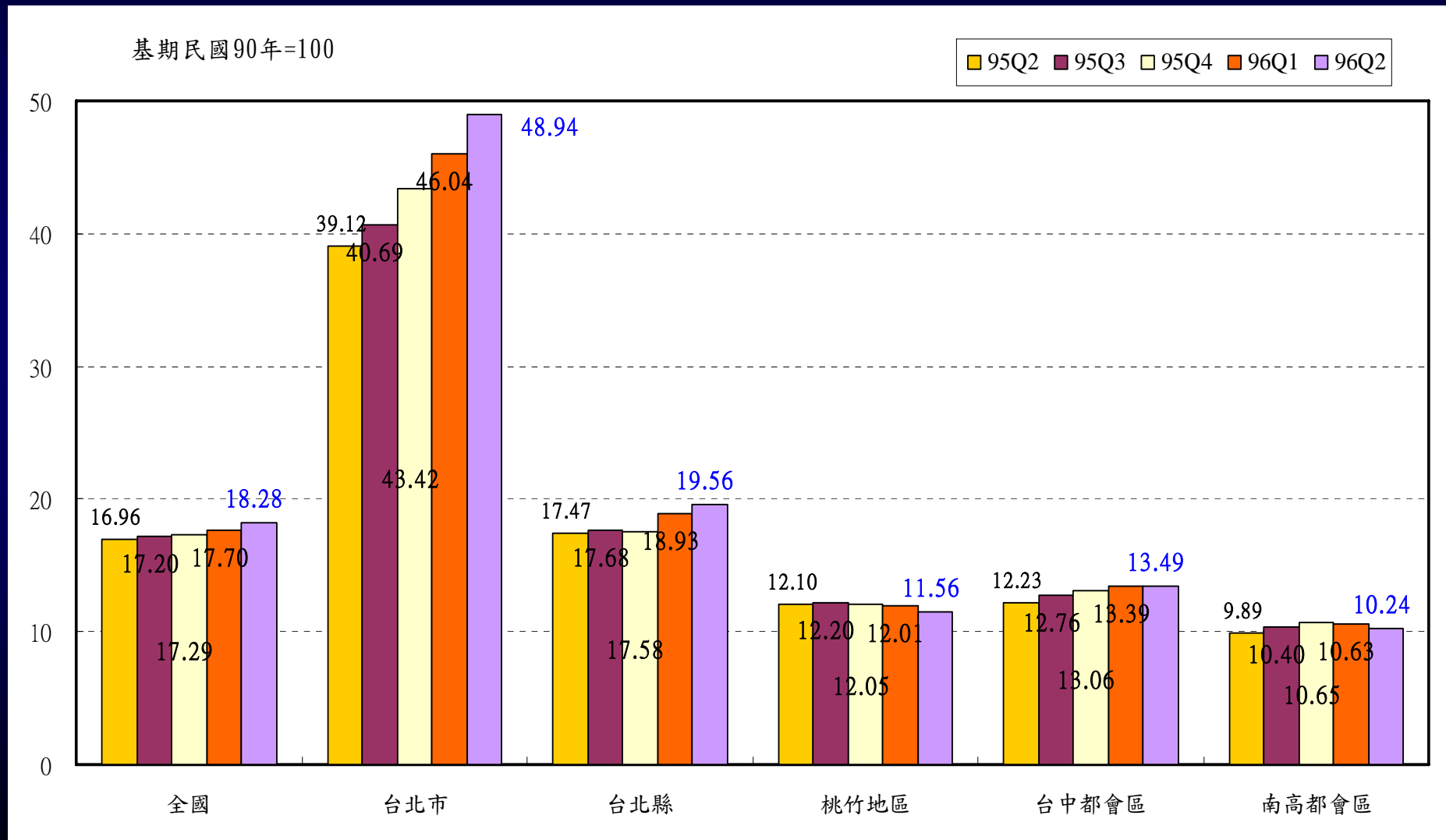


# 各地區價量概況



	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	2,852	48.94	8.99	27.43
台北縣	9,604	19.56	8.79	11.23
桃竹地區	5,137	11.56	7.93	9.94
台中都會區	3,775	13.49	12.59	20.37
南高都會區	3,966	10.24	12.40	10.80
全國	25,334	18.28	9.96	14.23

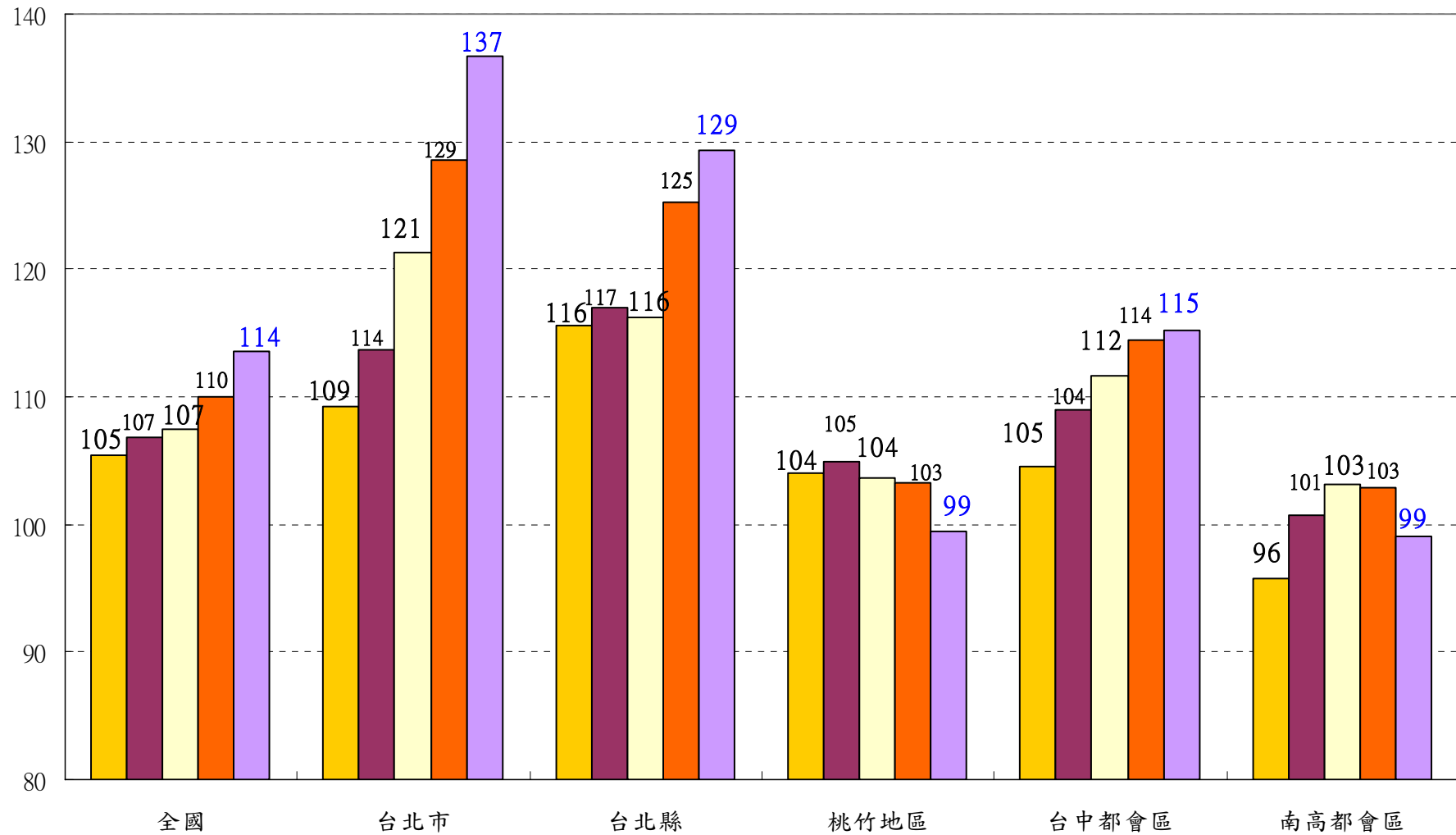
# (標準)可能成交(單)價趨勢圖



# 可能成交價指數圖

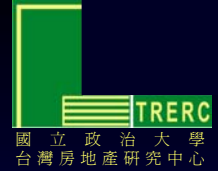
基期民國90年=100

■ 95Q2   
 ■ 95Q3   
 ■ 95Q4   
 ■ 96Q1   
 ■ 96Q2



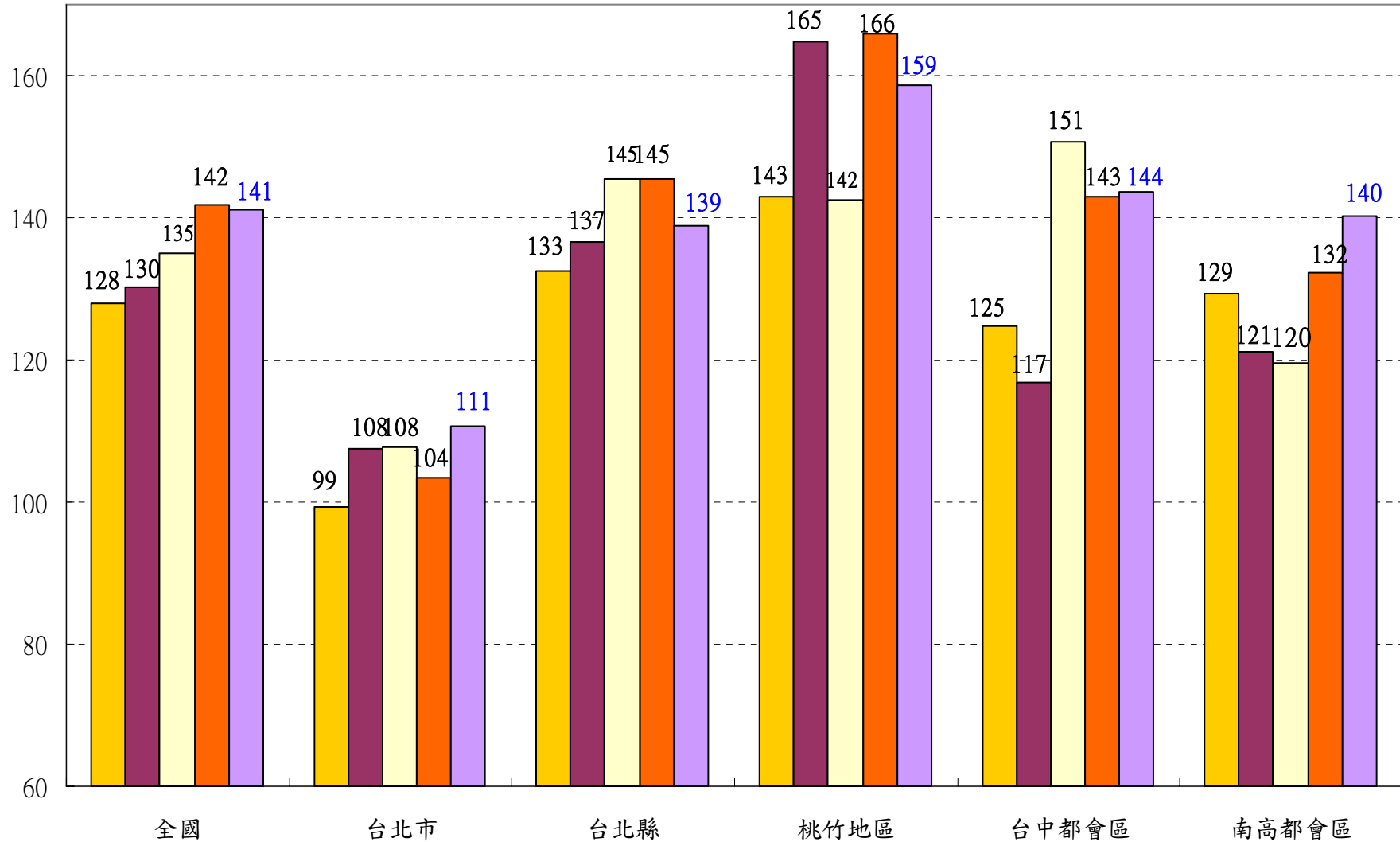


# 議價空間率指數圖



基期民國90年=100

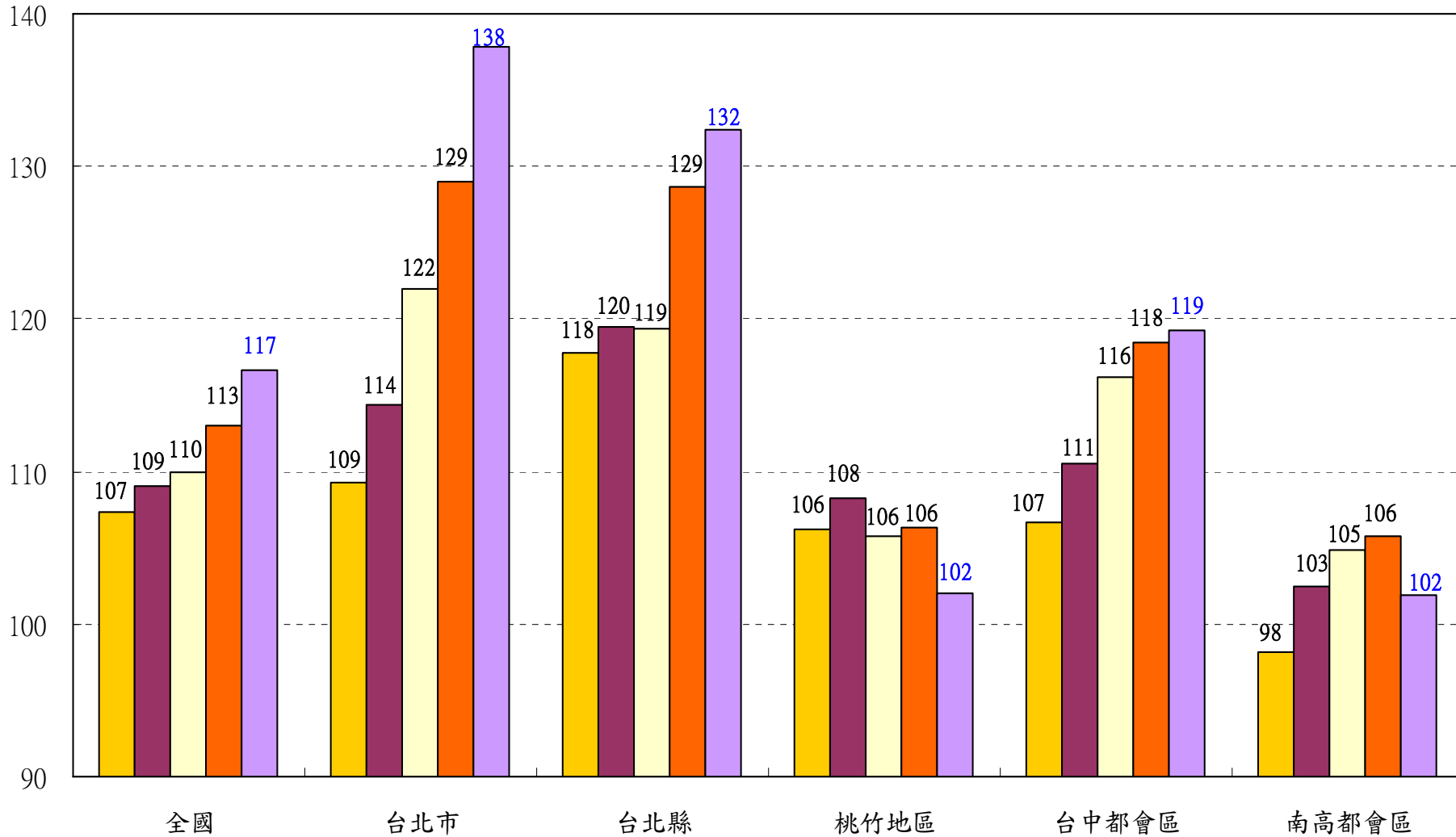
95Q2 95Q3 95Q4 96Q1 96Q2



# 開價指數趨勢圖

基期民國90年=100

95Q2 95Q3 95Q4 96Q1 96Q2





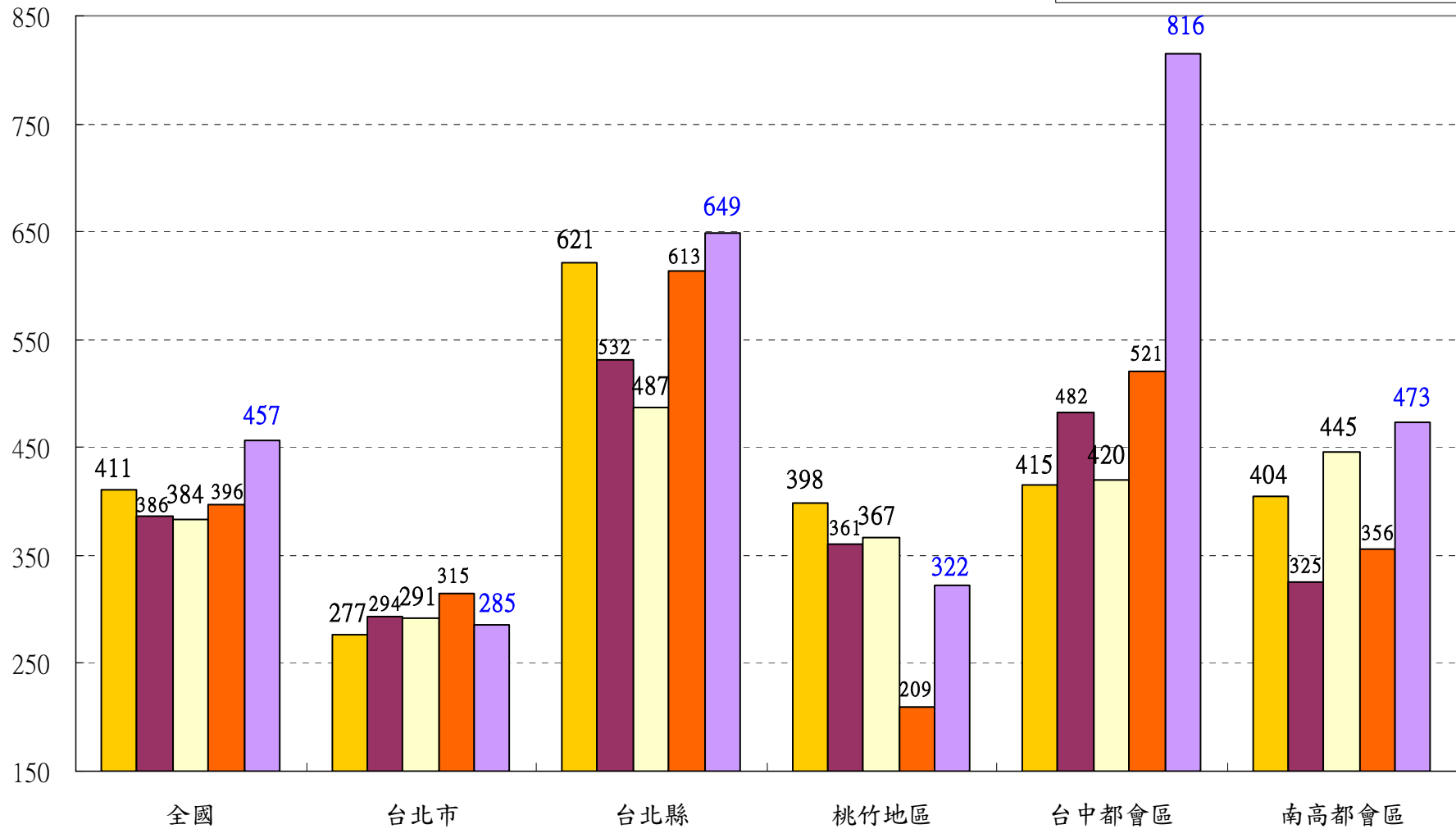


# 推案量指數圖



基期民國90年=100

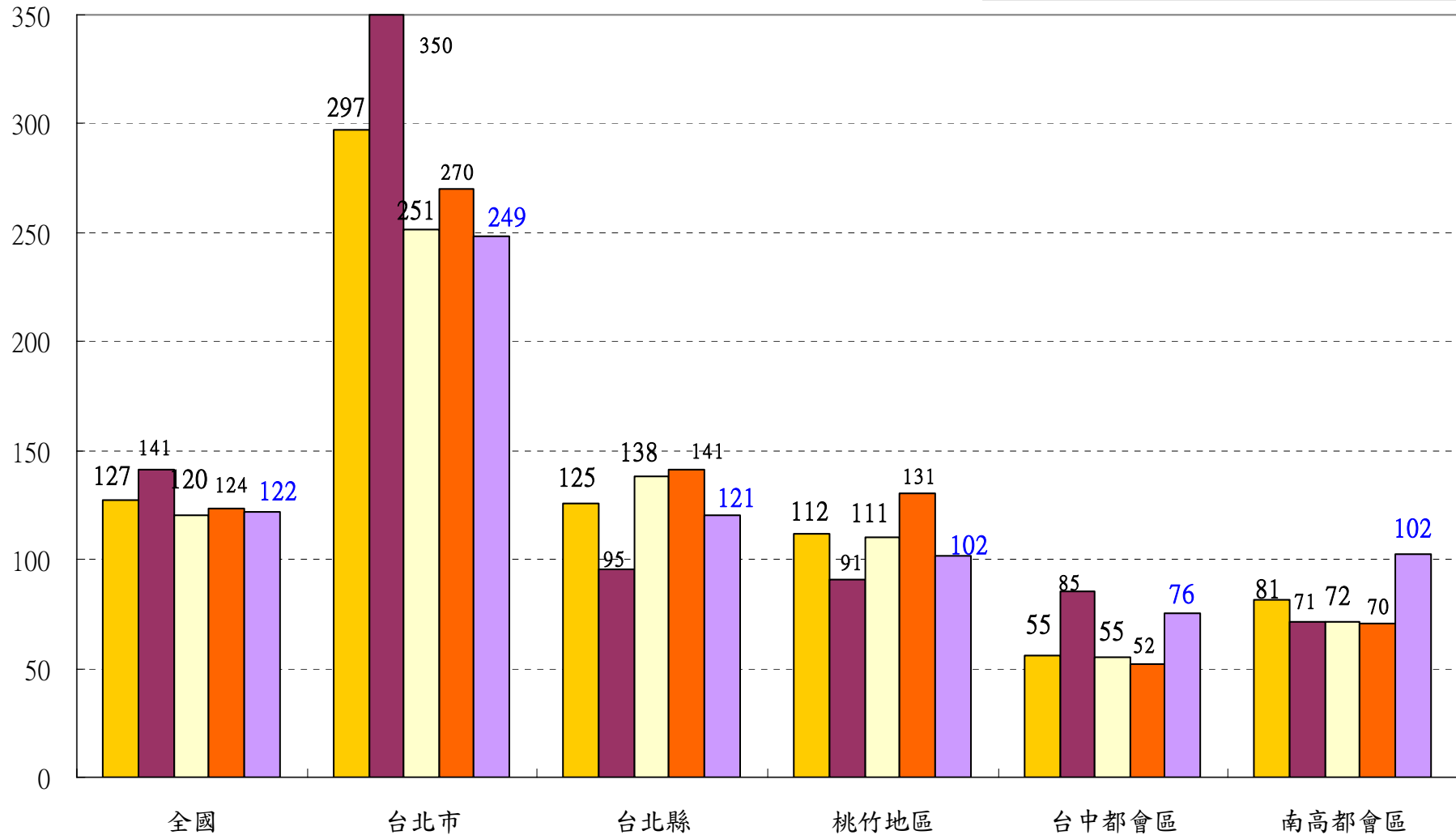
95Q2 95Q3 95Q4 96Q1 96Q2



# 30天銷售率指數圖

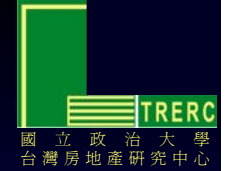
基期民國90年=100

■ 95Q2 ■ 95Q3 □ 95Q4 ■ 96Q1 ■ 96Q2



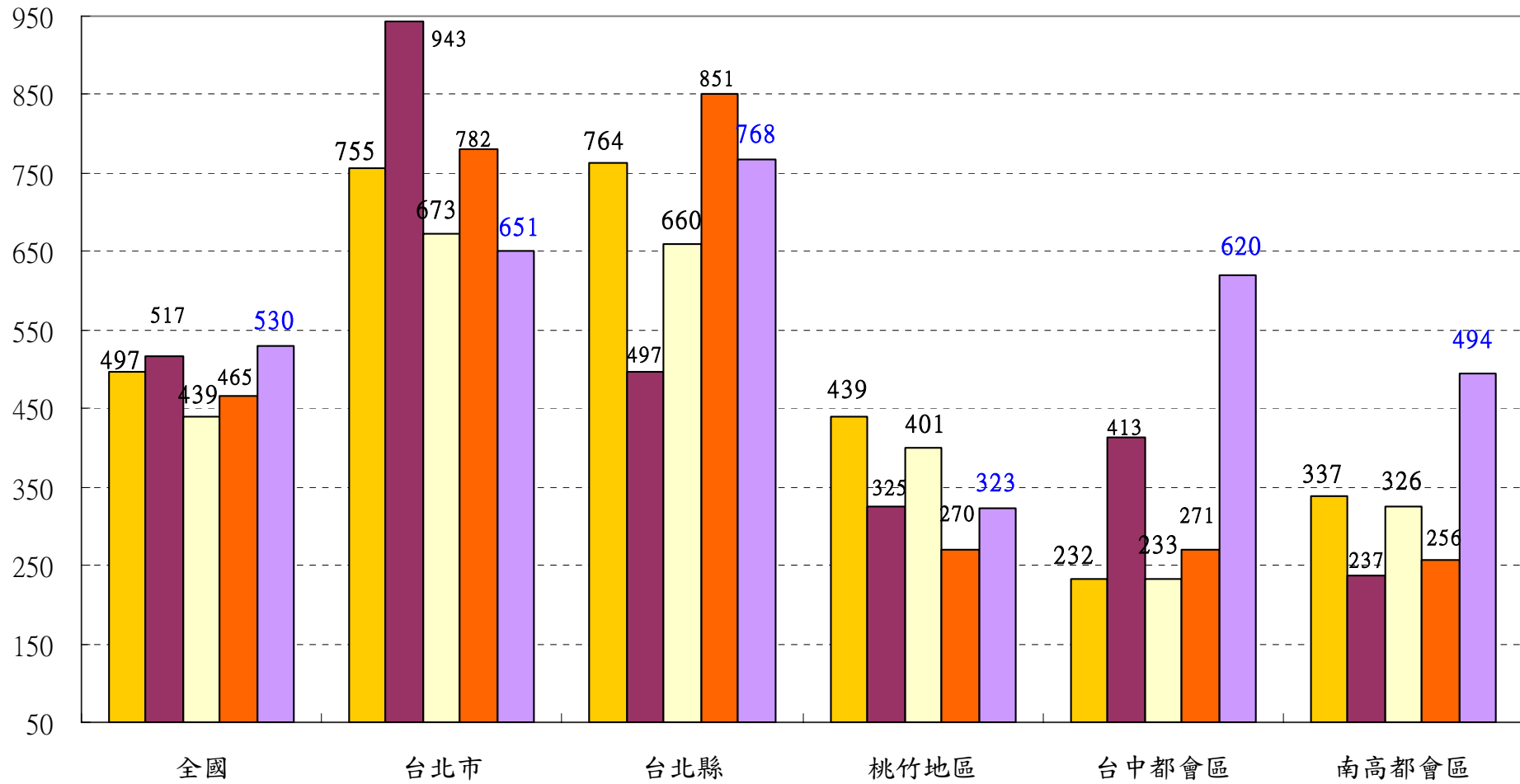


# 30天成交量指數圖



基期民國90年=100

95Q2 95Q3 95Q4 96Q1 96Q2





# 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	113.57	18.28萬元/坪	3.24% (+++)	7.79% (+++)
議價空間率	141.05	9.96%	-0.50% (△)	10.22% (+)
開價	116.64	20.10萬元/坪	3.19% (+++)	8.65% (+++)
推案量	457.07	2,427億元	15.27% (△)	11.25% (△)
30天銷售率	122.16	14.23%	-1.09% (△)	-4.02% (△)
30天成交量	530.49	--	14.02% (△)	6.78% (△)

國泰全國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。新推個案市場持續上升趨勢，水準值達歷史新高，整體推案量雖維持穩定，但仍持續處於高點，市場胃納能否持續吸收，為後續觀察重點。



# 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	136.74	48.94萬元/坪	6.31% (+++)	25.12% (+++)
議價空間率	110.62	8.99%	6.87% (△)	11.40% (△)
開價	137.83	53.34萬元/坪	6.86% (+++)	26.17% (+++)
推案量	285.13	555億元	-9.49% (△)	3.10% (△)
30天銷售率	248.52	27.43%	-7.99% (-)	-16.42% (--)
30天成交量	650.94	--	-16.72% (-)	-13.83% (-)

國泰台北市房地產指數，相較上一季與去年同季均呈現價漲量縮的結構。新推個案市場呈現繁榮中的調節狀況，豪宅推案量已較上季減少，但套房產品卻再度增加。價格雖然持續上揚，但銷售率與成交量則出現回檔狀況，後續發展將成為影響全國市場趨勢的重要指標。



# 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	129.36	19.56萬元/坪	3.30% (+++)	11.94% (+++)
議價空間率	138.88	8.79%	-4.46% (△)	4.80% (△)
開價	132.36	21.28萬元/坪	2.92% (++)	12.38% (+++)
推案量	649.26	847億元	5.92% (△)	4.55% (△)
30天銷售率	120.59	11.23%	-14.78% (--)	-3.82% (△)
30天成交量	768.18	--	-9.73% (△)	0.55% (△)

國泰台北縣房地產指數相較上一季呈現**價漲量穩**的結構，新推個案市場**持續上季復甦格局**，但價格漲幅已較上季緩和，雖然「**直轄市效應**」為市場注入新題材，但此利多訊息能否克服潛在供給過剩問題，仍有待後續觀察。



# 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	99.40	11.56萬元/坪	-3.78% (---)	-4.45% (---)
議價空間率	158.65	7.93%	-4.39% (△)	10.98% (△)
開價	102.03	12.48萬元/坪	-4.09% (--)	-3.95% (--)
推案量	322.01	283億元	53.74% (+)	-19.11% (-)
30天銷售率	101.64	9.94%	-22.22% (--)	-8.98% (△)
30天成交量	323.00	--	19.57% (△)	-26.38% (--)

國泰桃竹地區房地產指數相較上一季呈現**價跌量穩**，相較去年同季呈現**價量俱縮**的格局。新推個案市場**持續衰退趨勢**，加上本季**推案規模**的擴大，讓**銷售率**再度下滑，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	115.26	13.49萬元/坪	0.73% (△)	10.26% (+++)
議價空間率	143.55	12.59%	0.48% (△)	15.13% (△)
開價	119.30	15.19萬元/坪	0.76% (△)	11.89% (+++)
推案量	815.56	438億元	56.54% (++)	96.38% (++)
30天銷售率	75.59	20.37%	46.24% (+++)	36.21% (++)
30天成交量	619.70	--	128.93% (+++)	167.49% (+++)

國泰台中都會區房地產指數相較上一季價穩量增的結構，相較去年同季呈現價量俱增的格局。新推個案市場持續上季復甦趨勢。價格雖然維持穩定，且成交量與銷售率均大有斬獲，但供給過剩課題亦是後續觀察重點。





# 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	99.12	10.24萬元/坪	-3.67% (--)	3.55% (++)
議價空間率	140.31	12.40%	6.16% (△)	8.59% (△)
開價	101.87	11.51萬元/坪	-3.64% (---)	3.80% (+)
推案量	472.63	304億元	32.81% (+)	16.85% (△)
30天銷售率	102.13	10.80%	45.13% (+)	25.37% (+)
30天成交量	493.95	--	92.74% (++)	46.49% (△)

國泰南高都會區房地產指數相較上一季呈現**價跌量增**的結構，相較去年同季呈現**價漲量穩**格局。新推個案市場**持續上季盤整**格局，雖然**價格**呈現下滑但**成交量**仍明顯擴大，顯示市場需求仍舊存在，但未足以促成價格回升。



# 各地區市場表現相較上一季綜合分數



	可能成交價指數	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	0	0	0	6
台北市	3	0	3	0	-1	-1	4
台北縣	3	0	2	0	-2	0	3
桃竹地區	-3	0	-2	1	-2	0	-6
台中都會區	0	0	0	2	3	3	8
南高都會區	-2	0	-3	1	1	2	-1

本季相對上一季之全國綜合表現分數為6分，主要為北部地區價格上漲所致。就地區別而言，台北縣市價格表現明顯優於其他地區，台中都會區則在交易量大有斬獲。南高都會區持續盤整，而桃竹地區則持續衰退。

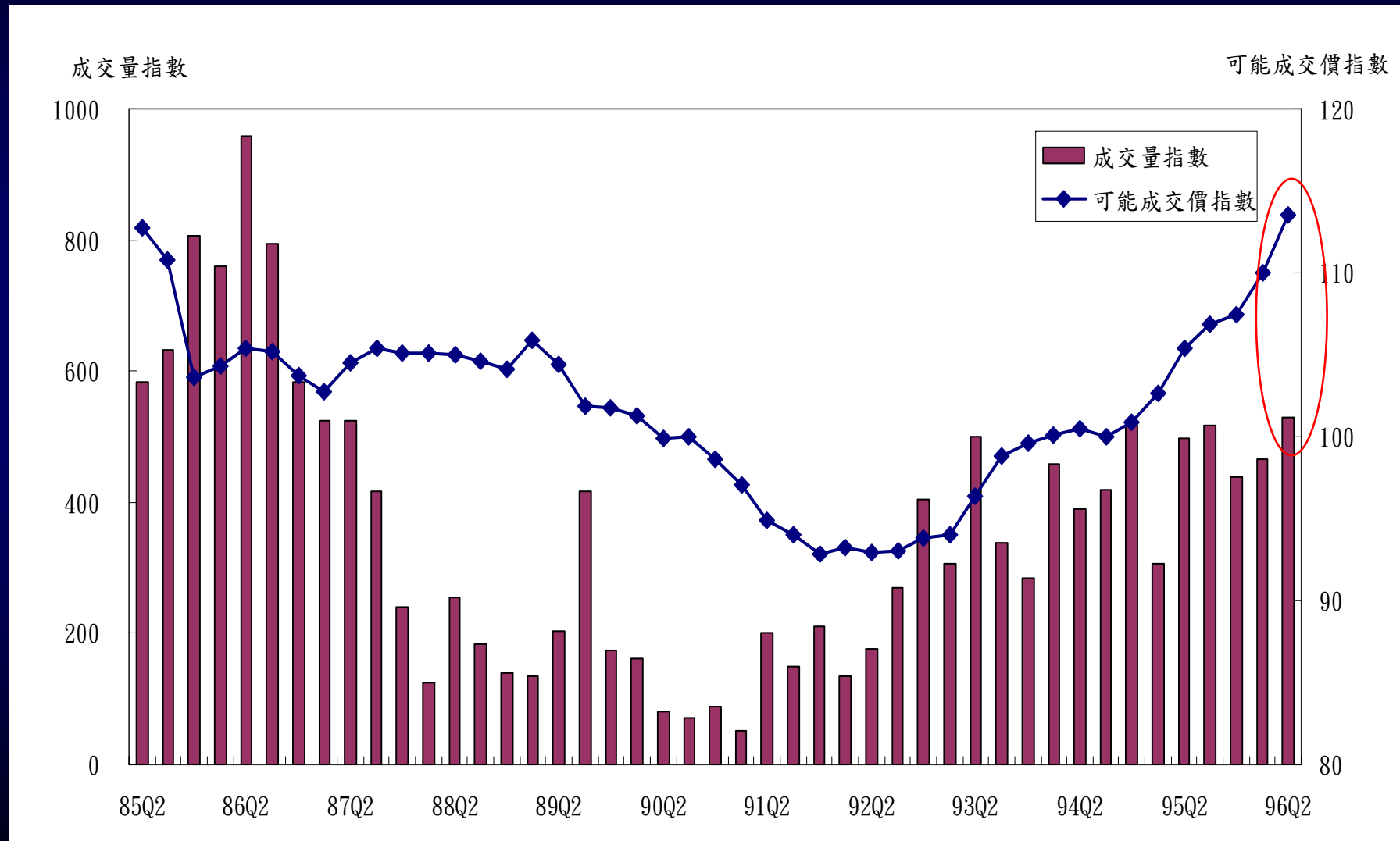
## 各地區市場表現相較去年同季綜合分數

	可能成交 價指數	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	-2	-1	3
台北縣	3	0	3	0	0	0	6
桃竹地區	-3	0	-2	-1	0	-2	-8
台中都會區	3	0	3	2	2	3	13
南高都會區	2	0	1	0	1	0	4

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，但成交量除台中都會區外，多偏向穩定或萎縮。

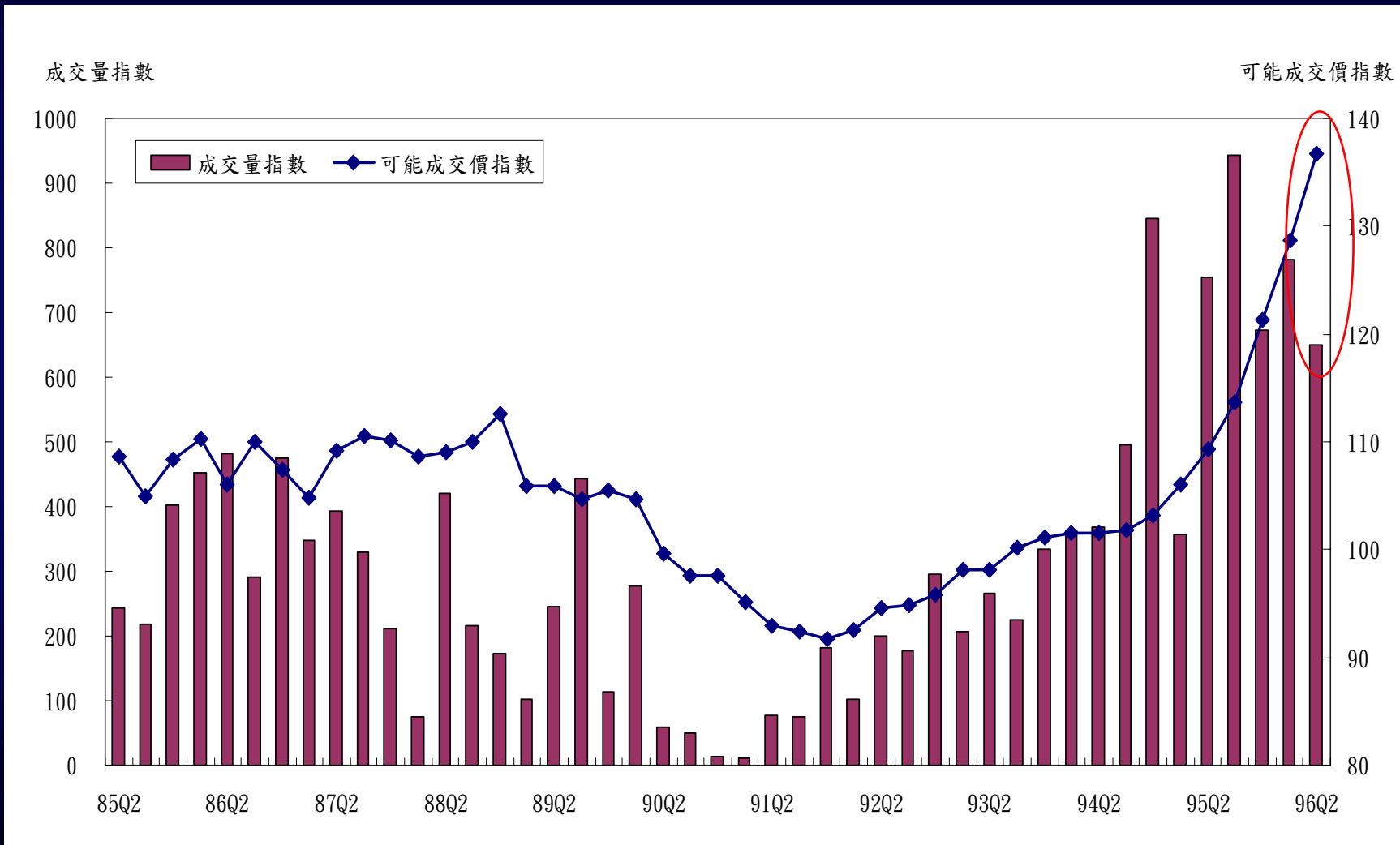


# 全國價量指數趨勢圖



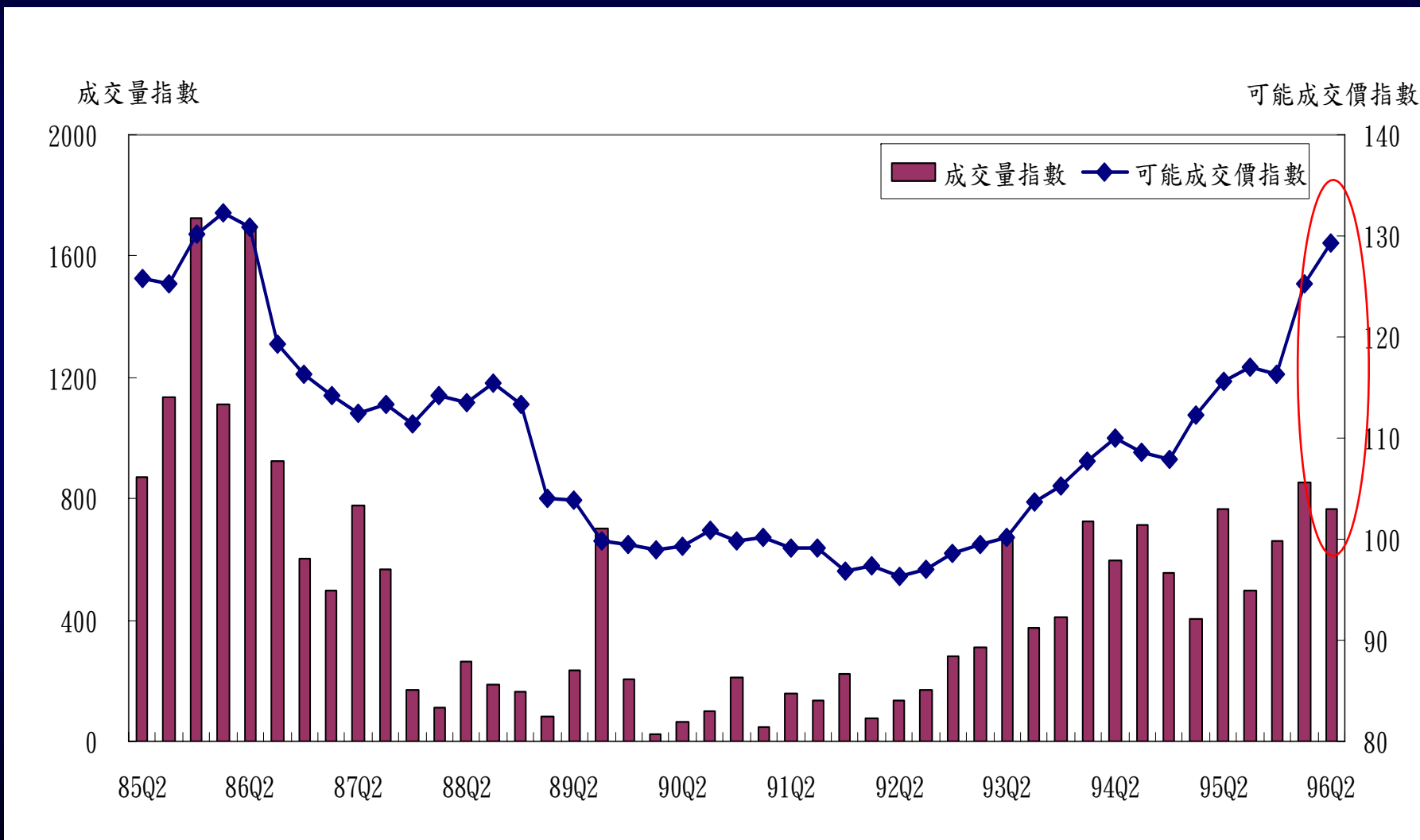


# 台北市價量指數趨勢圖

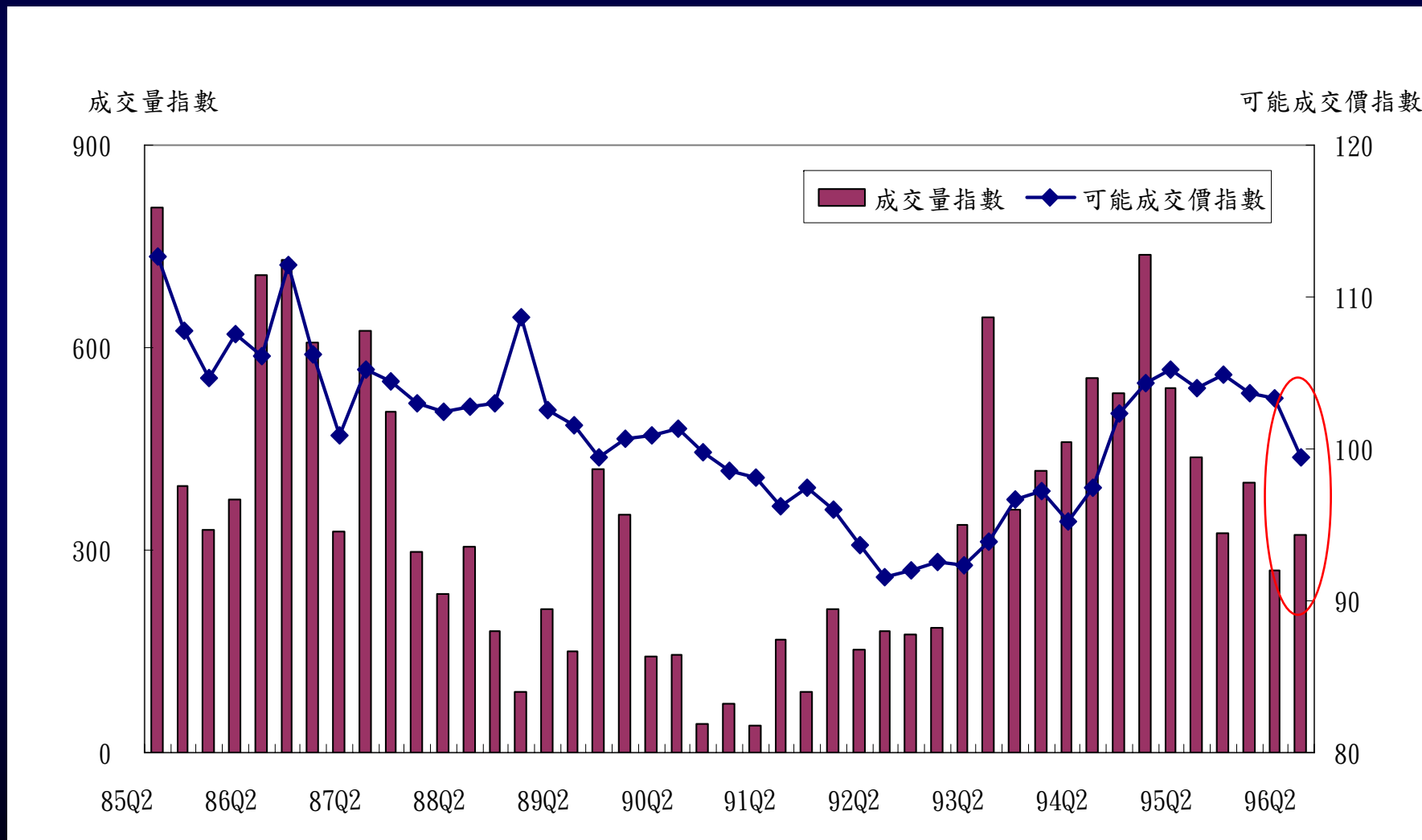




# 台北縣價量指數趨勢圖

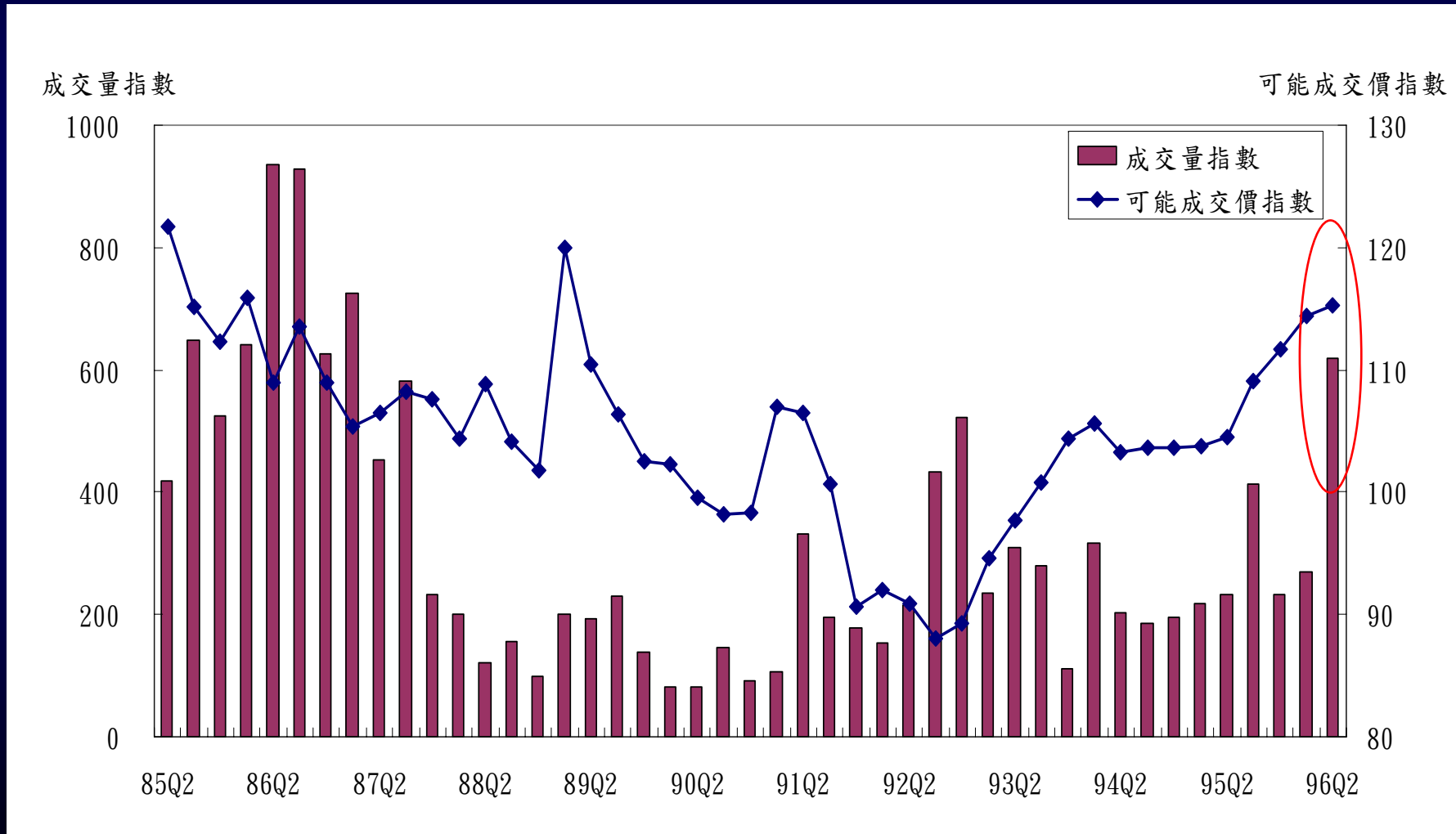


# 桃竹地區價量指數趨勢圖





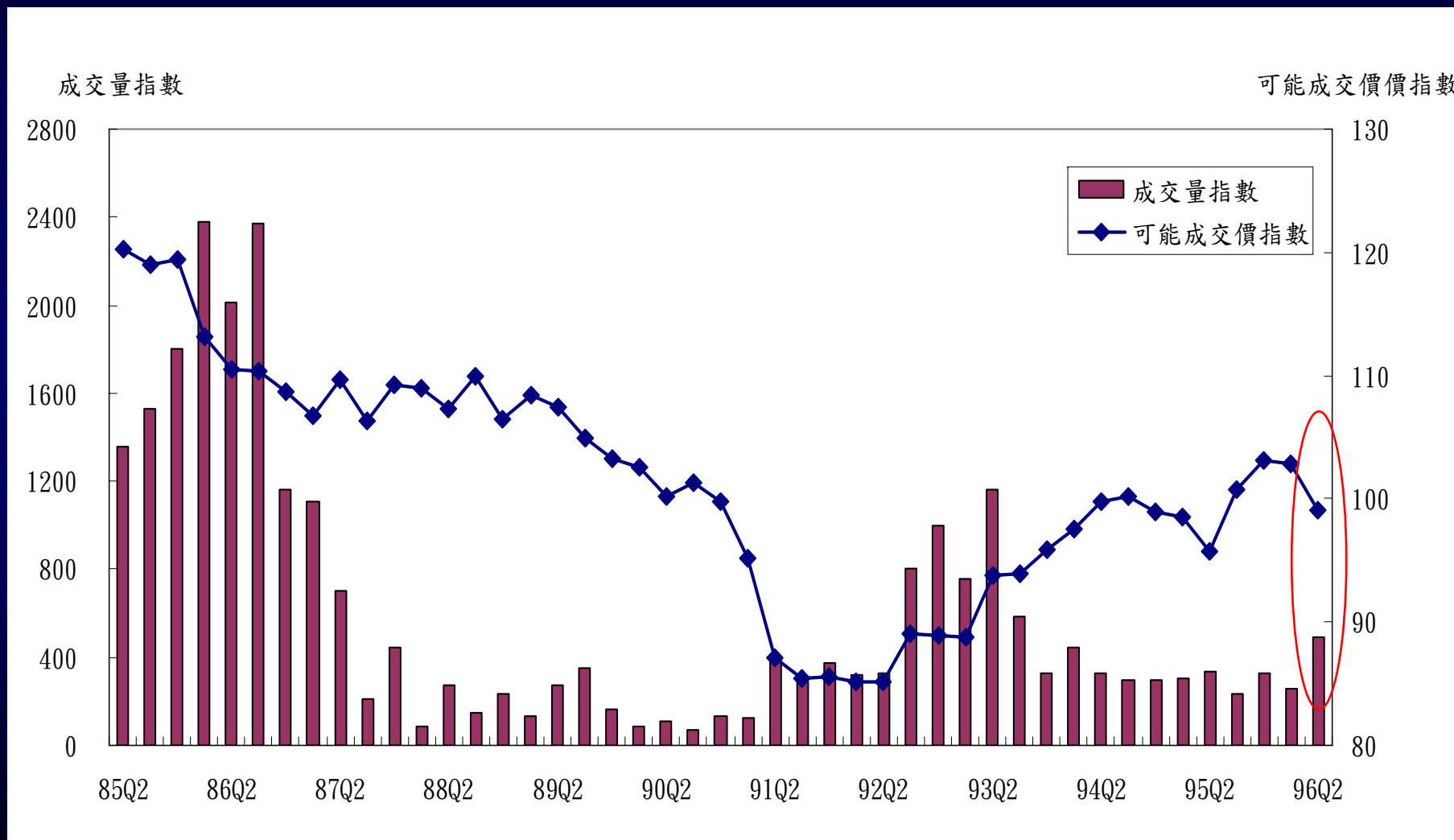
# 台中都會區價量指數趨勢圖







# 南高都會區價量指數趨勢圖



# 結論

- 96年第2季全國新推個案市場呈現價漲量穩結構，各地區多為價量背離狀況，北部呈現繁榮中的盤整，其餘地區則為衰退後的回穩結構。
- 台北市縣價格持續攀升，再度出現歷史新高，但銷售率與成交量呈現縮減現象。
- 桃竹地區因擴大推案規模，導致持續衰退。
- 台中都會區則為價穩量增格局，呈現穩定復甦狀況。
- 南高都會區價格持續下滑，但銷售率與成交量則逐漸回升，市場發展獲得需求面的支撐。

# 結論(續)

- 本季台北市縣因豪宅效應與套房大量推出，造成房價持續攀升，但也因投資需求降溫，致使投資性產品銷售率難以突破，此為後續觀察之重點。
- 桃竹地區餘屋去化壓力，仍是市場發展的一大阻力。
- 台中與南高都會區大幅增加的成交量中，投資與換屋需求比重的變化，對後市發展亦有重要影響。



# 國泰出租住宅租金指數

民國九十六年第二季



# 96年第2季台北市出租住宅

- 台北市整層住宅標準租金為2.24萬元，租金指數相對上一季微幅上漲1.33%，相較去年同季則小幅上漲4.56%，創下自民國82年以來的新高點
- 套房類產品，標準租金為1.27萬元，租金指數較上一季微幅上漲2.83%，較去年同季則大幅上漲8.58%，創下自民國85年以來的新高點

# 96年第2季台北縣出租住宅

- 台北縣整層住宅標準租金為1.51萬元，租金指數較上一季上漲0.23%，較去年同季則上漲1.23%，創下自民國82年以來的新高點
- 套房類產品，標準租金為1.13萬元，租金指數相對上一季小幅上漲10.62%，相較於去年同季大幅上漲28.18%，創下自民國85年以來的新高點

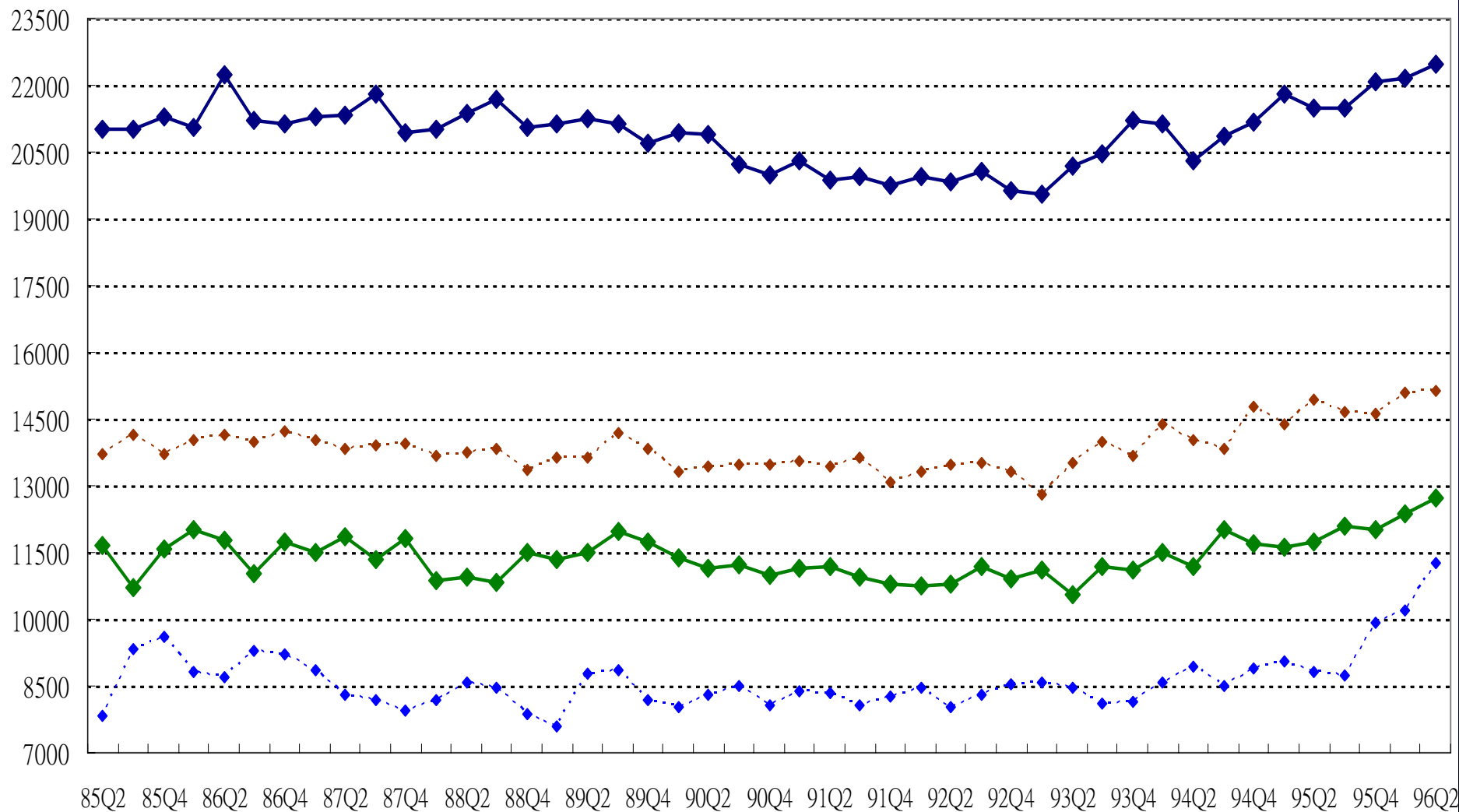


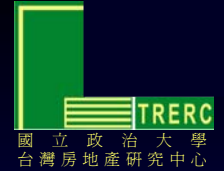
# 國泰出租住宅標準租金趨勢圖



元

- ◆ 台北市住宅標準租金
- ◆ 台北市套房標準租金
- ◆ 台北縣住宅標準租金
- ◆ 台北縣套房標準租金

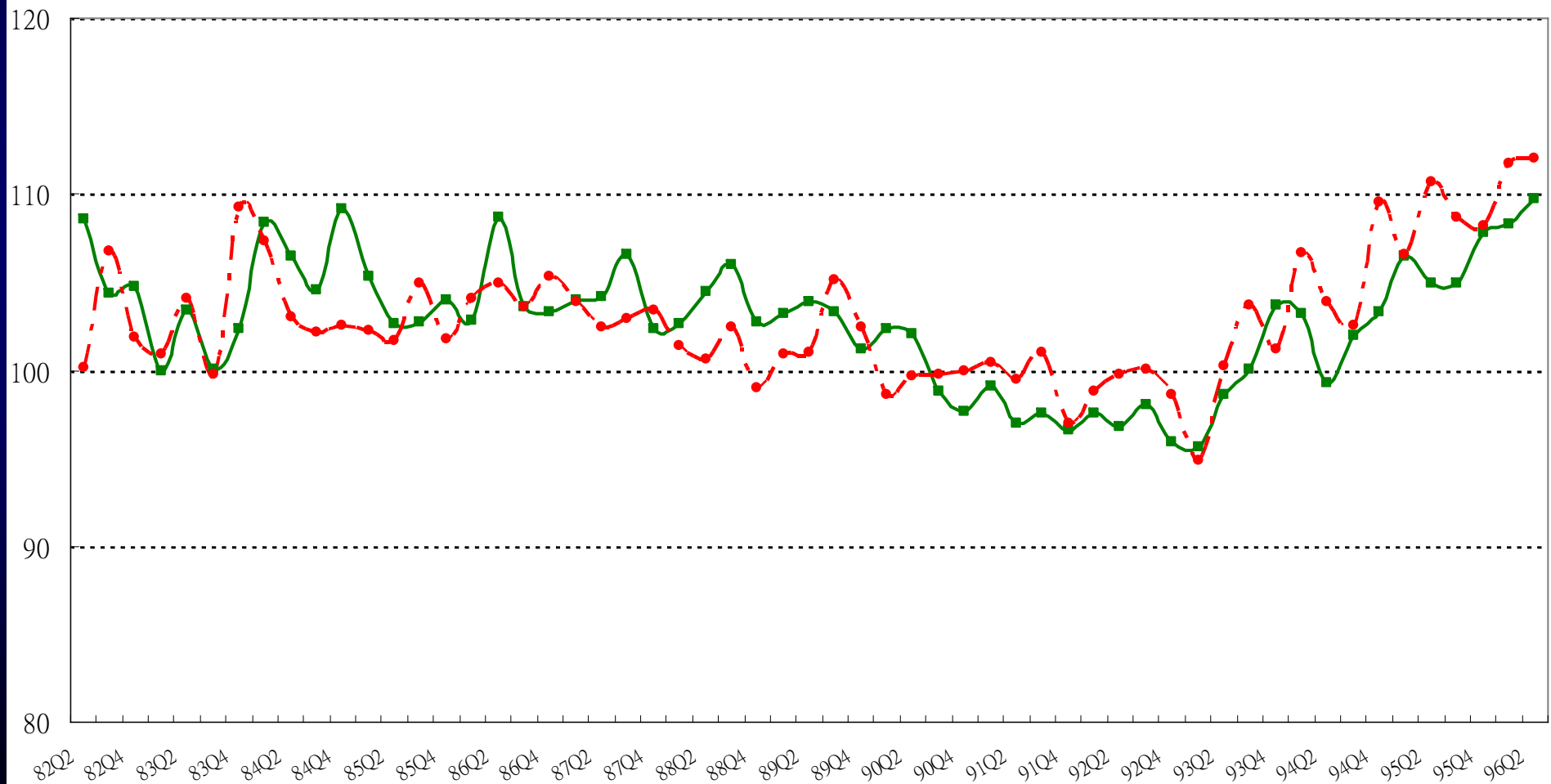




# 國泰整層住宅租金指數圖

基期90年=100

—■— 台北市    -●- 台北縣





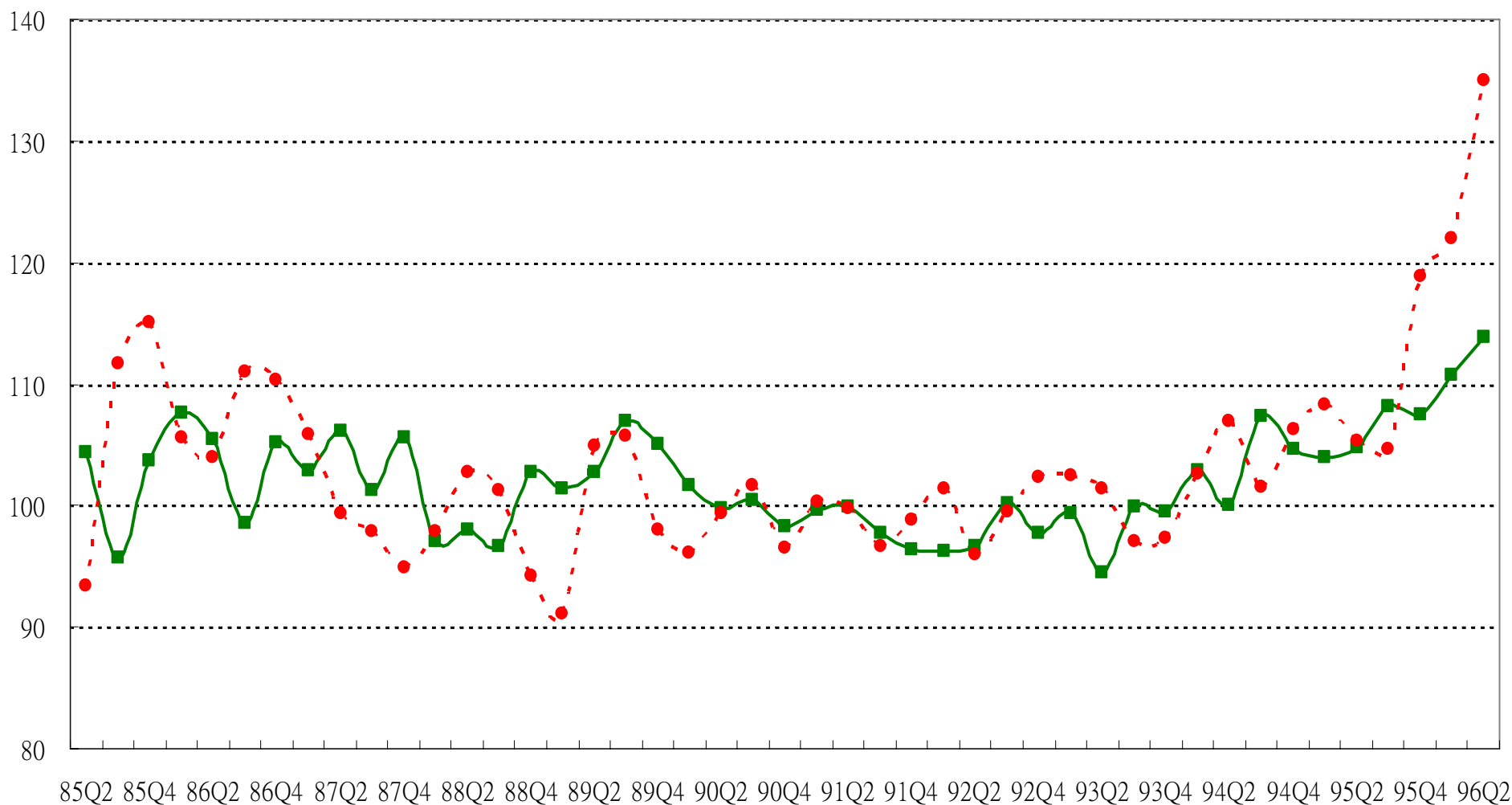


# 國泰套房租金指數圖



基期90年=100

—■— 台北市      -●- 台北縣





# 國泰辦公室租金指數

民國九十六年第二季

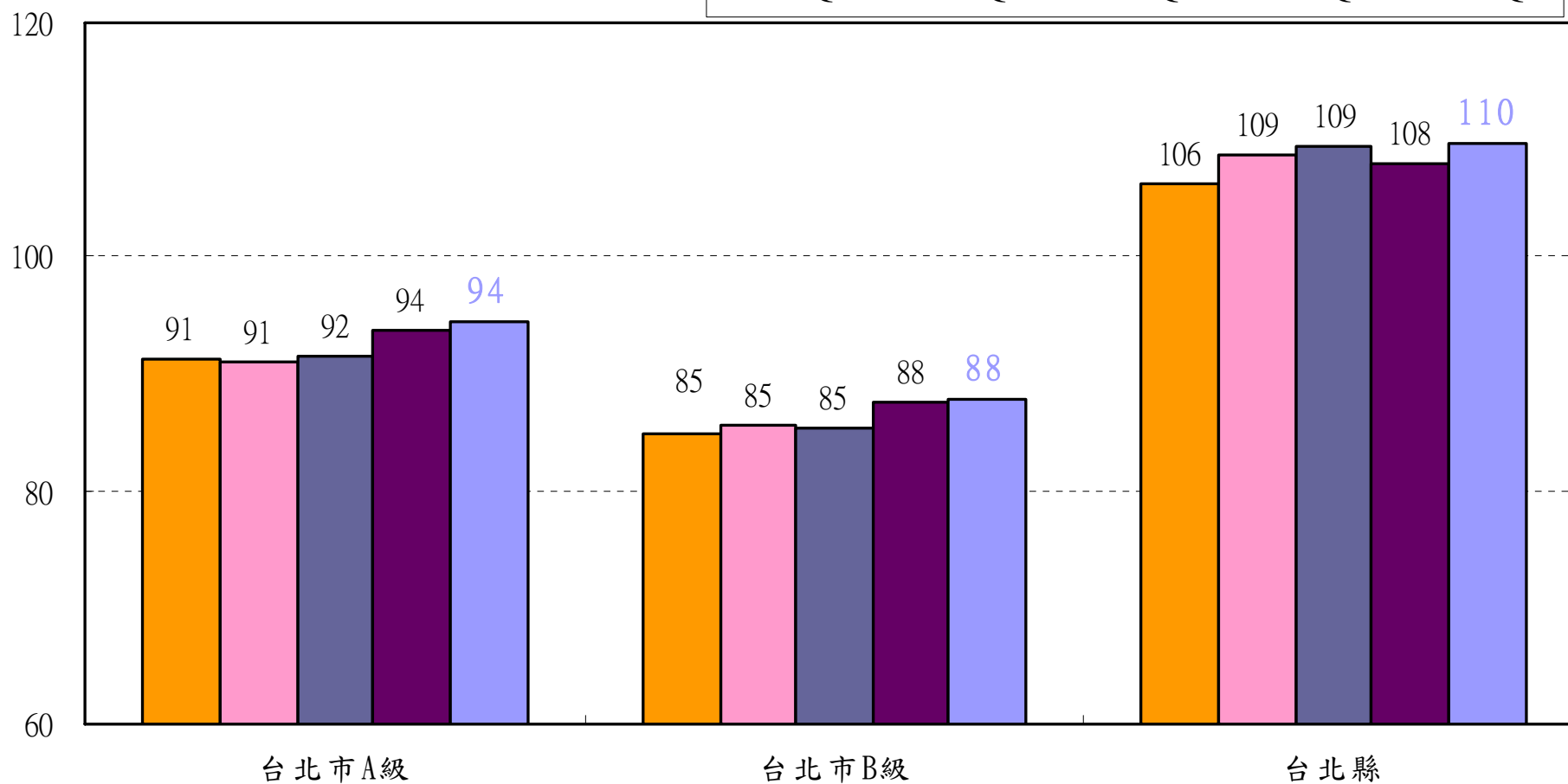


# 辦公室租金 開價指數一分區



基期民國90年=100

95Q1 95Q3 95Q4 96Q1 96Q2





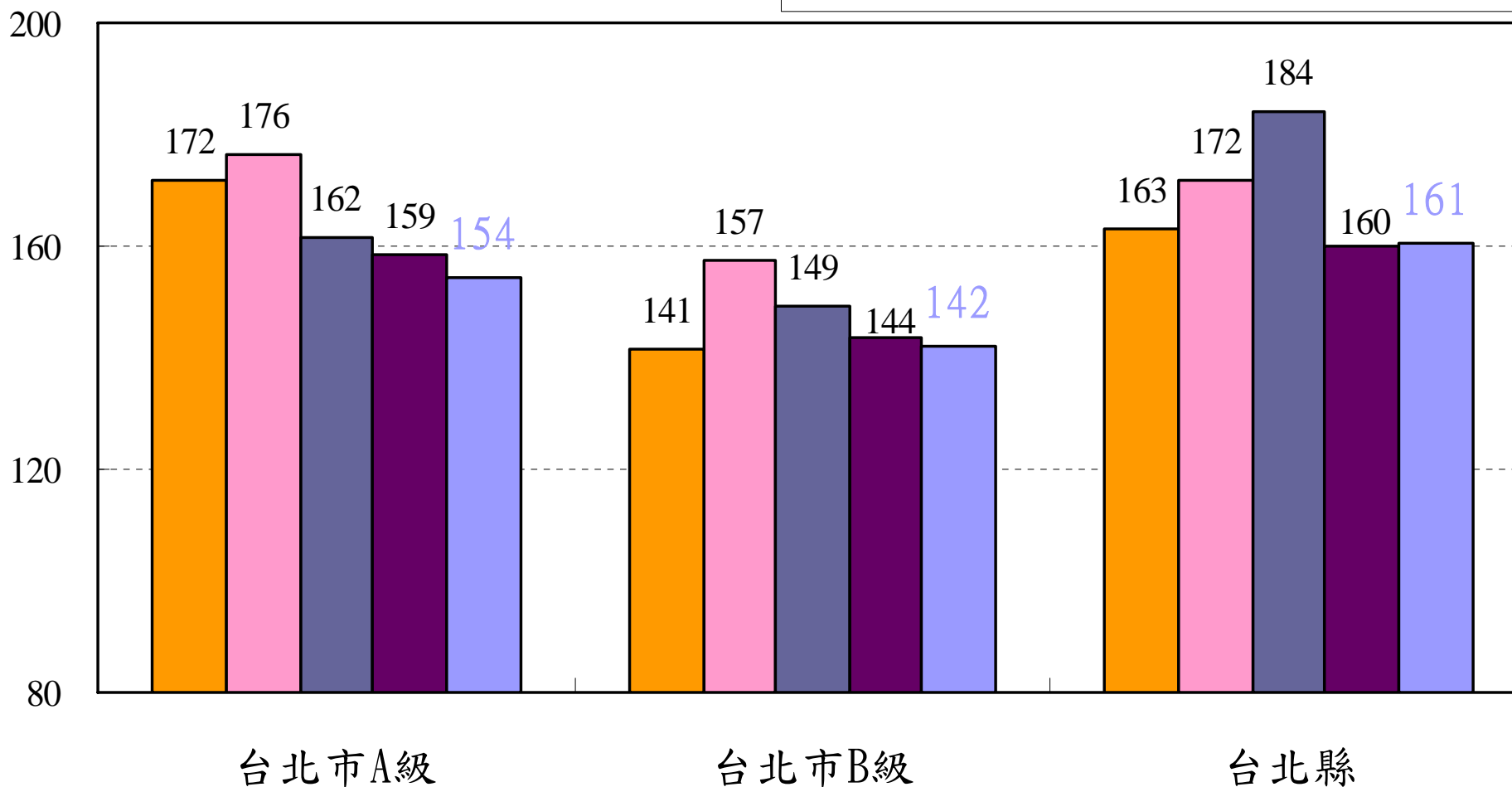
# 辦公室租金



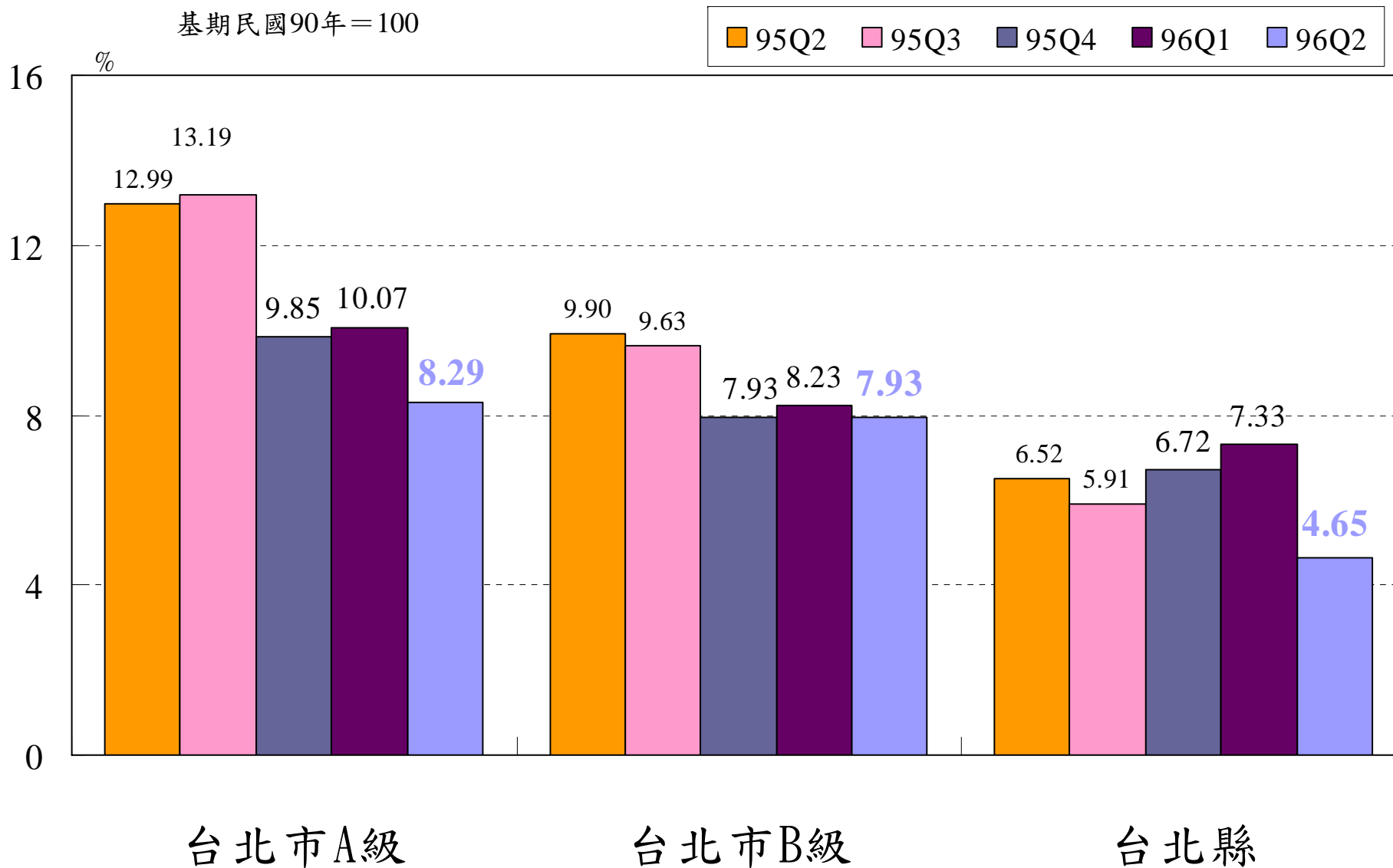
## 議價空間率指數一分區

基期民國90年=100

95Q1 95Q3 95Q4 96Q1 96Q2



# 各地區辦公室空置率

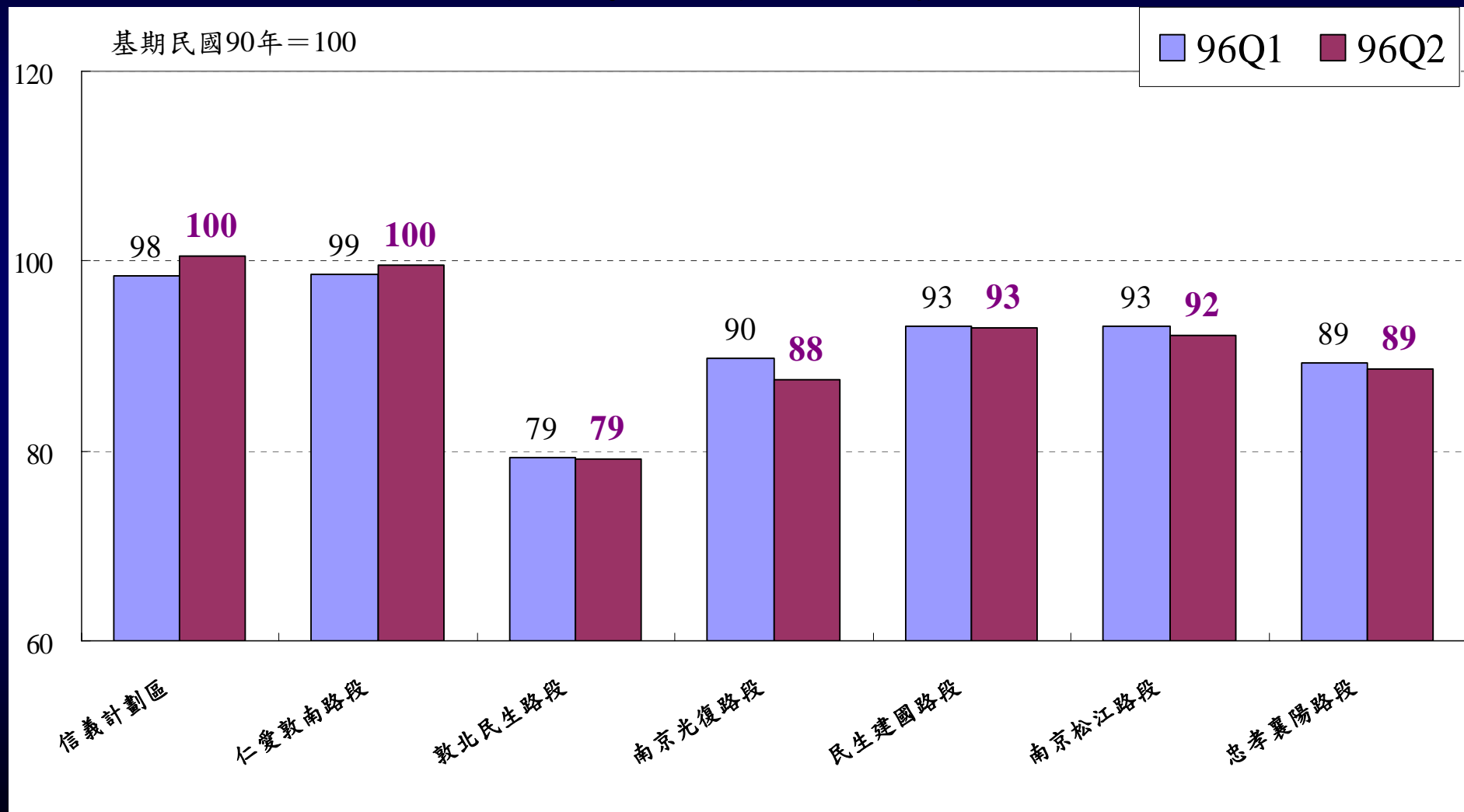


# 辦公室市場狀況

- 台北市A、B級辦公室本季開價部份皆**穩定**，兩者議價空間率皆**微幅縮減**，唯空置率**明顯減少**
- 台北縣辦公室開價部分**微幅上漲**，議價空間率則**擴大**，空置率**明顯減少**



# 辦公室租金指數— 北市A級開價



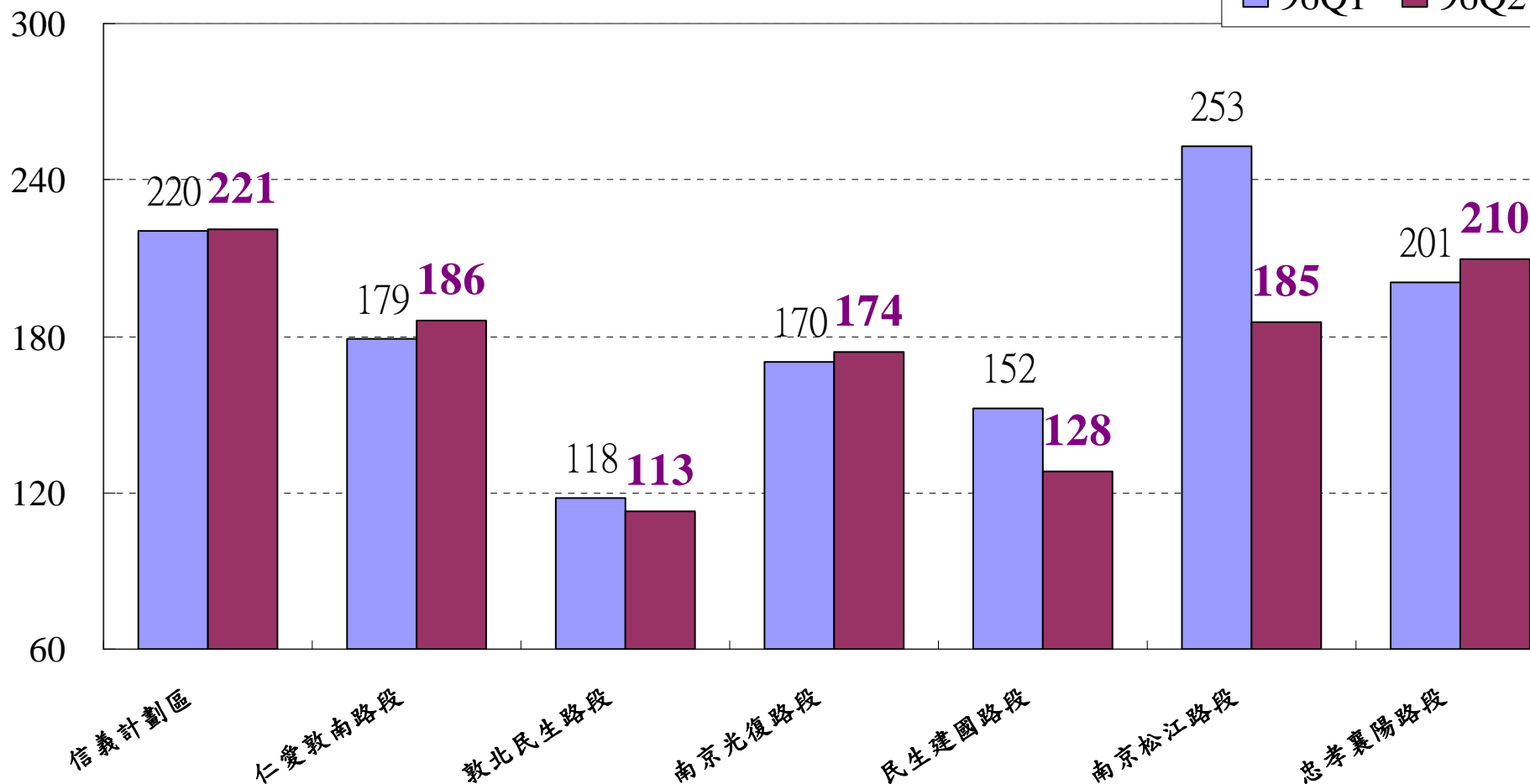


# 辦公室租金指數— 北市A級議價空間率



基期民國90年=100

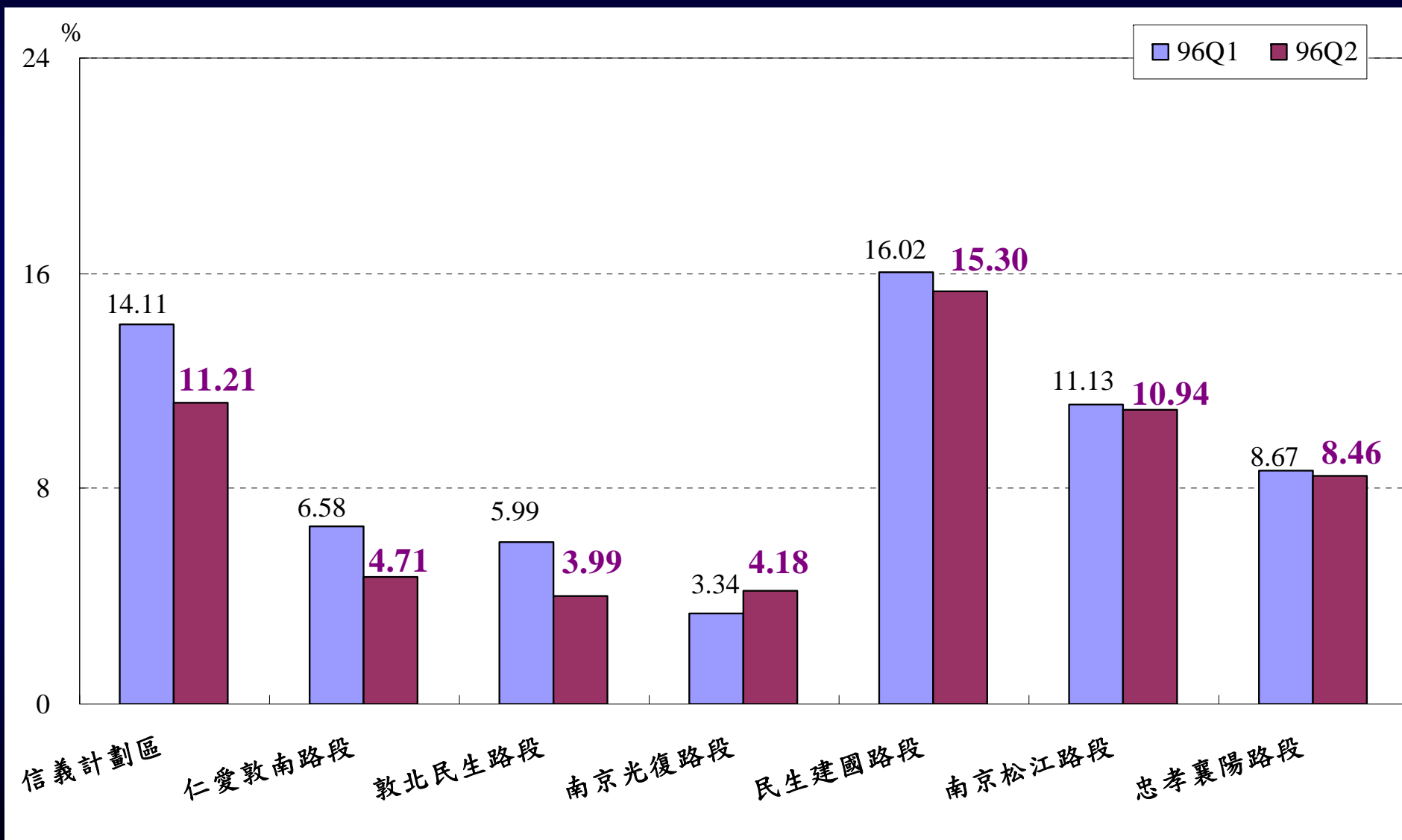
96Q1 96Q2







# 辦公室空置率-北市A級



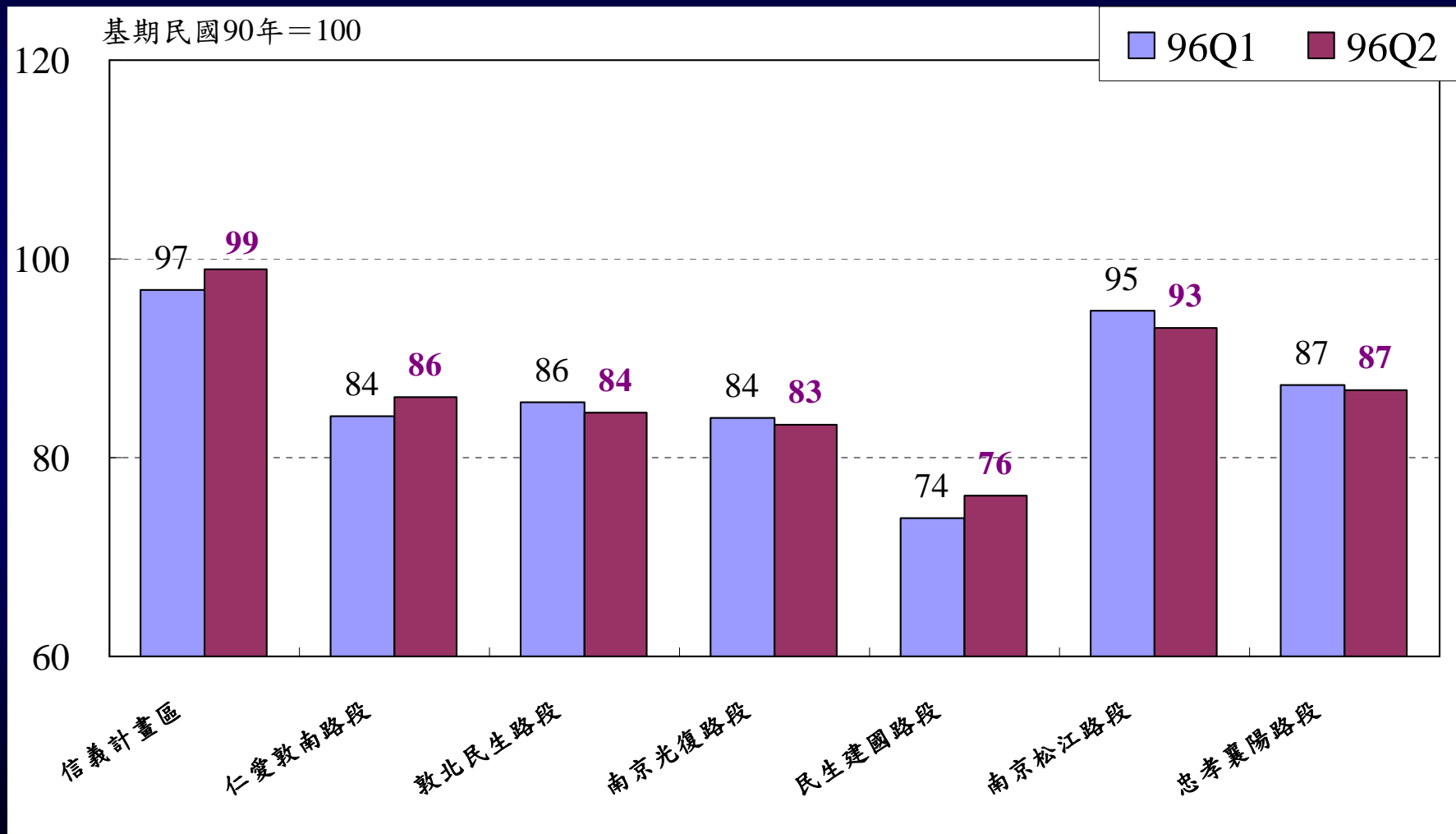


# 辦公室租金指數— 北市A級



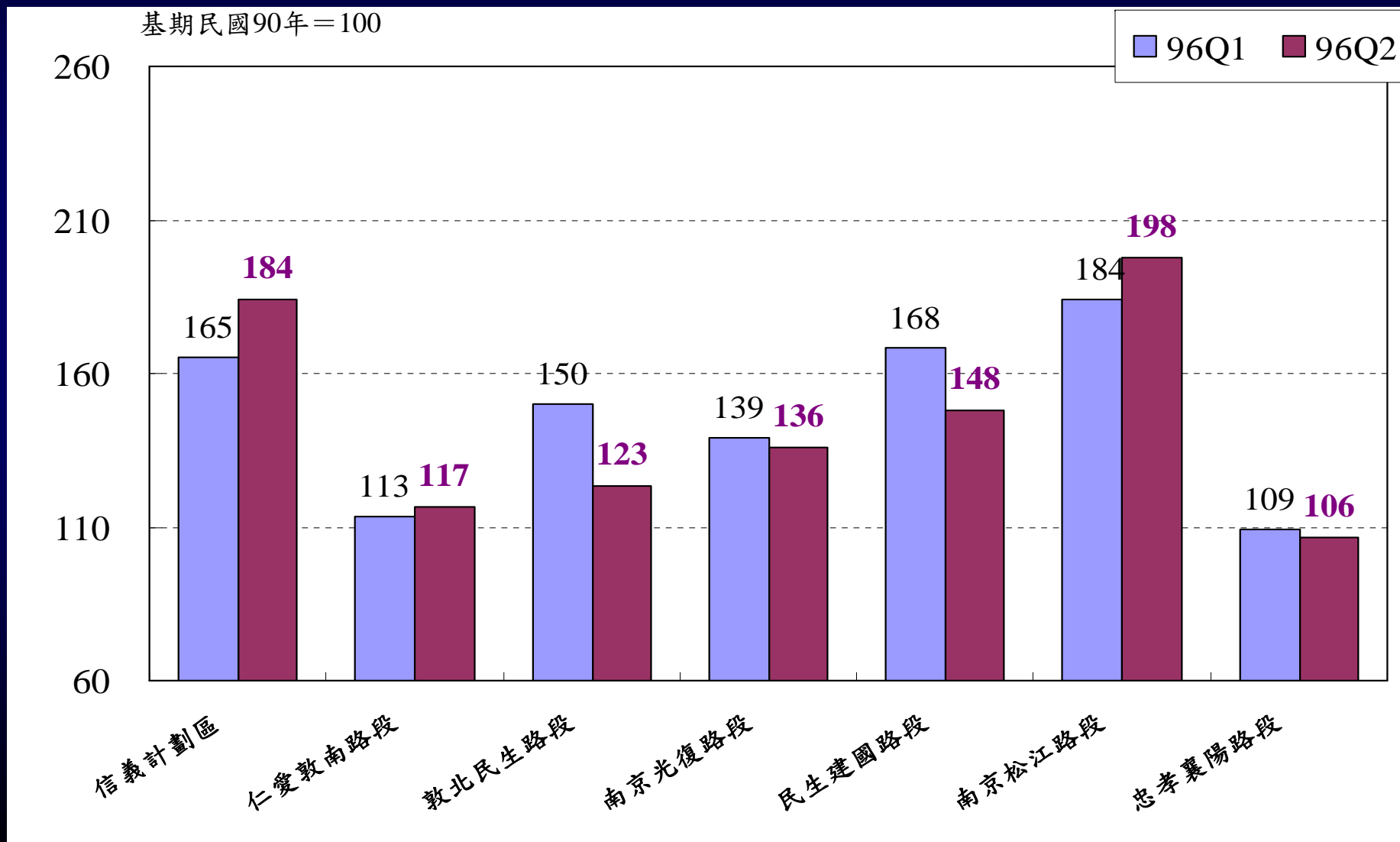
- 開價方面，除信義計畫區與仁愛敦南路段微幅上漲外，其餘路段呈現下跌之情況
- 議價空間率方面，除信義計畫區與仁愛敦南及南京光復路段擴大外，其餘路段皆呈現縮減情形
- 空置率方面，除南京光復路段呈現擴大外，其餘路段皆呈現縮減情形

# 辦公室租金指數— 北市B級開價



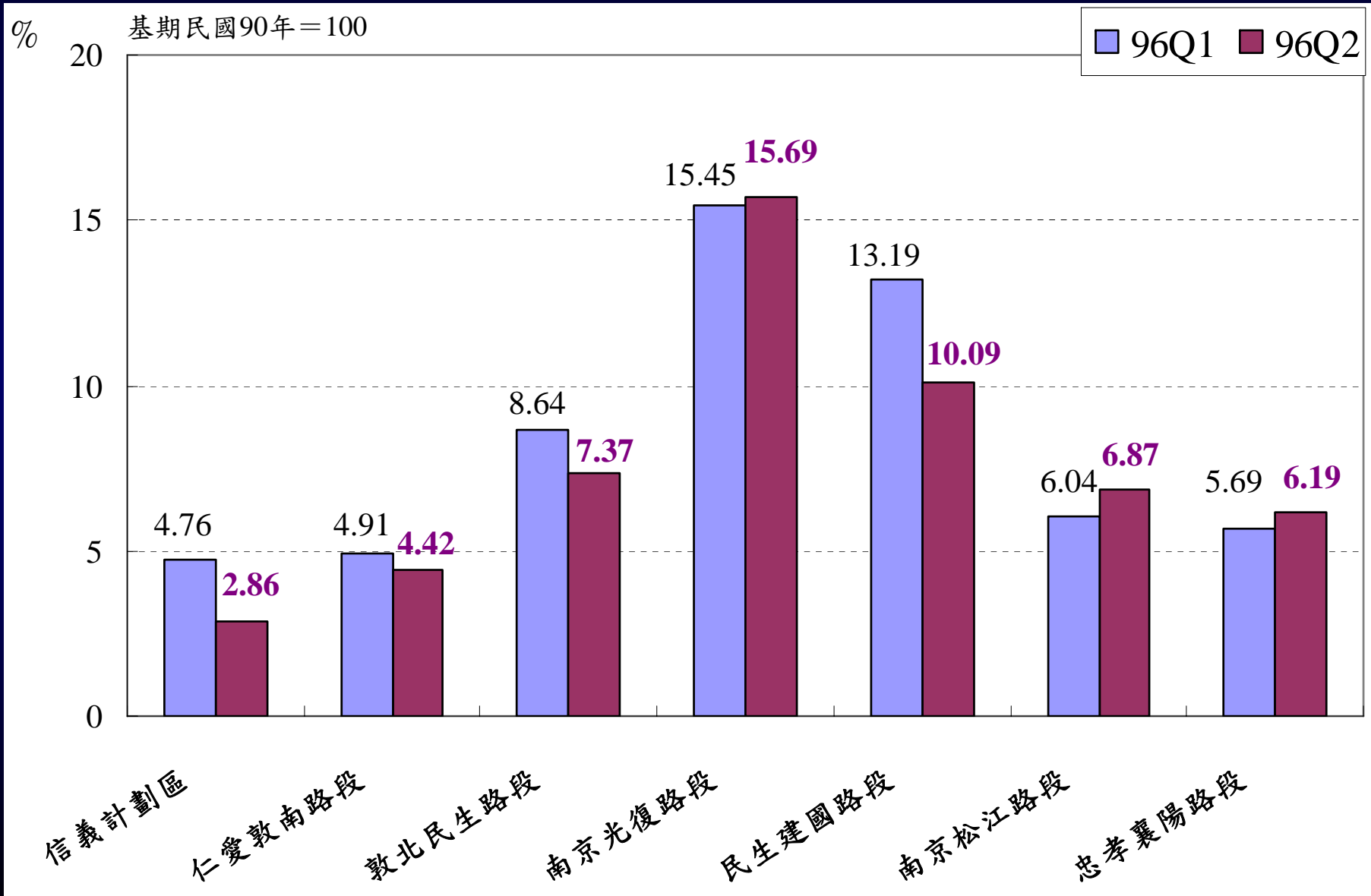
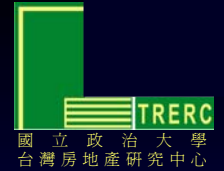


# 辦公室租金指數— 北市B級議價空間率





# 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、仁愛敦南及民生建國路段擴大外，其餘路段呈現下跌之情況
- 議價空間率部分，除信義計畫區、仁愛敦南及南京松江路段擴大外，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