

國泰房地產指數季報

2007年第三季

記者會



**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**

中華民國九十六年十月三十日



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)
 - 章定煊 副教授 (景文大學)
- 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

2007 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：1992年第1季至2007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 —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2001年全年為基期(100)



各地區推案狀況

2007年第3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 (83%)	2,086 (86%)	710 (93%)	8 (13%)	287 (12%)	25 (3%)	3 (5%)	40 (2%)	27 (4%)	64 (19%)	2,413 (11%)	762 (29%)
台北縣	50 (70%)	5,415 (84%)	530 (82%)	4 (6%)	661 (10%)	37 (6%)	17 (24%)	396 (6%)	79 (12%)	71 (21%)	6,472 (31%)	645 (25%)
桃竹 地區	27 (36%)	4,216 (66%)	313 (68%)	6 (8%)	914 (14%)	36 (8%)	41 (55%)	1,251 (20%)	108 (24%)	74 (22%)	6,381 (30%)	457 (17%)
台中 都會區	23 (50%)	2,800 (80%)	450 (84%)	2 (4%)	228 (6%)	7 (1%)	21 (46%)	481 (14%)	81 (15%)	46 (13%)	3,509 (17%)	537 (20%)
南高 都會區	11 (12%)	908 (39%)	96 (43%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	78 (88%)	1,394 (61%)	128 (57%)	89 (26%)	2,303 (11%)	225 (9%)
全國	164 (48%)	15,425 (73%)	2,100 (80%)	20 (6%)	2,090 (10%)	104 (4%)	160 (47%)	3,562 (17%)	422 (16%)	344 (100%)	21,077 (100%)	2,627 (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	58(17%)	16(5%)	138(40%)	212(62%)
5~10億	44(13%)	2(1%)	17(5%)	63(18%)
10億以上	62(18%)	2(1%)	5(1%)	69(20%)
2007Q3小計	164(48%)	20(6%)	160(47%)	344(100%)
2007Q2小計	165(47%)	30(9%)	153(44%)	348(100%)

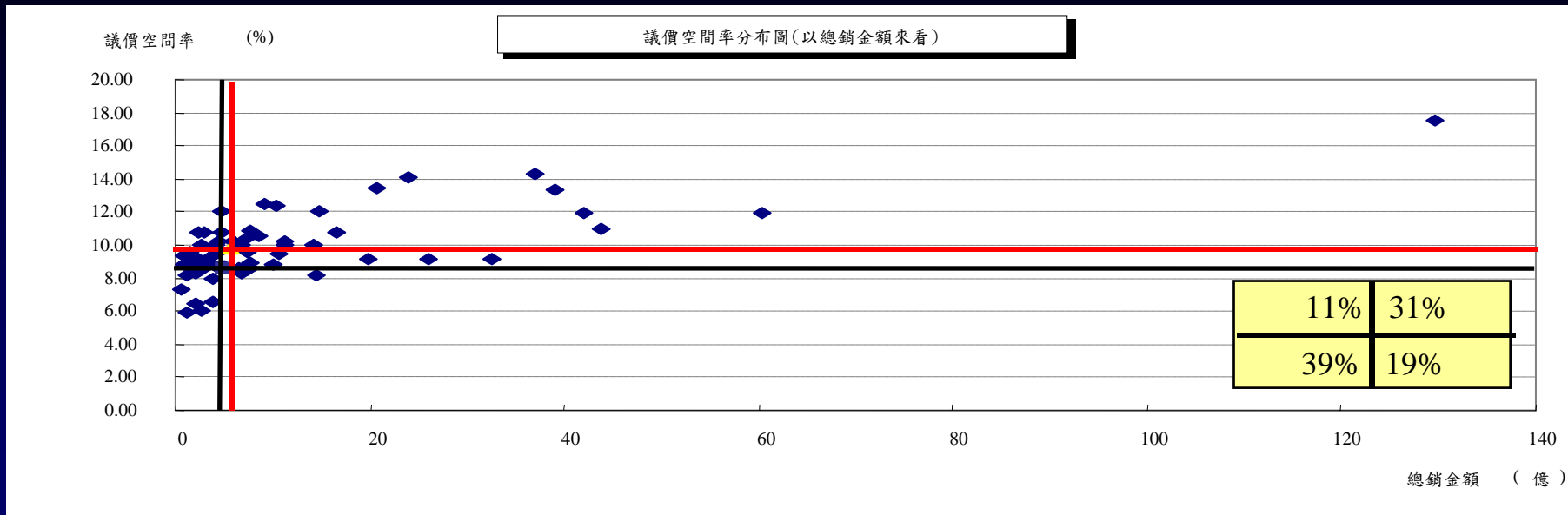


各區各類型推案戶數

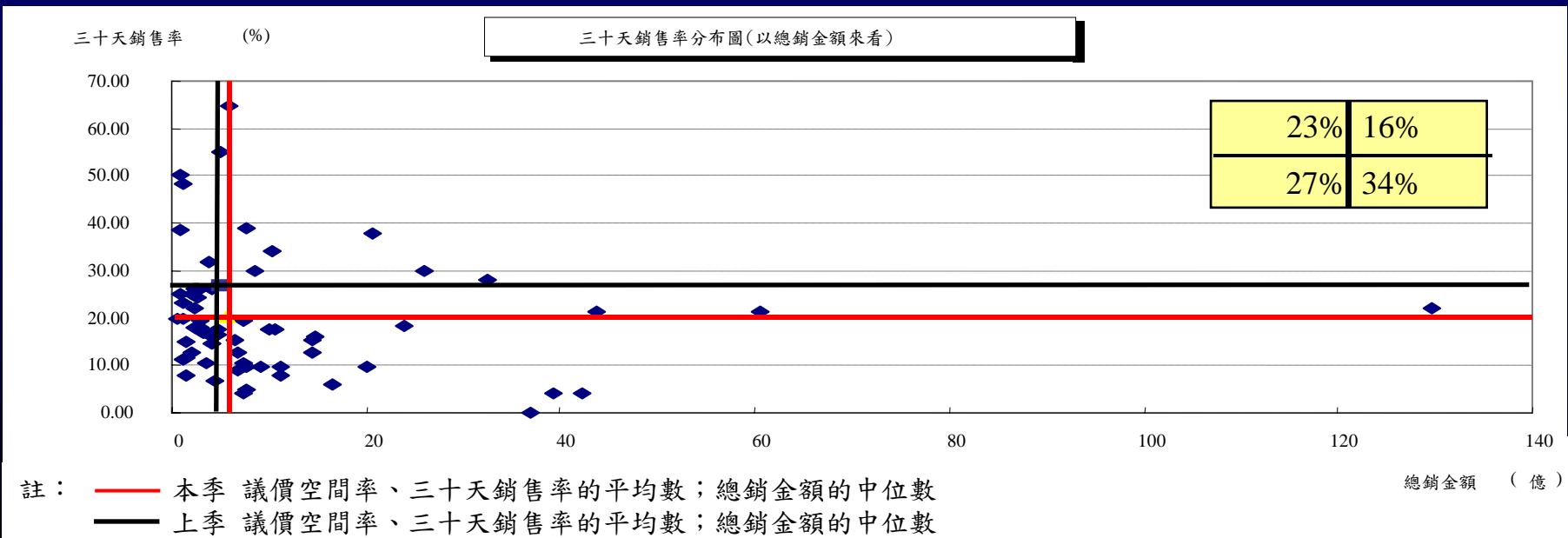
2007Q3與2007Q2及2006Q3之比較

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
2007Q3	164	20	160	344	15,425	2,090	3,562	21,077	2,100	104	422	2,627
2007Q2	165	30	153	348	17,464	3,703	4,167	25,334	1,790	209	483	2,481
2006Q3	146	36	138	320	13,742	5,653	3,379	22,774	1,212	451	386	2,050
較上季 變動率	-1%	-33%	5%	-1%	-12%	-44%	-15%	-17%	17%	-50%	-13%	6%
較去年同 季變動率	12%	-44%	16%	8%	12%	-63%	5%	-7%	73%	-77%	9%	28%

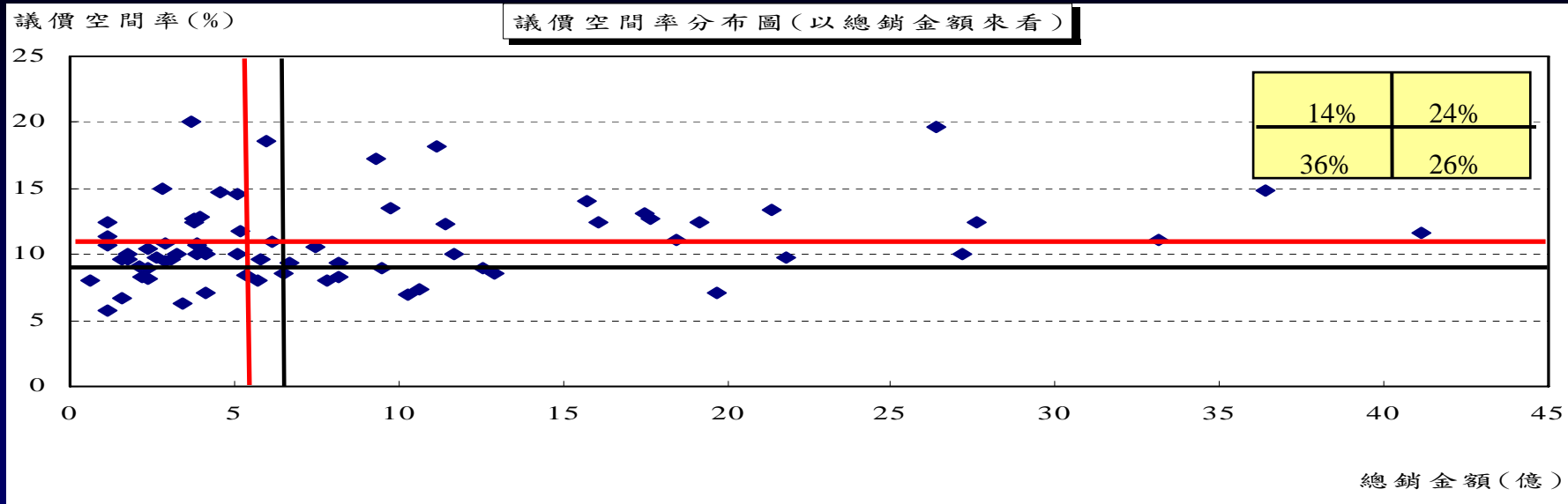
台北市議價空間率個案分布圖



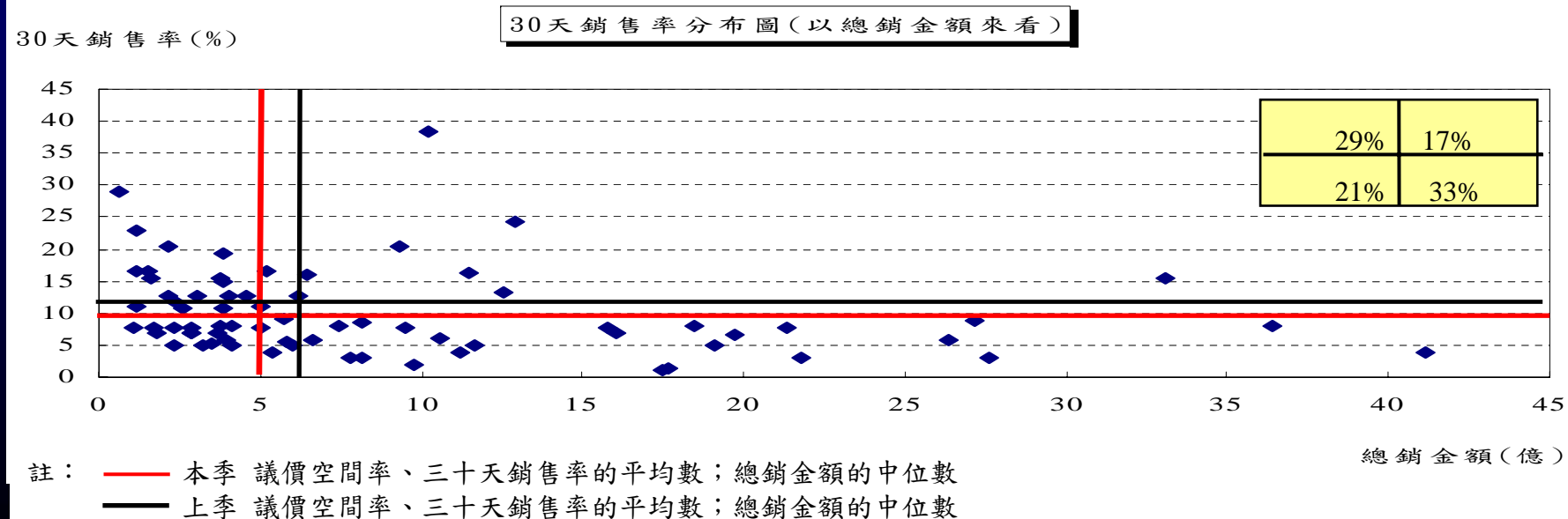
台北市三十天銷售率個案分布圖



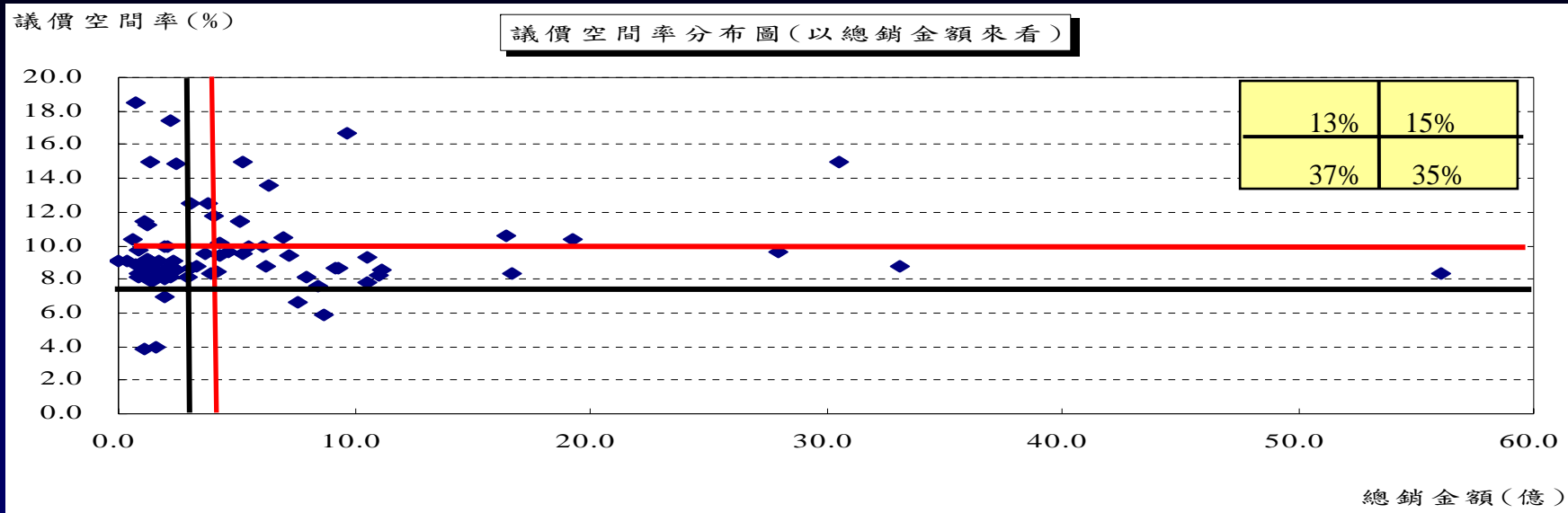
台北縣議價空間率個案分布圖



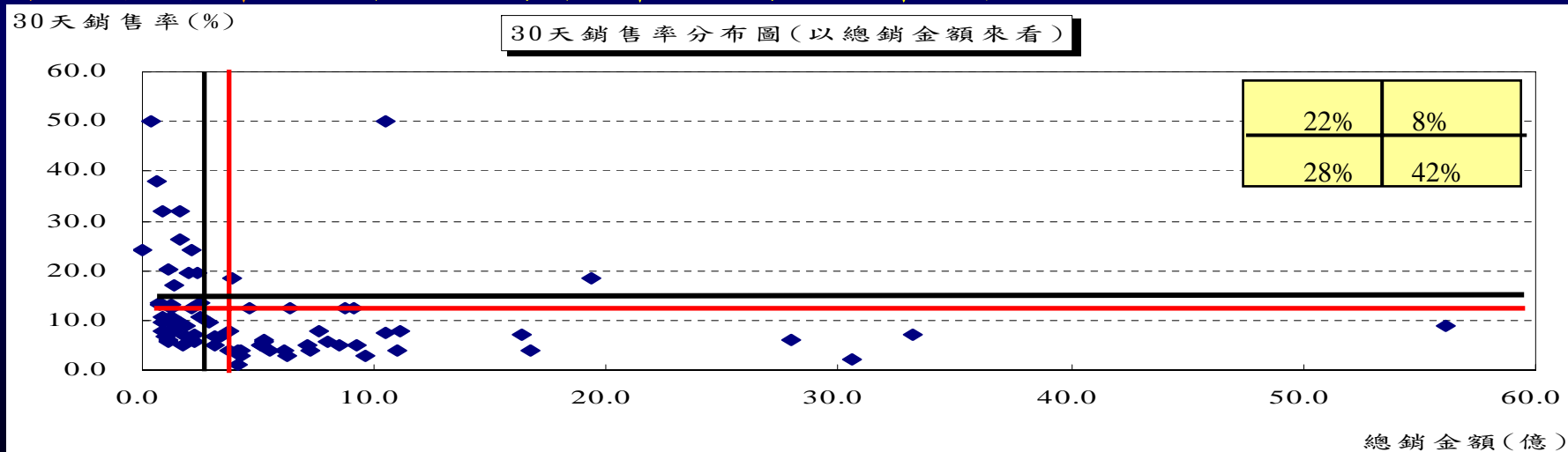
台北縣三十天銷售率個案分布圖



桃竹縣市議價空間率個案分布圖

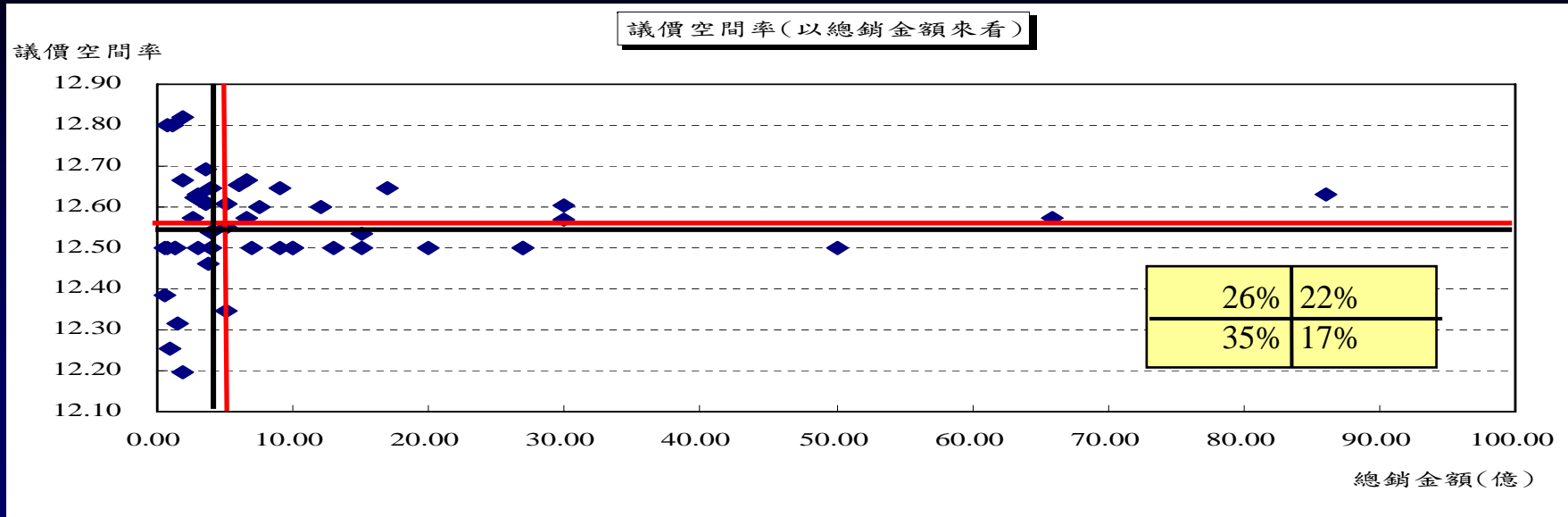


桃竹縣市三十天銷售率個案分布圖

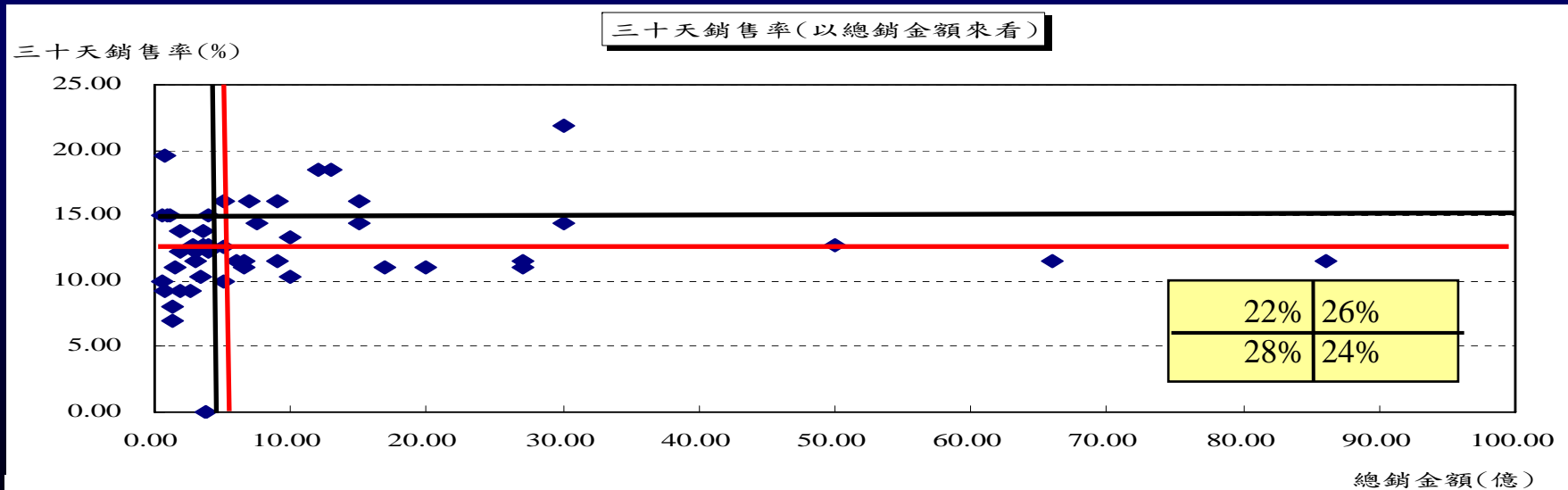


註： ——— 本季 議價空間率、三十天銷售率的平均數；總銷金額的中位數
 ——— 上季 議價空間率、三十天銷售率的平均數；總銷金額的中位數

台中市議價空間率個案分布圖

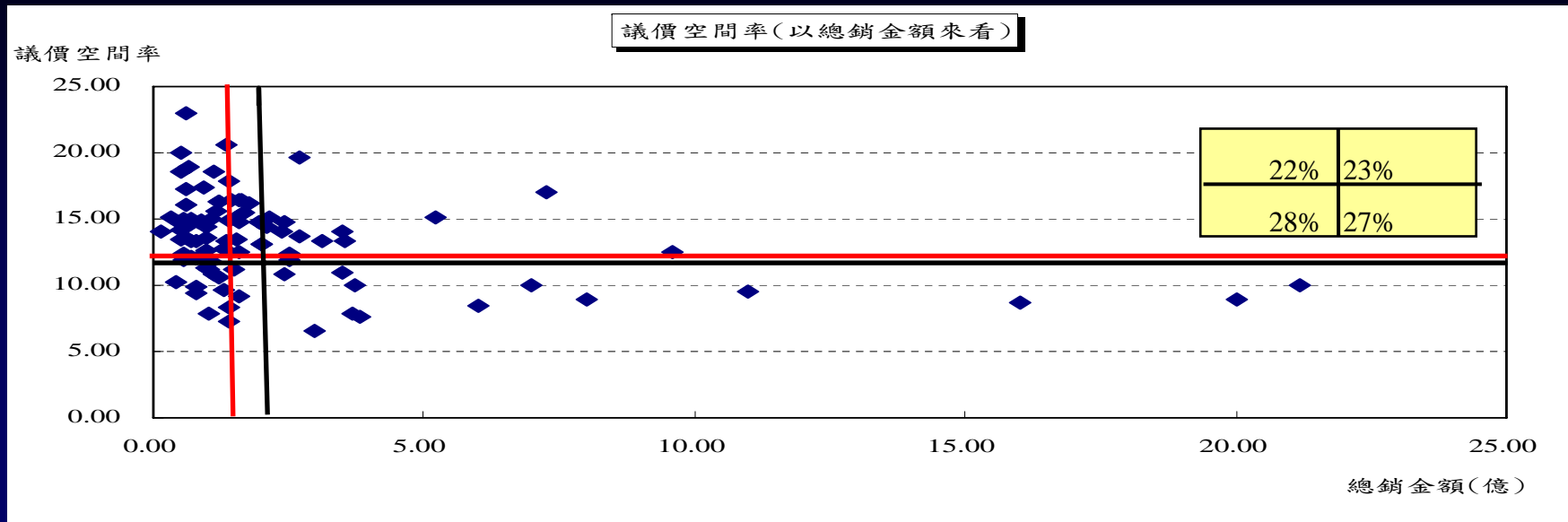


台中市三十天銷售率個案分布圖

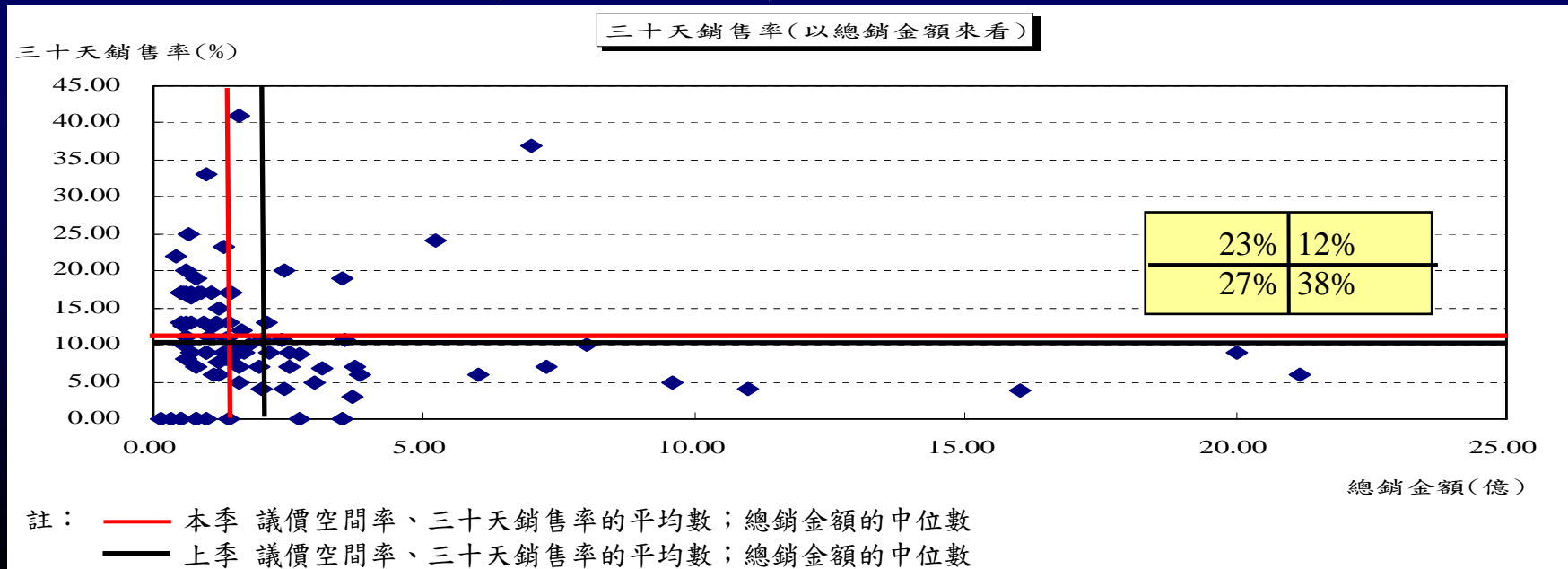


註： ——— 本季 議價空間率、三十天銷售率的平均數；總銷金額的中位數
 ——— 上季 議價空間率、三十天銷售率的平均數；總銷金額的中位數

南高議價空間率個案分布圖



南高三十天銷售率個案分布圖





各地區產品定位說明

2007年第3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	2,413	762	93%	3%	3%	91%
台北縣	71	6,472	645	82%	6%	12%	78%
桃竹 地區	74	6,381	457	68%	8%	24%	66%
台中 都會區	46	3,509	537	84%	1%	15%	86%
南高 都會區	89	2,302	225	43%	0%	57%	18%
全國	344	21,077	2,627	80%	4%	16%	76%



各地區產品定位說明



2007年第3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	52	2,168	58	內湖區、中山區 士林區
台北縣	54	1,080	21	淡水鎮、林口鄉 三重市
桃竹地區	64	854	15	新竹市
台中都會區	73	1,235	19	西屯區、南屯區 烏日鄉
南高都會區	77	868	13	苓雅區、東區 楠梓區
全國	64	1,032	18	--



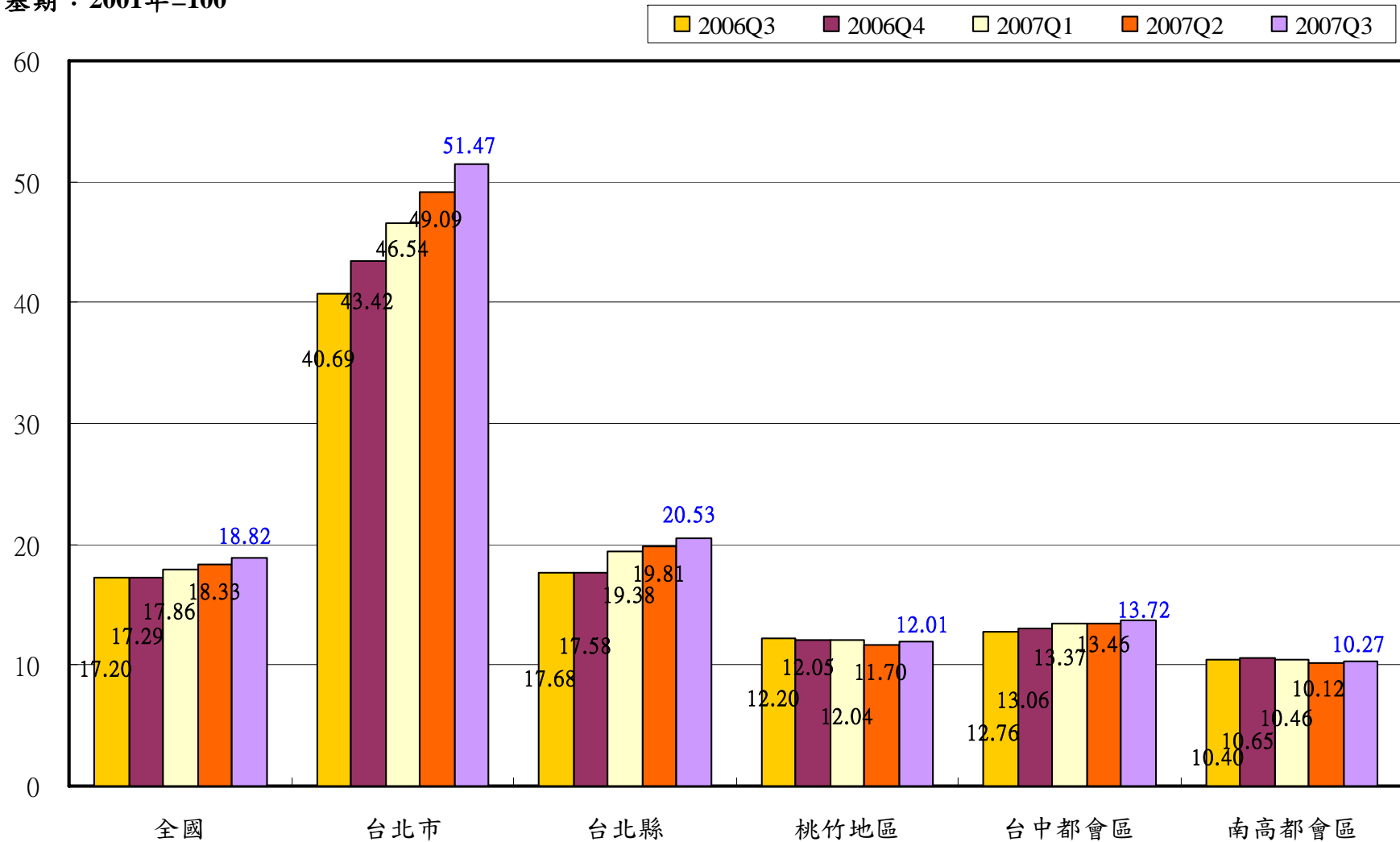
各地區價量概況



	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	2,413	51.47	10.67	18.20
台北縣	6,472	20.53	11.06	7.95
桃竹地區	6,381	12.01	9.10	8.79
台中都會區	3,509	13.72	12.55	13.54
南高都會區	2,303	10.27	11.59	10.03
全國	21,077	18.82	10.83	10.62

(標準)可能成交(單)價趨勢圖

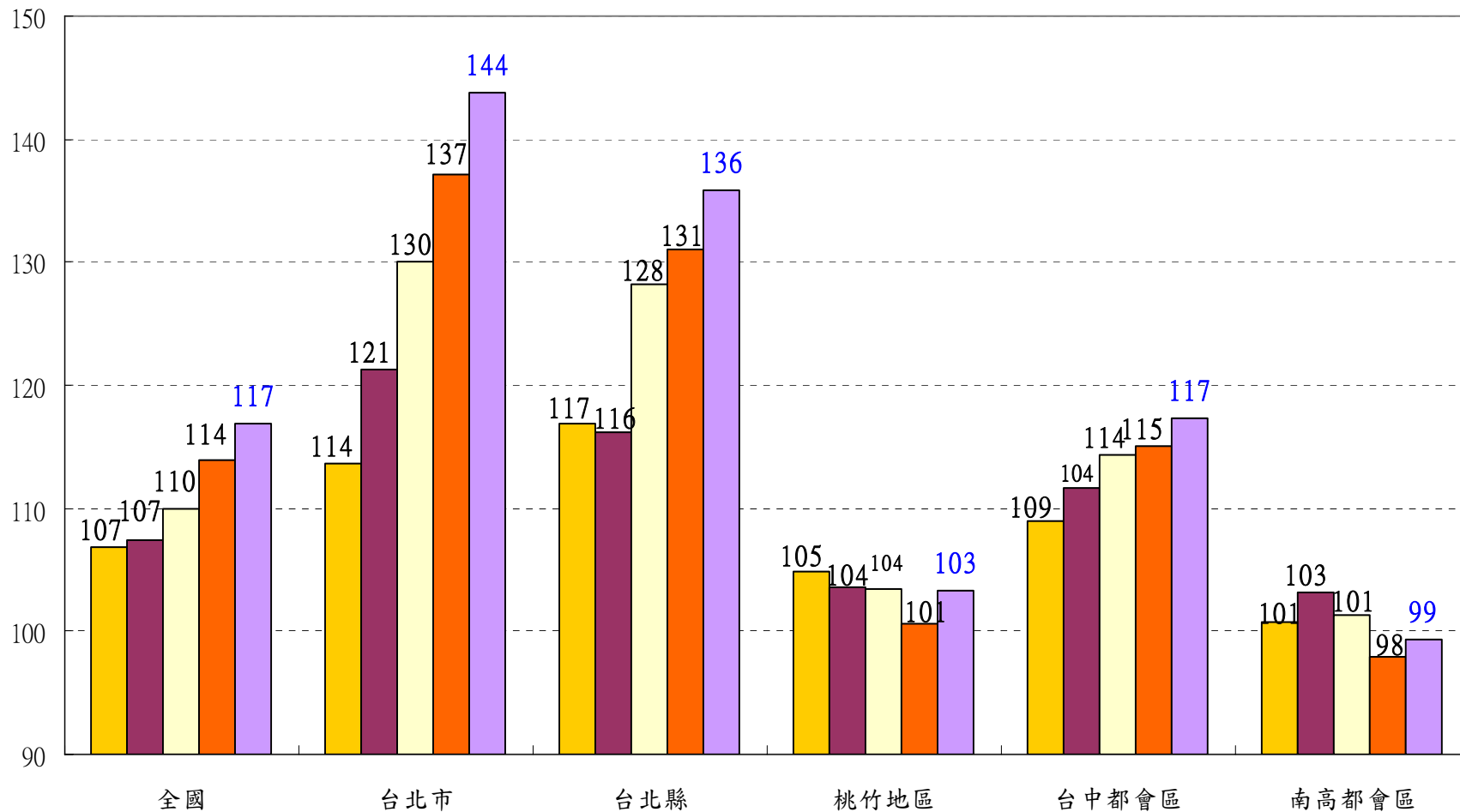
基期：2001年=100



可能成交價指數圖

基期:2001年=100

2006Q3 2006Q4 2007Q1 2007Q2 2007Q3



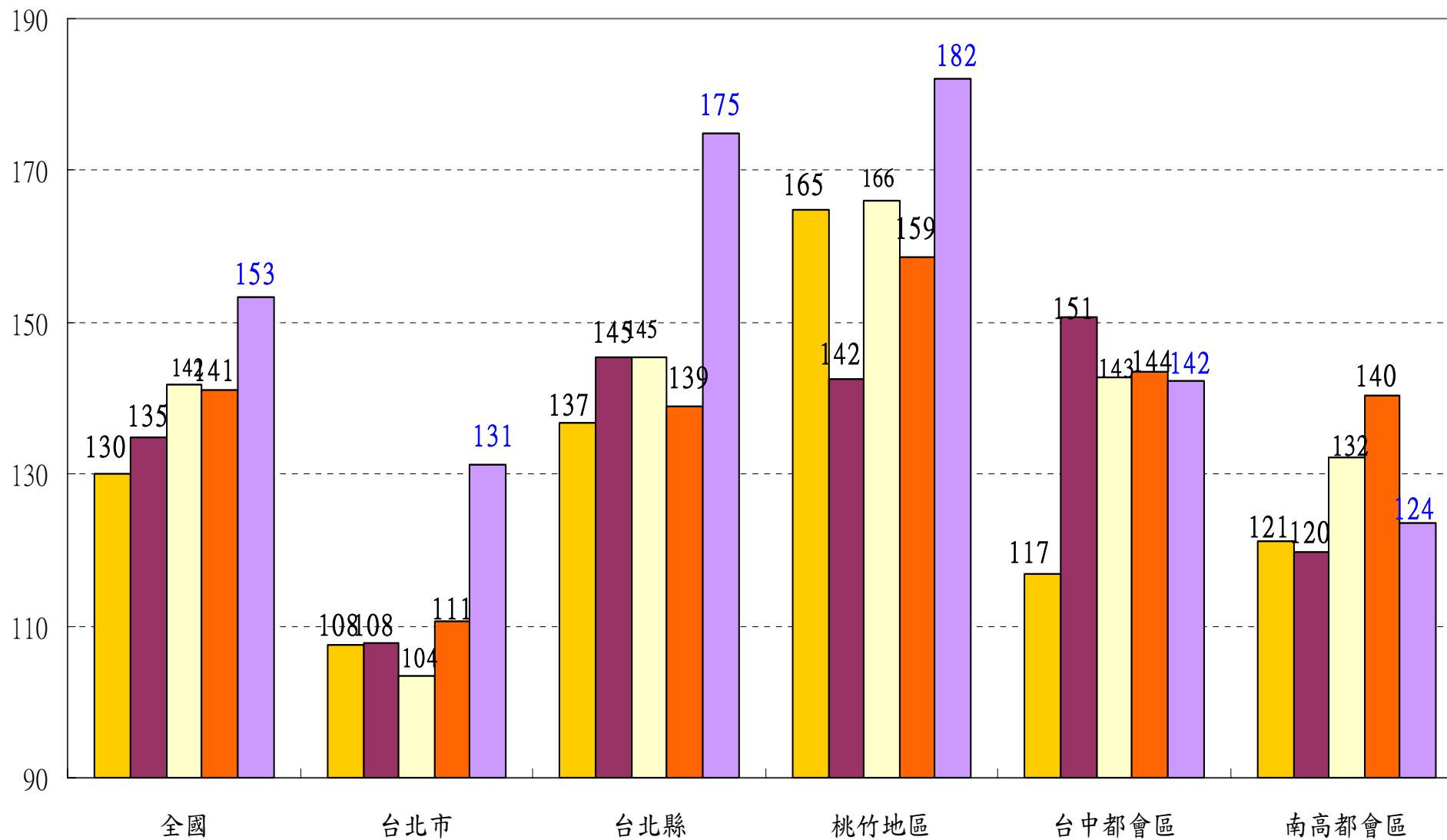


議價空間率指數圖



基期2001年=100

2006Q3 2006Q4 2007Q1 2007Q2 2007Q3



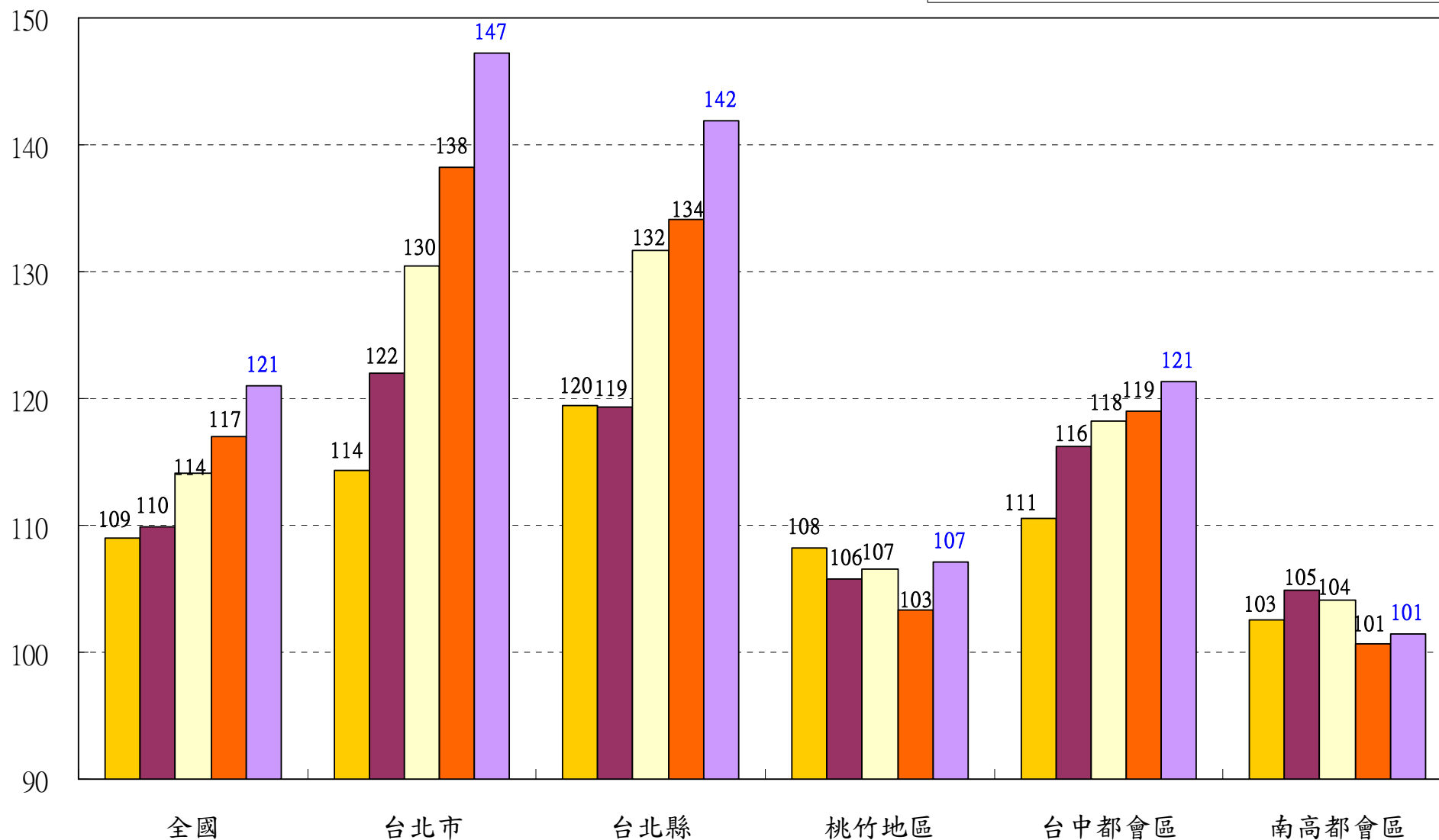


開價指數趨勢圖



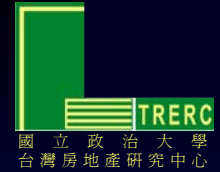
基期2001年=100

2006Q3 2006Q4 2007Q1 2007Q2 2007Q3

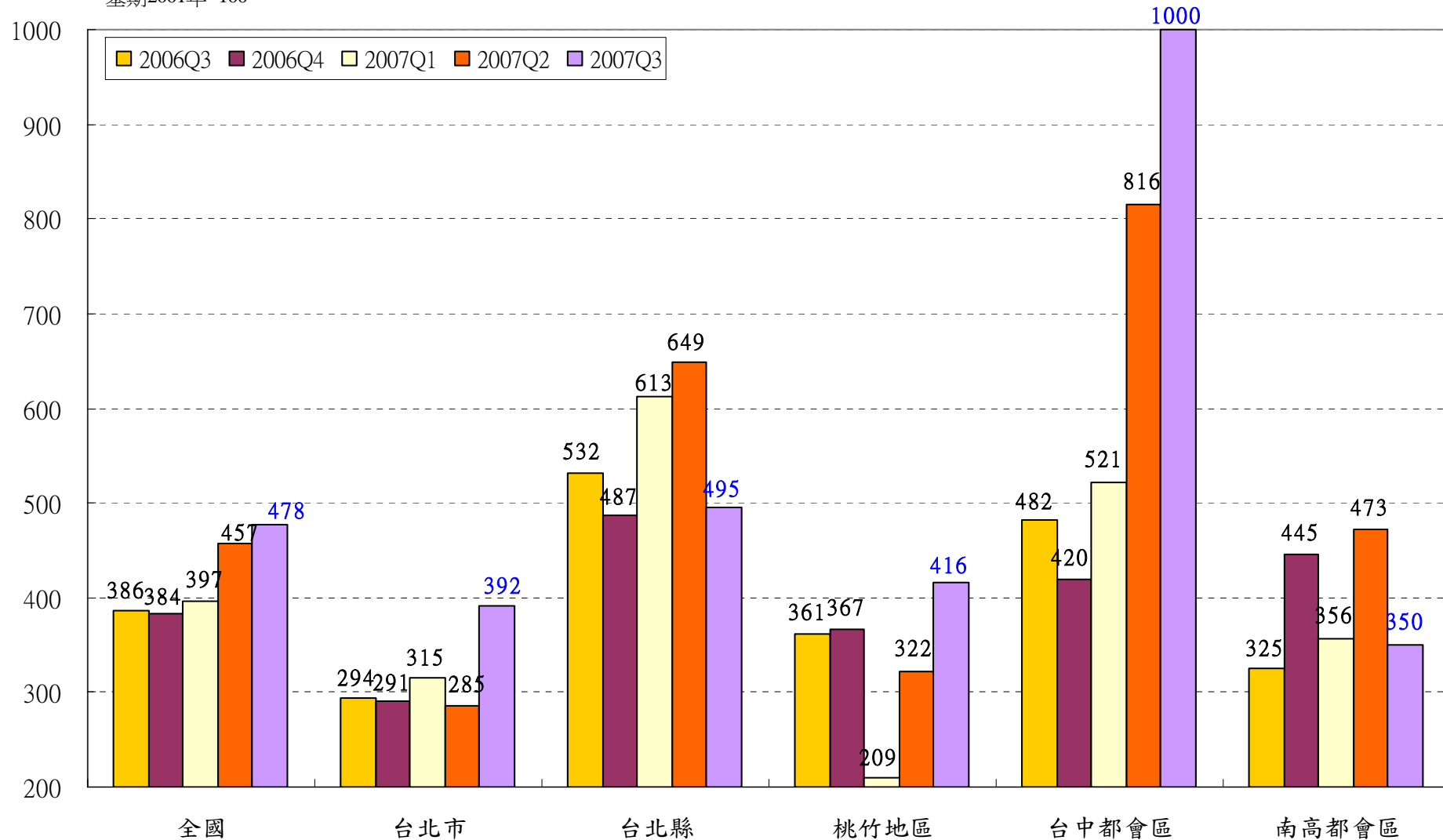




推案量指數圖



基期2001年=100



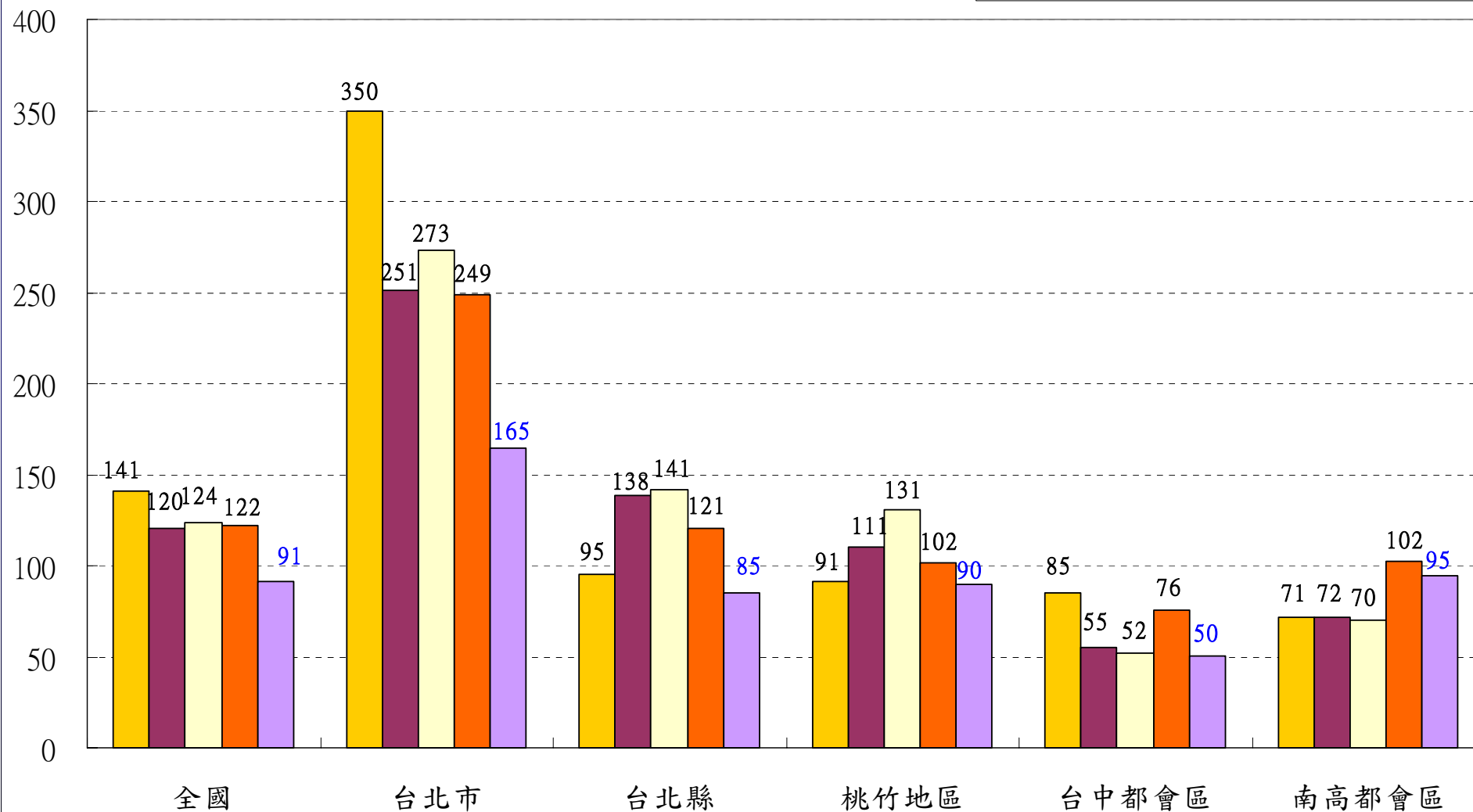


30天銷售率指數圖



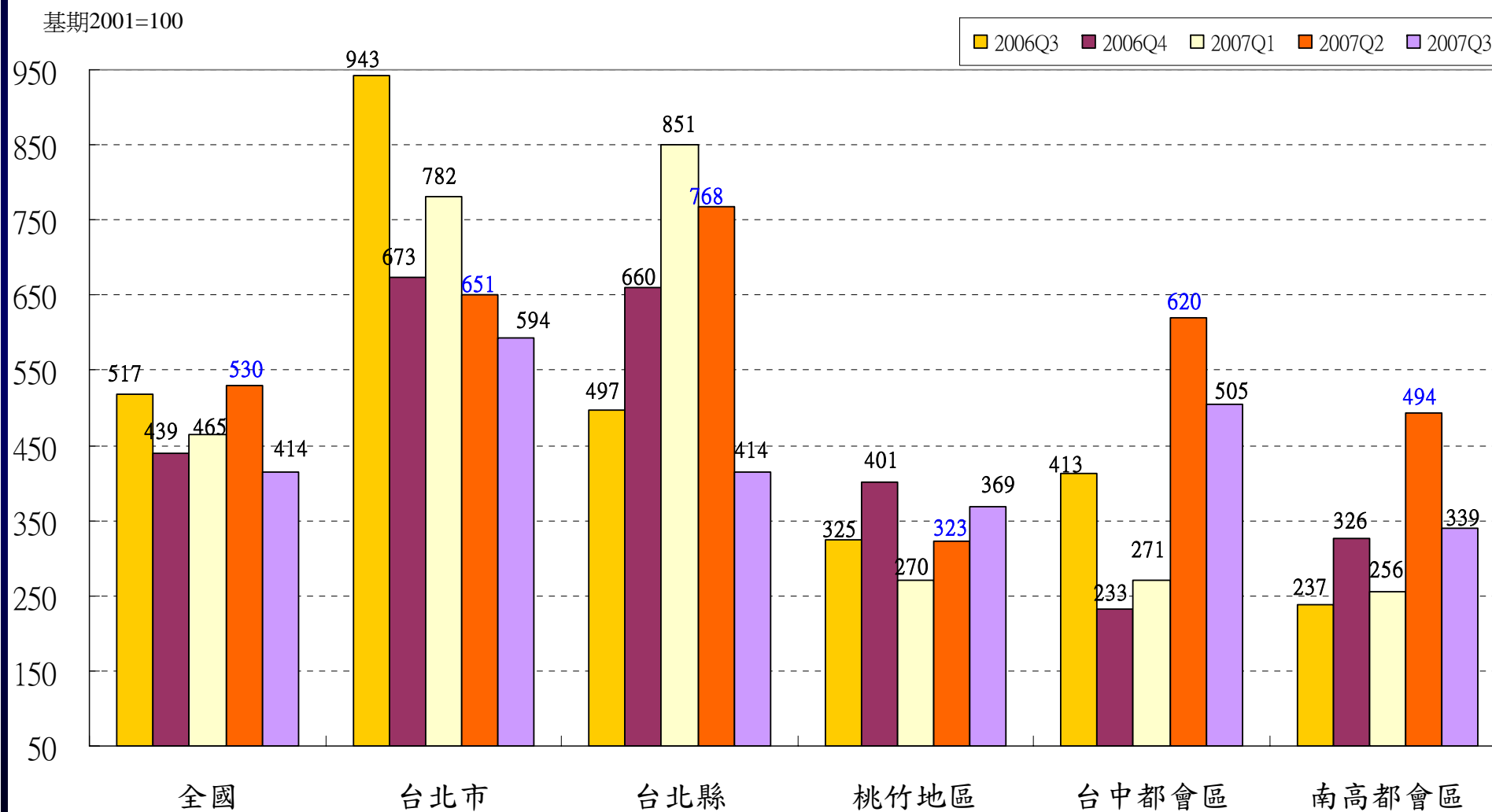
基期2001年=100

2006Q3 2006Q4 2007Q1 2007Q2 2007Q3





30天成交量指數圖



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	116.93	18.82萬元/坪	2.66% (+++)	9.43% (+++)
議價空間率	153.39	10.83%	8.75% (+)	17.87% (+)
開價	121.04	20.85萬元/坪	3.77% (+++)	11.05% (+++)
推案量	477.72	2,536億元	4.52% (△)	23.74% (+)
30天銷售率	91.19	10.62%	-25.35% (---)	-35.36% (---)
30天成交量	413.91	--	-21.98% (--)	-20.02% (-)

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縮的結構。新推個案價格仍持續上升，整體推案量亦維持在高點，銷售率大幅下滑與成交規模萎縮，後續價格支撐力道不足的態勢逐步浮現。



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	143.81	51.47萬元/坪	4.86% (+++)	26.52% (+++)
議價空間率	131.26	10.67%	8.75% (+)	11.40% (+)
開價	147.20	56.97萬元/坪	6.80% (+++)	28.75% (+++)
推案量	391.94	762億元	37.46% (△)	33.52% (△)
30天銷售率	164.88	18.20%	-33.66% (---)	-52.84% (---)
30天成交量	593.65	--	-8.80% (△)	-37.03% (--)

國泰台北市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**價漲量縮**的狀況。本季新推個案市場已進入居高思危的結構。**價格**雖然持續上揚，但**銷售率與成交量**已呈現回檔狀況，**議價空間**指數來到歷史新高，銷售率亦來到近兩年的最低點，**數量面的萎縮是否立即衝擊價格趨勢**，非常值得注意。

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	135.80	20.53萬元/坪	3.64% (+++)	16.12% (+++)
議價空間率	174.86	11.06%	25.91% (+)	27.94% (+)
開價	141.84	22.80萬元/坪	7.16% (+++)	18.69% (+++)
推案量	494.83	645億元	-23.79% (--)	-6.96% (△)
30天銷售率	85.34	7.95%	-29.23% (---)	-10.46% (-)
30天成交量	414.33	--	-46.06% (---)	-16.69% (-)

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。新推個案市場結構與台北市類似，價格雖持續上揚，但銷售率為近六年來低點，議價空間亦為歷史新高。此外，台北縣持續存在的供給過剩現象，在成交規模縮減下，後續的供需調控將是一大問題。



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	103.24	12.01萬元/坪	2.57% (++)	1.57% (-)
議價空間率	181.99	9.10%	17.71% (+)	10.39% (△)
開價	107.11	13.10萬元/坪	4.98% (+++)	-0.01% (△)
推案量	416.36	367億元	29.30% (△)	15.38% (△)
30天銷售率	89.88	8.79%	-11.56% (-)	-1.36% (△)
30天成交量	369.34	--	14.35% (△)	13.81% (△)

國泰桃竹地區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**價跌量穩**格局。新推個案市場暫時脫離持續衰退趨勢，**房價重新站回12萬元水準**，但**議價空間**亦來到歷史新高，**銷售率亦為近四年低點**，加上推案規模仍持續的擴大，顯示存貨調整仍是桃竹地區的主要問題。



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	117.30	13.72萬元/坪	1.98% (△)	7.58% (++)
議價空間率	142.32	12.55%	-0.86% (△)	21.77% (+)
開價	121.33	15.45萬元/坪	1.70% (△)	9.77% (++++)
推案量	1000.37	537億元	22.66% (+)	107.60% (++)
30天銷售率	50.26	13.54%	-33.51% (---)	-41.07% (--)
30天成交量	505.43	--	-18.44% (-)	22.33% (△)

國泰台中都會區房地產指數相較上一季價穩量縮結構，相較去年同季呈現價漲量穩格局。新推個案市場未能延續前幾季復甦趨勢，價格雖然維持穩定，但成交量與銷售率呈現萎縮，且推案量的持續擴大，亦擴大供給調節的隱憂。



綜合評估—南高都會區

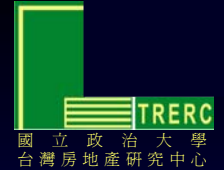


南高都會區	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	99.41	10.27萬元/坪	1.47% (+)	-1.29%(△)
議價空間率	123.54	11.59%	-11.95% (--)	1.91% (△)
開價	101.40	11.46萬元/坪	-0.46% (△)	-1.10% (△)
推案量	349.64	225億元	-26.02% (--)	7.70% (△)
30天銷售率	94.82	10.03%	-7.16% (△)	32.71% (+)
30天成交量	339.23	--	-31.32% (--)	42.93% (△)

國泰南高都會區房地產指數相較上一季呈現價漲量縮的結構，相較去年同季呈現價量俱穩格局。新推個案市場仍持續低檔盤整格局，雖然減少推案量讓價格出現上揚，但也造成成交量再度縮減，顯示買方對價格上漲的認同度仍舊不足。

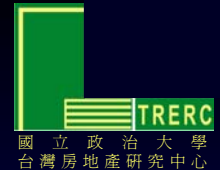


各地區市場表現相較上一季綜合分數



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

本季相對上一季之全國綜合表現分數為0分，價格面多為正向，數量面多屬負向。就地區別而言，台北市與桃竹地區價格表現優於其他地區，台北縣與台中都會區呈現衰退，南高都會區持續盤整。



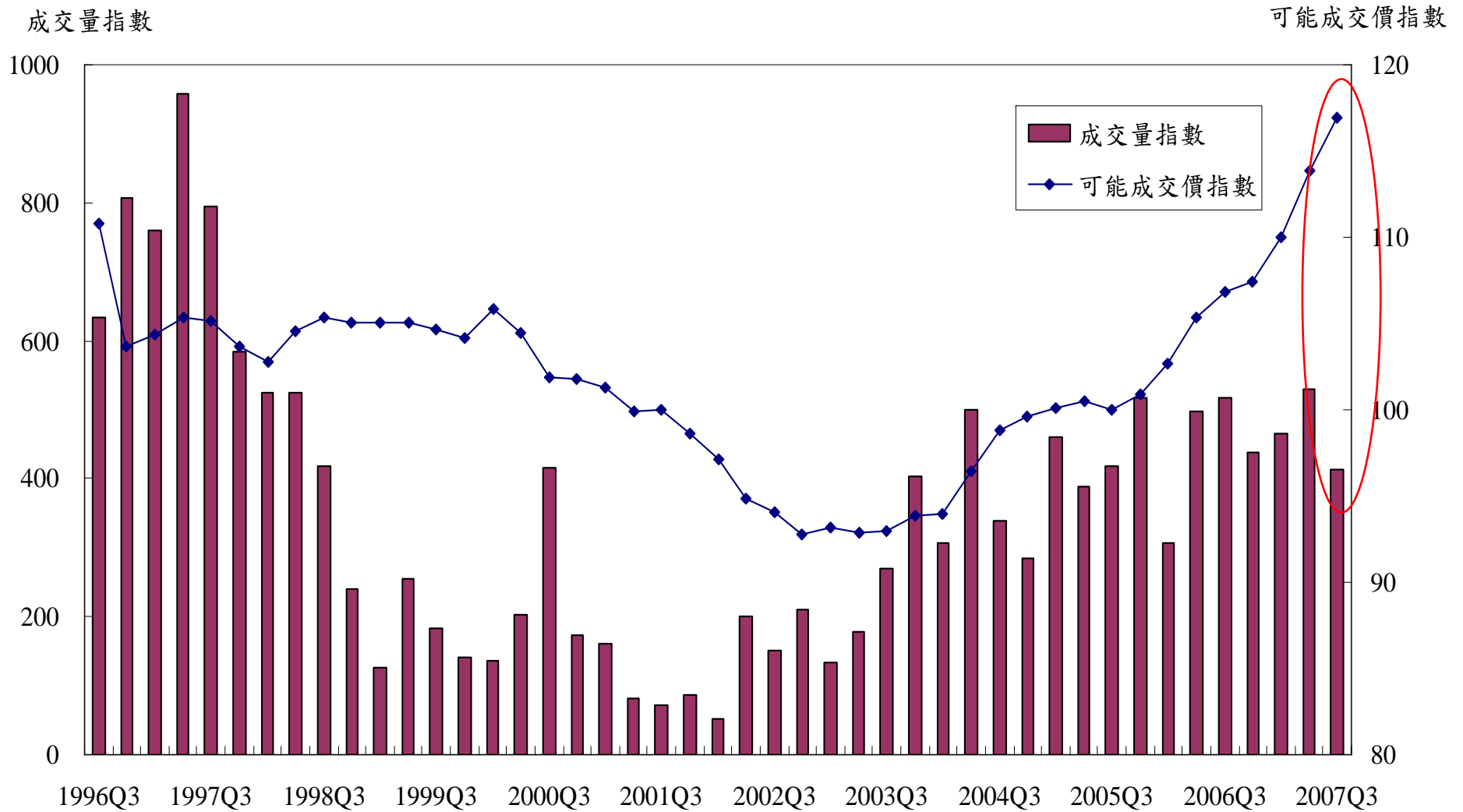
各地區市場表現相較去年同季綜合分數

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

從去年同季的綜合表現分數觀察，除桃竹地區外，其餘地區整體表現均優於去年同季，此現象反應過去一年的累積狀況，但與本季趨勢卻有不同。

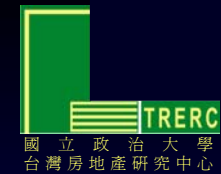


全國價量指數趨勢圖



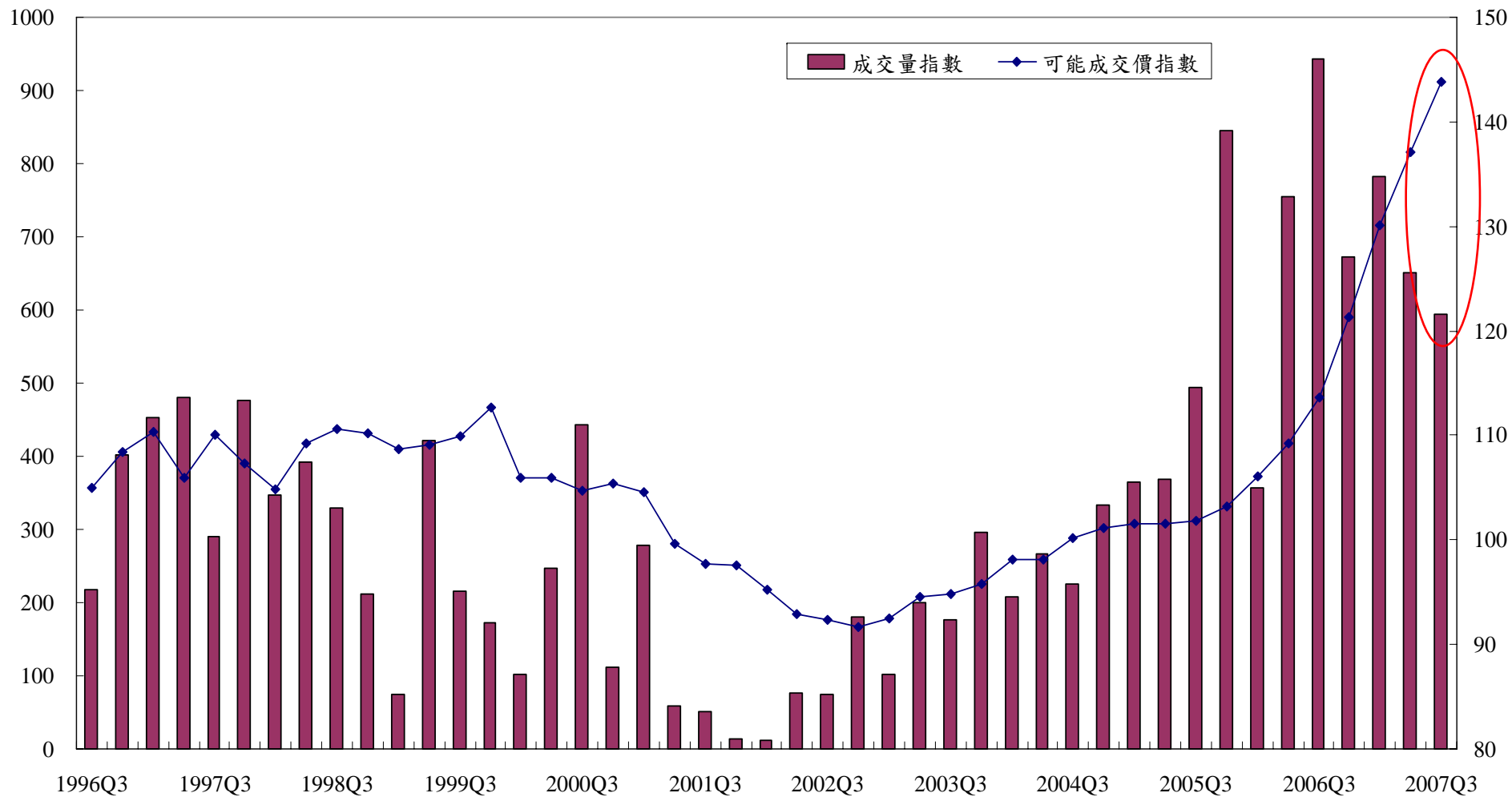


台北市價量指數趨勢圖



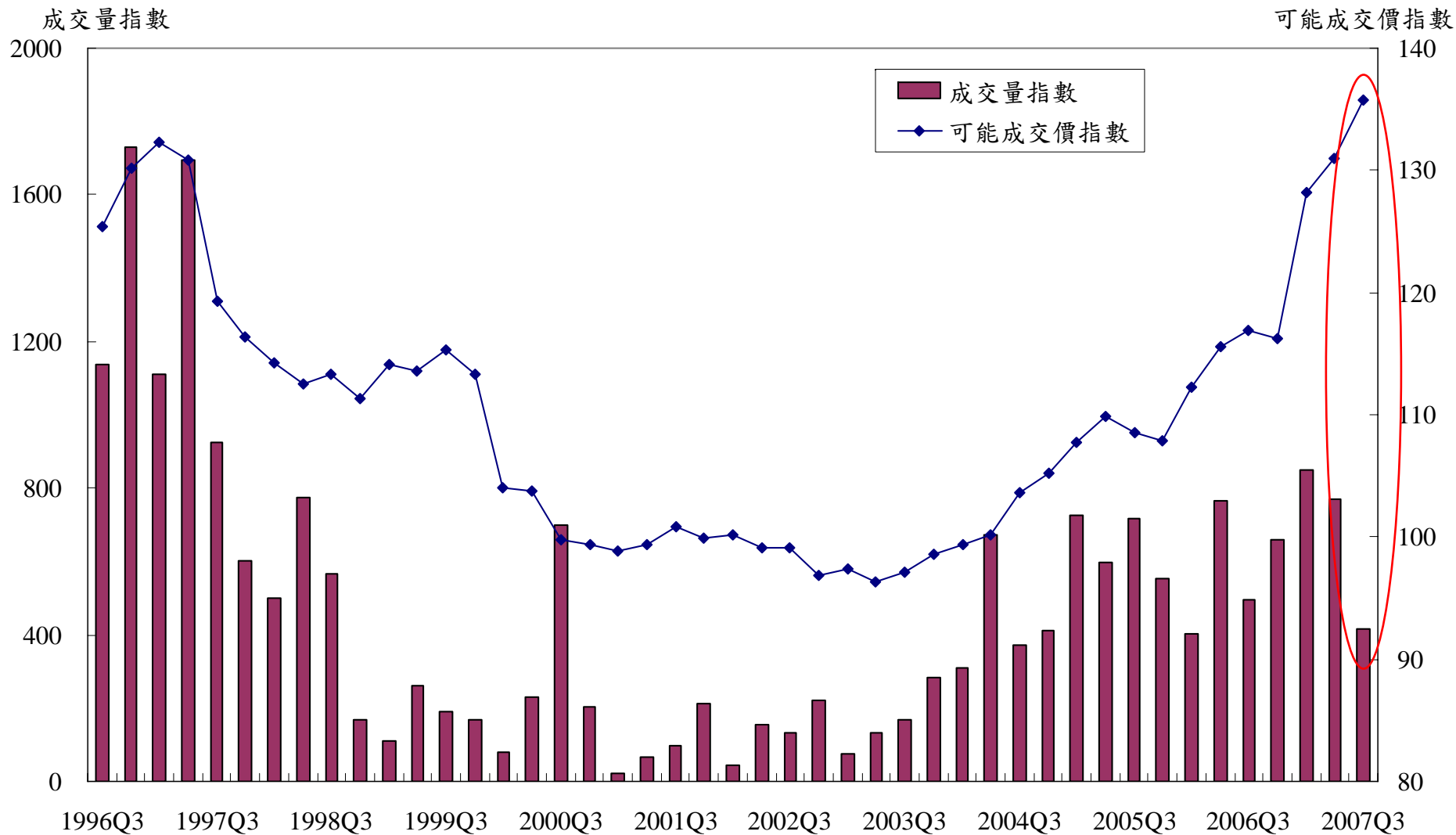
成交量指數

可能成交價指數





台北縣價量指數趨勢圖



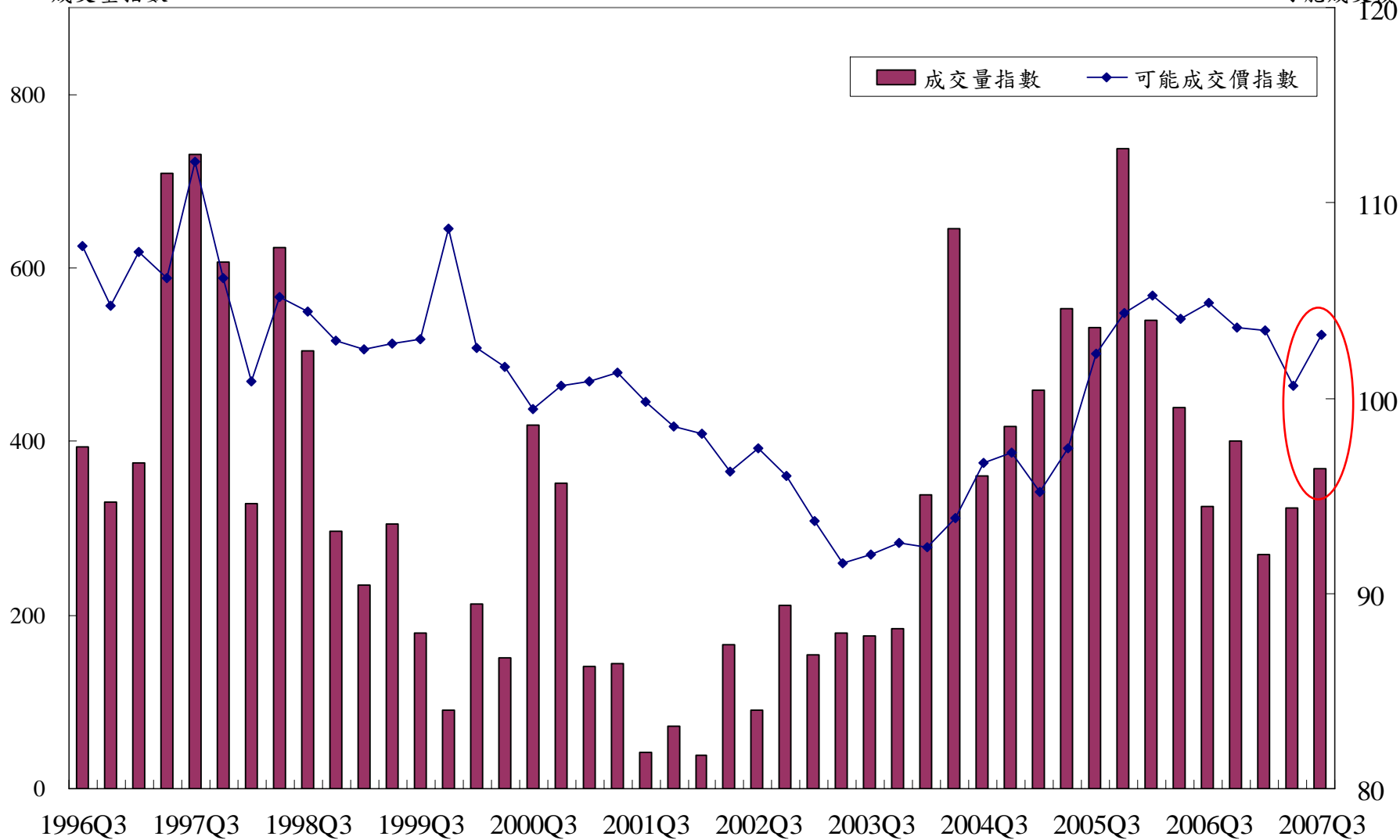


桃竹地區價量指數趨勢圖



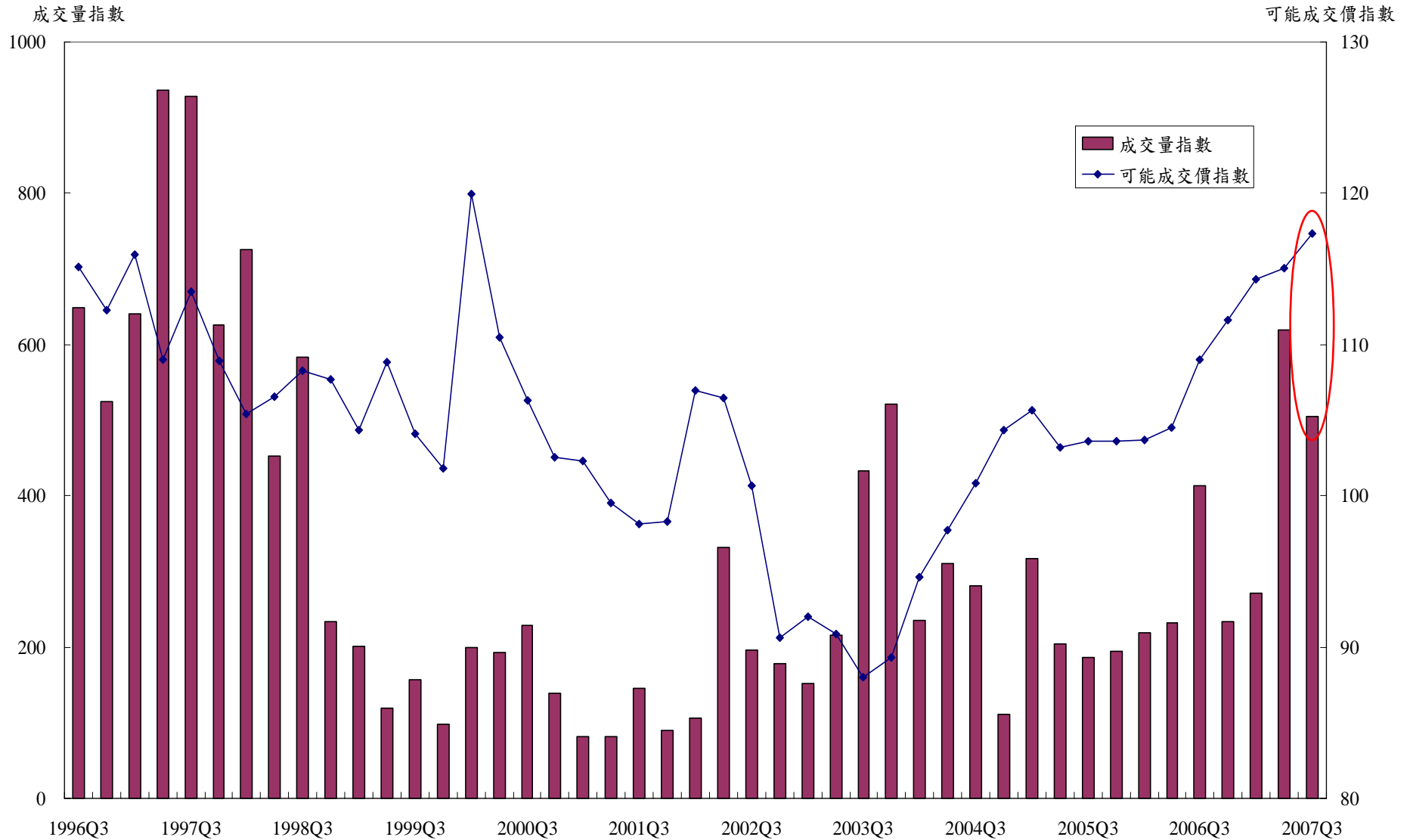
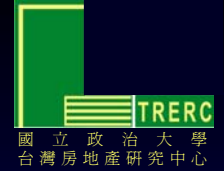
成交量指數

可能成交價指數





台中都會區價量指數趨勢圖



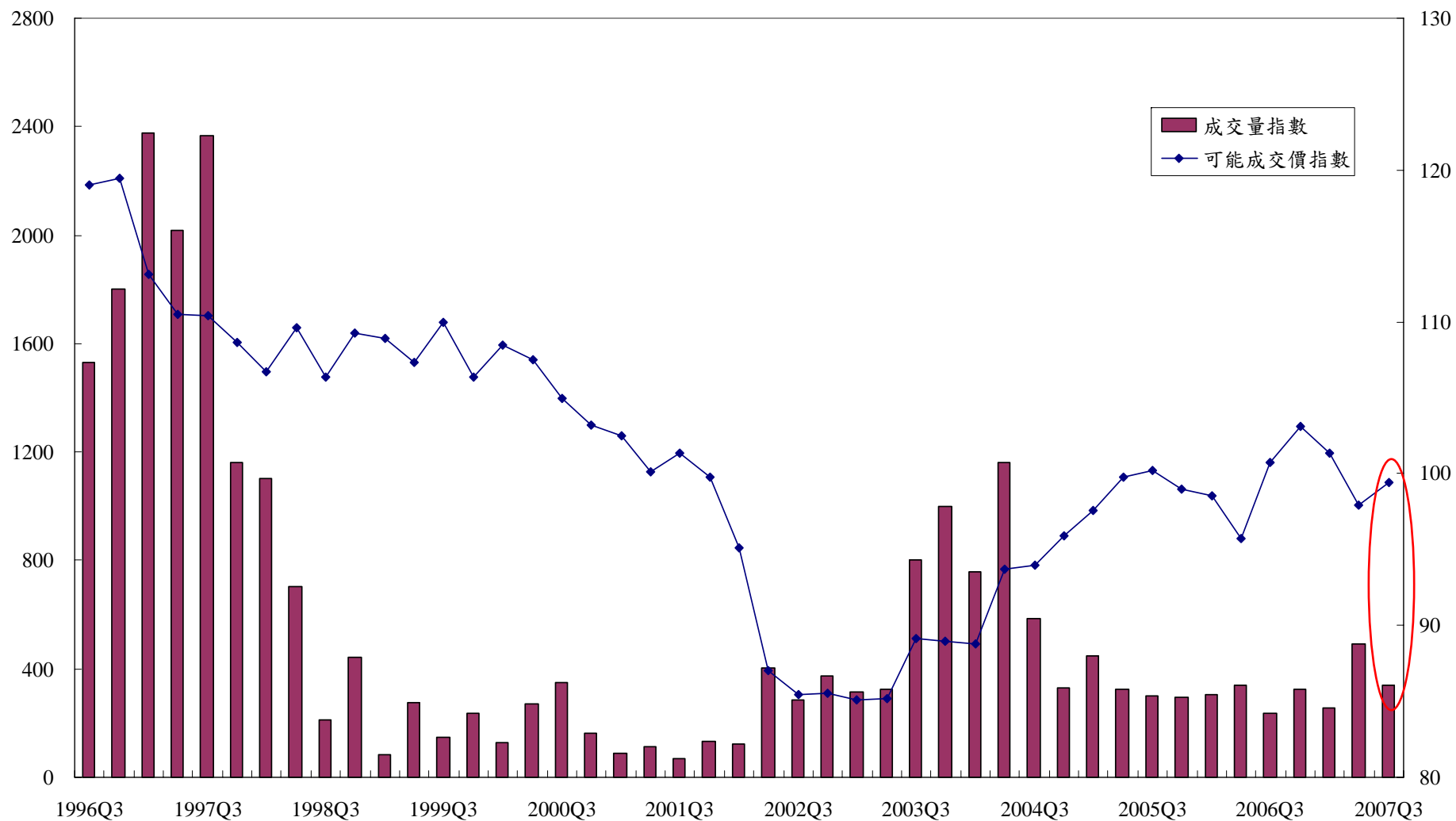


南高都會區價量指數趨勢圖



成交量指數

可能成交價指數



結 論

- 2007年第3季全國新推個案市場呈現價漲量縮結構，議價空間擴大、銷售率衰退與市場規模縮減趨勢，為本季最主要觀察重點。
- 台北市縣豪宅效應持續，可能成交單價分別突破50萬元與20萬元，但銷售率呈現大幅下滑，台北縣30天銷售率已不到8%。
- 台中都會區推案規模雖創新高，但未能延續復甦趨勢，銷售率同樣大幅下滑至近年新低點。
- 桃竹地區，本季價格與成交量均有回復，但銷售率亦微幅降低，市場表現相對穩定。
- 南高都會區仍處於低檔盤整結構，價格雖有上漲，但成交量再度萎縮。

結論(續)

- 國內房地產市場在連續四年復甦，以及過去一年多來豪宅效應對價格的拉抬後，本季北台灣的議價空間也逐步擴大到新高點，銷售率與成交規模的縮減，顯示購屋者對目前房價的認同度有所遲疑，同時也反映出景氣逐漸趨緩的徵兆。
- 套房推案量大幅減少，反應投資需求降溫與房貸政策趨勢。
- 展望未來，各地區的房價壓力、供需結構與投資客行為，將成為影響市場後續發展的重要因素。



國泰出租住宅租金指數

2007年 第三季

2007年第3季台北市出租住宅

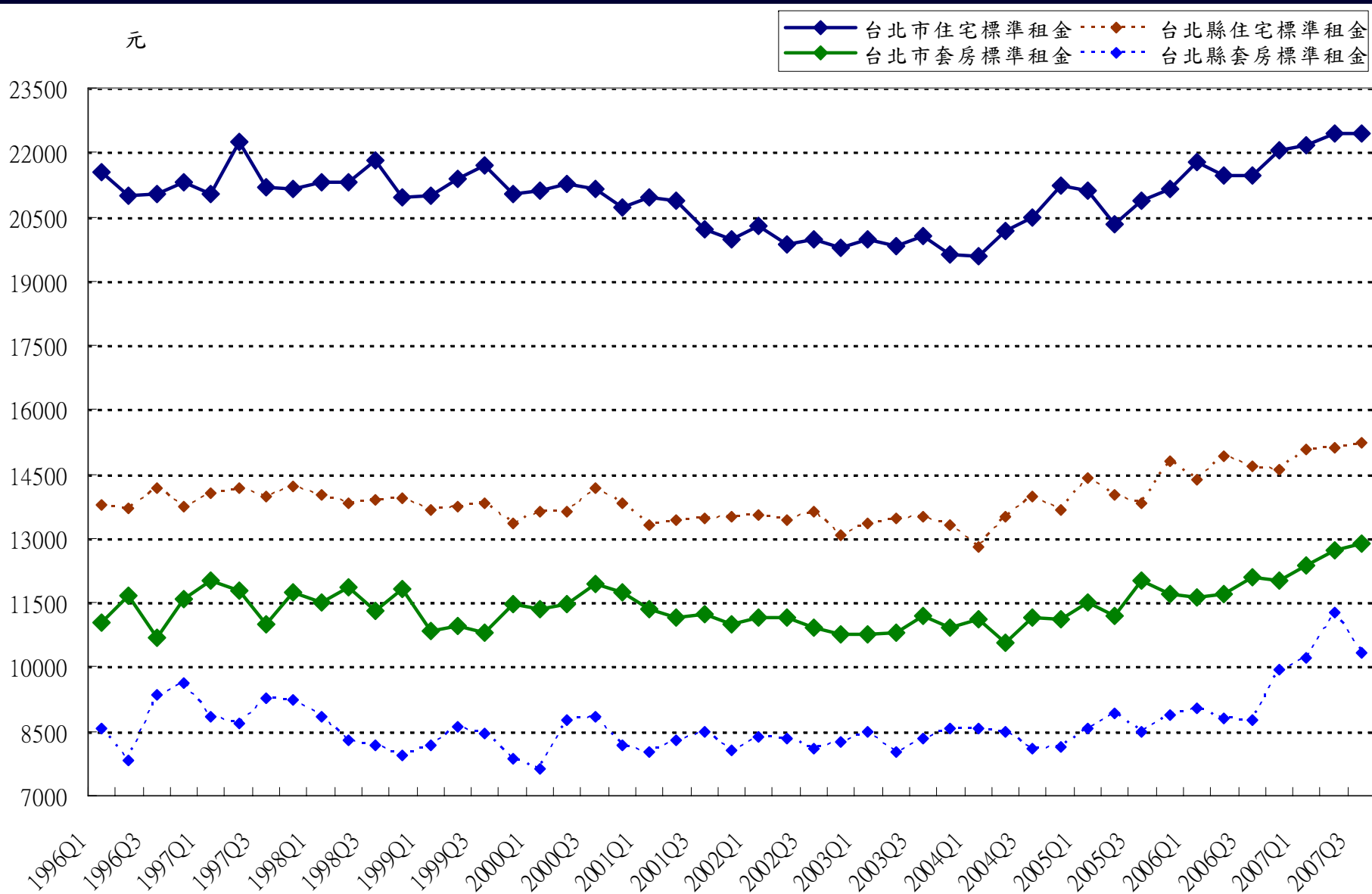
- 台北市整層住宅標準租金為2.24萬元，租金指數相對上一季下跌0.04%，仍屬穩定範圍，相較去年同季則小幅上漲4.54%
- 套房類產品，標準租金為1.29萬元，租金指數較上一季微幅上漲1.22%，較去年同季則小幅上漲6.54%，創下自1996年以來的新高點

2007年第3季台北縣出租住宅

- 台北縣整層住宅標準租金為1.52萬元，租金指數較上一季上漲0.73%，仍屬穩定範圍，較去年同季則小幅上漲3.81%，創下自1993年以來的新高點
- 套房類產品，標準租金為1.03萬元，租金指數相對上一季小幅下跌8.33%，相較於去年同季大幅上漲18.24%

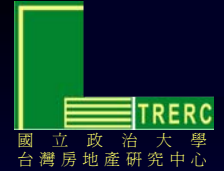


國泰出租住宅標準租金趨勢圖



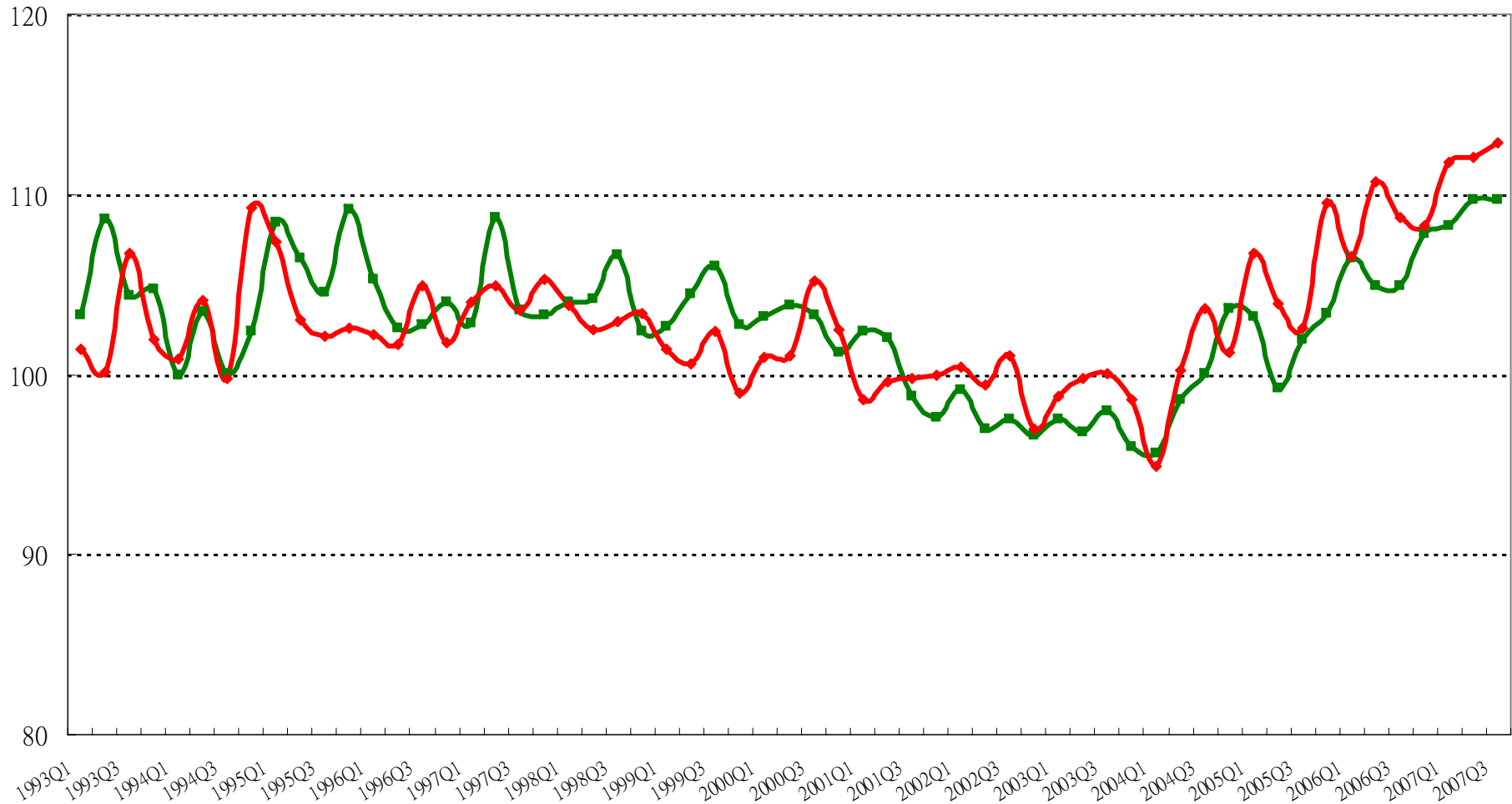


國泰整層住宅租金指數圖



基期2001年=100

■ 台北市 ● 台北縣



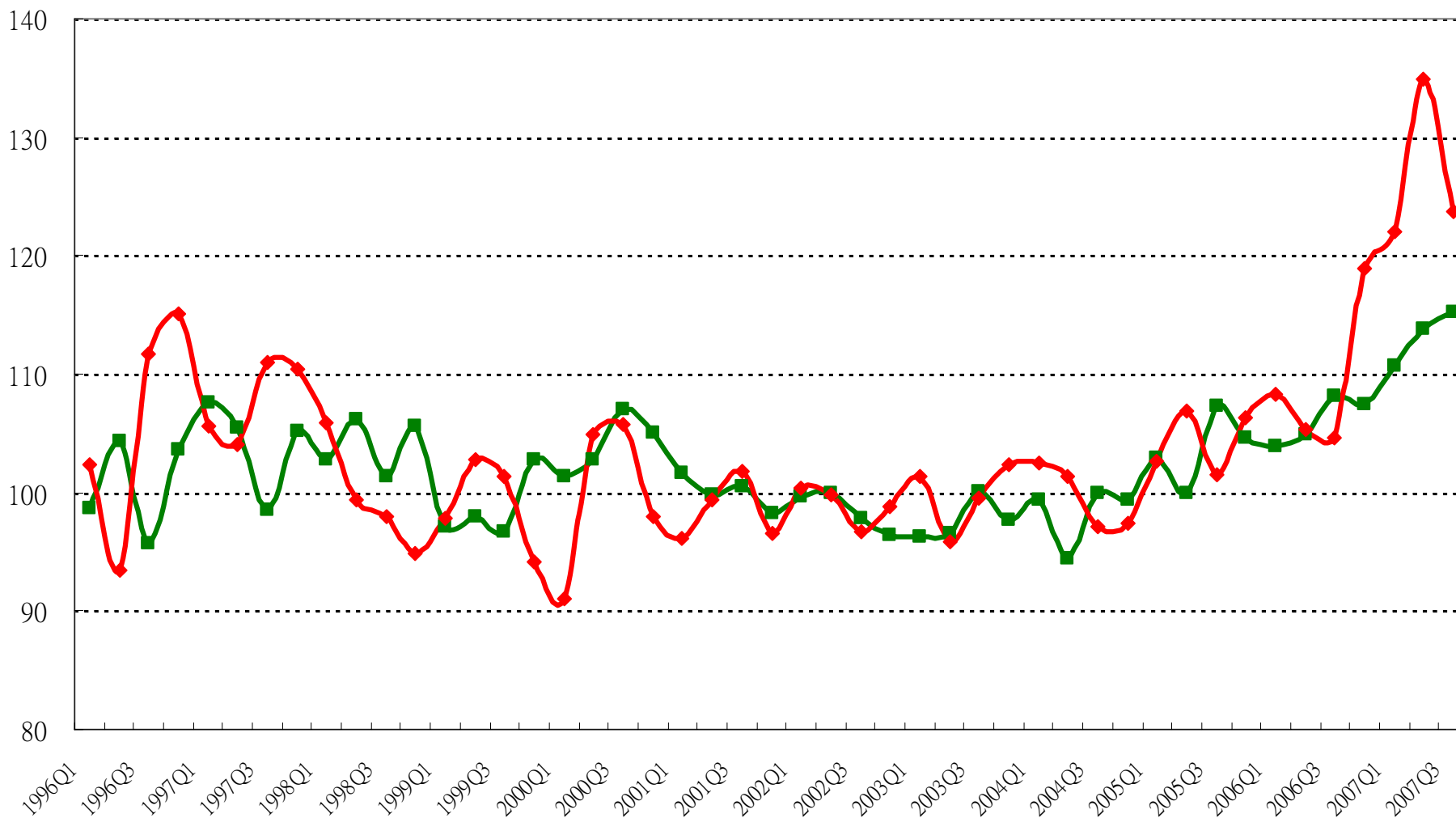


國泰套房租金指數圖



基期2001年=100

■ 台北市 ◆ 台北縣



國泰辦公室租金指數

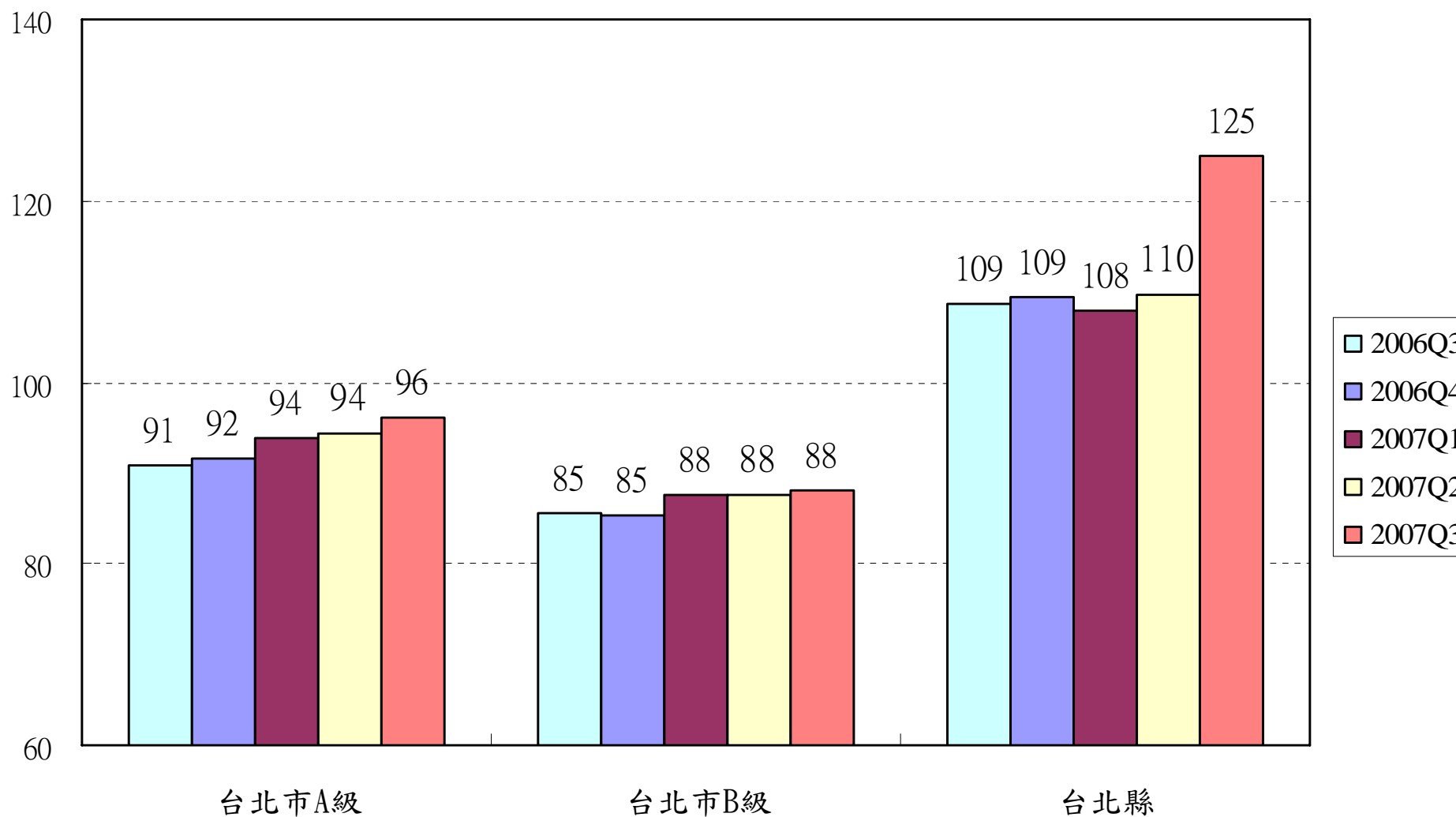
2007年 第三季



辦公室租金 開價指數一分區



2001年=基期100



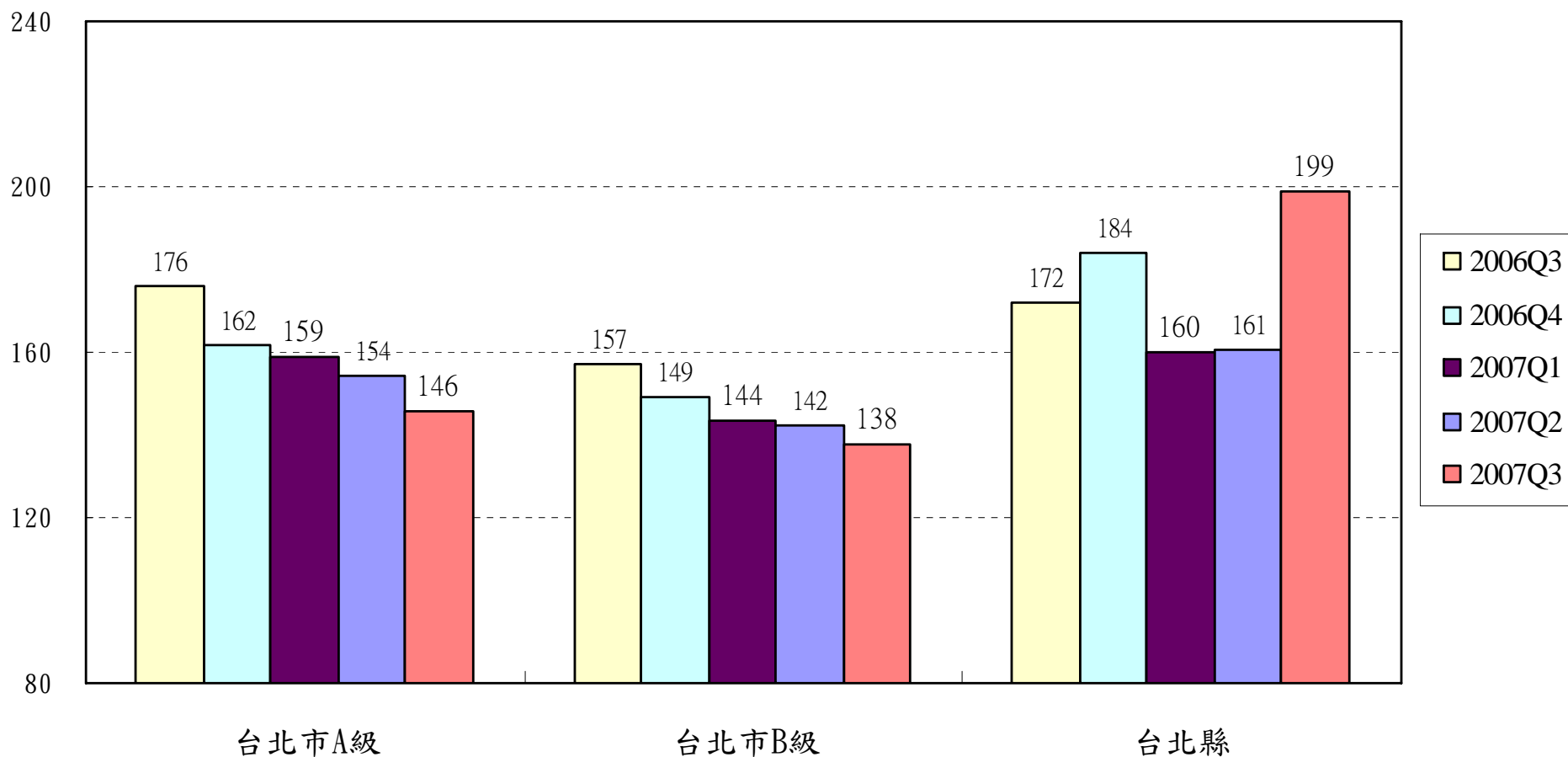


辦公室租金



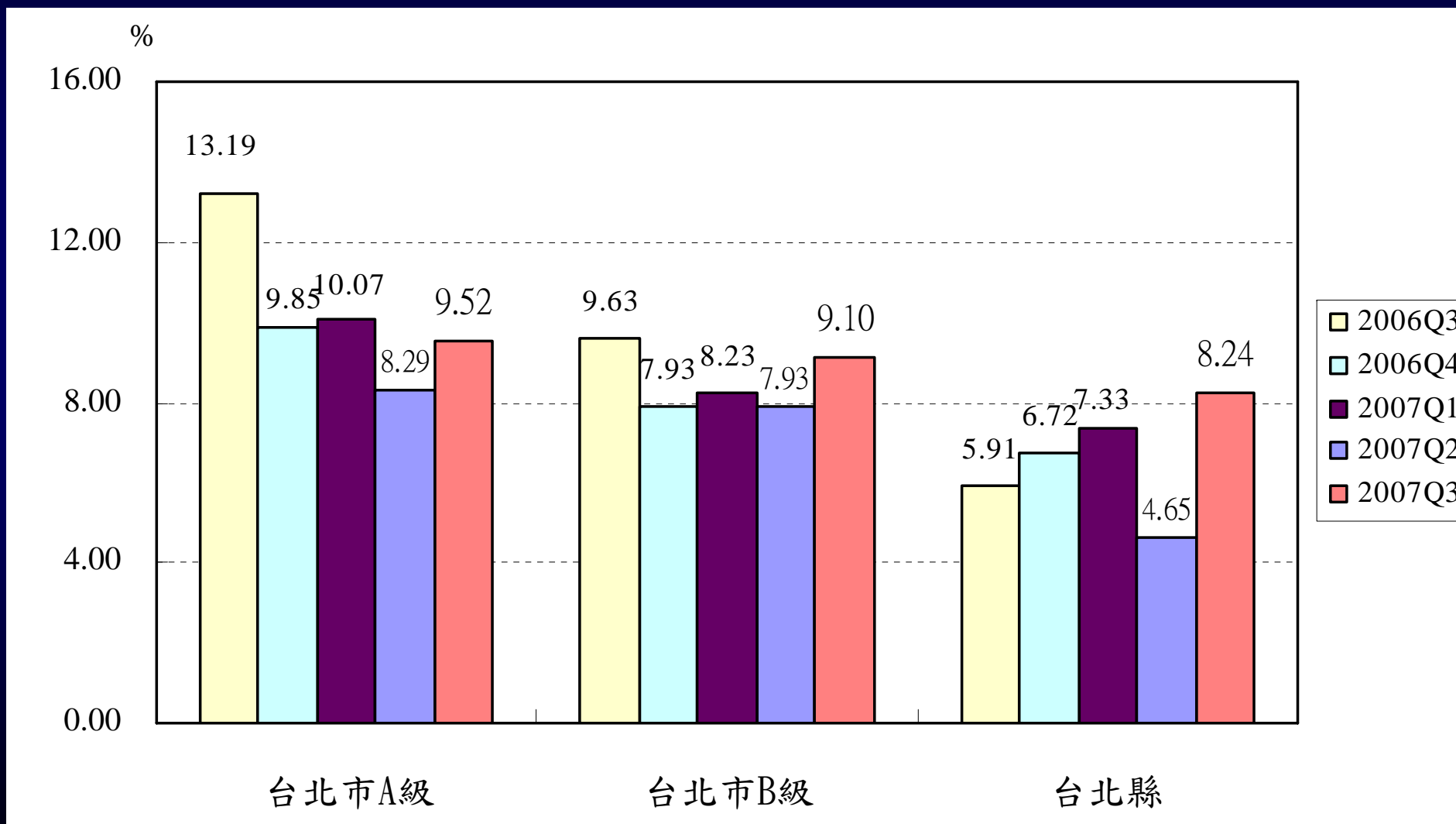
議價空間率指數一分區

2001年=基期100



各地區辦公室空置率

基期民國90年=100

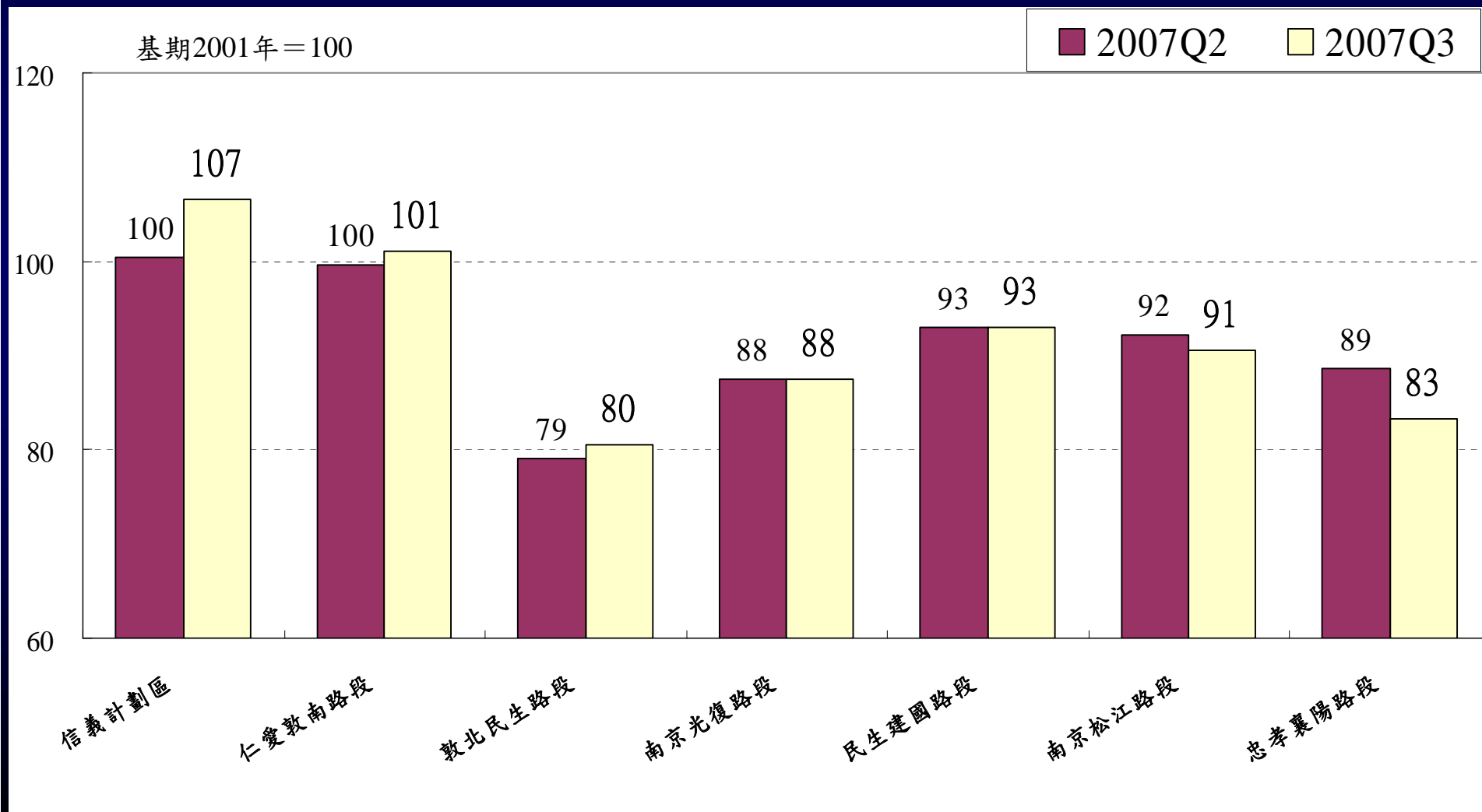


辦公室市場狀況

- 台北市A級辦公室本季開價部份上漲，且議價空間率縮減，唯空置率擴大
- 台北市B級辦公室本季開價部份維持不變，且議價空間率縮減，唯空置率擴大
- 台北縣辦公室開價部分微幅上漲，議價空間率則擴大，空置率擴大

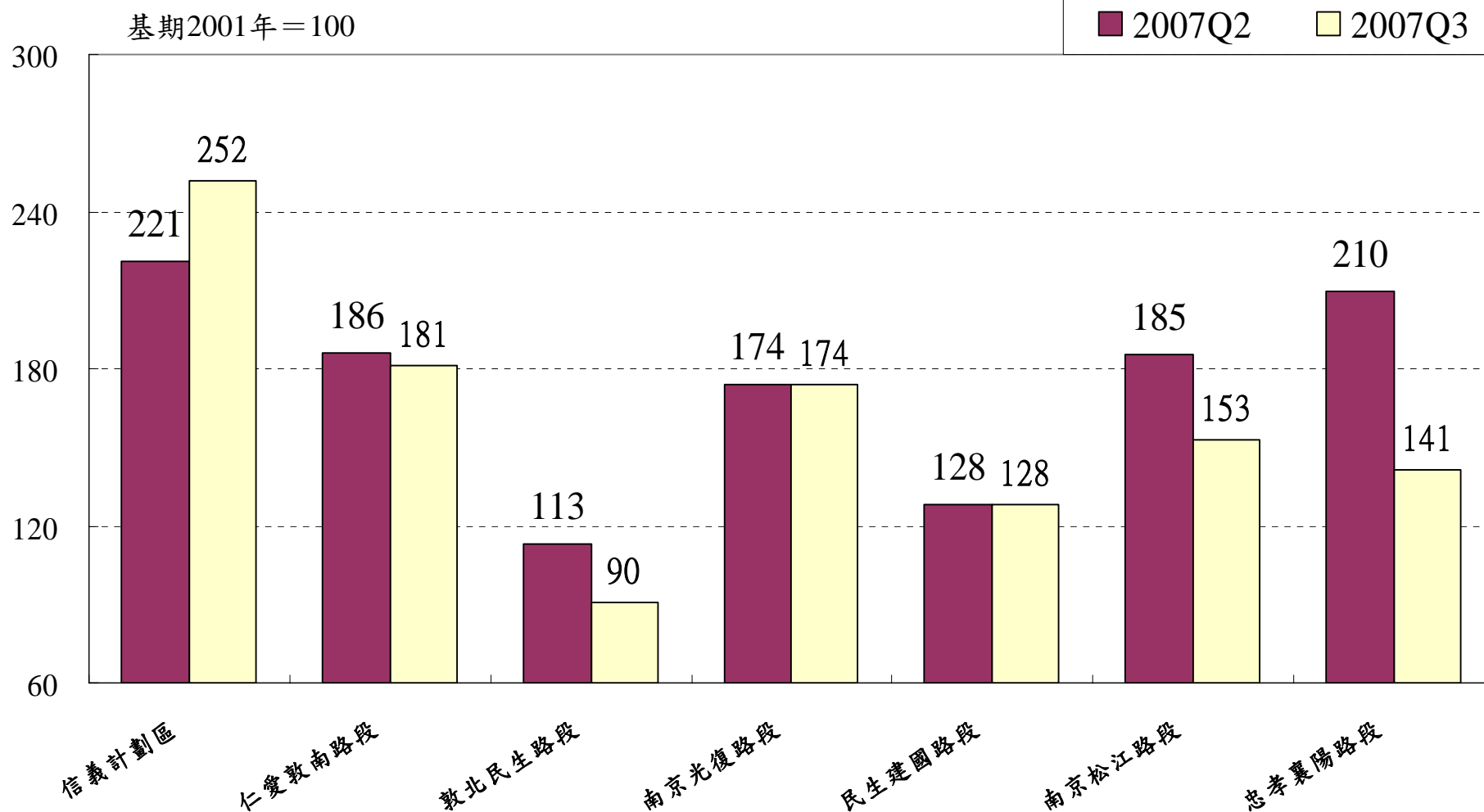


辦公室租金指數— 北市A級開價



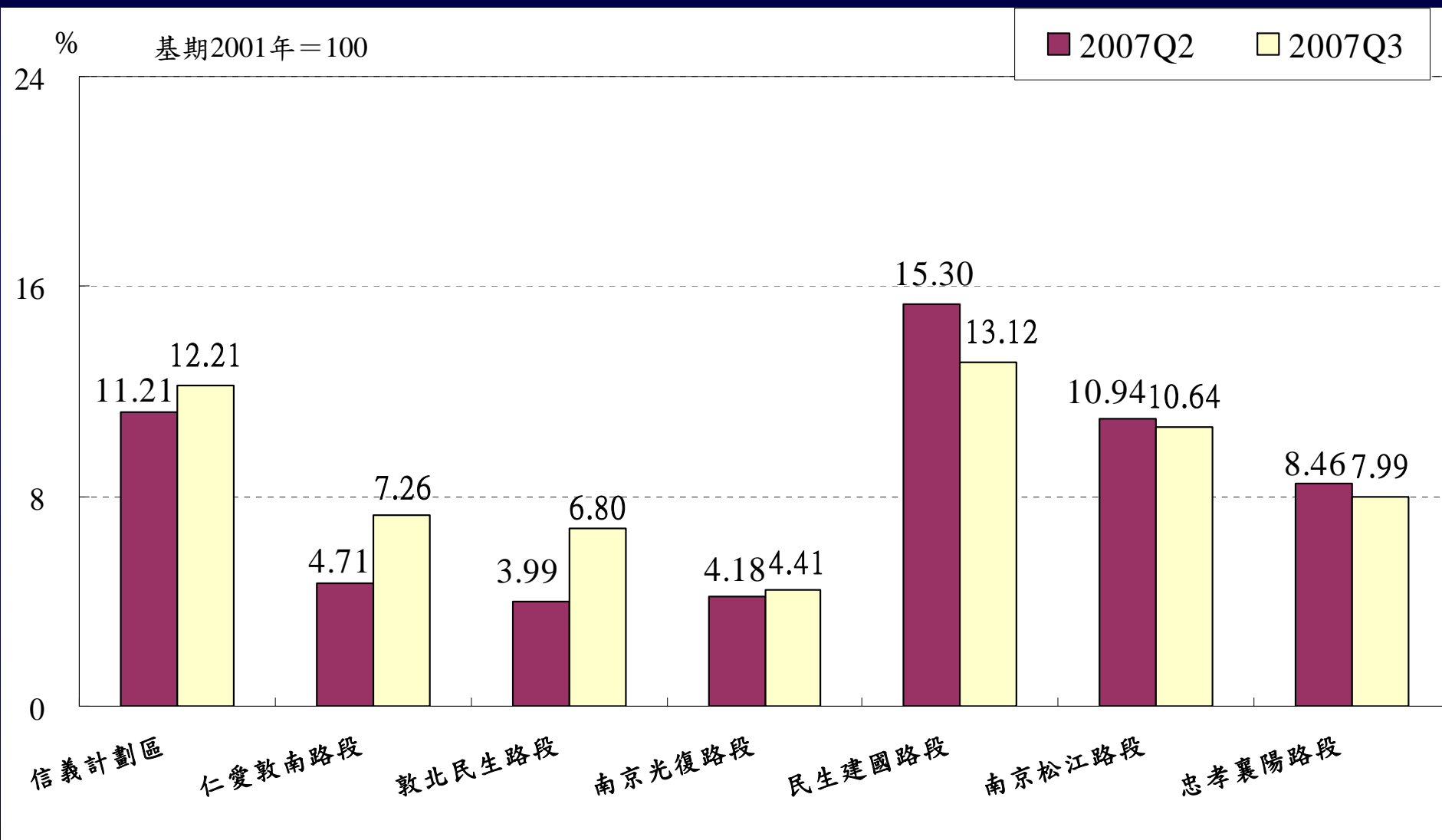


辦公室租金指數— 北市A級議價空間率





辦公室空置率-北市A級





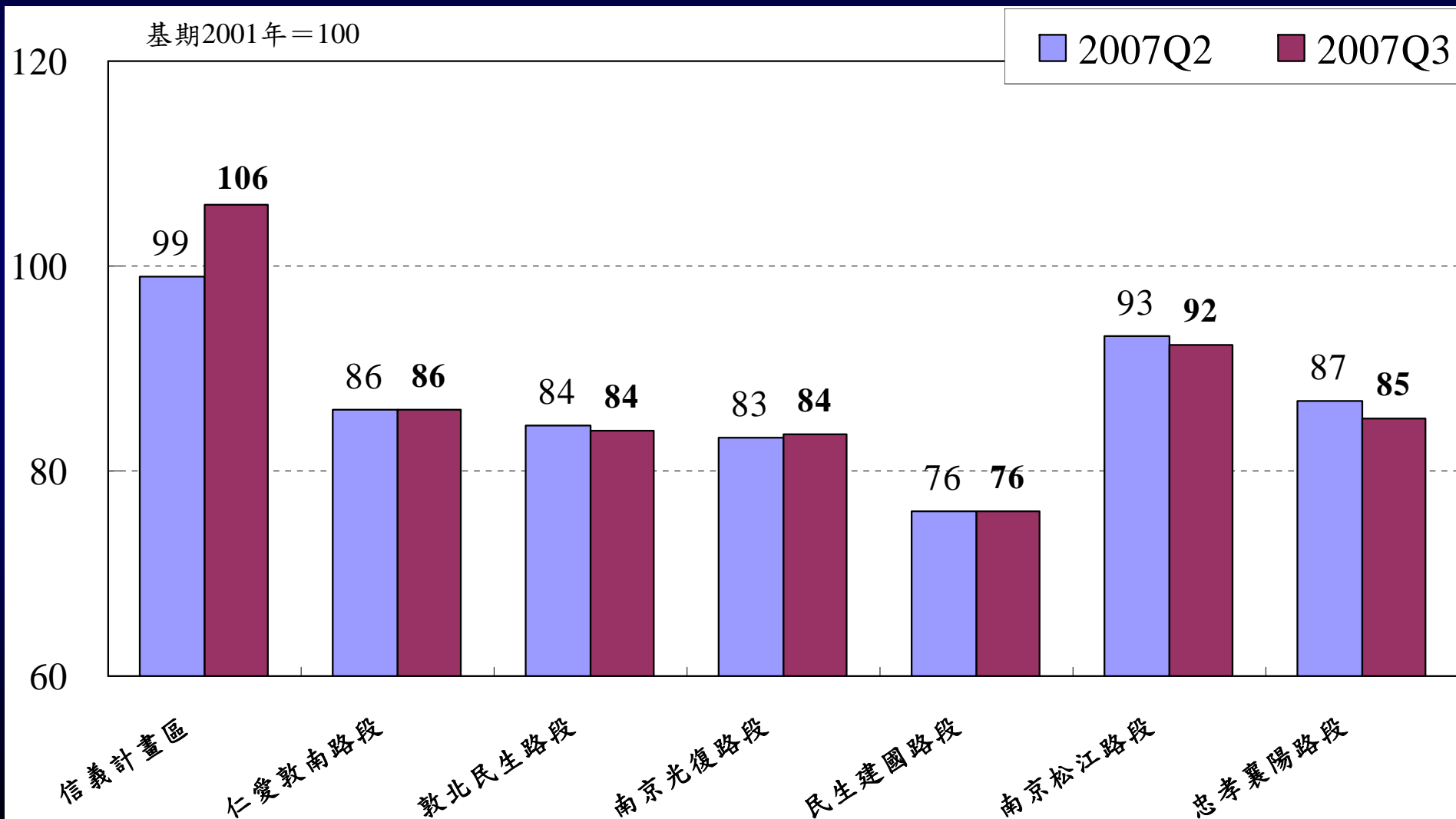
辦公室租金指數— 北市A級



- 開價方面，除南京松江路段與忠孝襄陽路段微幅下跌外，其餘路段呈現上漲或無變動之情況
- 議價空間率方面，除信義計畫區擴大外，其餘路段皆呈現縮減或無變動情形
- 空置率方面，則呈現增減互見的情形

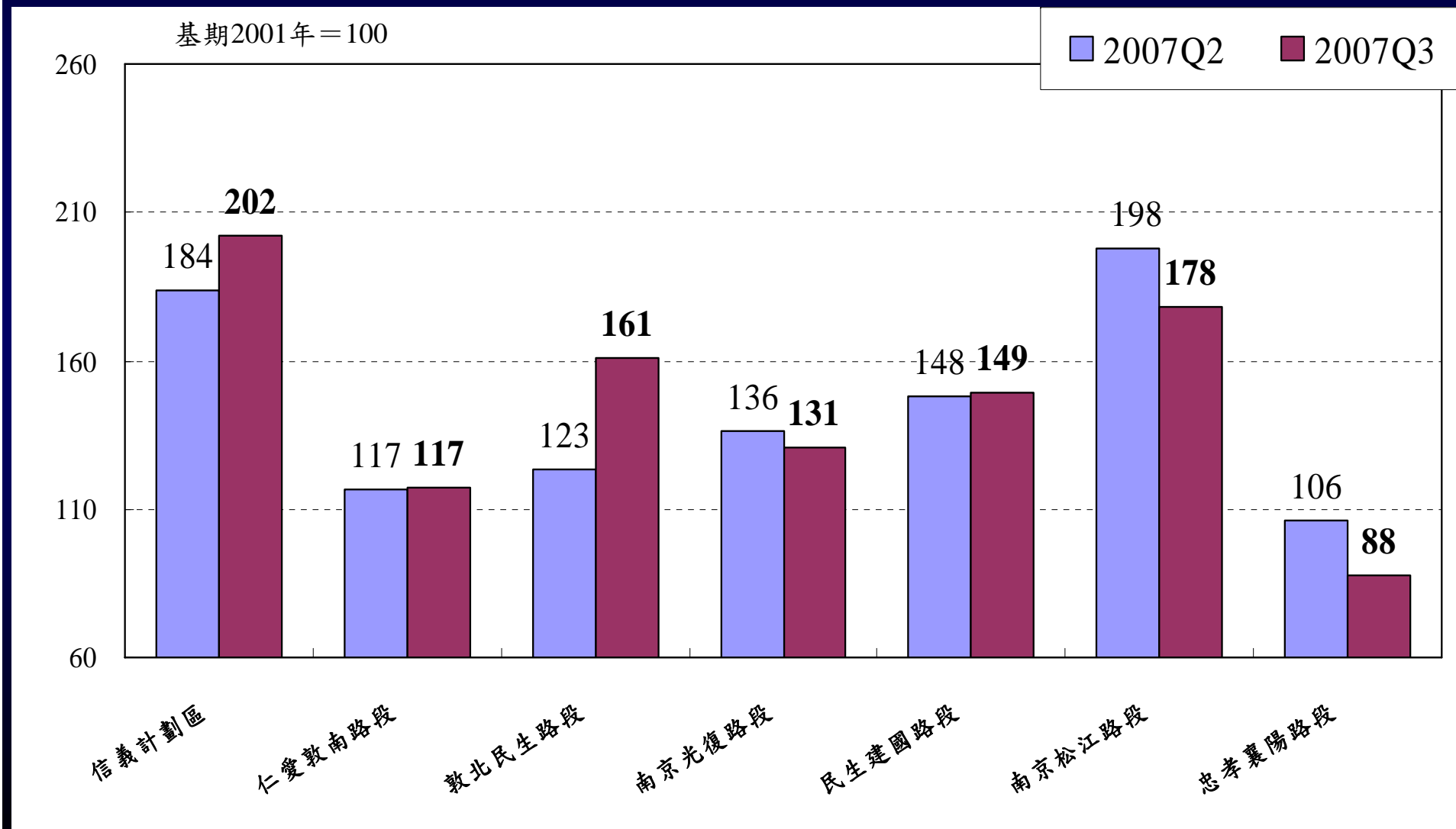


辦公室租金指數— 北市B級開價



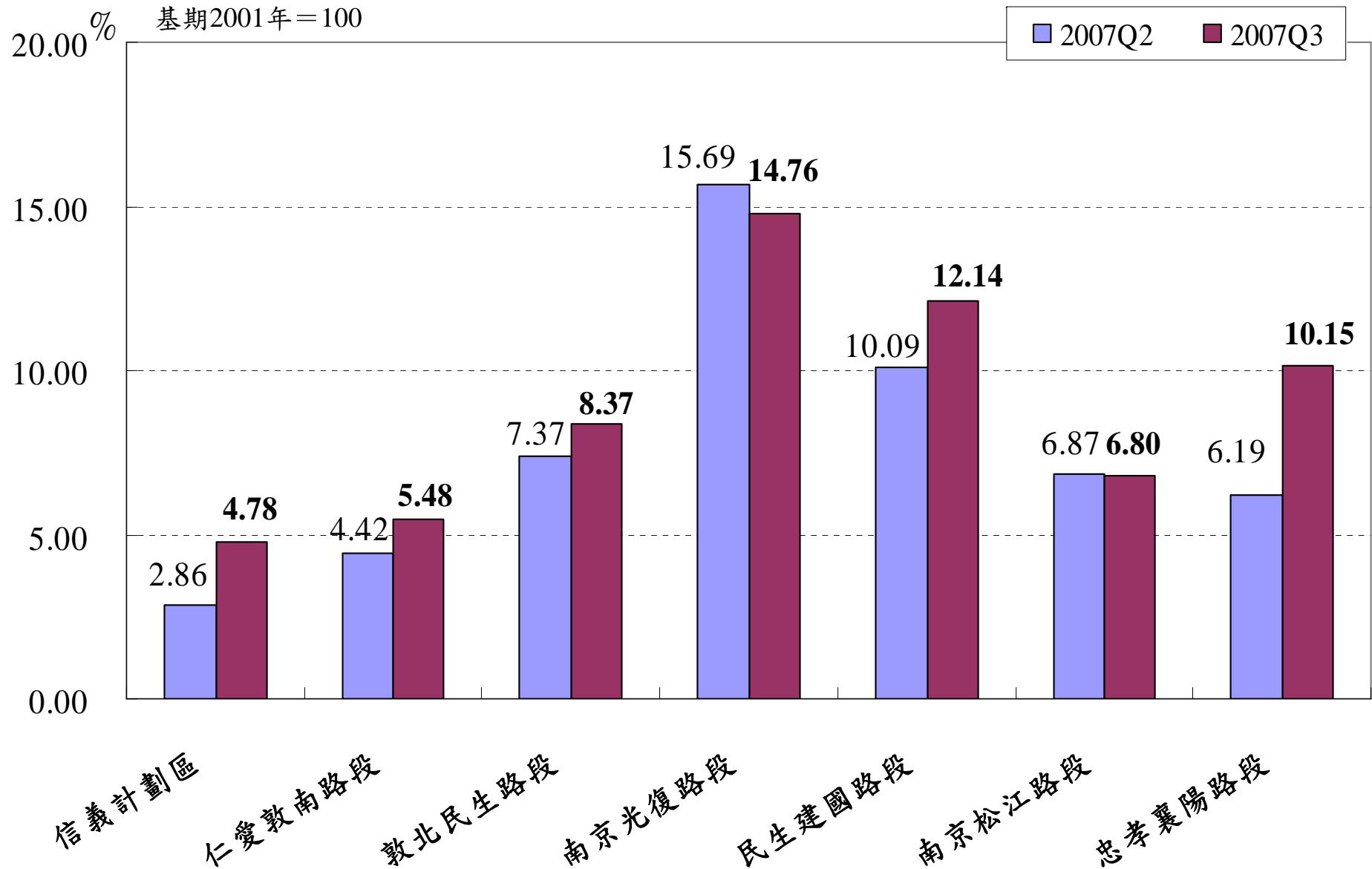
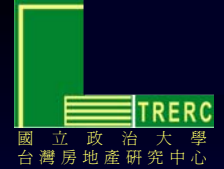


辦公室租金指數— 北市B級議價空間率





辦公室空置率-北市B級





辦公室租金指數— 北市B級



- 開價方面，各路段呈現增減互見之情況
- 議價空間率方面，除信義計畫區、敦北民生路段及民生建國路段擴大外，其餘各路段呈現縮減之情況
- 空置率方面，除南京光復及南京松江路段下降以外，其餘各路段空置率皆上升



謝 謝 指 教

國泰建設公司 www.cathay-red.com.tw

政大台灣房地產研究中心 www.housing.nccu.edu.tw