

國泰房地產指數季報

2007年第四季

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**

中華民國九十七年一月三十日

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**：1992年第1季至2007年第4季各區新推個案
- **涵蓋區域**：全國、台北市、台北縣、桃竹地區、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4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	62 (78%)	1,927 (72%)	543 (83%)	11 (14%)	679 (25%)	65 (10%)	6 (8%)	76 (3%)	45 (7%)	79 (22%)	2,682 (11%)	652 (22%)
台北縣	70 (82%)	10,347 (95%)	1,023 (91%)	2 (2%)	194 (2%)	9 (1%)	13 (15%)	342 (3%)	98 (9%)	85 (24%)	10,883 (43%)	1,130 (38%)
桃竹 地區	30 (38%)	4,489 (77%)	238 (62%)	4 (5%)	265 (5%)	8 (2%)	45 (57%)	1,066 (18%)	140 (36%)	79 (22%)	5,820 (23%)	386 (13%)
台中 都會區	21 (46%)	2,134 (79%)	435 (88%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	25 (54%)	572 (21%)	62 (12%)	46 (13%)	2,706 (11%)	497 (17%)
南高 都會區	10 (14%)	1,874 (57%)	177 (54%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	60 (86%)	1,442 (43%)	150 (46%)	70 (19%)	3,316 (13%)	327 (11%)
全國	193 (54%)	20,771 (82%)	2,416 (81%)	17 (5%)	1,138 (4%)	82 (3%)	149 (42%)	3,498 (14%)	495 (17%)	359 (100%)	25,407 (100%)	2,993 (100%)



各區各類型推案戶數



2007Q4與2007Q3及2006Q4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
2007Q4	14	17	149	359	20,771	1,138	3,498	25,407	2,416	82	495	2,993
2007Q3	164	20	160	344	15,425	2,090	3,562	21,077	2,100	104	422	2,627
2006Q4	160	32	171	363	14,277	4,686	4,617	23,580	1,485	299	479	2,263
較上季 變動率	18%	-15%	-7%	4%	35%	-46%	-2%	21%	15%	-21%	17%	14%
較去年同 季變動率	21%	-47%	-13%	-1%	45%	-76%	-24%	8%	63%	-73%	3%	32%



各地區產品定位說明



2007年第4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	79	2,682	652	83%	10%	7%	90%
台北縣	85	10,883	1,130	91%	1%	9%	69%
桃竹 地區	79	5,820	386	62%	2%	36%	53%
台中 都會區	46	2,706	497	87%	0%	13%	90%
南高 都會區	70	3,316	327	54%	0%	46%	6%
全國	359	25,407	2,993	81%	3%	17%	68%



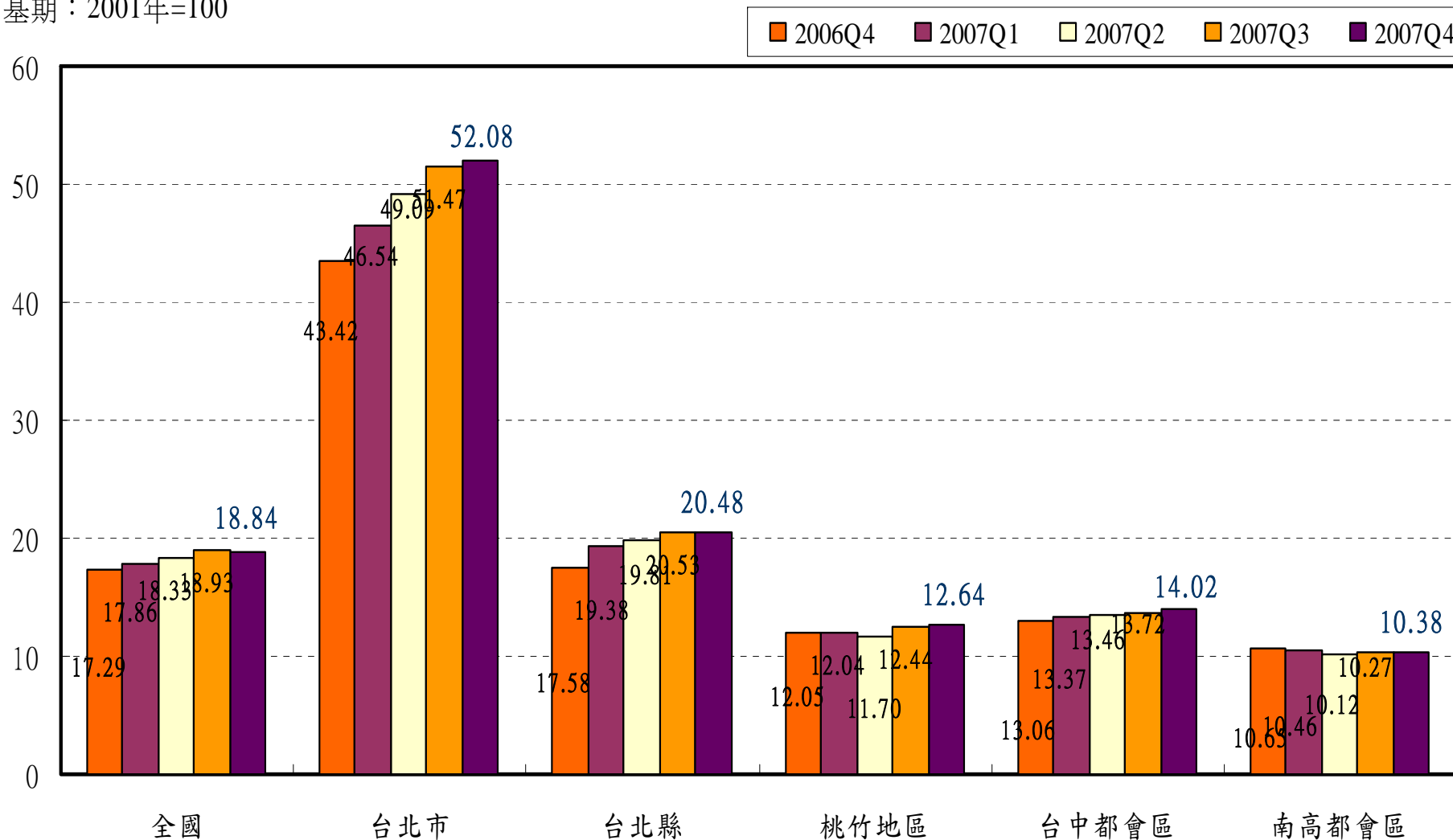
各地區價量概況



	可能成交價 (萬元)	議價空間率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區
台北市	52.08	11.13	2,682	18.00	文山區、內湖區 北投區
台北縣	20.48	12.53	10,883	8.61	淡水鎮、新店市 三重市
桃竹地區	12.64	9.53	5,820	4.96	桃園市
台中都會區	14.02	12.58	2,706	10.05	西屯區、南屯區 北屯區
南高都會區	10.38	12.35	3,316	4.54	前鎮區、鳥松鄉 鳳山市
全國	18.84	11.74	25,407	8.47	--

可能成交價水準

基期：2001年=100



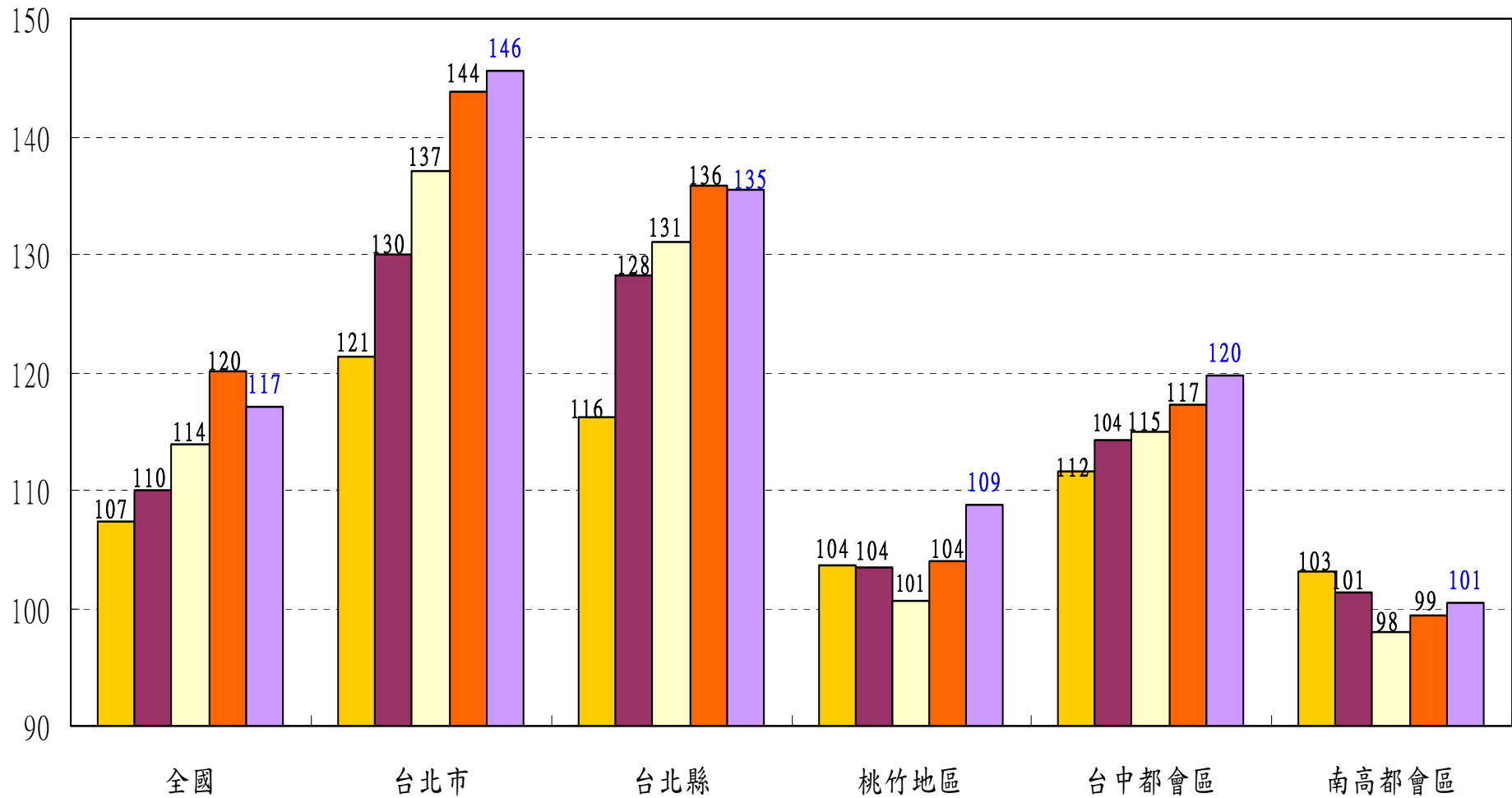


可能成交價指數圖



基期:2001年=100

2006Q4 2007Q1 2007Q2 2007Q3 2007Q4



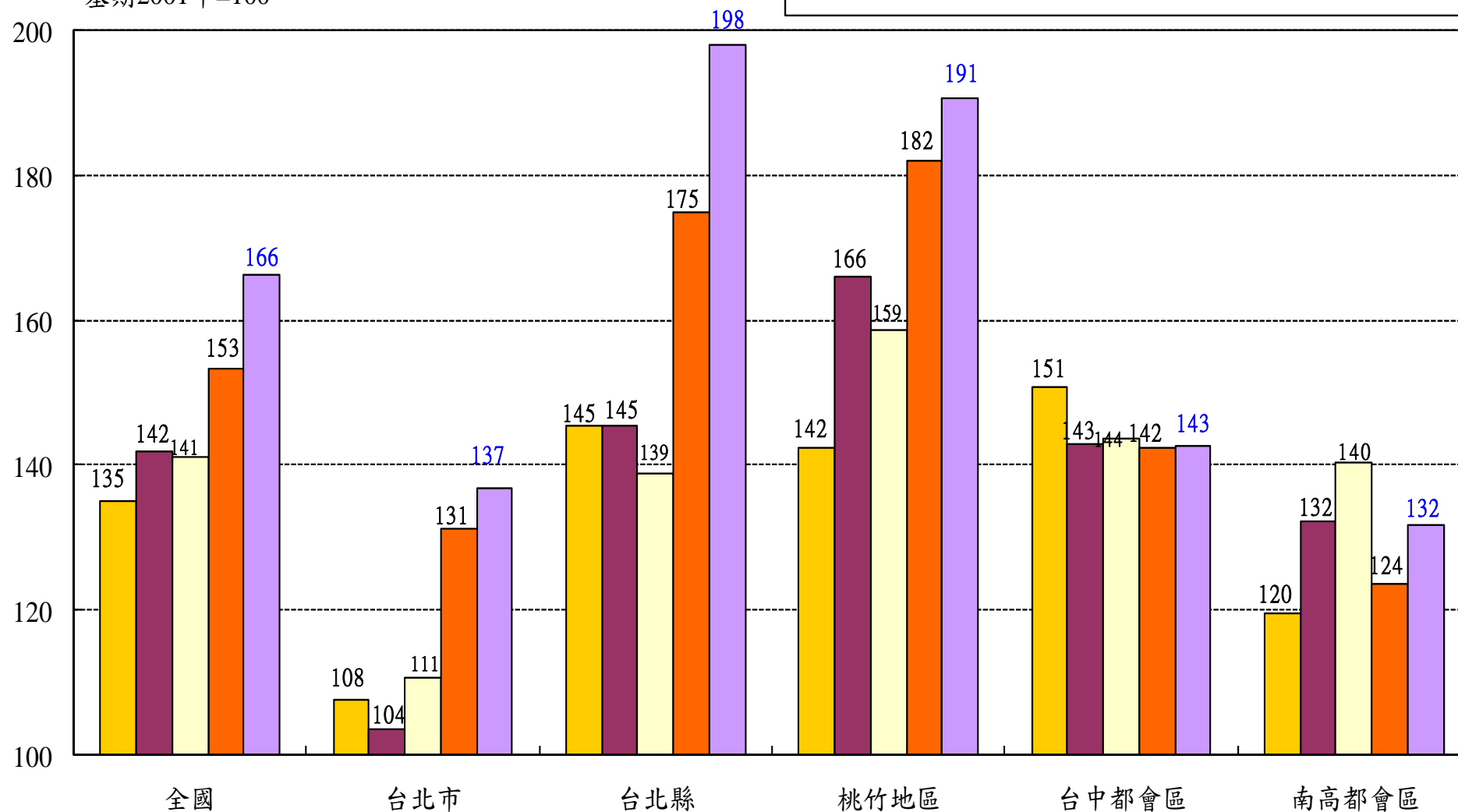


議價空間率指數圖



基期2001年=100

2006Q4 2007Q1 2007Q2 2007Q3 2007Q4



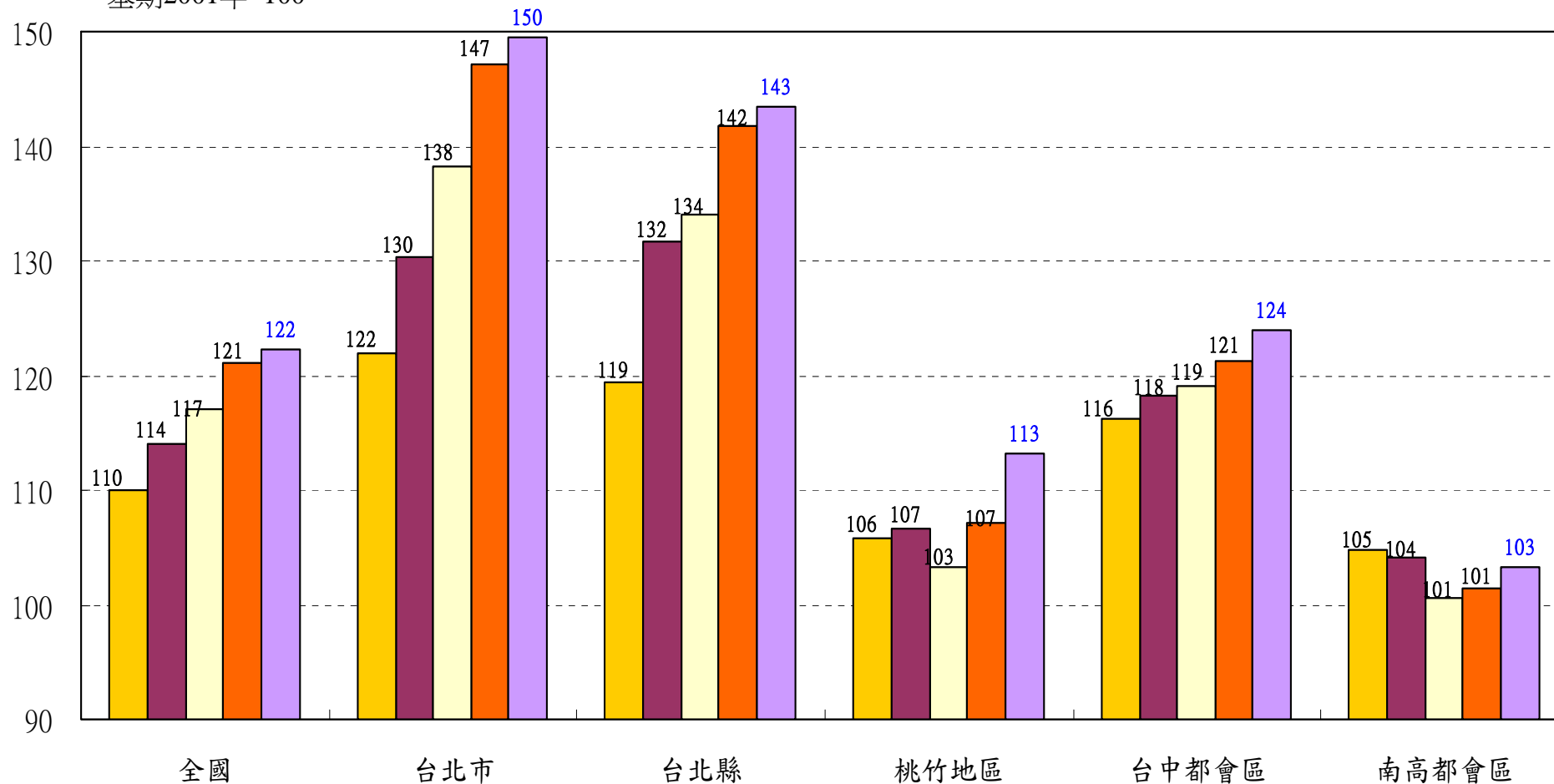


開價指數圖



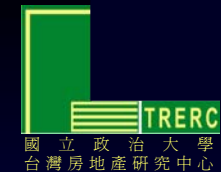
2006Q4 2007Q1 2007Q2 2007Q3 2007Q4

基期2001年=100



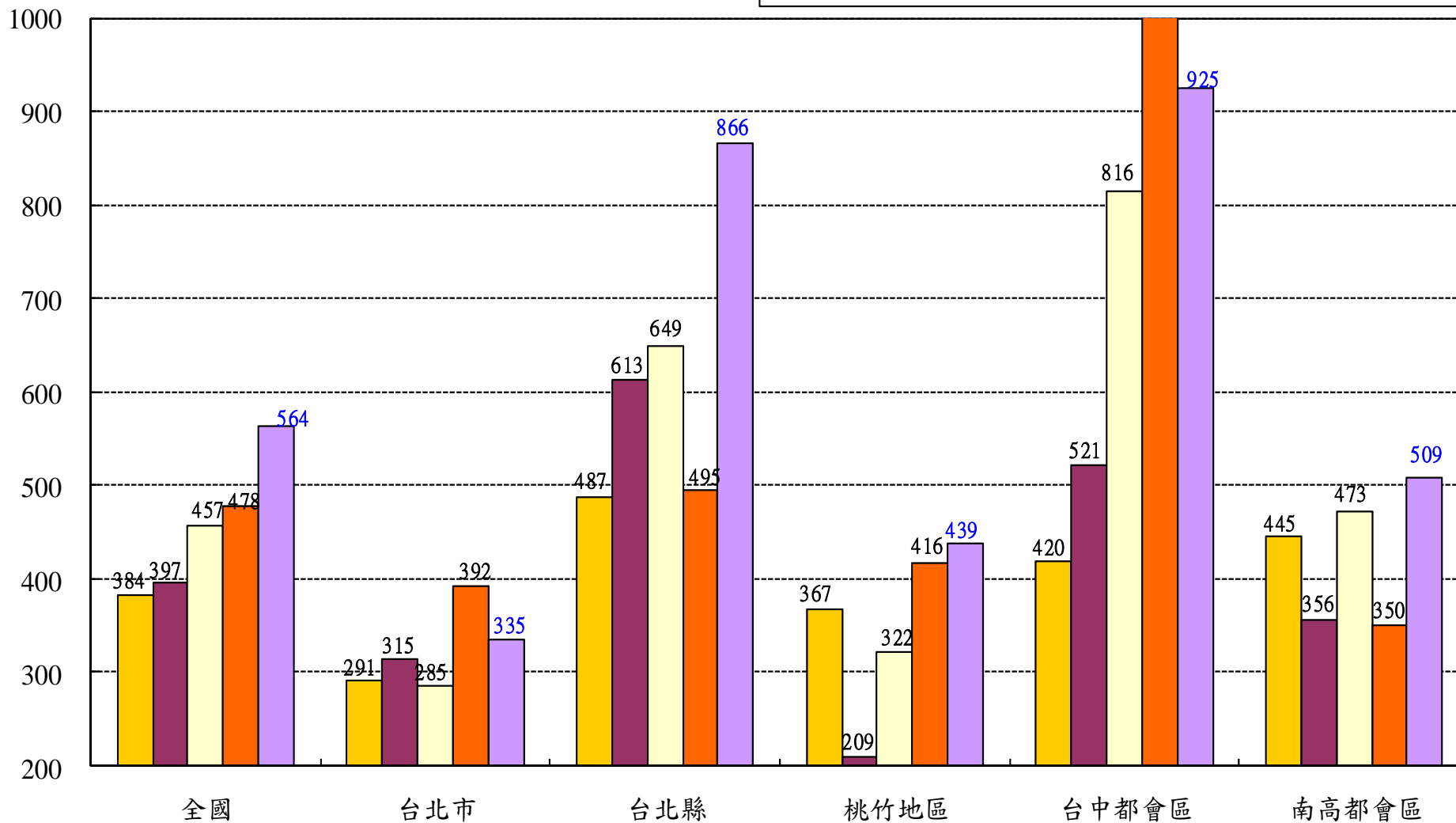


推案量指數圖



基期2001年=100

2006Q4 2007Q1 2007Q2 2007Q3 2007Q4

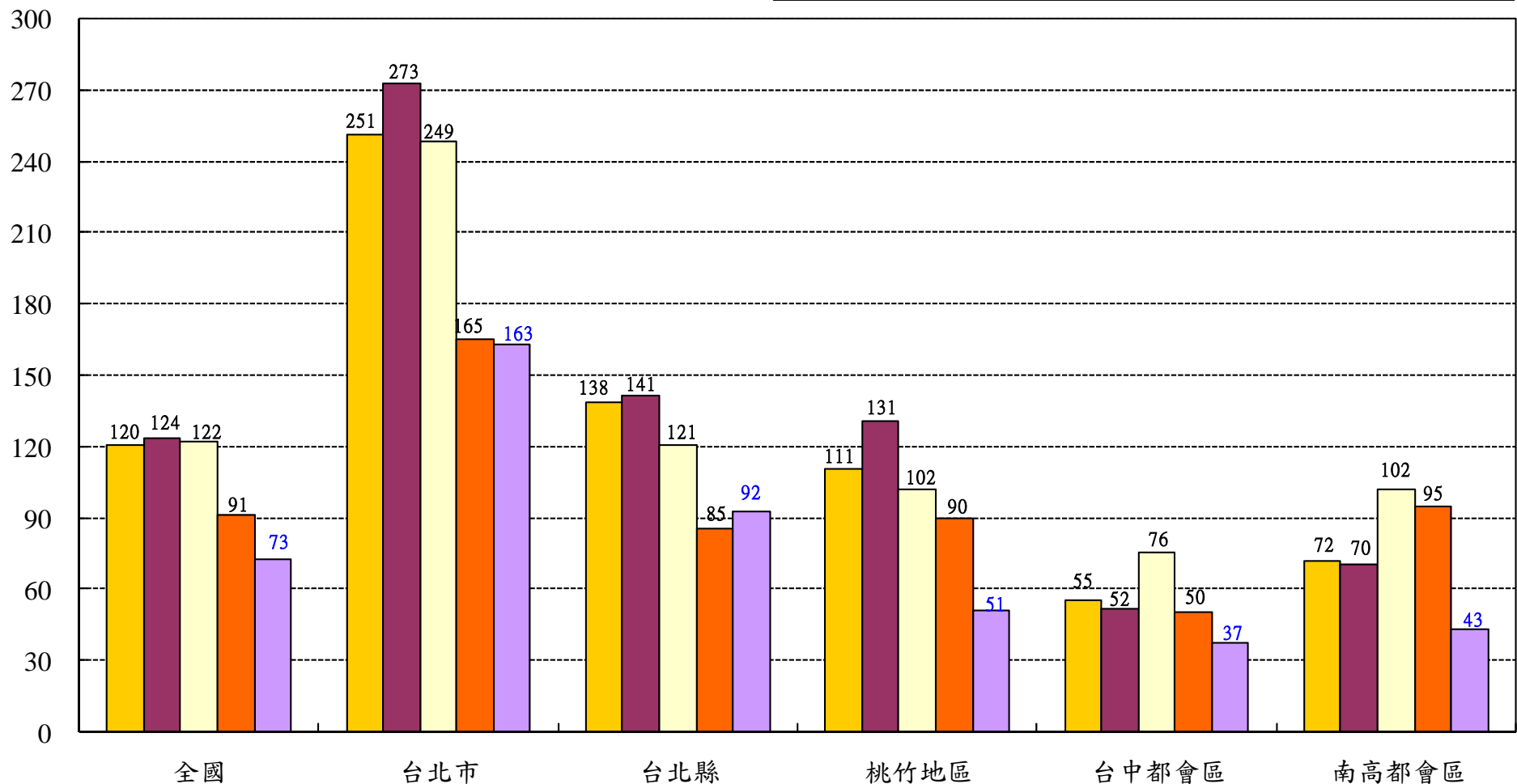
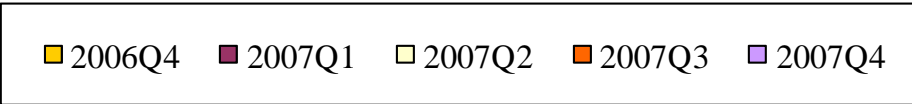




30天銷售率指數圖



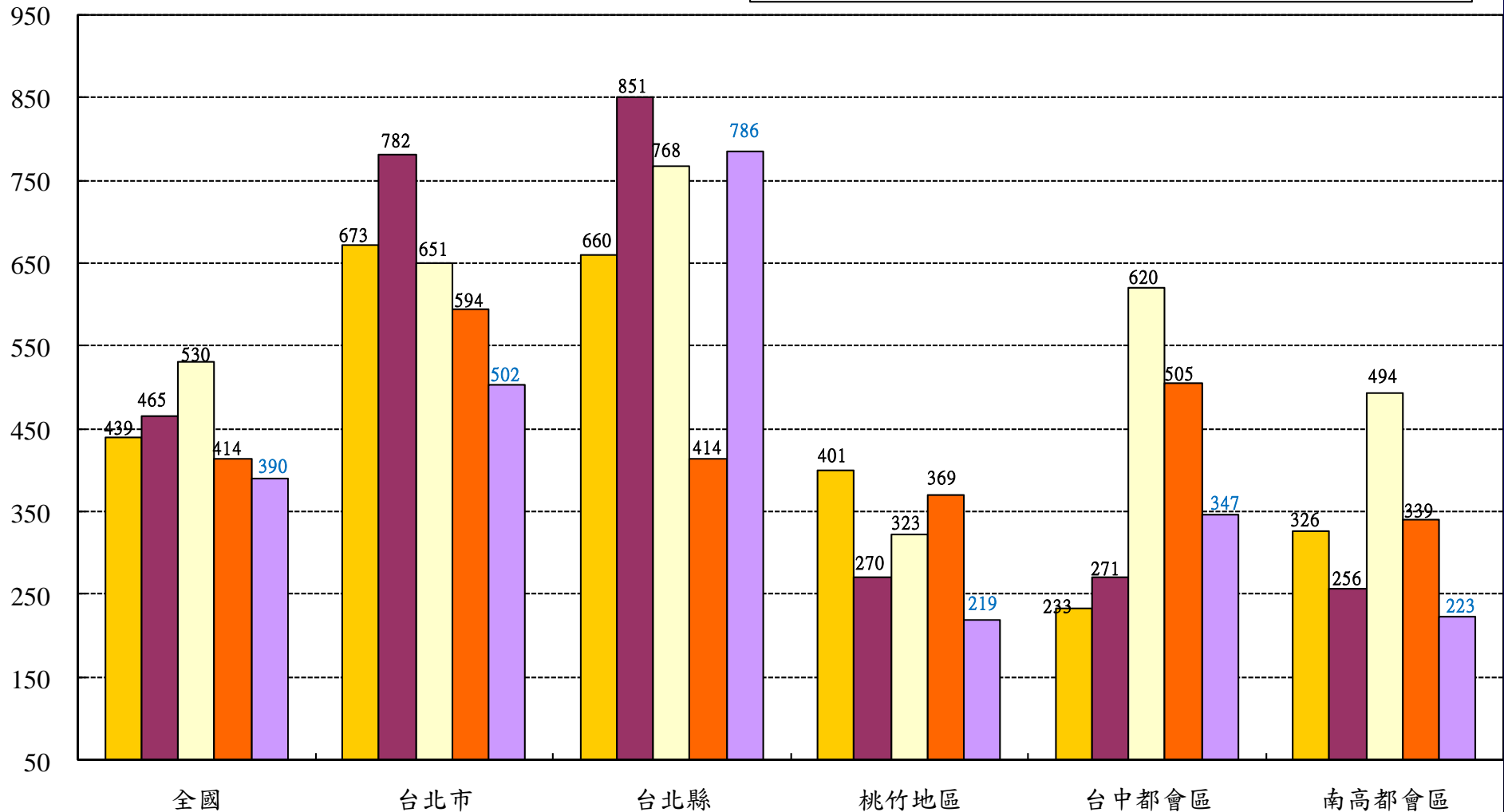
基期2001年=100



30天成交量指數圖

基期2001=100

■ 2006Q4 ■ 2007Q1 □ 2007Q2 ■ 2007Q3 ■ 2007Q4



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	117.09	18.84萬元/坪	-0.46% (△)	8.87% (++++)
議價空間率	166.33	11.74%	8.44% (+)	23.24% (++)
開價	122.20	21.05萬元/坪	0.96% (+)	11.17% (++++)
推案量	563.74	2,993億元	13.94% (△)	32.26% (+)
30天銷售率	72.76	8.47%	-19.89% (---)	-38.34% (---)
30天成交量	389.68	--	-8.72% (△)	-18.45% (-)

國泰全國房地產指數相較上一季呈現價量俱穩的結構，相較去年同季呈現價漲量縮的狀況。本季全國新推個案價格的支撐力道已開始呈現疲弱，整體推案量仍維持高點，銷售率持續大幅下滑與成交規模萎縮，顯示市場景氣反轉現象越趨明顯。



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	145.50	52.08萬元/坪	1.18% (+)	19.95% (++)
議價空間率	136.83	11.13%	4.24% (△)	27.12% (+)
開價	149.56	57.88萬元/坪	1.60% (++)	22.58% (+++)
推案量	335.48	652億元	-14.40% (-)	15.10% (△)
30天銷售率	163.04	18.00%	-1.12% (△)	-35.12% (---)
30天成交量	502.46	--	-15.36% (-)	-25.32% (--)

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。本季台北市新推個案市場已進入盤整階段。價格上漲趨勢已明顯減弱，議價空間繼續擴大，銷售率與成交量持續縮減，豪宅效應的影響已逐漸淡化，市場回歸供需基本面。

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	135.48	20.48萬元/坪	-0.24% (△)	16.55% (+++)
議價空間率	198.08	12.53%	13.28% (△)	36.23% (+)
開價	143.38	23.05萬元/坪	1.09% (+)	20.11% (+++)
推案量	866.46	1,130億元	75.10% (++)	77.97% (++)
30天銷售率	92.40	8.61%	8.27% (△)	-33.17% (--)
30天成交量	785.52	--	89.59% (++)	18.94% (△)

國泰台北縣房地產指數較上一季呈現**價穩量增**，較去年同季呈現**價漲量穩**，價格大幅上揚，成交量則呈現穩定。本季台北縣新推個案市場呈現供給面推動格局，在大量推案的驅動下，銷售率仍維持穩定，致使成交量規模擴大。此短期現象是否會誘導建商持續大量推案，或加深供給過剩問題，則是後續觀察重點。



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	108.68	12.64萬元/坪	1.56% (+)	4.96% (+++)
議價空間率	190.57	9.53%	4.72% (△)	33.78% (++)
開價	113.20	13.84萬元/坪	5.68% (+++)	7.04% (+++)
推案量	438.79	386億元	-15.48% (-)	-29.72% (--)
30天銷售率	50.67	4.96%	-45.08% (---)	-54.72% (---)
30天成交量	219.43	--	-53.58% (---)	-68.18% (---)

國泰桃竹地區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。本季桃竹地區新推個案市場持續盤整趨勢，房價雖維持上漲，但市場規模縮減五成，推案規模雖略微調整，但推案量仍處於高點結構，供給面的調整仍是桃竹地區重要問題。



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	119.82	14.02萬元/坪	2.15% (△)	7.33% (++)
議價空間率	142.71	12.58%	0.27% (△)	-5.26% (△)
開價	123.98	15.78萬元/坪	2.18% (△)	6.67% (++)
推案量	925.01	497億元	-7.53% (△)	120.42% (++++)
30天銷售率	37.29	10.05%	-25.81% (--)	-32.53% (--)
30天成交量	346.73	--	-31.40% (--)	48.71% (+)

國泰台中都會區房地產指數較上一季為**價穩量縮**結構，相較去年同季呈現**價量俱增**格局。本季台中都會區新推個案市場規模持續萎縮趨勢。價格雖然維持穩定，但**成交量與銷售率**則持續縮減，穩定價格或提昇銷售率，確實是建商面臨的重要抉擇。



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	100.50	10.38萬元/坪	1.10% (+)	-2.56% (-)
議價空間率	131.71	12.35%	6.61% (△)	10.11% (△)
開價	103.21	11.66萬元/坪	1.79% (++)	-1.57% (△)
推案量	509.23	327億元	45.65% (+)	14.41% (△)
30天銷售率	42.87	4.54%	-54.78% (---)	-40.08% (--)
30天成交量	223.41	--	-34.14% (--)	-31.44% (--)

國泰南高都會區房地產指數相較上一季呈現**價漲量縮**，相較去年同季呈現**價量俱縮**。本季南高都會區新推個案市場仍持續低檔盤整格局，雖然價格連續兩季上漲，但**銷售率與成交量**持續縮減，顯示建商銷售策略仍有調整之需要。

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	0	-1	1	0	-3	0	-3
台北市	1	0	2	-1	0	-1	2
台北縣	0	0	1	2	0	2	5
桃竹地區	1	0	3	-1	-3	-3	-3
台中都會區	0	0	0	0	-2	-2	-4
南高都會區	1	0	2	1	-3	-2	-1

本季相對上一季之全國綜合表現分數為-3分，價格面多為正向，數量面除台北縣外多屬負向。就地區別而言，台北市與台北縣表現優於其他地區，桃竹地區與台中都會區呈現衰退，南高都會區持續盤整。

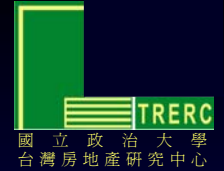
各地區市場表現相較去年同季綜合分數

	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	-3	3	1	-3	-1	0
台北市	2	-1	3	0	-3	-2	-1
台北縣	3	-1	3	2	-2	0	5
桃竹地區	3	-2	3	-2	-3	-3	-4
台中都會區	2	0	2	3	-2	1	6
南高都會區	-1	0	0	0	-2	-2	-5

從去年同季的綜合表現分數觀察，全國分數為0分，顯示長期復甦趨勢已停止，且除台北縣與台中都會區外，其餘地區整體表現均較去年同季差。

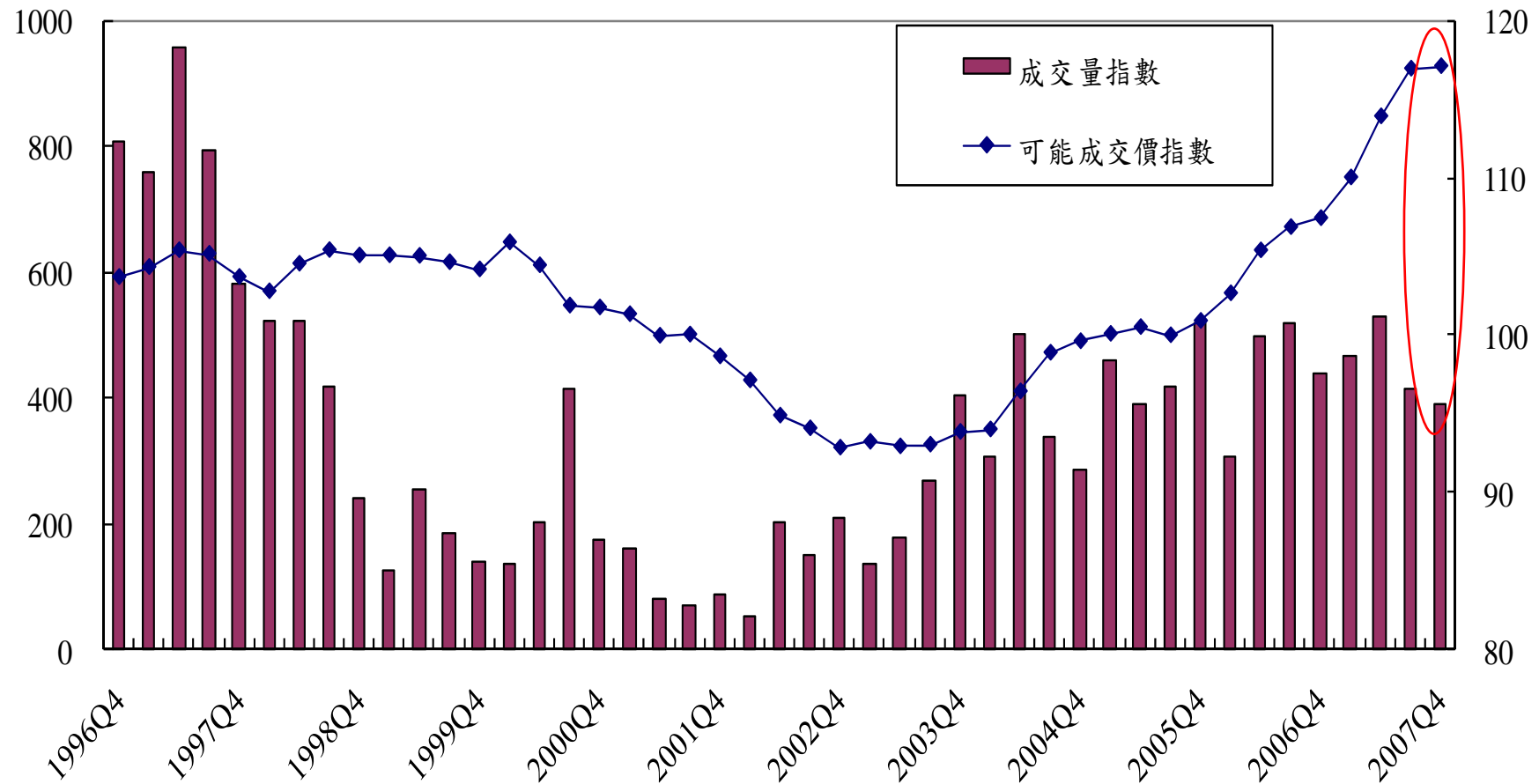


全國價量指數趨勢圖



成交量指數

可能成交價指數



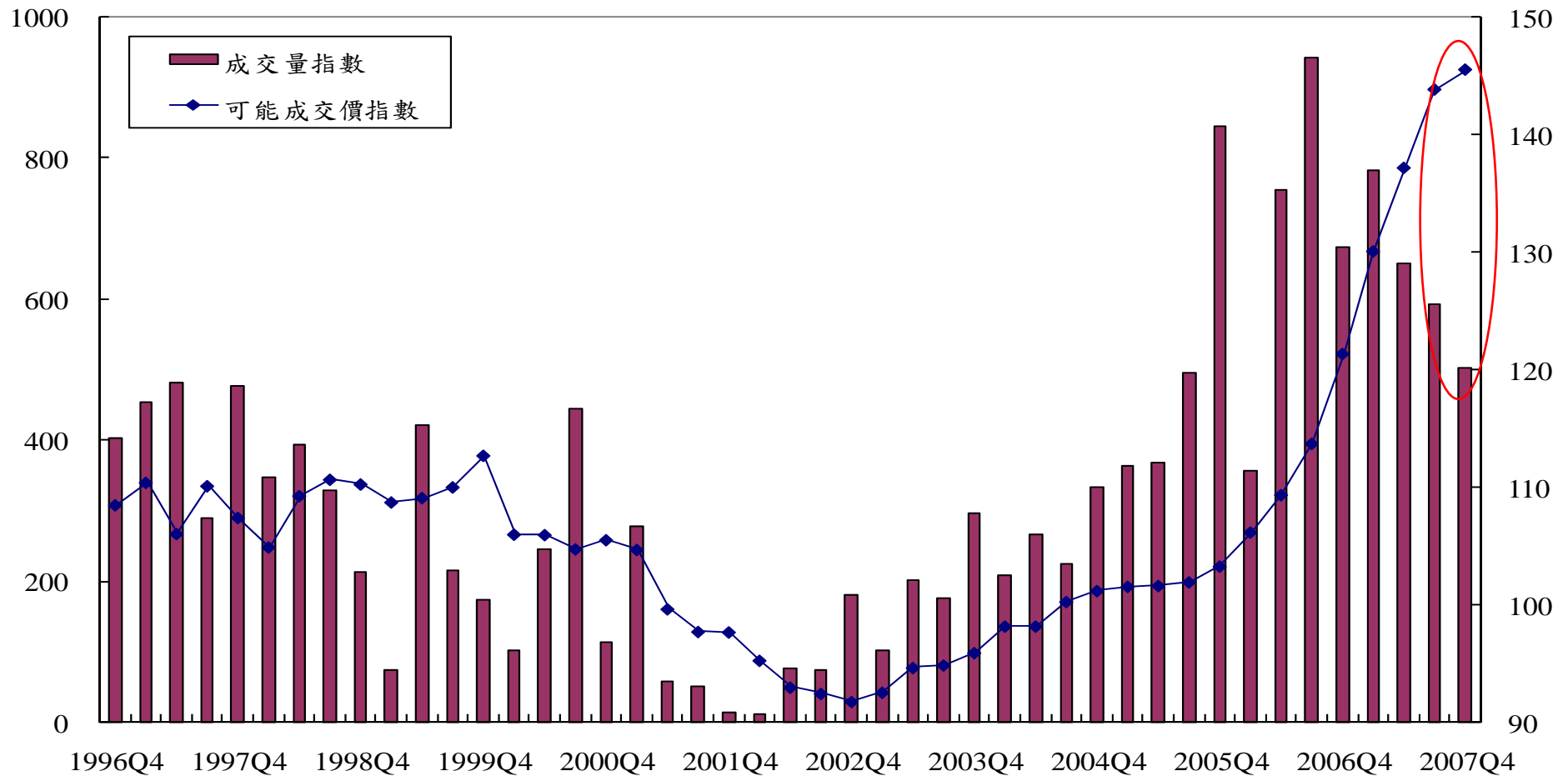


台北市價量指數趨勢圖



成交量指數

可能成交價指數



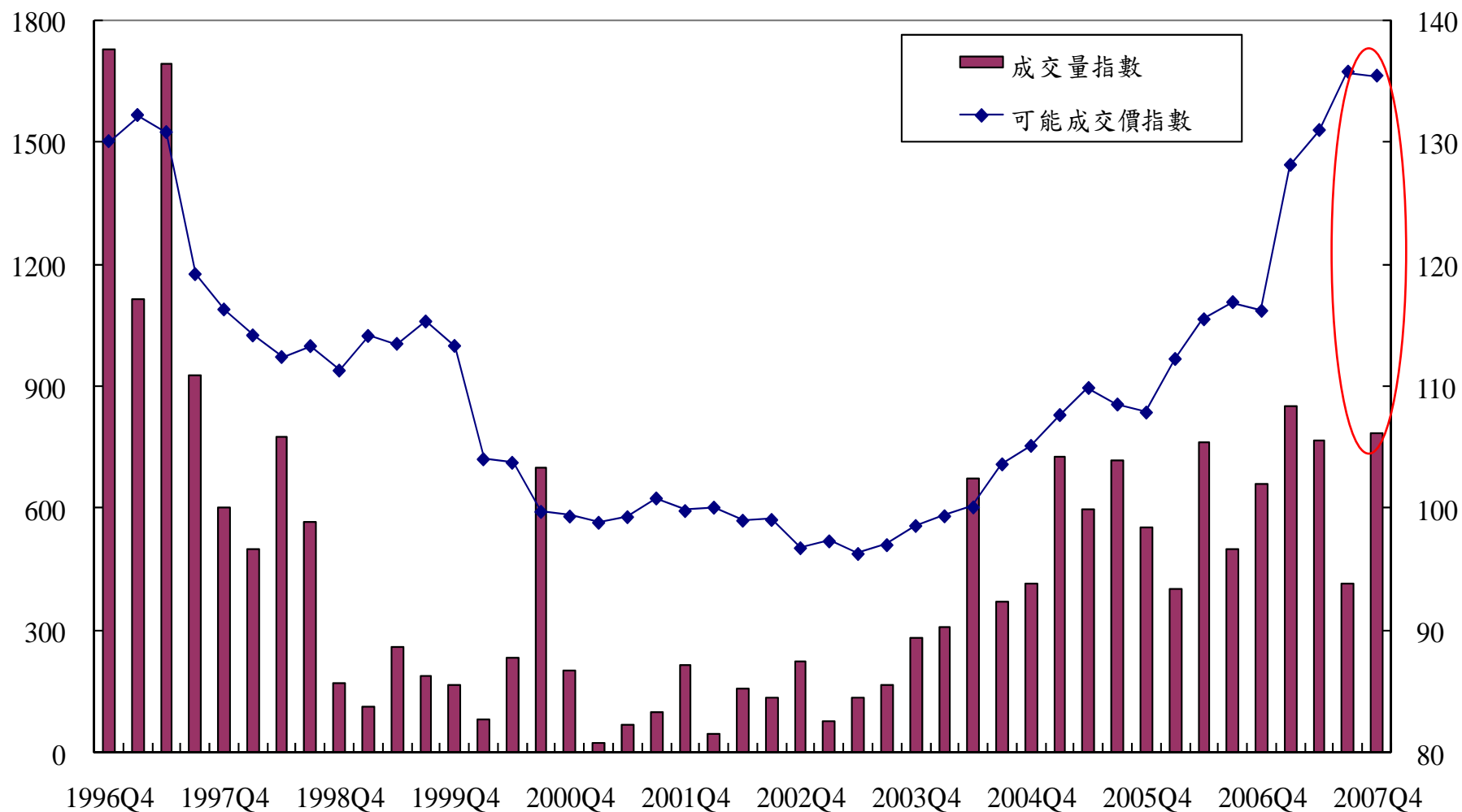


台北縣價量指數趨勢圖



成交量指數

可能成交價指數



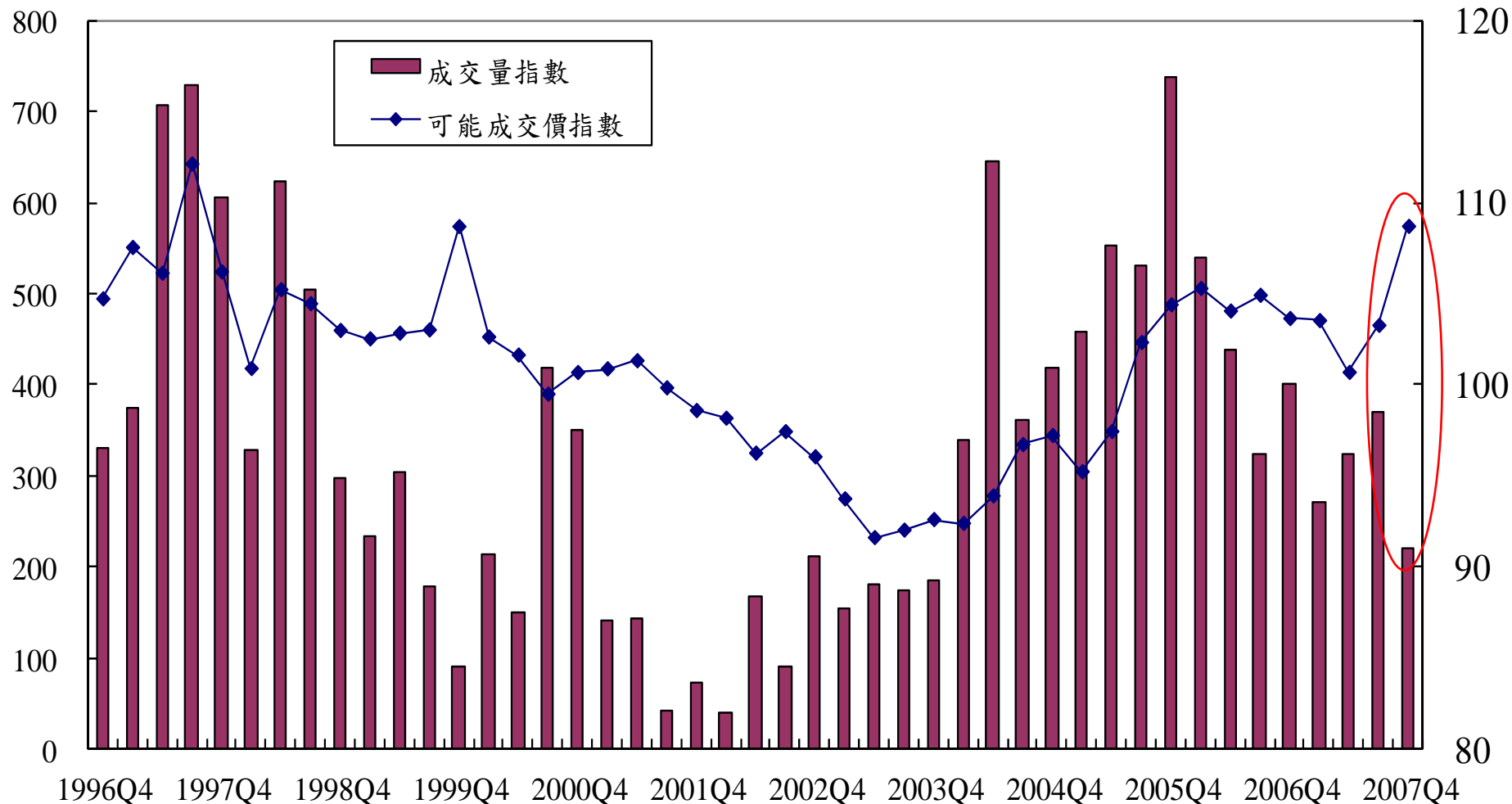


桃竹地區價量指數趨勢圖



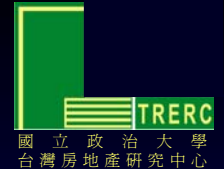
成交量指數

可能成交價指數



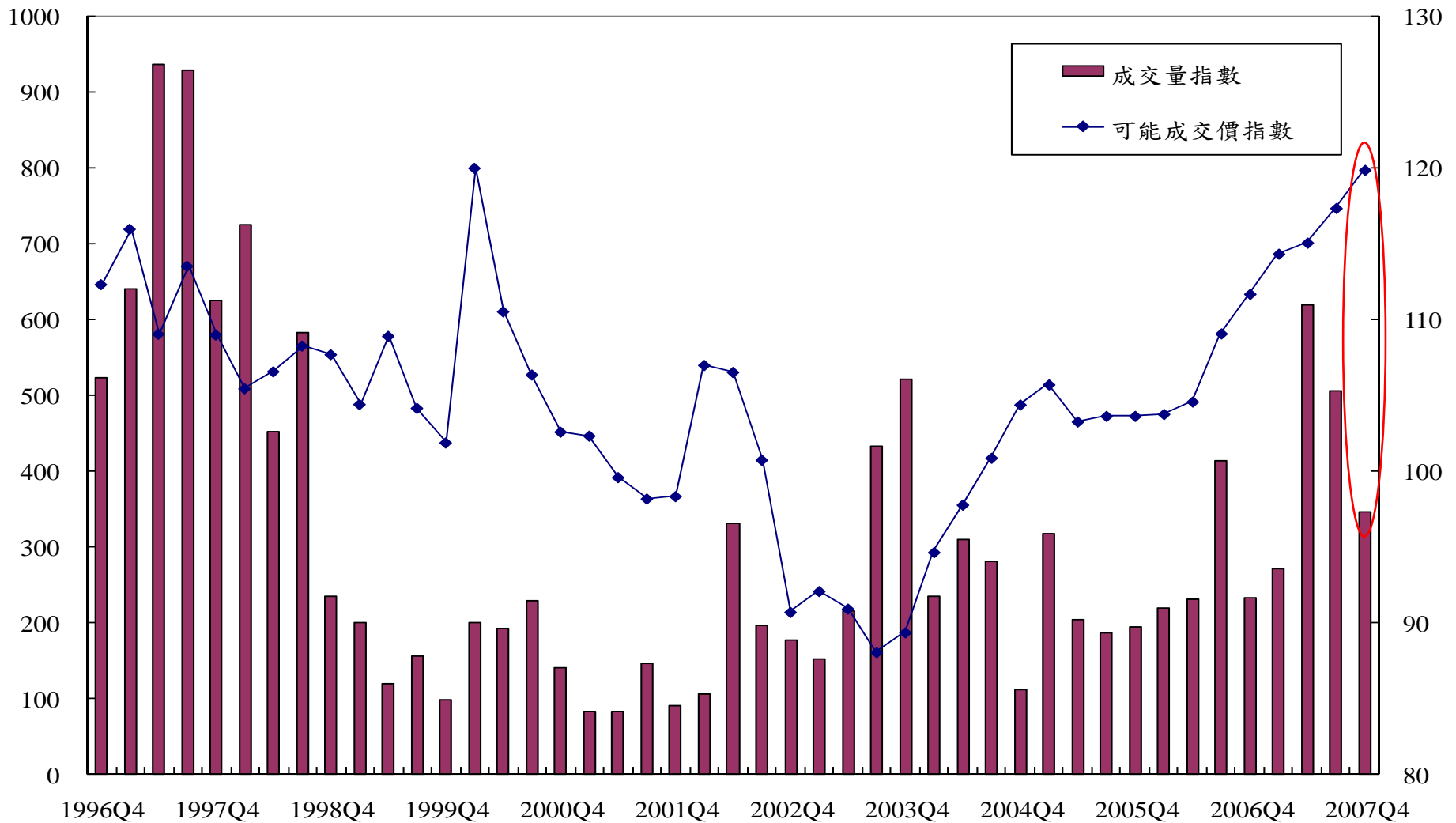


台中都會區價量指數趨勢圖



成交量指數

可能成交價指數



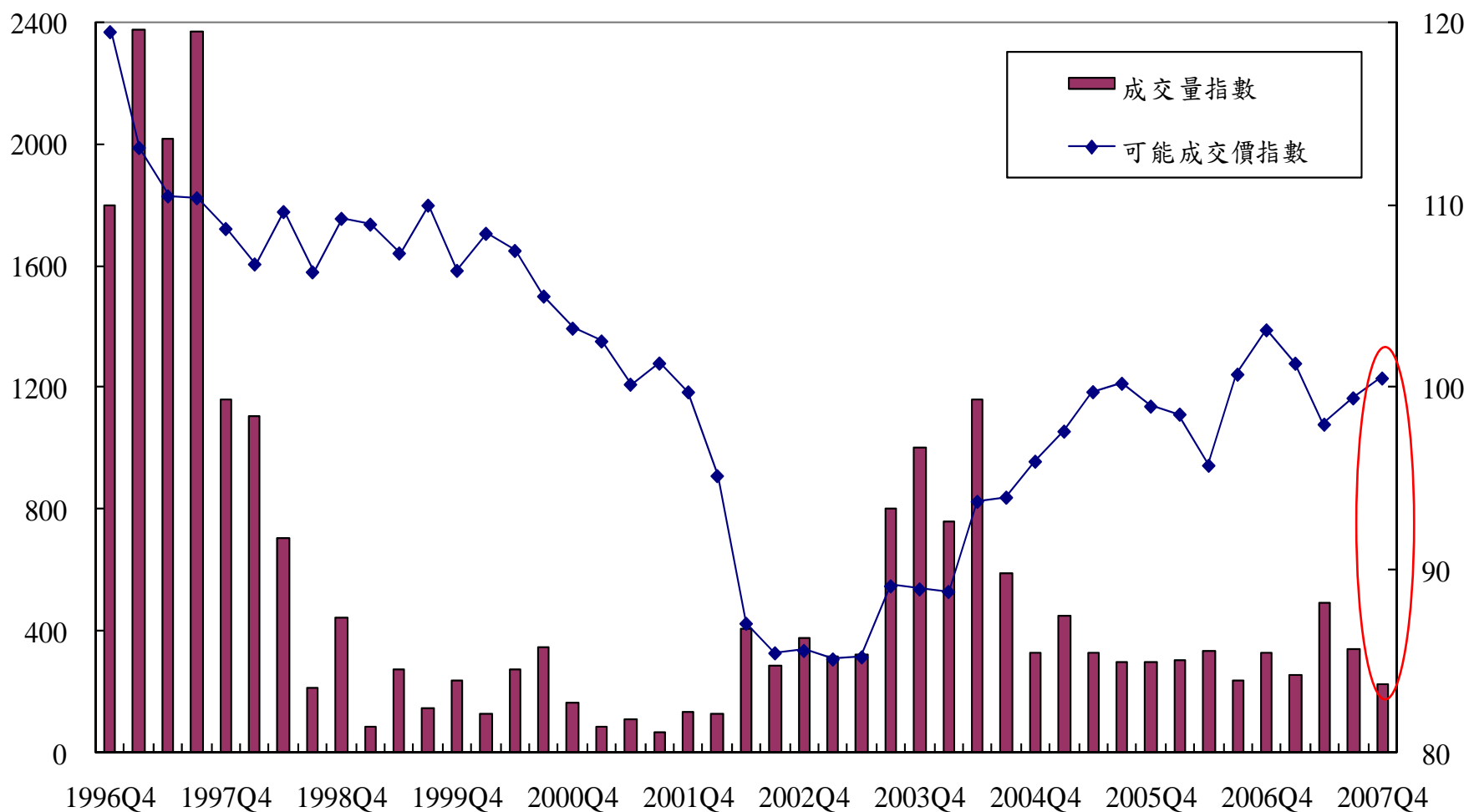


南高都會區價量指數趨勢圖



成交量指數

可能成交價指數



結論

- **台北市**價格上漲趨緩與銷售率持續縮減，市場進入盤整階段
- **台北縣**則因推案規模大增，交易規模亦呈現擴大現象，但30天銷售率僅8.6%，大量推案是否深化餘屋問題，則值得關注
- **桃竹地區**價格雖有微增，但30天銷售率下滑到5%以下，供給過剩問題依舊明顯
- **台中都會區**價格仍穩定上升，但30天銷售率下滑至10%左右
- **南高都會地區**亦是價格微漲與銷售率大幅下滑結構

結論(續)

- 全國新推個案市場較上季呈現價量俱穩，銷售率持續明顯衰退與議價空間逐步擴大，連續四年的復甦出現停滯狀況
- 本季豪宅效應已逐漸淡化，市場供需基本面逐漸成為決定價量趨勢的基礎
- 近兩季的價量波動狀況已清楚顯示，維持房價水準或提昇銷售率，已成為各地區建商共同面臨的兩難課題
- 近年來台北縣、桃竹地區與台中都會區的大量推案，以及銷售率的持續下滑，對餘屋壓力的擴大，亦將成為後續市場發展的一大隱憂



2007年第4季台北市出租住宅

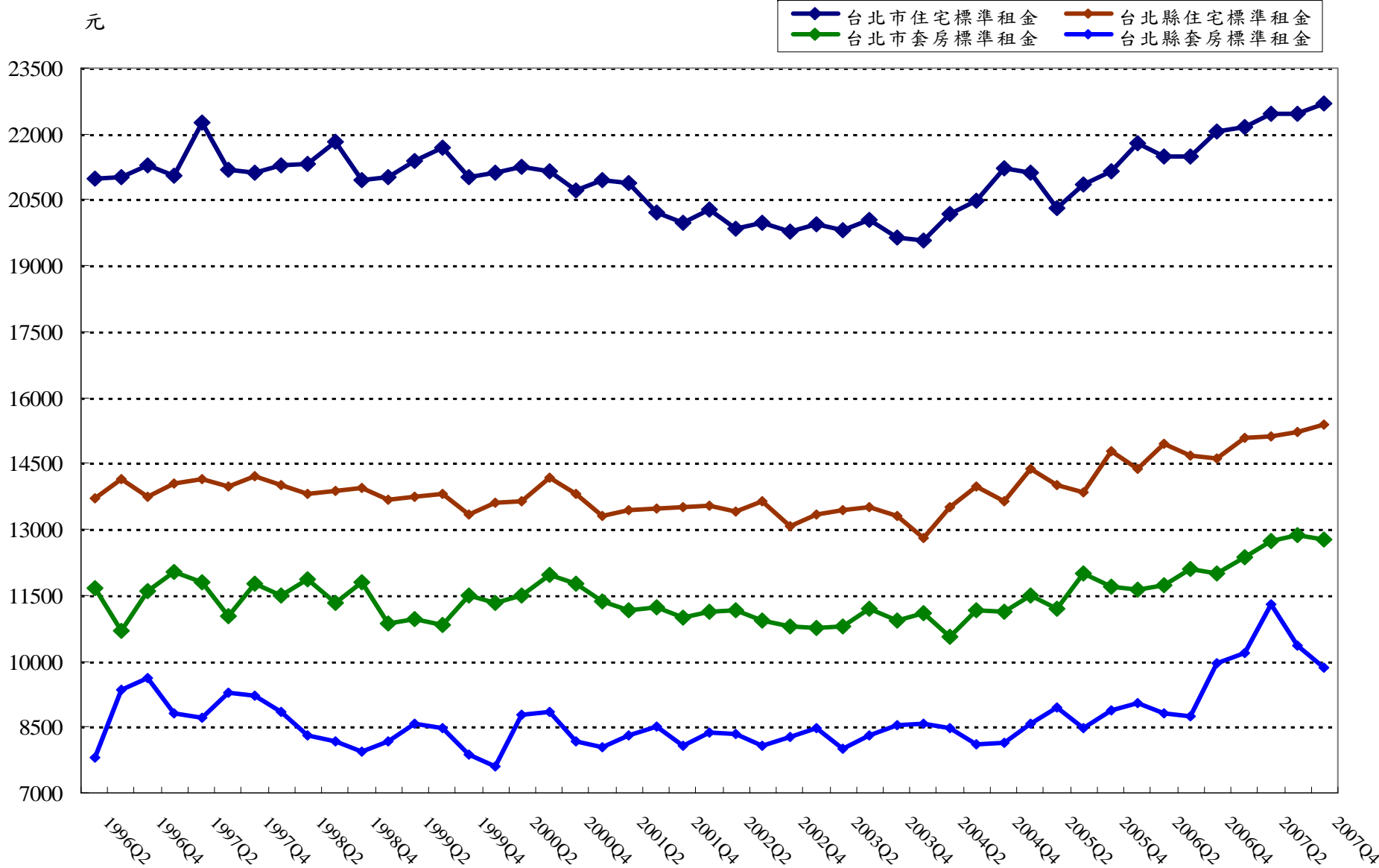
- **整層住宅標準租金為2.26萬元**，租金指數相對上一季上漲1.08%，仍屬穩定範圍，相較去年同季則**小幅上漲2.82%**
- **套房類產品**，標準租金為**1.27萬元**，租金指數較上一季下跌0.81%，仍屬穩定範圍，較去年同季則**小幅下跌6.39%**

2007年第4季台北縣出租住宅

- 整層住宅標準租金為1.53萬元，租金指數較上一季上漲1%，仍屬穩定範圍，較去年同季則小幅上漲5.33%
- 套房類產品，標準租金為0.98萬元，租金指數相對上一季微幅下跌4.76%，相較於去年同季下跌0.89%，仍屬穩定範圍



國泰出租住宅標準租金趨勢圖

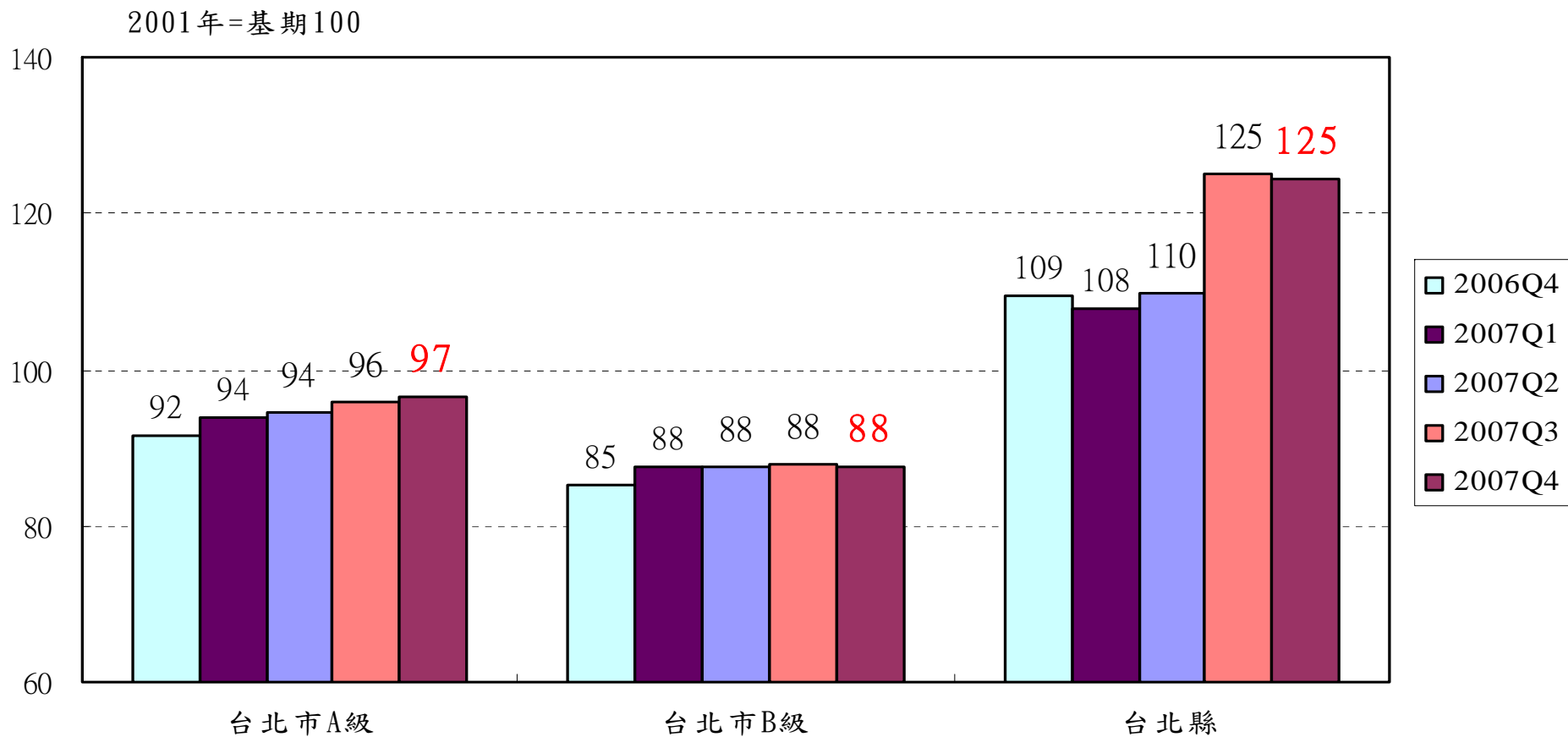


國泰辦公室租金指數

- 2007年 第四季

辦公室租金 開價指數一分區

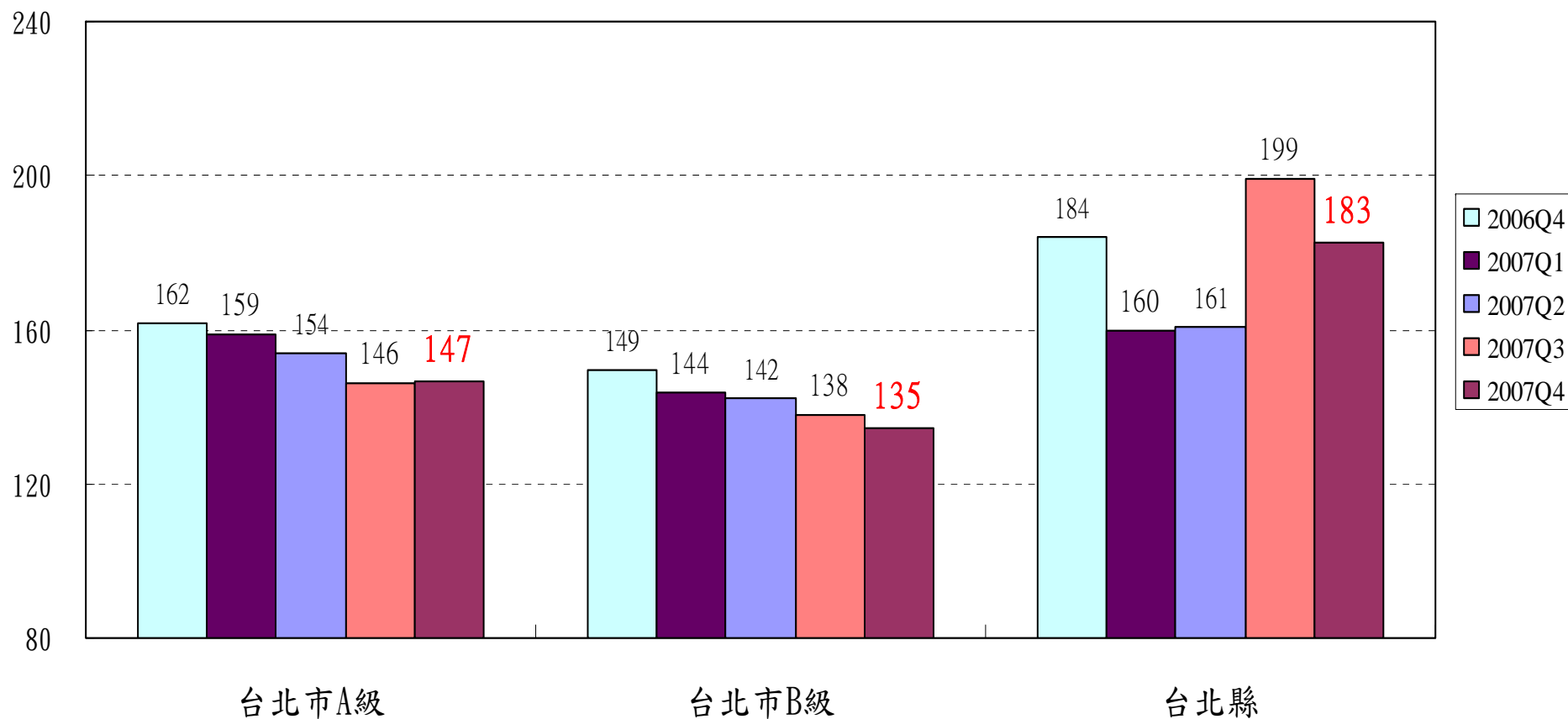
國泰辦公室租金開價指數圖



辦公室租金 議價空間率指數一分區

2001年=基期100

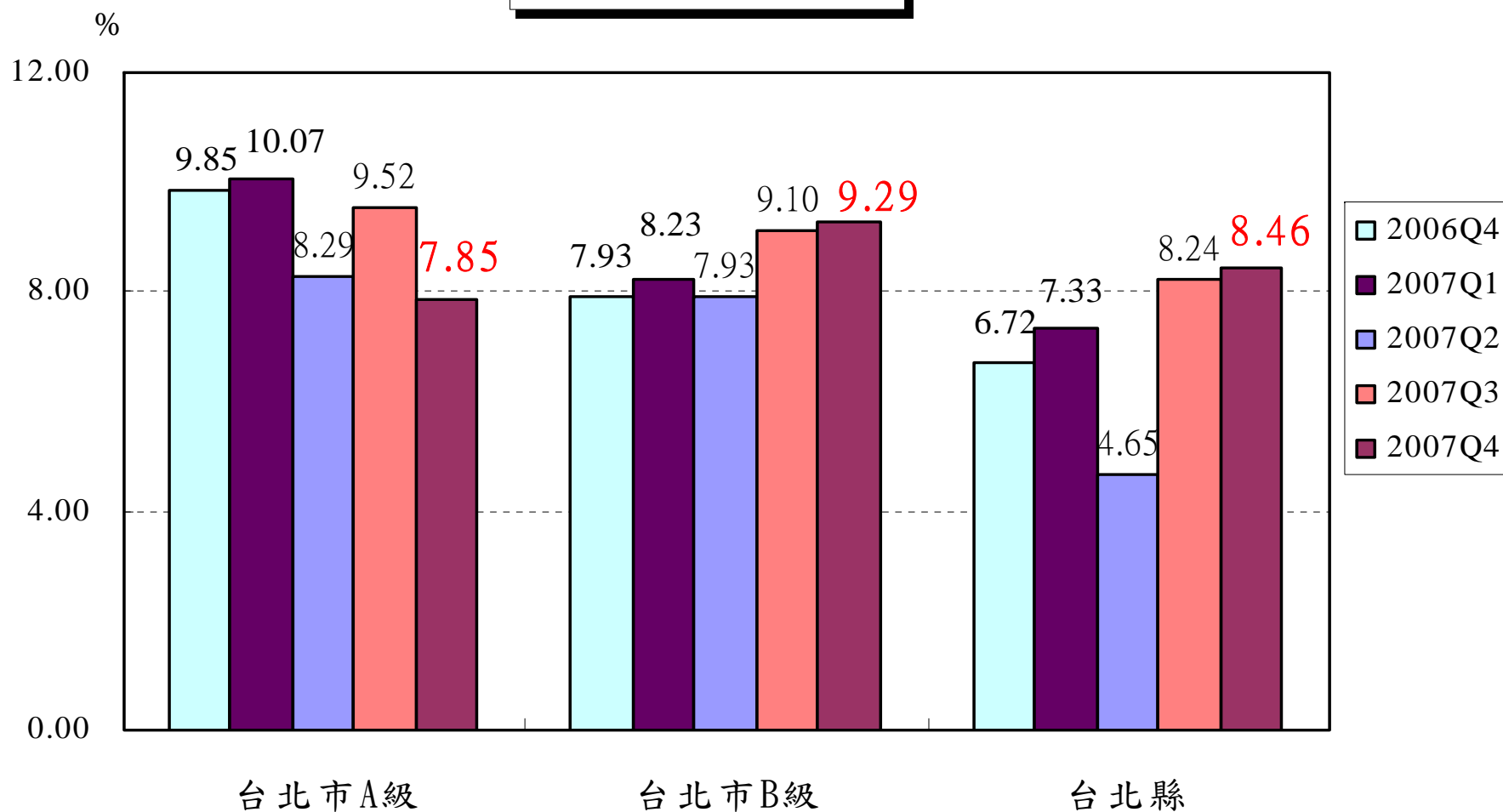
國泰辦公室租金議價空間率指數圖



各地區辦公室空置率

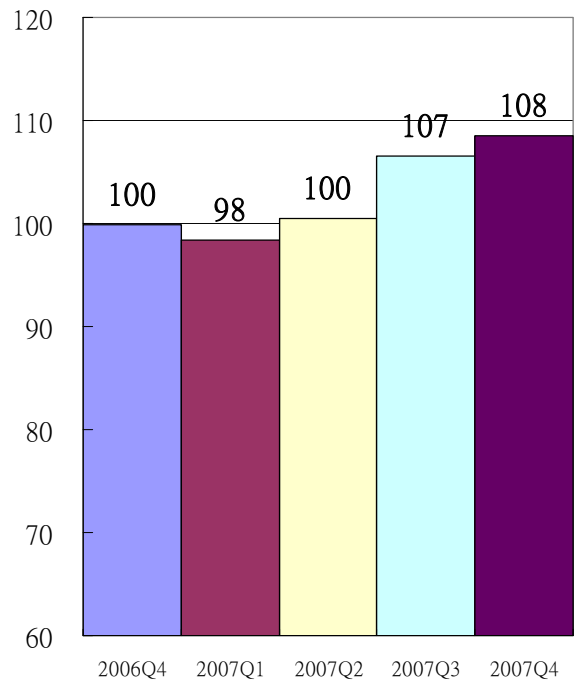
基期民國90年=100

國泰辦公室空置率圖

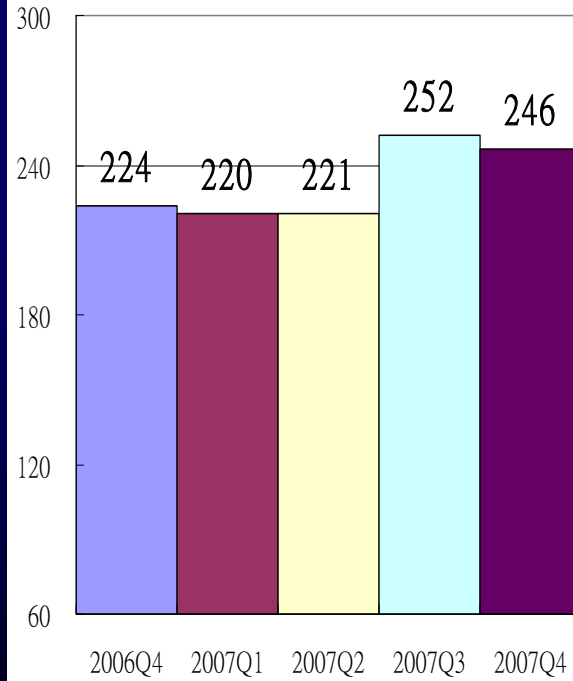


辦公室租金指數—北市A級 信義計畫區

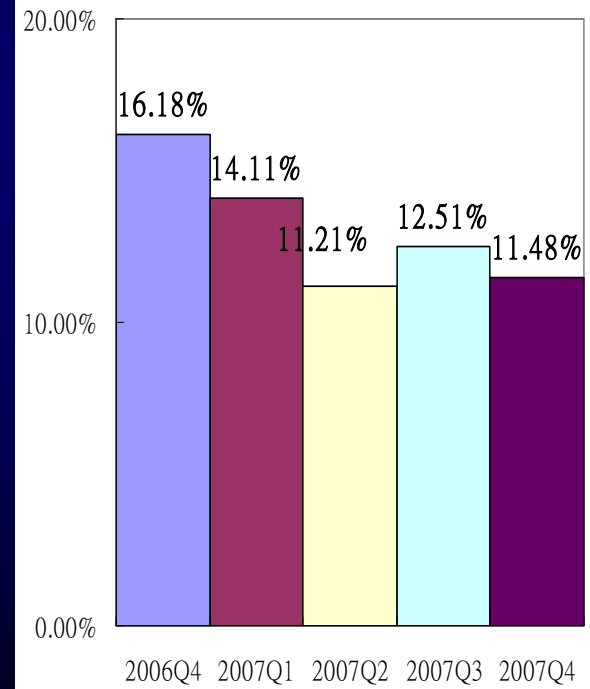
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

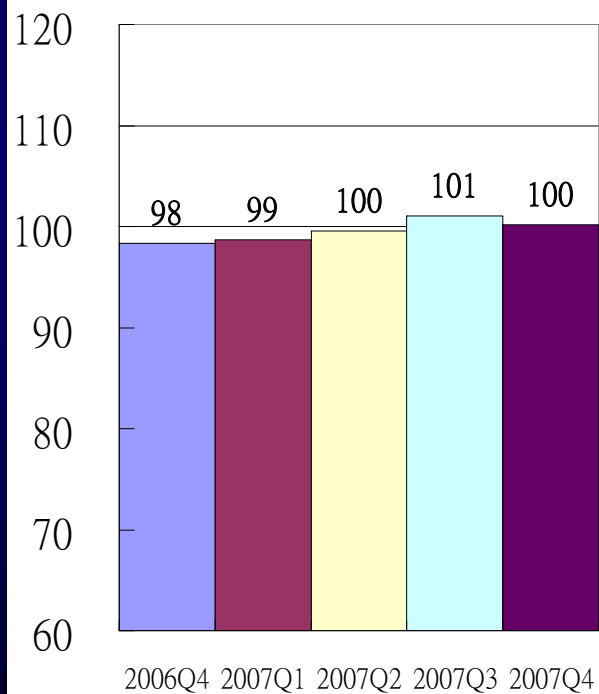


空置率圖

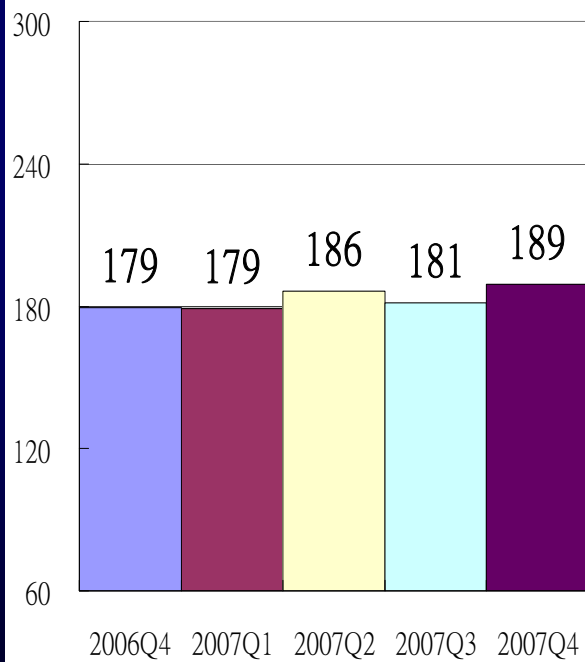


辦公室租金指數—北市A級 仁愛敦南路段

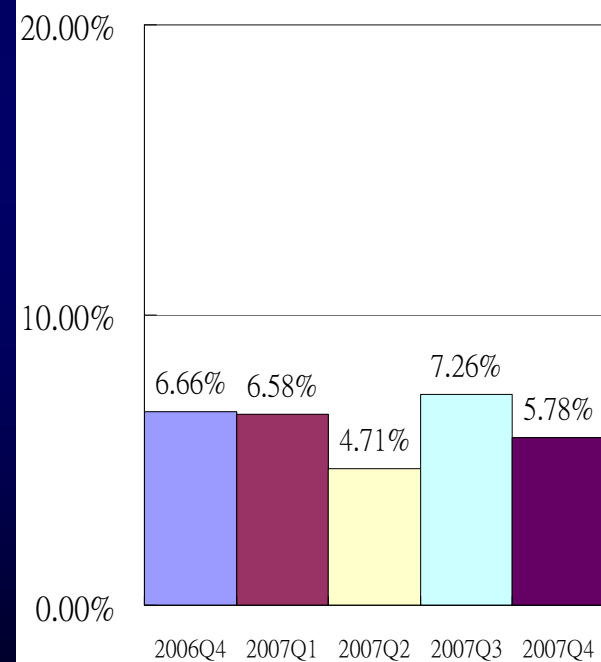
開價租金指數圖



議價空間率指數

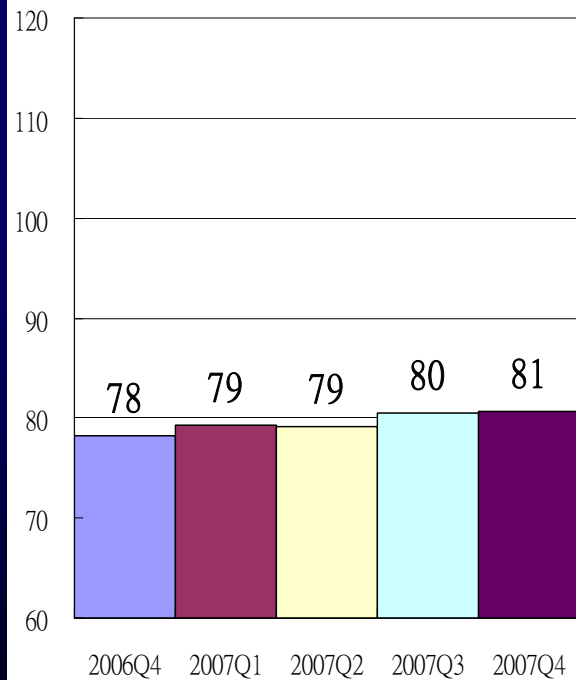


空置率圖

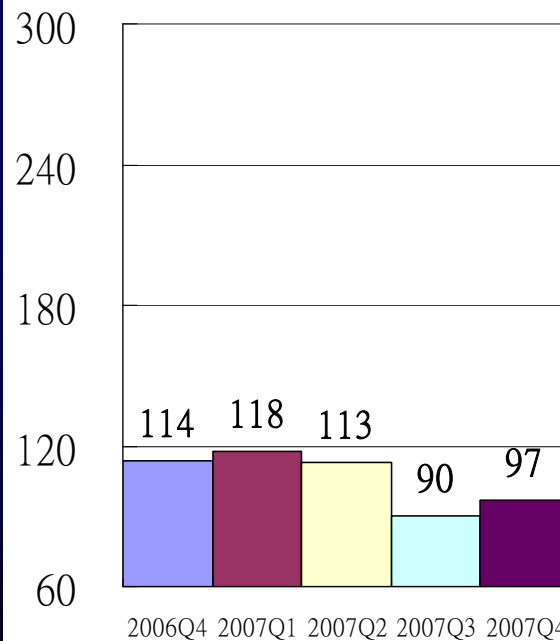


辦公室租金指數—北市A級 敦北民生路段

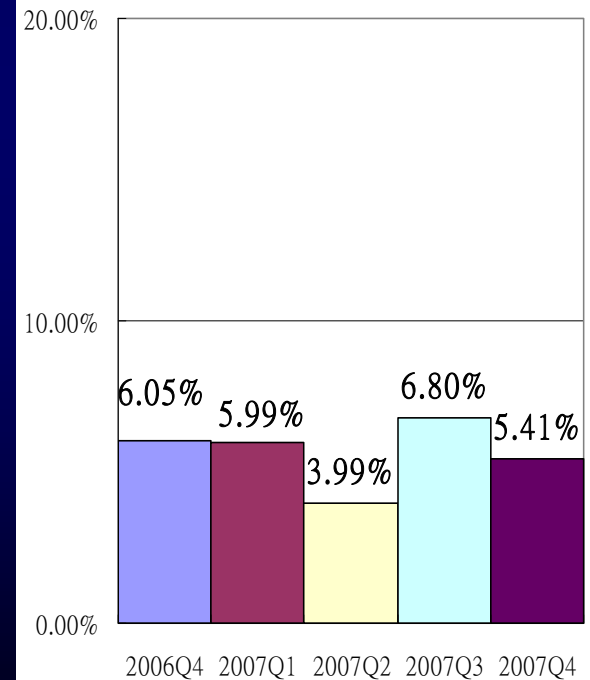
開價租金指數圖



議價空間率指數

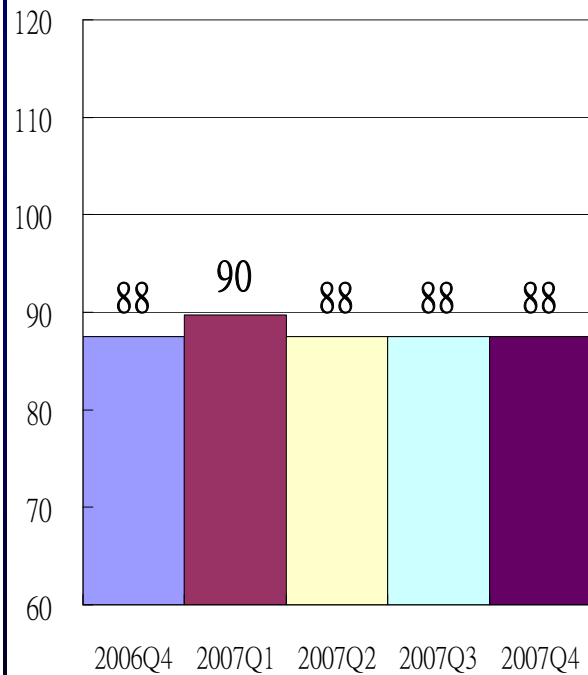


空置率圖

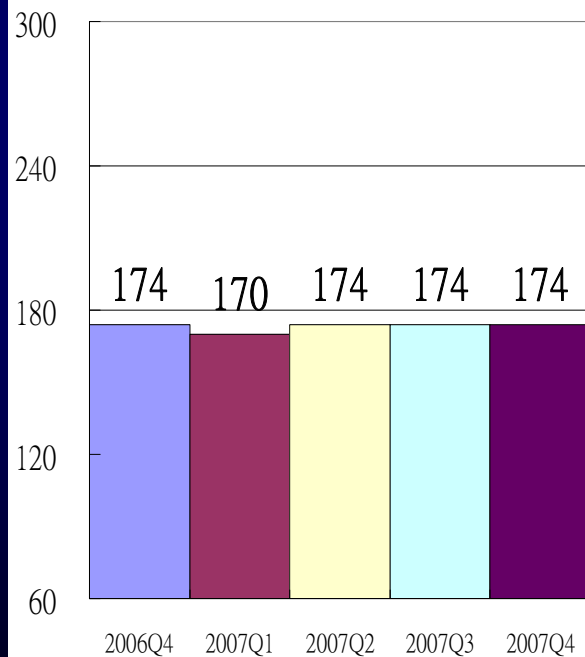


辦公室租金指數—北市A級 南京光復路段

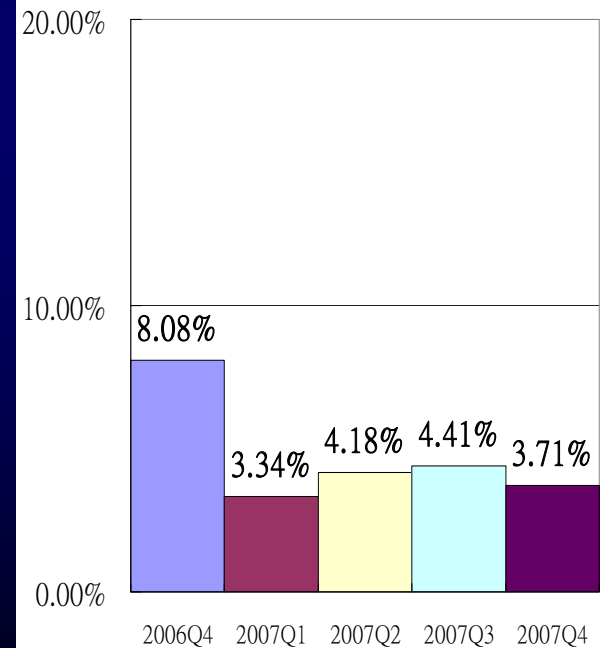
開價租金指數圖



議價空間率指數

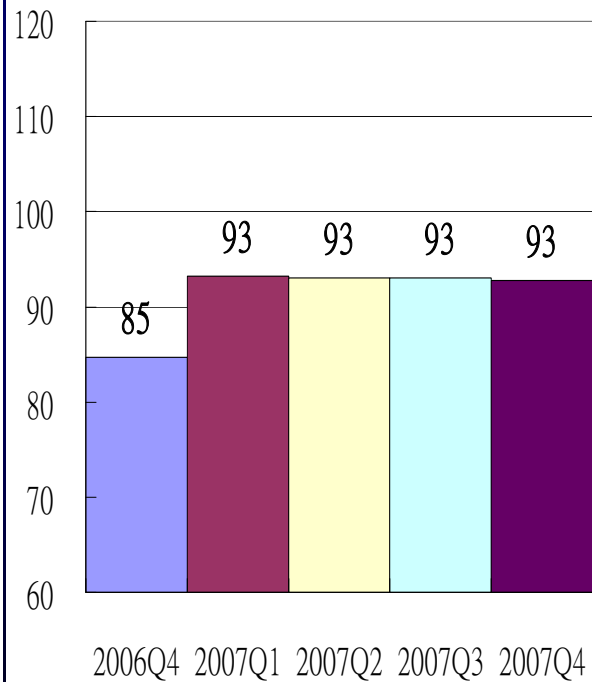


空置率圖

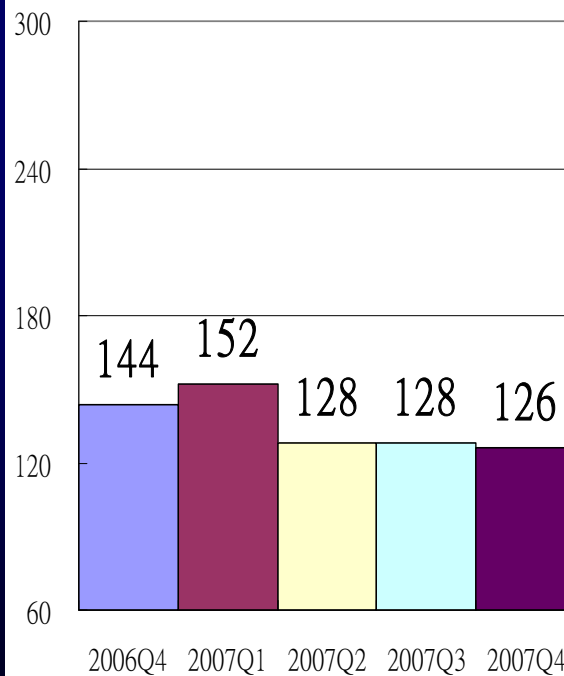


辦公室租金指數—北市A級 民生建國路段

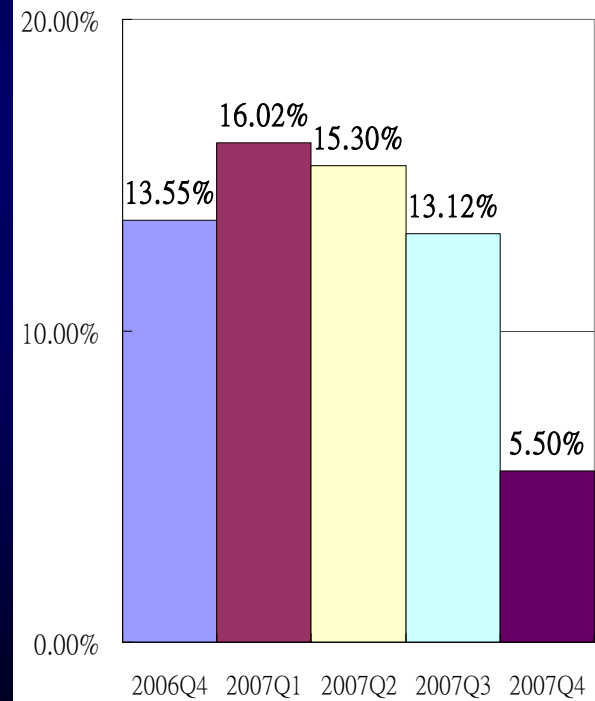
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

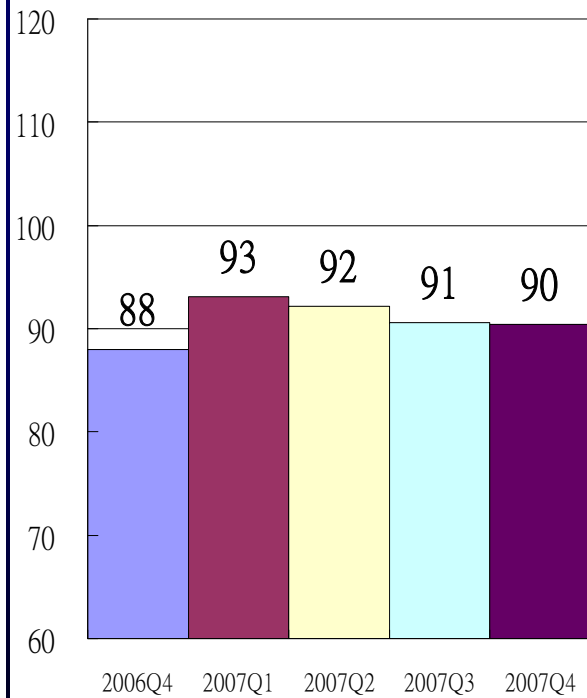


空置率圖

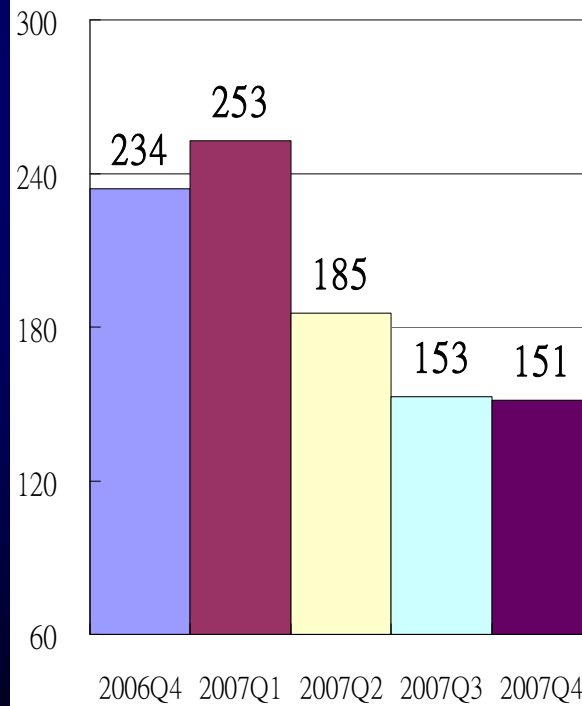


辦公室租金指數—北市A級 南京松江路段

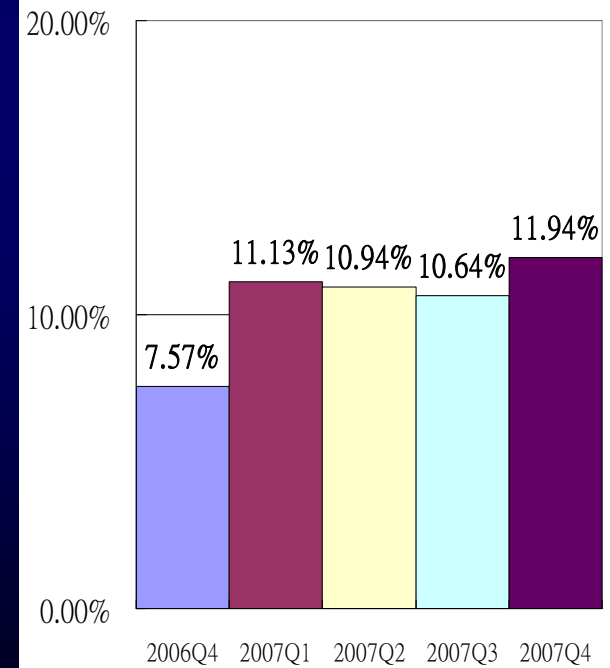
開價租金指數圖



議價空間率指數

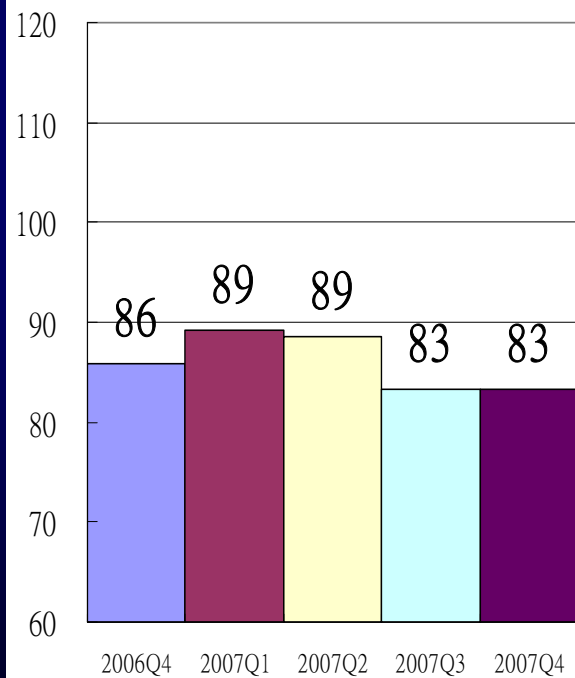


空置率圖

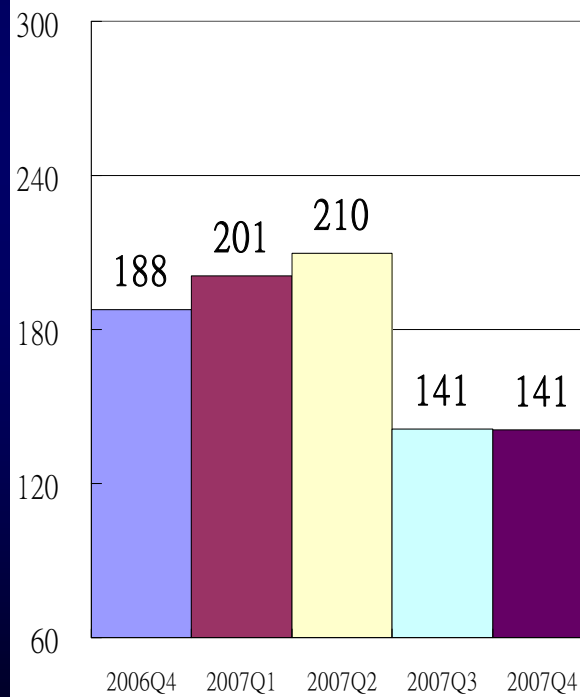


辦公室租金指數—北市A級 忠孝襄陽路段

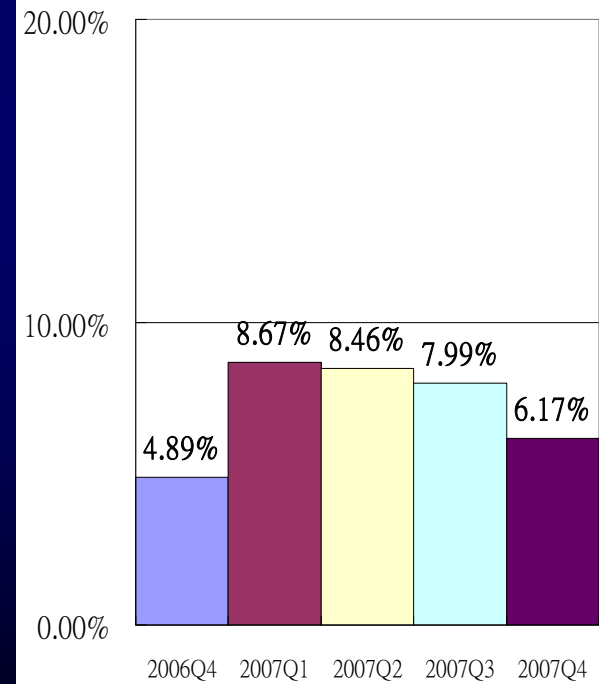
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



空置率圖





辦公室租金指數— 北市A級



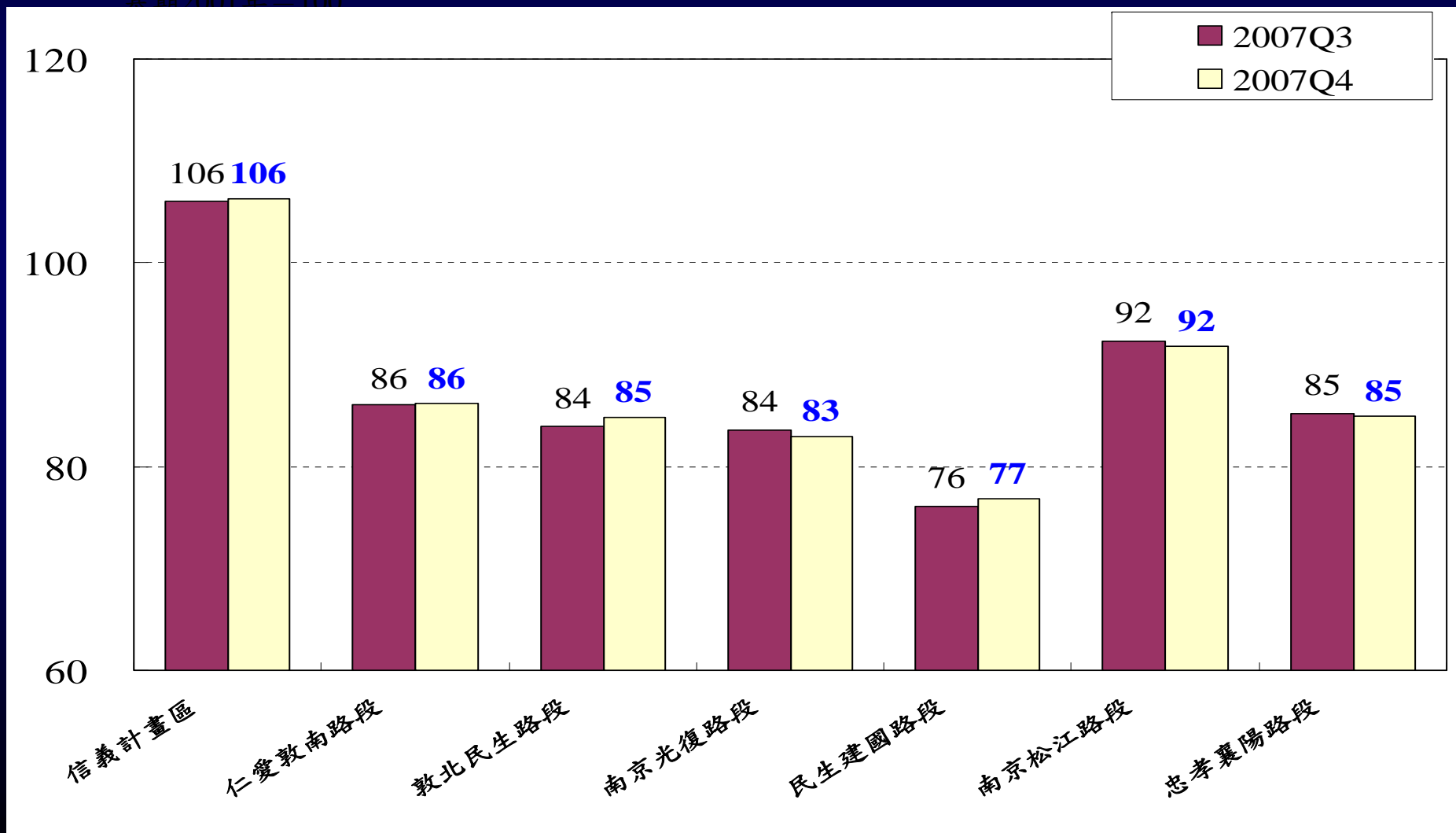
- 開價方面，除南京松江路段與民生建國路段下跌外，其餘路段呈現上漲或無變動之情況
- 議價空間率方面，除仁愛敦南路段與敦北民生路段擴大外，其餘路段皆呈現縮減或無變動情形
- 空置率方面，除南京松江路段擴大外，其餘路段皆呈現縮減情形



辦公室租金指數— 北市B級開價



基期2001年=100



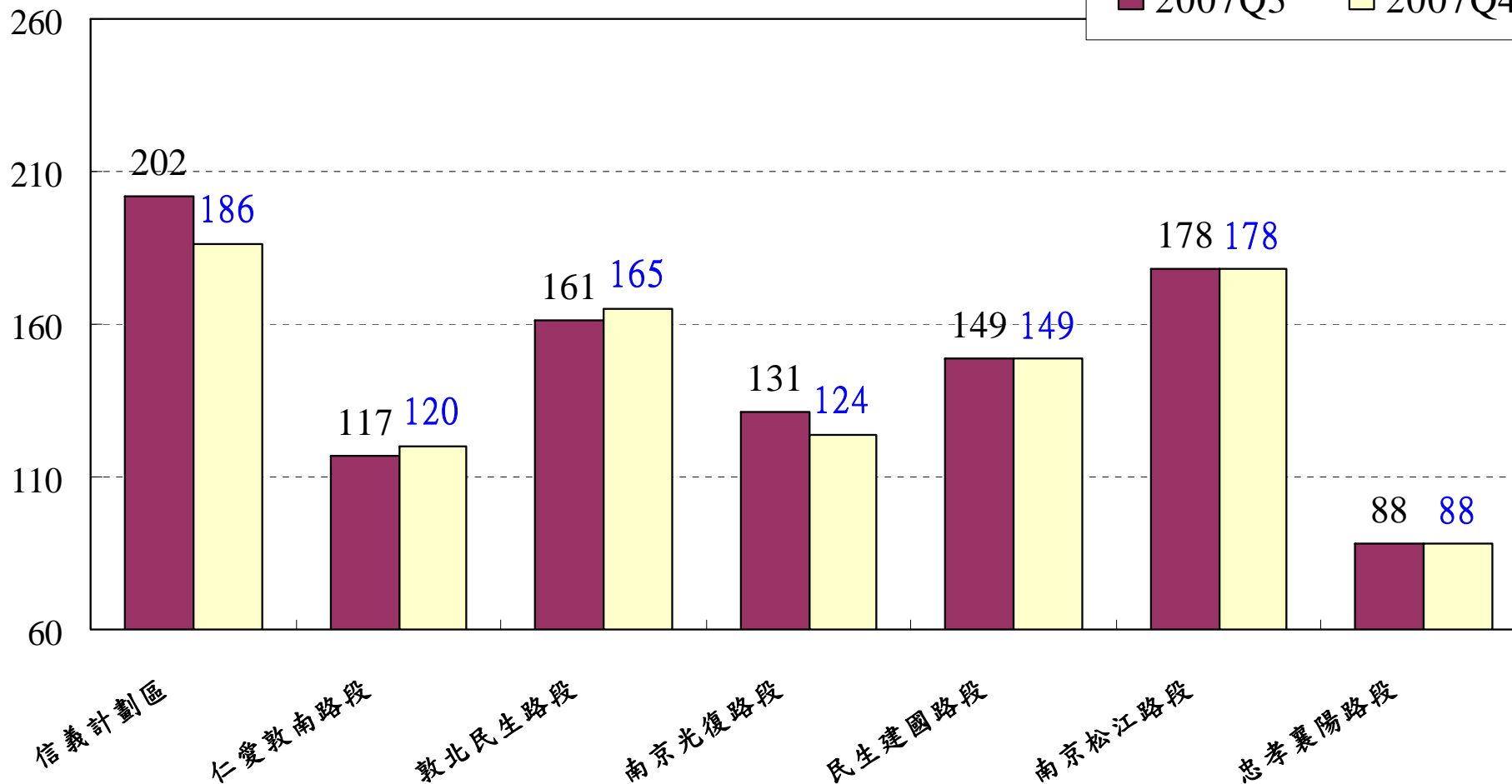


辦公室租金指數— 北市B級議價空間率



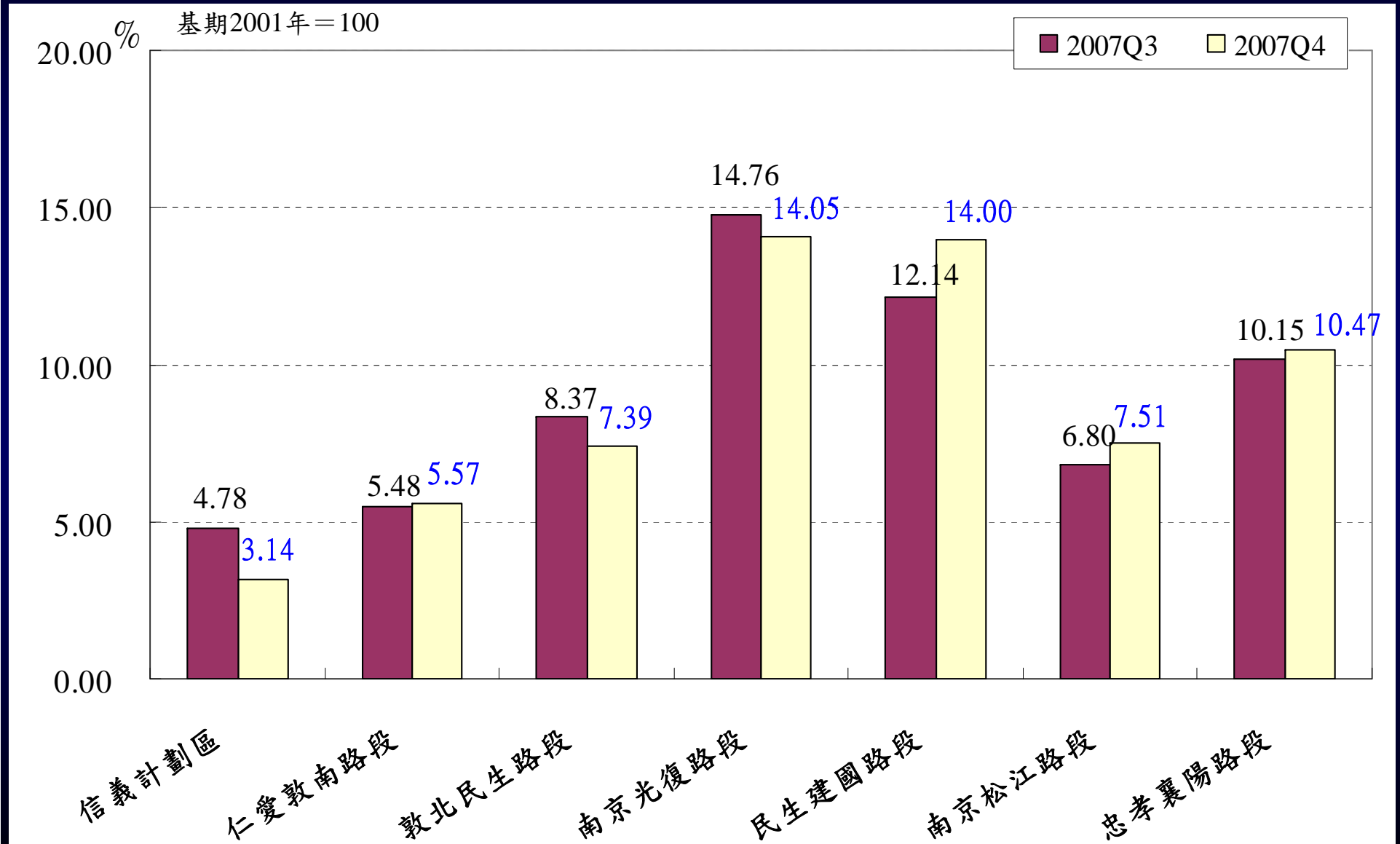
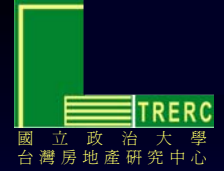
基期2001年=100

2007Q3 2007Q4





辦公室空置率-北市B級





謝 謝 指 教