

國泰房地產指數季報

2008年第一季

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**

中華民國九十七年四月三十日

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

2008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：1992年第1季至2008年第1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

2008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	57 (89%)	1,973 (82%)	722 (92%)	6 (9%)	406 (17%)	52 (7%)	1 (2%)	13 (1%)	9 (1%)	64 (23%)	2,392 (17%)	783 (39%)
台北縣	42 (81%)	4,065 (91%)	551 (94%)	1 (2%)	264 (6%)	10 (2%)	9 (17%)	156 (3%)	26 (4%)	52 (19%)	4,485 (33%)	588 (29%)
桃竹 地區	14 (33%)	1,828 (74%)	132 (62%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	29 (67%)	626 (26%)	80 (38%)	43 (16%)	2,454 (18%)	212 (11%)
台中 都會區	12 (26%)	1,187 (61%)	128 (51%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	35 (74%)	769 (39%)	125 (49%)	47 (17%)	1,956 (14%)	253 (13%)
南高 都會區	8 (11%)	1,400 (56%)	65 (38%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	63 (89%)	1,112 (44%)	105 (61%)	71 (26%)	2,512 (18%)	171 (9%)
全國	133 (48%)	10,453 (76%)	1,598 (80%)	7 (3%)	670 (5%)	63 (3%)	137 (49%)	2,676 (19%)	345 (17%)	277 (100%)	13,799 (100%)	2,006 (100%)



各區各類型推案戶數



2008Q1與2007Q4及2007Q1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
2008Q1	133	7	137	277	10,453	670	2,676	13,799	1,598	63	345	2,006
2007Q4	193	17	149	359	20,771	1,138	3,498	25,407	2,416	82	495	2,993
2007Q1	134	26	127	287	13,693	2,228	3,742	19,663	1,630	88	430	2,148
較上季 變動率	-31%	-59%	-8%	-23%	-50%	-41%	-23%	-46%	-34%	-23%	-30%	-33%
較去年同 季變動率	-1%	-73%	8%	-3%	-24%	-70%	-28%	-30%	-2%	-28%	-20%	-7%



各地區產品定位說明



2008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	2,392	783	92%	7%	1%	86%
台北縣	52	4,485	588	94%	2%	4%	63%
桃竹 地區	43	2,454	212	62%	0%	38%	37%
台中 都會區	47	1,956	253	51%	0%	49%	77%
南高 都會區	71	2,512	171	38%	0%	62%	8%
全國	277	13,799	2,006	80%	3%	17%	66%



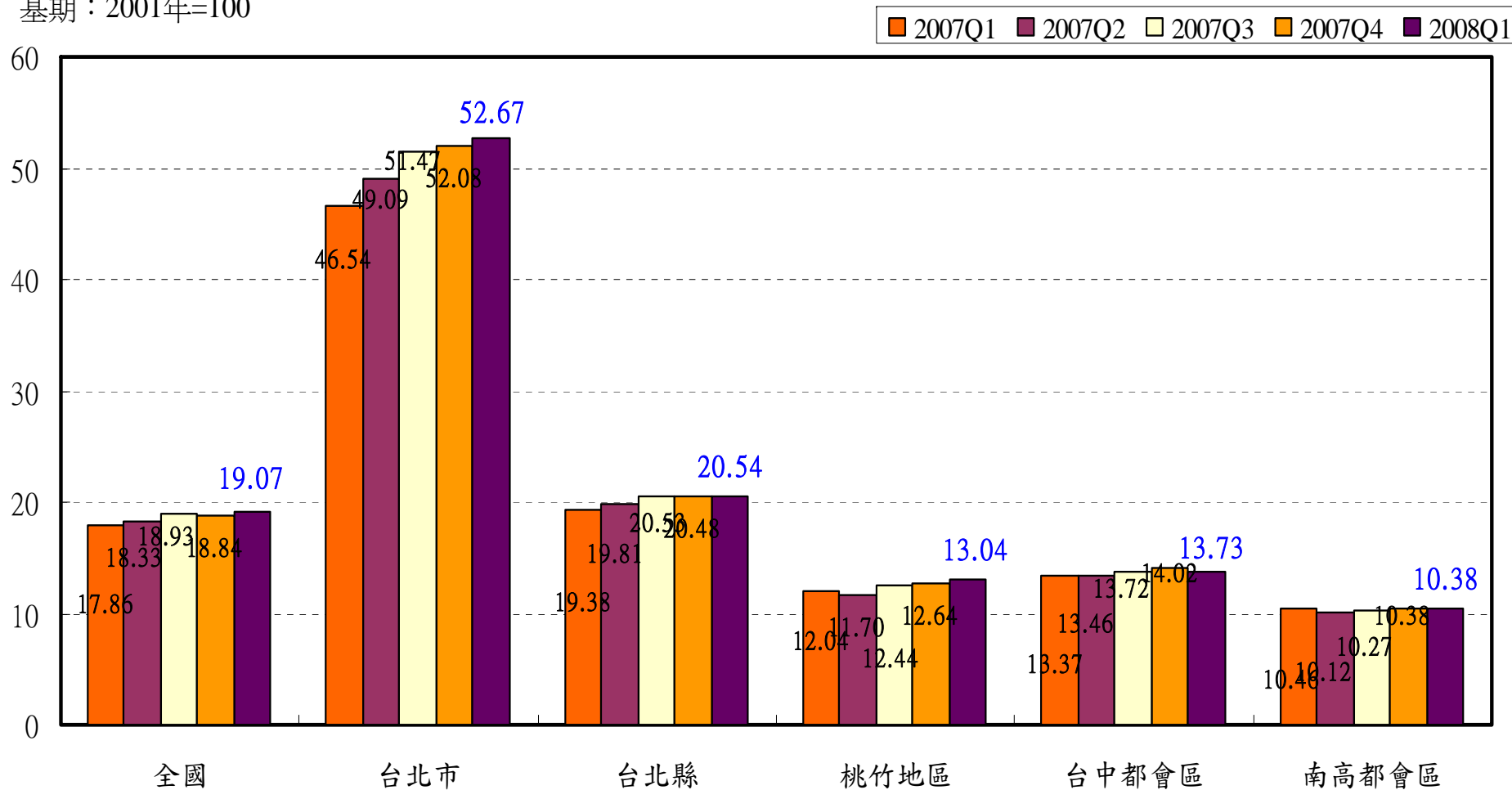
各地區價量概況



	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	52.67	11.9	2,392	19.96	中山區、南港區 中正區、內湖區
台北縣	20.54	12.2	4,485	8.17	林口鄉、三重市 板橋市
桃竹 地區	13.04	10.3	2,454	7.75	竹北市
台中 都會區	13.73	12.55	1,956	11.60	西屯區、南屯區 北屯區
南高 都會區	10.38	13.22	2,512	6.25	左營區、鳳山市 永康市
全國	19.07	12.0	13,799	10.46	--

可能成交價水準

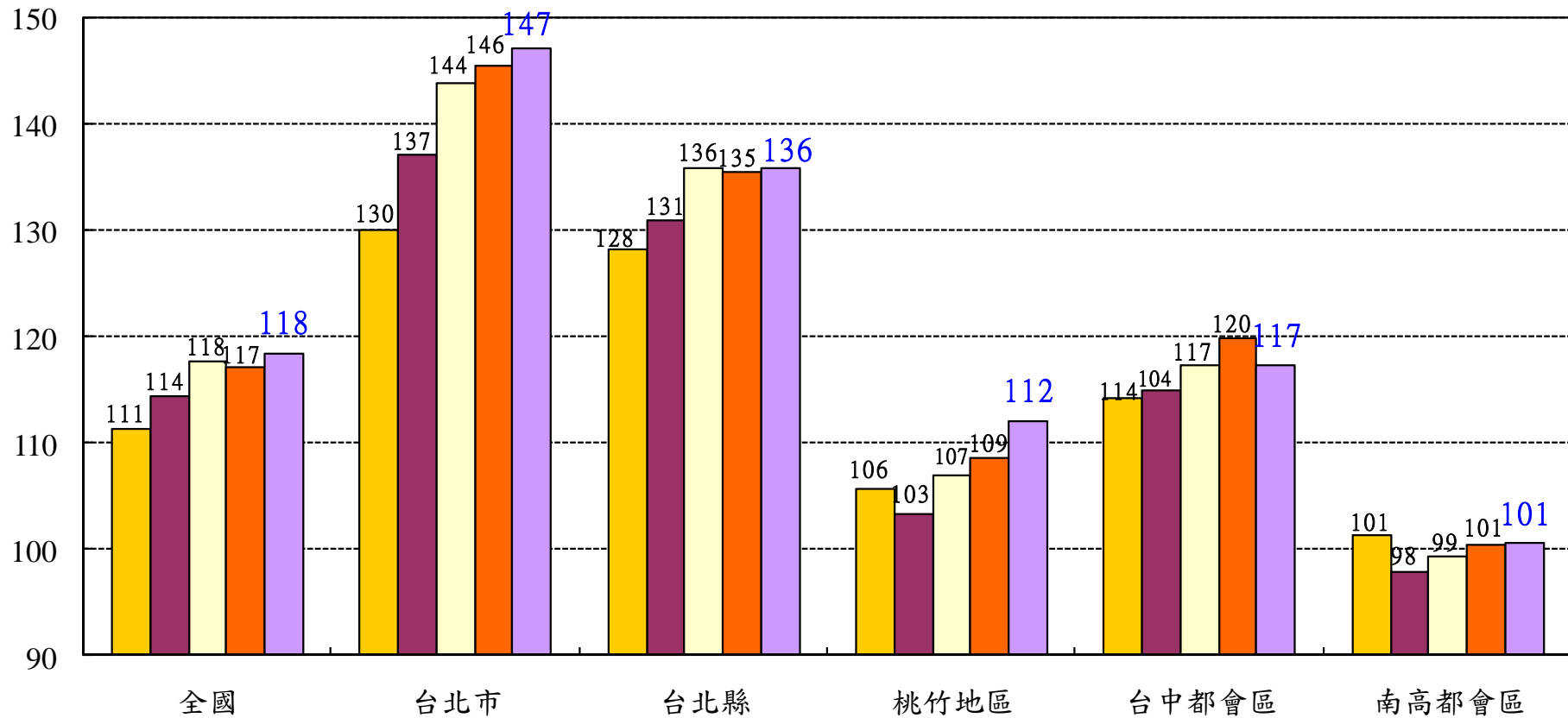
基期：2001年=100



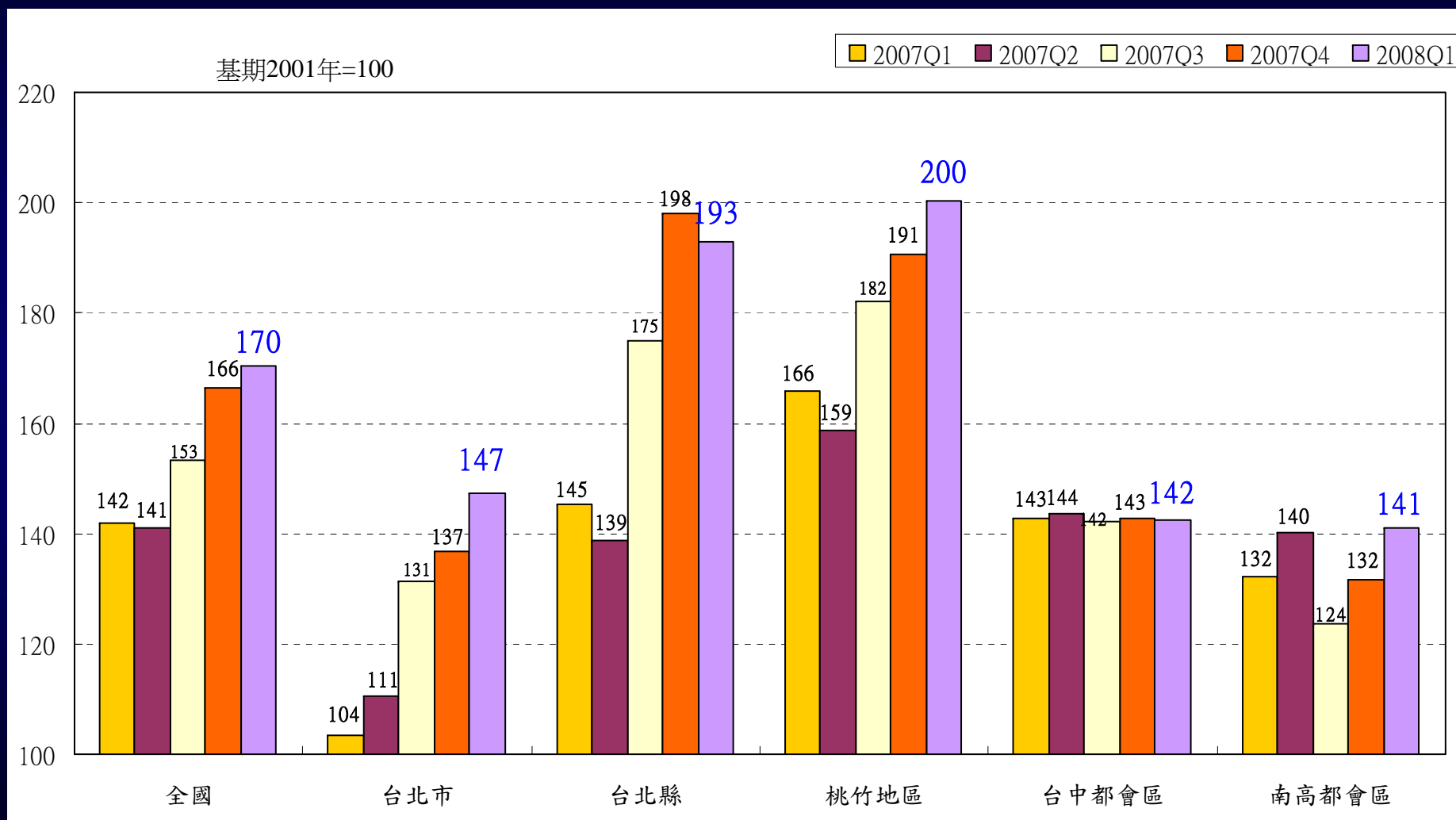
可能成交價指數圖

基期:2001年=100

■ 2007Q1
 ■ 2007Q2
 ■ 2007Q3
 ■ 2007Q4
 ■ 2008Q1



議價空間率指數圖



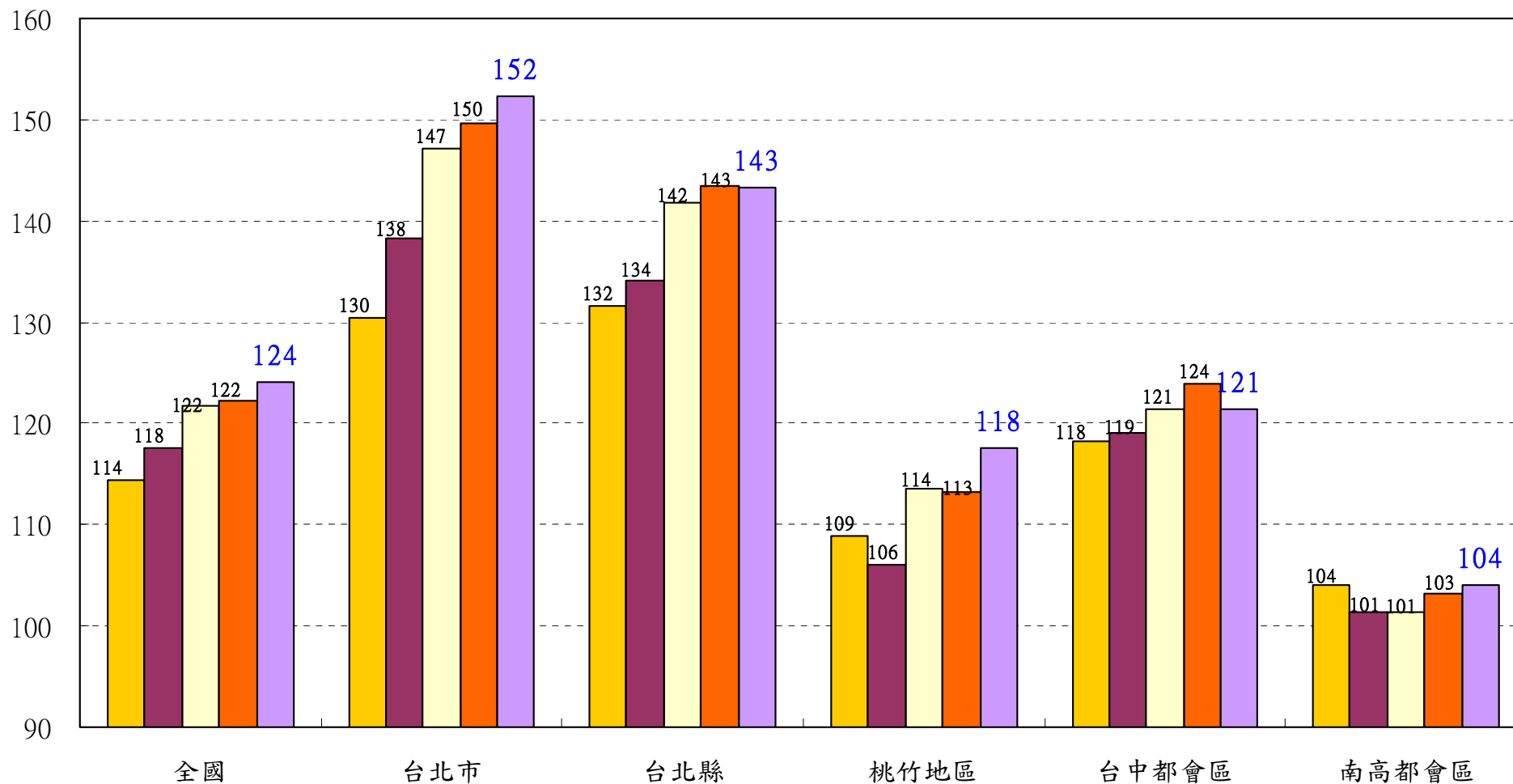


開價指數圖



基期2001年=100

2007Q1 2007Q2 2007Q3 2007Q4 2008Q1



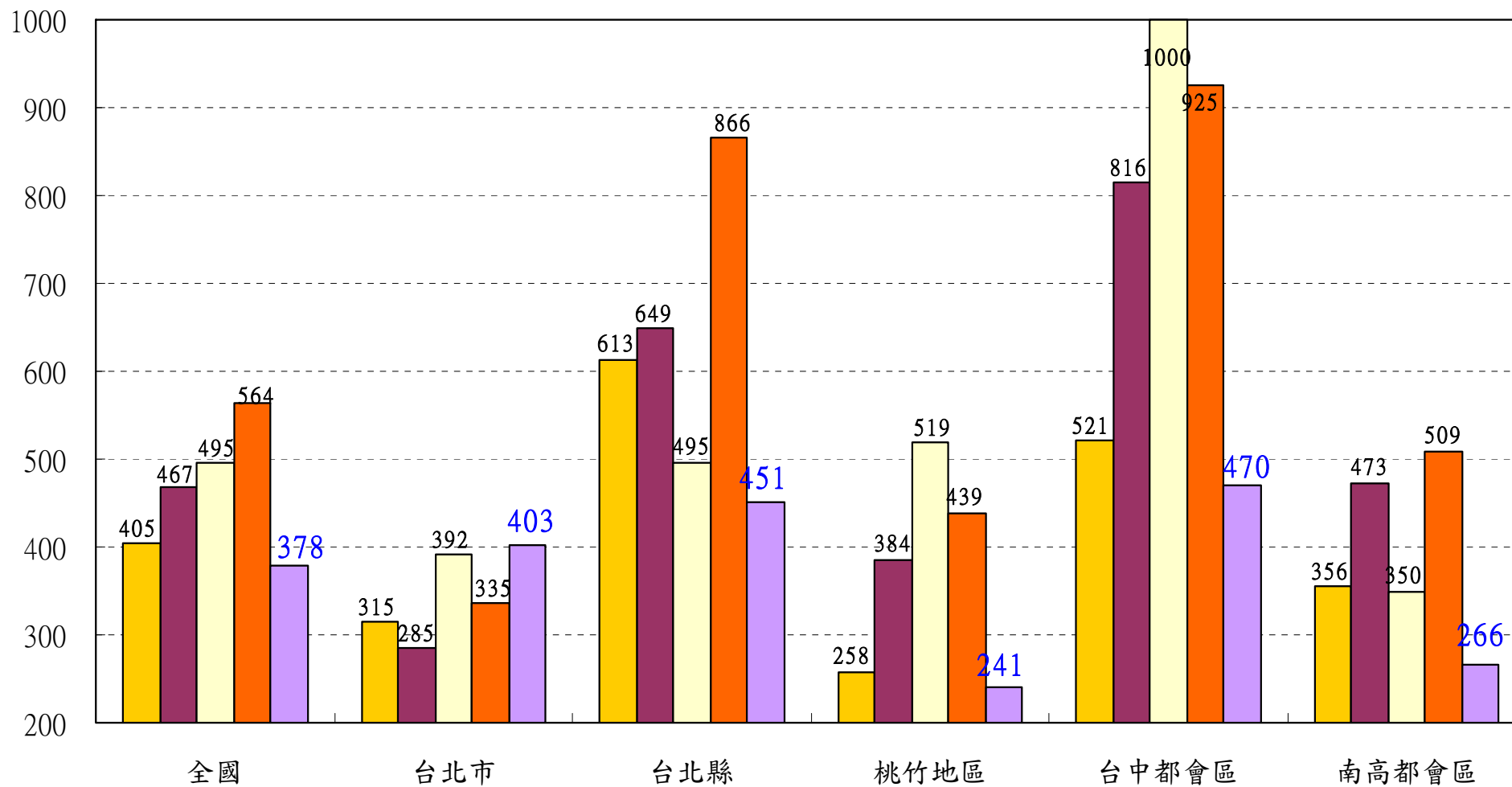


推案量指數圖



基期2001年=100

2007Q1 2007Q2 2007Q3 2007Q4 2008Q1



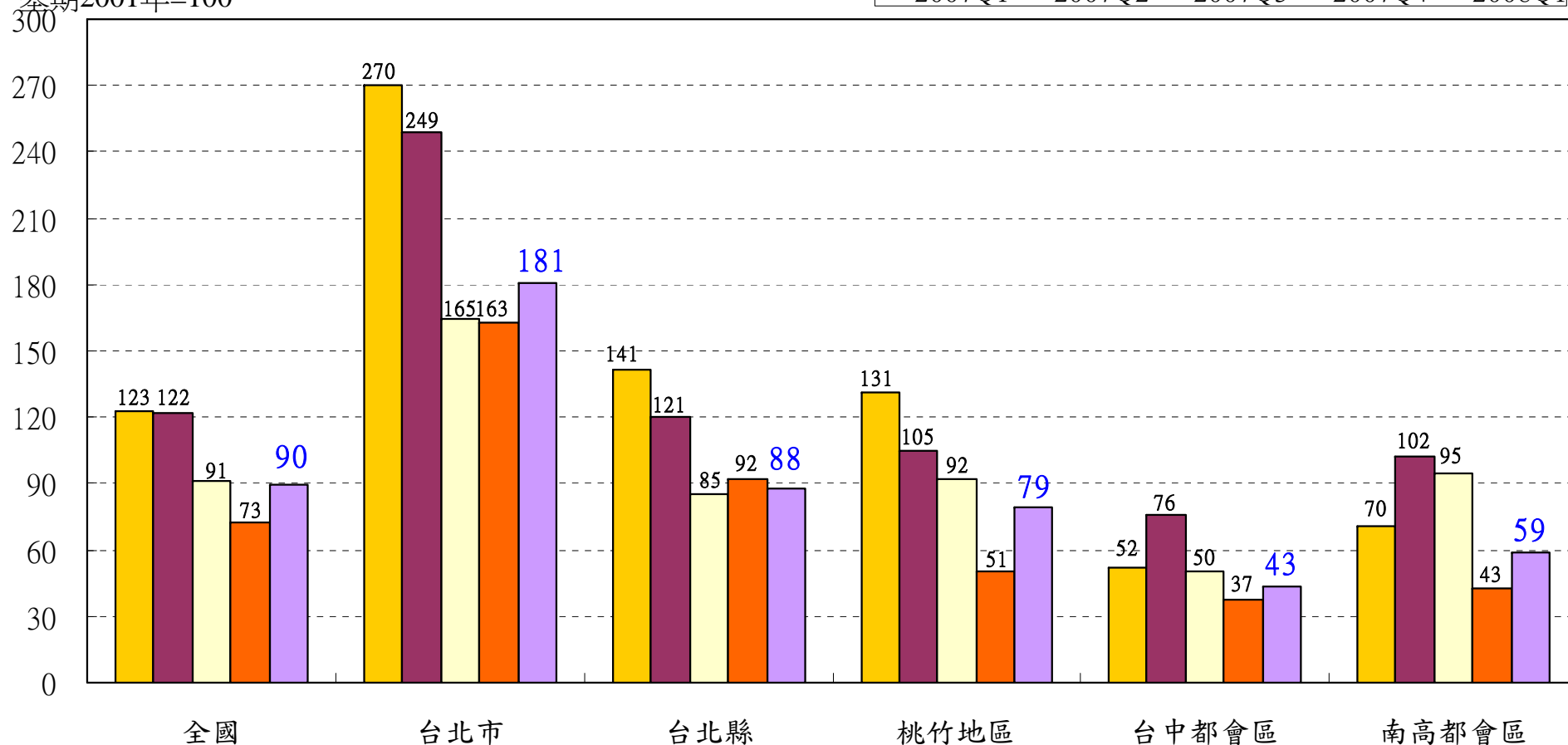


30天銷售率指數圖



基期2001年=100

2007Q1 2007Q2 2007Q3 2007Q4 2008Q1



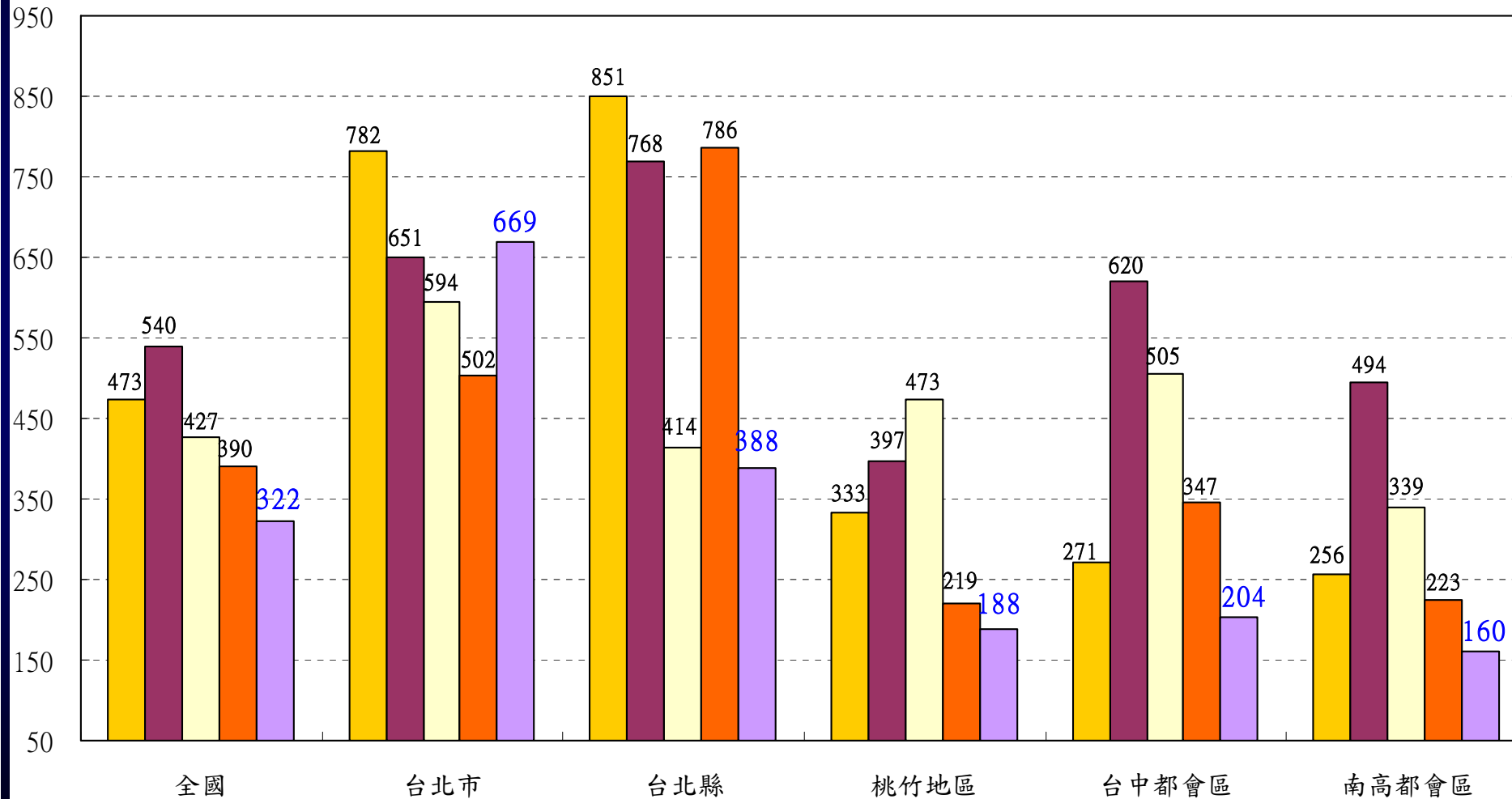


30天成交量指數圖



基期2001=100

2007Q1 2007Q2 2007Q3 2007Q4 2008Q1



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	118.49	19.07萬元/坪	1.20% (++)	6.40% (+++)
議價空間率	170.29	12.06%	2.38% (△)	20.13% (++)
開價	124.03	21.37萬元/坪	1.50% (++)	9.73% (+++)
推案量	377.81	2,006億元	-32.98% (---)	-6.60% (△)
30天銷售率	89.82	10.46%	23.46% (++)	-27.04% (--)
30天成交量	322.42	--	-17.26% (-)	-31.85% (--)

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**。新推個案價格在北部地區漲價的支撐下，再次出現上升力道，但整體**推案量的萎縮**，顯示建商對市場風險的顧慮。三十天銷售率僅維持在10%左右，市況明顯較去年同季差；成交規模的持續萎縮，亦顯示買方對市場景氣趨勢的疑慮。



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	147.15	52.67萬元/坪	1.33% (+)	13.17% (+++)
議價空間率	147.19	11.97%	7.57% (△)	42.20% (++)
開價	152.39	58.97萬元/坪	1.89% (++)	18.15% (+++)
推案量	402.55	783億元	19.99% (△)	27.79% (△)
30天銷售率	180.79	19.96%	10.89% (△)	-33.06% (---)
30天成交量	668.57	--	33.06% (△)	-14.46% (-)

國泰台北市房地產指數，相較上一季呈現**價漲量穩**，相較去年同季則呈現**價漲量縮**。新推個案市場呈現**高檔盤整中的反彈現象**。在大選因素的推動下，使得價格維持上漲趨勢，但幅度已較去年緩和，銷售率與成交量雖出現短期擴大結構，但也明顯不如去年同季，**市場消息面與基本面呈現相互抗衡結構**。



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	135.82	20.54萬元/坪	0.25% (△)	5.96% (+++)
議價空間率	192.82	12.20%	-2.66% (△)	32.64% (+)
開價	143.35	23.05萬元/坪	0.02% (△)	11.46% (+++)
推案量	450.72	588億元	-47.98% (---)	-26.47% (--)
30天銷售率	87.68	8.17%	-5.11% (△)	-38.03% (---)
30天成交量	387.75	--	-50.64% (---)	-54.44% (---)

國泰台北縣房地產指數，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的格局。新推個案市場已浮現供給過剩危機，在推案量較上季縮減近五成的情況下，仍未能有效促成價格與銷售率之回升，反造成成交量的大幅萎縮，市場量能衰退趨勢逐漸浮現。

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	112.10	13.04萬元/坪	3.15% (++)	6.01% (+++)
議價空間率	200.32	10.30%	5.12% (△)	20.72% (+)
開價	117.58	14.38萬元/坪	3.87% (+++)	10.53% (+++)
推案量	240.64	212億元	-45.16% (---)	-6.63% (△)
30天銷售率	79.21	7.75%	56.32% (++)	-39.56% (--)
30天成交量	188.11	--	-14.28% (-)	-43.57% (--)

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。新推個案市場在量縮盤整趨勢下略見起色，推案量與成交規模雖持續縮減，但房價則連續兩季明顯上漲，銷售率亦回到正常水準，顯示供給量的持續調節，仍是穩定桃竹地區市場的重要議題。



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	13.73萬元/坪	-2.10% (-)	2.63% (+)
議價空間率	142.33	12.55%	-0.27% (-)	-0.37% (△)
開價	121.38	15.45萬元/坪	-2.09% (--)	2.51% (+)
推案量	470.27	253億元	-49.16% (---)	-9.74% (△)
30天銷售率	43.05	11.60%	15.45% (+)	-16.71% (-)
30天成交量	203.52	--	-41.30% (---)	-24.82% (--)

國泰台中都會區房地產指數，相較上一季價量俱縮的結構，相較去年同季呈現價漲量縮格局。新推個案市場因主要推案區域的移轉，致使整體價格與成交量趨勢呈現下滑，但市場價量均出現警訊，顯示後續發展仍須謹慎觀察。



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	100.53	10.38萬元/坪	0.03% (△)	0.77% (△)
議價空間率	140.97	13.22%	7.03% (+)	6.66% (△)
開價	104.01	11.75萬元/坪	0.18% (+)	-1.61% (△)
推案量	265.52	171億元	-47.86% (---)	-25.39% (--)
30天銷售率	59.05	6.25%	37.74% (+)	-16.08% (-)
30天成交量	160.45	--	-28.18% (--)	-37.39% (--)

國泰南高都會區房地產指數，相較上一季與去年同季均呈現價穩量縮結構。新推個案市場仍持續低檔盤整格局，價格連續兩季上漲趨勢暫時停止，而台南與高雄市況落差逐漸擴大，反應建商在區域內的經營策略應有所差異。



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	2	0	2	-3	2	-1	2
台北市	1	0	2	0	0	0	3
台北縣	0	0	0	-3	0	-3	-6
桃竹地區	2	0	3	-3	2	-1	3
台中都會區	-1	1	-2	-3	1	-3	-7
南高都會區	0	-1	1	-3	1	-2	-4

本季相對上一季之全國綜合表現分數為2分，價格面除台中都會區外，多為正向，數量面除台北市外，多屬負向。就地區別而言，台北市與桃竹地區對上季表現較優，台北縣、台中都會區與南高都會區則呈現衰退。

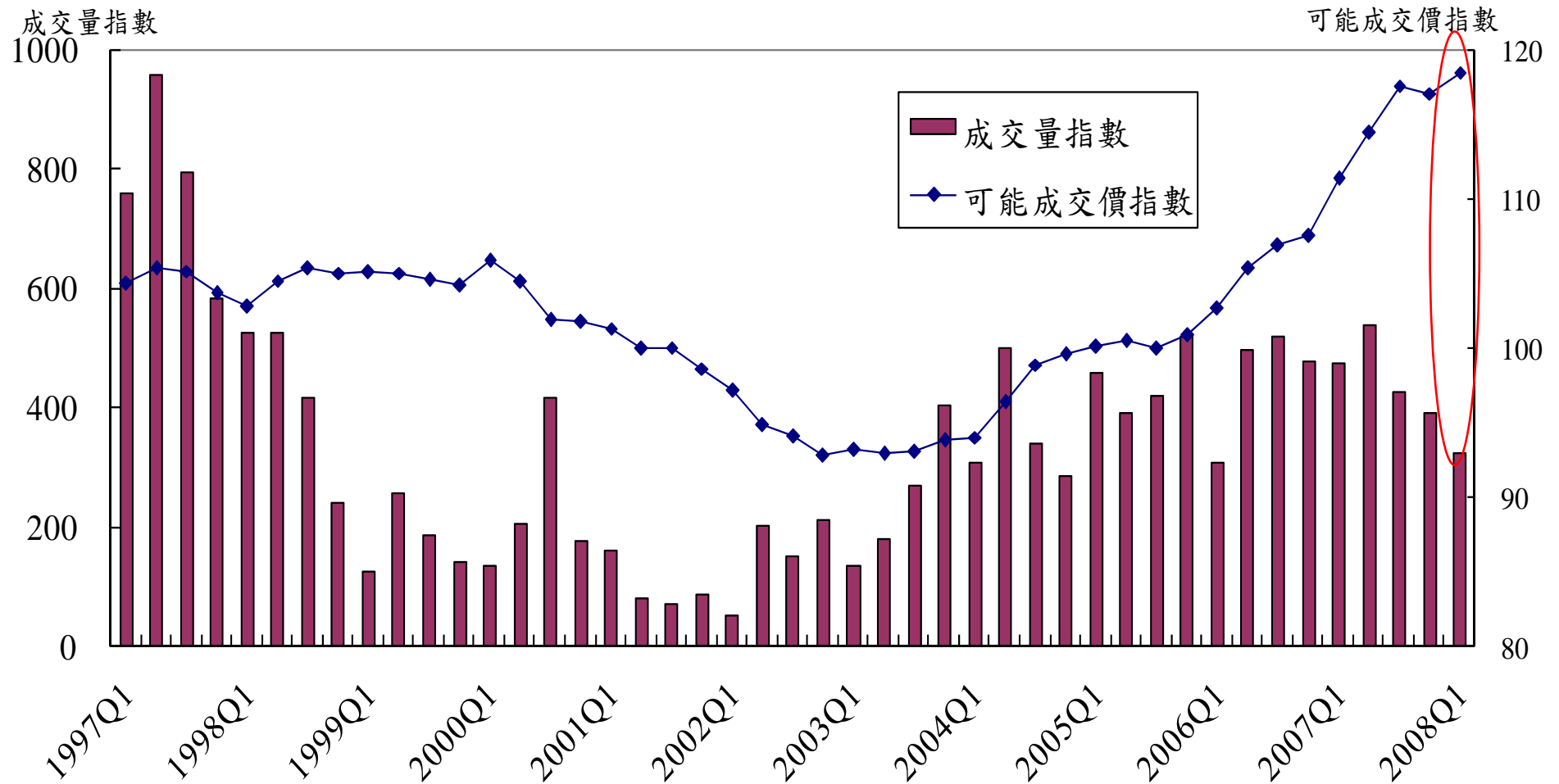
各地區市場表現相較去年同季綜合分數

	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	-2	3	0	-2	-2	0
台北市	3	-2	3	0	-3	-1	0
台北縣	3	-1	3	-2	-3	-3	-3
桃竹地區	3	-1	3	0	-2	-2	1
台中都會區	1	0	1	0	-1	-2	-1
南高都會區	0	0	0	-2	-1	-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，且除台北市與桃竹地區外，其餘地區整體表現均較去年同季差。



全國價量指數趨勢圖



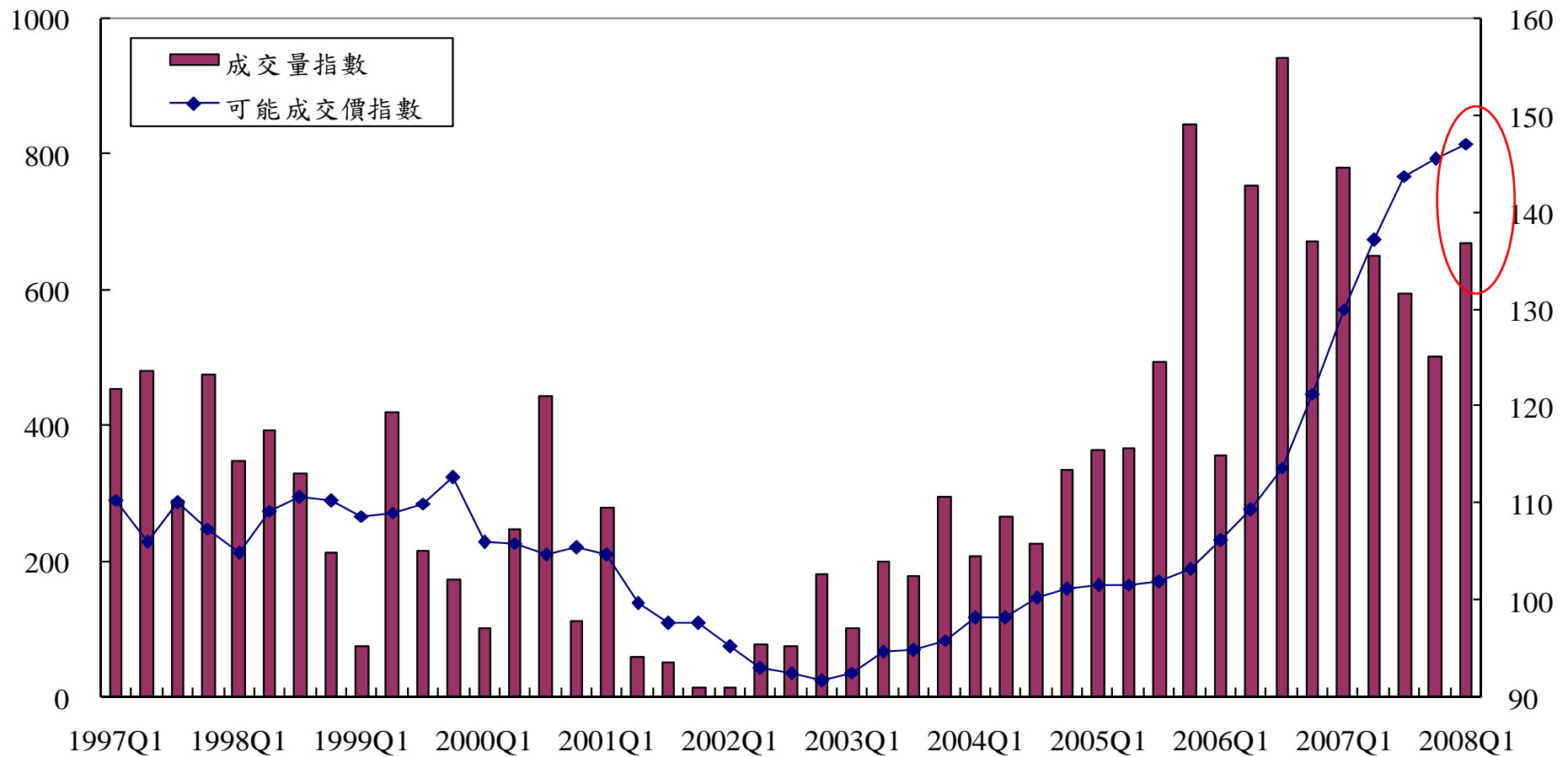


台北市價量指數趨勢圖



成交量指數

可能成交價指數



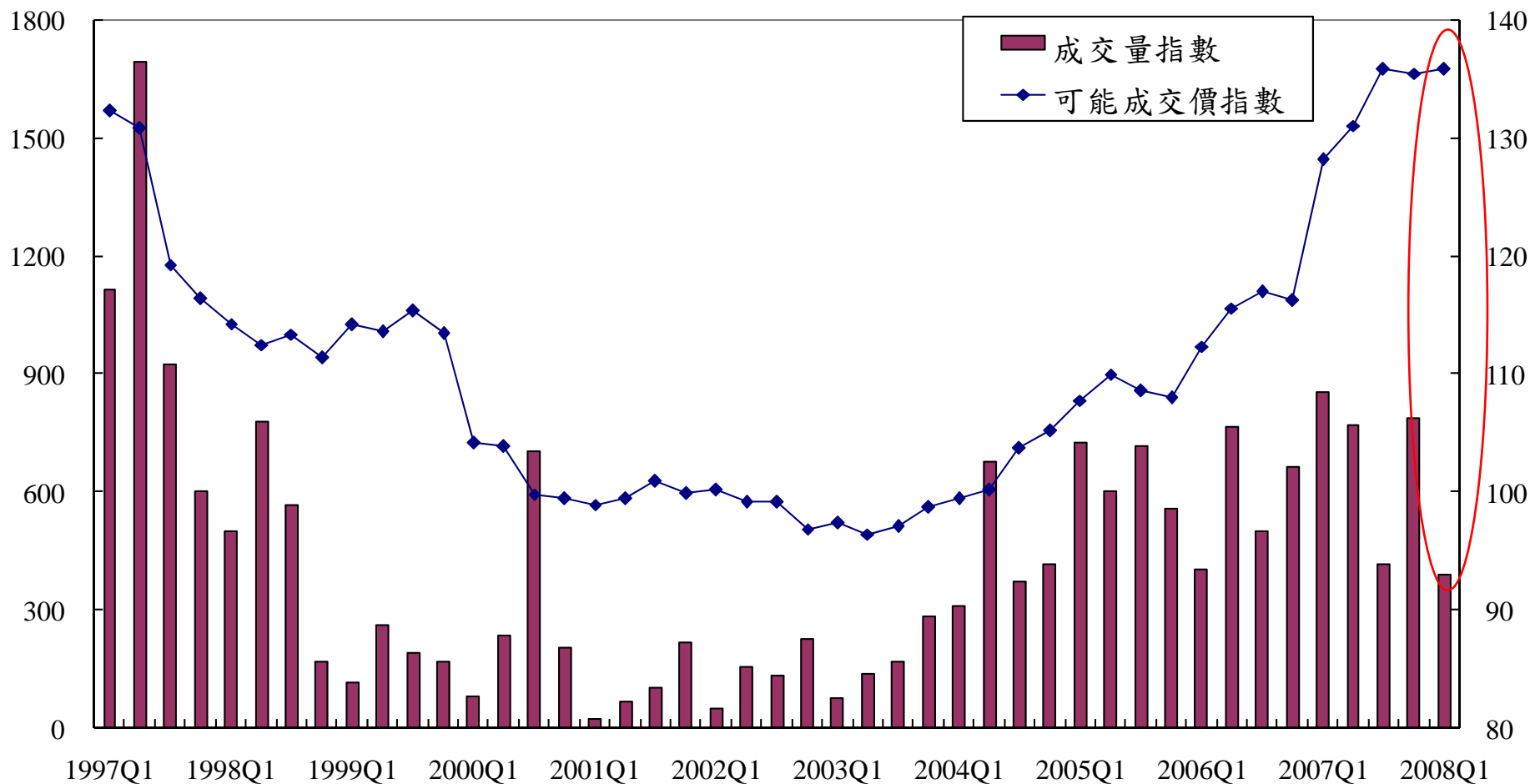


台北縣價量指數趨勢圖



成交量指數

可能成交價指數



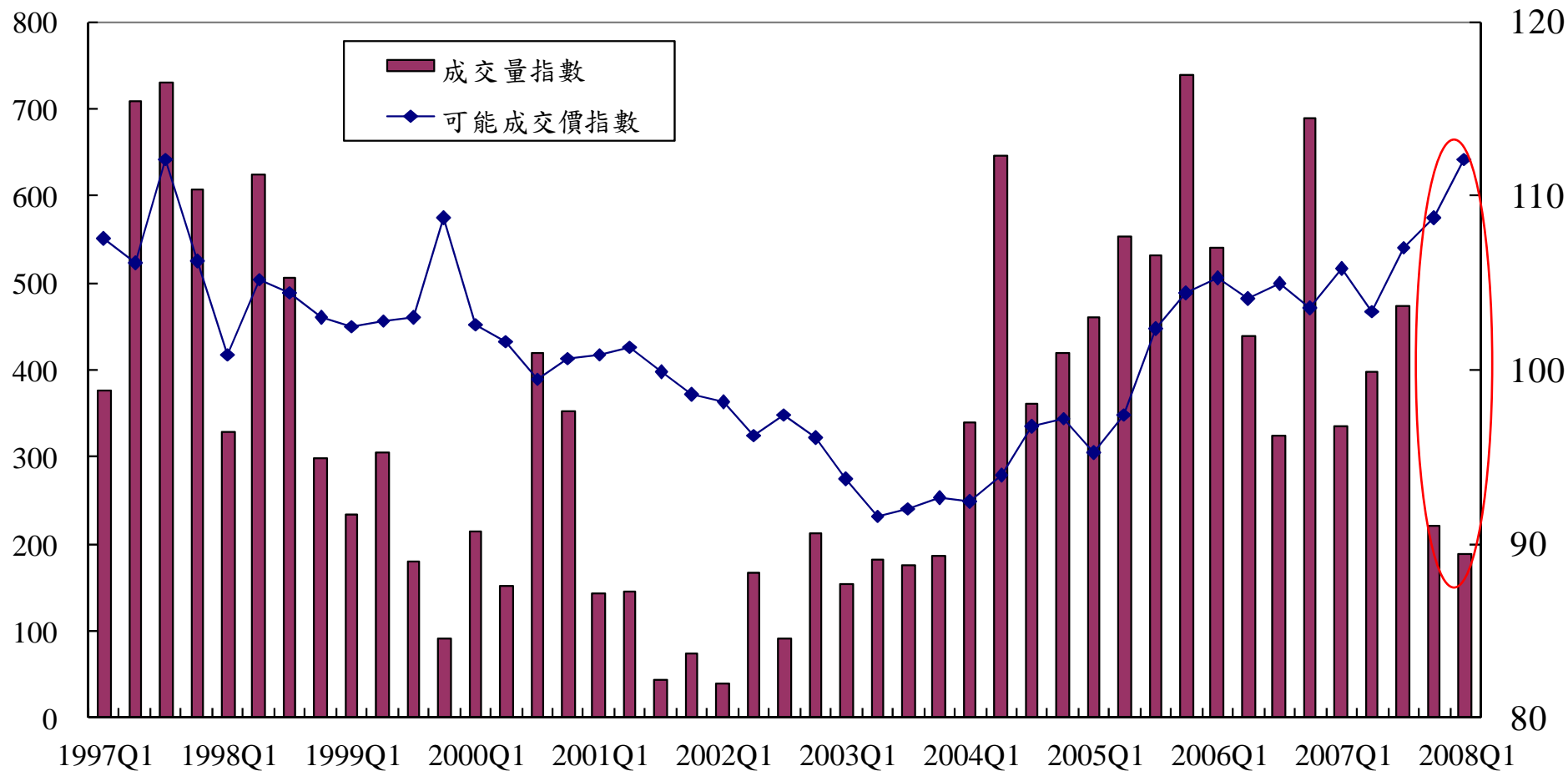


桃竹地區價量指數趨勢圖



成交量指數

可能成交價指數



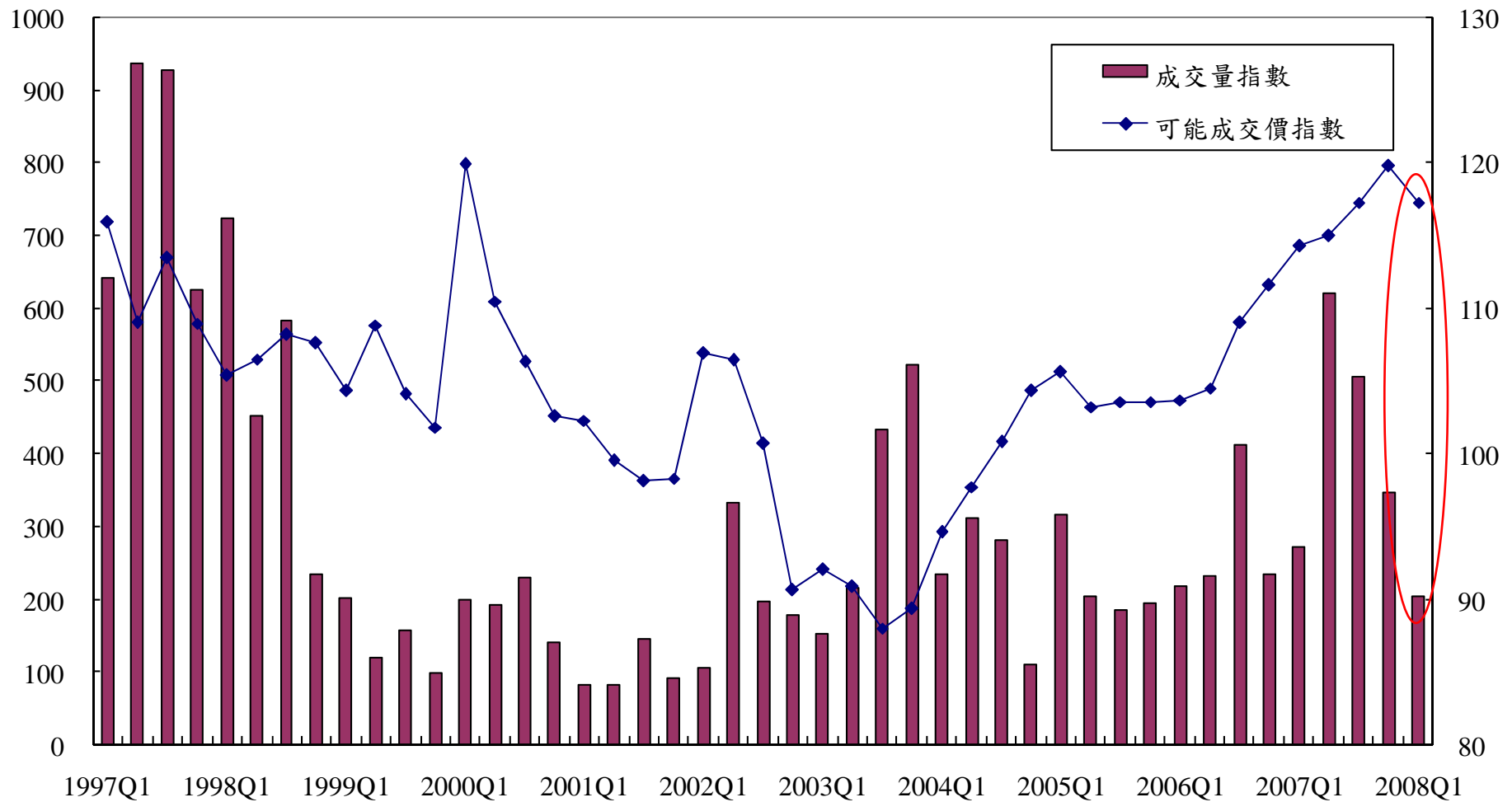


台中都會區價量指數趨勢圖



成交量指數

可能成交價指數



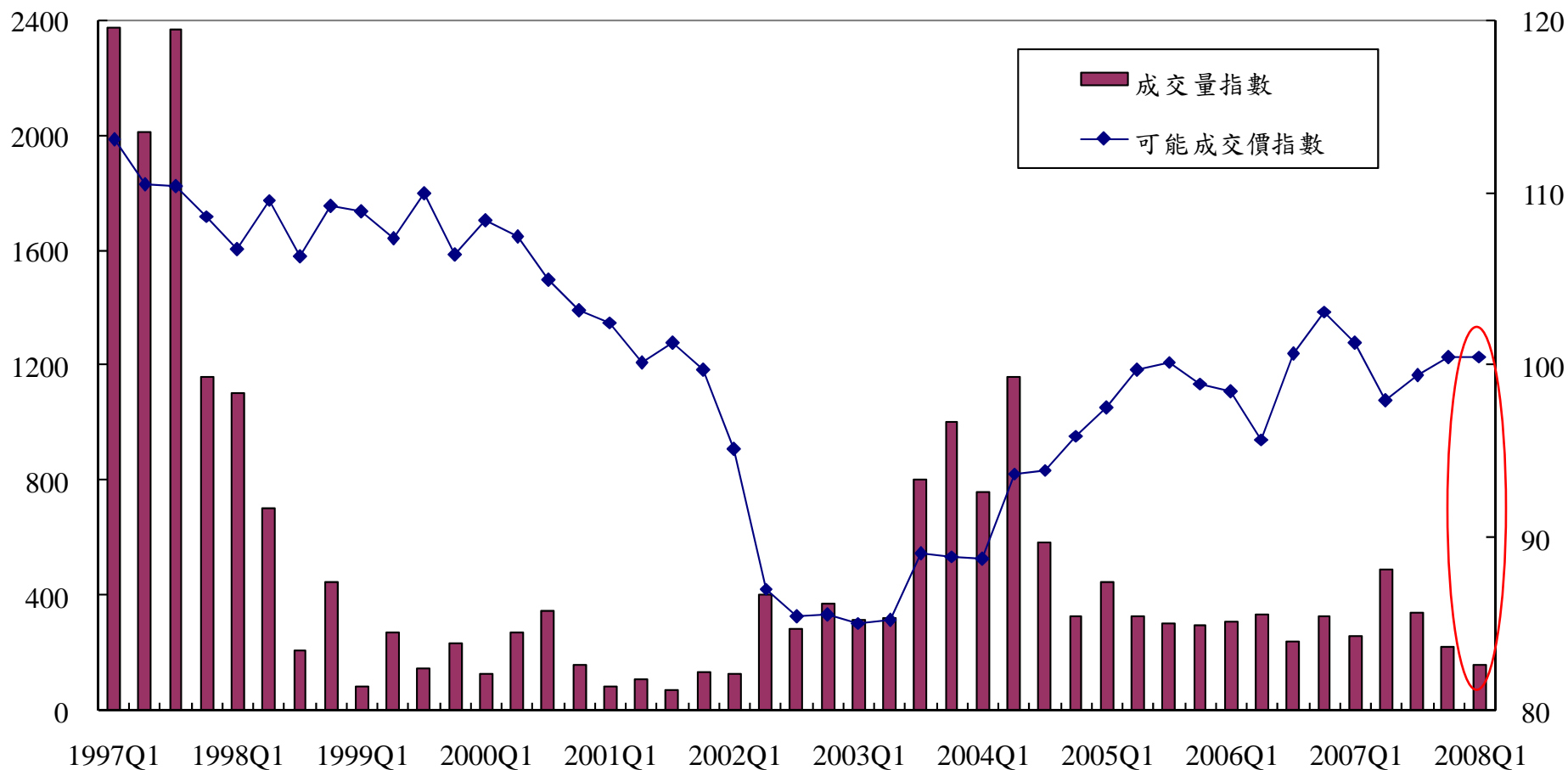


南高都會區價量指數趨勢圖



成交量指數

可能成交價指數



結論

- 2008年第1季全國新推個案市場較上季呈現價漲量縮結構，價格較上季小幅上漲1.2%，推案量則大幅減少33%，銷售率雖呈現好轉，但成交量則萎縮17%，推動漲價之量能明顯不足。
- 台北市價格上漲趨勢已較去年緩和，但銷售率與成交量的擴大，顯示市場熱度復燃的狀況。
- 台北縣則因推案規模大減，加上銷售率未見好轉，致使成交規模萎縮五成，前幾季大量推案下的餘屋問題已然浮現。
- 桃竹地區表現相對較佳，推案量與成交規模雖持續縮減，但房價則連續兩季明顯上漲。
- 台中都會區本季呈現價量俱縮結構，主要為推案區域轉移所致，但市場價量均出現警訊，後續值得關注；
- 南高地區成交規模持續萎縮，連續兩季上漲趨勢亦暫時停頓，台南與高雄市況差異逐漸形成。



結論(續)



- 就趨勢觀察，本季在總統大選前後市場呈現不同結構，選前趨勢較偏向景氣趨緩，選後在都市地區則明顯出現價格反彈。
- 本季政治議題衍生之消息面效應與市場供需基本面相互拉鋸，成為影響後市發展的觀察重點。
- 台北市的持續熱絡，相對於台北縣與台中都會區的規模縮減，亦與去年的北熱南冷結構有所不同。
- 現階段無論是建商的推案或消費者購屋，其所面對之投資風險均明顯高於去年，投資者應謹慎面對。

國泰出租住宅租金指數

- 2008年 第一季



2008年第1季台北市出租住宅

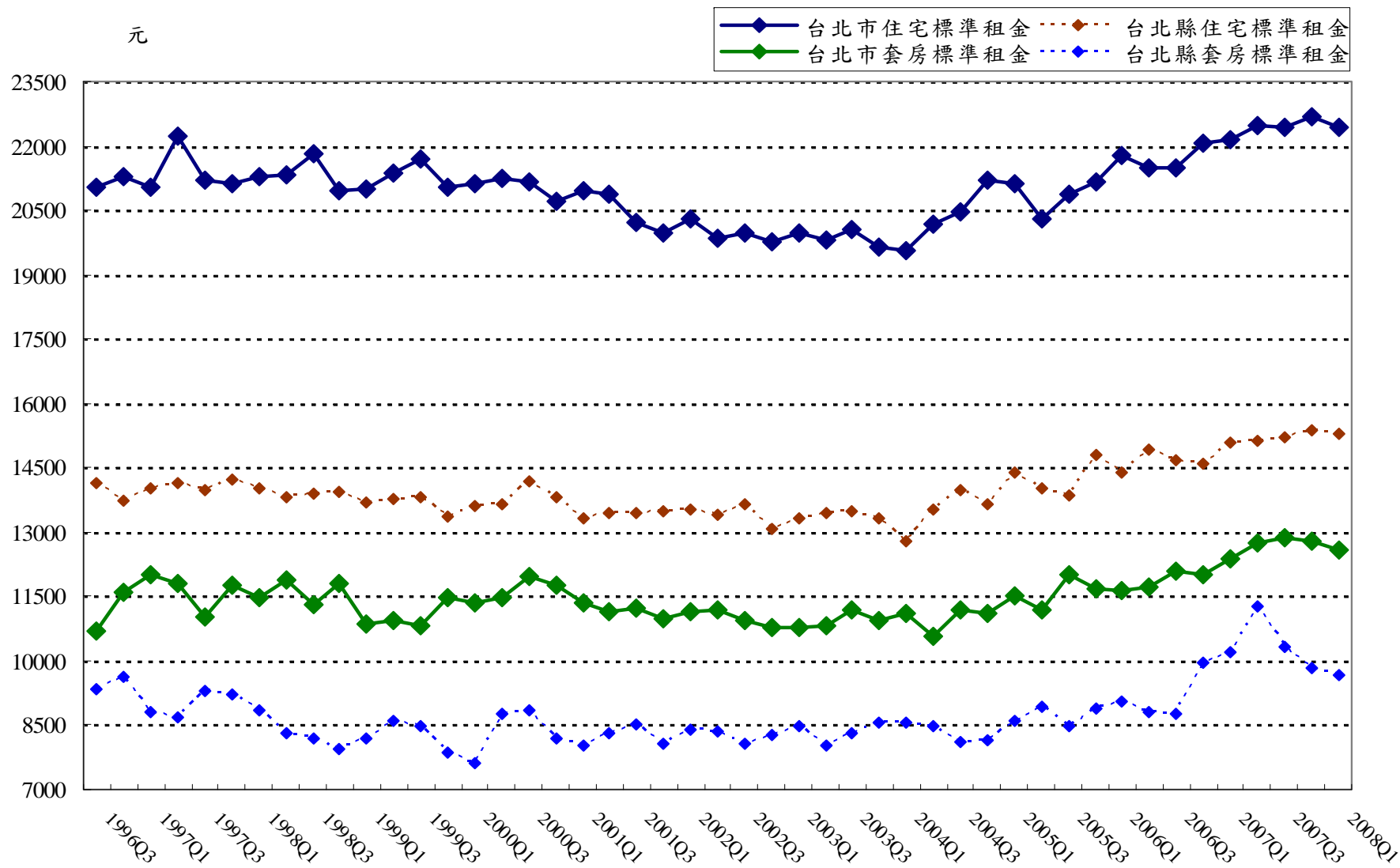
- **整層住宅**標準租金為**2.24萬元**，租金指數相對上一季下跌1.19%，仍屬穩定範圍，相較去年同季則上漲1.16%，仍屬穩定範圍。
- **套房類產品**，標準租金為**1.26萬元**，租金指數較上一季下跌1.61%，仍屬穩定範圍，相較去年同季上漲1.59%，仍屬穩定範圍。

2008年第1季台北縣出租住宅

- **整層住宅**標準租金為**1.53萬元**，租金指數相對上一季下跌0.69%，仍屬穩定範圍，相較去年同季則上漲1.28%，仍屬穩定範圍。
- **套房類**產品，標準租金為**0.97萬元**，租金指數相對上一季下跌1.81%，仍屬穩定範圍，相較去年同季則**小幅下跌5.17%**



國泰出租住宅標準租金趨勢圖



國泰辦公室租金指數

- 2008年 第一季

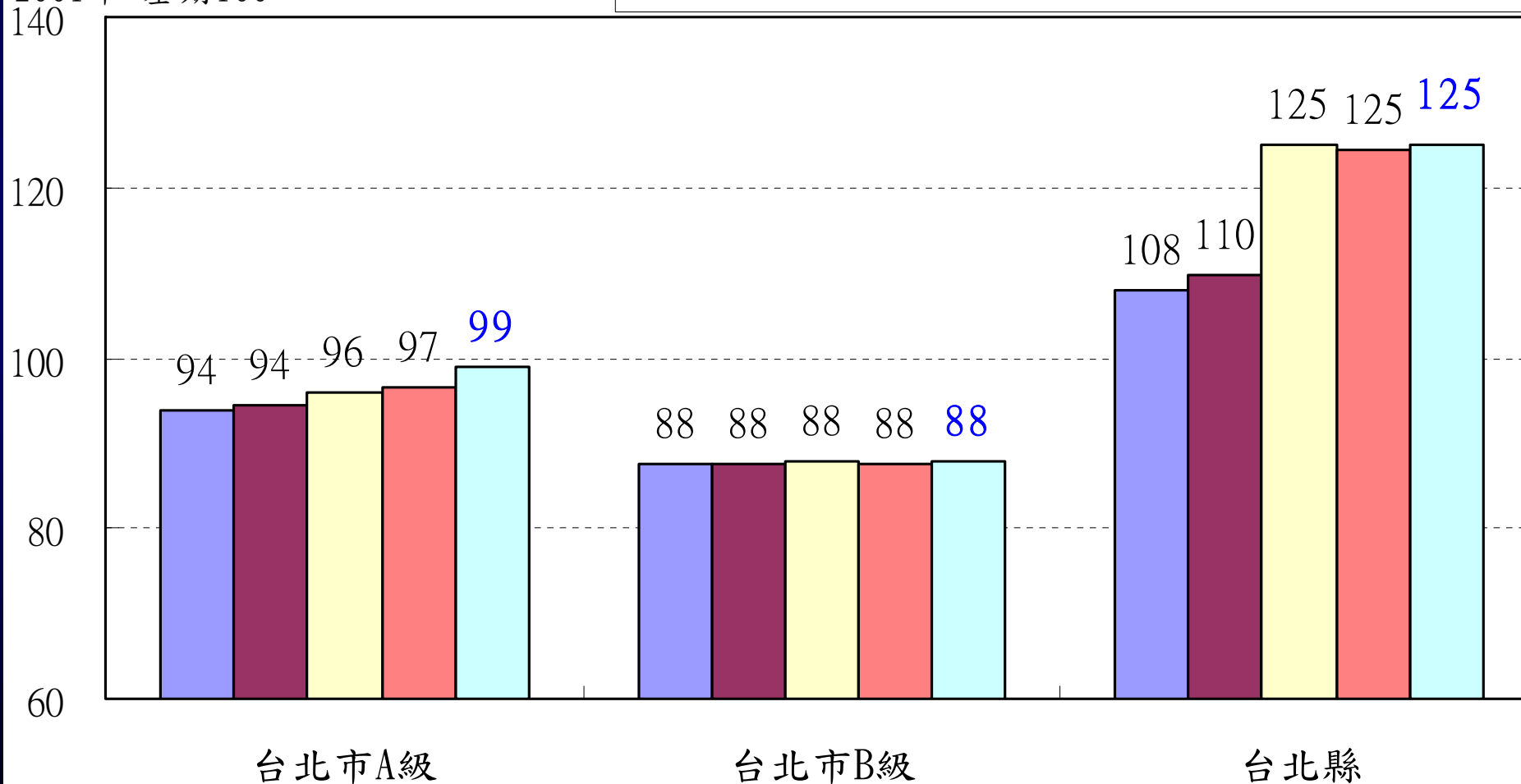


辦公室租金 開價指數一分區



2001年=基期100

2007Q1 2007Q2 2007Q3 2007Q4 2008Q1





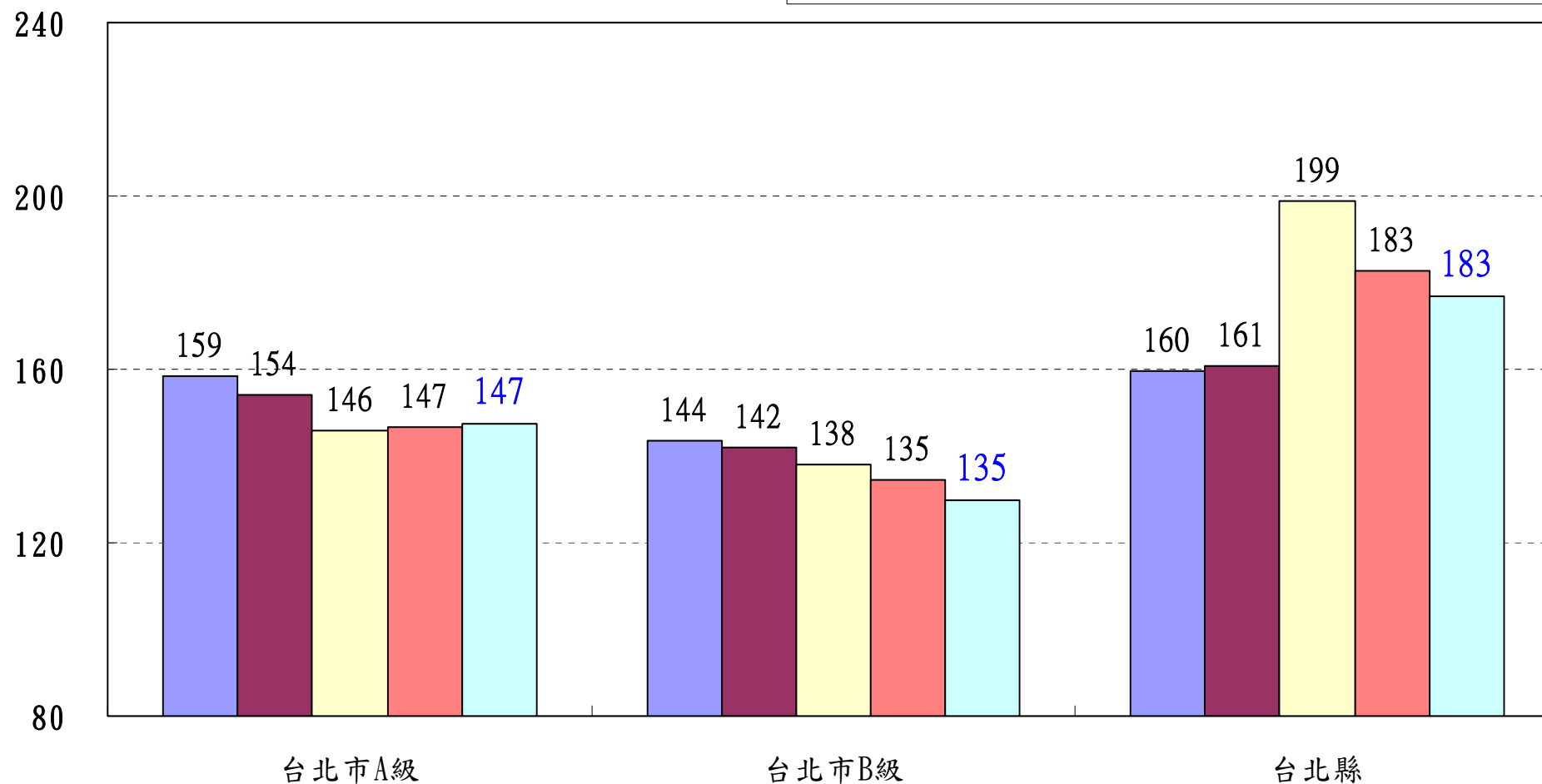
辦公室租金



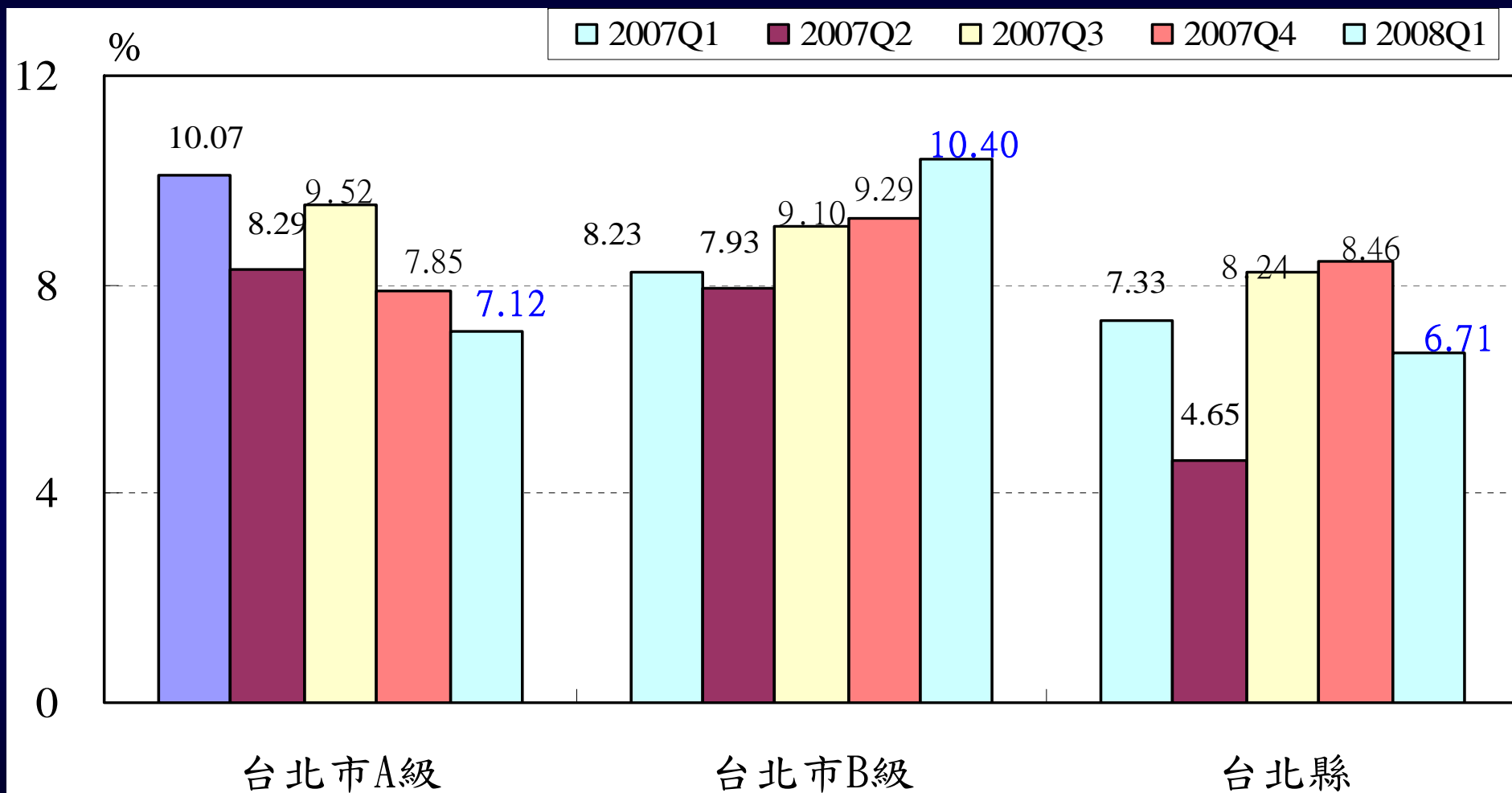
議價空間率指數一分區

2001年=基期100

2007Q1 2007Q2 2007Q3 2007Q4 2008Q1

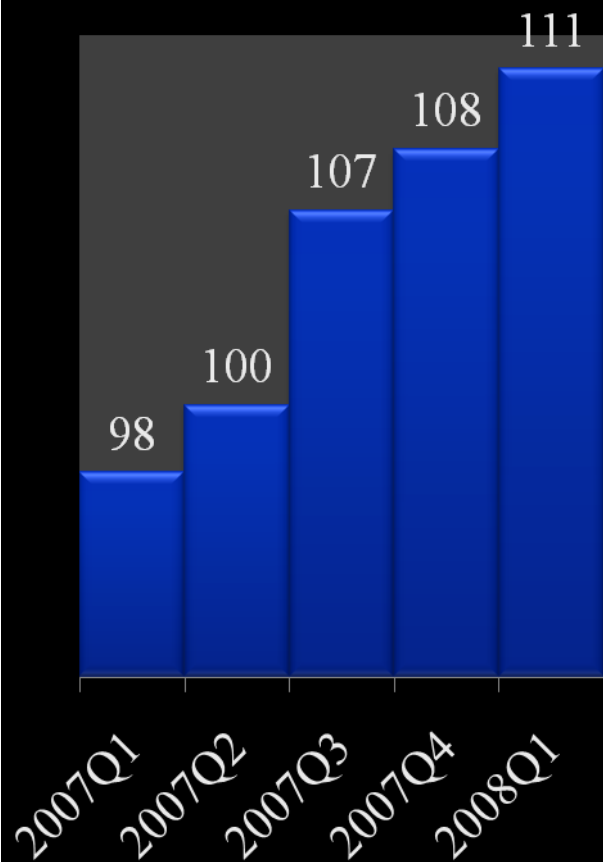


各地區辦公室空置率

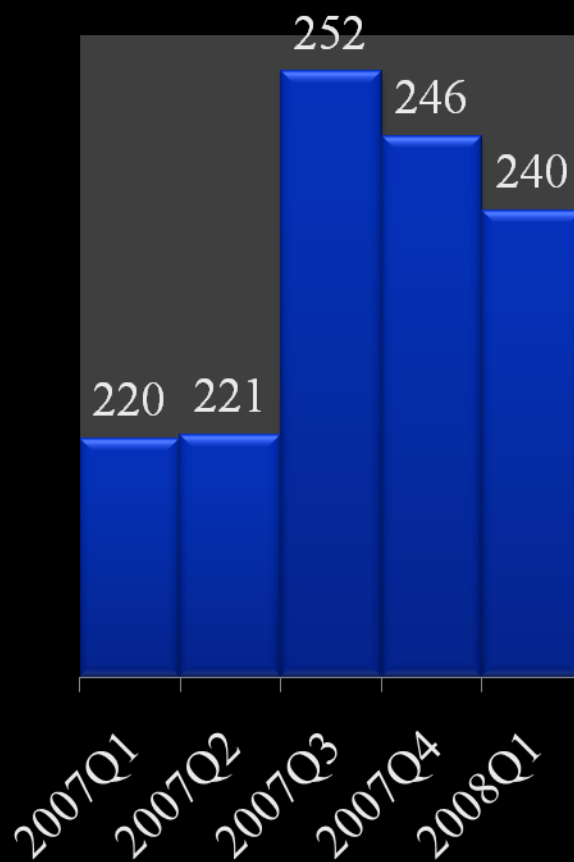


辦公室租金指數—北市A級 信義計畫區

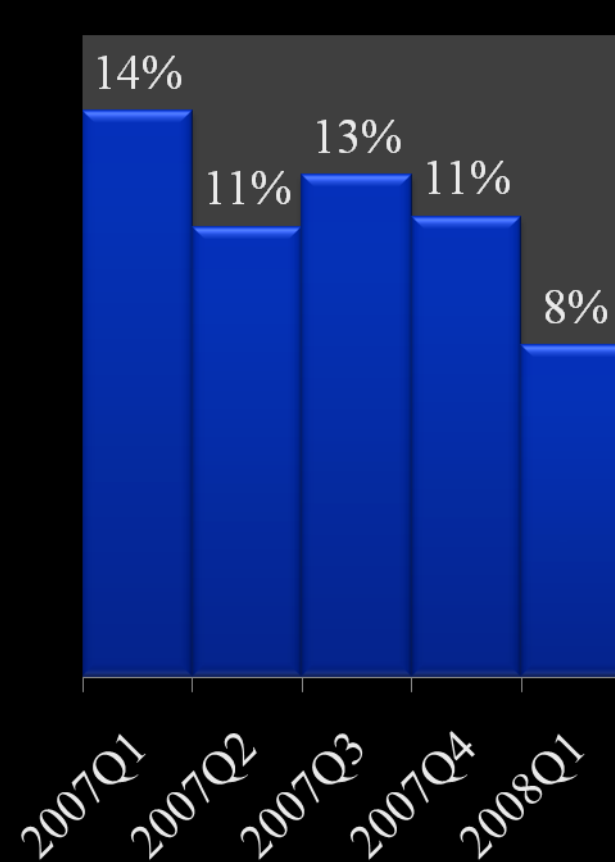
開價租金指數



議價空間率指數

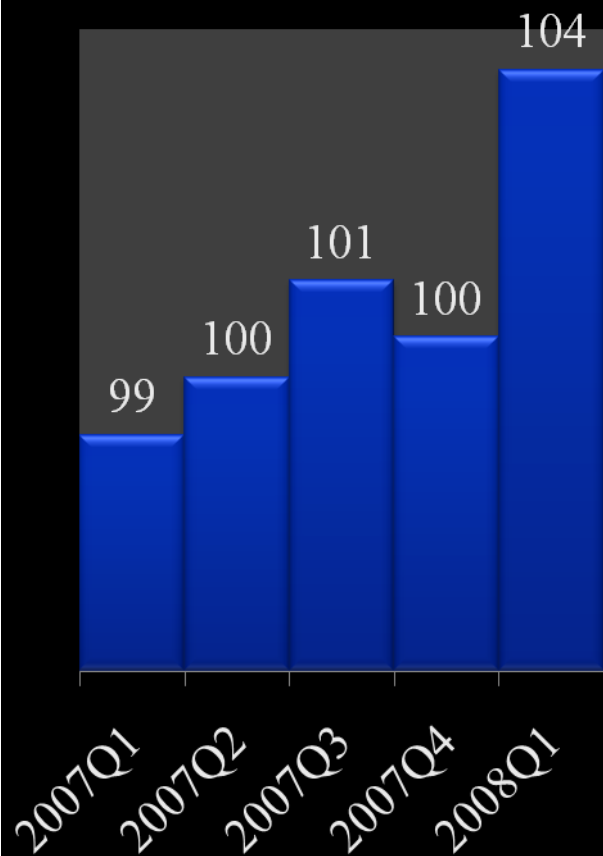


空置率

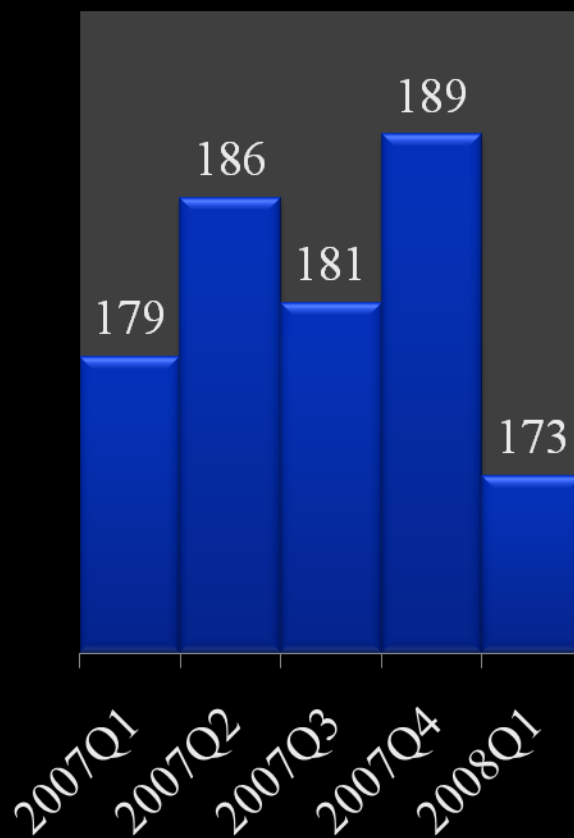


辦公室租金指數—北市A級 仁愛敦南路段

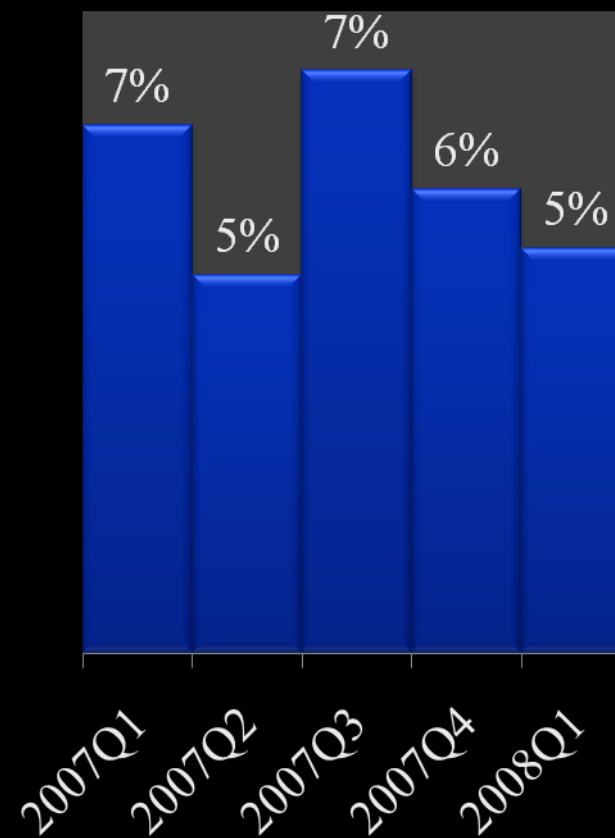
開價租金指數



議價空間率指數

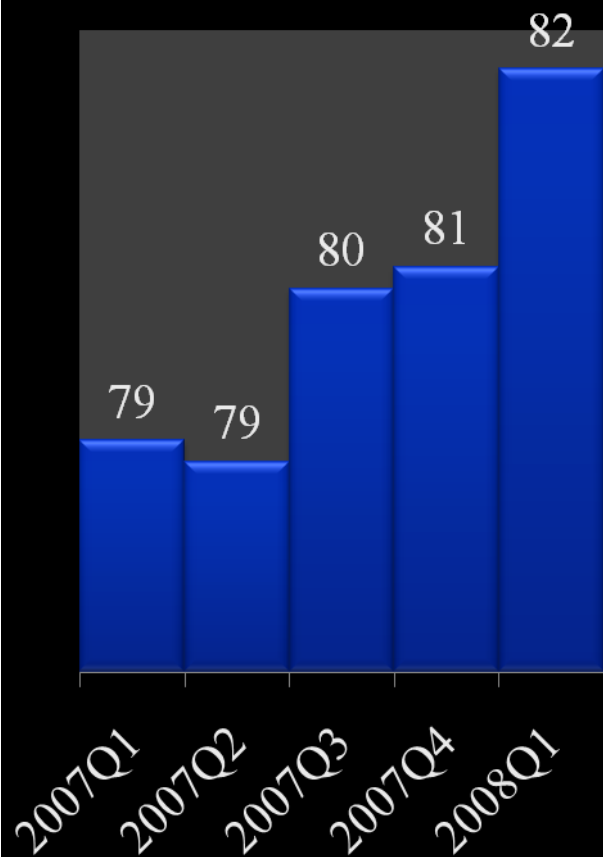


空置率

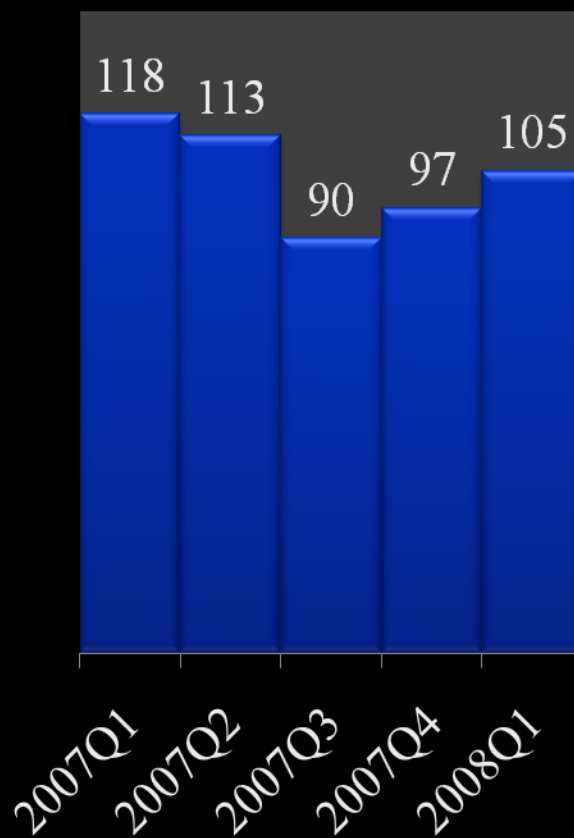


辦公室租金指數—北市A級 敦北民生路段

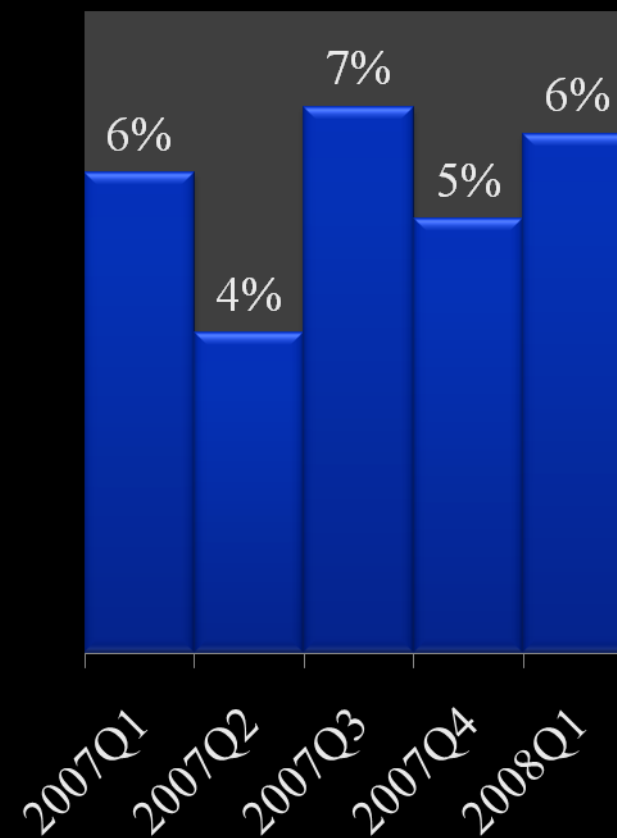
開價租金指數



議價空間率指數

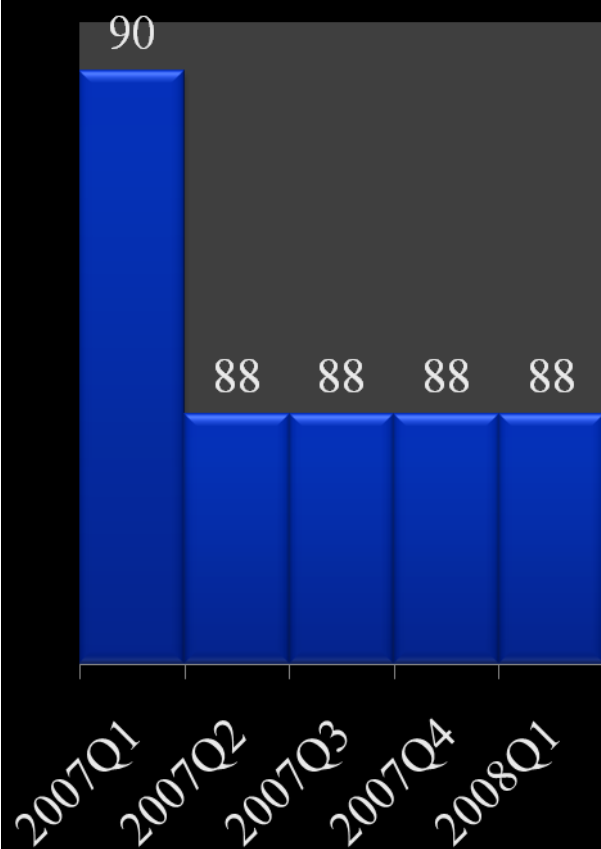


空置率

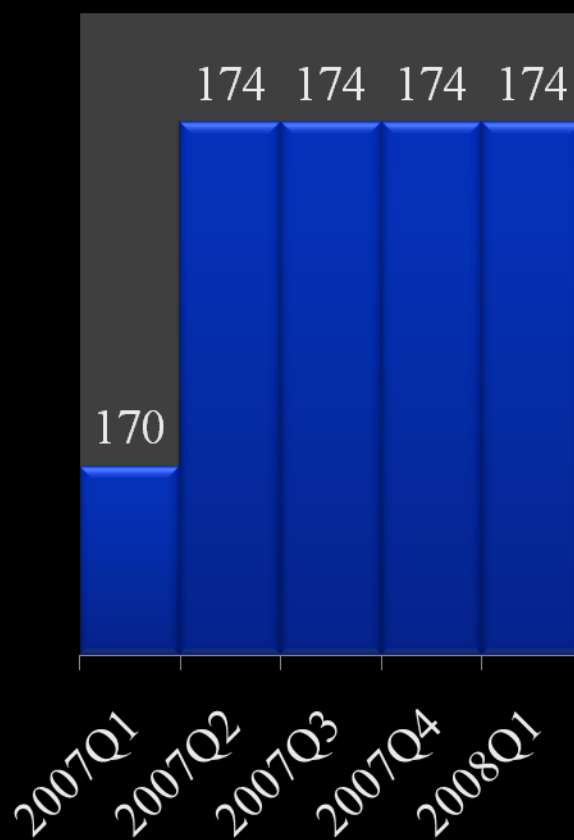


辦公室租金指數—北市A級 南京光復路段

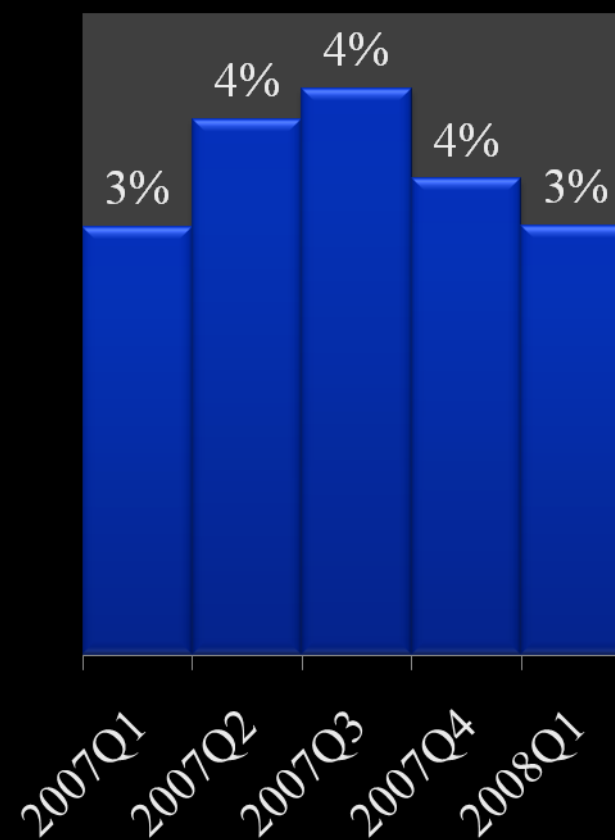
開價租金指數



議價空間率指數

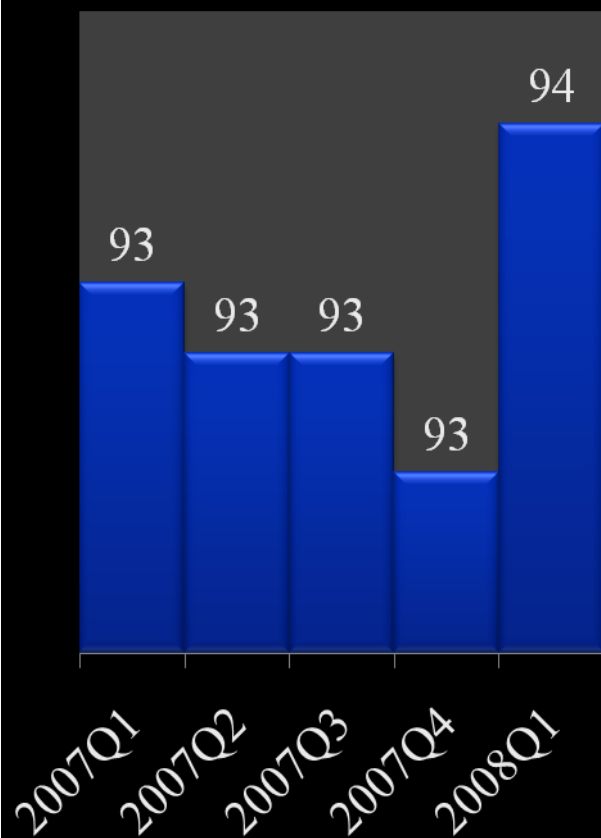


空置率

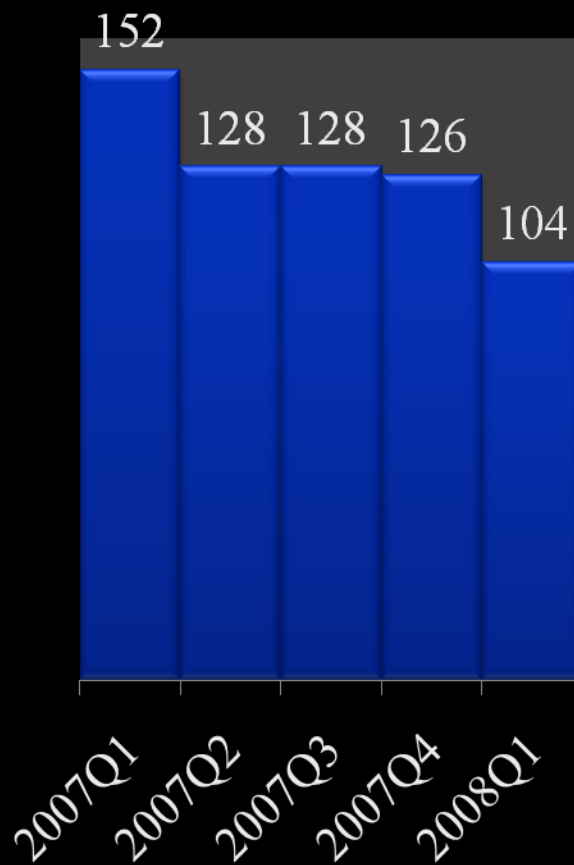


辦公室租金指數—北市A級 民生建國路段

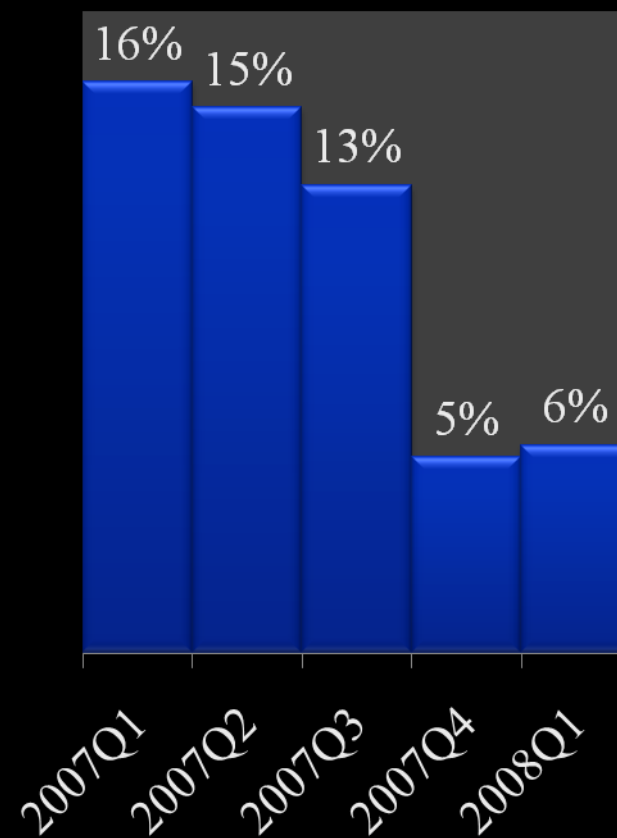
開價租金指數



議價空間率指數

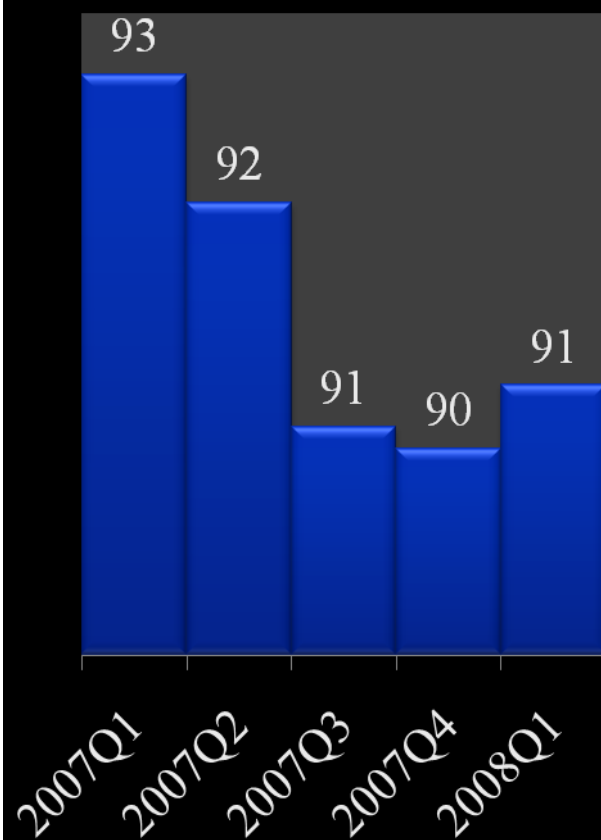


空置率

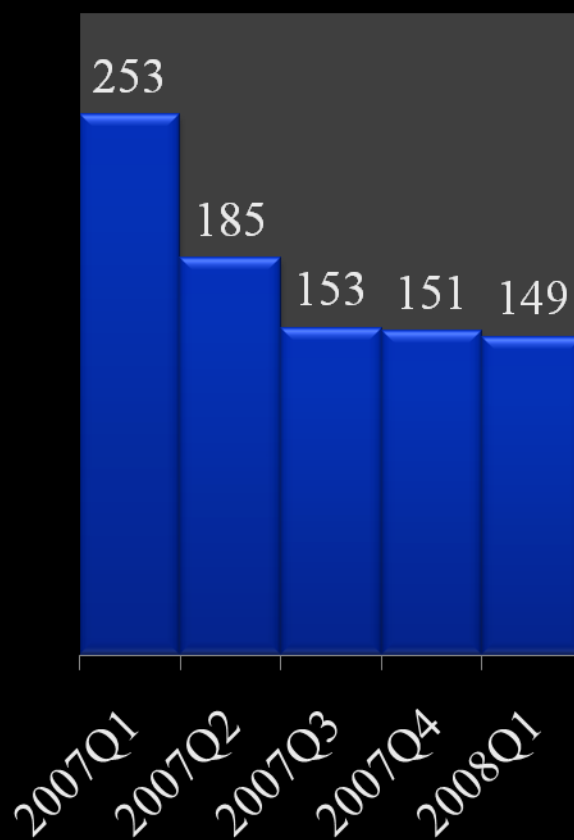


辦公室租金指數—北市A級 南京松江路段

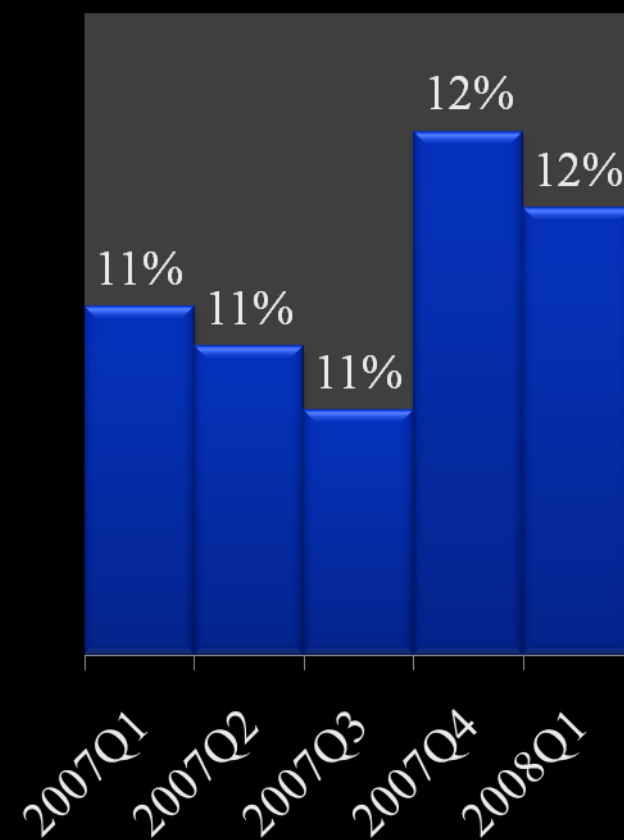
開價租金指數



議價空間率指數

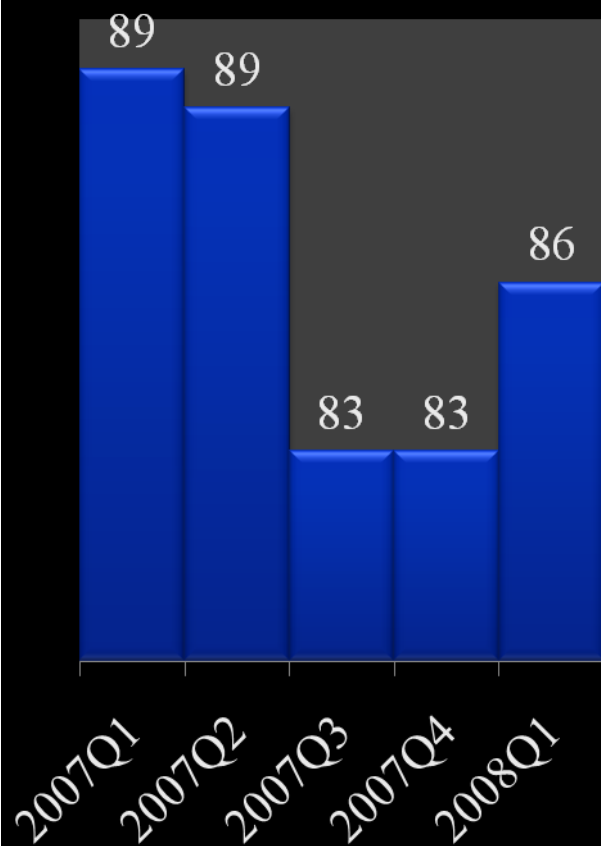


空置率

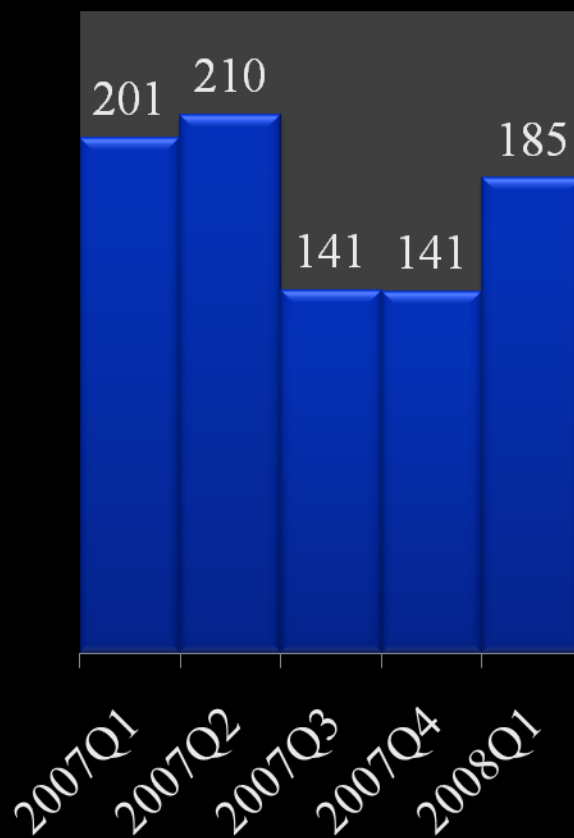


辦公室租金指數—北市A級 忠孝襄陽路段

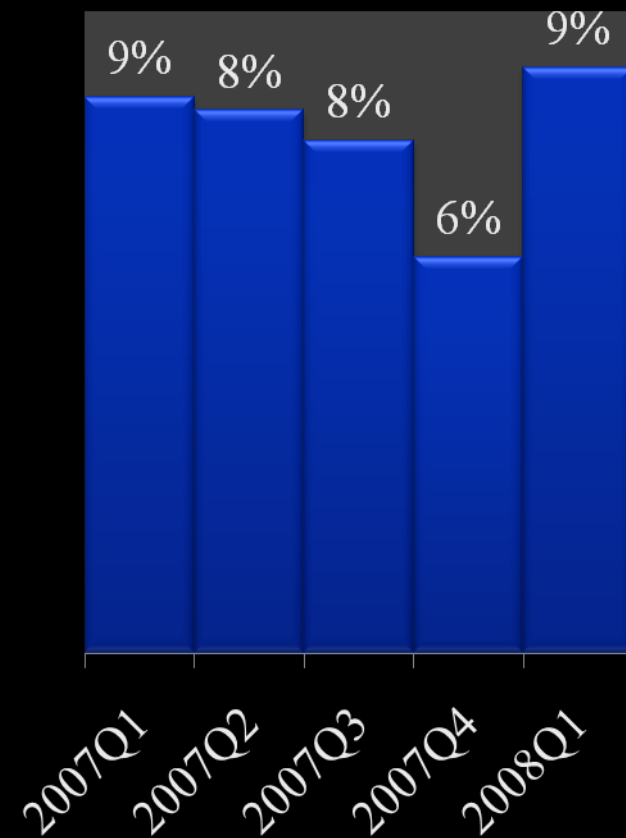
開價租金指數



議價空間率指數



空置率





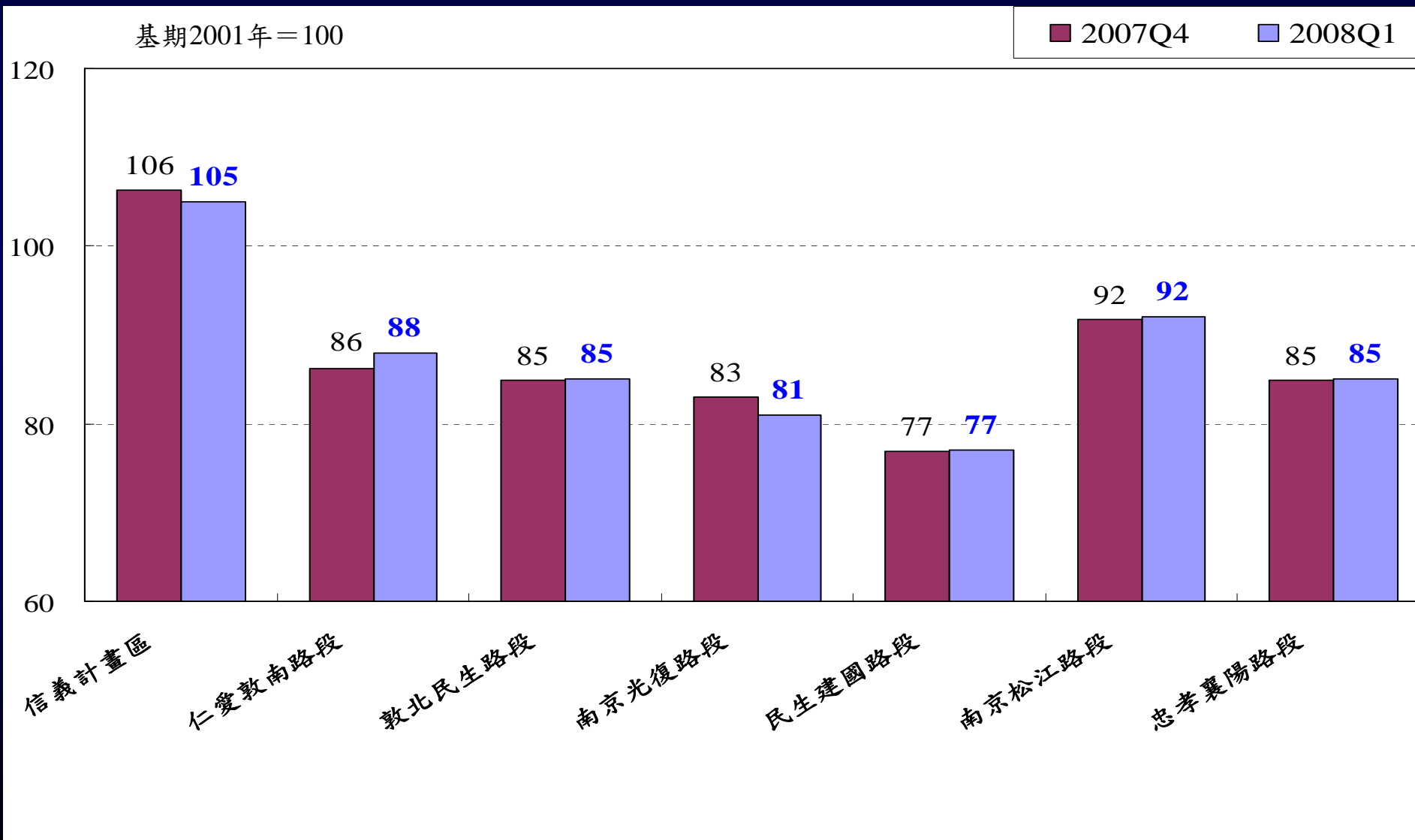
辦公室租金指數— 北市A級



- 開價方面各路段皆呈現上漲或無變動之情況
- 議價空間率方面，除敦北民生路段與忠孝襄陽路段擴大外，其餘路段皆呈現縮減或無變動情形
- 空置率方面，除民生建國路段、敦北民生路段與忠孝襄陽路段擴大外，其餘路段皆呈現縮減情形

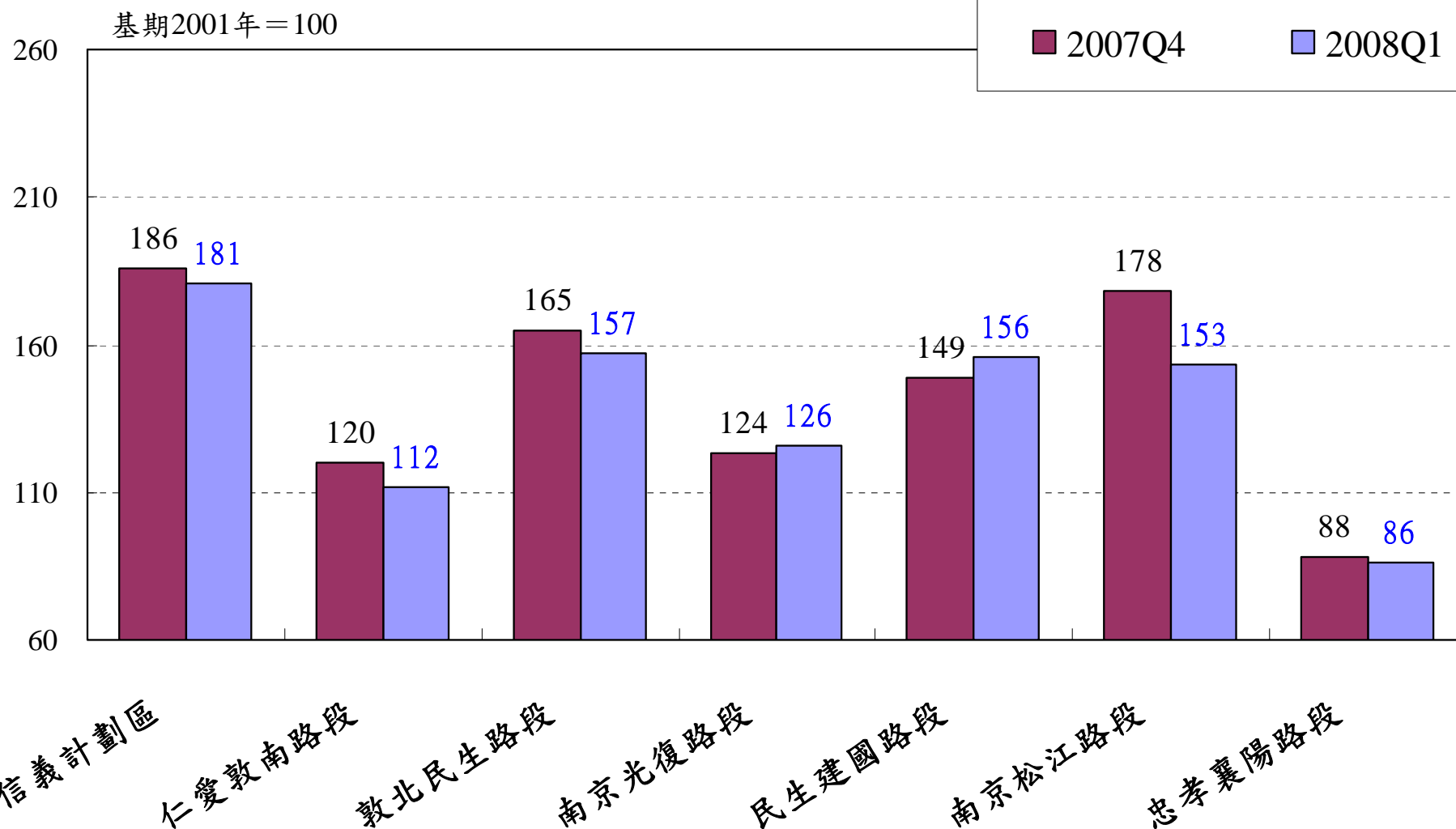


辦公室租金指數— 北市B級開價



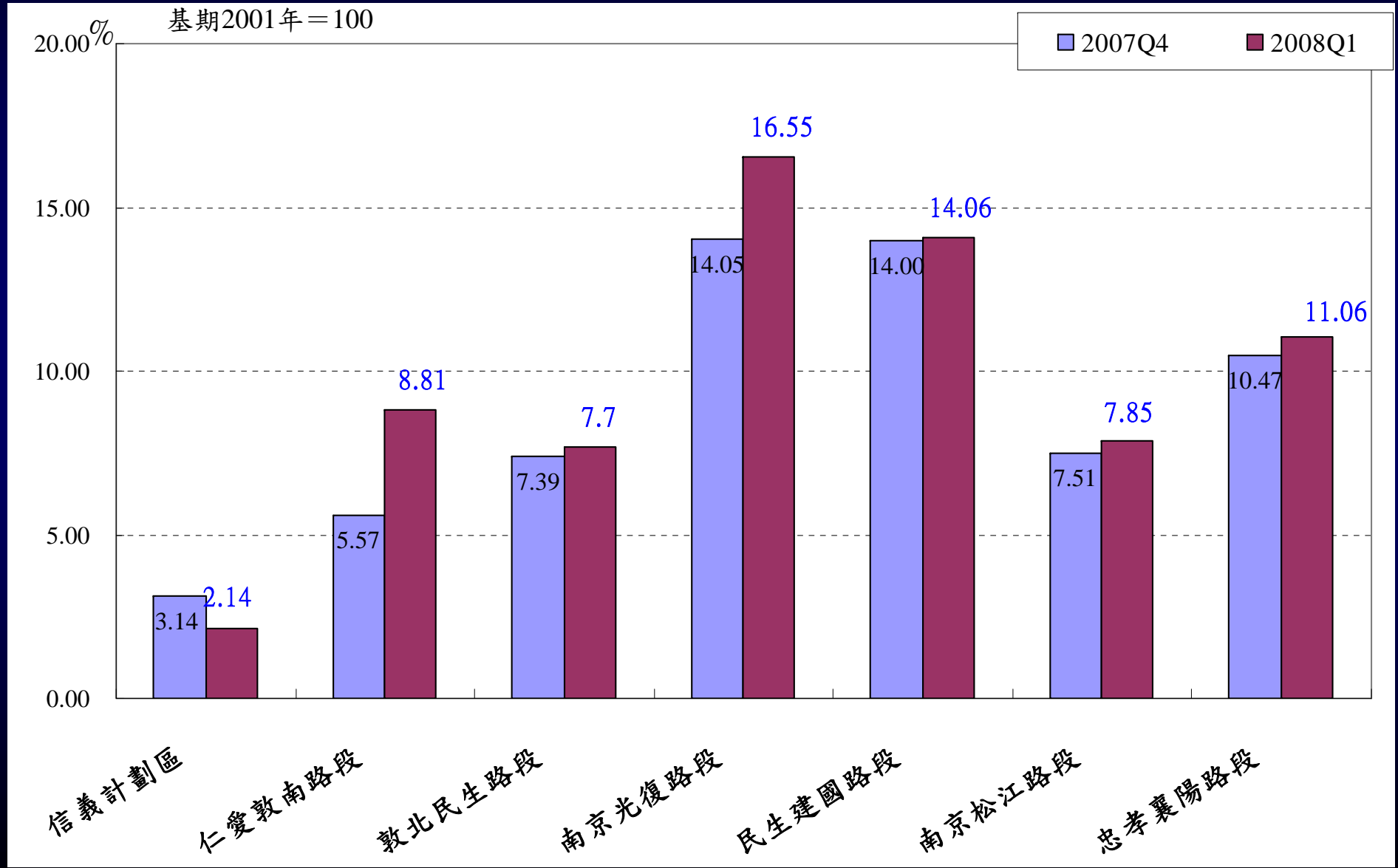


辦公室租金指數— 北市B級議價空間率





辦公室空置率-北市B級





謝謝指教