

國泰房地產指數季報

2008年第二季

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**

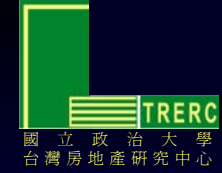
中華民國九十七年七月三十一日

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**：1992年第1季至2008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

- 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	41 (91%)	1390 (95%)	692 (98%)	2 (4%)	63 (4%)	10 (1%)	2 (4%)	15 (1%)	7 (1%)	45 (14%)	1468 (9%)	709 (30%)
台北縣	61 (82%)	4533 (91%)	456 (84%)	2 (3%)	255 (5%)	28 (5%)	11 (15%)	190 (4%)	58 (11%)	74 (23%)	4978 (30%)	542 (23%)
桃竹地區	23 (39%)	2964 (79%)	215 (73%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	36 (61%)	770 (21%)	80 (27%)	59 (18%)	3734 (23%)	294 (13%)
台中都會區	20 (33%)	2570 (76%)	385 (80%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	41 (67%)	810 (24%)	99 (20%)	61 (19%)	3380 (20%)	484 (21%)
南高都會區	13 (15%)	1448 (49%)	183 (58%)	2 (2%)	197 (7%)	7 (2%)	69 (82%)	1283 (44%)	126 (40%)	84 (26%)	2928 (18%)	315 (13%)
全國	158 (49%)	12905 (78%)	1931 (82%)	6 (2%)	515 (3%)	45 (2%)	159 (49%)	3068 (19%)	370 (16%)	323 (100%)	16488 (100%)	2345 (100%)

各區各類型推案戶數

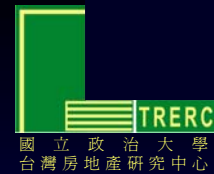
2008Q2與2008Q1及2007Q2之比較

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
2008Q2	158	6	159	323	12,905	515	3,068	16,488	1,931	45	370	2,345
2008Q1	133	7	137	277	10,453	670	2,676	13,799	1,598	63	345	2,006
2007Q2	165	30	153	348	17,464	3,703	4,167	25,334	1,790	209	483	2,481
較上季 變動率	19%	-14%	16%	17%	23%	-23%	15%	19%	21%	-29%	7%	17%
較去年同 季變動率	-4%	-80%	4%	-7%	-26%	-86%	-26%	-35%	8%	-78%	-23%	-5%



各地區產品定位說明

2008年第2季 一個案特性



	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	45	1468	709	98%	1%	1%	97%
台北縣	74	4978	542	84%	5%	11%	60%
桃竹 地區	59	3734	294	73%	0%	27%	44%
台中 都會區	61	3380	484	80%	0%	20%	87%
南高 都會區	84	2928	315	58%	0%	40%	4%
全國	323	16,488	2,345	82%	2%	16%	67%



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	55.14	12.18	1468	25.73	中山區、士林區、 中正區
台北縣	20.88	11.27	4978	10.51	新店市、中和市、 淡水鎮
桃竹 地區	13.34	11.95	3734	6.95	竹北市
台中 都會區	13.59	12.24	3380	14.45	西屯區、南屯區 北屯區
南高 都會區	10.15	11.40	2928	7.35	鼓山區、三民區、 鳳山市
全國	19.55	11.46	16,488	11.93	--

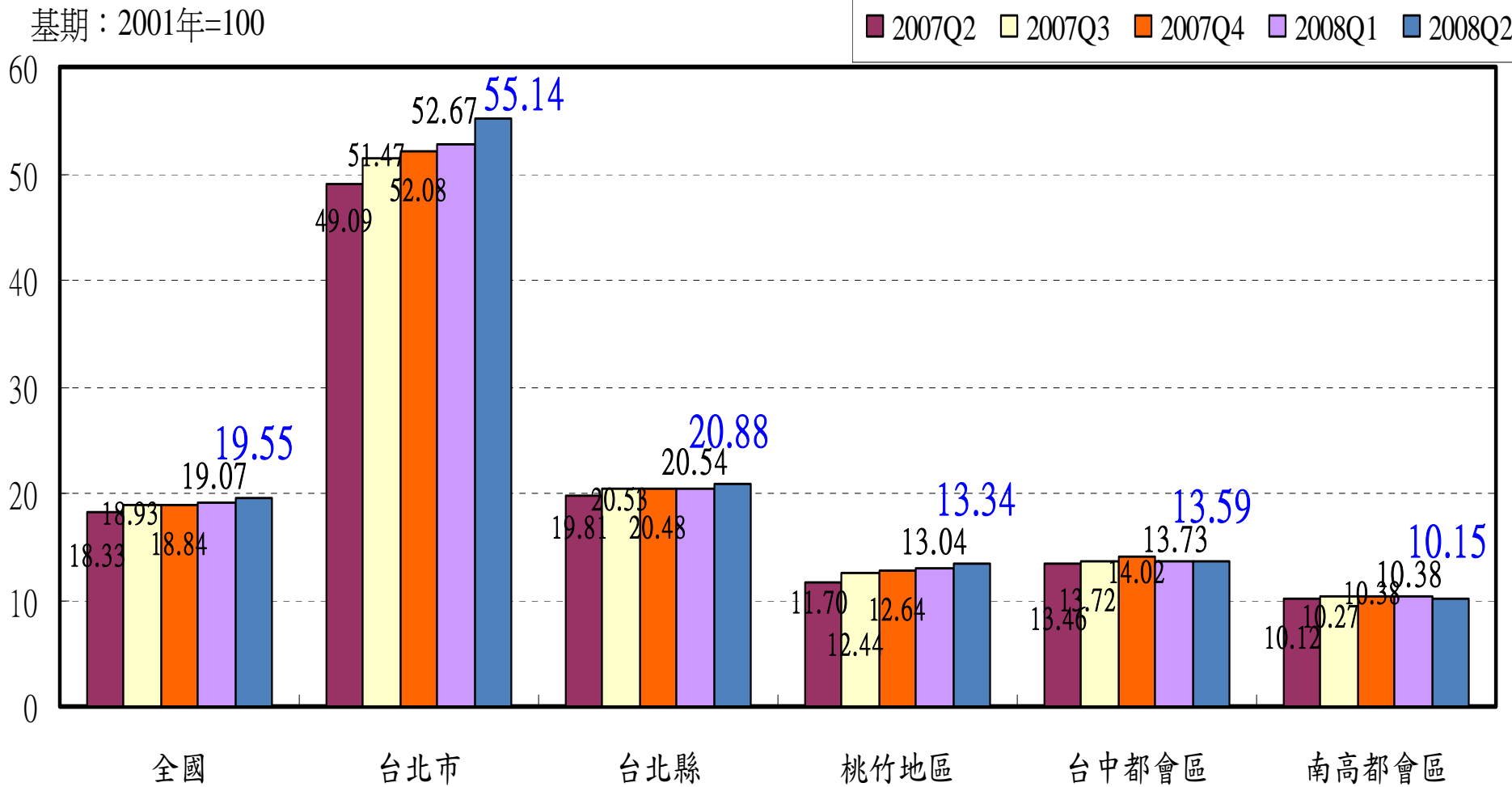
各地區四至六月趨勢

區域	推案戶數	已銷戶數	30天銷售率	議價空間率
全國4月	5,704	1158	13.23	12.1%
全國5月	6,288	621	10.02	11.2%
全國6月	4,496	562	13.17	12.0%
北市4月	760	323	30.56	11.7%
北市5月	429	103	22.96	12.6%
北市6月	279	46	17.56	12.7%
北縣4月	1,378	180	8.78	10.7%
北縣5月	1,975	183	9.23	10.6%
北縣6月	1,625	210	13.44	12.6%
桃竹4月	1,274	224	8.33	14.2%
桃竹5月	1,791	108	5.93	10.4%
桃竹6月	669	41	6.50	11.8%
台中4月	1,290	356	17.72	12.1%
台中5月	1,393	187	12.82	12.0%
台中6月	697	85	13.58	12.9%
南高4月	1,002	75	7.88	11.7%
南高5月	700	40	5.86	12.5%
南高6月	1,226	180	15.21	10.6%

- 台北市推案量、銷售戶數、銷售率逐月遞減。議價空間逐月遞增。
- 台北縣與南高都會區部分個案潛銷期較長，且於六月推案，造成六月銷售率大增。

可能成交價水準

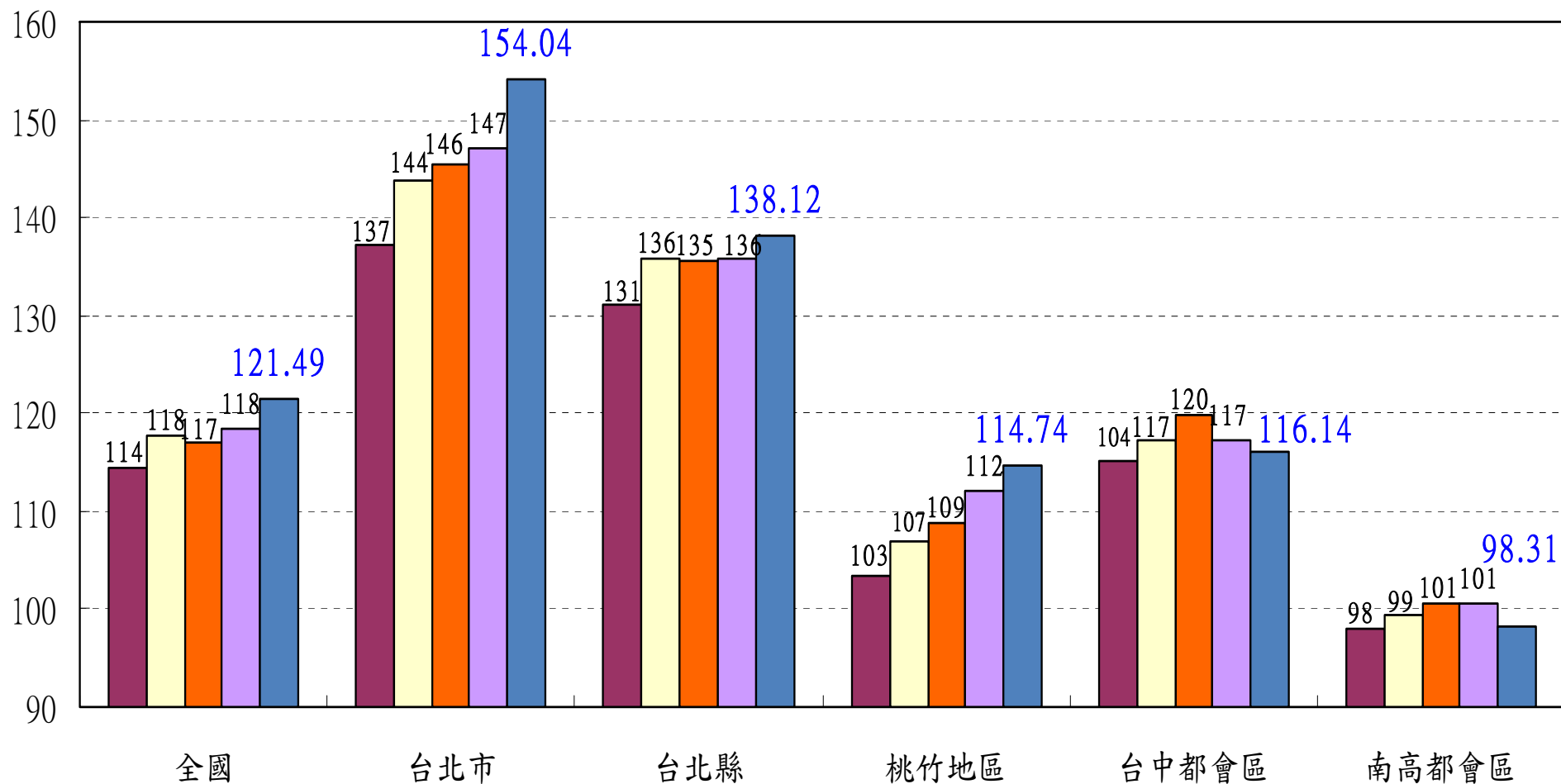
基期：2001年=100



可能成交價指數圖

基期:2001年=100

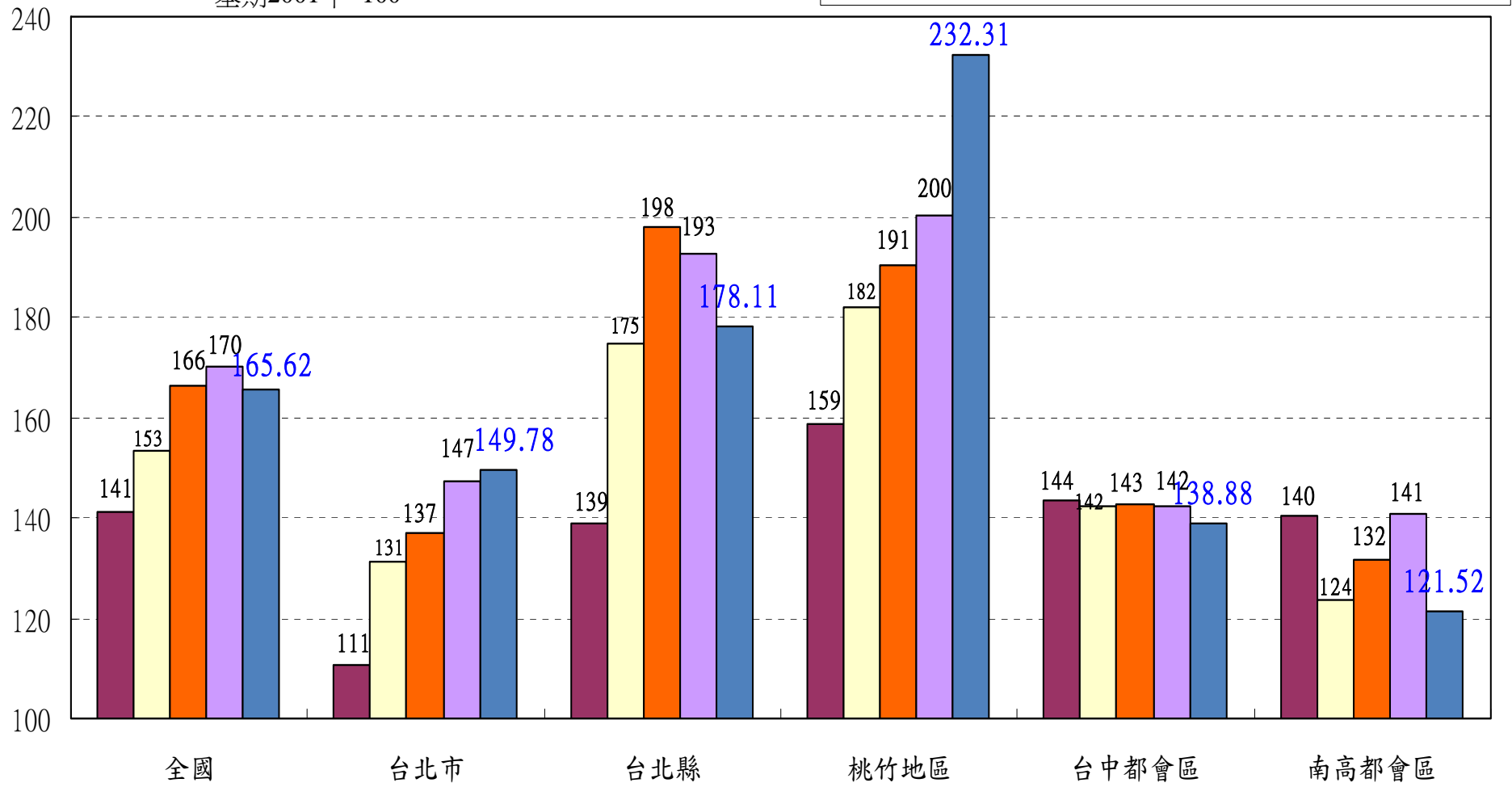
2007Q2 2007Q3 2007Q4 2008Q1 2008Q2



議價空間率指數圖

基期2001年=100

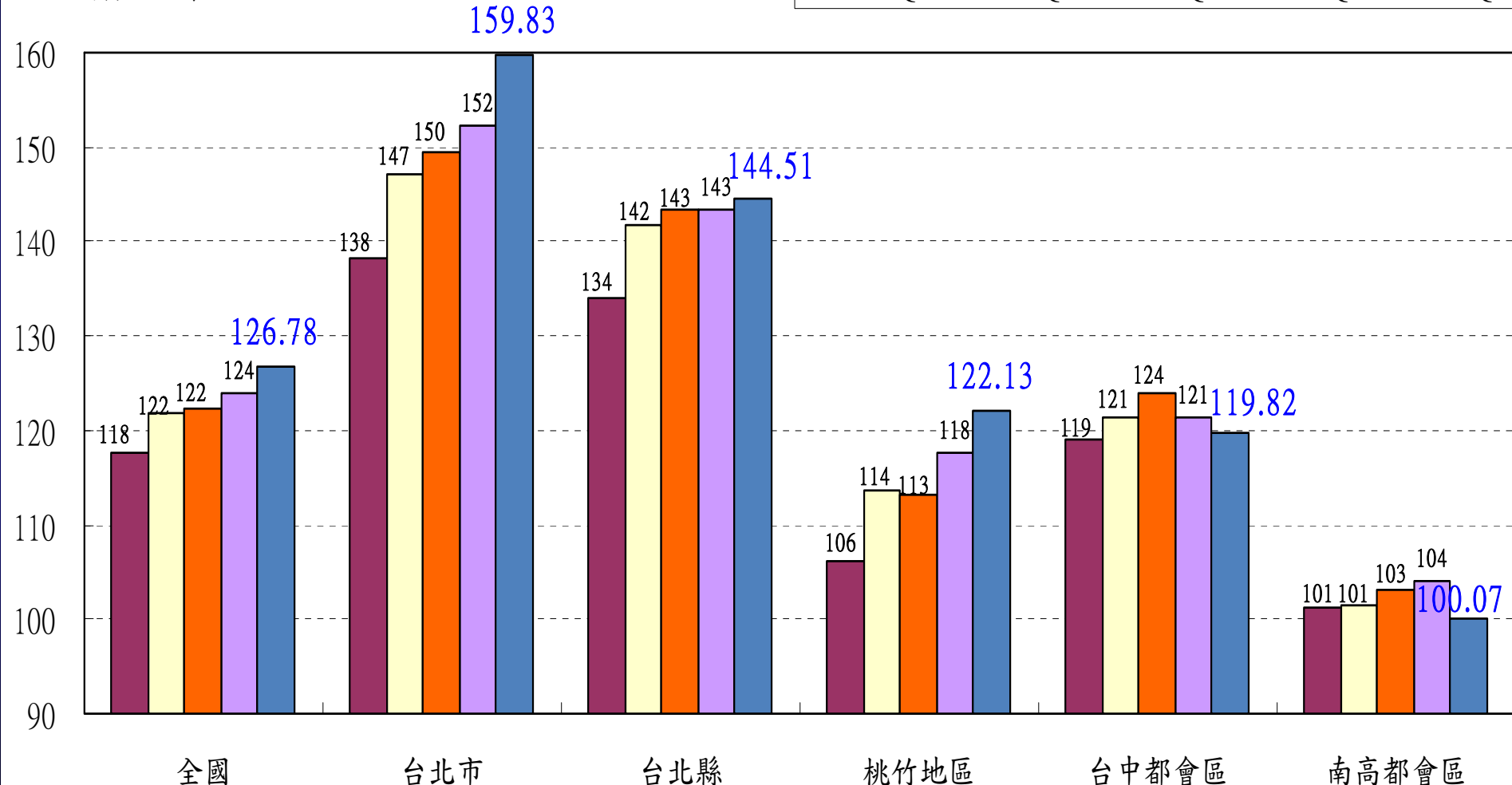
■ 2007Q2 ■ 2007Q3 ■ 2007Q4 ■ 2008Q1 ■ 2008Q2



開價指數圖

基期2001年=100

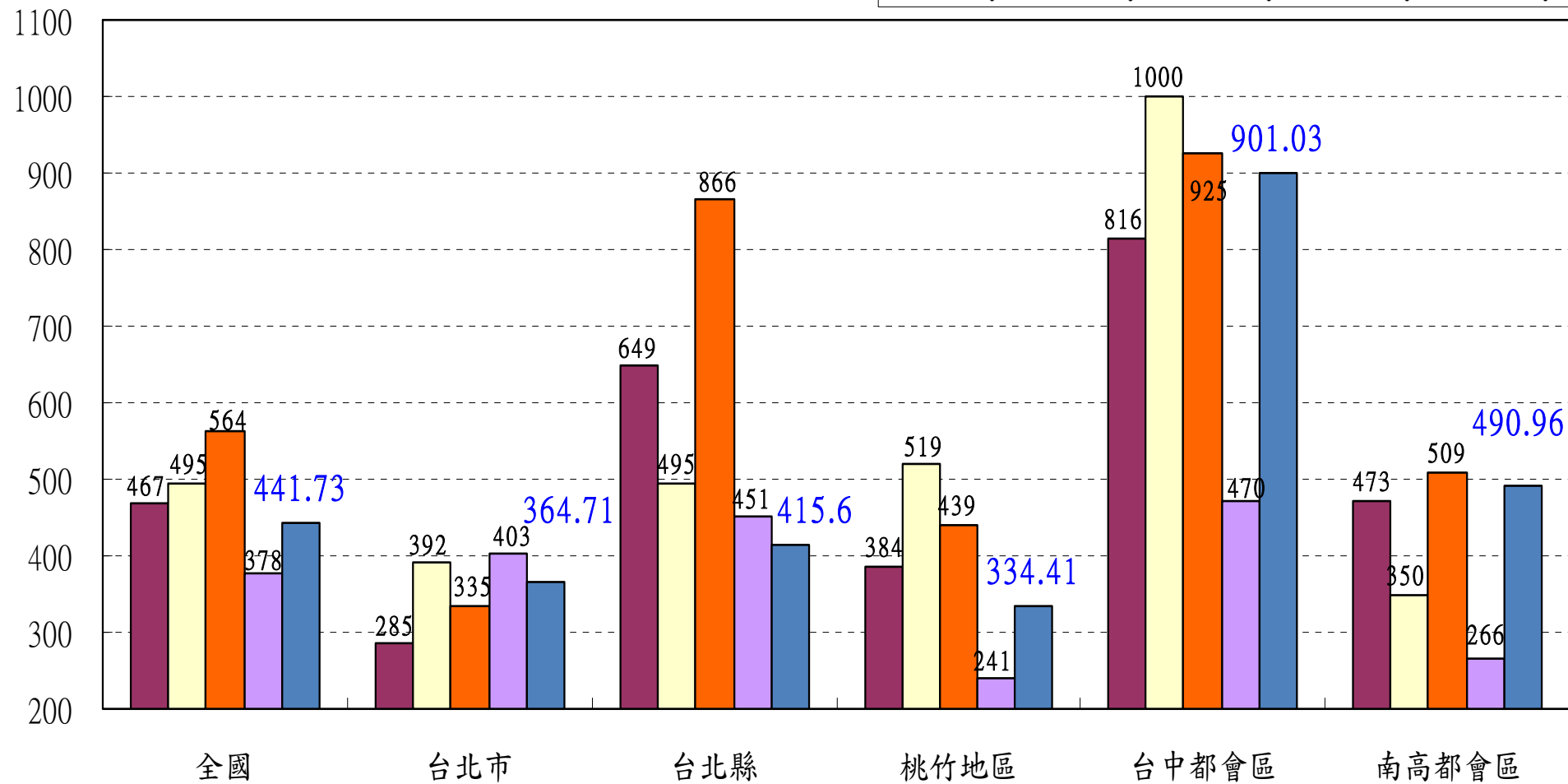
2007Q2 2007Q3 2007Q4 2008Q1 2008Q2



推案量指數圖

基期2001年=100

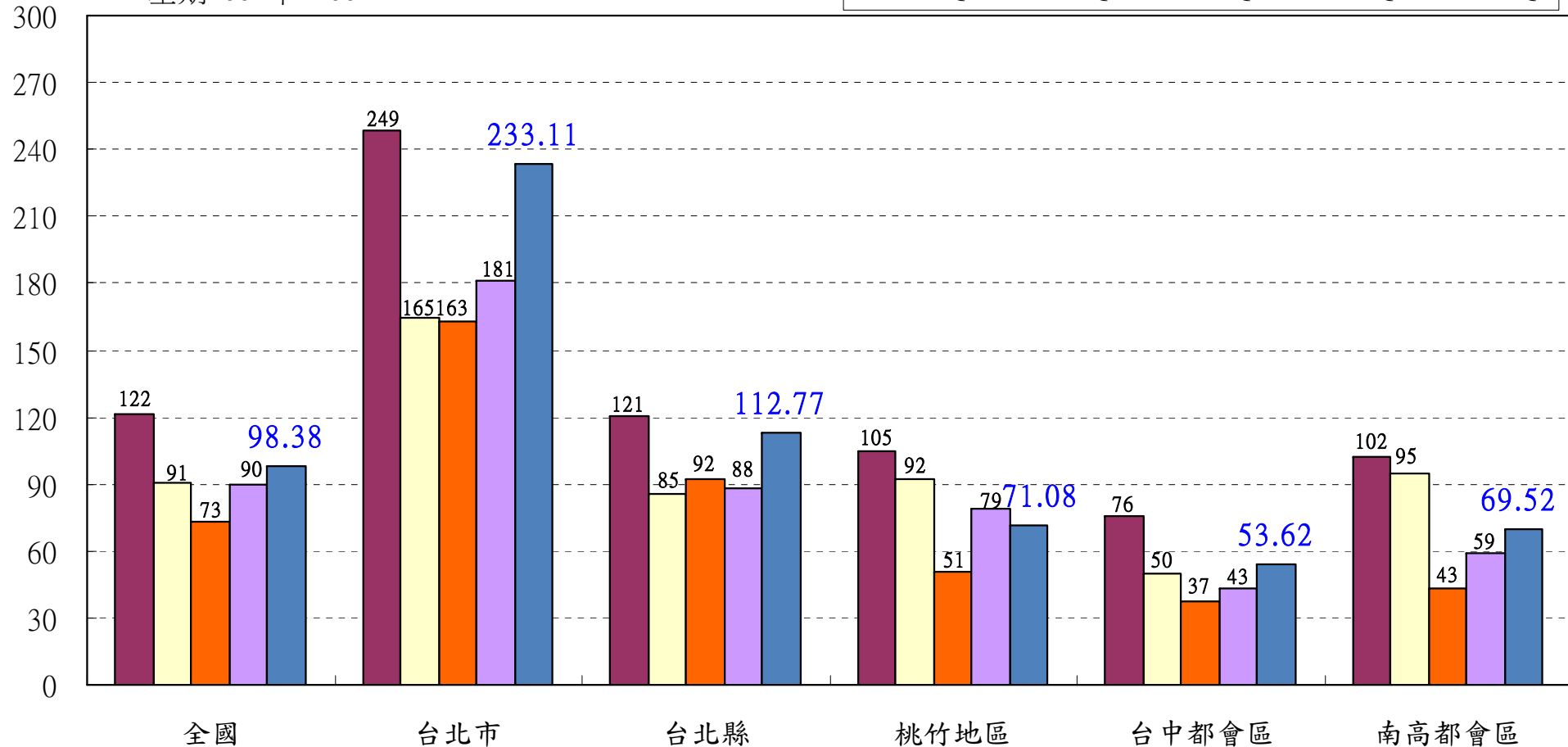
2007Q2 2007Q3 2007Q4 2008Q1 2008Q2



30天銷售率指數圖

基期2001年=100

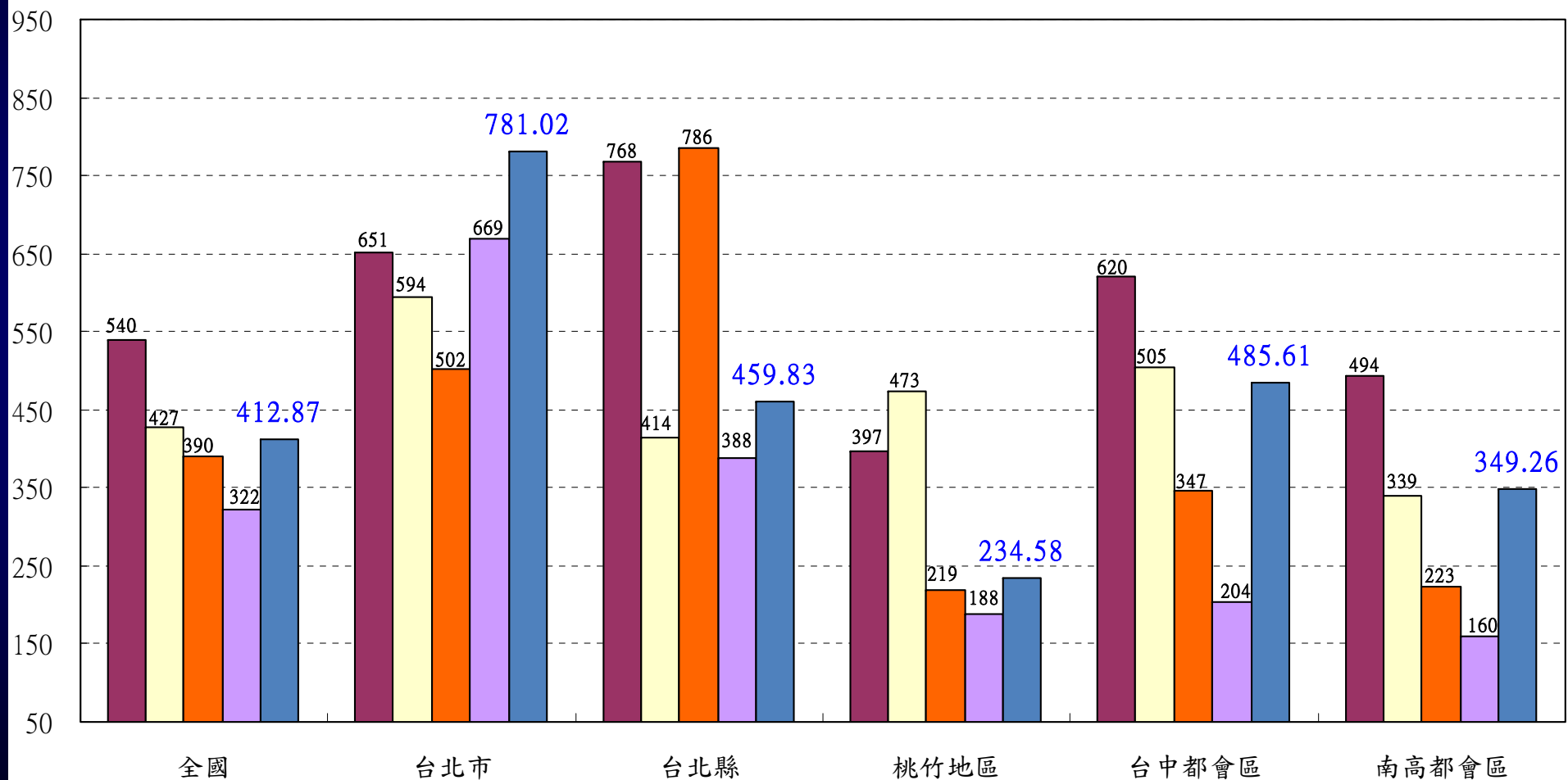
2007Q2 2007Q3 2007Q4 2008Q1 2008Q2



30天成交量指數圖

基期2001=100

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



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	121.49	19.55萬元/坪	2.53% (+++)	6.15% (+++)
議價空間率	165.62	11.73%	-2.74% (-)	17.42% (+)
開價	126.78	21.84萬元/坪	2.22% (+++)	8.69% (+++)
推案量	441.73	2,345億元	16.92% (+)	-5.49% (△)
30天銷售率	98.38	11.46%	9.52% (+)	-19.05% (--)
30天成交量	412.87	--	28.05% (△)	-23.49% (-)

國泰全國房地產指數相較上一季呈現價漲量穩的結構，相較去年同季呈現價漲量縮。本季新推個案市場展現長期市場趨勢與短期選後預期效應相互抗衡結構。整體推案量、三十天銷售率與成交規模雖較上季增加，但較去年同季仍萎縮5%、19%與23%，顯示建商與購屋者對市場風險仍有顧慮，後續發展尚須謹慎面對。

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	154.04	55.14萬元/坪	4.68% (+++)	12.33% (+++)
議價空間率	149.78	12.18%	1.76% (△)	35.40% (++)
開價	159.83	61.86萬元/坪	4.89% (+++)	15.97% (+++)
推案量	364.71	709億元	-9.40% (△)	27.91% (△)
30天銷售率	233.11	25.73%	28.94% (+)	-6.20% (△)
30天成交量	781.02	--	16.82% (△)	19.98% (△)

國泰台北市房地產指數相較上一季與去年同季均呈現**價漲量穩**。在新政府上台效應下，價格獲得短期上漲力道，但此效應並未反映在數量面的表現上，市場持續呈現消息面與基本面相互抗衡的結構。從4-6月資料觀察，推案金額與銷售率明顯呈現遞減趨勢，顯示市場景氣高點發生在四月。

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	138.12	20.88萬元/坪	1.70% (+)	5.41% (++)
議價空間率	178.11	11.27%	-7.63% (-)	28.25% (+)
開價	144.51	23.23萬元/坪	0.81% (+)	9.18% (+++)
推案量	415.60	542億元	-7.79% (-)	-35.99% (---)
30天銷售率	112.77	10.51%	28.61% (++)	-6.48% (△)
30天成交量	459.83	--	18.59% (△)	-40.14% (--)

國泰台北縣房地產指數相較上一季呈現**價漲量穩**，相較去年同季呈現**價漲量縮**。本季新推個案市場略受新政府上台效應影響，呈現短期價量回溫現象。**推案量的持續減少**顯示供給過剩問題的存在，以及建商持續觀望的態度。數量面相較去年同季的持續衰退，仍是觀察台北縣市場的重點。



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	114.74	13.34萬元/坪	2.35% (++)	11.03% (+++)
議價空間率	232.31	11.95%	15.97% (+)	46.43% (++)
開價	122.13	14.93萬元/坪	3.87% (+++)	19.70% (+++)
推案量	334.41	294億元	38.97% (△)	-12.99% (-)
30天銷售率	71.08	6.95%	-10.27% (-)	-32.12% (--)
30天成交量	234.58	--	24.70% (△)	-40.94% (--)

國泰桃竹地區房地產指數相較上一季呈現價漲量穩，相較去年同季亦呈現價漲量縮。新推個案市場價格連續四季上漲，銷售率卻再次衰退，顯示供給過剩問題並未獲得改善，數量面的長期衰退趨勢，仍是必須關注的重要課題。

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	116.14	13.59萬元/坪	-0.99% (△)	0.97% (△)
議價空間率	138.88	12.24%	-2.42% (△)	-3.25% (△)
開價	119.82	15.25萬元/坪	-1.00% (-)	0.00% (△)
推案量	901.03	484億元	91.60% (+++)	10.48% (△)
30天銷售率	53.62	14.45%	24.53% (++)	-29.07% (--)
30天成交量	485.61	--	138.61% (+++)	-18.24% (△)

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穩格局。本季台中都會區新推個案市場在數量面的表現不錯，但相較去年同季持續呈現衰退趨勢，保守推案仍是必要的策略。

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	98.31	10.15萬元/坪	-2.21% (--)	0.35% (△)
議價空間率	121.52	11.4%	-13.80% (--)	-13.39% (---)
開價	100.07	11.31萬元/坪	-3.79% (---)	-1.76% (-)
推案量	490.96	315億元	84.91% (++)	3.88% (△)
30天銷售率	69.52	7.35%	17.52% (△)	-31.93% (--)
30天成交量	349.26	--	117.67% (++)	-29.29% (--)

國泰南高都會區房地產指數相較上一季呈現**價跌量增**結構，相較去年同季呈現**價穩量縮**格局。本季新推個案市場在**數量面**頗有好轉，但**價格則呈現下跌**，長期趨勢仍維持衰退中盤整結構，穩定價格與提昇銷售率應是建商必須認真面對的議題。

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	1	1	0	9
台北市	3	0	3	0	1	0	7
台北縣	1	1	1	-1	2	0	4
桃竹地區	2	-1	3	0	-1	0	3
台中都會區	0	0	-1	3	2	3	7
南高都會區	-2	2	-3	2	0	2	1

本季相對上一季之全國綜合表現分數為9分，價格面在北部地區均為正向，數量面以中南部表現較佳。就地區別而言，台北市與台中都會區對上季表現較佳，台北縣、桃竹地區與南高都會區則短期微幅回溫。

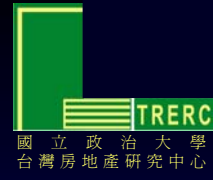
各地區市場表現相較去年同季綜合分數

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

從去年同季綜合表現分數觀察，價格面優於數量面，全國分數為2分，但僅台北市為正分，其餘地區整體表現均較去年同季差。

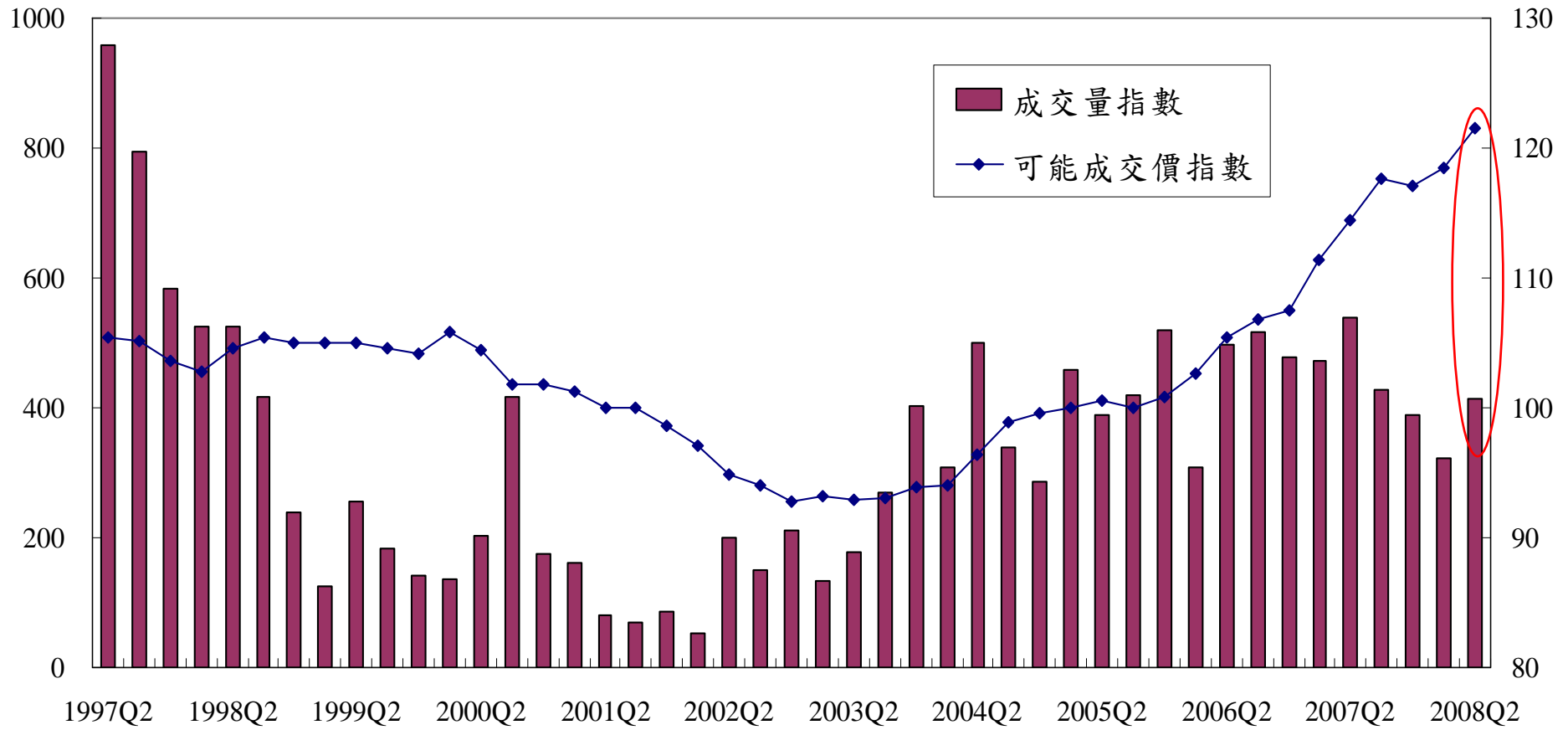


全國價量指數趨勢圖



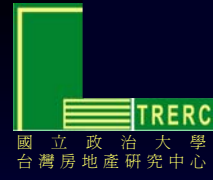
成交量指數

可能成交價指數



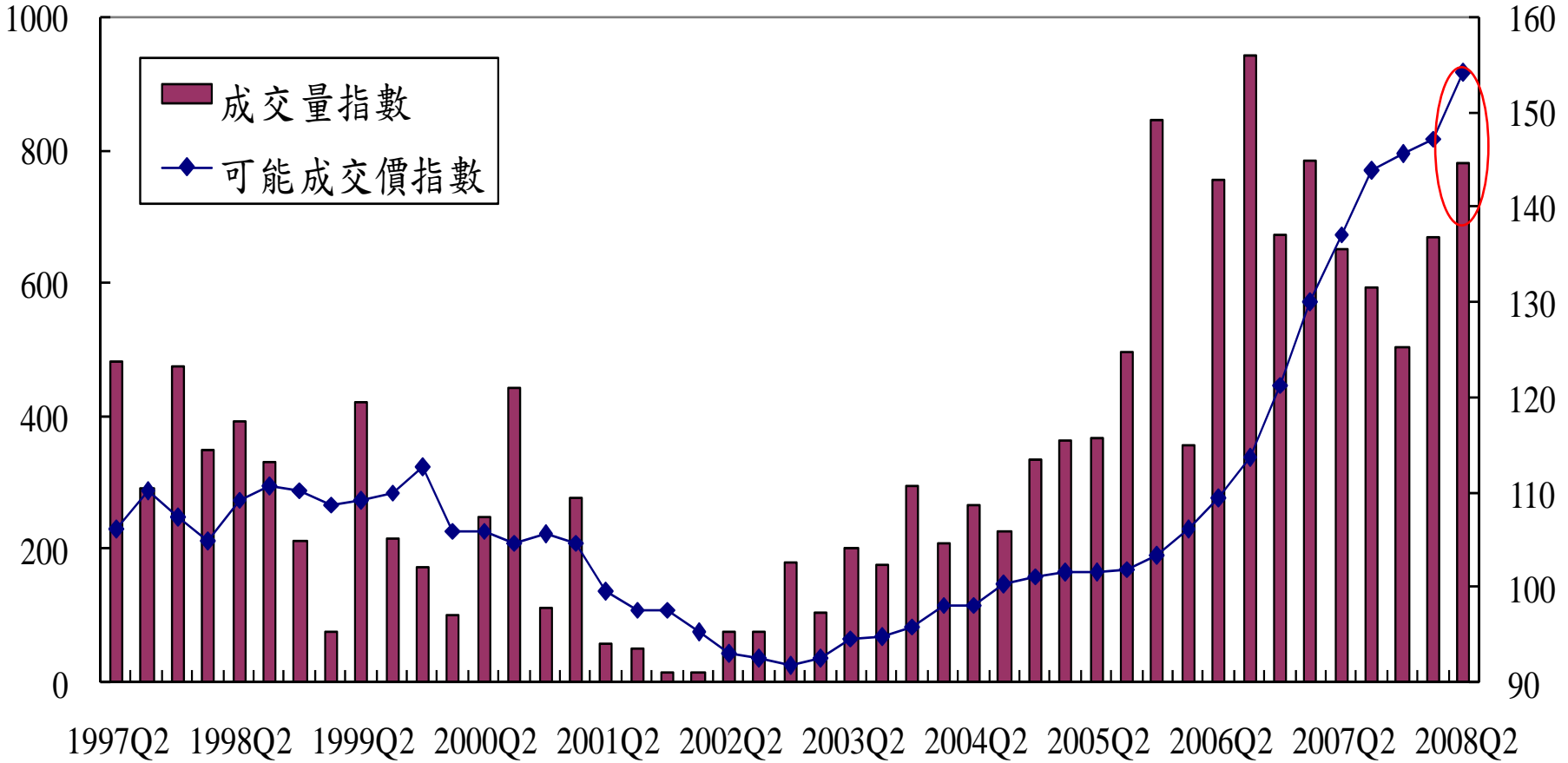


台北市價量指數趨勢圖



成交量指數

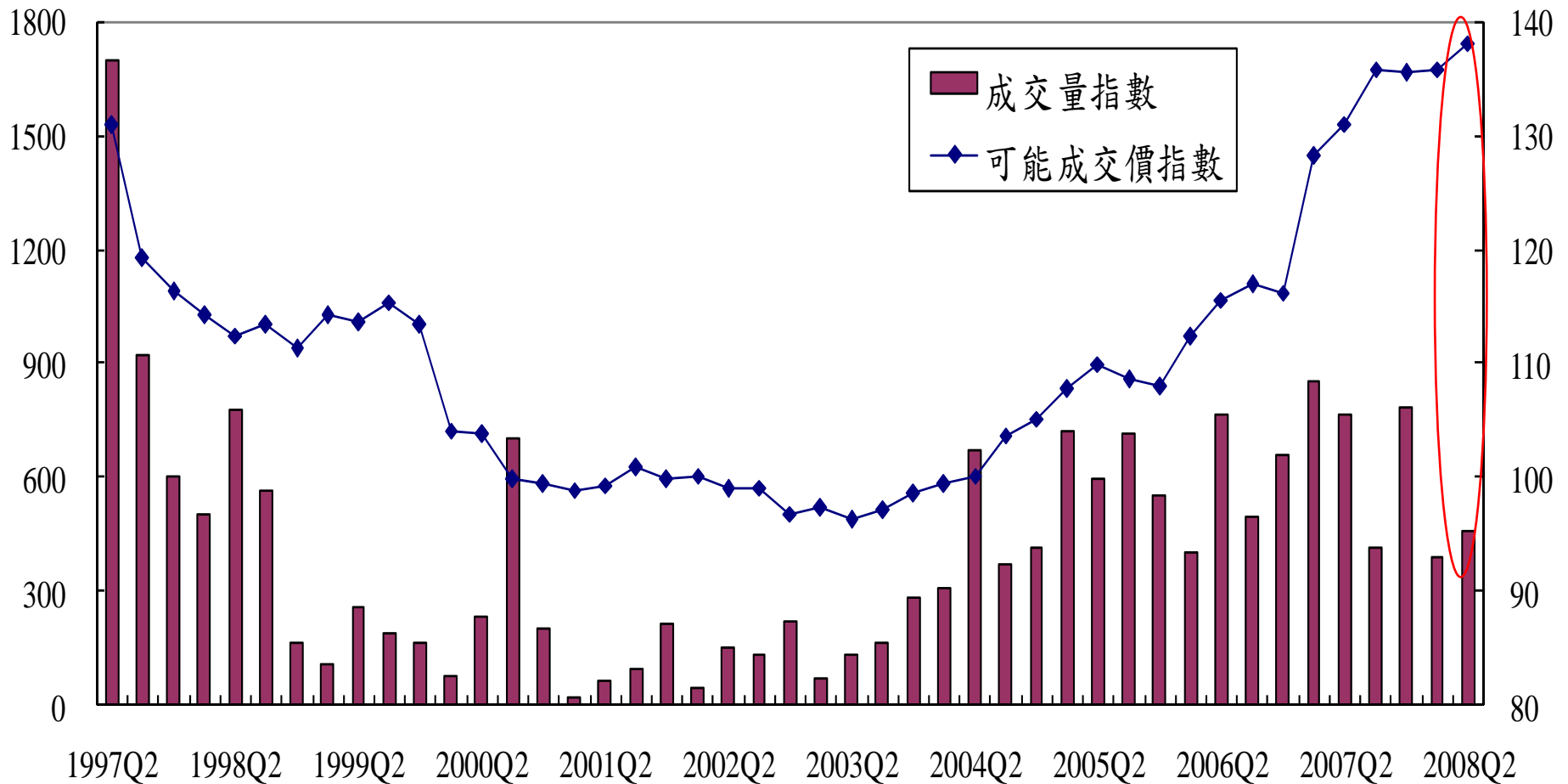
可能成交價指數



台北縣價量指數趨勢圖

成交量指數

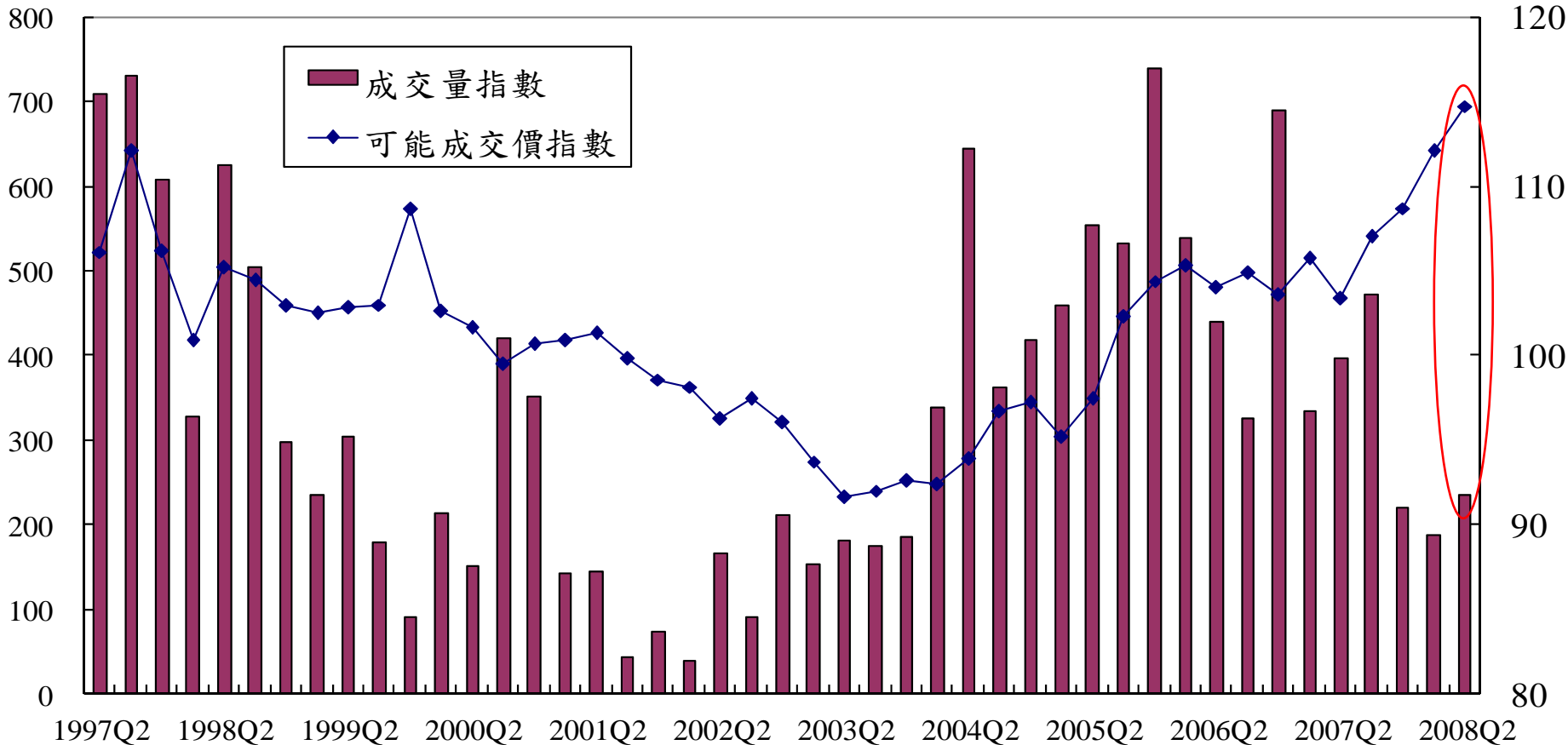
可能成交價指數



桃竹地區價量指數趨勢圖

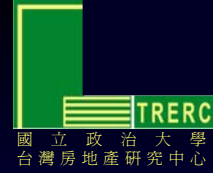
成交量指數

可能成交價指數



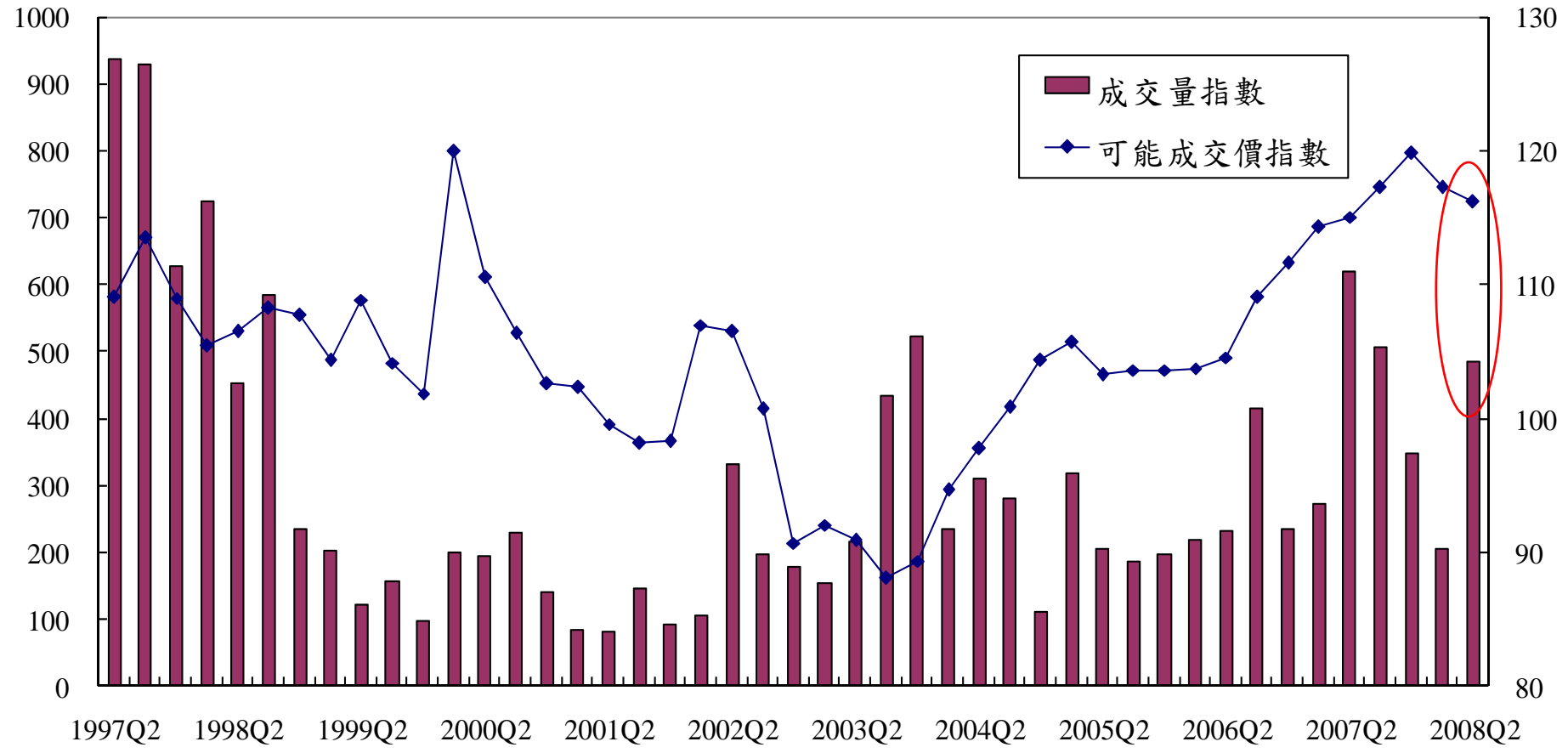


台中都會區價量指數趨勢圖



成交量指數

可能成交價指數



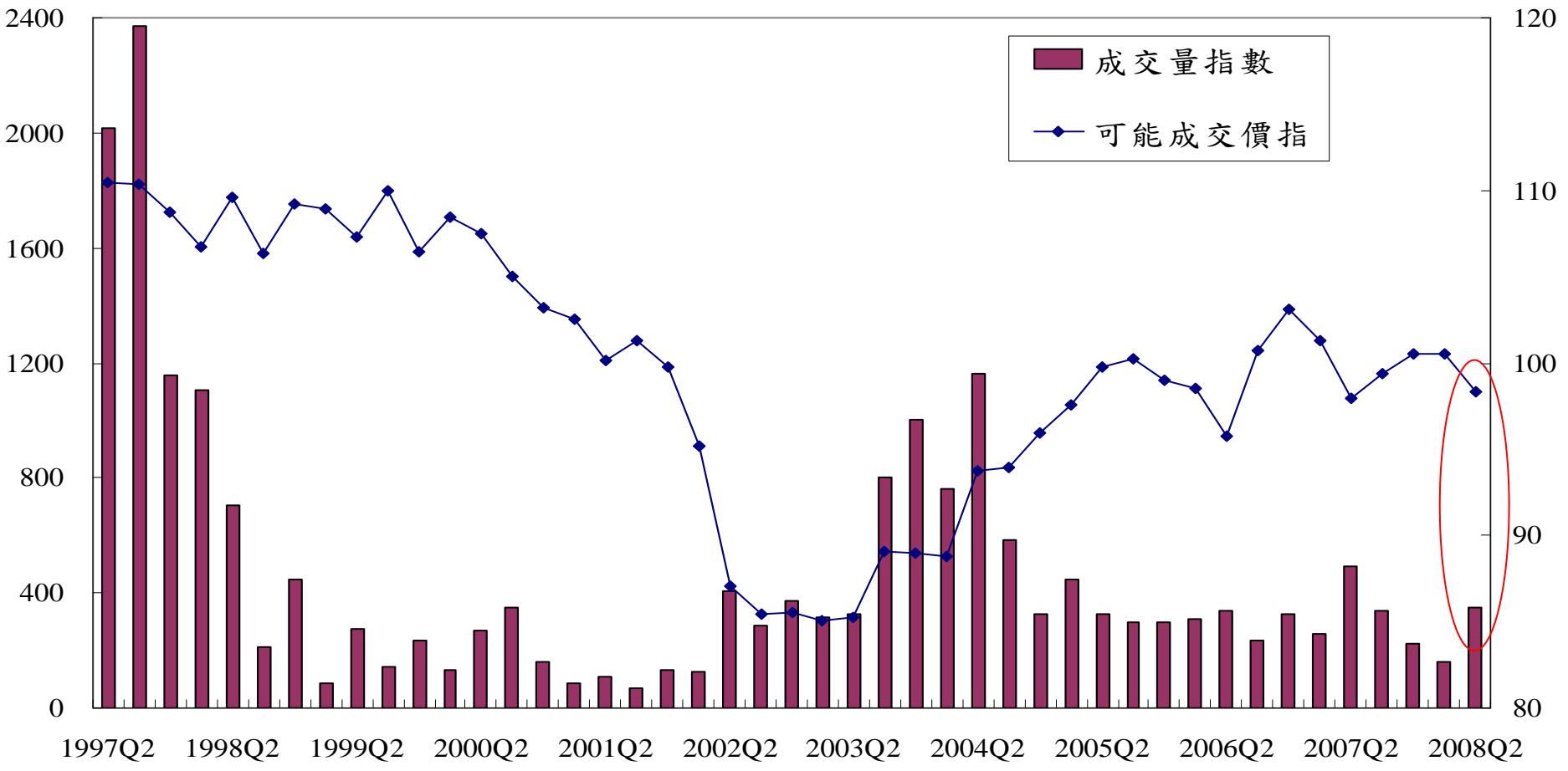


南高都會區價量指數趨勢圖



成交量指數

可能成交價指數



結 論

- 2008年第2季全國新推個案市場因新政府上台與陸資話題效應，明顯呈現短期反彈現象，北部地區主要反應在價格上漲，中南部則反應在成交量擴大。
- 各地區短期表現均優於上季，但除台北市外，多持續較去年同季衰退的趨勢。
- 就趨勢觀察，四月份在總統大選結果與陸資話題推動下，市場熱度攀高，但隨後在國際油價攀升，導致物價上漲與股價下跌的雙重壓力下，市場熱度逐漸降溫，推案策略逐漸轉為少戶數高單價個案。
- 本季持續大選議題與市場供需基本面相互拉鋸結構，但油價、物價與股市的惡化，讓利多話題的影響力明顯減弱。各地區是否逐漸進入長期衰退的結構，仍是後市發展的觀察重點。

結論(續)

- 本季台北市價格上漲最多，然而四至六月的推案量與銷售率的遞減，以及議價空間的逐漸擴大，顯示四月份應是台北市此波景氣循環的高峰，後續推動整體市場力道將逐漸減弱。
- 台北縣則因推案規模持續減少，讓價格與成交量略有斬獲。
- 桃竹地區價格連續四季上漲，銷售率卻再次衰退，顯示供給調節問題並未獲得改善。
- 台中都會區在數量面的表現不錯，但價格並未反應，且相較去年同季持續呈現衰退趨勢。
- 南高都會區在數量面頗有好轉，但價格則呈現下跌，長期趨勢仍維持衰退中盤整結構。

國泰出租住宅租金指數

- 2008年 第二季

2008年第2季台北市出租住宅

- 整層住宅標準租金為2.27萬元，租金指數相對上一季上漲1.09%，仍屬穩定範圍；相較去年同季亦上漲0.92%，仍屬穩定範圍。
- 套房類產品，標準租金為1.27萬元，租金指數較上一季上漲0.77%，仍屬穩定範圍；相較去年同季下跌0.44%，仍屬穩定範圍。

2008年第1季台北縣出租住宅

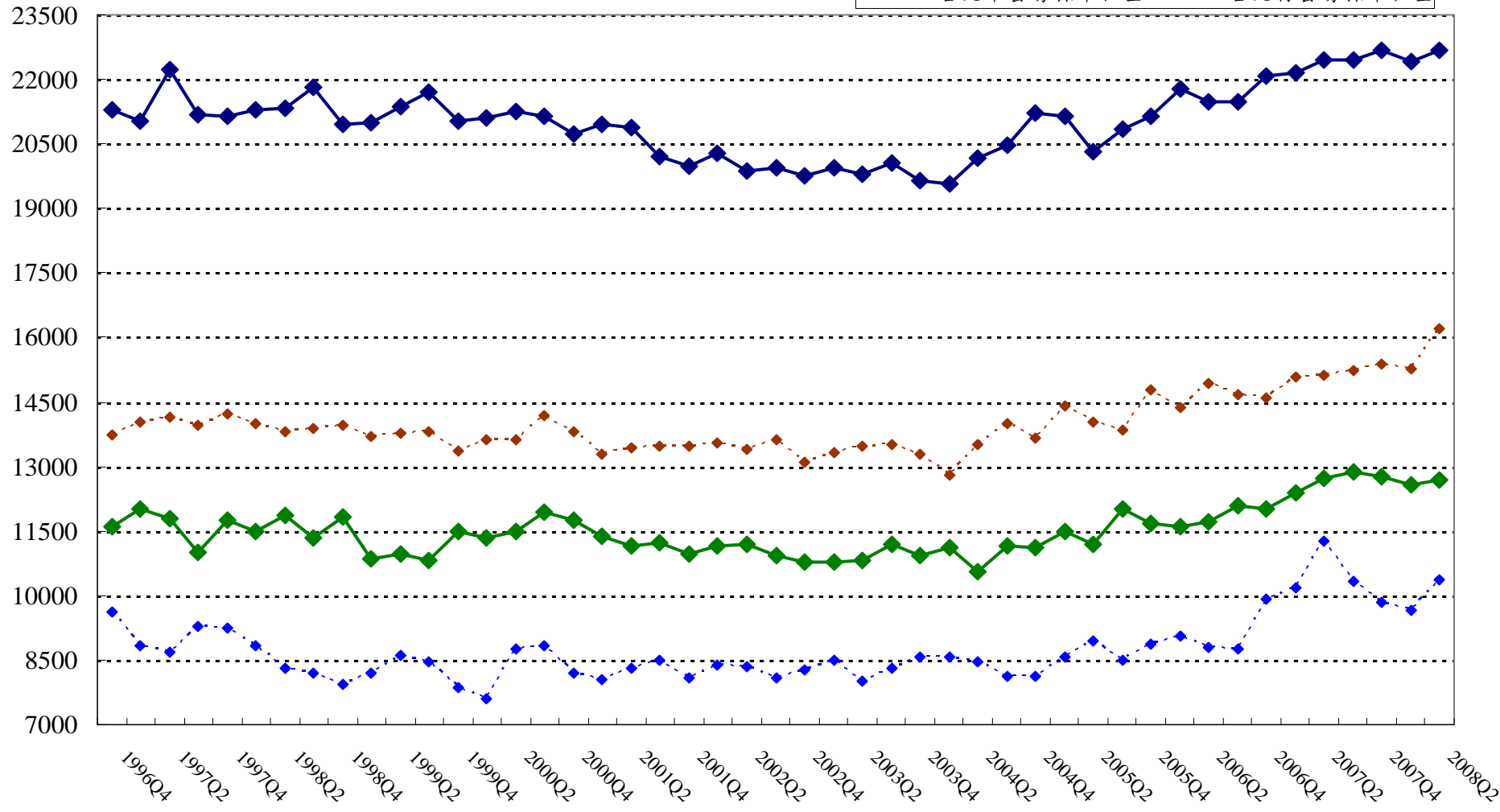
- 整層住宅標準租金為1.62萬元，租金指數相對上一季呈現大幅上漲6.18%；相較去年同季亦呈現大幅上漲7.29%，創下新高點。
- 套房類產品，標準租金為1.04萬元，租金指數相對上一季呈現大幅上漲7.36%；相較去年同季則大幅下跌7.96%。

國泰出租住宅標準租金趨勢圖

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

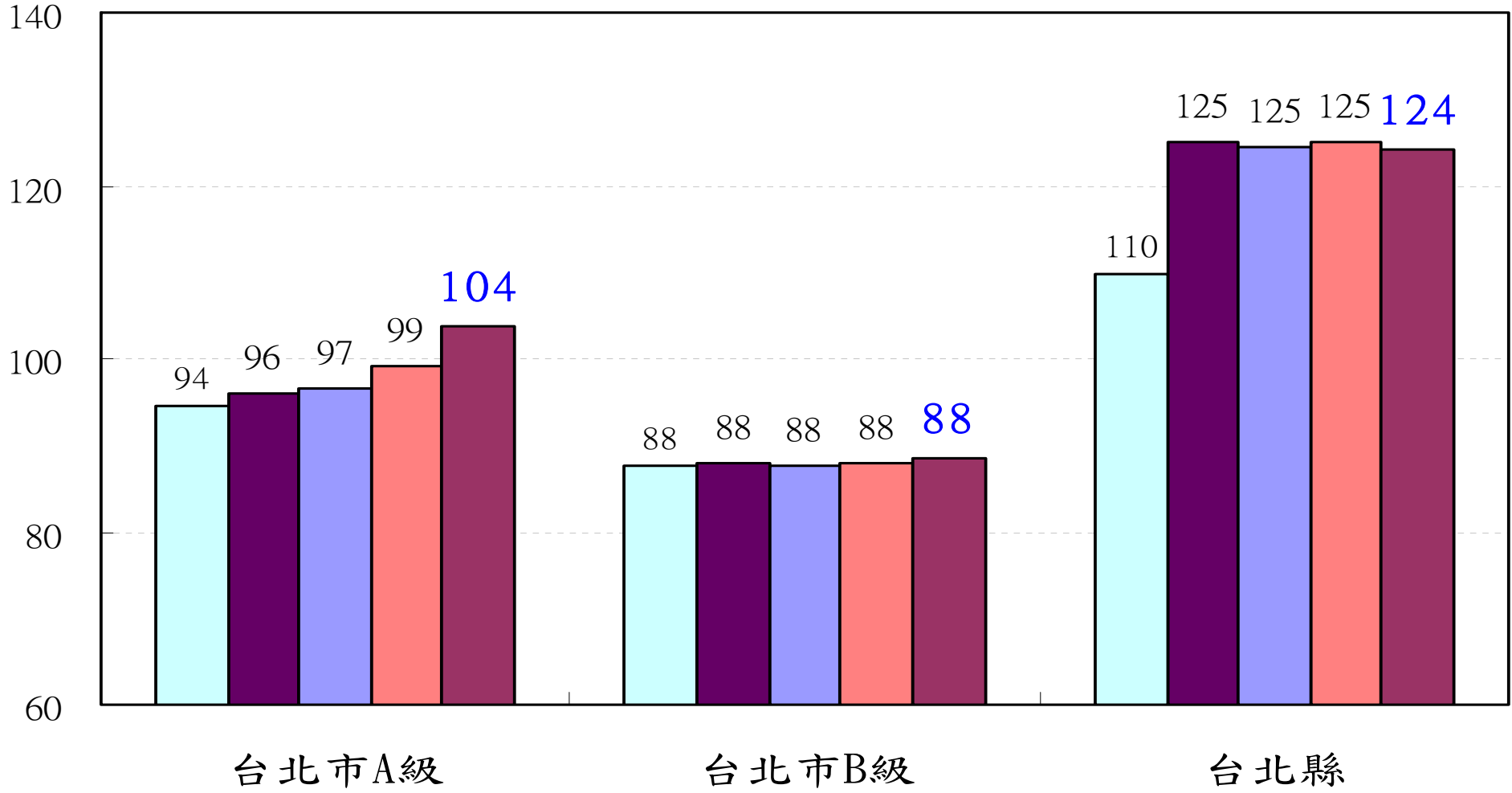
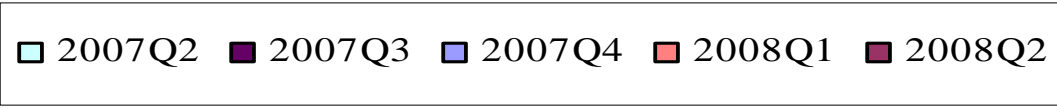


國泰辦公室租金指數

- 2008年 第二季

辦公室租金 開價指數一分區

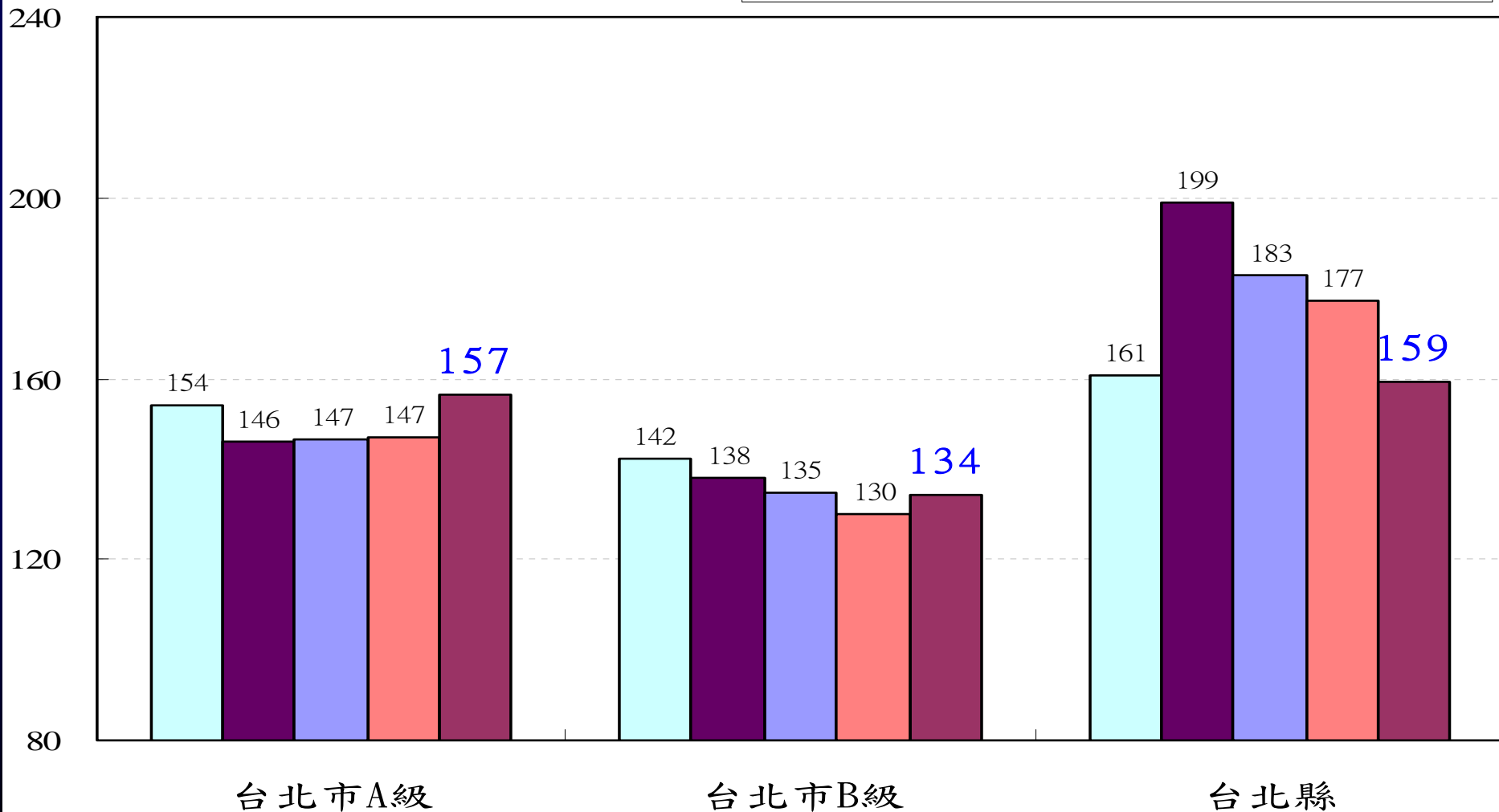
2001年=基期100



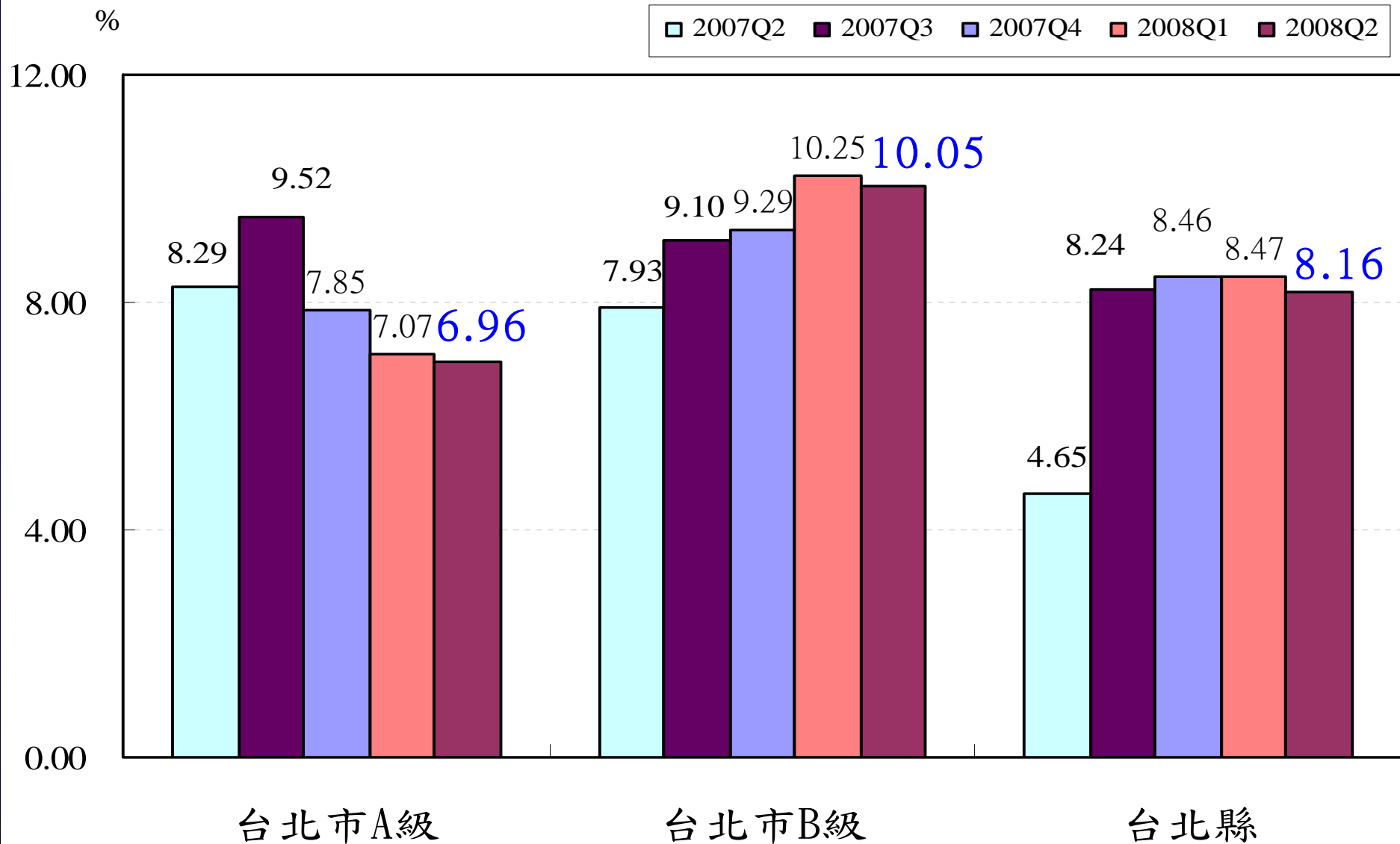
辦公室租金 議價空間率指數一分區

2001年=基期100

2007Q2 2007Q3 2007Q4 2008Q1 2008Q2

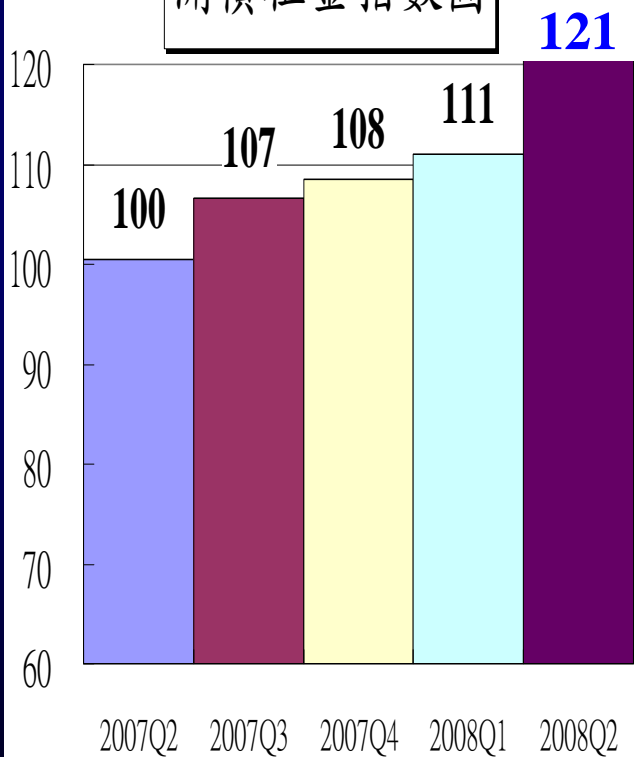


各地區辦公室空置率

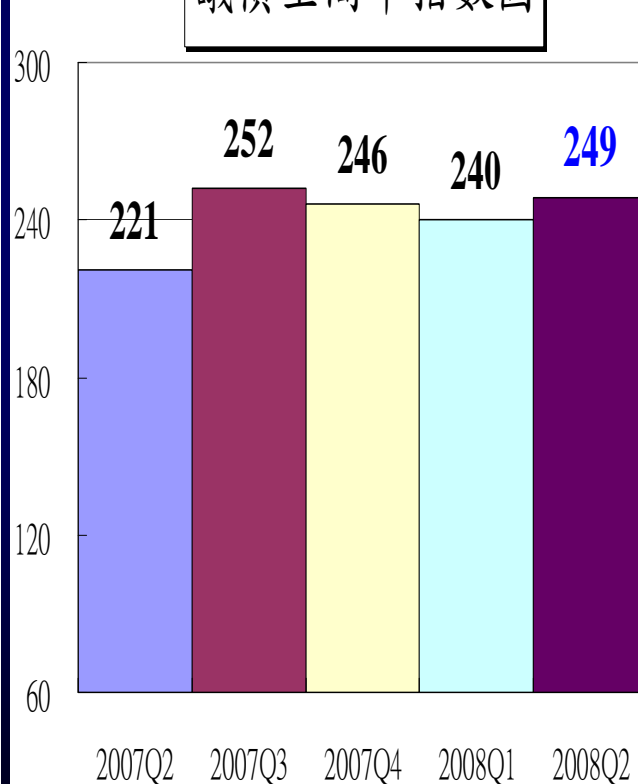


辦公室租金指數—北市A級 信義計畫區

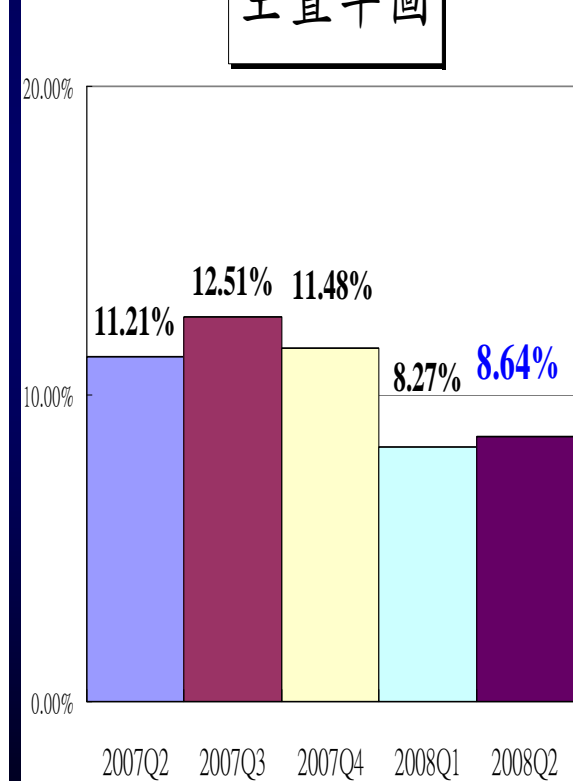
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

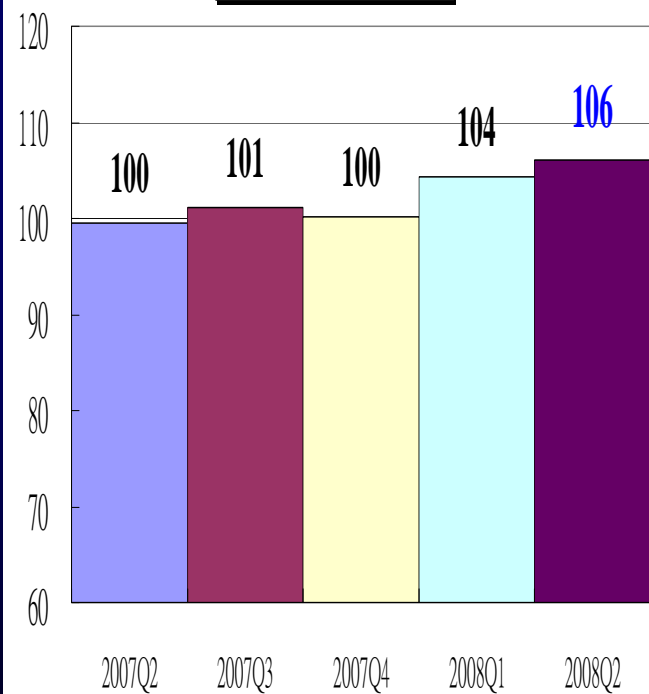


空置率圖

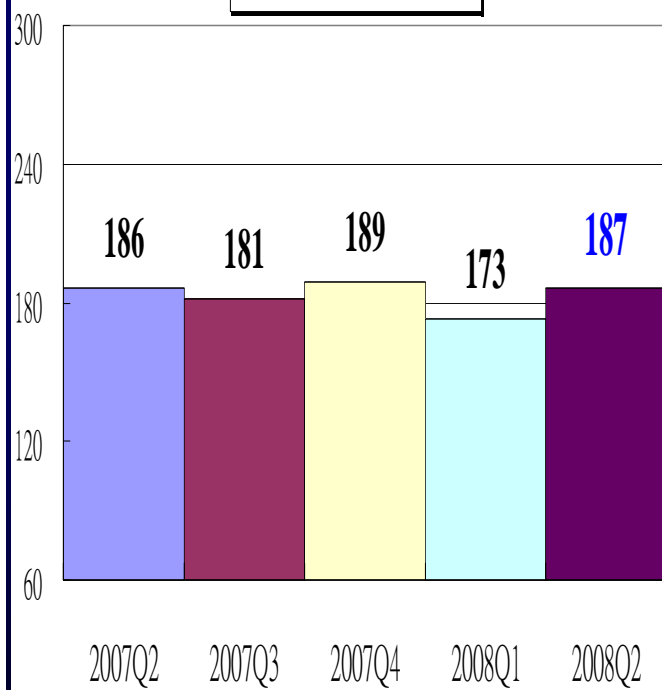


辦公室租金指數—北市A級 仁愛敦南路段

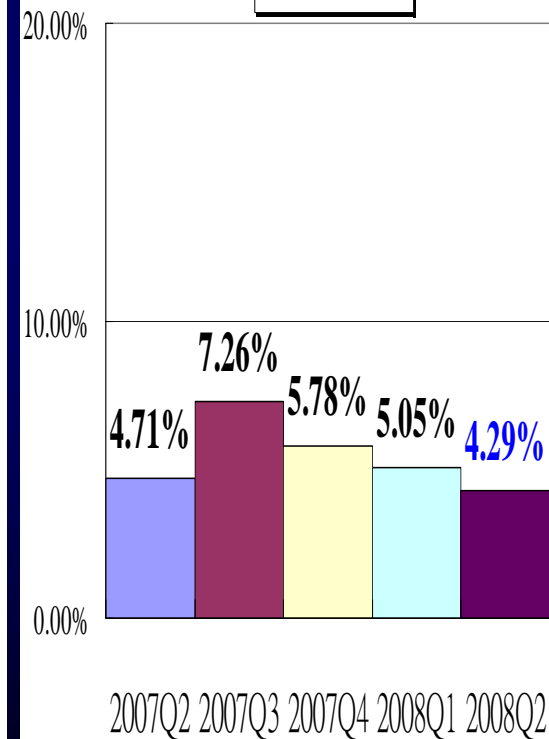
開價租金指數圖



議價空間率指數

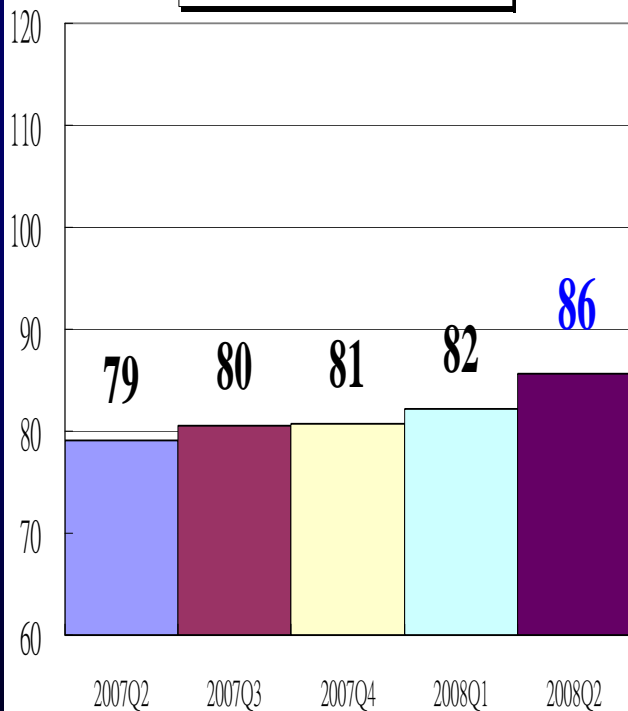


空置率圖

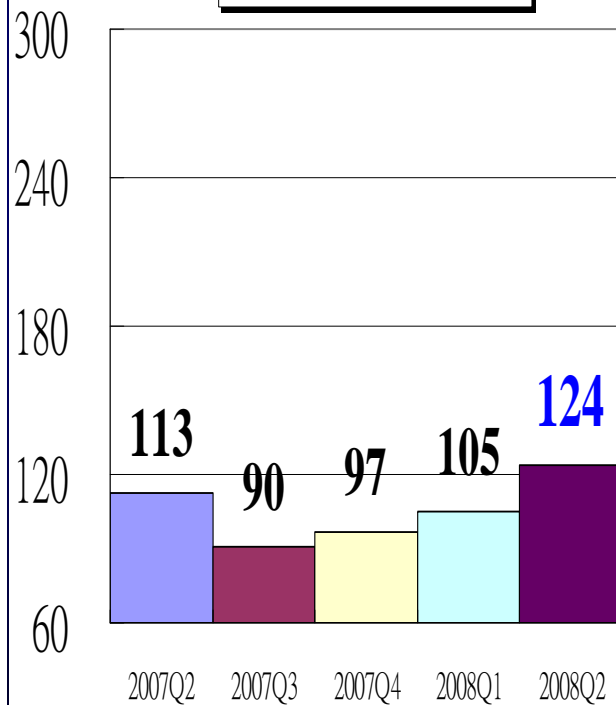


辦公室租金指數—北市A級 敦北民生路段

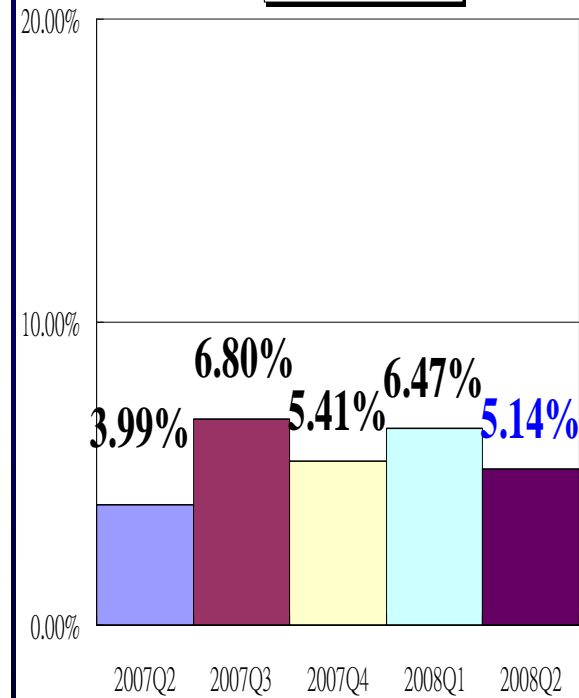
開價租金指數圖



議價空間率指數

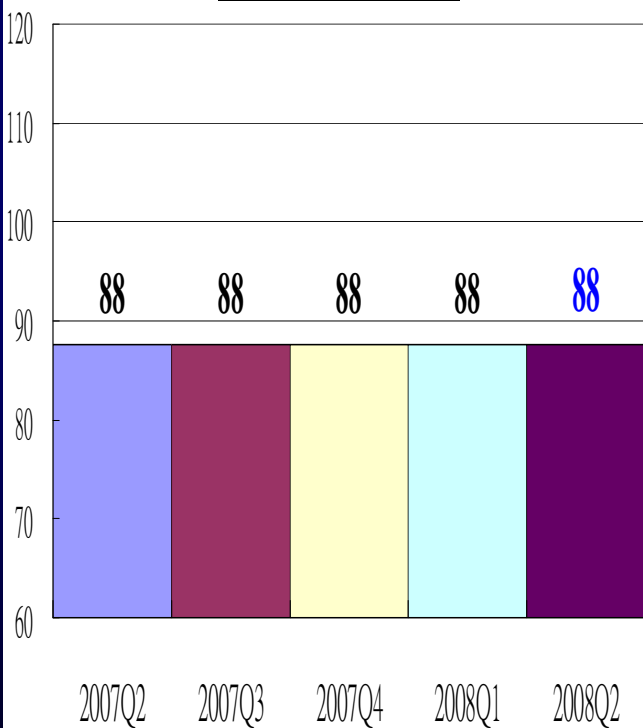


空置率圖

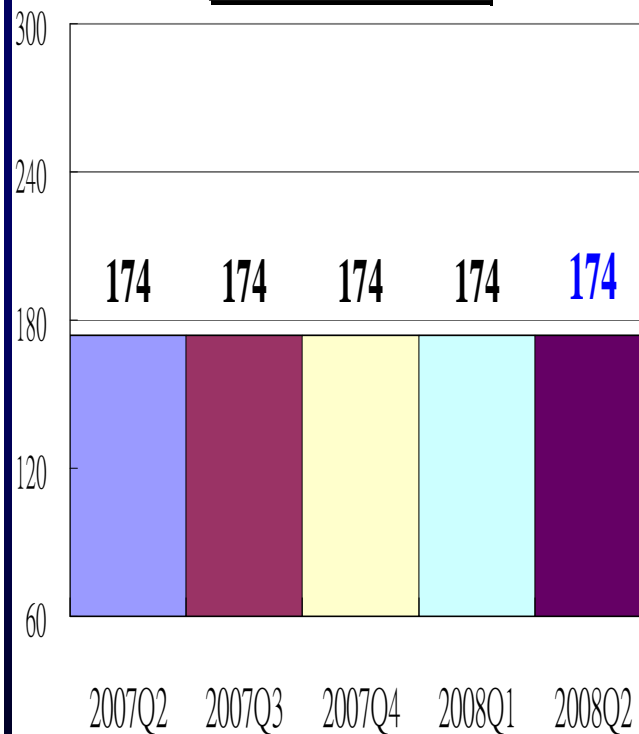


辦公室租金指數—北市A級 南京光復路段

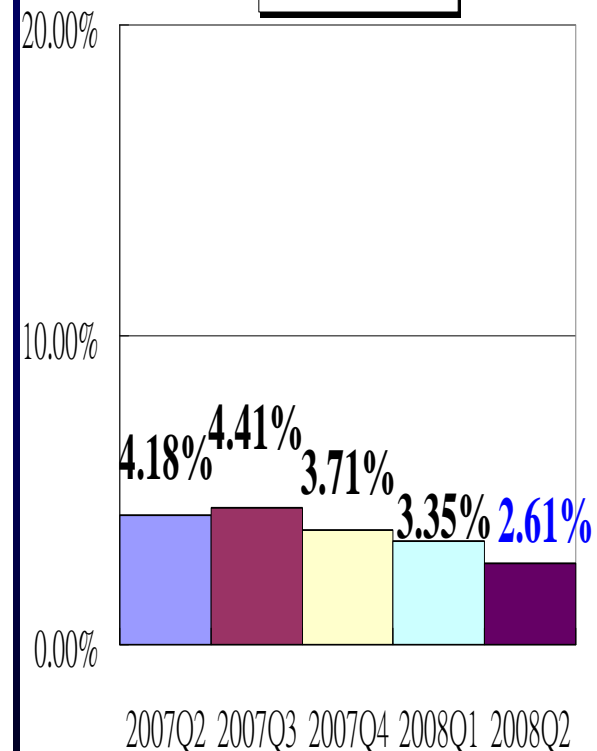
開價租金指數圖



議價空間率指數

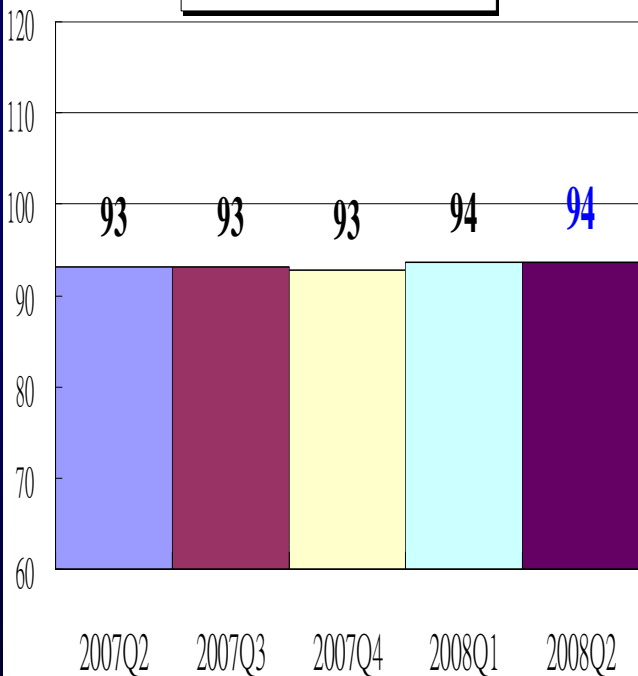


空置率圖

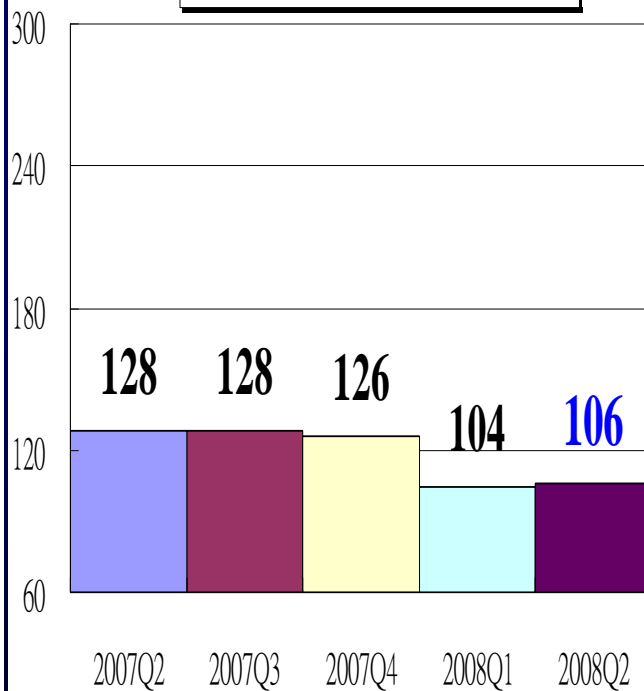


辦公室租金指數—北市A級 民生建國路段

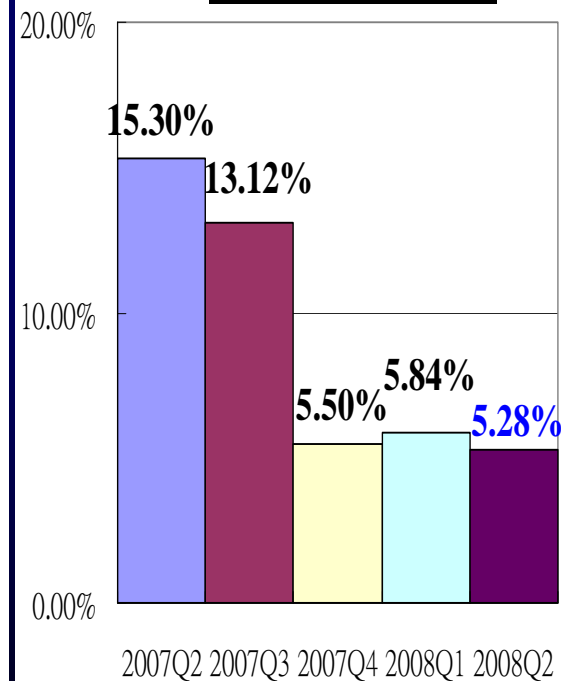
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

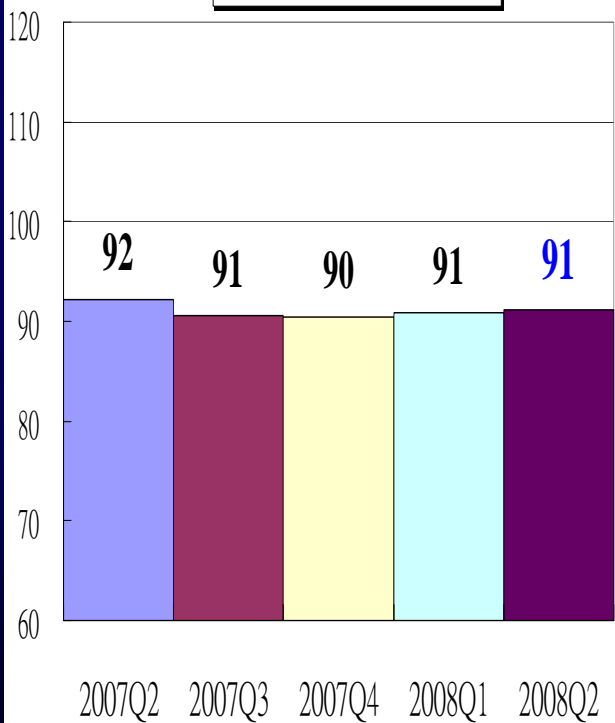


空置率圖

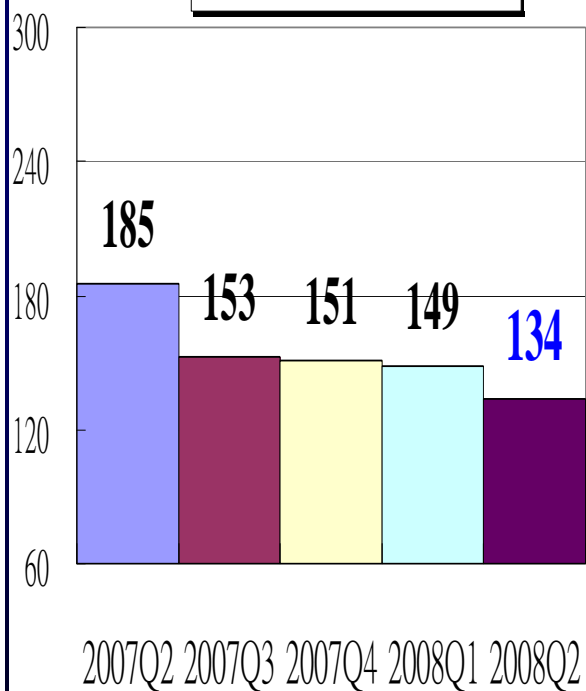


辦公室租金指數—北市A級 南京松江路段

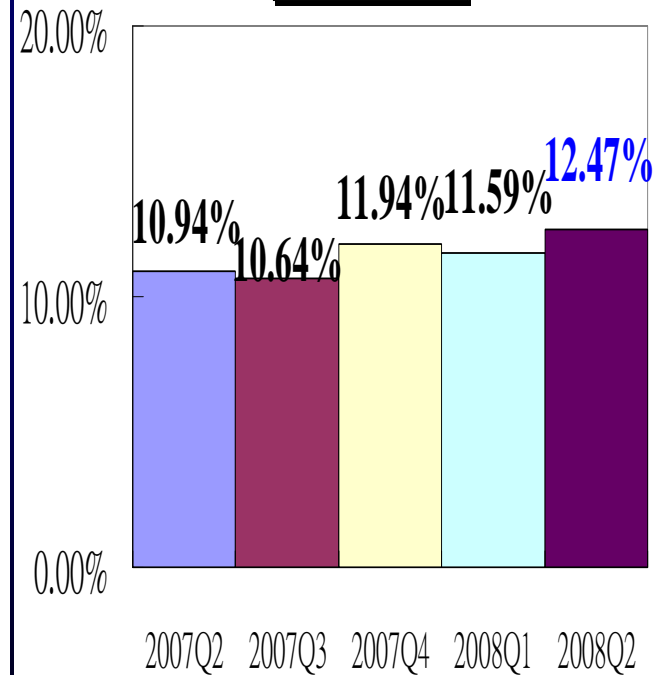
開價租金指數圖



議價空間率指數

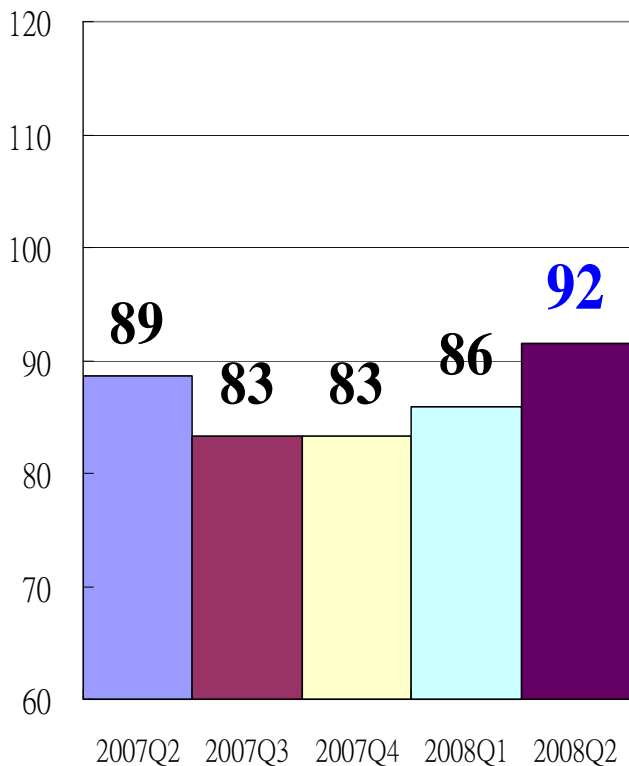


空置率圖

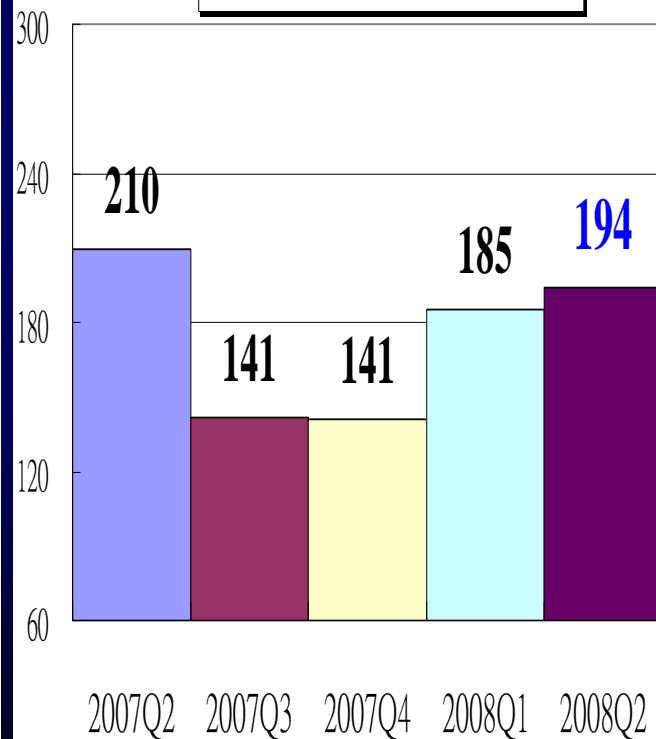


辦公室租金指數—北市A級 忠孝襄陽路段

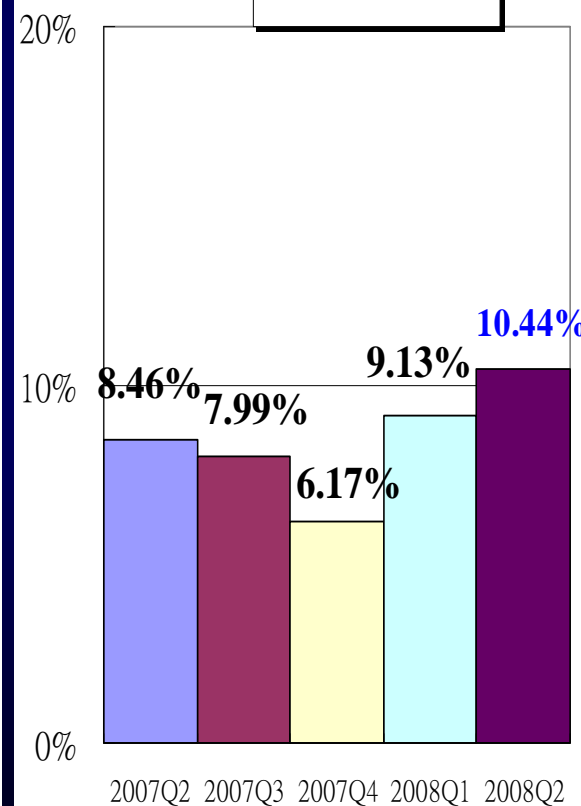
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



空置率圖



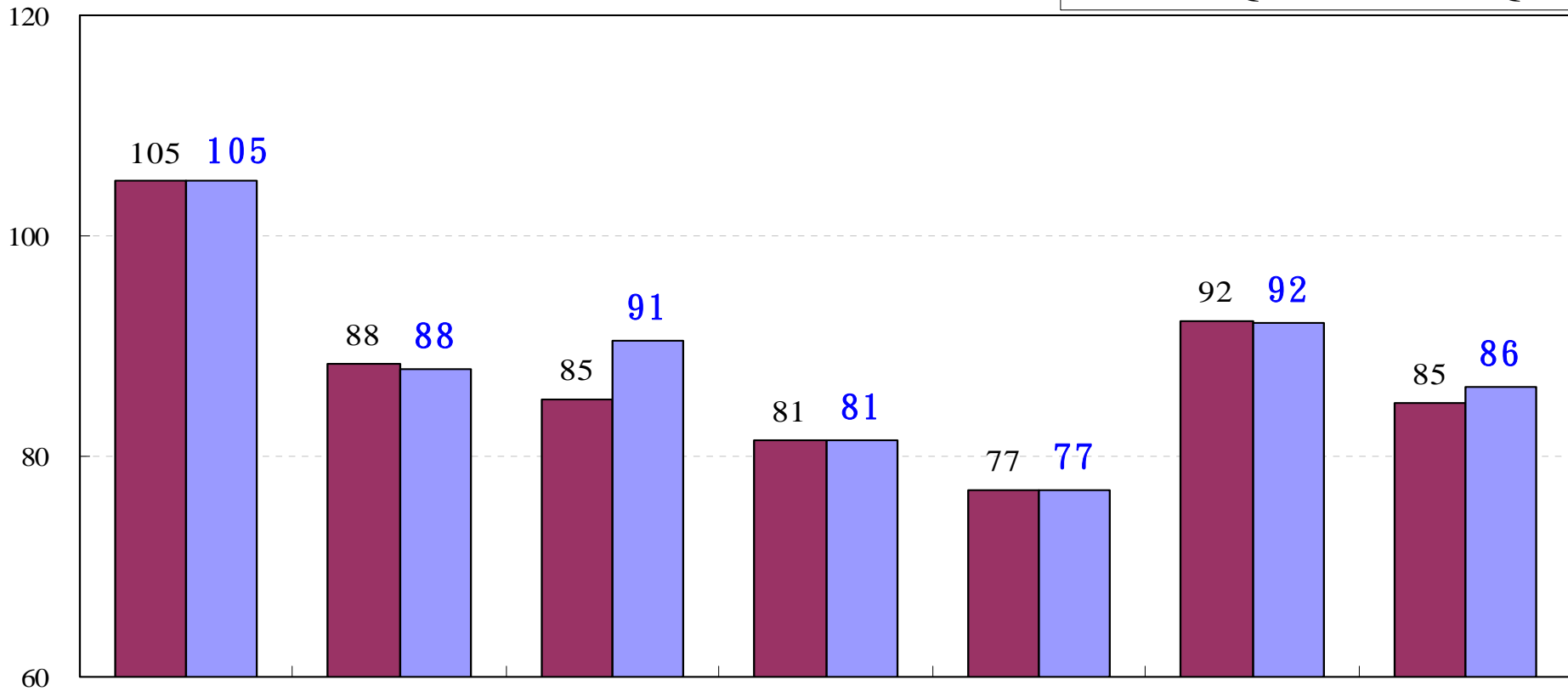
辦公室租金指數— 北市A級

- 開價方面各路段皆呈現上漲或無變動之情況
- 議價空間率方面，南京光復路段、南京松江路段各呈現無變動及縮減之外，其餘路段皆呈現**擴大**情形。
- 空置率方面，除仁愛敦南路段、敦北民生路段及南京光復路段呈現下降外，其餘路段皆**上升**。

辦公室租金指數— 北市B級開價

2001年=基期100

2008Q1 2008Q2



信義計畫區
仁愛敦南路段
敦北民生路段
南京光復路段
民生建國路段
南京松江路段
忠孝襄陽路段

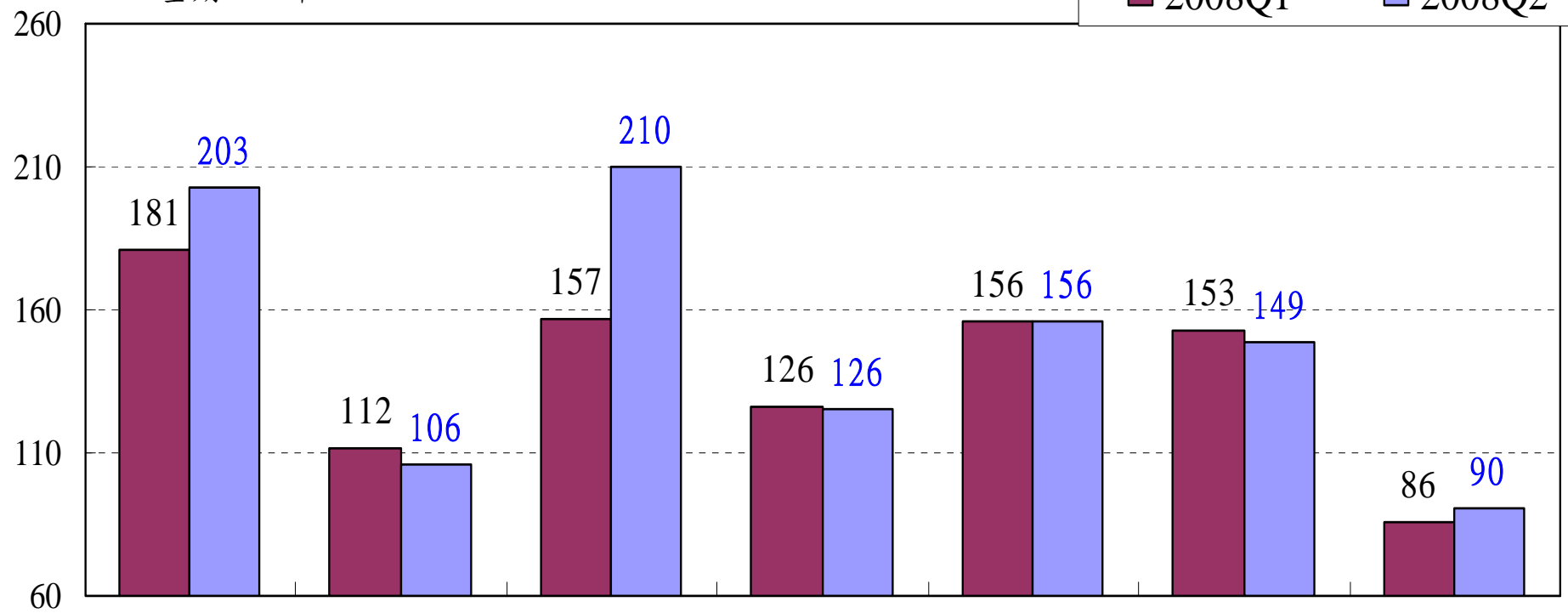


辦公室租金指數— 北市B級議價空間率



基期2001年=100

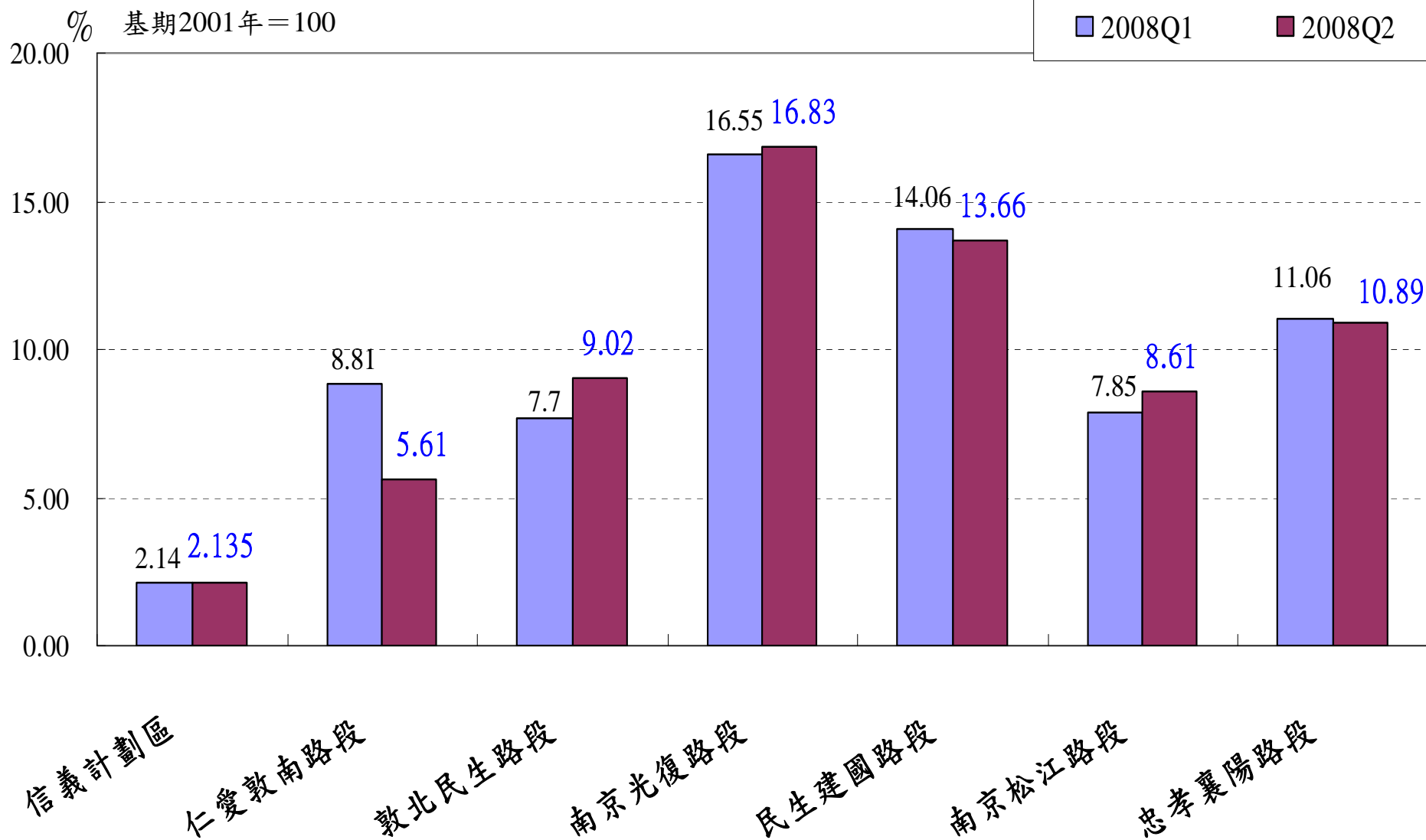
2008Q1 2008Q2



信義計劃區 仁愛敦南路段 敦北民生路段 南京光復路段 民生建國路段 南京松江路段 忠孝襄陽路段



辦公室空置率-北市B級





國立政治大學
台灣房地產研究中心

謝 謝 指 教