

國泰房地產指數季報

2008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**

中華民國九十七年十月三十日

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

2008年第三季



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2008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

2008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	49 (94%)	1723 (99%)	605 (99%)	1 (2%)	19 (1%)	2 (0%)	2 (4%)	6 (0%)	3 (1%)	52 (17%)	1748 (13%)	611 (31%)
台北縣	40 (73%)	4576 (95%)	573 (93%)	1 (2%)	25 (1%)	2 (0%)	14 (25%)	231 (5%)	42 (7%)	55 (18%)	4832 (37%)	616 (31%)
桃竹 地區	19 (39%)	1399 (64%)	138 (63%)	2 (4%)	280 (13%)	5 (2%)	28 (57%)	522 (24%)	76 (35%)	49 (16%)	2201 (17%)	219 (11%)
台中 都會區	11 (16%)	920 (46%)	76 (41%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	57 (84%)	1083 (54%)	110 (59%)	68 (22%)	2003 (15%)	187 (10%)
南高 都會區	8 (10%)	1036 (45%)	177 (54%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	76 (90%)	1282 (55%)	149 (46%)	84 (27%)	2318 (18%)	326 (17%)
全國	127 (41%)	9654 (74%)	1568 (80%)	4 (1%)	324 (2%)	9 (0%)	177 (57%)	3124 (24%)	381 (19%)	308 (100%)	13102 (100%)	1959 (100%)



各區各類型推案戶數

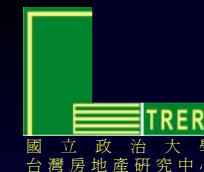


2008Q3與2008Q2及2007Q3之比較

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
2008Q3	127	4	177	308	9,654	324	3,124	13,102	1,568	9	381	1,959
2008Q2	169	8	169	337	13,632	630	3,085	17,347	2,082	54	372	2,507
2007Q3	164	20	160	344	15,425	2,090	3,562	21,077	2,100	104	422	2,627
較上季 變動率	-25%	-50%	11%	-9%	-29%	-49%	1%	-24%	-25%	-83%	3%	-22%
較去年同 季變動率	-23%	-80%	11%	-10%	-37%	-84%	-12%	-38%	-25%	-91%	-10%	-25%



各地區產品定位說明



2008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	52	1748	611	99%	0%	1%	98%
台北縣	55	4832	616	93%	0%	7%	74%
桃竹 地區	49	2201	219	63%	2%	35%	62%
台中 都會區	68	2003	187	41%	0%	59%	78%
南高 都會區	84	2318	326	54%	0%	46%	48%
全國	308	13,102	1,959	80%	0%	19%	76%



各地區價量概況



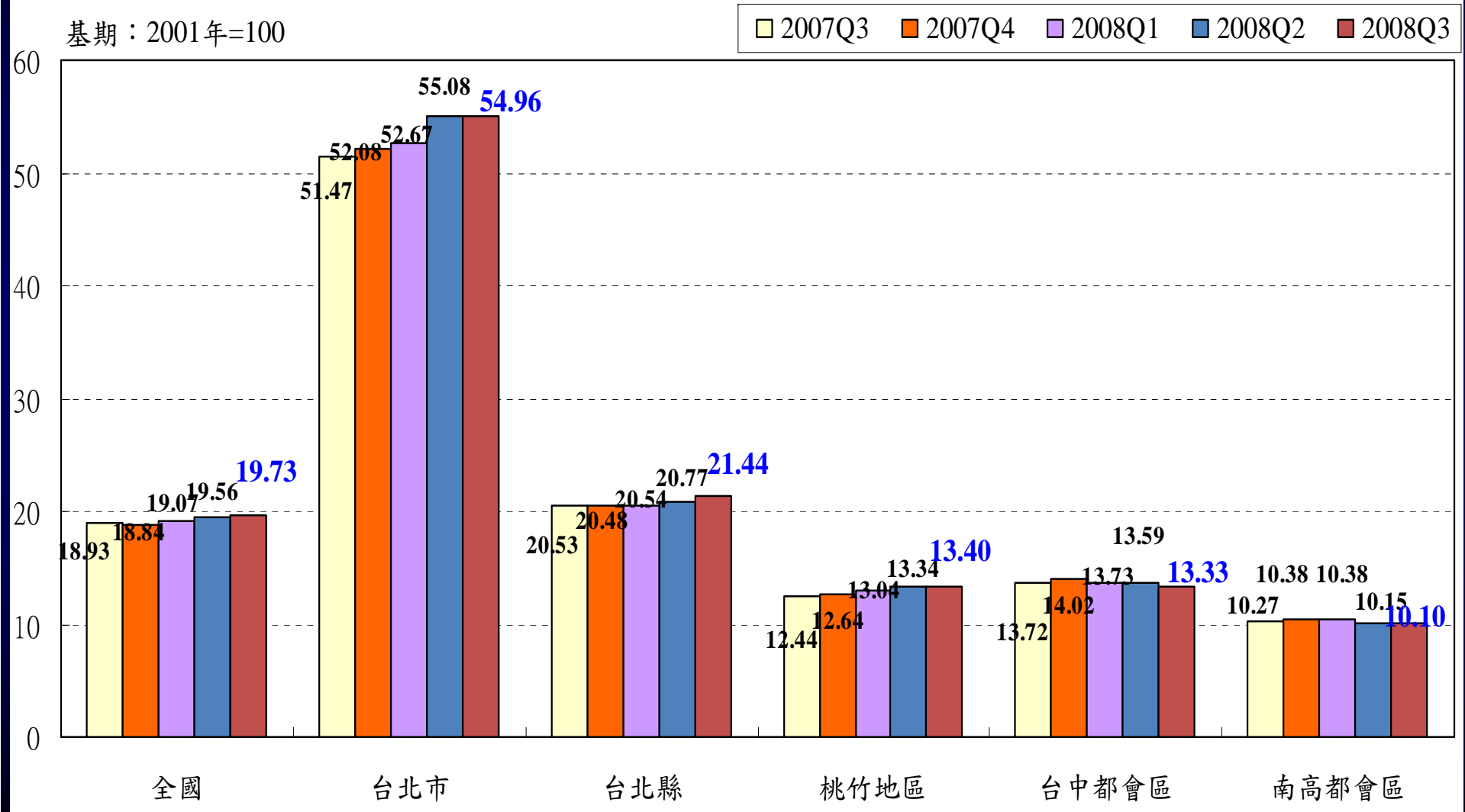
	可能成交價 (萬元)	議價空間率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區
台北市	54.96	14.31	1748	17.23	內湖區、中山區、 萬華區
台北縣	21.44	14.18	4832	7.70	淡水鎮、三重市、 中和市
桃竹地 區	13.4	11.25	2201	7.01	新竹市
台中都 會區	13.33	12.69	2003	10.13	南屯區、沙鹿鎮、 西屯區
南高都 會區	10.1	16.72	2318	6.73	苓雅區、鼓山區、 左營區
全國	19.73	13.89	13,102	9.06	--

各地區七至九月趨勢

區域	推案戶數	已銷戶數	30天銷售率	議價空間率
全國7月	5655	599	10.20	14.20%
全國8月	4123	371	9.65	13.01%
全國9月	3324	206	6.39	15.44%
北市7月	494	175	28.01	14.47%
北市8月	930	123	15.06	14.70%
北市9月	324	22	7.05	14.56%
北縣7月	3494	264	7.82	13.60%
北縣8月	793	80	9.99	14.77%
北縣9月	545	20	3.63	16.93%
桃竹7月	428	45	10.75	14.75%
桃竹8月	1233	76	6.14	10.90%
桃竹9月	540	32	6.01	10.90%
台中7月	691	70	10.67	16.60%
台中8月	637	62	10.98	13.03%
台中9月	675	57	8.77	12.63%
南高7月	548	45	8.26	13.90%
南高8月	530	30	6.18	12.32%
南高9月	1240	75	6.31	19.38%

- 台北縣、市銷售戶數與銷售率皆逐月遞減。議價空間北縣逐月遞增。
- 南高都會區部分個案潛銷期較長，造成九月推案量大增。

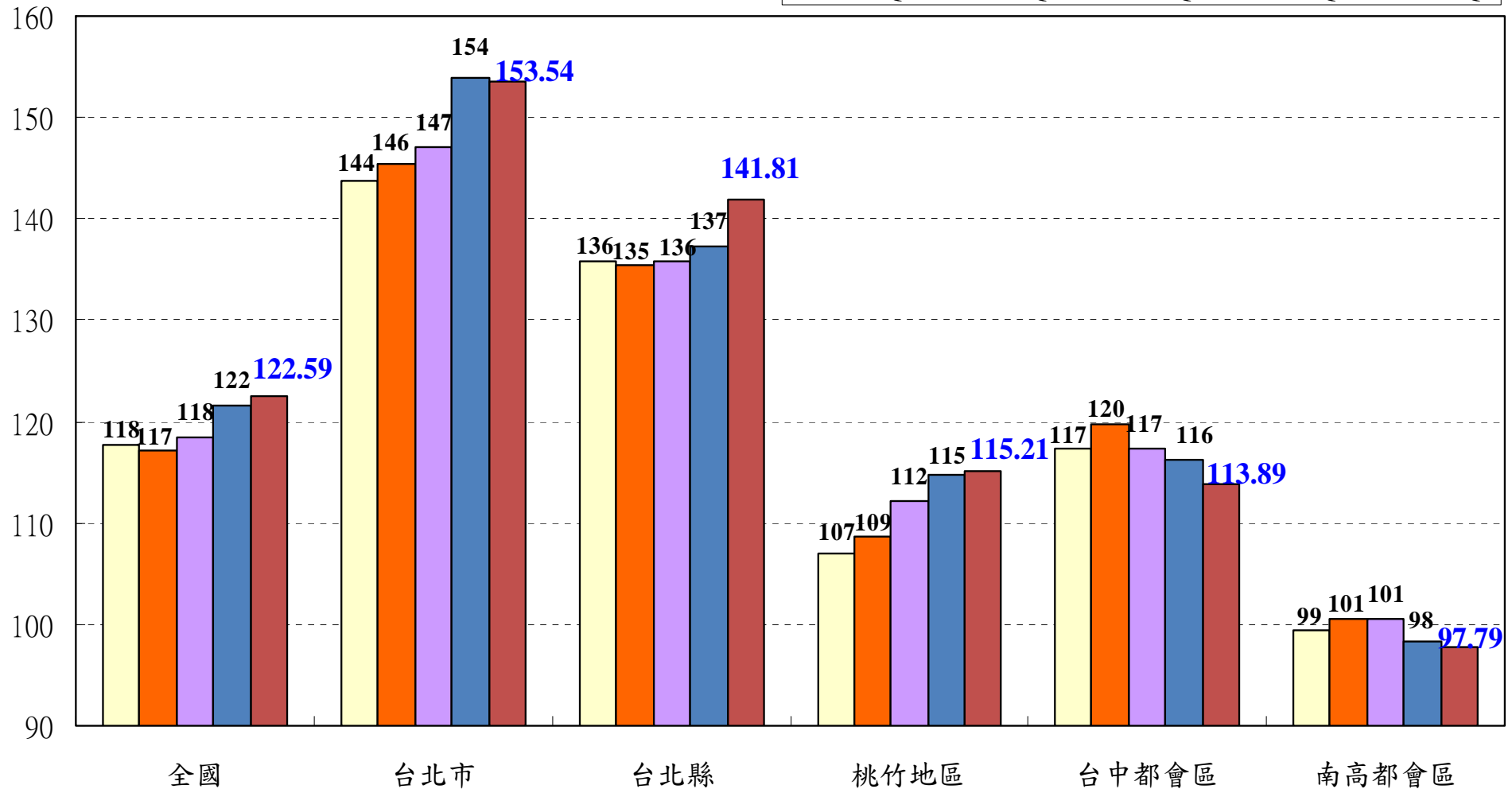
可能成交價水準



可能成交價指數圖

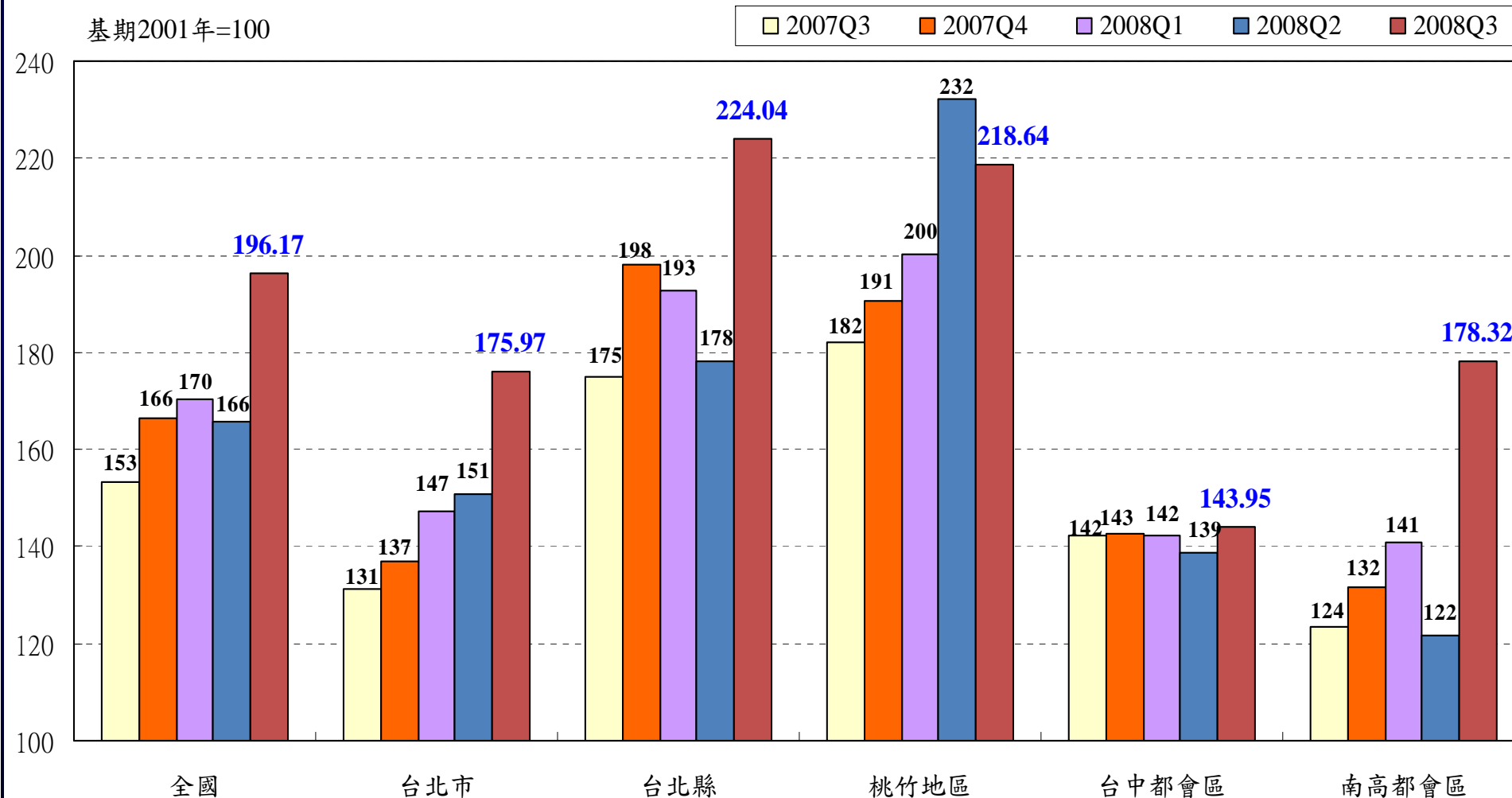
基期:2001年=100

2007Q3 2007Q4 2008Q1 2008Q2 2008Q3





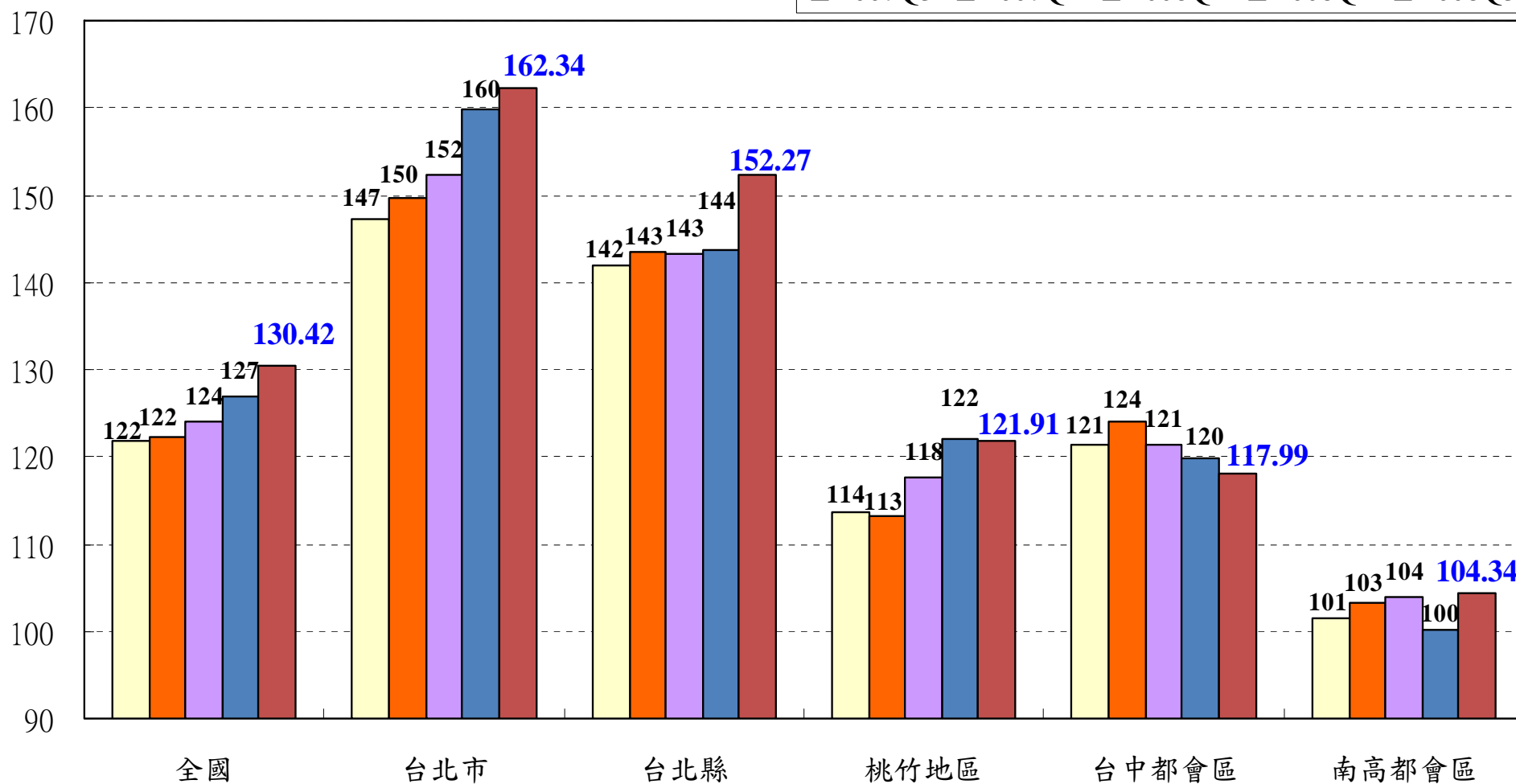
議價空間率指數圖



開價指數圖

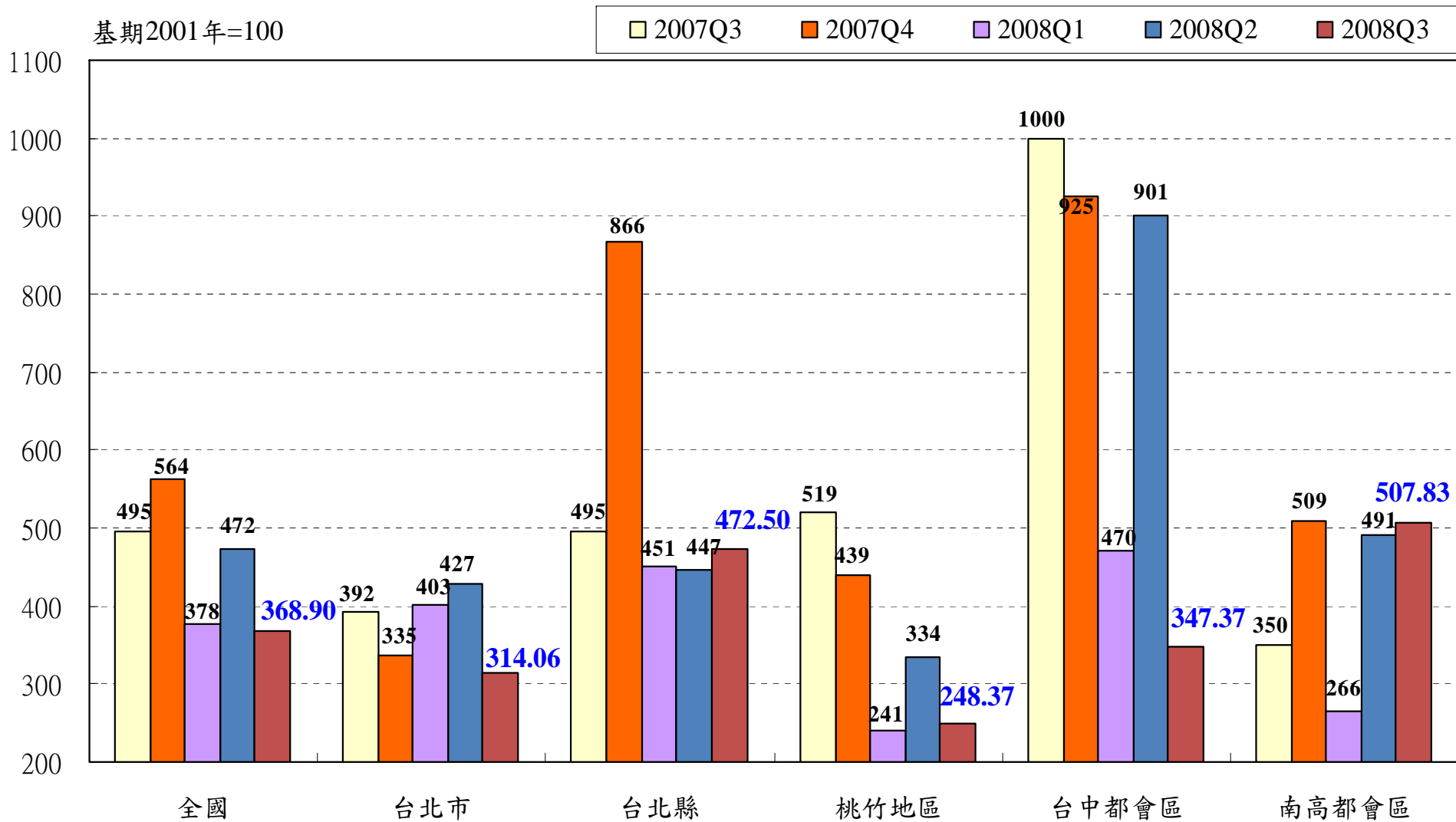
基期2001年=100

2007Q3 2007Q4 2008Q1 2008Q2 2008Q3





推案量指數圖



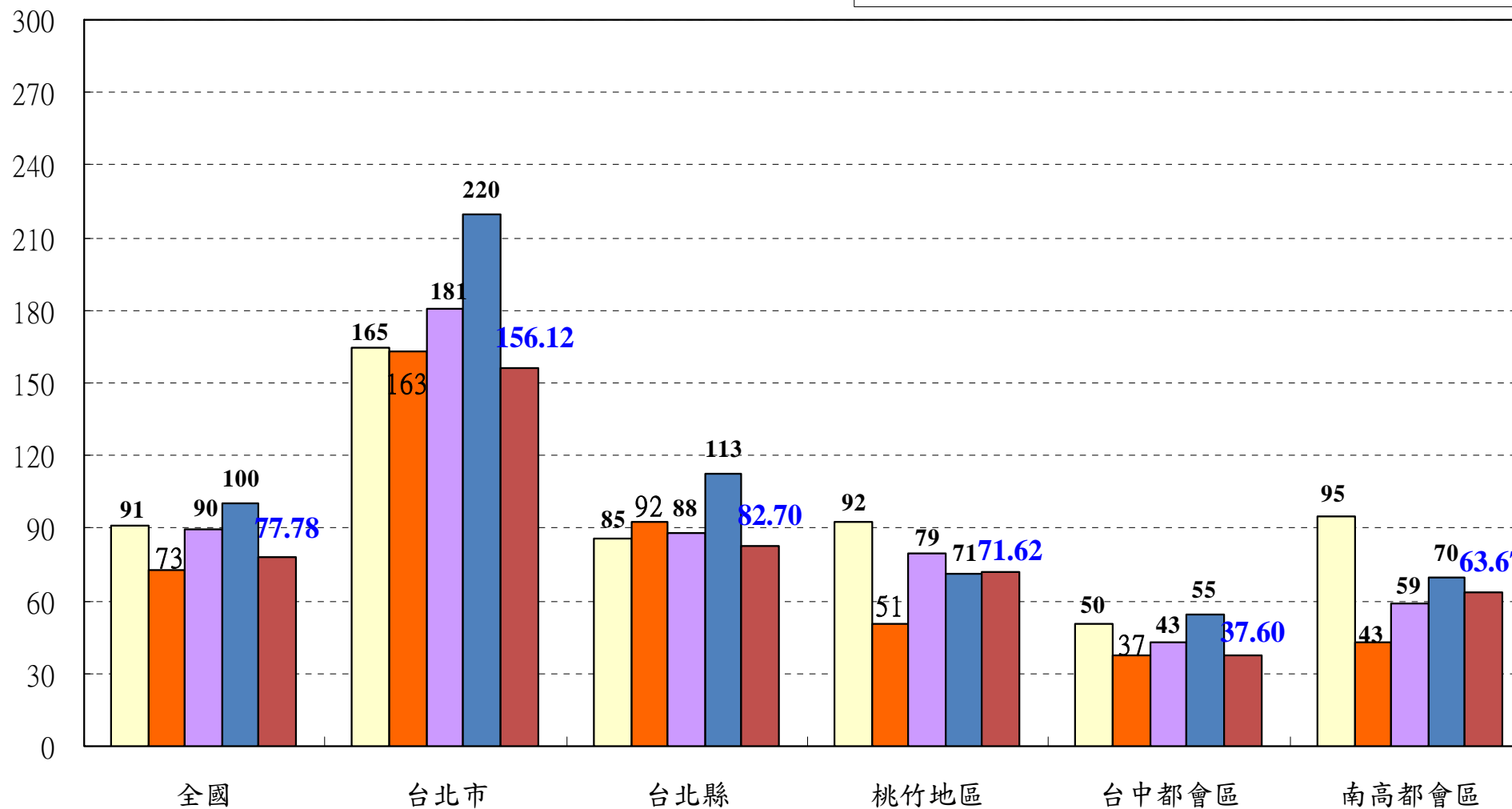


30天銷售率指數圖



基期2001年=100

2007Q3 2007Q4 2008Q1 2008Q2 2008Q3



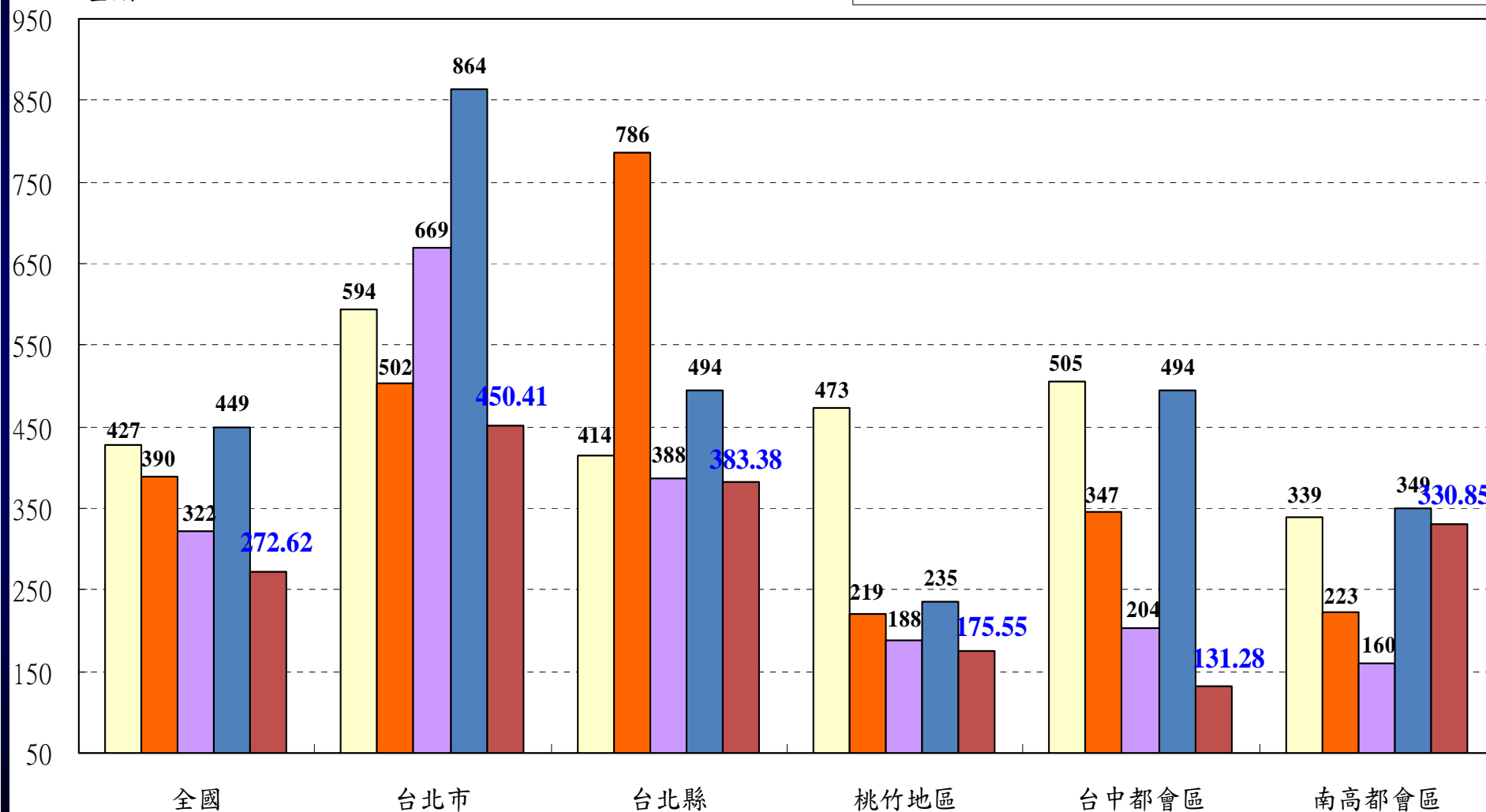


30天成交量指數圖



基期2001=100

2007Q3 2007Q4 2008Q1 2008Q2 2008Q3





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	122.59	19.73萬元/坪	0.83% (+)	4.22% (++)
議價空間率	196.17	13.89%	18.25% (++++)	27.89% (++)
開價	130.42	22.47萬元/坪	2.78% (++++)	7.11% (++++)
推案量	368.90	1,959 億元	-21.89% (--)	-25.44% (--)
30天銷售率	77.78	9.06%	-22.28% (---)	-14.35% (--)
30天成交量	272.62	--	-39.30% (--)	-36.14% (--)

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結構，本季在國際金融風暴擴散與市場向下修正趨勢的雙重衝擊下，已明顯呈現市場規模萎縮趨勢。推案量、三十天銷售率與成交規模的明顯縮減，顯示供需雙方均對後市採取保守觀望，市場規模是否持續衰退與價格是否得以繼續支撐，成為後續觀察的重點。



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	153.54	54.96萬元/坪	-0.21% (△)	6.77% (+++)
議價空間率	175.97	14.31%	16.60% (+)	34.06% (++)
開價	162.34	62.82萬元/坪	1.60% (++)	10.28% (+++)
推案量	314.06	611 億元	-26.52% (--)	-19.87% (-)
30天銷售率	156.12	17.23%	-29.03% (---)	-5.31% (△)
30天成交量	450.41	--	-47.85% (---)	-24.13% (-)

國泰台北市房地產指數相較上一季呈現價穩量縮，相較去年同季呈現價漲量縮。本季市場顯露景氣反轉趨勢，在短期結構下，雖然開價持續攀高，但其餘五項價量指標均呈現負面趨勢；數量面的長期結構亦明顯萎縮。從分月資料觀察，七八月份市場仍維持相對穩定的價量關係，但九月份卻出現價量急速惡化狀況，後續能否得到支撐，實為影響國內房市的重大因素。

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	141.81	21.44萬元/坪	3.25% (+++)	4.43% (++)
議價空間率	224.04	14.18%	25.64% (+)	28.13% (+)
開價	152.27	24.48萬元/坪	5.93% (+++)	7.35% (+++)
推案量	472.50	616 億元	5.82%(△)	-4.51%(△)
30天銷售率	82.70	7.70%	-26.66%(--)	-3.10%(△)
30天成交量	383.38	--	-22.39%(--)	-7.47%(△)

國泰台北縣房地產指數相較上一季呈現價漲量縮結構，相較去年同季呈現價漲量穩的格局。本季台北縣市在推案量快速調整下，全季表現並未明顯反應整體景氣下滑趨勢。就分月資料觀察，七月份推出420億元，八九月分別推案122億元與73億元，銷售率呈現逐月降低趨勢，顯示市場在九月份亦出現急速萎縮的現象。



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	115.21	13.40萬元/坪	0.41% (△)	7.66% (+++)
議價空間率	218.64	11.25%	-5.88% (△)	20.14% (+)
開價	121.91	14.91萬元/坪	-0.18% (△)	7.36% (+++)
推案量	248.37	219 億元	-25.73%(--)	-52.16%(--)
30天銷售率	71.62	7.01%	0.46%(△)	-22.38%(--)
30天成交量	175.55	--	-25.39%(--)	-62.86%(--)

國泰桃竹地區房地產指數相較上一季呈現價穩量縮結構，相較去年同季呈現價漲量縮格局。桃竹地區新推個案市場價格連續四季上漲趨勢已逐漸趨緩，市場雖未如台北市縣在九月份出現急速凍結狀況，但推案量與成交量的持續萎縮，顯示市場景氣逐步向下調整的趨勢。



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	113.89	13.33萬元/坪	-1.93% (-)	-2.90% (-)
議價空間率	143.95	12.69%	3.65% (△)	1.15% (△)
開價	117.99	15.02萬元/坪	-2.00% (-)	-3.00% (-)
推案量	347.37	187 億元	-61.45% (---)	-65.28% (---)
30天銷售率	37.60	10.13%	-31.05% (---)	-25.20% (---)
30天成交量	131.28	--	-73.42% (---)	-74.03% (---)

國泰台中都會區房地產指數相較上一季與去年同季均呈現價跌量縮結構。本季台中都會區新推個案市場各項指標均呈現負面趨勢，特別是在推案量減少六成下，銷售率卻未見好轉，反導致成交量萎縮七成。且無論短期或長期趨勢，均呈現明顯的衰退結構，市場經營困難度明顯提高。



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	97.79	10.10萬元/坪	-0.54% (△)	-1.63% (△)
議價空間率	178.32	16.72%	46.74% (+++)	44.34% (++)
開價	104.34	11.79萬元/坪	4.26% (+++)	2.90% (++)
推案量	507.83	326 億元	3.44%(△)	45.25%(+)
30天銷售率	63.67	6.73%	-8.42%(-)	-32.85%(--)
30天成交量	330.85	--	-5.27%(△)	-2.47%(△)

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量具穩格局。本季南高都會區新推個案市場持續低檔盤整結構，無論短期或長期趨勢均維持緩步衰退狀況，市場經營困難度仍為各區最高。

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	1	-3	3	-2	-3	-2	-6
台北市	0	-1	2	-2	-3	-3	-7
台北縣	3	-1	3	0	-3	-2	0
桃竹地區	0	0	0	-2	0	-2	-4
台中都會區	-1	0	-1	-3	-3	-3	-11
南高都會區	0	-3	3	0	-1	0	-1

本季相對上一季之全國綜合表現分數為-6分，價格上漲動力已明顯趨緩，數量面則是全面轉壞。就地區別而言，除台北縣外，其餘地區均呈現明顯衰退，特別是銷售率與成交量的全面下滑，顯示需求動能的急速冷卻，後市發展堪慮。

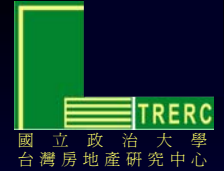
各地區市場表現相較去年同季綜合分數

	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	2	-2	3	-2	-2	-2	-3
台北市	3	-2	3	-1	0	-1	2
台北縣	2	-1	3	0	0	0	4
桃竹地區	3	-1	3	-3	-2	-3	-3
台中都會區	-1	0	-1	-3	-2	-3	-10
南高都會區	0	-2	2	1	-2	0	-1

從去年同季的綜合表現分數觀察，價格面仍持續優於數量面，台北縣市仍處於高檔結構，但數量面的全面萎縮，顯示長期市場景氣逐漸衰退的趨勢。

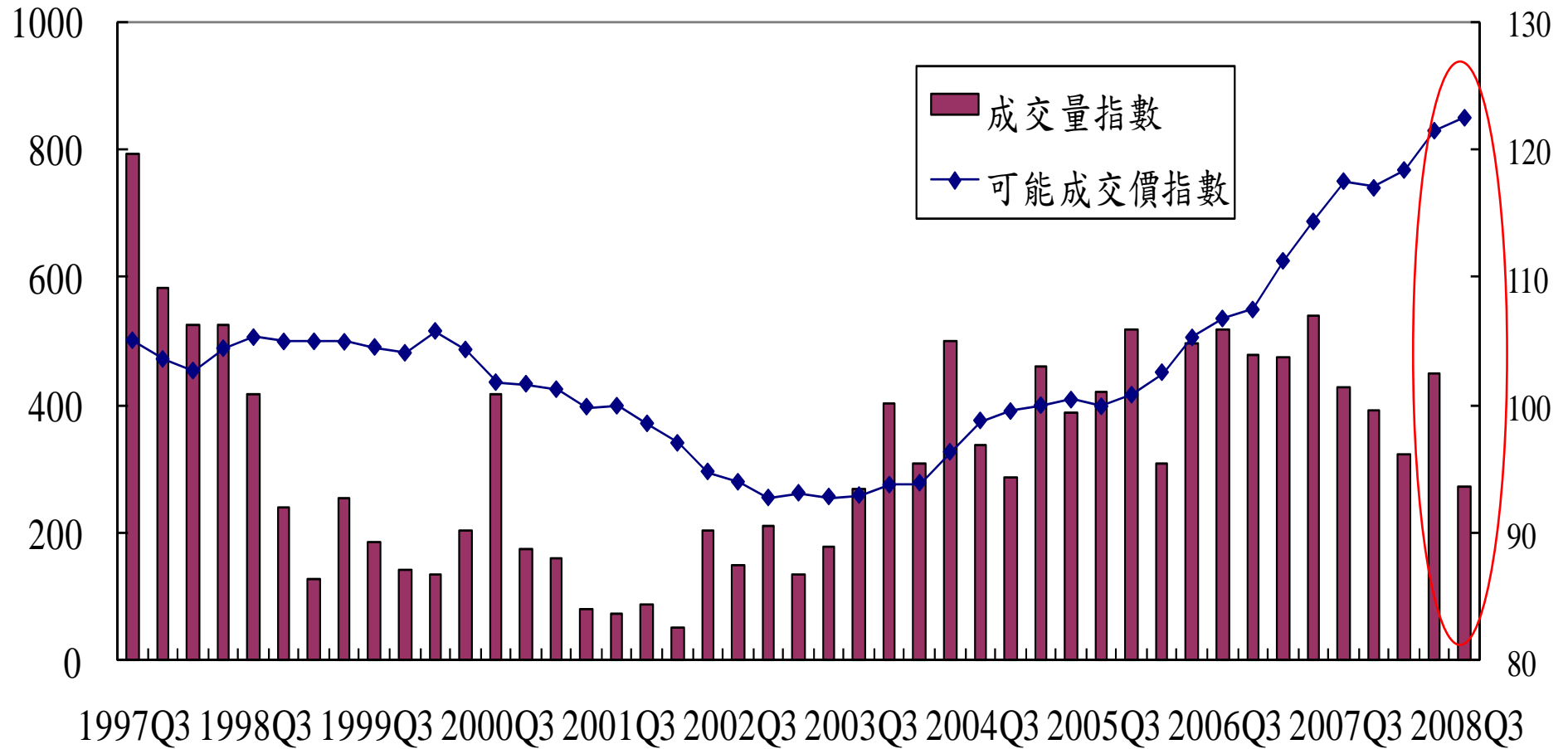


全國價量指數趨勢圖



成交量指數

可能成交價指數



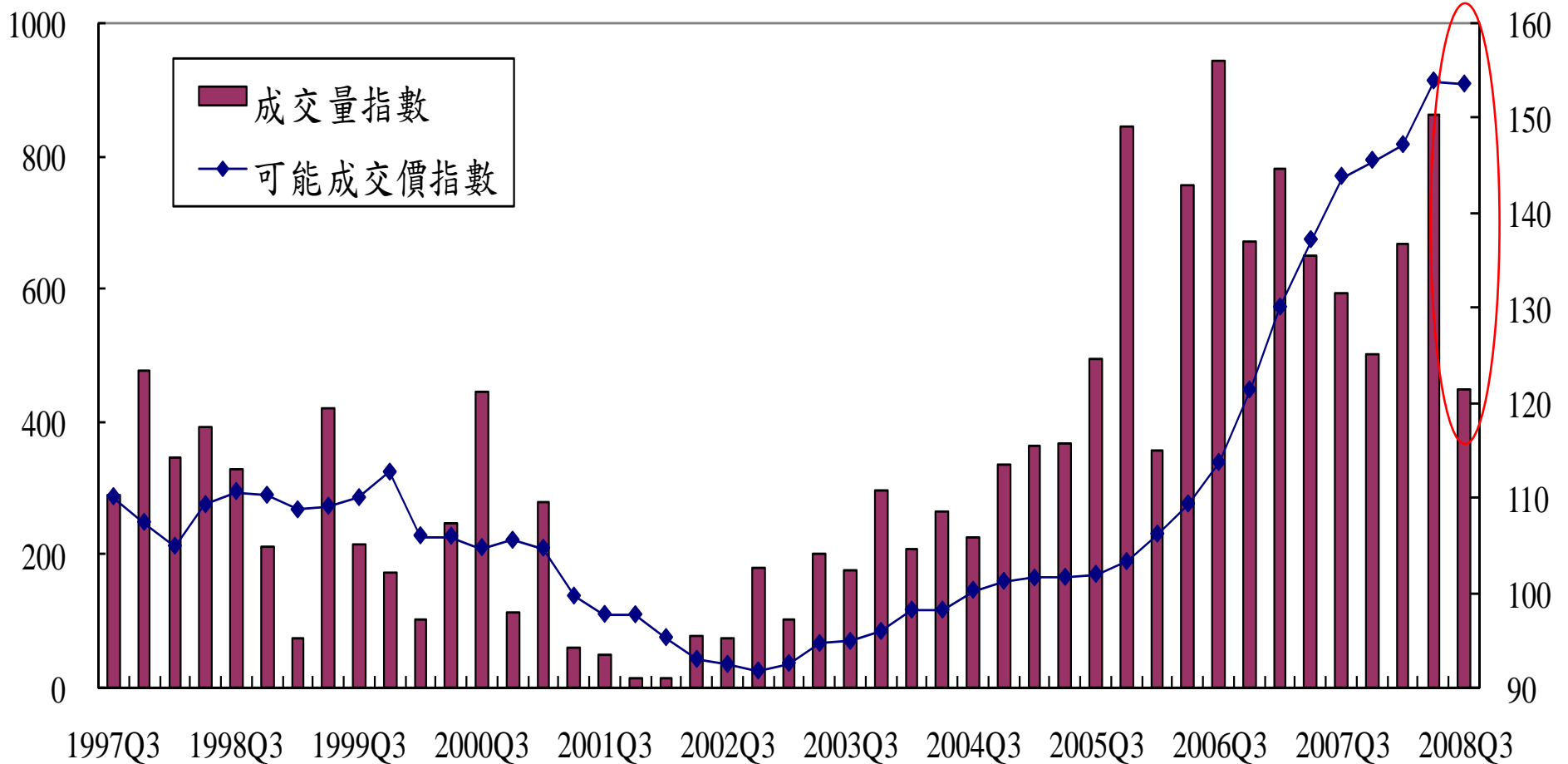


台北市價量指數趨勢圖



成交量指數

可能成交價指數



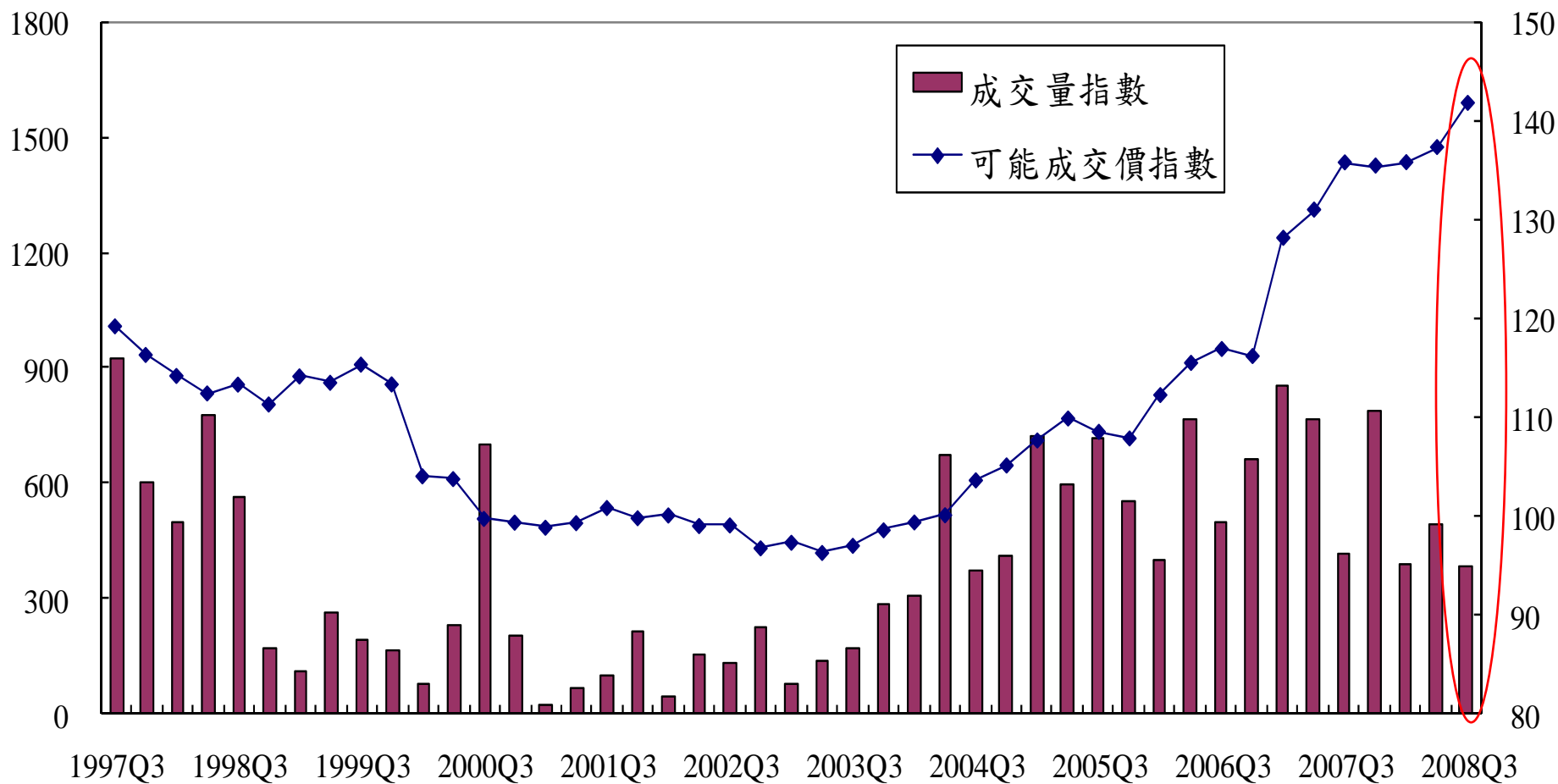


台北縣價量指數趨勢圖



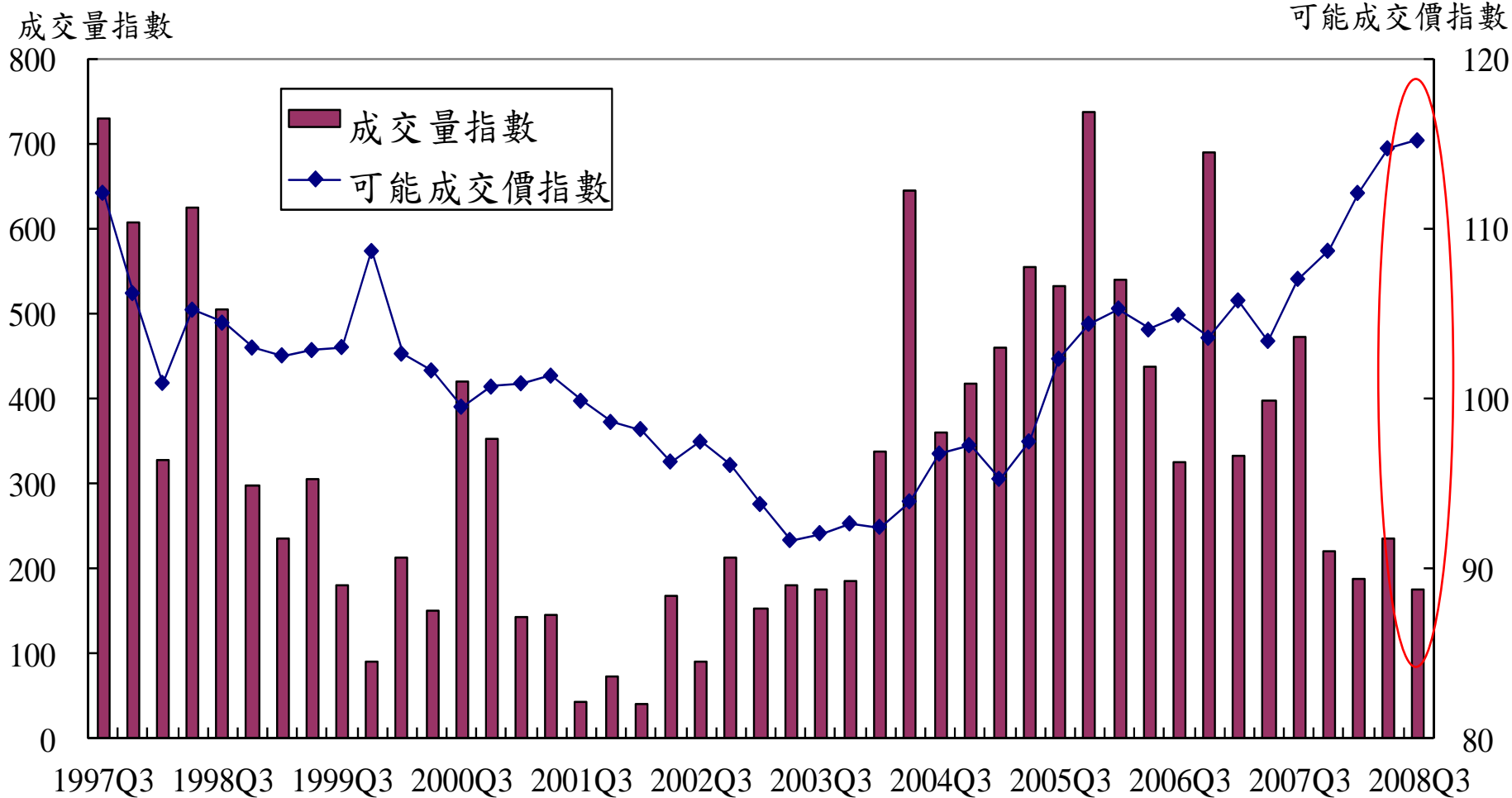
成交量指數

可能成交價指數





桃竹地區價量指數趨勢圖



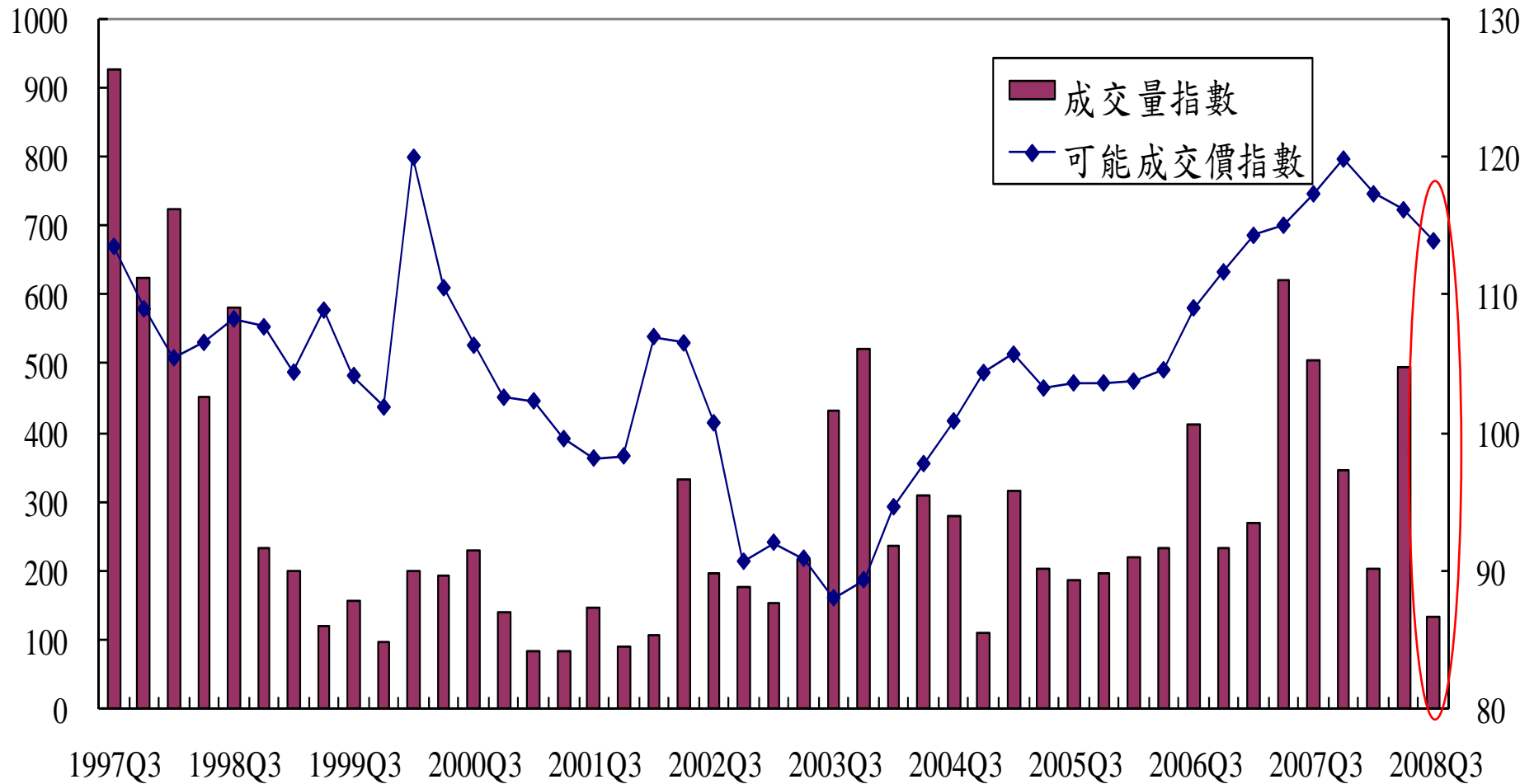


台中都會區價量指數趨勢圖



成交量指數

可能成交價指數



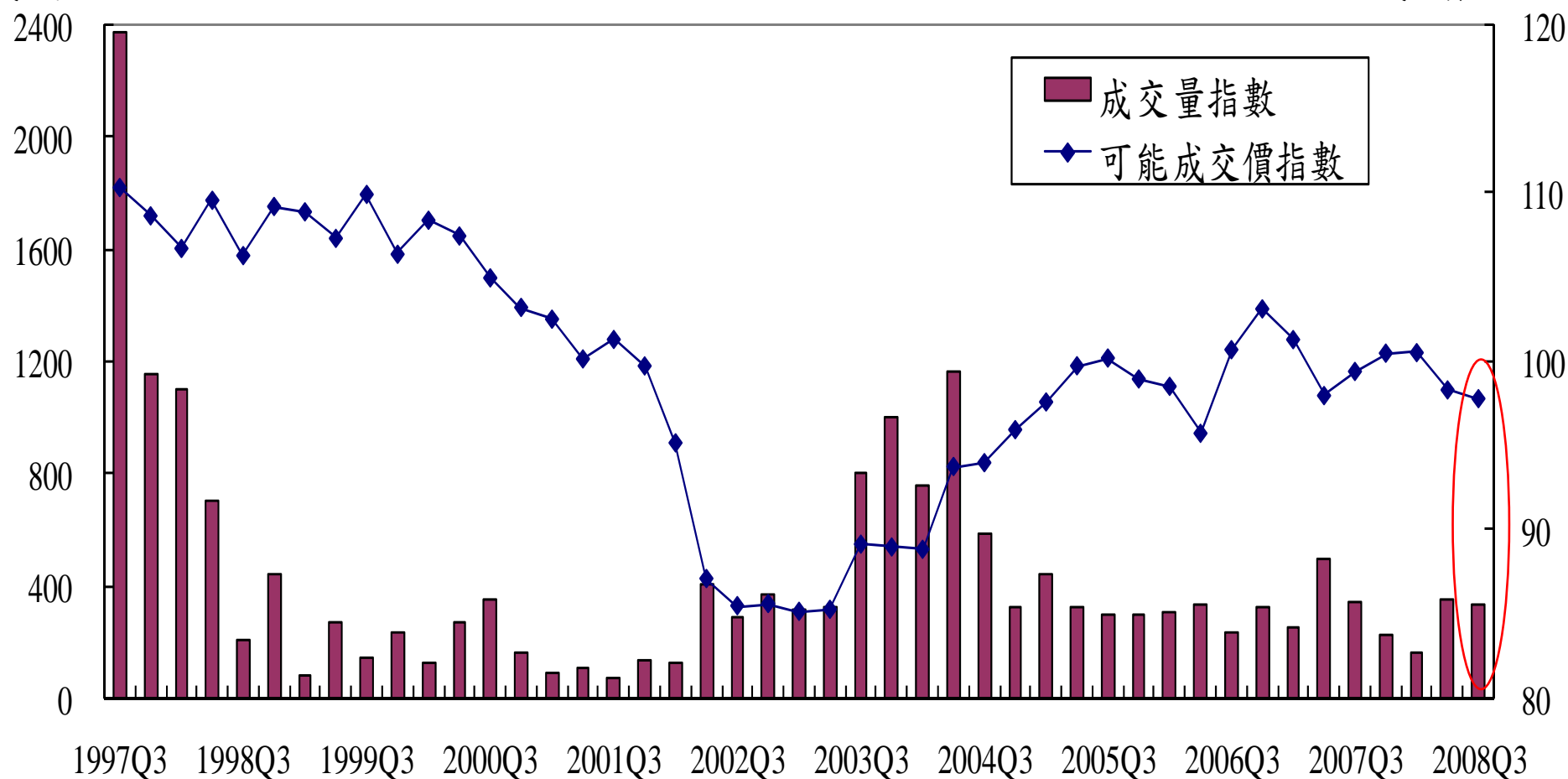


南高都會區價量指數趨勢圖



成交量指數

可能成交價指數



結 論

- 2008年第3季全國新推個案市場，在國際金融風暴擴散與房地產市場本身向下修正雙重衝擊下，呈現市場規模萎縮趨勢。
- 台北市成交價的下修，台北市縣議價空間率創下民國82年以來新高，全國成交量指數較上季驟減三分之一，市場發展面臨著近五年來最嚴峻的考驗。市場在前兩季短期反彈後，重回長期回檔結構。
- 就趨勢觀察，自去年下半年起市場景氣趨緩的結構持續累積，七八月份市場仍維持緩步調整結構，然而九月份在國際金融環境的急速惡化，與國內股價指數持續下跌的雙重打擊下，致使台北縣市房地產市場出現推案量與銷售率急速萎縮的狀況，市場觀望氣氛濃厚，房價支撐力道已明顯衰退。
- 本季國內房地產市場呈現景氣轉折的重大訊號，維持多年的繁榮趨勢在本季出現明顯停滯。在市場風險逐漸擴大下，業者與投資人的危機處理策略將至為關鍵，如何在衰退過程中避免市場恐慌的發生，亦是後續觀察重點。

結論(續)

- 本季台北市房價出現近五年半來第一次下跌，幅度雖輕微，但銷售率與成交量持續萎縮，市場反轉訊號相當明顯。
- 台北縣在價格面仍維持繁榮結構，但議價空間創下歷史高點，銷售率與成交量亦出現衰退，特別是九月份推案量僅73億元，(近四年平均每月推案約224億元)顯示業者對市場狀況的快速調整，以及對後市保守的態度。
- 桃竹地區市場受金融大環境衝擊相對較不明顯，房價持續維持相對高點。但在整體推案量下修25%之下，銷售率仍持續低檔徘徊，市場規模相較去年已出現大幅萎縮。
- 台中都會區本季呈現明顯衰退結構，各項指標均為負面，特別是成交量大幅萎縮七成，反應出大量投資客退場與需求觀望氣氛。
- 南高都會區在整體市況不佳情境下，持續低檔盤整結構，但銷售率與成交量的持續萎縮，讓市場經營困難度日漸升高。

國泰出租住宅租金指數

- 2008年 第三季



2008年第3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微幅下跌1.33%；相較去年同季亦穩定範圍下跌0.38%。
- 套房類產品，標準租金為1.24萬元，租金指數較上一季微幅下跌2.52%；相較去年同季小幅下跌4.11%。

2008年第3季台北縣出租住宅

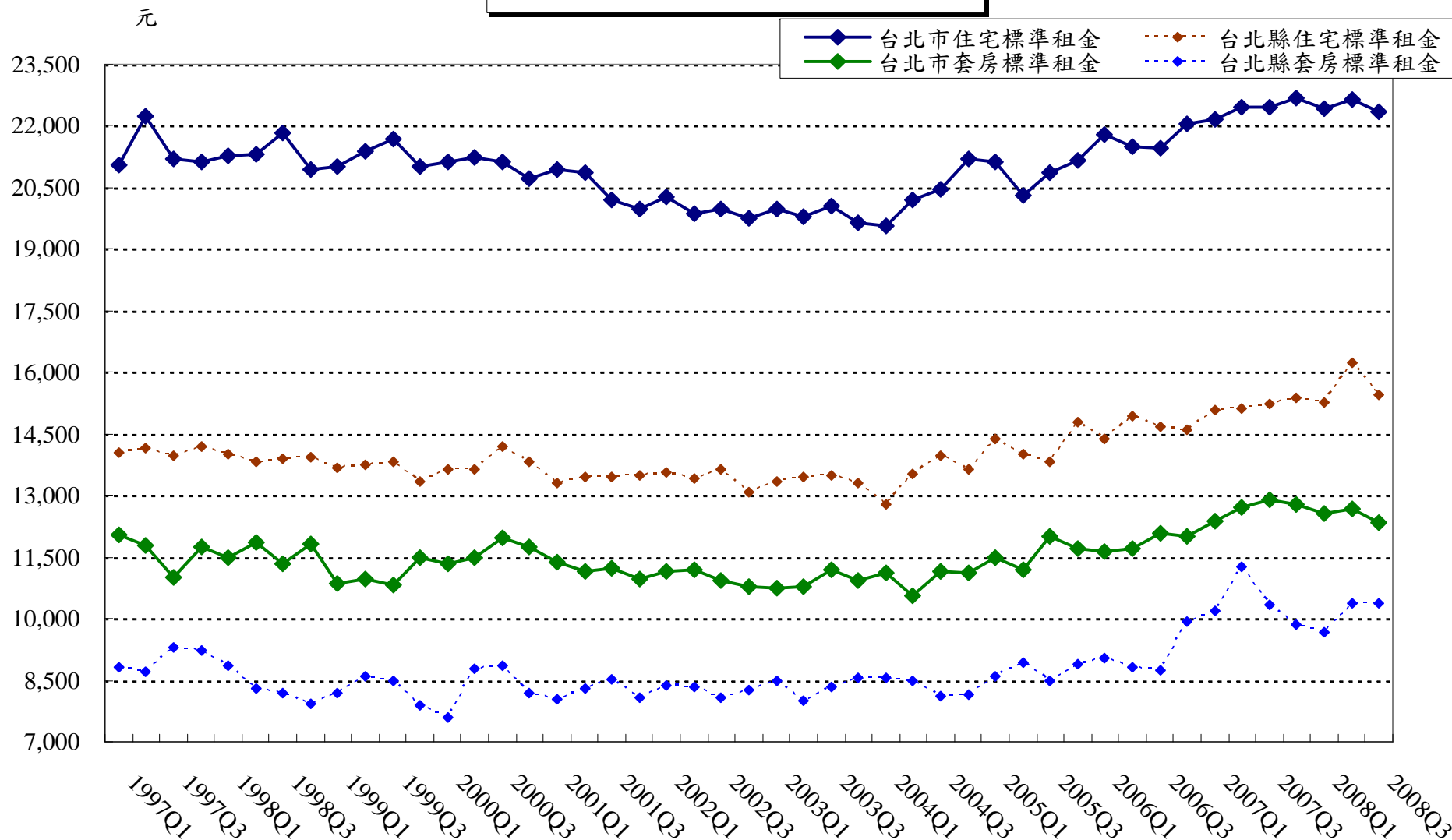
- 整層住宅標準租金為1.55萬元，租金指數相對上一季呈現小幅下跌4.69%；相較去年同季則呈現微幅上漲1.51%。
- 套房類產品，標準租金為1.04萬元，租金指數相對上一季呈現穩定範圍增加0.11%；相較去年同季亦穩定範圍增加0.50%。



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

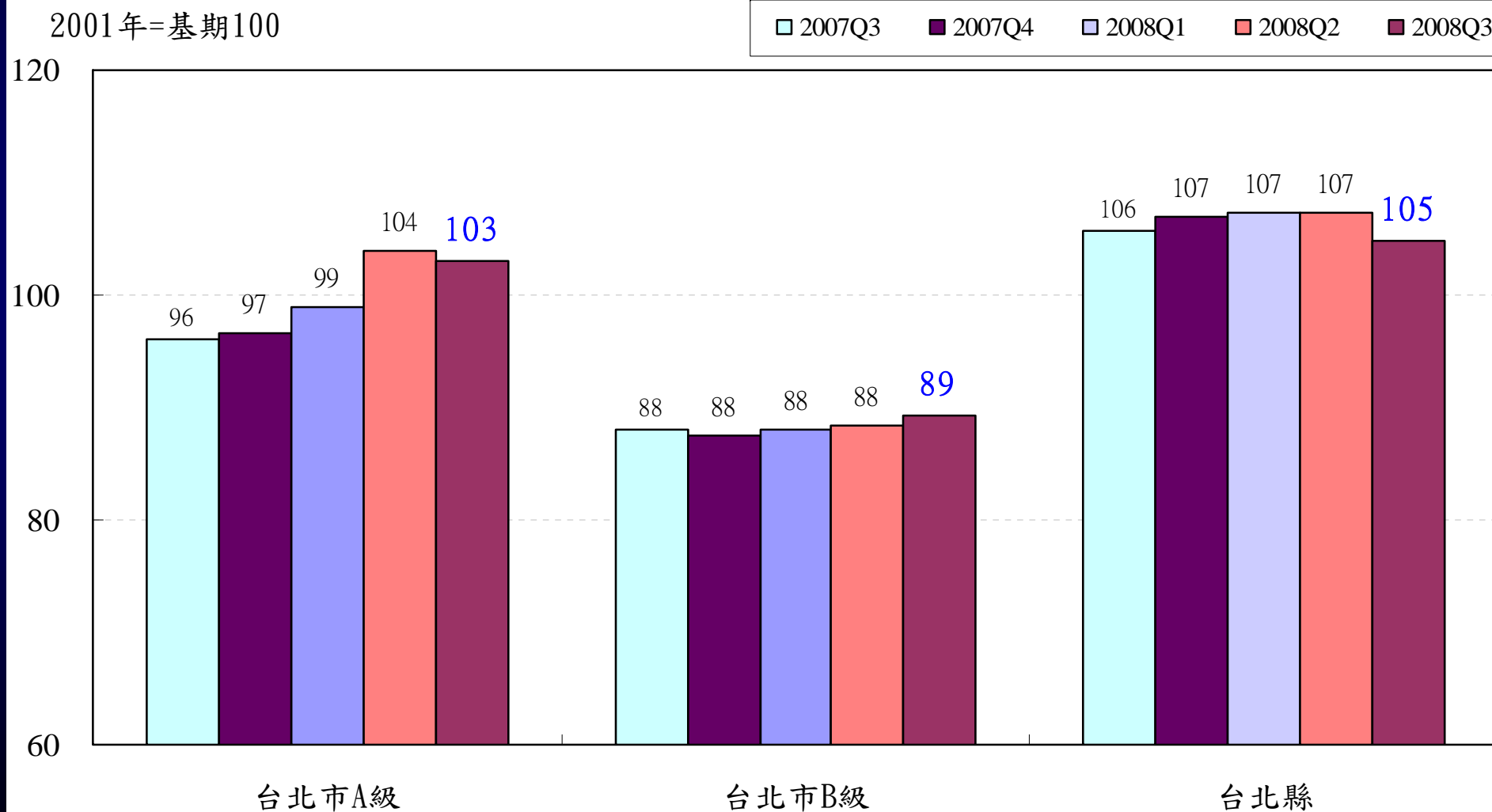


國泰辦公室租金指數

- 2008年 第三季



辦公室租金 開價指數一分區

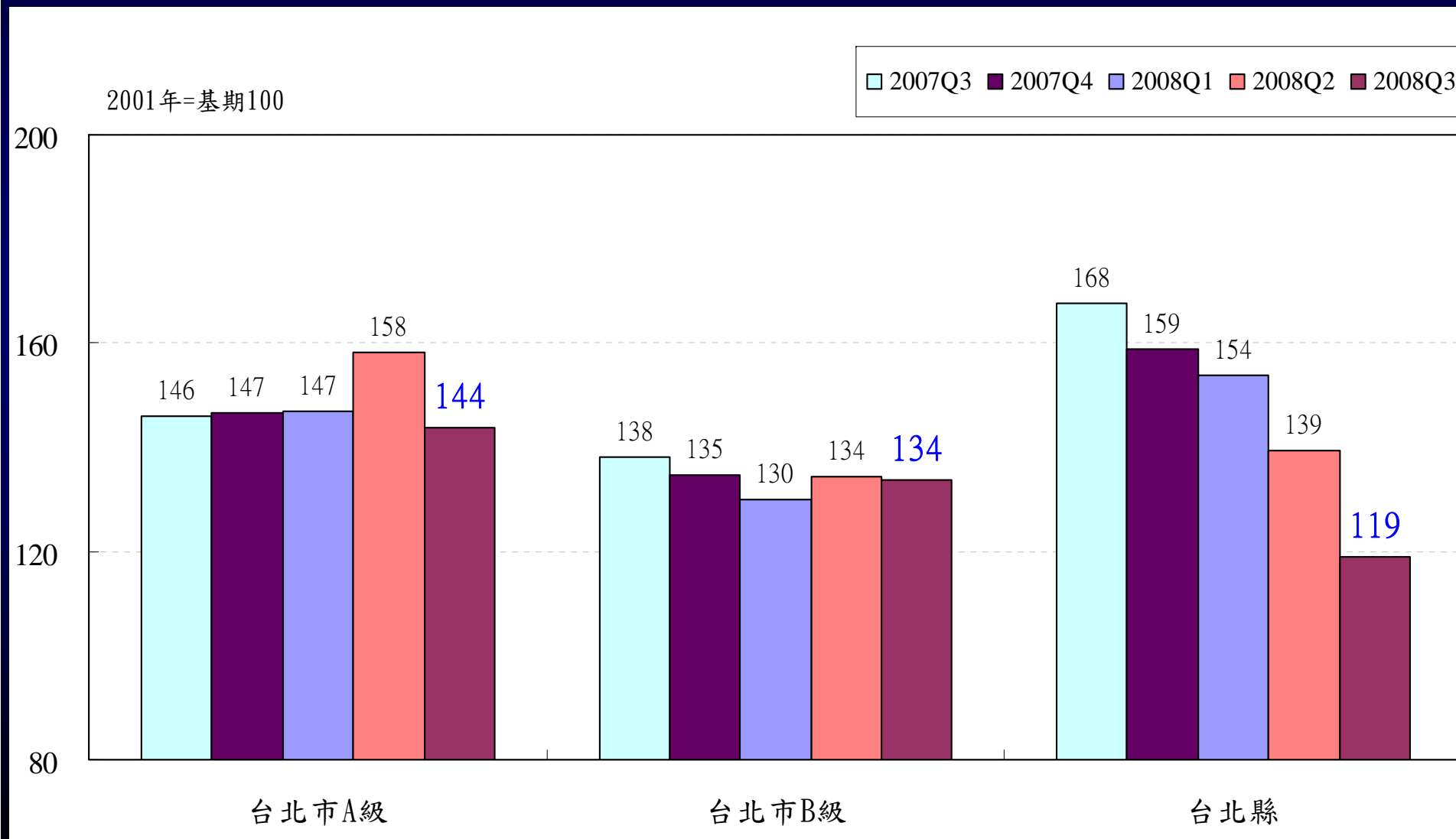




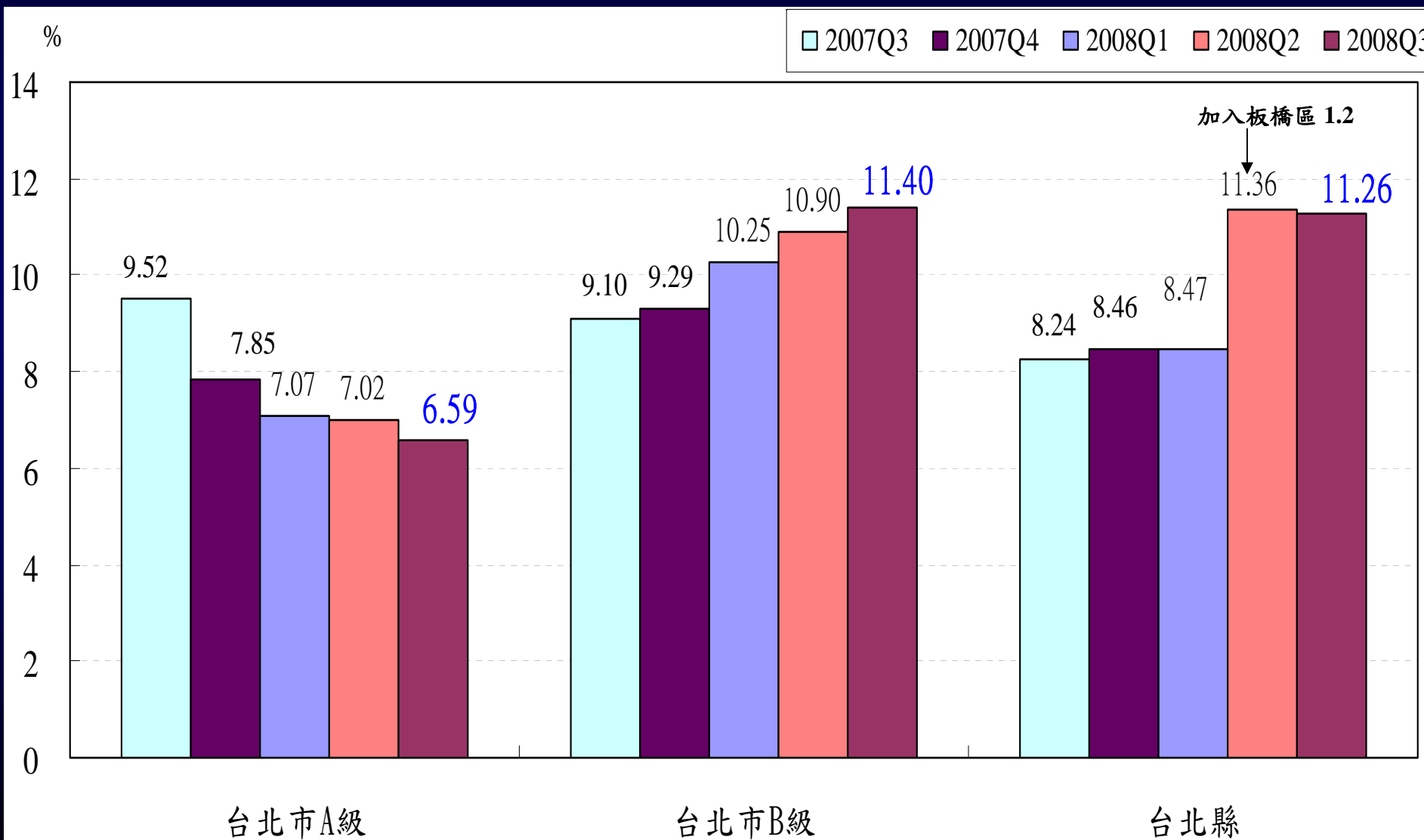
辦公室租金



議價空間率指數一分區

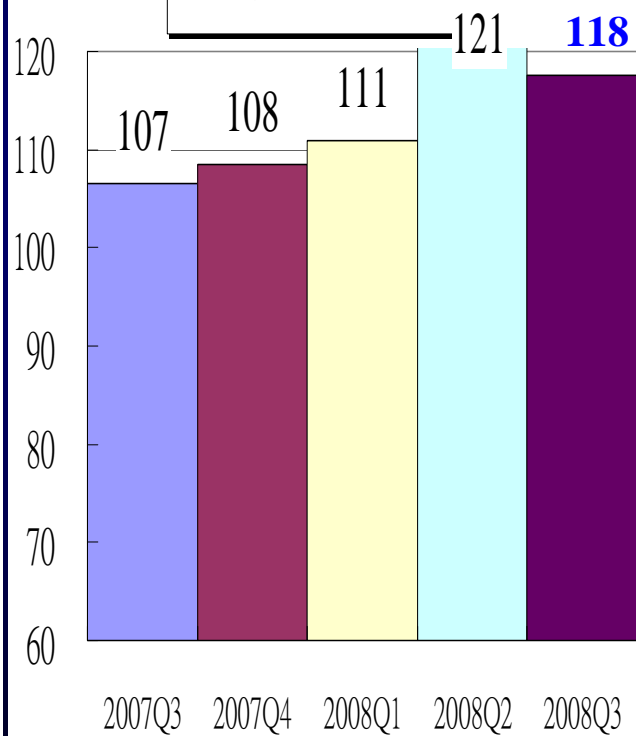


各地區辦公室空置率

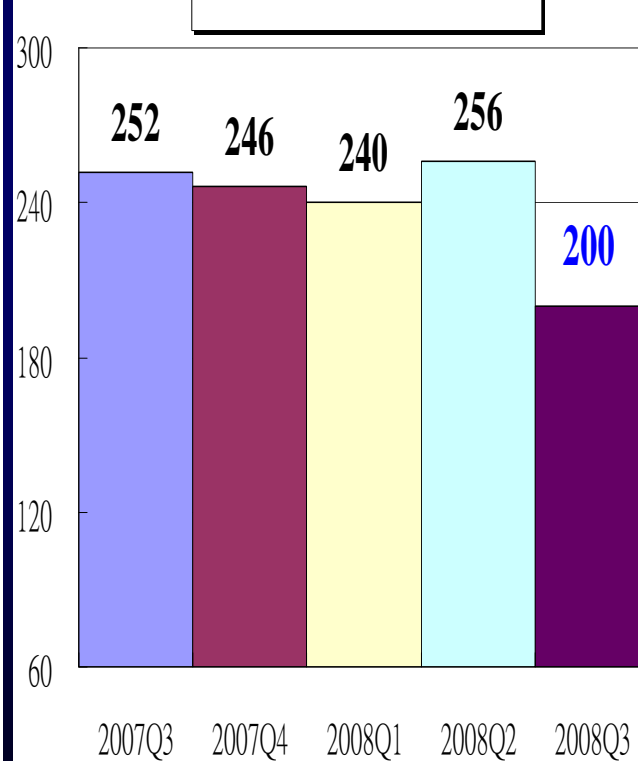


辦公室租金指數—北市A級 信義計畫區

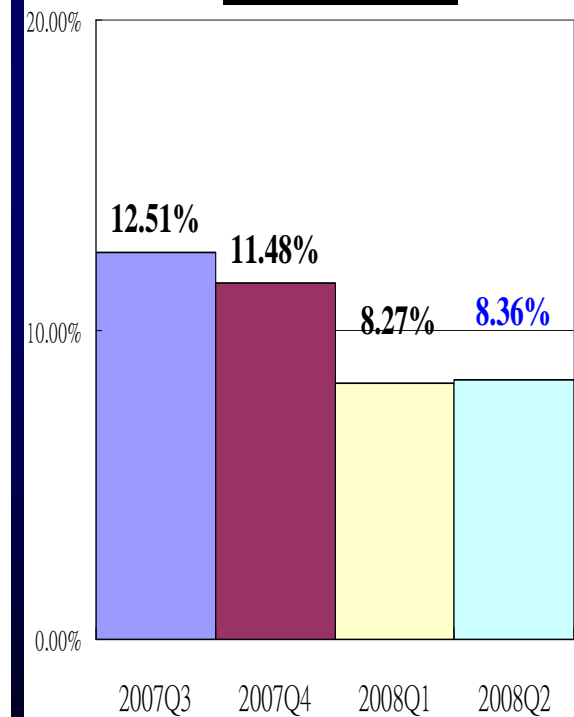
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

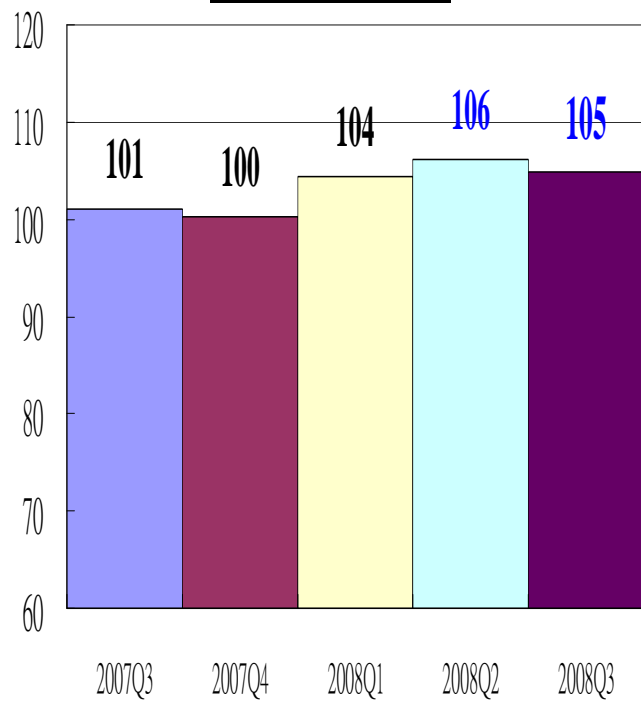


空置率圖

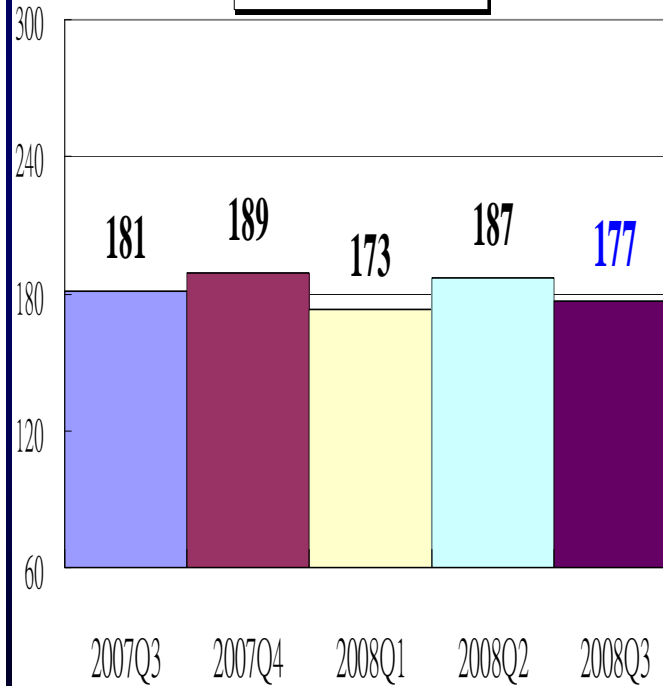


辦公室租金指數—北市A級 仁愛敦南路段

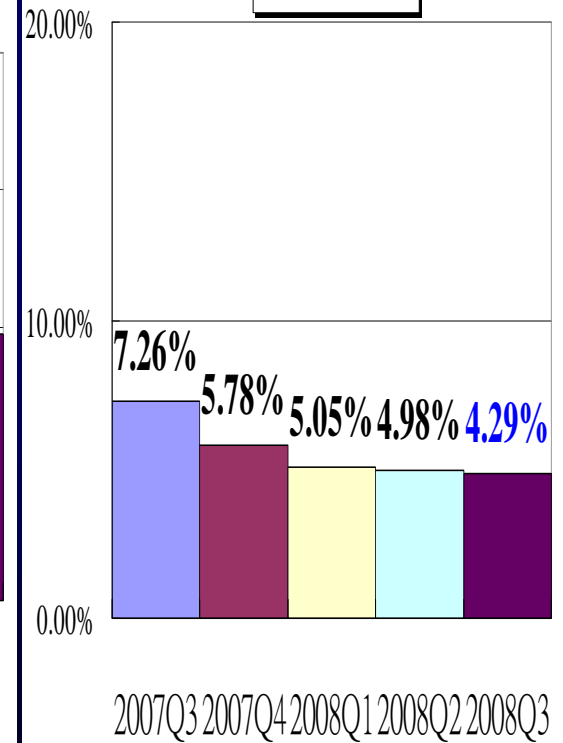
開價租金指數圖



議價空間率指數

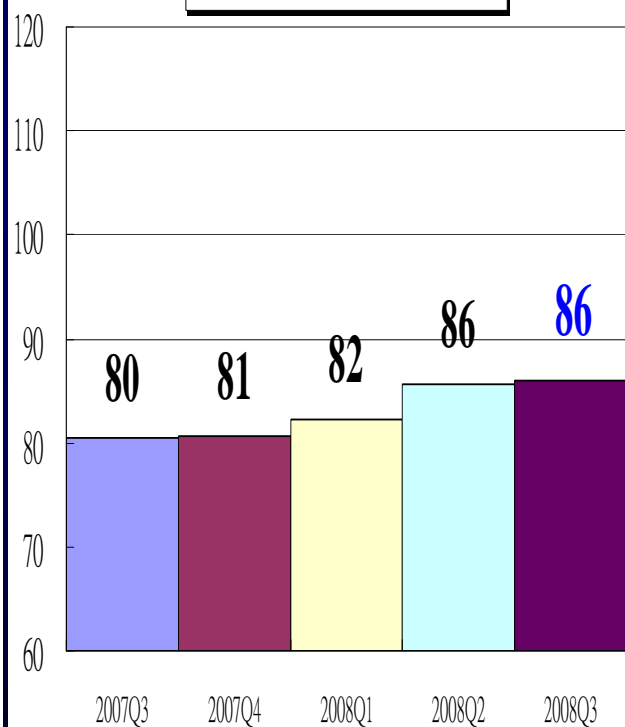


空置率圖

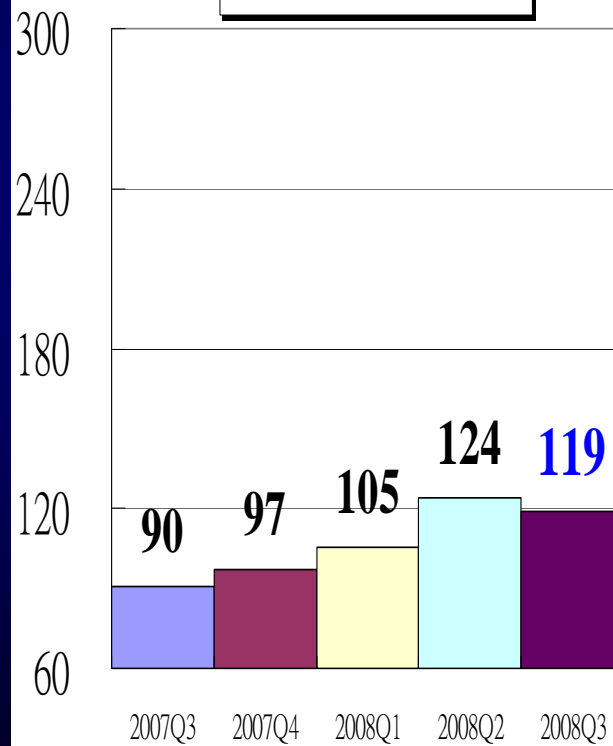


辦公室租金指數—北市A級 敦北民生路段

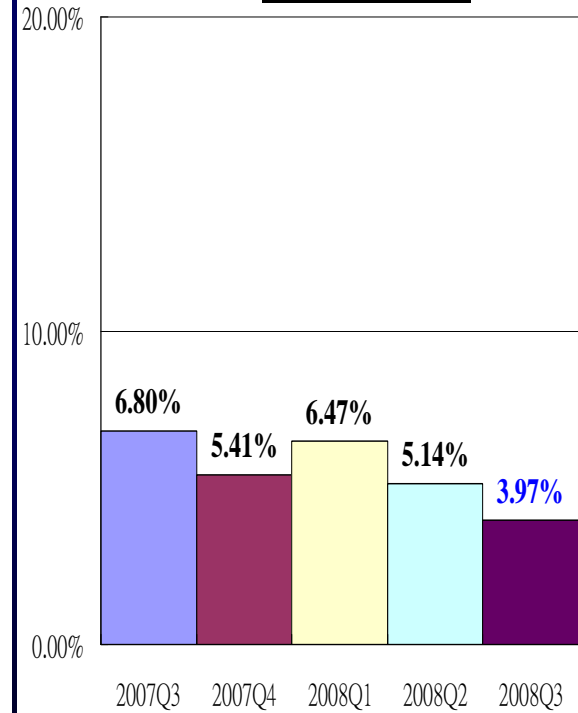
開價租金指數圖



議價空間率指數

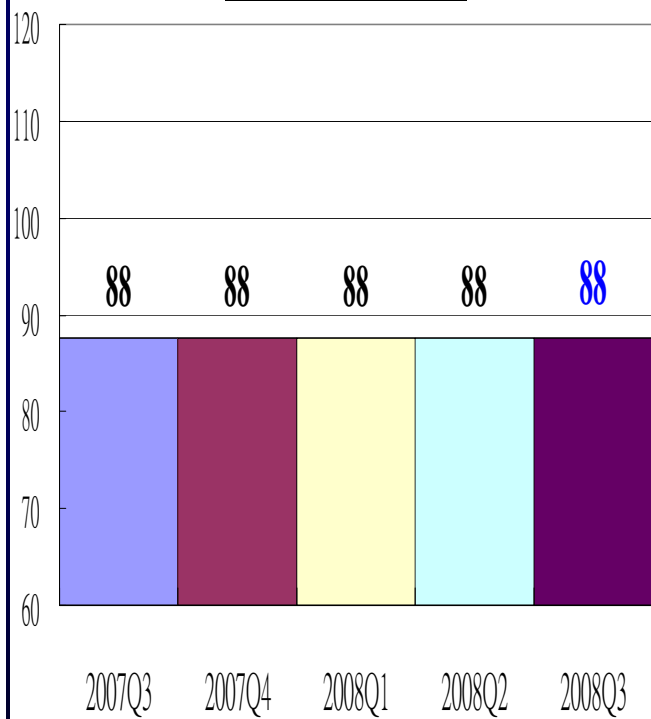


空置率圖

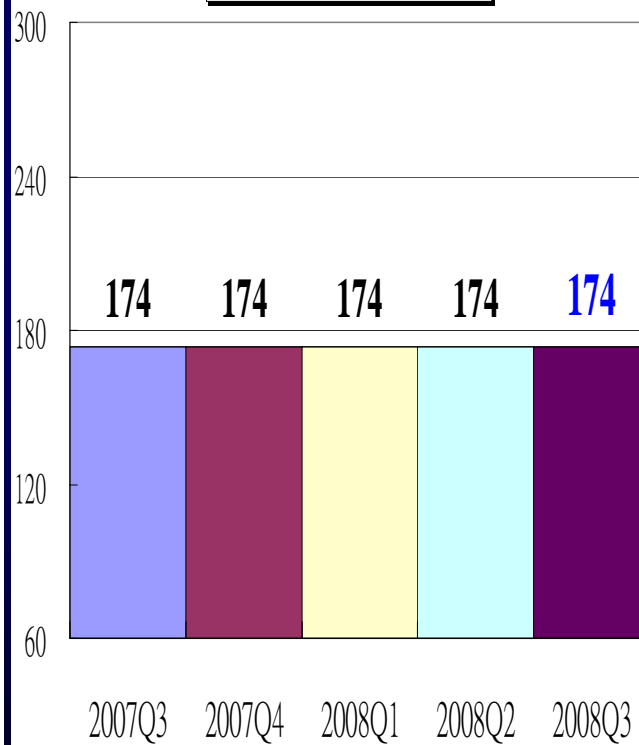


辦公室租金指數—北市A級 南京光復路段

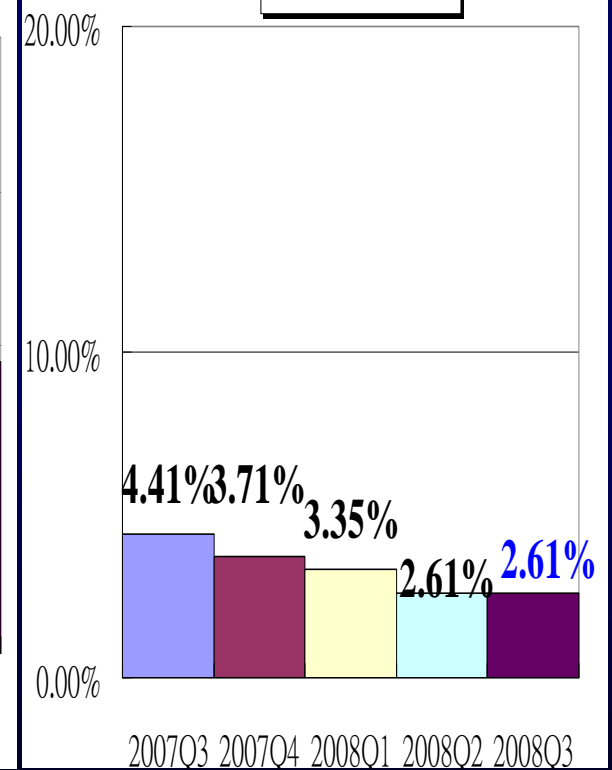
開價租金指數圖



議價空間率指數

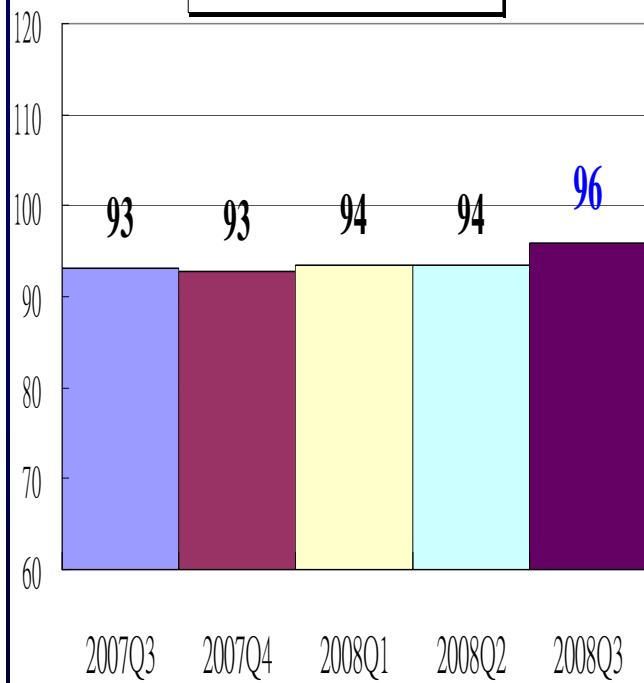


空置率圖

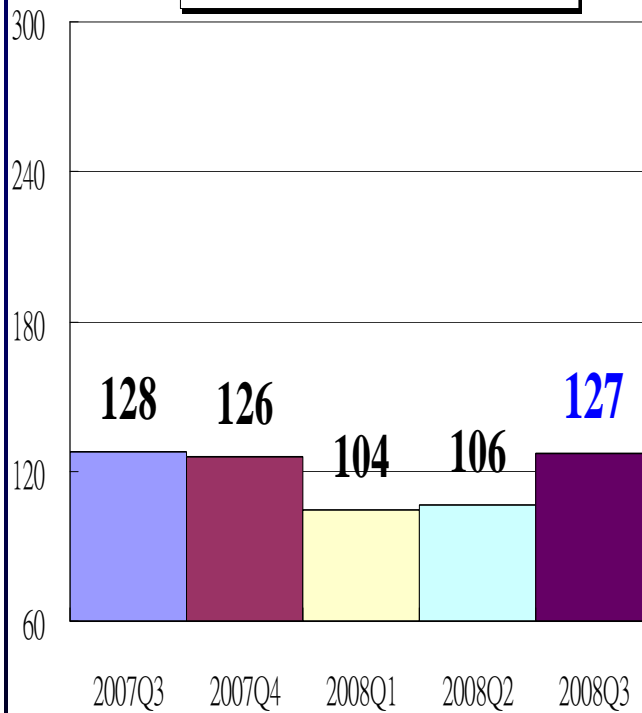


辦公室租金指數—北市A級 民生建國路段

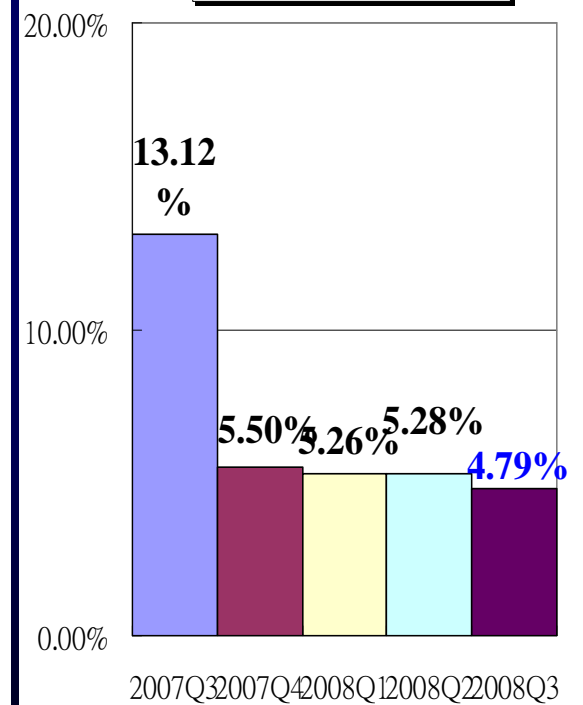
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

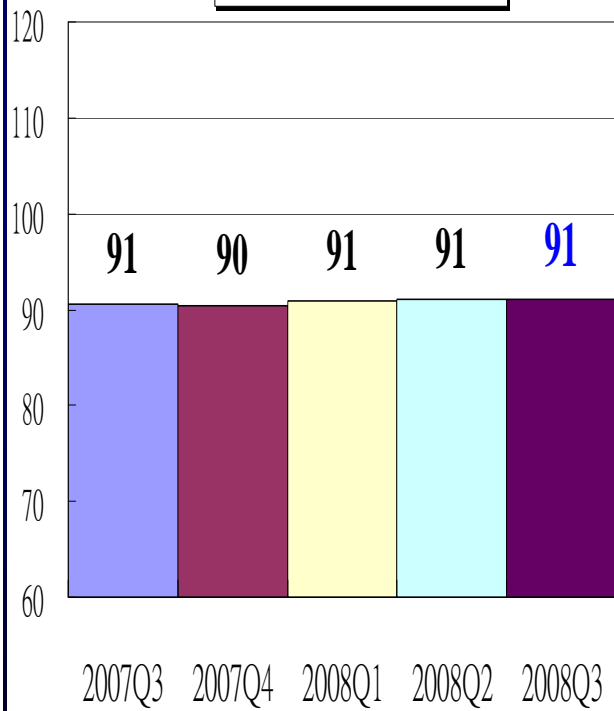


空置率圖

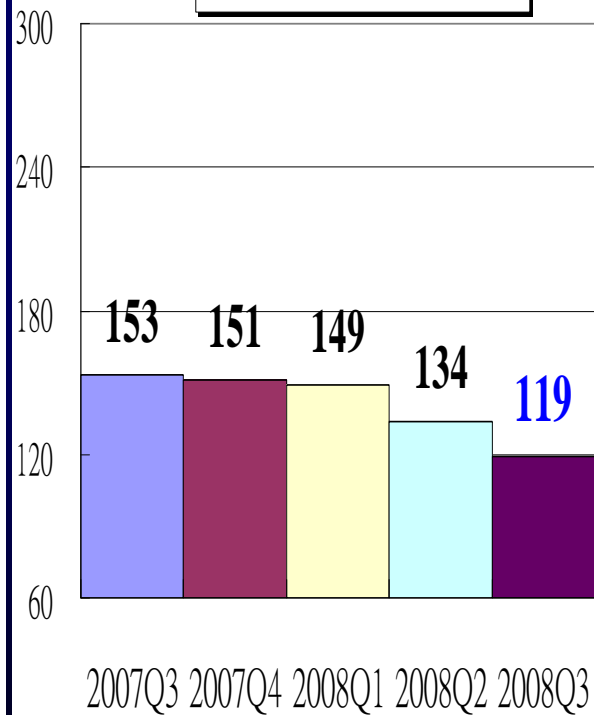


辦公室租金指數—北市A級 南京松江路段

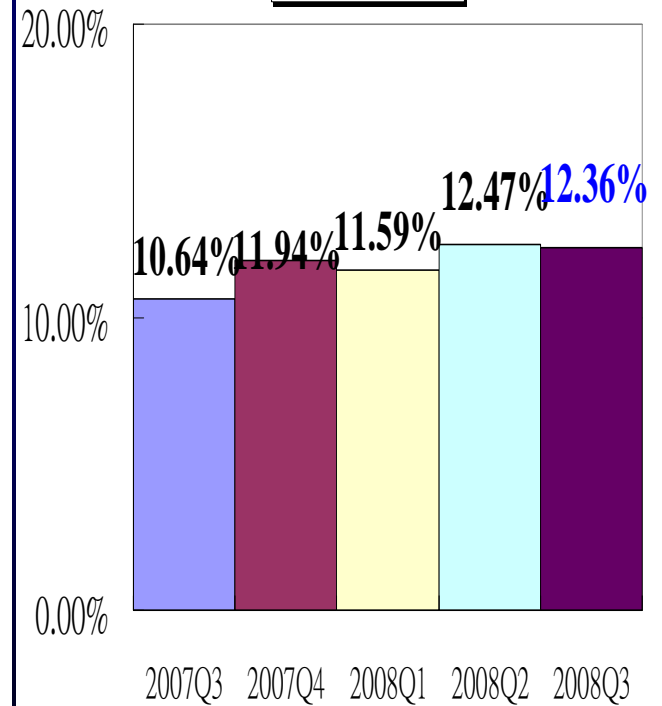
開價租金指數圖



議價空間率指數

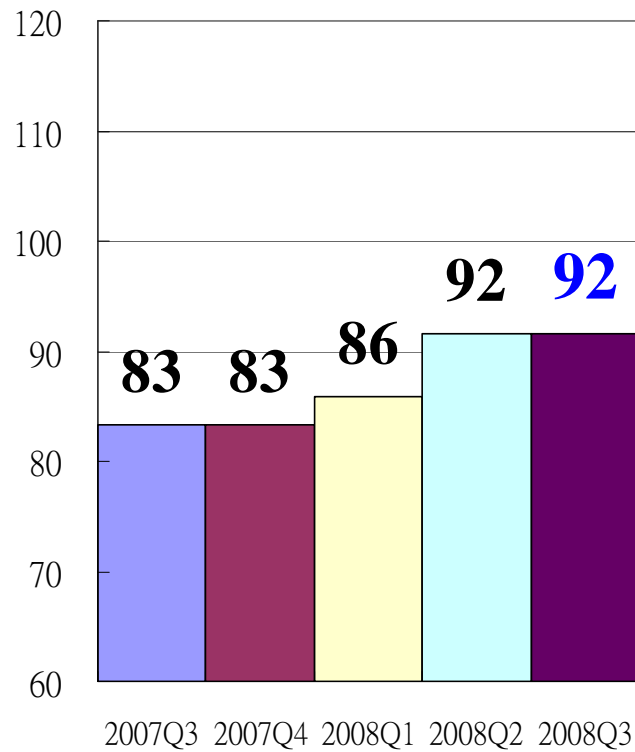


空置率圖

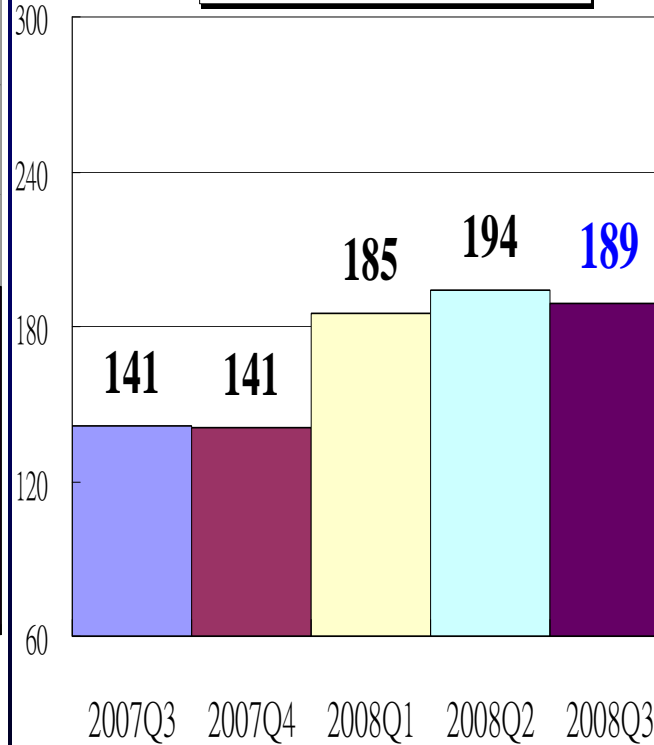


辦公室租金指數—北市A級 忠孝襄陽路段

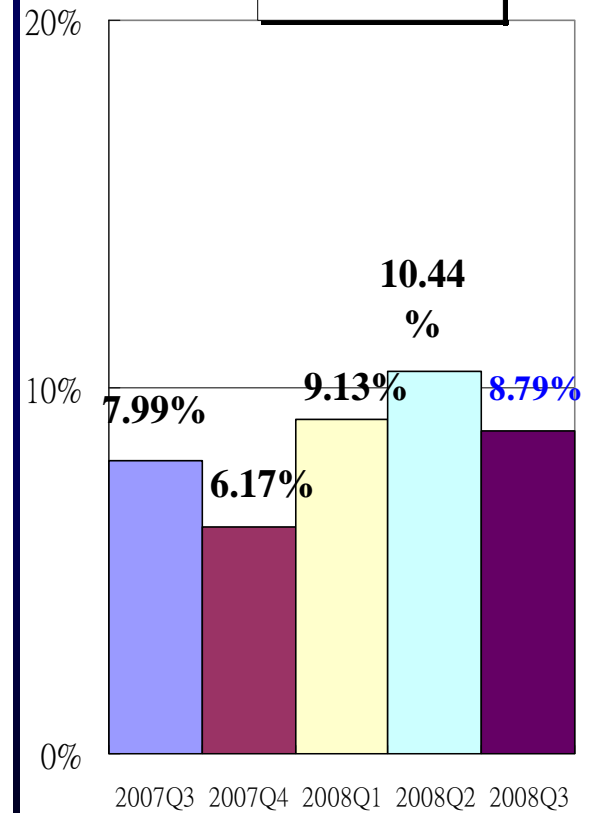
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



空置率圖





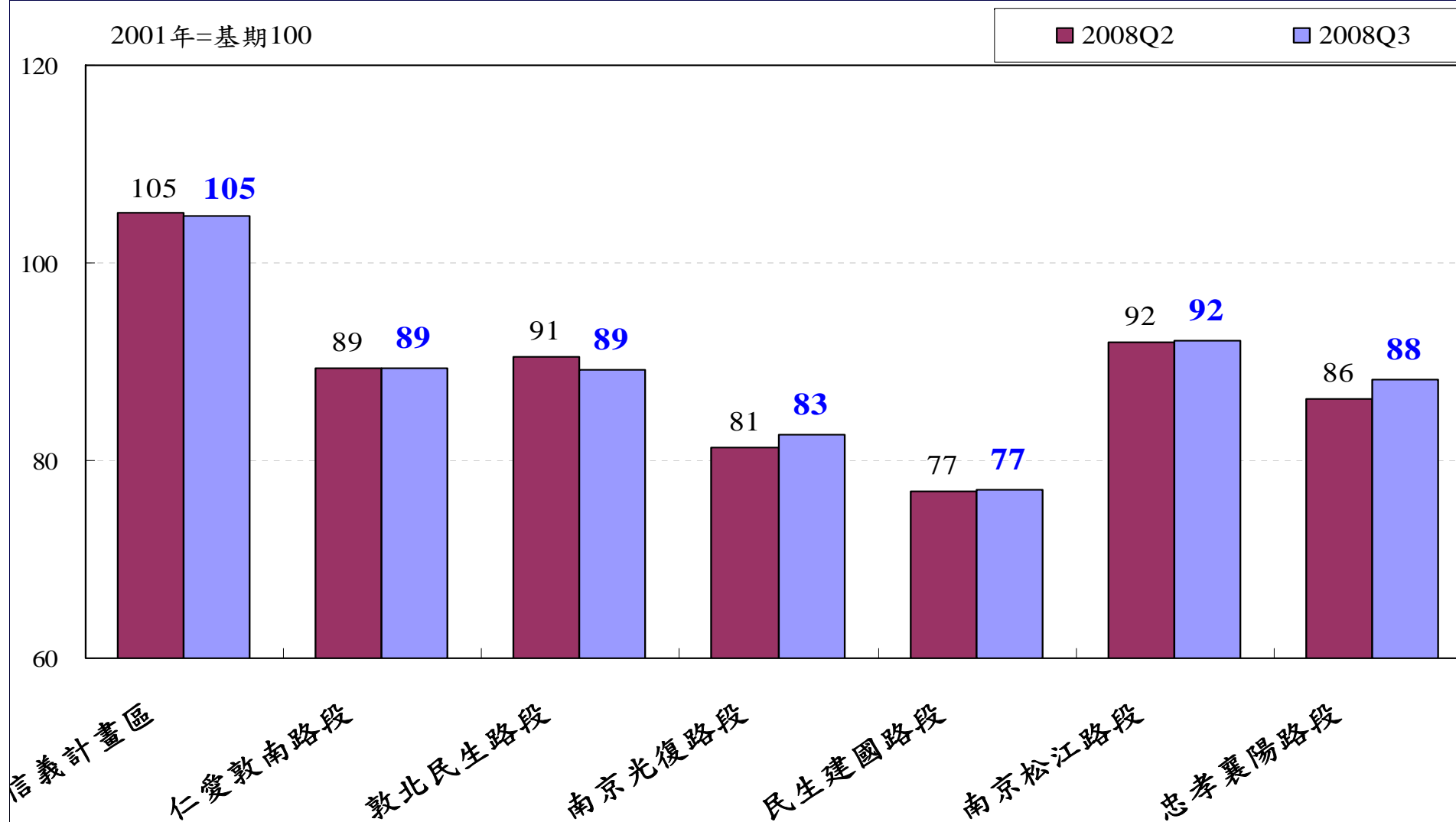
辦公室租金指數— 北市A級



- 開價方面除信義計畫區、仁愛敦南路段呈現下跌之外，其餘各路段呈現上漲或無變動之情況。
- 議價空間率方面，南京光復路段、民生建國路段各呈現無變動、擴大之外，其餘路段皆呈現縮減情形。
- 空置率方面，除信義計畫區、南京光復路段呈現無變動之外，其餘路段皆下降。



辦公室租金指數— 北市B級開價



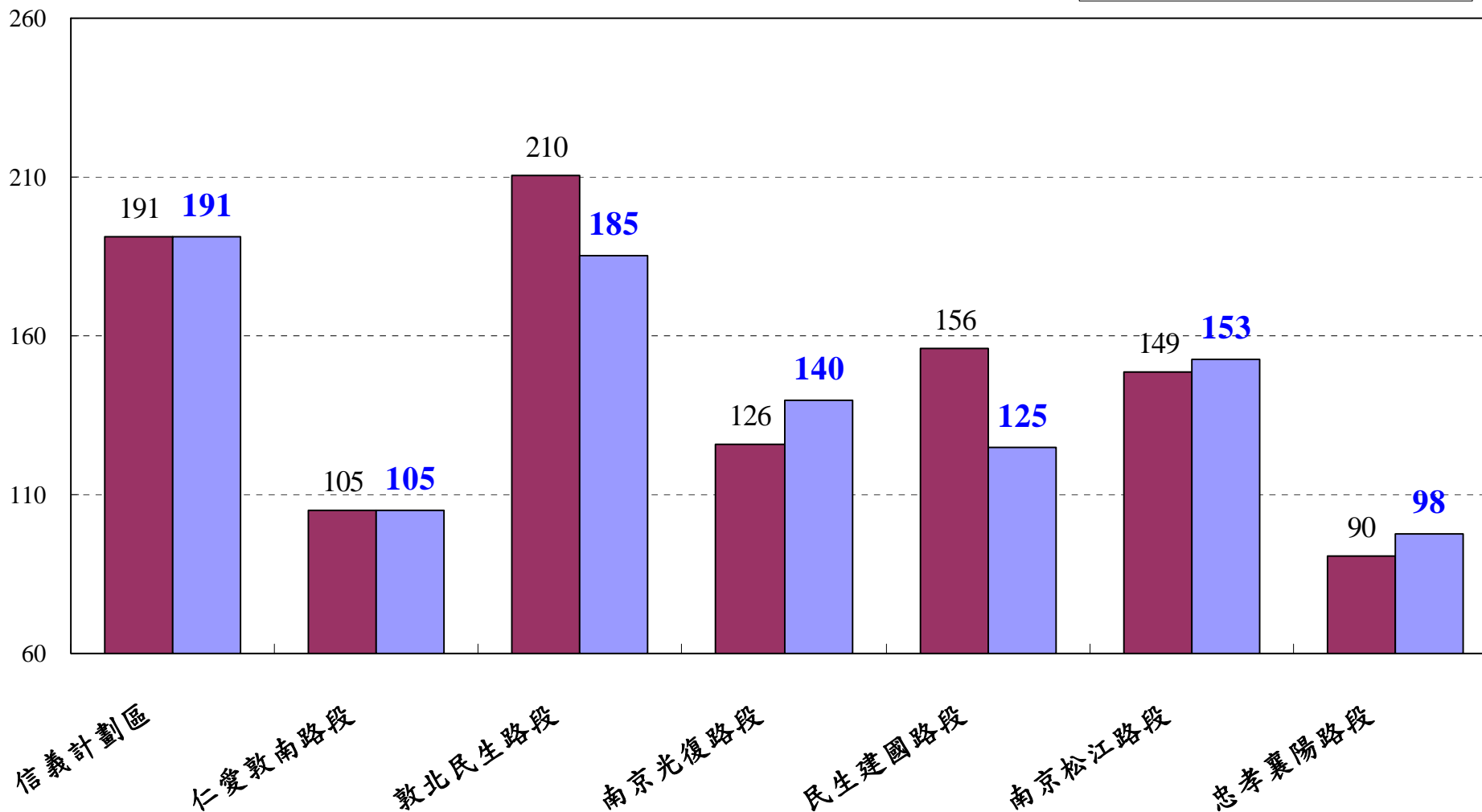


辦公室租金指數— 北市B級議價空間率



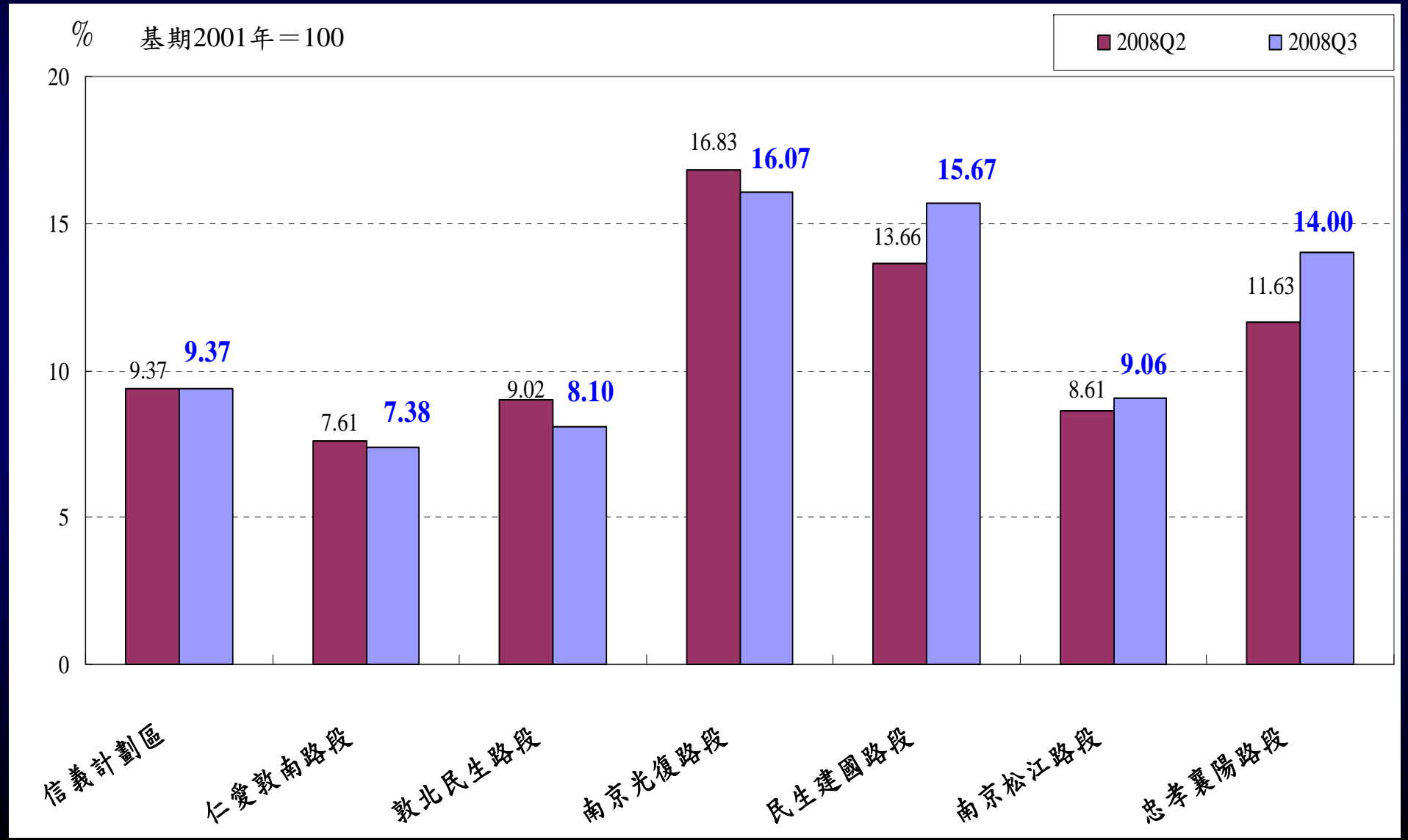
基期2001年=100

2008Q2 2008Q3





辦公室空置率-北市B級





謝 謝 指 教