

國泰房地產指數季報

2008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**

中華民國九十八年一月二十二日

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2008年第4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	37 (88%)	1,110 (90%)	365 (94%)	3 (7%)	107 (9%)	12 (3%)	2 (5%)	20 (2%)	12 (3%)	42 (15%)	1,237 (11%)	389 (24%)
台北縣	37 (84%)	2,790 (89%)	427 (93%)	2 (5%)	295 (9%)	17 (4%)	5 (11%)	53 (2%)	13 (3%)	44 (16%)	3,138 (28%)	457 (28%)
桃竹 地區	16 (33%)	1,989 (76%)	248 (73%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	32 (67%)	624 (24%)	93 (27%)	48 (18%)	2,613 (23%)	342 (21%)
台中 都會區	6 (12%)	785 (53%)	46 (32%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	46 (88%)	709 (47%)	98 (68%)	52 (19%)	1,494 (13%)	143 (9%)
南高 都會區	7 (8%)	1,193 (43%)	130 (45%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	79 (92%)	1,567 (57%)	158 (55%)	86 (32%)	2,760 (25%)	288 (18%)
全國	103 (38%)	7,867 (70%)	1,217 (75%)	5 (2%)	402 (4%)	29 (2%)	164 (60%)	2,973 (26%)	374 (23%)	272 (100%)	11,242 (100%)	1,620 (100%)



國泰建設
國泰地產集團

各區各類型推案戶數



國立政治大學
台灣房地產研究中心

2008Q4與2008Q3及2007Q4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
2008Q4	103	5	164	272	7,867	402	2,973	11,242	1,217	29	374	1,620
2008Q3	127	4	177	308	9,654	324	3,124	13,102	1,568	9	381	1,959
2007Q4	193	17	149	359	20,771	1,138	3,498	25,407	2,416	82	495	2,993
較上季 變動率	-19%	25%	-7%	-12%	-19%	24%	-5%	-14%	-22%	216%	-2%	-17%
較去年同 季變動率	-47%	-71%	10%	-24%	-62%	-65%	-15%	-56%	-50%	-65%	-24%	-46%



各地區產品定位說明



2008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	42	1,237	389	94%	3%	3%	87%
台北縣	44	3,138	457	93%	4%	3%	49%
桃竹 地區	48	2,613	342	73%	0%	27%	55%
台中 都會區	52	1,494	143	32%	0%	68%	44%
南高 都會區	86	2,760	288	45%	0%	55%	4%
全國	272	11,242	1,620	75%	2%	23%	51%



各地區價量概況



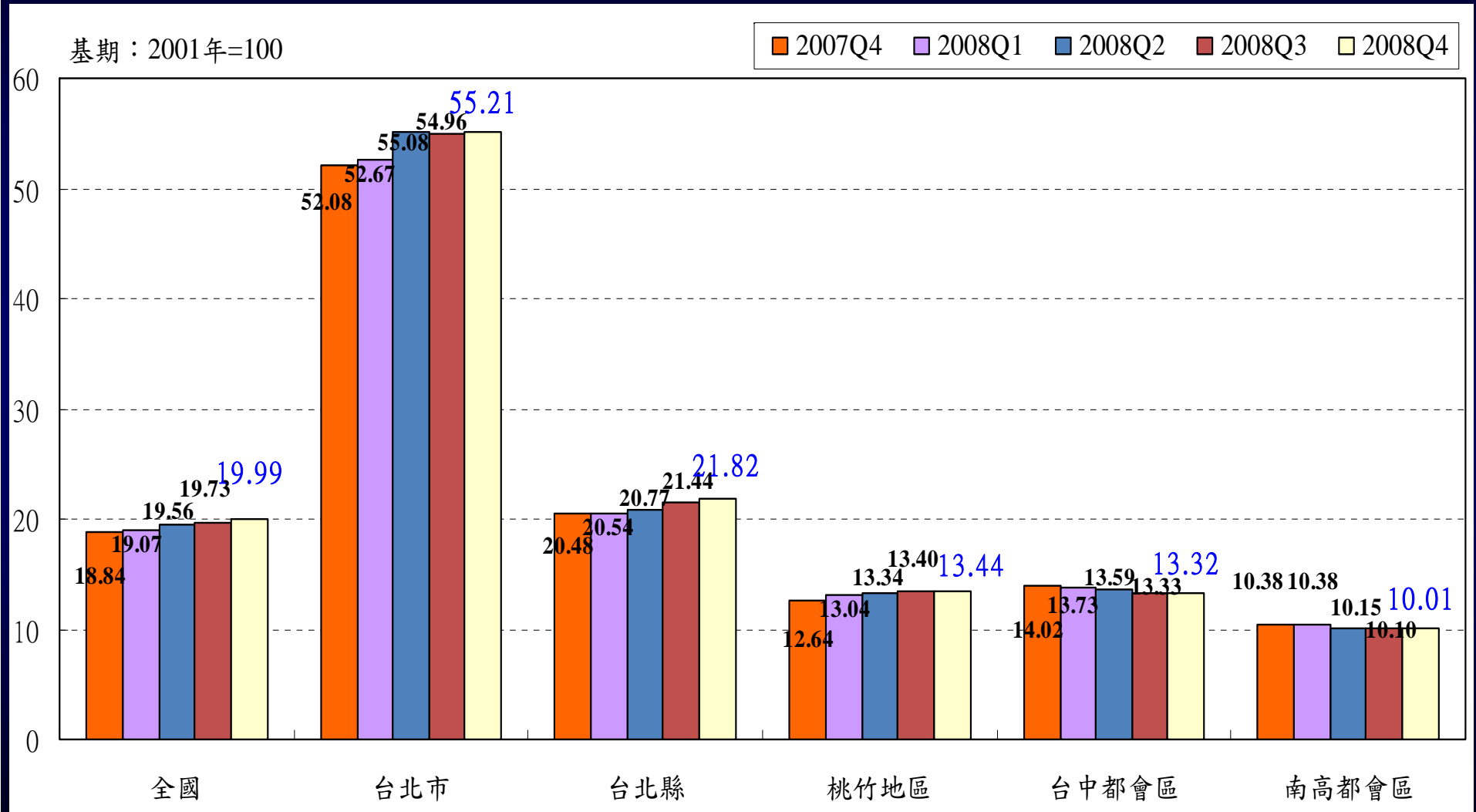
	可能成交價 (萬元)	議價空間率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區
台北市	55.21	14.23	1,237	9.17	內湖區、南港區 、大安區
台北縣	21.82	13.81	3,138	5.76	三重市、新店市 、板橋市
桃竹地 區	13.44	13.51	2,613	10.12	中壢市
台中都 會區	13.32	12.52	1,494	8.57	北屯區、豐原市 、北區
南高都 會區	10.01	12.83	2,760	9.53	前金區、鼓山區 、左營區
全國	19.99	13.37	11,242	8.43	--

各地區十至十二月趨勢

區域	推案金額(萬)	推案戶數	已銷戶數	30天銷售率	議價空間率
全國10月	6460697	4071	365	9.76	12.04
全國11月	5700882	4192	241	8.96	14.08
全國12月	4036271	2979	165	5.92	15.16
北市10月	1941976	663	65	10.61	14.48
北市11月	1293252	379	26	7.61	13.16
北市12月	657578	195	15	7.77	15.65
北縣10月	1654568	914	60	7.51	12.38
北縣11月	1437228	1350	56	4.69	14.38
北縣12月	1480917	874	48	5.58	17.37
桃竹10月	916319	830	70	8.34	11.37
桃竹11月	1572423	832	57	17.66	14.14
桃竹12月	928854	951	47	5.07	14.92
台中10月	465000	612	44	9.15	12.64
台中11月	480839	357	21	9.07	12.29
台中12月	488000	525	32	7.55	12.54
南高10月	1482834	1052	126	12.67	10.38
南高11月	917140	1274	81	8.04	14.51
南高12月	480922	434	23	5.68	14.16

• 台北市推案金額、銷售戶數逐月遞減，銷售率跌破10%。

可能成交價水準



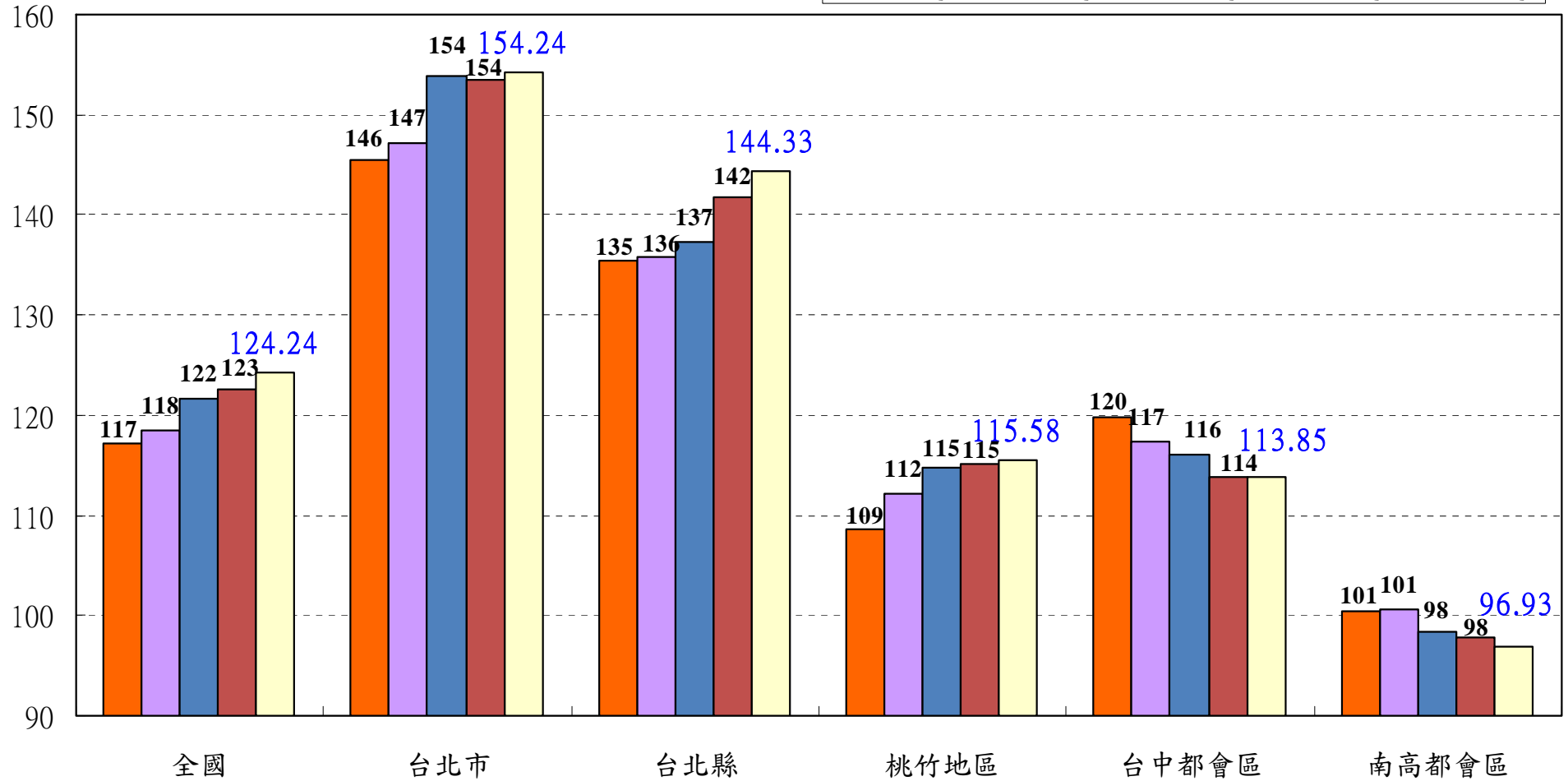


可能成交價指數圖



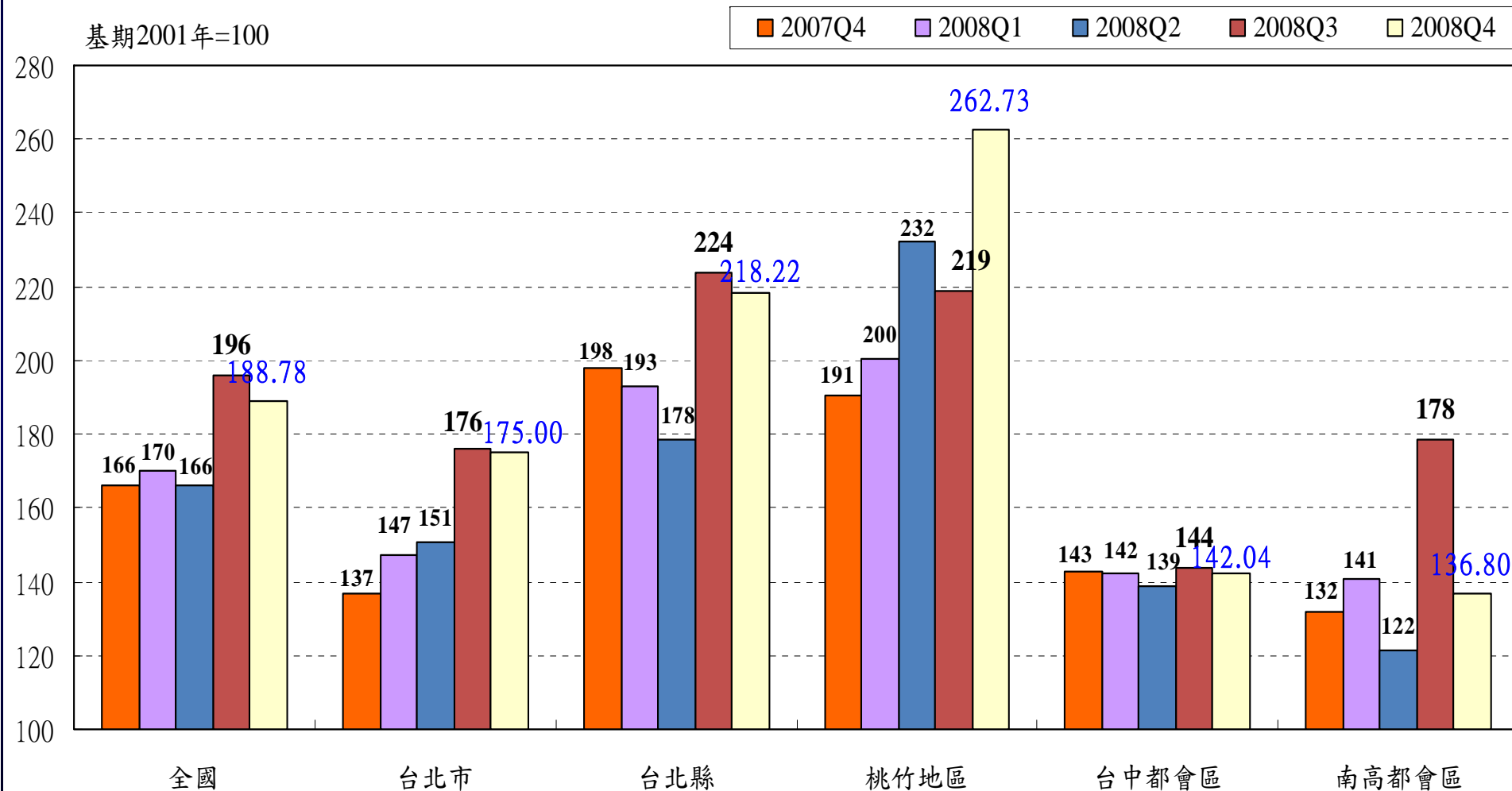
基期:2001年=100

2007Q4 2008Q1 2008Q2 2008Q3 2008Q4



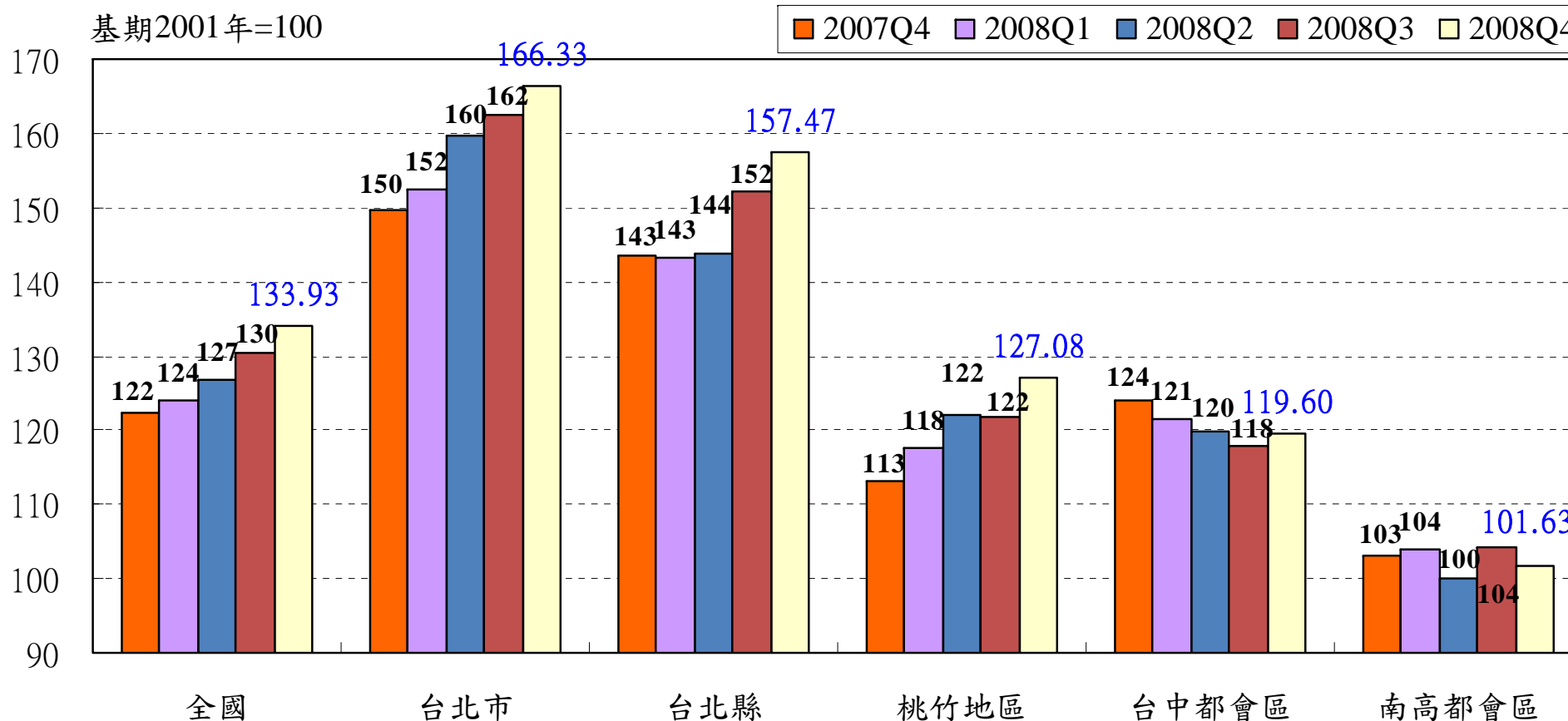


議價空間率指數圖



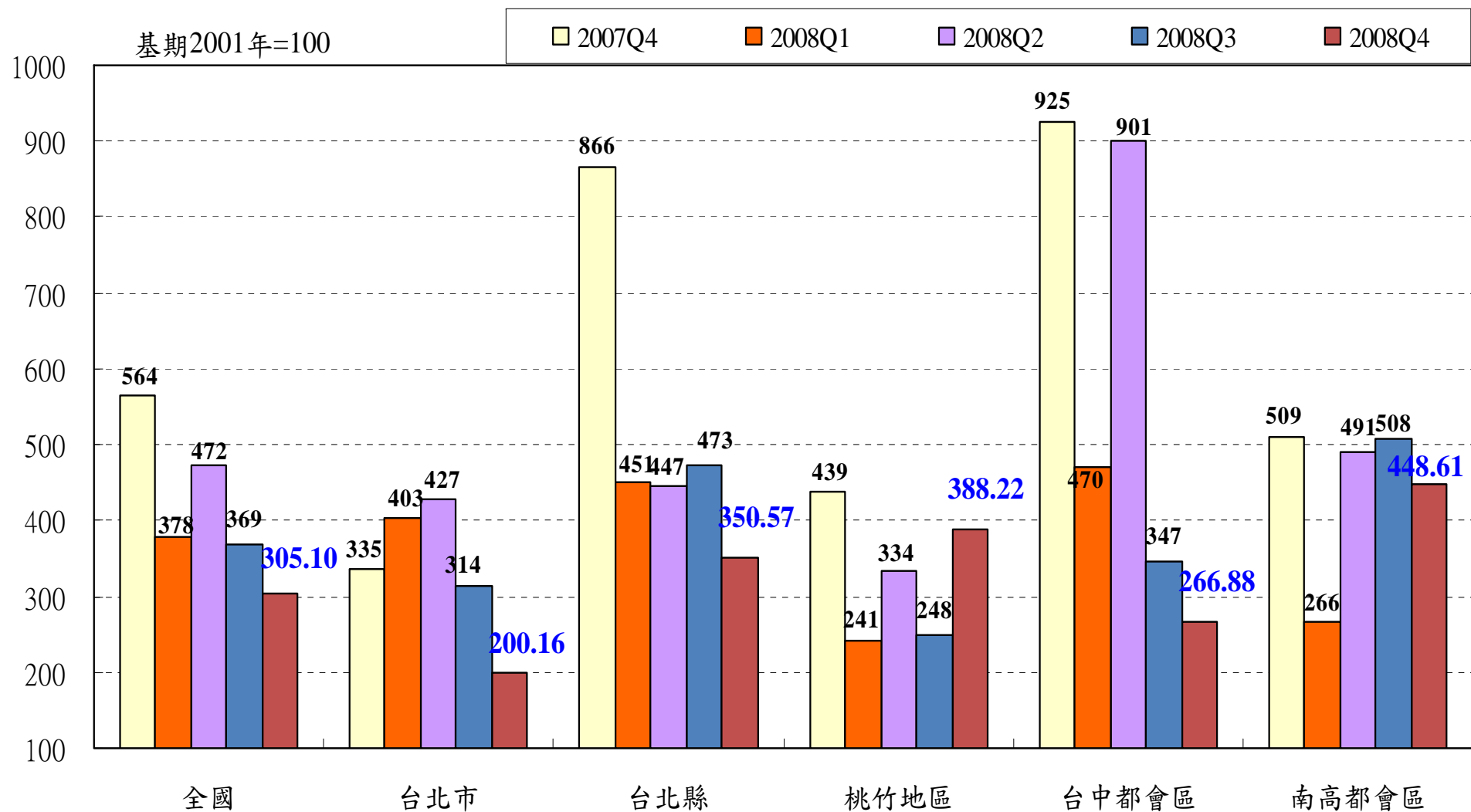
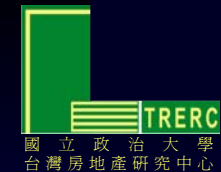


開價指數圖





推案量指數圖



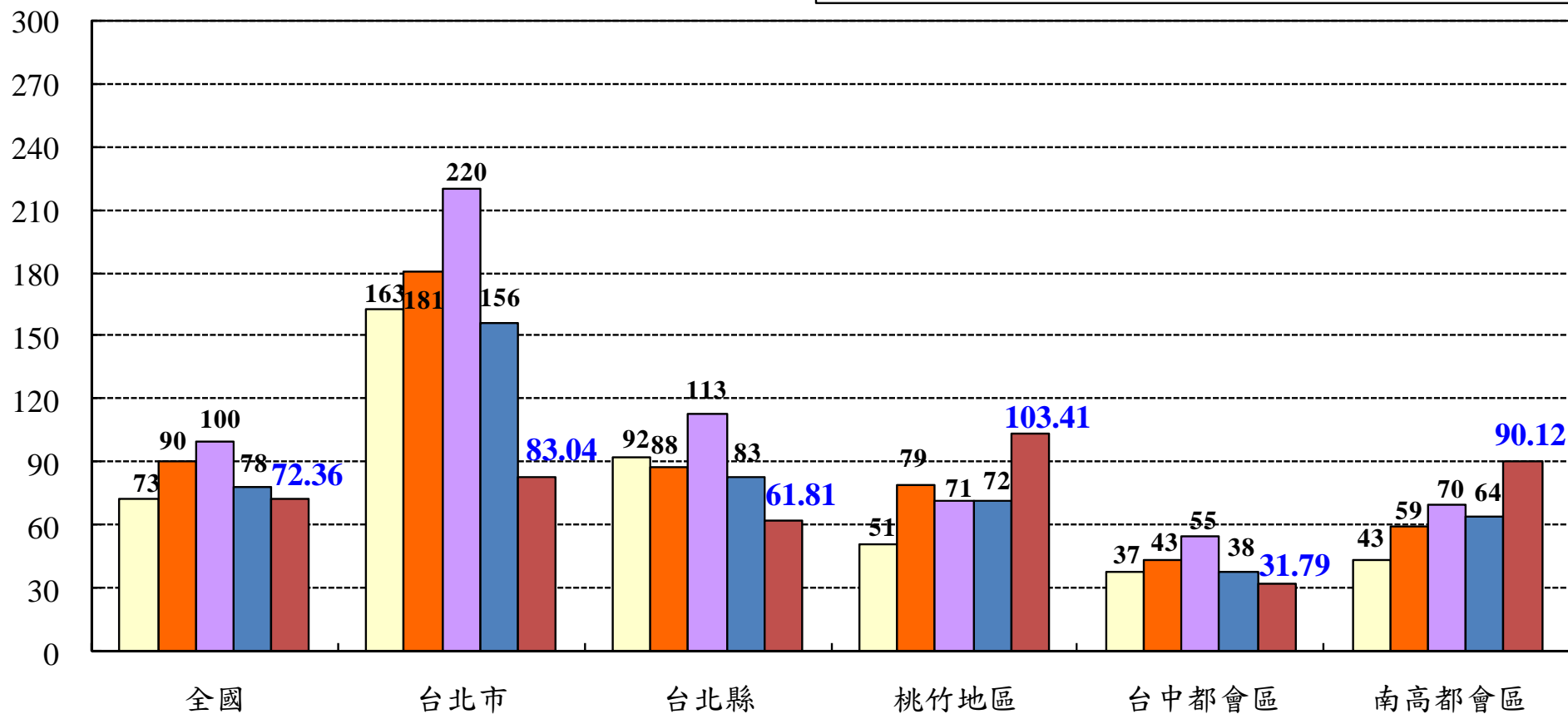


30天銷售率指數圖



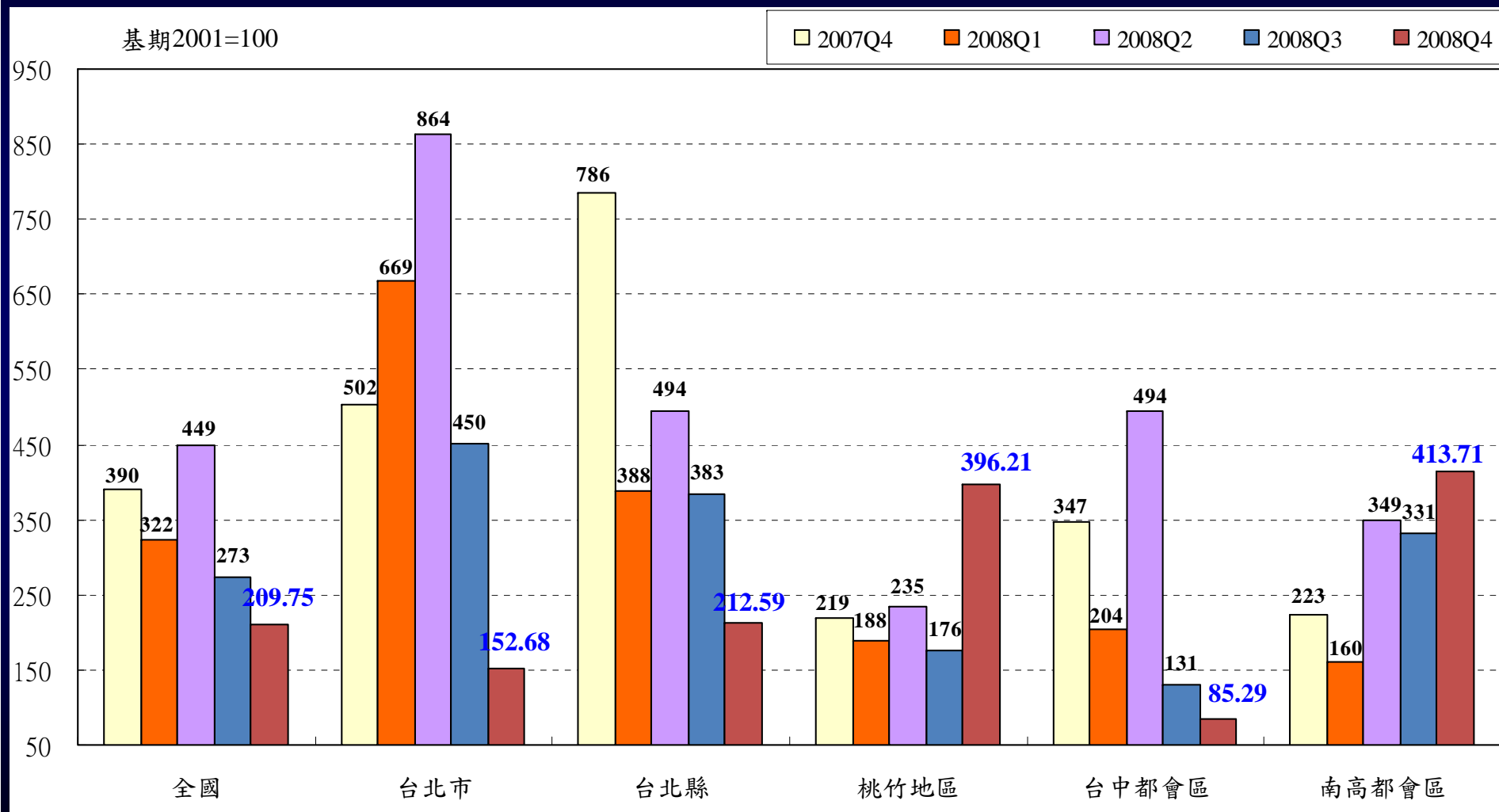
基期2001年=100

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





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	124.24	19.99萬元/坪	1.34% (++)	6.11% (++++)
議價空間率	188.78	13.37 %	-3.77% (-)	13.50% (+)
開價	133.93	23.08萬元/坪	0.71% (+)	9.60% (++++)
推案量	305.10	1,620 億元	-17.30% (--)	-45.88% (---)
30天銷售率	72.36	8.43%	-6.97% (-)	-0.54% (△)
30天成交量	209.75	--	-23.06% (--)	-46.17% (---)

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。市場持續受到經濟風暴擴散與需求者觀望的雙重壓力，交易規模萎縮成為主要趨勢。推案量、銷售率與成交規模的持續縮減，顯示供需雙方對後市的保守態度，價格些微上漲仍因台北縣上漲所致。後續價格是否能夠持續支撐，是影響價量趨勢的重要關鍵。



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	154.24	55.21萬元/坪	0.45% (△)	6.00% (+++)
議價空間率	175.00	14.23 %	-0.55% (△)	27.90% (+)
開價	166.33	64.37萬元/坪	0.36% (△)	11.21% (+++)
推案量	200.16	389 億元	-36.27% (--)	-40.34% (--)
30天銷售率	83.04	9.17%	-46.81% (---)	-49.07% (---)
30天成交量	152.68	--	-66.10% (---)	-69.61% (---)

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。市場已明顯進入衰退趨勢，推案量與成交量的急速萎縮，特別是三十天銷售率跌破10%，後續的價格支撐能量已嚴重瓦解。從分月資料觀察，十月份市場曾出現短暫反彈，但十一、二月仍回歸價量惡化趨勢。後續價格下跌之速度，成為影響市場最重要的指標。

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	144.33	21.82萬元/坪	1.78% (++)	6.54% (+++)
議價空間率	218.22	13.81 %	-2.60% (△)	10.17% (△)
開價	157.47	25.32萬元/坪	1.34% (+)	9.83% (+++)
推案量	350.57	457 億元	-25.80% (--)	-59.54% (---)
30天銷售率	61.81	5.76%	-25.26% (--)	-33.11% (--)
30天成交量	212.59	--	-44.55% (---)	-72.94% (---)

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。本季新推個案市場仍偏向衰退趨勢，價格上漲主要因推案區域集中在主要縣轄市所致，成交量指數相對上季與去年同季分別縮減超過四成與七成，30天銷售率亦下滑至6%以下。後市發展趨勢，將由數量萎縮轉為價格下跌為主。



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	115.58	13.44萬元/坪	0.32% (△)	6.35% (+++)
議價空間率	262.73	13.51 %	20.17% (++)	37.87% (++)
開價	127.08	15.54萬元/坪	2.92% (++)	12.26% (+++)
推案量	388.22	342 億元	56.30% (+)	-11.53% (-)
30天銷售率	103.41	10.12%	44.39% (++)	104.08% (+++)
30天成交量	396.21	--	125.69% (+)	80.56% (+)

國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季呈現價穩量增結構，相較去年同季呈現價量俱增格局。本季桃竹地區新推個案市場數量面重新出現反彈，相對表現優於其他地區，但價格上漲趨勢仍持續走緩。後續市場價量趨勢仍屬於衰退結構下的盤整格局，成交量能否維持將是市場觀察重點。



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	113.85	13.32萬元/坪	-0.03% (△)	-4.98% (--)
議價空間率	142.04	12.52 %	-1.33% (△)	-0.47% (△)
開價	119.60	15.23萬元/坪	-0.27% (△)	-3.53% (-)
推案量	266.88	143 億元	-23.17% (--)	-71.15% (---)
30天銷售率	31.79	8.57%	-15.44% (--)	-14.74% (-)
30天成交量	85.29	--	-35.03% (--)	-75.40% (---)

國泰台中都會區房地產指數，相較上一季呈現價穩量縮結構，相較去年同季呈現價跌量縮格局。本季新推個案市場各項指標持續呈現負面趨勢，價格水準以較去年同季下滑5%，雖然數量萎縮速度較上季趨緩，但短期與長期成交量仍分別萎縮三成五與七成，市場景氣逐漸由衰退進入蕭條階段。



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	96.93	10.01萬元/坪	-0.88% (△)	-3.56% (-)
議價空間率	136.80	12.83 %	-23.28% (---)	3.87% (△)
開價	101.63	11.48萬元/坪	-5.31% (---)	-1.53% (△)
推案量	448.61	288 億元	-11.66% (-)	-11.90% (△)
30天銷售率	90.12	9.53%	41.55% (+)	110.20% (+++)
30天成交量	413.71	--	25.05% (△)	85.18% (+)

國泰南高都會區房地產指數，較上季呈現**價量俱穩**結構，相較去年同季呈現**價跌量增**格局。本季新推個案市場維持在**衰退期盤整**結構，在價格持續下滑與價格水準相對較低的結構下，短期銷售率與成交量略見回復。後續市況仍會以成交量上下震盪為主要觀察重點。

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	1	1	-2	-1	-2	-1
台北市	0	0	0	-2	-3	-3	-8
台北縣	2	0	1	-2	-2	-3	-4
桃竹地區	0	-2	2	1	2	1	4
台中都會區	0	0	0	-2	-2	-2	-6
南高都會區	0	3	-3	-1	1	0	0

本季相對上一季之全國綜合表現分數為-1分，價格上漲動力持續趨緩，台北縣市數量面惡化程度加重。就地區別而言，除桃竹地區外，其餘地區均呈現衰退，特別是推案量與成交量的同步萎縮，顯示市場保守觀望氣氛愈加濃厚。

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	-3	0	-3	-1
台北市	3	-1	3	-2	-3	-3	-3
台北縣	3	0	3	-3	-2	-3	-2
桃竹地區	3	-2	3	-1	3	1	7
台中都會區	-2	0	-1	-3	-1	-3	-10
南高都會區	-1	0	0	0	3	1	3

從去年同季綜合表現分數觀察，長期市場景氣逐漸衰退的趨勢已確立，價格面仍持續優於數量面，台中都會區的衰退幅度最為明顯，但數量面的全面萎縮仍是影響後續市場發展最重要的因素。

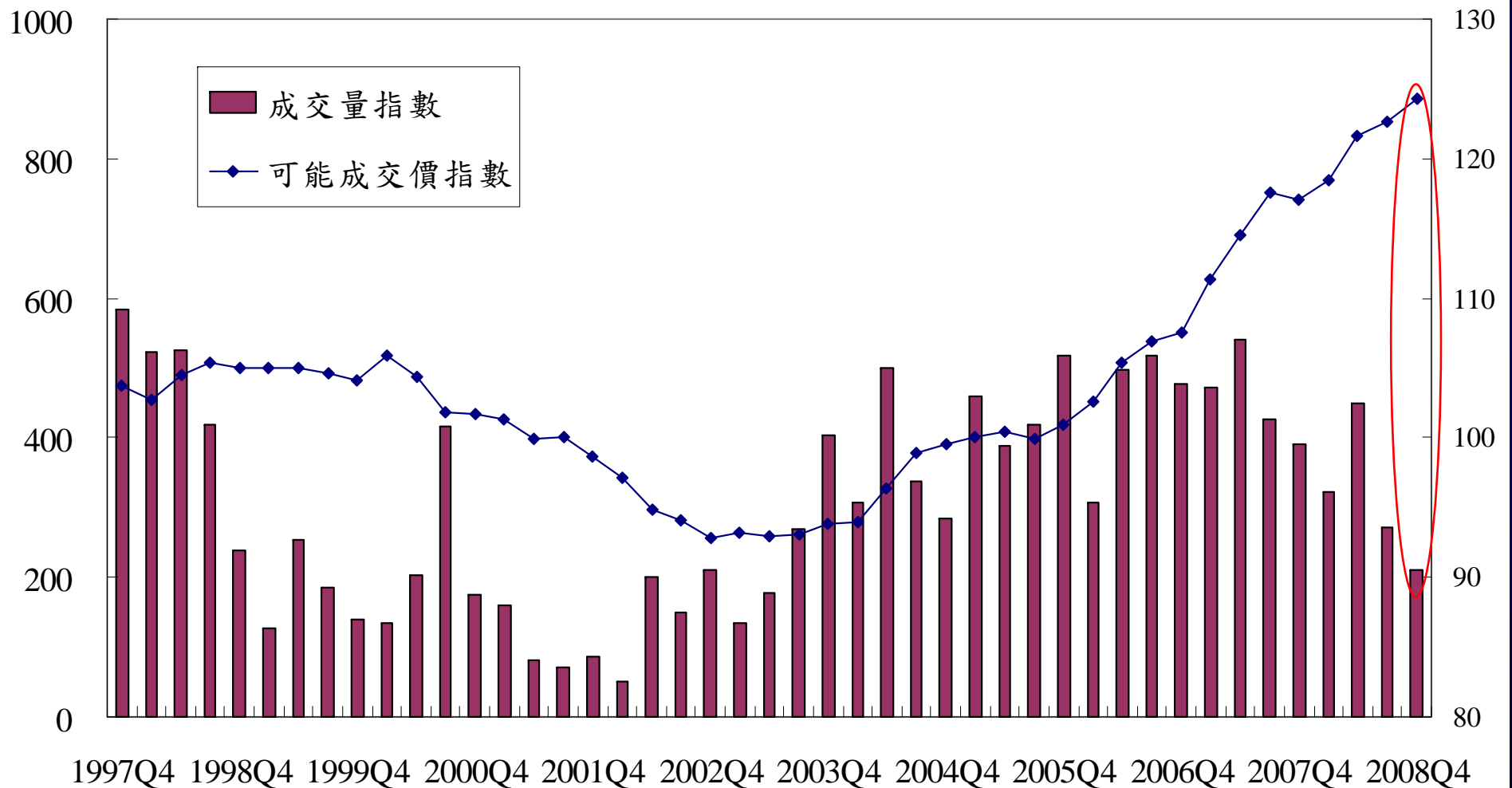


全國價量指數趨勢圖



成交量指數

可能成交價指數



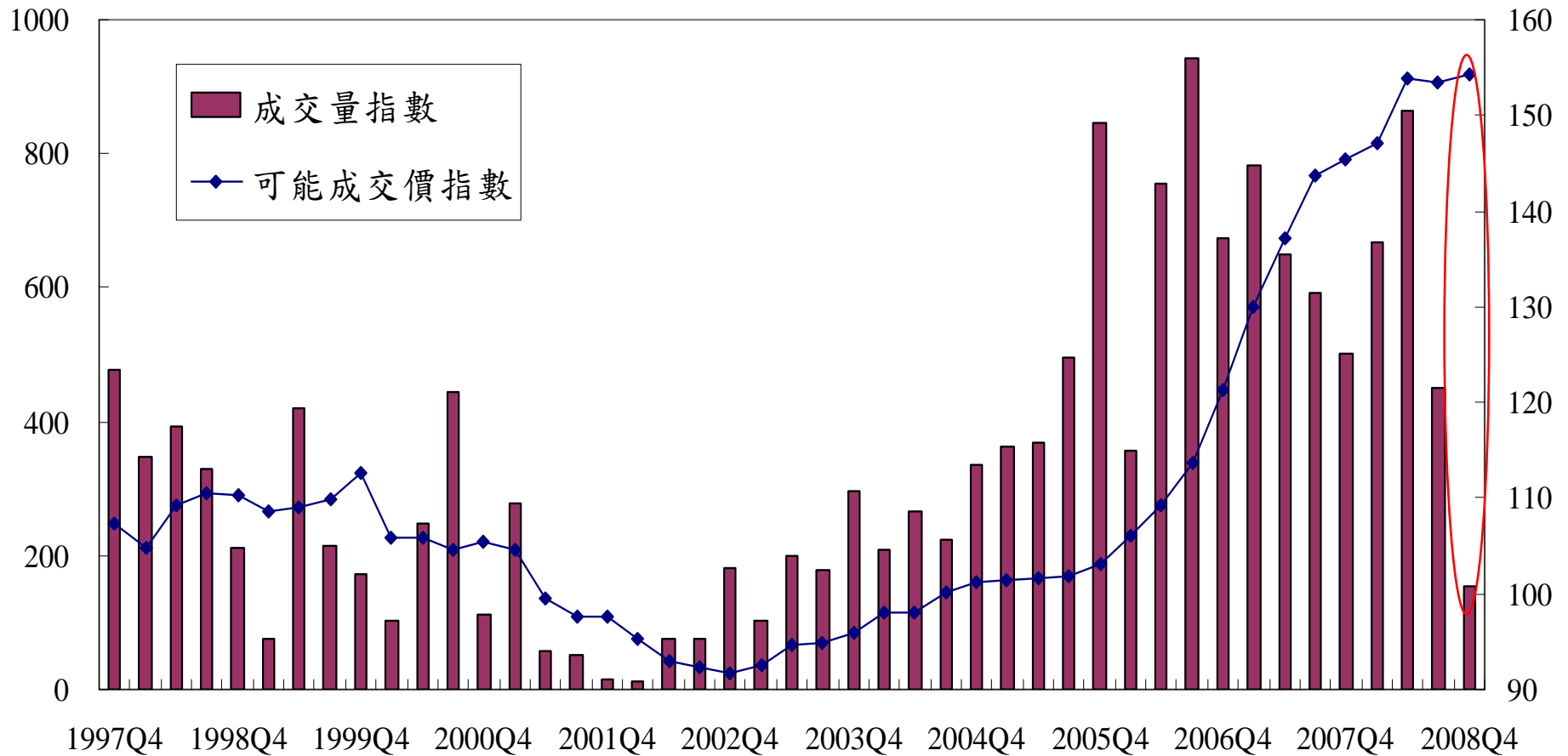


台北市價量指數趨勢圖



成交量指數

可能成交價指數



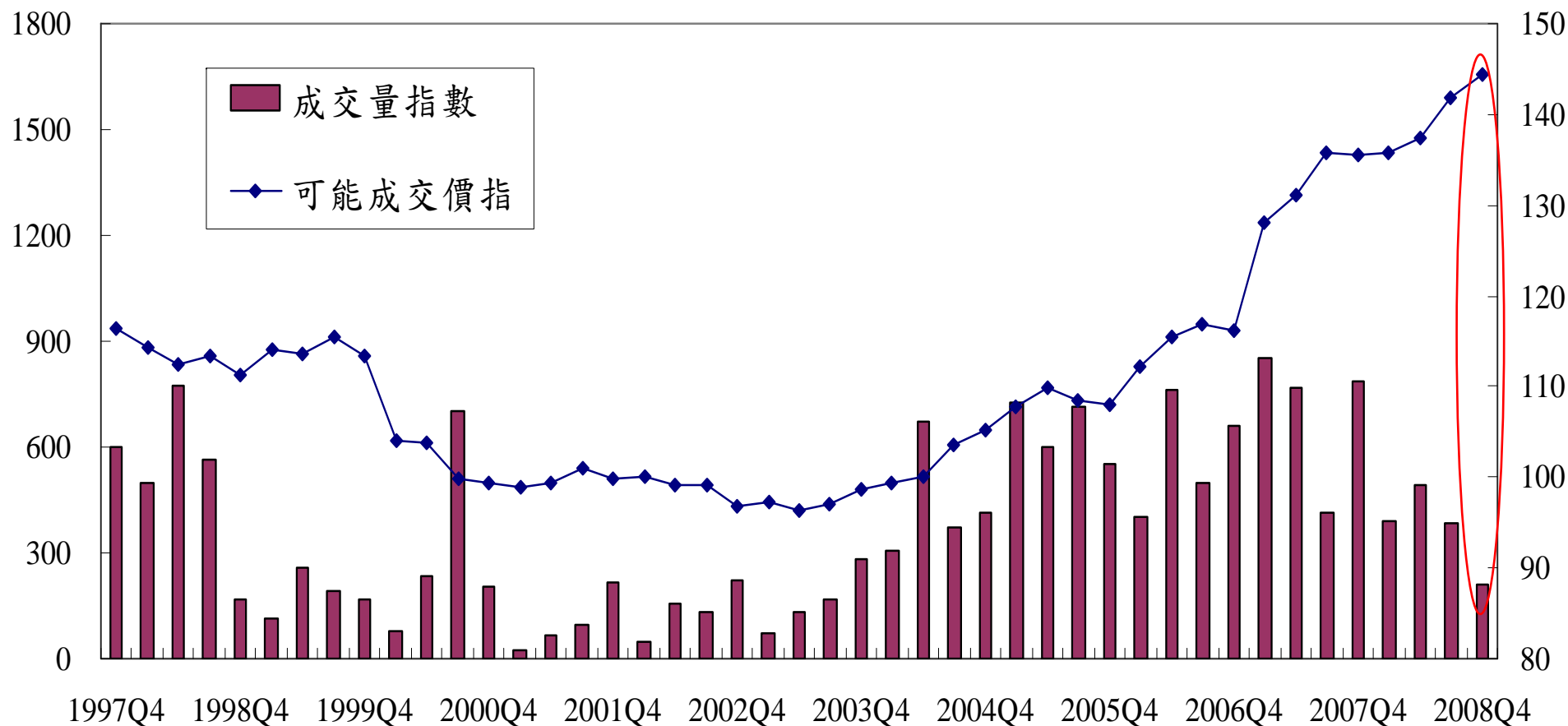


台北縣價量指數趨勢圖



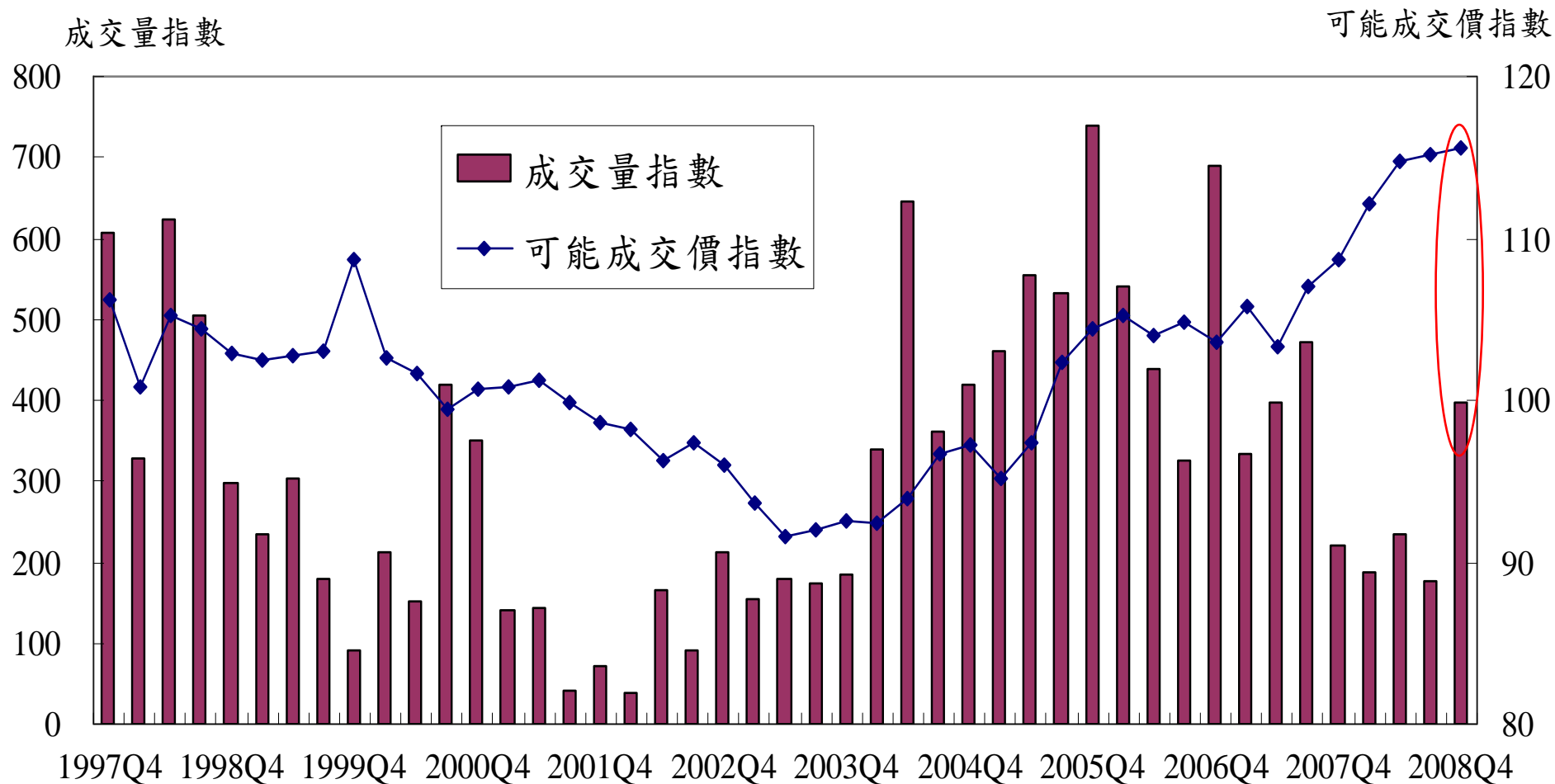
成交量指數

可能成交價指數





桃竹地區價量指數趨勢圖



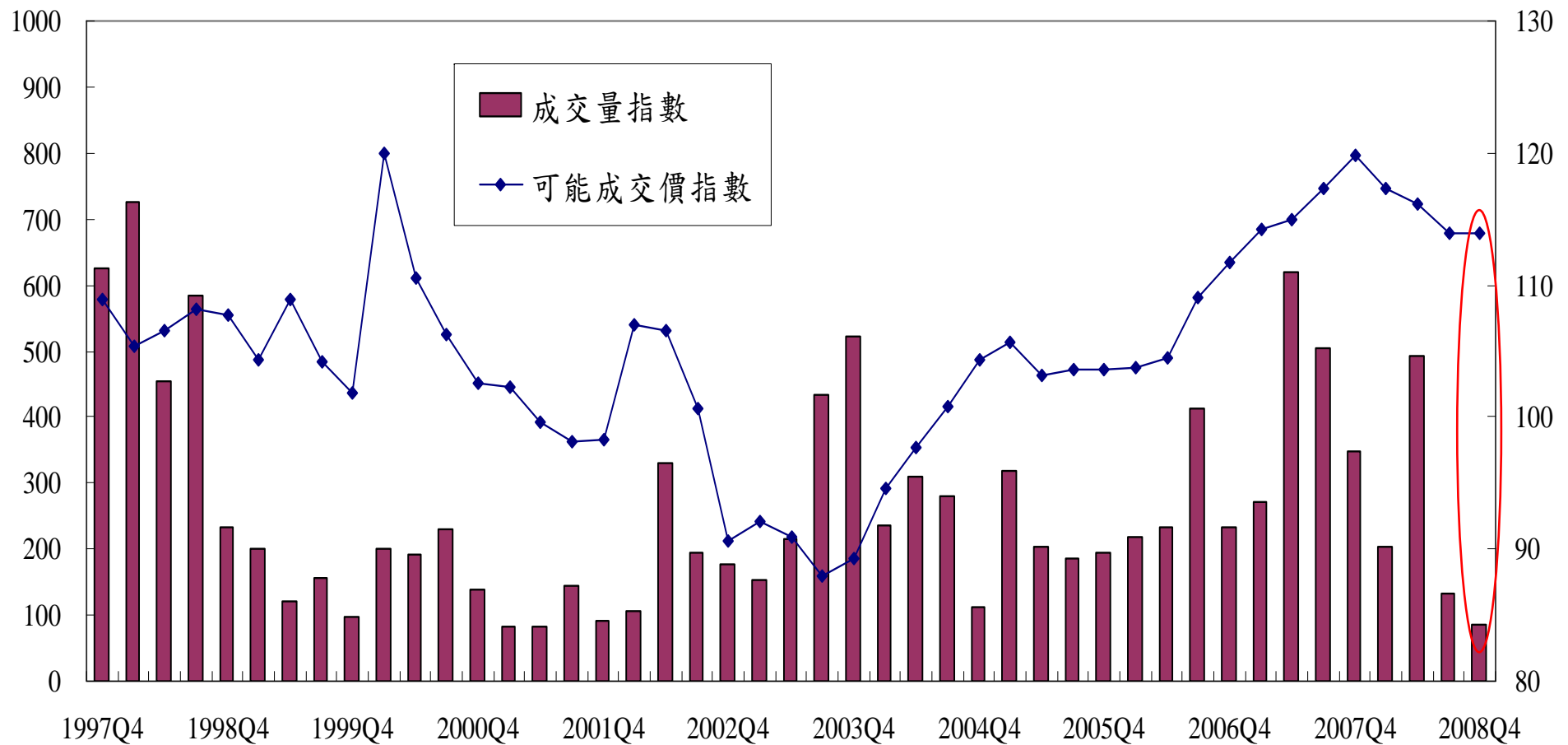


台中都會區價量指數趨勢圖



成交量指數

可能成交價指數



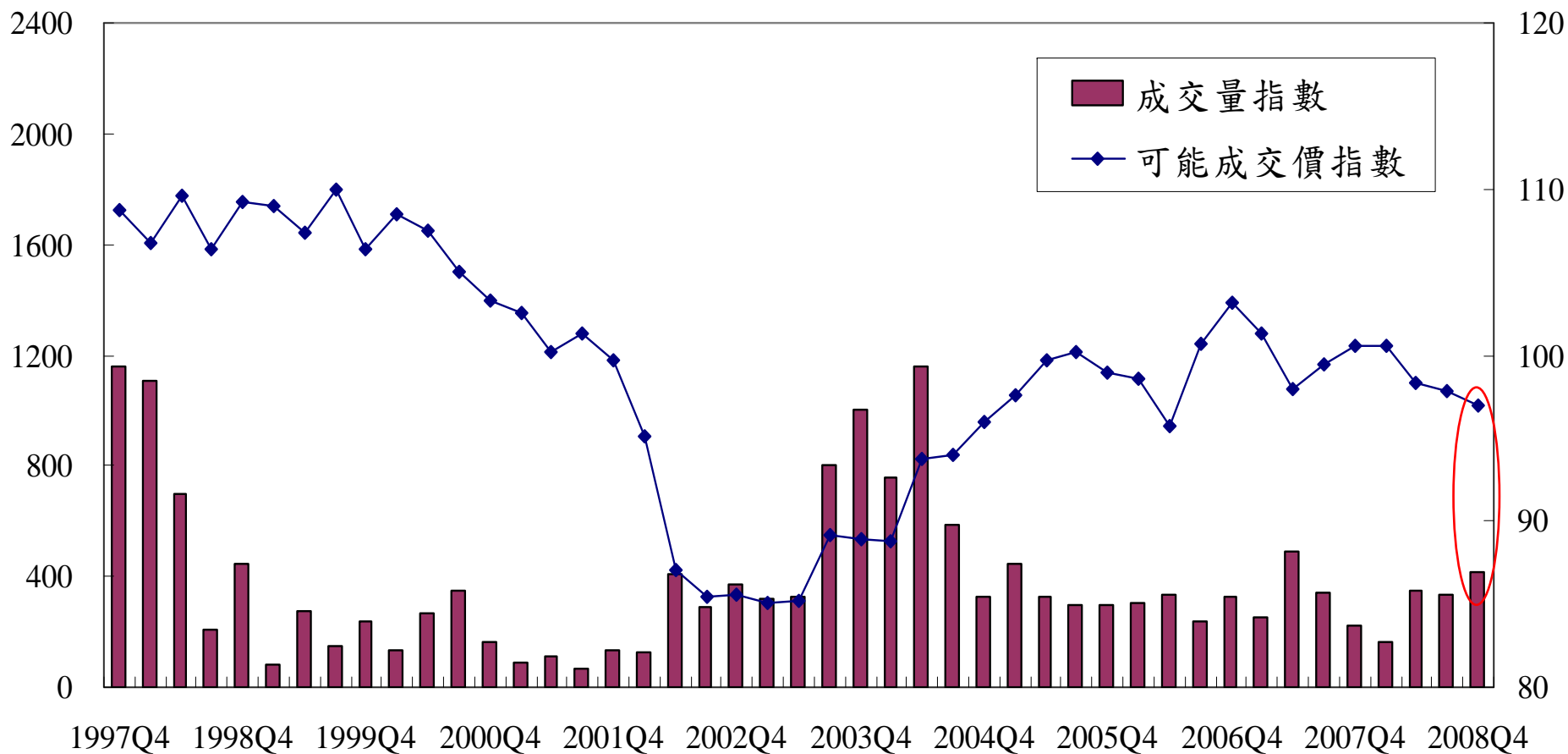


南高都會區價量指數趨勢圖



成交量指數

可能成交價指數



結 論

- 2008年第4季全國新推個案市場，持續受到經濟風暴擴散與購屋者觀望的雙重壓力，市場交易規模萎縮成為主要趨勢，顯示供需雙方對後市的保守態度未見緩和，價格小幅上漲仍因台北縣上漲所致
- 後續價格是否能夠持續支撐，是影響價量趨勢的重要關鍵
- 就趨勢觀察全國、台北市與台北縣房價指數仍維持在歷史相對高點，但上漲力道已明顯趨緩
- 銷售率與成交量指數，分別創下民國92年第2季與93年第2季以來的新低。價量背離程度相當明顯，市場衰退壓力愈顯嚴重
- 本季房地產市場明顯呈現量縮價格未跌的景氣反轉格局，在供需雙方持續僵持與整體經濟環境短期缺乏回復誘因之下，可能延後復甦時機，穩定公司財務結構已是建商必須最為重視之經營策略

結論(續)

- **台北市**新推個案市場已進入衰退期，推案量與成交量急速萎縮，特別是**三十天銷售率跌破10%**，價格支撐能量已嚴重不足。後續價格下跌速度，成為影響市場最重要的指標
- **台北縣**主要因推案區域由外圍地區集中至縣轄市導致價格上漲，成交量指數相對上季與去年同季分別縮減超過**四成與七成**，**30天銷售率**下滑至**6%以下**，後市發展趨勢，將由數量萎縮轉為價格下跌為主
- **桃竹地區**數量重新出現反彈，相對表現優於其他地區，但價格上漲趨勢仍持續走緩
- **台中都會區**各項指標持續呈現**負面趨勢**，短期與長期成交量仍分別萎縮**三成五與七成**，市場景氣持續衰退
- **南高都會區**市場維持衰退期盤整結構，在價格持續下滑與價格水準相對較低的結構下，短期銷售率與成交量略見回復