

國泰房地產指數季報

2009年第1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

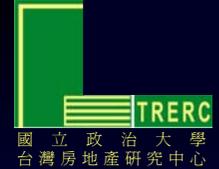
2009年第1季

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2009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
-
- 各項指數均以平均2006-2008年為基期(100)

各地區推案狀況

2009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	15 (100%)	692 (100%)	306 (100%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	15 (11%)	692 (13%)	306 (39%)
台北縣	16 (100%)	1,698 (100%)	177 (100%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	16 (12%)	1,698 (33%)	177 (23%)
桃竹 地區	6 (32%)	773 (82%)	63 (67%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	13 (68%)	170 (18%)	30 (33%)	19 (14%)	943 (18%)	93 (12%)
台中 都會區	4 (10%)	529 (46%)	65 (51%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	37 (90%)	618 (54%)	63 (49%)	41 (31%)	1,147 (22%)	128 (16%)
南高 都會區	3 (7%)	243 (35%)	19 (26%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	38 (93%)	449 (65%)	56 (74%)	41 (31%)	692 (13%)	75 (10%)
全國	44 (33%)	3,935 (76%)	629 (81%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	88 (67%)	1,237 (24%)	149 (19%)	132 (100%)	5,172 (100%)	778 (100%)

各區各類型推案戶數

2009Q1與2008Q4及2008Q1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
2009Q1	44	0	88	132	3,935	0	1,237	5,172	629	0	149	778
2008Q4	103	5	164	272	7,867	402	2,973	11,242	1,217	29	374	1,620
2008Q1	133	7	137	277	10,453	670	2,676	13,799	1,598	63	345	2,006
較上季 變動率	-57%	-100%	-46%	-51%	-50%	-100%	-58%	-54%	-48%	-100%	-60%	-52%
較去年 同季變 動率	-67%	-100%	-36%	-52%	-62%	-100%	-54%	-63%	-61%	-100%	-57%	-61%

各地區產品定位說明

2009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	15	692	306	100%	0%	0%	79%
台北縣	16	1,698	177	100%	0%	0%	73%
桃竹 地區	19	943	93	67%	0%	33%	5%
台中 都會區	41	1,147	128	51%	0%	49%	57%
南高 都會區	41	692	75	26%	0%	74%	0%
全國	132	5,172	778	81%	0%	19%	58%

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	54.10	19.60	692	7.88	信義區、中正區
台北縣	21.43	17.58	1,698	3.83	新莊市、八里鄉、林口鄉
桃竹地區	12.99	18.98	943	5.04	桃園市、中壢市
台中都會區	13.80	12.99	1,147	7.37	西屯區
南高都會區	10.77	16.34	692	5.07	東區、中西區、烏松鄉
全國	18.38	16.72	5,172	6.44	--

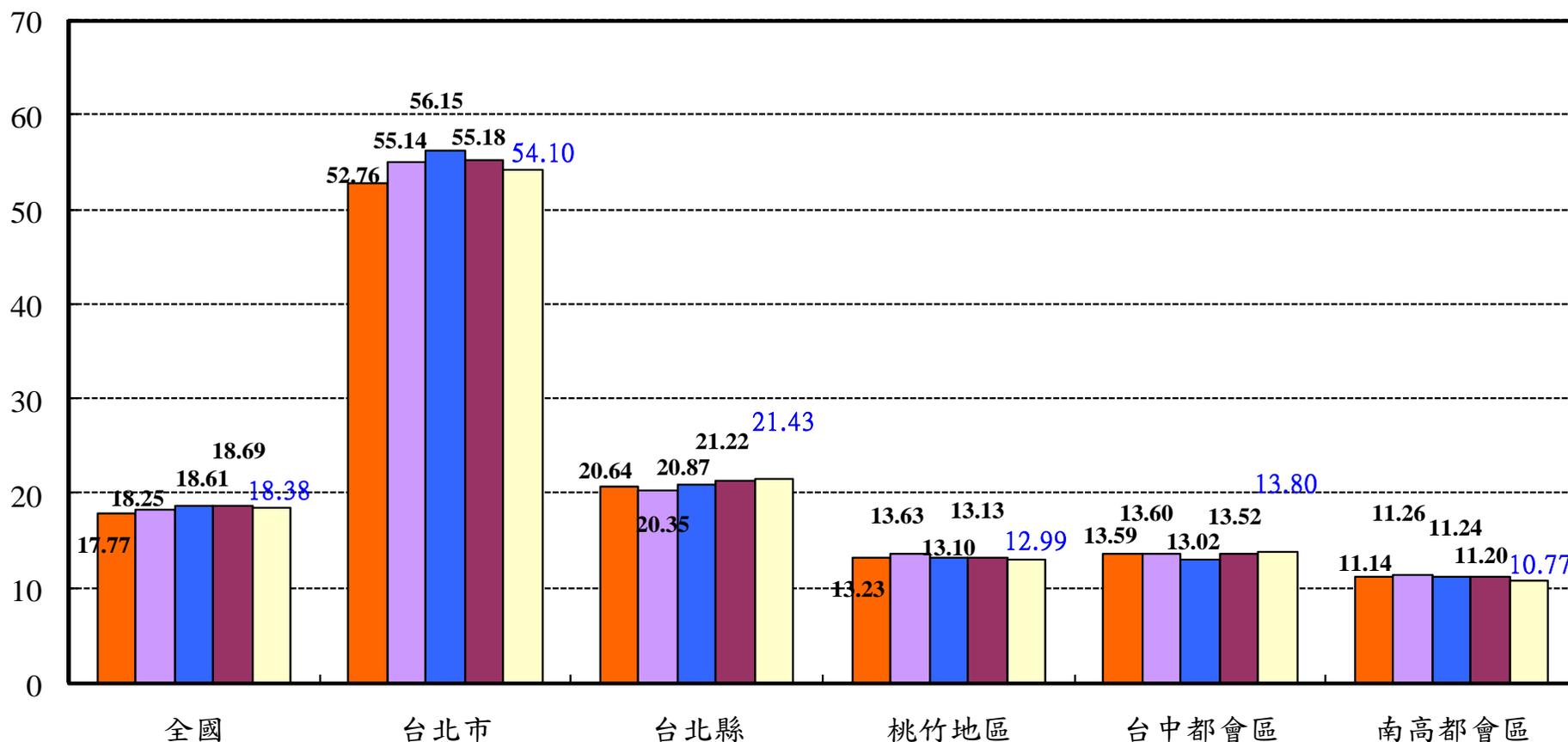
各地區一至三月趨勢

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1月	1,972,817	1,952	60	3.14	15.17
全國2月	1,822,949	1,382	88	7.31	16.15
全國3月	3,988,600	1,838	122	6.66	18.13
北市1月	88,179	60	3	5.00	17.54
北市2月	451,774	218	20	10.14	19.93
北市3月	2,515,135	414	29	7.10	19.79
北縣1月	1,171,379	1,142	21	1.56	18.46
北縣2月	403,478	389	24	6.88	15.74
北縣3月	190,916	167	20	12.21	19.26
桃竹1月	74,119	164	5	3.52	12.95
桃竹2月	232,877	129	9	7.59	16.54
桃竹3月	622,649	650	33	4.91	20.96
台中1月	348,800	361	22	7.19	12.83
台中2月	522,000	344	22	7.87	13.31
台中3月	409,000	442	31	7.11	12.86
南高1月	290,340	225	9	4.67	13.93
南高2月	212,820	302	13	5.08	17.54
南高3月	250,900	165	9	5.55	16.38

可能成交價水準

基期平均2006~2008年=100

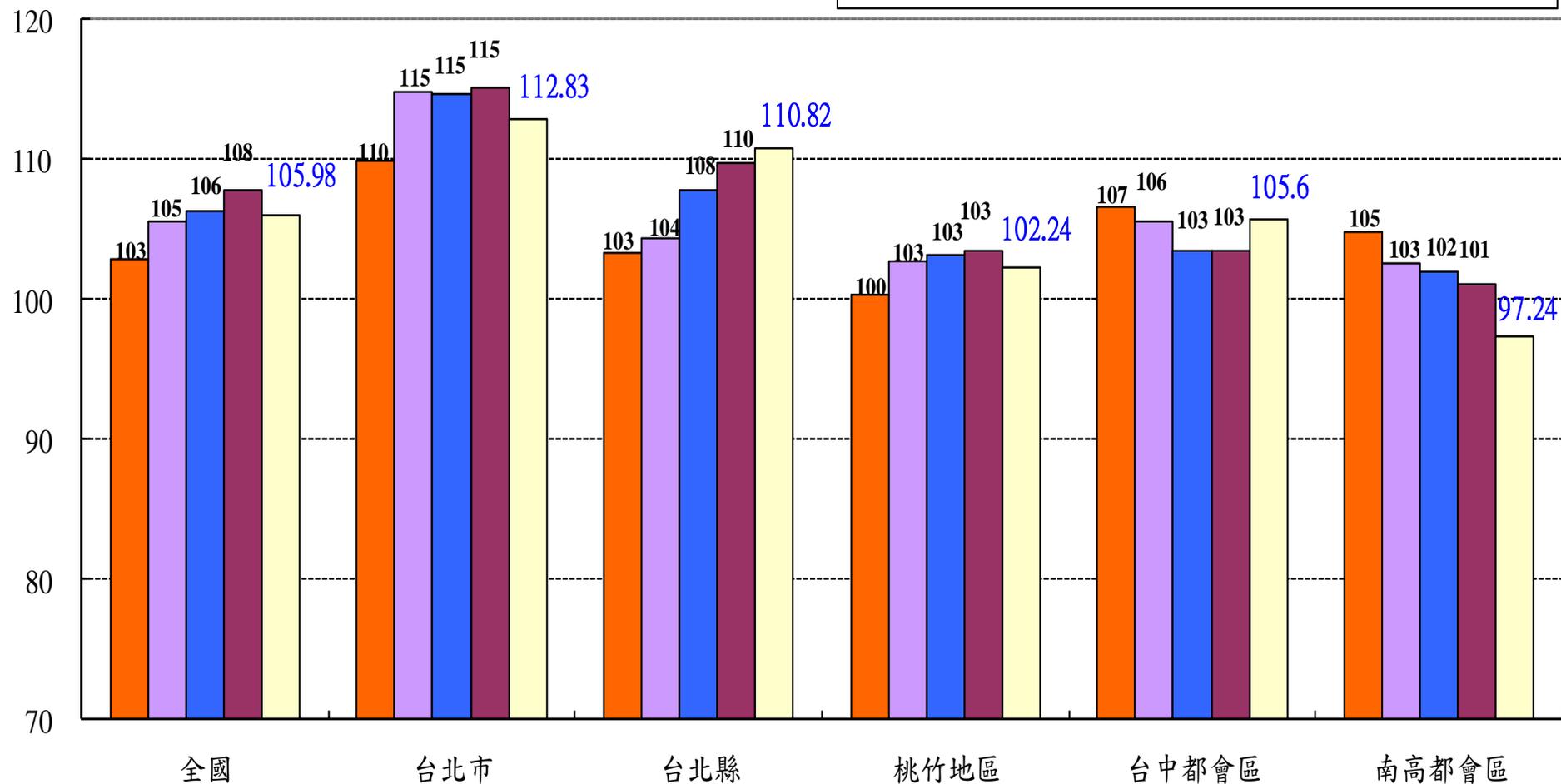
2008Q1 2008Q2 2008Q3 2008Q4 2009Q1



註：2009年第1季起修改房價模型，新增地區虛擬變數，使新模型能較原模型更精準的反應房價水準與變動。本圖內2008Q1~2009Q1可能成交價均以新模型計算而得。

可能成交價指數圖

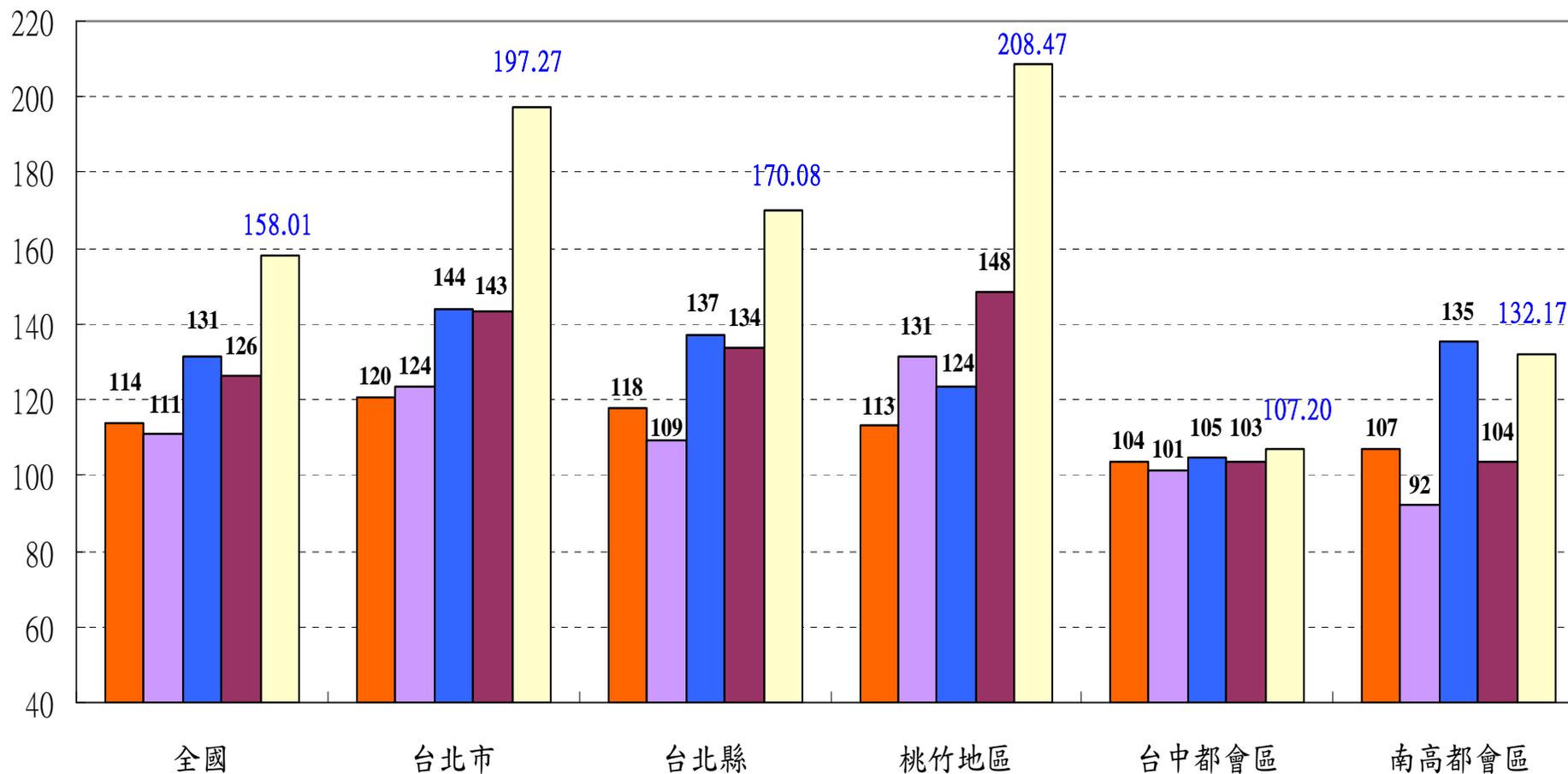
基期平均2006~2008年=100



議價空間率指數圖

基期平均2006~2008年=100

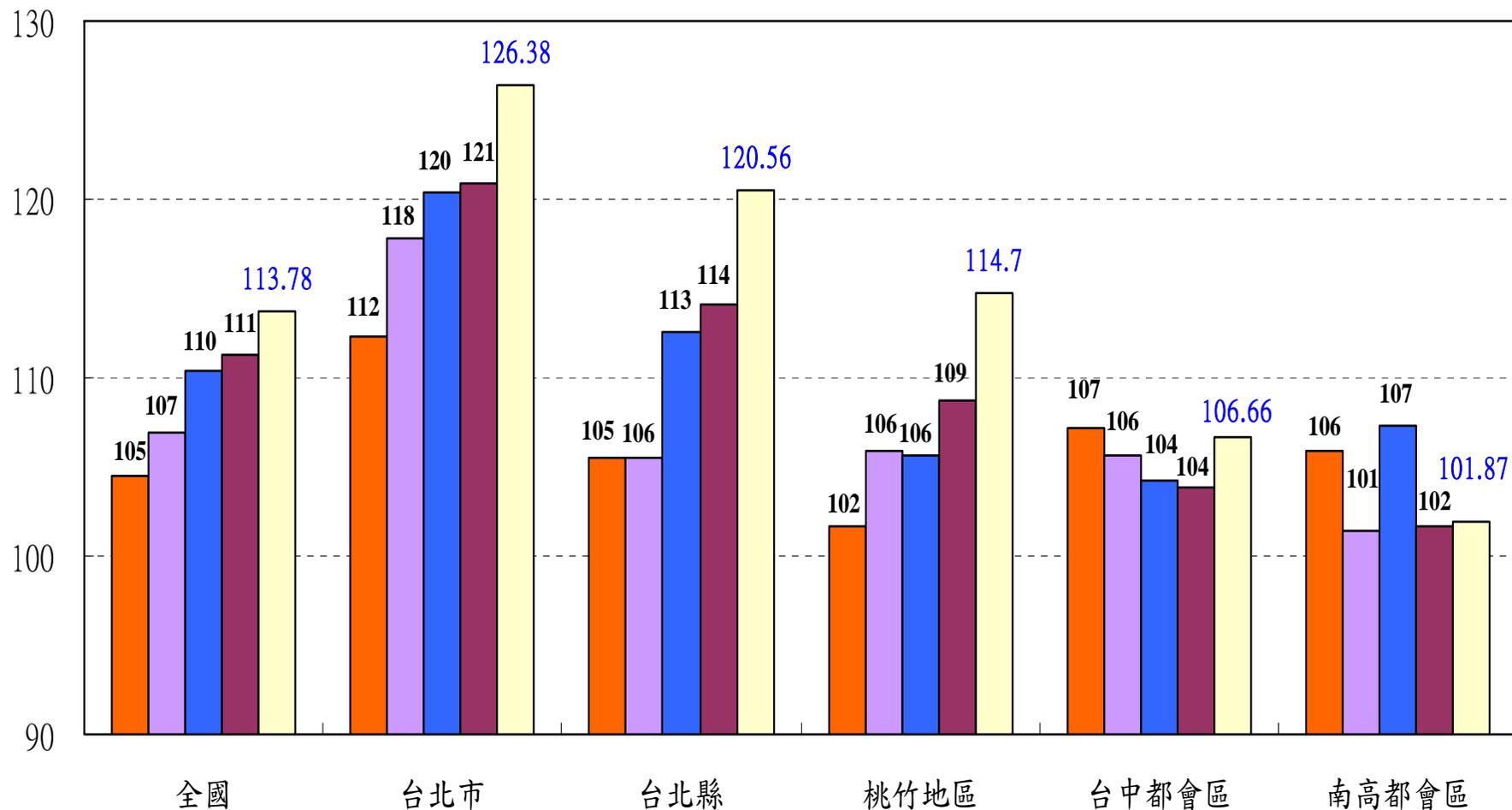
■ 2008Q1
 ■ 2008Q2
 ■ 2008Q3
 ■ 2008Q4
 ■ 2009Q1



開價指數圖

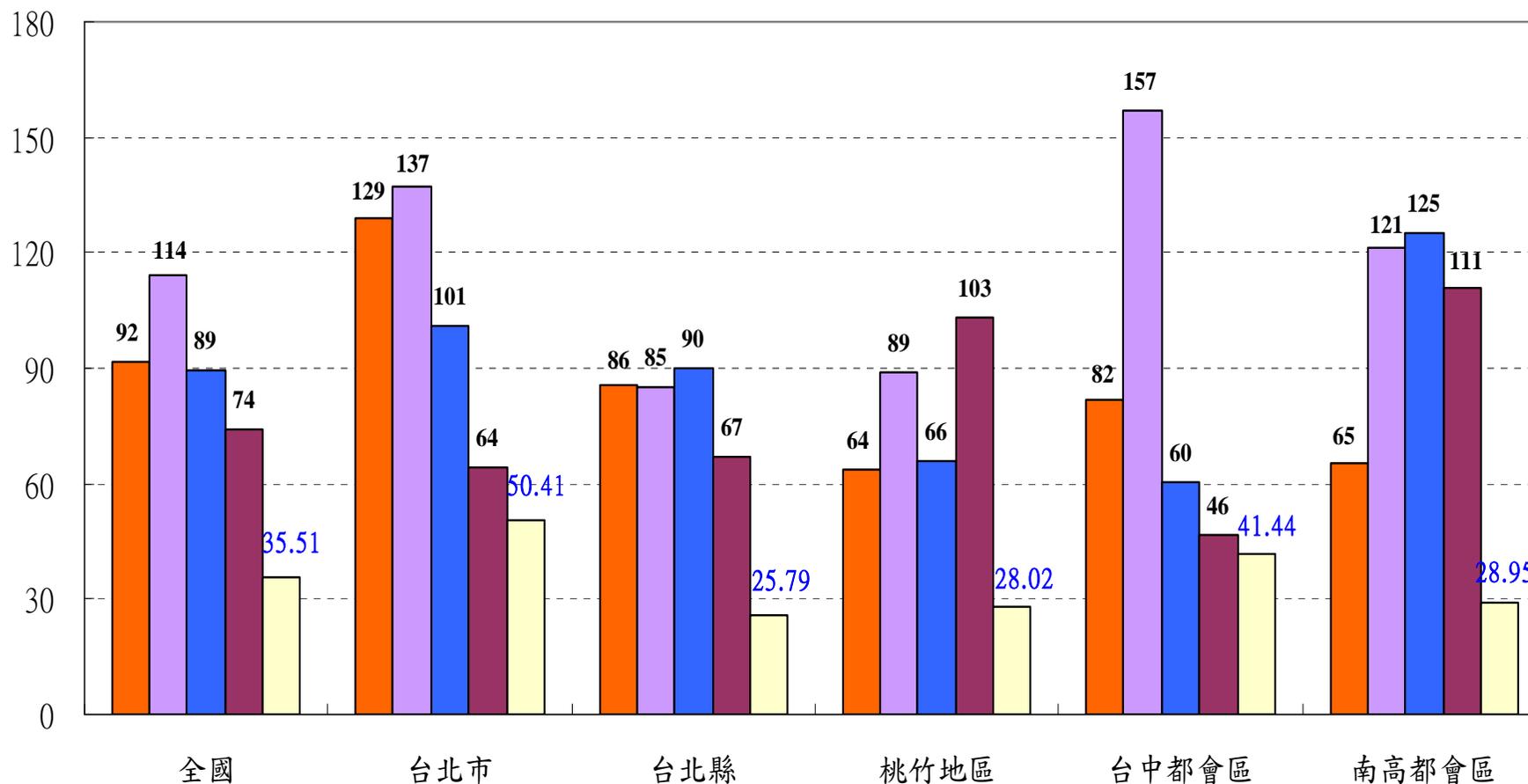
基期平均2006~2008年=100

■ 2008Q1
 ■ 2008Q2
 ■ 2008Q3
 ■ 2008Q4
 ■ 2009Q1



推案量指數圖

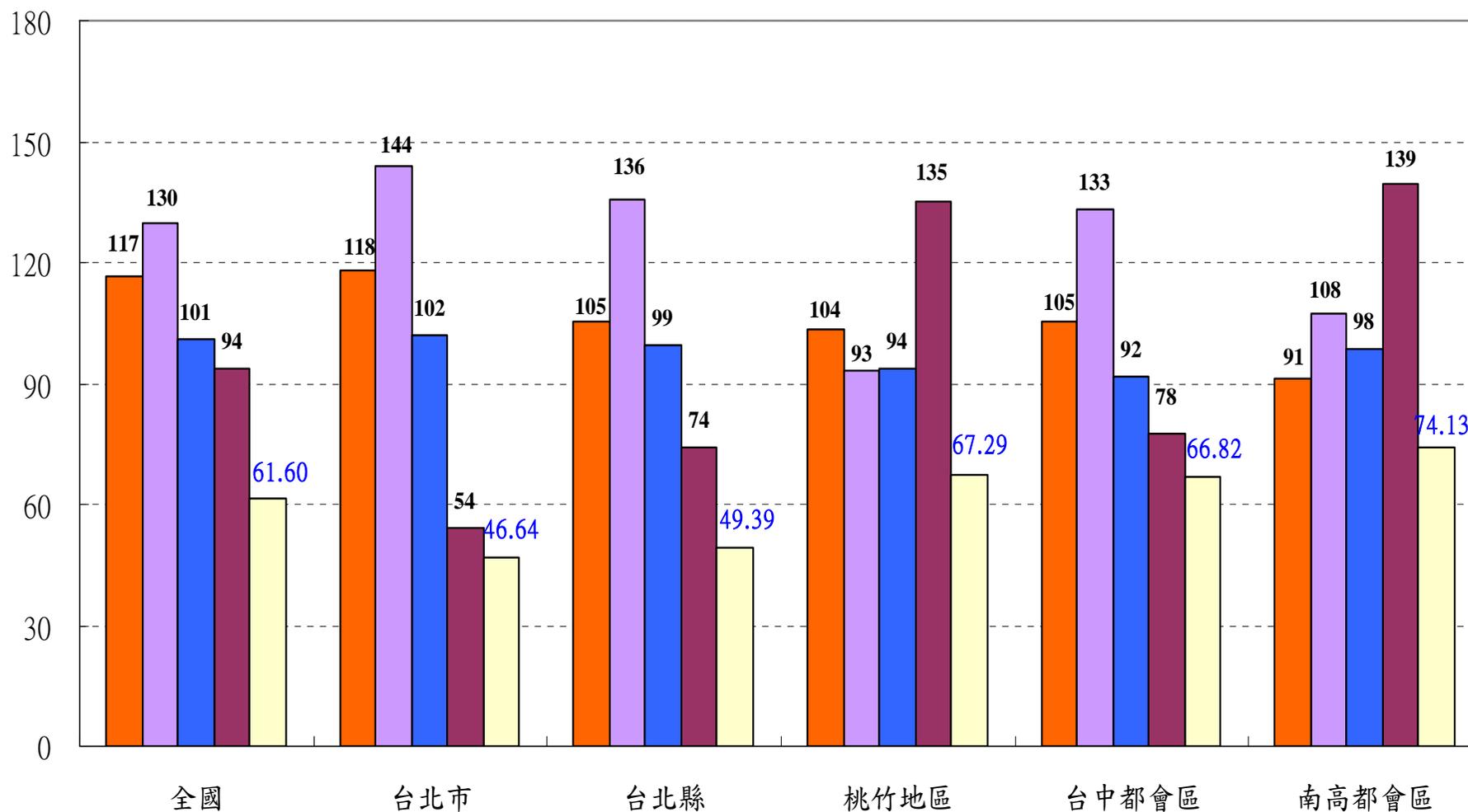
基期平均2006~2008年=100



30天銷售率指數圖

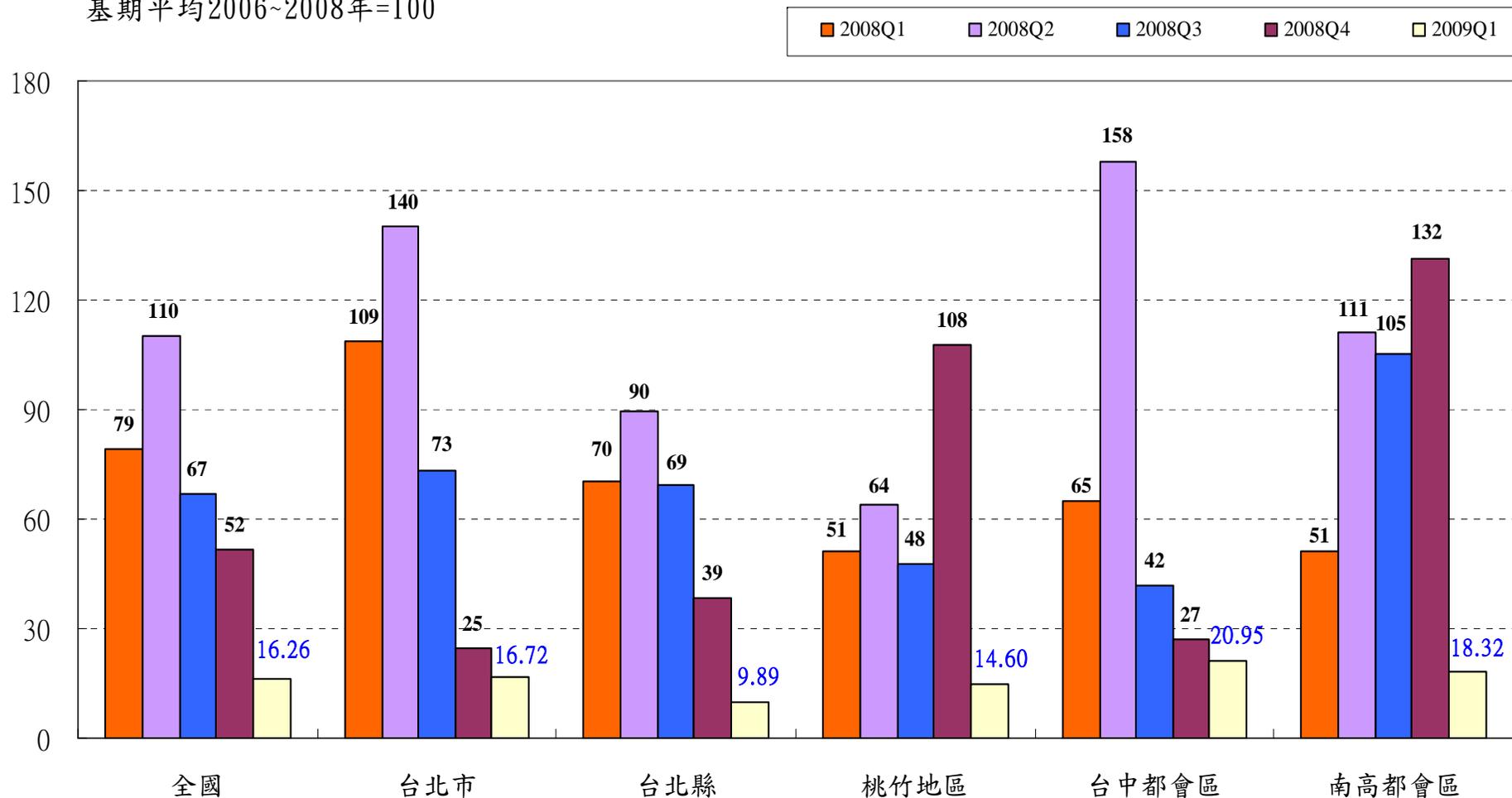
基期平均2006~2008年=100

■ 2008Q1
 ■ 2008Q2
 ■ 2008Q3
 ■ 2008Q4
 ■ 2009Q1



30天成交量指數圖

基期平均2006~2008年=100



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	105.98	18.38萬元/坪	-1.65%(--)	3.41%(++)
議價空間率	158.01	16.72 %	25.12% (+++)	38.70% (+++)
開價	113.78	22.07萬元/坪	2.30% (+++)	9.20% (+++)
推案量	35.51	778 億元	-51.94%(---)	-61.19%(---)
30天銷售率	61.60	5.53%	-34.38%(---)	-47.14%(---)
30天成交量	16.26	--	-68.46%(---)	-79.48%(---)

國泰全國房地產指數，相較上一季為價格小幅下跌，成交量大幅萎縮，相較去年同季為價格小幅上漲，成交量大幅萎縮。在總體經濟持續衰退與購屋需求保守觀望下，推案量、銷售率與成交規模的大幅縮減，價格下跌凸顯景氣趨向衰退訊息。三月下旬之後市場出現短期回穩跡象，是否足以構成價格向下的支撐力，以及促成成交規模逐漸回穩，則是後續觀察重點。

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	112.83	54.10萬元/坪	-1.96% (--)	2.55%(+)
議價空間率	197.27	19.60 %	37.70% (++)	63.72% (+++)
開價	126.38	67.28萬元/坪	4.57% (+++)	12.27% (+++)
推案量	50.41	306 億元	-21.52% (--)	-60.98% (---)
30天銷售率	46.64	7.88%	-14.04% (---)	-60.52% (---)
30天成交量	16.72	--	-32.54% (--)	-84.59% (---)

國泰台北市房地產指數，相較上一季為價格小幅下跌，成交量小幅萎縮，相較去年同季為價格微幅上漲，成交量大幅萎縮。本季新推個案市場衰退程度相當嚴重，價格與成交量持續下跌，已清楚呈現景氣反轉結構。相較去年第二季高峰期，本季推案量規模已不及四成，成交量規模更僅剩下約12%。數量面的凍結讓後續更加缺乏價格支撐能量。在後續329檔期推動下，數量面是否能夠逐漸落底回穩，將是短期觀察重點。

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	110.82	21.43萬元/坪	1.02%(+)	3.84%(++)
議價空間率	170.08	17.58 %	27.34% (+)	44.11% (++)
開價	120.56	26.00萬元/坪	5.64% (+++)	10.62% (+++)
推案量	25.79	177 億元	-61.38% (---)	-69.96% (---)
30天銷售率	49.39	3.83%	-33.52% (---)	-53.14% (---)
30天成交量	9.89	--	-74.33% (---)	-85.93% (---)

國泰台北縣房地產指數，相較上一季價格微幅上漲，成交量大幅萎縮，相較去年同季為價格小幅上漲，成交量大幅萎縮。新推個案市場持續偏向衰退趨勢，價格上漲主要是因為業者在推案量大幅縮減下，採取支撐價格的訂價策略所致，但三十天銷售率與成交量指數下滑至歷史新低的3.83%，後續成交價下跌的壓力已非常明顯。

註：本季台北縣推案區位相較上季為差，故經模型控制住宅品質區位後，房價相較市場未控制品質區位的感受為高。

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	102.24	12.99萬元/坪	-1.12%(-)	-1.83%(-)
議價空間率	208.47	18.98 %	40.42% (+++)	84.16% (+++)
開價	114.70	16.03萬元/坪	5.55% (+++)	8.68% (+++)
推案量	28.02	93 億元	-72.80%(---)	-56.11%(---)
30天銷售率	67.29	5.04%	-50.22%(---)	-35.01%(--)
30天成交量	14.60	--	-86.46%(---)	-71.48%(---)

國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季與去年同季均為價格微幅下跌，成交量大幅萎縮。市場從上季的穩定結構回復到衰退趨勢，數量面指數均來到2003年後的新低，價格的反轉亦顯示市場支撐能量薄弱。後續價量趨勢仍如同台北縣市般，將由329檔期後的短期復甦力量，與市場內部的衰退壓力，相互抗衡結果而定。

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	105.60	13.80萬元/坪	2.11%(△)	1.53%(△)
議價空間率	107.20	12.99 %	3.72% (△)	3.50% (△)
開價	106.66	15.86萬元/坪	2.66% (+)	2.05% (△)
推案量	41.44	128 億元	-10.74%(-)	-49.34%(--)
30天銷售率	66.82	7.37%	-13.95%(---)	-36.46%(---)
30天成交量	20.95	--	-23.19%(--)	-67.81%(---)

國泰台中都會區房地產指數，相較上一季價格維持穩定，成交量小幅縮減，相較去年同季為價格穩定，成交量大幅萎縮。新推個案市場從上季明顯衰退後，開始出現穩定跡象，景氣谷底盤整現象明顯。成交價在連四季下跌後出現回穩，推案量則為近五年半來新低，成交量仍屬長期低點。價格下跌趨勢是否能穩定，為景氣能否成功築底的重要觀察指標。

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	97.24	10.77萬元/坪	-3.78%(--)	-3.25%(-)
議價空間率	132.17	16.34 %	27.32% (+++)	23.56% (△)
開價	101.87	12.88萬元/坪	0.25% (△)	0.36% (△)
推案量	28.95	75 億元	-73.83%(---)	-55.78%(---)
30天銷售率	74.13	5.07%	-46.80%(---)	-18.82%(-)
30天成交量	18.32	--	-86.08%(---)	-64.10%(---)

國泰南高都會區房地產指數，相較上季價格小幅下跌，成交量大幅萎縮，相較去年同季為價格微幅下跌，成交量大幅萎縮。新推個案市場從上季衰退盤整結構，更進一步向下滑落。成交價連四季下跌，成交量則為歷史新低，市場悲觀氣氛非常嚴重。

註：本季南高銷售率為0的個案比例較多，且其個案價格均較高，故在刪除銷售率為0的個案後，較市場感受為低。

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	-3	3	-3	-3	-3	-11
台北市	-2	-2	3	-2	-3	-2	-8
台北縣	1	-1	3	-3	-3	-3	-6
桃竹地區	-1	-3	3	-3	-3	-3	-10
台中都會區	0	0	1	-1	-1	-2	-3
南高都會區	-2	-3	0	-3	-3	-3	-14

本季相對上一季全國綜合表現分數為-11分，為歷來最低分數，價格面與數量面均呈現衰退結構。就地區別而言，各地區均呈現明顯衰退，桃竹與南高萎縮幅度較大。

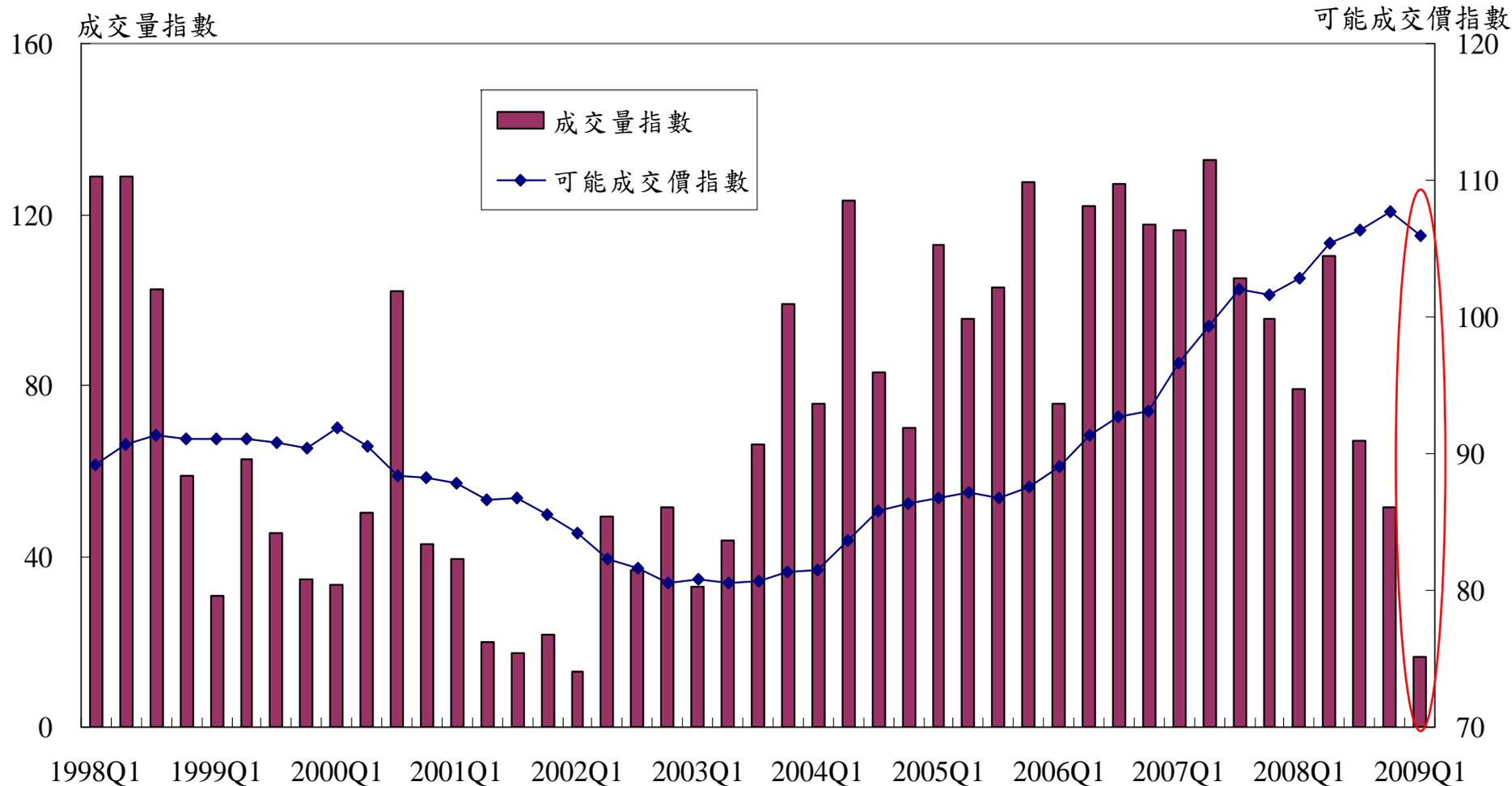
各地區市場表現相較去年同季綜合分數

	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	-3	3	-3	-3	-3	-7
台北市	1	-3	3	-3	-3	-3	-8
台北縣	2	-2	3	-3	-3	-3	-6
桃竹地區	-1	-3	3	-3	-2	-3	-9
台中都會區	0	0	0	-2	-2	-3	-7
南高都會區	-1	0	0	-3	-1	-3	-8

從去年同季的綜合表現分數觀察，市場呈現全面性景氣衰退結構，且逐漸從數量面擴及到價格面，長期價格水準能否支撐，將是影響後續發展最重要的因素。

全國價量指數趨勢圖

基期平均2006~2008年=100

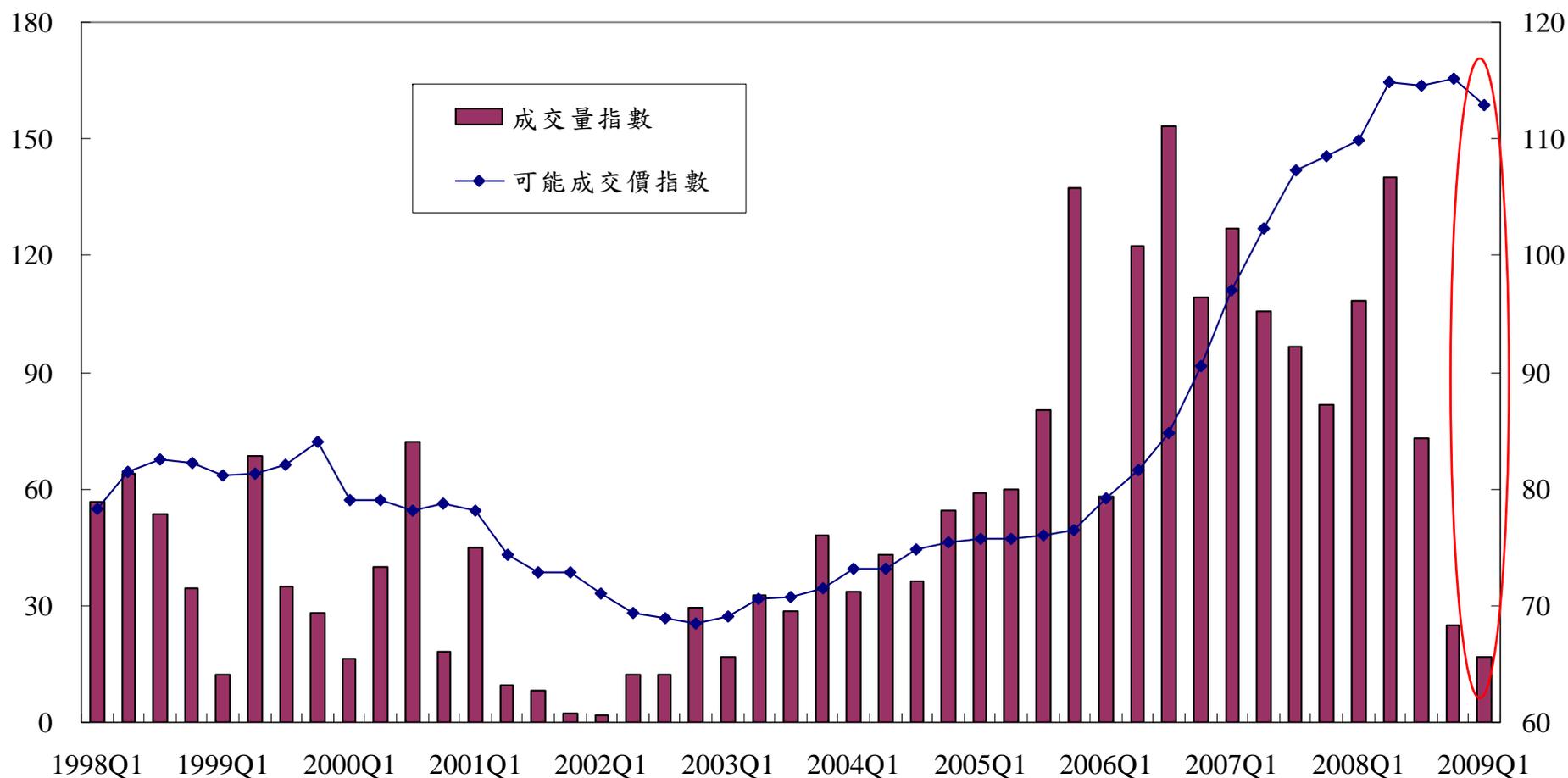


台北市價量指數趨勢圖

基期平均2006~2008年=100

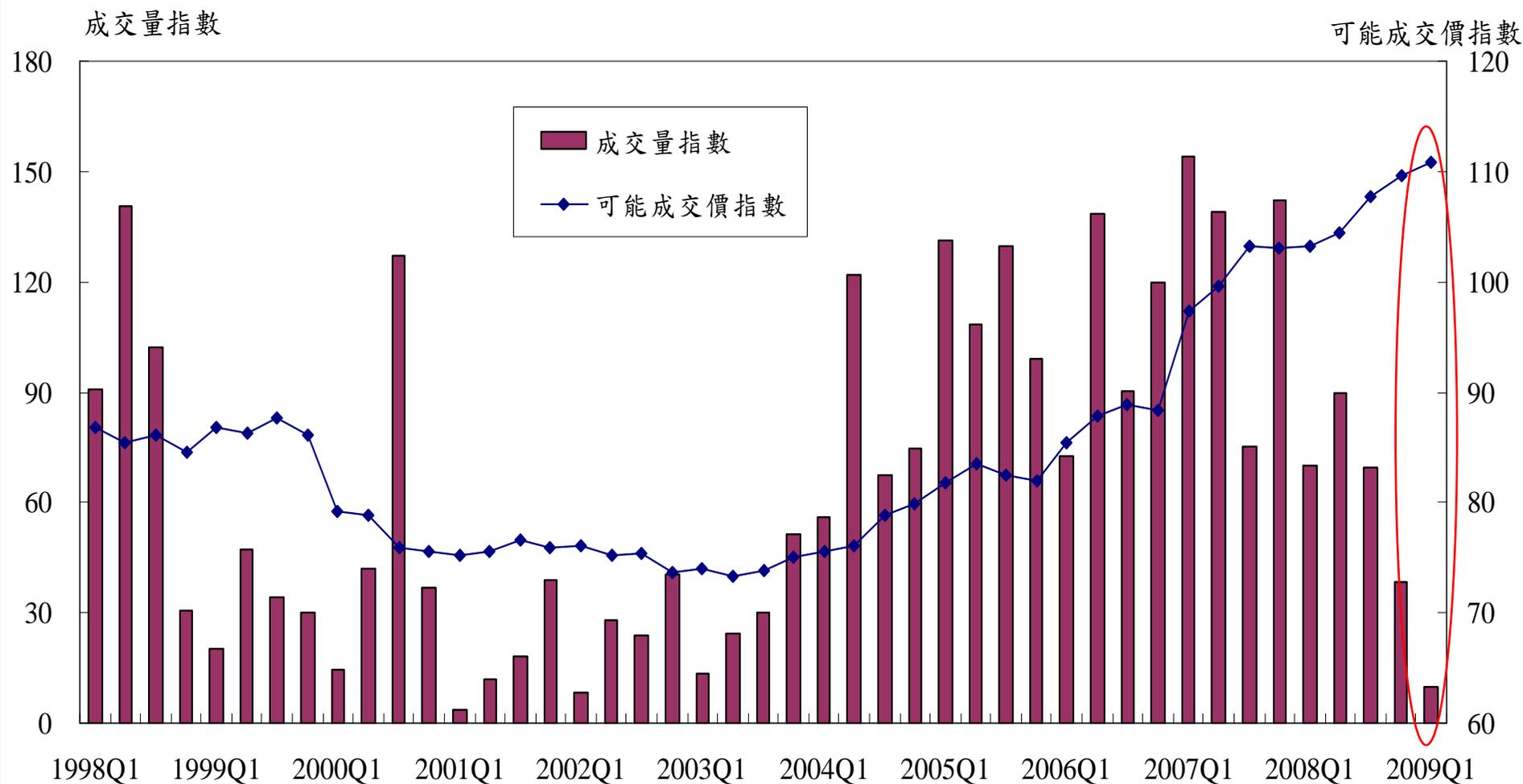
成交量指數

可能成交價指數



台北縣價量指數趨勢圖

基期平均2006-2008年=100



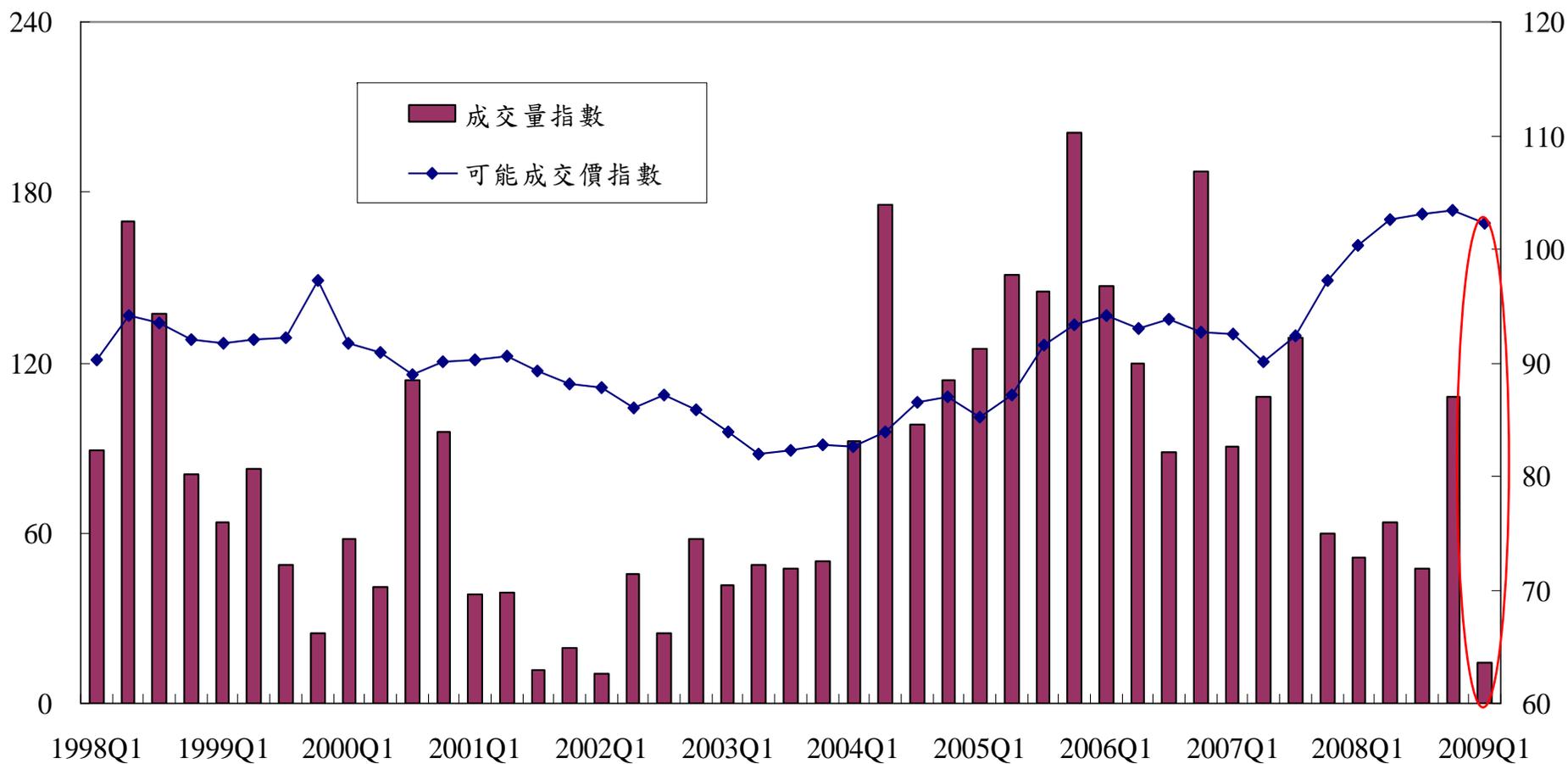
註：本季台北縣推案區位相較上季為差，故經模型控制住宅品質區位後，房價相較市場未控制品質區位的感受為高。

桃竹地區價量指數趨勢圖

基期:平均2006~2008年=100

成交量指數

可能成交價指數

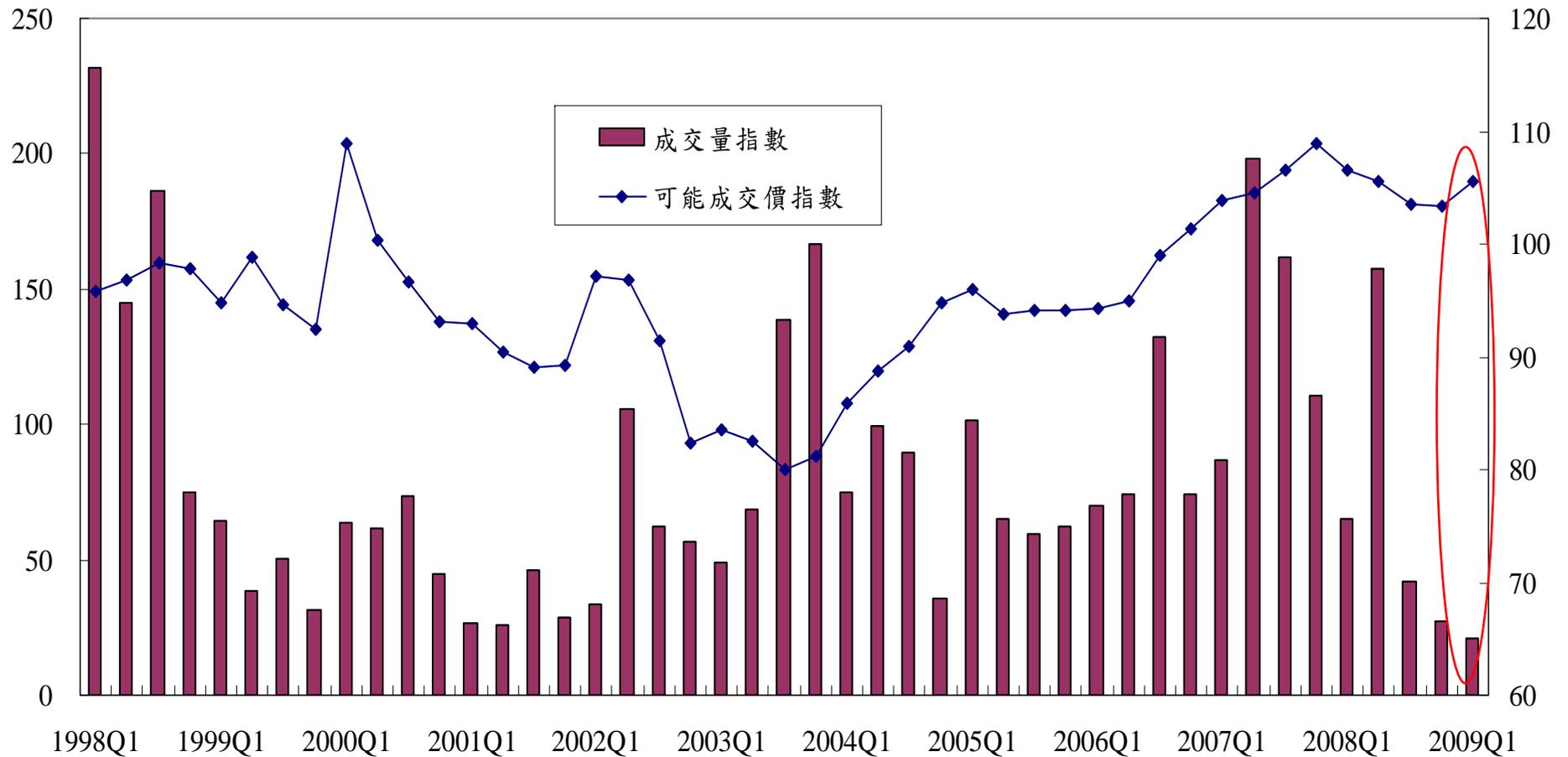


台中都會區價量指數趨勢圖

基期平均2006~2008年=100

成交量指數

可能成交價指數

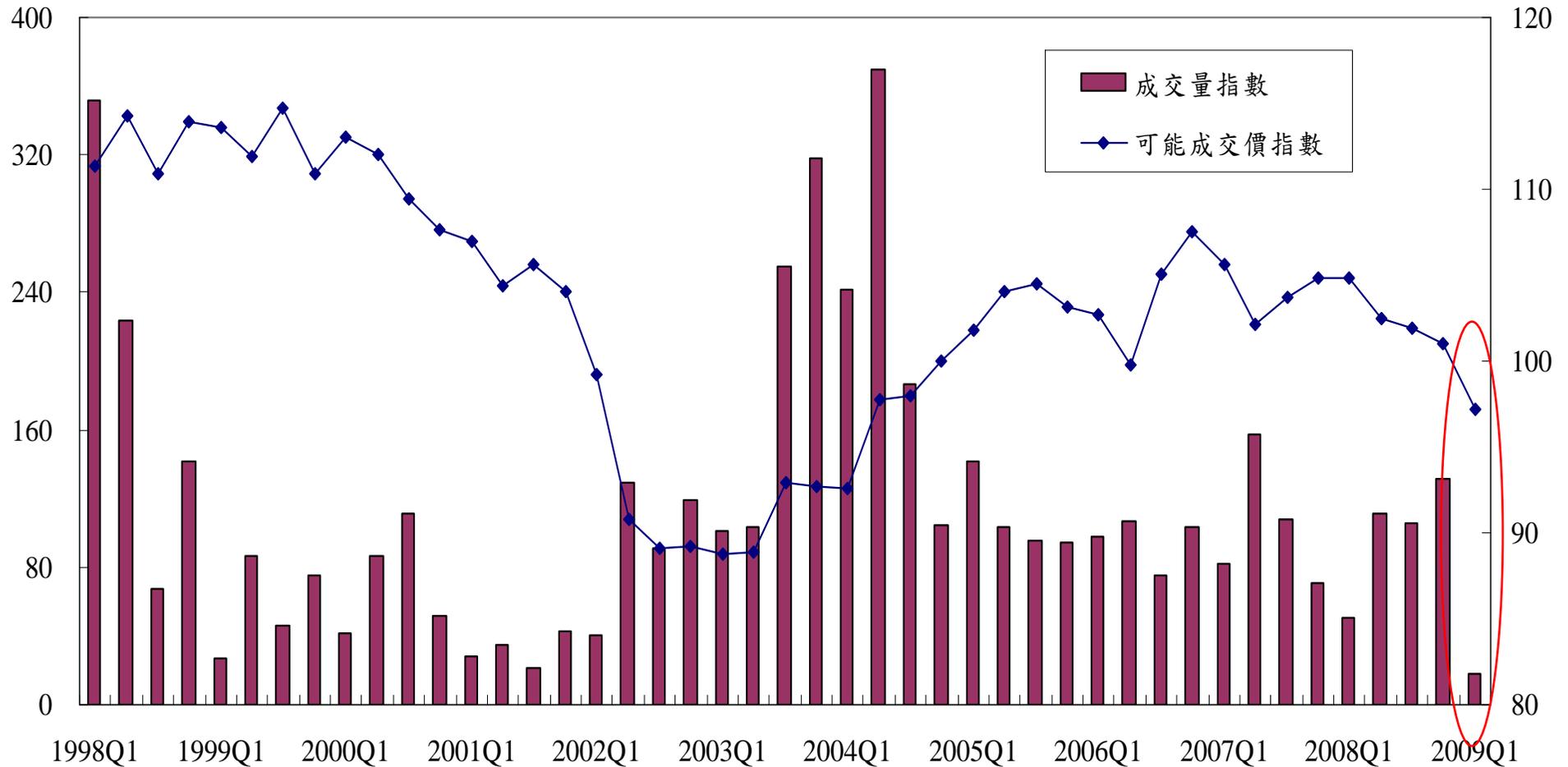


南高都會區價量指數趨勢圖

基期平均2006~2008年=100

成交量指數

可能成交價指數



註：本季南高銷售率為0的個案比例較多，且其個案價格均較高，故在刪除銷售率為0的個案後，較市場感受為低。

結 論

- 2009年第1季全國新推個案市場，呈現景氣明顯下滑與短期回溫兩股力量交錯的結構。
- 在全球與國內經濟持續衰退，以及購屋需求持續保守觀望下，推案量、銷售率與成交規模大幅縮減，清楚呈現供需雙方對後市的保守與悲觀，價格微幅下跌突顯景氣衰退的趨勢。
- 三月下旬之後市場出現短期回穩跡象，是否足以構成價格的支撐力，並讓成交規模逐漸回穩，則是後續觀察重點。
- 本季全國成交價指數呈現下跌，台北市成交價持續下滑則為主要觀察重點。
- 成交量規模持續大幅萎縮，各地區多創2003年Q2以來新低點。
- 各地區議價空間率多創歷史新高，台北市、台北縣與桃竹地區議價率已接近兩成。

結論(續)

- 台北市價格與成交量持續下跌，相較去年第二季高峰期，本季推案量已不及四成，成交量更僅剩下約12%。
- 台北縣價格上漲主要是因為外圍鄉鎮推案價格提昇所致，但三十天銷售率下滑至3.83%，成交量亦創歷史新低。
- 桃竹地區從上季的穩定結構回復衰退趨勢，數量面指數均為2003年後的新低。
- 台中都會區從上季明顯衰退後，開始出現穩定跡象，景氣谷底盤整現象明顯。
- 南高都會區從上季衰退盤整結構，更進一步向下滑落。成交價連四季下跌，成交量則為歷史新低，市場悲觀氣氛嚴重。
- 本季國內新推個案市場在一、二月份呈現嚴重衰退，三月下旬之後略見復甦曙光，後續價量趨勢將視此波短期復甦力量，與市場內部的衰退壓力，相互抗衡結果而定。



國泰出租住宅租金指數

- 2009年 第1季

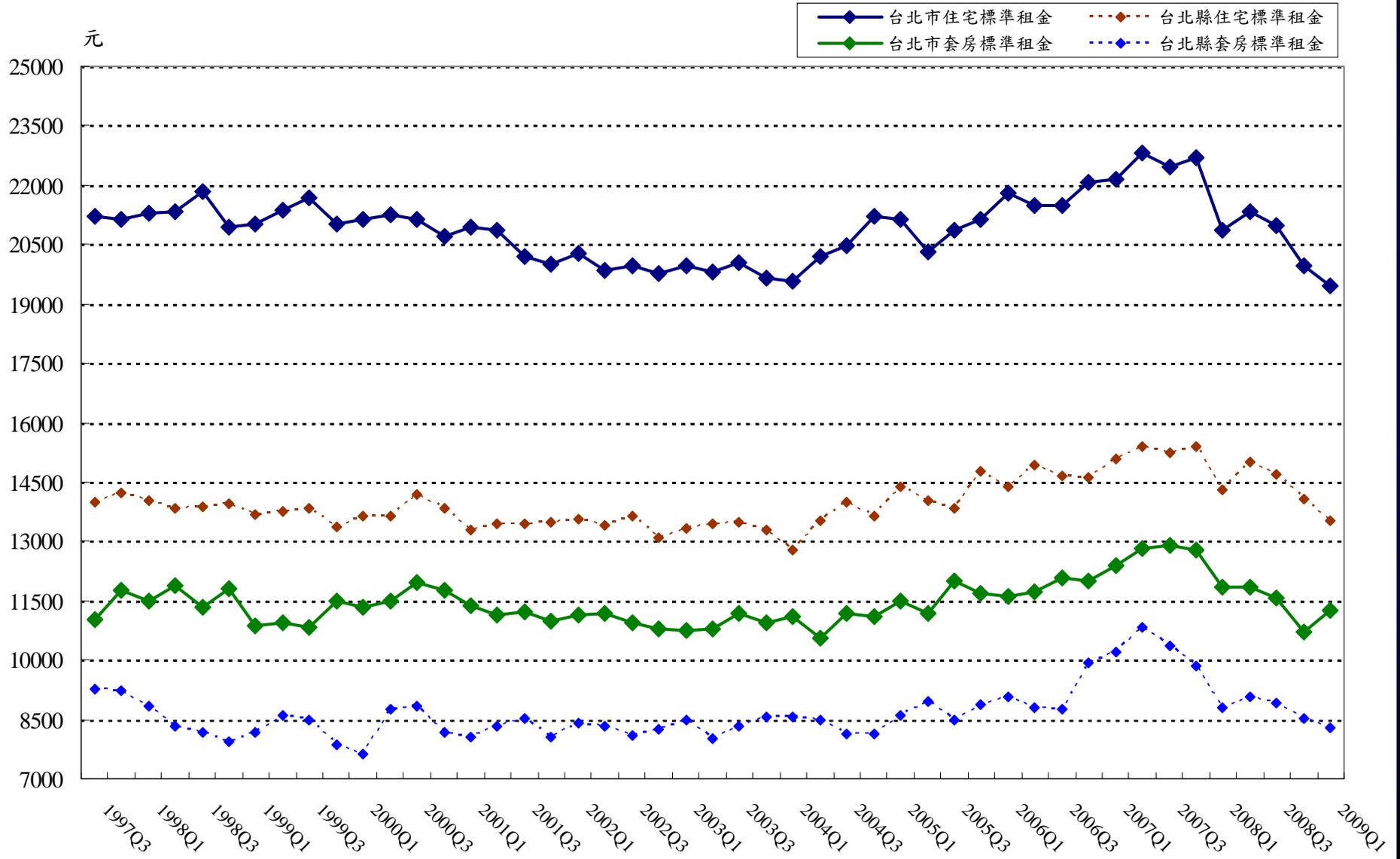
2009年第1季台北市出租住宅

- 整層住宅標準租金為1.95萬元，租金指數相對上一季小幅下跌2.53%；相較去年同季則大幅下跌13.96%。
- 套房類產品，標準租金為1.13萬元，租金指數較上一季小幅上漲5.25%；相較去年同季則大幅下跌12.95%。

2009年第1季台北縣出租住宅

- 整層住宅標準租金為1.35萬元，租金指數相對上一季呈現小幅下跌3.66%；相較去年同季則大幅下跌16.23%。
- 套房類產品，標準租金為0.83萬元，租金指數相對上一季穩定範圍下降3.50%；相較去年同季則大幅下跌18.43%。

國泰出租住宅標準租金趨勢圖

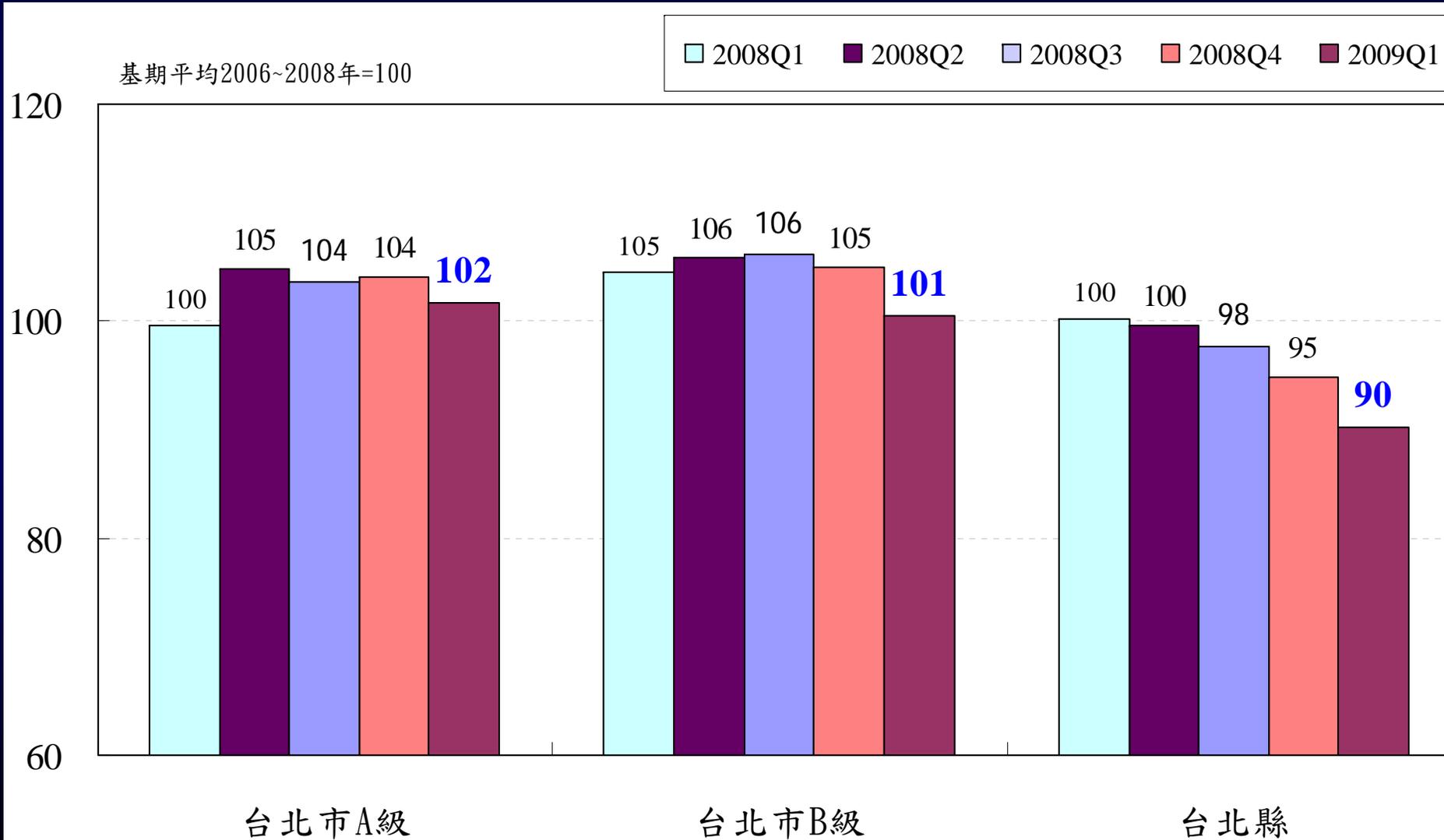




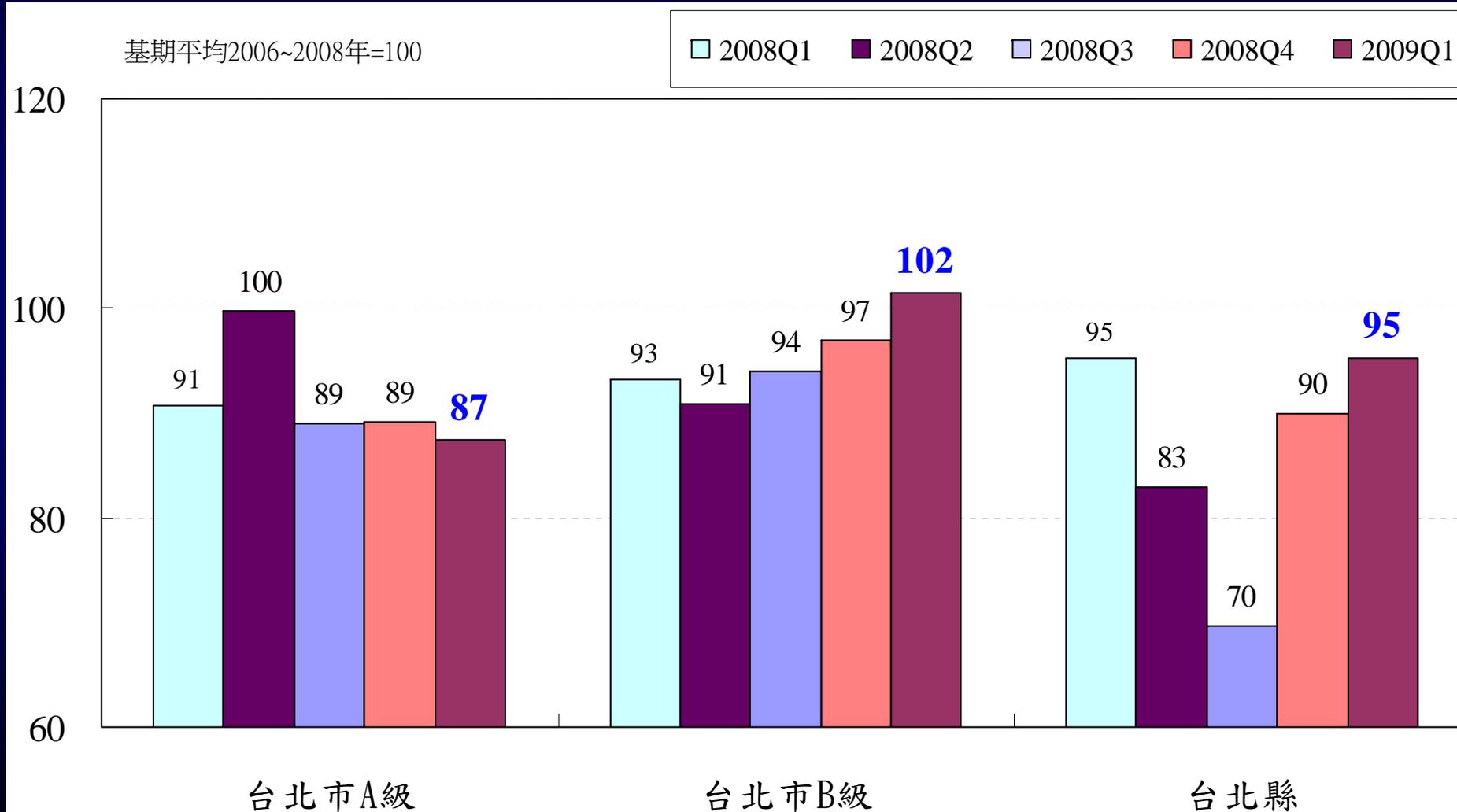
國泰辦公室租金指數

- 2009年 第1季

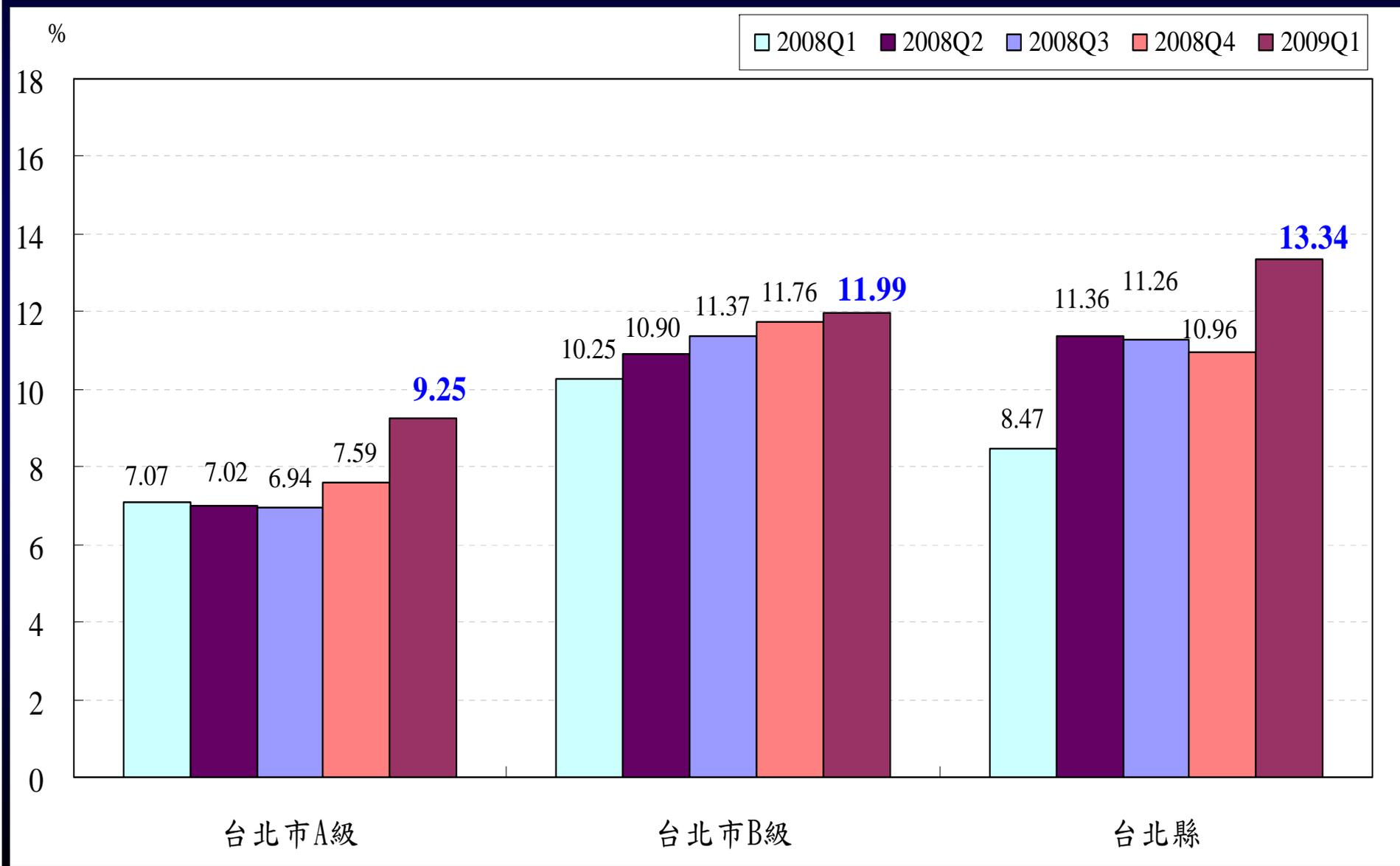
辦公室租金 開價指數一分區



辦公室租金 議價空間率指數一分區

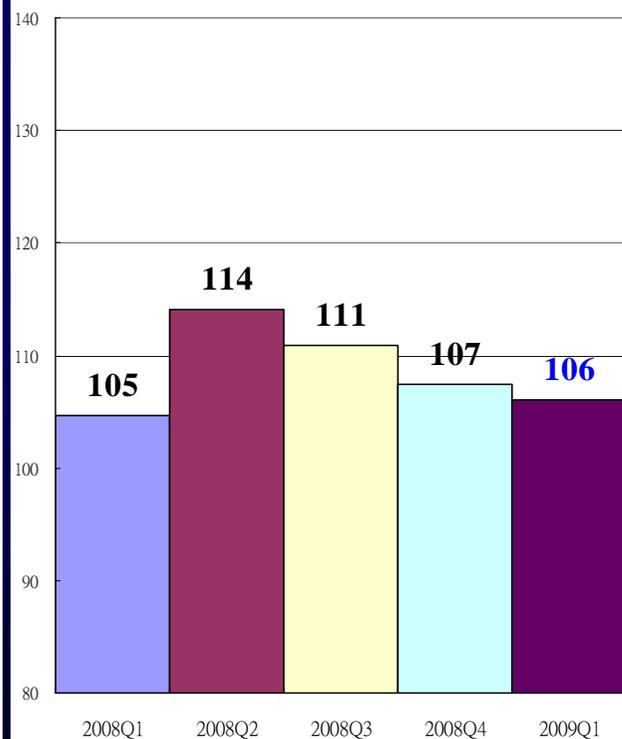


各地區辦公室空置率

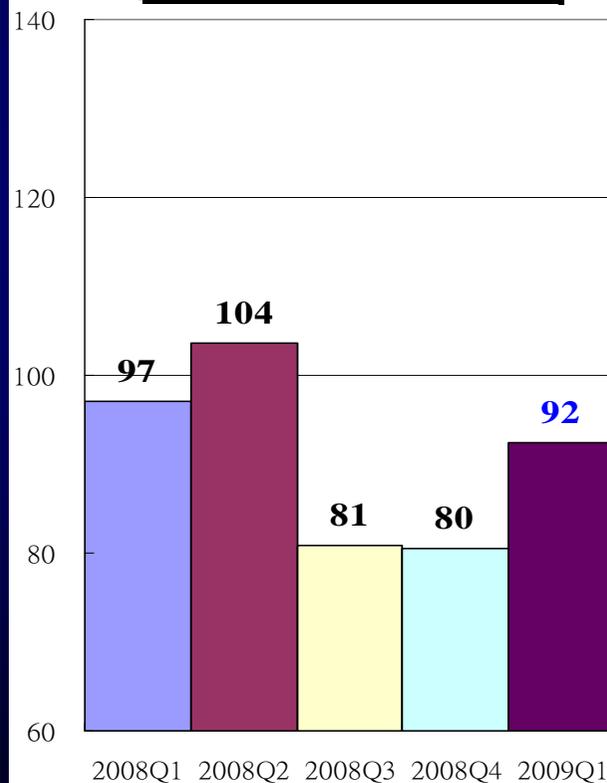


辦公室租金指數—北市A級 信義計畫區

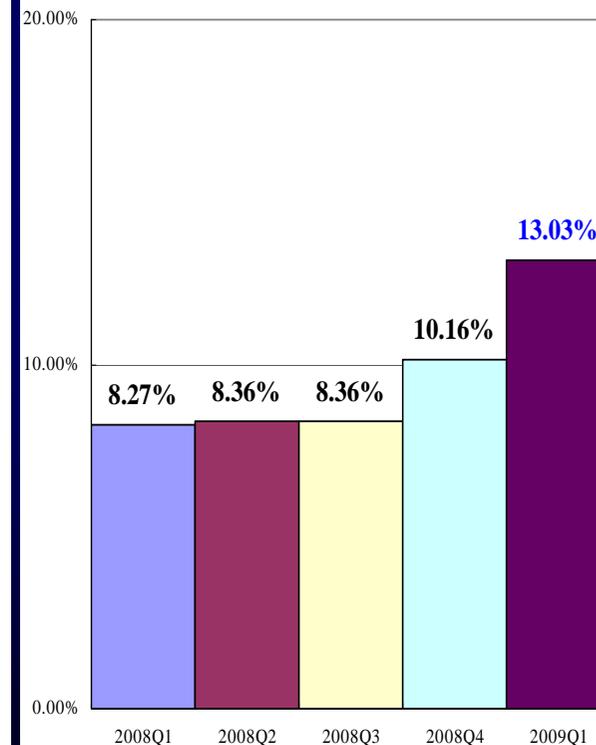
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

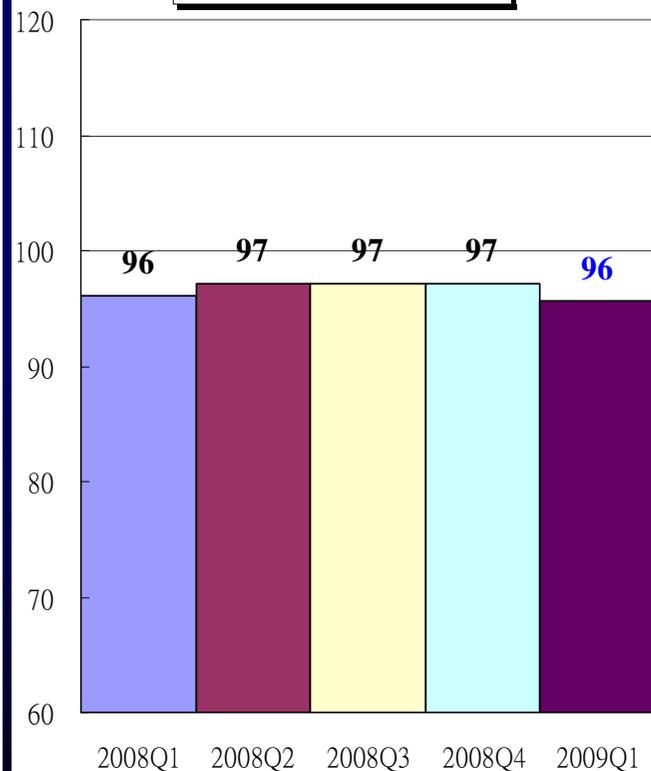


空置率圖

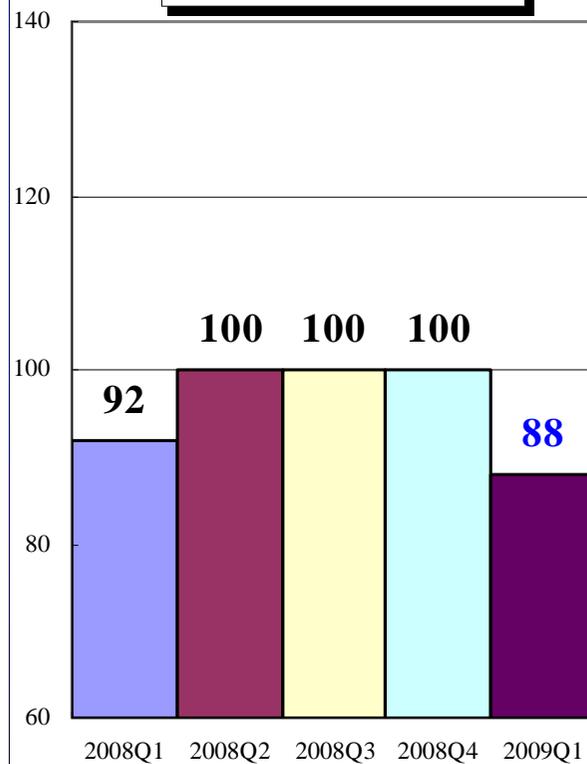


辦公室租金指數—北市A級 仁愛敦南路段

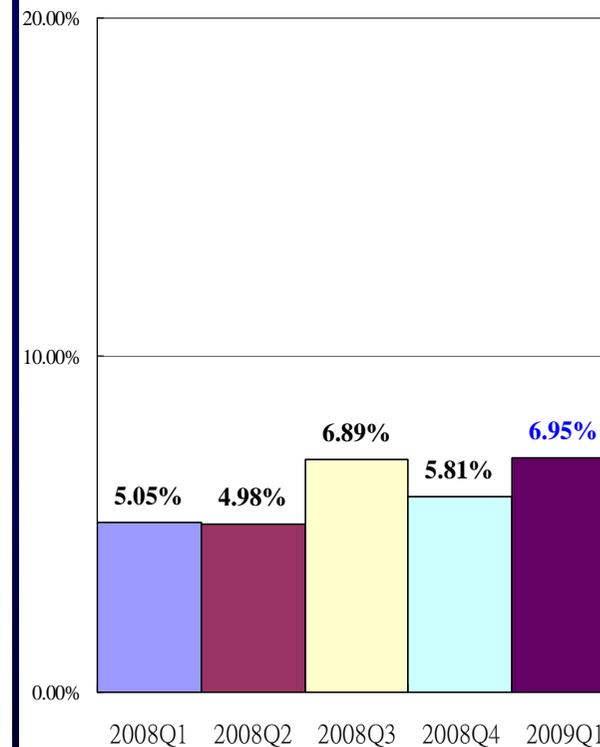
開價租金指數圖



議價空間率指數

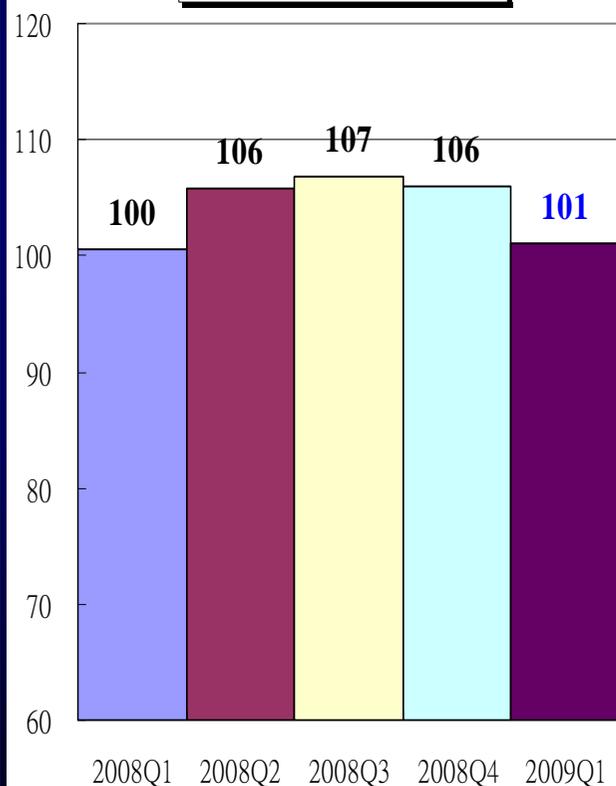


空置率圖

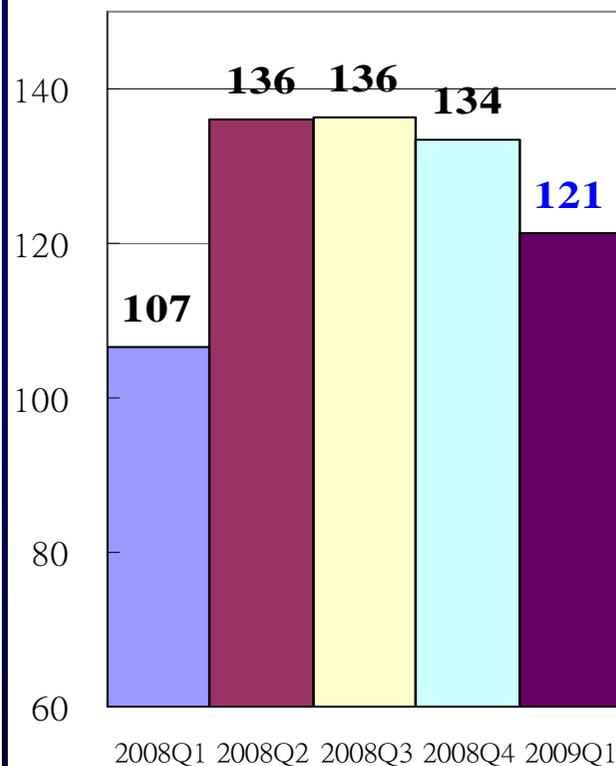


辦公室租金指數—北市A級 敦北民生路段

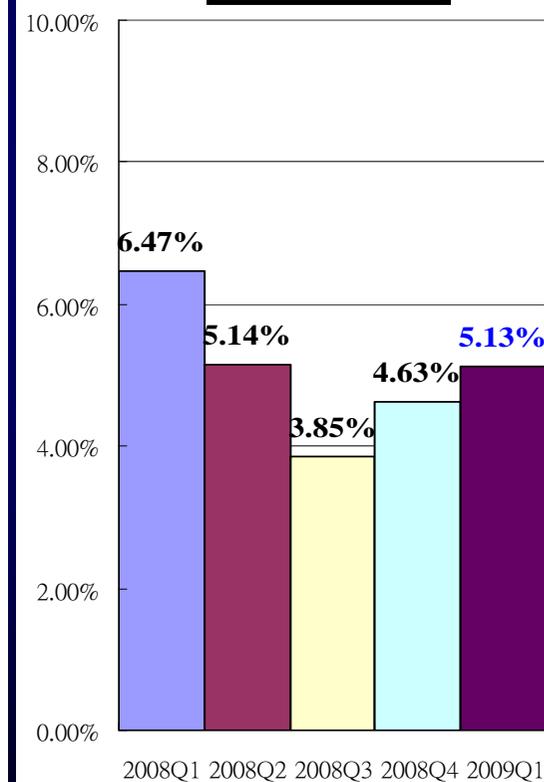
開價租金指數圖



議價空間率指數

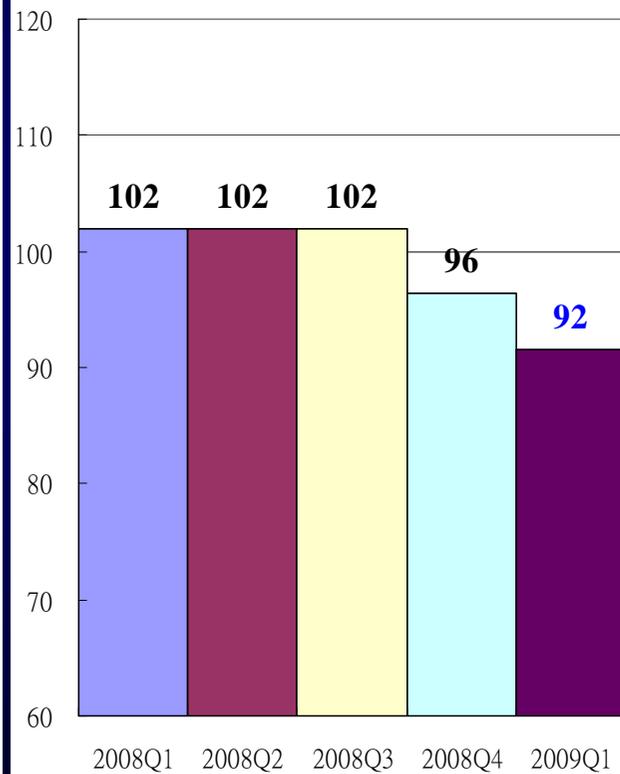


空置率圖

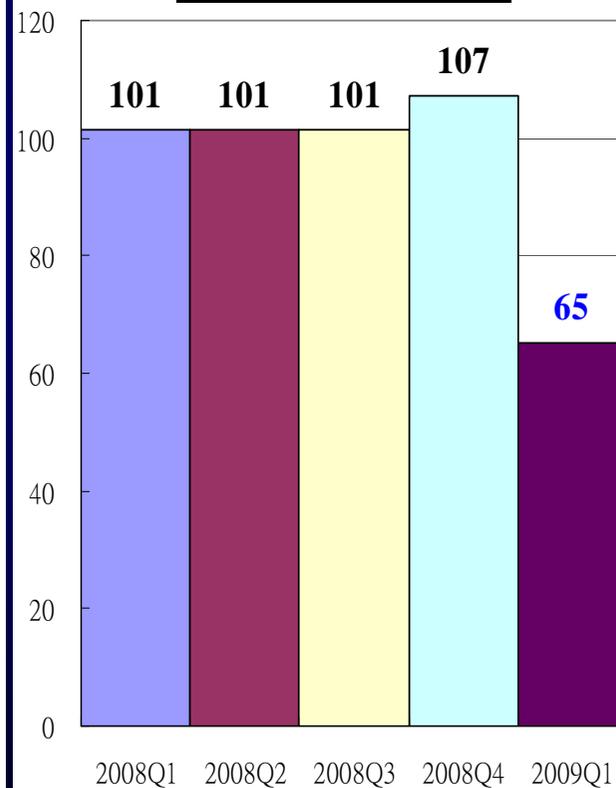


辦公室租金指數—北市A級 南京光復路段

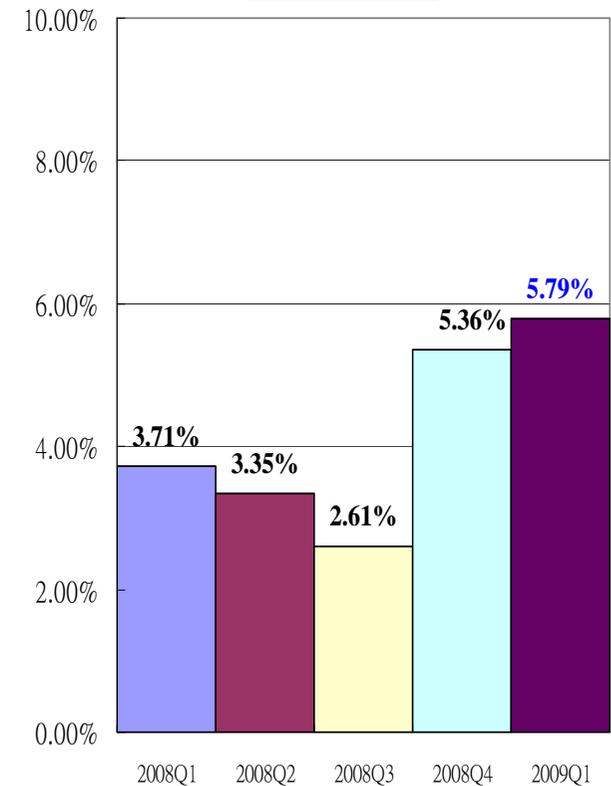
開價租金指數圖



議價空間率指數

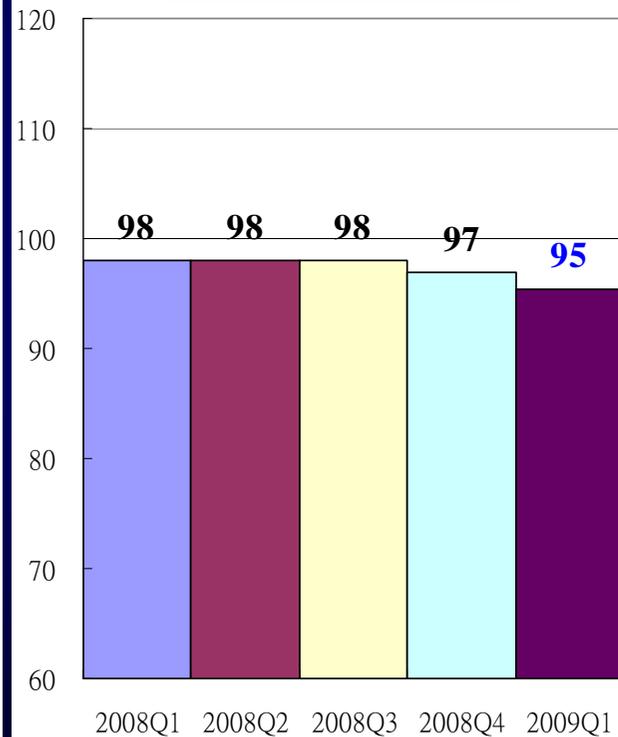


空置率圖

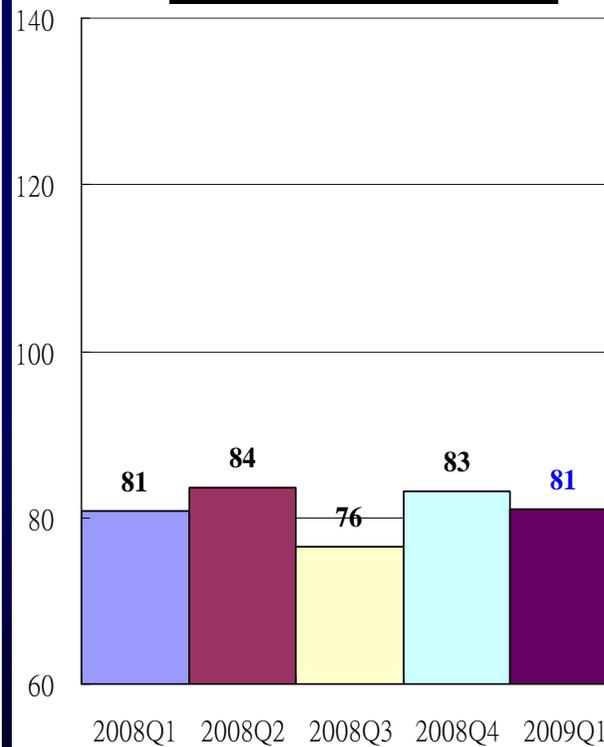


辦公室租金指數—北市A級 民生建國路段

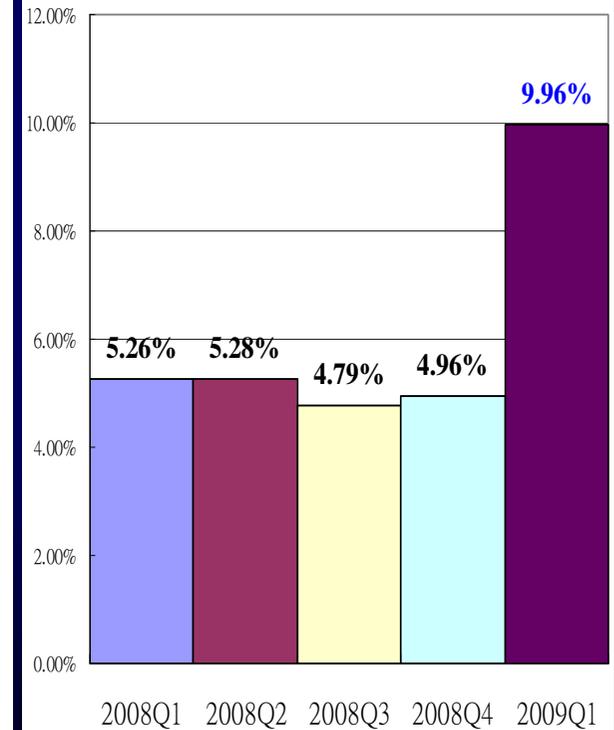
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

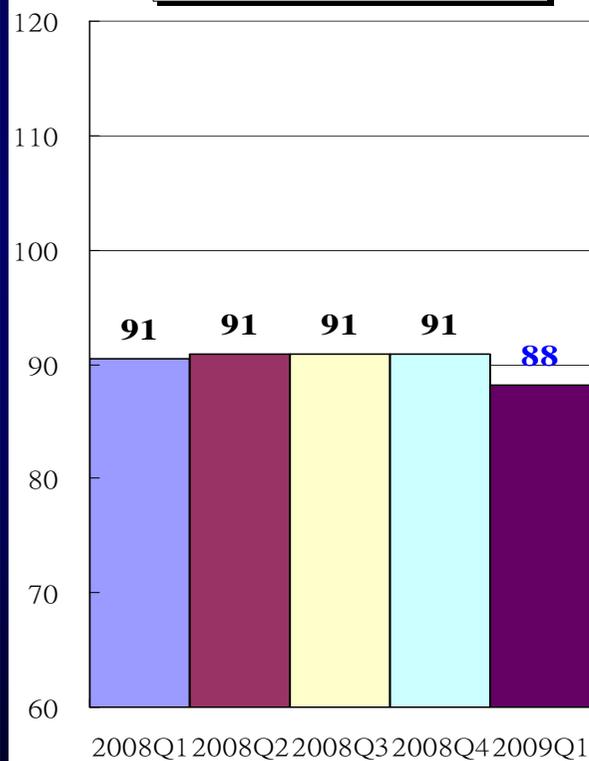


空置率圖

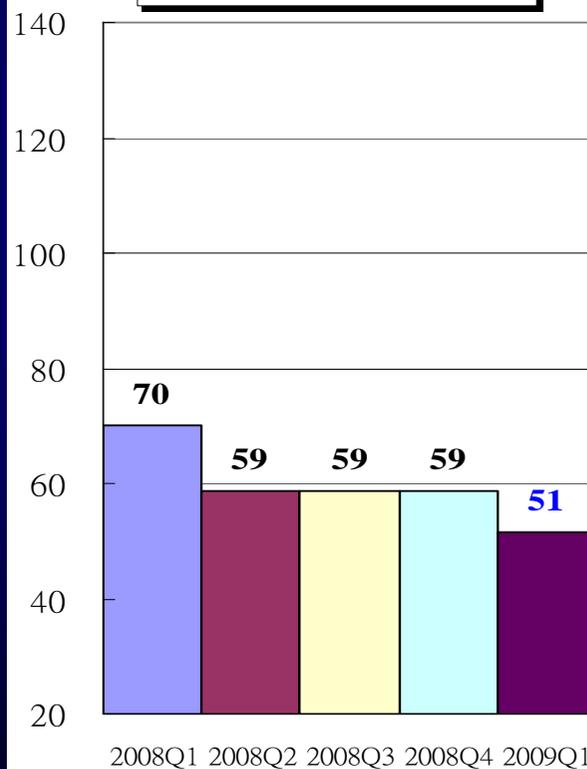


辦公室租金指數—北市A級 南京松江路段

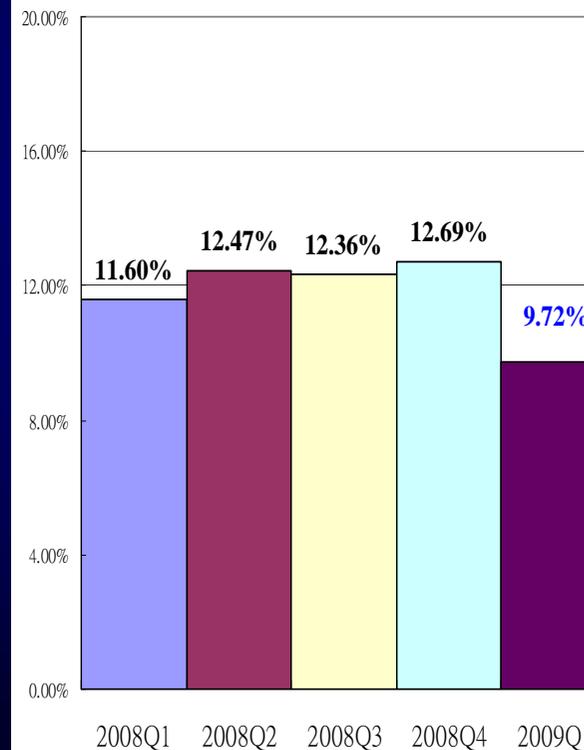
開價租金指數圖



議價空間率指數

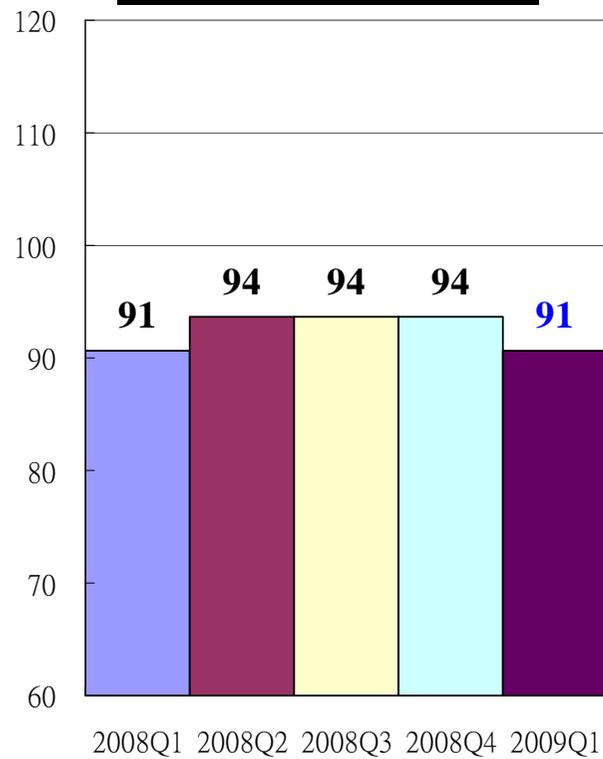


空置率圖

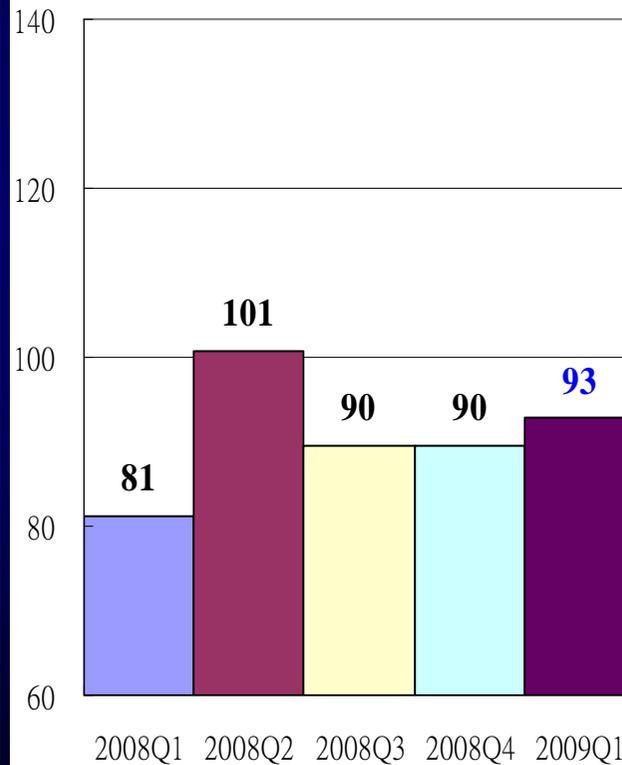


辦公室租金指數—北市A級 忠孝襄陽路段

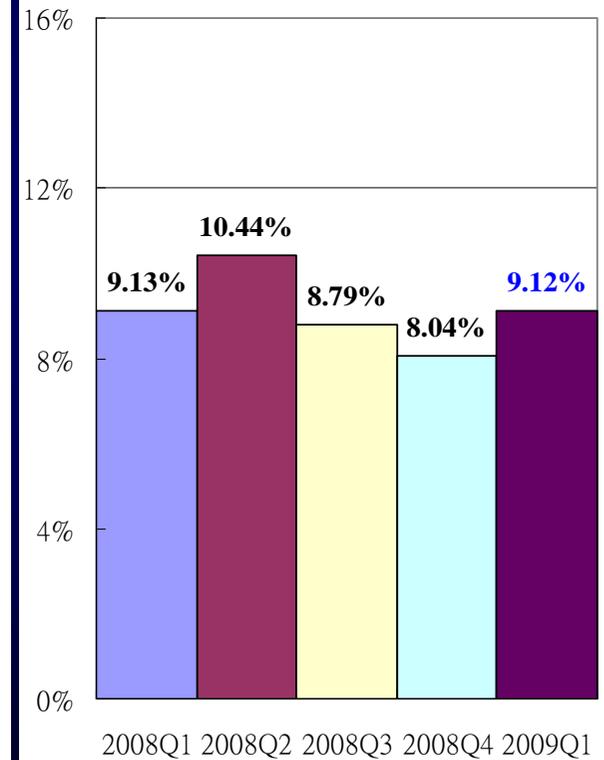
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



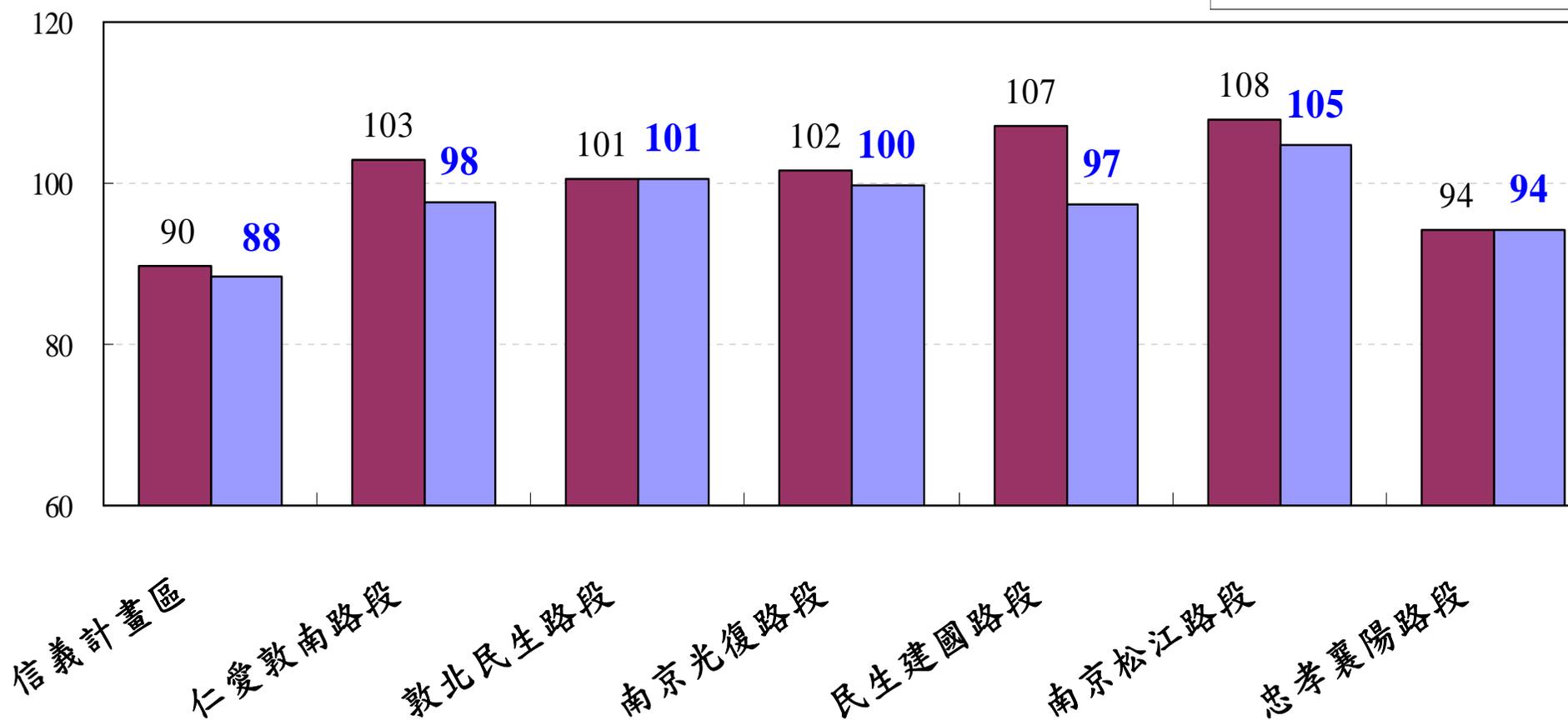
空置率圖



辦公室租金指數— 北市B級開價

基期平均2006~2008年=100

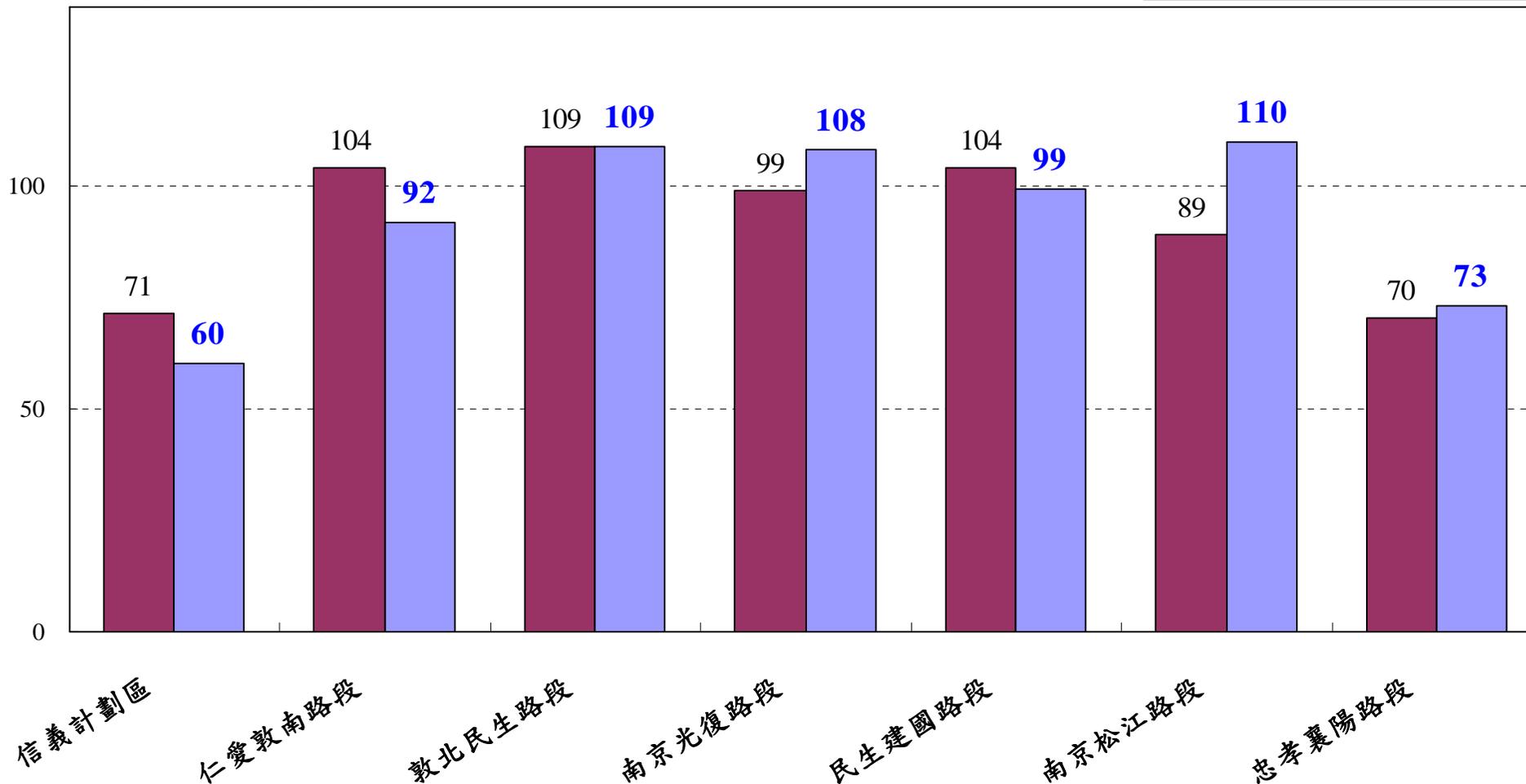
■ 2008Q4 ■ 2009Q1



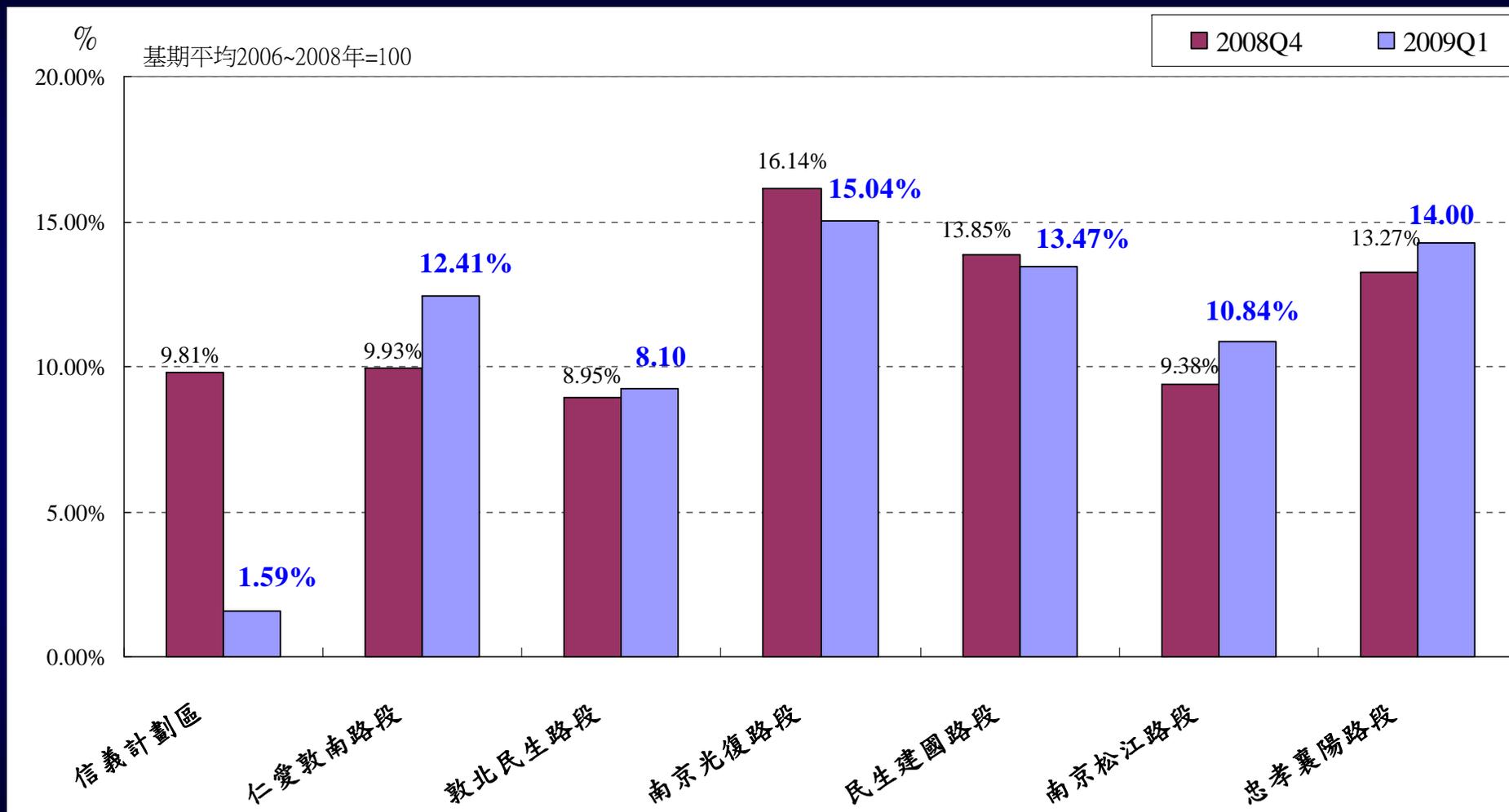
辦公室租金指數— 北市B級議價空間率

基期平均2006~2008年=100

2008Q4 2009Q1



辦公室空置率-北市B級



結論

- 開價——台北市A級、B級及台北縣辦公室全面下跌
- 議價空間率——台北市B級和台北縣辦公室皆擴大，台北市A級辦公室縮減
- 空置率——台北市A級、B級和台北縣辦公室全面上升



謝 謝 指 教