

國泰房地產指數季報

2009年第2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**

中華民國九十八年七月三十日

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

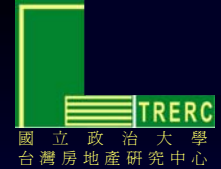
2009年第2季

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
-
- 各項指數均以平均2006-2008年為基期(100)

各地區推案狀況 2009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	21 (91%)	754 (94%)	309 (97%)	1 (4%)	32 (4%)	3 (1%)	1 (4%)	12 (2%)	6 (2%)	23 (12%)	798 (9%)	318 (27%)
台北縣	35 (83%)	2,531 (85%)	294 (87%)	2 (5%)	361 (12%)	25 (7%)	5 (12%)	76 (3%)	18 (5%)	42 (21%)	2,968 (32%)	337 (29%)
桃園縣	11 (52%)	1,647 (92%)	167 (89%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	10 (48%)	141 (8%)	20 (11%)	21 (11%)	1,788 (19%)	187 (16%)
新竹縣市	1 (25%)	109 (64%)	10 (71%)	1 (25%)	38 (22%)	1 (8%)	2 (50%)	24 (14%)	3 (22%)	4 (2%)	171 (2%)	14 (1%)
台中市	4 (20%)	502 (74%)	39 (60%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	16 (80%)	178 (26%)	26 (40%)	20 (10%)	680 (7%)	65 (6%)
台中縣	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	22 (100%)	380 (100%)	33 (100%)	22 (11%)	380 (4%)	33 (3%)
台南市	2 (10%)	392 (73%)	44 (70%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	18 (90%)	146 (27%)	19 (30%)	20 (10%)	538 (6%)	63 (5%)
台南縣	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	10 (100%)	154 (100%)	10 (100%)	10 (5%)	154 (2%)	10 (1%)
高雄市	7 (29%)	1,012 (83%)	60 (65%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	17 (71%)	203 (17%)	32 (35%)	24 (12%)	1,215 (13%)	92 (8%)
高雄縣	1 (10%)	348 (54%)	14 (24%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	9 (90%)	301 (46%)	45 (76%)	10 (5%)	649 (7%)	59 (5%)
全國	82 (42%)	7,295 (78%)	936 (80%)	4 (2%)	431 (5%)	29 (2%)	110 (56%)	1,615 (17%)	212 (18%)	196 (100%)	9,341 (100%)	1,177 (100%)

各區各類型推案戶數

2009Q2與2009Q1及2008Q2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
2009Q2	82	4	110	196	7,295	431	1,615	9,341	936	29	212	1,177
2009Q1	44	0	88	132	3,935	0	1,237	5,172	629	0	149	778
2008Q2	169	8	160	337	13,632	630	3,085	17,347	2,082	54	372	2,507
較上季 變動率	86%	-	25%	48%	85%	-	31%	81%	49%	-	42%	51%
較去年 同季變 動率	-51%	-50%	-31%	-42%	-46%	-32%	-48%	-46%	-55%	-47%	-43%	-53%

各地區產品定位說明

2009年第2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	23	798	318	97%	1%	2%	84%
台北縣	42	2,968	337	87%	7%	5%	34%
桃園縣	21	1,788	187	89%	0%	11%	23%
新竹縣市	4	171	14	71%	8%	22%	92%
台中市	20	680	65	60%	0%	40%	57%
台中縣	22	380	33	0%	0%	100%	4%
台南市	20	538	63	70%	0%	30%	2%
台南縣	10	154	10	0%	0%	100%	38%
高雄市	24	1,215	92	65%	0%	35%	0%
高雄縣	10	649	59	24%	0%	76%	0%
全國	196	9,341	1,177	80%	2%	18%	41%

各地區價量概況

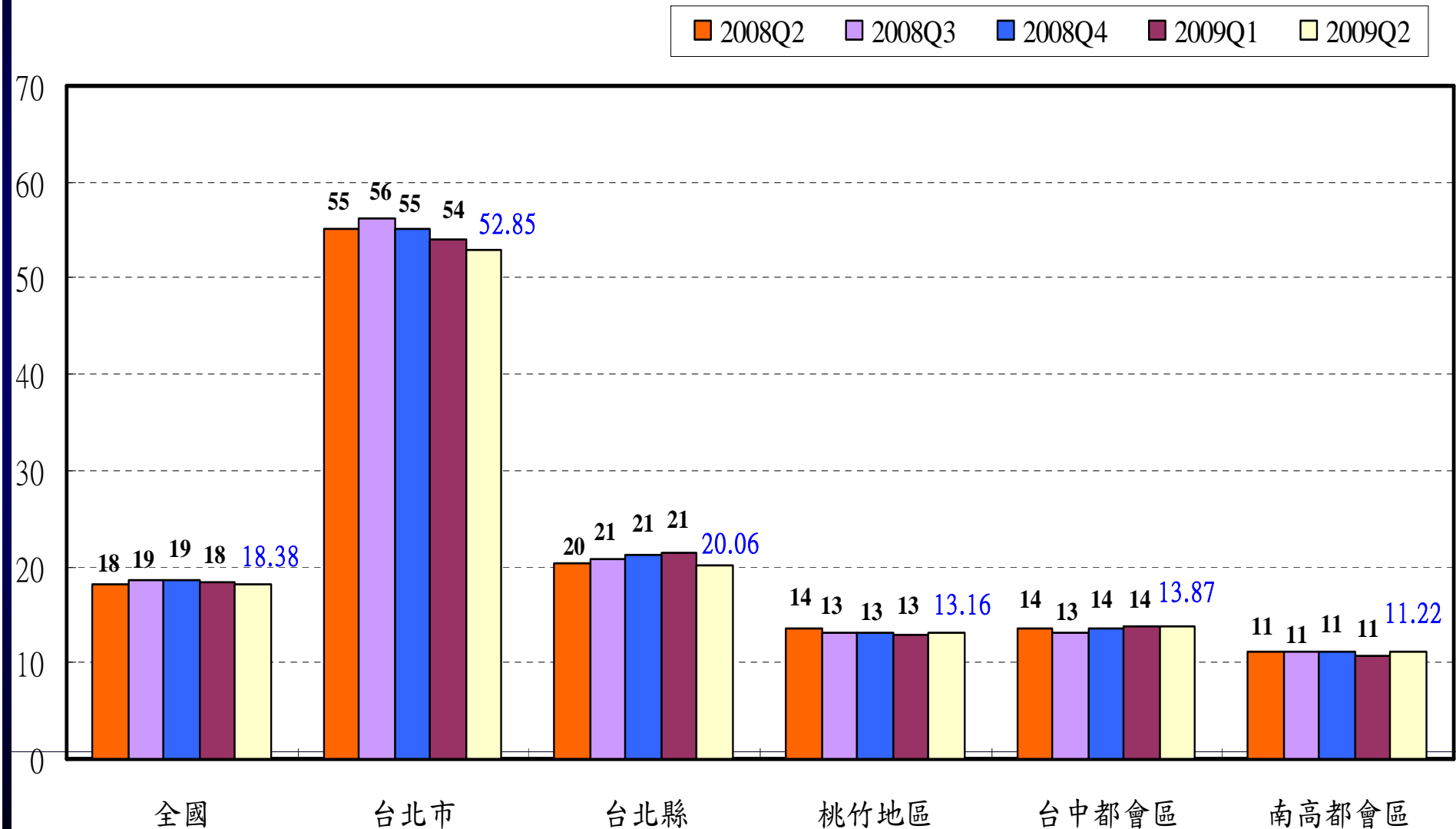
	可能成交價 (萬元)	議價空間率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區
台北市	52.85	15.07	798	14.40	松山區、內湖區、 大同區
台北縣	20.06	16.32	2,968	18.06	板橋市、林口鄉、 新莊市
桃竹地區	13.16	16.01	1,959	6.03	桃園市、中壢市
台中都會區	13.87	14.69	1,060	6.09	北屯區、南區
南高都會區	11.22	12.84	2,556	7.79	東區、三民區、 仁武鄉
全國	18.08	15.19	9,341	11.02	--

各地區四至六月趨勢

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4月	3,703,622	4,015	267	7.29	14.78
全國5月	4,917,473	2,889	364	13.20	15.65
全國6月	3,151,053	2,437	380	14.73	15.45
北市4月	543,671	155	17	11.65	13.99
北市5月	2,013,522	307	56	20.42	14.76
北市6月	620,962	336	68	21.37	16.01
北縣4月	695,947	660	49	9.04	16.10
北縣5月	1,428,865	1,170	222	19.97	16.57
北縣6月	1,241,271	1,138	232	21.33	16.17
桃竹4月	1,236,034	1,334	55	4.88	15.87
桃竹5月	390,086	431	34	8.26	15.28
桃竹6月	384,050	194	17	8.99	18.57
台中4月	414,000	526	29	5.39	15.62
台中5月	274,100	290	19	6.56	13.21
台中6月	291,540	244	17	7.03	14.50
南高4月	813,970	1,340	117	9.07	12.79
南高5月	810,900	691	33	4.40	19.84
南高6月	613,230	525	46	8.98	12.91

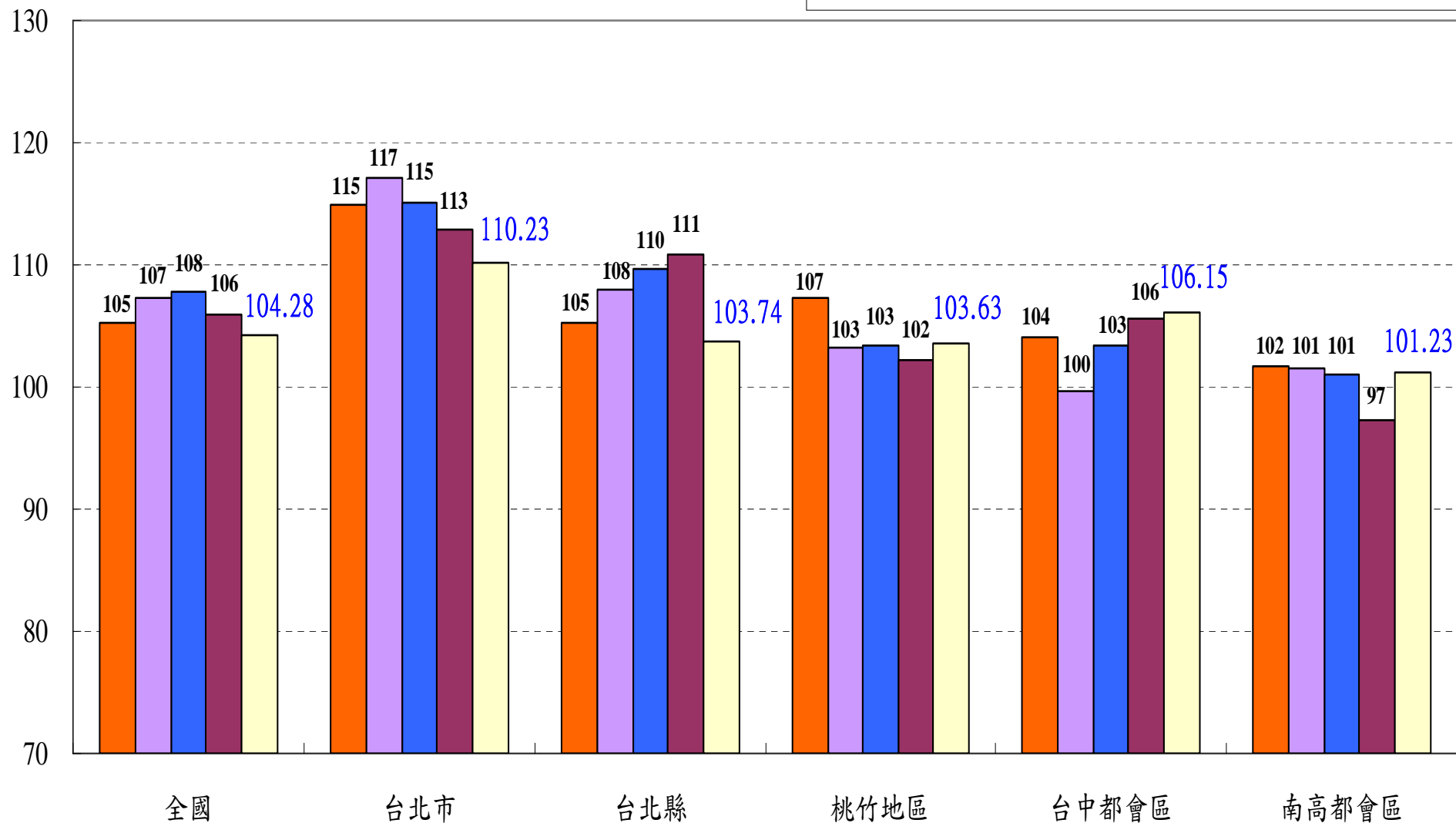
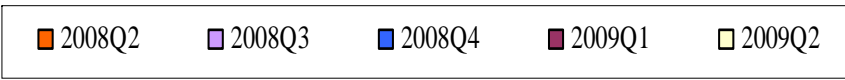
可能成交價水準

基期平均2006~2008年=100



可能成交價指數圖

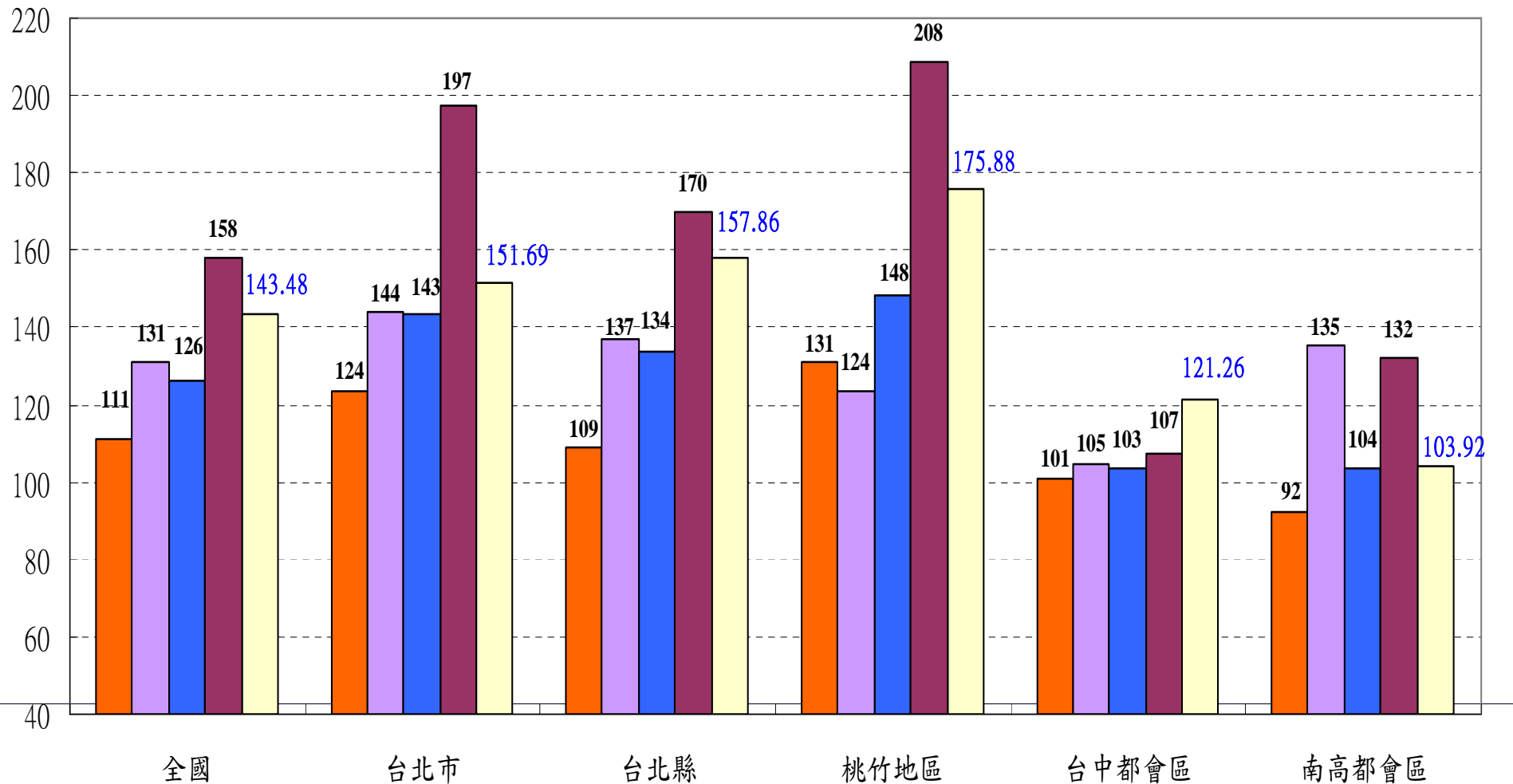
基期平均2006~2008年=100



議價空間率指數圖

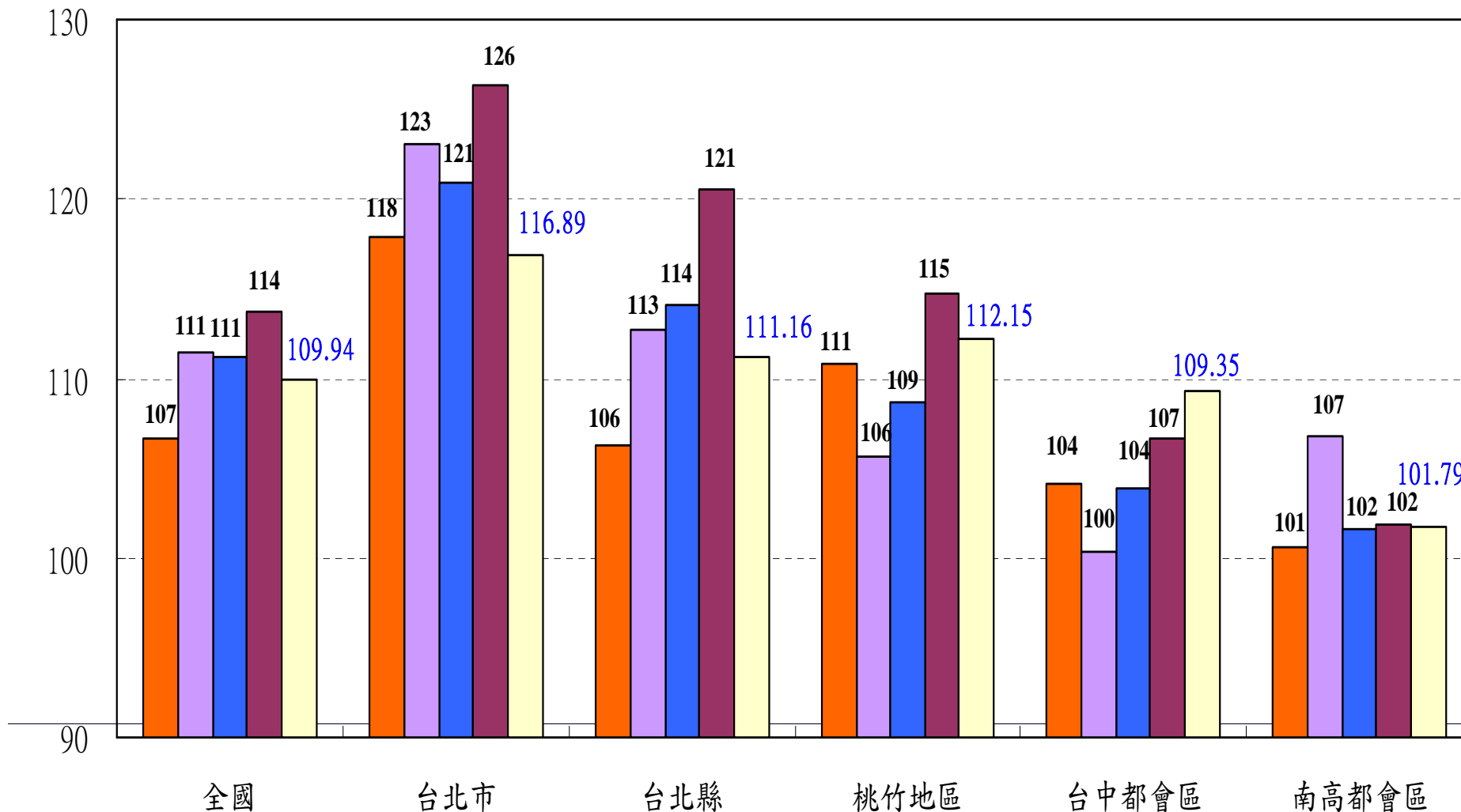
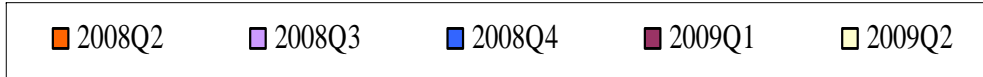
基期平均2006~2008年=100

2008Q2 2008Q3 2008Q4 2009Q1 2009Q2



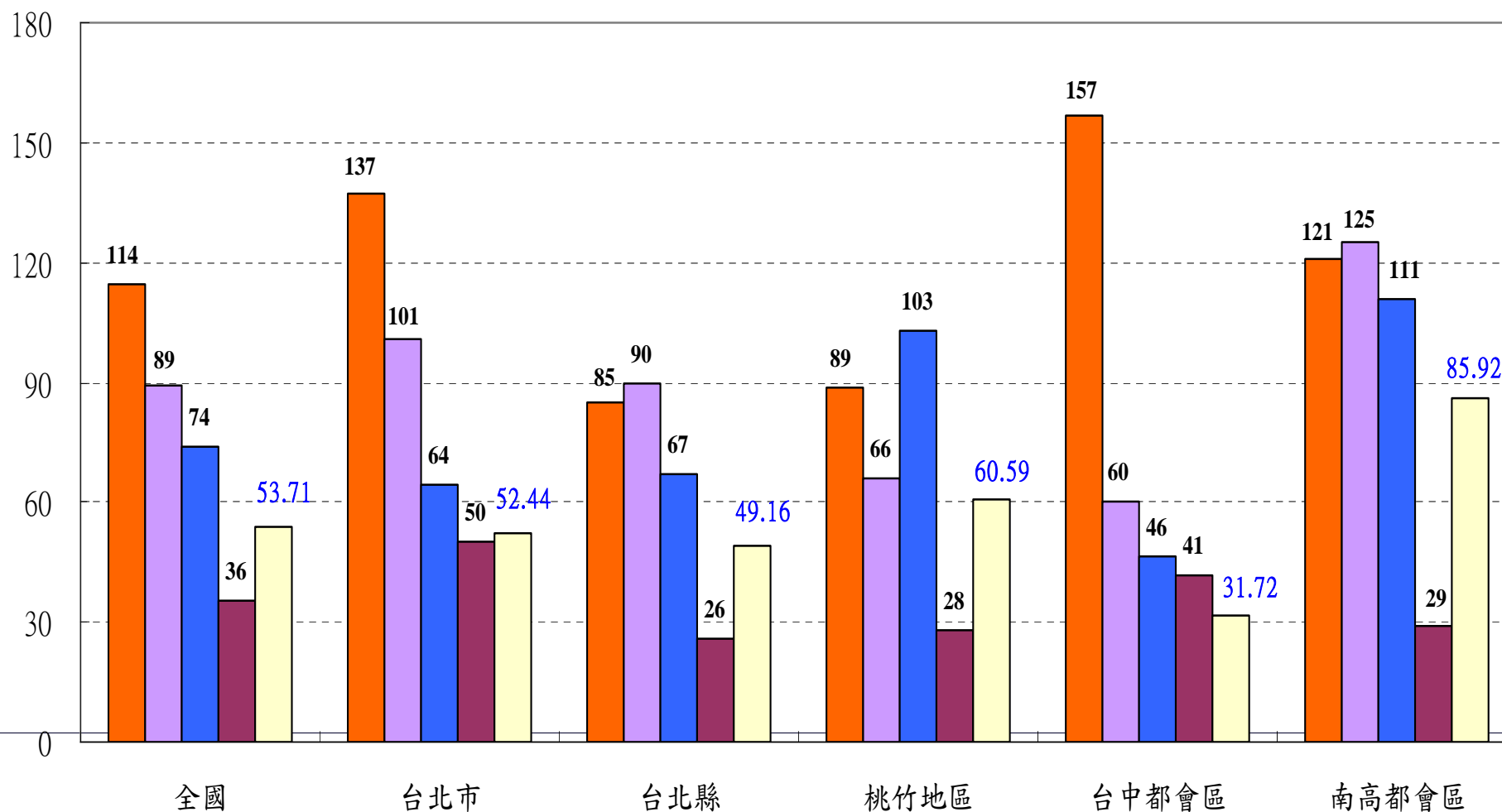
開價指數圖

基期平均2006~2008年=100



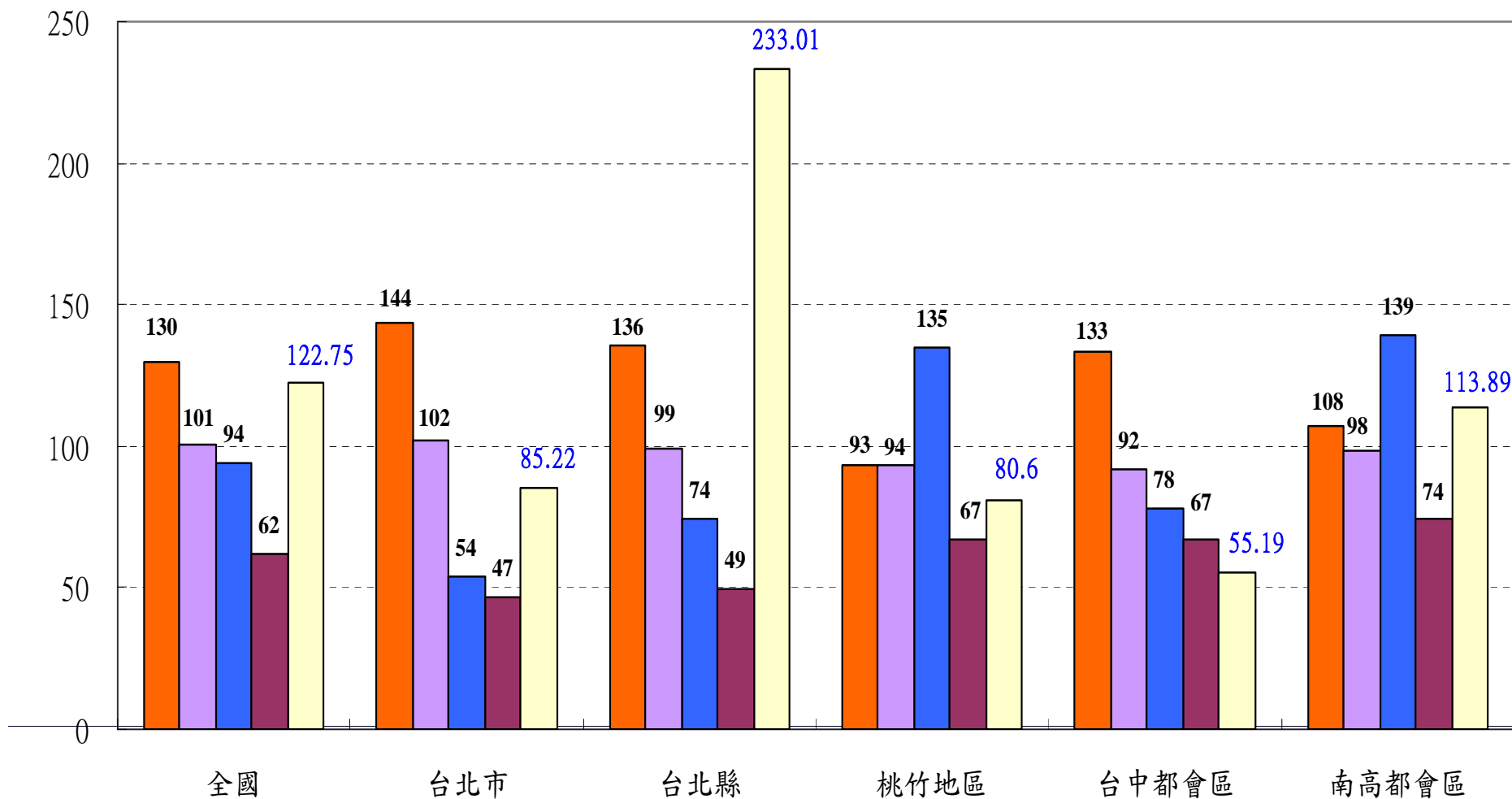
推案量指數圖

基期平均2006~2008年=100



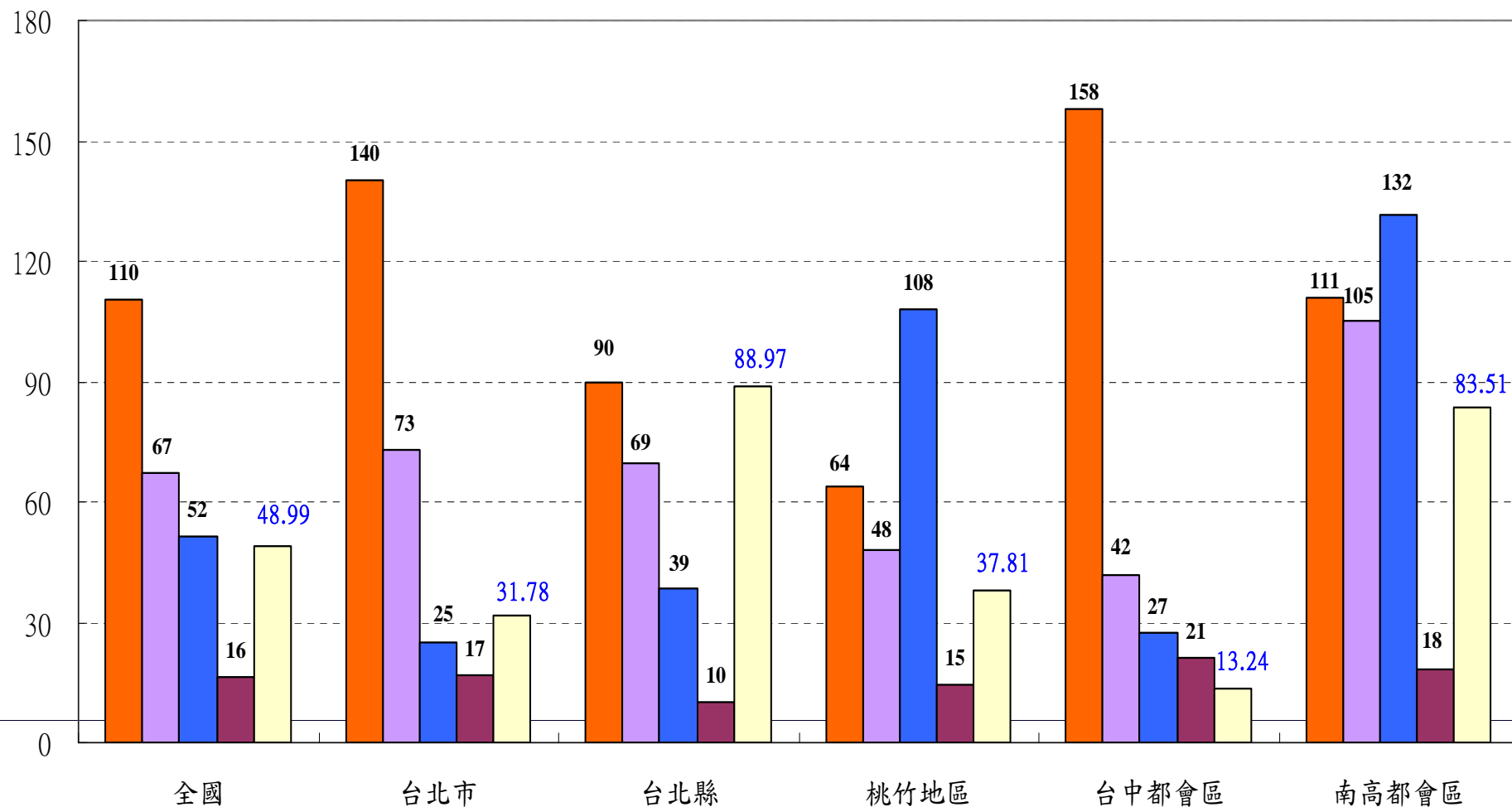
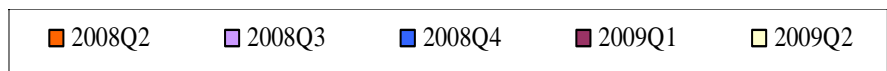
30天銷售率指數圖

基期平均2006~2008年=100



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	104.28	18.08 萬元/坪	-1.60% (--)	-0.91% (△)
議價空間率	143.48	15.19%	-9.19% (--)	29.29% (++)
開價	109.94	21.32 萬元/坪	-3.38% (---)	3.11% (++)
推案量	53.71	1,177 億元	51.23% (++)	-53.05% (---)
30天銷售率	122.75	11.02%	99.28% (++++)	-5.46% (△)
30天成交量	48.99	--	201.36% (++++)	-55.61% (---)

國泰全國房地產指數相較上一季為呈現價跌量增結構，相較去年同季為價穩量縮結構。本季推案量、銷售率與成交規模的成長，規模僅達高峰期的五成左右。價格的持續下跌則反應景氣持續衰退的訊息。後續較可能朝向價格小跌與成交量穩定趨勢發展。

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	110.23	52.85 萬元/坪	-2.31% (--)	-4.05% (--)
議價空間率	151.69	15.07%	-23.11% (---)	22.78% (+)
開價	116.89	62.23 萬元/坪	-7.51% (---)	-0.89% (△)
推案量	52.44	318 億元	4.03% (△)	-61.77% (---)
30天銷售率	85.22	14.40%	82.70% (++++)	-40.72% (---)
30天成交量	31.78	--	90.06% (+)	-77.33% (---)

國泰台北市房地產指數相較上一季為**價跌量增**結構，相較去年同季為**價量俱縮**。本季市場持續呈現衰退結構，**成交價**連續三季下跌，後續下修趨勢更加明顯；**推案量與成交量**雖有回升，但仍僅止於**高峰時期的五成與三成**左右。市場後續發展較可能呈現**價格小幅下跌與成交量穩定**的結構。

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	103.74	20.06 萬元/坪	-6.39% (---)	-1.40% (△)
議價空間率	157.86	16.32%	-7.18% (-)	44.63% (++)
開價	111.16	23.98 萬元/坪	-7.80% (---)	4.53% (++)
推案量	49.16	337 億元	90.63% (++)	-42.20% (--)
30天銷售率	233.01	18.06%	371.80% (+++)	71.92% (++)
30天成交量	88.97	--	799.40% (+++)	-0.64% (△)

國泰台北縣房地產指數，相較上一季為**價跌量增**結構，相較去年同季為**價量俱穩**。本季市場呈現價格與數量相互調節結構，**價格大幅下修**讓**銷售率與成交規模回升**，顯示市場仍存在相當需求規模，而價格下修則是穩定需求的重要基礎。市場後續發展較可能呈現**價格與成交量均小幅萎縮趨勢**。

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	103.63	13.16 萬元/坪	1.36% (+)	-3.43% (--)
議價空間率	175.88	16.01%	-15.63% (--)	33.98% (++)
開價	112.15	15.67 萬元/坪	-2.22% (-)	1.24% (+)
推案量	60.59	201 億元	116.23% (++)	-31.72% (--)
30天銷售率	80.60	6.03%	19.78% (+)	-13.50% (-)
30天成交量	37.81	--	159.01% (+)	-40.94% (--)

國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季為**價量俱增**，相較與去年同季為**價量俱縮**。本季市場屬於低檔短期回溫結構，長期仍處於衰退趨勢。本季**推案量與成交量**雖有回升，但仍僅**止於高峰時期的六成與四成左右**，市場支撐能量仍然薄弱。市場後續趨勢較可能朝向**價格小跌與成交量穩定**結構。

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	106.15	13.87 萬元/坪	0.52% (△)	2.04% (△)
議價空間率	121.26	14.69%	13.12% (++)	19.99% (++)
開價	109.35	16.26 萬元/坪	2.52% (+)	4.98% (++)
推案量	31.72	98 億元	-23.45% (--)	-79.76% (---)
30天銷售率	55.19	6.09%	-17.41% (--)	-58.56% (---)
30天成交量	13.24	--	-36.78% (--)	-91.61% (---)

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穩量縮。本季市場持續景氣下修的結構，價格仍處於相對高點，推案量與成交量已萎縮至高峰時期的三成與一成左右，市場後續發展較可能朝向價格小幅下跌與成交規模穩定趨勢。

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	101.23	11.22 萬元/坪	4.10% (++++)	-0.42% (△)
議價空間率	103.92	12.84%	-21.37% (---)	12.70% (+)
開價	101.79	12.87 萬元/坪	-0.08% (△)	1.22% (△)
推案量	85.92	224 億元	196.81% (++++)	-29.01% (--)
30天銷售率	113.89	7.79%	53.63% (++)	5.94% (△)
30天成交量	83.51	--	355.97% (++++)	-24.79% (-)

國泰南高都會區房地產指數，相較上季為**價量俱增**，相較去年同季為**價穩量縮**。本季**市場呈現較為明顯的谷底復甦跡象**，推案量與成交量亦回復到前兩年平均值的八成左右，市場後續發展較可能朝向**價量俱穩**結構。

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	2	-3	2	3	3	5
台北市	-2	3	-3	0	3	1	2
台北縣	-3	1	-3	2	3	3	3
桃竹地區	1	2	-1	2	1	1	6
台中都會區	0	-1	1	-2	-2	-2	-6
南高都會區	3	3	0	3	2	3	14

本季相對上一季之全國綜合表現分數為**5分**，數量面因上一季比較基礎偏低，而呈現相當強烈反彈，但**北部地區**在價格面則呈現**明顯下修**，整體趨勢偏向低檔盤整結構。

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	0	-2	2	-3	0	-3	-6
台北市	-2	-1	0	-3	-3	-3	-12
台北縣	0	-2	2	-2	2	0	0
桃竹地區	-2	-2	1	-2	-1	-2	-8
台中都會區	0	-1	2	-3	-3	-3	-8
南高都會區	0	-1	0	-2	0	-1	-4

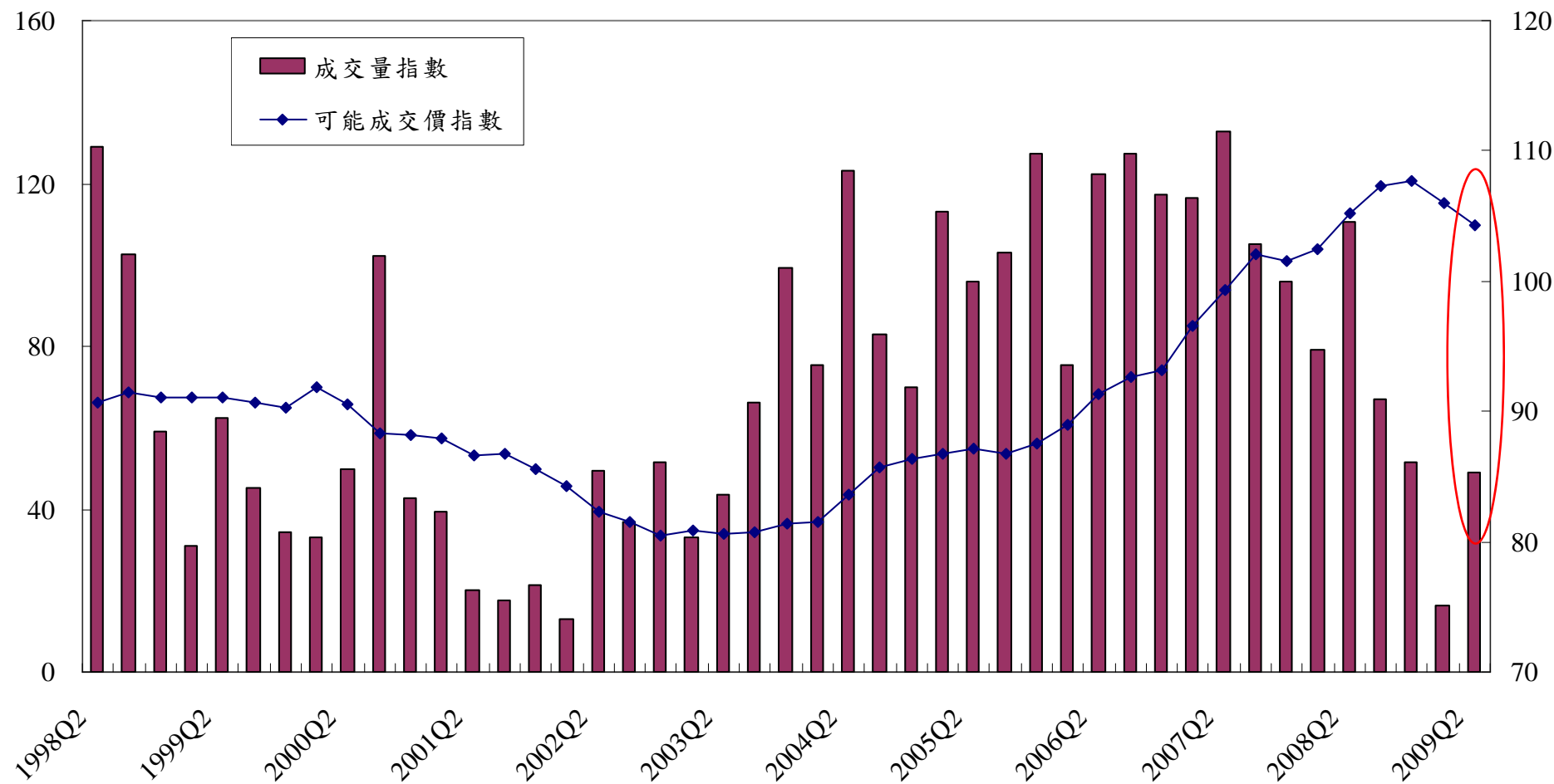
從相對去年同季綜合表現分數觀察，各地區市場仍持續衰退趨勢，數量面與價格面均呈現萎縮，長期價格水準的支撐力道更加薄弱，後續發展仍偏向衰退。

全國價量指數趨勢圖

基期平均2006~2008年=100

成交量指數

可能成交價指數

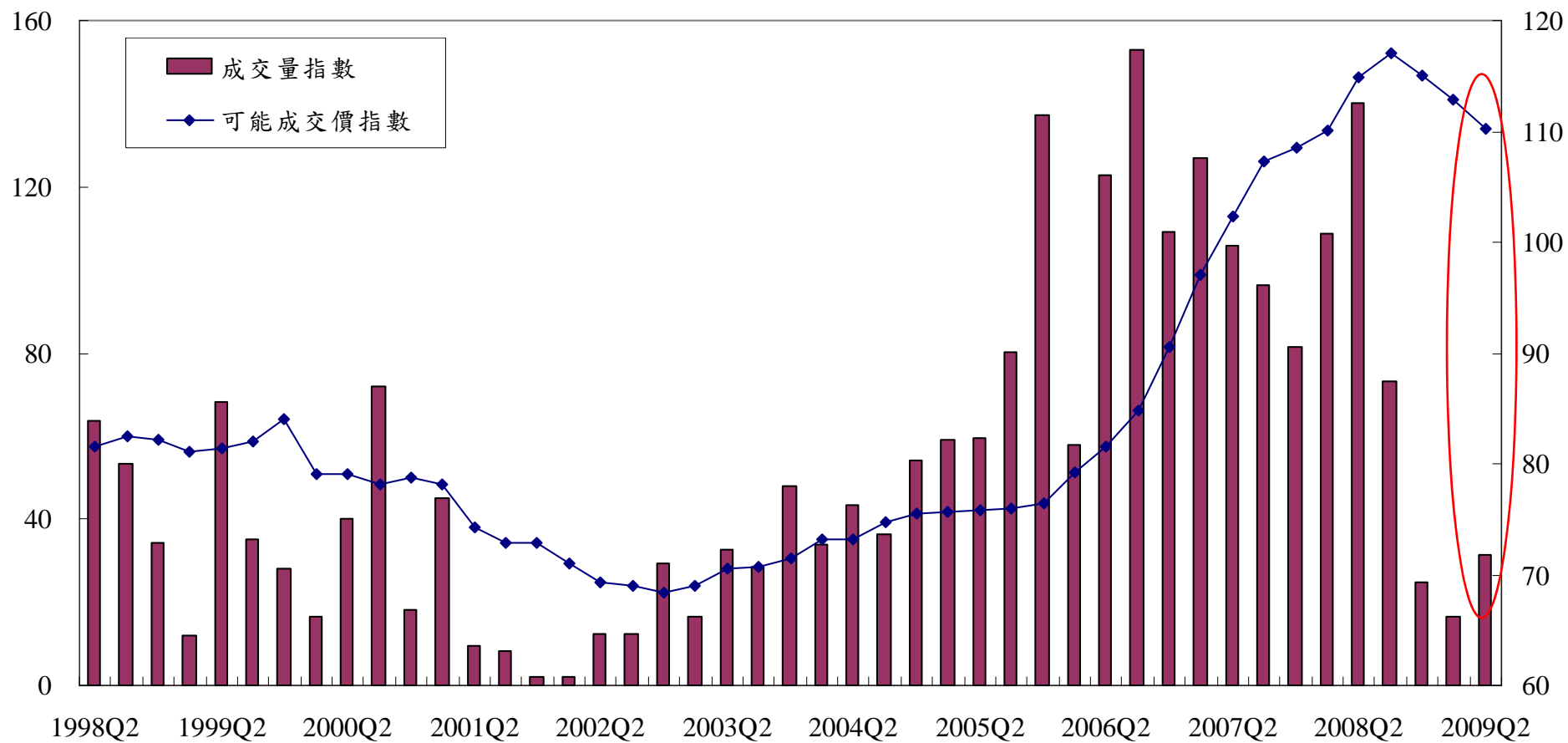


台北市價量指數趨勢圖

基期平均2006~2008年=100

成交量指數

可能成交價指數

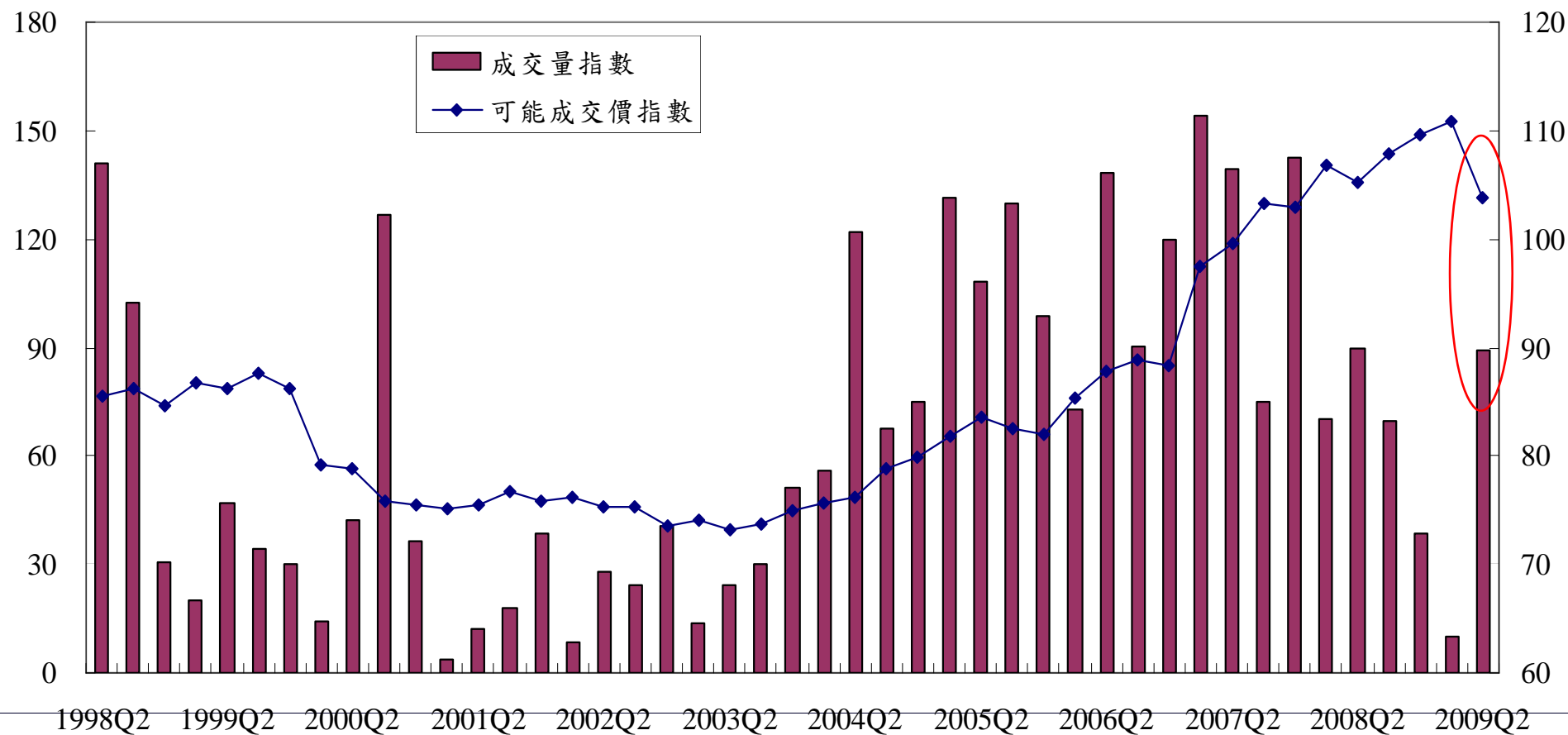


台北縣價量指數趨勢圖

基期平均2006-2008年=100

成交量指數

可能成交價指數

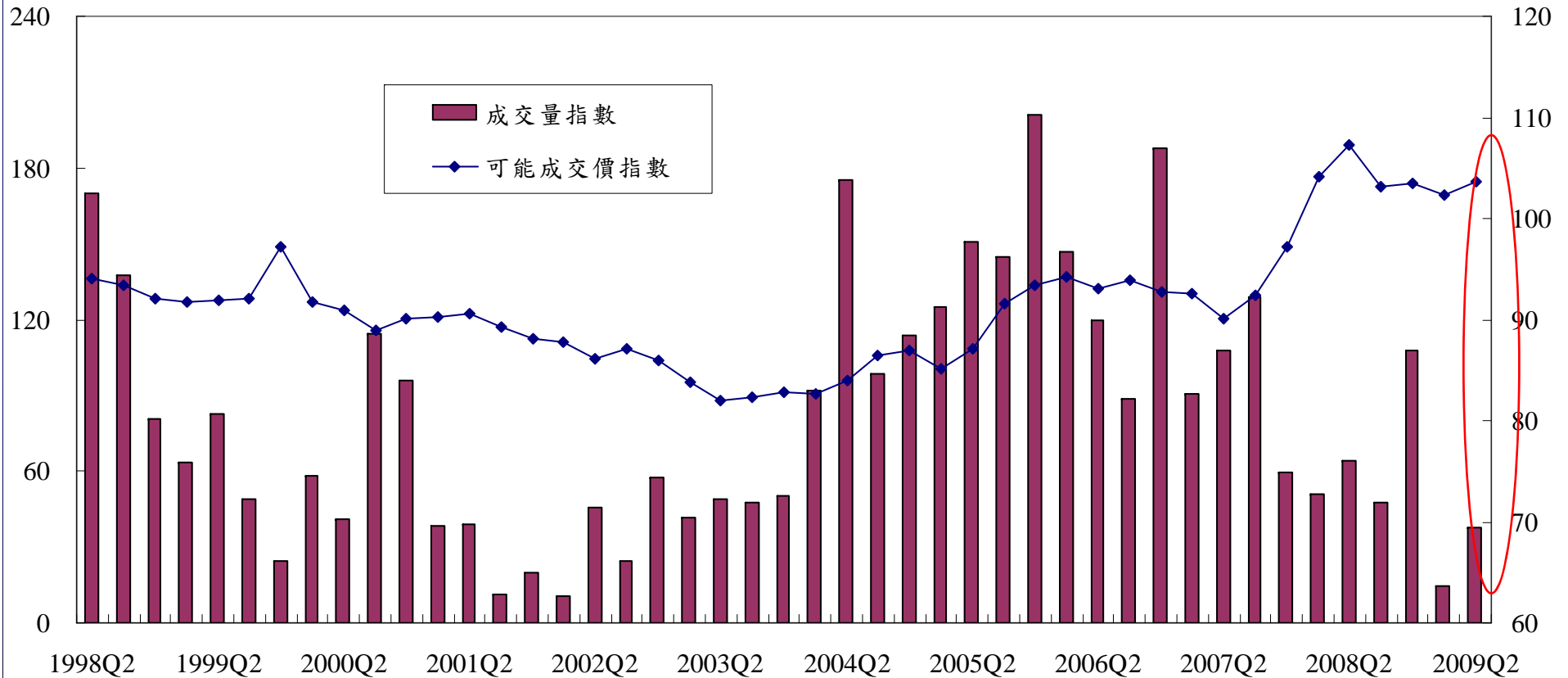


桃竹地區價量指數趨勢圖

基期:平均2006~2008年=100

成交量指數

可能成交價指數

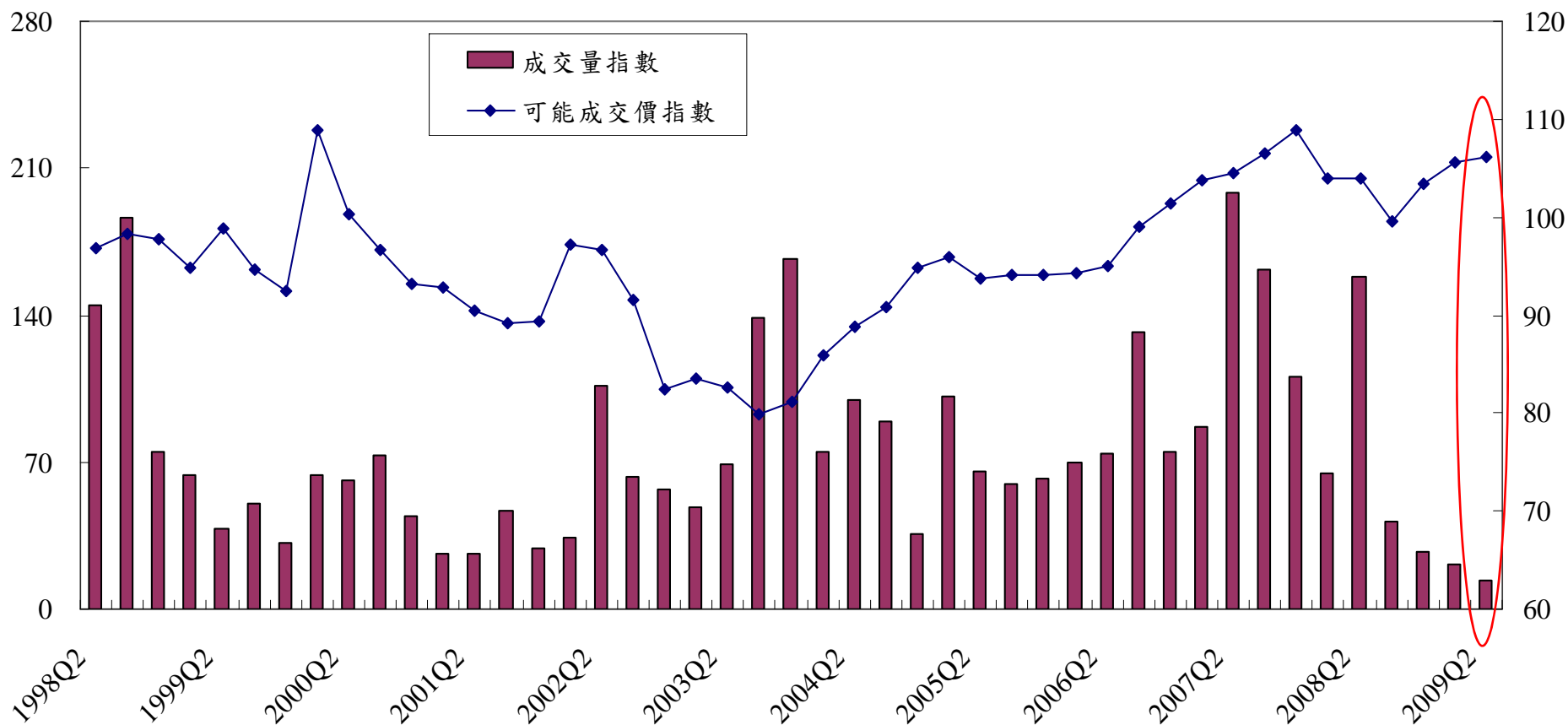


台中都會區價量指數趨勢圖

基期平均2006~2008年=100

成交量指數

可能成交價指數

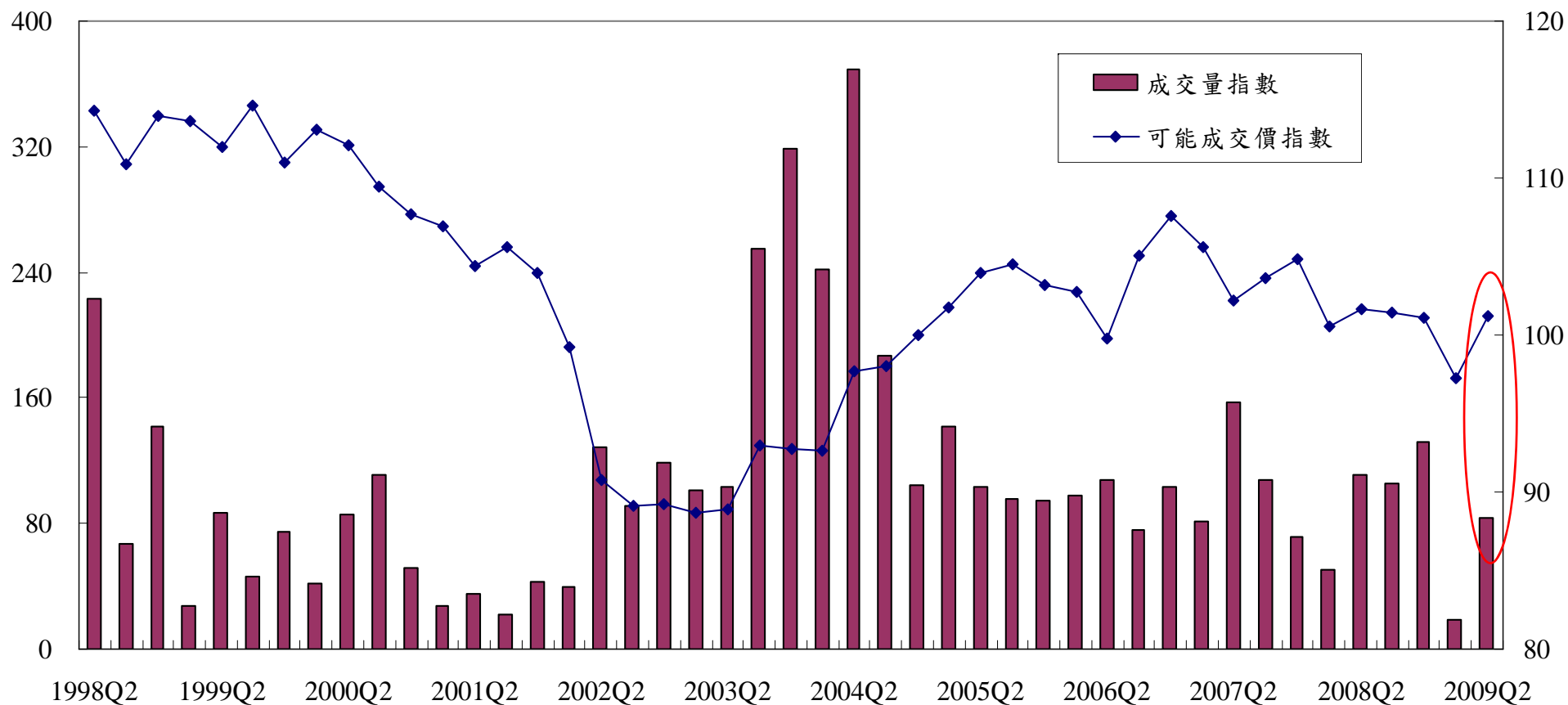


南高都會區價量指數趨勢圖

基期平均2006~2008年=100

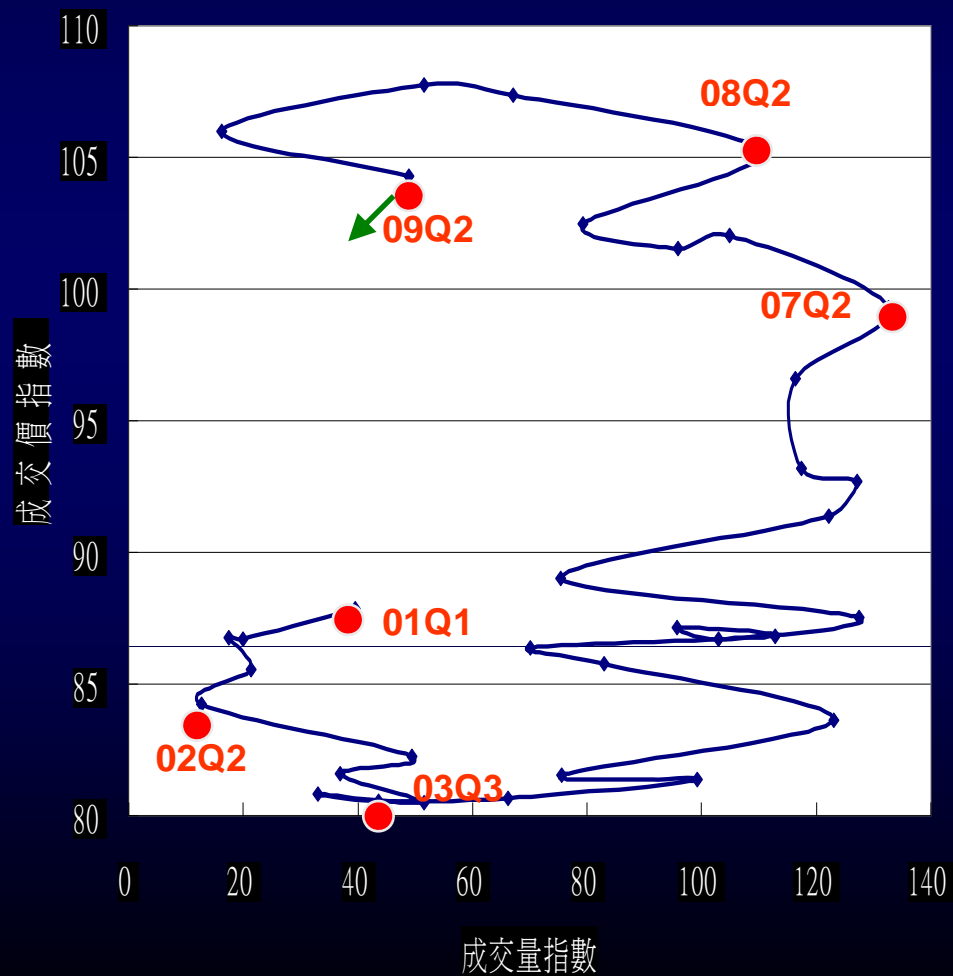
成交量指數

可能成交價指數

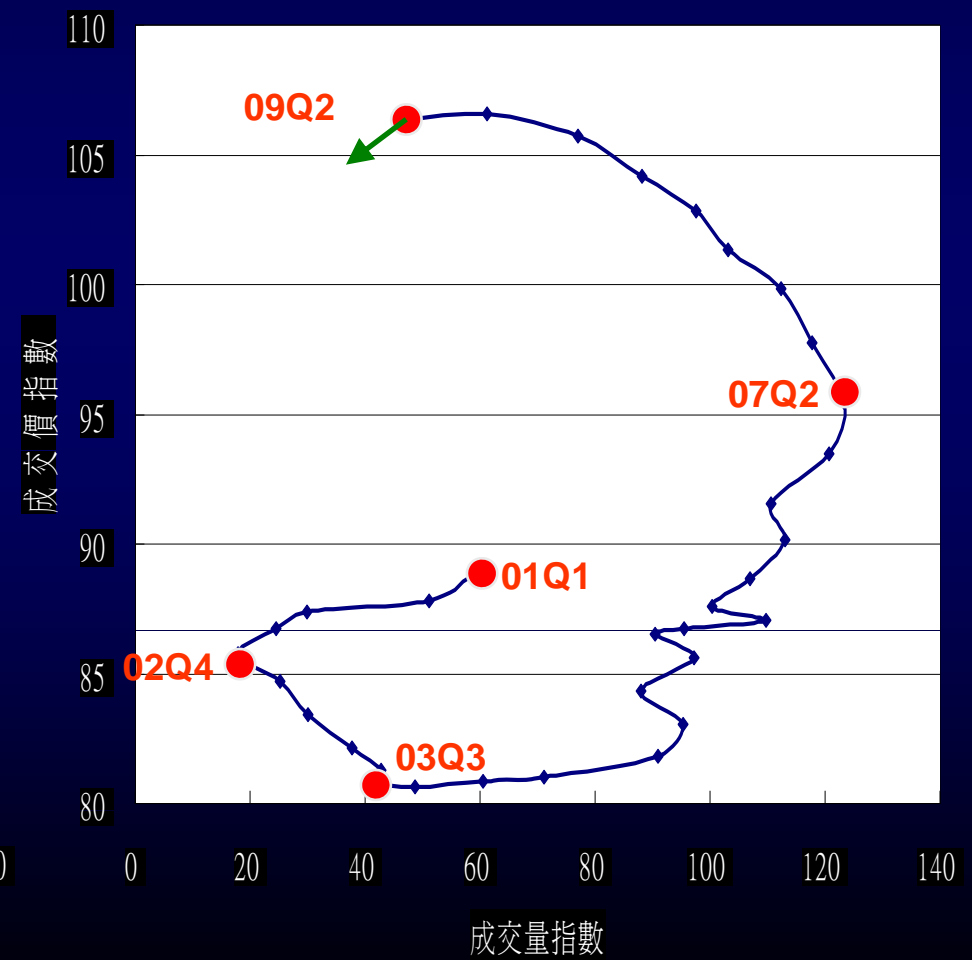


全國價量趨勢圖

2001Q1-2009Q2(當季資料，季線)

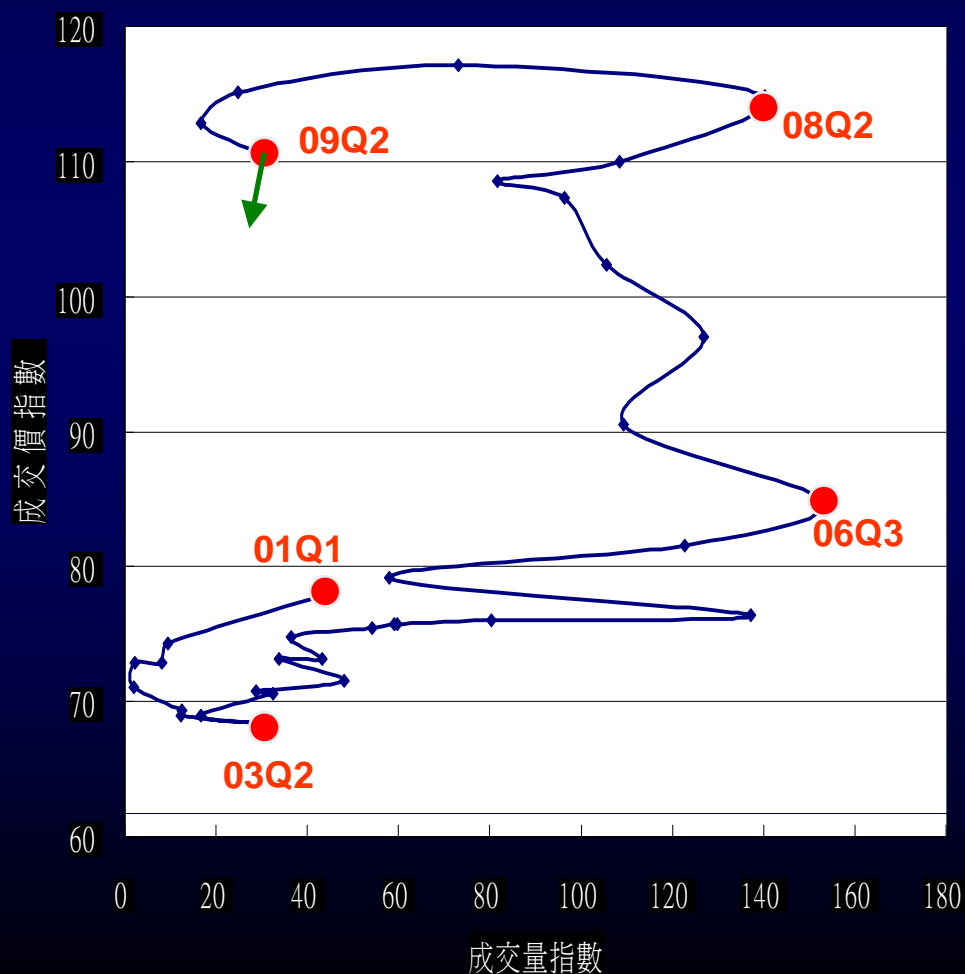


2001Q1-2009Q2(四季移動平均，年線)

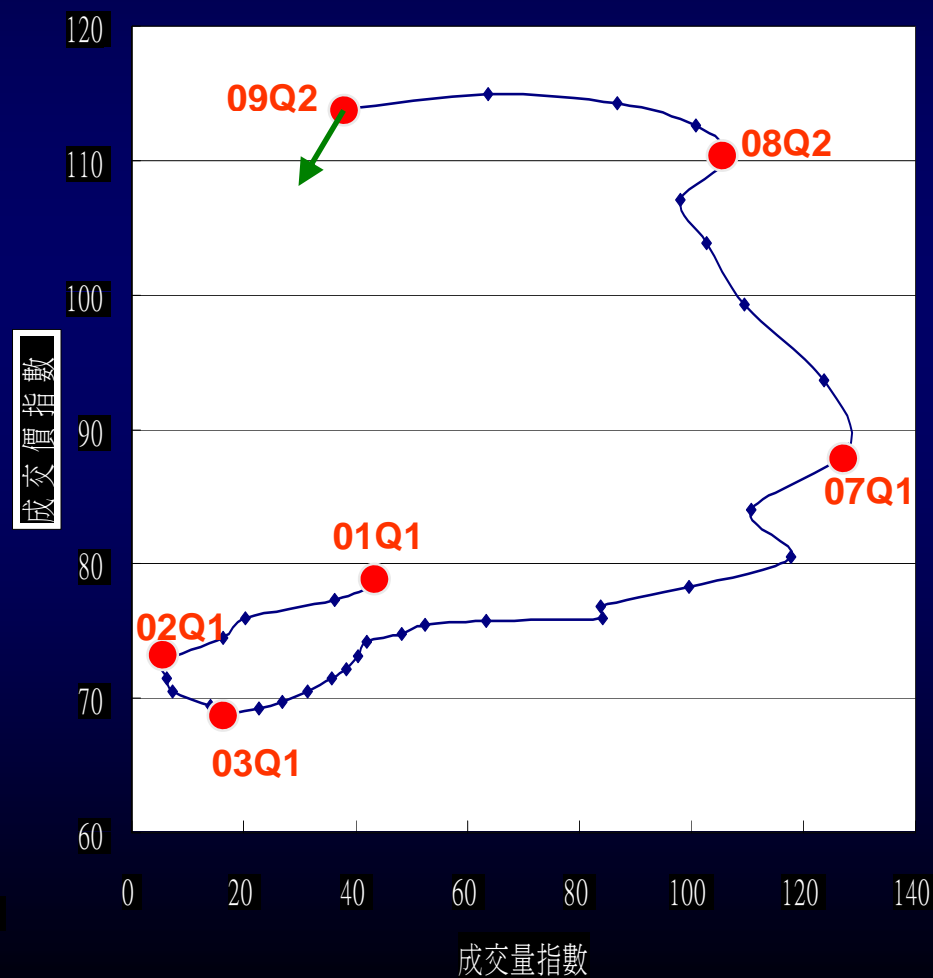


台北市價量趨勢圖

2001Q1-2009Q2(當季資料，季線)

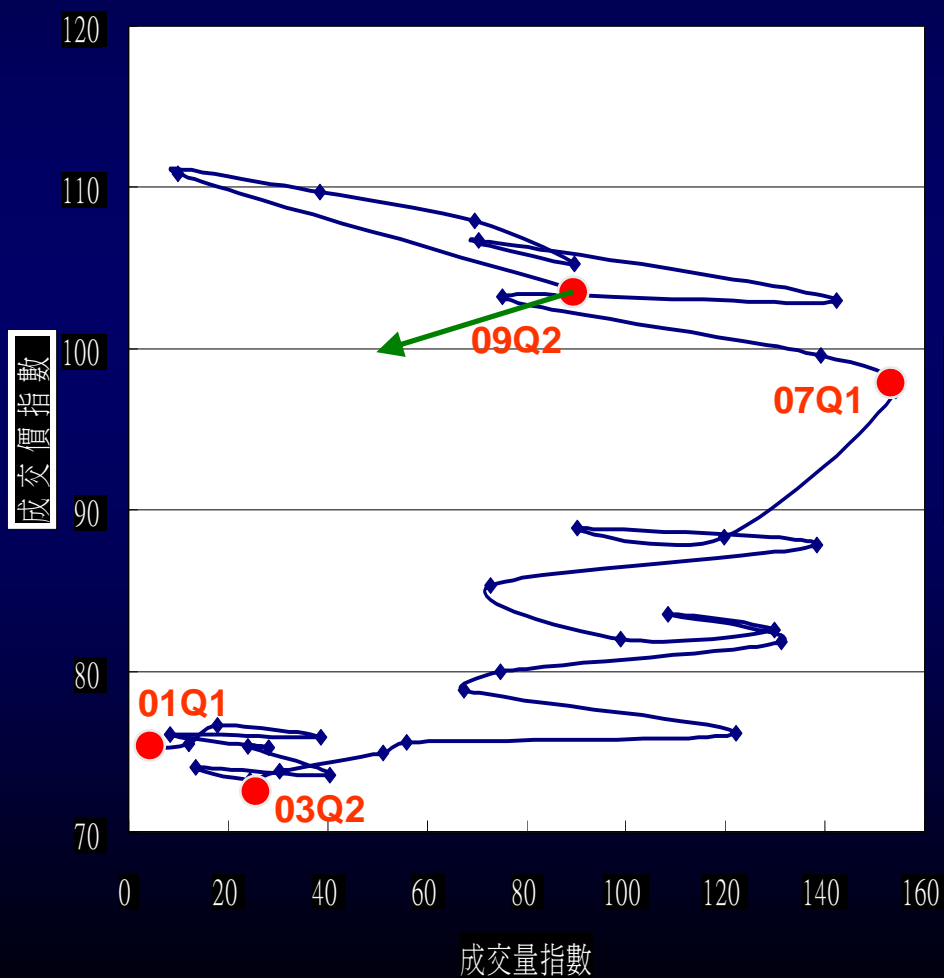


2001Q1-2009Q2(四季移動平均，年線)

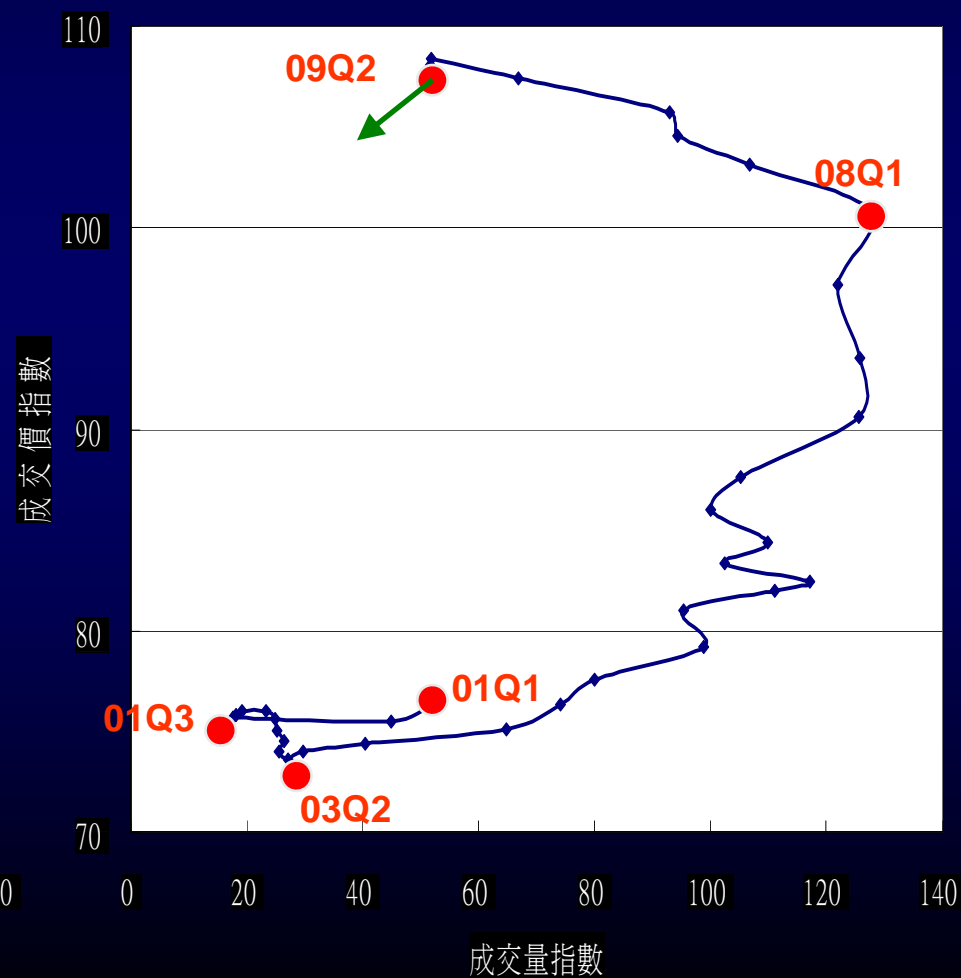


台北縣價量趨勢圖

2001Q1-2009Q2(當季資料，季線)

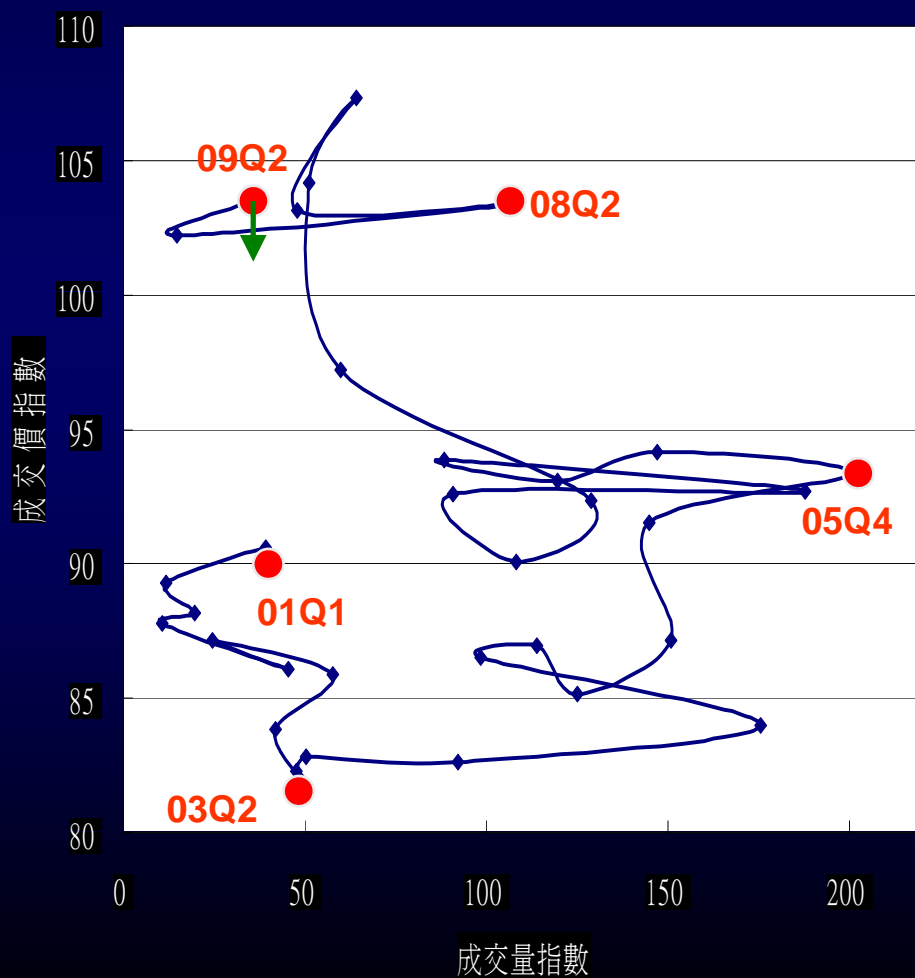


2001Q1-2009Q2(四季移動平均，年線)

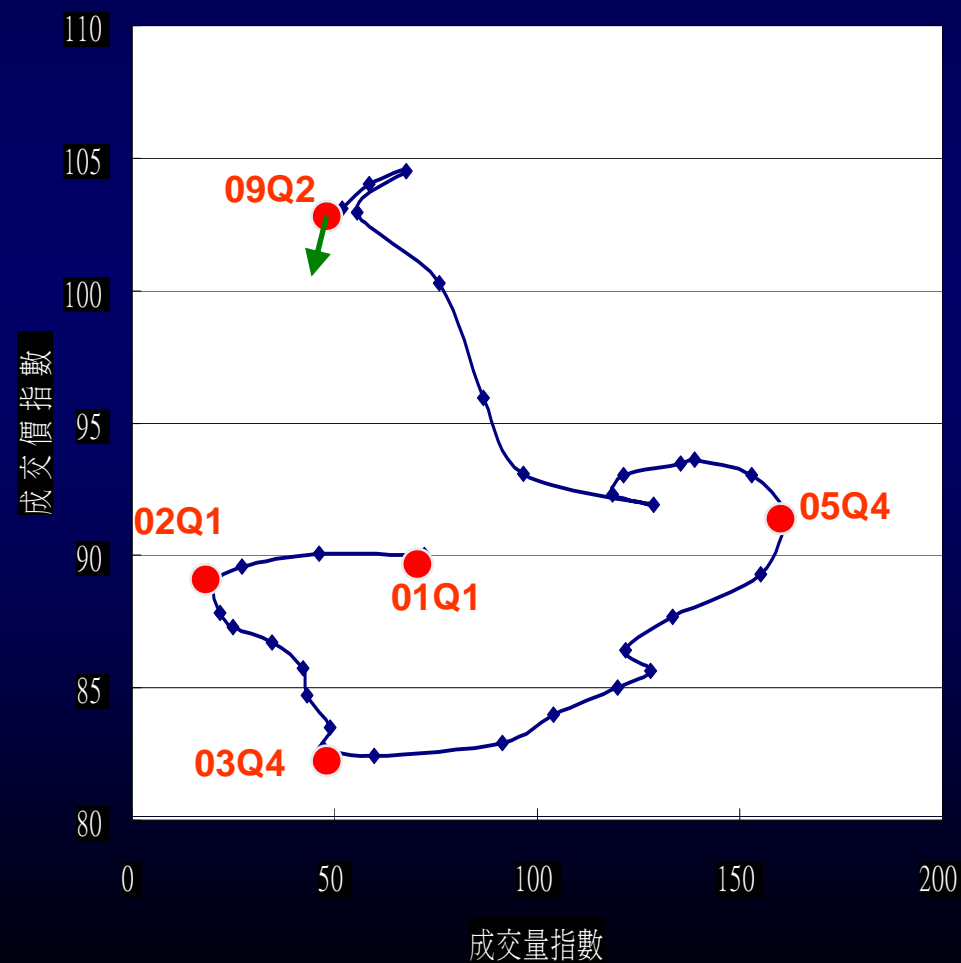


桃竹地區價量趨勢圖

2001Q1-2009Q2(當季資料，季線)

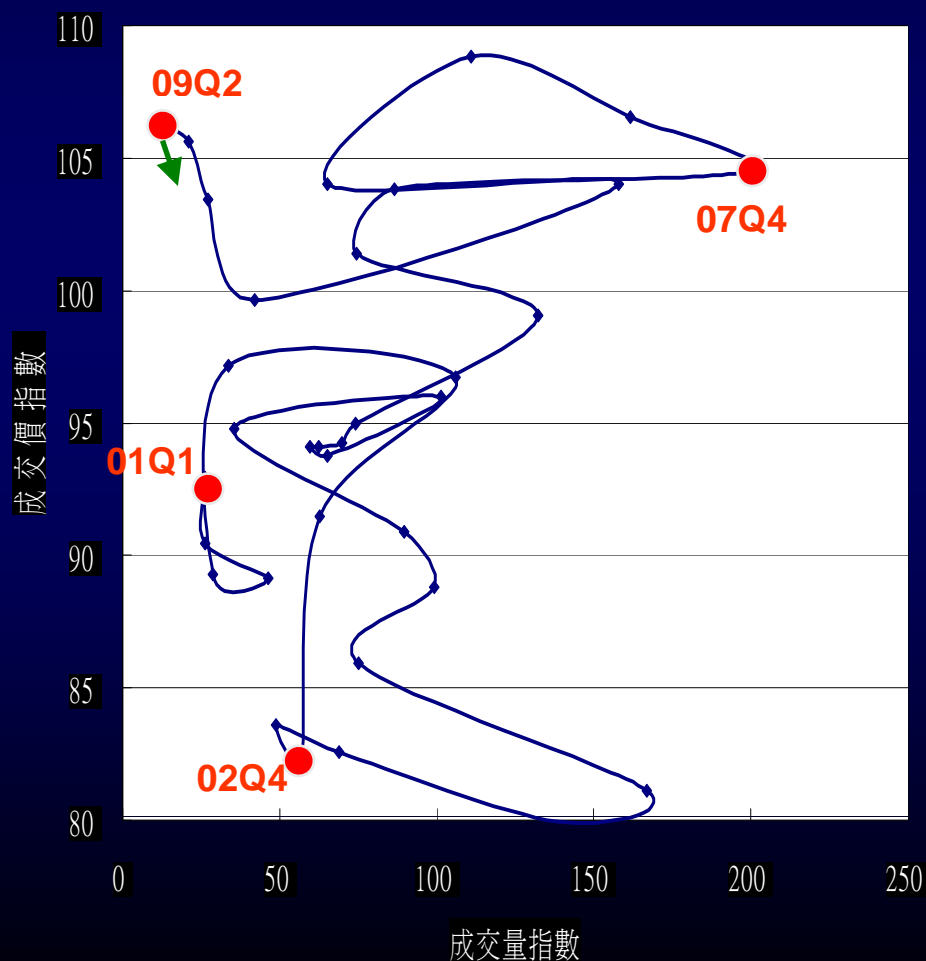


2001Q1-2009Q2(四季移動平均，年線)

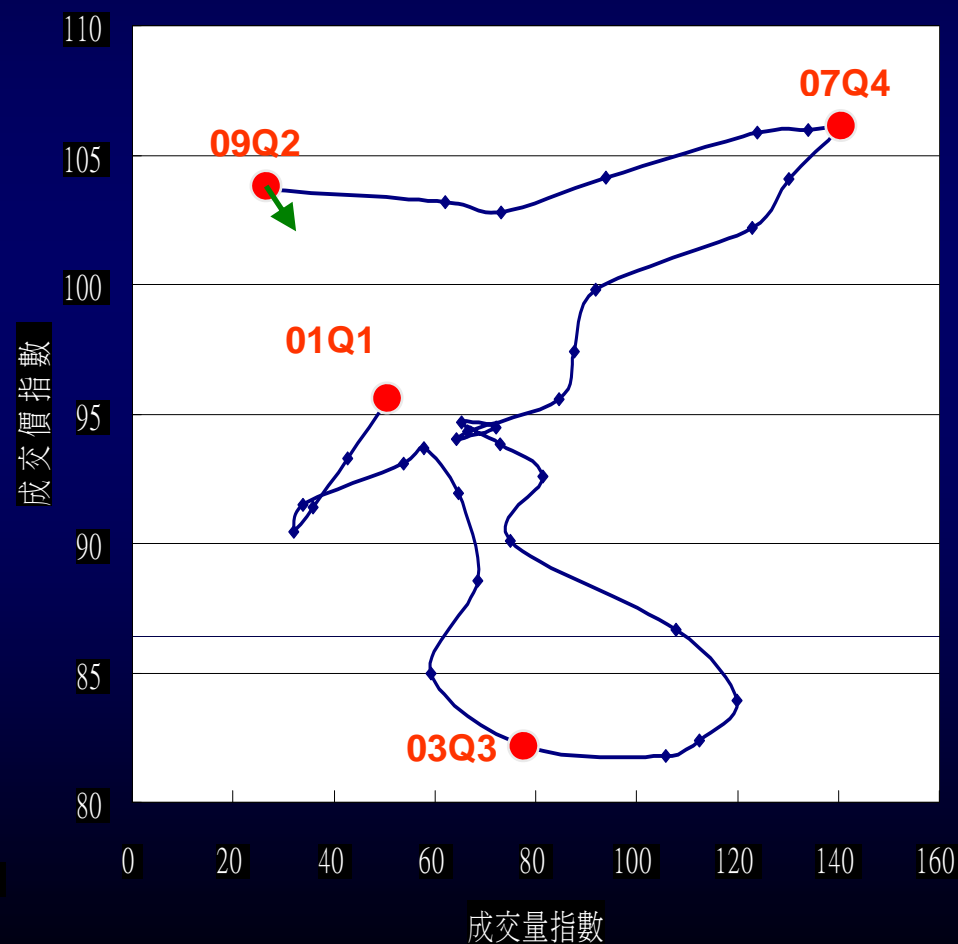


台中都會區價量趨勢圖

2001Q1-2009Q2(當季資料，季線)

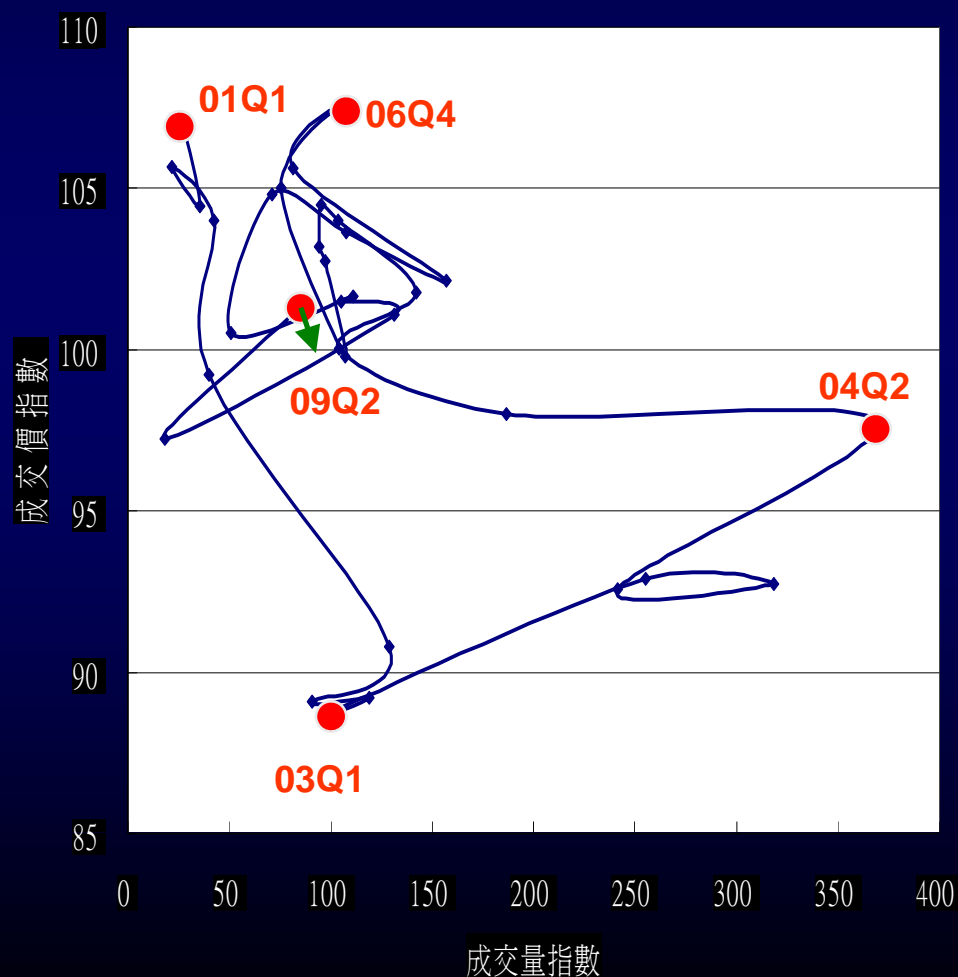


2001Q1-2009Q2(四季移動平均，年線)



南高都會區價量趨勢圖

2001Q1-2009Q2(當季資料，季線)



2001Q1-2009Q2(四季移動平均，年線)



結 論

整體市場趨勢

- 2009年第2季全國新推個案市場呈現價跌量增，持續朝向衰退的趨勢。
- 在國內股市回溫、開放陸資與全球經濟前景不明的混沌趨勢下，推案量、銷售率與成交量較上季明顯回升，成為市場對未來樂觀預期的主要基礎。但成交價格持續下跌，成為未來市場發展的重大隱憂。
- 就價量趨勢觀察，全國成交價的持續下跌，特別是台北市成交價連續三季下滑與本季台北縣的大幅跌價，顯示價格下修趨勢逐漸確立。
- 銷售率與成交量較上季大幅揚升，是因上季數據受季節因素與長期低點所致。本季推案量與成交量規模，約僅為前幾年平均值的五成左右，仍處於相對低點。
- 市場後續發展較可能以價格小跌與成交量穩定為主要趨勢。

結論(續)

各地區市場趨勢

- 台北市持續衰退結構，跌價壓力仍高，成交量則相對穩定
- 台北縣價格下跌壓力相對較大，成交量亦存在下修空間
- 桃竹地區本季略見復甦，但因價格仍處於相對高點，價量仍有下調空間。
- 台中都會區本季在數量面表現相對較差，價格亦處相對高點，後續價格反應可能較數量面明顯。
- 南高都會區逐漸從谷底盤整朝穩定復甦調整，成交量能否保持穩定成為觀察重點。

價格趨勢

- 本季台北縣市所呈現的價跌量增結構，顯示價格的向下修正已成為維持交易規模的重要基礎。
- 南高都會區以外地區，目前的價格水準與長期高點差距不大，但與2003年第2季起漲點仍有二成至六成的漲幅，價格向下修正仍是市場結構的主要趨勢。
- 開放陸資可能帶動之效應，股市能否持續回升，以及總體經濟之後續發展，則是左右市場價量趨勢的外部動能。



國泰出租住宅租金指數

- 2009年 第2季

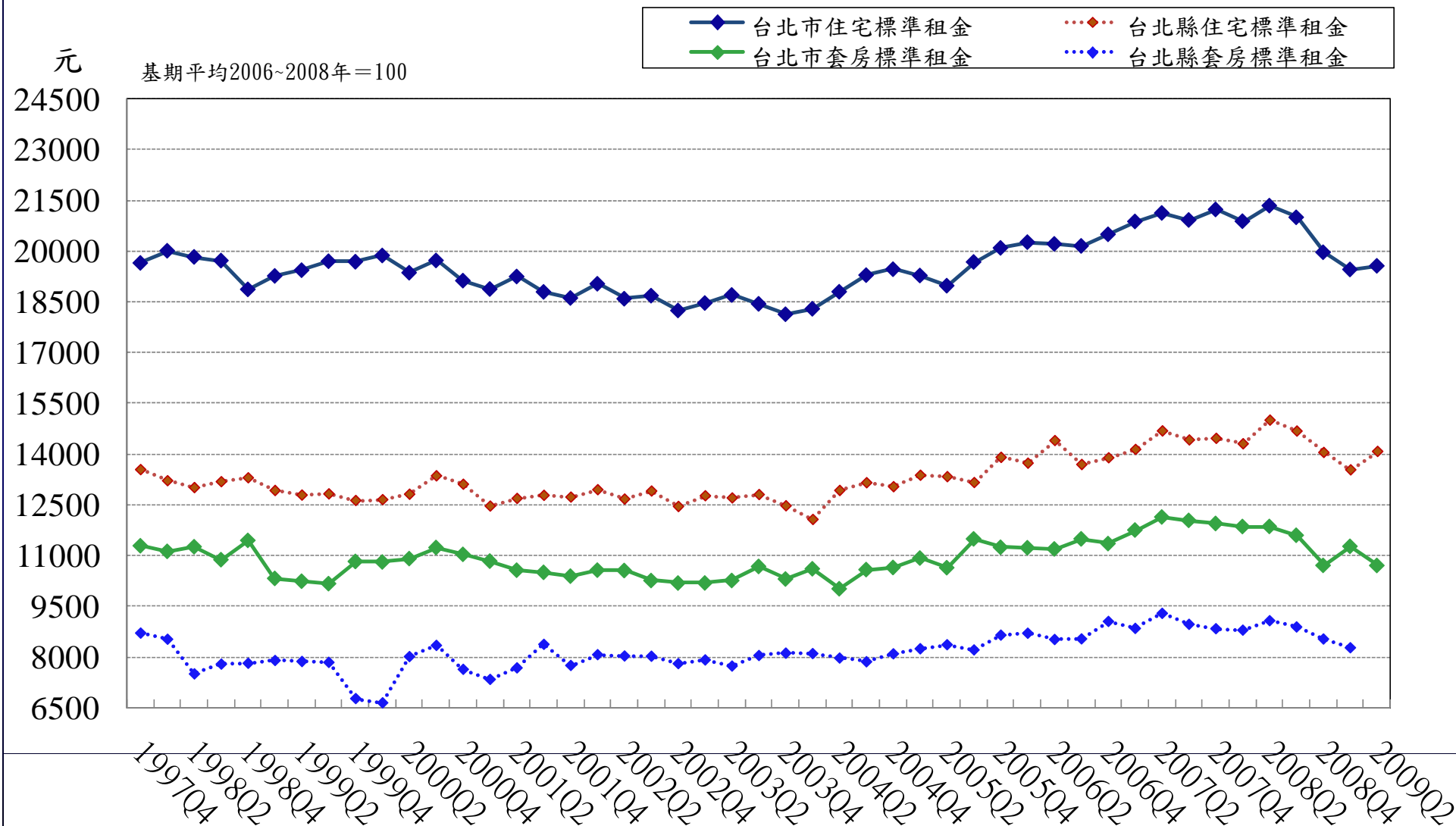
2009年第2季台北市出租住宅

- 整層住宅標準租金為1.96萬元，租金指數相對上一季上漲0.54%；相較去年同季則大幅下跌8.31%。
- 套房類產品，標準租金為1.07萬元，租金指數較上一季小幅下跌5.01%；相較去年同季則大幅下跌9.72%。

2009年第2季台北縣出租住宅

- 整層住宅標準租金為1.41萬元，租金指數相對上一季呈現小幅上漲4.03%；相較去年同季則大幅下跌6.17%。
- 套房類產品，標準租金為0.79萬元，租金指數相對上一季穩定範圍微幅下跌4.59%；相較去年同季則大幅下跌13.03%。

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2季

台北市A級辦公室變動

台北市	A級辦公室									
	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
信義計畫區	2	9	3	4	6	4	3	9	2	14
仁愛敦南路段	0	9	2	1	9	1	4	6	1	11
敦北民生路段	1	9	0	0	8	2	3	4	3	10
民生建國路段	0	4	2	2	3	1	2	2	2	6
南京松江路段	0	5	2	1	5	1	2	4	1	7
忠孝襄陽路段	0	5	0	0	5	0	2	2	1	5
小計	3	41	9	8	36	9	16	27	10	53

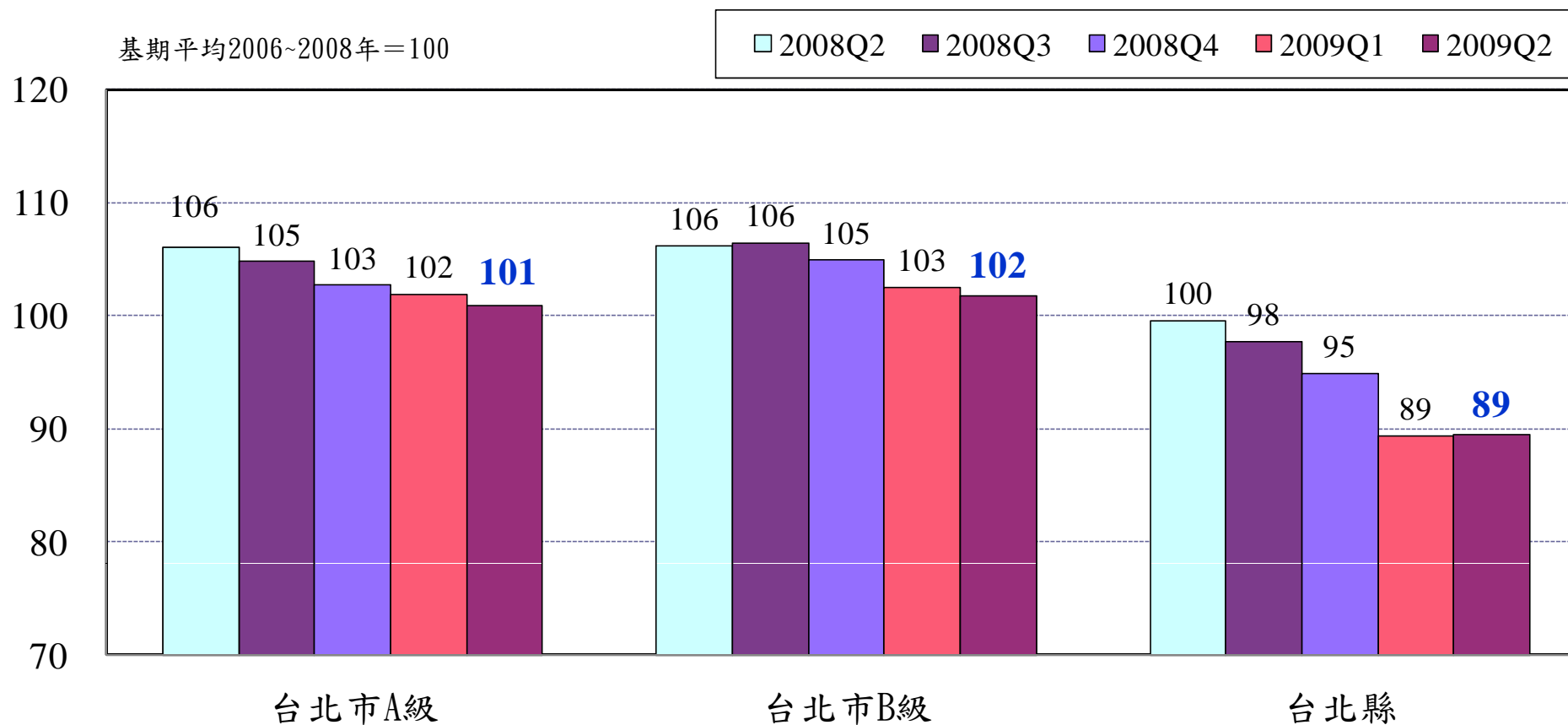
台北市B級辦公室變動

台北市	B級辦公室									
	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
信義計畫區	0	3	2	0	5	0	4	1	0	5
仁愛敦南路段	0	13	4	4	13	0	4	7	6	17
敦北民生路段	1	4	2	1	4	2	2	4	1	7
南京光復路段	0	14	0	0	14	0	2	8	4	14
民生建國路段	1	10	1	0	8	4	3	6	3	12
南京松江路段	0	14	2	4	11	1	7	4	5	16
忠孝襄陽路段	2	14	1	1	14	2	8	9	0	17
小計	4	72	12	10	69	9	30	39	19	88

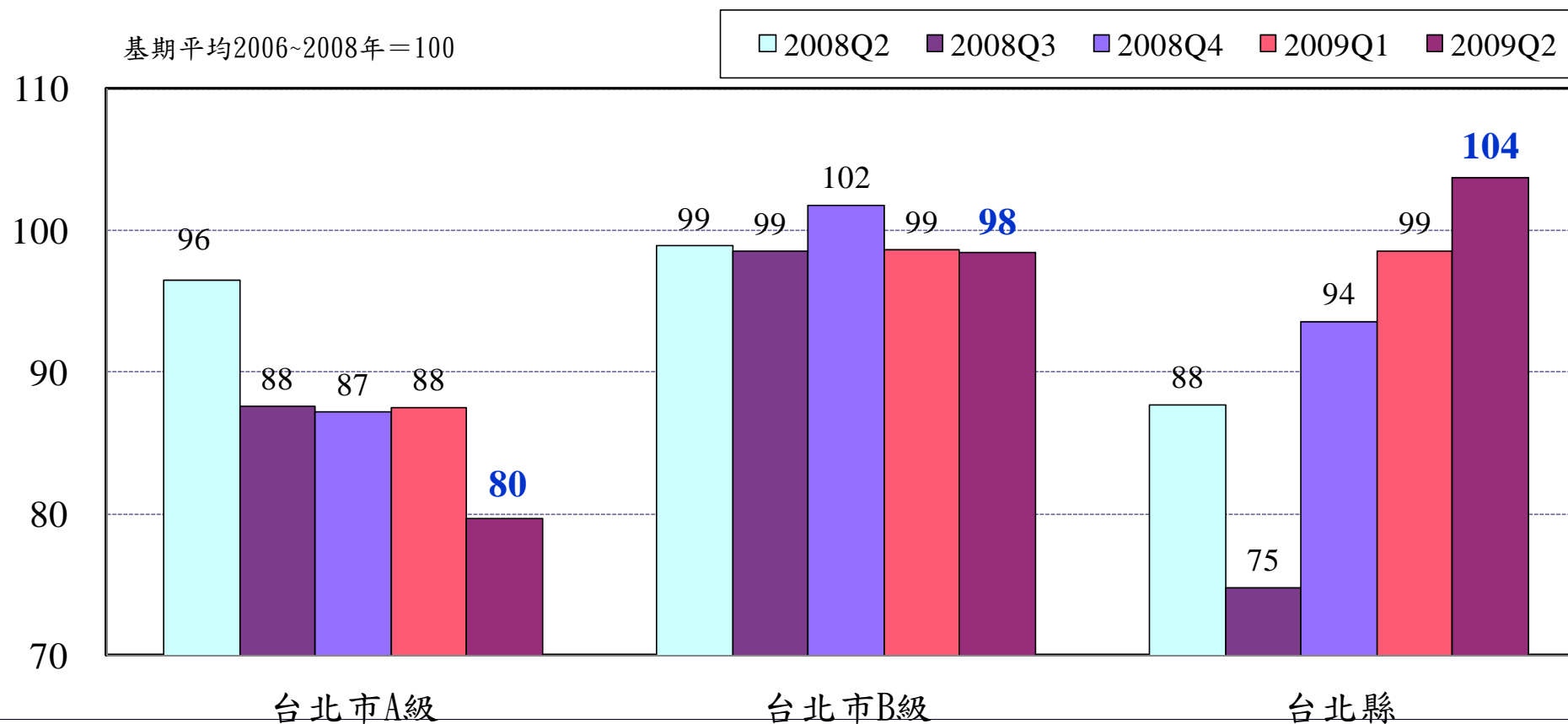
台北縣辦公室變動

台北縣辦公室										
路段名稱	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
三重市	0	3	0	0	3	0	1	1	1	3
新店市	2	3	0	1	3	1	1	0	4	5
板橋市	0	5	1	1	3	2	4	1	1	6
小計	2	11	1	2	9	3	6	2	6	14

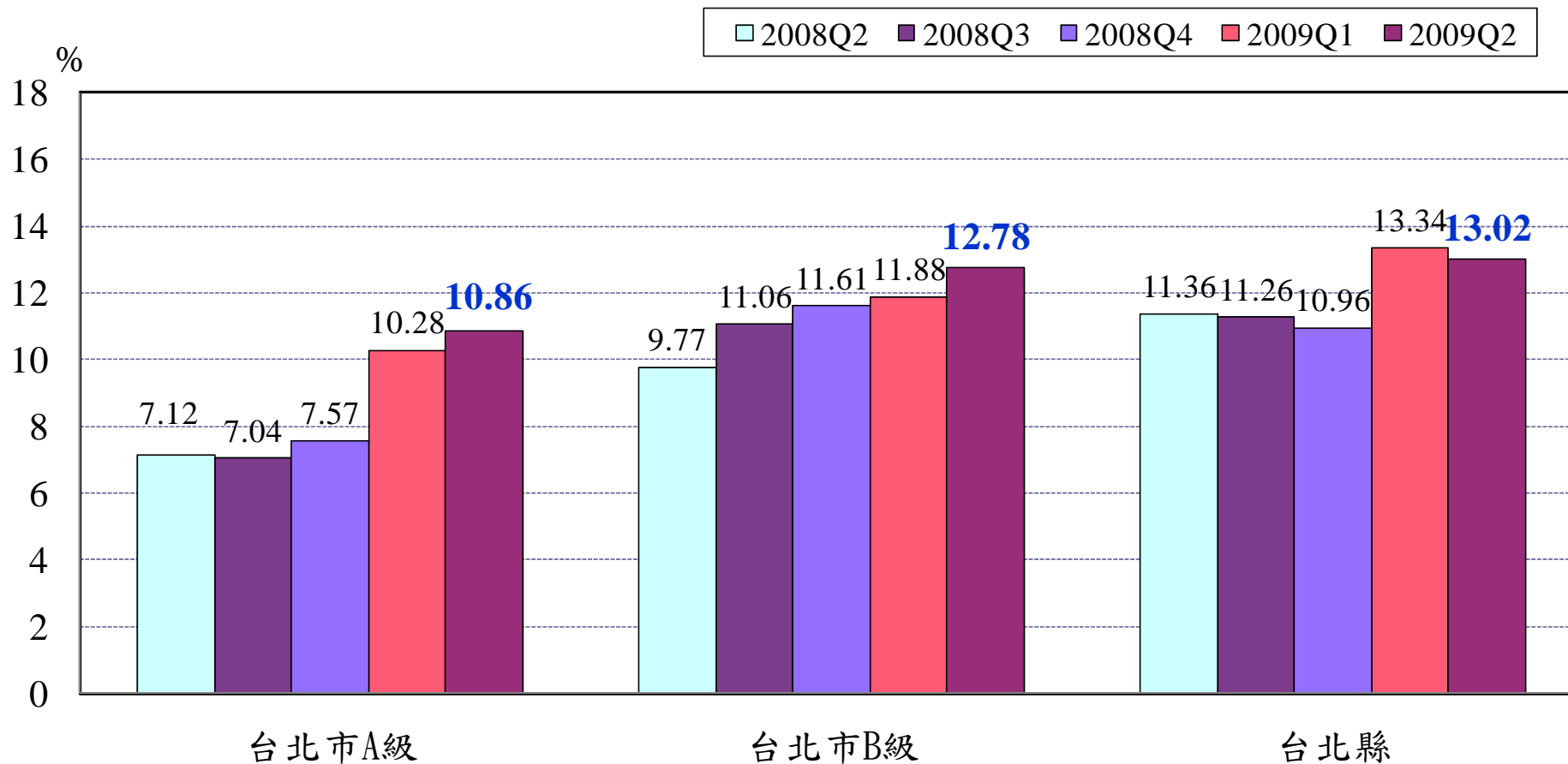
辦公室租金 開價指數一分區



辦公室租金 議價空間率指數一分區

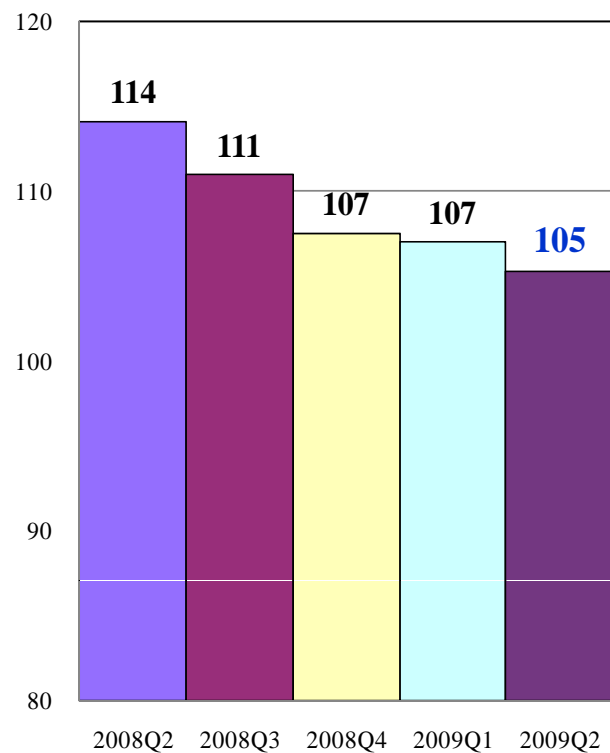


各地區辦公室空置率

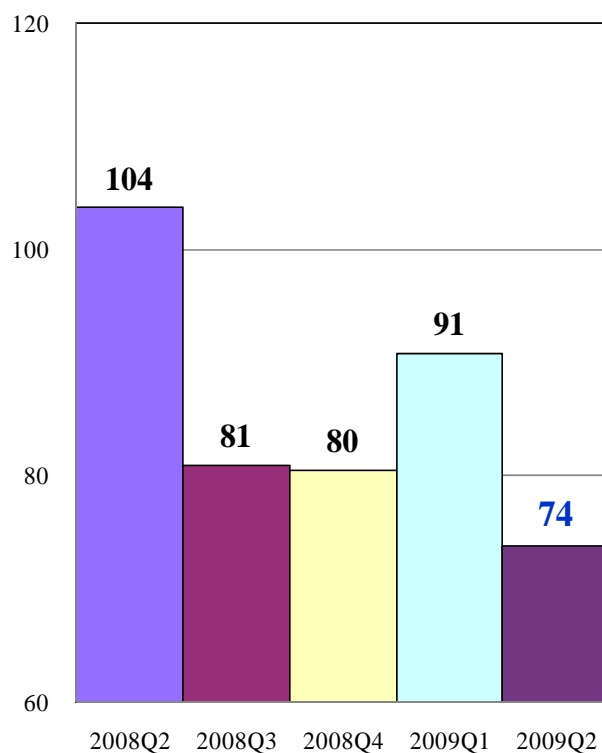


辦公室租金指數—北市A級 信義計畫區

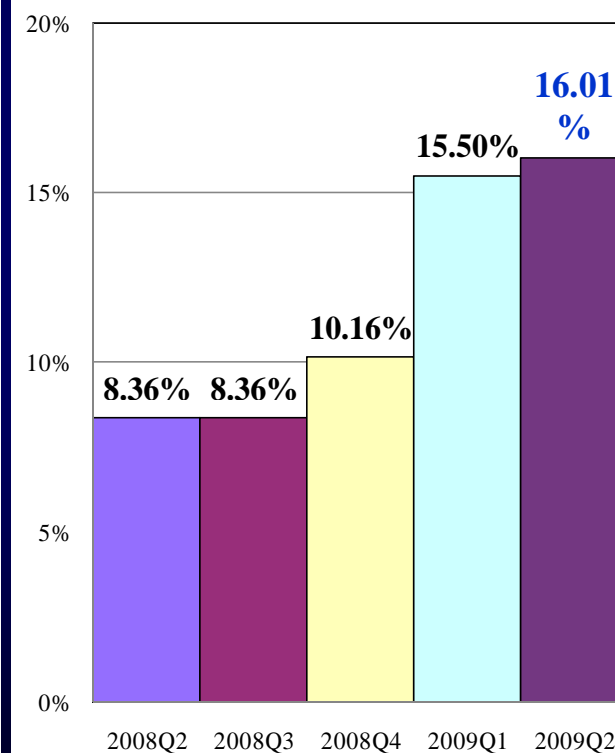
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

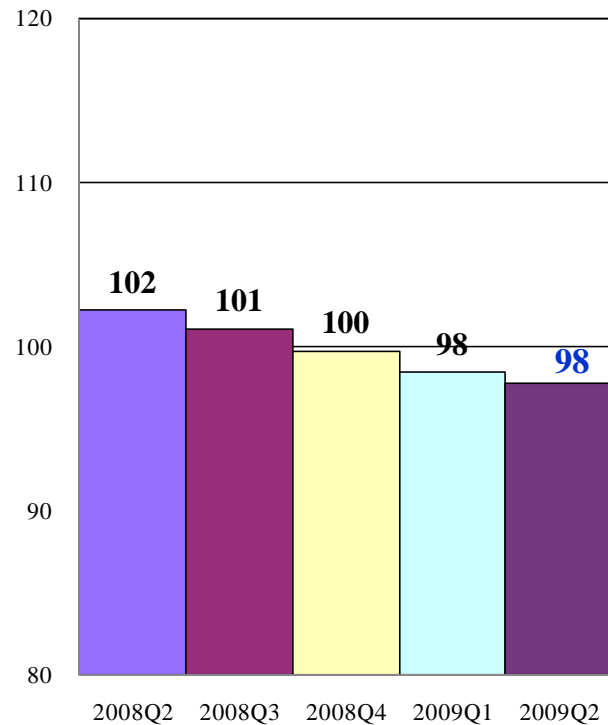


空置率圖

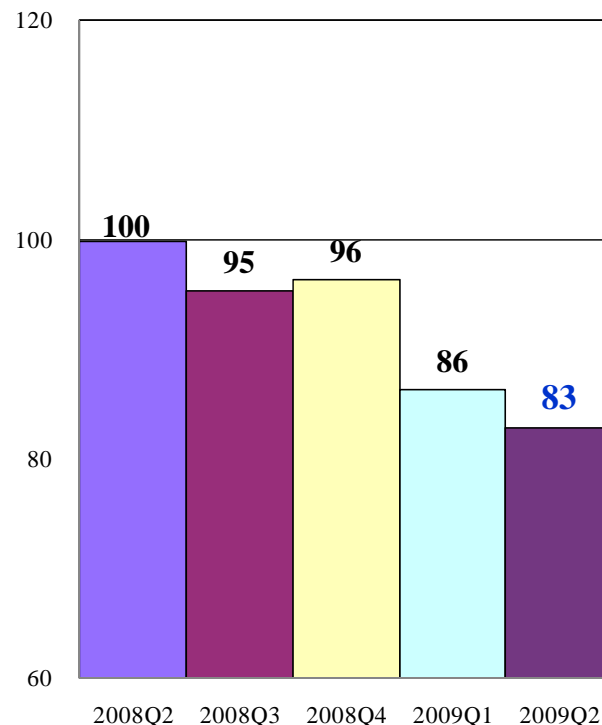


辦公室租金指數—北市A級 仁愛敦南路段

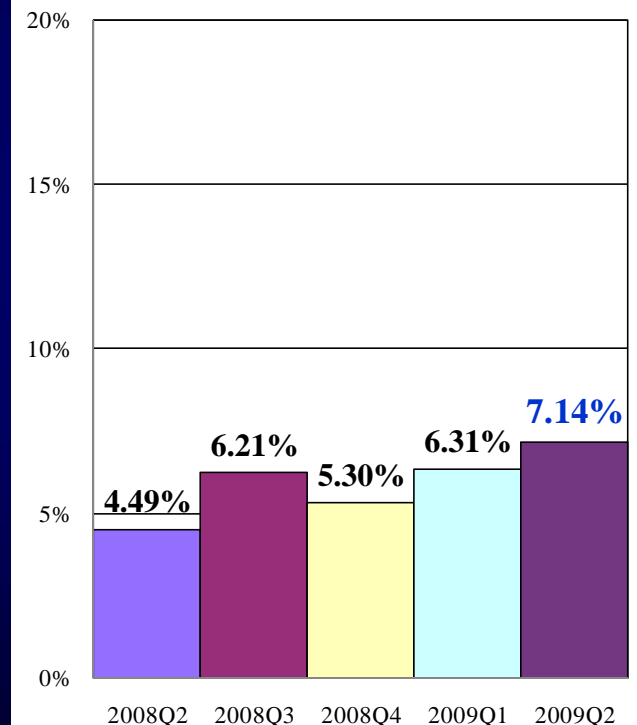
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

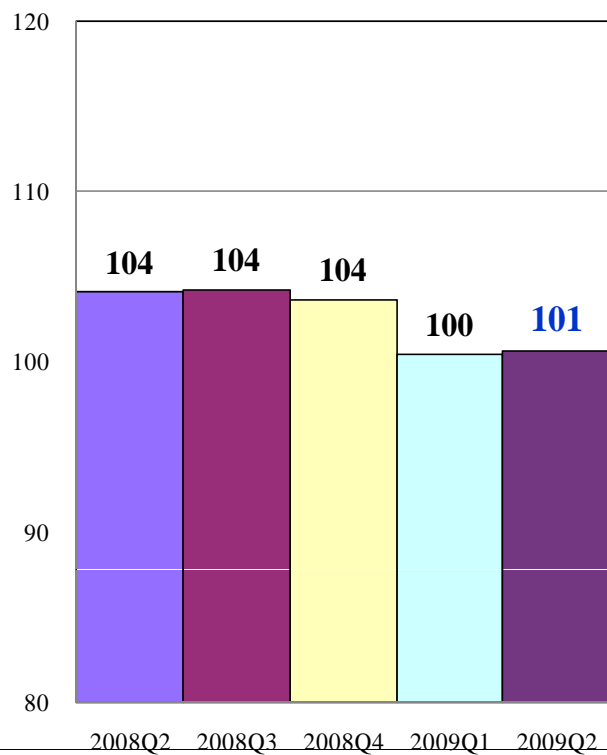


空置率圖

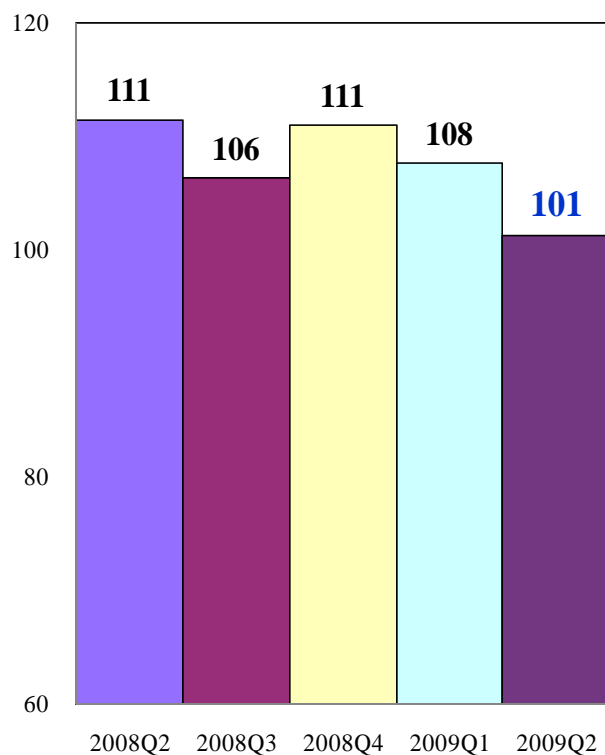


辦公室租金指數—北市A級 敦北民生路段

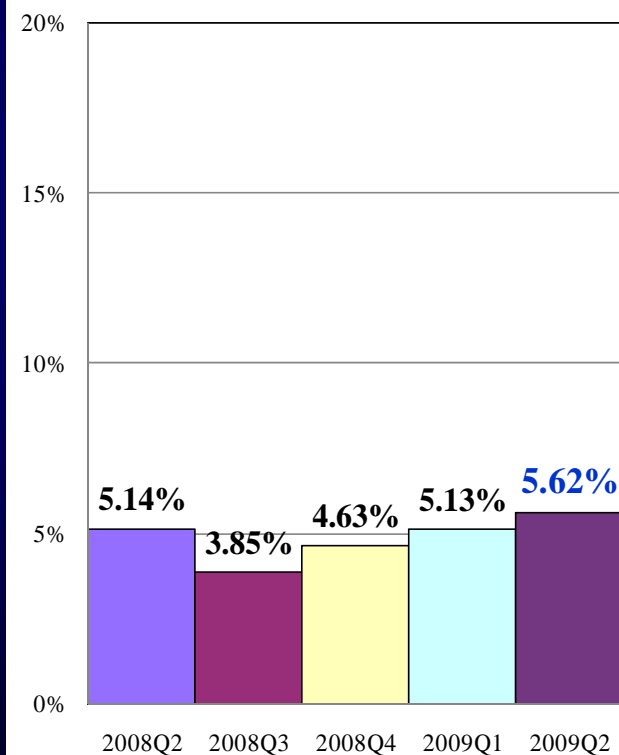
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

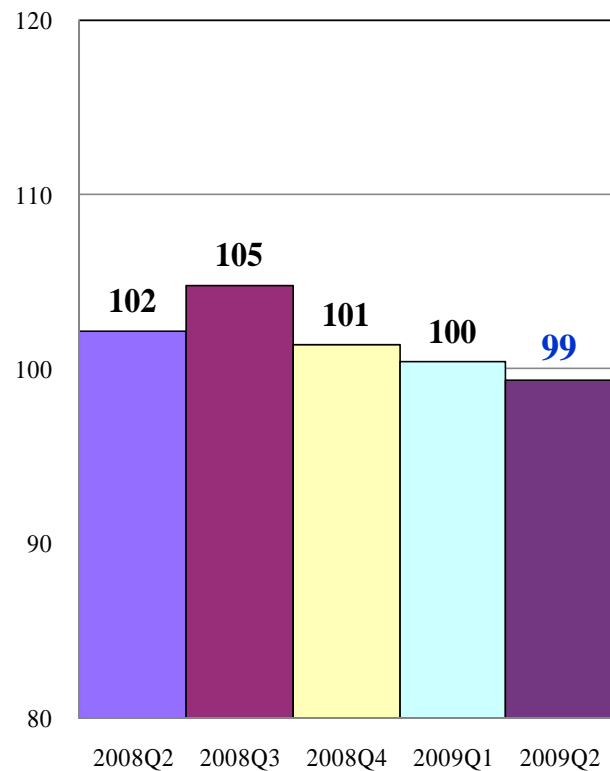


空置率圖

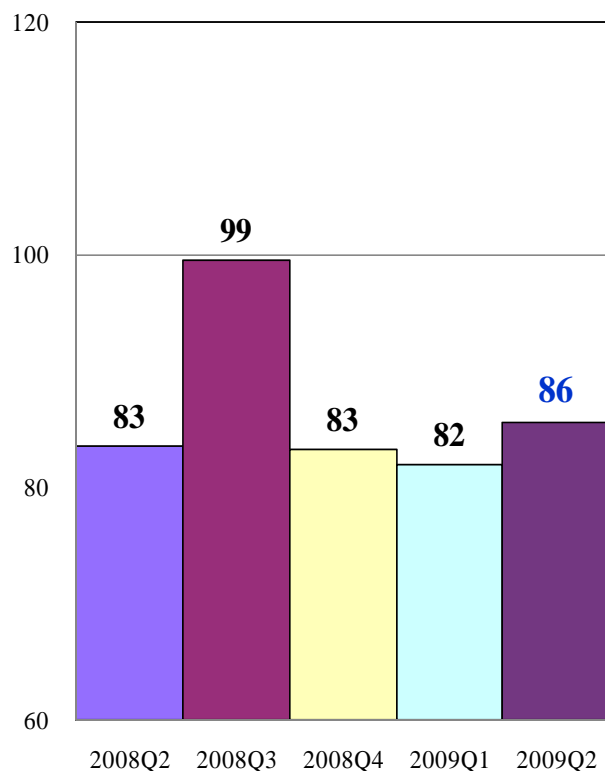


辦公室租金指數—北市A級 民生建國路段

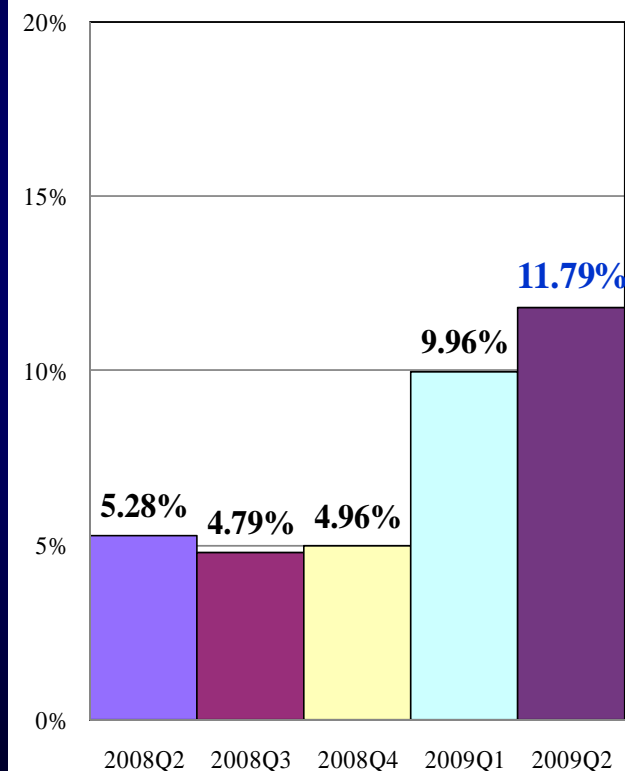
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

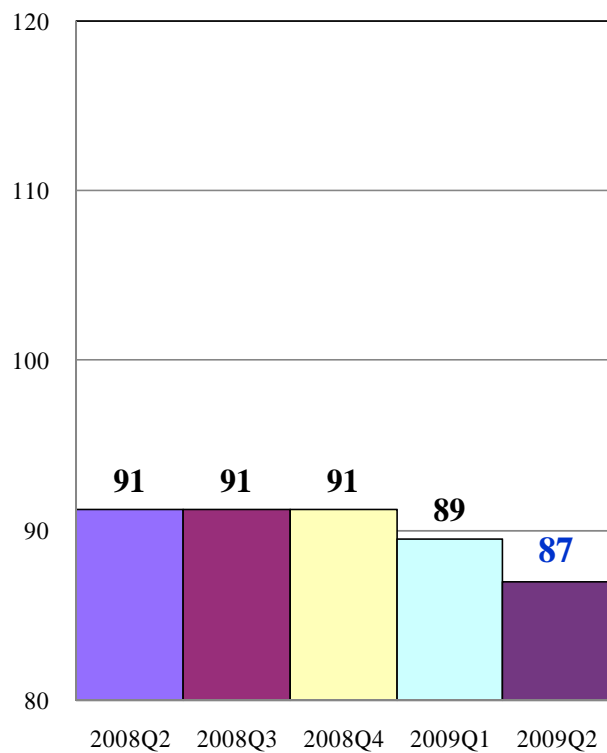


空置率圖

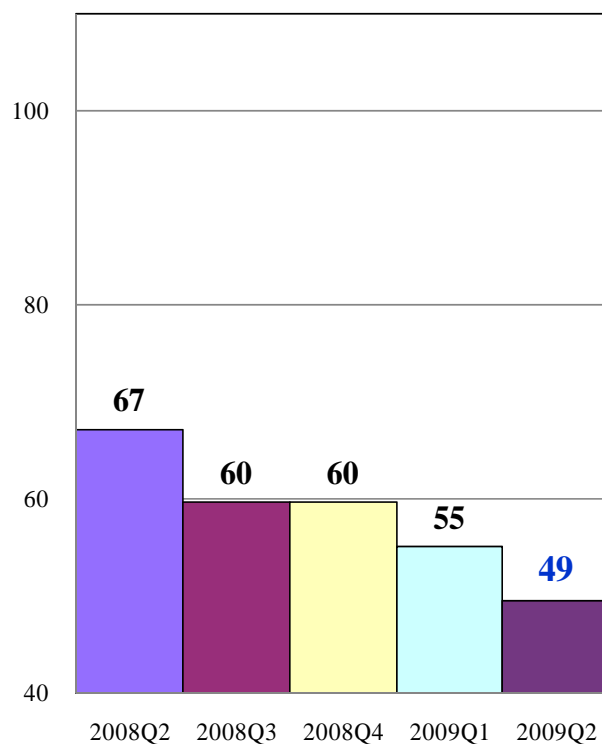


辦公室租金指數—北市A級 南京松江路段

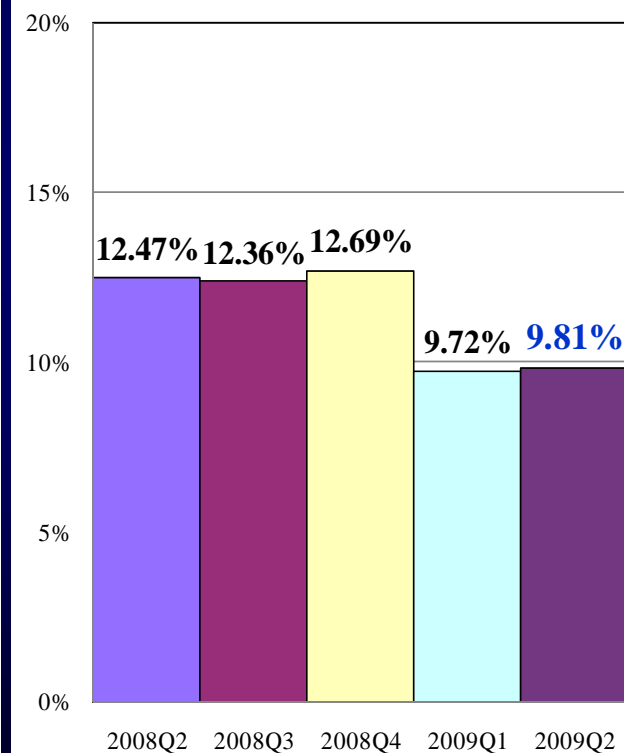
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

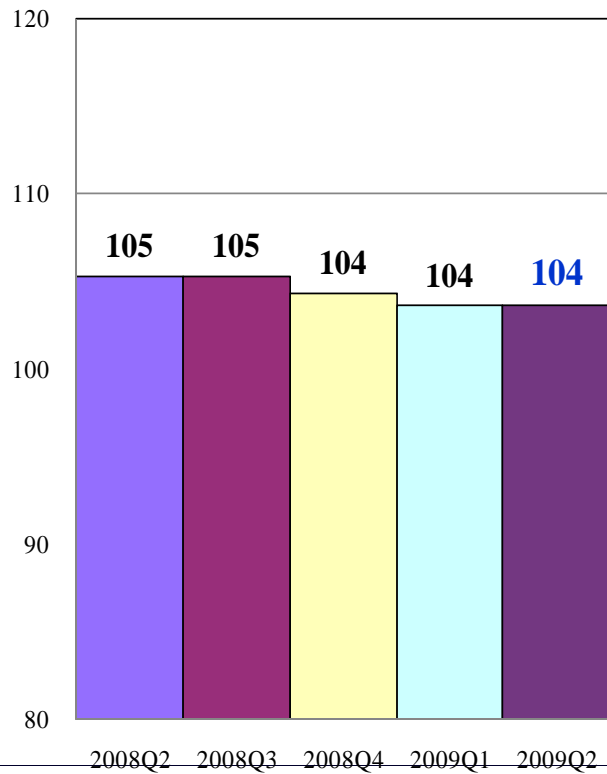


空置率圖

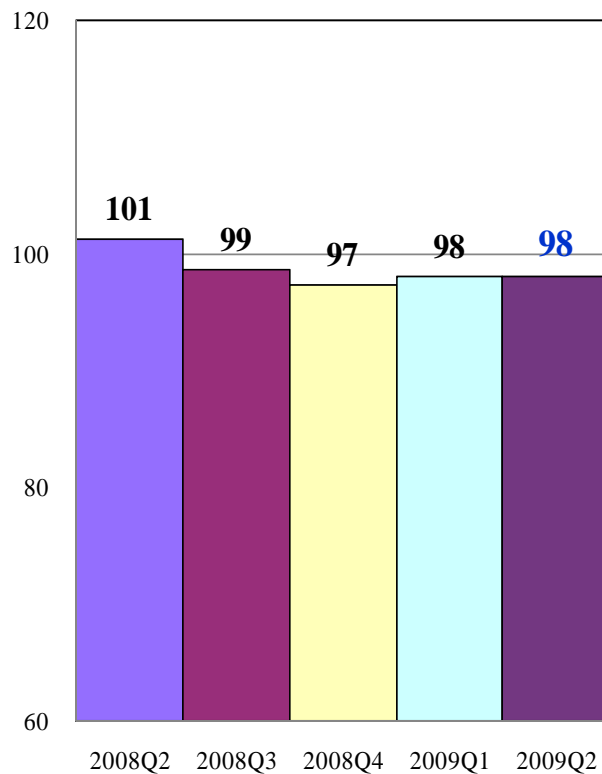


辦公室租金指數—北市A級 忠孝襄陽路段

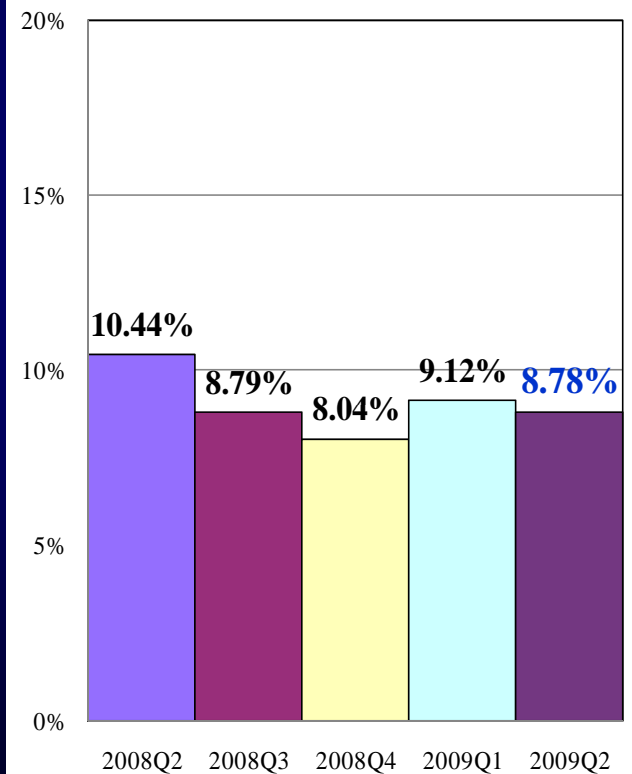
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



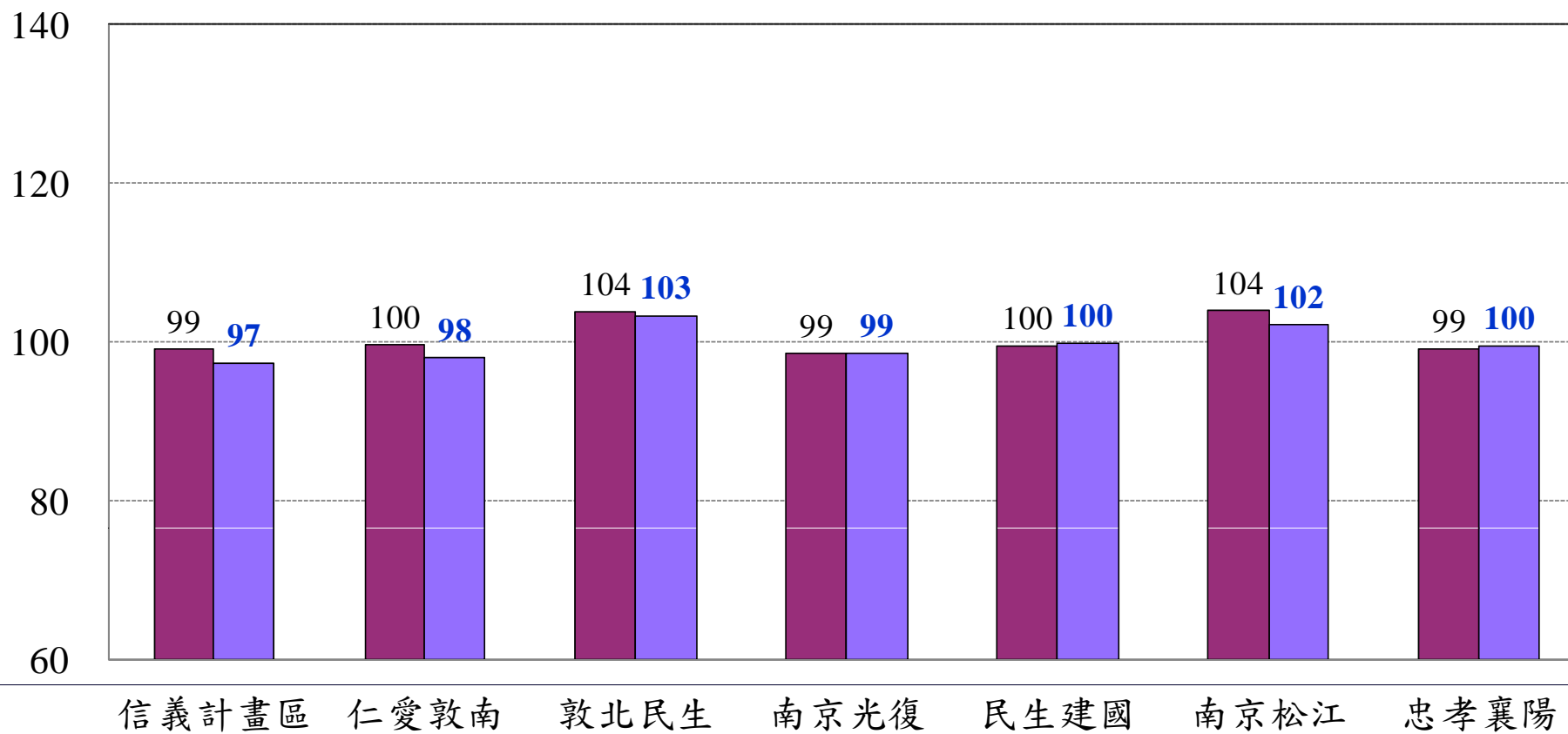
空置率圖



辦公室租金指數— 北市B級開價

基期平均2006~2008年=100

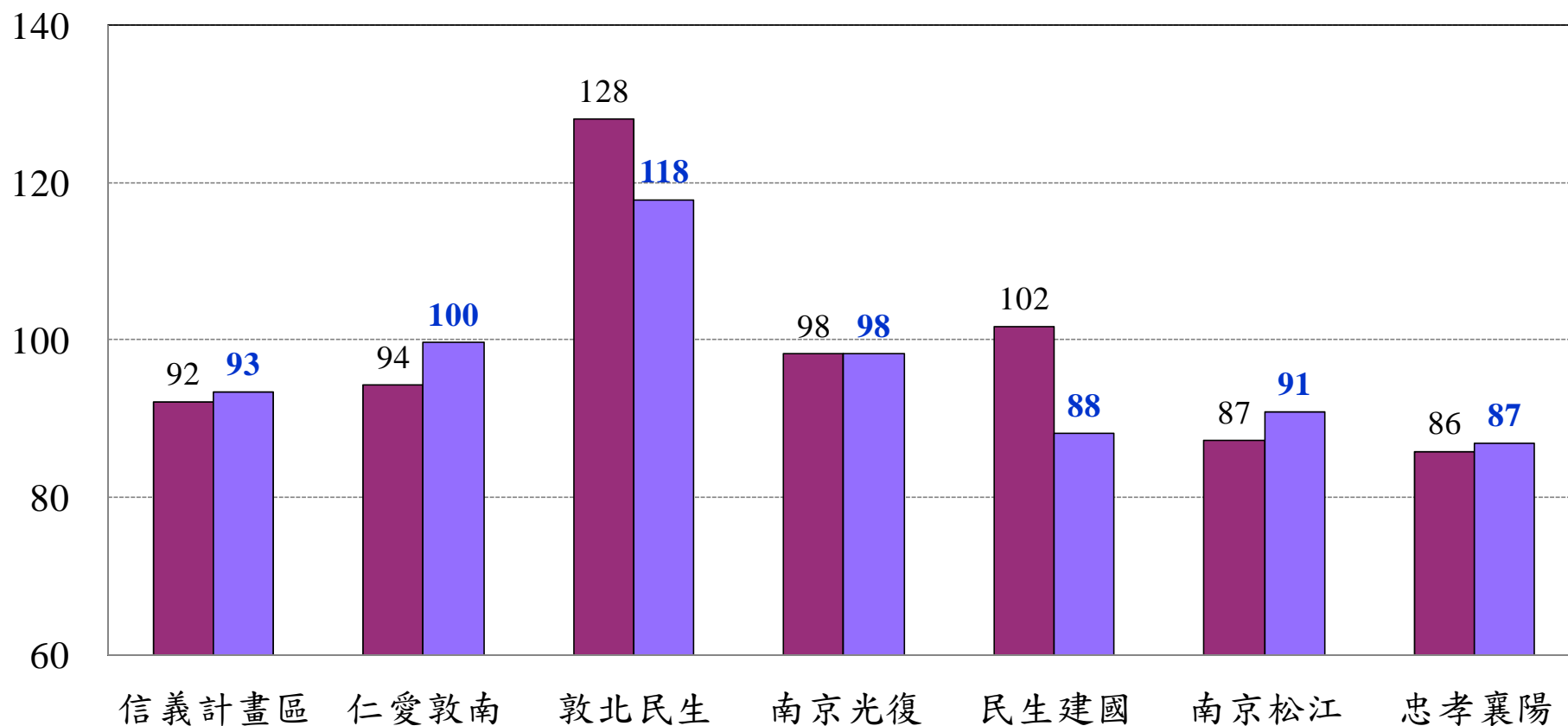
■ 2009Q1 ■ 2009Q2



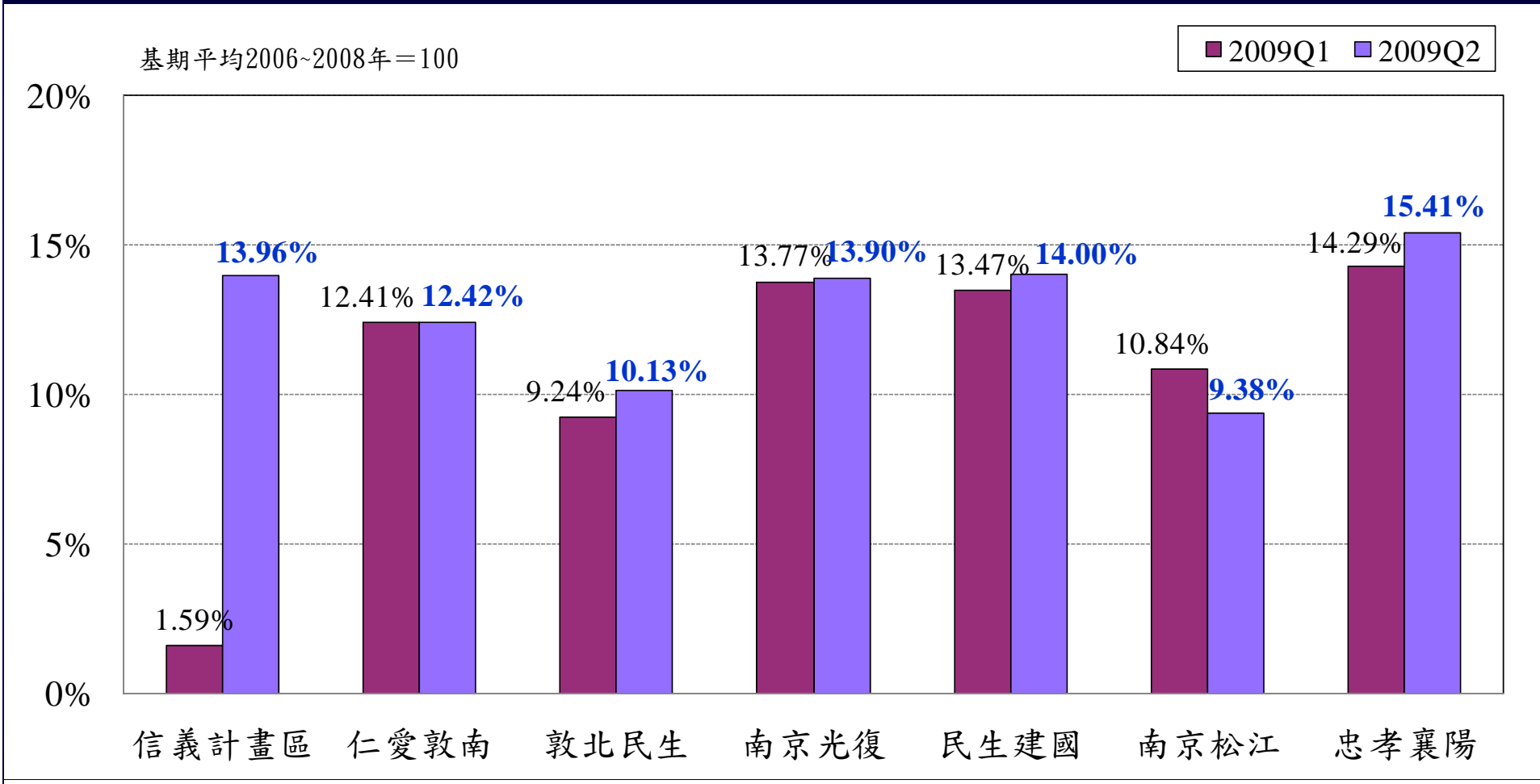
辦公室租金指數— 北市B級議價空間率

基期平均2006~2008年=100

■ 2009Q1 ■ 2009Q2



辦公室空置率-北市B級



結論

- 開價——台北市A級、B級辦公室下跌，台北縣辦公室上漲
- 議價空間率——台北市A級、B級辦公室縮小，台北縣辦公室擴大
- 空置率——台北市A級、B級辦公室上升，台北縣辦公室下降



謝謝指教

重要聲明

圖表文轉載，須註明出處。