

國泰房地產指數季報

2010年第3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**

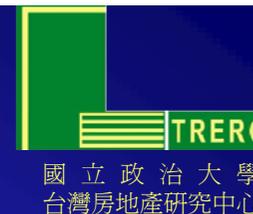
中華民國九十九年十月二十八日

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

2010年第3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2010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

說明1：各項指數均以平均2006-2008年為基期(100)

說明2：房地產資訊易受季節性變動影響，而資料並未做季節性調整，故應注重於觀察與去年同季比較，始能清楚觀察房地產的長期趨勢

各地區推案狀況 2010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	50 (100%)	1,504 (100%)	630 (100%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	50 (20%)	1,504 (13%)	630 (28%)
台北縣	45 (98%)	4,134 (100%)	765 (99%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	1 (2%)	5 (0%)	4 (1%)	46 (18%)	4,139 (35%)	769 (34%)
桃園縣	9 (35%)	1,056 (81%)	118 (73%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	17 (65%)	251 (19%)	44 (27%)	26 (10%)	1,307 (11%)	161 (7%)
新竹縣市	18 (58%)	994 (81%)	195 (81%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	13 (42%)	227 (19%)	45 (19%)	31 (12%)	1,221 (10%)	240 (11%)
台中市	16 (62%)	1,176 (86%)	160 (85%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	10 (38%)	196 (14%)	29 (15%)	26 (10%)	1,372 (12%)	189 (8%)
台中縣	3 (16%)	250 (41%)	13 (28%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	16 (84%)	358 (59%)	32 (72%)	19 (8%)	608 (5%)	45 (2%)
台南市	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	20 (100%)	365 (100%)	39 (100%)	20 (8%)	365 (3%)	39 (2%)
台南縣	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	8 (100%)	248 (100%)	21 (100%)	8 (3%)	248 (2%)	21 (1%)
高雄市	4 (29%)	532 (58%)	94 (63%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	10 (71%)	392 (42%)	55 (37%)	14 (6%)	924 (8%)	149 (7%)
高雄縣	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	9 (100%)	223 (100%)	36 (100%)	9 (4%)	223 (2%)	36 (2%)
全國	145 (58%)	9,646 (81%)	1,975 (87%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	104 (42%)	2,265 (19%)	305 (13%)	249 (100%)	11,911 (100%)	2,279 (100%)

各區各類型推案戶數

2010Q3與2010Q2及2009Q3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
2010Q3	145	0	104	249	9,646	0	2,265	11,911	1,975	0	305	2,279
2010Q2	157	0	107	264	12,096	0	2,338	14,434	2,284	0	305	2,588
2009Q3	76	2	97	175	6,215	35	1,601	7,851	830	2	214	1,046
較上季 變動率	-8%	-	-3%	-6%	-20%	-	-3%	-17%	-14%	-	0%	-12%
較去年 同季變 動率	91%	-100%	7%	42%	55%	-100%	41%	52%	138%	-100%	43%	118%

各地區產品定位說明

2010年第3季 — 個案特性

	個案數	總可 售戶	總可售 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	50	1,504	630	100%	0%	0%	81%
台北縣	46	4,139	769	99%	0%	1%	46%
桃園縣	26	1,307	161	73%	0%	27%	28%
新竹縣市	31	1,221	240	81%	0%	19%	94%
台中市	26	1,372	189	85%	0%	15%	87%
台中縣	19	608	45	28%	0%	72%	47%
台南市	20	365	39	0%	0%	100%	33%
台南縣	8	248	21	0%	0%	100%	79%
高雄市	14	924	149	63%	0%	37%	24%
高雄縣	9	223	36	0%	0%	100%	0%
全國	249	11,911	2,279	87%	0%	13%	61%

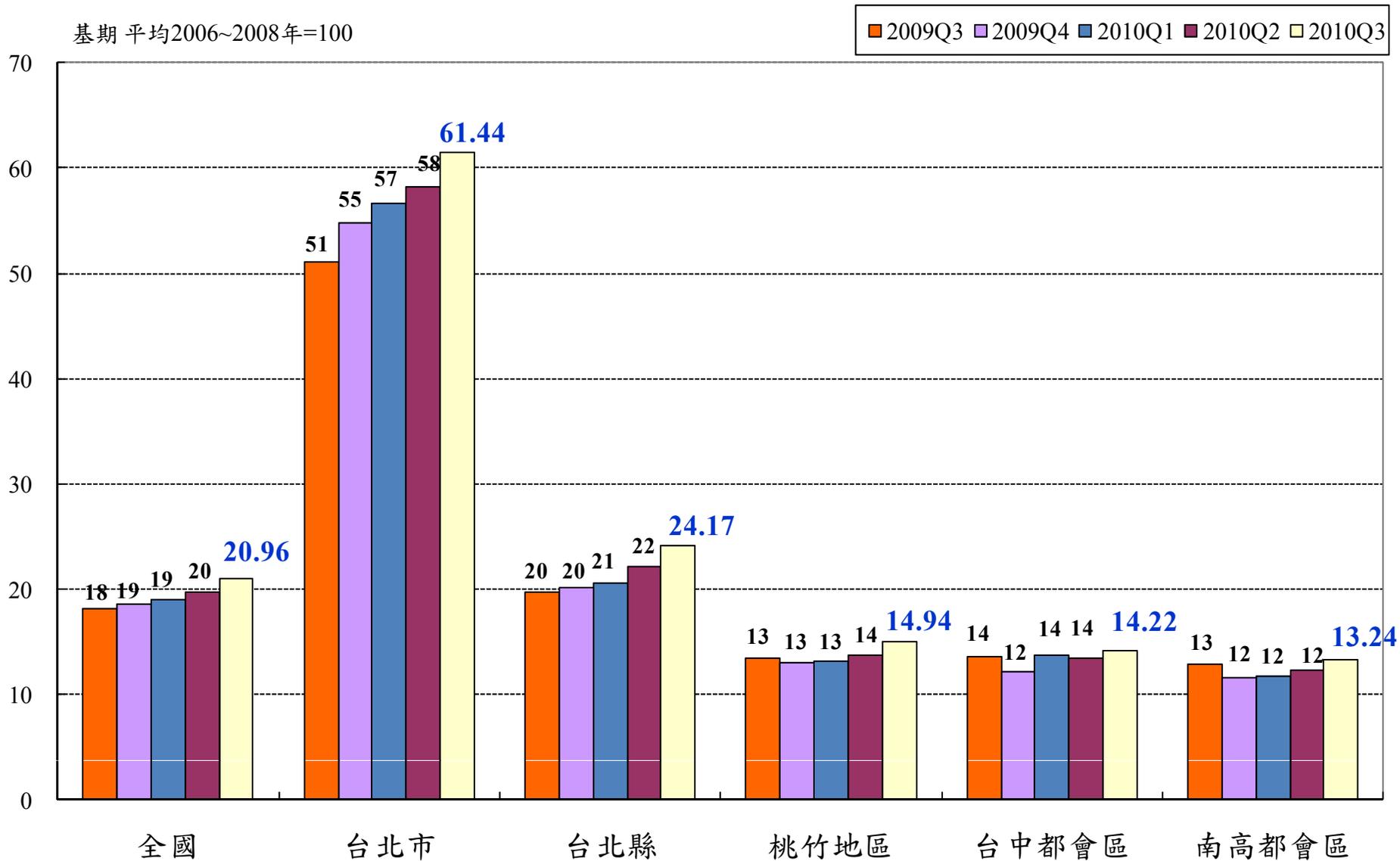
各地區價量概況

	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	61.44	15.92%	1,504	27.53%	南港區、文山區、 中正區
台北縣	24.17	16.10%	4,139	27.09%	新莊市、淡水鎮、 林口鄉
桃竹 地區	14.94	14.47%	2,528	20.54%	竹北市、桃園市、 新竹市
台中都 會區	14.22	12.78%	1,980	5.70%	西屯區、南屯區、 大里市
南高都 會區	13.24	12.18%	1,760	18.99%	三民區、前鎮區、 鼓山區
全國	20.96	14.60%	11,911	21.00%	--

各地區七至九月趨勢

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07月	6,630,507	3,716	655	17.65	13.89
全國08月	9,631,979	4,866	1,044	21.47	15.51
全國09月	6,530,276	3,329	734	24.07	14.06
北市07月	2,143,897	484	120	24.96	14.83
北市08月	3,122,663	737	211	28.65	16.61
北市09月	1,036,517	283	82	29.02	16.02
北縣07月	1,160,201	671	215	31.90	16.67
北縣08月	4,106,001	2,263	600	26.49	16.05
北縣09月	2,424,455	1,205	303	25.54	15.89
桃竹07月	1,622,209	1,127	216	19.12	13.58
桃竹08月	1,100,051	841	172	20.44	15.89
桃竹09月	1,289,214	560	133	23.54	14.13
台中07月	755,000	559	30	5.49	12.25
台中08月	635,000	653	30	4.62	13.29
台中09月	947,500	768	51	6.77	12.74
南高07月	949,200	875	74	8.56	12.70
南高08月	668,264	372	31	8.55	13.10
南高09月	832,590	513	165	44.36	10.60

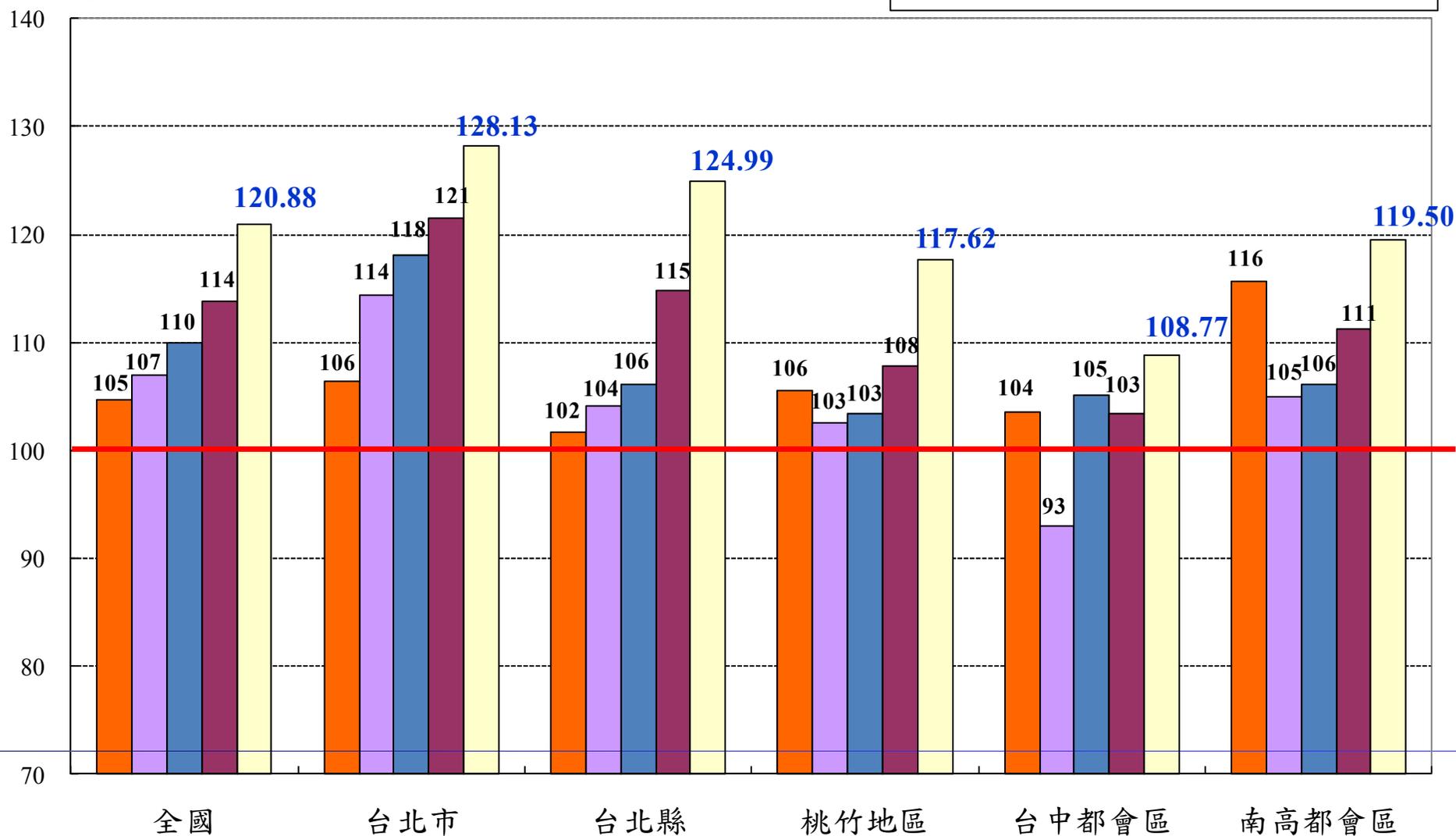
可能成交價水準



可能成交價指數圖

基期 平均2006~2008年=100

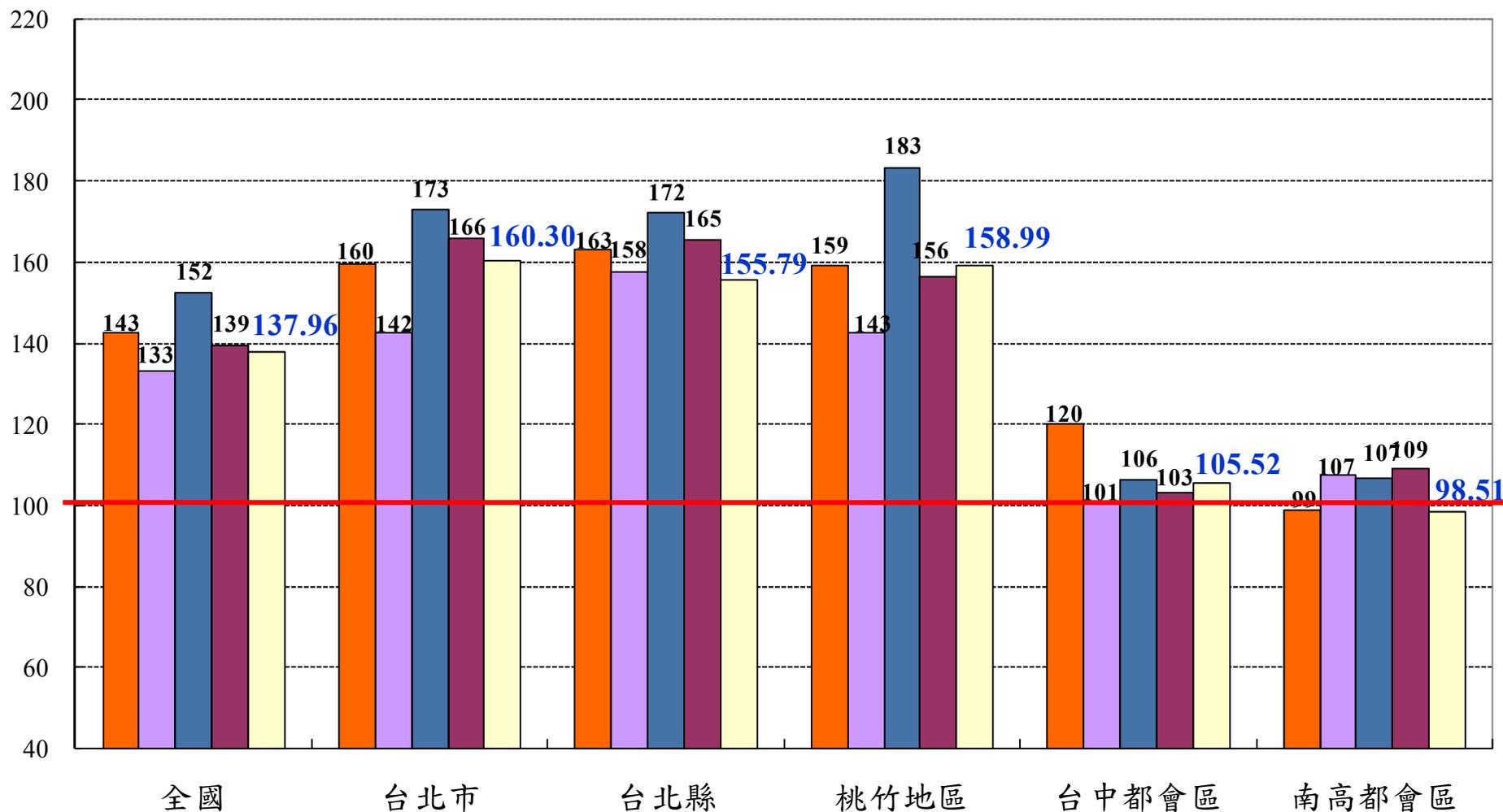
■ 2009Q3 ■ 2009Q4 ■ 2010Q1 ■ 2010Q2 ■ 2010Q3



議價空間率指數圖

基期 平均2006~2008年=100

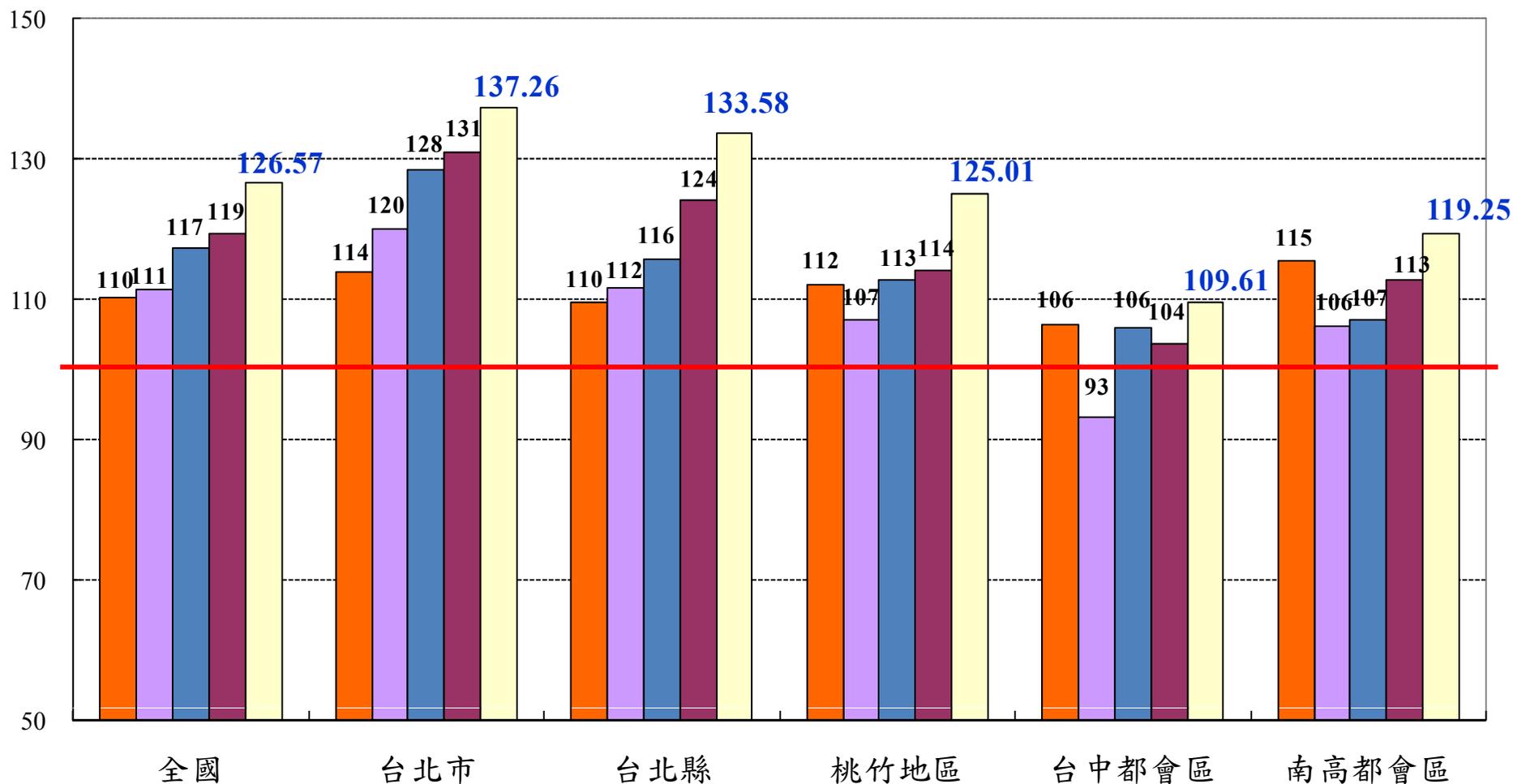
2009Q3 2009Q4 2010Q1 2010Q2 2010Q3



開價指數圖

基期 平均2006~2008年=100

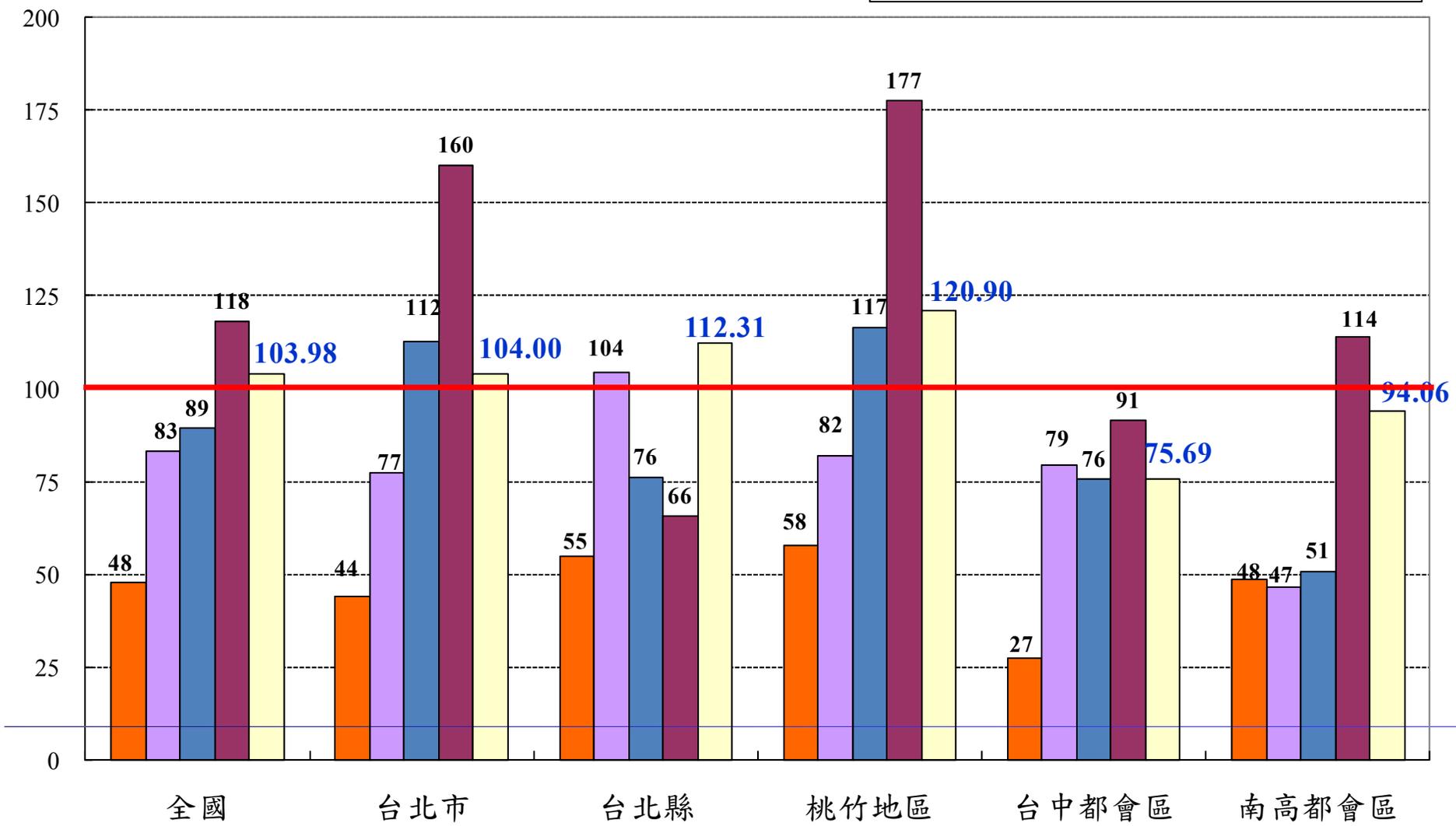
■ 2009Q3 ■ 2009Q4 ■ 2010Q1 ■ 2010Q2 ■ 2010Q3



推案量指數圖

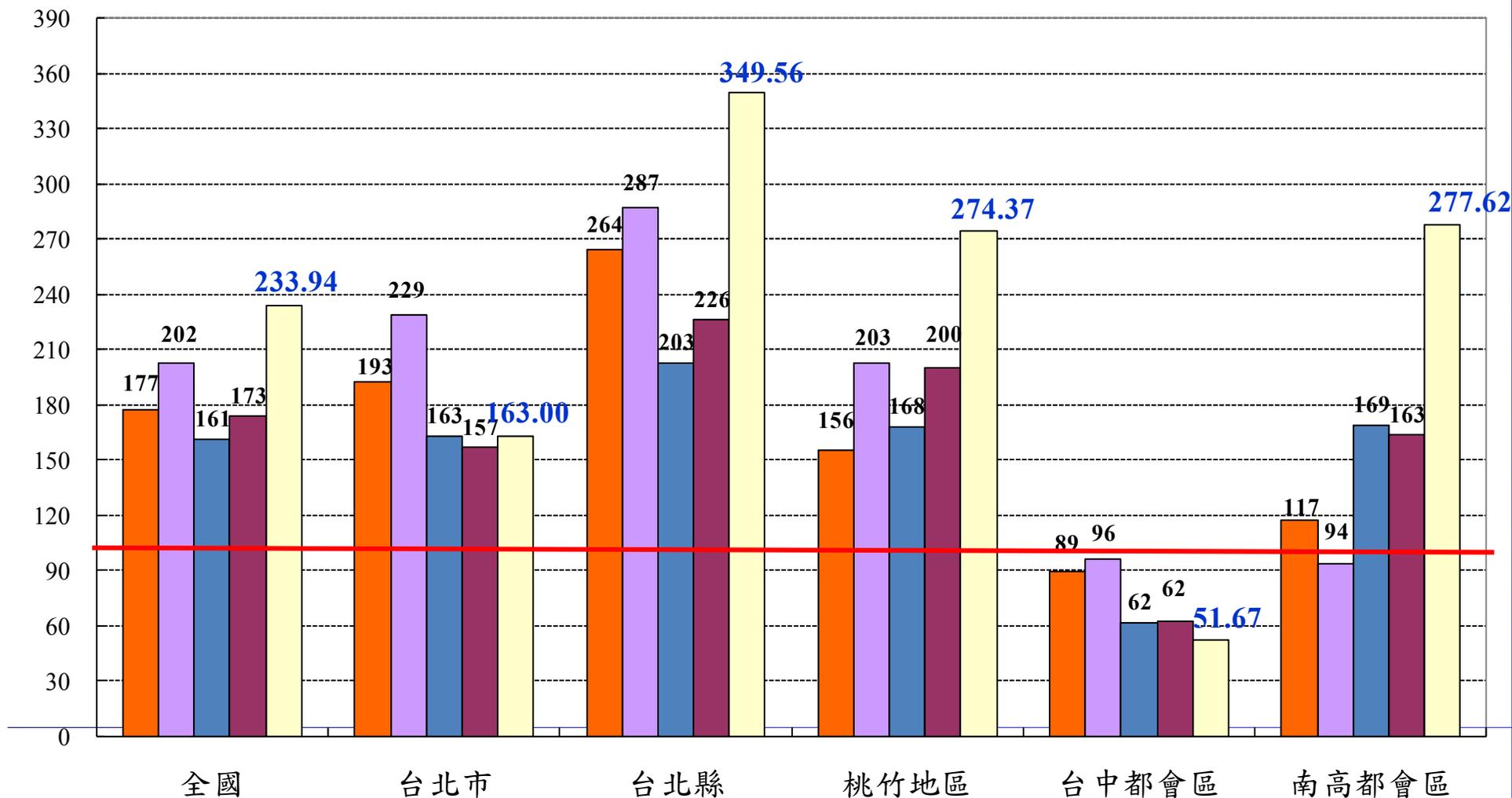
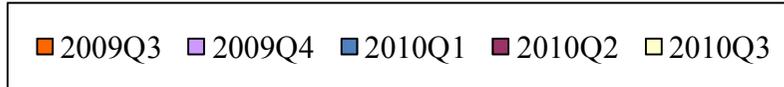
基期 平均2006~2008年=100

■ 2009Q3 ■ 2009Q4 ■ 2010Q1 ■ 2010Q2 ■ 2010Q3

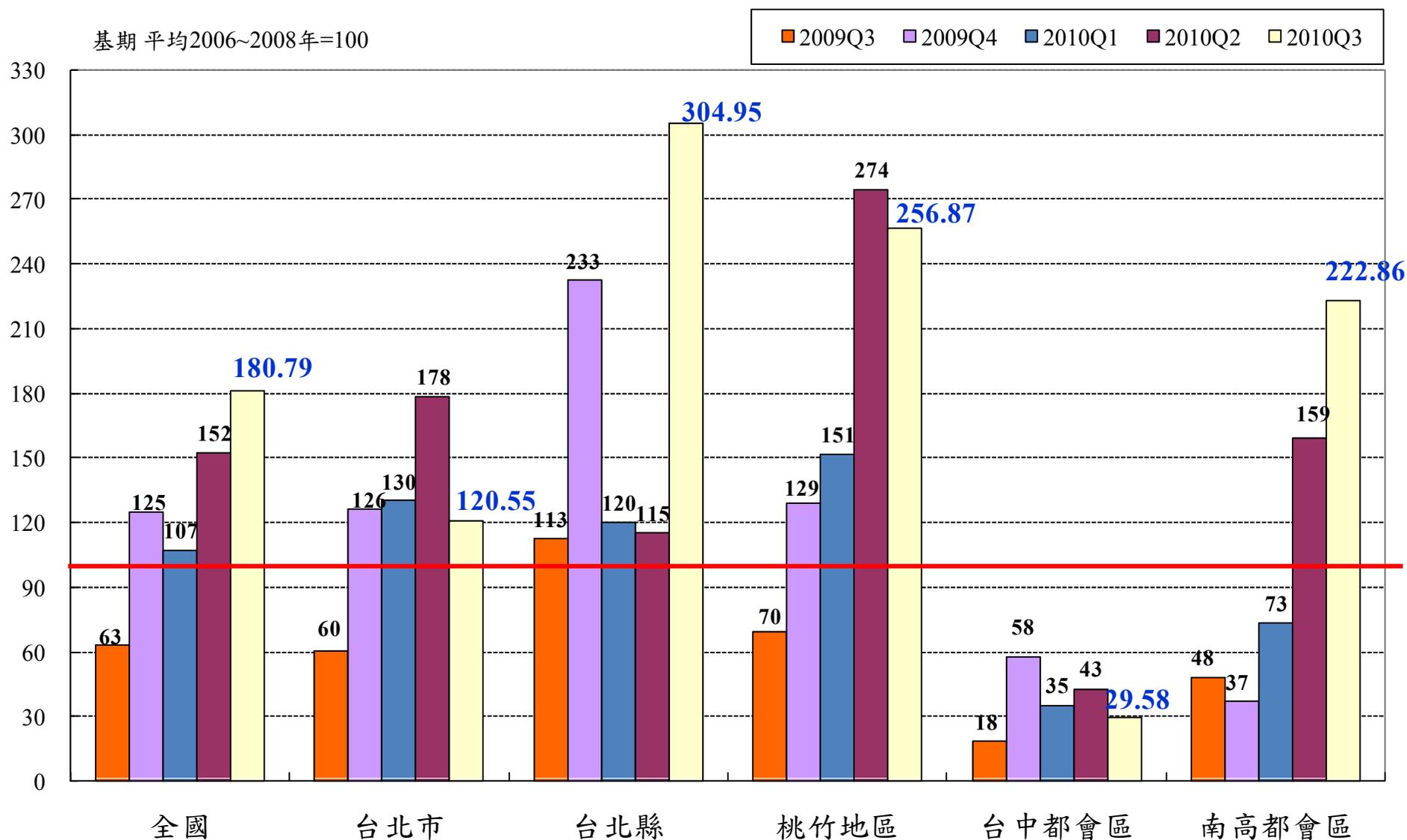


30天銷售率指數圖

基期 平均2006~2008年=100



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	120.88	20.96 萬元/坪	6.22% (+++)	15.43% (+++)
議價空間率	137.96	14.60%	-1.07% (△)	-1.91% (△)
開價	126.57	24.55 萬元/坪	6.02% (+++)	14.48% (+++)
推案量	103.98	2,279 億元	-11.94% (-)	117.94% (+++)
30天銷售率	233.94	21.00%	34.84% (+++)	31.83% (+++)
30天成交量	180.79	--	18.74% (△)	187.32% (+++)

國泰全國房地產指數相較上季為**價漲量穩**結構，相較去年同季為**價量俱增**。原本應是央行管制措施與ECFA簽訂效應的多空膠著盤整格局，但市場運作結果，卻以台幣升值與游資充斥論述引發的預期心理效果主導。特別是在**成交價與銷售率大幅揚升**，可看出投資需求再度出籠，但**推案量減少**，顯示建商相對於投資客的**保守心態**。

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	128.13	61.44 萬元/坪	5.52% (+++)	20.45% (+++)
議價空間率	160.30	15.92%	-3.24% (△)	0.45% (△)
開價	137.26	73.07 萬元/坪	4.85% (+++)	20.55% (△)
推案量	104.00	630 億元	-35.10% (—)	136.06% (+++)
30天銷售率	163.00	27.53%	4.12% (△)	-15.33% (△)
30天成交量	120.55		-32.42% (—)	99.87% (++)

國泰台北市房地產指數相較上一季為價漲量縮，相較去年同季為價量俱增。價量關係呈現背離結構，是否表示第二波價量高峰已開始出現轉折，仍待後續觀察。未來發展將不容易再持續向上突破，較可能回歸市場基本面，朝向價量緩步向下調節的趨勢。

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	124.99	24.17 萬元/坪	8.91% (+++)	22.96% (+++)
議價空間率	155.79	16.10%	-5.85% (-)	-4.54% (△)
開價	133.58	28.81 萬元/坪	7.61% (+++)	21.84% (+++)
推案量	112.31	769 億元	71.19% (++)	104.26% (++)
30天銷售率	349.56	27.09%	54.76% (+++)	32.40% (++)
30天成交量	304.95		164.94% (+++)	170.44% (+++)

國泰台北縣房地產指數相較上一季與去年同季均為**價量俱增**。本季一反前兩季價量背離結構，價格與成交量均創下歷史新高，將價量結構推致**第二波高峰點**。雖然受到央行管制投資客措施的衝擊，但也因**持續接收來自台北市的移民與投資客**，反而成為本季市場價量表現最為突出的地區。然而**供給過剩**問題也將因此而加劇，市場後續成長能量能否持續，仍待審慎注意。

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	117.62	14.94 萬元/坪	9.15% (+++)	11.46% (+++)
議價空間率	158.99	14.47%	1.71% (△)	0.00% (△)
開價	125.01	17.47 萬元/坪	9.46% (+++)	11.46% (+++)
推案量	120.90	401 億元	-31.85% (-)	109.24% (++)
30天銷售率	274.37	20.54%	37.40% (++)	76.44% (+++)
30天成交量	256.87		-6.36% (△)	269.17% (+++)

國泰桃竹地區房地產指數，相較上季為價漲量穩，相較去年同季為價漲量增。本季持續復甦，價格創歷史高峰，成交量維持長期高點，投資客由台北縣市轉進桃竹地區的趨勢愈加明顯。然而推案量下修，建商對市場此波需求擴張採取相對保守的供給策略，在此結構下能否讓此波復甦獲得較佳的延續效果，亦待後續觀察。

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	108.77	14.22 萬元/坪	5.27% (+++)	5.07% (++)
議價空間率	105.52	12.78%	2.53% (△)	-1.90% (△)
開價	109.61	16.30 萬元/坪	5.65% (+++)	4.77% (+)
推案量	75.69	234 億元	-17.14% (-)	176.56% (+++)
30天銷售率	51.67	5.70%	-16.52% (--)	-41.99% (--)
30天成交量	29.58		-30.82% (-)	60.43% (++)

國泰台中都會區房地產指數，相較上一季為價漲量縮，相較去年同季為價量俱增。本季維持低檔盤整，成交價雖上漲，但幅度為各區相對最低，且成交量指數降至近一年最低點，市場成交規模與銷售率萎縮，本季價格大幅上漲屬相對少數投資需求所創造，但市場發展能量仍明顯不足。

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	119.50	13.24 萬元/坪	7.39% (+++)	3.33% (+)
議價空間率	98.51	12.18%	-9.57% (--)	-0.36% (△)
開價	119.25	15.08 萬元/坪	5.81% (+++)	3.28% (+)
推案量	94.06	245 億元	-17.54% (-)	94.32% (+++)
30天銷售率	277.62	18.99%	69.91% (+++)	137.16% (+++)
30天成交量	222.86		40.11% (+)	360.85% (+++)

國泰南高都會區房地產指數，相較上季與去年同季，均為價量俱增。本季連續三季呈現復甦趨勢，特別是在價格揚升下，銷售率亦出現大幅躍進，整體市場價量結構明顯異於其他地區，展現出脫離過去幾年低檔盤整結構，逐漸朝向復甦之路邁進的趨勢。

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	0	3	-1	3	0	8
台北市	3	0	3	-3	0	-2	1
台北縣	3	1	3	2	3	3	15
桃竹地區	3	0	3	-2	2	0	6
台中都會區	3	0	3	-1	-2	-1	2
南高都會區	3	2	3	-1	3	1	11

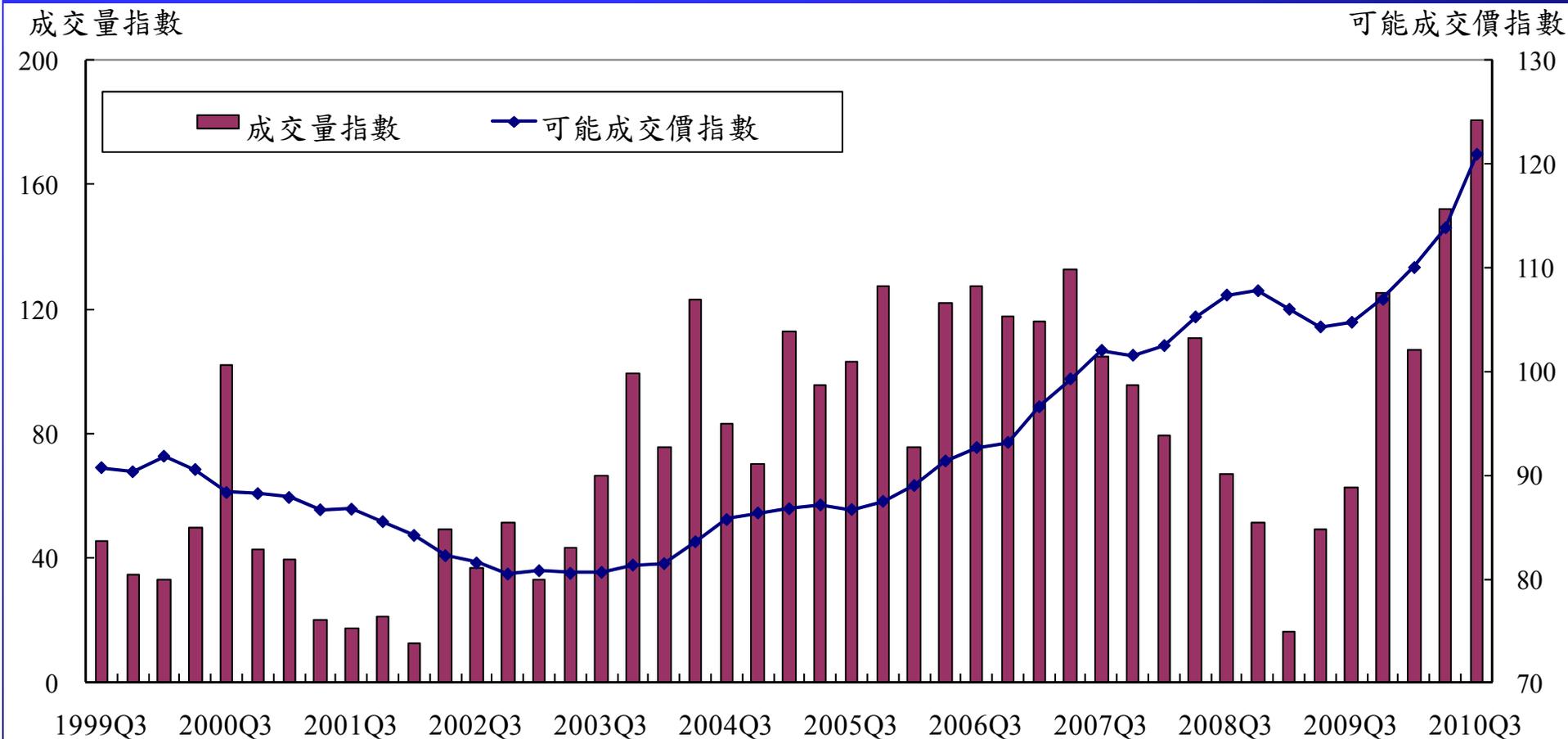
本季相對上一季之全國綜合表現分數為8分，價格面表現優於數量面。各地區則以台北縣與南高都會區相對較佳，台北市與台中都會區的復甦力道相對較低。

各地區市場表現相較去年同季綜合分數

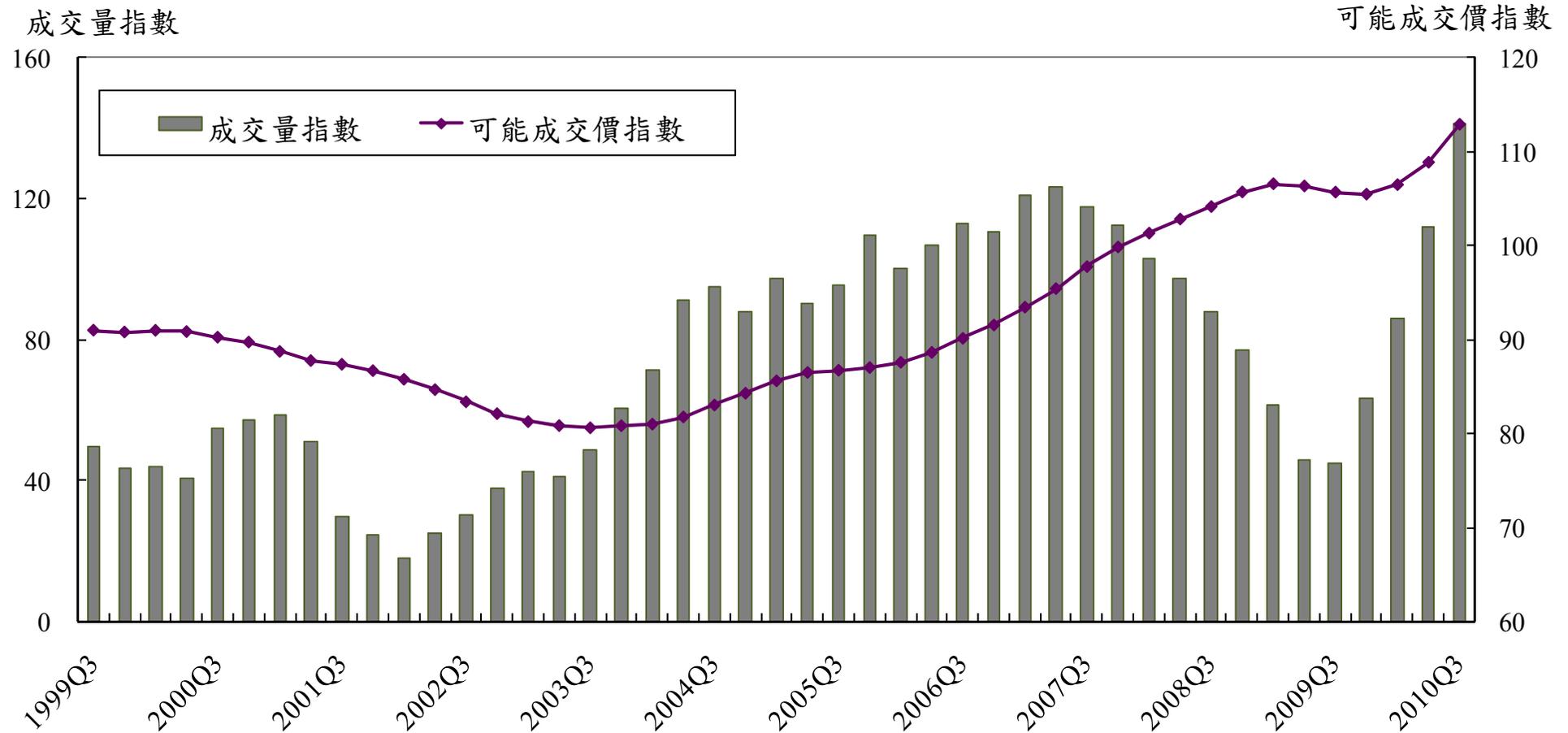
	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	3	0	3	3	3	3	15
台北市	3	0	0	3	0	2	8
台北縣	3	0	3	2	2	3	13
桃竹地區	3	0	3	2	3	3	14
台中都會區	2	0	1	3	-2	2	6
南高都會區	1	0	1	3	3	3	11

本季相對去年同季之全國綜合表現分數為15分，相對去年同季綜合表現分數呈現全面好轉，相對好轉狀況以台北縣、桃竹地區與南高都會區相對較佳。

全國價量指數趨勢圖(季)



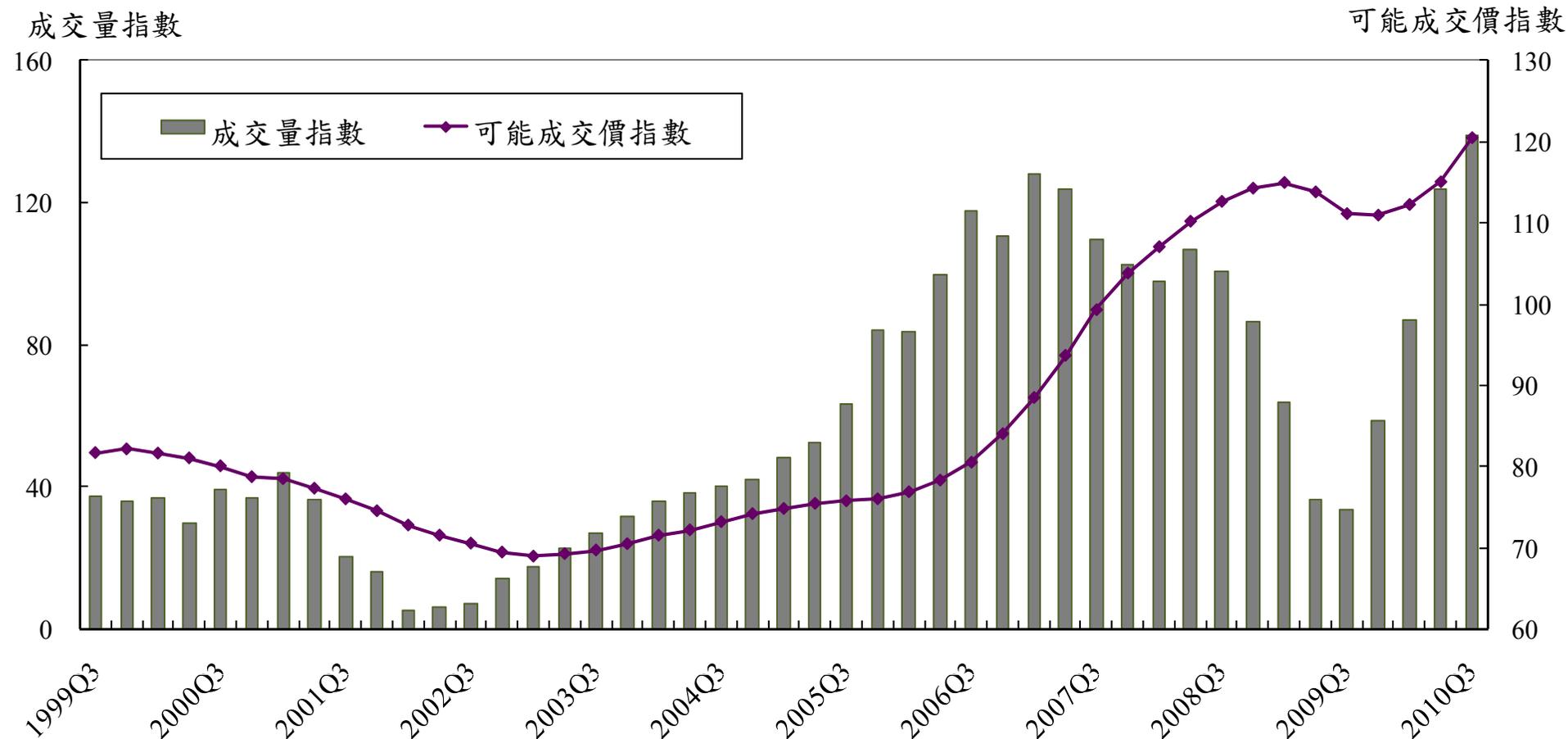
全國價量指數趨勢圖(四季)



台北市價量指數趨勢圖(季)



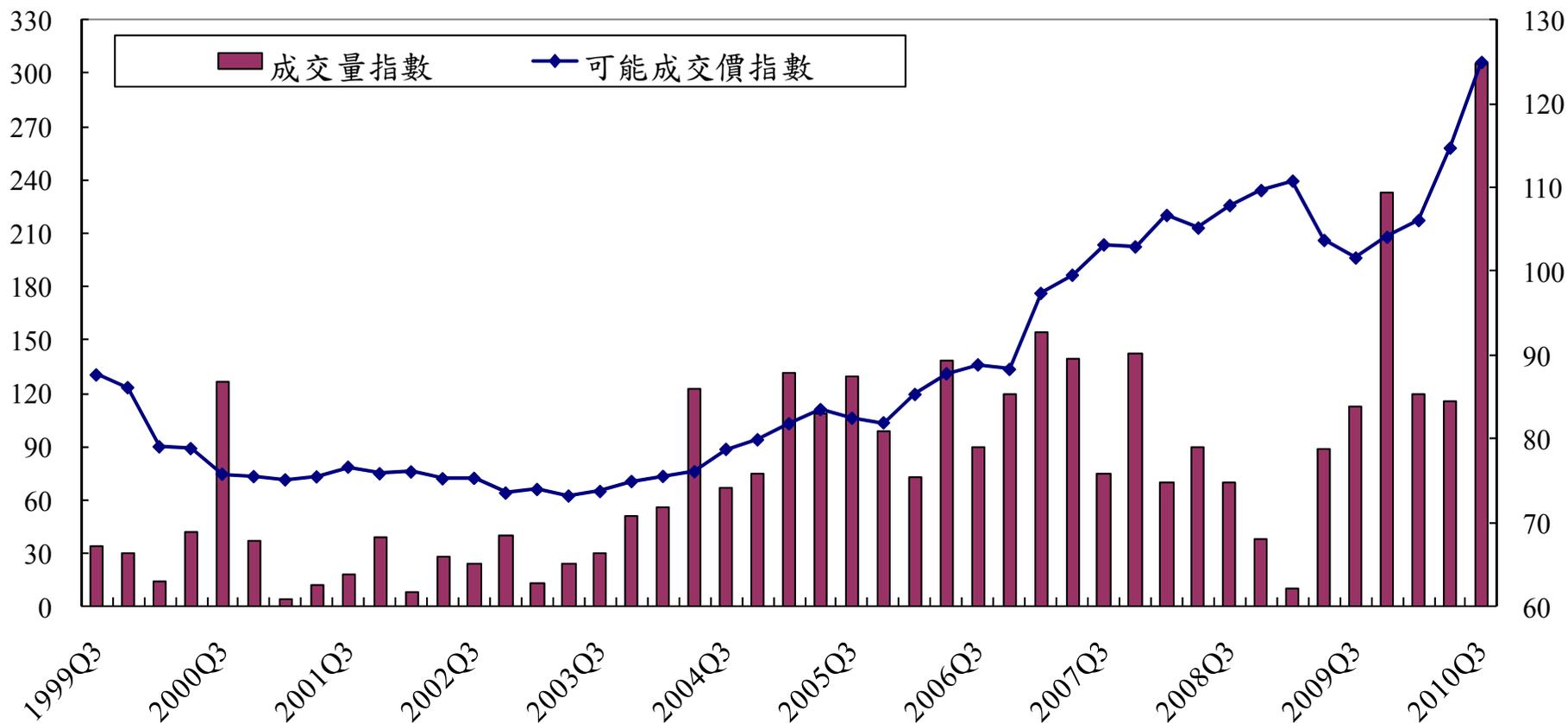
台北市價量指數趨勢圖(四季)



台北縣價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

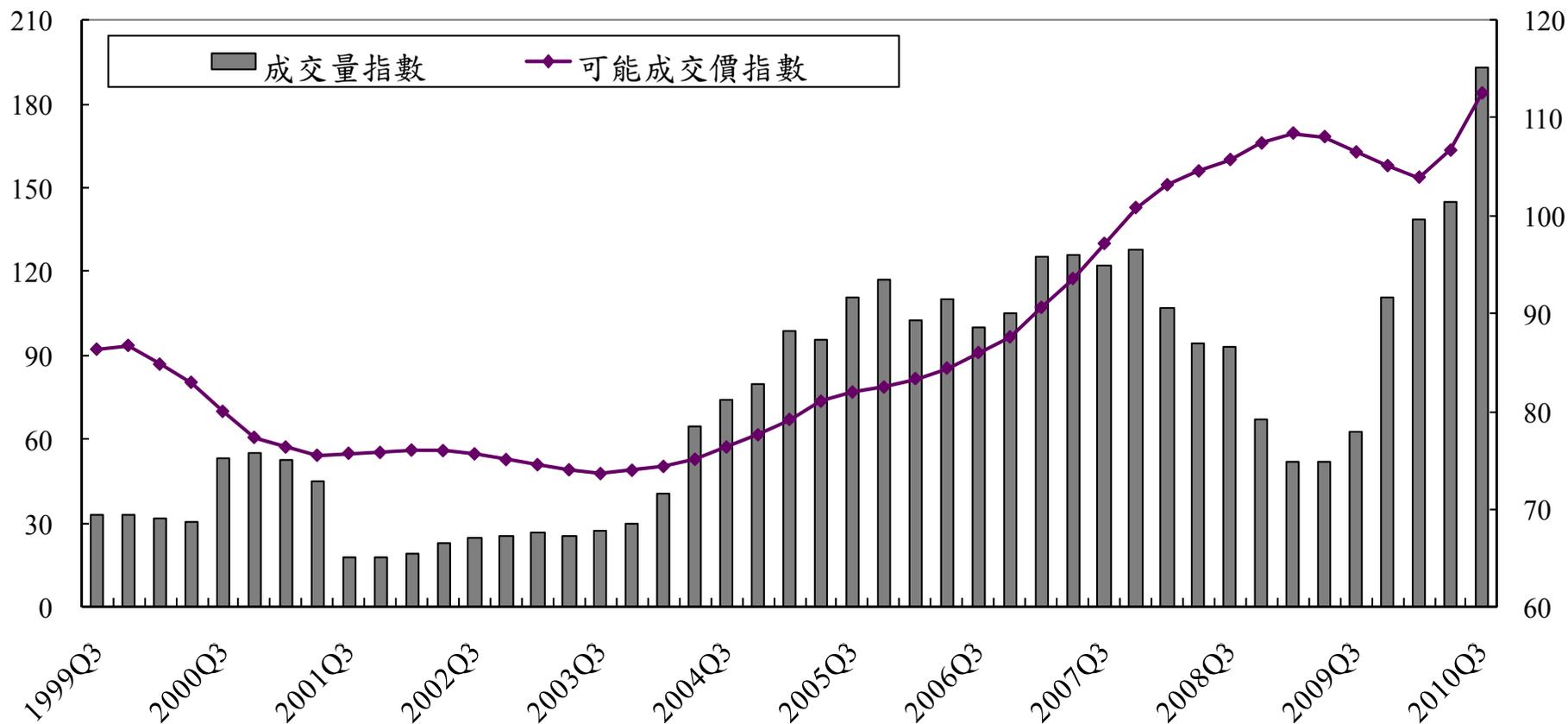
可能成交價指數



台北縣價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

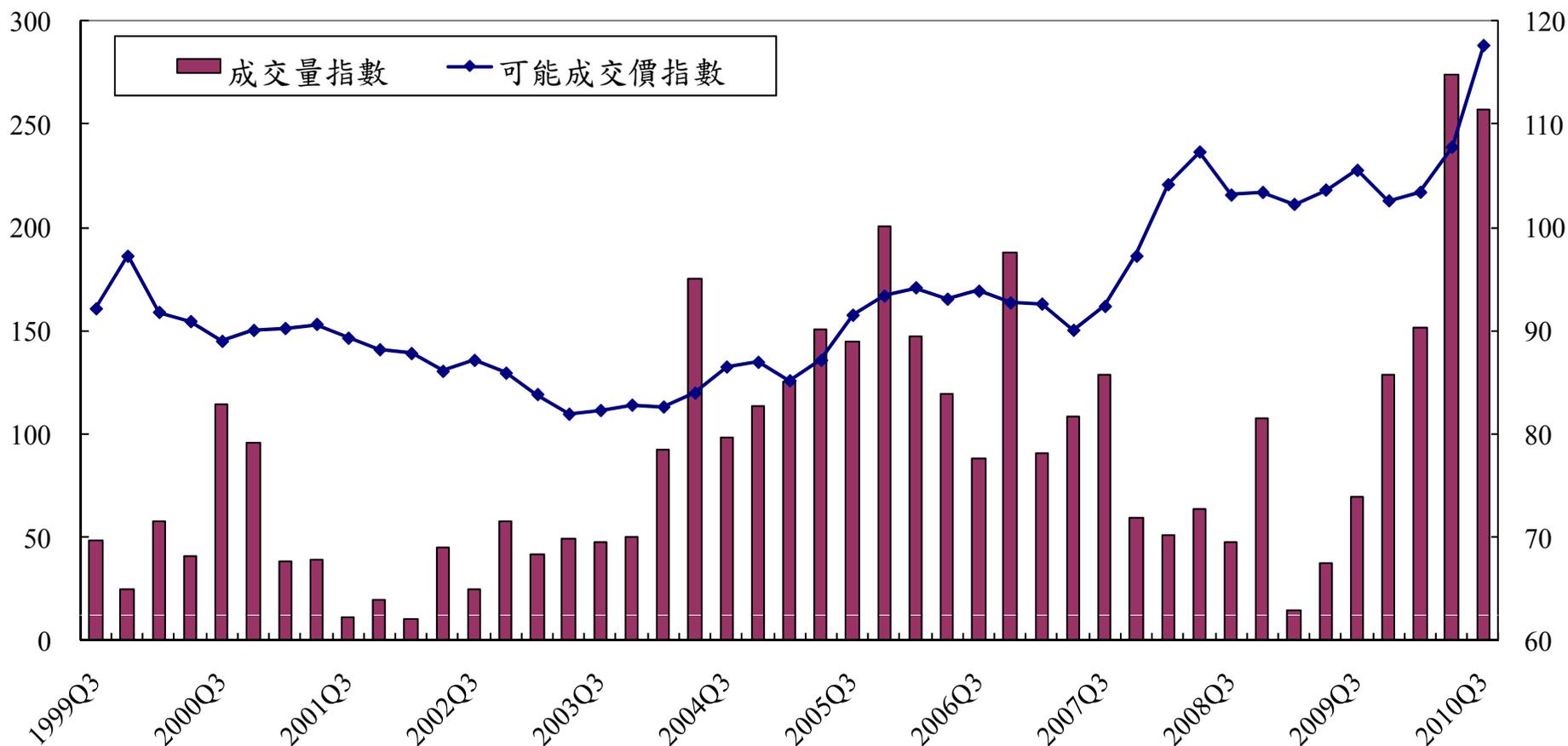
可能成交價指數



桃竹地區價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

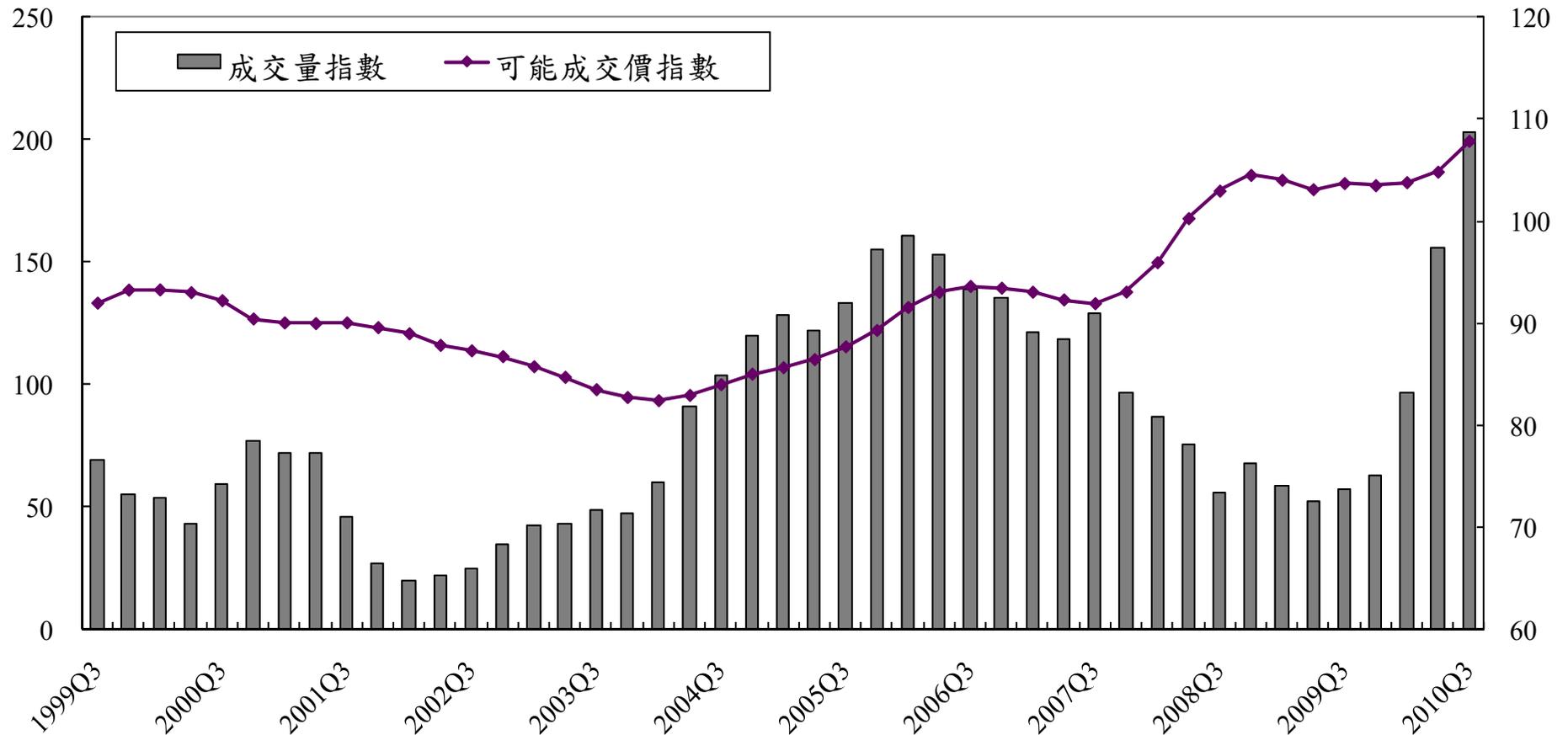
可能成交價指數



桃竹地區價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

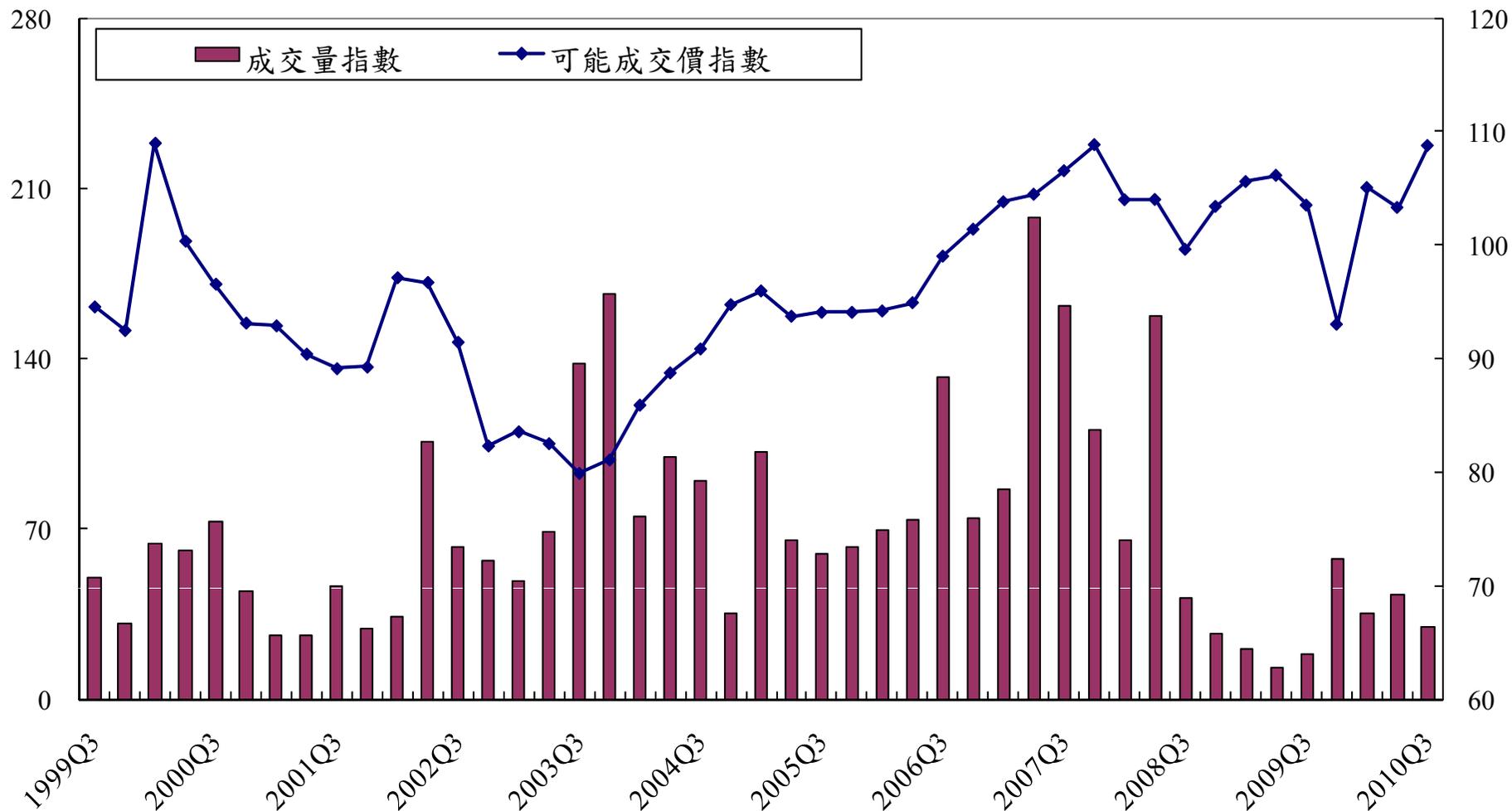
可能成交價指數



台中都會區價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

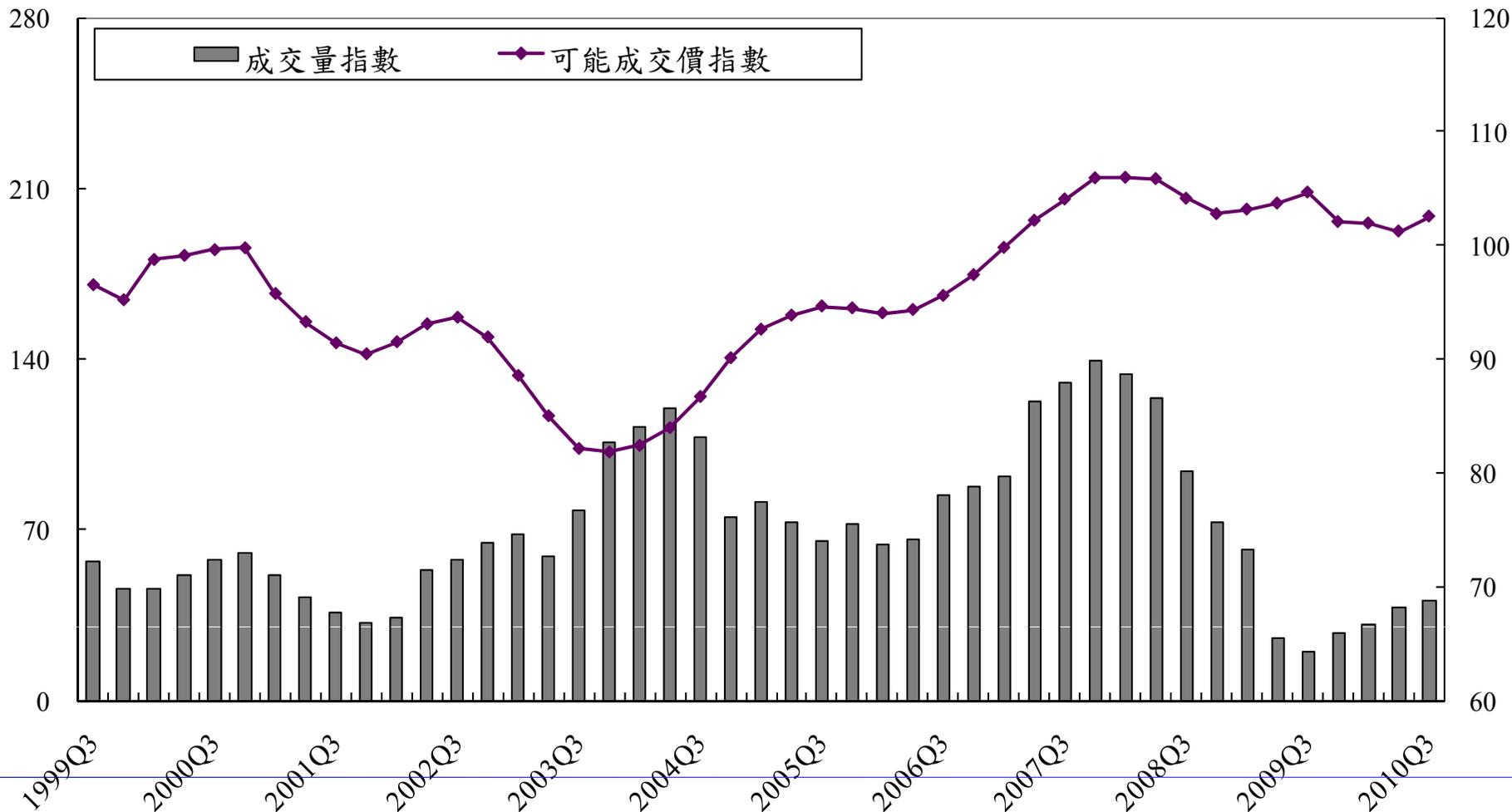
可能成交價指數



台中都會區價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

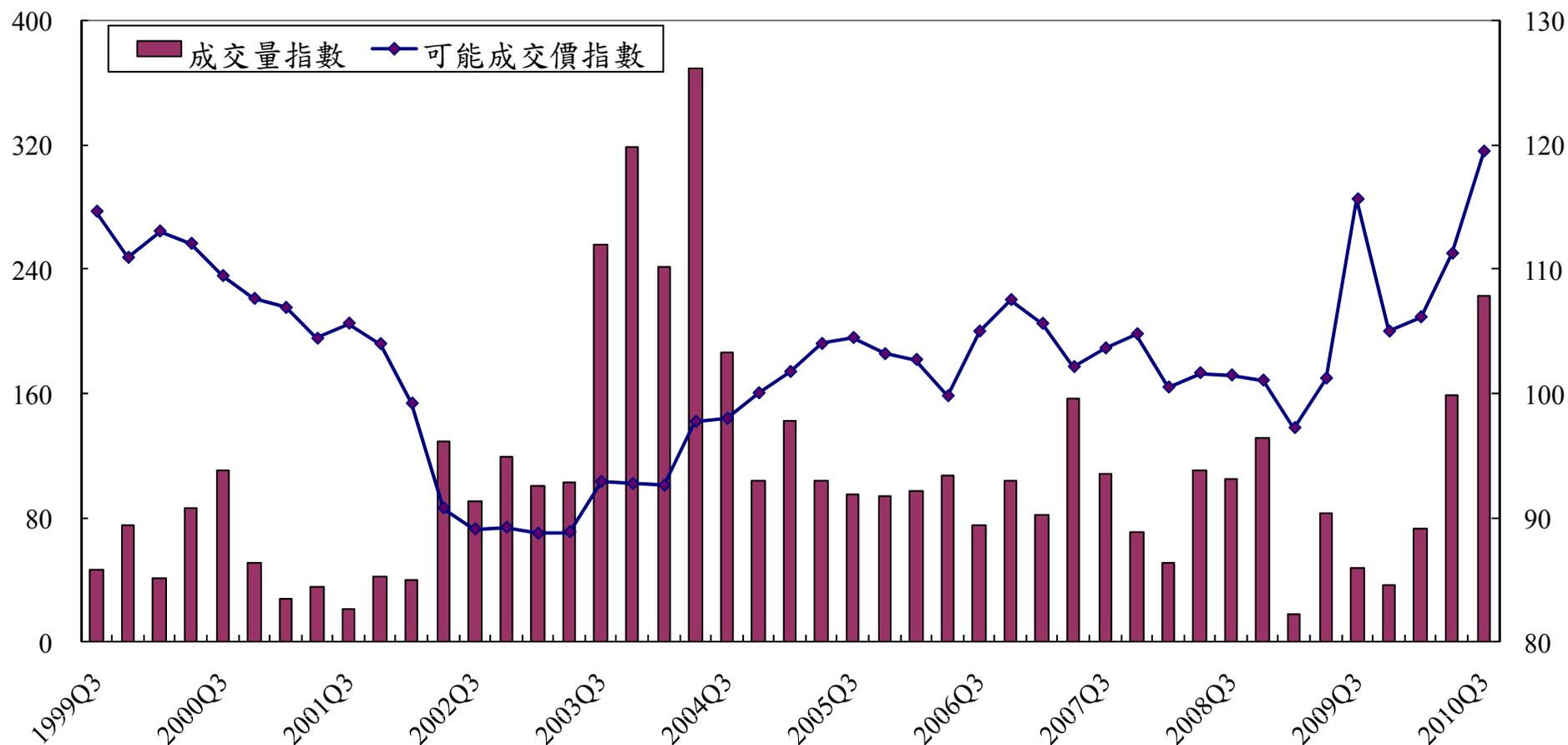
可能成交價指數



南高都會區價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

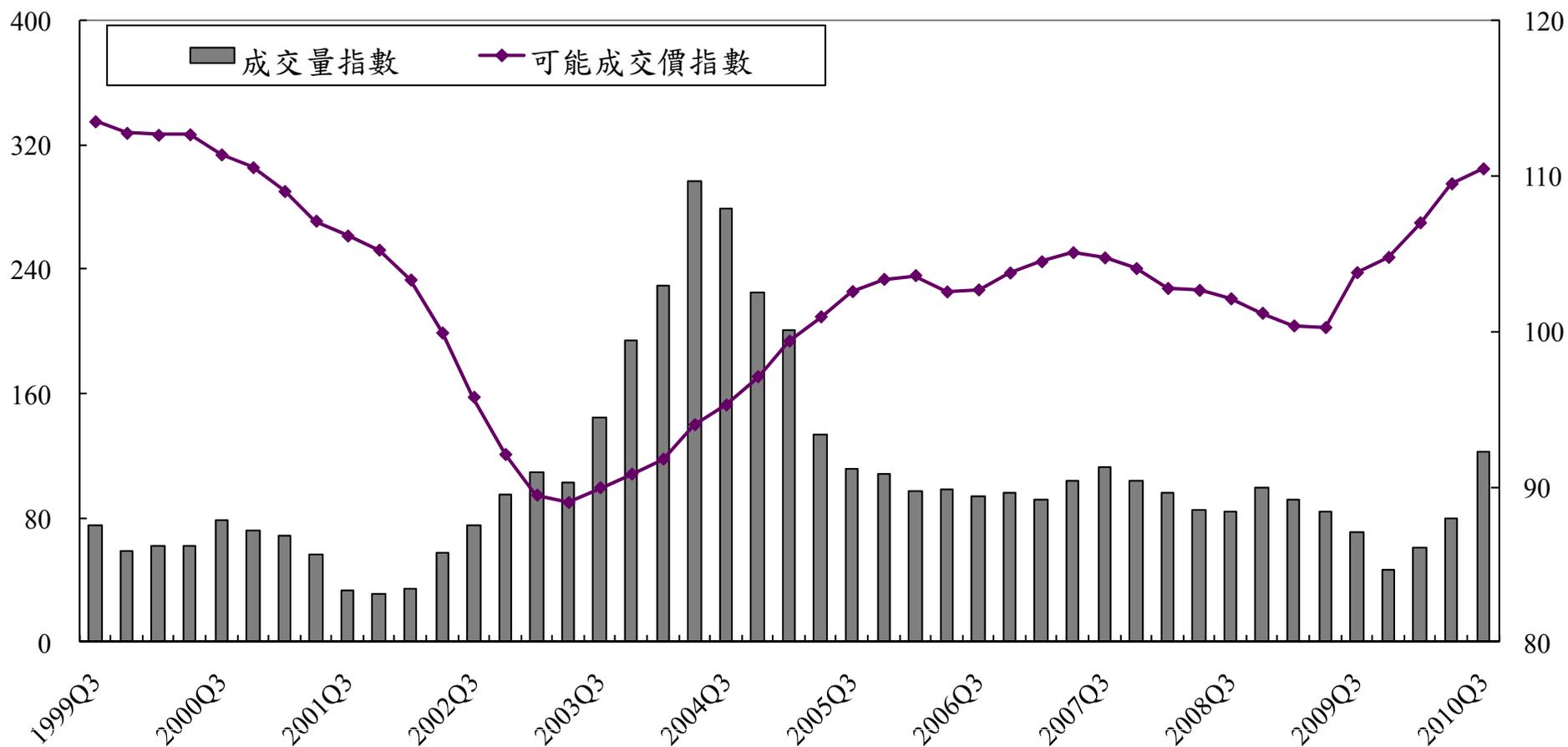
可能成交價指數



南高都會區價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

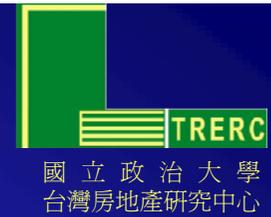
可能成交價指數



結論

- 2010年第3季全國新推個案市場呈現價格大漲，成交量持穩結構
 - 央行六月底推出的市場調控政策的影響有限
 - 成交價連續兩季創歷史新高，成交量維持近13年來新高
 - 推案量卻較上季減少，顯示建商相對於投資客的保守心態
- 就各地區價量趨勢觀察
 - 台北市雖然成交價創下歷史新高，但價量關係呈現背離結構，後續發展不易持續向上突破，較可能回歸市場基本面
 - 台北縣持續接收來自台北市的移民與投資客，反成為本季市場價量表現最為突出的地區。然而推案量明顯增加，供給過剩問題也將加劇，市場後續成長能量能否持續，仍待審慎注意。

- **桃竹地區**新推個案市場持續上一季**復甦**趨勢。投資客由台北縣市轉進桃竹地區的趨勢愈加明顯。
- **台中都會區**價量趨勢維持**低檔盤整**結構，顯示需求能量仍略低於其他地區，加深**建商存貨**壓力。
- **南高都會區**新推個案市場**連續三季**呈現**復甦**趨勢，展現出脫離過去幾年低檔盤整結構，逐漸朝向復甦之路邁進的趨勢。



國泰出租住宅租金指數

- 2010年 第3季

2010年第3季台北市出租住宅

- 整層住宅標準租金為1.98萬元，租金指數相對上一季上漲0.34%；相較去年同季則小幅上漲4.21%
- 套房類產品，標準租金為1.08萬元，租金指數較上一季上漲0.02%；相較去年同季則微幅上漲2.12%

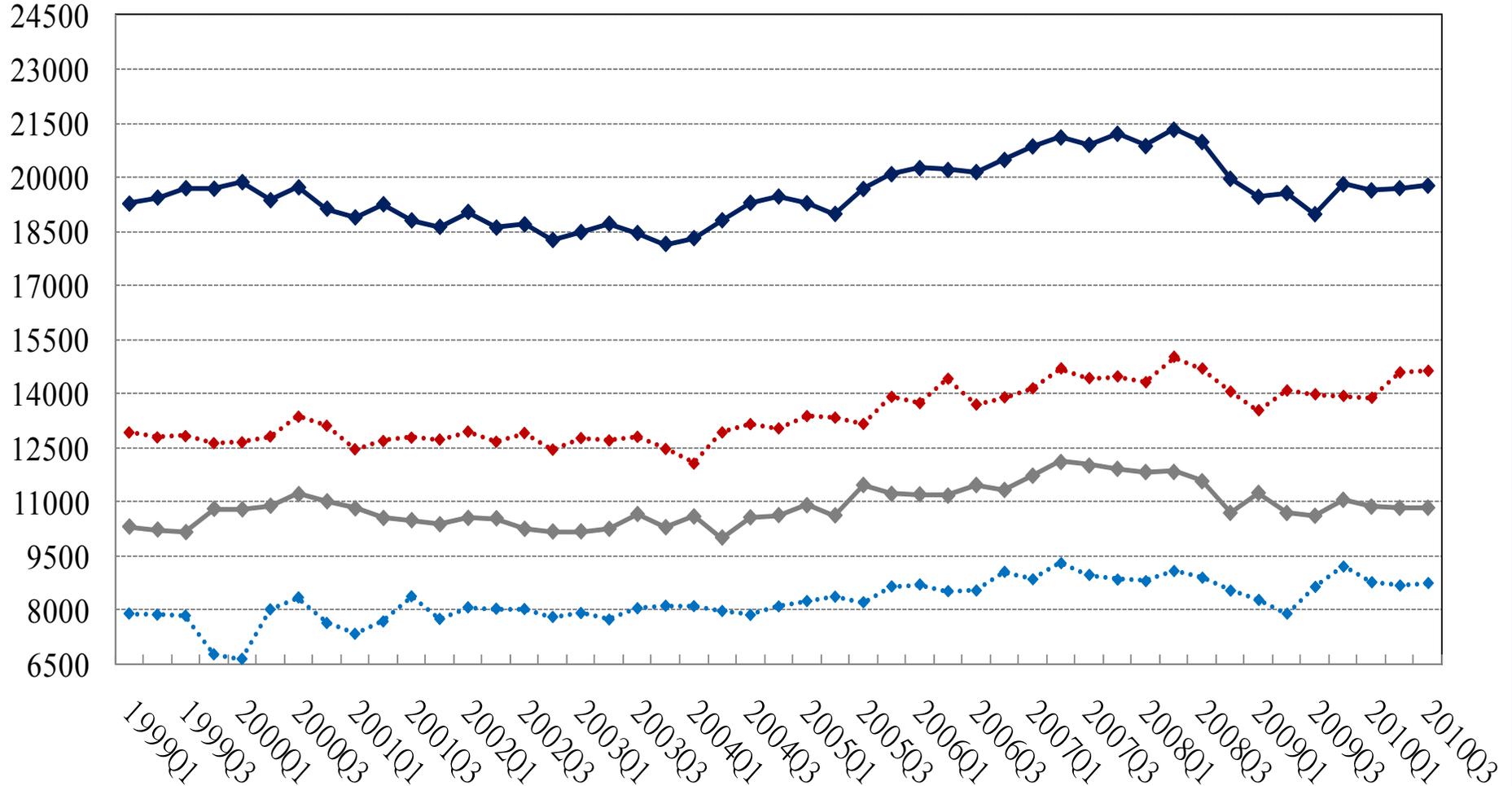
2010年第3季台北縣出租住宅

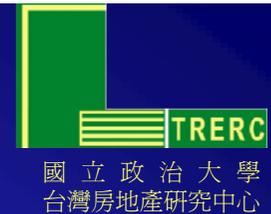
- 整層住宅標準租金為1.46萬元，租金指數相對上一季上漲0.3%；相較去年同季則為大幅上漲4.62%
- 套房類產品，標準租金為0.87萬元，租金指數相對上一季上漲0.77%；相較去年同季則微幅上漲1.22%

國泰出租住宅標準租金趨勢圖

元

基期平均2006~2008年=100





國泰辦公室租金指數

- 2010年 第3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	1	14	0	2	9	4	2	8	5	15
仁愛敦南路段	0	11	0	0	11	0	2	5	4	11
敦北民生路段	0	10	0	0	10	0	2	2	6	10
民生建國路段	0	6	0	0	5	1	2	3	1	6
南京松江路段	1	5	1	1	5	1	2	5	0	7
忠孝襄陽路段	0	5	0	0	5	0	1	3	1	5
小計	2	51	1	3	45	6	11	26	17	54

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	2	2	1	2	1	2	1	2	2	5
仁愛敦南路段	1	16	0	1	16	0	6	8	3	17
敦北民生路段	0	7	0	0	7	0	2	3	2	7
南京光復路段	0	14	0	0	13	1	0	11	3	14
民生建國路段	0	9	3	2	9	1	0	8	4	12
南京松江路段	2	15	1	1	15	2	5	6	7	18
忠孝襄陽路段	1	15	1	1	15	1	2	9	6	17
小計	6	78	6	7	76	7	16	47	27	90

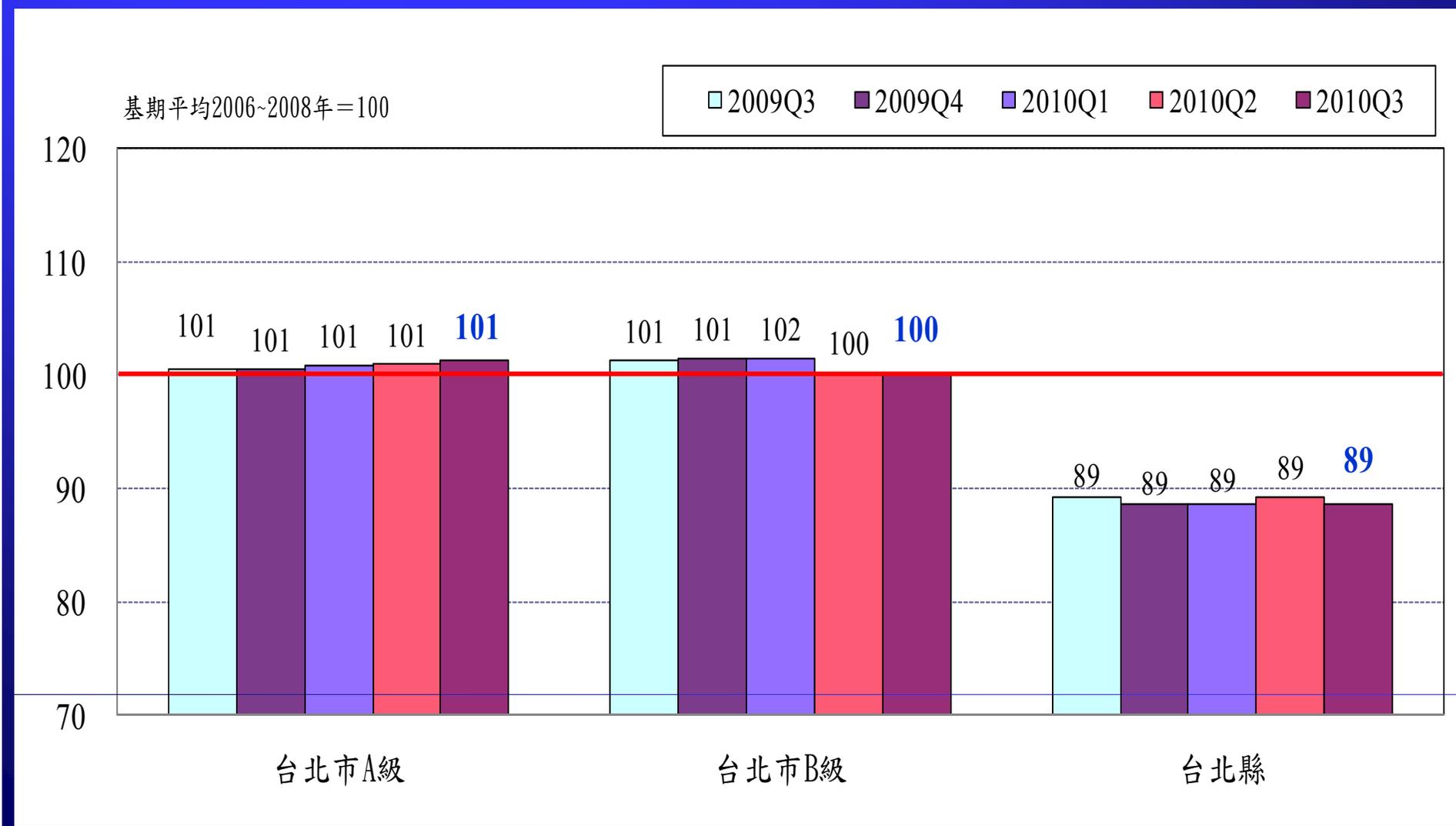
台北市內湖科技園區變動

台北市內湖科技園區										
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	
西湖段	3	16	2	2	16	3	1	16	4	21
文德段	0	10	1	0	10	1	2	7	2	11
小計	3	26	3	2	26	4	3	23	6	32

台北縣辦公室變動

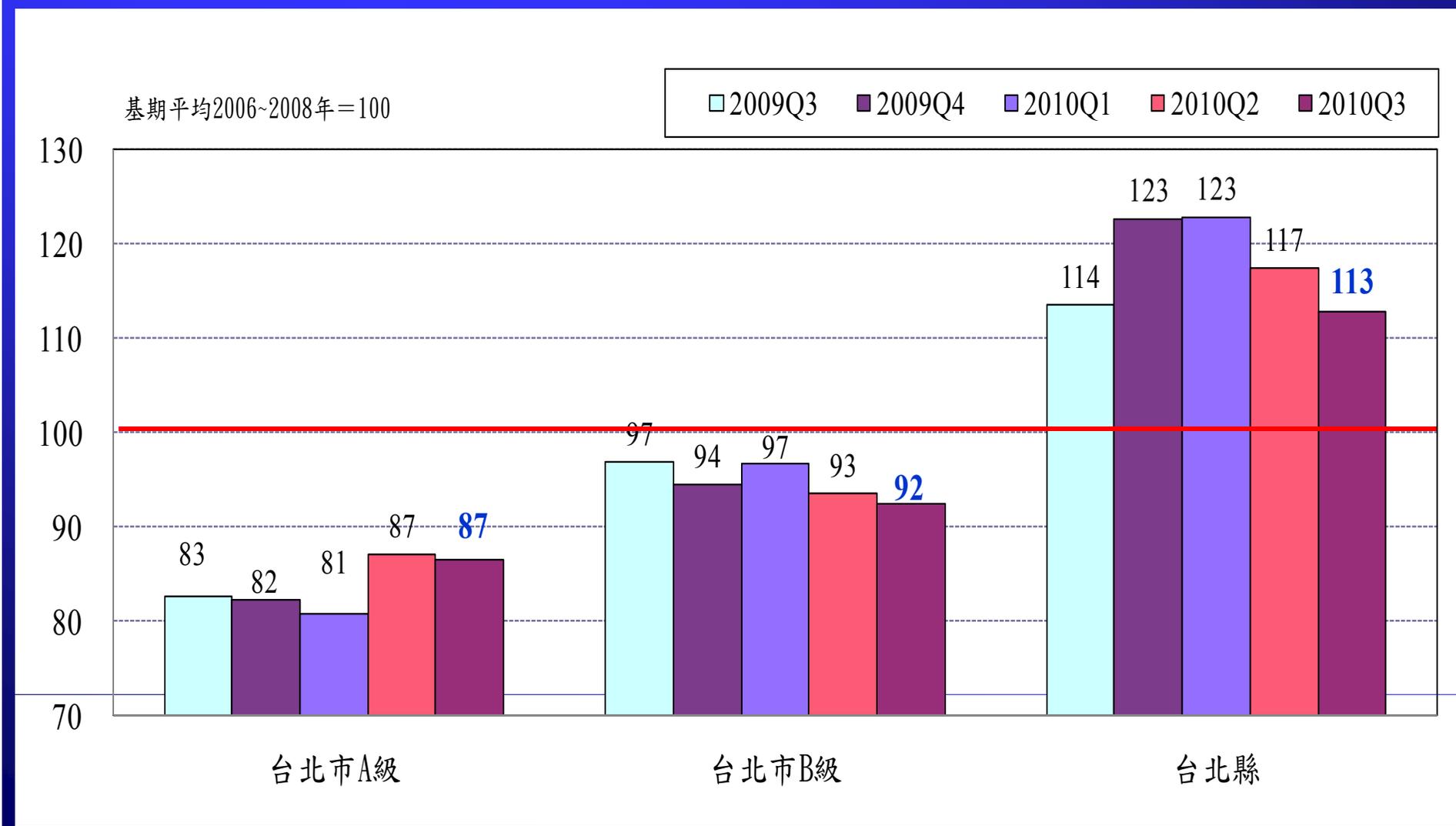
台北縣辦公室										
路段名稱	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
三重市	0	3	0	0	3	0	1	1	1	4
新店市	0	6	0	0	6	0	0	5	1	6
板橋市	0	5	1	0	5	1	1	2	3	6
小計	0	14	1	0	14	1	2	8	5	16

辦公室租金 開價指數—分區

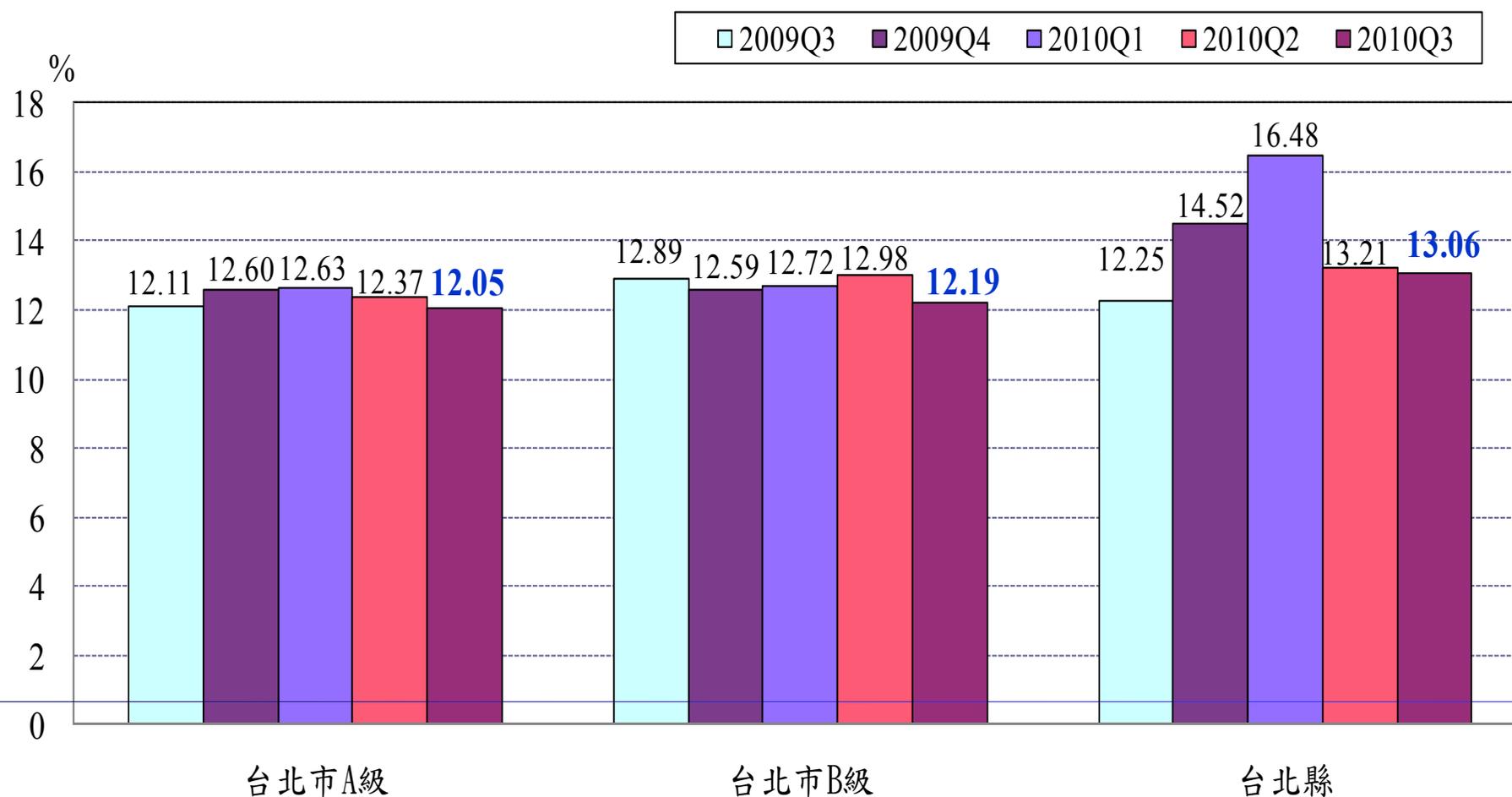


辦公室租金

議價空間率指數—分區

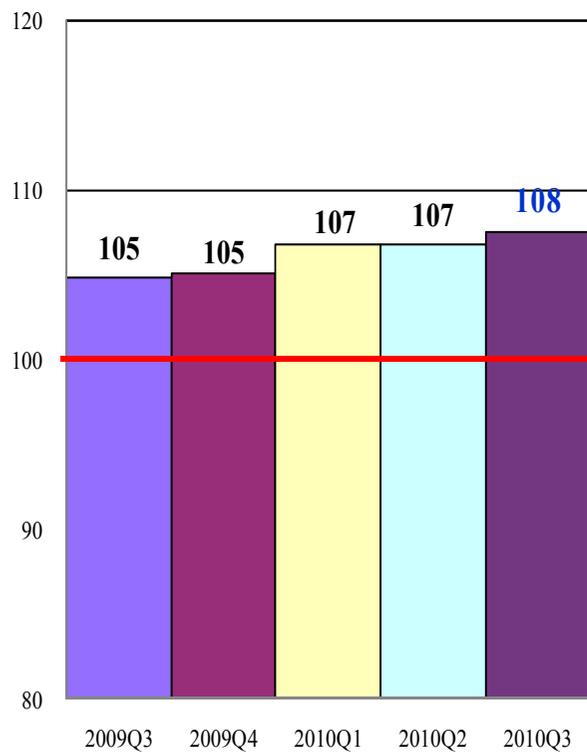


各地區辦公室空置率

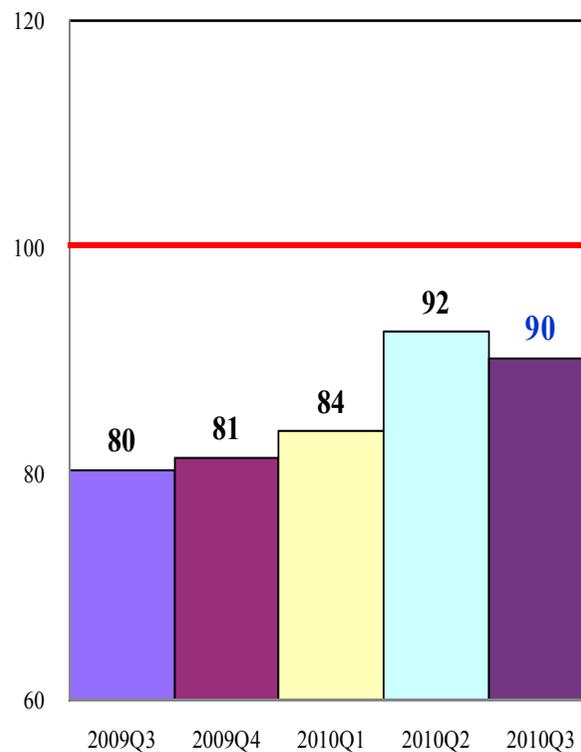


辦公室租金指數—北市A級 信義計畫區

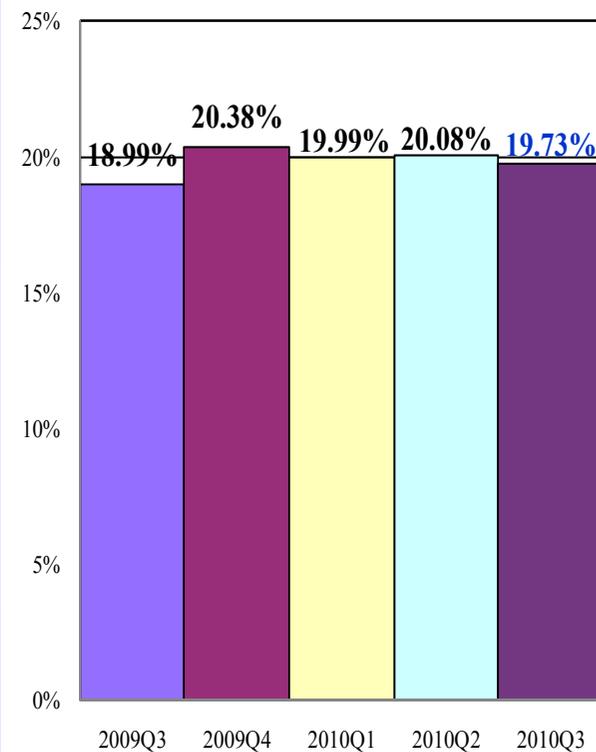
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

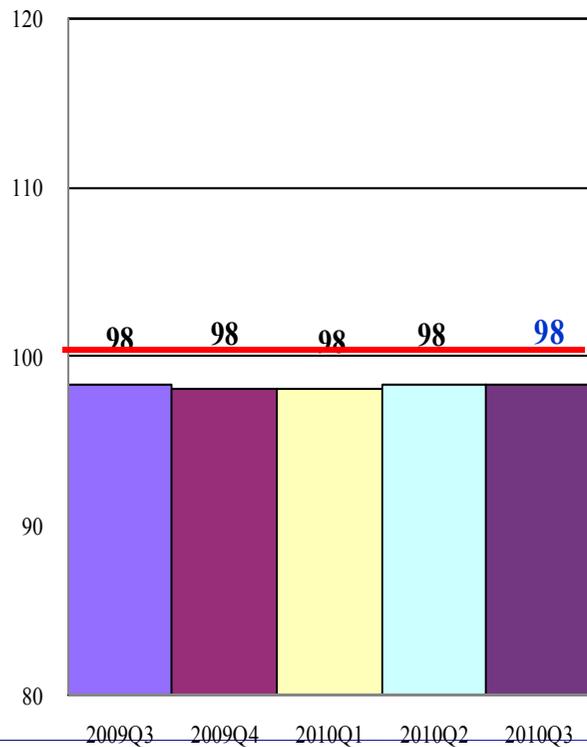


空置率圖

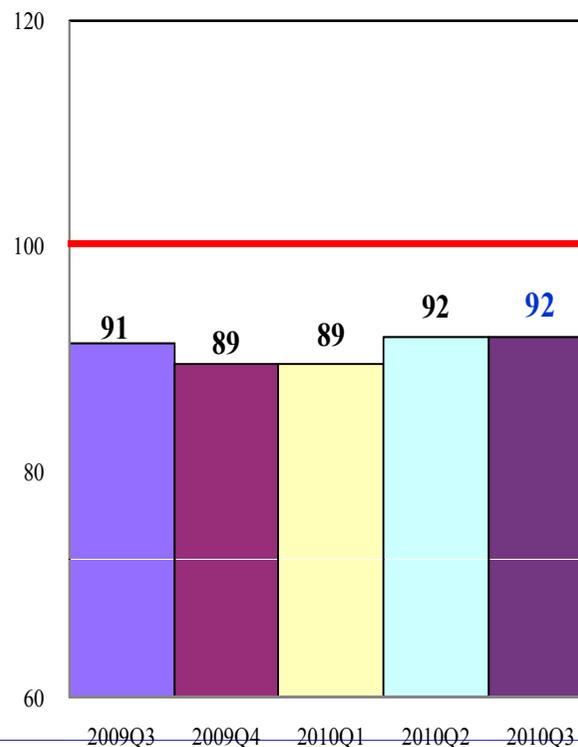


辦公室租金指數—北市A級 仁愛敦南路段

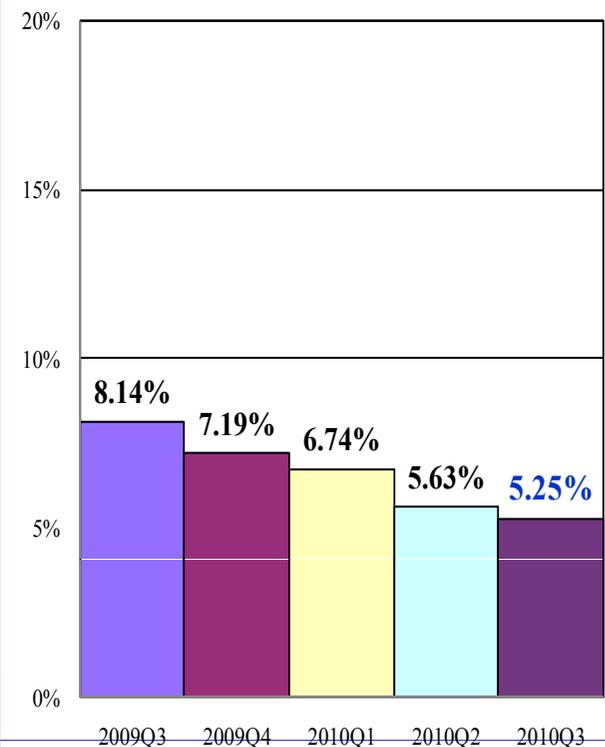
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

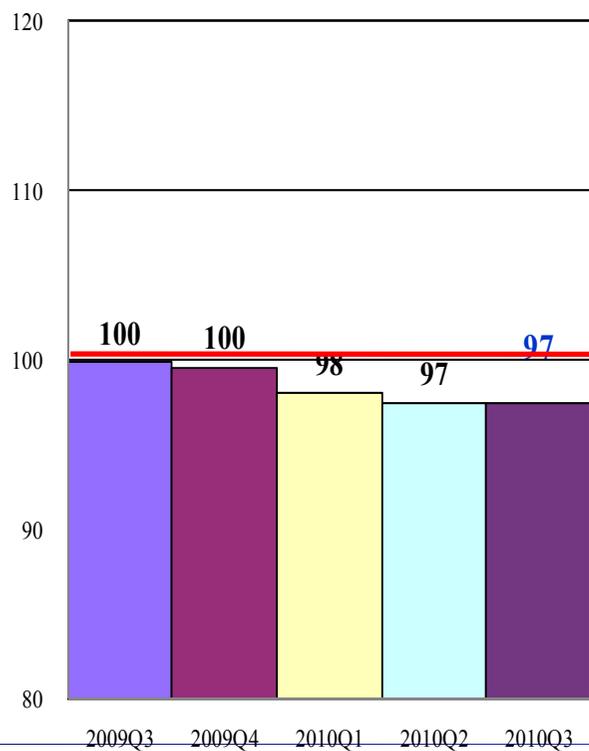


空置率圖

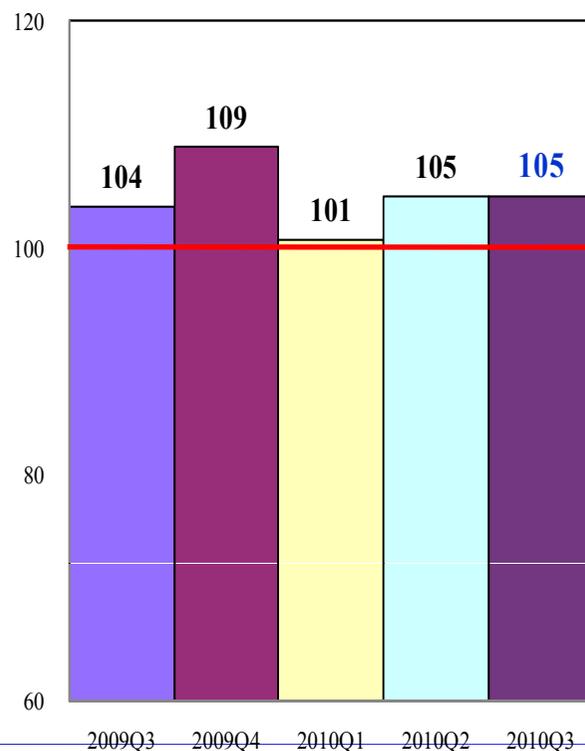


辦公室租金指數—北市A級 敦北民生路段

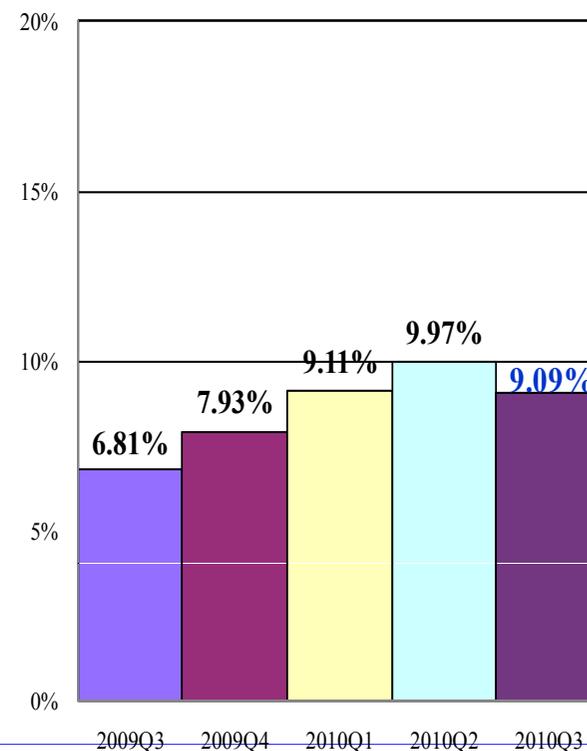
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

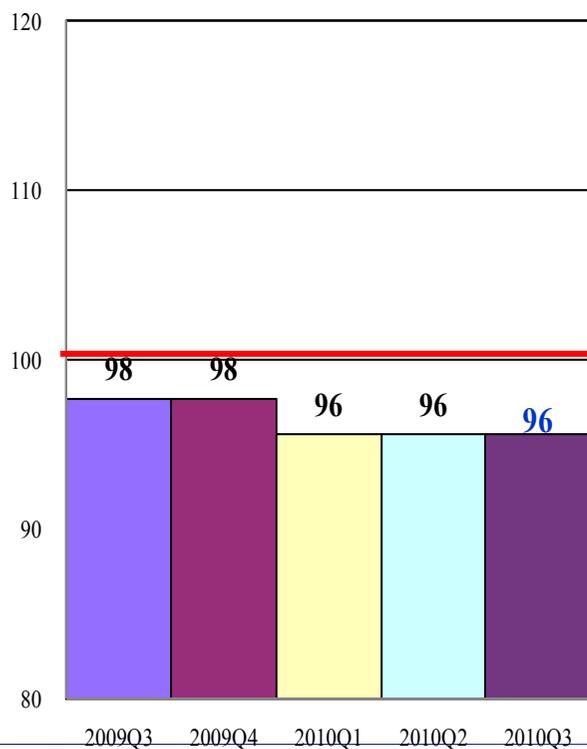


空置率圖

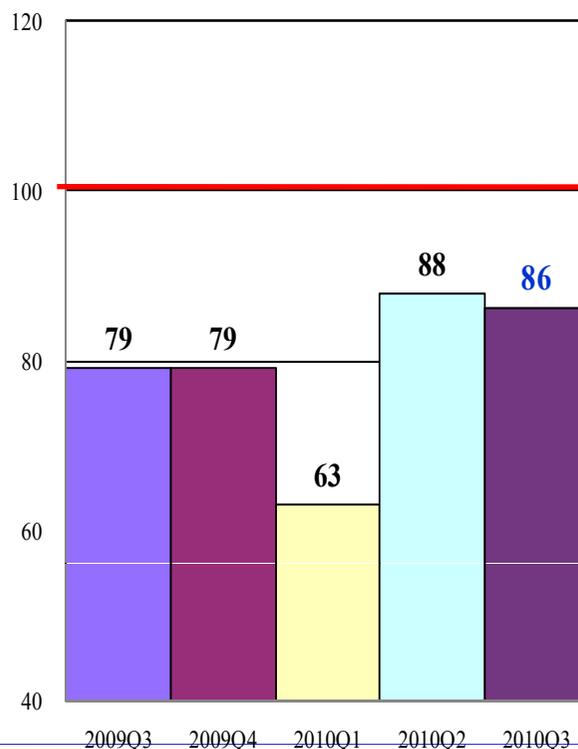


辦公室租金指數—北市A級 民生建國路段

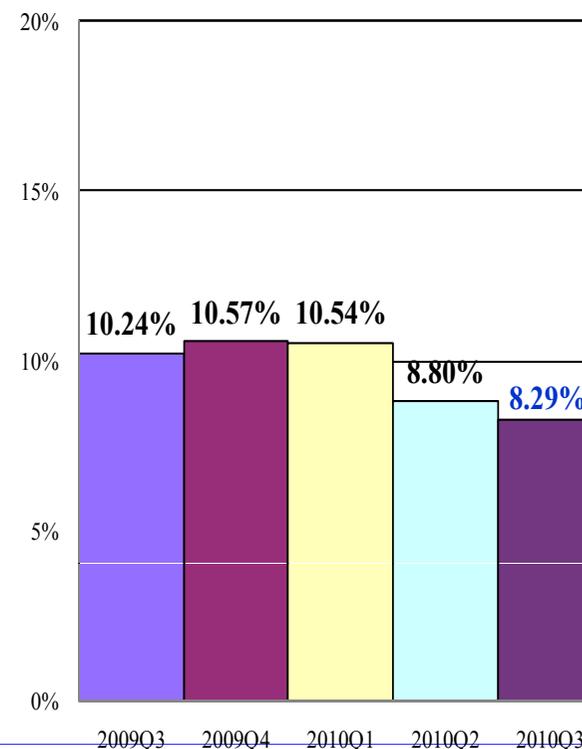
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

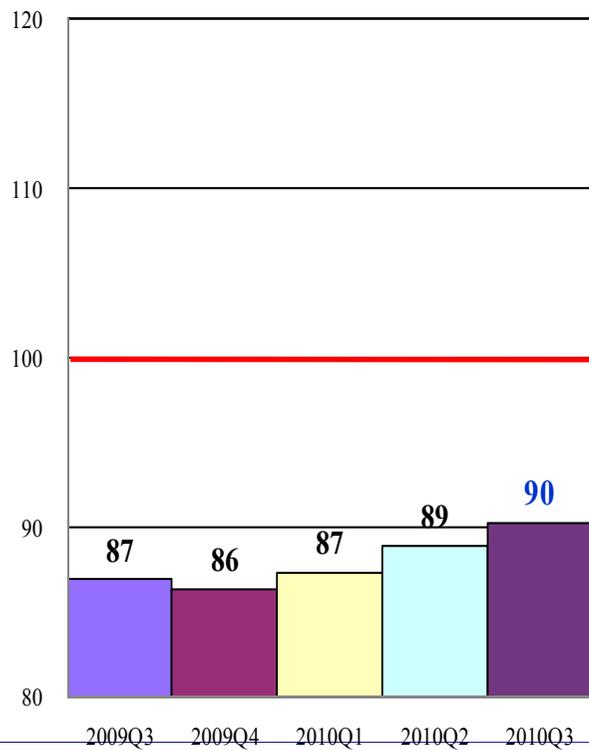


空置率圖

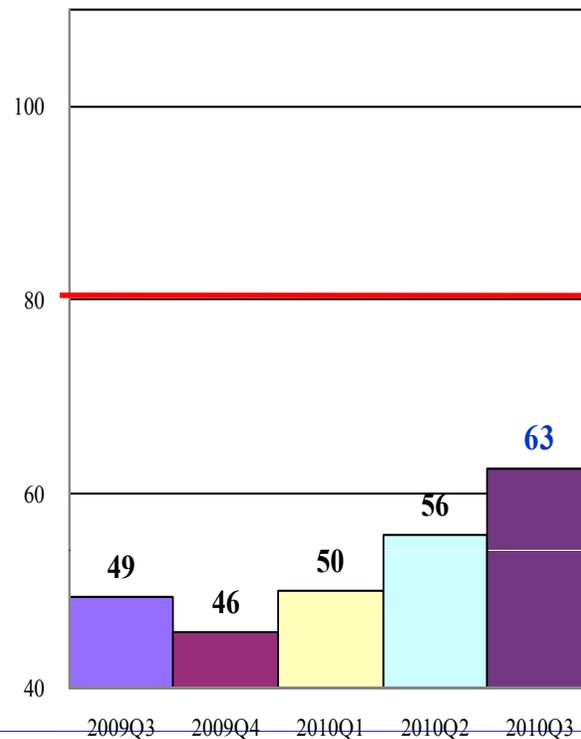


辦公室租金指數—北市A級 南京松江路段

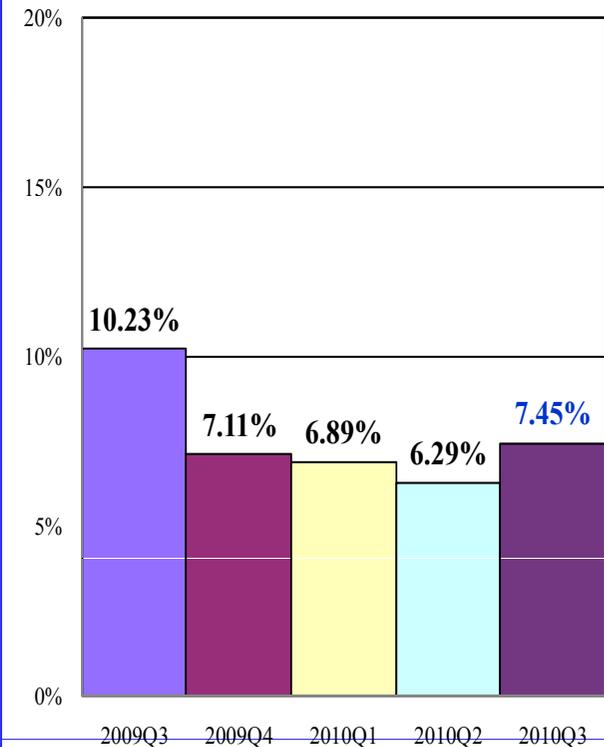
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

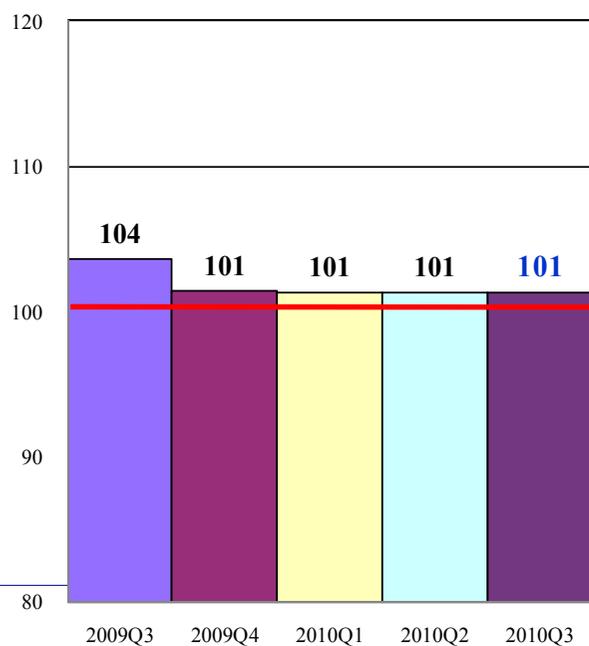


空置率圖

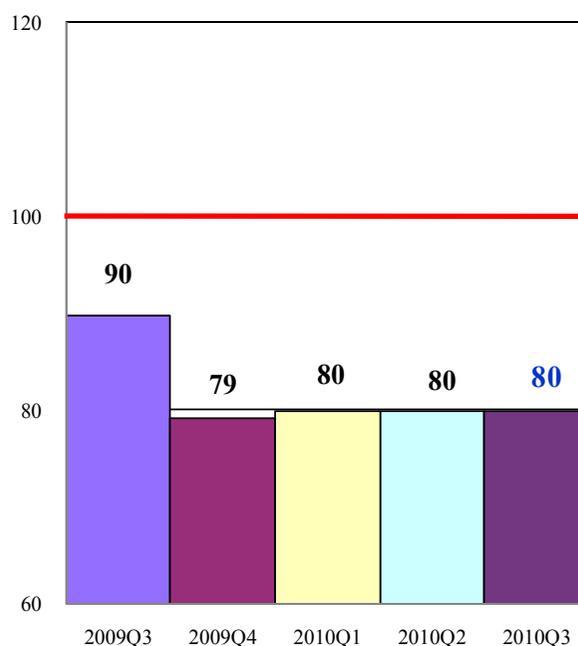


辦公室租金指數—北市A級 忠孝襄陽路段

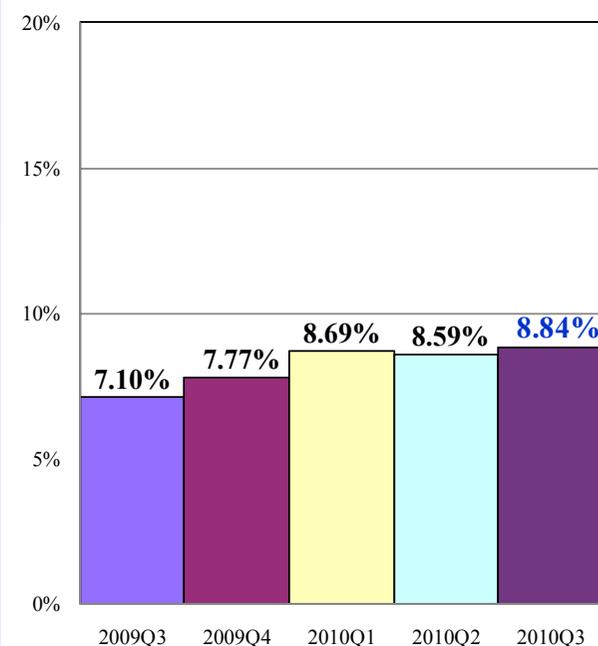
開價租金指數圖



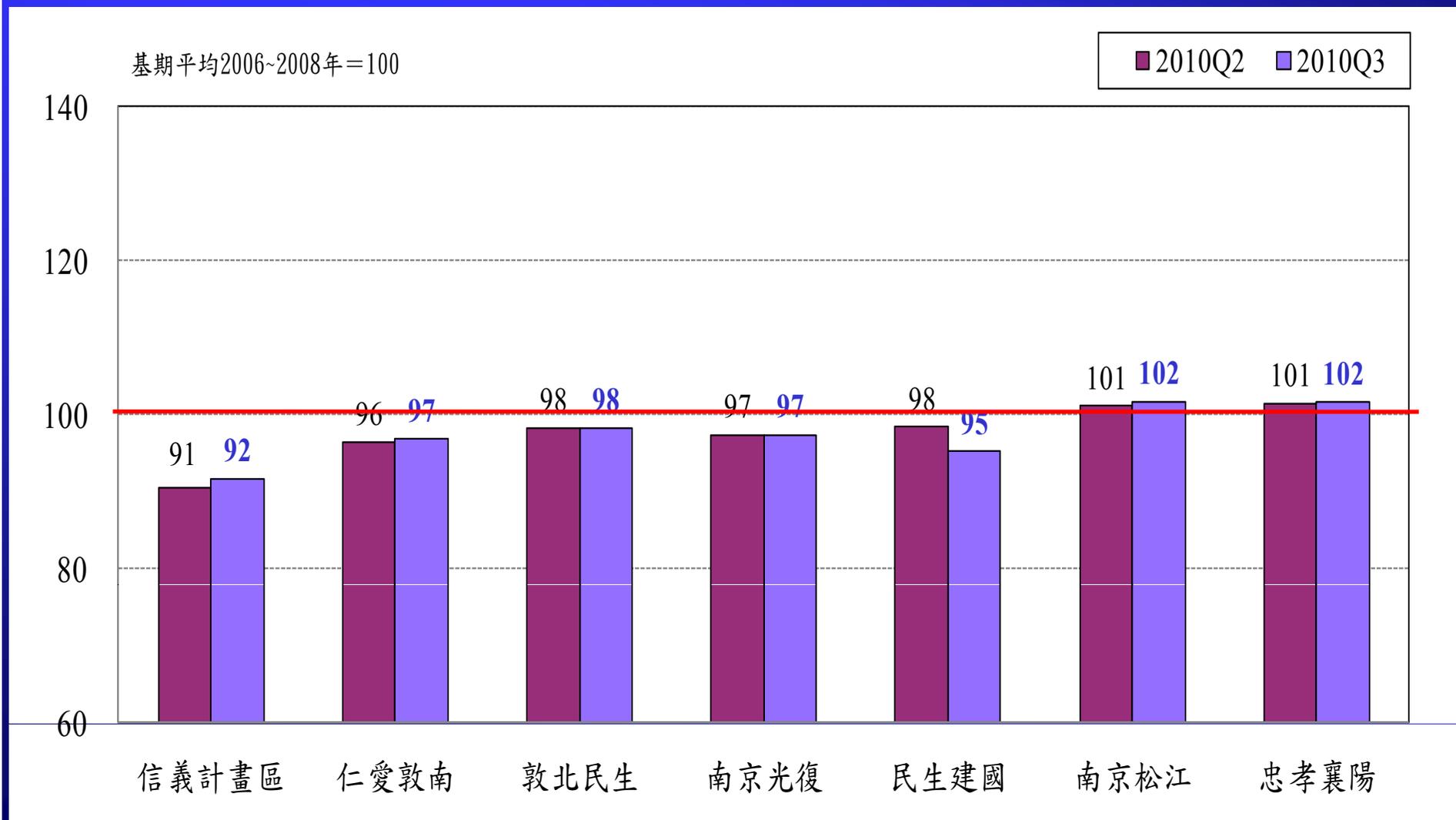
議價空間率指數圖



空置率圖



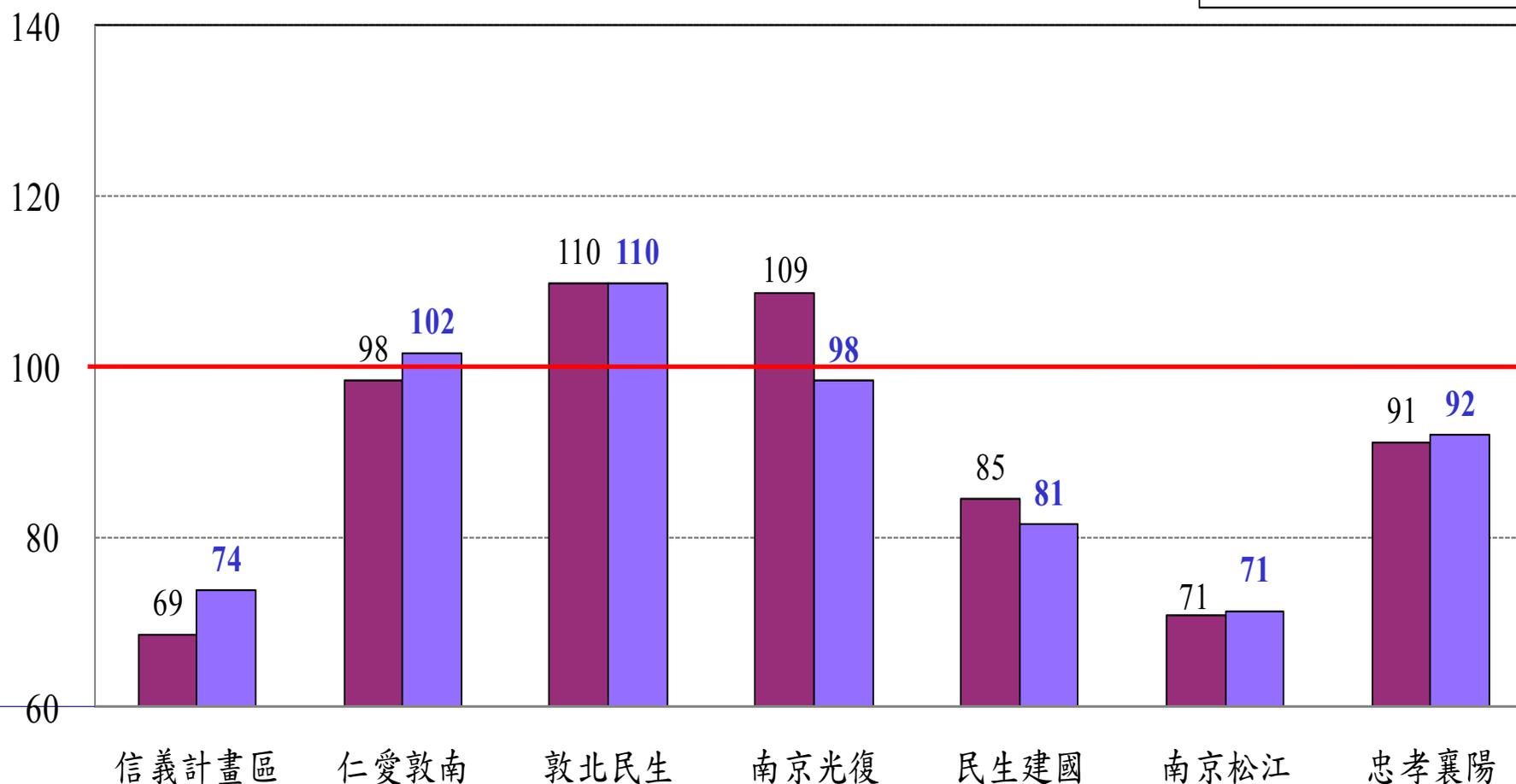
辦公室租金指數—— 北市B級開價



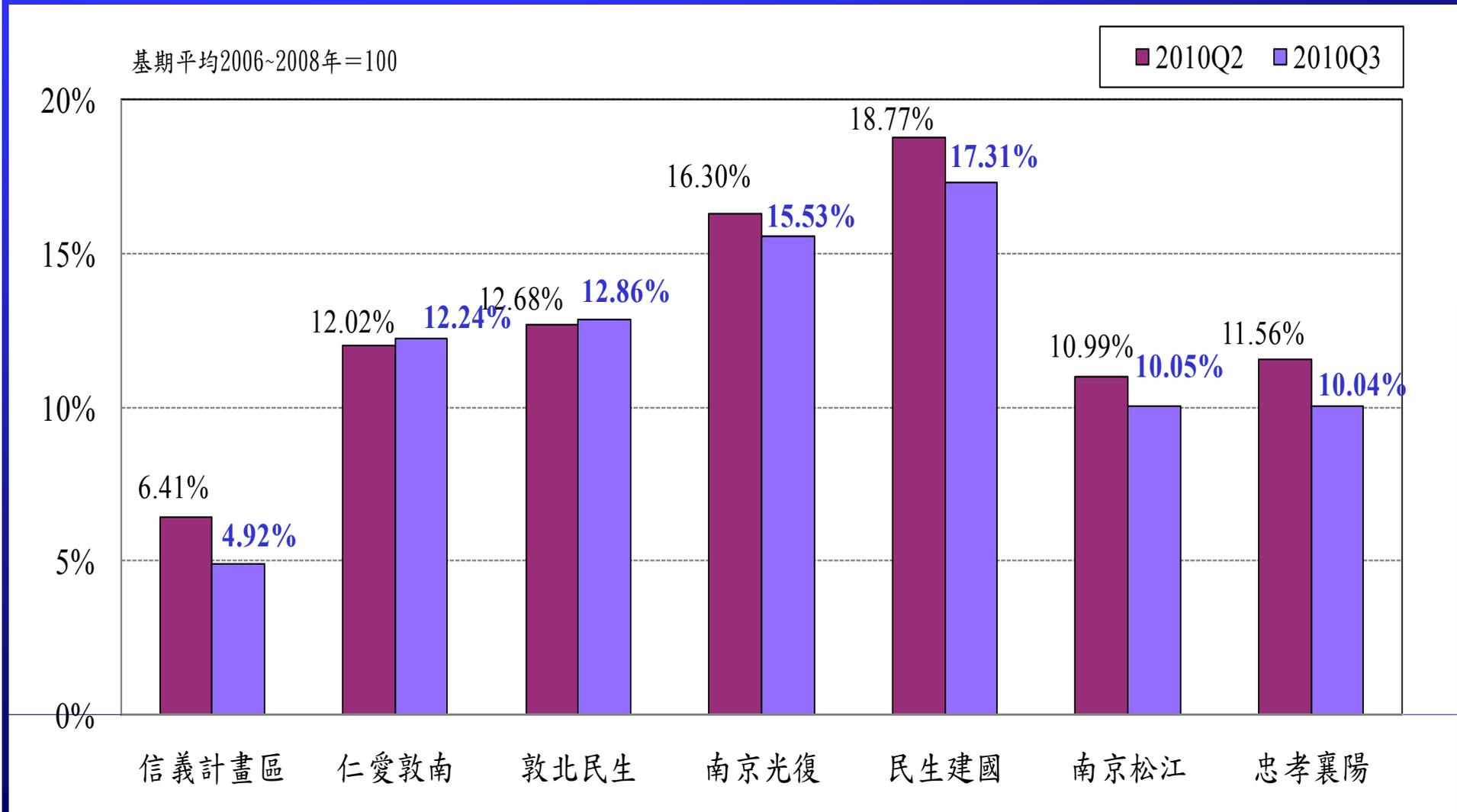
辦公室租金指數— 北市B級議價空間率

基期平均2006~2008年=100

■ 2010Q2 ■ 2010Q3



辦公室空置率-北市B級



結論

- 開價—台北市A級辦公室微幅上漲，台北市B級、台北縣辦公室微幅下跌
- 議價空間率—台北市A級、台北市B級、台北縣辦公室縮小
- 空置率—台北市A級、台北市B級、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。