

# 國泰房地產指數季報

2012年第1季 記者會

2012/04/25



**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**

### ❖ 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

1

背景說明

2

國泰房地產指數

3

國泰住宅租金指數

4

國泰辦公室租金指數



# 背景說明

# 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2012年第1季各區新推個案

## 涵蓋區位

全國(六大都會區)、台北市、新北市、桃竹地區、台中市、台南市、高雄市

# 本季調整及新增內容說明

## 1. 調整房價模型

## 2. 公開各都會區 高中低價區可 能成交價

- 房價模型新增加當季時間變數
- 模型修正追溯自2000Q1 ~ 迄今

- 修正波動幅度標準
- 修正可能成交價及開價歷史資料

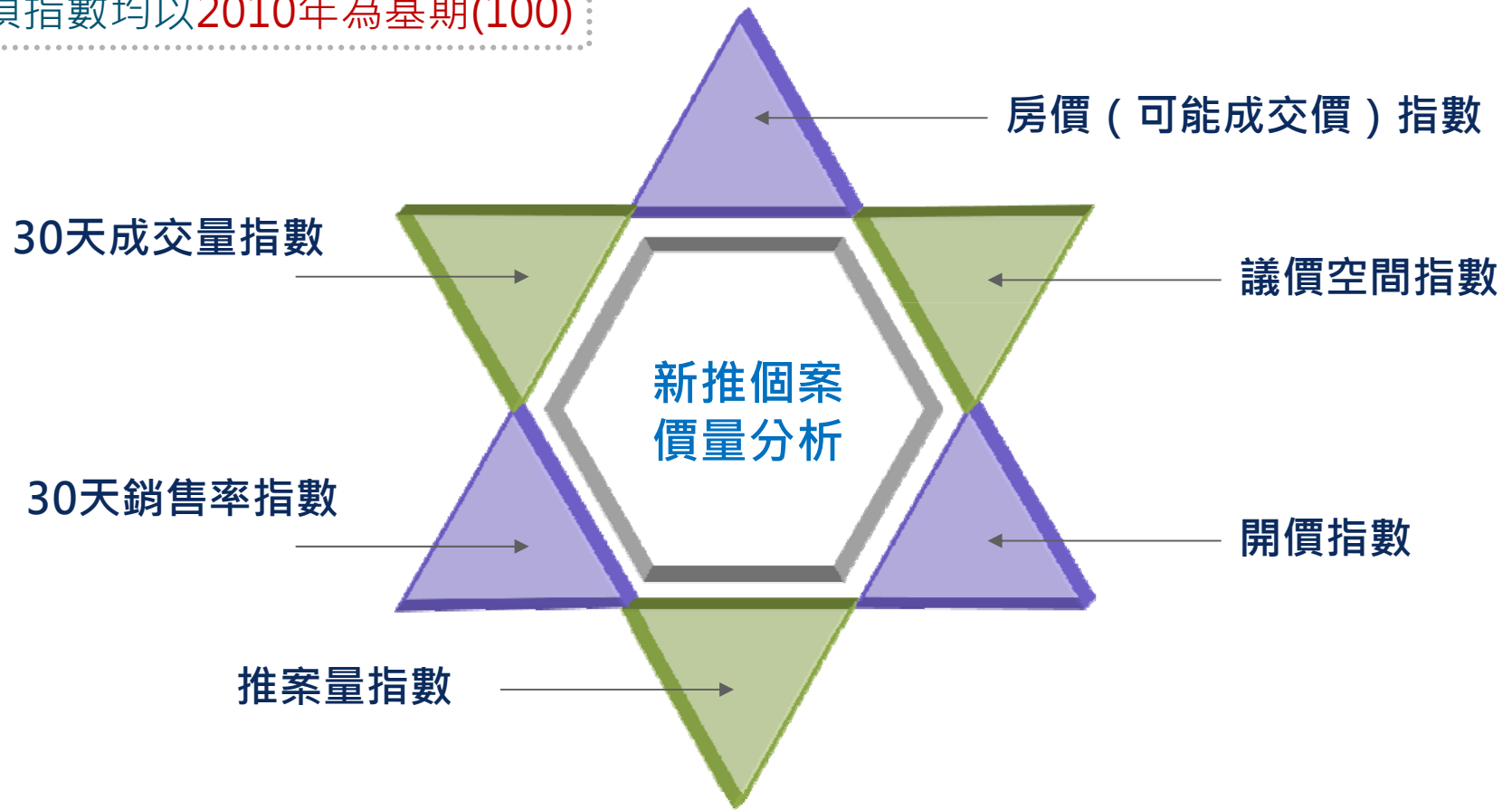
- 公布各都會區高、中、低價區位可能成交價格及成交價指數



# 國泰房地產指數

# 國泰房地產指數

■各項指數均以2010年為基期(100)





# 各地區推案狀況 2012年第1季

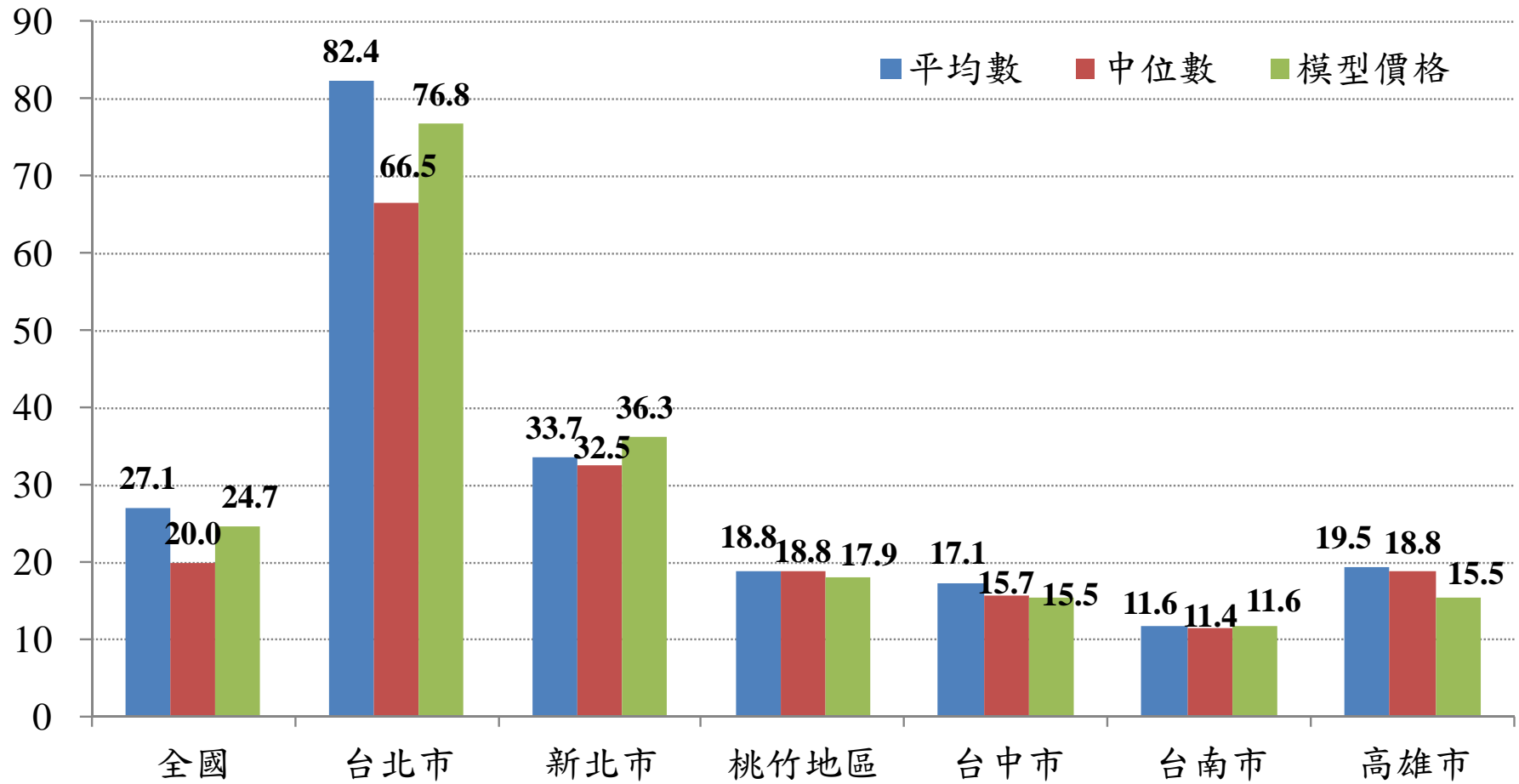
註：( )內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率

	個案數	總可銷戶 (戶)	去化率 (%)	總可銷額 (億)	大廈 推案率 (%)	預售 推案率 (%)	主力坪數 (坪)	主力總價 (萬)	主力單價 (萬)
全國	240 (-10.4%) 《0.4%》	12,488 (-8.6%) 《-16.4%》	13% (17.5%) 《-44.7%》	2,038 (-4.3%) 《-35.0%》	84% (-1.0%) 《-7.8%》	54% (-14.6%) 《-31.5%》	69 (2.8%) 《1.7%》	1,620 (9.4%) 《0.9%》	23.95 (4.8%) 《-4.2%》
台北市	24 (-29.4%) 《-33.3%》	594 (-43.0%) 《-51.7%》	22% (128.3%) 《-37.6%》	320 (-43.5%) 《-60.3%》	100% (0.4%) 《-0.4%》	73% (-13.0%) 《-14.7%》	57 (-10.4%) 《-5.2%》	4,923 (11.1%) 《14.3%》	78 (-15.8%) 《-1.9%》
新北市	44 (-12.0%) 《-4.3%》	2,665 (-27.5%) 《-39.0%》	9% (-35.5%) 《-70.5%》	651 (-9.8%) 《-41.8%》	95% (-1.1%) 《-1.9%》	46% (-26.3%) 《-42.8%》	57 (8.6%) 《-17.8%》	1,646 (-8.6%) 《-27.7%》	39 (-3.8%) 《8.5%》
桃竹 地區	52 (-27.8%) 《-5.5%》	3,779 (-13.6%) 《-25.3%》	13% (26.3%) 《-41.7%》	469 (13.7%) 《-13.8%》	84% (2.9%) 《-3.2%》	54% (-5.3%) 《-28.5%》	74 (1.3%) 《19.5%》	1,399 (3.2%) 《14.4%》	21 (6.3%) 《-3.4%》
台中市	33 (-23.3%) 《-21.4%》	2,650 (11.1%) 《16.5%》	11% (30.0%) 《-12.9%》	251 (20.7%) 《-43.9%》	69% (11.6%) 《-18.5%》	96% (35.5%) 《6.0%》	61 (-7.6%) 《-19.7%》	1,053 (-4.4%) 《-30.8%》	18 (-1.6%) 《-7.2%》
台南市	24 (-17.2%) 《0.0%》	639 (-23.1%) 《-26.1%》	9% (14.5%) 《30.9%》	58 (-26.0%) 《-3.7%》	16% (-52.1%) 《19.3%》	43% (-3.8%) 《-21.9%》	64 (-0.9%) 《7.2%》	864 (0.5%) 《12.6%》	14 (-1.6%) 《7.7%》
高雄市	63 (57.5%) 《75.0%》	2,161 (59.6%) 《89.1%》	17% (59.4%) 《-0.4%》	290 (102.5%) 《82.8%》	69% (64.6%) 《2.3%》	15% -- 《-6.4%》	84 (3.5%) 《6.7%》	2,180 (54.7%) 《59.1%》	24 (10.3%) 《21.0%》

# 各地區價量狀況

	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	<b>76.82</b>	18.35%	<b>594</b>	<b>21.90%</b>	中山區、信義區、 文山區
新北市	36.28	18.37%	2,665	<b>8.78%</b>	淡水區、樹林區、 林口區
桃竹 地區	17.92	17.11%	<b>3,779</b>	13.04%	中壢市、桃園市、 新竹市
台中市	15.53	<b>14.23%</b>	2,650	10.77%	南區、北屯區、西 屯區
台南市	<b>11.64</b>	18.28%	639	9.38%	安南區、東區、 中西區
高雄市	15.48	<b>18.41%</b>	2,161	16.99%	左營區、鳳山區、 前鎮區
全國	24.65	17.10%	12,488	12.57%	--

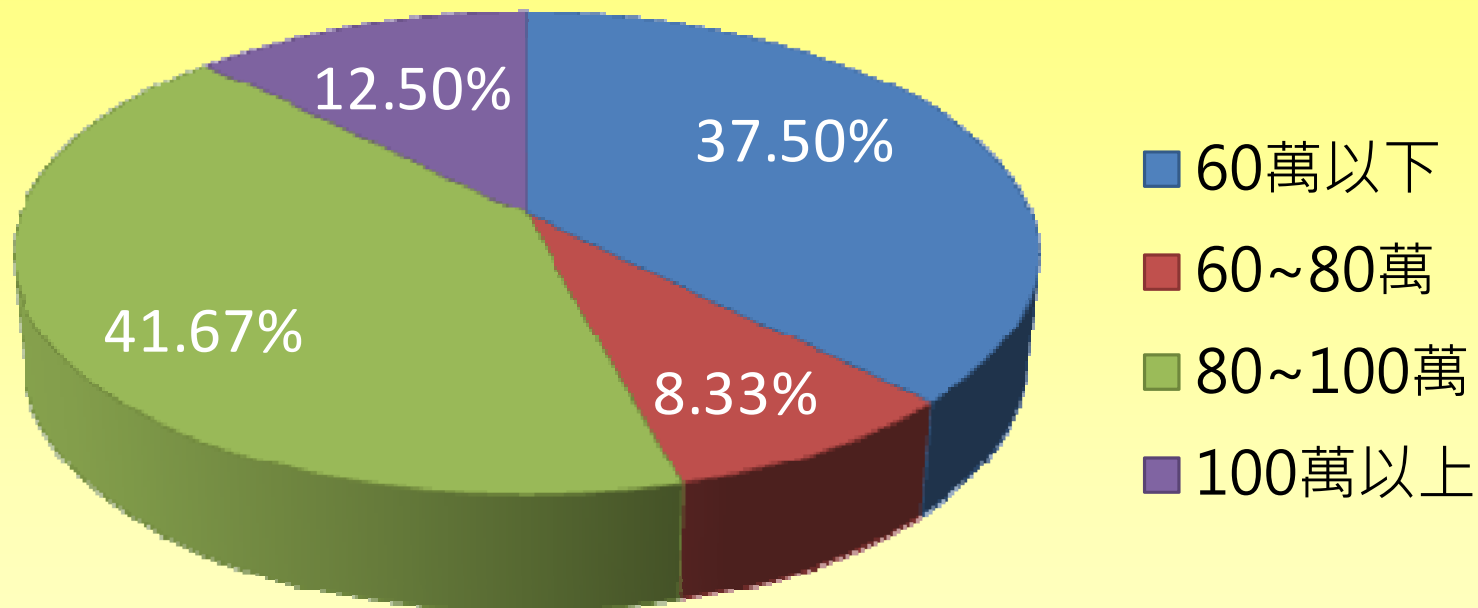
# 2012Q1各地區可能成交價



# 各地區一至三月趨勢圖

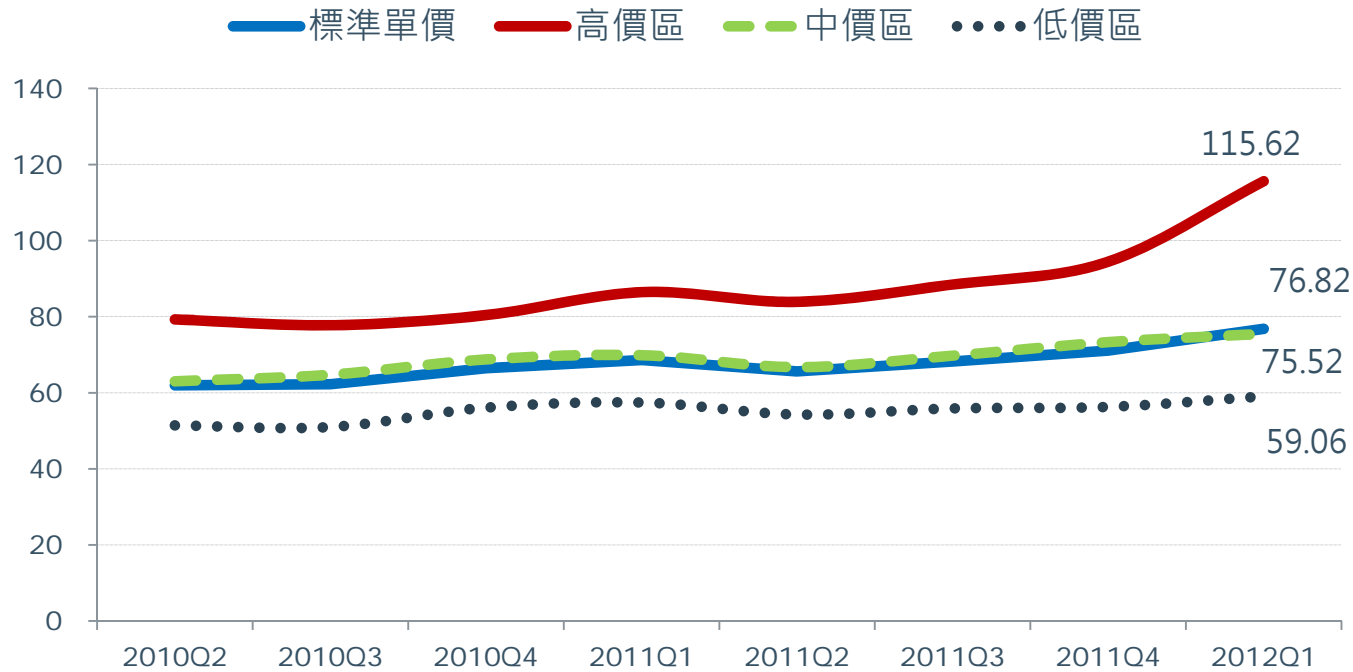
月份	區域	個案數	推案金額	推案戶數	30天銷售率	已銷戶數	主力總價中位數	議價空間率
單位		個	萬	戶	%	戶	萬	%
10101	全國	<b>61</b>	<b>4,548,876</b>	3,356	8.77	294	1,470	<b>18.02</b>
10102		<b>71</b>	<b>5,338,805</b>	2,949	12.31	362	1,788	<b>17.17</b>
10103		<b>108</b>	<b>10,494,727</b>	6,183	14.75	913	1,624	<b>16.56</b>
10101	北市	<b>6</b>	966,040	169	21.83	37	<b>7,475</b>	19.32
10102		<b>6</b>	1,136,097	129	23.25	30	<b>4,745</b>	21.66
10103		<b>12</b>	1,095,583	296	21.35	63	<b>3,763</b>	16.37
10101	新北	15	<b>1,060,343</b>	620	<b>8.87</b>	55	1,568	19.13
10102		6	<b>1,262,965</b>	594	<b>8.33</b>	49	1,760	17.14
10103		23	<b>4,182,038</b>	1,451	<b>8.93</b>	130	1,650	18.55
10101	桃竹	14	1,408,343	1,340	7.47	100	1,291	18.80
10102		12	1,318,223	851	14.48	123	1,558	16.12
10103		26	1,963,726	1,588	16.96	268	1,336	16.23
10101	台中	11	<b>646,900</b>	734	7.77	<b>57</b>	1,053	<b>13.08</b>
10102		11	<b>706,000</b>	483	11.98	<b>57</b>	1,379	<b>14.00</b>
10103		11	<b>1,161,000</b>	1,433	11.91	<b>172</b>	949	<b>14.90</b>
10101	台南	6	<b>147,250</b>	144	6.92	10	830	19.11
10102		8	<b>209,420</b>	217	9.47	20	953	19.42
10103		10	<b>222,380</b>	278	10.58	29	806	16.96
10101	高雄	9	<b>320,000</b>	349	10.09	<b>35</b>	<b>2,030</b>	<b>22.35</b>
10102		28	<b>706,100</b>	675	12.14	<b>83</b>	<b>2,080</b>	<b>19.29</b>
10103		26	<b>1,870,000</b>	1,137	21.99	<b>251</b>	<b>2,265</b>	<b>16.54</b>

# 台北市推案價格比例



單位:萬元/坪	60萬以下	60~80萬	80~100萬	100萬以上	總計
台北市	9	2	10	3	24

# 台北市區位價格

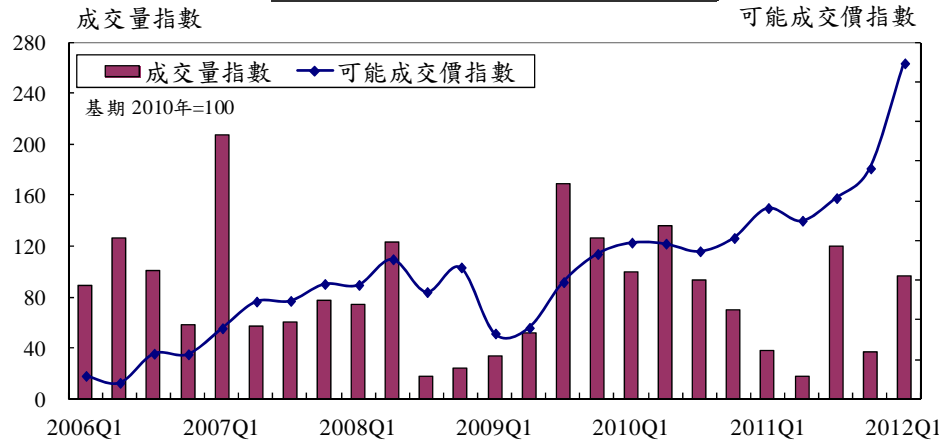


高價區	大安、松山、 中山、信義
中價區	中正、士林、 南港、內湖
低價區	大同、萬華、 北投、文山

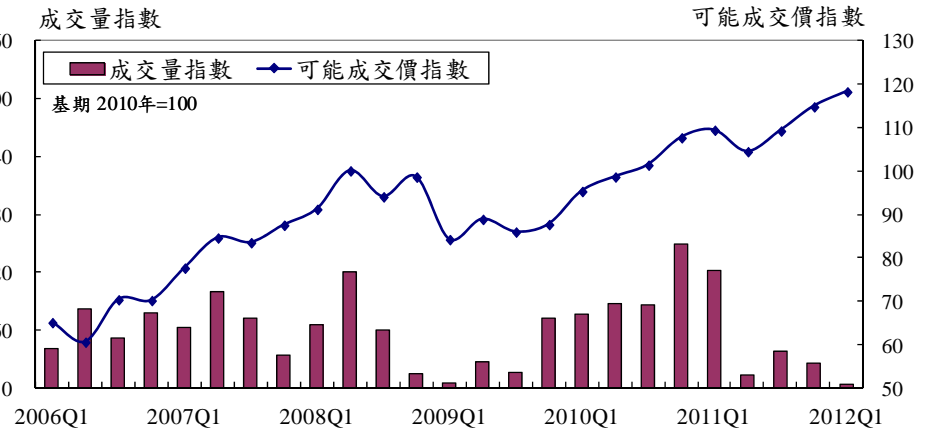
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	115.62萬元/坪	22.43%	33.74%
中價區	75.52 萬元/坪	3.01%	8.07%
低價區	59.06 萬元/坪	4.91%	2.81%

# 台北市區位成交量

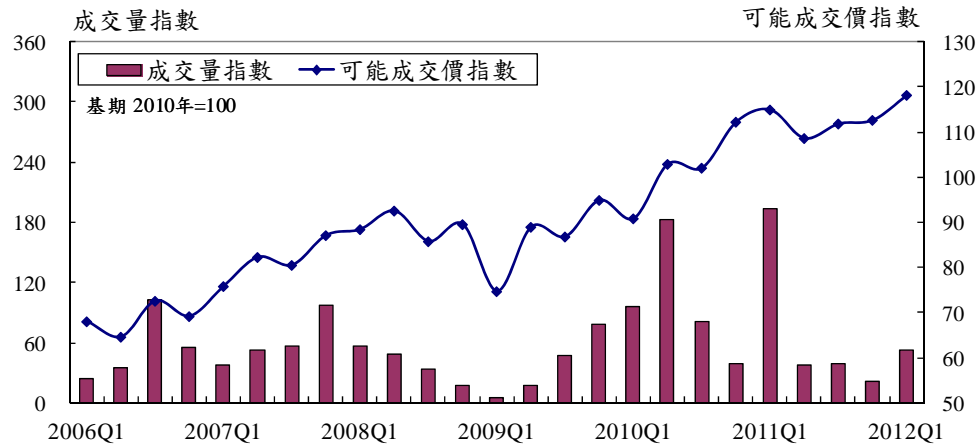
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)

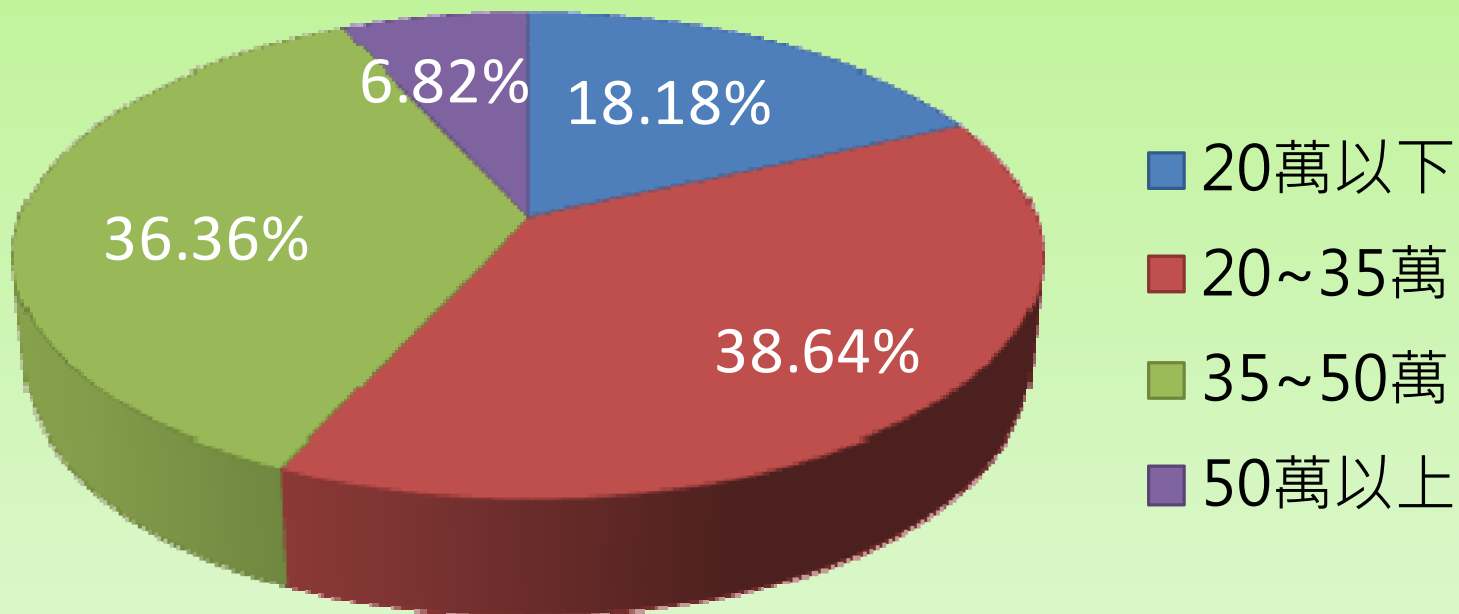


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	96.80	159.85%	151.56%
中價區	4.31	-83.27%	-96.46%
低價區	52.60	150.26%	-72.86%

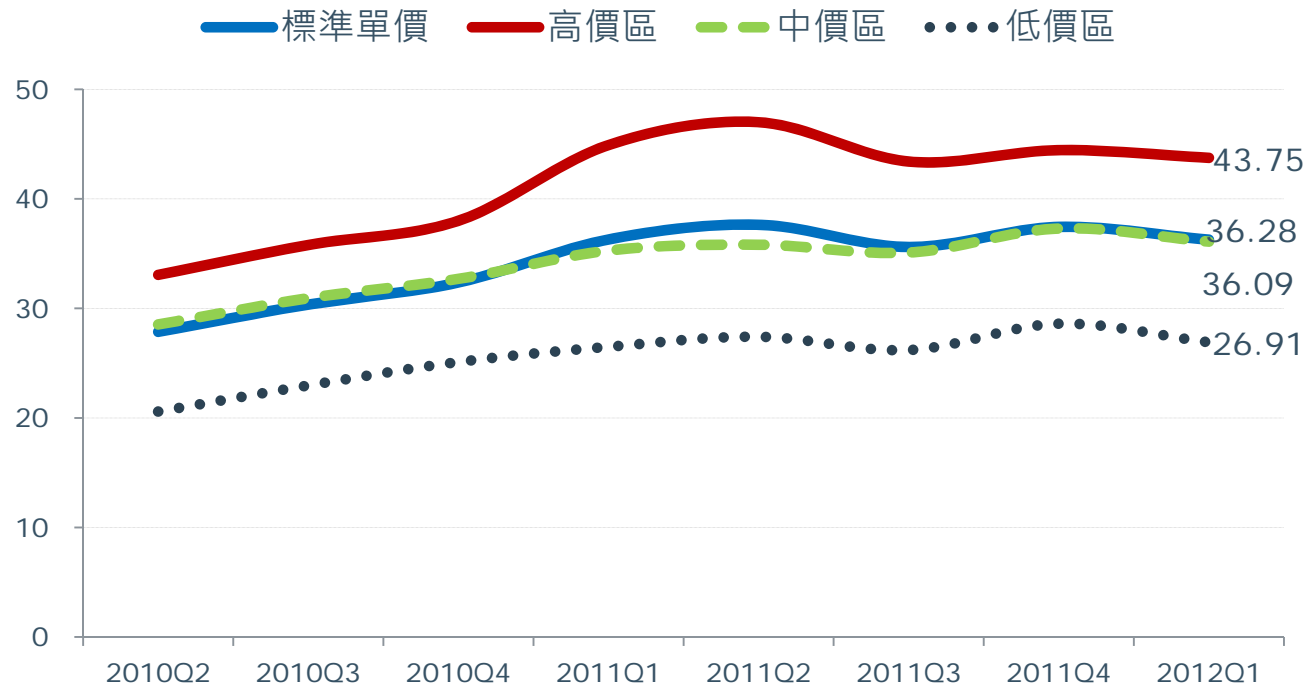
# 新北市價格推案比例



單位:萬元/坪	20萬以下	20~35萬	35~50萬	50萬以上	總計
新北市	8	17	16	3	44



# 新北市區位價格

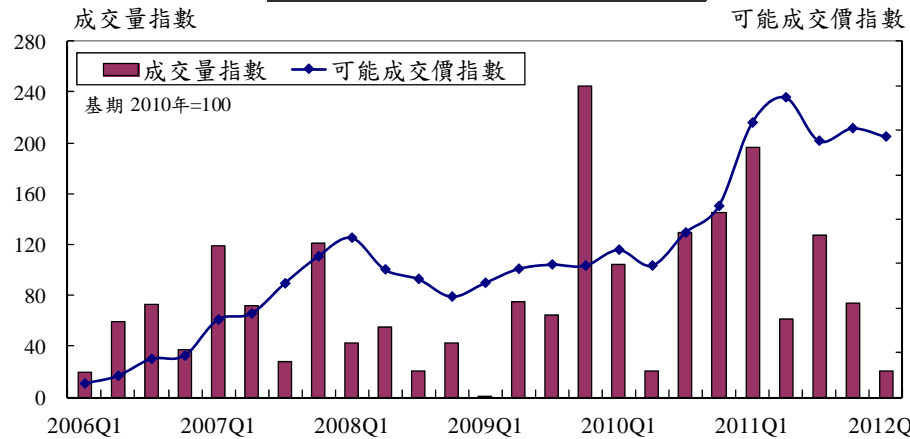


高價區	永和、新店、板橋
中價區	新莊、中和、三重 汐止、蘆洲、淡水 土城
低價區	其他地區

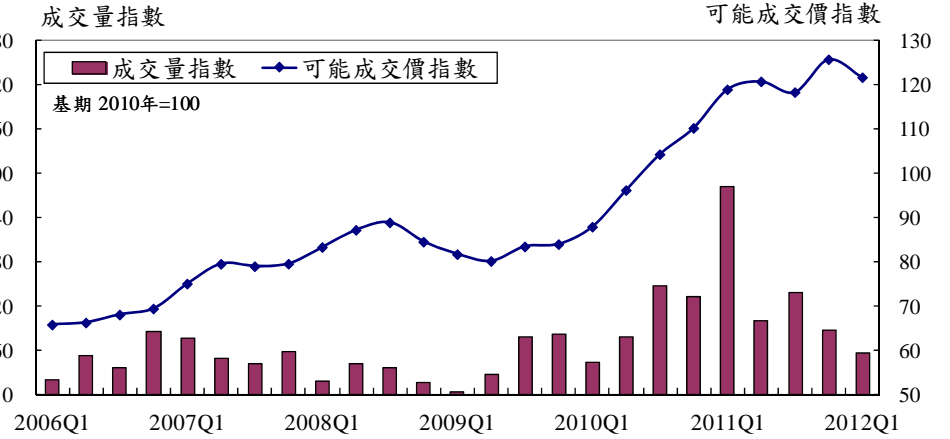
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	43.75 萬元/坪	-1.57%	-2.59%
中價區	36.09 萬元/坪	-3.22%	2.31%
低價區	26.91 萬元/坪	-5.93%	1.56%

# 新北市區位成交量

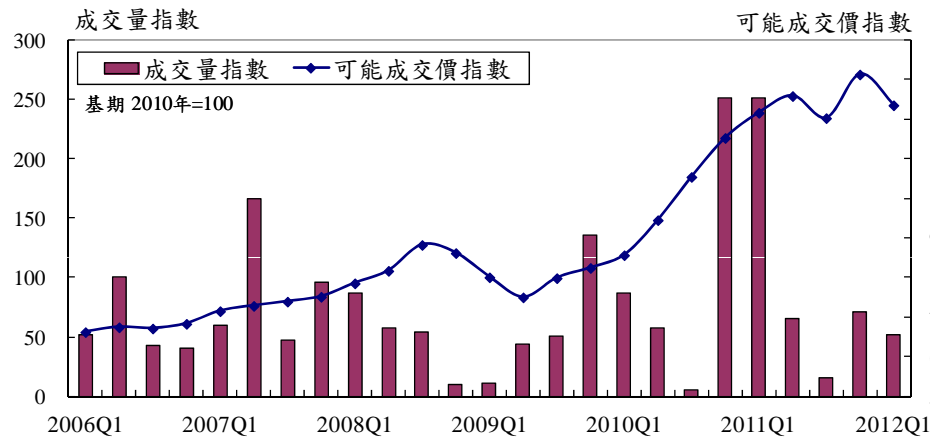
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

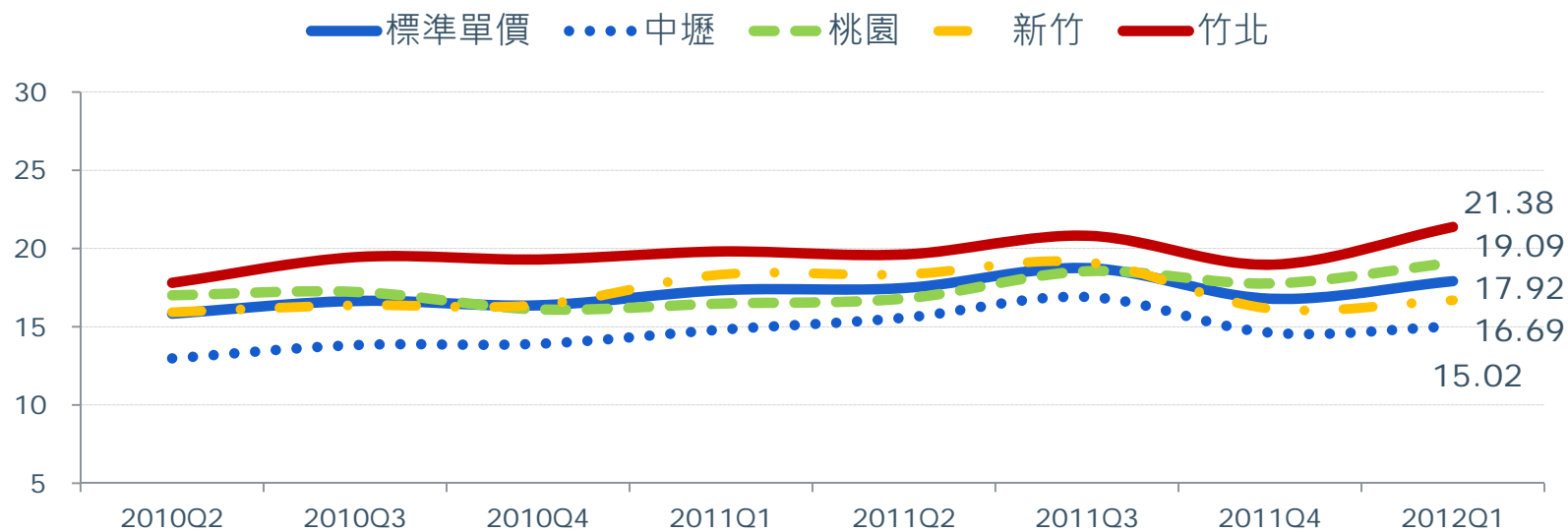


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	20.71	-71.97%	-89.48%
中價區	55.75	-36.27%	-80.18%
低價區	52.18	-26.23%	-79.26%

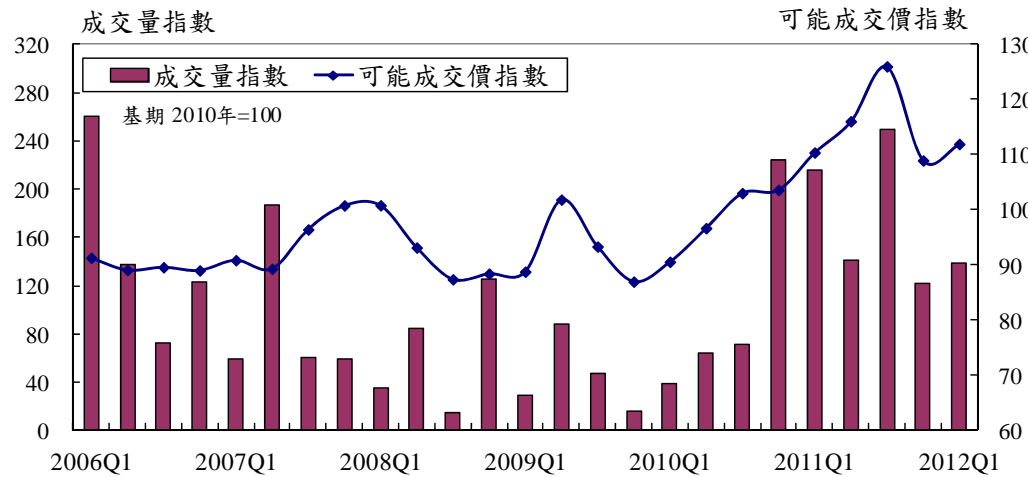
# 桃竹地區區位價格



	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
中壢	15.02 萬元/坪	2.73%	1.40%
桃園	19.09 萬元/坪	7.46%	15.81%
新竹	16.69 萬元/坪	3.29%	-8.96%
竹北	21.38 萬元/坪	12.74%	7.93%

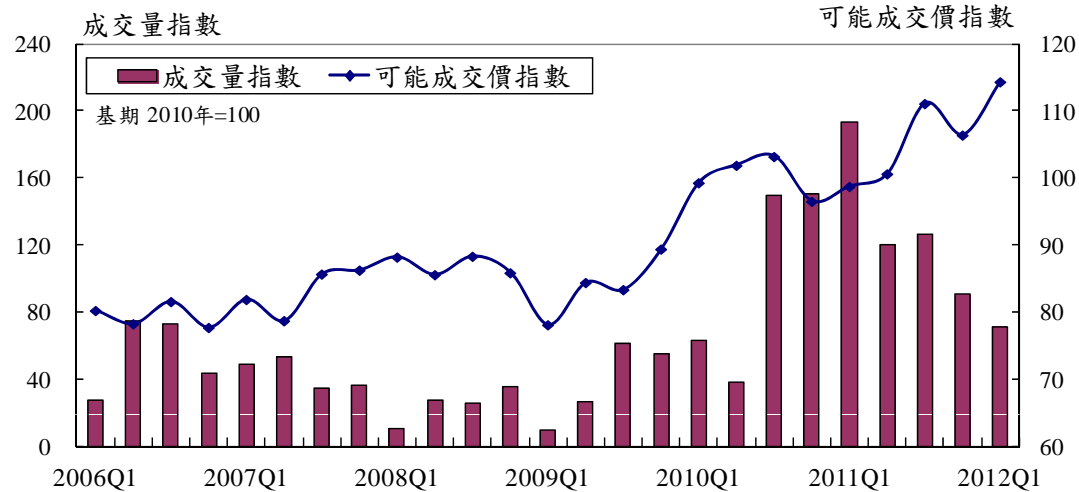
# 中壢、桃園成交量

中壢市價量指數趨勢圖(季)



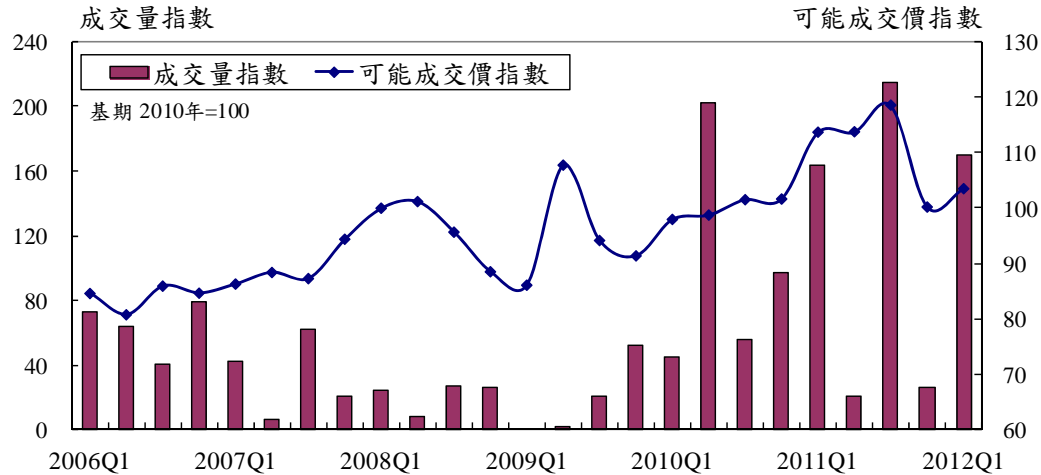
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
中壢	139.14	14.51%	-35.55%
桃園	70.93	-21.62%	-63.22%

桃園市價量指數趨勢圖(季)



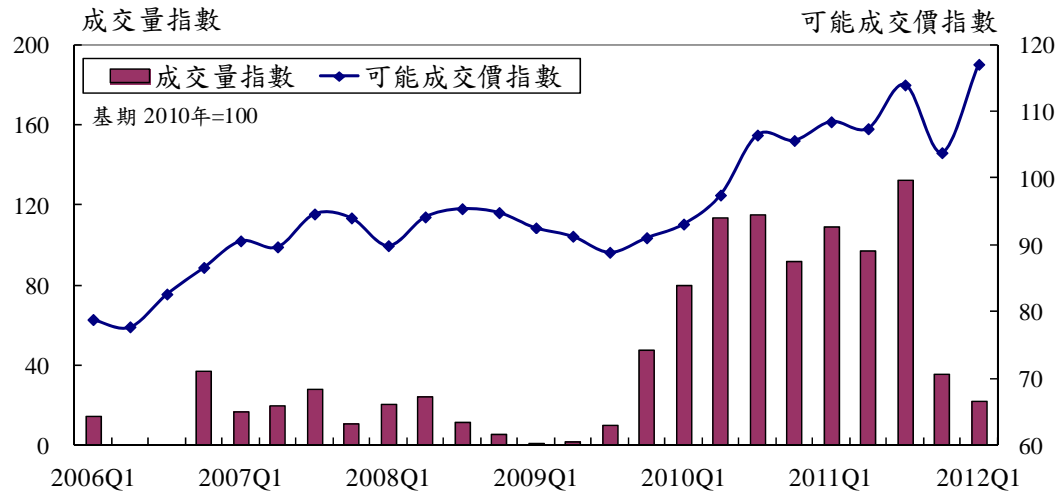
# 新竹、竹北成交量

新竹市價量指數趨勢圖(季)

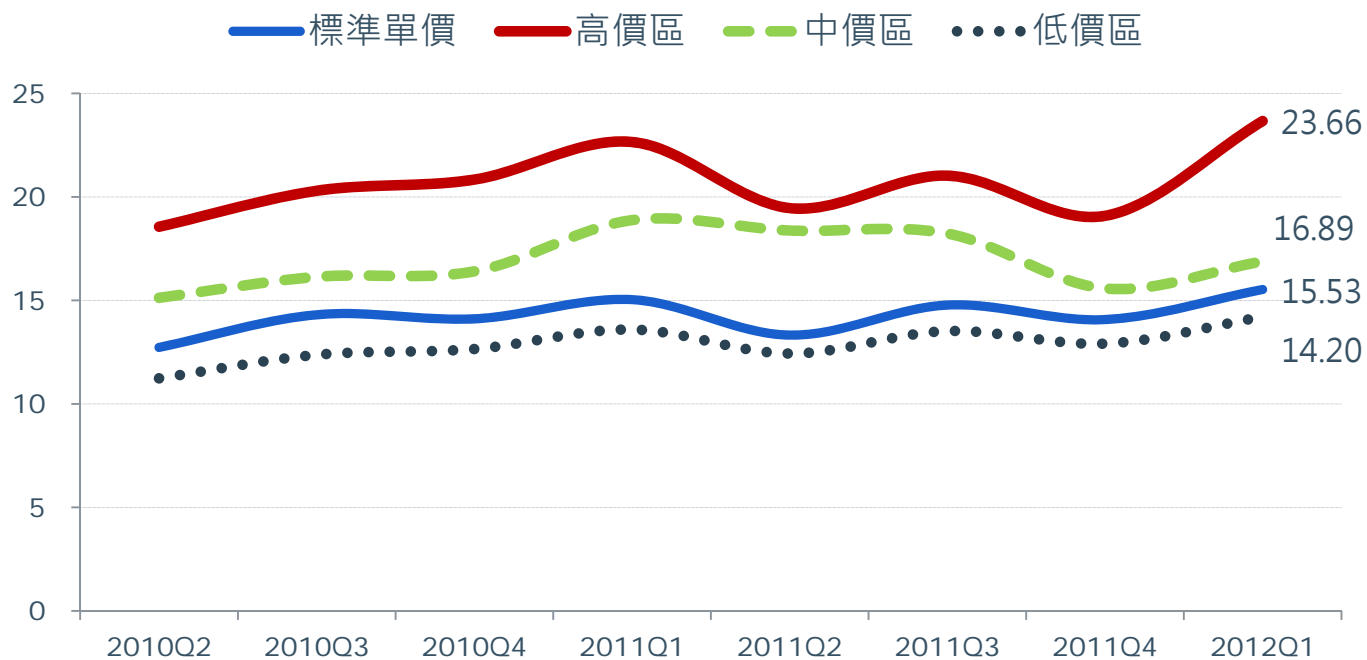


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
新竹	169.80	559.87%	3.67%
竹北	22.20	-37.36%	-79.59%

竹北市價量指數趨勢圖(季)



# 台中市區位價格

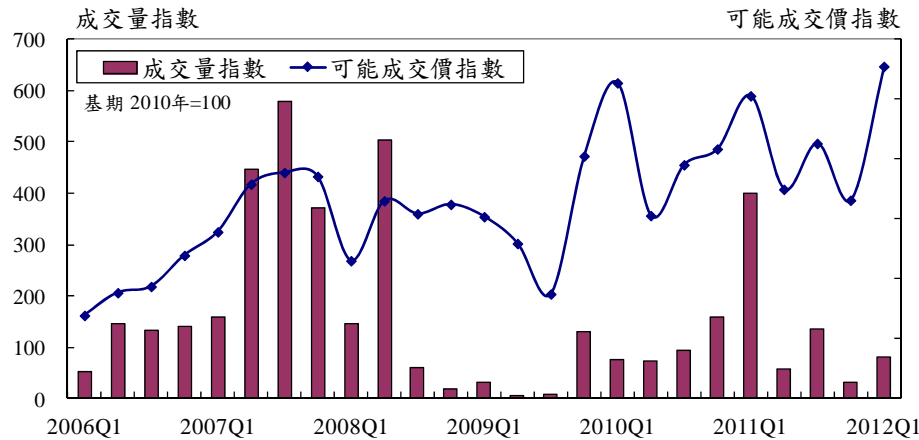


高價區	西屯、南屯
中價區	西區、北區 北屯、南區 中區、
低價區	其他地區

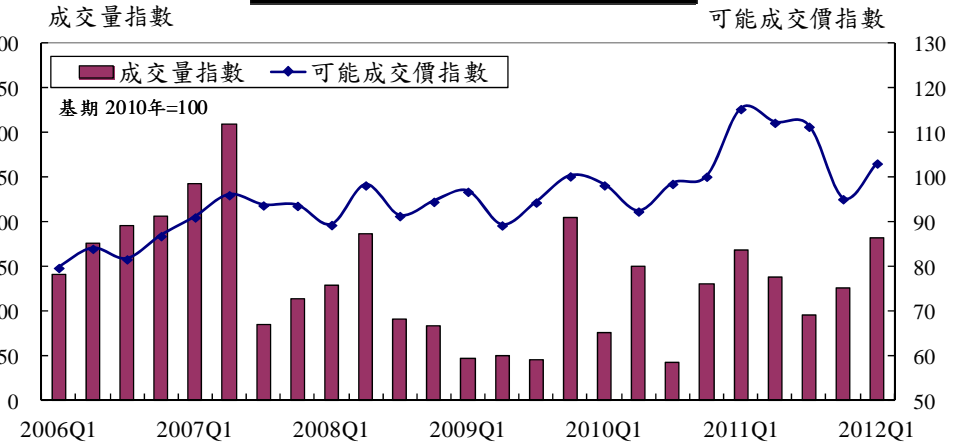
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	23.66 萬元/坪	23.99%	4.45%
中價區	16.89 萬元/坪	8.39%	-10.56%
低價區	14.20 萬元/坪	10.00%	4.51%

# 台中市區位成交量

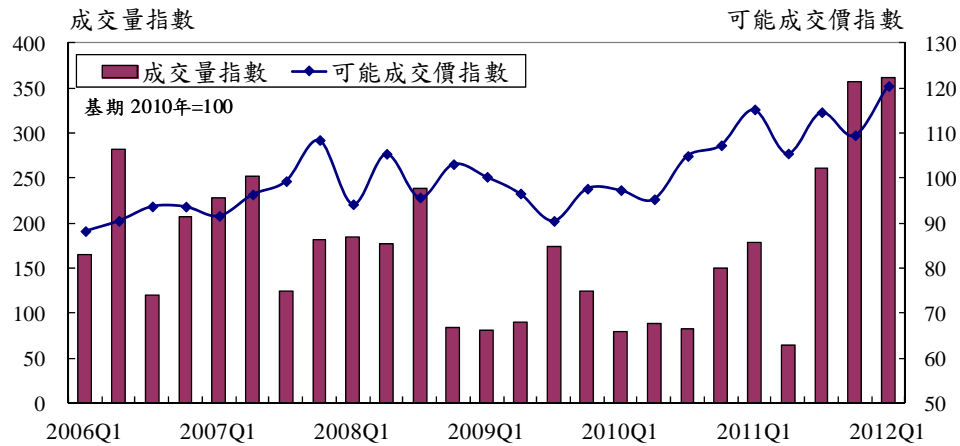
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)

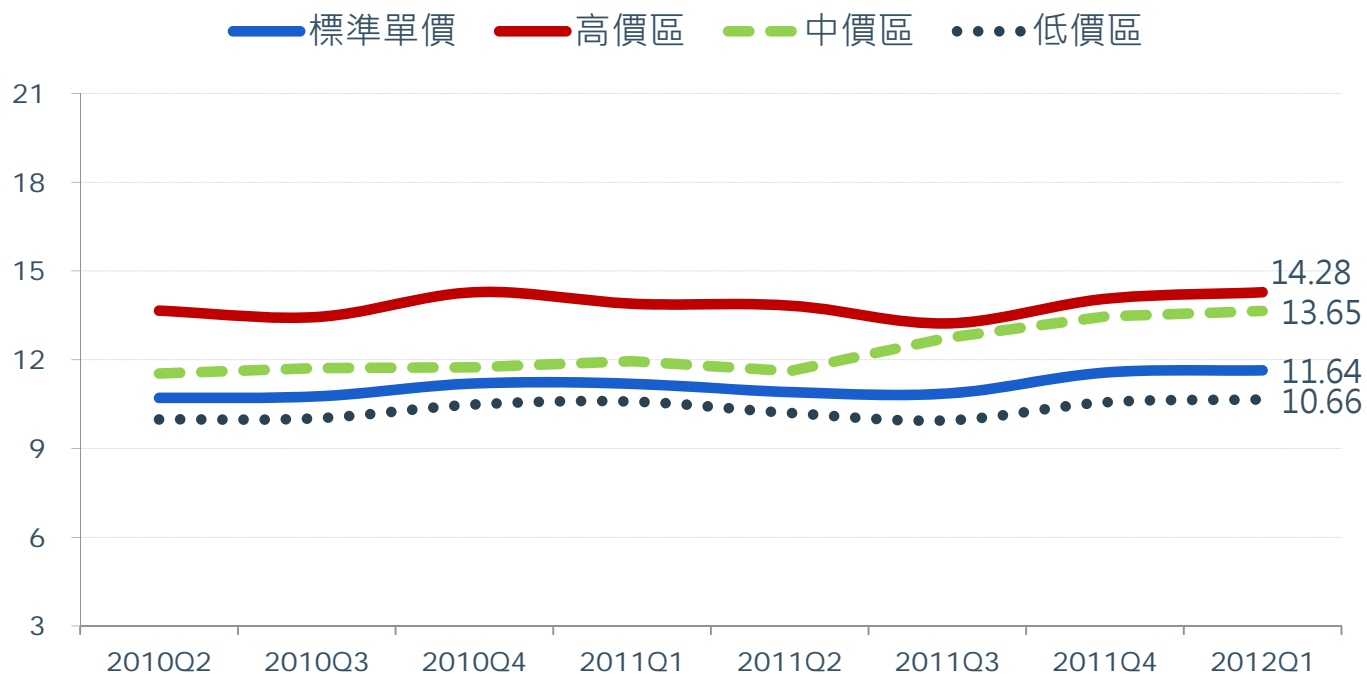


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	80.76	154.89%	-79.83%
中價區	183.07	45.74%	8.80%
低價區	361.18	1.08%	102.30%

# 台南市區位價格



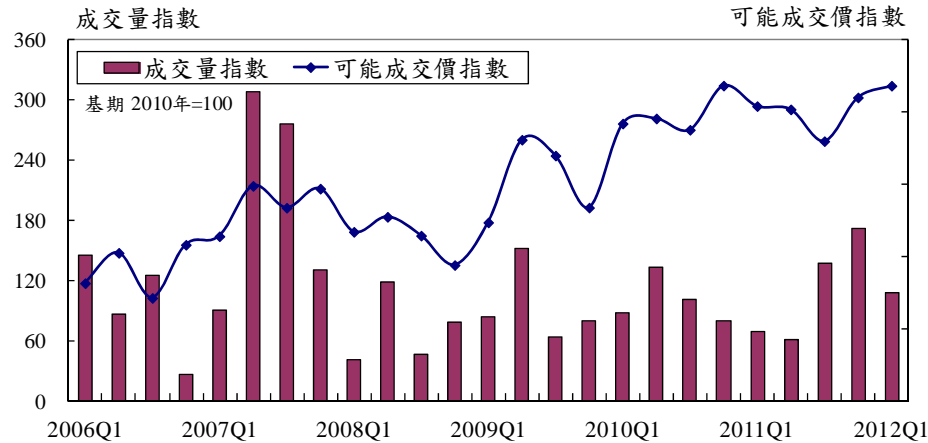
高價區	中西區、東區
中價區	北區、南區、安平
低價區	其他地區

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	14.28 萬元/坪	1.59%	2.79%
中價區	13.65 萬元/坪	1.40%	14.21%
低價區	10.66 萬元/坪	0.90%	0.66%

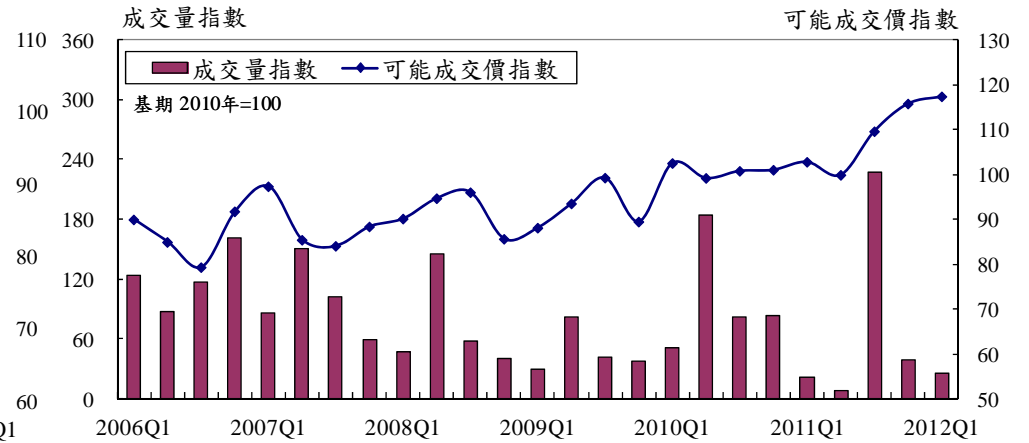


# 台南市區成交量

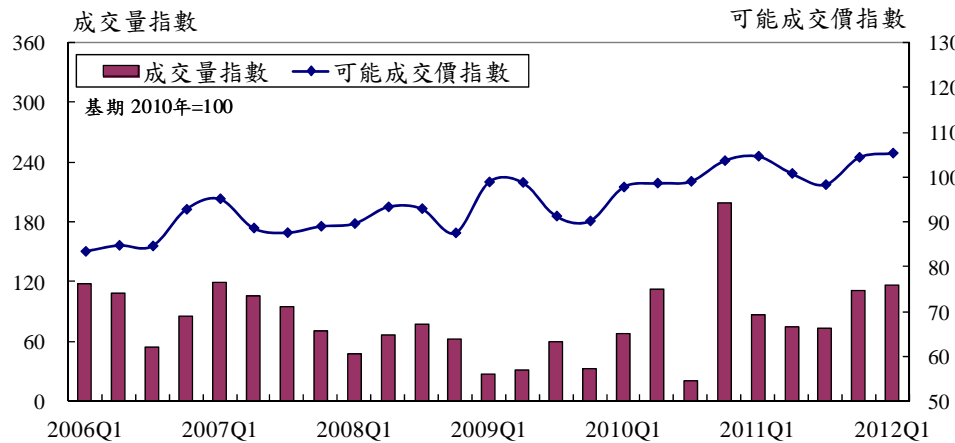
台南市高價區價量指數趨勢圖(季)



台南市中價區價量指數趨勢圖(季)

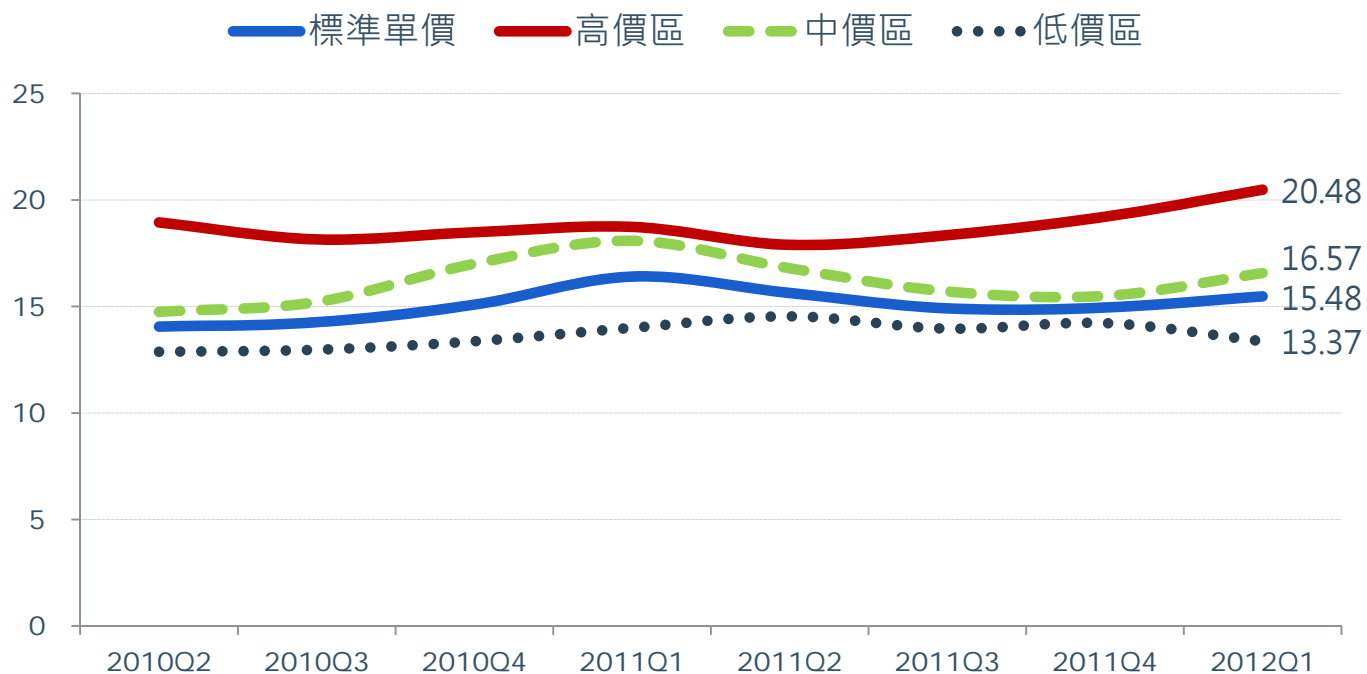


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	107.13	-37.42%	56.90%
中價區	25.60	-35.31%	21.13%
低價區	116.95	5.04%	35.47%

# 高雄市區位價格

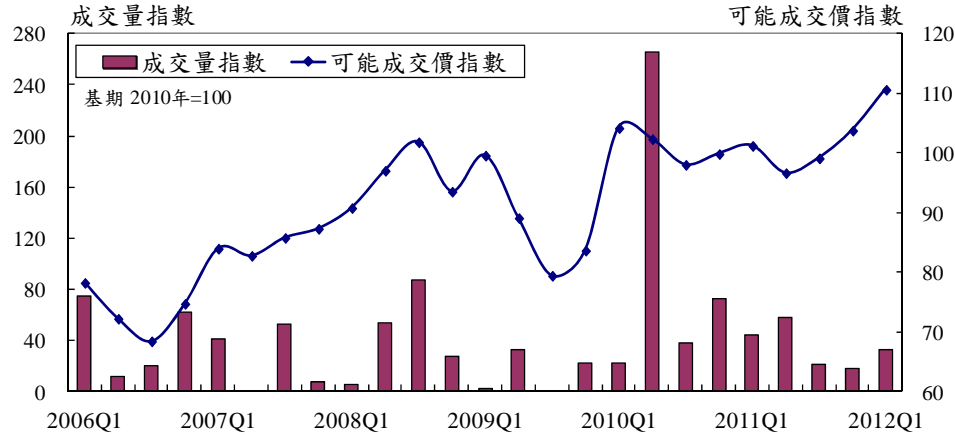


高價區	前金、新興、苓雅、鼓山
中價區	鳥松、鳳山、前鎮、鹽埕、左營、三民
低價區	其他地區

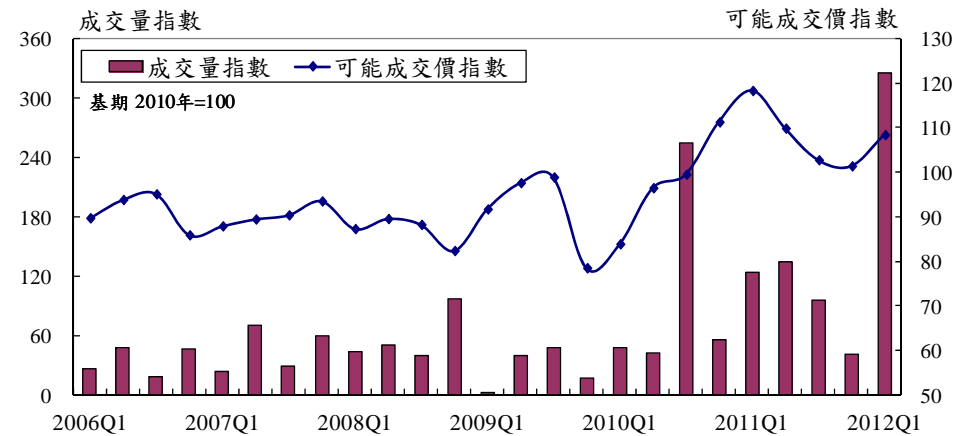
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	20.48 萬元/坪	6.60%	9.29%
中價區	16.57 萬元/坪	6.92%	-8.38%
低價區	13.37 萬元/坪	-5.98%	-4.49%

# 高雄市區位成交量

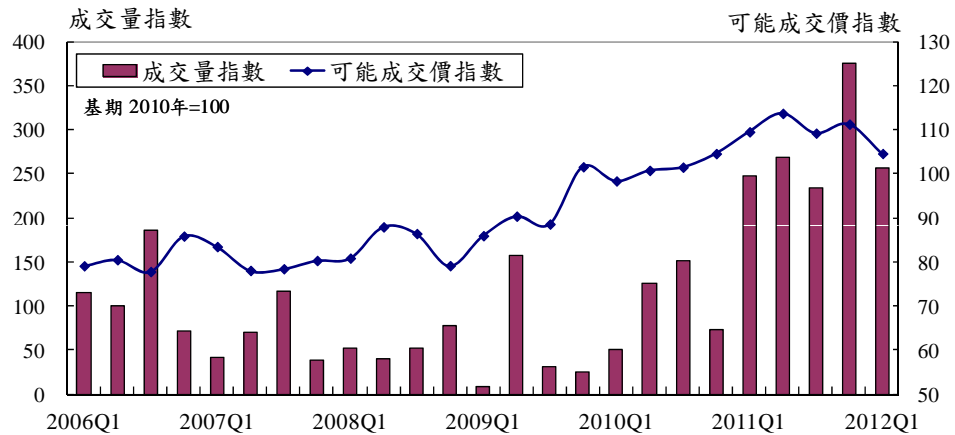
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



高雄市中價區價量指數趨勢圖(季)



高雄市低價區價量指數趨勢圖(季)

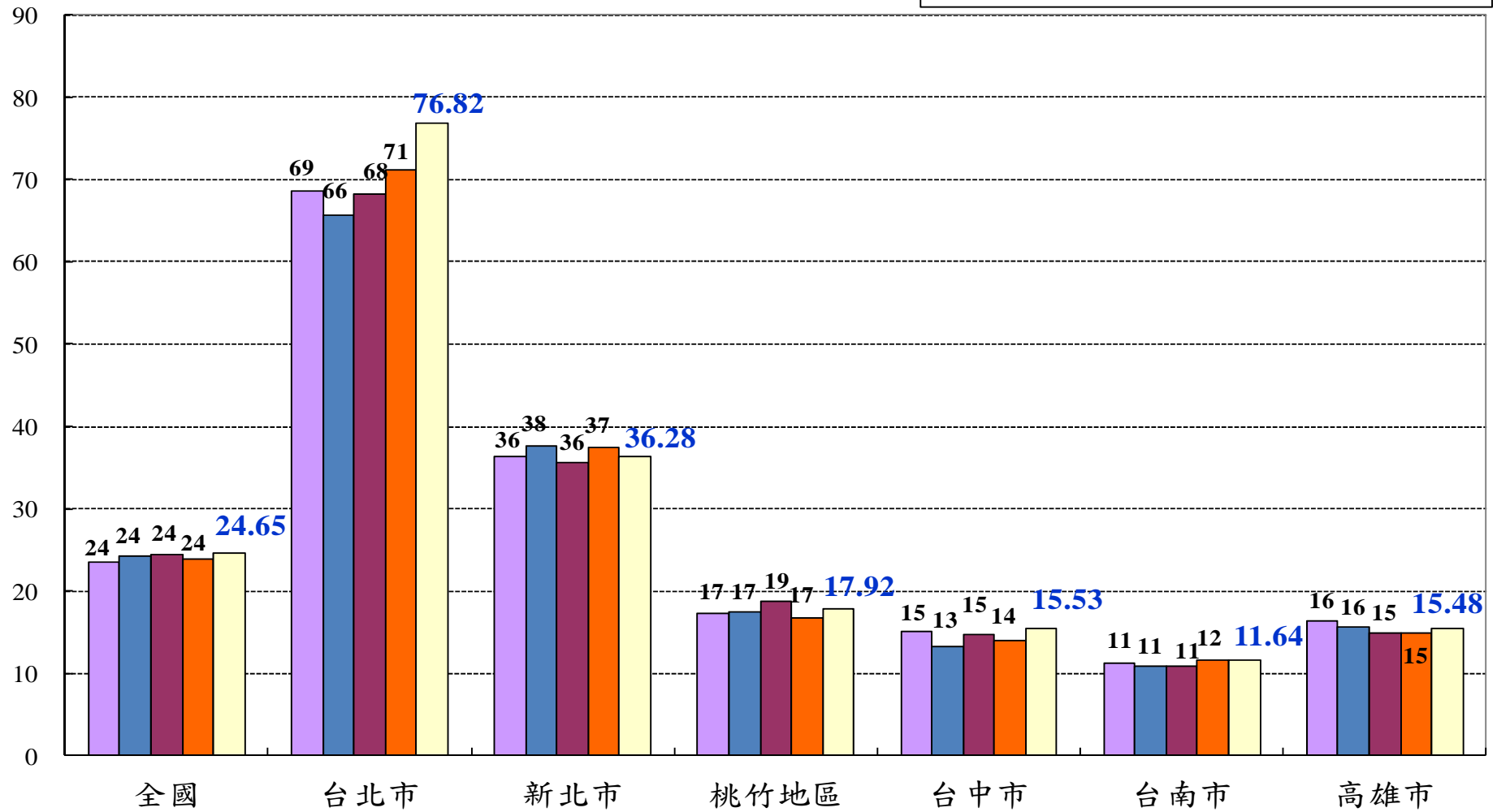


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	32.63	77.14%	-26.62%
中價區	325.83	691.99%	163.32%
低價區	256.63	-31.71%	4.03%

# 可能成交價水準

基期 2010年=100

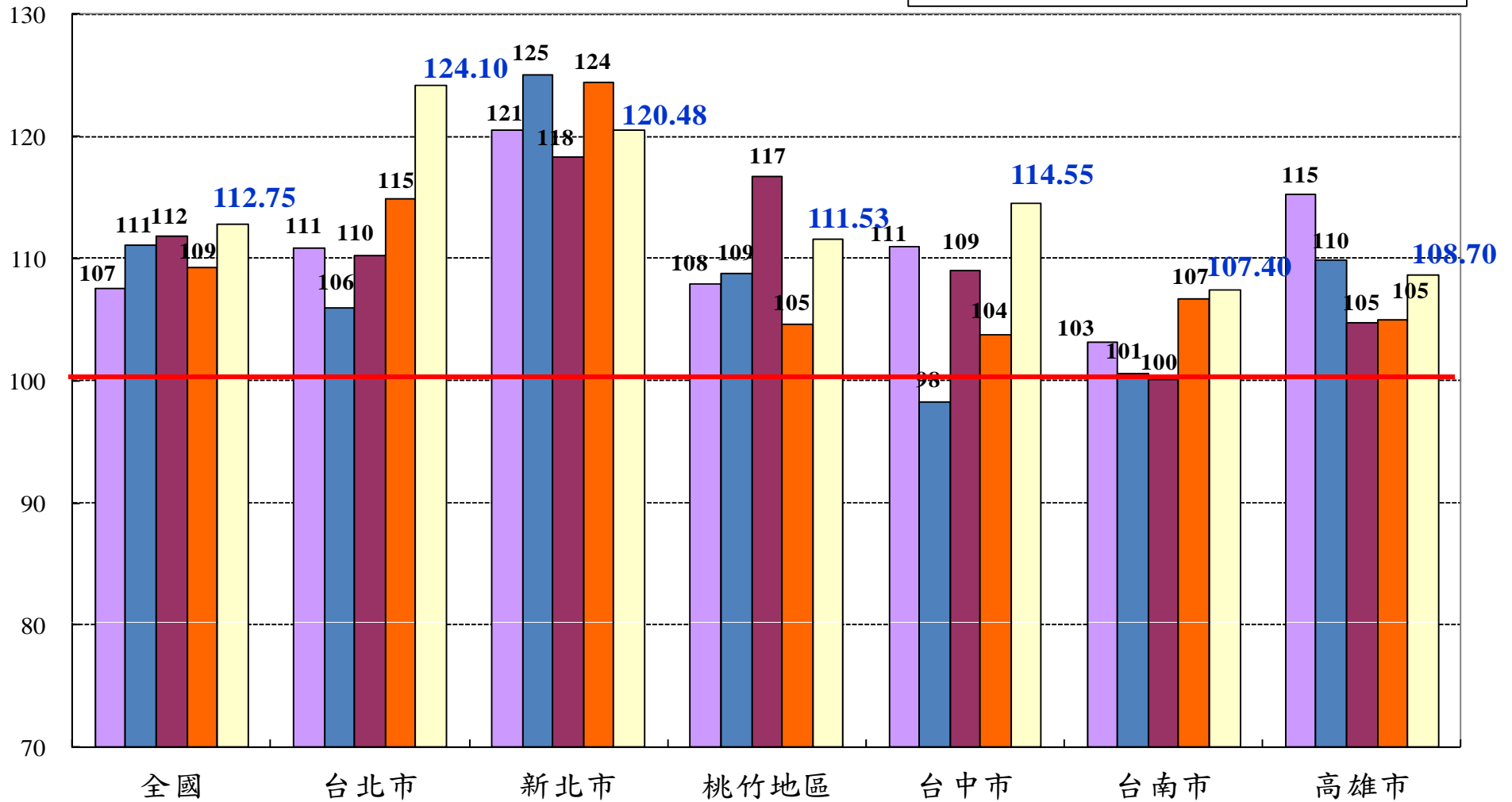
■ 2009Q4 ■ 2010Q1 ■ 2010Q2 ■ 2010Q3 ■ 2011Q1



# 可能成交價指數圖

基期 2010年=100

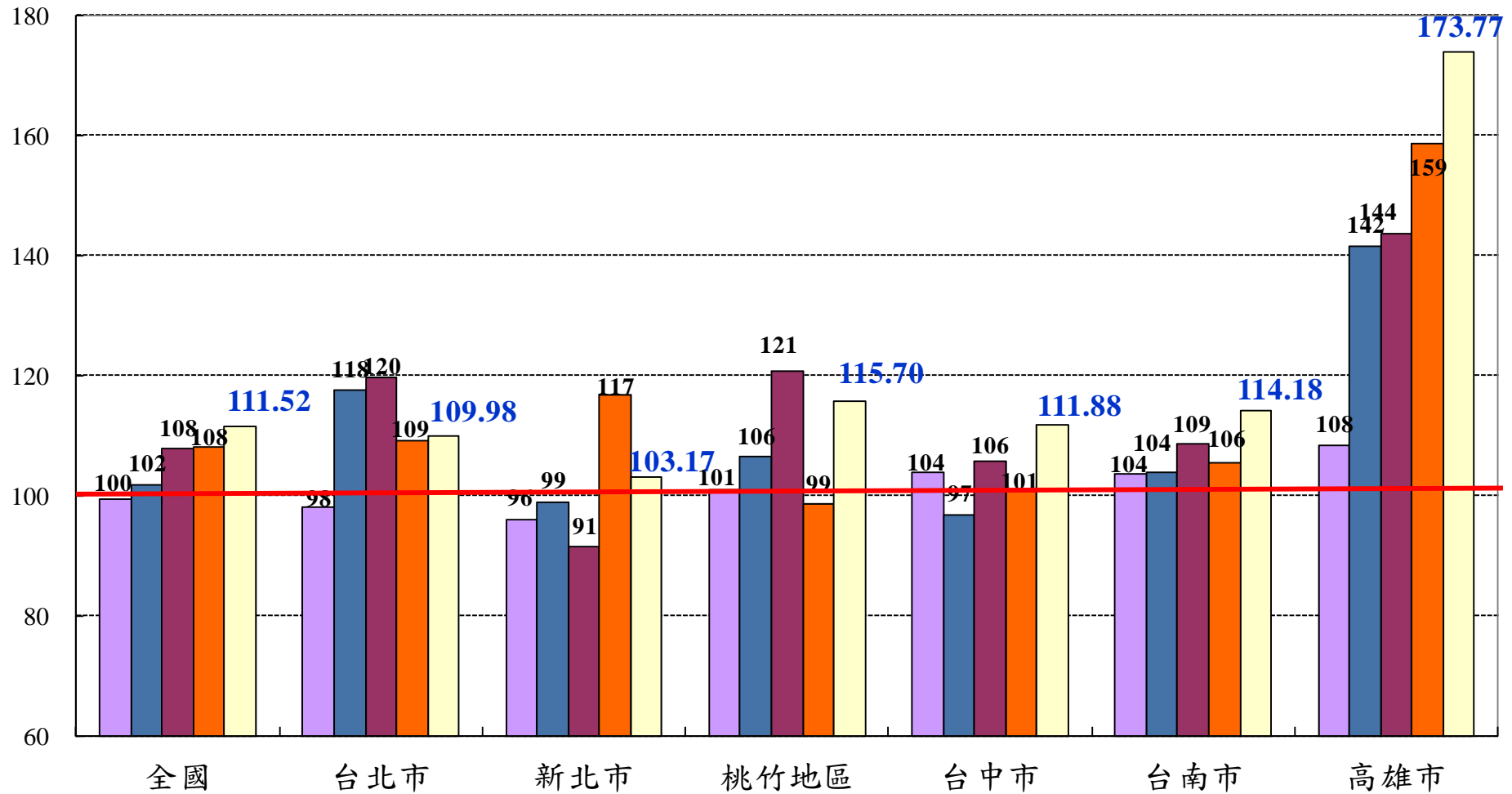
■ 2011Q1 ■ 2011Q2 ■ 2011Q3 ■ 2011Q4 ■ 2012Q1



# 議價空間率指數圖

基期 2010年=100

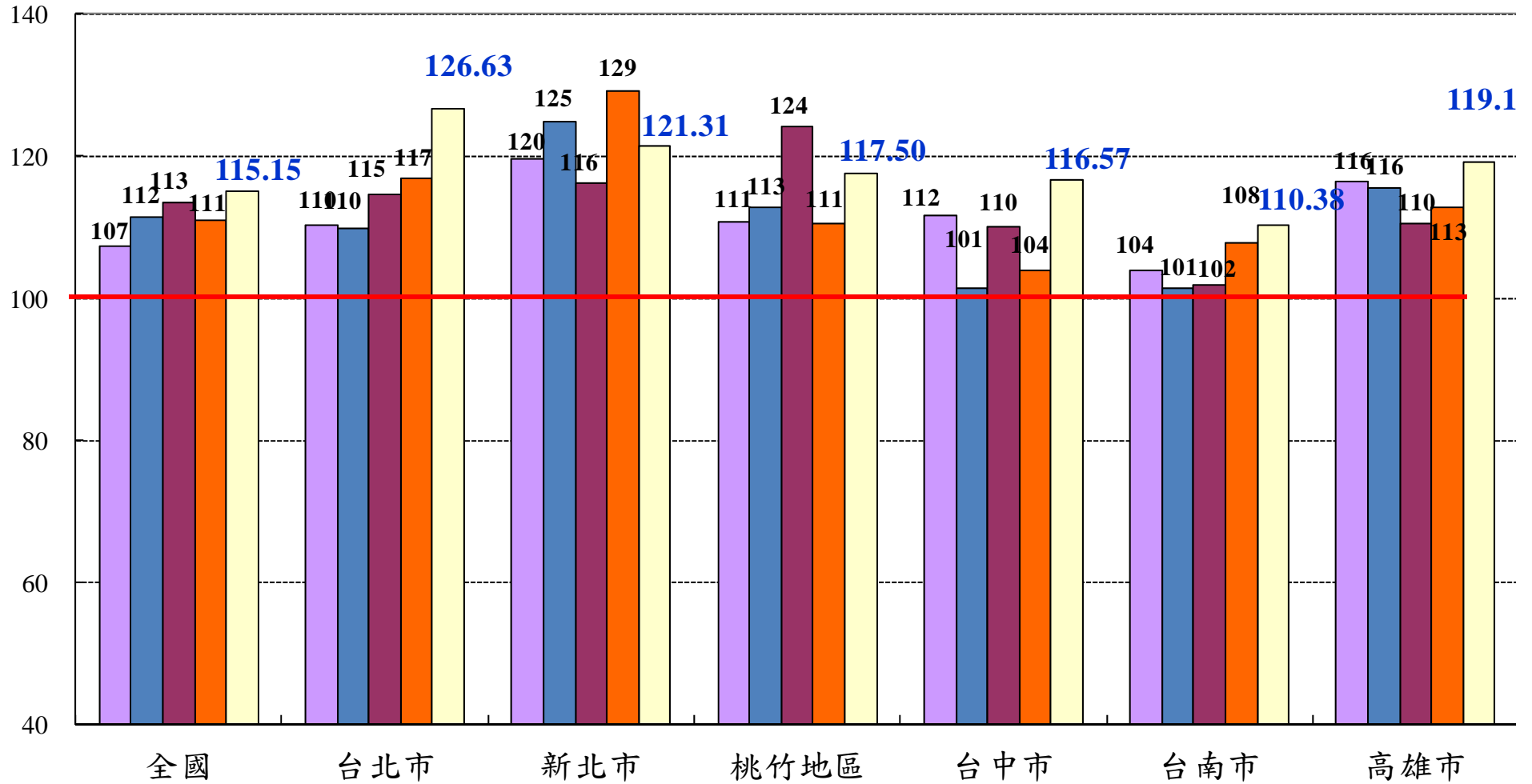
2011Q1 2011Q2 2011Q3 2011Q4 2012Q1



# 開價指數圖

基期 2010年=100

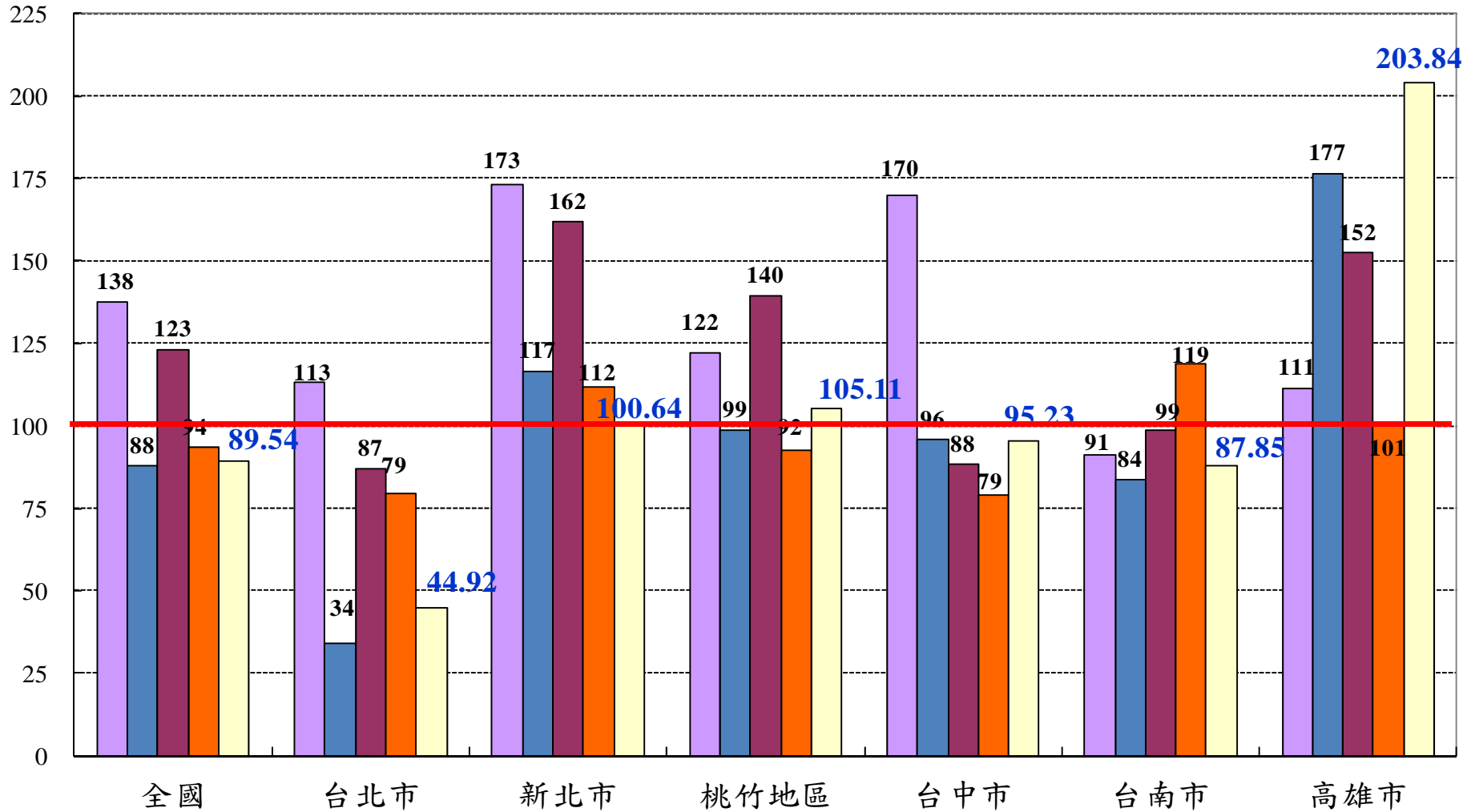
2011Q1 2011Q2 2011Q3 2011Q4 2012Q1



# 推案量指數圖

基期 2010年=100

■ 2011Q1 ■ 2011Q2 ■ 2011Q3 ■ 2011Q4 ■ 2012Q1

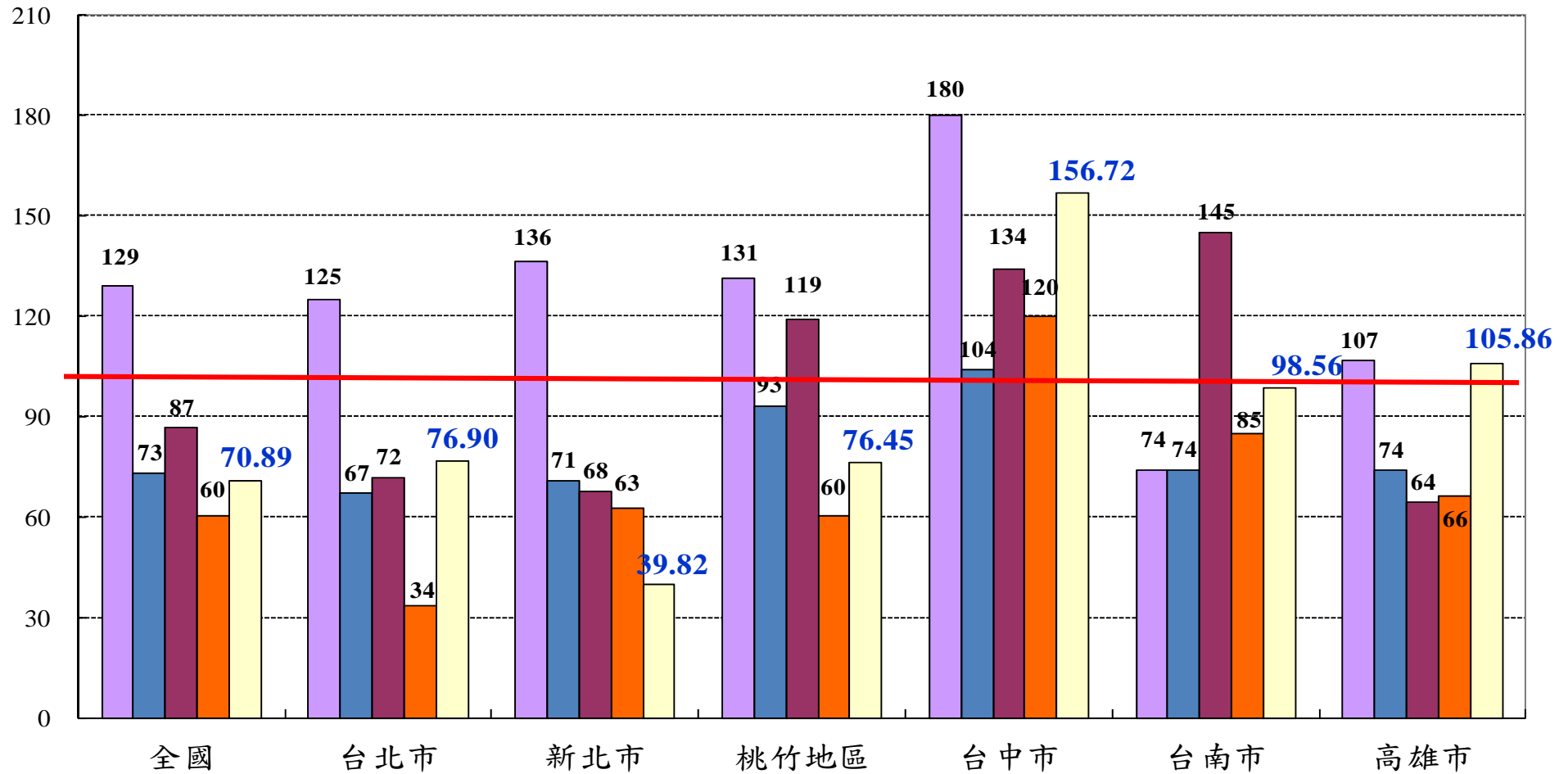




# 30天銷售率指數圖

基期 2010年=100

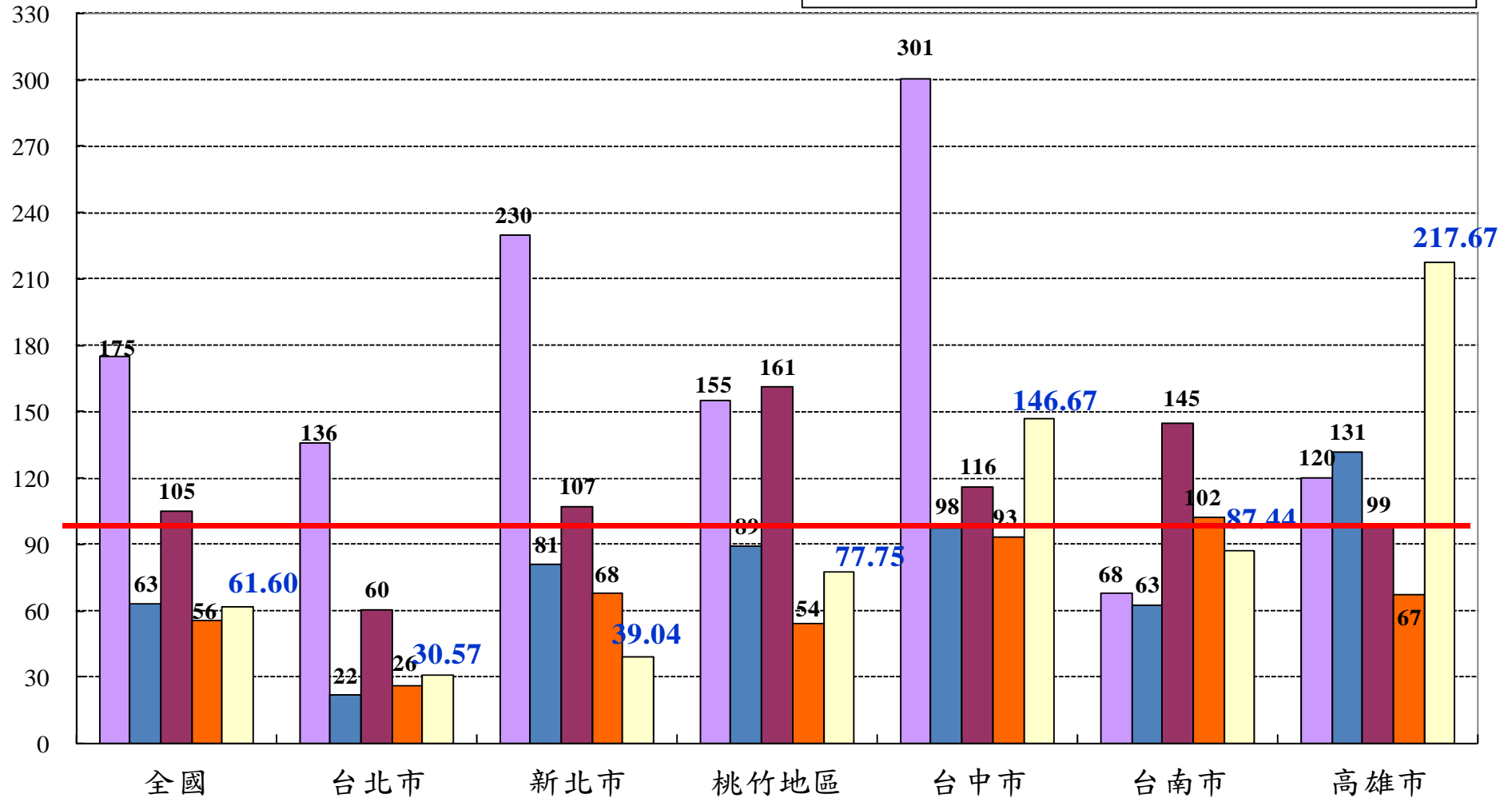
2011Q1 2011Q2 2011Q3 2011Q4 2012Q1



# 30天成交量指數圖

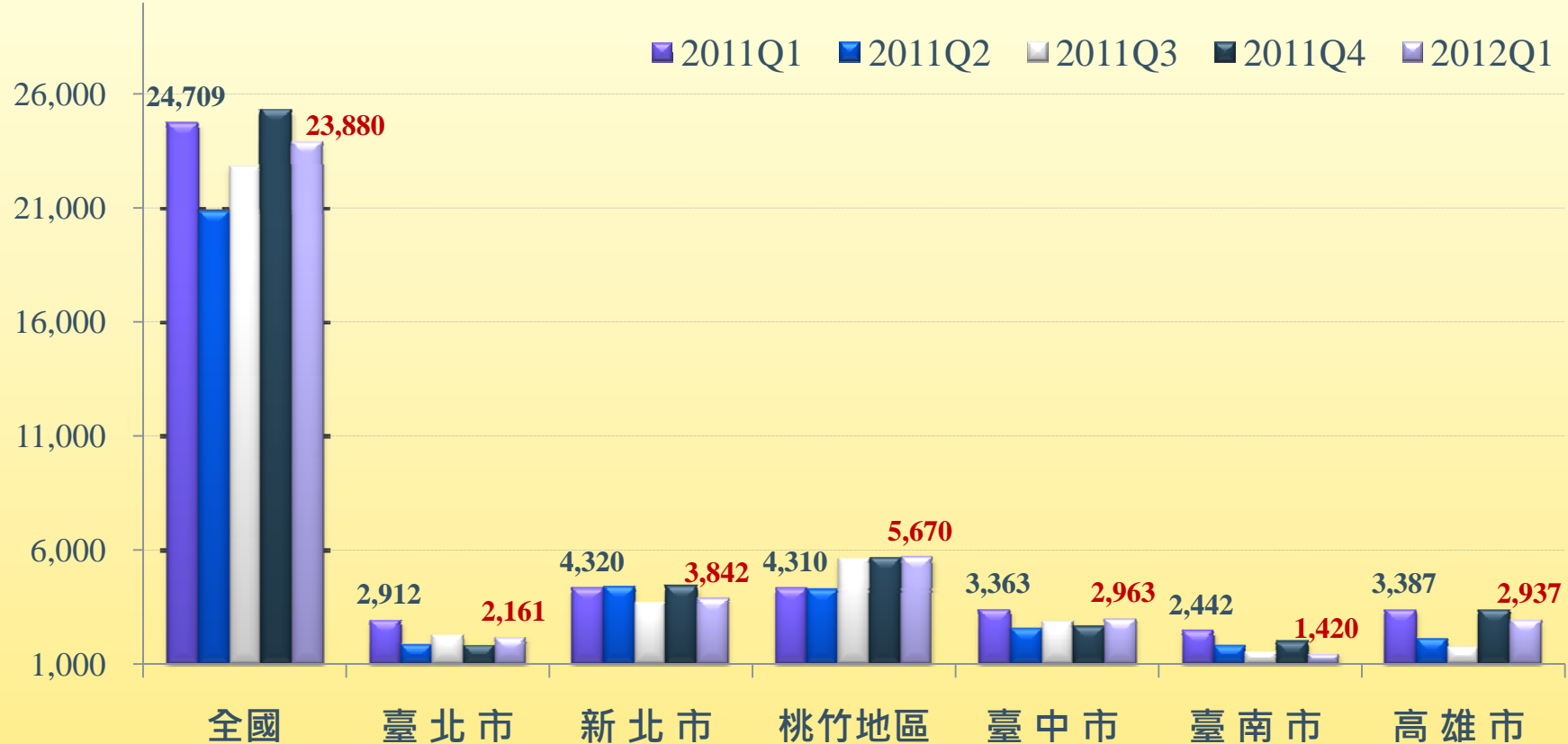
基期 2010年=100

2011Q1 2011Q2 2011Q3 2011Q4 2012Q1



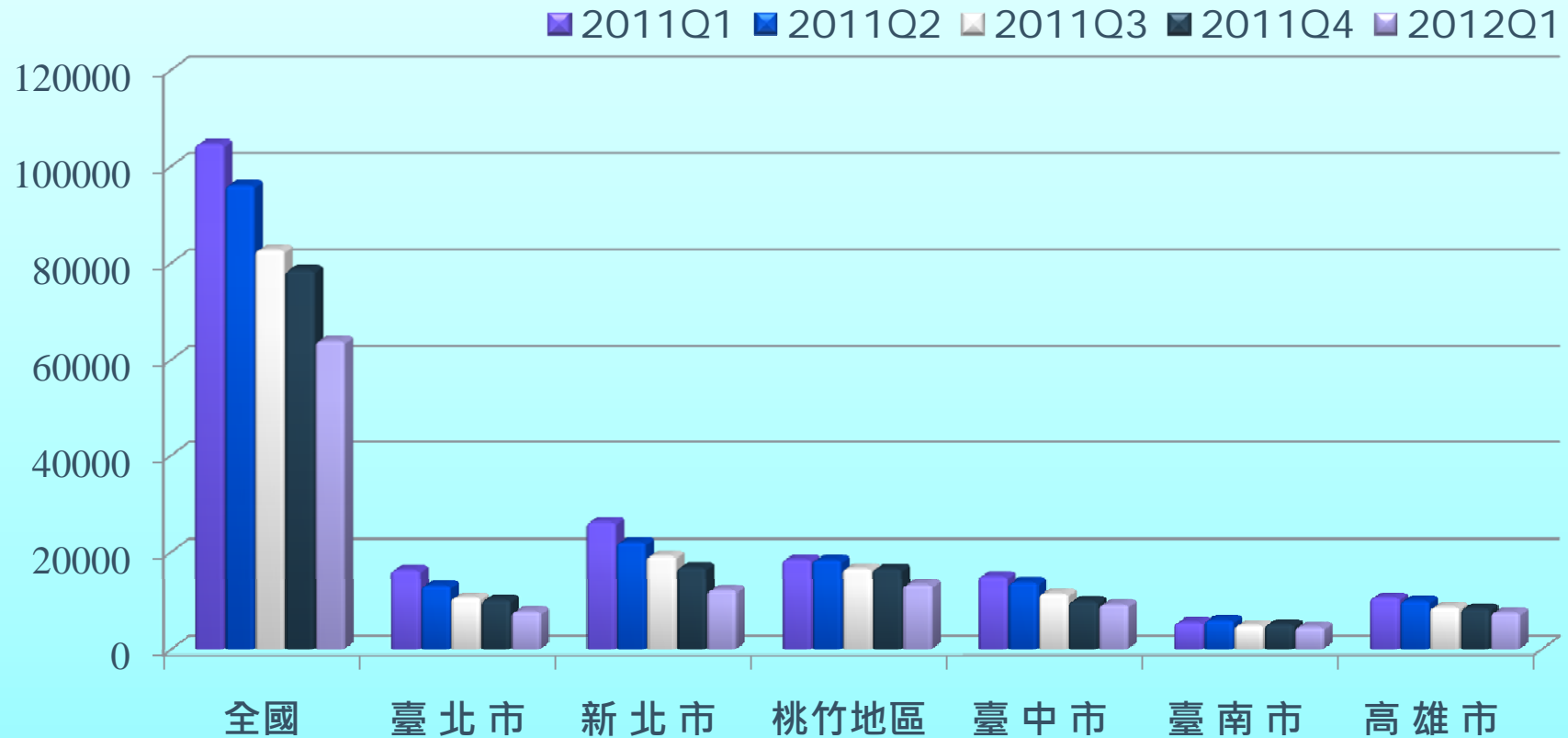
# 建物所有權第一次登記件數減少

與2011年第一季比較：全國及多數都會區建物所有權第一次登記件數顯著減少，其中全國減少3.36%、臺北市減少25.79%、新北市減少11.06%、桃竹地區增加31.55%、台中市減少11.89%、台南市減少41.85%、高雄市減少13.29%。



# 建物買賣移轉登記件數減少

與2011年第一季比較：全國及各都會區建物買賣移轉登記件數皆顯著減少，其中全國減少38.86%、臺北市減少52.22%、新北市減少53.62%、桃竹地區減少27.85%、台中市減少38.41%、台南市減少16.96%、高雄市減少29.24%。



# 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	112.75	24.65 萬元/坪	3.20%(++)	4.88%(+)
議價空間率	111.52	17.10%	3.13%(Δ)	12.05%(+)
開價	115.15	29.74 萬元/坪	3.84%(++)	7.21%(+)
推案量	89.54	2,038 億元	-4.26%(Δ)	-34.96%(--)
30天銷售率	71.20	12.57%	17.71%(+)	-44.80%(---)
30天成交量	62.70	--	12.69%(Δ)	-64.10%(---)

2012年第1季國泰全國房地產指數，相較上一季為**價漲量穩**，相較去年同季為**價漲量縮**。本季市場持續處於景氣高峰盤整結構，總統大選結果出爐雖降低政治面的不確定因素，但持續存在的奢侈稅實施效應，以及**國內與國際經濟情勢尚不穩定**的壓力，市場基本上仍處於觀望氣氛仍高，但**整體市場穩定度仍舊不足**。

# 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	124.10	76.82 萬元/坪	8.05%(++)	11.98%(+)
議價空間率	109.98	18.35%	0.82%(△)	12.21%(+)
開價	126.63	94.04 萬元/坪	8.25%(++)	14.72%(+)
推案量	44.92	320 億元	-43.48%(---)	-60.28%(--)
30天銷售率	77.74	21.90%	131.06%(+++)	-37.66%(--)
30天成交量	33.65	--	30.61%(+)	-75.24%(--)

國泰台北市房地產指數，相較上一季為**價量俱漲**，相較去年同季均為**價漲量縮**。由於本季以高單價精品小宅產品為短期推案主流，因此**成交價格雖小幅上漲**，**推案量與成交規模仍處於低檔結構**，**成交金額約僅2010年的三成左右**，而**30天銷售率回升至二成以上**，亦顯示市場上仍存在一定數量購屋者。整體而言，台北市新推個案市場**交易量擴大不易的趨勢相當明顯**，高單價精品小宅產品將為短期推案主流，新案市場與中古屋市場脫鉤，將可能是後續市場發展的特殊結構。

# 綜合評估—新北市

新北市	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	120.48	36.28 萬元/坪	-3.12%(--)	-0.06%(△)
議價空間率	103.17	18.37%	-11.67(--)	7.40%(△)
開價	121.31	44.544萬元/坪	-6.00%(---)	1.49%(△)
推案量	100.64	651 億元	-9.79%(△)	-41.80%(--)
30天銷售率	40.24	8.78%	-35.66%(---)	-70.48%(---)
30天成交量	39.52	--	-41.96%(-)	-82.82%(---)

國泰新北市房地產指數，相較上一季為**價跌量縮**，相較去年同季均為**價穩量縮**。本季市場明顯**呈現衰退結構**，**多項指標相較上季均出現負向趨勢**。雖然**推案規模仍屬於中高水準**，但**30天銷售率降至一成以下**，**成交量較上季萎縮超過四成**，加上**成交價較上季出現下跌**，且價格水準已與去年同季相當，顯示短期已缺乏投資獲利空間，市場後續發展將影響價量中長期趨勢。

# 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	111.53	17.92 萬元/坪	6.67%(++)	3.32%(Δ)
議價空間率	115.70	17.11%	17.31%(+)	14.63%(+)
開價	117.50	21.61 萬元/坪	9.92%(+++)	6.04%(+)
推案量	105.11	469 億元	13.69%(Δ)	-13.83%(-)
30天銷售率	76.45	13.04%	26.80(++)	-41.71%(--)
30天成交量	77.75	--	44.16%(+)	-49.77%(--)

國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為**價漲量增**，相較去年同季均為**價穩量縮**。本季市場由上季衰退結構**回復復甦格局**，短期呈現**高檔盤整結構**，長期仍處於**量縮盤整趨勢**。後續發展將可能受到台北都會區的價量趨勢所影響。



# 綜合評估—台中市

台中市	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	114.55	15.53 萬元/坪	10.35%(++)	3.26%(Δ)
議價空間率	111.88	14.23%	11.18%(++)	7.76%(+)
開價	116.57	18.11 萬元/坪	12.19%(+++)	4.49%(Δ)
推案量	95.23	251 億元	20.69%(Δ)	-43.93%(-)
30天銷售率	156.72	10.77%	30.49%(++)	-13.01%(Δ)
30天成交量	146.67	--	57.49%(++)	-51.23%(--)

國泰台中市房地產指數，相較上一季為**價漲量增**，相較去年同季均為**價穩量縮**。本季市場**價格上漲幅度為各區最高**，但房價僅與去年同季相當，顯示價格波動仍屬於短期震盪。交易量方面亦呈現**短期擴張但長期趨緩態勢**。整體而言，台中市市場持續處於盤整調節格局，後續發展仍待進一步觀察。

# 綜合評估—台南市

台南市	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	107.40	11.64 萬元/坪	0.65%(△)	4.08%(+)
議價空間率	114.18	18.28%	8.15%(++)	10.04%(+)
開價	110.38	14.25 萬元/坪	2.35%(+)	6.20%(++)
推案量	87.85	58 億元	-26.02%(--)	-3.75%(△)
30天銷售率	98.56	9.38%	15.84%(+)	33.36%(+)
30天成交量	87.44	--	-14.30%(△)	28.37%(△)

國泰台南市房地產指數，相較上季為**價量俱穩**，相較去年同季為**價漲量穩**。本季市場仍延續其地區型市場特性，維持其交易量低度波動但長期緩步漲價結構，後續發展雖仍會受整體大環境影響，但**價量波動趨勢應相對穩定**。

# 綜合評估—高雄市

高雄市	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	108.70	15.48 萬元/坪	3.51%(+)	-5.66%(-)
議價空間率	173.77	18.41%	9.54%(+)	60.29%(+++)
開價	119.11	18.97 萬元/坪	5.55%(++)	2.34%(△)
推案量	203.84	290 億元	102.52%(+++)	82.83%(++)
30天銷售率	105.86	16.99%	59.53%(++)	-0.82%(△)
30天成交量	217.67	--	223.08%(+++)	81.34%(++)

國泰高雄市房地產指數，相較上季為**價漲量增**，相較去年同季為**價跌量增**。本季市場有別於北部區域，**明顯回復擴張趨勢**，特別是在推案規模大幅擴張下，**30天銷售率亦上升至約17%**，**短期交易量的大幅擴張**，後續能否更明顯帶動價格，確實值得關注。

## 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	0	2	0	1	0	5
台北市	2	0	2	-3	3	1	5
新北市	-2	2	-3	0	-3	-1	-7
桃竹地區	2	-1	3	0	2	1	7
台中市	2	-2	3	0	2	2	7
台南市	0	-2	1	-2	1	0	-2
高雄市	1	-1	2	3	2	3	10

本季相對上一季之全國綜合表現分數為**5**分，以**高雄市**相對分數最高，**新北市**則呈現明顯衰退結構。

## 各地區市場表現相較去年同季綜合分數

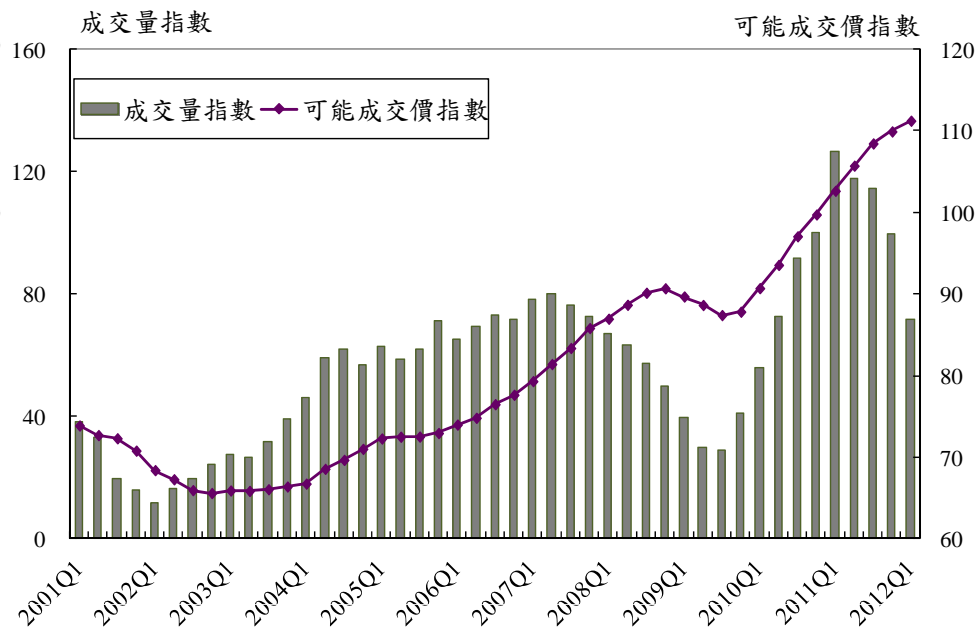
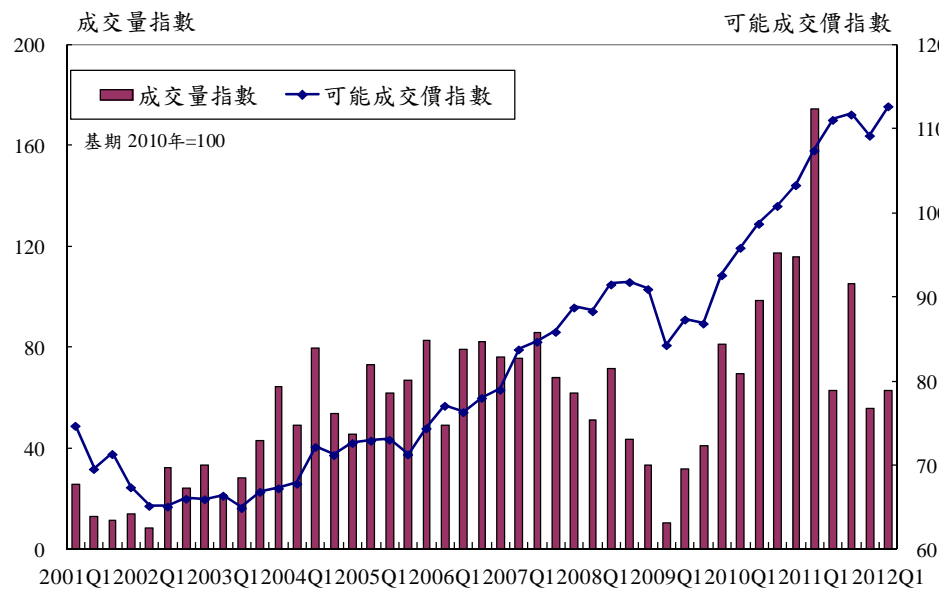
	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	1	-1	1	-2	-3	-3	-7
台北市	1	-1	1	-2	-2	-2	-5
新北市	0	0	0	-2	-3	-3	-8
桃竹地區	0	-1	1	-1	-2	-2	-5
台中市	0	-1	0	-1	0	-2	-4
台南市	1	-1	2	0	1	0	3
高雄市	-1	-3	0	2	0	2	0

本季相對去年同季全國綜合表現分數**-7分**，**北部與中部長期衰退趨勢逐漸明顯**，南部都會區長期趨勢相對穩定。

# 全國價量指數趨勢圖(季與四季)

## 全國價量指數趨勢圖(季)

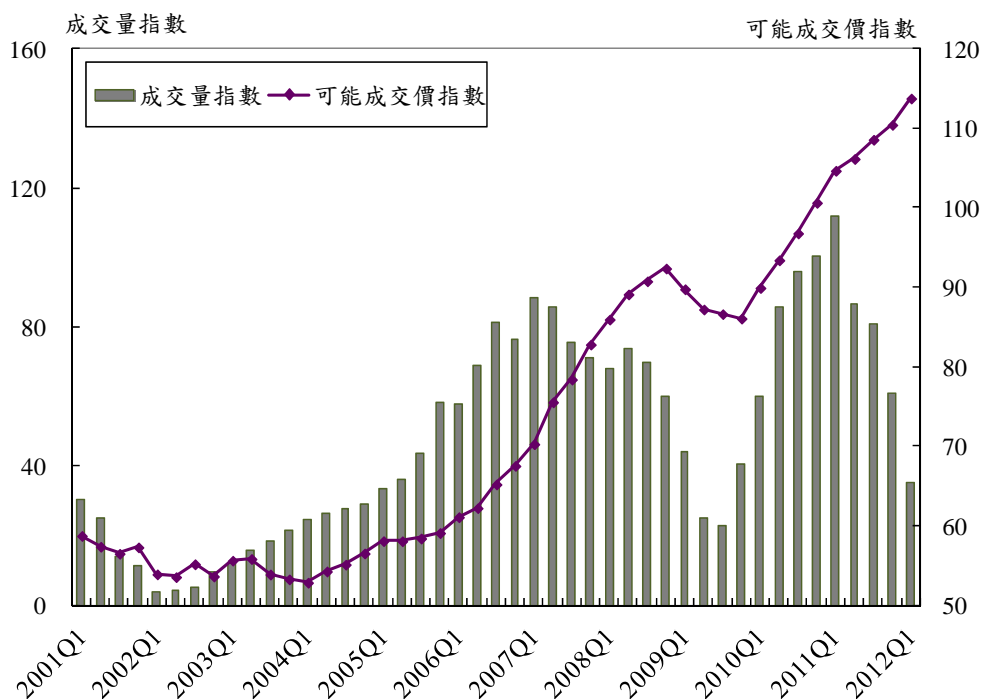
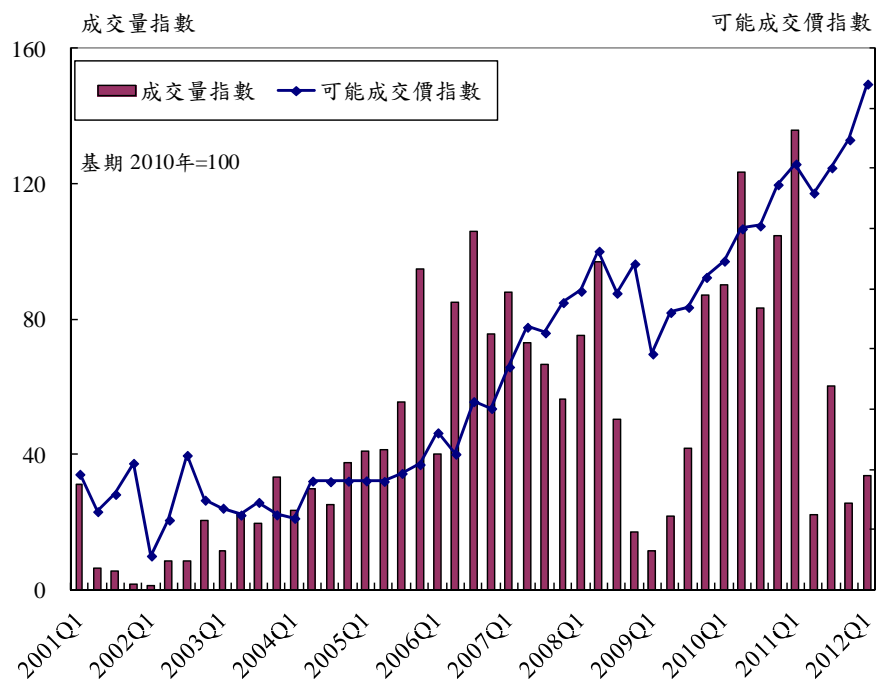
## 全國價量指數趨勢圖(四季平均)



# 台北市價量指數趨勢圖(季與四季)

## 台北市價量指數趨勢圖(季)

## 台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

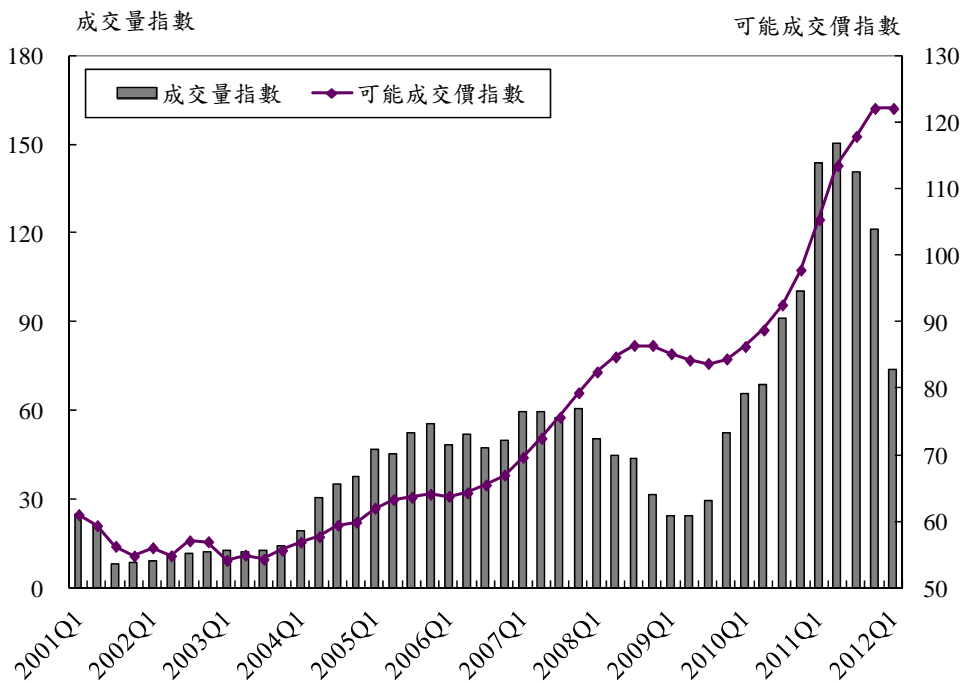


# 新北市價量指數趨勢圖(季與四季)

## 新北市價量指數趨勢圖(季)



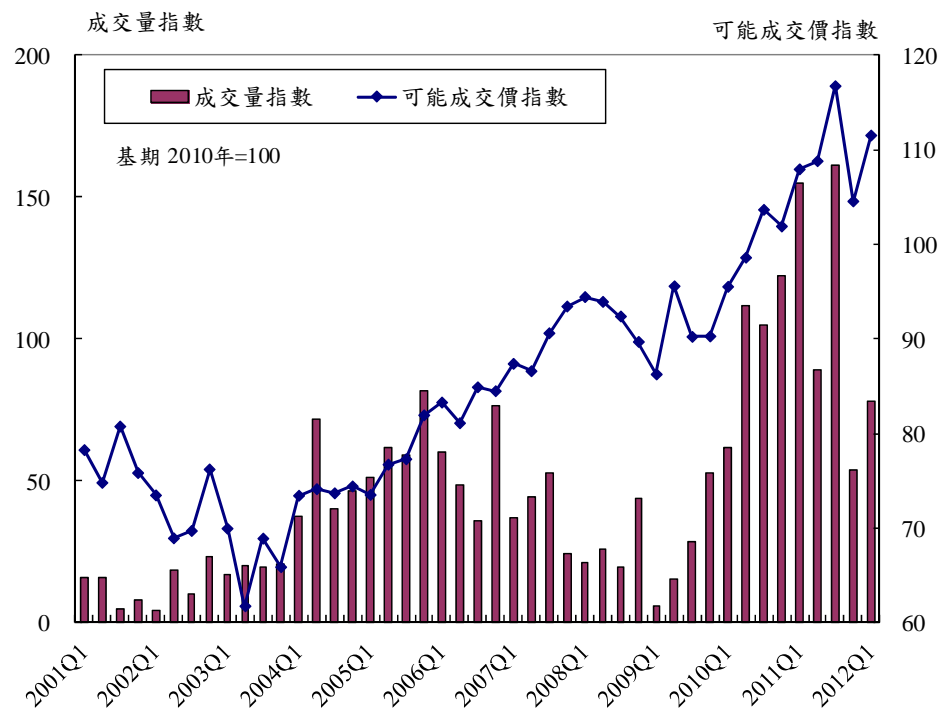
## 新北市價量指數趨勢圖(四季平均)



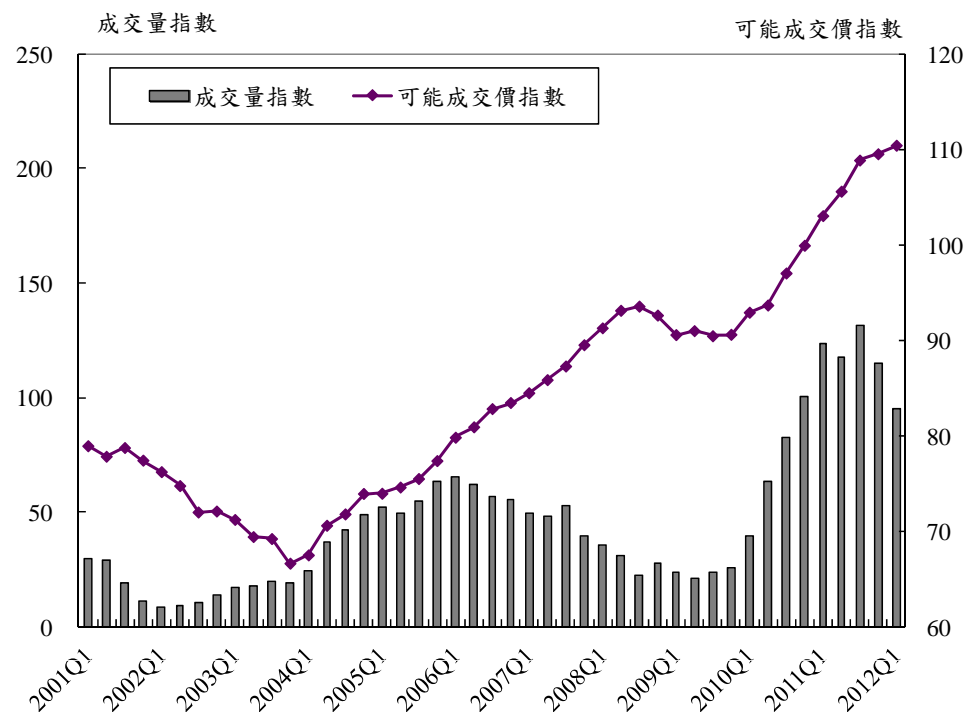


# 桃竹價量指數趨勢圖(季與四季)

## 桃竹地區價量指數趨勢圖(季)

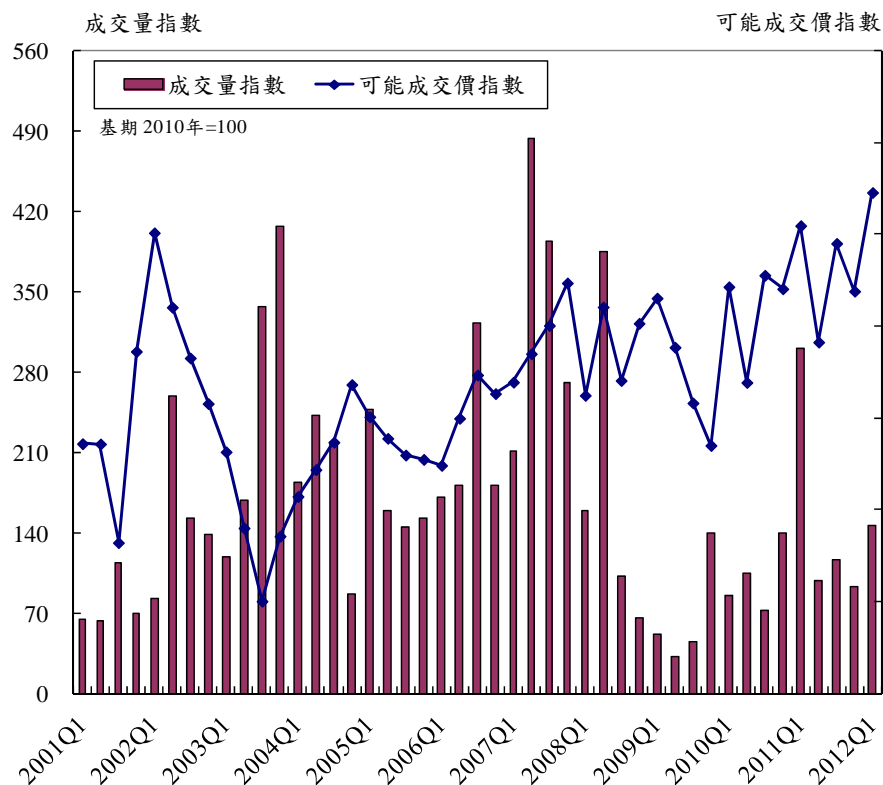


## 桃竹地區量指數趨勢圖(四季平均)

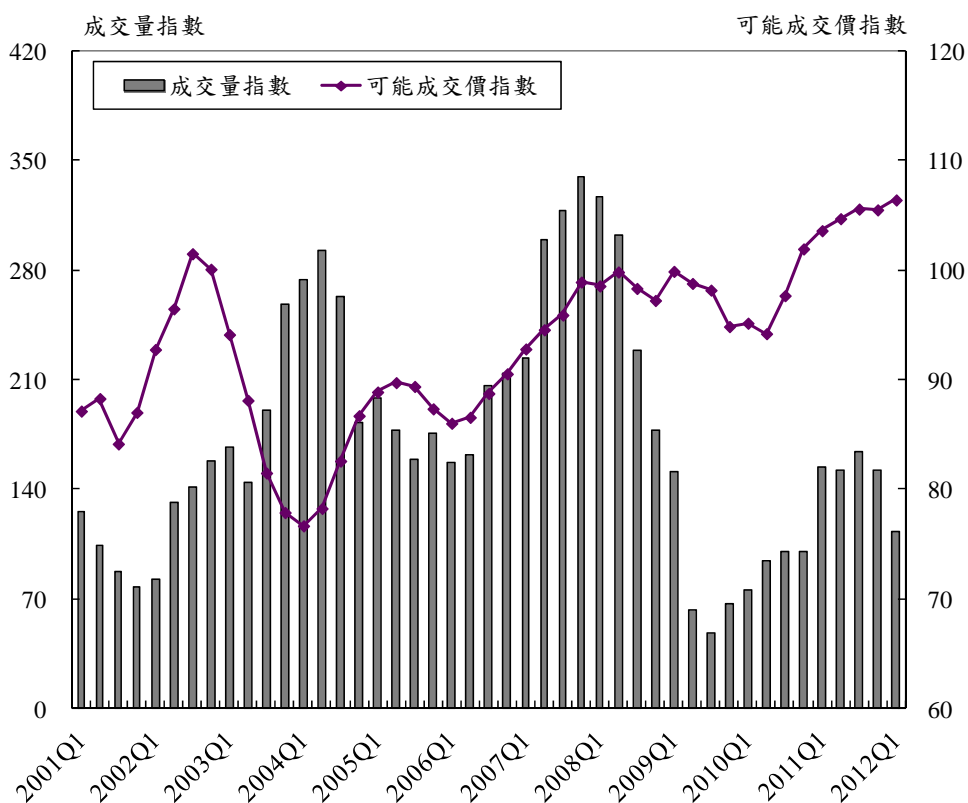


# 台中市價量指數趨勢圖(季與四季)

## 台中市價量指數趨勢圖(季)

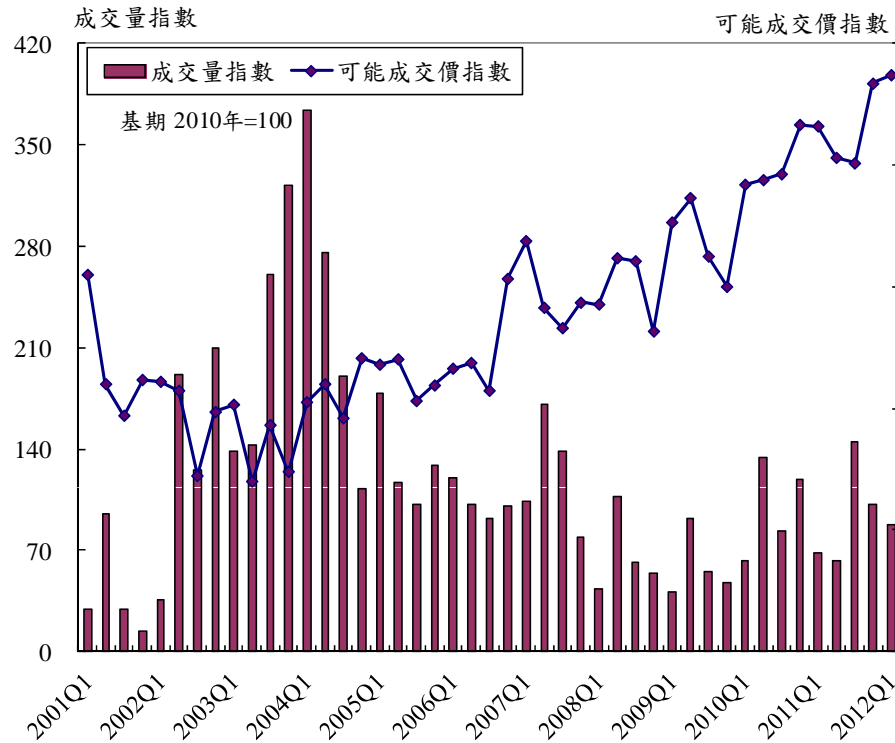


## 台中市量指數趨勢圖(四季平均)

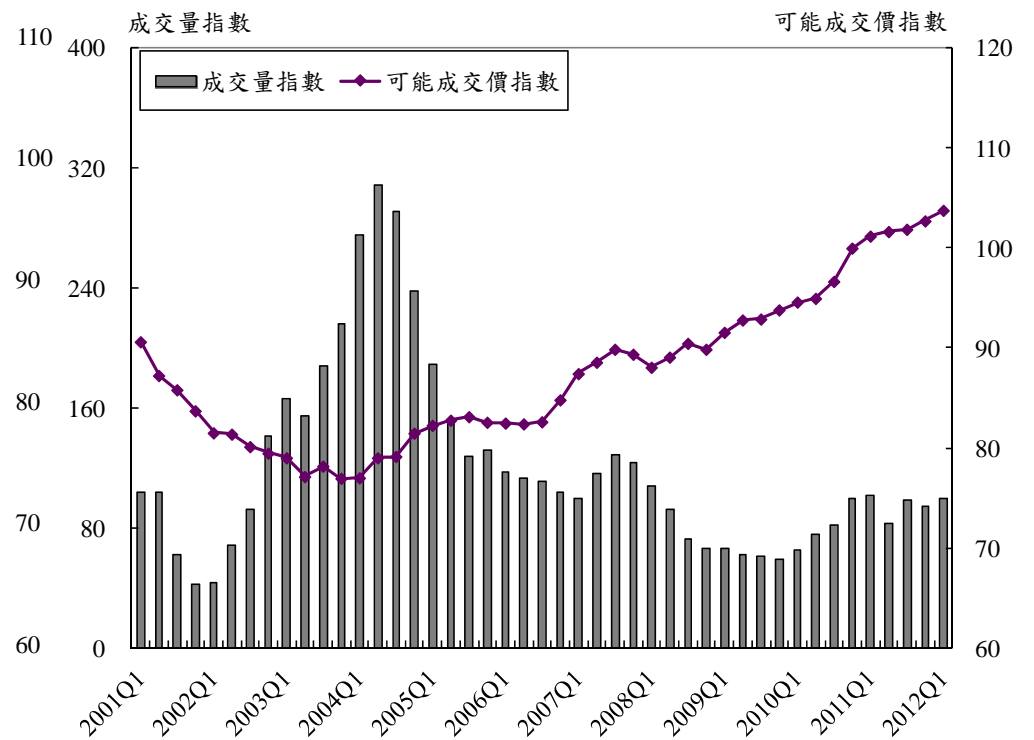


# 台南市價量指數趨勢圖(季與四季)

## 台南市價量指數趨勢圖(季)

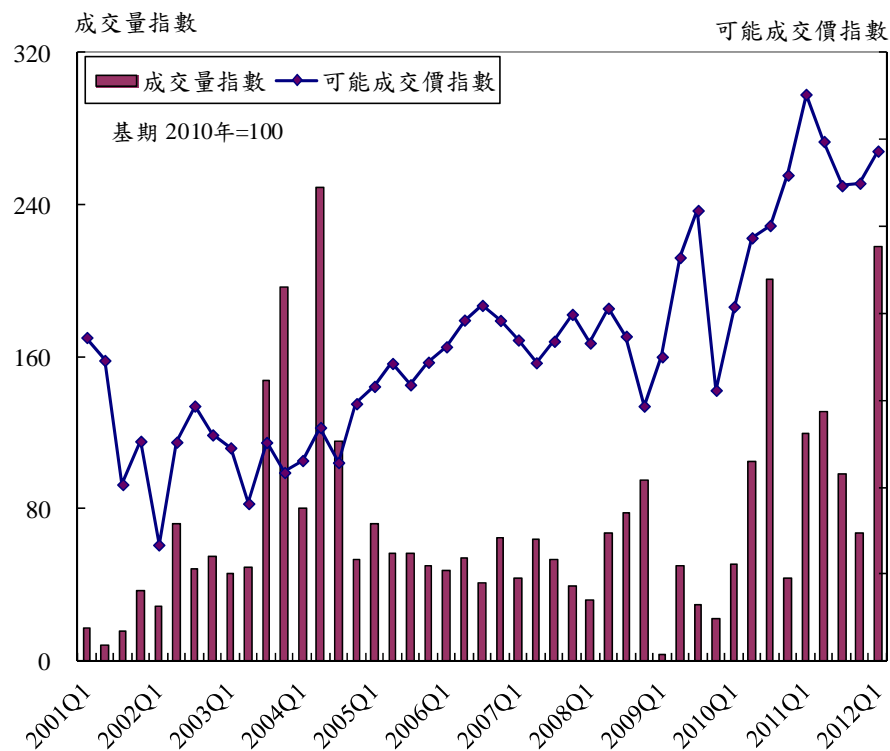


## 台南市量指數趨勢圖(四季平均)

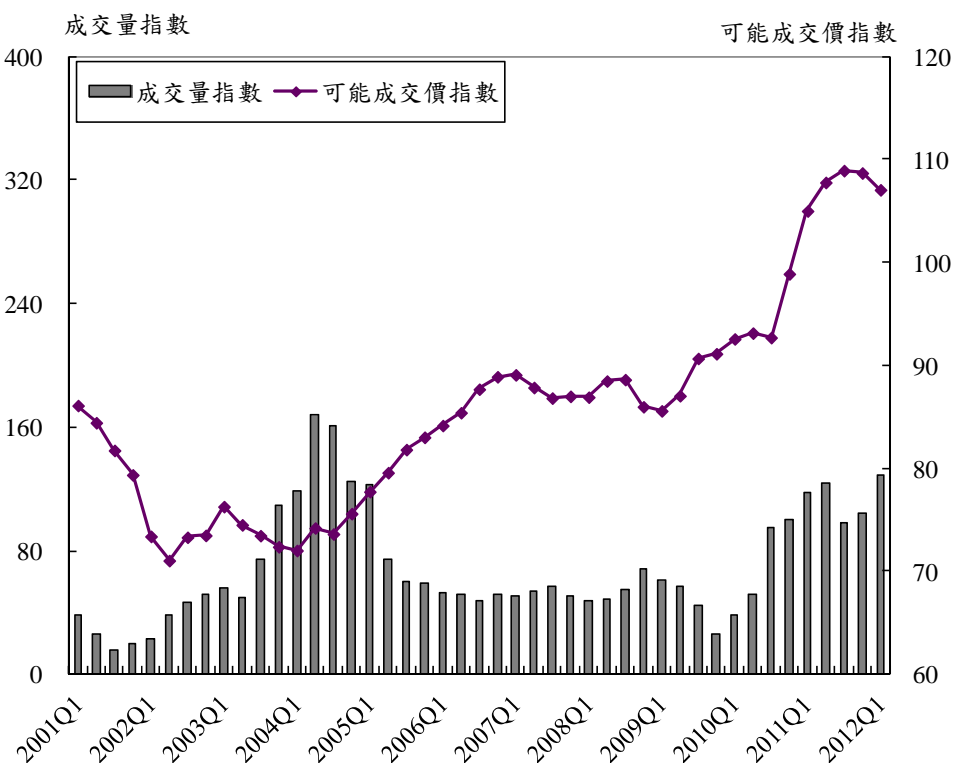


# 高雄市價量指數趨勢圖(季與四季)

## 高雄市價量指數趨勢圖(季)



## 高雄市量指數趨勢圖(四季平均)



- ❖ 2012年第1季國泰全國房地產指數，相較上一季為價漲量穩，相較去年同季為價漲量縮。
  - 本季市場持續處於景氣高峰盤整結構，總統大選結果出爐雖降低政治面的不確定因素，但持續存在的奢侈稅效應，以及國內外經濟情勢不穩定壓力，市場觀望氣氛仍高，整體市場穩定度仍舊不足。
- ❖ 本季北部與中部地區交易量長期衰退趨勢逐漸浮現。
- ❖ 南部都會區長期趨勢相對穩定。
- ❖ 新北市市場衰退趨勢明顯，是否成為後續整體市場反轉的指標地區，非常值得關注。

### 各地區房價漲勢差異大，新北市房價下跌

本季台中市、台北市與桃竹地區房價漲幅較高，但新北市價格下跌。此外，桃竹、台中與高雄市房價年漲幅已低於季漲幅，投資獲利空間相對有限。

### 各地區開價波動落差大，新北市持續調降

本季各都會區開價以桃竹與台中調漲幅度最高，新北市持續出現調降，台南市相對持平。

### 各區議價空間多持續擴大，台中市相對較低

本季多數都會區議價空間持續擴大，議價空間皆近於18%，台中市相對較低。

### 台北市推案量縮減幅度最高，高雄市明顯擴張

本季高雄市推案量大幅擴張一倍以上，台北市持續縮減近五成，其餘都會區波動幅度相對較低。

### 多數都會區銷售率上升，僅新北市明顯縮減

本季多數都會區30天銷售率呈現擴張，以台北市回升幅度最高，但新北市出現明顯萎縮，銷售率水準值亦為各地區最低。

### 高雄市成交規模大幅擴張，新北市萎縮幅度最高

本季各都會區成交量多呈現回升或持平，僅新北市出現較明顯萎縮，高雄市擴張幅度超過兩倍。



# 國泰出租住宅租金指數



## ❖ 整層住宅

- 標準租金為**2.02**萬元，租金指數相對上一季**微幅**下跌**1.05%**；相較去年同季亦**微幅**下跌**1.05%**。

## ❖ 套房類產品

- 標準租金為**1.04**萬元，租金指數較上一季**大幅**下跌**3.76%**；相較去年同季則**小幅**下跌**3.54%**。

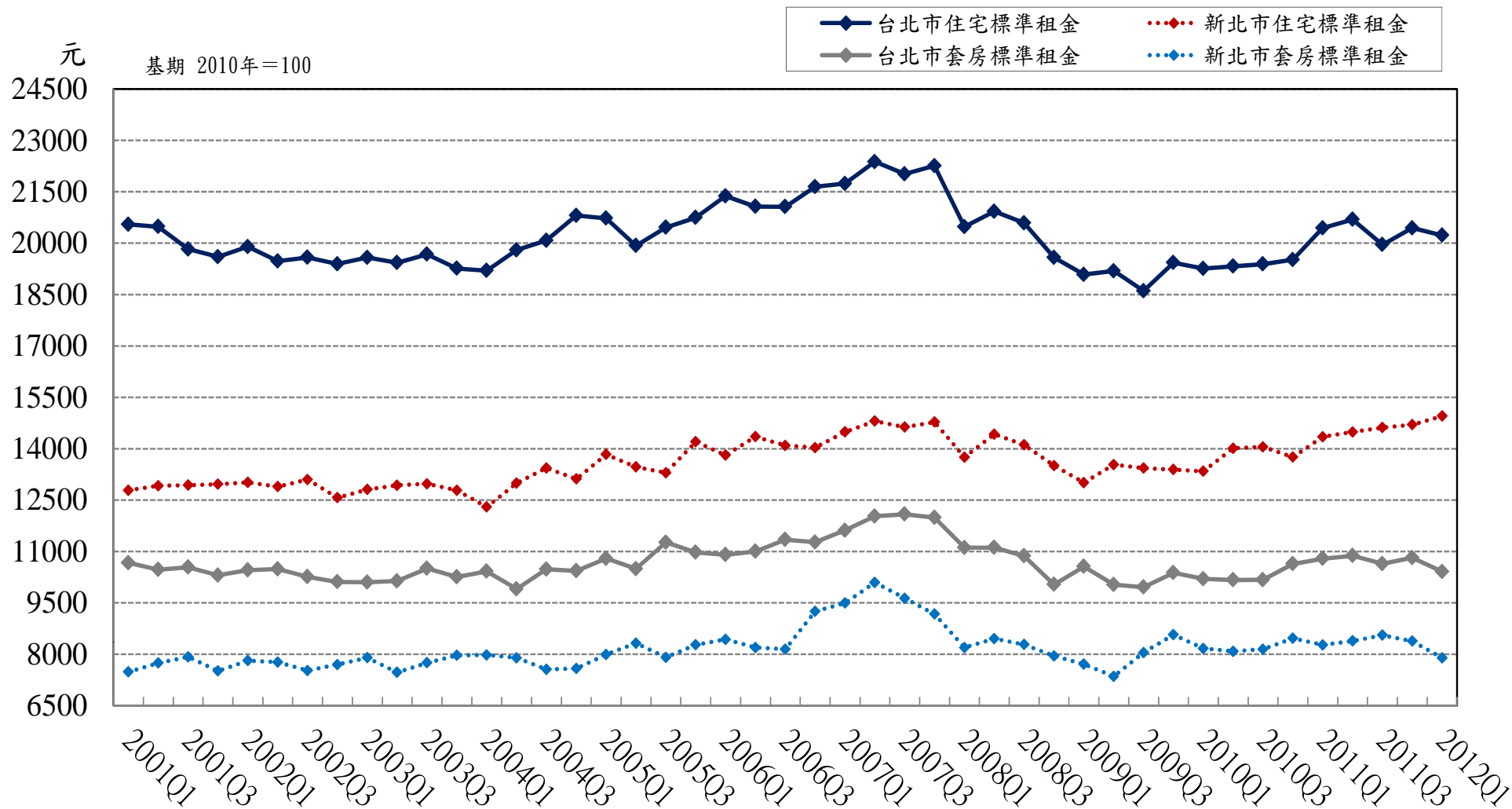
## ❖ 整層住宅

- 標準租金為**1.50**萬元，租金指數相對上一季**小幅上漲1.70%**；相較去年同季則為**大幅上漲4.22%**

## ❖ 套房類產品

- 標準租金為**0.79**萬元，租金指數相對上一季**大幅下跌5.83%**；相較去年同季則**大幅下跌4.59%**

# 國泰出租住宅標準租金趨勢圖





# 國泰辦公室租金指數

# 台北市A級辦公室變動

台北市	A級辦公室									
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	
信義計畫區	1	14	1	1	13	2	0	6	10	16
仁愛敦南路段	0	11	0	0	9	2	1	6	4	11
敦北民生路段	1	10	0	1	10	0	2	7	2	11
民生建國路段	0	6	0	0	6	0	1	5	0	6
南京松江路段	0	6	1	2	4	1	3	4	0	7
忠孝襄陽路段	0	5	0	0	5	0	2	3	0	5
小計	2	52	2	4	47	5	9	31	16	56

# 台北市B級辦公室變動

台北市	B級辦公室									
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	
信義計畫區	1	4	0	1	4	0	1	2	2	5
仁愛敦南路段	0	17	0	0	16	1	3	9	5	17
敦北民生路段	0	7	0	0	7	0	1	4	2	7
南京光復路段	1	13	0	0	13	1	3	10	1	14
民生建國路段	1	9	1	1	9	1	2	7	2	11
南京松江路段	1	14	2	1	14	2	1	9	7	17
忠孝襄陽路段	1	15	1	2	15	0	3	10	4	17
小計	5	79	4	5	78	5	14	51	23	88

# 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	0	21	0	0	20	1	5	13	3	21
文德段	1	12	0	3	10	0	2	10	1	13
舊宗段	0	10	1	1	10	0	3	5	3	11
小計	1	43	1	4	40	1	10	28	7	45

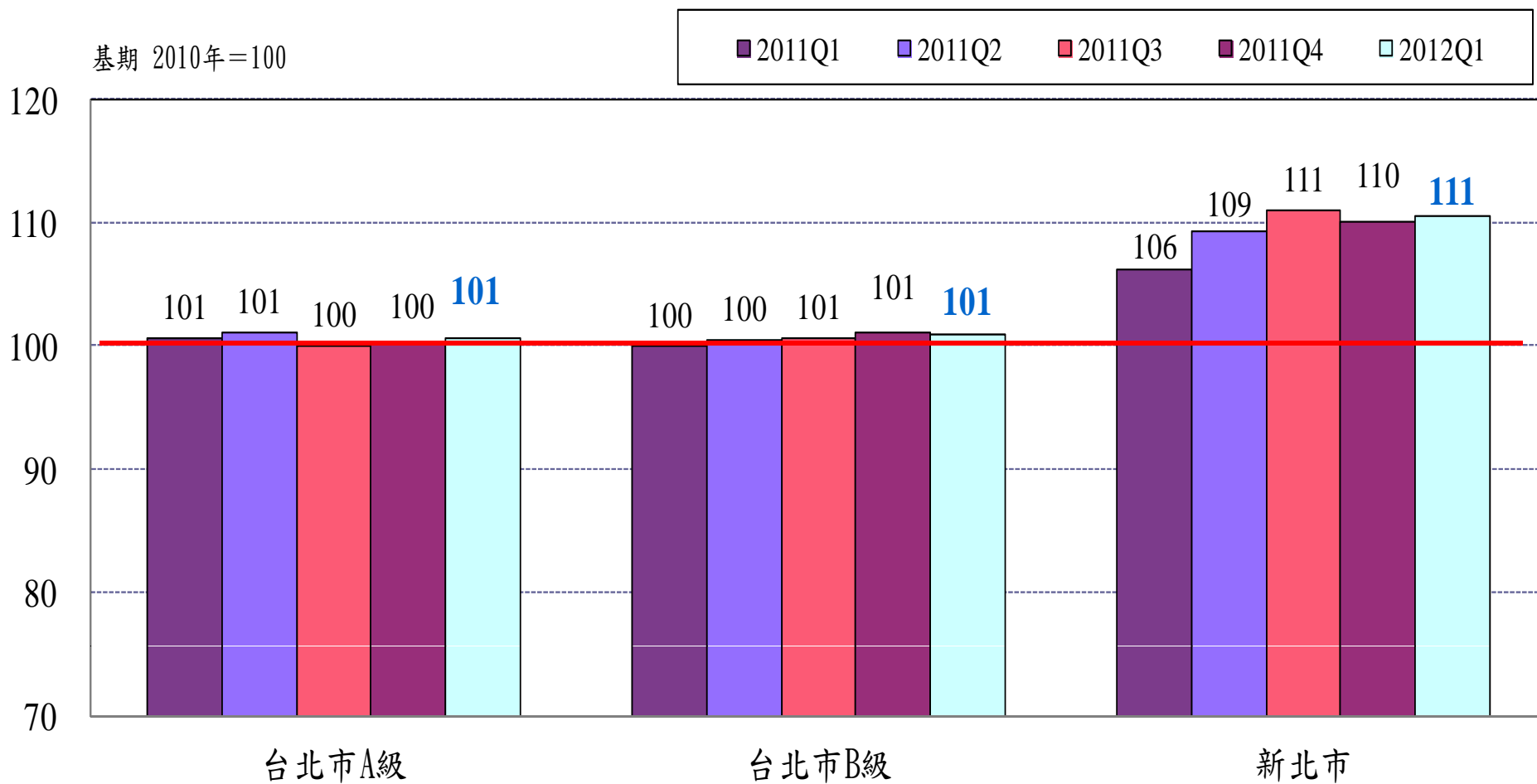
# 新北市辦公室變動

## 新北市辦公室

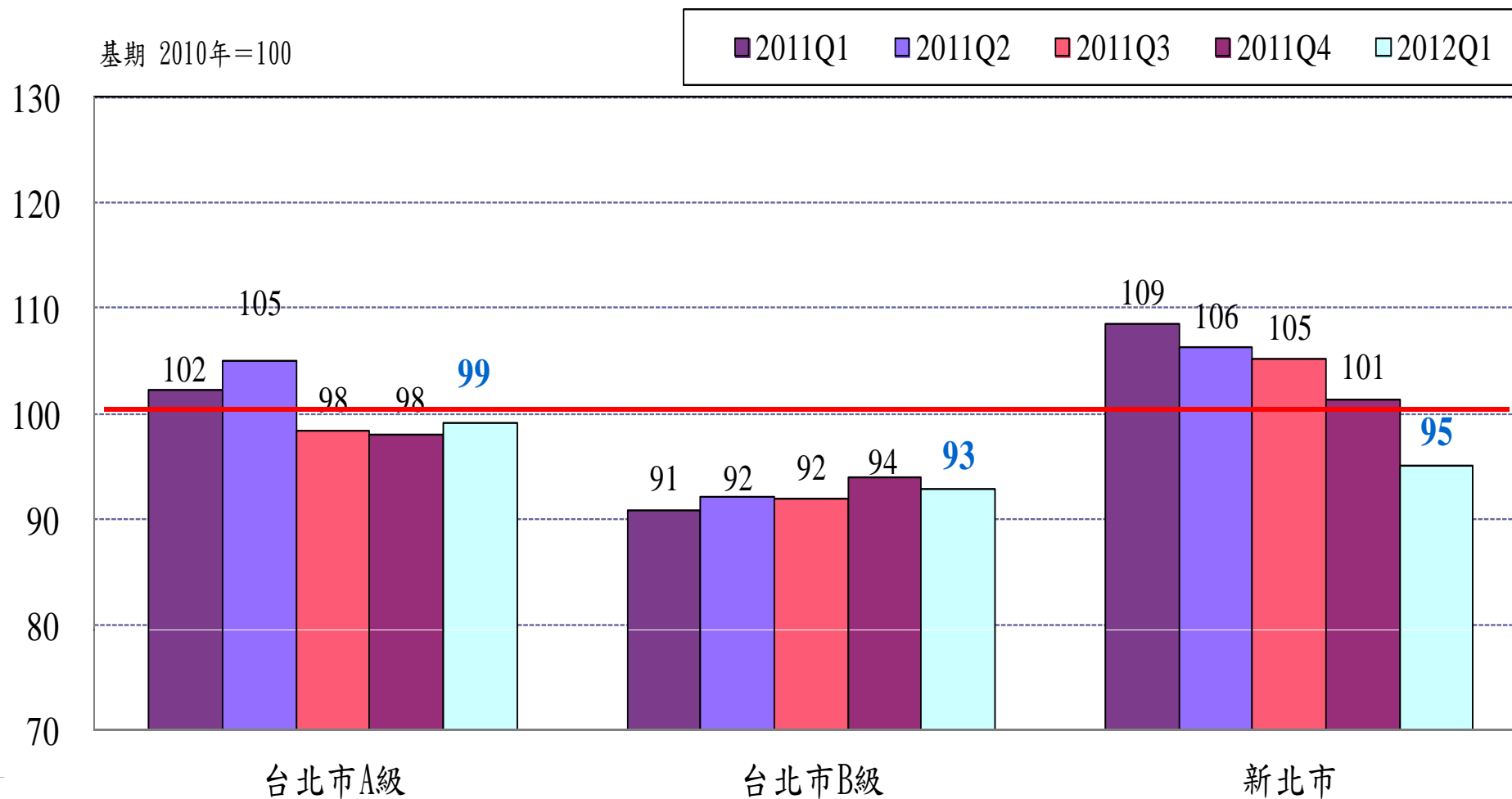
路段名稱	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
三重區	0	4	0	0	4	0	1	0	3	4
新店區	0	5	2	2	5	0	3	2	2	7
板橋區	2	4	0	1	3	2	2	0	4	6
小計	2	13	2	3	12	2	6	2	9	17



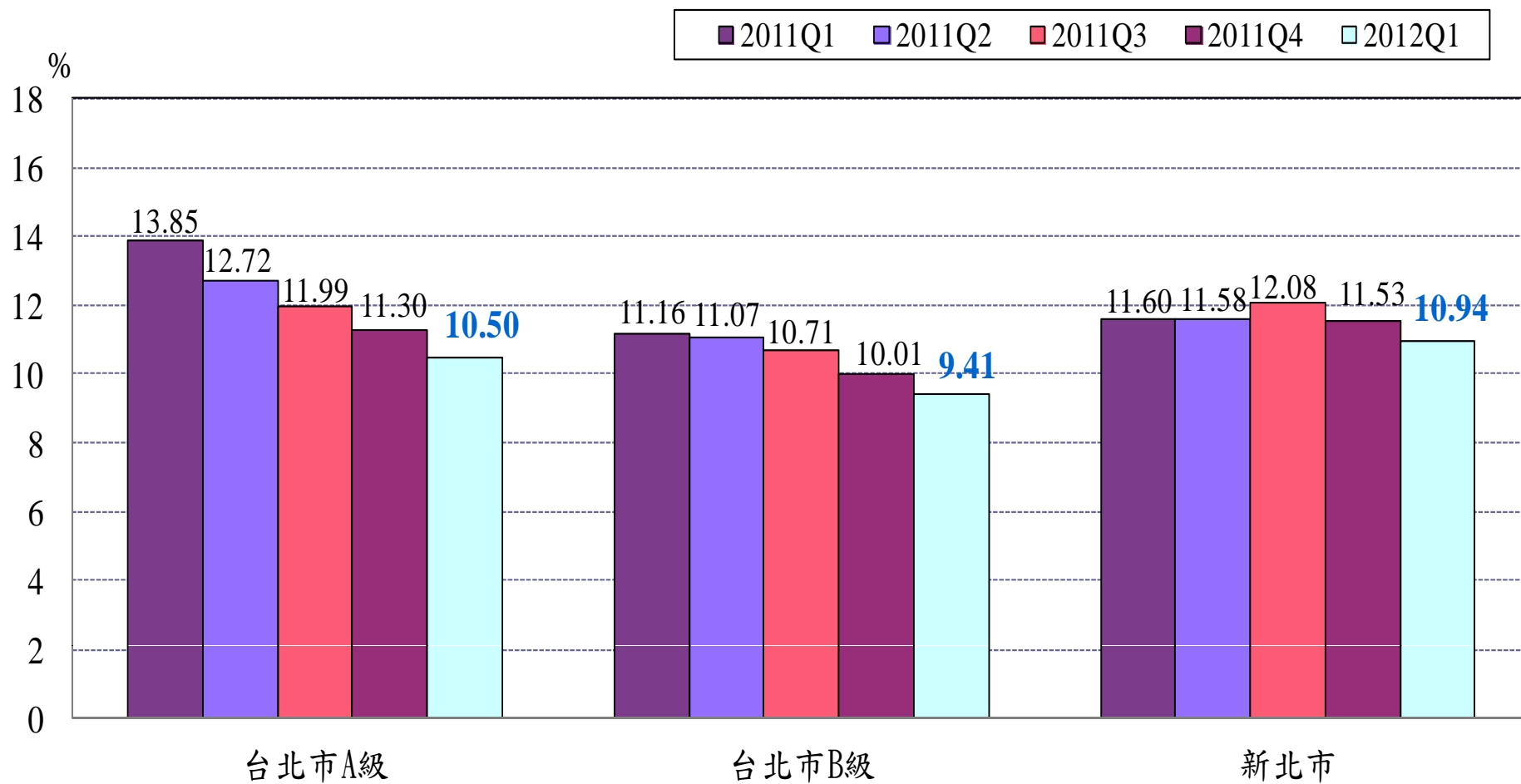
# 辦公室租金開價指數一分區



# 辦公室租金議價空間率指數一分區



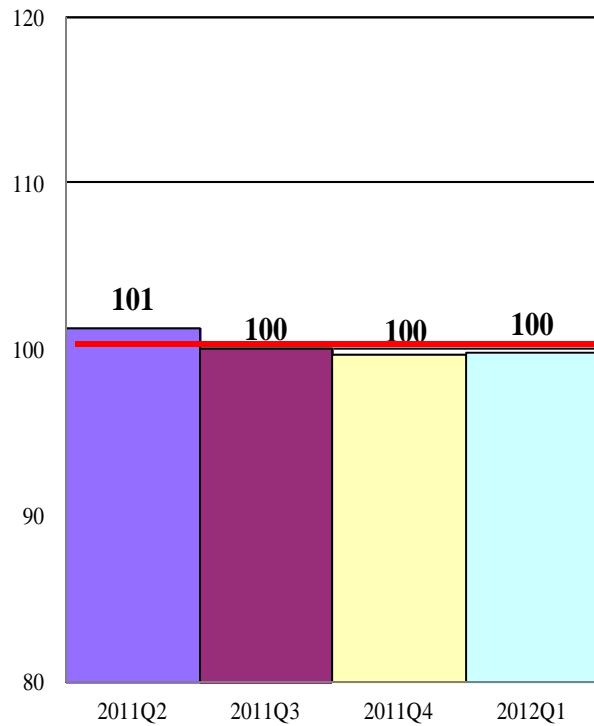
# 各地區辦公室空置率



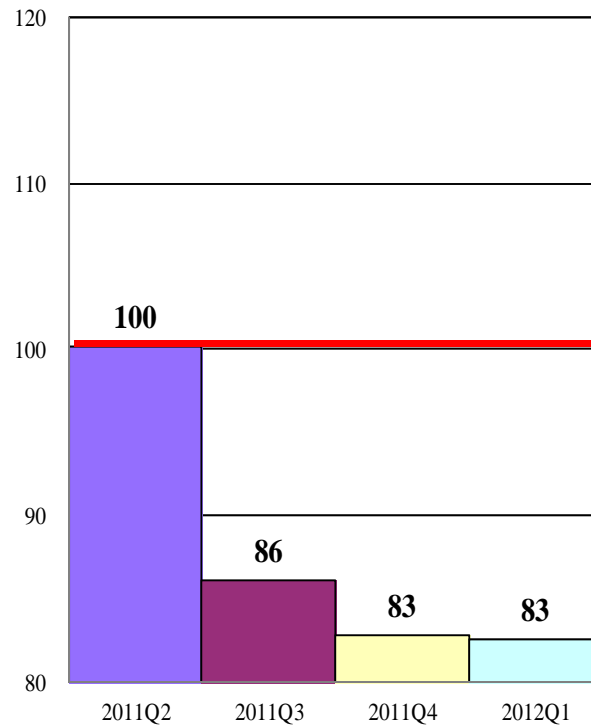
# 辦公室租金指數—北市A級

## 信義計畫區

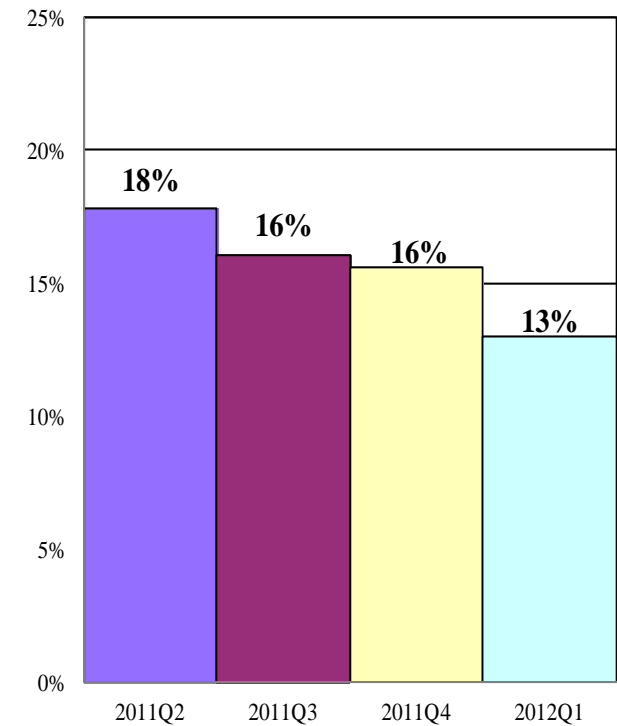
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



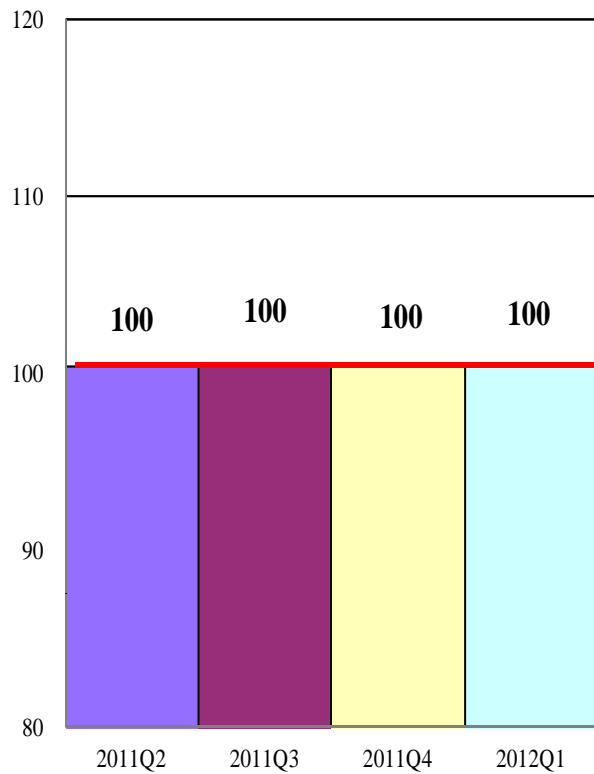
空置率圖



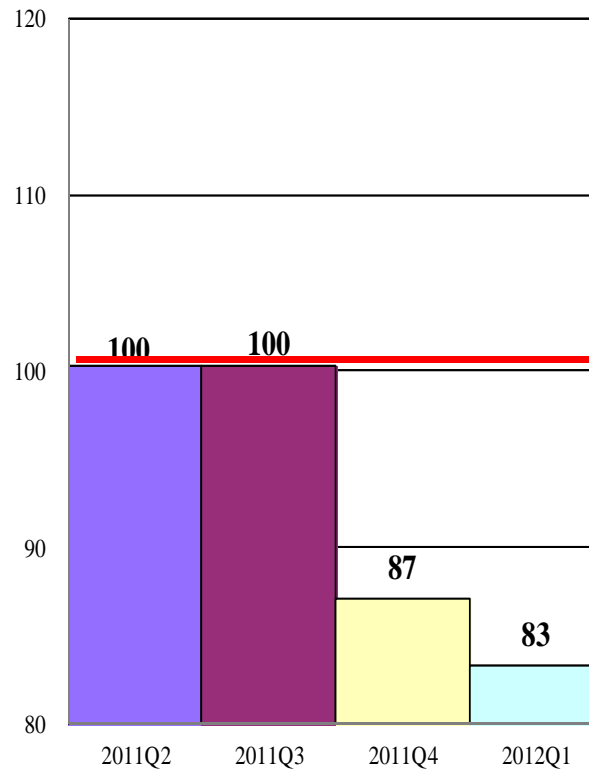
# 辦公室租金指數—北市A級

## 仁愛敦南路段

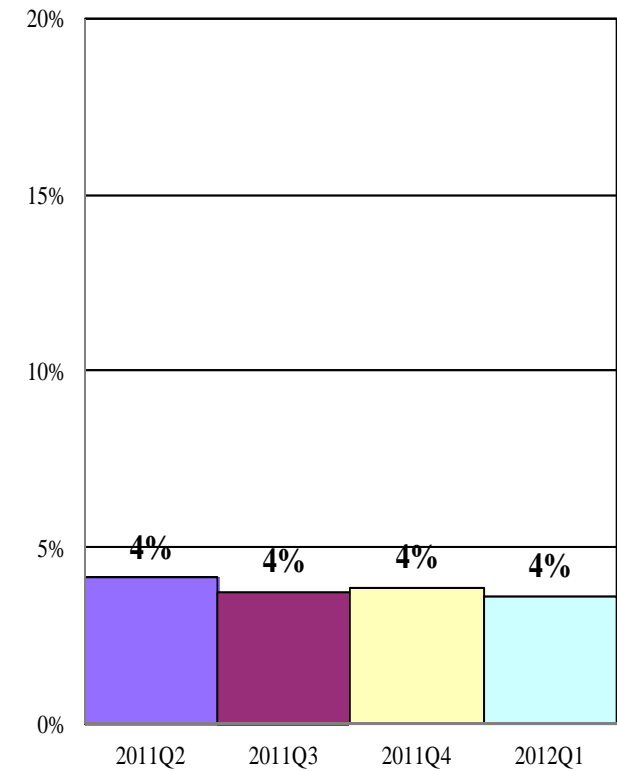
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



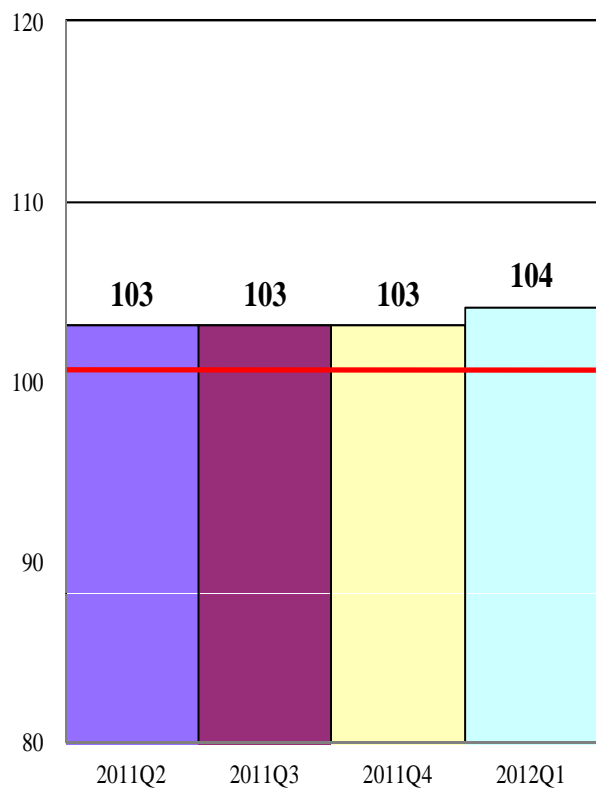
空置率圖



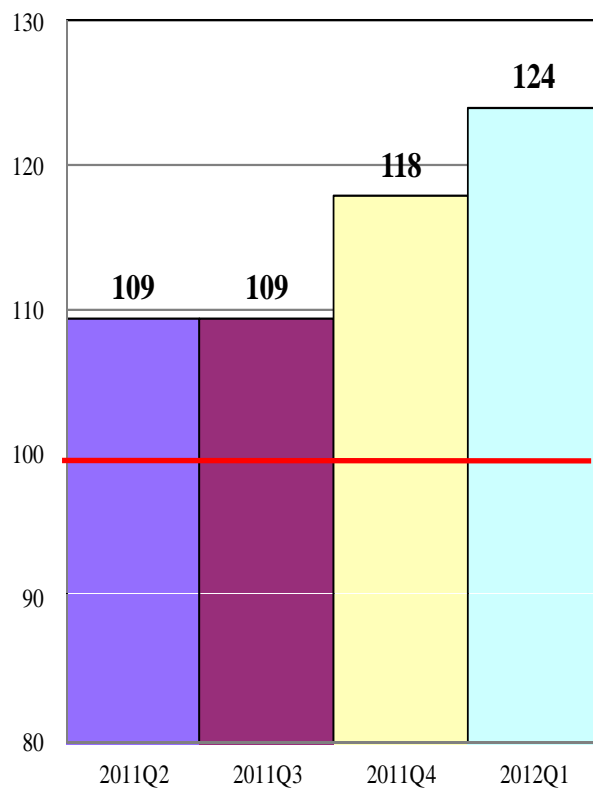
# 辦公室租金指數—北市A級

## 敦北民生路段

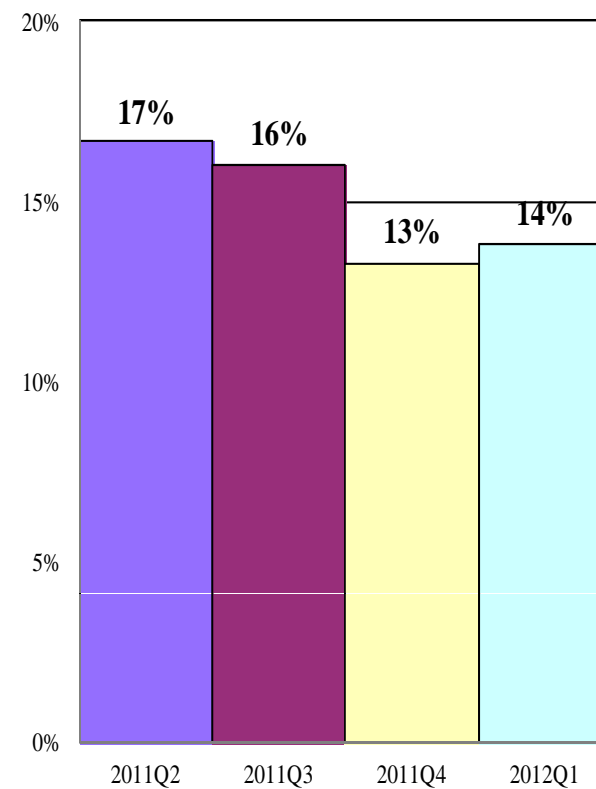
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



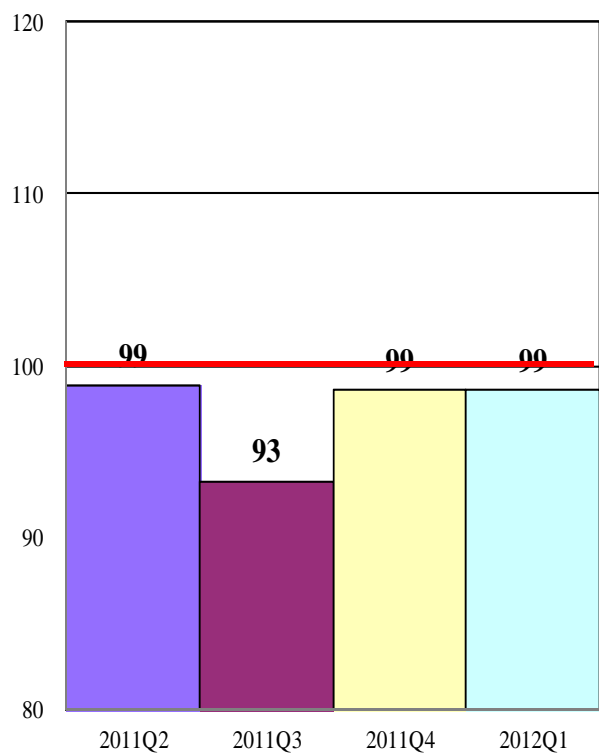
空置率圖



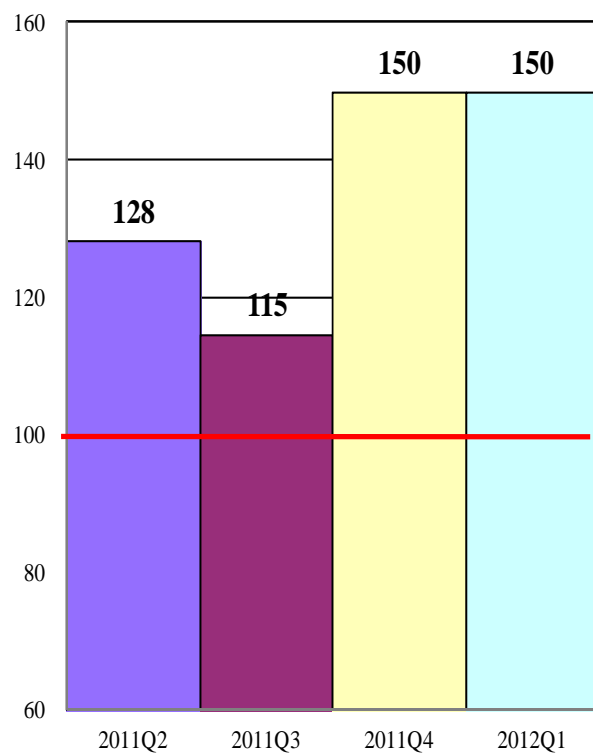
# 辦公室租金指數—北市A級

## 民生建國路段

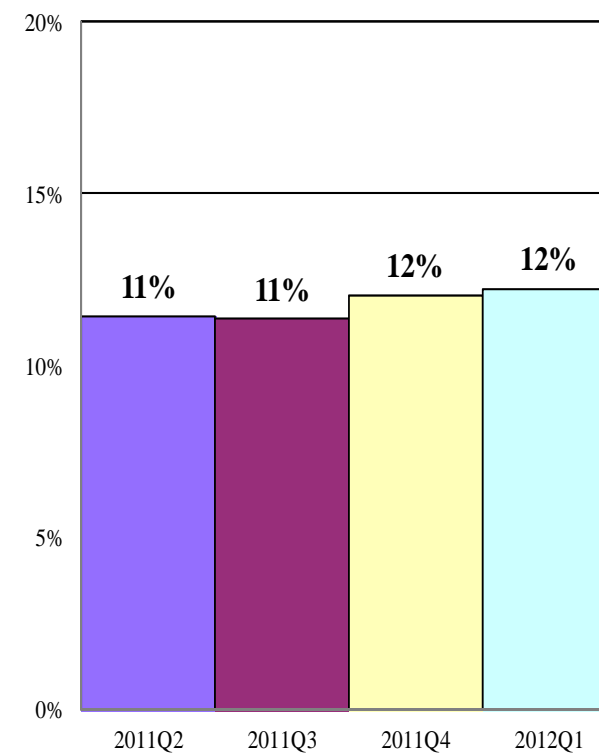
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



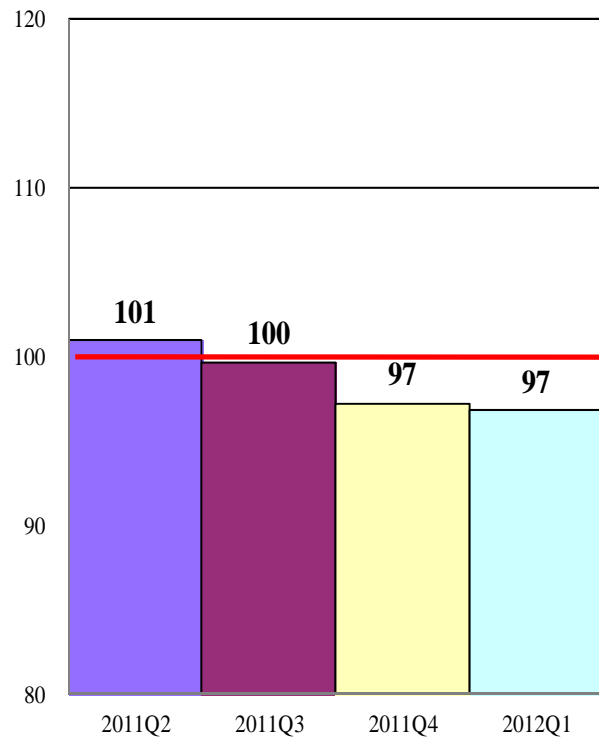
空置率圖



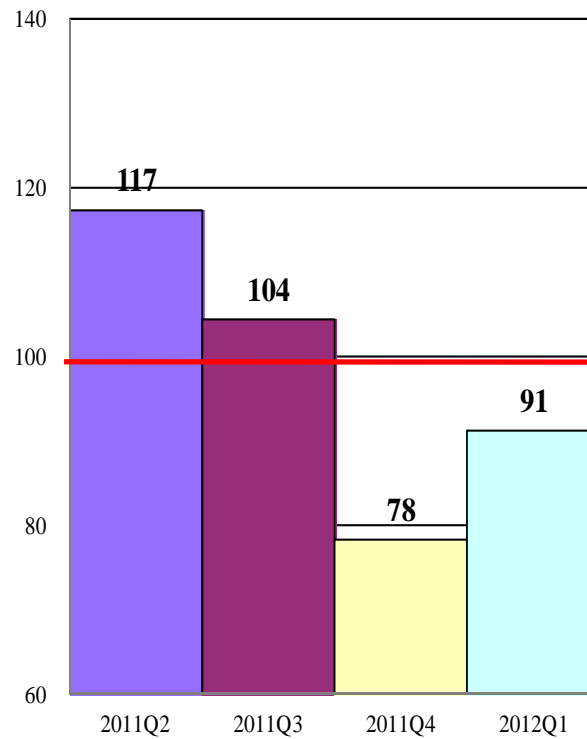
# 辦公室租金指數—北市A級

## 南京松江路段

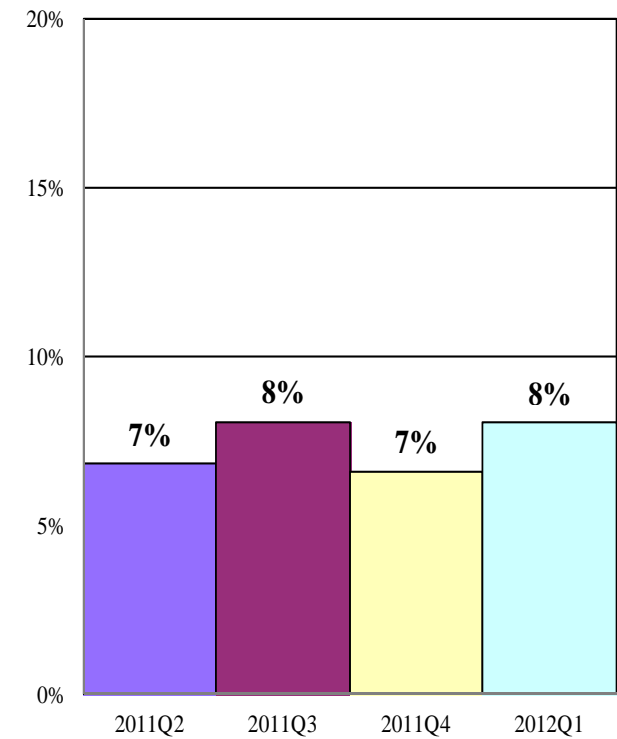
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



空置率圖

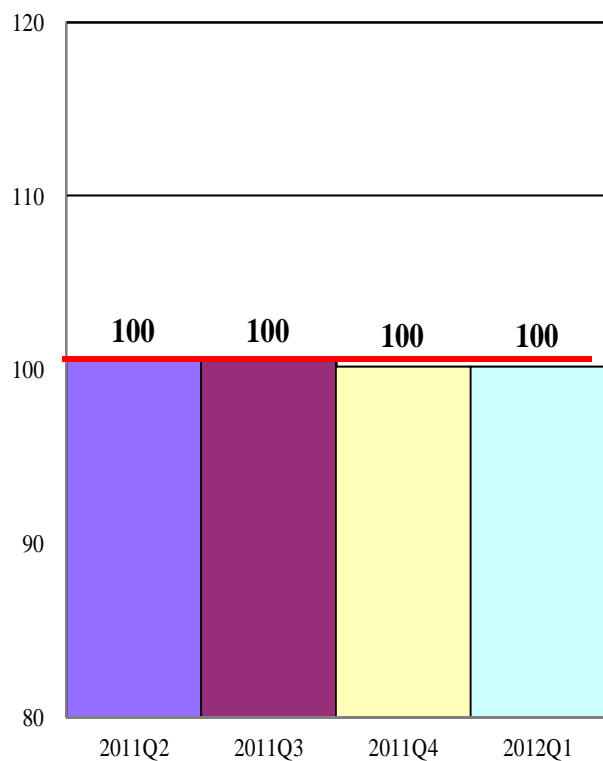




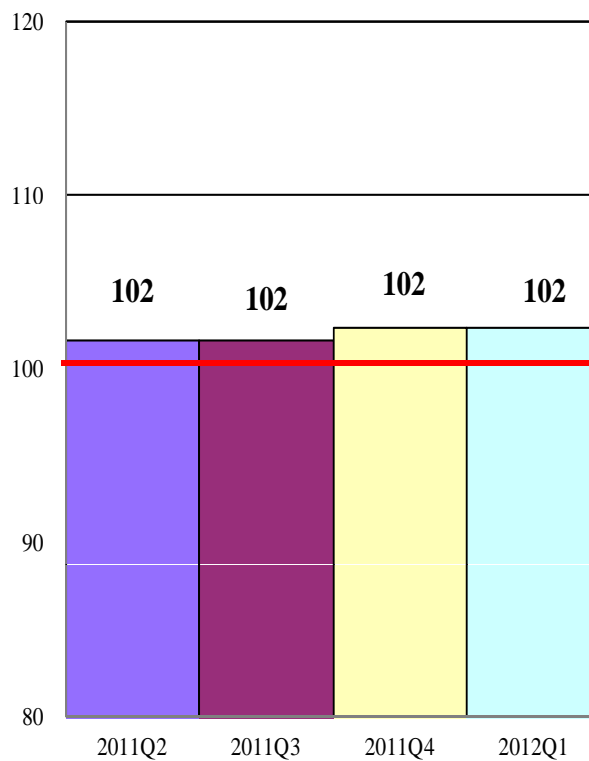
# 辦公室租金指數—北市A級

## 忠孝襄陽路段

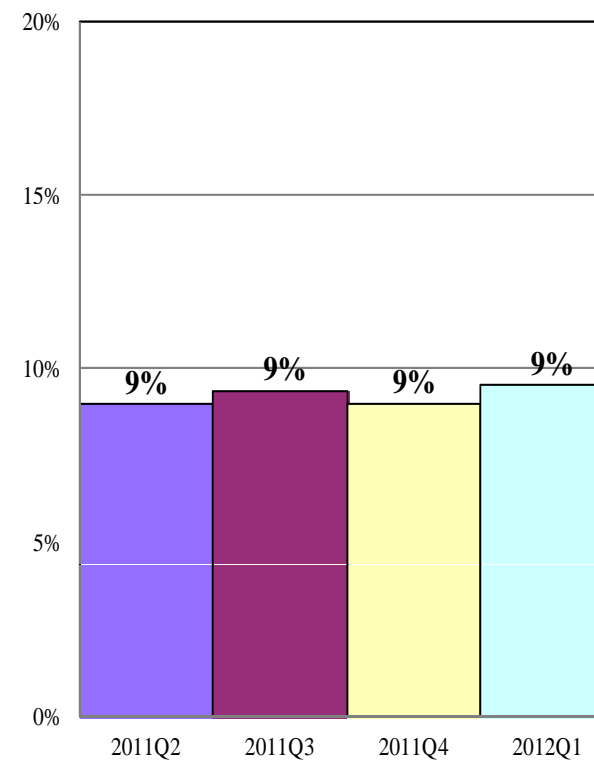
開價租金指數圖



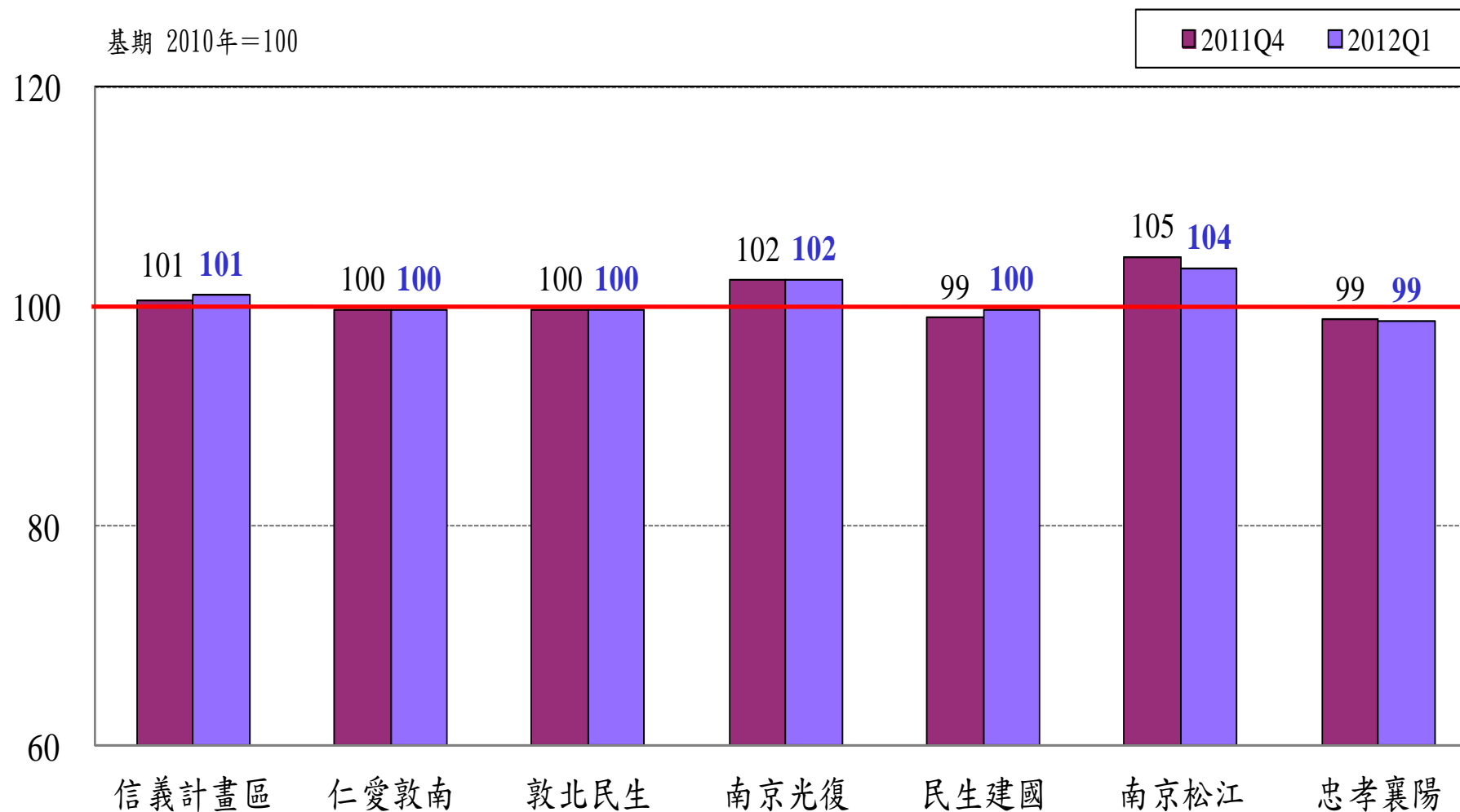
議價空間率指數圖



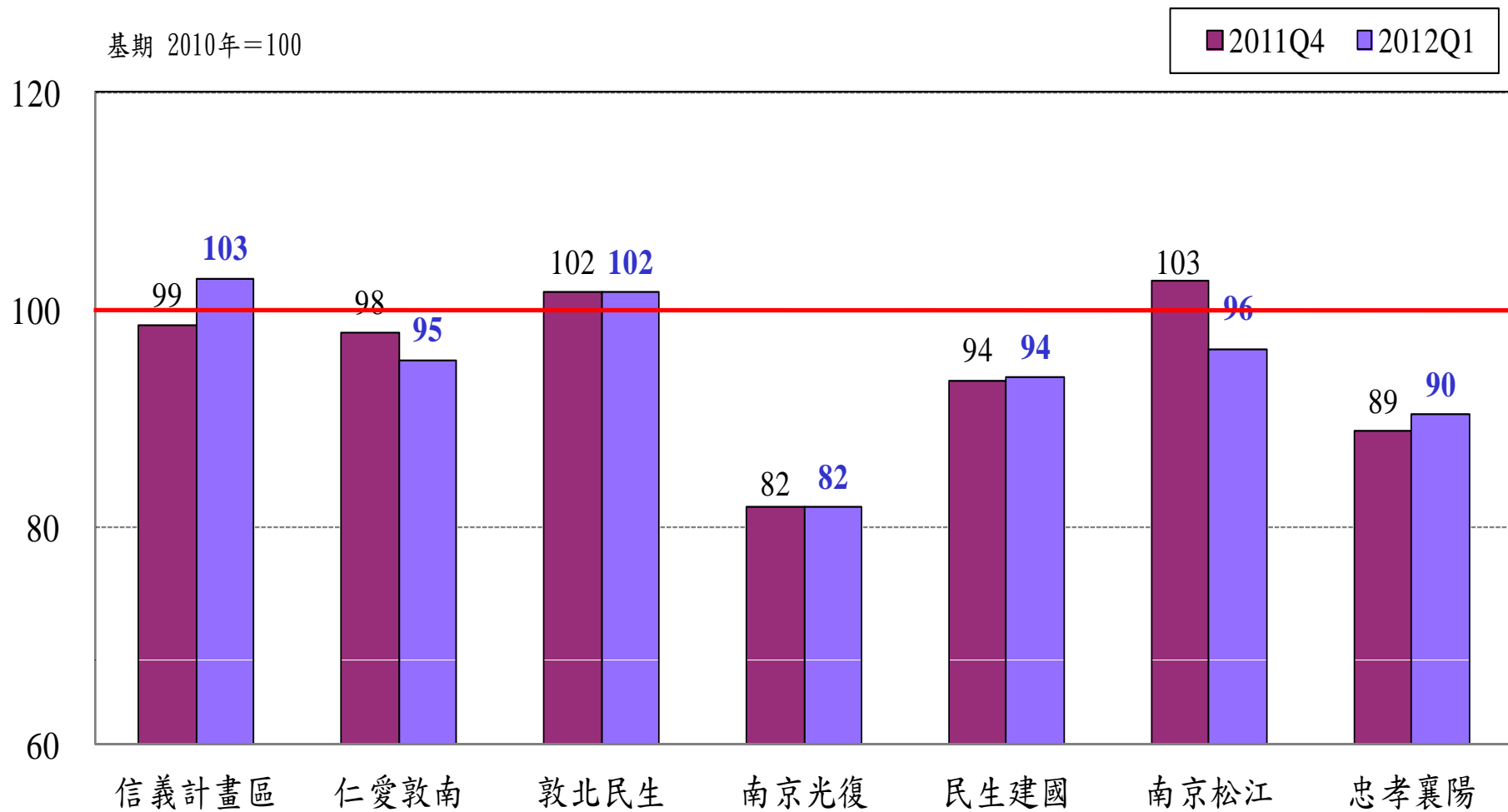
空置率圖



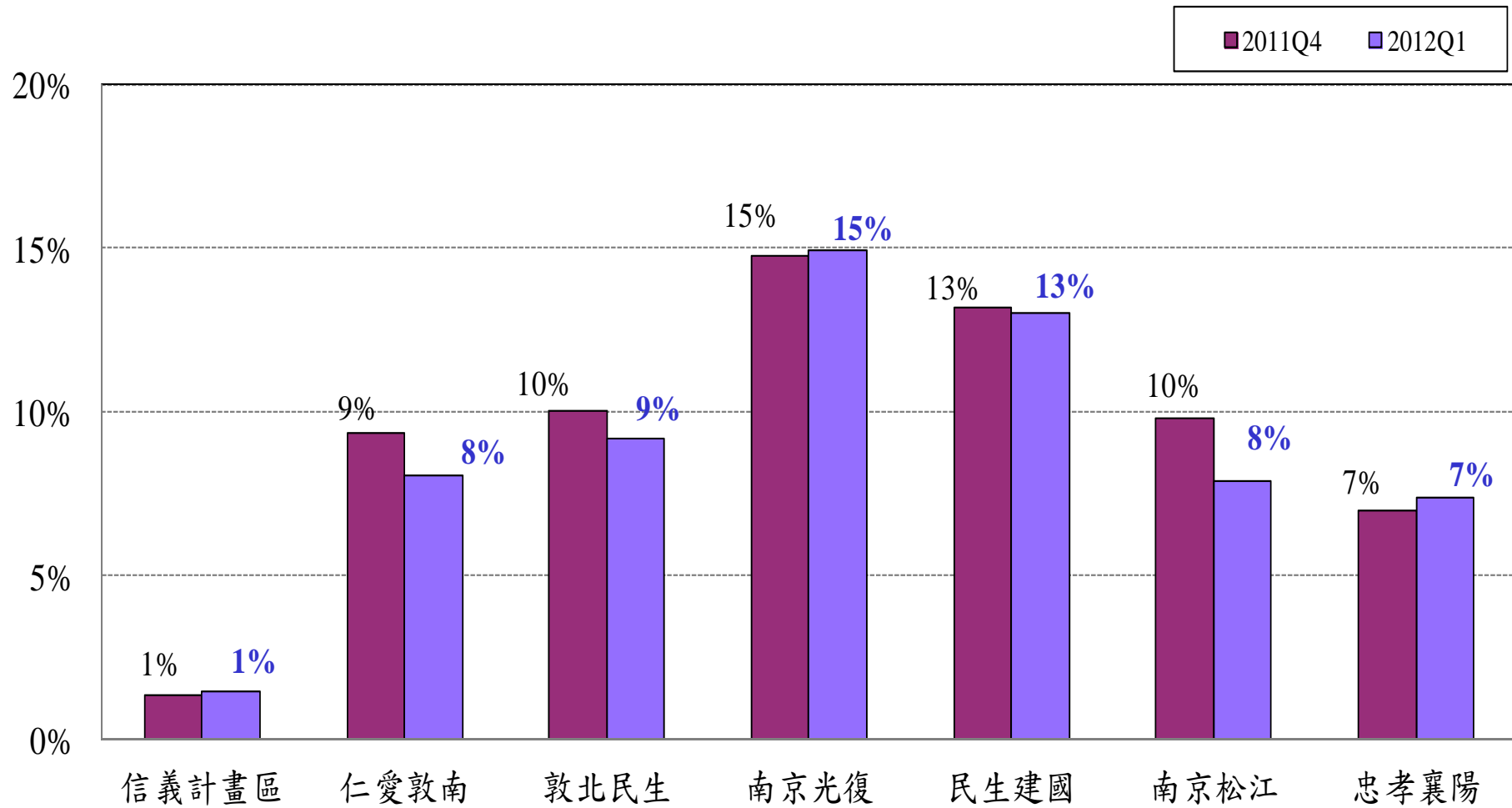
# 辦公室租金指數—北市B級開價



# 辦公室租金指數—北市B級議價空間率



# 辦公室空置率-北市B級



## ❖ 開價

- 內湖科技園區辦公室上升
- 台北市A級、台北市B級與新北市辦公室維持穩定

## ❖ 議價空間率

- 台北市B級、新北市辦公室縮小
- 台北市A級、內湖科技園區辦公室擴大

## ❖ 空置率

- 台北市A級、台北市B級與新北市辦公室下降
- 內湖科技園區辦公室上升



敬請指教!



Taiwan Real Estate Research Center, NCCU  
Cathay Real Estate Development Co., Ltd.