

國泰房地產指數季報

2013年第2季 記者會

2013/7/30



**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：花敬群 副教授（玄奘大學）
- 協同主持人：章定煊 副教授（景文大學）
陳淑美 教授（崑山科技大學）

❖ 國泰建設公司 開發部

1

背景說明

2

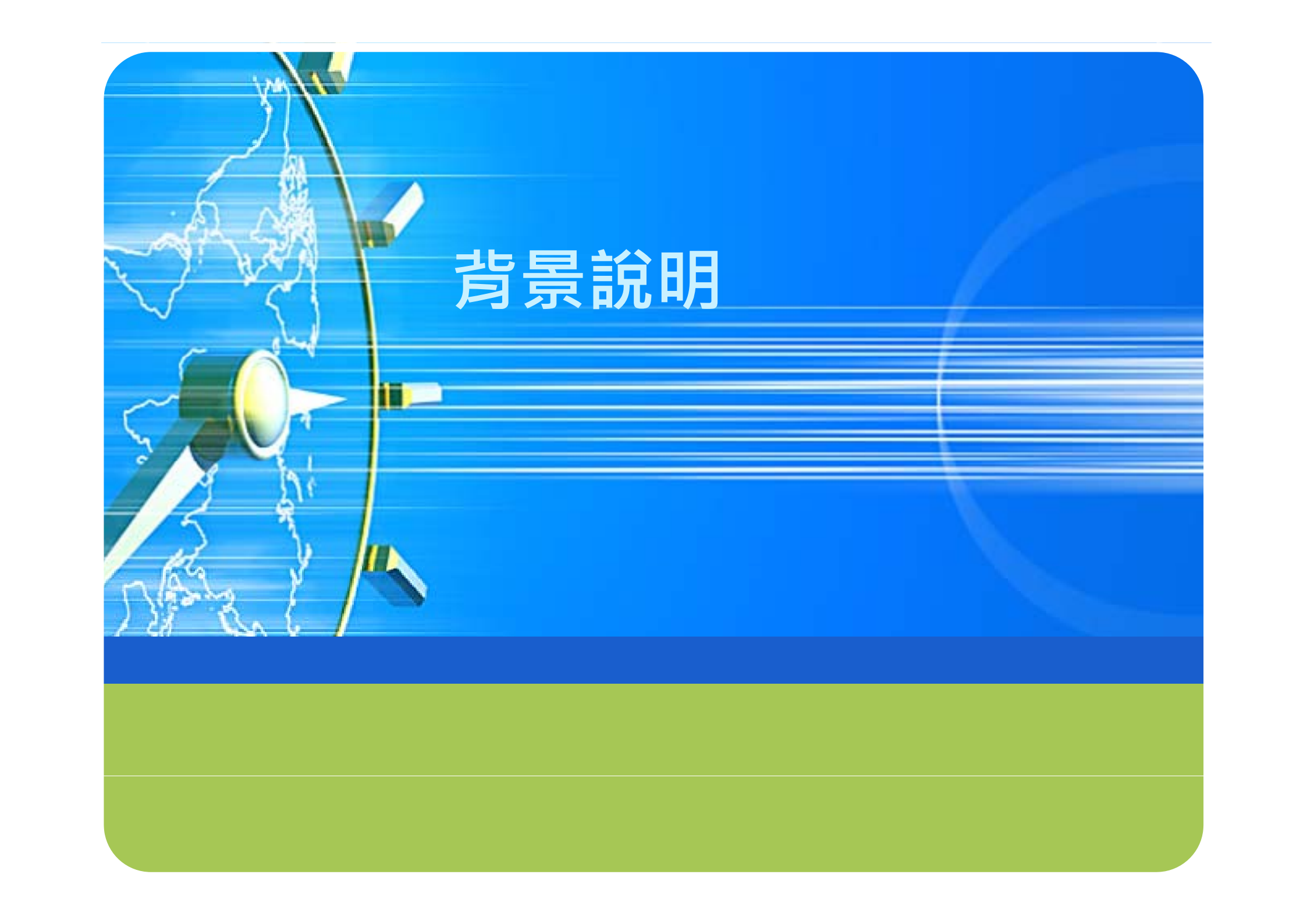
2013Q2市調資料分析

3

國泰房地產指數

4

國泰辦公室租金指數



背景説明

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2013年第2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



2013Q2市調資料分析

各地區推案狀況 2013年第2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	310 (23.0%) 《2.3%》	20,998 (19.9%) 《19.5%》	22% (13.5%) 《37.7%》	3,536 (12.1%) 《-4.0%》	91% (-1.4%) 《4.1%》	54% (-9.8%) 《-17.5%》	65 (-2.7%) 《-7.8%》	1,694 (-4.3%) 《-2.4%》	27.0 (-3.6%) 《8.0%》
台北市	33 (0.0%) 《-2.9%》	819 (-44.2%) 《-35.3%》	29% (9.9%) 《23.6%》	427 (-17.0%) 《-58.0%》	100% (0.3%) 《0.0%》	82% (1.3%) 《25.0%》	52 (3.8%) 《-13.4%》	4,400 (29.4%) 《-2.0%》	90.0 (5.9%) 《1.7%》
新北市	60 (53.8%) 《15.4%》	5,992 (21.9%) 《52.8%》	23% (5.5%) 《66.7%》	1,155 (24.8%) 《35.8%》	100% (0.3%) 《8.6%》	56% (17.4%) 《-18.2%》	45 (-13.6%) 《-19.0%》	1,401 (-27.2%) 《-23.0%》	39.0 (-15.2%) 《-1.9%》
桃竹 地區	92 (48.4%) 《29.6%》	7,773 (41.7%) 《44.2%》	28% (21.0%) 《49.9%》	1,188 (30.2%) 《47.7%》	94% (-2.9%) 《2.7%》	41% (-32.8%) 《-45.4%》	68 (6.2%) 《-2.2%》	1,553 (1.9%) 《3.5%》	26.0 (-5.5%) 《13.0%》
台中市	42 (23.5%) 《10.5%》	2,919 (2.9%) 《-1.0%》	15% (15.1%) 《27.3%》	330 (-12.2%) 《-28.4%》	75% (-13.6%) 《-12.0%》	78% (3.3%) 《-19.7%》	63 (-15.4%) 《-23.6%》	1,439 (-5.9%) 《-20.1%》	23.3 (2.9%) 《16.7%》
台南市	29 (20.8%) 《0.0%》	1,921 (132.8%) 《69.4%》	11% (-13.7%) 《-24.2%》	170 (43.3%) 《1.3%》	69% (17.2%) 《26.3%》	92% (44.7%) 《63.2%》	71 (10.2%) 《0.7%》	1,120 (29.7%) 《22.4%》	17.1 (20.7%) 《16.3%》
高雄市	54 (-10.0%) 《-31.6%》	1,574 (-20.8%) 《-46.0%》	12% (19.1%) 《-24.6%》	266 (-13.3%) 《-30.4%》	65% (-5.6%) 《15.2%》	0% -- --	88 (4.0%) 《10.7%》	2,245 (14.6%) 《40.9%》	24.9 (1.2%) 《8.3%》

各地區推案狀況 2013年第2季

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率

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	%
10204	全國	93	11,259,216	7,181	20.42	1,459	1,715	16.66
10205		138	14,465,242	8,837	22.48	1,986	1,755	15.44
10206		79	9,630,864	4,980	23.99	1,192	1,577	14.27
10204	北市	7	901,671	177	35.89	67	4,856	14.63
10205		15	1,527,728	293	34.98	101	3,873	14.19
10206		11	1,845,235	349	20.45	72	5,035	11.27
10204	新北	19	2,484,833	1,663	25.54	423	1,305	13.66
10205		21	4,671,334	2,292	20.67	470	1,512	17.06
10206		20	4,389,141	2,037	23.05	467	1,381	14.87
10204	桃竹	25	4,333,962	2,046	28.70	586	1,800	17.18
10205		50	5,903,124	4,590	25.20	1,156	1,191	13.84
10206		17	1,640,850	1,137	40.29	457	1,577	10.80
10204	台中	13	1,095,000	1,235	15.32	189	915	17.05
10205		15	1,152,000	845	19.11	163	1,638	15.81
10206		14	1,055,000	839	11.88	99	1,439	17.35
10204	台南	10	1,188,750	1,432	10.23	142	930	17.51
10205		12	292,356	254	13.52	34	1,318	13.18
10206		7	214,638	235	11.45	27	1,120	14.84
10204	高雄	19	1,255,000	628	8.43	52	2,259	22.33
10205		25	918,700	563	11.93	62	2,440	22.21
10206		10	486,000	383	18.14	70	1,733	17.02

各地區價量狀況

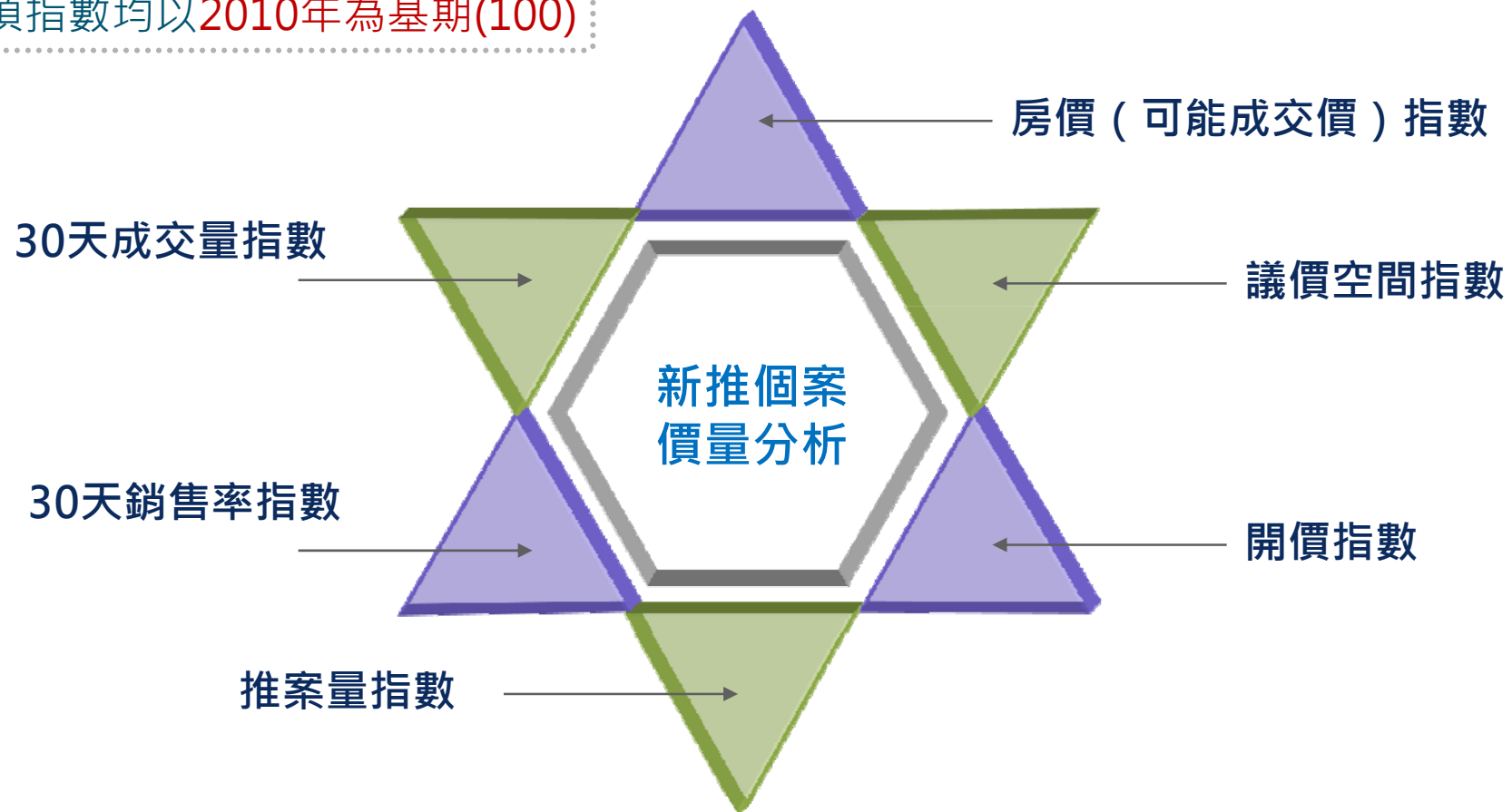
	可能成交價 (萬元)	議價空間率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區
台北市	86.42	13.04%	819	28.95%	中正區、北投區、 中山區
新北市	39.70	15.37%	5,992	22.83%	新店區、中和區、 新莊區
桃竹 地區	20.49	14.28%	7,773	28.34%	桃園市、中壢市、 新竹市
台中市	18.37	16.78%	2,919	15.43%	南屯區、北屯區、 大里區
台南市	13.33	15.35%	1,921	10.82%	北區、安平區、 善化區
高雄市	17.45	21.03%	1,574	12.05%	鼓山區、鳳山區、 三民區
全國	27.83	15.52%	20,998	22.14%	--



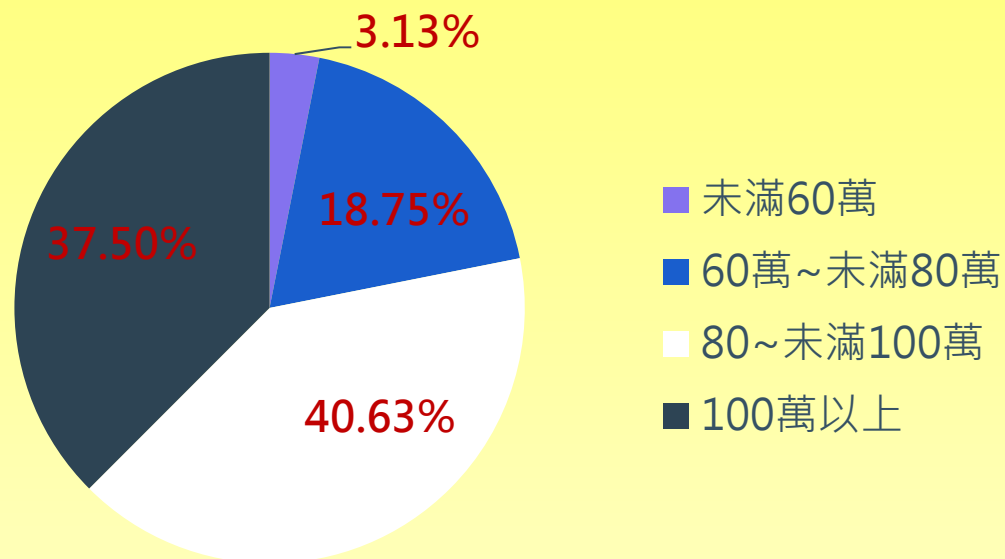
國泰房地產指數

國泰房地產指數

■各項指數均以2010年為基期(100)



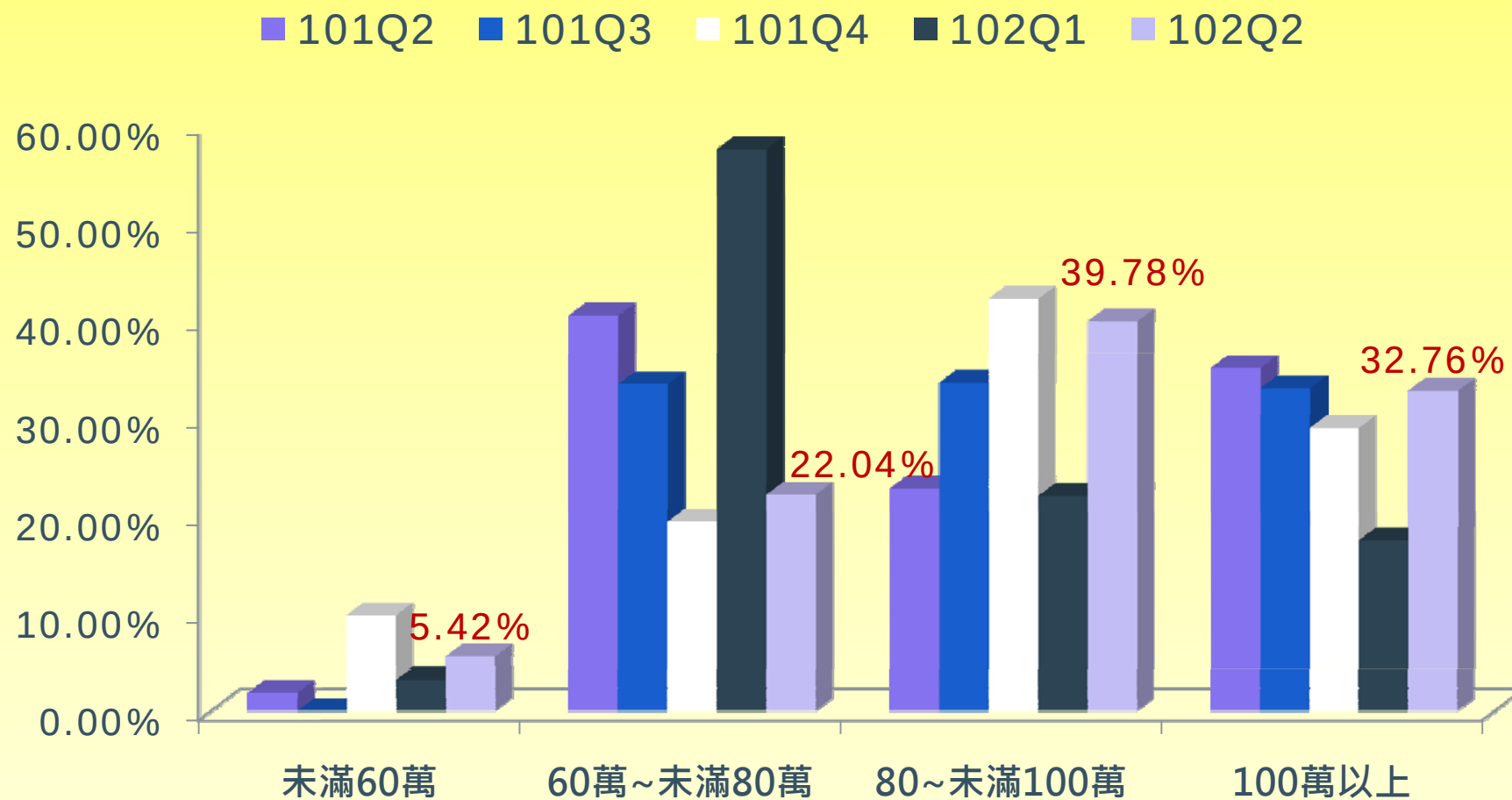
台北市推案價格比例



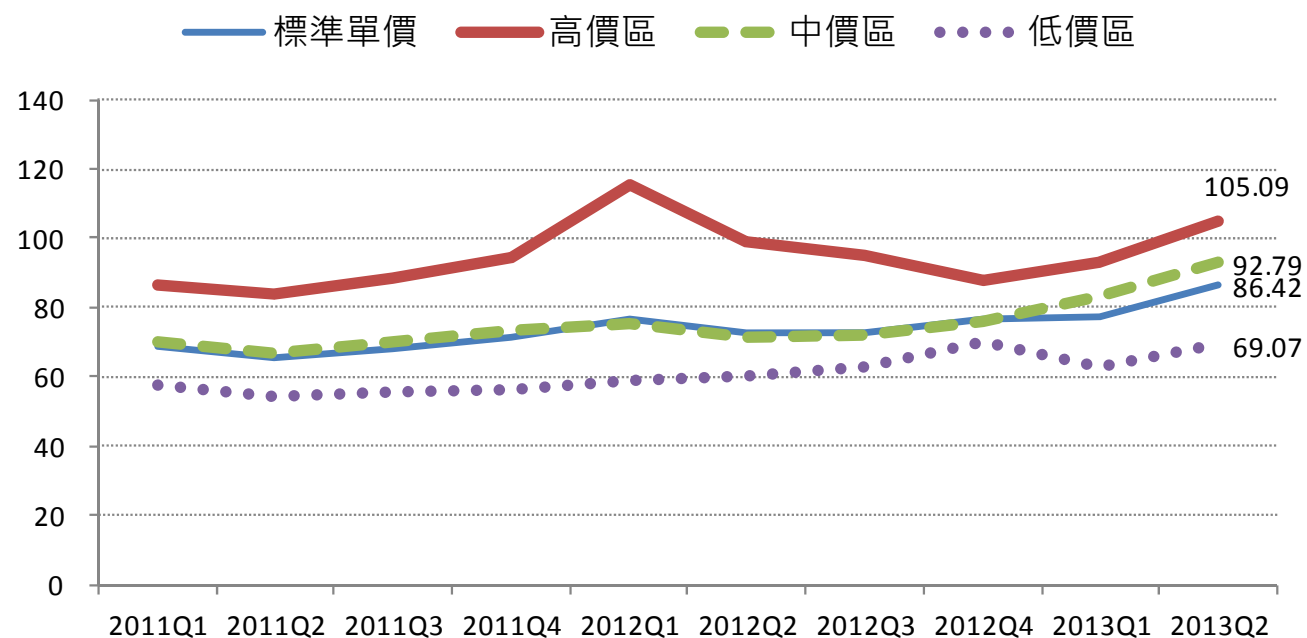
單位:萬元/坪	時間	60萬以下	60~80萬	80~100萬	100萬以上	總計個案數
台北市	102Q2	1	6	13	12	32
	102Q1	4	9	9	9	31

註：本季刪除「層峰極景」工業宅

台北市推案價格與戶數比例



台北市區位價格

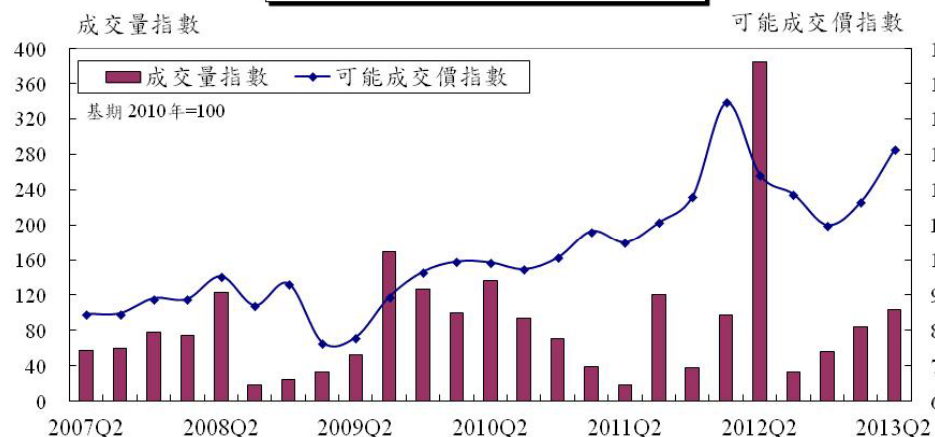


高價區	大安、松山、 中山、信義
中價區	中正、士林、 南港、內湖
低價區	大同、萬華、 北投、文山

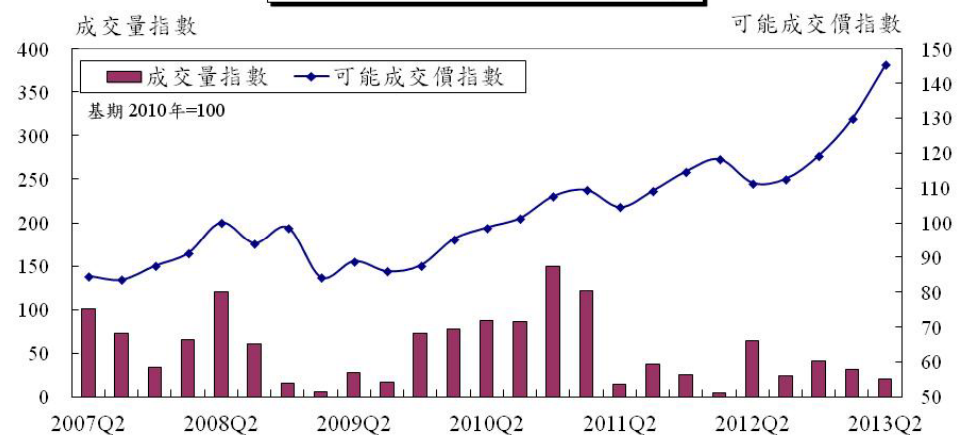
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	105.09 萬元/坪	12.75%	5.94%
中價區	92.79 萬元/坪	11.84%	30.34%
低價區	69.07 萬元/坪	10.10%	15.12%

台北市區位成交量

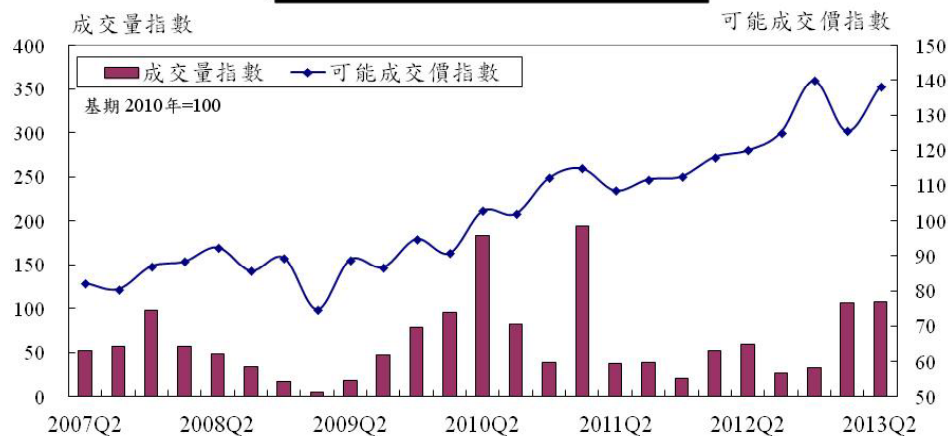
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)

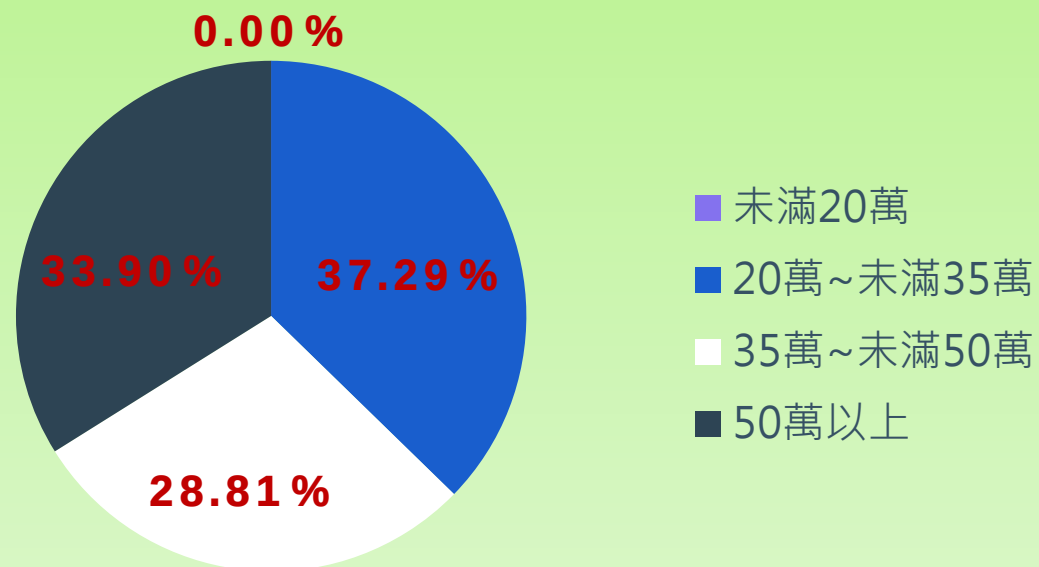


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	103.69	23.78%	-73.00%
中價區	20.34	-34.77%	-68.13%
低價區	106.98	1.08%	80.08%

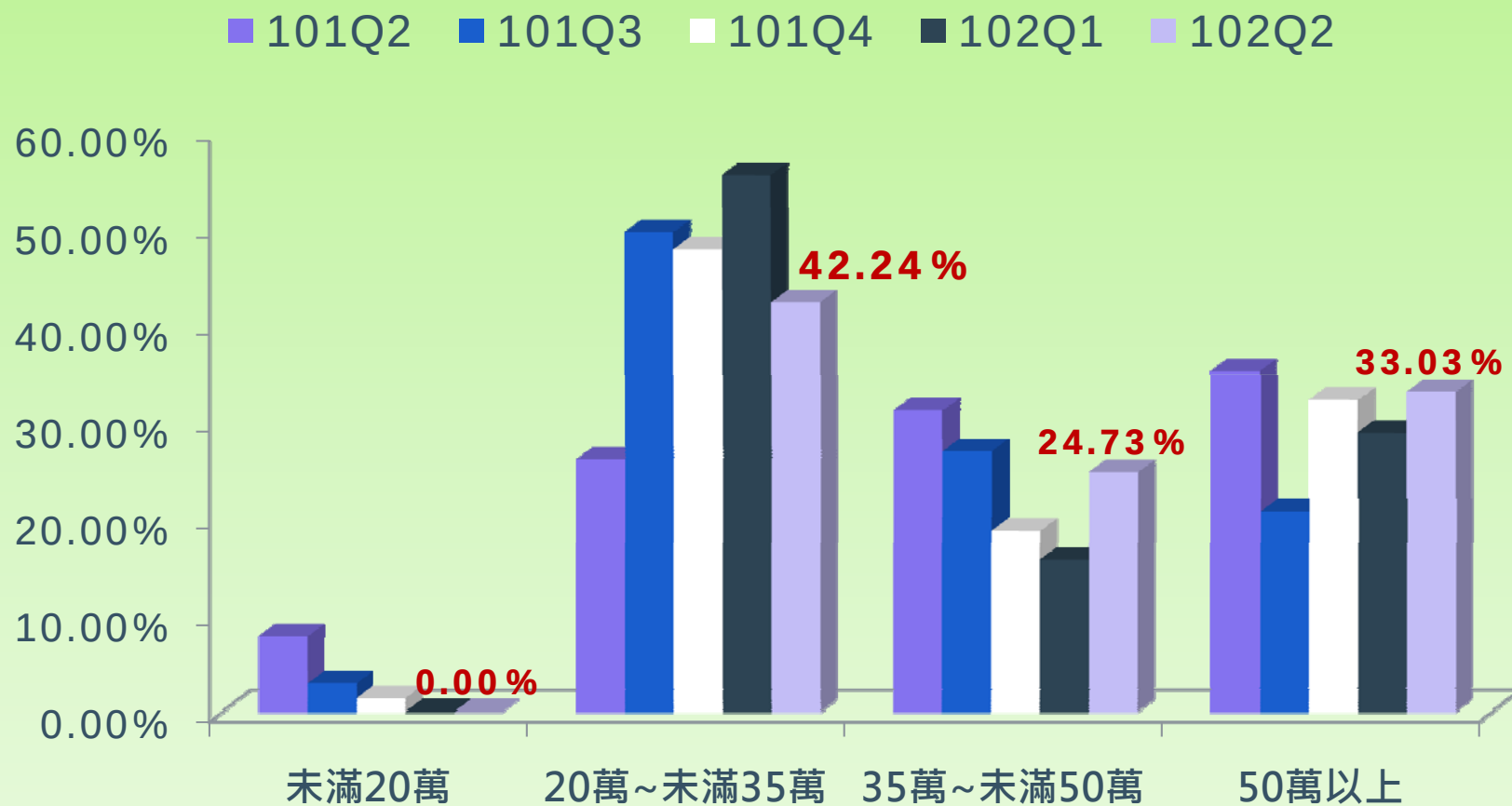
新北市價格推案比例



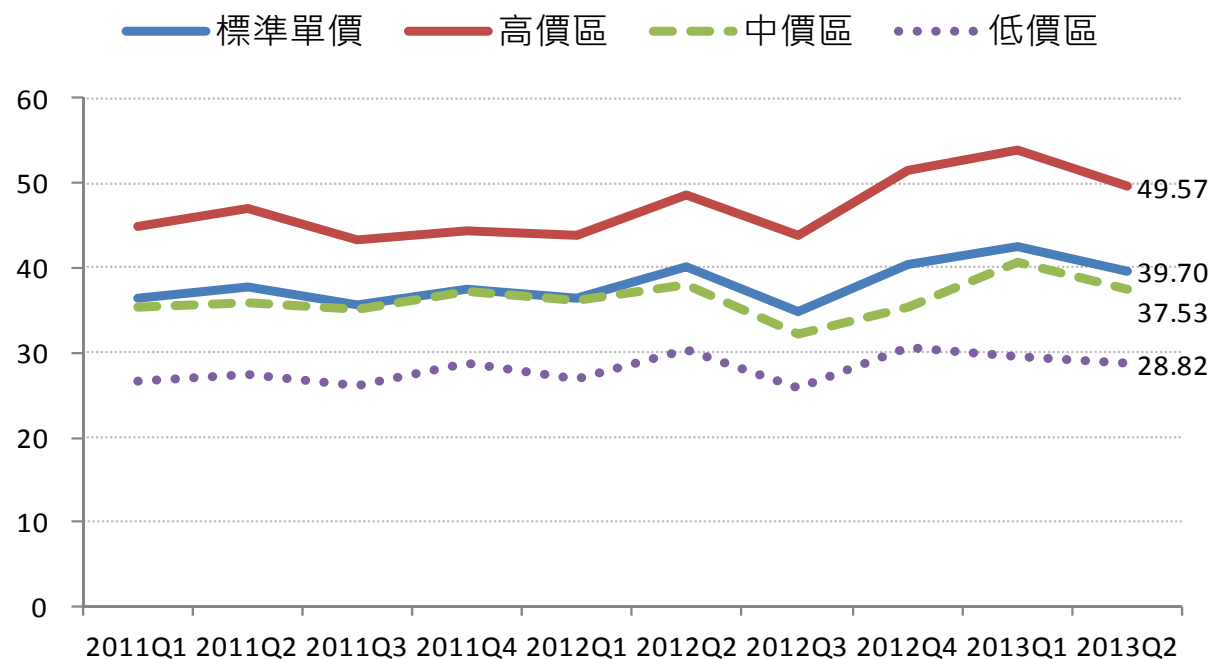
單位:萬元/坪	時間	20萬以下	20~35萬	35~50萬	50萬以上	總計個案數
新北市	102Q2	0	22	17	20	59
	102Q1	0	10	10	18	38

註：本季刪除「世界V1」工業宅

新北市推案價格與戶數比例



新北市區位價格

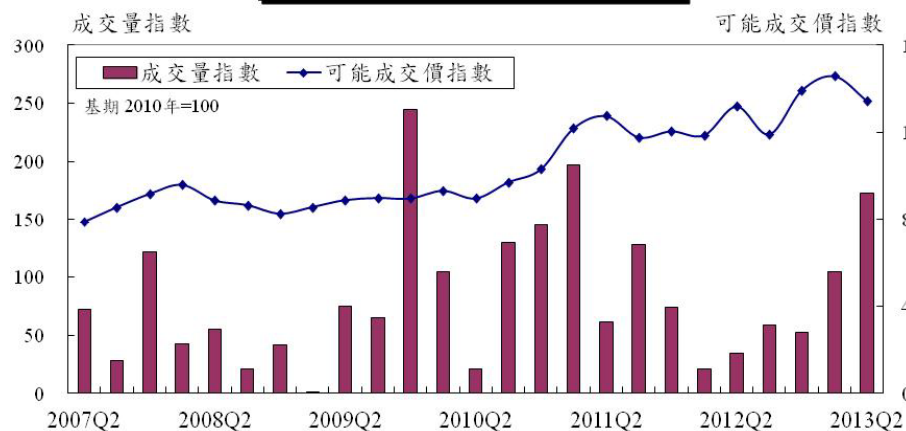


高價區	永和、新店、板橋
中價區	新莊、中和、三重、汐止、蘆洲、淡水、土城
低價區	其他地區

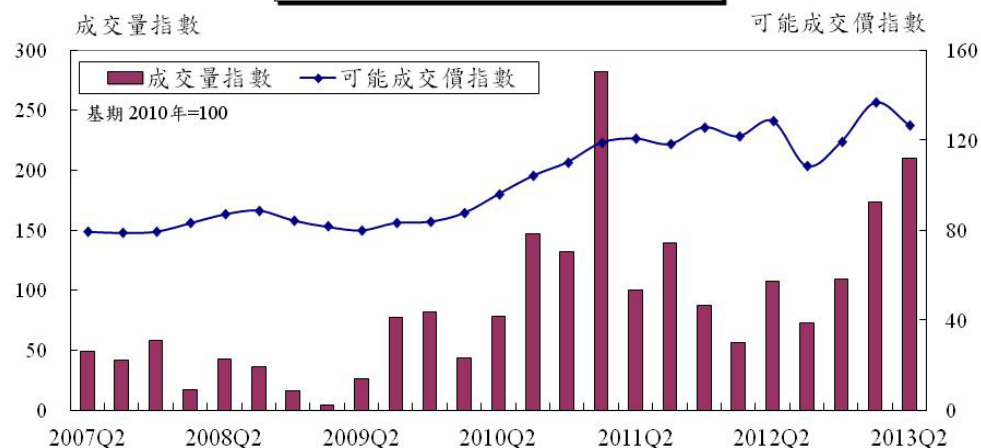
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	49.57 萬元/坪	-7.81%	1.90%
中價區	37.53 萬元/坪	-7.40%	-1.52%
低價區	28.82 萬元/坪	-2.62%	-5.35%

新北市區位成交量

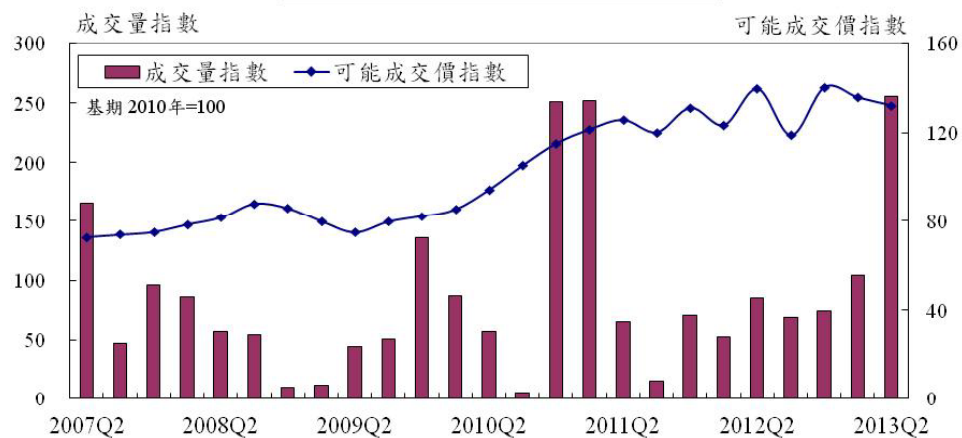
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

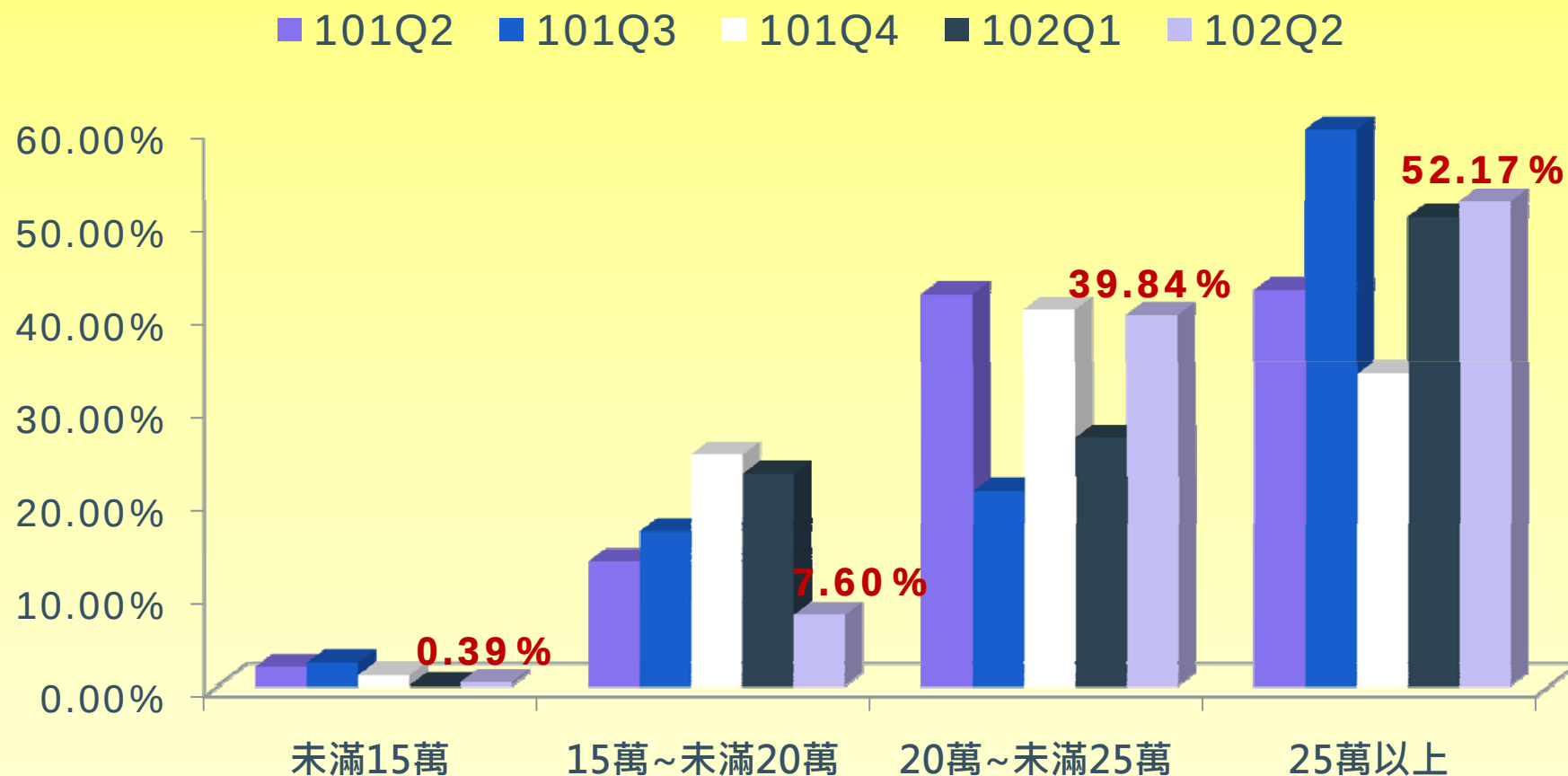


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)

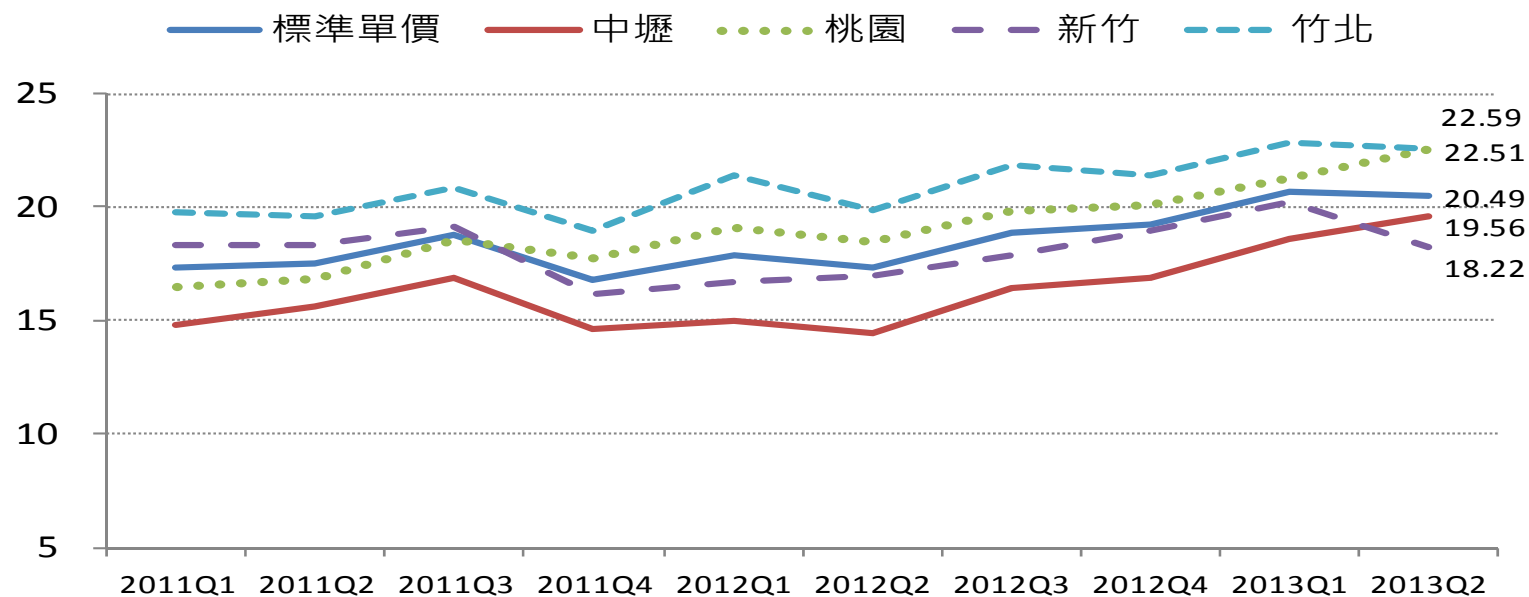


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	172.44	65.18%	399.17%
中價區	209.32	20.86%	95.97%
低價區	255.94	146.17%	201.97%

桃竹地區推案價格與戶數比例



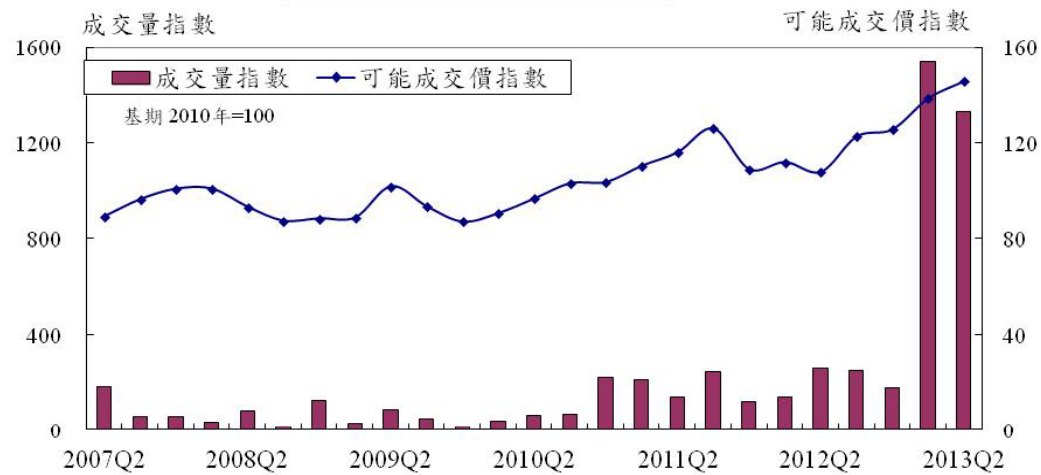
桃竹地區區位價格



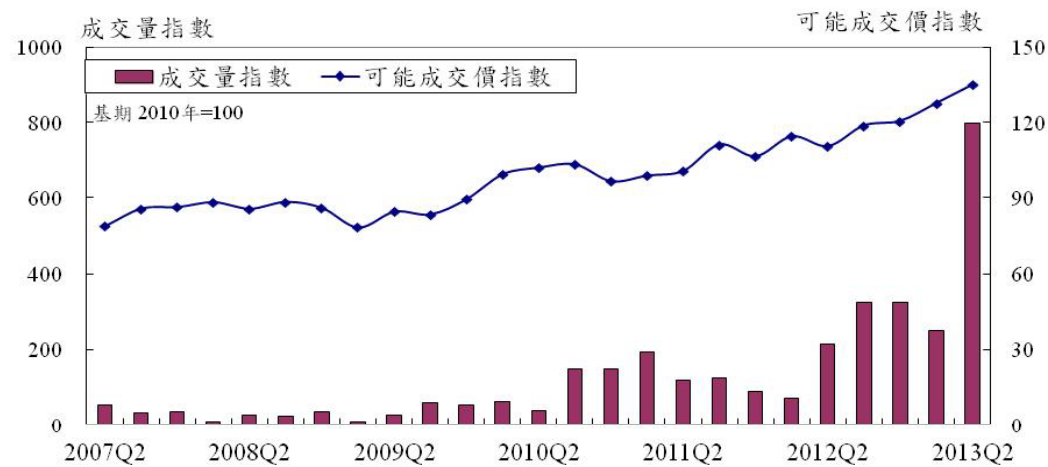
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
中壢	19.56 萬元/坪	5.16%	35.15%
桃園	22.51 萬元/坪	5.73%	22.07%
新竹	18.22 萬元/坪	-9.90%	7.49%
竹北	22.59 萬元/坪	-1.16%	13.69%

中壢、桃園成交量

中壢市價量指數趨勢圖(季)



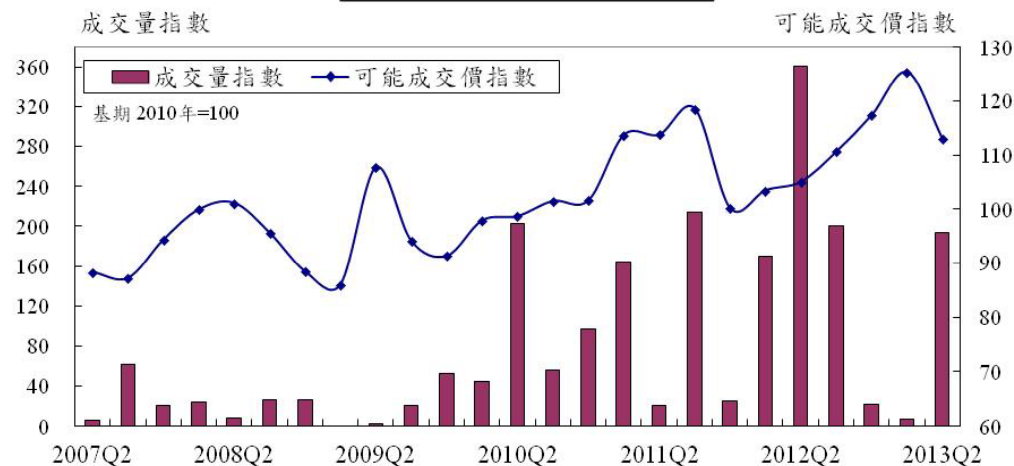
桃園市價量指數趨勢圖(季)



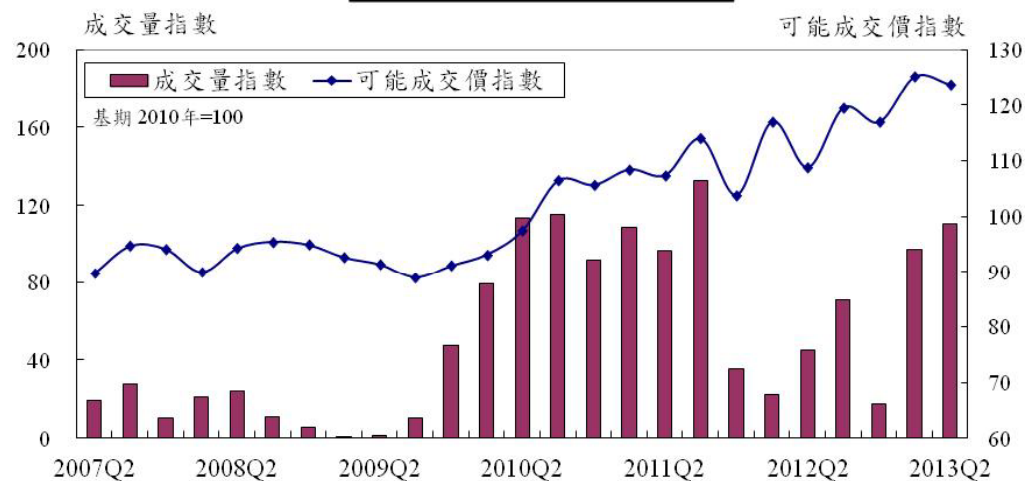
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
中壢	1327.95	-13.97%	411.24%
桃園	798.34	217.29%	272.15%

新竹、竹北成交量

新竹市價量指數趨勢圖(季)

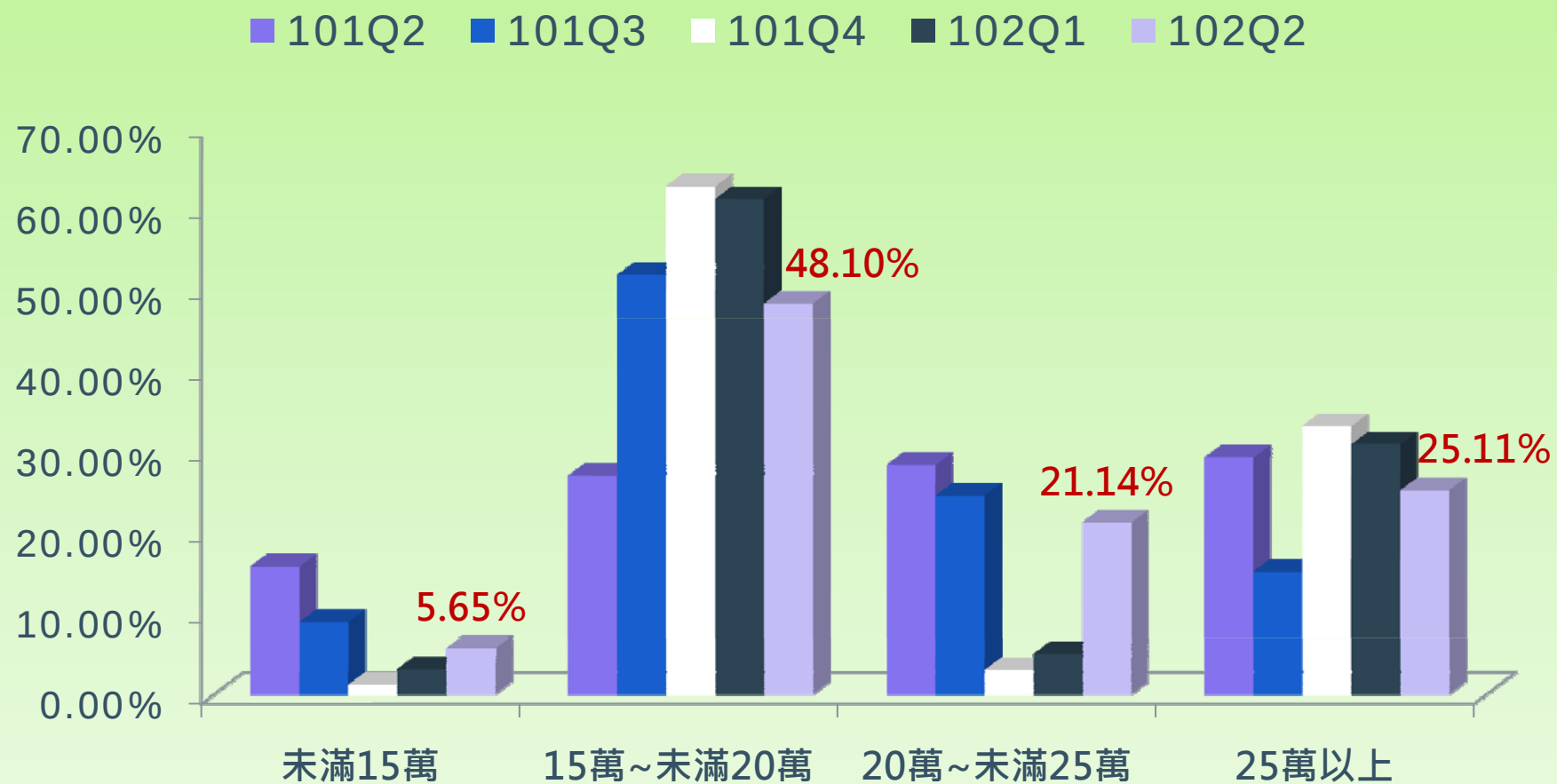


竹北市價量指數趨勢圖(季)

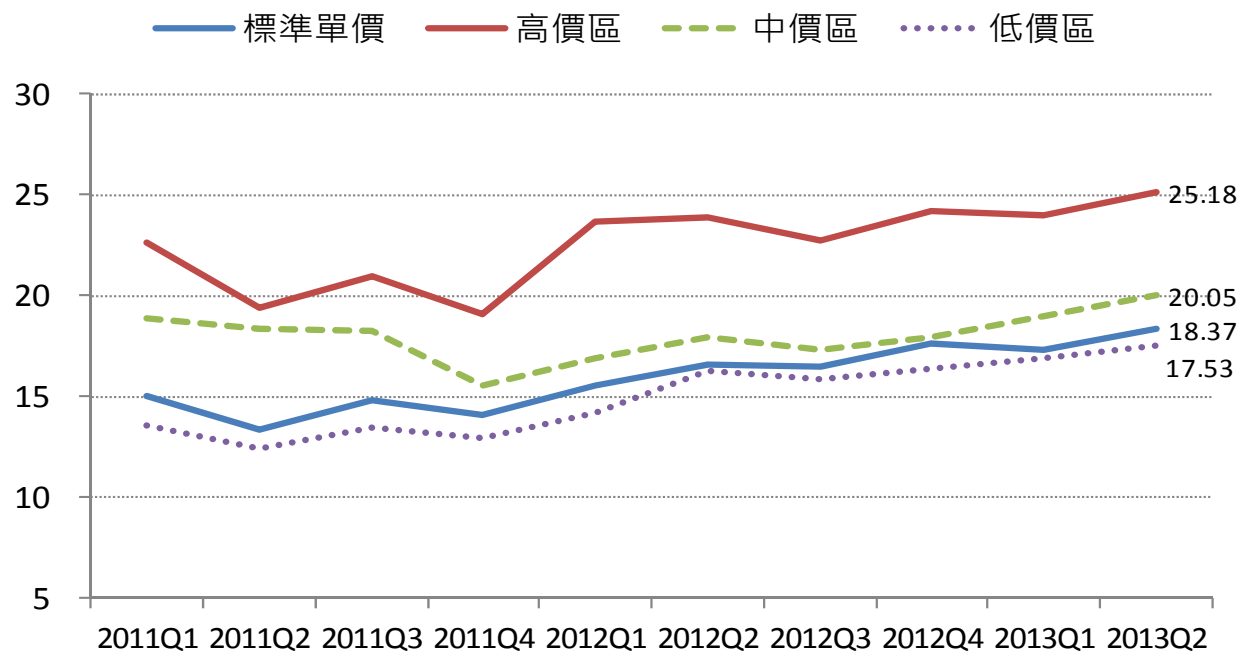


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
新竹	193.40	2804.46%	-46.40%
竹北	110.36	13.46%	145.06%

台中市推案價格與戶數比例



台中市區位價格

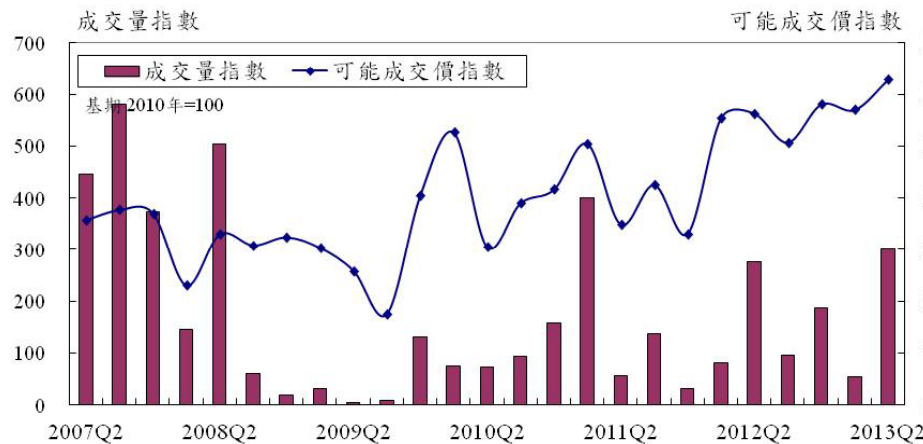


高價區	西屯、南屯
中價區	西區、北區 北屯、南區 中區、
低價區	其他地區

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	25.18 萬元/坪	4.95%	5.58%
中價區	20.05 萬元/坪	5.65%	11.52%
低價區	17.53 萬元/坪	3.90%	7.94%

台中市區位成交量

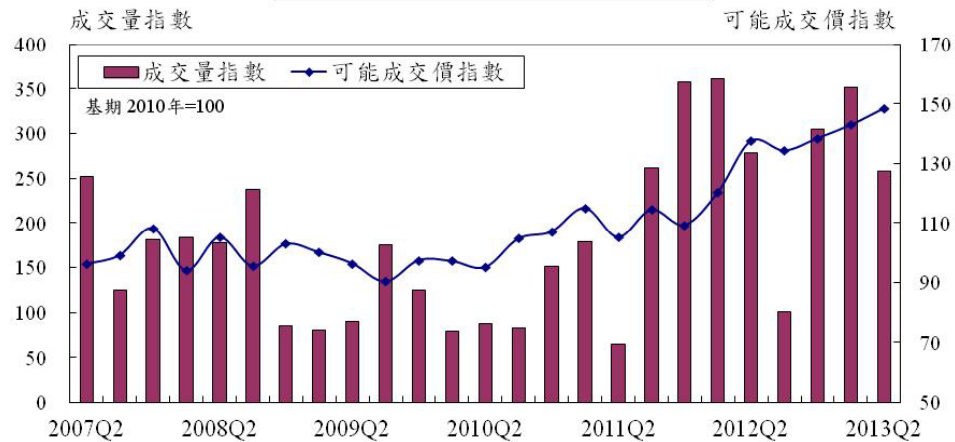
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)

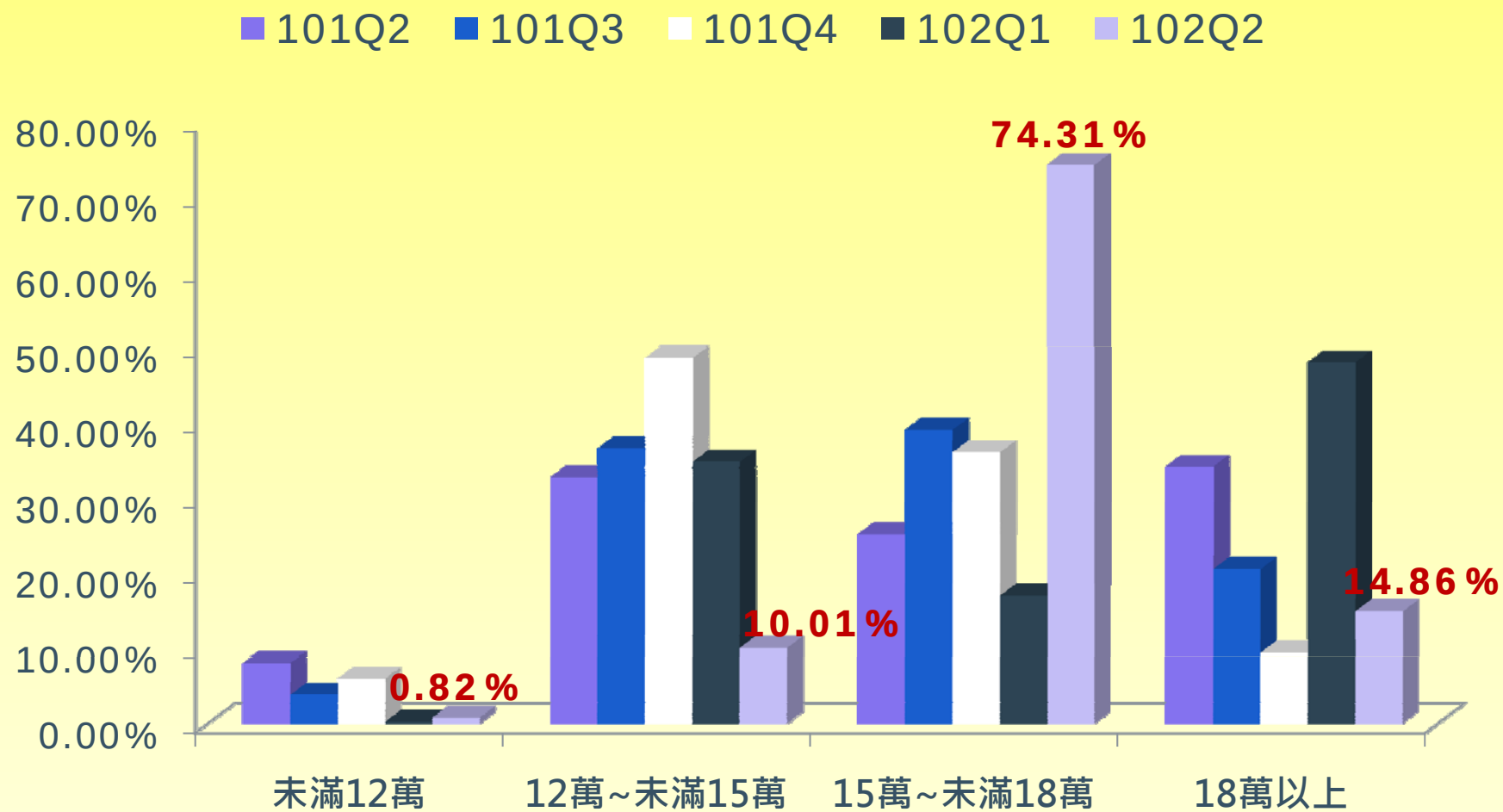


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)

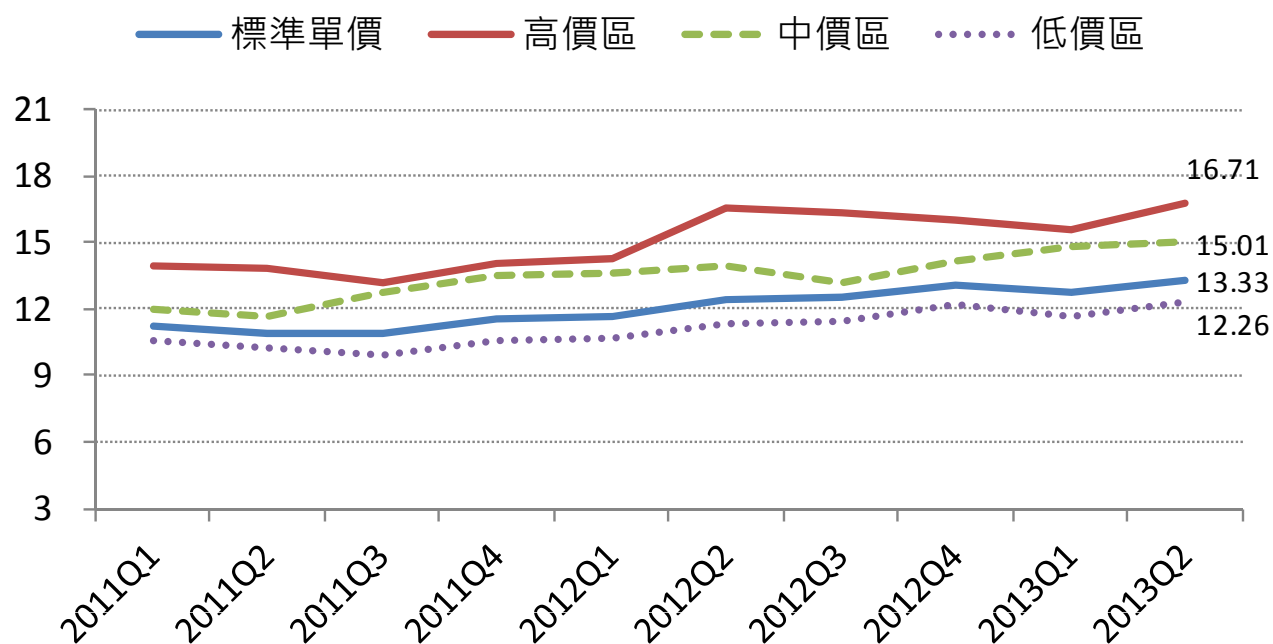


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	300.79	446.17%	8.88%
中價區	253.37	-53.86%	-27.05%
低價區	258.46	-26.35%	-7.04%

台南市推案價格與戶數比例



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

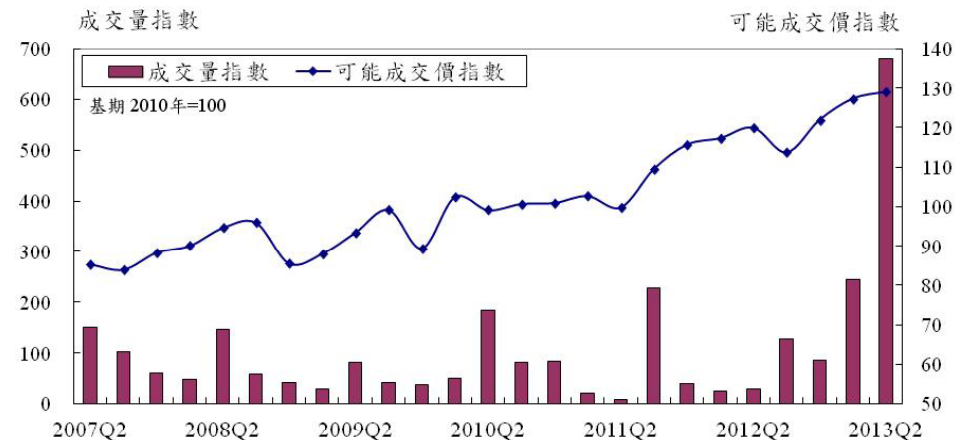
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	16.71 萬元/坪	7.09%	1.09%
中價區	15.01 萬元/坪	1.38%	7.58%
低價區	12.26 萬元/坪	5.34%	7.89%

台南市區成交量

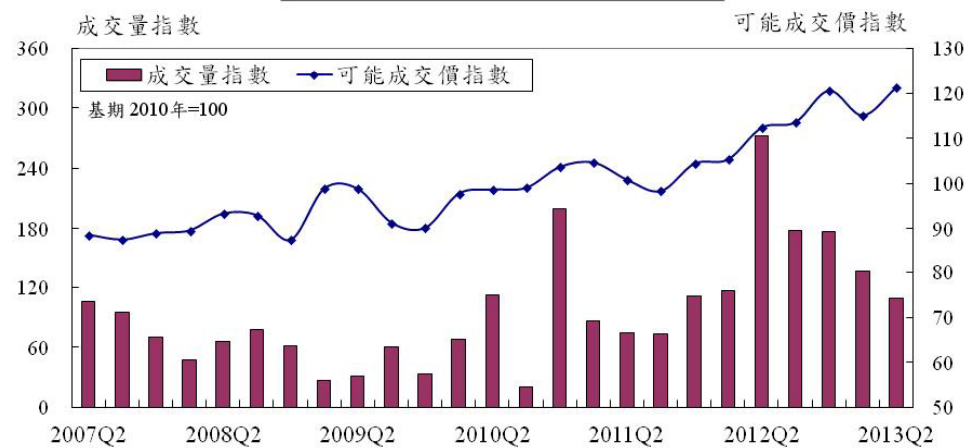
台南市高價區價量指數趨勢圖(季)



台南市中價區價量指數趨勢圖(季)

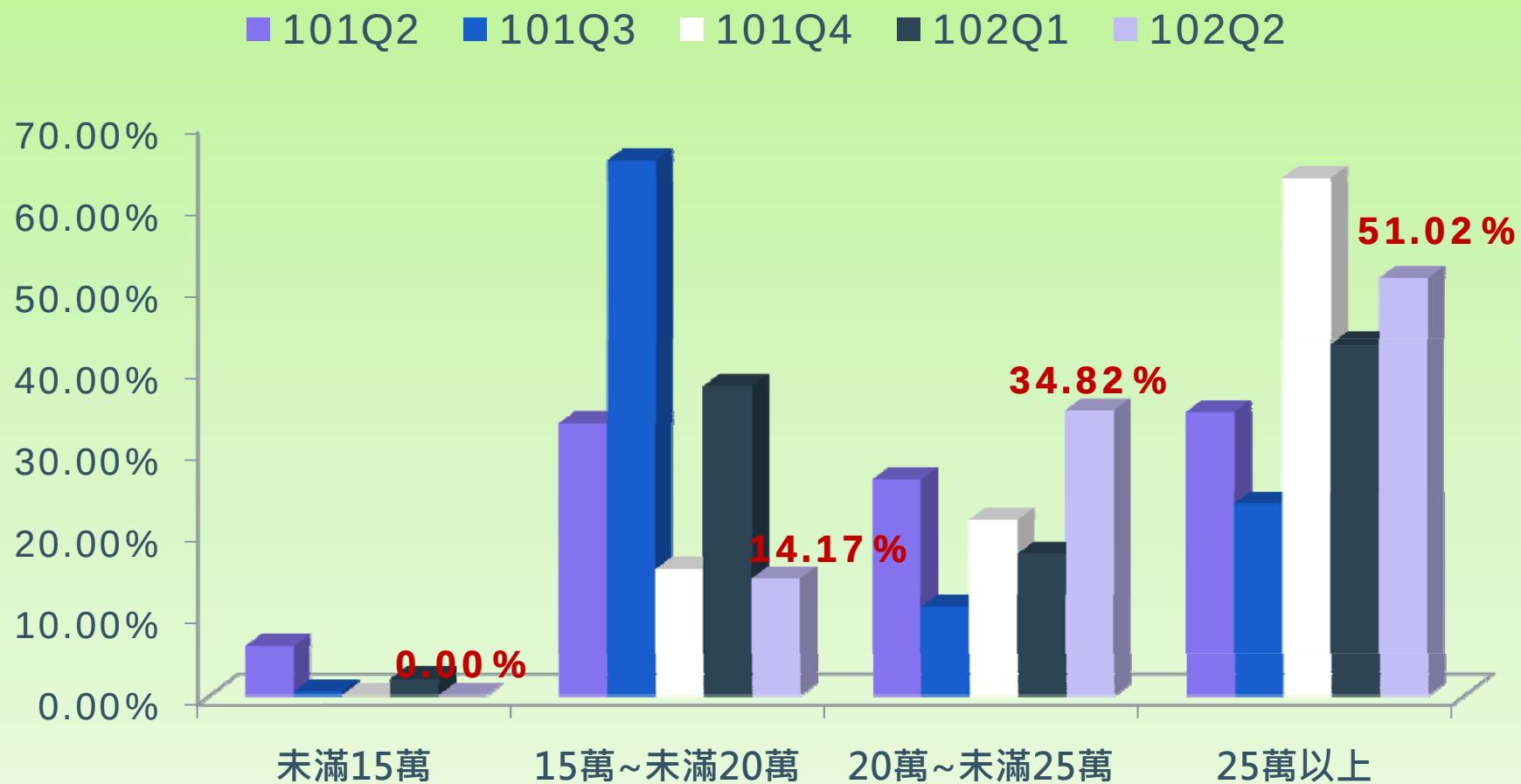


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)

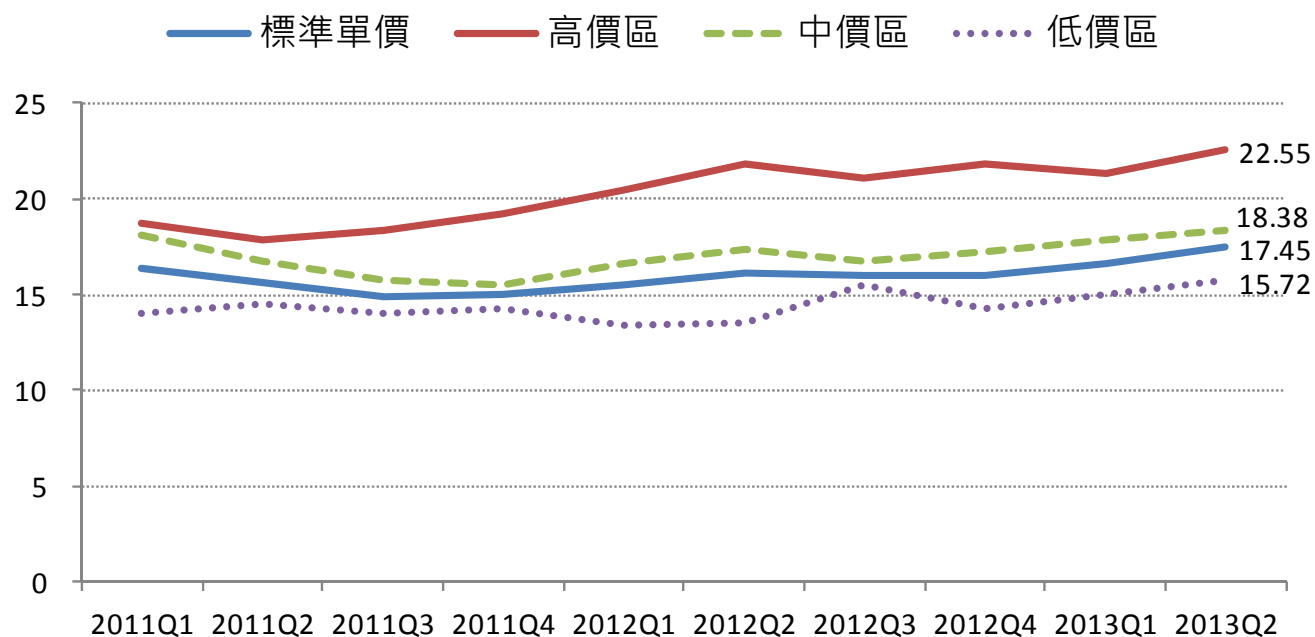


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	113.07	-75.85%	-93.80%
中價區	681.62	179.01%	2228.70%
低價區	109.25	-19.63%	-59.95%

高雄市推案價格歷史分布



高雄市區位價格



高價區
前金、新興、
苓雅、鼓山

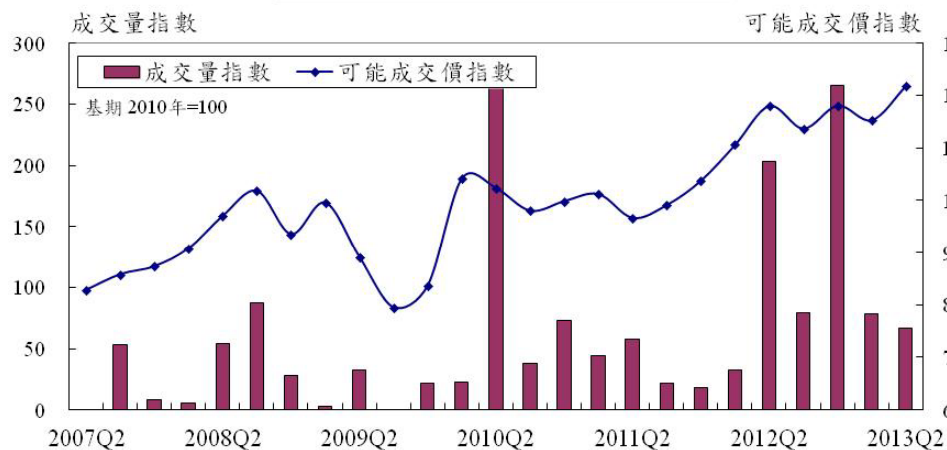
中價區
鳥松、鳳山、
前鎮、鹽埕、
左營、三民

低價區
其他地區

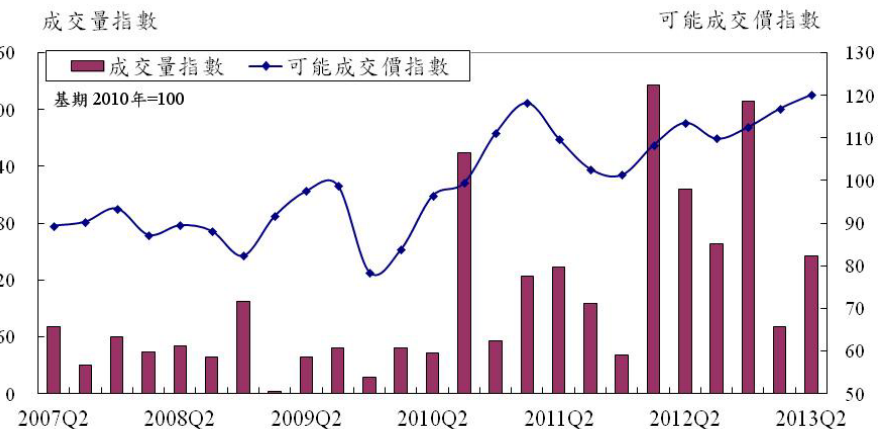
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	22.55 萬元/坪	5.64%	3.22%
中價區	18.38 萬元/坪	2.78%	5.77%
低價區	15.72 萬元/坪	5.12%	16.21%

高雄市區位成交量

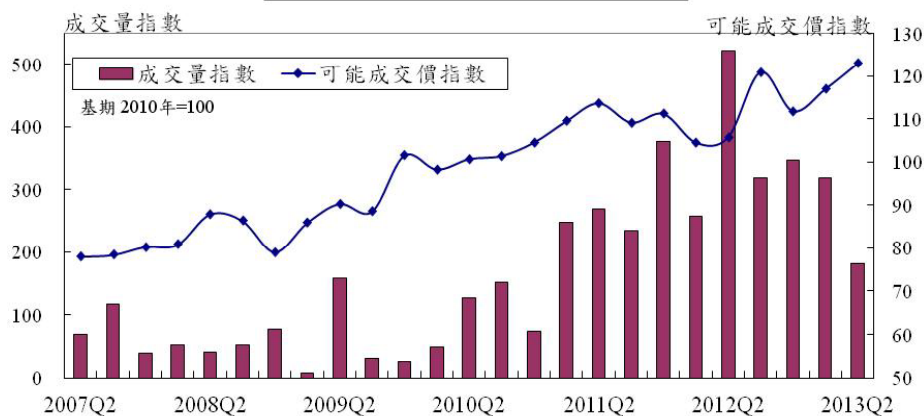
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



高雄市中價區價量指數趨勢圖(季)

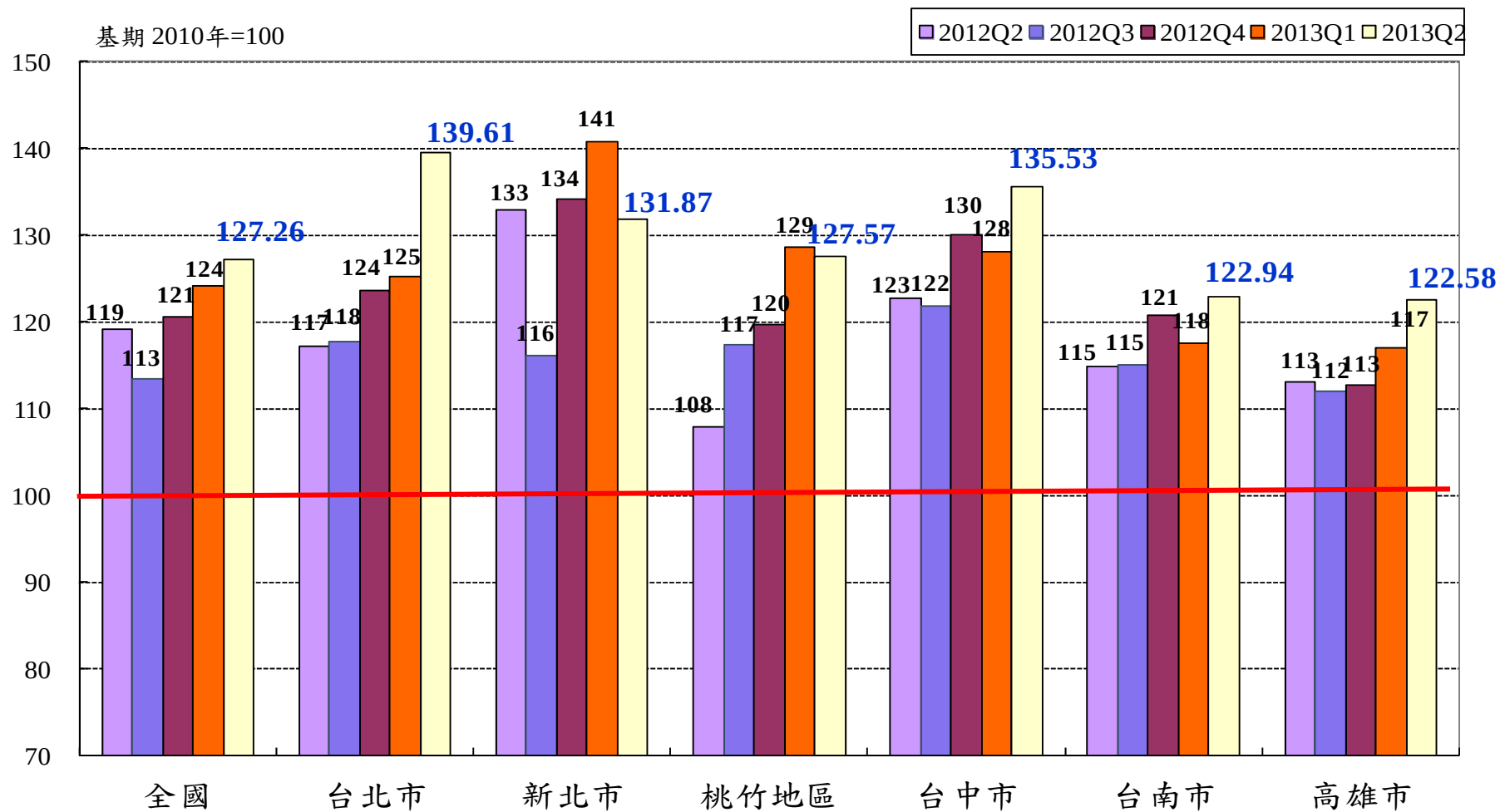


高雄市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	66.52	-14.92%	-67.32%
中價區	145.43	105.23%	-32.59%
低價區	180.96	-43.08%	-65.32%

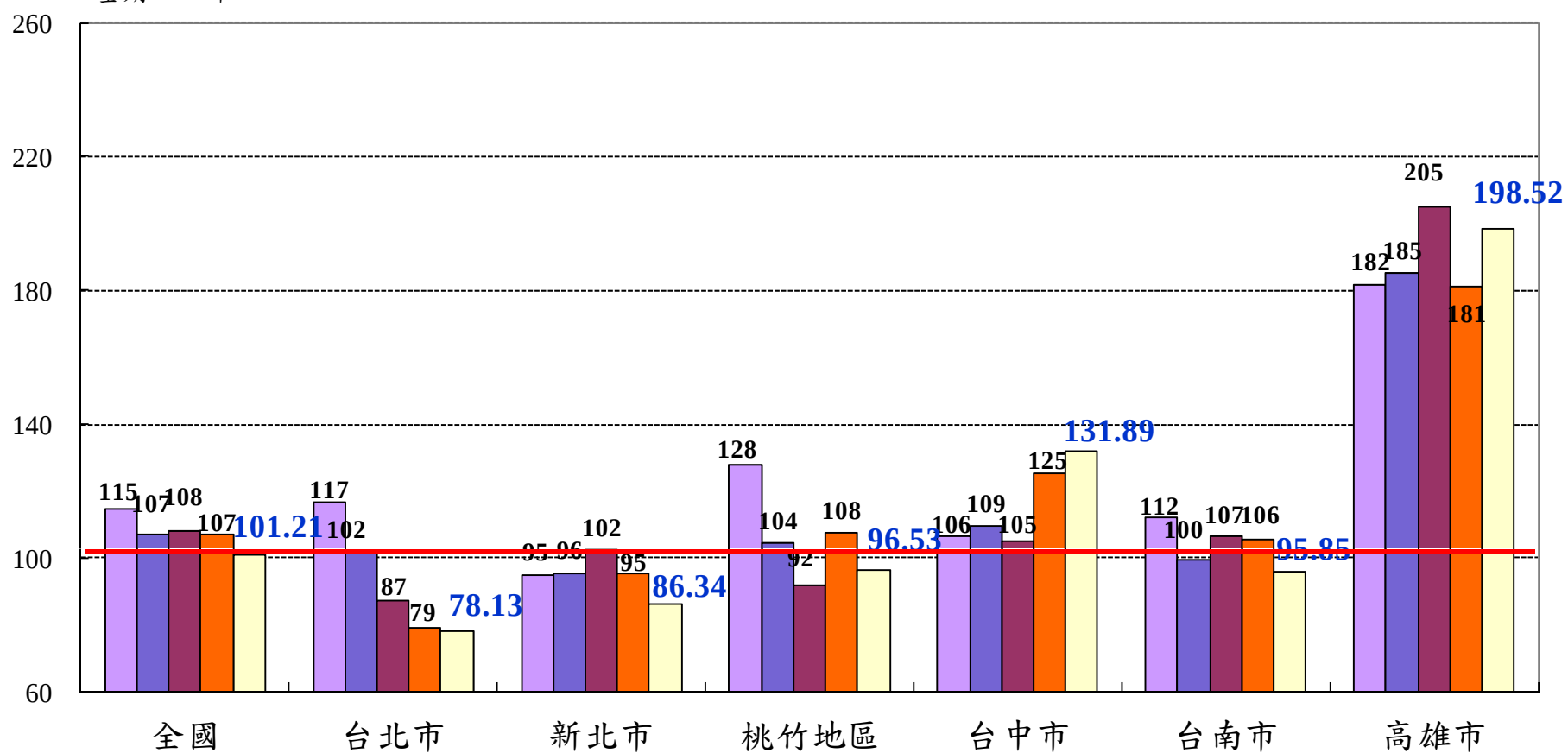
可能成交價指數圖



議價空間率指數圖

基期 2010年=100

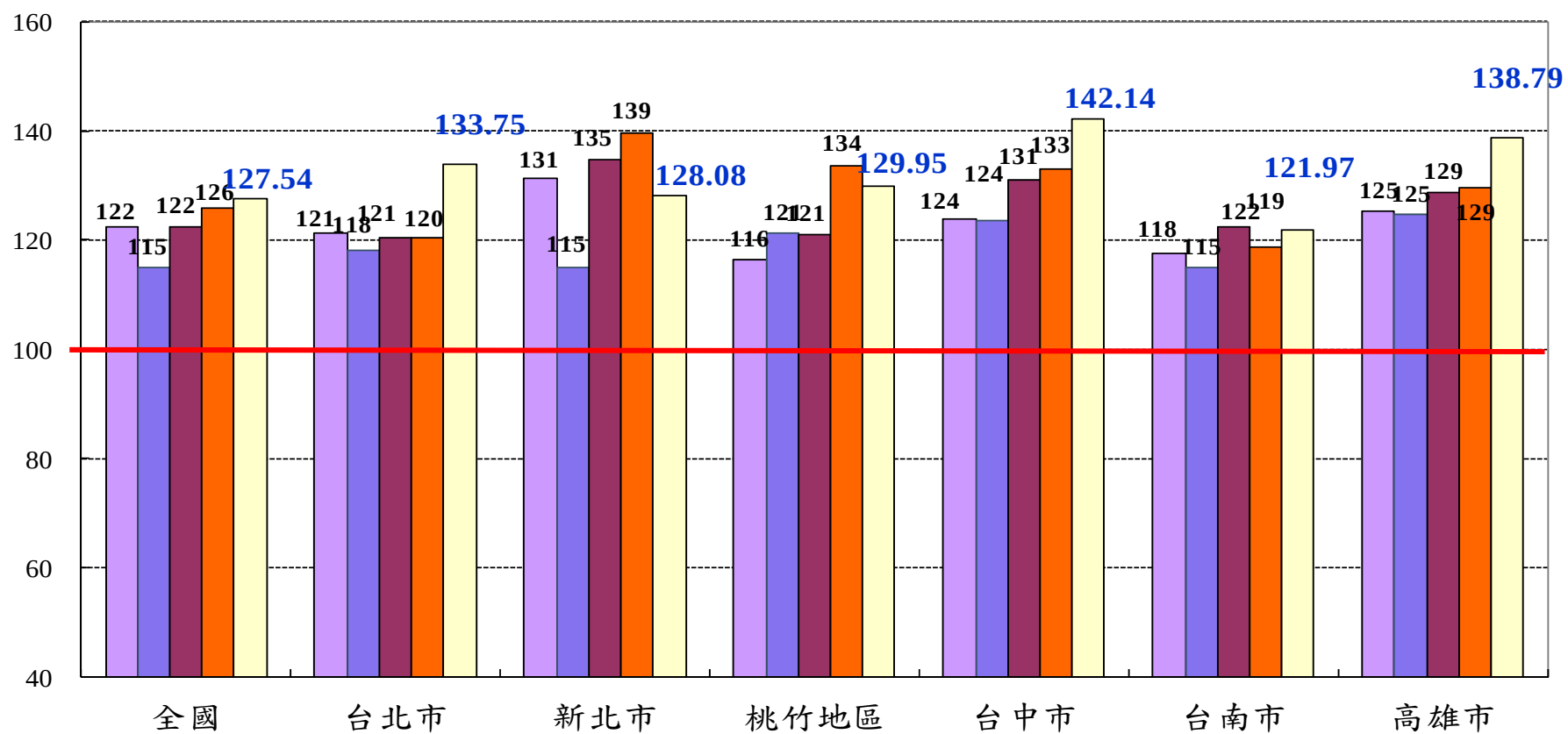
2012Q2 2012Q3 2012Q4 2013Q1 2013Q2



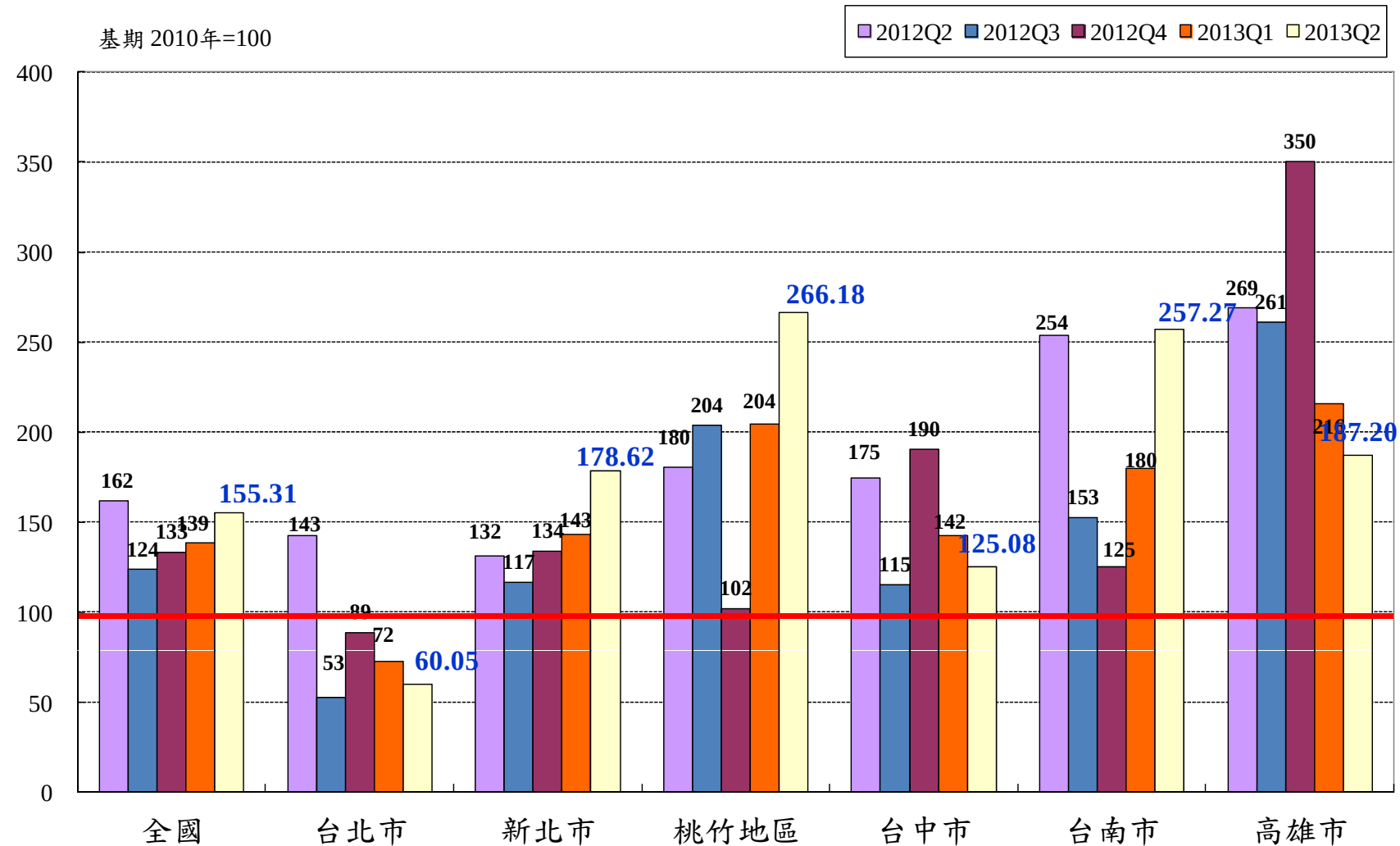
開價指數圖

基期 2010年=100

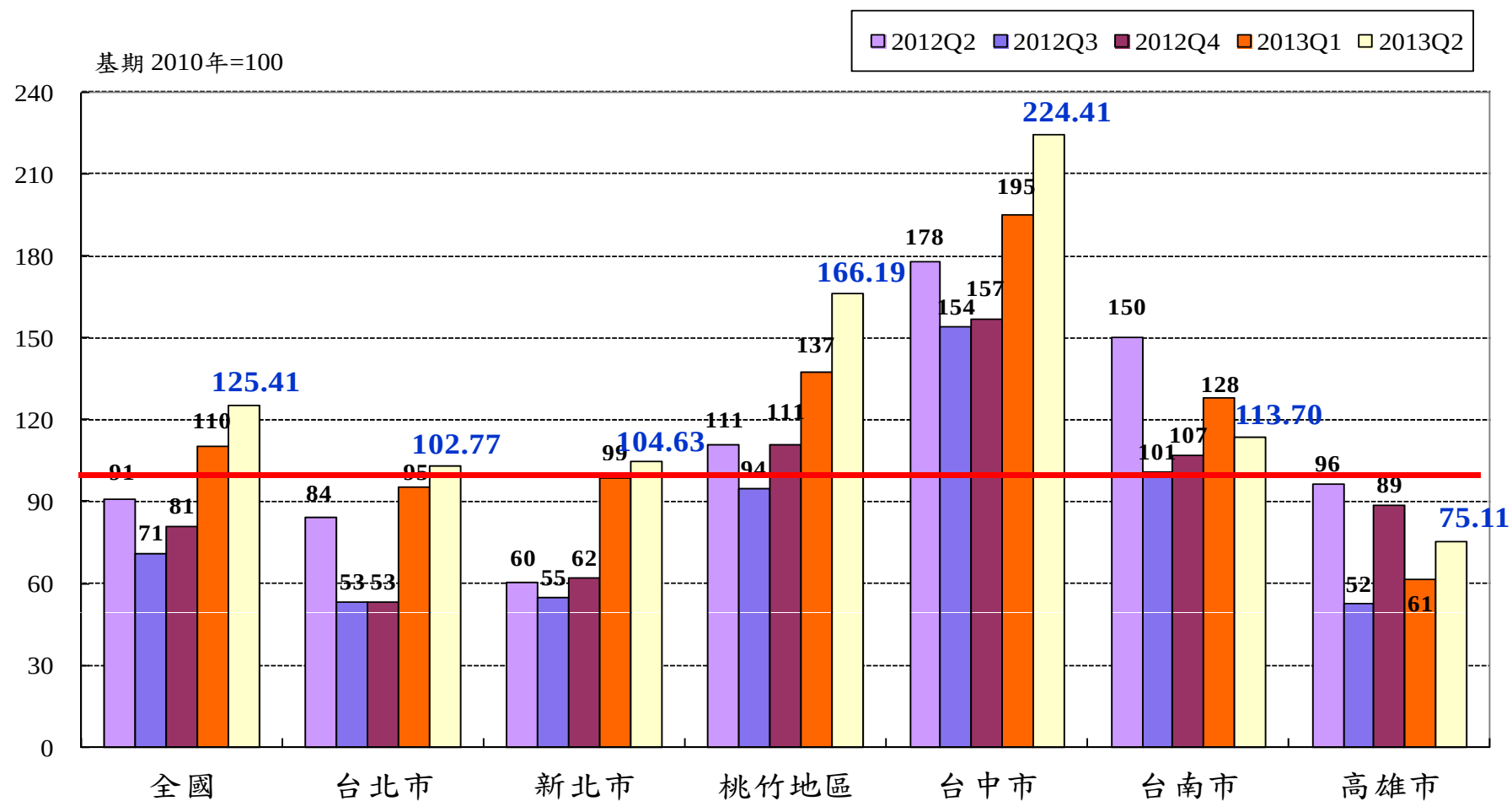
2012Q2 2012Q3 2012Q4 2013Q1 2013Q2



推案量指數圖

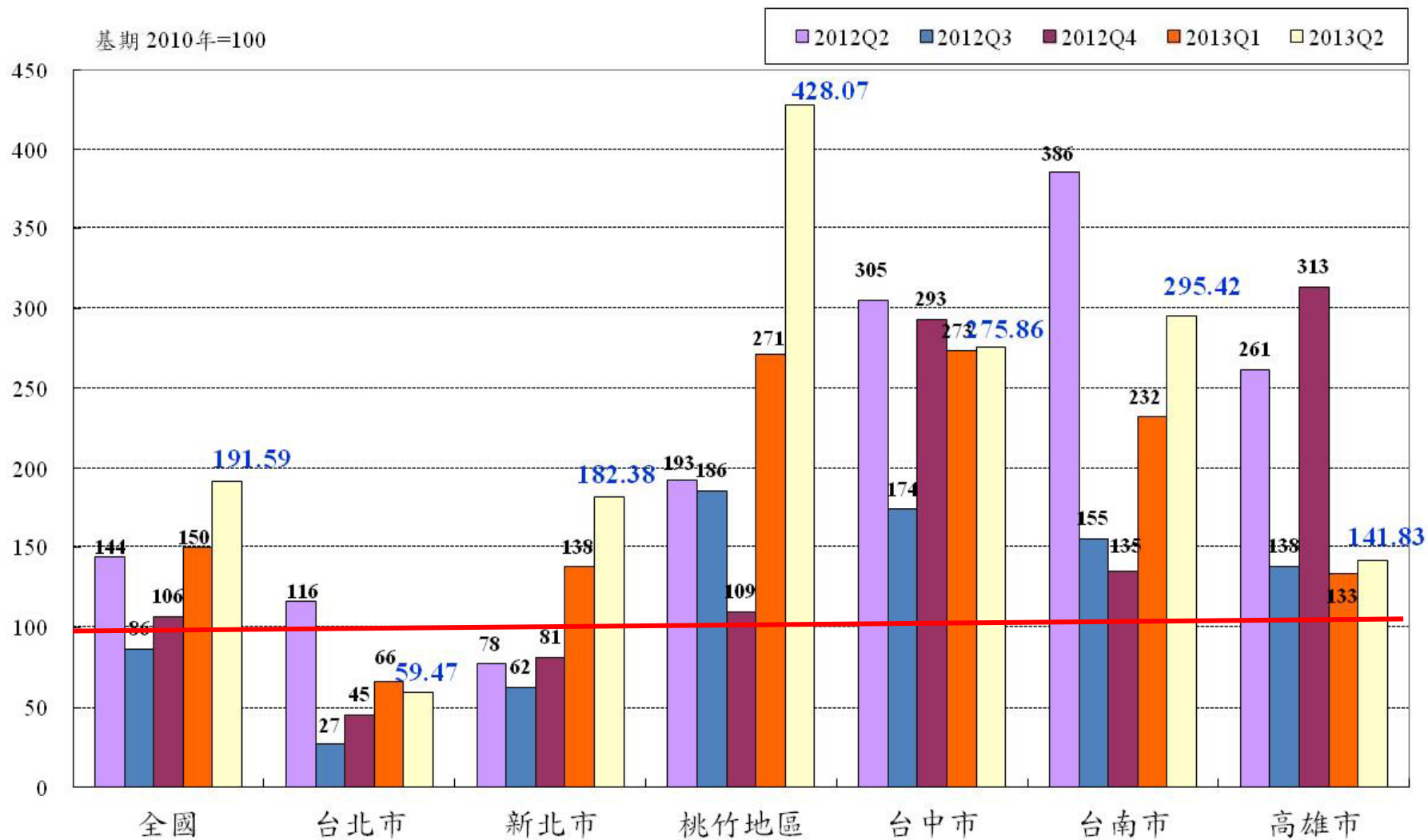


30天銷售率指數圖



30天成交量指數圖

基期 2010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	127.26	27.83 萬元/坪	2.54%(++)	6.77%(++)
議價空間率	101.21	15.52%	-5.49%(--)	-11.83%(---)
開價	127.54	32.94 萬元/坪	1.45%(Δ)	4.14%(+)
推案量	155.31	3,536 億元	12.12%(+)	-3.97%(Δ)
30天銷售率	125.41	22.14%	13.69%(+)	38.51%(++)
30天成交量	191.59	--	27.47%(+)	33.02%(Δ)

國泰全國房地產指數，相較上一季為**價漲量增**，較去年同季為價漲量穩。成交價中幅上漲，成交量小幅提高。本季在開價維持穩定，議價空間中幅調降與推案量小幅調升下，銷售率則小幅增加。整體而言，**本季市場延續高檔盤整格局**，值得一提的是，**台北市及新北市均呈現價量背離**。此外，新北市與桃竹地區各占全國三分之一推案規模的特殊結構，成交價格卻都呈現下跌，顯示**新推個案市場尋求繼續向上突破的能量仍舊不足**。

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	139.61	86.42 萬元/坪	11.48%(+++)	19.06%(+++)
議價空間率	78.13	13.04%	-1.65%(Δ)	-33.2%(---)
開價	133.75	99.37 萬元/坪	11.20%(+++)	10.19%(Δ)
推案量	60.10	428 億元	-16.92%(-)	-57.94%(--)
30天銷售率	102.77	28.95%	8.02%(Δ)	21.96%(Δ)
30天成交量	59.47	--	-10.33%(Δ)	-48.70%(--)

國泰台北市房地產指數，相較上一季為**價漲量穩**，較去年同季為價漲量縮。本季台北市新推個案市場因推案地段區位相對較佳，市區內個案每坪開價均超過百萬元，造成成交價出現極大幅度上漲。但**推案量與成交量仍持續萎縮**，目前規模約僅去年同季五成左右。整體而言，本季台北市呈現長期高檔盤整後的突破格局，市場能量能否持續產生價格上漲動能，仍待後續觀察。

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	131.87	39.70 萬元/坪	-6.37%(---)	-0.75%(△)
議價空間率	86.34	15.37%	-9.53%(--)	-9.08%(-)
開價	128.08	46.92 萬元/坪	-8.16%(---)	-2.54%(-)
推案量	178.62	1,155 億元	24.81%(+)	35.82%(+)
30天銷售率	104.63	22.83%	6.03%(△)	73.06%(++)
30天成交量	182.74	--	32.60%(△)	135.50%(+++)

國泰新北市房地產指數，相較上一季為**價跌量穩**，較去年同季為價穩量增。受推案區位差異之影響，本季新北市新推個案市場由前兩季復甦趨勢轉為跌價，高中低價位地區均呈現價格下修，但本季銷售率與成交量仍持續穩定回升，此現象反應低總價推案策略仍吸引相當規模的自住需求。整體而言，本季新北市新推個案市場在**價格下跌的影響下，形成後市發展新的隱憂，加上長期大量推案的潛藏賣壓，後市發展較不樂觀。**

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	127.57	20.49 萬元/坪	-0.76%(△)	18.13%(+++)
議價空間率	96.53	14.28%	-10.33%(--)	-24.58%(--)
開價	129.95	23.91 萬元/坪	-2.27%(-)	11.72%(++)
推案量	266.18	1,188 億元	30.19%(△)	47.73%(+)
30天銷售率	166.19	28.34%	21.22%(++)	50.22%(+)
30天成交量	428.07	--	57.82%(+)	121.92%(++)

國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為**價穩量增**，較去年同季為價量俱增。本季桃竹地區新推個案市場未能有效延續一年來的繁榮結構，受推案區位差異之影響，其中新竹地區價格出現較明顯下跌，桃園縣仍微幅上漲。整體而言，本季桃竹地區市場**仍屬繁榮格局**，桃竹地區連續數季成為各地區推案最多縣市，**累積潛在賣壓與投資客過多問題仍為各地區最高，市場後續風險仍需持續關注。**

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	135.53	18.37 萬元/坪	5.85%(++)	10.50%(+)
議價空間率	131.89	16.78%	5.11%(+)	23.94%(++)
開價	142.14	22.08 萬元/坪	6.94%(++)	14.80%(++)
推案量	125.08	330 億元	-12.18%(△)	-28.37%(-)
30天銷售率	224.41	15.43%	14.92%(+)	26.32%(++)
30天成交量	275.86	--	0.92%(△)	-9.52%(△)

國泰台中市房地產指數，相較上一季與去年同季均為**價漲量穩**。本季台中市新推個案市場仍屬於高檔盤整過程，但價格與成交量均持續上下震盪，顯示市場向上突破能量仍舊有限。整體而言，**本季台中市以其基本需求為主要結構**，近年來在價格與交易量逐步震盪走高下，後續市場量能是否足以繼續支撐相對偏高與市場規模，實為後續尚待關注的重點。

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	122.94	13.33 萬元/坪	4.58%(++)	7.01%(++)
議價空間率	95.85	15.35%	-9.34%(--)	-14.57%(-)
開價	121.97	15.74 萬元/坪	2.62%(++)	3.71%(+)
推案量	257.27	170 億元	43.27%(+)	1.29%(△)
30天銷售率	113.70	10.82%	-11.21%(△)	-24.35%(--)
30天成交量	295.42	--	27.20%(+)	-23.38%(-)

國泰台南市房地產指數，相較上季為**價漲量增**，較去年同季為價漲量縮。本季台南市新推個案市場重新回復漲價趨勢，市況仍屬高檔結構，成交規模持續擴張，市場需求仍有其基礎能量。整體而言，**台南市新推個案市場仍為穩定擴張格局**，後續市況將維持當前結構，較不易出現大幅震盪。

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	122.58	17.45 萬元/坪	4.74%(++)	8.34%(++)
議價空間率	198.52	21.03%	0.0965(+)	0.0919(+)
開價	138.79	22.10 萬元/坪	7.20%(++)	10.76%(+++)
推案量	187.20	266 億元	-13.27%(△)	-30.36%(-)
30天銷售率	75.11	12.05%	22.69%(+)	-22.09%(-)
30天成交量	141.83	--	6.41%(△)	-45.74%(--)

國泰高雄市房地產指數，相較上季為價漲量穩，較去年同季為價漲量縮。新推個案市場從前兩季交易量大幅上下震盪轉為量穩結構，推案規模回歸較低檔的穩定格局，而銷售率回升亦反應市場潛在需求能量仍有其基本規模。整體而言，高雄市市況回復穩定結構，但已不若一年前熱絡，後續潛在賣壓是應關注的課題。



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	0	1	1	1	7
台北市	3	0	3	-1	0	0	5
新北市	-3	2	-3	1	0	0	-3
桃竹地區	0	2	-1	1	2	1	5
台中市	2	-1	2	0	1	0	4
台南市	2	2	2	1	0	1	8
高雄市	2	-1	2	0	1	0	4

本季相對上一季之全國綜合表現分數為**7**分，各地區以台南市的相對分數較最高，新北市相對最弱。

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	1	0	2	0	8
台北市	3	3	0	-2	0	-2	2
新北市	0	1	-1	1	2	3	6
桃竹地區	3	2	2	1	1	2	11
台中市	1	-2	2	-1	2	0	2
台南市	2	1	1	0	-2	-1	1
高雄市	2	-1	3	-1	-1	-2	0

本季相對去年同季全國綜合表現分數8分，但各地區表現落差極大，顯示市場不穩定性仍高。

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)

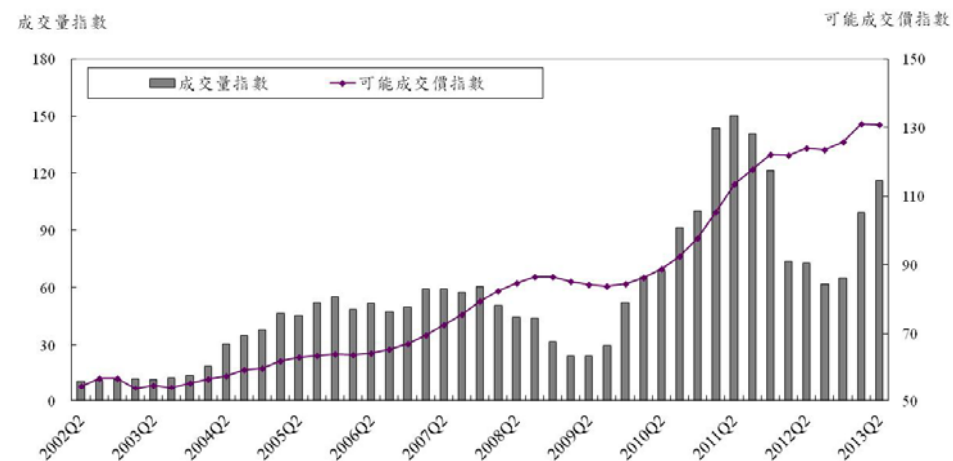


台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

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)

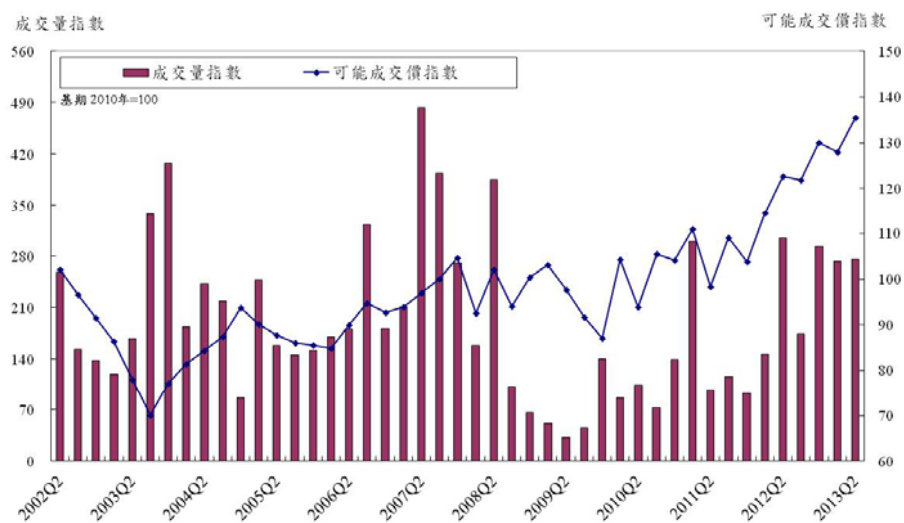


桃竹地區價量指數趨勢圖(季)

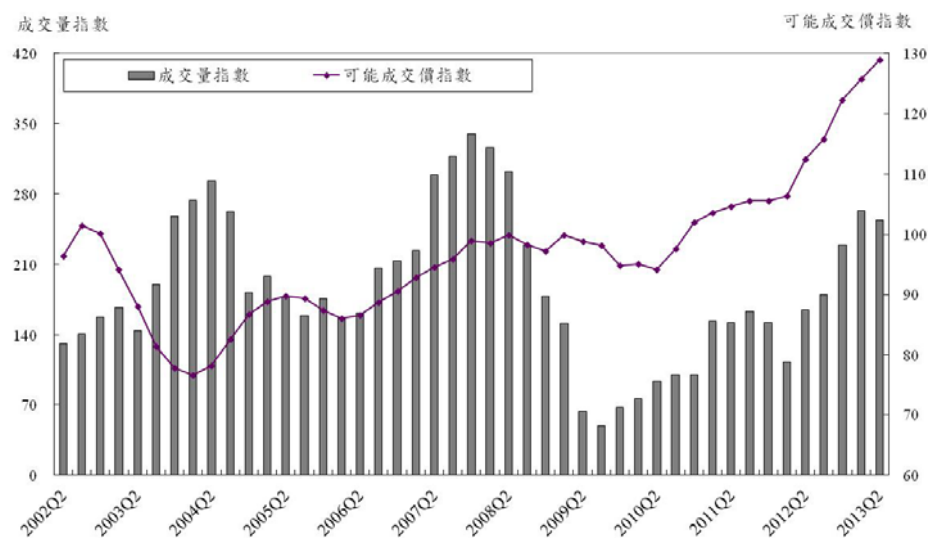


桃竹地區量指數趨勢圖(四季平均)

台中市價量指數趨勢圖(季與四季)

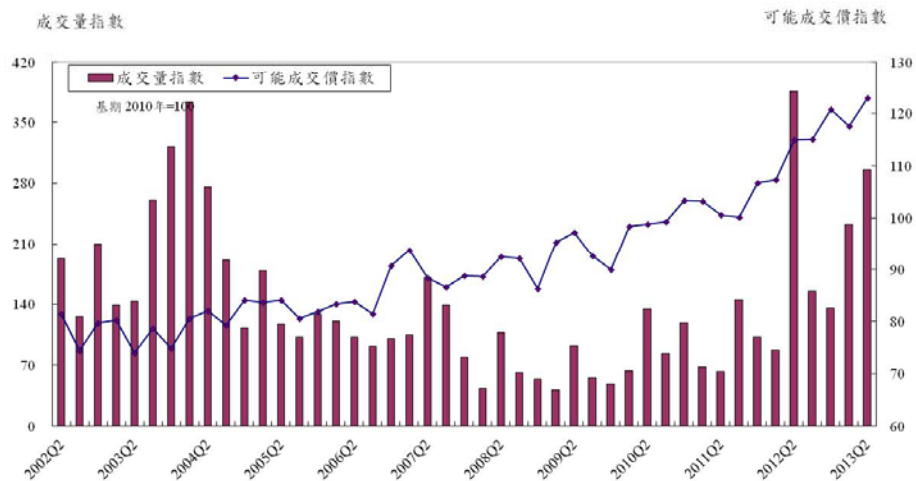


台中市價量指數趨勢圖(季)



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)

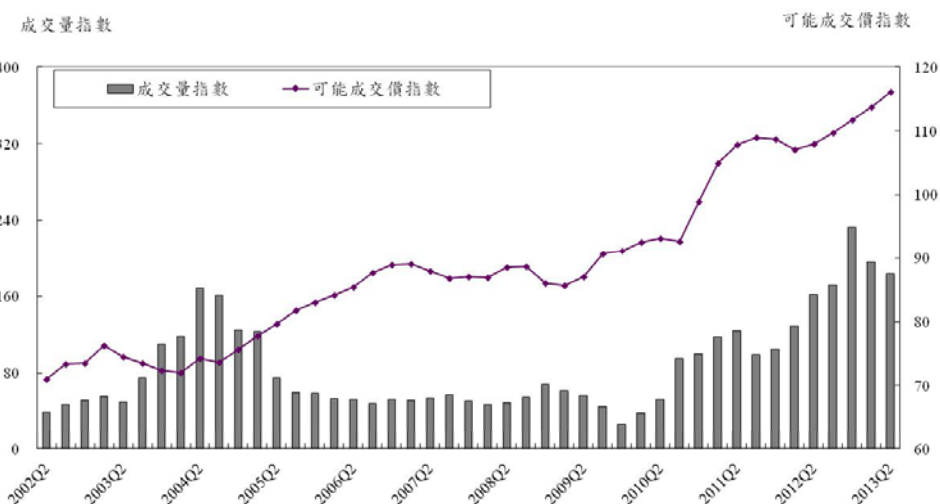


台南市量指數趨勢圖(四季平均)

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)

各都會區多呈現價量背離，房市由樂觀轉向觀望

本季在總體經濟成長調降、日本量化寬鬆政策效果未如預期般樂觀，以及季末美國量化寬鬆政策可能提前結束，與各界對中國大陸第三季經濟展望不佳等國內外利空訊息逐步揭露下，**市場氛圍似有從樂觀轉為觀望的趨勢**。預期第三季國際經濟走勢、奢侈稅修法內容與國內股債市表現等，將成為影響國內房市預期心理的主要因素。



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	0	16	1	1	15	1	1	9	7	17
仁愛敦南路段	0	12	0	0	11	1	5	5	2	12
敦北民生路段	1	11	0	2	10	0	3	6	3	12
民生建國路段	0	6	0	0	6	0	0	5	1	6
南京松江路段	1	6	1	0	6	2	1	4	3	8
忠孝襄陽路段	0	5	0	0	5	0	0	4	1	5
小計	2	56	2	3	53	4	10	33	17	60

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	0	5	0	0	5	0	1	4	0	5
仁愛敦南路段	3	14	0	1	13	3	4	8	5	17
敦北民生路段	0	7	0	0	5	2	0	6	1	7
南京光復路段	4	8	2	5	8	1	7	5	2	14
民生建國路段	0	10	0	0	10	0	4	6	0	10
南京松江路段	3	14	0	2	13	2	3	11	3	17
忠孝襄陽路段	0	16	0	0	15	1	1	13	2	16
小計	10	74	2	8	69	9	20	53	13	86

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	18	1	2	18	2	7	10	5	22
文德段	0	13	0	0	13	0	2	10	1	13
舊宗段	0	12	0	0	12	0	2	7	3	12
小計	3	43	1	2	43	2	11	27	9	47

註：本季於舊宗段新增三個個案V-PARK(A棟)、V-PARK(B棟)、V-PARK(C棟)不列入個案變動討論。

新北市辦公室變動

新北市辦公室

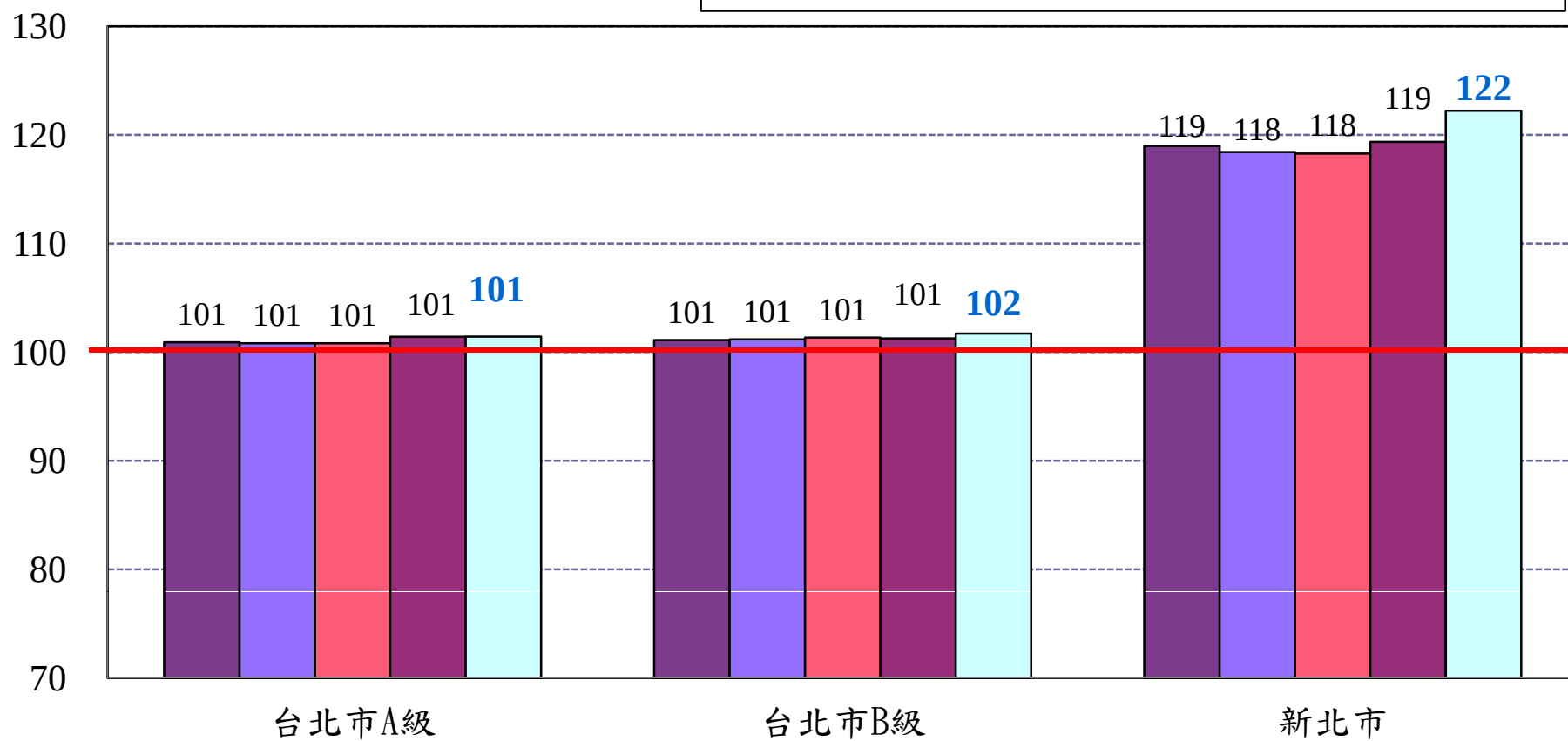
路段名稱	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
三重區	0	4	0	0	4	0	2	2	0	4
新店區	0	6	0	0	6	0	1	3	2	6
板橋區	0	7	0	0	7	0	3	3	1	7
小計	0	17	0	0	17	0	6	8	3	17

註：本季於新店區新增一個個案(台北矽谷二期)不列入個案變動討論。

辦公室租金開價指數一分區

基期 2010年=100

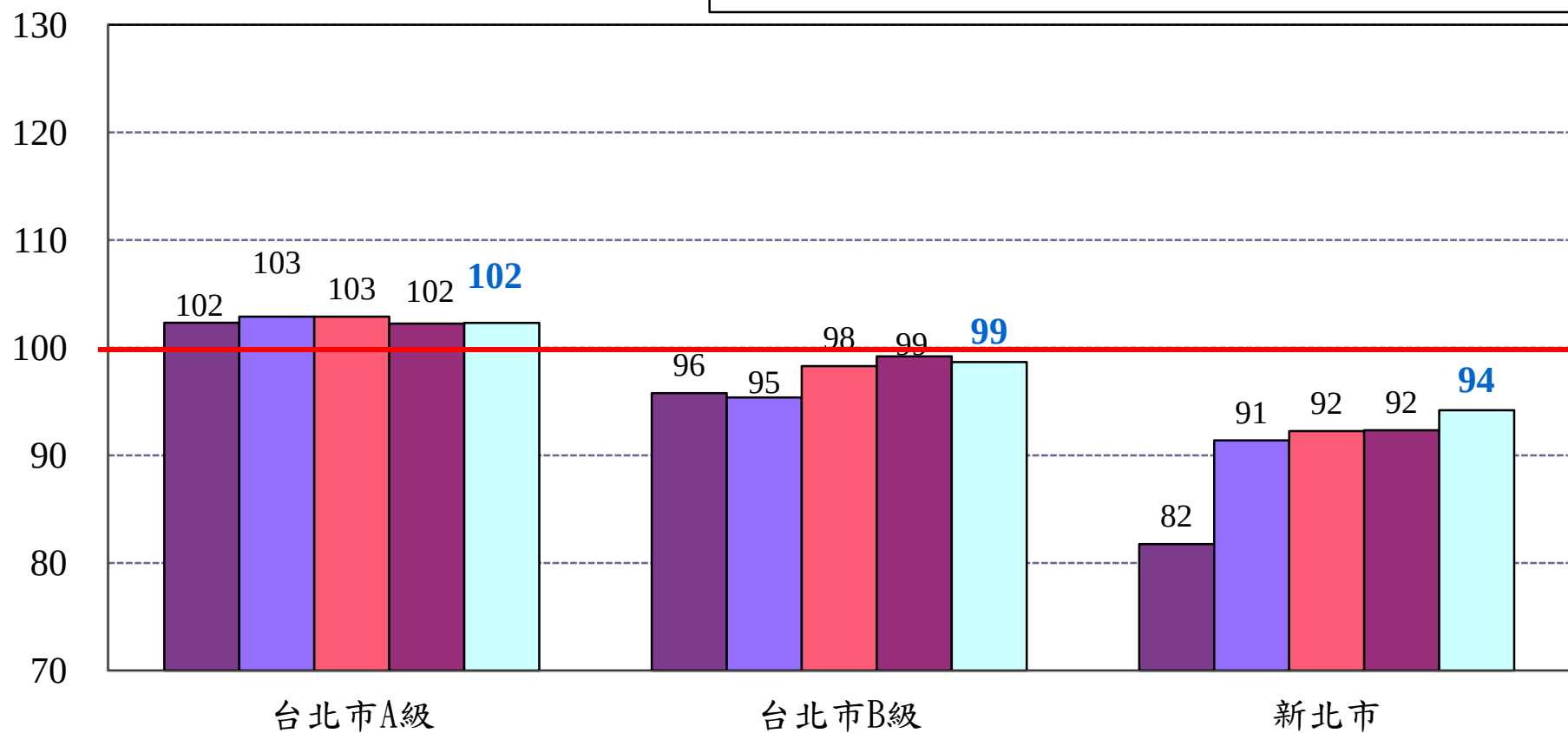
2012Q2 2012Q3 2012Q4 2013Q1 2013Q2



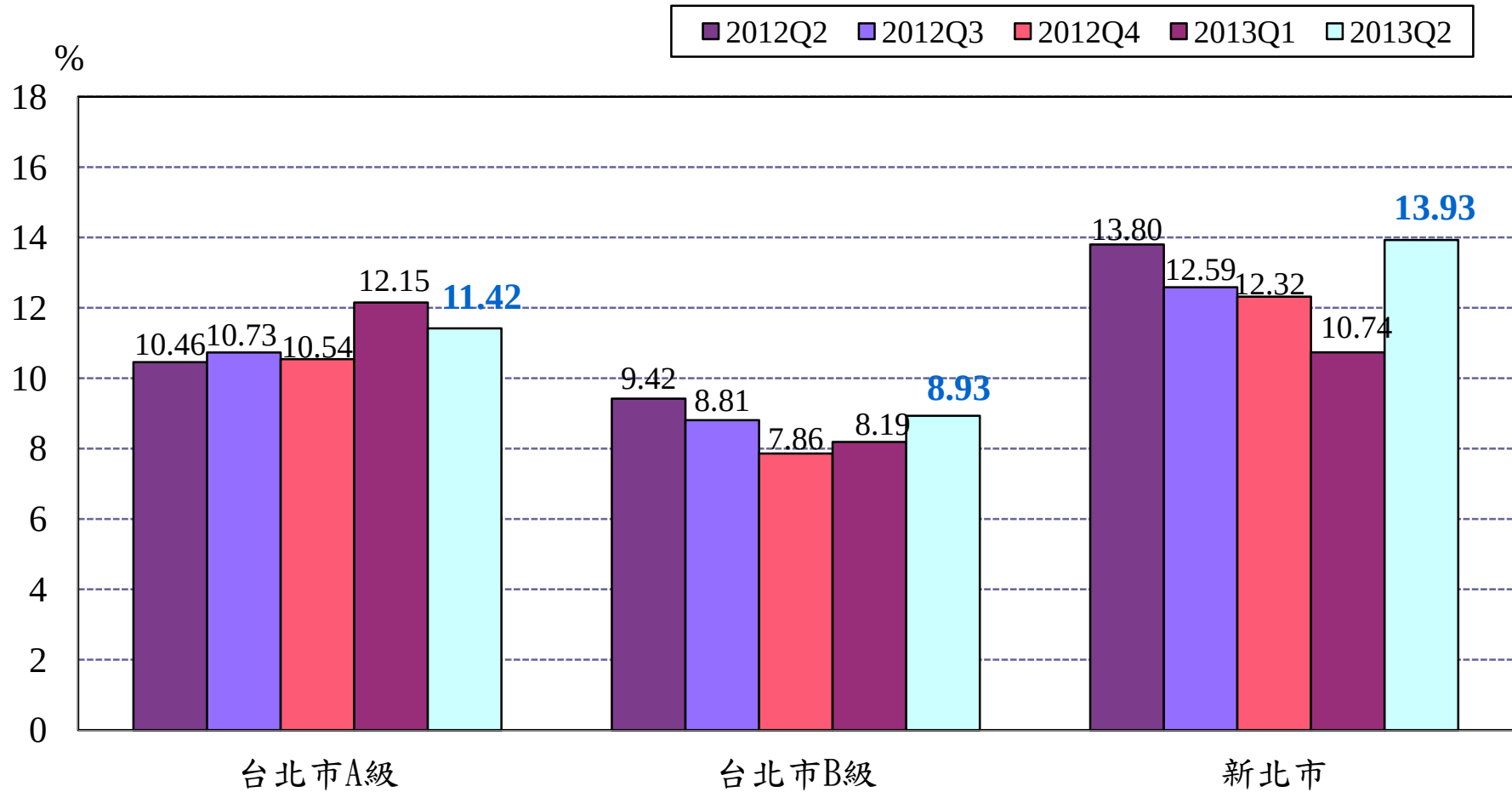
辦公室租金議價空間率指數一分區

基期 2010年=100

■ 2012Q2 ■ 2012Q3 ■ 2012Q4 ■ 2013Q1 □ 2013Q2



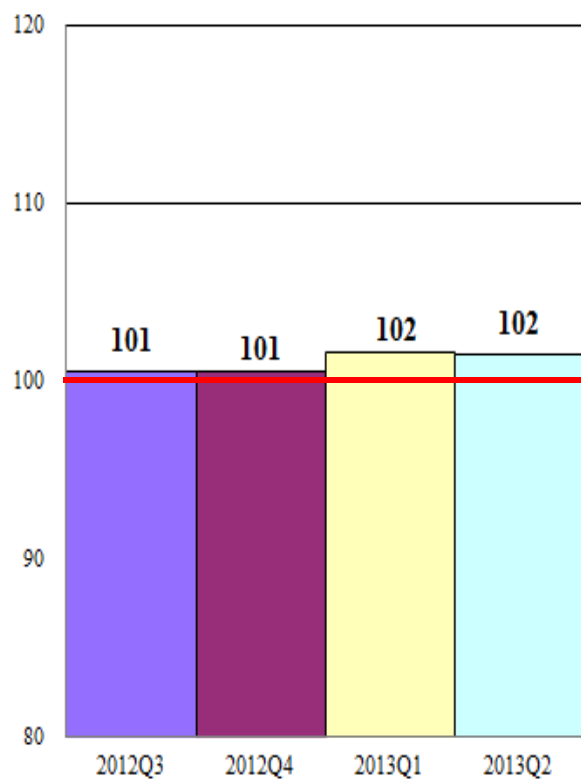
各地區辦公室空置率



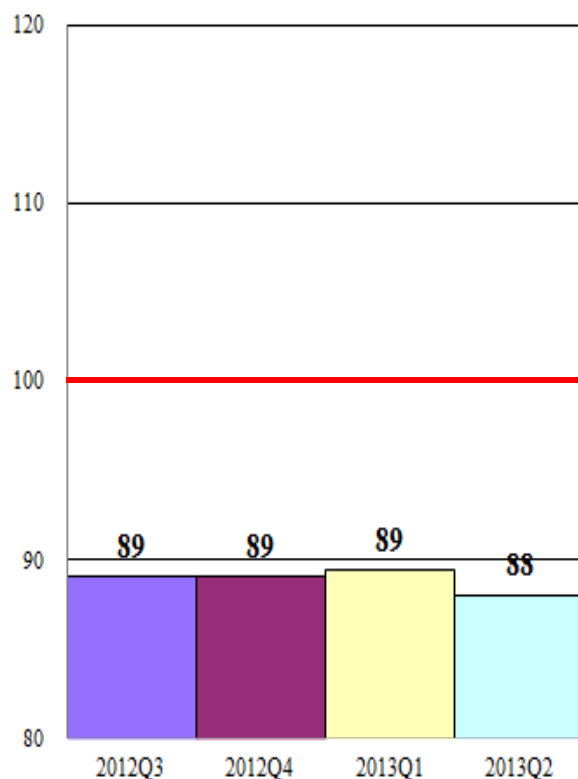
辦公室租金指數—北市A級

信義計畫區

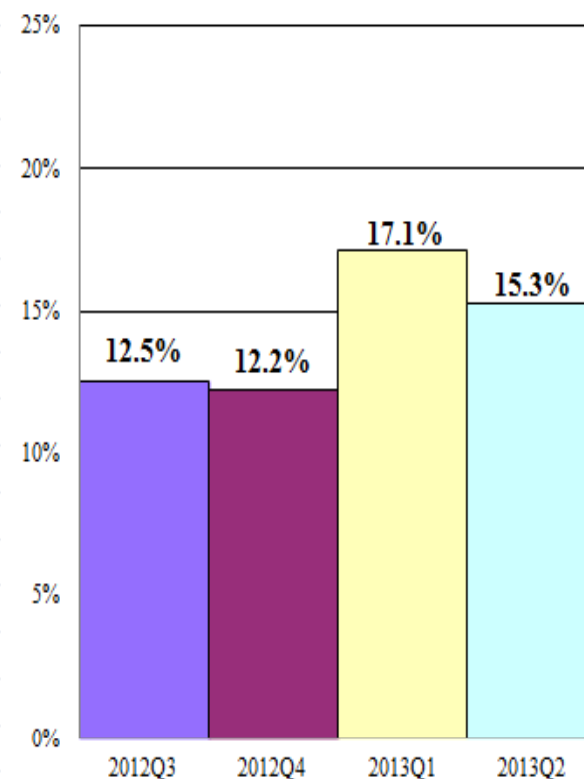
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



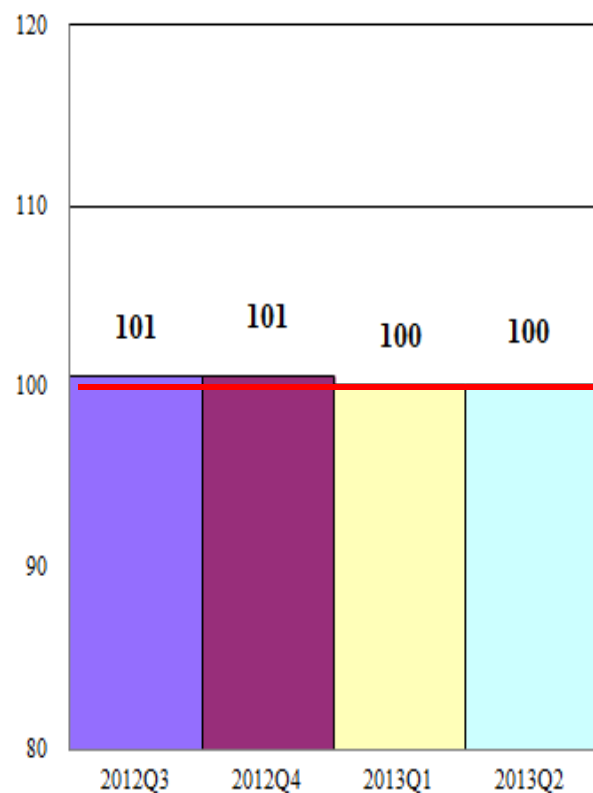
空置率圖



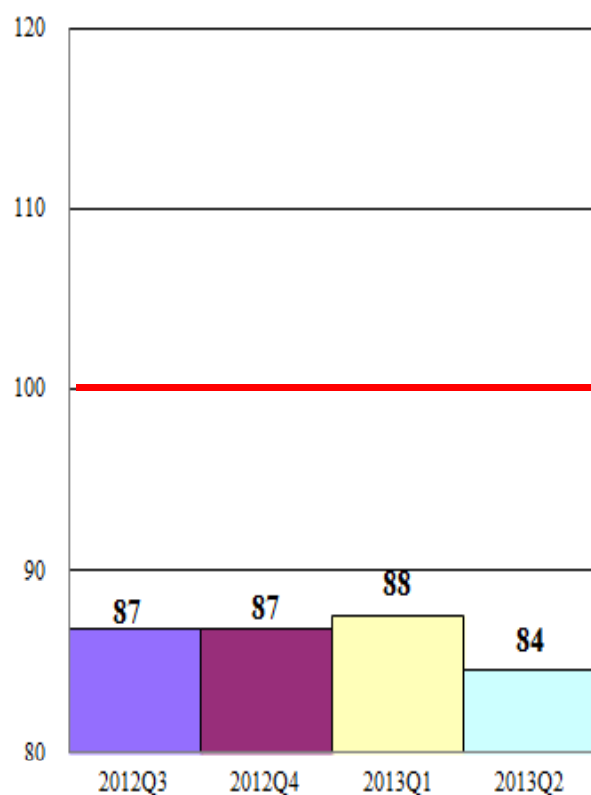
辦公室租金指數—北市A級

仁愛敦南路段

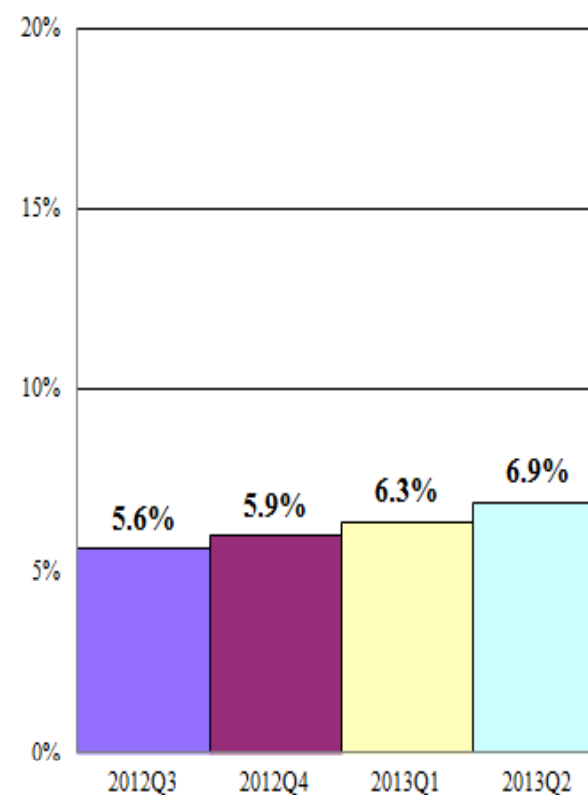
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



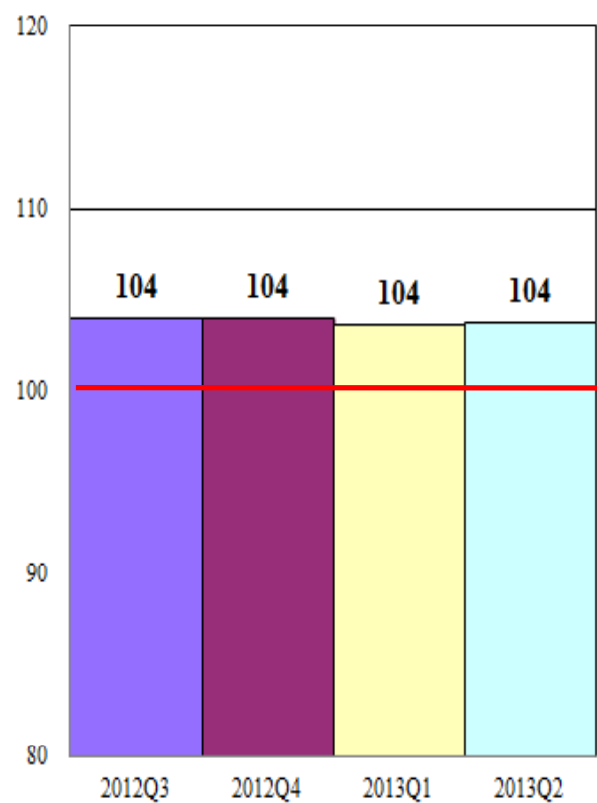
空置率圖



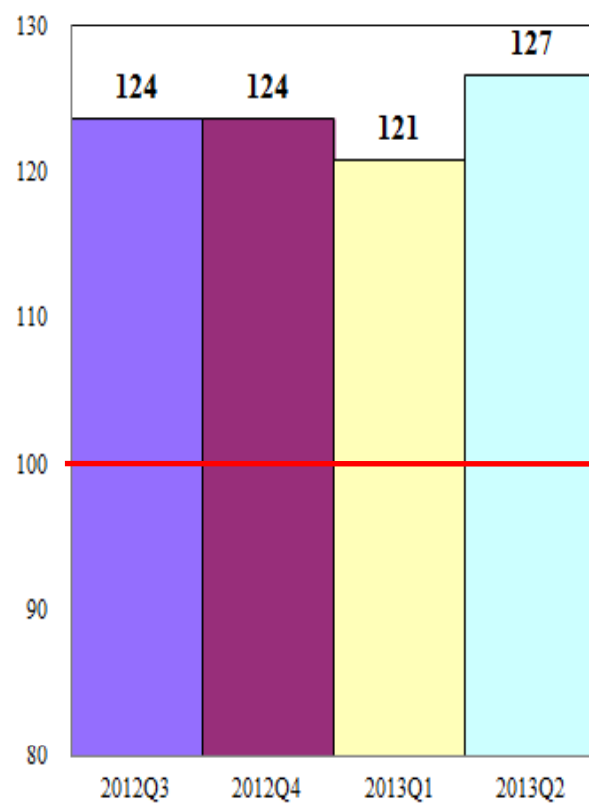
辦公室租金指數—北市A級

敦北民生路段

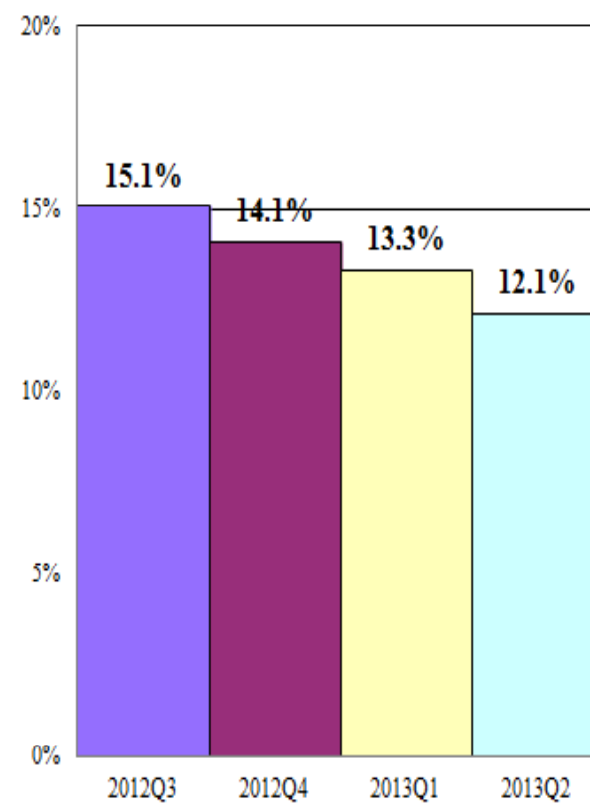
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



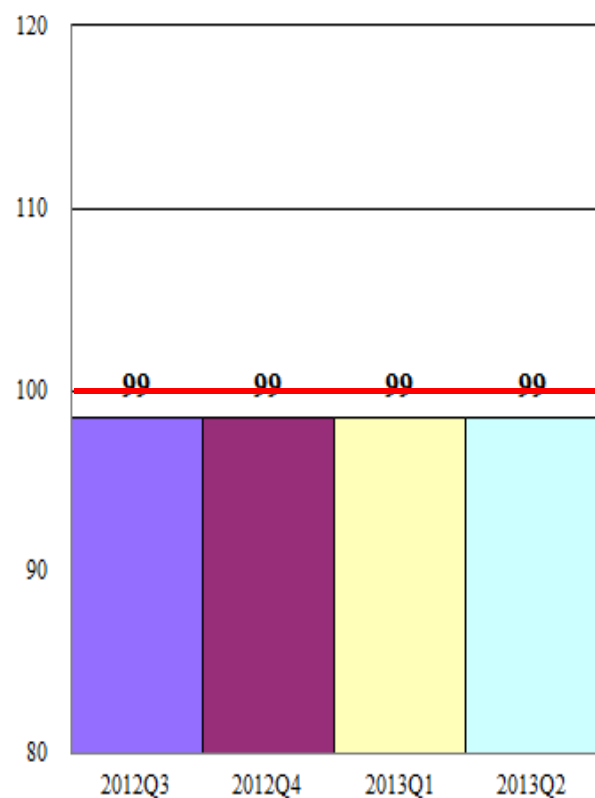
空置率圖



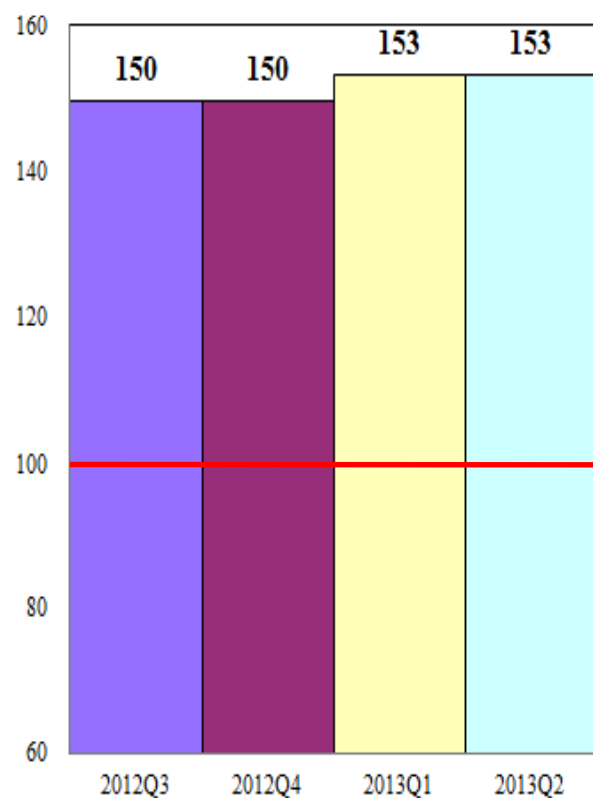
辦公室租金指數—北市A級

民生建國路段

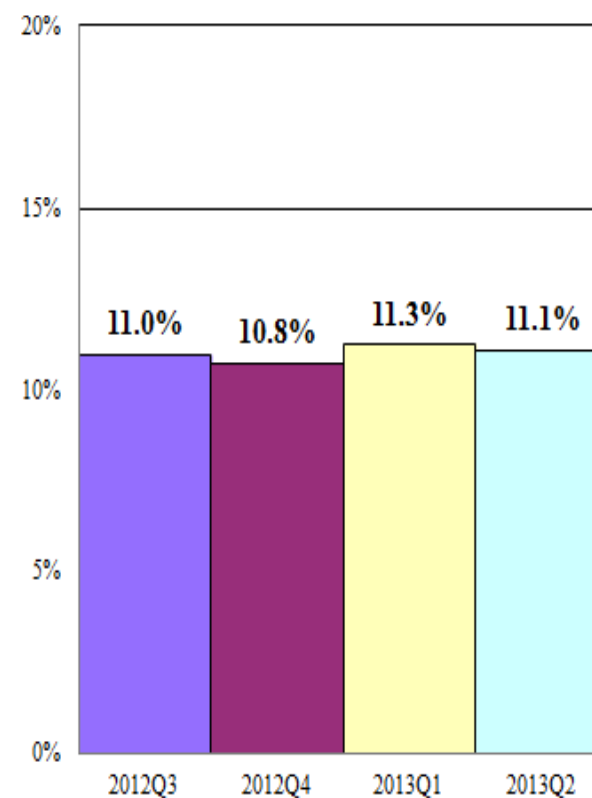
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



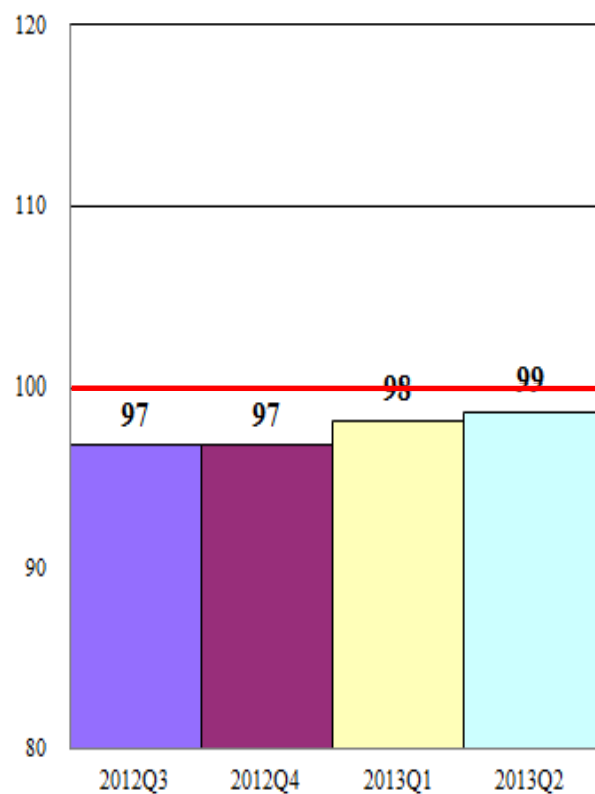
空置率圖



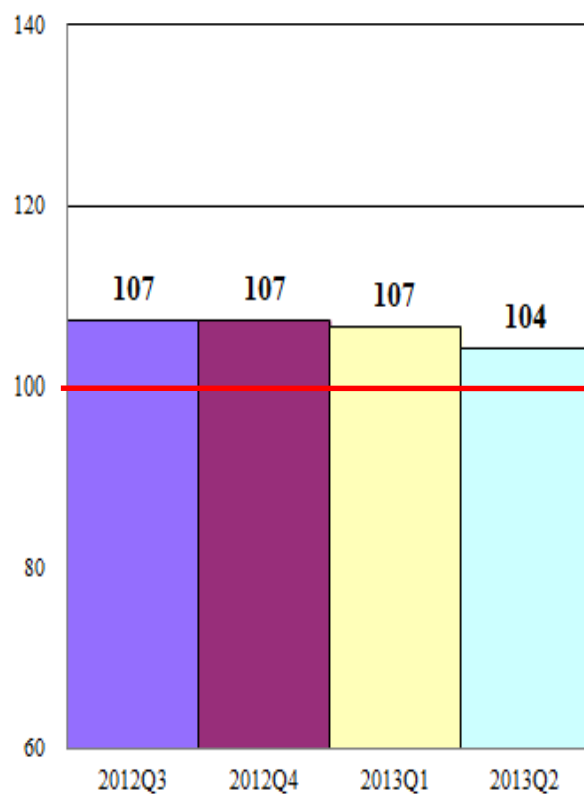
辦公室租金指數—北市A級

南京松江路段

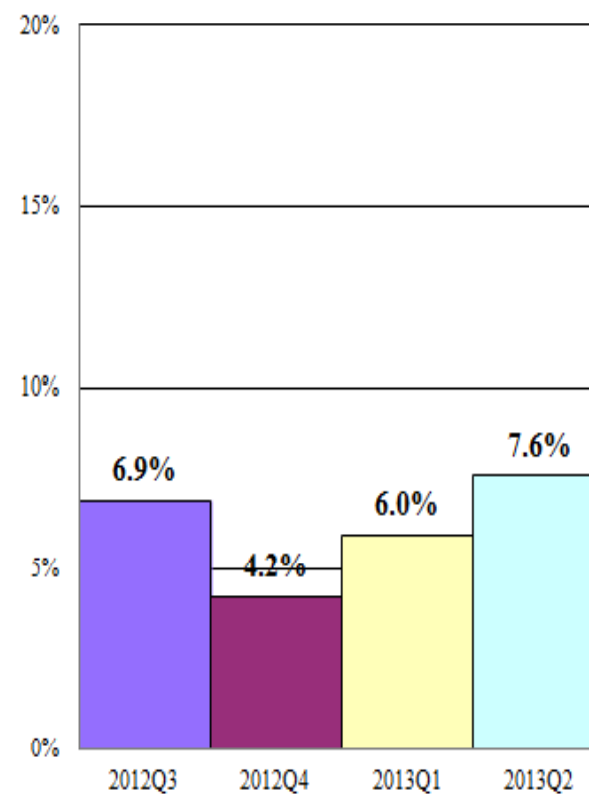
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



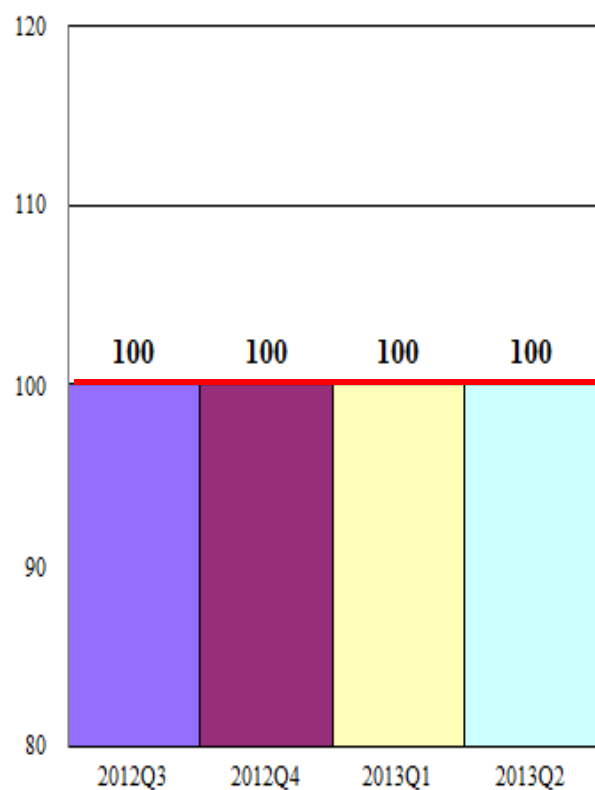
空置率圖



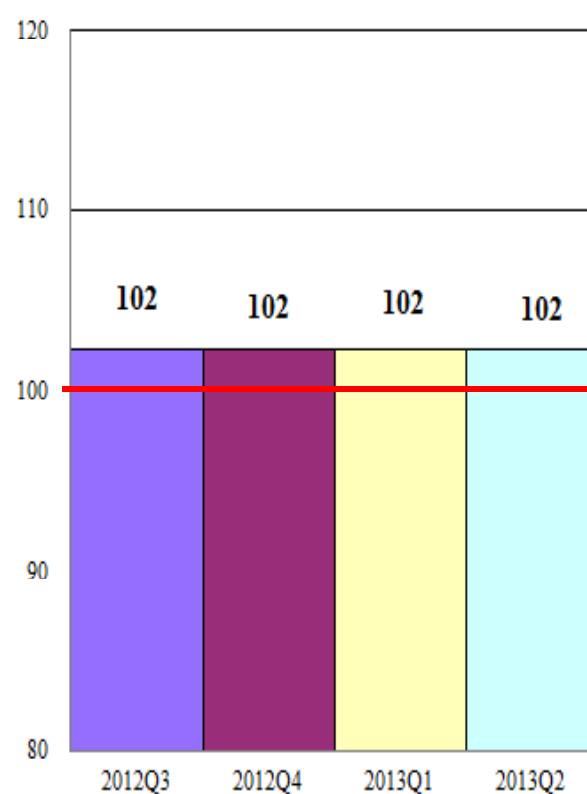
辦公室租金指數—北市A級

忠孝襄陽路段

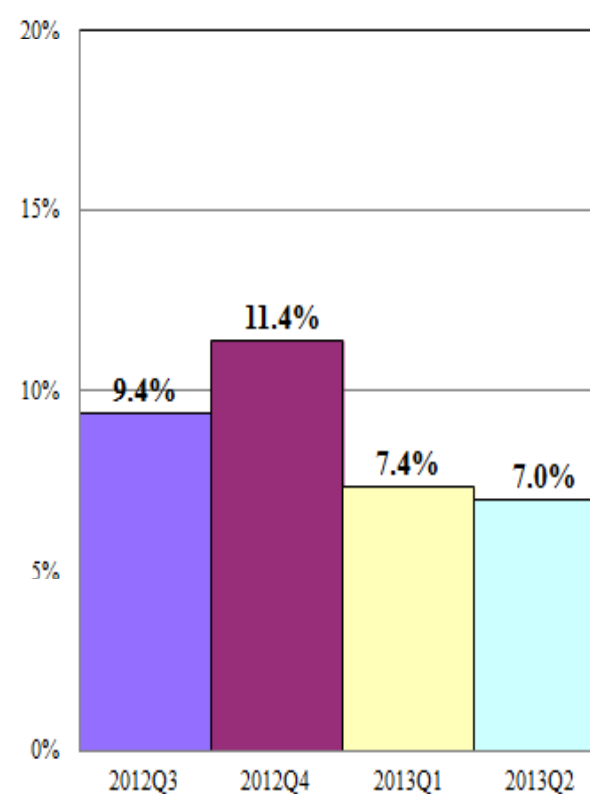
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



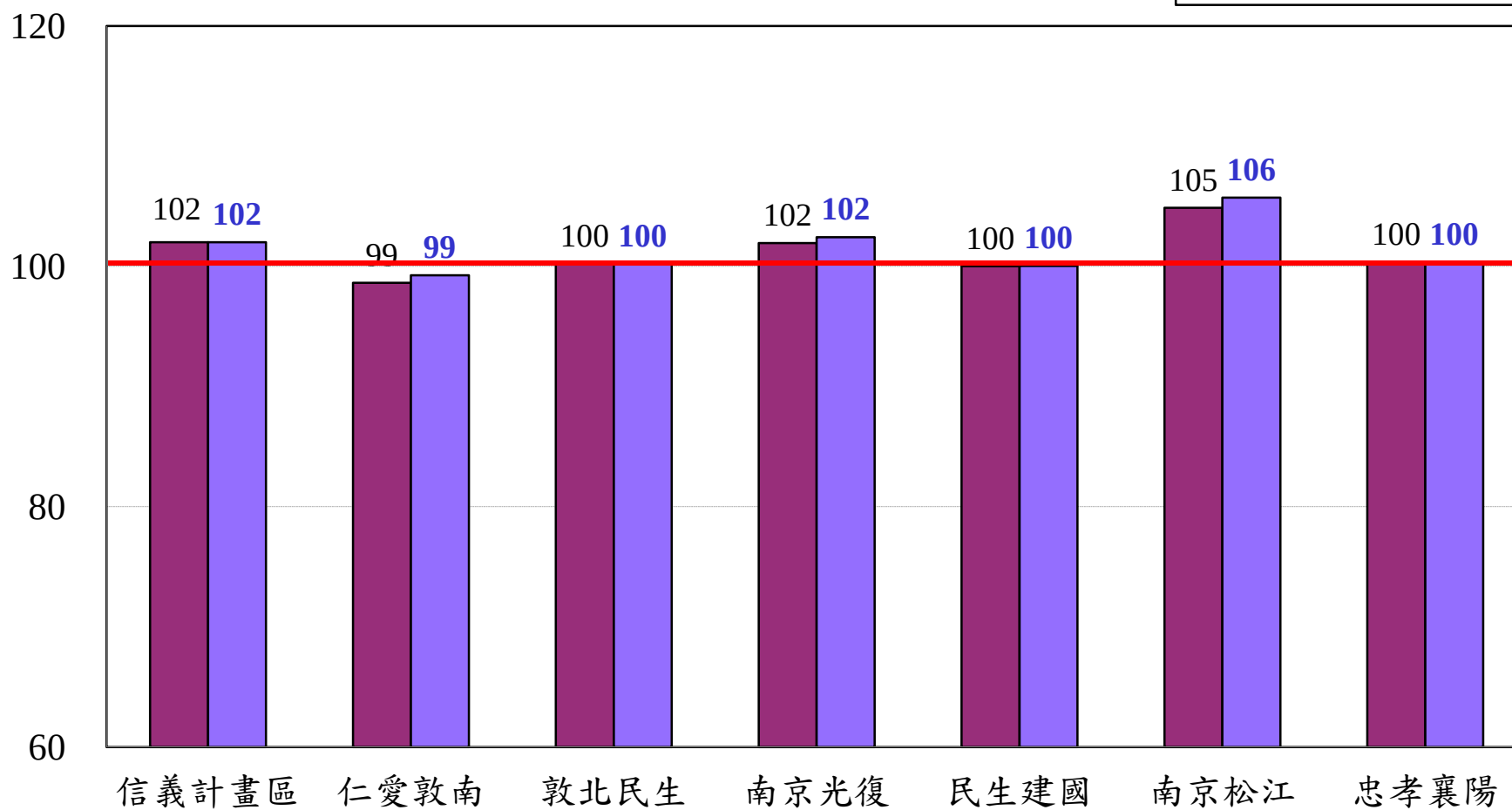
空置率圖



辦公室租金指數—北市B級開價

基期 2010年=100

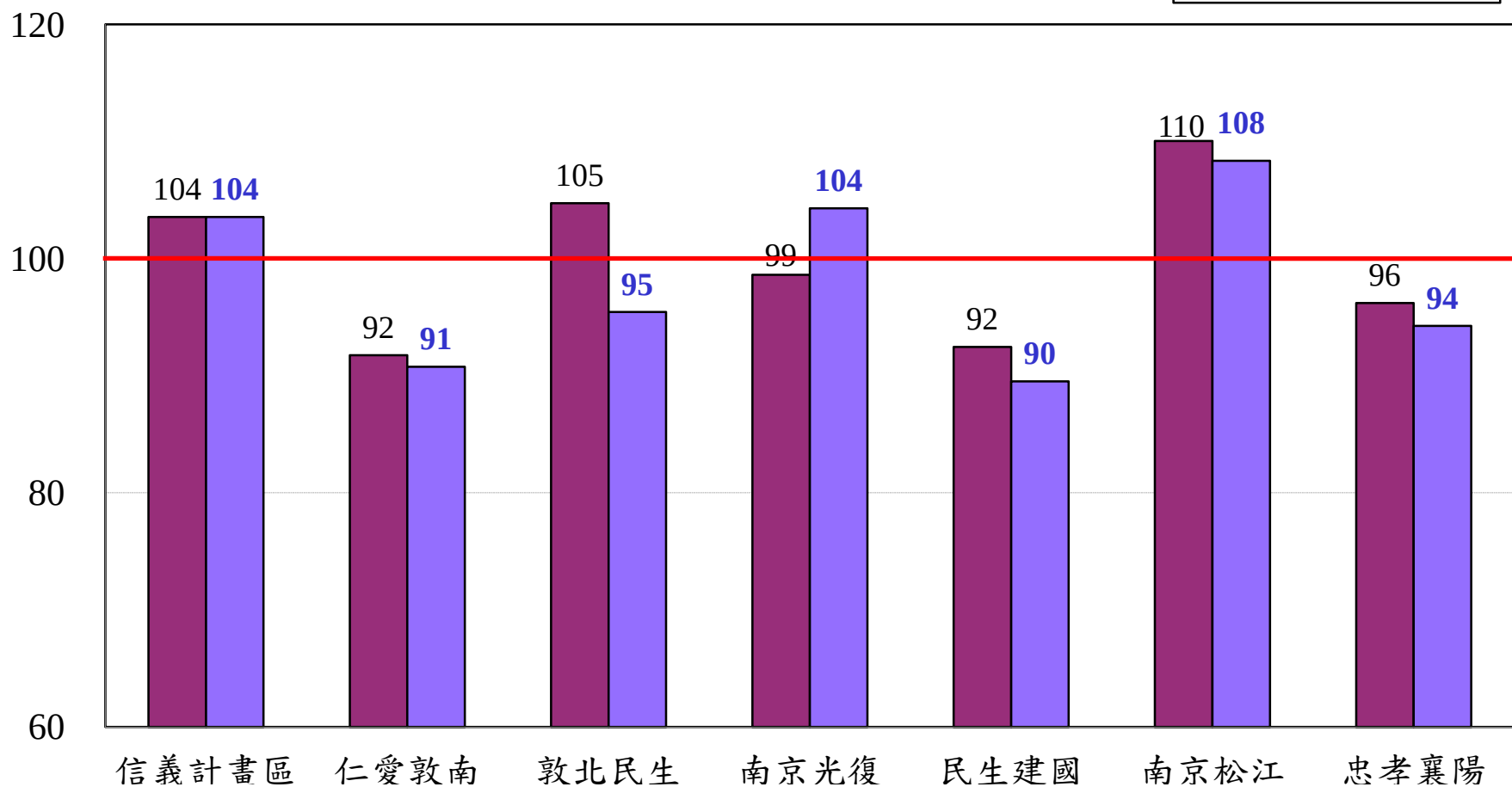
■ 2013Q1 ■ 2013Q2



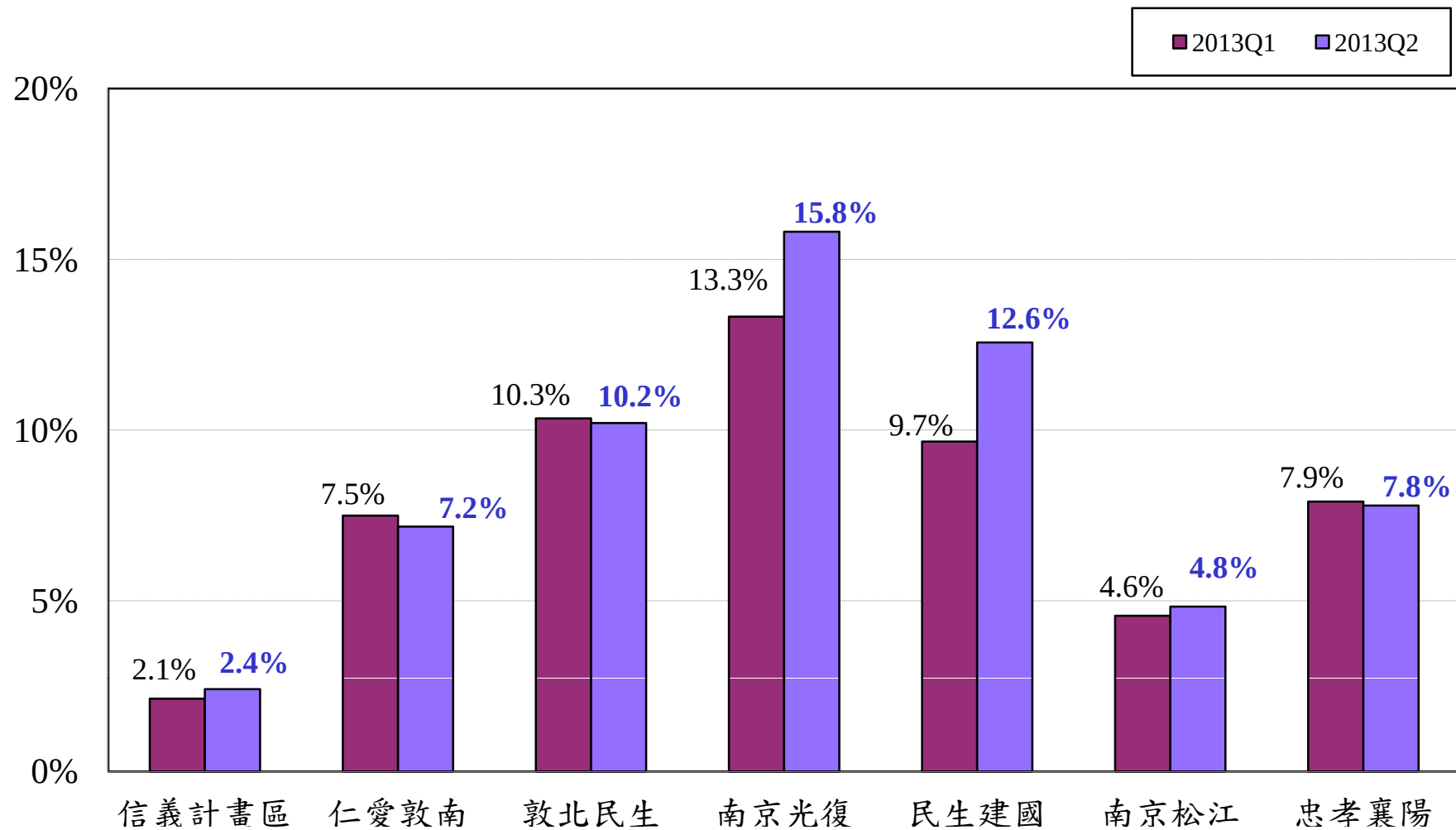
辦公室租金指數—北市B級議價空間率

基期 2010年=100

■ 2013Q1 ■ 2013Q2



辦公室空置率-北市B級



❖ 開價

- 台北市A級、台北市B級與內湖科技園區辦公室皆維持穩定
- 新北市辦公市上升

❖ 議價空間率

- 台北市A級、台北市B級辦公室維持穩定
- 新北市與內湖科技園區辦公室擴大

❖ 空置率

- 台北市A級辦公室下降
 - 台北市B級、新北市與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.