



國泰房地產指數季報

2013年第3季 記者會

2013/11/1



國泰建設

**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（德明財經科技大學）
- 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

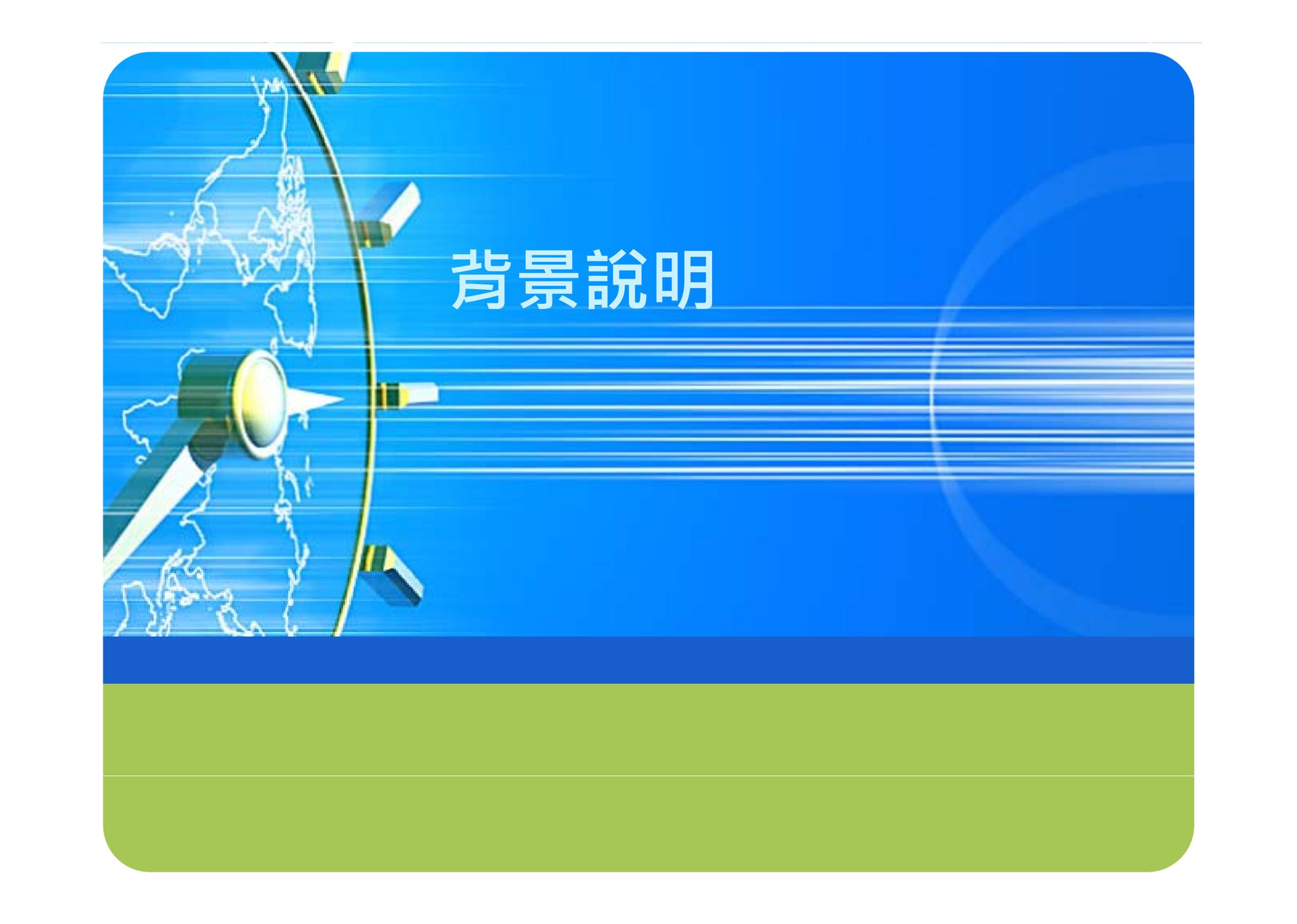
2013Q3市調資料分析

3

國泰房地產指數

4

國泰辦公室租金指數



背景說明

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3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

The image features a 3D graphic of a globe on the left side, with a magnifying glass positioned over it. The globe is rendered in a light blue and white color scheme. The magnifying glass has a green handle and a silver frame. The background is a vibrant blue with horizontal white lines that create a sense of motion or data flow. On the right side, there is a large, faint, circular graphic element. At the bottom of the image, there is a solid green horizontal bar. The overall design is clean and professional, typical of a corporate presentation slide.

2013Q3市調資料分析

各地區推案狀況 2013年第3季

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率

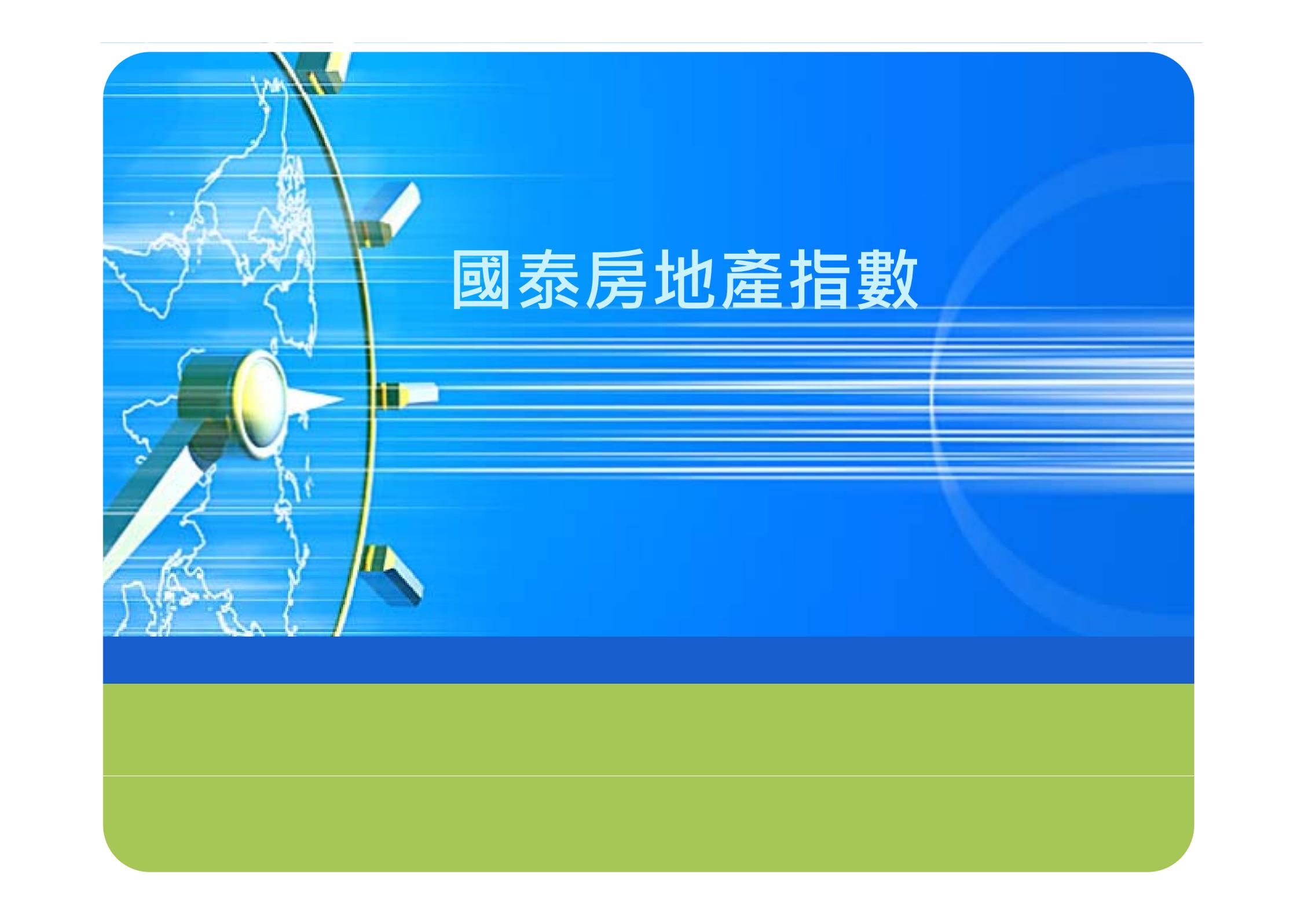
	個案數	總可銷戶 (戶)	去化率 (%)	總可銷額 (億)	大廈 推案率 (%)	預售 推案率 (%)	主力坪數 (坪)	主力總價 (萬)	主力單價 (萬)
全國	313 (1.0%) 《7.9%》	24,344 (15.9%) 《43.4%》	19% (-13.8%) 《52.0%》	3,723 (5.3%) 《32.2%》	91% (-0.6%) 《5.5%》	56% (4.3%) 《1.9%》	64 (-1.0%) 《-9.6%》	1,647 (-2.8%) 《0.3%》	28.0 (3.7%) 《9.8%》
台北市	34 (3.0%) 《0.0%》	934 (14.0%) 《30.1%》	23% (-20.0%) 《57.3%》	532 (24.4%) 《41.1%》	99% (-0.9%) 《4.8%》	49% (-40.0%) 《-38.5%》	54 (4.0%) 《1.0%》	4,690 (6.6%) 《45.0%》	96.5 (7.2%) 《13.5%》
新北市	56 (-6.7%) 《16.7%》	8,577 (43.1%) 《82.4%》	19% (-14.6%) 《63.6%》	1,364 (18.1%) 《80.5%》	98% (-2.3%) 《0.7%》	55% (-1.6%) 《15.8%》	50 (10.3%) 《6.9%》	1,841 (31.4%) 《31.9%》	45.0 (15.4%) 《38.5%》
桃竹 地區	84 (-8.7%) 《10.5%》	7,696 (-1.0%) 《39.9%》	21% (-25.0%) 《31.6%》	1,022 (-14.0%) 《12.5%》	93% (-0.4%) 《3.5%》	67% (62.0%) 《15.1%》	62 (-8.1%) 《-11.3%》	1,506 (-3.0%) 《1.1%》	26.0 (0.0%) 《9.5%》
台中市	55 (31.0%) 《22.2%》	3,674 (25.9%) 《57.4%》	15% (-1.0%) 《44.5%》	431 (30.5%) 《41.7%》	77% (3.2%) 《8.4%》	79% (1.3%) 《-21.1%》	66 (5.0%) 《-9.3%》	1,437 (-0.2%) 《-13.7%》	22.8 (-1.9%) 《1.8%》
台南市	30 (3.4%) 《25.0%》	825 (-57.1%) 《-11.0%》	13% (20.4%) 《34.1%》	71 (-58.2%) 《-29.6%》	38% (-45.7%) 《-13.9%》	69% (-24.6%) 《26.2%》	72 (2.2%) 《8.6%》	1,064 (-5.0%) 《17.2%》	16.0 (-6.6%) 《4.3%》
高雄市	54 (0.0%) 《-14.3%》	2,638 (67.6%) 《-5.5%》	17% (46.2%) 《100.5%》	304 (14.5%) 《-18.0%》	70% (7.5%) 《0.7%》	0% -- --	82 (-6.8%) 《-18.2%》	2,165 (-3.5%) 《21.1%》	23.6 (-5.3%) 《-2.7%》

各地區七至九月趨勢圖

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	%
10207	全國	98	9,705,562	5,910	21.67	1,282	1,685	14.27
10208		103	12,452,634	8,996	16.33	1,469	1,610	14.44
10209		112	15,073,547	9,438	19.97	1,882	1,609	16.44
10207	北市	9	1,233,400	258	24.75	64	3,813	10.30
10208		11	1,587,757	233	24.21	56	4,175	15.34
10209		14	2,498,616	443	22.41	99	4,825	14.30
10207	新北	18	3,281,263	1,960	22.07	434	1,815	12.60
10208		13	3,656,754	2,987	13.69	412	1,256	11.77
10209		25	6,697,911	3,630	22.58	816	1,980	17.76
10207	桃竹	23	2,429,649	1,676	25.45	425	1,639	13.18
10208		37	5,684,059	3,977	18.87	749	1,513	14.38
10209		24	2,102,500	2,043	22.54	460	1,038	12.28
10207	台中	15	1,192,000	821	16.58	137	1,800	16.64
10208		19	881,800	835	14.47	120	1,391	17.32
10209		21	2,233,900	2,018	14.93	305	1,254	17.42
10207	台南	11	143,210	157	11.06	17	988	16.31
10208		9	196,264	171	12.33	21	1,168	15.61
10209		10	368,620	497	13.54	67	990	23.36
10207	高雄	22	1,426,040	1,038	19.69	205	2,165	17.97
10208		14	446,000	793	14.06	111	2,340	16.46
10209		18	1,172,000	807	16.96	135	1,878	17.40

各地區價量狀況

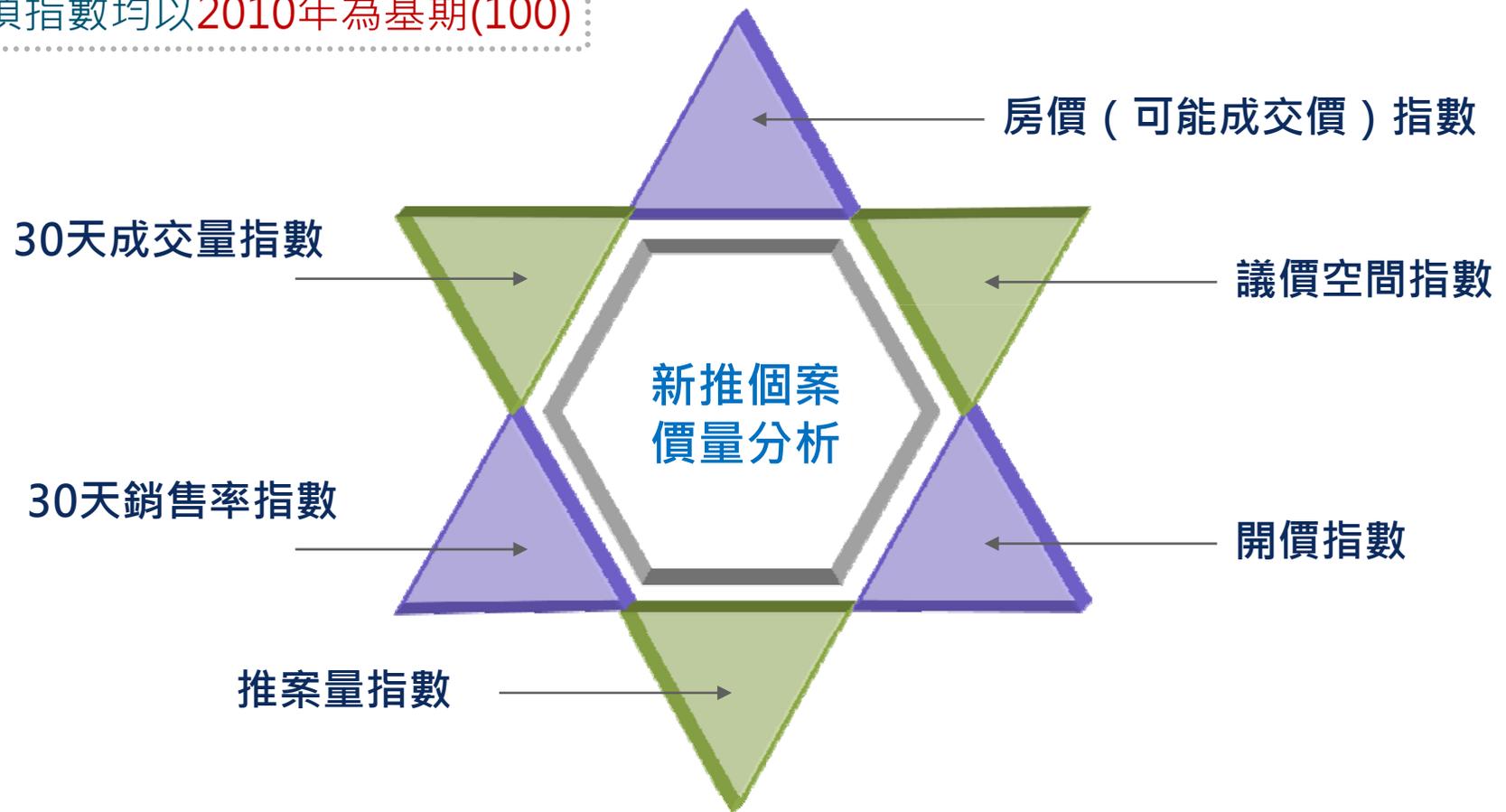
	可能成交價 (萬元)	議價空間率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區
台北市	81.35	13.46%	934	23.50%	內湖區、中山區、 北投區
新北市	42.09	14.52%	8,577	19.37%	淡水區、五股區、 泰山區
桃竹 地區	21.00	13.56%	7,696	21.28%	桃園市、中壢市、 新竹市
台中市	17.68	17.22%	3,674	15.19%	北屯區、西屯區、 大雅區
台南市	13.76	20.42%	825	12.82%	永康區、安南區、 善化區
高雄市	17.21	17.34%	2,638	17.16%	鼓山區、楠梓區、 仁武區
全國	27.97	15.16%	24,344	19.04%	--

The image features a 3D graphic of a globe on the left side, with a magnifying glass positioned over it. The globe is rendered in a light blue and white color scheme, showing the outlines of continents. The magnifying glass has a silver frame and a yellow lens. The background is a vibrant blue with horizontal white lines that create a sense of motion or data flow. On the right side, there is a large, semi-transparent blue circle. At the bottom of the image, there is a solid green horizontal bar. The overall design is modern and professional, suggesting a focus on global data or technology.

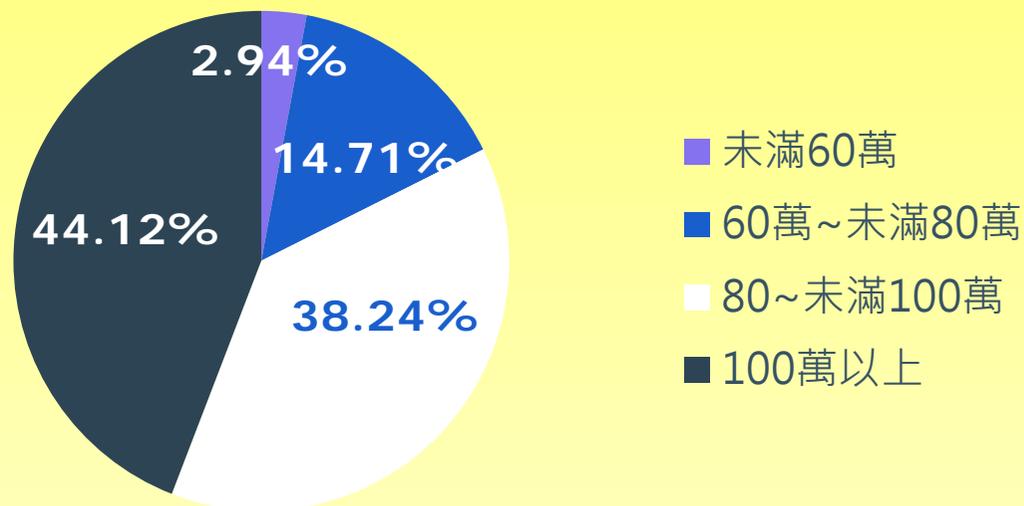
國泰房地產指數

國泰房地產指數

■各項指數均以2010年為基期(100)

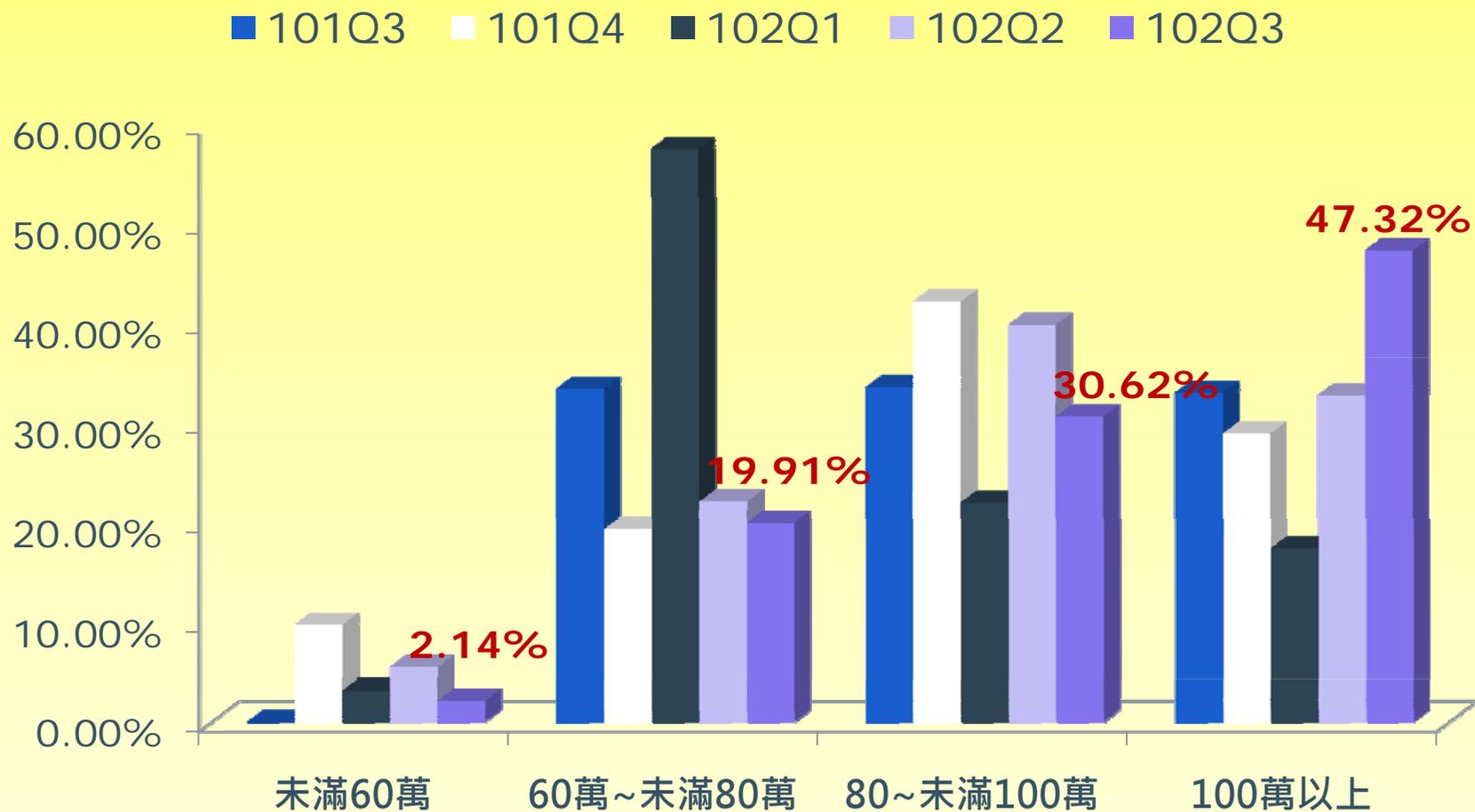


台北市推案價格比例

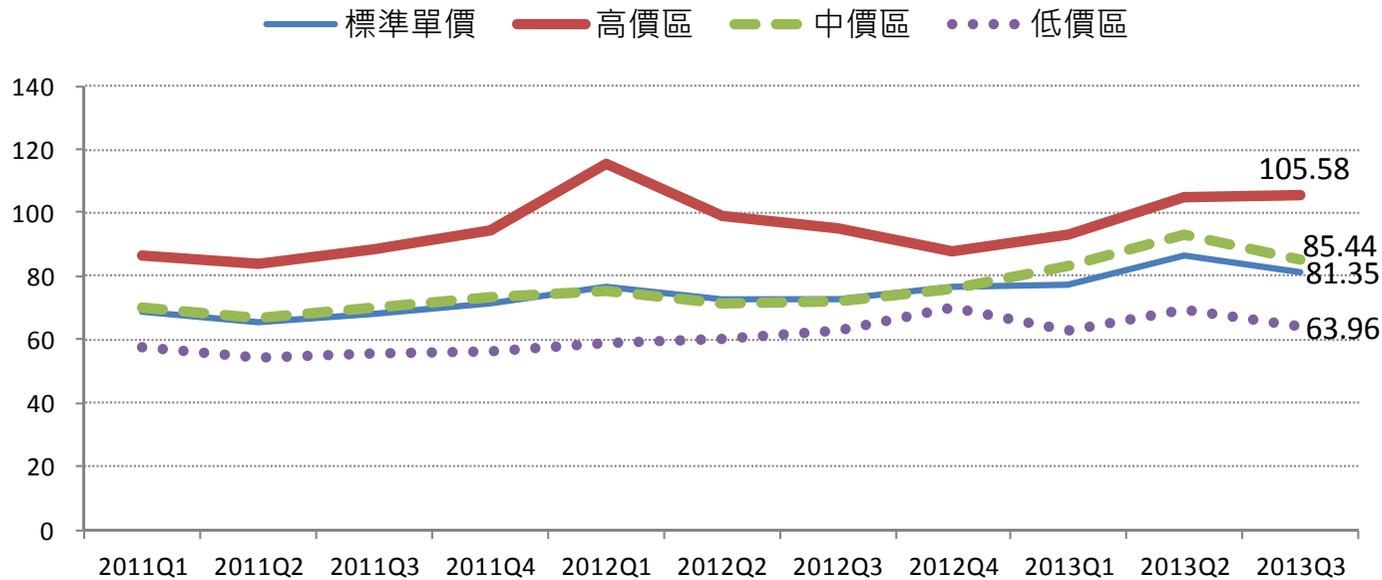


單位:萬元/坪	時間	60萬以下	60~80萬	80~100萬	100萬以上	總計個案數
台北市	102Q3	1	5	13	15	34
	102Q2	1	6	13	12	32

台北市推案價格與戶數比例



台北市區位價格

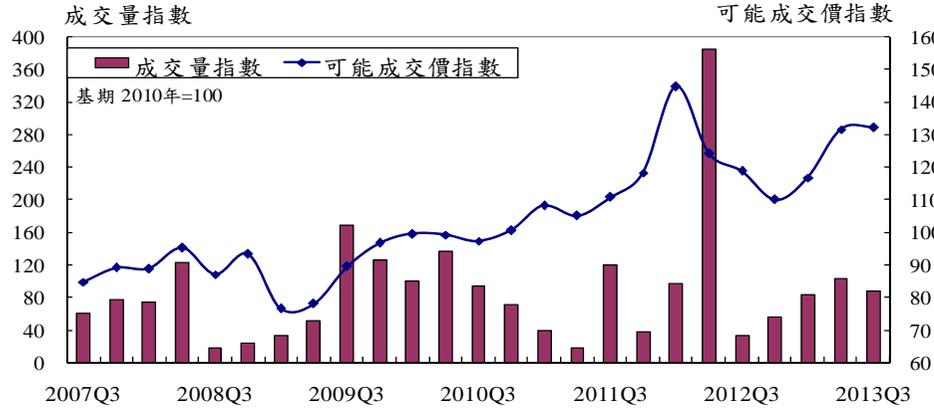


高價區	大安、松山、 中山、信義
中價區	中正、士林、 南港、內湖
低價區	大同、萬華、 北投、文山

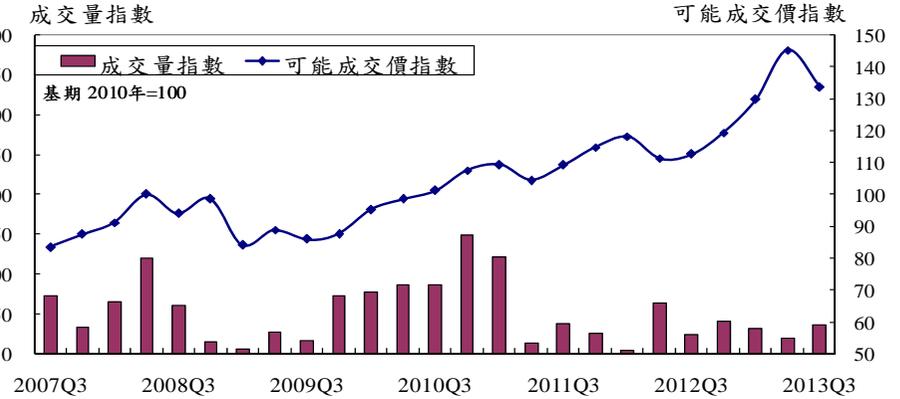
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	105.58 萬元/坪	0.47%	11.34%
中價區	85.44 萬元/坪	-7.92%	18.77%
低價區	63.96 萬元/坪	-7.40%	2.31%

台北市區位成交量

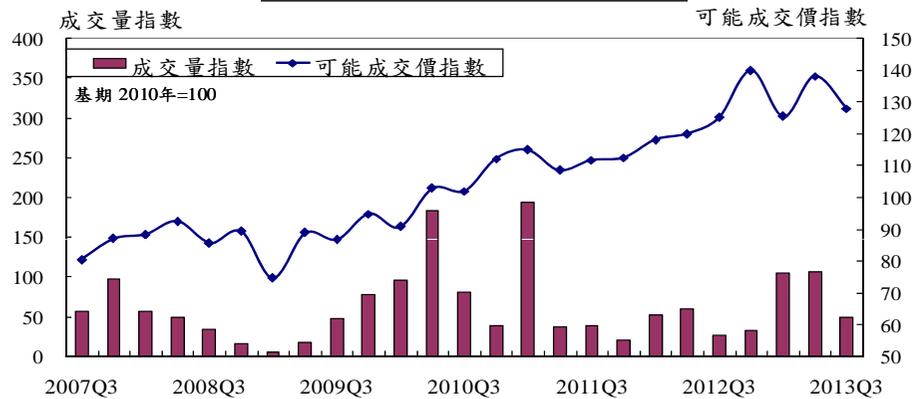
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)

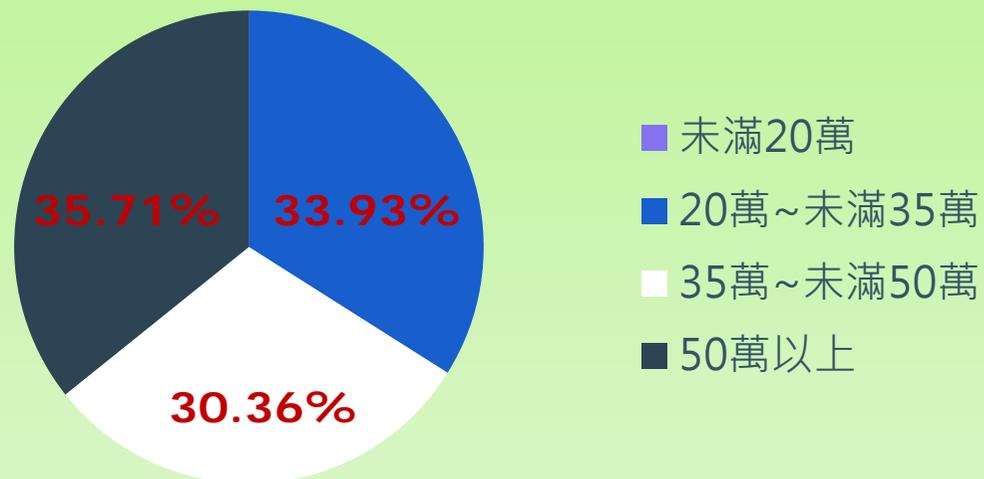


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	88.24	-14.90%	166.13%
中價區	36.06	77.30%	47.07%
低價區	49.92	-53.34%	83.29%

新北市價格推案比例

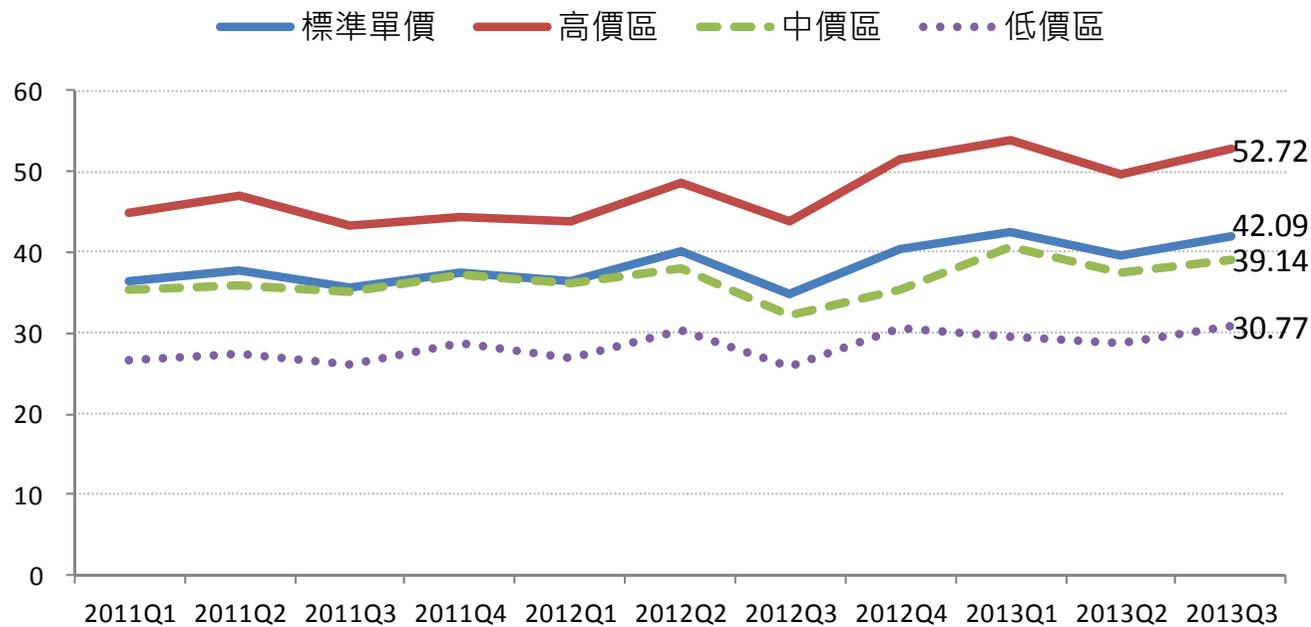


單位:萬元/坪	時間	20萬以下	20~35萬	35~50萬	50萬以上	總計個案數
新北市	102Q3	0	19	17	20	56
	102Q2	0	22	17	20	59

新北市推案價格與戶數比例



新北市區位價格

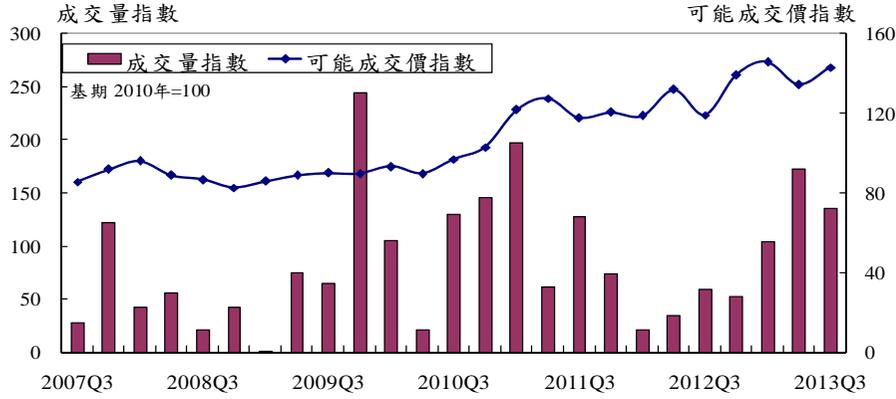


高價區	永和、新店、板橋
中價區	新莊、中和、三重、汐止、蘆洲、淡水、土城
低價區	其他地區

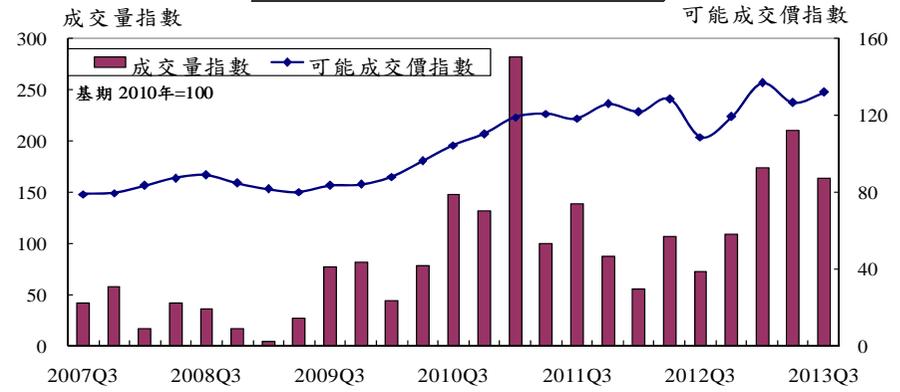
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	52.72 萬元/坪	6.34%	20.06%
中價區	39.14 萬元/坪	4.29%	21.56%
低價區	30.77 萬元/坪	6.77%	18.79%

新北市區位成交量

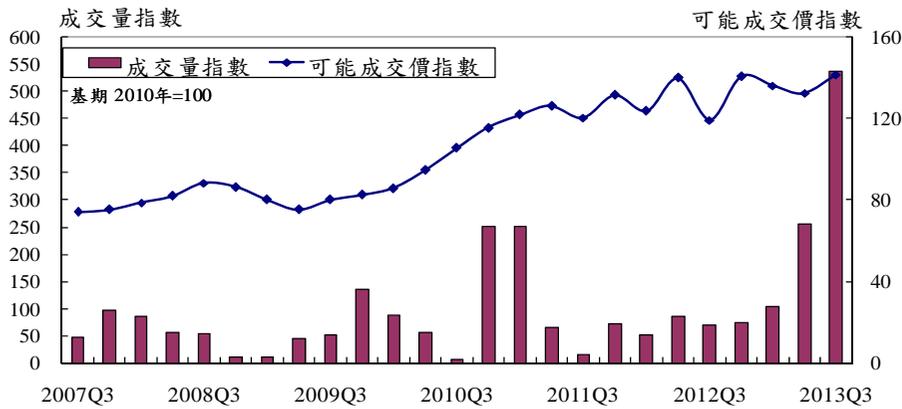
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

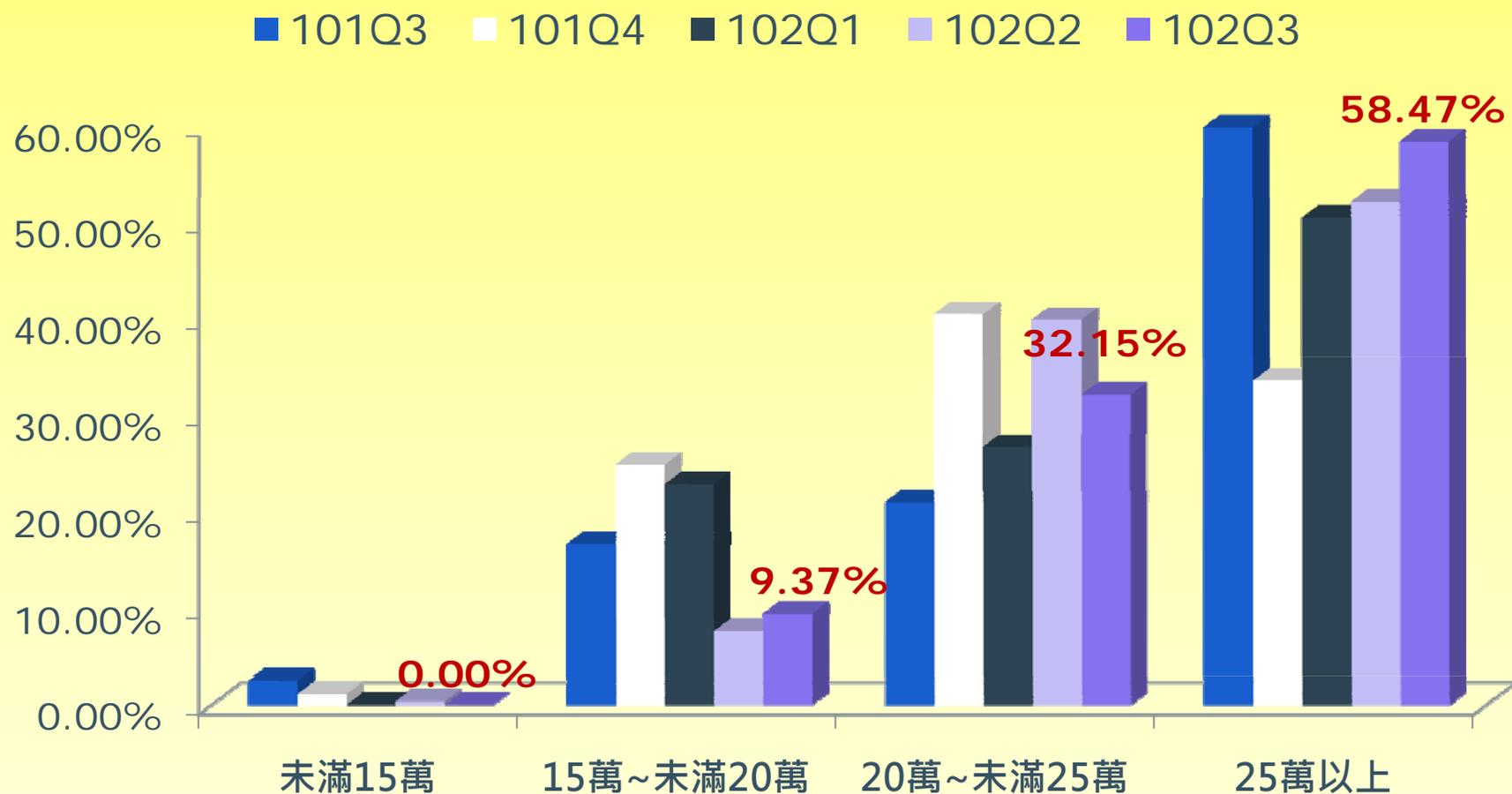


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)

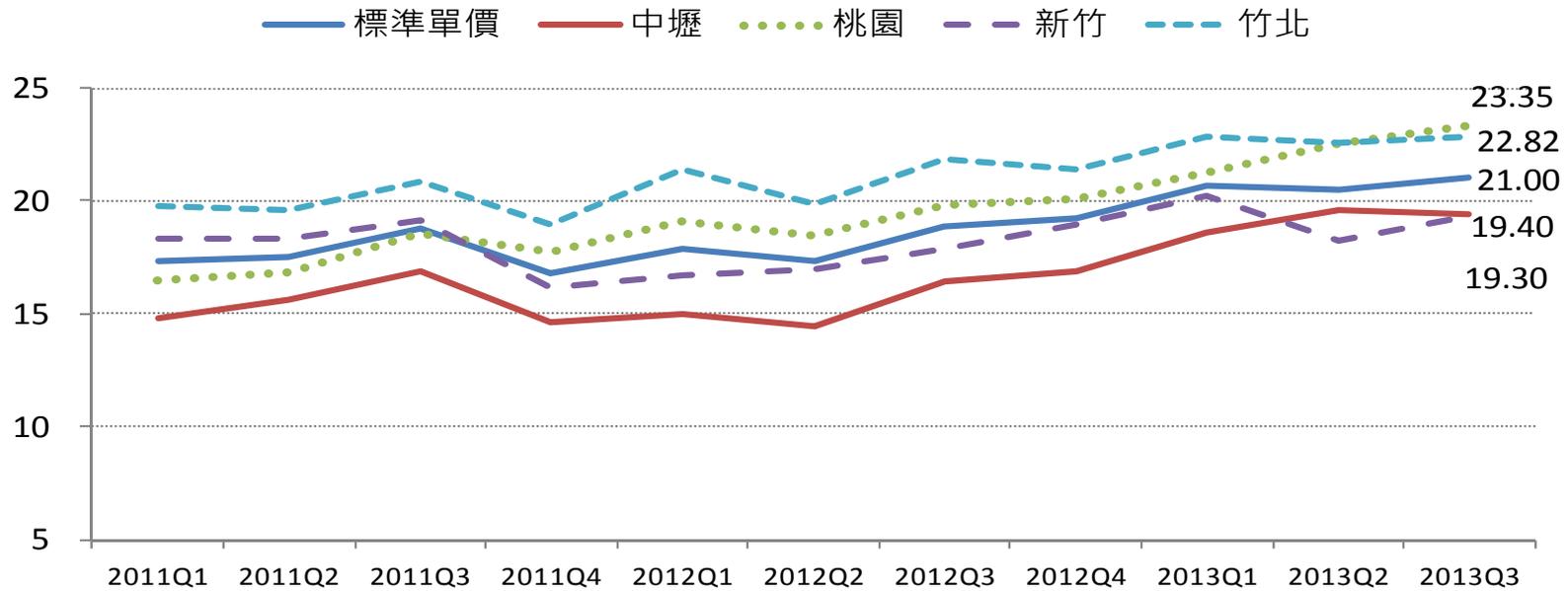


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	135.85	-21.22%	131.74%
中價區	162.74	-22.25%	123.14%
低價區	535.54	109.24%	675.97%

桃竹地區推案價格與戶數比例



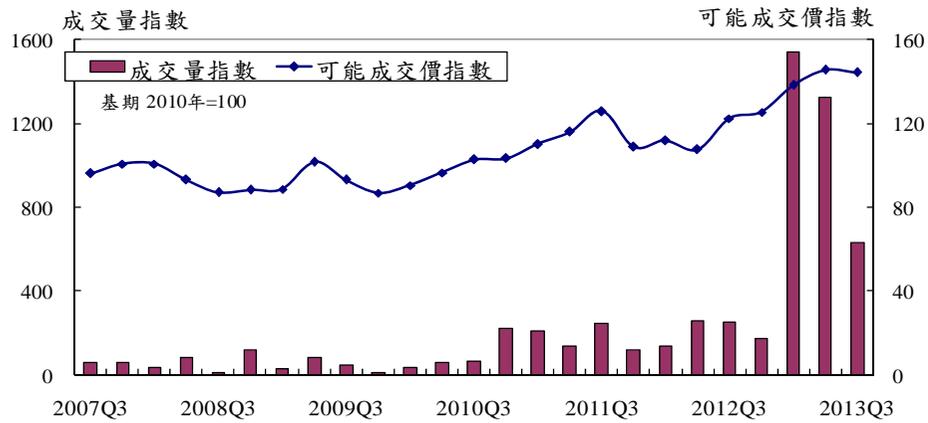
桃竹地區區位價格



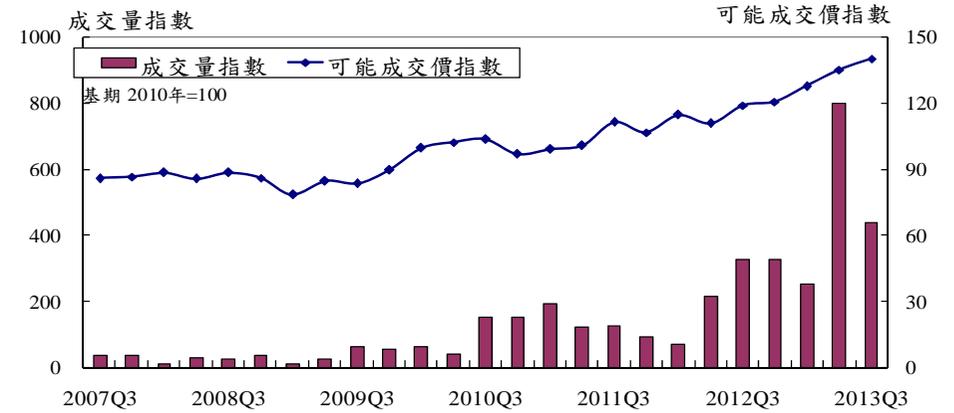
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
中壢	19.40 萬元/坪	-0.82%	17.87%
桃園	23.35 萬元/坪	3.72%	17.83%
新竹	19.30 萬元/坪	5.90%	8.13%
竹北	22.82 萬元/坪	1.02%	4.51%

中壢、桃園成交量

中壢市價量指數趨勢圖(季)



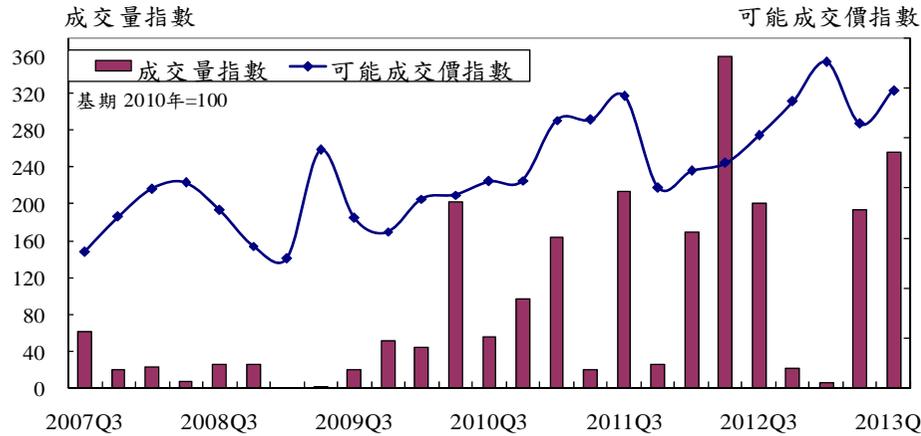
桃園市價量指數趨勢圖(季)



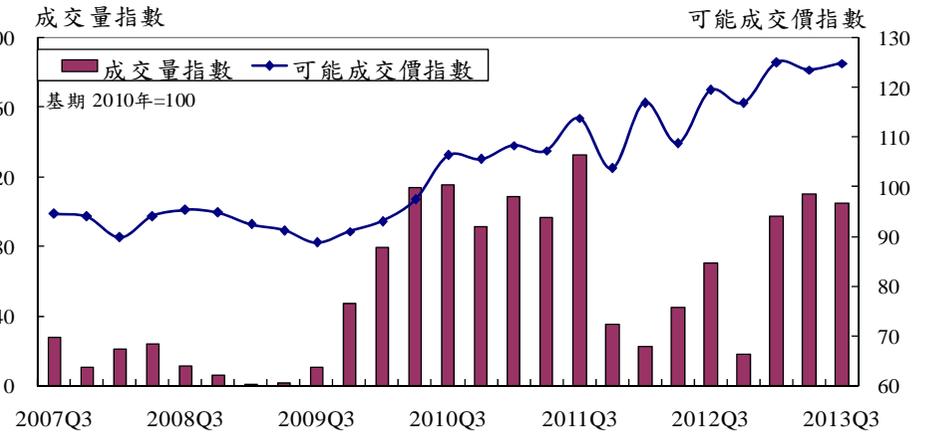
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
中壢	636.62	-52.06%	151.15%
桃園	437.17	-45.24%	34.37%

新竹、竹北成交量

新竹市價量指數趨勢圖(季)

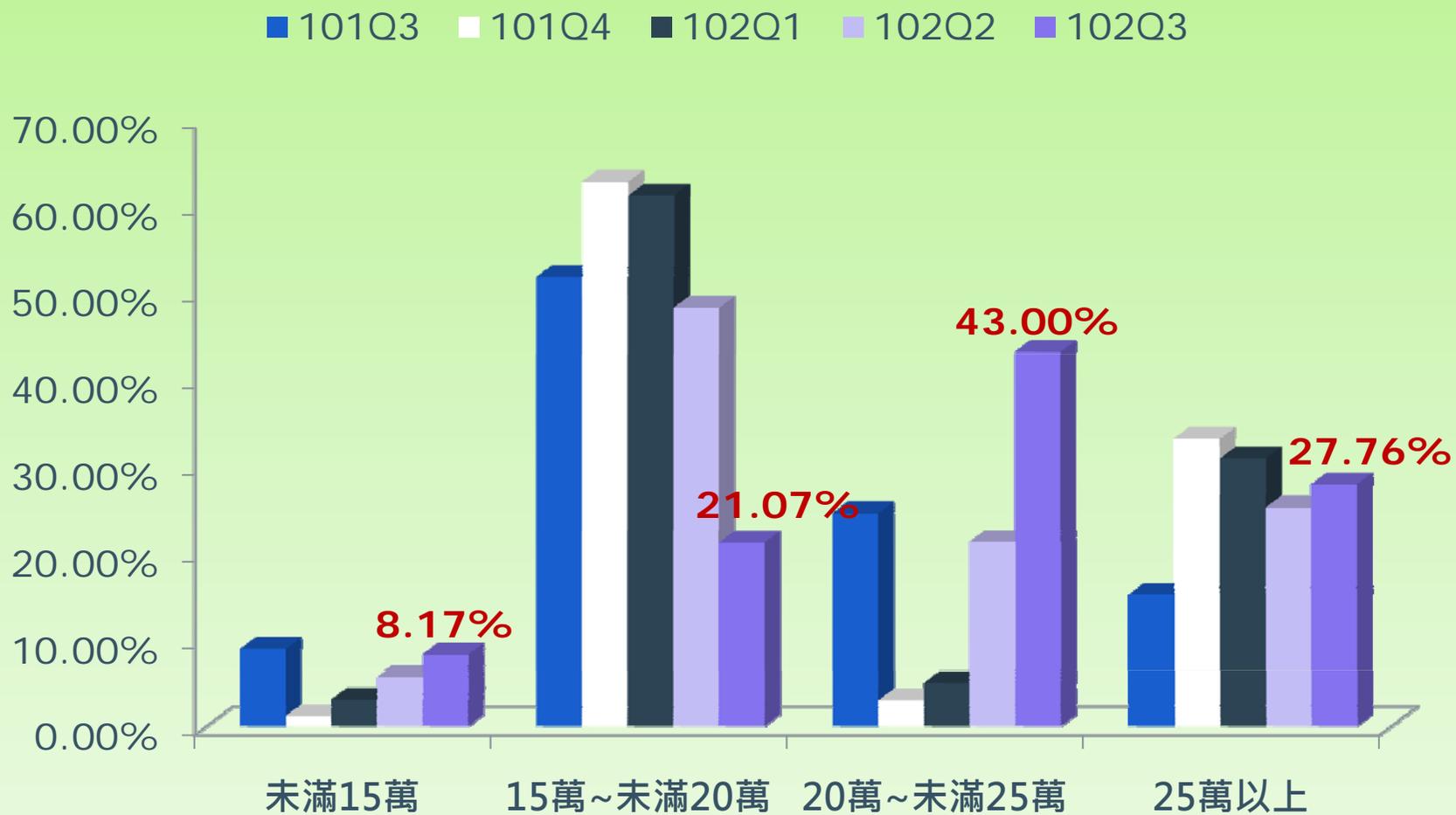


竹北市價量指數趨勢圖(季)

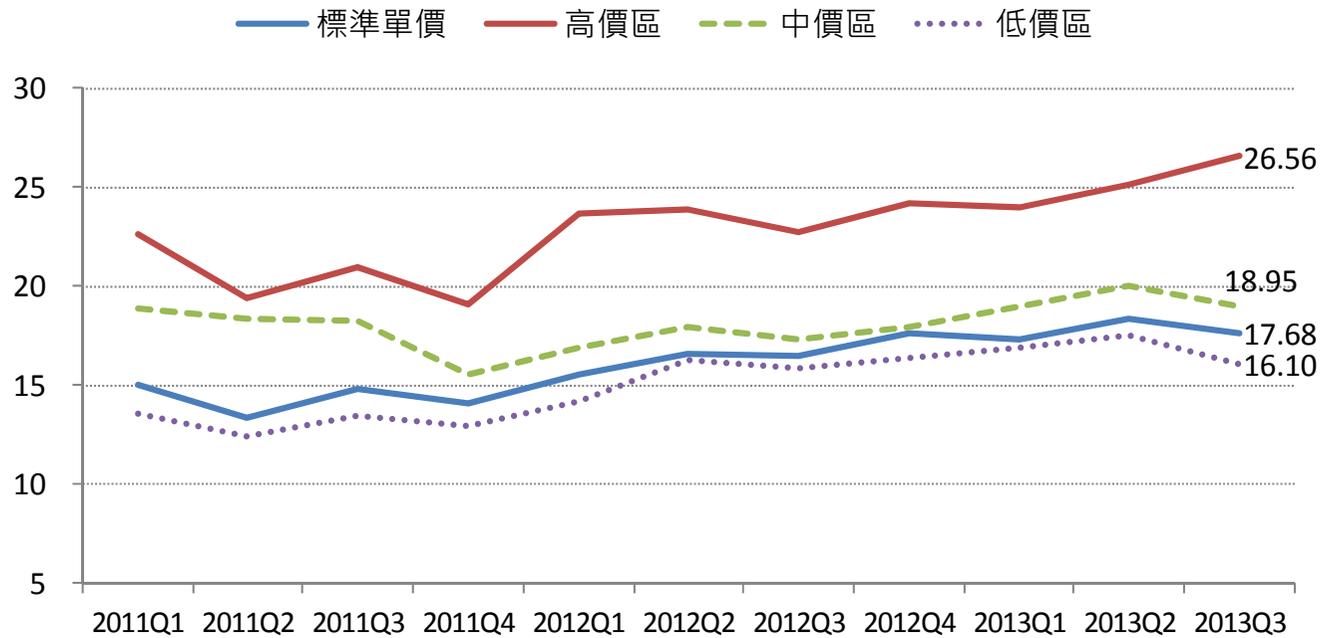


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
新竹	256.73	32.75%	27.88%
竹北	105.19	-4.68%	48.66%

台中市推案價格與戶數比例



台中市區位價格

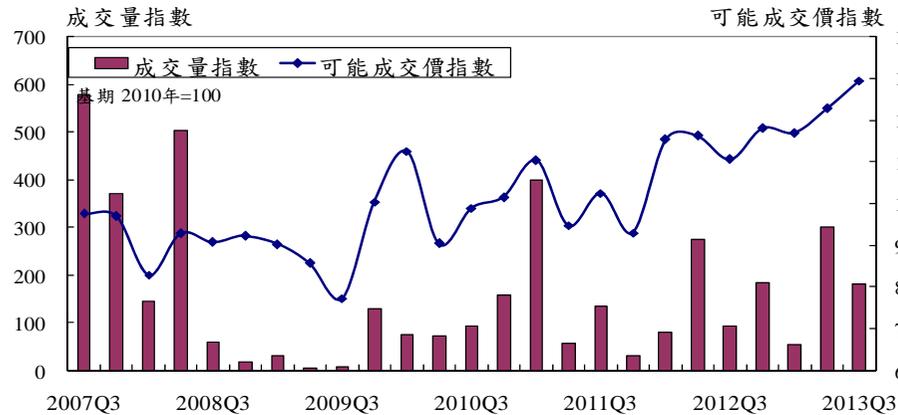


高價區	西屯、南屯
中價區	西區、北區 北屯、南區 中區、
低價區	其他地區

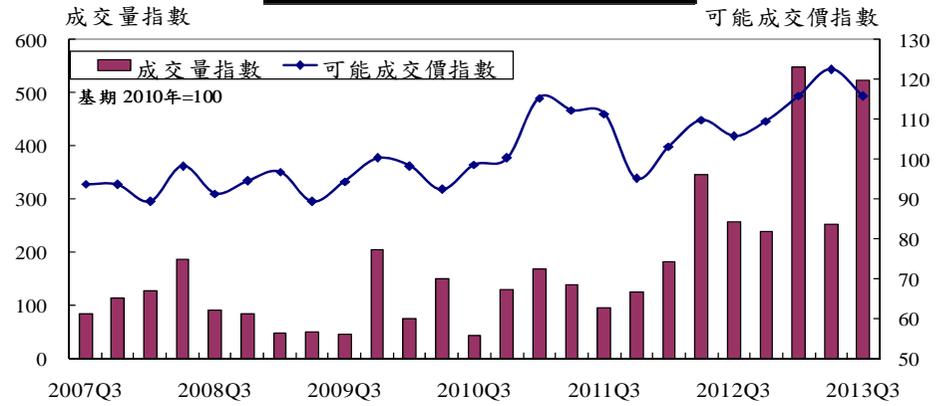
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	26.56 萬元/坪	5.48%	16.99%
中價區	18.95 萬元/坪	-5.52%	9.40%
低價區	16.10 萬元/坪	-8.16%	1.49%

台中市區位成交量

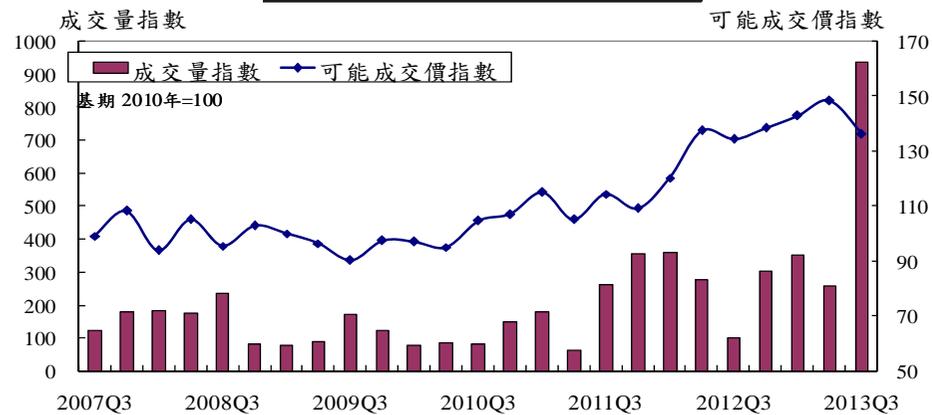
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)

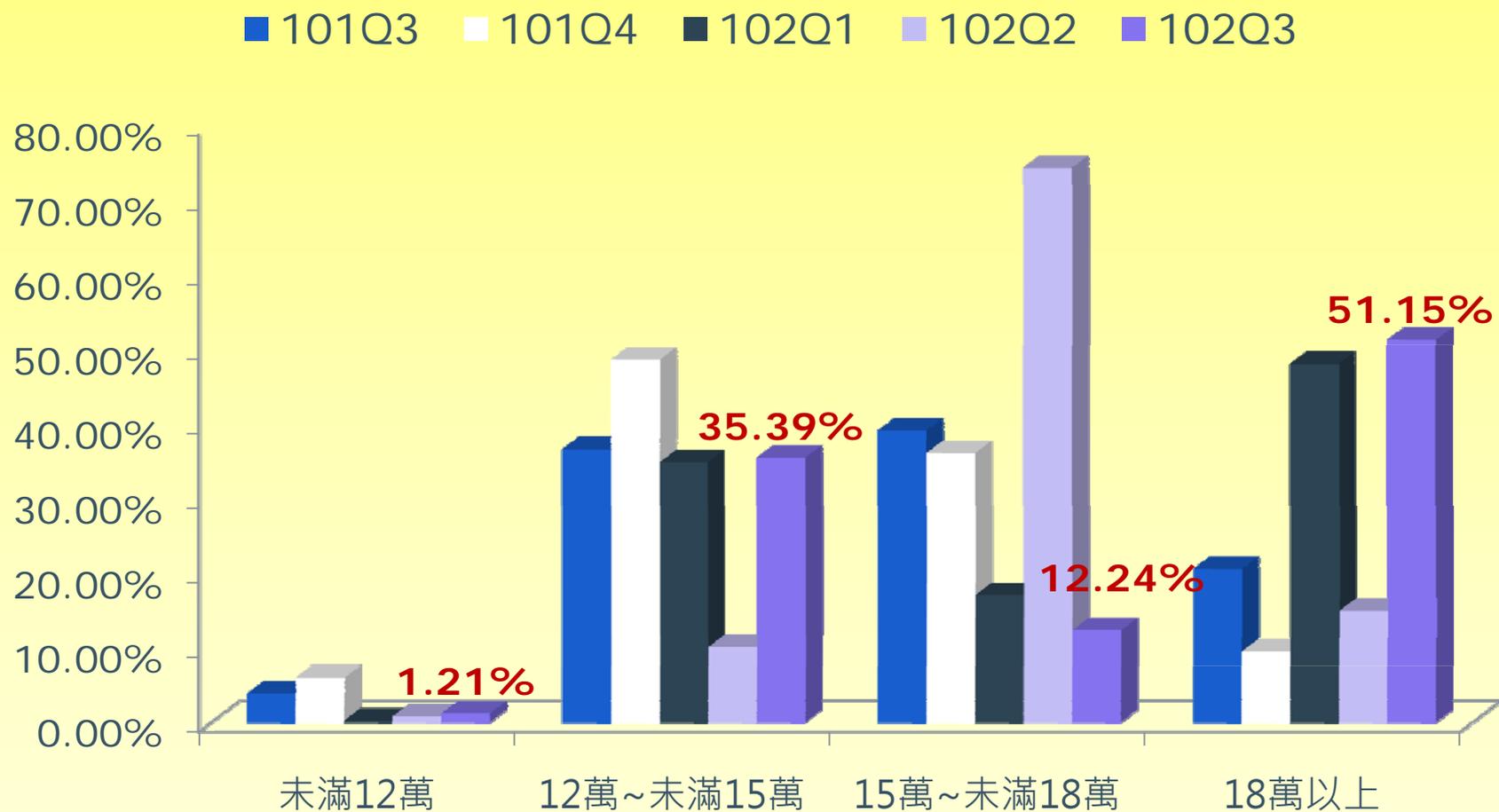


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)

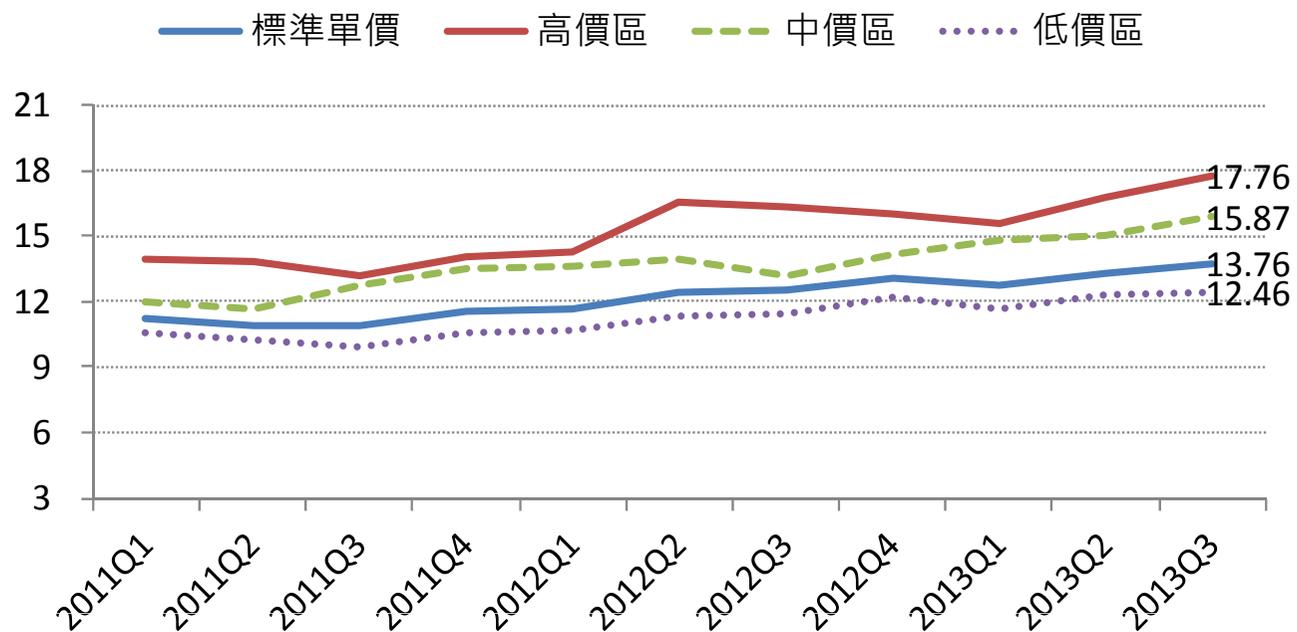


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	182.43	-39.35%	91.36%
中價區	523.07	106.45%	103.67%
低價區	935.79	262.06%	831.77%

台南市推案價格與戶數比例



台南市區位價格

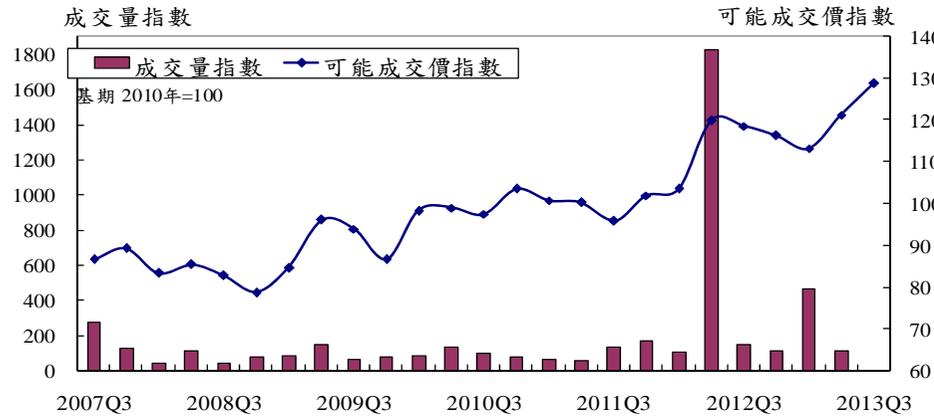


高價區	中西區、東區
中價區	北區、南區、安平
低價區	其他地區

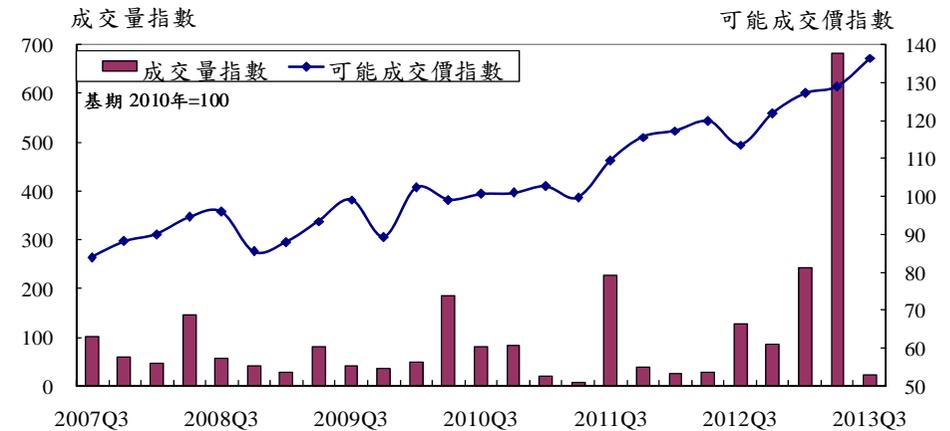
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	Na	Na	Na
中價區	15.87 萬元/坪	5.74%	20.01%
低價區	12.46 萬元/坪	1.63%	8.49%

台南市區成交量

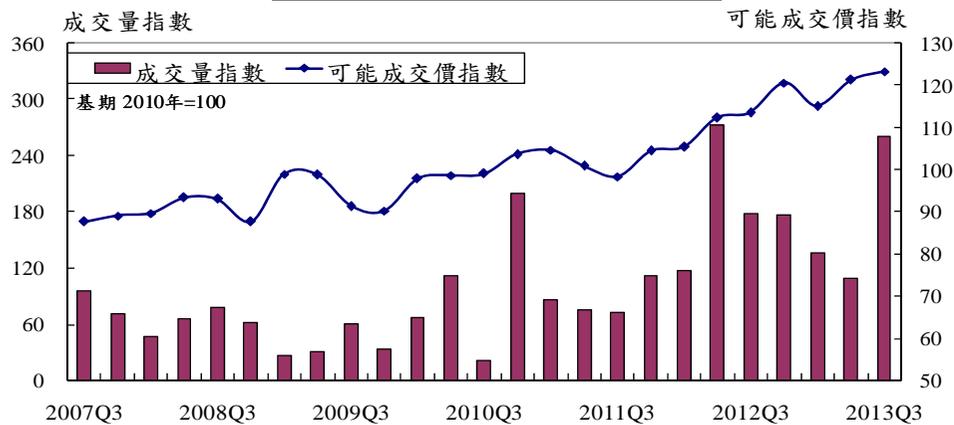
台南市高價區價量指數趨勢圖(季)



台南市中價區價量指數趨勢圖(季)

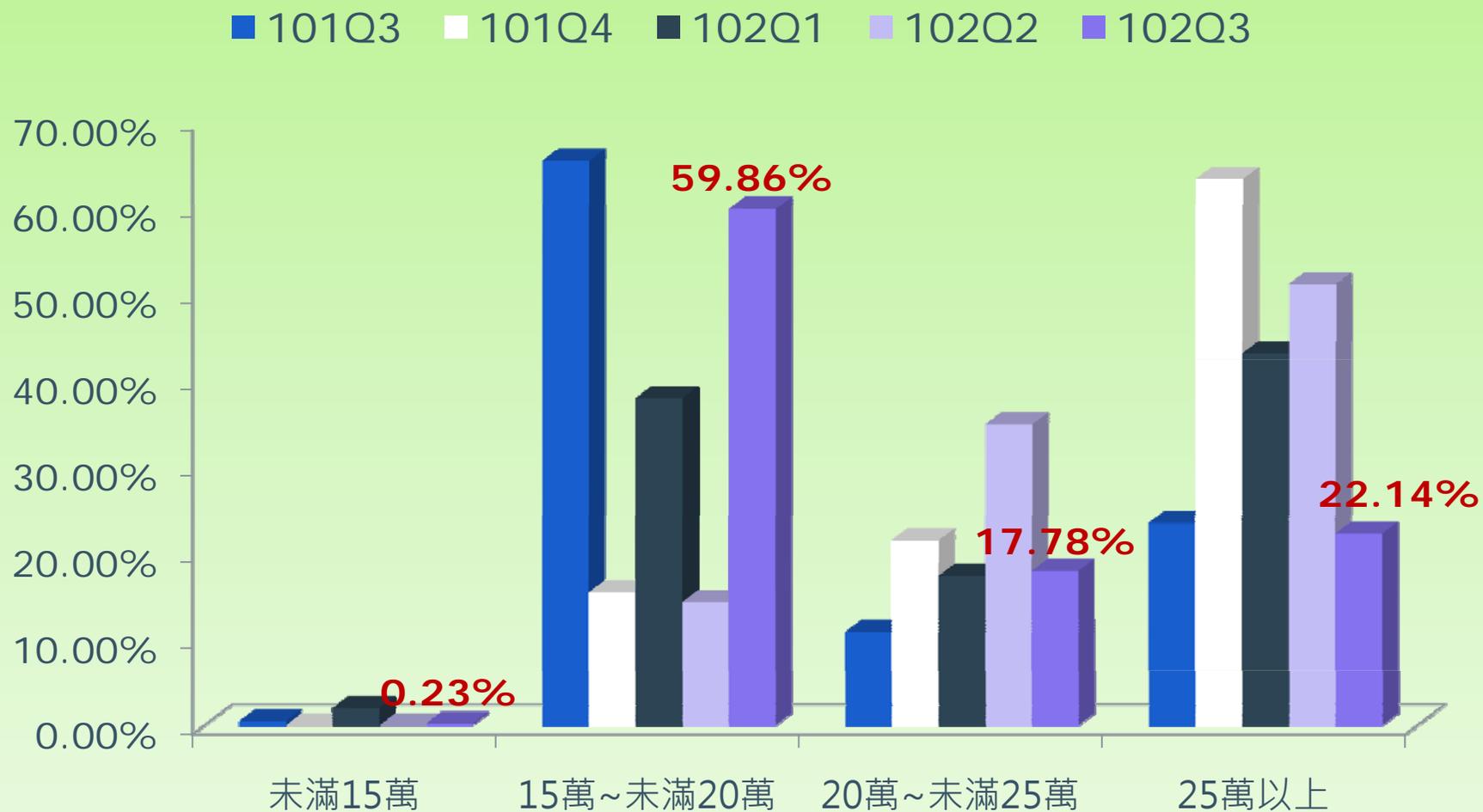


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)

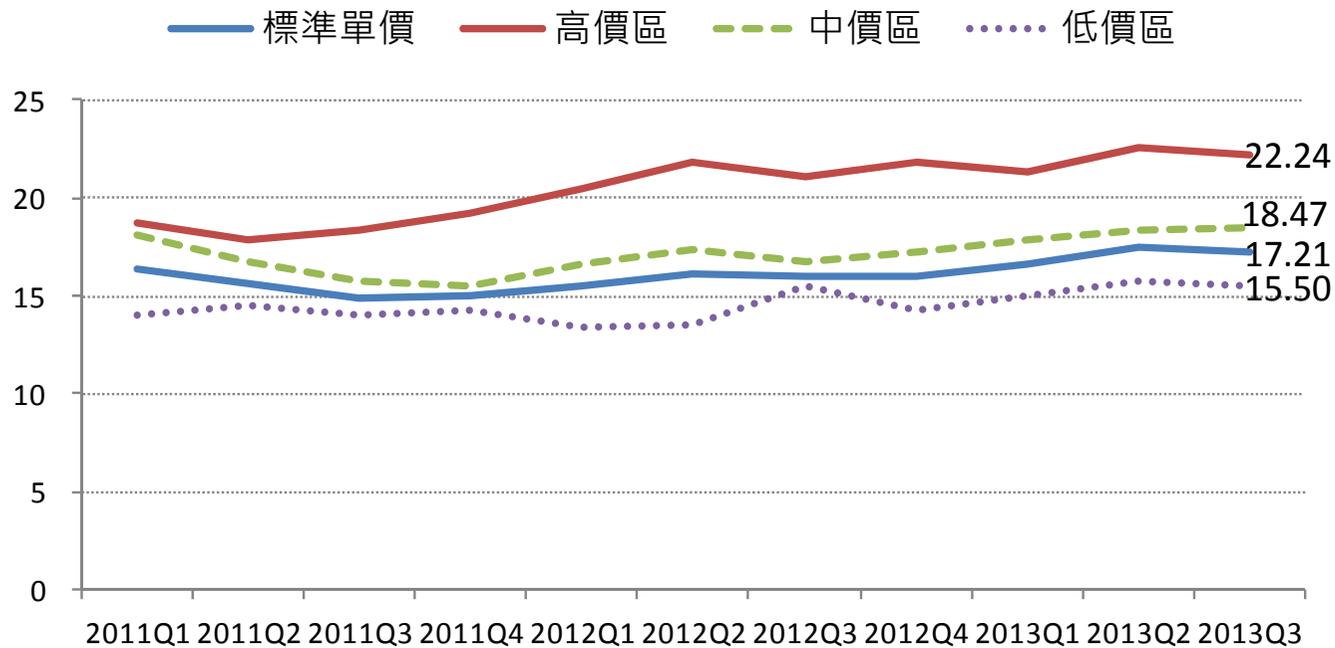


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	0.00	-100.00%	-100.00%
中價區	24.51	-96.40%	-80.83%
低價區	260.31	138.27%	45.99%

高雄市推案價格歷史分布



高雄市區位價格

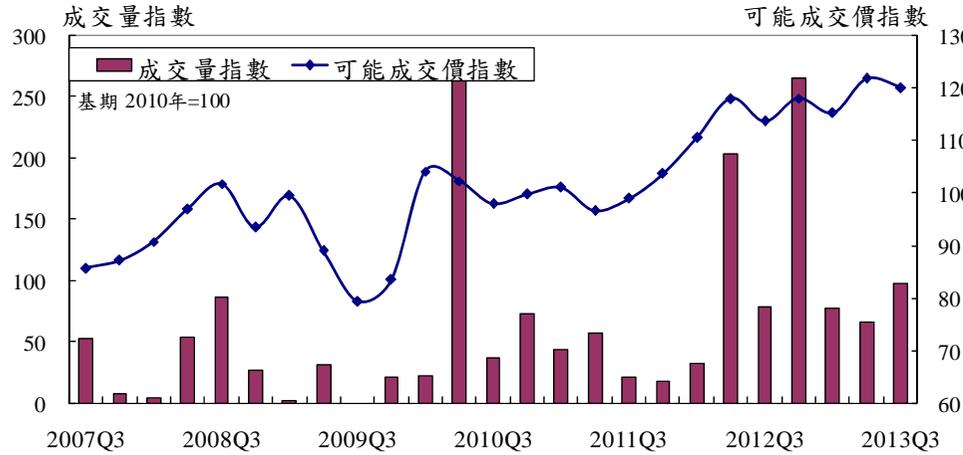


高價區	前金、新興、 苓雅、鼓山
中價區	烏松、鳳山、 前鎮、鹽埕、 左營、三民
低價區	其他地區

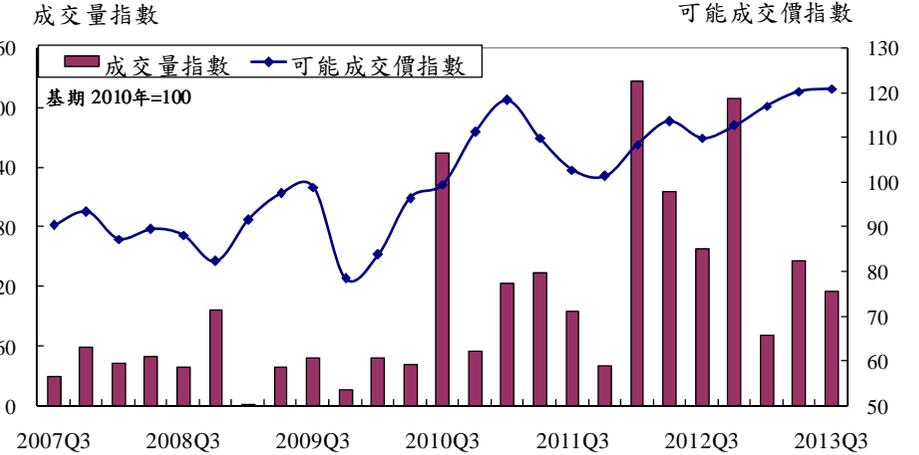
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	22.24 萬元/坪	-1.40%	5.64%
中價區	18.47 萬元/坪	0.51%	9.98%
低價區	15.50 萬元/坪	-1.39%	0.25%

高雄市區位成交量

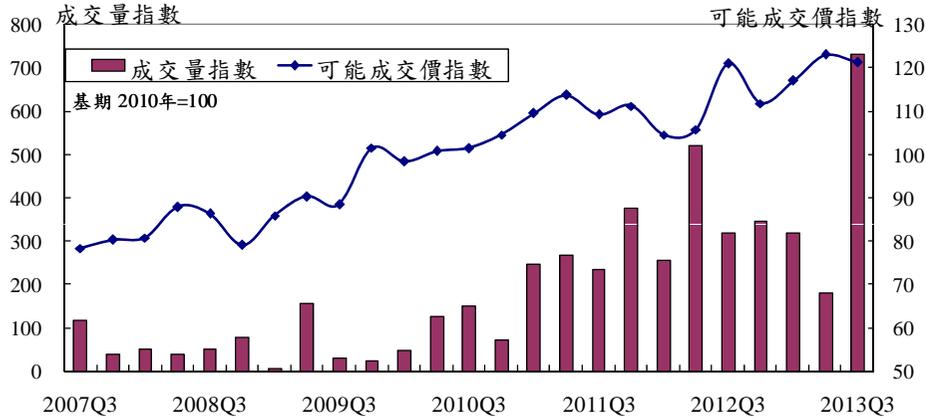
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



高雄市中價區價量指數趨勢圖(季)

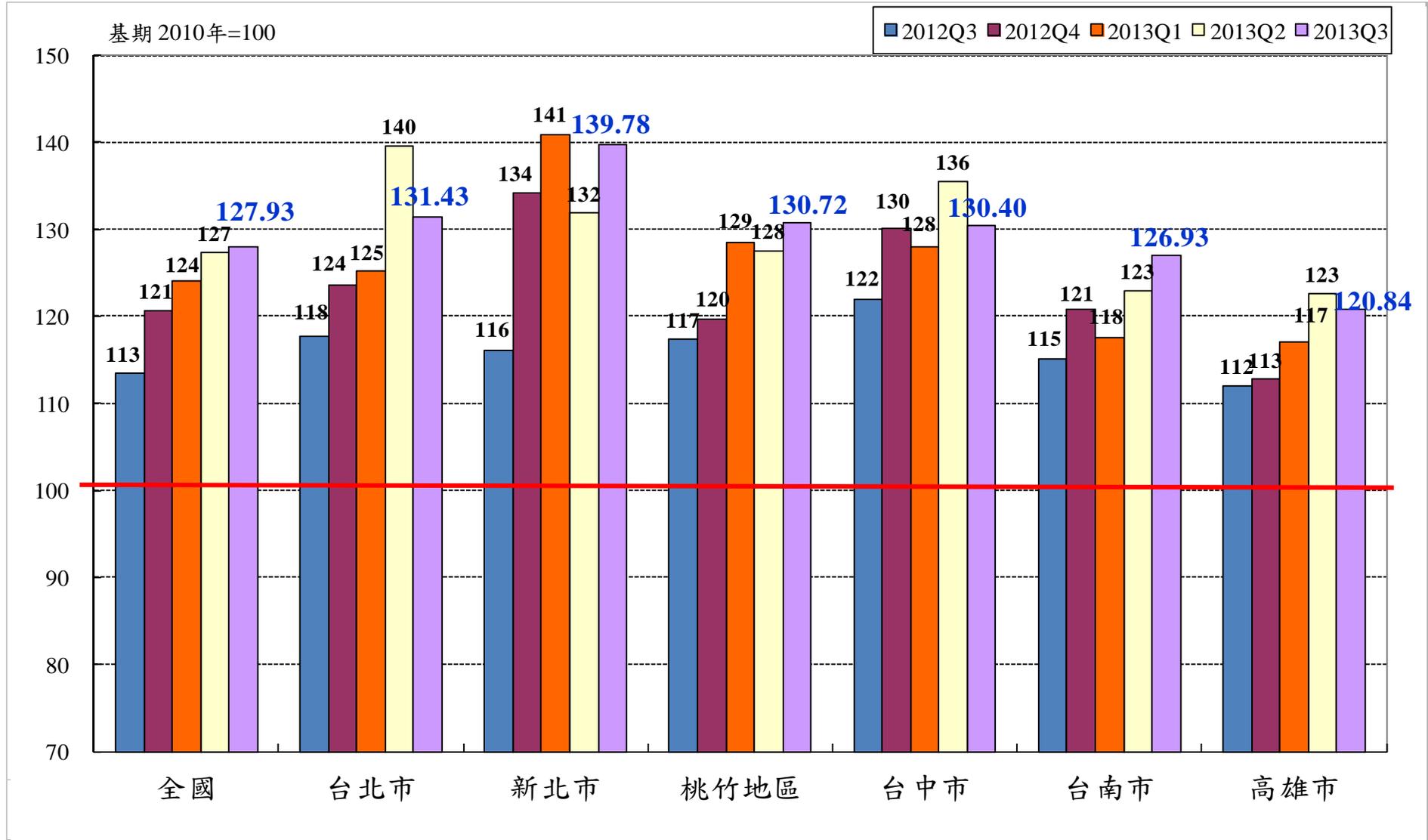


高雄市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	98.29	47.76%	23.40%
中價區	115.65	-20.48%	-27.09%
低價區	731.04	303.99%	129.76%

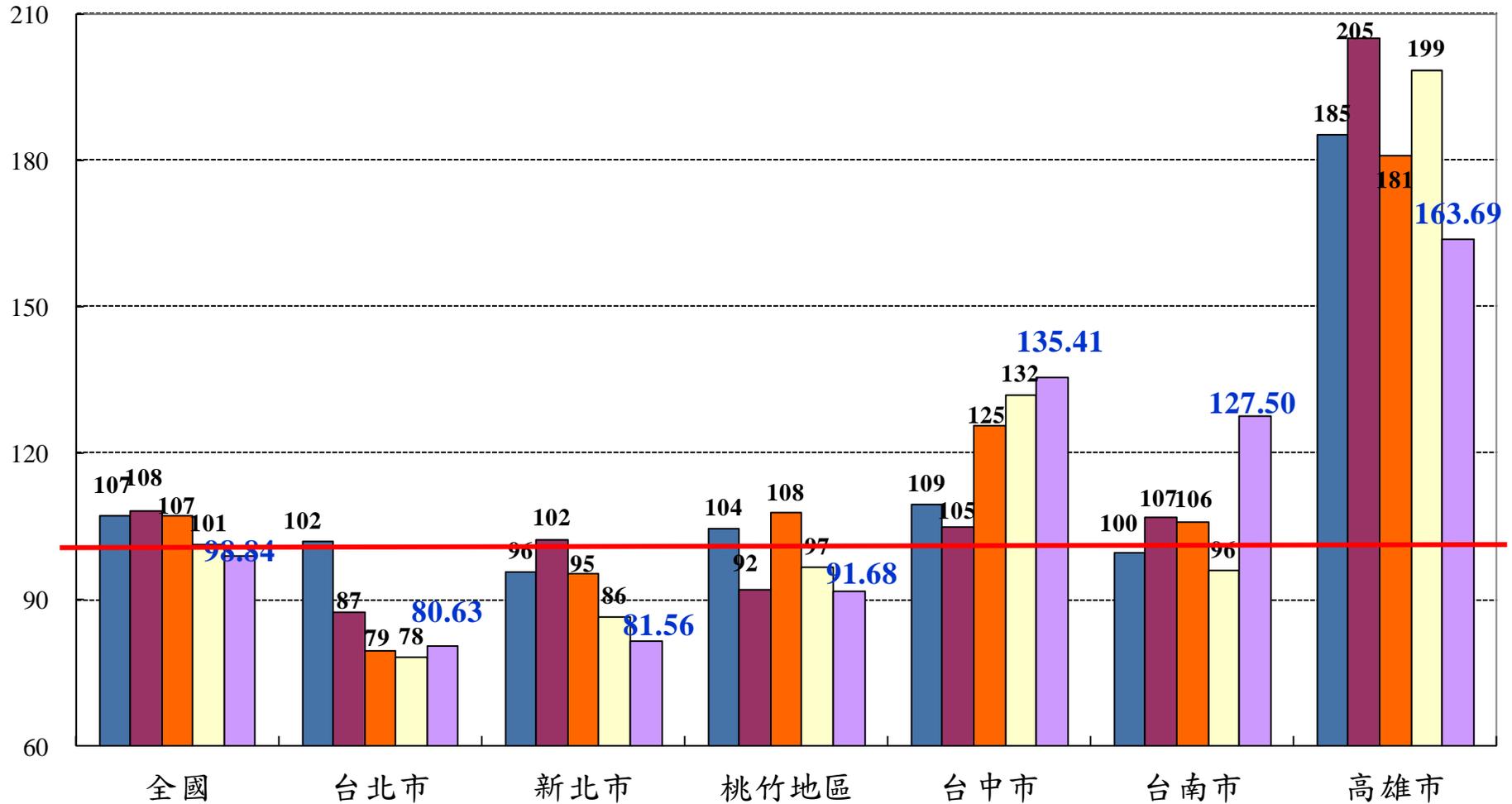
可能成交價指數圖



議價空間率指數圖

基期 2010年=100

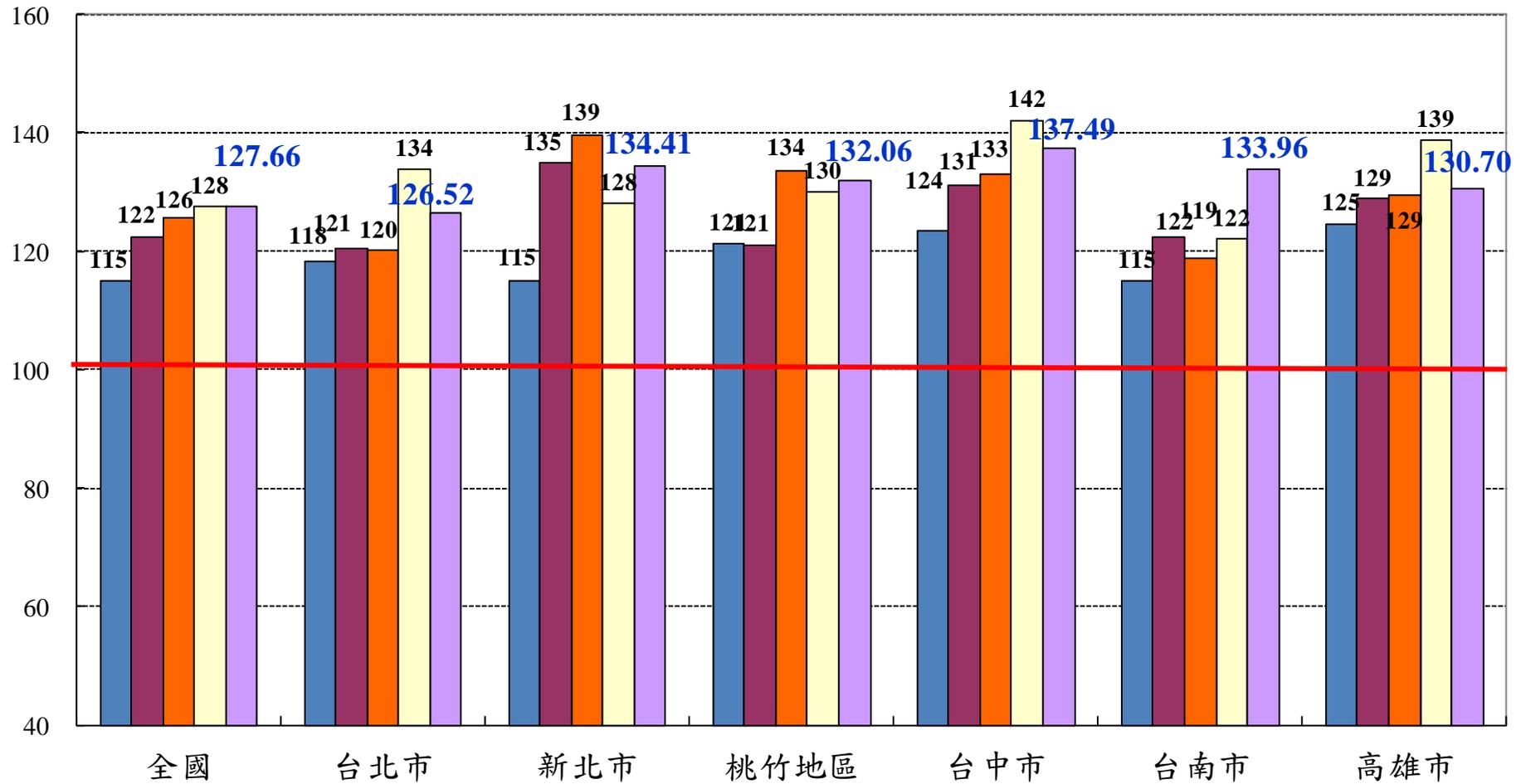
■ 2012Q3 ■ 2012Q4 ■ 2013Q1 □ 2013Q2 □ 2013Q3



開價指數圖

基期 2010年=100

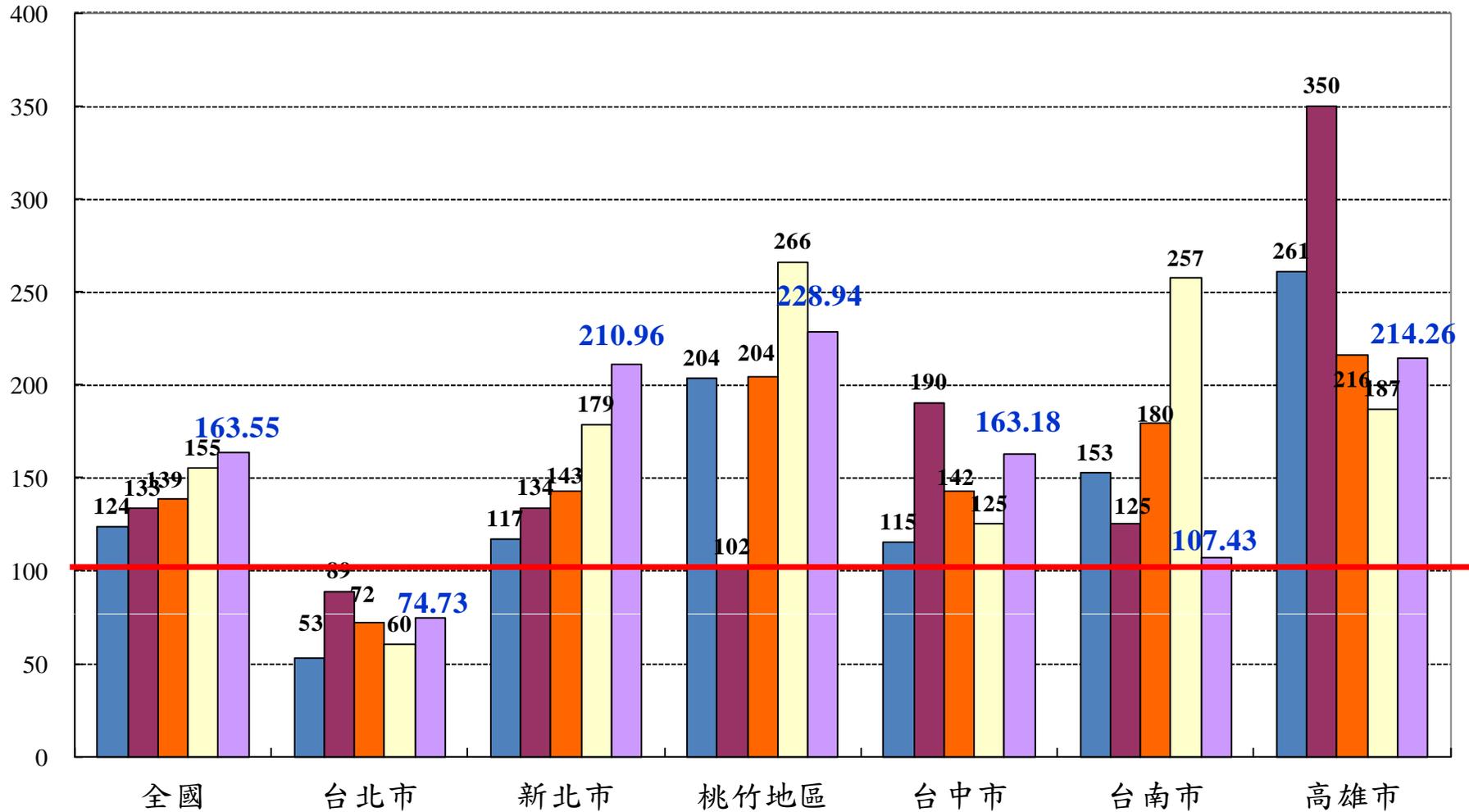
■ 2012Q3 ■ 2012Q4 ■ 2013Q1 □ 2013Q2 ■ 2013Q3



推案量指數圖

基期 2010年=100

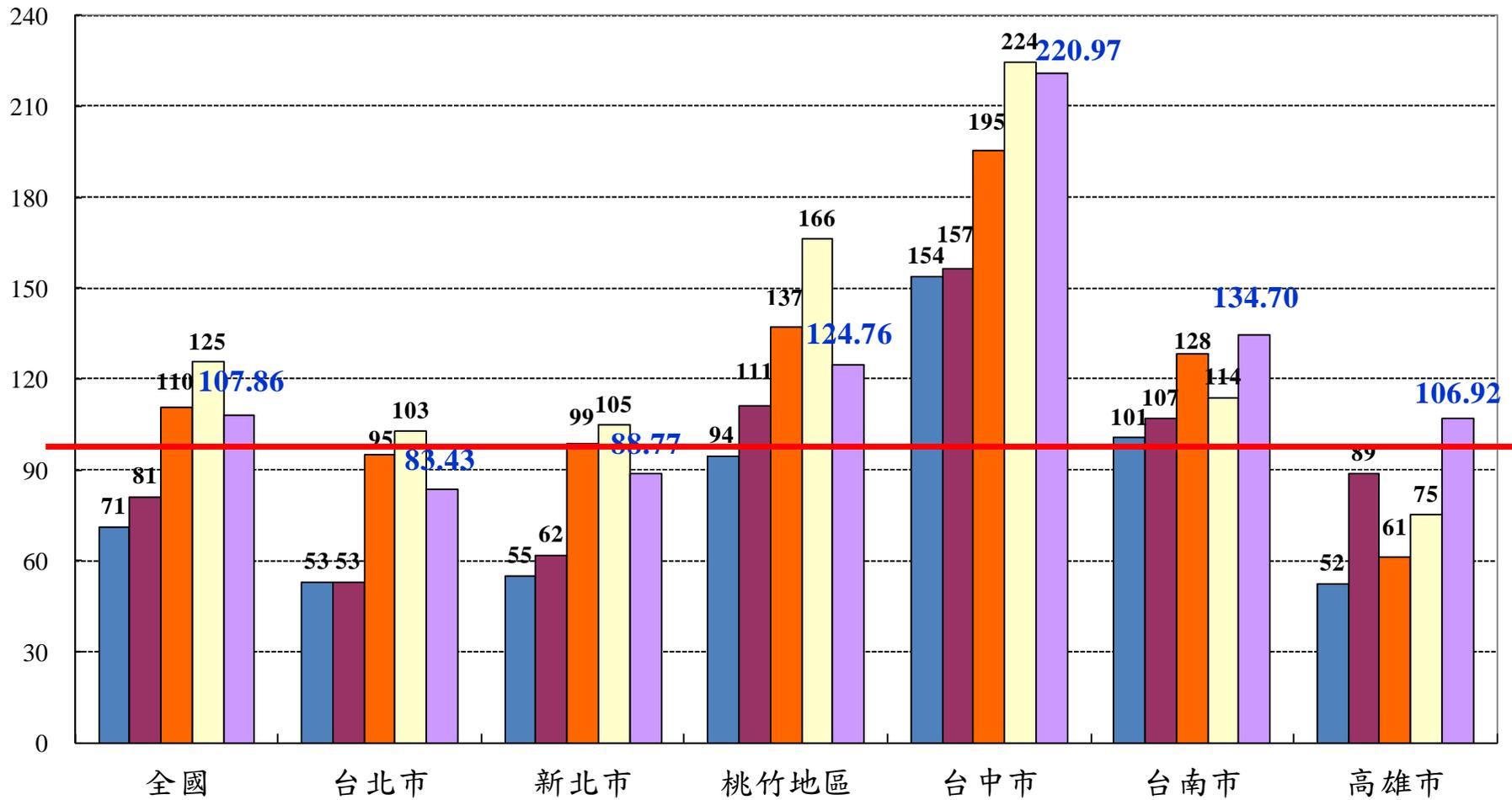
■ 2012Q3 ■ 2012Q4 ■ 2013Q1 ■ 2013Q2 ■ 2013Q3



30天銷售率指數圖

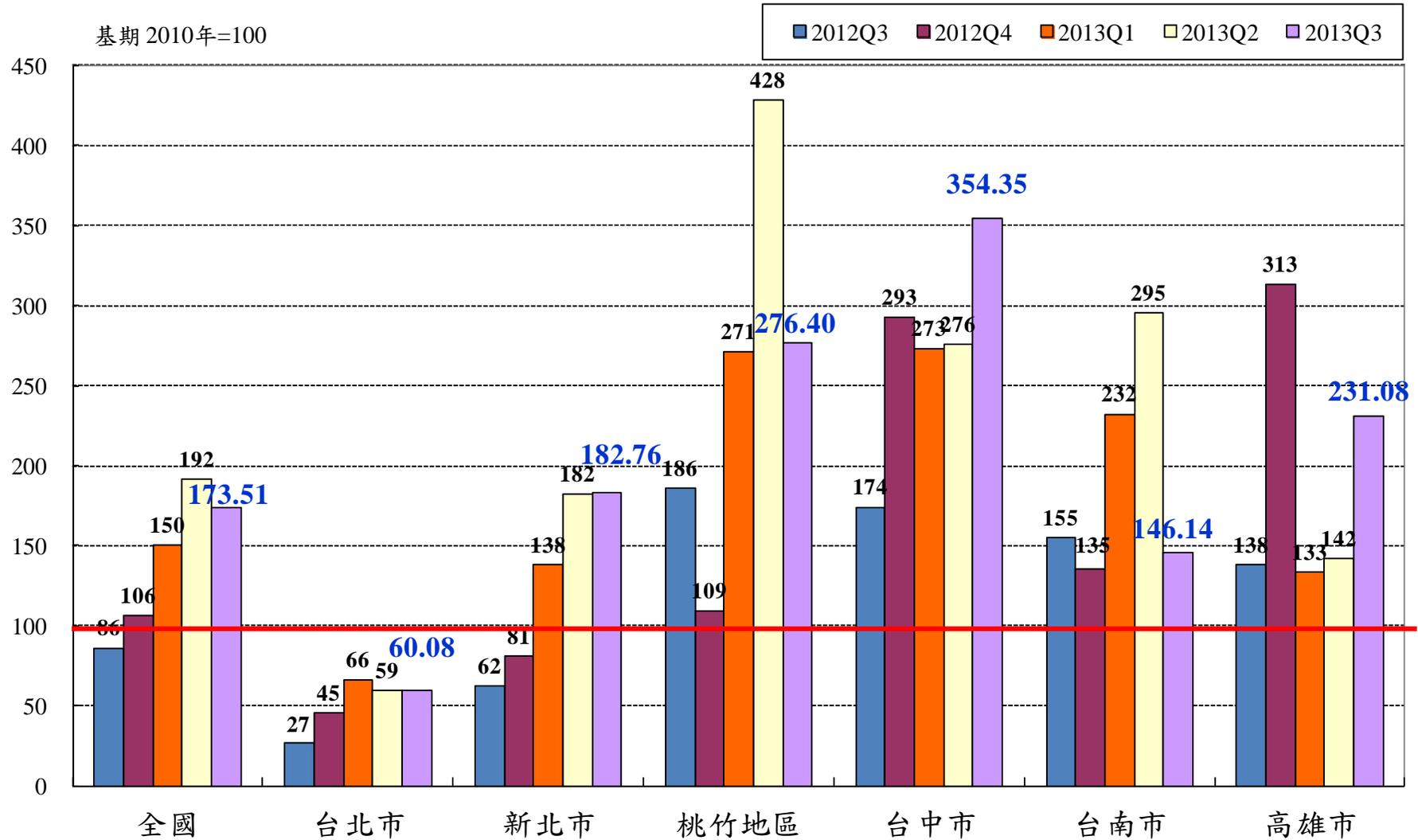
基期 2010年=100

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



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	127.93	27.97 萬元/坪	0.52%(△)	12.78%(+++)
議價空間率	98.84	15.16%	-2.34%(△)	-7.85%(--)
開價	127.66	32.97 萬元/坪	0.09%(△)	11.06%(++)
推案量	163.55	3,723 億元	5.31%(△)	32.20%(+)
30天銷售率	107.86	19.04%	-14.00%(-)	52.07%(++)
30天成交量	173.51	--	-9.43%(△)	101.03%(++)

國泰全國房地產指數相較上一季為**價量俱穩**，較去年同季為**價漲量增**。本季開價、議價空間、推案量亦維持穩定，僅銷售率則小幅降低。本季市場逐漸進入高檔調節格局，推案規模與成交價均處於長期相對高點。本季在美國量化寬鬆政策可能提前退場，以及奢侈稅政策可能趨嚴修法與總體經濟成長面臨難以突破的壓力，再加上央行表態低利不可能永遠存在下，房市928檔期呈現旺季不旺，市場觀望氣氛相對濃厚。

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	131.43	81.35 萬元/坪	-5.86%(--)	11.64%(+)
議價空間率	80.63	13.46%	3.19%(Δ)	-20.79%(---)
開價	126.52	94.00 萬元/坪	-5.41%(--)	7.08%(Δ)
推案量	74.73	532 億元	24.45%(+)	41.07%(+)
30天銷售率	83.43	23.50%	-18.82%(-)	57.27%(+)
30天成交量	60.08	--	1.03%(Δ)	121.86%(++)

國泰台北市房地產指數，相較上一季為**價跌量穩**，較去年同季均為**價量俱增**。本季台北市新推個案市場處於高檔調節結構，上季因推案區位相對較佳導致的價格高漲，在本季調整回長期趨勢。本季推案量規模雖較上季增加四分之一，但銷售率表現相對不理想，致使成交量未能有效擴大。整體而言，本季台北市持續處於盤整結構，且失去主導國內房市發展方向功能，後續市況可能逐步受新北市與桃園縣市場發展所影響。

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	139.78	42.09 萬元/坪	6.00%(++)	20.43%(+++)
議價空間率	81.56	14.52%	-5.55%(--)	-14.68%(--)
開價	134.41	49.24 萬元/坪	4.49%(++)	16.91%(+++)
推案量	210.96	1,364 億元	18.11%(Δ)	80.54%(++)
30天銷售率	88.77	19.37%	-15.16%(-)	62.08%(++)
30天成交量	182.76	--	0.20%(Δ)	192.63%(+++)

國泰新北市房地產指數，相較上一季為**價漲量穩**，較去年同季為**價量俱增**。本季房價上漲主要是因上季大跌後的推案區位調整所致，價格回歸長期趨勢。本季推案量雖較上季增加近兩成，但同樣銷售率難以突破，致使成交規模仍與上季相當。整體而言，新北市近三年推案規模累積超過1.1兆，平均每季推案約921億元，同期間的推案戶數超過台北市五倍以上，**長期累積的賣壓**，將是後市發展的一大考驗。

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	130.72	21 萬元/坪	2.47%(+)	11.35%(+++)
議價空間率	91.68	13.56%	-5.03%(Δ)	-0.12%(-)
開價	132.06	24.29 萬元/坪	1.62%(Δ)	8.93%(++)
推案量	228.94	1,022 億元	-13.99%(Δ)	12.47%(Δ)
30天銷售率	124.76	21.28%	-24.93%(--)	32.13%(+)
30天成交量	276.40	--	-35.43%(--)	48.62%(+)

國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為**價漲量縮**，較去年同季為**價量俱增**。本季桃竹地區新推個案市場連續兩季出現高檔調節結構，房價雖仍維持上漲趨勢，推案量雖較上季減少14%，但因銷售率逐漸降低，至使成交規模較上季萎縮約35%。整體而言，桃竹地區近6季累積推案規模達5,289億元，平均每季案量882億元，同期間推案戶數不僅高達台北市五倍左右，甚至超越新北市推案戶數，因此潛在賣壓問題更為明顯，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	130.40	17.68 萬元/坪	-3.79%(-)	6.98%(+)
議價空間率	135.41	17.22%	2.67%(Δ)	0.24%(++)
開價	137.49	21.36 萬元/坪	-3.27%(-)	11.25%(+)
推案量	163.18	431 億元	30.46%(+)	41.75%(Δ)
30天銷售率	220.97	15.19%	-1.54%(Δ)	43.62%(++)
30天成交量	354.35	--	28.45%(+)	103.57%(++)

國泰台中市房地產指數，相較上一季為**價跌量增**，相較去年同季為**價漲量增**。價格小幅下跌，成交量小幅增加。本季在推案量小幅擴大、開價小幅調降與議價空間維持穩定下，銷售率亦維持穩定。本季台中市新推個案市場持續處於價格震盪向上結構，成交量亦處於相對高點，市場突破能量有待觀察。整體而言，近一年多來台中市處於緩步增溫，而市場後續需持續關注成交量是否能持續向上，有所突破。

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	126.93	13.76 萬元/坪	3.25%(+)	10.31%(+++)
議價空間率	127.50	20.42%	33.03%(+++)	0.2814(+++)
開價	133.96	17.29 萬元/坪	9.83%(+++)	16.52%(+++)
推案量	107.43	71 億元	-58.24%(- - -)	-29.57%(-)
30天銷售率	134.70	12.82%	18.47%(+)	33.94%(+)
30天成交量	146.14	--	-50.53%(- - -)	-5.67%(Δ)

國泰台南市房地產指數，相較上季為**價漲量縮**，較去年同季為**價漲量穩**。台南市新推個案的成交價漲幅趨緩，但是開價還在攀升之中，本季30天銷售率中幅增加，**低價區成交價與成交量齊揚**，**低總價市場較為活絡**，但是高價區與中價區皆呈現價漲量縮格局。在連續累積6季的大量推案之後，**後續市場仍有大量推案的供給**，供給面是否面臨激戰，值得密切注意。

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	120.84	17.21 萬元/坪	-1.42%(Δ)	7.86%(++)
議價空間率	163.69	17.34%	-17.54%(- - -)	-11.62%(-)
開價	130.70	20.82 萬元/坪	-5.82%(- -)	4.88%(+)
推案量	214.26	304 億元	14.45%(Δ)	-17.98%(-)
30天銷售率	106.92	17.16%	42.35%(++)	104.32%(+++)
30天成交量	231.08	--	62.93%(+)	67.58%(+)

國泰高雄市房地產指數，相較上季為**價穩量增**，較去年同季為**價漲量增**。成交價維持穩定，成交量則小幅增加。本季推案量維持穩定，由於低價區市場成交量較大，使得全市開價呈現中幅減少，議價空間大幅縮小，成交價維持穩定，成交量則小幅增加，銷售率則中幅增加。整體而言，高雄市市況**持續**的回溫，且比去年同期的市況佳，但是過去累積的供給量持續釋出是否能讓價格持穩是應關注的課題。

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

本季相對上一季之全國綜合表現分數為**-1**分，各地區以新北市及高雄市的相對分數較最高，台北市及台南市相對最弱。

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	3	2	2	1	2	2	12
台北市	1	3	0	1	1	2	8
新北市	3	2	3	2	2	3	15
桃竹地區	3	1	2	0	1	1	8
台中市	1	-2	1	0	2	2	4
台南市	3	-3	3	-1	1	0	3
高雄市	2	1	1	-1	3	1	7

本季相對去年同季全國綜合表現分數**12**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)

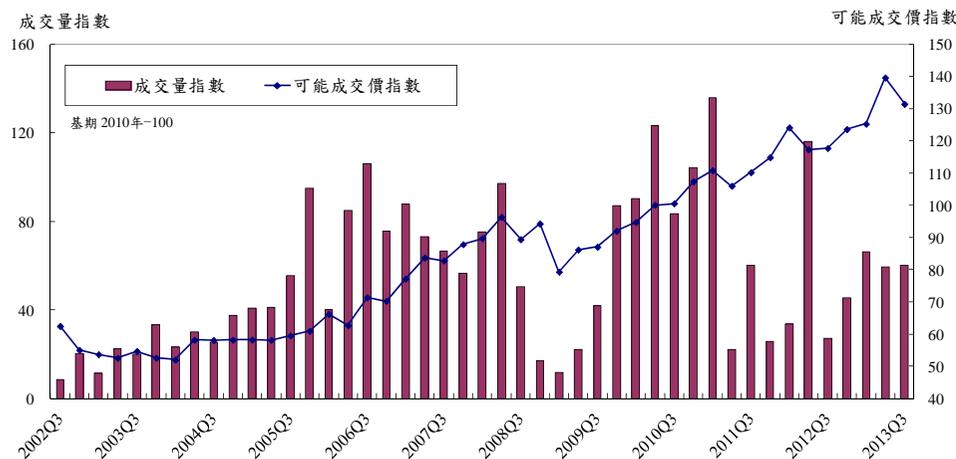


全國價量指數趨勢圖(季)

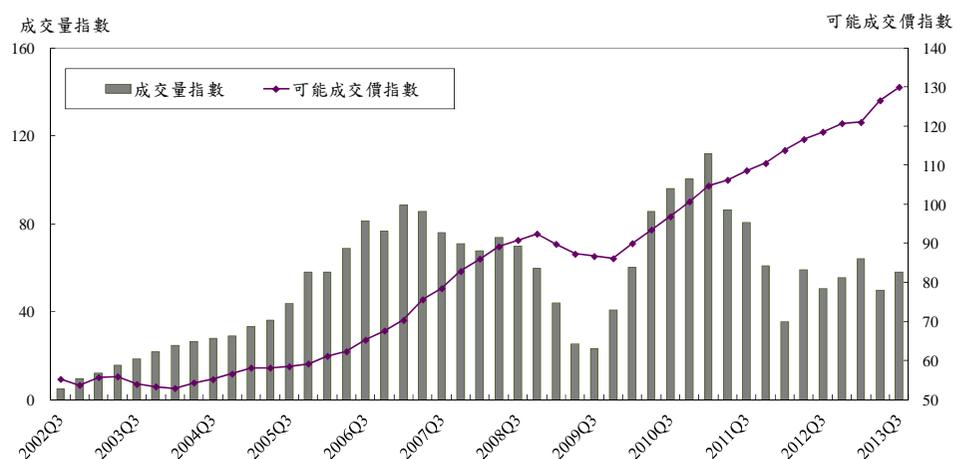


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

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)

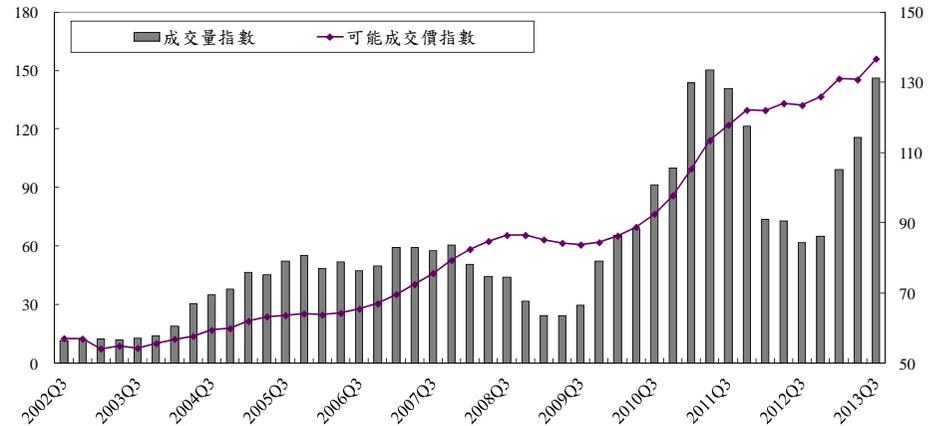
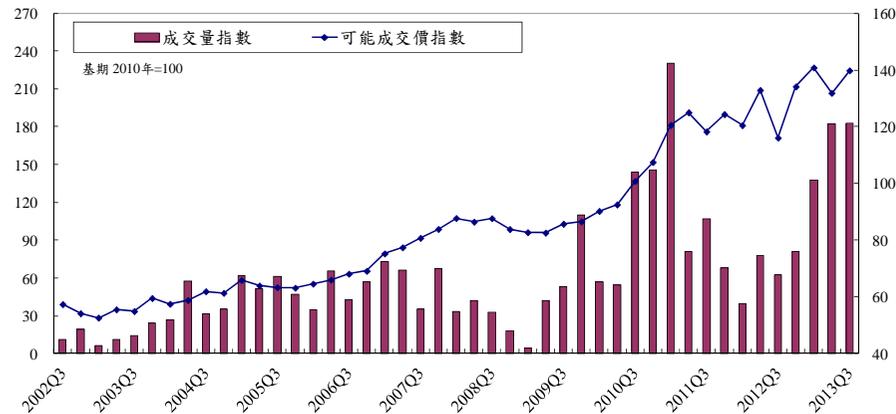
新北市價量指數趨勢圖(季與四季)

成交量指數

可能成交價指數

成交量指數

可能成交價指數



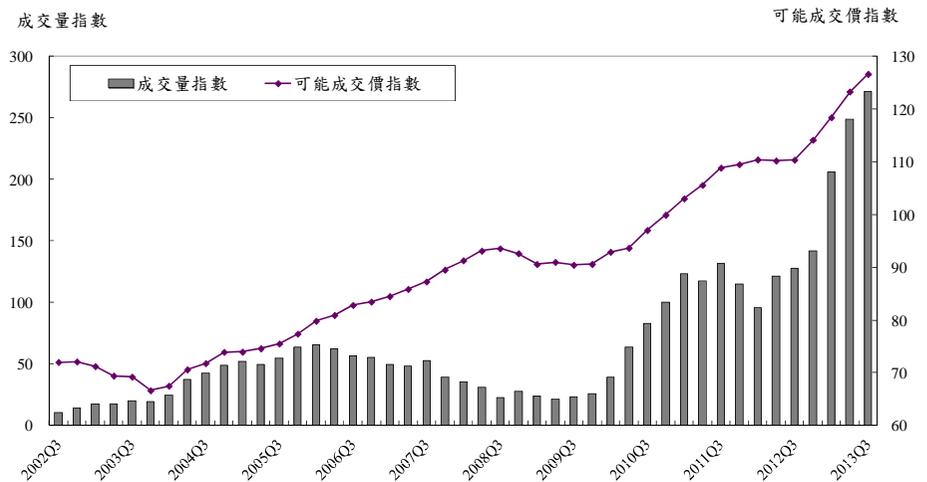
新北市價量指數趨勢圖(季)

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)

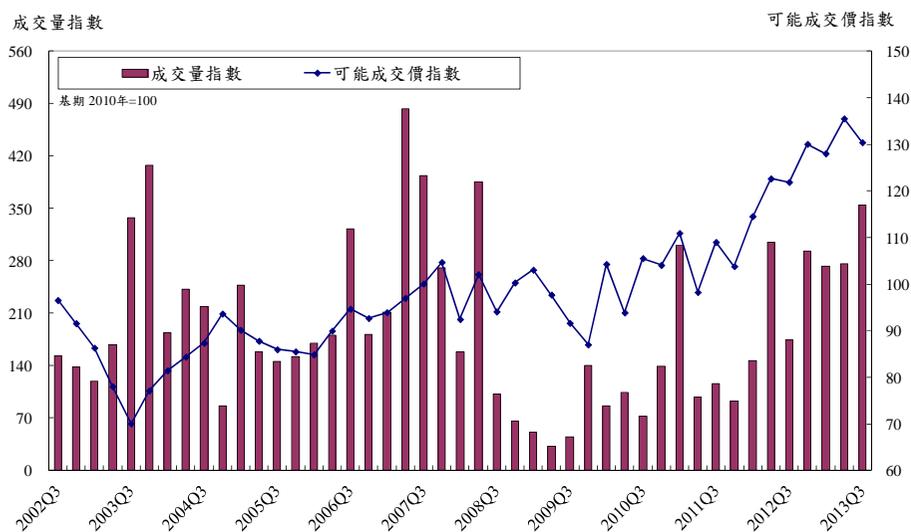


桃竹地區價量指數趨勢圖(季)

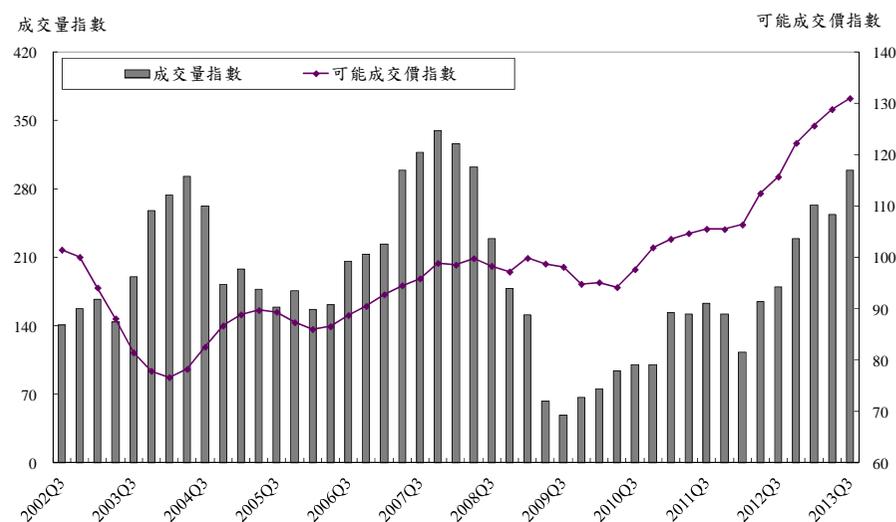


桃竹地區量指數趨勢圖(四季平均)

台中市價量指數趨勢圖(季與四季)

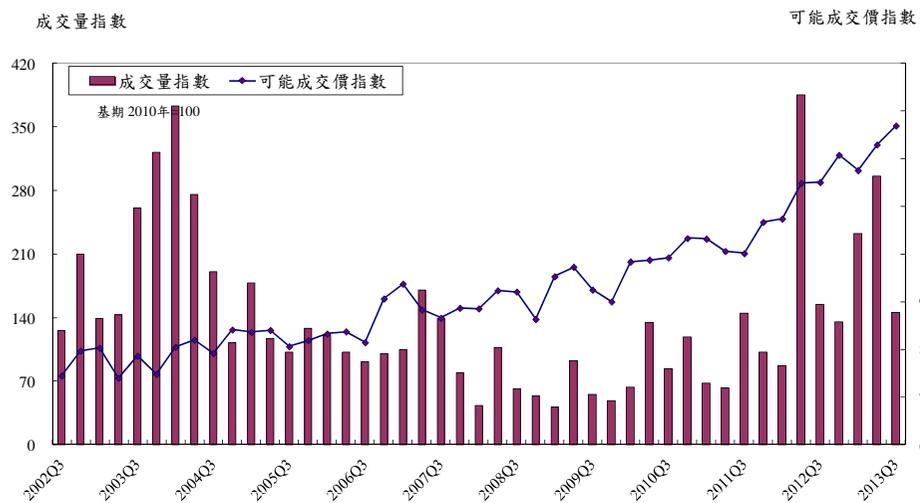


台中市價量指數趨勢圖(季)

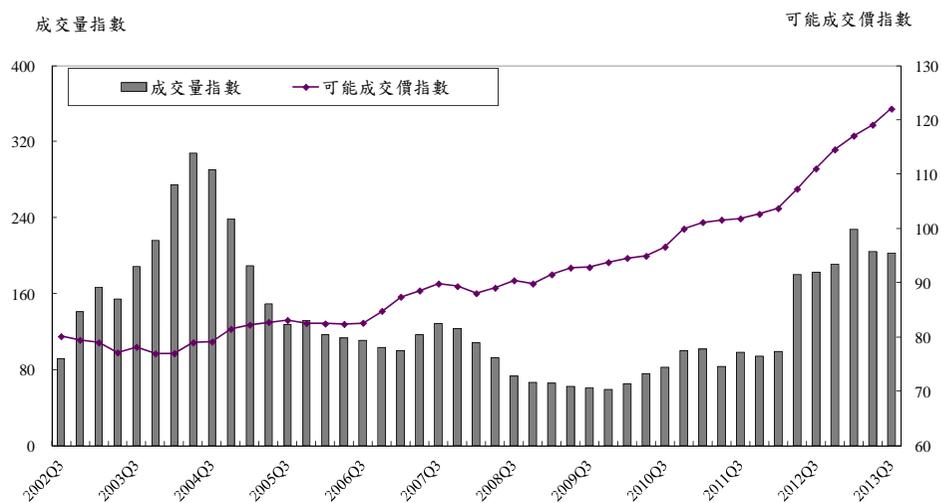


台中市量指數趨勢圖(四季平均)

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)

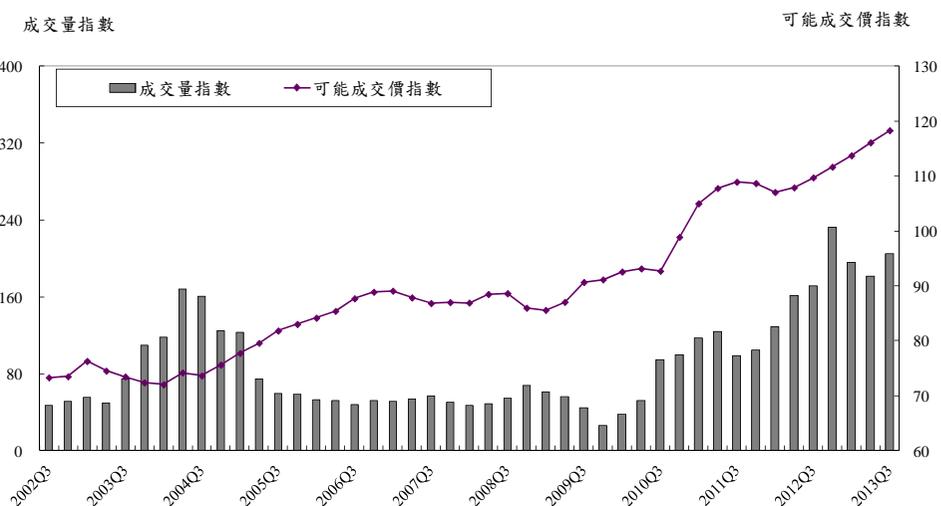


台南市量指數趨勢圖(四季平均)

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)

本季市場多空力量呈現膠著結構

本季在美國量化寬鬆政策可能提前退場，以及奢侈稅政策可能趨嚴修法與總體經濟成長面臨難以突破的壓力，再加上央行表態低利不可能永遠存在下，房市928檔期呈現旺季不旺，市場觀望氣氛相對濃厚。9月初國內出現政爭問題，隨後傳出美國量化寬鬆政策退場延後訊息，則讓市場多空力量呈現膠著結構。展望第四季市場發展趨勢，國內股匯市的表現、物價攀升及央行升息等議題美國財政懸崖問題與國際經濟表現，均成為影響房市後續預期心理發展的重要變數。



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	17	0	0	17	0	2	12	3	17
仁愛敦南路段	1	11	0	0	11	1	3	6	3	12
敦北民生路段	0	12	0	0	12	0	0	9	3	12
民生建國路段	0	6	0	1	3	2	0	5	1	6
南京松江路段	0	8	0	0	8	0	0	6	2	8
忠孝襄陽路段	0	4	1	1	4	0	0	4	1	5
小計	1	58	1	2	55	3	5	42	13	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	0	3	2	5
仁愛敦南路段	0	17	0	2	15	0	1	11	5	17
敦北民生路段	0	7	0	0	7	0	2	2	3	7
南京光復路段	0	14	0	0	14	0	2	8	4	14
民生建國路段	4	6	0	4	6	0	2	5	3	10
南京松江路段	0	17	0	0	17	0	2	13	2	17
忠孝襄陽路段	0	16	0	0	16	0	0	15	1	16
小計	4	82	0	6	80	0	9	57	20	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	2	19	1	1	19	2	2	12	8	22
文德段	1	12	0	1	12	0	2	11	0	13
舊宗段	2	13	0	2	13	0	1	10	4	15
小計	5	44	1	4	44	2	5	33	12	50

新北市辦公室變動

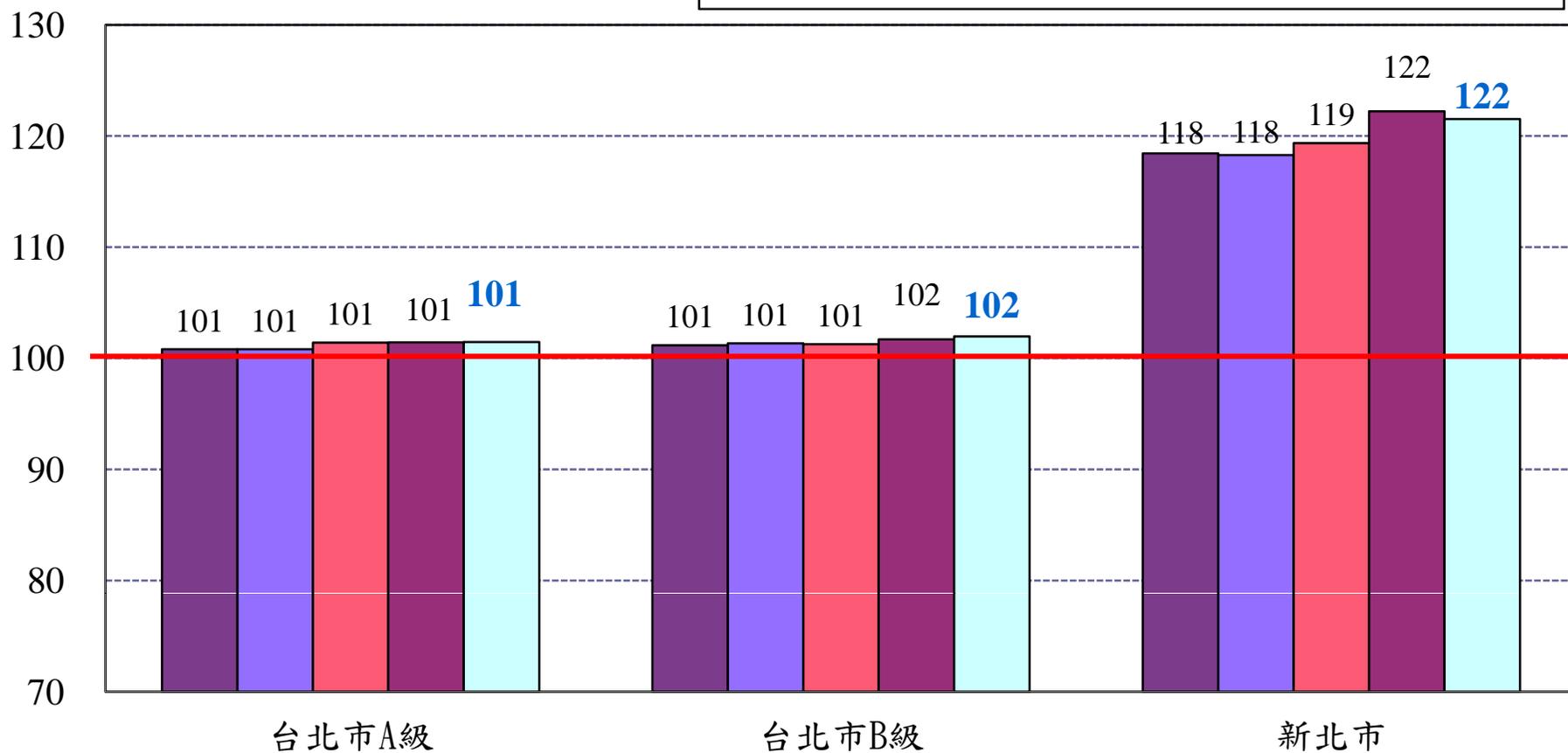
新北市辦公室

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	0	2	2	4
新店區	0	6	1	1	5	1	1	4	2	7
板橋區	0	7	0	0	7	0	3	3	1	7
小計	0	17	1	1	16	1	4	9	5	18

辦公室租金開價指數一分區

基期 2010年=100

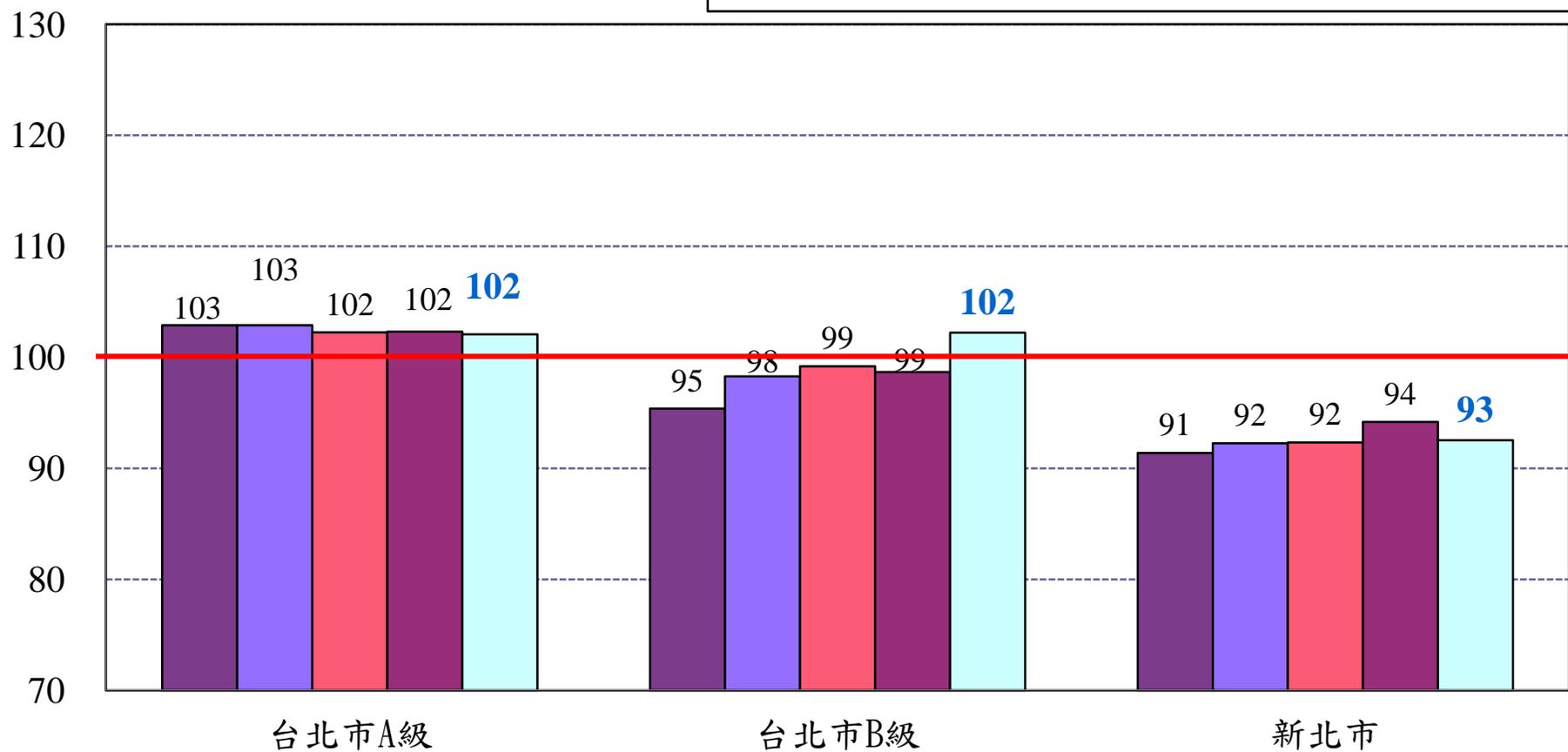
■ 2012Q3 ■ 2012Q4 ■ 2013Q1 ■ 2013Q2 □ 2013Q3



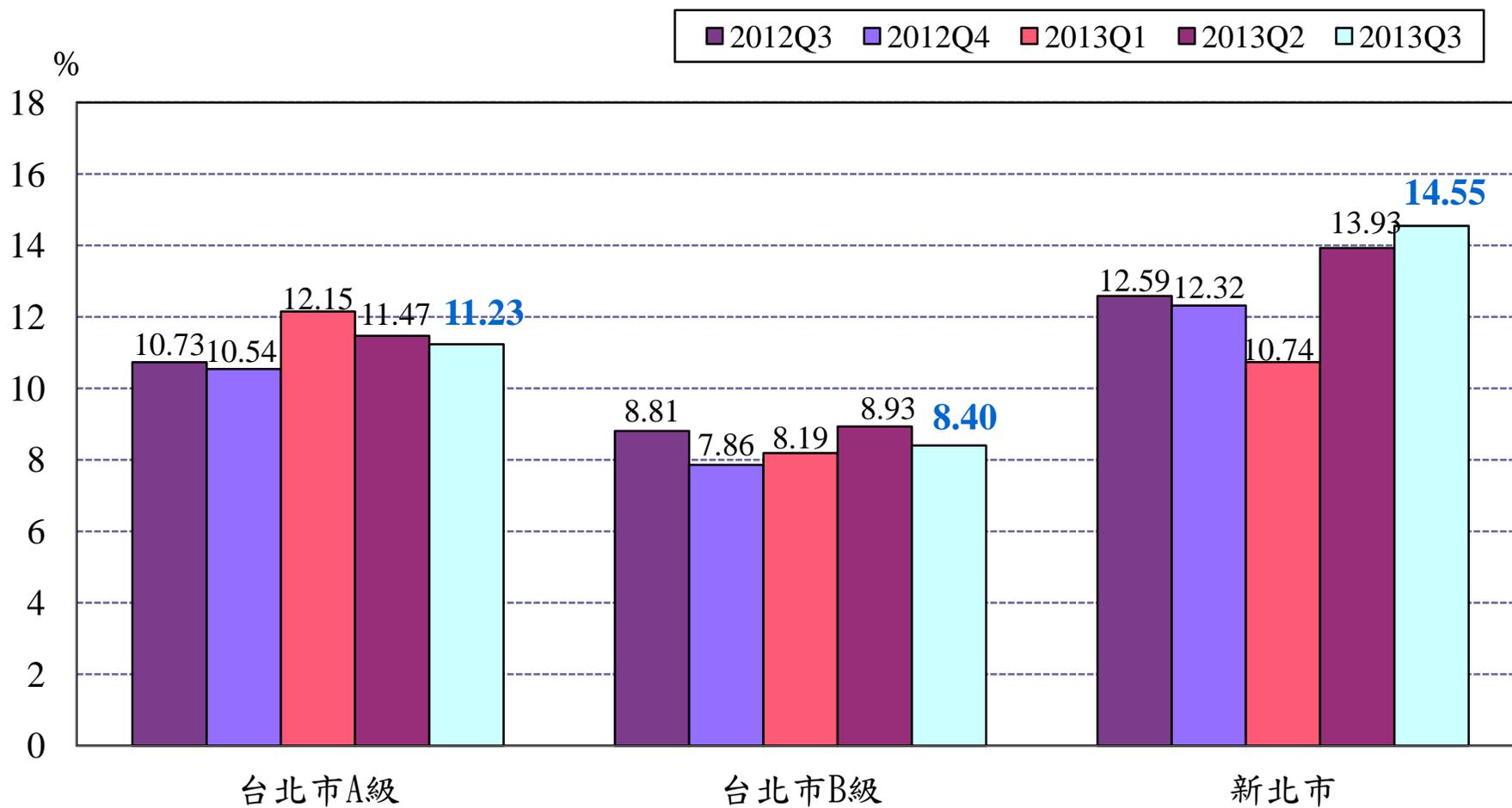
辦公室租金議價空間率指數一分區

基期 2010年=100

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

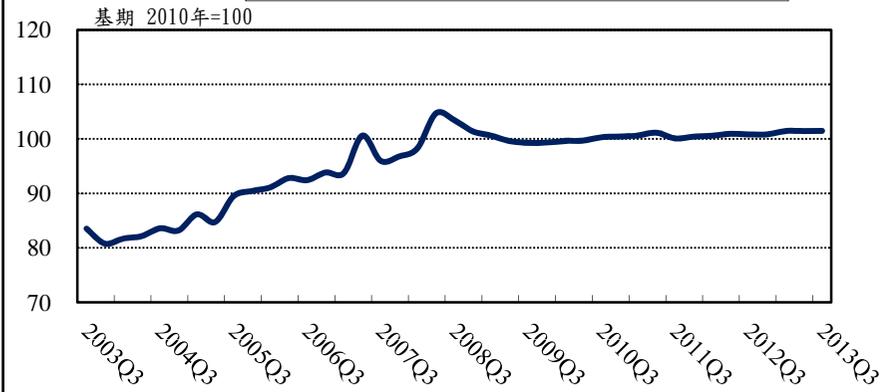


各地區辦公室空置率

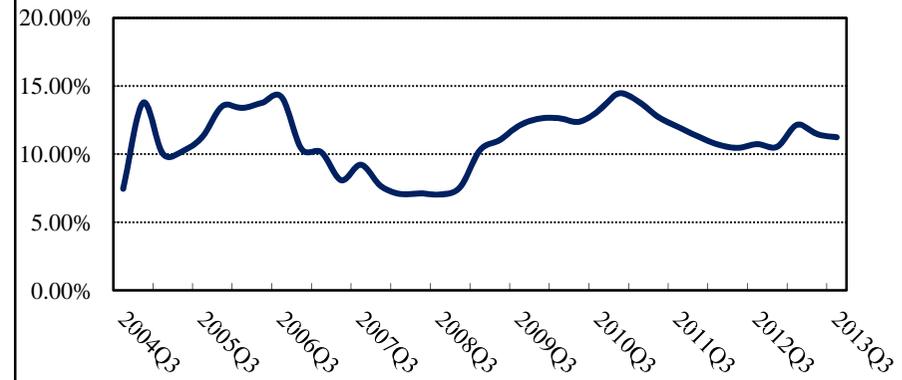


台北市A級辦公室長期趨勢圖

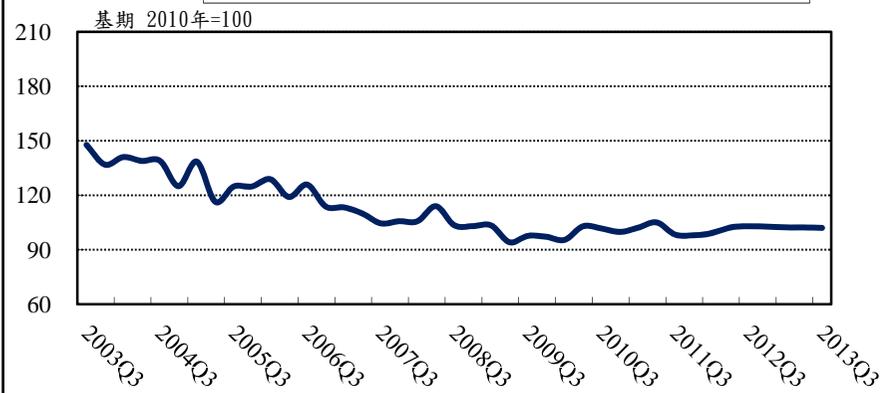
國泰台北市A級辦公室開價指數趨勢圖



國泰台北市A級辦公室空置率趨勢圖



國泰台北市A級辦公室議價空間指數趨勢圖

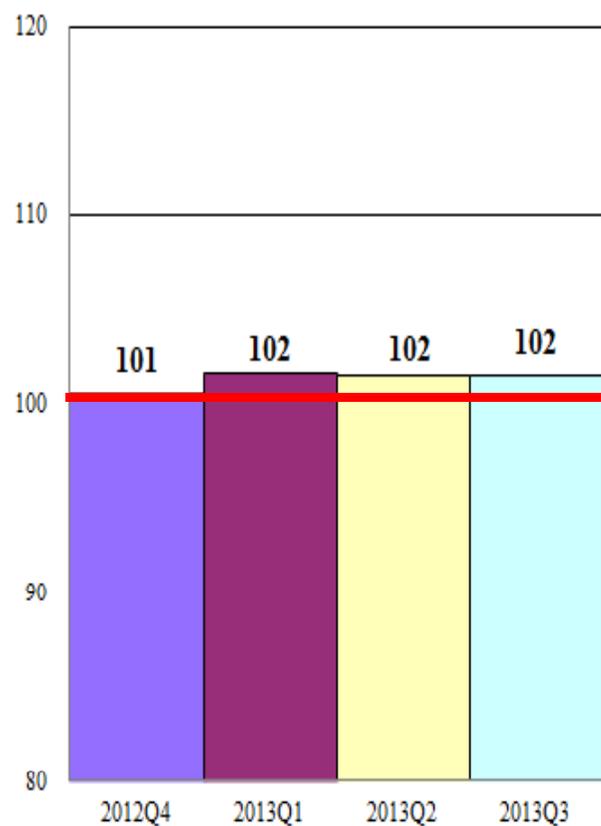


台北市A級	2013Q3	2013Q2	變動率
開價	2,778	2,777	0.02%
議價空間	10.76%	10.78%	-0.24%
空置率	11.23%	11.47%	-2.08%

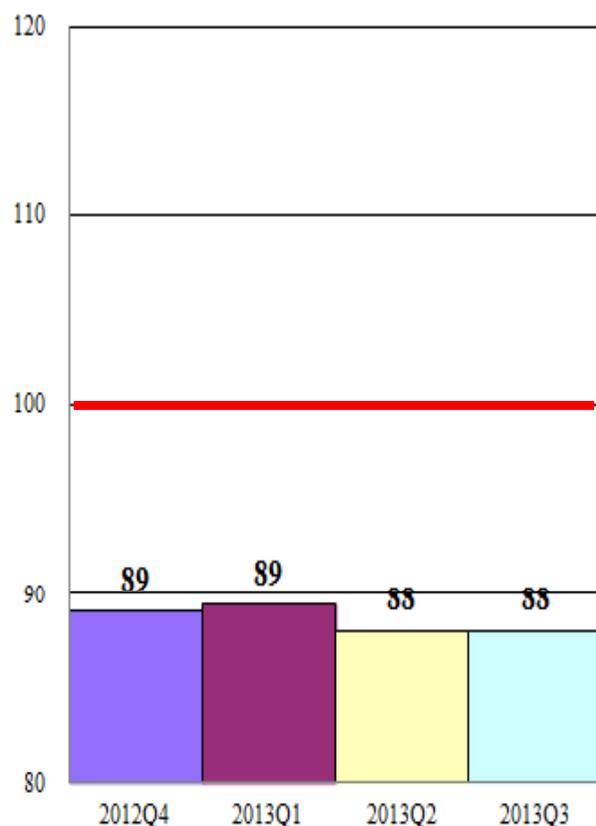
辦公室租金指數—北市A級

信義計畫區

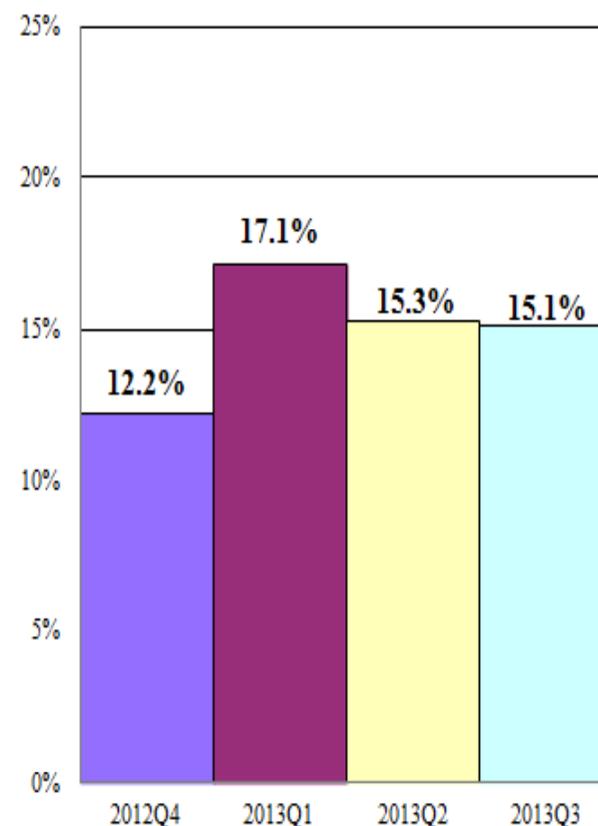
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



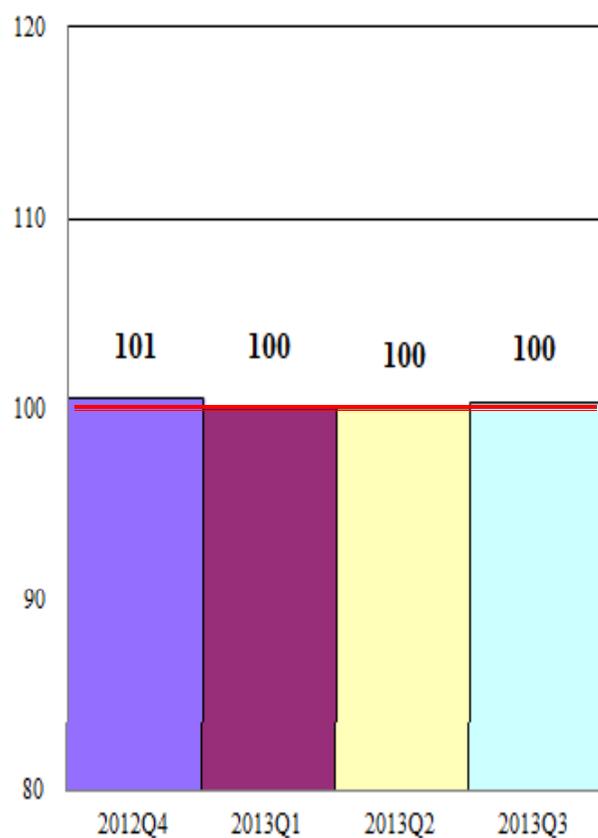
空置率圖



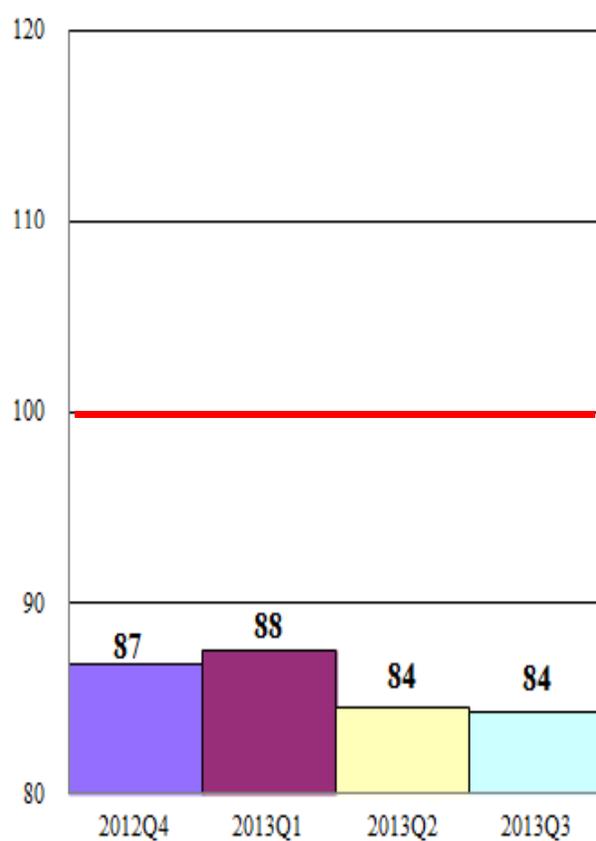
辦公室租金指數—北市A級

仁愛敦南路段

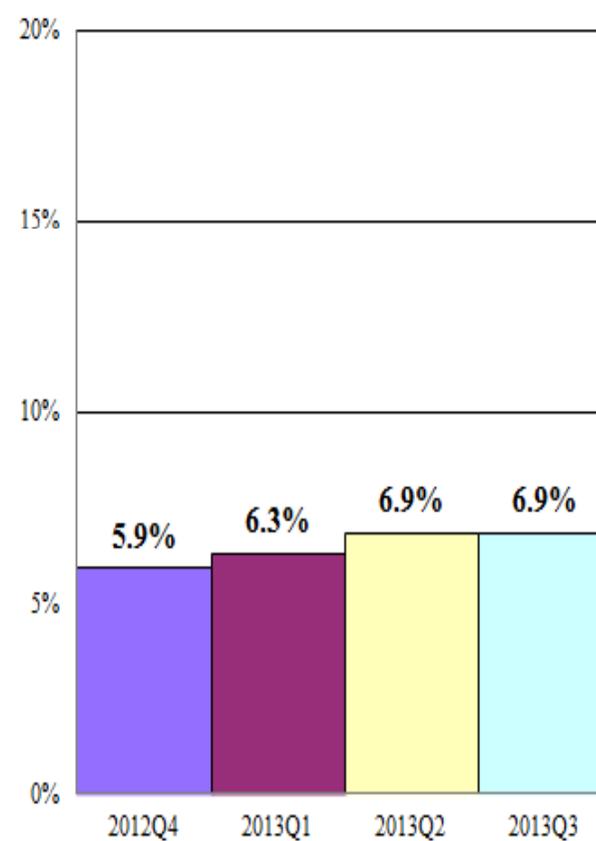
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



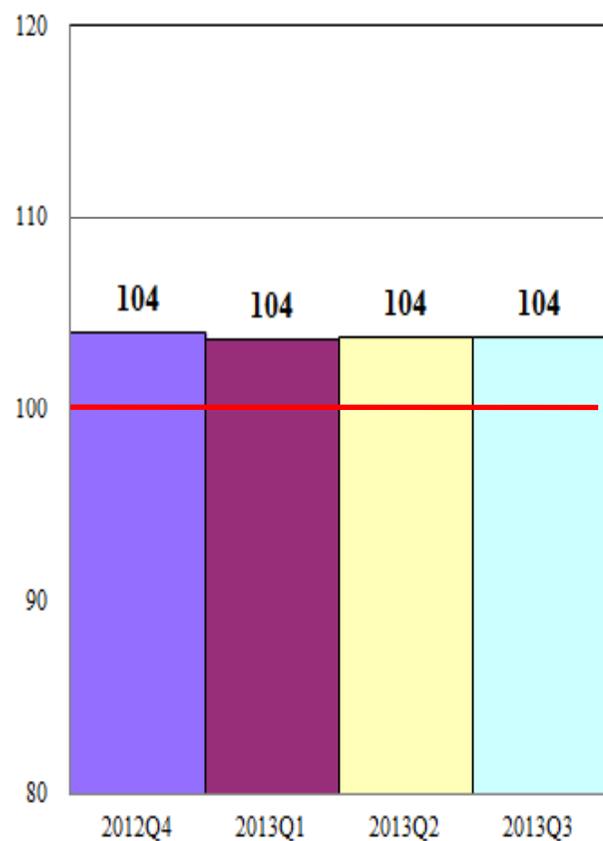
空置率圖



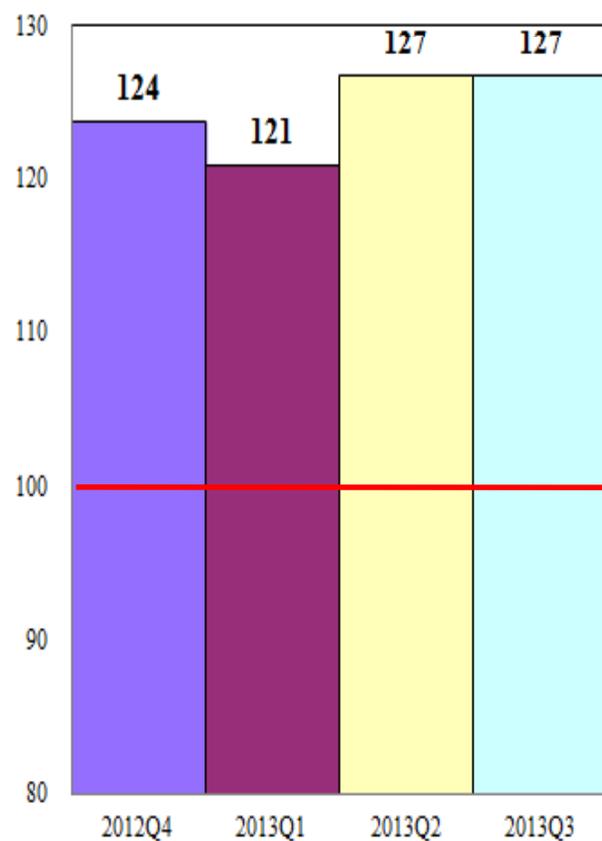
辦公室租金指數—北市A級

敦北民生路段

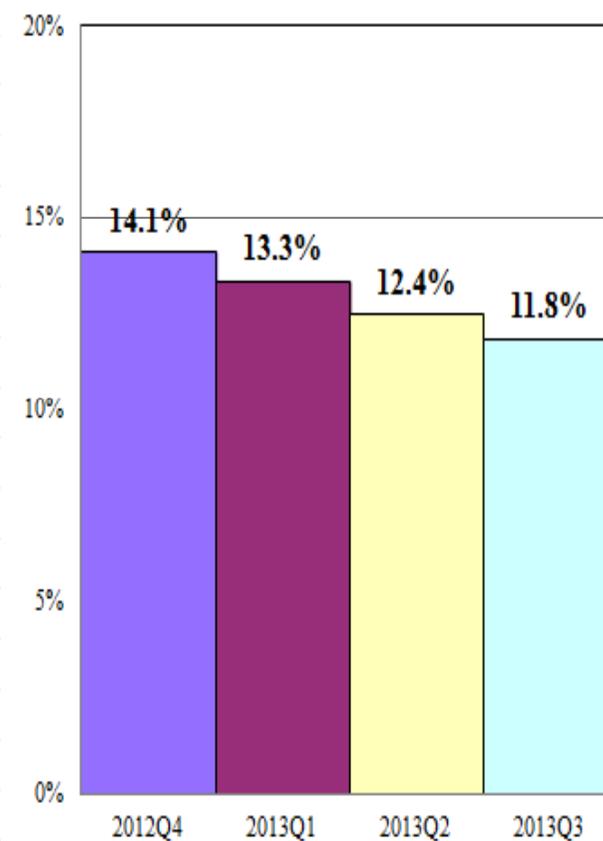
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



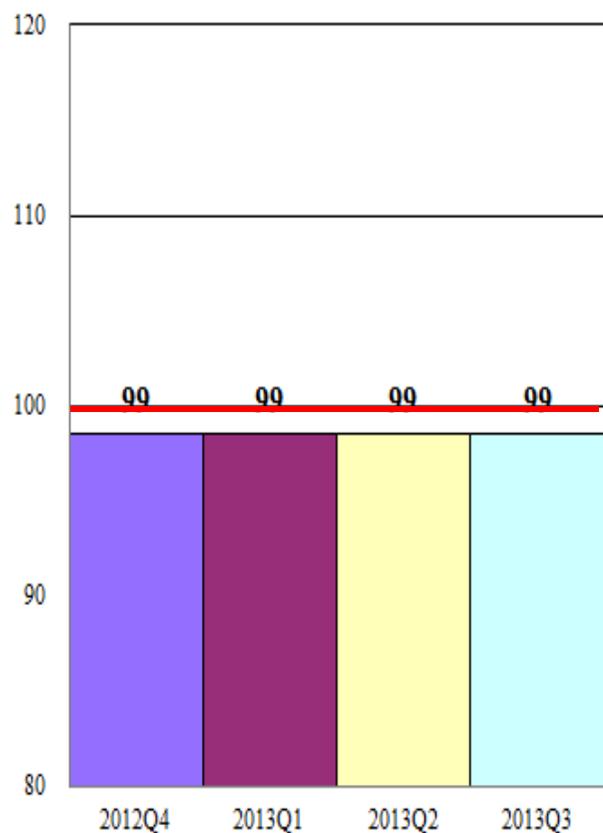
空置率圖



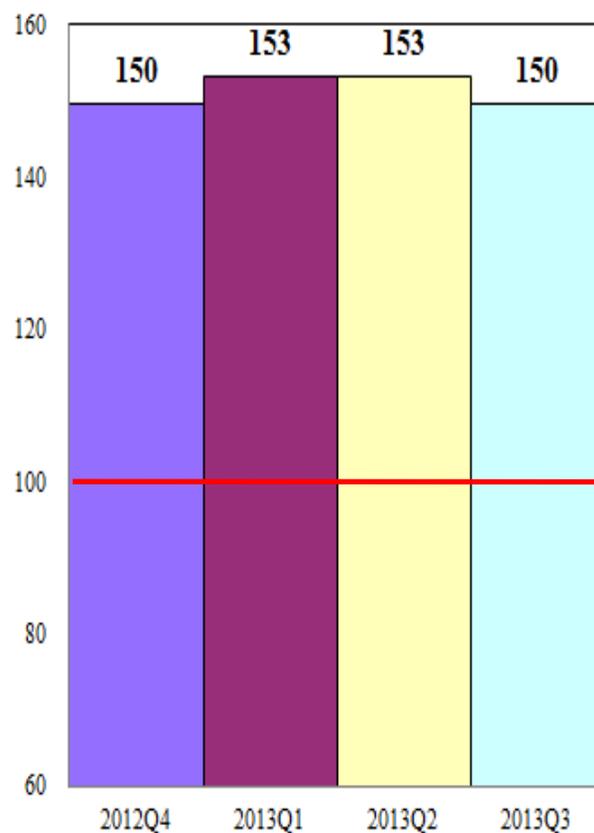
辦公室租金指數—北市A級

民生建國路段

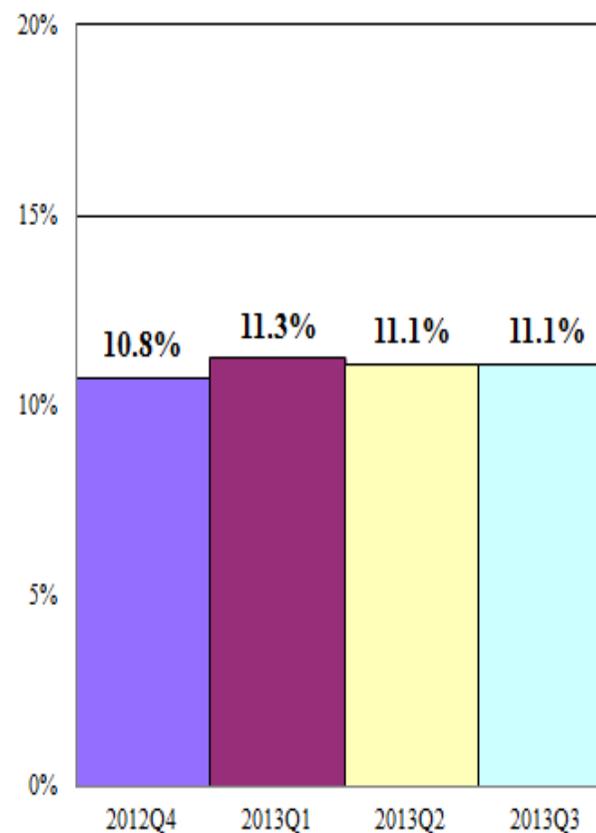
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



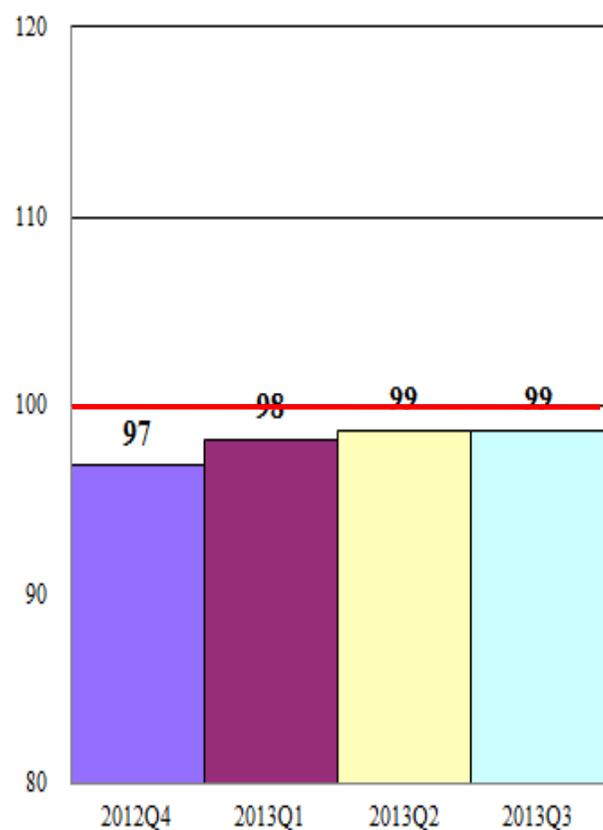
空置率圖



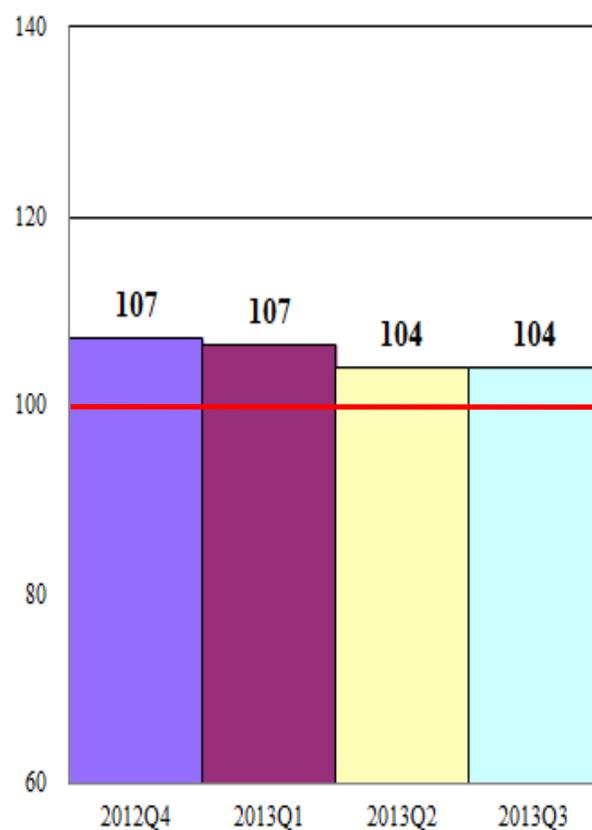
辦公室租金指數—北市A級

南京松江路段

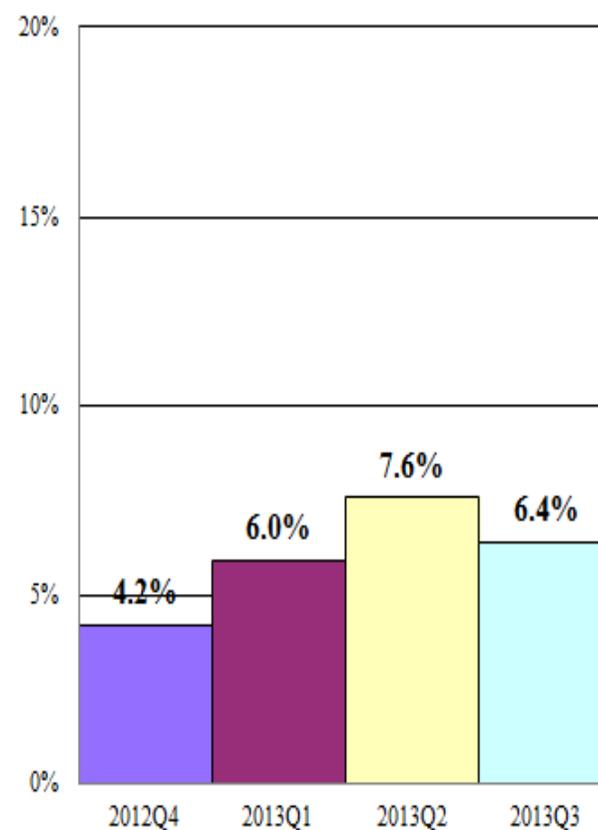
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



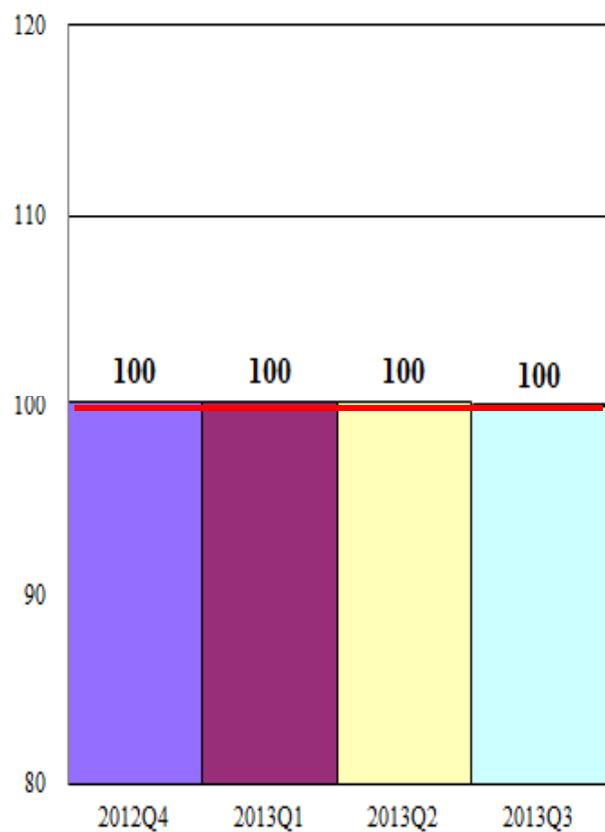
空置率圖



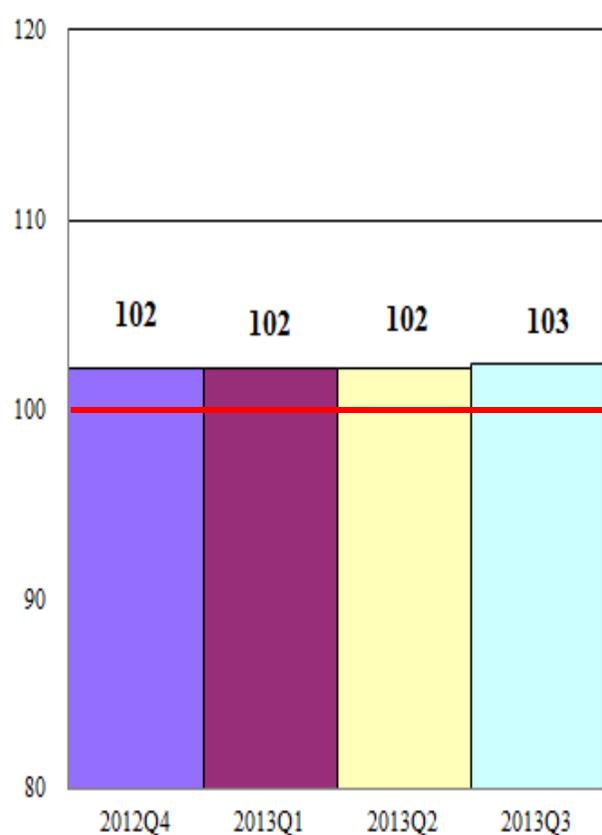
辦公室租金指數—北市A級

忠孝襄陽路段

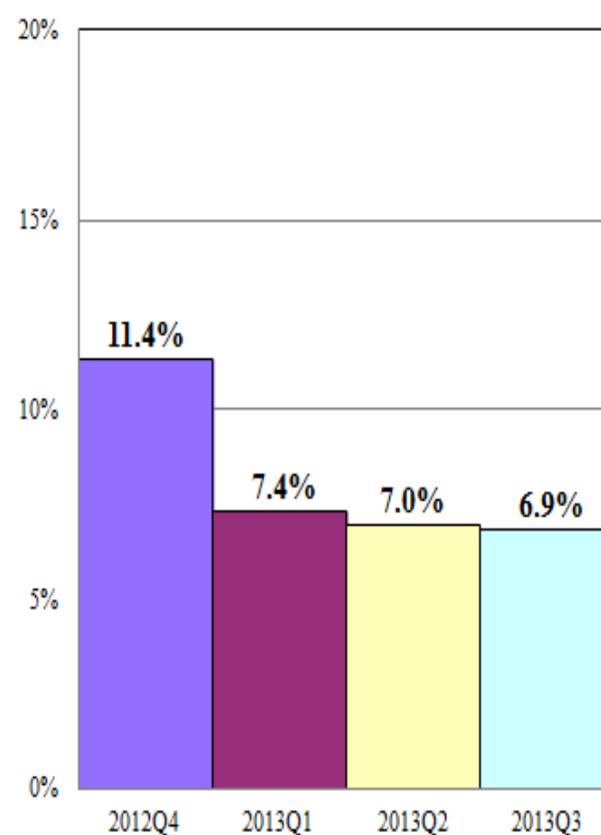
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

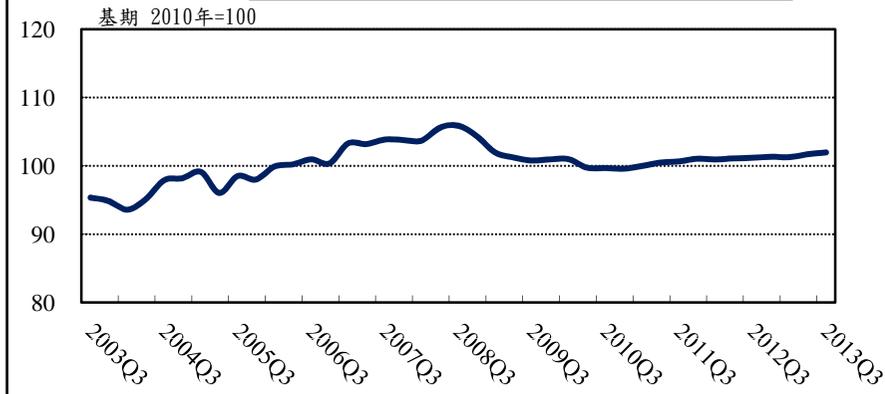


空置率圖

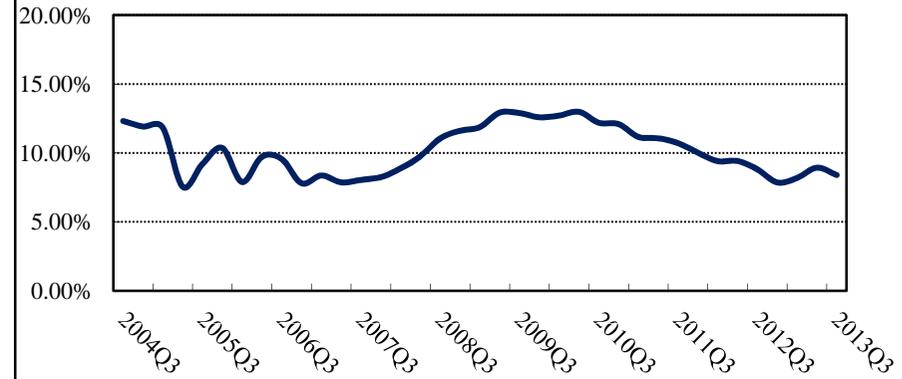


台北市B級辦公室長期趨勢圖

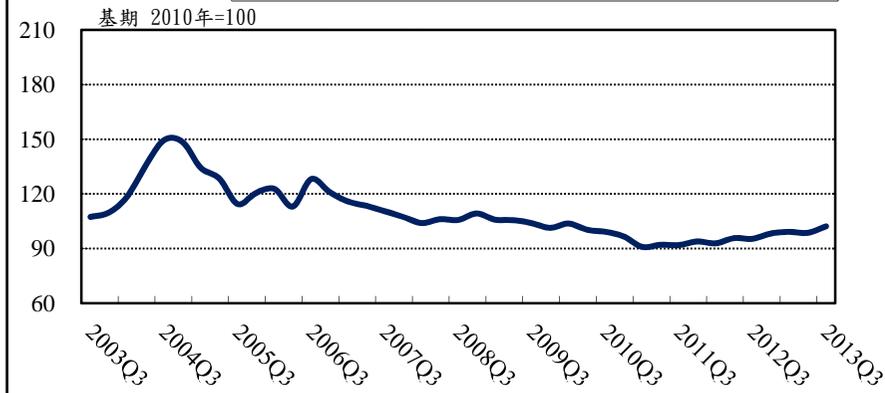
國泰台北市B級辦公室開價指數趨勢圖



國泰台北市B級辦公室空置率趨勢圖

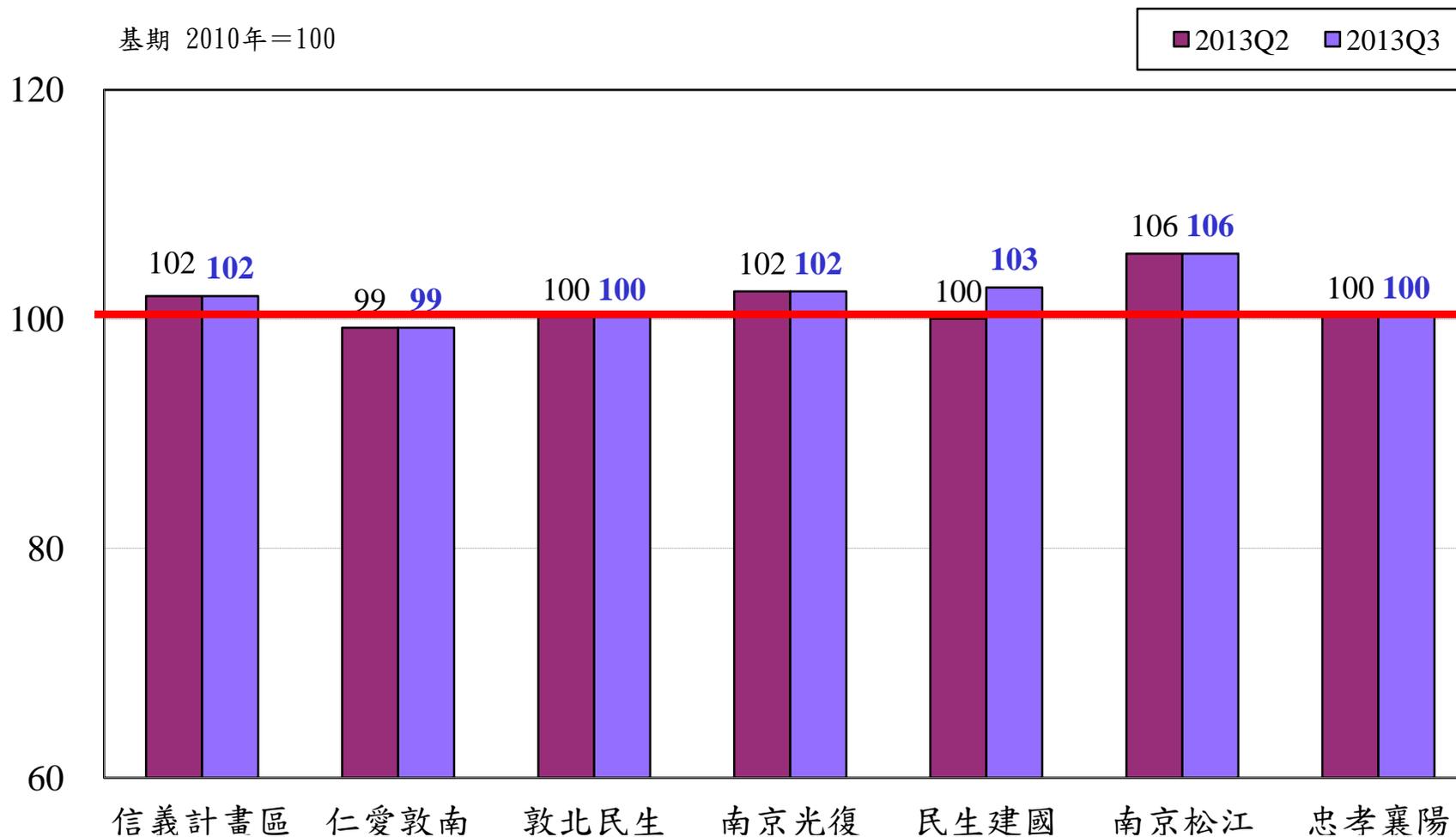


國泰台北市B級辦公室議價空間指數趨勢圖

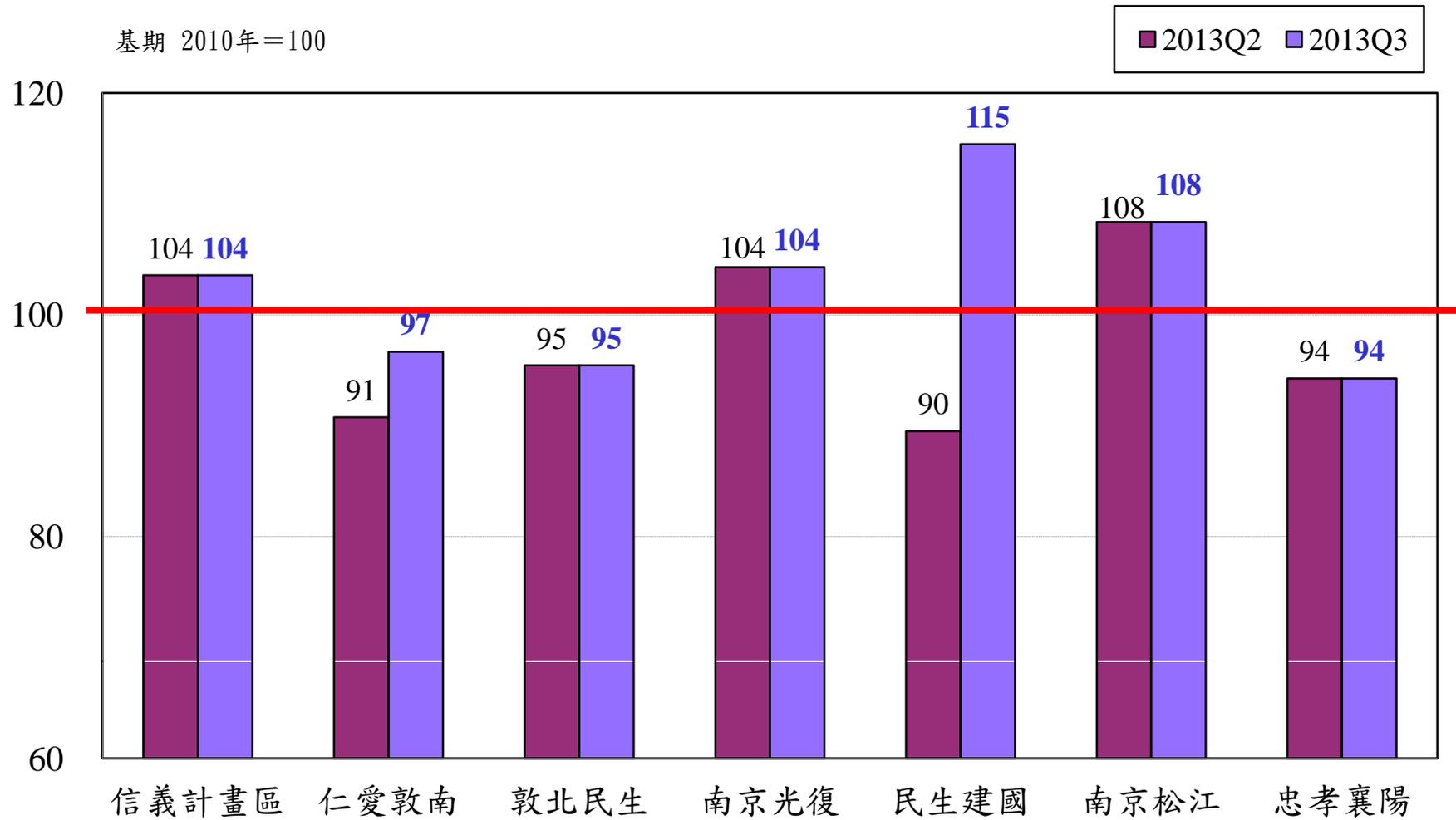


台北市B級	2013Q3	2013Q2	變動率
開價	1,772	1,768	0.26%
議價空間	10.72%	10.35%	3.60%
空置率	8.40%	8.93%	-5.95%

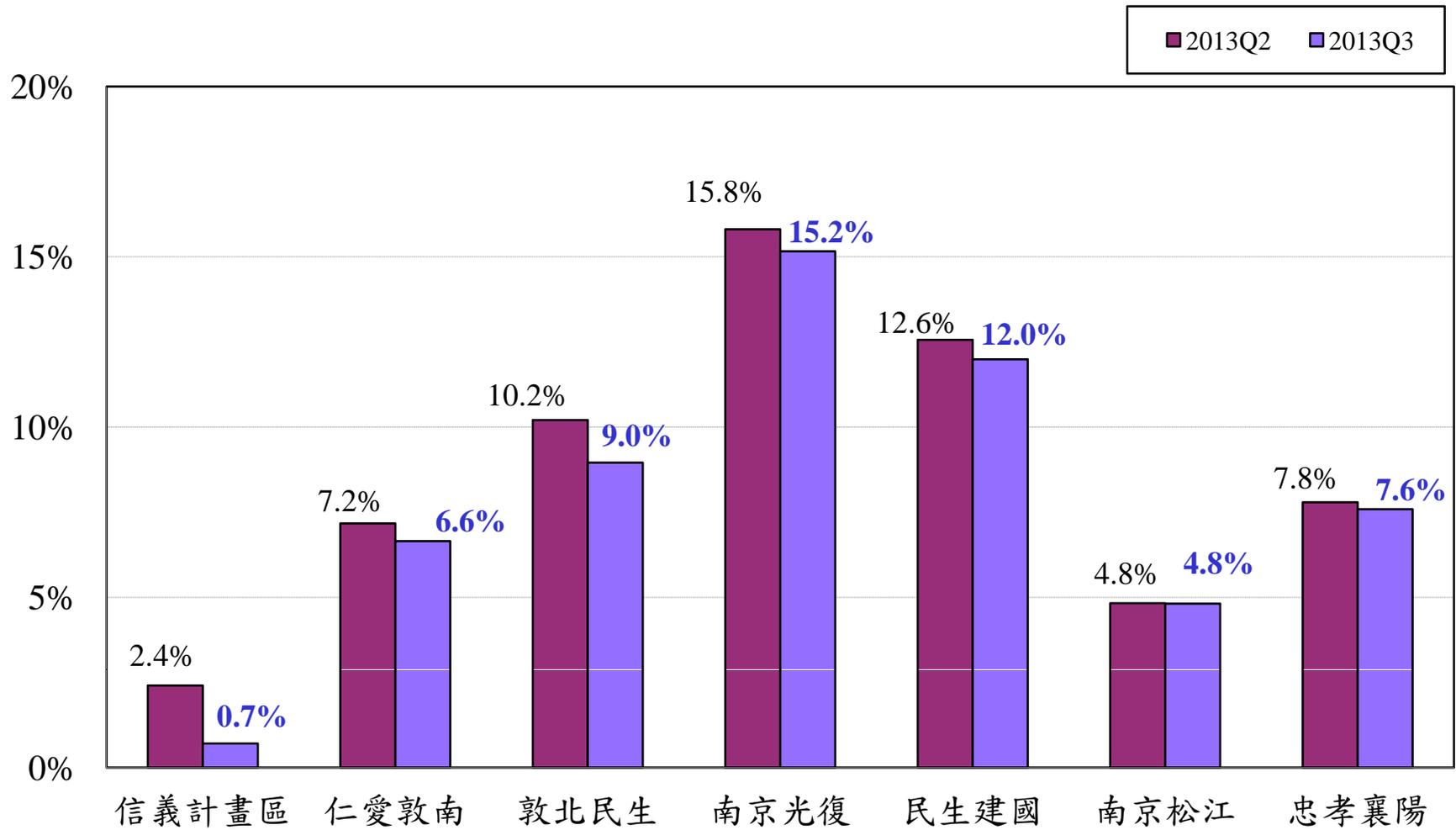
辦公室租金指數—北市B級開價



辦公室租金指數—北市B級議價空間率

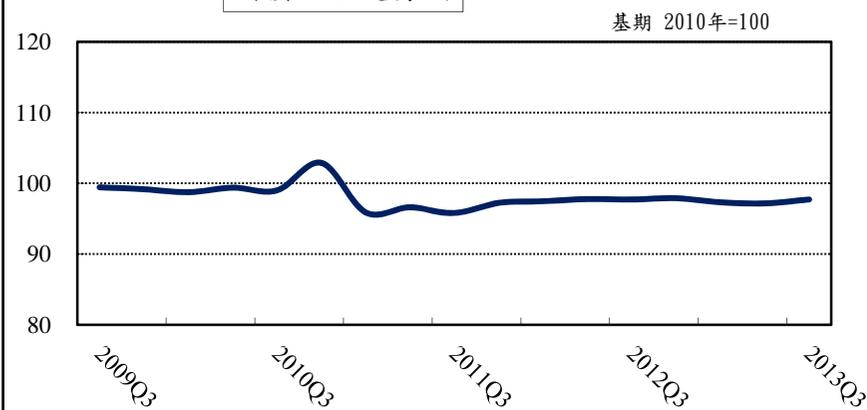


辦公室空置率-北市B級

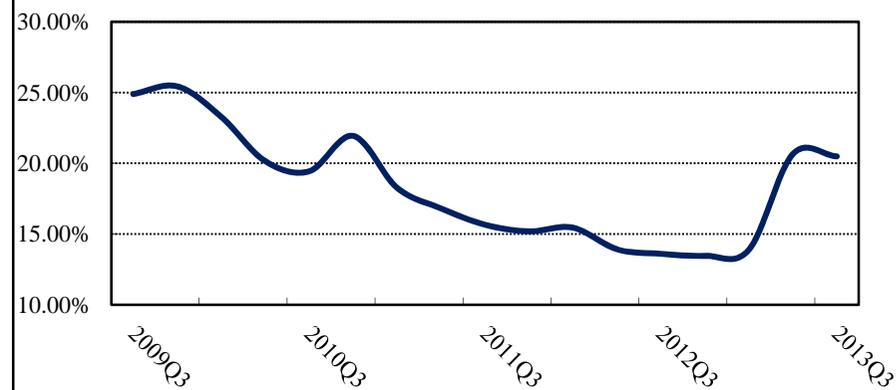


內湖科技園區辦公室長期趨勢圖

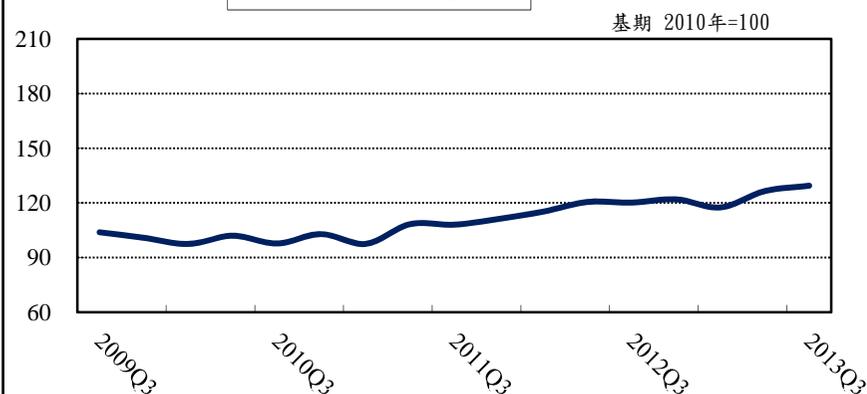
開價指數趨勢圖



空置率趨勢圖



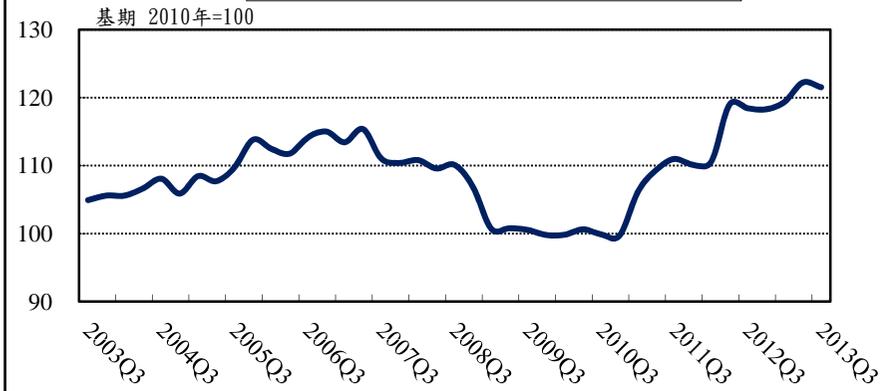
議價空間指數趨勢圖



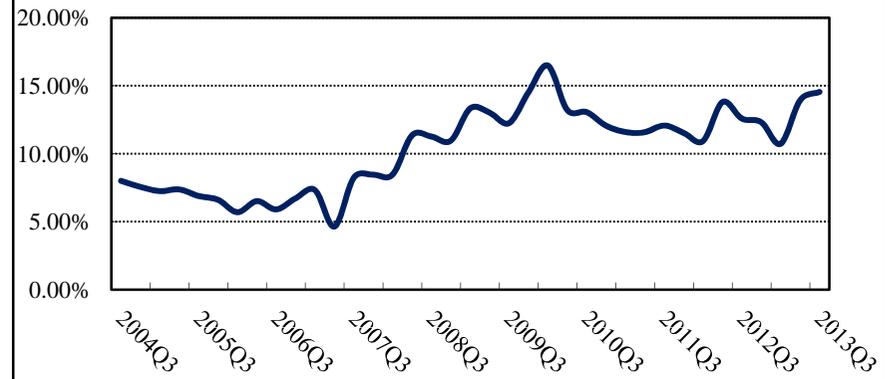
內科	2013Q3	2013Q2	變動率
開價	1,302	1,294	0.57%
議價空間	15.29%	14.94%	2.35%
空置率	20.49%	20.65%	-0.77%

新北市辦公室長期趨勢圖

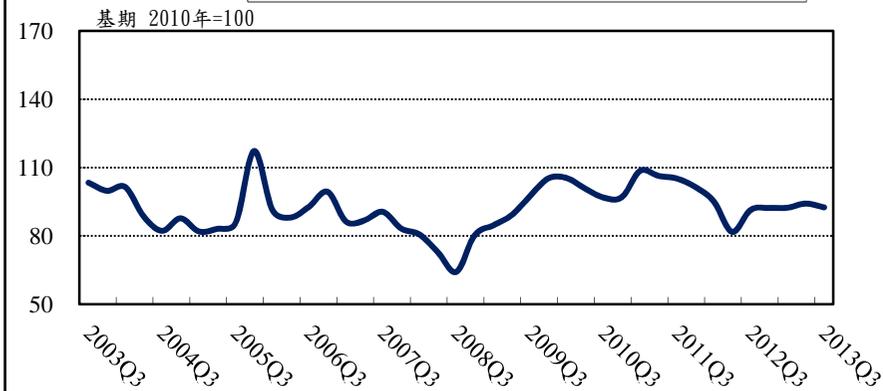
國泰新北市辦公室開價指數趨勢圖



國泰新北市辦公室空置率趨勢圖



國泰新北市辦公室議價空間指數趨勢圖



新北市	2013Q3	2013Q2	變動率
開價	1,084	1,090	-0.57%
議價空間	13.00%	13.24%	-1.76%
空置率	14.55%	13.93%	4.45%

❖ 開價

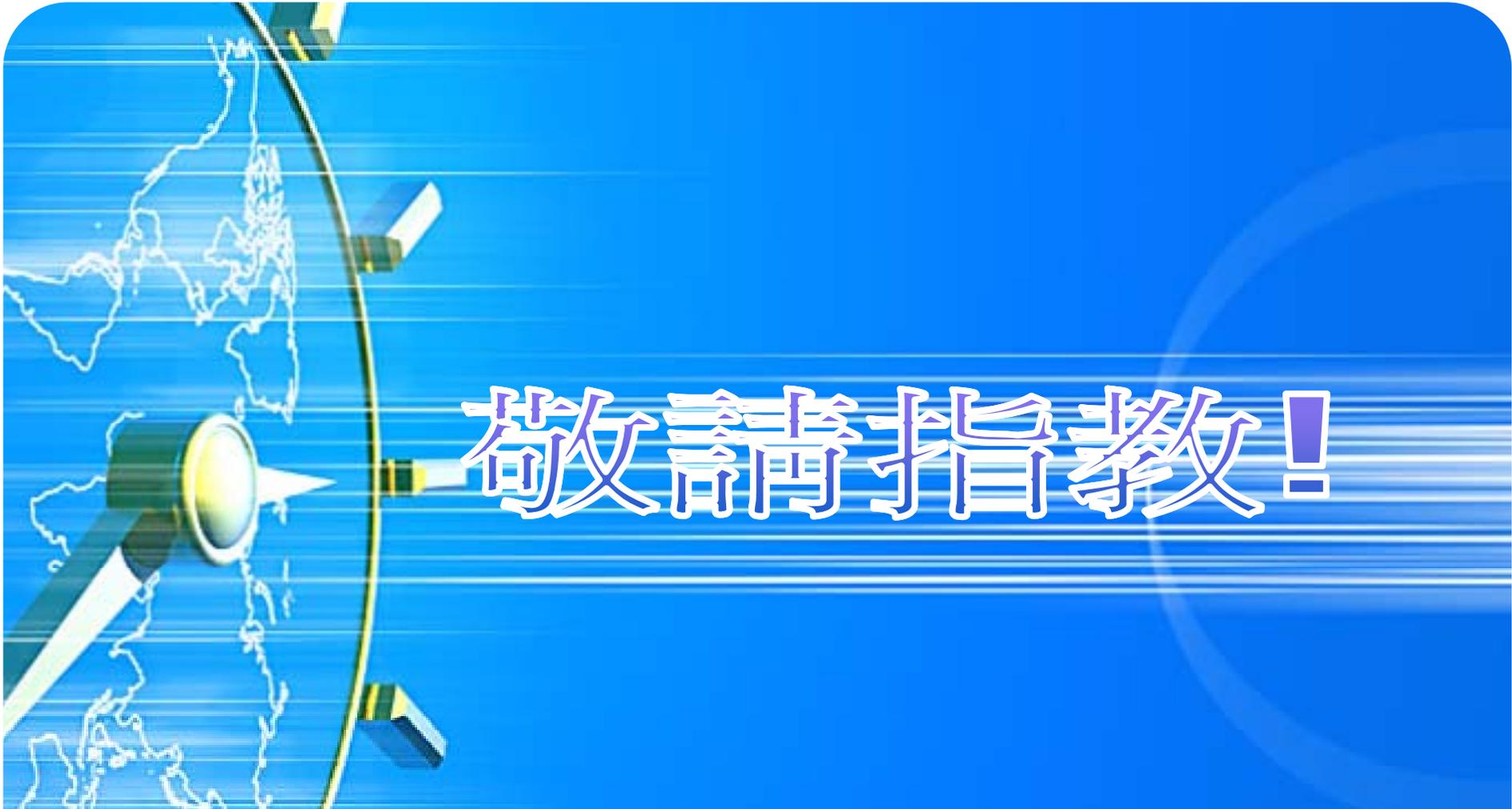
- 台北市A級、台北市B級、內湖科技園區與新北市辦公室皆維持穩定

❖ 議價空間率

- 台北市A級辦公室維持穩定
- 新北市辦公室縮小
- 台北市B級與內湖科技園區辦公室擴大

❖ 空置率

- 內湖科技園區辦公室維持穩定
- 台北市A級與台北市B級辦公室縮小
- 新北市辦公室擴大



敬請指教!



國泰建設

Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.



TRERC

國立政治大學
台灣房地產研究中心

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