



# 國泰房地產指數季報

2013年第4季 記者會

2014/1/21



**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**

## ❖ 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(景文科技大學)  
陳淑美 教授 (崑山科技大學)

## ❖ 國泰建設公司 開發部

## 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4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

1

2013Q4市調資料分析.....

2

國泰房地產指數.....

3

國泰辦公室租金指數.....

4

2013全年新推個案市場回顧.....

The image features a blue background with a stylized globe on the left side. A magnifying glass is positioned over the globe, with its lens pointing towards the center. Several horizontal white lines radiate from the right side of the globe, extending across the blue background. At the bottom of the image, there is a solid green horizontal bar. The text "2013Q4市調資料分析" is written in white, bold, sans-serif font across the center of the blue area.

# 2013Q4市調資料分析

# 各地區推案狀況 2013年第4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	304	19,531	19%	4,015	90%	64%	51	1,813	29.0
	(-2.9%)	(-19.8%)	(2.2%)	(7.8%)	(-1.3%)	(14.5%)	(13.7%)	(9.6%)	(3.6%)
	《10.5%》	《24.1%》	《36.8%》	《32.2%》	《-0.3%》	《19.9%》	《-5.3%》	《12.1%》	《5.5%》
台北市	33	1,230	27%	796	98%	77%	54	4,760	97.0
	(-2.9%)	(31.7%)	(13.0%)	(49.6%)	(-1.4%)	(58.1%)	(8.0%)	(1.5%)	(0.5%)
	《-13.2%》	《-15.6%》	《77.1%》	《25.8%》	《-2.3%》	《-7.9%》	《22.7%》	《36.6%》	《3.2%》
新北市	62	5,773	21%	1,346	99%	69%	45	1,890	45.0
	(10.7%)	(-32.7%)	(8.9%)	(-1.3%)	(1.1%)	(25.7%)	(15.4%)	(2.6%)	(0.0%)
	《12.7%》	《35.7%》	《59.5%》	《55.6%》	《1.0%》	《46.8%》	《-4.3%》	《-3.6%》	《-2.2%》
桃竹 地區	70	5,311	21%	809	91%	51%	50	1,532	28.0
	(-16.7%)	(-31.0%)	(0.7%)	(-20.9%)	(-2.9%)	(-24.2%)	(8.7%)	(1.7%)	(7.7%)
	《9.4%》	《52.0%》	《12.6%》	《77.6%》	《6.1%》	《18.1%》	《0.0%》	《35.1%》	《27.3%》
台中市	55	3,337	16%	583	71%	80%	60	1,771	26.0
	(0.0%)	(-9.2%)	(6.2%)	(35.3%)	(-7.9%)	(1.3%)	(13.2%)	(23.3%)	(14.0%)
	《61.8%》	《18.9%》	《52.0%》	《15.9%》	《-19.0%》	《-7.7%》	《0.0%》	《12.0%》	《24.7%》
台南市	32	1,524	11%	181	64%	56%	60	1,072	18.2
	(6.7%)	(84.7%)	(-9.8%)	(155.4%)	(71.0%)	(-19.4%)	(13.2%)	(0.7%)	(13.8%)
	《14.3%》	《78.9%》	《15.1%》	《119.1%》	《590.4%》	《-12.9%》	《-3.2%》	《29.5%》	《36.5%》
高雄市	52	2,356	17%	301	77%	17%	49	1,863	25.8
	(-3.7%)	(-10.7%)	(0.1%)	(-1.2%)	(10.4%)	--	(2.1%)	(-13.9%)	(9.2%)
	《-7.1%》	《-18.1%》	《20.2%》	《-39.5%》	《-8.0%》	--	《-26.9%》	《5.5%》	《-2.3%》



# 各地區十至十二月趨勢圖

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	%
10210	全國	107	16,532,383	6,753	17.78	<b>1,196</b>	1,806	15.13
10211		104	10,067,168	5,622	21.68	<b>1,216</b>	1,888	15.08
10212		93	13,552,261	7,156	19.46	<b>1,387</b>	1,680	15.33
10210	北市	12	3,047,214	303	<b>34.33</b>	104	5,905	14.54
10211		16	2,452,899	566	<b>24.95</b>	141	4,320	12.93
10212		5	2,460,511	361	<b>22.68</b>	81	5,625	15.42
10210	新北	19	5,792,775	1,963	19.76	385	<b>2,185</b>	<b>13.53</b>
10211		19	2,368,975	1,350	26.13	352	<b>1,820</b>	<b>14.03</b>
10212		24	5,300,675	2,460	19.68	481	<b>1,734</b>	<b>15.97</b>
10210	桃竹	22	3,396,364	1,751	<b>19.34</b>	337	1,783	14.24
10211		19	2,068,048	1,369	<b>20.47</b>	280	1,330	12.65
10212		29	2,620,815	2,191	<b>23.64</b>	518	1,723	12.80
10210	台中	24	<b>2,775,000</b>	<b>1,426</b>	14.97	<b>214</b>	1,763	<b>16.56</b>
10211		18	<b>1,557,000</b>	<b>1,046</b>	18.79	<b>194</b>	1,805	<b>17.67</b>
10212		13	<b>1,495,000</b>	<b>865</b>	15.49	<b>134</b>	1,550	<b>17.50</b>
10210	台南	13	679,030	515	10.67	56	1,190	21.10
10211		10	393,246	446	13.87	63	1,204	17.06
10212		9	736,260	563	10.10	56	980	18.59
10210	高雄	17	842,000	795	12.75	100	1,568	14.85
10211		22	1,227,000	845	22.02	186	2,304	17.90
10212		13	939,000	716	16.46	117	1,665	15.69

# 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>81.25</b>	14.06%	<b>1,230</b>	<b>26.59%</b>	內湖區、士林區、 松山區
新北市	41.89	14.68%	<b>5,773</b>	21.22%	淡水區、中和區、 林口區
桃竹 地區	21.67	<b>13.24%</b>	5,311	21.41%	中壢市、桃園市、 竹北市
台中市	20.04	17.15%	3,337	16.30%	西屯區、南屯區、 北屯區
台南市	<b>13.81</b>	<b>18.99%</b>	1,524	<b>11.40%</b>	安平區、中西區、 永康區
高雄市	18.38	16.20%	2,356	17.20%	鳳山區、左營區、 鼓山區
全國	29.76	15.19%	<b>19,531</b>	<b>19.52%</b>	--

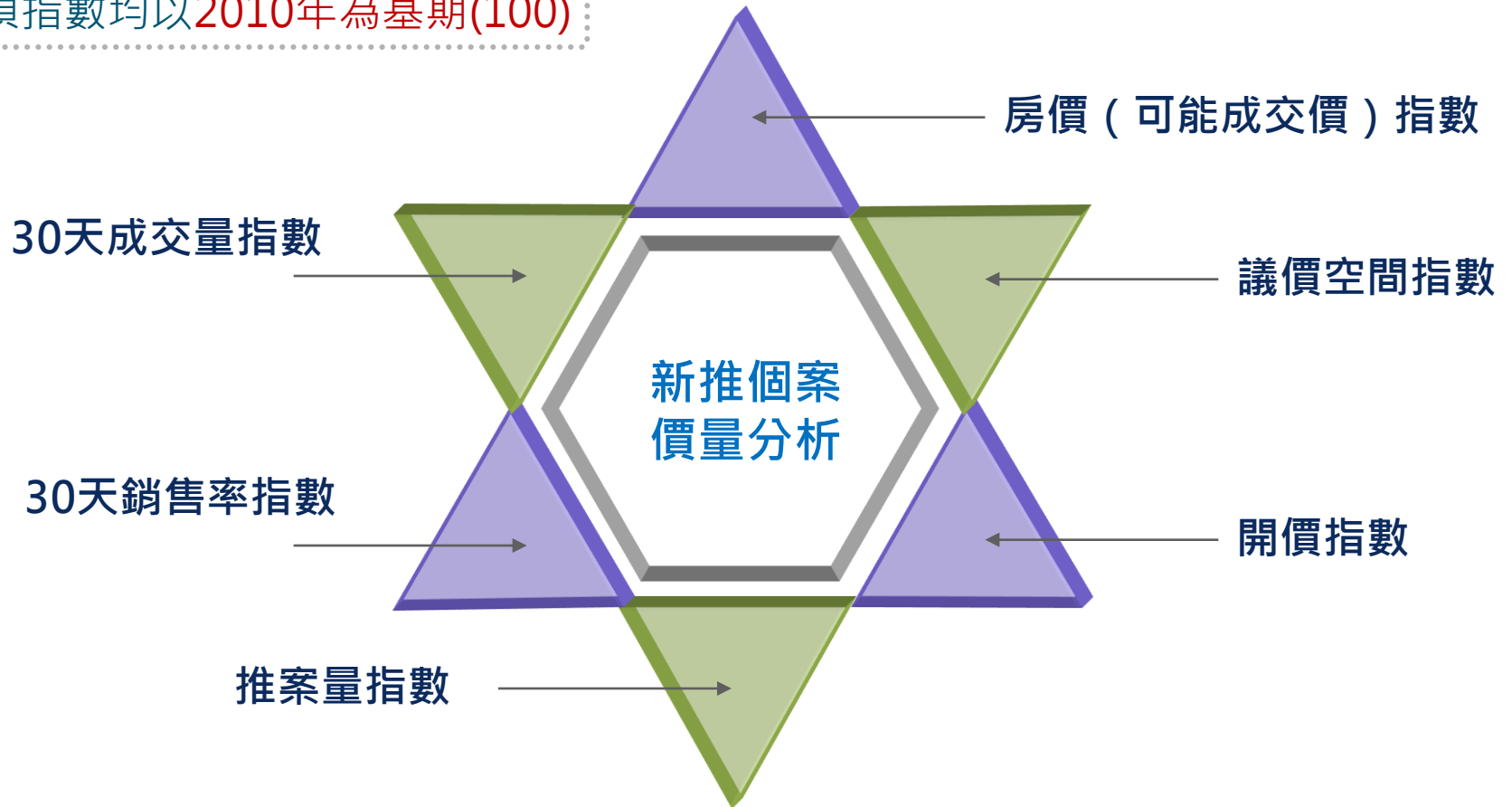


The background features a stylized globe on the left side, with a magnifying glass positioned over it. A bright beam of light emanates from the magnifying glass, extending horizontally across the center of the image. The globe shows the outlines of continents in white against a blue background. The overall color scheme is dominated by blue and green, with a gradient effect. The text is centered in the upper half of the image.

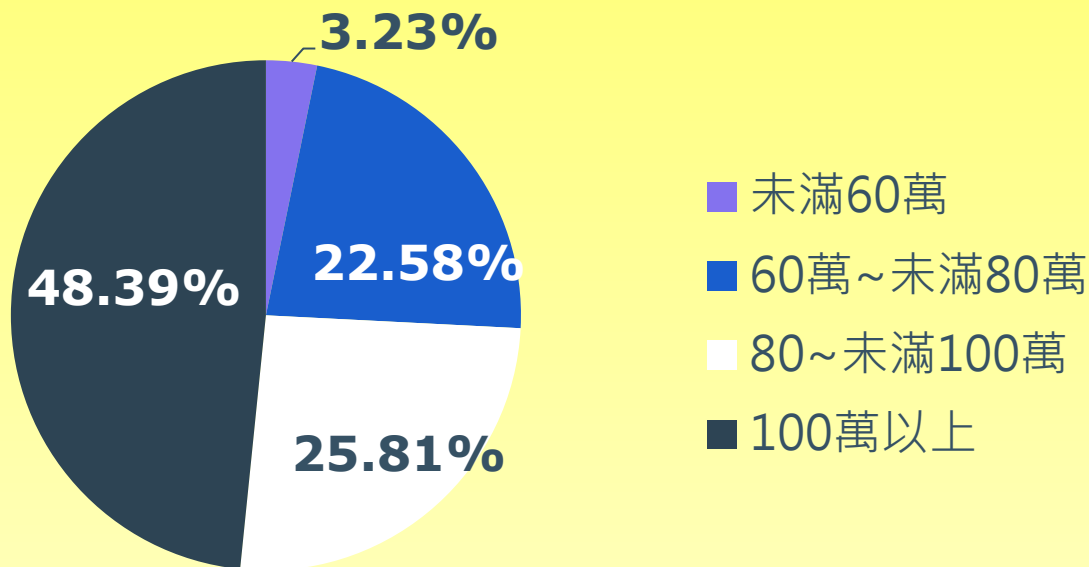
# 國泰房地產指數

# 國泰房地產指數

■各項指數均以2010年為基期(100)

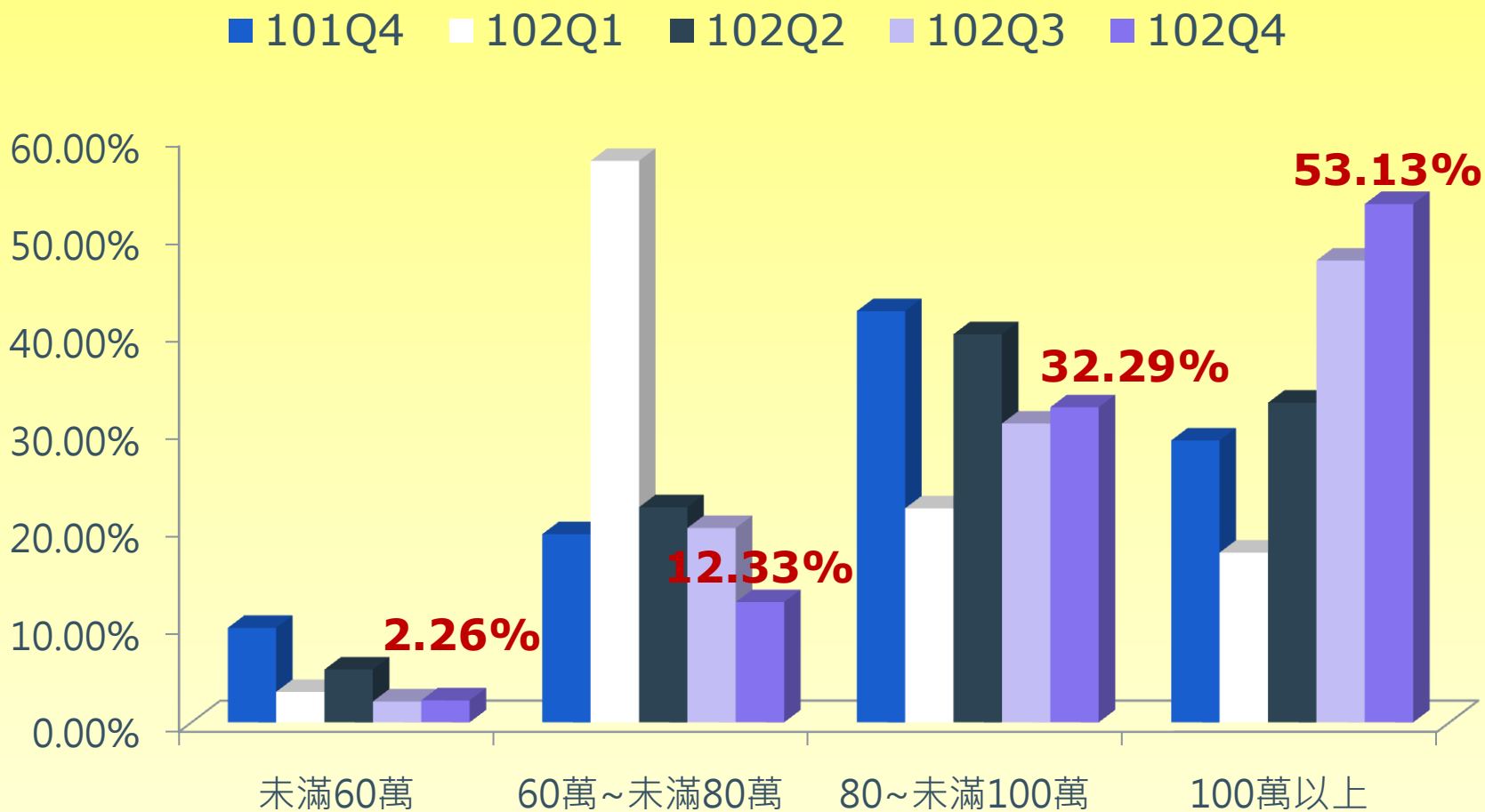


# 台北市推案價格比例

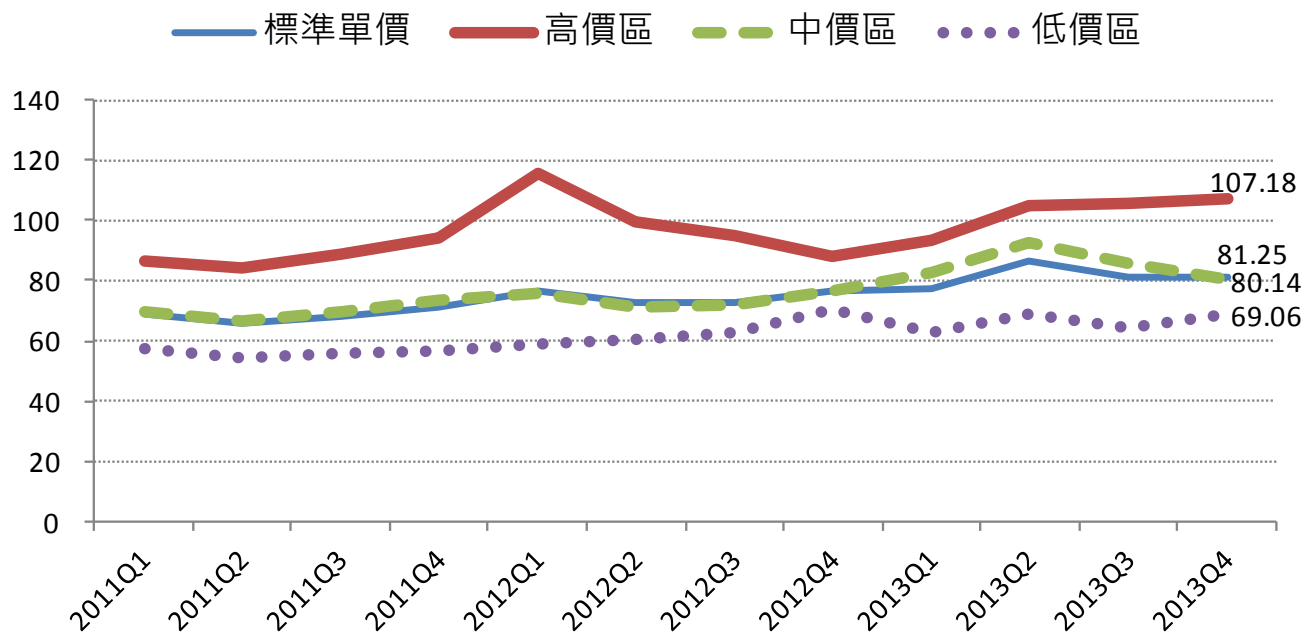


單位:萬元/坪	時間	60萬以下	60~80萬	80~100萬	100萬以上	總計個案數
台北市	102Q4	1	7	8	15	31
	102Q3	1	5	13	15	34

# 台北市推案價格與戶數比例



# 台北市區位價格

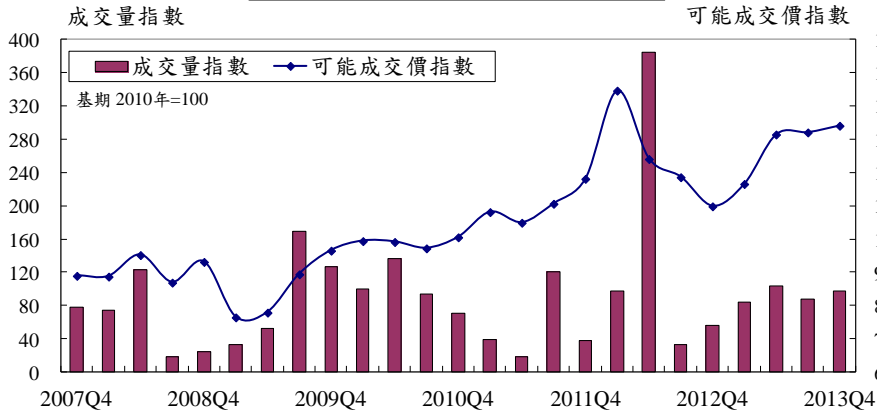


高價區	大安、松山、 中山、信義
中價區	中正、士林、 南港、內湖
低價區	大同、萬華、 北投、文山

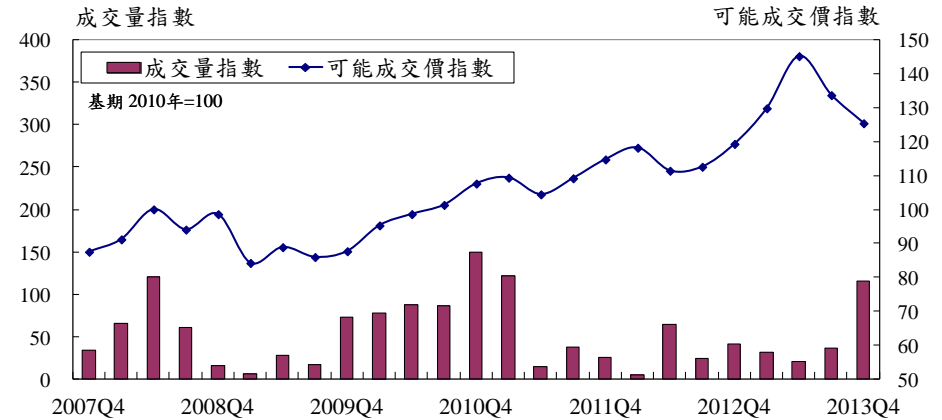
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	107.18 萬元/坪	1.52%	22.03%
中價區	80.14 萬元/坪	-6.20%	5.11%
低價區	69.06 萬元/坪	7.97%	-1.29%

# 台北市區位成交量

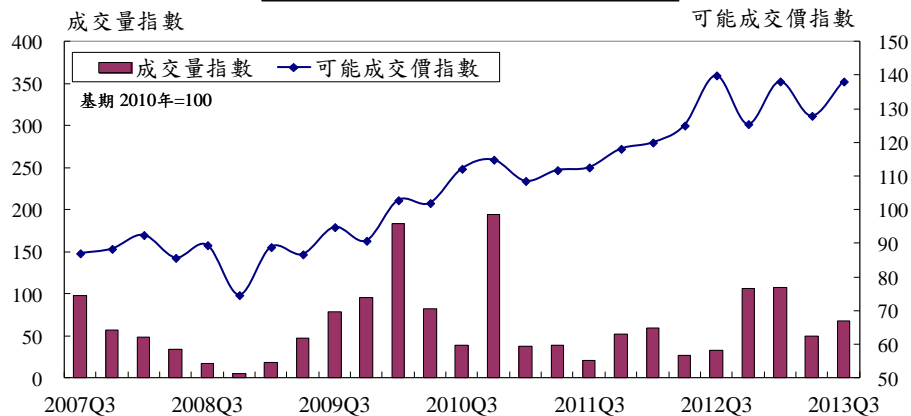
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)

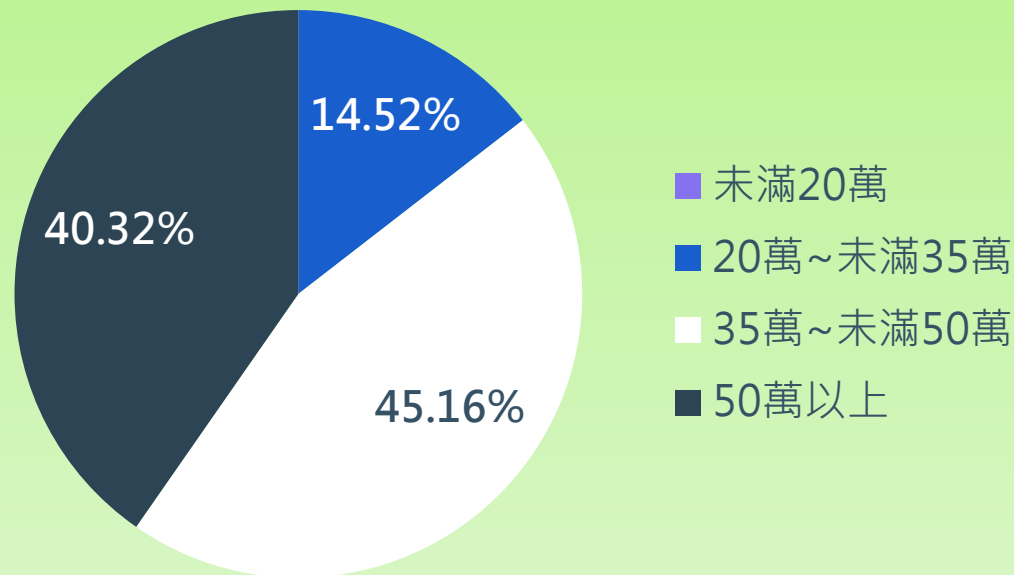


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	97.73	10.76%	75.32%
中價區	115.24	219.60%	176.29%
低價區	68.09	36.40%	104.18%

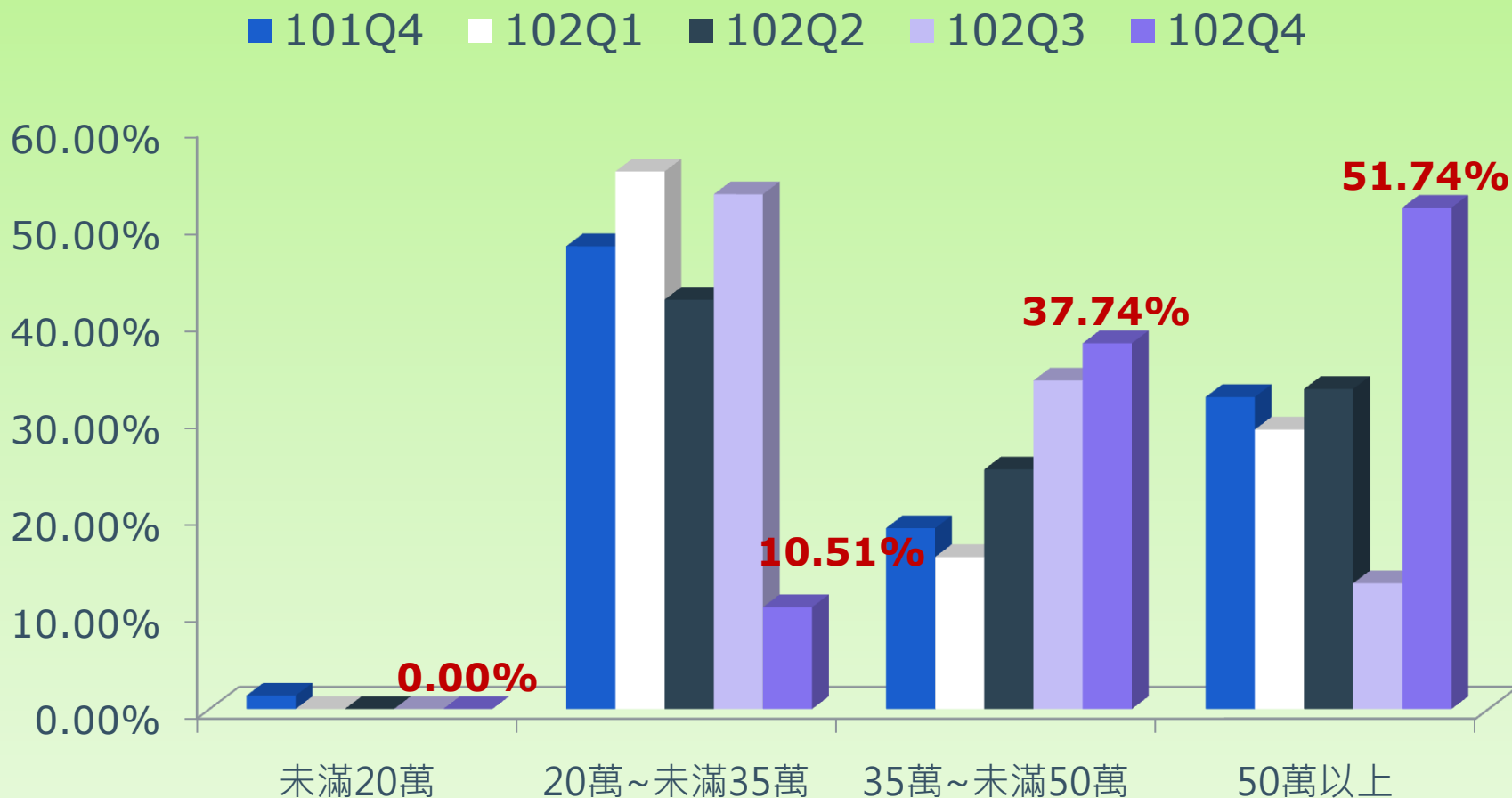
# 新北市價格推案比例



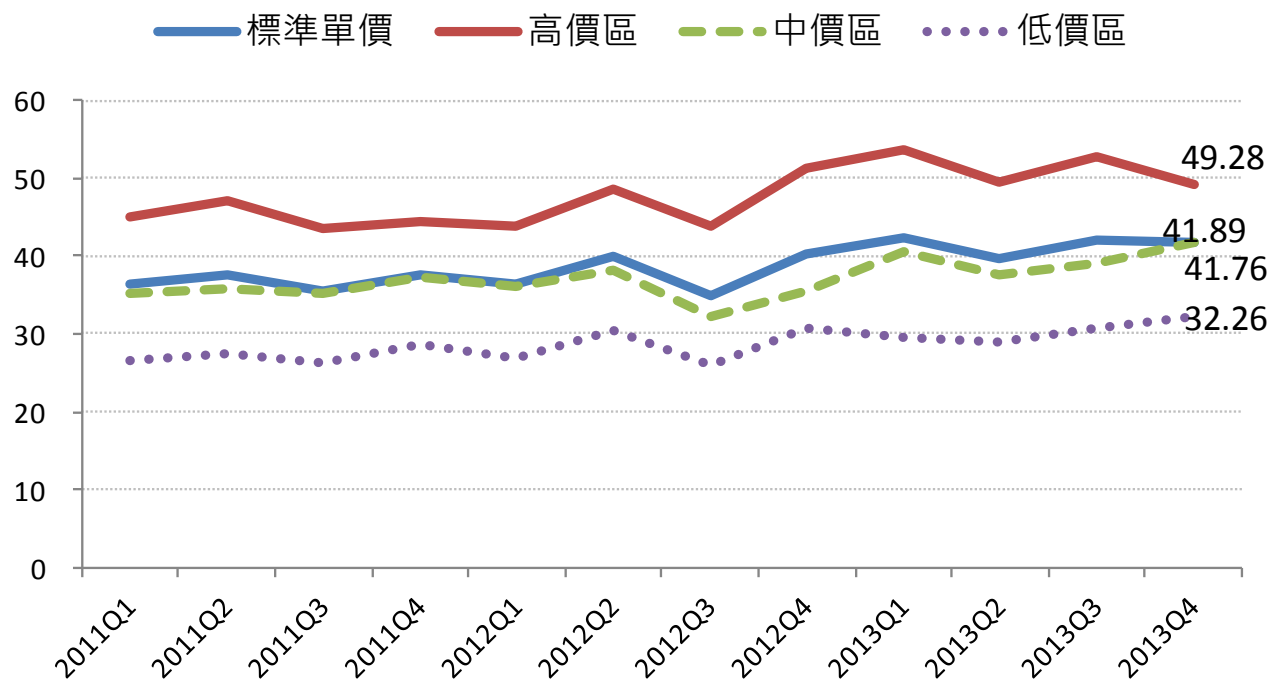
單位:萬元/坪	時間	20萬以下	20~35萬	35~50萬	50萬以上	總計個案數
新北市	102Q4	0	9	28	25	62
	102Q3	0	19	17	20	56



# 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

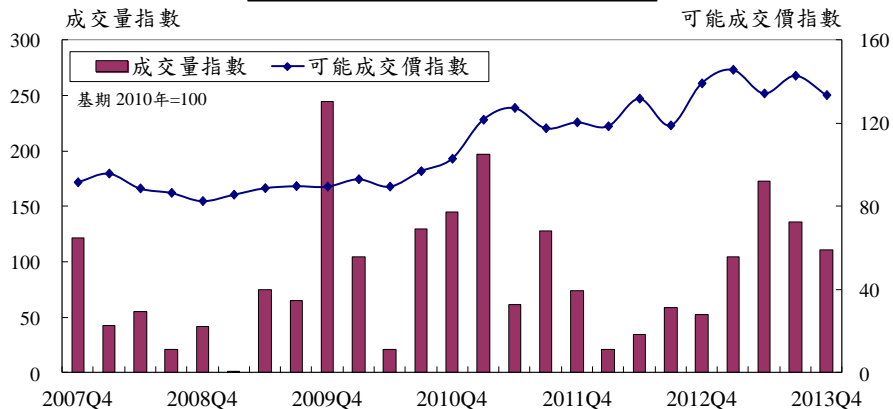
中價區 新莊、中和、三重、汐止、蘆洲、淡水、土城

低價區 其他地區

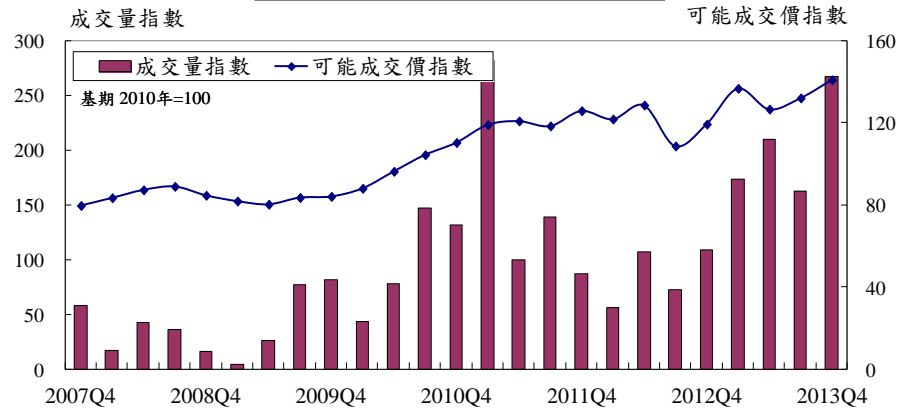
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	49.28 萬元/坪	-6.51%	-4.04%
中價區	41.76 萬元/坪	6.71%	18.12%
低價區	32.26 萬元/坪	4.83%	5.39%

# 新北市區位成交量

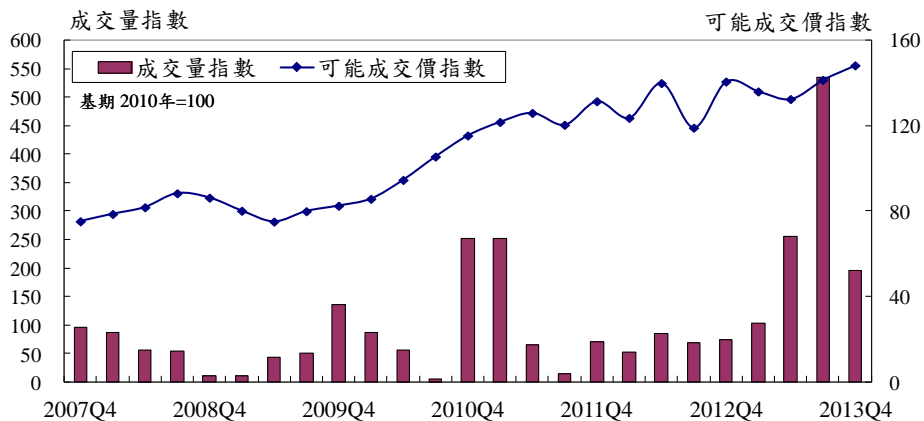
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

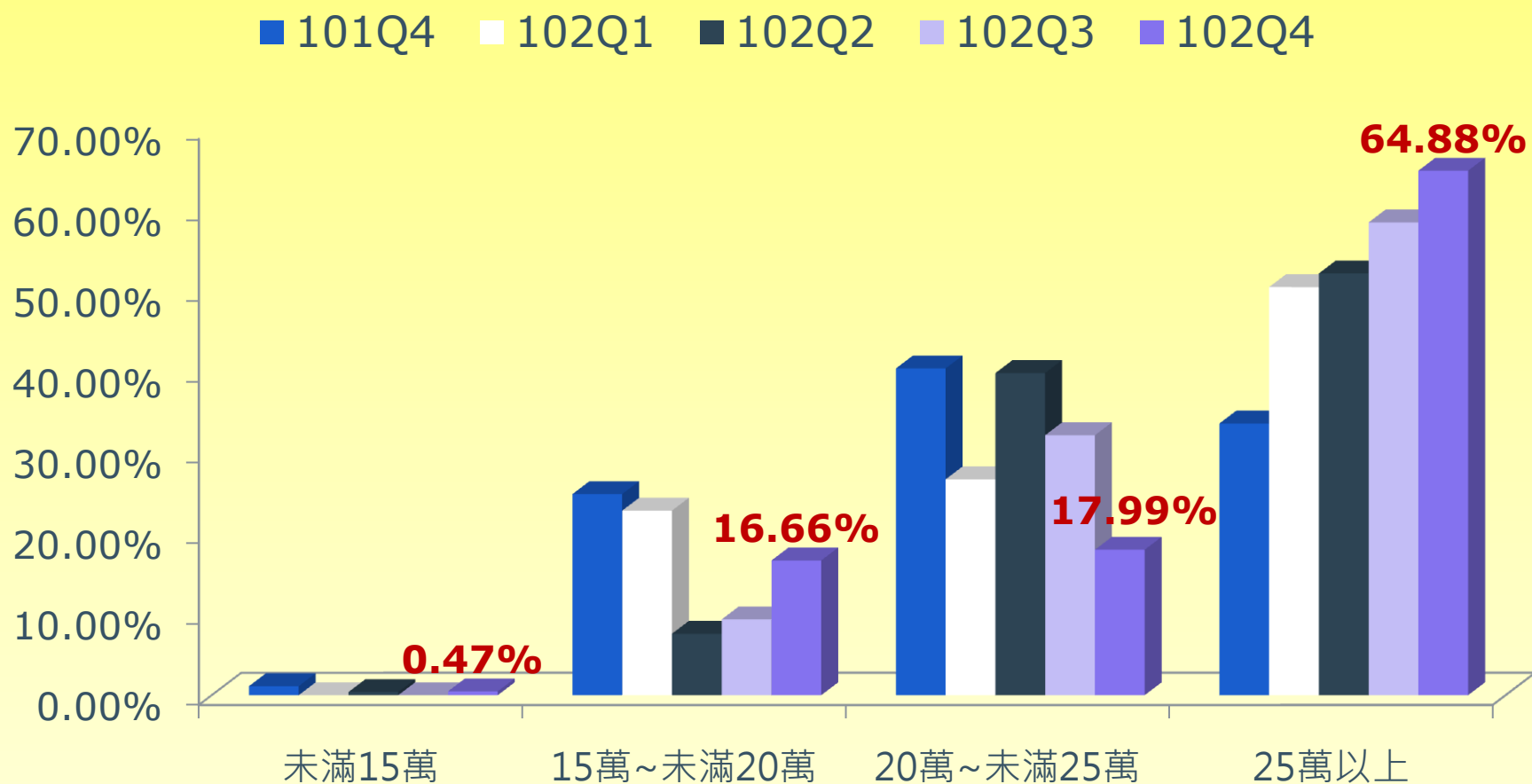


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)

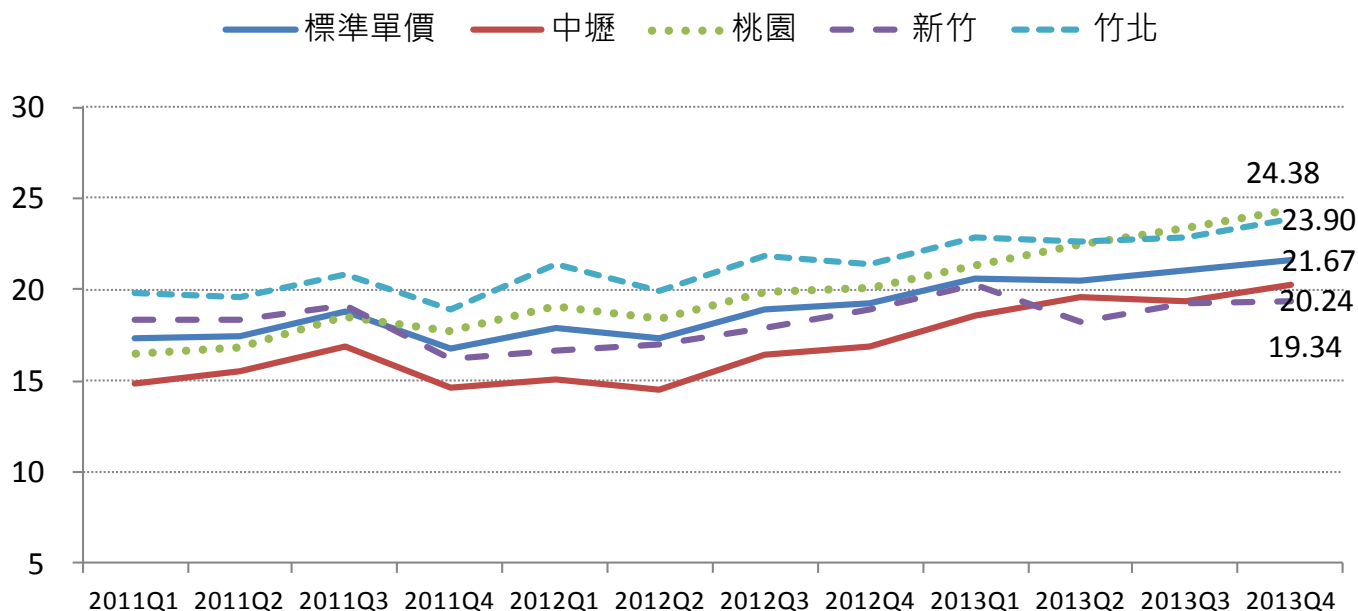


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	110.79	-18.45%	111.75%
中價區	266.80	63.94%	144.10%
低價區	196.38	-63.33%	165.68%

# 桃竹地區推案價格與戶數比例



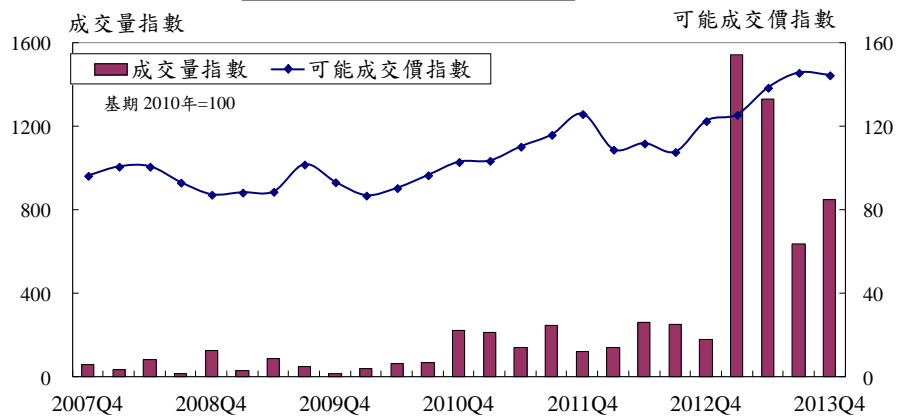
# 桃竹地區區位價格



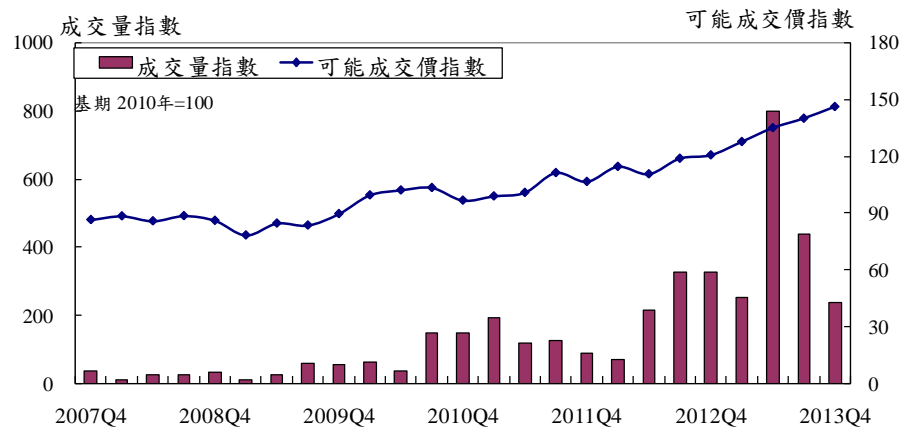
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
中壢	20.24 萬元/坪	4.35%	20.05%
桃園	24.38 萬元/坪	4.41%	21.21%
新竹	19.34 萬元/坪	0.23%	2.13%
竹北	23.90 萬元/坪	4.75%	11.91%

# 中壢、桃園成交量

中壢市價量指數趨勢圖(季)



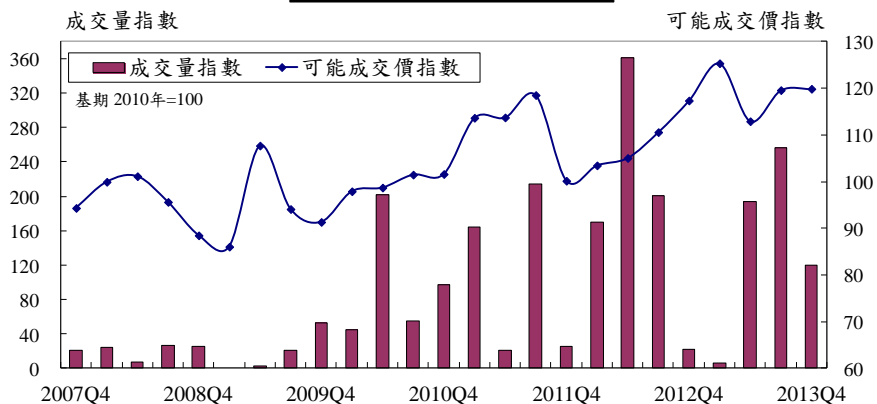
桃園市價量指數趨勢圖(季)



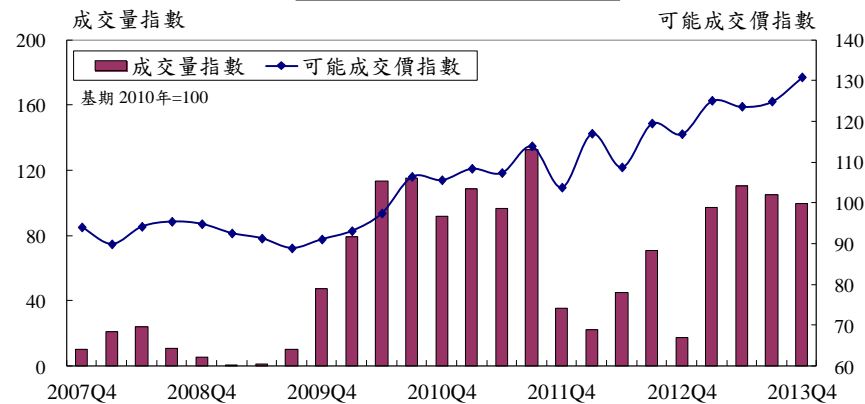
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
中壢	847.64	33.15%	375.19%
桃園	272.84	-37.59%	-16.25%

# 新竹、竹北成交量

新竹市價量指數趨勢圖(季)



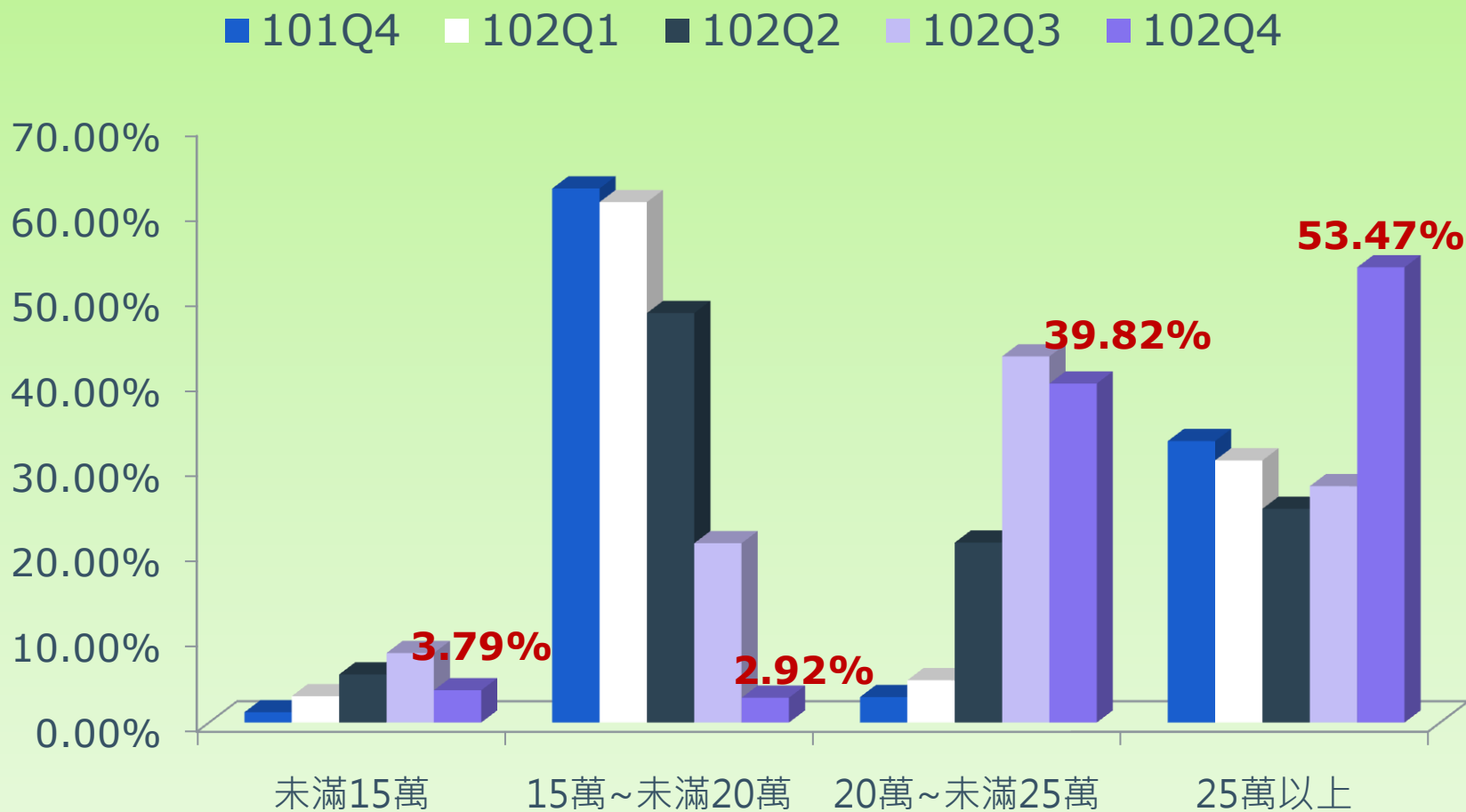
竹北市價量指數趨勢圖(季)



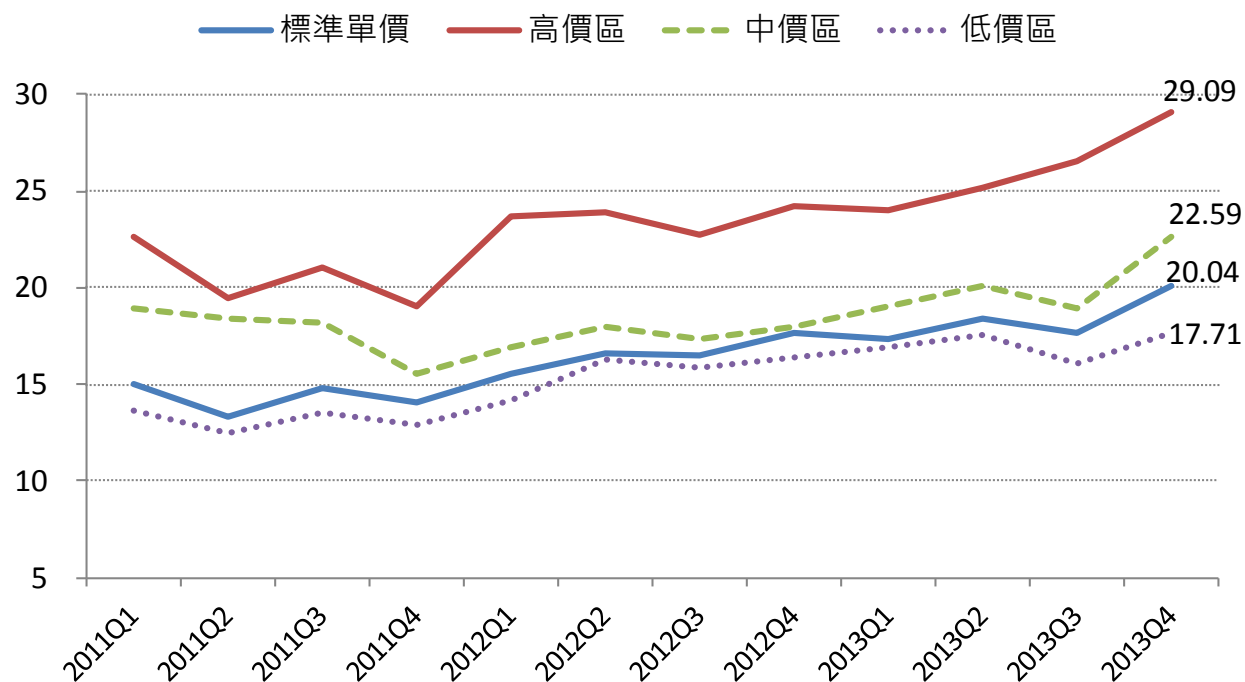
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
新竹	120.42	-53.09%	438.18%
竹北	99.73	-5.19%	461.72%



# 台中市推案價格與戶數比例



# 台中市區位價格

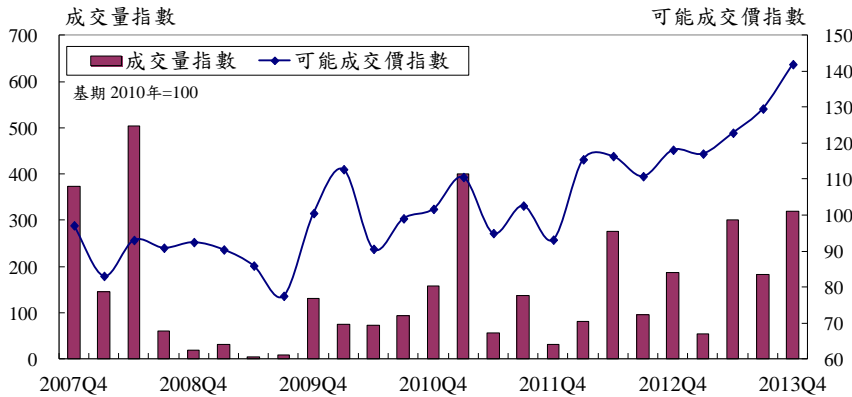


高價區	西屯、南屯
中價區	西區、北區 北屯、南區 中區、
低價區	其他地區

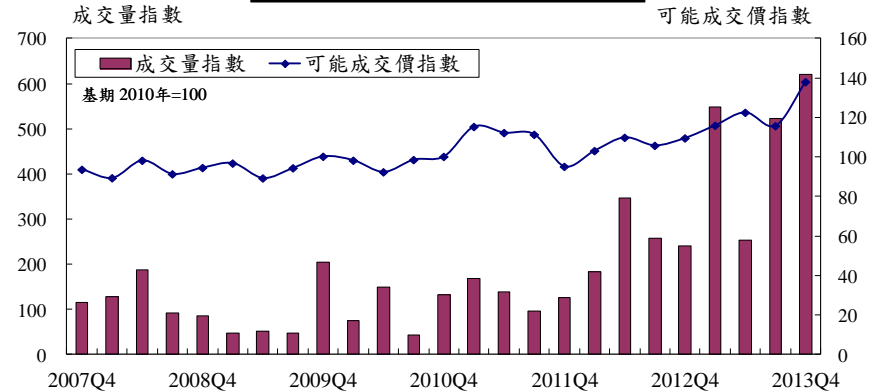
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	29.09 萬元/坪	9.53%	20.16%
中價區	22.59 萬元/坪	19.24%	25.98%
低價區	17.71 萬元/坪	9.97%	8.29%

# 台中市區位成交量

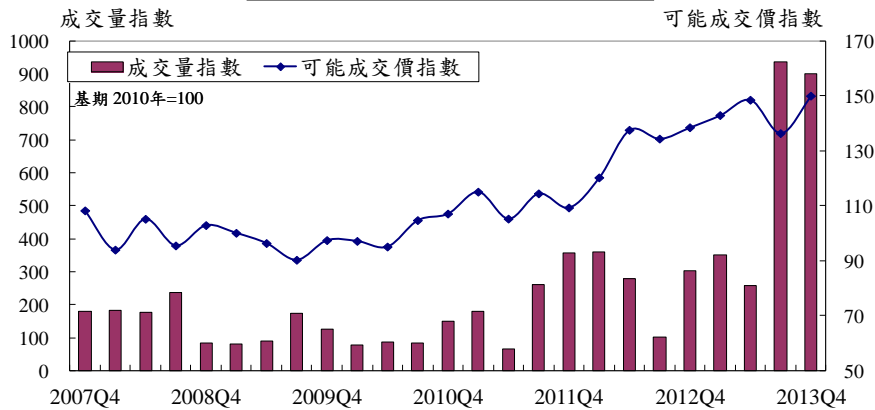
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)

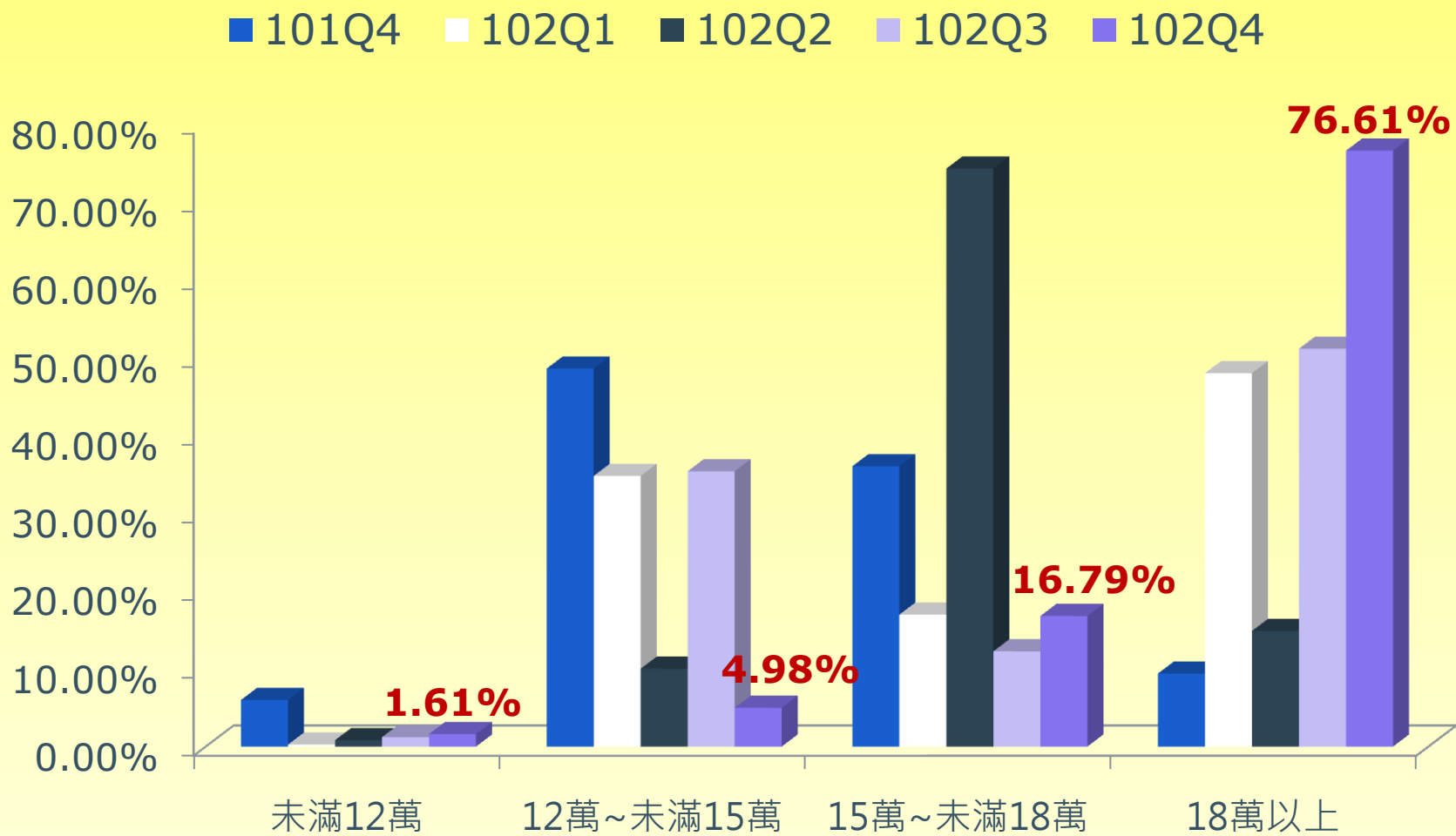


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)

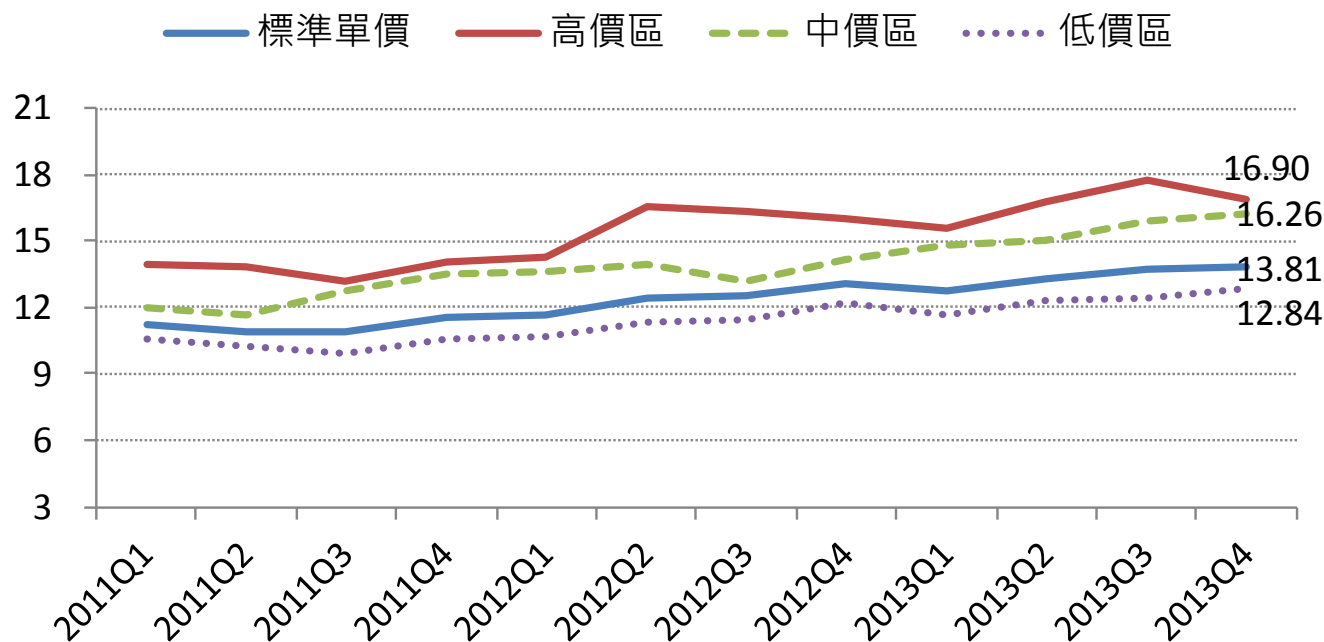


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	320.24	75.54%	72.30%
中價區	621.17	18.75%	158.36%
低價區	901.00	-3.72%	196.20%

# 台南市推案價格與戶數比例



# 台南市區位價格

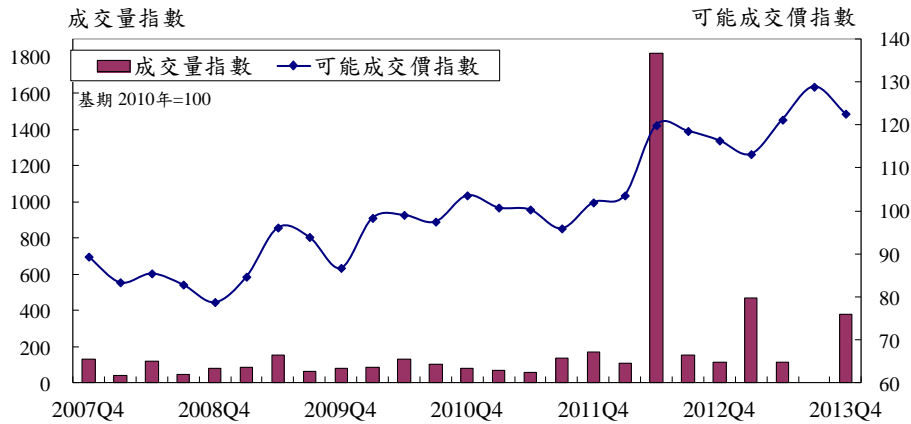


高價區	中西區、東區
中價區	北區、南區、安平
低價區	其他地區

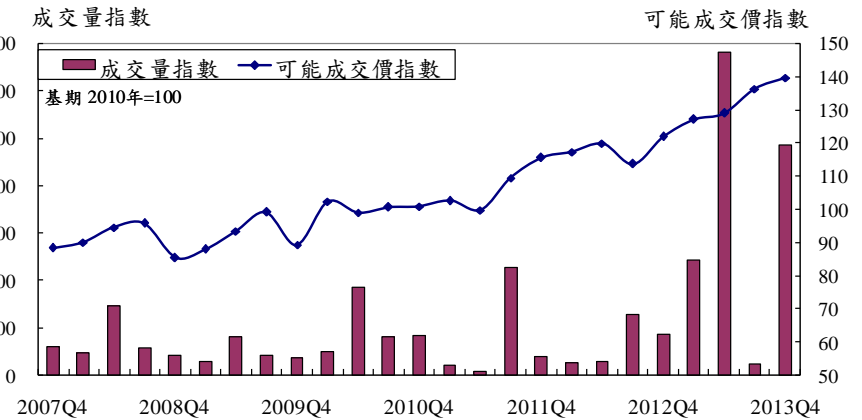
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	16.90 萬元/坪	-4.86%	5.35%
中價區	16.26 萬元/坪	2.41%	14.59%
低價區	12.84 萬元/坪	3.05%	5.34%

# 台南市區成交量

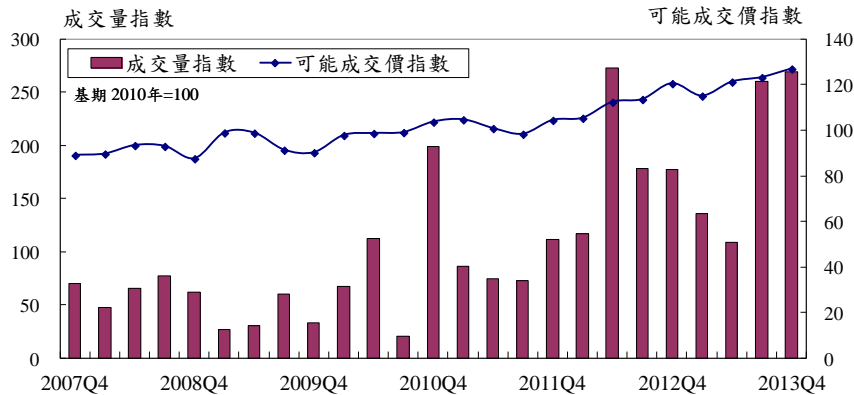
台南市高價區價量指數趨勢圖(季)



台南市中價區價量指數趨勢圖(季)

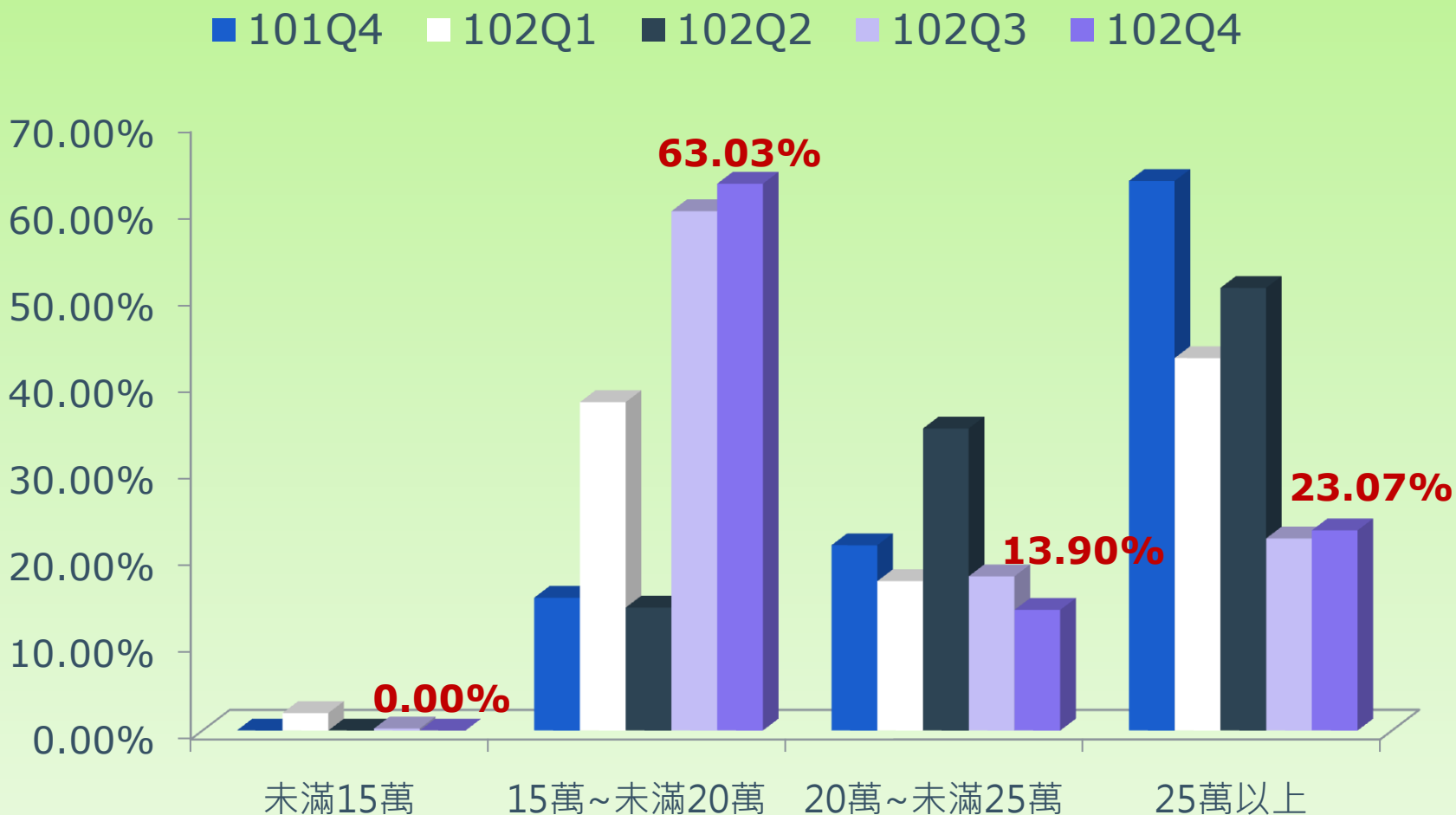


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



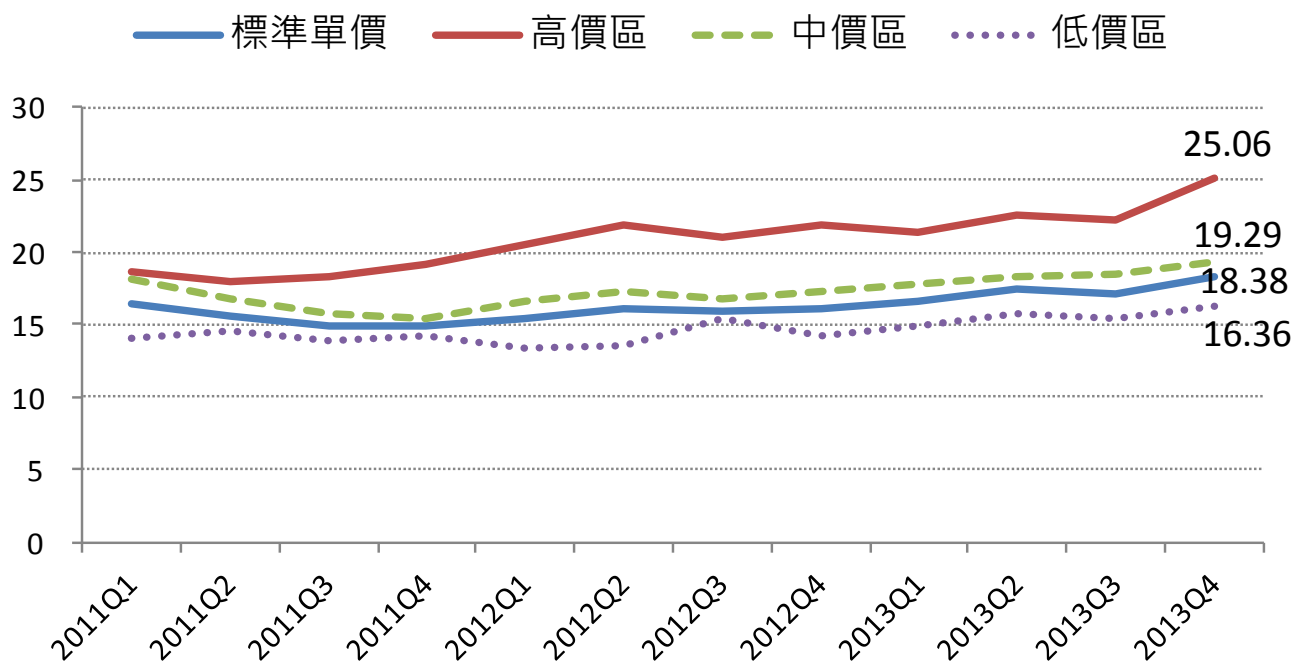
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	379.26	-	229.02%
中價區	460.44	1778.68%	438.79%
低價區	268.86	3.28%	51.74%

# 高雄市推案價格歷史分布





# 高雄市區位價格

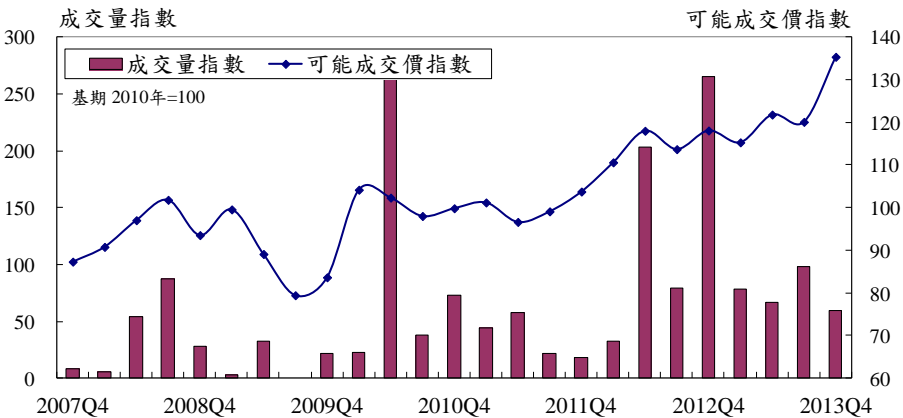


高價區	前金、新興、 苓雅、鼓山
中價區	烏松、鳳山、 前鎮、鹽埕、 左營、三民
低價區	其他地區

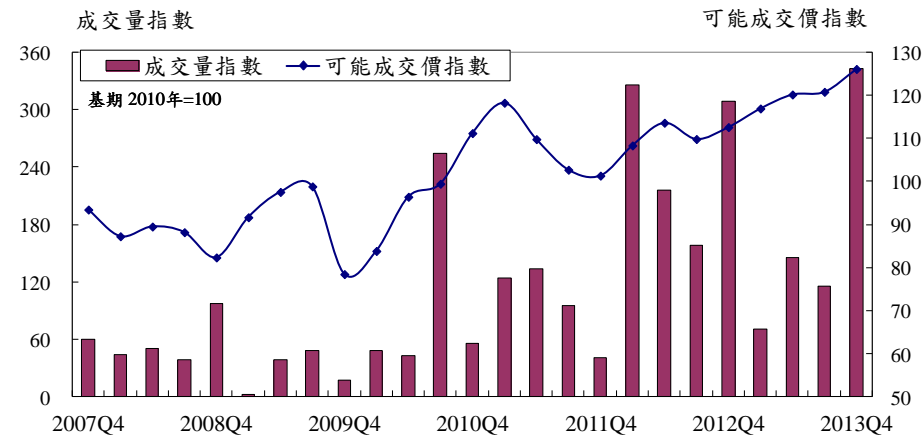
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	25.06 萬元/坪	12.69%	14.63%
中價區	19.29 萬元/坪	4.40%	12.00%
低價區	16.36 萬元/坪	5.55%	14.45%

# 高雄市區位成交量

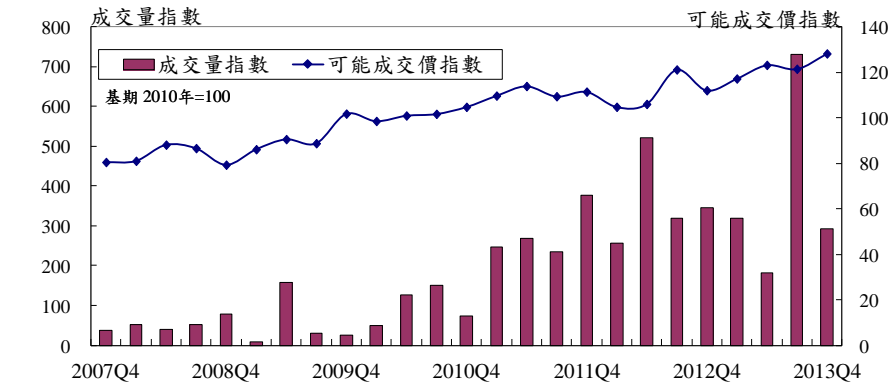
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



高雄市中價區價量指數趨勢圖(季)

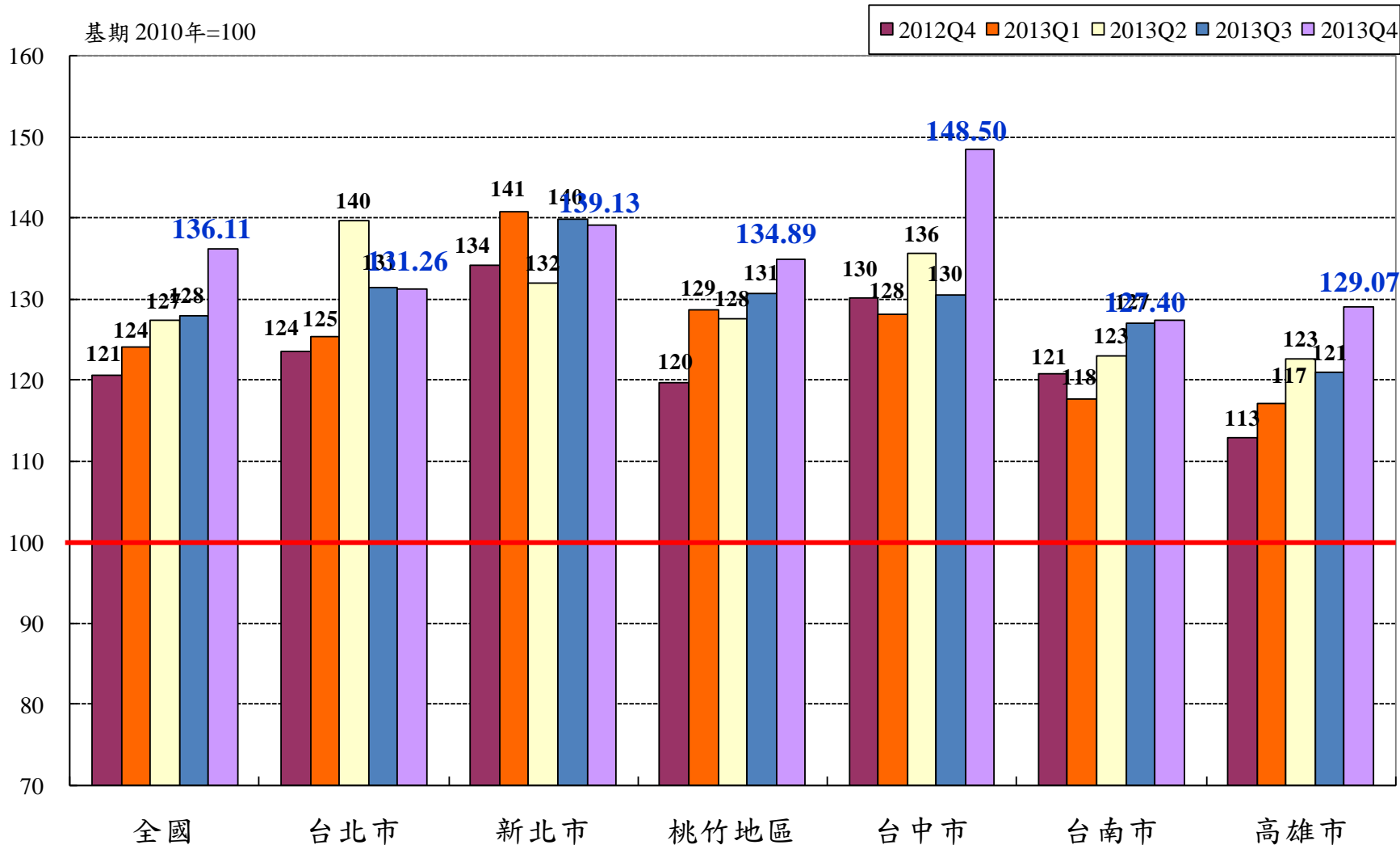


高雄市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	59.29	-39.68%	-77.63%
中價區	342.69	196.32%	11.00%
低價區	291.59	-60.11%	-15.78%

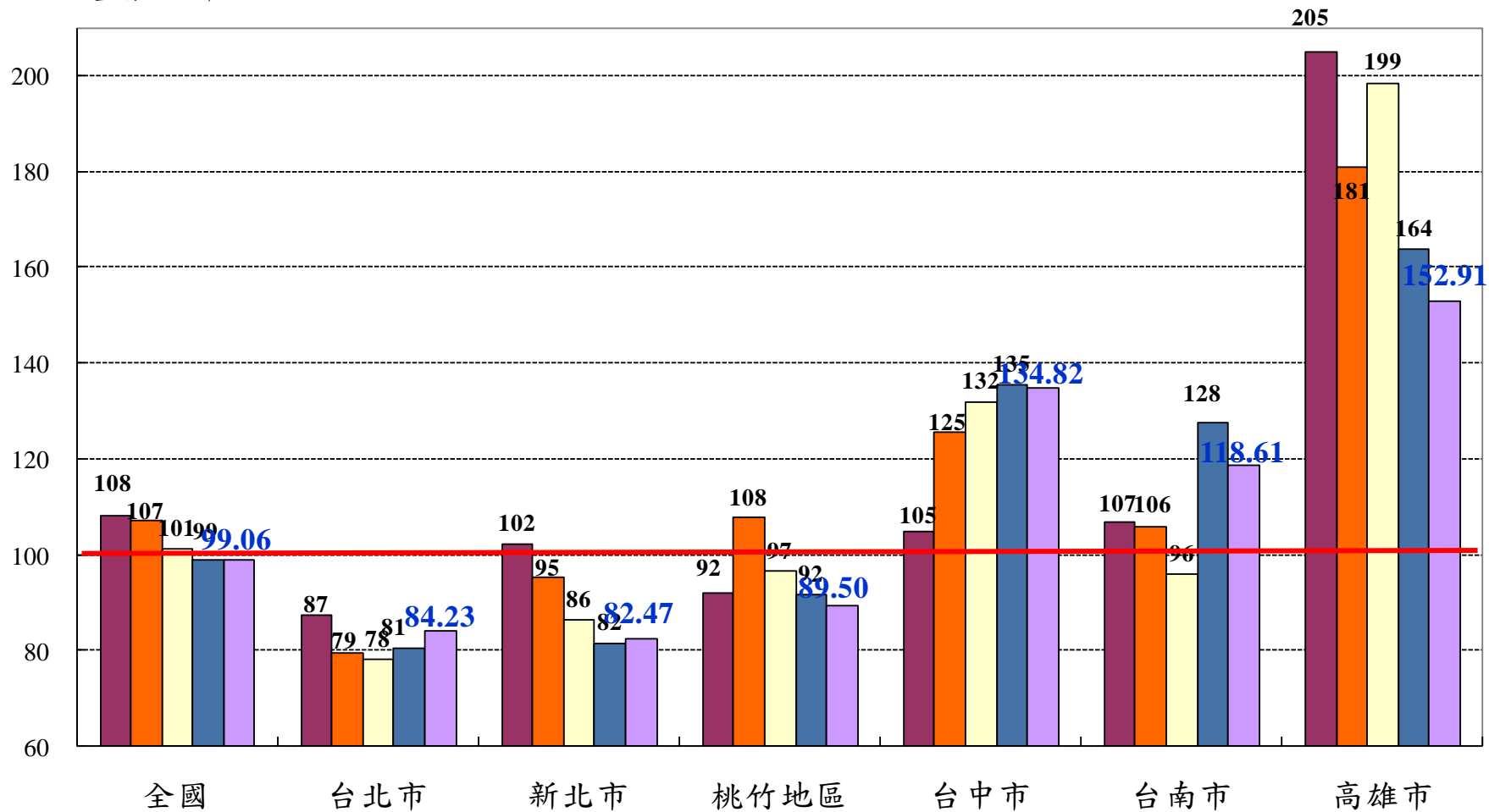
# 可能成交價指數圖



# 議價空間率指數圖

基期 2010年=100

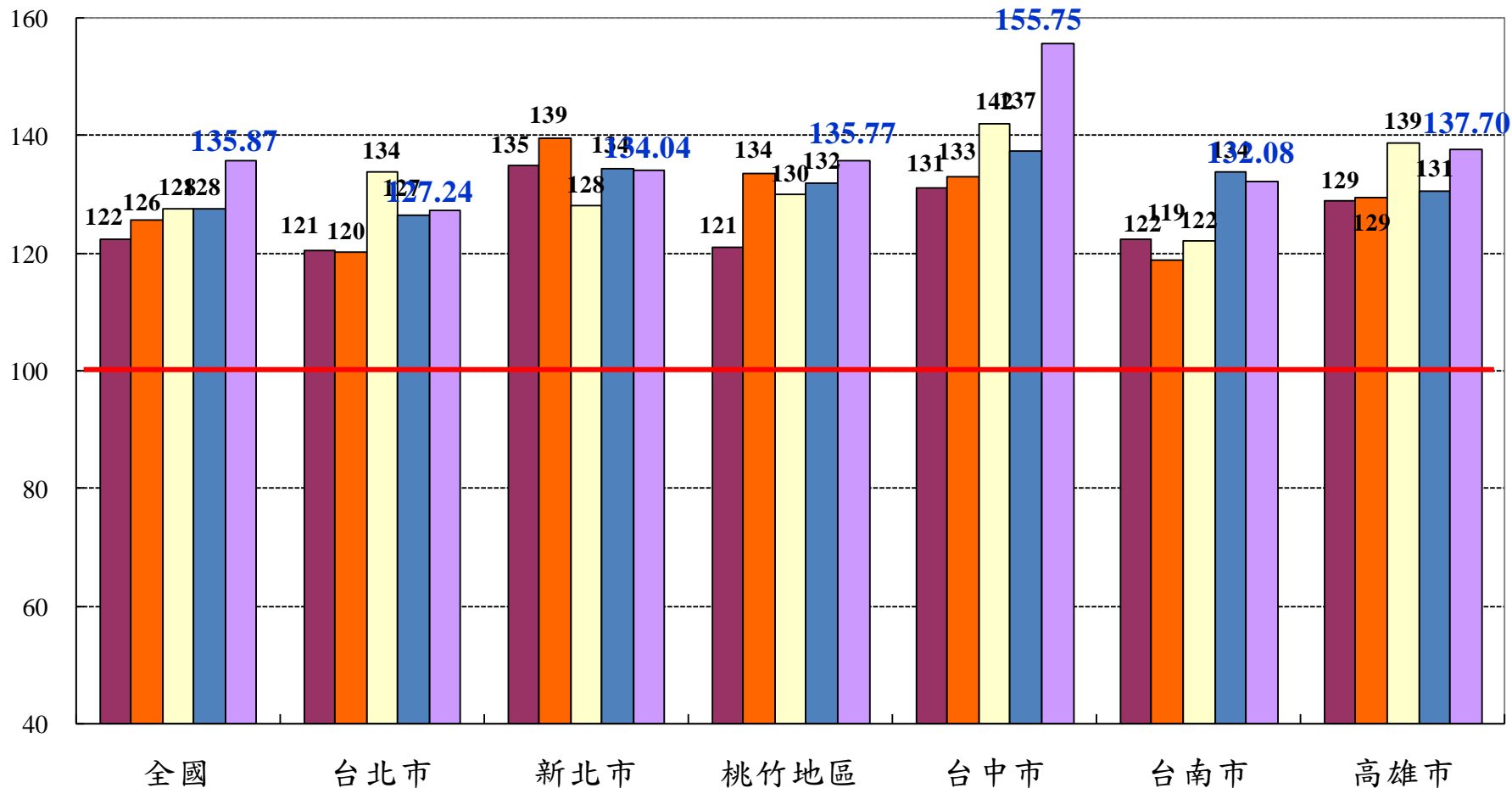
■ 2012Q4 ■ 2013Q1 □ 2013Q2 ■ 2013Q3 ■ 2013Q4



# 開價指數圖

基期 2010年=100

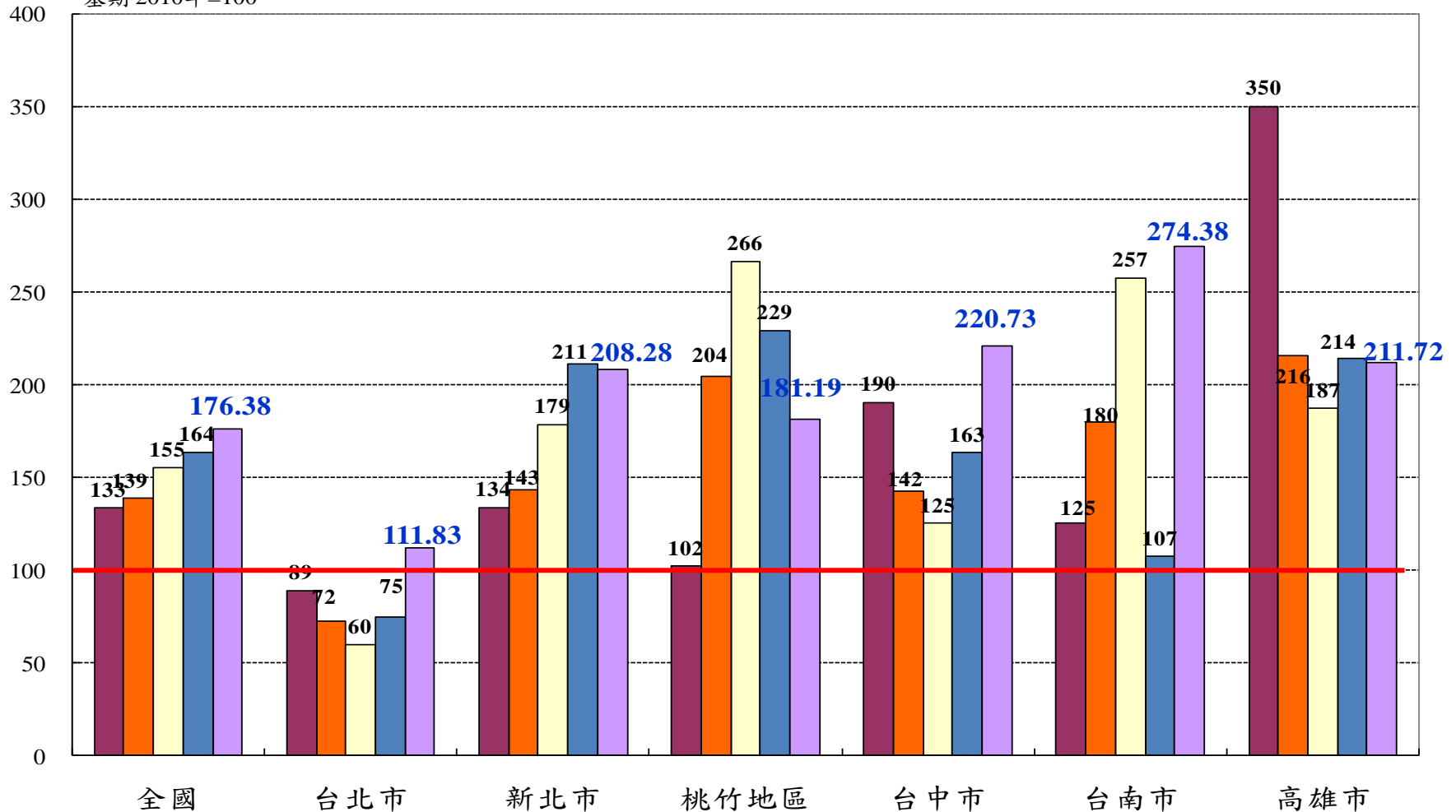
■ 2012Q4 ■ 2013Q1 □ 2013Q2 ■ 2013Q3 ■ 2013Q4



# 推案量指數圖

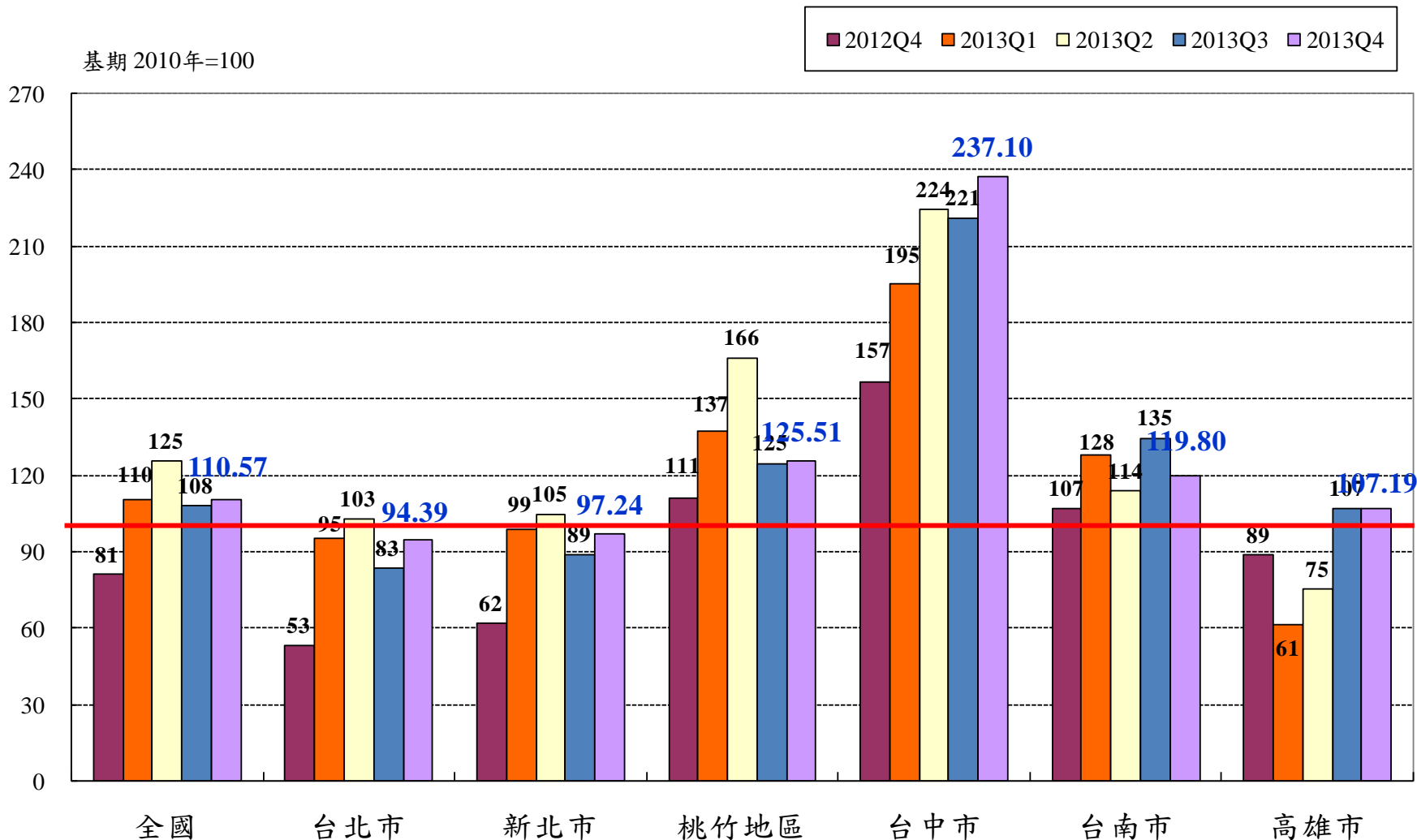
基期 2010年=100  
基期 2010年=100

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



# 30天銷售率指數圖

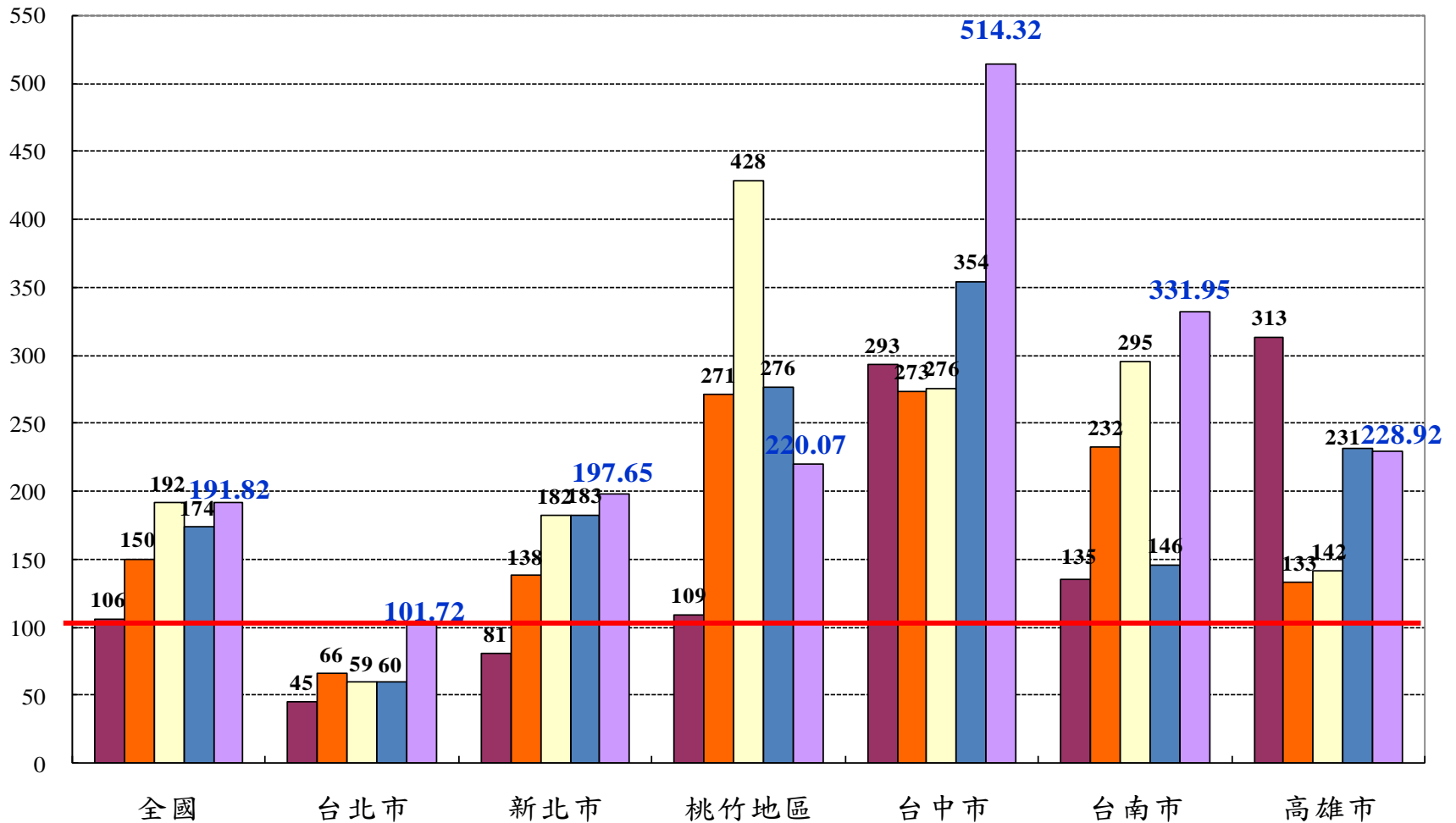
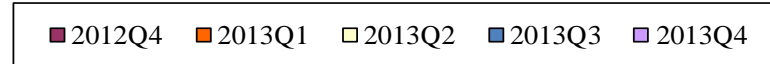
基期 2010年=100





# 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	136.11	29.76 萬元/坪	6.39%(+++)	12.86%(+++)
議價空間率	99.06	15.19%	0.21%(Δ)	-8.31%(--)
開價	135.87	35.09 萬元/坪	6.43%(+++)	11.02%(++)
推案量	176.38	4,015 億元	7.84%(Δ)	32.23%(+)
30天銷售率	110.57	19.52%	2.51%(Δ)	36.48%(++)
30天成交量	191.82	--	10.55%(Δ)	80.47%(+)

國泰全國房地產指數相較上一季為**價漲量穩**，較去年同季為**價漲量增**。成交價大幅上漲，交易量維持穩定。本季開價呈現大幅上漲，議價空間、推案量與銷售率均維持穩定。本季全國房價上漲主要動能為台中市價格的大幅上漲，此外，本季全國推案規模超過四千億元，近兩年持續累積的大案推量，加上政策對豪宅交易逐步採取實價課稅，確實對後市發展產生不小的隱憂。

# 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	131.26	81.25 萬元/坪	-0.13%(Δ)	6.21%(Δ)
議價空間率	84.23	14.06%	4.47%(Δ)	-3.44%(-)
開價	127.24	94.54 萬元/坪	0.57%(Δ)	5.59%(Δ)
推案量	111.83	796 億元	49.64%(++)	25.75%(+)
30天銷售率	94.39	26.59%	13.14%(Δ)	77.94%(++)
30天成交量	101.72	--	69.30%(++)	123.76%(++)

國泰台北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為**價穩量增**。本季台北市新推個案市場推案量與成交規模均明顯擴張，**但價格出現連續兩季微幅下滑，屬於價格表現較差地區**。整體而言，本季台北市交易量擴張，卻未能帶動價格的上揚，**市況仍處於盤整結構**，後續在政府加重豪宅交易課稅下，亦可能產生較大衝擊，價格與交易量能否繼續維持，為後市觀察重點。

# 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	139.13	41.89 萬元/坪	-0.47%(Δ)	3.71%(Δ)
議價空間率	82.47	14.68%	1.12%(Δ)	<b>-19.43%(--)</b>
開價	134.04	49.10 萬元/坪	-0.28%(Δ)	-0.60%(Δ)
推案量	208.28	1,346 億元	-1.27%(Δ)	<b>55.59%(+)</b>
30天銷售率	97.24	21.22%	9.55%(Δ)	<b>57.09%(++)</b>
30天成交量	197.65	--	8.15%(Δ)	<b>144.41%(+++)</b>

國泰新北市房地產指數，相較上一季為**價量俱穩**，較去年同季為**價穩量增**。本季新北市房價與台北市同樣呈現些微下跌趨勢，**推案量與成交量仍維持長期高峰結構**。整體而言，新北市近三年多持續大量推案仍是後市發展的最大隱憂，且在首購與投資客為主的市場結構下，對後續利率調升的承受能力相對較弱，是後市應關注的重點。

# 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	134.89	21.67 萬元/坪	3.19%(+)	12.68%(+++)
議價空間率	89.50	13.24%	-2.38%(Δ)	-2.61%(Δ)
開價	135.77	24.97 萬元/坪	2.81%(+)	12.21%(++)
推案量	181.19	809 億元	-20.86%(-)	77.58%(Δ)
30天銷售率	125.51	21.41%	0.60%(Δ)	13.22%(Δ)
30天成交量	220.07	--	-20.38%(-)	101.05%(++)

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**持續高檔調節結構**，房價雖仍維持上漲趨勢，但推案量與成交量較上季均減少近兩成。整體而言，桃竹地區近兩年推案累積超過六千億元，大量投資客所潛藏的賣壓問題，是市場後續發展最主要的隱憂。

# 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	148.50	20.04 萬元/坪	13.38%(+++)	13.68%(++)
議價空間率	134.82	17.15%	-0.44%(Δ)	28.45%(++)
開價	155.75	24.19 萬元/坪	13.28%(+++)	18.89%(+++)
推案量	220.73	583 億元	30.27%(+)	15.89%(Δ)
30天銷售率	237.10	16.30%	7.30%(+)	51.46%(+++)
30天成交量	514.32	--	45.14%(++)	75.52%(+)

國泰台中市房地產指數，相較上一季與去年同季均為**價量俱增**，價格大幅上漲，成交量中幅增加。本季台中市新推個案市場因出現許多高價個案，致使價格出現極大漲幅，**成交量亦持續擴大，為各地區表現最佳市場**。整體而言，本季台中市市場從近一年的緩步增溫到價格大漲，後市能否維持價量高峰結構，值得關注。

# 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	127.40	13.81 萬元/坪	0.37%(△)	5.48%(++)
議價空間率	118.61	18.99%	-6.98%(--)	11.08%(+)
開價	132.08	17.05 萬元/坪	-1.40%(△)	7.95%(++)
推案量	274.38	181 億元	155.41%(+++)	119.10%(+++)
30天銷售率	119.80	11.40%	-11.07%(△)	12.13%(△)
30天成交量	331.95	--	127.15%(+++)	145.68%(+++)

國泰台南市房地產指數，相較上季為**價穩量增**，較去年同季為**價漲量增**。本季台南市新推個案市場價格維持穩定，市況仍屬高檔結構，成交規模大幅擴張。整體而言，台南市在各地區之中，土地成本相對較低，外地建商持續進入購地推案，未來市場新推個案仍會持續增加，後續市場競爭將愈趨激烈。



# 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	129.07	18.38 萬元/坪	6.81%(++)	14.46%(+++)
議價空間率	152.91	16.20%	-6.59%(-)	-25.44%(-)
開價	137.70	21.93 萬元/坪	5.35%(++)	6.91%(+)
推案量	211.72	301 億元	-1.18%(Δ)	-39.55%(--)
30天銷售率	107.19	17.20%	0.25%(Δ)	20.93%(+)
30天成交量	228.92	--	-0.93%(Δ)	-26.90%(-)

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**。本季高雄市新推個案市場成交量持續維持穩定結構，推案規模穩定，而開價和成交價皆往上調升，銷售率則可維持穩定，市場價格接受度逐漸確立。整體而言，**高雄市市況穩定，推案量穩定，後續市場是否持續增溫值得觀察。**



# 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	0	0	0	6
台北市	0	0	0	2	0	2	4
新北市	0	0	0	0	0	0	0
桃竹地區	1	0	1	-1	0	-1	0
台中市	3	0	3	1	1	2	10
台南市	0	2	0	3	0	3	8
高雄市	2	1	2	0	0	0	5

本季相對上一季之全國綜合表現分數為6分，較上季呈現衰退。各地區以台中市10分最高，新北市與桃竹地區均為0分。

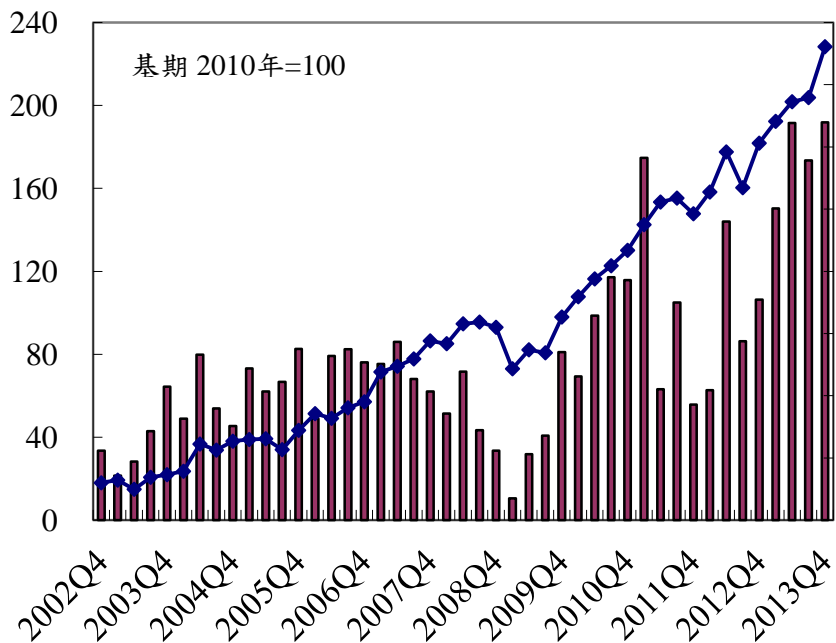
# 各地區市場表現相較去年同季綜合分數

	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	1	11
台北市	0	1	0	1	2	2	6
新北市	0	2	0	1	2	3	8
桃竹地區	3	0	2	2	0	2	9
台中市	2	-2	3	0	3	1	7
台南市	2	-1	2	3	0	3	9
高雄市	3	1	1	-2	1	-1	3

本季相對去年同季全國綜合表現分數**11**分，桃竹地區與台南市分數相對最高，高雄市分數較低。

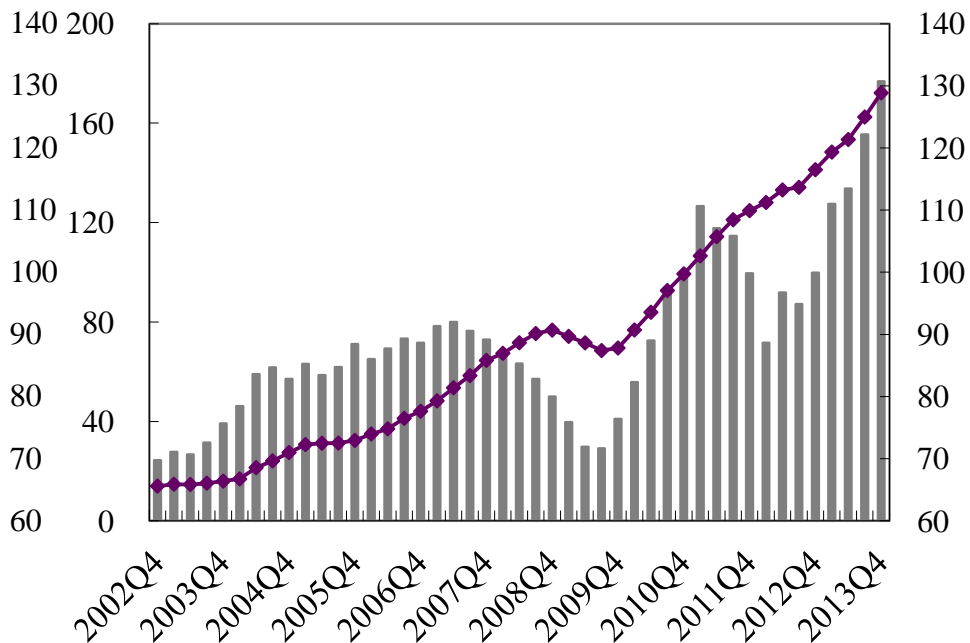
# 全國價量指數趨勢圖(季與四季)

成交量指數  
 成交量指數  
 可能成交價指數



全國價量指數趨勢圖(季)

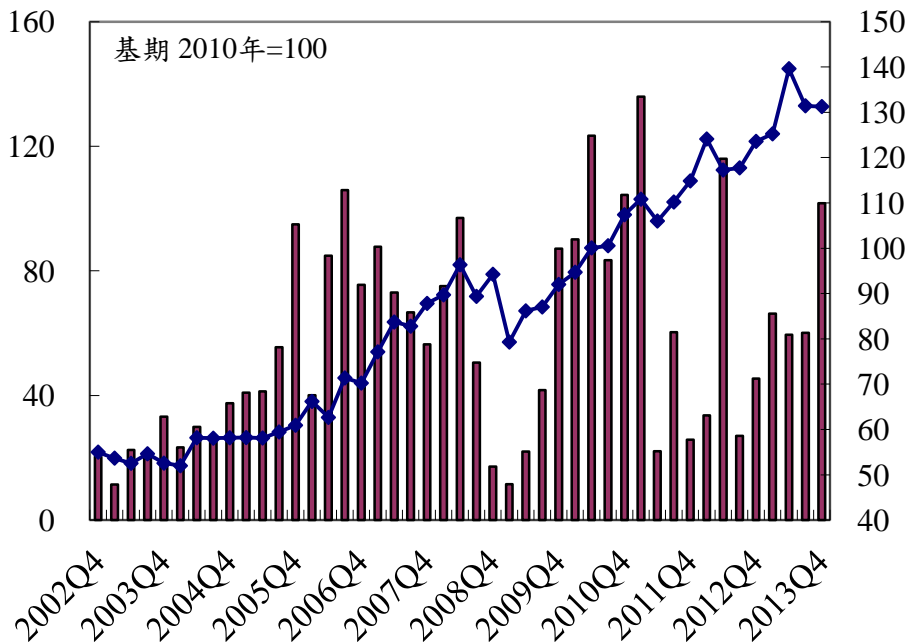
可能成交價指數  
 成交量指數  
 成交量指數  
 可能成交價指數



全國價量指數趨勢圖(四季平均)

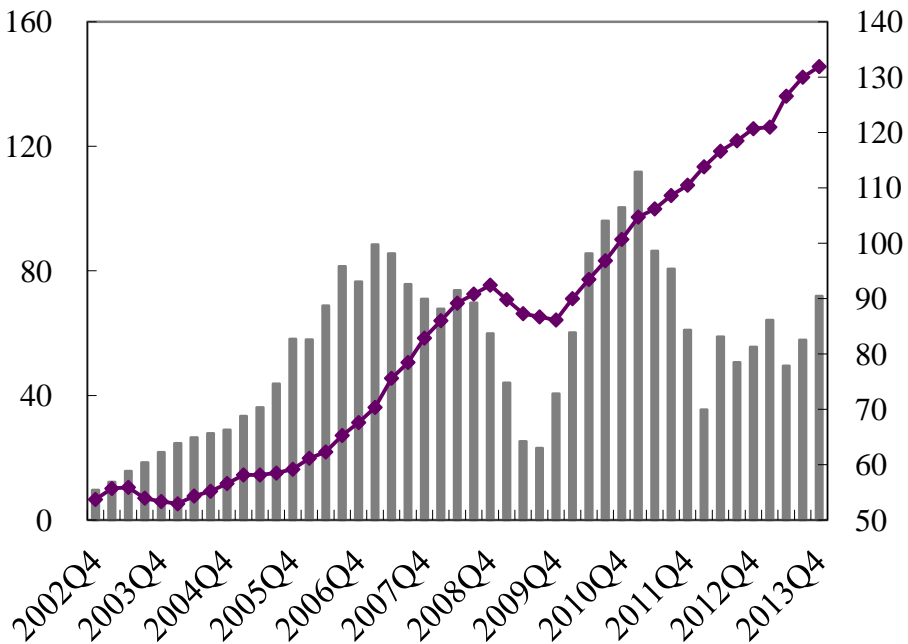
# 台北市價量指數趨勢圖(季與四季)

成交量指數  
 成交量指數  
 可能成交價指數



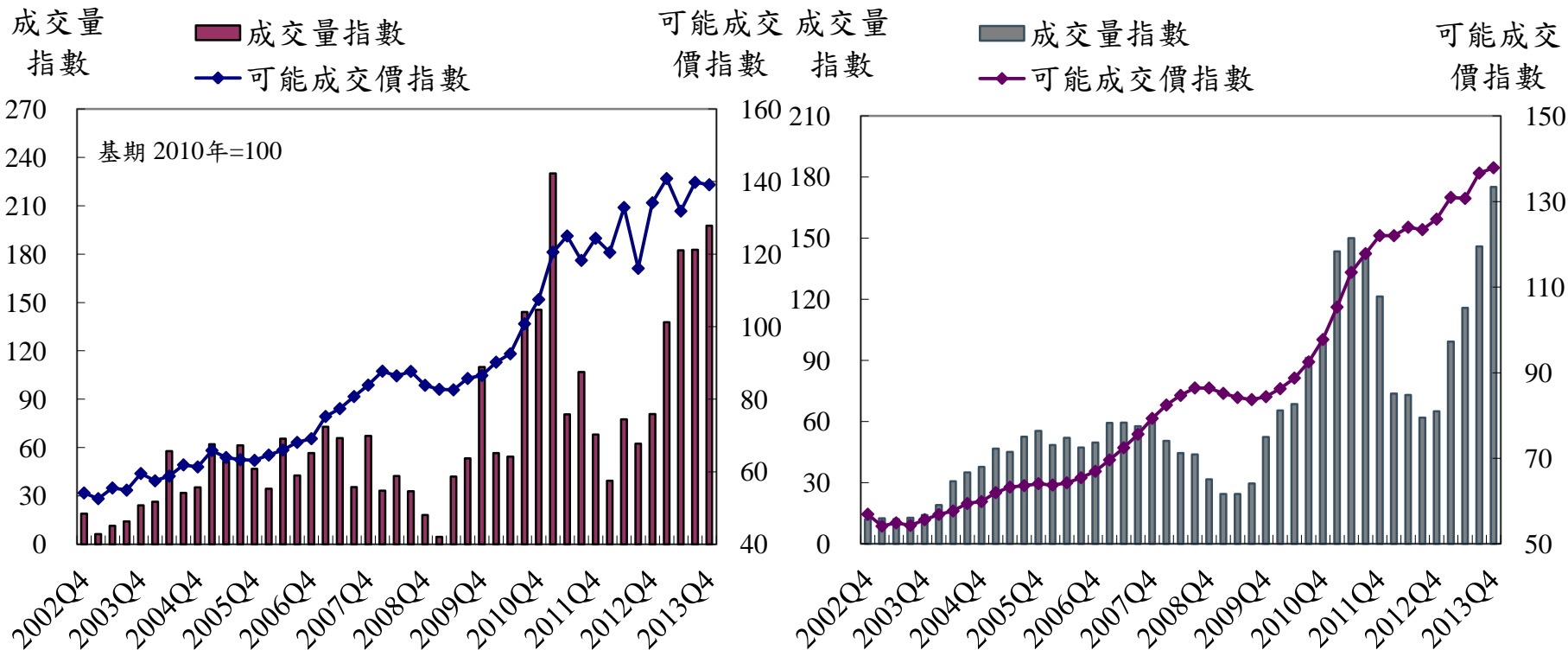
台北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數  
 成交量指數  
 可能成交價指數



台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

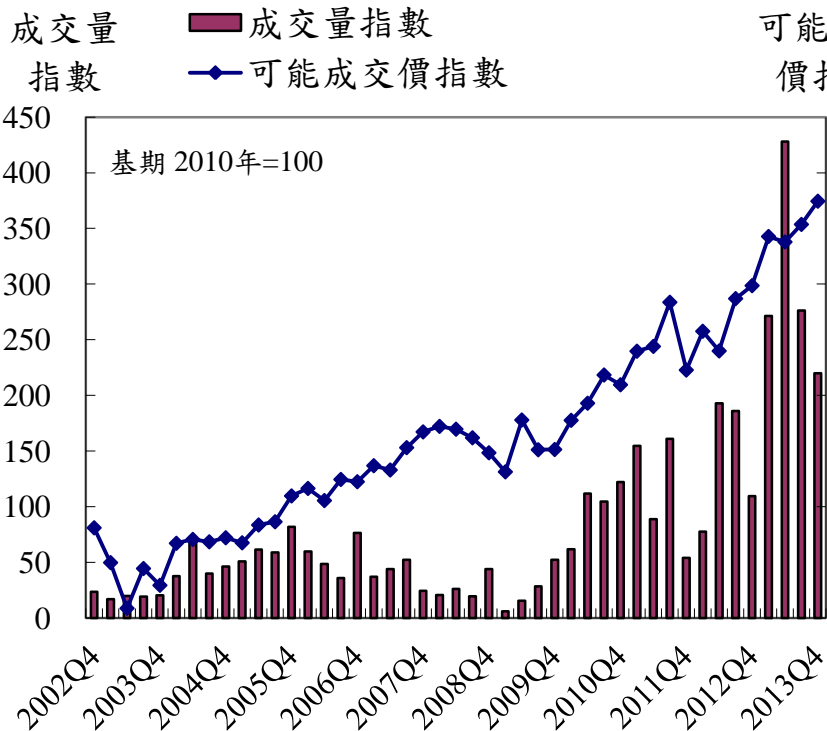
# 新北市價量指數趨勢圖(季與四季)



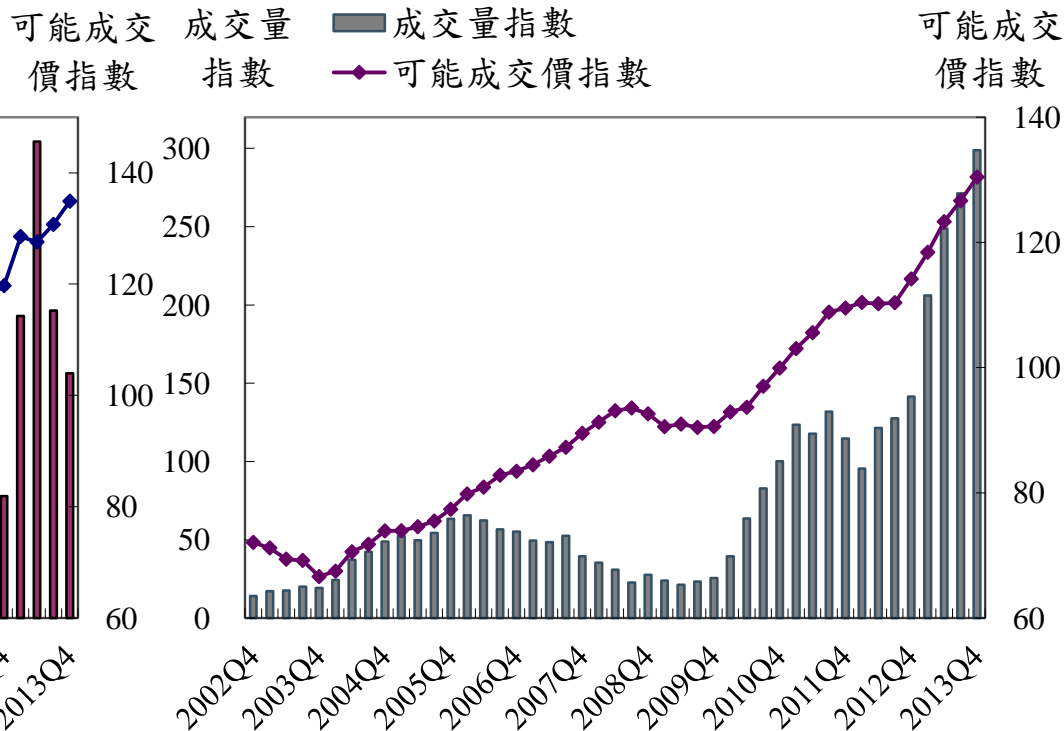
新北市價量指數趨勢圖(季)

新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

# 桃竹地區價量指數趨勢圖(季與四季)



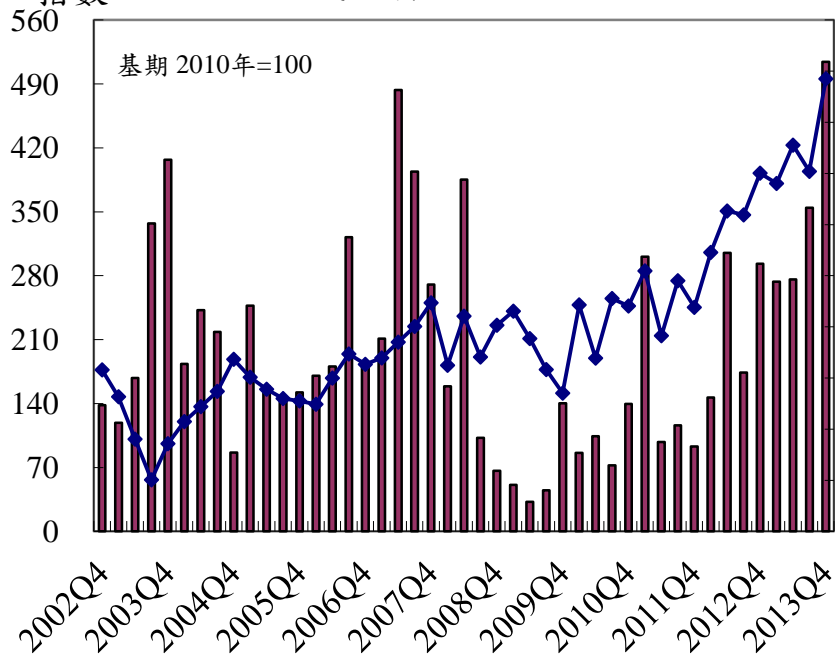
桃竹地區價量指數趨勢圖(季)



桃竹地區價量指數趨勢圖(四季平均)

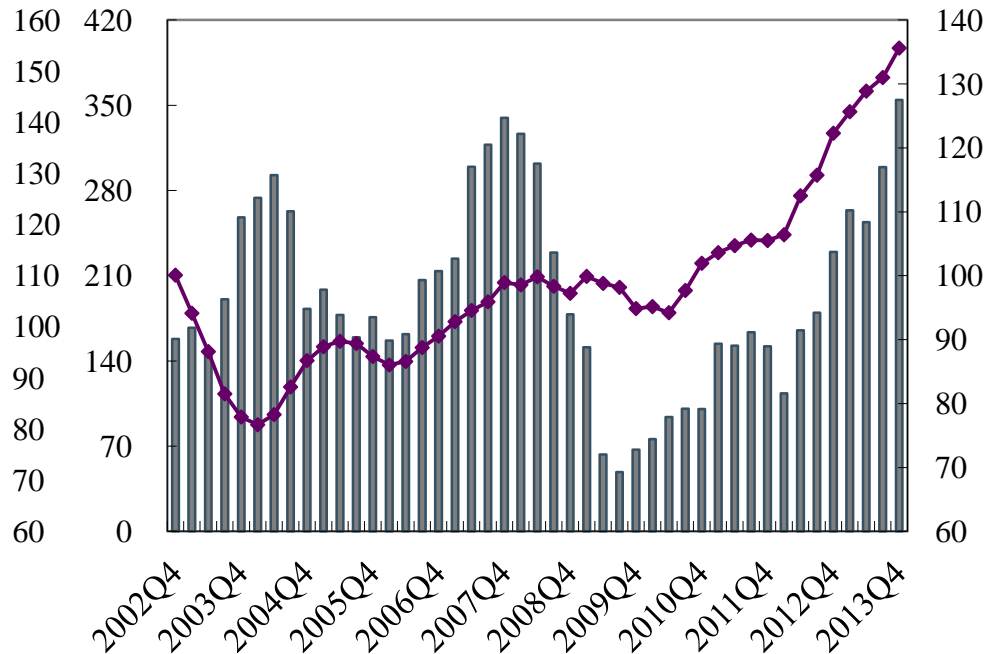
# 台中市價量指數趨勢圖(季與四季)

成交量指數  
 成交量指數  
 可能成交價指數



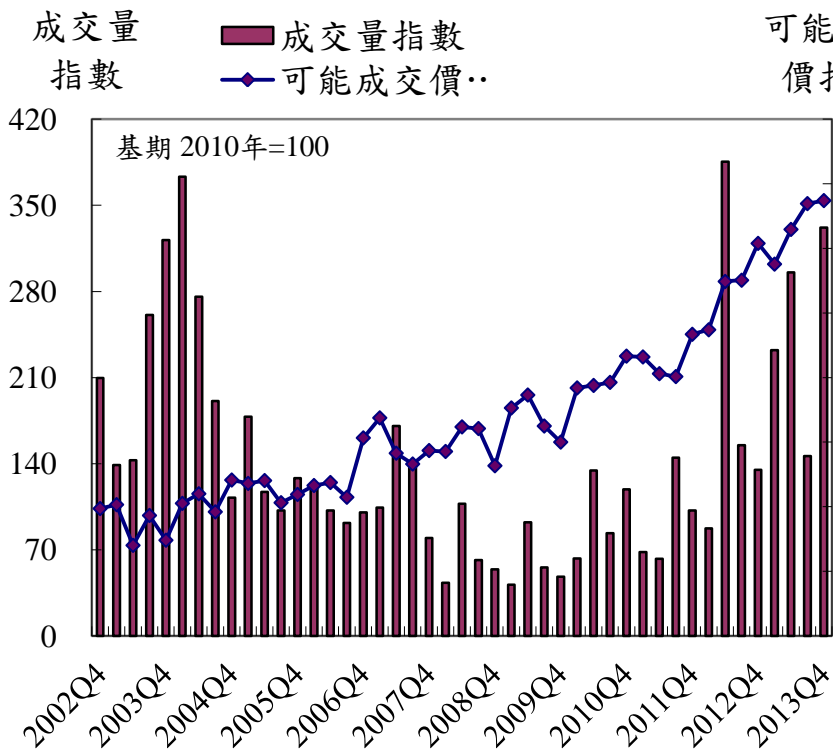
台中市價量指數趨勢圖(季)

可能成交價指數  
 成交量指數  
 成交量指數  
 可能成交價指數

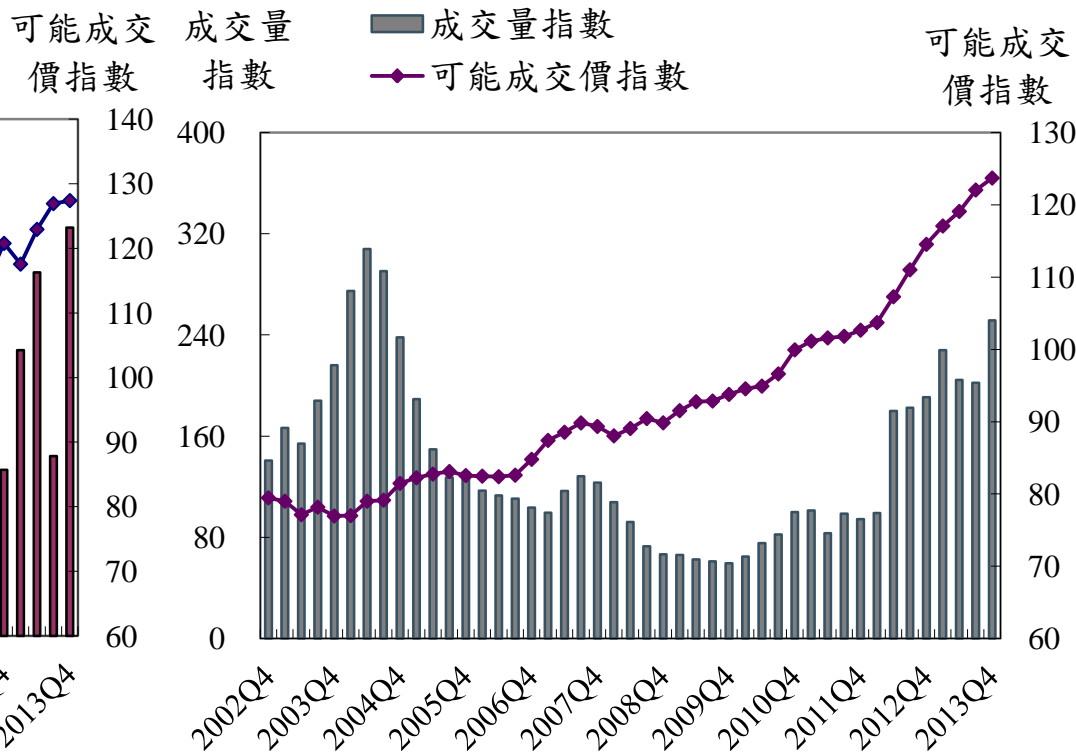


台中市價量指數趨勢圖(四季平均)

# 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)



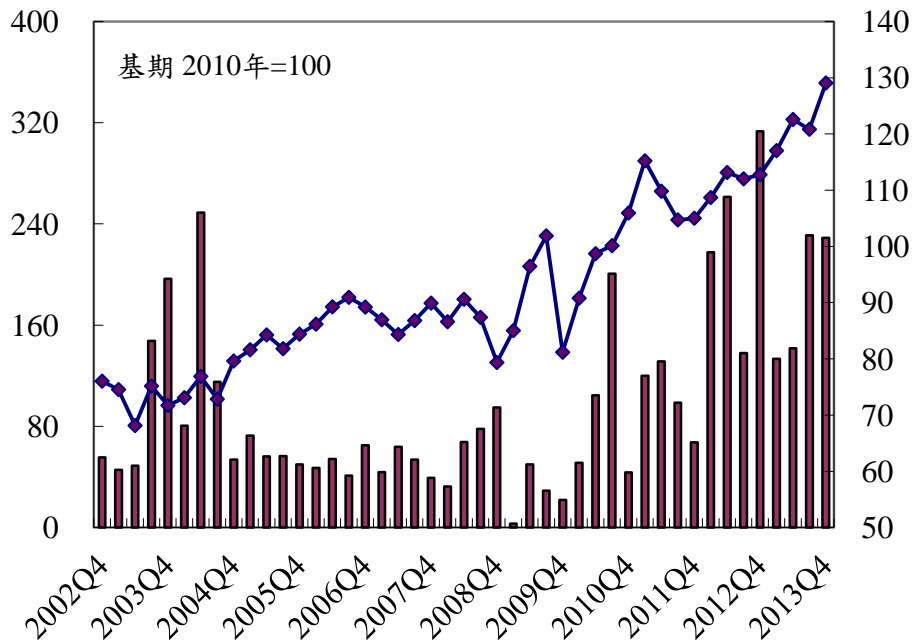
台南市價量指數趨勢圖(四季平均)



# 高雄市價量指數趨勢圖(季與四季)

成交量指數  
 可能成交價指數

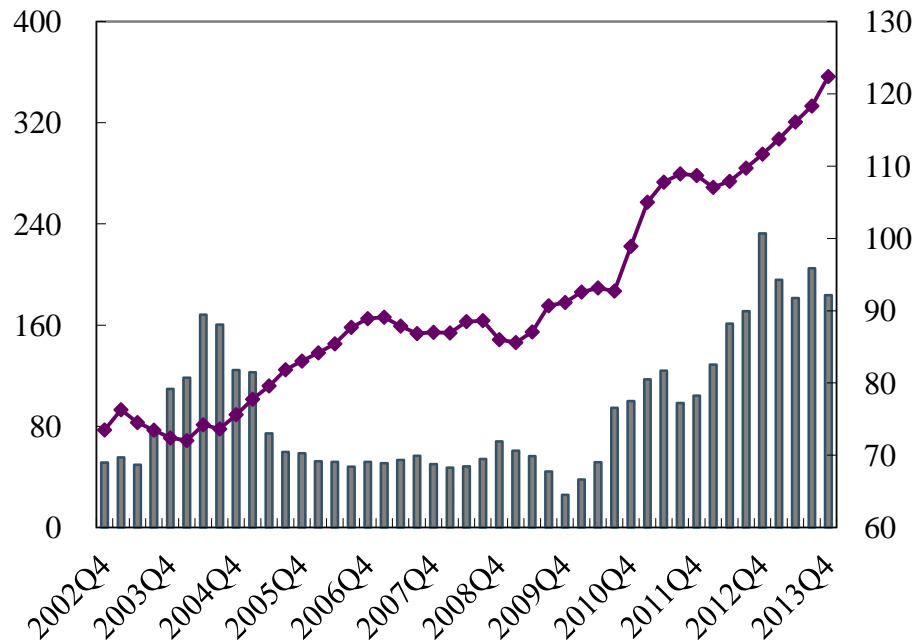
■ 成交量指數  
 ◆ 可能成交價指數



高雄市價量指數趨勢圖(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



高雄市價量指數趨勢圖(四季平均)

## 本季市場持續處於高檔調節格局

在美國量化寬鬆政策緩步退場，奢侈稅修法幅度可能縮小，央行持續維持低利等利空訊息減輕下，政策上的短期壓力略見舒緩；但各界對明年房市偏向悲觀的評估，以及政府部門對房市泡沫嚴重論點，亦顯示後市較不易出現樂觀訊息。本季全國房價上漲主要為台中市價格大漲所致，但台北市與新北市價格表現皆維持平，顯示房價泡沫隱憂確實對雙北市造成不小壓力。此外，本季全國推案規模超過四千億元，近兩年持續累積的案量，加上政策對豪宅交易逐步採取實價課稅，對後市發展產生不小的隱憂。



# 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									
	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	16	0	6	7	4	17
仁愛敦南路段	0	12	0	0	12	0	1	6	5	12
敦北民生路段	0	11	1	2	10	0	1	6	5	12
民生建國路段	1	5	0	1	5	0	1	3	2	6
南京松江路段	0	6	2	1	4	3	1	4	3	8
忠孝襄陽路段	1	4	0	1	4	0	1	4	0	5
小計	2	54	4	6	51	3	11	30	19	60

# 台北市B級辦公室變動

台北市	B級辦公室									
	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
信義計畫區	0	5	0	0	5	0	0	5	0	5
仁愛敦南路段	<b>1</b>	15	<b>1</b>	0	15	<b>2</b>	<b>4</b>	10	<b>3</b>	17
敦北民生路段	0	7	0	0	7	0	0	5	<b>2</b>	7
南京光復路段	0	14	0	0	14	0	<b>1</b>	9	<b>4</b>	14
民生建國路段	<b>2</b>	7	<b>1</b>	<b>4</b>	6	0	<b>1</b>	4	<b>5</b>	10
南京松江路段	<b>2</b>	14	<b>1</b>	<b>1</b>	14	<b>2</b>	<b>4</b>	11	<b>2</b>	17
忠孝襄陽路段	<b>2</b>	14	0	<b>1</b>	14	<b>1</b>	<b>2</b>	12	<b>2</b>	16
小計	<b>7</b>	76	<b>3</b>	<b>6</b>	75	<b>5</b>	<b>12</b>	56	<b>18</b>	86

# 台北市內湖科技園區變動

## 台北市內湖科技園區

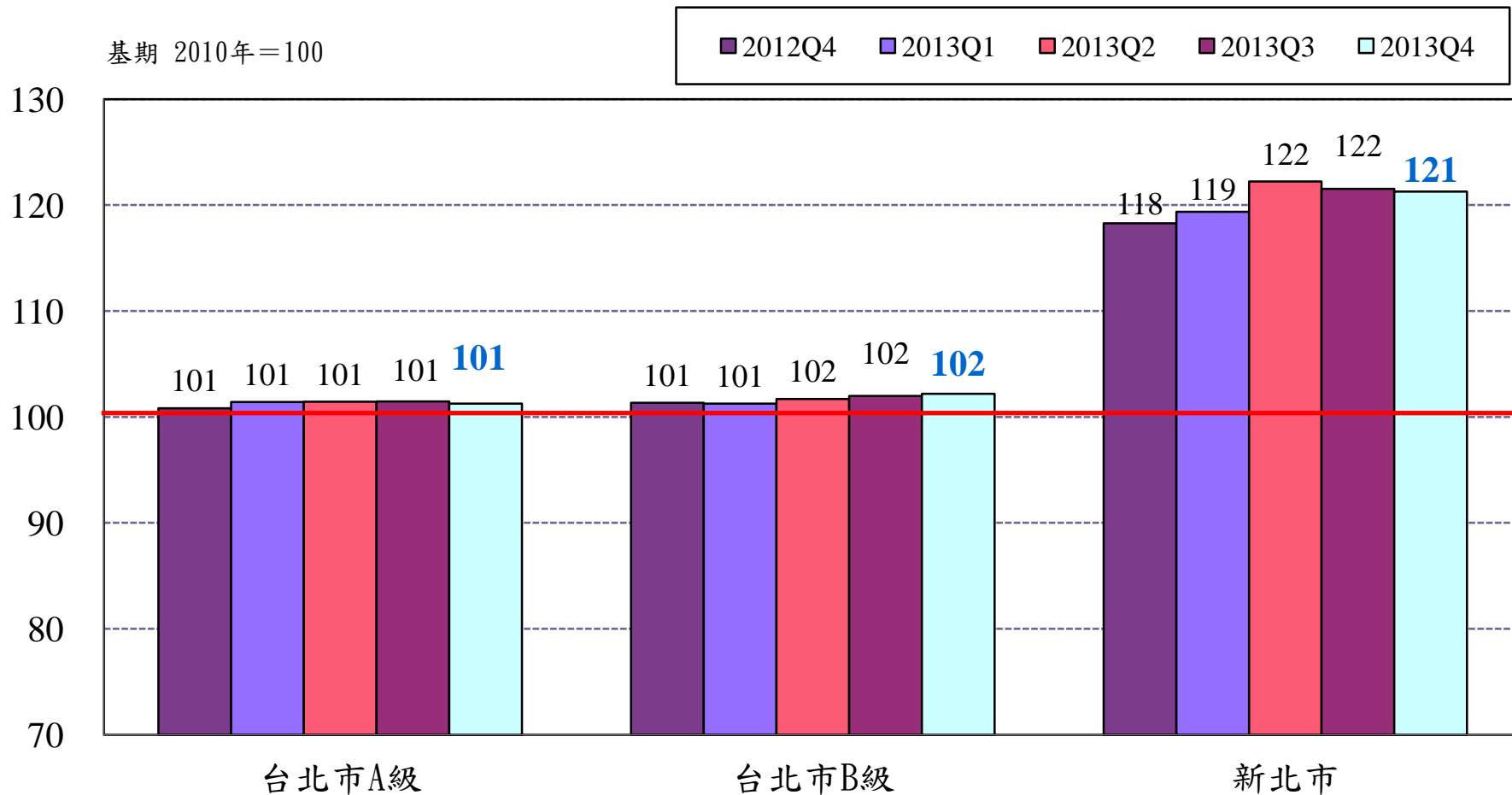
路段名稱	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
西湖段	3	16	3	2	16	4	4	12	6	22
文德段	0	13	0	0	13	0	0	11	2	13
舊宗段	1	14	0	1	14	0	4	9	2	15
小計	4	43	3	3	43	4	8	32	10	50

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

# 辦公室租金開價指數—分區

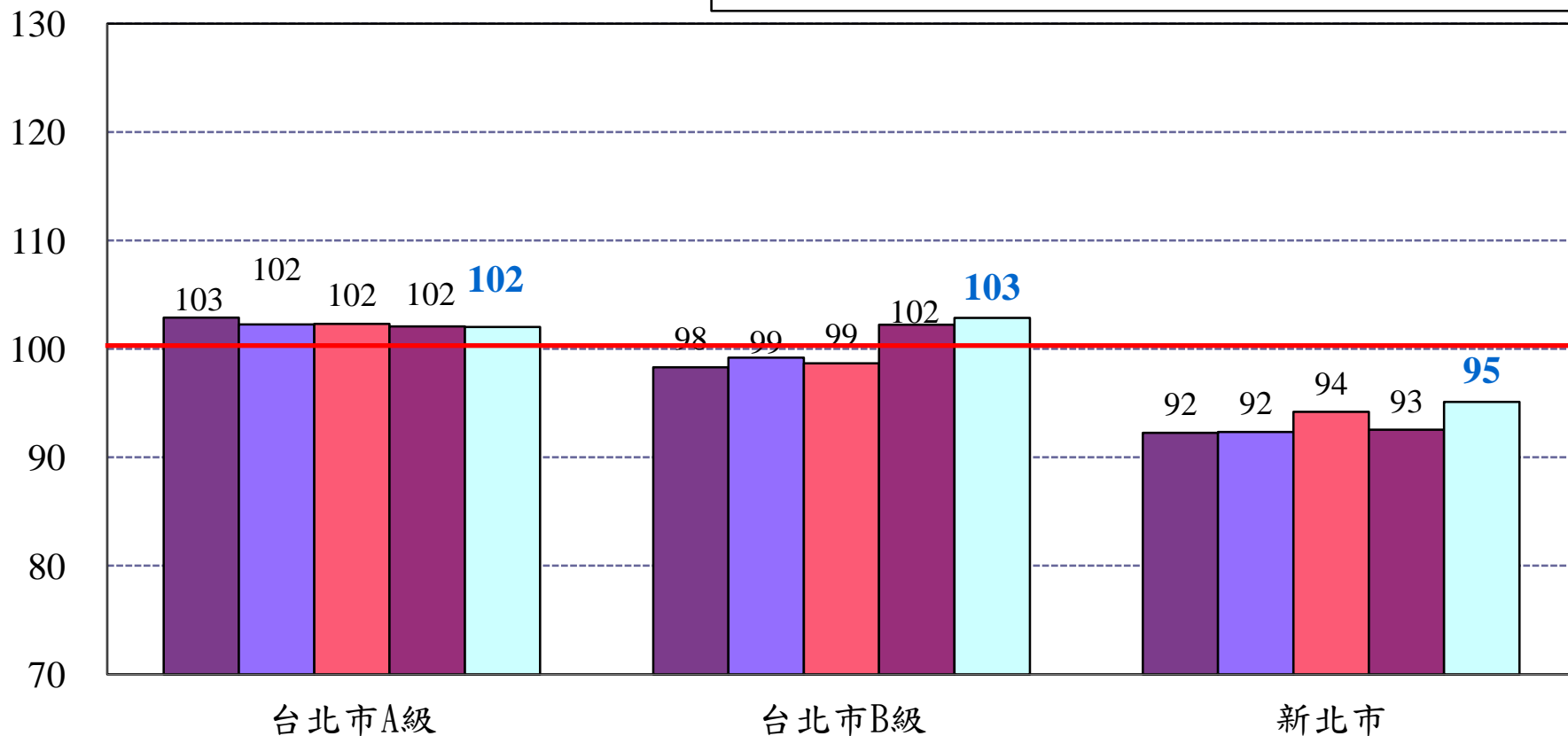




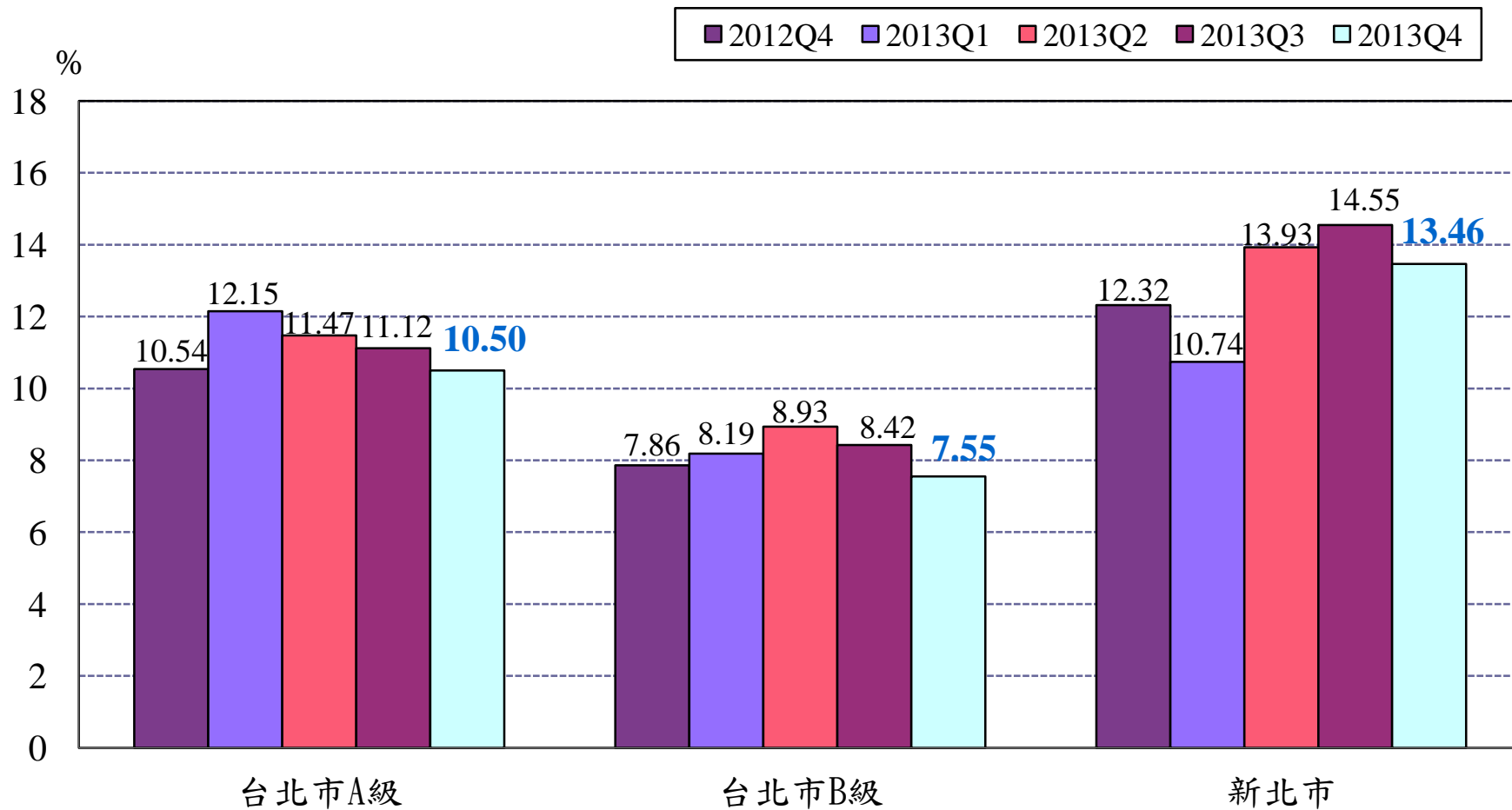
# 辦公室租金議價空間率指數—分區

基期 2010年=100

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

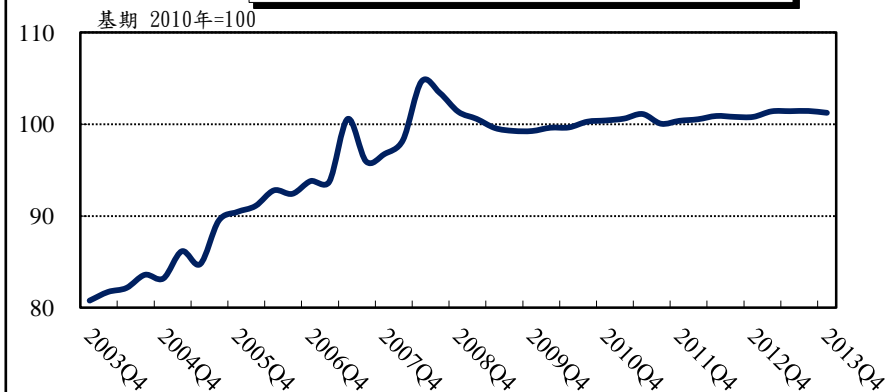


# 各地區辦公室空置率

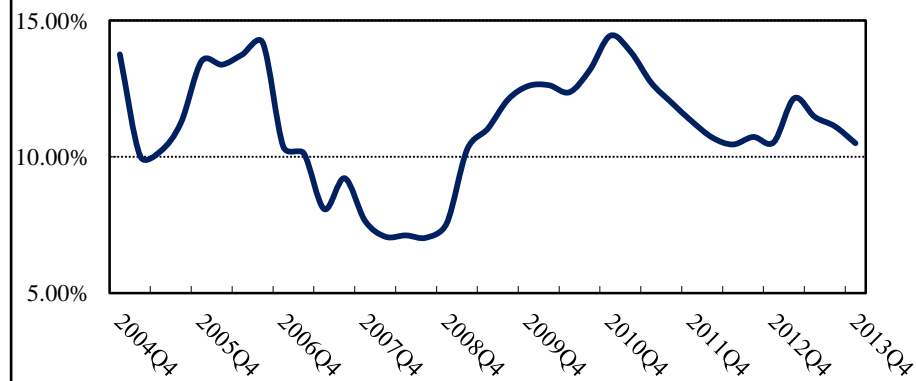


# 台北市A級辦公室長期趨勢圖

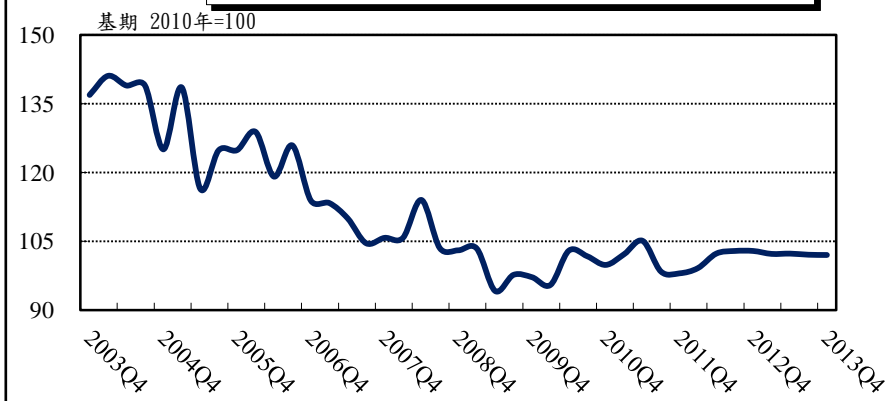
國泰台北市A級辦公室開價指數趨勢圖



國泰台北市A級辦公室空置率趨勢圖



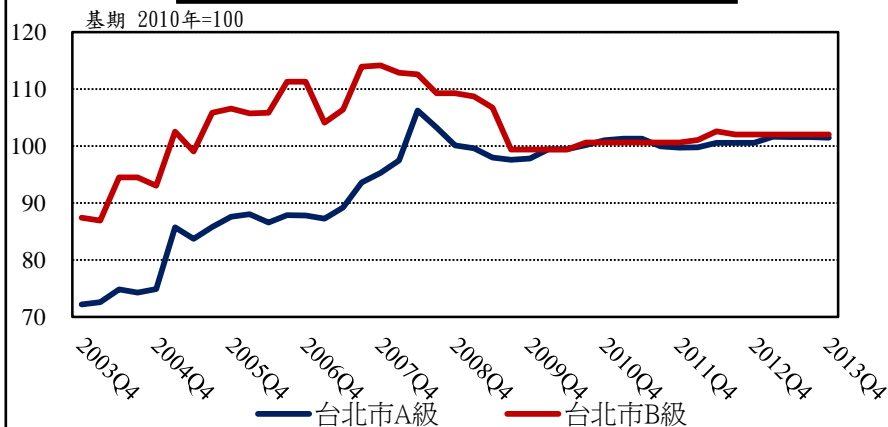
國泰台北市A級辦公室議價空間指數趨勢圖



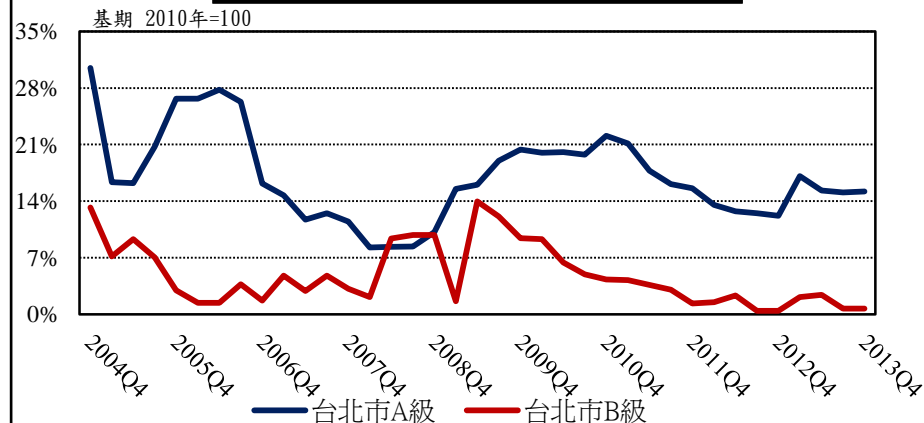
台北市A級	2013Q4	2013Q3	變動率
開價	2,773	2,778	-0.20%
議價空間	10.75%	10.76%	-0.06%
空置率	10.50%	11.12%	-5.56%

# 台北市信義計畫區辦公室長期趨勢圖

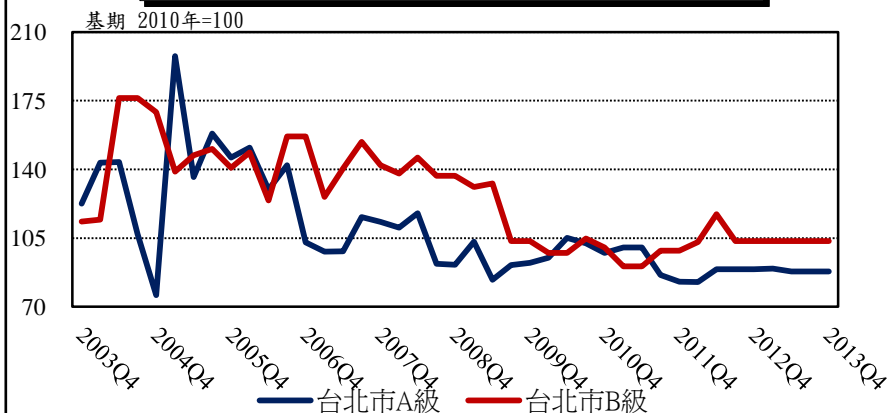
國泰信義計畫區辦公室開價指數趨勢圖



國泰信義計畫區辦公室空置率趨勢圖



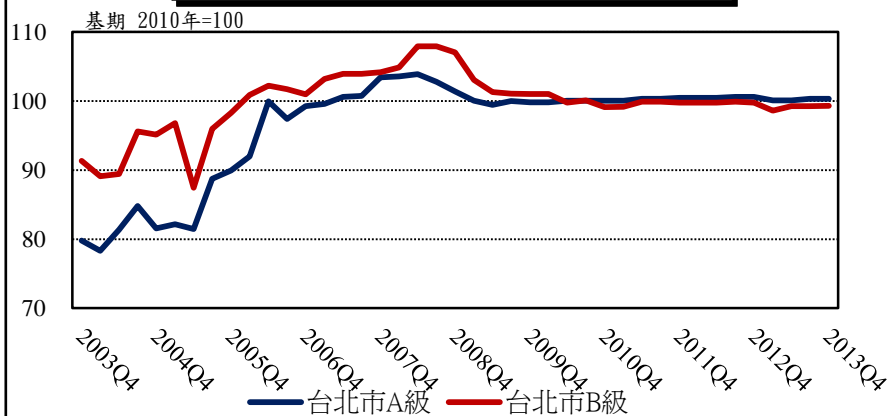
國泰信義計畫區辦公室議價空間指數趨勢圖



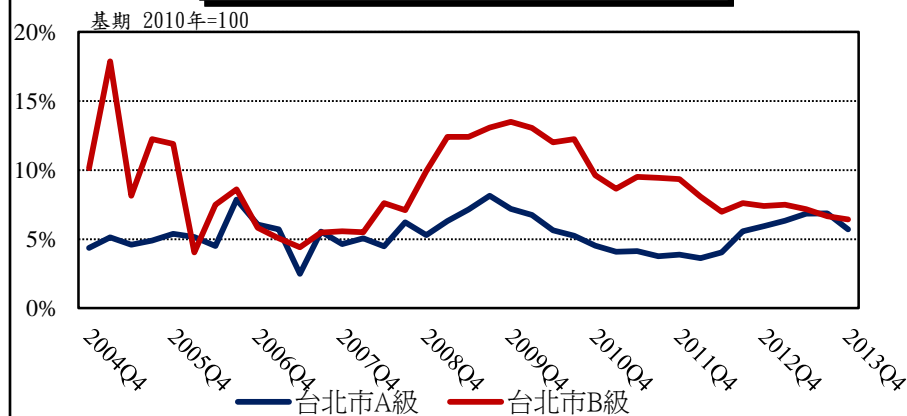
信義計畫區	2013Q4	2013Q3	變動率
A級			
開價	3,291	3,294	-0.08%
議價空間	9.11%	9.11%	0.08%
空置率	15.18%	15.08%	0.63%
B級			
開價	1,832	1,832	0.00%
議價空間	10.06%	10.06%	0.00%
空置率	0.71%	0.71%	0.00%

# 台北市仁愛敦南段辦公室長期趨勢圖

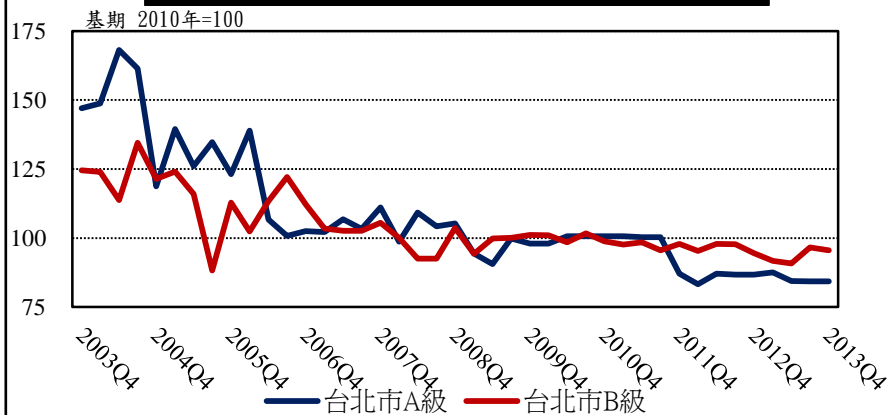
國泰仁愛敦南段辦公室開價指數趨勢圖



國泰仁愛敦南段辦公室空置率趨勢圖



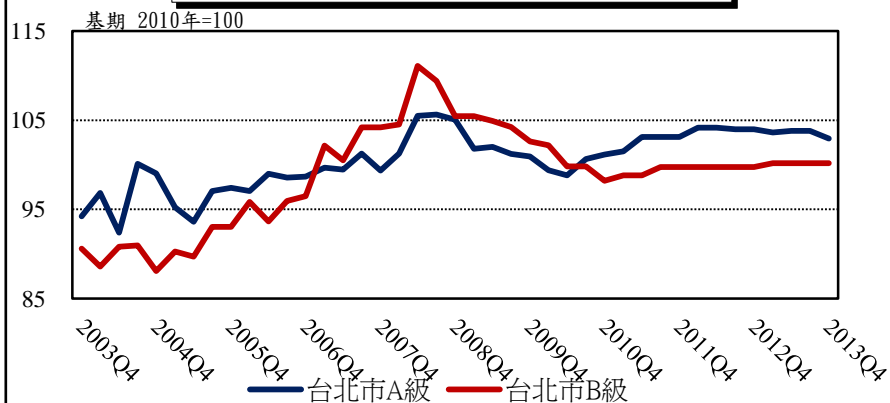
國泰仁愛敦南段辦公室議價空間指數趨勢圖



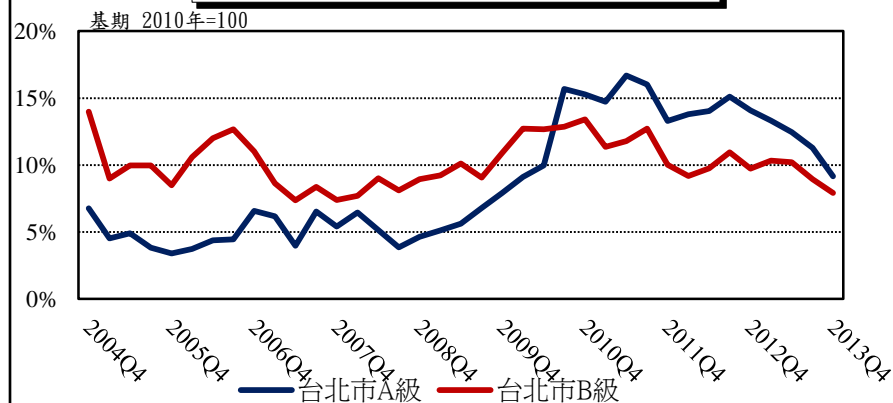
仁愛敦南段	2013Q4	2013Q3	變動率
A 級			
開價	2,536	2,536	0.00%
議價空間	8.10%	8.10%	0.00%
空置率	5.70%	6.87%	-17.04%
B 級			
開價	1,738	1,737	0.05%
議價空間	10.50%	10.62%	-1.11%
空置率	6.43%	6.65%	-3.25%

# 台北市敦北民生段辦公室長期趨勢圖

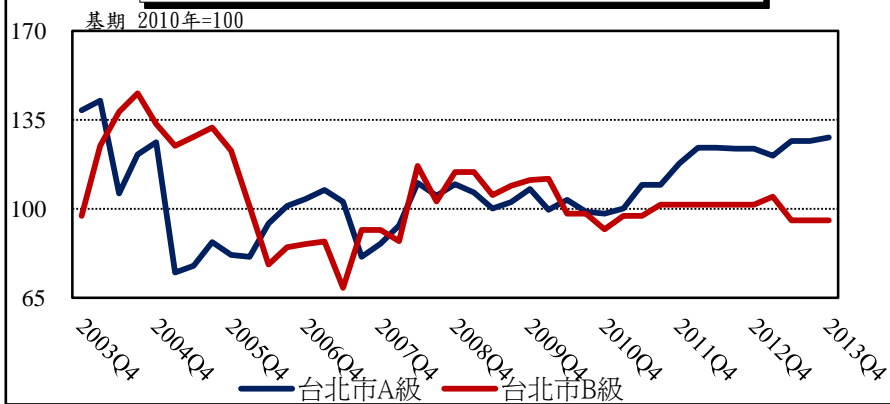
國泰敦北民生段辦公室開價指數趨勢圖



國泰敦北民生段辦公室空置率趨勢圖



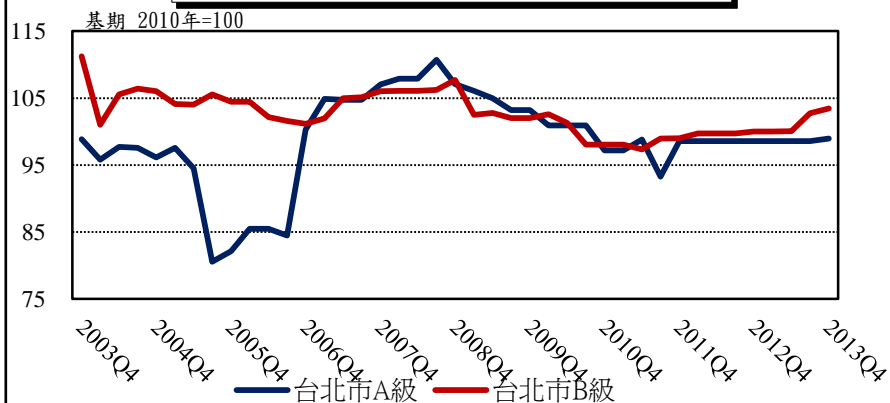
國泰敦北民生段辦公室議價空間指數趨勢圖



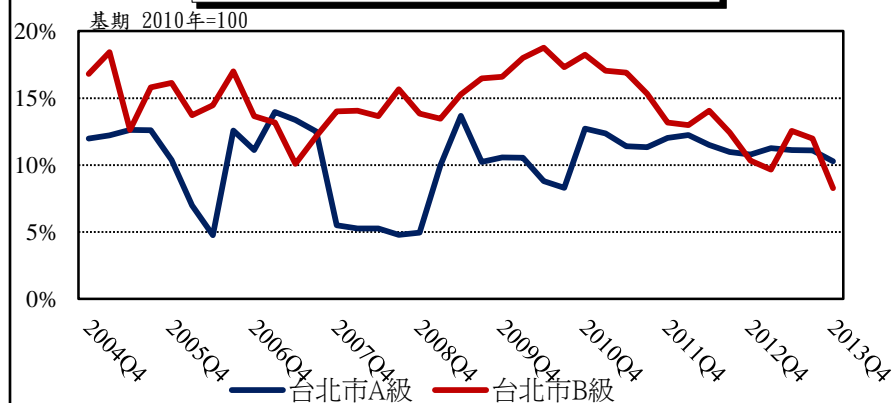
敦北民生段		2013Q4	2013Q3	變動率
A級	開價	2,696	2,719	-0.84%
	議價空間	17.68	17.49%	1.11%
	空置率	9.16%	11.30%	-18.93%
B級	開價	1,948	1,948	0.00%
	議價空間	12.34%	12.34%	0.00%
	空置率	7.91%	8.95%	-11.66%

# 台北市民生建國段辦公室長期趨勢圖

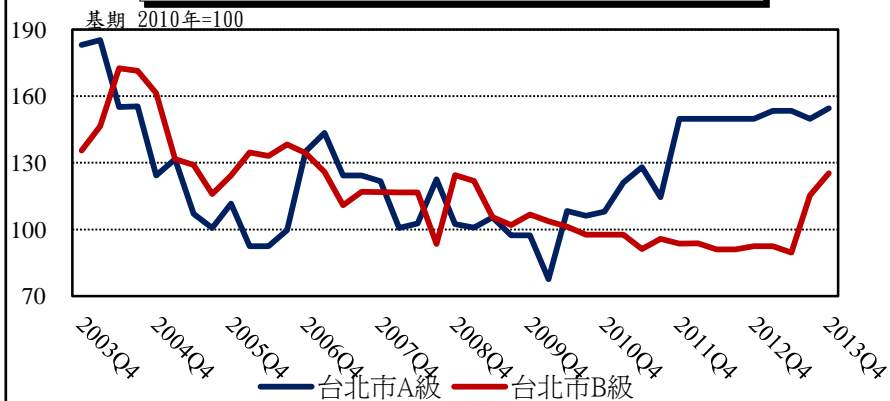
國泰民生建國段辦公室開價指數趨勢圖



國泰民生建國段辦公室空置率趨勢圖



國泰民生建國段辦公室議價空間指數趨勢圖

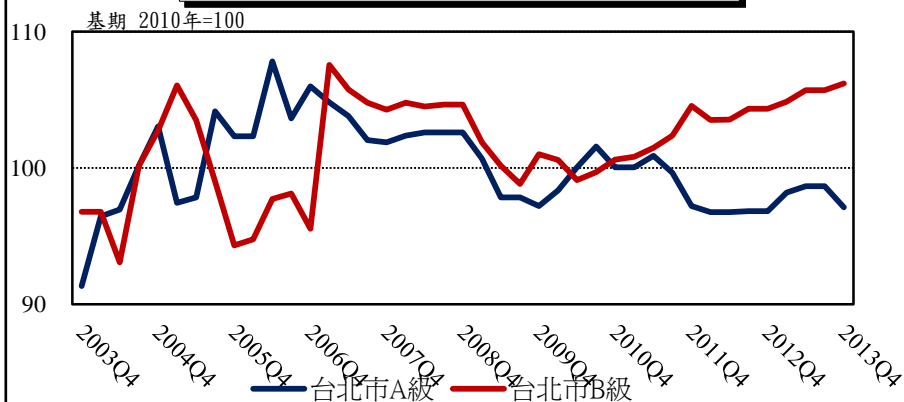


民生建國段	2013Q4	2013Q3	變動率
A級			
開價	2,141	2,132	0.40%
議價空間	12.18%	11.80%	3.20%
空置率	10.29%	11.10%	-7.33%
B級			
開價	1,664	1,653	0.67%
議價空間	11.10%	10.23%	8.56%
空置率	8.28%	11.99%	-30.90%

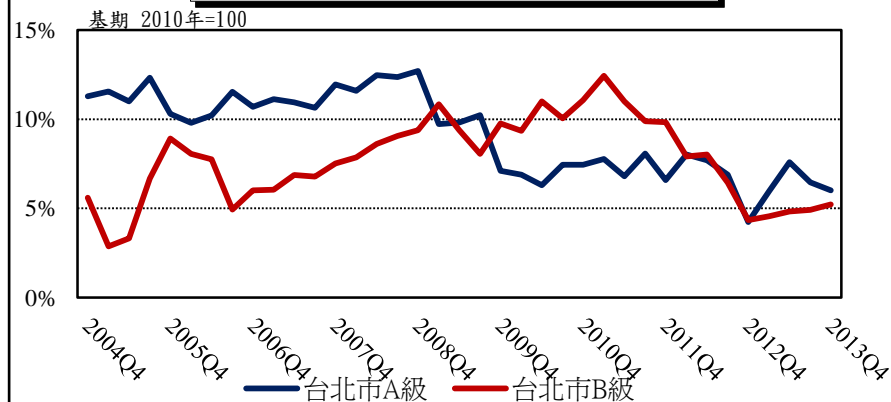


# 台北市南京松江段辦公室長期趨勢圖

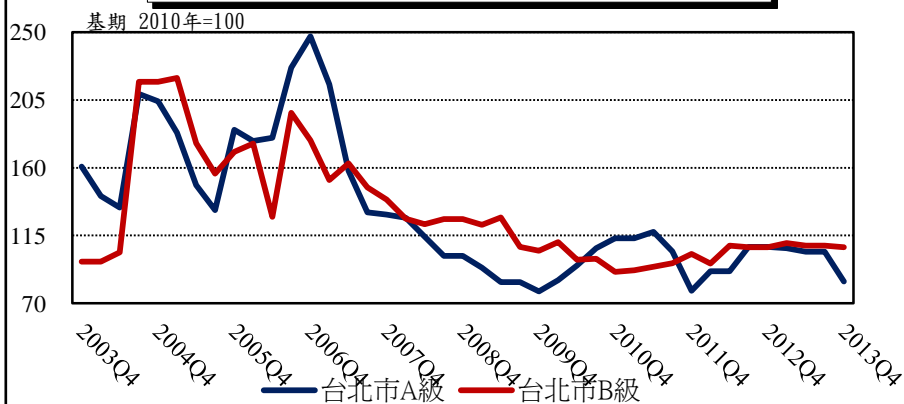
國泰南京松江段辦公室開價指數趨勢圖



國泰南京松江段辦公室空置率趨勢圖



國泰南京松江段辦公室議價空間指數趨勢圖

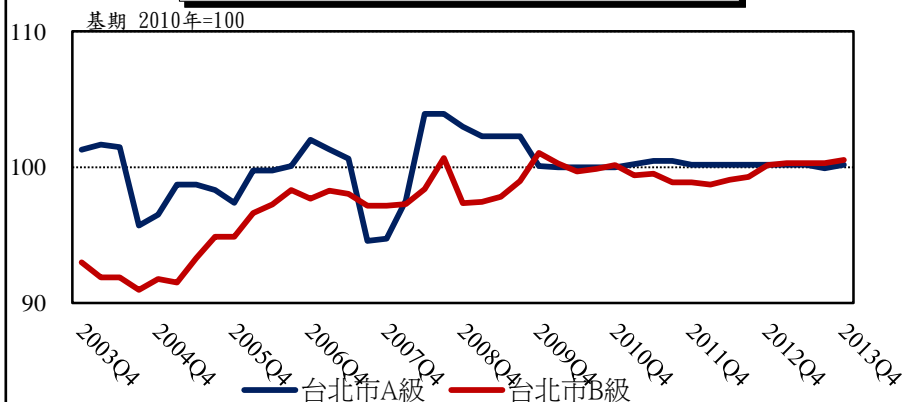


南京松江段	2013Q4	2013Q3	變動率
A級 開價	2,097	2,131	-1.57%
A級 議價空間	7.22%	8.92%	-19.09%
A級 空置率	6.01%	6.45%	-6.73%
B級 開價	1,840	1,832	0.46%
B級 議價空間	9.31%	9.41%	-1.11%
B級 空置率	5.21%	4.92%	6.08%

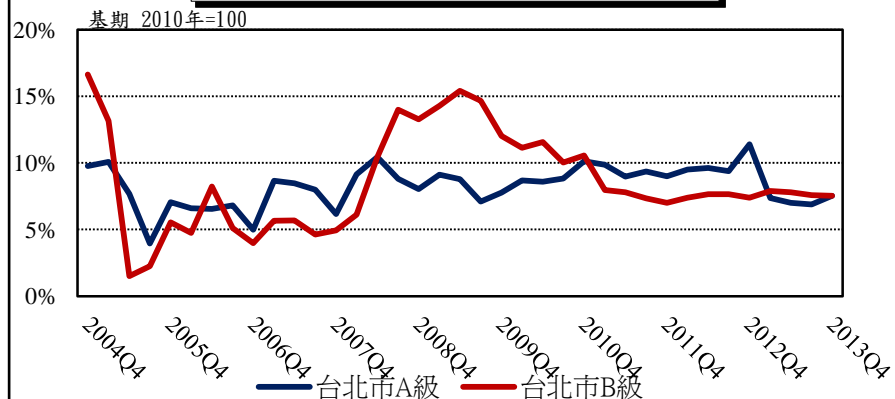


# 台北市忠孝襄陽辦公室長期趨勢圖

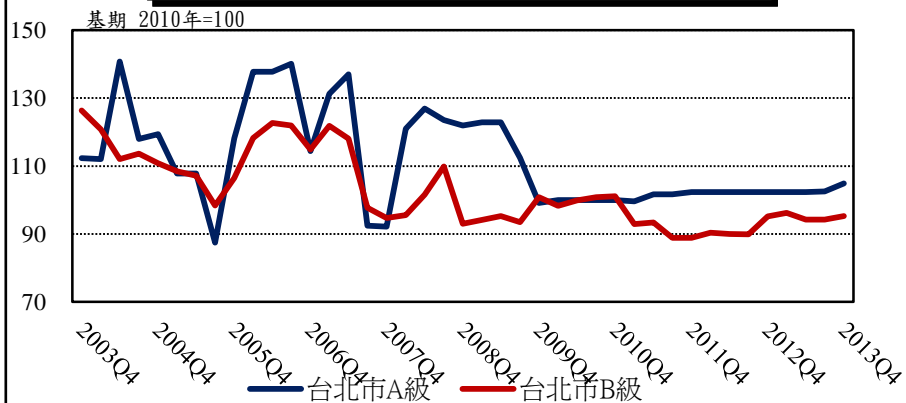
國泰忠孝襄陽段辦公室開價指數趨勢圖



國泰忠孝襄陽段辦公室空置率趨勢圖



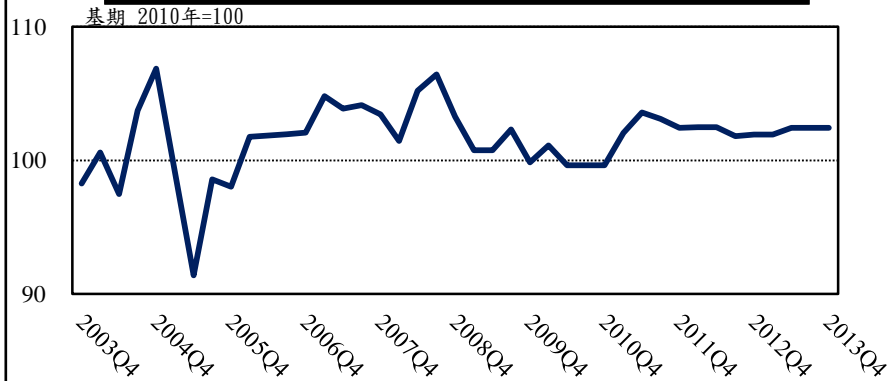
國泰忠孝襄陽段辦公室議價空間指數趨勢圖



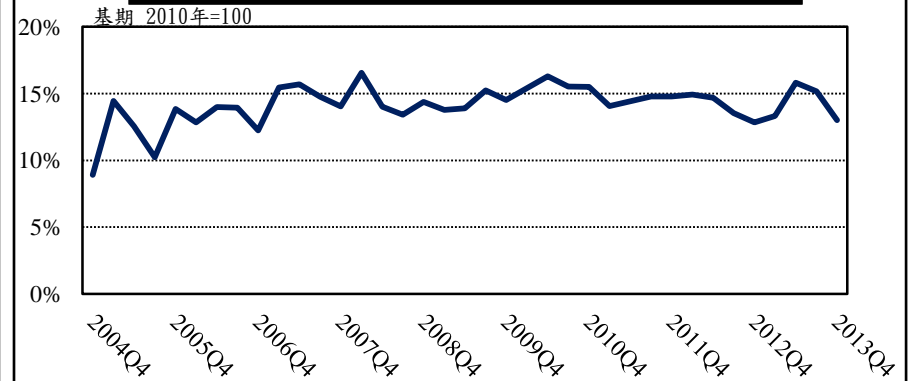
忠孝襄陽段	2013Q4	2013Q3	變動率
A級			
開價	2,315	2,308	0.28%
議價空間	11.66%	11.40%	2.27%
空置率	7.54%	6.88%	9.55%
B級			
開價	1,805	1,801	0.23%
議價空間	10.04%	9.94%	1.08%
空置率	7.54%	7.59%	-0.62%

# 台北市B級(南京光復段)辦公室長期趨勢圖

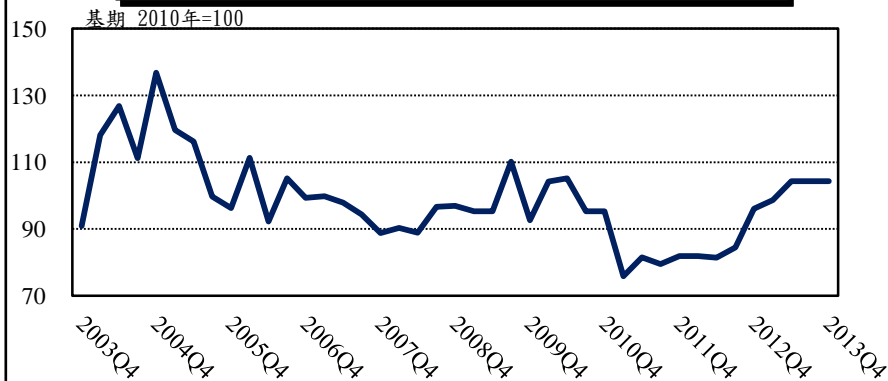
國泰台北市B級(南京光復)辦公室開價指數趨勢圖



國泰台北市B級(南京光復)辦公室空置率趨勢圖



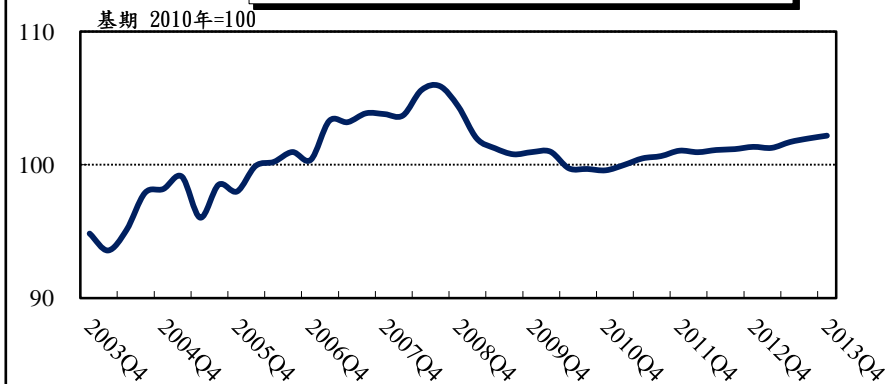
國泰台北市B級(南京光復)議價空間指數趨勢圖



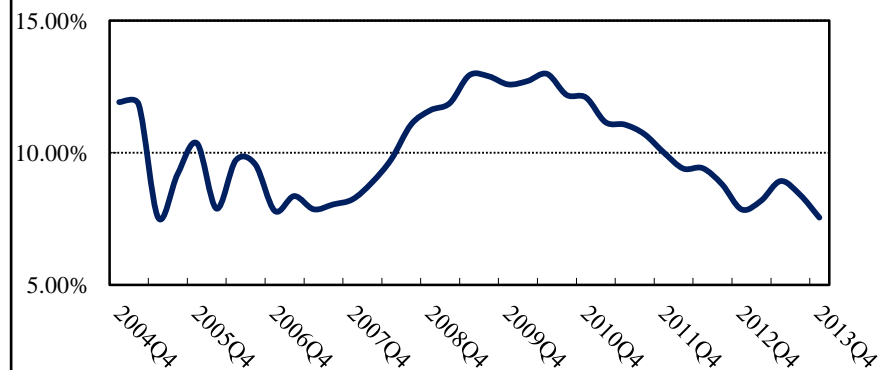
南京光復段	2013Q4	2013Q3	變動率
開價	1,700	1,700	0.00%
議價空間	12.73%	12.73%	0.00%
空置率	13.01%	15.16%	-14.19%

# 台北市B級辦公室長期趨勢圖

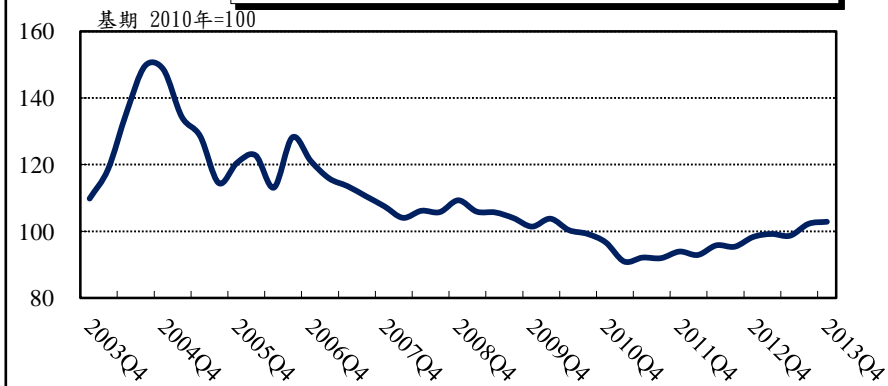
國泰台北市B級辦公室開價指數趨勢圖



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

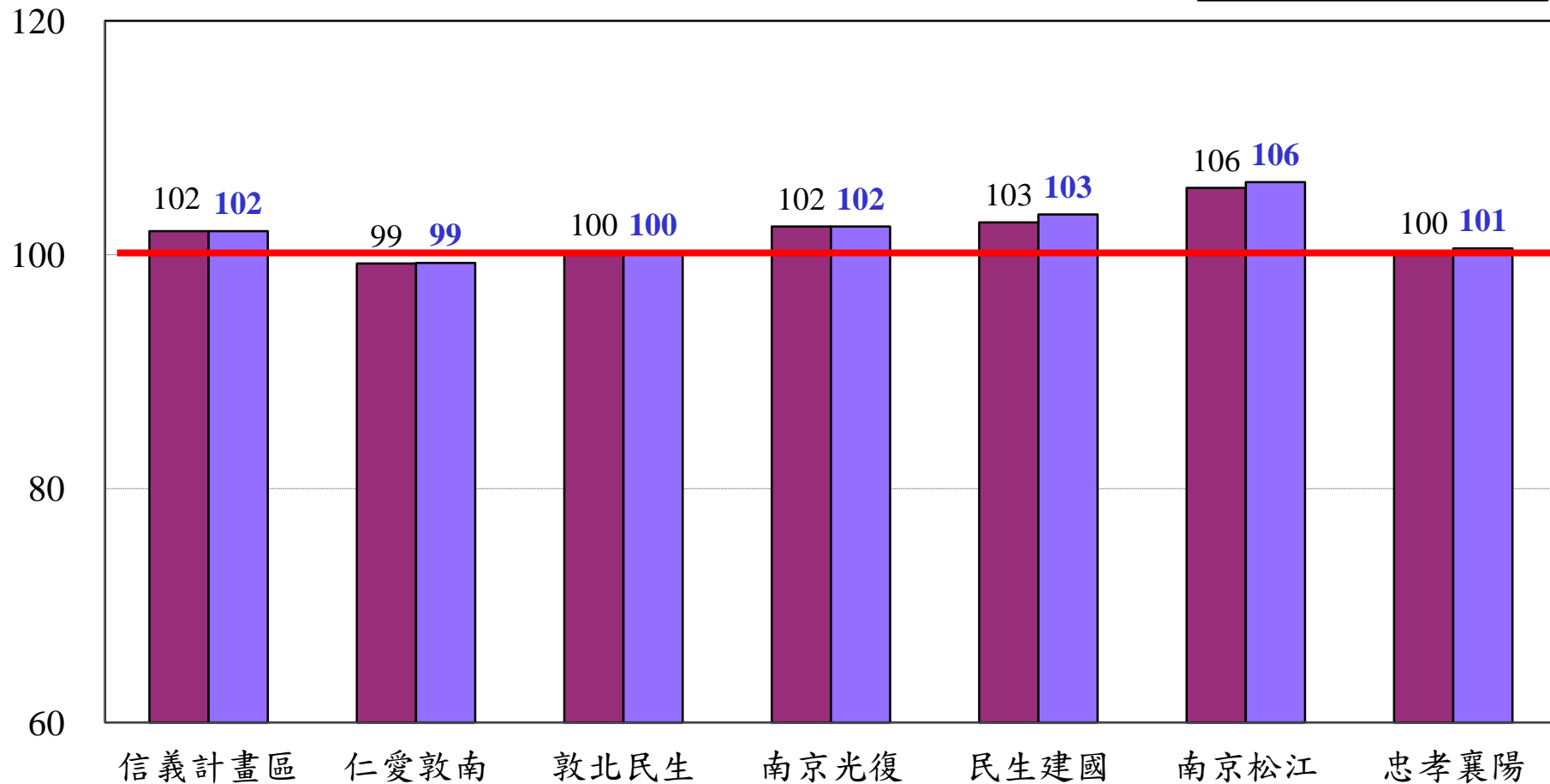


台北市B級	2013Q4	2013Q3	變動率
開價	1,776	1,772	0.21%
議價空間	10.78%	10.72%	0.61%
空置率	7.55%	8.42%	-10.32%

# 辦公室租金指數—北市B級開價

基期 2010年=100

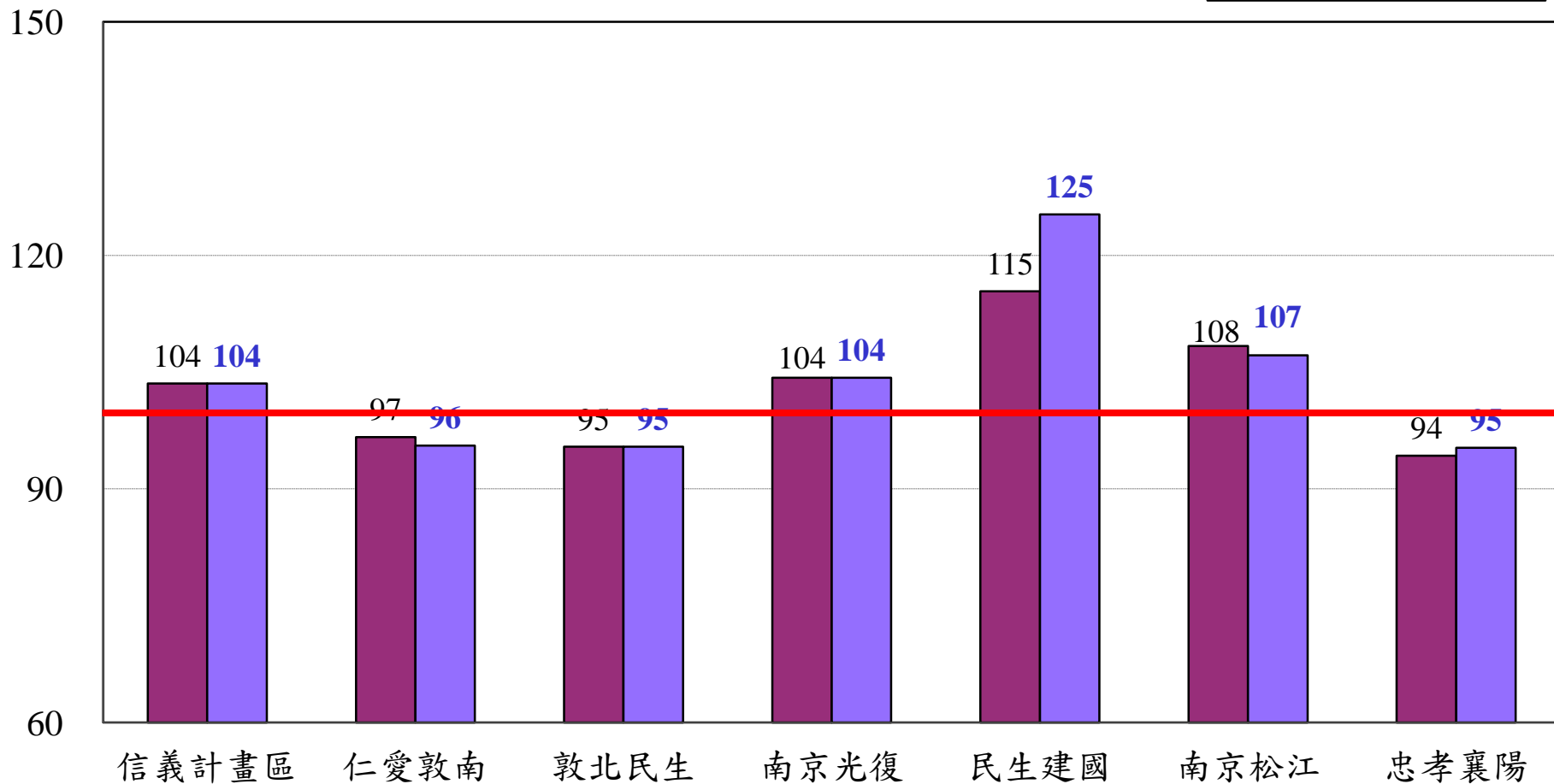
■ 2013Q3 ■ 2013Q4



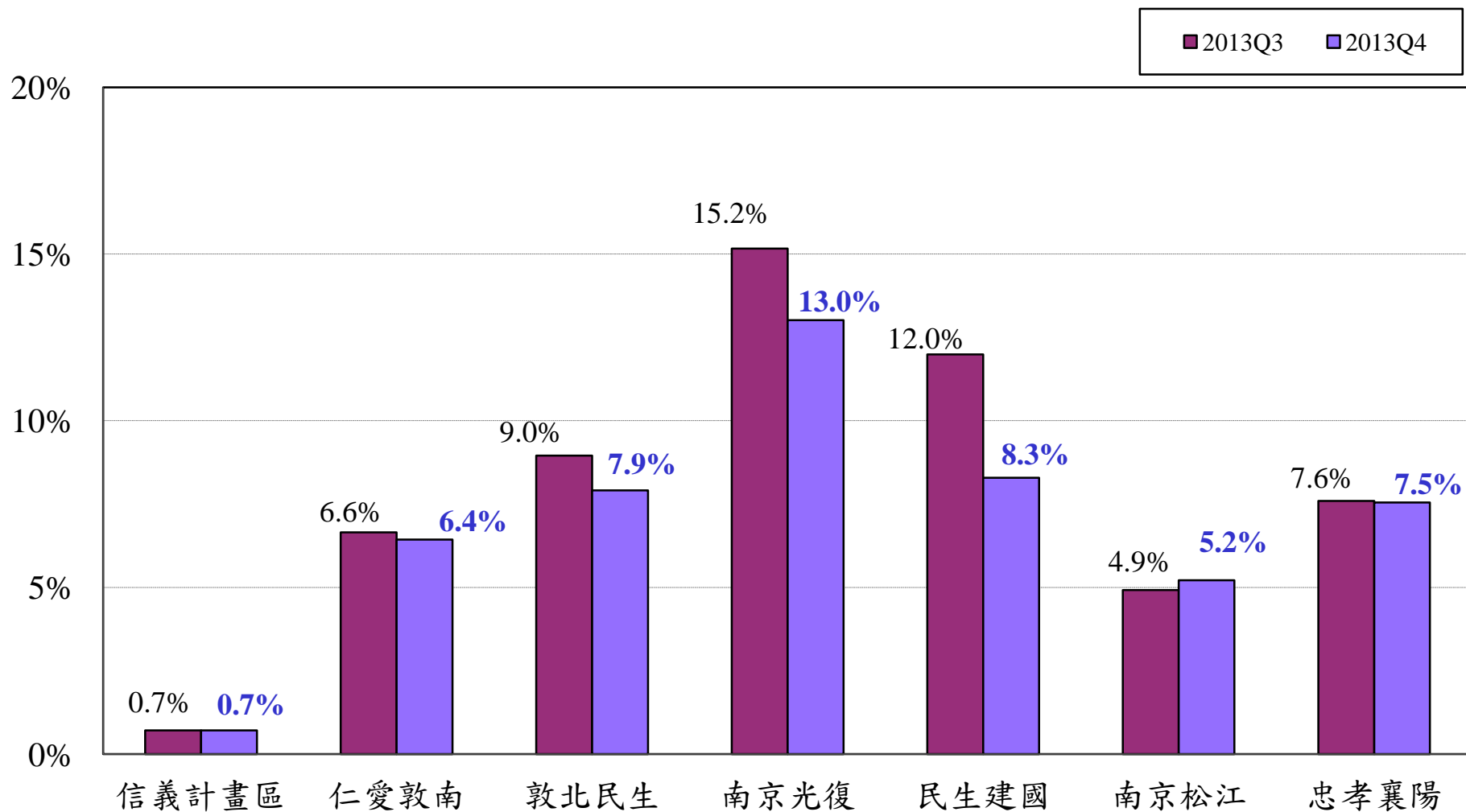
# 辦公室租金指數—北市B級議價空間率

基期 2010年=100

■ 2013Q3 ■ 2013Q4

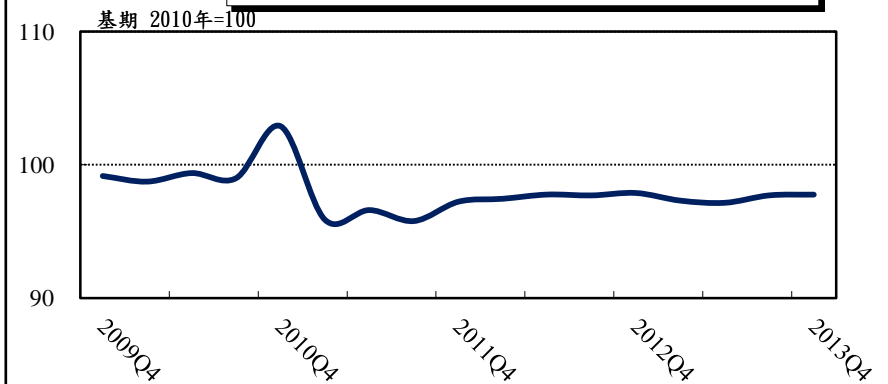


# 辦公室空置率-北市B級

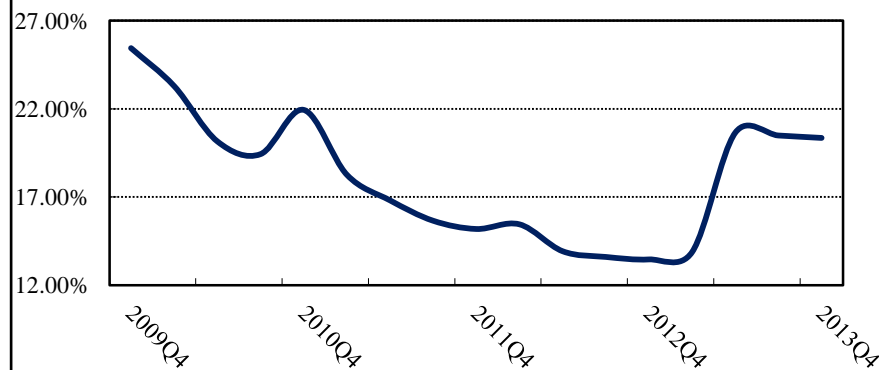


# 內湖科技園區辦公室長期趨勢圖

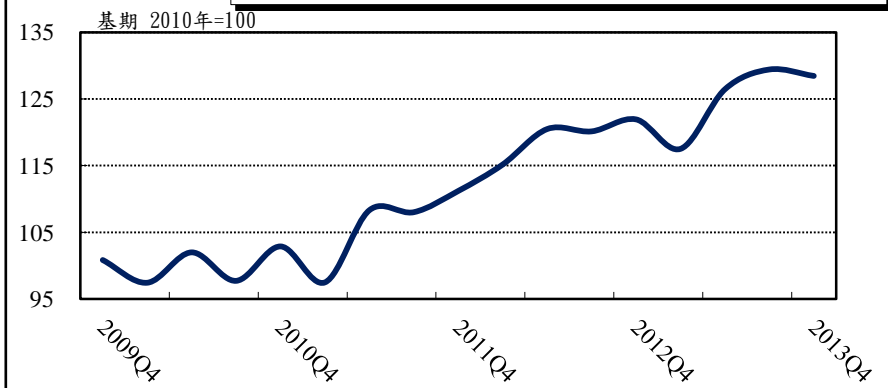
國泰內湖科技園區辦公室開價指數趨勢圖



國泰內湖科技園區辦公室空置率趨勢圖



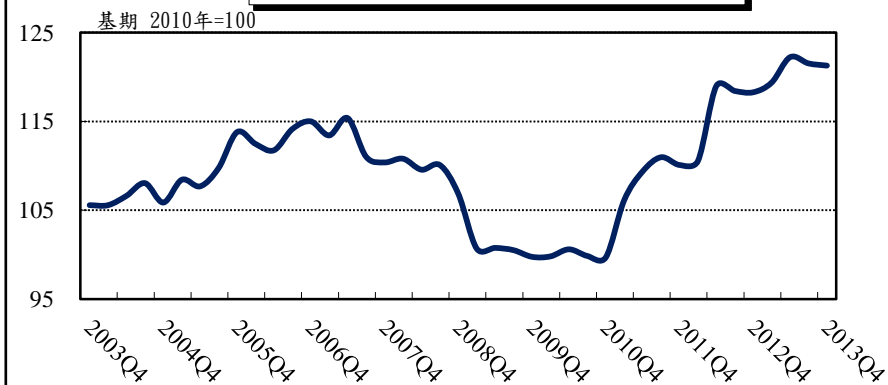
國泰內湖科技園區辦公室議價空間指數趨勢圖



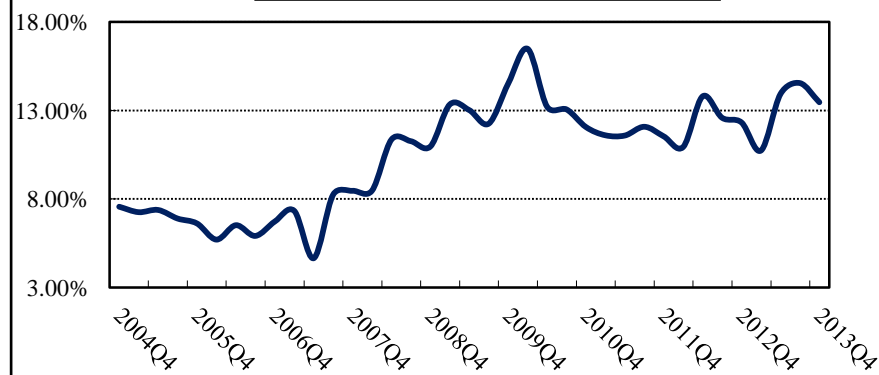
內科	2013Q4	2013Q3	變動率
開價	1,303	1,302	0.06%
議價空間	15.18%	15.29%	-0.75%
空置率	20.35%	20.49%	-0.68%

# 新北市辦公室長期趨勢圖

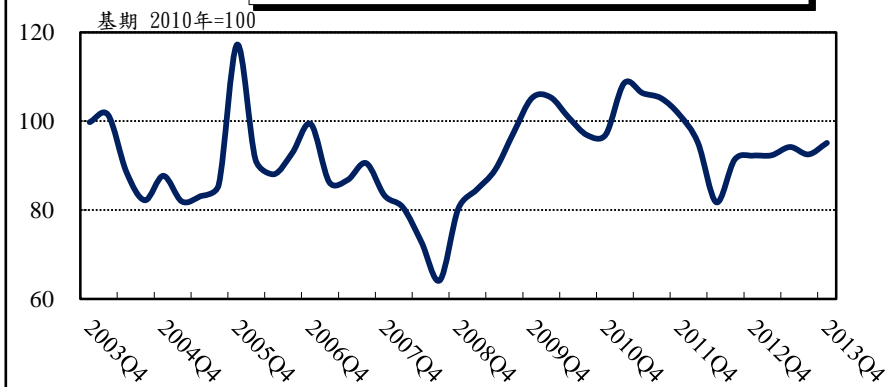
國泰新北市辦公室開價指數趨勢圖



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	2013Q4	2013Q3	變動率
開價	1,081	1,084	-0.21%
議價空間	13.37%	13.00%	2.79%
空置率	13.46%	14.55%	-7.46%



## ❖ 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、台北市B級與內湖科技園區辦公室維持穩定
- 新北市辦公室擴大

## ❖ 空置率

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



# 2013全年新推個案市場回顧

# 全國-景氣持續高檔盤整，各季交易量波動幅度大

全國新推個案市場全年四季均呈現以步步為營的方式，緩步推升行情，進而全年呈現價漲量增的高檔小幅盤升格局。

全國	2013				2013年 全年	2012年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	27.14	27.83	27.97	29.76	27.61	25.19	9.61%
議價空間(%)	16.42	15.52	15.16	15.19	15.54	16.93	-8.22%
開價價格(萬/坪)	32.47	32.94	32.97	35.09	32.69	30.33	7.78%
推案金額(億元)	3,153	3,536	3,723	4,015	14,427	11,546	24.95%
30天銷售率(%)	19.47	22.14	19.04	19.52	20.03	13.94	43.71%
30天成交量指數	150.29	191.59	173.51	191.82	177.96	105.67	68.41%
價量趨勢	價量俱增	價漲量增	價量俱穩	價漲量穩	價量俱漲		

# 台北市-市場交易守穩，價格緩步攻堅

台北市持續處於高檔格局，特別是高單價豪宅雖然價格仍微幅向上拉升，但個案銷售情況有限，在政策對豪宅的打壓力度逐漸加大的情況下，後續發展前景需更需謹慎觀察。

台北市	2013				2013年 全年	2012年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	77.52	86.42	81.35	81.25	80.14	73.87	8.49%
議價空間(%)	13.26	13.04	13.46	14.06	13.48	17.11	-21.21%
開價價格(萬/坪)	89.37	99.37	94	94.54	92.63	89.11	3.95%
推案金額(億元)	515	427	532	796	2,270	2,321	-2.19%
30天銷售率(%)	26.8	28.95	23.5	26.59	26.44	18.73	41.18%
30天成交量指數	66.32	59.47	60.08	101.72	75.98	71.51	6.26%
價量趨勢	價穩量增	價漲量穩	價跌量穩	價穩量增	價量俱漲		

# 新北市：價格高檔震盪，成交量明顯增加

新北市市場推案量與銷售率都有亮眼的表現，但價格在第一季的好表現之後，即呈現起伏不定上下盤整波動，顯示追價意願明顯薄落，需要更多的自住客投入，化解對後續市場發展的壓力。

新北市	2013				2013年 全年	2012年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	42.4	39.7	42.09	41.89	40.79	38.23	6.70%
議價空間(%)	16.99	15.37	14.52	14.68	15.32	17.55	-12.69%
開價價格(萬/坪)	51.09	46.92	49.24	49.10	48.17	46.37	3.89%
推案金額(億元)	925	1,155	1,364	1,346	4,790	3,119	53.58%
30天銷售率(%)	21.53	22.83	19.37	21.22	21.03	12.15	73.11%
30天成交量指數	137.81	182.38	182.76	197.65	178.17	66.82	166.65%
價量趨勢	價量俱增	價跌量穩	價漲量穩	價量俱穩	價量俱漲		

# 桃竹地區-價格緩步推升，成交量明顯擴張

桃竹地區市場隨著航空城計畫的實現，在比價效應與台北都會區客層轉移下，量體持續暴增，價格在第一季大幅上漲，後續呈現緩步推升，呈現高檔震盪格局。

桃竹地區	2013				2013年 全年	2012年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	20.65	20.49	21	21.67	20.22	17.99	12.37%
議價空間(%)	15.92	14.28	13.56	13.24	14.20	16.47	-13.78%
開價價格(萬/坪)	24.56	23.91	24.29	24.97	23.56	21.54	9.39%
推案金額(億元)	912	1,188	1,022	809	3,931	2,636	49.11%
30天銷售率(%)	23.38	28.34	21.28	21.41	23.83	16.83	41.58%
30天成交量指數	271.24	428.07	276.4	220.07	309.46	155.63	98.84%
價量趨勢	價量俱增	價穩量增	價漲量縮	價漲量縮	價量俱漲		



# 台中市-價格穩定攀高，銷售率明顯上升

2013年台中市新推個案市場案區域由原本西屯獨挑大樑，開始往都市外圍區域不斷延伸，呈現價量俱增的繁榮結構，價格漲幅為各地區最高，成交量亦有不錯表現，銷售率也有提昇。

台中市	2013				2013年 全年	2012年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	17.36	18.37	17.68	20.04	18.13	16.42	10.41%
議價空間(%)	15.96	16.78	17.22	17.15	16.82	13.74	22.42%
開價價格(萬/坪)	20.65	22.08	21.36	24.19	21.79	19.03	14.53%
推案金額(億元)	376	330	431	583	1,720	1,519	13.21%
30天銷售率(%)	13.43	15.43	15.19	16.30	15.14	11.12	36.18%
30天成交量指數	273.35	275.86	354.35	514.32	375.78	248.64	51.14%
價量趨勢	價量俱穩	價漲量穩	價跌量增	價量俱增	價量俱漲		

# 台南市-價量穩定上升，銷售率無法提振

台南市延續去年推案量與價格同步擴張步調，尤其是價格表現上，逐季穩定推升。原本透天厝為主流的市場，逐漸向大樓類型移動，特別是中、低價區陸續開始出現大樓類型個案。

台南市	2013				2013年 全年	2012年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	12.74	13.33	13.76	13.81	13.21	12.53	5.44%
議價空間(%)	16.93	15.35	20.42	18.99	18.13	17.28	4.90%
開價價格(萬/坪)	15.34	15.74	17.29	17.05	16.14	15.14	6.58%
推案金額(億元)	118	170	71	181	540	409	31.99%
30天銷售率(%)	12.18	10.82	12.82	11.40	11.54	11.14	3.55%
30天成交量指數	232.25	295.42	146.14	331.95	274.22	235.51	16.44%
價量趨勢	價跌量增	價漲量增	價漲量縮	價穩量增	價量俱漲		




# 高雄市-價格緩步推升，推案明顯縮小

高雄市新推住宅市場歷經去年的成交量擴張之後，本年度推案金額再度大幅萎縮，銷售率則有小幅提昇，價格部分則呈現緩步推升，房價第四季達到最高。

高雄市	2013				2013年 全年	2012年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	16.66	17.45	17.21	18.38	17.05	15.49	10.07%
議價空間(%)	19.18	21.03	17.34	16.20	18.15	19.86	-8.59%
開價價格(萬/坪)	20.62	22.1	20.82	21.93	20.83	19.34	7.71%
推案金額(億元)	307	266	304	301	1,178	1541	-23.57%
30天銷售率(%)	9.83	12.05	17.16	17.20	14.52	13.61	6.66%
30天成交量指數	133.28	141.83	231.08	228.92	184.88	240.16	-23.02%
價量趨勢	價漲量縮	價漲量穩	價穩量增	價漲量穩	價漲量縮		

2013房市多空交戰結果，利空消息鈍化，房市表現比預期為佳。



房價緩步攻堅，議價空間南高於北。

價

推案量多擴大，成交量與銷售率均有表現。

量

新北市與桃竹地區的房地產市場表現不凡，帶動各地區均呈現復甦擴張結構。

市場表現

- 歐美國際經濟情況好轉，可能帶動國內出口上揚，但是中國大陸經濟發生成長趨緩，亦對國內經濟產生壓力。

## 金融面

- 高房價帶來相當程度的民怨使中央政府有偏空操作政策壓力，地方政府卻因縣市長選舉壓力下，而有不同作為。

## 政策面

- 市場短期趨勢較可能維持**價量俱穩**格局，下半年則是要留意各項多空的發酵情況，以觀察後市發展。

## 後續發展



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.