



國泰房地產指數季報

2015年第1季 記者會

2014/4/30



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：周美伶 助理教授(德明財經科技大學)
- 計畫顧問：張金鶚 教授 (國立政治大學)

❖ 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2015年第1季各區新推個案

涵蓋區位

全國(六大都會區)、台北市、新北市、桃竹地區、台中市、台南市、高雄市

1

背景說明

2

2015Q1市調資料分析

3

國泰房地產指數

4

國泰辦公室租金指數



2015Q1市調資料分析

各地區推案狀況 2015年第1季

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率

	個案數	總可銷戶 (戶)	去化率 (%)	總可銷額 (億)	大廈 推案率 (%)	預售 推案率 (%)	主力坪數 (坪)	主力總價 (萬)	主力單價 (萬)
全國	224	11,907	11%	2,058	86%	60%	48	1,282	33
	(-14.2%)	(-33.0%)	(-14.4%)	(-28.5%)	(-4.6%)	(-1.8%)	(9.1%)	(-6.5%)	(-0.8%)
	《-21.4%》	《-25.1%》	《-29.8%》	《-34.7%》	《-2.0%》	《9.8%》	《-6.2%》	《-14.2%》	《-0.9%》
台北市	16	623	11%	309	100%	57%	42	3,175	120
	(-44.8%)	(-22.8%)	(-18.6%)	(-24.2%)	(0.0%)	(4.6%)	(-3.9%)	(8.5%)	(26.3%)
	《-40.7%》	《-21.7%》	《-68.6%》	《-19.3%》	《0.8%》	《5.7%》	《-5.0%》	《-12.0%》	《25.0%》
新北市	37	2,809	12%	555	100%	59%	39	1,789	52
	(-11.9%)	(-30.2%)	(-26.8%)	(-30.2%)	(2.1%)	(-34.4%)	(0.7%)	(4.8%)	(12.0%)
	《-27.5%》	《-43.0%》	《-23.9%》	《-53.6%》	《4.4%》	《17.4%》	《-17.1%》	《3.8%》	《28.8%》
桃竹 地區	30	2,001	15%	272	92%	78%	70	1,030	30
	(-52.4%)	(-49.9%)	(8.8%)	(-39.8%)	(10.4%)	(127.1%)	(69.6%)	(0.9%)	(11.3%)
	《-53.8%》	《-54.8%》	《-14.4%》	《-55.2%》	《0.0%》	《77.8%》	《51.7%》	《-0.6%》	《14.3%》
台中市	44	2,333	13%	369	78%	91%	53	1,032	26
	(-6.4%)	(-41.0%)	(-4.6%)	(-27.7%)	(-5.2%)	(3.0%)	(11.6%)	(-9.3%)	(0.0%)
	《-32.3%》	《-23.5%》	《7.4%》	《-33.5%》	《9.7%》	《3.4%》	《-11.4%》	《-11.3%》	《-1.0%》
台南市	27	1,196	9%	190	62%	94%	67	1,873	26
	(12.5%)	(-1.2%)	(-11.6%)	(21.7%)	(-22.0%)	(3.9%)	(26.0%)	(137.0%)	(23.8%)
	《3.8%》	《0.5%》	《-21.1%》	《17.4%》	《-16.8%》	《13.3%》	《13.2%》	《96.3%》	《19.3%》
高雄市	70	2,945	8%	362	68%	1%	51	811	21
	(25.0%)	(-21.9%)	(-19.7%)	(-34.9%)	(-21.8%)	(-89.8%)	(11.4%)	(-7.8%)	(-25.0%)
	《37.3%》	《96.6%》	《-44.7%》	《46.1%》	《7.0%》	《-87.5%》	《-11.4%》	《-36.1%》	《-22.2%》

各地區一至三月趨勢圖

月份	區域	個案數	推案金額	推案戶數	30天銷售率	已銷戶數	主力總價中位數	議價空間率
單位		個	萬	戶	%	戶	萬	%
10401	全國	85	7,012,449	4,329	11.78	513	1,580	15.98
10402		65	7,171,583	4,159	10.12	400	1,278	16.23
10403		74	6,391,457	3,419	12.61	427	1,763	17.31
10401	北市	5	447,710	183	20.42	33	3,150	13.22
10402		4	1,556,515	148	9.34	14	5,065	13.37
10403		7	1,084,215	292	9.16	24	3,108	13.69
10401	新北	19	2,617,882	1,088	10.72	118	1,953	16.91
10402		8	1,582,541	1,033	12.57	107	1,226	12.74
10403		10	1,354,189	688	15.65	108	1,793	17.97
10401	桃竹	15	1,324,265	945	13.86	132	1,256	11.13
10402		9	511,286	552	11.14	62	1,222	15.96
10403		6	886,067	504	21.14	107	2,111	17.88
10401	台中	16	1,064,000	692	13.94	96	1,096	16.74
10402		14	1,110,944	866	11.62	99	1,298	16.52
10403		14	1,515,000	775	13.19	104	1,712	16.44
10401	台南	8	477,512	363	8.43	31	1,599	18.52
10402		7	937,297	405	9.23	37	1,170	13.11
10403		12	489,986	428	10.04	43	947	15.64
10401	高雄	22	1,082,632	1,058	9.81	103	1,231	18.29
10402		23	1,473,000	1,155	7.14	81	1,300	20.16
10403		25	1,062,000	732	5.59	41	1,710	19.06

各地區價量狀況

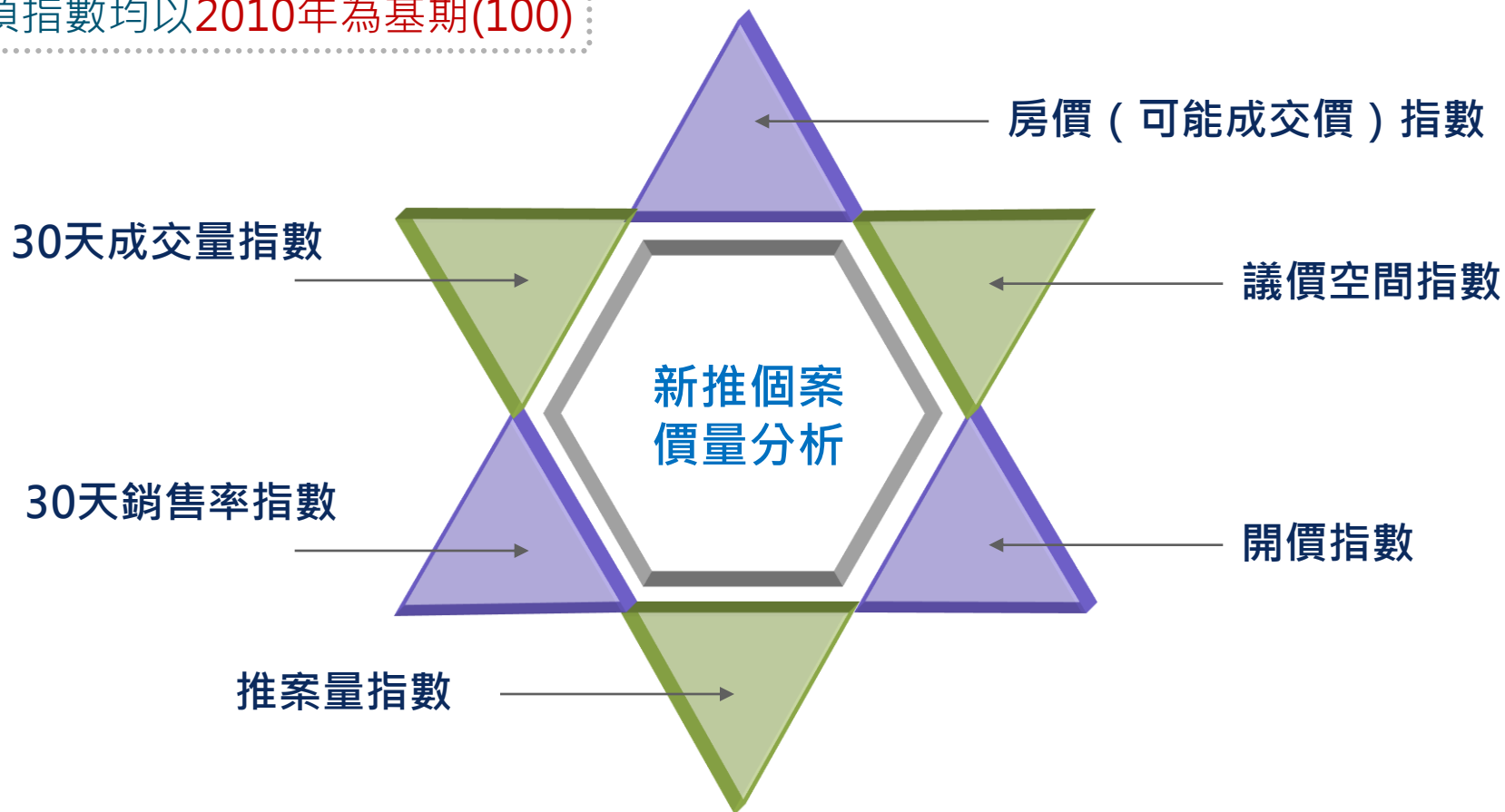
	可能成交價 (萬元)	議價空間率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區
台北市	81.36	13.46%	623	12.15%	大安區、萬華區、 中正區
新北市	40.18	15.85%	2,809	12.61%	汐止區、林口區、 新莊區
桃竹 地區	22.02	14.16%	2,001	14.94%	桃園區、竹北市、 中壢區
台中市	20.93	16.56%	2,333	12.83%	南屯區、北屯區、 北區
台南市	15.00	15.66%	1,196	9.28%	安平區、安南區、 中西區
高雄市	20.32	19.21%	2,945	7.72%	左營區、小港區、 鳳山區
全國	28.90	16.45%	11,907	11.45%	--



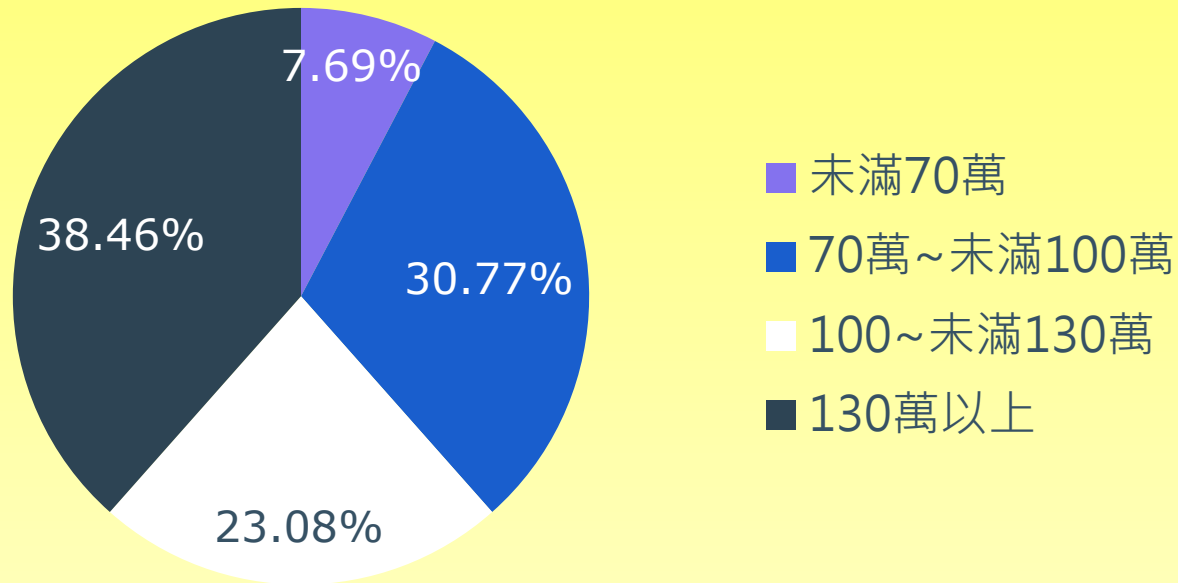
國泰房地產指數

國泰房地產指數

■各項指數均以2010年為基期(100)

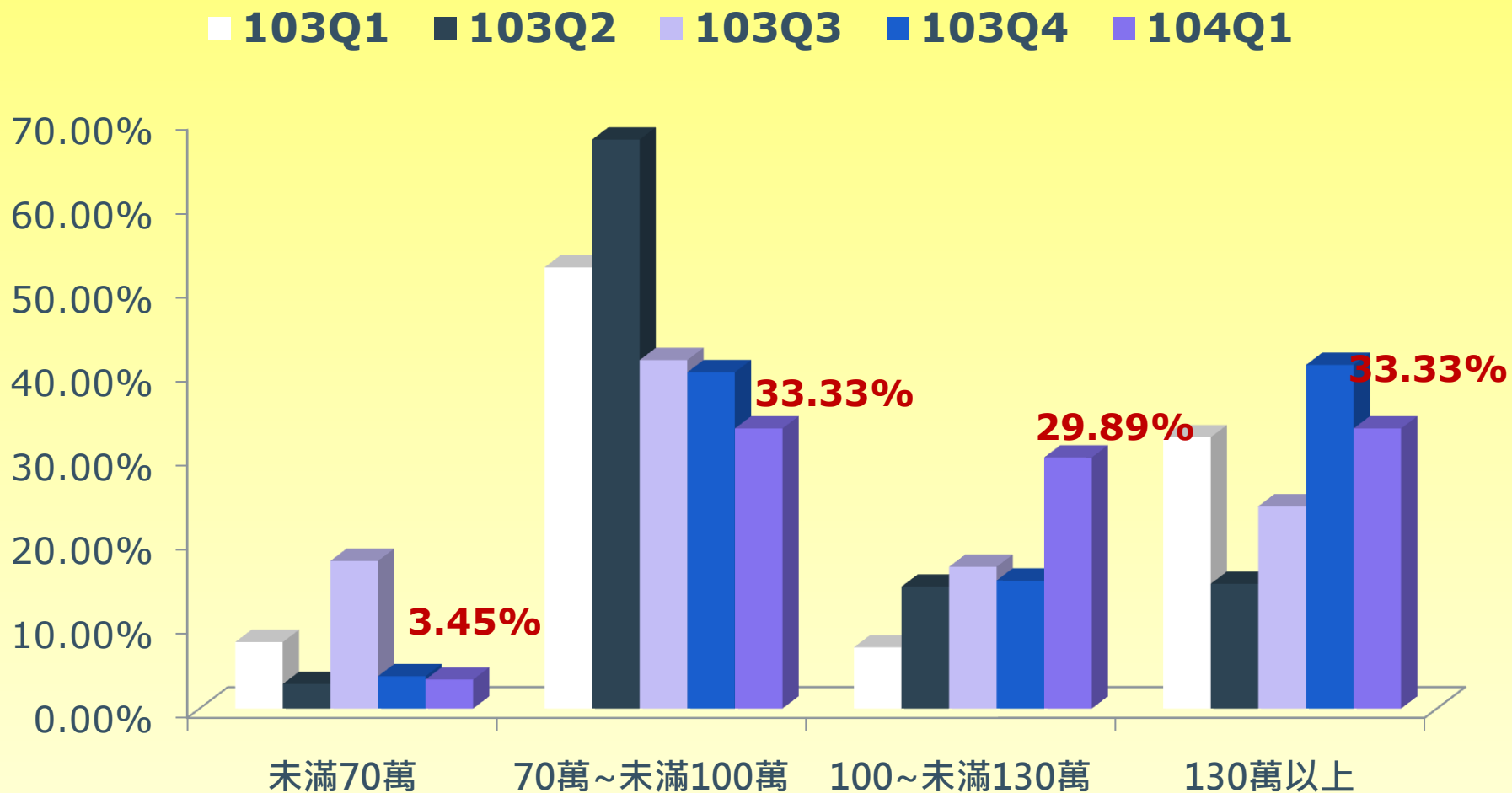


台北市推案價格比例

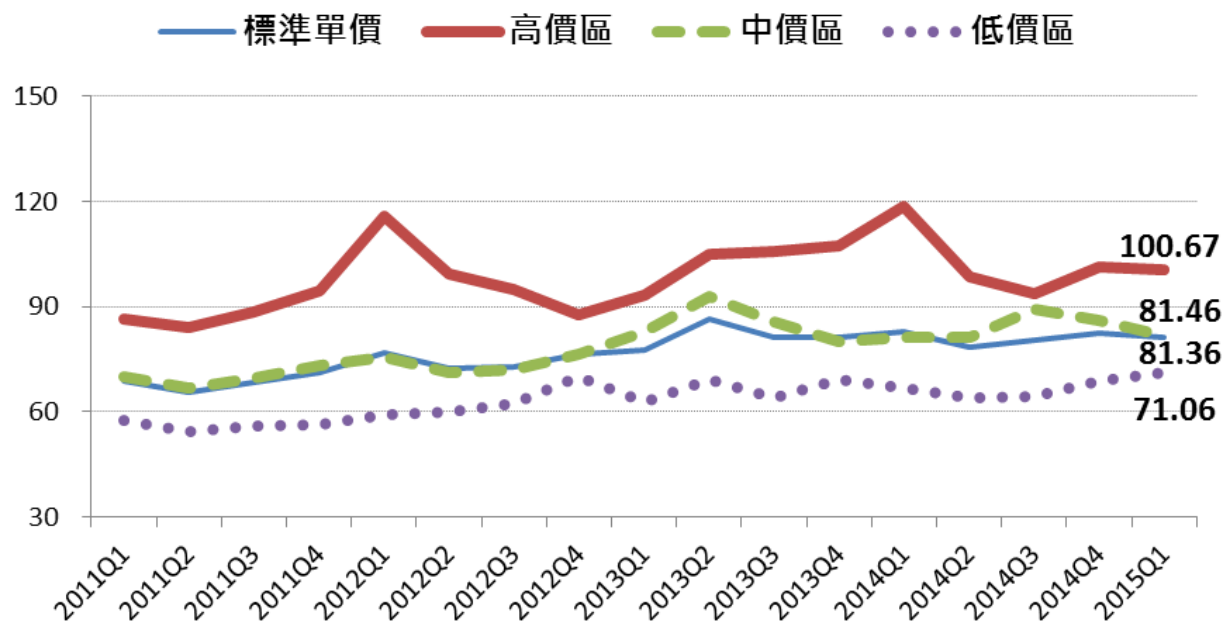


單位:萬元/坪	時間	70萬以下	70~100萬	100~130萬	130萬以上	總計個案數
台北市	104Q1	1	4	3	5	13
	103Q4	3	14	5	7	29

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

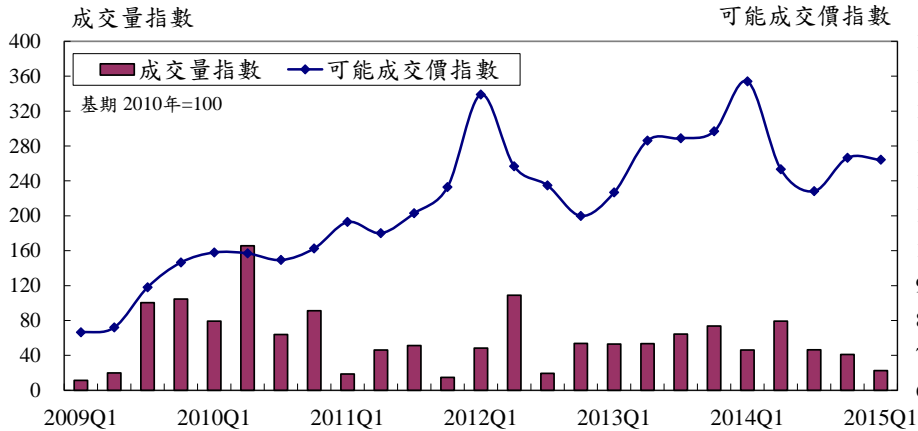
中價區 中正、士林、
南港、內湖

低價區 大同、萬華、
北投、文山

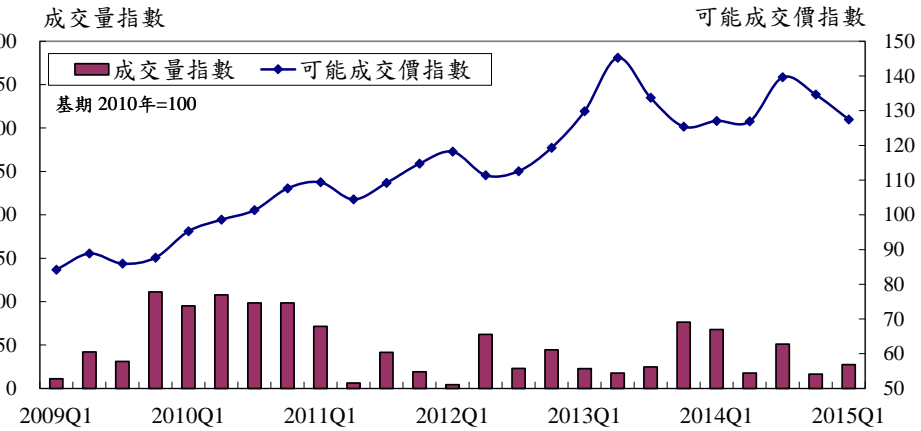
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	100.67 萬元/坪	-0.46%	-15.14%
中價區	81.46 萬元/坪	-5.31%	0.34%
低價區	71.06 萬元/坪	3.39%	6.29%

台北市區位成交量

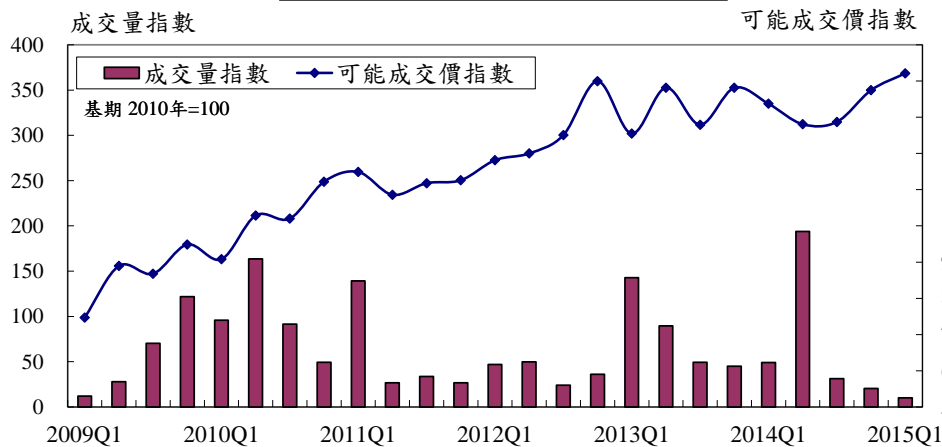
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)

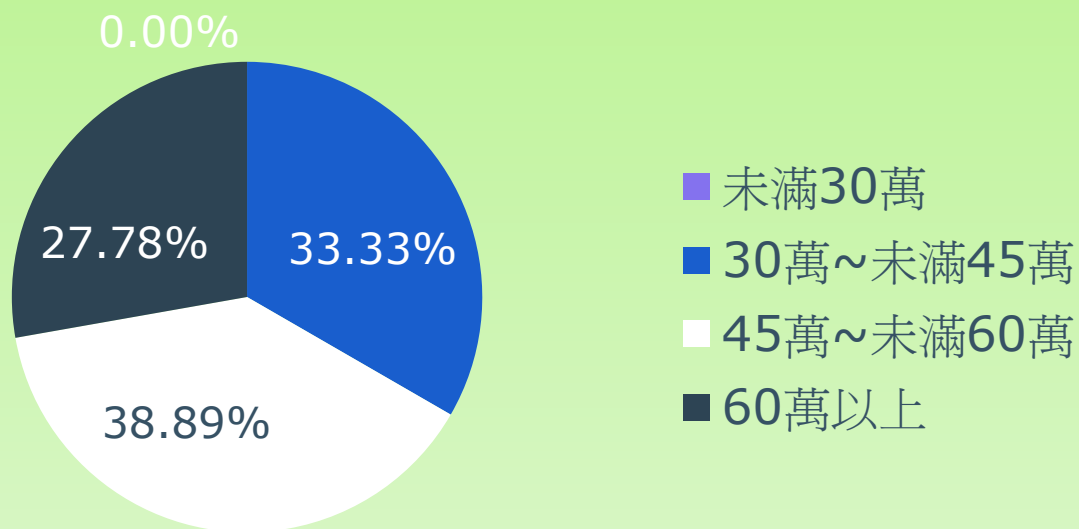


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



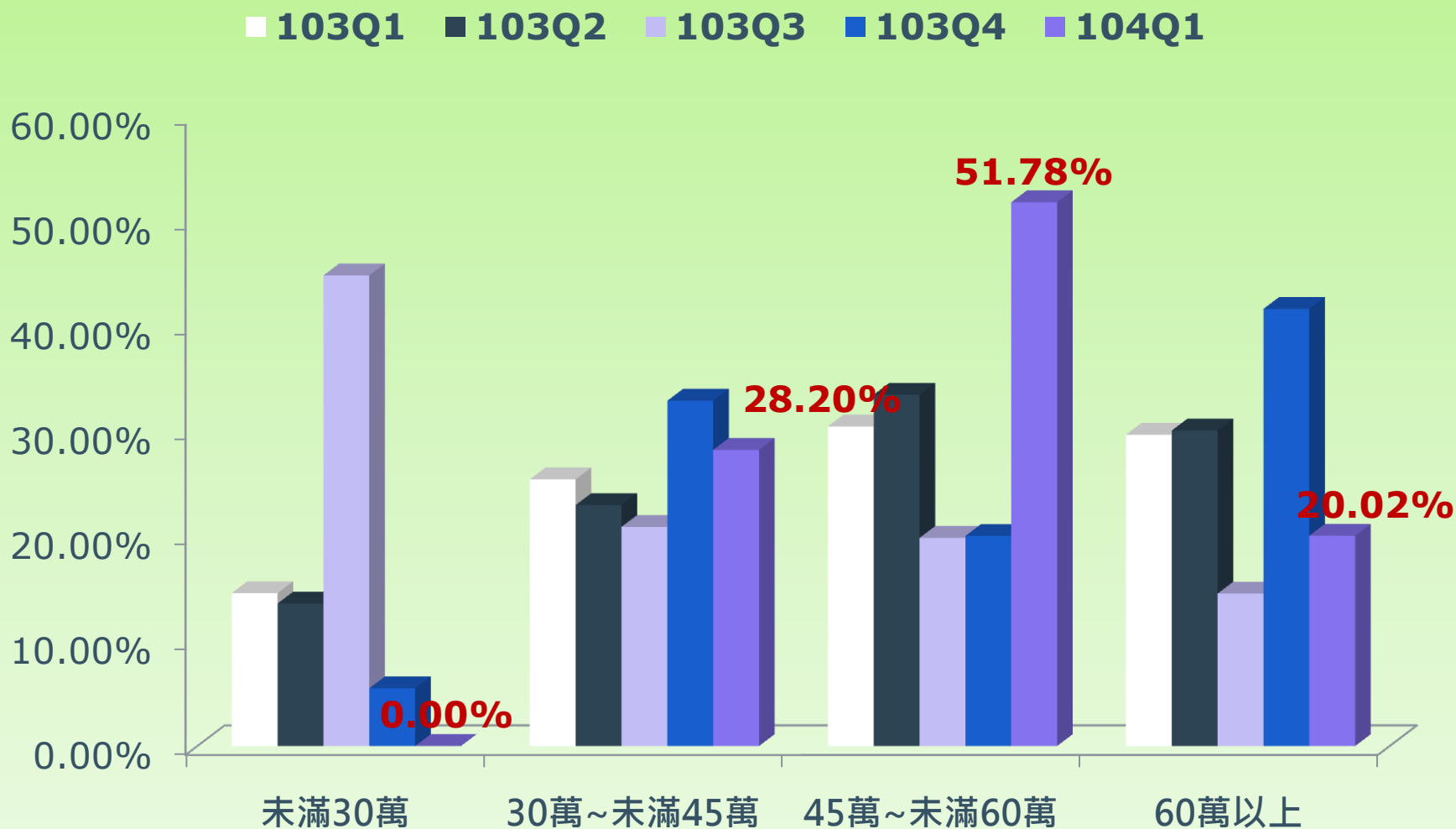
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	22.60	-44.97%	-51.04%
中價區	27.57	66.11%	-59.44%
低價區	9.97	-51.37%	-79.71%

新北市價格推案比例

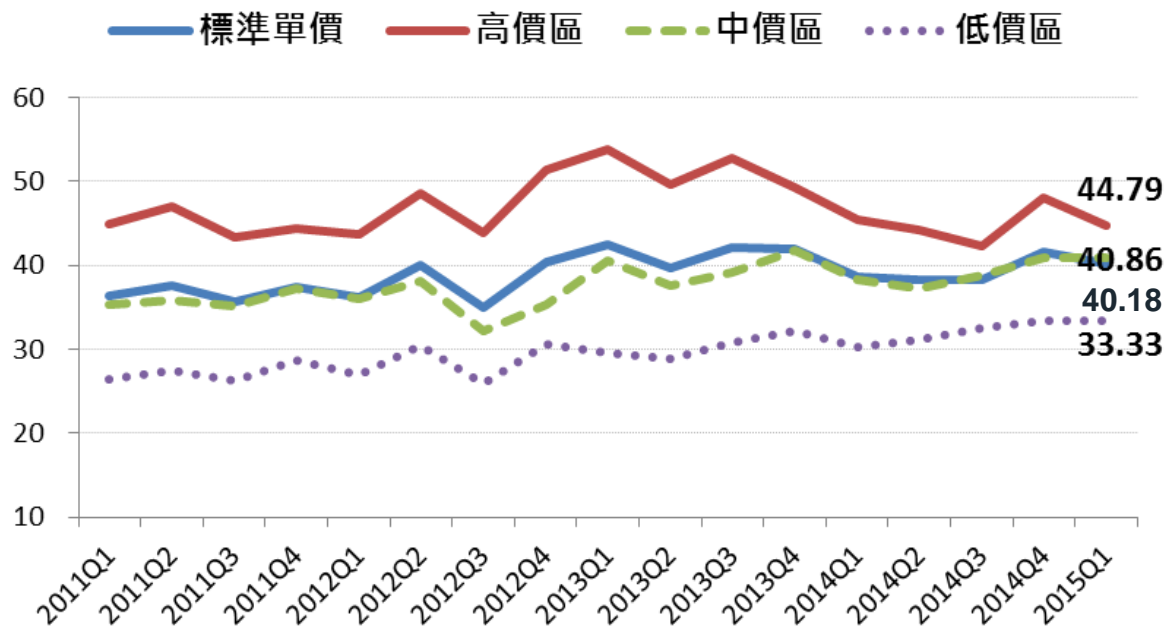


單位:萬元/坪	時間	30萬以下	30~45萬	45~60萬	60萬以上	總計個案數
新北市	104Q1	0	12	14	10	36
	103Q4	4	15	11	12	42

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

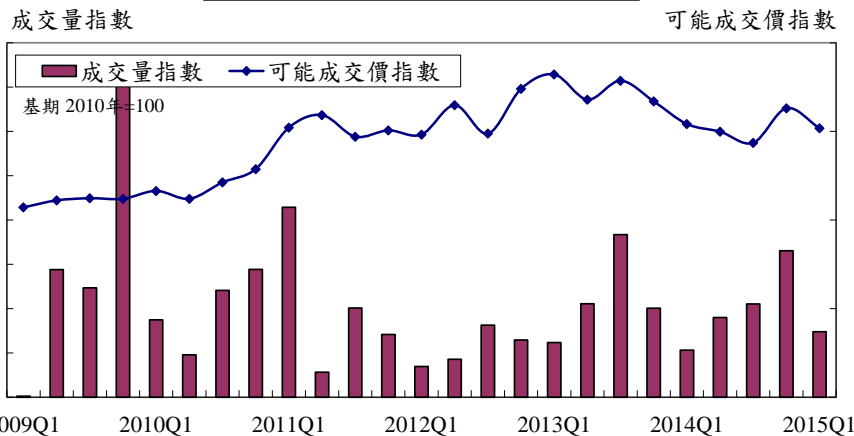
中價區 新莊、中和、三重、汐止、蘆洲、淡水、土城

低價區 其他地區

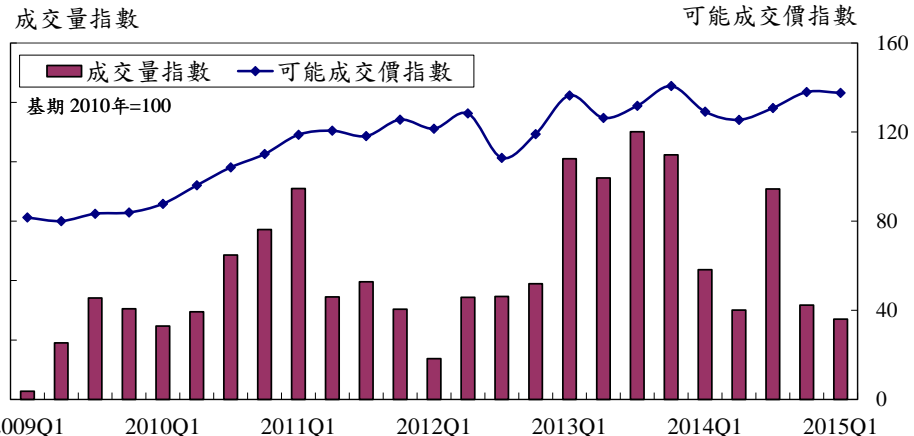
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	44.79 萬元/坪	-6.95%	-1.57%
中價區	40.86 萬元/坪	-0.28%	6.53%
低價區	33.33 萬元/坪	-0.16%	10.42%

新北市區位成交量

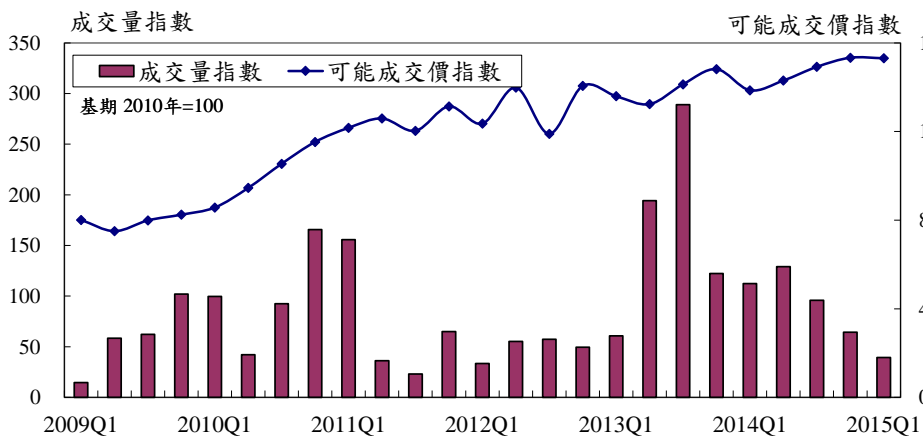
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

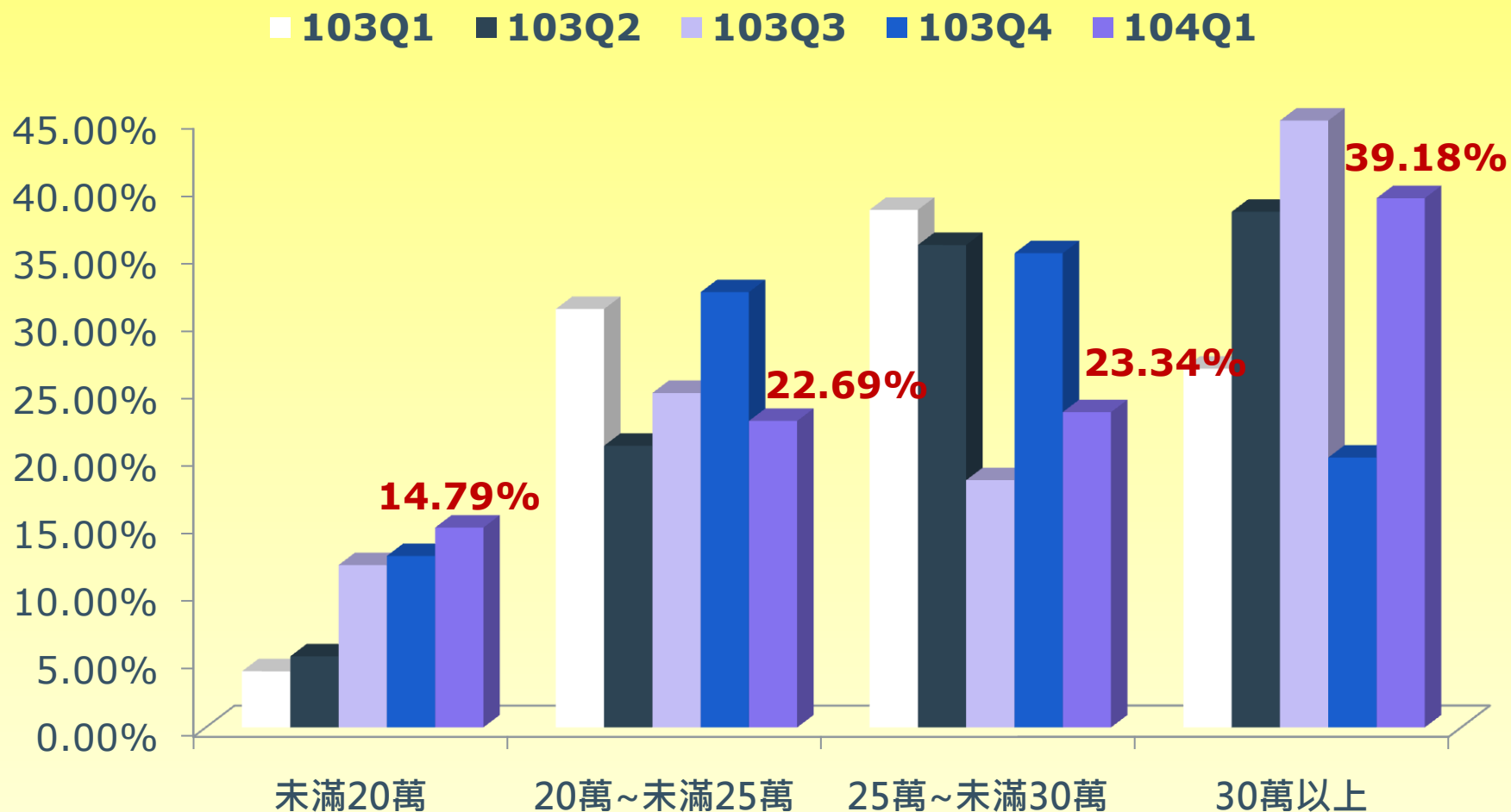


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)

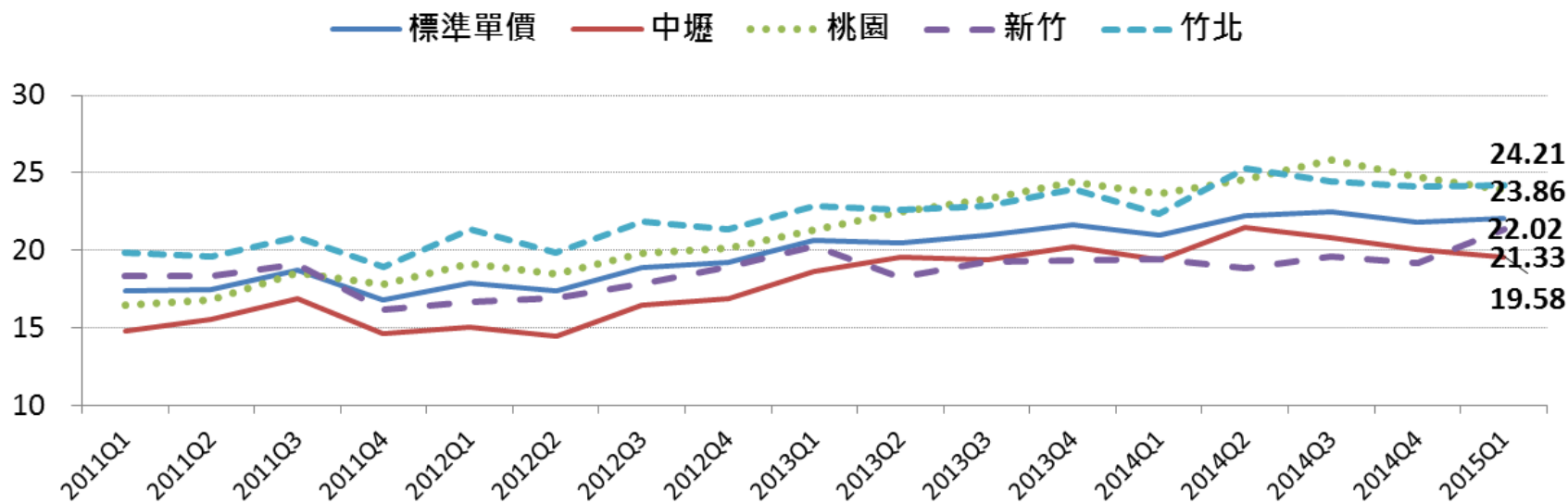


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	73.86	-55.30%	39.13%
中價區	67.52	-15.00%	-38.15%
低價區	39.45	-38.59%	-64.90%

桃竹地區推案價格與戶數比例



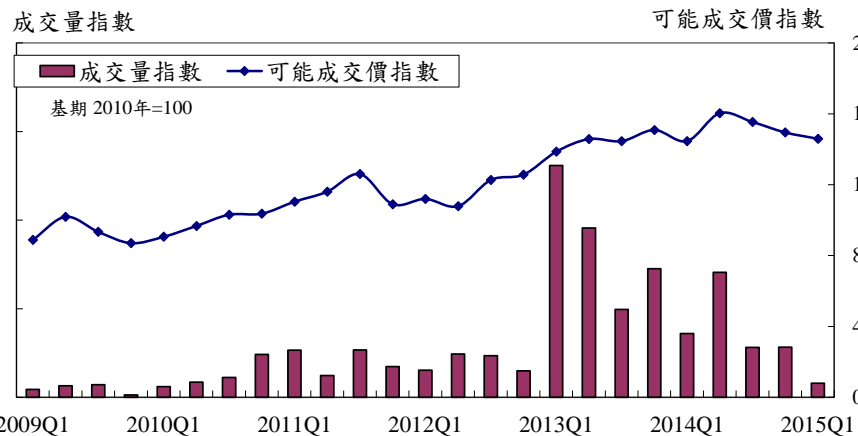
桃竹地區區位價格



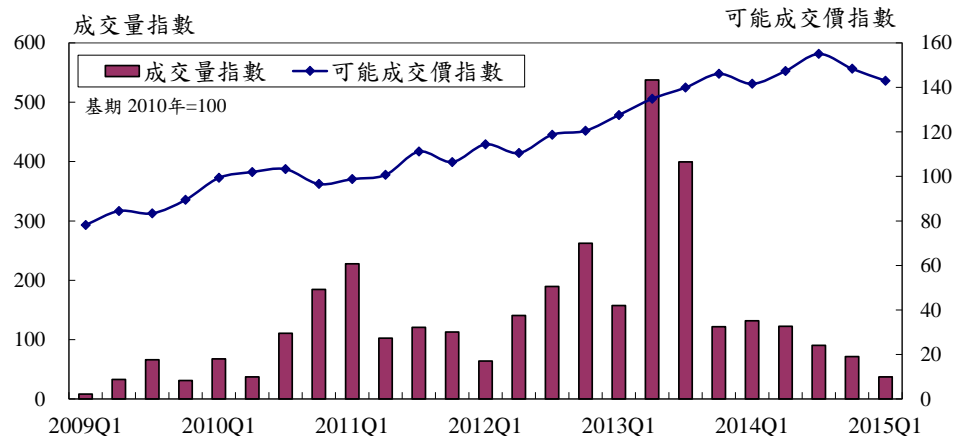
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
中壢	19.58 萬元/坪	-2.39%	0.92%
桃園	23.86 萬元/坪	-3.61%	0.98%
新竹	21.33 萬元/坪	11.35%	9.74%
竹北	24.21 萬元/坪	0.27%	8.47%

中壢、桃園成交量

中壢市價量指數趨勢圖(季)



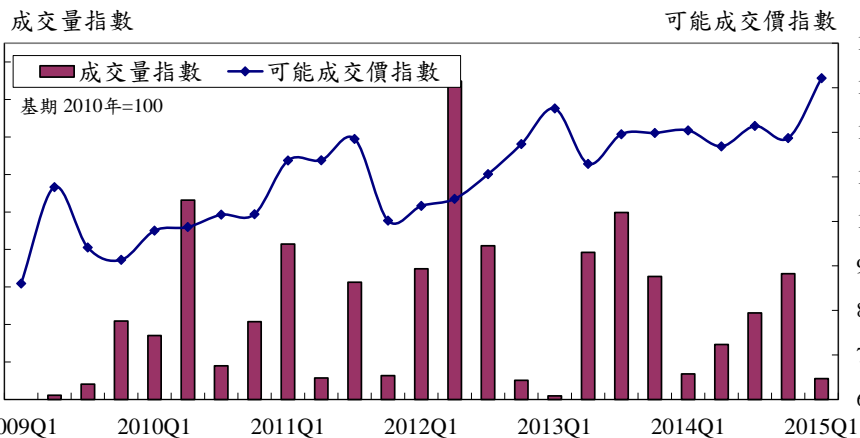
桃園市價量指數趨勢圖(季)



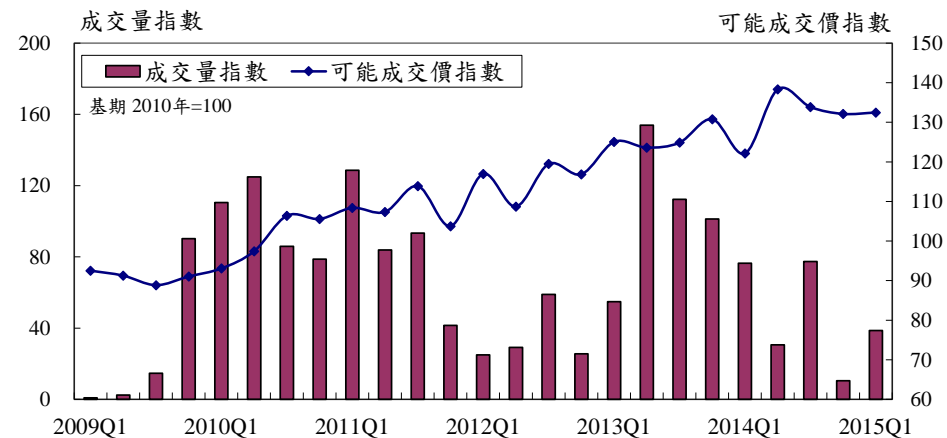
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
中壢	63.92	-71.75%	-77.83%
桃園	36.99	-48.26%	-71.93%

新竹、竹北成交量

新竹市價量指數趨勢圖(季)

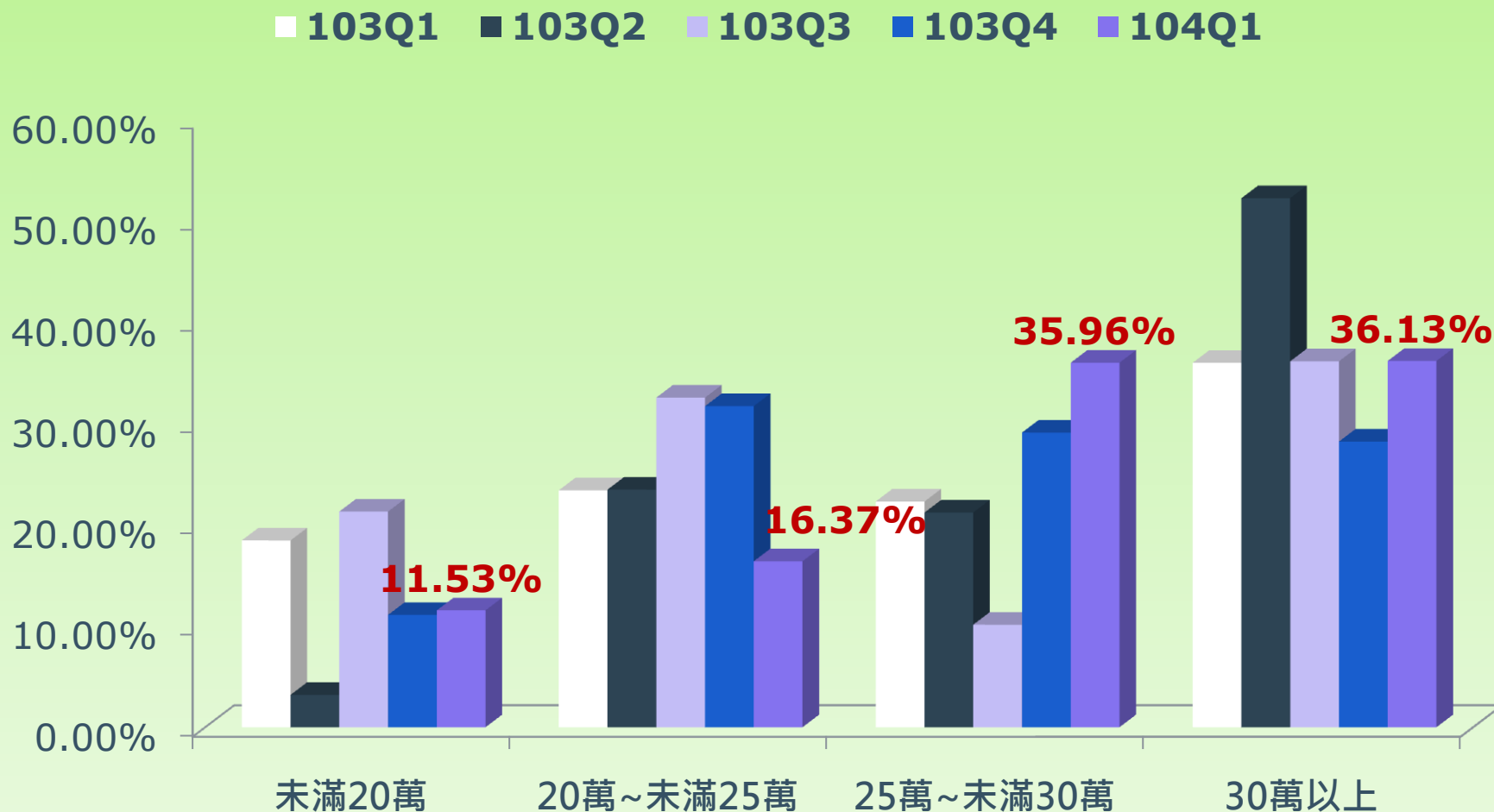


竹北市價量指數趨勢圖(季)

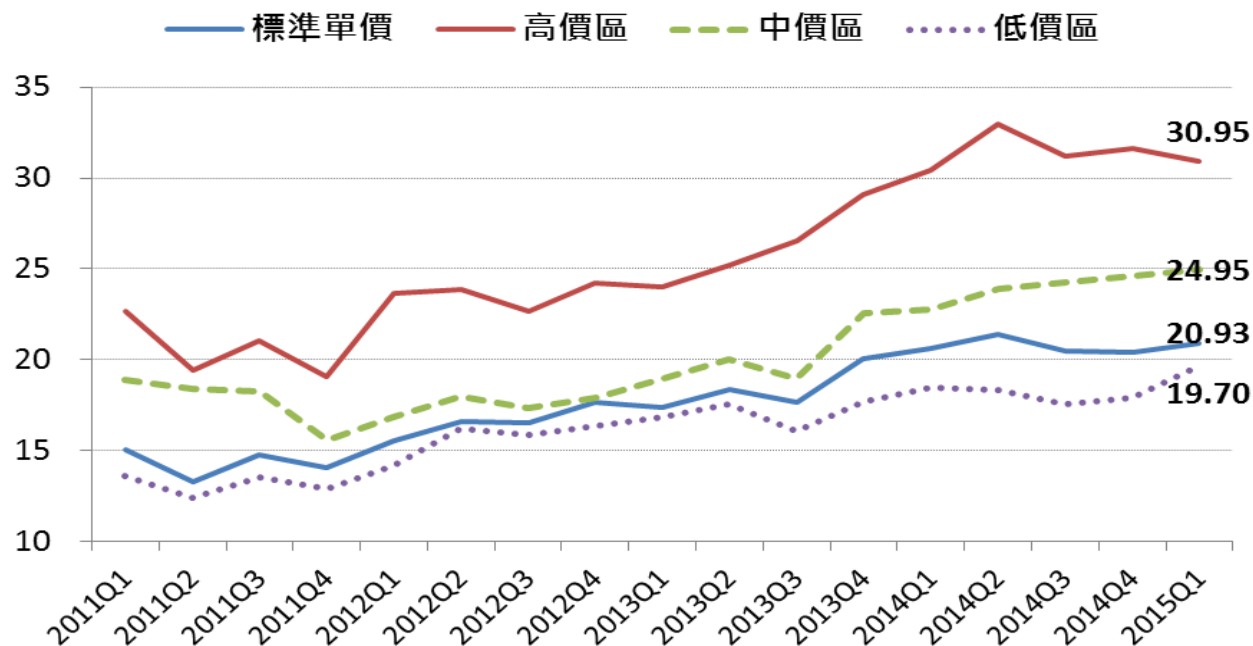


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
新竹	22.32	-83.38%	-17.88%
竹北	38.65	267.03%	-49.42%

台中市推案價格與戶數比例



台中市區位價格

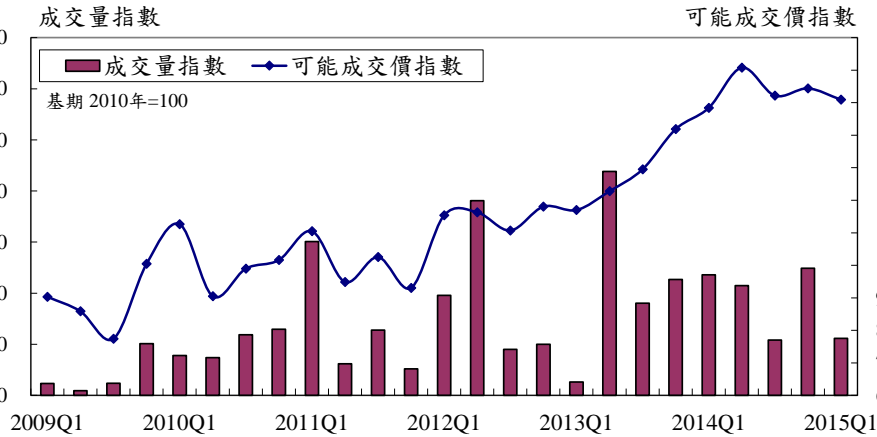


高價區	西屯、南屯
中價區	西區、北區 北屯、南區 中區、
低價區	其他地區

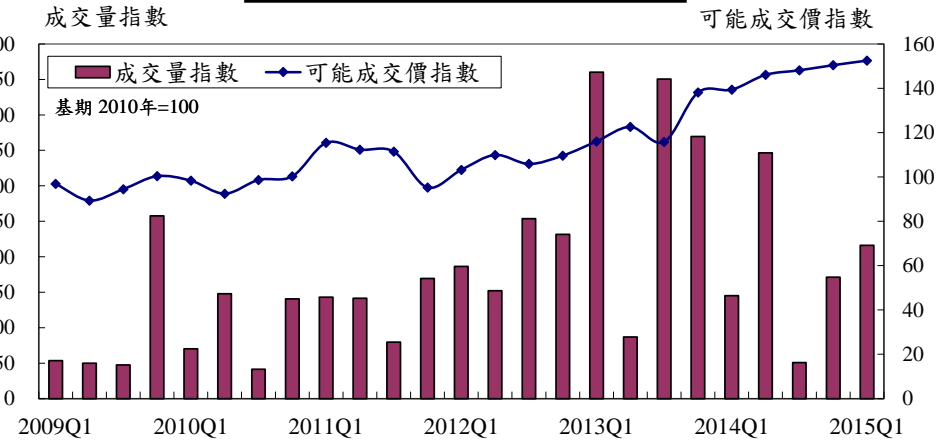
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	30.95 萬元/坪	-2.24%	1.71%
中價區	24.95 萬元/坪	1.38%	9.40%
低價區	19.70 萬元/坪	10.21%	6.80%

台中市區位成交量

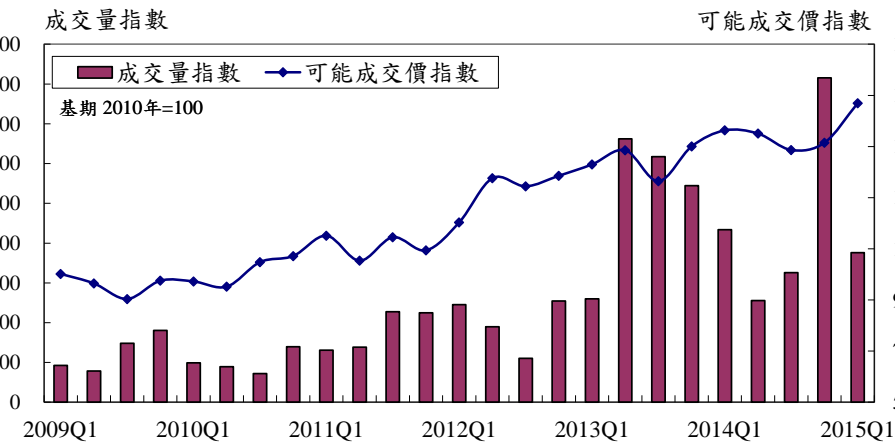
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)

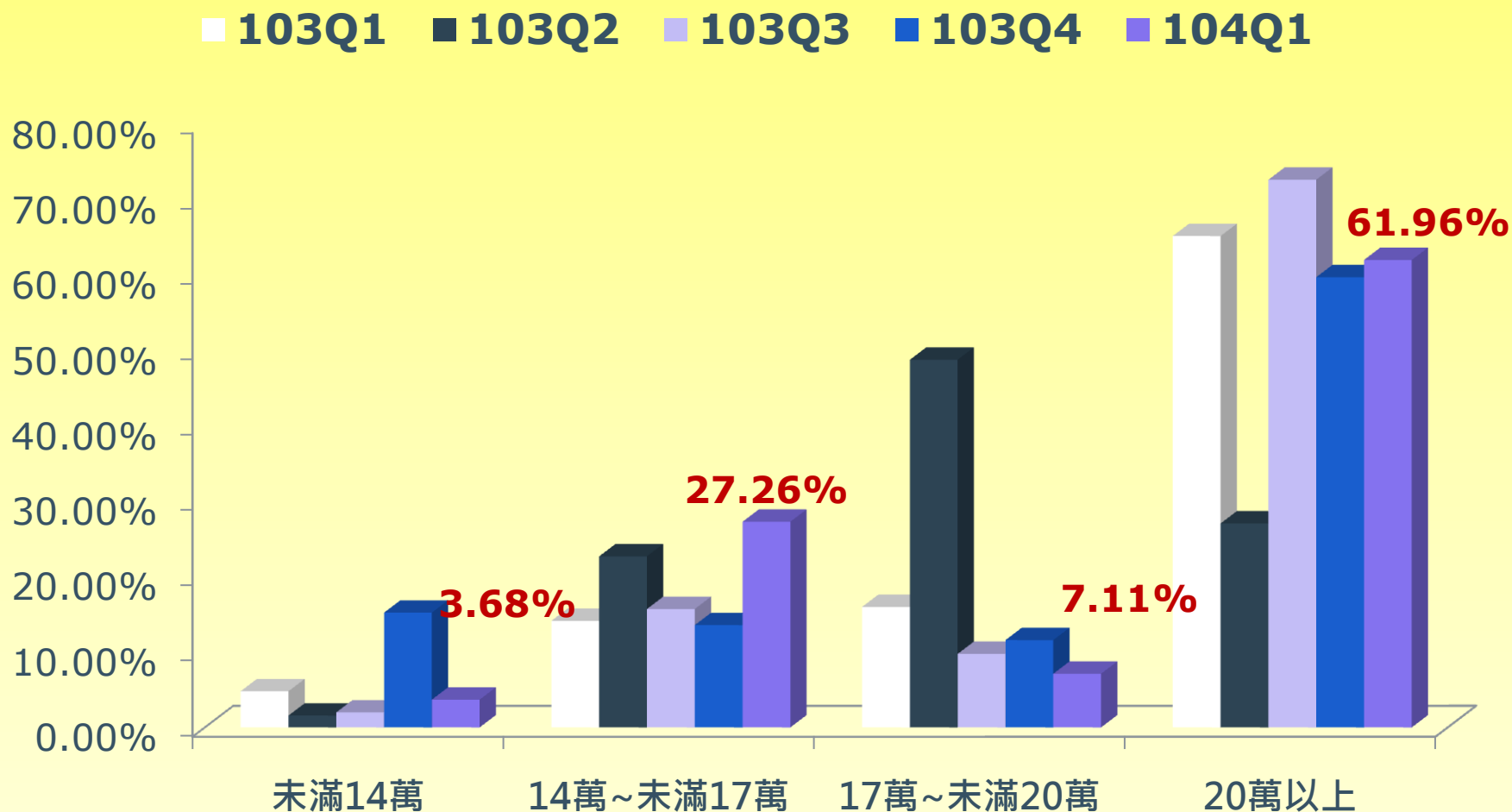


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)

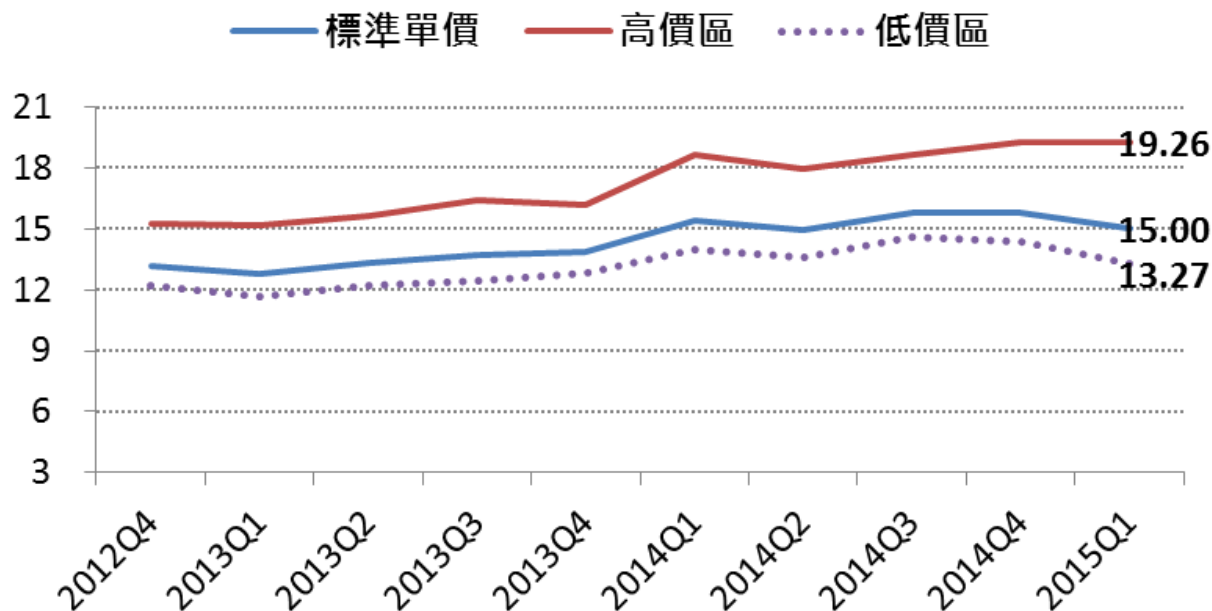


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	111.54	-55.19%	-52.72%
中價區	216.17	26.27%	49.10%
低價區	376.14	-53.87%	-13.27%

台南市推案價格與戶數比例



台南市區位價格

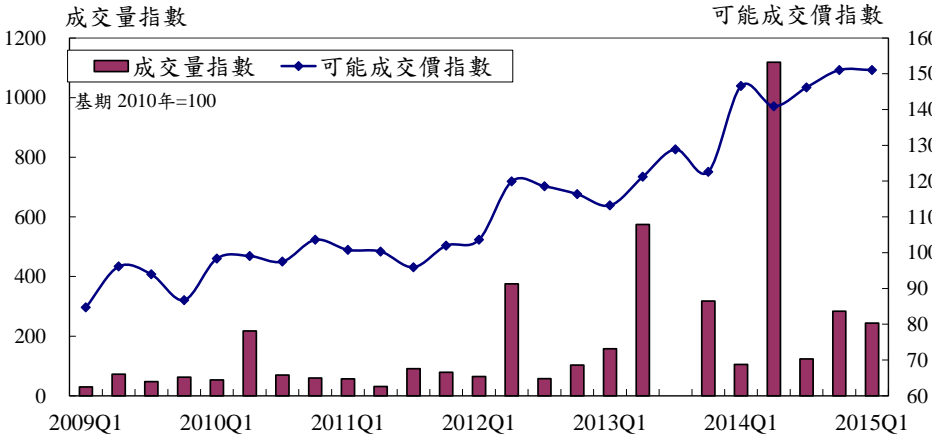


高價區	中西區、東區、北區、南區、安平
低價區	其他地區

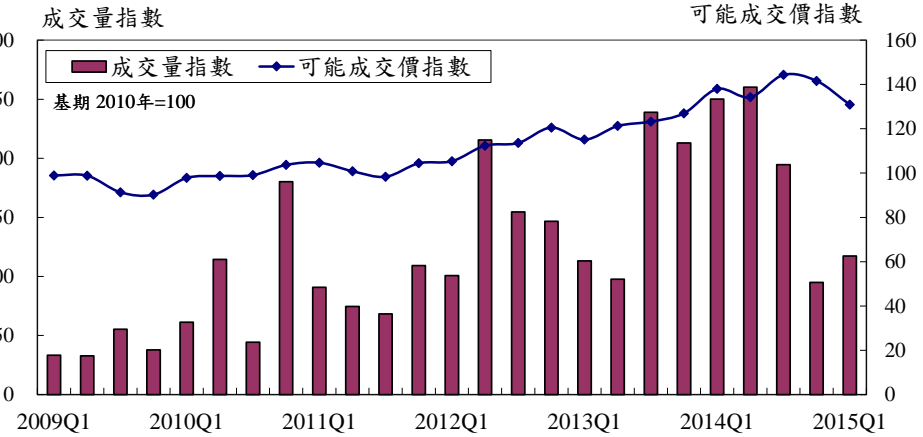
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	19.26 萬元/坪	0.00%	3.04%
低價區	13.27 萬元/坪	-7.57%	-5.16%

台南市區成交量

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)

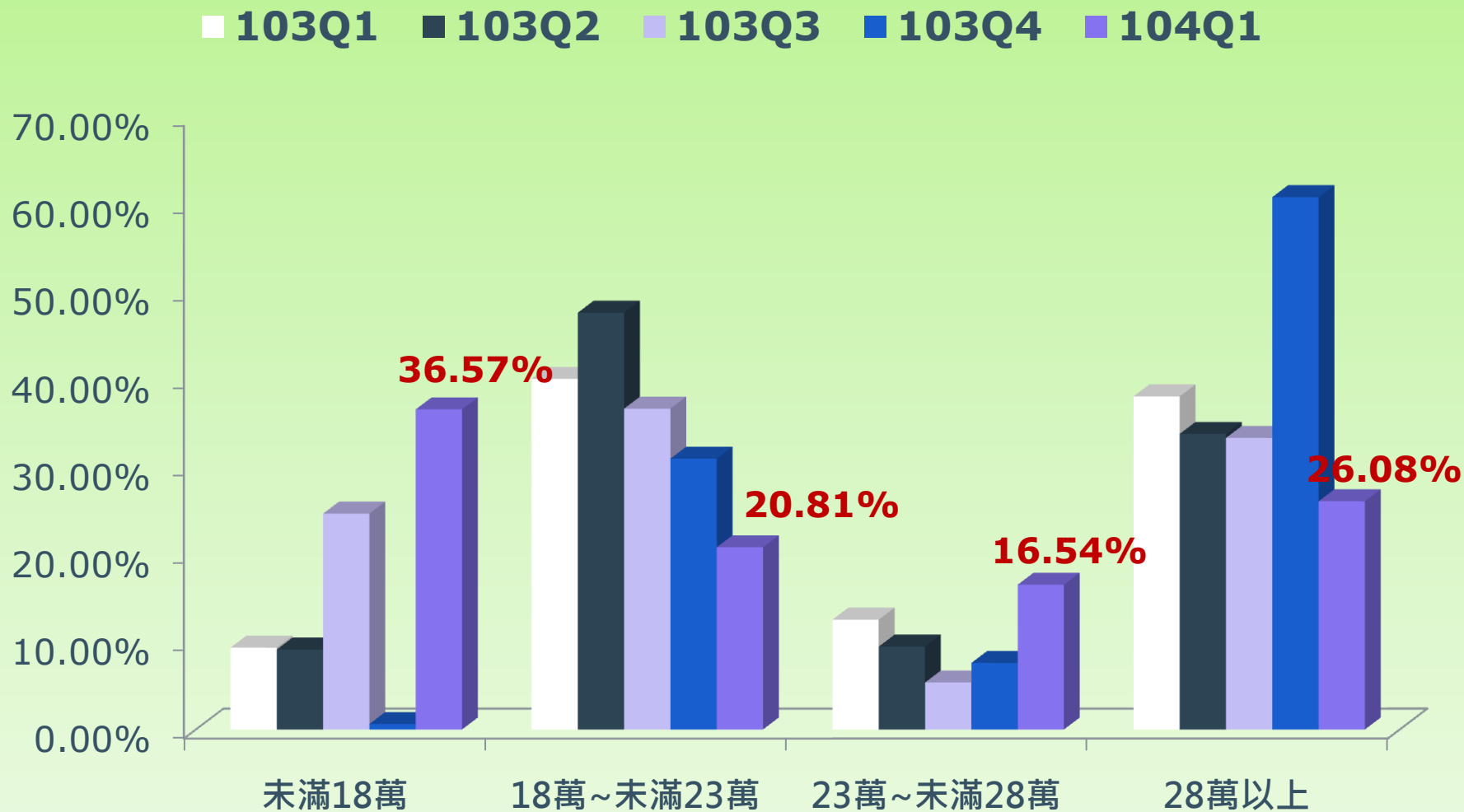


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)

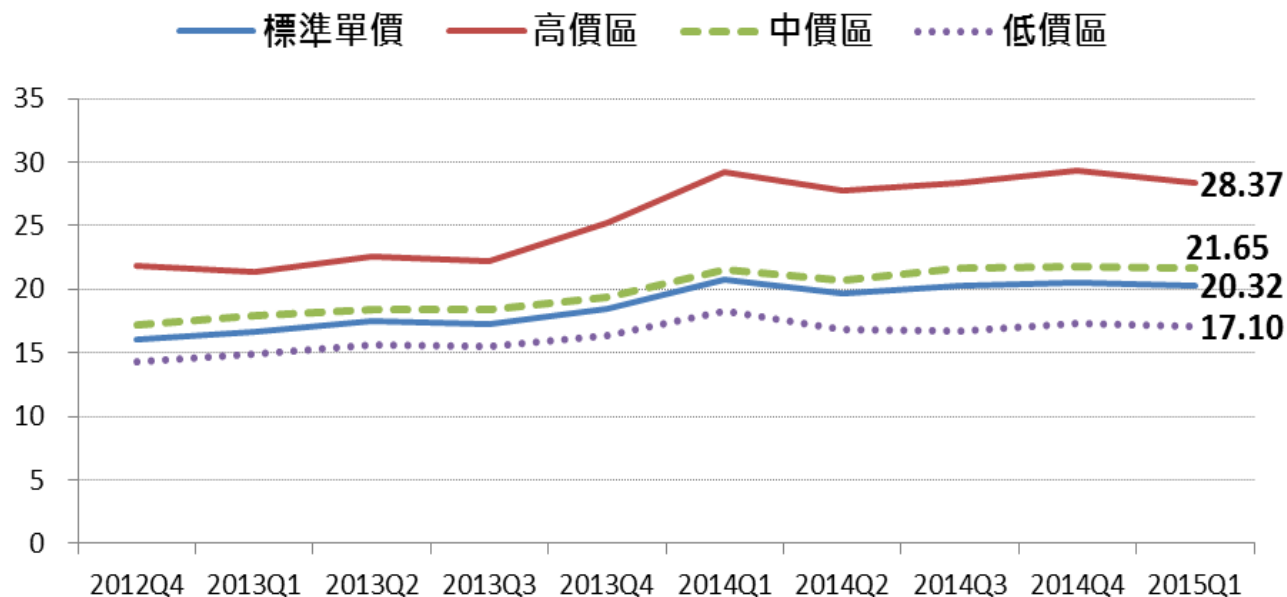


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	243.81	-14.11%	132.21%
低價區	117.23	23.56%	-53.11%

高雄市推案價格歷史分布



高雄市區位價格

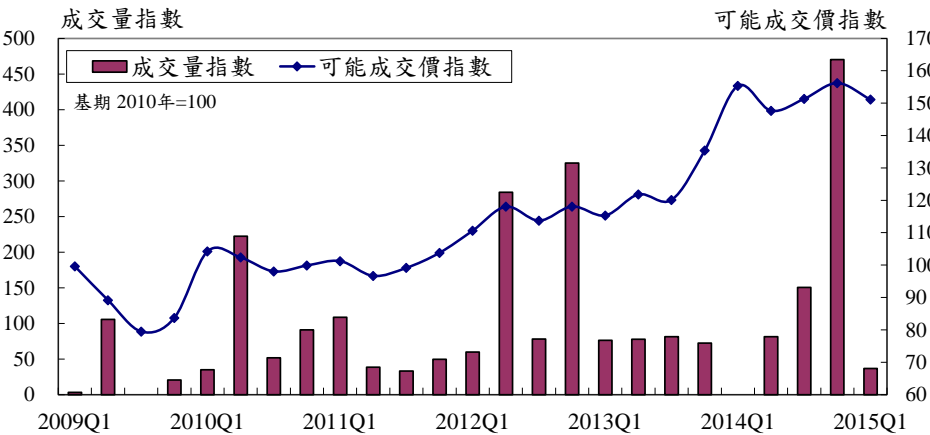


高價區	前金、新興、 苓雅、鼓山
中價區	烏松、鳳山、 前鎮、鹽埕、 左營、三民
低價區	其他地區

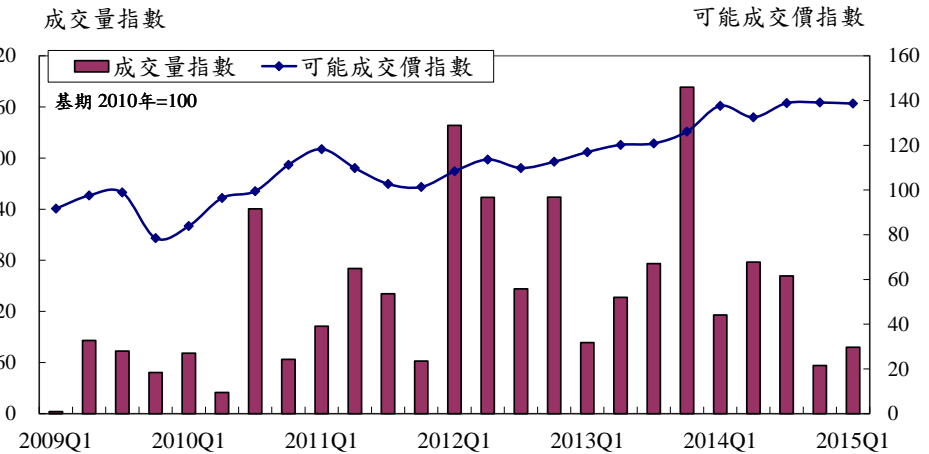
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	28.37 萬元/坪	-3.26%	-2.73%
中價區	21.65 萬元/坪	-0.35%	0.72%
低價區	17.10 萬元/坪	-1.41%	-6.54%

高雄市區位成交量

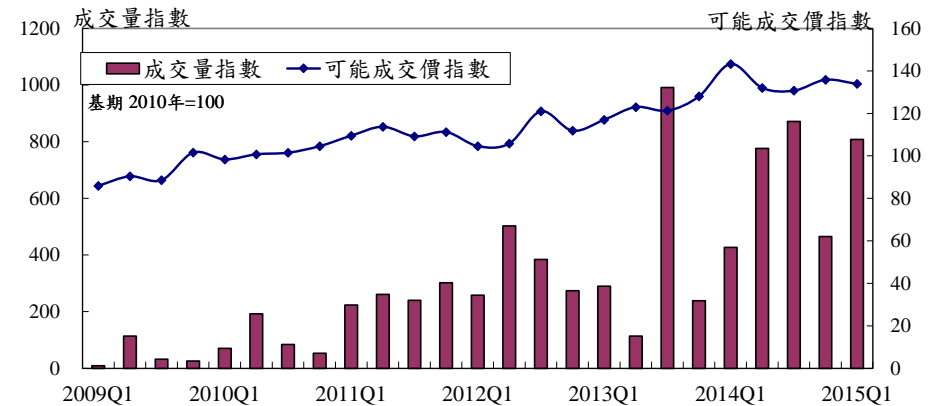
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



高雄市中價區價量指數趨勢圖(季)

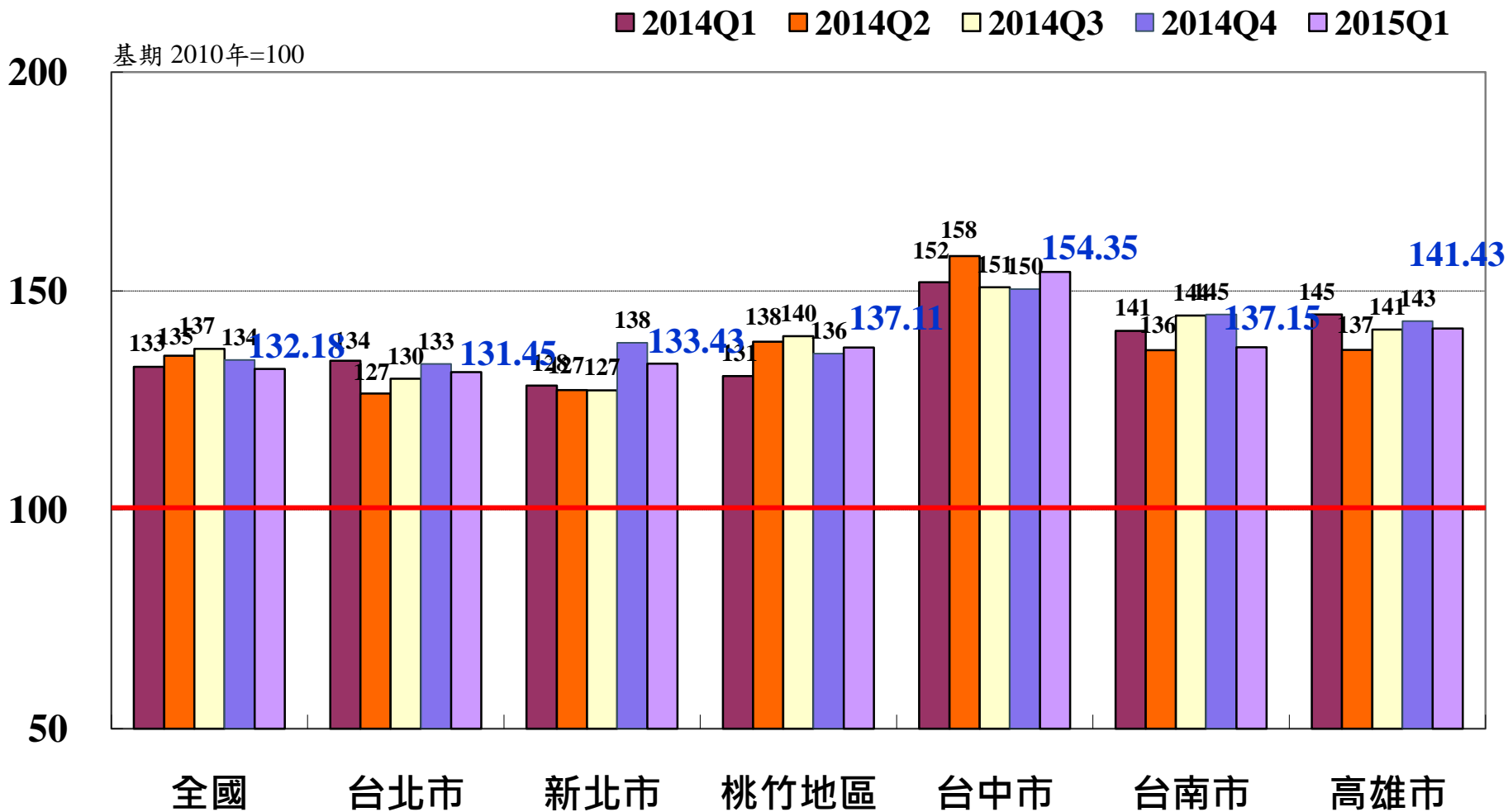


高雄市低價區價量指數趨勢圖(季)

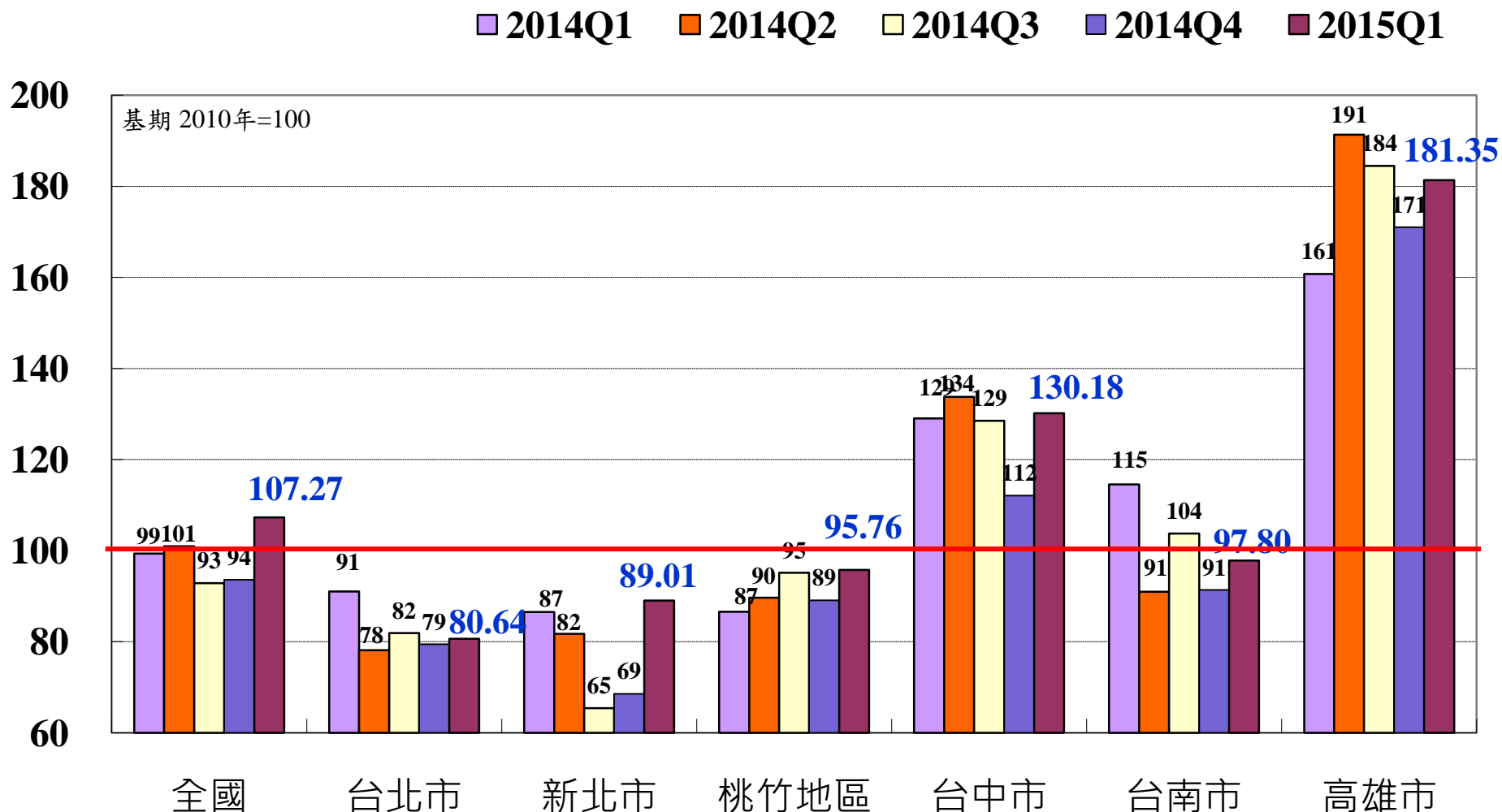


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	36.81	-92.17%	-
中價區	77.84	37.80%	-32.77%
低價區	807.83	73.63%	89.14%

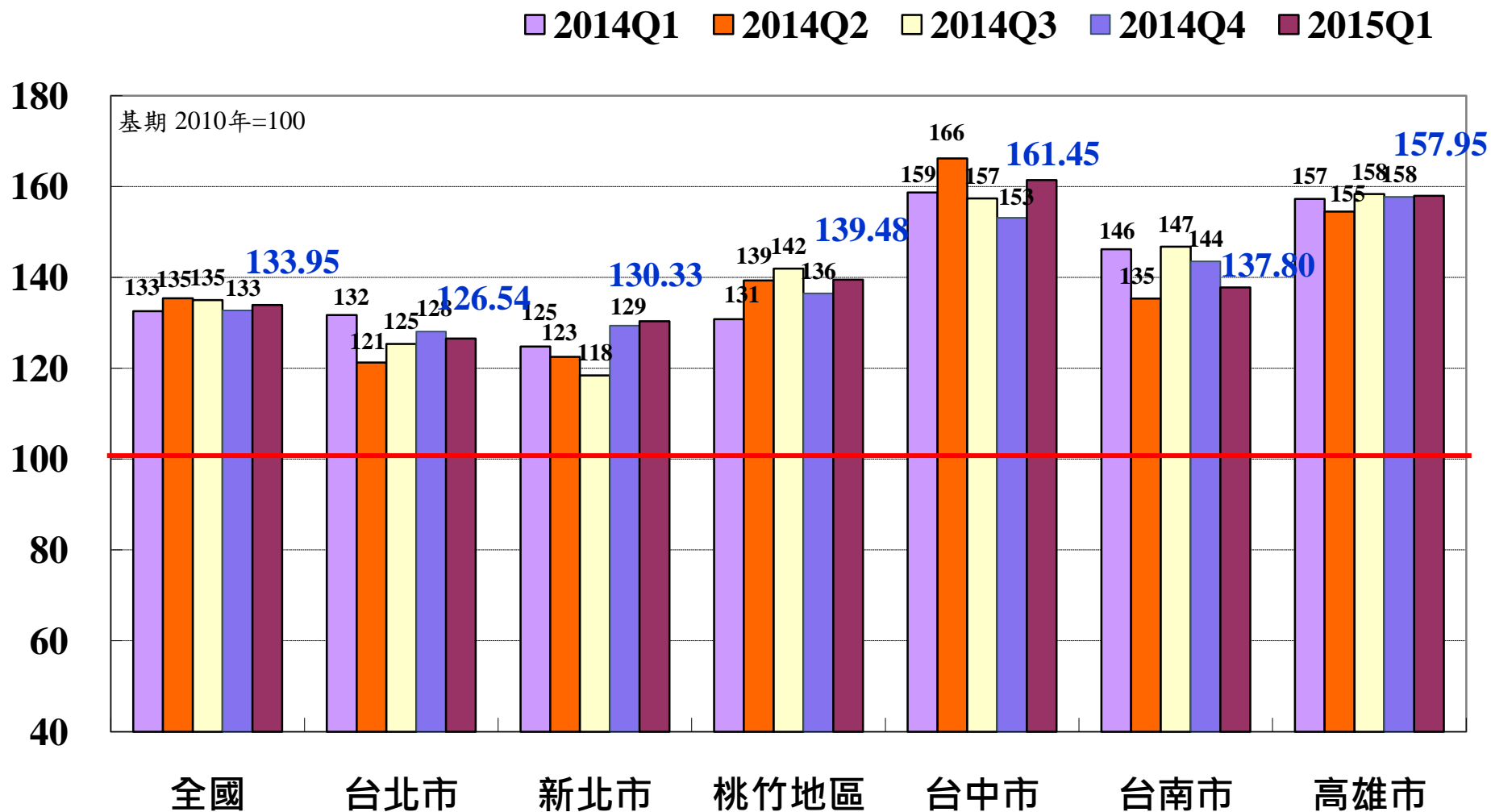
可能成交價指數圖



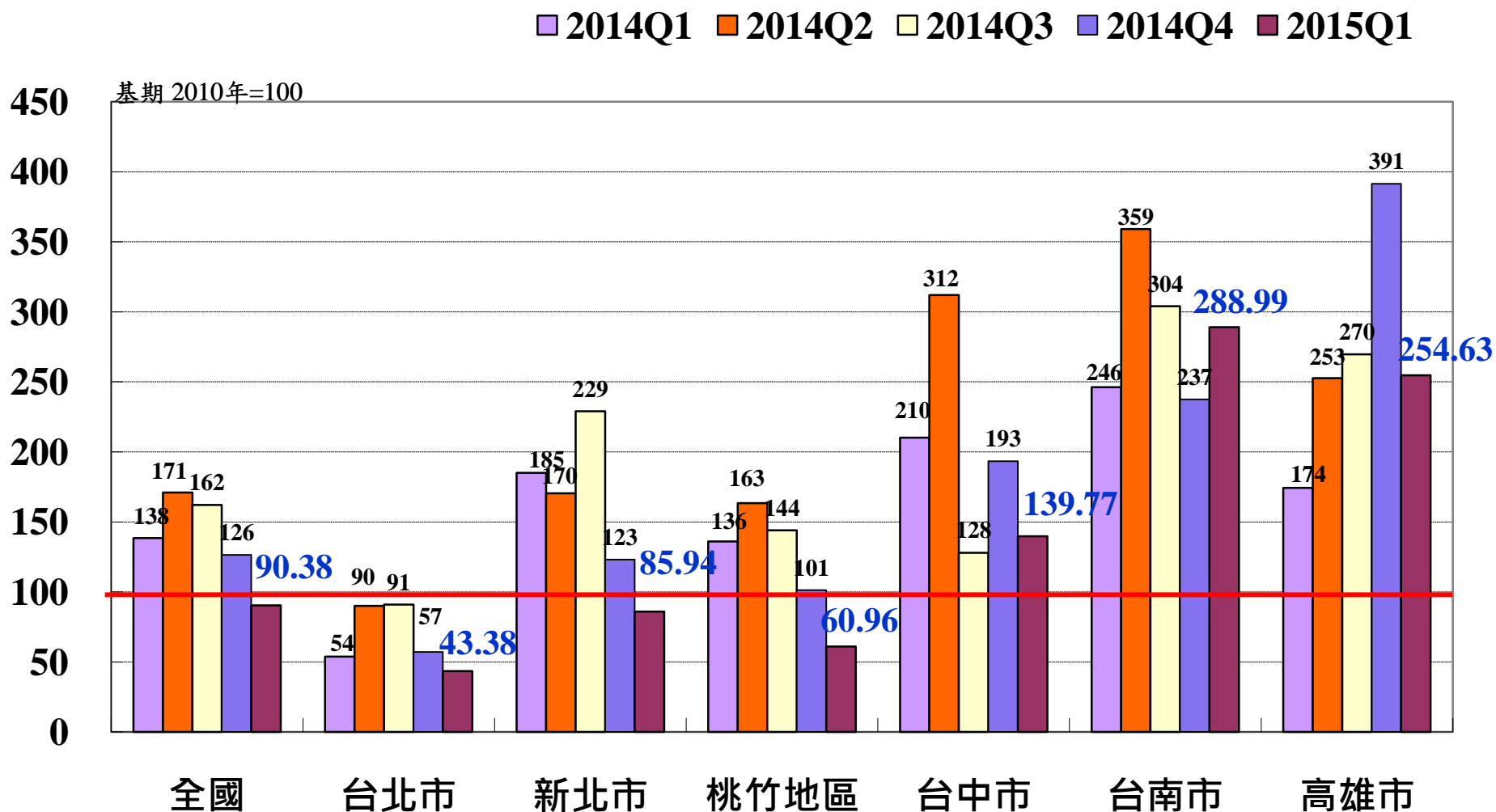
議價空間率指數圖



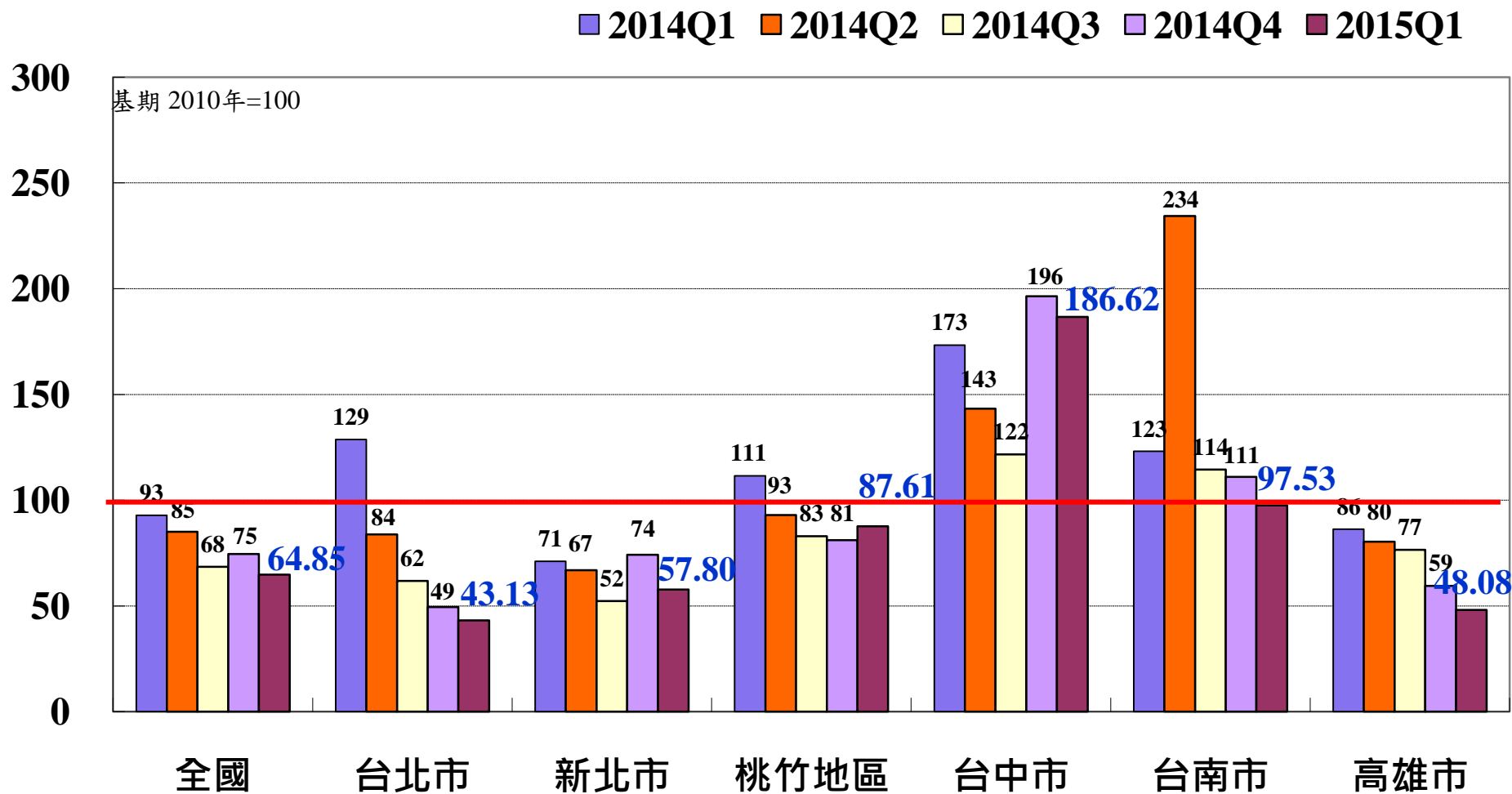
開價指數圖



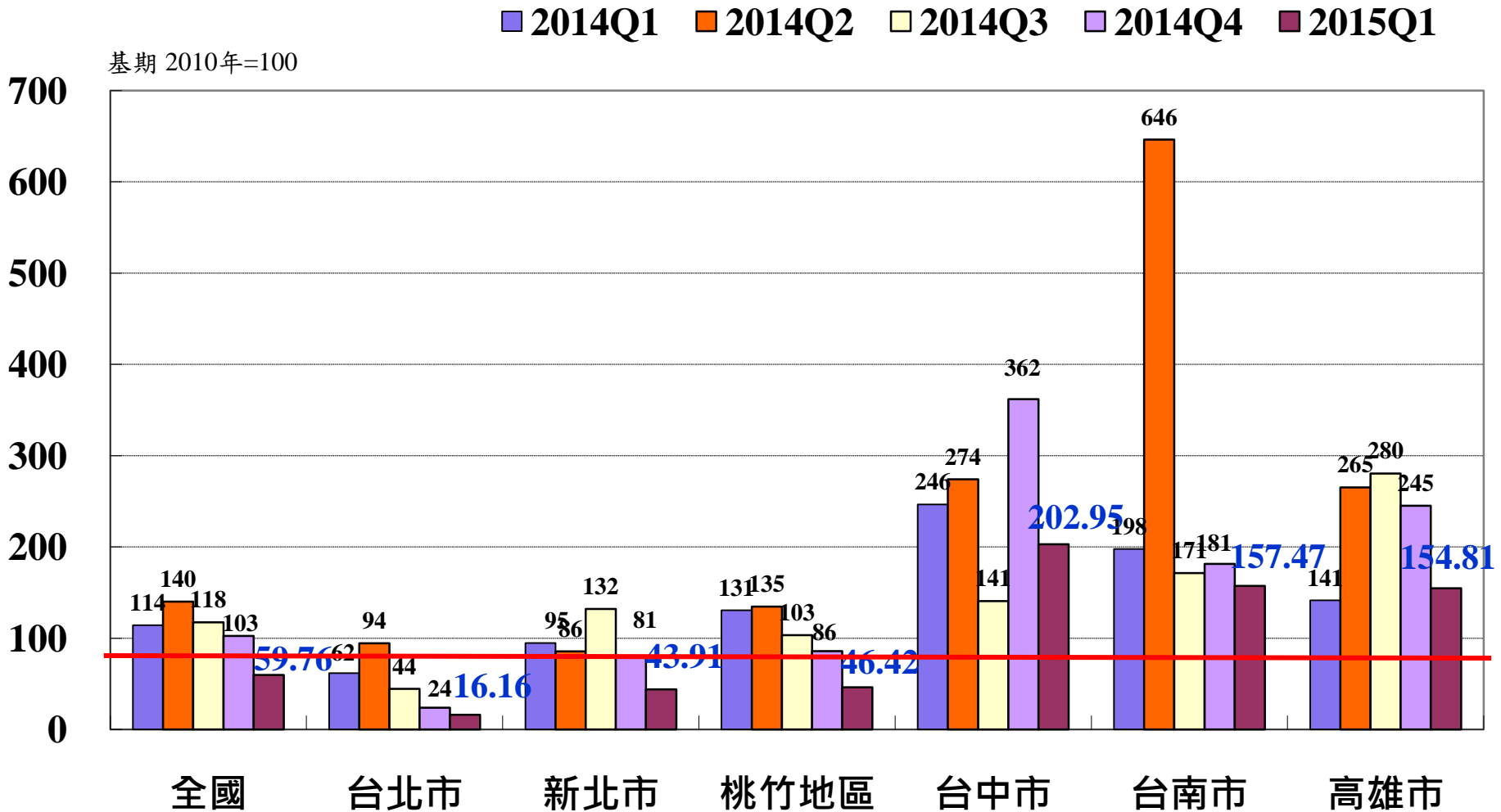
推案量指數圖



30天銷售率指數圖



30天成交量指數圖



綜合評估—全國

全國	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	132.18	28.90 萬元/坪	-1.54%(-)	-0.38%(△)
議價空間率	107.27	16.45%	14.63%(+++)	7.97%(+)
開價	133.95	34.59 萬元/坪	0.93%(△)	1.07%(△)
推案量	90.38	2,058 億元	-28.52%(--)	-34.71%(--)
30天銷售率	64.85	11.45%	-13.04%(-)	-30.18%(--)
30天成交量	59.76	--	-41.70%(---)	-47.67%(--)

國泰全國房地產指數，相較上一季為**價跌量縮**，較去年同季為**價穩量縮**。整體而言，**本季市況屬於相當冷清結構**，**六大都會區的成交量均減少**，**議價空間均擴大**，**推案量與銷售率則有五個都會區呈現衰退**。後市的發展仍偏向預期反轉結構，不動產所得稅修法結果、台北市房屋稅調升的預期衝擊，以及金融機構對不動產放款的態度，將成為影響後市的重大變數。

綜合評估—台北

台北	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	131.45	81.36 萬元/坪	-1.42%(-)	-1.95%(△)
議價空間率	80.64	13.46%	1.56%(△)	-11.41%(--)
開價	126.54	94.02 萬元/坪	-1.18%(-)	-3.92%(--)
推案量	43.38	309 億元	-24.20%(-)	-19.32%(△)
30天銷售率	43.13	12.15%	-12.75%(△)	-66.50%(---)
30天成交量	16.16	--	-32.64%(--)	-73.78%(--)

國泰台北市房地產指數，較上一季為價跌量縮，較去年同季為價穩量縮。本季台北市銷售率連續四季衰退，成交量指數達金融風暴以來最低，市況極為冷清。整體而言，本季台北市無論單價高低，多數個案銷售狀況均不理想，特別在多屋者房屋稅調高制度即將開徵之際，顯示台北市除了房價過高問題外，購屋者卻步的壓力也成為房市後續發展的具體困境。

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	133.43	40.18 萬元/坪	-3.43%(--)	3.91%(△)
議價空間率	89.01	15.85%	29.82%(+++)	2.89%(△)
開價	130.33	47.74 萬元/坪	0.75%(△)	4.45%(△)
推案量	85.94	555 億元	-30.23%(--)	-53.58%(---)
30天銷售率	57.80	12.61%	-22.10%(-)	-18.65%(-)
30天成交量	43.91	--	-45.62%(--)	-53.62%(--)

國泰新北市房地產指數，較上一季為**價跌量縮**，較去年同季為**價穩量縮**。本季新北市房市表現為各都會區相對較差，議價空間明顯擴大，導致成交價下跌；推案量雖調降三成，但銷售率仍持續降低，致使成交量出現金融風暴以來最低狀況。整體而言，**本季新北市價格與成交量的同步下修，市場反轉程度為各地區最明顯，而市場累積餘屋問題更是後續發展的重大隱憂。**

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	137.11	22.02 萬元/坪	1.04%(△)	4.99%(+)
議價空間率	95.76	14.16%	7.48%(△)	10.64%(+)
開價	139.48	25.66 萬元/坪	2.2%(△)	6.65%(+)
推案量	60.96	272 億元	-39.82%(--)	-55.22%(---)
30天銷售率	87.61	14.94%	8.04%(△)	-21.42%(-)
30天成交量	46.42	--	-45.87%(---)	-64.47%(---)

國泰桃竹地區房地產指數，較上一季**價穩量縮**，較去年同季為**價漲量縮**。本季桃竹地區市場呈現高檔盤整中的價格短期支撐，新推個案在開價與議價空間努力維持高價行情，但推案量與成交量的明顯衰退，亦顯示價格支撐力道不足。整體而言，本季桃竹地區房市表現屬於相對不穩定結構，航空城話題的鬆動與長期累積餘屋仍是最大隱憂。

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	154.35	20.93 萬元/坪	2.61%(△)	1.55%(△)
議價空間率	130.18	16.56%	16.15%(++)	0.88%(△)
開價	161.45	25.08 萬元/坪	5.44%(++)	1.73%(△)
推案量	139.77	369 億元	-27.68%(--)	-33.50%(-)
30天銷售率	186.62	12.83%	-5.01%(△)	7.67%(△)
30天成交量	202.95	--	-43.94%(---)	-17.66%(△)

國泰台中市房地產指數，相較上一季為價穩量縮，較去年同季為價量俱穩。本季台中市新推個案市場仍處於高檔盤整，但趨勢逐漸向下的結構。價格向上能量逐漸降低，推案量、銷售率與成交量亦出現明顯萎縮，顯示市場再擴張的動能已不足，後市仍以回歸基本面為主。整體而言，本季台中市房市從上季的穩定擴張重新回到量縮趨勢，後續價格能否持續支撐為觀察重點。

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	137.15	15.00 萬元/坪	-5.16%(--)	-2.64%(-)
議價空間率	97.80	15.66%	7.06%(++)	-14.61%(-)
開價	137.80	17.78 萬元/坪	-4.00%(--)	-5.73%(-)
推案量	288.99	190 億元	21.69%(+)	17.41%(+)
30天銷售率	97.53	9.28%	-12.17%(△)	-20.76%(--)
30天成交量	157.47	--	-13.18%(△)	-20.36%(-)

國泰台南市房地產指數，相較上季為**價跌量穩**，較去年同季為**價跌量縮**。本季台南市新推個案市場，受推案區位因素影響，價格出現較明顯的修正，銷售率與成交規模略見下調，推案量仍維持相對高點。整體而言，台南市房市雖然持續從繁榮階段緩步向下修正，但仍屬於長期相對高檔位置，惟本季的價跌是否會影響後市的交易量，是短期應重視的項目。

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	141.43	20.32 萬元/坪	-1.20%(△)	-2.23%(△)
議價空間率	181.35	19.21%	6.04%(△)	12.80%(+++)
開價	157.95	25.16 萬元/坪	0.14%(△)	0.41%(△)
推案量	254.63	362 億元	-34.94%(--)	46.14%(+)
30天銷售率	48.08	7.72%	-19.12%(-)	-44.33%(--)
30天成交量	154.81	--	-36.87%(--)	9.45%(△)

國泰高雄市房地產指數，相較上季為**價穩量縮**，相較去年同季為**價量俱穩**。本季高雄市市況仍維持在高檔盤整向下結構，價格雖已出現調節，但幅度仍低。推案規模雖較上季小，但仍屬長期高檔位置，惟**銷售率不見起色**，**後續潛在的賣壓持續攀升**。整體而言，本季高雄市已從穩定轉為保守，**偏低的銷售率與持續高檔的推案量**，成為後市發展的最大隱憂。

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

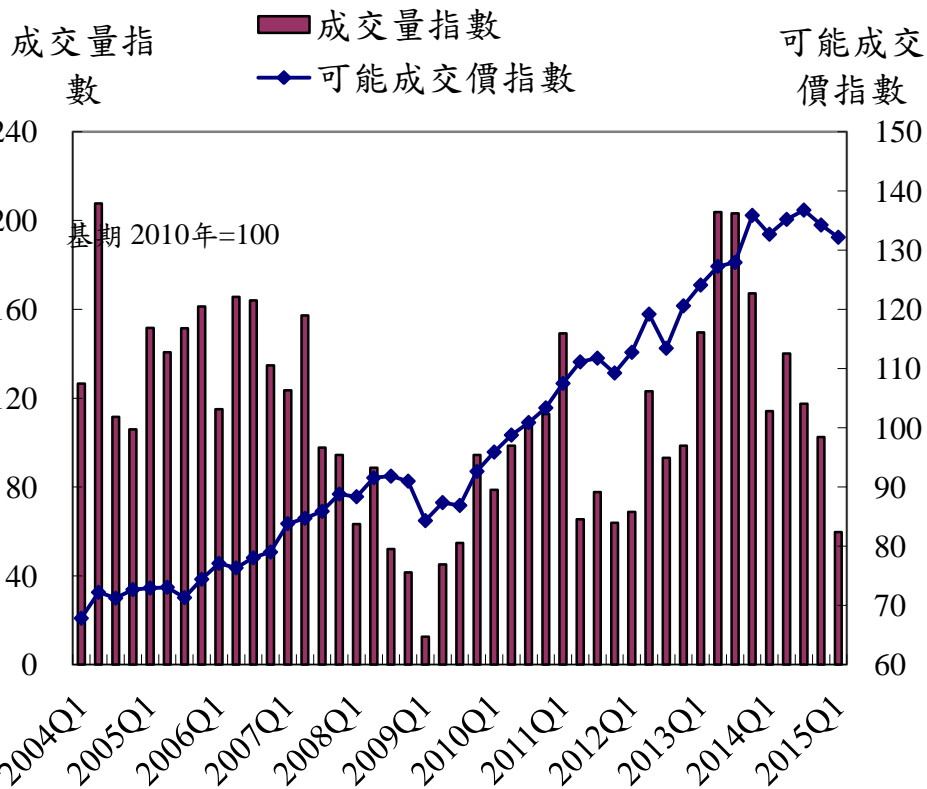
本季相對上一季之全國綜合表現分數為-10分，各地區皆呈現衰退，其中以台北市-4分相對較佳，新北市-10分衰退最明顯。

各地區市場表現相較去年同季綜合分數

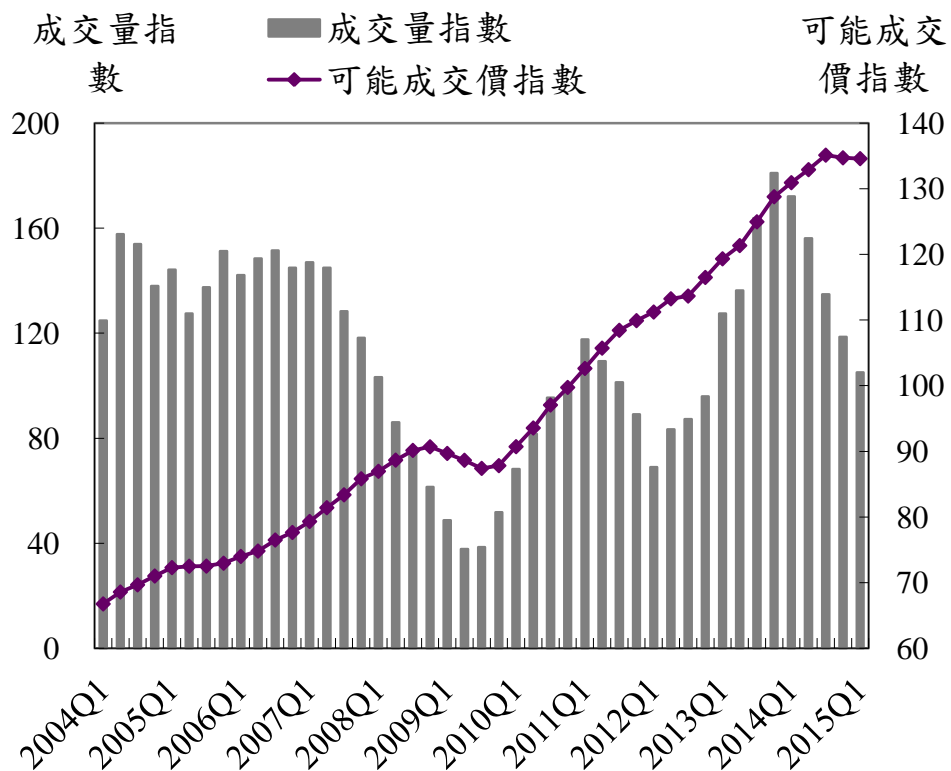
	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	0	-1	0	-2	-2	-2	-7
台北市	0	2	-2	0	-3	-2	-5
新北市	0	0	0	-3	-1	-2	-6
桃竹地區	1	-1	1	-3	-1	-3	-6
台中市	0	0	0	-1	0	0	-1
台南市	-1	1	-1	1	-2	-1	-3
高雄市	0	-3	0	1	-2	0	-4

本季相對去年同季全國綜合表現分數-7分，台中市分數相對較高，新北市、桃竹地區分數最低。

全國價量指數趨勢圖(季與四季)

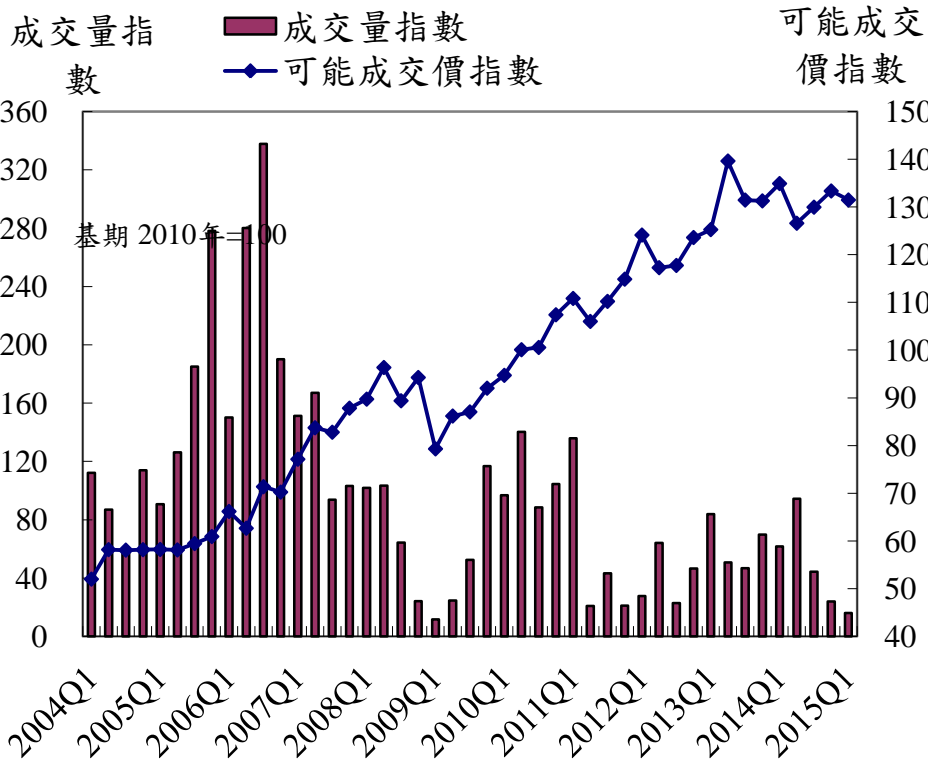


全國價量指數趨勢圖(季)

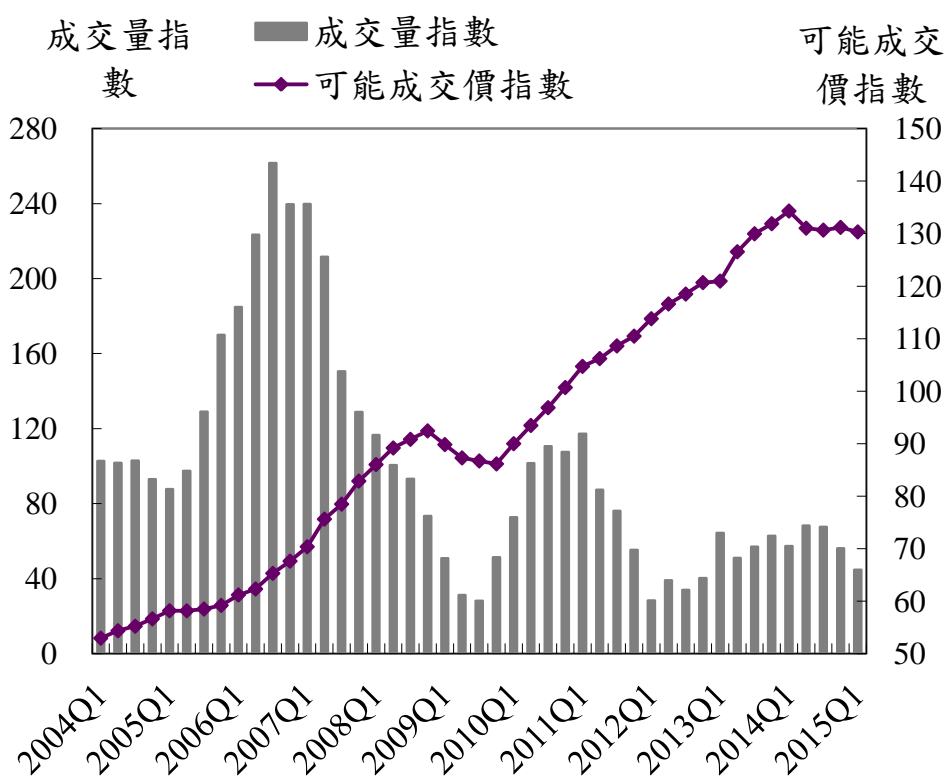


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

台北市價量指數趨勢圖(季與四季)

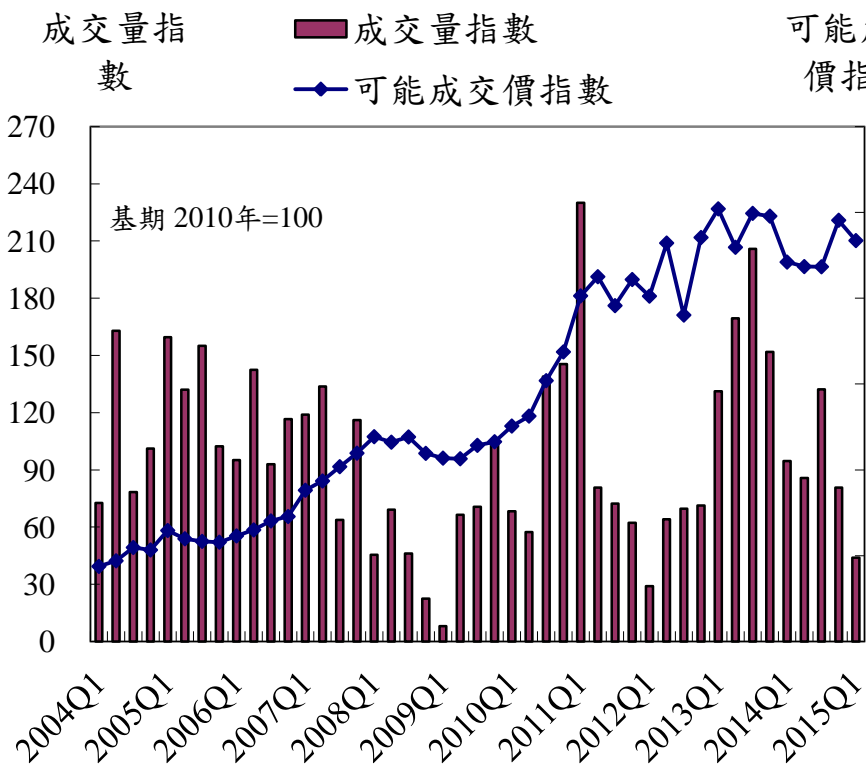


台北市價量指數趨勢圖(季)

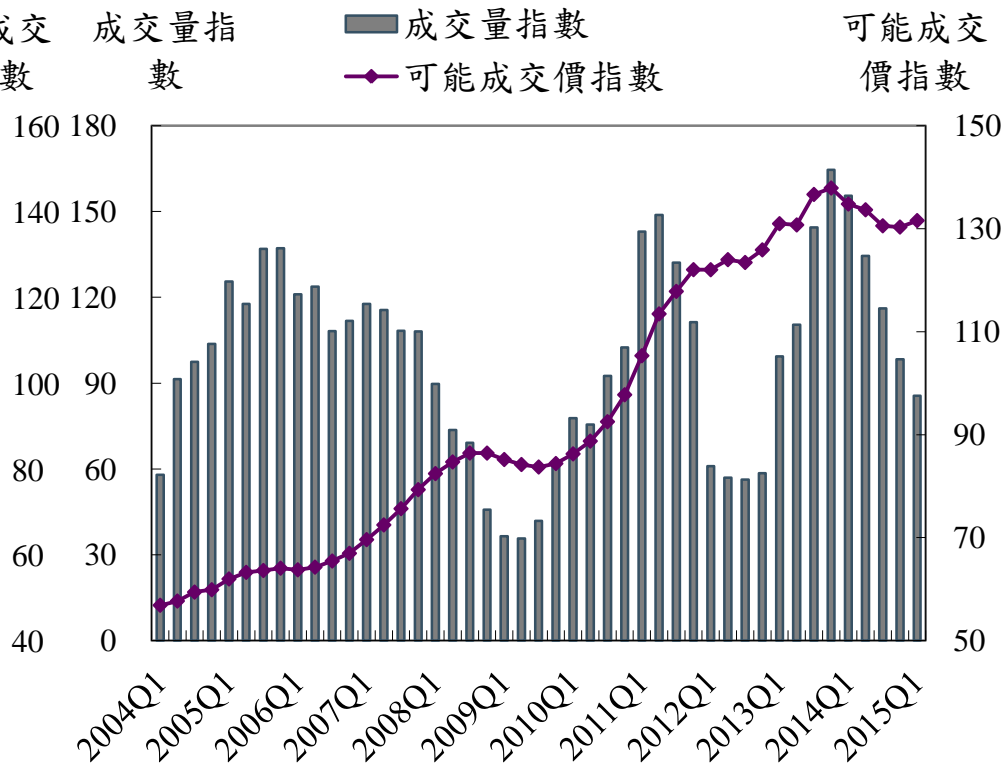


台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

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)

成交量指數

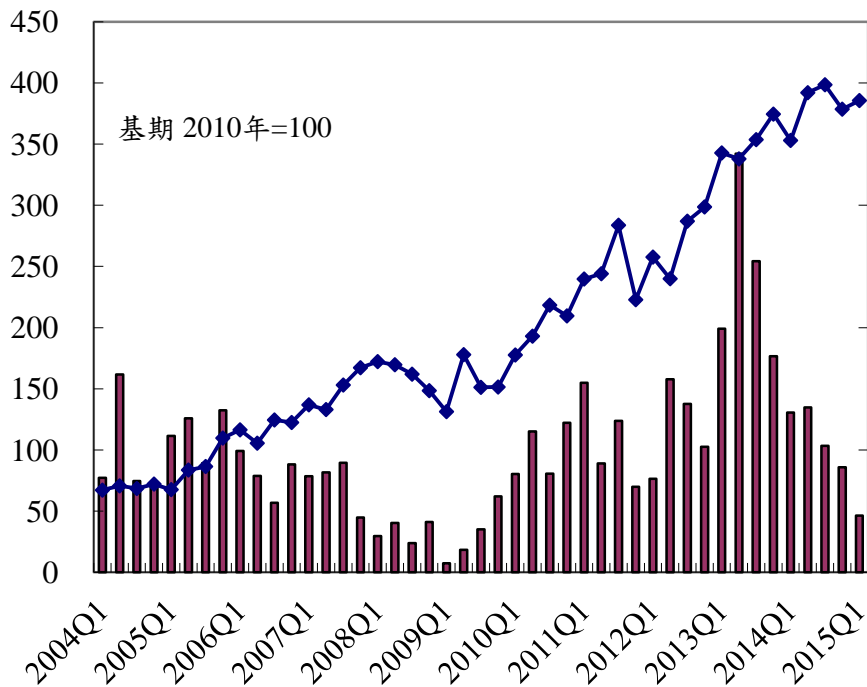
■ 成交量指數
◆ 可能成交價指數

可能成交價指數

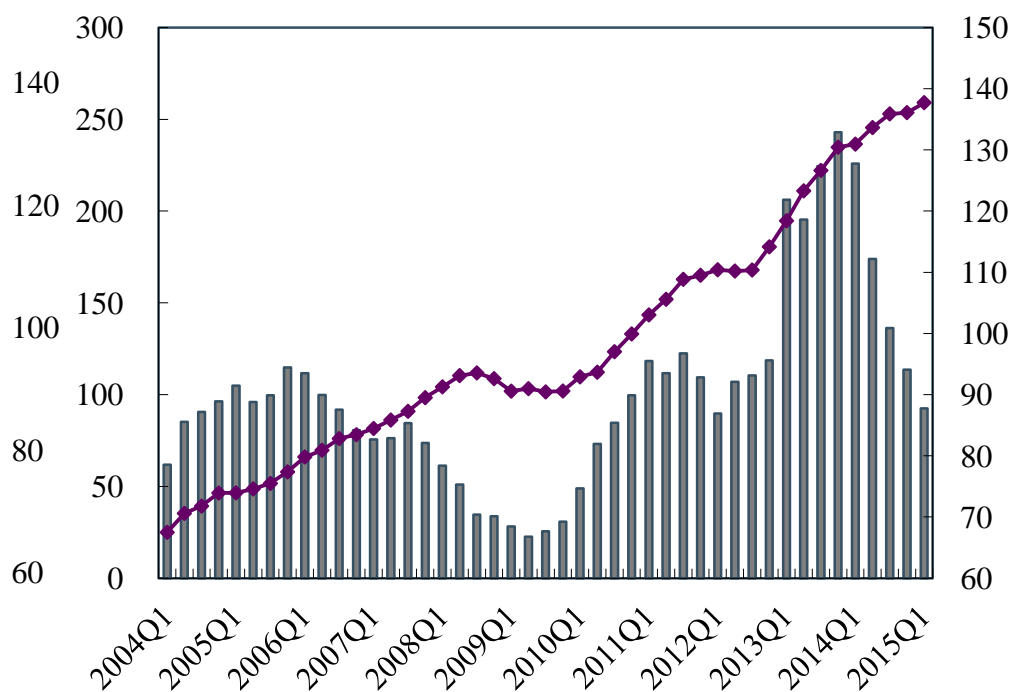
成交量指數

■ 成交量指數
◆ 可能成交價指數

可能成交價指數

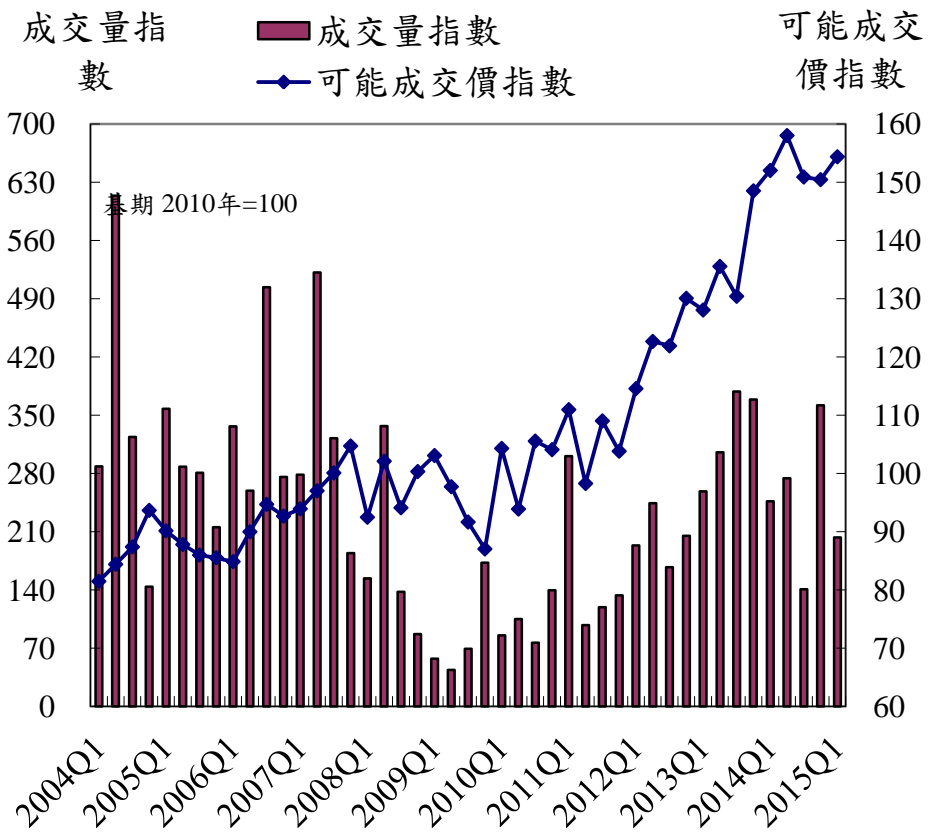


桃竹地區價量指數趨勢圖(季)

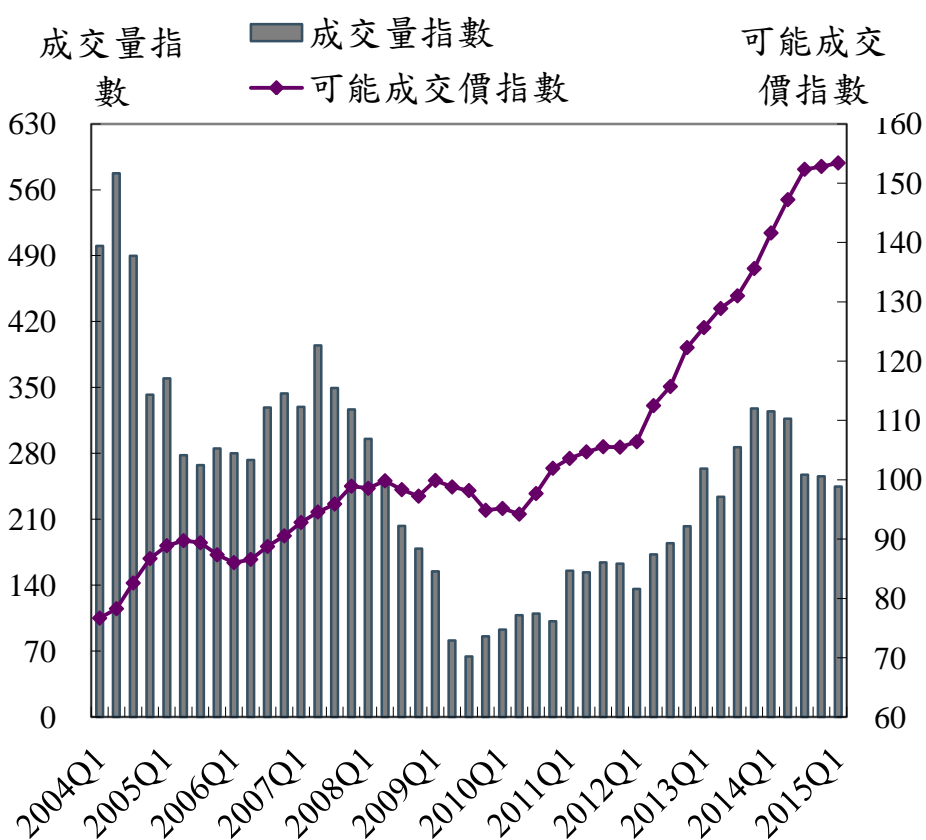


桃竹地區價量指數趨勢圖(四季平均)

台中市價量指數趨勢圖(季與四季)



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)

成交量指數

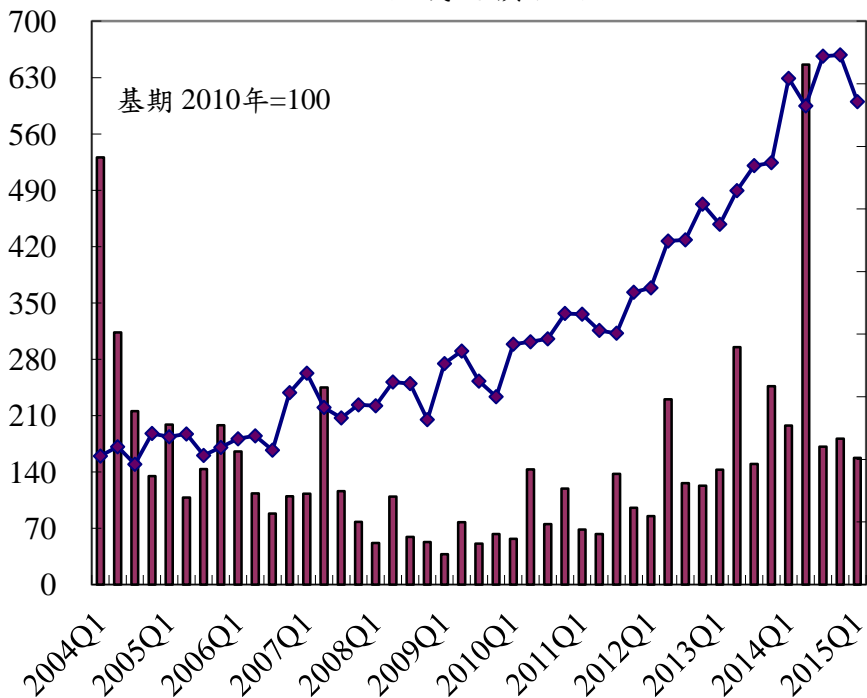
■ 成交量指數
◆ 可能成交價指數

可能成交價指數

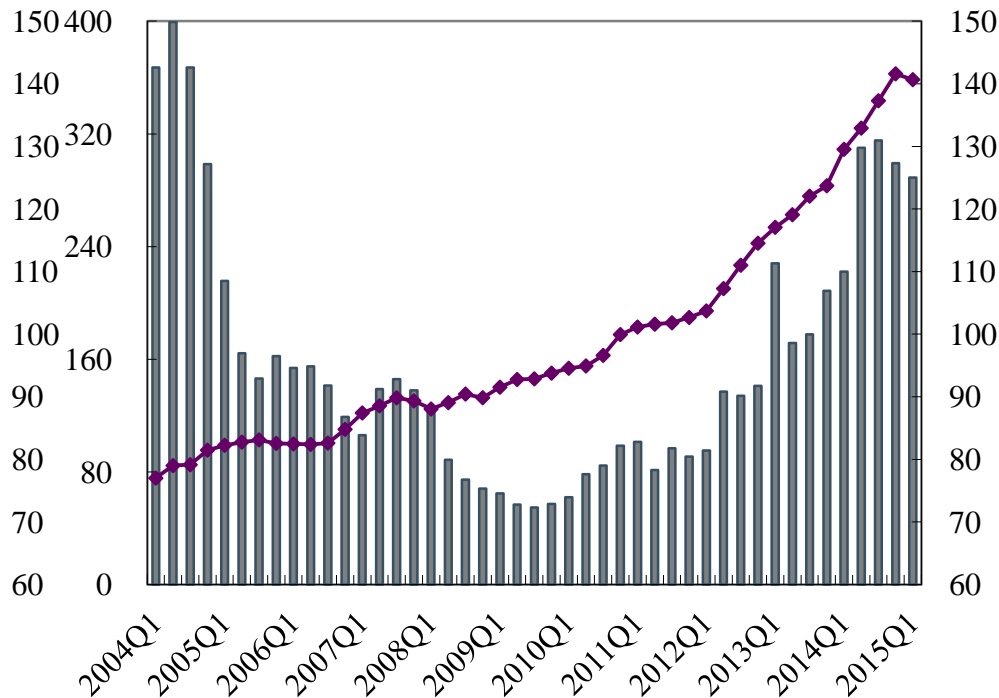
成交量指數

■ 成交量指數
◆ 可能成交價指數

可能成交價指數

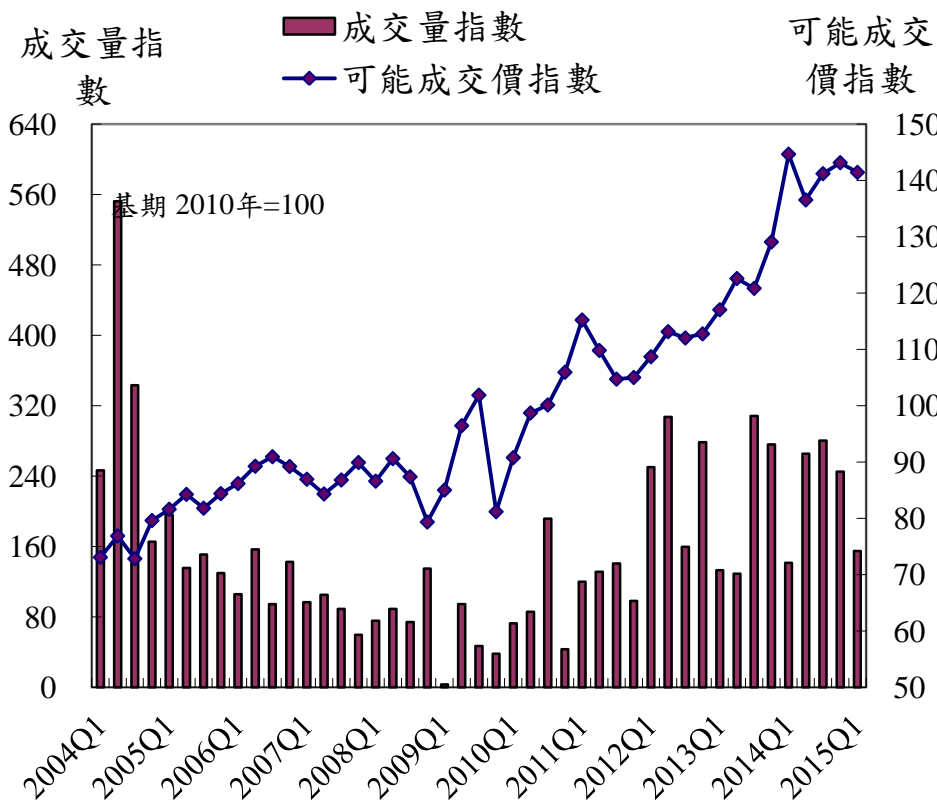


台南市價量指數趨勢圖(季)

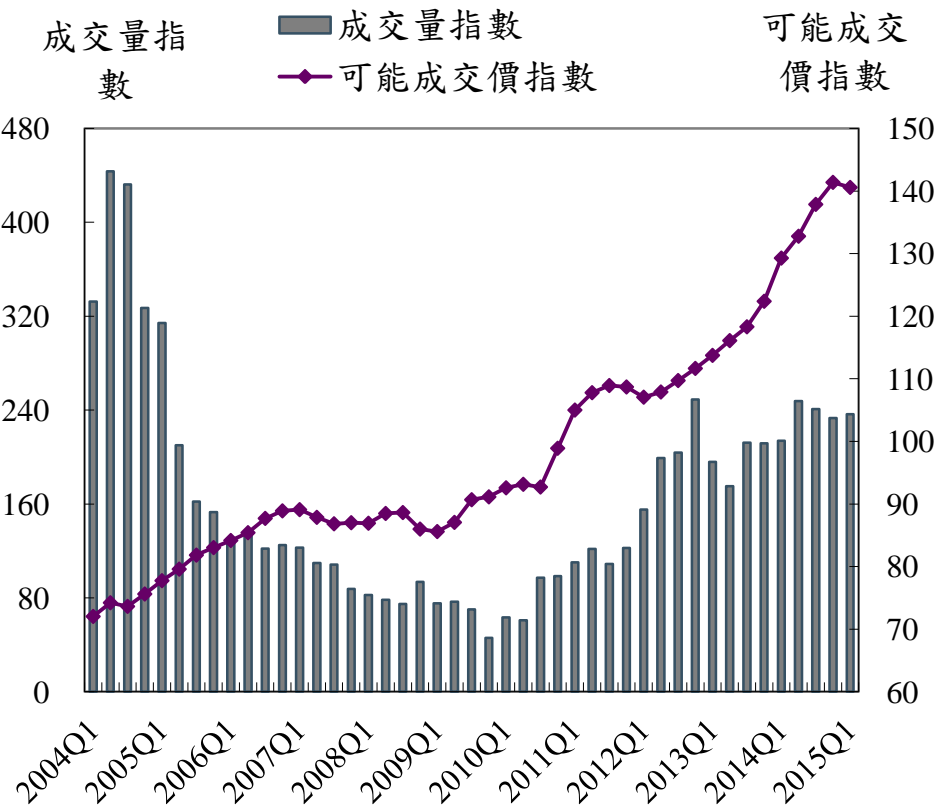


台南市量指數趨勢圖(四季平均)

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)

- ❖ 本季在九合一選舉多數新地方首長上任後展開，且多強調大量興辦社會住宅，加上大巨蛋、桃園航空城、台灣塔...等各地區原定重大建設開發案，陸續出現可能停止或變更的衝擊；同時房地合一實價課稅政策規劃前後出現先輕後重的改變，致使市場悲觀預期不易改變。
- ❖ 整體而言，本季市況屬於相當冷清結構，六大都會區的成交量均減少，議價空間均擴大，推案量與銷售率則有五個都會區呈現衰退。後市的發展仍偏向預期反轉結構，不動產所得稅修法結果、台北市房屋稅調升的預期衝擊，以及金融機構對不動產放款的態度，將成為影響後市的重大變數。

The image features a stylized globe on the left side, with a magnifying glass positioned over it. The globe is rendered in white and yellow, showing the outlines of continents. The magnifying glass has a green handle 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, faint, circular graphic element. At the bottom of the image, there is a solid green horizontal bar. The overall design is modern and professional, suitable for a business report or presentation.

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	1	14	2	1	6	10	17
仁愛敦南路段	1	11	1	1	11	1	2	9	2	13
敦北民生路段	0	12	0	0	11	1	2	7	3	12
民生建國路段	0	7	0	0	7	0	1	4	2	7
南京松江路段	0	8	0	0	8	0	1	5	2	8
忠孝襄陽路段	0	5	0	0	5	0	2	3	0	5
小計	1	60	1	2	56	4	9	34	19	62

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	4	1	5
仁愛敦南路段	4	13	0	4	13	0	4	8	5	17
敦北民生路段	0	7	0	0	7	0	1	5	1	7
南京光復路段	0	14	0	0	13	1	0	9	5	14
民生建國路段	0	9	1	0	9	1	2	8	0	10
南京松江路段	1	15	1	1	14	2	1	10	6	17
忠孝襄陽路段	0	15	1	1	14	1	4	8	4	16
小計	5	78	3	6	75	5	12	52	22	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	1	25	0	1	25	0	1	17	8	26
文德段	3	7	3	3	7	3	1	7	5	13
舊宗段	1	14	0	0	14	1	2	10	3	15
小計	5	46	3	4	46	4	4	34	16	54

新北市辦公室變動

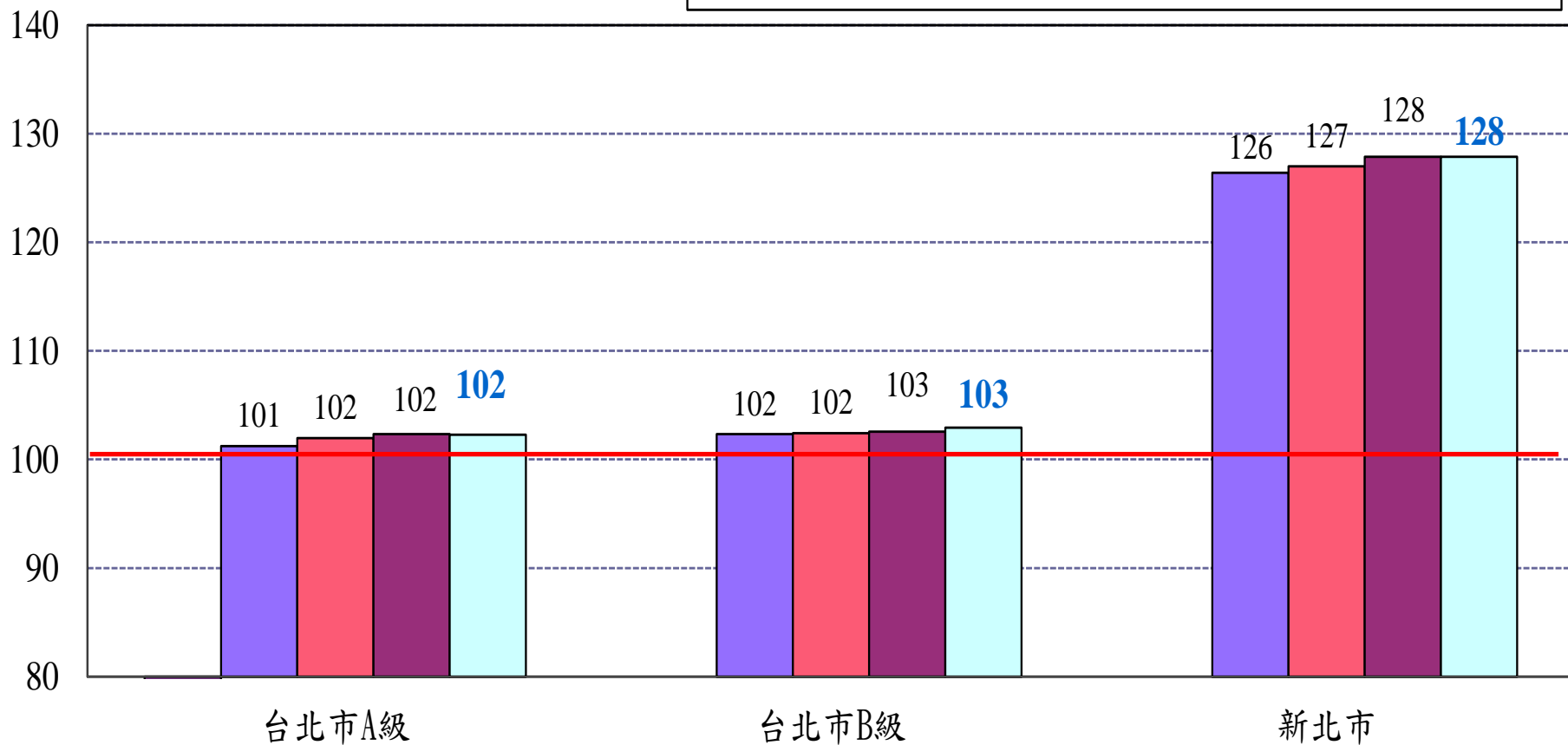
新北市辦公室

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	3	1	4
新店區	0	7	0	0	7	0	1	5	1	7
板橋區	2	6	0	0	5	3	3	1	4	8
小計	2	17	0	0	16	3	4	9	6	19

辦公室租金開價指數—分區

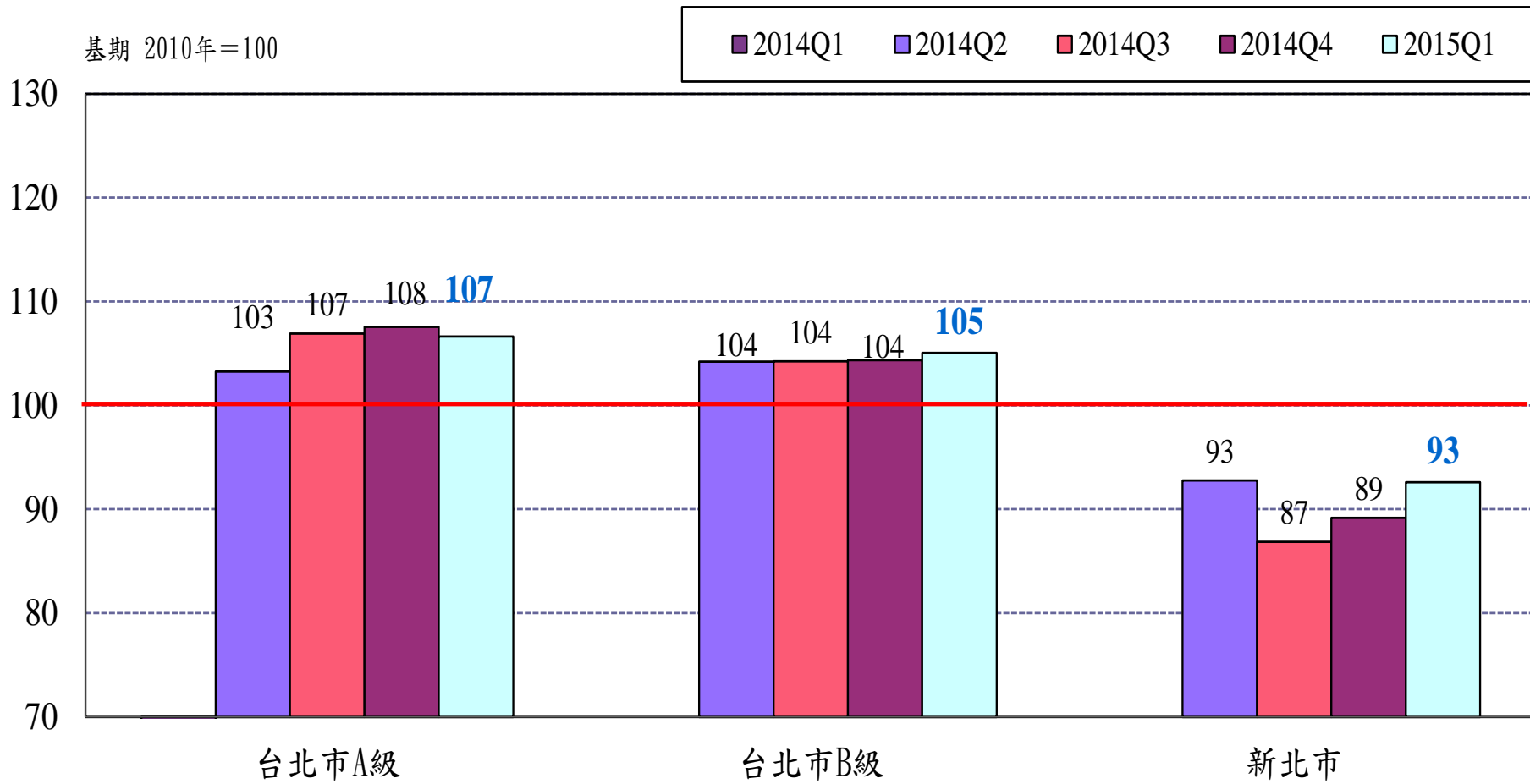
基期 2010年=100

■ 2014Q1 ■ 2014Q2 ■ 2014Q3 ■ 2014Q4 □ 2015Q1

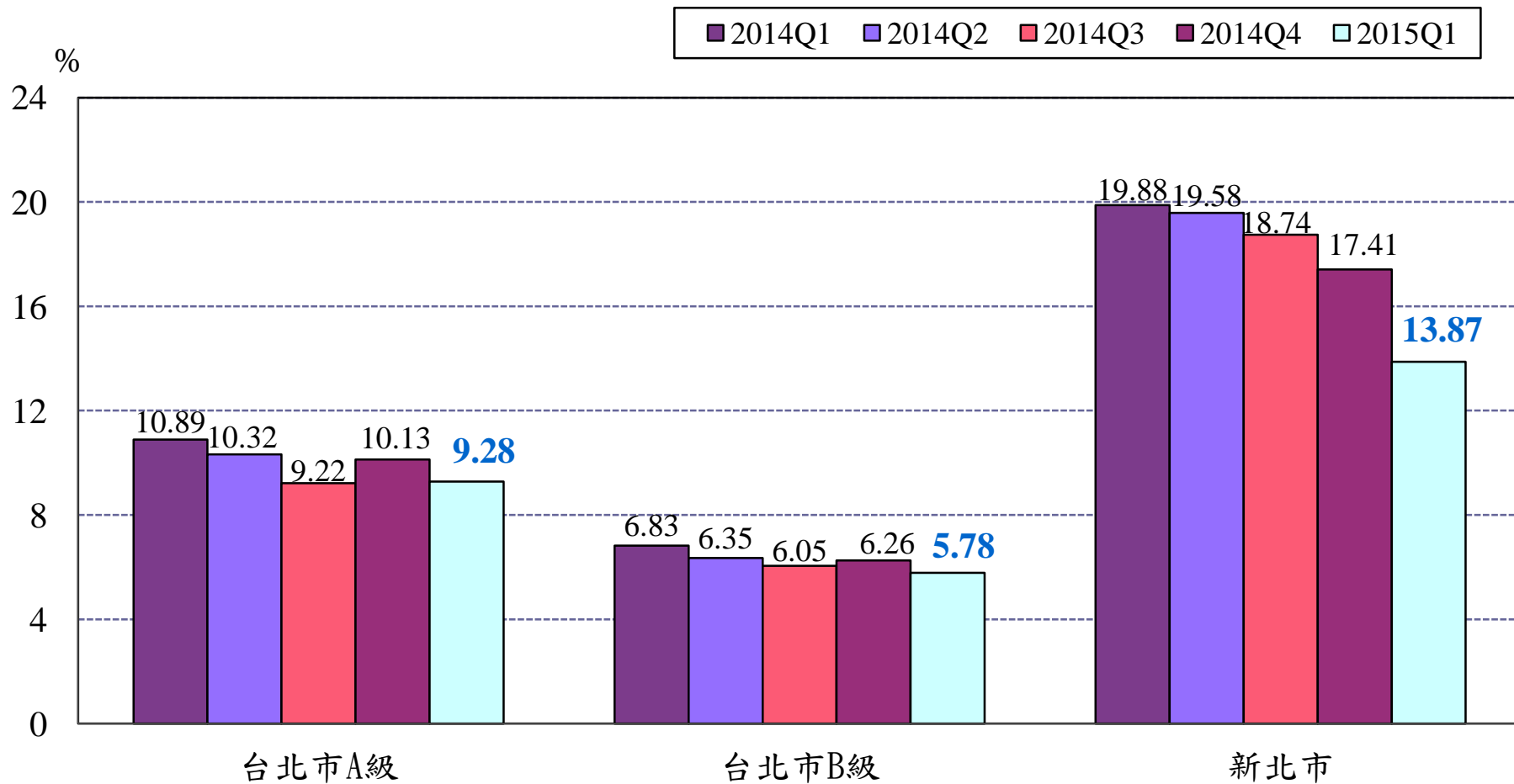


辦公室租金議價空間率指數—分區

基期 2010年=100



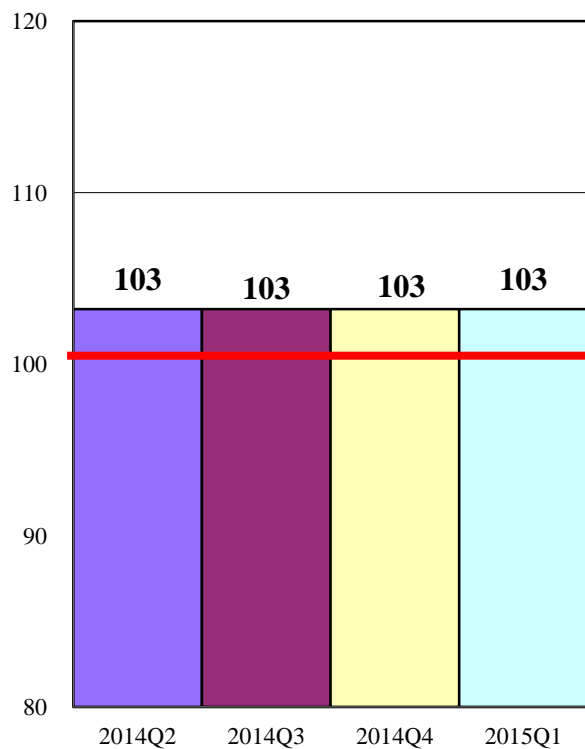
各地區辦公室空置率



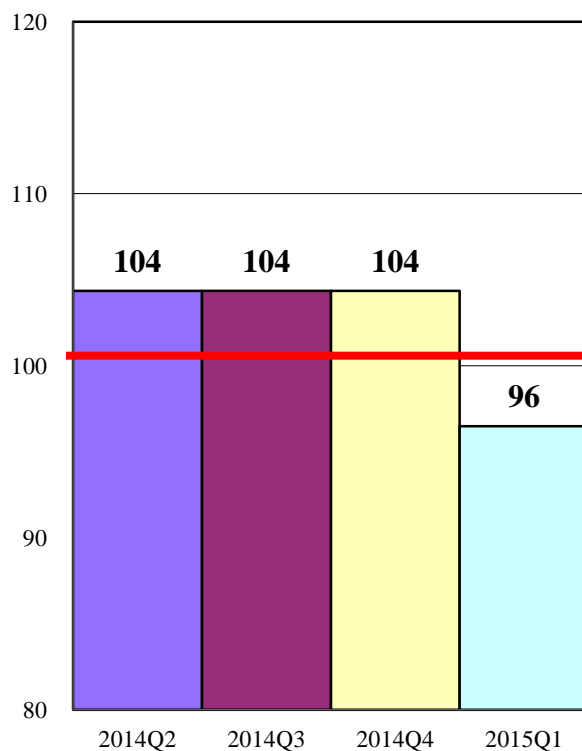
辦公室租金指數—北市A級

信義計畫區

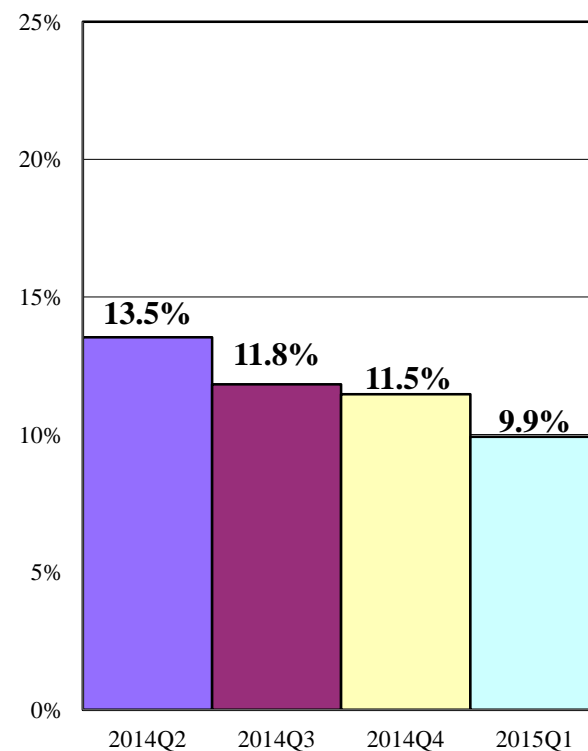
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



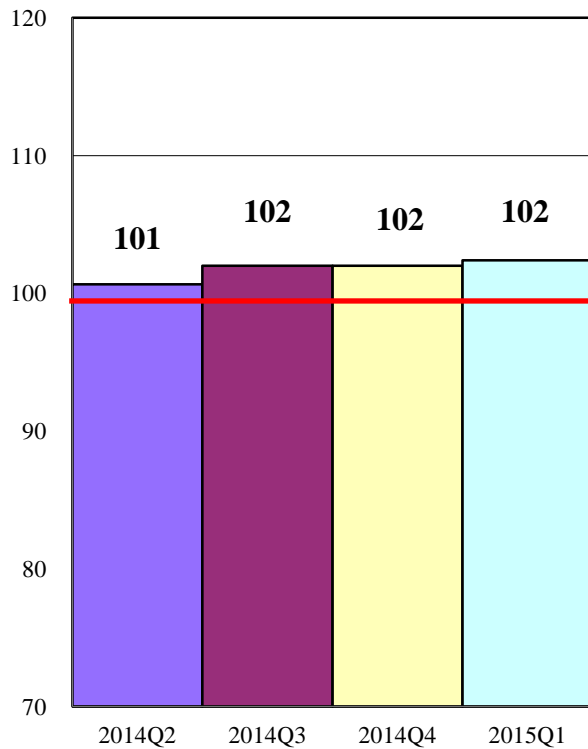
空置率圖



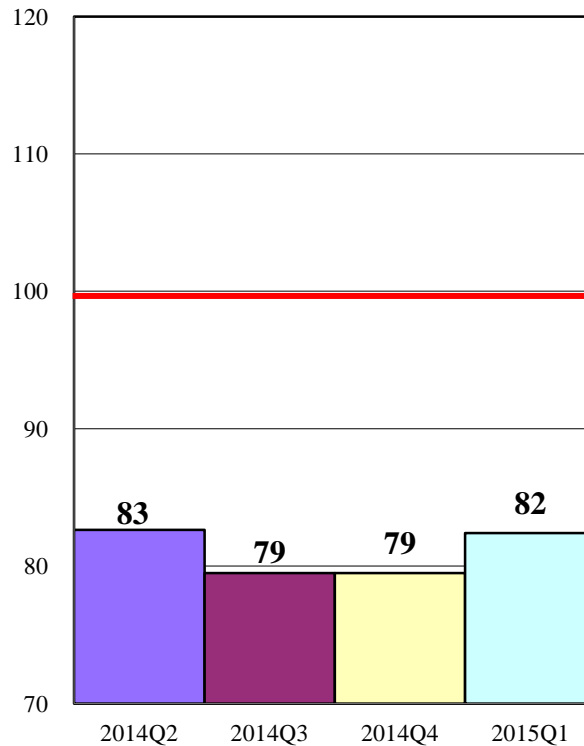
辦公室租金指數—北市A級

仁愛敦南路段

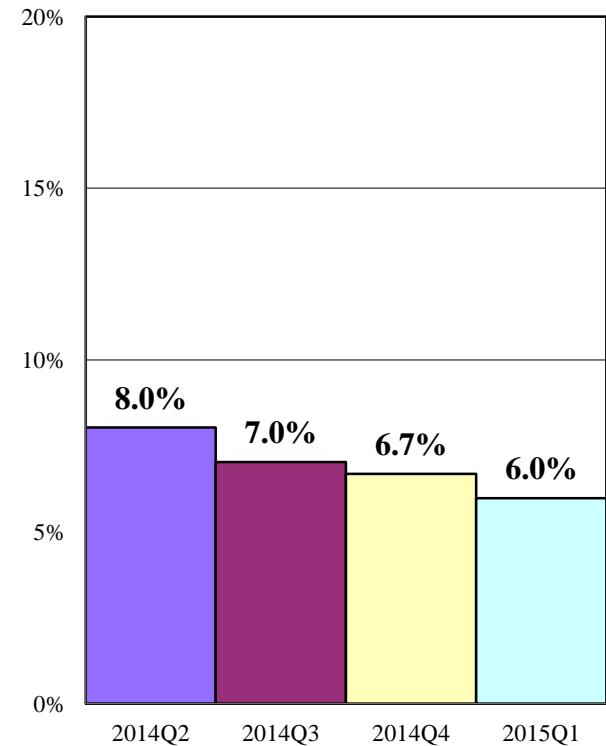
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



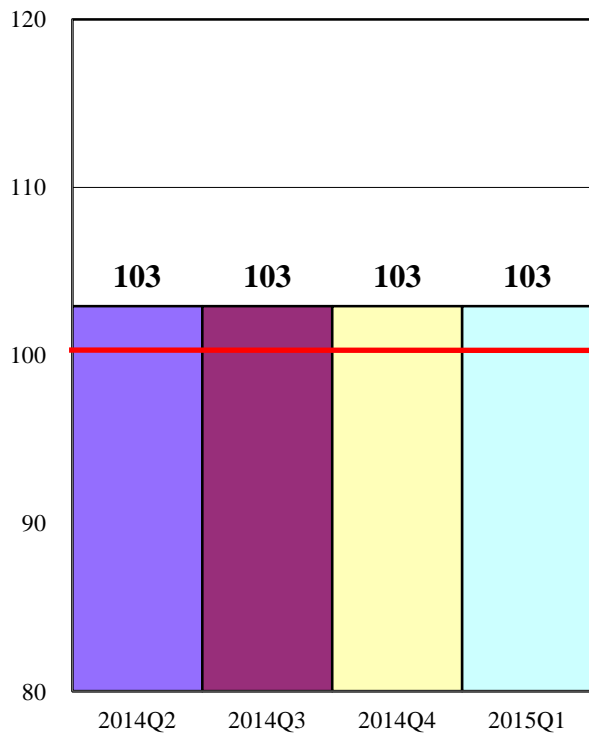
空置率圖



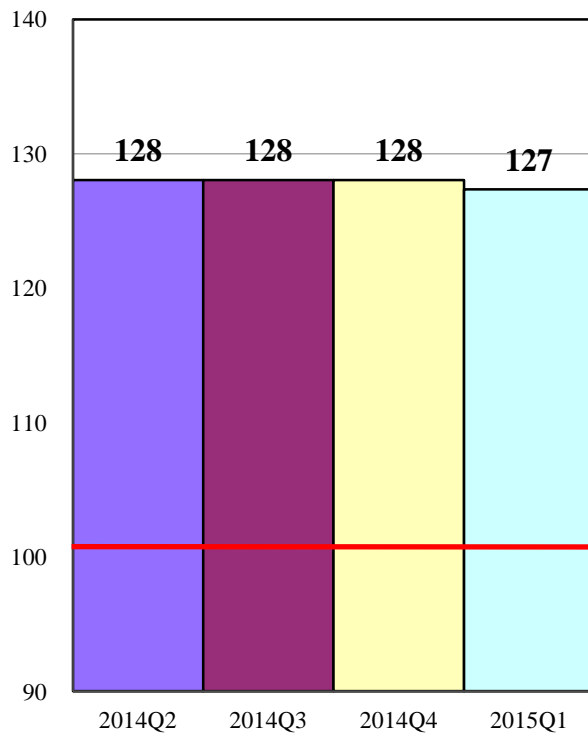
辦公室租金指數—北市A級

敦北民生路段

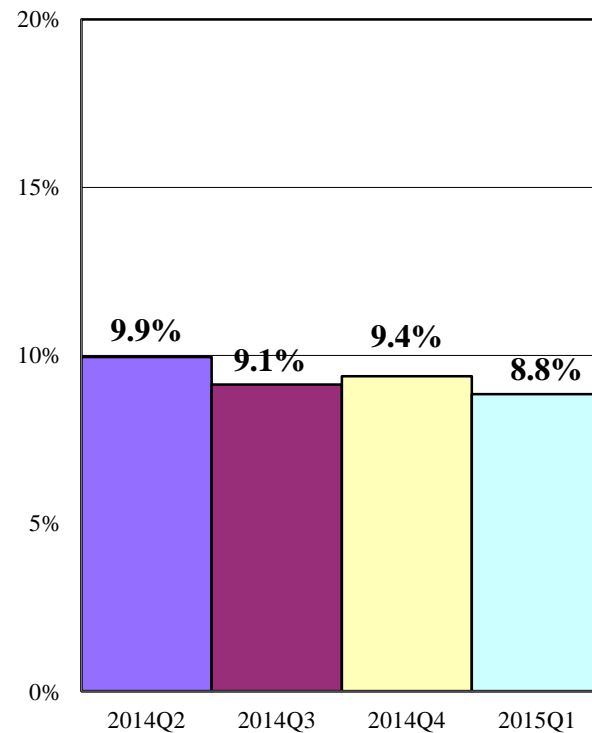
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



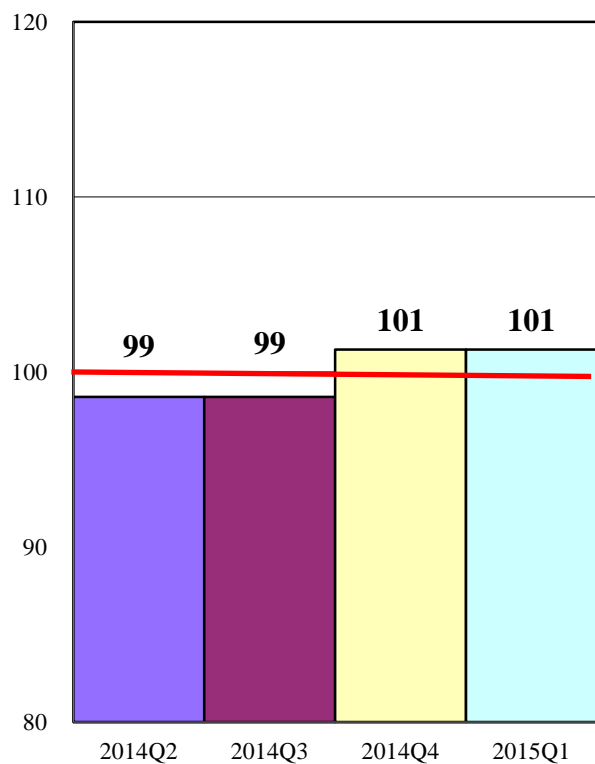
空置率圖



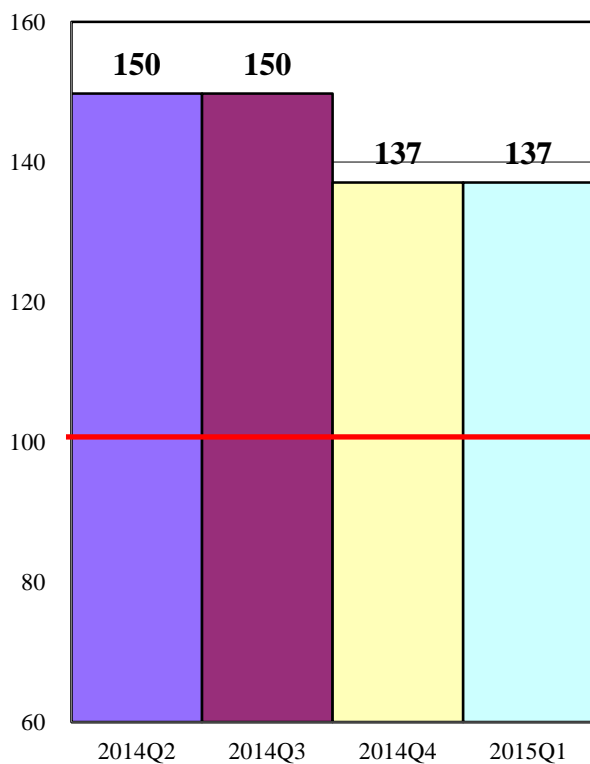
辦公室租金指數—北市A級

民生建國路段

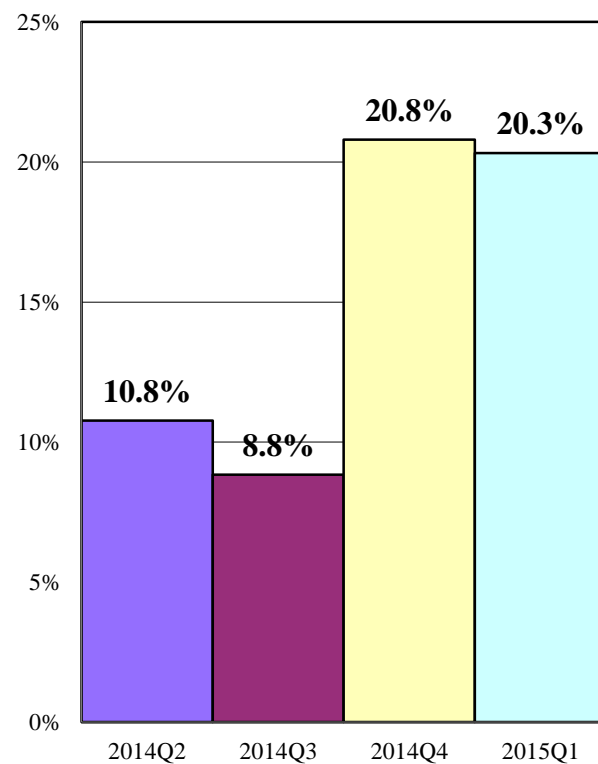
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



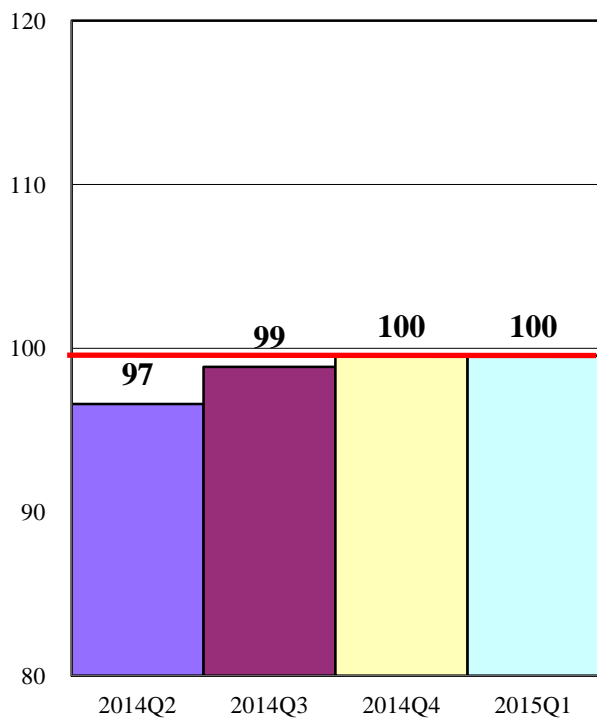
空置率圖



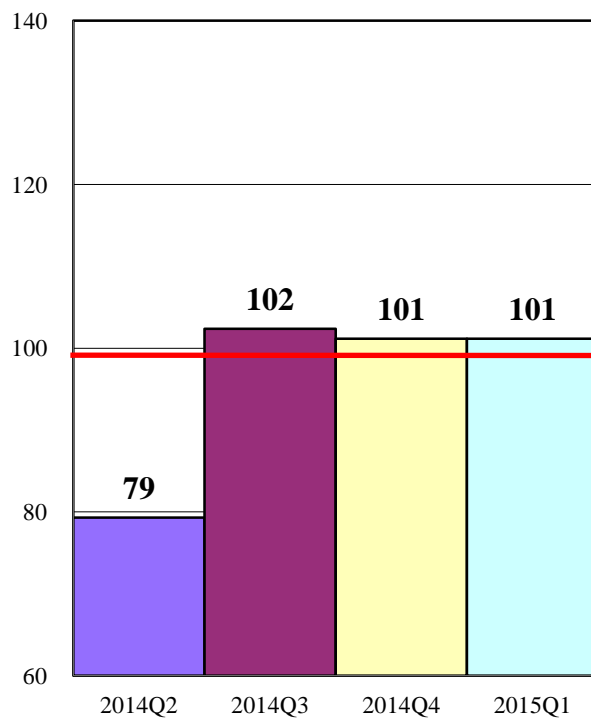
辦公室租金指數—北市A級

南京松江路段

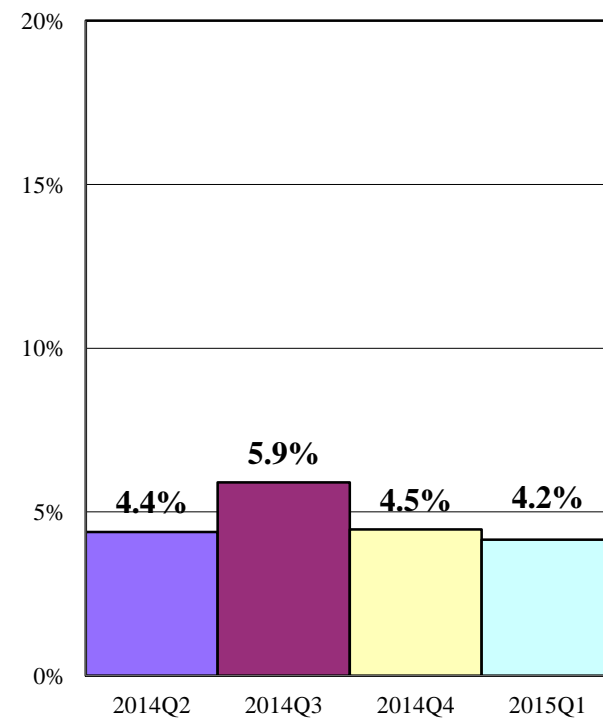
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



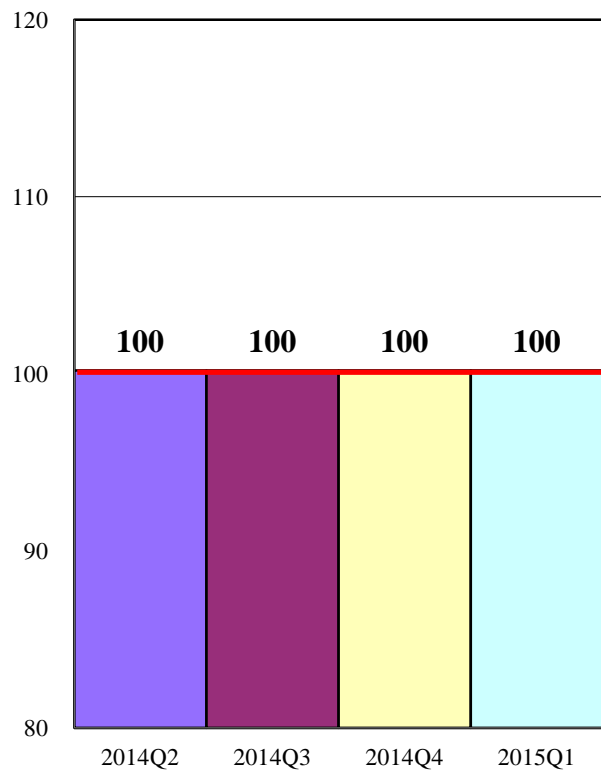
空置率圖



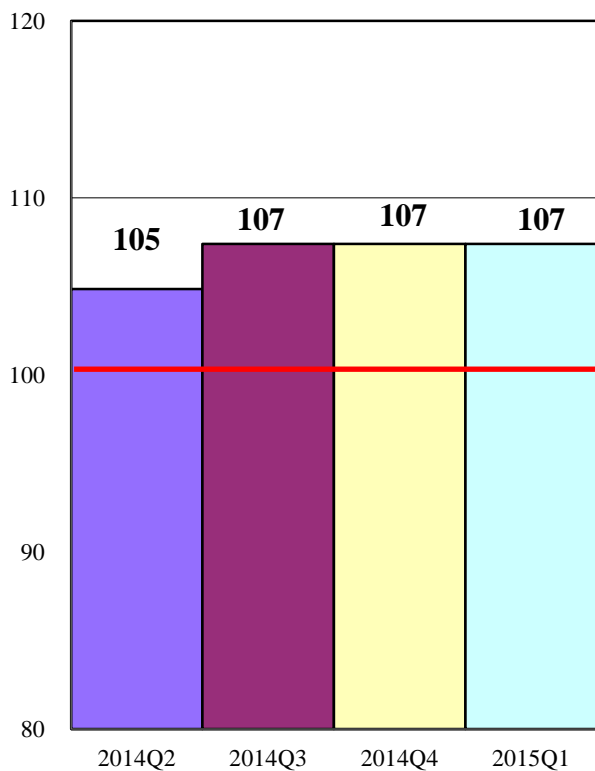
辦公室租金指數—北市A級

忠孝襄陽路段

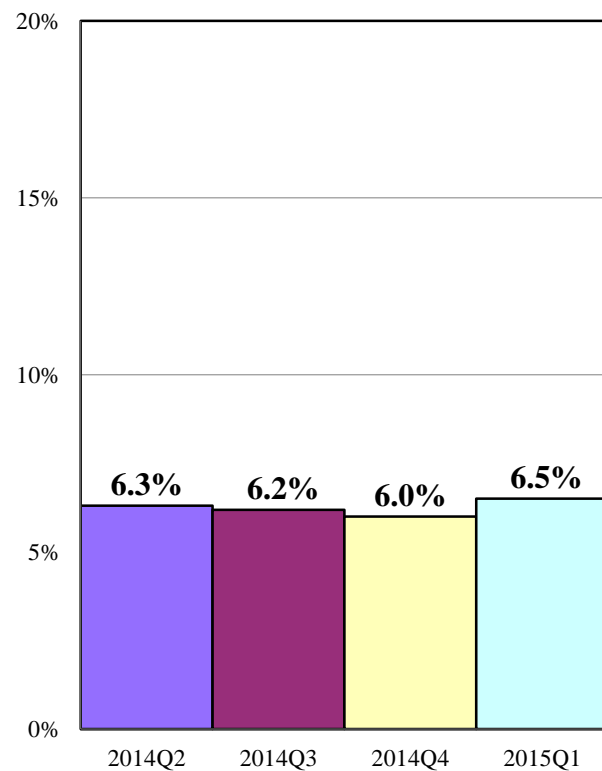
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



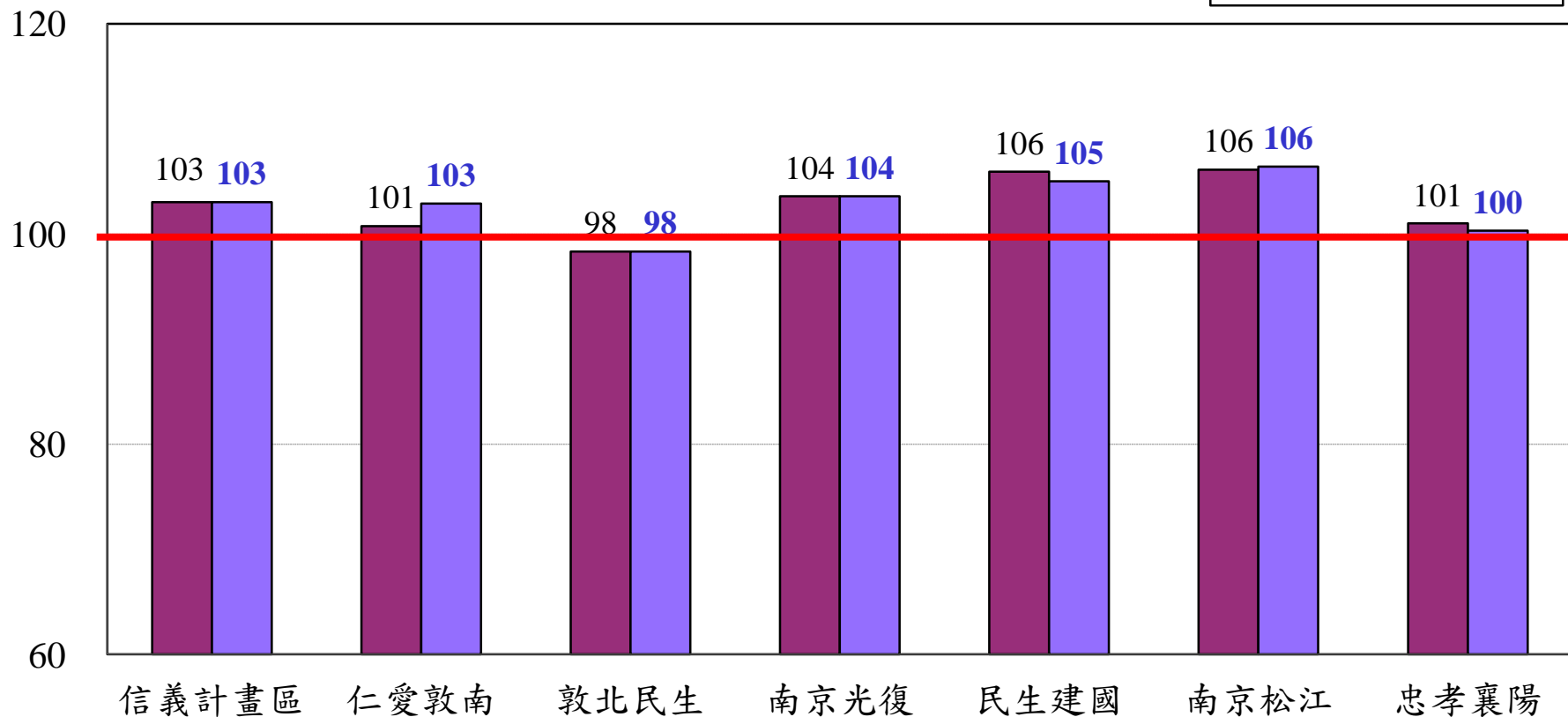
空置率圖



辦公室租金指數—北市B級開價

基期 2010年=100

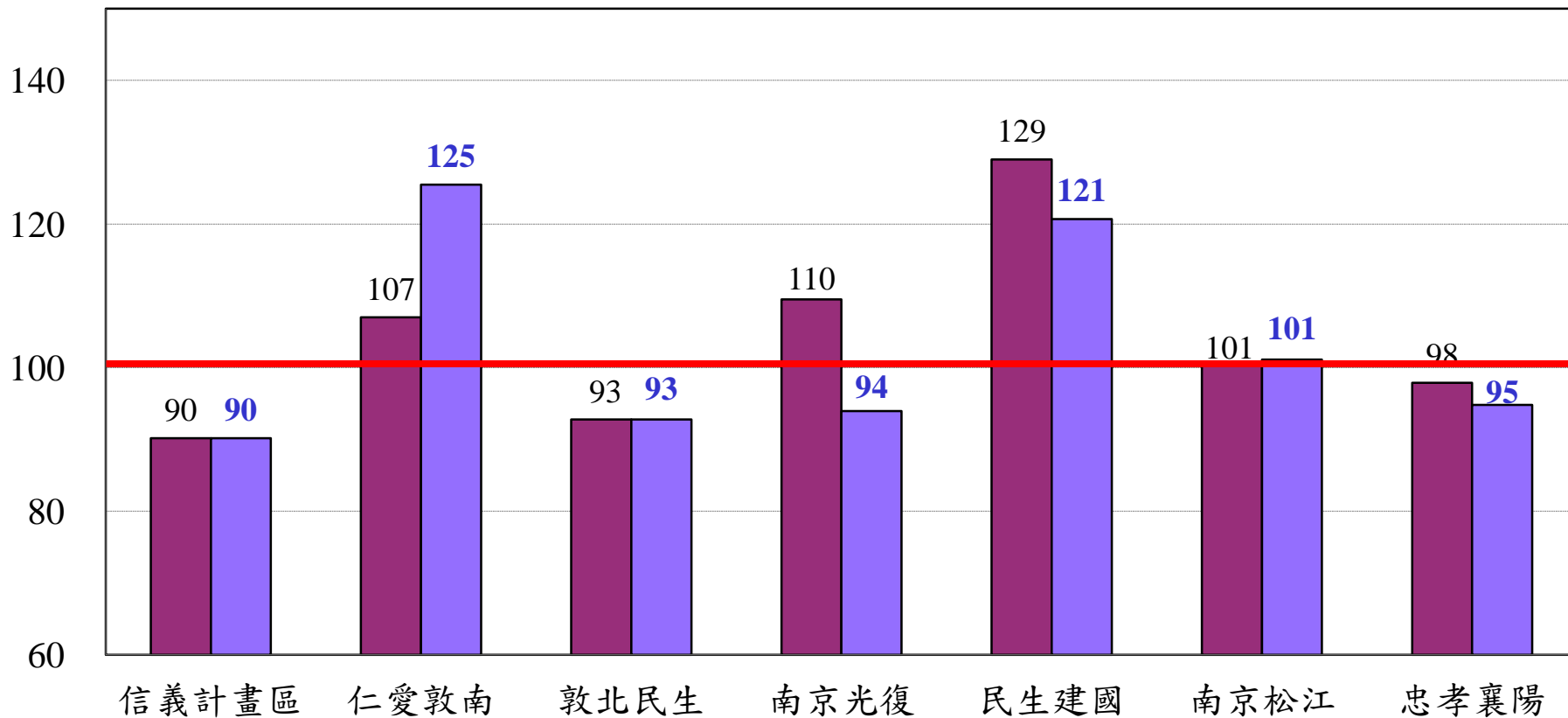
■ 2014Q4 ■ 2015Q1



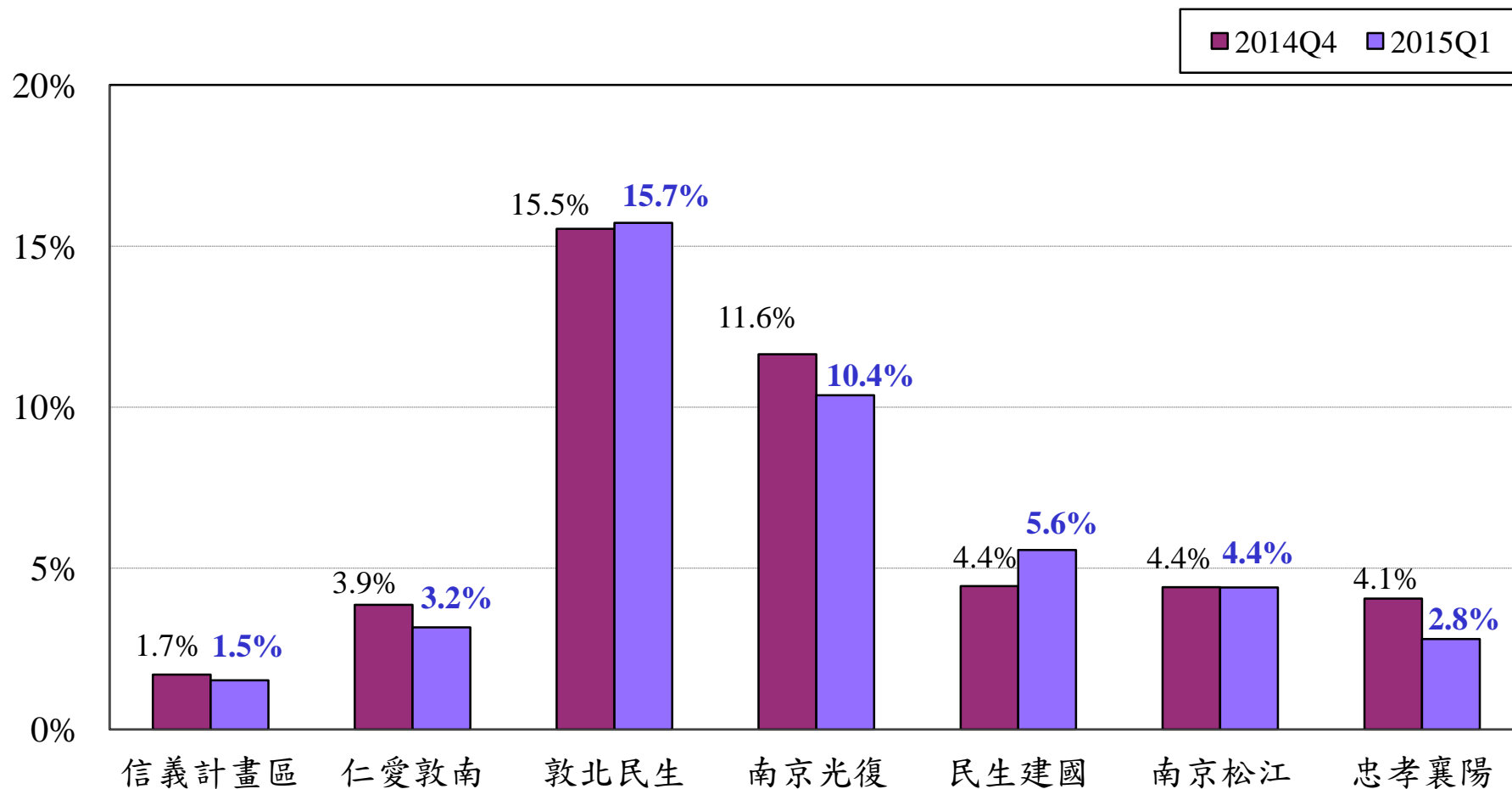
辦公室租金指數—北市B級議價空間率

基期 2010年=100

■ 2014Q4 ■ 2015Q1



辦公室空置率-北市B級



❖ 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B級與新北市辦公室維持穩定
- 台北市A級與內湖科技園區辦公室呈現縮小

❖ 空置率

- 台北市A級、台北市B級、內湖科技園區與新北市辦公室皆呈現下降



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.