



# 國泰房地產指數季報

2015年第4季

2016/02/05



**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

背景說明

2

2015Q4市調資料分析

3

國泰房地產指數

4

國泰辦公室租金指數

The background features a 3D globe on the left side, with several satellite dishes or probes orbiting it. White lines representing data or communication paths radiate from the globe across the blue background. The overall aesthetic is modern and technological.

# 2015Q4市調資料分析

# 各地區推案狀況 2015年第4季

註：( )內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率

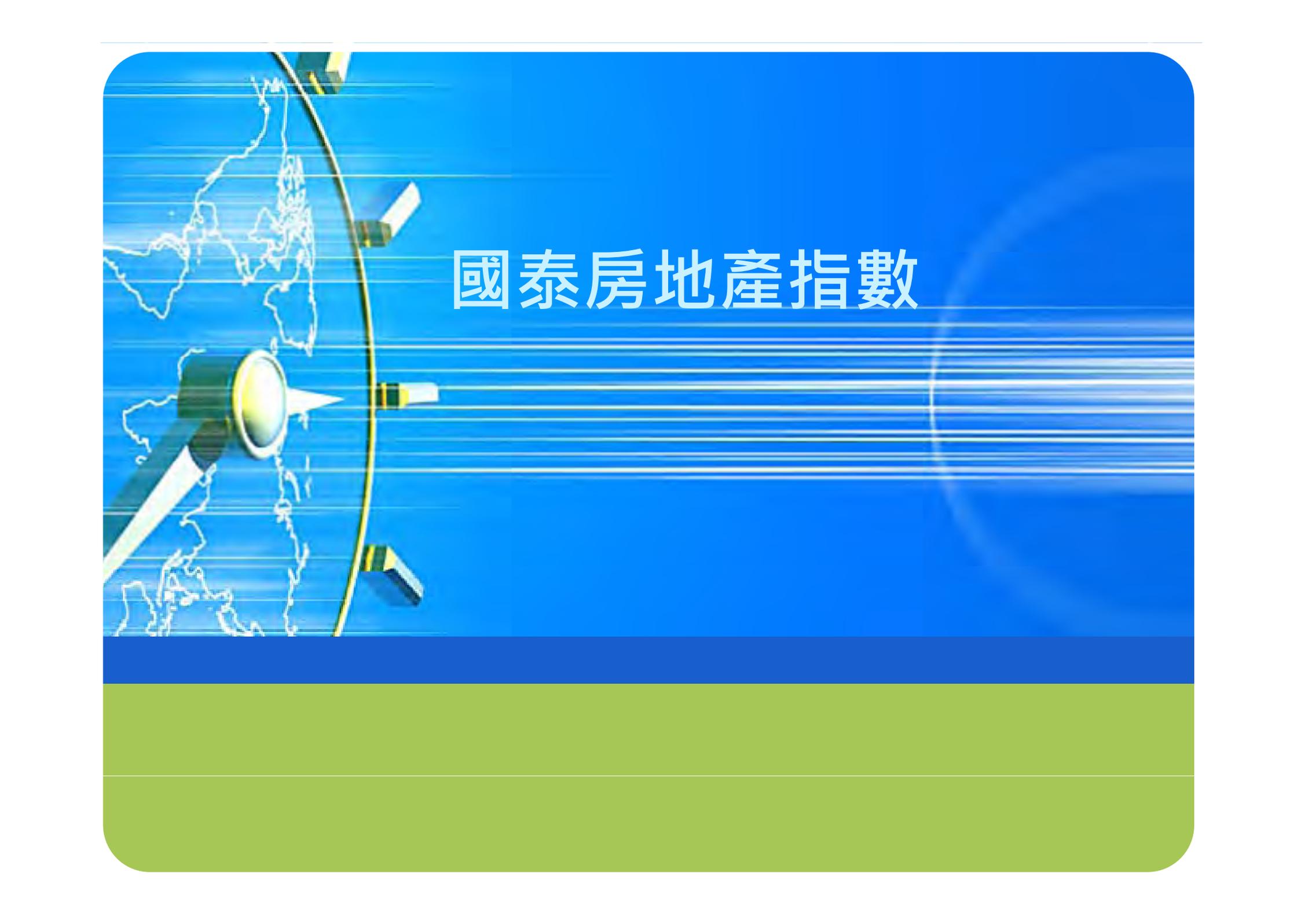
	個案數	總可銷戶 (戶)	去化率 (%)	總可銷額 (億)	大廈 推案率 (%)	預售 推案率 (%)	主力坪數 (坪)	主力總價 (萬)	主力單價 (萬)
全國	177 (-21.7%) 《-32.2%》	12,015 (-1.1%) 《-32.4%》	9% (-20.8%) 《-33.4%》	1,785 (-8.2%) 《-38.0%》	86% (-1.7%) 《-4.9%》	58% (7.0%) 《-4.8%》	44 (4.8%) 《0.4%》	1,317 (6.7%) 《-3.9%》	33 (-8.3%) 《0.8%》
台北市	17 (-19.0%) 《-41.4%》	785 (18.0%) 《-2.7%》	12% (-23.5%) 《-15.4%》	190 (-31.0%) 《-53.4%》	100% (0.0%) 《0.0%》	77% (23.8%) 《40.2%》	25 (-37.2%) 《-43.4%》	2,338 (-43.4%) 《-20.1%》	85 (-19.0%) 《-10.5%》
新北市	33 (-19.5%) 《-21.4%》	2,006 (-25.1%) 《-50.1%》	8% (-31.1%) 《-50.8%》	416 (-24.2%) 《-47.8%》	79% (-20.6%) 《-19.7%》	54% (3.1%) 《-39.4%》	44 (6.1%) 《14.3%》	1,645 (11.3%) 《-3.6%》	45 (-8.6%) 《-2.2%》
桃竹 地區	31 (-32.6%) 《-50.8%》	2,494 (-5.2%) 《-37.6%》	10% (-4.9%) 《-28.6%》	335 (0.1%) 《-25.9%》	94% (8.6%) 《12.4%》	73% (29.1%) 《112.4%》	45 (5.7%) 《9.8%》	1,073 (-8.9%) 《5.2%》	30 (3.4%) 《13.2%》
台中市	35 (-20.5%) 《-25.5%》	2,803 (15.5%) 《-29.1%》	8% (-23.2%) 《-37.6%》	343 (7.4%) 《-32.7%》	80% (-5.9%) 《-3.2%》	84% (2.9%) 《-5.1%》	45 (-0.5%) 《-5.0%》	953 (-8.9%) 《-16.3%》	25 (-15.3%) 《-2.9%》
台南市	26 (4.0%) 《8.3%》	1,255 (78.8%) 《3.7%》	7% (-16.5%) 《-28.6%》	111 (20.7%) 《-29.2%》	69% (45.6%) 《-12.5%》	87% (45.3%) 《-4.0%》	39 (-23.6%) 《-25.6%》	665 (-27.3%) 《-15.8%》	19 (-20.8%) 《-9.5%》
高雄市	35 (-28.6%) 《-37.5%》	2,672 (-12.1%) 《-29.2%》	8% (-22.3%) 《-11.9%》	390 (4.1%) 《-29.8%》	88% (22.9%) 《2.2%》	10% (-59.8%) 《-27.4%》	53 (17.7%) 《14.9%》	840 (4.5%) 《-4.5%》	22 (10.0%) 《-21.4%》

# 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	%
10410	全國	57	6,115,985	4,461	11.06	489	1,241	15.64
10411		56	6,003,642	3,210	8.67	281	1,648	17.79
10412		64	5,731,210	4,344	6.50	282	1,385	18.52
10410	北市	5	636,558	259	23.13	60	2,375	11.09
10411		5	388,072	208	6.73	14	1,870	18.05
10412		7	875,066	318	5.71	19	2,752	13.58
10410	新北	8	1,024,999	605	11.46	69	1,845	18.24
10411		14	1,868,242	829	6.05	50	1,645	21.05
10412		11	1,264,055	572	7.23	41	1,598	19.99
10410	桃竹	10	1,512,527	951	12.75	121	1,209	13.81
10411		8	588,603	540	13.44	72	1,081	14.54
10412		13	1,246,310	1,003	5.15	53	1,350	21.09
10410	台中	14	1,146,000	1,008	9.62	95	1,027	18.14
10411		11	1,265,000	762	8.21	64	1,776	16.13
10412		10	1,023,000	1,033	7.70	76	2,020	19.21
10410	台南	9	570,901	766	7.20	52	900	12.17
10411		9	241,725	222	9.30	21	1,380	16.67
10412		8	295,780	267	7.96	21	1,107	15.65
10410	高雄	11	1,225,000	872	10.39	92	1,168	17.32
10411		9	1,652,000	649	9.01	60	1,719	18.58
10412		15	1,027,000	1,151	6.22	72	903	17.03

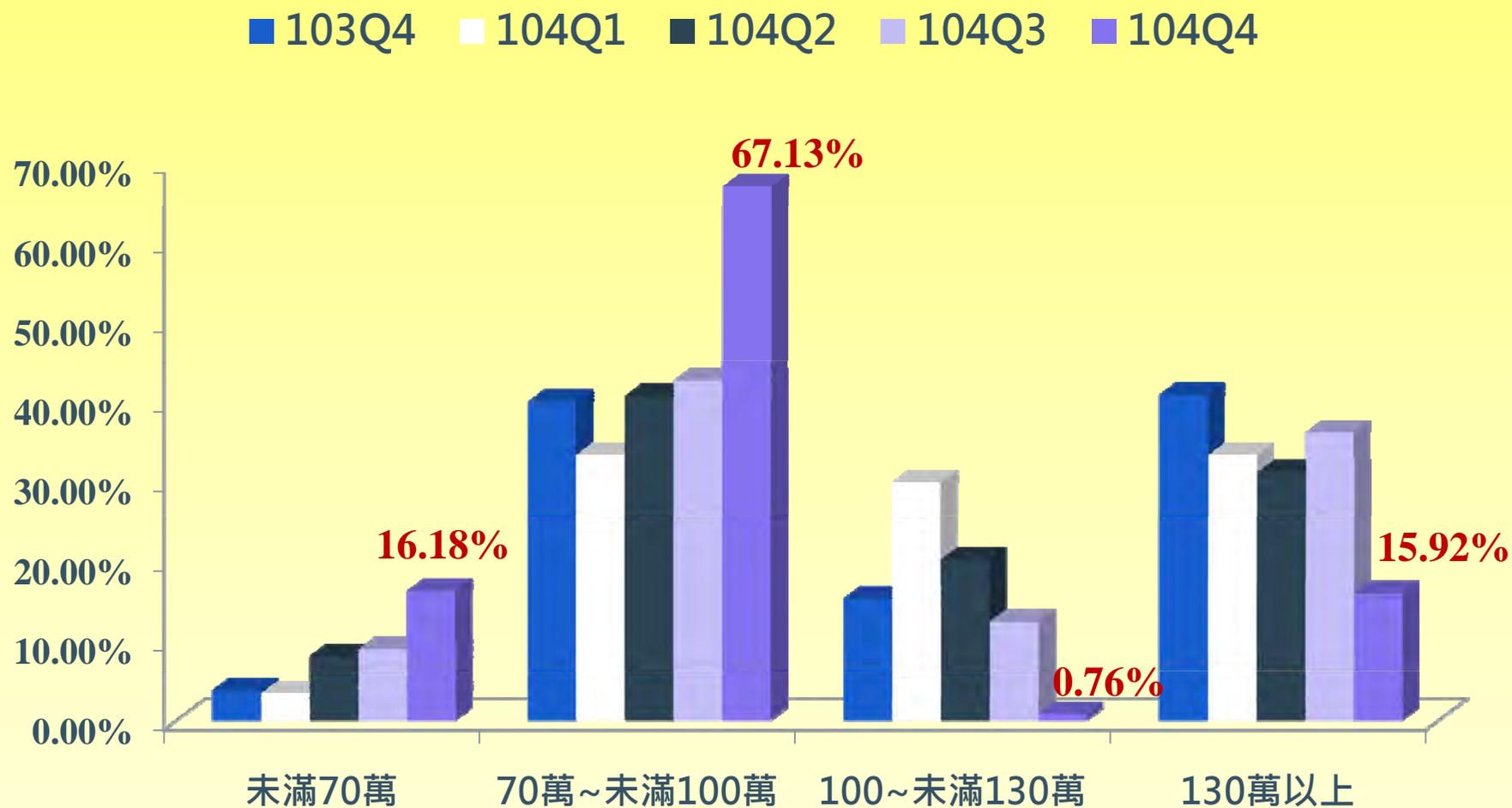
# 各地區價量狀況

	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>75.96</b>	13.94	<b>785</b>	<b>11.73</b>	萬華區、內湖區、 中山區
新北市	38.68	<b>19.90</b>	2,006	8.02	新店區、林口區、 五股區
桃竹 地區	21.87	16.90	2,494	9.84	桃園區、中壢區、 新竹市
台中市	19.88	17.94	<b>2,803</b>	8.56	北區、太平區、 北屯區
台南市	<b>15.90</b>	<b>13.70</b>	1,255	<b>7.73</b>	永康區、中西區、 東區
高雄市	18.12	17.50	2,672	8.26	鼓山區、楠梓區、 前金區
全國	<b>26.92</b>	<b>17.24</b>	<b>12,015</b>	<b>8.79</b>	--

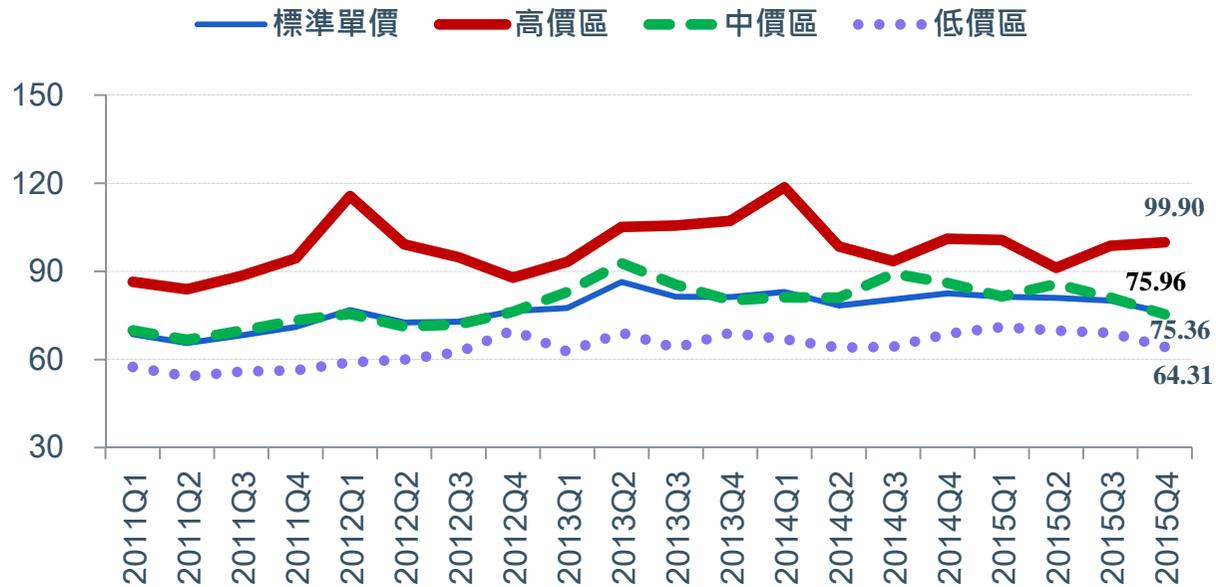


# 國泰房地產指數

# 台北市推案價格與戶數比例



# 台北市區位價格

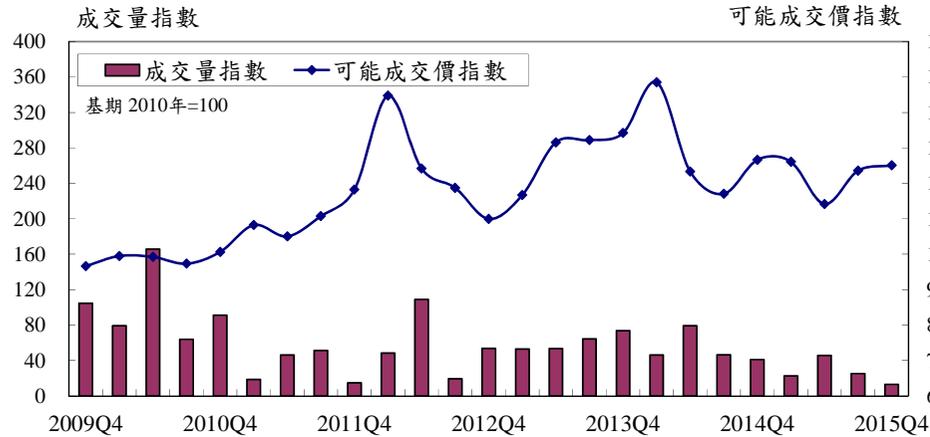


高價區	大安、松山、 中山、信義
中價區	中正、士林、 南港、內湖
低價區	大同、萬華、 北投、文山

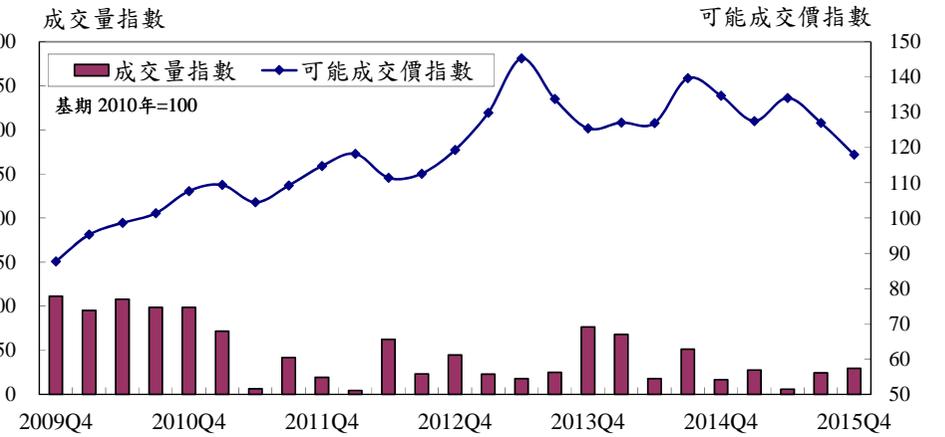
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	99.90 萬元/坪	1.22%	-1.22%
中價區	75.36 萬元/坪	-7.12%	-12.40%
低價區	64.31 萬元/坪	-6.90%	-6.44%

# 台北市區位成交量

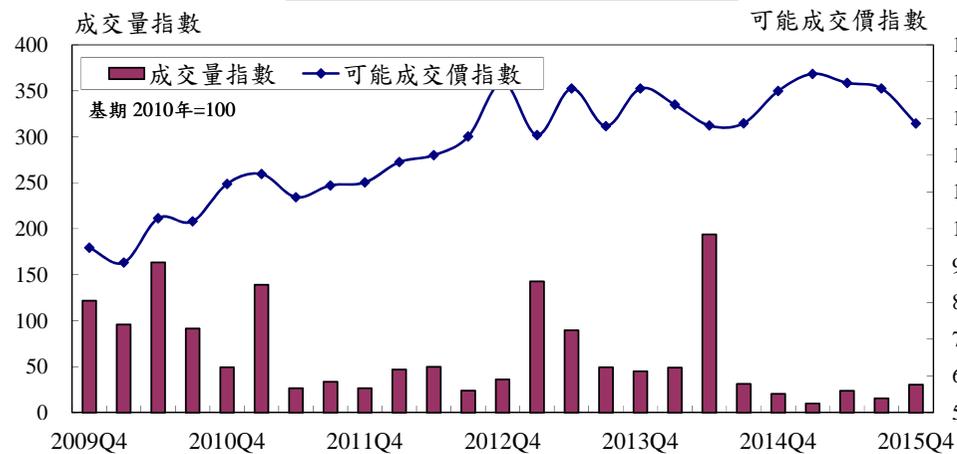
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)

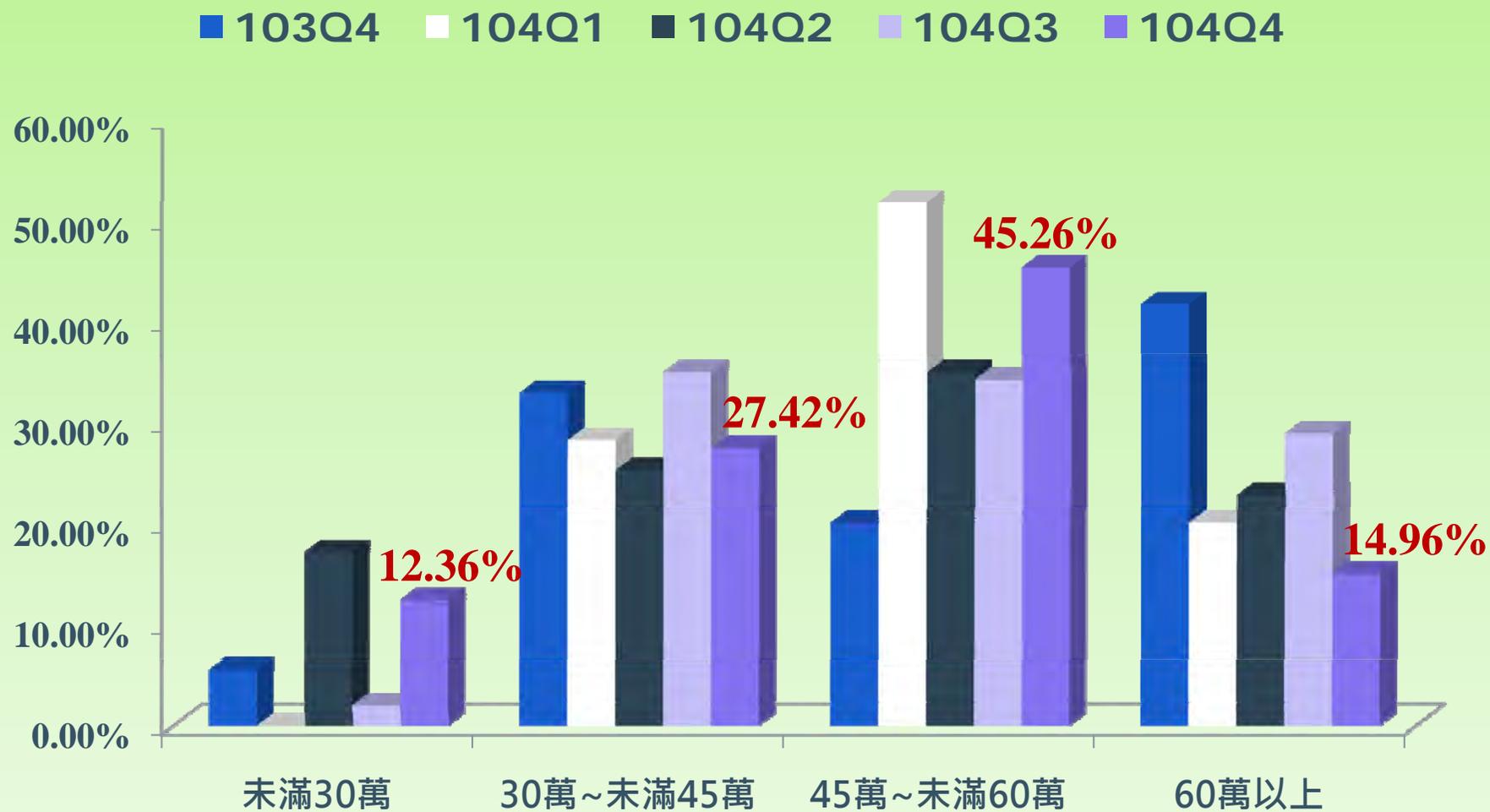


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)

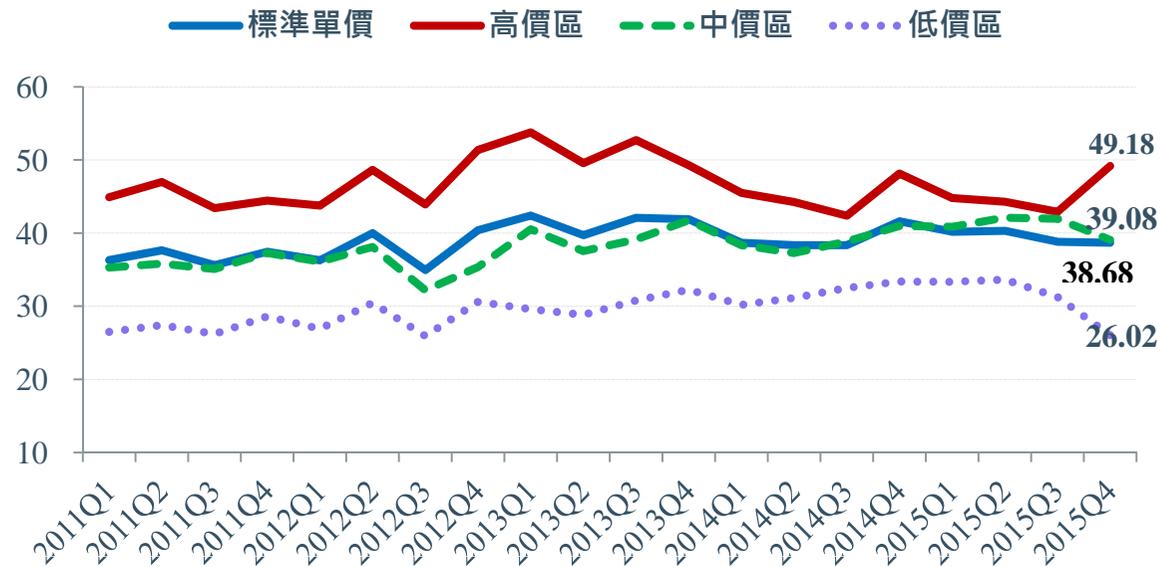


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	13.18	-48.02%	-67.92%
中價區	29.39	21.57%	77.12%
低價區	30.43	94.26%	48.51%

# 新北市推案價格與戶數比例



# 新北市區位價格

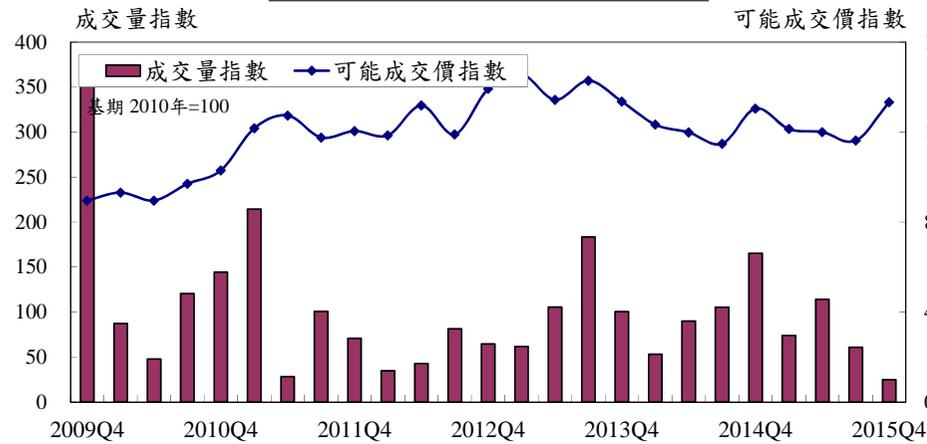


高價區	永和、新店、板橋
中價區	新莊、中和、三重、汐止、蘆洲、淡水、土城
低價區	其他地區

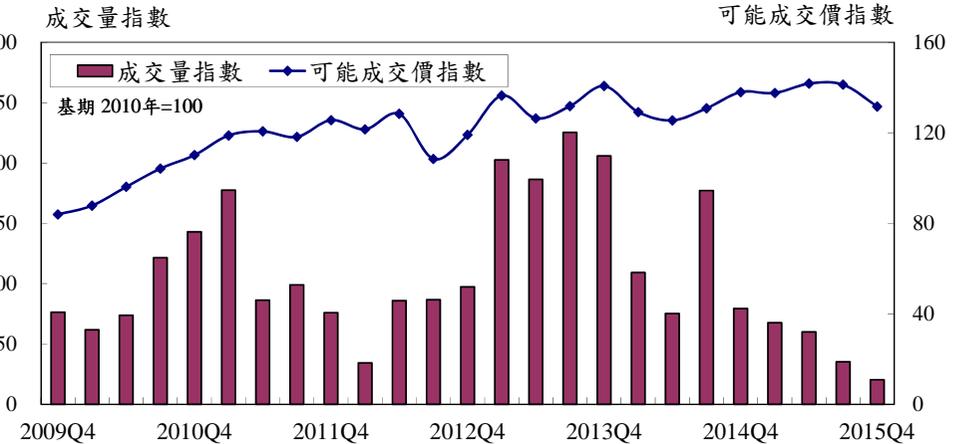
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	49.18 萬元/坪	14.65%	2.15%
中價區	39.08 萬元/坪	-6.83%	-4.62%
低價區	26.02 萬元/坪	-16.79%	-22.06%

# 新北市區位成交量

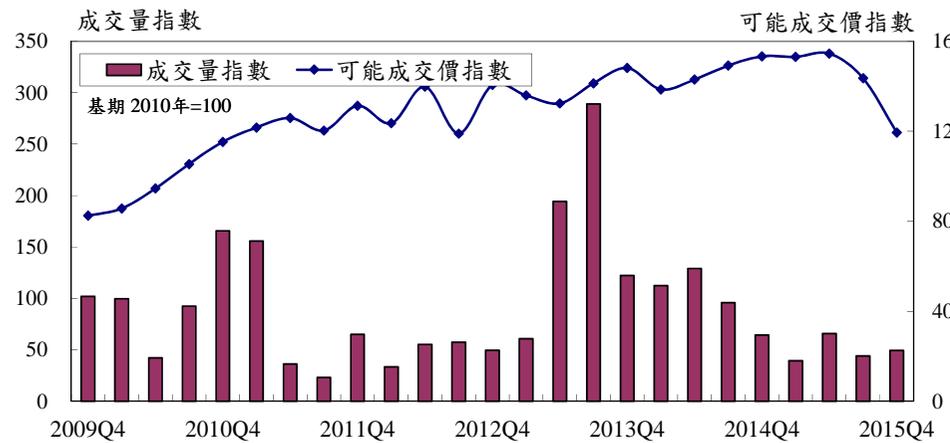
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

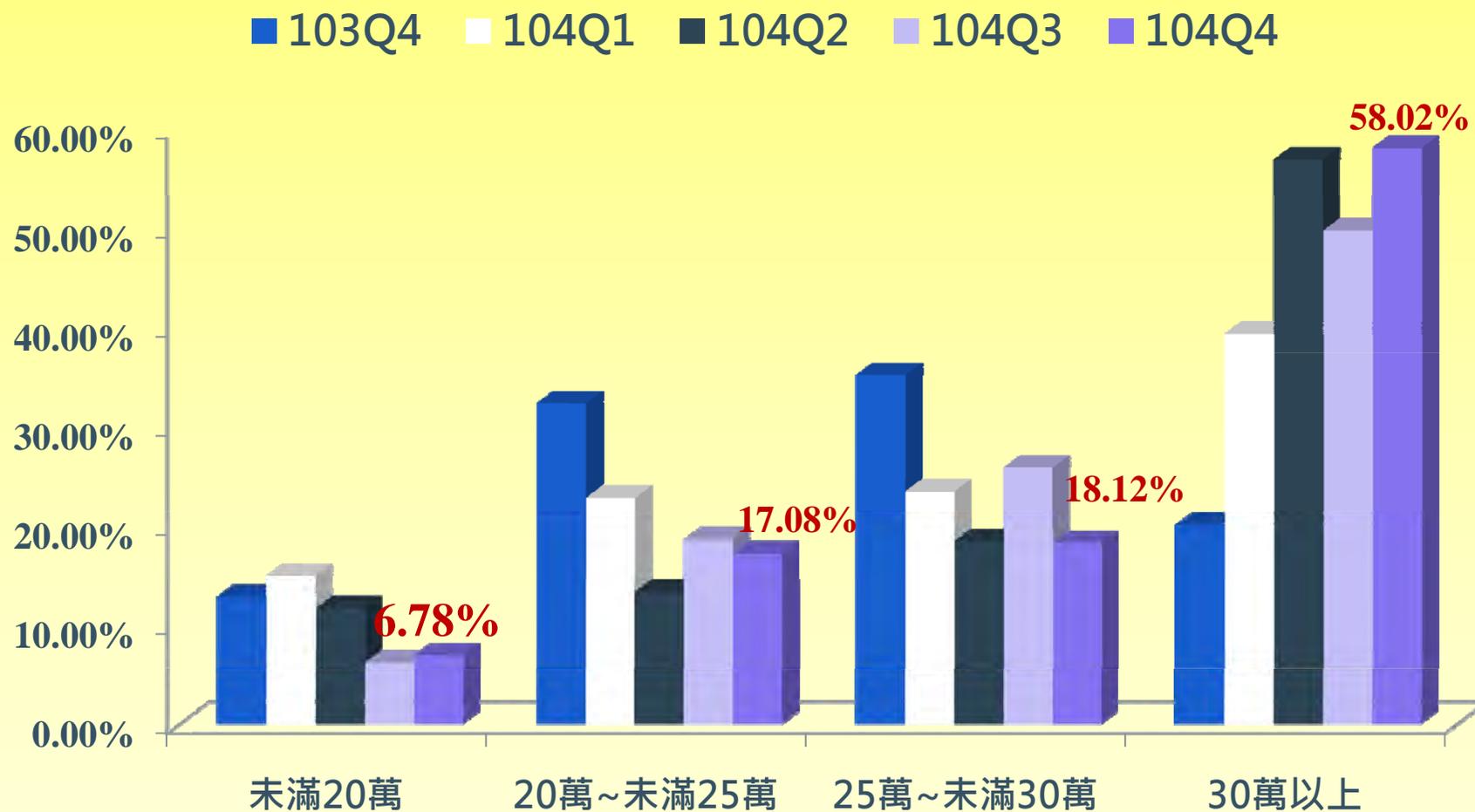


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)

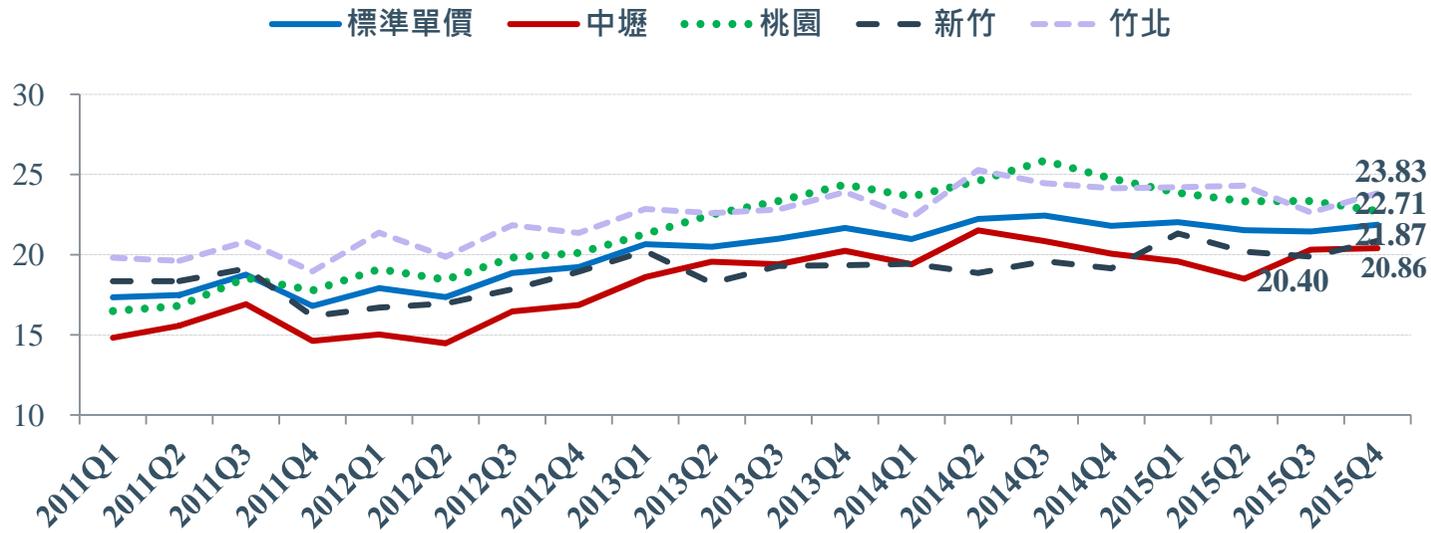


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	24.88	-58.96%	-84.94%
中價區	20.39	-42.18%	-74.33%
低價區	49.32	11.75%	-23.23%

# 桃竹地區推案價格與戶數比例



# 桃竹地區區位價格



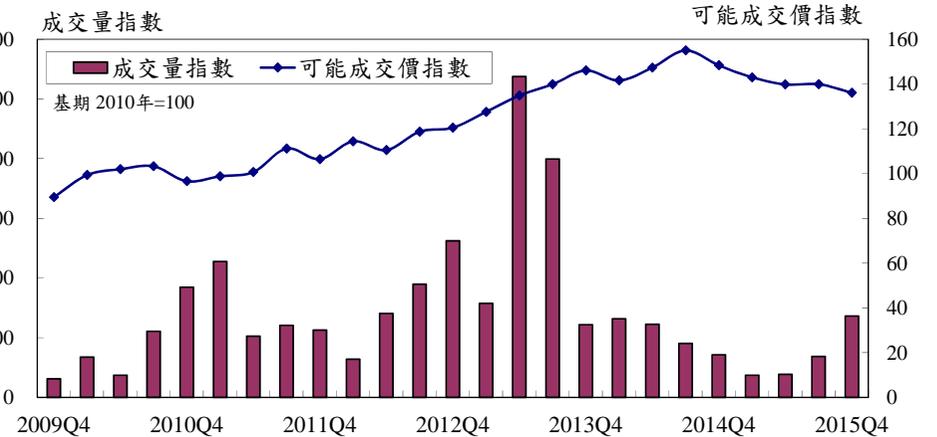
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
中壢	20.40 萬元/坪	0.44%	1.73%
桃園	22.71 萬元/坪	-2.73%	-8.25%
新竹	20.86 萬元/坪	4.90%	8.90%
竹北	23.83 萬元/坪	5.30%	-1.29%

# 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)



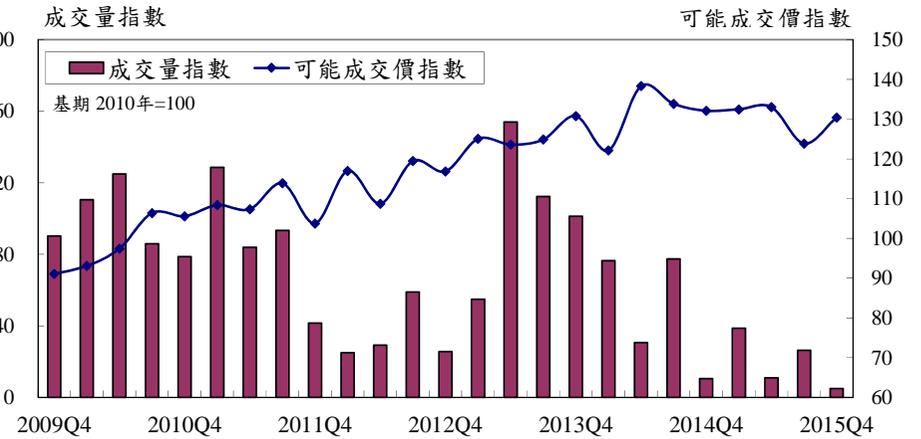
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
中壢	96.67	7.62%	-57.28%
桃園	136.30	98.78%	90.66%

# 新竹、竹北成交量

新竹市價量指數趨勢圖(季)

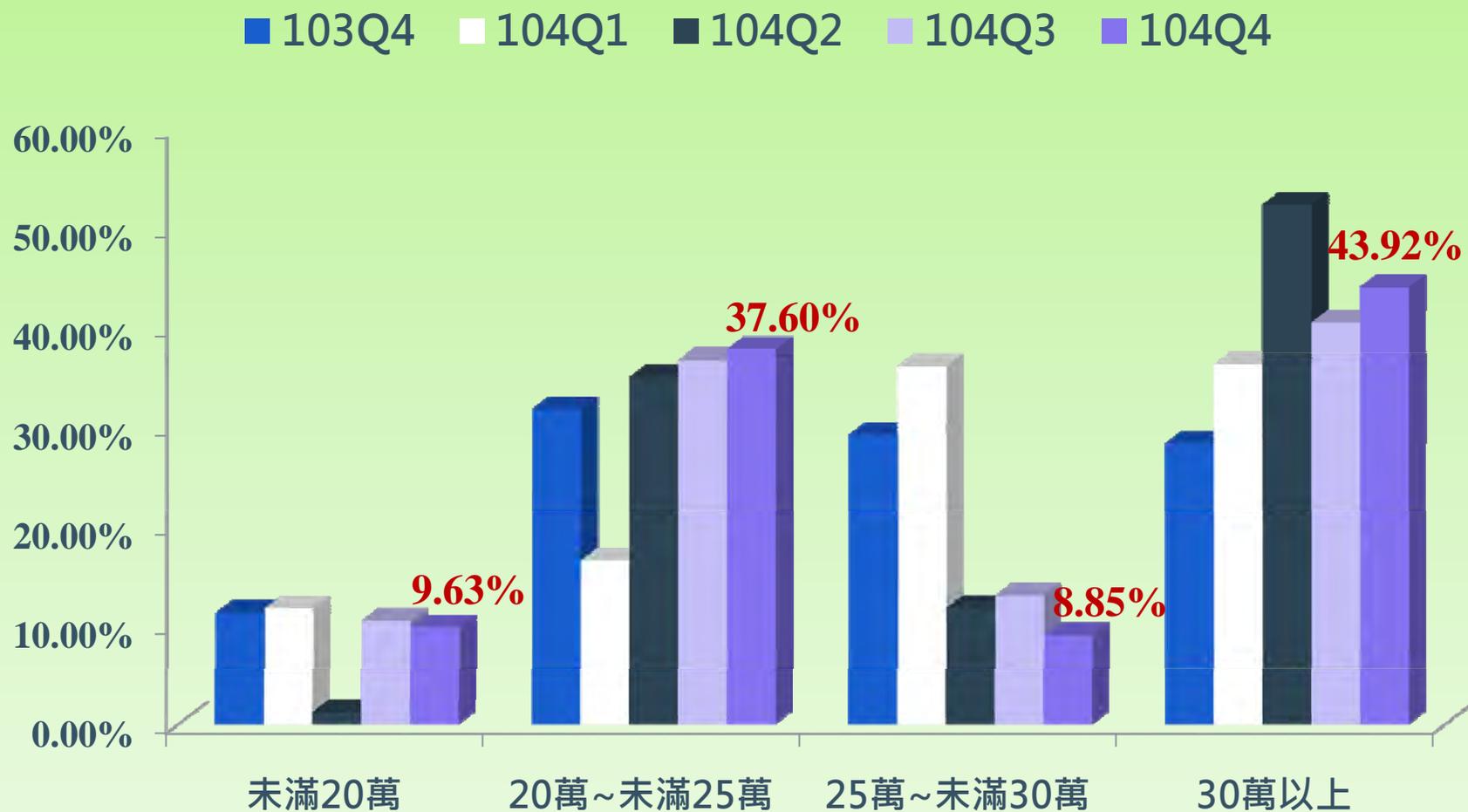


竹北市價量指數趨勢圖(季)

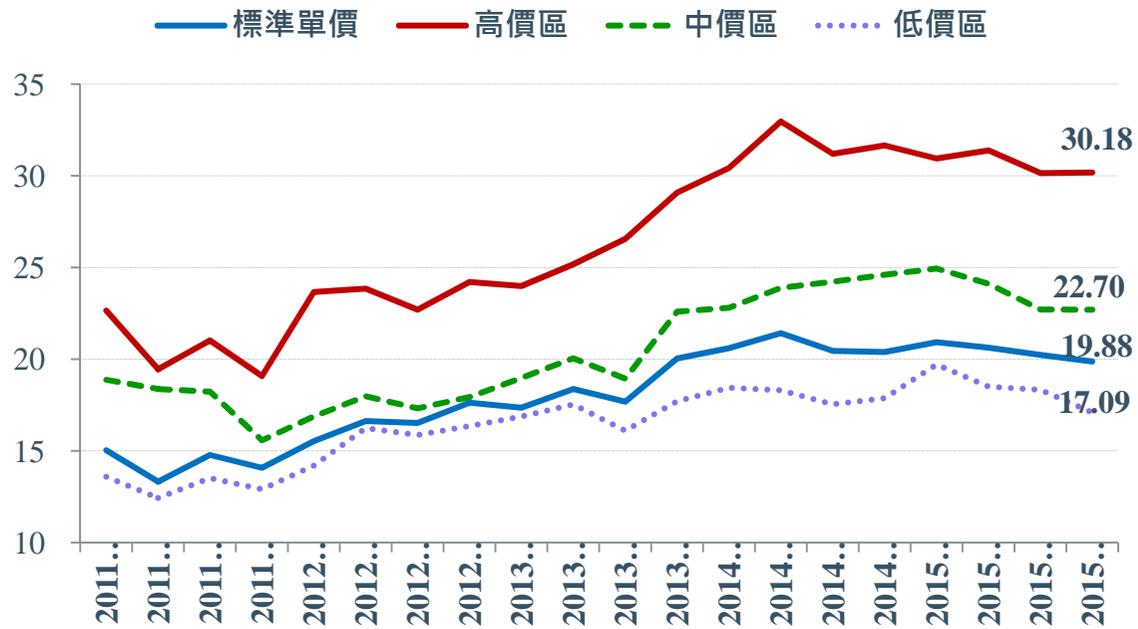


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
新竹	11.41	10.22%	-91.50%
竹北	4.94	-81.21%	-53.12%

# 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	30.18 萬元/坪	0.10%	-4.67%
中價區	22.70 萬元/坪	-0.01%	-7.73%
低價區	17.09 萬元/坪	-6.77%	-4.39%

# 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)

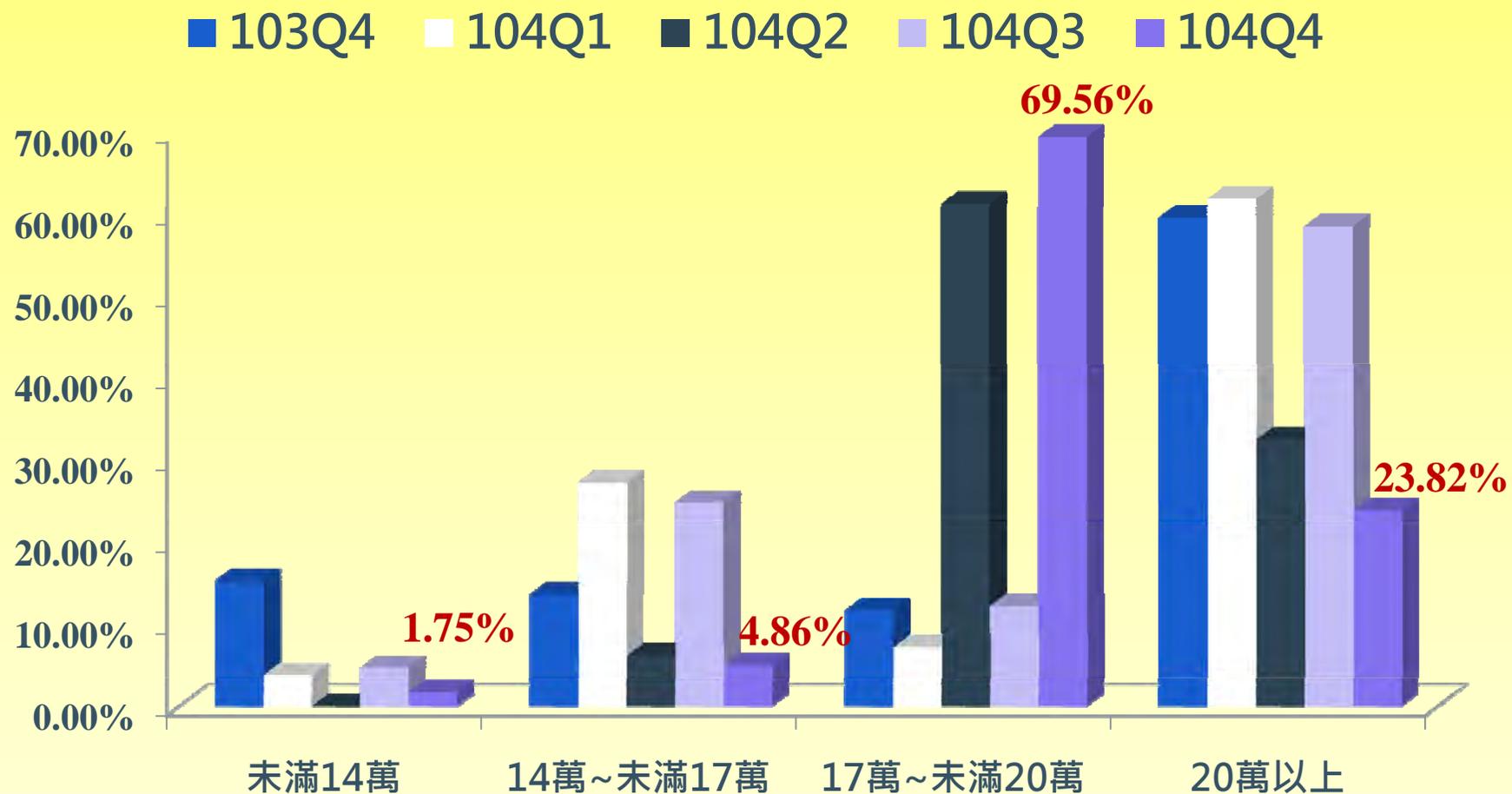


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)

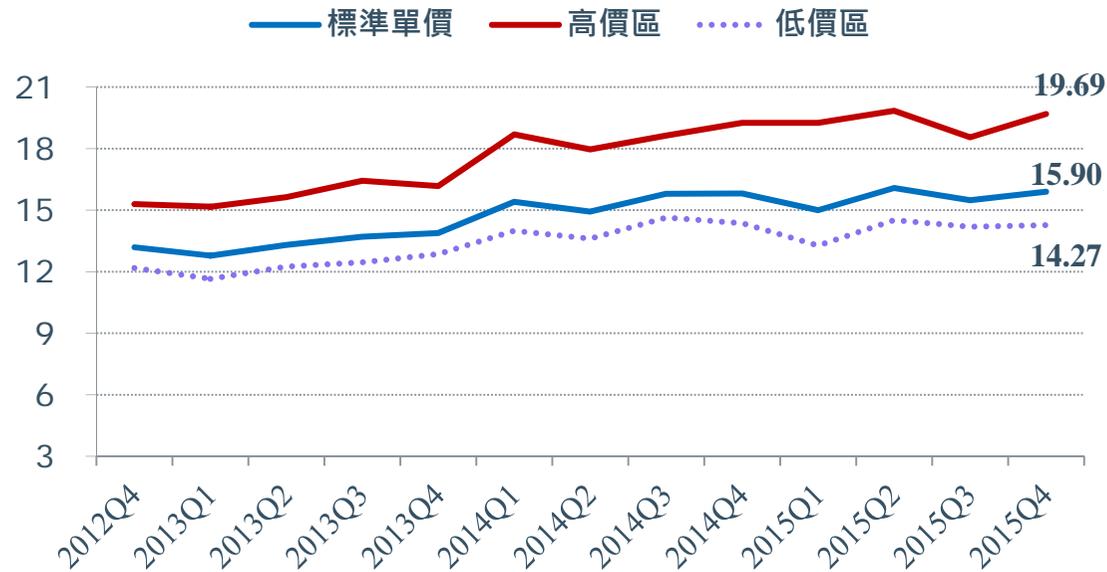


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	64.35	-28.24%	-74.15%
中價區	235.33	-14.91%	37.46%
低價區	296.14	88.01%	-63.68%

# 台南市推案價格與戶數比例



# 台南市區位價格

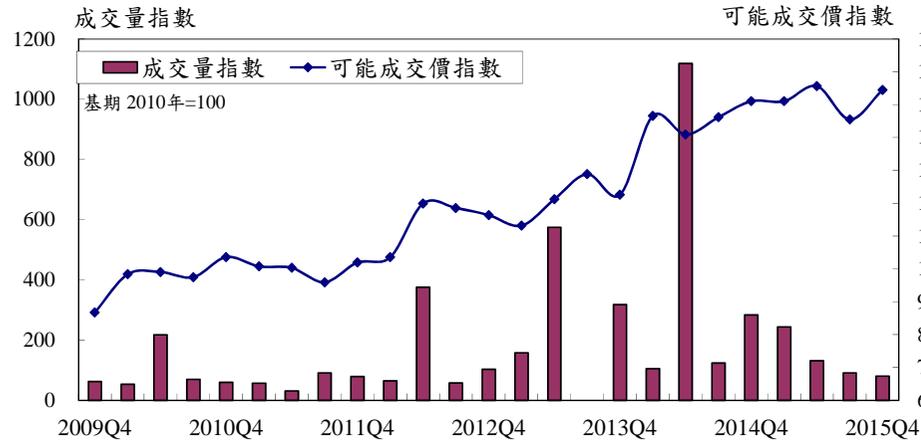


高價區	中西區、東區、北區、南區、安平
低價區	其他地區

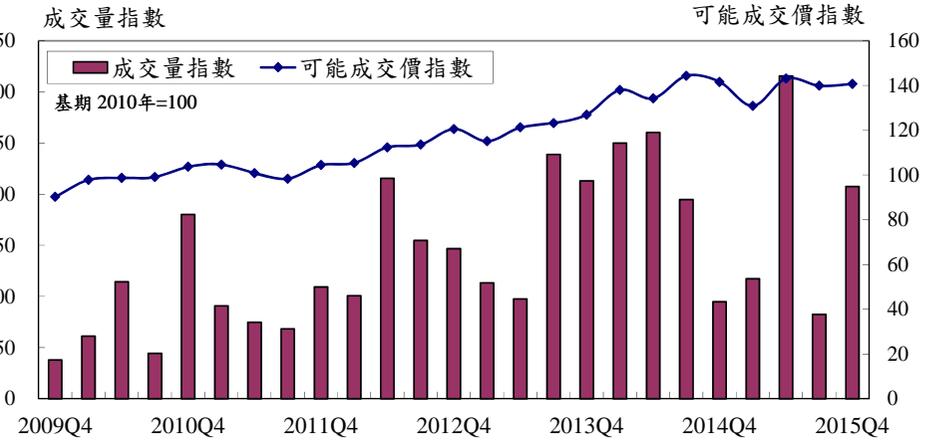
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	19.69 萬元/坪	6.12%	2.25%
低價區	14.27 萬元/坪	0.56%	-0.65%

# 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)

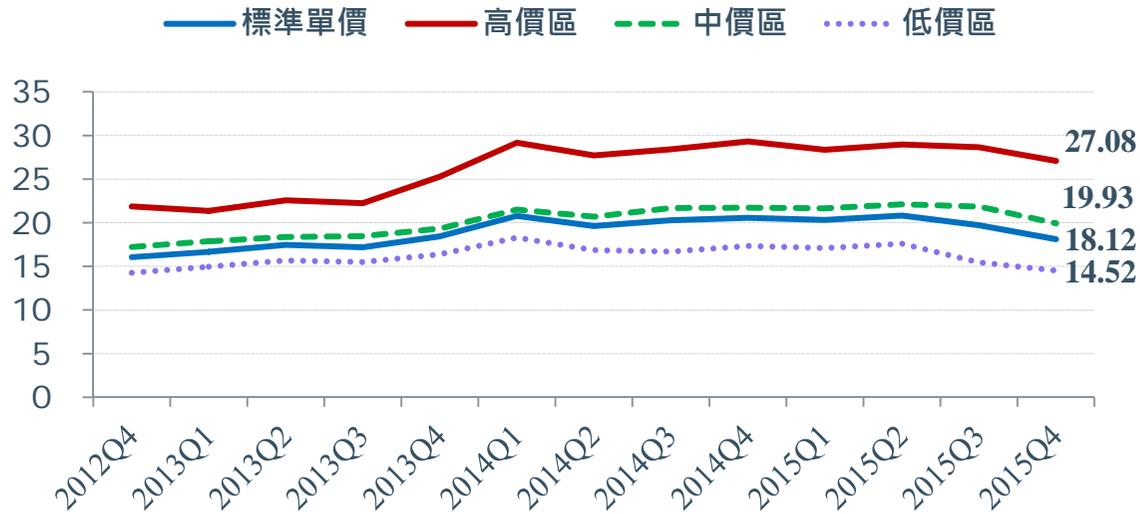


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	80.57	-11.15%	-71.61%
低價區	207.41	151.55%	118.60%

# 高雄市推案價格歷史分布



# 高雄市區位價格

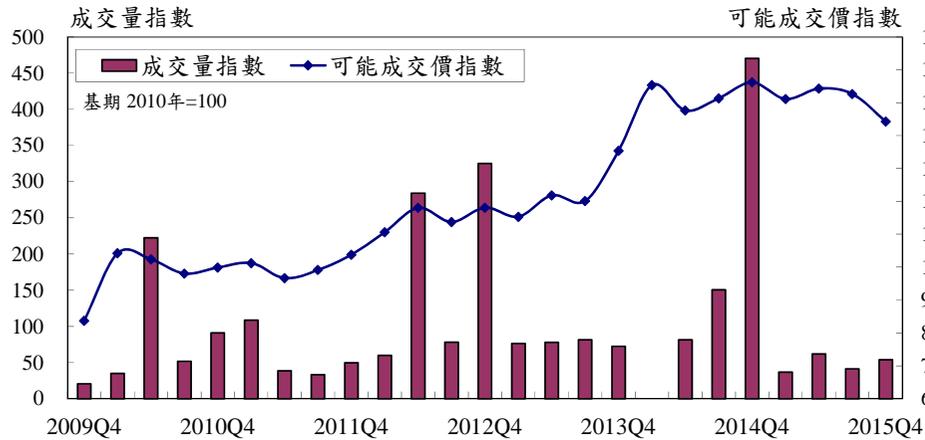


高價區	前金、新興、 苓雅、鼓山
中價區	鳥松、鳳山、 前鎮、鹽埕、 左營、三民
低價區	其他地區

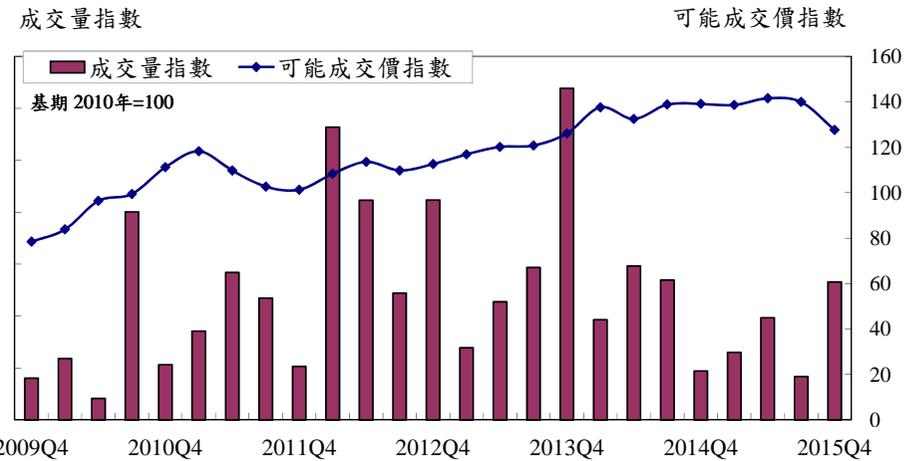
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	27.08 萬元/坪	-5.52%	-7.64%
中價區	19.93 萬元/坪	-8.81%	-8.28%
低價區	14.52 萬元/坪	-6.10%	-16.29%

# 高雄市區位成交量

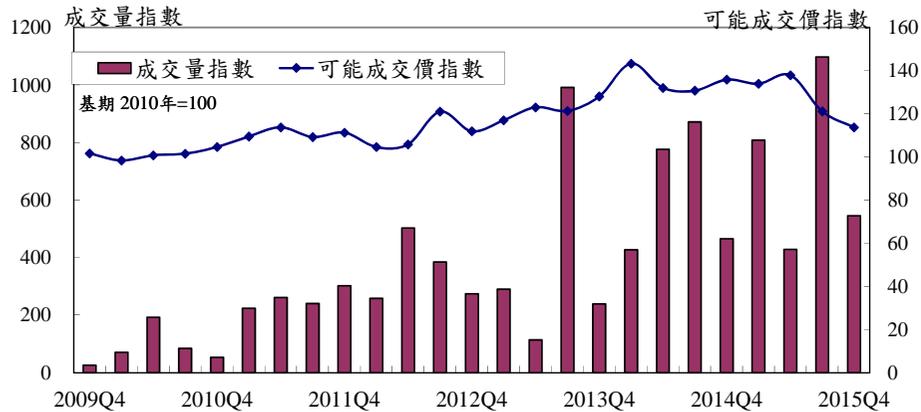
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



高雄市中價區價量指數趨勢圖(季)

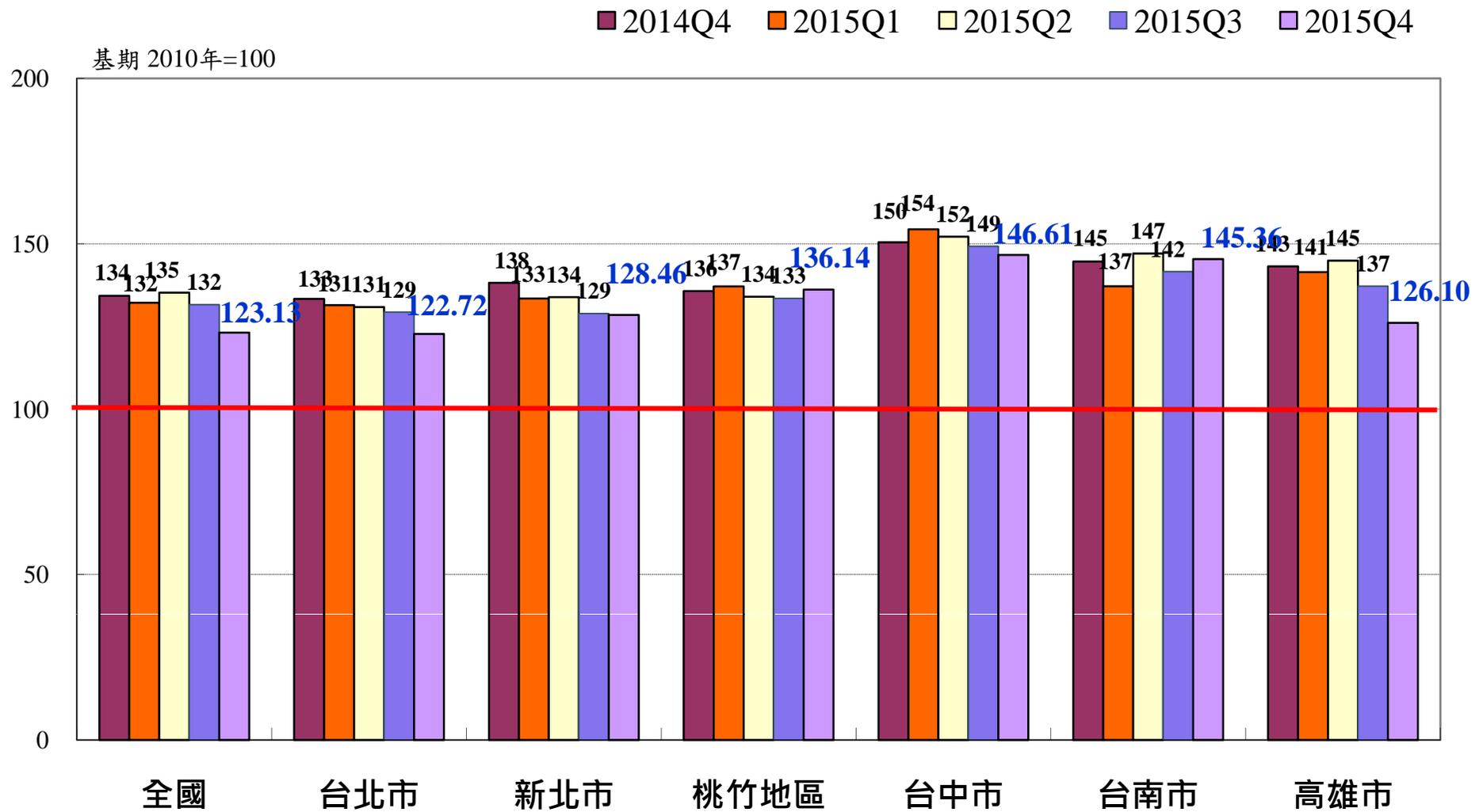


高雄市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	53.86	30.68%	-88.55%
中價區	159.41	219.29%	182.21%
低價區	545.19	-50.31%	17.18%

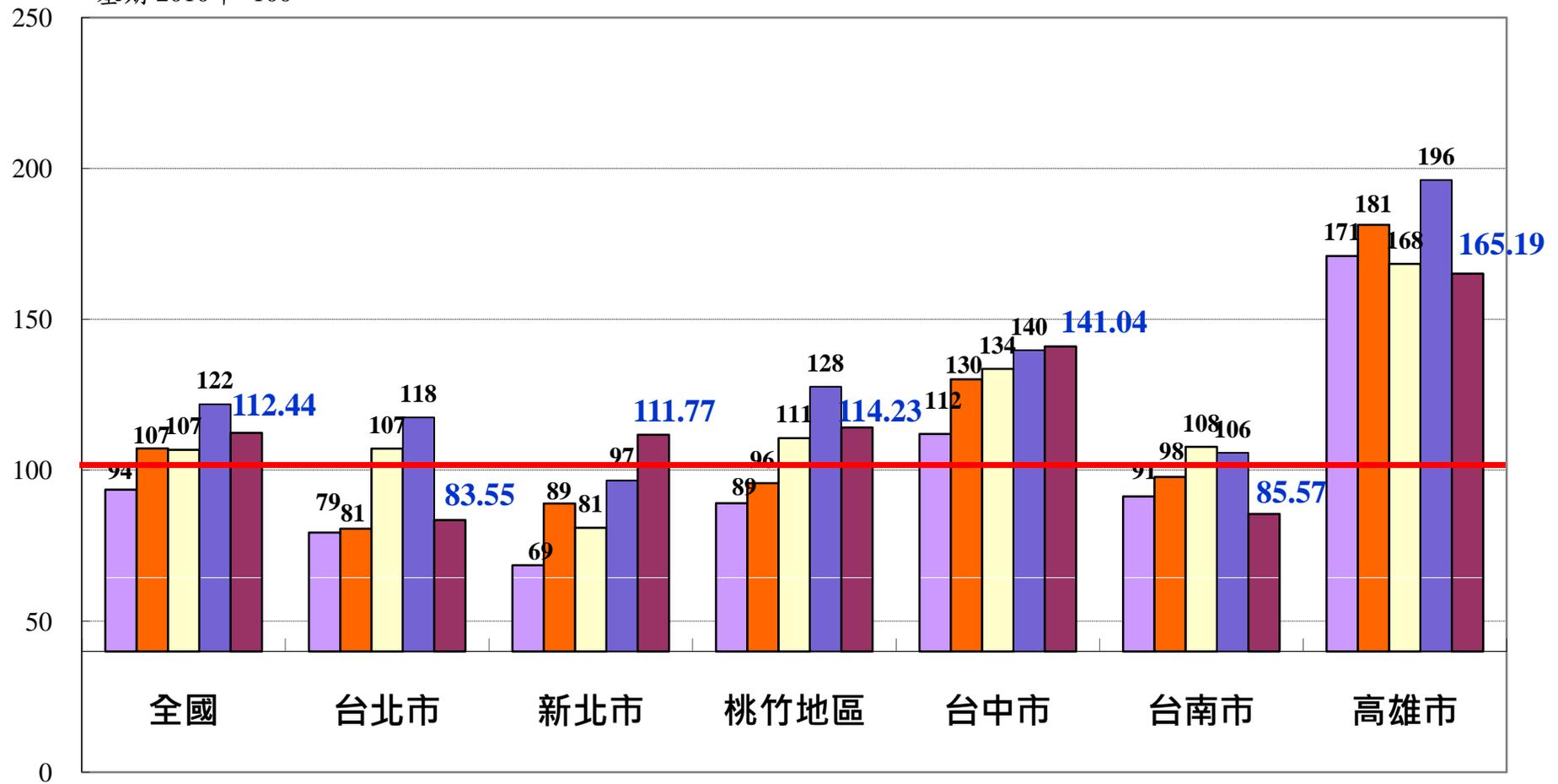
# 可能成交價指數圖



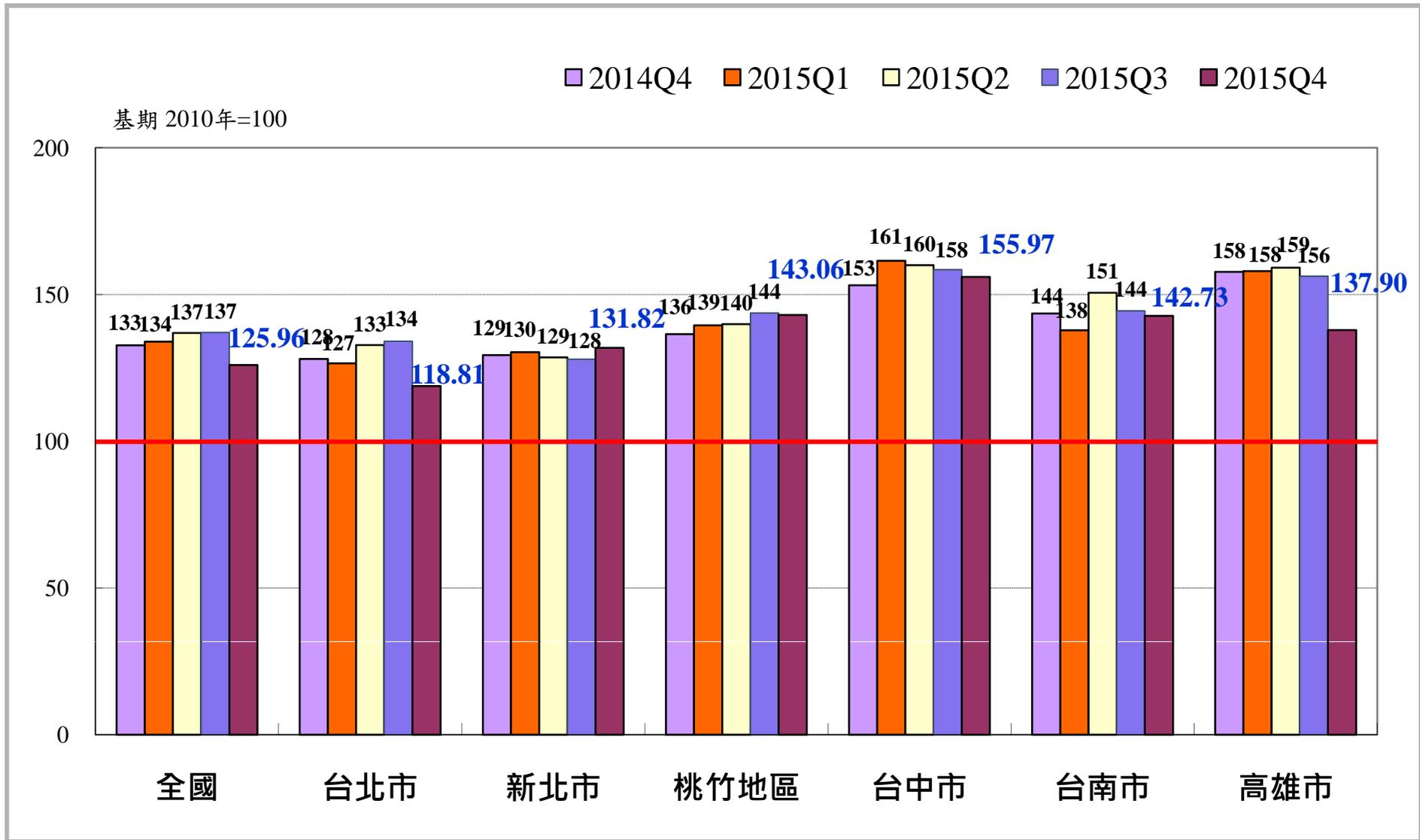
# 議價空間率指數圖

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

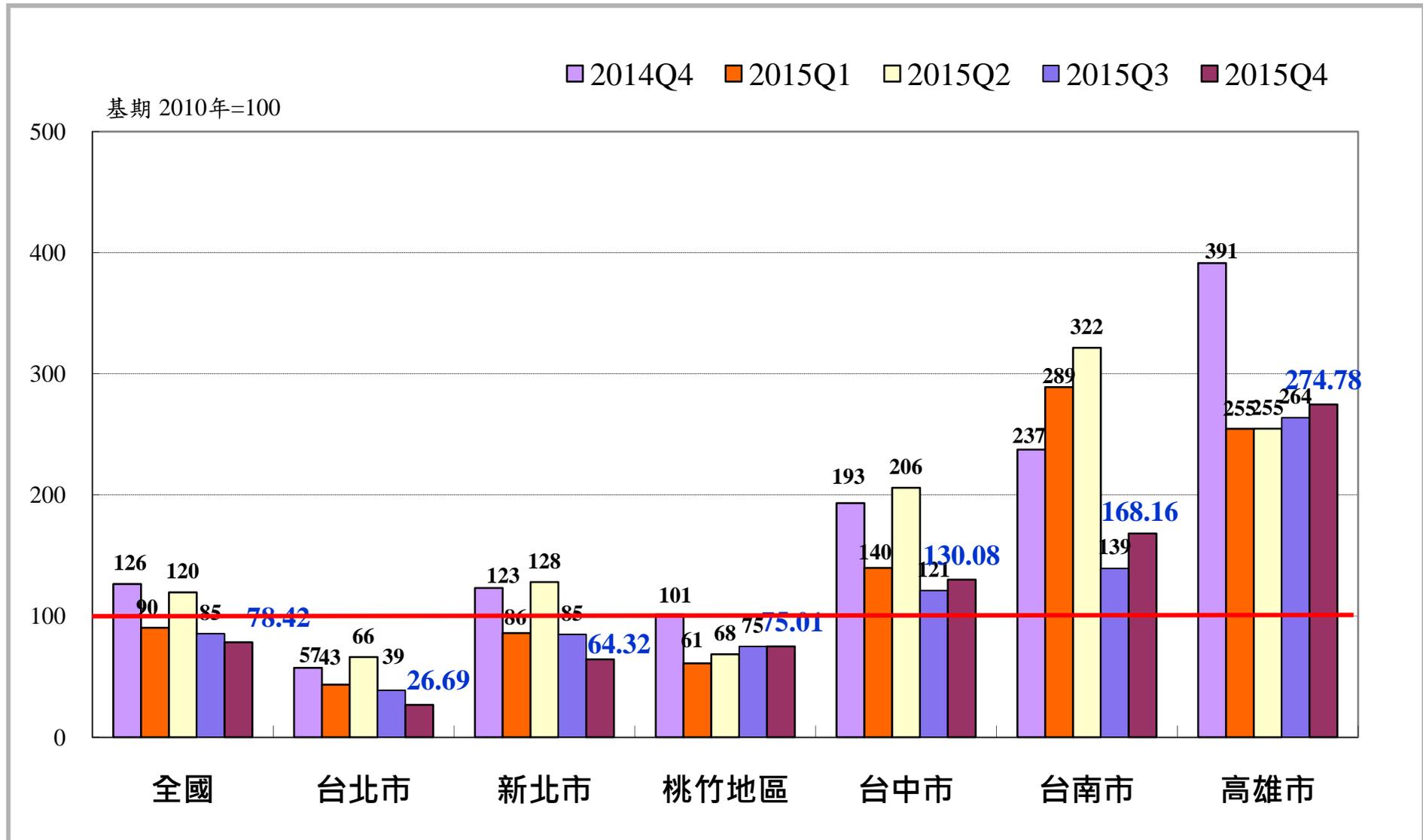
基期 2010年=100



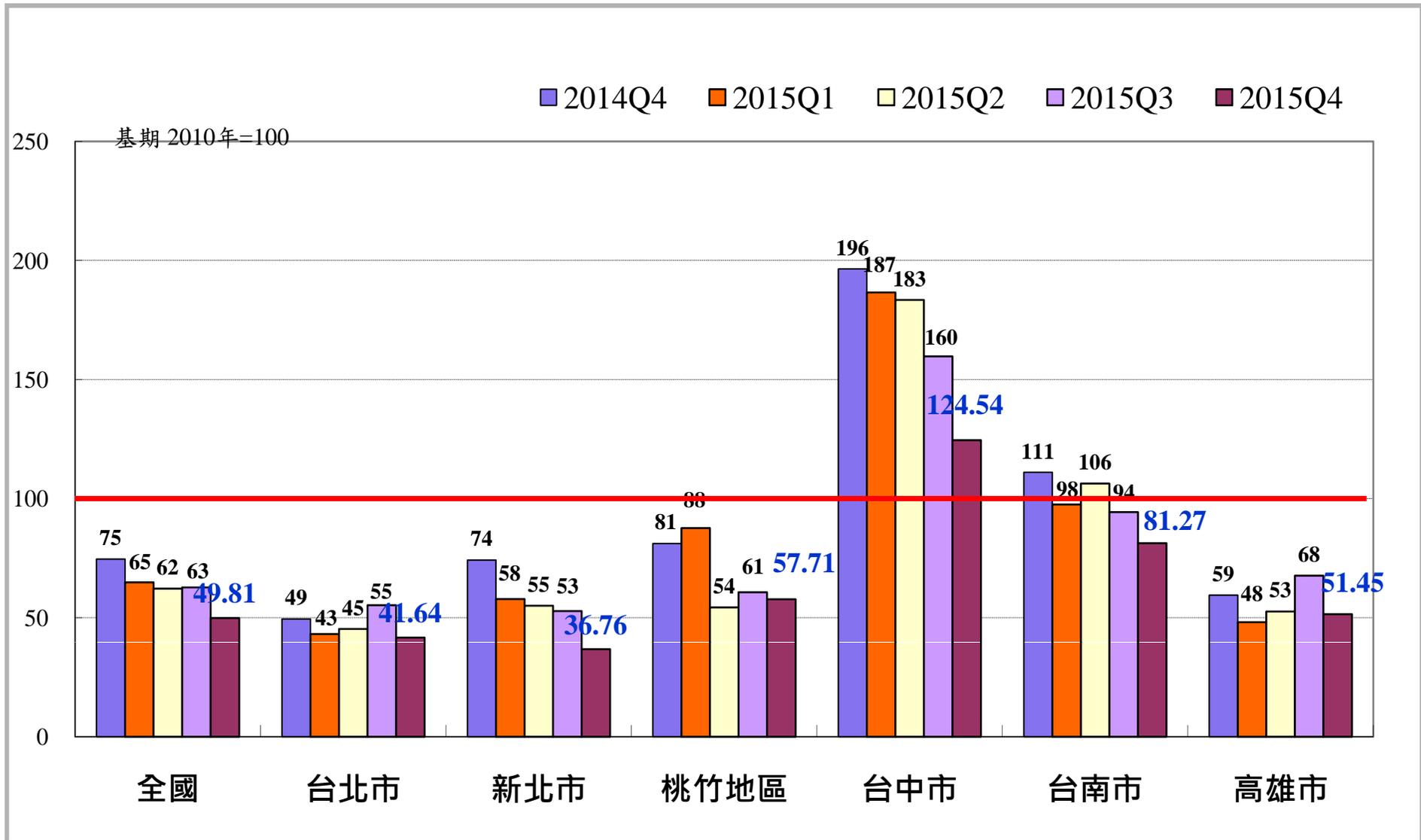
# 開價指數圖



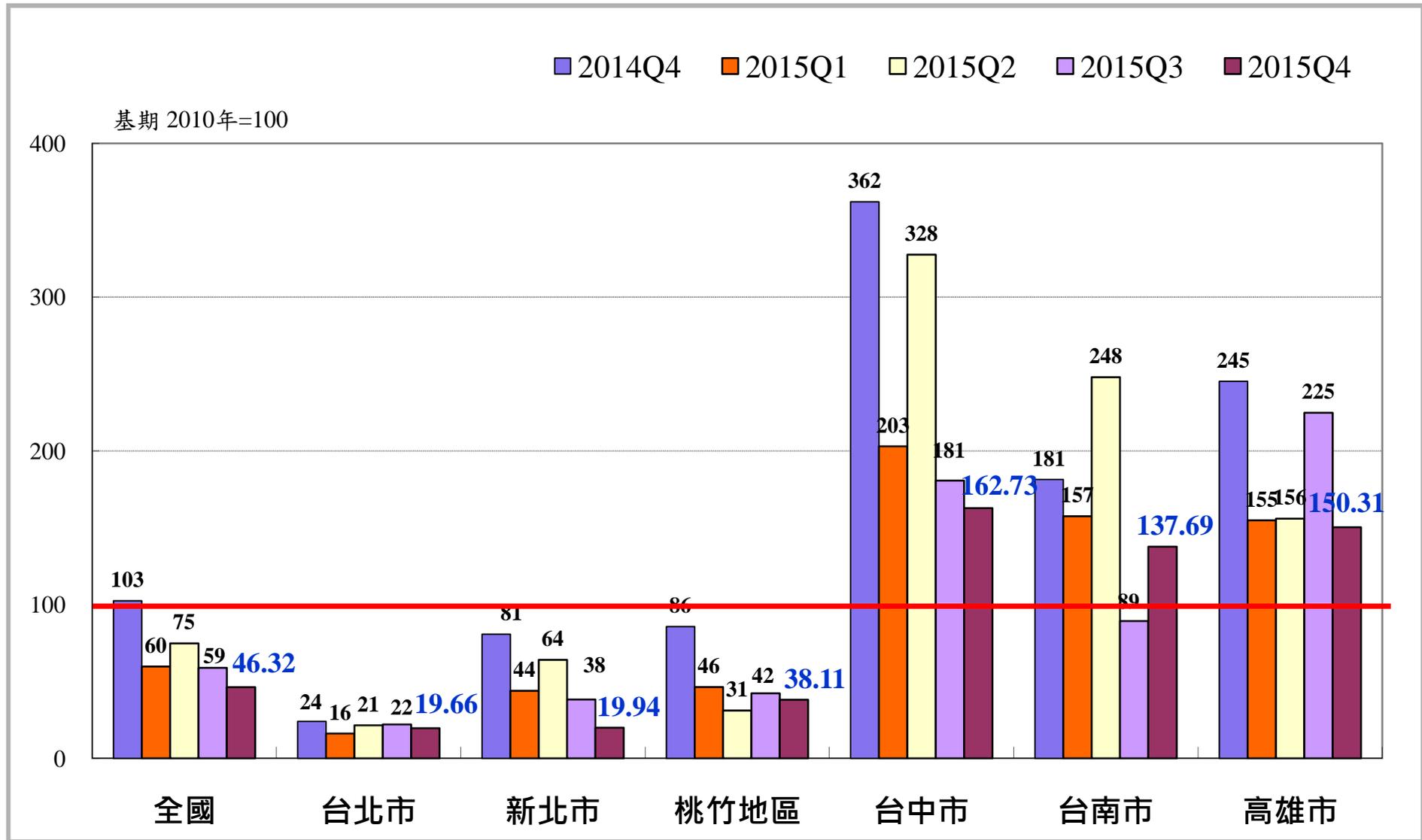
# 推案量指數圖



# 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	123.13	26.92 萬元/坪	-6.44% (---)	-8.29% (---)
議價空間率	112.44	17.24%	-7.78% (--)	20.16% (++)
開價	125.96	32.53 萬元/坪	-8.09% (---)	-5.08% (---)
推案量	78.42	1,785 億元	-8.21% (-)	-37.98% (--)
30天銷售率	49.81	8.79%	-20.54% (--)	-33.21% (---)
30天成交量	46.32	--	-21.39% (-)	-54.81% (--)

國泰全國房地產指數，本季相較上一季與去年同季均為**價跌量縮**，推案區位因素使得成交價格較低，成交量則小幅萎縮。整體而言，本季市場呈現較為低迷狀態，**各地區銷售率與成交量表現多不理想**。

# 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	122.72	75.96 萬元/坪	-5.11% (--)	-7.96% (--)
議價空間率	83.55	13.94%	-28.92% (---)	5.22% (Δ)
開價	118.81	88.27 萬元/坪	-11.37% (---)	-7.22% (--)
推案量	26.69	190 億元	-30.95% (--)	-53.37% (--)
30天銷售率	41.64	11.73%	-24.63% (--)	-15.77% (-)
30天成交量	19.66	--	-11.03% (Δ)	-18.07% (Δ)

國泰台北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價跌量穩。本季在開價大幅下修，議價空間大幅縮減與推案量中幅減少下。本季台北市成交價連四季下跌，銷售率出現較大萎縮，成交量繼續下探，市場動能明顯不足。整體而言，本季台北市新推個案以外圍為主，因此價格較低，但低價並未產生穩定銷售率與成交量的效果，市場規模持續低迷。

# 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	128.46	38.68 萬元/坪	-0.34% (△)	-7.03% (--)
議價空間率	111.77	19.90%	15.65% (+)	63.01% (+++)
開價	131.82	48.29 萬元/坪	3.01% (+)	1.90% (△)
推案量	64.32	416 億元	-24.24% (-)	-47.78% (---)
30天銷售率	36.76	8.02%	-30.37% (---)	-50.46% (---)
30天成交量	19.94	--	-47.86% (--)	-75.30% (---)

國泰新北市房地產指數，相較上一季為**價穩量縮**，較去年同季為**價跌量縮**。本季新北市市場持續呈現衰退結構，特別是銷售率與成交量持續萎縮，**30天銷售率僅8.02%**，**成交量指數已低於20%**，為**衰退較嚴重地區**。整體而言，本季新北市因銷售率與成交量的明顯衰退，市場餘屋持續累積問題相對嚴重。

# 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	136.14	21.87 萬元/坪	1.99% (+)	0.33% (Δ)
議價空間率	114.23	16.90%	-10.55% (--)	28.21% (++)
開價	143.06	26.32 萬元/坪	-0.45% (Δ)	4.82% (+)
推案量	75.01	335 億元	0.06% (Δ)	-25.94% (--)
30天銷售率	57.71	9.84%	-4.86% (Δ)	-28.83% (-)
30天成交量	38.11	--	-9.82% (Δ)	-55.56% (--)

國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季價漲量穩，較去年同季為價穩量縮。本季在指標個案推出下，開價及推案量維持穩定。本季桃竹地區持續上季持穩結構，雖然市場仍處於相對低檔，但未持續惡化。整體而言，本季桃竹地區房市屬於低檔穩定，但銷售率仍未改善，餘屋賣壓問題仍是後市發展的主要困境。

# 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	146.61	19.88 萬元/坪	-1.75% (△)	-2.52% (△)
議價空間率	141.04	17.94%	0.88% (△)	25.84% (++)
開價	155.97	24.23 萬元/坪	-1.56% (△)	1.85% (△)
推案量	130.08	343 億元	7.45% (△)	-32.70% (-)
30天銷售率	124.54	8.56%	-22.02% (--)	-36.60% (--)
30天成交量	162.73	--	-9.94% (△)	-55.05% (--)

國泰台中市房地產指數，相較上一季為價量俱穩，較去年同季為價穩量縮。本季台中市新推個案市場成交價及成交量維持穩定，銷售率呈現萎縮，顯示市場已逐漸脫離過去相對繁榮格局。整體而言，本季台中市房市不若以往熱絡，相對各地區較高的成交量指數能否維持，是後續觀察重點。

# 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	145.36	15.90 萬元/坪	2.66% (+)	0.51% (△)
議價空間率	85.57	13.70%	-19.13% (---)	-6.32% (-)
開價	142.73	18.42 萬元/坪	-1.19% (△)	-0.56% (△)
推案量	168.16	111 億元	20.68% (+)	-29.19% (-)
30天銷售率	81.27	7.73%	-13.83% (△)	-26.81% (--)
30天成交量	137.69	--	54.06% (+)	-24.09% (-)

國泰台南市房地產指數，相較上季為**價量俱增**，較去年同季為價穩量縮。本季台南市新推個案市場相對上季表現為各地區中最好，但**銷售率卻為各地區中最低**，市場持續在低檔中維持一定溫度。整體而言，台南市房市雖無過去相對繁榮格局，但低總價個案仍有不錯表現，惟長期累積存貨問題仍是後市發展的隱憂。

# 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	126.10	18.12 萬元/坪	-8.08% (--)	-11.91% (---)
議價空間率	165.19	17.50%	-15.80% (---)	-3.40% (Δ)
開價	137.90	21.96 萬元/坪	-11.74% (---)	-12.57% (---)
推案量	274.78	390 億元	4.13% (Δ)	-29.79% (-)
30天銷售率	51.45	8.26%	-23.93% (-)	-13.45% (Δ)
30天成交量	150.31	--	-33.14% (--)	-38.70% (--)

國泰高雄市房地產指數，相較上季與去年同季均為**價跌量縮**。本季高雄市新推個案市場因開價下修至合理狀況，導致成交價格亦同步下跌，雖然部分原因屬推案地區偏向外圍地區所致，但銷售率與成交量亦出現減少，顯示市場有步入反轉階段之跡象。整體而言，**本季高雄市價格下跌與成交量明顯減少**，市場買盤力量消退，需留意後續餘屋規模。

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

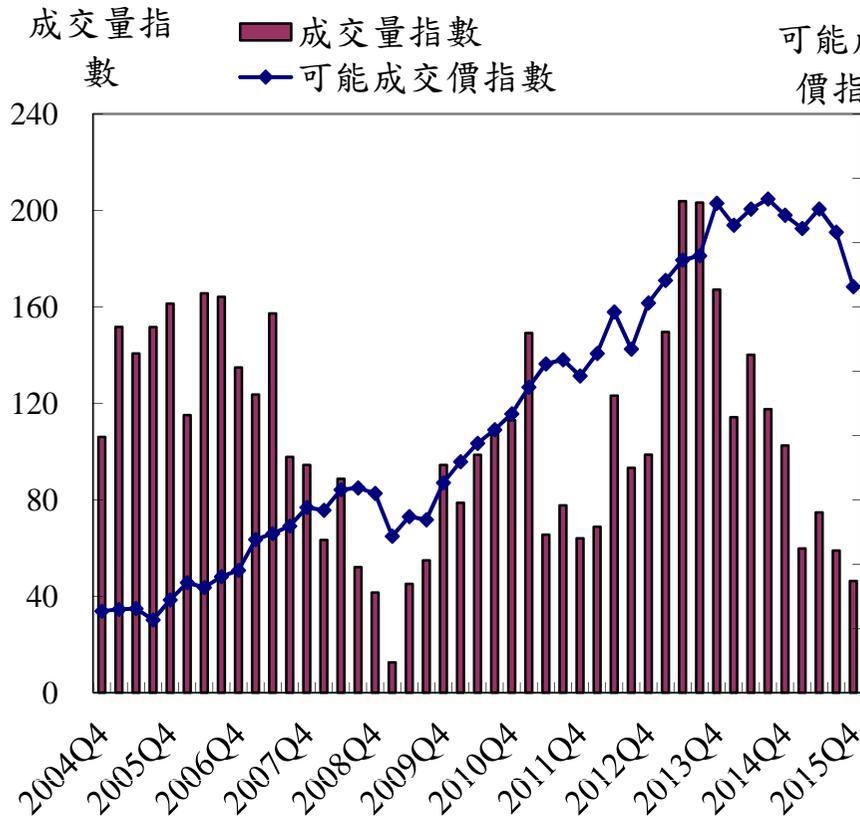
本季相對上一季之全國綜合表現分數為-8分，各地區趨勢表現多呈現衰退，以台南市6分與桃竹地區3分相對較穩，台北市與新北市-6分較差。

## 各地區市場表現相較去年同季綜合分數

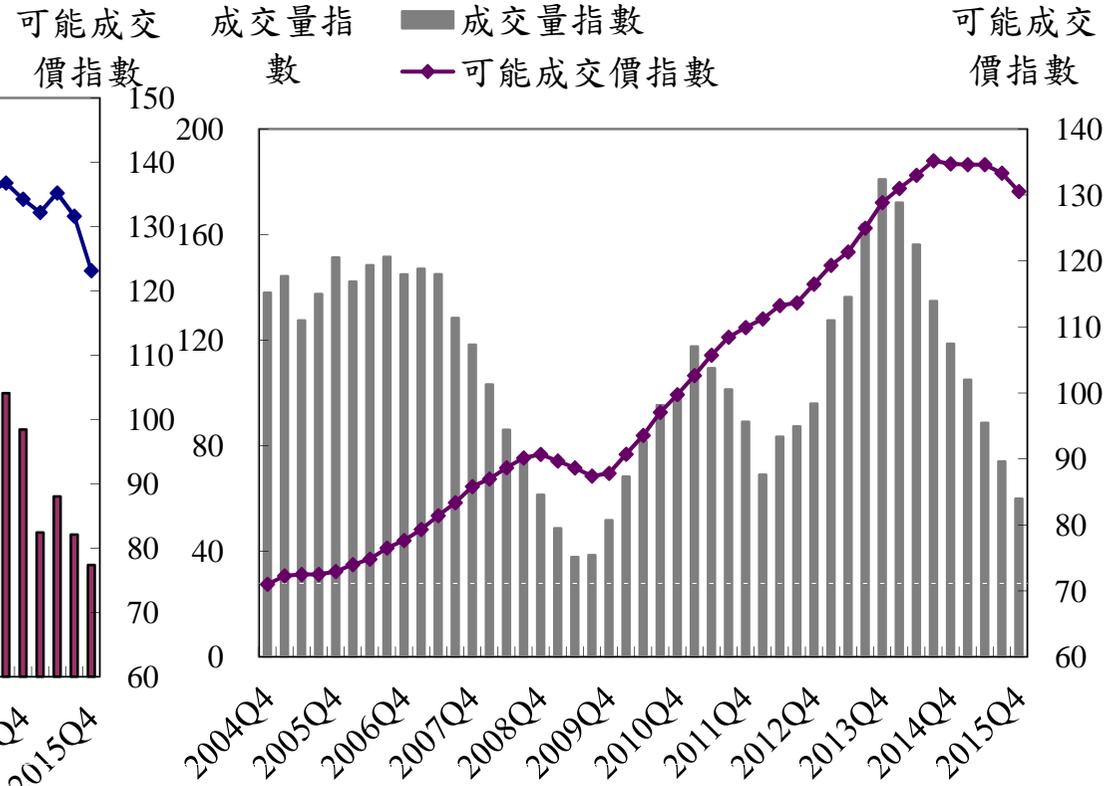
	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	-3	-2	-3	-2	-3	-2	-15
台北市	-2	0	-2	-2	-1	0	-7
新北市	-2	-3	0	-3	-3	-3	-14
桃竹地區	0	-2	1	-2	-1	-2	-6
台中市	0	-2	0	-1	-2	-2	-7
台南市	0	1	0	-1	-2	-1	-3
高雄市	-3	0	-3	-1	0	-2	-9

本季相對去年同季全國綜合表現分數為-15分，衰退趨勢相當嚴重，各地區中以新北市-14分最低，台南市-3分相對較佳，其餘地區均已明顯進入長期衰退結構。

# 全國價量指數趨勢圖(季與四季)

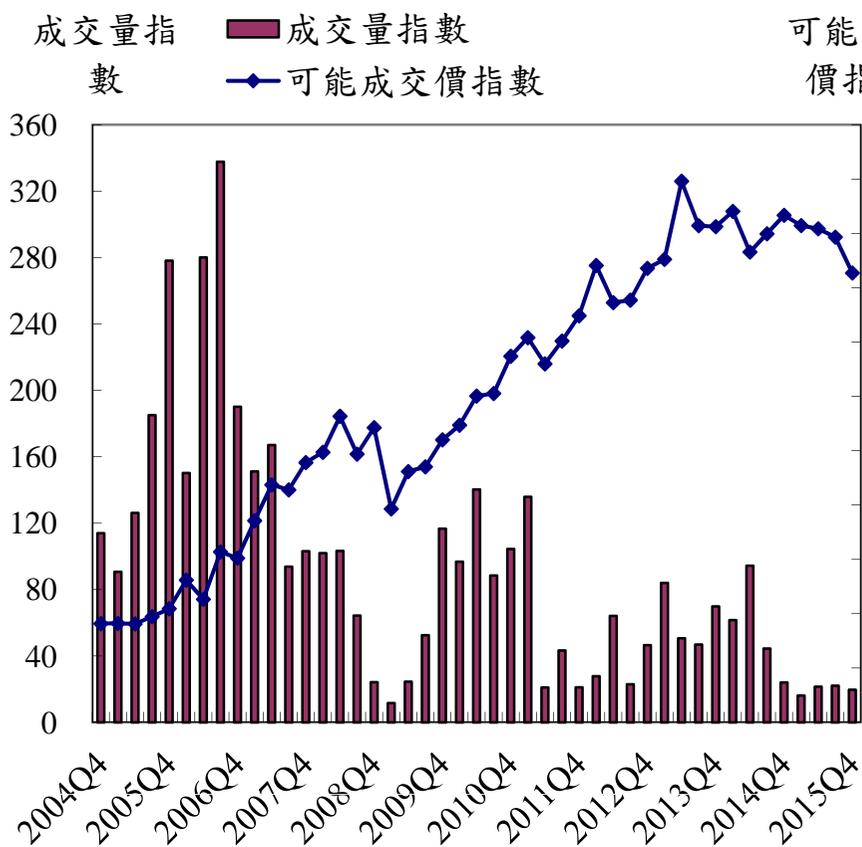


全國價量指數趨勢圖(季)

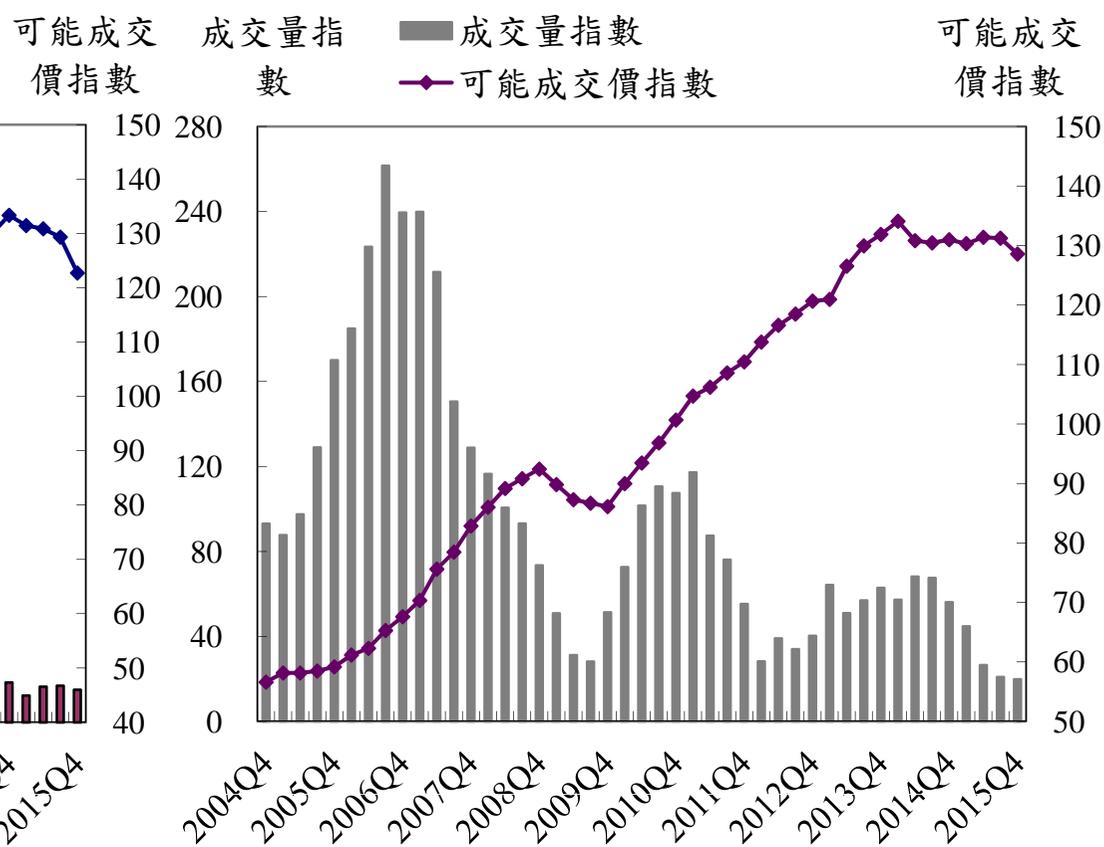


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

# 台北市價量指數趨勢圖(季與四季)

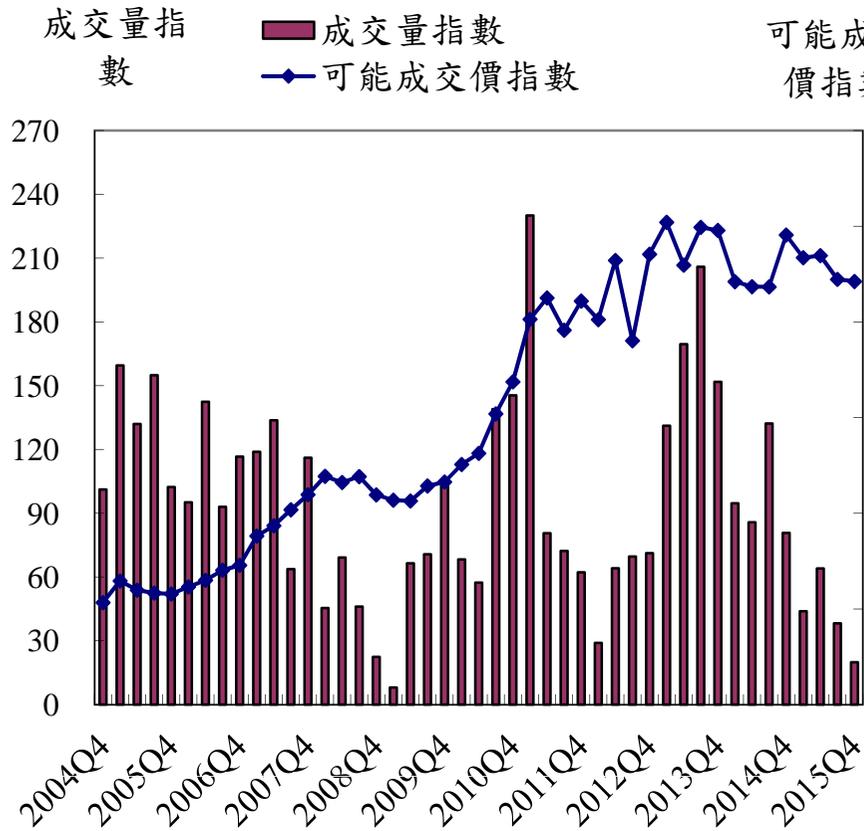


台北市價量指數趨勢圖(季)

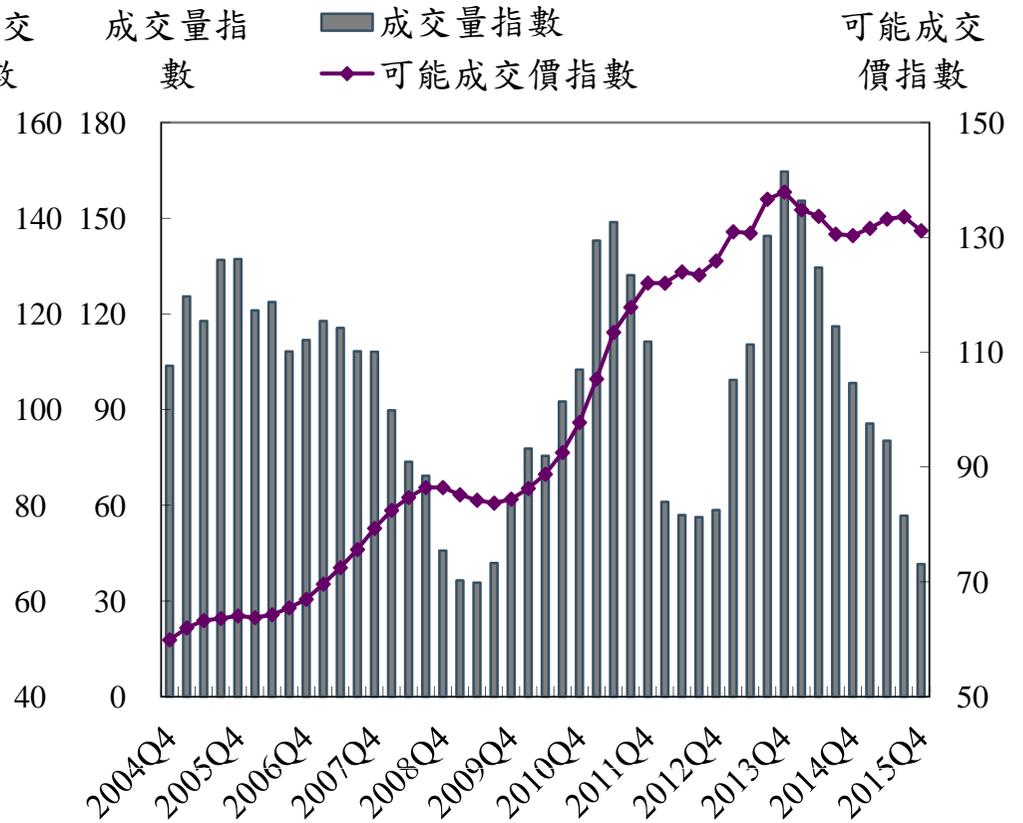


台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

# 新北市價量指數趨勢圖(季與四季)

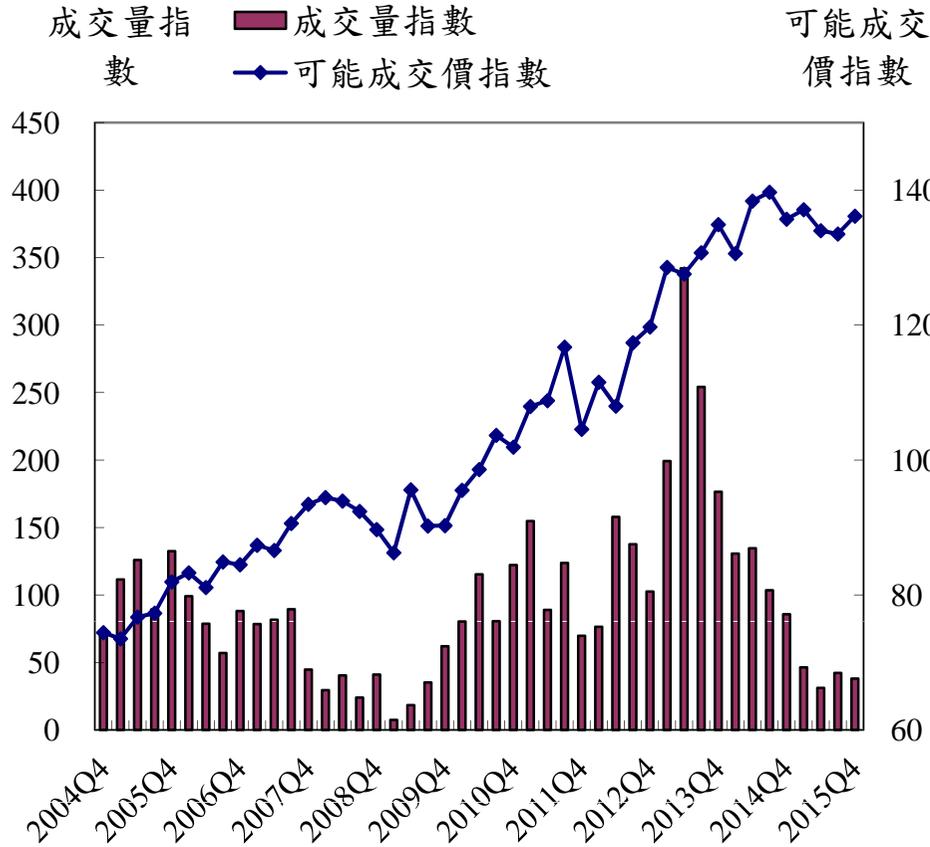


新北市價量指數趨勢圖(季)

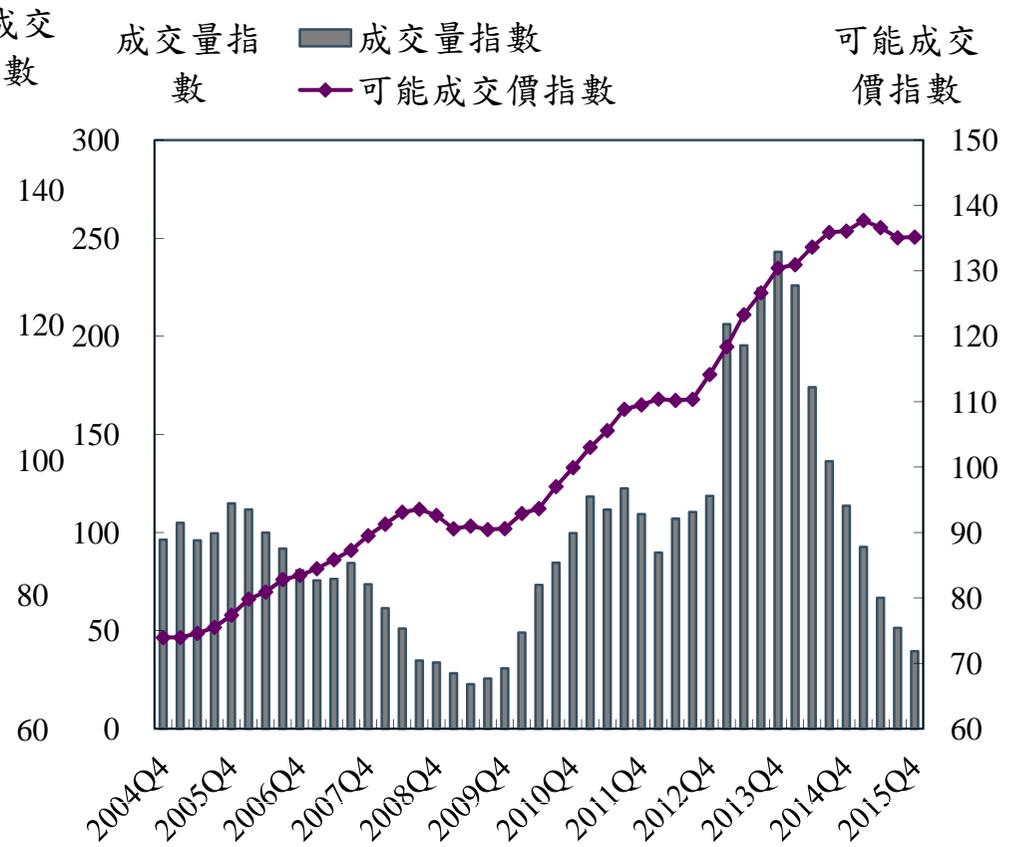


新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

# 桃竹價量指數趨勢圖(季與四季)

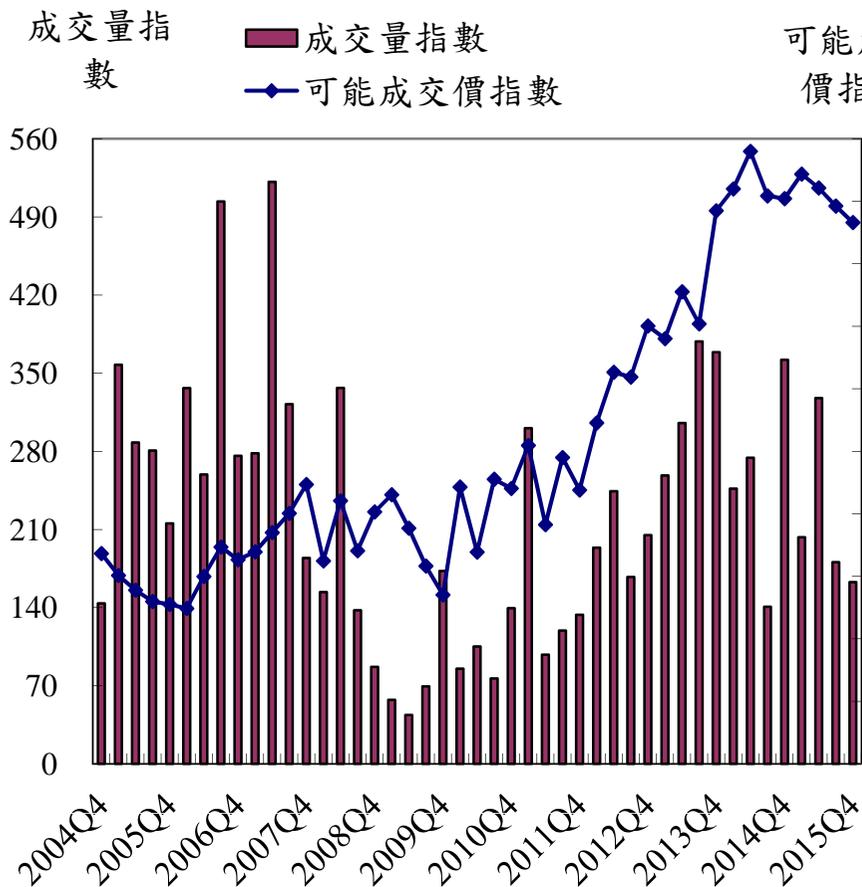


桃竹地區價量指數趨勢圖(季)

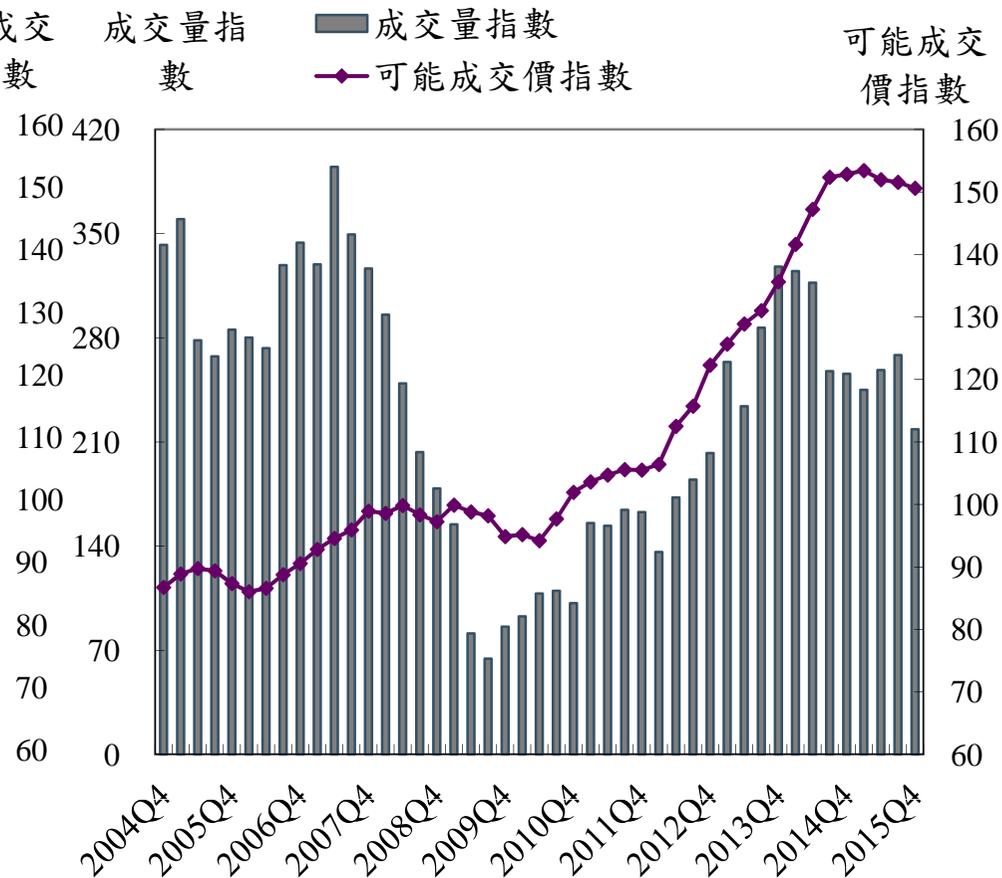


桃竹地區量指數趨勢圖(四季平均)

# 台中市價量指數趨勢圖(季與四季)

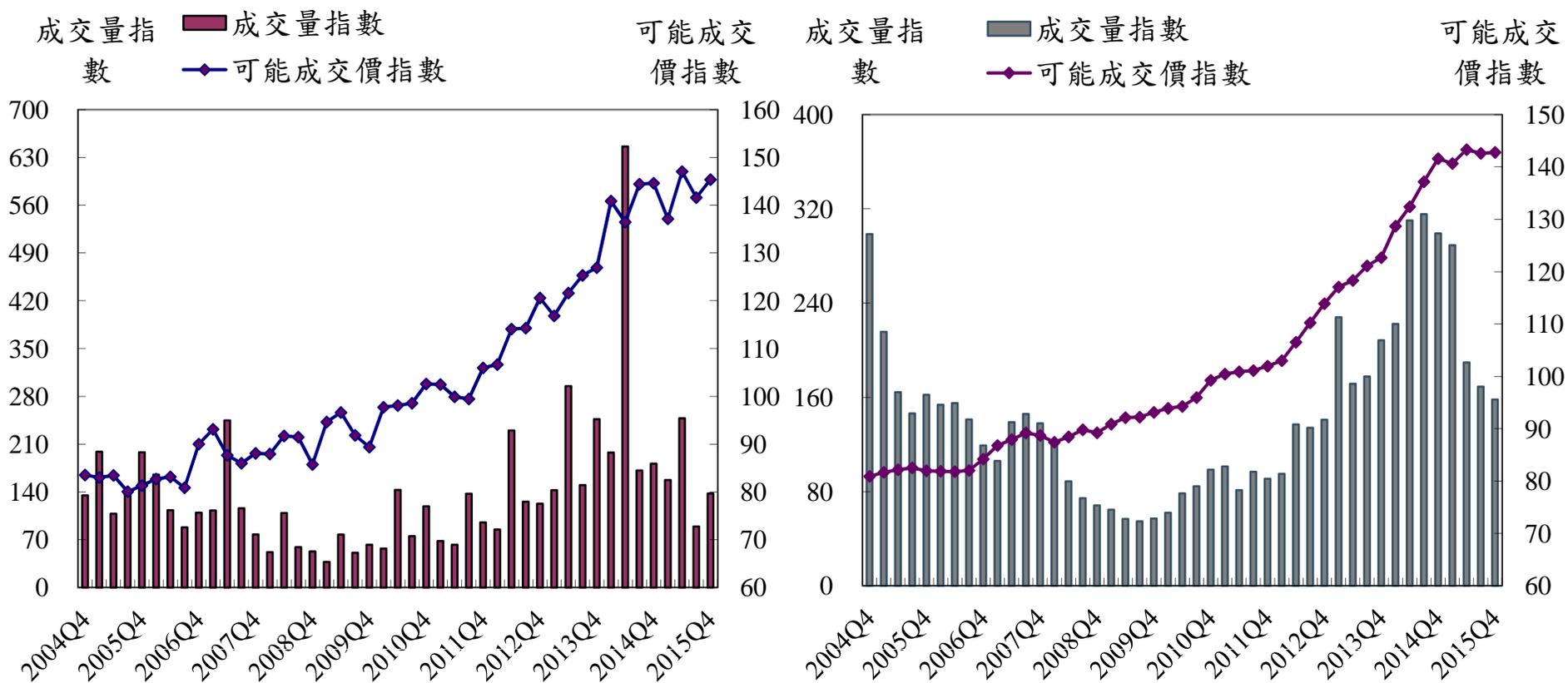


台中市價量指數趨勢圖(季)



台中市量指數趨勢圖(四季平均)

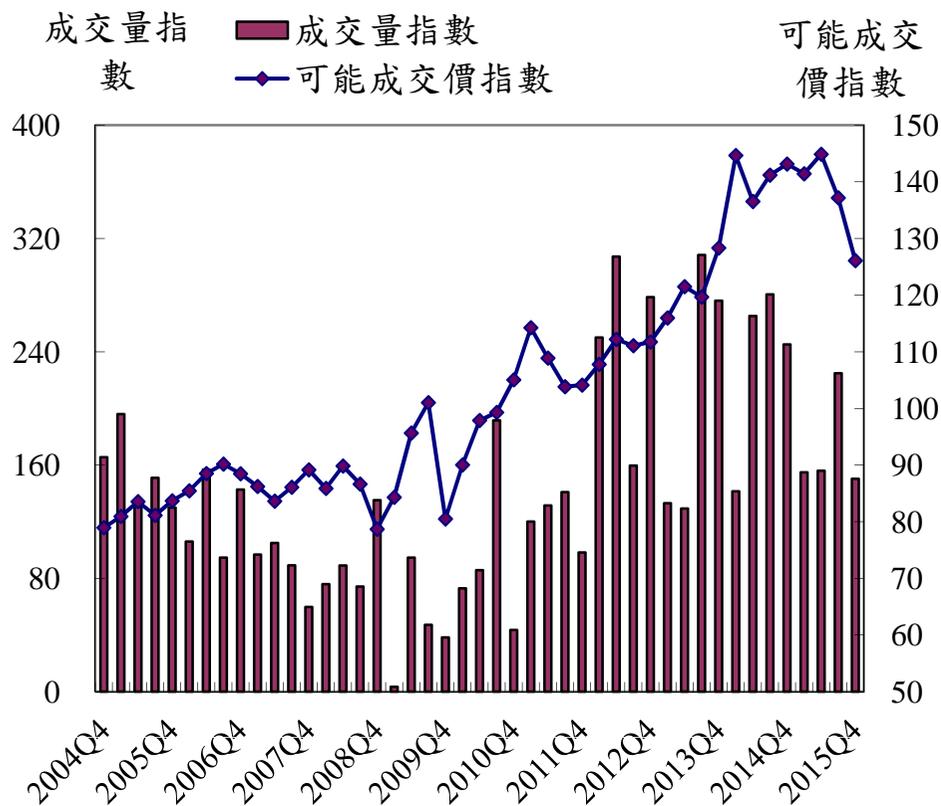
# 台南市價量指數趨勢圖(季與四季)



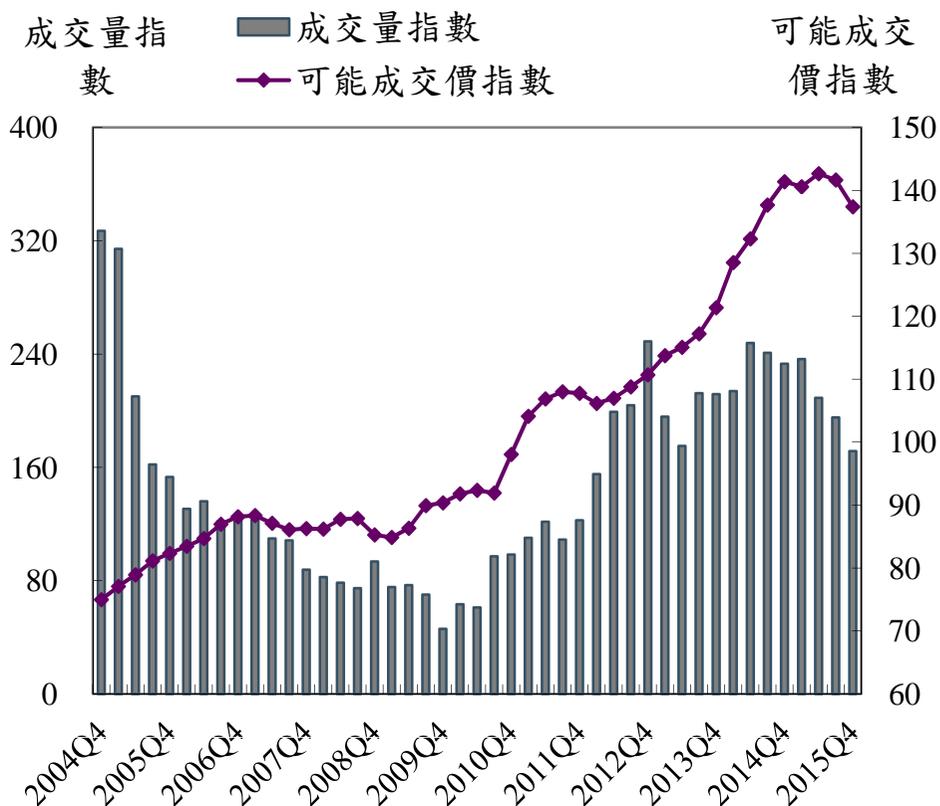
台南市價量指數趨勢圖(季)

台南市量指數趨勢圖(四季平均)

# 高雄市價量指數趨勢圖(季與四季)

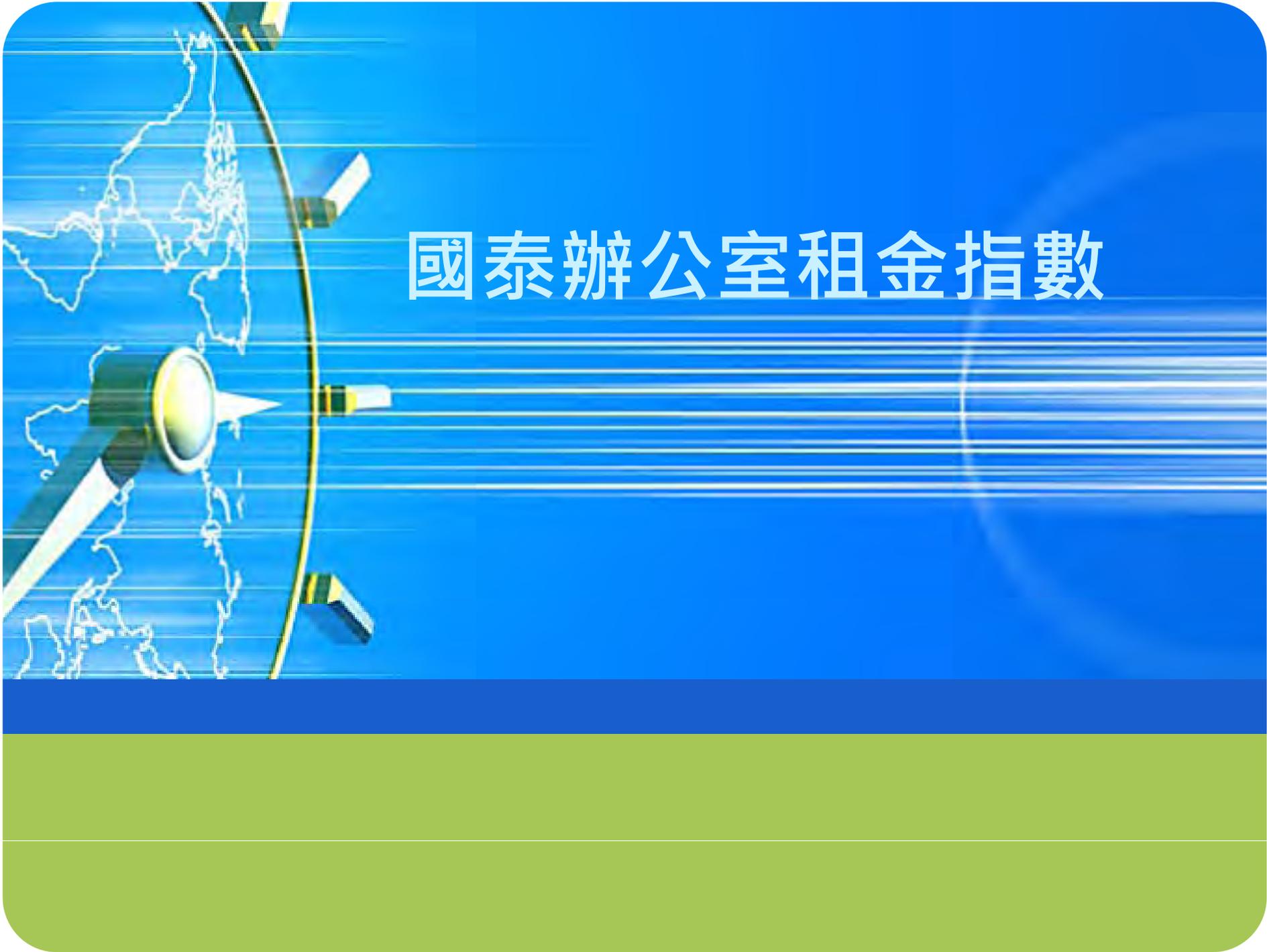


高雄市價量指數趨勢圖(季)



高雄市量指數趨勢圖(四季平均)

- ❖ 本季相較上一季與去年同季均為價跌量縮。本季市場呈現較明顯悲觀狀態。雖然中央銀行放寬房貸管制，並調降利率，加上財政部提高優惠購屋貸款額度。但因預期房地合一稅上路的疑慮，以及奢侈稅退場後可能出現的賣壓，致使各地區交易清淡。
- ❖ 此外，人民幣貶值後的國際股市大幅下跌，總統與國會改選的政治因素衝擊，以及經濟成長持續衰退，均是造成房市低迷的原因。整體而言，本季價格下跌相當明顯，各地區銷售率與成交量表現多不理想，後市應會持續此衰退趨勢一段時間。

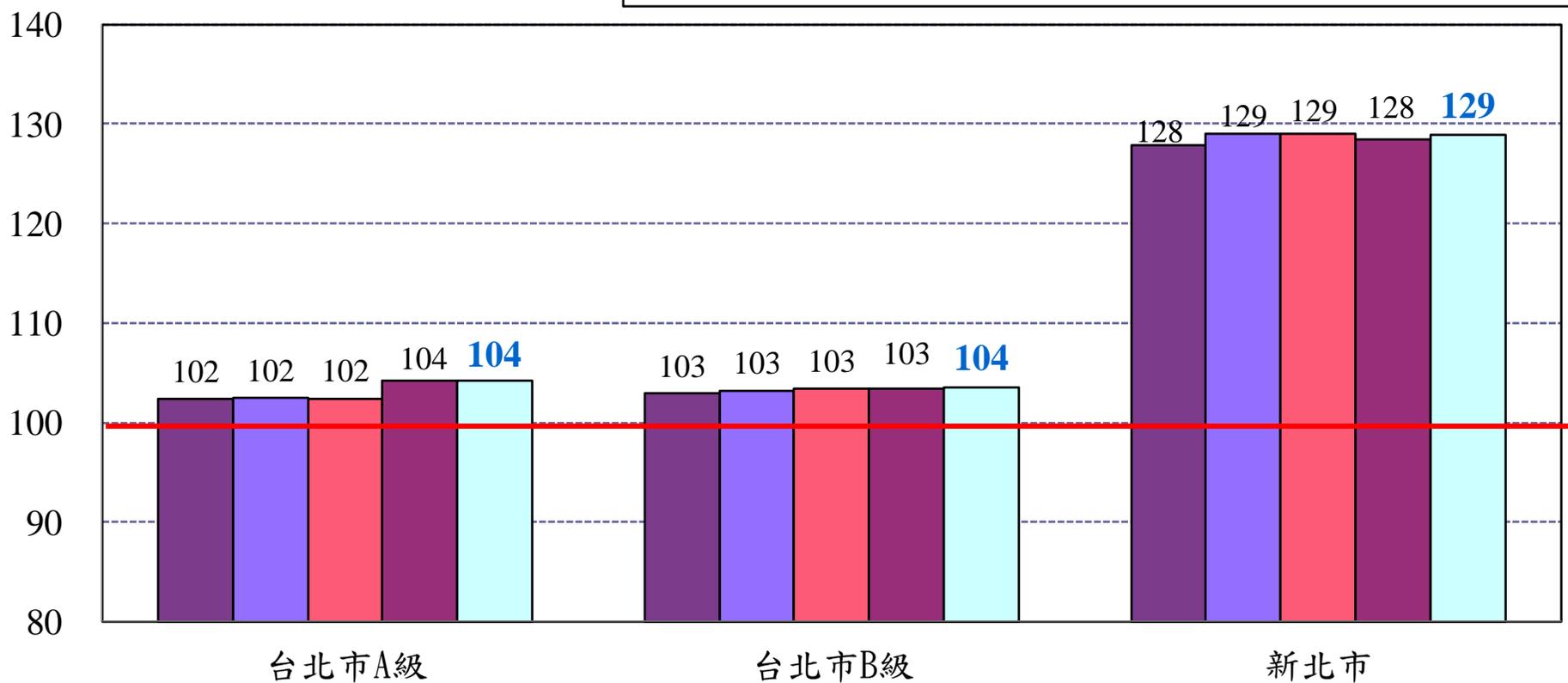


# 國泰辦公室租金指數

# 辦公室租金開價指數一分區

基期 2010年=100

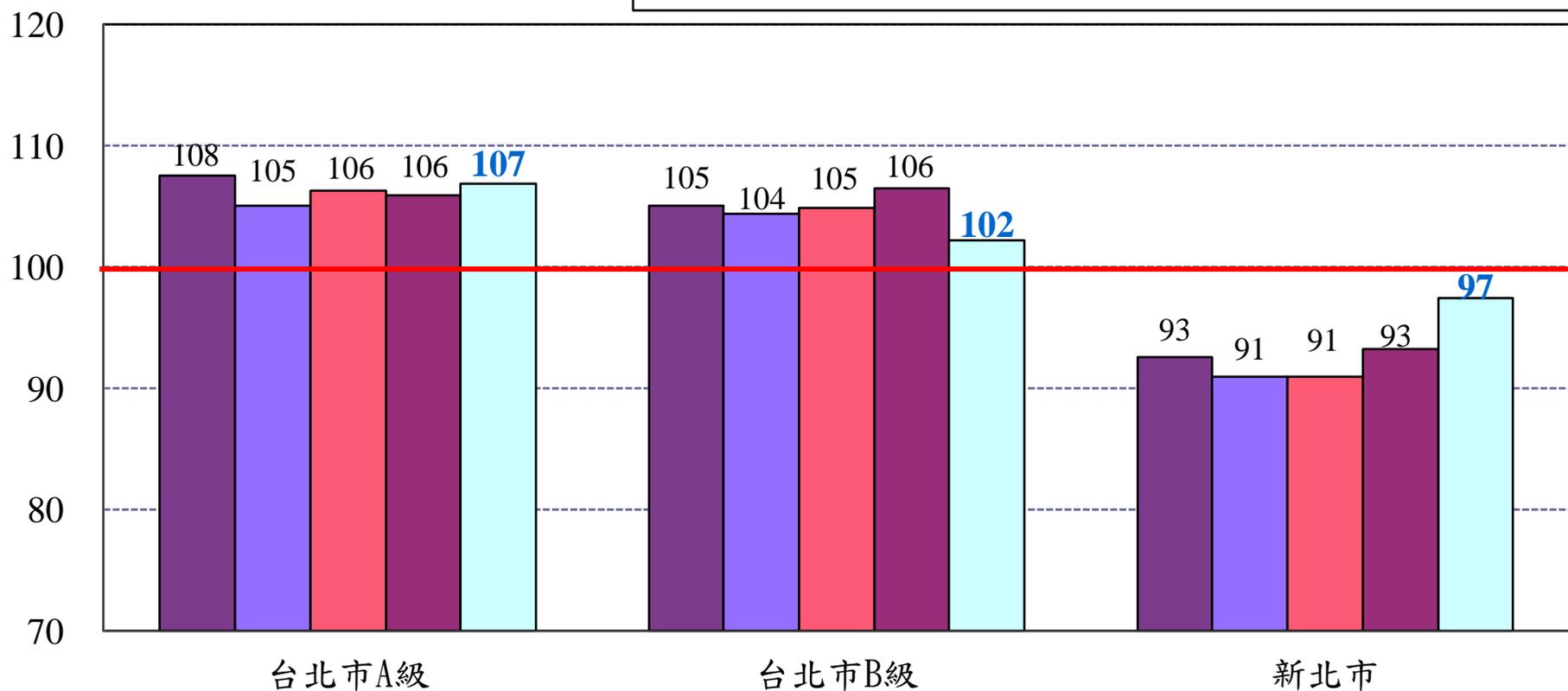
■ 2014Q4   ■ 2015Q1   ■ 2015Q2   ■ 2015Q3   □ 2015Q4



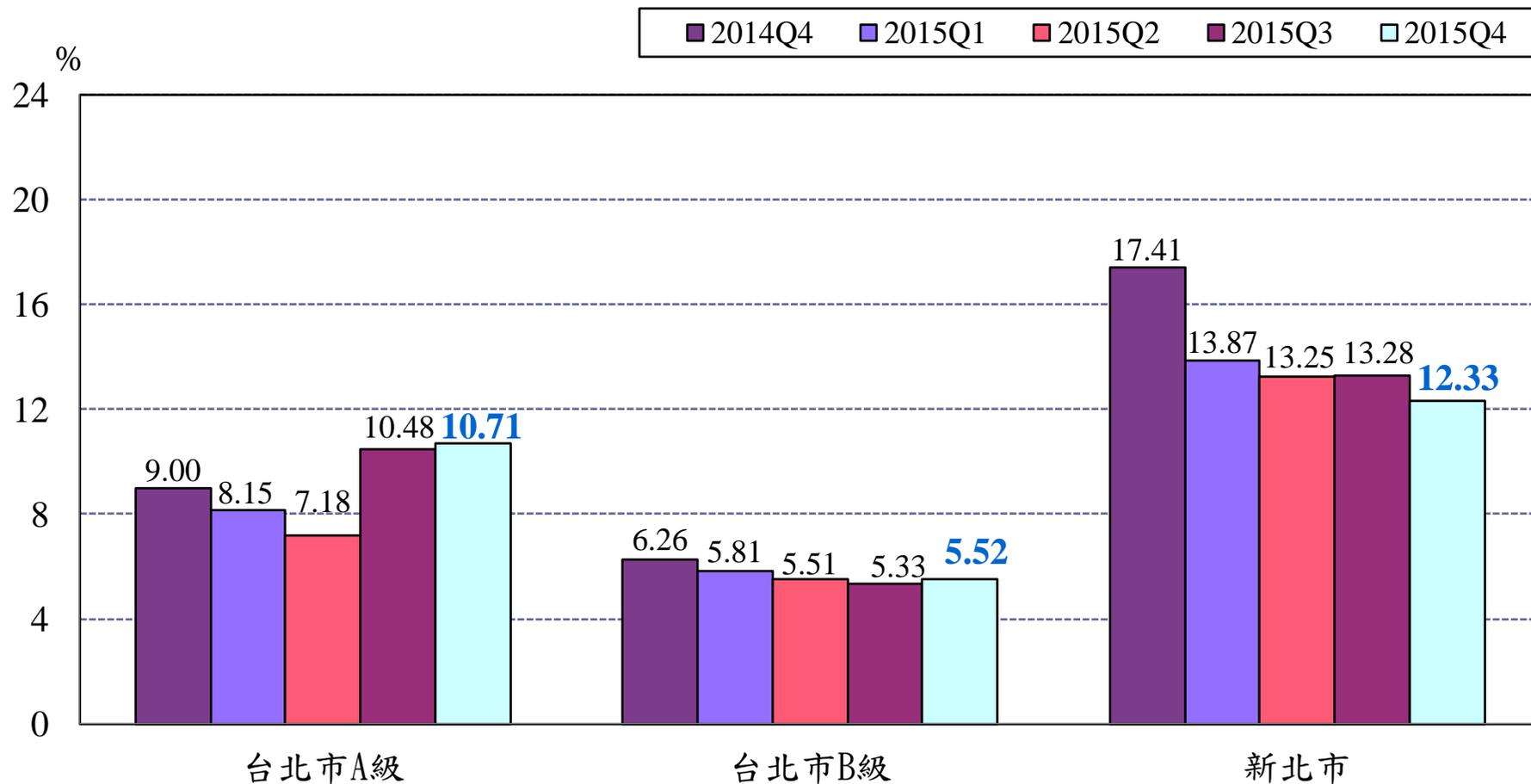
# 辦公室租金議價空間率指數一分區

基期 2010年=100

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



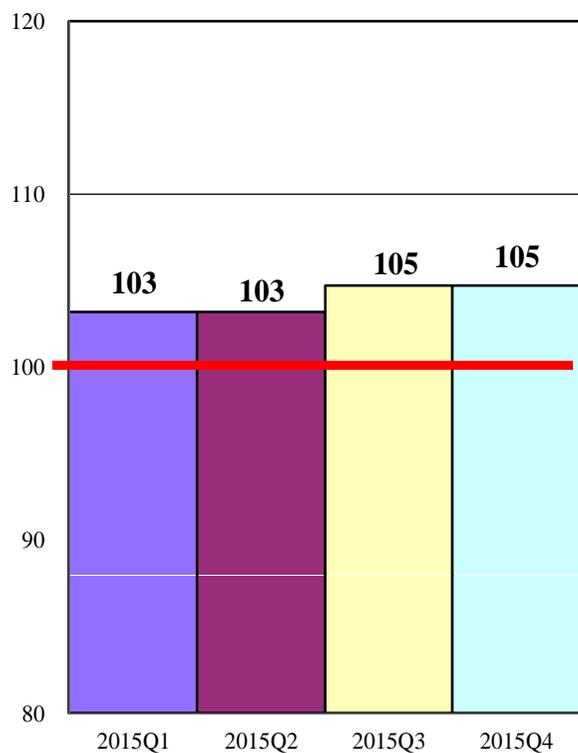
# 各地區辦公室空置率



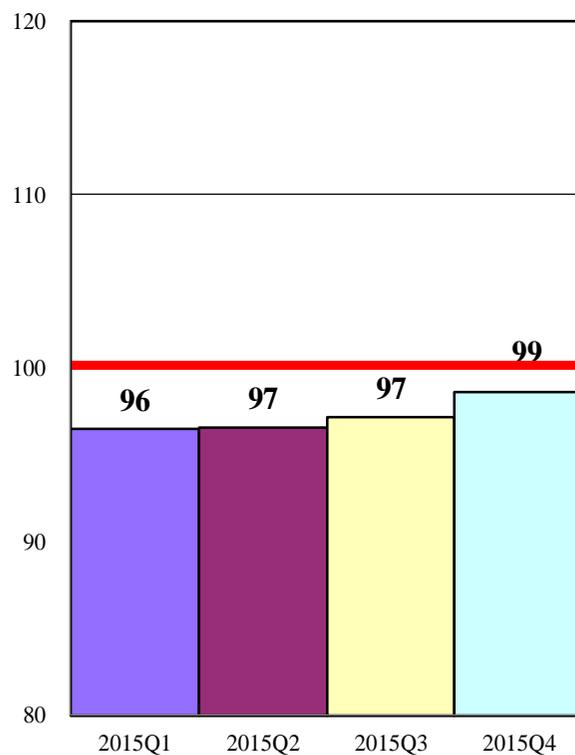
# 辦公室租金指數—北市A級

## 信義計畫區

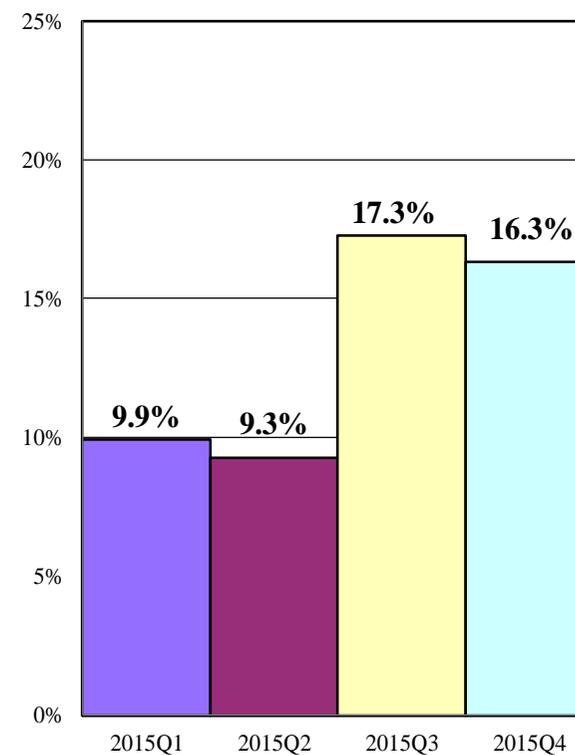
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



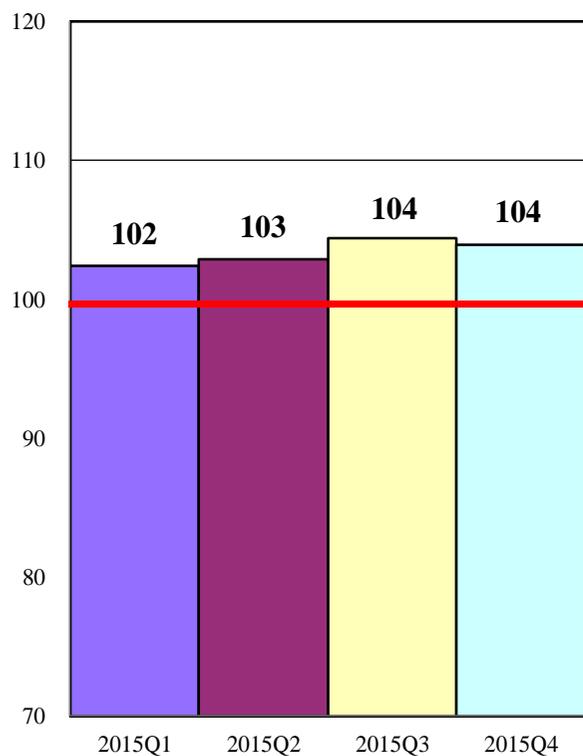
空置率圖



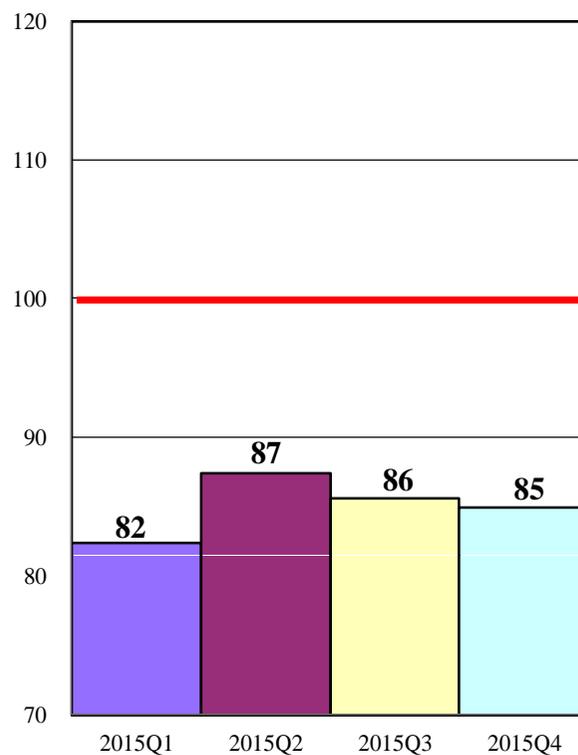
# 辦公室租金指數—北市A級

## 仁愛敦南路段

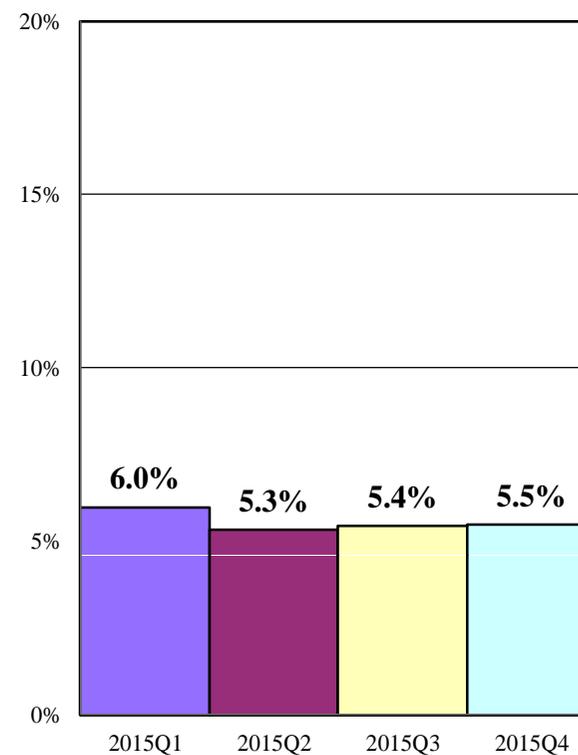
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



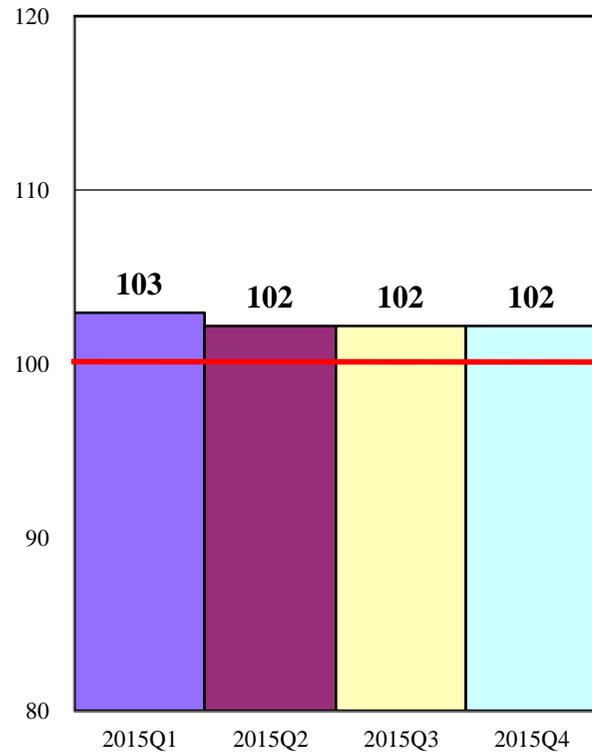
空置率圖



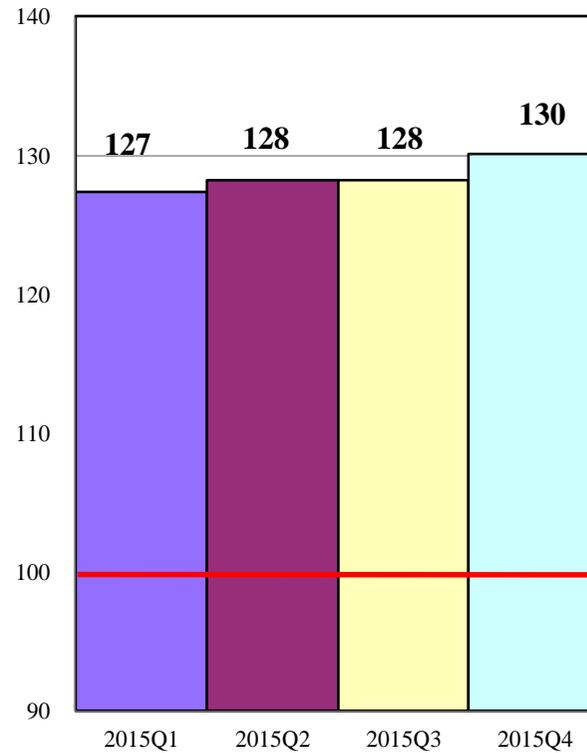
# 辦公室租金指數—北市A級

## 敦北民生路段

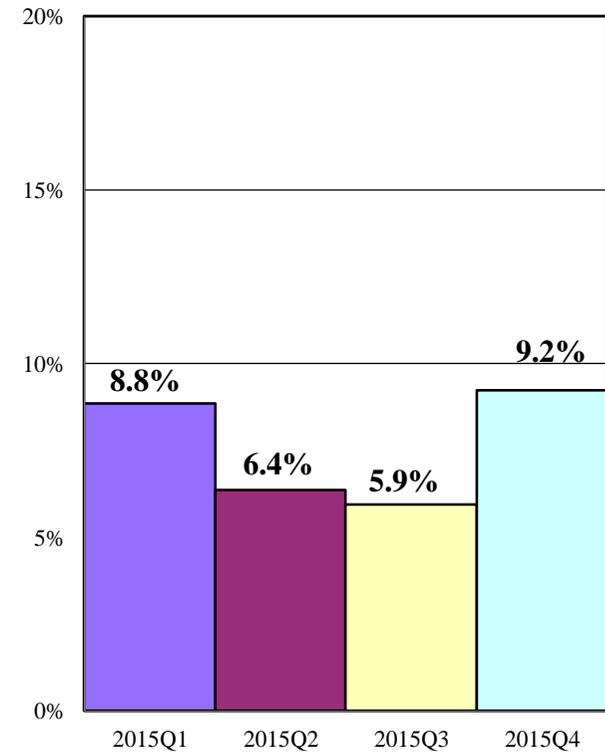
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



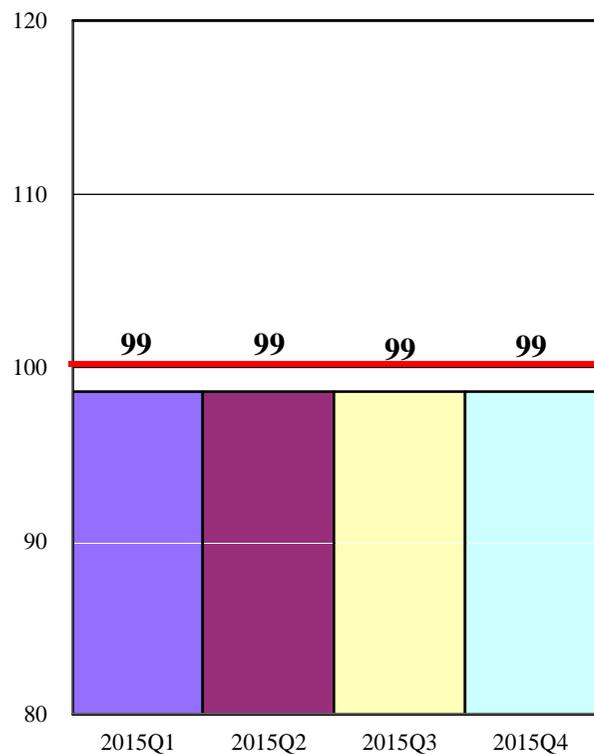
空置率圖



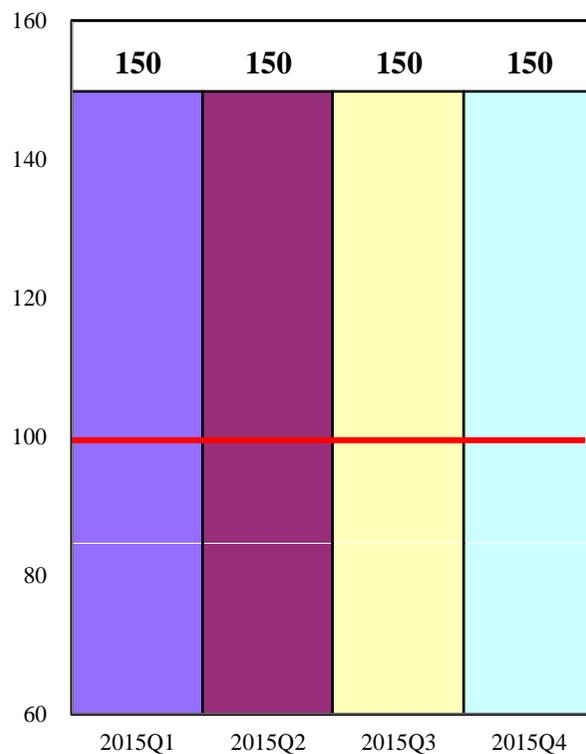
# 辦公室租金指數—北市A級

## 民生建國路段

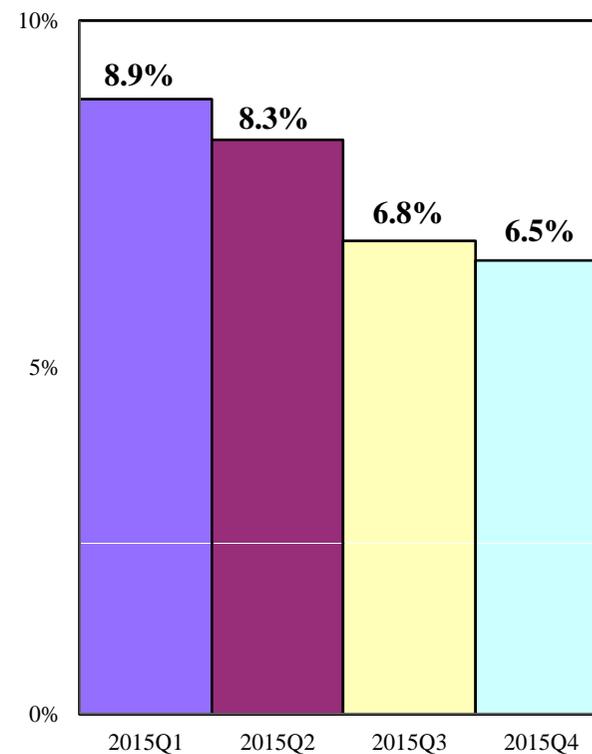
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



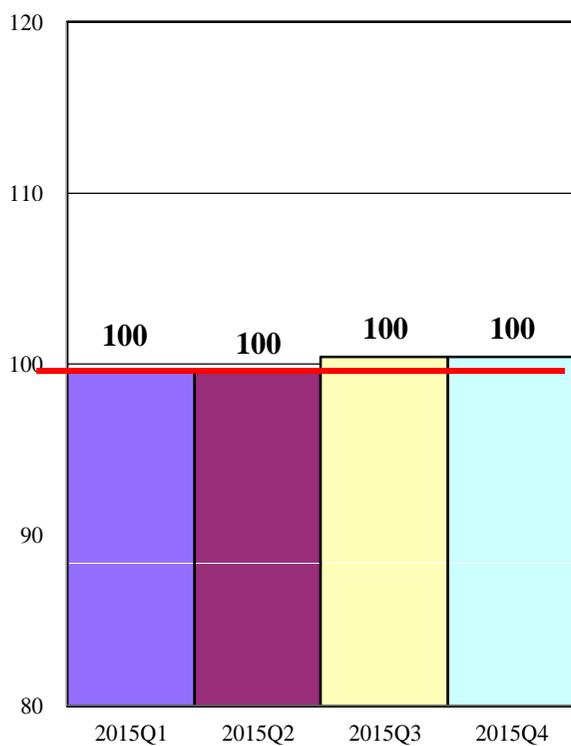
空置率圖



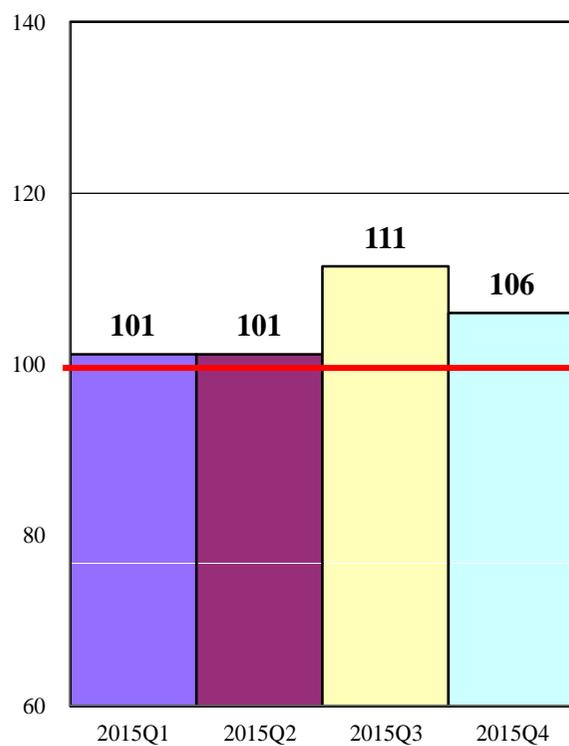
# 辦公室租金指數—北市A級

## 南京松江路段

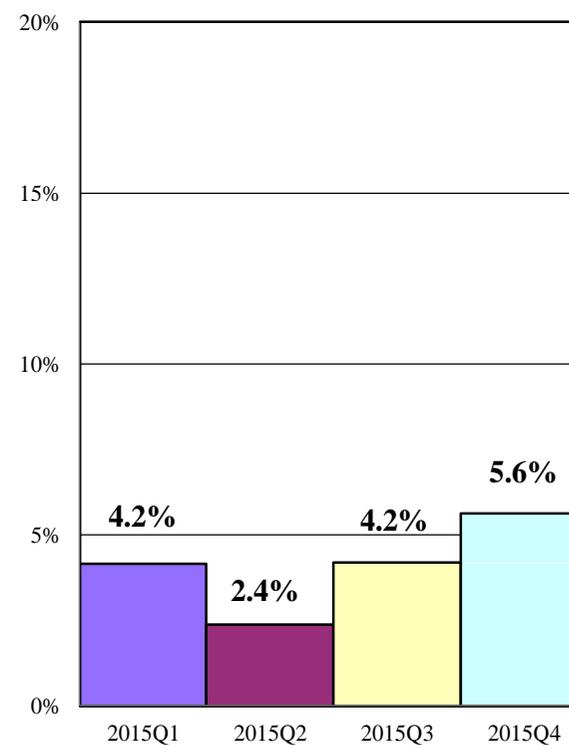
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



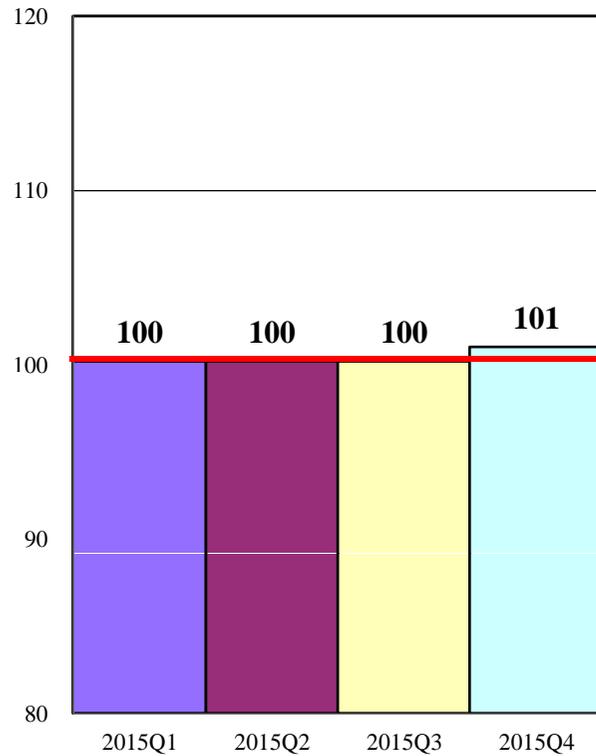
空置率圖



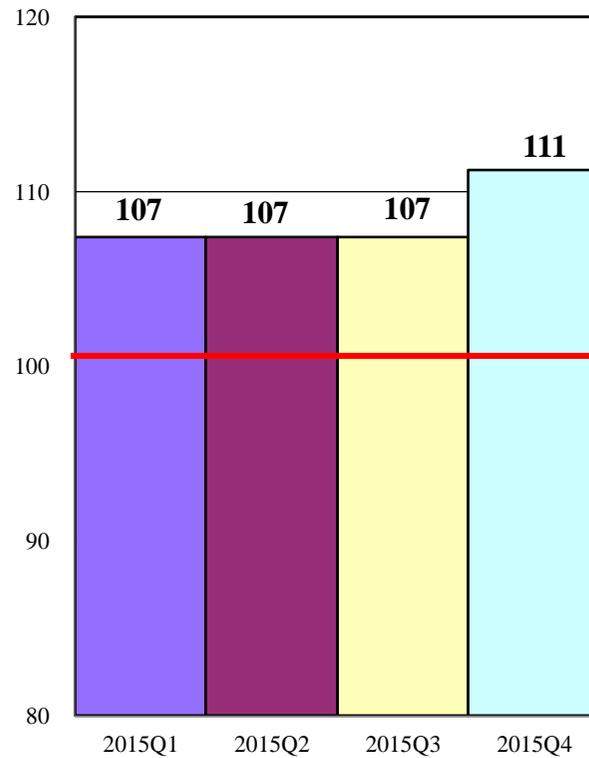
# 辦公室租金指數—北市A級

## 忠孝襄陽路段

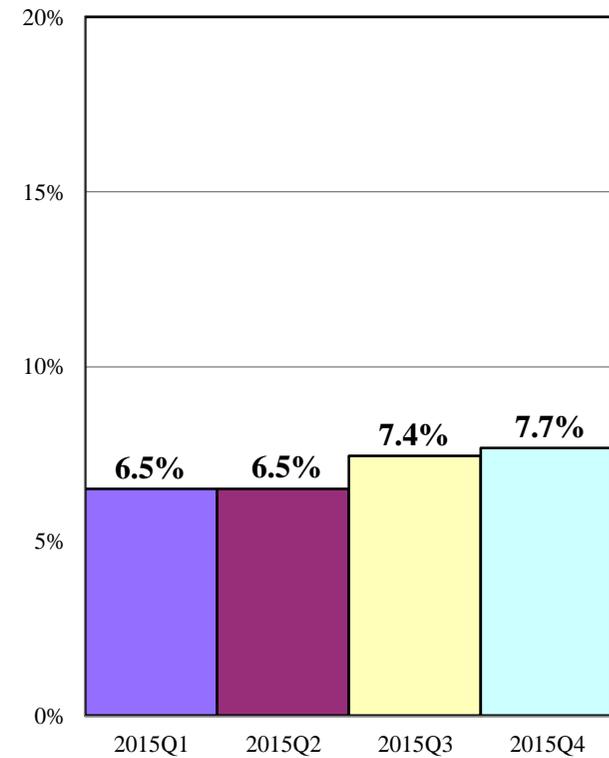
開價租金指數圖



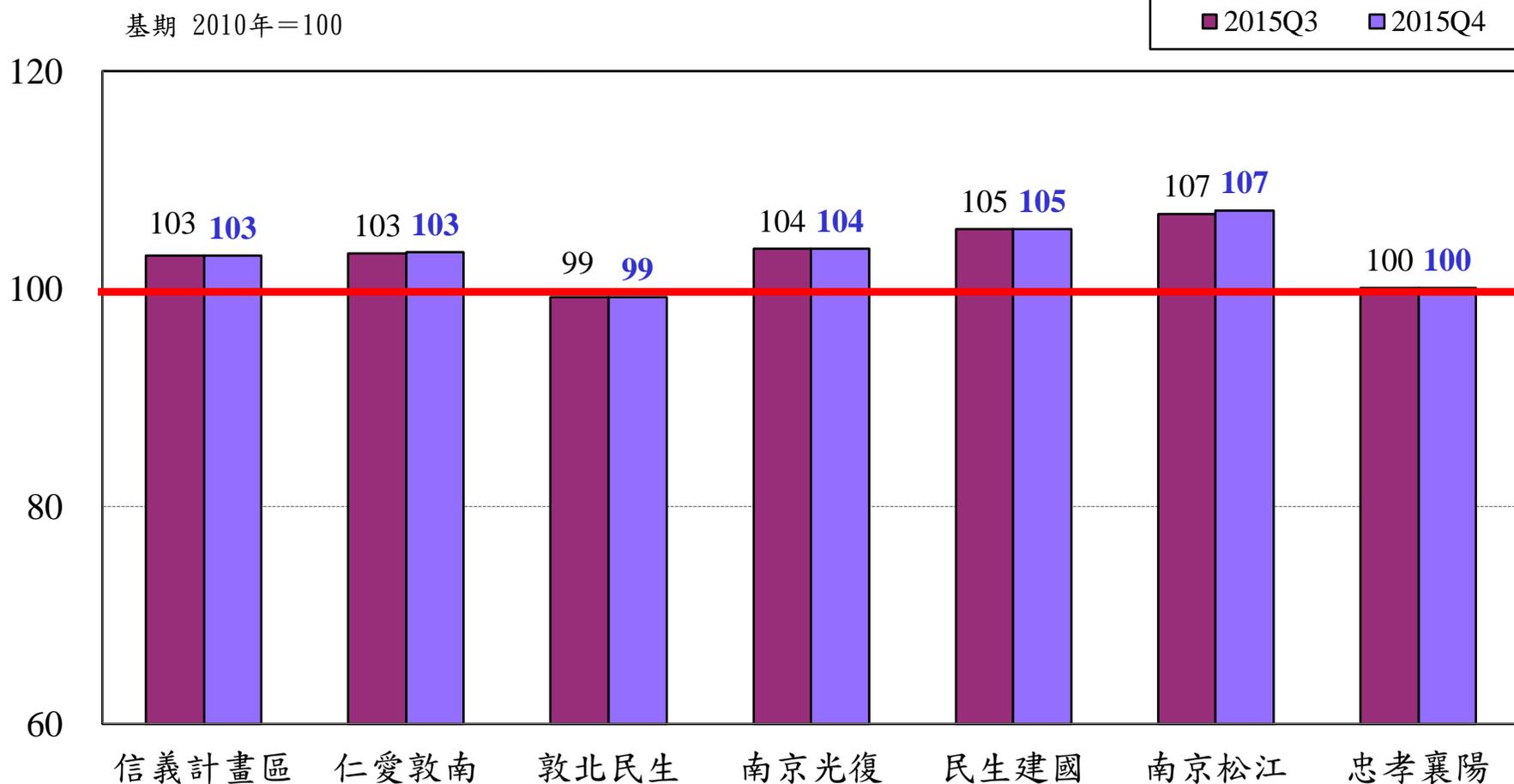
議價空間率指數圖



空置率圖



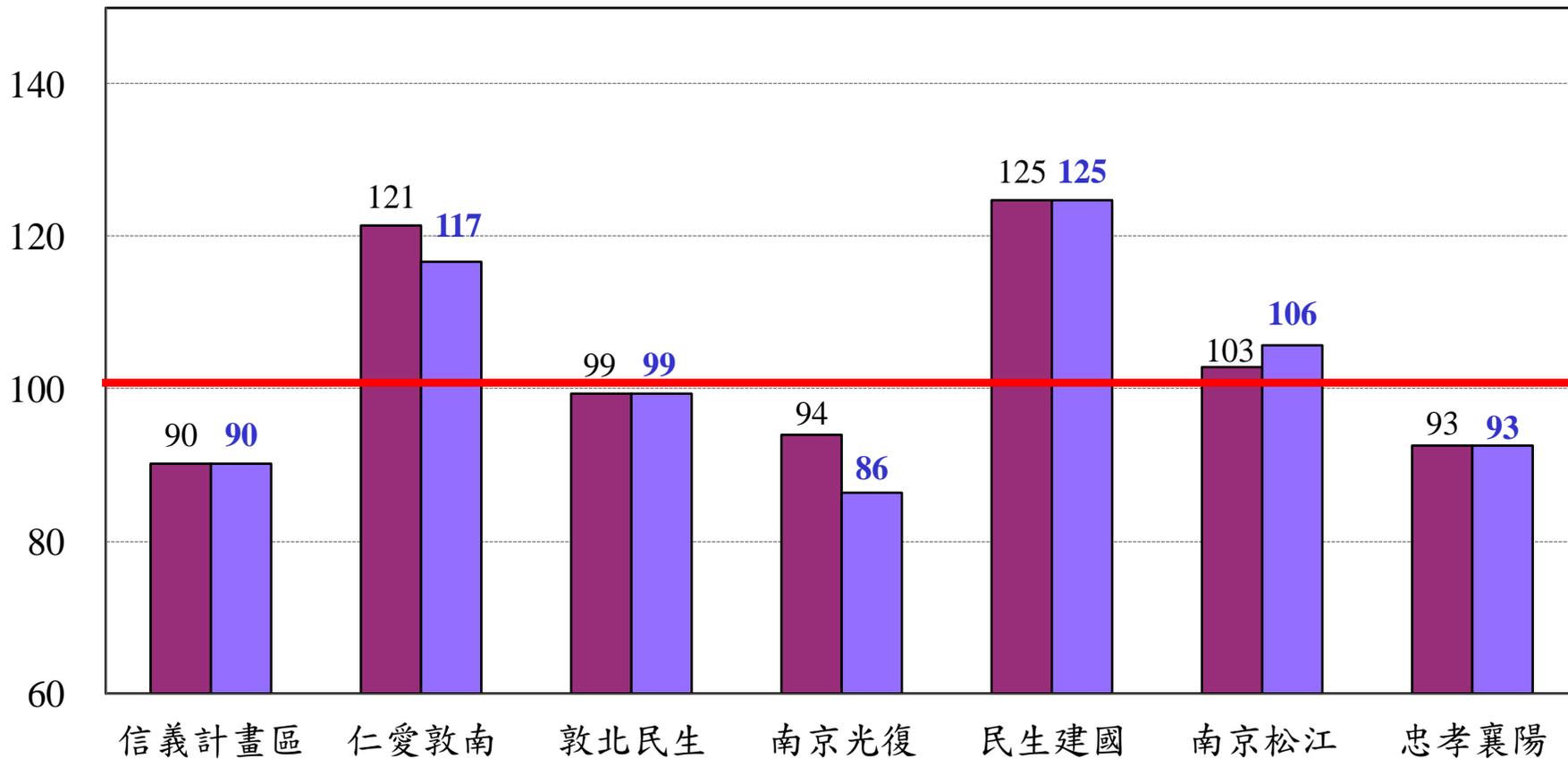
# 辦公室租金指數—北市B級開價



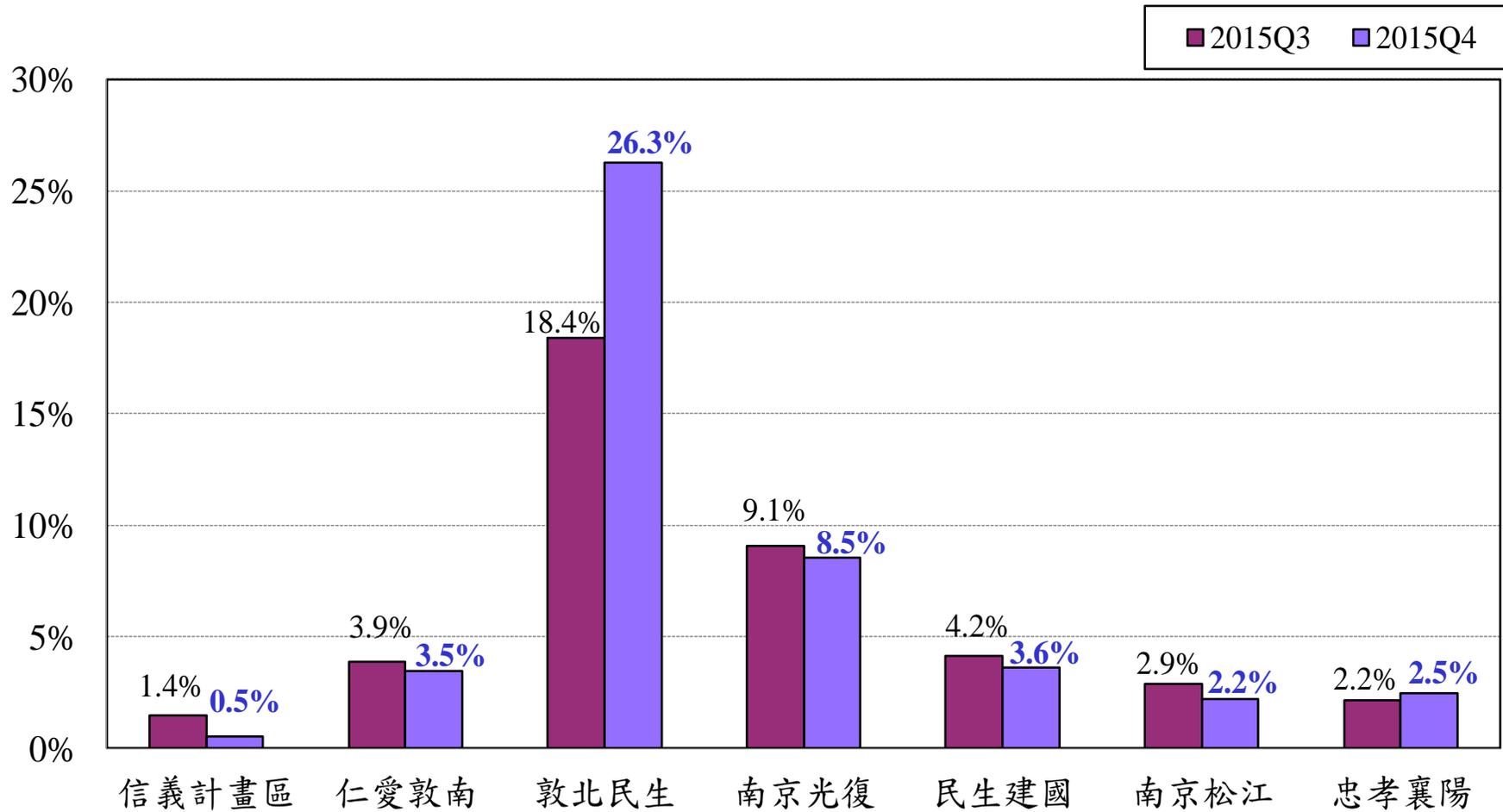
# 辦公室租金指數—北市B級議價空間率

基期 2010年=100

■ 2015Q3 ■ 2015Q4



# 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A級辦公室維持穩定
- 台北市B級、內湖科技園區辦公室微幅縮小
- 新北市辦公室呈現擴大

## ❖ 空置率

- 台北市A級、台北市B級辦公室上升
- 內湖科技園區、新北市辦公室呈現下降

The background features a 3D 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 continents and latitude/longitude lines. The magnifying glass has a green handle and a silver frame. The globe is set against a dark blue background with horizontal white lines, suggesting a digital or data environment. The overall design is modern and professional.

# 2015全年新推個案市場回顧

## 全國-下半年銷售率與成交量明顯下滑、推案金額明顯減少

從2015年國泰房地產指數趨勢觀察，全國新推個案市場全年由上半年的價量俱增，下半年轉為價量俱跌，**全年呈現價跌量縮的盤整格局**。面對2016年總統大選、國內經濟成長不如預期、房地合一稅即將實施，以及公告地價的調漲預期，**市場對現有價格接受度降低，買方觀望氣氛仍高**。

全國	2015				2015年 全年	2014年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	<b>28.90</b>	<b>29.57</b>	<b>28.78</b>	<b>26.92</b>	28.41	29.17	<b>-2.60%</b>
議價空間(%)	<b>16.45</b>	16.38	<b>18.70</b>	<b>17.24</b>	17.15	14.80	<b>15.89%</b>
開價價格(萬/坪)	34.59	<b>35.36</b>	35.40	<b>32.53</b>	34.29	34.23	<b>0.16%</b>
推案金額(億元)	<b>2,058</b>	<b>2,722</b>	<b>1,945</b>	<b>1,785</b>	8,509	13,613	<b>-37.49%</b>
30天銷售率(%)	<b>11.45</b>	10.98	11.07	<b>8.76</b>	10.62	14.27	<b>-25.52%</b>
30天成交量指數	<b>59.76</b>	<b>74.76</b>	<b>58.92</b>	<b>46.14</b>	60.14	120.40	<b>-50.05%</b>
價量趨勢	價量俱跌	價量俱增	價量俱跌	價量俱跌	價跌量縮		

## 台北市-市場交易持續萎縮，低總價產品表現較佳

2015年台北市新推個案市場與去年相較為**價跌量縮**，**成交量呈持續處於相當低的規模**。整體而言，台北市持續處於景氣低迷格局，受到房屋稅調高，以及房地合一稅與公告地價調高之預期心態影響，使得市場上高單價豪宅個案銷售不佳，推案以低總價產品為主。

台北市	2015				2015年 全年	2014年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	<b>81.36</b>	80.99	80.05	<b>75.96</b>	77.14	82.40	<b>-6.39%</b>
議價空間(%)	13.46	<b>17.89</b>	<b>19.62</b>	<b>13.94</b>	16.44	13.70	<b>19.99%</b>
開價價格(萬/坪)	<b>94.02</b>	<b>98.65</b>	99.59	<b>88.27</b>	92.31	95.49	<b>-3.33%</b>
推案金額(億元)	<b>309</b>	<b>471</b>	<b>275</b>	<b>190</b>	1,245	2,078	<b>-40.09%</b>
30天銷售率(%)	<b>12.15</b>	12.74	<b>15.56</b>	<b>11.73</b>	13.05	24.46	<b>-46.66%</b>
30天成交量指數	<b>16.16</b>	<b>21.50</b>	22.10	19.66	19.95	60.99	<b>-67.29%</b>
價量趨勢	價跌量縮	價穩量增	價量俱穩	價跌量穩	價跌量縮		

## 新北市：價格向下調整，成交量明顯萎縮

2015年新北市新推個案市場上下半年有明顯差異，上半年為價量俱穩，下半年交易量呈現萎縮，**與去年相較為價跌量縮格局**。整體而言，新北市市場維持盤整格局，與台北市的比價效應逐漸減弱。**近兩年累積超過六千億元的推案量，對上交易量的萎縮，對後續市場發展形成相當壓力。**

新北市	2015				2015年 全年	2014年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	<b>40.18</b>	40.31	<b>38.81</b>	38.68	39.84	40.94	<b>-2.67%</b>
議價空間(%)	<b>15.85</b>	<b>14.42</b>	<b>17.21</b>	<b>19.90</b>	16.33	13.14	<b>24.32%</b>
開價價格(萬/坪)	47.74	47.10	46.88	<b>48.29</b>	47.62	47.13	<b>1.04%</b>
推案金額(億元)	<b>555</b>	<b>828</b>	<b>549</b>	<b>416</b>	2,348	4,574	<b>-48.68%</b>
30天銷售率(%)	<b>12.61</b>	12.01	11.52	<b>8.02</b>	11.34	13.26	<b>-14.48%</b>
30天成交量指數	<b>43.91</b>	64.06	<b>38.25</b>	<b>19.94</b>	41.46	94.49	<b>-56.12%</b>
價量趨勢	價跌量縮	價量俱穩	價跌量縮	價穩量縮	價跌量縮		

## 桃竹地區-價格相對穩定，成交量明顯萎縮

2015年桃竹地區新推個案市場，與去年相較為價穩量縮結構，屬於低檔穩定。整體而言，本年度桃竹地區市場在比價效應與台北都會區客層轉移下，整體呈現相對繁榮結構，但推案金額、銷售率與成交量明顯萎縮，加上長期累積餘屋問題，後續市場壓力已逐漸形成。

桃竹地區	2015				2015年 全年	2014年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	22.02	21.52	21.44	21.87	21.72	22.00	-1.30%
議價空間(%)	14.16	16.37	18.89	16.90	16.75	13.34	25.58%
開價價格(萬/坪)	25.66	25.74	26.44	26.32	26.09	25.39	2.74%
推案金額(億元)	272	306	335	335	1,247	2,431	-48.72%
30天銷售率(%)	14.94	9.26	10.35	9.84	10.95	16.26	-32.68%
30天成交量指數	46.42	31.12	42.26	38.11	39.48	116.72	-66.18%
價量趨勢	價穩量縮	價跌量縮	價穩量增	價漲量穩	價穩量縮		

## 台中市-銷售率穩定，成交量減少幅度最小

2015年台中市新推個案市場，下半年議價空間擴大，推案量也減少，與去年相較為價漲量縮的盤整結構。整體而言，本年度台中市由過去兩年復甦結構，出現推案金額與成交量漸少趨勢，加上市場餘屋去化問題，成為後續發展的主要隱憂。

台中市	2015				2015年 全年	2014年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	20.93	20.63	20.23	19.88	20.18	19.83	1.79%
議價空間(%)	16.56	16.99	17.78	17.94	17.30	15.95	8.43%
開價價格(萬/坪)	25.08	24.85	24.61	24.23	24.41	23.59	3.44%
推案金額(億元)	369	544	320	343	1,576	2,227	-29.24%
30天銷售率(%)	12.83	12.61	10.98	8.56	11.34	10.12	12.03%
30天成交量指數	202.95	327.67	180.70	162.73	219.03	233.17	-6.06%
價量趨勢	價穩量縮	價穩量增	價穩量縮	價量俱穩	價漲量縮		

## 台南市-價格漲幅高於其他地區，銷售率表現不佳

2015年台南市新推個案市場呈現**價漲量縮**，價格漲幅高於各地區，市場持續在低檔中維持一定溫度。整體而言，本年度台南市台南市房市雖無過去相對繁榮格局，但低總價個案仍有不錯表現，惟長期累積存貨問題仍是後市發展的重大隱憂。

台南市	2015				2015年 全年	2014年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	<b>15.00</b>	<b>16.08</b>	<b>15.48</b>	<b>15.90</b>	15.80	14.86	<b>6.32%</b>
議價空間(%)	<b>15.66</b>	<b>17.26</b>	<b>16.94</b>	<b>13.70</b>	15.91	15.80	<b>0.69%</b>
開價價格(萬/坪)	<b>17.78</b>	<b>19.44</b>	<b>18.64</b>	18.42	18.79	17.65	<b>6.46%</b>
推案金額(億元)	<b>190</b>	212	<b>92</b>	<b>111</b>	605	756	<b>-19.94%</b>
30天銷售率(%)	9.28	10.12	8.97	7.73	9.13	16.48	<b>-44.59%</b>
30天成交量指數	157.47	<b>247.89</b>	<b>89.38</b>	<b>137.69</b>	158.11	324.57	<b>-51.29%</b>
價量趨勢	價跌量穩	價漲量增	價跌量縮	價量俱增	價漲量縮		

## 高雄市-價格自第二季遞減，成交量第四季大幅減少

2015年高雄市新推個案市場呈現高檔盤整的價漲量縮，議價空間與推案量與2014年相近。整體而言，本年度高雄市新推住宅市場雖相對穩定，但價格自第二季逐季遞減，30天銷售率也維持在9%至10之間，第四季成交量更大幅減少，加上市場餘屋規模不小，成為後市發展隱憂。

高雄市	2015				2015年 全年	2014年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	20.32	20.82	19.71	18.12	19.96	19.66	1.54%
議價空間(%)	19.21	17.84	20.78	17.50	18.94	18.95	-0.02%
開價價格(萬/坪)	25.16	25.34	24.88	21.96	24.63	24.26	1.54%
推案金額(億元)	362	362	375	390	1,489	1,546	-3.67%
30天銷售率(%)	7.72	8.44	10.86	8.26	8.96	12.82	-30.10%
30天成交量指數	154.81	155.96	224.80	150.31	173.50	254.18	-31.74%
價量趨勢	價穩量縮	價量俱穩	價跌量增	價量俱跌	價漲量縮		

## 房價漲勢北降南升，議價空間擴大

2015年國泰可能成交價上漲趨勢明顯減緩，累計全國年跌幅為2.62%，各地區呈現北降南升態勢；各都會區議價空間率僅高雄市維持穩定，其他地區均為增加。

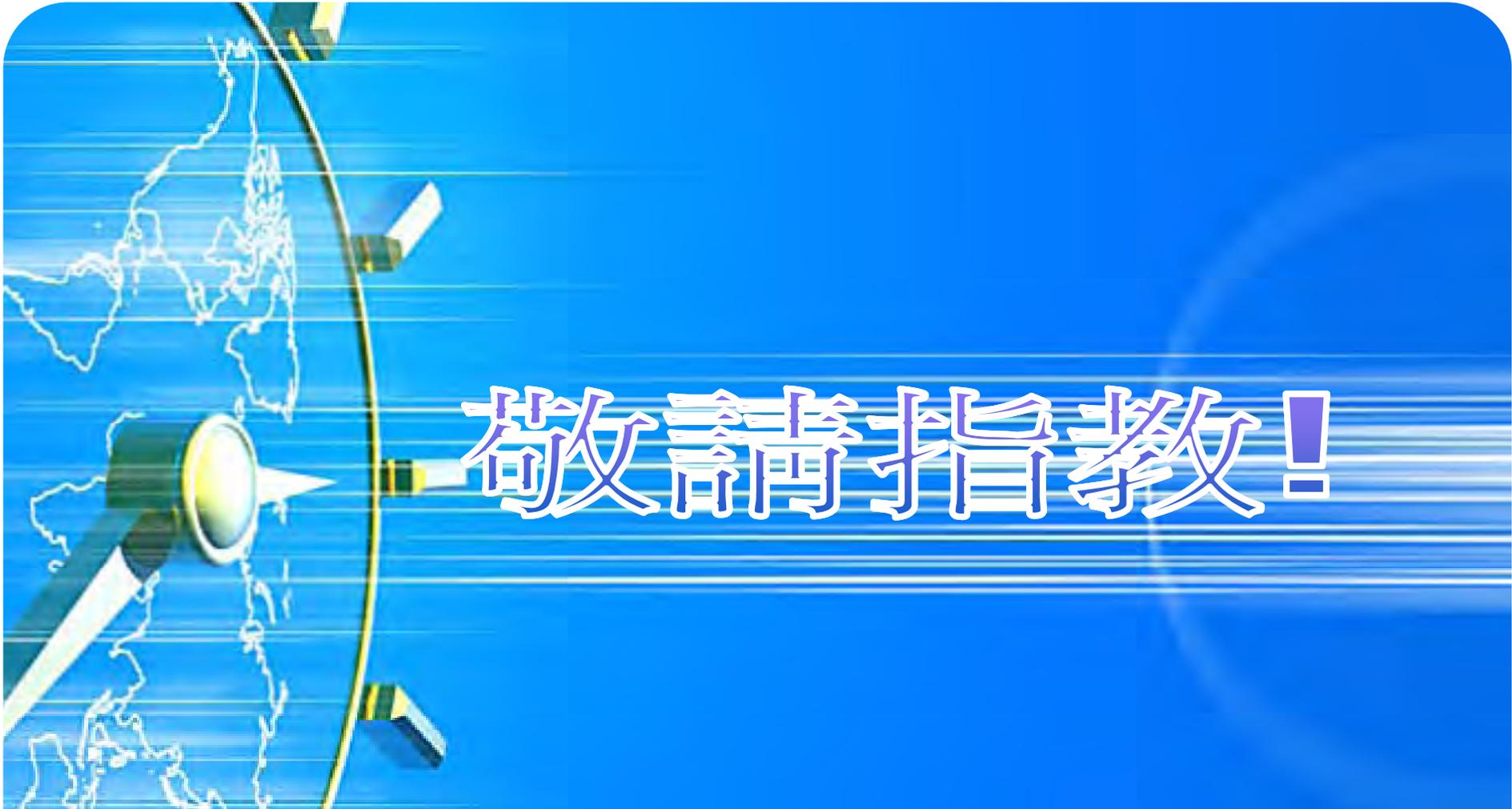
## 下半年推案量明顯萎縮，僅台中市銷售率穩定

2015年全國新推個案市場推案量較去年減少37.49%，建商推案也更趨保守；各地區30天銷售率明顯下滑，以台北市與台南市減少約四成五較高，而各地區僅台中市增加。

## 價跌量縮架構逐步形成

2015年總體經濟數據持續不佳，面對不動產稅制改革、重大建設出現變數，以及國際政治經濟環境諸多危機因素的環伺下，雖有房貸利率調降與房貸鬆綁等利多消息，但銷售率與成交量持續萎縮，市場以低總價的產品表現較佳，建商推案量也趨於保守。

- ❖ 面對總統與國會改選之政治不穩定，以及國內總體經濟持續低迷的情況，以及市場累積過多餘屋的壓力下，將是影響國內房市發展的重大因素。
- ❖ 若無其他重大事件衝擊，市場價量短期趨勢將由價跌量縮格局出發，且買方觀望氣氛濃厚。而整體政經環境所充斥的不確定因素，仍可能對後續市況產生強烈的影響。



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.