



# 國泰房地產指數季報

2010年第1季

記者會



**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**

中華民國九十九年四月二十九日

# 參與人員

- 國立政治大學台灣房地產研究中心  
計畫主持人：張金鶚 教授 (研究中心主任)  
協同主持人：花敬群 副教授 (玄奘大學)  
章定煊 副教授 (景文大學)
- 國泰建設公司 開發部

# 簡報內容

- 國泰房地產指數
- 國泰住宅租金指數
- 國泰辦公室租金指數



# 國泰房地產指數

2010年第1季

# 背景介紹

- 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2010年第1季各區新推個案
- 涵蓋區域：全國、台北市、台北縣、桃園地區、台中都會區、南高都會區

# 國泰房地產指數 —新推個案價量分析

- 房價（可能成交價）指數
- 議價空間指數
- 開價指數
- 推案量指數
- 30天銷售率指數
- 30天成交量指數

說明1：各項指數均以平均2006-2008年為基期(100)

說明2：房地產資訊易受季節性變動影響，而資料並未做季節性調整，故應注重於觀察與去年同季比較，始能清楚觀察房地產的長期趨勢

# 各地區推案狀況 2010年第1季

	大廈(非套房)			大廈(套房)			透天			合計		
	個數	戶數	金額	個數	戶數	金額	個數	戶數	金額	個數	戶數	金額
台北市	39 (93%)	1,598 (97%)	669 (98%)	1 (2%)	44 (3%)	8 (1%)	2 (5%)	5 (0%)	5 (1%)	42 (22%)	1,647 (13%)	682 (35%)
台北縣	30 (91%)	3,471 (99%)	510 (98%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	3 (9%)	36 (1%)	12 (2%)	33 (17%)	3,507 (28%)	521 (27%)
桃園縣	9 (50%)	1,474 (75%)	139 (80%)	1 (6%)	348 (18%)	11 (6%)	8 (44%)	132 (7%)	25 (14%)	18 (9%)	1,954 (16%)	175 (9%)
新竹縣市	19 (68%)	1,970 (91%)	189 (89%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	9 (32%)	199 (9%)	23 (11%)	28 (15%)	2,169 (17%)	212 (11%)
台中市	9 (53%)	1,330 (88%)	187 (90%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	8 (47%)	178 (12%)	21 (10%)	17 (9%)	1,508 (12%)	208 (11%)
台中縣	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	10 (100%)	341 (100%)	25 (100%)	10 (5%)	341 (3%)	25 (1%)
台南市	1 (8%)	12 (4%)	4 (13%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	12 (92%)	263 (96%)	26 (87%)	13 (7%)	275 (2%)	30 (2%)
台南縣	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	11 (100%)	266 (100%)	23 (100%)	11 (6%)	266 (2%)	23 (1%)
高雄市	4 (27%)	316 (58%)	46 (69%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	11 (73%)	229 (42%)	21 (31%)	15 (8%)	545 (4%)	67 (3%)
高雄縣	1 (20%)	143 (74%)	6 (48%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	4 (80%)	50 (26%)	7 (52%)	5 (3%)	193 (2%)	13 (1%)
全國	112 (58%)	10,314 (83%)	1,749 (89%)	2 (1%)	392 (3%)	19 (1%)	78 (41%)	1,699 (14%)	188 (10%)	192 (100%)	12,405 (100%)	1,955 (100%)

# 各區各類型推案戶數

## 2010Q1與2009Q4及2009Q1之比較

全國	推案個數(件)				推案戶數(戶)				個案總可銷金額(億)			
	大廈	套房	透天	小計	大廈	套房	透天	小計	大廈	套房	透天	小計
2010Q1	112	2	78	192	10,314	392	1,699	12,405	1,749	19	188	1,955
2009Q4	120	4	78	202	10,174	327	1,353	11,854	1,600	24	198	1,822
2009Q1	44	0	88	132	3,935	0	1,237	5,172	629	0	149	778
較上季 變動率	-7%	-50%	0%	-5%	1%	20%	26%	5%	9%	-23%	-5%	7%
較去年 同季變 動率	155%	-	-11%	45%	162%	-	37%	140%	178%	-	26%	151%



# 各地區產品定位說明

## 2010年第1季 — 個案特性

	個案數	總可 售戶	總可售 額(億)	大廈 推案率	套房 推案率	透天 推案率	預售 推案率(%)
台北市	42	1,647	682	98%	1%	1%	71%
台北縣	33	3,507	521	98%	0%	2%	28%
桃園縣	18	1,954	175	80%	6%	14%	17%
新竹縣市	28	2,169	212	89%	0%	11%	97%
台中市	17	1,508	208	90%	0%	10%	89%
台中縣	10	341	25	0%	0%	100%	100%
台南市	13	275	30	13%	0%	87%	45%
台南縣	11	266	23	0%	0%	100%	50%
高雄市	15	545	67	69%	0%	31%	0%
高雄縣	5	193	13	48%	0%	52%	0%
全國	192	12,405	1,955	89%	1%	10%	56%

# 各地區價量概況

	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>56.61</b>	17.16%	1,647	<b>27.52%</b>	中山區、南港區、 松山區
台北縣	20.52	<b>17.78%</b>	3,507	15.70%	板橋市、中和市、 樹林市
桃竹 地區	13.13	16.69%	<b>4,123</b>	12.56%	竹北市、桃園市、 中壢市
台中都 會區	13.73	<b>12.88%</b>	1,849	<b>6.81%</b>	西屯區、北屯區、 沙鹿鎮
南高都 會區	<b>11.76</b>	13.17%	<b>1,279</b>	11.55%	永康市、善化鎮、 東區
<b>全國</b>	<b>19.07</b>	<b>16.13%</b>	<b>12,405</b>	<b>14.48%</b>	--



# 各地區一至三月趨勢



區域	推案金額(萬)	推案戶數	已銷戶數	30天銷售率(%)	議價空間率
全國01月	5,616,455	5142	667	13.23	15.50
全國02月	4,247,234	2285	274	14.06	13.92
全國03月	9,689,652	4978	787	15.94	17.75
北市01月	1,415,683	518	192	37.07	17.39
北市02月	1,986,183	362	70	25.25	15.36
北市03月	3,415,205	767	164	22.10	17.84
北縣01月	1,692,726	1735	225	13.21	16.18
北縣02月	845,841	534	85	17.85	14.67
北縣03月	2,675,175	1238	225	18.28	21.40
桃竹01月	1,581,422	1,909	180	9.37	16.26
桃竹02月	546,890	412	52	14.45	13.55
桃竹03月	1,738,404	1802	280	15.51	17.81
台中01月	657,000	730	54	7.53	11.89
台中02月	530,000	676	42	7.25	13.14
台中03月	1,145,000	443	22	4.93	14.11
南高01月	269,624	250	16	8.71	12.08
南高02月	338,320	301	25	9.11	13.05
南高03月	715,868	728	96	13.23	13.55

# 國泰房價指數與其他房價的差別

## • 國泰房價與其他房價比較(全國)

全國	開價(萬元/坪)			成交價(萬元/坪)		
	中位數 (相較上季)	平均數 (相較上季)	模型價格 (相較上季)	中位數 (相較上季)	平均數 (相較上季)	模型價格 (相較上季)
2009Q1	18.25 (0.36%)	23.98 (-10.33%)	22.07 (2.30%)	15.05 (-4.05%)	20.08 (-12.45%)	18.38 (-1.65%)
2009Q2	18.70 (2.47%)	24.89 (3.79%)	21.32 (-3.38%)	15.52 (3.09%)	22.35 (11.34%)	18.08 (-1.60%)
2009Q3	18.50 (-1.07%)	26.47 (6.37%)	21.39 (0.30%)	15.65 (0.87%)	22.48 (0.55%)	18.16 (0.43%)
2009Q4	21.00 (13.51%)	32.76 (23.77%)	21.37 (-0.07%)	18.00 (15.02%)	27.90 (24.09%)	18.37 (1.13%)
2010Q1	21.00 (0.00%)	33.10 (1.03%)	22.74 (5.34%)	18.00 (0.00%)	27.73 (-0.62%)	19.07 (2.86%)

# 國泰房價指數與其他房價的差別

## 國泰房價與其他房價比較(台北市)

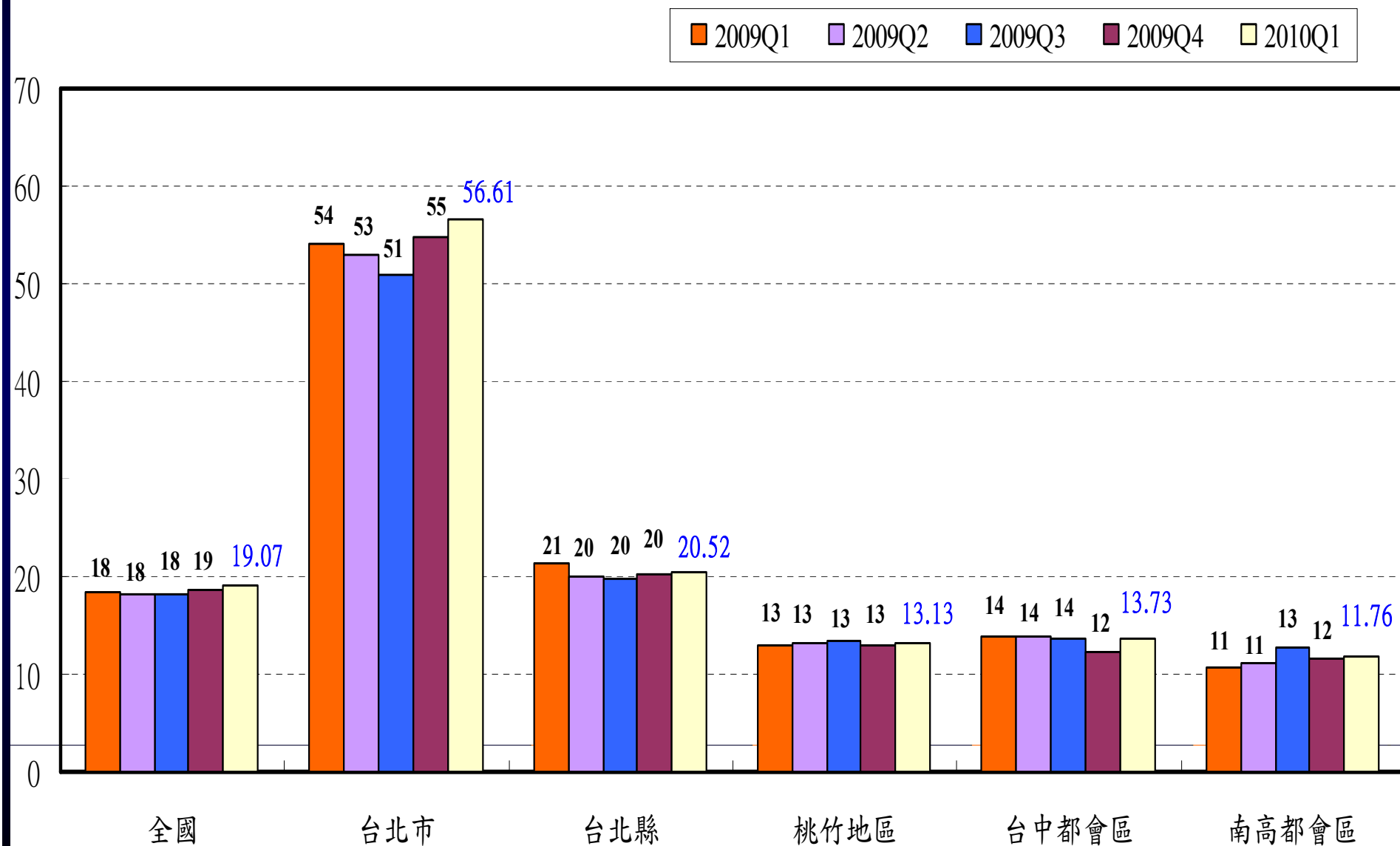
台北市	開價(萬元/坪)			成交價(萬元/坪)		
	中位數 (相較上季)	平均數 (相較上季)	模型價格 (相較上季)	中位數 (相較上季)	平均數 (相較上季)	模型價格 (相較上季)
2009Q1	57.00 (-15.56%)	66.87 (-3.59%)	67.28 (4.57%)	49.50 (-13.16%)	54.37 (-8.13%)	54.10 (-1.96%)
2009Q2	60.00 (5.26%)	64.98 (-2.82%)	62.23 (-7.51%)	50.50 (2.02%)	55.30 (1.72%)	52.85 (-2.31%)
2009Q3	58.00 (-3.33%)	64.41 (-0.87%)	60.62 (-2.59%)	48.00 (-4.95%)	54.52 (-1.42%)	51.01 (-3.49%)
2009Q4	63.00 (8.62%)	71.39 (10.84%)	63.87 (5.37%)	53.00 (10.42%)	60.93 (11.76%)	54.84 (7.51%)
2010Q1	70.00 (11.11%)	75.17 (5.29%)	68.34 (6.99%)	60.00 (13.21%)	62.37 (2.36%)	56.61 (3.24%)

# 國泰房價指數與其他房價的差別

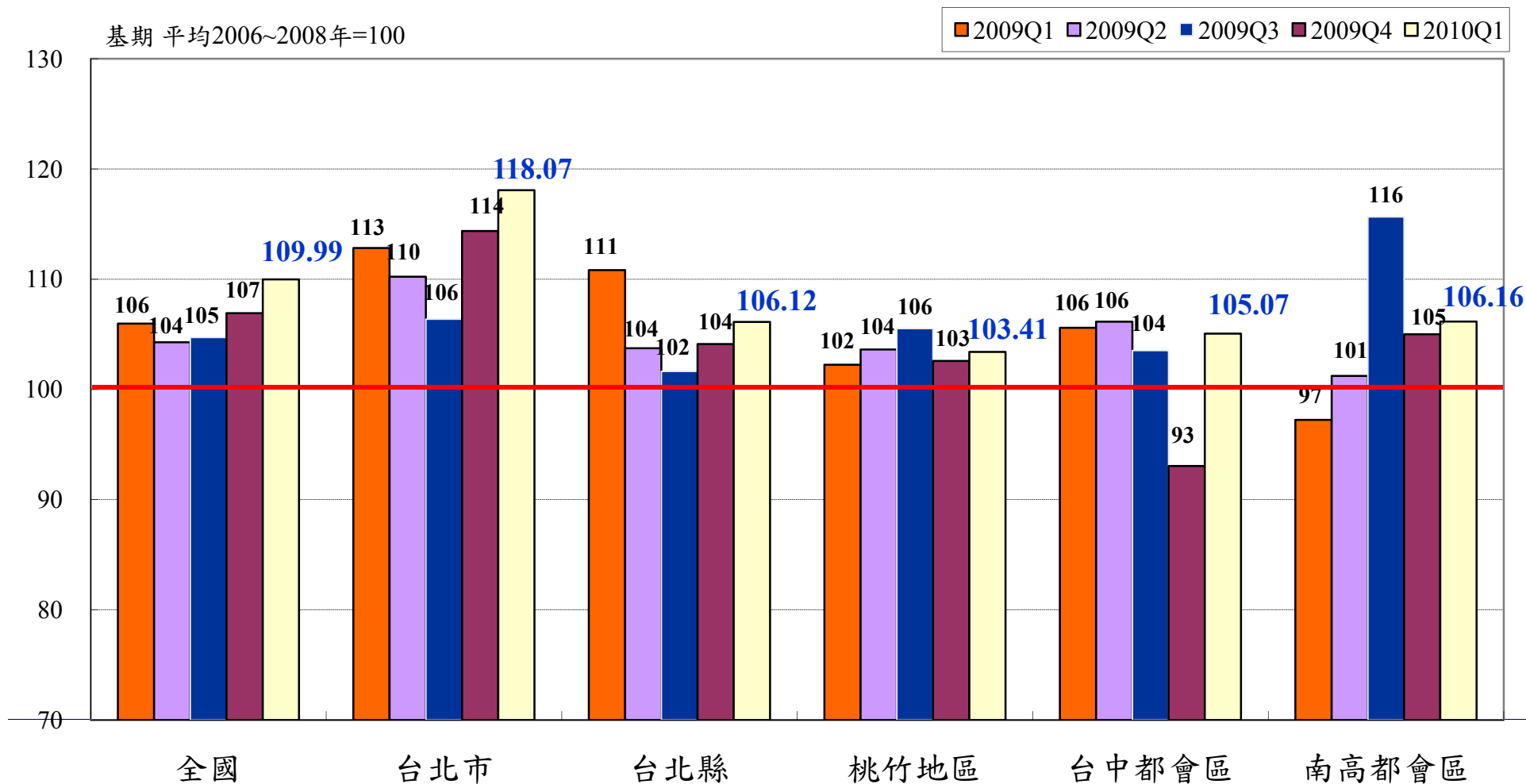
## 國泰房價與其他房價比較(台北縣)

台北縣	開價(萬元/坪)			成交價(萬元/坪)		
	中位數 (相較上季)	平均數 (相較上季)	模型價格 (相較上季)	中位數 (相較上季)	平均數 (相較上季)	模型價格 (相較上季)
2009Q1	23.75 (-12.04%)	24.88 (-10.40%)	26.00 (5.64%)	19.75 (-8.14%)	20.92 (-10.12%)	21.43 (1.02%)
2009Q2	26.00 (9.47%)	27.74 (11.51%)	23.98 (-7.80%)	22.00 (11.39%)	23.46 (12.15%)	20.06 (-6.39%)
2009Q3	26.50 (1.92%)	28.98 (4.47%)	23.65 (-1.37%)	22.00 (0.00%)	24.72 (5.35%)	19.66 (-2.02%)
2009Q4	30.00 (13.21%)	33.13 (14.32%)	24.06 (1.74%)	25.50 (15.91%)	27.48 (11.16%)	20.14 (2.43%)
2010Q1	30.00 (0.00%)	33.11 (-0.05%)	24.96 (3.75%)	26.00 (1.96%)	27.45 (-0.09%)	20.52 (1.92%)

# 可能成交價水準

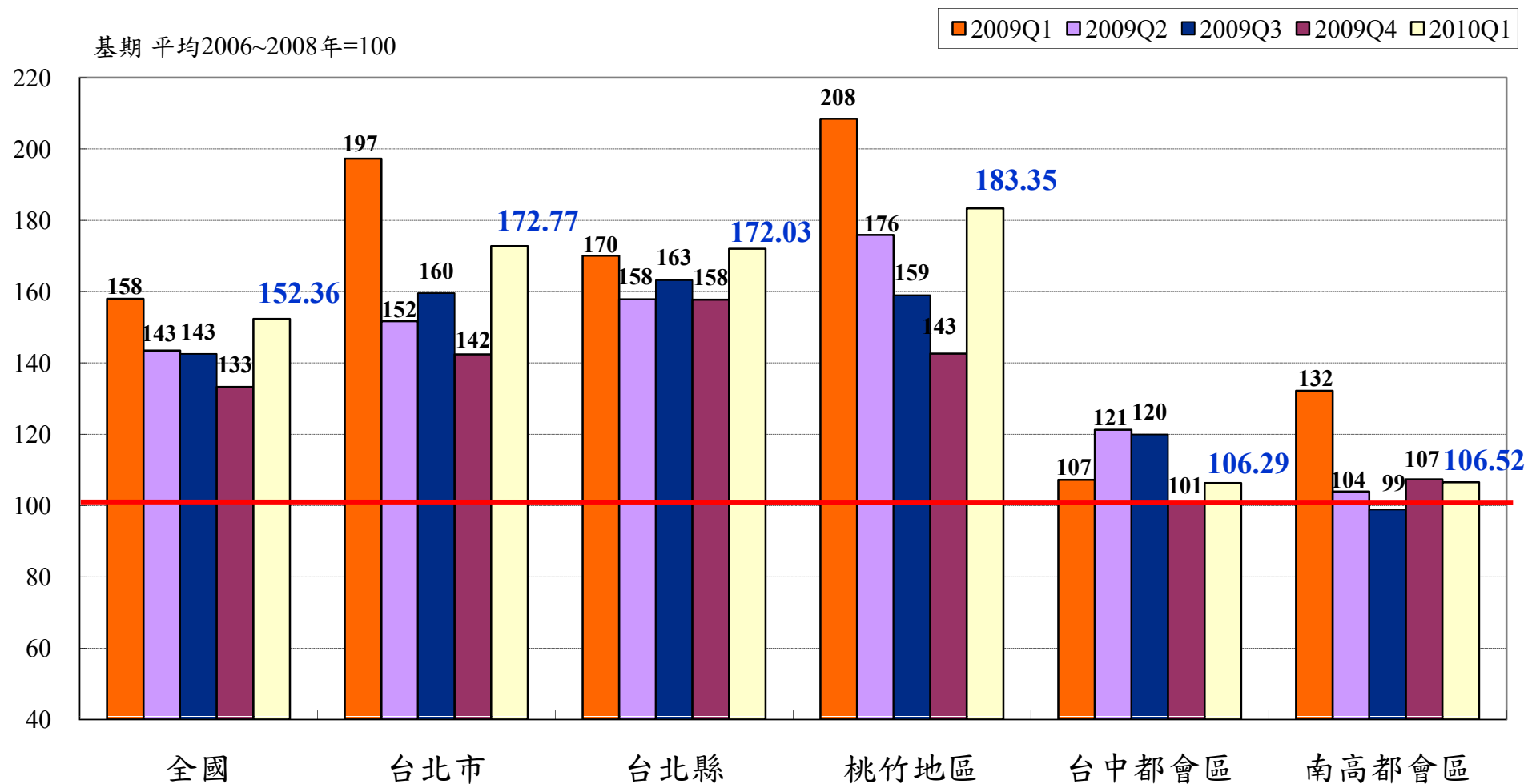


# 可能成交價指數圖

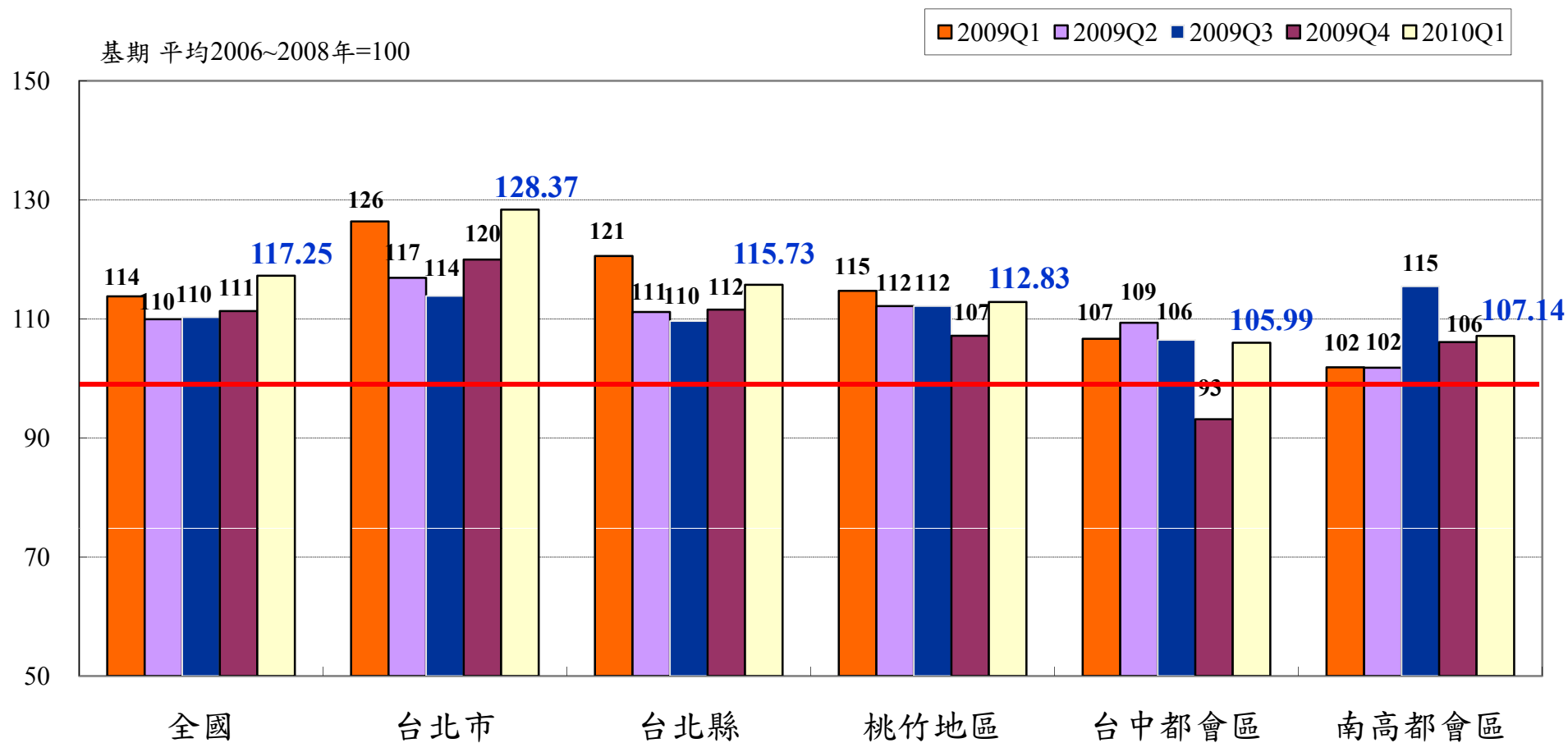




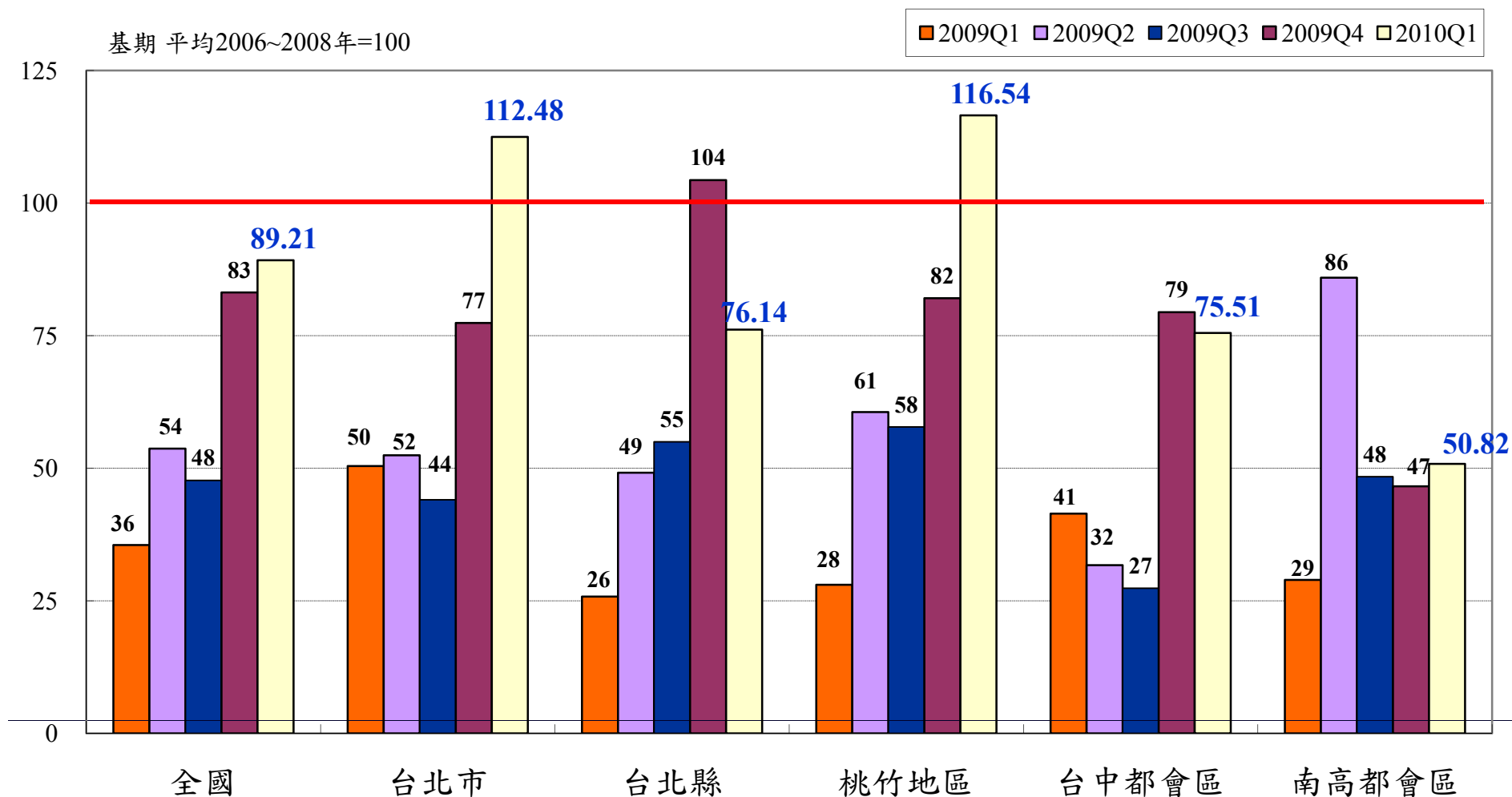
# 議價空間率指數圖



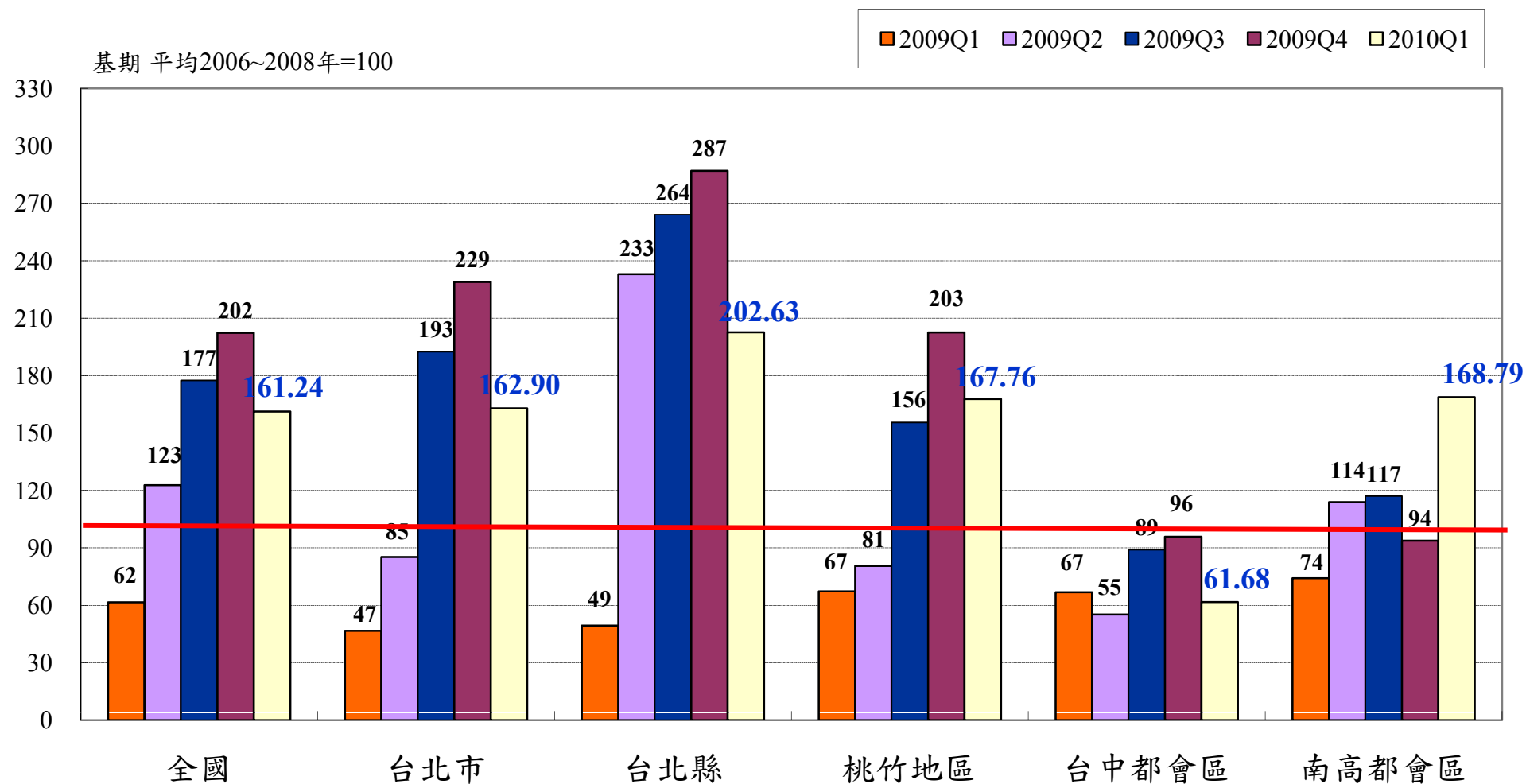
# 開價指數圖



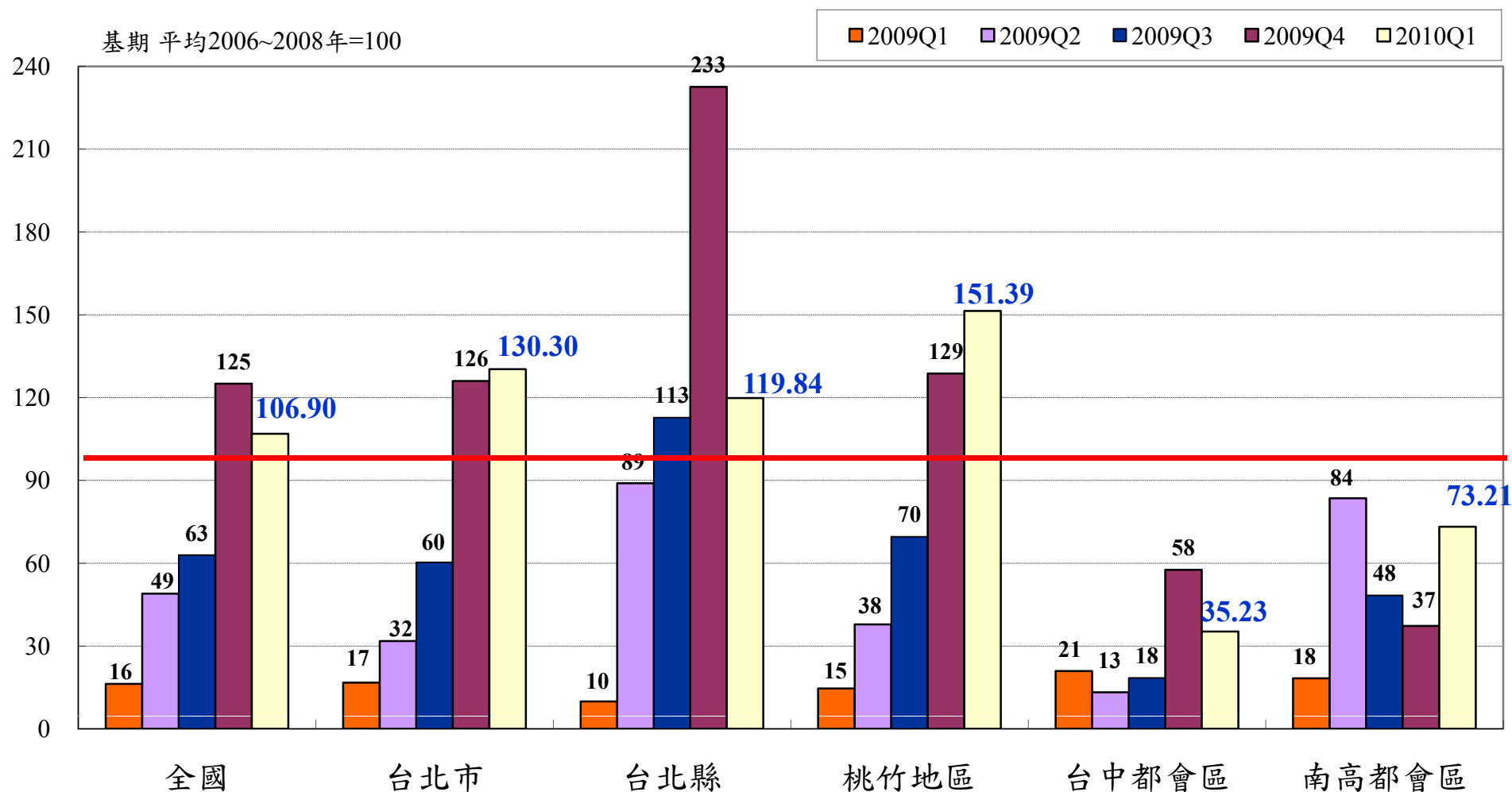
# 推案量指數圖



# 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	109.99	19.07萬元/坪	2.86% (+++)	3.78% (+)
議價空間率	152.36	16.13%	14.33% (++)	-3.58% (△)
開價	117.25	22.74萬元/坪	5.34% (+++)	3.05% (+)
推案量	89.21	1,955億元	7.29% (△)	151.19% (+++)
30天銷售率	161.24	14.48%	-20.32% (--)	161.76% (+++)
30天成交量	106.90	--	-14.51% (-)	557.50% (+++)

國泰全國房地產指數相較上一季為價漲量縮，相較去年同季為價漲量增。在開價大幅上漲，議價空間小幅擴大與推案量維持穩定下，銷售率小幅萎縮。本季延續上季，為衰退中的反彈結構，後續觀察重點在ECFA議題發展對資金供需的效應，央行後續之資金與利率政策，及政府政策上如何因應社會對高房價的反彈。

# 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	118.07	56.6萬元/坪	3.24% (++)	4.64% (++)
議價空間率	172.77	17.16%	21.31% (++)	-12.42% (--)
開價	128.37	68.3萬元/坪	6.99% (++++)	1.57% (△)
推案量	112.48	682億元	45.32% (++)	123.14% (++++)
30天銷售率	162.90	27.52%	-28.85% (--)	249.24% (++++)
30天成交量	130.30	--	3.40% (△)	679.30% (++++)

國泰台北市房地產指數相較上一季為**價漲量穩**結構，相較去年同季為**價量俱增**。本季市場呈現**反彈**結構，成交價在連續四季**下跌**後，出現連續兩季**上漲**，兩季合併漲幅達11%。市場重新回到民國97年市場**景氣高峰期**的價量相互拉鋸結構中，多空的市場預期、資金及利率等金融變數之走向，成為決定短期發展主要因素。

# 綜合評估—台北縣

台北縣	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	106.12	20.52萬元/坪	1.92% (++)	-4.24% (-)
議價空間率	172.03	17.78%	9.06% (+)	1.15% (△)
開價	115.73	24.96萬元/坪	3.75% (++)	-4.00% (-)
推案量	76.14	521億元	-27.02% (-)	195.27% (++++)
30天銷售率	202.63	15.70%	-29.39% (---)	310.29% (++++)
30天成交量	119.84	--	-48.47% (---)	1111.45% (++++)

國泰台北縣房地產指數相較上一季為價漲量縮結構，相較去年同季為價跌量增結構。市場從上季的反彈結構，轉為價量背離結構，特別是成交量在上季創下十餘年新高後，本季卻出現近五成跌幅。本季成交規模回歸長期趨勢，且仍屬長期相對高點。預期心理與台北市市況發展，將是左右台北縣市場後續發展的主因。



# 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	103.41	13.13萬元/坪	0.80% (+)	1.15% (△)
議價空間率	183.35	16.69%	28.57% (++)	-12.05% (△)
開價	112.83	15.77萬元/坪	5.29% (++++)	-1.63% (-)
推案量	116.54	387億元	42.02% (+)	315.93% (++++)
30天銷售率	167.76	12.56%	-17.17% (--)	149.31% (++++)
30天成交量	151.39		17.62% (△)	936.96% (++++)

國泰桃竹地區房地產指數相較上一季為價漲量穩，相較去年同季為價穩量增。延續上一季的相對高點盤整結構，價格與成交量合併表現不差，主要是受到近兩季台北市縣效應的激勵。然而，議價空間的攀高與銷售率的縮減，顯示需求基礎仍未穩固。短期推案量的攀升均需後續數季來去化，為市場復甦的困境。

# 綜合評估—台中都會區

台中都會區	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	105.07	13.73 萬元/坪	12.90% (+++)	-0.50% (△)
議價空間率	106.29	12.88%	5.64% (+)	-0.85% (△)
開價	105.99	15.76 萬元/坪	13.79% (+++)	-0.63% (△)
推案量	75.51	233 億元	-4.92% (△)	82.22% (++)
30天銷售率	61.68	6.81%	-35.64% (---)	-7.68% (△)
30天成交量	35.23		-38.81% (--)	68.21% (++)

國泰台中都會區房地產指數相較上一季為價漲量縮結構，相較去年同季為價穩量增結構。本季市場雖呈現明顯價量背離結構，卻使市場價量趨勢回歸長期結構，但連續兩季的價量大幅震盪，亦顯示市場發展的不穩定性。後續發展則視市場對價格與成交量之取捨，短期均不易出現大幅好轉或惡化等情況。

# 綜合評估—南高都會區

南高都會區	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	106.16	11.76萬元/坪	1.09% (△)	9.17% (+++)
議價空間率	106.52	13.17%	-0.75% (△)	-19.40% (---)
開價	107.14	13.55萬元/坪	0.97% (△)	5.18% (++)
推案量	50.82	132億元	9.08% (△)	75.56% (+++)
30天銷售率	168.79	11.55%	80.04% (+++)	127.68% (+++)
30天成交量	73.21		96.38% (++)	299.72% (+++)

國泰南高都會區房地產指數相較上季為**價穩量增**，相較去年同季為**價量俱增**。本季從前兩季的**大幅震盪**，重新回到**低檔復甦**格局，各項指標在相對上季與去年同季均**呈現好轉**，為過去數年來未曾有過的好現象。然而，本季的好轉趨勢是否能夠持續維持或增溫，抑或短期預期心理的結果，則為後續觀察重點。

## 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	0	-2	-1	1
台北市	2	-2	3	2	-2	0	3
台北縣	2	-1	2	-1	-3	-2	-3
桃竹地區	1	-2	3	1	-2	0	1
台中都會區	3	-1	3	0	-3	-2	0
南高都會區	0	0	0	0	3	2	5

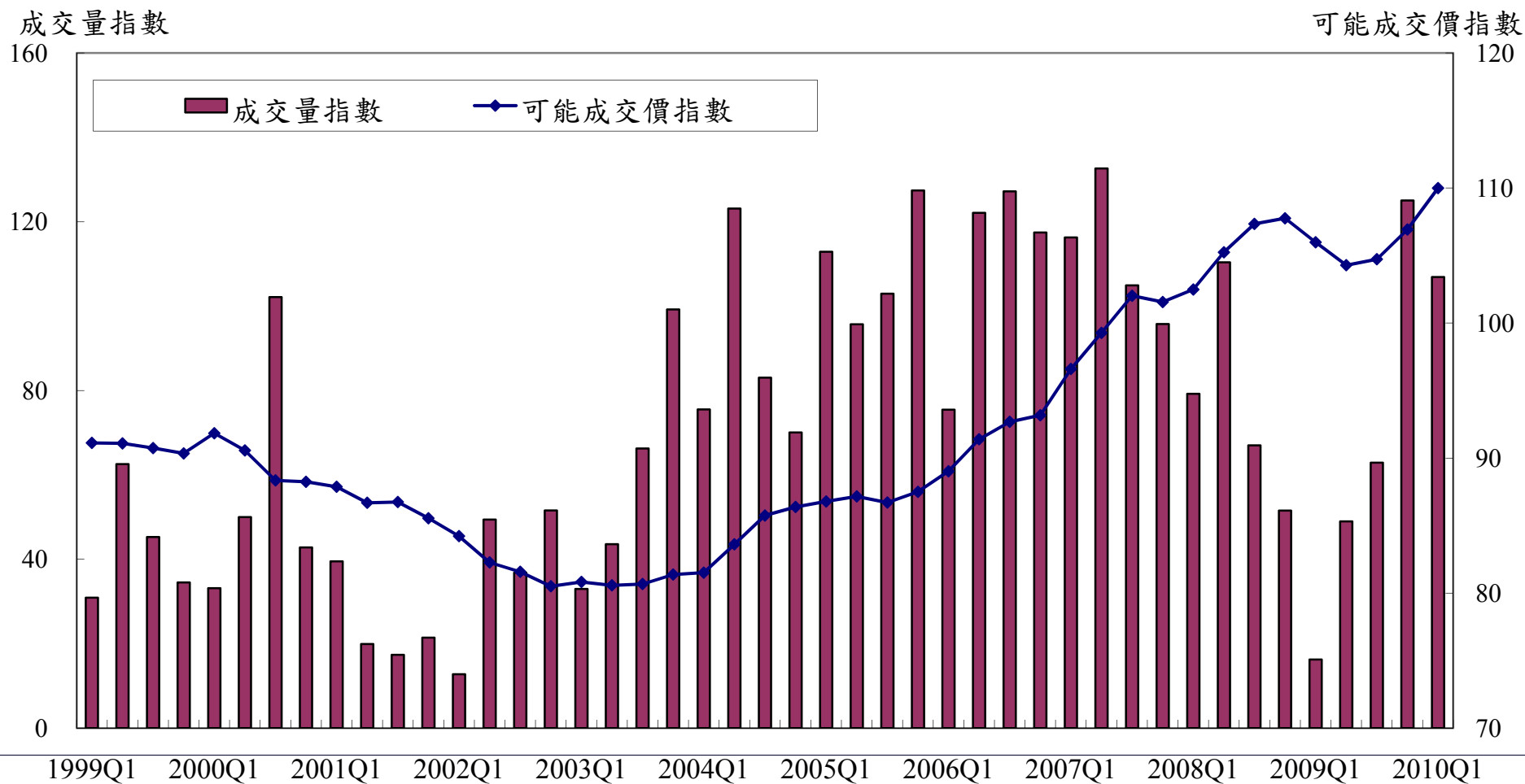
本季相對上一季之全國綜合表現分數為1分，主要為價格上升所致，其餘指標多呈現轉壞。各地區則以台北市與南高都會區相對較佳，台北縣表現相對惡化。

## 各地區市場表現相較去年同季綜合分數

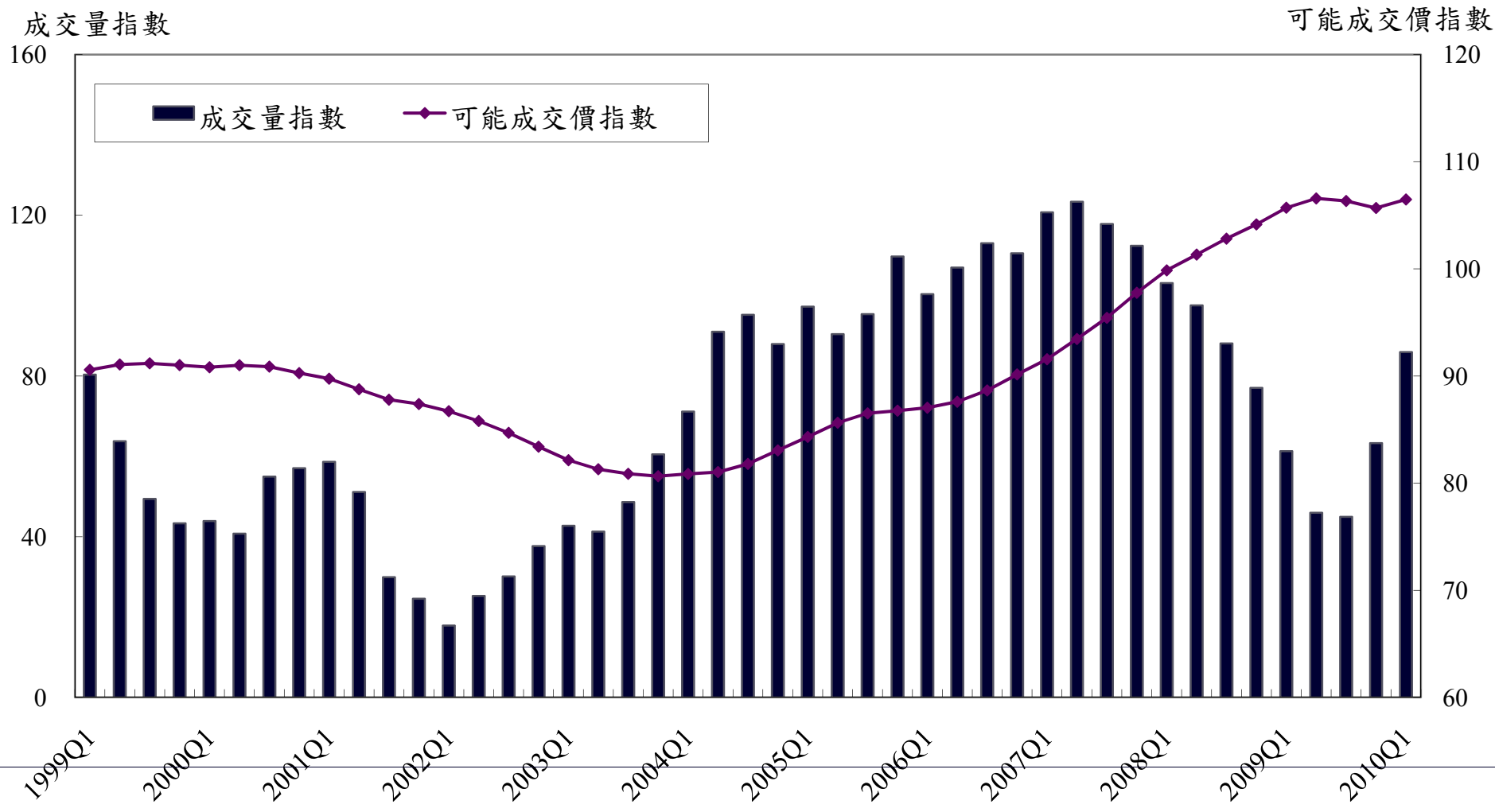
	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	1	0	1	3	3	3	11
台北市	2	2	0	3	3	3	13
台北縣	-1	0	-1	3	3	3	7
桃竹地區	0	0	-1	3	3	3	8
台中都會區	0	0	0	2	0	2	4
南高都會區	3	3	2	3	3	3	17

從相對去年同季綜合表現分數呈現**全面好轉**，主要是因為**去年第一季**屬於**市場急速惡化**的結構。相對好轉狀況同樣以**北市**與**南高**相對較佳。

# 全國價量指數趨勢圖(季)



# 全國價量指數趨勢圖(四季)

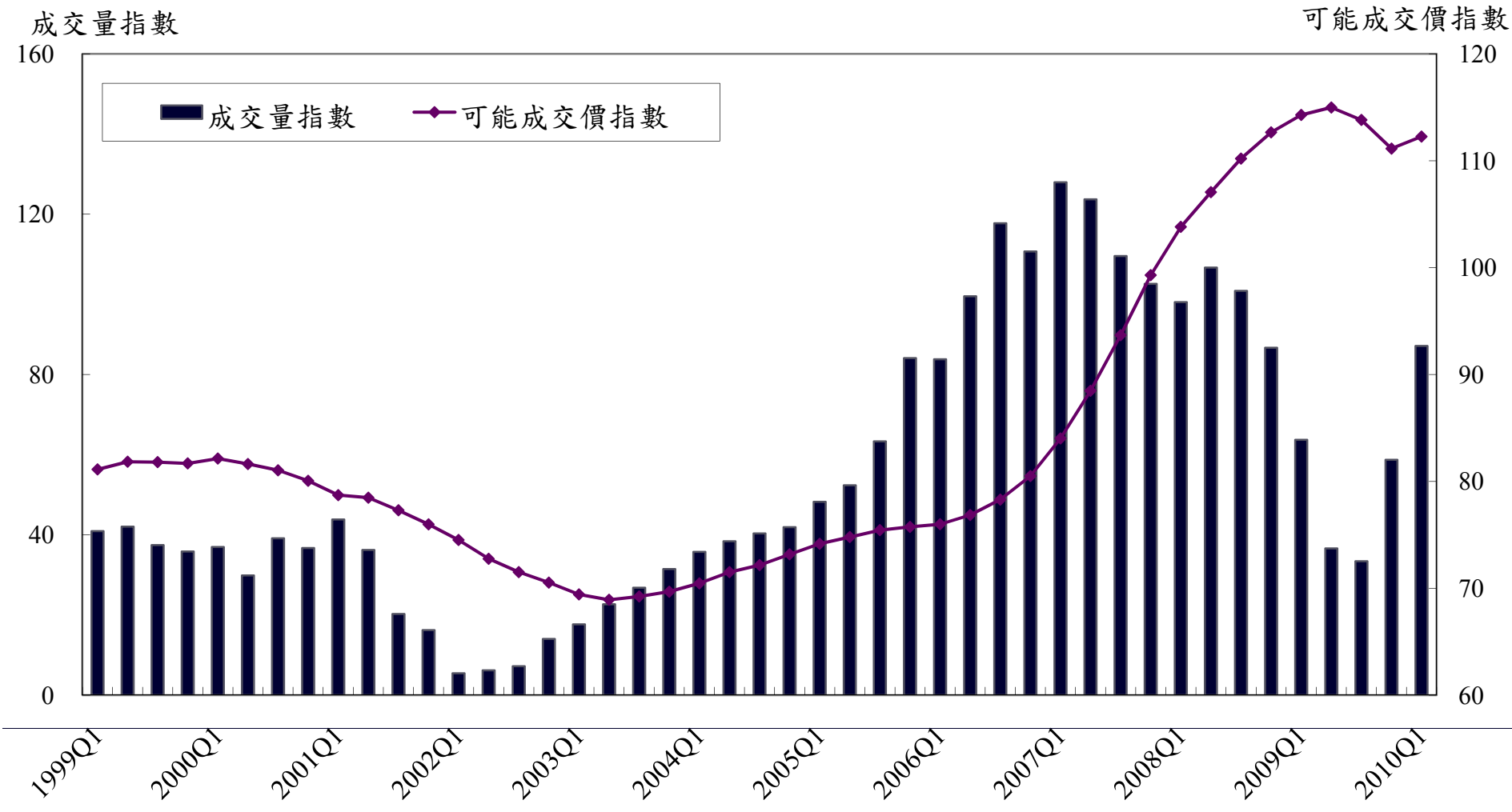


# 台北市價量指數趨勢圖(季)





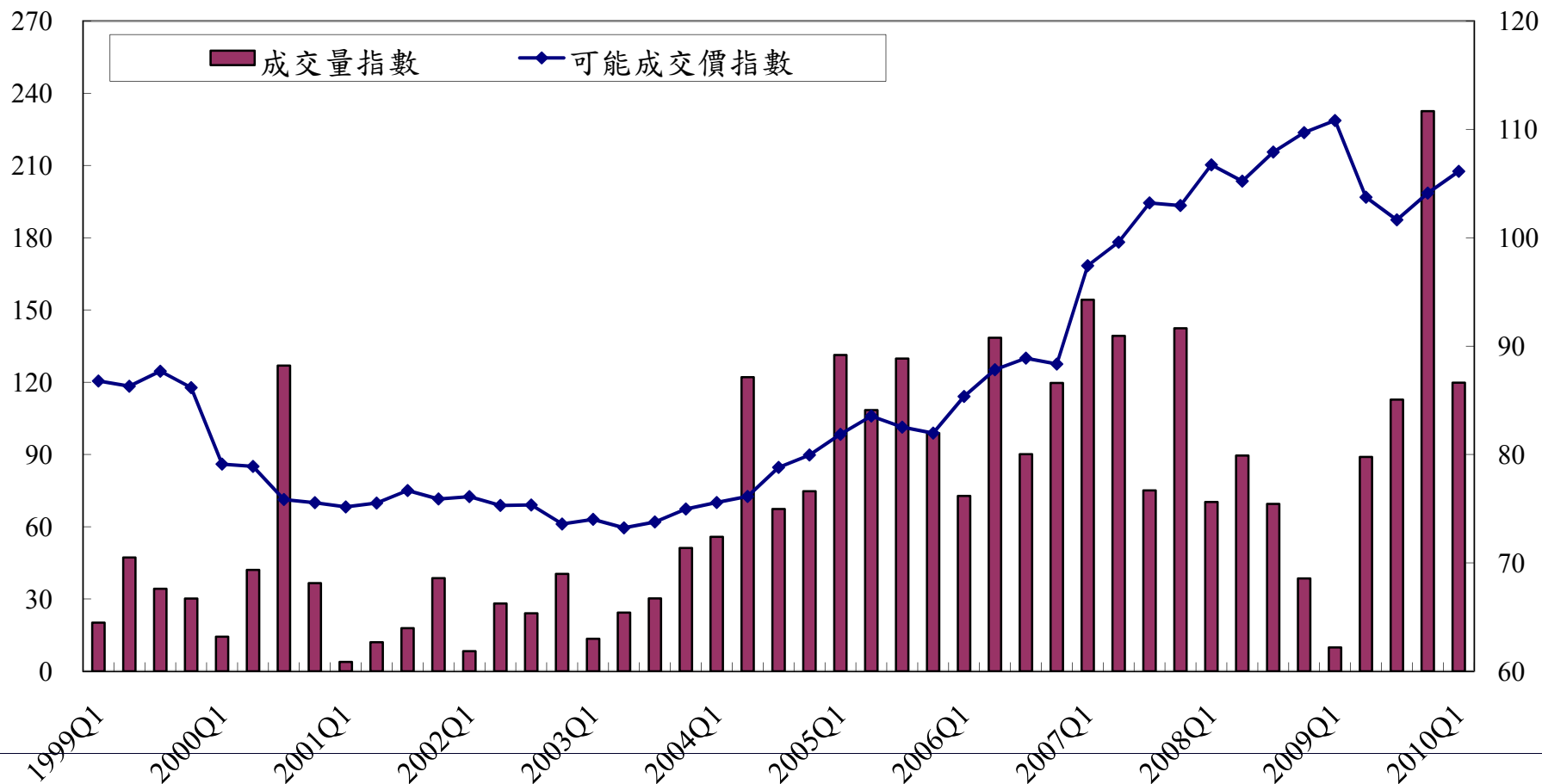
# 台北市價量指數趨勢圖(四季)



# 台北縣價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

可能成交價指數



# 台北縣價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

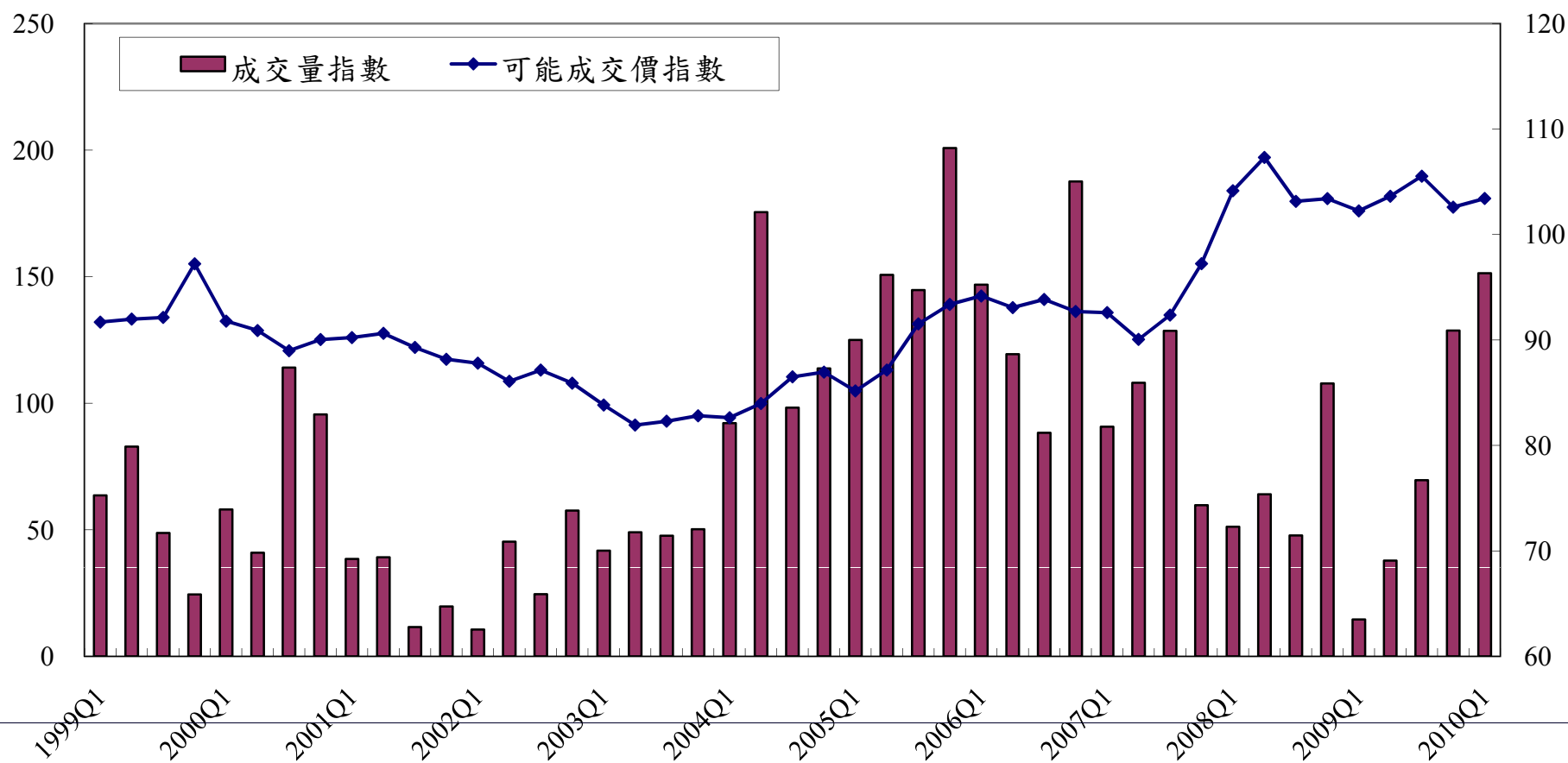
可能成交價指數



# 桃竹地區價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

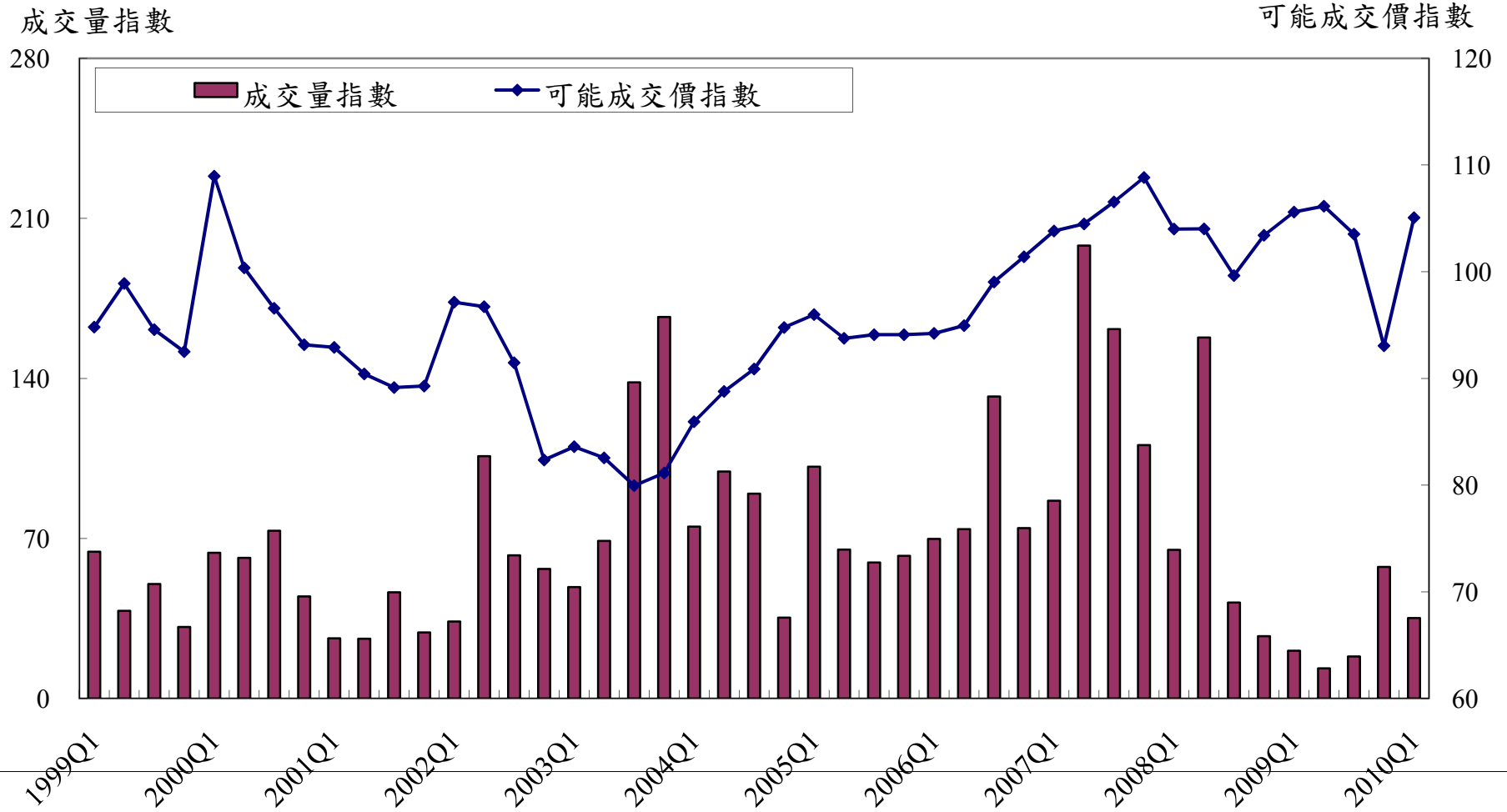
可能成交價指數



# 桃竹地區價量指數趨勢圖(四季)



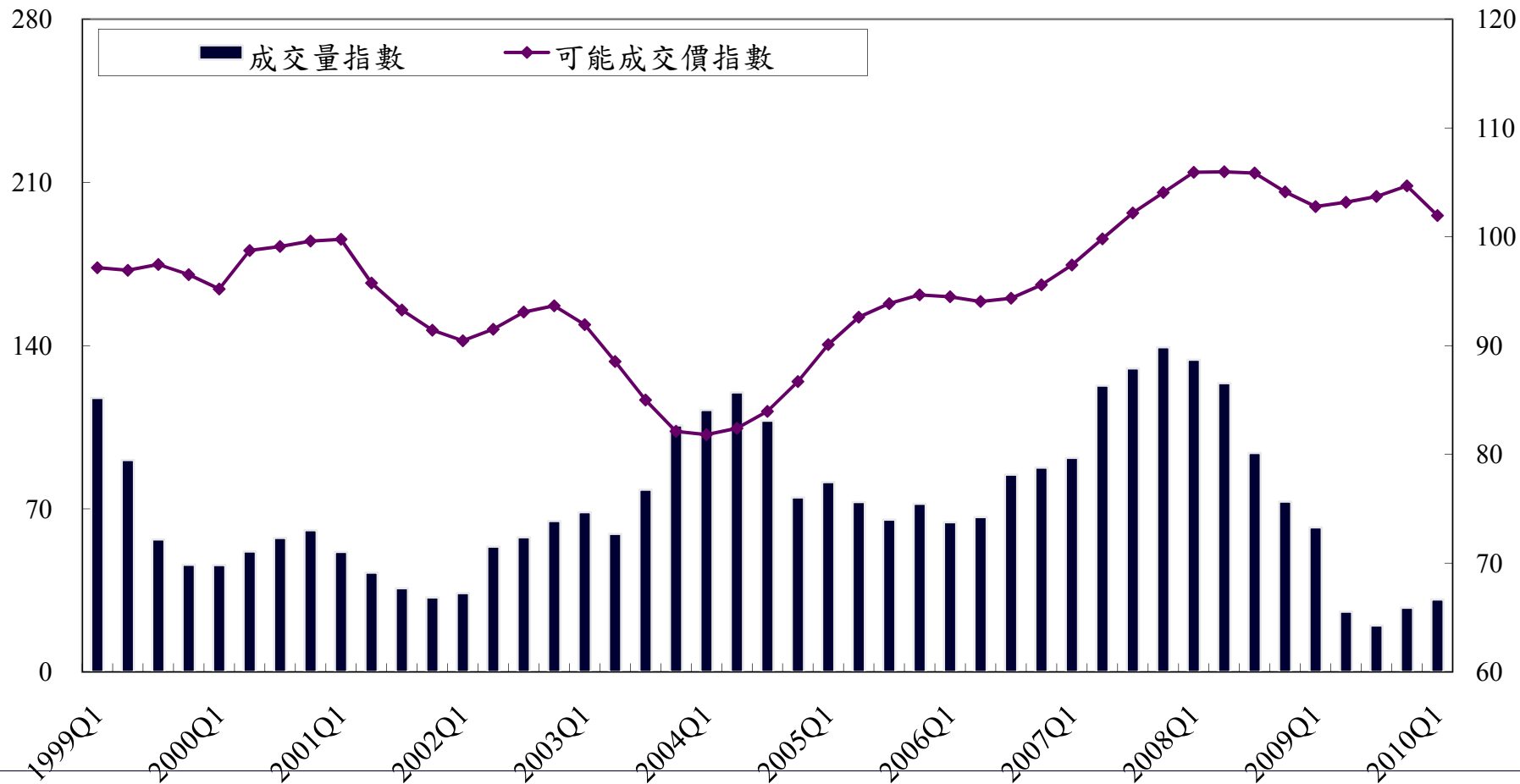
# 台中都會區價量指數趨勢圖(季)



# 台中都會區價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

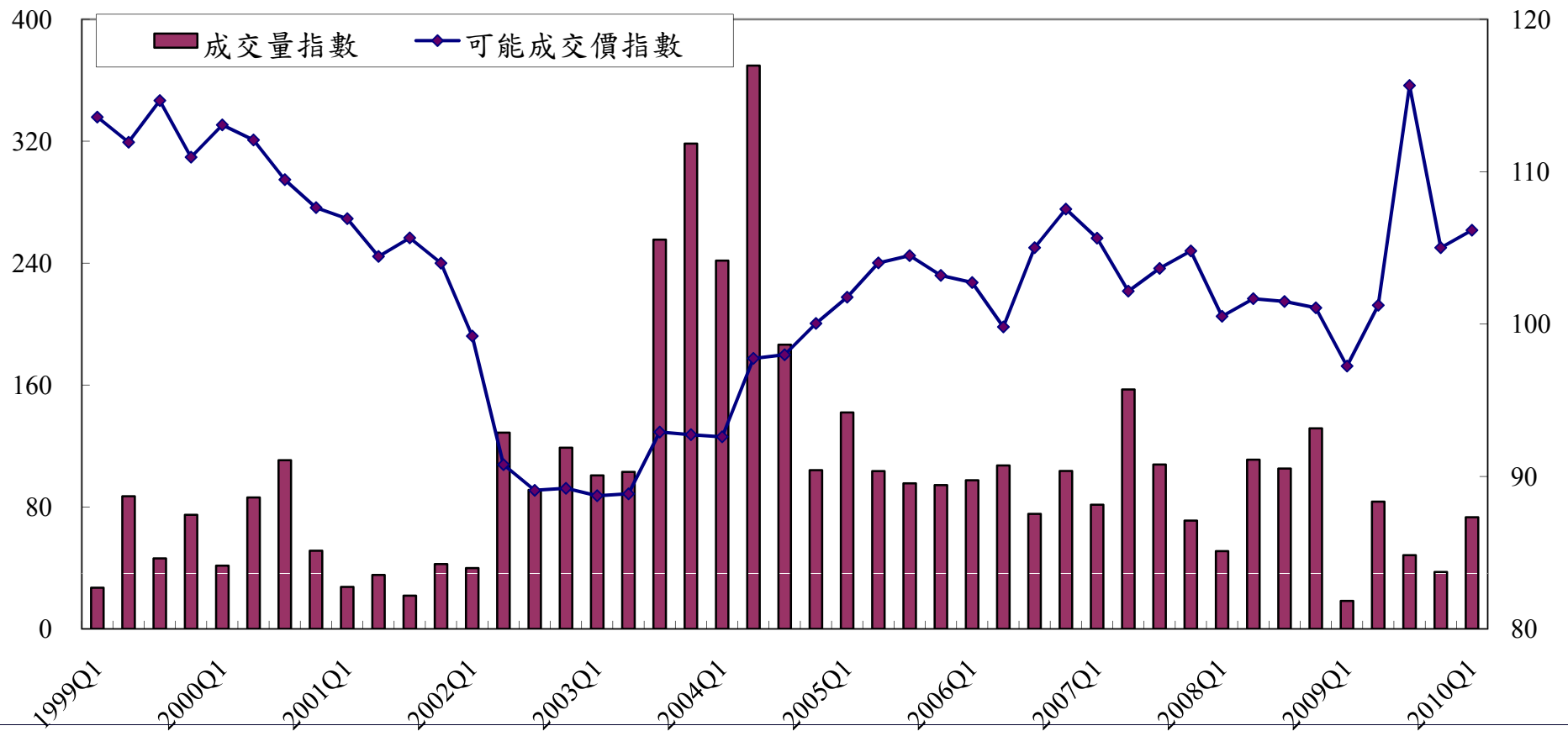
可能成交價指數



# 南高都會區價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

可能成交價指數

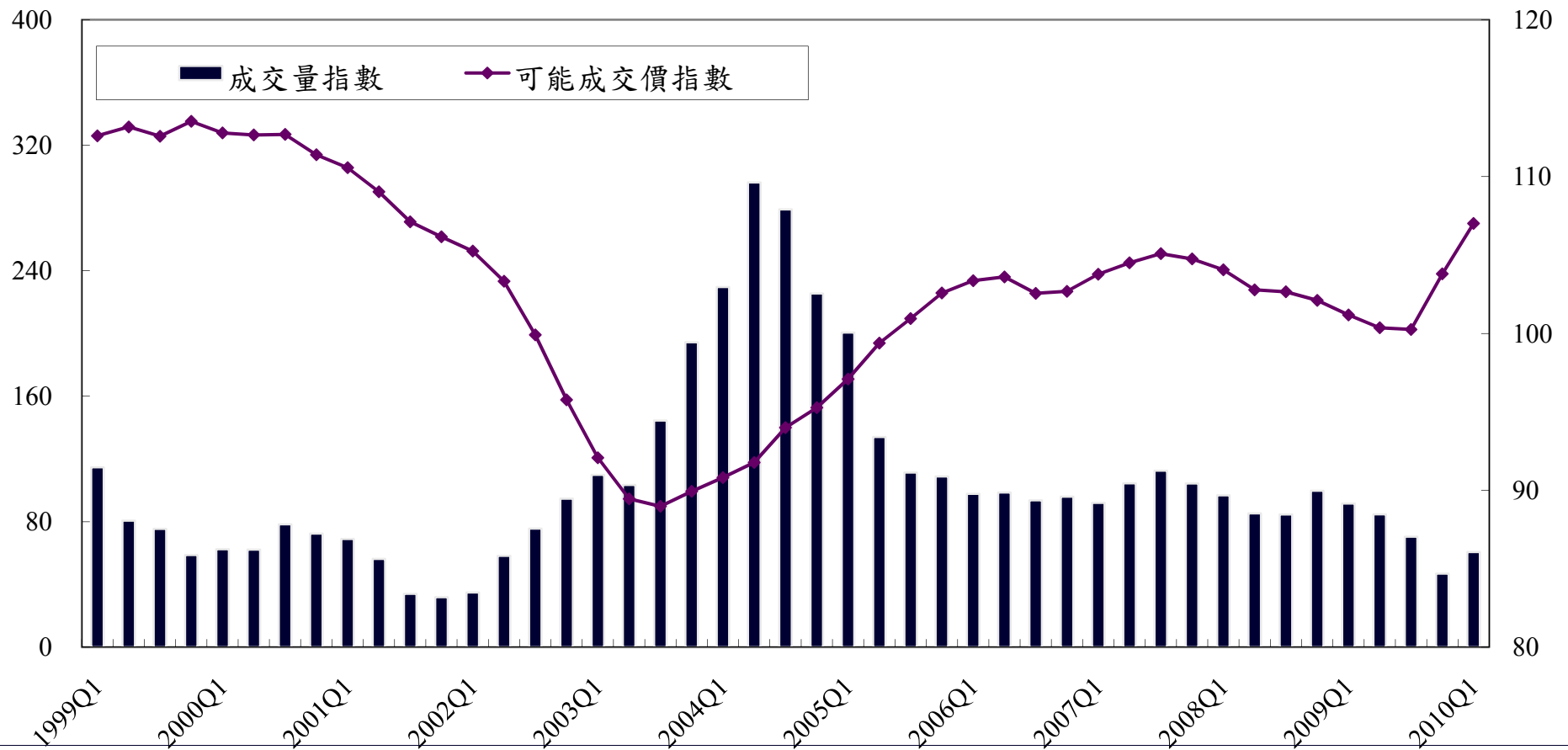




# 南高都會區價量指數趨勢圖(四季)

成交量指數

可能成交價指數



# 結論

- 2010年第1季全國新推個案市場，延續去年第四季的**反彈結構**，呈現價漲量縮的現象，但力道相對較弱。
- **就各地區價量趨勢觀察**
  - **台北市**重新回到民國97年市場**景氣高峰期的價量相互拉鋸結構**中，台北市價格**創下新高**。
  - **台北縣**上季**交易量暴增**的需求結構，本季成交規模回歸長期趨勢，且仍屬長期相對高點。
  - **桃竹地區**表現**不錯**，但從近兩年經驗觀察，短期攀升的推案量需數季時間去化，成為市場復甦的困境。
  - **台中都會區**雖然價格出現大漲，但銷售率卻為各地區中最低，且有相當幅度之落差，整體綜合表現偏向持平。
  - **南高都會區**由前兩季的大幅震盪，重回**低檔復甦**格局，各項指標在相對上季與去年同季均**呈現好轉**，為過去數年來未曾有過的好現象。

# 結論

- 本季市場氣氛

市場游資與兩岸預期簽訂ECFA等利多因素，為本季市場的主要動能，但政策上逐漸轉向抑制市場泡沫的論調與措施，也讓市場觀望氣氛逐漸形成。

- 展望市場後續發展

ECFA議題發展對資金供需的效應，央行後續之資金與利率政策，以及政府政策上如何因應社會對高房價的反彈，成為主導後市發展的核心變數。



# 國泰出租住宅租金指數

- 2010年第1季

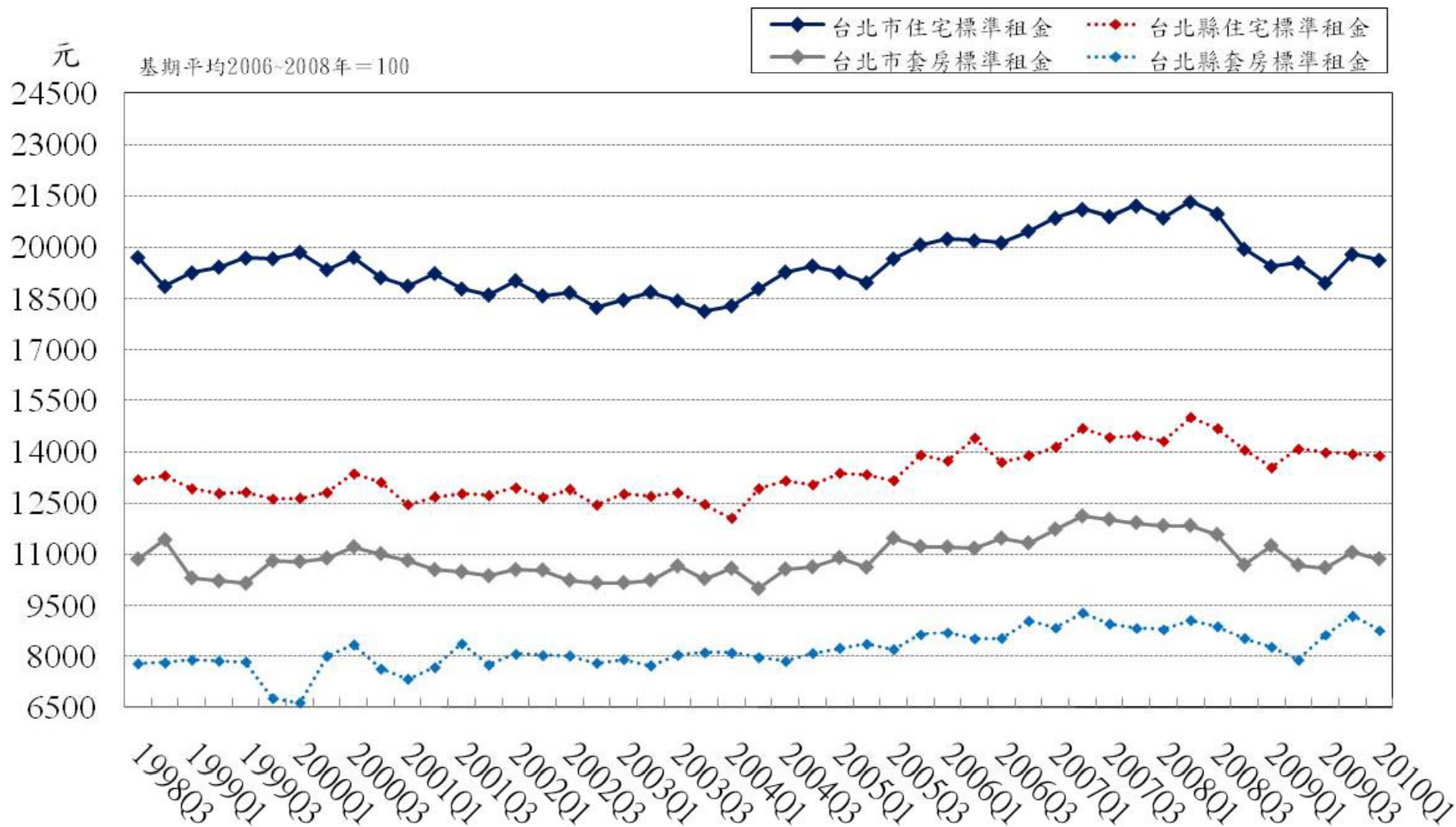
# 2010年第1季台北市出租住宅

- 整層住宅標準租金為1.96萬元，租金指數相對上一季下跌0.87%；相較去年同季則微幅上漲0.92%
- 套房類產品，標準租金為1.09萬元，租金指數較上一季小幅下跌1.73%；相較去年同季則微幅下跌3.43%

# 2010年第1季台北縣出租住宅

- 整層住宅標準租金為1.33萬元，租金指數相對上一季下跌0.36%；相較去年同季則為微幅上漲2.54%
- 套房類產品，標準租金為0.82萬元，租金指數相對上一季大幅下跌4.72%；相較去年同季則大幅上漲5.95%

# 國泰出租住宅標準租金趨勢圖





# 國泰辦公室租金指數

- 2010年 第1季



# 台北市A級辦公室變動

台北市	A級辦公室									本季 總個案數
	開價			議價			空置			
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
信義計畫區	1	14	0	2	12	1	3	9	3	15
仁愛敦南路段	0	11	0	0	11	0	2	4	5	11
敦北民生路段	0	8	2	1	7	2	8	2	0	10
民生建國路段	0	4	2	0	4	2	1	3	2	6
南京松江路段	1	5	1	1	4	2	1	5	1	7
忠孝襄陽路段	1	3	1	1	3	1	2	1	2	5
小計	3	45	6	5	41	8	17	24	13	54

# 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	4	1	0	5	0	5
仁愛敦南路段	0	17	0	1	15	1	3	4	10	17
敦北民生路段	0	6	1	1	6	0	5	2	0	7
南京光復路段	1	12	1	2	12	0	6	5	3	14
民生建國路段	2	8	2	1	8	3	4	8	0	12
南京松江路段	0	15	3	4	14	0	4	8	6	18
忠孝襄陽路段	2	10	5	3	10	4	3	7	7	17
小計	5	73	12	12	69	9	25	39	26	90

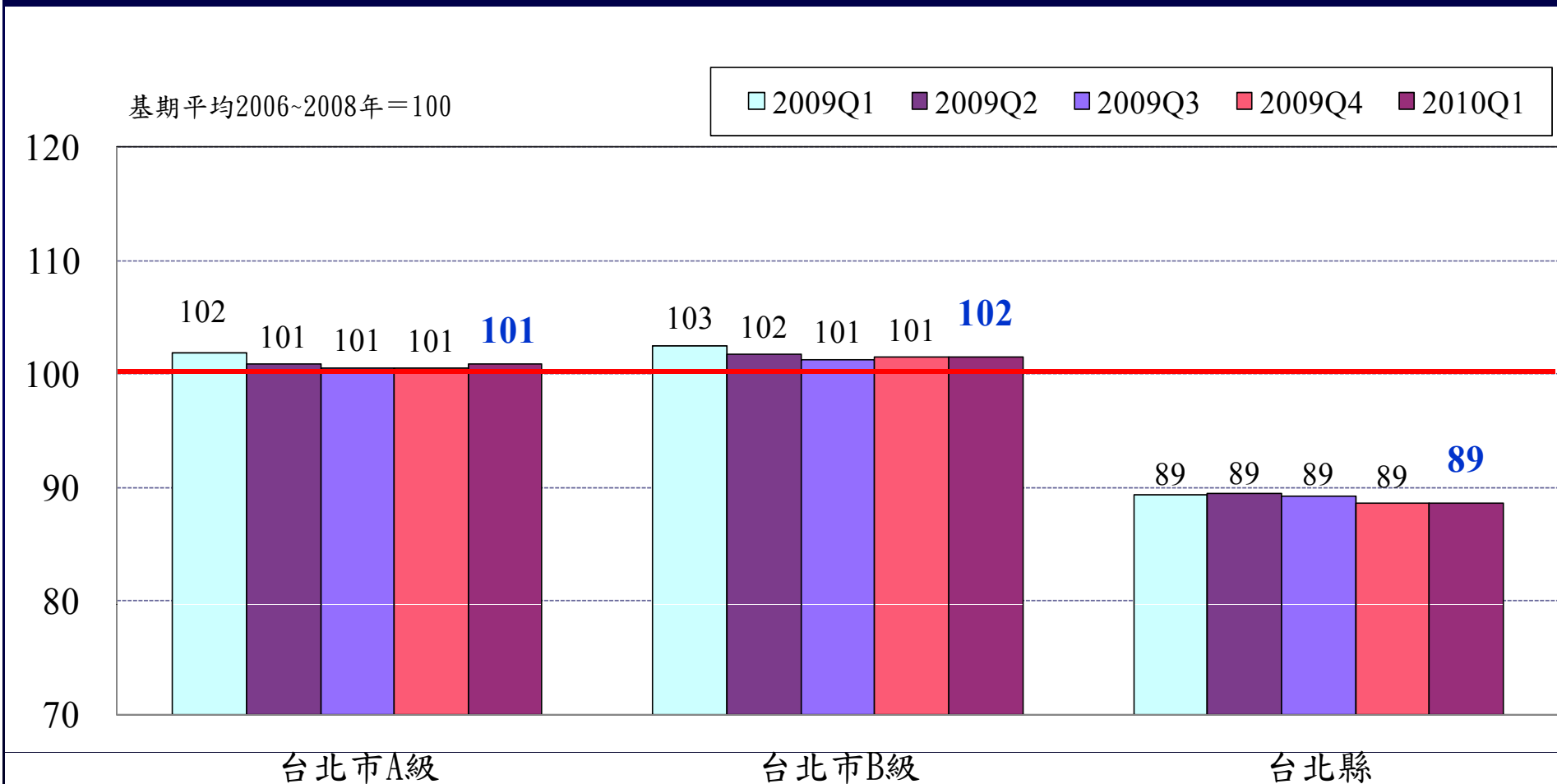
# 台北市內湖科技園區變動

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	16	4	2	15	4	2	9	10	21
文德段	2	8	1	2	8	1	2	6	3	11
小計	3	24	5	4	23	5	4	15	13	32

# 台北縣辦公室變動

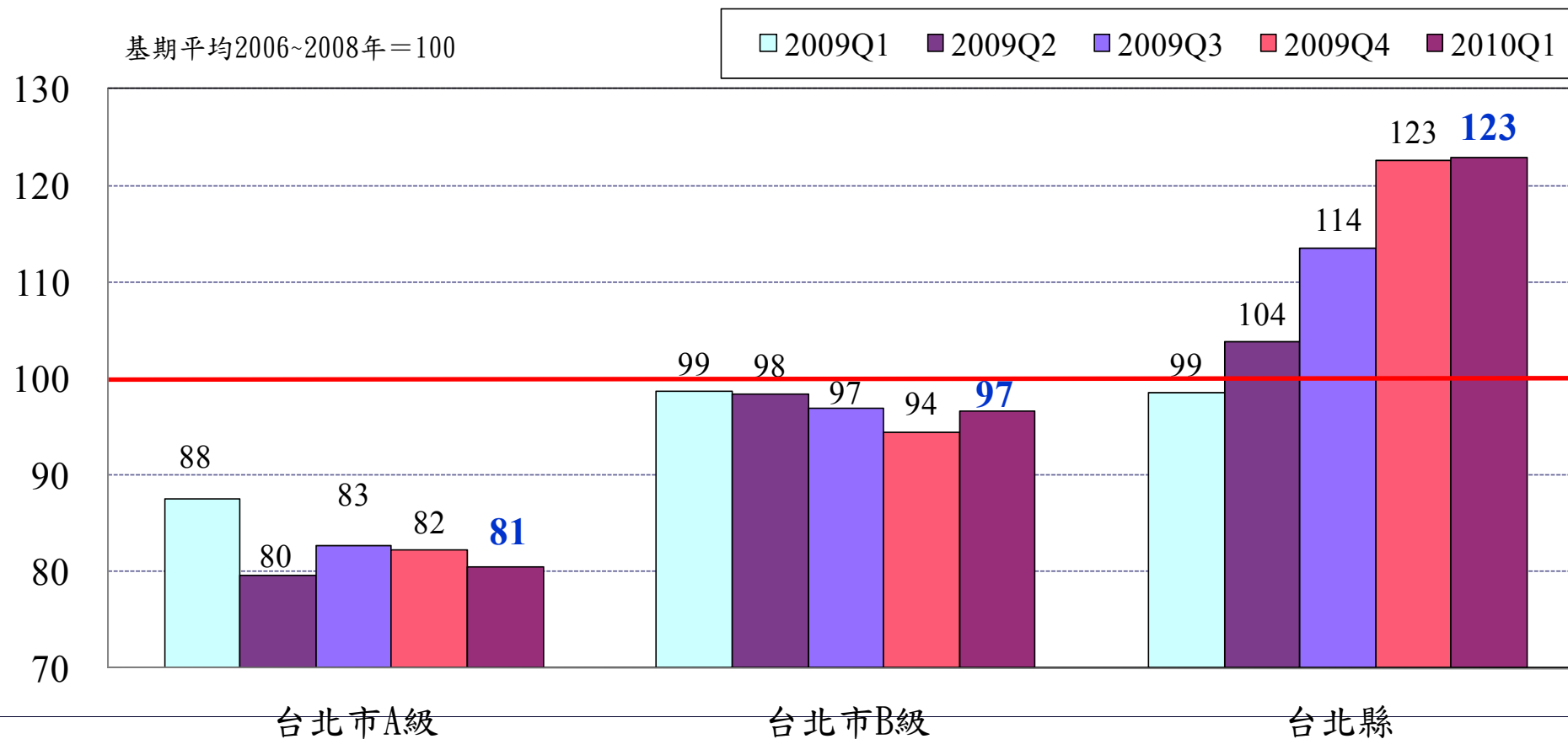
台北縣辦公室										
路段名稱	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
三重市	0	4	0	0	4	0	1	0	3	5
新店市	1	5	0	1	5	0	2	3	1	6
板橋市	0	6	0	0	6	0	2	1	3	6
小計	1	15	0	1	15	0	5	4	7	17

# 辦公室租金 開價指數—分區

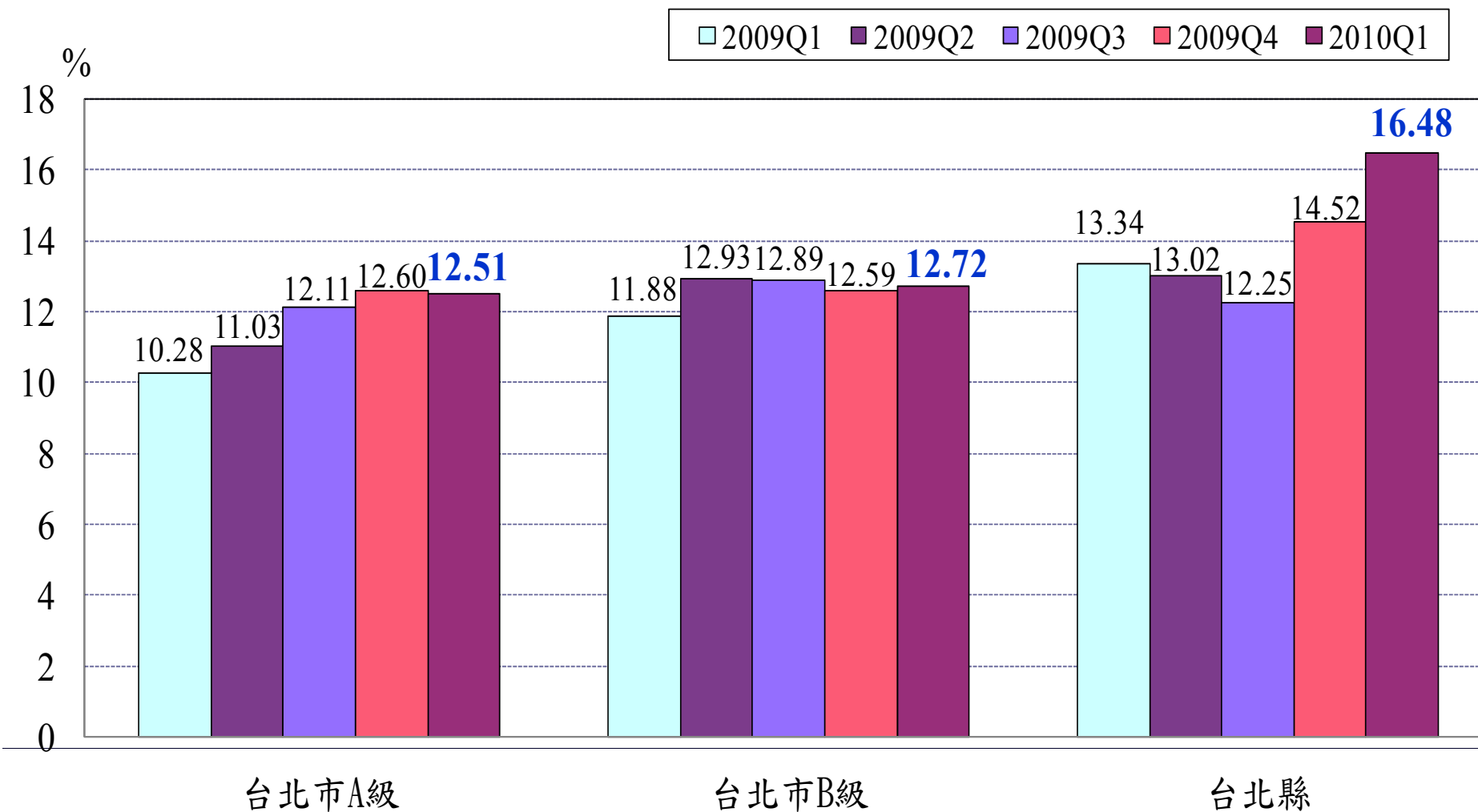


# 辦公室租金

## 議價空間率指數—分區

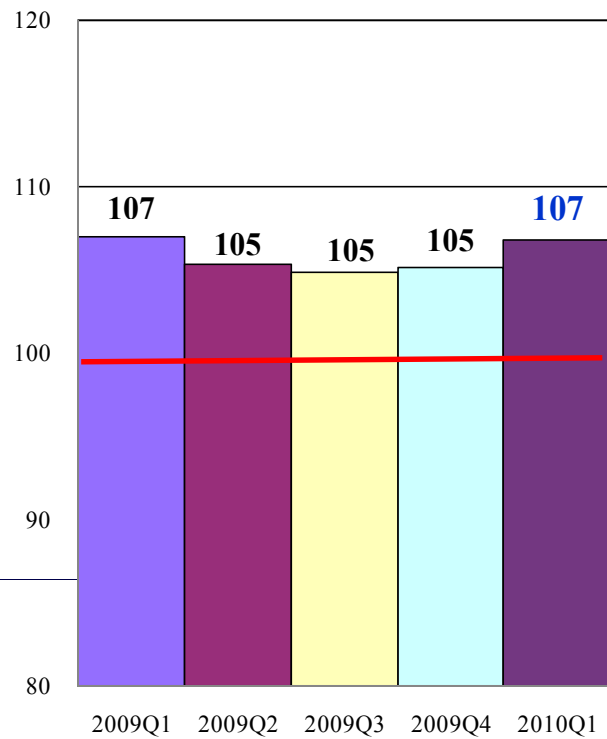


# 各地區辦公室空置率

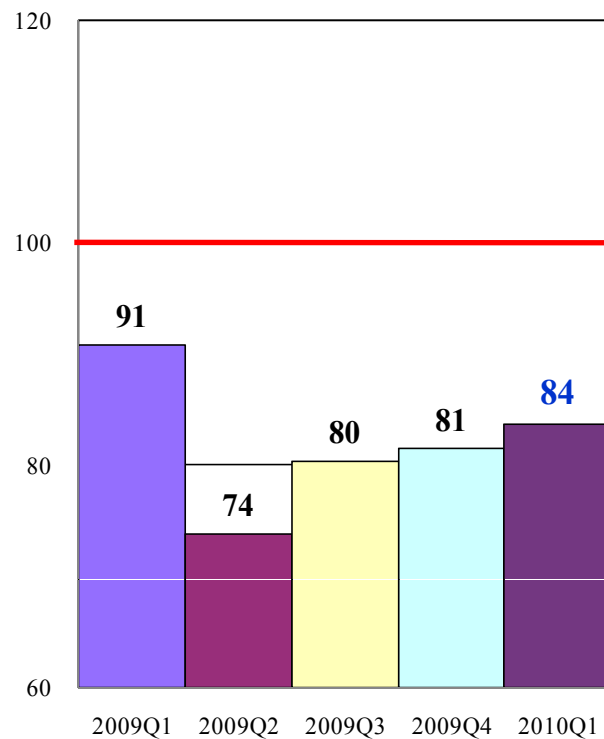


# 辦公室租金指數—北市A級 信義計畫區

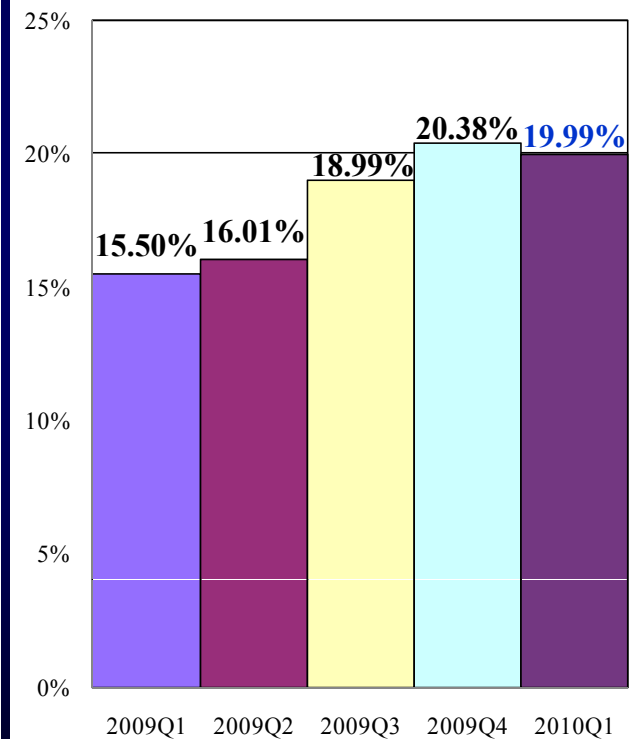
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



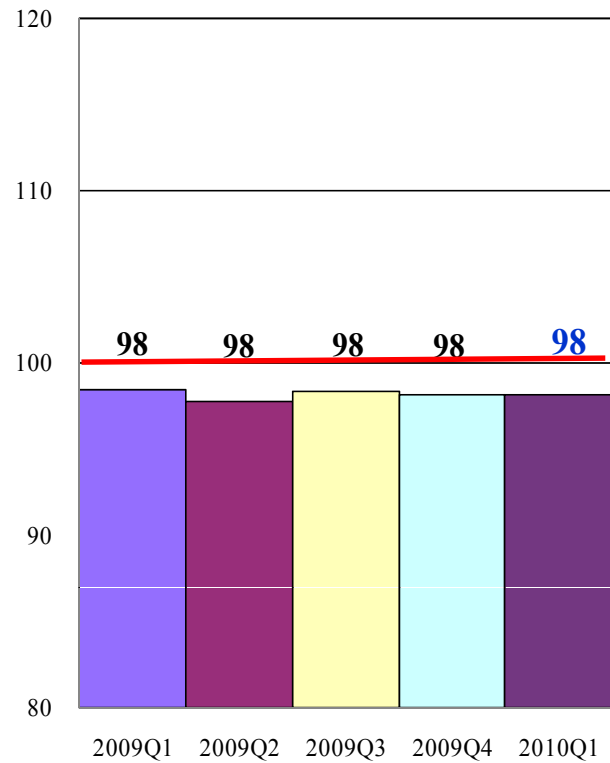
空置率圖



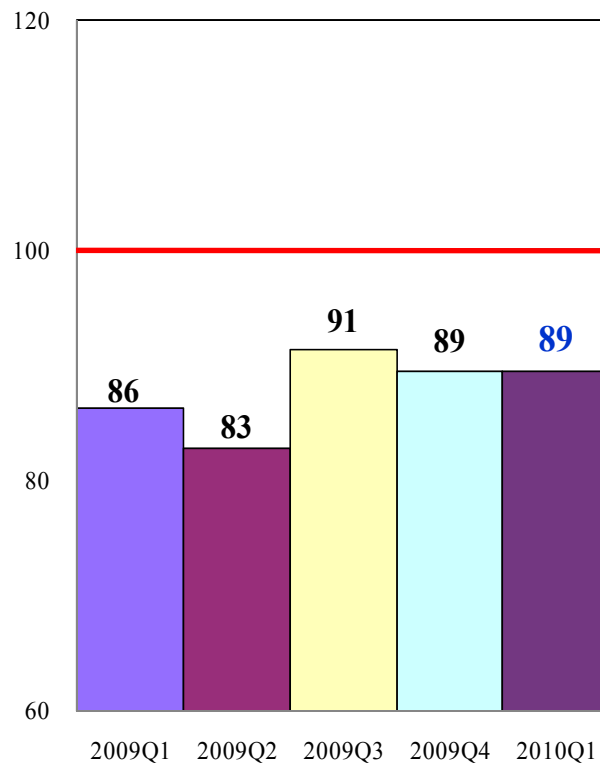


# 辦公室租金指數—北市A級 仁愛敦南路段

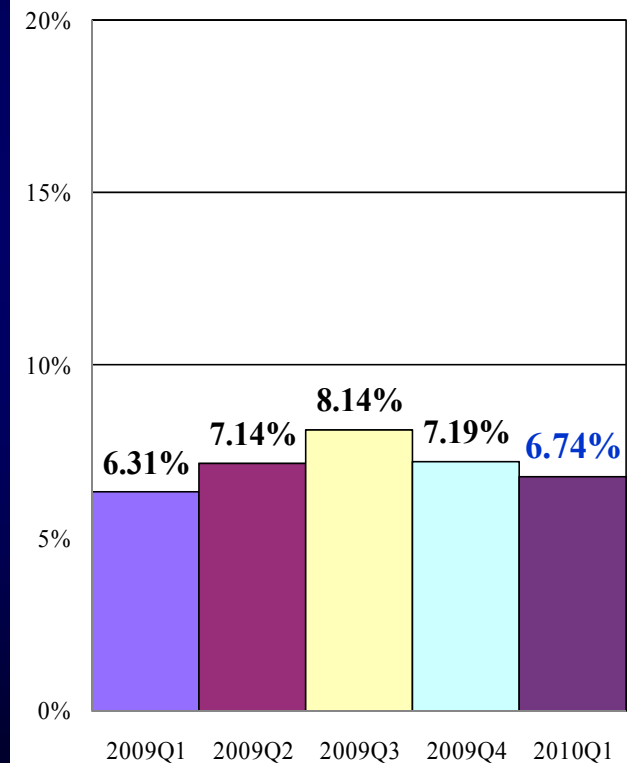
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



空置率圖

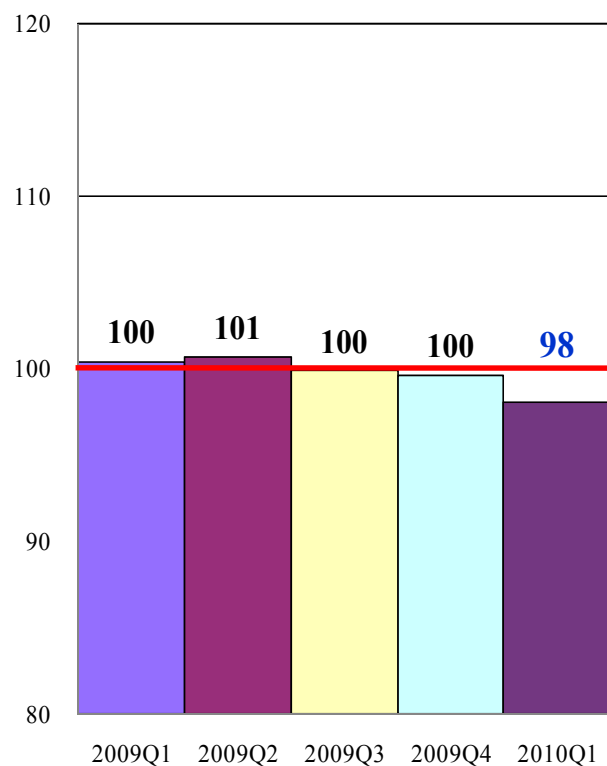




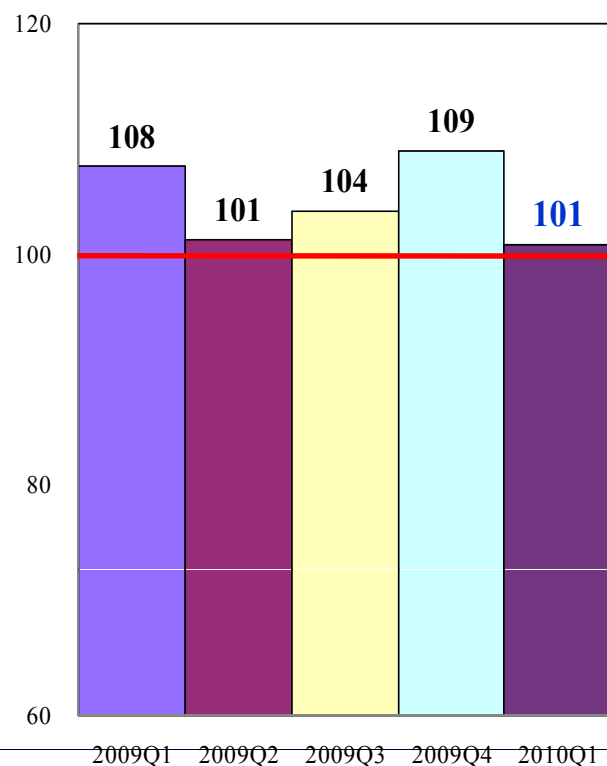
# 辦公室租金指數—北市A級 敦北民生路段



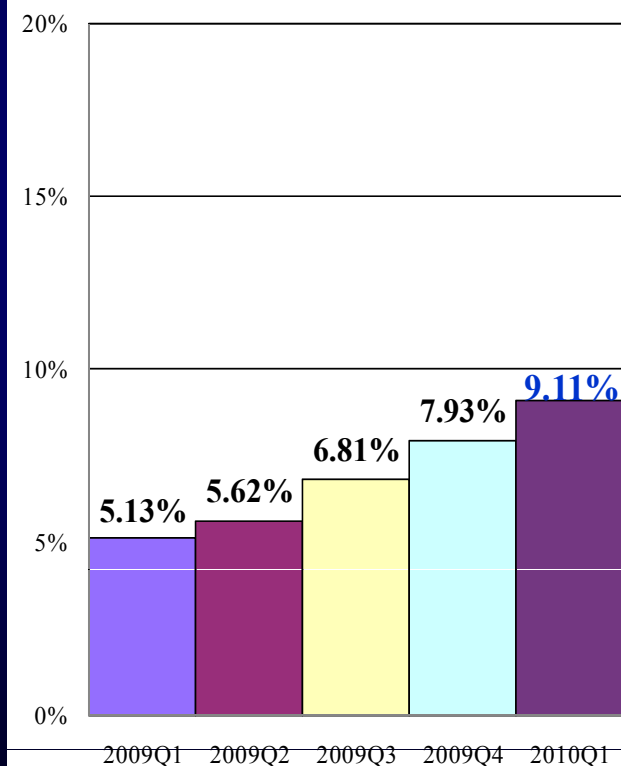
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

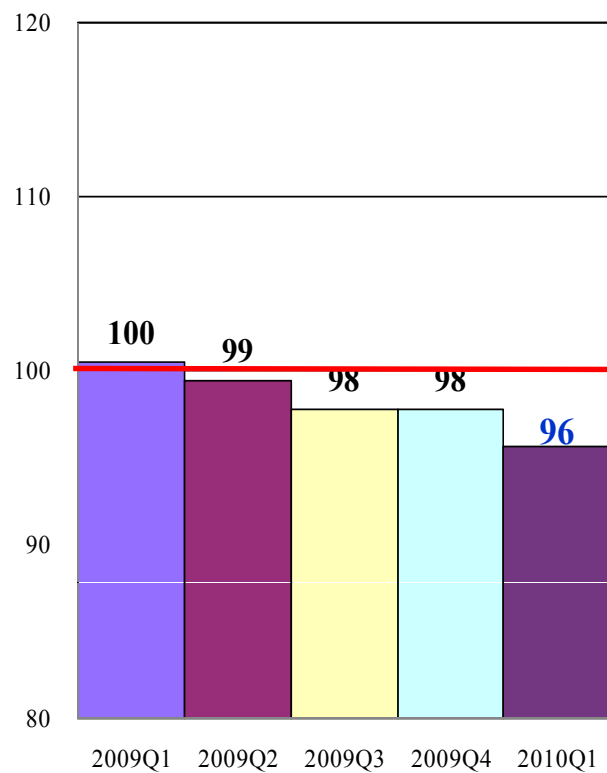


空置率圖

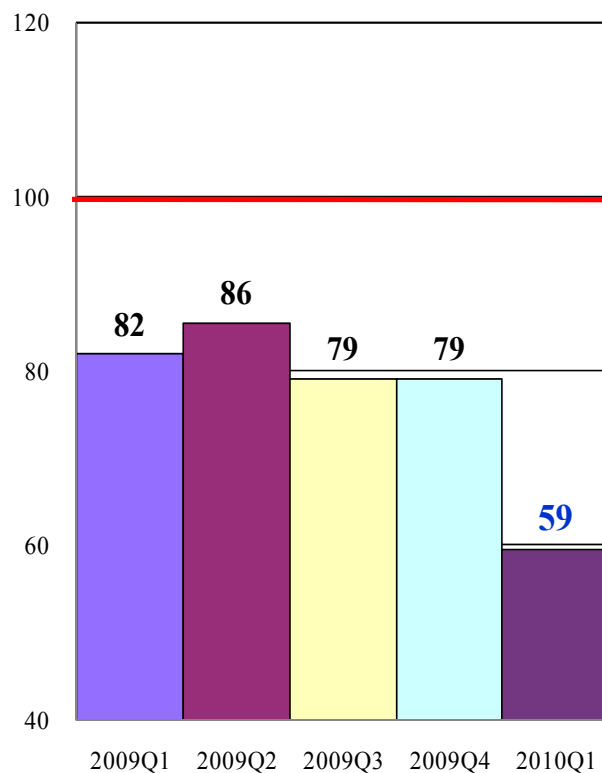


# 辦公室租金指數—北市A級 民生建國路段

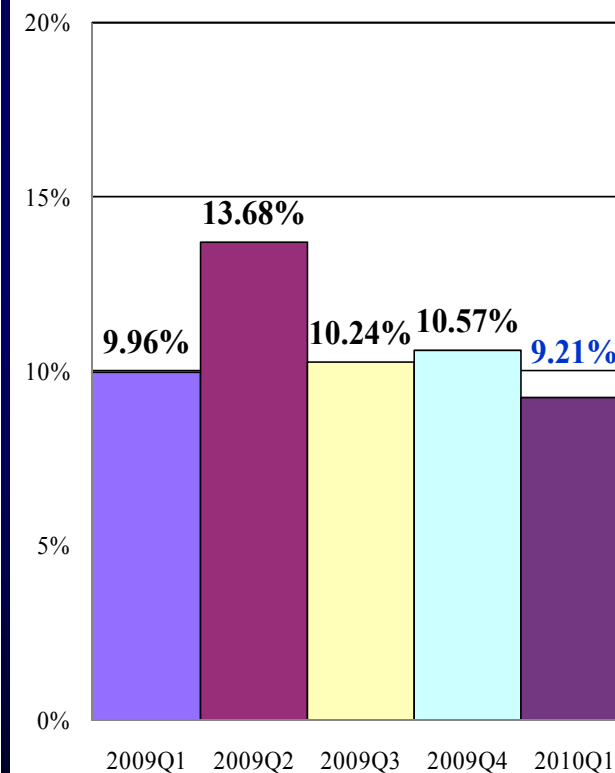
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



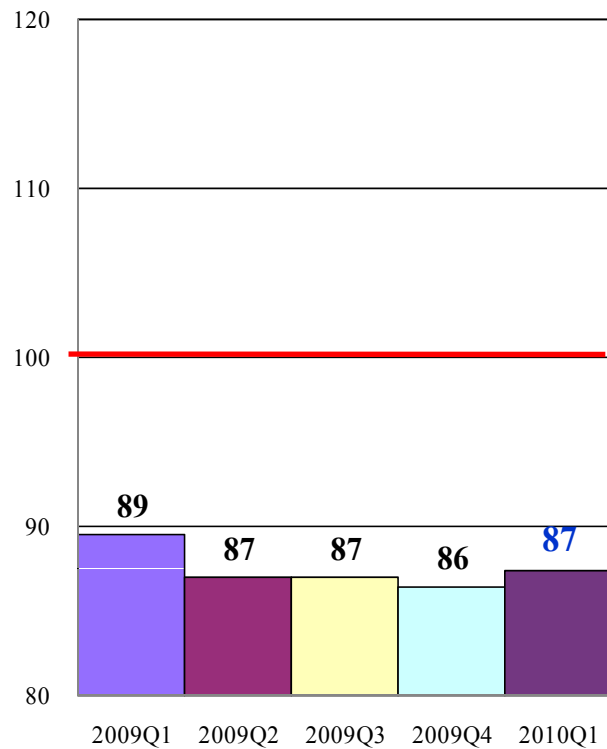
空置率圖



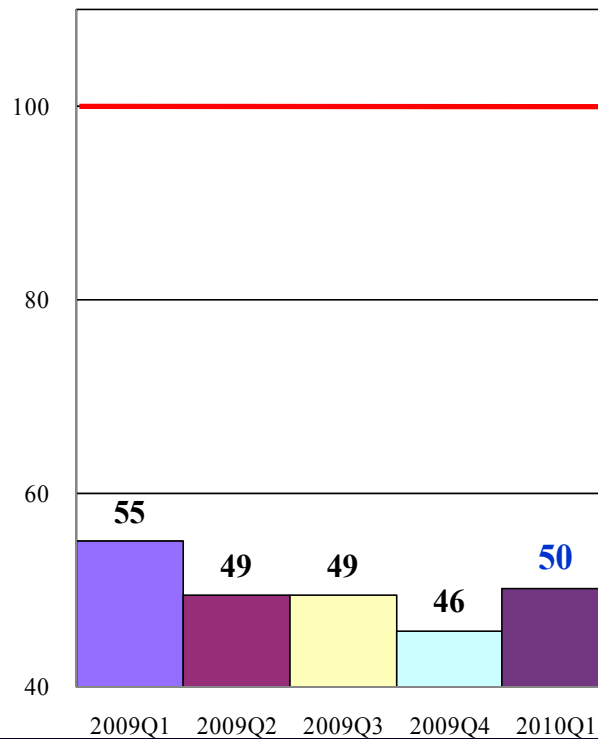
# 辦公室租金指數—北市A級

## 南京松江路段

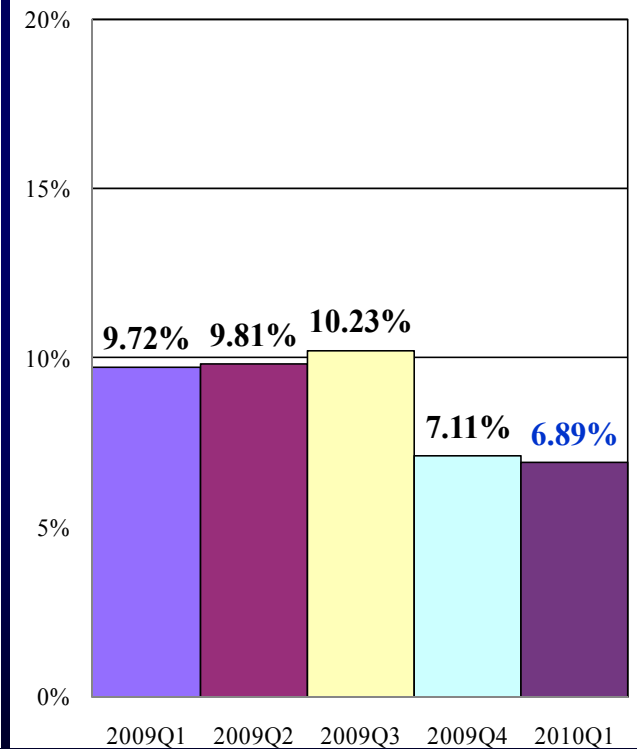
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



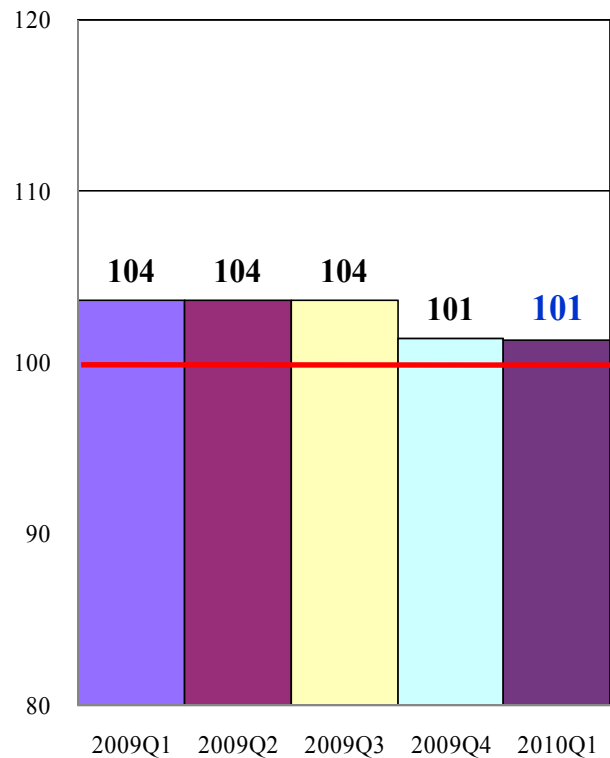
空置率圖



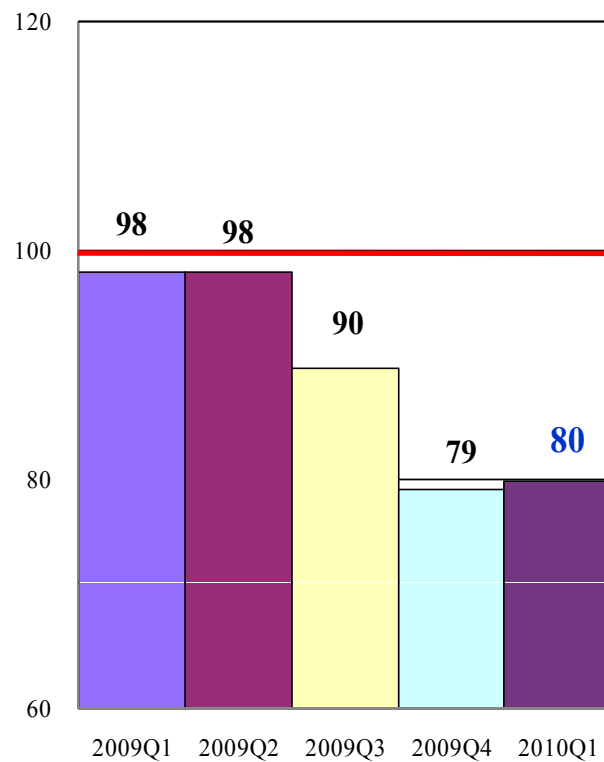
# 辦公室租金指數—北市A級

## 忠孝襄陽路段

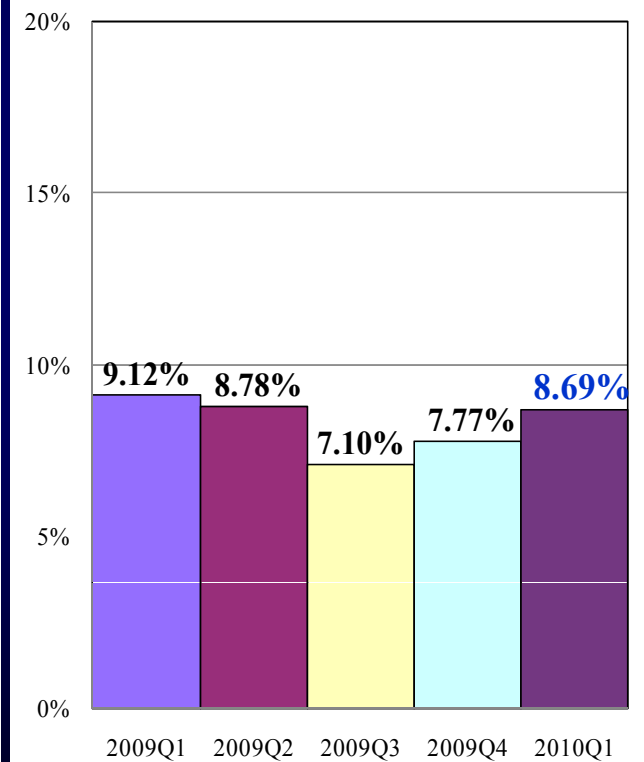
開價租金指數圖



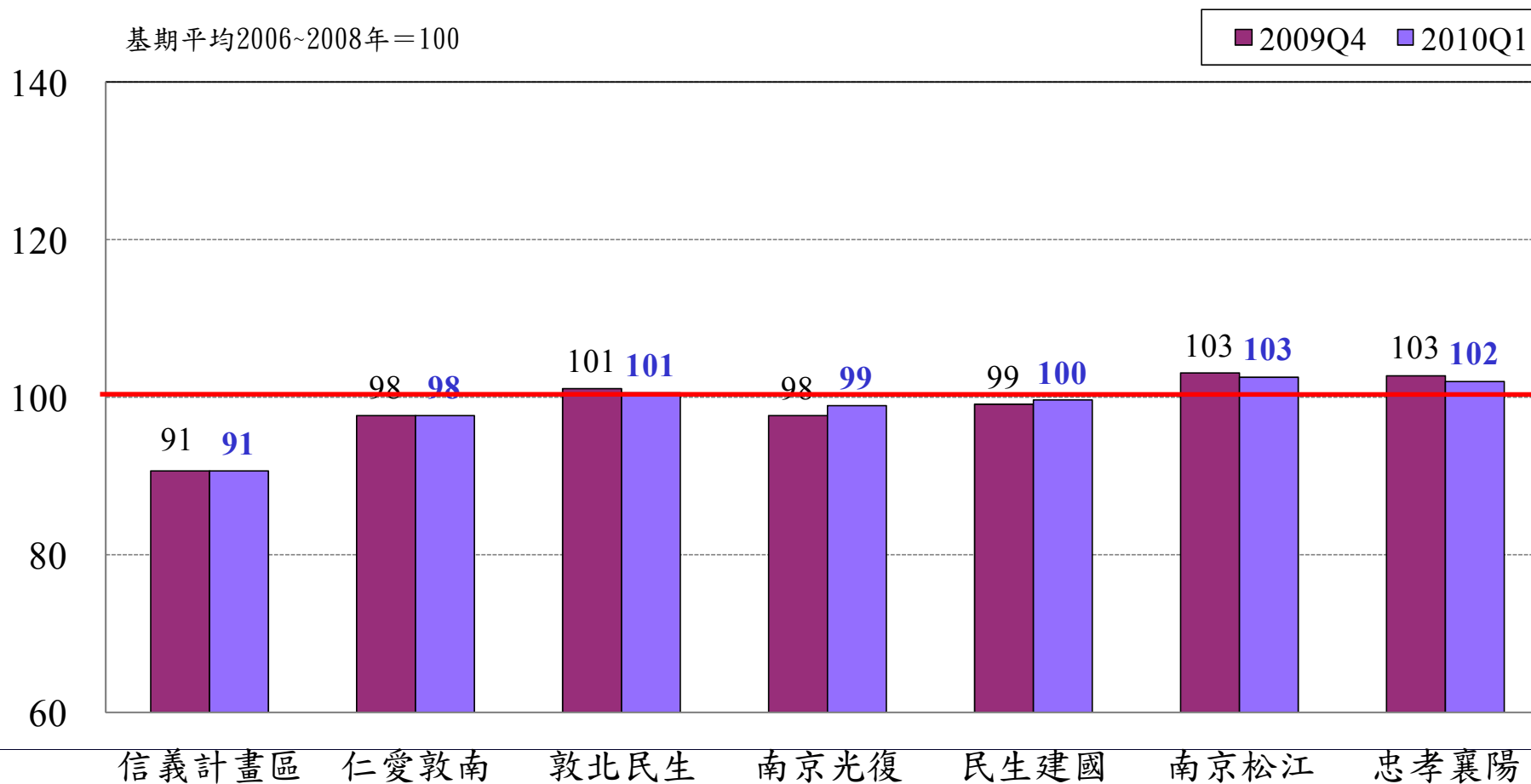
議價空間率指數圖



空置率圖



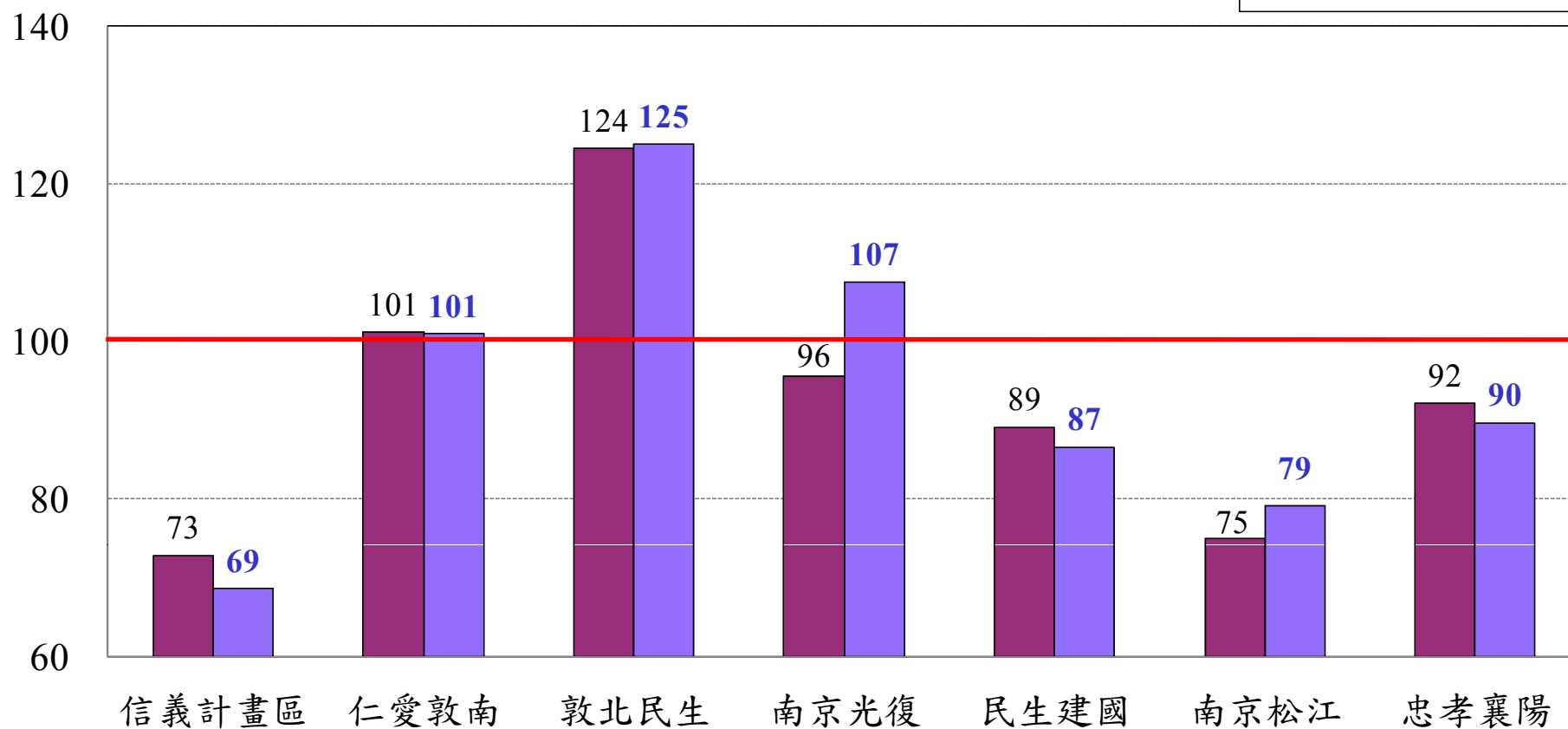
# 辦公室租金指數— 北市B級開價



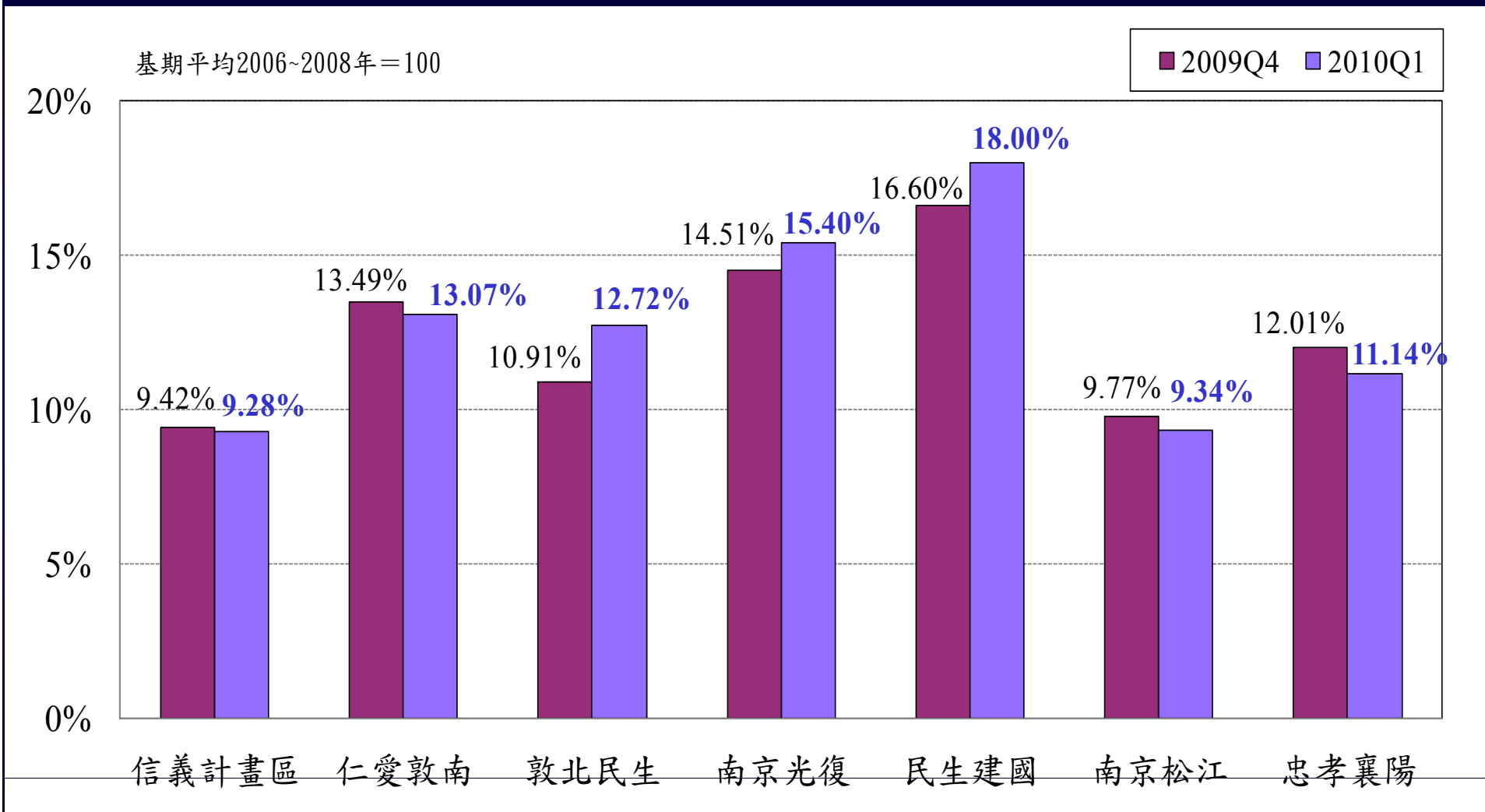
# 辦公室租金指數— 北市B級議價空間率

基期平均2006~2008年=100

■ 2009Q4 ■ 2010Q1



# 辦公室空置率-北市B級





## 結論

- 開價—台北市、台北縣辦公室均上漲
- 議價空間率—台北市A級辦公室縮小，台北市B級、台北縣辦公室擴大
- 空置率—台北市A級辦公室下降，台北市B級、台北縣辦公室上升



# 謝謝指教

## 重要聲明

圖表文轉載，須註明出處。