



國泰房地產指數季報

2012年第2季 記者會

2012/07/26



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：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

1

背景說明

2

國泰房地產指數

3

國泰住宅租金指數

4

國泰辦公室租金指數



背景說明

背景介紹

研究單位

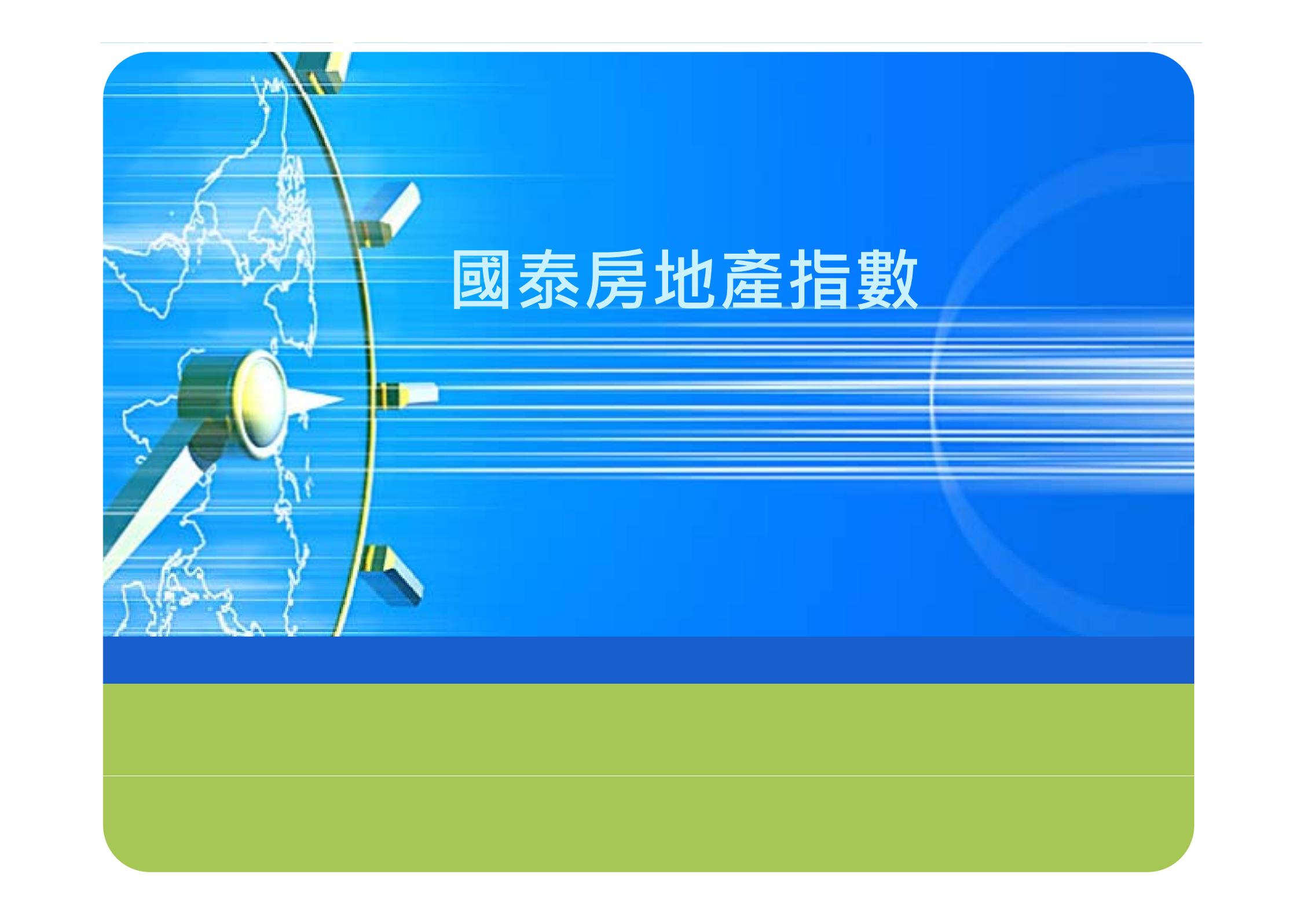
國泰建設(股)公司與國立政治大學台灣房地產研究中心
合作研究並編製房地產指數季報

資料內容

1992年第1季至2012年第2季各區新推個案

涵蓋區位

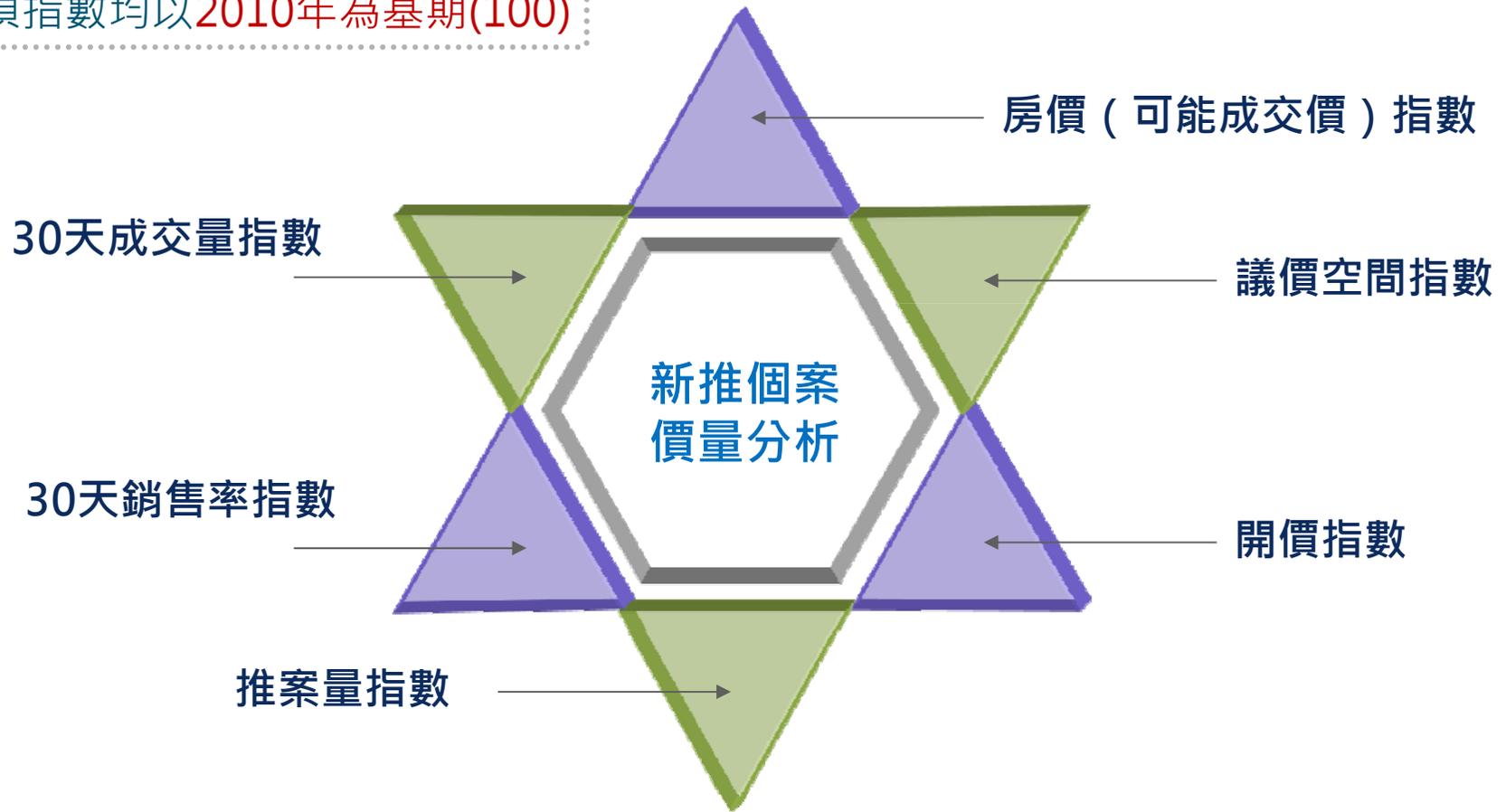
全國(六大都會區)、台北市、新北市、桃竹地區、台中市、台南市、高雄市

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

國泰房地產指數

國泰房地產指數

■各項指數均以2010年為基期(100)



各地區推案狀況 2012年第2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	303 (26.3%) 《16.1%》	17,575 (40.7%) 《51.7%》	16% (27.7%) 《23.9%》	3,682 (80.6%) 《84.4%》	88% (4.5%) 《16.1%》	65% (21.2%) 《-8.5%》	70 (2.1%) 《0.0%》	1,736 (7.2%) 《14.8%》	25 (4.4%) 《16.3%》
台北市	34 (41.7%) 《36.0%》	1,265 (113.0%) 《143.3%》	24% (8.4%) 《25.8%》	1,017 (218.1%) 《317.6%》	100% (0.4%) 《0.8%》	65% (-10.1%) 《-30.0%》	60 (4.5%) 《-16.0%》	4,491 (-8.8%) 《6.3%》	89 (14.2%) 《-6.8%》
新北市	52 (18.2%) 《44.4%》	3,922 (47.2%) 《30.5%》	14% (55.1%) 《-12.4%》	850 (30.7%) 《12.8%》	92% (-3.4%) 《19.9%》	68% (49.2%) 《-5.0%》	56 (-1.4%) 《-3.0%》	1,819 (10.5%) 《-13.2%》	40 (3.2%) 《-9.7%》
桃竹 地區	71 (36.5%) 《22.4%》	5,390 (42.6%) 《76.1%》	19% (45.2%) 《18.6%》	804 (71.4%) 《82.7%》	91% (9.3%) 《7.2%》	76% (40.3%) 《-10.4%》	69 (-6.0%) 《0.8%》	1,500 (7.3%) 《21.3%》	23 (8.2%) 《5.7%》
台中市	38 (15.2%) 《-2.6%》	2,949 (11.3%) 《22.0%》	12% (12.5%) 《68.6%》	461 (83.4%) 《82.3%》	85% (22.8%) 《11.5%》	97% (1.3%) 《17.1%》	83 (35.8%) 《30.5%》	1,802 (71.1%) 《51.8%》	20 (10.7%) 《13.9%》
台南市	29 (20.8%) 《11.5%》	1,134 (77.5%) 《63.6%》	14% (50.9%) 《93.1%》	167 (189.1%) 《203.8%》	55% (239.0%) 《59.0%》	56% (30.4%) 《63.7%》	70 (10.0%) 《9.7%》	915 (5.9%) 《13.9%》	15 (6.4%) 《13.2%》
高雄市	79 (25.4%) 《2.6%》	2,915 (34.9%) 《54.2%》	16% (-9.2%) 《30.9%》	382 (31.9%) 《52.2%》	56% (-18.0%) 《37.6%》	0% (-100.0%) 《-100.0%》	80 (-5.3%) 《-4.0%》	1,593 (-26.9%) 《-8.3%》	23 (-2.5%) 《15.0%》

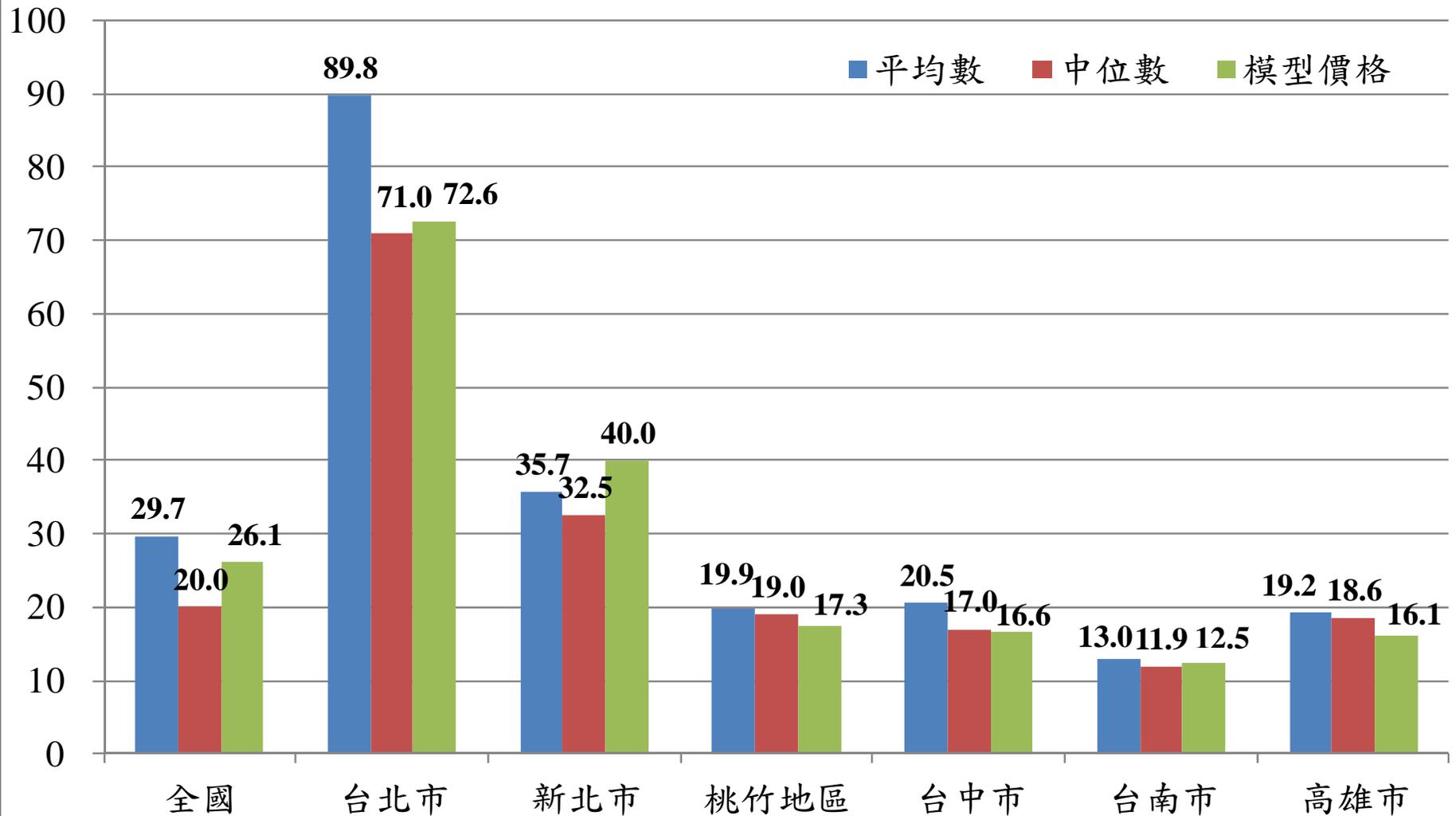
各地區價量狀況

	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	72.58	19.52%	1,265	23.74%	信義區、內湖區、 中正區
新北市	40.00	16.91%	3,922	13.19%	新莊區、中和區、 淡水區
桃竹 地區	17.35	18.93%	5,930	18.87%	新竹市、桃園市、 中壢市
台中市	16.63	13.54%	2,949	12.21%	西屯區、西區、 北屯區
台南市	12.45	17.96%	1,134	14.30%	東區、安南區、 善化區
高雄市	16.11	19.26%	2,915	15.47%	鳳山區、鼓山區、 苓雅區
全國	26.06	17.60%	17,575	15.98%	--

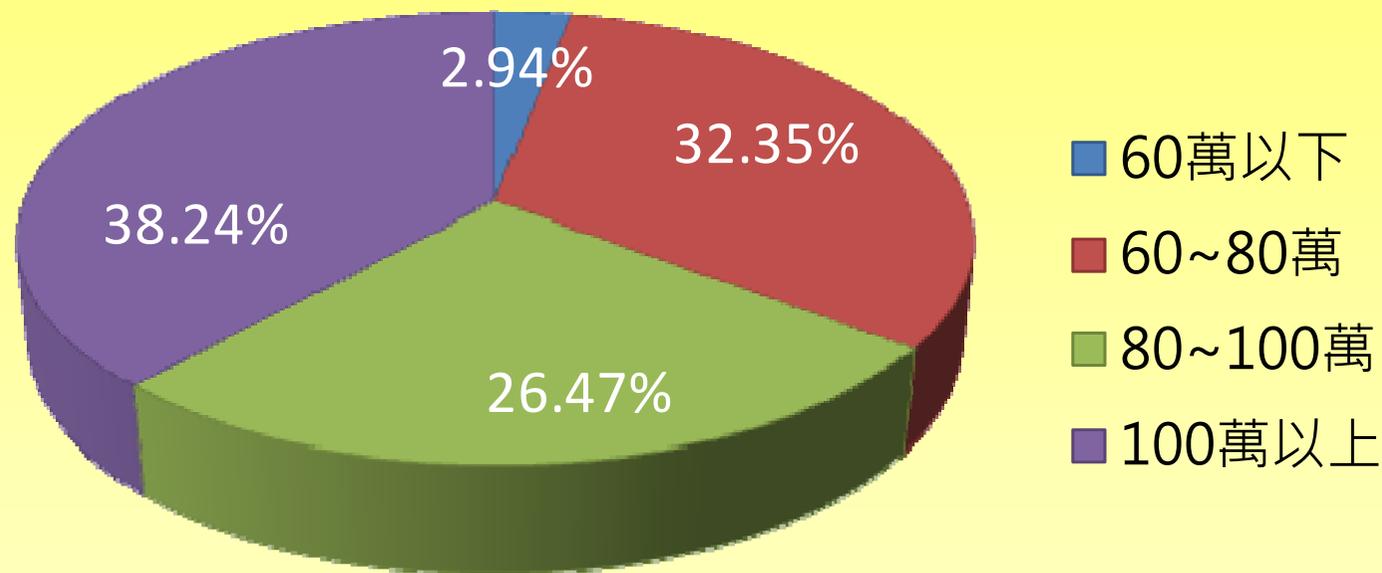
各地區四至六月趨勢圖

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	%
10104	全國	114	10,803,686	5,828	16.69	986	1,741	17.04
10105		103	13,262,637	7,507	15.63	1,168	1,553	17.67
10106		86	12,749,331	4,240	15.62	665	1,839	18.25
10104	北市	12	2,334,933	426	32.57	138	3,788	18.26
10105		12	2,834,542	541	20.29	110	4,932	18.45
10106		10	5,001,808	298	17.38	52	5,910	23.26
10104	新北	16	2,301,232	777	9.79	91	2,121	20.13
10105		18	4,048,953	1,910	12.43	236	1,733	14.85
10106		18	2,150,544	1,235	16.51	207	1,819	18.07
10104	桃竹	21	3,038,585	1,931	19.25	373	1,728	18.13
10105		29	3,129,502	2,485	19.39	482	1,441	20.11
10106		21	1,872,369	974	16.78	162	1,248	17.52
10104	台中	16	1,272,000	1,441	11.85	169	1,341	12.05
10105		13	1,830,000	1,189	11.43	136	1,587	15.12
10106		9	1,508,000	319	16.76	53	3,500	14.35
10104	台南	10	281,736	300	9.23	28	953	21.88
10105		10	487,840	411	10.32	40	892	20.00
10106		9	904,610	423	21.29	90	1,050	13.21
10104	高雄	39	1,575,200	953	19.72	187	1,754	17.79
10105		21	931,800	971	16.81	164	1,338	18.77
10106		19	1,312,000	991	10.07	101	1,550	21.10

2012Q2各地區可能成交價

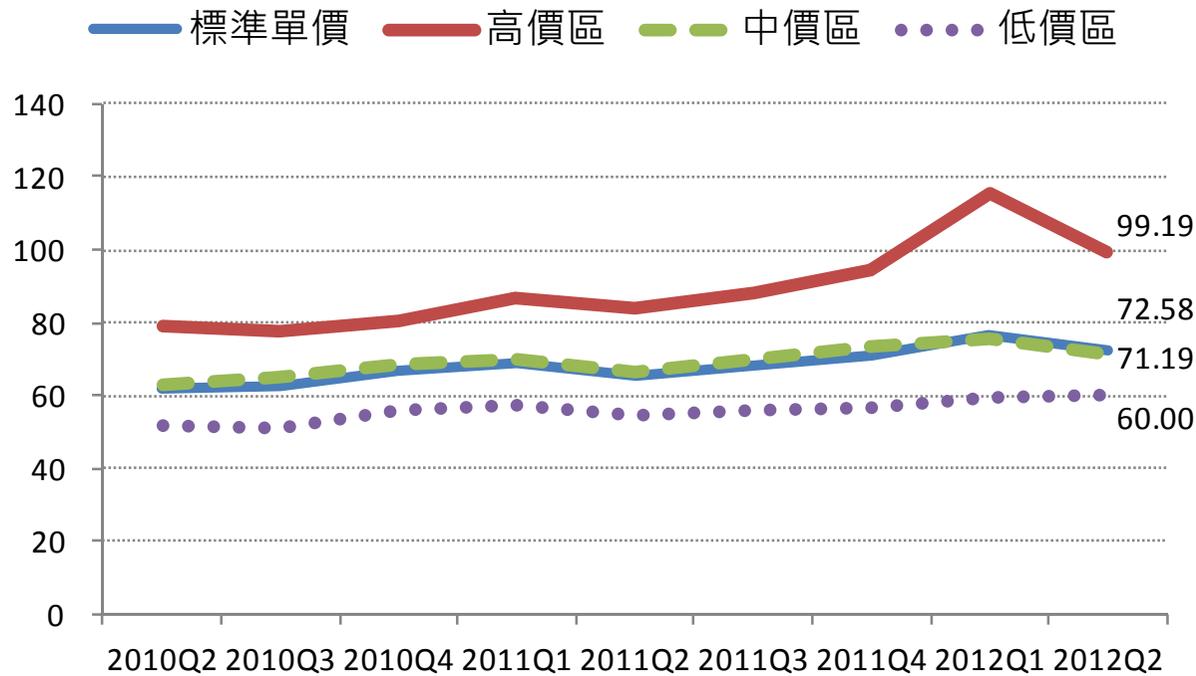


台北市推案價格比例



單位:萬元/坪	60萬以下	60~80萬	80~100萬	100萬以上	總計
台北市	1 (9)	11 (2)	9 (10)	13 (3)	34 (24)

台北市區位價格

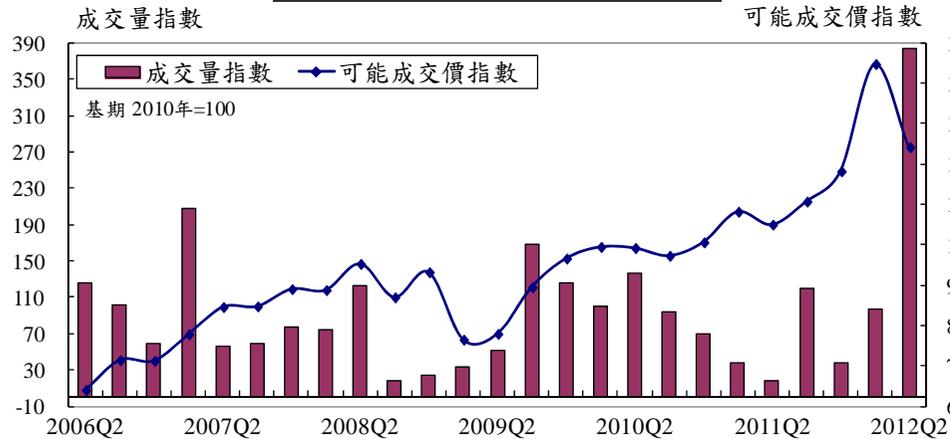


高價區	大安、松山、 中山、信義
中價區	中正、士林、 南港、內湖
低價區	大同、萬華、 北投、文山

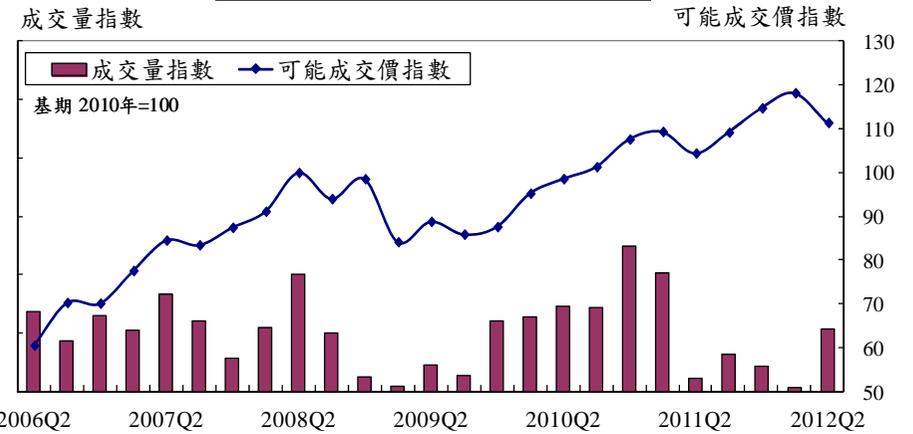
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	99.19 萬元/坪	-14.21%	18.24%
中價區	71.19 萬元/坪	-5.74%	6.67%
低價區	60.00 萬元/坪	1.59%	10.52%

台北市區位成交量

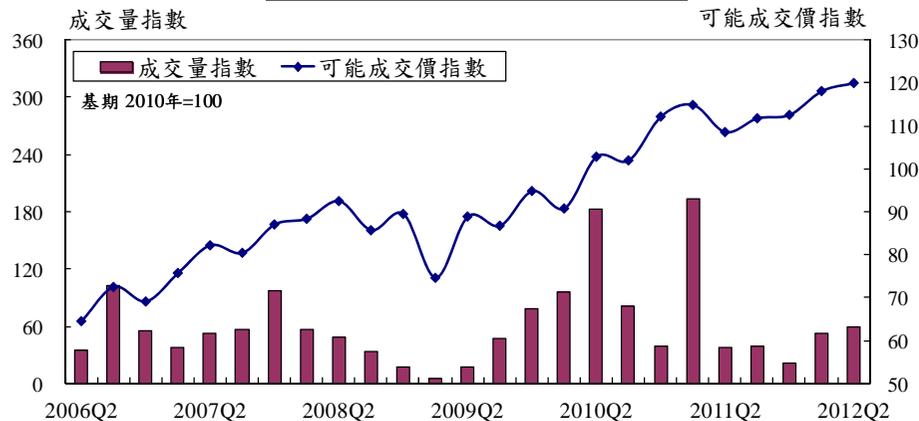
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)

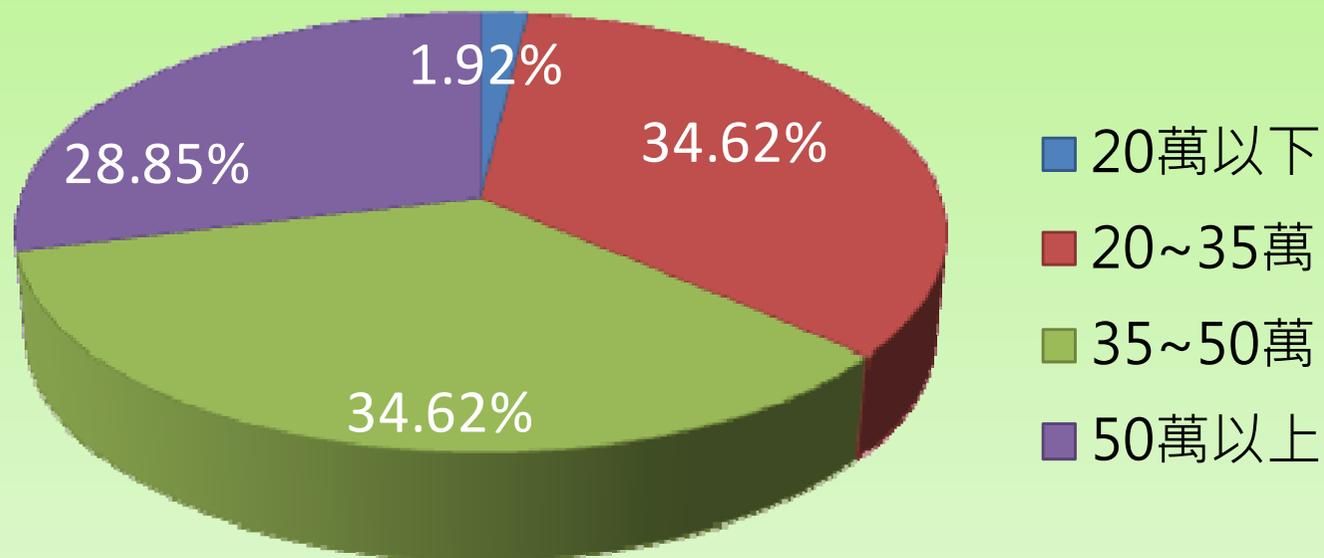


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



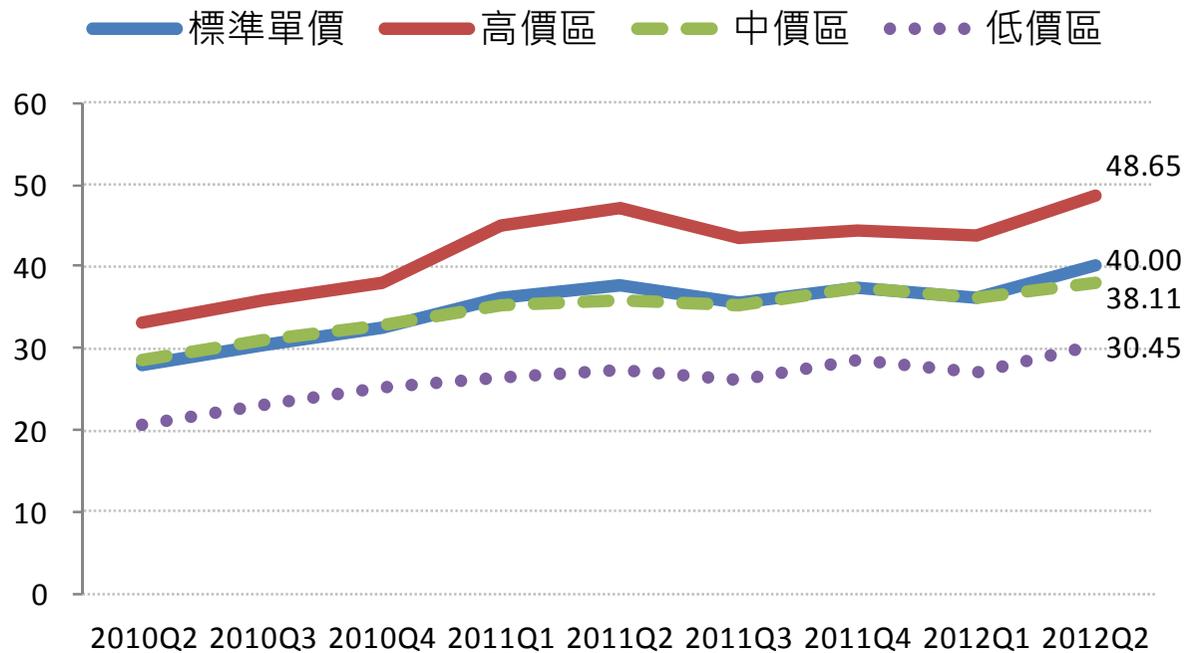
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	384.01	296.72%	2067.17%
中價區	63.80	1378.71%	349.63%
低價區	59.41	12.94%	57.41%

新北市價格推案比例



單位:萬元/坪	20萬以下	20~35萬	35~50萬	50萬以上	總計
新北市	1 (8)	18 (17)	18 (16)	15 (3)	52 (44)

新北市區位價格

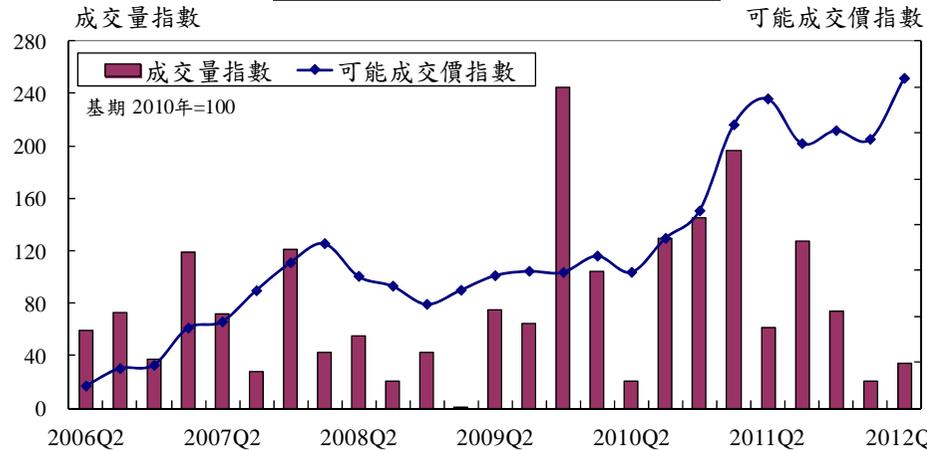


高價區	永和、新店、板橋
中價區	新莊、中和、三重 汐止、蘆洲、淡水 土城
低價區	其他地區

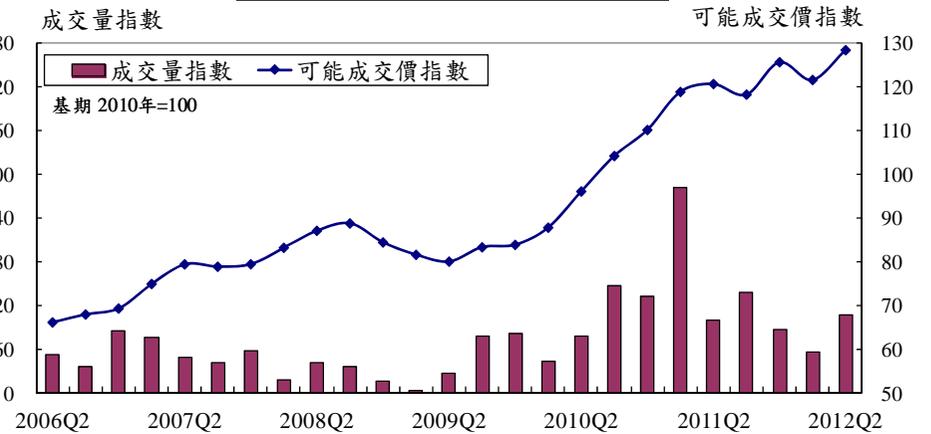
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	48.65 萬元/坪	11.20%	3.51%
中價區	38.11 萬元/坪	5.58%	6.40%
低價區	30.45 萬元/坪	13.18%	11.08%

新北市區位成交量

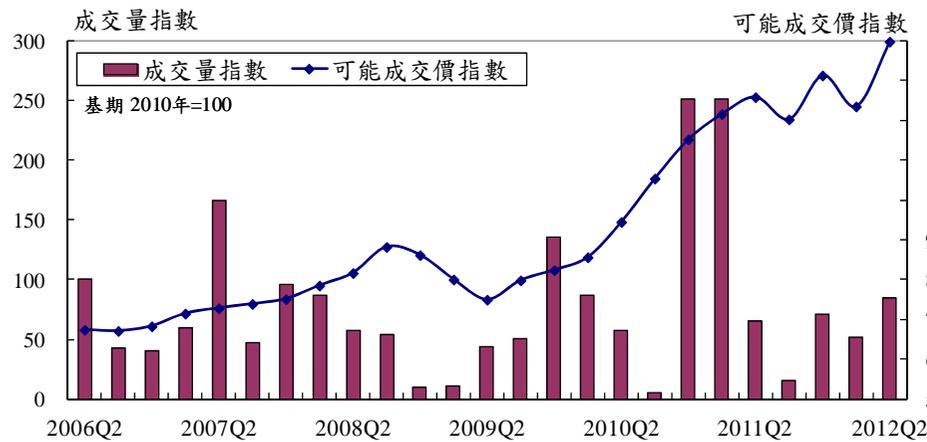
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

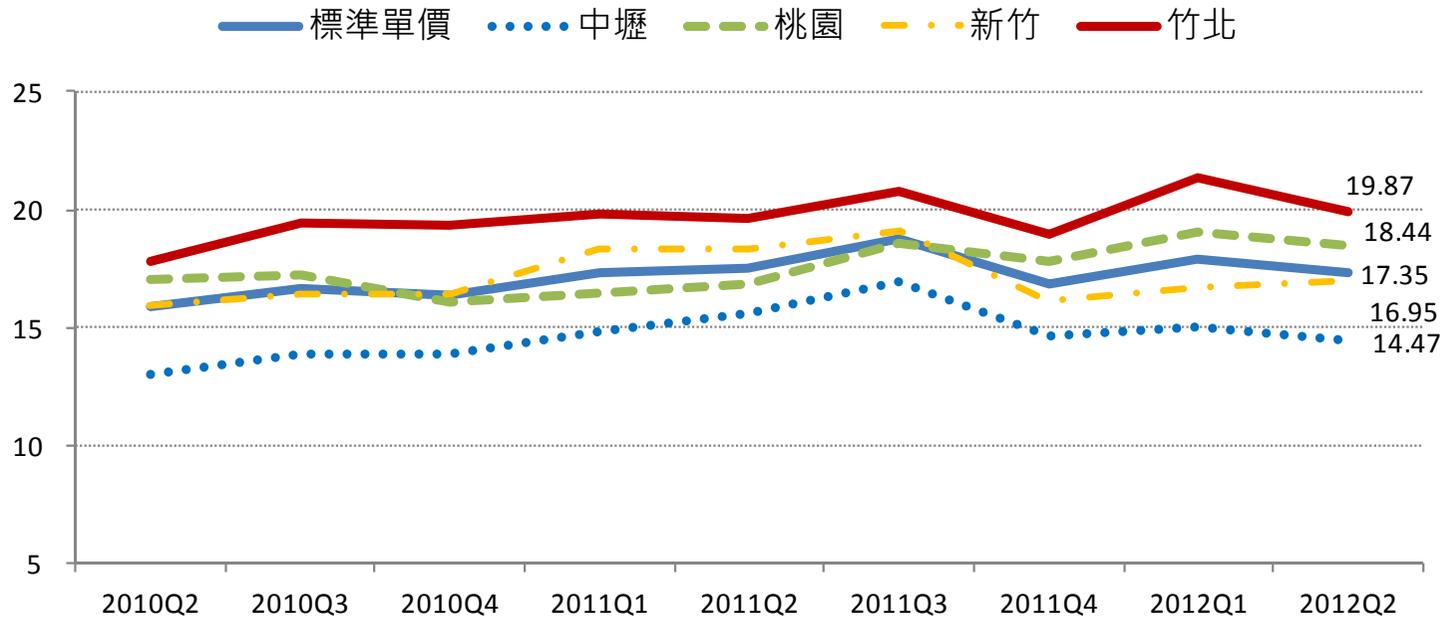


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	34.54	66.77%	-43.62%
中價區	106.81	91.58%	7.49%
低價區	84.76	62.45%	29.96%

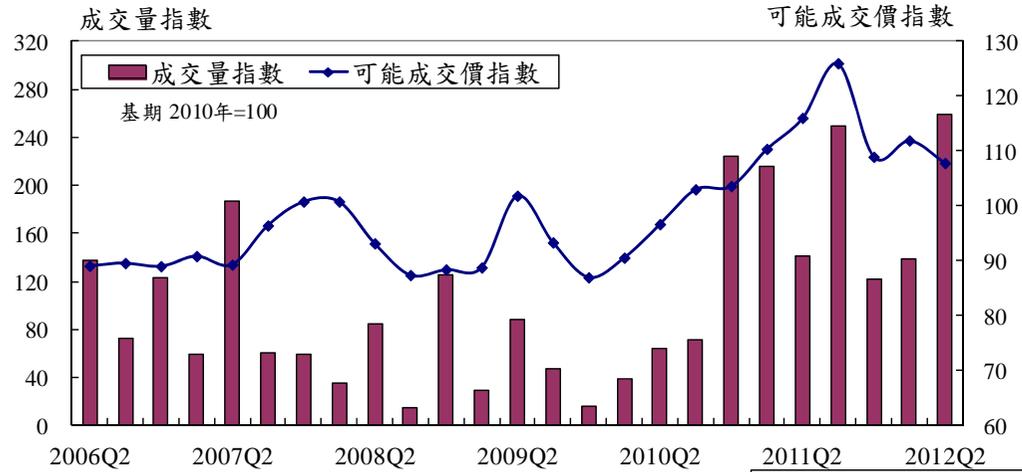
桃竹地區區位價格



	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
中壢	14.47 萬元/坪	-3.67%	-7.08%
桃園	18.44 萬元/坪	-3.42%	9.75%
新竹	16.95 萬元/坪	1.53%	-7.63%
竹北	19.87 萬元/坪	-7.06%	1.28%

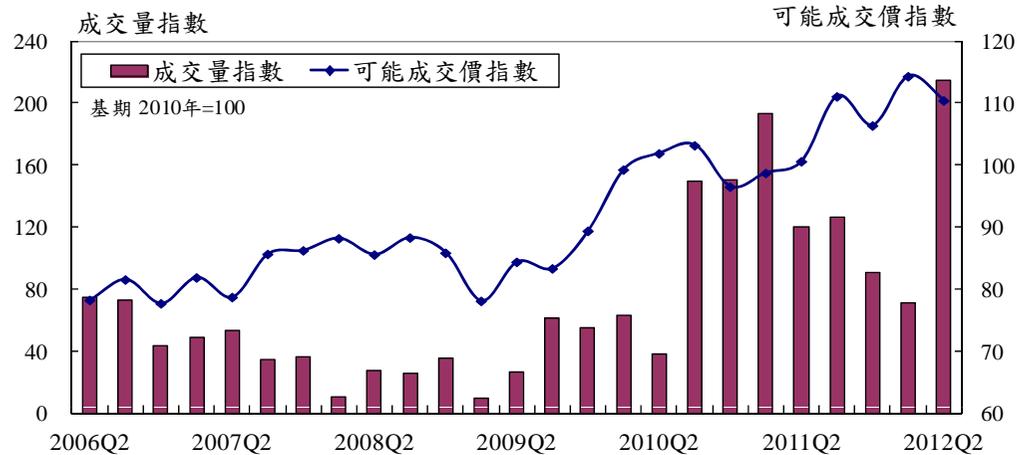
中壢、桃園成交量

中壢市價量指數趨勢圖(季)



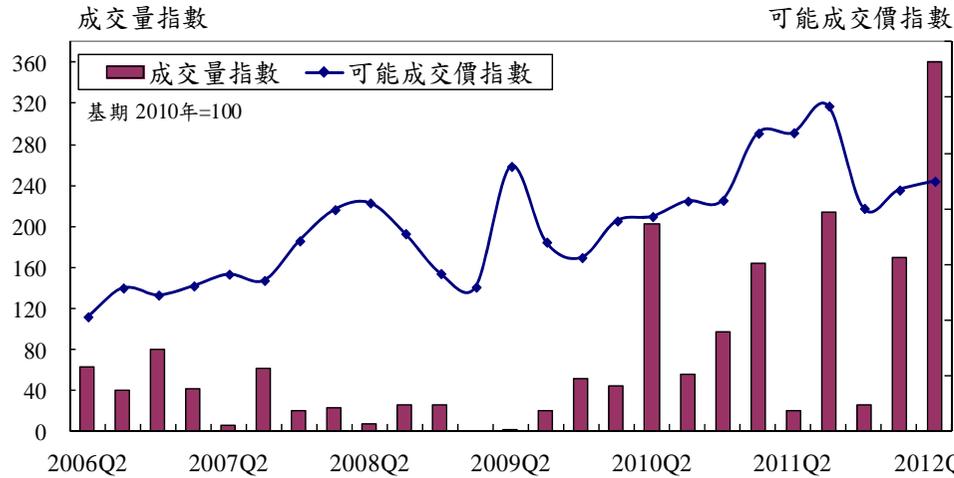
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
中壢	259.75	86.68%	84.57%
桃園	214.52	202.42%	79.21%

桃園市價量指數趨勢圖(季)



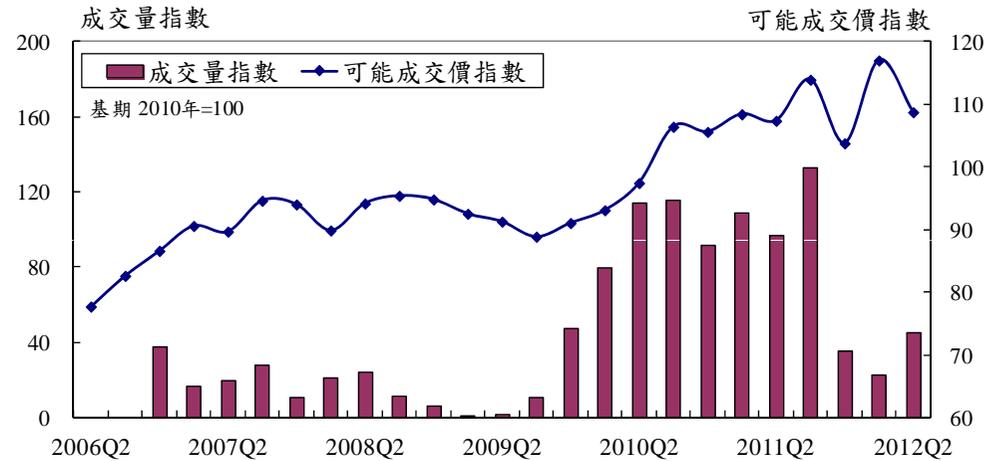
新竹、竹北成交量

新竹市價量指數趨勢圖(季)

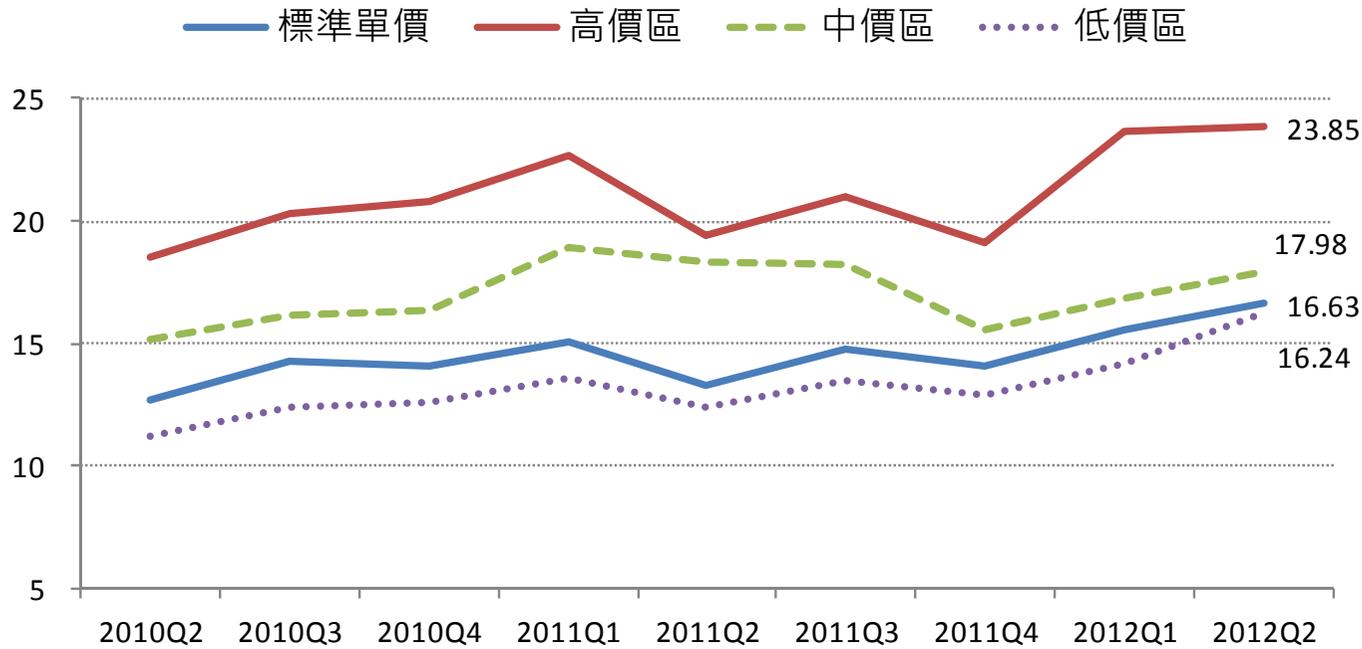


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
新竹	360.79	112.48%	1650.69%
竹北	45.03	102.81%	-53.41%

竹北市價量指數趨勢圖(季)



台中市區位價格

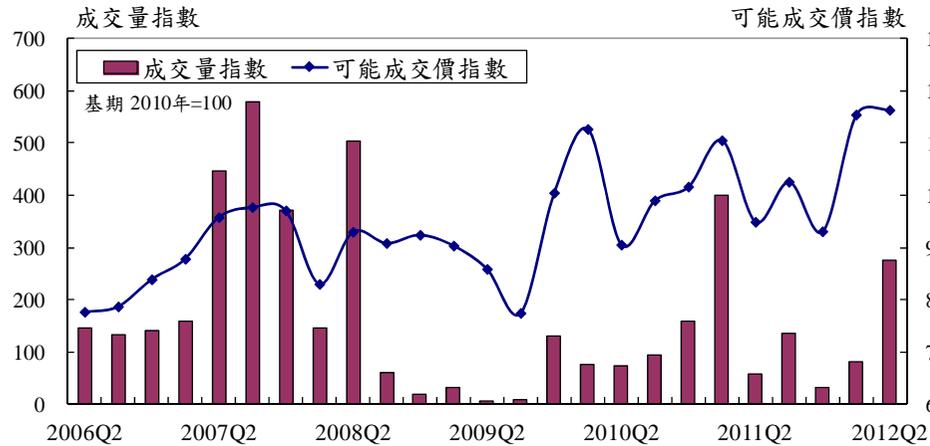


高價區	西屯、南屯
中價區	西區、北區 北屯、南區 中區、
低價區	其他地區

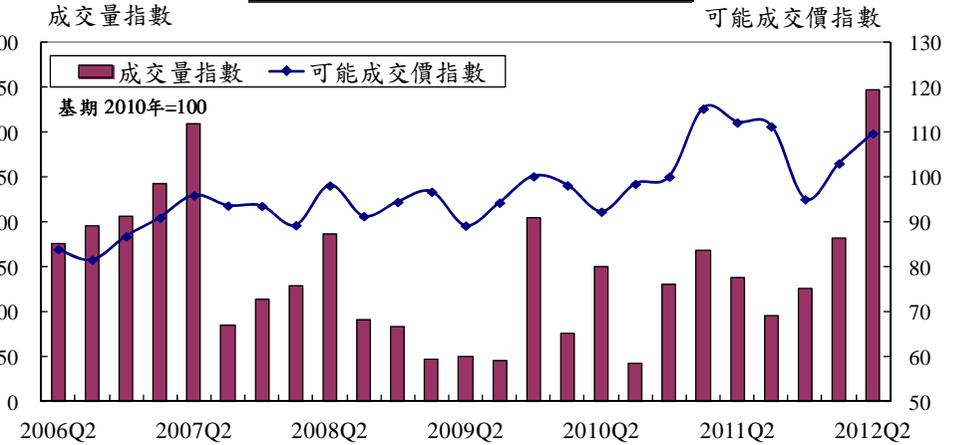
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	23.85 萬元/坪	0.78%	22.57%
中價區	17.98 萬元/坪	6.49%	-2.15%
低價區	16.24 萬元/坪	14.37%	30.65%

台中市區位成交量

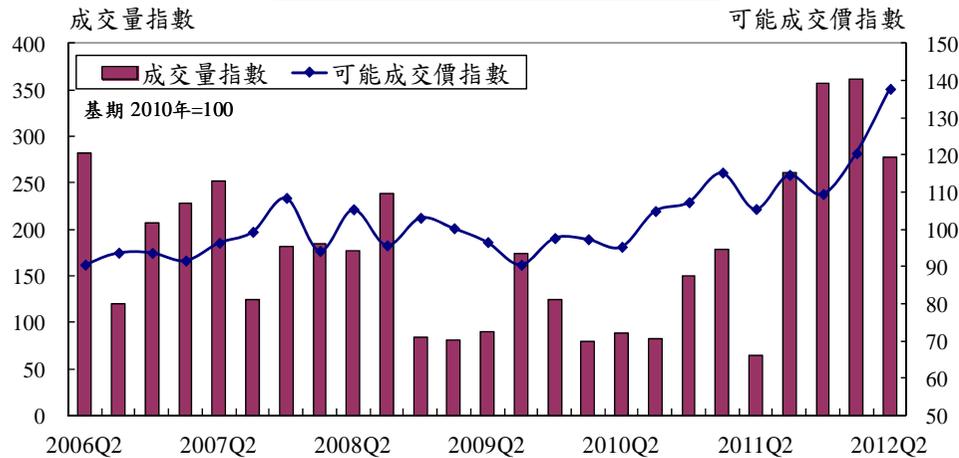
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)

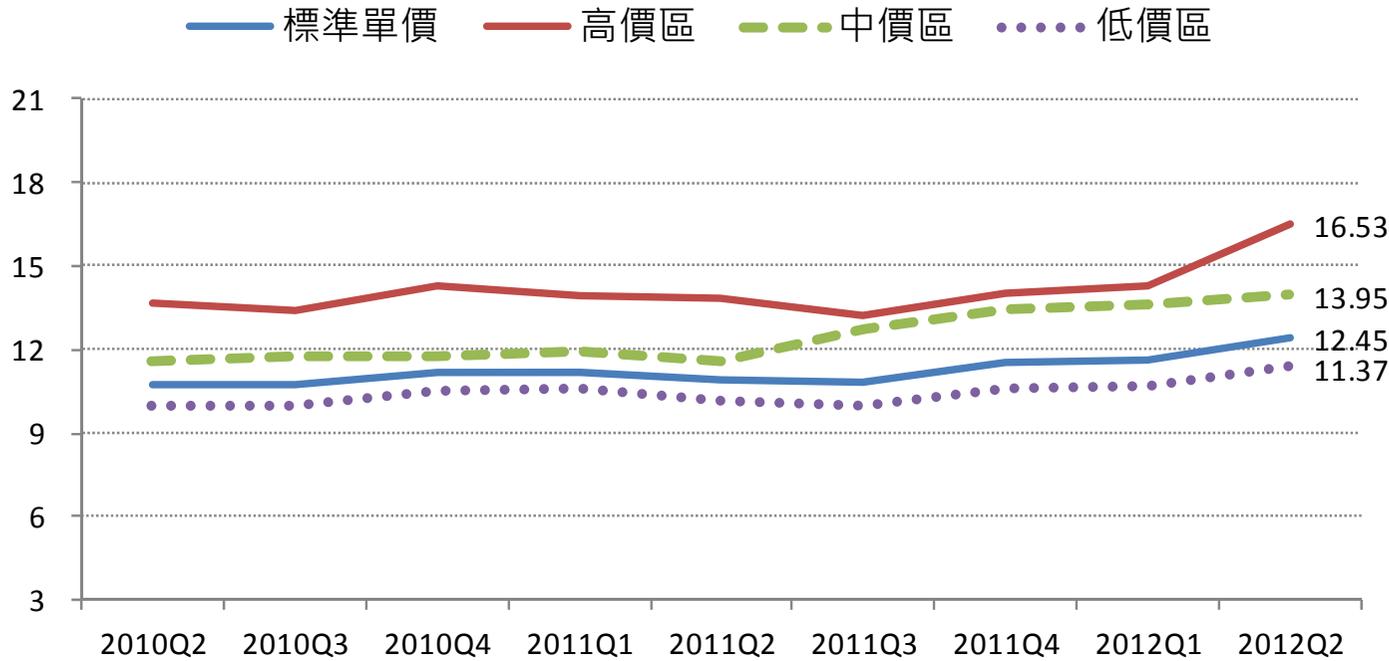


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	276.26	242.07%	385.51%
中價區	347.30	89.70%	150.24%
低價區	278.04	-23.02%	329.07%

台南市區位價格

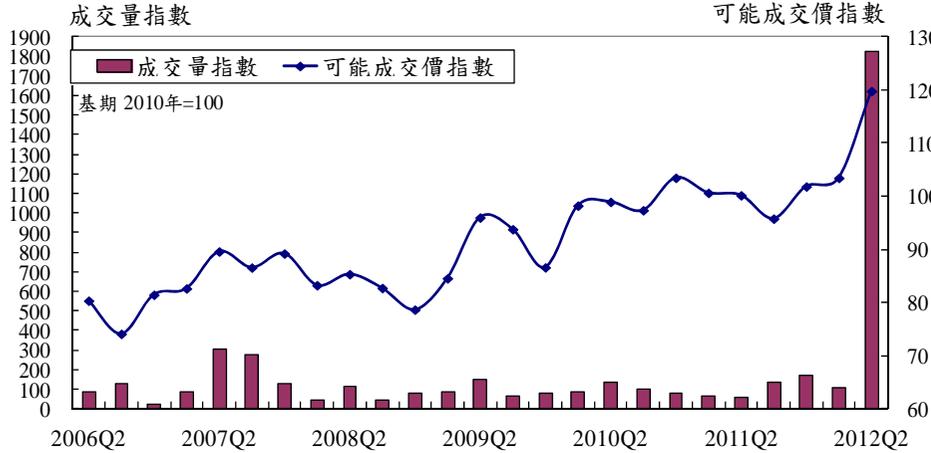


高價區	中西區、東區
中價區	北區、南區、安平
低價區	其他地區

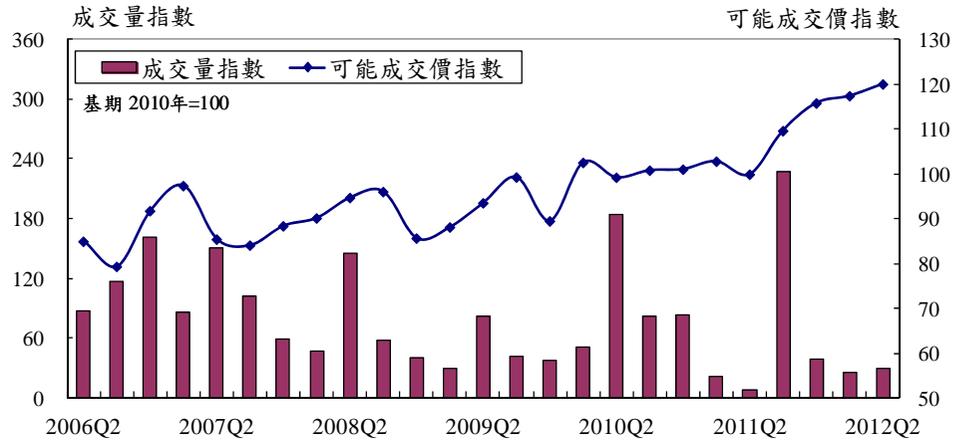
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	16.53 萬元/坪	15.75%	19.52%
中價區	13.95 萬元/坪	2.24%	20.16%
低價區	11.37 萬元/坪	6.66%	11.44%

台南市區成交量

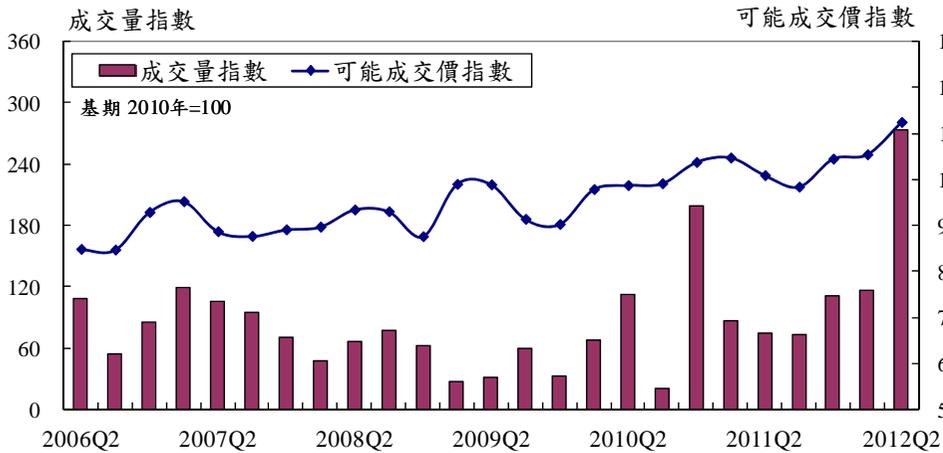
台南市高價區價量指數趨勢圖(季)



台南市中價區價量指數趨勢圖(季)

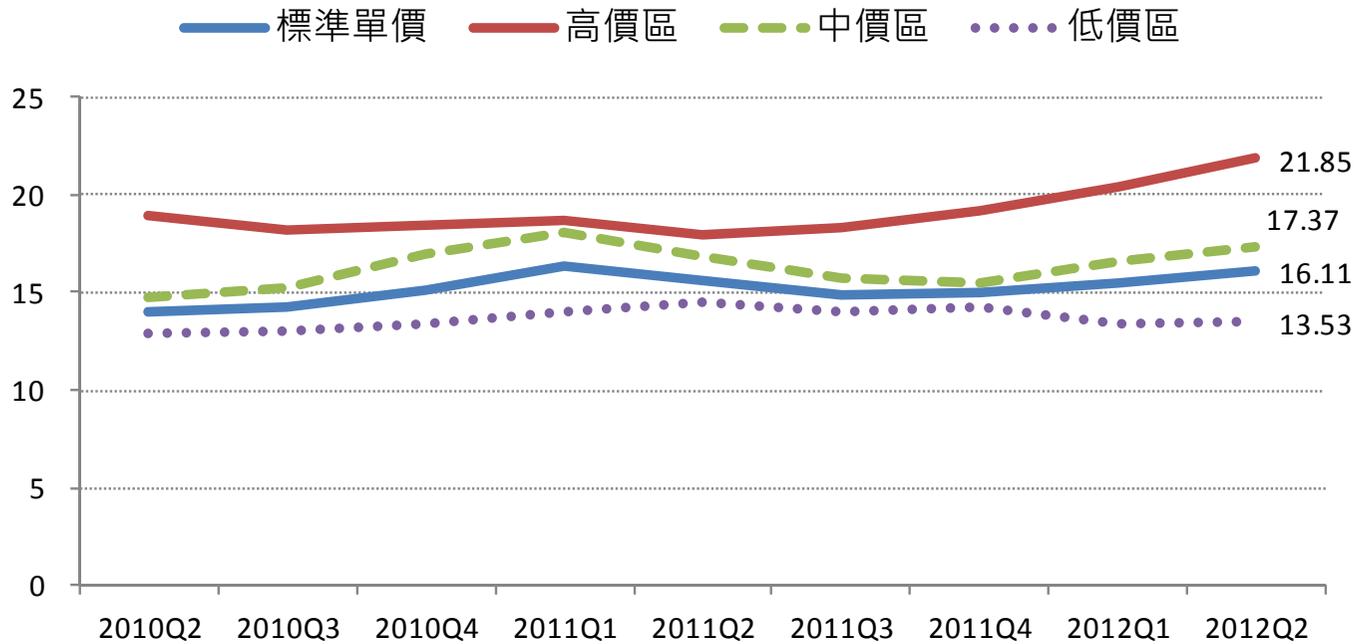


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	1822.29	1600.98%	2907.65%
中價區	29.27	14.35%	281.73%
低價區	272.76	133.23%	264.51%

高雄市區位價格

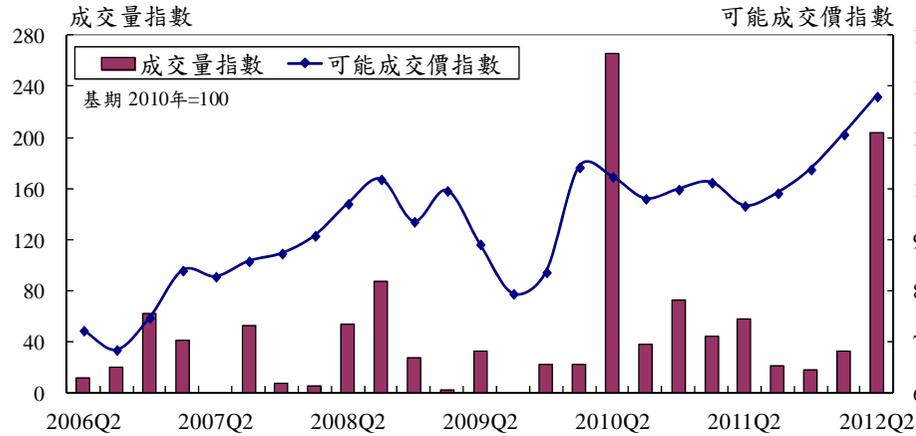


高價區	前金、新興、苓雅、鼓山
中價區	鳥松、鳳山、前鎮、鹽埕、左營、三民
低價區	其他地區

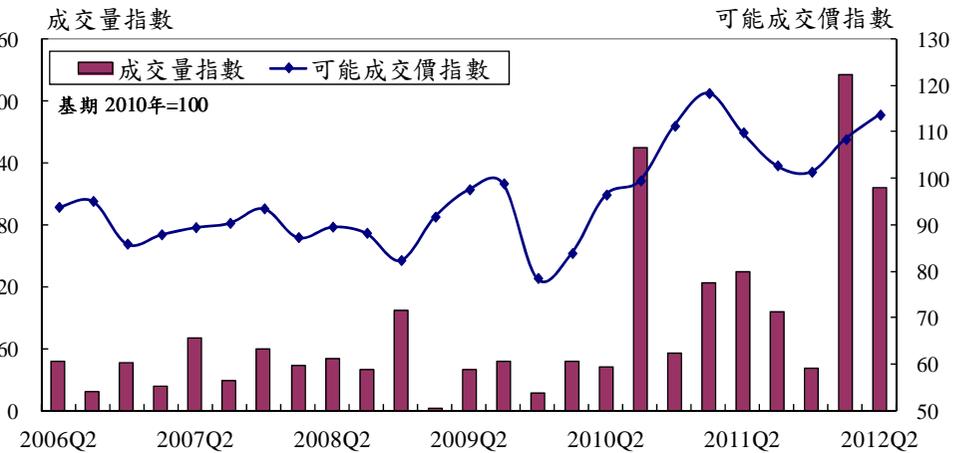
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	21.85 萬元/坪	6.69%	22.10%
中價區	17.37 萬元/坪	4.87%	3.47%
低價區	13.53 萬元/坪	1.19%	-6.92%

高雄市區位成交量

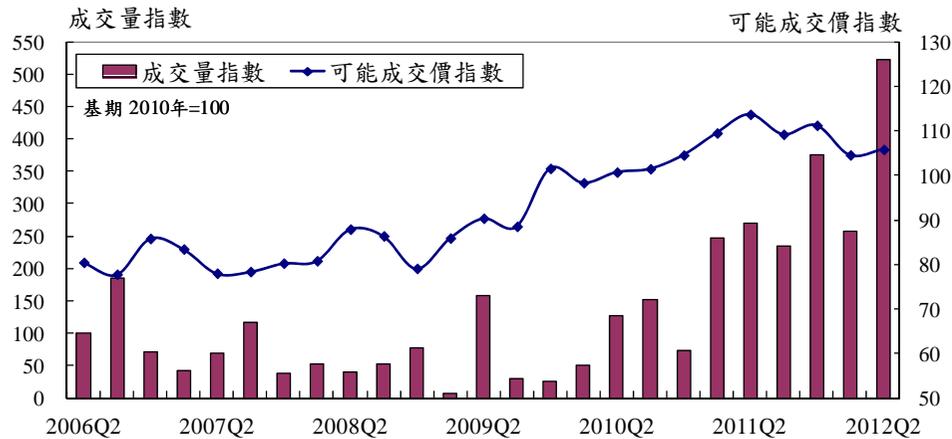
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



高雄市中價區價量指數趨勢圖(季)

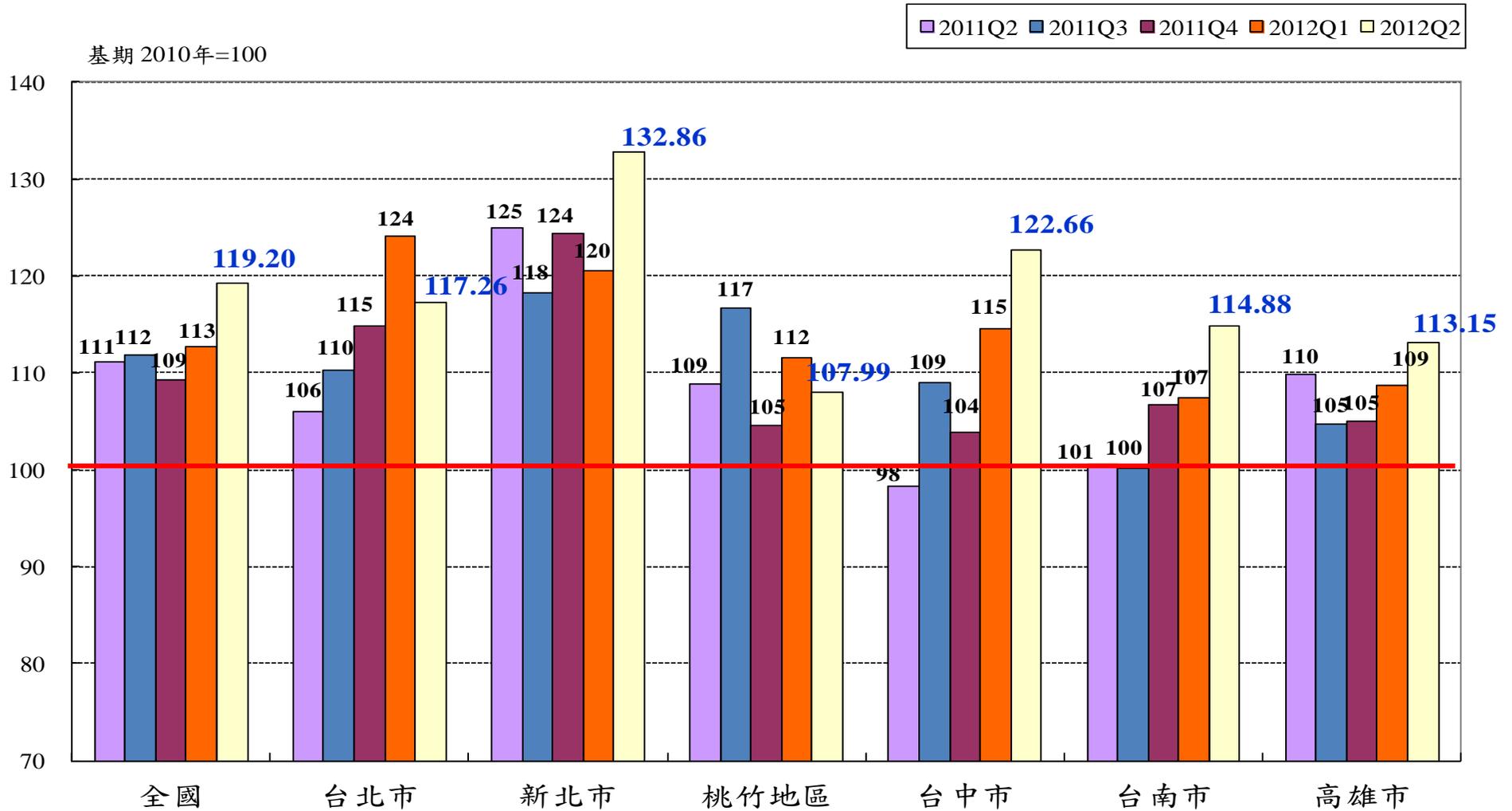


高雄市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	203.58	523.90%	250.75%
中價區	215.72	-33.79%	61.11%
低價區	521.80	103.33%	93.97%

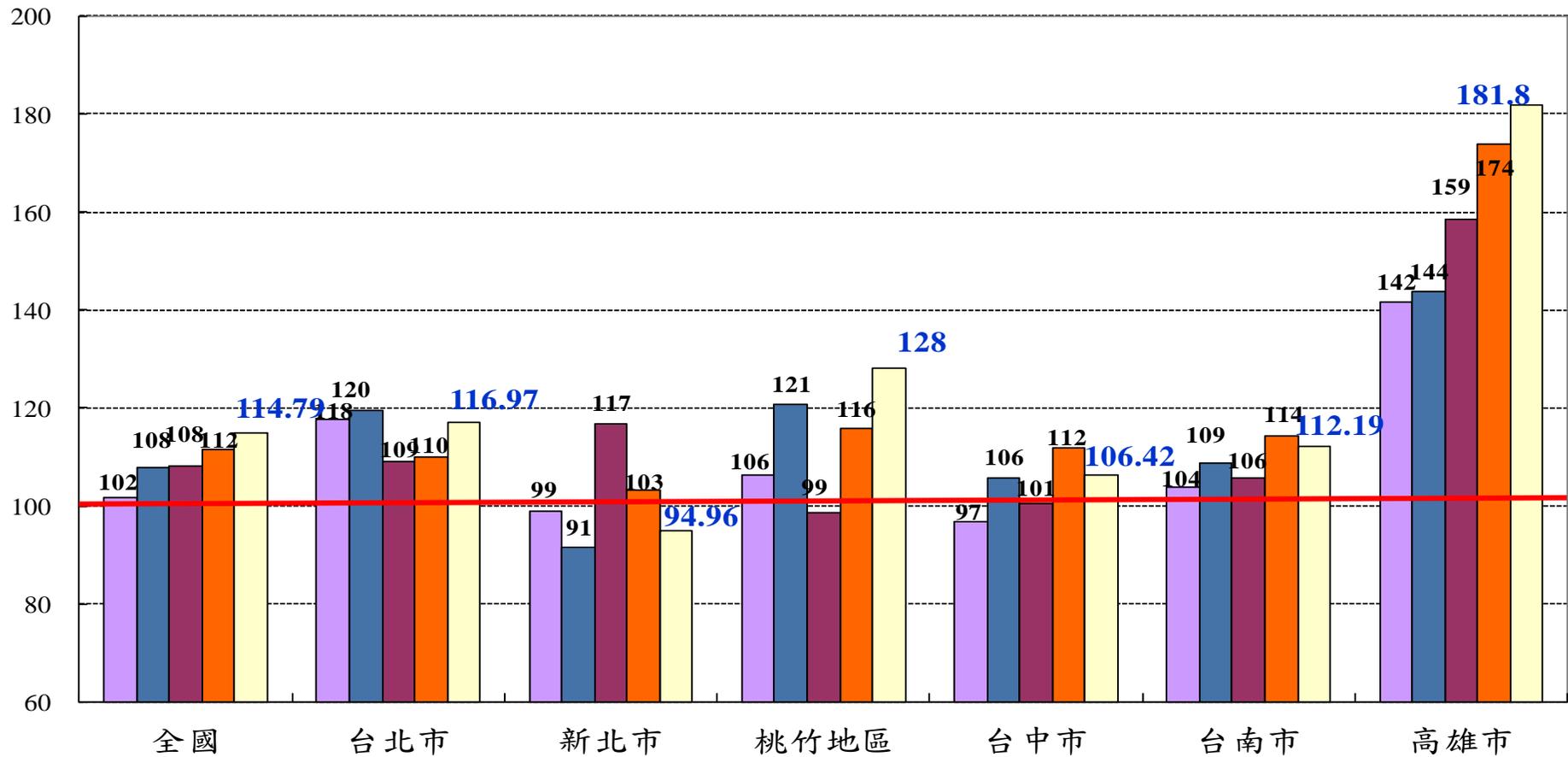
可能成交價指數圖



議價空間率指數圖

2011Q2 2011Q3 2011Q4 2012Q1 2012Q2

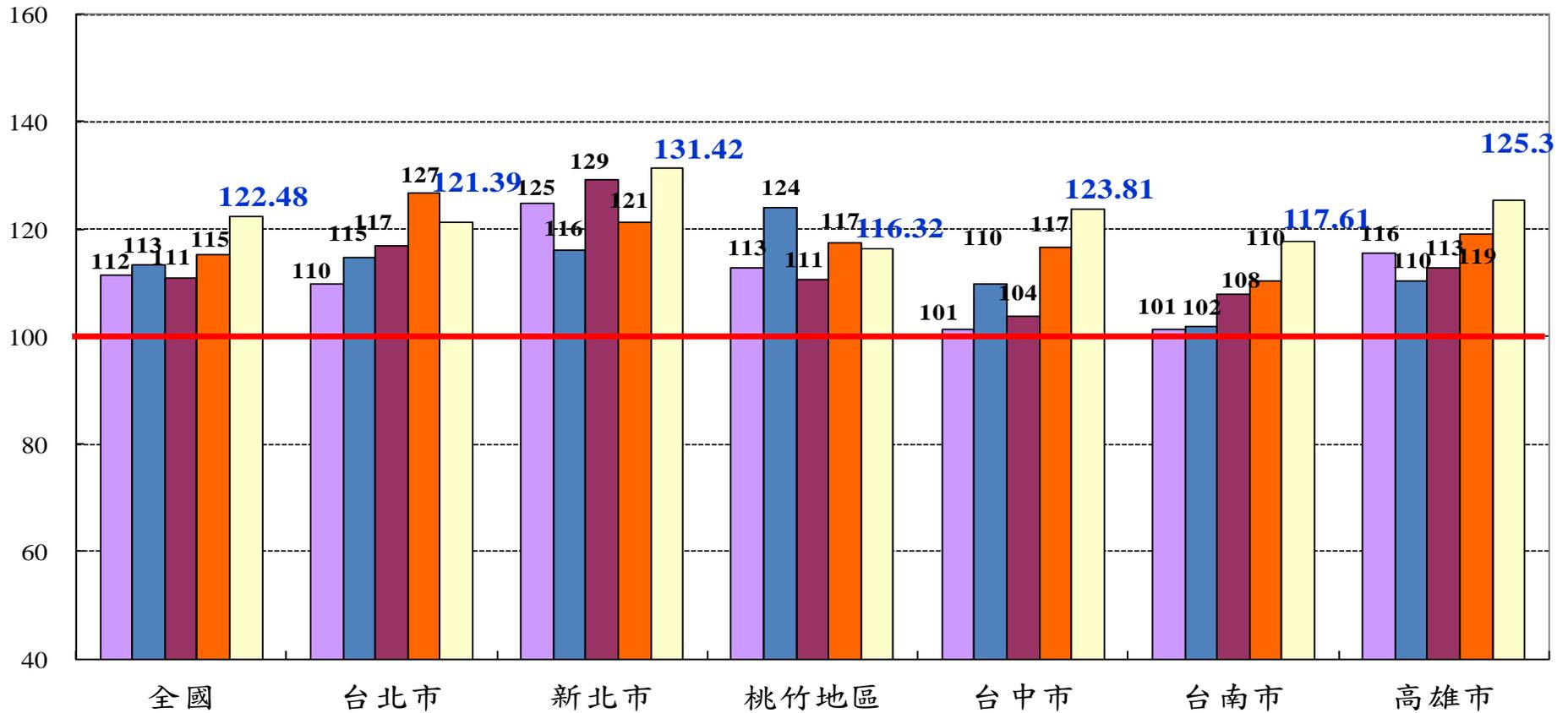
基期 2010年=100



開價指數圖

■ 2011Q2 ■ 2011Q3 ■ 2011Q4 ■ 2012Q1 ■ 2012Q2

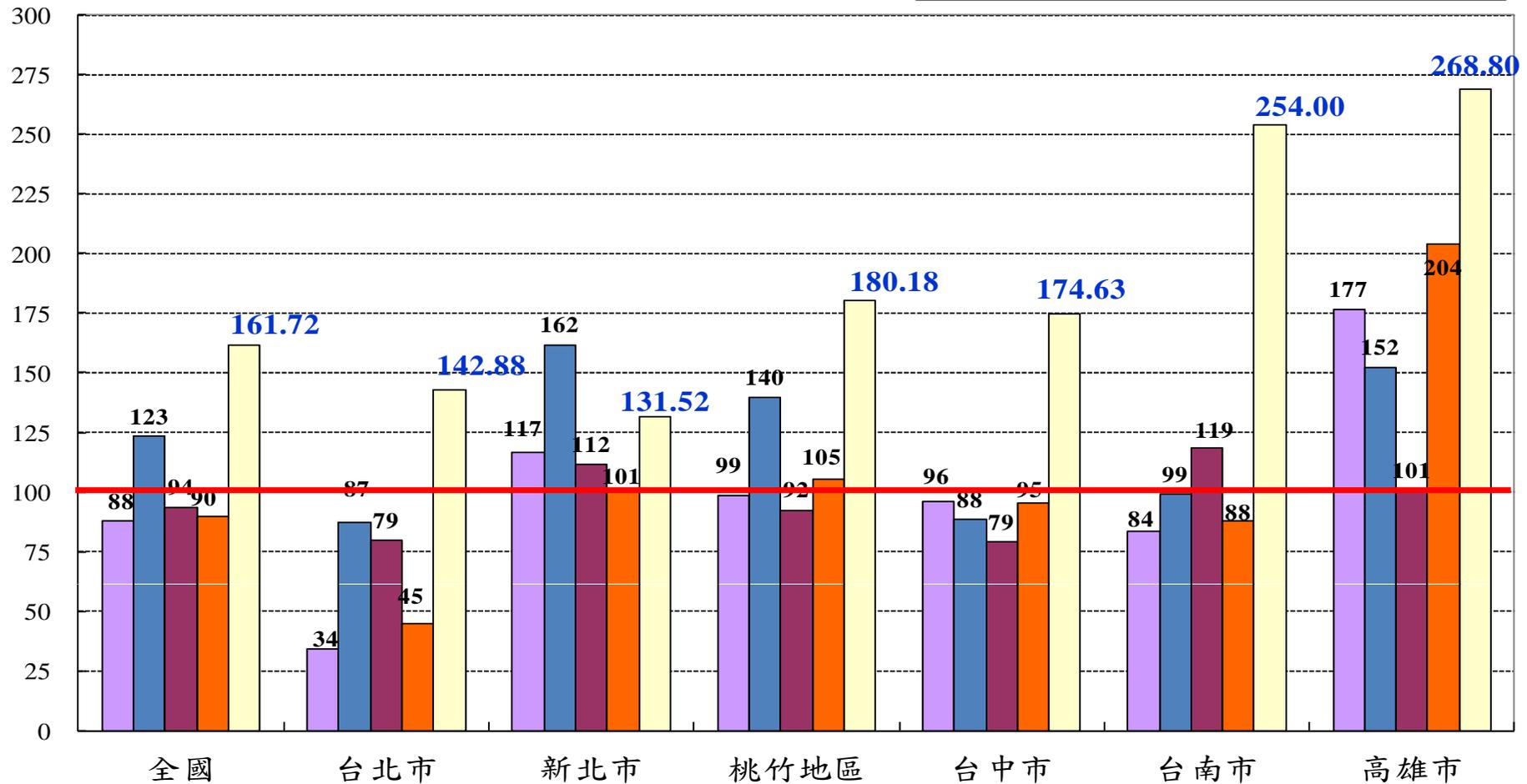
基期 2010年=100



推案量指數圖

基期 2010年=100

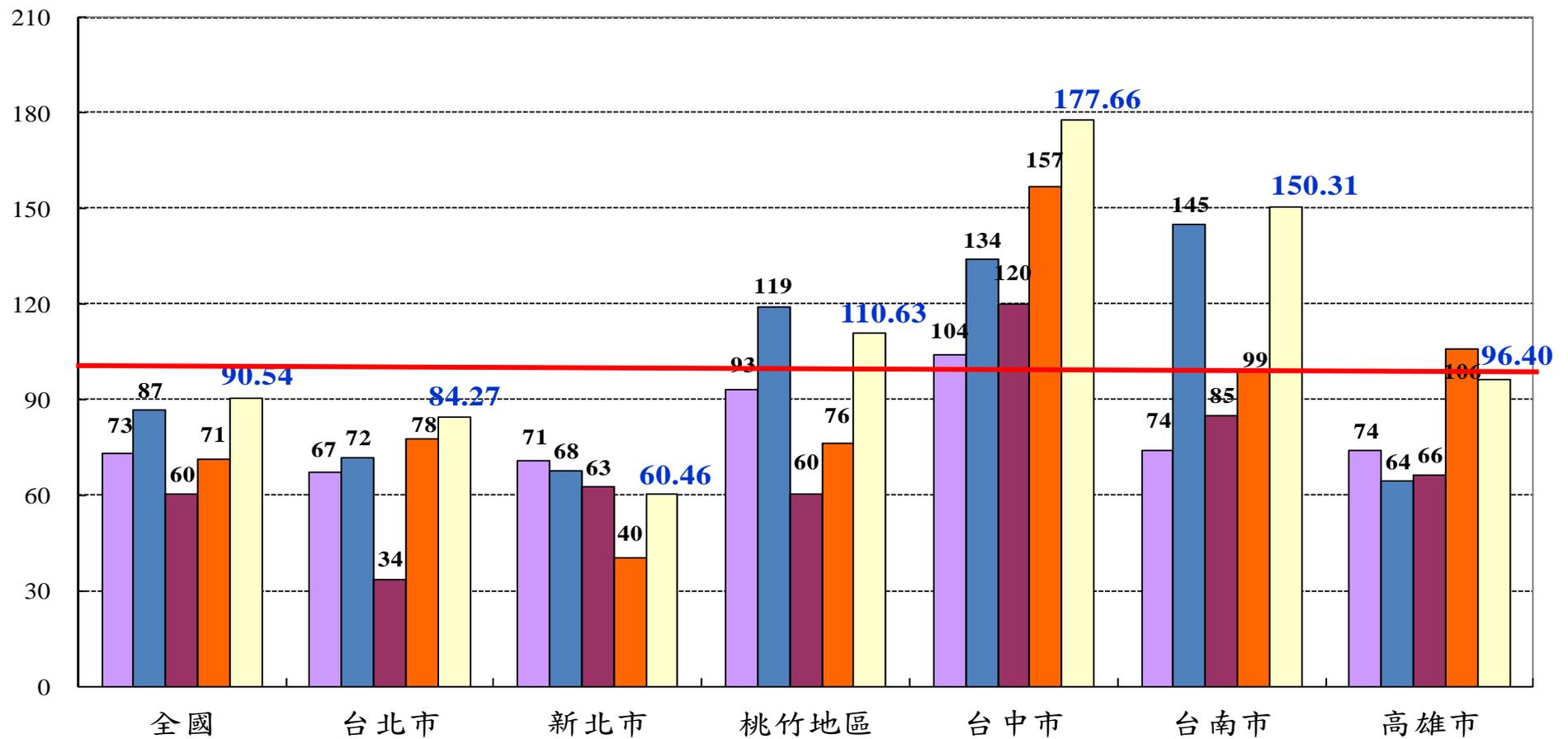
2011Q2 2011Q3 2011Q4 2012Q1 2012Q2



30天銷售率指數圖

2011Q2 2011Q3 2011Q4 2012Q1 2012Q2

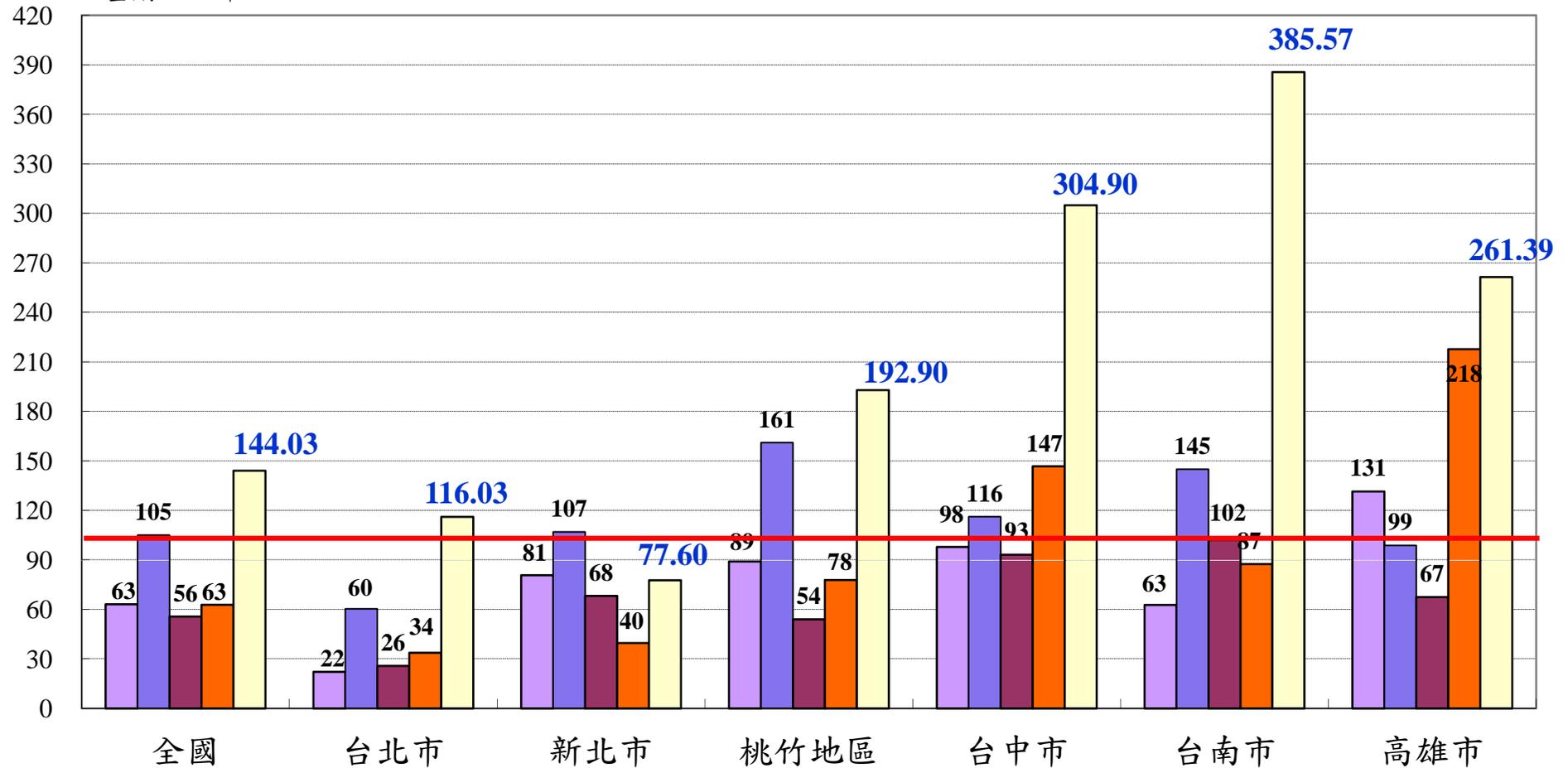
基期 2010年=100



30天成交量指數圖

2011Q2 2011Q3 2011Q4 2012Q1 2012Q2

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	119.20	26.06 萬元/坪	5.72%(+++)	7.26%(++)
議價空間率	114.79	17.60%	6.15%(+)	15.33%(++)
開價	122.48	31.63 萬元/坪	6.36%(+++)	9.84%(++)
推案量	161.72	3,682 億元	80.62%(+++)	84.41%(++)
30天銷售率	90.54	15.98%	27.18%(++)	23.88%(+)
30天成交量	144.03	--	129.71%(+++)	128.44%(++)

2012年第2季國泰全國房地產指數，相較上一季與去年同季均為**價漲量增**，**價格與成交量均大幅上漲**。國內在油電雙漲下所傳遞的通膨訊息，促使市場產生一波預期買氣，而歐債危機衝擊與股市不振，加上國內政經環境動盪，卻也加深市場後續發展的疑慮。整體而言，本季市場明顯反應最後一搏與資源盡出格局，後續發展將非常關鍵。

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	117.26	72.58 萬元/坪	-5.51%(--)	10.62%(+)
議價空間率	116.97	19.52%	6.36%(+)	-0.50%(△)
開價	121.39	90.19 萬元/坪	-4.14%(--)	10.49%(△)
推案量	142.88	1,017 億元	218.08%(+++)	317.58%(+++)
30天銷售率	84.27	23.74%	8.40%(△)	25.59%(△)
30天成交量	116.03	--	244.80%(+++)	424.43%(+++)

國泰台北市房地產指數，相較上一季為**價跌量增**，相較去年同季為**價量俱增**。本季台北市市場呈現明顯的**多空膠著結構**，**推案量與交易量明顯擴張**，**價格卻出現反轉**，在部分高價位個案銷售狀況不佳之下，過去引導市場發展的**豪宅效應出現退燒**。整體而言，本季台北市新推個案市場開始出現**結構變遷訊息**，**高單價大型個案增加但銷售不佳**，**價格向上突破趨勢未能延續**，價格支撐狀況將成為後續觀察重點。

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	132.86	40.00 萬元/坪	10.27%(+++)	6.28%(△)
議價空間率	94.96	16.91%	-7.95%(--)	-4.05%(△)
開價	131.42	48.14 萬元/坪	8.34%(++)	5.36%(+)
推案量	131.52	850 億元	30.67%(+)	12.77%(△)
30天銷售率	60.46	13.19%	50.25%(++)	-14.67%(-)
30天成交量	77.60	--	96.34%(++)	-3.77%(△)

國泰新北市房地產指數，相較上一季為**價量俱增**，相較去年同季為**價量俱穩**。本季新北市新推個案市場呈現震盪反彈，各項指標在上一季衰退後重新回復到**一年前水準**。然而，**高單價大型個案的銷售狀況不佳**，首購型個案表現較為理想。整體而言，新北市新推個案市場持續處於**高檔震盪結構**，**豪宅個案帶動效果逐漸趨緩**，後續較可能逐漸回歸市場基本面。

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	107.99	17.35 萬元/坪	-3.17%(--)	-0.75%(△)
議價空間率	128.00	18.93%	10.62%(△)	20.28%(+)
開價	116.32	21.40 萬元/坪	-1.00%(△)	3.16%(△)
推案量	180.18	804 億元	71.43%(++)	82.70%(++)
30天銷售率	110.63	18.87%	44.72%(+++)	18.66%(△)
30天成交量	192.90	--	148.09%(+++)	116.78%(++)

國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為**價跌量增**，相較去年同季為**價穩量增**。本季新推個案市場呈現**高檔盤整結構**，雖然投資客層活動較雙北市活絡，但價格支撐能量仍舊有限，後續是否如同台北都會區出現結構變遷，為後續觀察重點。

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	122.66	16.63 萬元/坪	7.07%(++)	24.82%(+++)
議價空間率	106.42	13.54%	5.75%(+)	2.50%(△)
開價	123.81	19.23 萬元/坪	6.21%(++)	22.17%(+++)
推案量	174.63	461 億元	83.38%(+++)	82.28%(++)
30天銷售率	177.66	12.21%	13.36%(+)	71.09%(+++)
30天成交量	304.90	--	107.88%(++)	211.86%(+++)

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**。本季台中市新推個案市場**延續上季擴張格局**，市況較北部熱絡，西屯區重新成為主要推案區域。整體而言，本季台中市市場為**近年來市況最活絡時期**，後續能否延續，尚待進一步觀察。

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	114.88	12.45 萬元/坪	6.97%(+++)	14.19%(+++)
議價空間率	112.19	17.96%	-1.75%(-)	8.07%(△)
開價	117.61	15.18 萬元/坪	6.55%(+++)	16.06%(+++)
推案量	254.00	167 億元	189.13%(+++)	203.77%(+++)
30天銷售率	150.31	14.30%	52.51%(+++)	102.63%(+++)
30天成交量	385.57	--	340.94%(+++)	515.51%(+++)

國泰台南市房地產指數，相較上季與去年同季均為**價量俱增**。本季台南市**新推個案市場呈現相對繁榮結構**，主要是市區內**大型高價個案銷售熱絡**。後續發展仍受推案地區與推案類型影響，整體市況穩定度相對較佳。

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	113.15	16.11 萬元/坪	4.10%(+)	3.04%(△)
議價空間率	181.80	19.26%	4.62%(△)	28.37%(+++)
開價	125.30	19.96 萬元/坪	5.19%(++)	8.47%(+++)
推案量	268.80	382 億元	31.87%(+)	52.21%(++)
30天銷售率	96.40	15.47%	-8.93%(-)	30.67%(+)
30天成交量	261.39	--	20.09%(+)	98.90%(++)

國泰高雄市房地產指數，相較上季為**價量俱增**，相較去年同季為**價穩量增**。本季高雄市新推個案市場持續上季的高檔擴張趨勢，**市況持續繁榮**，但**大型個案表現落差較大**。後續市場能否維持擴張格局，仍待繼續觀察。

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	-1	3	3	2	3	13
台北市	-2	-1	-2	3	0	3	1
新北市	3	2	2	1	2	2	12
桃竹地區	-2	0	0	2	3	3	6
台中市	2	-1	2	3	1	2	9
台南市	3	1	3	3	3	3	16
高雄市	1	0	2	1	-1	1	4

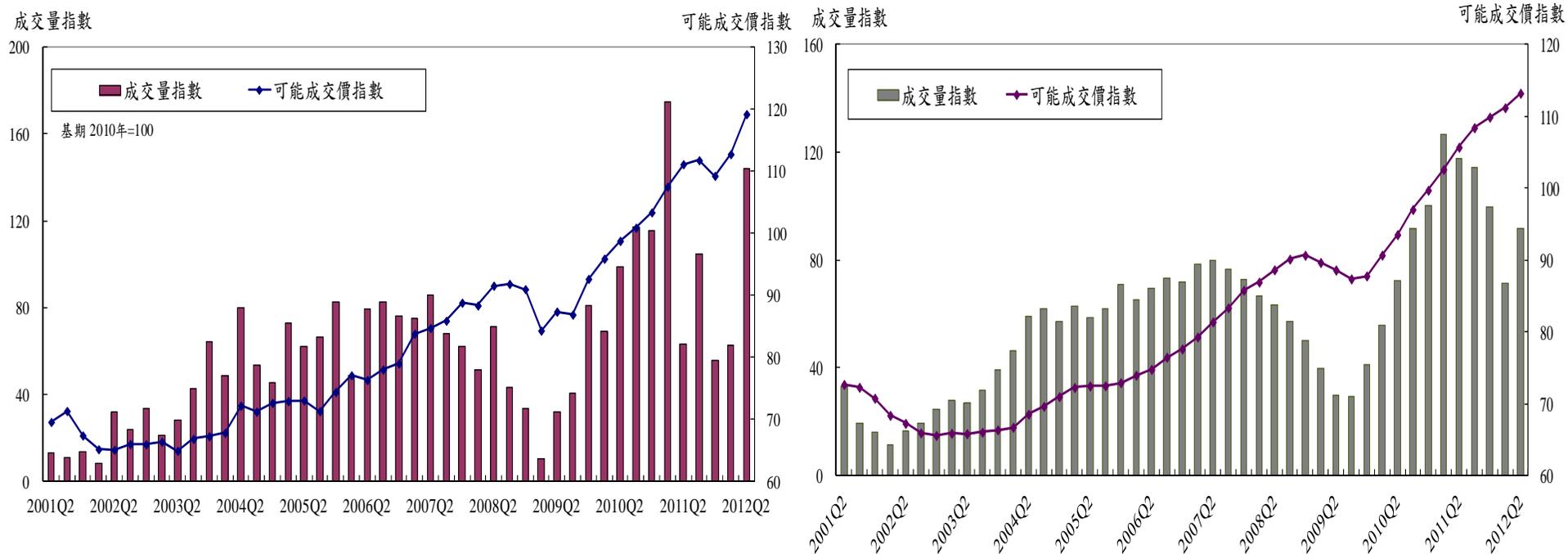
本季相對上一季之全國綜合表現分數為13分，以**台南市**相對分數最高，**台北市**表現較差。

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	2	-2	2	2	1	2	7
台北市	1	0	0	3	0	3	7
新北市	0	0	1	0	-1	0	0
桃竹地區	0	-1	0	2	0	2	3
台中市	3	0	3	2	3	3	14
台南市	3	0	3	3	3	3	15
高雄市	0	-3	3	2	1	2	5

本季相對去年同季全國綜合表現分數**7**分，**北部**表現相對較差，**中南部**都會區表現較佳。

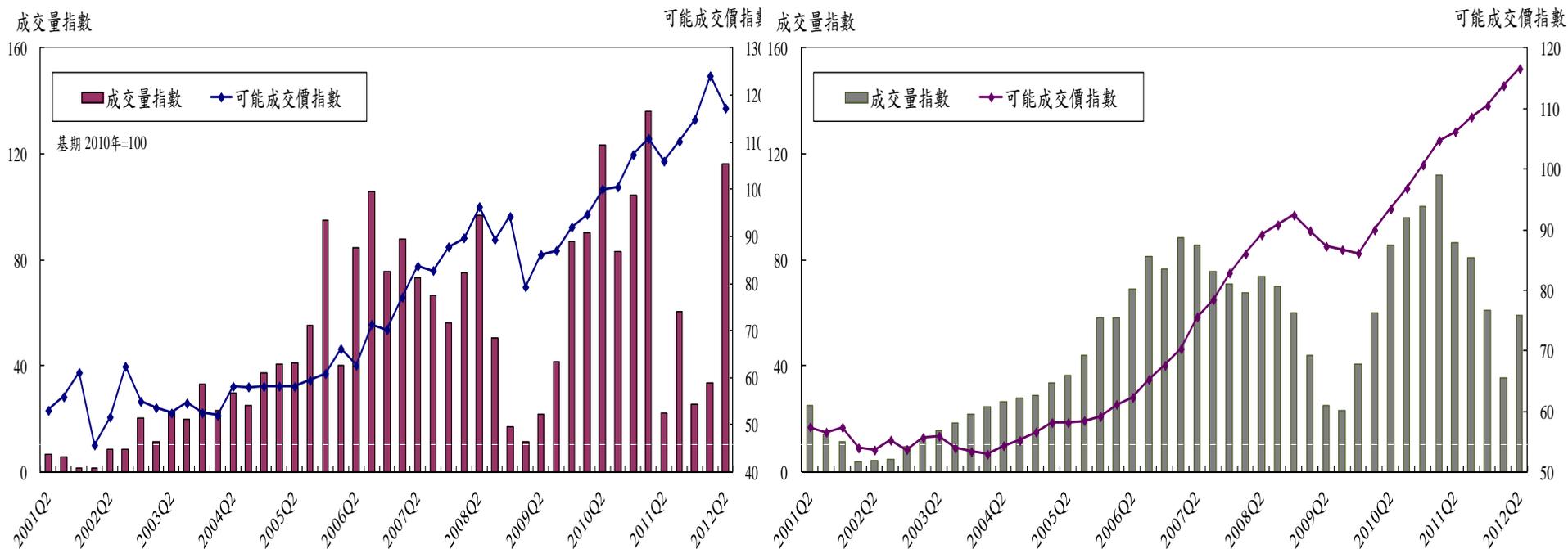
全國價量指數趨勢圖(季與四季)



全國價量指數趨勢圖(季)

全國價量指數趨勢圖(四季平均)

台北市價量指數趨勢圖(季與四季)



台北市價量指數趨勢圖(季)

台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

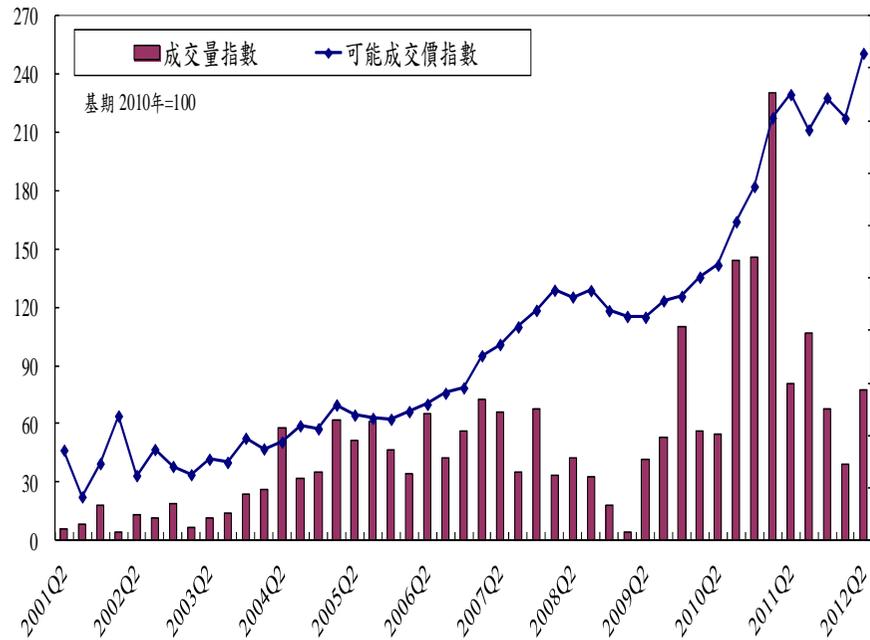
新北市價量指數趨勢圖(季與四季)

成交量指數

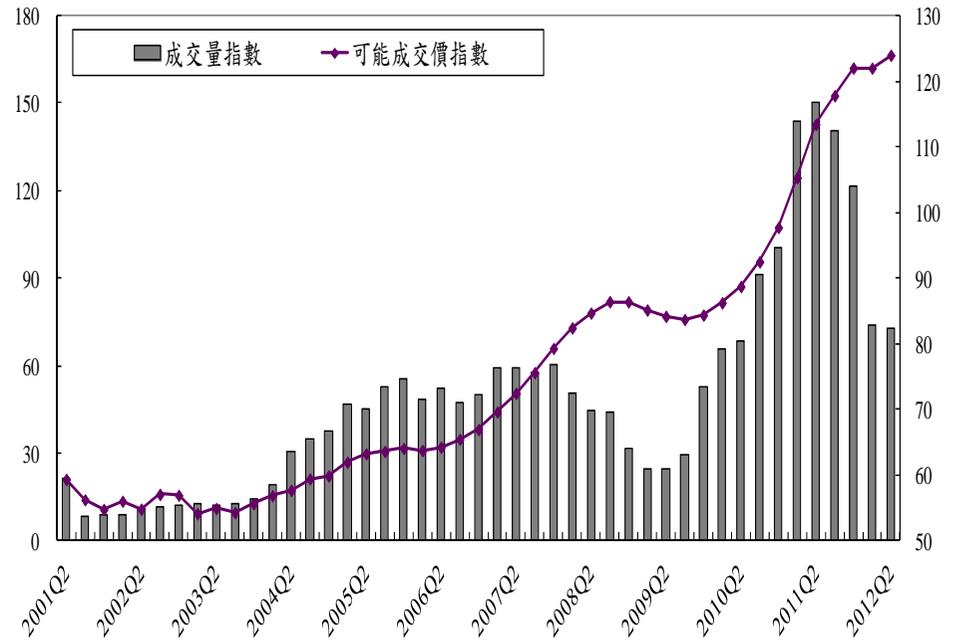
可能成交價指數

成交量指數

可能成交價指數



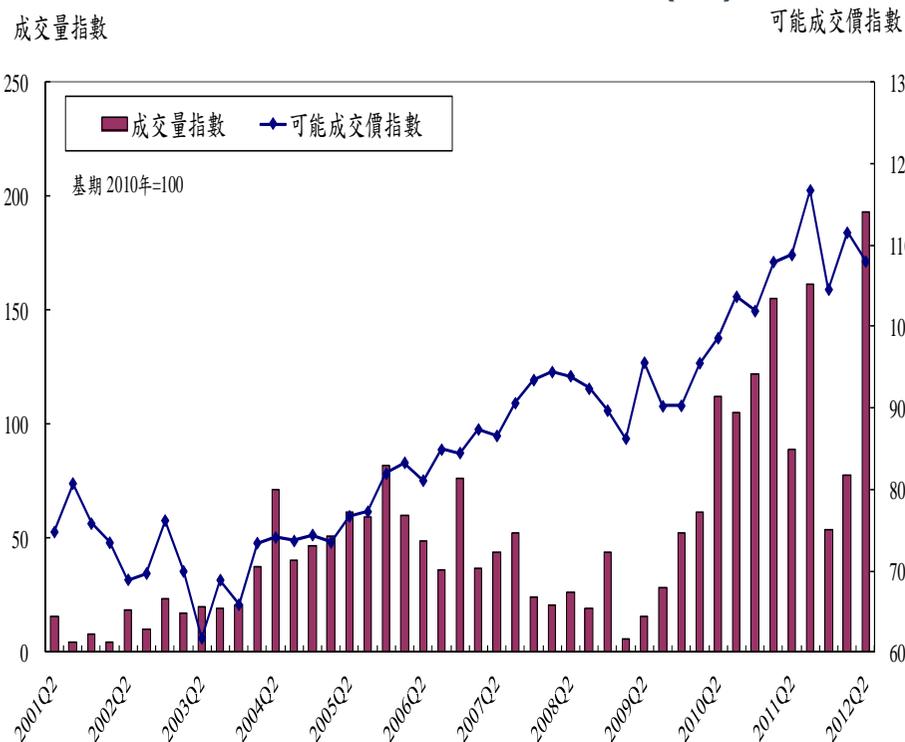
新北市價量指數趨勢圖(季)



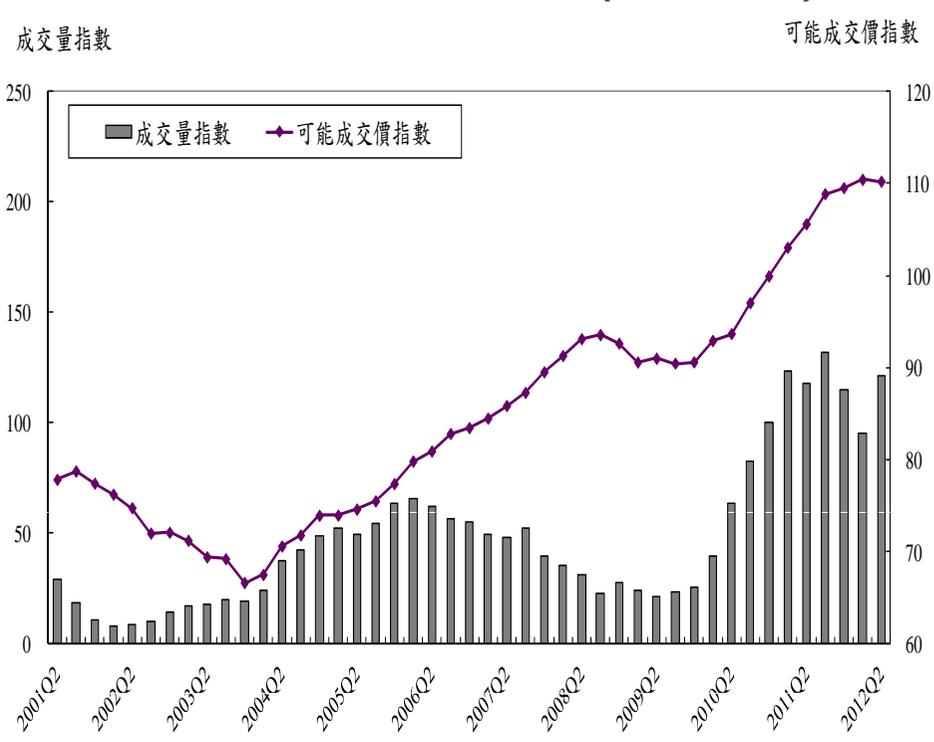
新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

桃竹價量指數趨勢圖(季與四季)

桃竹地區價量指數趨勢圖(季)

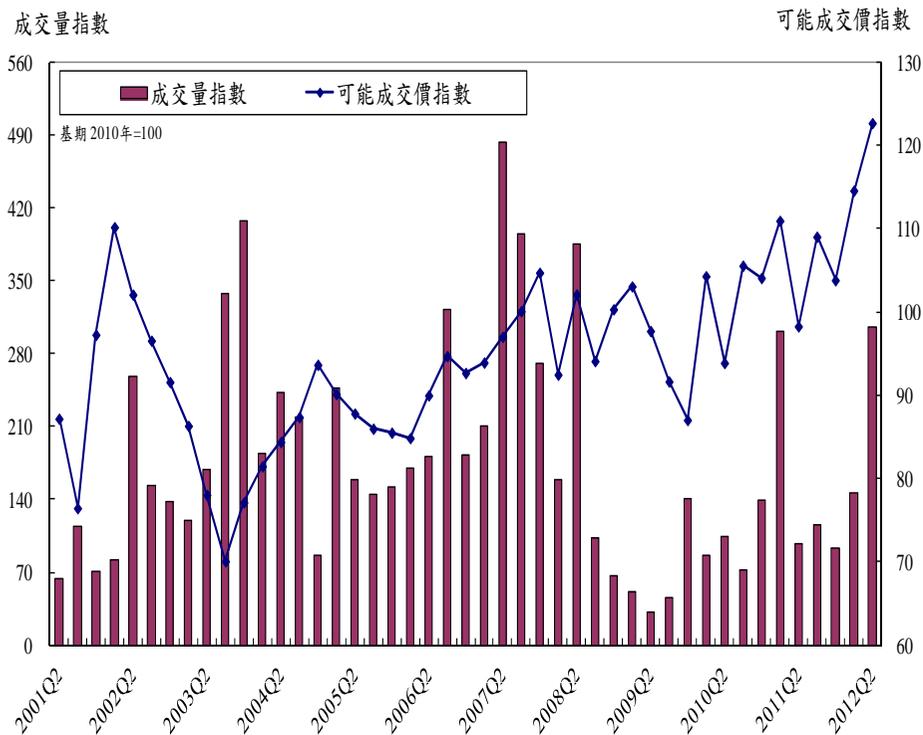


桃竹地區量指數趨勢圖(四季平均)

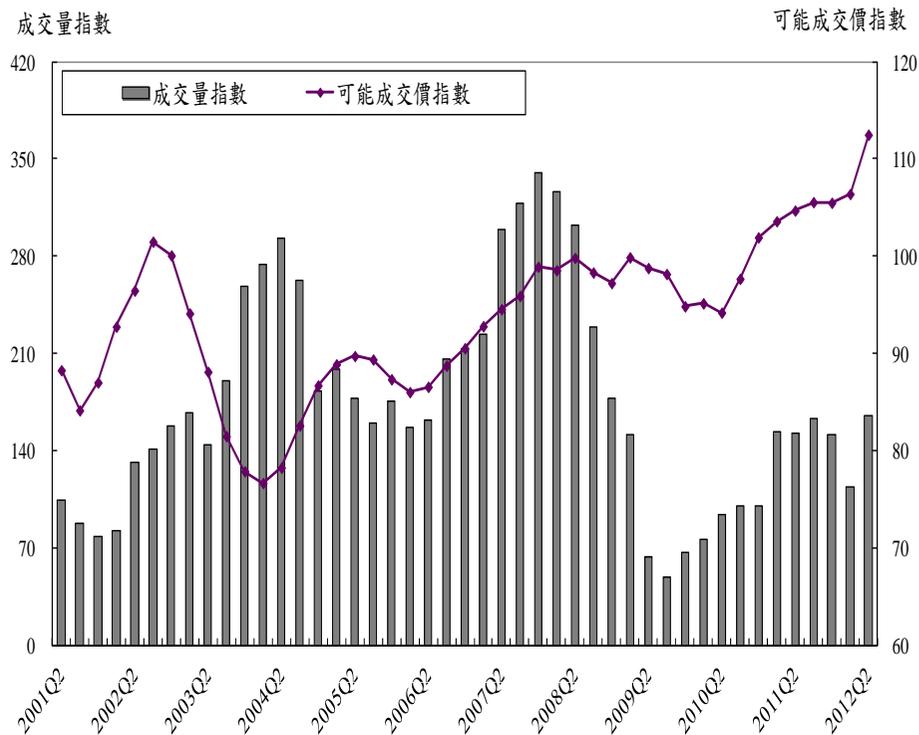


台中市價量指數趨勢圖(季與四季)

台中市價量指數趨勢圖(季)



台中市量指數趨勢圖(四季平均)

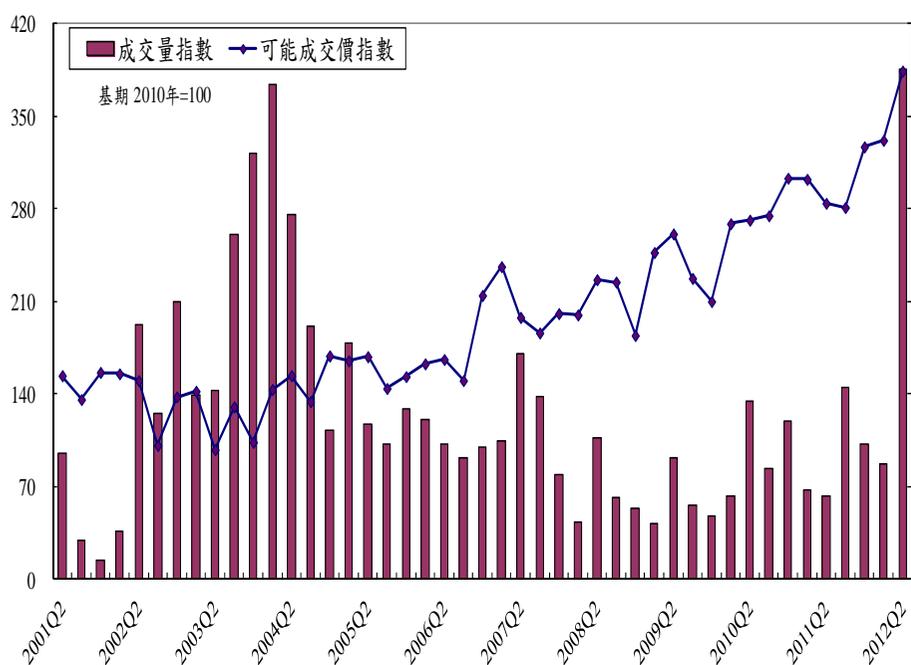


台南市價量指數趨勢圖(季與四季)

台南市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

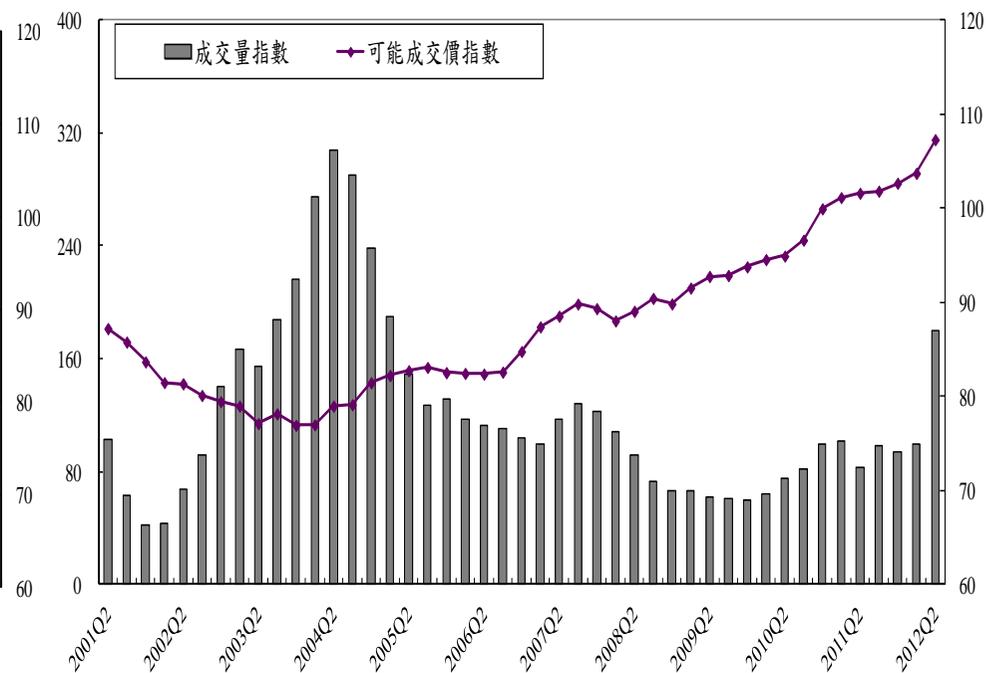
可能成交價指數



台南市量指數趨勢圖(四季平均)

成交量指數

可能成交價指數

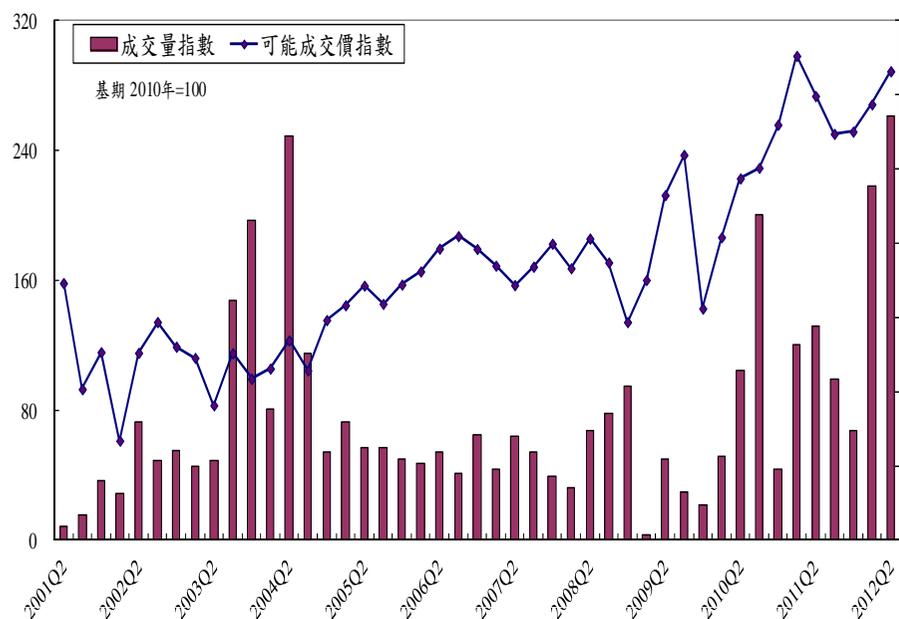


高雄市價量指數趨勢圖(季與四季)

高雄市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

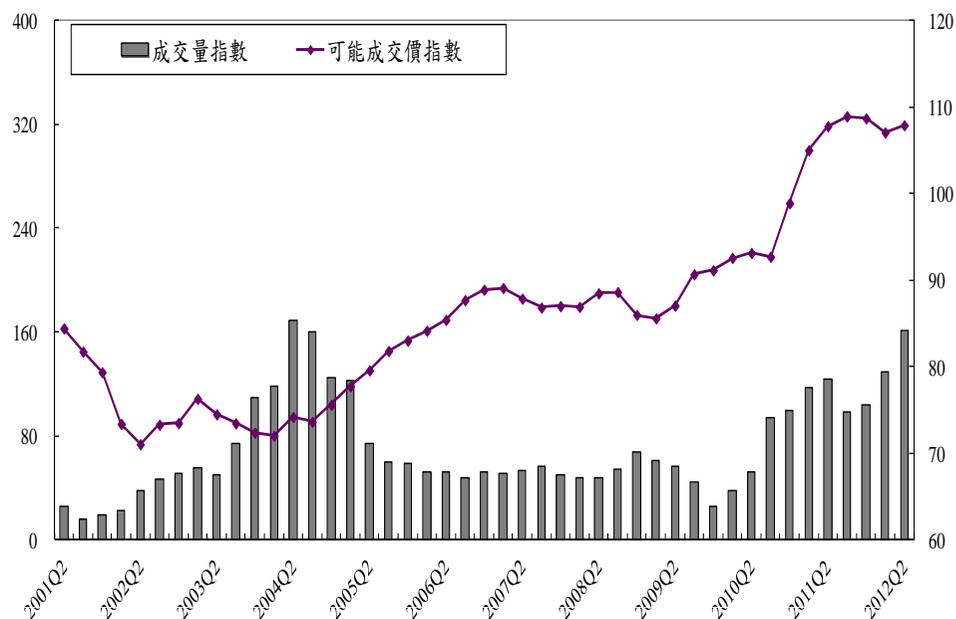
可能成交價指數



高雄市量指數趨勢圖(四季平均)

成交量指數

可能成交價指數



台北市與桃竹跌價，新北市漲幅較高

本季新北市、台中市、台南市與高雄市房價上漲，新北市漲幅較高。此外，台北市與桃竹地區價格下跌，為後市觀察重點。

台北市與桃竹開價下修

本季各都會區開價以台北市與桃竹地區出現下修較受關注，新北市向上調漲幅度最高。

各地區議價空間仍維持高點，台中市相對較低

本季多數都會區議價空間維持兩成左右，台北市與高雄市最高，台中市議價空間相對最低。

各地區推案量均出現增加

本季各都會區推案規模均出現增加，其中台南市擴大比例最高，推案金額以台北市最高。

多數地區銷售率上升

本季多數都會區30天銷售率呈現擴張，以台北市水準值最高，台中市最低。

各地區成交規模均擴張

本季各都會區成交量均呈現擴張，其中以台南市擴張幅度最高，高雄市相對較低。



國泰出租住宅租金指數



台北市出租住宅

❖ 整層住宅

- 標準租金為**2.06**萬元，租金指數相對上一季**小幅上漲2.01%**；相較去年同季**穩定下跌0.27%**。

❖ 套房類產品

- 標準租金為**1.05**萬元，租金指數較上一季**微幅上漲1.07%**；相較去年同季則**微幅下跌3.28%**。

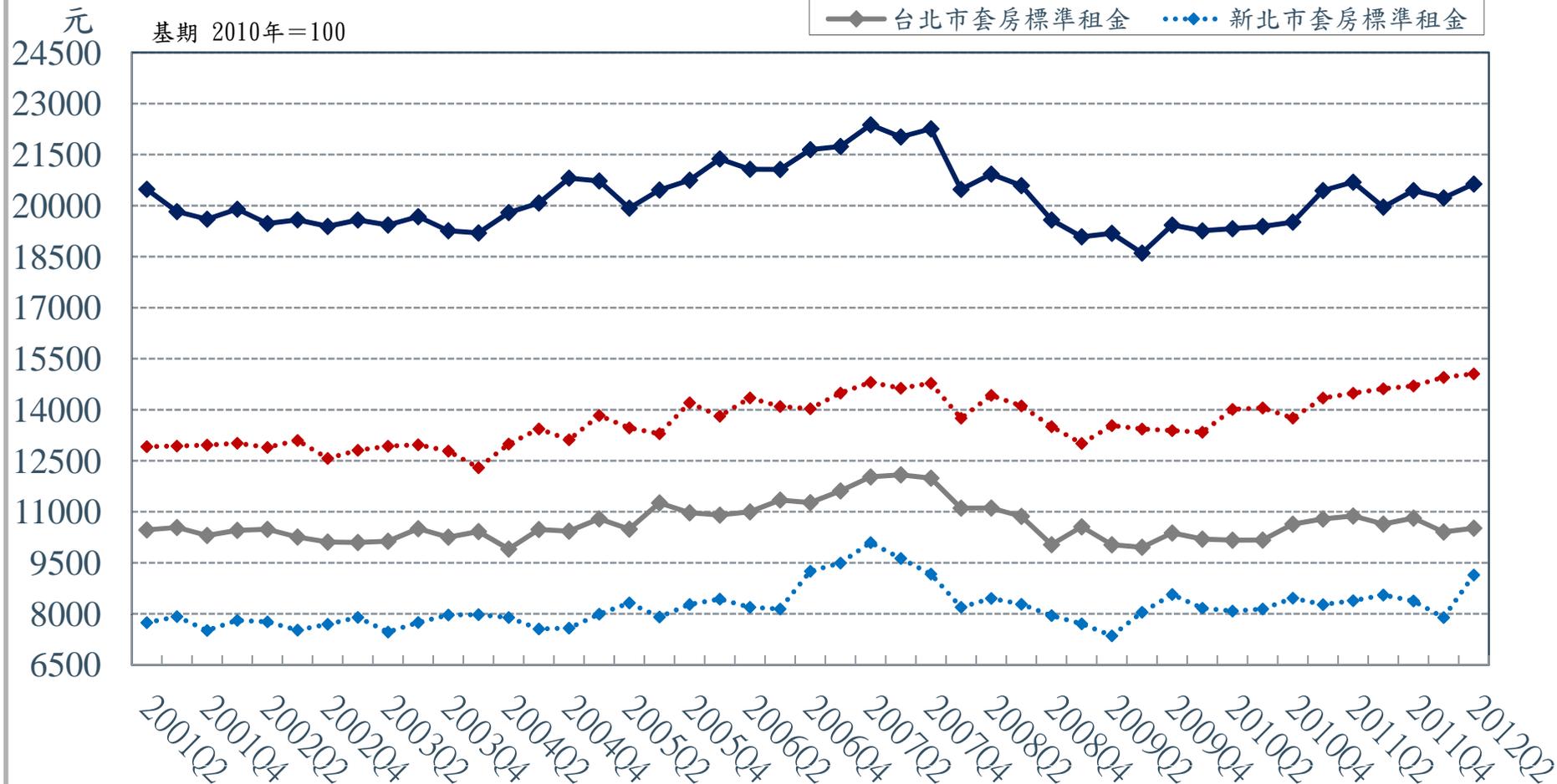
❖ 整層住宅

- 標準租金為**1.51**萬元，租金指數相對上一季**穩定上漲0.70%**；相較去年同季則為**小幅上漲3.93%**

❖ 套房類產品

- 標準租金為**0.91**萬元，租金指數相對上一季**大幅上漲15.85%**；相較去年同季則**大幅上漲9.00%**

國泰出租住宅標準租金趨勢圖





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	1	14	1	1	14	1	1	6	9	16
仁愛敦南路段	0	11	0	2	9	0	2	7	2	11
敦北民生路段	0	11	0	0	11	0	2	3	6	11
民生建國路段	0	6	0	0	6	0	0	4	2	6
南京松江路段	0	7	0	0	7	0	0	5	2	7
忠孝襄陽路段	0	5	0	0	5	0	2	2	1	5
小計	1	54	1	3	52	1	7	27	22	56

台北市B級辦公室變動

台北市	B級辦公室									本季 總個案數
路段名稱	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	2	3	0	2	3	0	3	2	0	5
仁愛敦南路段	0	17	0	1	16	0	2	10	5	17
敦北民生路段	0	7	0	0	7	0	2	4	1	7
南京光復路段	0	14	0	0	13	1	1	10	3	14
民生建國路段	0	11	0	0	10	1	4	6	1	11
南京松江路段	1	15	1	3	14	0	3	13	1	17
忠孝襄陽路段	2	15	0	0	15	2	6	8	3	17
小計	5	82	1	6	78	4	21	53	14	88

台北市內湖科技園區變動

台北市內湖科技園區

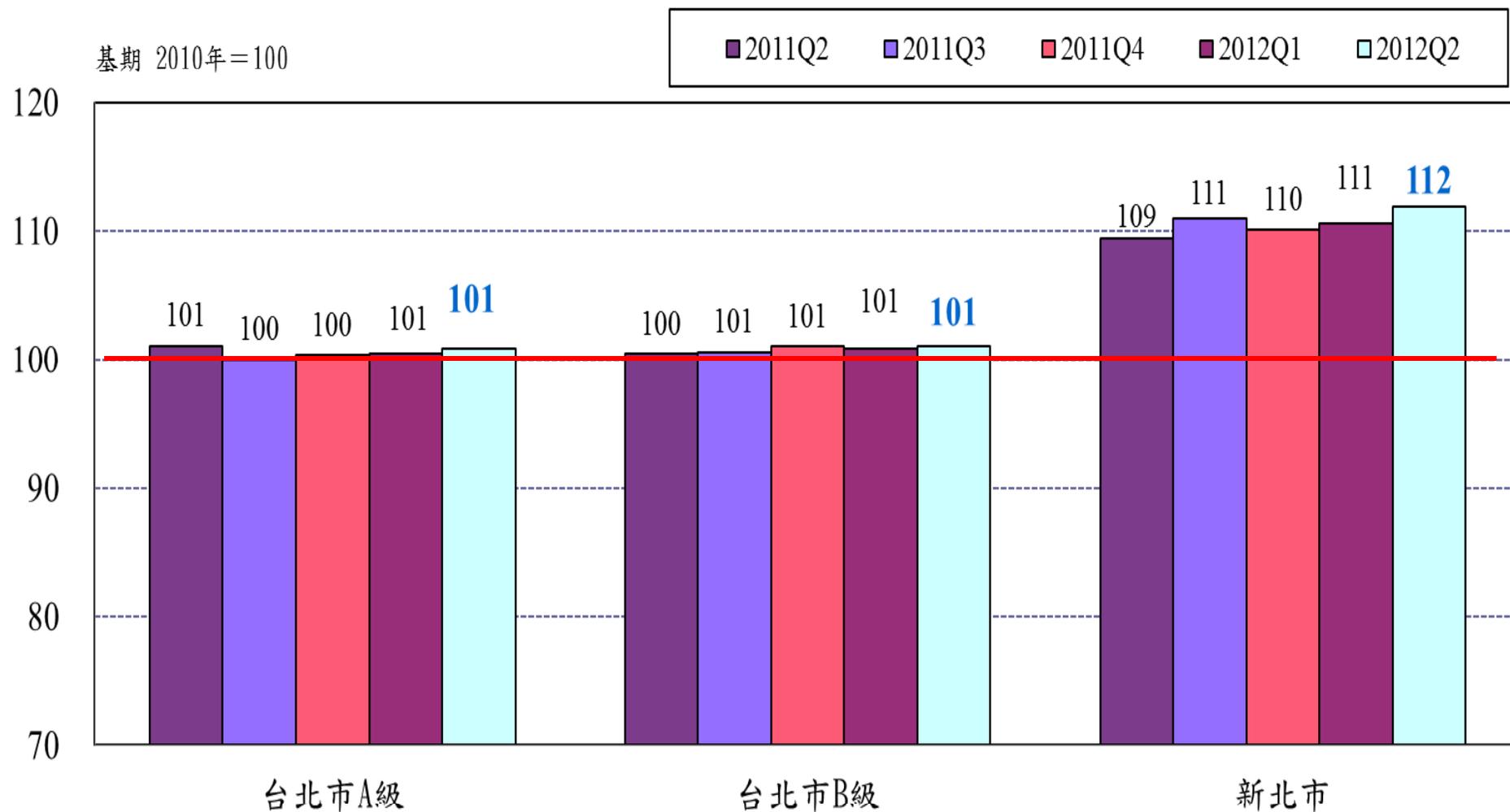
路段名稱	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
西湖段	0	21	2	1	19	2	0	16	6	22
文德段	1	12	0	3	10	0	0	11	2	13
舊宗段	0	9	3	1	9	2	5	4	3	12
小計	1	42	4	5	38	4	5	31	11	47

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	2	1	1	4
新店區	0	7	0	0	6	1	2	3	2	7
板橋區	1	4	1	1	4	1	1	1	4	6
小計	1	15	1	1	14	2	5	5	7	17

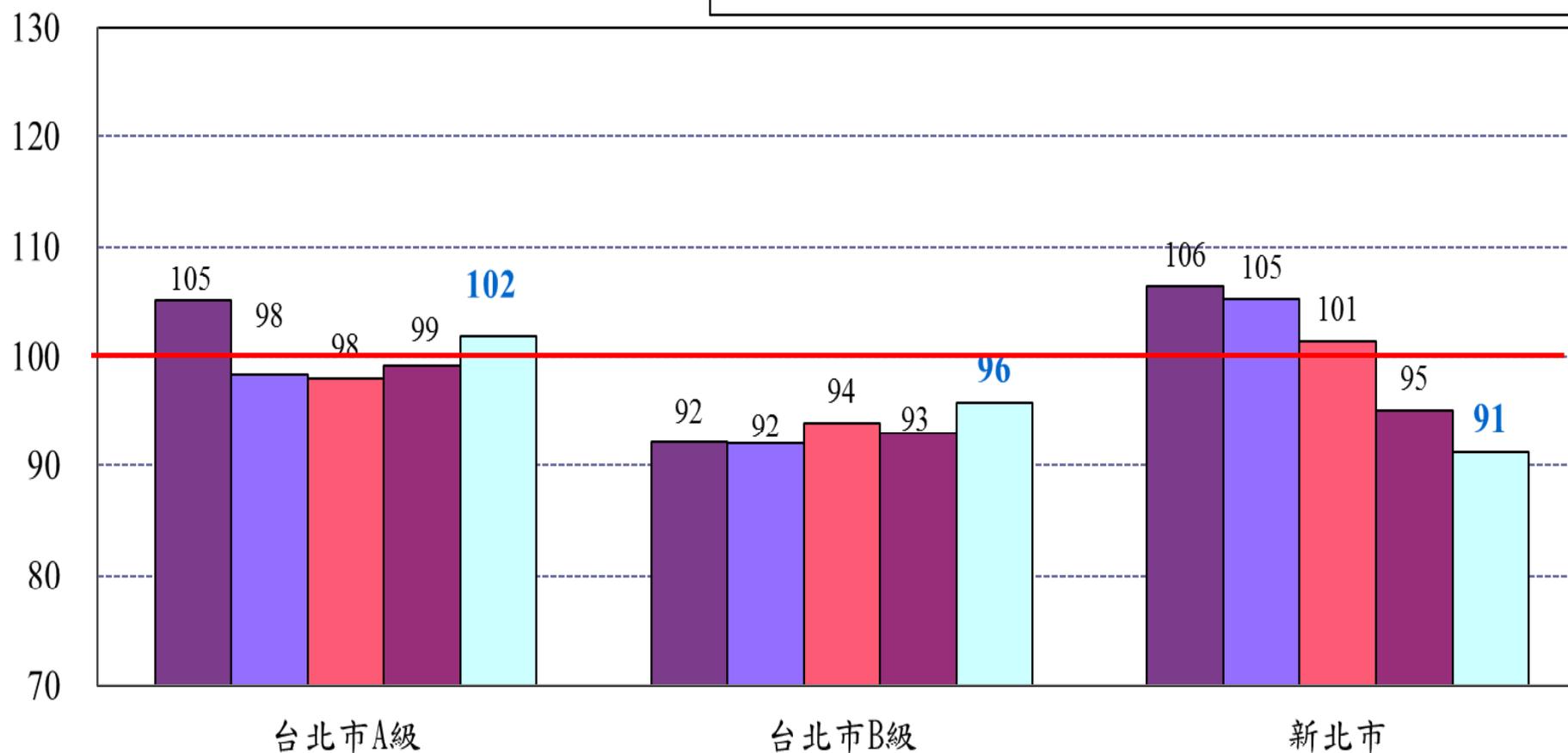
辦公室租金開價指數一分區



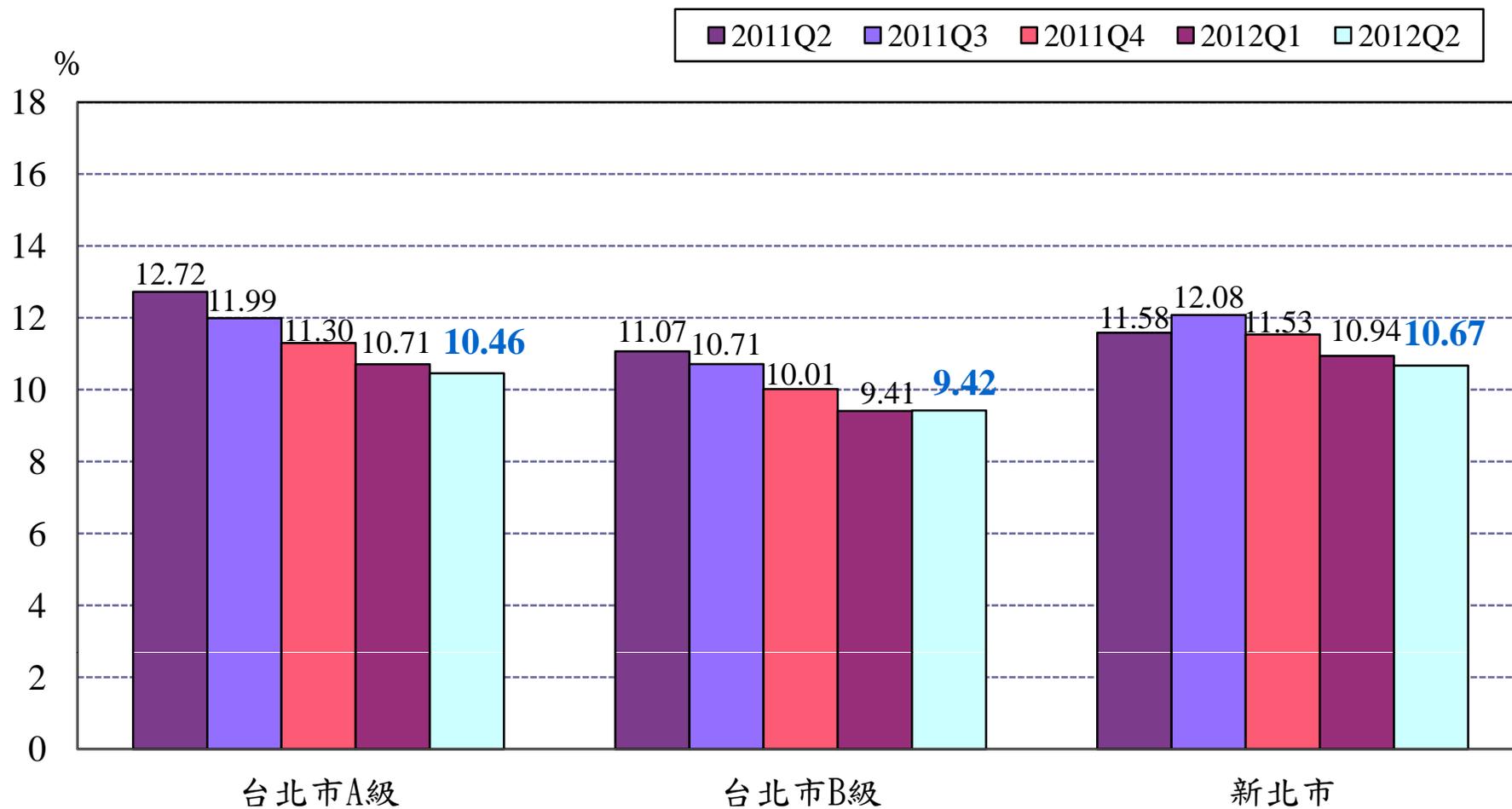
辦公室租金議價空間率指數一分區

基期 2010年=100

■ 2011Q2 ■ 2011Q3 ■ 2011Q4 ■ 2012Q1 □ 2012Q2



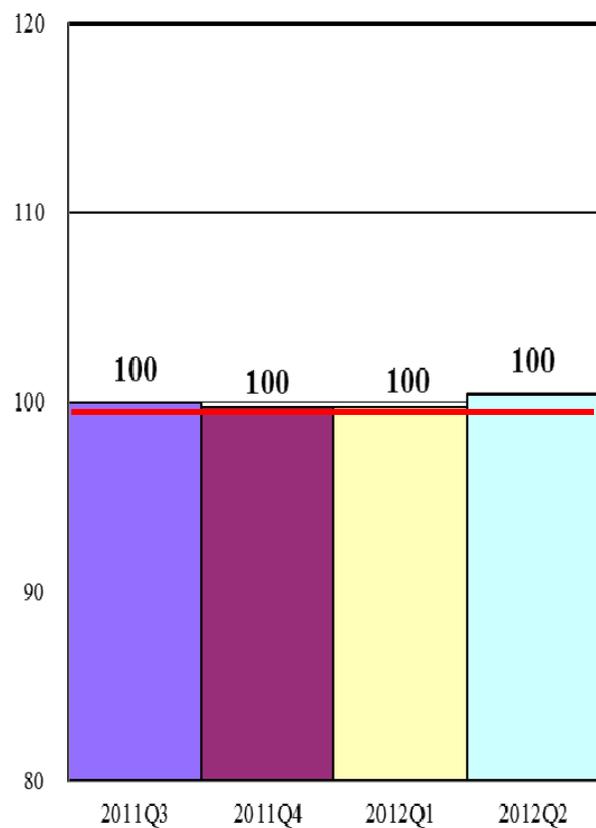
各地區辦公室空置率



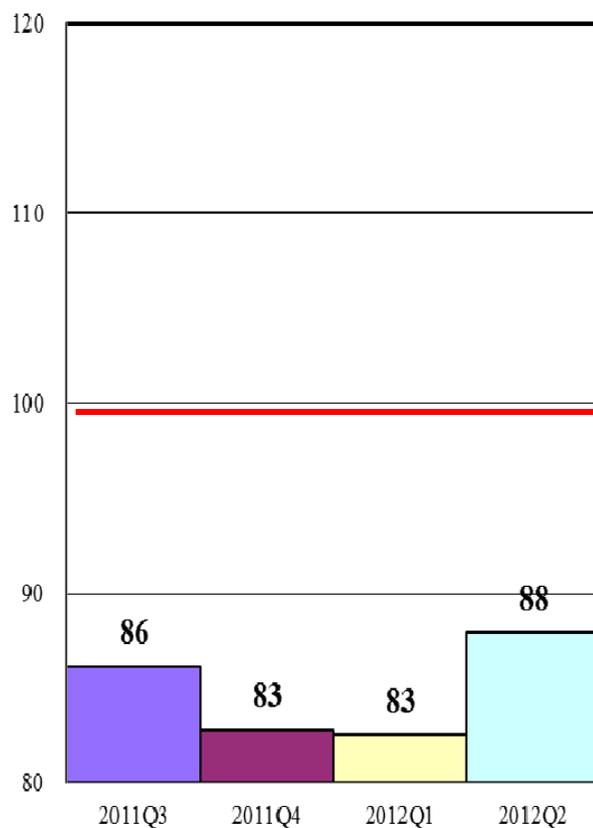
辦公室租金指數—北市A級

信義計畫區

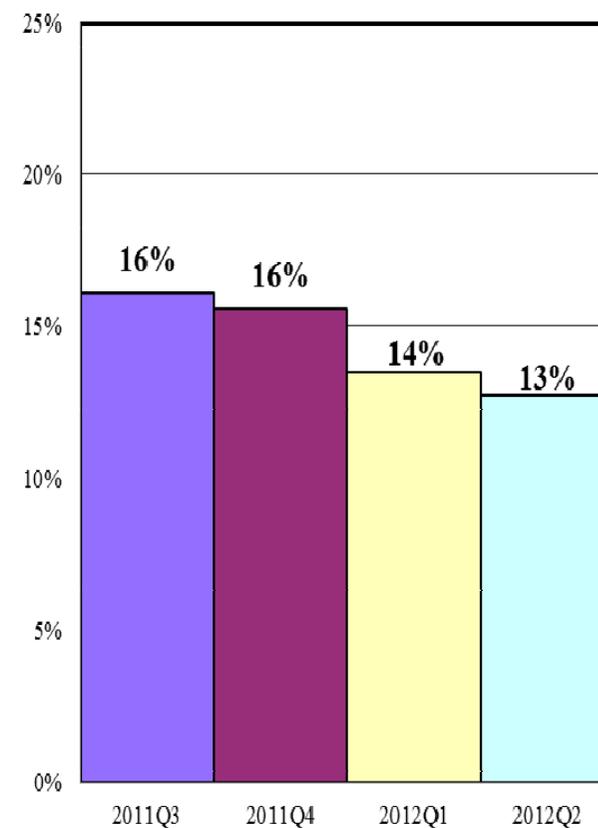
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



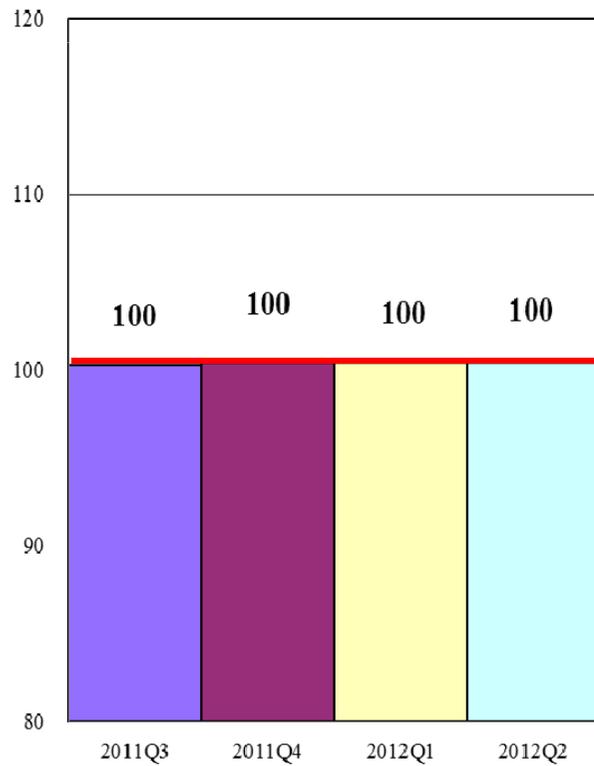
空置率圖



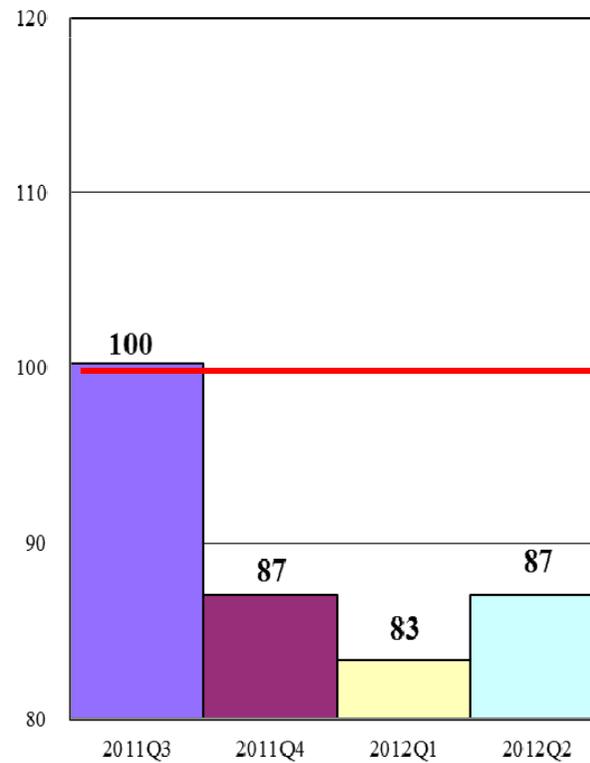
辦公室租金指數—北市A級

仁愛敦南路段

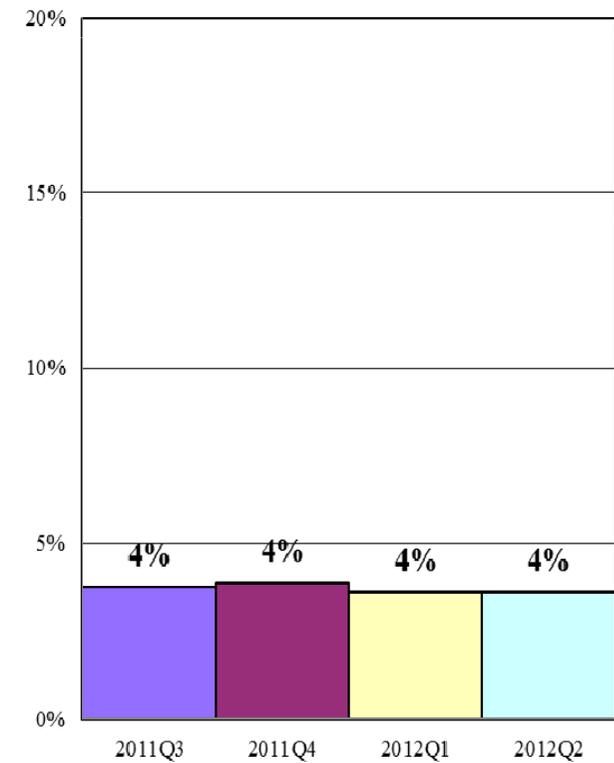
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



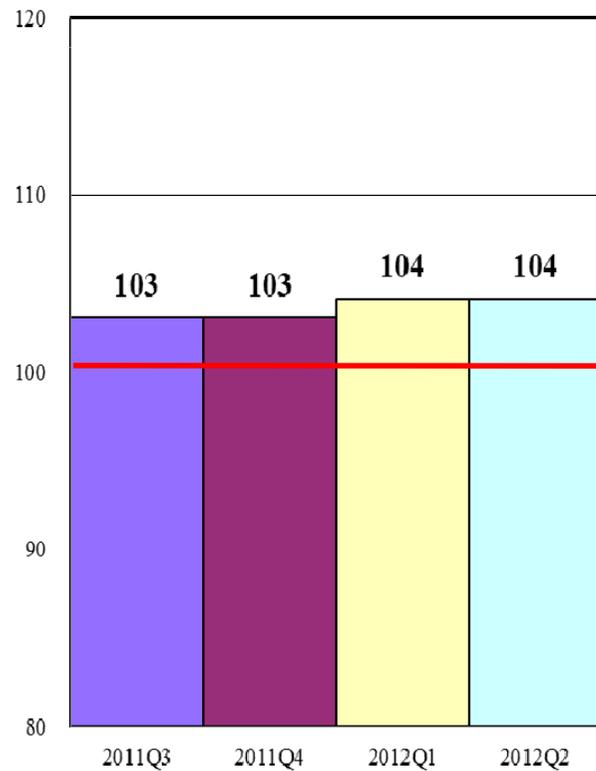
空置率圖



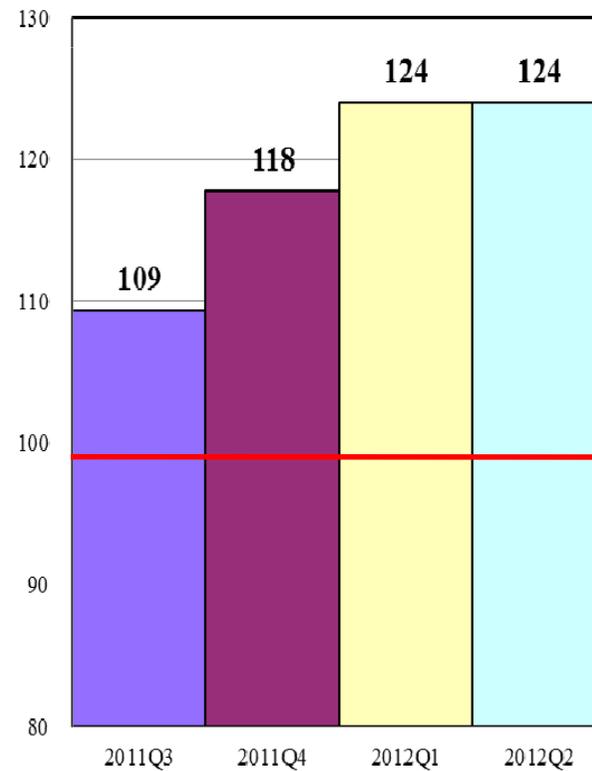
辦公室租金指數—北市A級

敦北民生路段

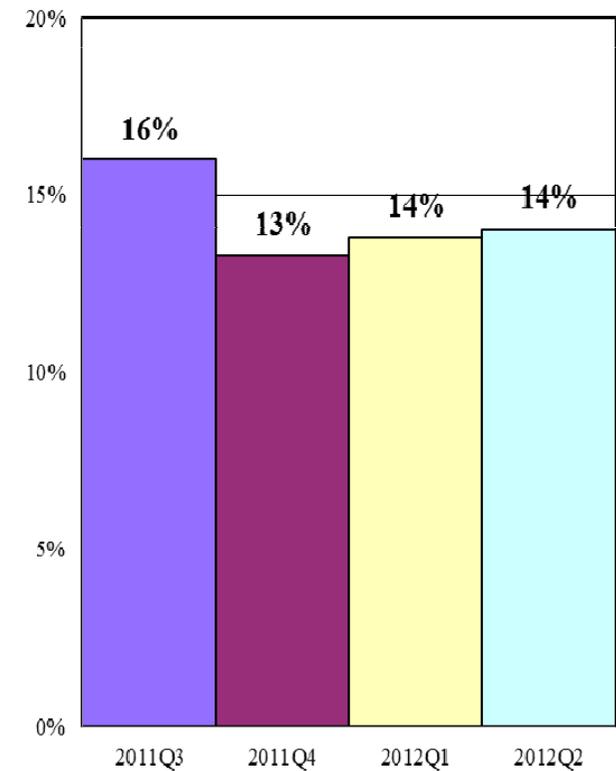
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



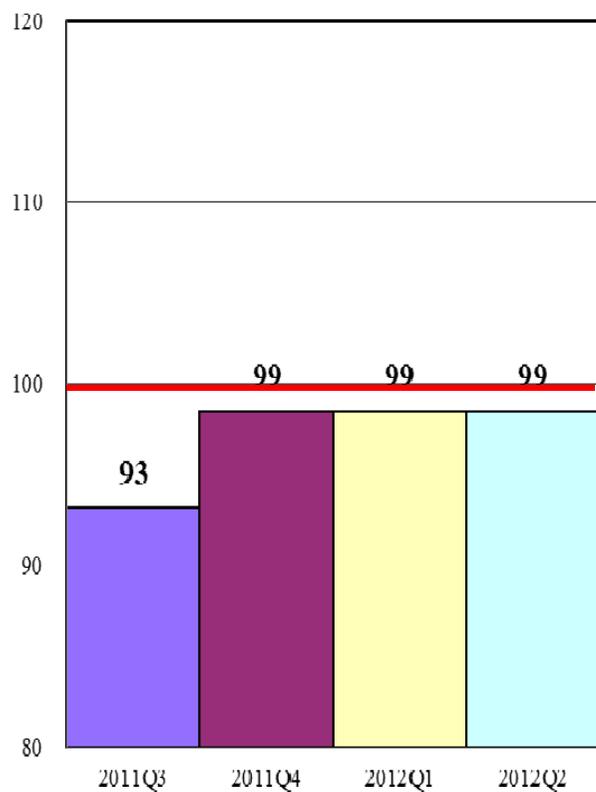
空置率圖



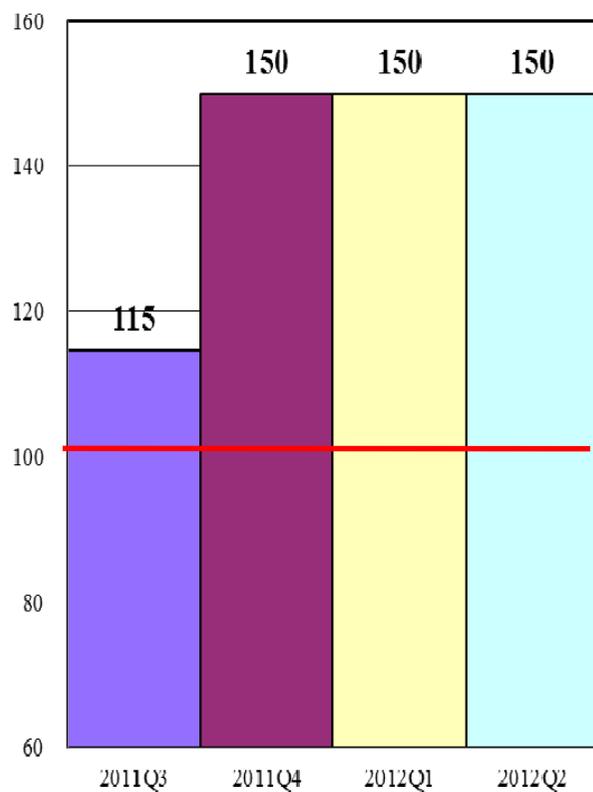
辦公室租金指數—北市A級

民生建國路段

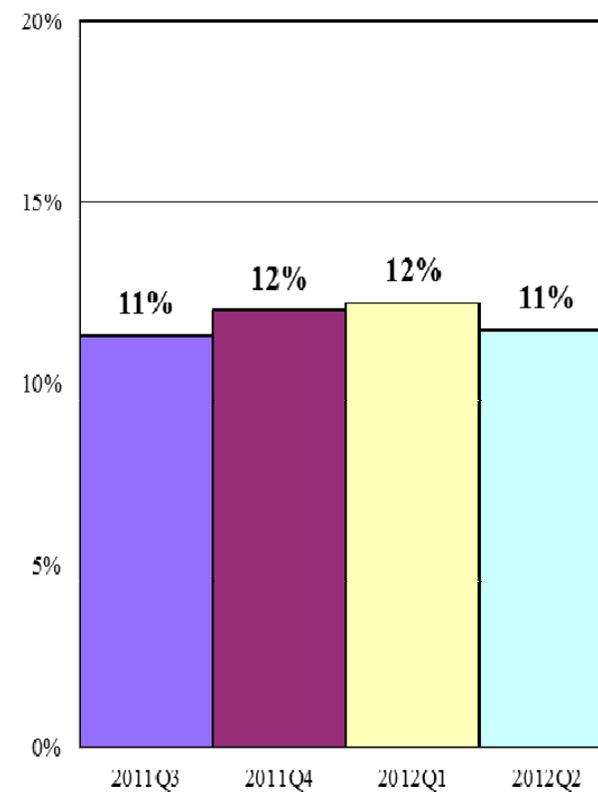
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



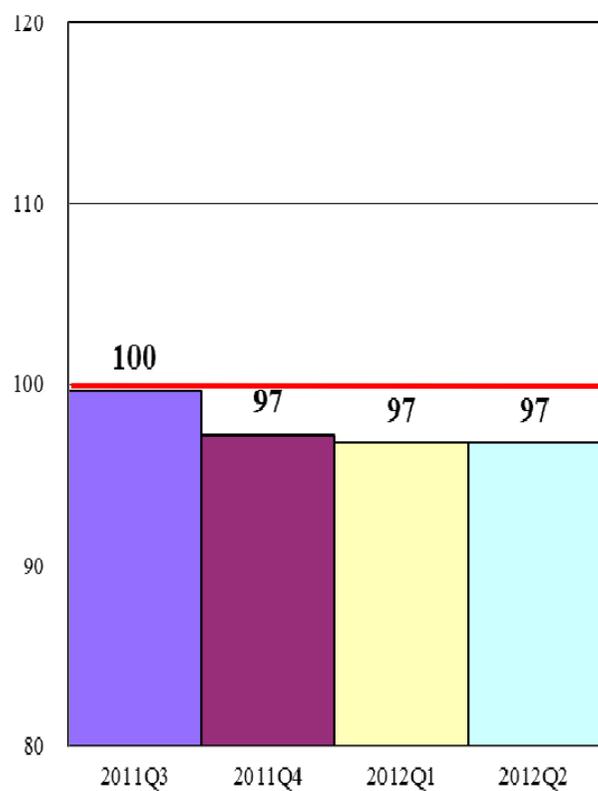
空置率圖



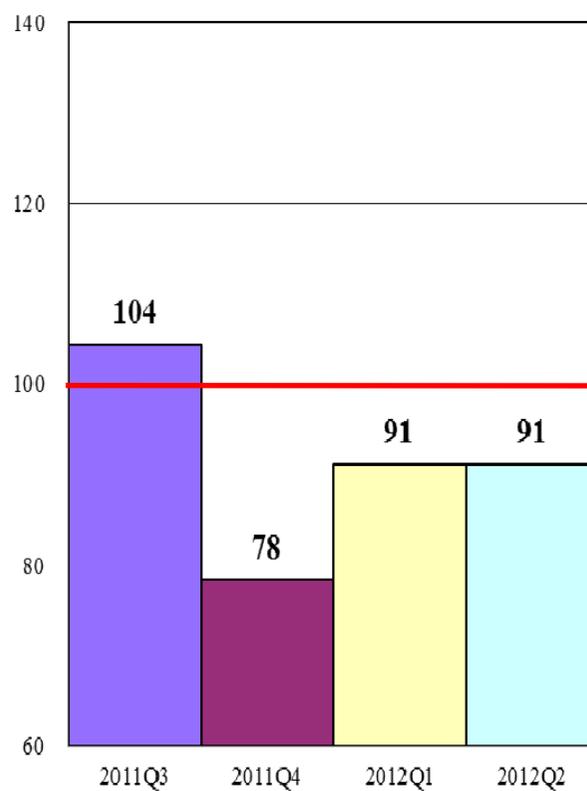
辦公室租金指數—北市A級

南京松江路段

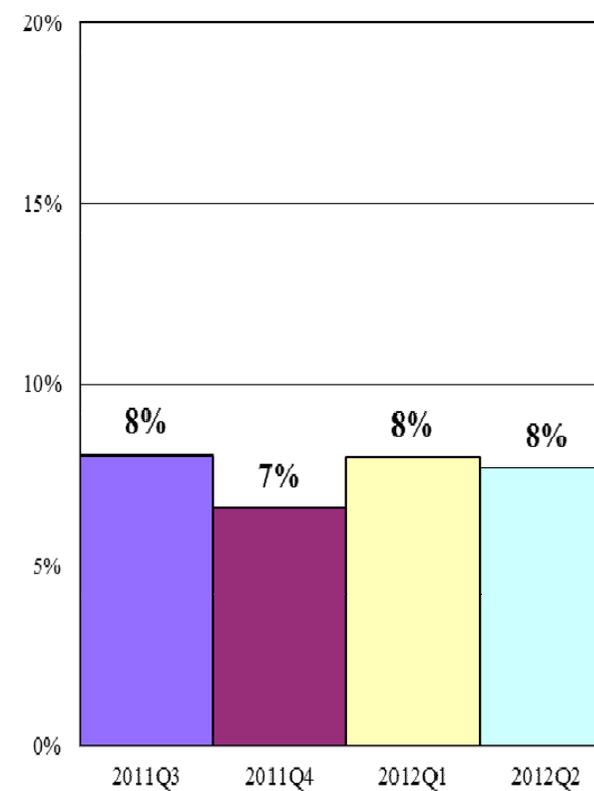
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



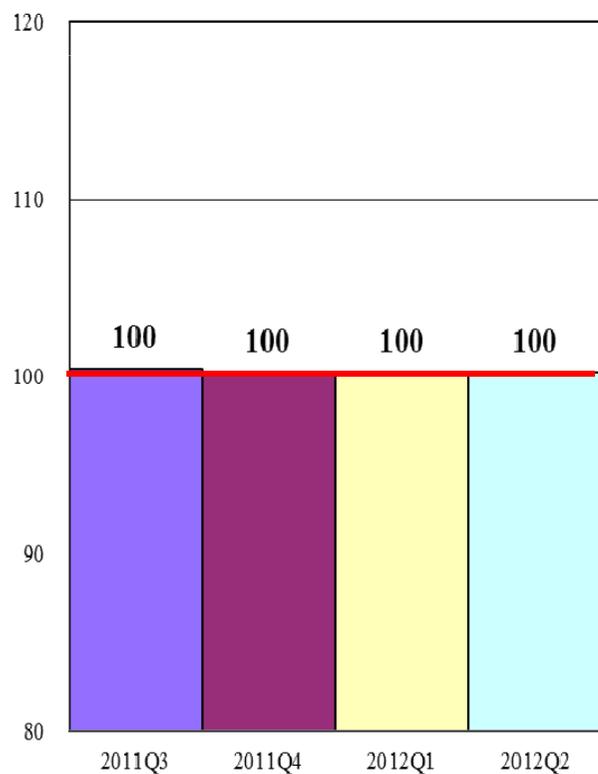
空置率圖



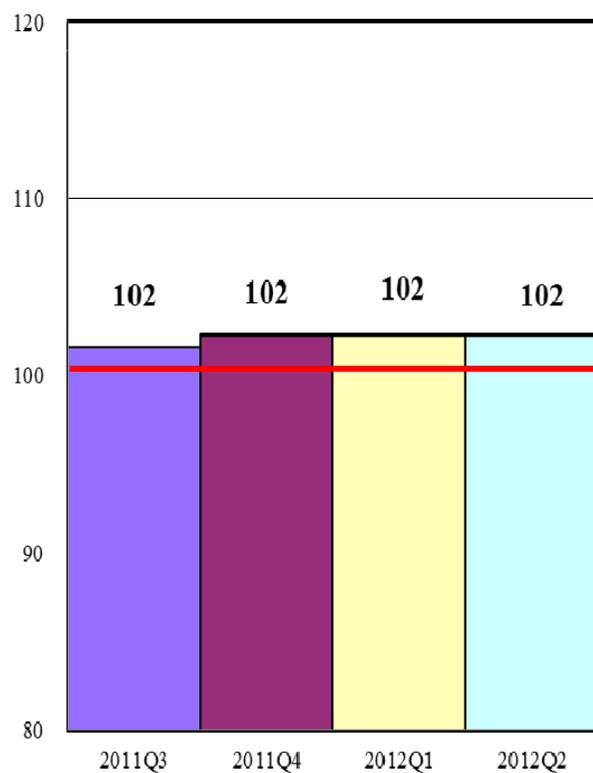
辦公室租金指數—北市A級

忠孝襄陽路段

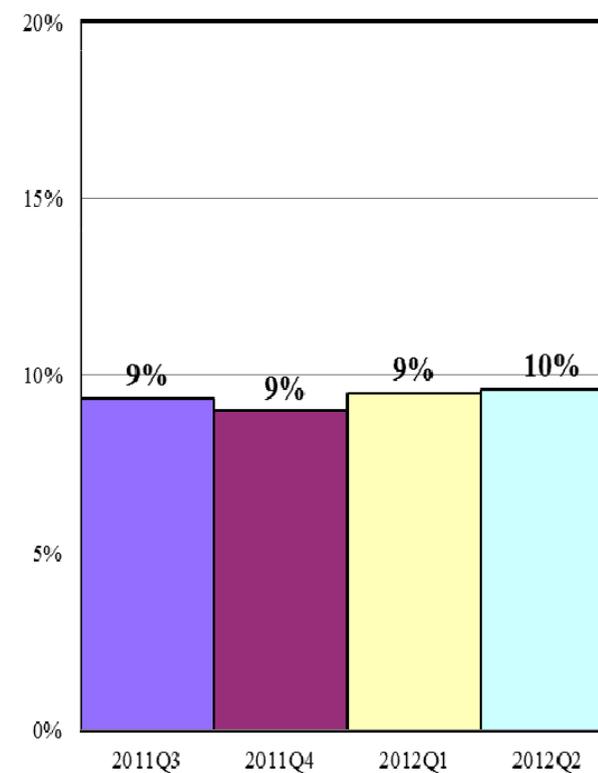
開價租金指數圖



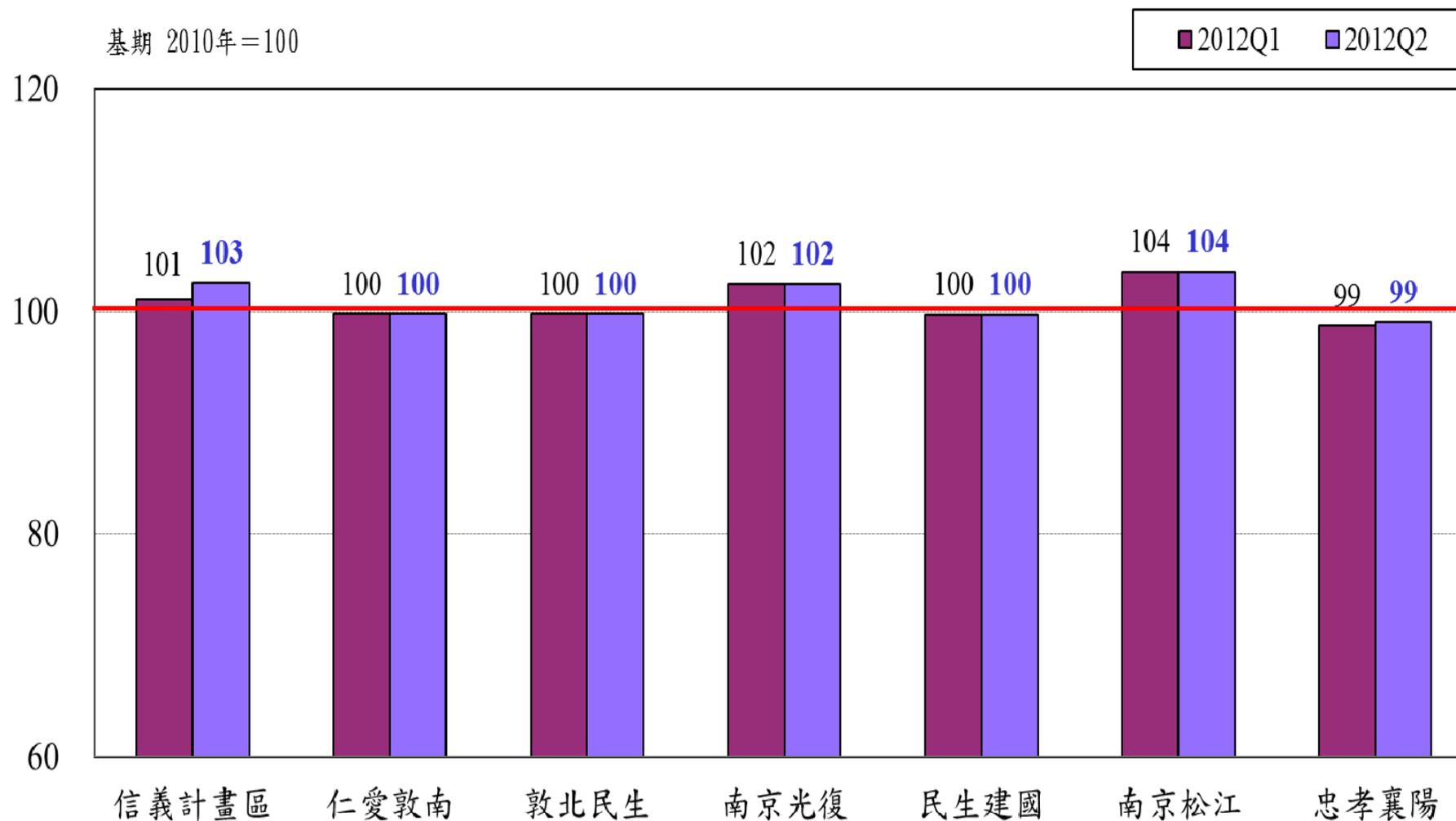
議價空間率指數圖



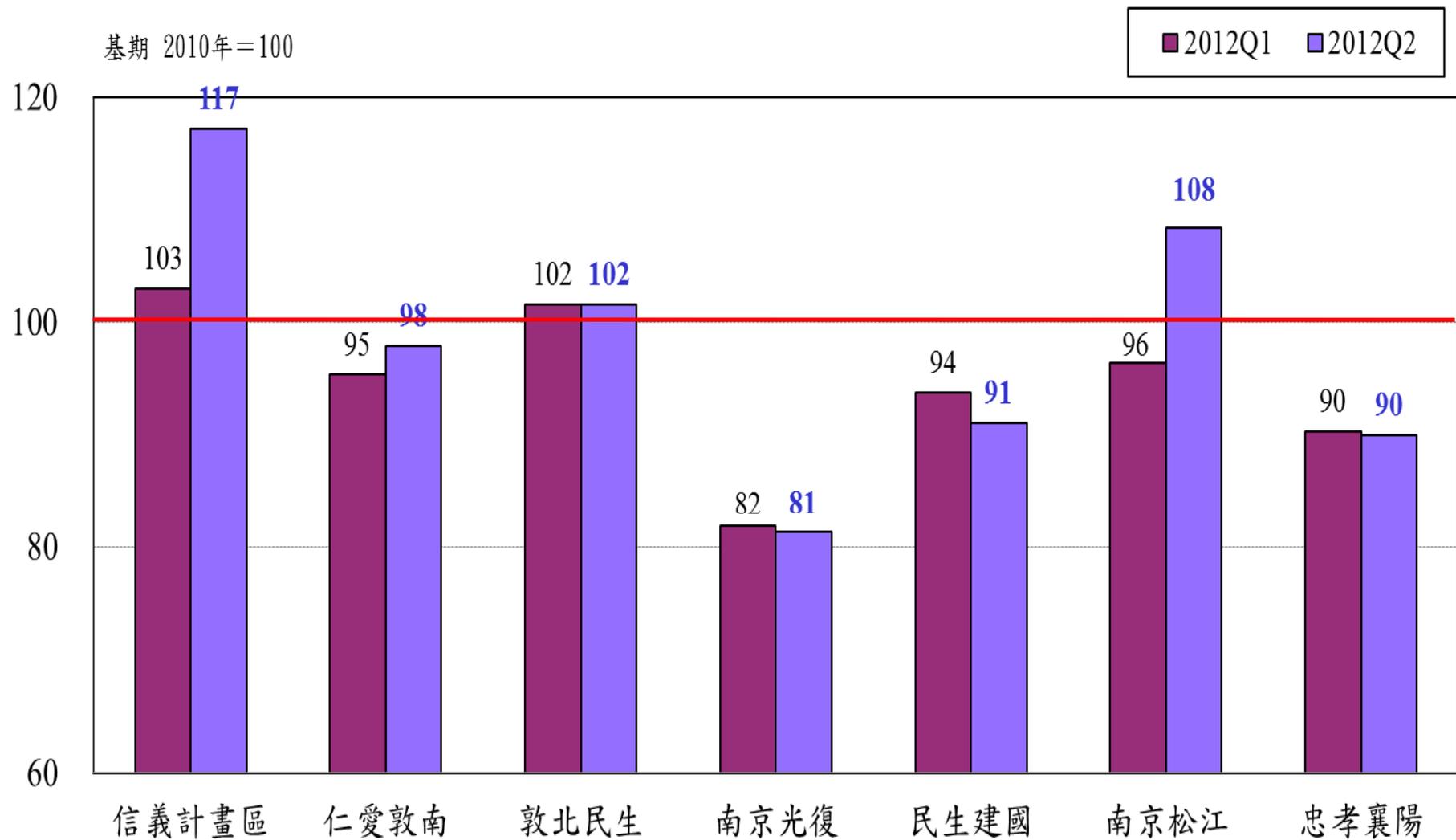
空置率圖



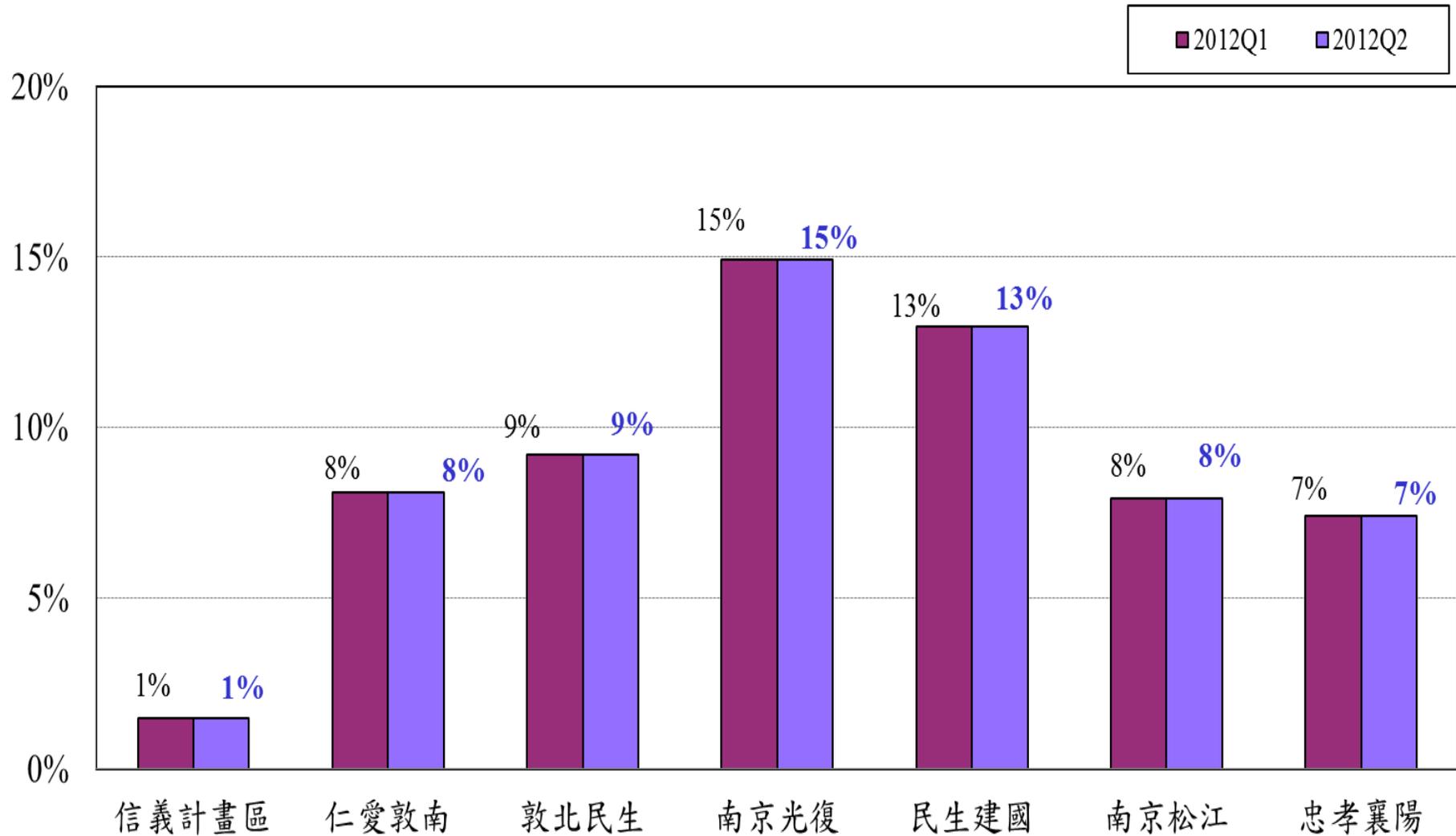
辦公室租金指數—北市B級開價



辦公室租金指數—北市B級議價空間率



辦公室空置率-北市B級



❖ 開價

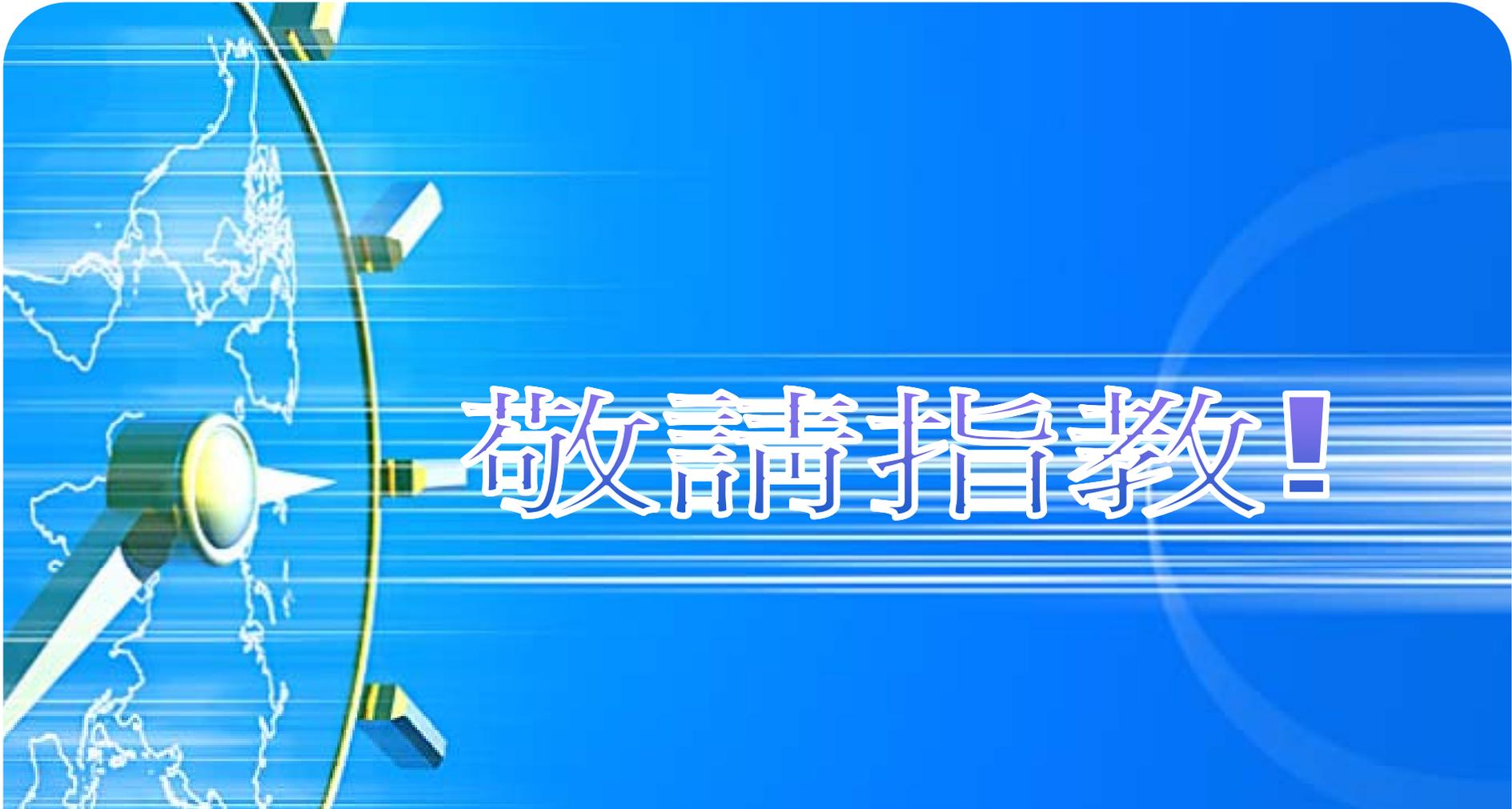
- 新北市辦公室上升
- 台北市A級、台北市B級與內湖科技園區辦公室維持穩定

❖ 議價空間率

- 新北市辦公室縮小
- 台北市A級、台北市B級與內湖科技園區辦公室擴大

❖ 空置率

- 台北市A級、內湖科技園區與新北市辦公室下降
- 台北市B級辦公室上升



敬請指教!



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