



國泰房地產指數季報

2012年第3季 記者會

2012/10/31



**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3季各區新推個案

涵蓋區位

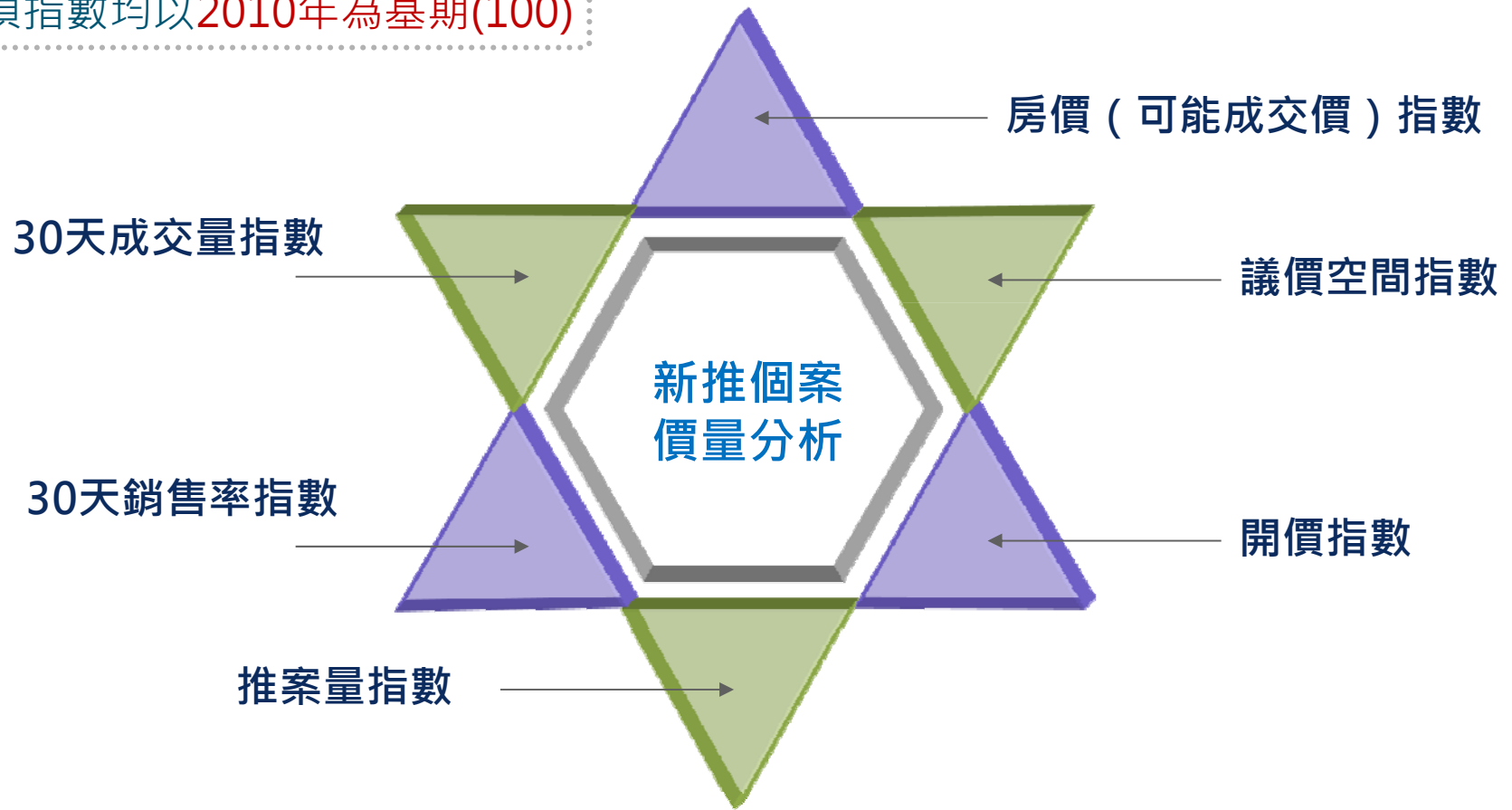
全國(六大都會區)、台北市、新北市、桃竹地區、台中市、台南市、高雄市



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3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	290 (-4.3%) 《9.8%》	16,974 (-3.4%) 《25.8%》	13% (-21.9%) 《-18.0%》	2,816 (-23.5%) 《0.5%》	86% (-1.9%) 《-3.5%》	55% (-15.5%) 《-24.1%》	71 (0.9%) 《-2.9%》	1,641 (-5.5%) 《-8.4%》	25.5 (2.0%) 《2.0%》
台北市	34 (0.0%) 《-19.0%》	718 (-43.2%) 《-28.3%》	15% (-37.2%) 《-26.1%》	377 (-62.9%) 《-39.2%》	95% (-5.5%) 《-5.0%》	80% (22.0%) 《5.8%》	53 (-10.8%) 《-7.9%》	3,234 (-28.0%) 《-33.0%》	85.0 (-4.0%) 《-3.4%》
新北市	48 (-7.7%) 《14.3%》	4,702 (19.9%) 《19.0%》	12% (-13.0%) 《-19.7%》	755 (-11.2%) 《-27.8%》	97% (5.4%) 《0.2%》	47% (-30.5%) 《-41.5%》	47 (-16.5%) 《-29.9%》	1,396 (-23.3%) 《-51.5%》	32.5 (-18.2%) 《-27.8%》
桃竹 地區	76 (7.0%) 《38.2%》	5,502 (2.1%) 《40.3%》	16% (-14.5%) 《-20.9%》	908 (13.0%) 《45.8%》	90% (-1.2%) 《-0.7%》	58% (-23.1%) 《-22.6%》	70 (1.4%) 《-8.2%》	1,491 (-0.6%) 《-11.7%》	23.8 (3.3%) 《3.3%》
台中市	45 (18.4%) 《18.4%》	2,334 (-20.9%) 《22.1%》	11% (-12.8%) 《15.6%》	304 (-34.1%) 《30.5%》	71% (-16.2%) 《4.5%》	100% (3.1%) 《31.1%》	73 (-11.6%) 《3.8%》	1,664 (-7.7%) 《46.4%》	22.4 (12.3%) 《24.4%》
台南市	24 (-17.2%) 《-20.0%》	927 (-18.3%) 《32.2%》	9% (-31.9%) 《-31.4%》	101 (-39.9%) 《54.3%》	44% (-20.4%) 《61.2%》	55% (-2.5%) 《46.9%》	67 (-5.3%) 《-1.4%》	908 (-0.8%) 《4.1%》	15.3 (4.1%) 《8.3%》
高雄市	63 (-20.3%) 《10.5%》	2,791 (-4.3%) 《39.2%》	9% (-45.0%) 《-15.8%》	371 (-2.8%) 《71.5%》	69% (22.9%) 《15.3%》	0% -- 《-100.0%》	100 (26.1%) 《10.3%》	1,788 (12.2%) 《-14.2%》	24.2 (5.3%) 《13.8%》

各地區價量狀況

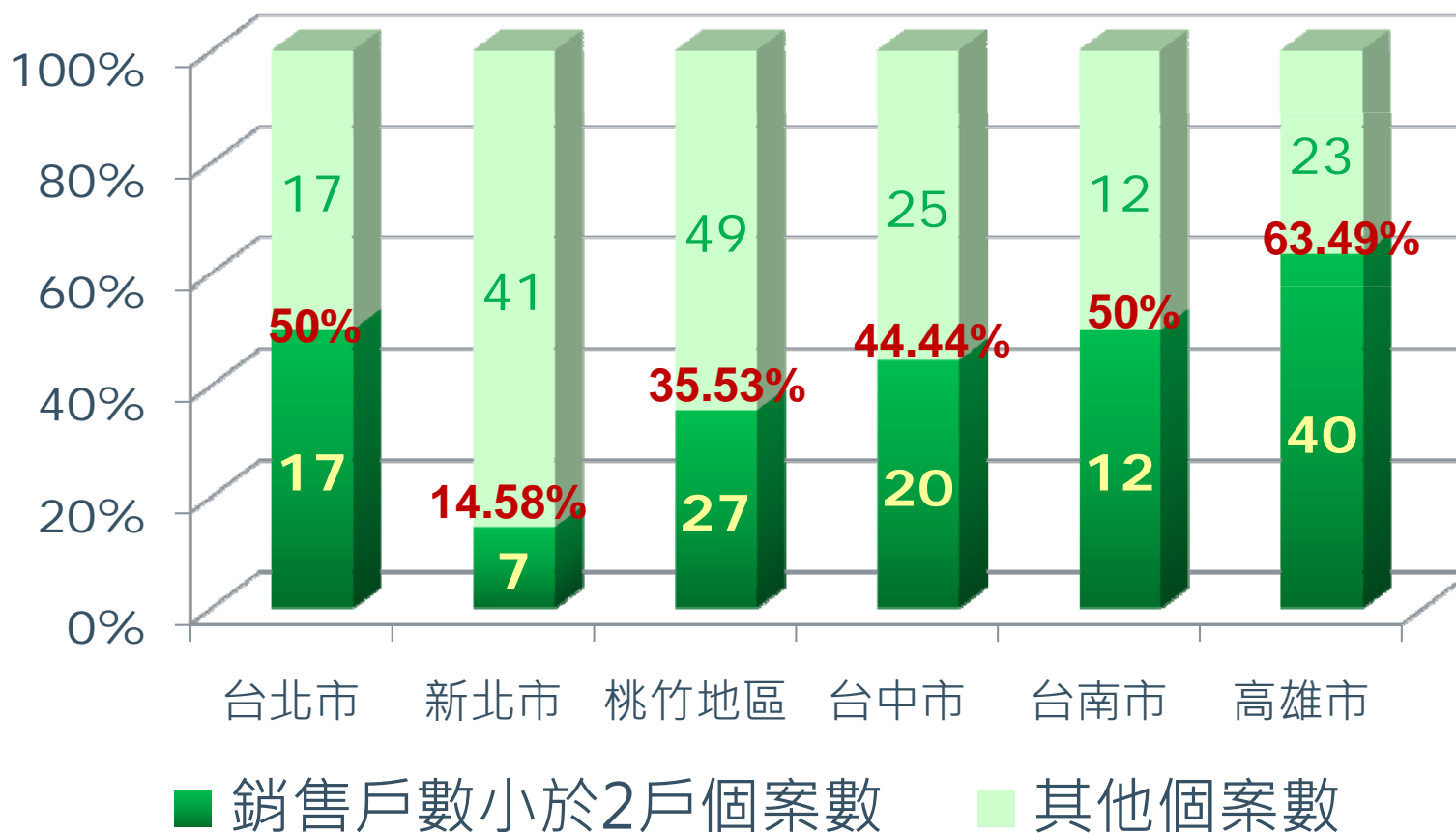
	可能成交價 (萬元)	議價空間率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區
台北市	72.87	16.99%	718	14.94%	士林區、中山區、 文山區
新北市	34.95	17.02%	4,702	11.95%	淡水區、新莊區、 新店區
桃竹 地區	18.86	15.44%	5,502	16.10%	竹北市、桃園市、 新竹市
台中市	16.52	13.92%	2,334	10.58%	北屯區、西屯區、 南屯區
台南市	12.47	15.93%	927	9.57%	安南區、永康區 安平區
高雄市	15.95	19.62%	2,791	8.40%	左營區、楠梓區、 鳳山區
全國	24.80	16.45%	16,974	12.52%	--

各地區七至九月趨勢圖

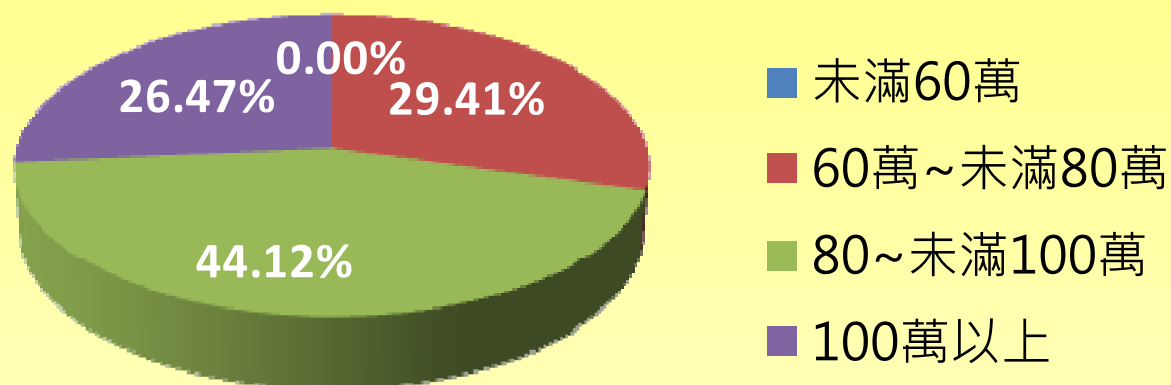
月份	區域	個案數	推案金額	推案戶數	30天銷售率	已銷戶數	主力總價中位數	議價空間率
單位		個	萬	戶	%	戶	萬	%
10107	全國	92	7,288,142	5,417	10.80	584	1,424	17.30
10108		99	9,839,705	6,198	14.45	894	1,726	15.69
10109		99	11,035,156	5,359	12.03	647	1,680	16.47
10107	北市	12	818,951	189	19.42	37	3,231	22.44
10108		8	550,516	128	16.29	21	2,618	15.99
10109		14	2,401,659	401	12.40	49	3,081	14.74
10107	新北	16	3,293,304	2,125	10.91	229	1,381	19.14
10108		18	1,994,674	1,478	13.18	193	1,416	16.92
10109		14	2,264,772	1,099	12.31	135	1,623	13.05
10107	桃竹	27	1,172,727	873	16.63	146	1,403	16.45
10108		28	4,453,855	2,685	18.09	485	1,692	13.92
10109		21	3,456,635	1,944	13.12	257	1,496	17.09
10107	台中	10	595,000	650	10.10	65	938	11.98
10108		11	649,000	698	9.45	67	2,168	13.06
10109		24	1,795,000	986	11.69	115	1,676	15.80
10107	台南	7	440,160	465	8.70	40	865	16.06
10108		7	351,660	228	10.94	25	908	13.51
10109		10	213,590	234	9.95	23	913	18.04
10107	高雄	20	968,000	1,115	5.83	67	1,583	17.19
10108		27	1,840,000	981	10.53	103	2,117	20.99
10109		16	903,500	695	9.51	68	2,395	21.59

2012Q3實際銷售戶數概況

❖ 全國銷售戶數 < 2 戶個案比例為 42%，其中以高雄 63.49% 最高

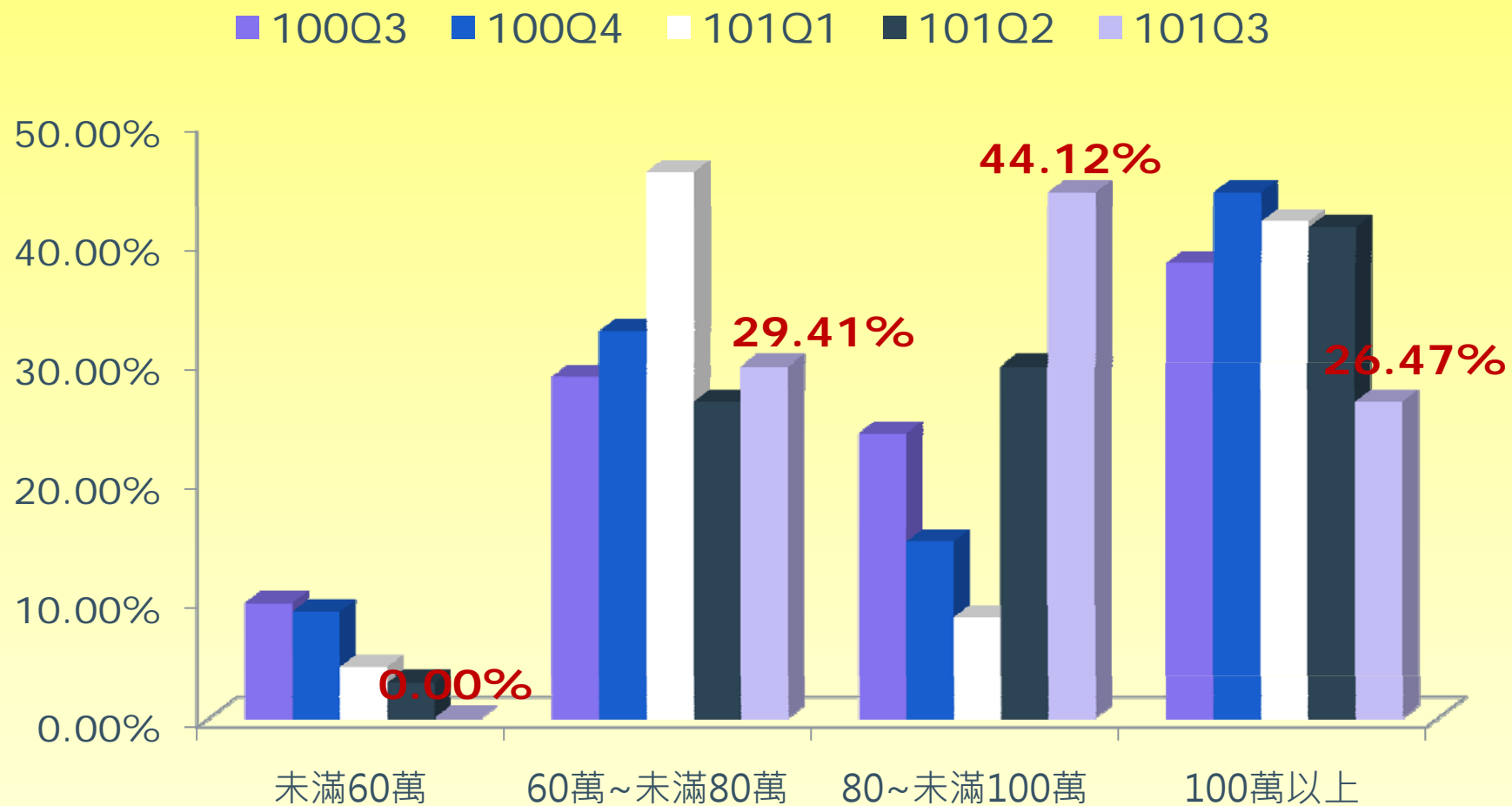


台北市推案價格比例

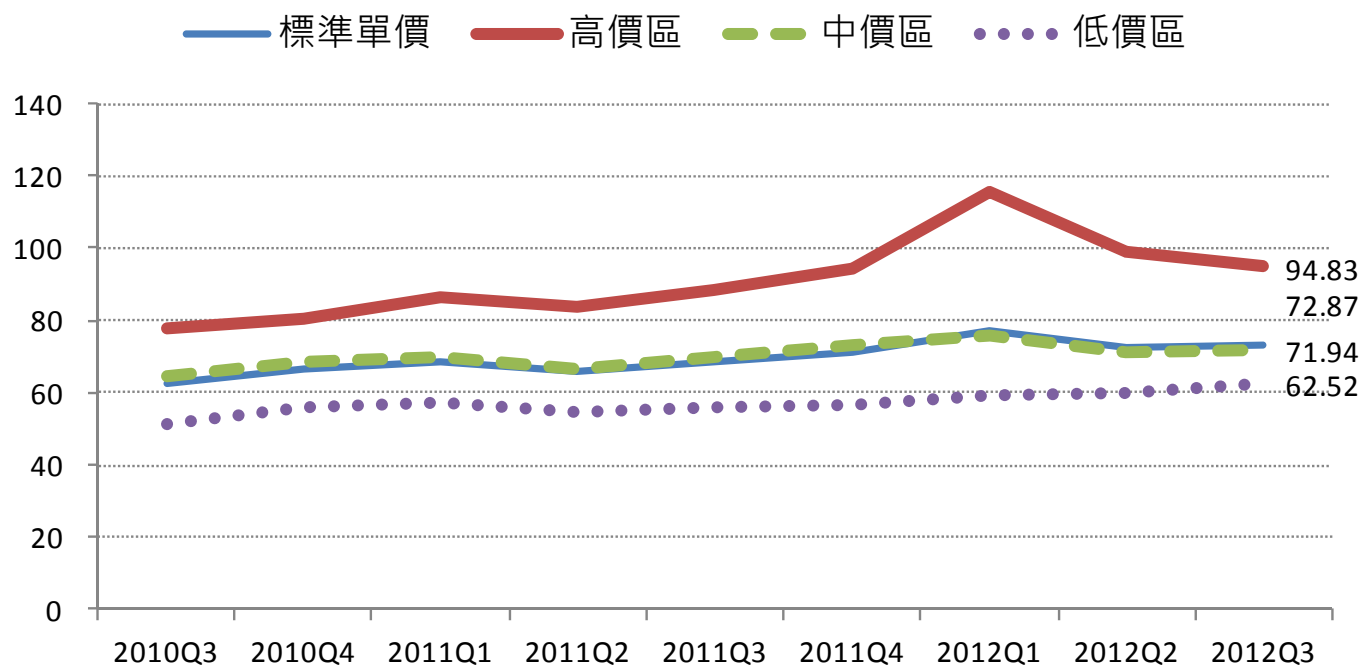


單位:萬元/坪	時間	60萬以下	60~80萬	80~100萬	100萬以上	總計
台北市	101Q3	0	10	15	9	34
	101Q2	1	9	10	14	34

台北市推案價格歷史分布



台北市區位價格

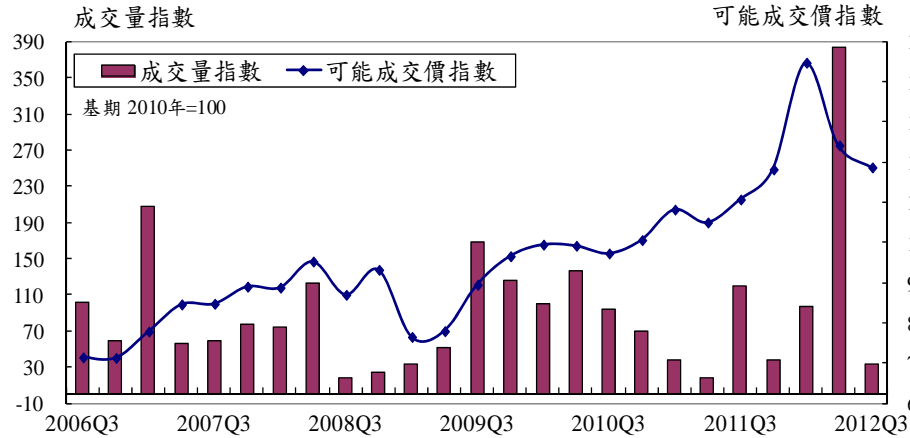


高價區	大安、松山、 中山、信義
中價區	中正、士林、 南港、內湖
低價區	大同、萬華、 北投、文山

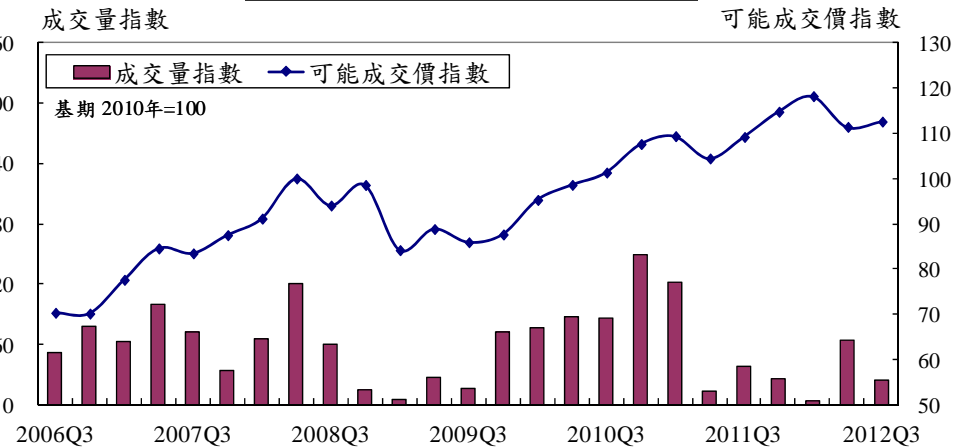
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	94.83 萬元/坪	-4.40%	7.22%
中價區	71.94 萬元/坪	1.05%	3.11%
低價區	62.52 萬元/坪	4.20%	11.85%

台北市區位成交量

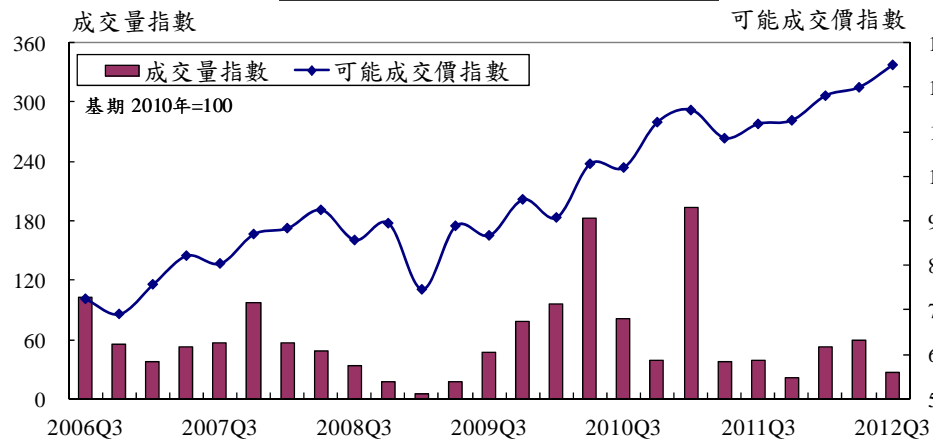
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)

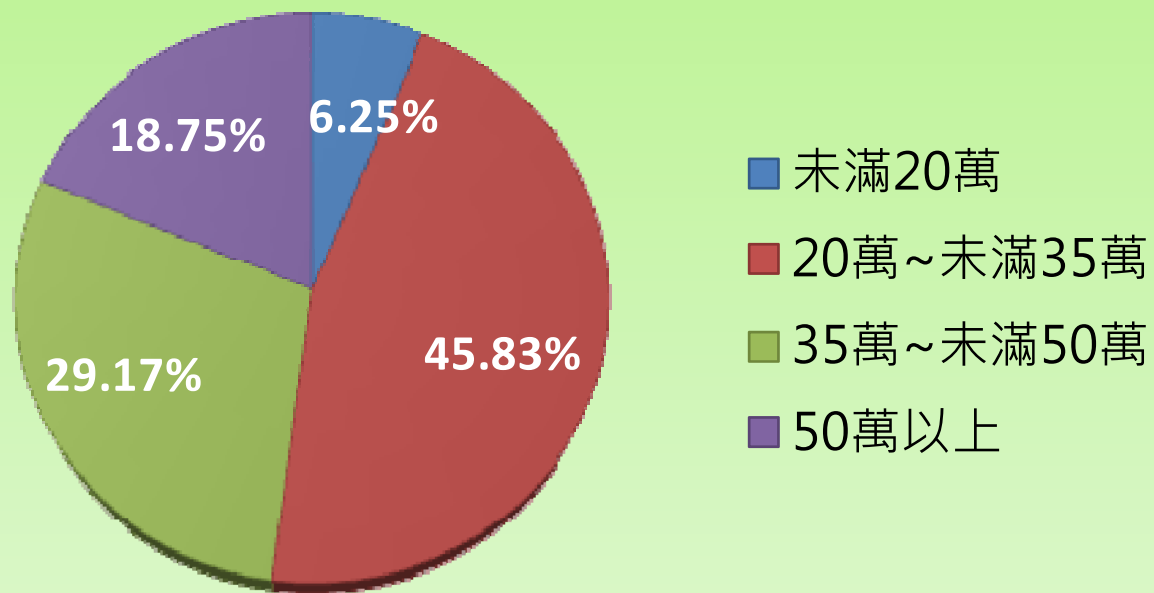


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



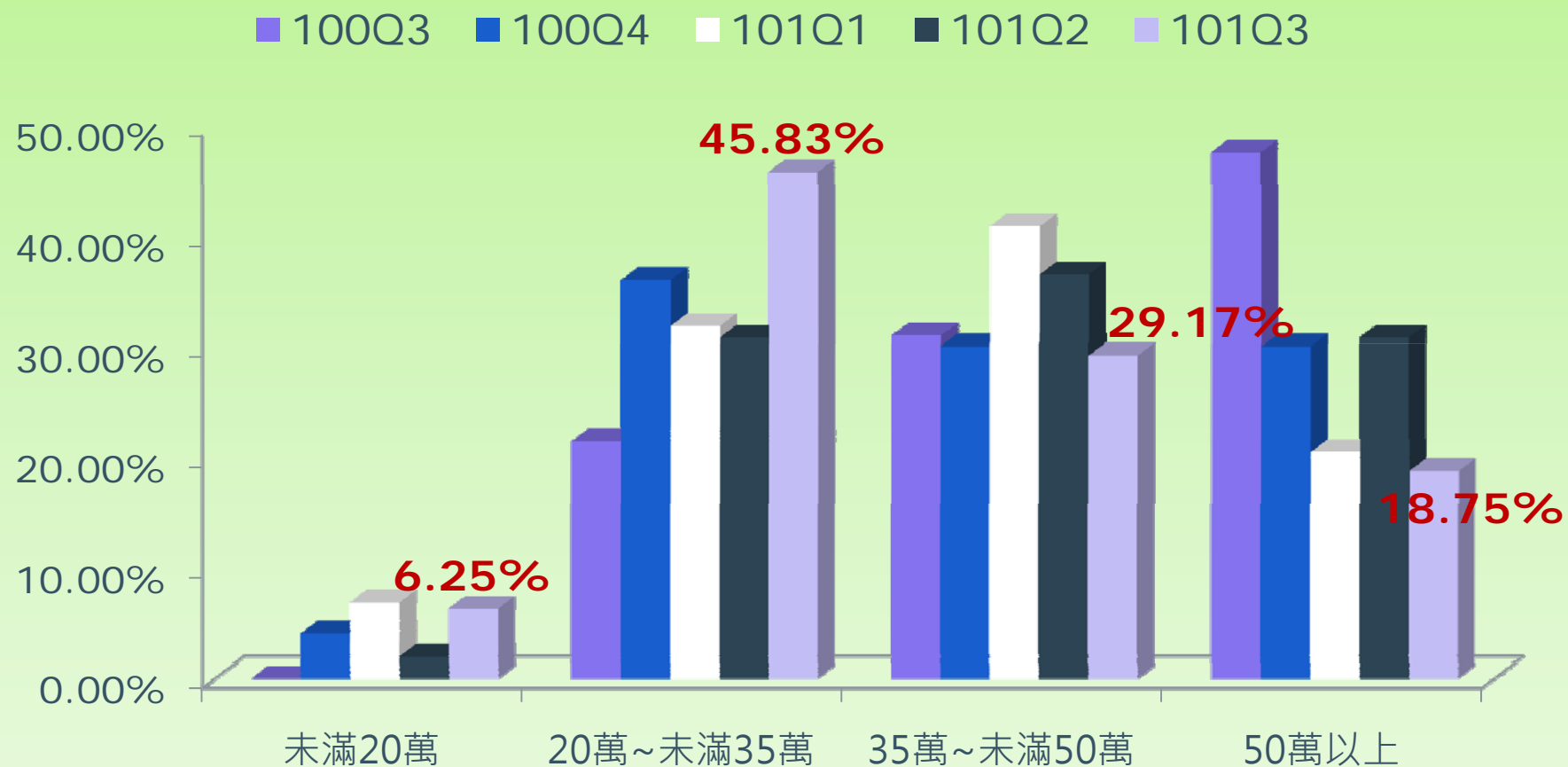
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	33.16	-91.37%	-72.47%
中價區	24.52	-61.57%	-35.22%
低價區	27.24	-54.15%	-29.53%

新北市價格推案比例

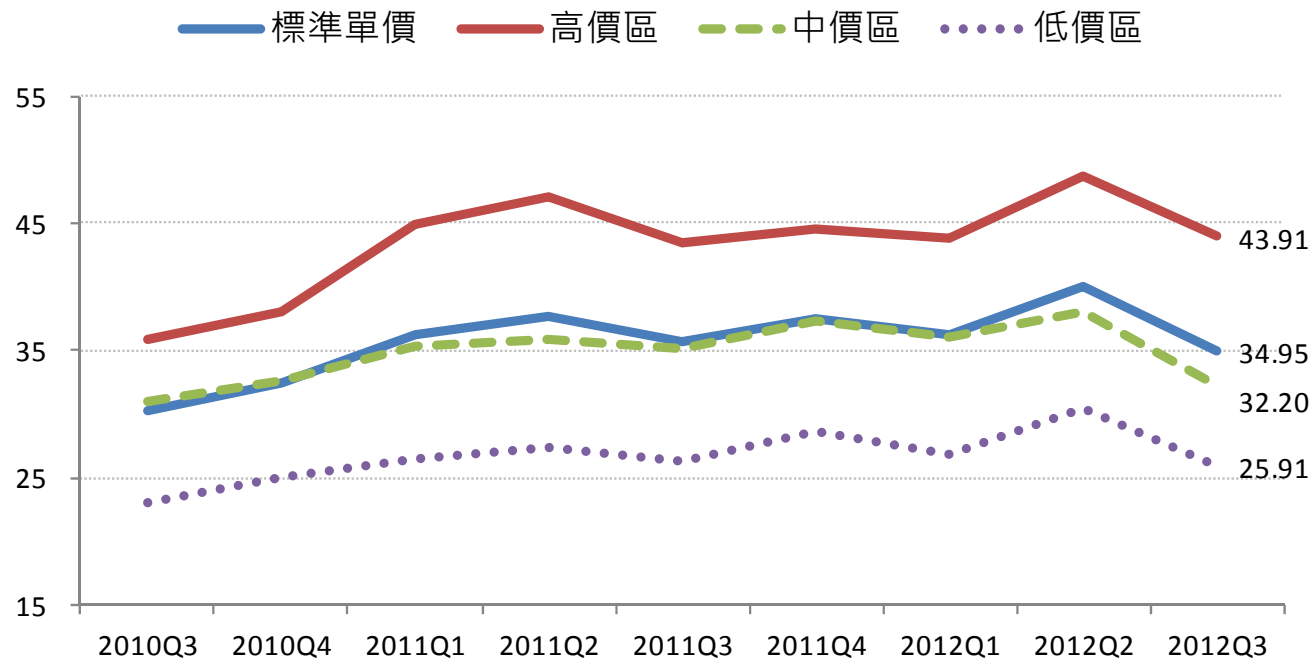


單位:萬元/坪	時間	20萬以下	20~35萬	35~50萬	50萬以上	總計
新北市	101Q3	3	22	14	9	48
	101Q2	1	16	19	16	52

新北市推案價格歷史分布



新北市區位價格

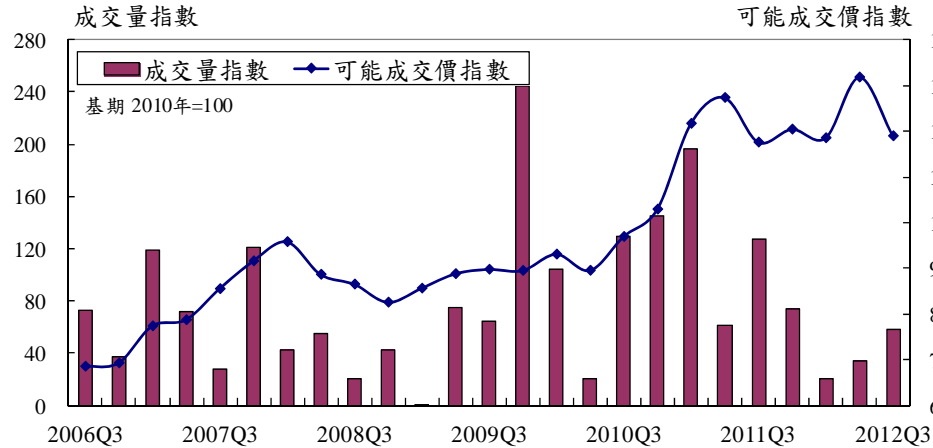


高價區	永和、新店、板橋
中價區	新莊、中和、三重、汐止、蘆洲、淡水、土城
低價區	其他地區

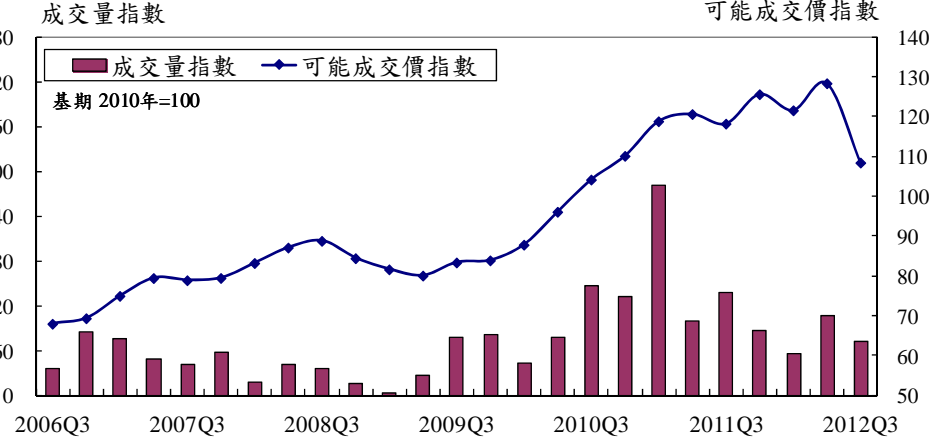
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	43.91 萬元/坪	-9.74%	1.16%
中價區	32.20 萬元/坪	-15.51%	-8.27%
低價區	25.91 萬元/坪	-14.92%	-1.11%

新北市區位成交量

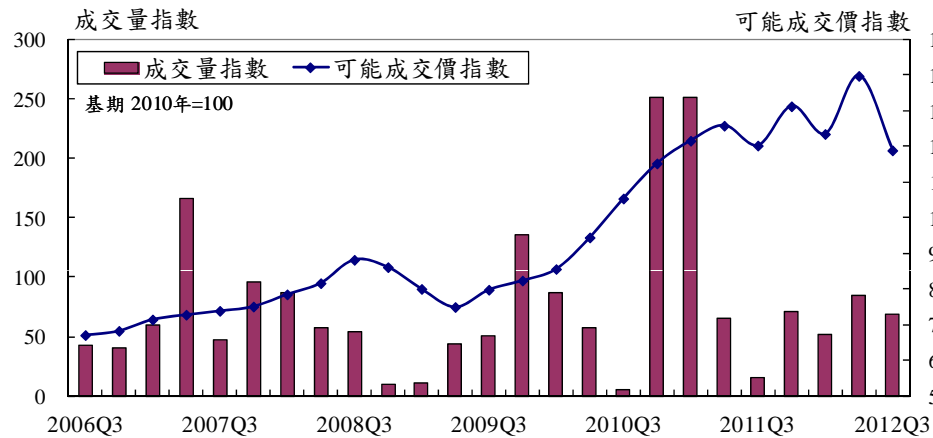
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

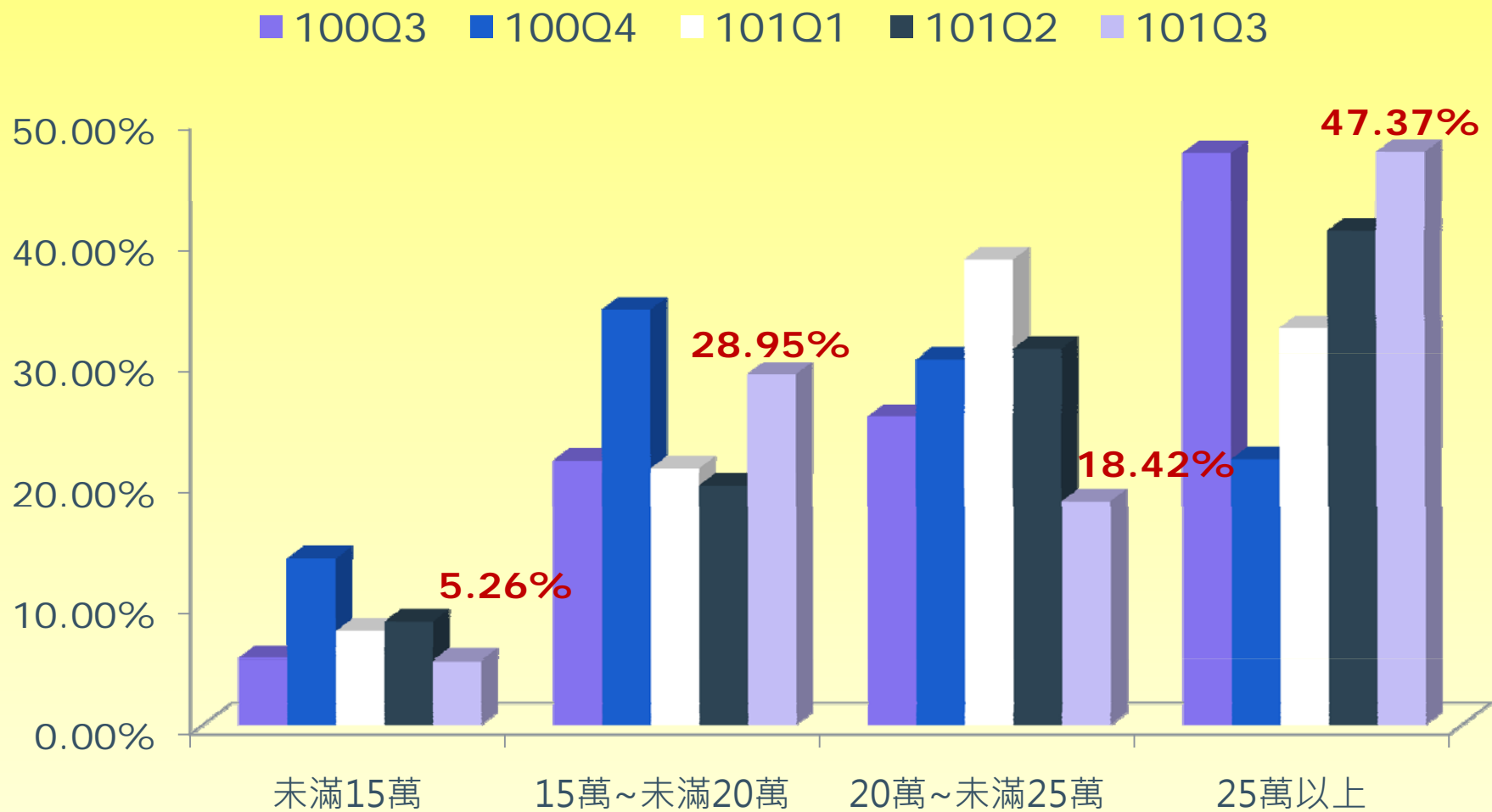


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)

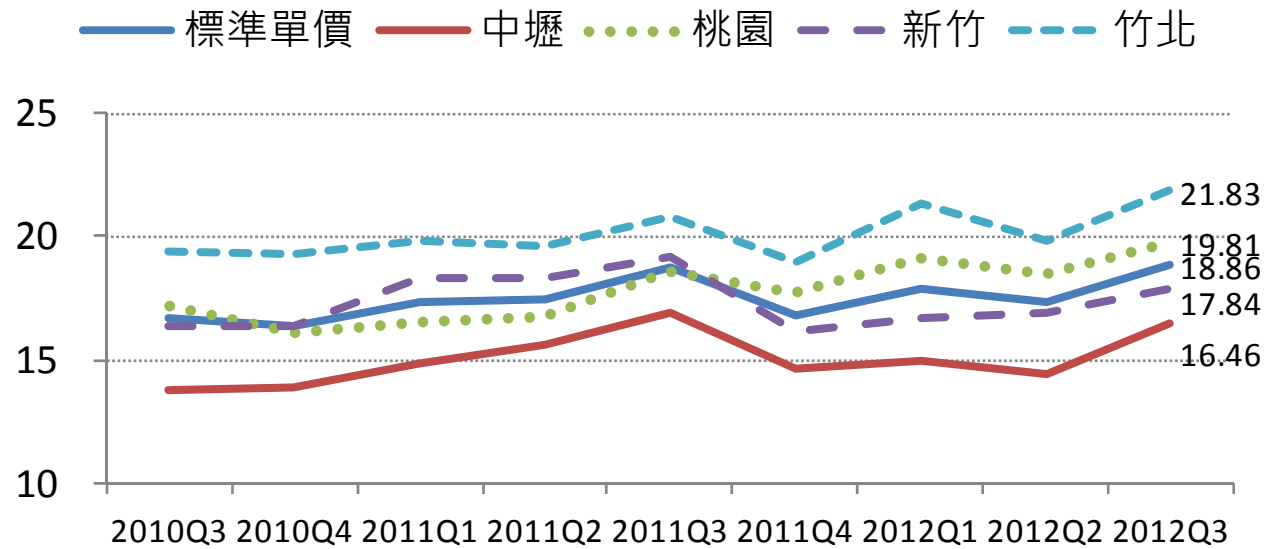


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	58.62	69.69%	-54.02%
中價區	72.93	-31.72%	-47.33%
低價區	69.02	-18.57%	357.24%

桃竹地區推案價格歷史分布



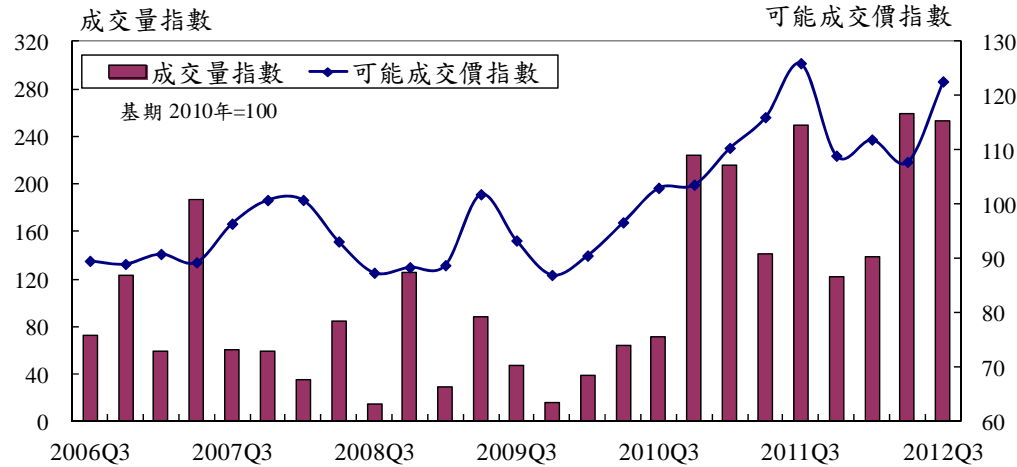
桃竹地區區位價格



	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
中壢	16.46 萬元/坪	13.73%	-2.67%
桃園	19.81 萬元/坪	7.46%	6.82%
新竹	17.84 萬元/坪	5.27%	-6.70%
竹北	21.83 萬元/坪	9.90%	4.90%

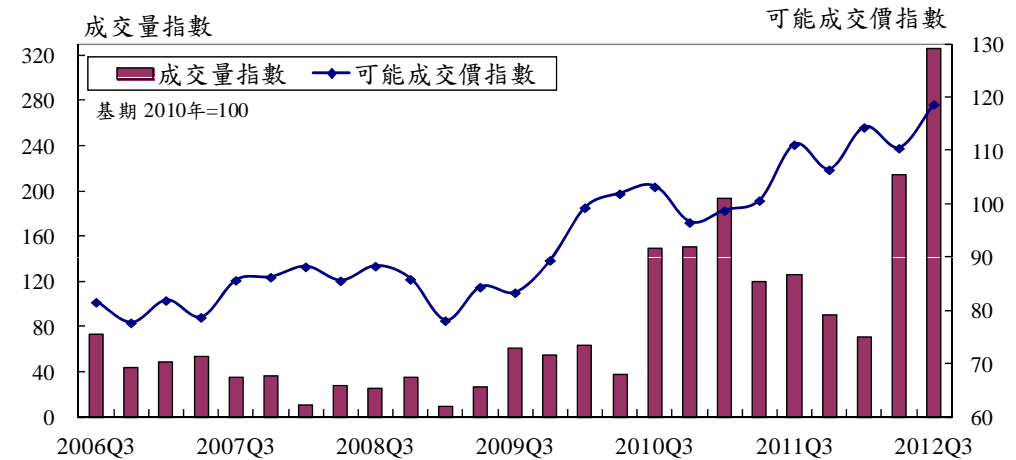
中壢、桃園成交量

中壢市價量指數趨勢圖(季)



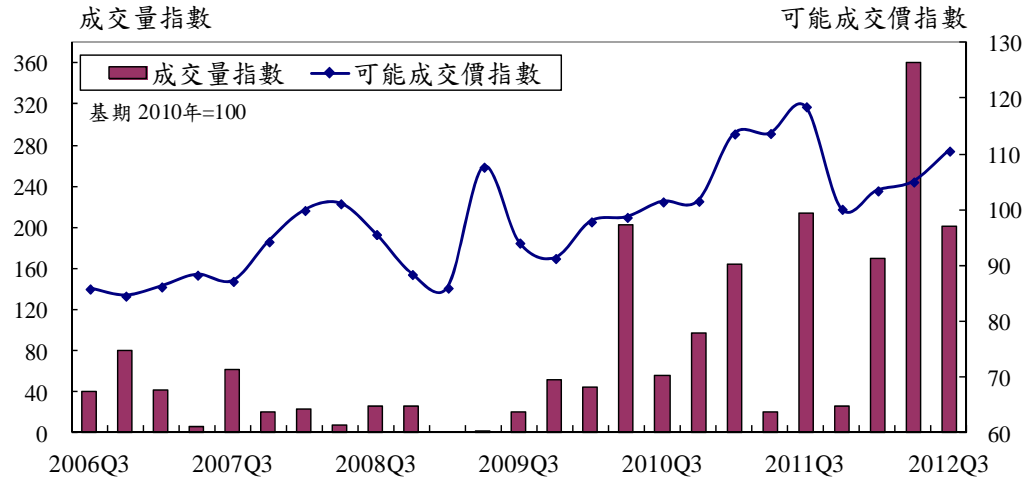
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
中壢	253.48	-2.41%	1.79%
桃園	325.35	51.66%	158.40%

桃園市價量指數趨勢圖(季)



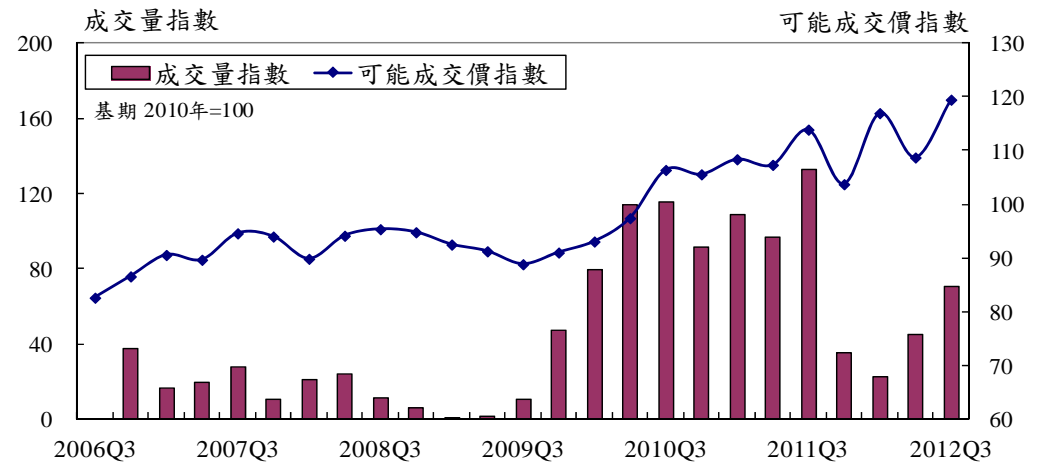
新竹、竹北成交量

新竹市價量指數趨勢圖(季)

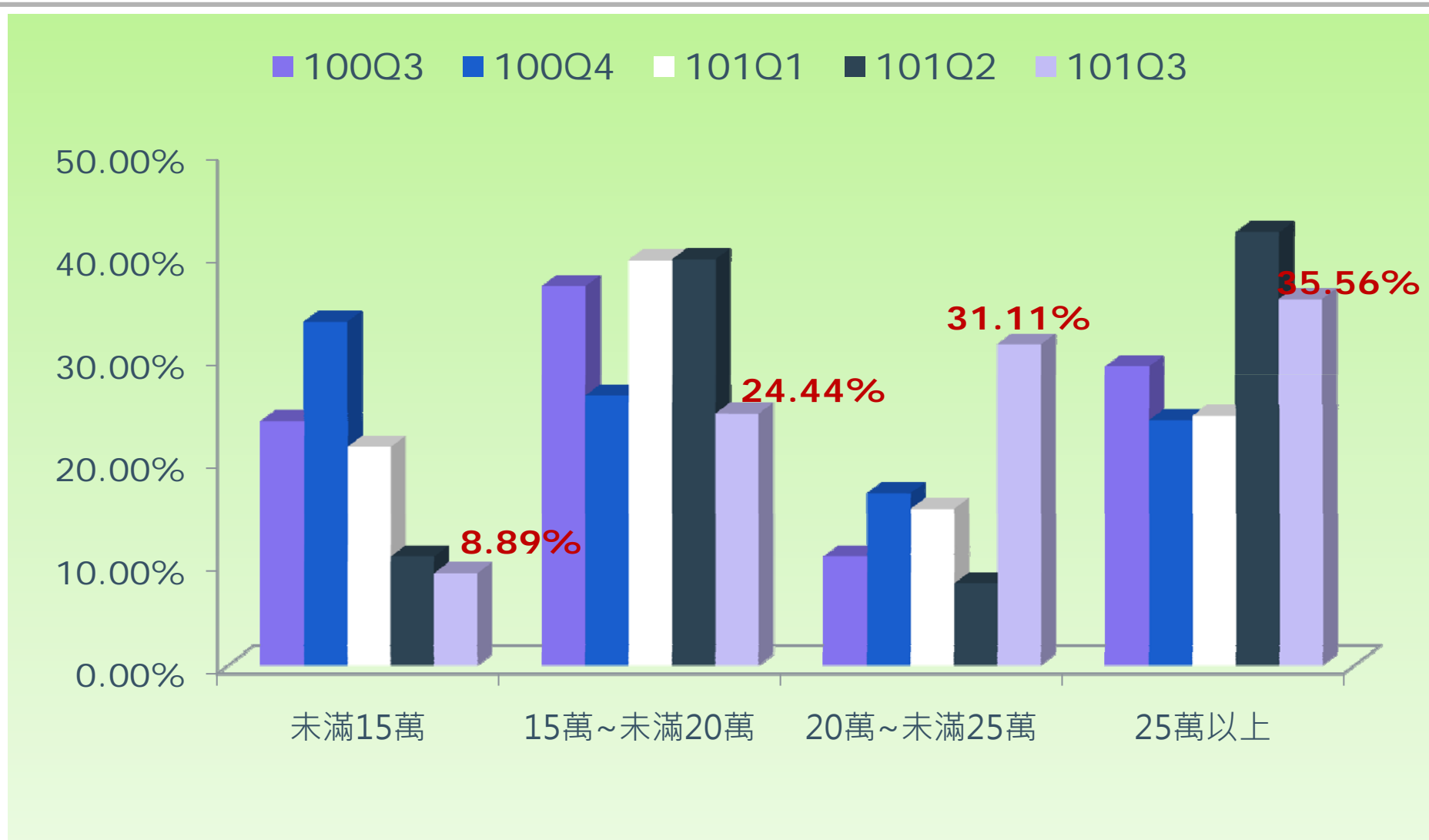


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
新竹	200.76	-44.36%	-6.36%
竹北	70.76	57.13%	-46.58%

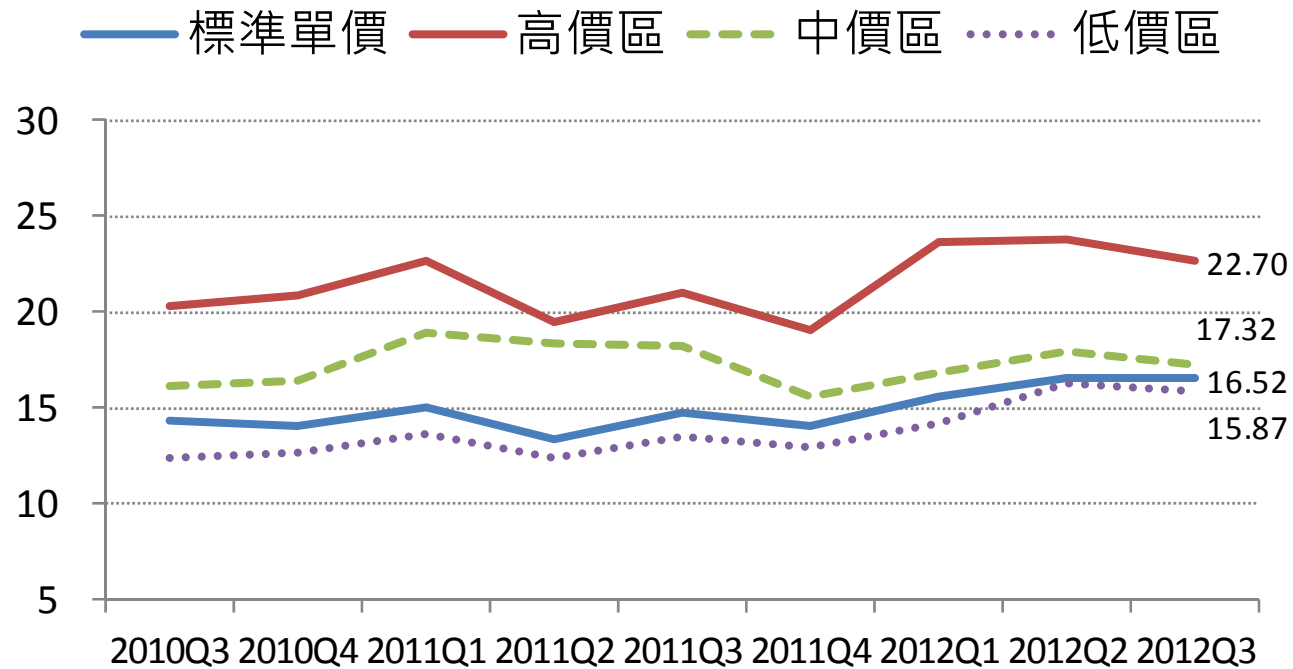
竹北市價量指數趨勢圖(季)



台中市推案價格歷史分布



台中市區位價格

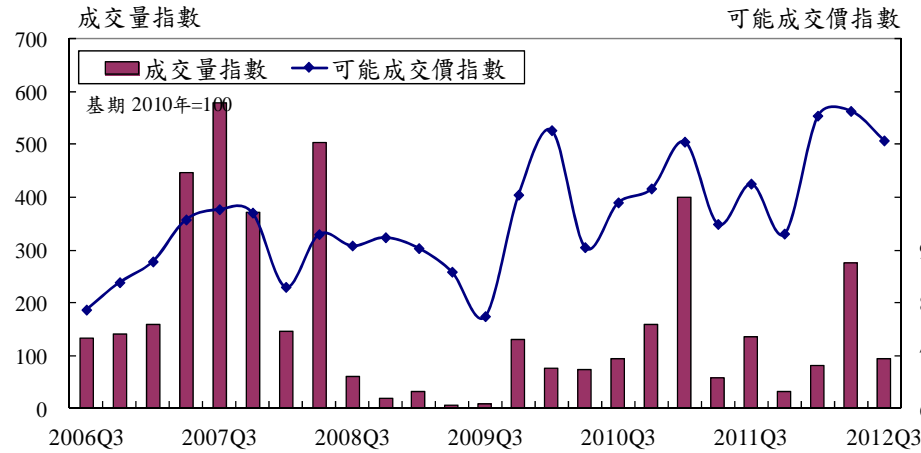


高價區	西屯、南屯
中價區	西區、北區 北屯、南區 中區、
低價區	其他地區

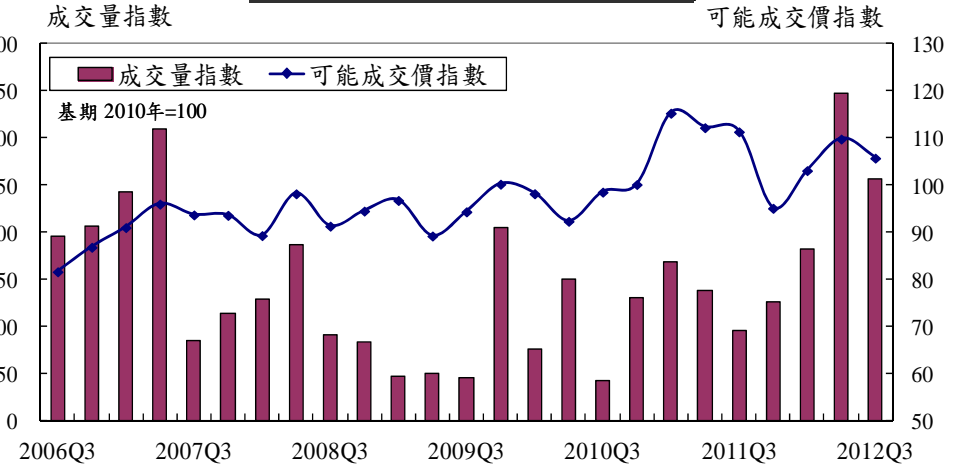
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	22.70 萬元/坪	-4.81%	7.96%
中價區	17.32 萬元/坪	-3.68%	-5.01%
低價區	15.87 萬元/坪	-2.32%	17.39%

台中市區位成交量

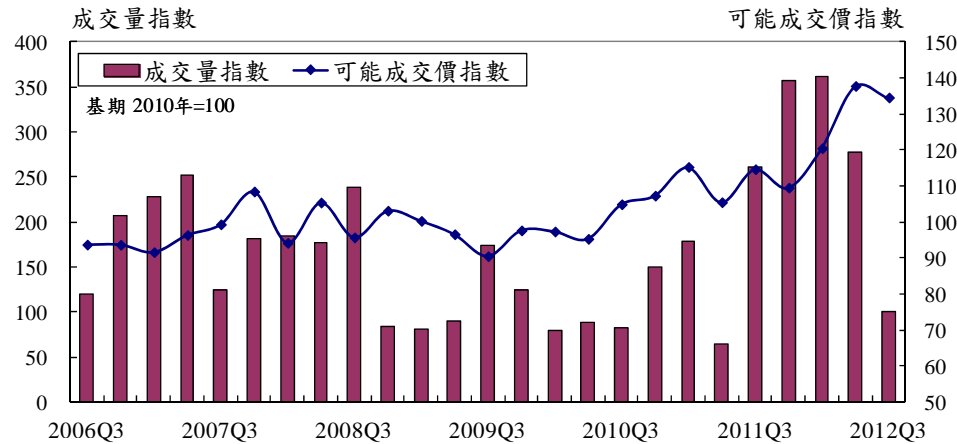
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)

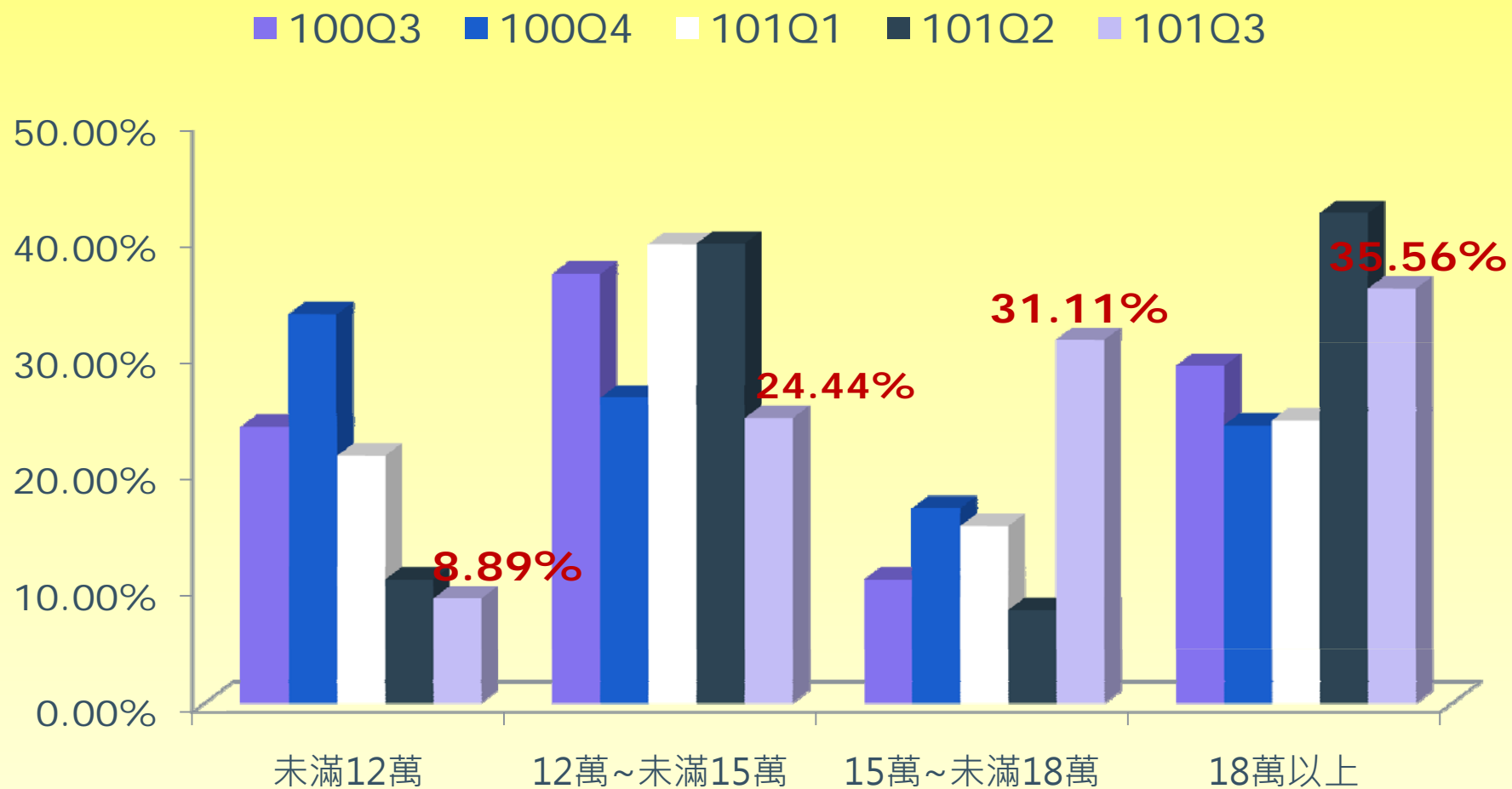


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)

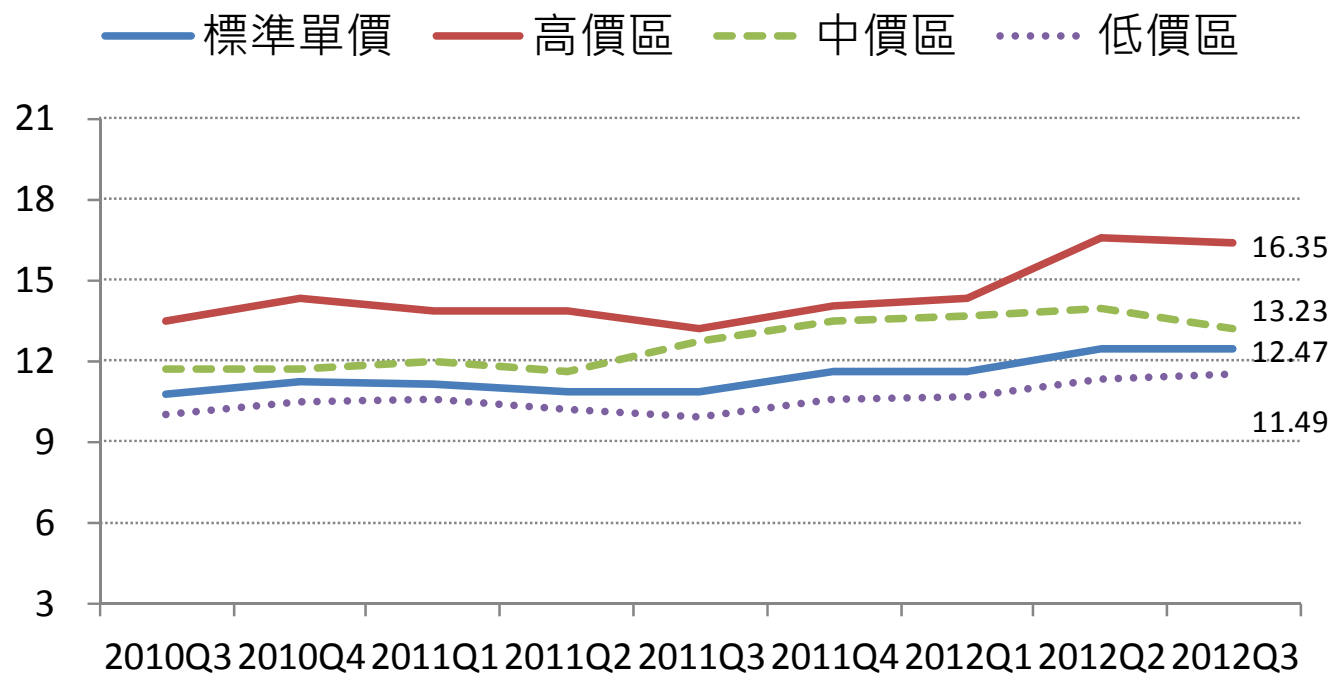


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	95.34	-65.49%	-30.07%
中價區	256.82	-26.05%	167.77%
低價區	100.43	-63.88%	-61.61%

台南市推案價格歷史分布



台南市區位價格

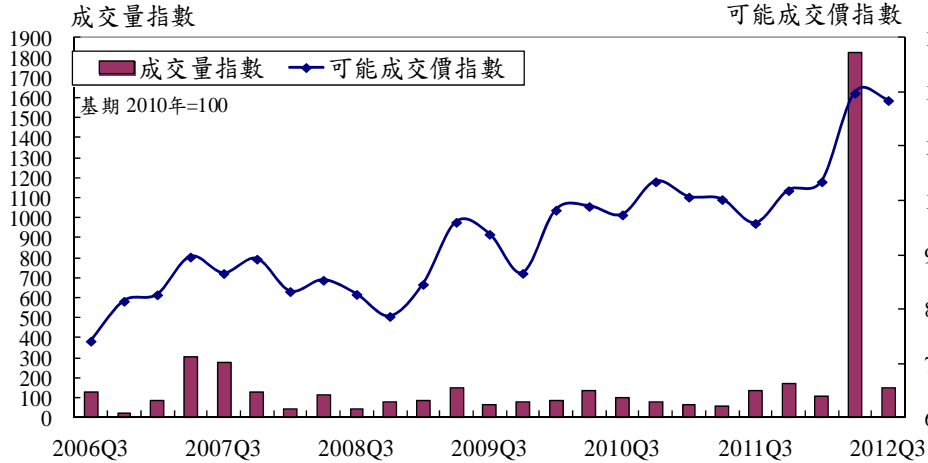


高價區	中西區、東區
中價區	北區、南區、安平
低價區	其他地區

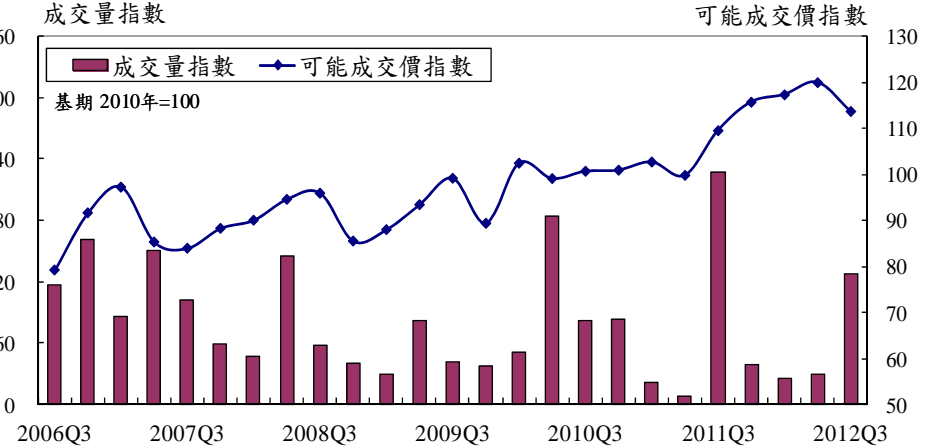
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	16.35 萬元/坪	-1.12%	23.59%
中價區	13.23 萬元/坪	-5.21%	3.81%
低價區	11.49 萬元/坪	1.07%	15.49%

台南市區成交量

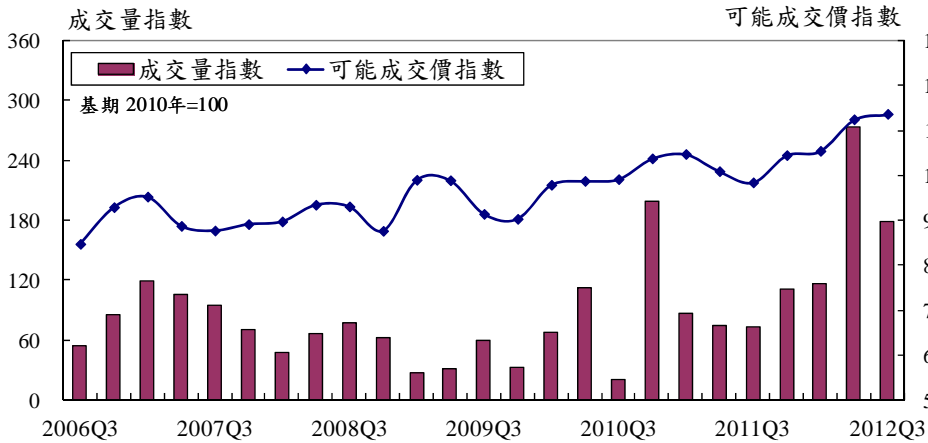
台南市高價區價量指數趨勢圖(季)



台南市中價區價量指數趨勢圖(季)

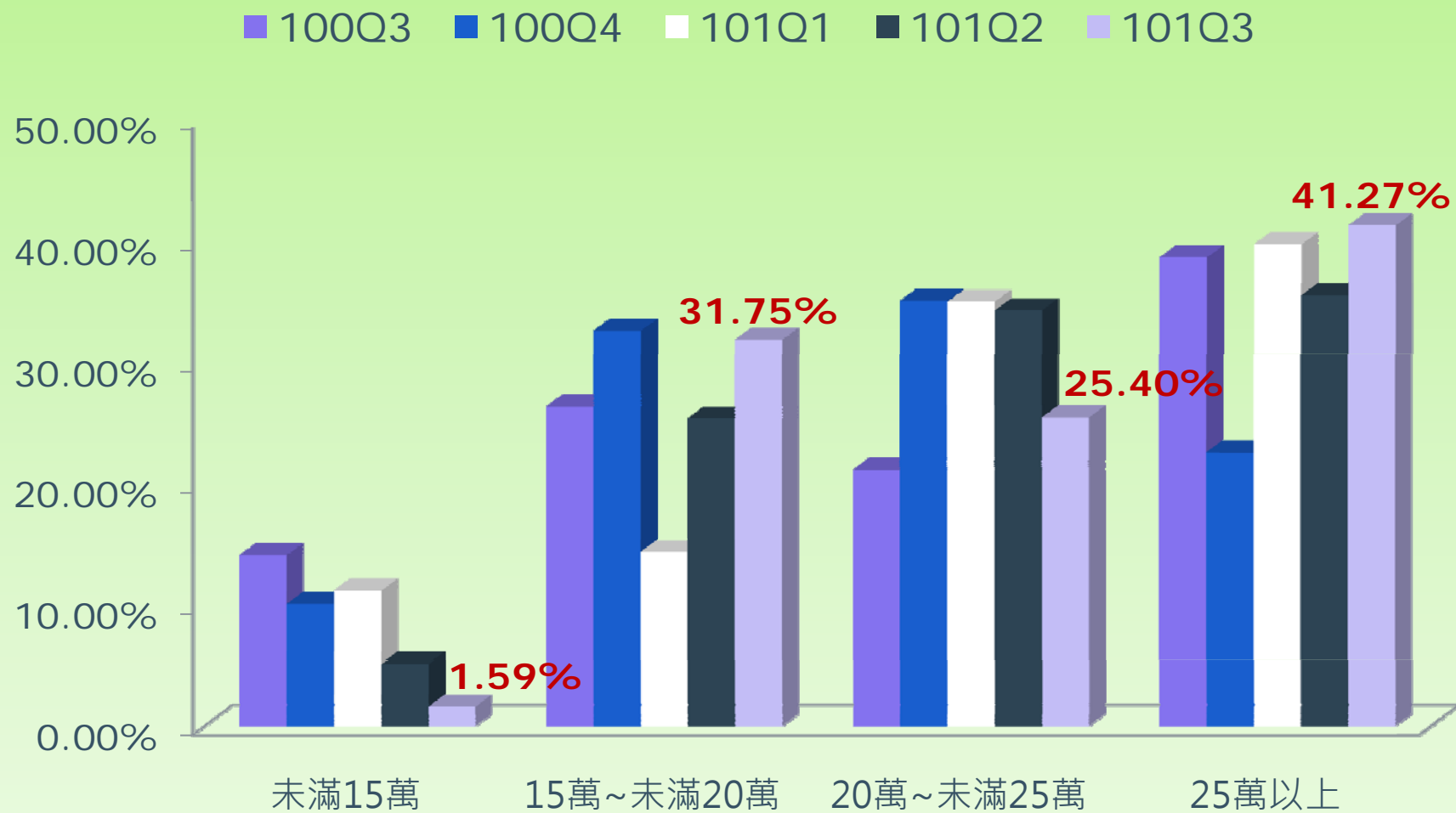


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)

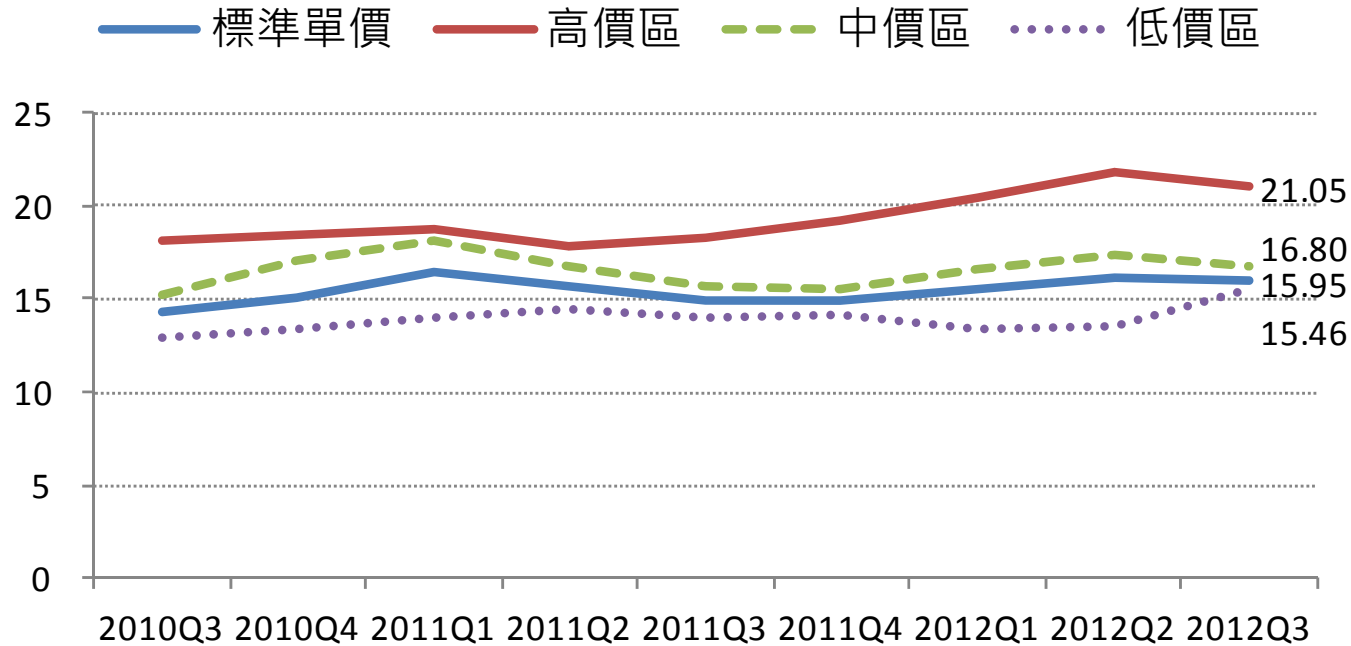


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	153.49	-91.58%	11.72%
中價區	127.86	336.83%	-43.64%
低價區	178.31	-34.63%	143.96%

高雄市推案價格歷史分布



高雄市區位價格

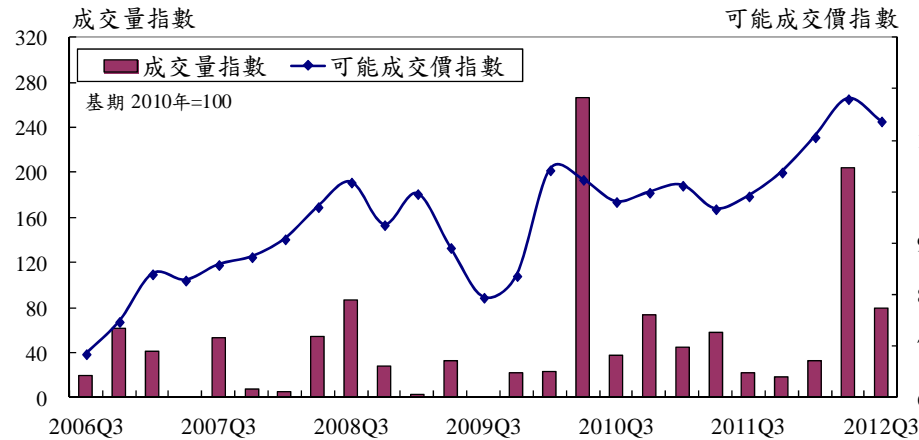


高價區	前金、新興、苓雅、鼓山
中價區	鳥松、鳳山、前鎮、鹽埕、左營、三民
低價區	其他地區

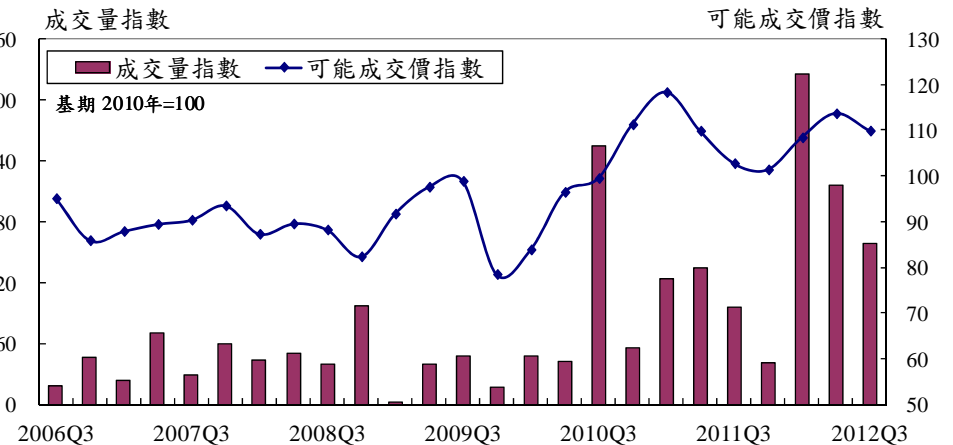
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	21.05 萬元/坪	-3.65%	14.70%
中價區	16.80 萬元/坪	-3.33%	6.94%
低價區	15.46 萬元/坪	14.31%	10.77%

高雄市區位成交量

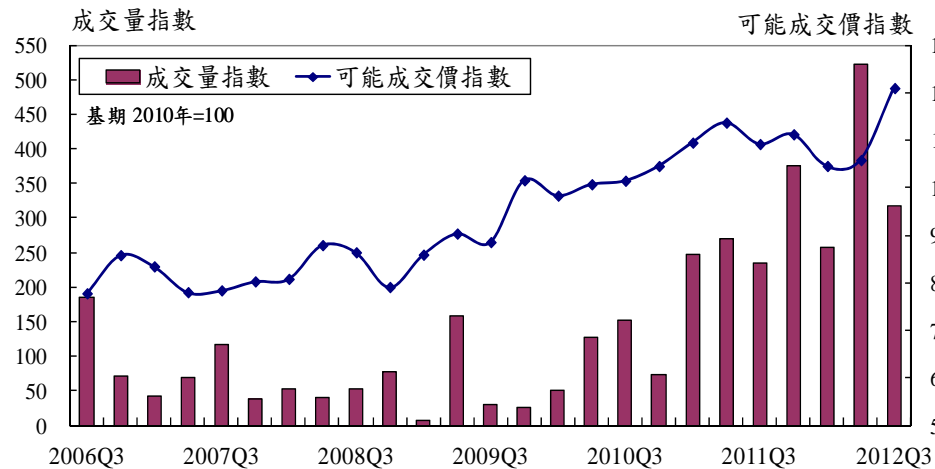
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



高雄市中價區價量指數趨勢圖(季)

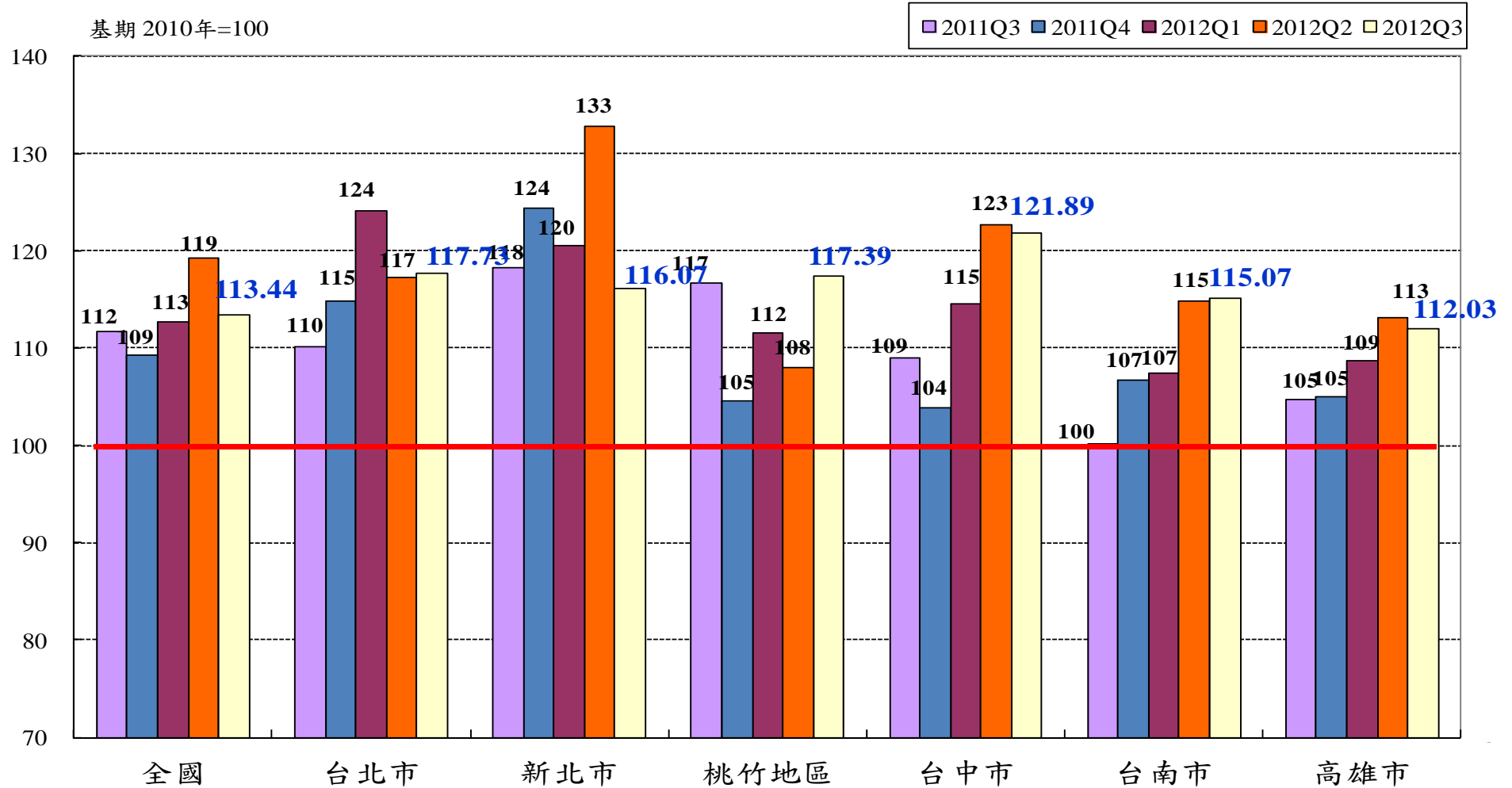


高雄市低價區價量指數趨勢圖(季)

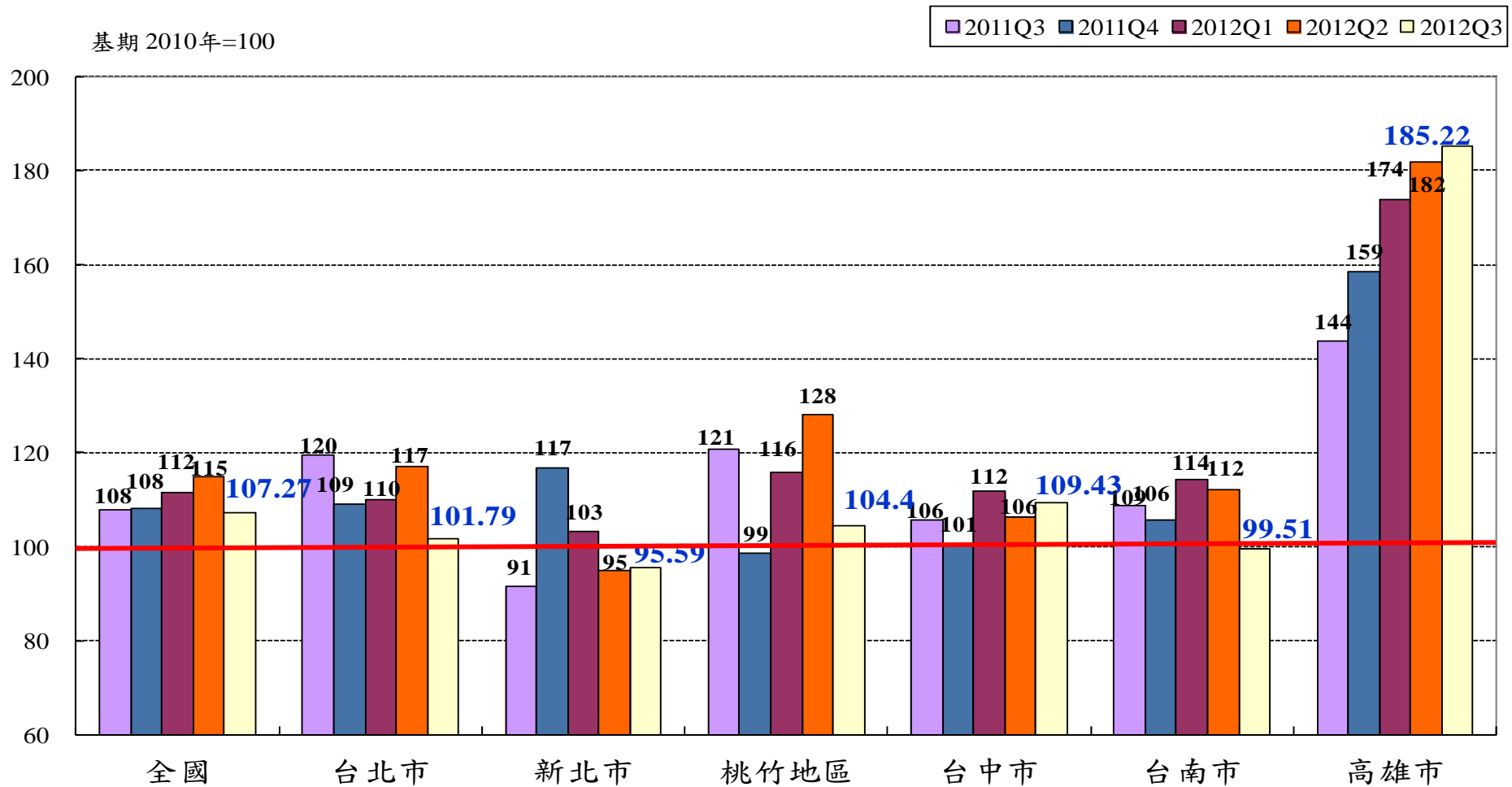


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	79.65	-60.87%	269.69%
中價區	158.61	-26.47%	66.40%
低價區	318.18	-39.02%	36.14%

可能成交價指數圖



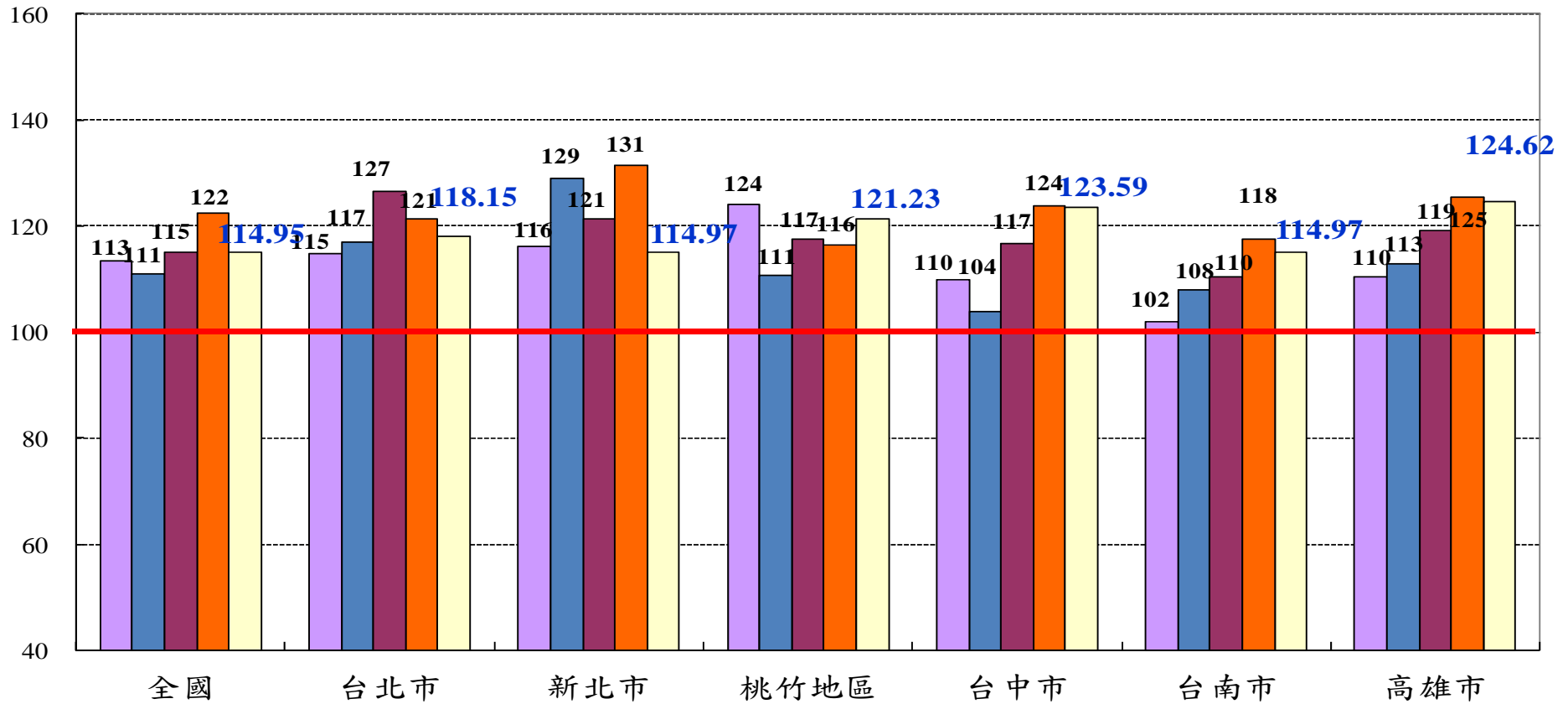
議價空間率指數圖



開價指數圖

基期 2010年=100

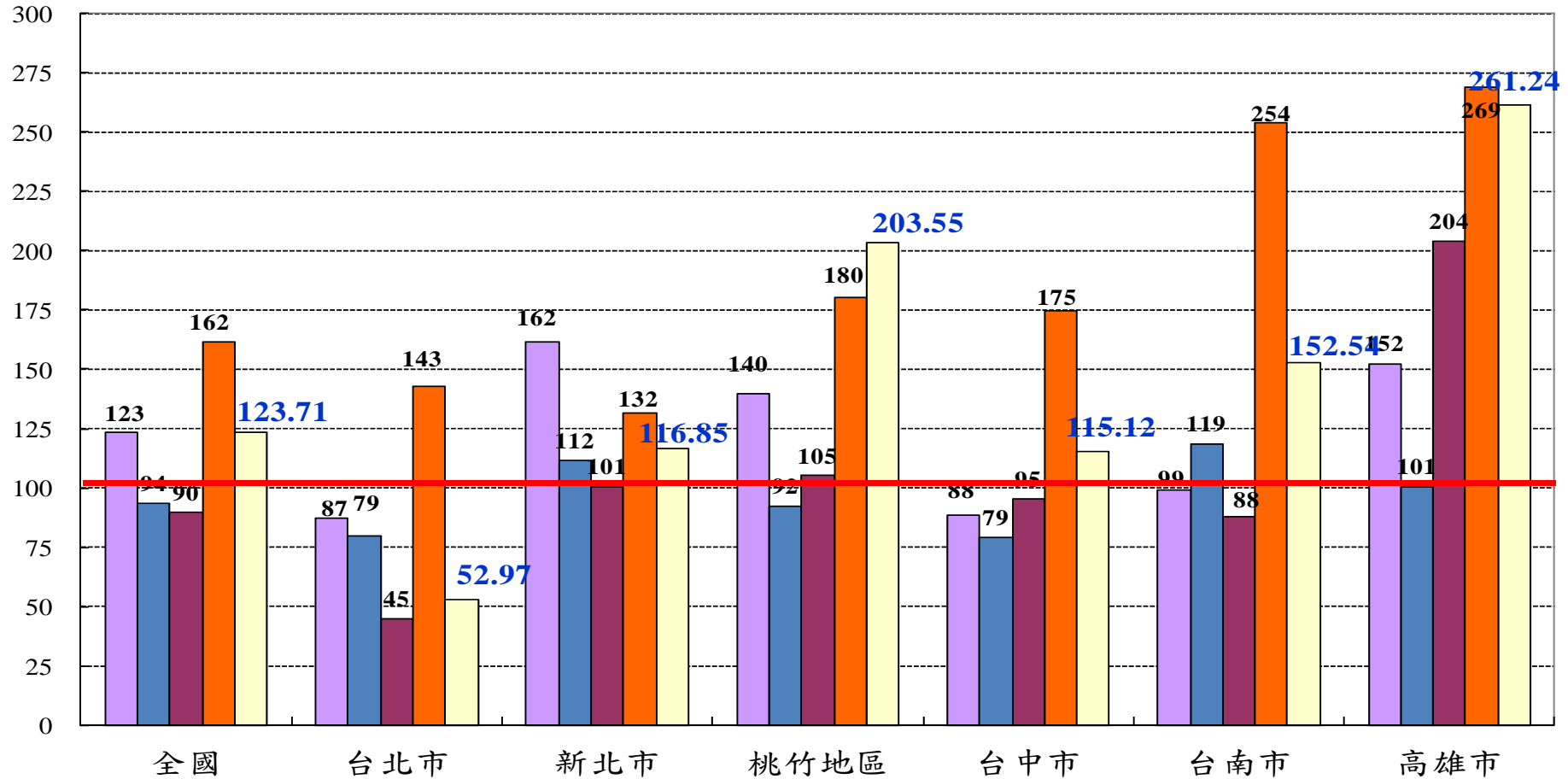
2011Q3 2011Q4 2012Q1 2012Q2 2012Q3



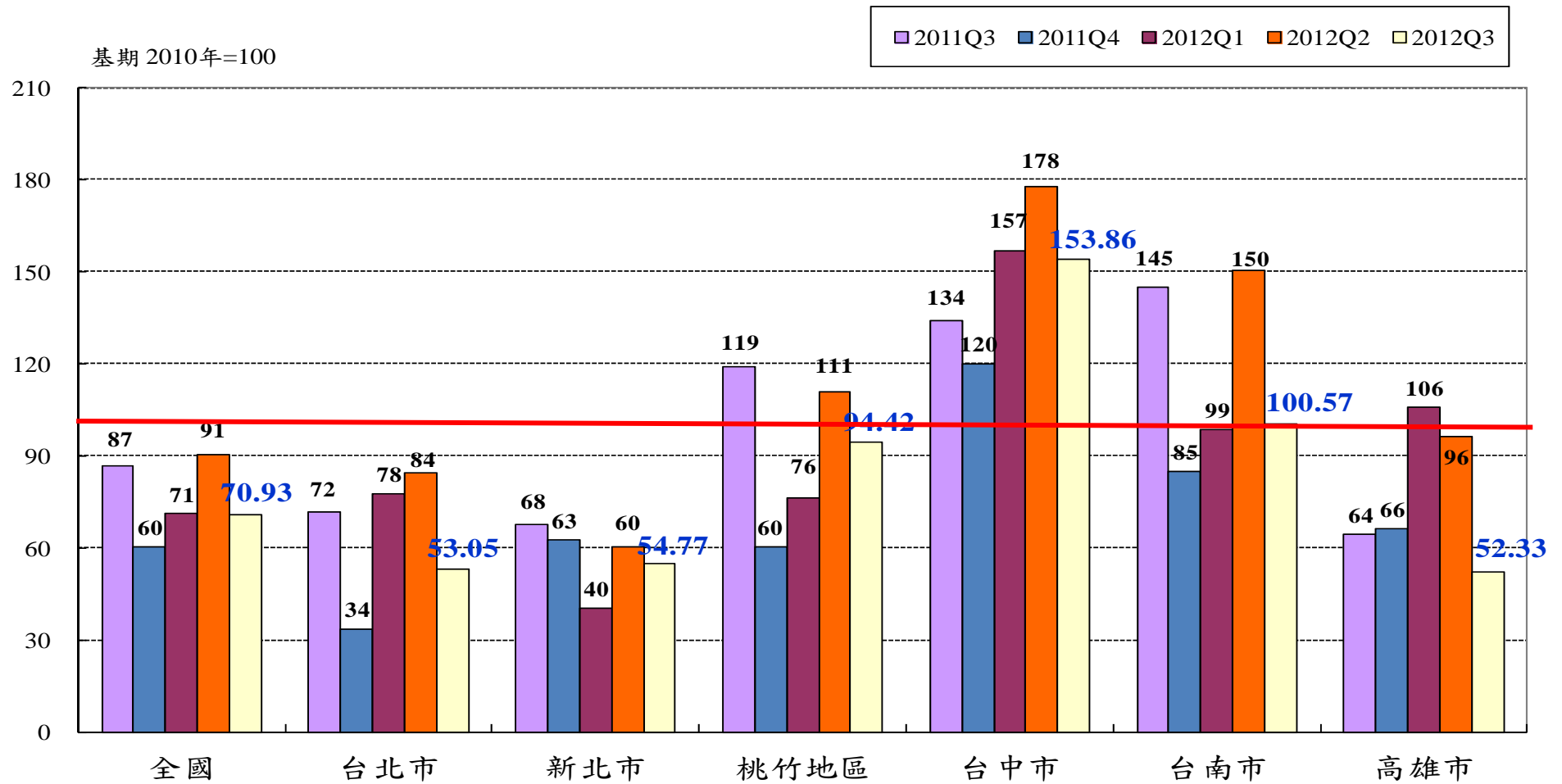
推案量指數圖

基期 2010年=100

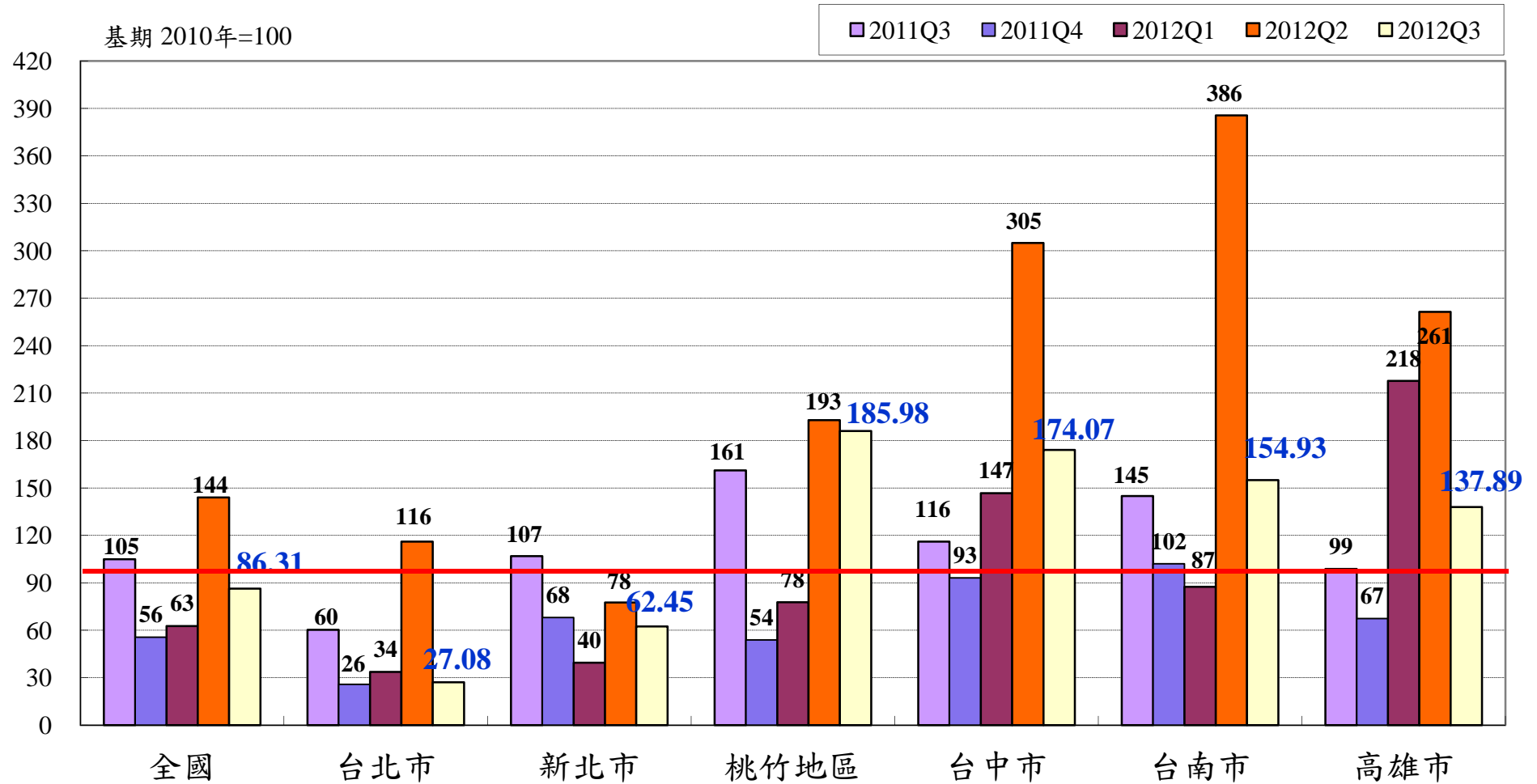
2011Q3 2011Q4 2012Q1 2012Q2 2012Q3



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	113.44	24.80 萬元/坪	-4.83%(---)	1.49%(Δ)
議價空間率	107.27	16.45%	-6.55%(--)	-0.42%(Δ)
開價	114.95	29.69萬元/坪	-6.15%(---)	1.41%(Δ)
推案量	123.71	2,816 億元	-23.50%(--)	0.45%(Δ)
30天銷售率	70.93	12.52%	-21.66%(--)	-18.13%(--)
30天成交量	86.31	--	-40.07%(--)	-17.77%(-)

2012年第3季國泰全國房地產指數，相較上一季為**價跌量縮**，相較去年同季為**價穩量縮**。本季推案量雖較上季略微減少，但仍屬於相對較高的規模，且因**各地區銷售率多出現下修，市場預期心理與買氣均呈觀望態度**，且近兩季的大量推案，亦可能進一步提升後市的經營壓力。整體而言，本季在傳統較為熱絡的季度未能創造出新的契機，**市場後續發展將更加保守，利多題材將不易發酵，利空因素反而可能被擴大反應。**

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	117.73	72.87 萬元/坪	0.40%(△)	6.83%(△)
議價空間率	101.79	16.99%	-12.98%(--)	-14.88%(---)
開價	118.15	87.78萬元/坪	-2.67%(-)	3.01%(△)
推案量	52.97	377 億元	-62.92%(---)	-39.21%(-)
30天銷售率	53.05	14.94%	-37.05%(---)	-26.11%(--)
30天成交量	27.08	--	-76.66%(---)	-55.08%(--)

國泰台北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為**價穩量縮**，**成交價維持穩定**，**成交量大幅縮減**。推案大幅減少雖有穩定價格的作用，但銷售率與成交量同時大幅萎縮，價格是否有足夠支撐尚待觀察，目前價格水準主要由**中價與低價區推案所支撐**，**豪宅效應消退的現象相對明顯**。整體而言，本季台北市市場未能在季節性因素下呈現多頭格局，反呈現**萎縮與豪宅效應退卻現象**，後續市場發展非常值得關注。

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	116.07	34.95 萬元/坪	-12.64%(---)	-1.86%(△)
議價空間率	95.59	17.02%	0.66%(△)	4.52%(△)
開價	114.97	42.12萬元/坪	-12.52%(---)	-0.99%(△)
推案量	116.85	755 億元	-11.15%(△)	-27.79%(-)
30天銷售率	54.77	11.95%	-9.41%(△)	-19.12%(-)
30天成交量	62.45	--	-19.52%(△)	-41.59%(-)

國泰新北市房地產指數相較上一季為**價跌量穩**，相較去年同季為**價穩量縮**，**成交價大幅下跌**，**成交量微幅縮減**。本季新北市**高中低價區同步呈現大幅跌價現象**，主因在於外圍地段推案相對較多，所以整體價格跌破一年前水準，加上連續兩季的推案規模仍屬長期相對較高水準，後續市場賣壓亦不容忽視。整體而言，新北市**後續市場觀望氣氛將更加明顯**，惟新推個案是否出現**價格向下調整格局以及庫存餘屋是否引發另一波壓力**，值得關注。

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	117.39	18.86 萬元/坪	8.71%(+++)	0.56%(△)
議價空間率	104.40	15.44%	-18.44%(--)	-13.52%(-)
開價	121.23	22.30 萬元/坪	4.22%(+)	-2.31%(△)
推案量	203.55	908 億元	12.97%(△)	45.82%(+)
30天銷售率	94.42	16.10%	-14.65%(-)	-20.81%(-)
30天成交量	185.98	--	-3.59%(△)	15.47%(△)

國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為價漲量穩，相較去年同季為價量俱穩。本季桃竹地區仍持續上季高檔繁榮結構，成交價與推案量均創新高，竹北市、桃園市與中壢市的價格漲幅均相當明顯。整體而言，本季桃竹地區市況確實相當活絡，為各地區中唯一出現928擋期效應地區，但近兩季均出現過去一倍以上的推案規模，後續是否會引發賣壓，將是後市觀察重點。

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	121.89	16.52 萬元/坪	-0.63%(△)	11.81%(++)
議價空間率	109.43	13.92%	2.84%(△)	3.46%(△)
開價	123.59	19.20 萬元/坪	-0.18%(△)	12.41%(++)
推案量	115.12	304 億元	-34.08%(---)	30.49%(△)
30天銷售率	153.86	10.58%	-13.40%(-)	14.90%(+)
30天成交量	174.07	--	-42.91%(---)	49.93%(+)

國泰台中市房地產指數，相較上一季為價穩量縮，相較去年同季為價量俱增。本季台中市新推個案市場未能延續過去兩季的擴張格局，市場因缺乏指標個案推動而呈現暫時調節，高中低價區均出現價格微跌狀況，交易量減少亦值得關注。整體而言，本季台中市市場仍屬相對活絡狀況，市場規模能否繼續維持將是觀察重點。

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	115.07	12.47 萬元/坪	0.17%(△)	14.90%(+++)
議價空間率	99.51	15.93%	-11.30%(--)	-8.46%(-)
開價	114.97	14.84 萬元/坪	-2.25%(-)	12.89%(+++)
推案量	152.54	101 億元	-39.95%(---)	54.28%(++)
30天銷售率	100.57	9.57%	-33.09%(---)	-30.69%(--)
30天成交量	154.93	--	-59.82%(---)	6.94%(△)

國泰台南市房地產指數，相較上季為價穩量縮，相較去年同季均為價漲量穩。本季台南市新推個案市場未能延續上季的繁榮擴張，但房價持續創下新高，成交量表現亦不差，**整體市況仍屬中長期相對熱絡結構**。整體而言，台南市市場仍屬各地區中**穩定度相對較佳地區**，但近兩期推案較多的狀況，對後市發展的影響仍待觀察。

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	112.03	15.95 萬元/坪	-0.99%(△)	6.99%(+ +)
議價空間率	185.22	19.62%	1.88%(△)	28.89%(+ + +)
開價	124.62	19.85萬元/坪	-0.54%(△)	12.84%(+ + +)
推案量	261.24	371億元	-2.81%(△)	71.47%(+ +)
30天銷售率	52.33	8.40%	-45.72%(---)	-18.59%(-)
30天成交量	137.89	--	-47.25%(--)	39.59%(△)

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**價漲量穩**。本季高雄市新推個案市場未能延續前兩季的擴張趨勢，市場發展呈現盤整格局，特別是**議價空間的持續攀升**，**高價區與中價區出現微跌現象**，低價位區則出現補漲行情，顯示價格支撐力道相對有限。整體而言，高雄市**市況仍屬中長期相對熱絡結構**，但近三季的大幅推案是否對後市發展產生壓力，值得觀察。

各地區市場表現相較上一季綜合分數

	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	-3	2	-3	-2	-2	-2	-10
台北市	0	2	-1	-3	-3	-3	-8
新北市	-3	0	-3	0	0	0	-6
桃竹地區	3	2	1	0	-1	0	5
台中市	0	0	0	-3	-1	-3	-7
台南市	0	2	-1	-3	-3	-3	-8
高雄市	0	0	0	0	-3	-2	-5

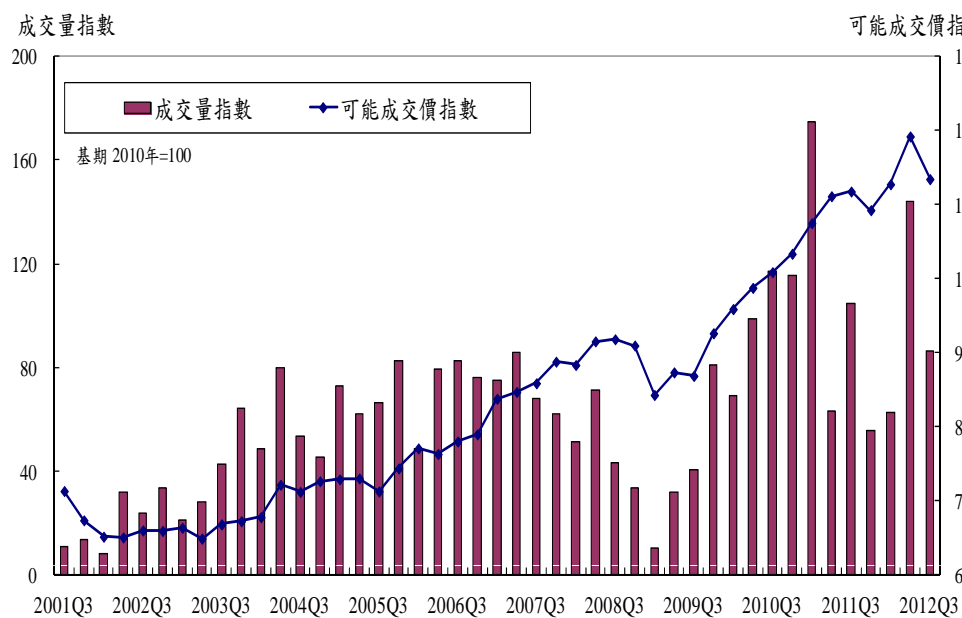
本季相對上一季之全國綜合表現分數為**-10**分，以桃竹地區相對分數最高，台北市與台南市相對最弱。

各地區市場表現相較去年同季綜合分數

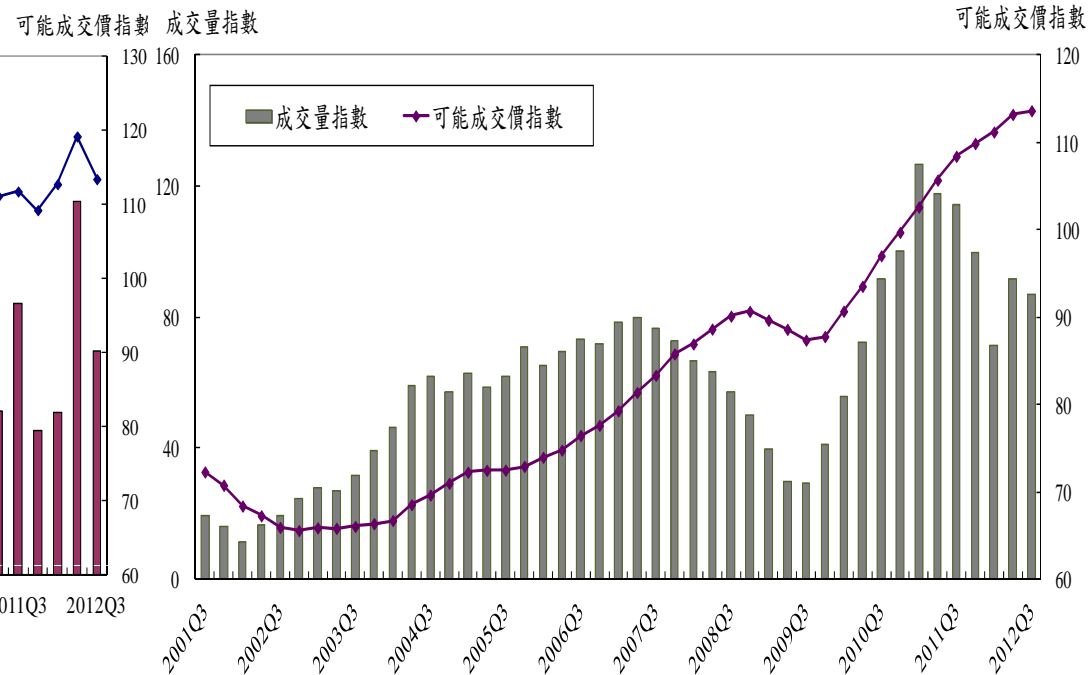
	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	0	0	0	0	-2	-1	-3
台北市	0	3	0	-1	-2	-2	-2
新北市	0	0	0	-1	-1	-1	-3
桃竹地區	0	1	0	1	-1	0	1
台中市	2	0	2	0	1	1	6
台南市	3	1	3	2	-2	0	7
高雄市	2	-3	3	2	-1	0	3

本季相對去年同季全國綜合表現分數**-3**分，台北市與新北市表現相對較差，台中市與台南市相對較佳。

全國價量指數趨勢圖(季與四季)

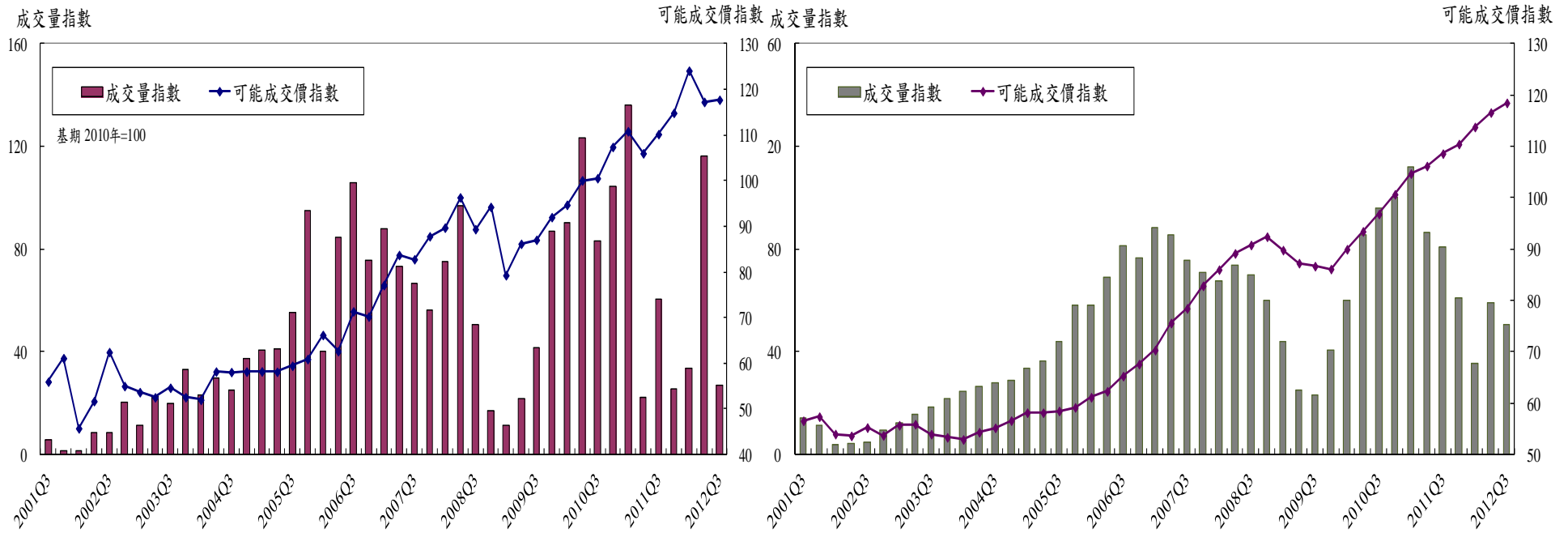


全國價量指數趨勢圖(季)



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)

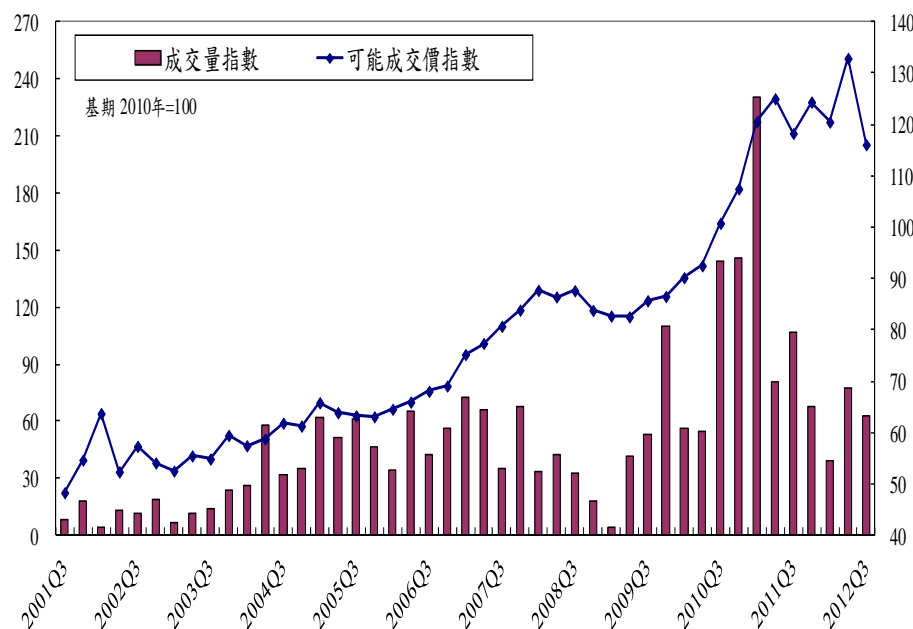
台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

新北市價量指數趨勢圖(季與四季)

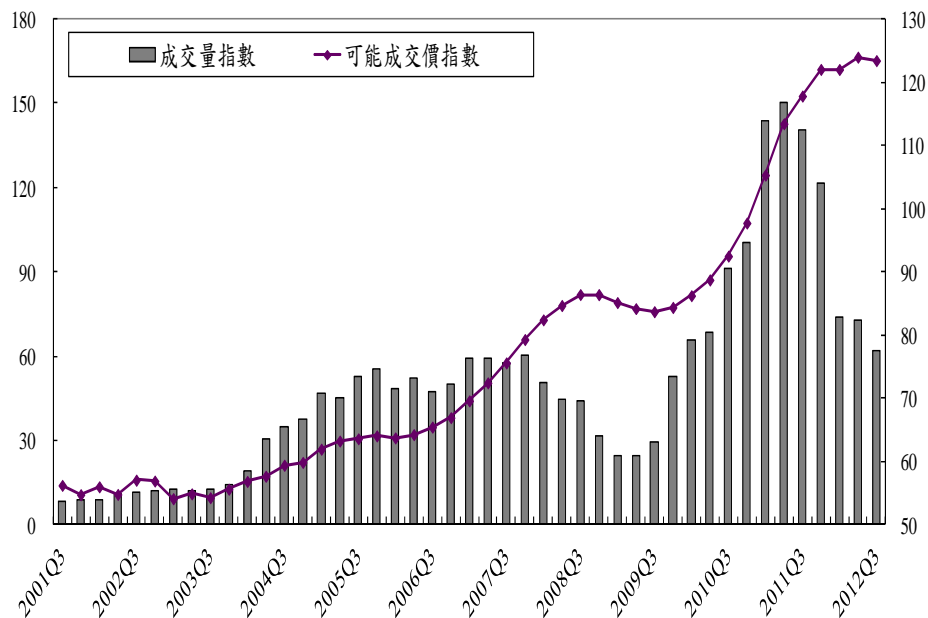
成交量指數

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)

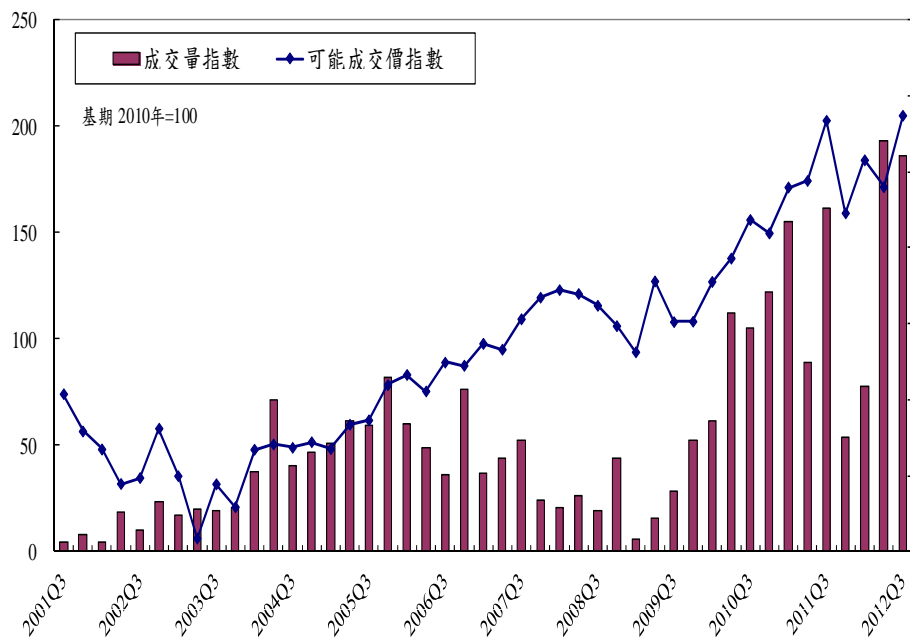
桃竹地區價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

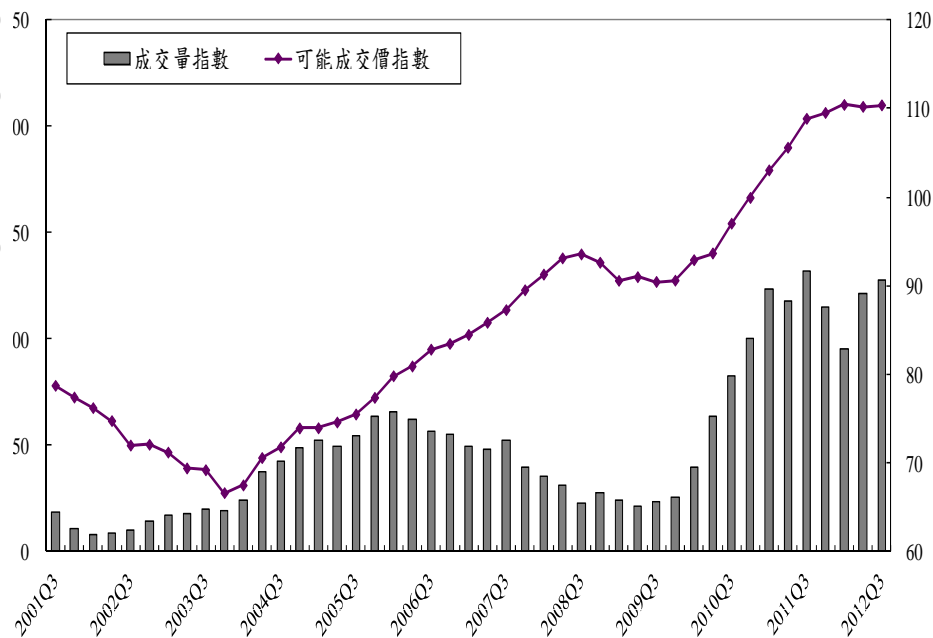
可能成交價指數

成交量指數

可能成交價指數

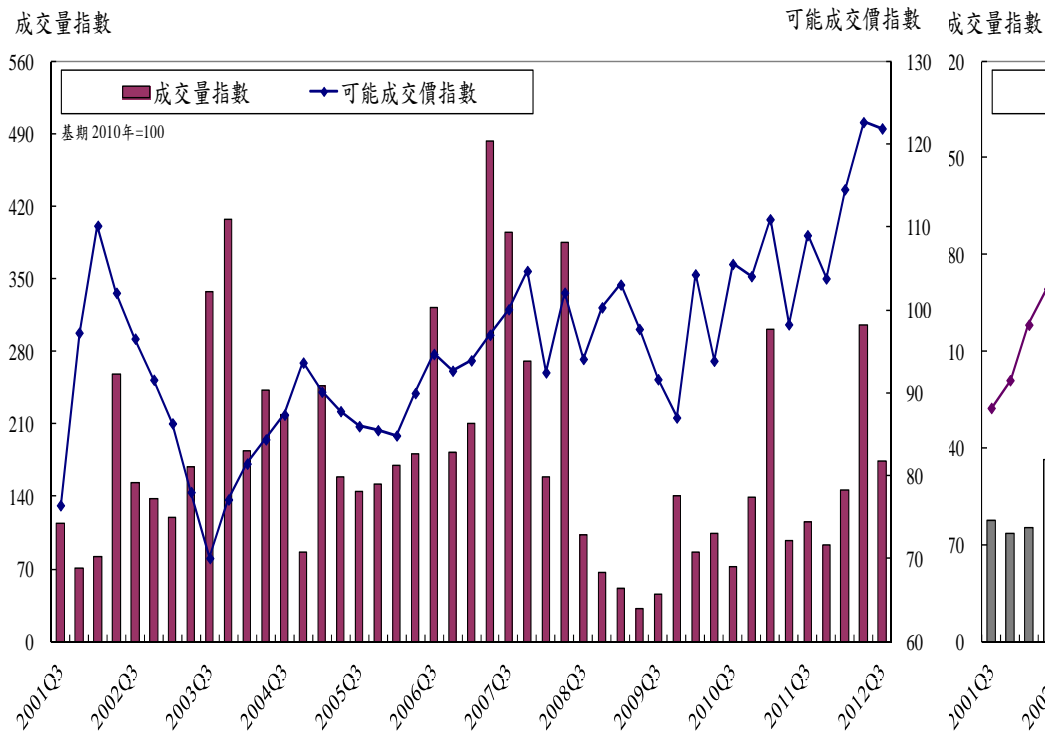


桃竹地區量指數趨勢圖(四季平均)

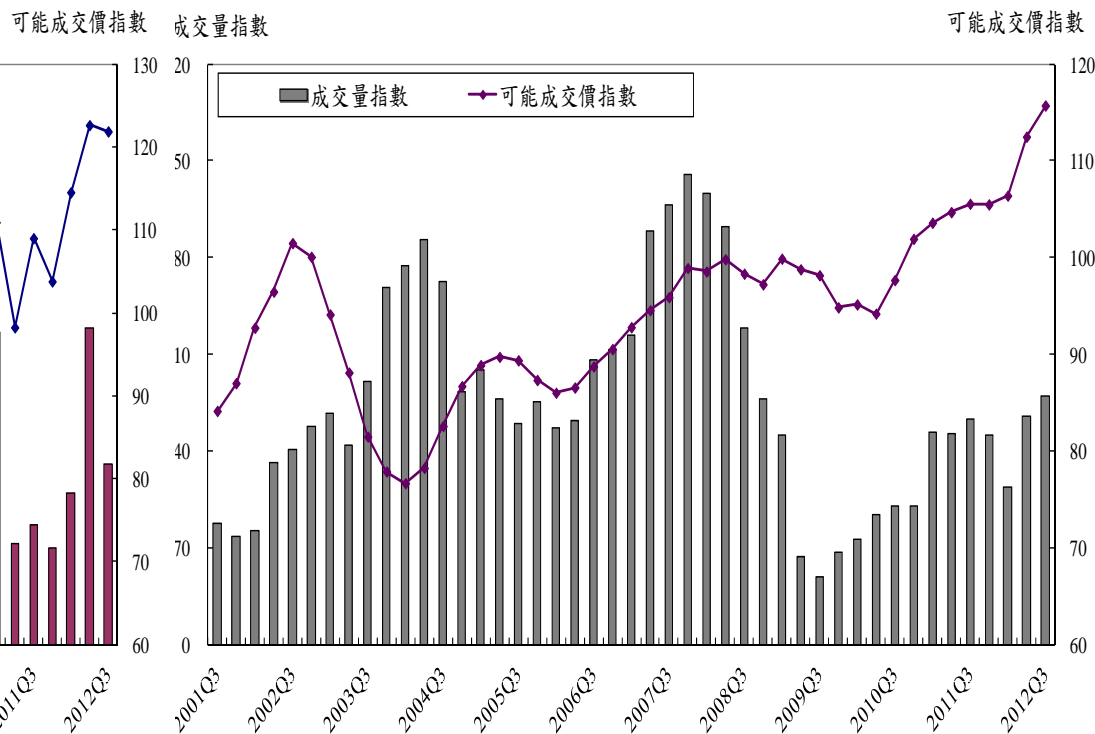


台中市價量指數趨勢圖(季與四季)

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)

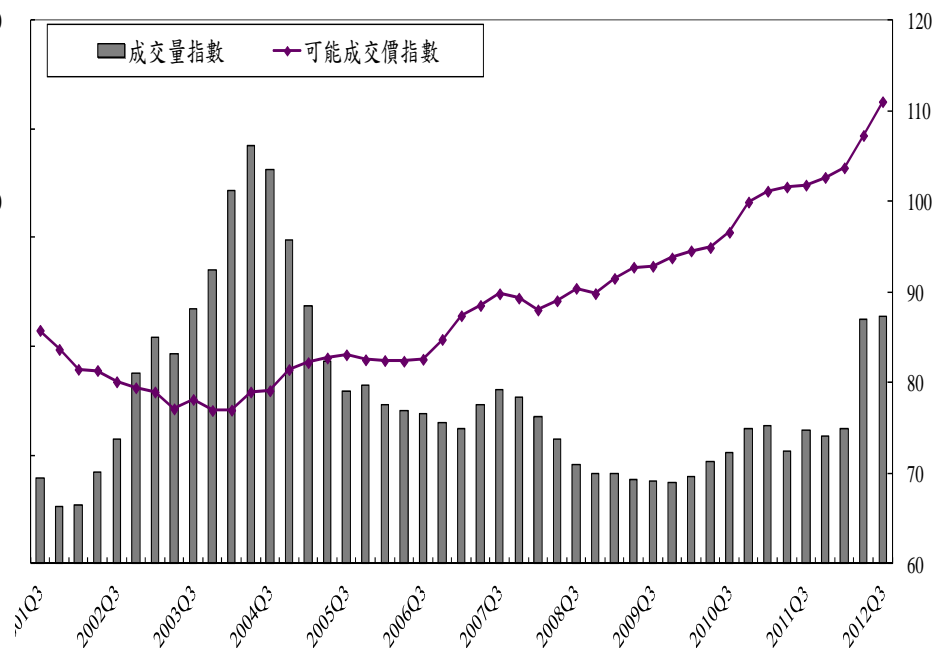
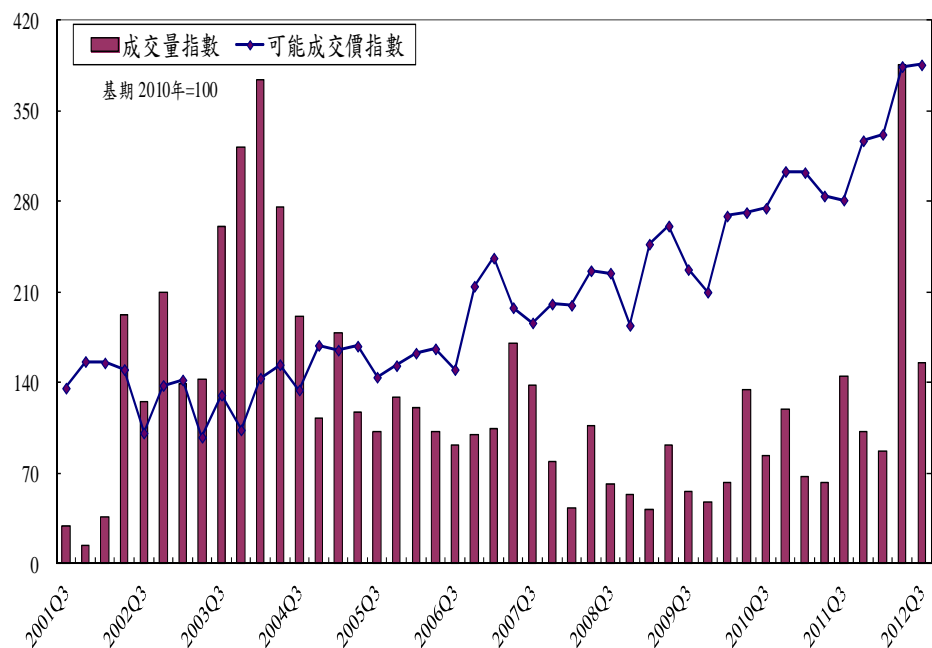
台南市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

可能成交價指數

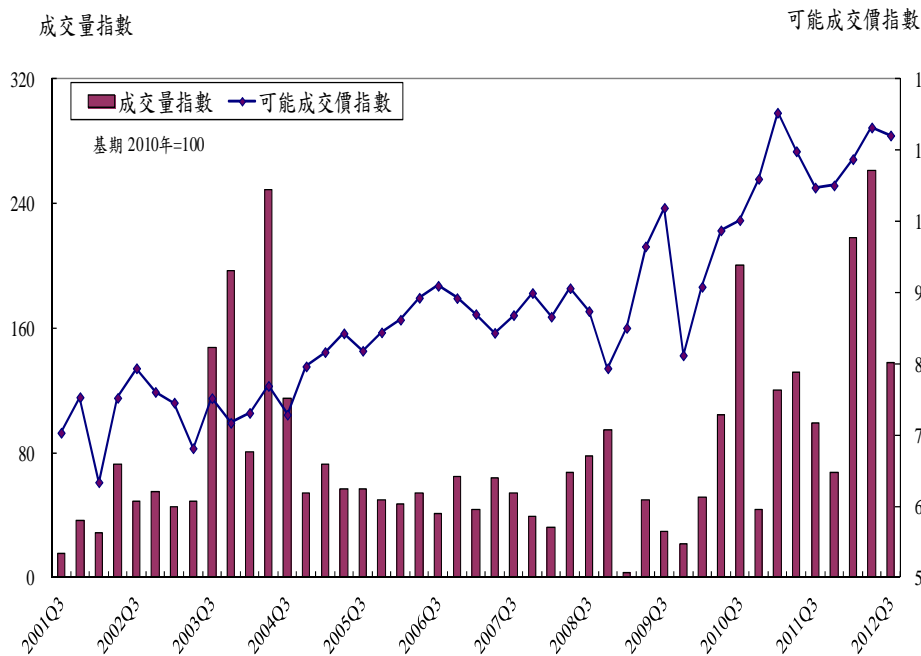
成交量指數

可能成交價指數

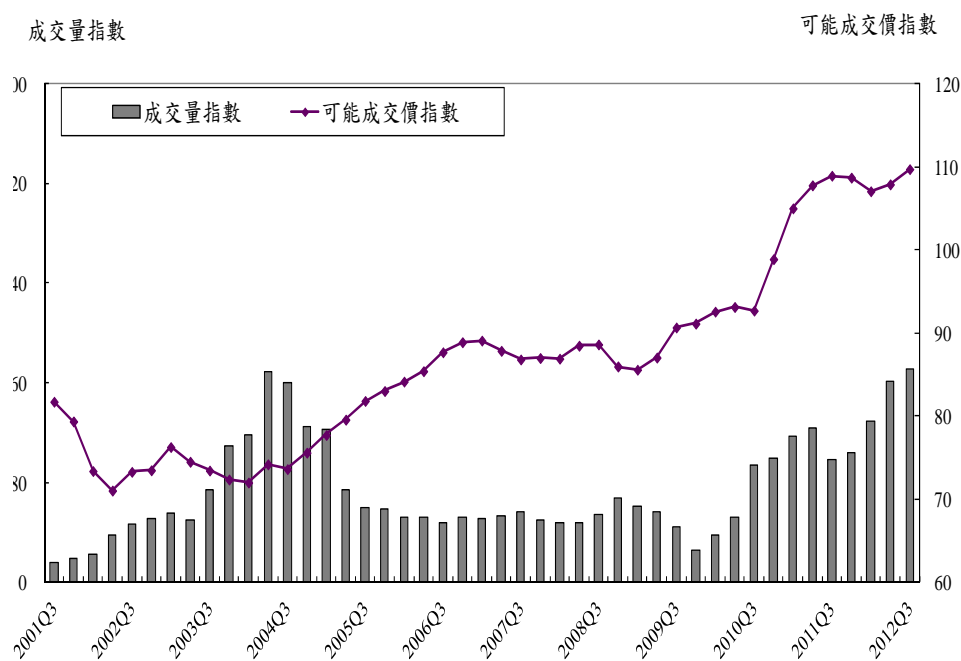


高雄市價量指數趨勢圖(季與四季)

高雄市價量指數趨勢圖(季)



高雄市量指數趨勢圖(四季平均)



成交價新北市跌幅較大，桃竹大漲，其餘持穩

本季新北市成交價大幅下跌，跌幅超過一成，桃竹地區大幅上漲8.7%，其餘地區相對穩定。

各地區開價多呈現下修，僅桃竹地區調升

本季各都會區開價多下修，新北市調幅超過一成，其餘地區調幅較低，桃竹地區開價則呈現上調。

各地區議價空間仍維持高點，台中市相對較低

本季多數地區議價空間仍維持在一成五至兩成，高雄市議價空間相對最高，台中市相對最低。

各地區推案量多呈現萎縮，僅桃竹地區增加

本季各地區推案規模多呈現減少，其中台北市減幅超過六成最高，桃竹地區則持續增加，成為推案量最高地區。

各地區銷售率呈現萎縮，中南部銷售率相對較低

本季各地區30天銷售率均呈現萎縮，水準值最高的桃竹地區僅16%，台南市與高雄市銷售率則低於10%。

各地區成交規模均萎縮，台北市降幅最高

本季各地區成交量均呈現萎縮，其中以台北市降幅超過七成，桃竹地區降幅最低。



國泰出租住宅租金指數

❖ 整層住宅

- 標準租金為**1.97**萬元，租金指數相對上一季**大幅**下跌**4.69%**；相較去年同季**微幅**下跌**1.46%**。

❖ 套房類產品

- 標準租金為**1.09**萬元，租金指數較上一季**小幅**上漲**3.82%**；相較去年同季則**微幅**上漲**2.63%**。

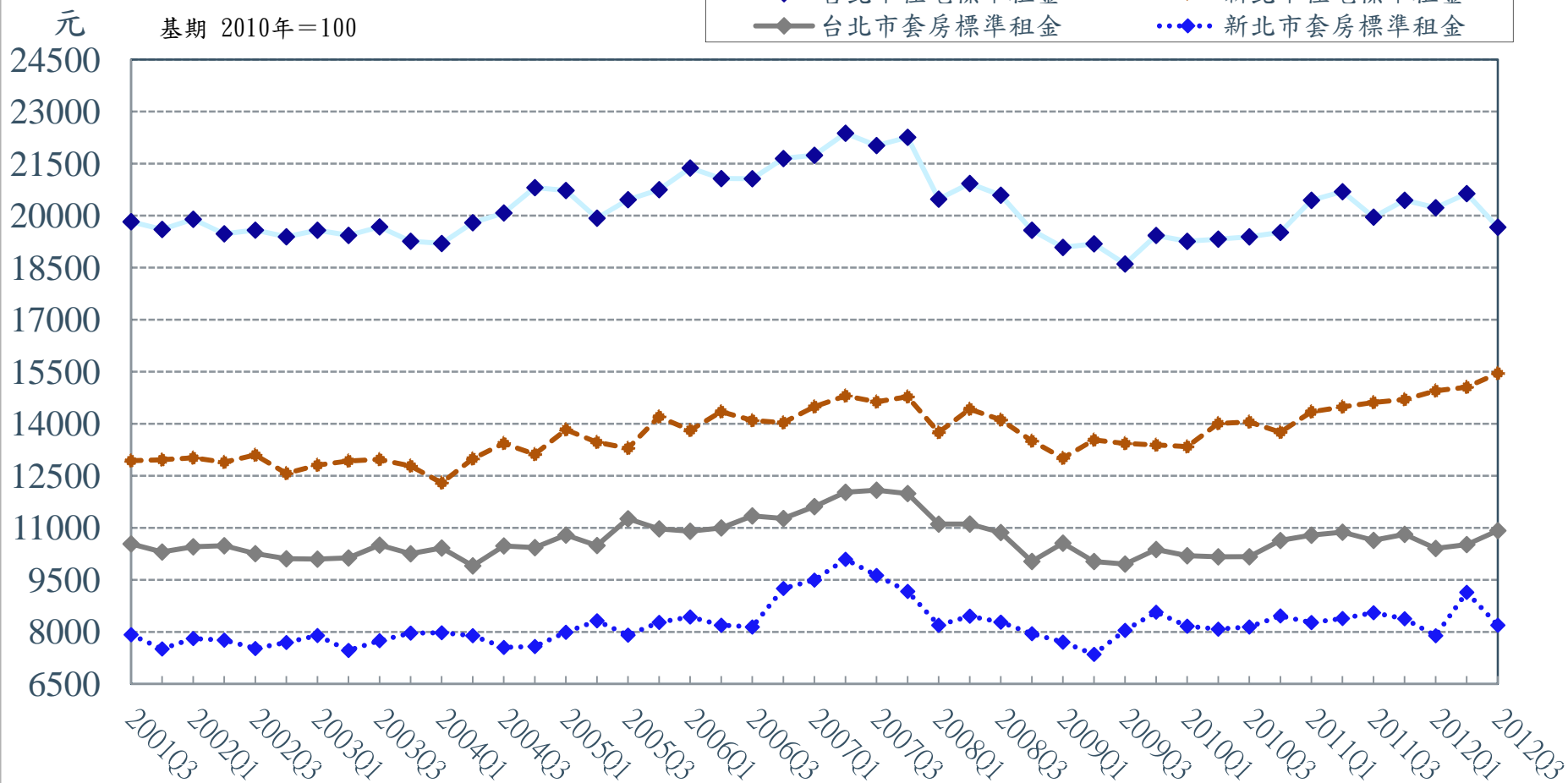
❖ 整層住宅

- 標準租金為**1.55**萬元，租金指數相對上一季**小幅上漲2.66%**；相較去年同季則為**大幅上漲5.75%**

❖ 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10.36%**；相較去年同季則**大幅下跌4.20%**

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	15	0	1	15	0	1	12	3	16
仁愛敦南路段	0	12	0	0	12	0	3	9	0	12
敦北民生路段	0	12	0	0	12	0	5	4	3	12
民生建國路段	0	6	0	0	6	0	1	3	2	6
南京松江路段	1	5	1	2	5	0	1	5	1	7
忠孝襄陽路段	0	5	0	0	5	0	0	4	1	5
小計	2	55	1	3	55	0	11	36	11	58

台北市B級辦公室變動

台北市	B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	3	1	0	3	2	0	3	2	5
仁愛敦南路段	1	16	0	0	16	1	3	14	0	17
敦北民生路段	0	7	0	0	7	0	2	5	0	7
南京光復路段	0	11	3	2	11	1	0	10	4	14
民生建國路段	0	11	0	0	11	0	2	3	6	11
南京松江路段	2	15	0	0	15	2	2	8	7	17
忠孝襄陽路段	1	16	0	0	16	1	3	8	6	17
小計	5	79	4	2	79	7	13	50	25	88

台北市內湖科技園區變動

台北市內湖科技園區

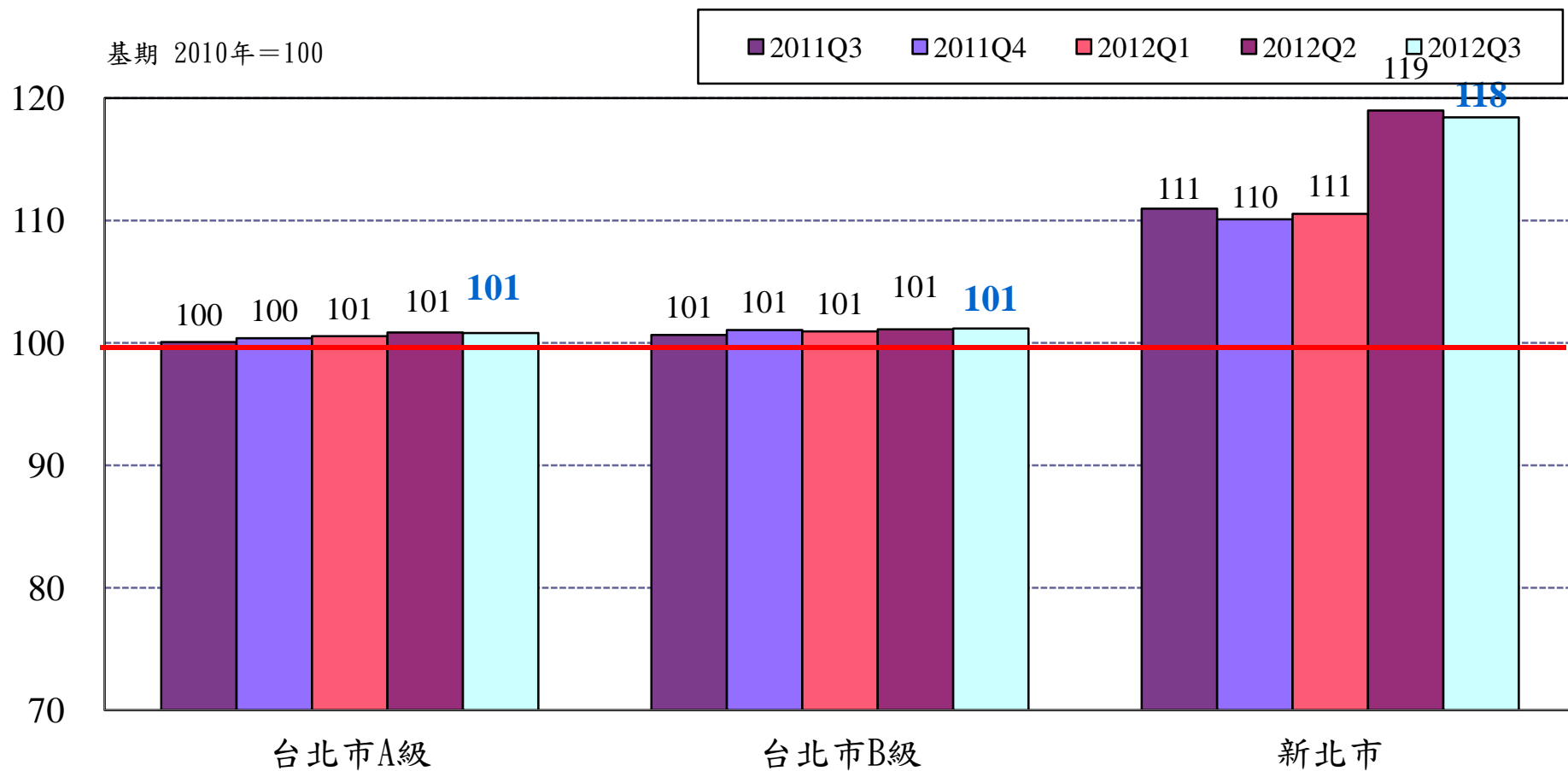
路段名稱	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
西湖段	0	21	1	0	21	1	5	15	2	22
文德段	0	13	0	0	13	0	0	9	4	13
舊宗段	0	12	0	0	12	0	1	8	3	12
小計	0	46	1	0	46	1	6	32	9	47

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	0	2	2	4
新店區	0	7	0	0	7	0	0	5	2	7
板橋區	0	6	1	1	6	0	1	3	3	7
小計	0	17	1	1	17	0	1	9	8	18

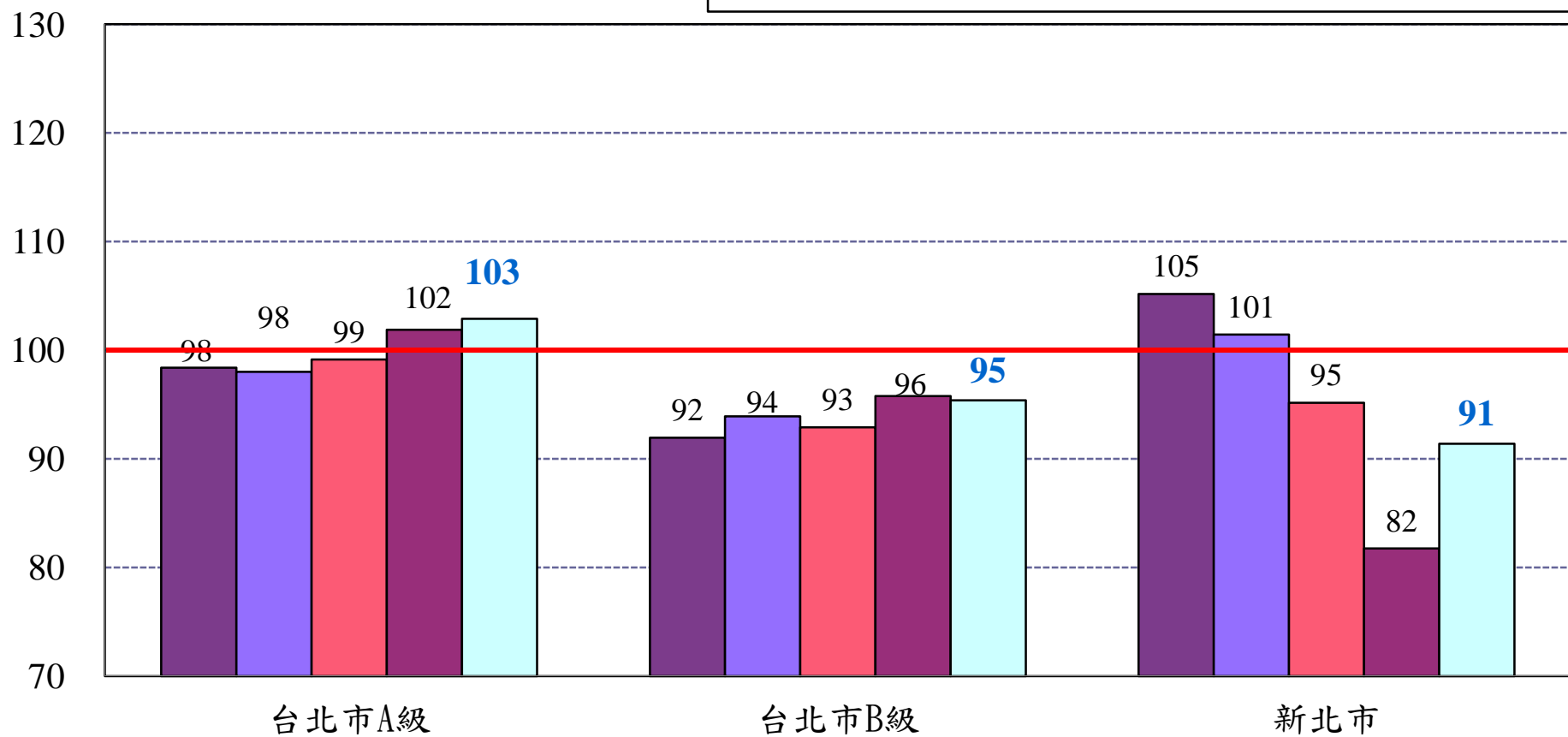
辦公室租金開價指數一分區



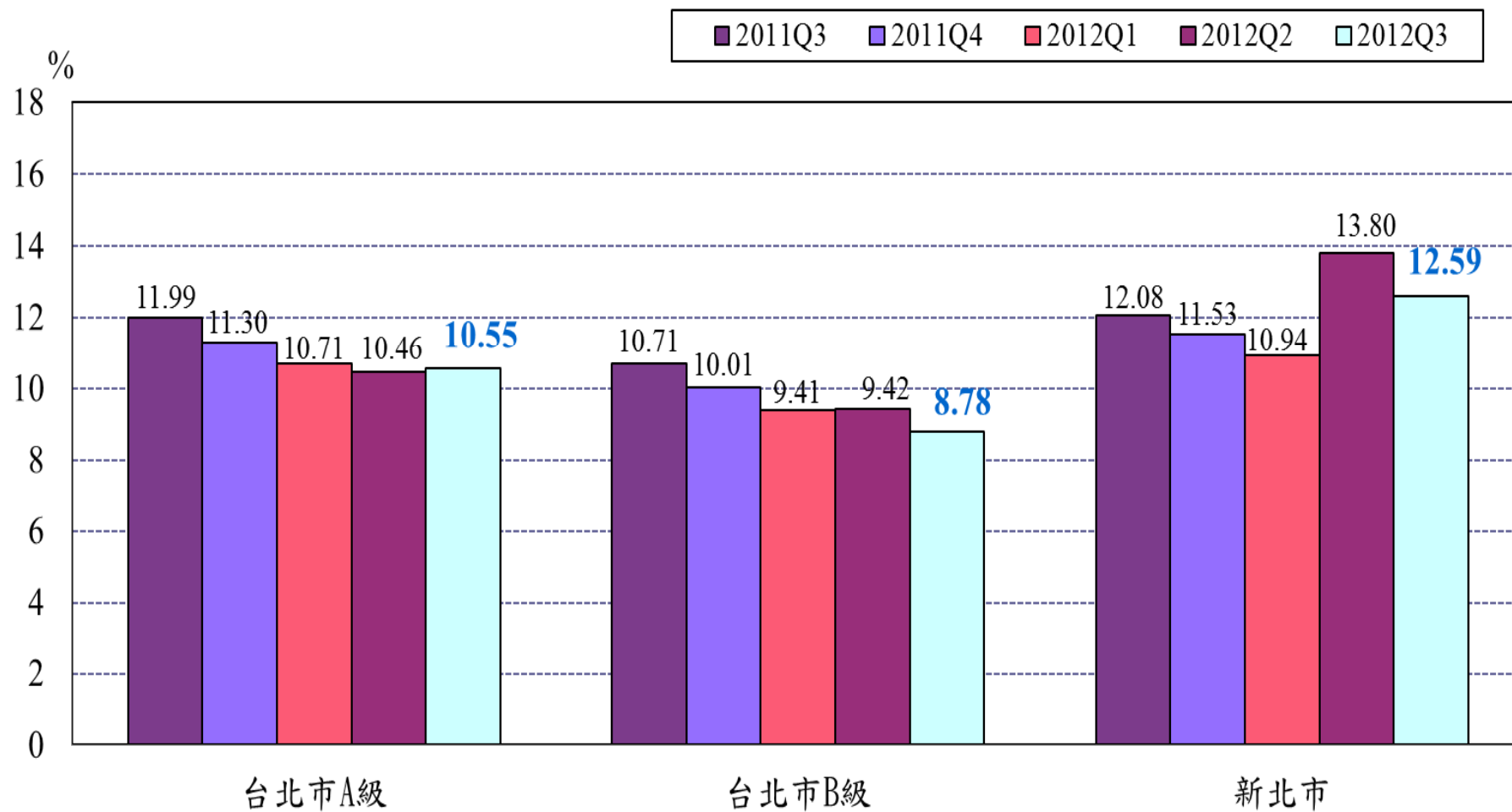
辦公室租金議價空間率指數一分區

基期 2010年=100

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



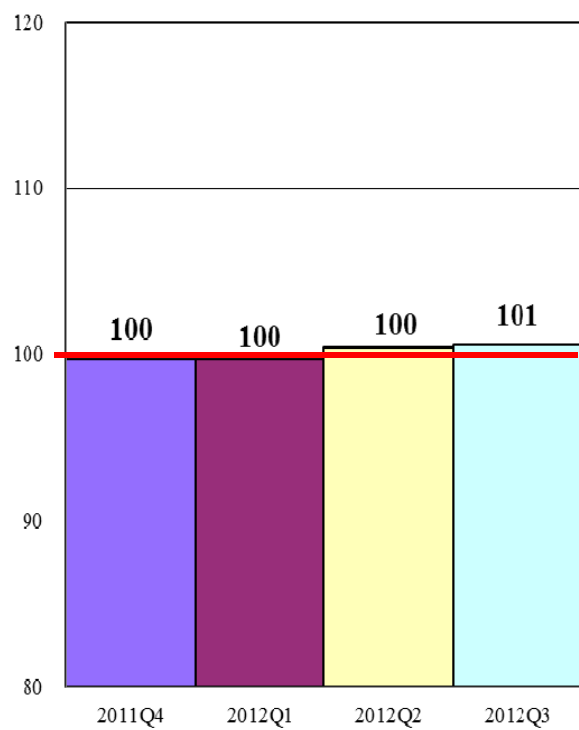
各地區辦公室空置率



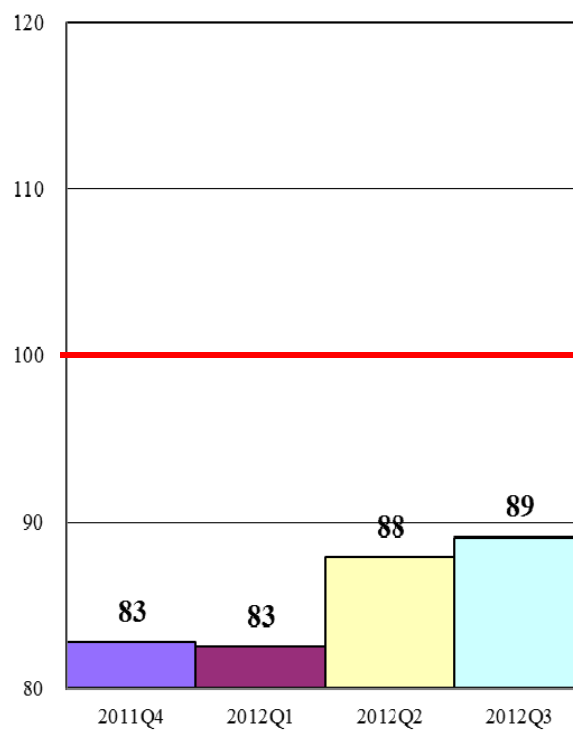
辦公室租金指數—北市A級

信義計畫區

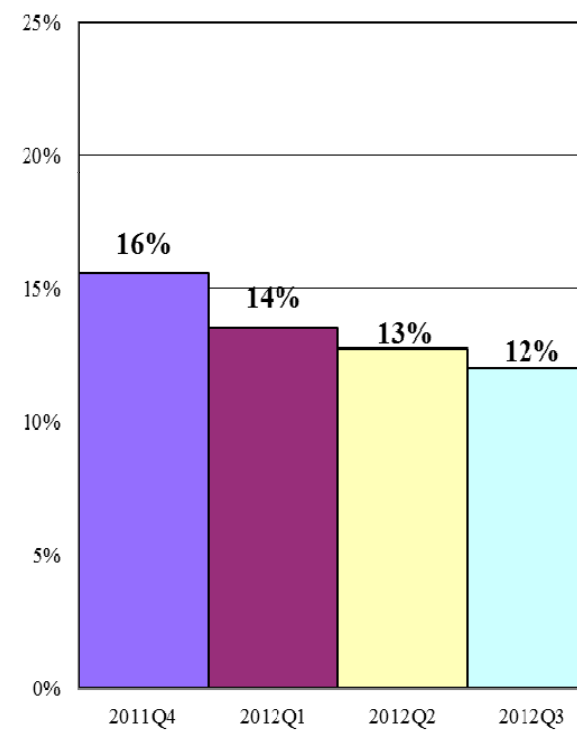
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



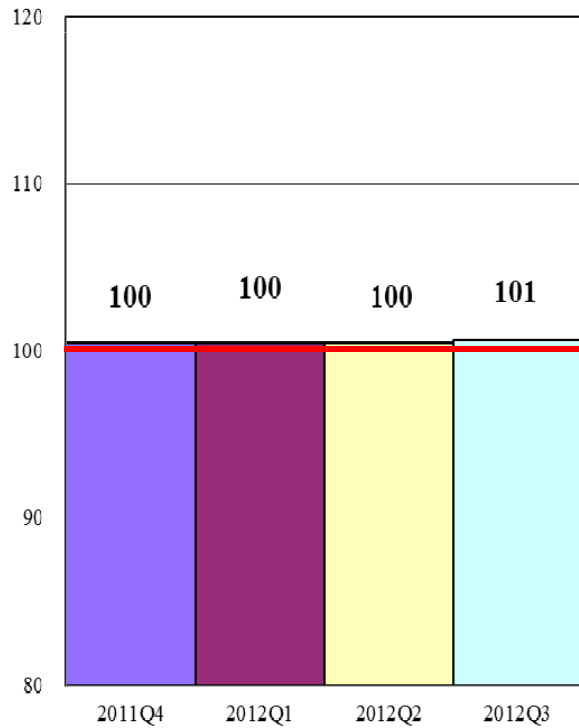
空置率圖



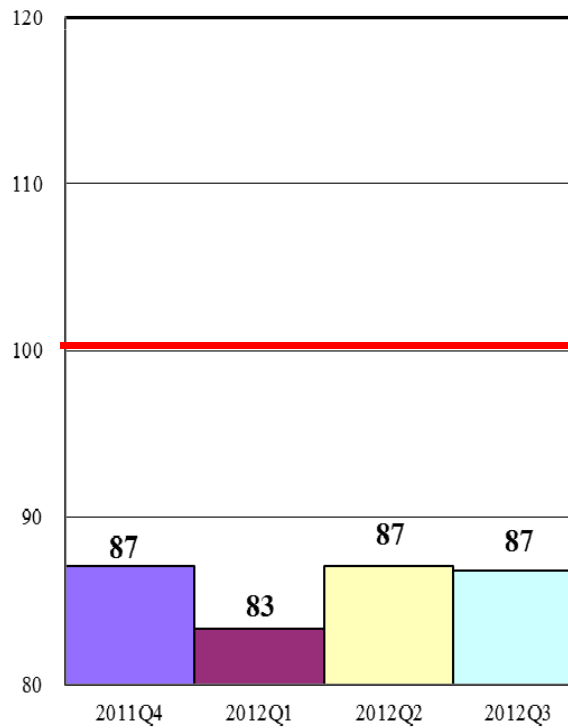
辦公室租金指數—北市A級

仁愛敦南路段

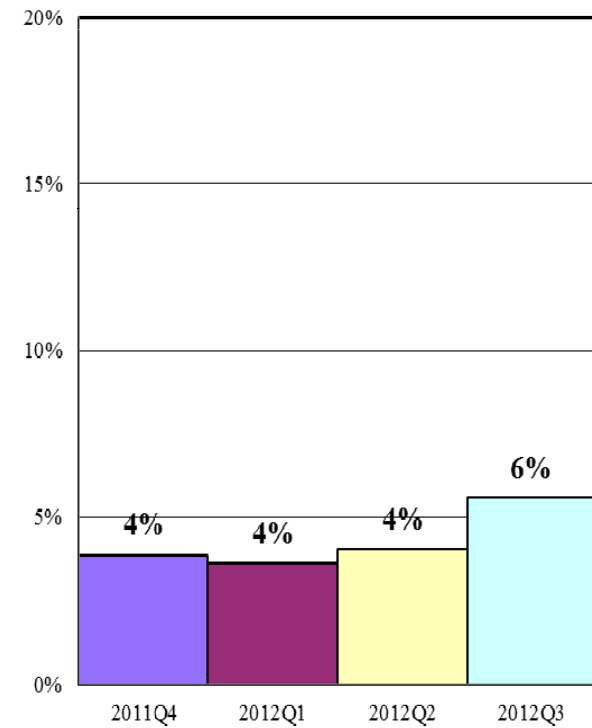
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



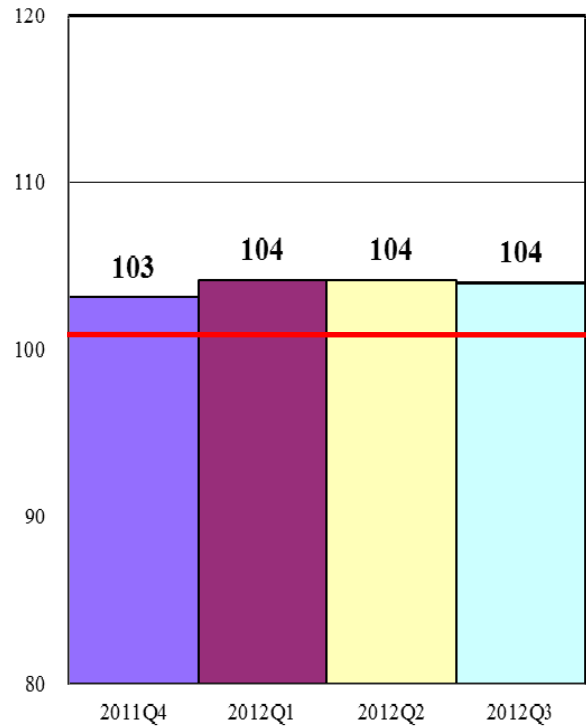
空置率圖



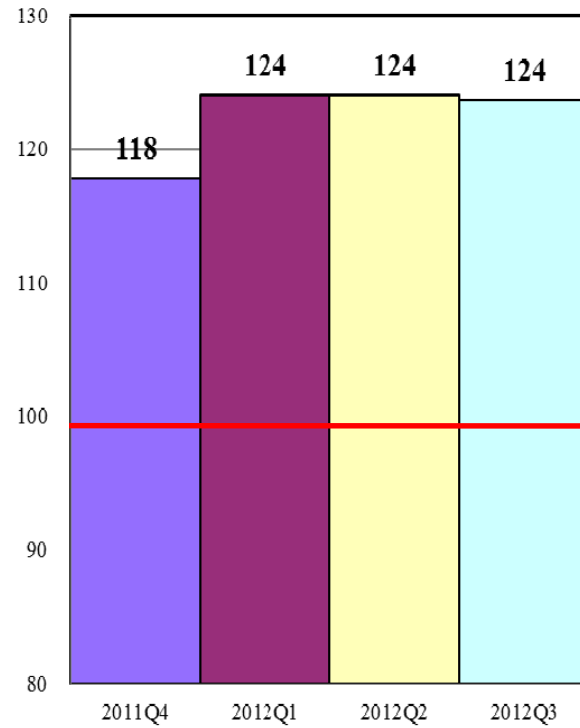
辦公室租金指數—北市A級

敦北民生路段

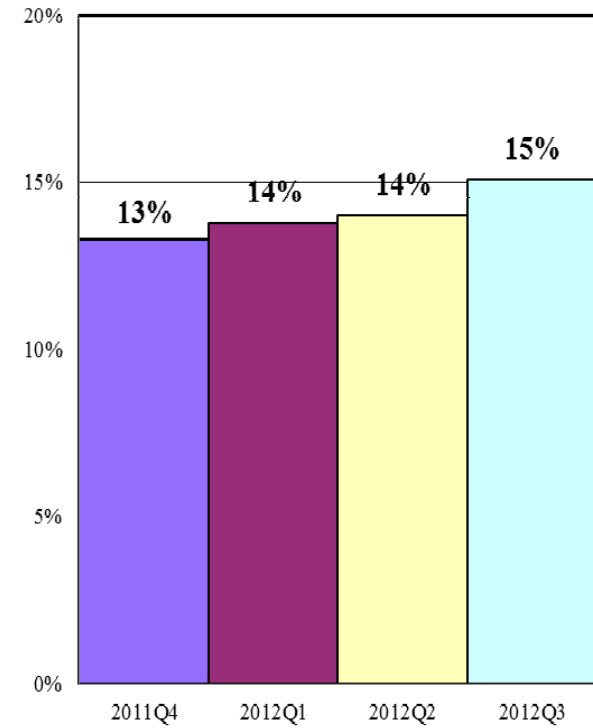
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



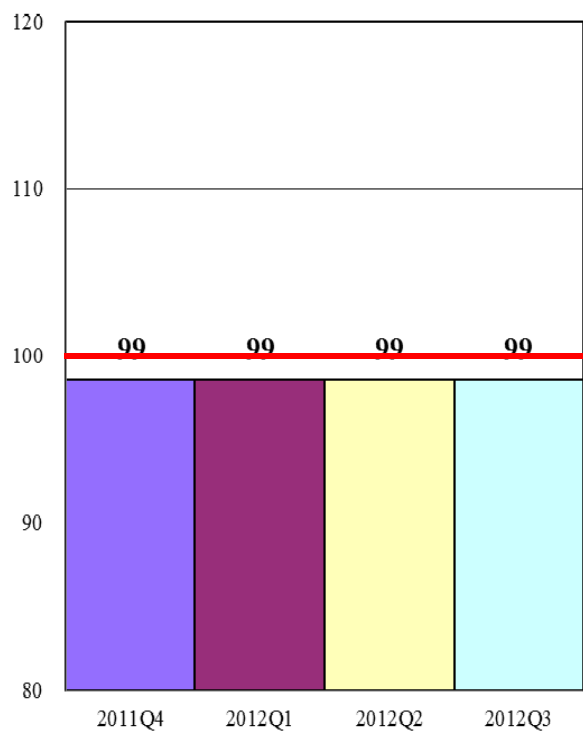
空置率圖



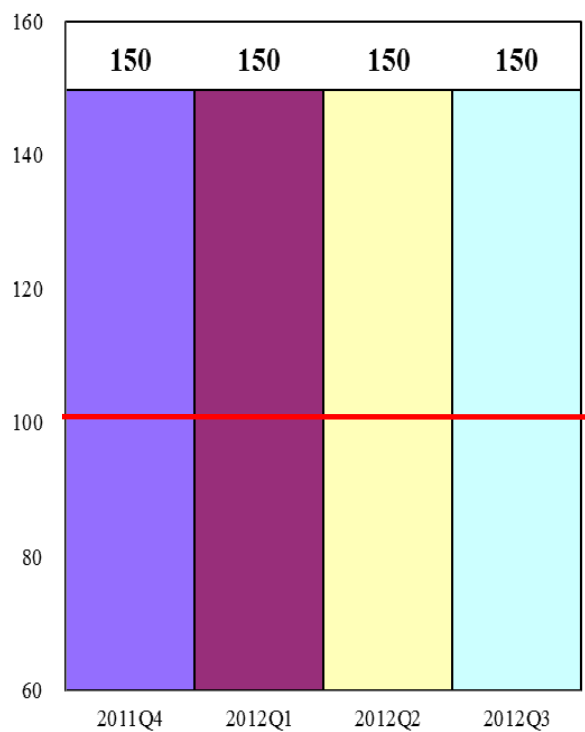
辦公室租金指數—北市A級

民生建國路段

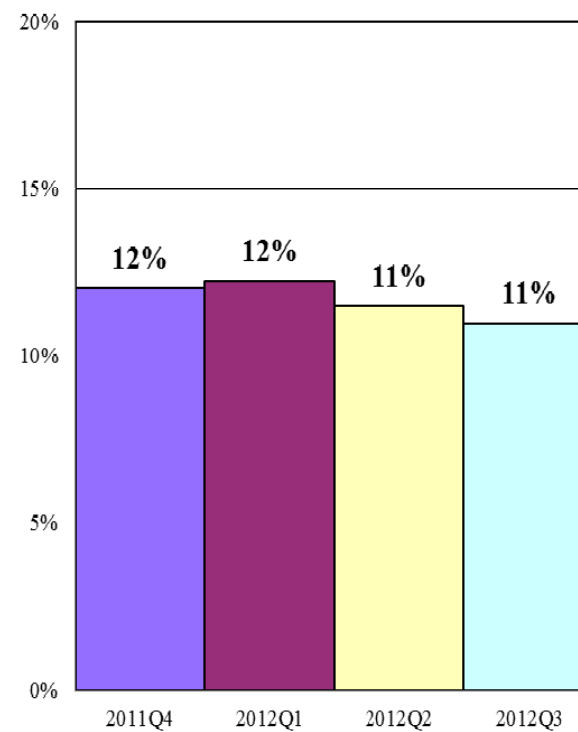
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



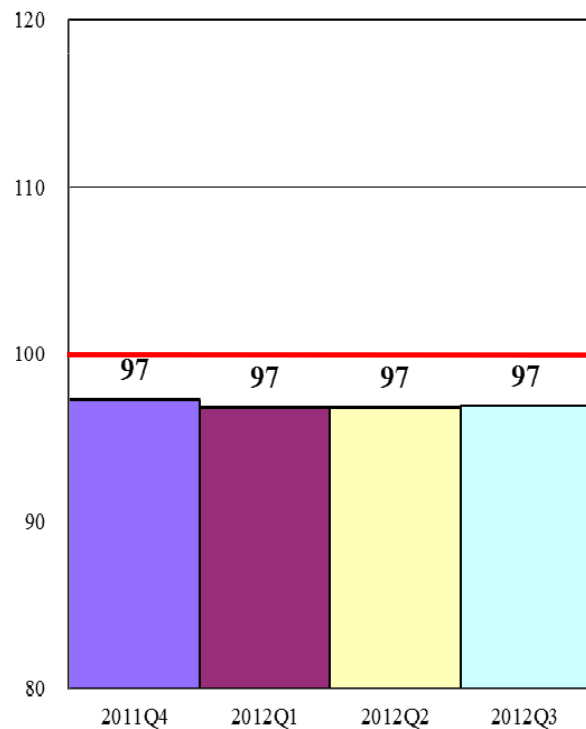
空置率圖



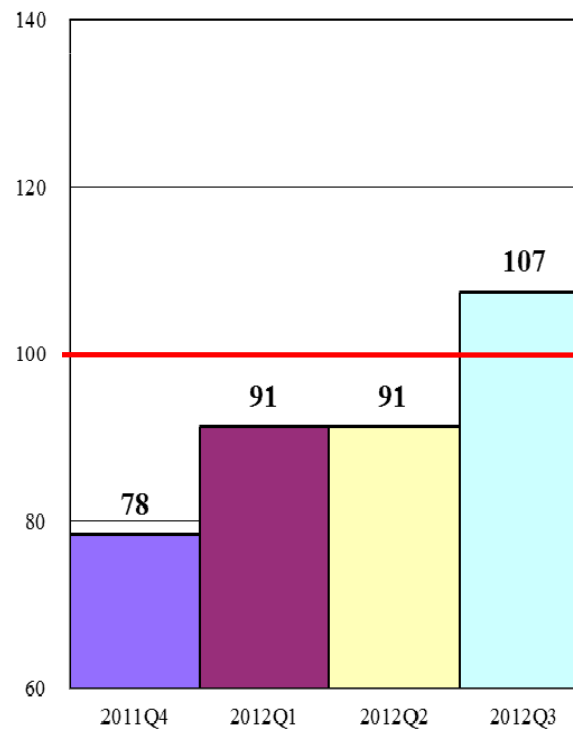
辦公室租金指數—北市A級

南京松江路段

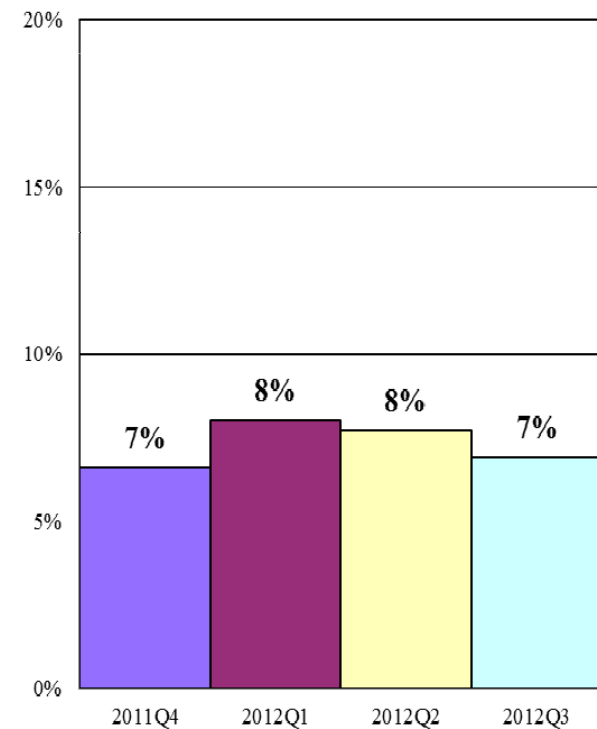
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



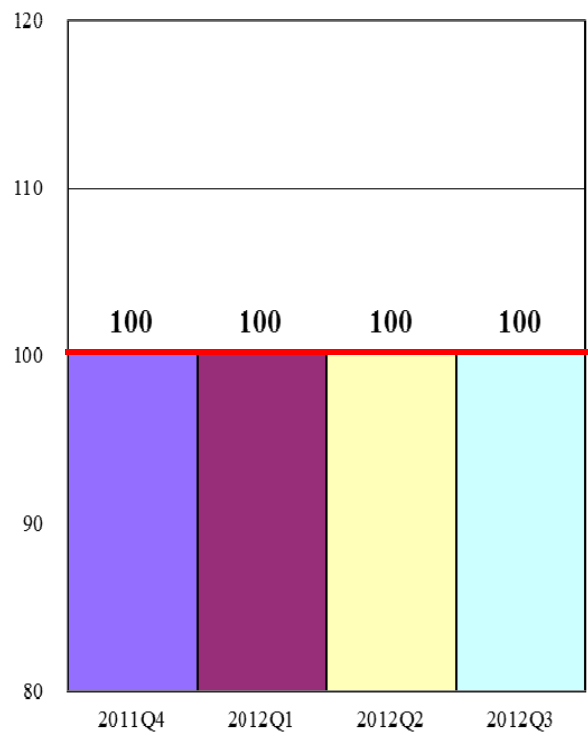
空置率圖



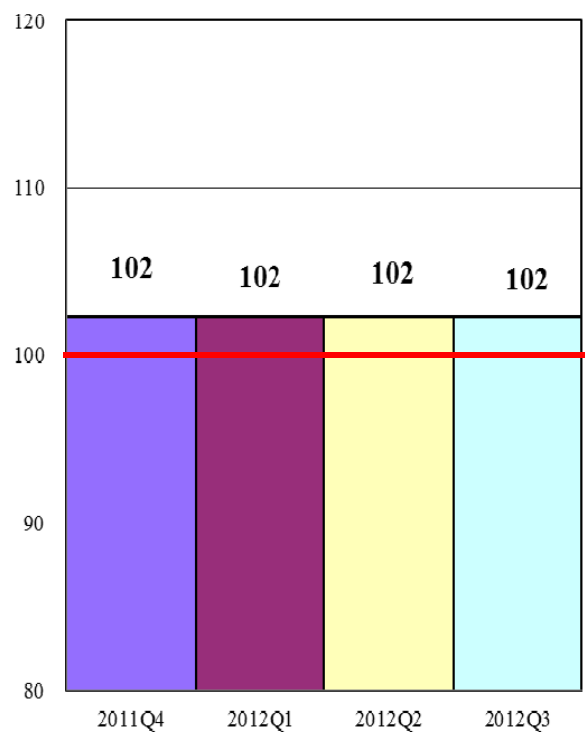
辦公室租金指數—北市A級

忠孝襄陽路段

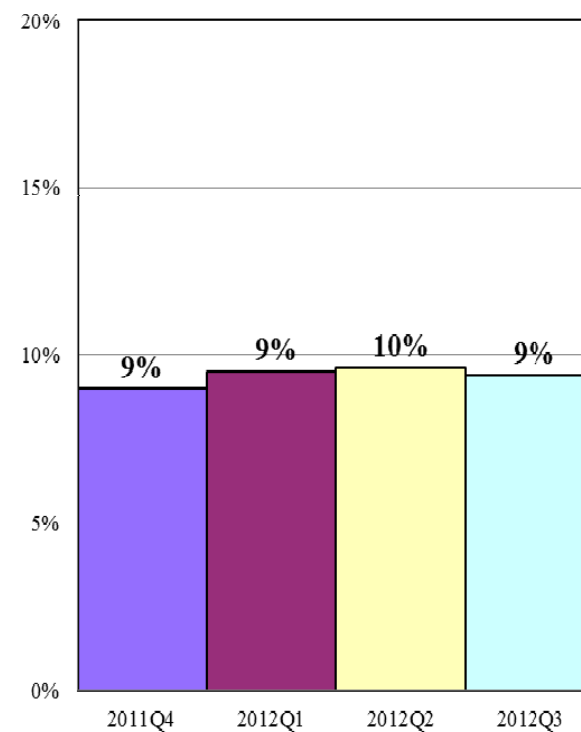
開價租金指數圖



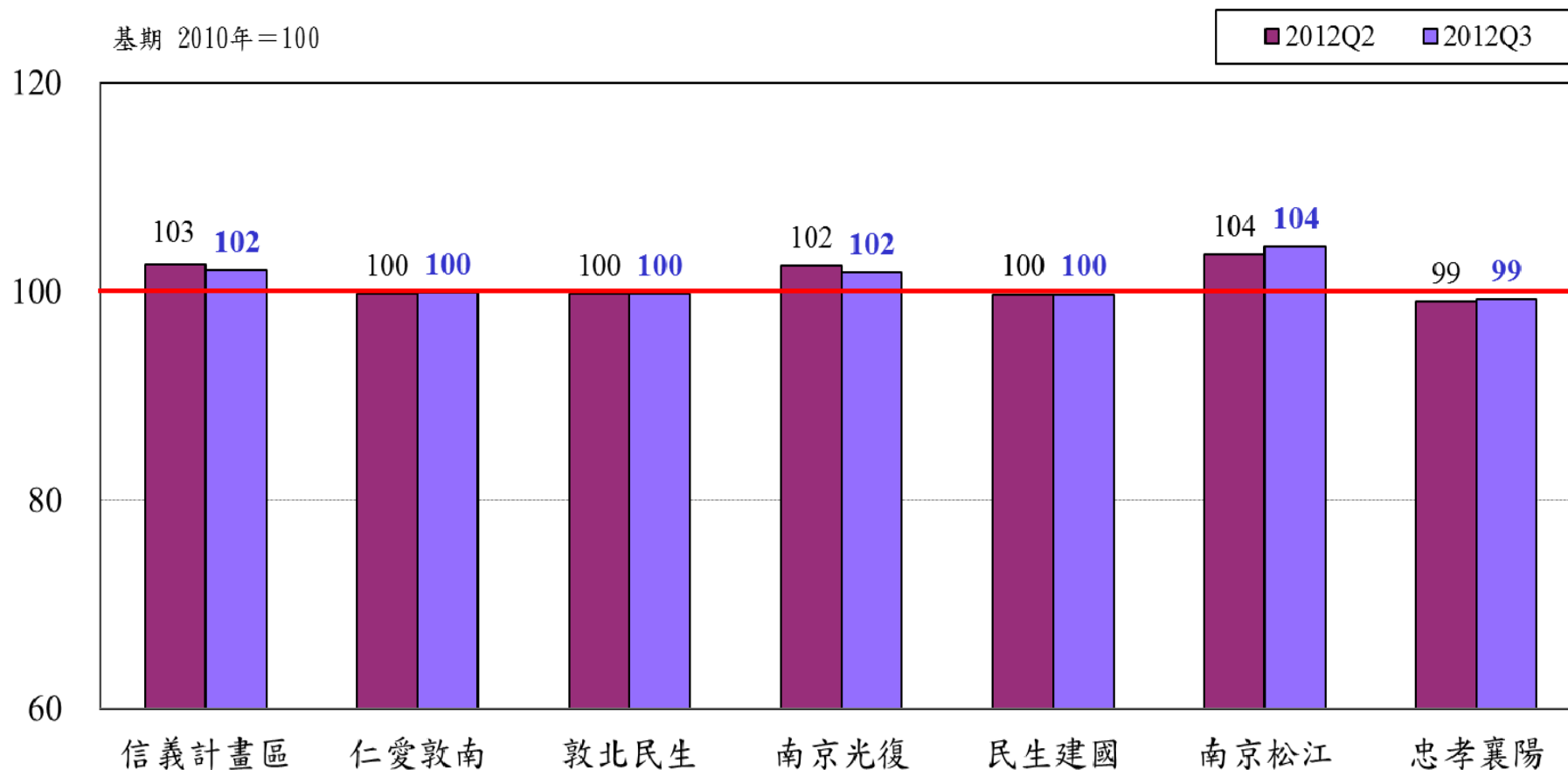
議價空間率指數圖



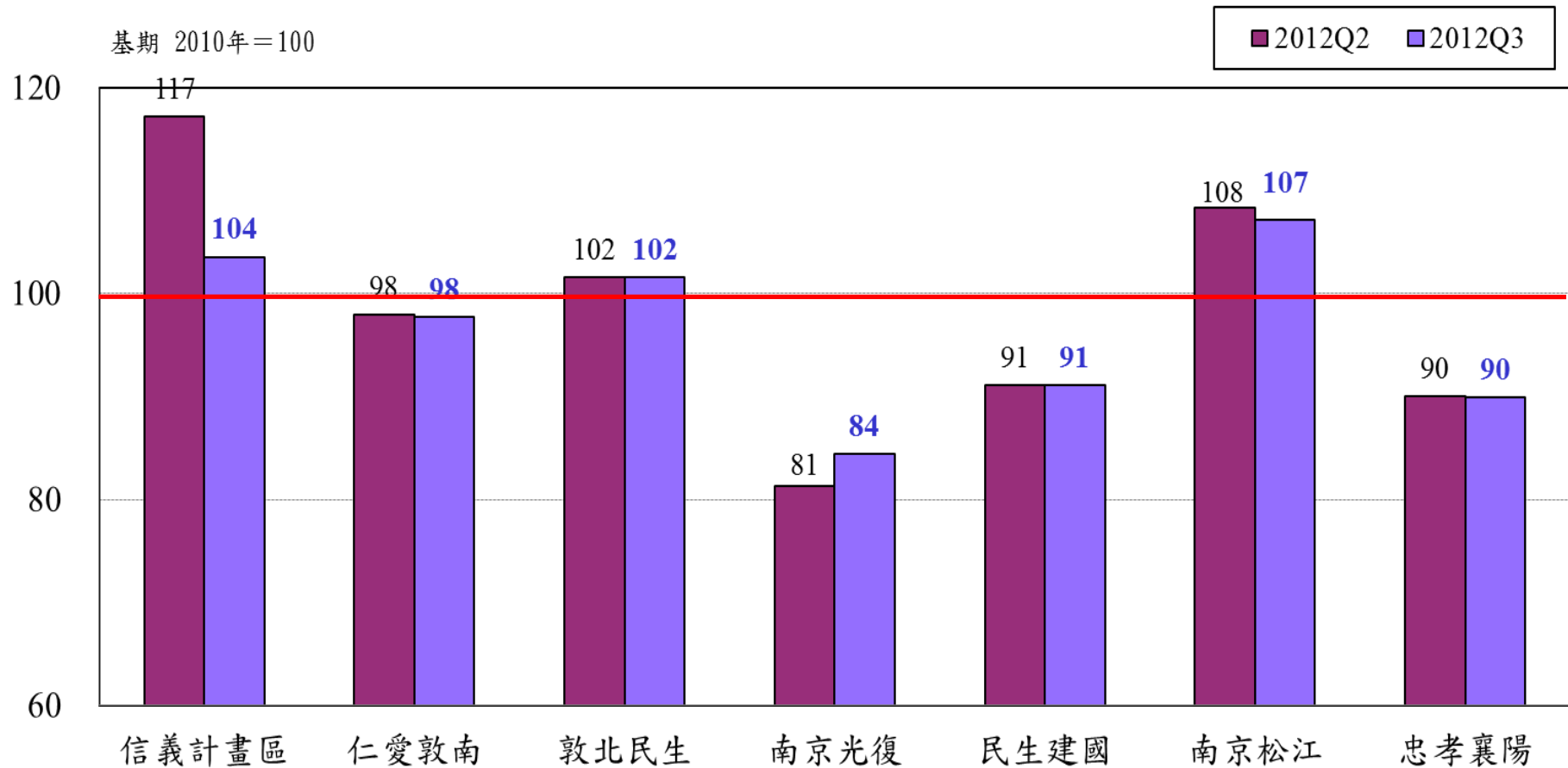
空置率圖



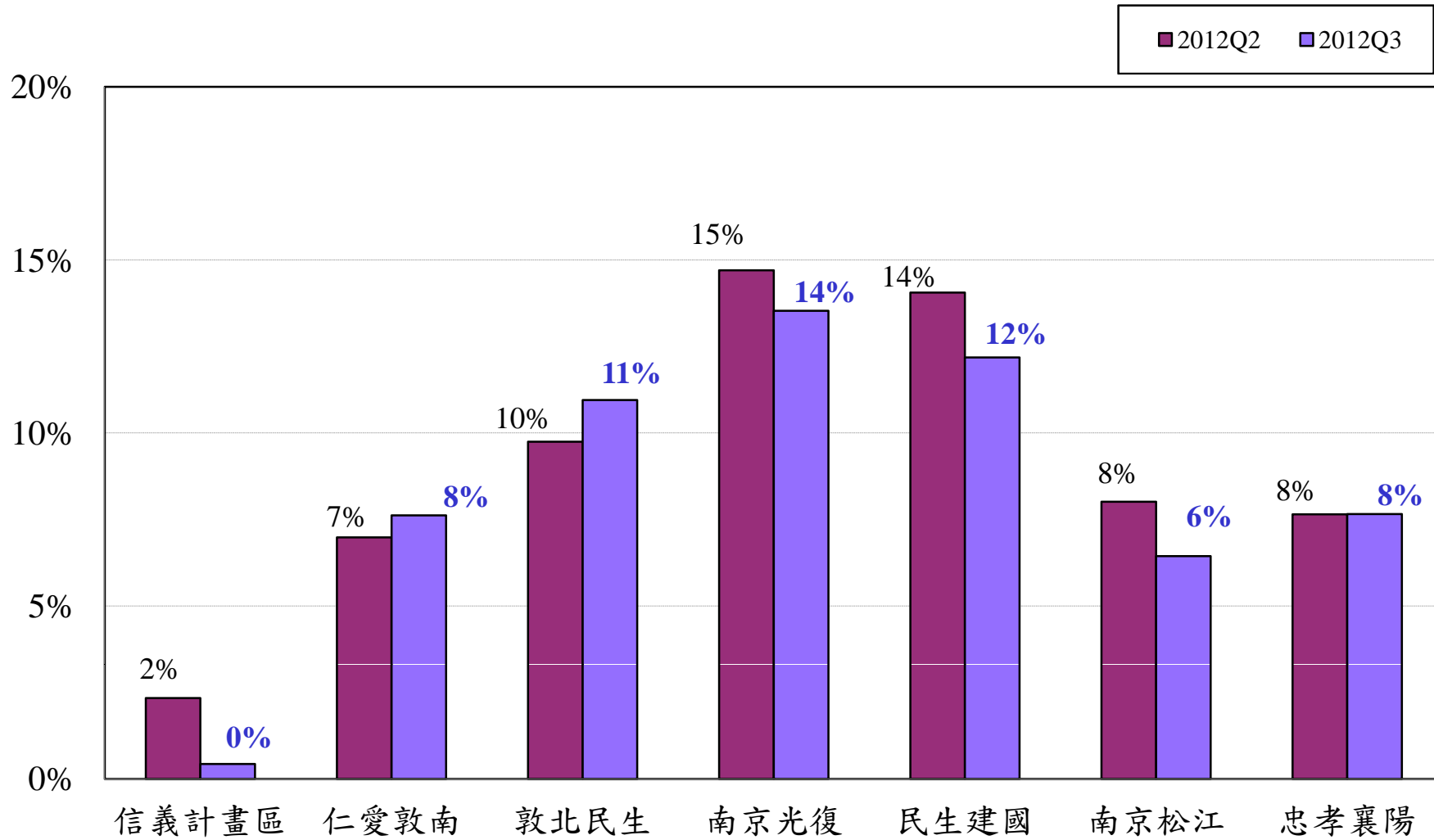
辦公室租金指數—北市B級開價



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

- 台北市A級、台北市B級、新北市與內湖科技園區辦公室皆維持穩定

❖ 議價空間率

- 台北市A級、B級與內湖科技園區辦公室維持穩定
- 新北市辦公室擴大

❖ 空置率

- 台北市B級、新北市與內湖科技園區辦公室下降
- 台北市A級辦公室維持穩定



敬請指教!



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