

國泰房地產指數季報

2012年第4季 記者會

2013/1/25



**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

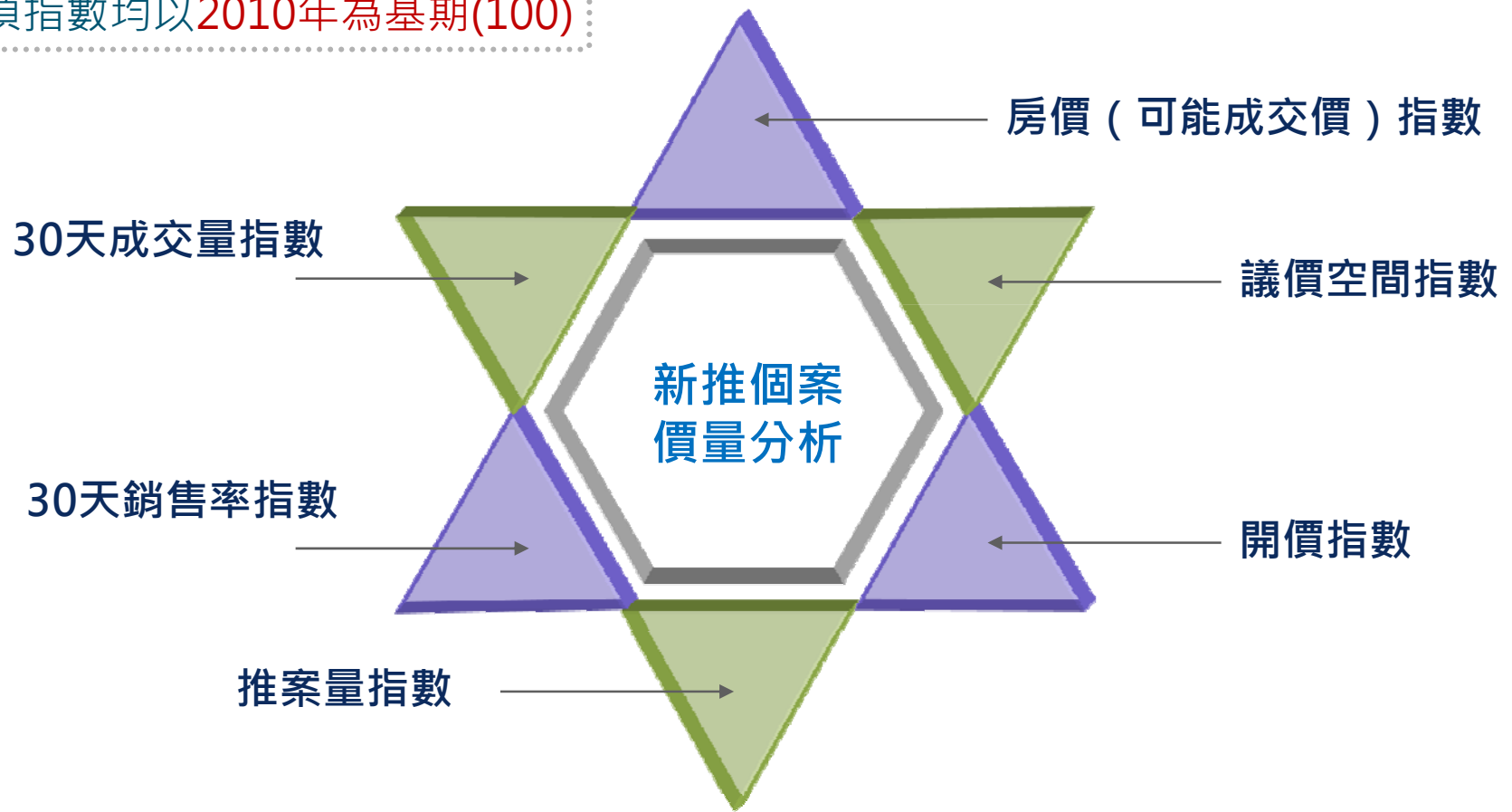
全國(六大都會區)、台北市、新北市、桃竹地區、台中市、台南市、高雄市

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	275	15,740	14%	3,037	90%	53%	65	1,617	27.5
	(-5.2%)	(-7.3%)	(13.6%)	(7.8%)	(4.5%)	(-2.7%)	(-8.8%)	(-1.5%)	(7.8%)
	《2.6%》	《15.2%》	《33.0%》	《42.6%》	《6.1%》	《-14.9%》	《-3.4%》	《9.3%》	《20.4%》
台北市	38	1,457	15%	633	100%	84%	50	3,484	94.0
	(11.8%)	(102.9%)	(0.4%)	(67.9%)	(5.8%)	(5.5%)	(-5.7%)	(7.7%)	(10.6%)
	《11.8%》	《39.7%》	《56.1%》	《11.9%》	《0.8%》	《0.7%》	《-21.3%》	《-21.3%》	《2.2%》
新北市	55	4,255	13%	865	98%	47%	54	1,961	46.0
	(14.6%)	(-9.5%)	(11.7%)	(14.6%)	(0.8%)	(-0.8%)	(14.5%)	(40.5%)	(41.5%)
	《10.0%》	《15.7%》	《-2.9%》	《20.0%》	《1.5%》	《-24.3%》	《2.4%》	《8.9%》	《15.0%》
桃竹 地區	64	3,494	19%	455	85%	43%	66	1,135	22.0
	(-15.8%)	(-36.5%)	(17.6%)	(-49.9%)	(-5.2%)	(-26.1%)	(-5.8%)	(-23.9%)	(-7.4%)
	《-11.1%》	《-20.1%》	《84.4%》	《10.4%》	《5.3%》	《-24.5%》	《-9.1%》	《-16.3%》	《10.0%》
台中市	34	2,807	11%	503	87%	87%	69	1,581	20.9
	(-24.4%)	(20.3%)	(1.0%)	(65.4%)	(23.2%)	(-13.4%)	(-5.8%)	(-5.0%)	(-6.9%)
	《-20.9%》	《17.7%》	《28.7%》	《141.4%》	《41.4%》	《22.6%》	《4.5%》	《43.6%》	《13.9%》
台南市	28	852	10%	83	9%	64%	63	828	13.3
	(16.7%)	(-8.1%)	(5.1%)	(-17.9%)	(-78.7%)	(16.8%)	(-5.9%)	(-8.9%)	(-13.0%)
	《-3.4%》	《2.5%》	《23.7%》	《5.5%》	《-72.4%》	《42.8%》	《-2.8%》	《-3.8%》	《-5.2%》
高雄市	56	2,875	14%	498	84%	0%	83	1,766	26.4
	(-11.1%)	(3.0%)	(66.8%)	(34.1%)	(20.9%)	--	(-17.5%)	(-1.3%)	(8.8%)
	《40.0%》	《112.3%》	《32.8%》	《248.0%》	《100.5%》	--	《1.9%》	《25.3%》	《23.2%》

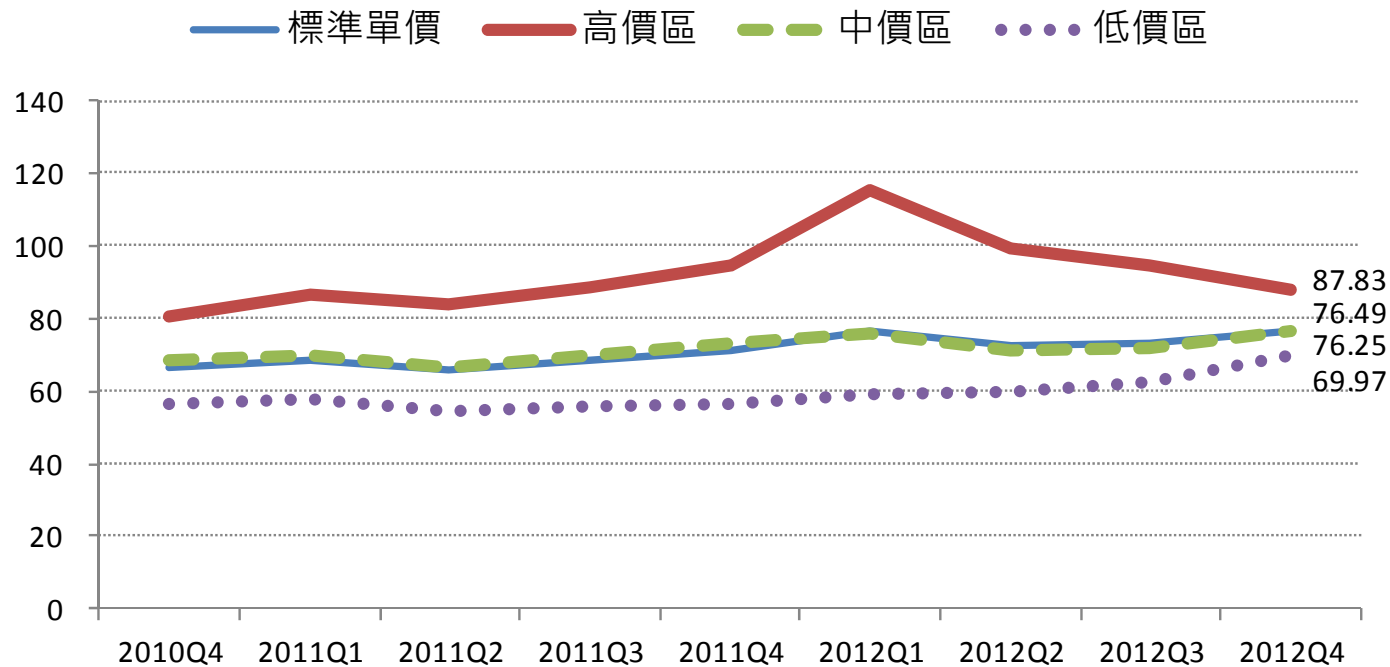
各地區價量狀況

	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	76.49	14.56%	1,457	14.94%	內湖區、中山區、 中正區
新北市	40.39	18.22%	4,255	13.51%	淡水區、三重區、 新莊區
桃竹 地區	19.23	13.59%	3,494	18.91%	桃園市、中壢市、 竹北市
台中市	17.63	13.35%	2,807	10.76%	西屯區、南屯區、 北屯區
台南市	13.09	17.10%	852	10.16%	安南區、永康區、 東區、南區
高雄市	16.06	21.73%	2,875	14.23%	鼓山區、左營區、 三民區
全國	26.37	16.57%	15,740	14.30%	--

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	%
10110	全國	93	12,124,443	5,945	14.01	821	1,610	17.25
10111		85	8,666,657	4,875	14.52	708	1,512	15.25
10112		97	9,574,493	4,920	14.44	709	1,617	17.04
10110	北市	14	2,116,610	502	16.35	82	2,629	16.53
10111		17	2,317,434	580	16.85	98	4,036	11.76
10112		7	1,896,390	375	10.11	38	4,420	16.24
10110	新北	23	4,701,274	2,315	11.61	257	2,138	20.05
10111		15	2,051,770	1,041	15.11	157	1,820	15.99
10112		17	1,899,568	899	16.54	149	1,863	16.13
10110	桃竹	16	917,899	879	13.72	121	1,115	15.67
10111		22	1,500,813	1,303	21.62	282	1,105	11.66
10112		26	2,134,385	1,312	19.69	260	1,474	14.12
10110	台中	11	2,412,000	1,056	8.94	94	1,268	13.23
10111		11	947,000	905	9.63	87	1,485	13.25
10112		12	1,669,000	846	14.24	119	1,637	13.61
10110	台南	9	342,660	322	10.50	33	800	16.28
10111		9	326,640	341	9.54	32	860	19.19
10112		10	156,150	189	10.73	20	788	14.72
10110	高雄	20	1,634,000	871	26.76	234	1,599	17.08
10111		11	1,523,000	705	7.28	52	2,155	24.30
10112		25	1,819,000	1,299	9.59	123	1,623	23.45

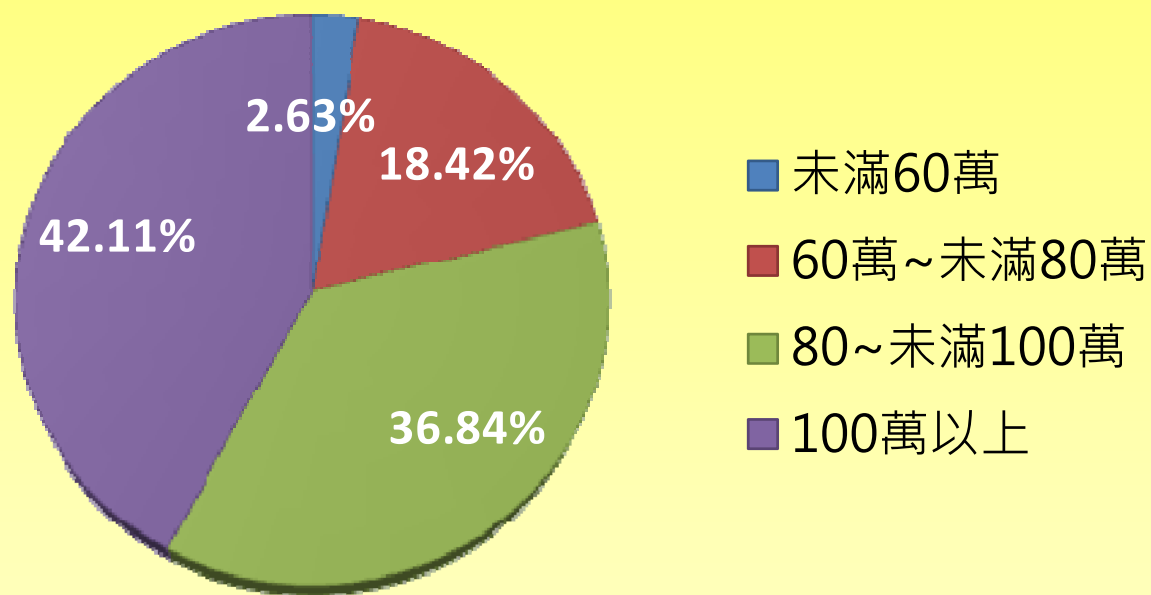
台北市區位價格



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

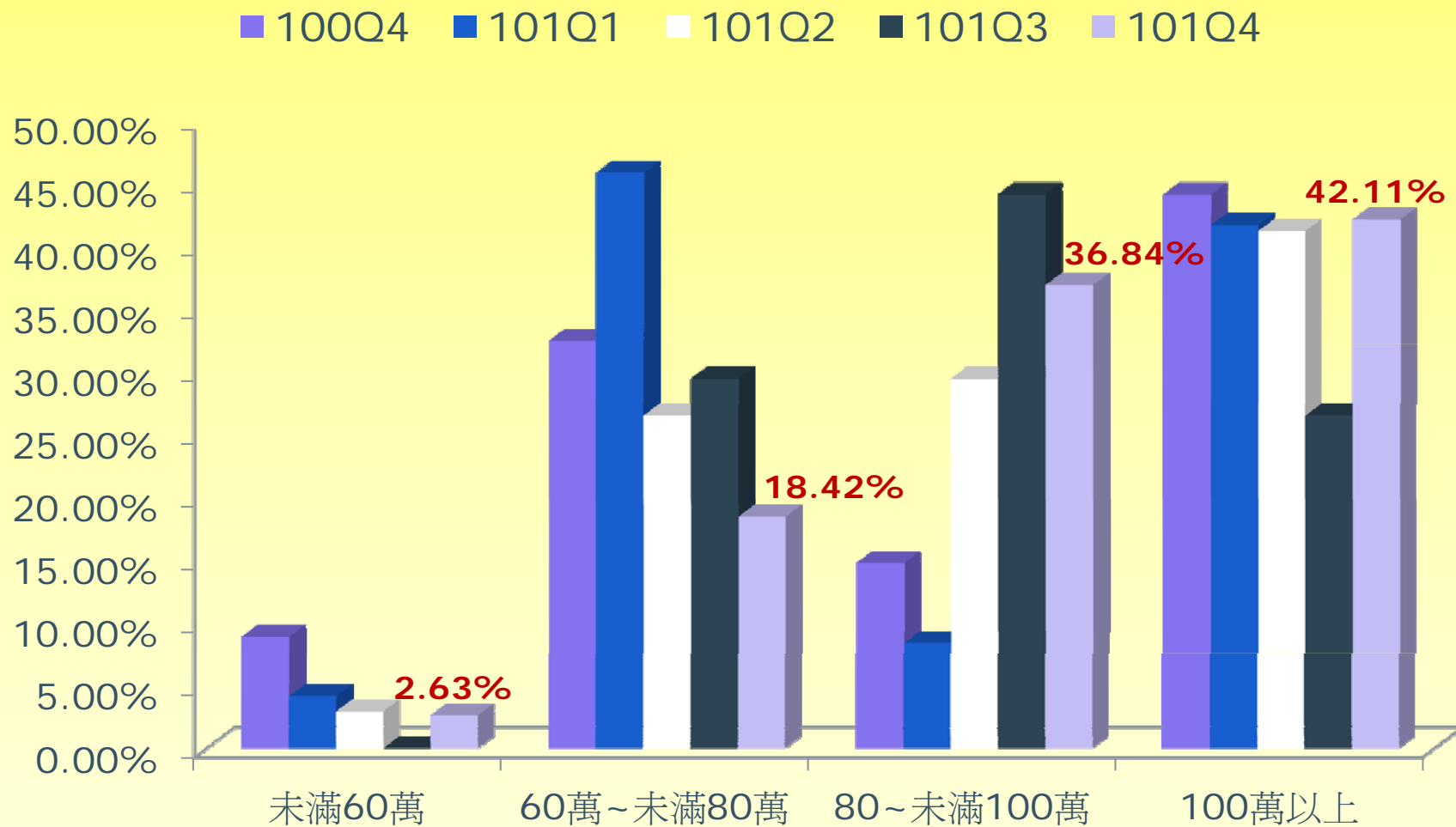
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	87.83 萬元/坪	-7.38%	-6.99%
中價區	76.25 萬元/坪	5.99%	3.99%
低價區	69.97 萬元/坪	11.91%	24.28%

台北市推案價格比例



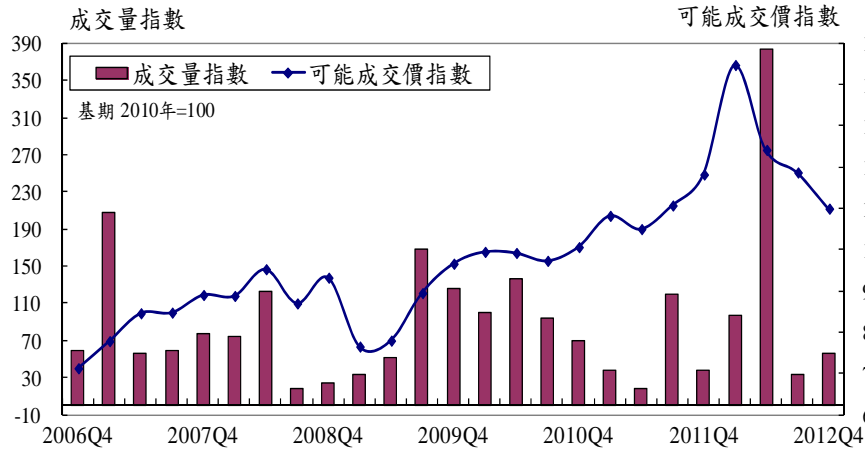
單位:萬元/坪	時間	60萬以下	60~80萬	80~100萬	100萬以上	總計
台北市	101Q4	1	7	14	16	38
	101Q3	0	10	15	9	34

台北市推案價格歷史分布

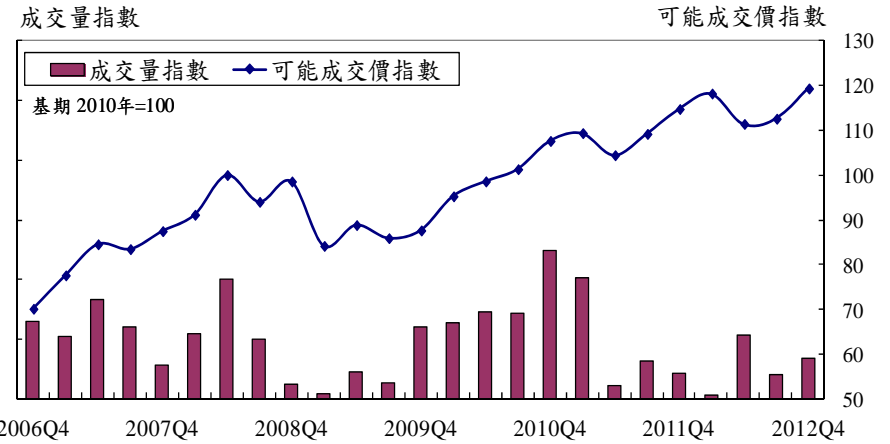


台北市區位成交量

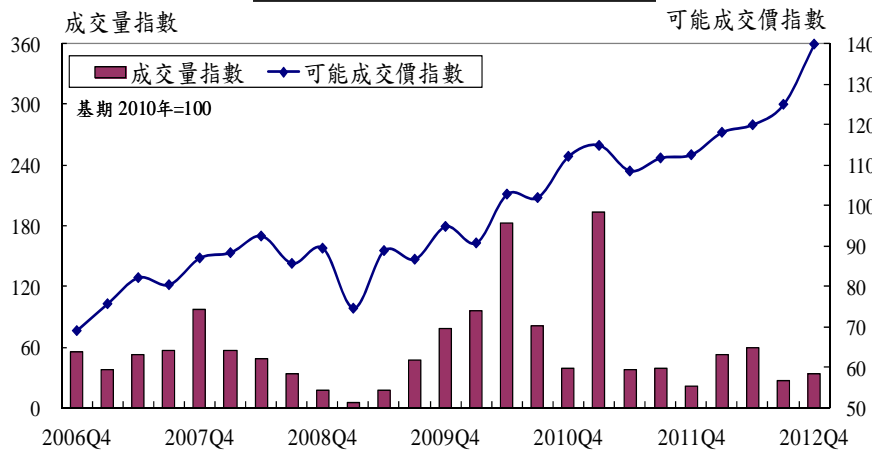
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)

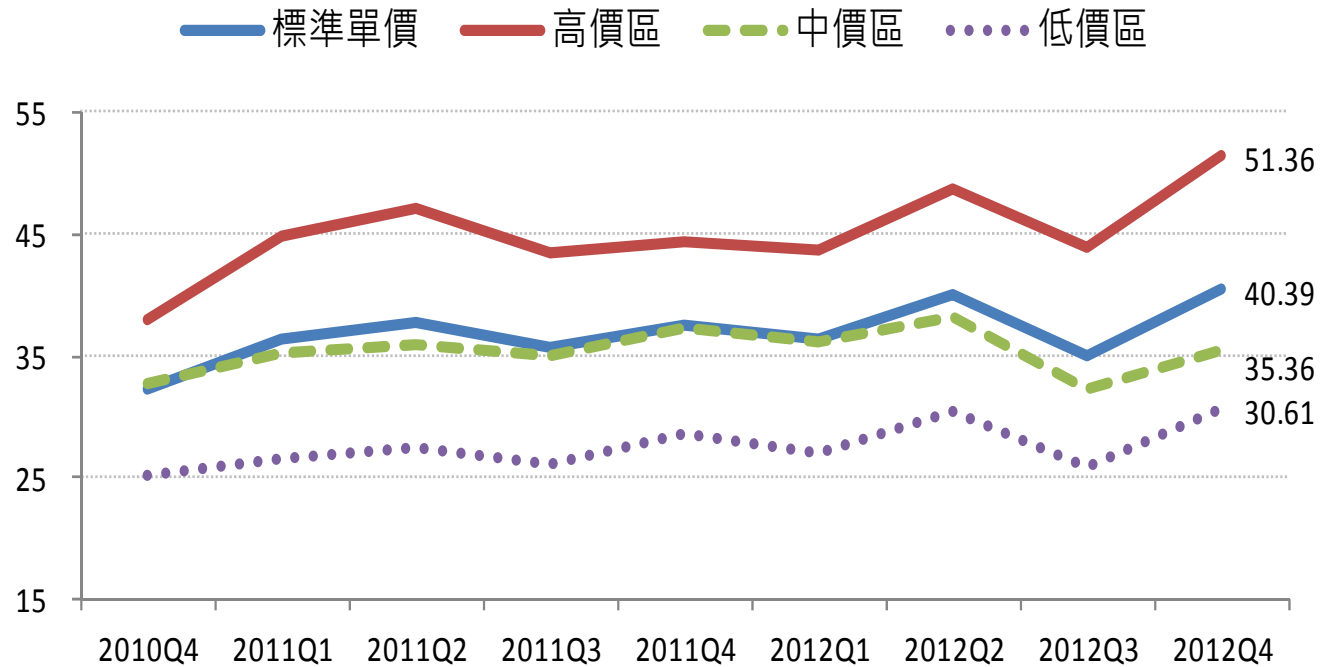


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	55.74	68.13%	49.64%
中價區	41.71	70.12%	61.68%
低價區	33.35	22.44%	58.66%

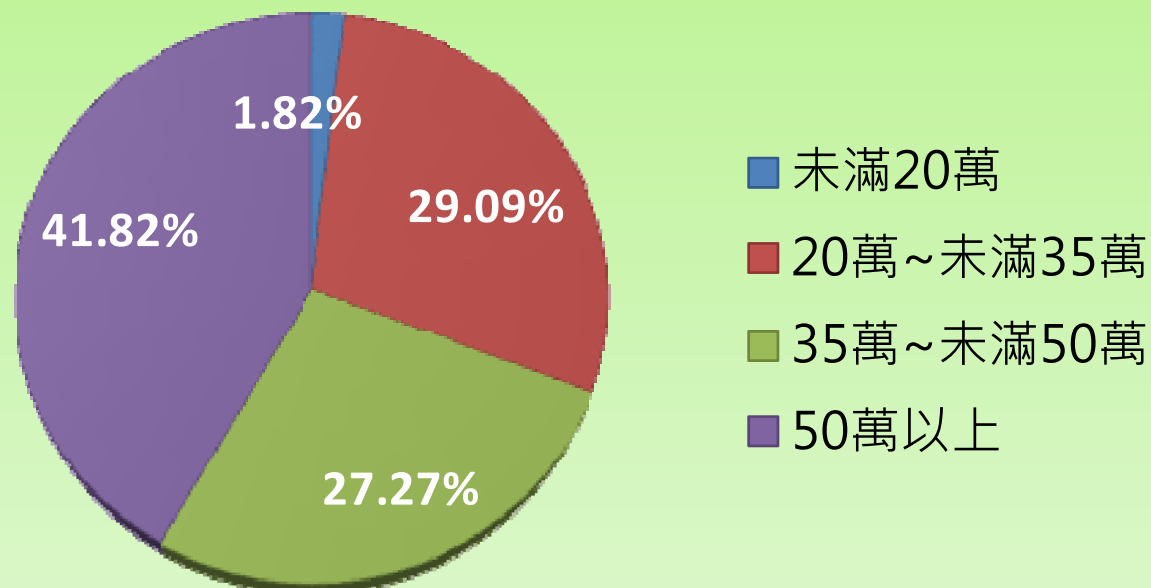
新北市區位價格



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

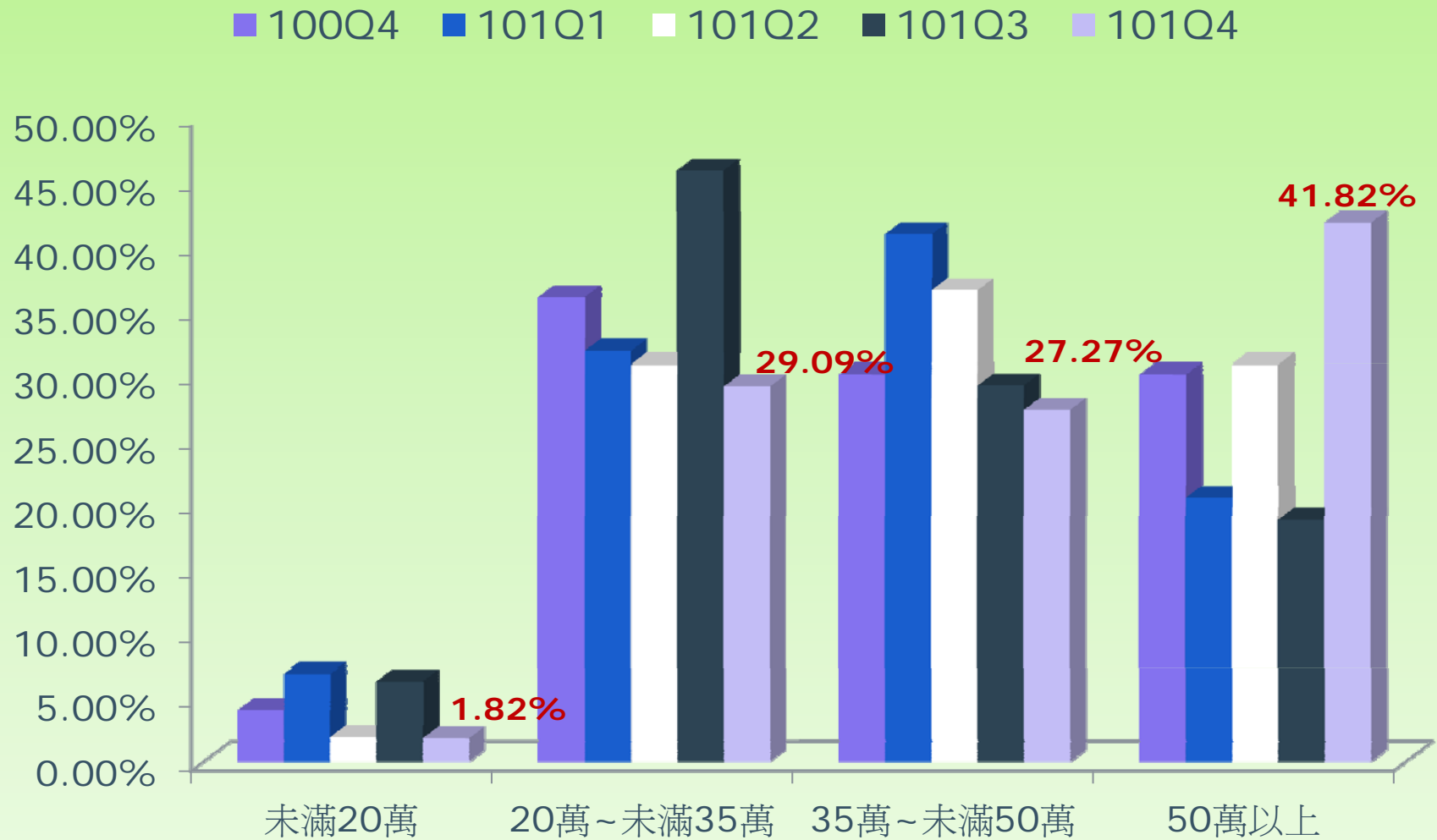
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	51.36 萬元/坪	16.97%	15.55%
中價區	35.36 萬元/坪	9.82%	-5.19%
低價區	30.61 萬元/坪	18.15%	7.03%

新北市價格推案比例



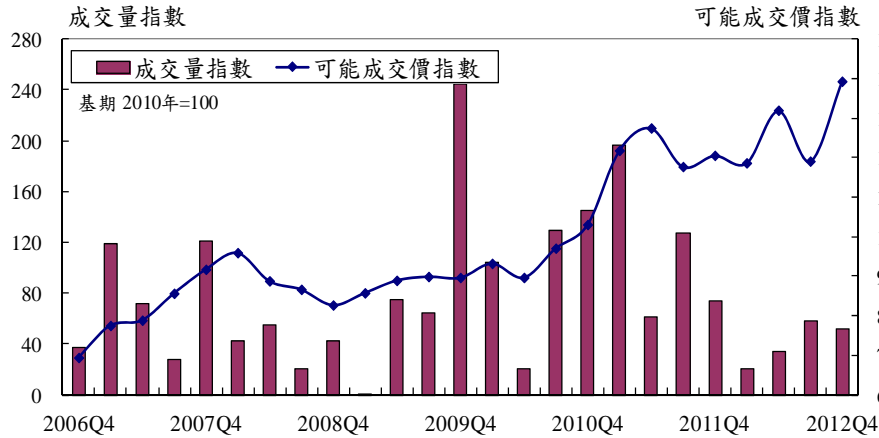
單位:萬元/坪	時間	20萬以下	20~35萬	35~50萬	50萬以上	總計
新北市	101Q4	1	16	15	23	55
	101Q3	3	22	14	9	48

新北市推案價格歷史分布

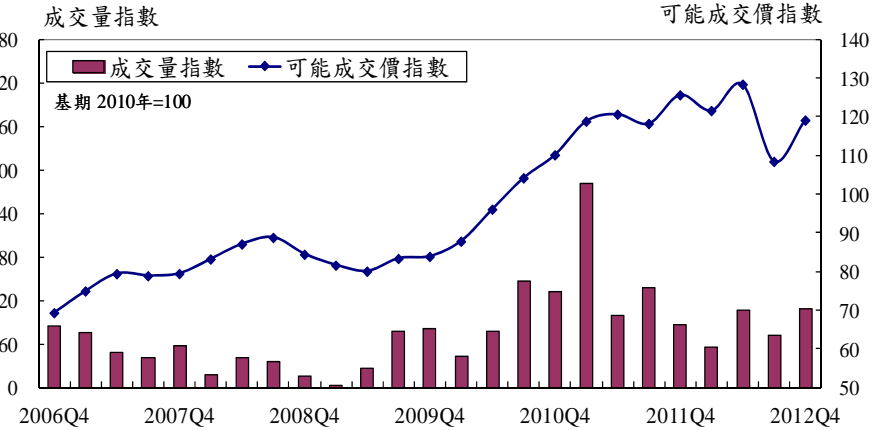


新北市區位成交量

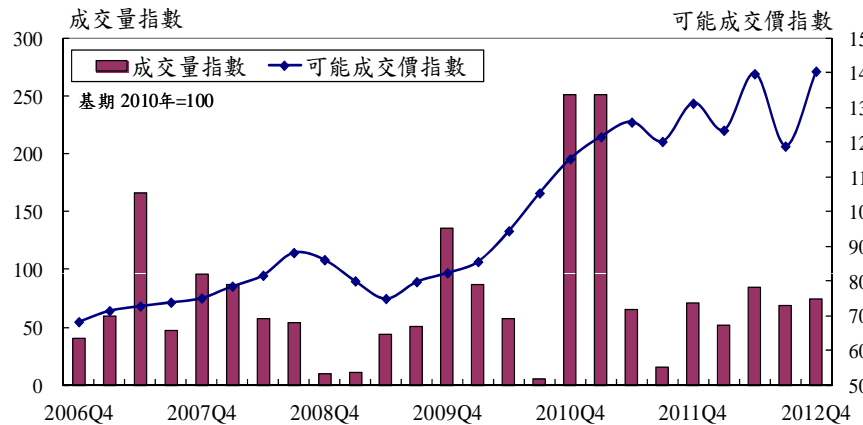
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

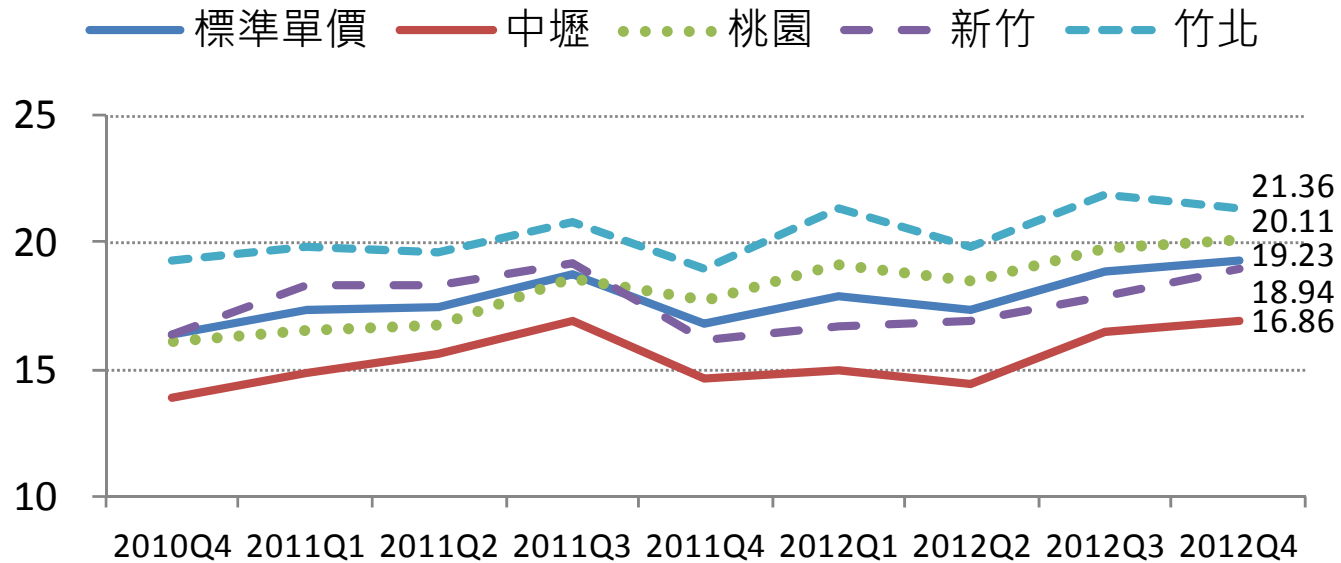


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



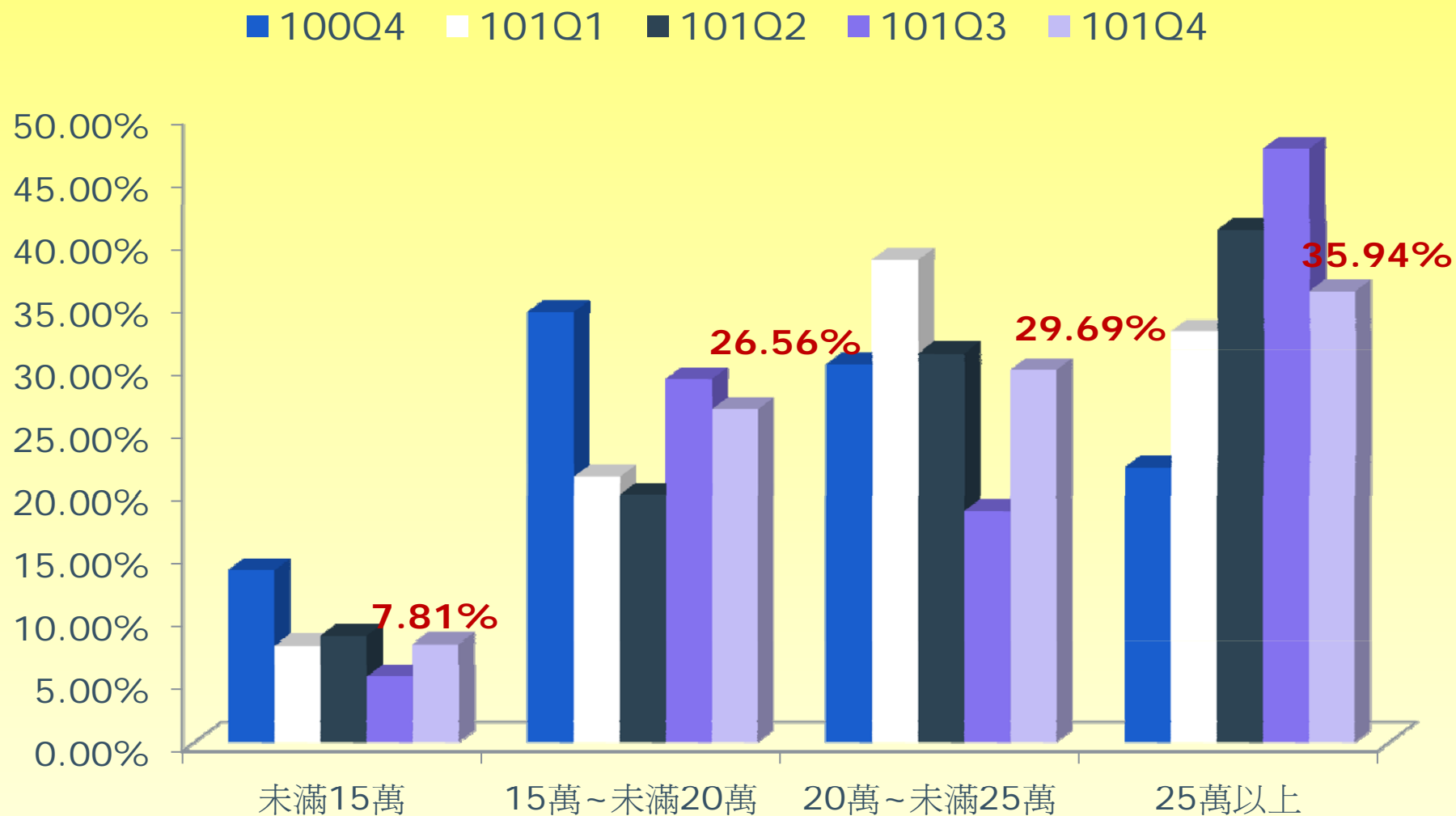
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	52.32	-10.75%	-29.19%
中價區	109.30	49.87%	24.94%
低價區	73.92	7.10%	4.51%

桃竹地區區位價格



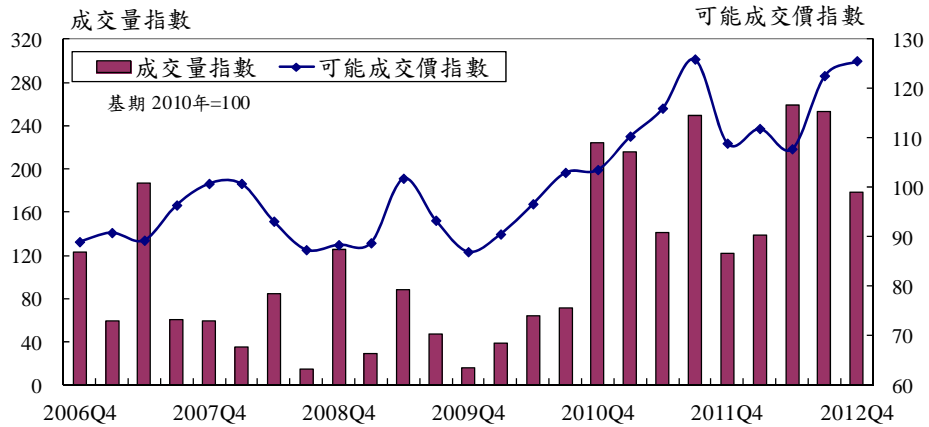
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
中壢	16.86 萬元/坪	2.45%	15.31%
桃園	20.11 萬元/坪	1.50%	13.20%
新竹	18.94 萬元/坪	6.12%	17.16%
竹北	21.36 萬元/坪	-2.18%	12.64%

桃竹地區推案價格歷史分布



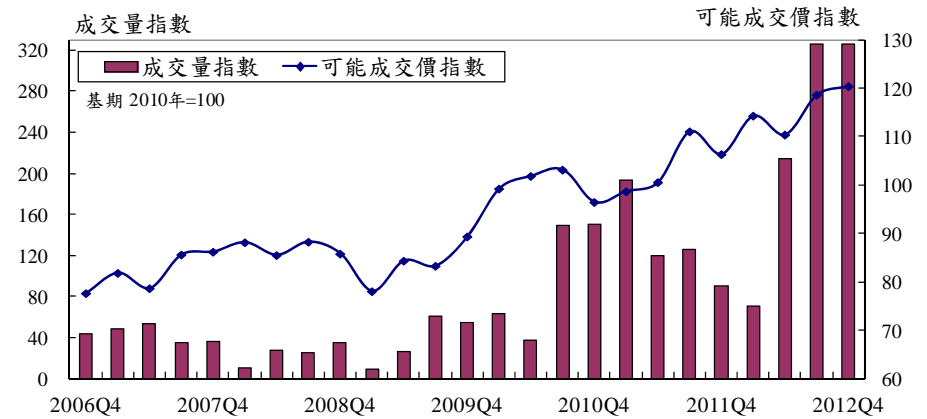
中壢、桃園成交量

中壢市價量指數趨勢圖(季)



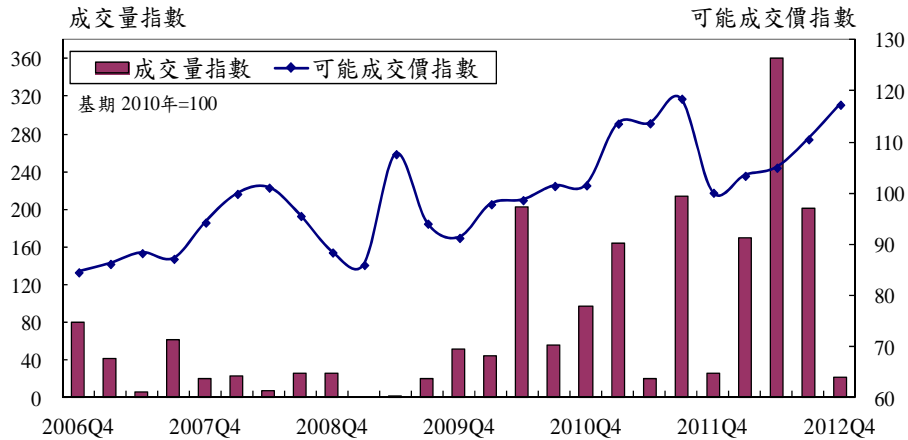
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
中壢	178.38	-29.63%	46.80%
桃園	325.78	0.13%	259.98%

桃園市價量指數趨勢圖(季)



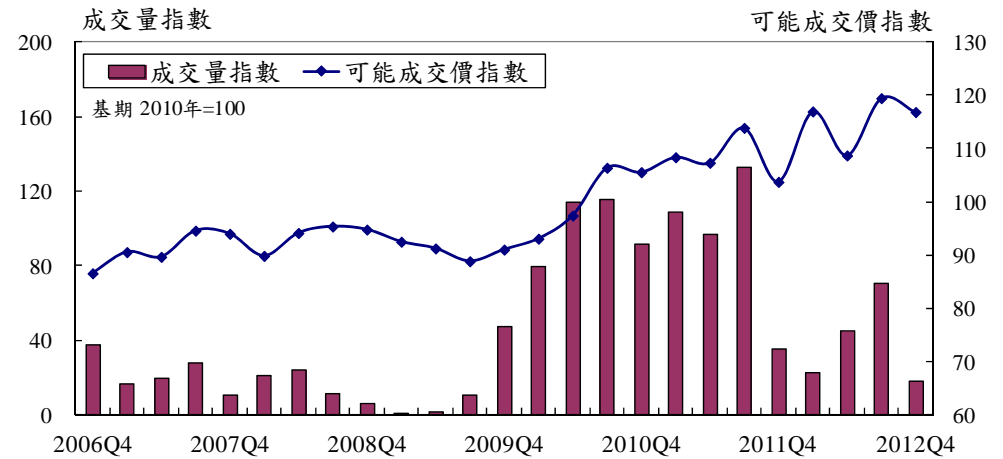
新竹、竹北成交量

新竹市價量指數趨勢圖(季)

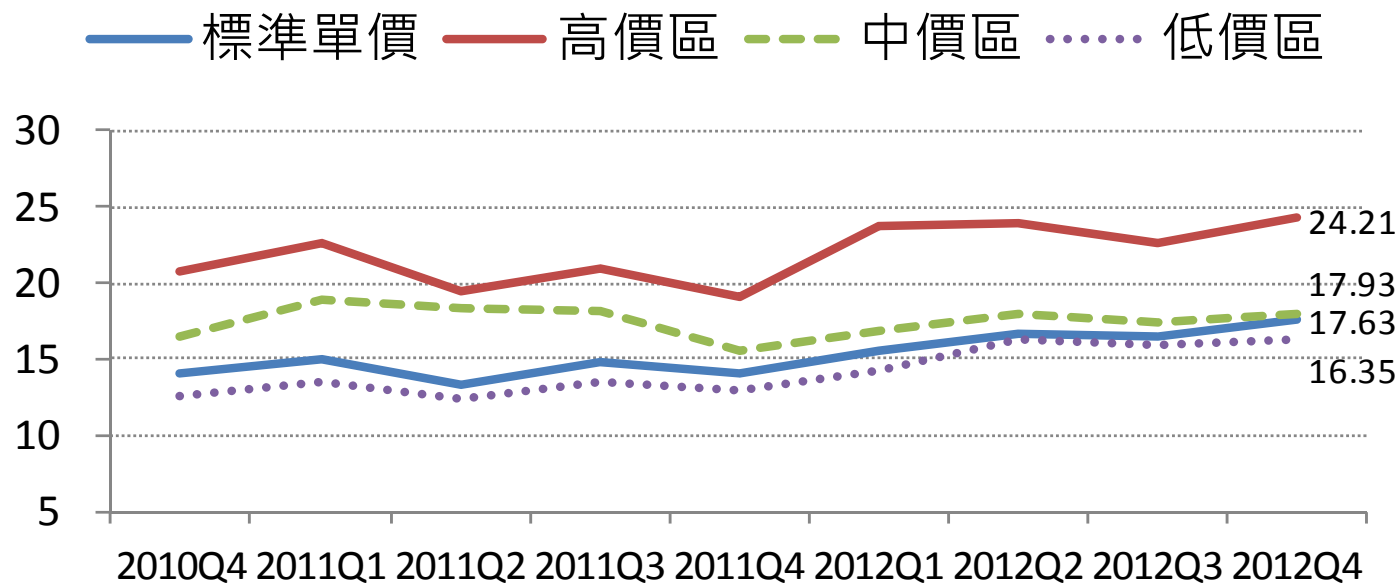


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
新竹	22.38	-88.85%	-13.05%
竹北	17.76	-74.91%	-49.92%

竹北市價量指數趨勢圖(季)



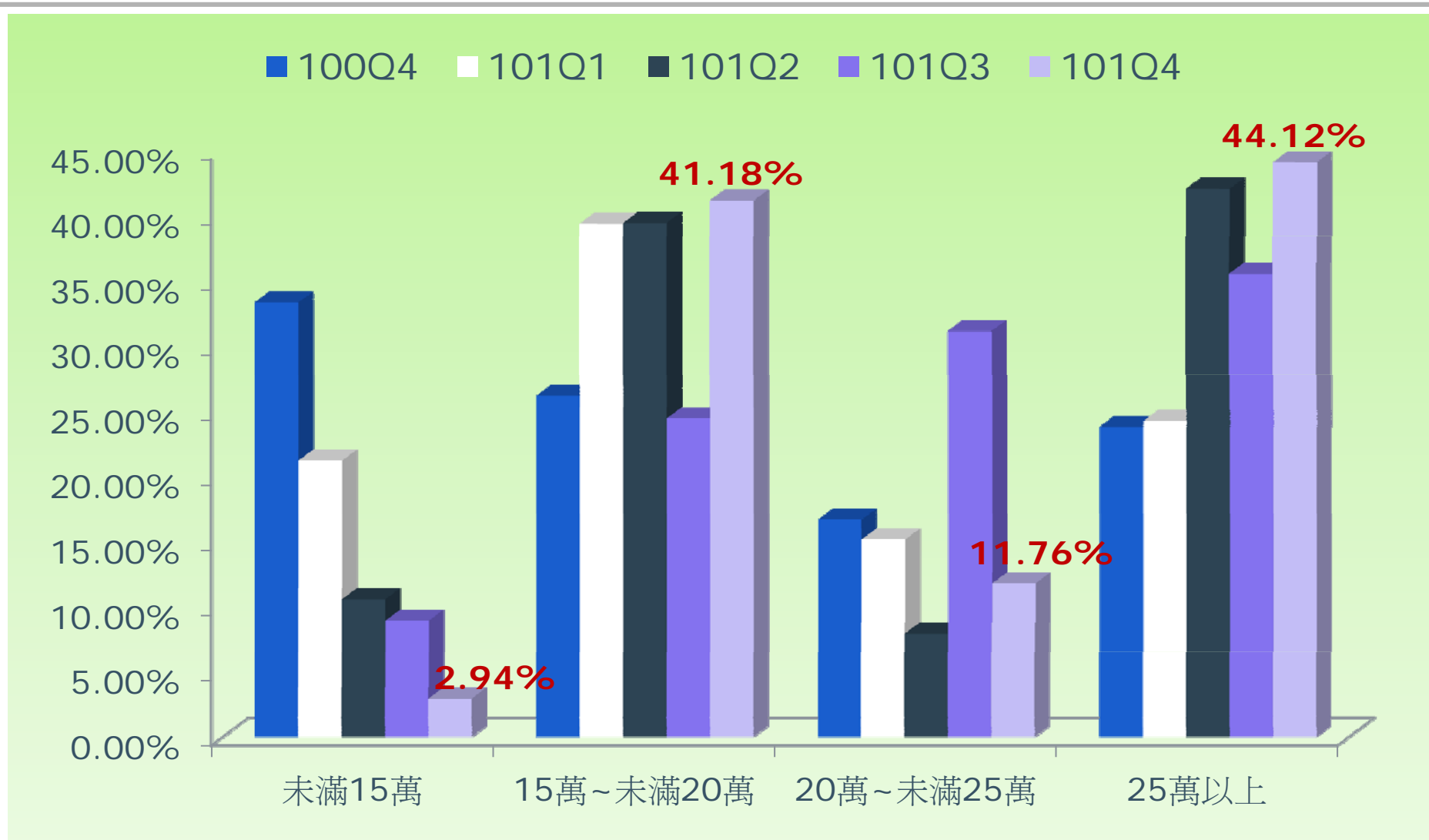
台中市區位價格



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

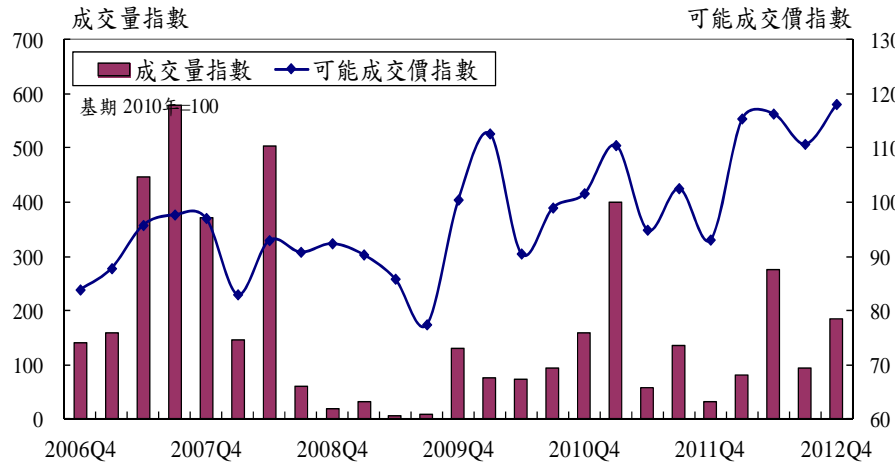
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	24.21 萬元/坪	6.64%	26.85%
中價區	17.93 萬元/坪	3.54%	15.11%
低價區	16.35 萬元/坪	3.07%	26.66%

台中市推案價格歷史分布

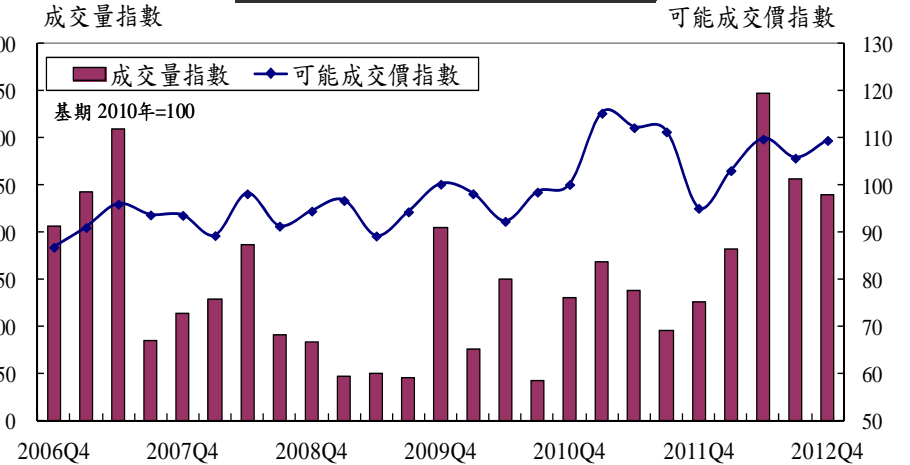


台中市區位成交量

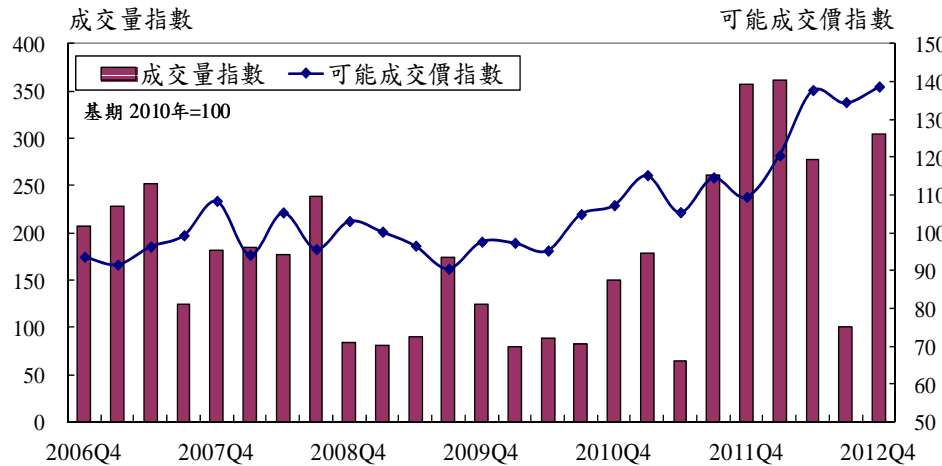
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)

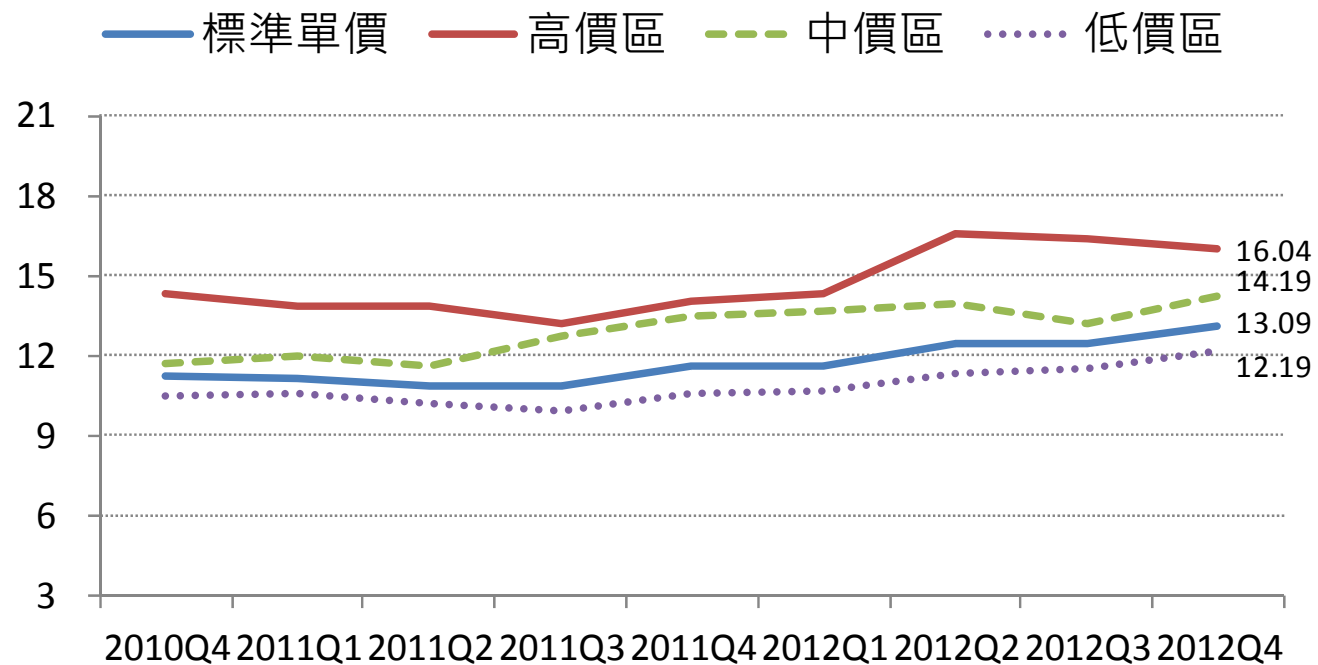


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	185.86	94.95%	486.58%
中價區	240.43	-6.38%	91.40%
低價區	304.18	202.87%	-14.87%

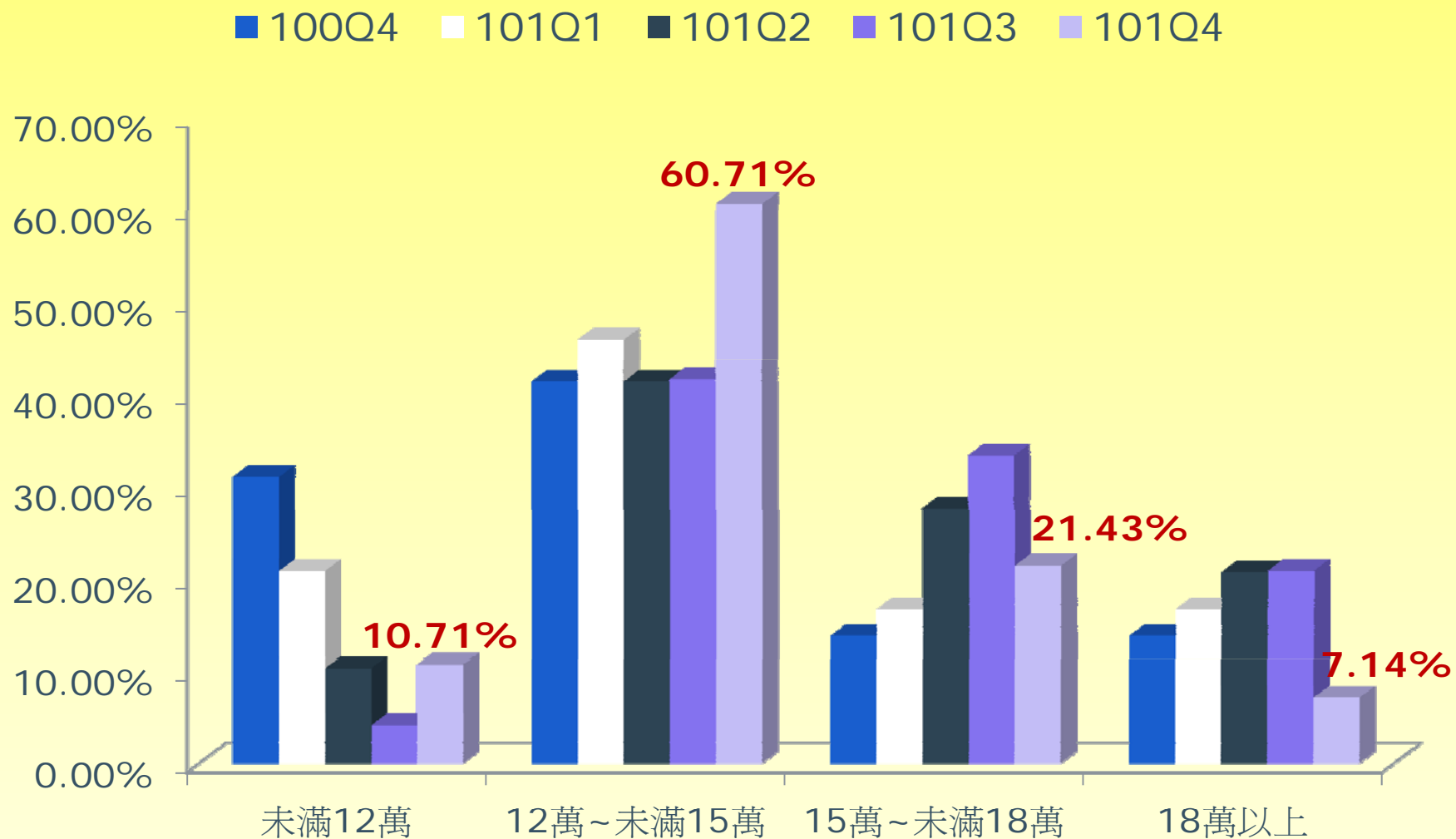
台南市區位價格



高價區	中西區、東區
中價區	北區、南區、安平
低價區	其他地區

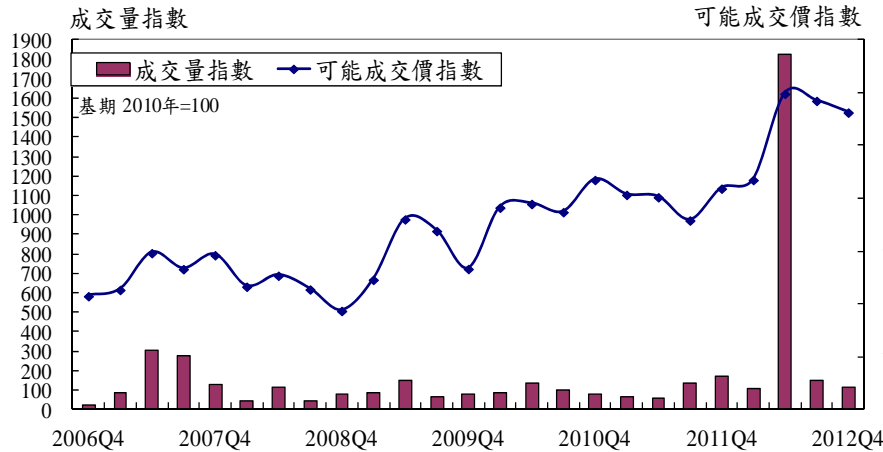
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	16.04 萬元/坪	-1.86%	14.12%
中價區	14.19 萬元/坪	7.26%	5.41%
低價區	12.19 萬元/坪	6.14%	15.45%

台南市推案價格歷史分布

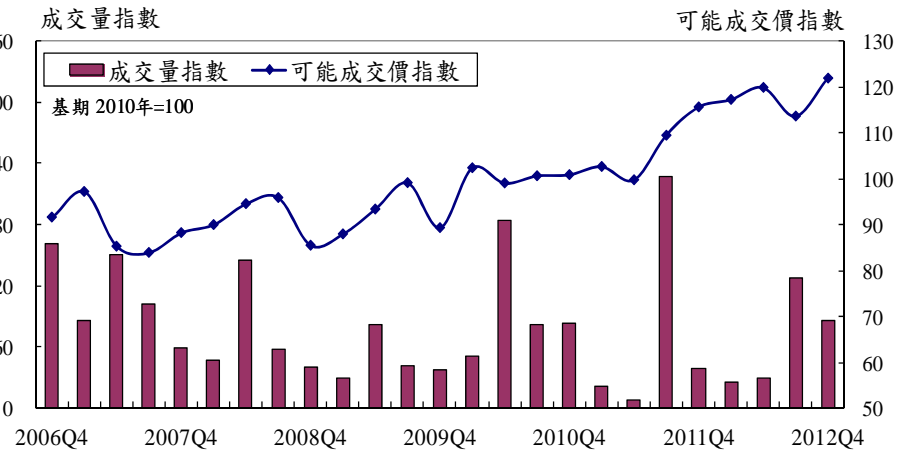


台南市區成交量

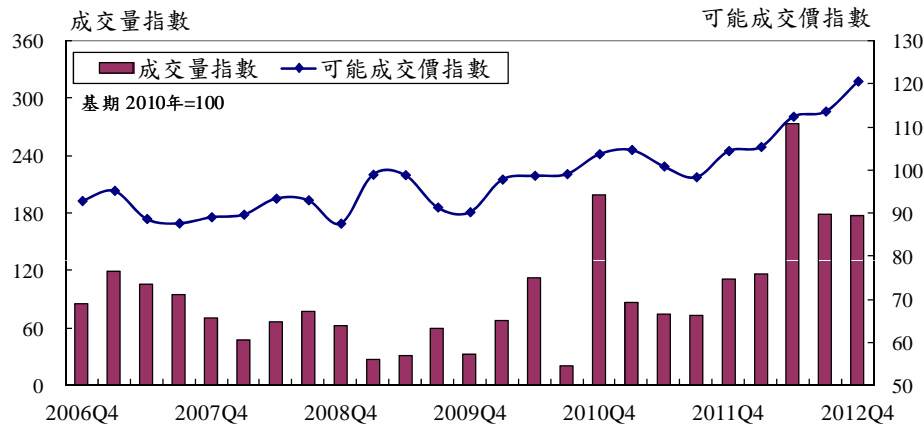
台南市高價區價量指數趨勢圖(季)



台南市中價區價量指數趨勢圖(季)



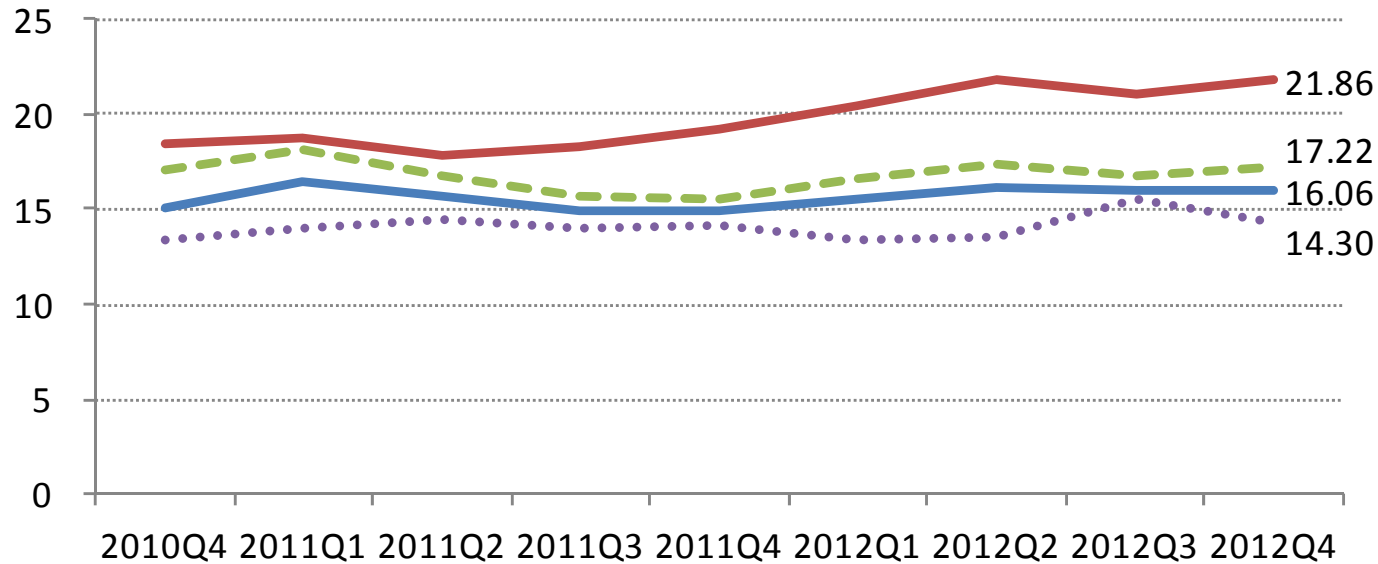
台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	115.27	-24.90%	-32.66%
中價區	85.46	-33.16%	115.98%
低價區	177.18	-0.63%	59.13%

高雄市區位價格

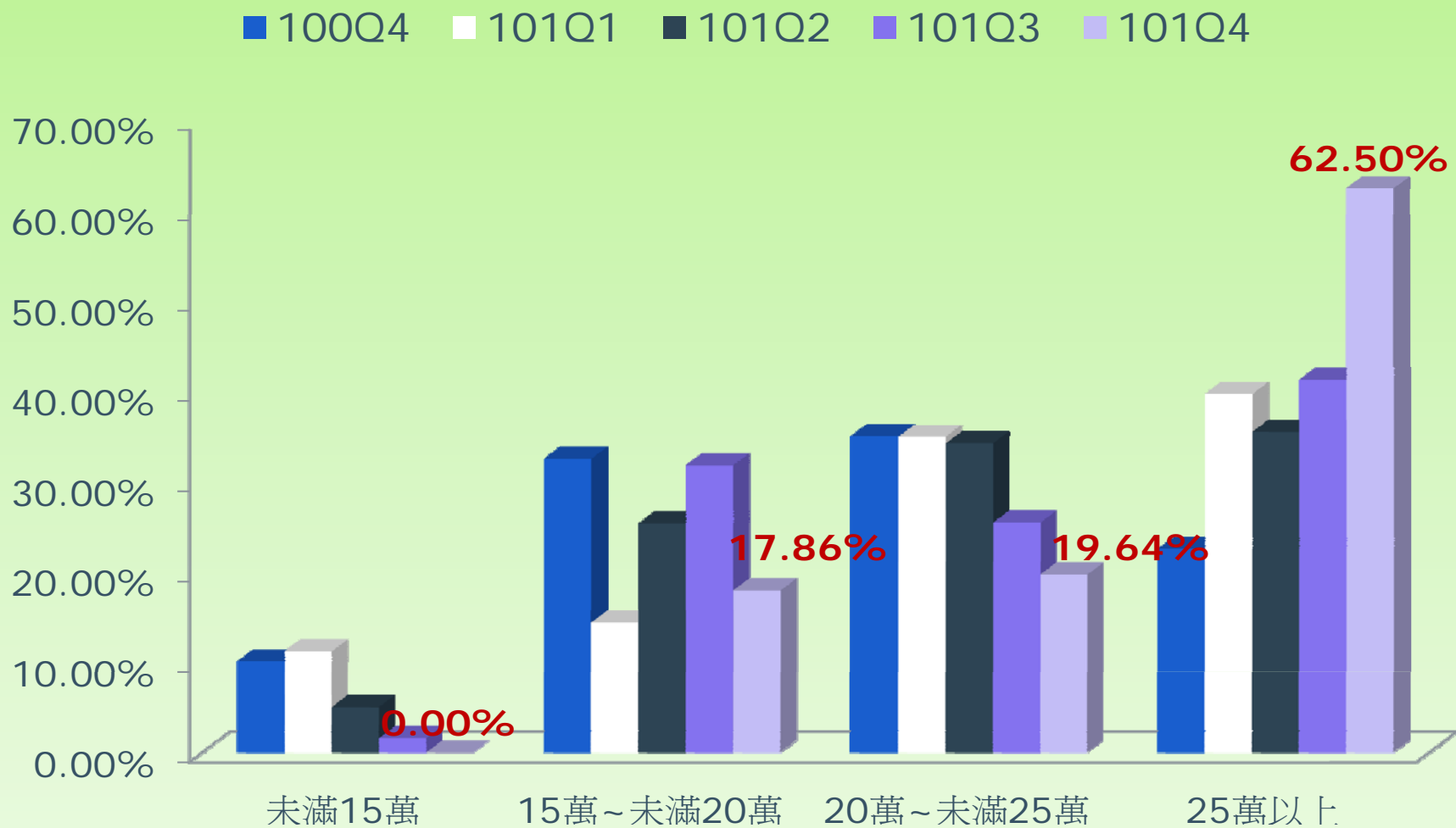
— 標準單價 — 高價區 - - - 中價區 ····· 低價區



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

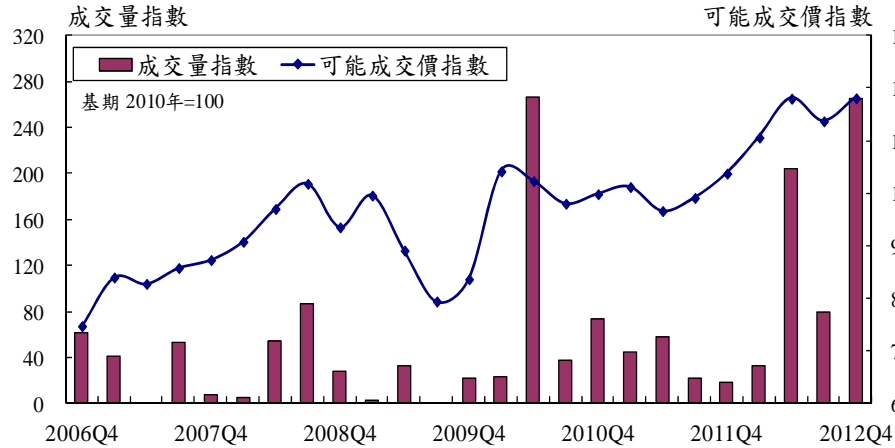
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	21.86 萬元/坪	3.85%	13.79%
中價區	17.22 萬元/坪	2.52%	11.12%
低價區	14.30 萬元/坪	-7.54%	0.54%

高雄市推案價格歷史分布

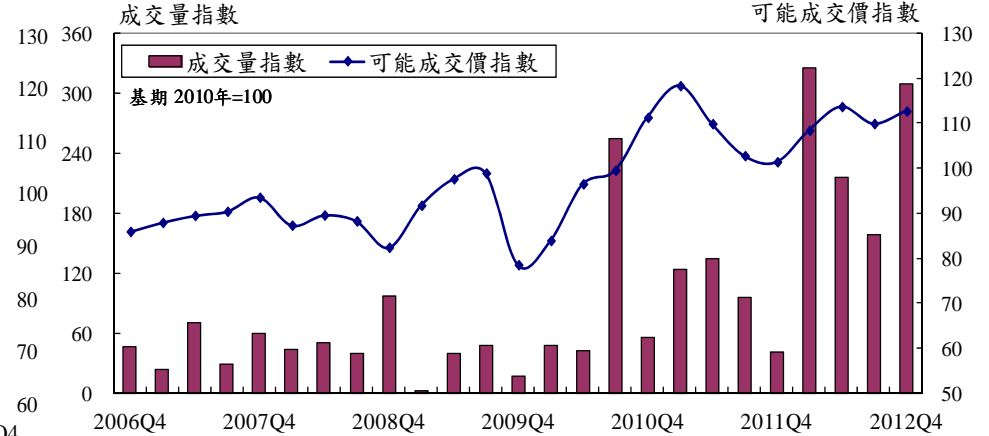


高雄市區位成交量

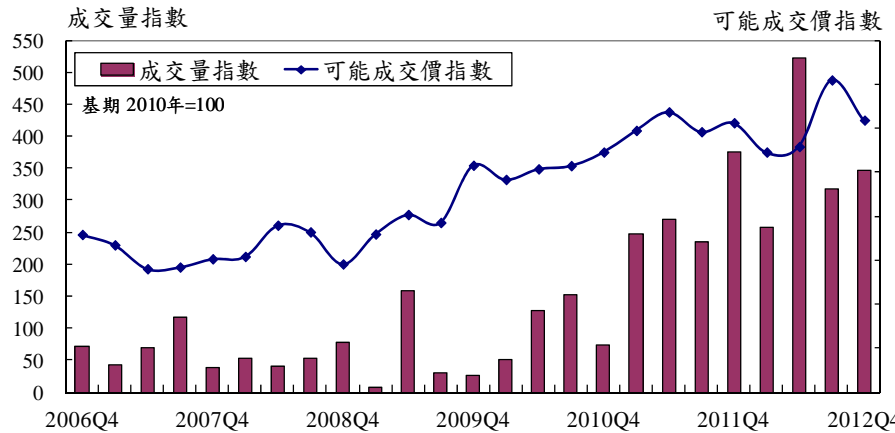
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



高雄市中價區價量指數趨勢圖(季)

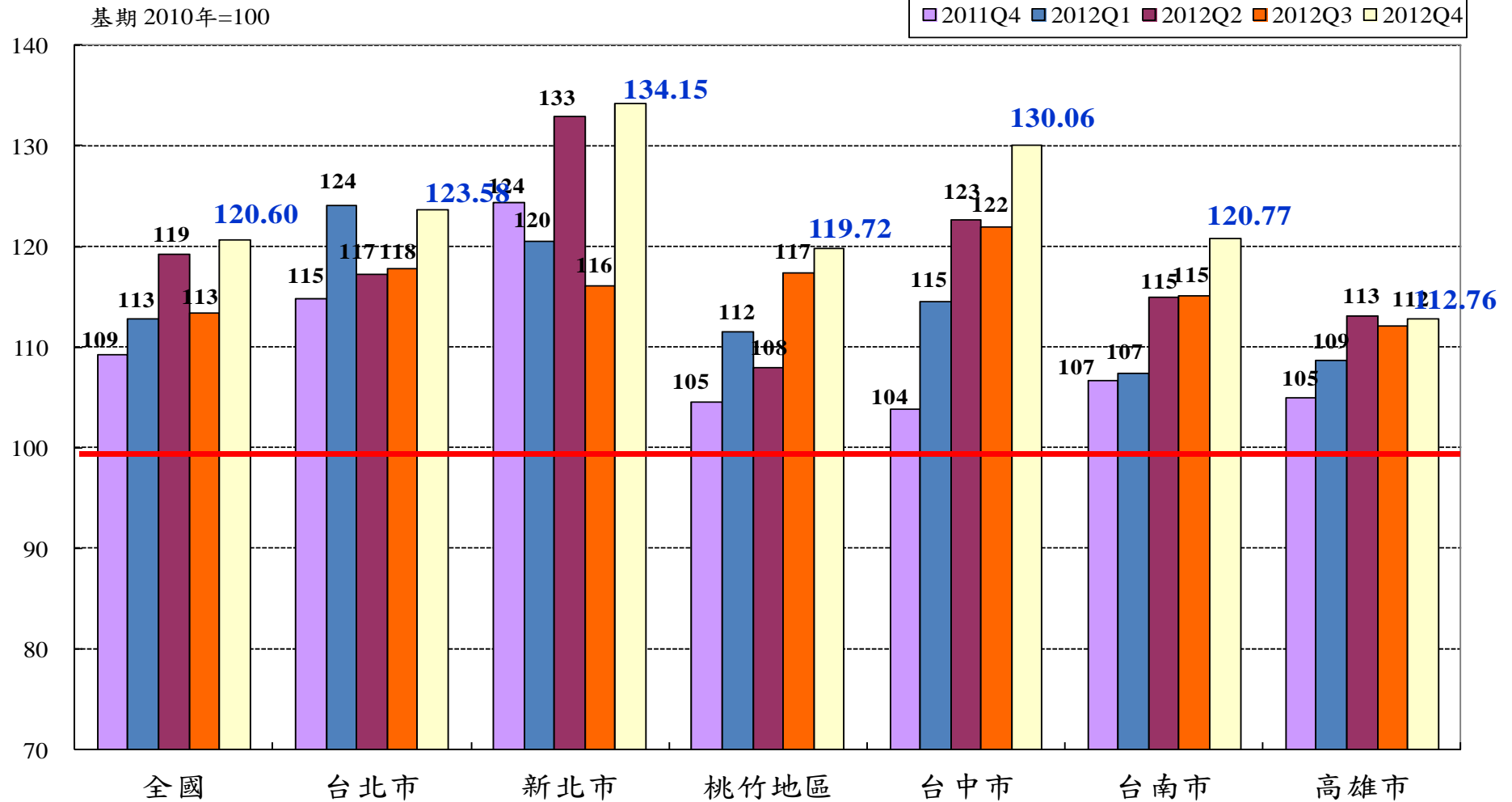


高雄市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	265.10	232.83%	1339.16%
中價區	308.72	94.64%	650.39%
低價區	346.22	8.81%	-7.87%

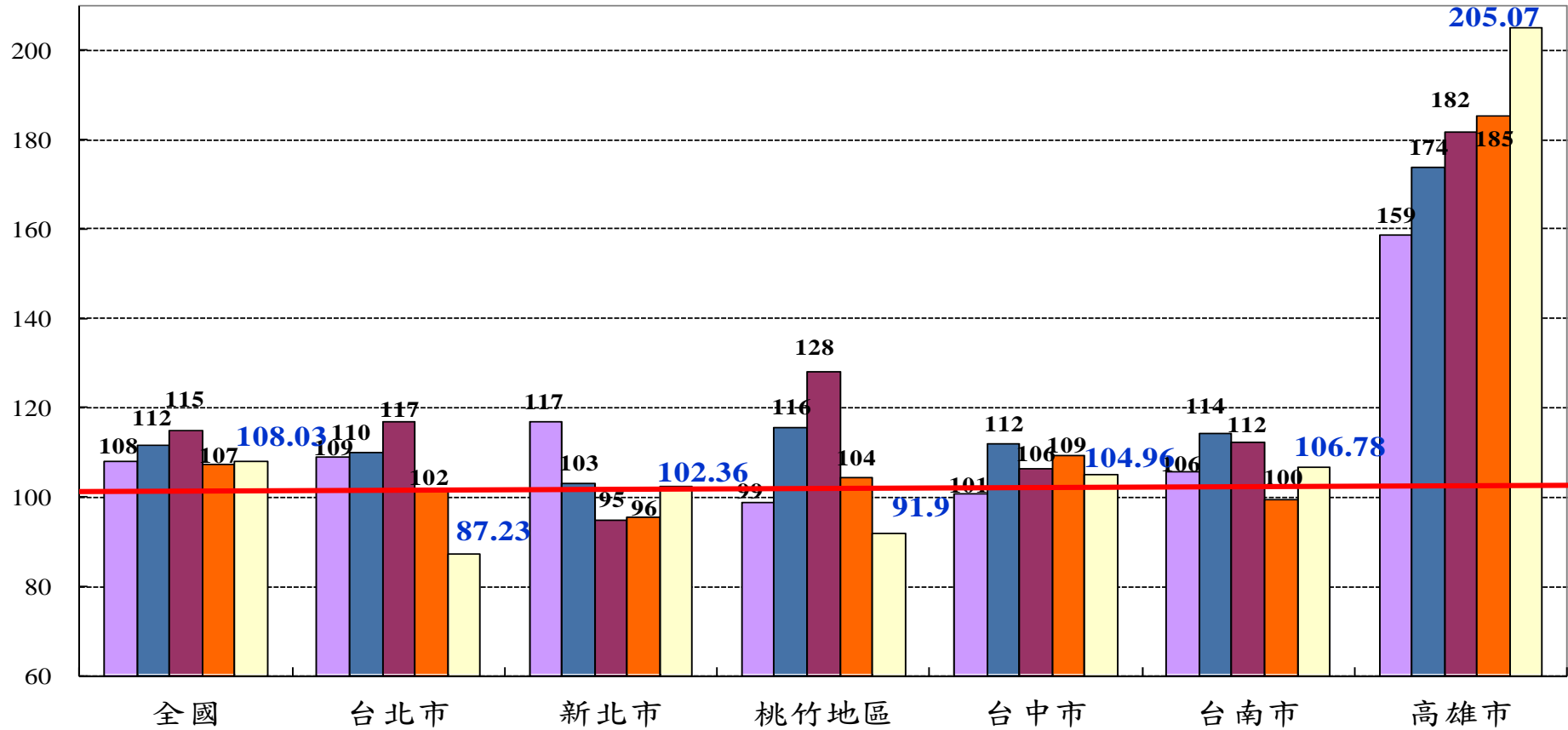
可能成交價指數圖



議價空間率指數圖

基期 2010年=100

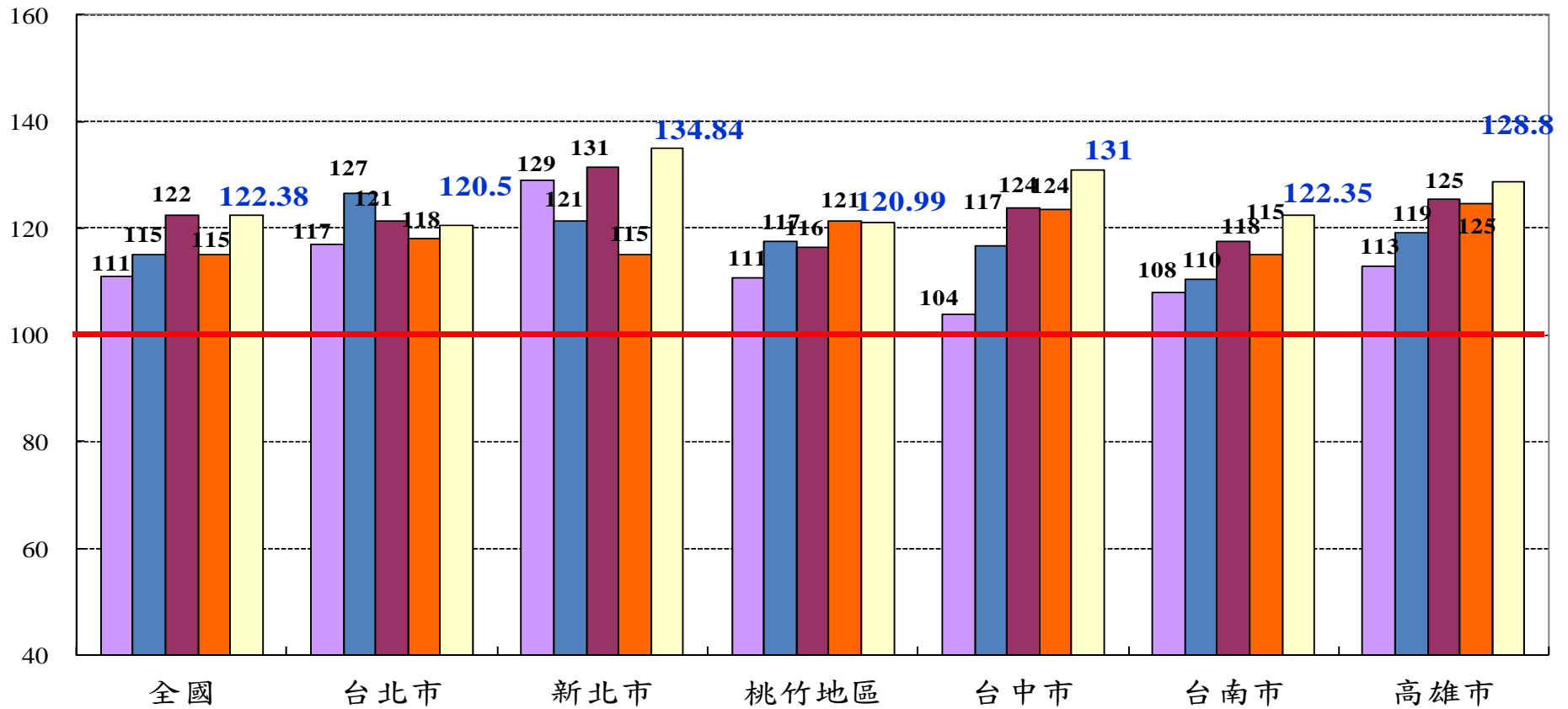
2011Q4 2012Q1 2012Q2 2012Q3 2012Q4



開價指數圖

基期 2010年=100

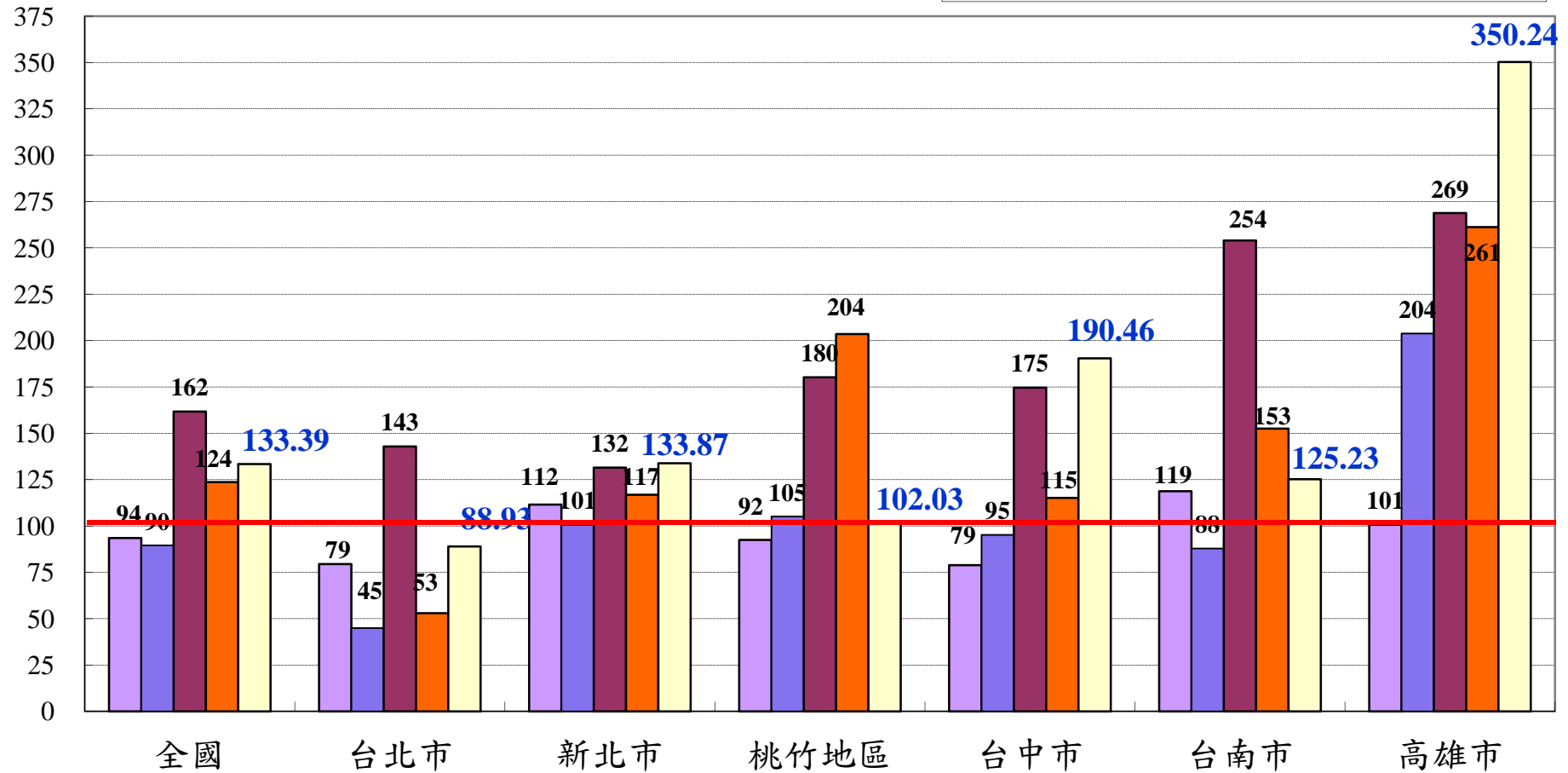
2011Q4 2012Q1 2012Q2 2012Q3 2012Q4



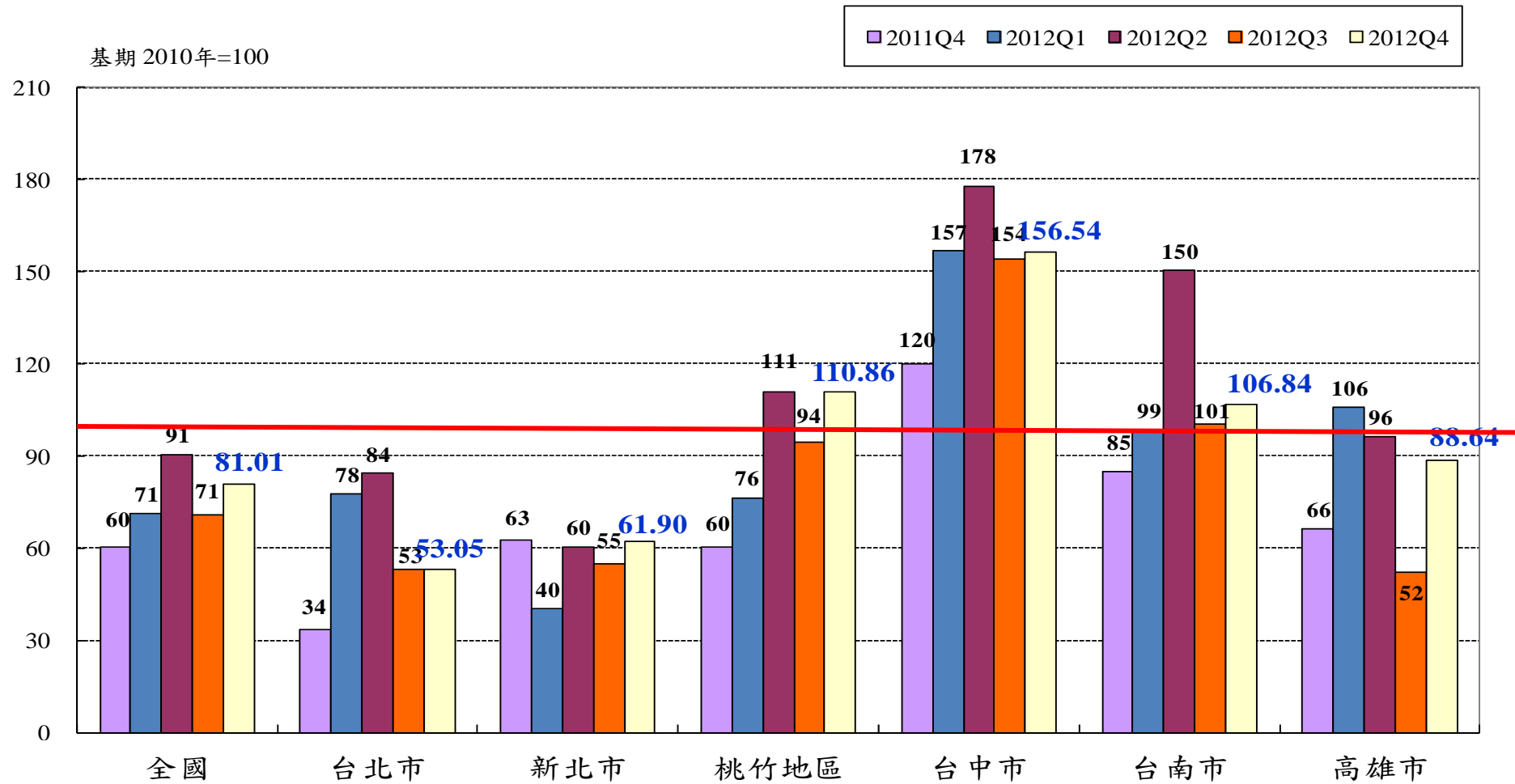
推案量指數圖

基期 2010年=100

2011Q4 2012Q1 2012Q2 2012Q3 2012Q4



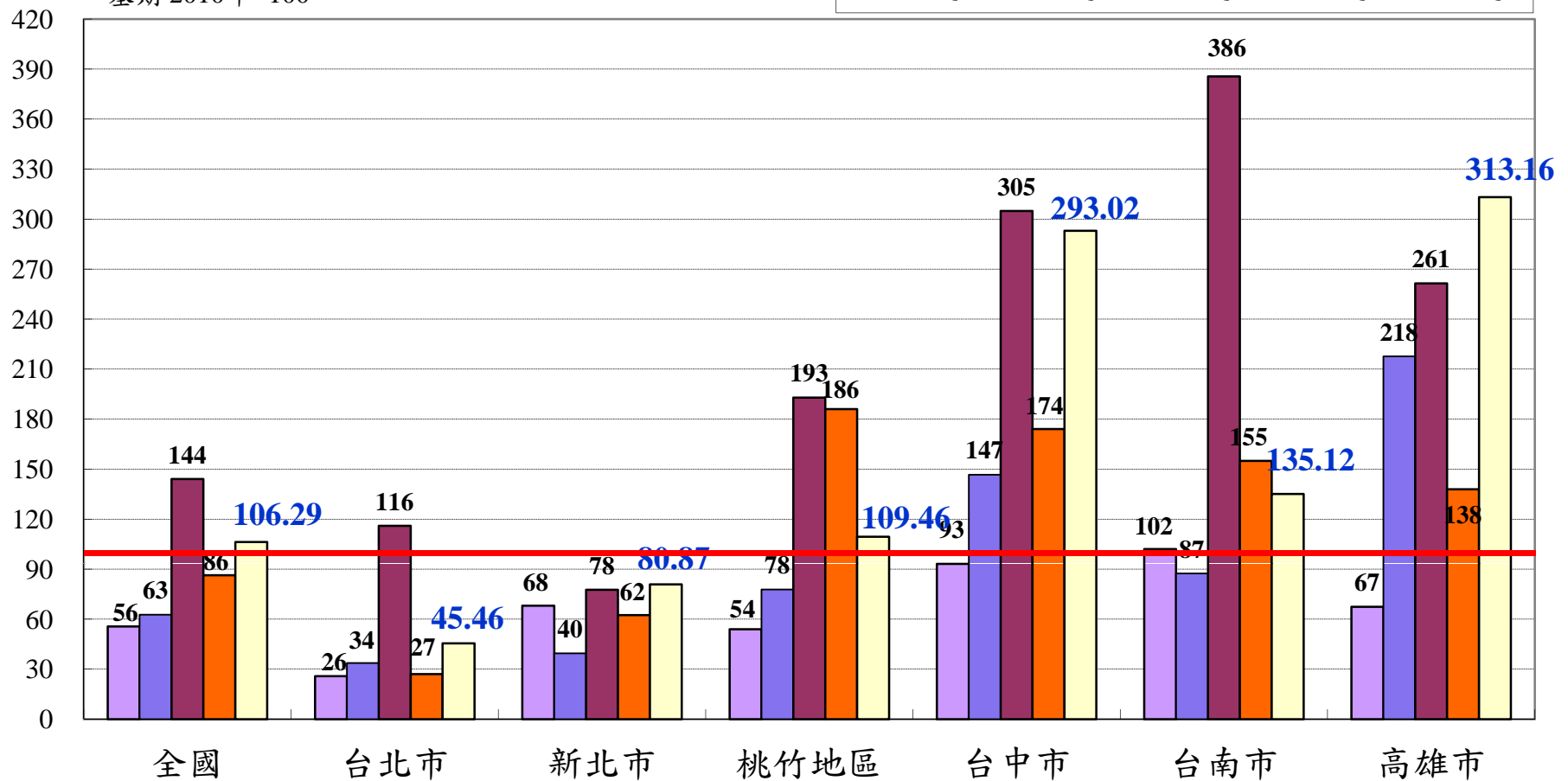
30天銷售率指數圖



30天成交量指數圖

基期 2010年=100

2011Q4 2012Q1 2012Q2 2012Q3 2012Q4



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	120.60	26.37 萬元/坪	6.32%(+++)	10.39%(+++)
議價空間率	108.03	16.57%	0.71%(Δ)	-0.10%(Δ)
開價	122.38	31.61萬元/坪	6.47%(+++)	10.36%(++)
推案量	133.39	3,037 億元	7.82%(Δ)	42.63%(+)
30天銷售率	81.01	14.30%	14.21%(+)	33.94%(++)
30天成交量	106.29	--	23.15%(Δ)	91.04%(+)

國泰全國房地產指數，相較上一季為**價漲量穩**，相較去年同季為**價量俱增**。本季在**開價大幅上調**，議價空間與推案量維持穩定下，銷售率則微幅擴大，市場呈現短期反彈格局。除年底季節性因素外，並無利多因素支撐，加上國內政治與經濟環境未見好轉氛圍下，推案規模仍以超過3,000億元的高檔案量，經由積極價格策略，創造出短期榮景。整體而言，本季房價的短期反彈與持續大規模推案，能否營造出市場新一波榮景，或成為加深市場後續發展壓力的隱憂，尚待未來一至兩季的結果來確認。

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	123.58	76.49 萬元/坪	4.97%(+)	7.60%(+)
議價空間率	87.23	14.56%	-14.30%(--)	-20.03%(---)
開價	120.50	89.53萬元/坪	1.99%(△)	3.01%(△)
推案量	88.93	633 億元	67.87%(+++)	11.90%(△)
30天銷售率	53.05	14.94%	0.00%(△)	57.68%(+)
30天成交量	45.46	--	67.86%(++)	76.44%(+)

國泰台北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為**價量俱增**，成交價微幅上漲，成交量小幅擴大。本季在**開價維持穩定**、**推案量大幅增加**與議價空間小幅降低下，銷售率則維持平穩。本季台北市新推個案市場轉為**短期反彈**，然而，**價格上漲以中價區與低價區較為明顯**，**高價區價格則呈現連三季下跌**，且跌幅不低，顯示比價效果或補漲效果是本季支撐房價的主要動能。整體而言，本季台北市仍處於**高檔盤整格局**，中低價區的短期反彈能否重新塑造高價區的價格支撐，為後續觀察市場的重點。

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	134.15	40.39 萬元/坪	15.58%(+++)	7.87%(+)
議價空間率	102.36	18.22%	7.08%(+)	-12.37%(--)
開價	134.84	49.39萬元/坪	17.29%(+++)	4.48%(Δ)
推案量	133.87	865 億元	14.56%(Δ)	19.98%(Δ)
30天銷售率	61.90	13.51%	13.03%(Δ)	-1.02%(Δ)
30天成交量	80.87	--	29.49%(Δ)	18.76%(Δ)

國泰新北市房地產指數相較上一季與去年同季均為**價漲量穩**，**成交價大幅上升**，**成交量維持穩定**。本季在**開價大幅上升**、推案量維持穩定與議價空間微幅增加下，銷售率則維持穩定。

本季新北市新推個案市場從上季價格明顯下跌轉為大幅上漲的劇烈震盪格局，整體市況仍處於高檔震盪結構。雖然短期價格明顯揚升，但房價年漲幅僅7.87%，本季上漲的價格主要為回補上季大幅跌價的空間。整體而言，新北市連續大幅度的推案，後續市場賣壓仍值得關注。

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	119.72	19.23 萬元/坪	1.98%(+)	14.50%(+++)
議價空間率	91.90	13.59%	-11.98%(--)	-6.83%(Δ)
開價	120.99	22.26萬元/坪	-0.20%(Δ)	13.18%(+++)
推案量	102.03	455 億元	-49.87%(--)	10.37%(Δ)
30天銷售率	110.86	18.91%	17.41%(+)	83.87%(+++)
30天成交量	109.46	--	-41.15%(--)	102.94%(++)

國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為價漲量縮，相較去年同季為價量俱增。成交價微幅上漲，成交量小幅萎縮。本季在開價維持穩定、推案量大幅縮減與議價空間小幅縮小下，銷售率則微幅提高。桃竹地區新推個案市場在連續兩季繁榮結構後，整體市況由熱轉溫，顯示近半年來持續進入的買盤力道已逐漸轉弱，整體而言，本季桃竹地區相對雙北市呈現價量背離，過去半年的大幅推案是否會引發後續賣壓，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	130.06	17.63 萬元/坪	6.70%(++)	25.28%(+++)
議價空間率	104.96	13.35%	-4.08%(-)	4.31%(Δ)
開價	131.00	20.35萬元/坪	6.00%(++)	26.08%(+++)
推案量	190.46	503 億元	65.45%(+++)	141.38%(+++)
30天銷售率	156.54	10.76%	1.75%(Δ)	30.35%(++)
30天成交量	293.02	--	68.34%(++)	214.63%(+++)

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**，**價格與成交量均小幅上漲**。本季在推案量大幅增加、開價小幅提高與議價空間微幅縮減下，銷售率則維持穩定。本季台中市新推個案市場經過上一季停頓觀望期後，**本季重回近一年來的擴張格局**，為各地區市況相對較熱絡地區，特別是房價**年漲幅高達25%**，**為各地區最高**。整體而言，本季台中市仍屬相對繁榮結構，但在其他地區多未能有效擴張的大環境下，後續能否持續一枝獨秀尚待觀察。

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	120.77	13.09 萬元/坪	4.95%(++)	13.19%(+++)
議價空間率	106.78	17.10%	7.31%(++)	1.14%(Δ)
開價	122.35	15.79萬元/坪	6.43%(+++)	13.45%(+++)
推案量	125.23	83 億元	-17.90%(-)	5.46%(Δ)
30天銷售率	106.84	10.16%	6.23%(Δ)	25.56%(+)
30天成交量	135.12	--	-12.79%(Δ)	32.42%(Δ)

國泰台南市房地產指數，相較上季與去年同季均為**價漲量穩**，成交價格小幅上揚，交易量則維持穩定。本季在議價空間小幅擴大、開價大幅調升與推案量微幅降低下，銷售率則維持穩定。本季台南市新推個案市場**延續上季的高檔盤整**，房價雖持續創新高，**高價區房價因個案區位差異因而有所變動**，**成交量亦持續萎縮**，屬中長期相對熱絡但力道逐漸略見趨緩。整體而言，台南市近一年持續擴張，市況短期內偏向穩定，後續成交量能否回升應是觀察重點。

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	112.76	16.06 萬元/坪	0.65%(△)	7.38%(++)
議價空間率	205.07	21.73%	10.71%(+)	29.27%(+++)
開價	128.80	20.51萬元/坪	3.35%(+)	14.13%(+++)
推案量	350.24	498 億元	34.07%(+++)	247.97%(+++)
30天銷售率	88.64	14.23%	69.40%(+++)	33.58%(+)
30天成交量	313.16	--	127.11%(++)	364.82%(+++)

國泰高雄市房地產指數，相較上季為**價穩量增**，相較去年同季為**價量俱增**。成交價維持穩定，成交量則小幅擴大。本季在開價、議價空間與推案量均微幅增加下，銷售率則大幅提升。高雄新推個案市場從上季的停滯格局，轉為**價格持平下的成交量擴張結構**，**低價區房價呈現下跌**，主要是受透天產品推案區位影響。整體而言，高雄市屬**中長期相對熱絡結構**，但近一年持續的大幅推案，也將對後市發展產生壓力。

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	0	3	0	1	0	7
台北市	1	2	0	3	0	2	8
新北市	3	-1	3	0	0	0	5
桃竹地區	1	2	0	-3	1	-2	-1
台中市	2	1	2	3	0	2	10
台南市	2	-2	3	-1	0	0	2
高雄市	0	-1	1	1	3	2	6

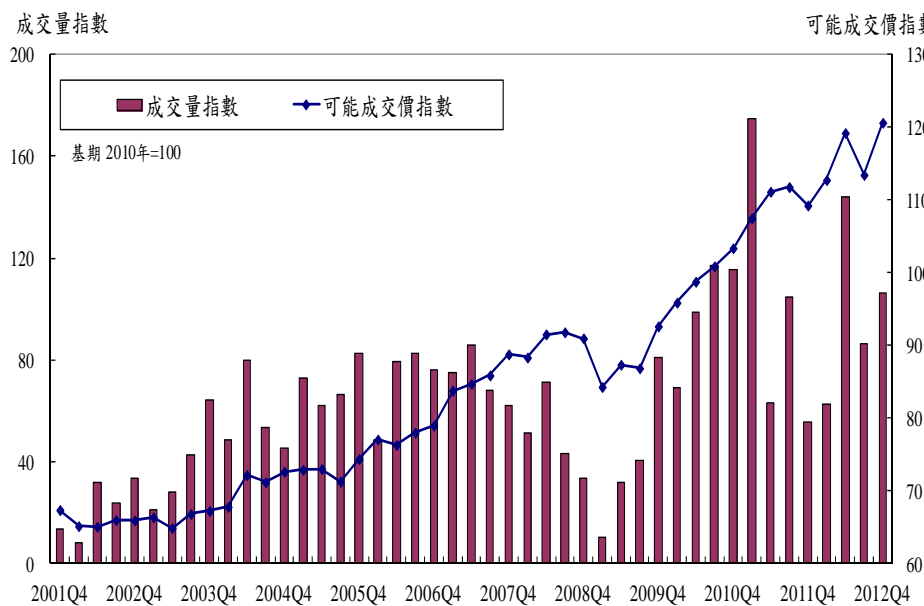
本季相對上一季之全國綜合表現分數為7分，以台中市相對分數最高，桃竹地區-1分相對最弱。

各地區市場表現相較去年同季綜合分數

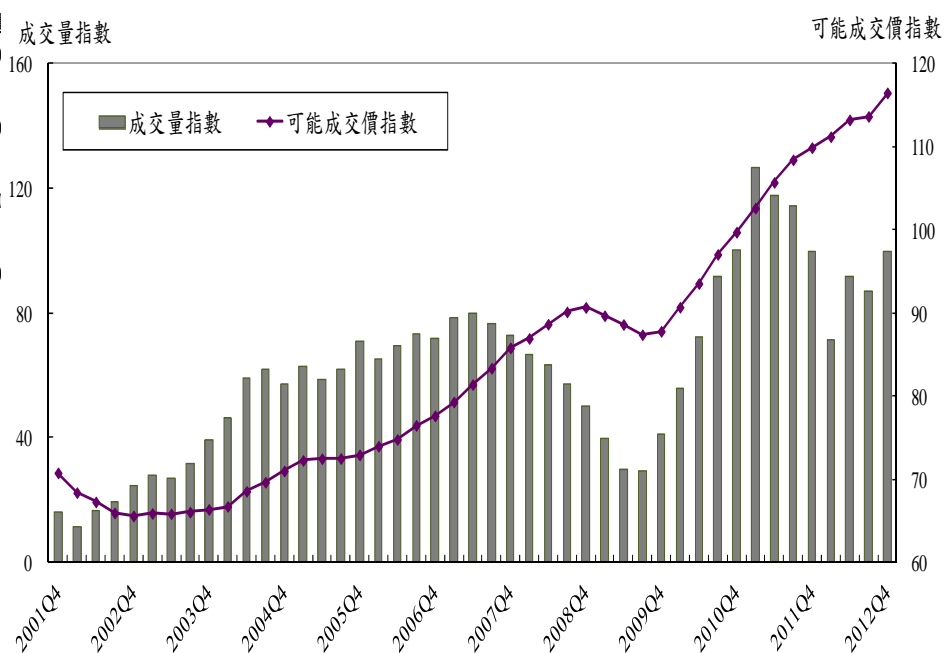
	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	3	0	2	1	2	1	9
台北市	1	3	0	0	1	1	6
新北市	1	2	0	0	0	0	3
桃竹地區	3	0	3	0	3	2	11
台中市	3	0	3	3	2	3	14
台南市	3	0	3	0	1	0	7
高雄市	2	-3	3	3	1	3	9

本季相對去年同季全國綜合表現分數**9**分，以台中市表現相對較佳，新北市表現相對較弱。

全國價量指數趨勢圖(季與四季)

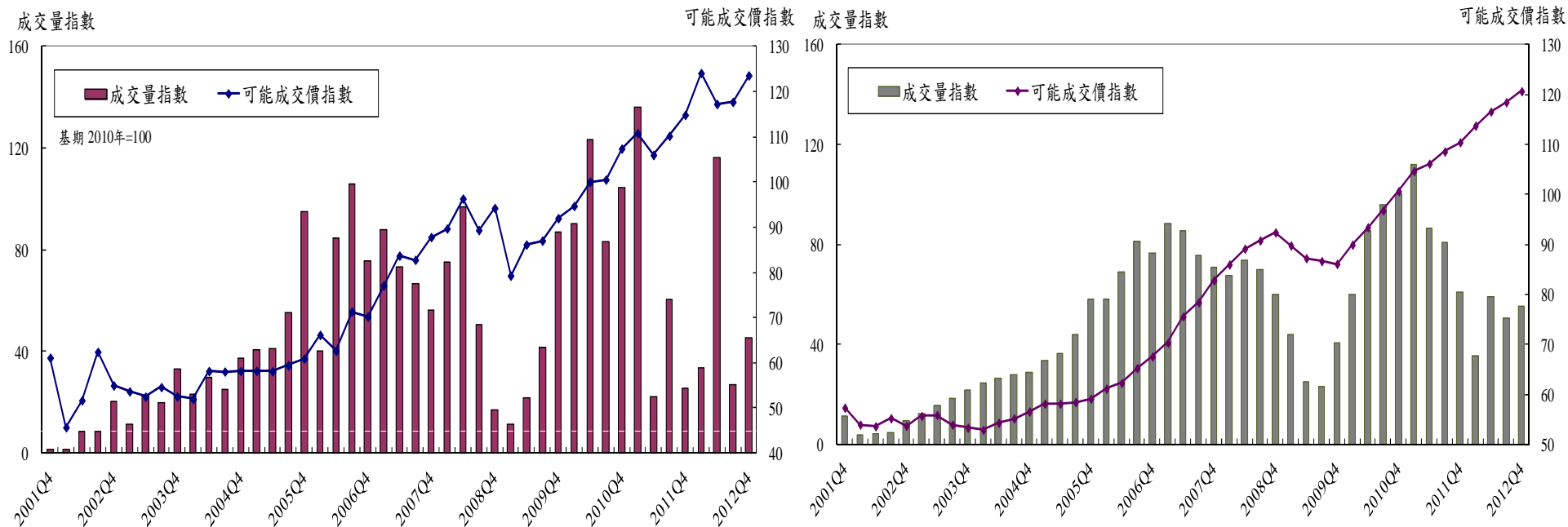


全國價量指數趨勢圖(季)



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)

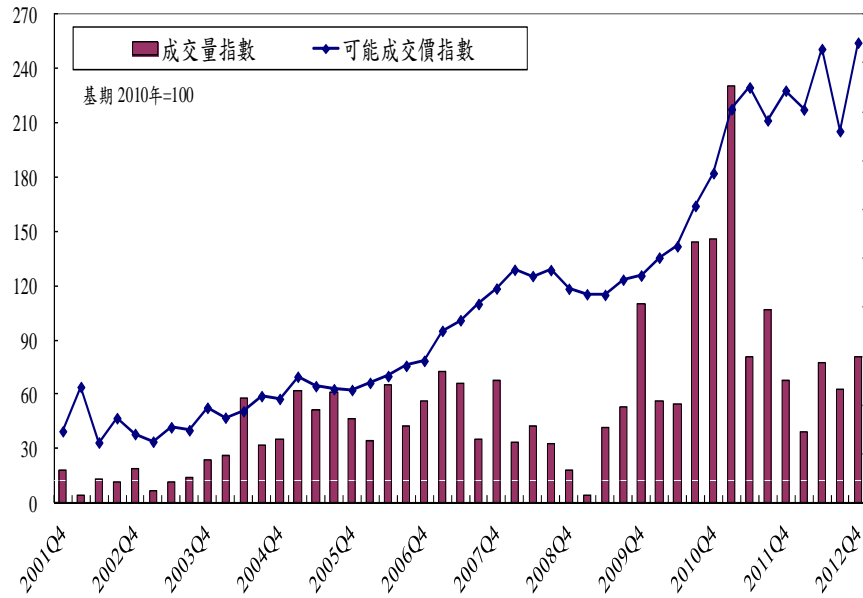


台北市價量指數趨勢圖(季)

台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

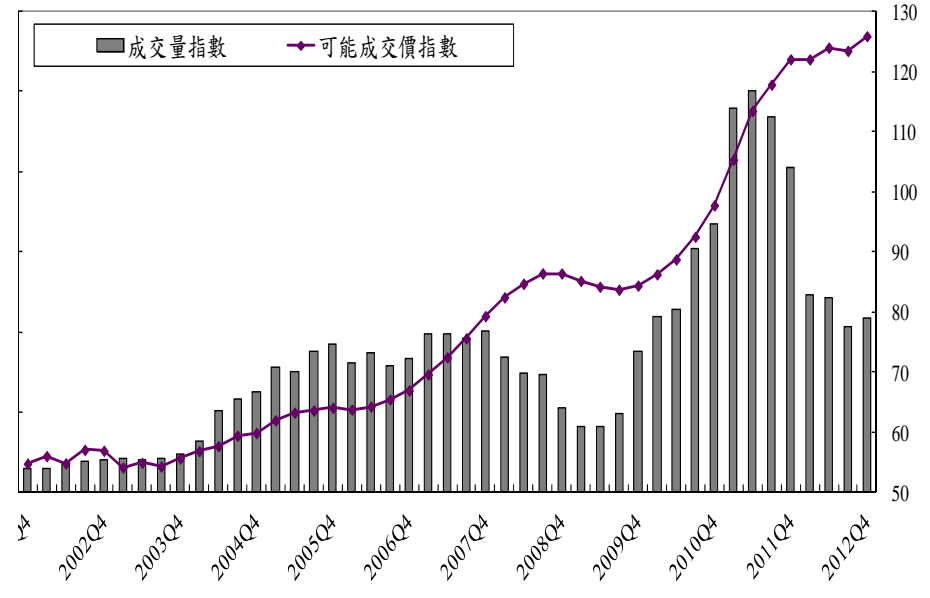
新北市價量指數趨勢圖(季與四季)

成交量指數



新北市價量指數趨勢圖(季)

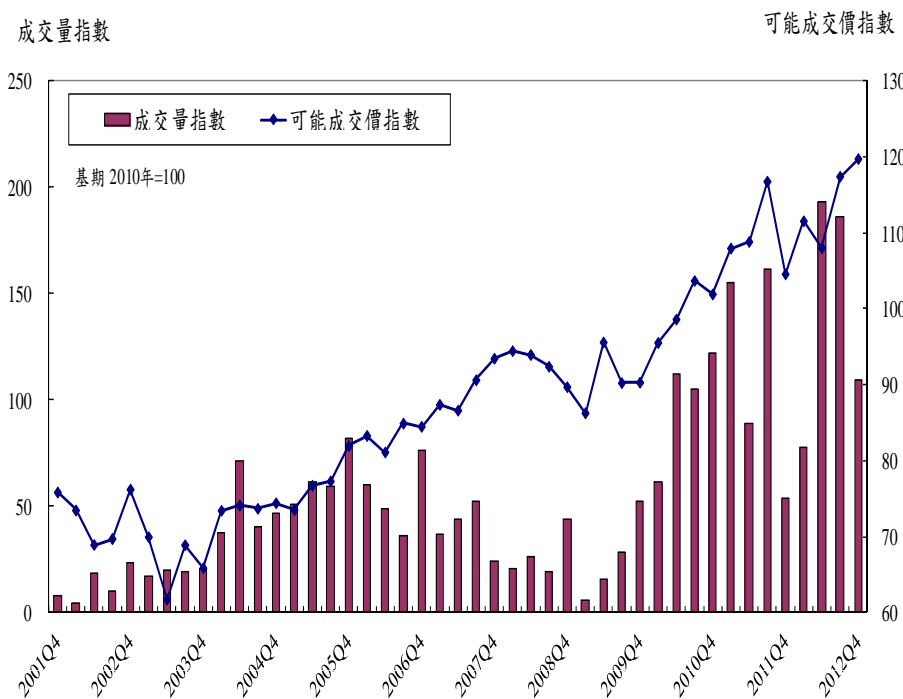
可能成交價指數 指數



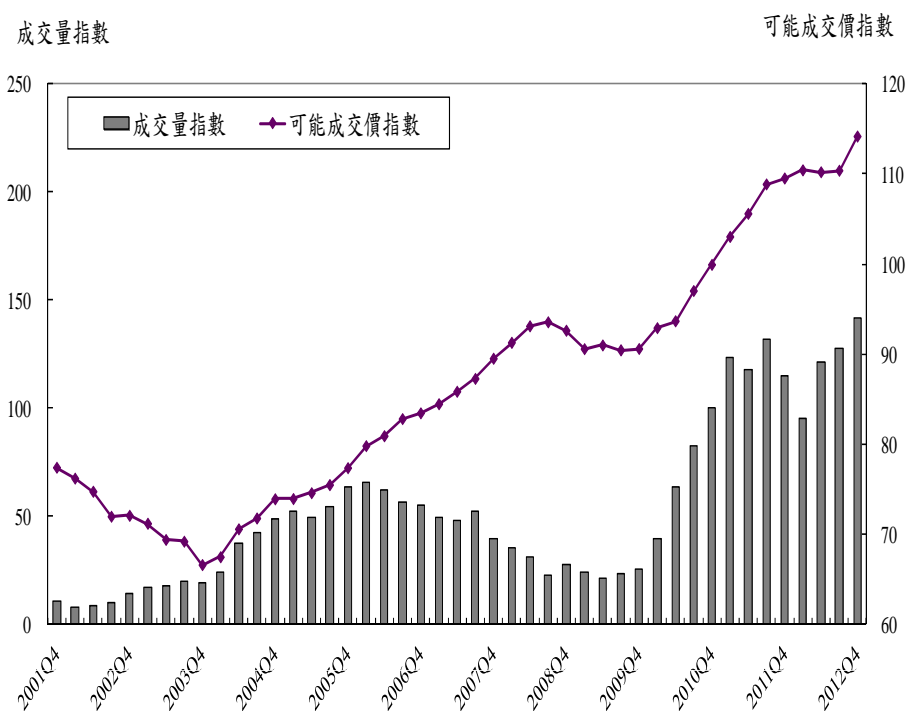
新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

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)

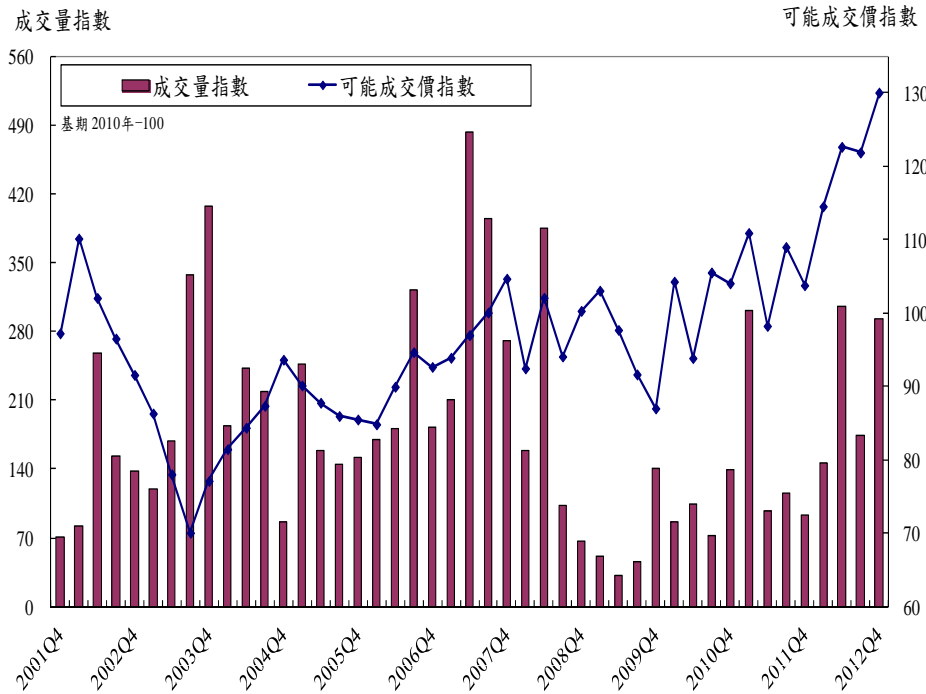


桃竹地區量指數趨勢圖(四季平均)

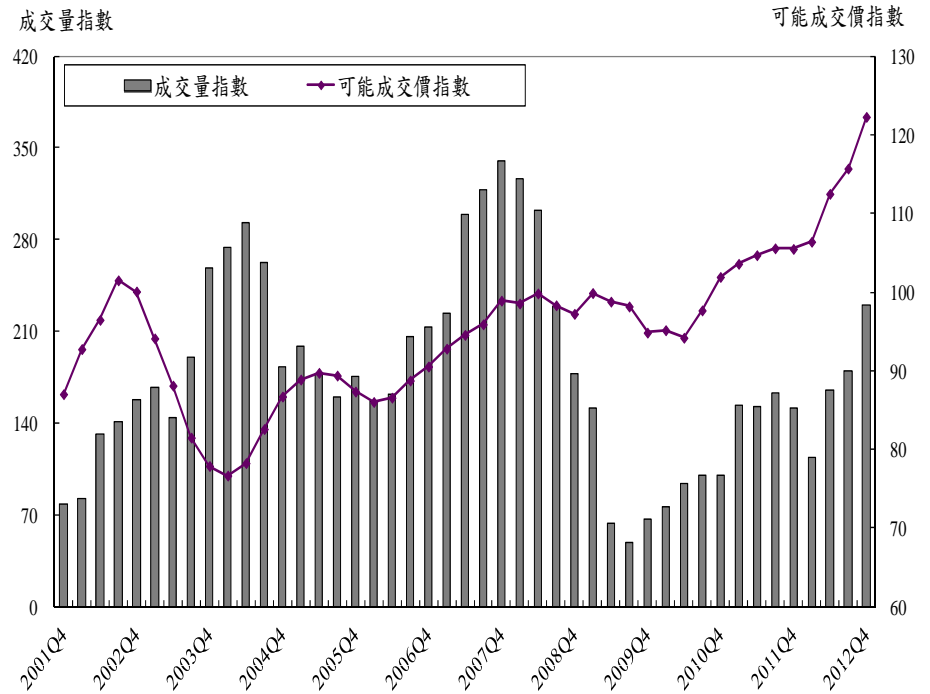


台中市價量指數趨勢圖(季與四季)

台中市價量指數趨勢圖(季)



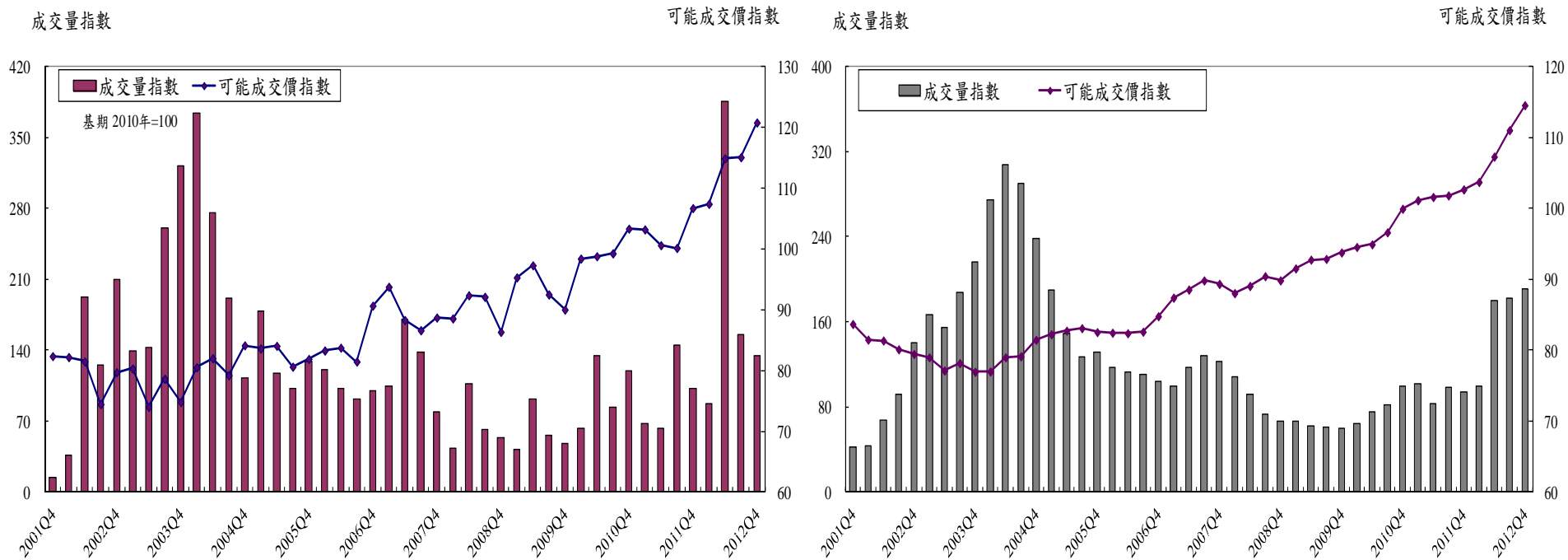
台中市量指數趨勢圖(四季平均)



台南市價量指數趨勢圖(季與四季)

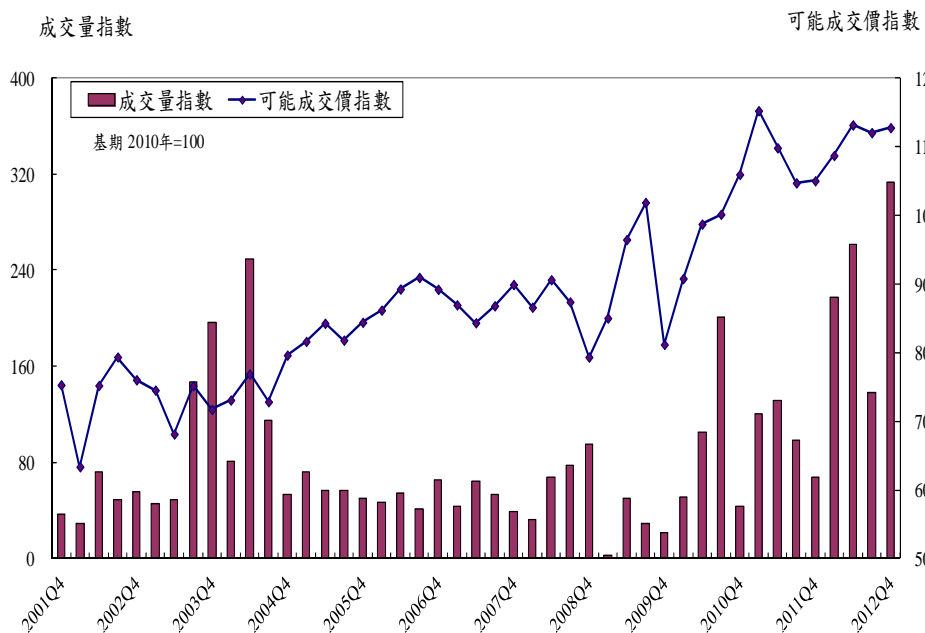
台南市價量指數趨勢圖(季)

台南市量指數趨勢圖(四季平均)

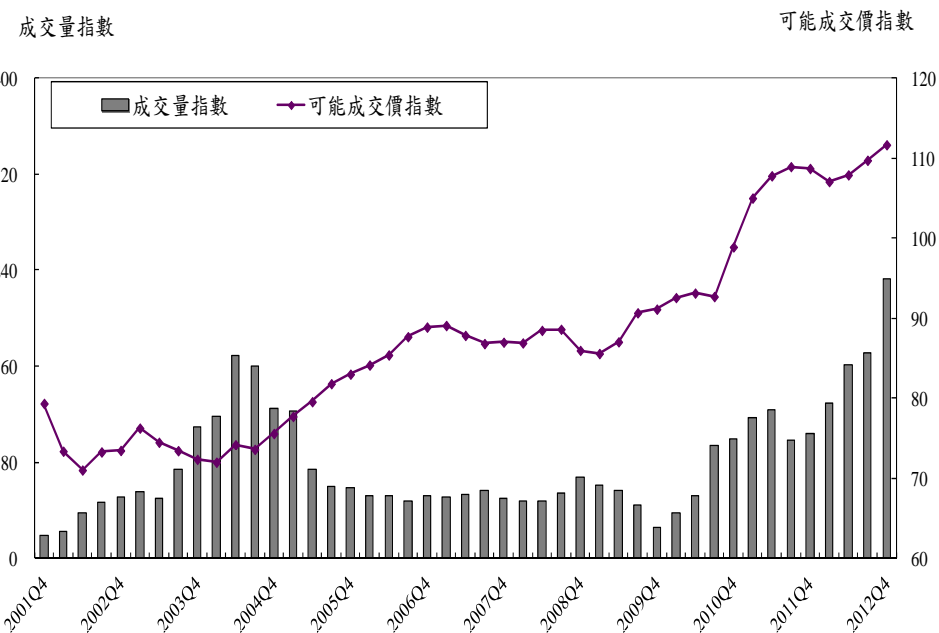


高雄市價量指數趨勢圖(季與四季)

高雄市價量指數趨勢圖(季)



高雄市量指數趨勢圖(四季平均)



各地區成交價上漲或持平，新北市漲幅較大

本季新北市成交價大幅回升，漲幅超過一成，台中市亦上漲6.7%，桃竹地區與高雄市漲幅較低。

各地區開價多呈現上調，新北市調幅最高

本季各都會區開價多呈現上調，新北市調幅超過一成，台北市上調較低，桃竹地區則微幅下修。

各地區議價空間趨勢不一，高雄市議價空間最高

本季各地區議價空間趨勢不同，新北市、台南市與高雄市擴大，其餘地區縮減，高雄市議價空間率相對最高。

各地區推案量規模逐漸接近，僅台南市相對較少

本季各地區推案規模差異不大，為過去少見現象。新北市與台北市雖較高，但桃竹、台中與高雄均在500億元左右。

各地區銷售率多持平，僅高雄市增幅較大

本季各地區銷售率多呈現持平，僅高雄市大幅增加。水準值以桃竹地區18.9%最高，台中與台南相對較低。

高雄、台北與台中成交擴大，桃竹地區呈現萎縮

本季各地區成交量以高雄市、台北市與台中市擴大幅度較高，桃竹地區萎縮四成，桃竹地區與台南則呈現萎縮。



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**1.97**萬元，租金指數相對上一季**穩定**下跌**0.16%**；相較去年同季**小幅**下跌**3.65%**。

❖ 套房類產品

- 標準租金為**1.13**萬元，租金指數較上一季**小幅**上漲**3.43%**；相較去年同季則**小幅**上漲**4.45%**。

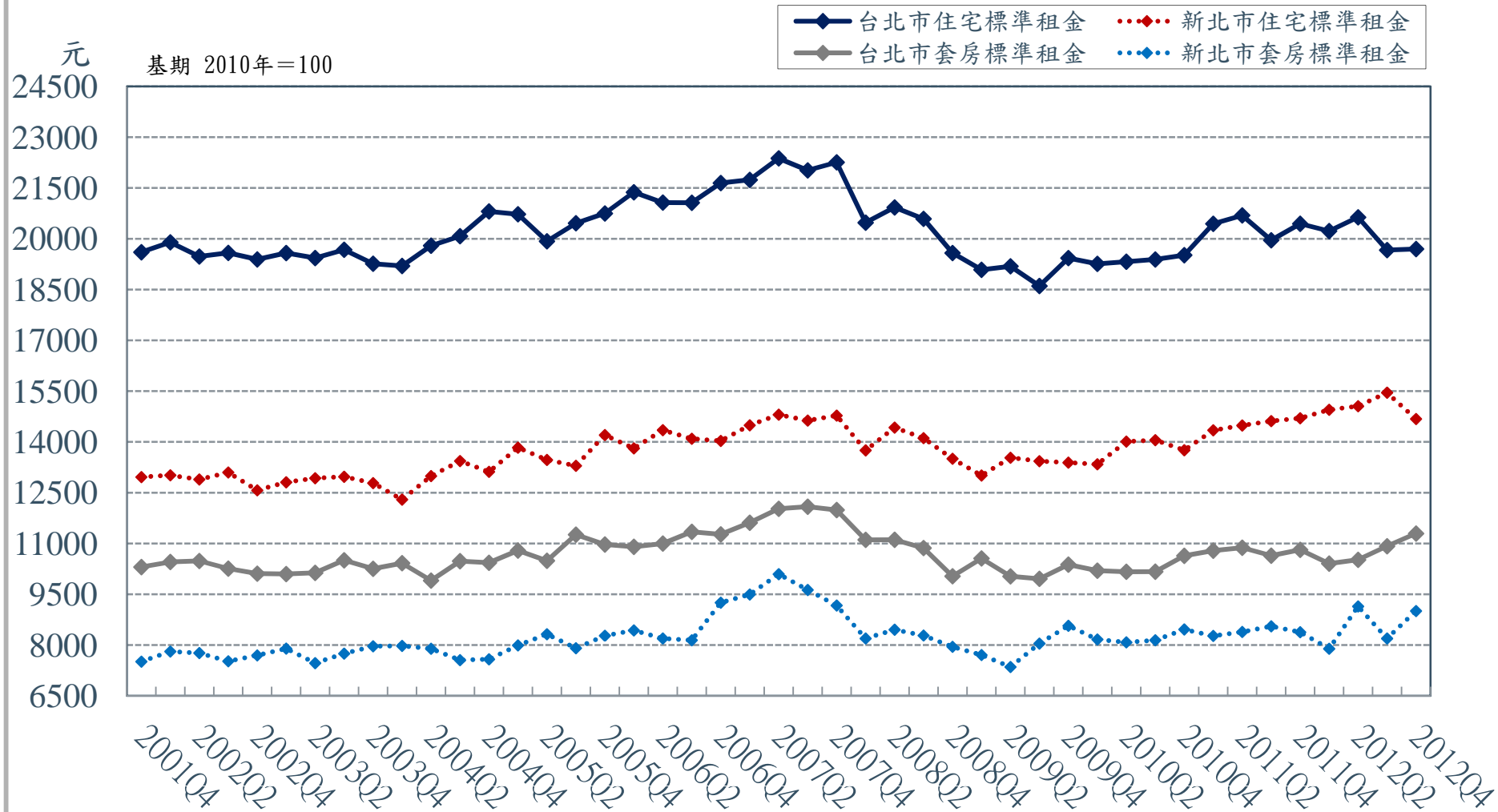
❖ 整層住宅

- 標準租金為**1.47**萬元，租金指數相對上一季**大幅**下跌**5.03%**；相較去年同季則為**穩定**下跌**0.15%**

❖ 套房類產品

- 標準租金為**0.90**萬元，租金指數相對上一季**大幅**上漲**9.91%**；相較去年同季則**大幅**上漲**7.48%**

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	0	16	0	0	16	0	2	11	3	16
仁愛敦南路段	0	12	0	0	12	0	2	9	1	12
敦北民生路段	0	12	0	0	12	0	0	8	4	12
民生建國路段	0	6	0	0	6	0	1	4	1	6
南京松江路段	0	7	0	0	7	0	0	4	3	7
忠孝襄陽路段	0	5	0	0	5	0	1	3	1	5
小計	0	58	0	0	58	0	6	39	13	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	0	5	0	0	3	0	0	5	0	5
仁愛敦南路段	0	16	1	0	15	2	2	11	4	17
敦北民生路段	0	7	0	0	7	0	1	4	2	7
南京光復路段	1	13	0	1	11	2	0	11	3	14
民生建國路段	2	9	0	1	9	1	1	7	3	11
南京松江路段	0	17	0	0	17	0	2	11	4	17
忠孝襄陽路段	1	16	0	1	16	0	0	16	1	17
小計	4	83	1	3	80	5	6	65	17	88

台北市內湖科技園區變動

台北市內湖科技園區

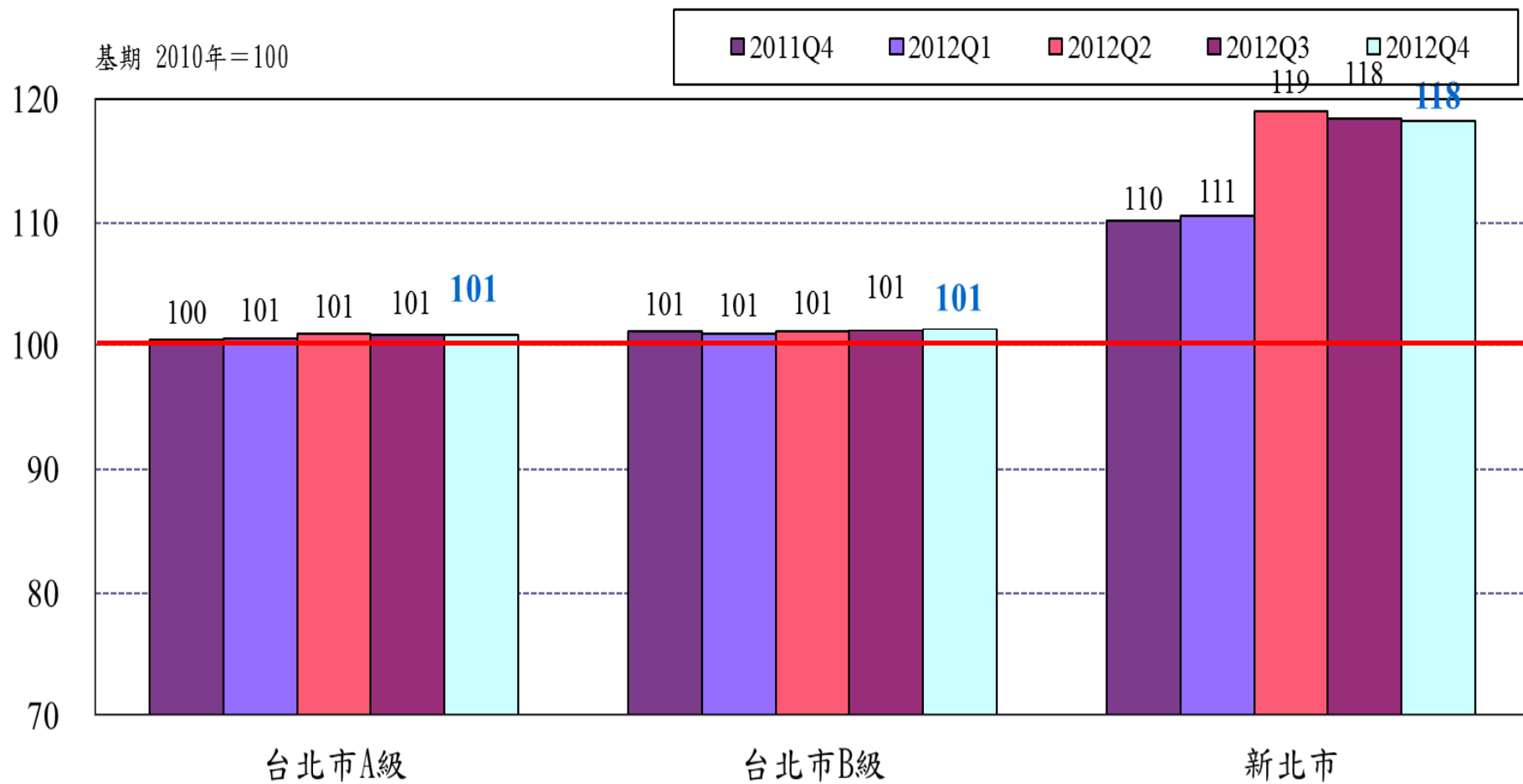
路段名稱	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
西湖段	2	19	1	2	19	1	5	15	2	22
文德段	0	13	0	0	13	0	1	9	3	13
舊宗段	0	12	0	1	11	0	0	8	4	12
小計	2	44	1	3	43	1	6	32	9	47

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	1	2	1	4
新店區	0	6	0	0	6	0	0	4	2	6
板橋區	0	6	1	2	5	0	4	2	1	7
小計	0	16	1	2	15	0	5	8	4	17

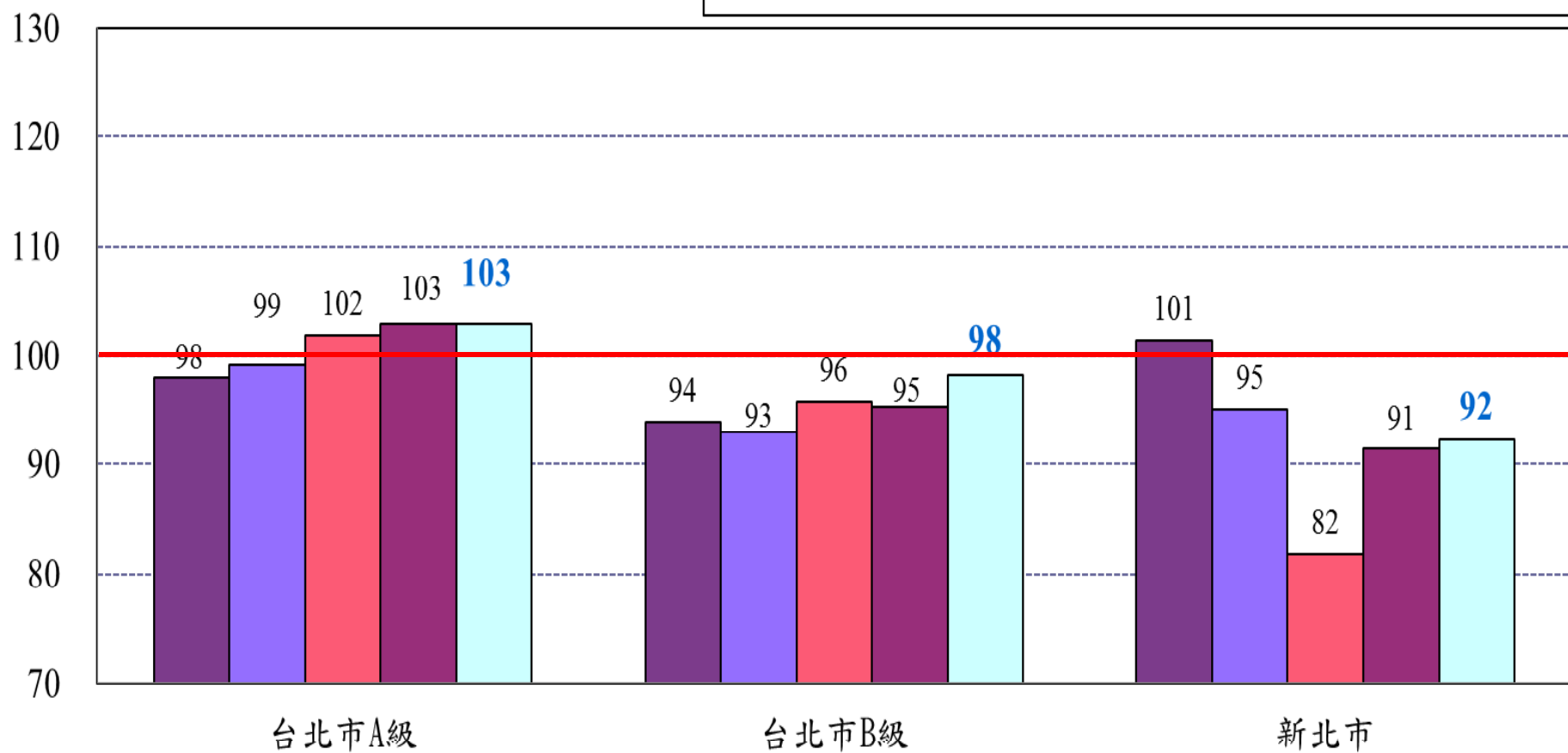
辦公室租金開價指數—分區



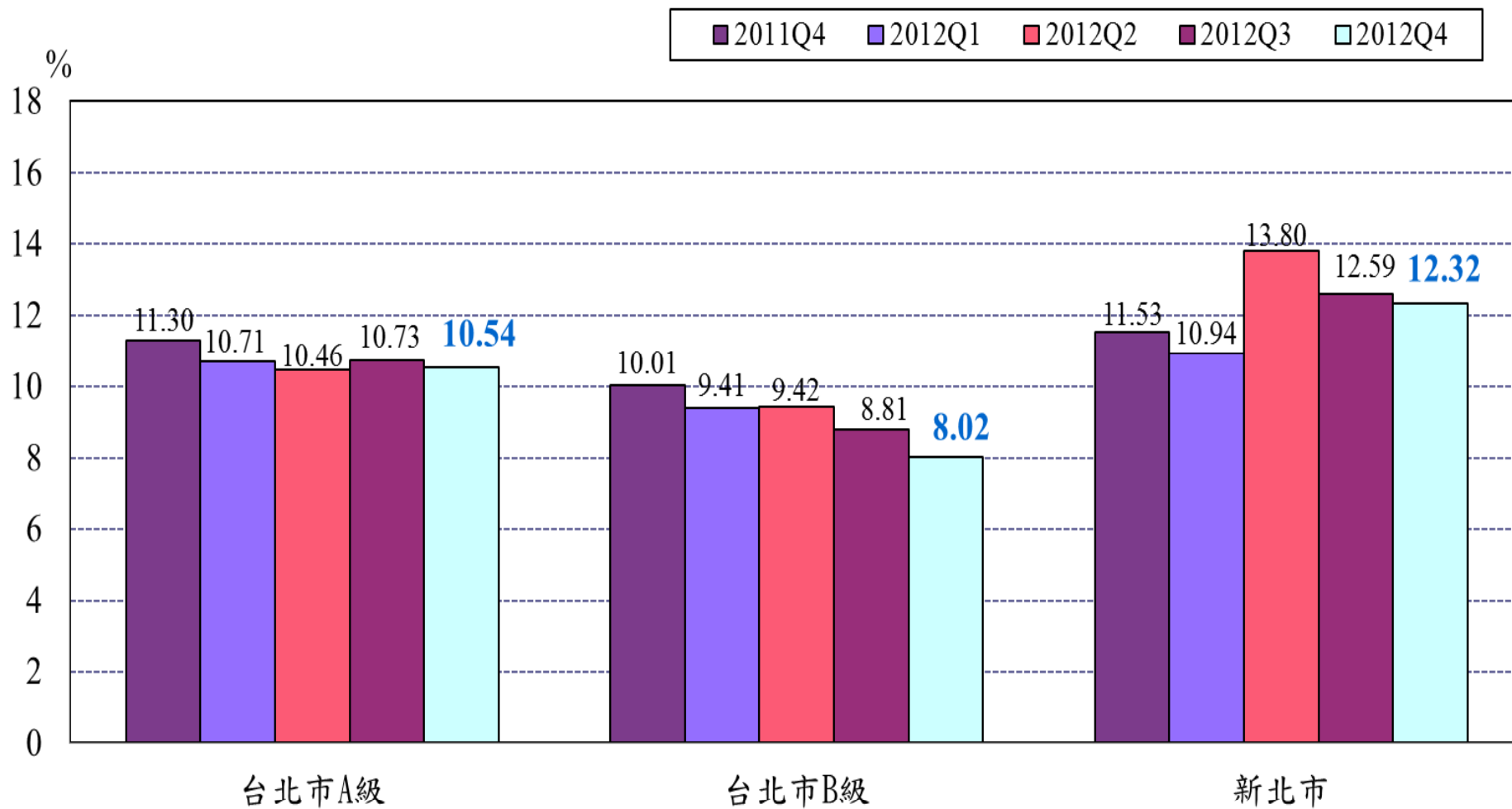
辦公室租金議價空間率指數一分區

基期 2010年=100

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



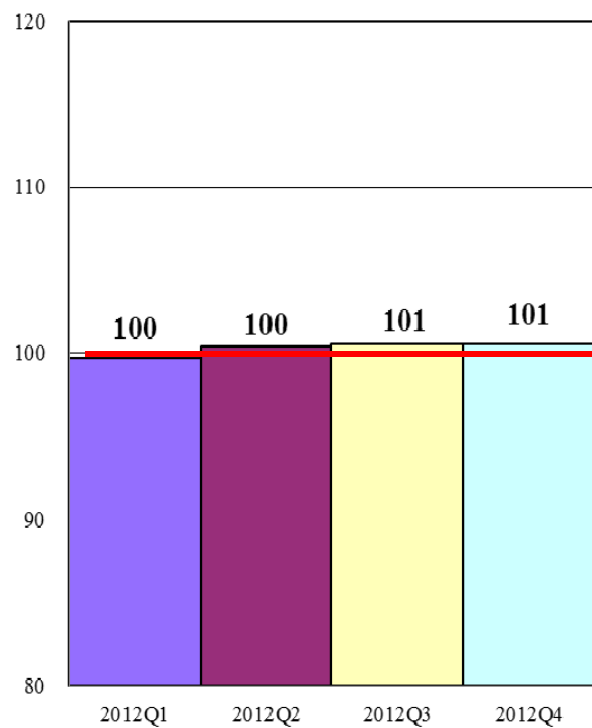
各地區辦公室空置率



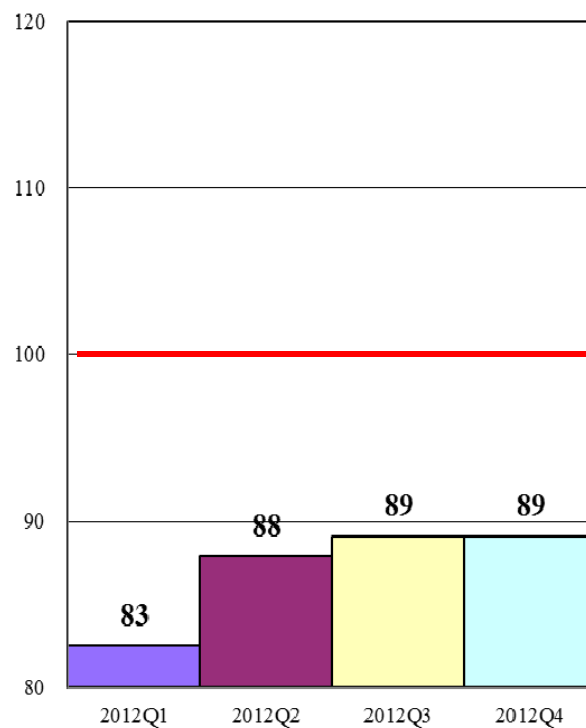
辦公室租金指數—北市A級

信義計畫區

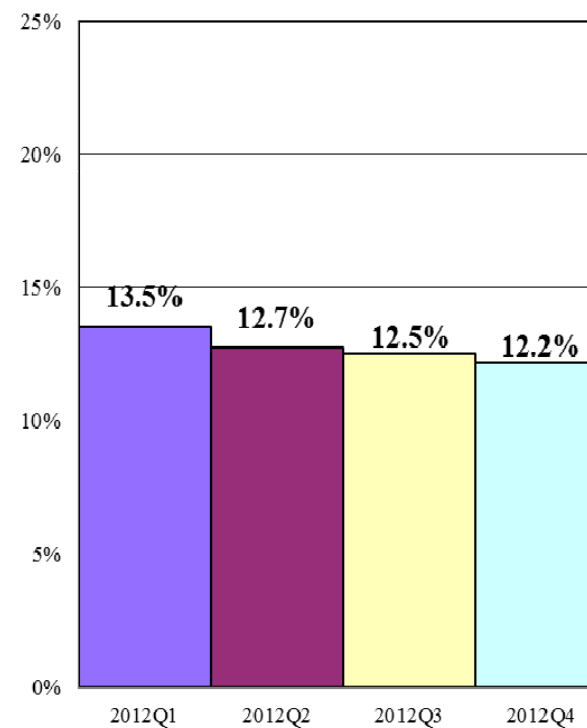
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



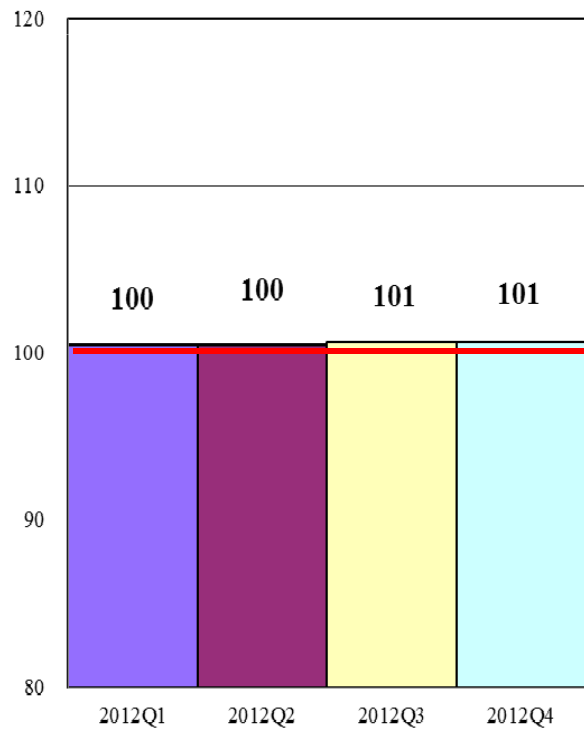
空置率圖



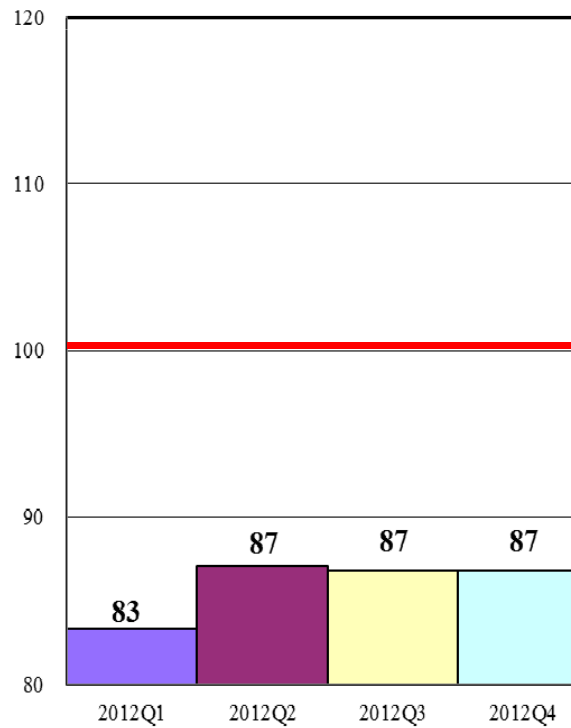
辦公室租金指數—北市A級

仁愛敦南路段

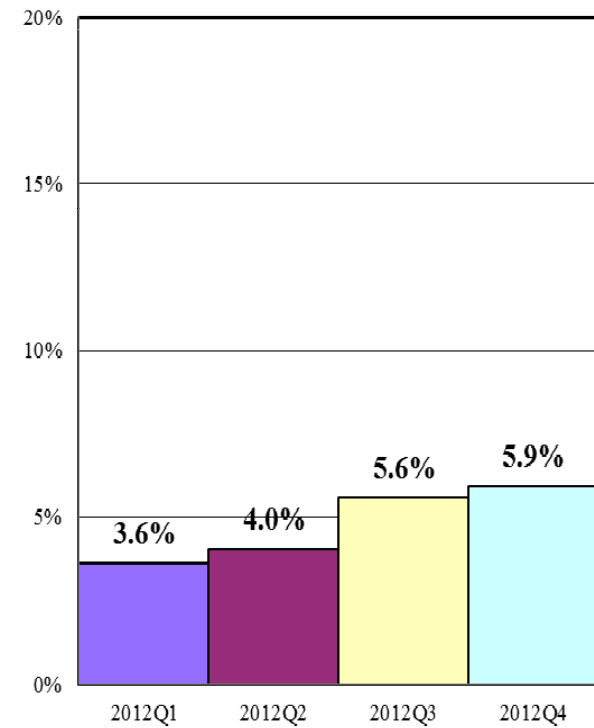
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



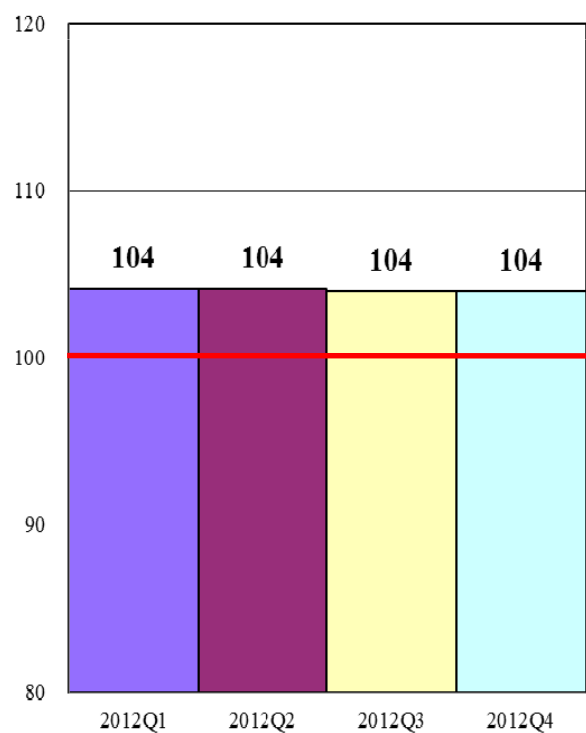
空置率圖



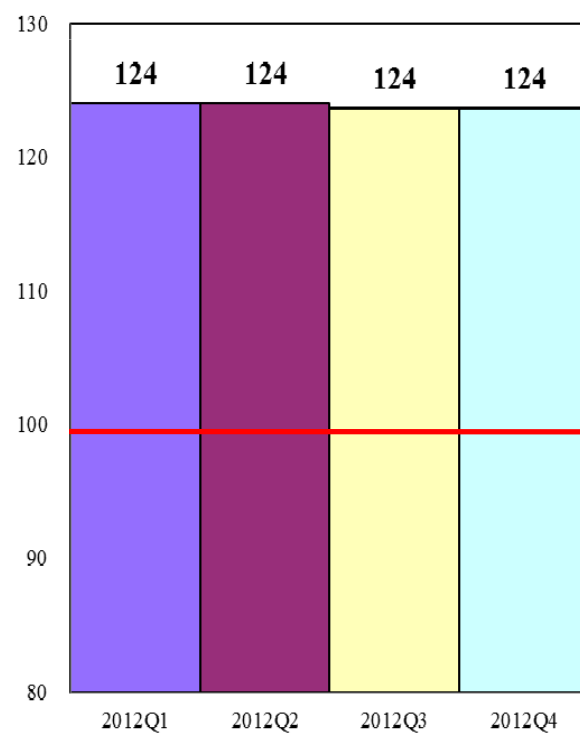
辦公室租金指數—北市A級

敦北民生路段

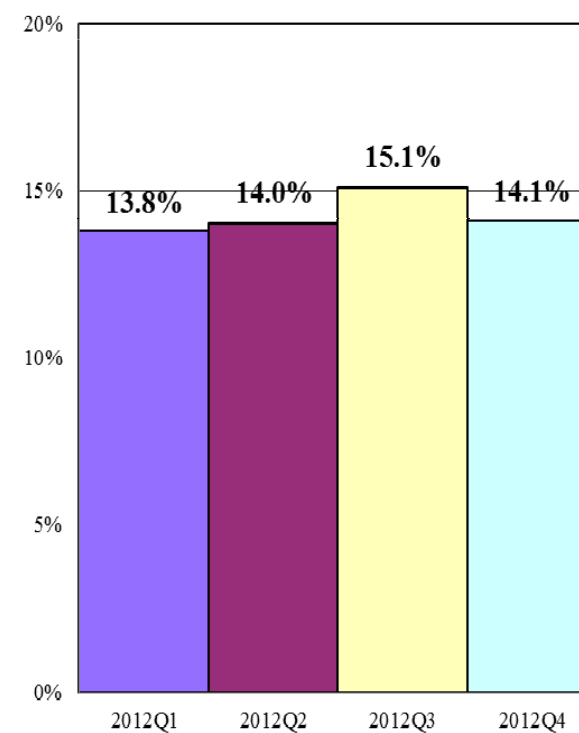
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



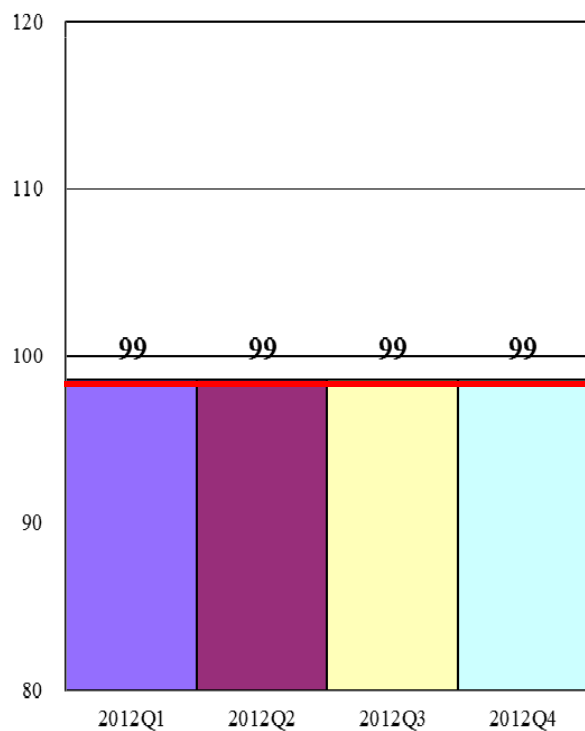
空置率圖



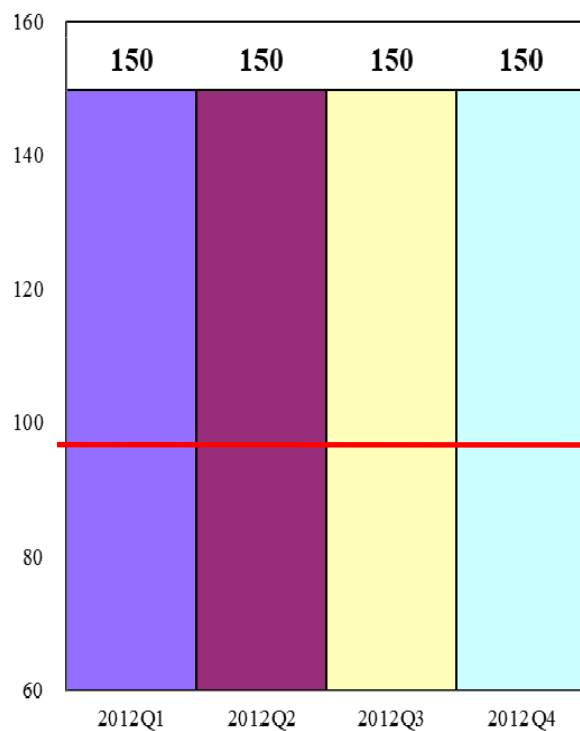
辦公室租金指數—北市A級

民生建國路段

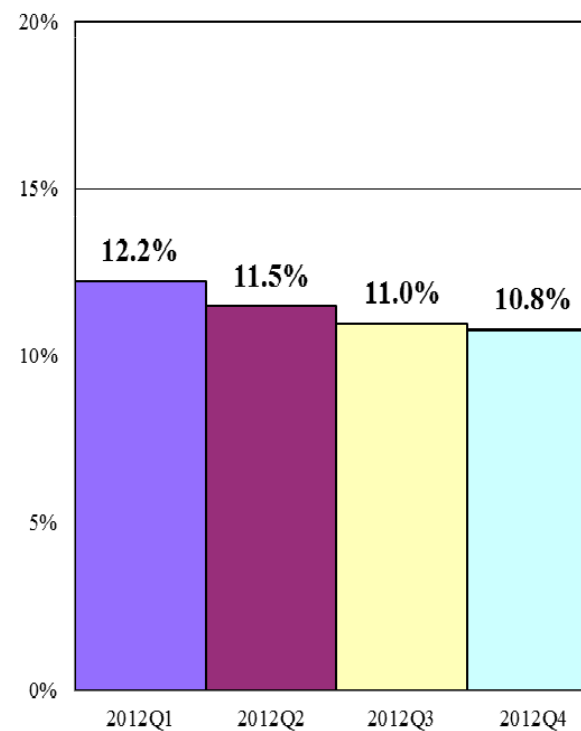
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



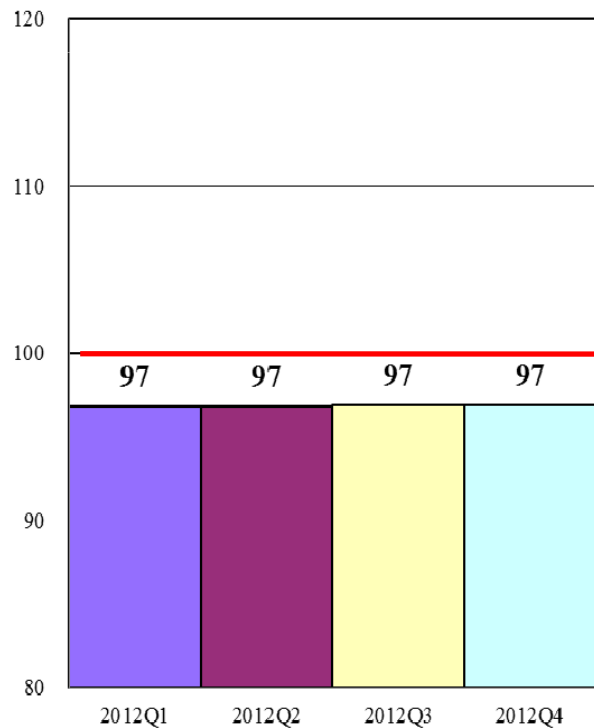
空置率圖



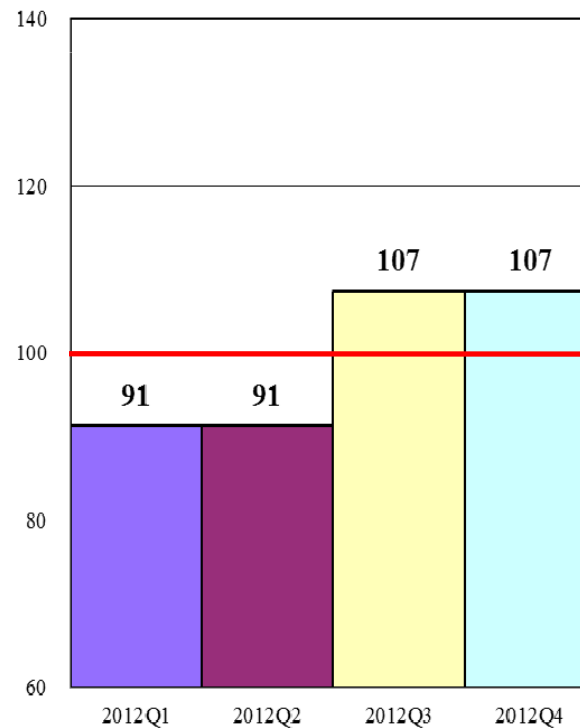
辦公室租金指數—北市A級

南京松江路段

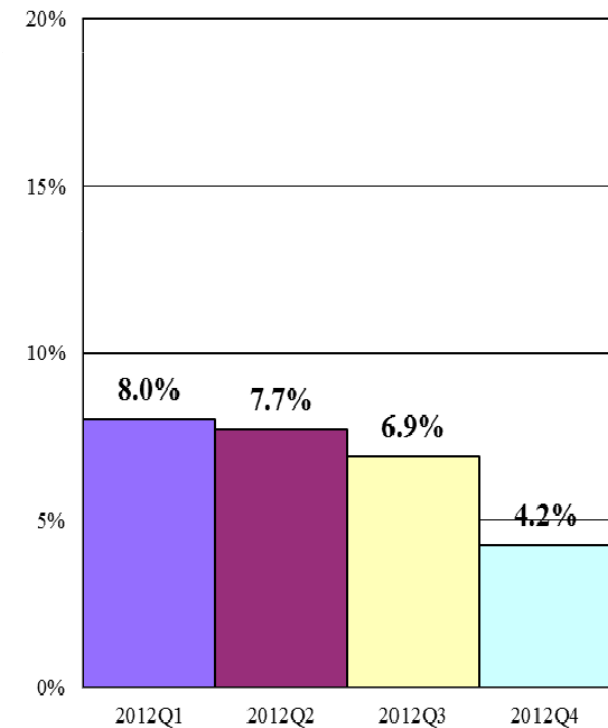
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



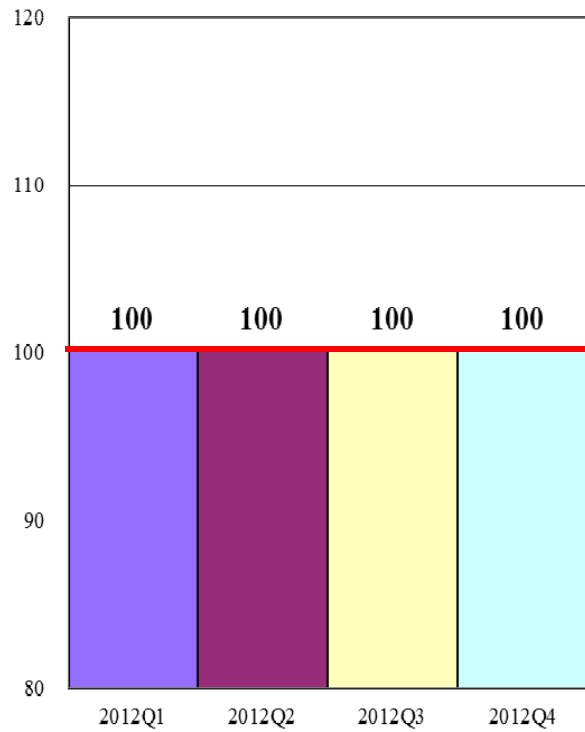
空置率圖



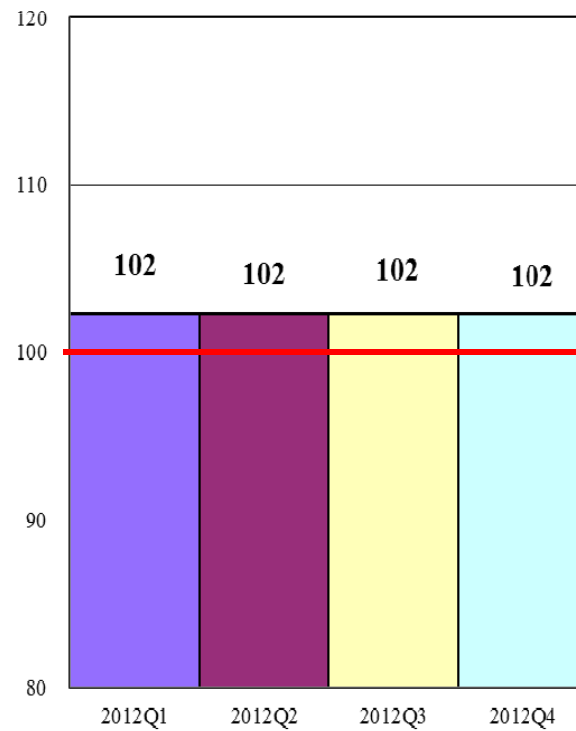
辦公室租金指數—北市A級

忠孝襄陽路段

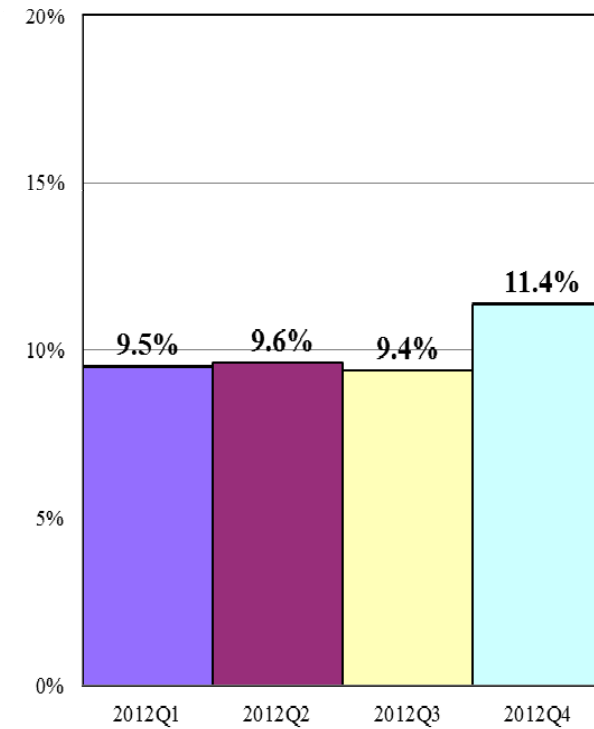
開價租金指數圖



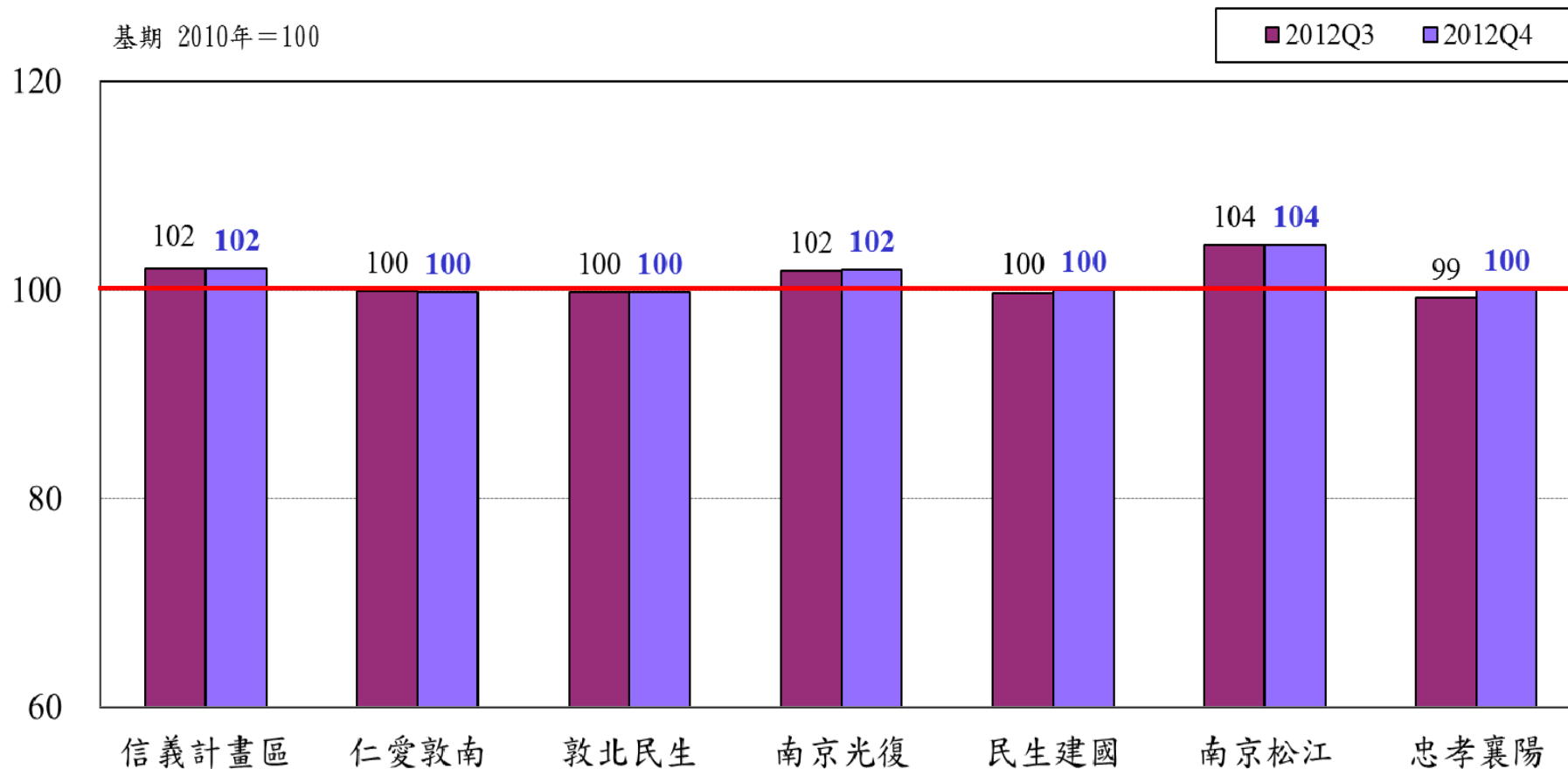
議價空間率指數圖



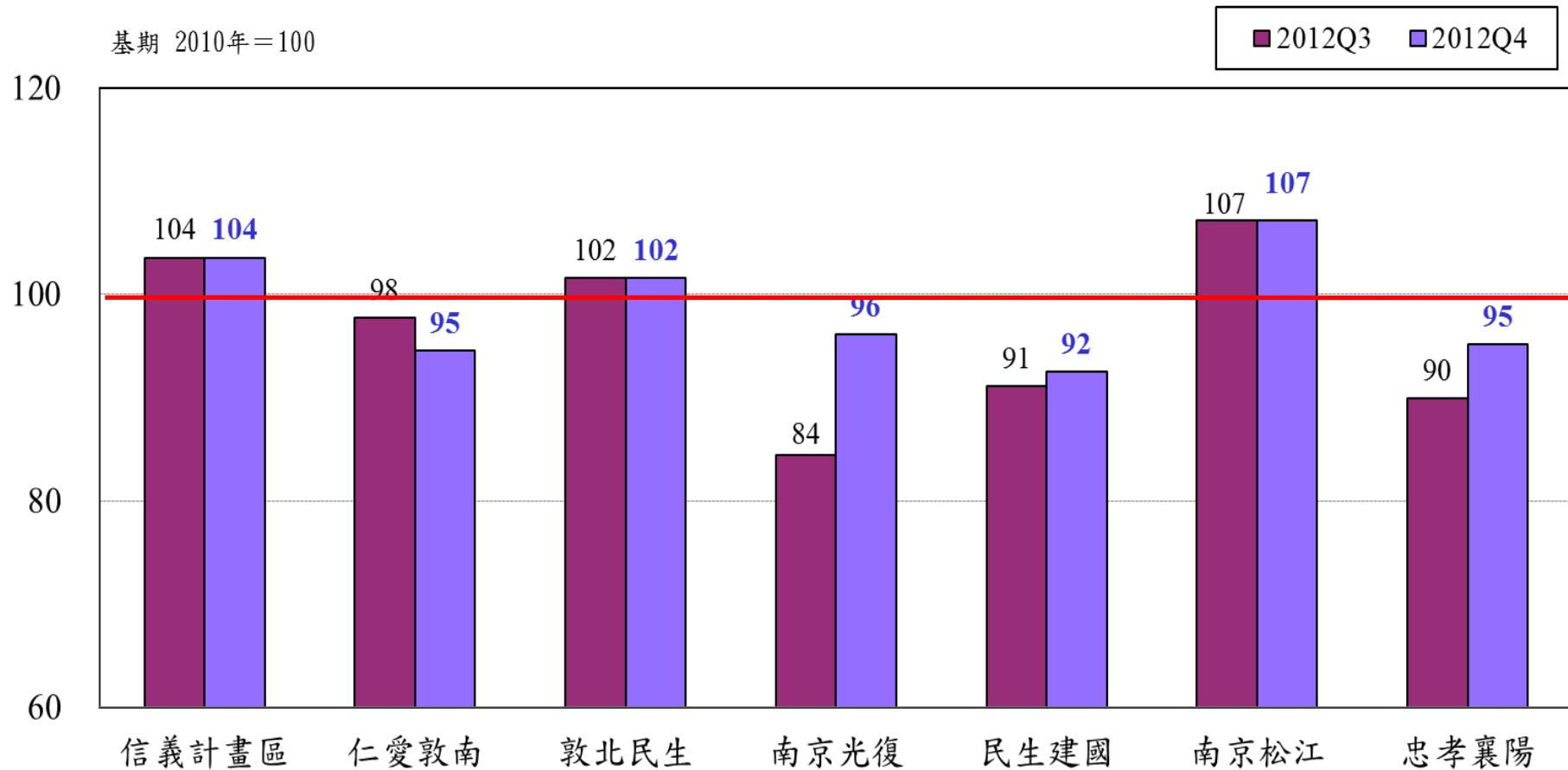
空置率圖



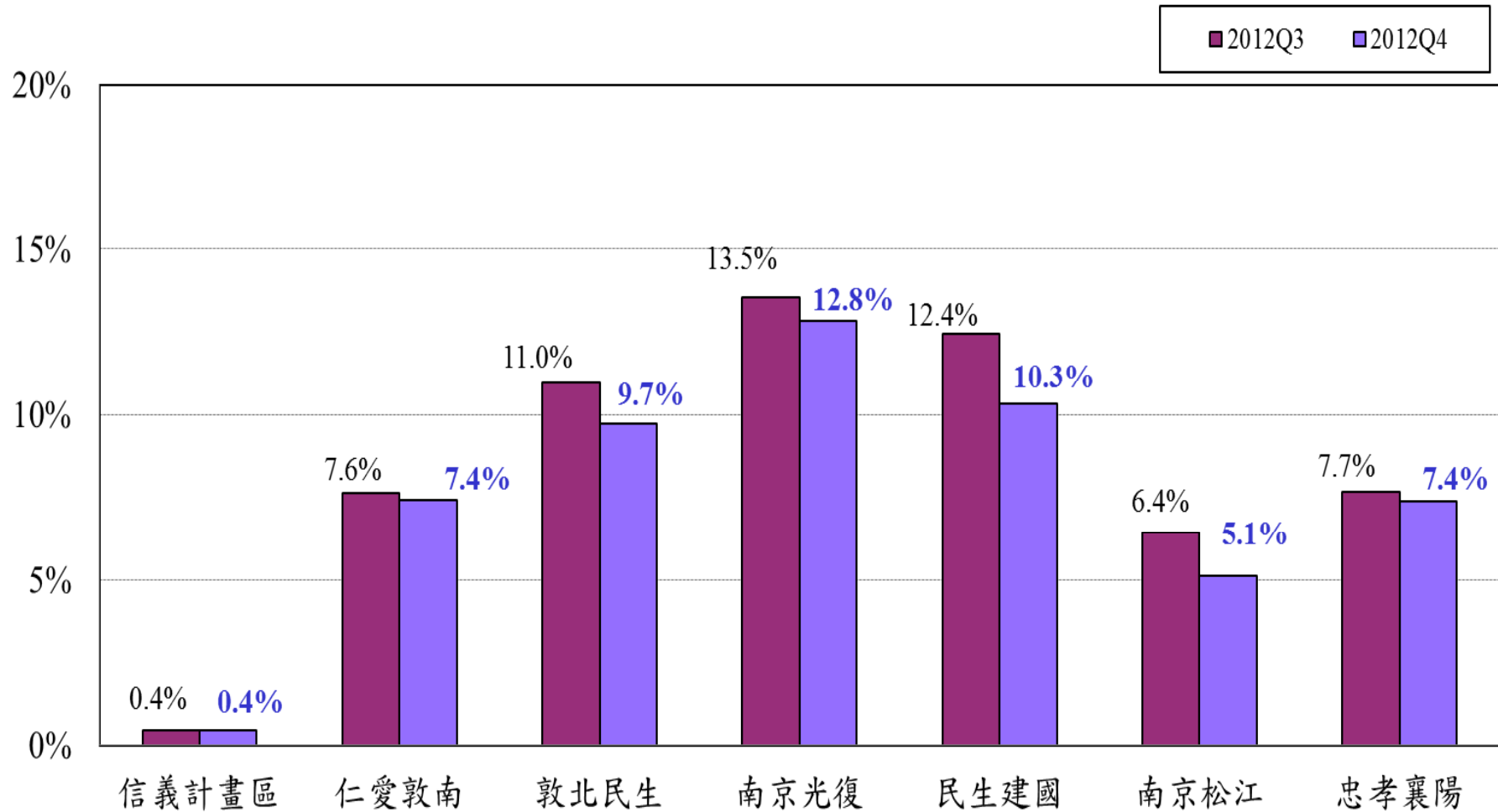
辦公室租金指數—北市B級開價



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、新北市辦公室維持穩定
- 台北市內湖科技園區辦公室擴大

❖ 空置率

- 台北市A級、台北市B級、新北市與內湖科技園區辦公室下降

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 green handle and a silver frame. The background is a vibrant blue with horizontal white lines that create a sense of motion or data flow. On the right side, there is a large, faint, circular graphic element. At the bottom of the image, there is a solid green horizontal bar. The overall design is modern and professional, suitable for a business report or presentation.

2012新推個案市場全年回顧

全國-景氣持續高檔盤整，各季交易量波動幅度大

從2012年國泰房地產指數趨勢觀察，全國新推個案市場全年四季呈現保守、衝刺、調節、再衝刺等四階段，全年呈現**價漲量縮**的高檔盤整格局。

全國	2012年					2011年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	24.61	26.06	24.80	26.37	25.19	23.44	7.48%
議價空間(%)	17.10	17.60	16.45	16.57	16.93	15.99	5.88%
開價價格(萬/坪)	29.74	31.63	29.68	31.61	30.33	27.91	8.67%
推案金額(億元)	2,011	3,682	2,816	3,037	11,546	10,063	14.74%
30天銷售率(%)	12.51	15.98	12.52	14.30	13.94	15.68	-11.08%
30天成交量指數	61.60	144.03	86.31	106.29	105.67	107.91	-2.08%
價量趨勢	價漲量穩	價漲量增	價跌量縮	價漲量穩	價漲量縮		

台北市-市場交易持續萎縮，價格震盪調整

2012年台北市新推個案市場持續**價漲量縮**趨勢，但價格呈現震盪調節，**成交量則連續兩年萎縮**，市場處於高檔調整，景氣力道已明顯不如過去一兩年。

台北市	2012年					2011年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	76.57	72.58	72.87	76.49	73.87	67.78	8.98%
議價空間(%)	18.45	19.52	16.99	14.56	17.11	18.26	-6.32%
開價價格(萬/坪)	94.09	90.19	87.78	89.53	89.11	82.93	7.45%
推案金額(億元)	294	1,017	377	633	2,321	2,235	3.85%
30天銷售率(%)	21.66	23.74	14.94	14.94	18.73	21.92	-14.57%
30天成交量指數	30.57	116.03	27.08	45.46	71.51	74.63	-4.18%
價量趨勢	價漲量穩	價跌量增	價穩量縮	價量俱增	價漲量縮		

新北市：價格漲幅較低，成交量明顯萎縮

2012年新北市新推個案市場呈現**價漲量縮**格局，價格震盪微漲，整體**成交量明顯較去年萎縮**的價量高峰持續反轉格局。維繫市場動能的比價效應逐漸減弱，市場景氣未能延續2011年榮景。

新北市	2012年					2011年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	36.40	40.00	34.95	40.39	38.23	35.81	6.76%
議價空間(%)	18.36	16.91	17.02	18.22	17.55	17.9	-1.94%
開價價格(萬/坪)	44.44	48.14	42.12	49.39	46.37	43.61	6.33%
推案金額(億元)	649	850	755	865	3,119	3,639	-14.29%
30天銷售率(%)	8.69	13.19	11.95	13.51	12.15	18.99	-36.04%
30天成交量指數	39.04	77.60	62.45	80.87	66.82	131.6	-49.23%
價量趨勢	價跌量縮	價量俱增	價跌量穩	價漲量增	價漲量縮		

桃竹地區-格漲勢趨緩，成交量明顯擴張

2012年桃竹地區新推個案市場易呈現**價量俱增**結構，價格漲勢趨緩，成交量持續大幅擴張，為**北部區域交易最熱絡地區**。

桃竹地區	2012年					2011年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	17.92	17.35	18.86	19.23	17.99	17.34	3.78%
議價空間(%)	17.11	18.93	15.44	13.59	16.47	15.69	4.97%
開價價格(萬/坪)	21.61	21.40	22.30	22.26	21.54	20.57	4.73%
推案金額(億元)	469	804	908	455	2,636	2,020	30.50%
30天銷售率(%)	13.04	18.87	16.10	18.91	16.83	17.46	-3.64%
30天成交量指數	77.75	192.90	185.98	109.46	155.63	121.79	27.78%
價量趨勢	價漲量增	價跌量增	價漲量穩	價漲量縮	價量俱增		

台中市-價格漲幅為各縣市最高，銷售率相對較低

2012年台中市新推個案市場呈現**價量俱增的繁榮結構**，**價格漲幅為各地區最高**，成交量亦有不錯表現，**銷售率偏低相對較低**。

台中市	2012年					2011年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	15.53	16.63	16.52	17.63	16.42	14.34	14.49%
議價空間(%)	14.23	13.54	13.92	13.35	13.74	12.91	6.44%
開價價格(萬/坪)	18.11	19.23	19.20	20.35	19.03	16.47	15.57%
推案金額(億元)	251	461	304	503	1,519	1,142	33.01%
30天銷售率(%)	10.77	12.21	10.58	10.76	11.12	9.2	20.91%
30天成交量指數	146.67	304.90	174.07	293.02	248.64	180.32	37.89%
價量趨勢	價漲量增	價量俱增	價穩量縮	價量俱增	價量俱增		

台南市-價量均大幅擴張，第二季市況最佳

2012年台南市新推個案市場呈現**價量俱增**，成交價逐季地增，成交量主要為第二季所貢獻，**銷售率偏低亦為隱憂**。

台南市	2012年					2011年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	11.64	12.45	12.47	13.09	12.53	11.18	12.04%
議價空間(%)	18.28	17.96	15.93	17.10	17.28	16.87	2.45%
開價價格(萬/坪)	14.25	15.18	14.84	15.79	15.14	13.45	12.59%
推案金額(億元)	58	167	101	83	409	259	57.92%
30天銷售率(%)	9.38	14.30	9.57	10.16	11.14	8.86	25.77%
30天成交量指數	87.44	385.57	154.93	135.12	235.51	96.55	143.93%
價量趨勢	價量俱穩	價量俱增	價穩量縮	價漲量穩	價量俱增		

高雄市-價格漲幅相對最低，成交量擴大1.2倍

2012年高雄市新推個案市場呈現高檔盤整的**價量俱增**，價格漲幅為各縣市最低，**成交量擴大非常明顯**，市況相對穩定。

高雄市	2012年					2011年全年	全年變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價格(萬/坪)	15.48	16.11	15.95	16.06	15.49	15.29	1.34%
議價空間(%)	18.41	19.26	19.62	21.73	19.86	14.82	34.03%
開價價格(萬/坪)	18.97	19.96	19.85	20.51	19.34	17.95	7.72%
推案金額(億元)	290	382	371	498	1541	769	100.39%
30天銷售率(%)	16.99	15.47	8.40	14.23	13.61	12.06	12.83%
30天成交量指數	217.67	261.39	137.89	313.16	240.16	107.97	122.43%
價量趨勢	價漲量增	價量俱增	價穩量縮	價穩量增	價量俱增		

- ❖ 第一季總統大選結果出爐降低政治面的不確定因素，但持續存在的奢侈稅效應，以及國內外經濟情勢不穩定壓力，市場觀望氣氛仍高。
- ❖ 第二季在油電雙漲所傳遞的通膨訊息下，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。
- ❖ 第三季高檔盤整格局在本季出現鬆動跡象，市場買氣相對保守，928檔期與市場對QE3的預期心理，並未營造出進一步的繁榮氣息
- ❖ 第4季市場呈現短期反彈格局，雖有第四季季節因素支持，但市場在缺乏利多因素支撐，加上國內政治與經濟環境未見好轉氛圍下，推案規模仍以高檔案量，經由開價上調策略，創造出短期榮景。

2012年在總體經濟數據持續不佳，國際政治經濟環境諸多危機因素與政策利空因素、中古屋市場傳出仲介業倒閉潮與交易量持續萎縮等訊息，各項支撐市場的力量均逐漸弱化，致使**台北市與新北市房市呈現豪宅效應消退與市場規模縮減**，但**桃竹地區與中南部縣市在比價效應與補漲結構下，仍呈現復甦擴張結構**。



Thank You !



**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**