

# 國泰房地產指數季報

2013年第1季 記者會

2013/4/30



**Cathay Real Estate  
Development Co., Ltd.**



國立政治大學  
台灣房地產研究中心

**Taiwan Real Estate  
Research Center, NCCU**

## ❖ 國立政治大學台灣房地產研究中心

- 計畫主持人：花敬群 副教授（玄奘大學）
- 協同主持人：章定煊 副教授（景文大學）  
陳淑美 教授（崑山科技大學）

## ❖ 國泰建設公司 開發部

1

背景說明

2

2013Q1市調資料分析

3

國泰房地產指數

4

國泰辦公室租金指數

The background features a 3D globe on the left side, showing continents in white. Several satellite dishes are positioned around the globe, with lines representing data or signal paths extending from them. The background is a vibrant blue with horizontal white lines that create a sense of motion or data flow. A large, faint circular graphic is visible on the right side. The bottom of the image is divided into two horizontal bands: a dark blue band and a light green band.

# 背景說明

## 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2013年第1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



# 2013Q1市調資料分析

# 各地區推案狀況 2013年第1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	252 (-8.4%) 《5.0%》	17,520 (11.3%) 《40.3%》	19% (36.8%) 《54.9%》	3,153 (3.8%) 《54.7%》	93% (3.0%) 《10.3%》	59% (11.3%) 《10.9%》	67 (2.9%) 《-3.2%》	1,770 (9.4%) 《9.3%》	28.0 (1.8%) 《16.9%》
台北市	33 (-13.2%) 《37.5%》	1,467 (0.7%) 《147.0%》	27% (78.1%) 《21.8%》	515 (-18.7%) 《61.0%》	100% (-0.3%) 《0.1%》	80% (-4.2%) 《10.9%》	50 (-0.8%) 《-12.8%》	3,400 (-2.4%) 《-30.9%》	85.0 (-9.6%) 《9.7%》
新北市	39 (-29.1%) 《-11.4%》	4,916 (15.5%) 《84.5%》	22% (62.7%) 《145.1%》	925 (6.9%) 《42.2%》	100% (2.0%) 《4.7%》	48% (1.1%) 《3.9%》	52 (-2.0%) 《-7.6%》	1,925 (-1.8%) 《17.0%》	46.0 (0.0%) 《19.5%》
桃竹 地區	62 (-3.1%) 《19.2%》	5,487 (57.0%) 《45.2%》	23% (23.2%) 《80.0%》	912 (100.4%) 《94.5%》	97% (12.9%) 《15.5%》	62% (43.1%) 《14.1%》	64 (-3.5%) 《-13.4%》	1,524 (34.3%) 《9.0%》	27.5 (25.0%) 《29.4%》
台中市	34 (0.0%) 《3.0%》	2,838 (1.1%) 《7.1%》	13% (25.6%) 《24.4%》	376 (-25.2%) 《49.6%》	86% (-1.3%) 《25.1%》	75% (-12.9%) 《-21.3%》	75 (8.3%) 《22.5%》	1,529 (-3.3%) 《45.2%》	22.6 (8.4%) 《25.6%》
台南市	24 (-14.3%) 《0.0%》	825 (-3.2%) 《29.1%》	12% (22.7%) 《32.6%》	118 (43.4%) 《104.4%》	59% (534.8%) 《265.4%》	64% (-1.0%) 《47.1%》	64 (2.4%) 《0.5%》	863 (4.3%) 《-0.1%》	14.2 (6.5%) 《2.6%》
高雄市	60 (7.1%) 《-4.8%》	1,987 (-30.9%) 《-8.1%》	10% (-31.0%) 《-42.5%》	307 (-38.4%) 《5.9%》	69% (-17.9%) 《0.1%》	33% -- 《114.3%》	85 (2.3%) 《0.8%》	1,959 (11.0%) 《-10.1%》	24.6 (-6.6%) 《4.3%》

# 各地區一至三月趨勢圖

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	%
10201	全國	92	11,358,553	5,503	17.75	974	1,973	15.93
10202		54	7,376,797	5,269	16.80	887	1,114	18.01
10203		106	12,798,021	6,748	22.96	1,548	1,937	15.59
10201	北市	20	2,554,207	958	28.39	270	2,932	13.13
10202		3	663,579	112	13.39	15	4,418	14.50
10203		10	1,931,871	397	26.75	106	3,264	13.21
10201	新北	15	3,039,735	1,422	11.29	160	2,363	19.13
10202		6	2,818,594	1,989	26.79	533	1,764	17.14
10203		18	3,391,791	1,505	24.25	365	1,896	18.55
10201	桃竹	<b>17</b>	<b>2,925,625</b>	1,566	23.49	367	1,188	18.80
10202		<b>18</b>	<b>1,434,264</b>	1,410	11.36	161	988	16.12
10203		<b>27</b>	<b>4,763,519</b>	2,511	30.06	755	1,980	16.23
10201	台中	11	1,689,000	<b>487</b>	<b>10.93</b>	<b>54</b>	2,061	18.55
10202		12	810,000	<b>871</b>	<b>11.26</b>	<b>99</b>	1,384	14.30
10203		11	1,261,000	<b>1,480</b>	<b>15.52</b>	<b>228</b>	1,261	16.09
10201	台南	7	338,986	268	12.49	34	1,085	21.02
10202		9	335,360	260	12.77	33	820	13.71
10203		8	509,280	297	11.40	34	887	16.05
10201	高雄	22	811,000	<b>802</b>	11.18	89	1,783	21.63
10202		6	1,315,000	<b>627</b>	7.32	46	1,180	16.70
10203		32	940,560	<b>558</b>	10.70	60	2,061	18.45



# 各地區價量狀況

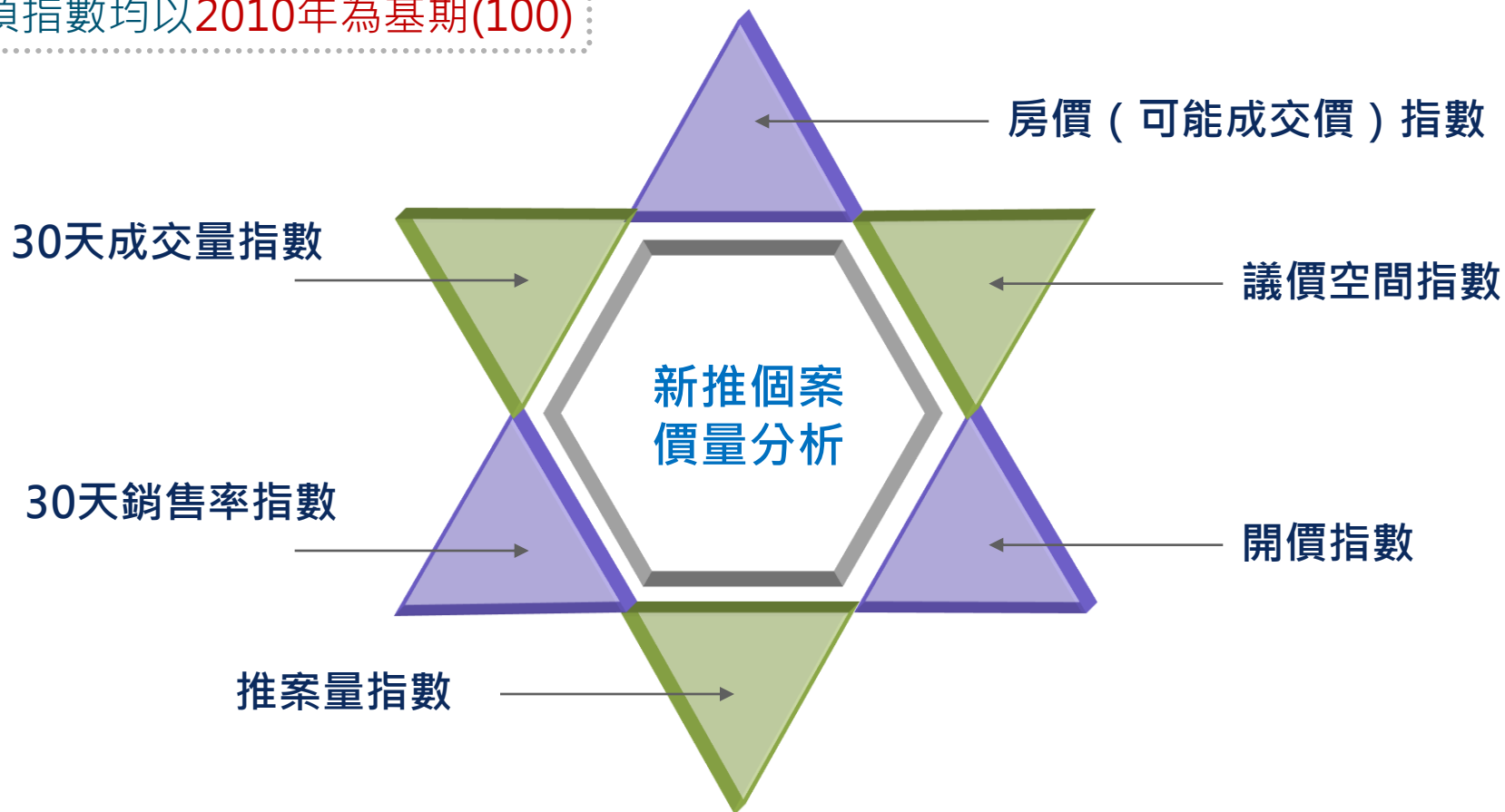
	可能成交價 (萬元)	議價空間率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區
台北市	<b>77.52</b>	<b>13.26%</b>	1,467	<b>26.80%</b>	萬華區、內湖區、 北投區
新北市	42.40	16.99%	4,916	21.53%	新莊區、淡水區、 林口區
桃竹 地區	20.65	15.92%	<b>5,487</b>	23.38%	中壢市、桃園市、 竹北市
台中市	17.36	15.92%	2,838	13.43%	西區、北屯區、 西屯區
台南市	<b>12.74</b>	16.93%	<b>825</b>	12.18%	中西區、安平區、 東區
高雄市	16.66	<b>19.18%</b>	1,987	<b>9.83%</b>	鼓山區、楠梓區、 仁武區
全國	27.14	16.42%	17,520	19.47%	--



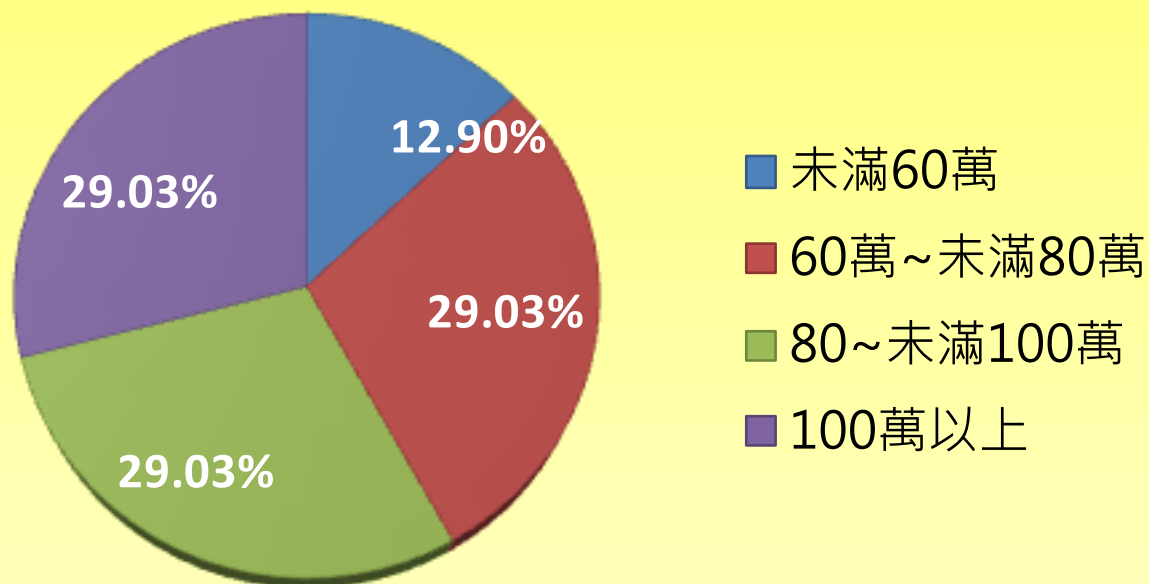
# 國泰房地產指數

# 國泰房地產指數

■各項指數均以2010年為基期(100)



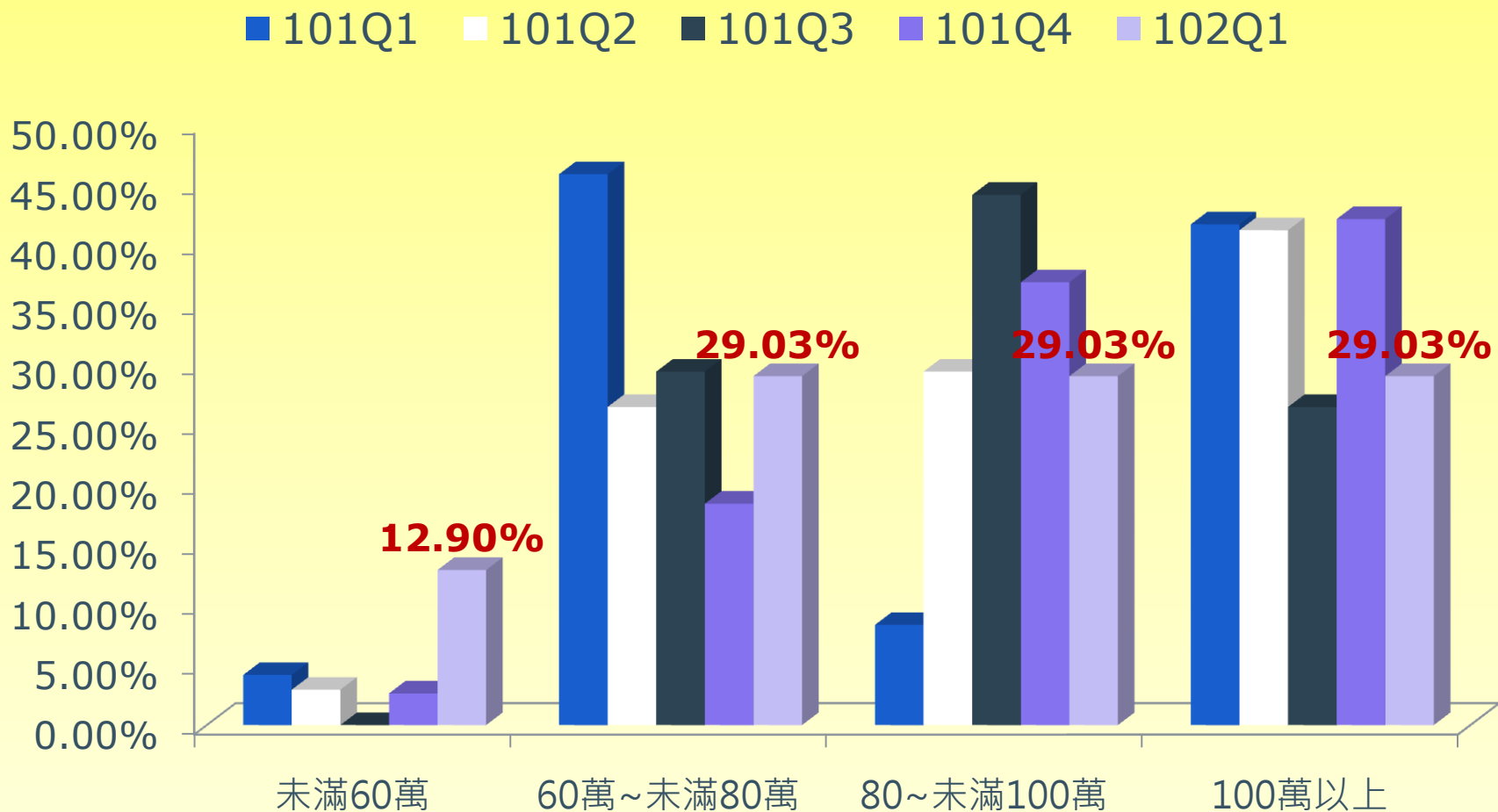
# 台北市推案價格比例



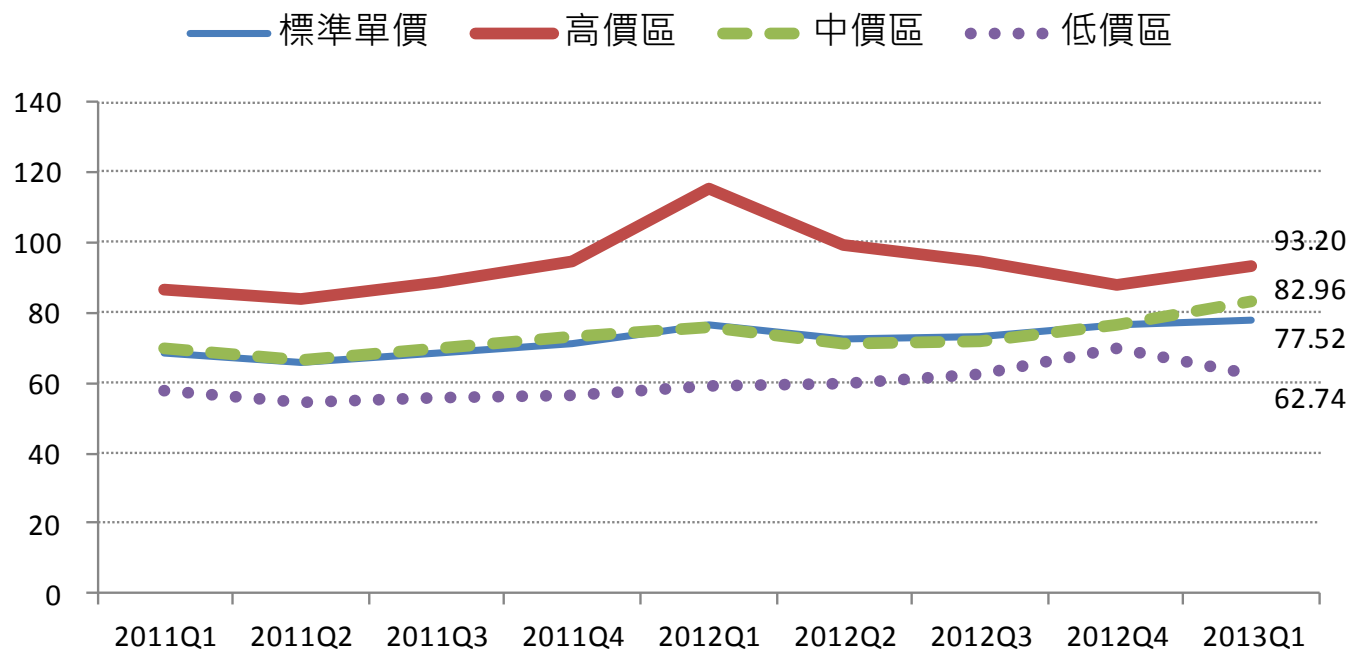
單位:萬元/坪	時間	60萬以下	60~80萬	80~100萬	100萬以上	總計推案數
台北市	102Q1	4	9	9	9	31
	101Q4	1	7	14	16	38

註：剔除二個工業宅個案

# 台北市推案價格歷史分布



# 台北市區位價格

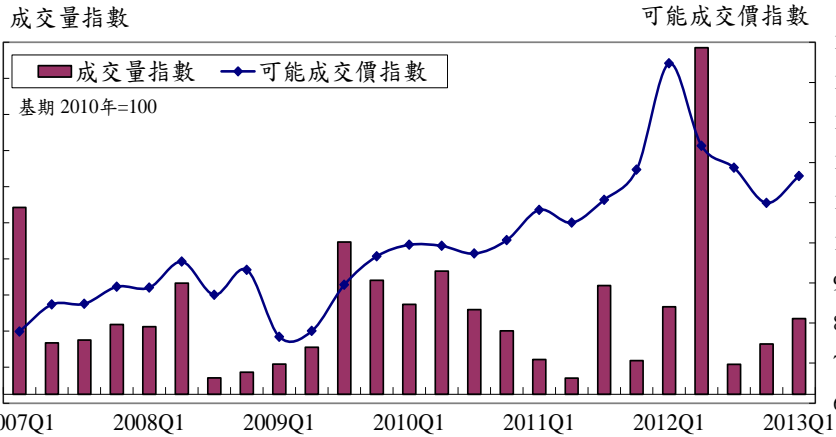


高價區	大安、松山、 中山、信義
中價區	中正、士林、 南港、內湖
低價區	大同、萬華、 北投、文山

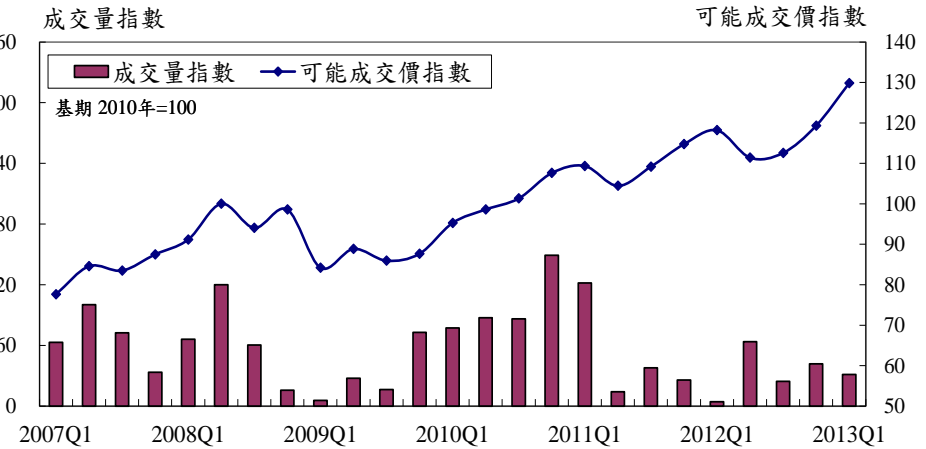
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	93.20 萬元/坪	6.11%	-19.39%
中價區	82.96 萬元/坪	8.81%	9.85%
低價區	62.74 萬元/坪	-10.34%	6.22%

# 台北市區位成交量

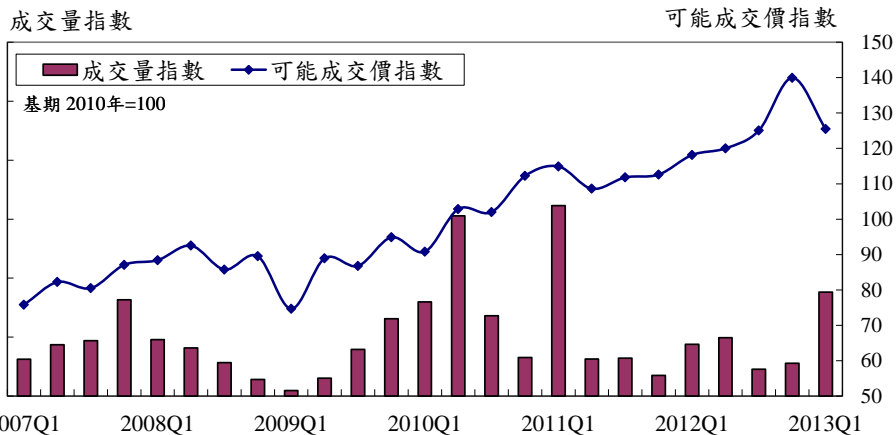
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)

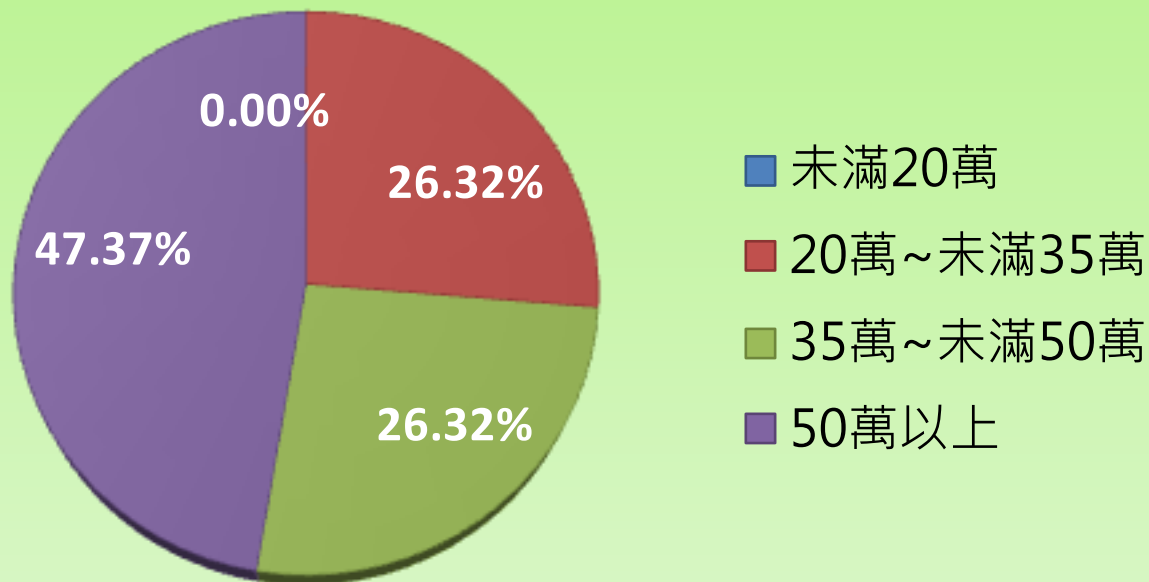


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	83.77	50.28%	-13.46%
中價區	31.18	-25.25%	622.58%
低價區	105.83	217.36%	101.20%

# 新北市價格推案比例

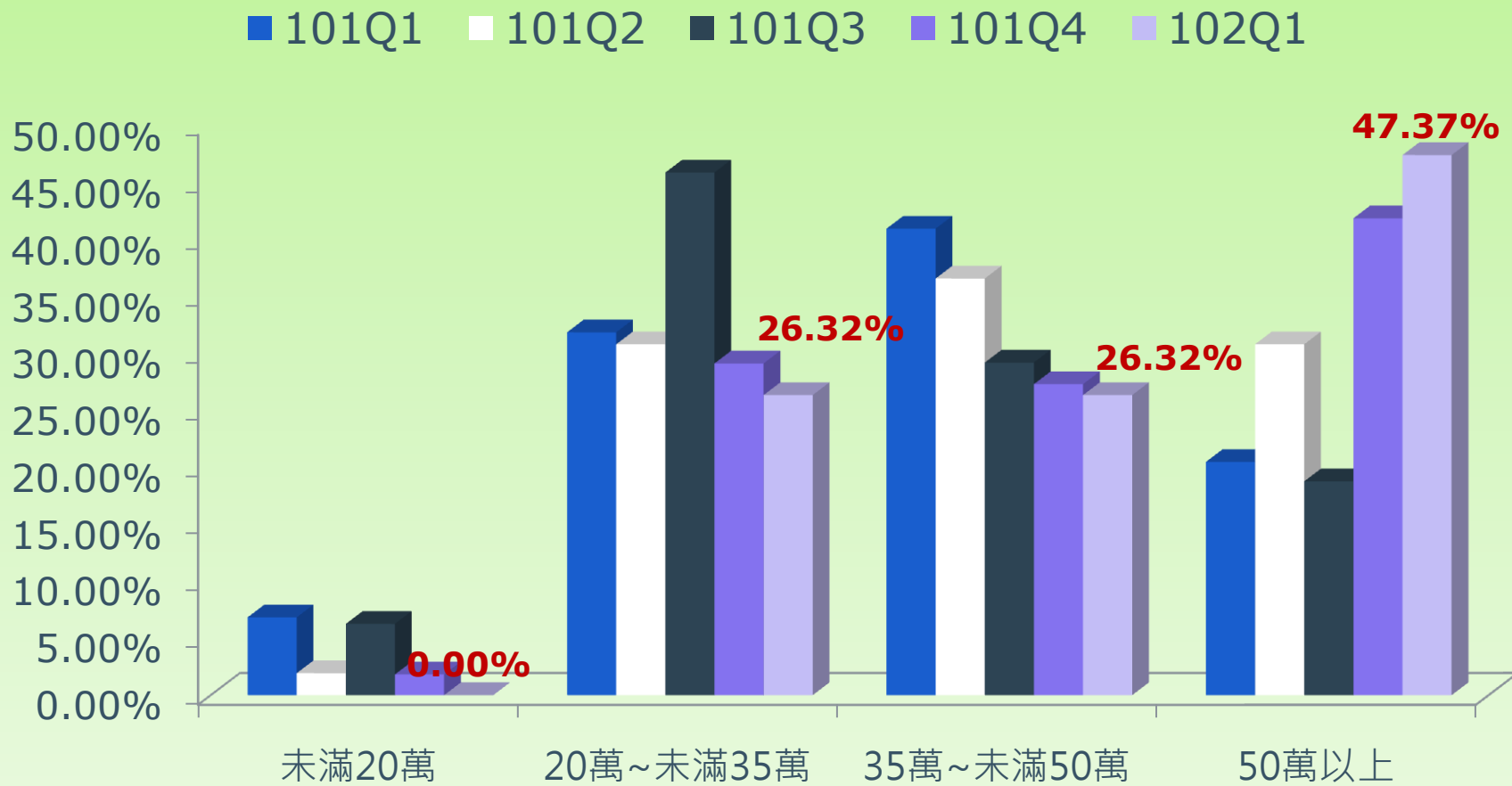


單位:萬元/坪	時間	20萬以下	20~35萬	35~50萬	50萬以上	總計推案數
新北市	102Q1	0	10	10	18	38
	101Q4	1	16	15	23	55

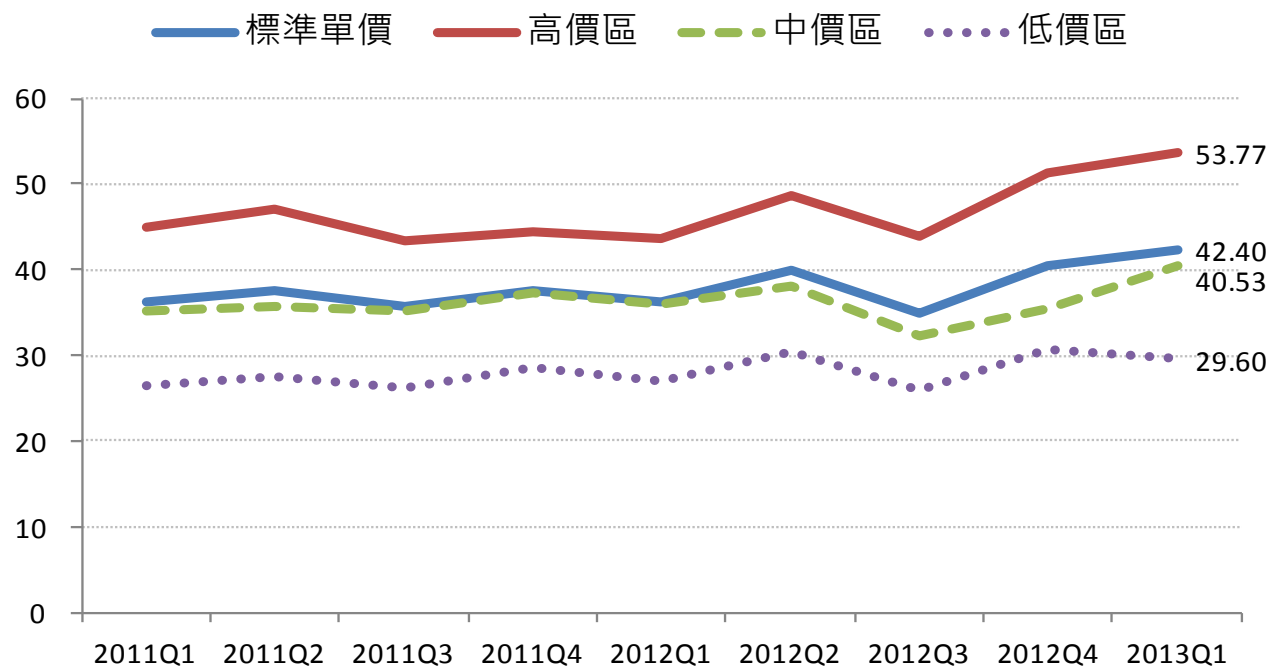
註：剔除一個透店個案



# 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

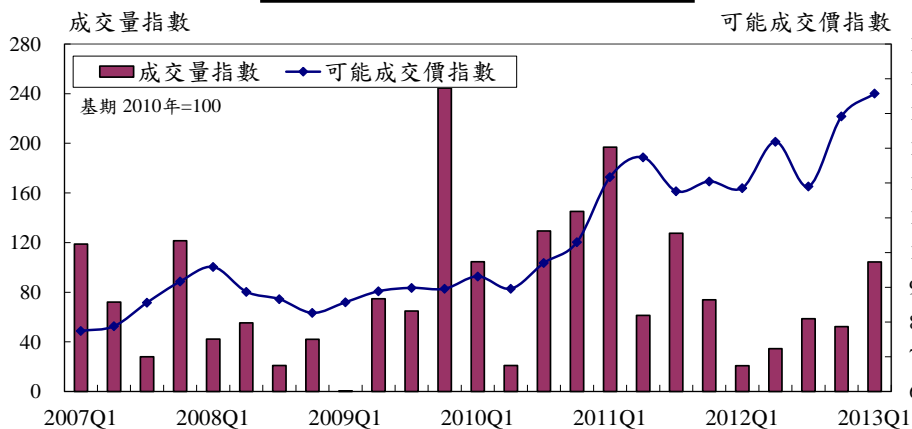
中價區 新莊、中和、三重、汐止、蘆洲、淡水、土城

低價區 其他地區

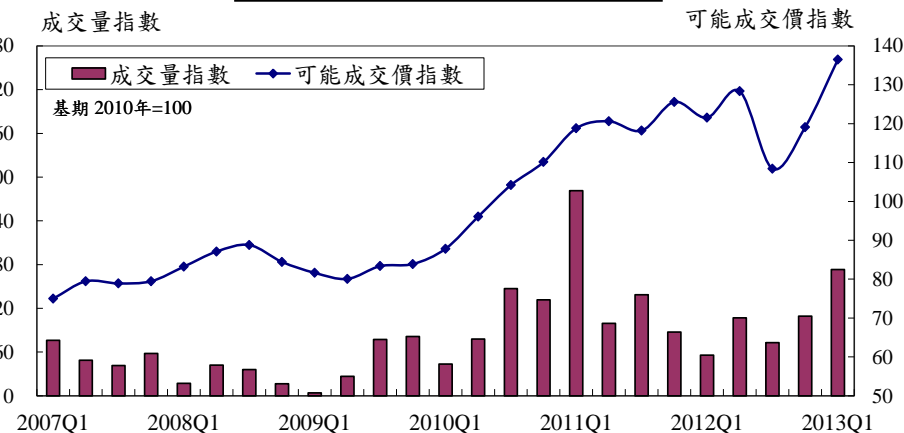
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	53.77 萬元/坪	4.70%	22.91%
中價區	40.53 萬元/坪	14.61%	12.28%
低價區	29.60 萬元/坪	-3.30%	10.01%

# 新北市區位成交量

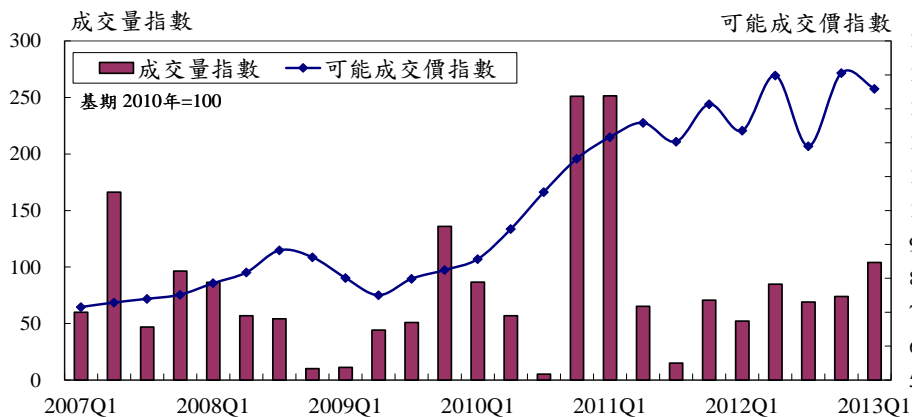
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

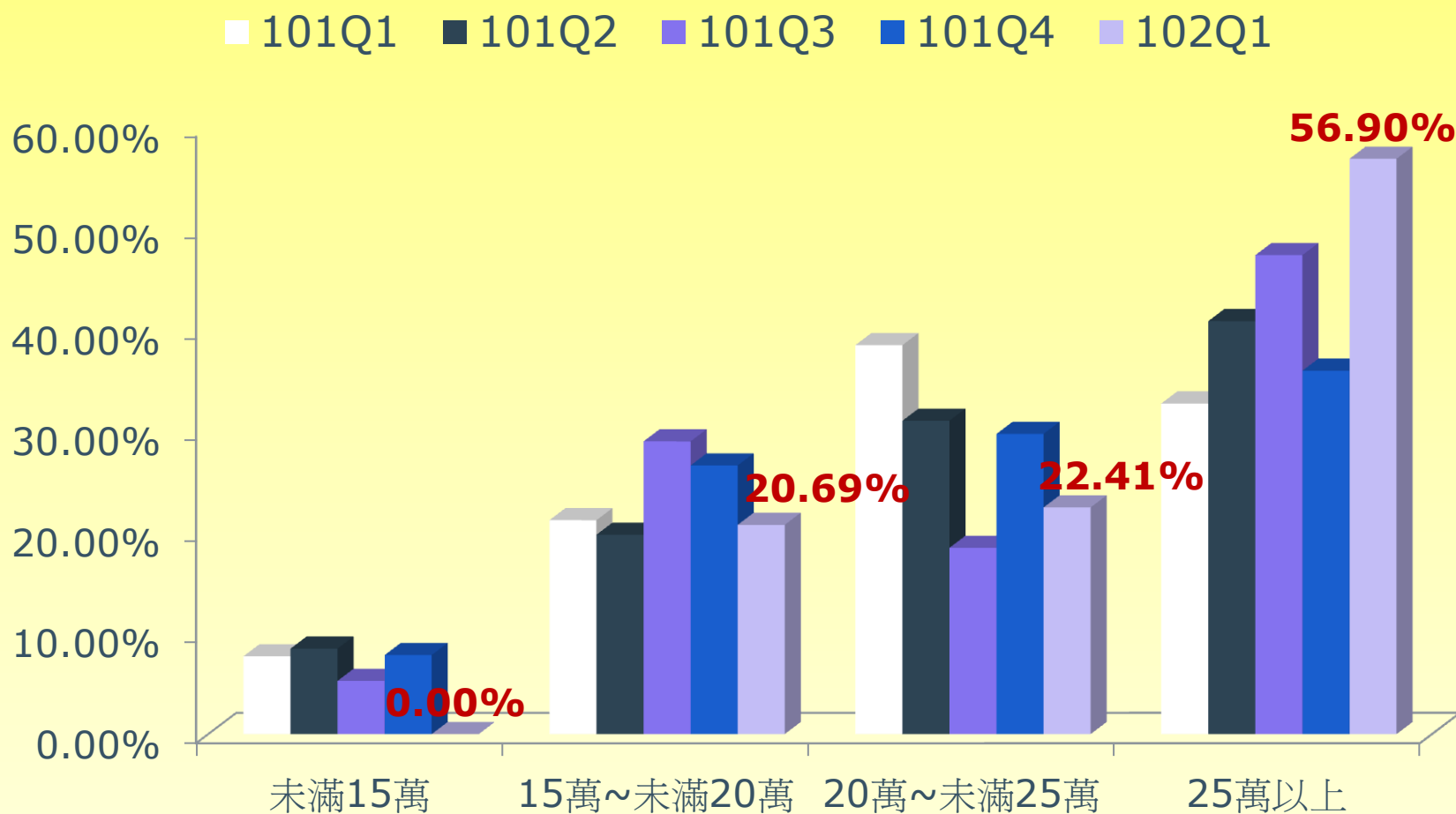


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)

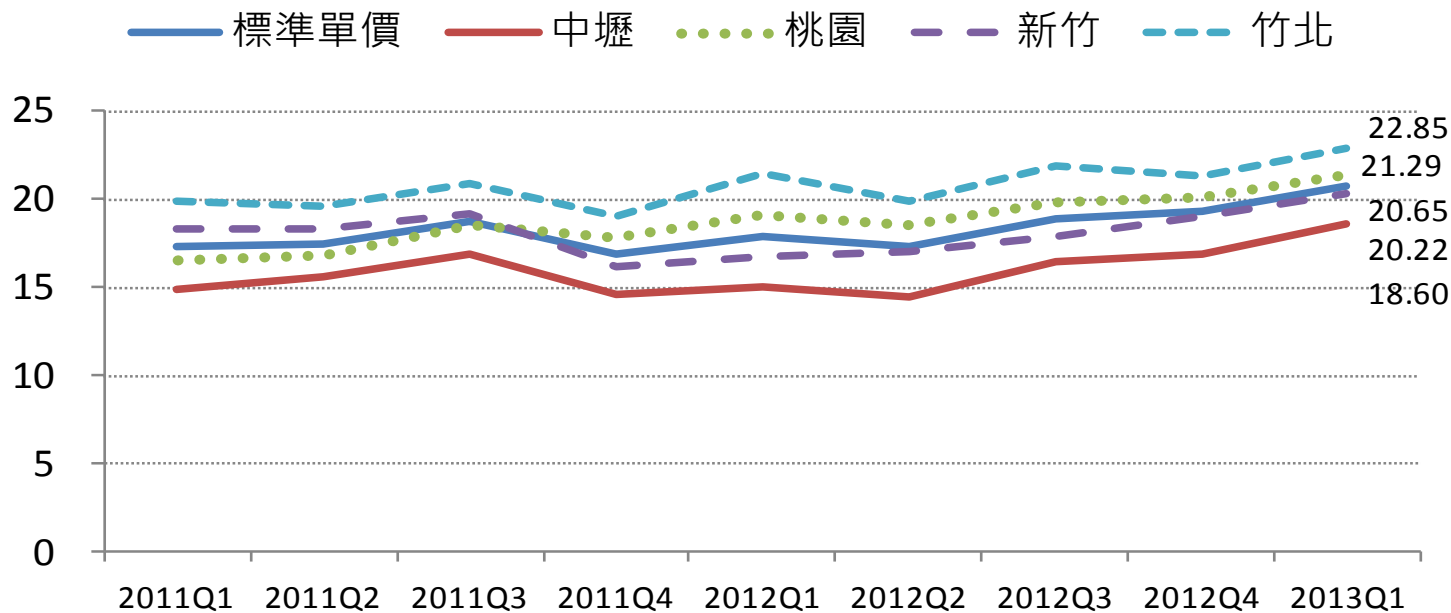


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	104.39	99.53%	403.99%
中價區	173.19	58.46%	210.64%
低價區	103.97	40.66%	99.27%

# 桃竹地區推案價格歷史分布



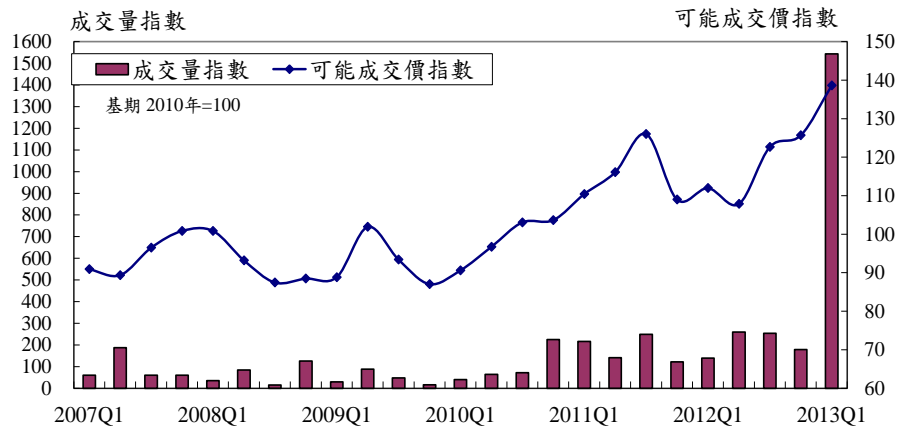
# 桃竹地區區位價格



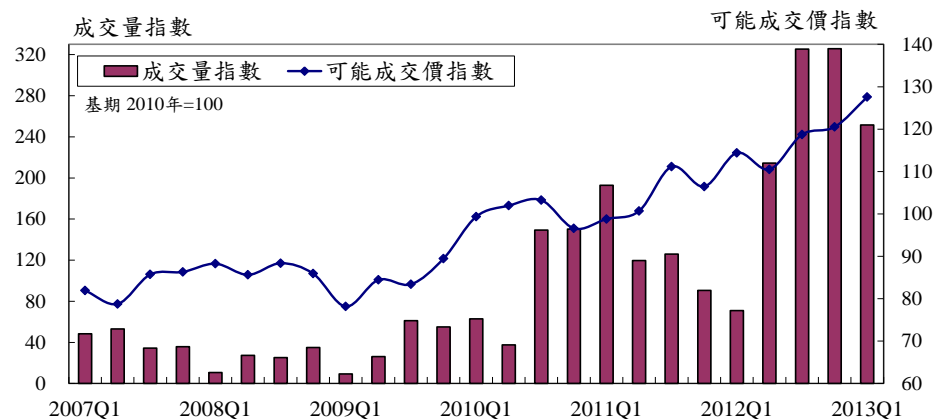
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
中壢	18.60 萬元/坪	10.30%	23.80%
桃園	21.29 萬元/坪	5.86%	11.51%
新竹	20.22 萬元/坪	6.79%	21.14%
竹北	22.85 萬元/坪	7.00%	6.90%

# 中壢、桃園成交量

中壢市價量指數趨勢圖(季)



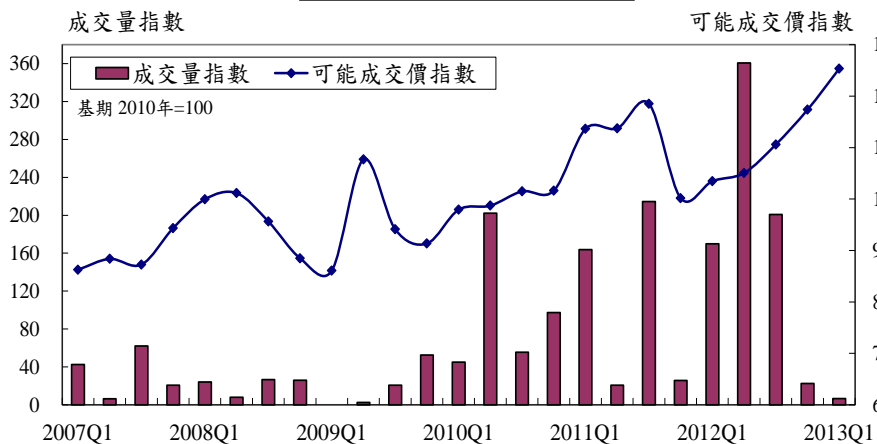
桃園市價量指數趨勢圖(季)



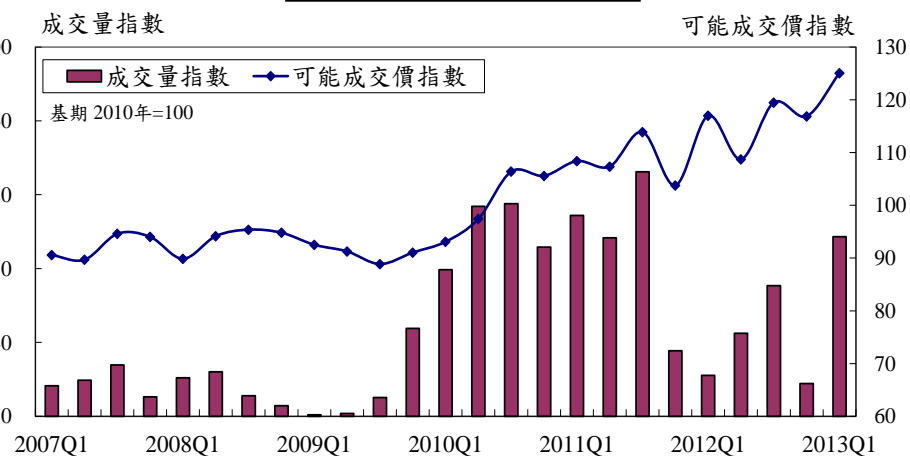
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
中壢	1543.52	765.30%	1009.30%
桃園	251.62	-22.77%	254.71%

# 新竹、竹北成交量

新竹市價量指數趨勢圖(季)

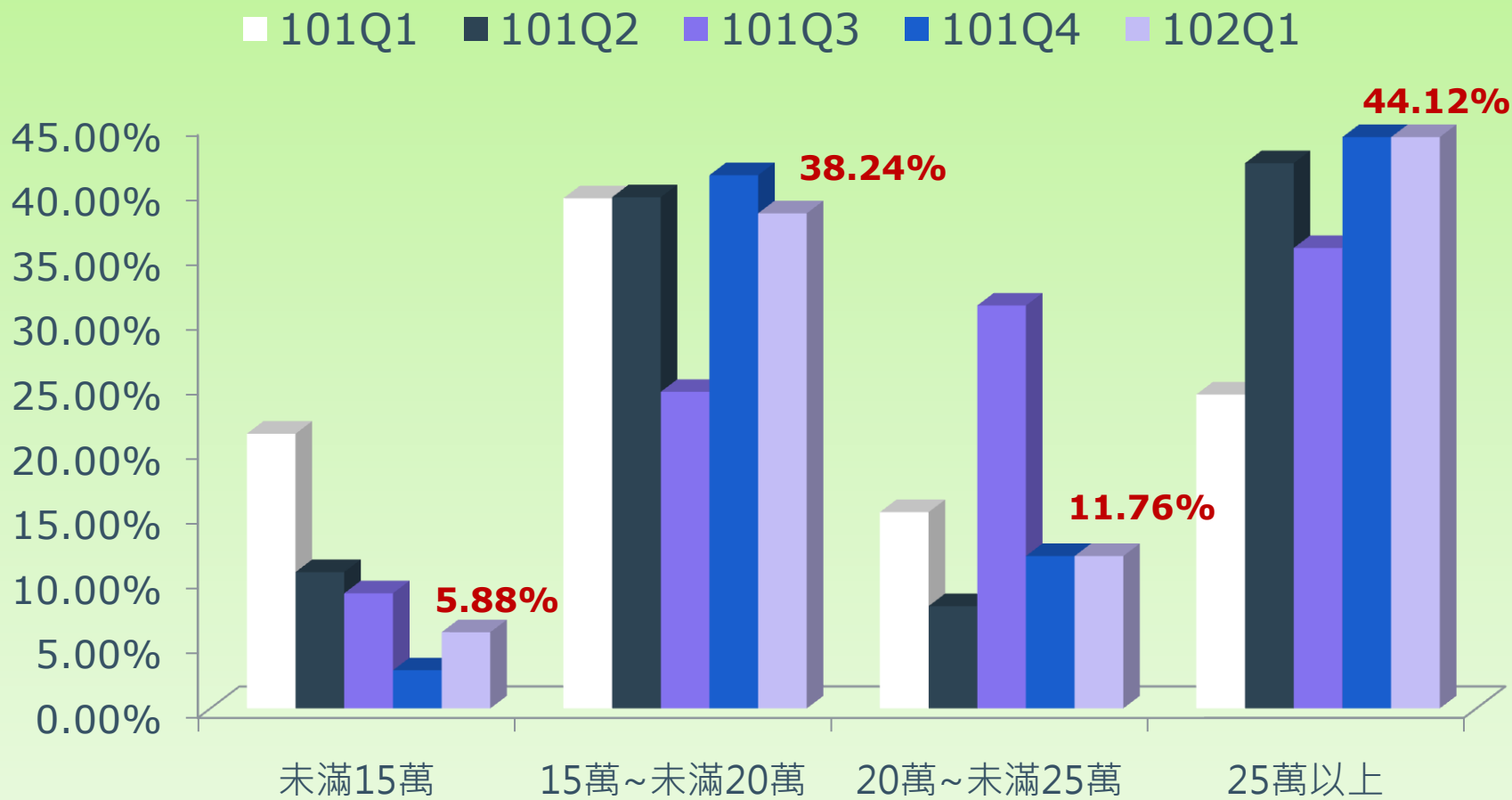


竹北市價量指數趨勢圖(季)



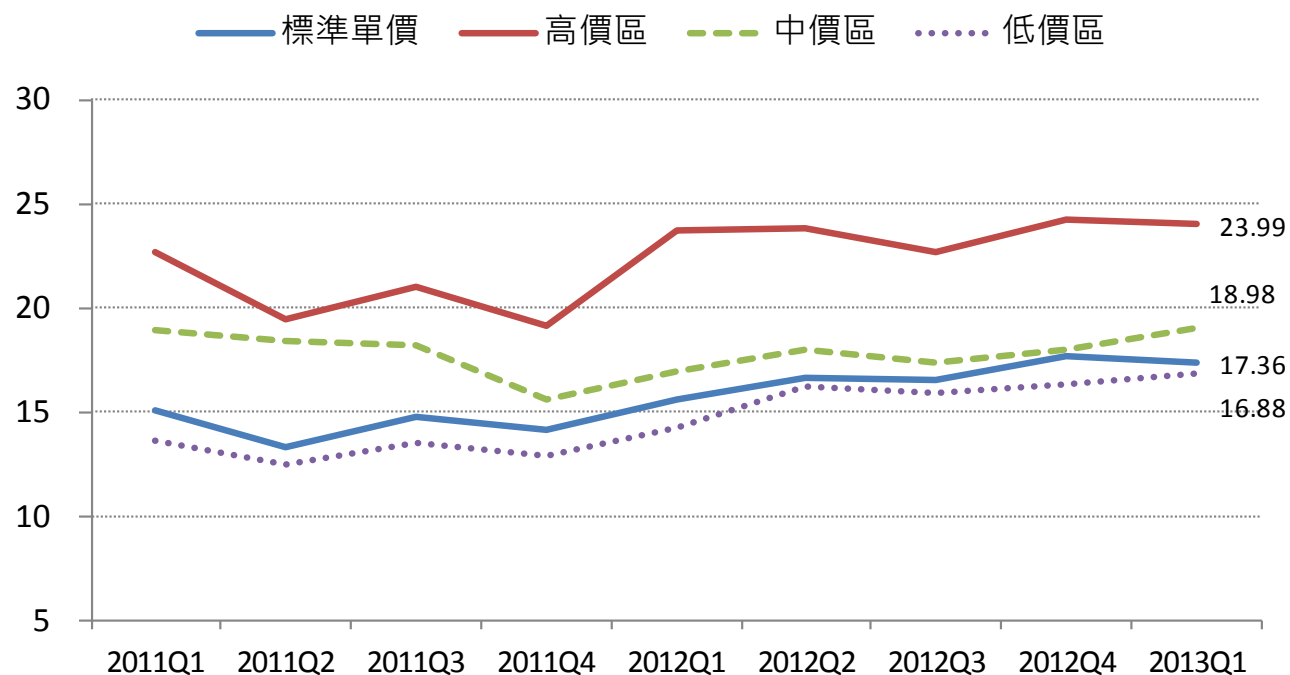
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
新竹	6.66	-70.24%	-96.08%
竹北	97.26	447.81%	338.04%

# 台中市推案價格歷史分布





# 台中市區位價格

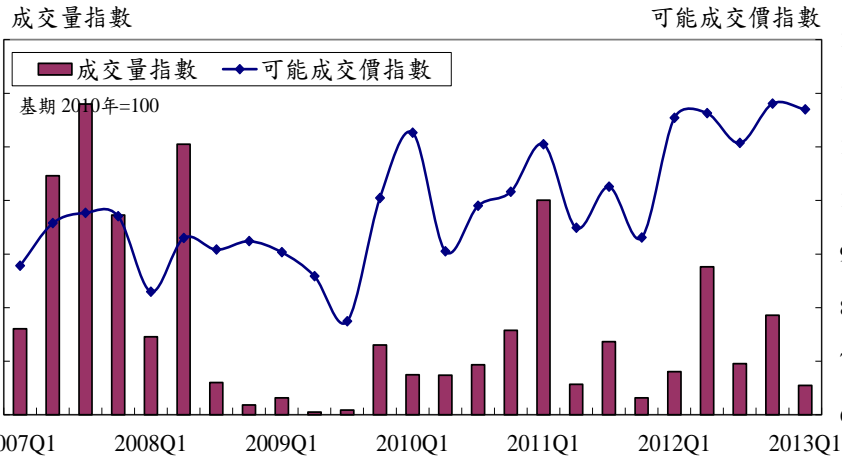


高價區	西屯、南屯
中價區	西區、北區 北屯、南區 中區、
低價區	其他地區

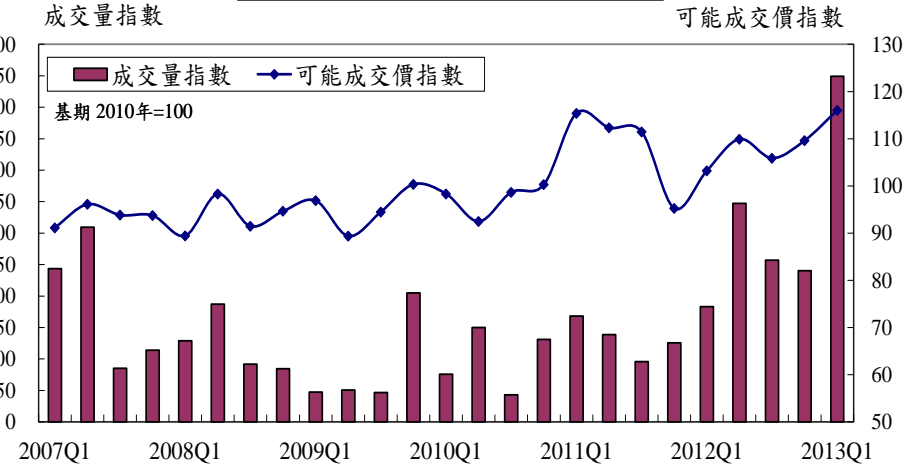
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	23.99 萬元/坪	-0.90%	1.39%
中價區	18.98 萬元/坪	5.84%	12.41%
低價區	16.88 萬元/坪	3.20%	18.83%

# 台中市區位成交量

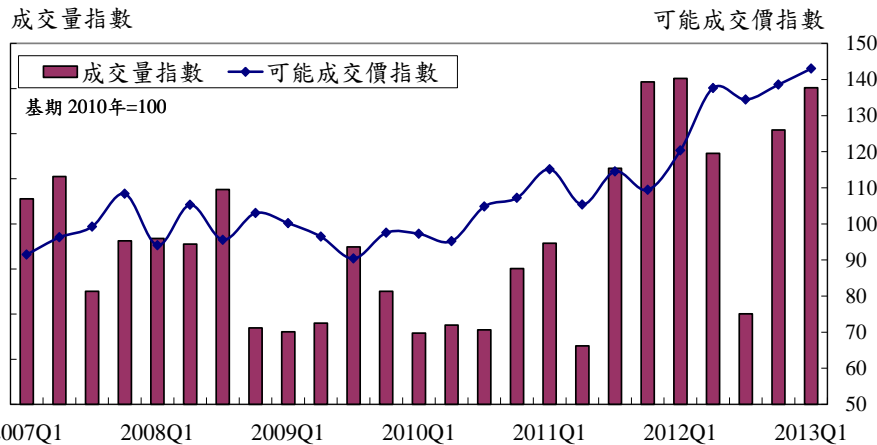
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)

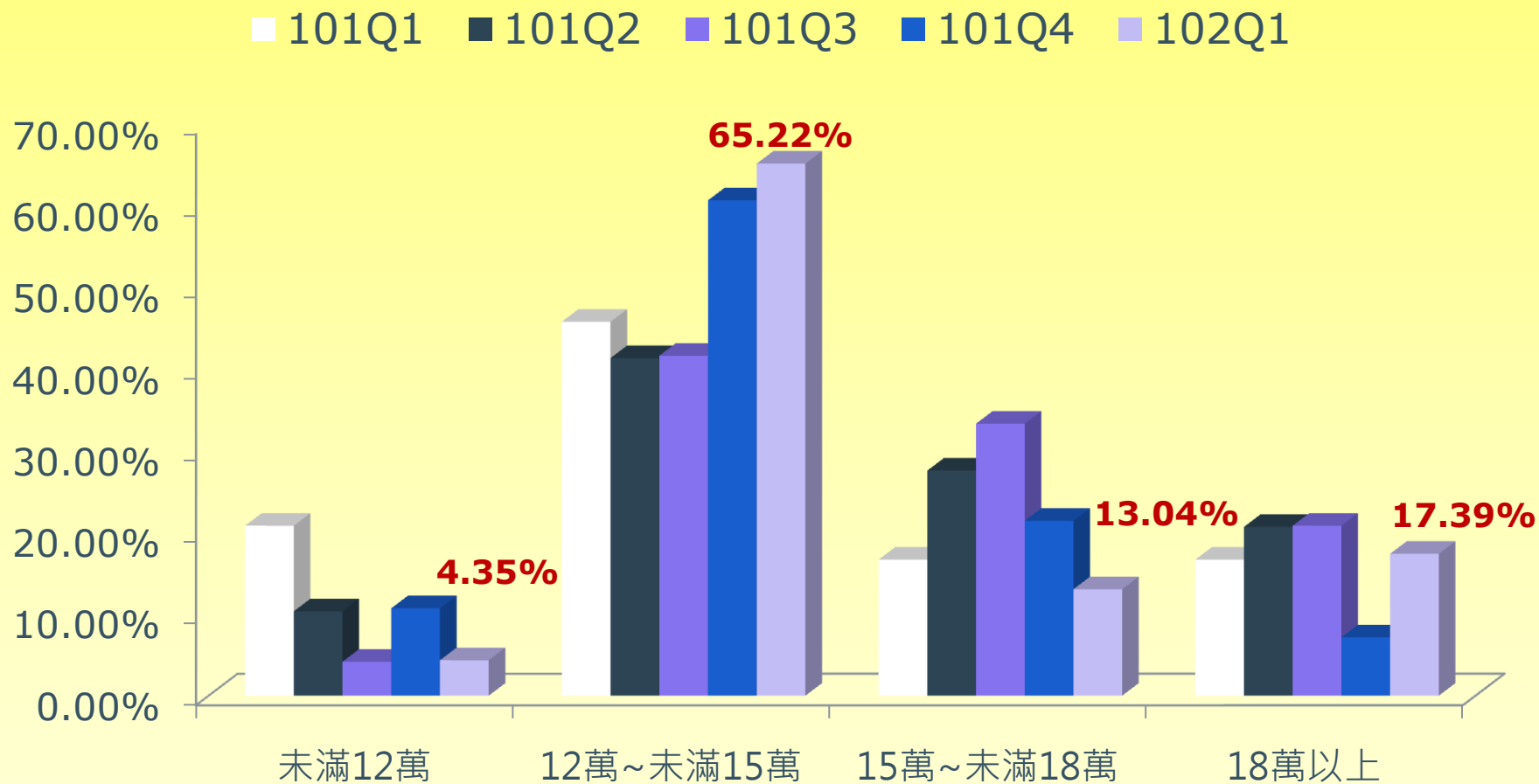


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)

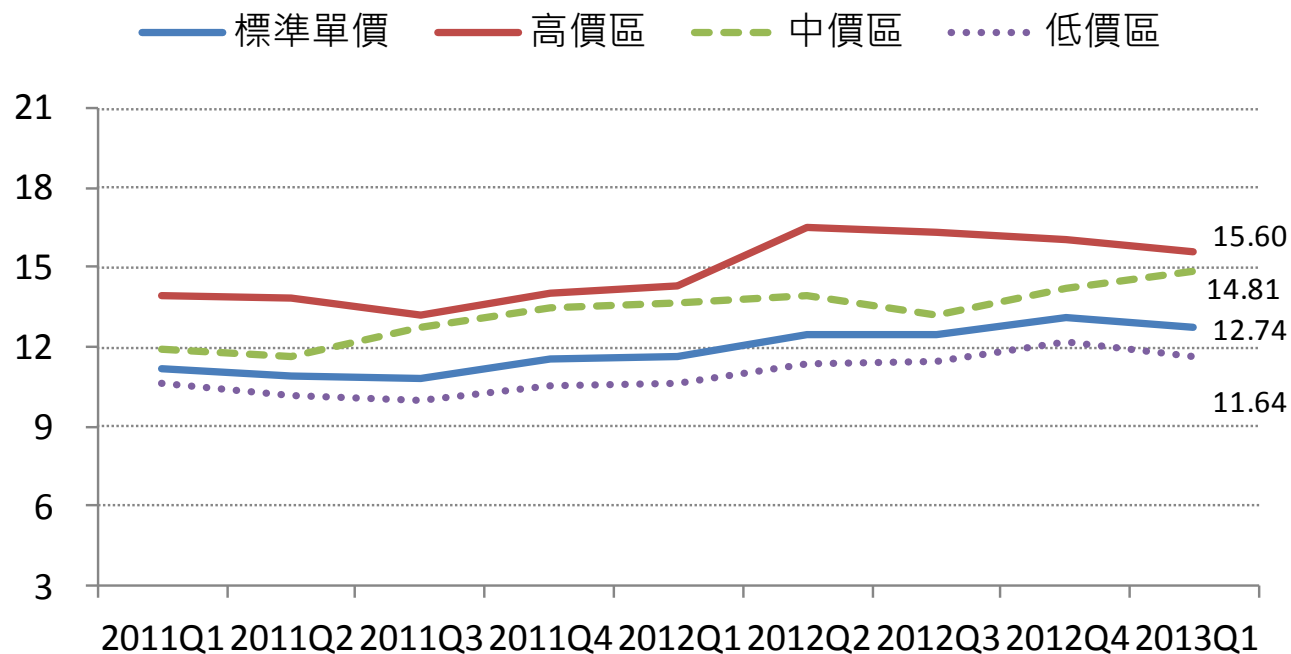


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	55.07	-70.37%	-31.81%
中價區	549.14	128.40%	199.96%
低價區	350.92	15.37%	-2.84%

# 台南市推案價格歷史分布



# 台南市區位價格

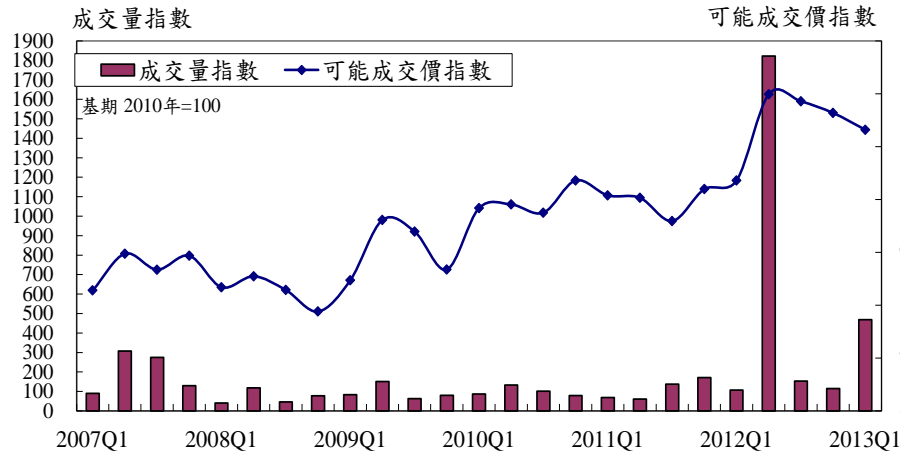


高價區	中西區、東區
中價區	北區、南區、安平
低價區	其他地區

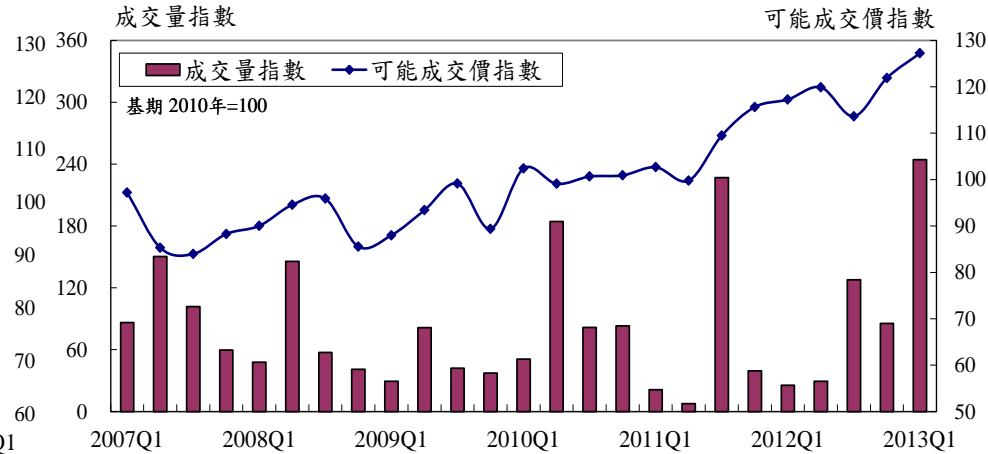
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	15.60 萬元/坪	-2.73%	9.27%
中價區	14.81 萬元/坪	4.37%	8.50%
低價區	11.64 萬元/坪	-4.52%	9.24%

# 台南市區成交量

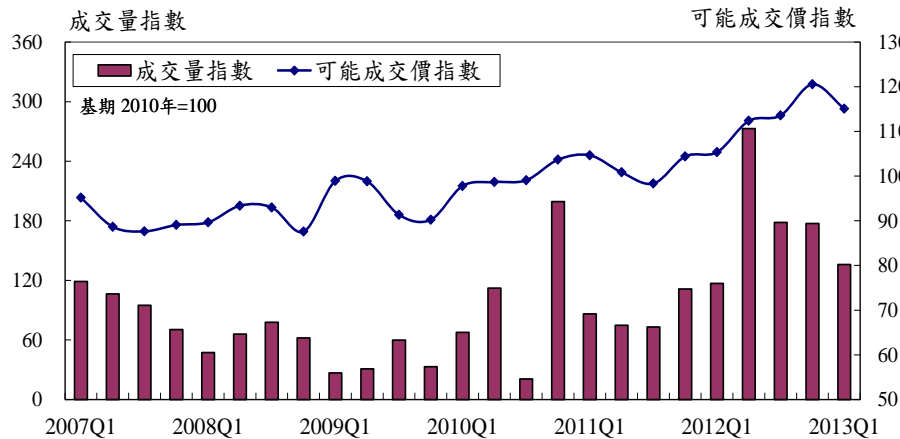
台南市高價區價量指數趨勢圖(季)



台南市中價區價量指數趨勢圖(季)

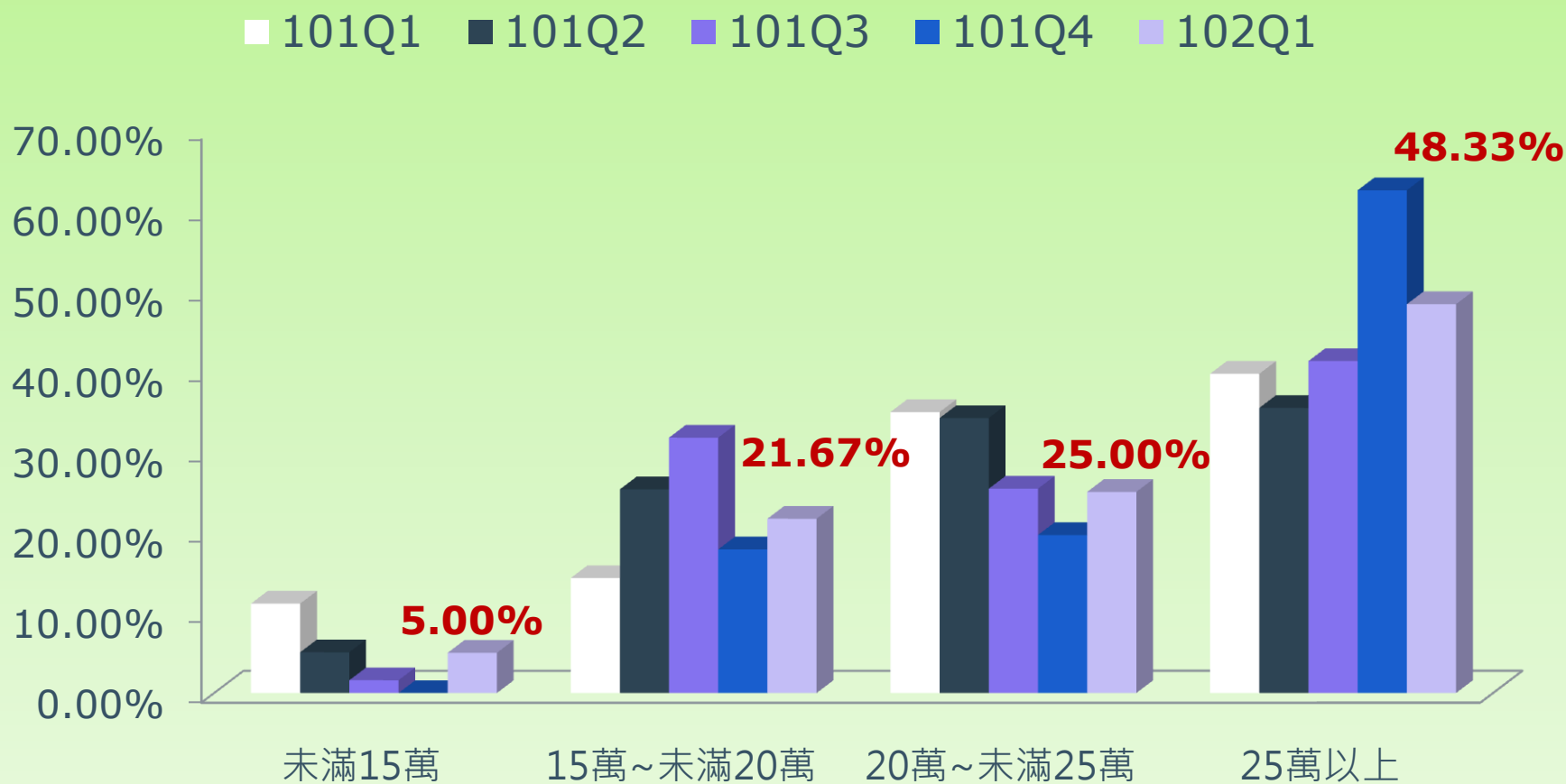


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)

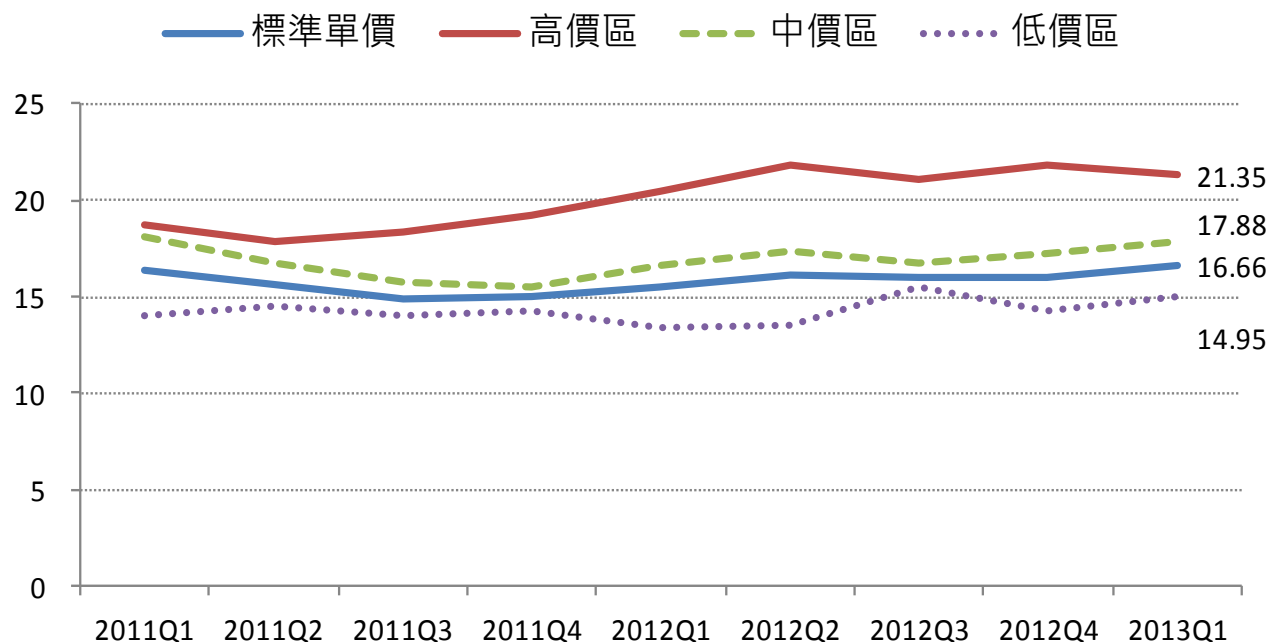


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	468.16	306.14%	337.00%
中價區	244.30	185.87%	854.36%
低價區	135.94	-23.28%	16.24%

# 高雄市推案價格歷史分布



# 高雄市區位價格

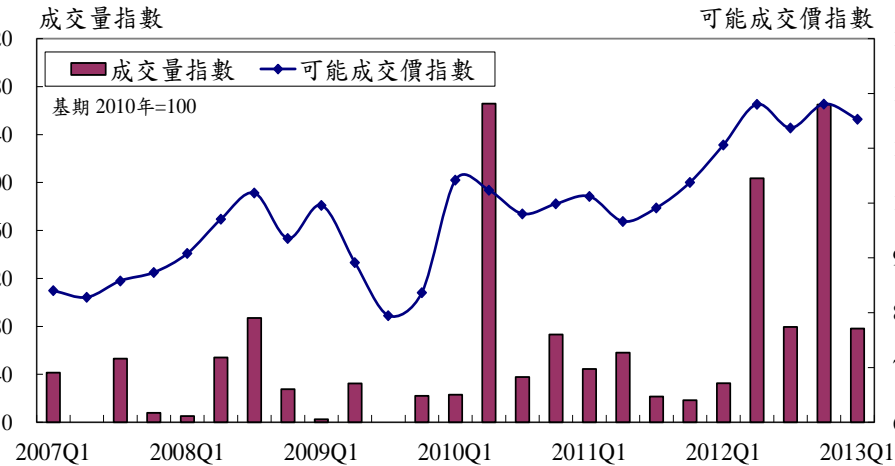


高價區	前金、新興、 苓雅、鼓山
中價區	鳥松、鳳山、 前鎮、鹽埕、 左營、三民
低價區	其他地區

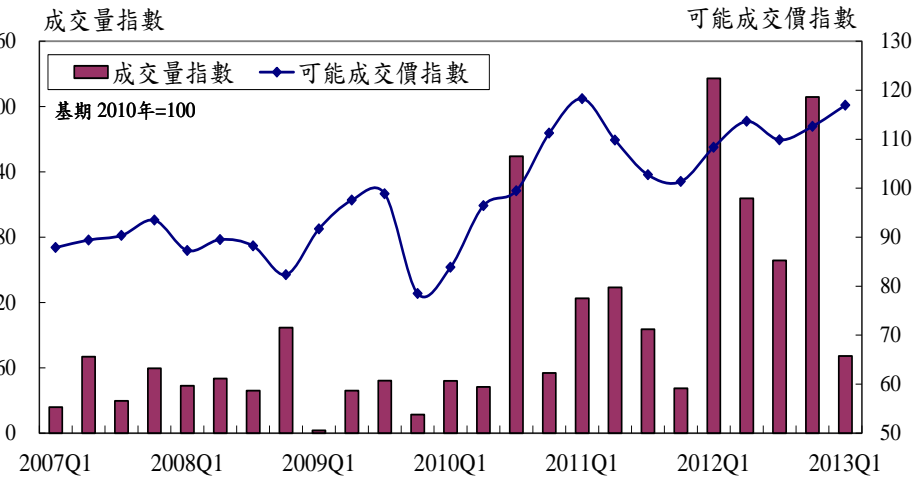
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	21.35 萬元/坪	-2.34%	4.24%
中價區	17.88 萬元/坪	3.84%	7.92%
低價區	14.95 萬元/坪	4.61%	11.86%

# 高雄市區位成交量

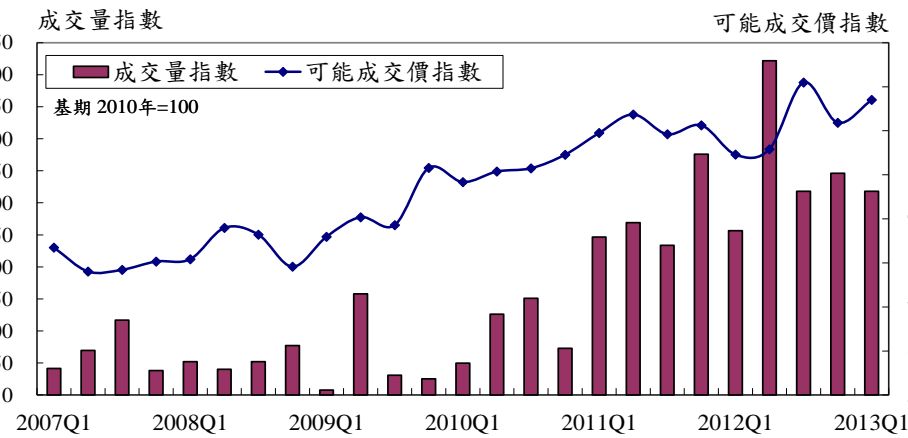
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



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)



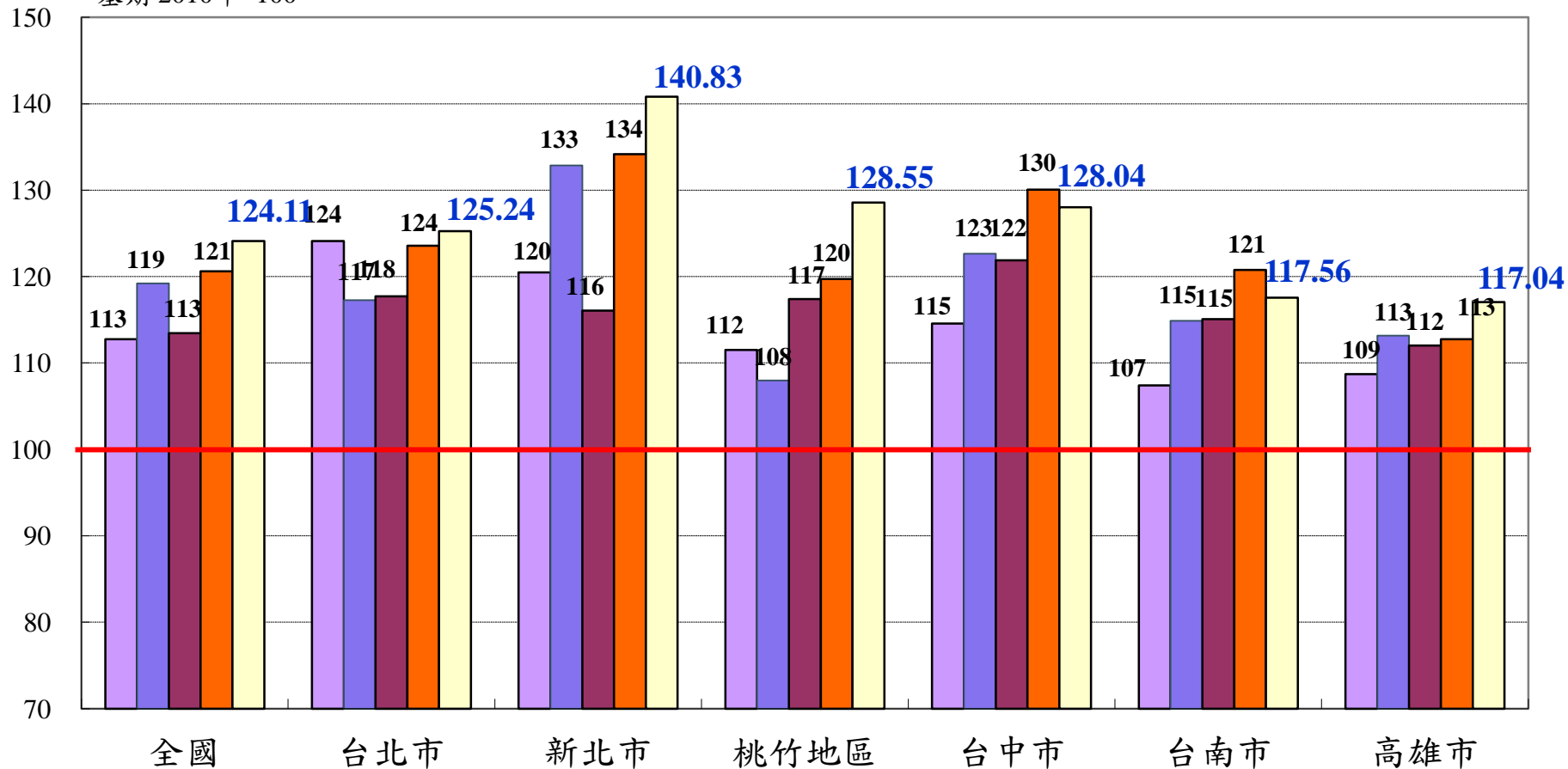
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	78.18	-70.51%	139.60%
中價區	70.86	-77.05%	-78.25%
低價區	317.92	-8.17%	23.88%



# 可能成交價指數圖

2012Q1 2012Q2 2012Q3 2012Q4 2013Q1

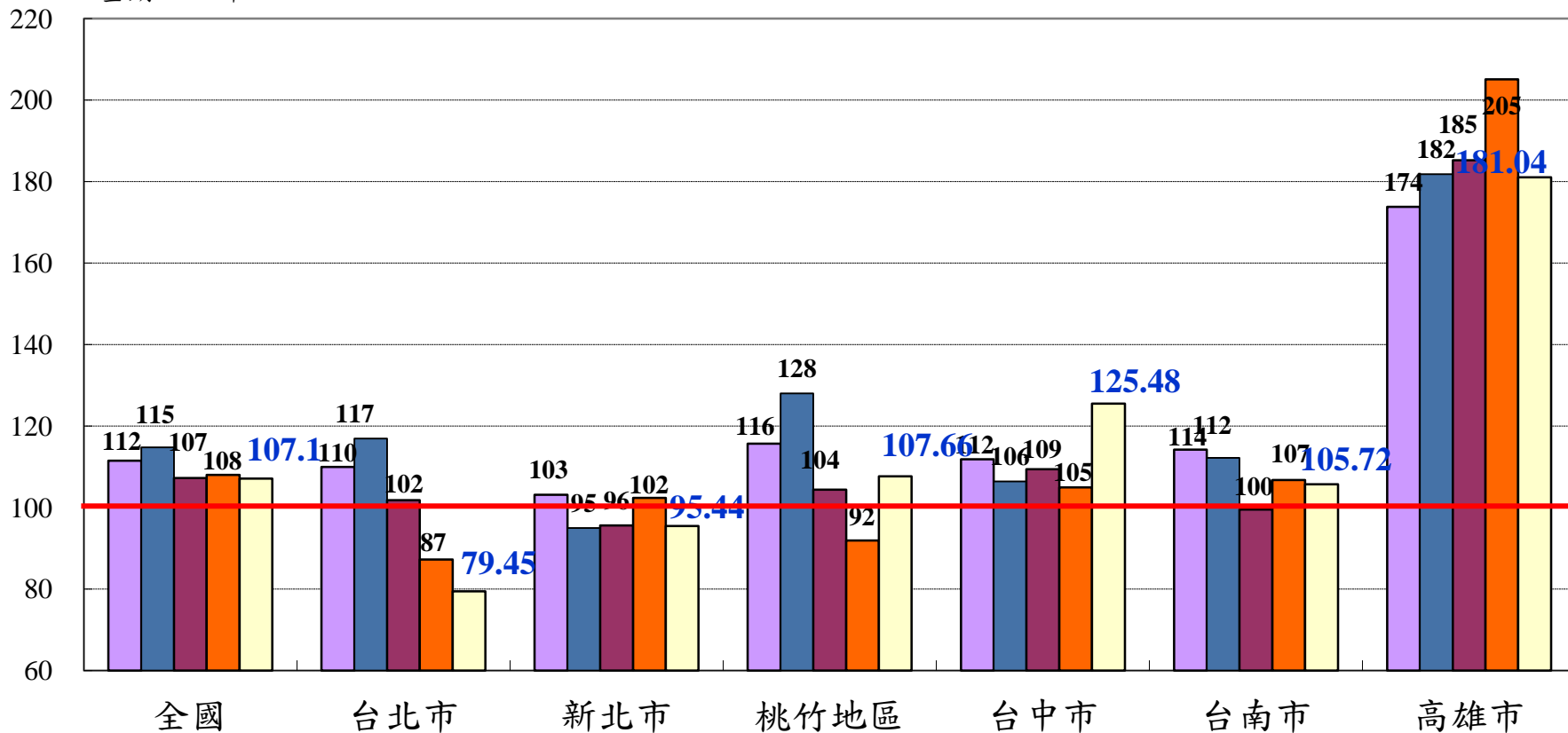
基期 2010年=100



# 議價空間率指數圖

■ 2012Q1 ■ 2012Q2 ■ 2012Q3 ■ 2012Q4 □ 2013Q1

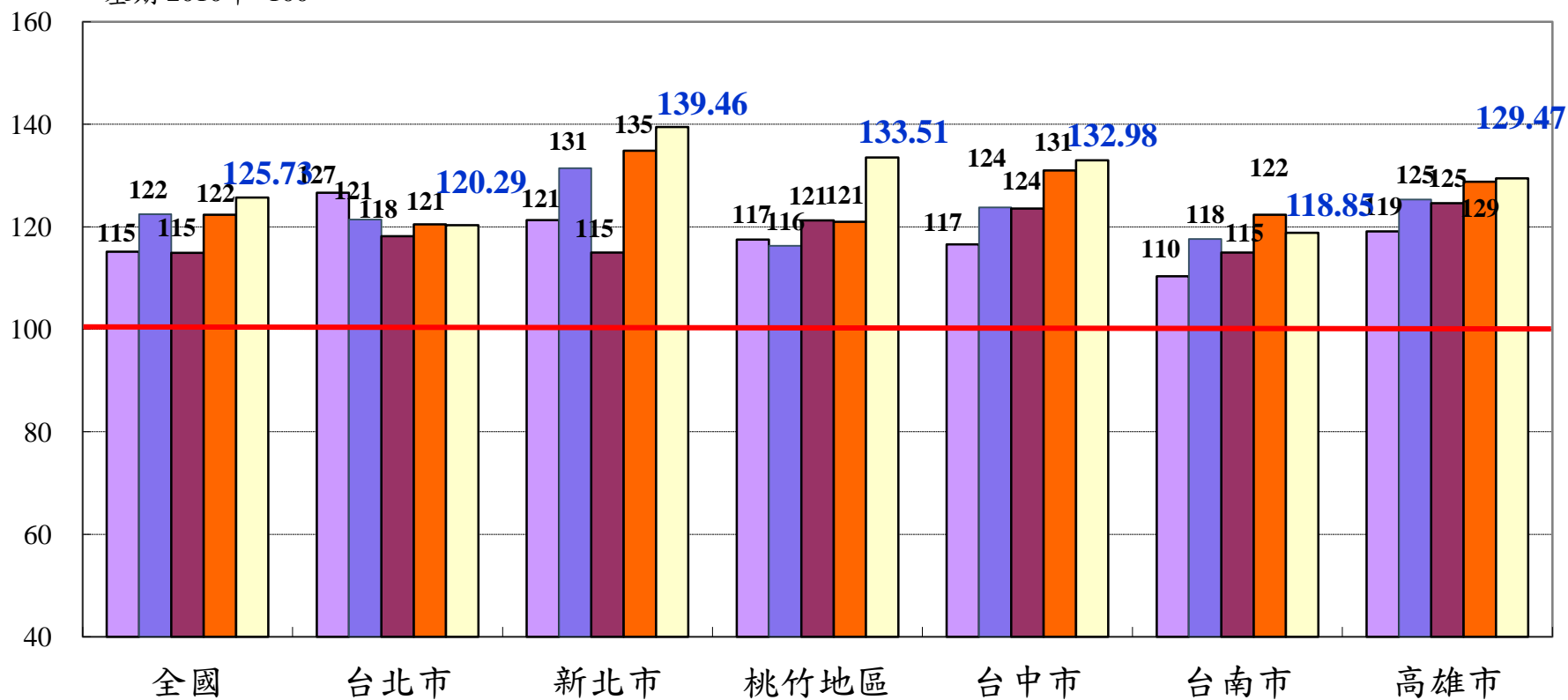
基期 2010年=100



# 開價指數圖

2012Q1 2012Q2 2012Q3 2012Q4 2013Q1

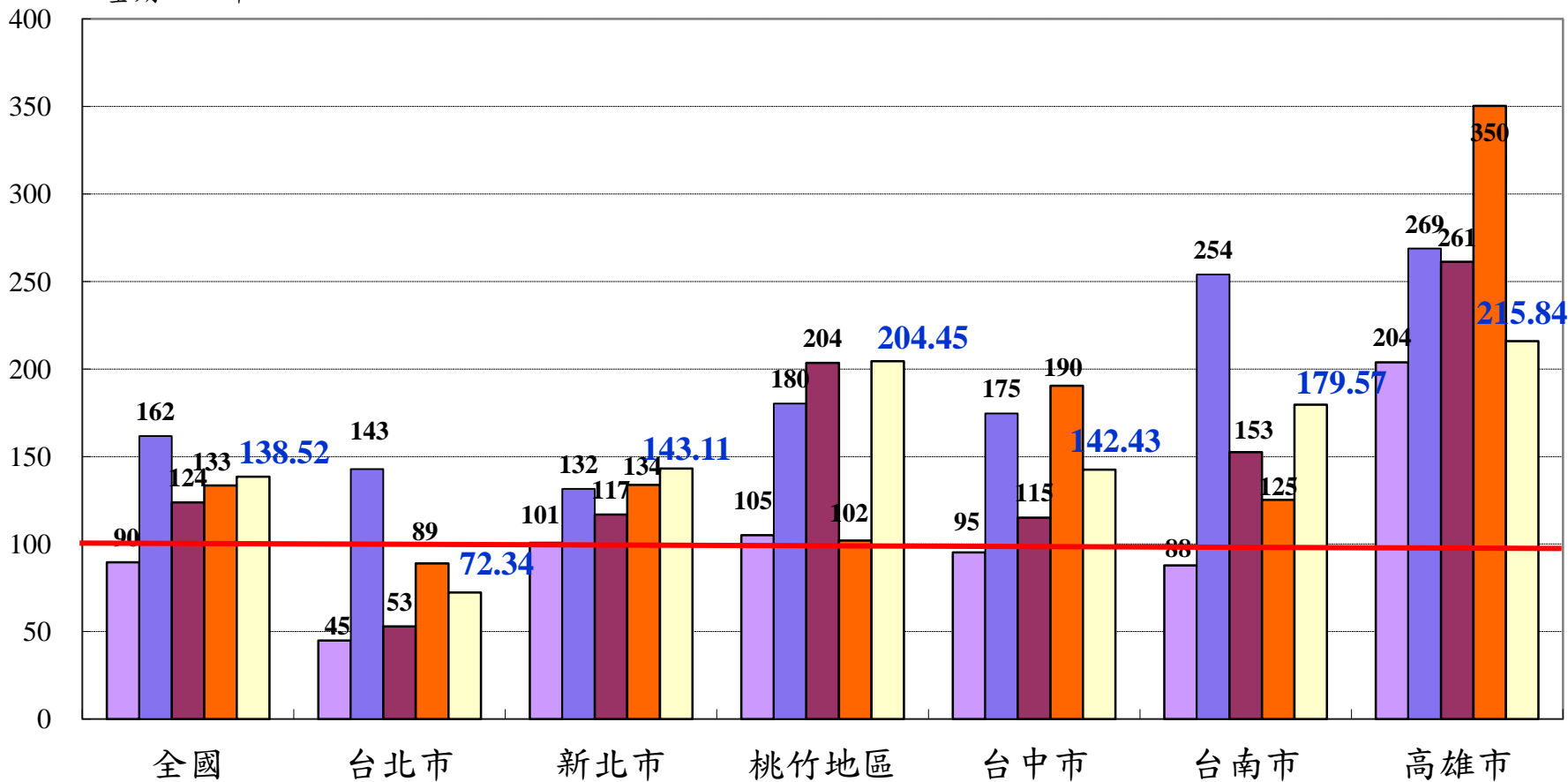
基期 2010年=100



# 推案量指數圖

■ 2012Q1 
 ■ 2012Q2 
 ■ 2012Q3 
 ■ 2012Q4 
 ■ 2013Q1

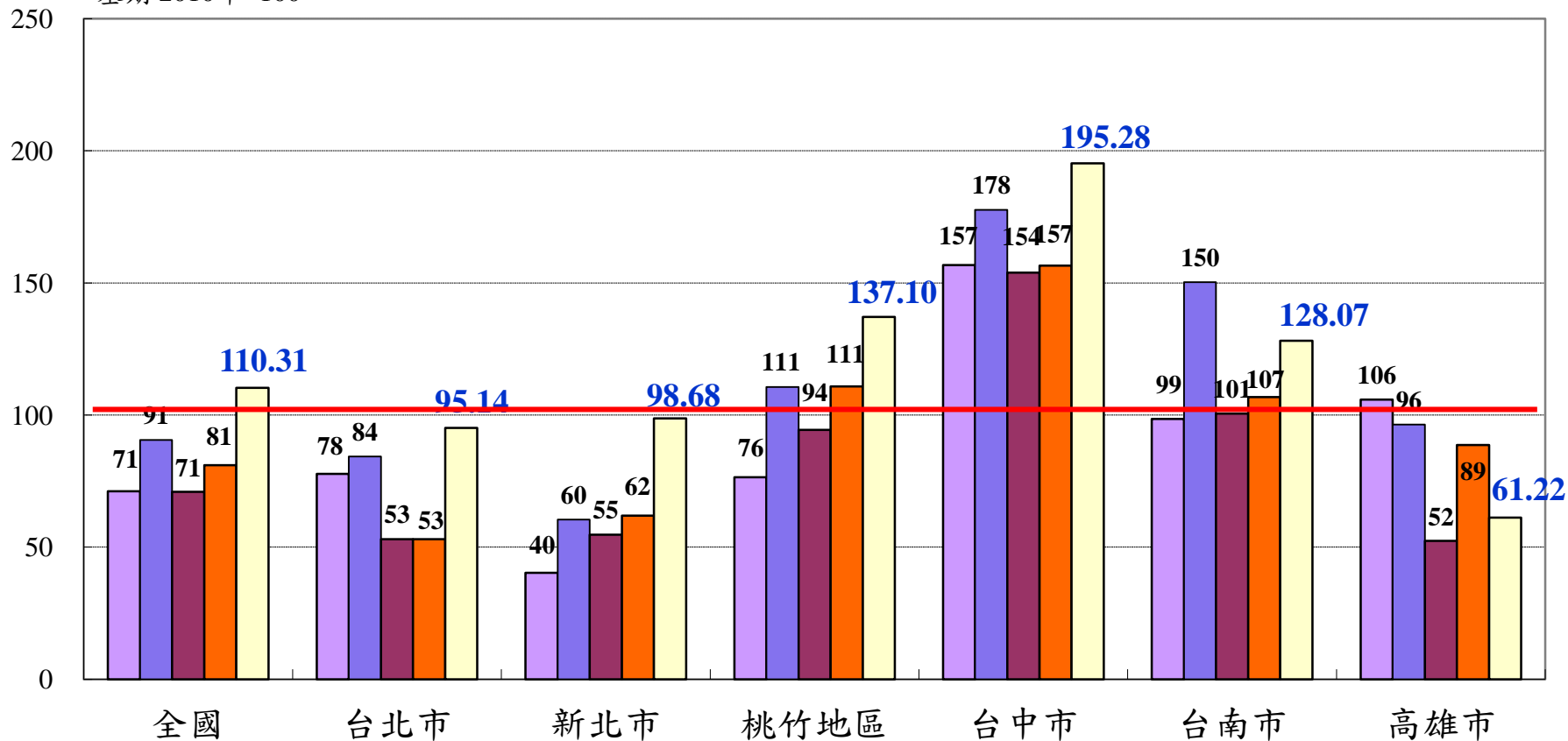
基期 2010年=100



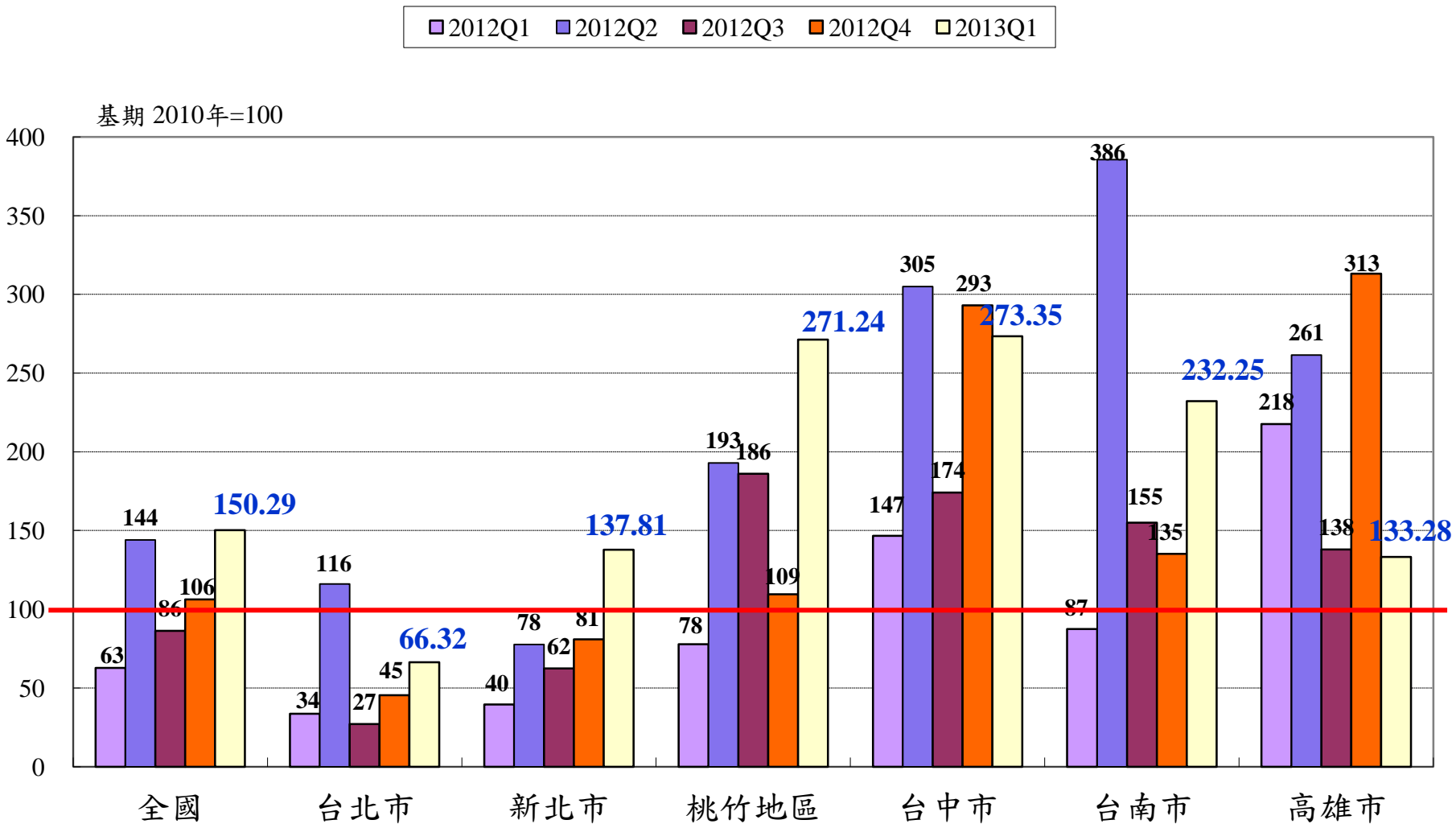
# 30天銷售率指數圖

■ 2012Q1 
 ■ 2012Q2 
 ■ 2012Q3 
 ■ 2012Q4 
 ■ 2013Q1

基期 2010年=100



# 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	124.11	27.14 萬元/坪	2.91%(++)		10.08%(++)	
議價空間率	107.10	16.42%	-0.87%(△)	-0.14 (百分點)	-3.97%(-)	-0.68 (百分點)
開價	125.73	32.47萬元/坪	2.73%(++)		9.18%(++)	
推案量	138.52	3,153 億元	3.85%(△)		54.71%(++)	
30天銷售率	110.31	19.47%	36.16%(++)	5.17 (百分點)	54.94%(++)	6.9 (百分點)
30天成交量	150.29	--	41.40%(+)		139.70%(++)	

國泰全國房地產指數，相較上一季與去年同季均為**價量俱增**，成交價中幅上漲，成交量小幅提高。本季在開價中幅上調，議價空間與推案量維持穩定下，銷售率則大幅增加。整體而言，**本季房價與成交量的同步擴大**，展現出一年多來最佳的市場情勢。但**央行在四月初對桃園地區的調控政策**，以及近一年來累積龐大的推案規模，讓市場在熱絡氛圍下，同時累積後續的壓力。

# 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	125.24	77.52 萬元/坪	1.34%(Δ)		0.92%(Δ)	
議價空間率	79.45	13.26%	-8.92%(-)	-1.3 (百分點)	-27.76%(---)	-5.1 (百分點)
開價	120.29	89.37 萬元/坪	-0.18%(Δ)		-5.01%(--)	
推案量	72.34	515 億元	-18.65%(-)		61.04%%(+)	
30天銷售率	95.14	26.80%	79.35%(+++)	11.86 (百分點)	22.38%(Δ)	4.9 (百分點)
30天成交量	66.32	--	45.89%(++)		97.09%(++)	

國泰台北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為**價穩量增**。本季銷售率的重新擴大為最主要訊息，但成交價並未因此獲得上漲動能，特別是過去一年持續補漲的低價位區，本季上漲力道不足，中價位區成為支撐房價上升的主要區位。整體而言，本季台北市仍持續**高檔盤整格局**，若資金流向非以台北市為主，反持續流入其他縣市，**市場後續可能仍以持續盤整為主要結構**。



# 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	140.83	42.40 萬元/坪	4.98%(++)		16.90%(+++)	
議價空間率	95.44	16.99%	-6.76%(-)	-1.23 (百分點)	-7.49%(-)	-1.38 (百分點)
開價	139.46	51.09 萬元/坪	3.42%(+)		14.96%(++)	
推案量	143.11	925 億元	6.91%(Δ)		42.19%(+)	
30天銷售率	98.68	21.53%	59.41%(+++)	8.02 (百分點)	145.24% (+++)	12.75 (百分點)
30天成交量	137.81	--	70.41%(+)		248.71%(+++)	

國泰新北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為**價量俱增**，成交價中幅上升，成交量小幅擴大。本季新北市新推個案市場**持續上季復甦趨勢**，**整體市況呈現繁榮結構**。本季銷售率與成交量的回升，反應需求面仍存在相當能量。整體而言，本季新北市市場的熱絡，反應購屋人對當前房市的預期心理，但**一年多來連續大量推案的潛藏賣壓**，仍是後市發展上的一大隱憂。

# 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	128.55	20.65 萬元/坪	7.38%(+++)		15.26%(+++)	
議價空間率	107.66	15.92%	17.15%(+)	2.33 (百分點)	-6.96%(△)	-1.19 (百分點)
開價	133.51	24.56 萬元/坪	10.35%(+++)		13.63%(+++)	
推案量	204.45	912 億元	100.38%(+++)		94.52%(++)	
30天銷售率	137.10	23.38%	23.67%(++)	4.47 (百分點)	79.34%(+++)	10.34 (百分點)
30天成交量	271.24	--	147.80%(+++)		248.84%(+++)	

國泰桃竹地區房地產指數，較上一季與去年同季均為**價量俱增**，成交價與成交量均大幅上升。本季竹各地區價格均呈現上漲，30天銷售率超過兩成亦屬相當熱絡格局。整體而言，本季桃竹地區市場的繁榮程度應屬歷年最佳，但**累積潛在賣壓問題亦為各地區最高**，特別在央行對本地區開始進行金融調控後，市場後續發展狀況，將是最重要的觀察課題。

# 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	128.04	17.36 萬元/坪	-1.55%(△)		11.77%(++)	
議價空間率	125.48	15.92%	19.54%(+++)	2.57 (百分點)	12.15%(+)	1.69 (百分點)
開價	132.98	20.65 萬元/坪	1.46%(△)		14.02%(++)	
推案量	142.43	376 億元	-25.22%(--)		49.57%(+)	
30天銷售率	195.28	13.43%	24.75%(++)	2.66 (百分點)	24.61%(+)	2.65 (百分點)
30天成交量	273.35	--	-6.71%(△)		86.37%(++)	

國泰台中市房地產指數，相較上一季為價量俱穩，較去年同季為價量俱增。價格與成交量均維持穩定。本季台中市新推個案市場經上一季明顯擴張後，本季則出現趨緩現象，屬於高檔調節過程。整體而言，本季台中市未能延續上季復甦趨勢，顯示市場動能擴張能力仍不及北部縣市，但仍有其基本需求能量，後續是否因桃園地區的金融管控，造成資金向台中移動，值得關注。

# 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	117.56	12.74 萬元/坪	-2.66%(-)		9.46%(+++)	
議價空間率	105.72	16.93%	-0.99%(△)	-0.17 (百分點)	-7.41%(-)	-1.36 (百分點)
開價	118.85	15.34 萬元/坪	-2.86%(-)		7.67%(++)	
推案量	179.57	118 億元	43.39%(+)		104.41%(+++)	
30天銷售率	128.07	12.18%	19.87%(+)	2.02 (百分點)	29.94%(+)	2.81 (百分點)
30天成交量	232.25	--	71.89%(++)		165.60%(+++)	

國泰台南市房地產指數，相較上季為價跌量增，較去年同季為價量俱增。本季台南市新推個案市場雖出現跌價現象，主要是因為外圍地區推案量增加所致，整體市況仍屬於**高檔盤整結構**，特別是**成交量規模的持續擴張**，**反應市場需求能力仍然旺盛**，但價格上漲能量已漸趨緩。整體而言，在整體大環境結構尚未明顯改變前，後續市況應維持目前穩定發展狀況。

# 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	117.04	16.66 萬元/坪	3.79%(+)		7.67%(++)	
議價空間率	181.04	19.18%	-11.72%(--)	-2.55 (百分點)	4.18%(△)	0.77 (百分點)
開價	129.47	20.62萬元/坪	0.52%(△)		8.69%(+++)	
推案量	215.84	307 億元	-38.37%(--)		5.89%(△)	
30天銷售率	61.22	9.83%	-30.94%(--)	-4.4 (百分點)	-42.17%(--)	-7.17 (百分點)
30天成交量	133.28	--	-57.44%(---)		-38.77%(--)	

國泰高雄市房地產指數，相較上季與去年同季均為價漲量縮。本季高雄市新推個案市場從上季的量增格局轉為量縮結構，顯示各季推案規模的不穩定性頗高，特別是在推案量降低下的銷售率縮減，顯示市場規模擴大能量出現消退。整體而言，高雄市市況呈現趨緩走向，價格小漲影響銷售表現，由上季熱絡局面轉為高檔盤旋。

# 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	2	3	2	0	3	1	11
台北市	0	2	0	-1	3	2	6
新北市	2	3	1	0	3	1	10
桃竹地區	3	-3	3	3	3	3	12
台中市	0	-3	0	-2	1	0	-4
台南市	-1	0	-1	1	1	2	2
高雄市	1	3	0	-2	-2	-3	-3

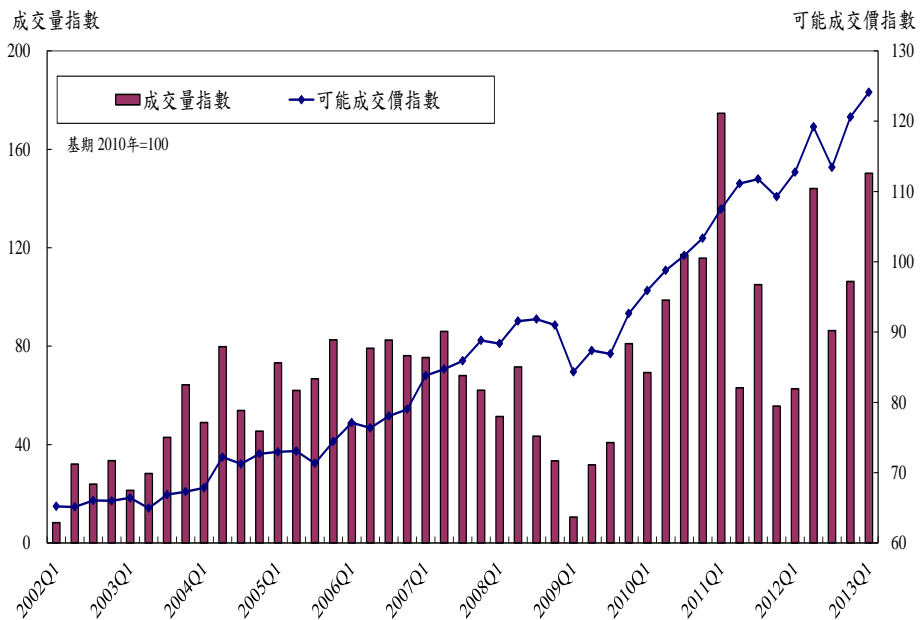
本季相對上一季之全國綜合表現分數為**11**分，為近年來表現最好的一季，各地區以桃竹地區與新北市的相對分數較最高，台中市相對最弱。

# 各地區市場表現相較去年同季綜合分數

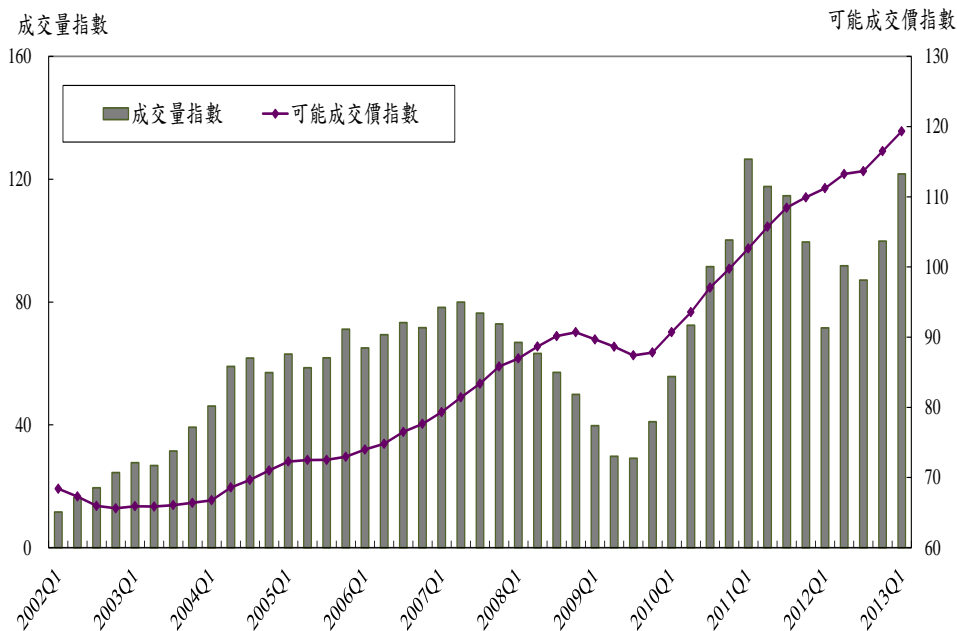
	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	2	2	2	2	3	2	13
台北市	0	3	-2	1	0	2	4
新北市	3	2	2	1	3	3	14
桃竹地區	3	1	3	2	3	3	15
台中市	2	-2	2	1	1	2	6
台南市	3	1	2	3	1	3	13
高雄市	2	-1	3	0	-2	-2	0

本季相對去年同季全國綜合表現分數**13**分，但各地區表現落差極大，顯示市場不穩定性仍高。

# 全國價量指數趨勢圖(季與四季)



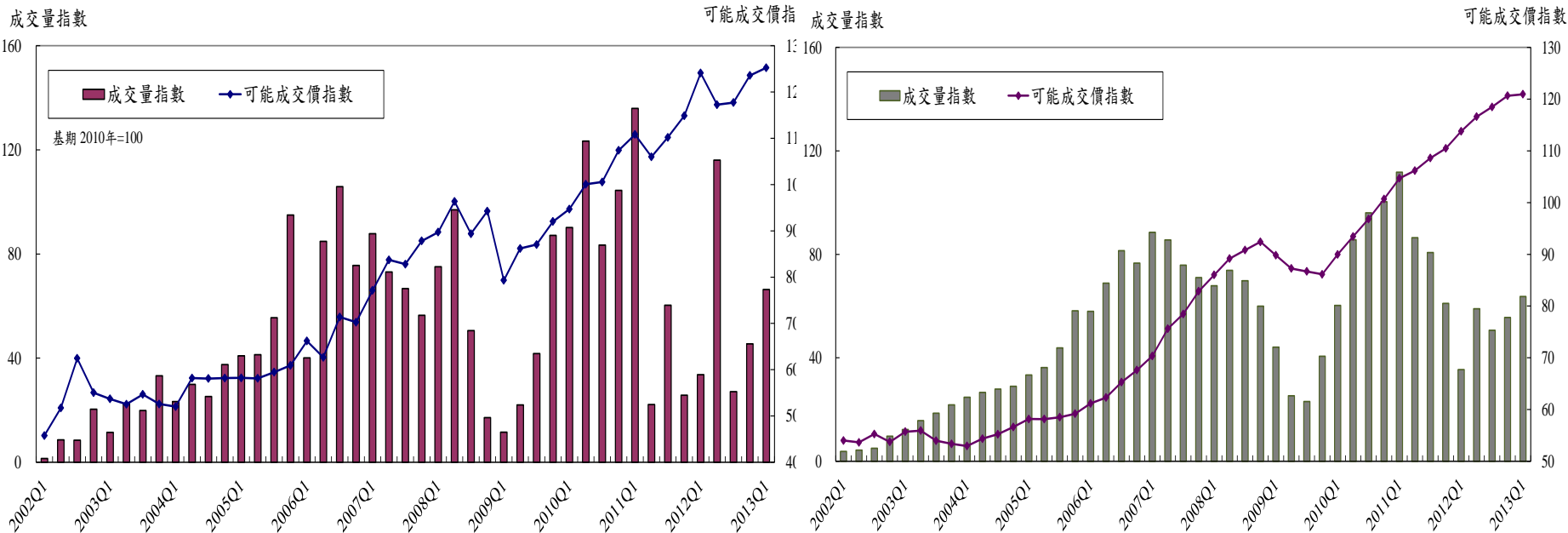
全國價量指數趨勢圖(季)



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)



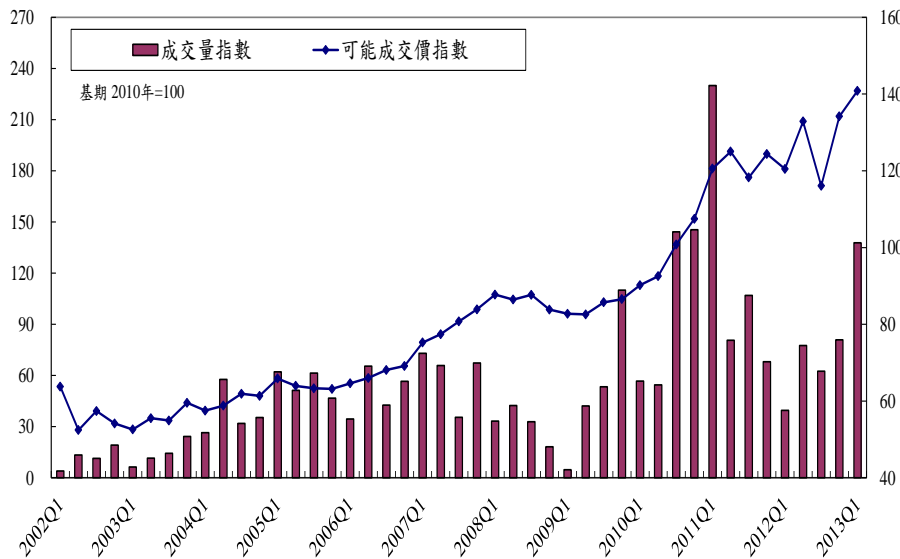
台北市價量指數趨勢圖(季)

台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

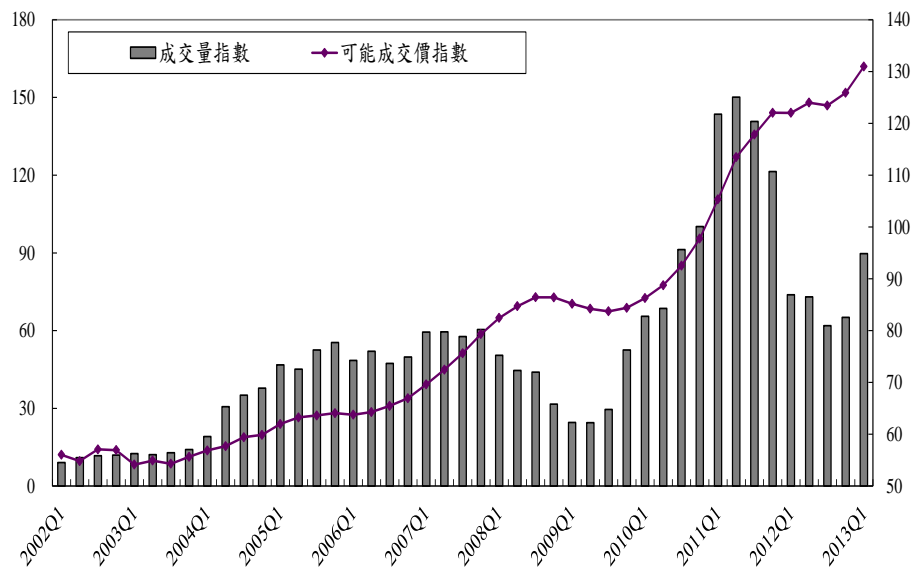
# 新北市價量指數趨勢圖(季與四季)

成交量指數

可能成交價指數 成交量指數



可能成交價指數



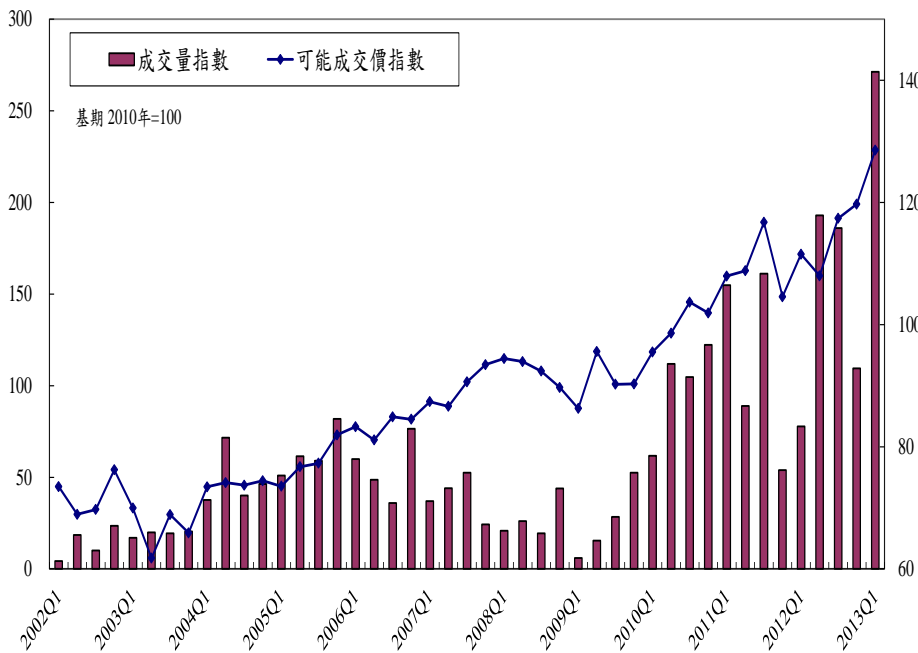
新北市價量指數趨勢圖(季)

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)

成交量指數

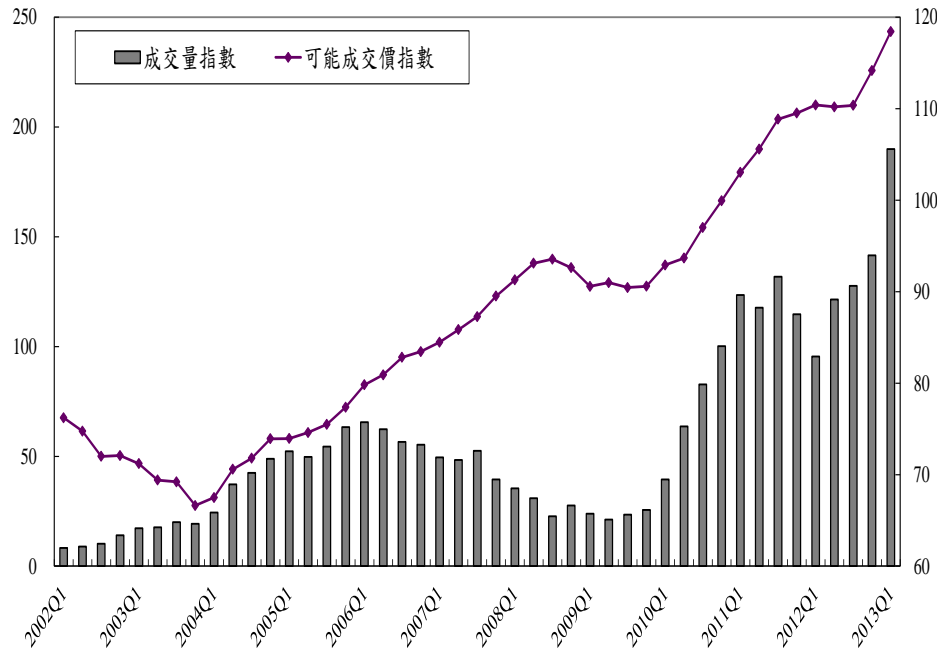
可能成交價指數



桃竹地區價量指數趨勢圖(季)

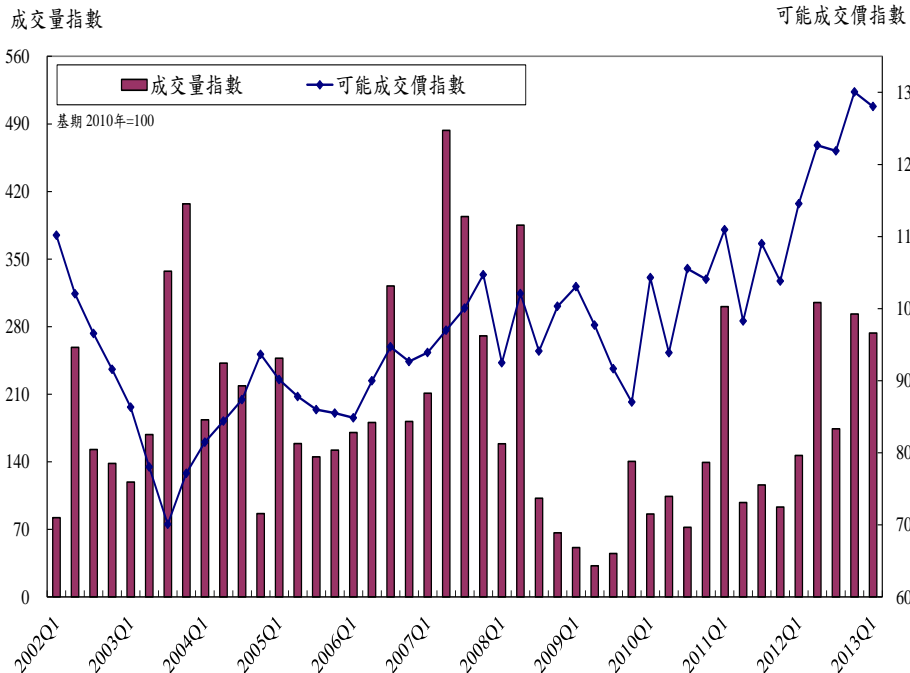
成交量指數

可能成交價指數

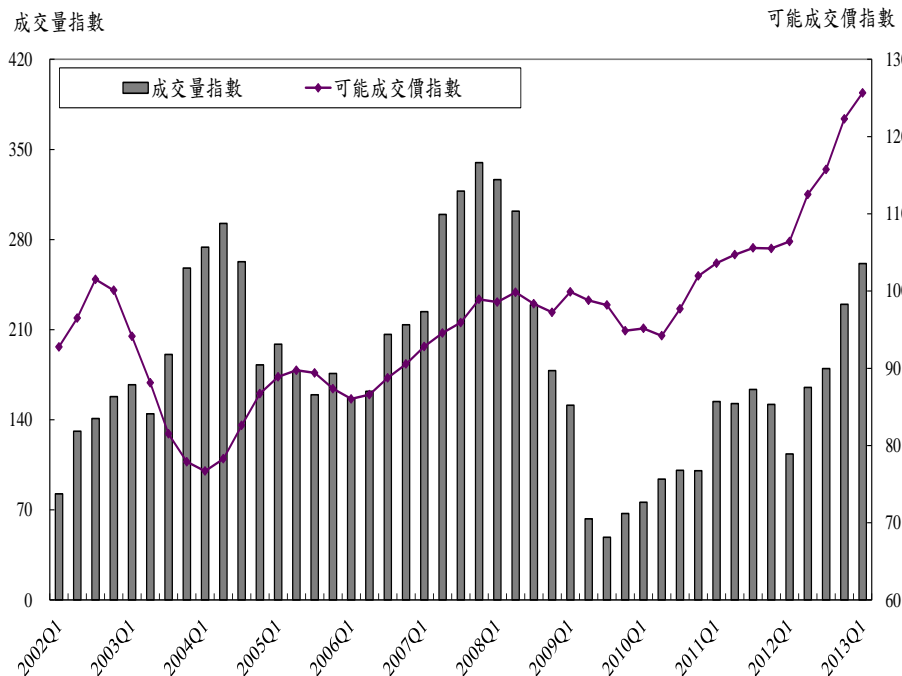


桃竹地區價量指數趨勢圖(四季平均)

# 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)

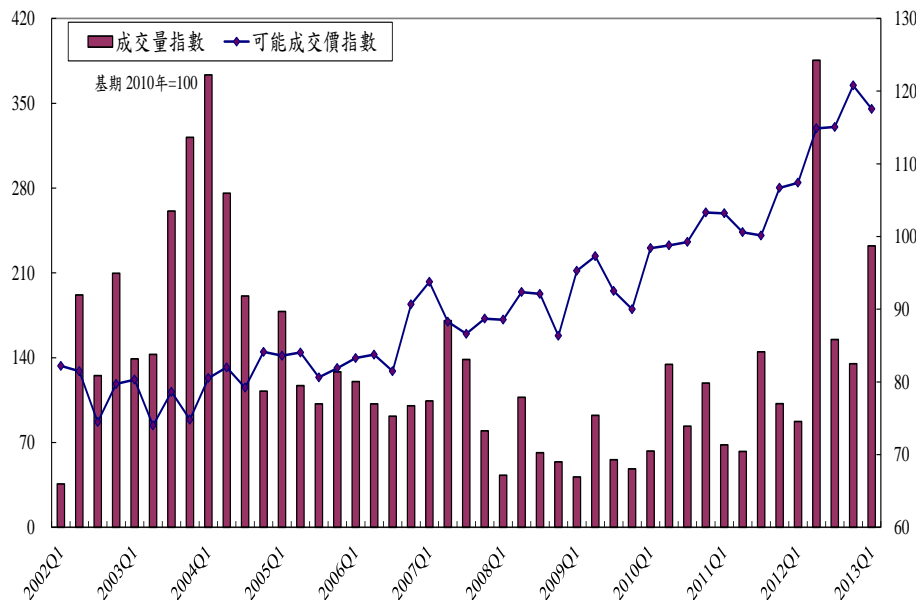


台中市價量指數趨勢圖(四季平均)

# 台南市價量指數趨勢圖(季與四季)

成交量指數

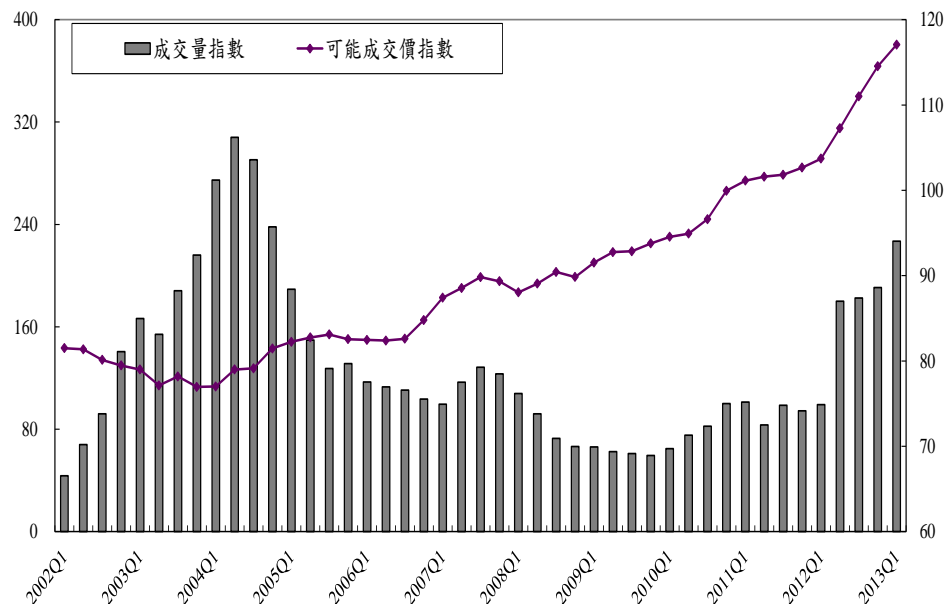
可能成交價指數



台南市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

可能成交價指數



台南市價量指數趨勢圖(四季平均)

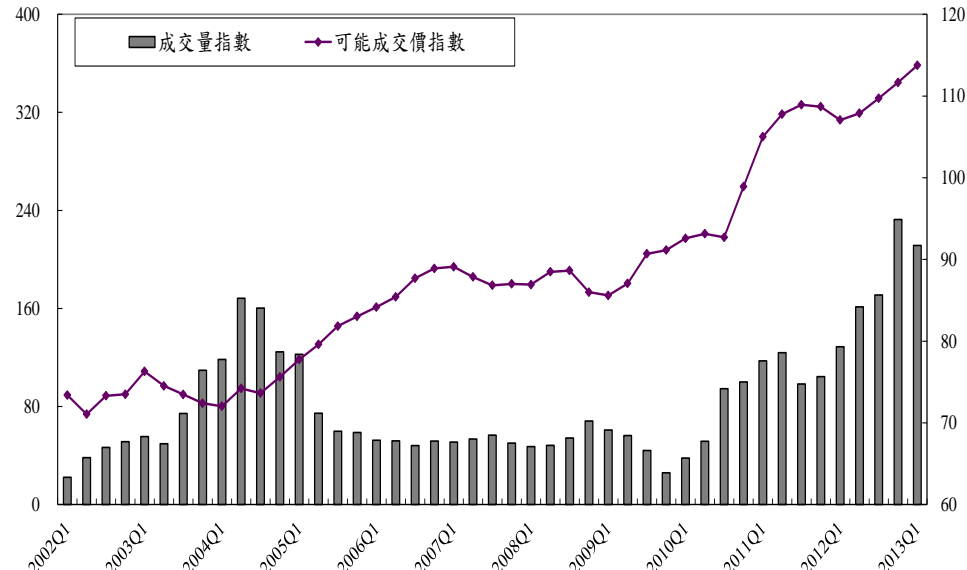
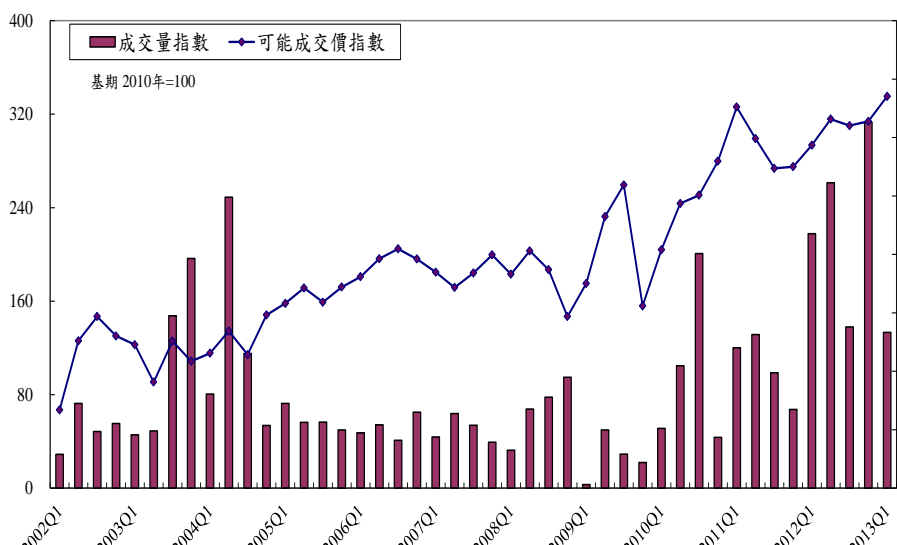
# 高雄市價量指數趨勢圖(季與四季)

成交量指數

可能成交價指數

成交量指數

可能成交價指數



高雄市價量指數趨勢圖(季)

高雄市價量指數趨勢圖(四季平均)

## 各都會區成交價漲跌互見，桃竹地區漲幅較大

本季桃竹地區成交價持續大幅上漲，新北市漲幅亦近5%，但台北市與台中市呈現持平，台南市則出現下跌。

## 各都會區開價調整方向不一，桃竹地區調幅最高

本季各都會區開價調整方向不一，桃竹地區調升幅度超過一成，台北市與台南市則出現下修。

## 各都會區議價空間多降低，高雄市議價空間最高

本季各都會區議價空間多呈現降低，僅桃竹地區與台中市擴大，高雄市議價空間率相對最高，已接近兩成。

## 各都會區推案量波動差異高，新北市與桃竹地區均超過900億元

本季各都會區推案規模波動差異頗高，台中市與高雄市縮減，其餘都會區擴大，新北市與桃竹地區推案均超過900億元，成為目前最主要的市場。

## 各都會區銷售率多提高，僅高雄市降低

本季各都會區30天銷售率多呈現增加，僅高雄市出現降低；水準值以台北市最高，高雄市最低。

## 各都會區成交規模增減互見，桃竹地區增幅最高

本季各都會區成交量有增有減，其中以桃竹地區增幅最高，台中市與高雄市出現減少。



The image features a stylized globe on the left side, with a magnifying glass positioned over it. The globe is rendered in a light blue color with white outlines for continents. The magnifying glass has a dark handle and a circular lens. The background is a vibrant blue with several 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 aesthetic is modern and professional, typical of a corporate presentation.

# 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									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	1	16	0	1	16	0	2	11	4	17
仁愛敦南路段	0	11	1	1	11	0	2	7	3	12
敦北民生路段	0	10	2	0	10	2	1	8	3	12
民生建國路段	0	6	0	1	5	0	1	4	1	6
南京松江路段	1	7	0	0	7	1	2	5	1	8
忠孝襄陽路段	0	5	0	0	5	0	1	1	3	5
小計	2	55	3	3	54	3	9	36	15	60

# 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	5	0	2	3	0	5
仁愛敦南路段	0	15	2	1	14	2	2	13	2	17
敦北民生路段	1	6	0	1	6	0	1	6	0	7
南京光復路段	0	14	0	1	13	0	2	8	4	14
民生建國路段	0	11	0	0	11	0	0	9	2	11
南京松江路段	2	15	0	1	15	1	4	10	3	17
忠孝襄陽路段	0	16	0	0	16	0	1	13	2	16
小計	3	82	2	4	80	3	12	62	13	87

# 台北市內湖科技園區變動

## 台北市內湖科技園區

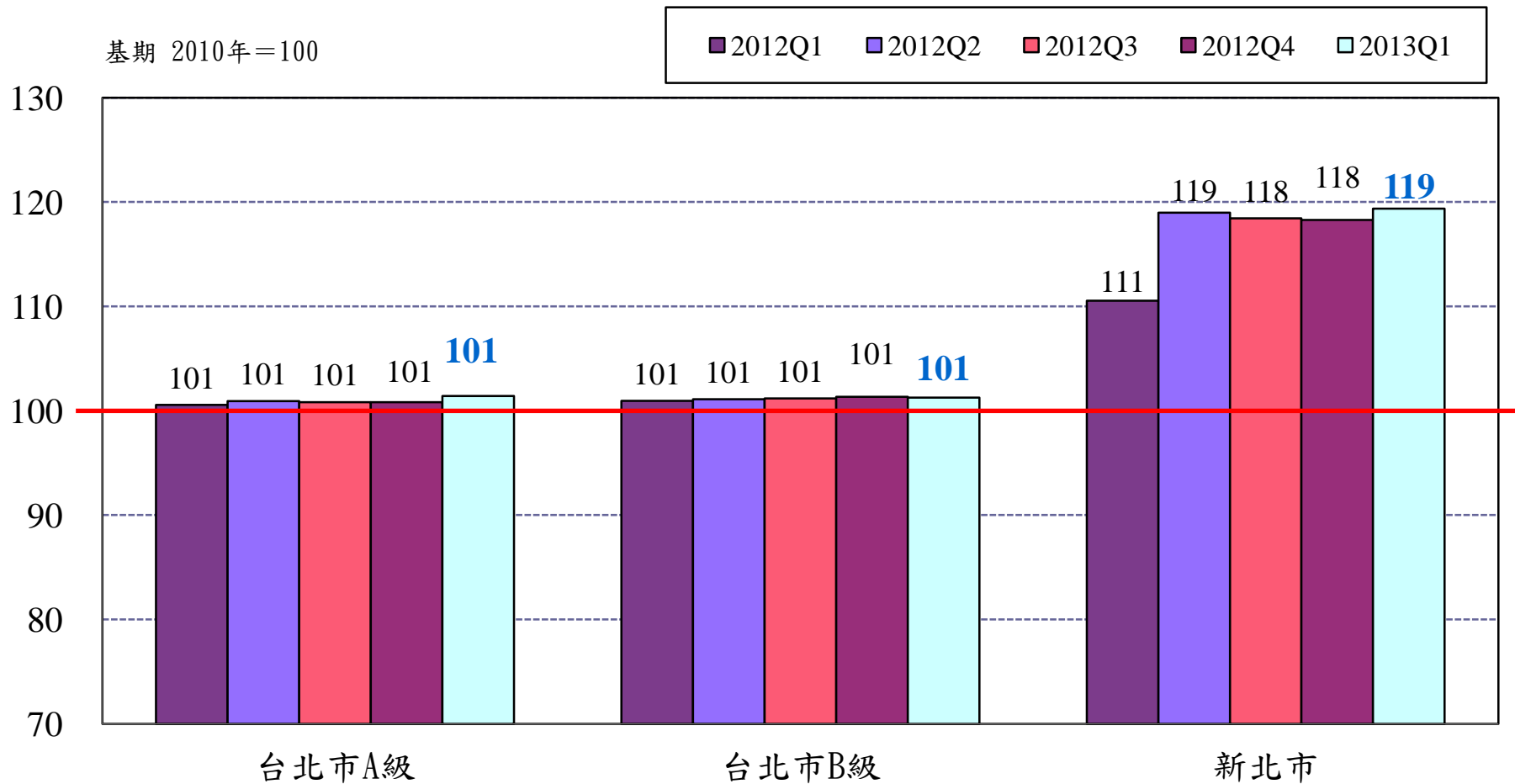
路段名稱	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
西湖段	4	14	4	4	14	4	5	11	6	22
文德段	0	11	2	0	11	2	4	8	1	13
舊宗段	0	8	4	0	8	4	2	7	3	12
小計	4	33	10	4	33	10	11	26	10	47

# 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	2	4	0	2	4	0	1	4	1	6
板橋區	0	7	0	0	6	1	0	3	4	7
小計	2	15	0	2	14	1	1	9	7	17

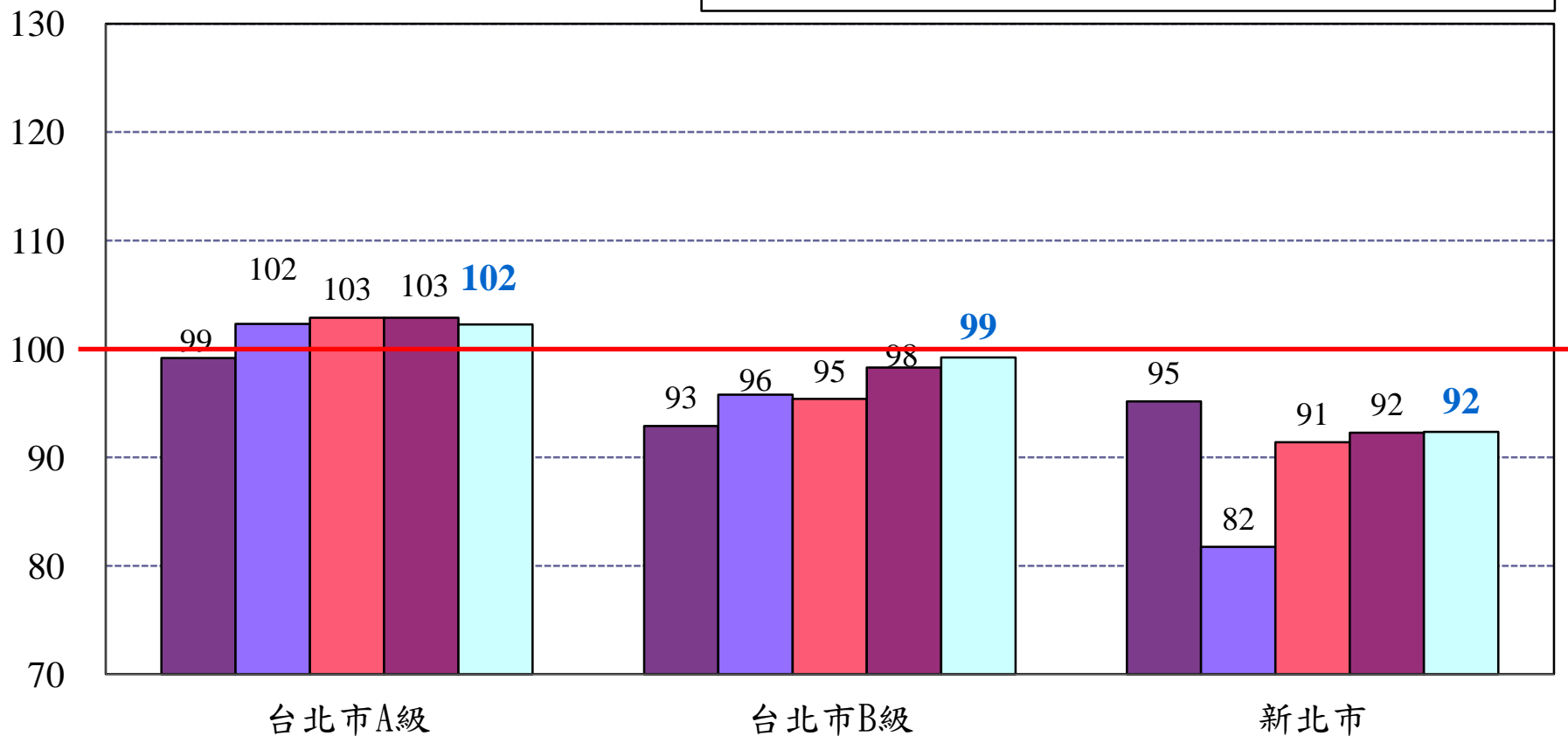
# 辦公室租金開價指數—分區



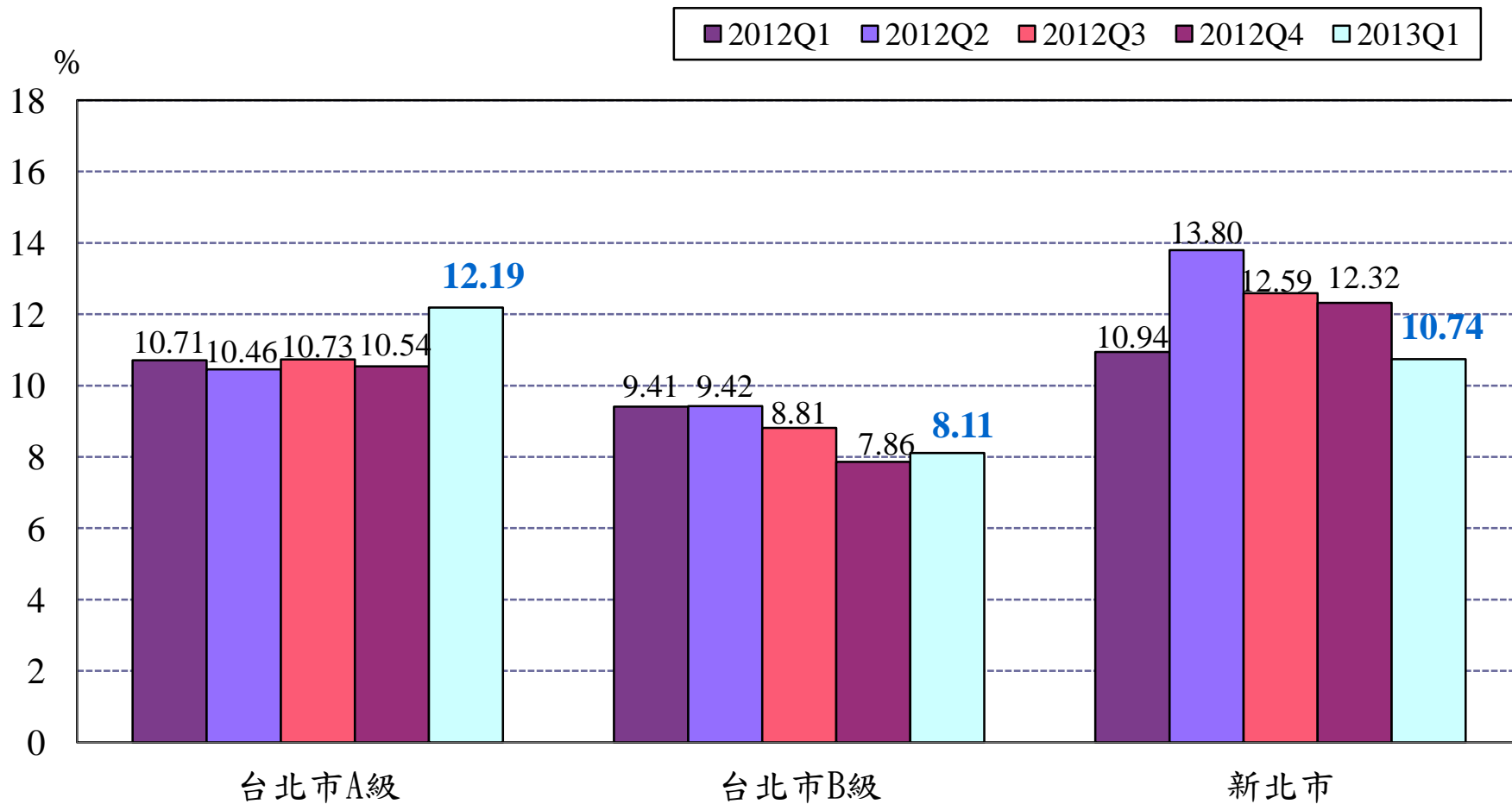
# 辦公室租金議價空間率指數—分區

基期 2010年=100

■ 2012Q1 ■ 2012Q2 ■ 2012Q3 ■ 2012Q4 □ 2013Q1



# 各地區辦公室空置率

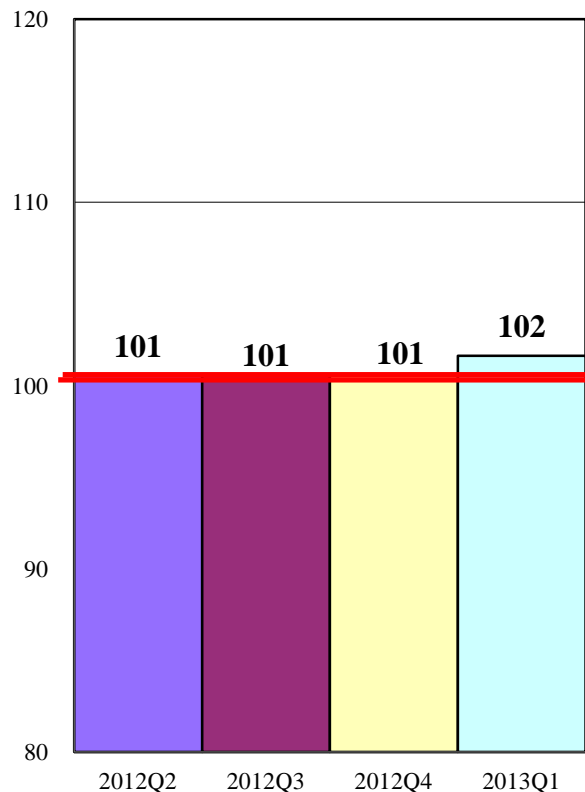




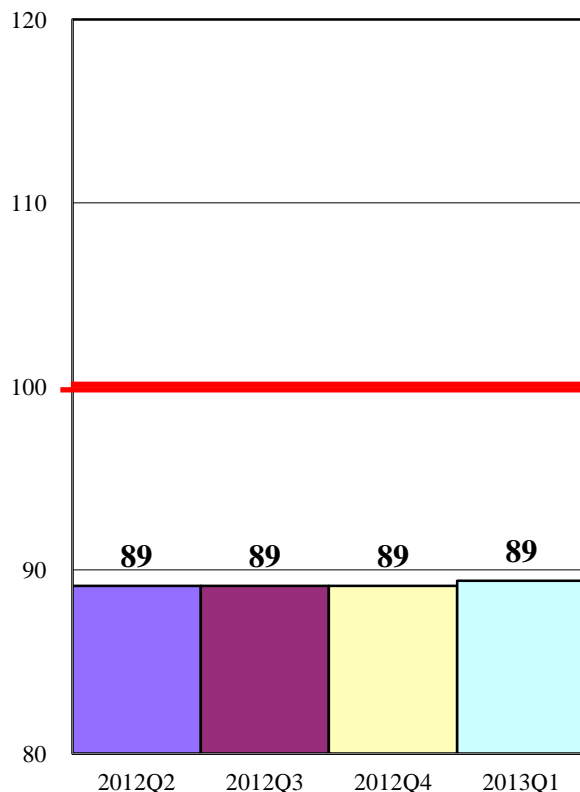
# 辦公室租金指數—北市A級

## 信義計畫區

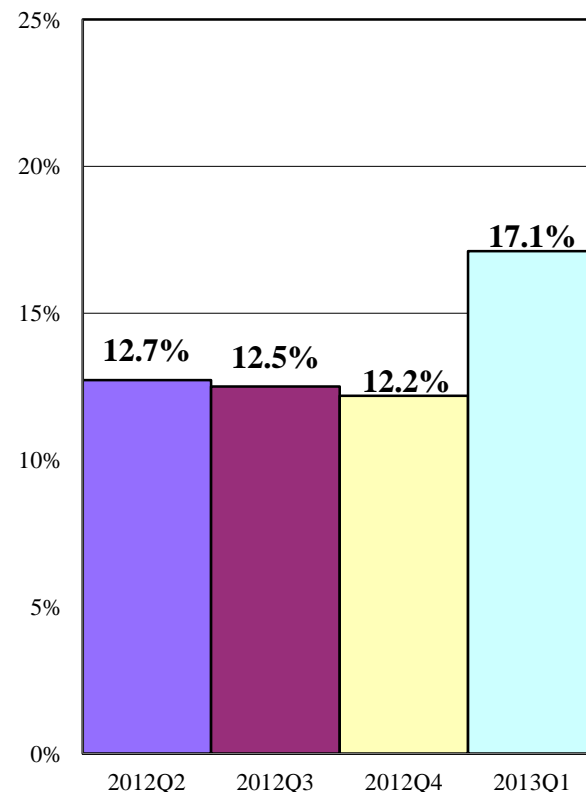
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



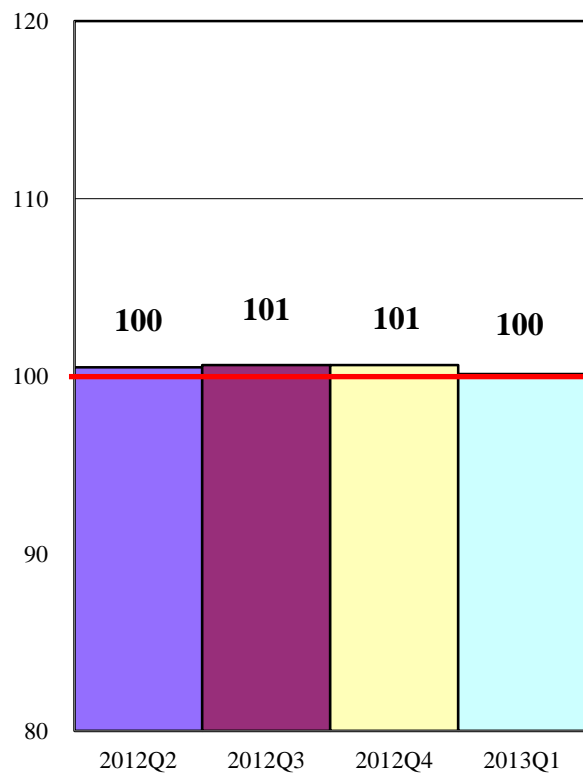
空置率圖



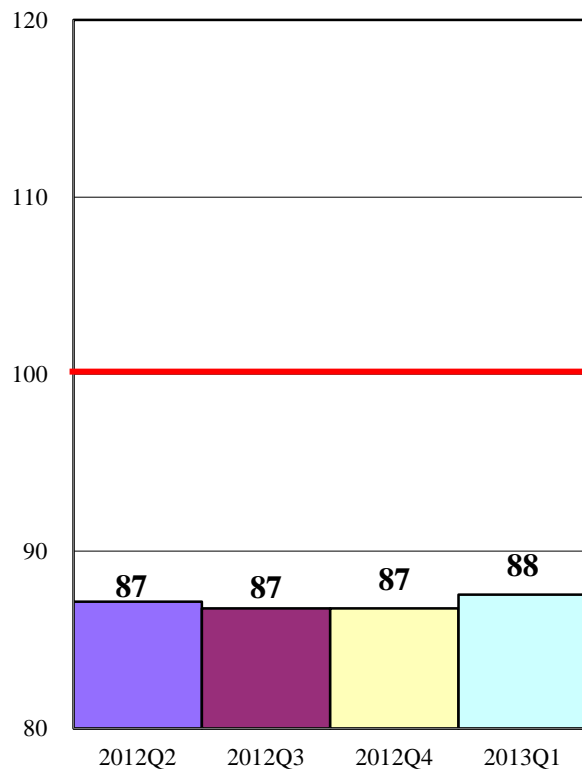
# 辦公室租金指數—北市A級

## 仁愛敦南路段

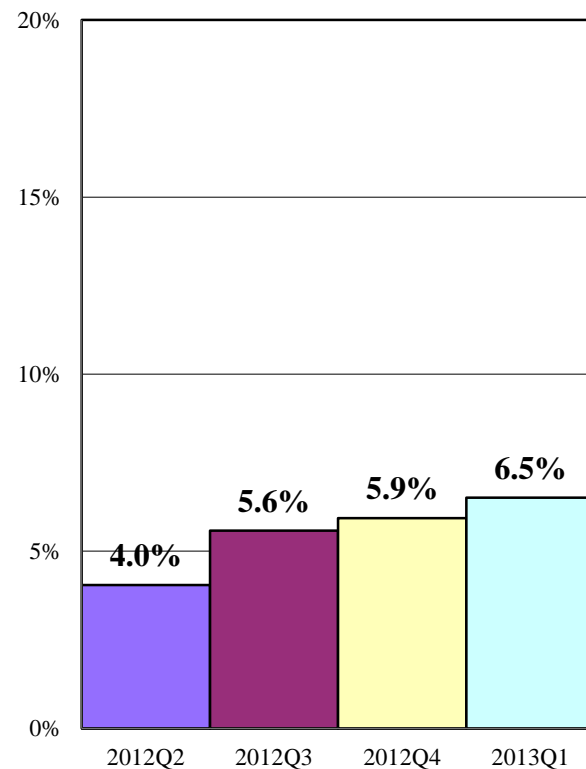
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



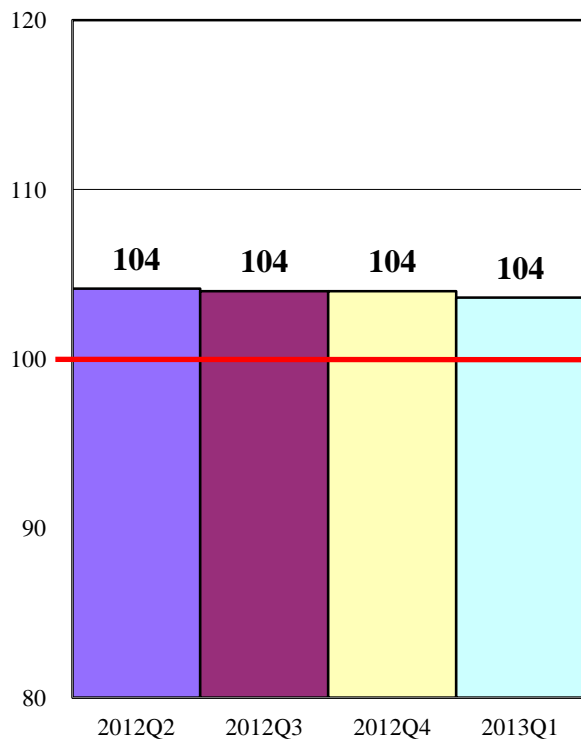
空置率圖



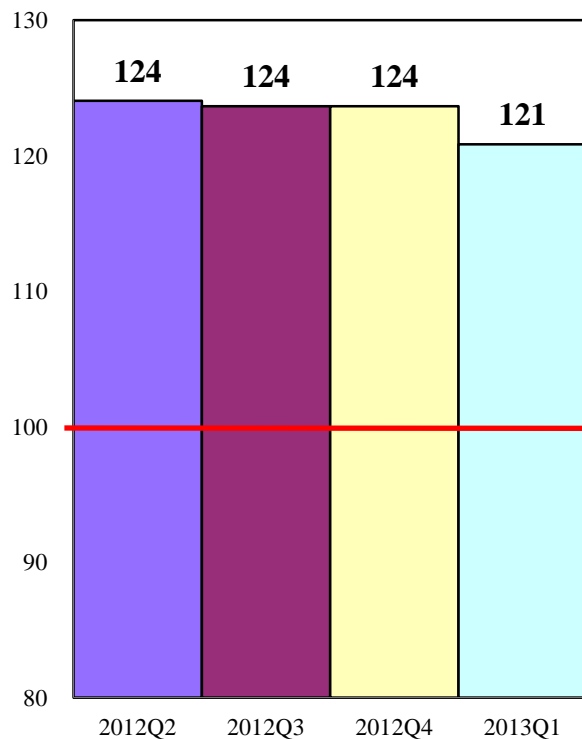
# 辦公室租金指數—北市A級

## 敦北民生路段

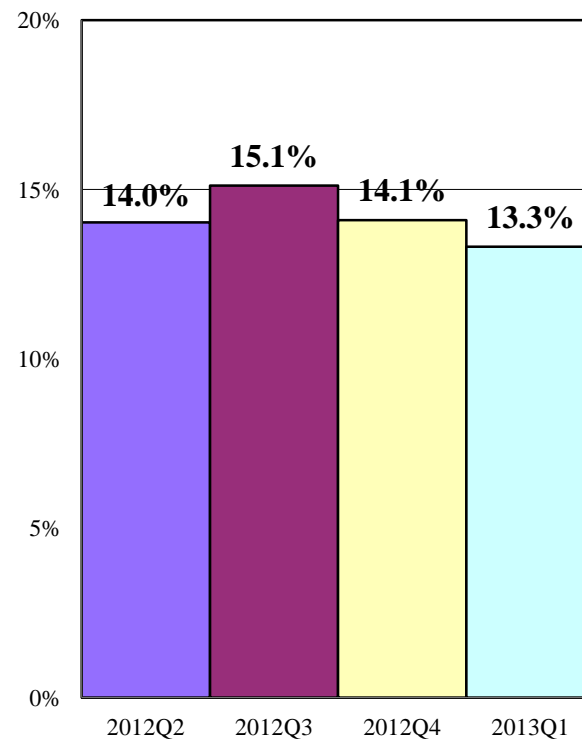
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



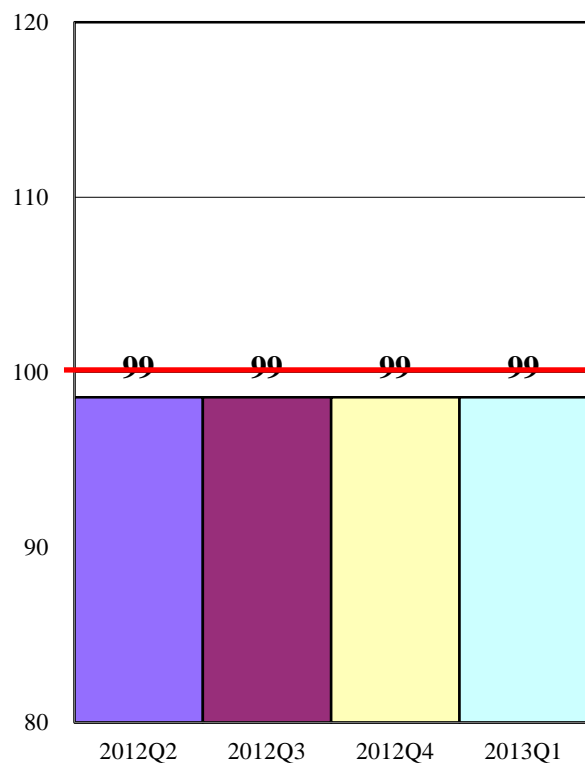
空置率圖



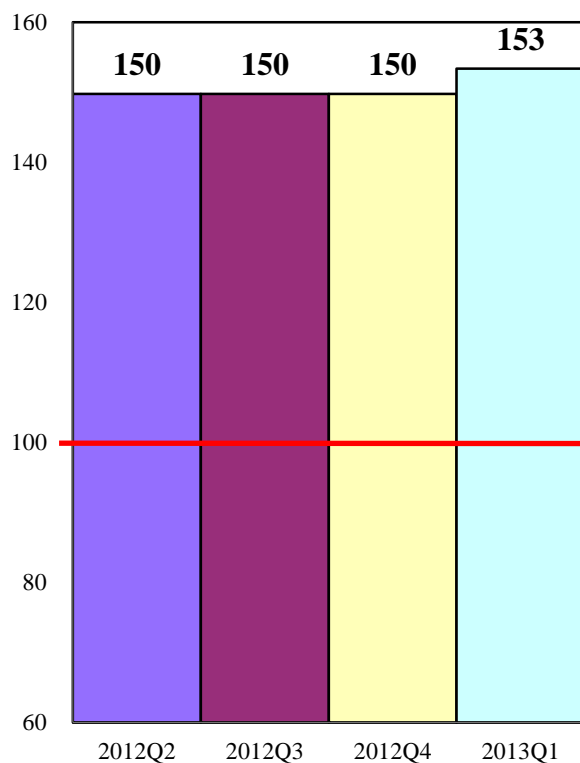
# 辦公室租金指數—北市A級

## 民生建國路段

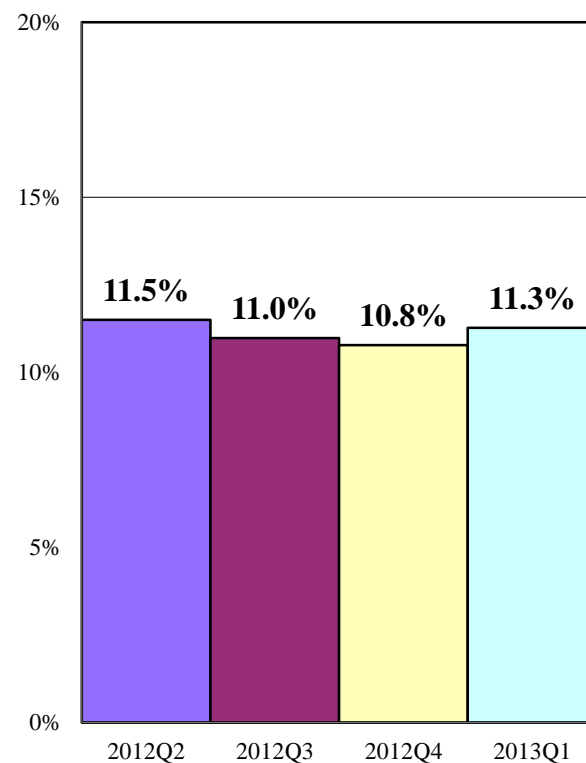
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



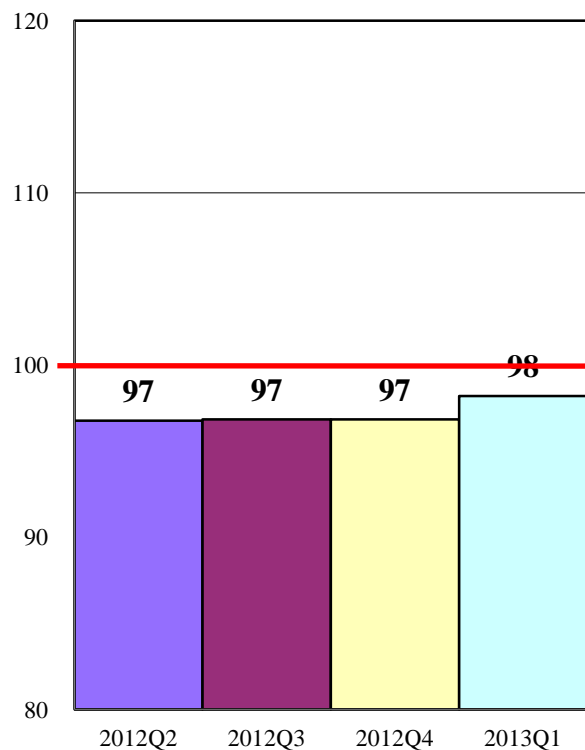
空置率圖



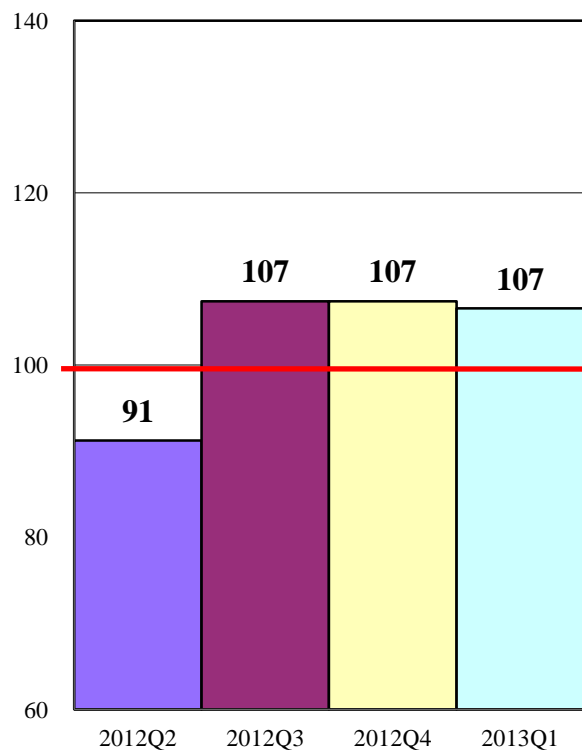
# 辦公室租金指數—北市A級

## 南京松江路段

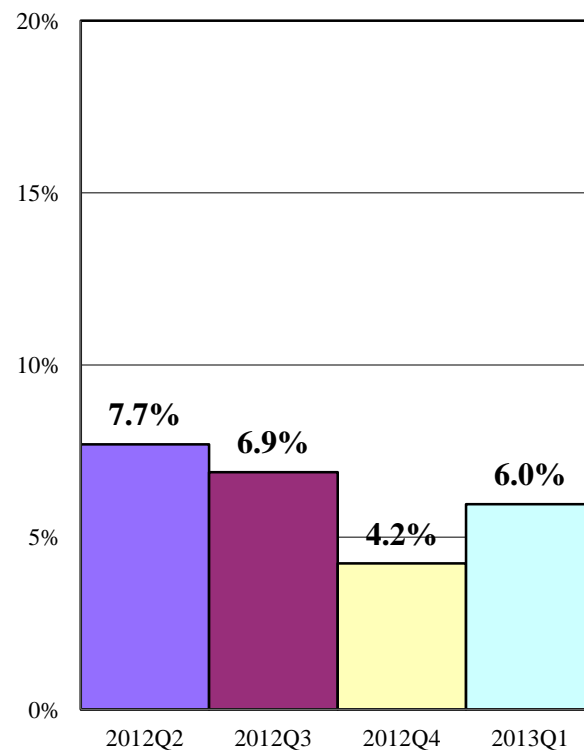
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



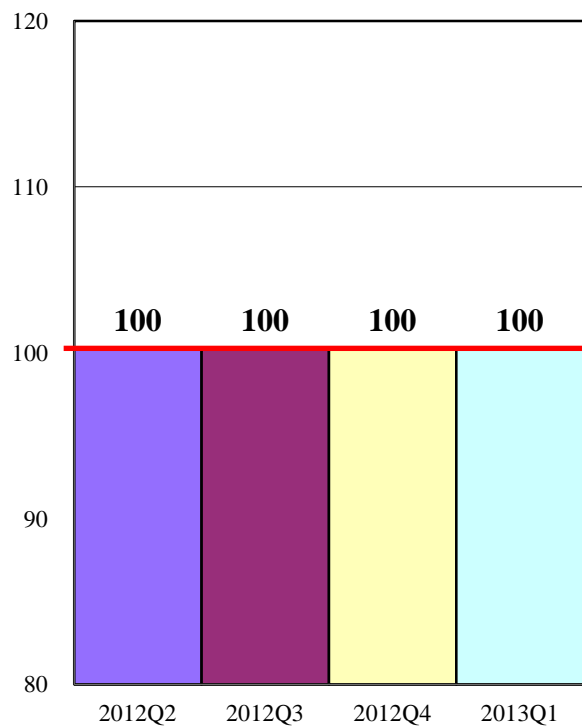
空置率圖



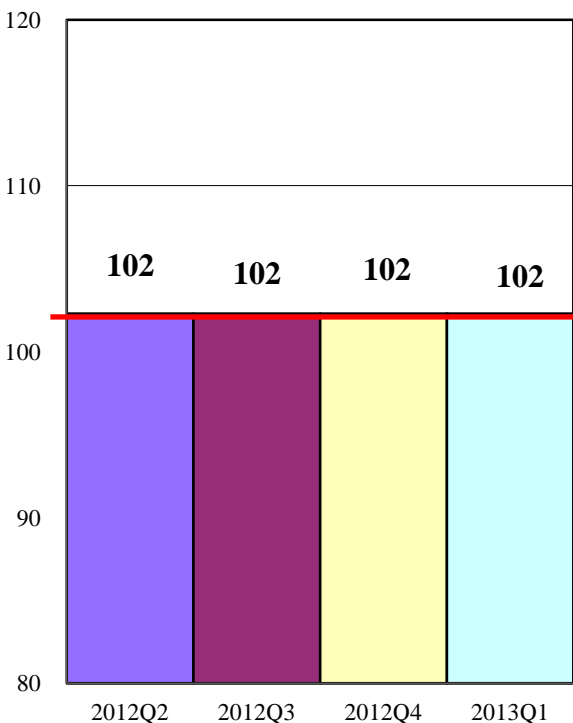
# 辦公室租金指數—北市A級

## 忠孝襄陽路段

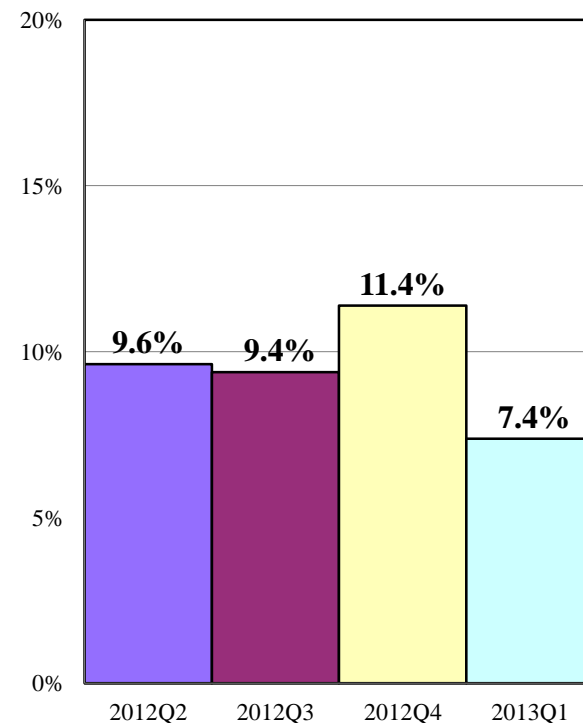
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



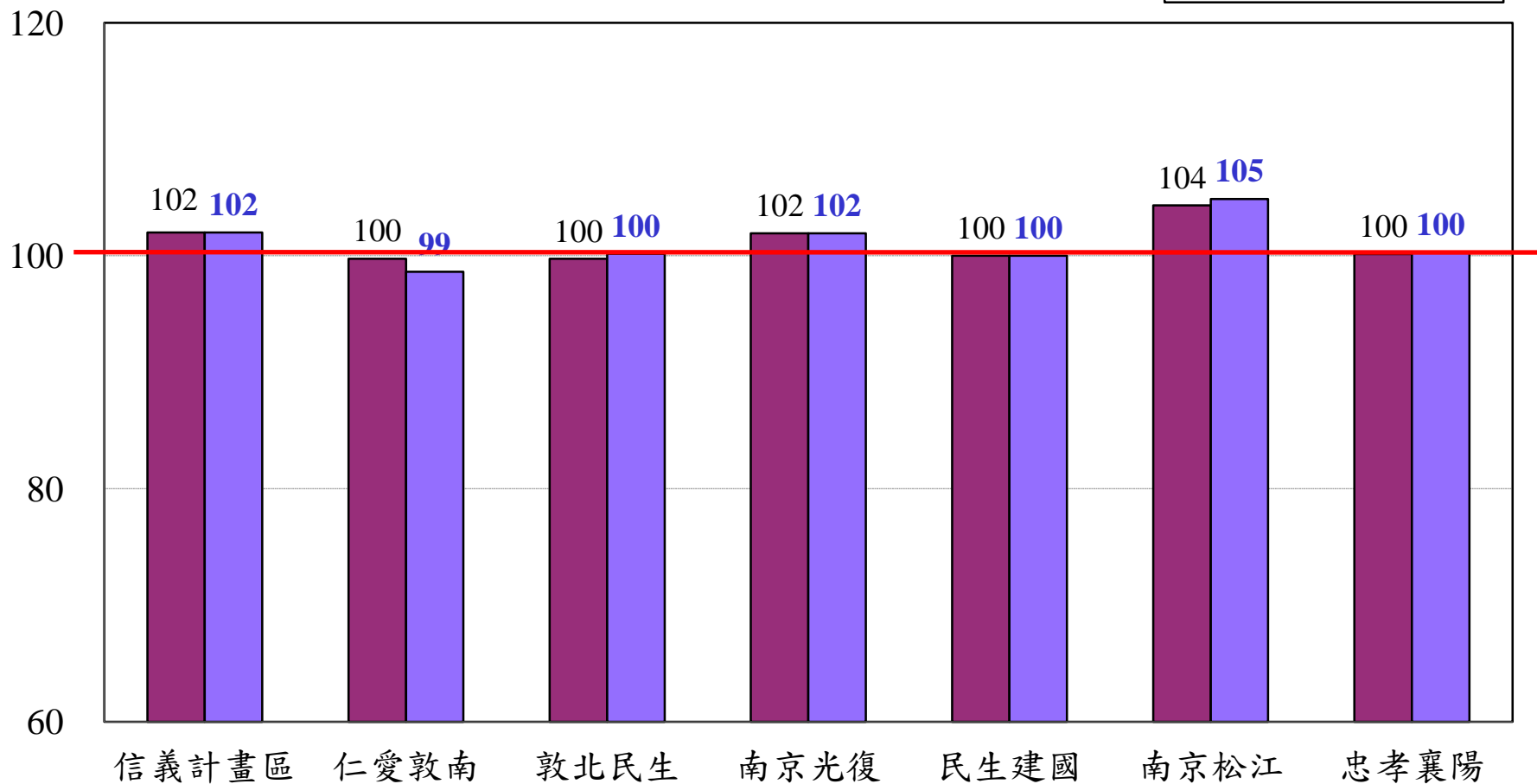
空置率圖



# 辦公室租金指數—北市B級開價

基期 2010年=100

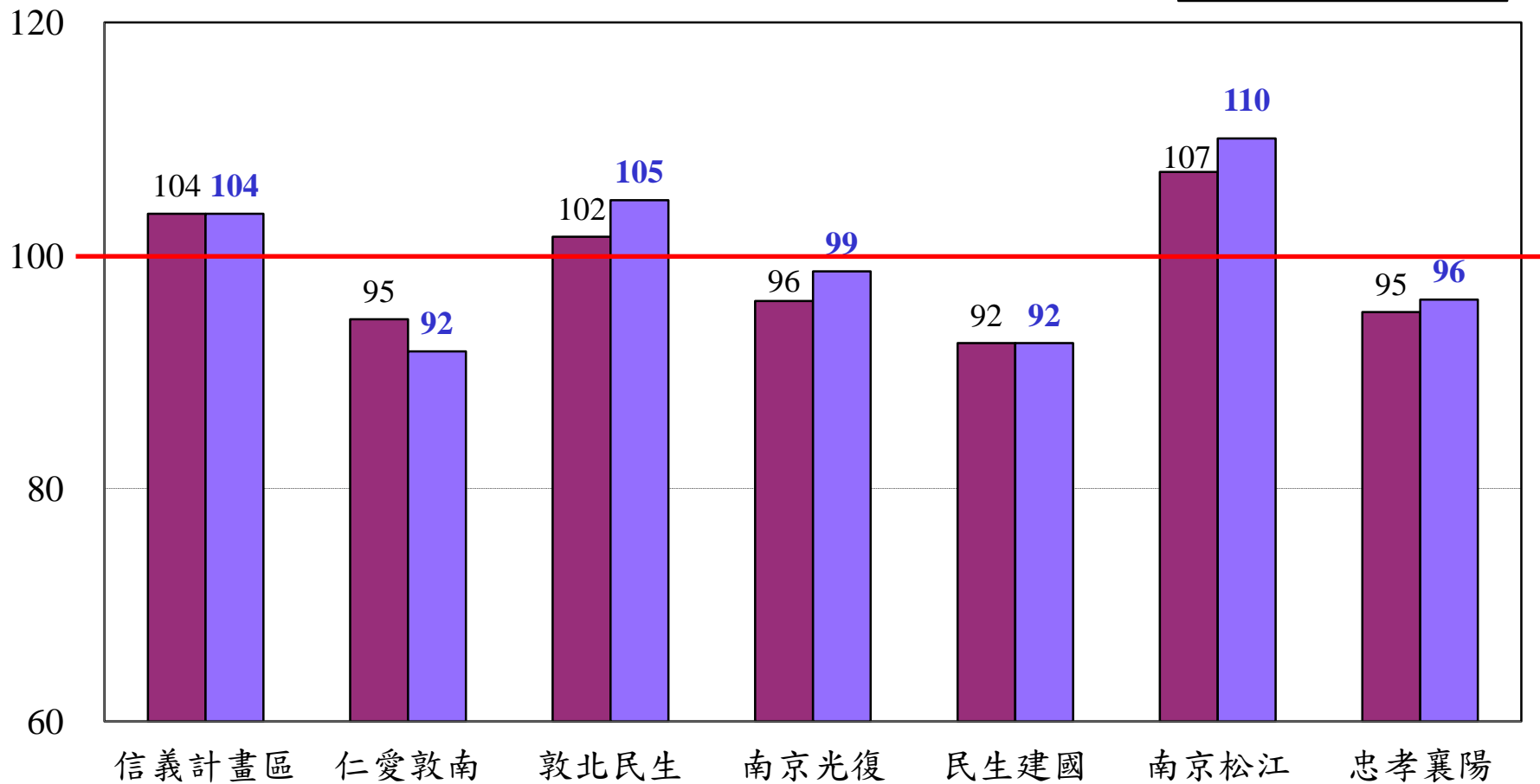
■ 2012Q4 ■ 2013Q1



# 辦公室租金指數—北市B級議價空間率

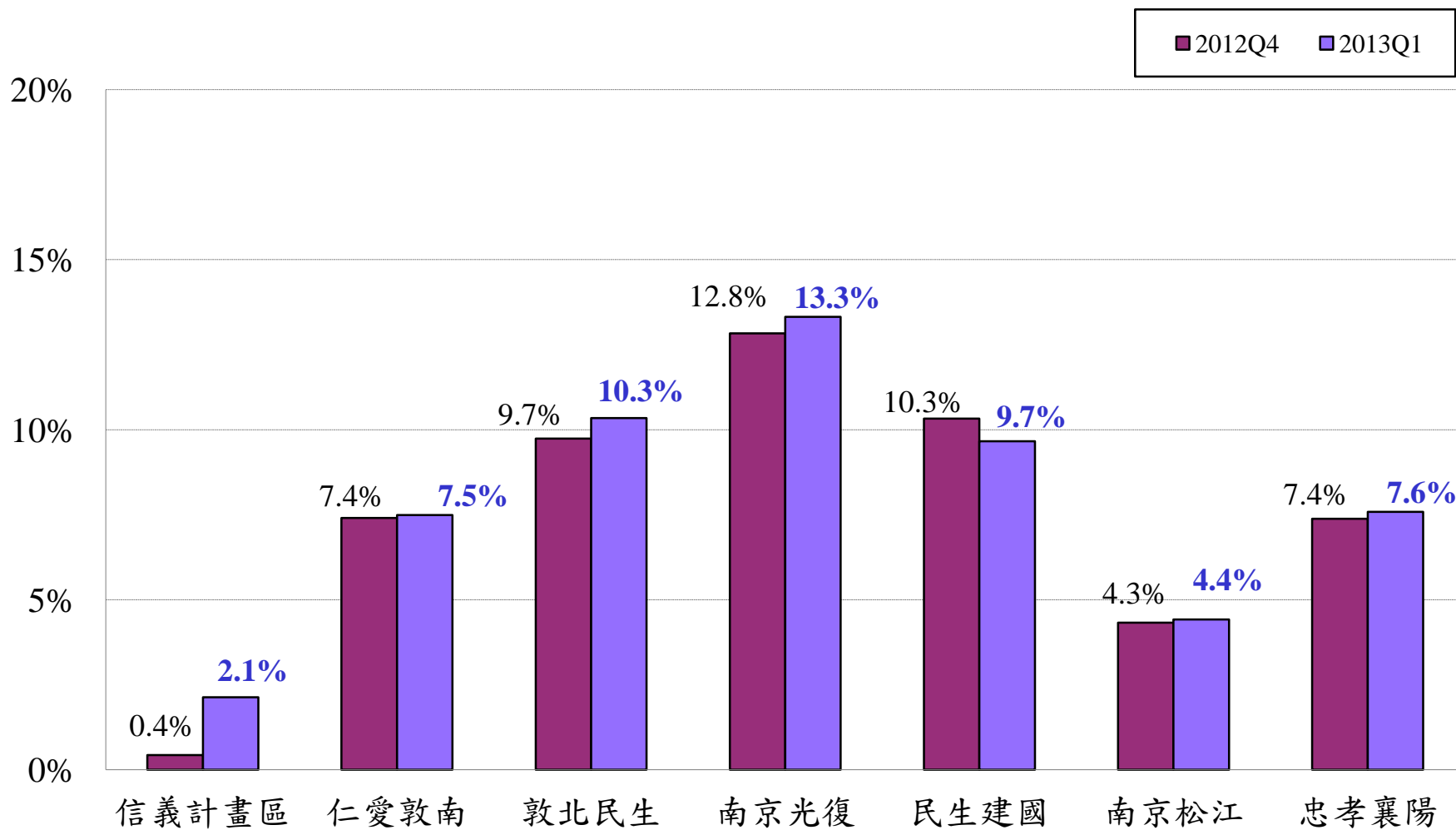
基期 2010年=100

■ 2012Q4 ■ 2013Q1





# 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、台北市B級與新北市辦公室維持穩定
- 內湖科技園區辦公室縮小

## ❖ 空置率

- 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



敬請指教!



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