



# 國泰房地產指數季報

2014年第1季 記者會

2014/5/2



**國泰建設**

**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(德明財經科技大學)
- 協同主持人：章定煊 副教授(景文科技大學)  
陳淑美 教授 (崑山科技大學)

### ❖ 國泰建設公司 開發部

## 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2014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

1

背景說明

2

2014Q1市調資料分析

3

國泰房地產指數

4

國泰辦公室租金指數



# 2014Q1市調資料分析

# 各地區推案狀況 2014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	285 (-6.3%) 《13.1%》	15,888 (-18.7%) 《-9.3%》	16% (-17.6%) 《-17.6%》	3,151 (-21.5%) 《-0.1%》	88% (-2.3%) 《-5.5%》	55% (-14.5%) 《-7.9%》	51 (0.0%) 《2.3%》	1,494 (-15.4%) 《-11.9%》	32.8 (-13.7%) 《-6.3%》
台北市	27 (-18.2%) 《-18.2%》	796 (-35.3%) 《-45.7%》	36% (37.0%) 《36.2%》	383 (-51.9%) 《-25.7%》	99% (1.6%) 《-0.5%》	54% (-29.7%) 《-32.4%》	44 (-18.1%) 《26.3%》	3,609 (-16.5%) 《10.6%》	96.0 (1.1%) 《12.9%》
新北市	51 (-17.7%) 《30.8%》	4,927 (-14.7%) 《0.2%》	16% (-26.1%) 《-27.6%》	1,197 (-11.1%) 《29.3%》	96% (-3.0%) 《-3.9%》	50% (-27.2%) 《5.7%》	47 (5.0%) 《5.0%》	1,723 (-6.9%) 《-10.5%》	40.0 (-11.1%) 《-16.7%》
桃竹 地區	65 (-7.1%) 《4.8%》	4,426 (-16.7%) 《-19.3%》	18% (-17.7%) 《-24.8%》	607 (-24.9%) 《-33.4%》	92% (1.9%) 《-4.3%》	44% (-13.4%) 《-28.6%》	46 (-8.1%) 《-14.9%》	1,036 (-22.1%) 《-15.2%》	25.8 (-11.0%) 《-9.5%》
台中市	65 (18.2%) 《91.2%》	3,051 (-8.6%) 《7.5%》	12% (-26.5%) 《-11.1%》	555 (-4.8%) 《47.6%》	71% (0.9%) 《-17.1%》	88% (9.7%) 《16.4%》	60 (-0.4%) 《14.9%》	1,163 (9.4%) 《1.7%》	26.0 (-1.1%) 《15.6%》
台南市	26 (-18.8%) 《8.3%》	1,190 (-21.9%) 《44.2%》	12% (2.5%) 《-3.9%》	162 (-10.3%) 《37.1%》	74% (15.2%) 《25.3%》	83% (48.8%) 《30.9%》	59 (-1.7%) 《-13.3%》	954 (-38.2%) 《-36.4%》	21.8 (-0.9%) 《-0.9%》
高雄市	51 (-1.9%) 《-15.0%》	1,498 (-36.4%) 《-24.6%》	14% (-19.2%) 《40.8%》	248 (-17.7%) 《-19.3%》	63% (-17.9%) 《-8.1%》	11% (-32.0%) 《-65.7%》	58 (18.1%) 《1.6%》	1,269 (16.9%) 《56.7%》	27.0 (12.5%) 《12.5%》

# 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	%
10301	全國	99	<b>9,277,588</b>	5,146	<b>17.33</b>	893	1,600	15.29
10302		73	<b>9,370,531</b>	3,963	<b>17.01</b>	678	1,766	15.64
10303		113	<b>12,865,780</b>	6,779	<b>15.32</b>	1,039	1,311	14.95
10301	北市	14	<b>1,653,709</b>	<b>321</b>	44.93	144	4,650	16.87
10302		5	<b>1,305,863</b>	<b>245</b>	21.51	53	4,240	14.00
10303		8	<b>868,225</b>	<b>230</b>	39.89	92	2,895	14.13
10301	新北	18	3,278,620	1,618	15.39	252	<b>1,925</b>	<b>18.23</b>
10302		12	2,897,338	1,123	20.63	233	<b>1,860</b>	<b>13.97</b>
10303		21	5,789,046	2,186	12.95	283	<b>1,522</b>	<b>14.05</b>
10301	桃竹	24	1,840,250	1,472	<b>19.92</b>	293	982	<b>10.76</b>
10302		12	1,764,895	878	<b>19.49</b>	173	1,174	<b>13.19</b>
10303		29	2,469,170	2,076	<b>18.17</b>	377	913	<b>14.08</b>
10301	台中	19	<b>1,683,000</b>	1,182	<b>12.48</b>	147	1,005	<b>15.69</b>
10302		19	<b>1,731,000</b>	646	<b>12.32</b>	79	902	<b>16.33</b>
10303		27	<b>2,135,000</b>	1,223	<b>11.16</b>	137	1,348	<b>17.16</b>
10301	台南	8	197,830	240	11.90	28	<b>681</b>	17.25
10302		9	795,135	613	11.05	69	<b>1,338</b>	19.37
10303		9	629,340	337	12.78	43	<b>2,217</b>	17.23
10301	高雄	16	<b>624,180</b>	<b>313</b>	9.43	<b>29</b>	1,269	16.86
10302		16	<b>876,300</b>	<b>458</b>	15.60	<b>71</b>	2,016	19.35
10303		19	<b>975,000</b>	<b>727</b>	14.67	<b>107</b>	765	15.65

# 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>82.98</b>	15.19%	796	<b>36.27%</b>	中山區、大同區、 中正區
新北市	38.67	15.40%	<b>4,927</b>	15.50%	新莊區、林口區、 汐止區
桃竹 地區	20.98	<b>12.80%</b>	4,426	17.58%	桃園市、中壢市、 竹北市
台中市	20.61	16.41%	3,051	11.92%	西屯區、北屯區、 南屯區
台南市	<b>15.41</b>	<b>18.34%</b>	<b>1,190</b>	<b>11.71%</b>	安南區、中西區、 善化區
高雄市	20.79	17.03%	1,498	13.86%	楠梓區、仁武區、 前鎮區
全國	29.01	15.24%	15,888	16.00%	--

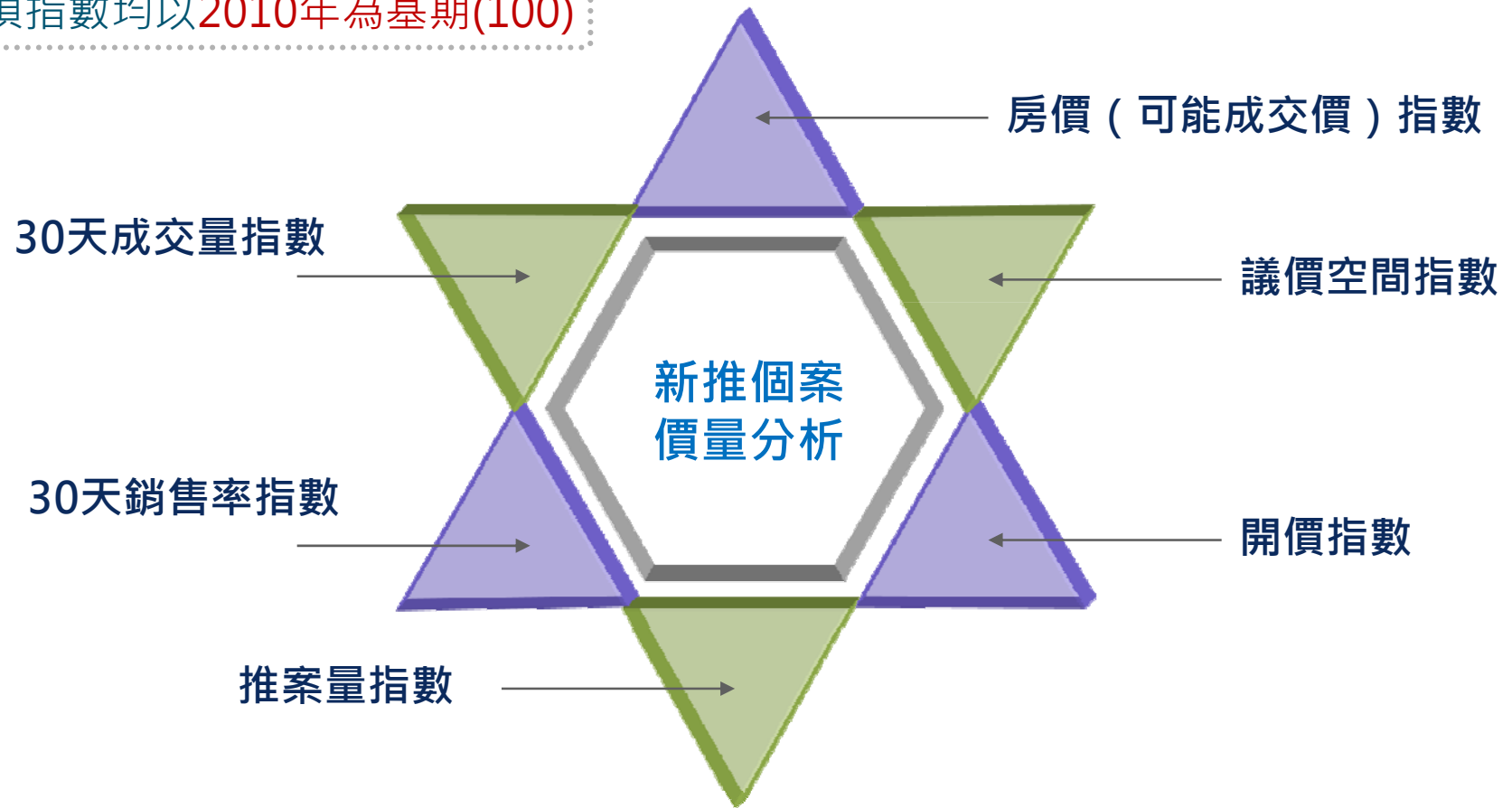




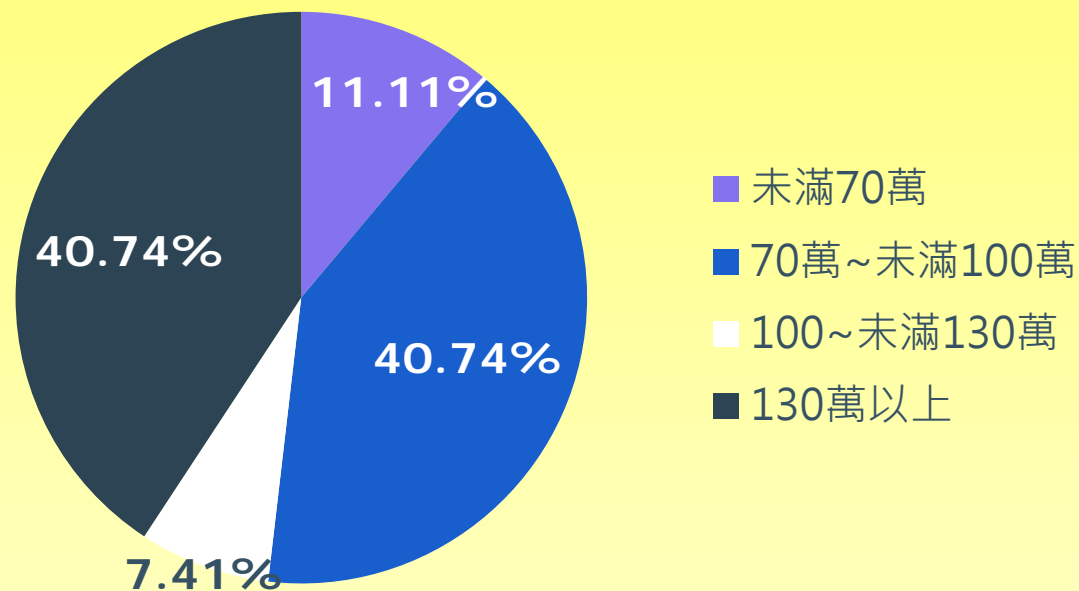
# 國泰房地產指數

# 國泰房地產指數

■各項指數均以2010年為基期(100)

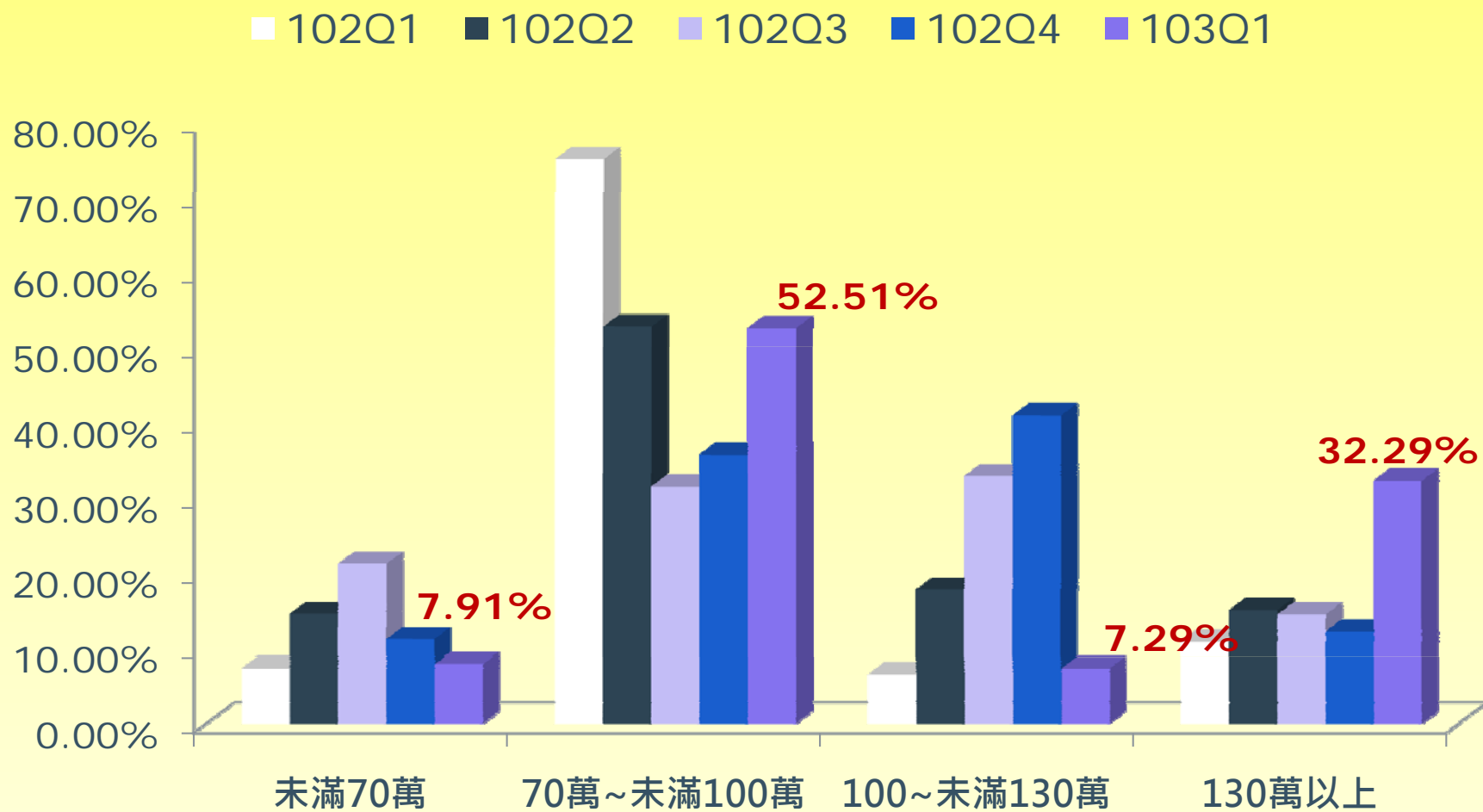


# 台北市推案價格比例

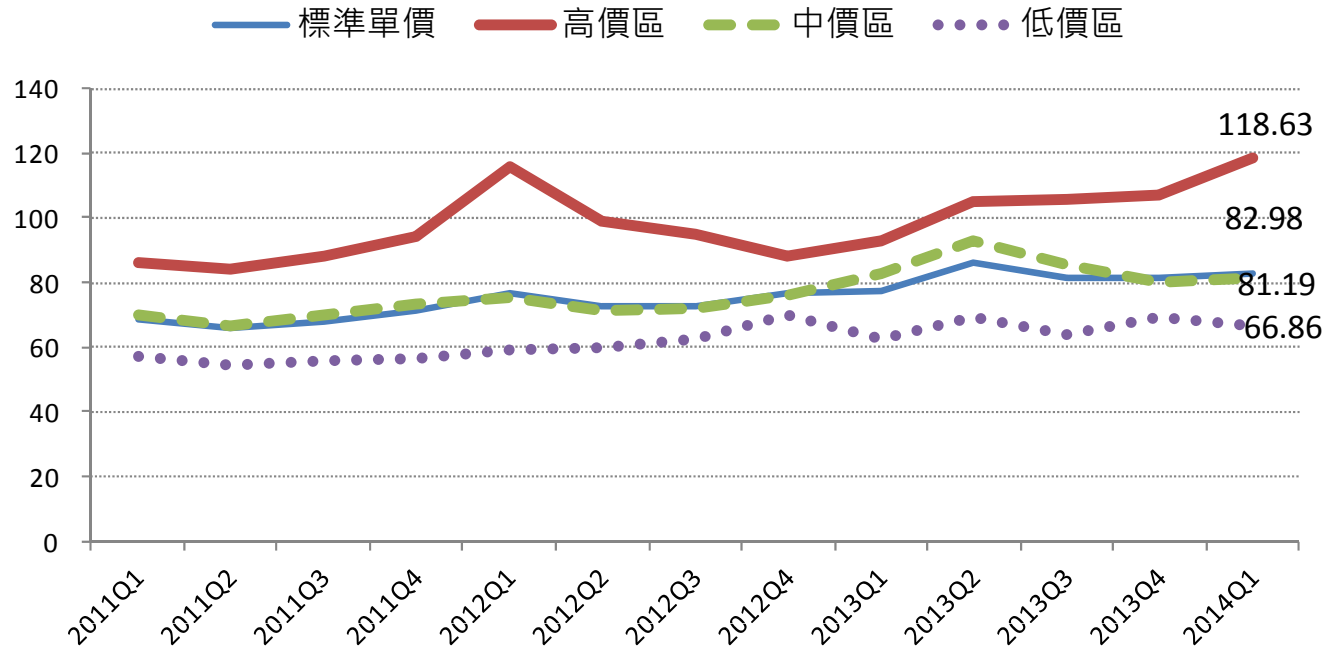


單位:萬元/坪	時間	70萬以下	70~100萬	100~130萬	130萬以上	總計個案數
台北市	103Q1	3	11	2	11	27
	102Q4	6	10	8	7	31

# 台北市推案價格與戶數比例



# 台北市區位價格

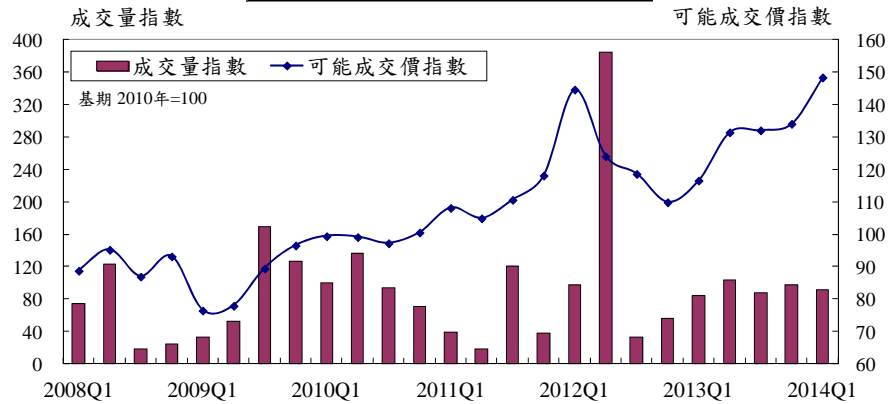


高價區	大安、松山、 中山、信義
中價區	中正、士林、 南港、內湖
低價區	大同、萬華、 北投、文山

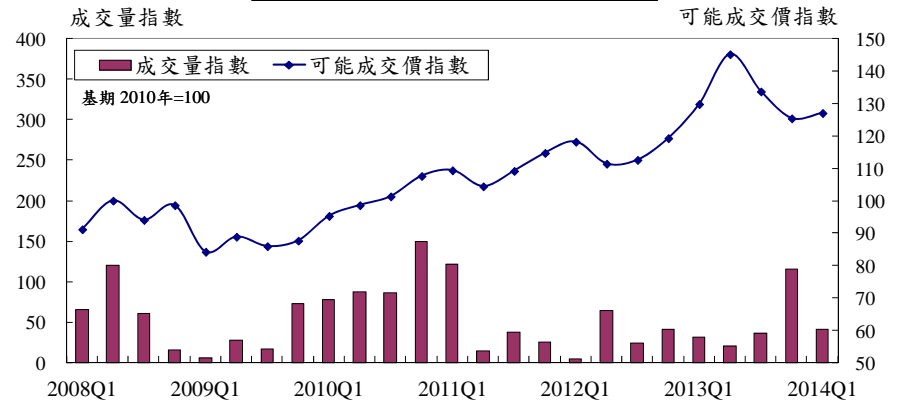
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	118.63 萬元/坪	10.68%	27.29%
中價區	81.19 萬元/坪	1.30%	-2.14%
低價區	66.86 萬元/坪	-3.19%	6.57%

# 台北市區位成交量

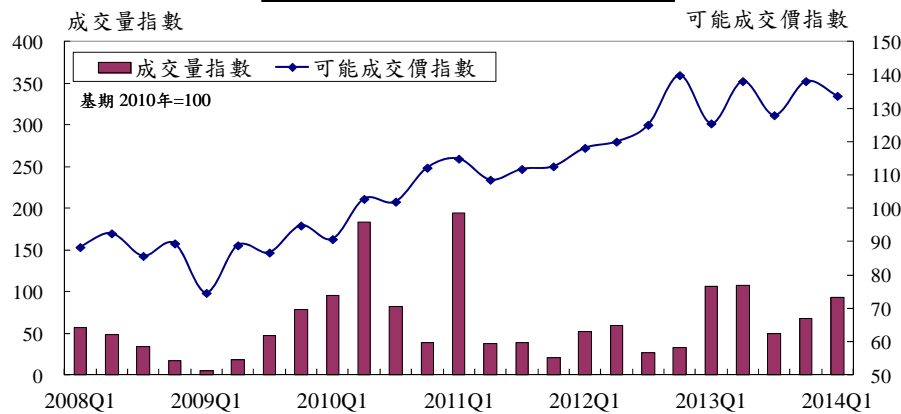
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)

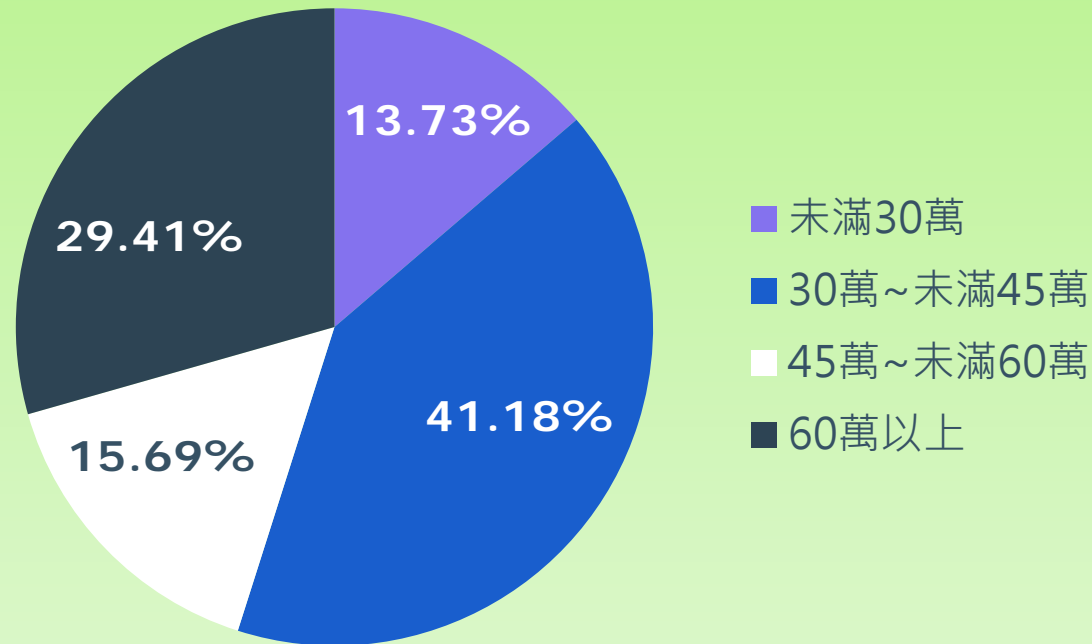


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



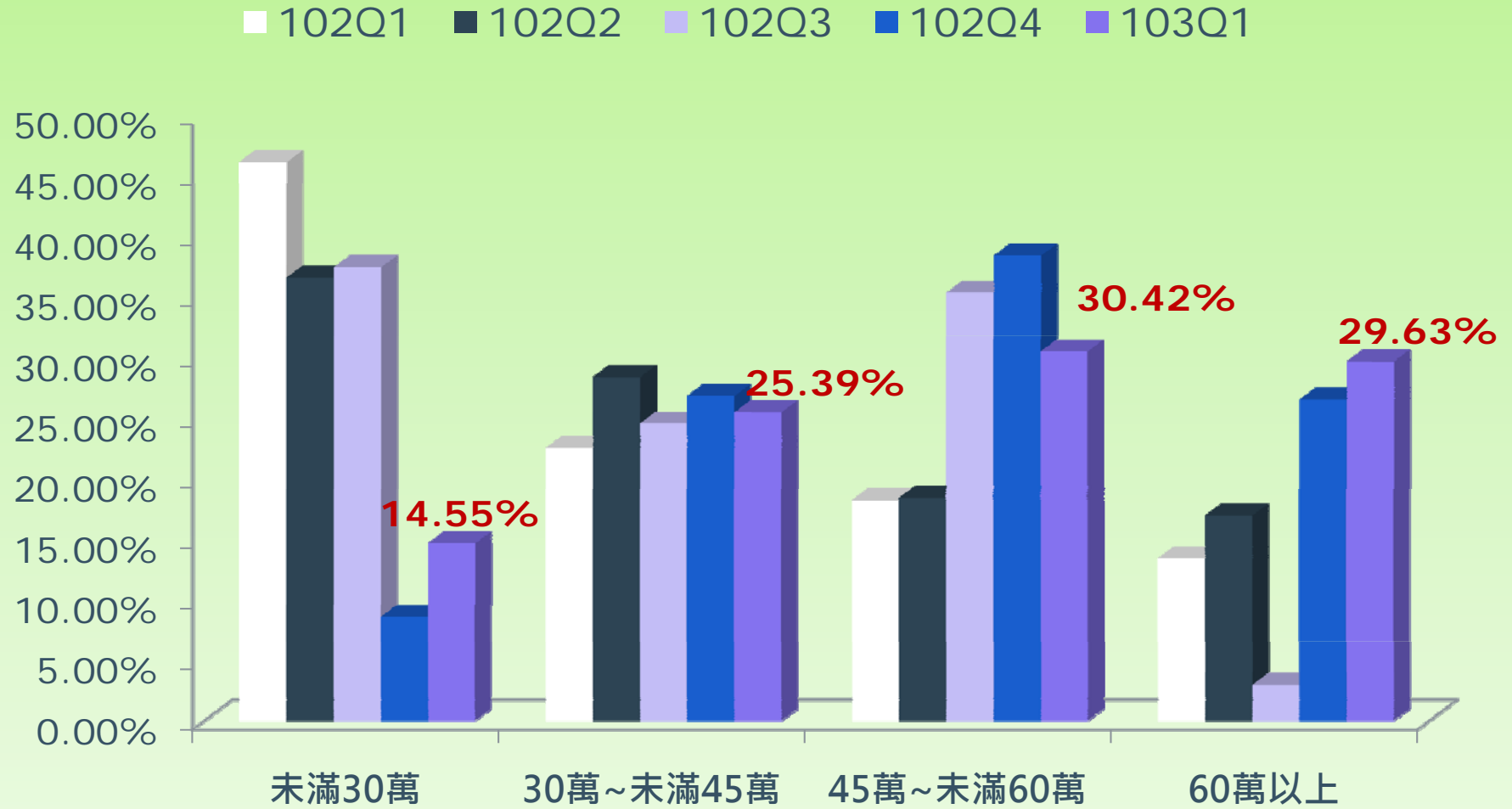
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	90.83	-7.06%	8.42%
中價區	41.07	-64.36%	31.73%
低價區	92.88	36.40%	-12.24%

# 新北市價格推案比例



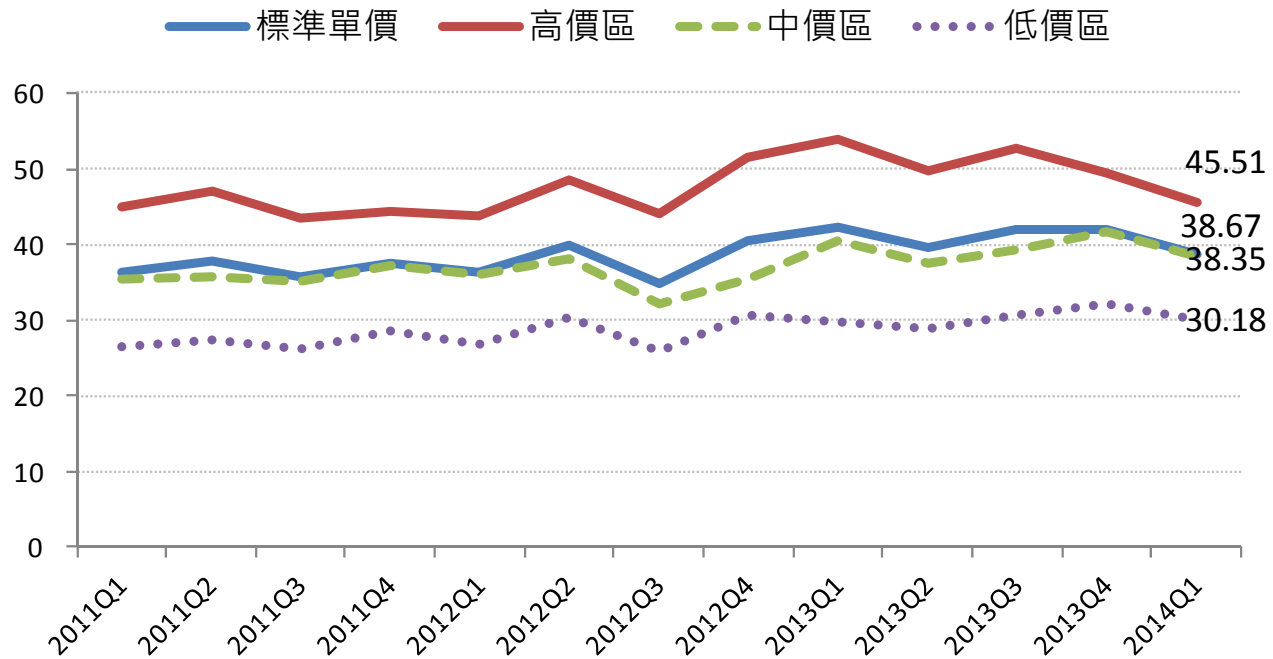
單位:萬元/坪	時間	30萬以下	30~45萬	45~60萬	60萬以上	總計個案數
新北市	103Q1	7	21	8	15	51
	102Q4	7	19	23	13	62

# 新北市推案價格與戶數比例





# 新北市區位價格

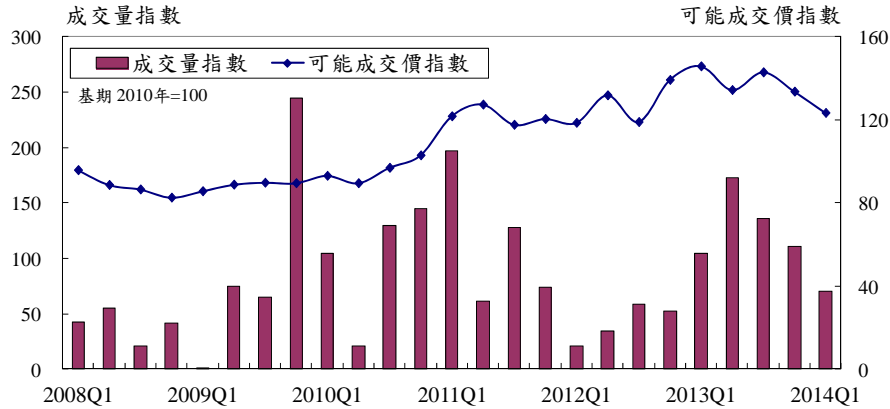


高價區	永和、新店、板橋
中價區	新莊、中和、三重、汐止、蘆洲、淡水、土城
低價區	其他地區

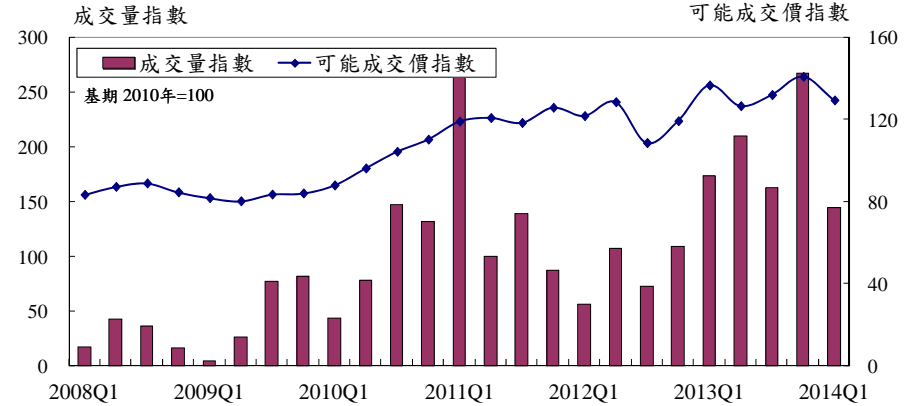
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	45.51 萬元/坪	-7.66%	-15.37%
中價區	38.35 萬元/坪	-8.17%	-5.36%
低價區	30.18 萬元/坪	-6.45%	1.97%

# 新北市區位成交量

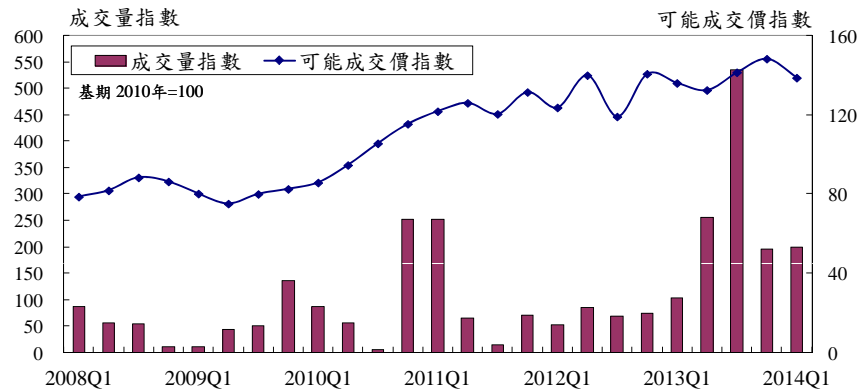
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

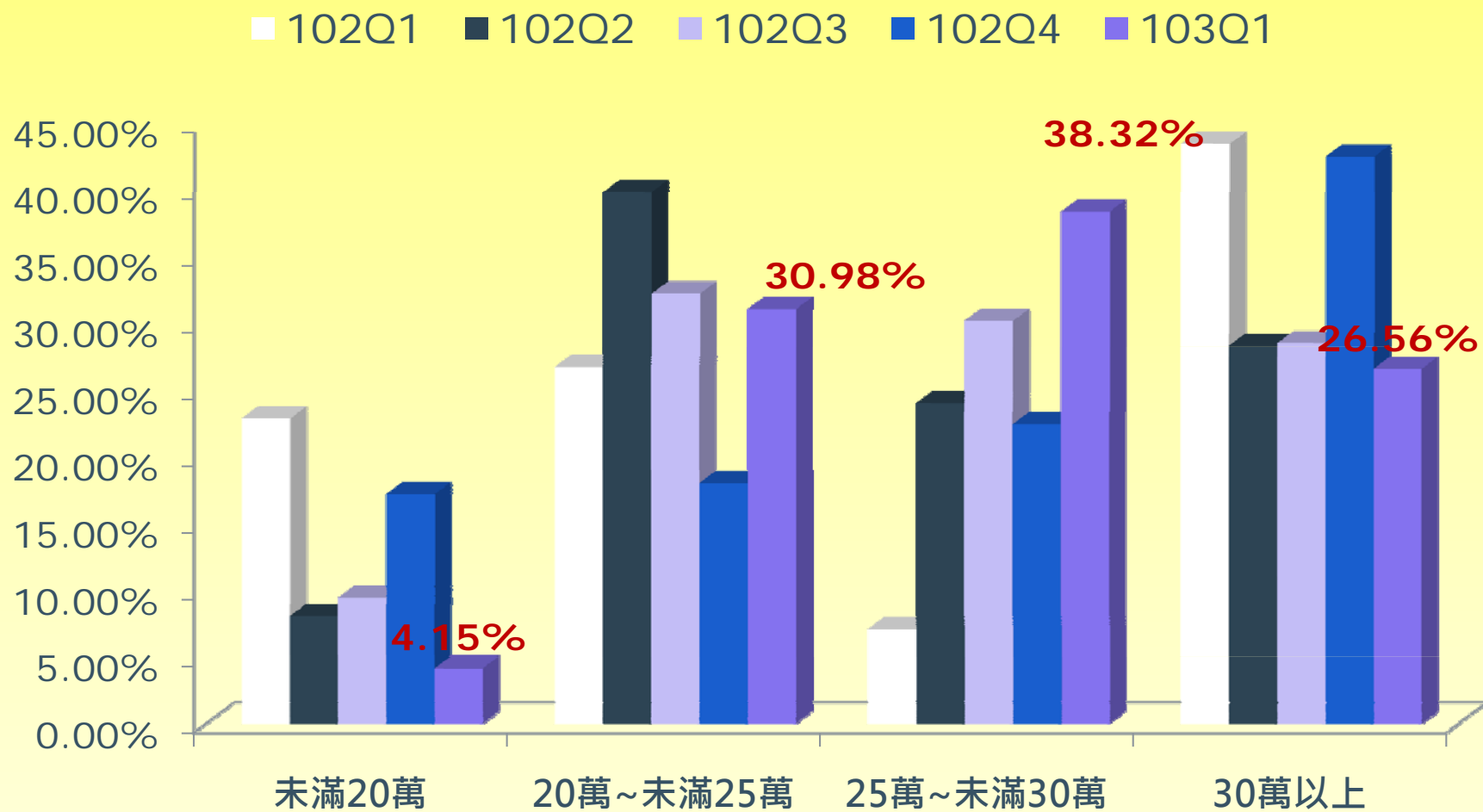


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)

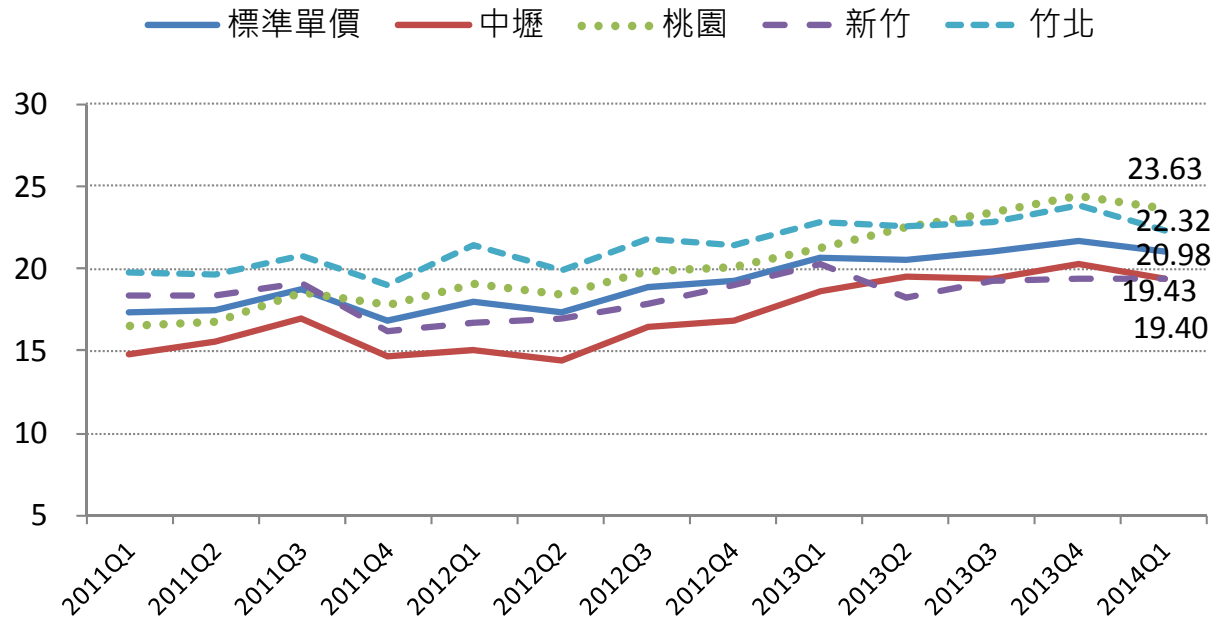


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	70.51	-36.36%	-32.46%
中價區	144.00	-46.03%	-16.85%
低價區	198.47	1.06%	90.89%

# 桃竹地區推案價格與戶數比例



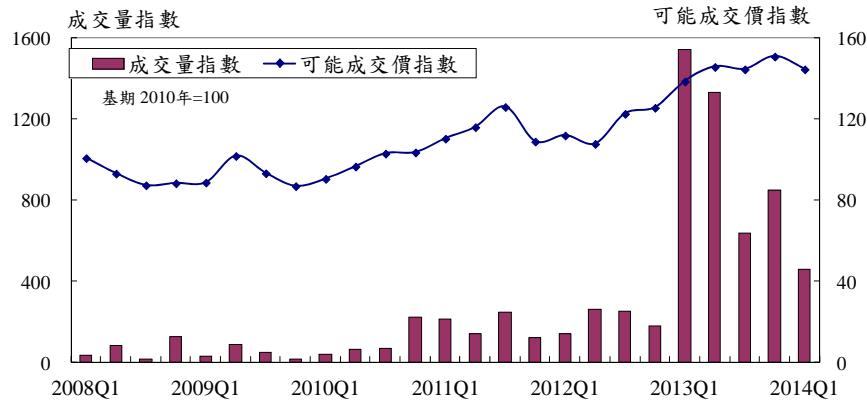
# 桃竹地區區位價格



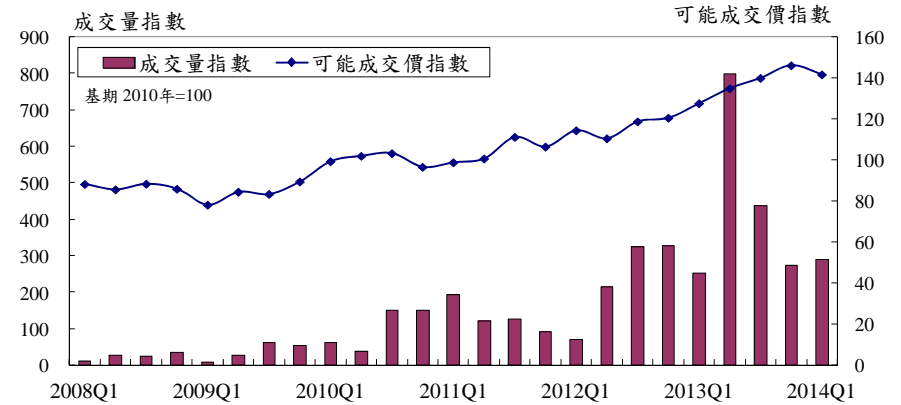
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
中壢	19.40 萬元/坪	-4.16%	4.32%
桃園	23.63 萬元/坪	-3.06%	11.00%
新竹	19.43 萬元/坪	0.48%	-3.91%
竹北	22.32 萬元/坪	-6.63%	-2.34%

# 中壢、桃園成交量

中壢市價量指數趨勢圖(季)



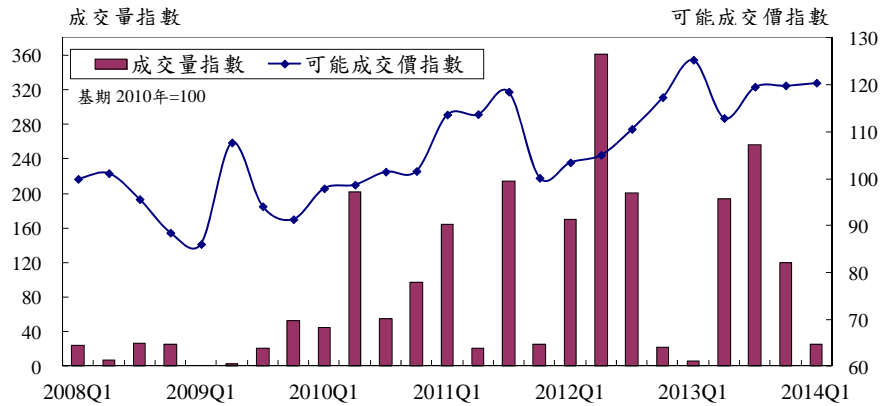
桃園市價量指數趨勢圖(季)



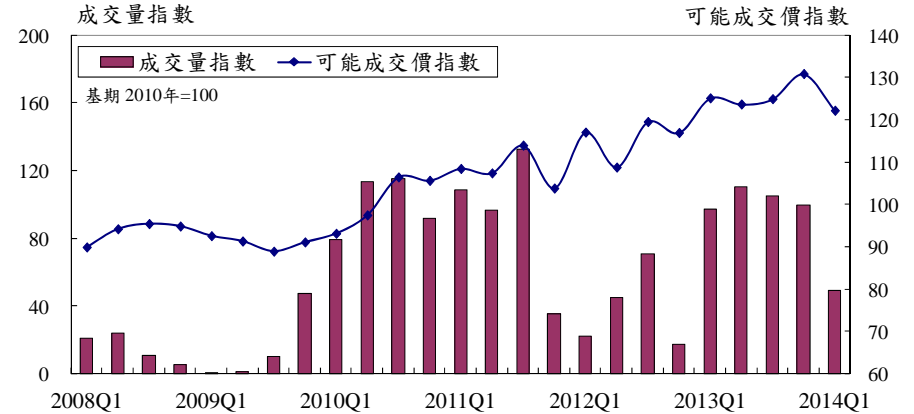
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
中壢	461.41	-45.57%	-70.11%
桃園	289.81	6.22%	15.18%

# 新竹、竹北成交量

新竹市價量指數趨勢圖(季)

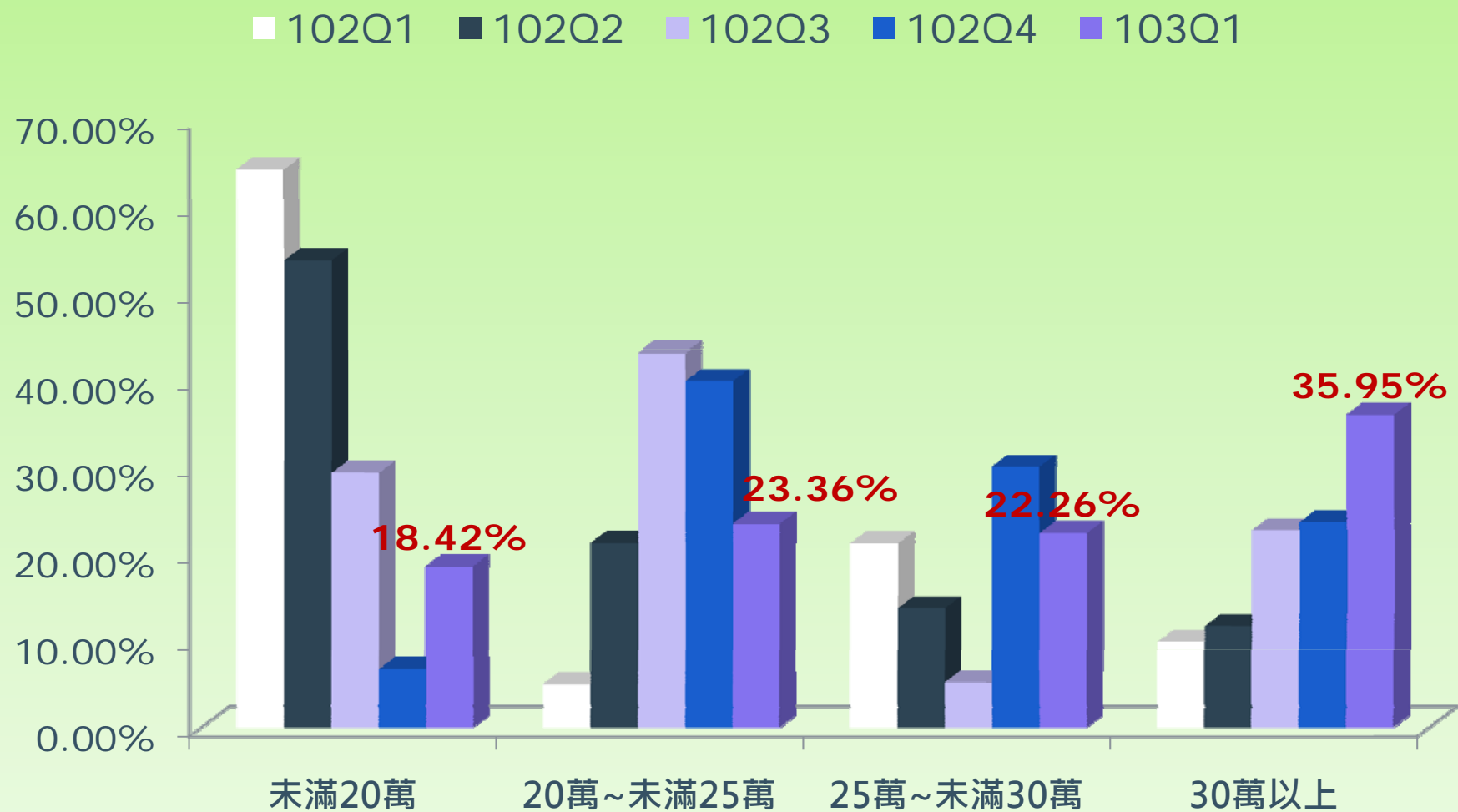


竹北市價量指數趨勢圖(季)

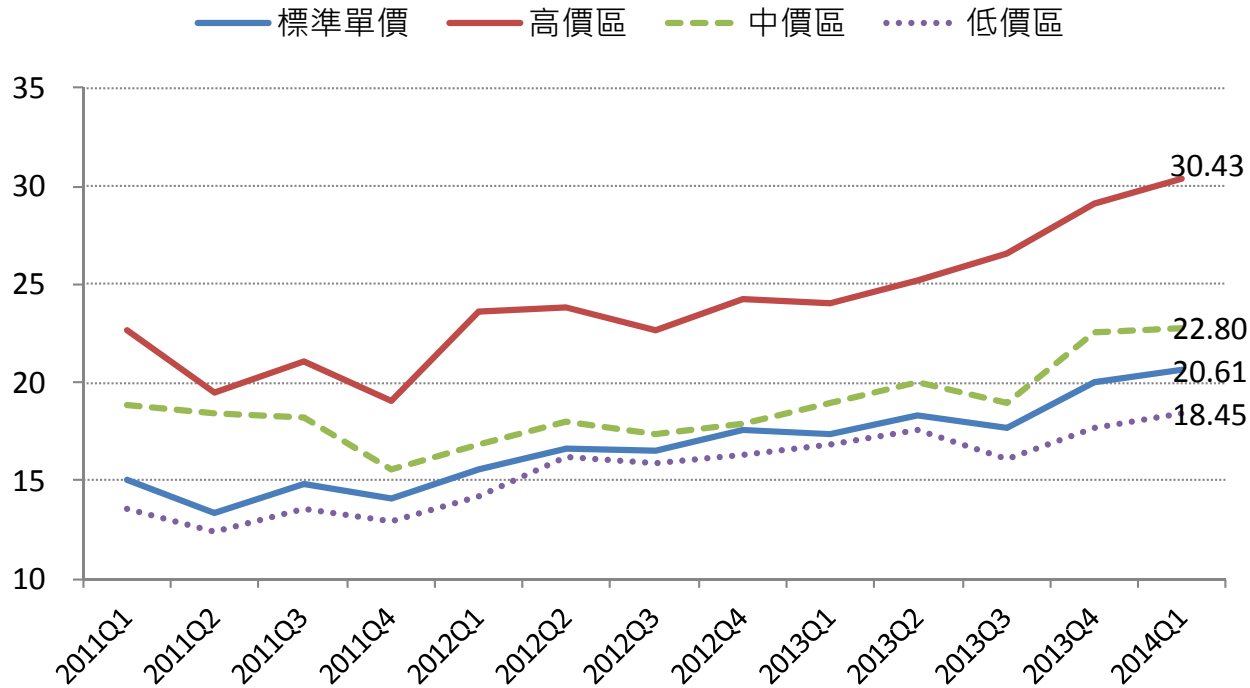


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
新竹	25.85	-78.53%	288.22%
竹北	49.26	-50.61%	-49.35%

# 台中市推案價格與戶數比例



# 台中市區位價格



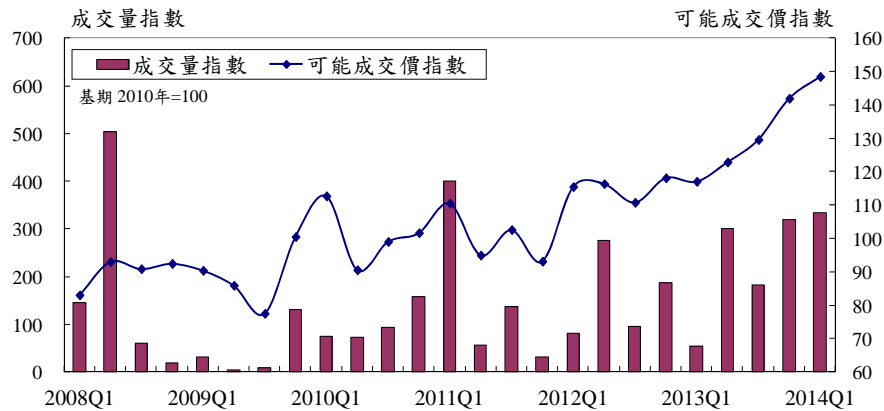
高價區	西屯、南屯
中價區	西區、北區 北屯、南區 中區、
低價區	其他地區

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	30.43 萬元/坪	4.61%	26.83%
中價區	22.80 萬元/坪	0.93%	20.13%
低價區	18.45 萬元/坪	4.18%	9.32%

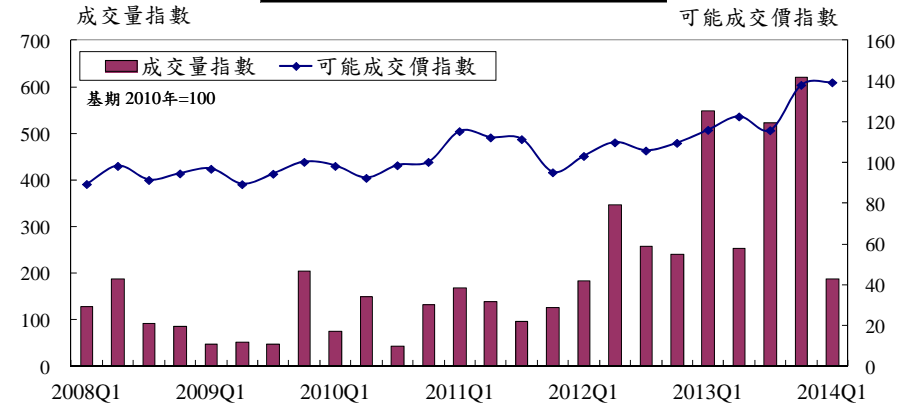


# 台中市區位成交量

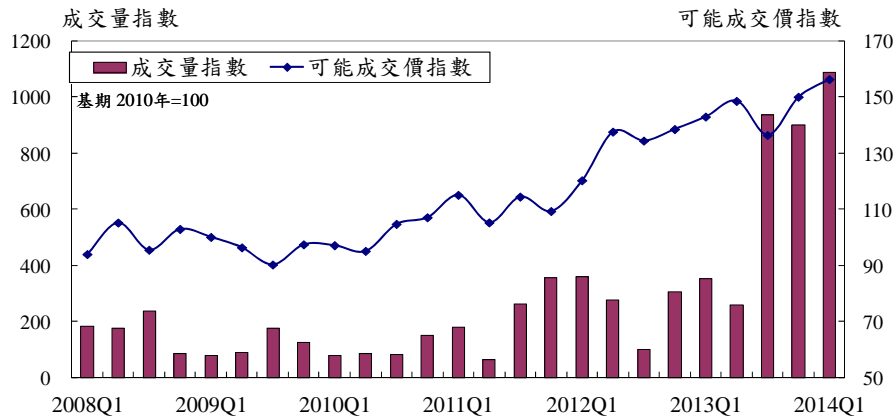
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)

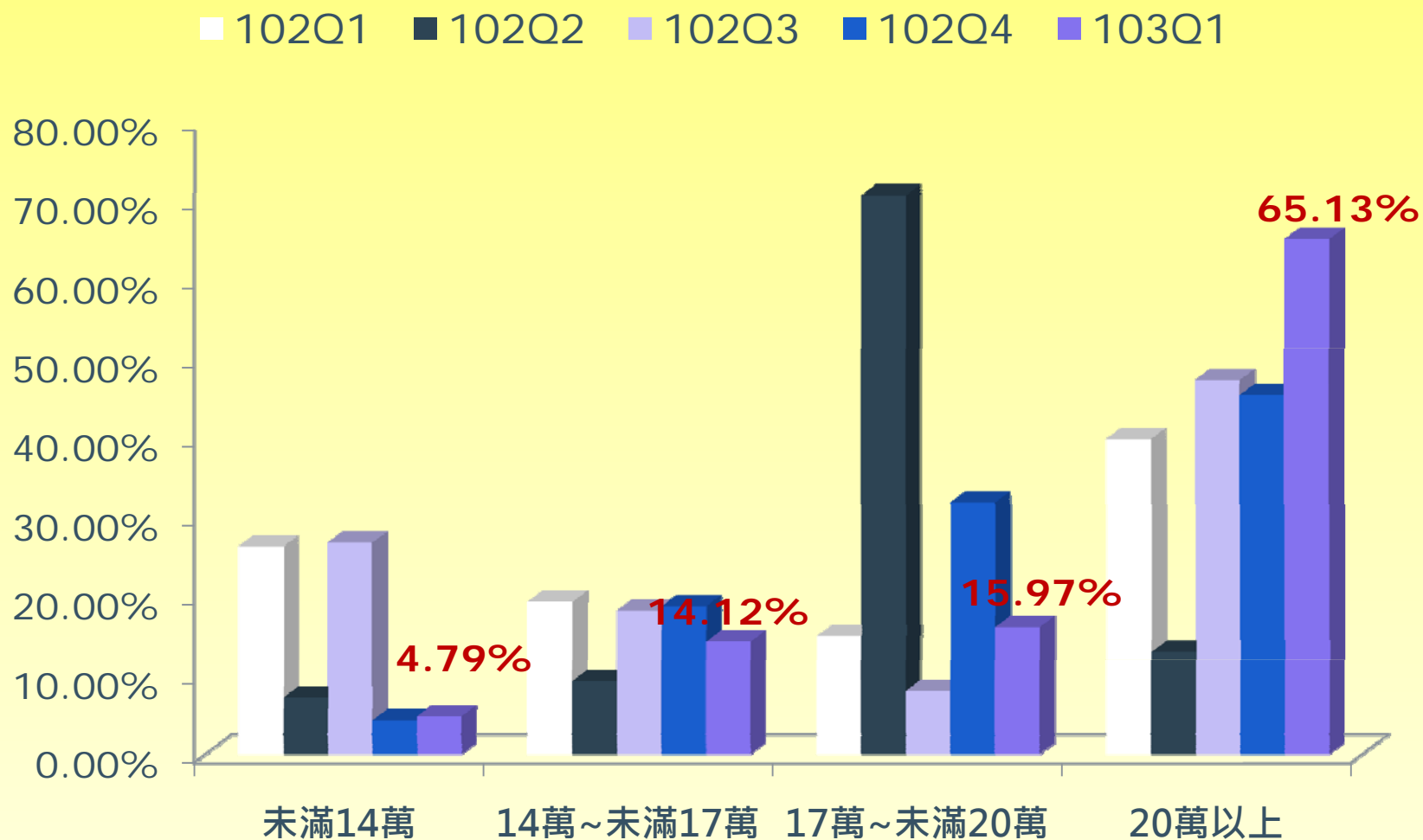


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)

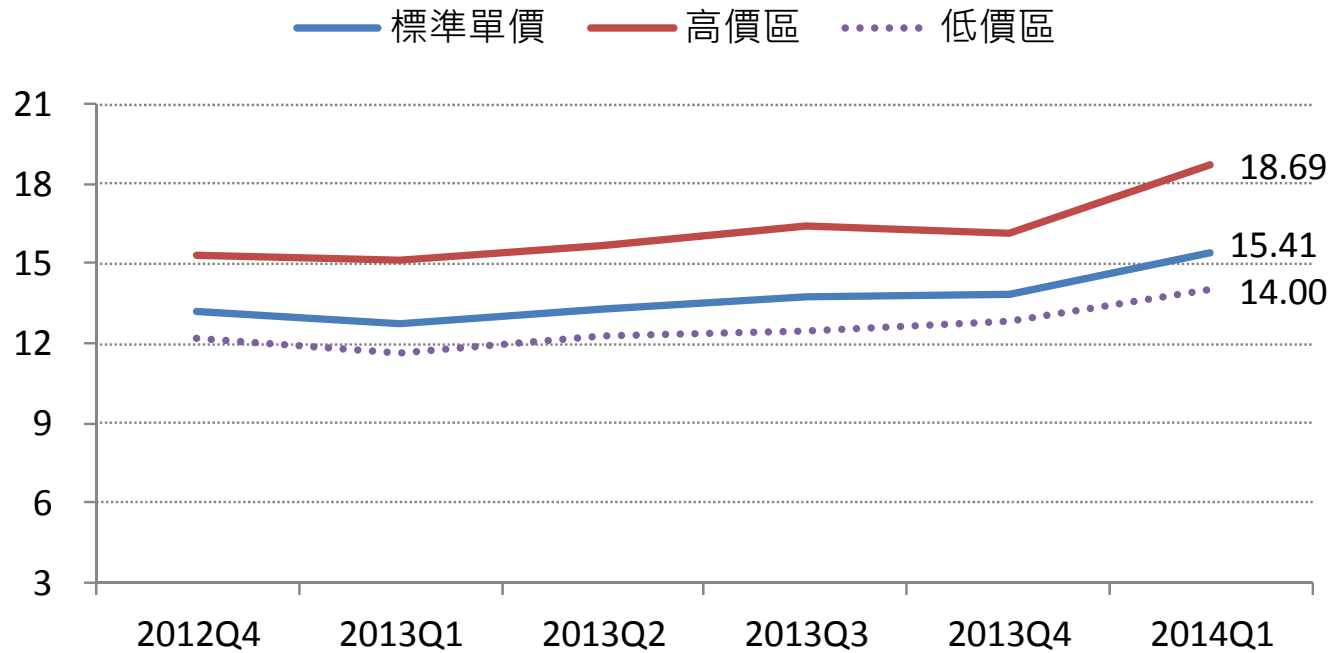


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	344.23	4.37%	506.89%
中價區	186.64	-69.95%	-66.01%
低價區	1088.58	20.82%	210.20%

# 台南市推案價格與戶數比例



# 台南市區位價格

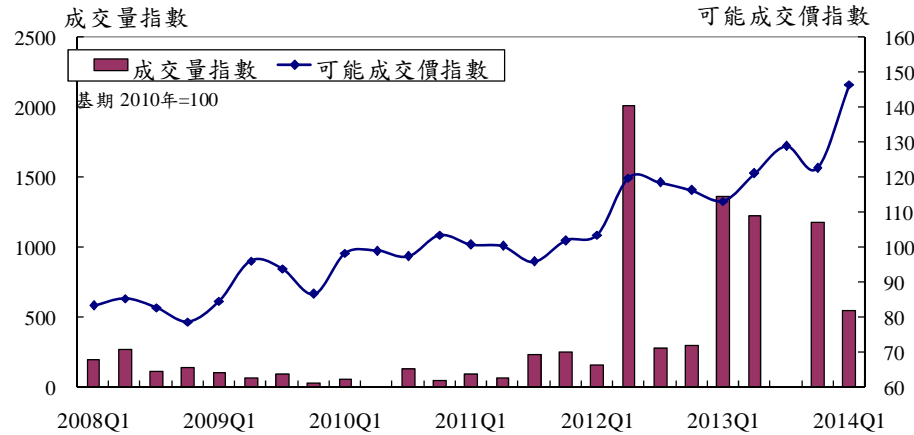


高價區	中西區、東區、北區、南區、安平
低價區	其他地區

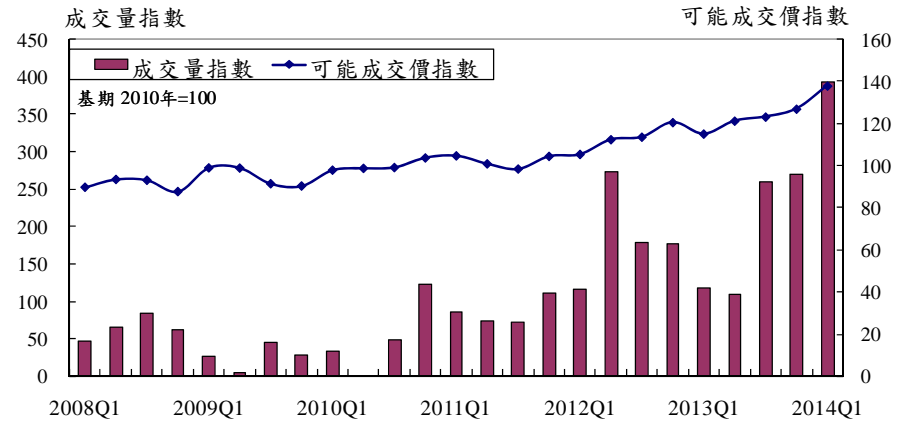
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	18.69 萬元/坪	15.52%	23.23%
低價區	14.00 萬元/坪	8.85%	20.14%

# 台南市區位成交量

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)

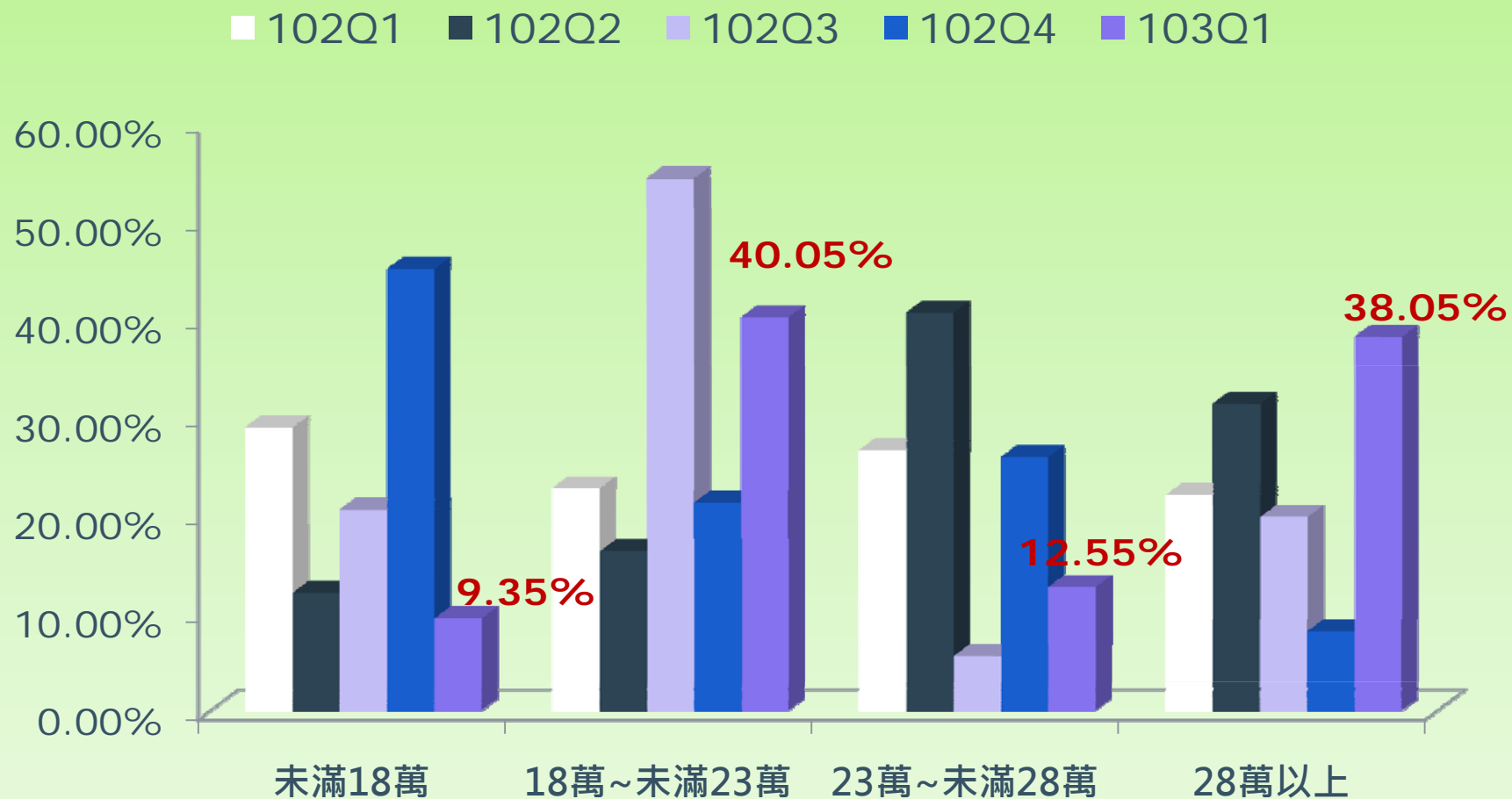


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)

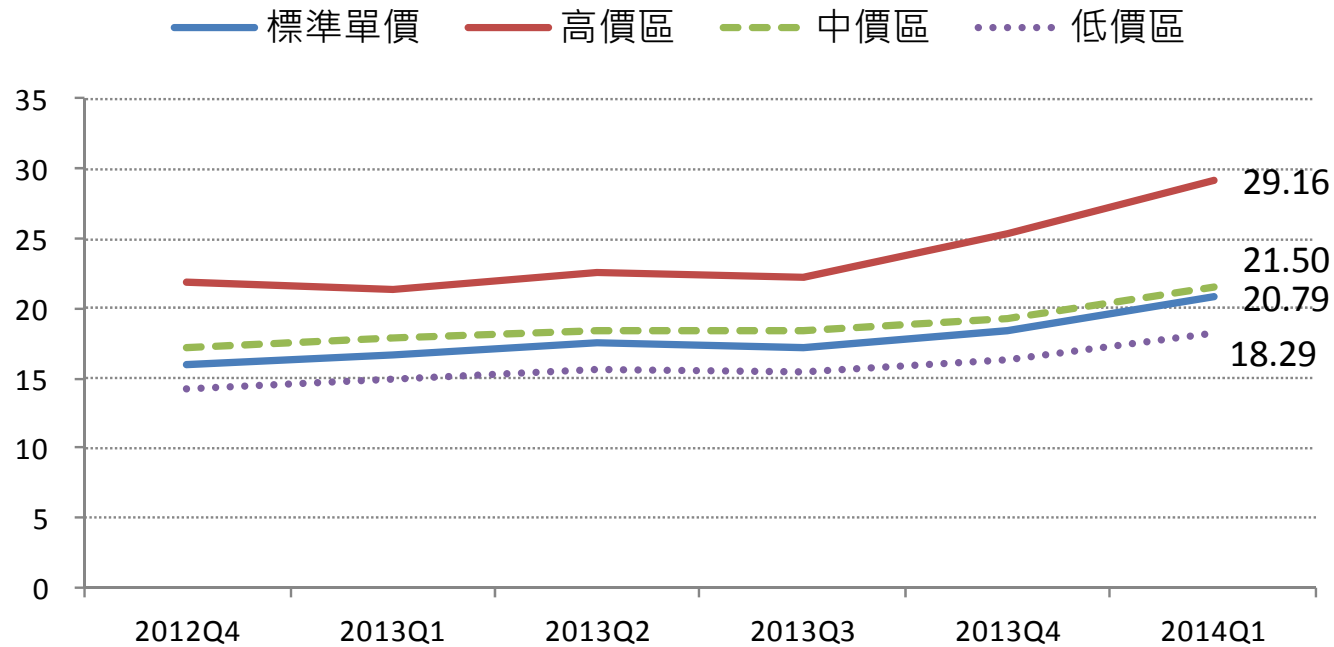


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	533.68	-53.04%	-59.51%
低價區	393.23	46.26%	233.49%

# 高雄市推案價格歷史分布



# 高雄市區位價格

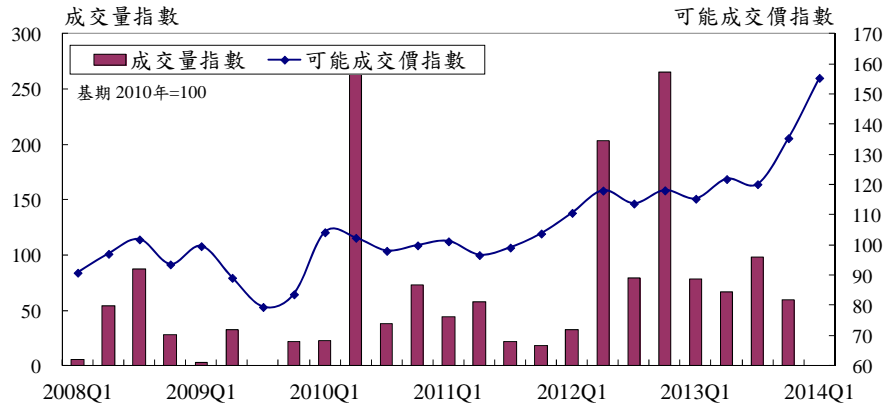


高價區	前金、新興、 苓雅、鼓山
中價區	鳥松、鳳山、 前鎮、鹽埕、 左營、三民
低價區	其他地區

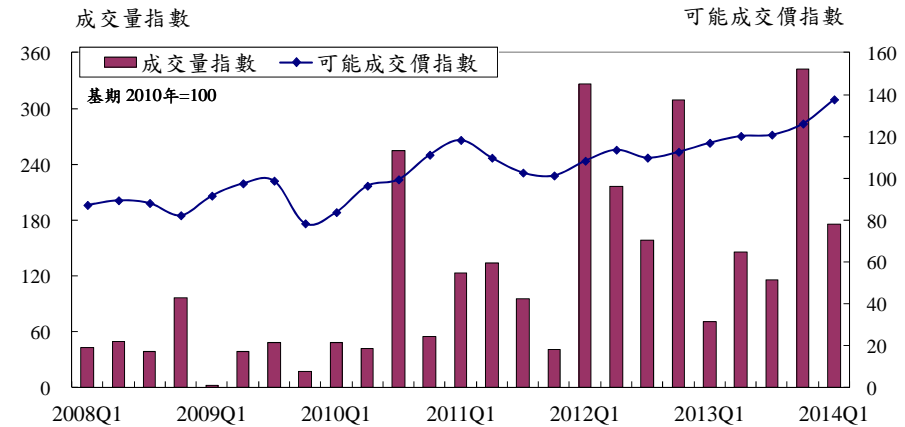
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	29.16 萬元/坪	15.39%	36.58%
中價區	21.50 萬元/坪	11.28%	20.26%
低價區	18.29 萬元/坪	11.64%	22.32%

# 高雄市區位成交量

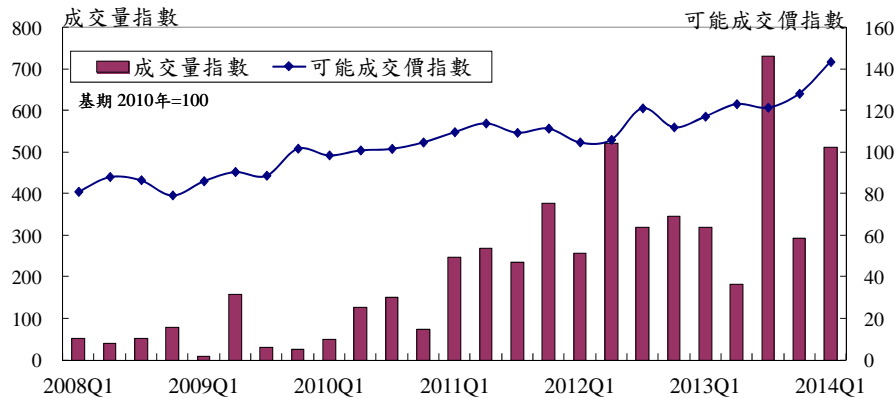
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



高雄市中價區價量指數趨勢圖(季)

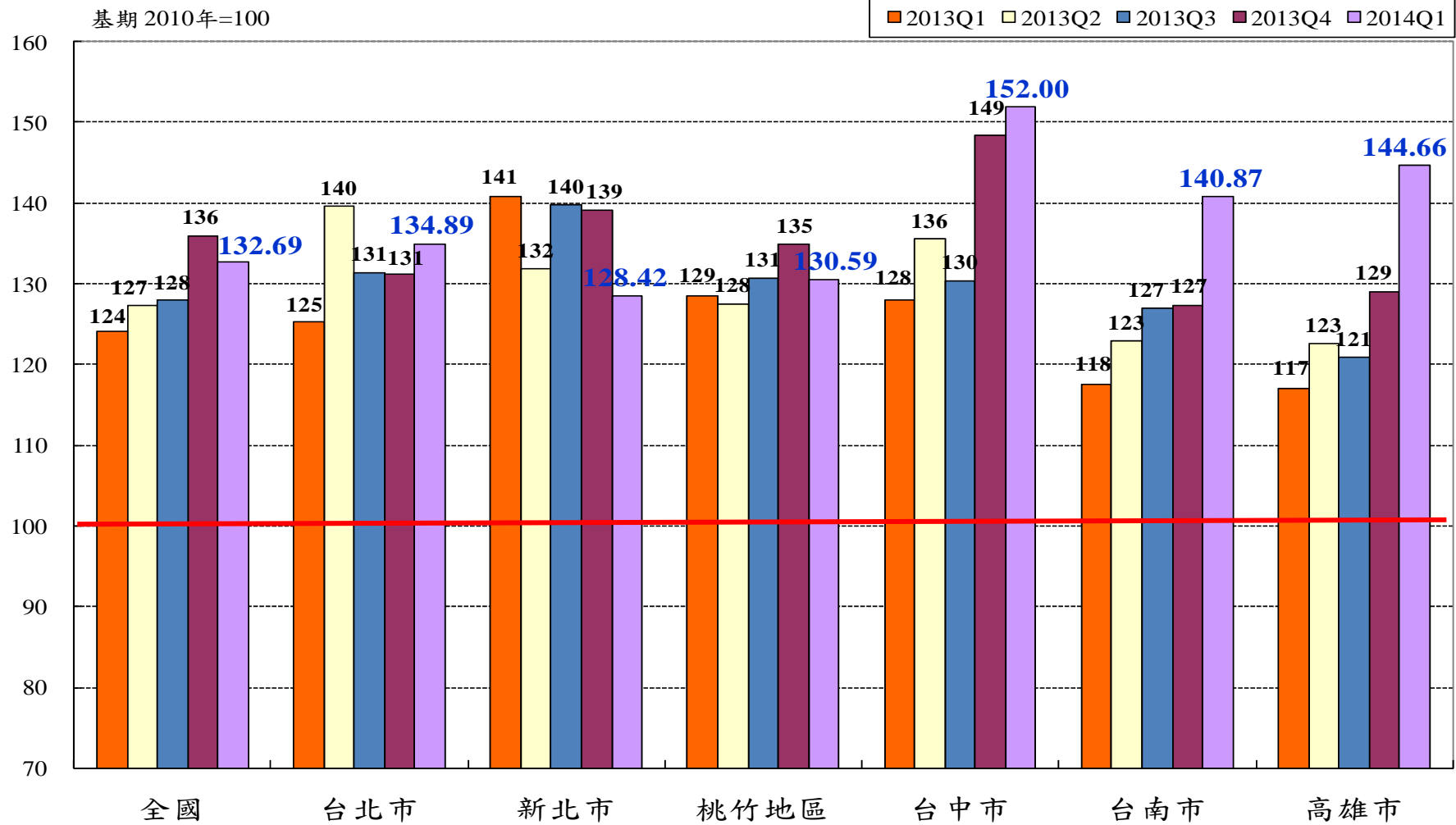


高雄市低價區價量指數趨勢圖(季)



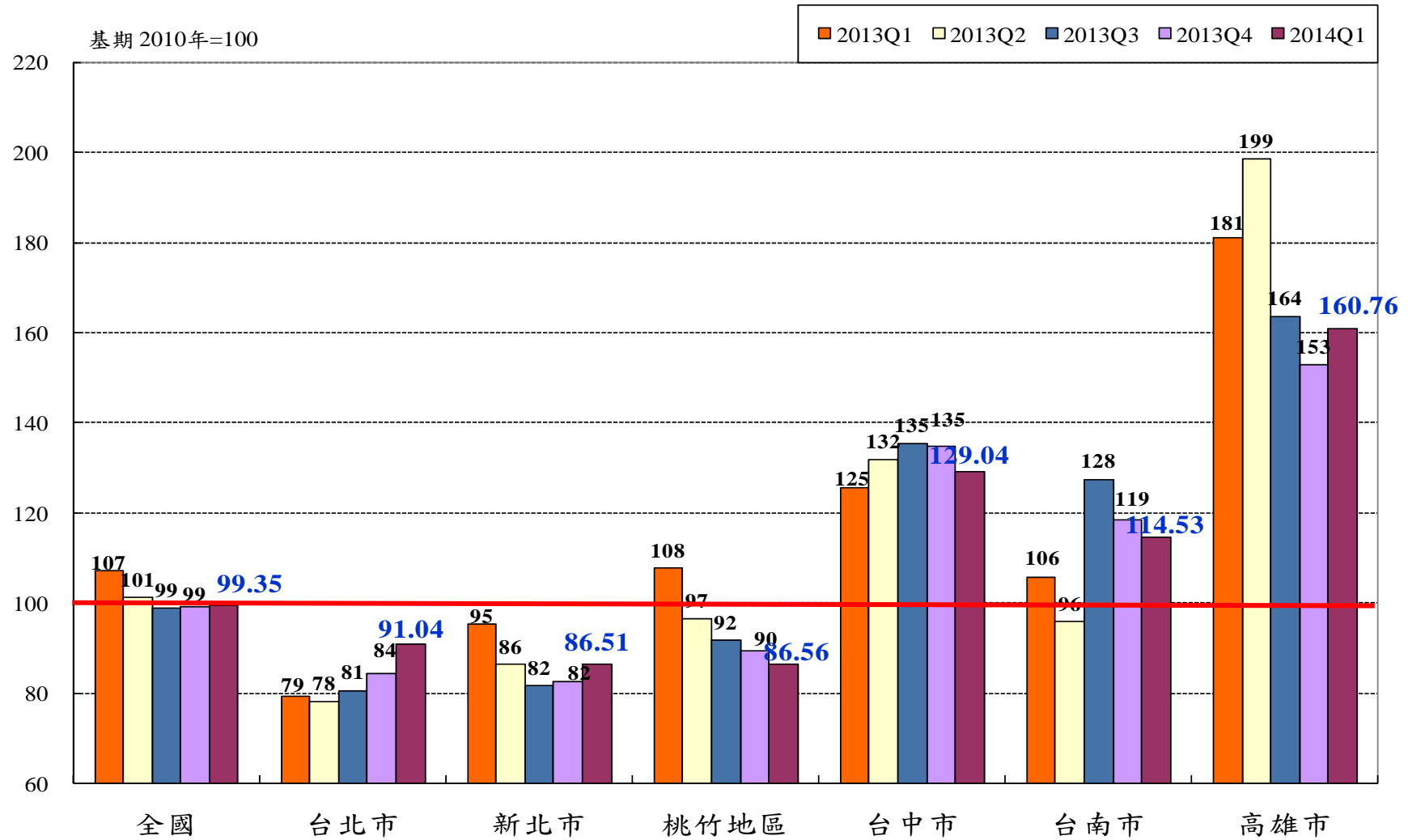
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	0.00	-100.00%	-100.00%
中價區	175.43	-48.81%	147.57%
低價區	512.41	75.73%	61.18%

# 可能成交價指數圖

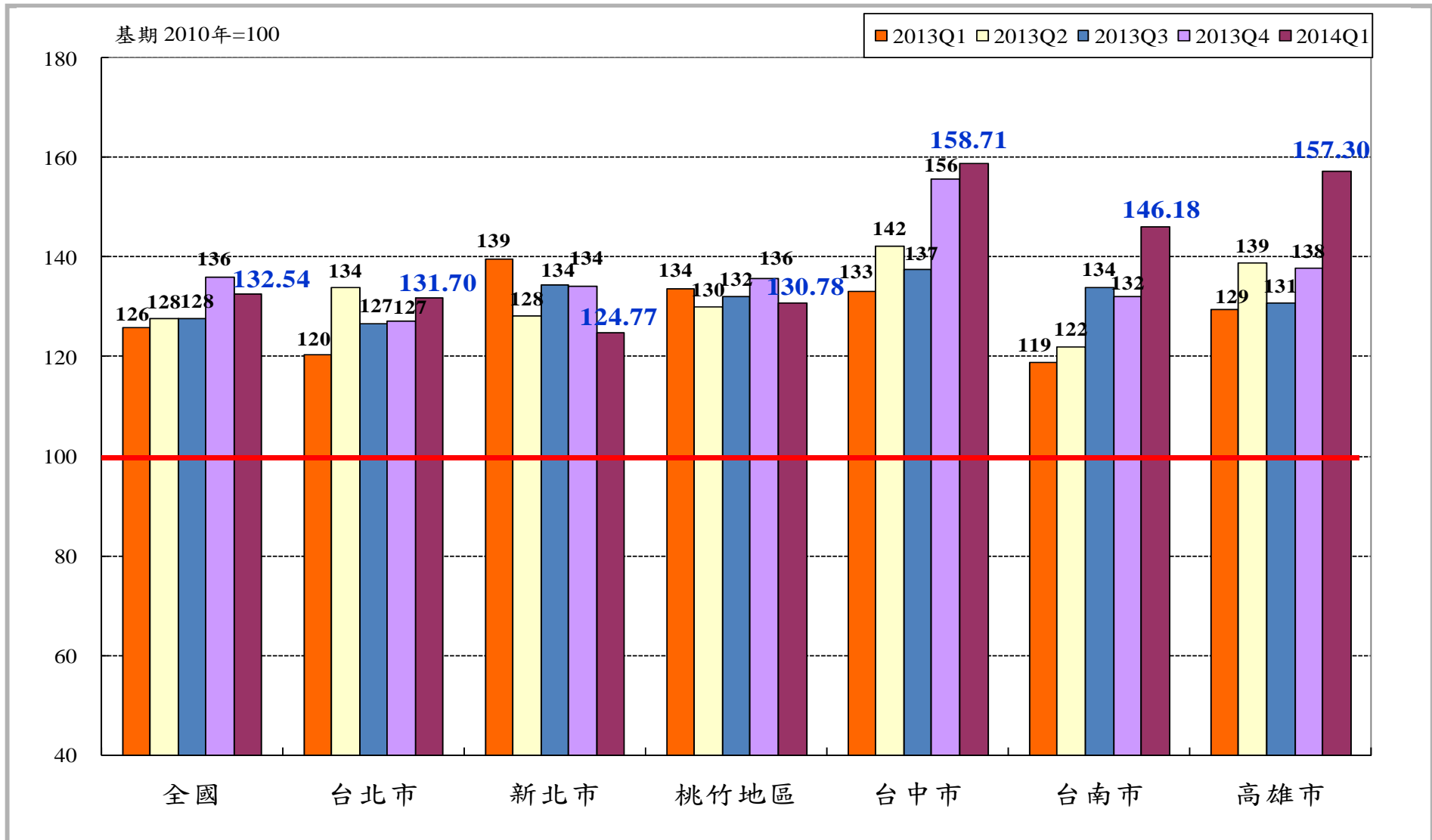




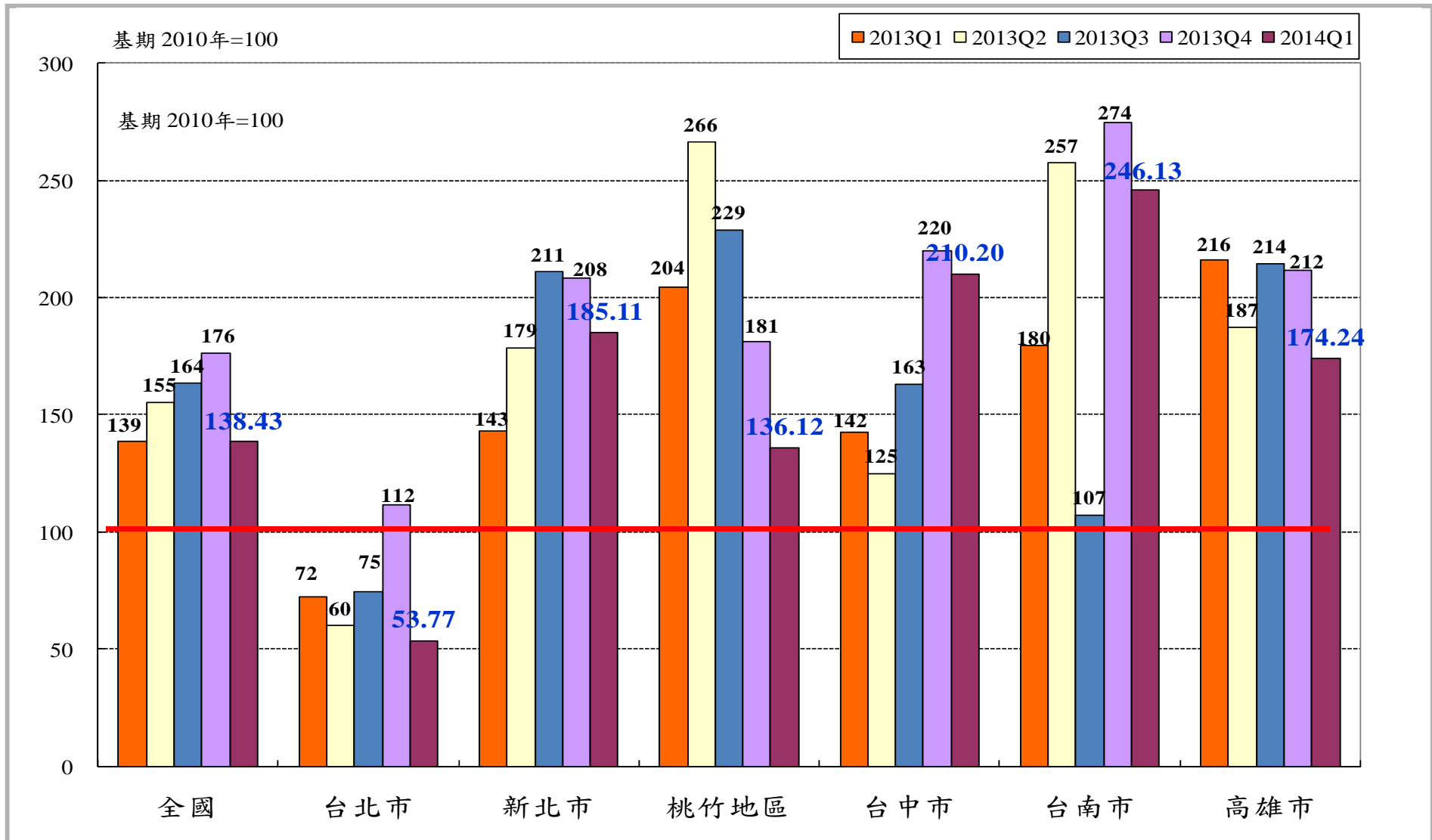
# 議價空間率指數圖



# 開價指數圖



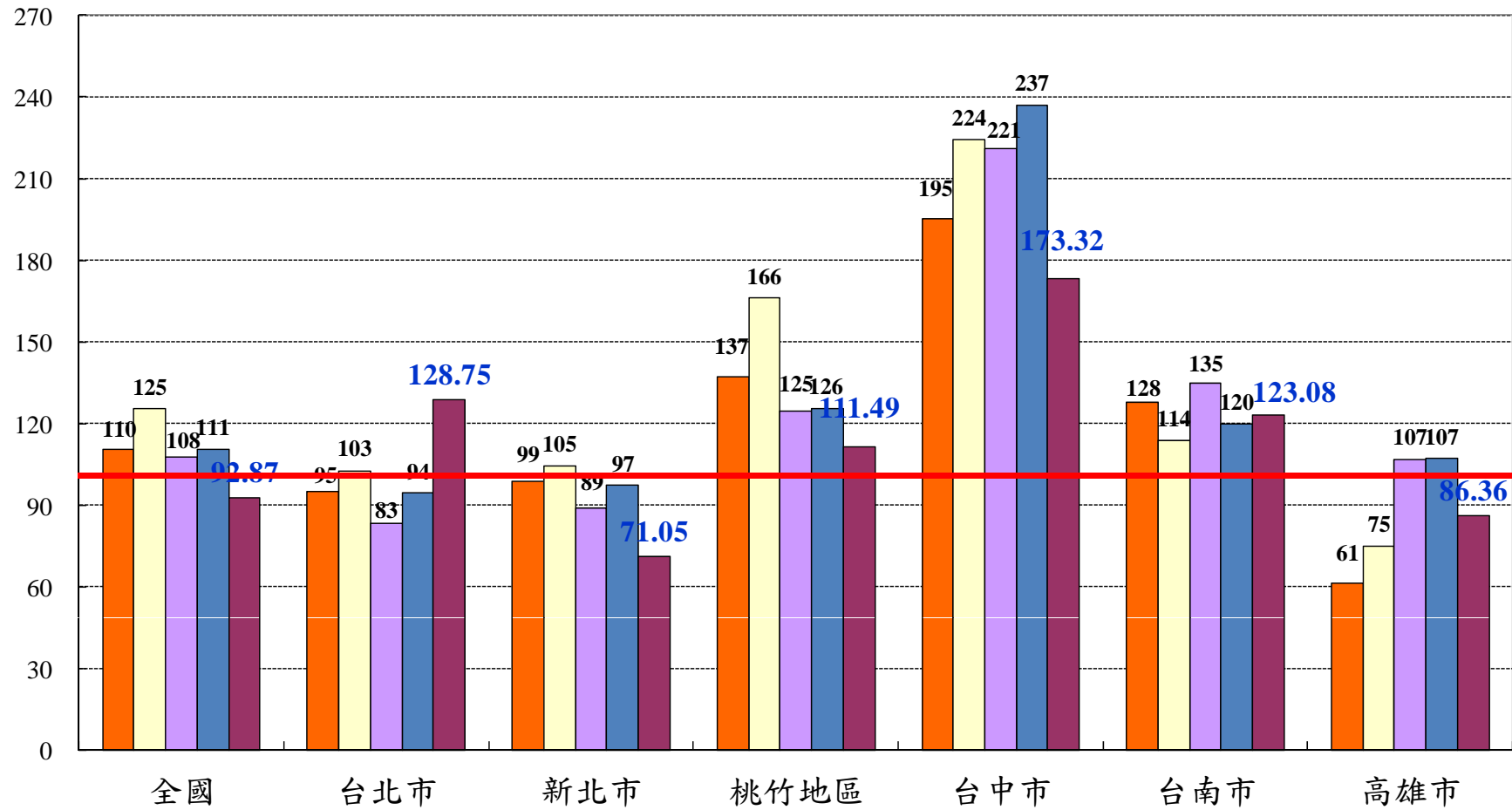
# 推案量指數圖



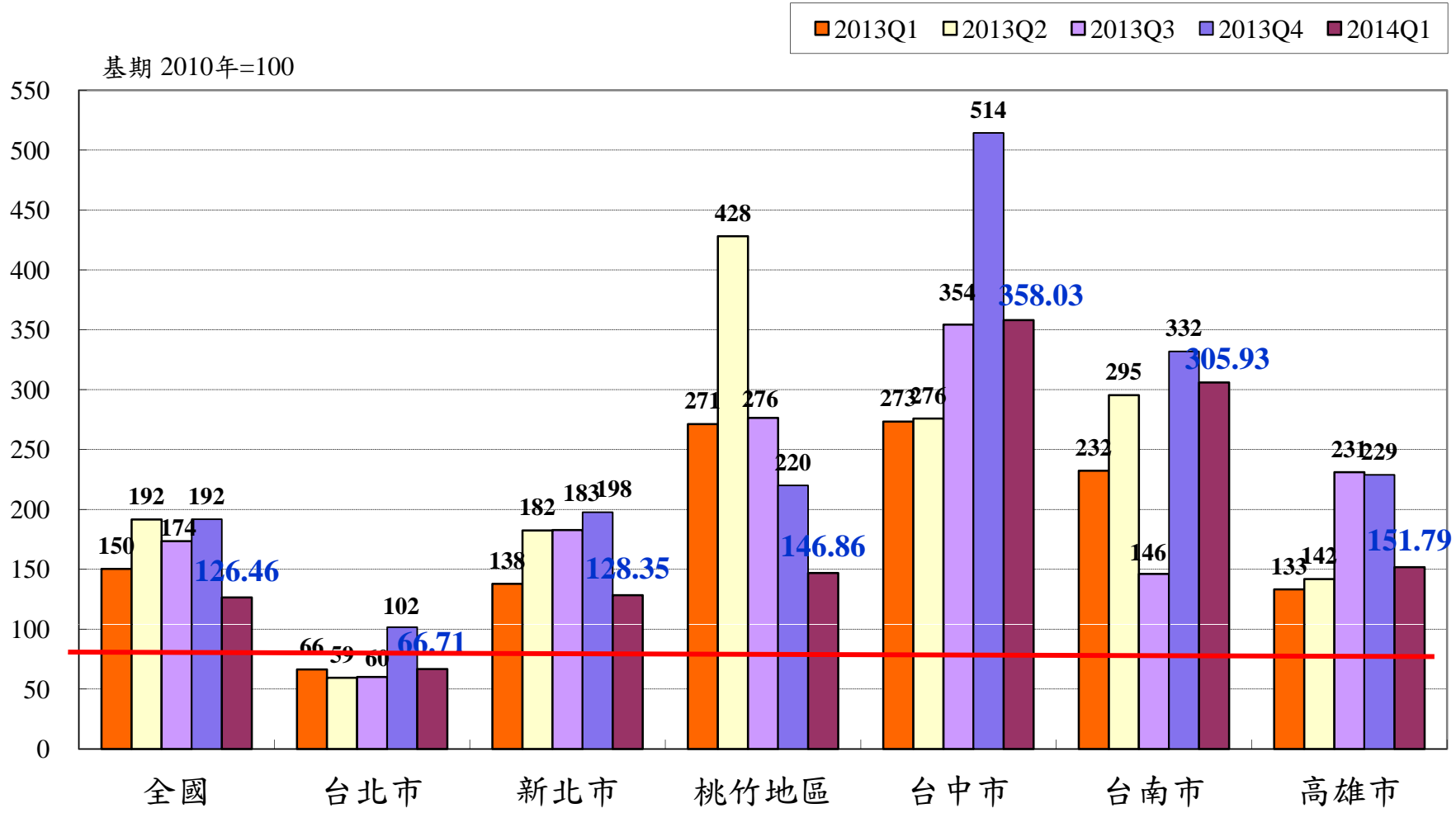
# 30天銷售率指數圖

基期 2010年=100

2013Q1 2013Q2 2013Q3 2013Q4 2014Q1



# 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	132.69	29.01 萬元/坪	-2.51%(--)	6.91%(++)
議價空間率	99.35	15.24%	0.30%(Δ)	-7.23%(--)
開價	132.54	34.23 萬元/坪	-2.46%(-)	5.42%(+)
推案量	138.43	3,151 億元	-21.51%(--)	-0.06%(Δ)
30天銷售率	92.87	16.39%	-16.00%(-)	-15.81%(--)
30天成交量	126.46	--	-34.07%(--)	-15.86%(-)

國泰全國房地產指數，相較上一季為**價跌量縮**，較去年同季為**價漲量縮**。本季開價、推案量中幅下滑，銷售率小幅下滑，僅議價空間維持穩定。本季市場呈現明顯的南熱北冷結構，北部縣市在329檔期出現市場衰退現象，對後市發展造成不輕的壓力。加上整體推案規模仍處於長期相對較高規模，且短期因搶照現象仍未明顯疏減，後續賣壓問題可能接踵而來。

# 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	134.89	82.98 萬元/坪	2.14%(△)	7.05%(△)
議價空間率	91.04	15.19%	8.08%(+)	14.59%(+)
開價	131.70	97.85 萬元/坪	3.50%(+)	9.49%(△)
推案量	53.77	383 億元	-51.92%(---)	-25.67%(△)
30天銷售率	128.75	36.27%	36.39%(++)	35.33%(△)
30天成交量	66.71	--	-34.42%(--)	0.59%(△)

國泰台北市房地產指數，相較上一季為**價穩量縮**，相較去年同季均為**價量俱穩**。本季在開價小幅調升、推案量大幅減少與議價空間小幅增加下，銷售率則中幅增加。整體而言，本季台北市在329檔期中採取提高開價與減少推案的守中帶攻模式，讓市況得以維持較為穩定的結構，後續價格與交易量波動方向與幅度較為撲朔，個案表現差異擴大是較可確定的趨勢。

# 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	128.42	38.67 萬元/坪	-7.70% (---)	-8.82% (--)
議價空間率	86.51	15.40%	4.90% (Δ)	-9.35% (-)
開價	124.77	45.71 萬元/坪	-6.91% (---)	-10.53% (---)
推案量	185.11	1,197 億元	-11.12% (Δ)	29.35% (Δ)
30天銷售率	71.05	15.50%	-26.93% (--)	-28.00% (--)
30天成交量	128.35	--	-35.06% (-)	-6.86% (Δ)

國泰新北市房地產指數，相較上一季為**價跌量縮**，較去年同季為**價跌量穩**。成交價大幅下跌，成交量小幅減少。本季在開價大幅調降、推案量與議價空間維持穩定下，銷售率則中幅降低。整體而言，新北市若未能在短期內重新回復穩定結構，後續將很可能正式進入衰退趨勢，而市場上長期累積的餘屋，以及尚未明顯縮減推案的結構，將成為後市發展的重大考驗。



# 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	130.59	20.98 萬元/坪	-3.19% (--)	1.59% (△)
議價空間率	86.56	12.80%	-3.29% (△)	-19.60% (--)
開價	130.78	24.06 萬元/坪	-3.67% (--)	-2.05% (△)
推案量	136.12	607 億元	-24.87% (-)	-33.42% (--)
30天銷售率	111.49	19.01%	-11.17% (-)	-18.68% (-)
30天成交量	146.86		-33.27% (--)	-45.86% (--)

國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為**價量俱縮**，較去年同季為**價穩量縮**。成交價中幅下跌，成交量亦中幅減少。本季在開價中幅下修、推案量小幅減少與議價空間維持穩定下，銷售率則小幅降低。整體而言，桃竹地區房市面臨的問題與新北市相似，市場後續發展風險已正式浮上檯面。

# 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	152.00	20.61 萬元/坪	2.81% (△)	18.71% (+++)
議價空間率	129.04	16.41%	-4.29% (-)	2.84% (△)
開價	158.71	24.65 萬元/坪	1.90% (△)	19.41% (+++)
推案量	210.20	555 億元	-4.77% (△)	47.58% (+)
30天銷售率	173.32	11.92%	-26.90% (--)	-11.25% (△)
30天成交量	358.03		-30.39% (-)	30.98% (△)

國泰台中市房地產指數，相相較上一季為**價穩量縮**，相較去年同季為**價漲量穩**。價格維持穩定，成交量小幅減少。本季在推案量與開價維持穩定，議價空間小幅降低下，銷售率則中幅減少。整體而言，本季台中市房市仍屬高檔結構，但擴張力道在本季似有降溫，市場短期內應屬相對穩定結構，但中長期趨勢仍有待觀察。

# 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	140.87	15.41萬元/坪	10.97% (+++)	20.56% (+++)
議價空間率	114.53	18.34%	-3.44% (-)	8.34% (Δ)
開價	146.18	18.87 萬元/坪	10.67% (+++)	22.99% (+++)
推案量	246.13	162 億元	-10.30% (Δ)	37.06% (+)
30天銷售率	123.08	11.71%	2.74% (Δ)	-3.89% (Δ)
30天成交量	305.93		-7.84% (Δ)	31.73% (Δ)

國泰台南市房地產指數，相較上季為**價漲量穩**，較去年同季為**價漲量穩**。市況屬高檔向上調整的格局，價格向上攀升的趨勢明顯。整體而言，成交價大幅上漲，銷售率維持穩定，市場有增溫現象。其中，高價區個案區位條件較佳，成長潛力較好，漲幅大於低價區。在連續大量推案後，本季推案量維持穩定，但後續還有龐大推案蓄勢待發。

# 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	144.66	20.79 萬元/坪	12.72% (+++)	24.73% (+++)
議價空間率	160.76	17.03%	5.14% (Δ)	-11.20% (-)
開價	157.30	25.05 萬元/坪	14.23% (+++)	21.50% (+++)
推案量	174.24	248 億元	-17.70% (Δ)	-19.28% (-)
30天銷售率	86.36	13.86%	-19.43% (-)	41.08% (+)
30天成交量	151.79		-33.69% (--)	13.88% (Δ)

國泰高雄市房地產指數，相較上季為**價漲量縮**，較去年同季為**價漲量穩**。本季推案量維持穩定，開價呈現大幅上漲，議價空間穩定，可能成交價也大幅的上漲，成交量降低，銷售率則小幅降低。整體而言，高雄市的市況在上一季有成交量放大的鼓舞之後，本季價格再向上探，但是銷售率和成交量的縮減，顯示市場維持理性的反應，價格接受度有待觀察。

## 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	-2	0	-1	-2	-1	-2	-8
台北市	0	-1	1	-3	2	-2	-3
新北市	-3	0	-3	0	-2	-1	-9
桃竹地區	-2	0	-2	-1	-1	-2	-8
台中市	0	1	0	0	-2	-1	-2
台南市	3	1	3	0	0	0	7
高雄市	3	0	3	0	-1	-2	3

本季相對上一季之全國綜合表現分數為-8分，較上季呈現衰退。  
各地區以台南市7分最高。

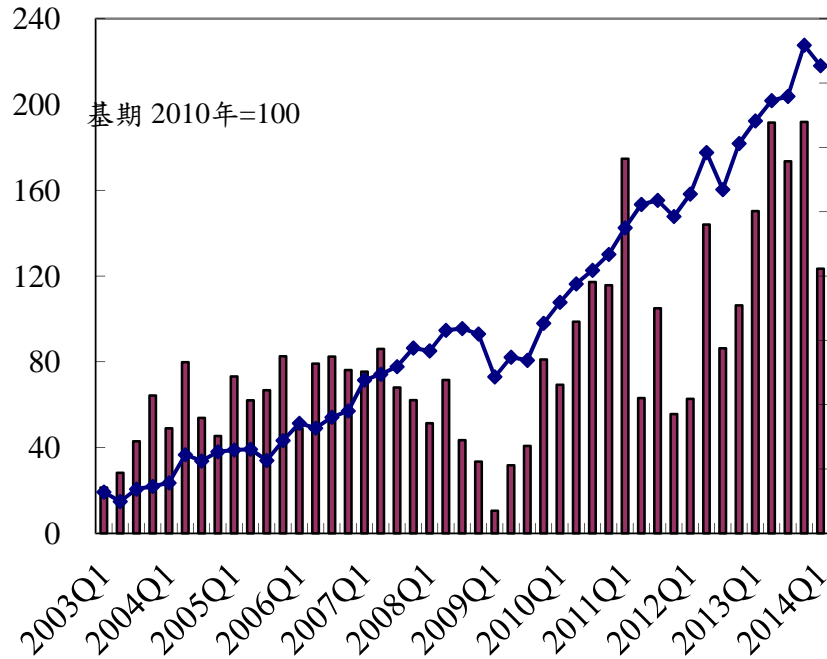
## 各地區市場表現相較去年同季綜合分數

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

本季相對去年同季全國綜合表現分數**2**分，台中市、台南市與高雄市分數相對最高，新北市分數較低。

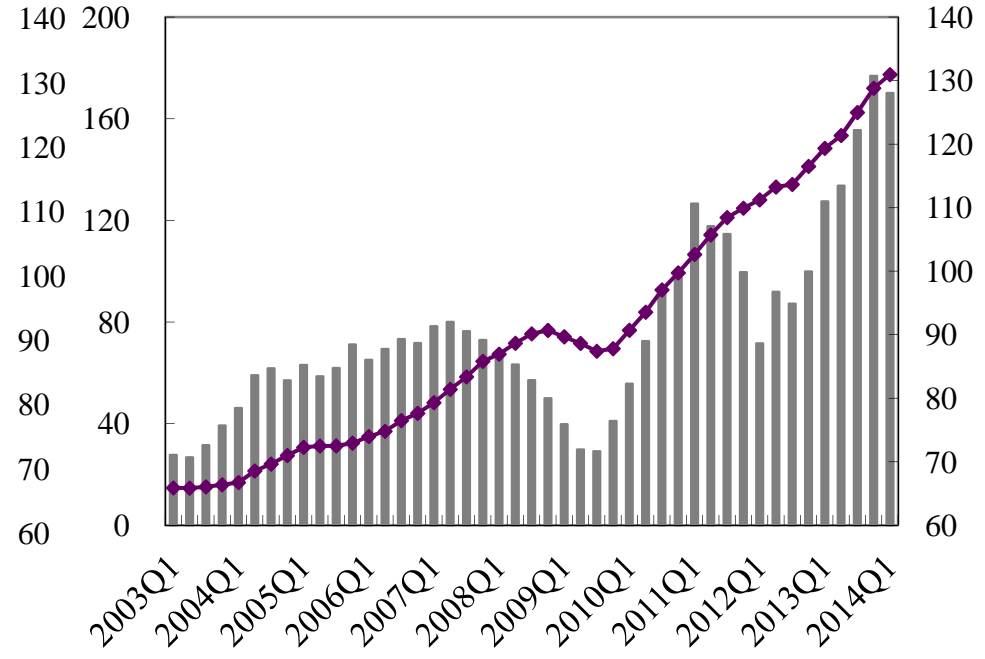
# 全國價量指數趨勢圖(季與四季)

成交量指數  
可能成交價指數



全國價量指數趨勢圖(季)

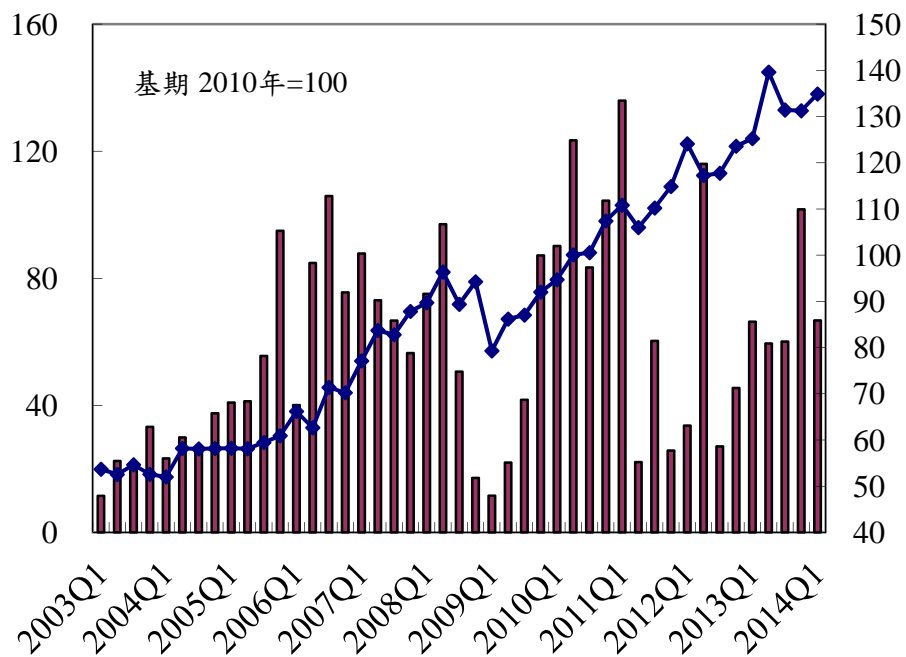
成交量指數  
可能成交價指數



全國價量指數趨勢圖(四季平均)

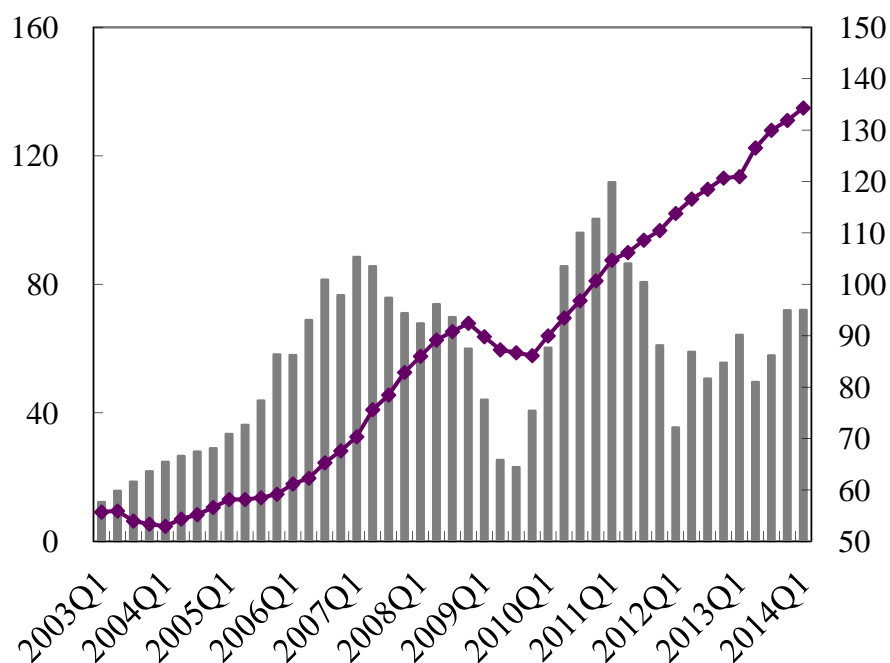
# 台北市價量指數趨勢圖(季與四季)

成交量指數  
 成交量指數  
 可能成交價指數



台北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數  
 成交量指數  
 可能成交價指數

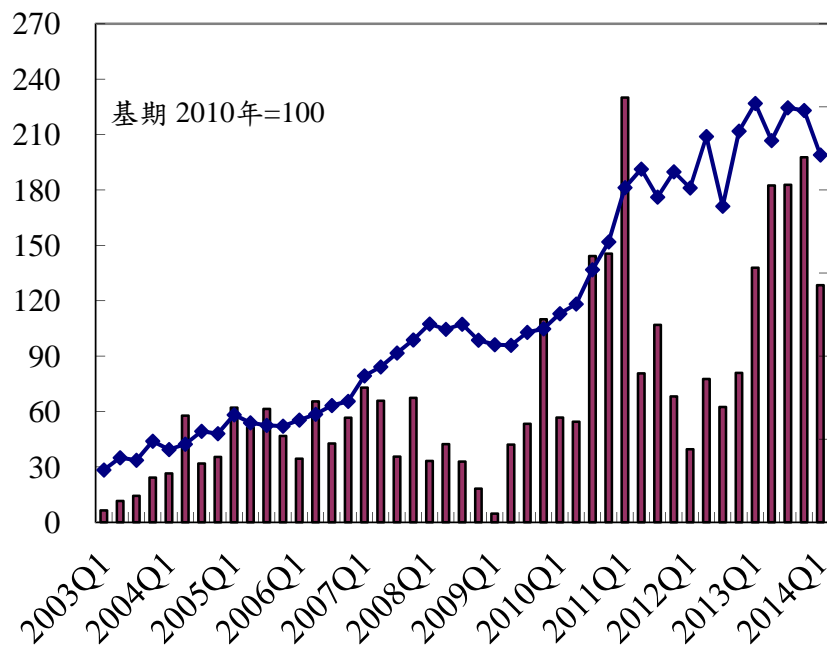


台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



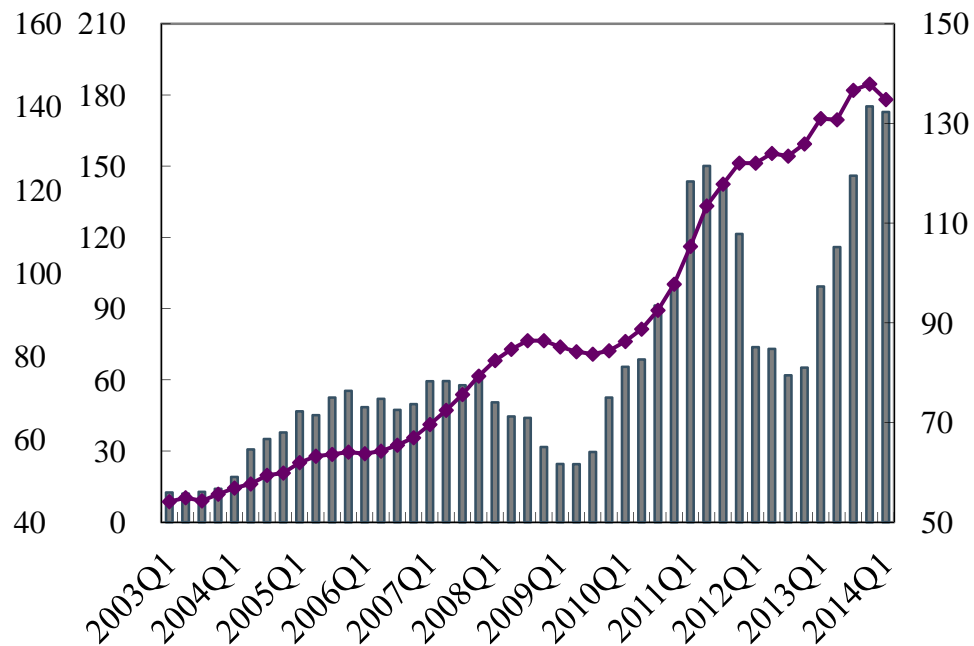
# 新北市價量指數趨勢圖(季與四季)

成交量指數  
 成交量指數  
 可能成交價指數



新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數  
 成交量指數  
 可能成交價指數



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)

成交量  
指數

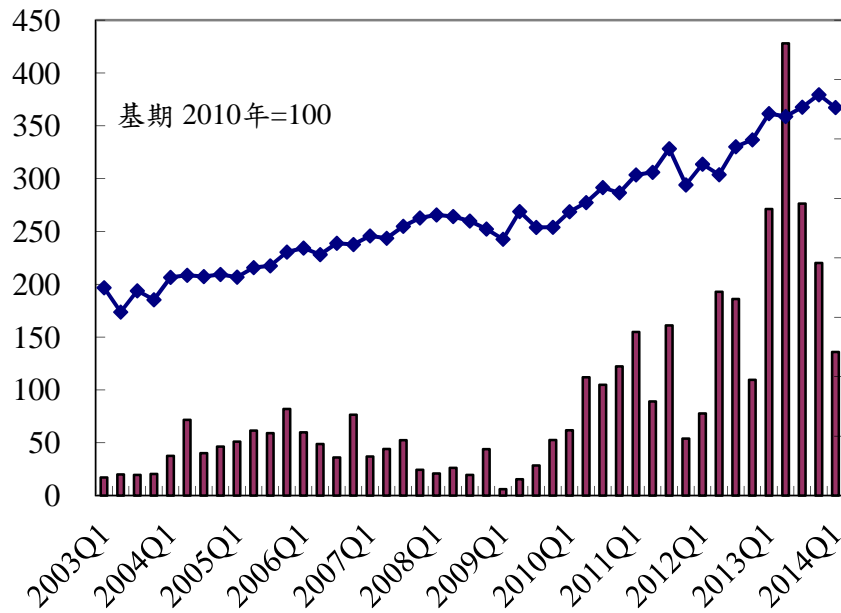
■ 成交量指數  
◆ 可能成交價指數

可能成交  
價指數

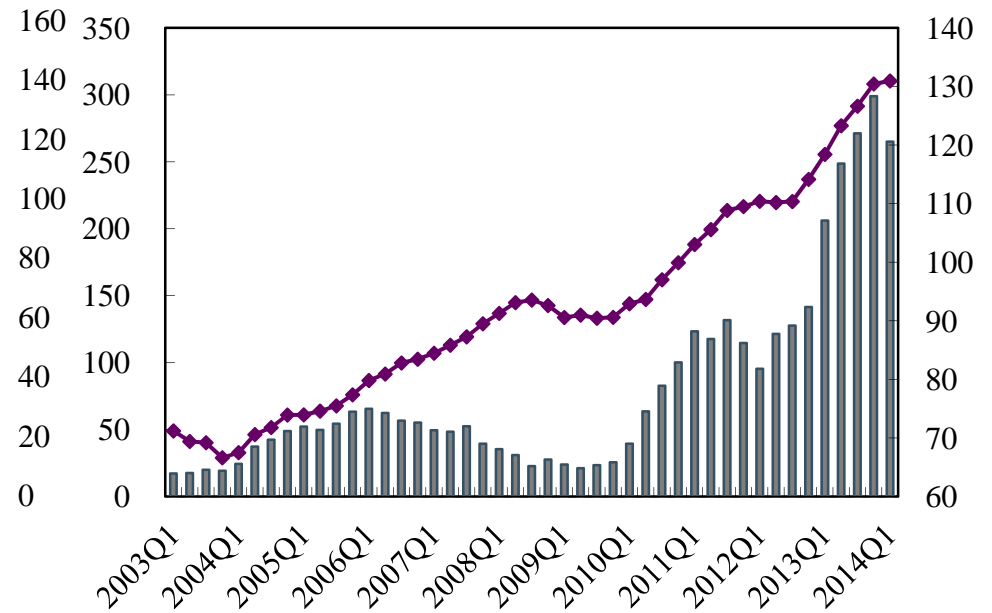
成交量  
指數

■ 成交量指數  
◆ 可能成交價指數

可能成交  
價指數

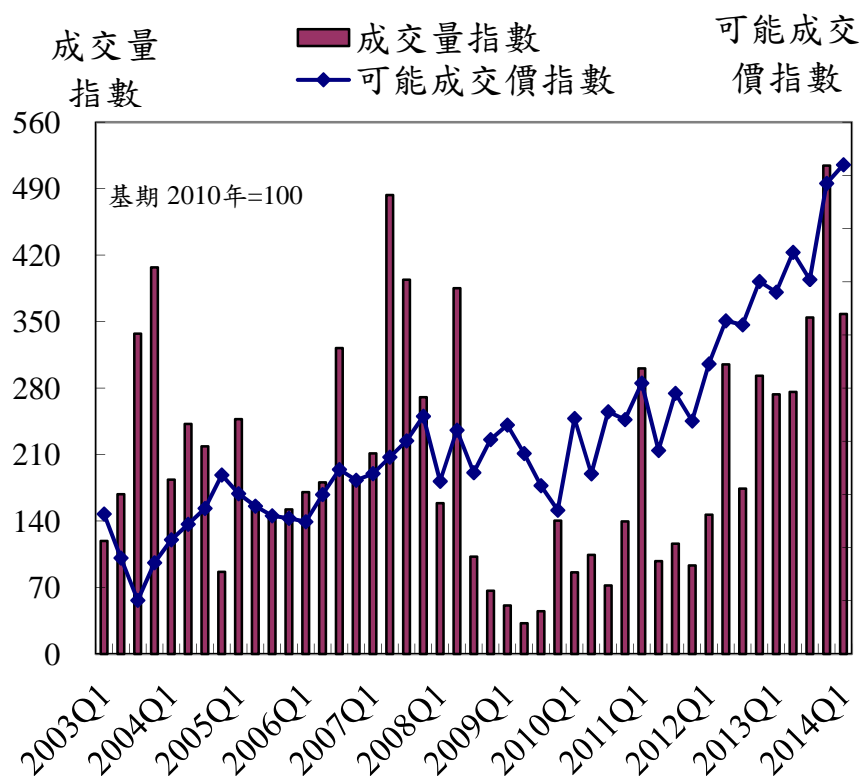


桃竹地區價量指數趨勢圖(季)

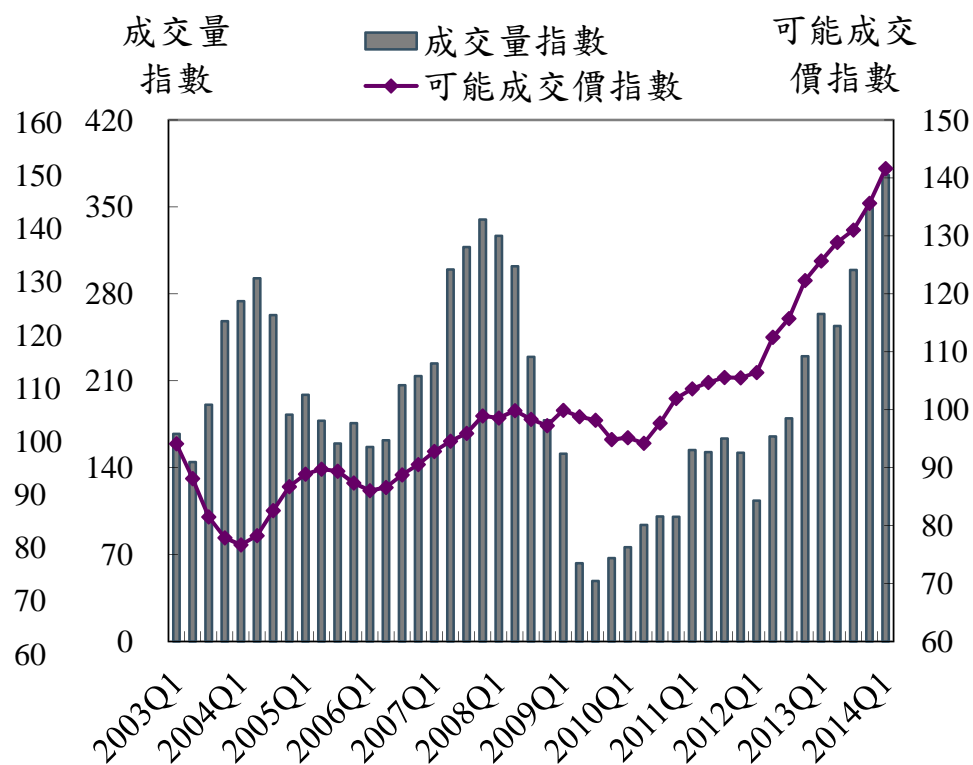


桃竹地區量指數趨勢圖(四季平均)

# 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)

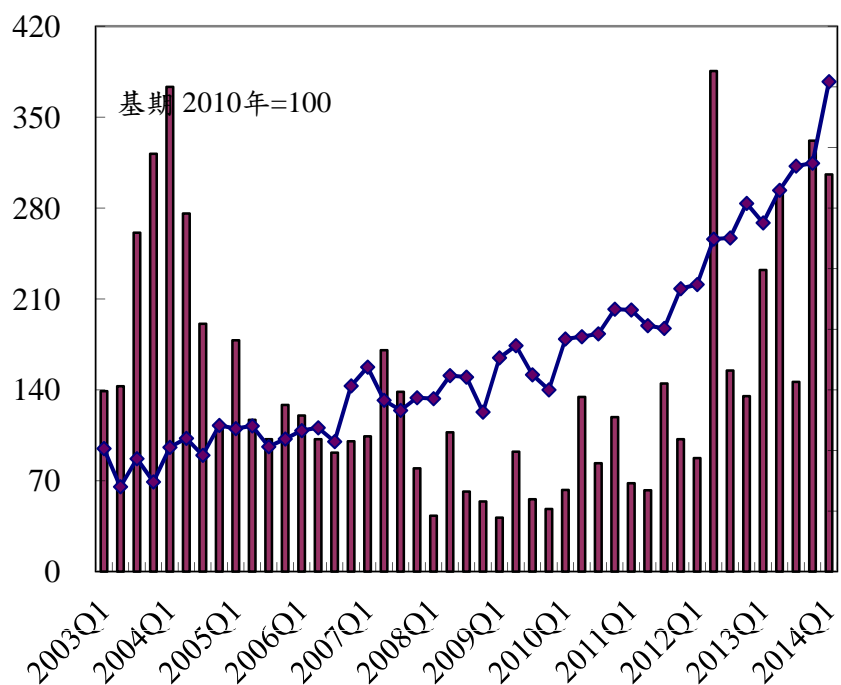


台中市量指數趨勢圖(四季平均)

# 台南市價量指數趨勢圖(季與四季)

成交量指數  
可能成交價指數

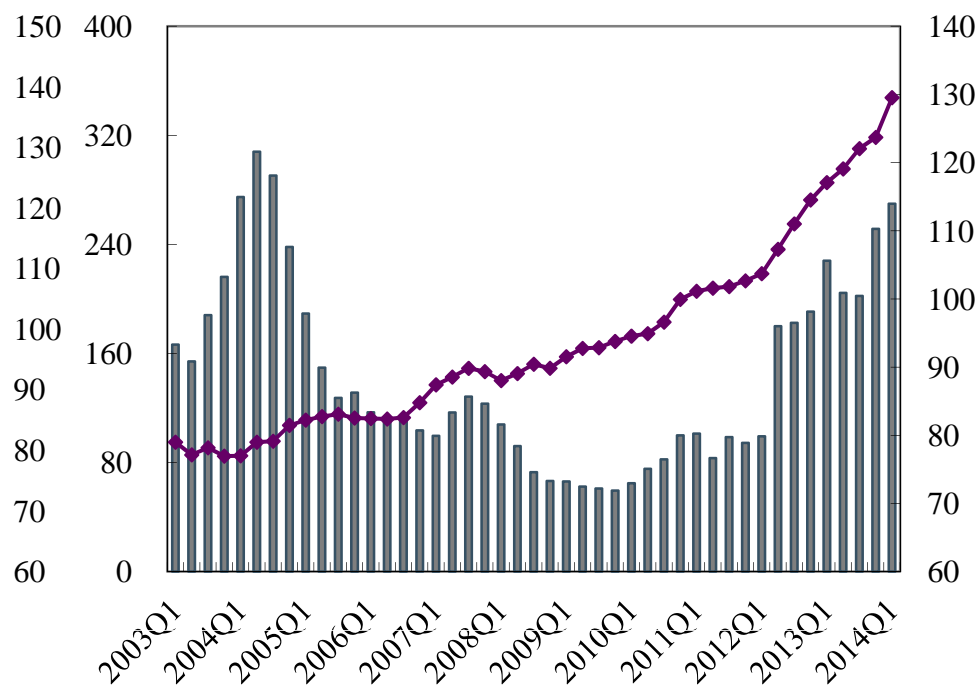
成交量指數  
可能成交價指數



台南市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數  
可能成交價指數

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)

# 高雄市價量指數趨勢圖(季與四季)

成交量  
指數

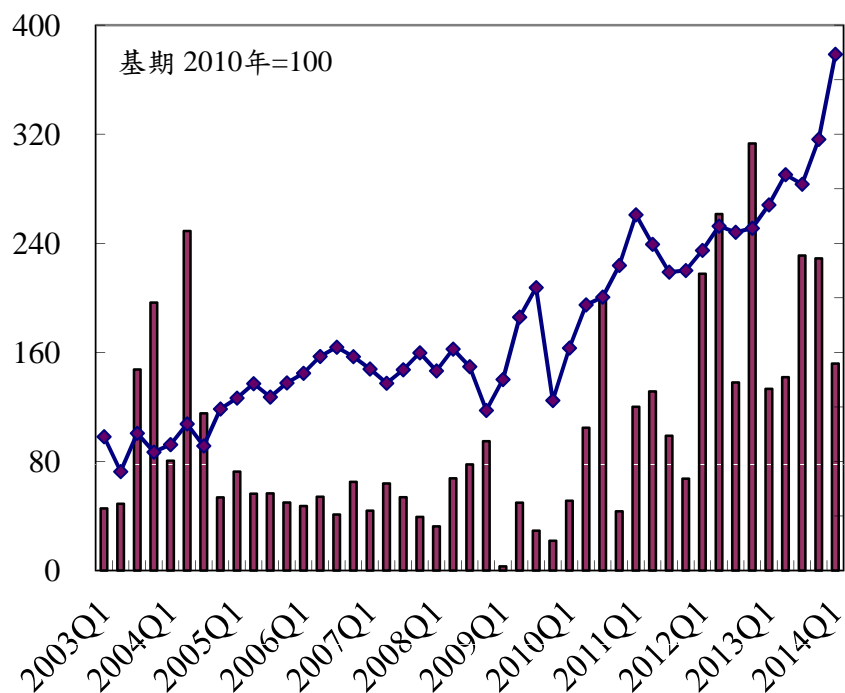
■ 成交量指數  
◆ 可能成交價指數

可能成交  
價指數

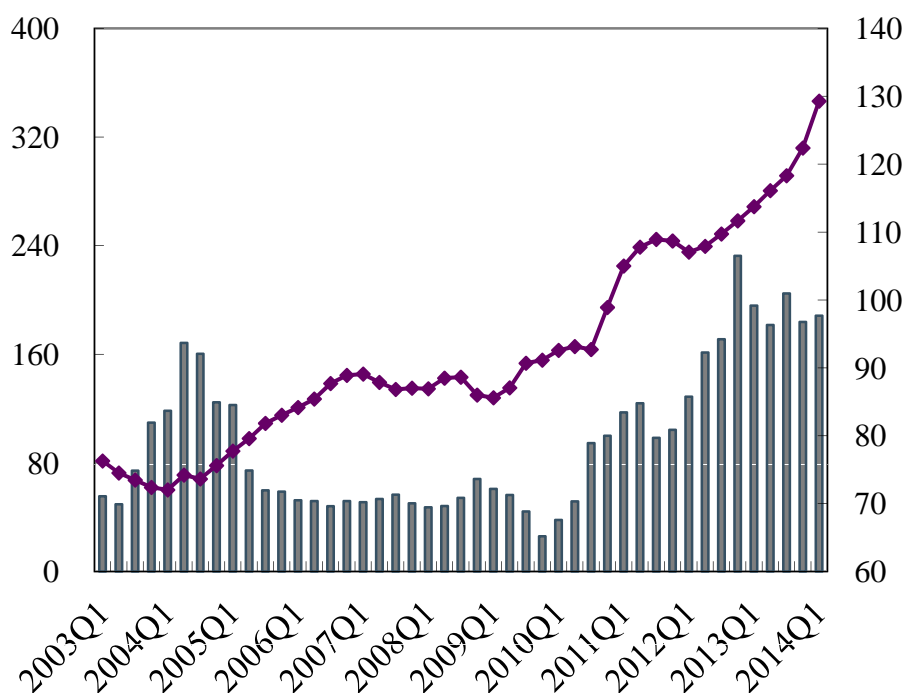
成交量  
指數

■ 成交量指數  
◆ 可能成交價指數

可能成交  
價指數



高雄市價量指數趨勢圖(季)



高雄市量指數趨勢圖(四季平均)

- ❖ 本季在各界對房市前景較不樂觀的預期下展開，加上美國量化寬鬆政策退場議題持續，民生物價攀升，實價登錄覆議案，以及服貿議題所導致的學運與衍生的政治社會衝擊等因素，市場後續變數仍多。整體而言，短期國內房市潛在的風險問題有擴大跡象，後續政治與社會動盪氛圍將呈現收斂或發散，政府相關經濟政策如何因應國內與國際經濟潛在問題，以及短期內股市表現，與服貿議題是否能夠帶動陸資話題等，均是影響房市後續發展的重要變數



# 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	16	0	2	15	0	2	7	8	17
仁愛敦南路段	0	13	0	0	13	0	6	7	0	13
敦北民生路段	0	12	0	0	12	0	2	9	1	12
民生建國路段	0	6	0	0	6	0	1	5	0	6
南京松江路段	0	7	1	0	7	1	0	8	0	8
忠孝襄陽路段	0	5	0	0	5	0	0	4	1	5
小計	1	59	1	2	58	1	11	40	10	61



# 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	5	0	1	3	1	5
仁愛敦南路段	1	16	0	1	16	0	1	10	6	17
敦北民生路段	0	7	0	1	6	0	2	3	2	7
南京光復路段	0	14	0	0	14	0	2	8	4	14
民生建國路段	1	9	0	2	8	0	0	8	2	10
南京松江路段	0	17	0	0	17	0	2	11	4	17
忠孝襄陽路段	0	16	0	0	16	0	0	12	4	16
小計	2	84	0	4	82	0	8	55	23	86

# 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	15	3	4	15	3	6	8	8	22
文德段	0	13	0	0	13	0	1	11	1	13
舊宗段	1	14	0	0	13	2	2	10	3	15
小計	5	42	3	4	40	6	9	29	12	50

# 新北市辦公室變動

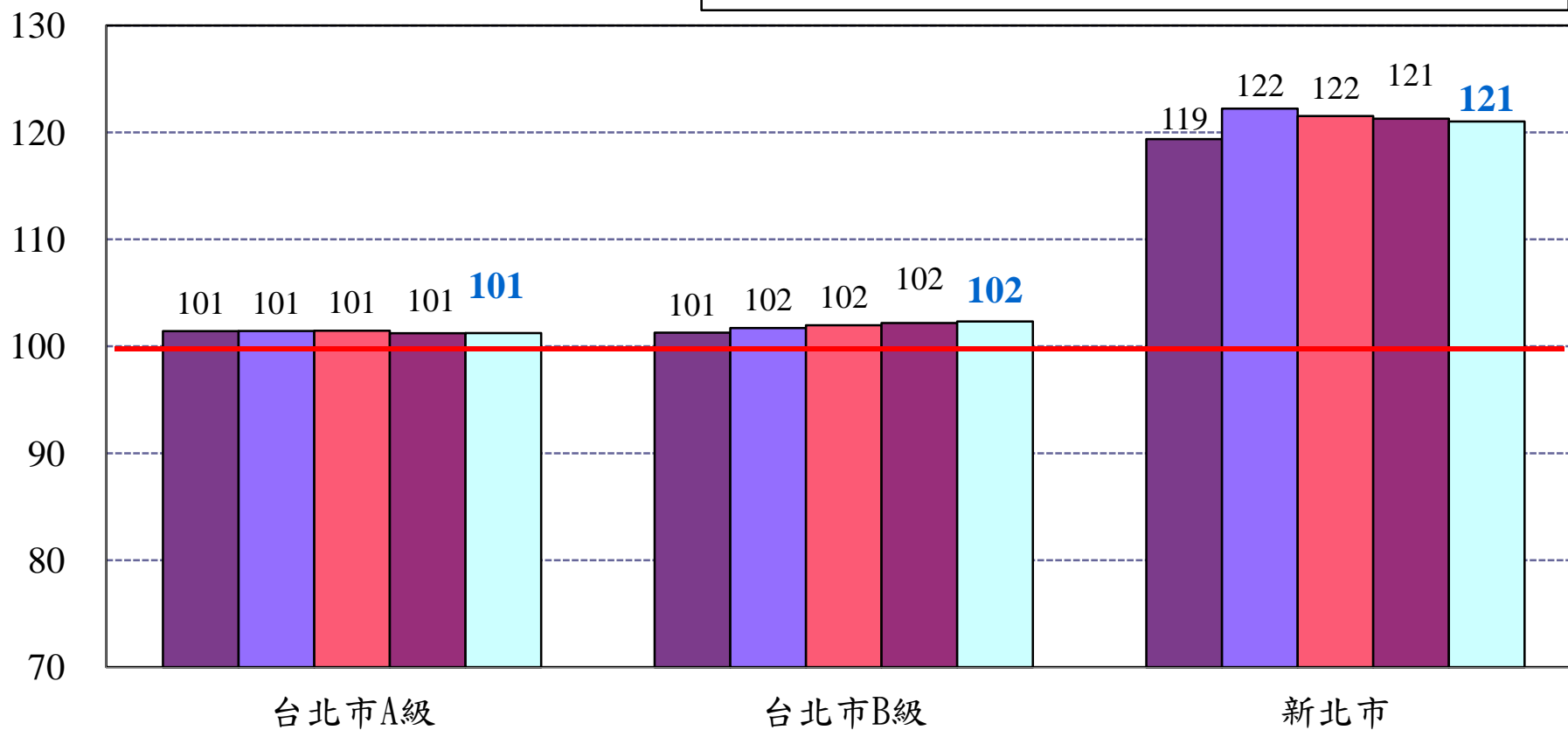
## 新北市辦公室

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	3	<b>1</b>	4
新店區	0	6	<b>1</b>	0	6	<b>1</b>	<b>1</b>	5	<b>1</b>	7
板橋區	0	7	0	0	7	0	<b>1</b>	4	<b>2</b>	7
小計	0	17	<b>1</b>	0	17	<b>1</b>	<b>2</b>	12	<b>4</b>	18

# 辦公室租金開價指數一分區

基期 2010年=100

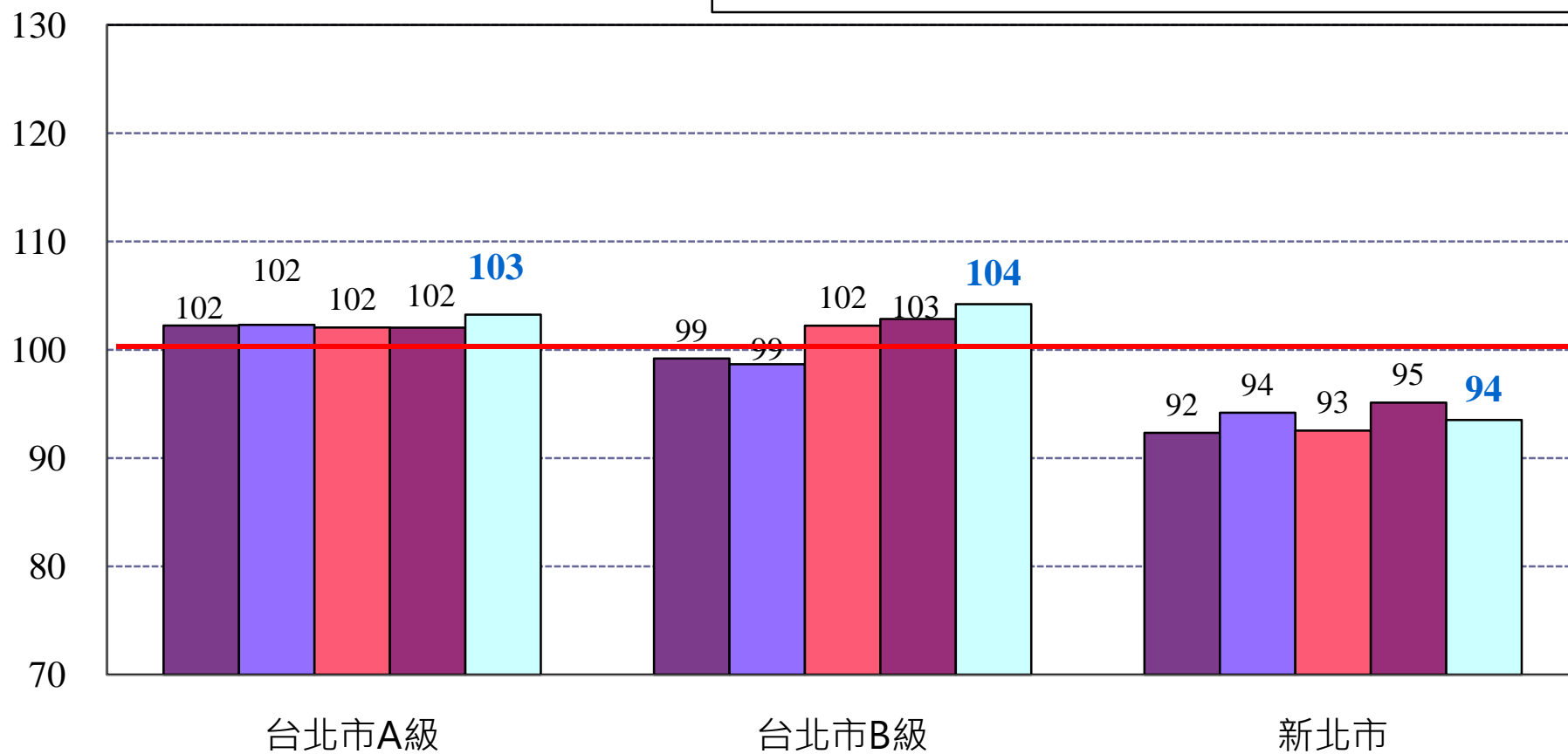
■ 2013Q1 ■ 2013Q2 ■ 2013Q3 ■ 2013Q4 □ 2014Q1



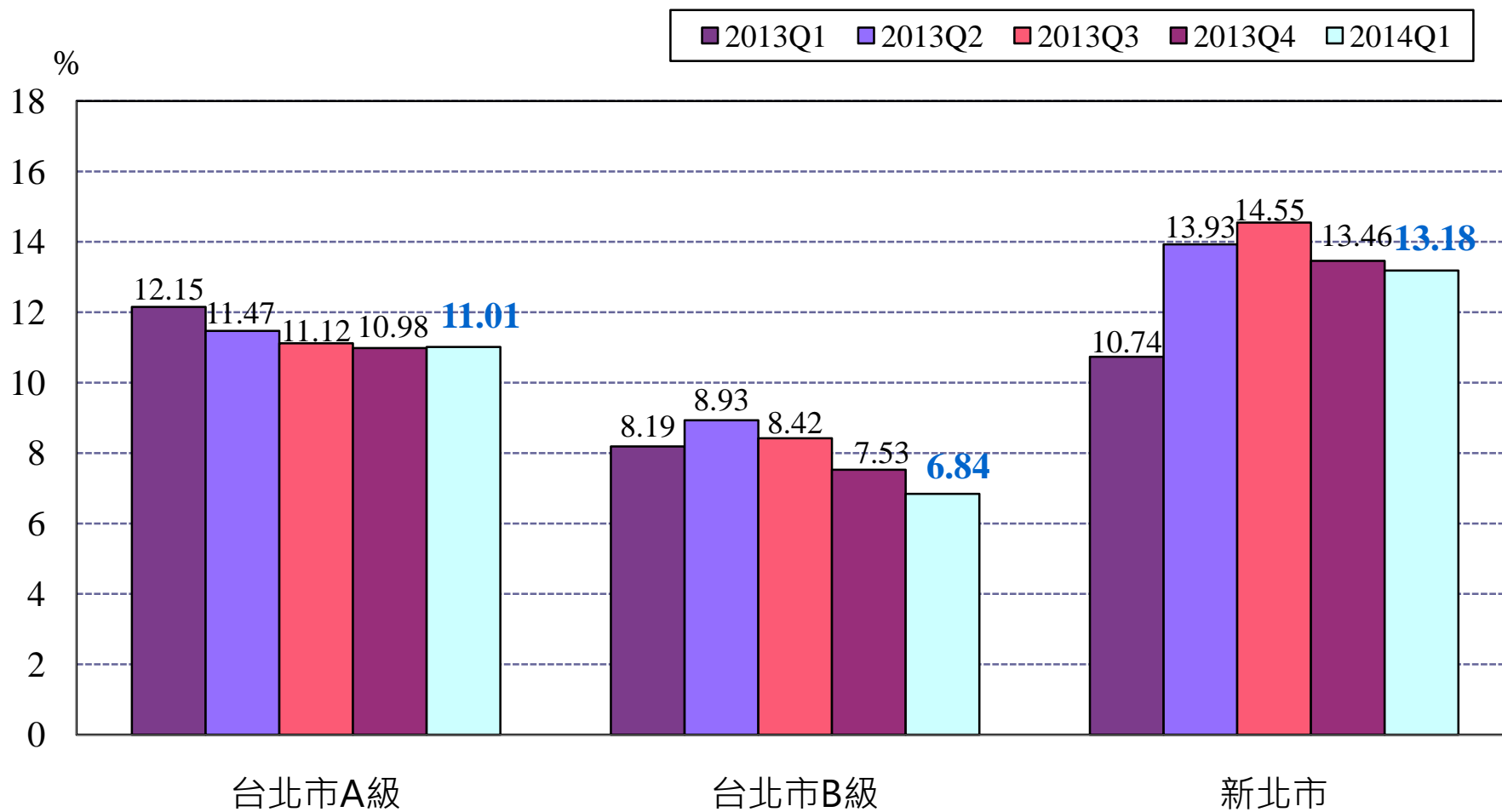
# 辦公室租金議價空間率指數一分區

基期 2010年=100

■ 2013Q1 ■ 2013Q2 ■ 2013Q3 ■ 2013Q4 □ 2014Q1



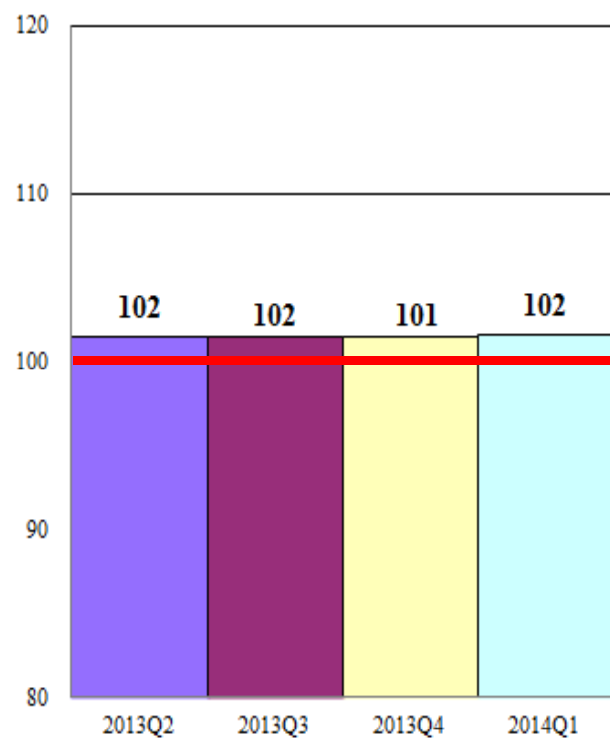
# 各地區辦公室空置率



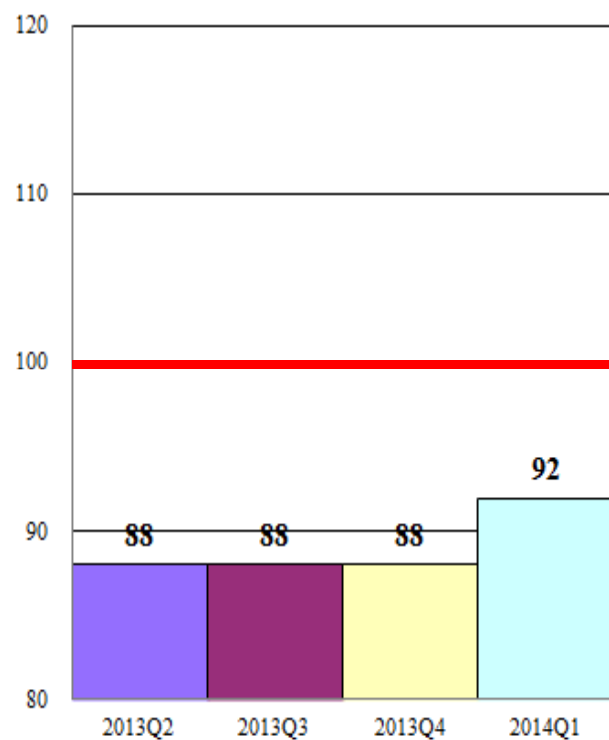
# 辦公室租金指數—北市A級

## 信義計畫區

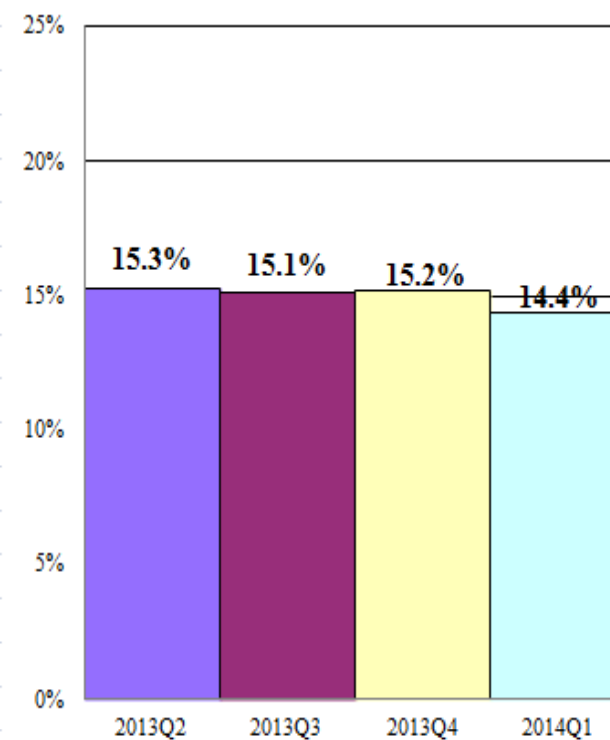
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



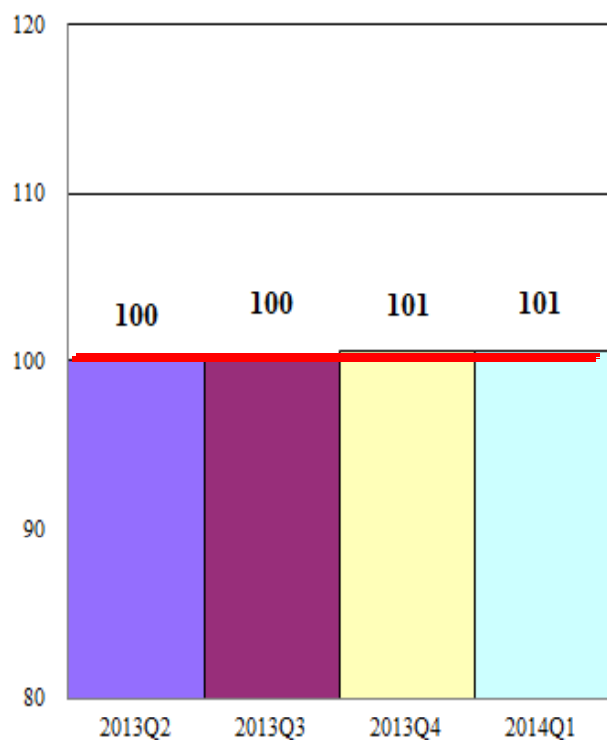
空置率圖



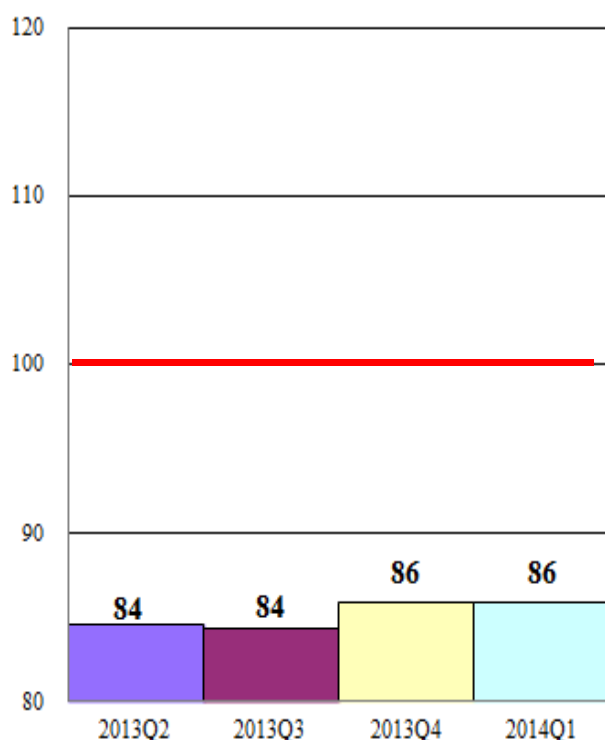
# 辦公室租金指數—北市A級

## 仁愛敦南路段

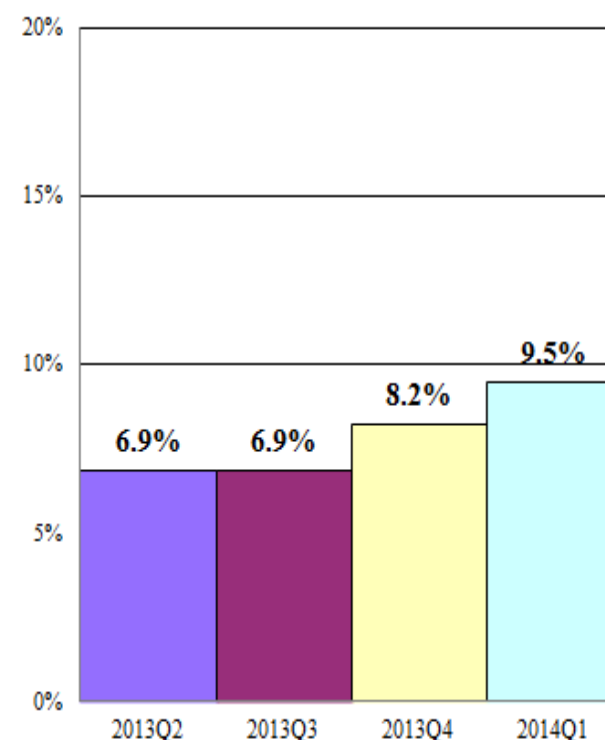
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



空置率圖

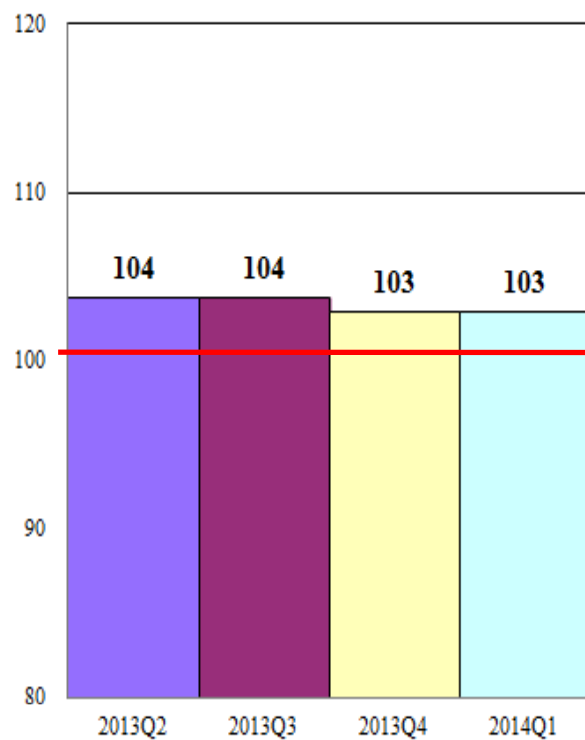




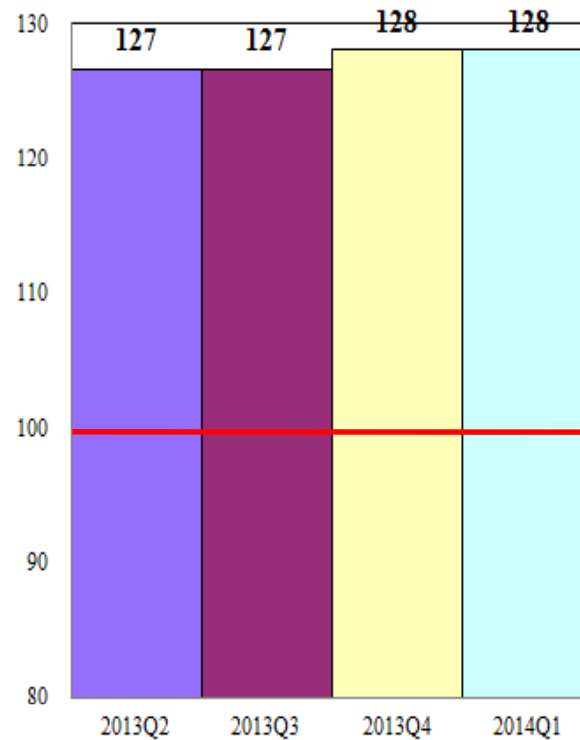
# 辦公室租金指數—北市A級

## 敦北民生路段

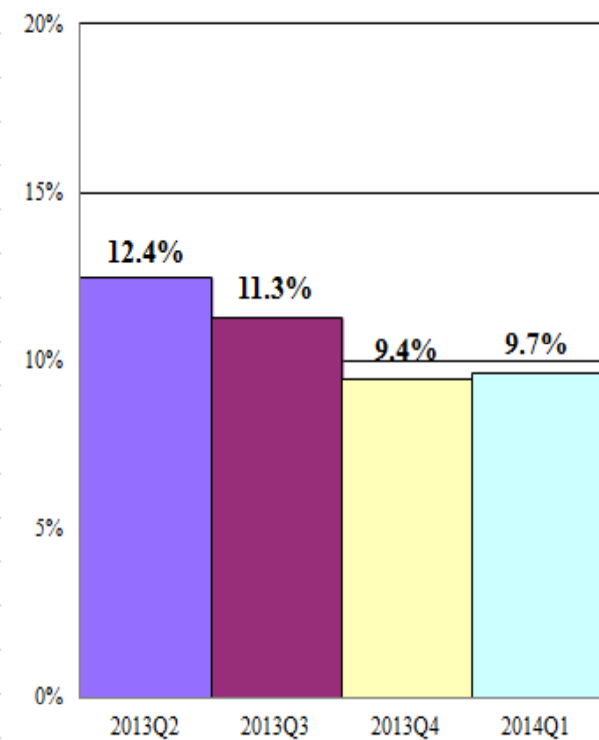
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



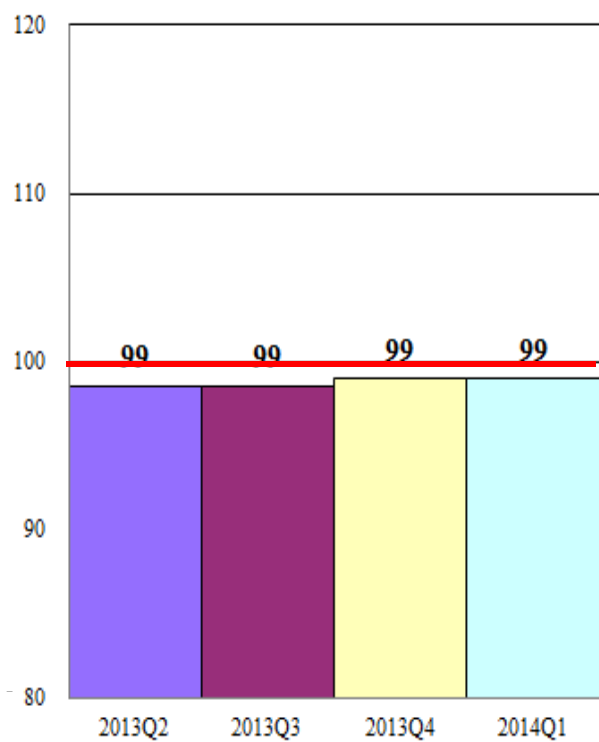
空置率圖



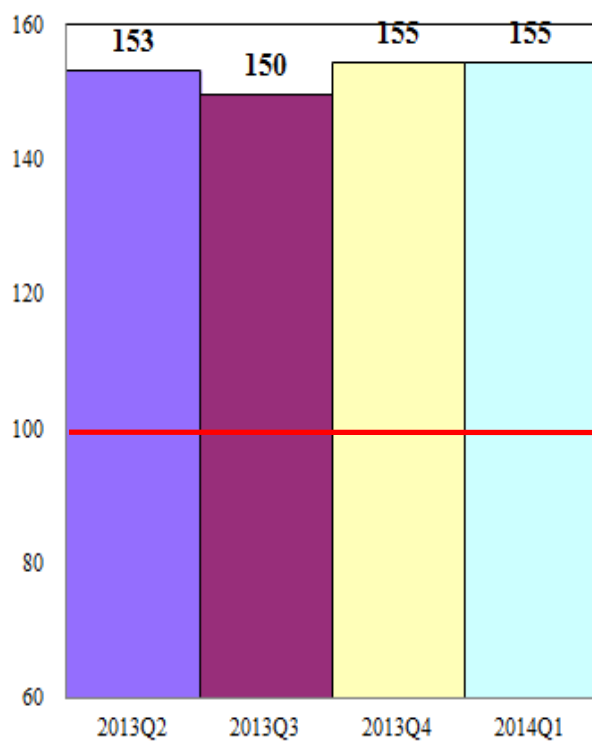
# 辦公室租金指數—北市A級

## 民生建國路段

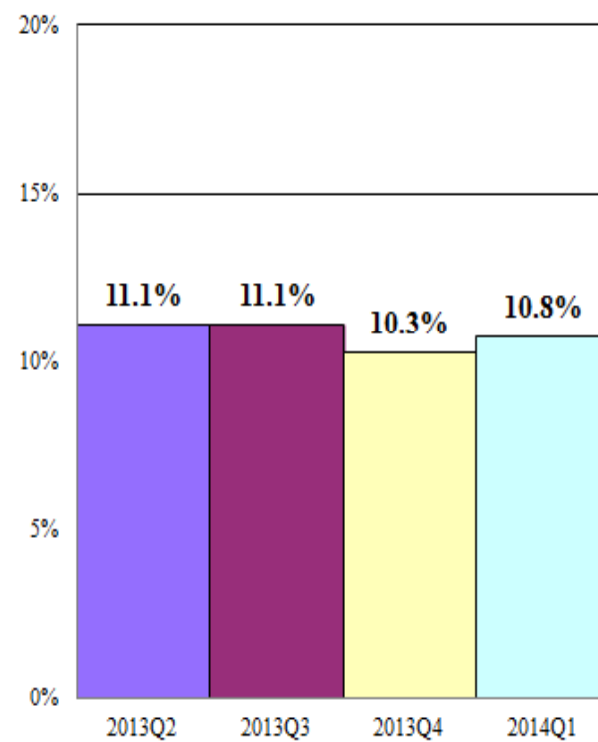
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



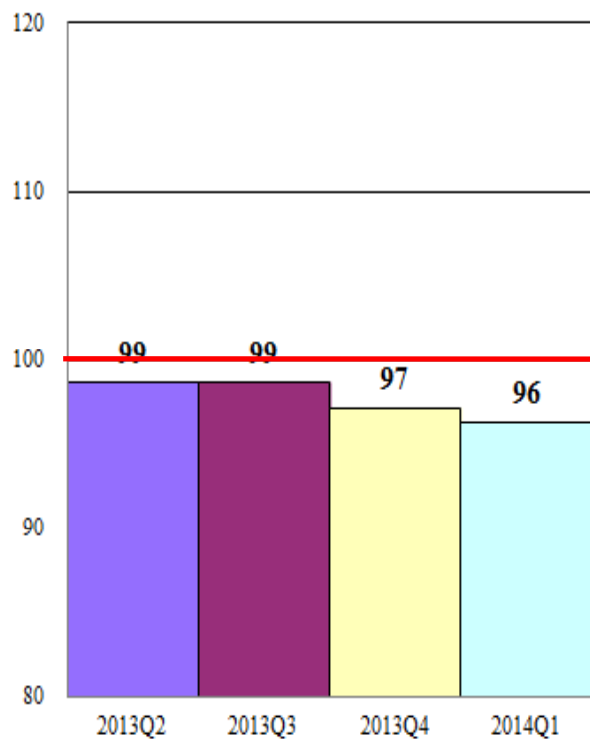
空置率圖



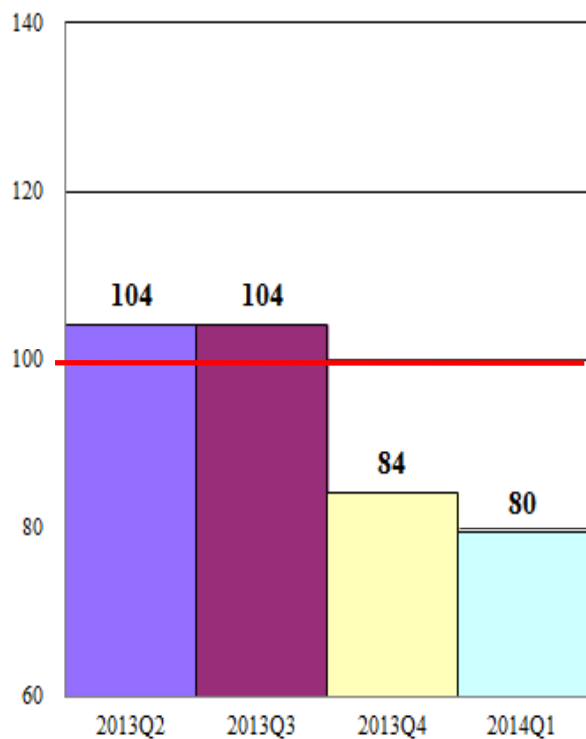
# 辦公室租金指數—北市A級

## 南京松江路段

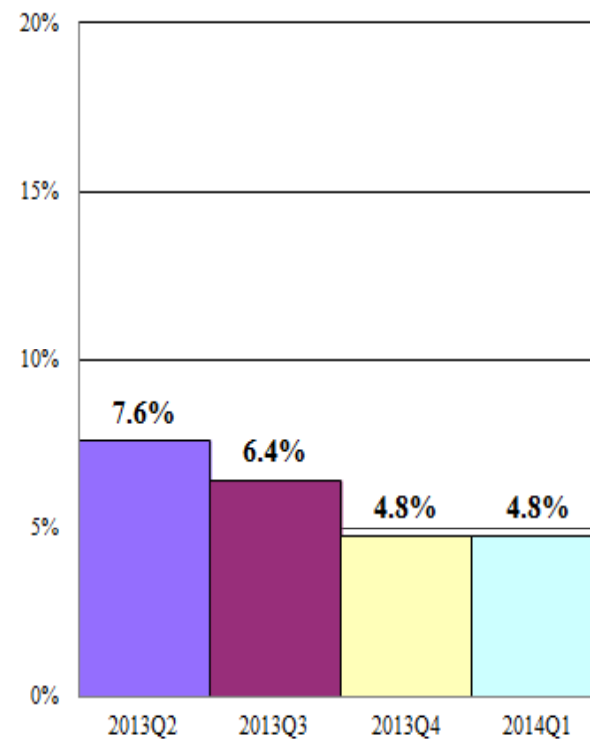
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



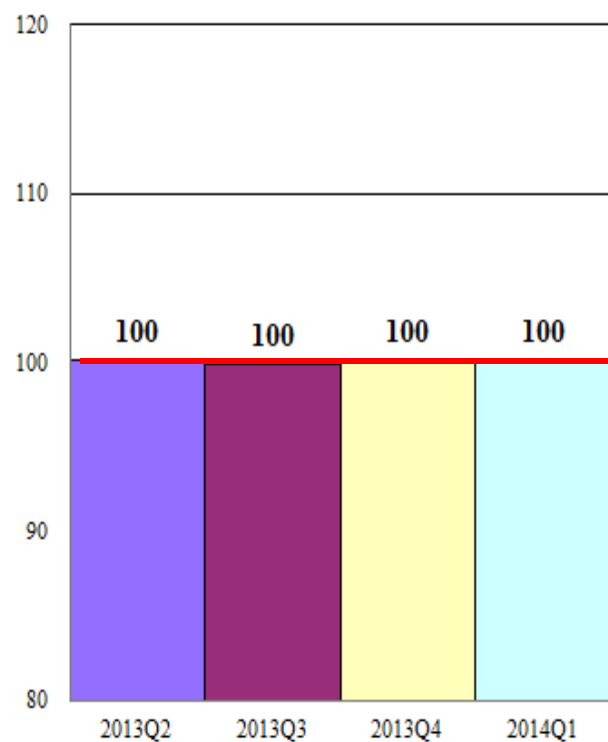
空置率圖



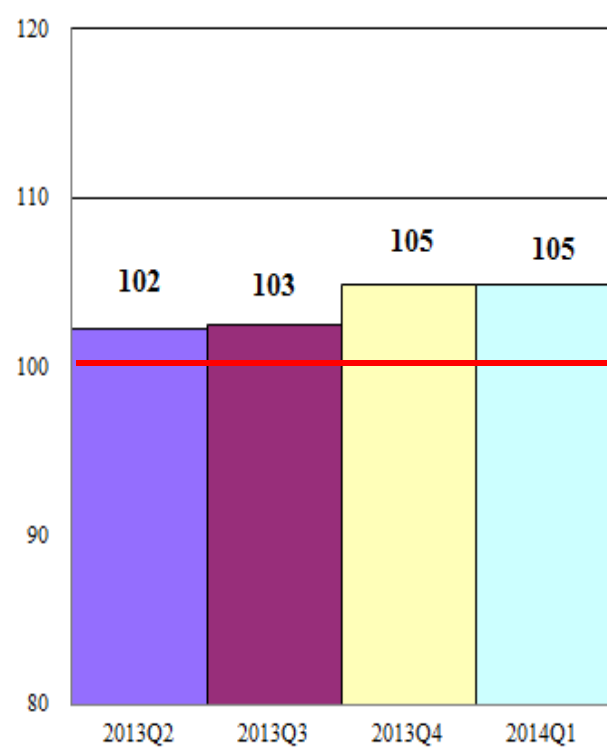
# 辦公室租金指數—北市A級

## 忠孝襄陽路段

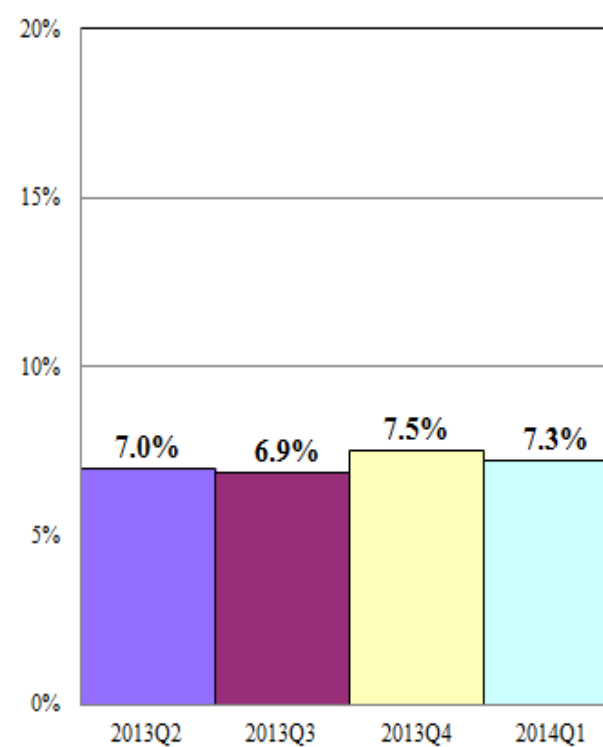
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



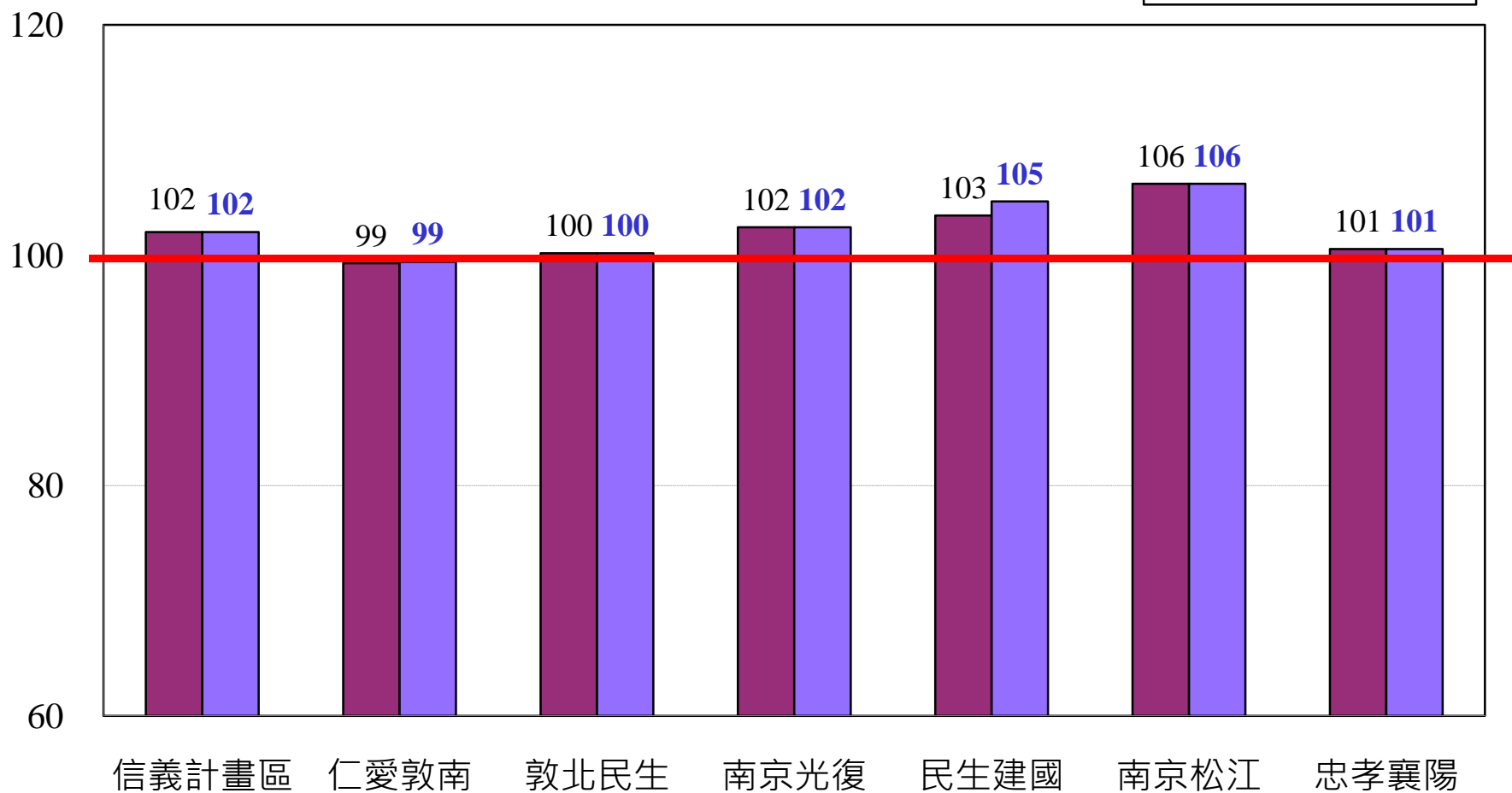
空置率圖



# 辦公室租金指數—北市B級開價

基期 2010年=100

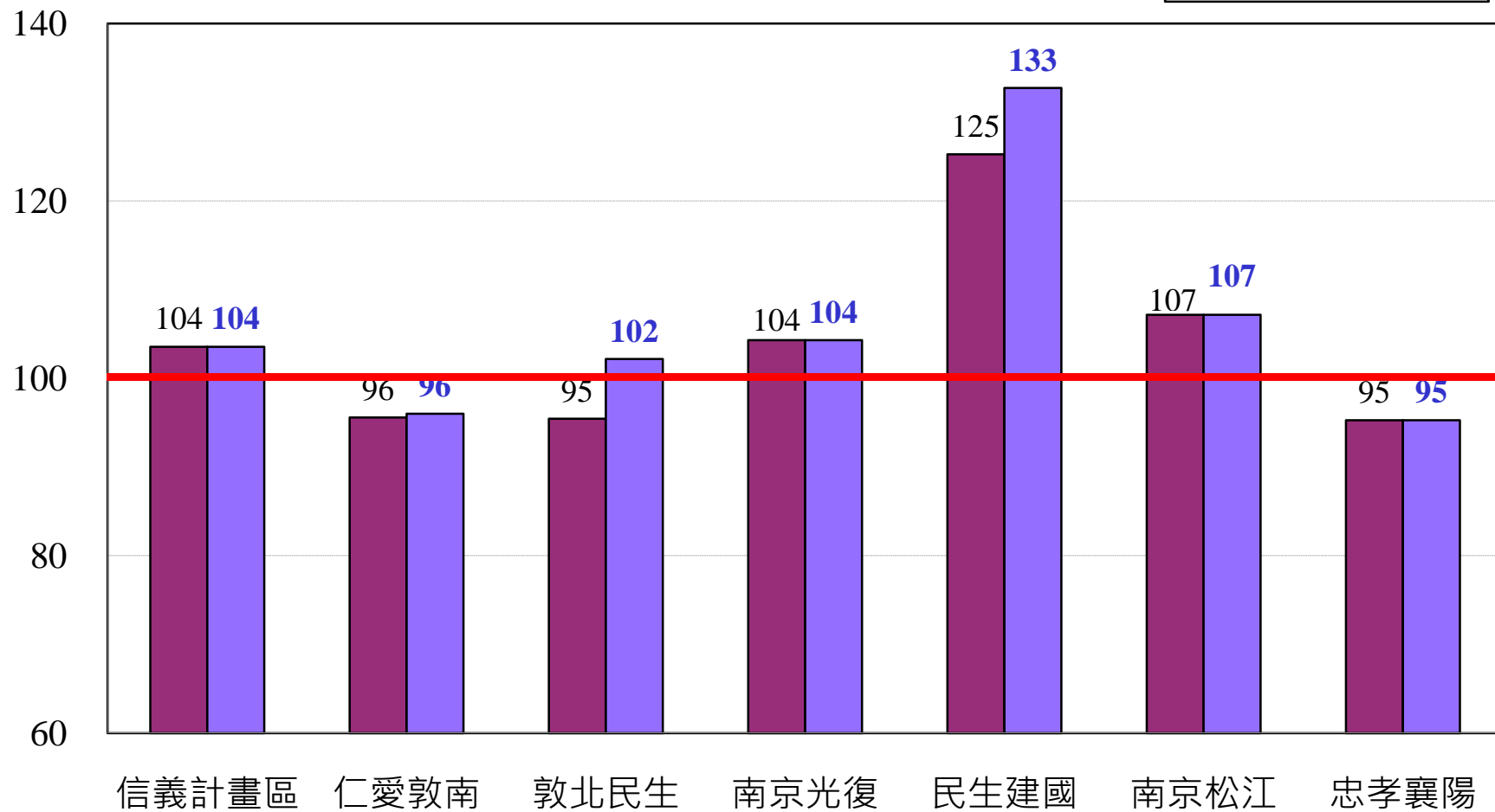
■ 2013Q4 ■ 2014Q1



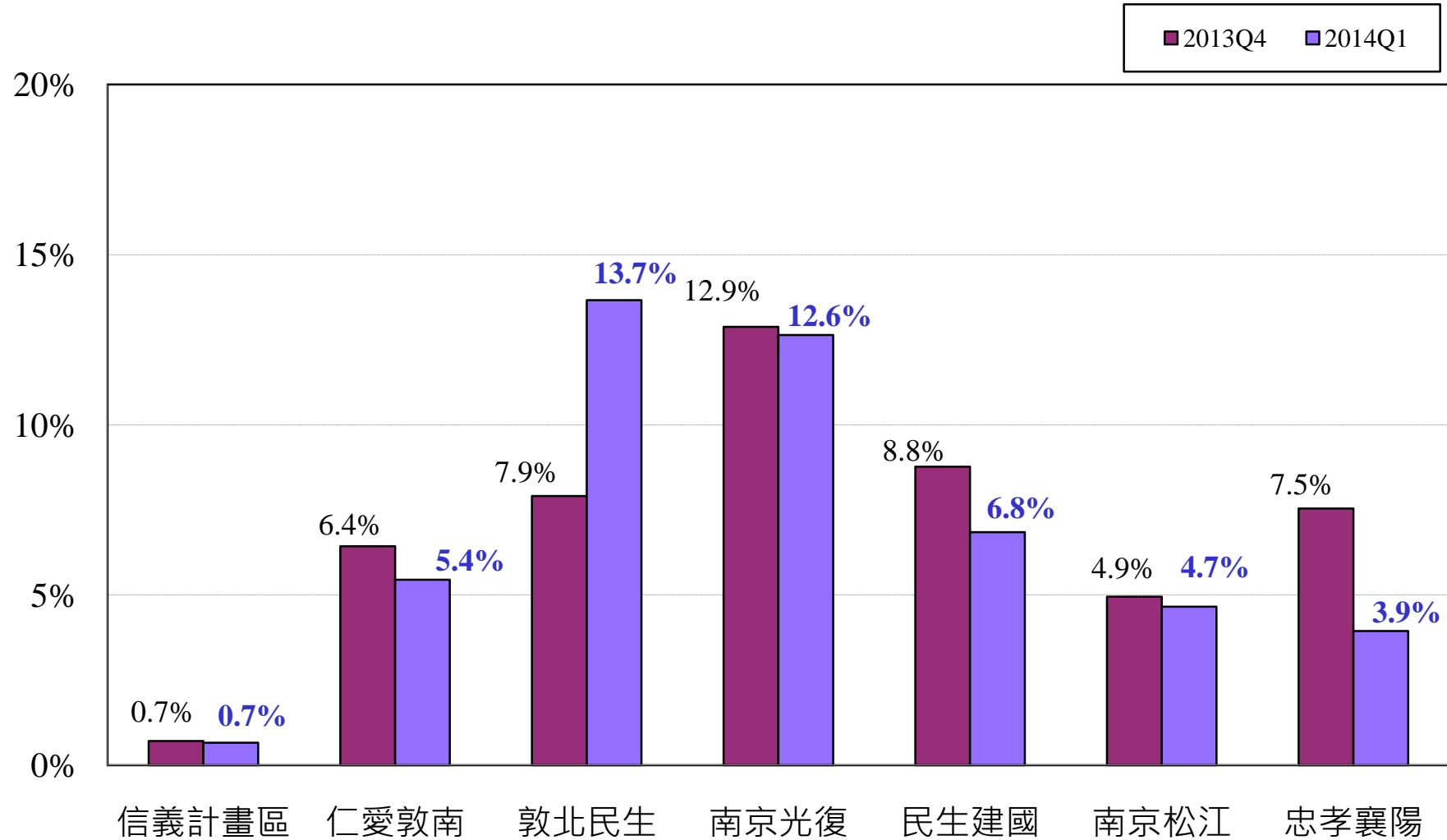
# 辦公室租金指數—北市B級議價空間率

基期 2010年=100

■ 2013Q4 ■ 2014Q1



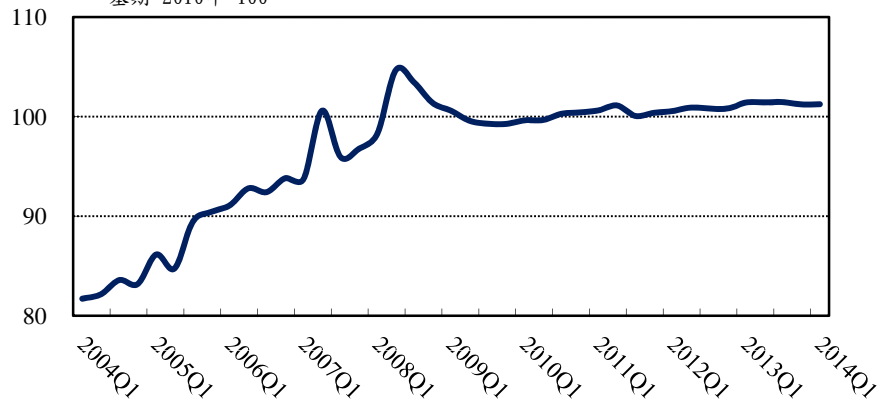
# 辦公室空置率-北市B級



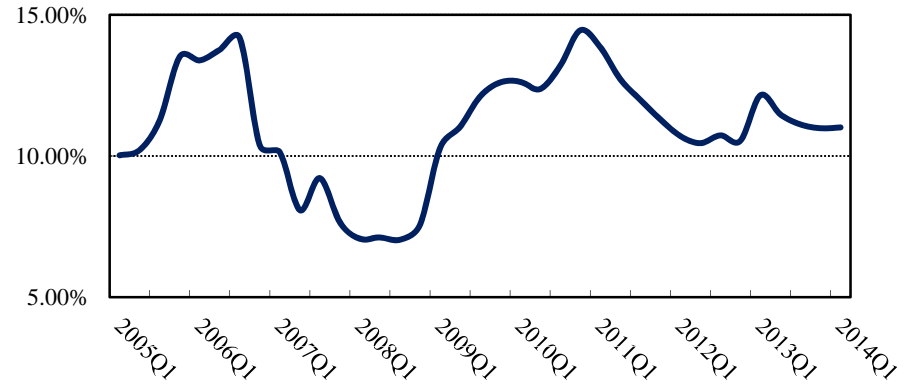
# 台北市A級辦公室長期趨勢圖

## 國泰台北市A級辦公室開價指數趨勢圖

基期 2010年=100

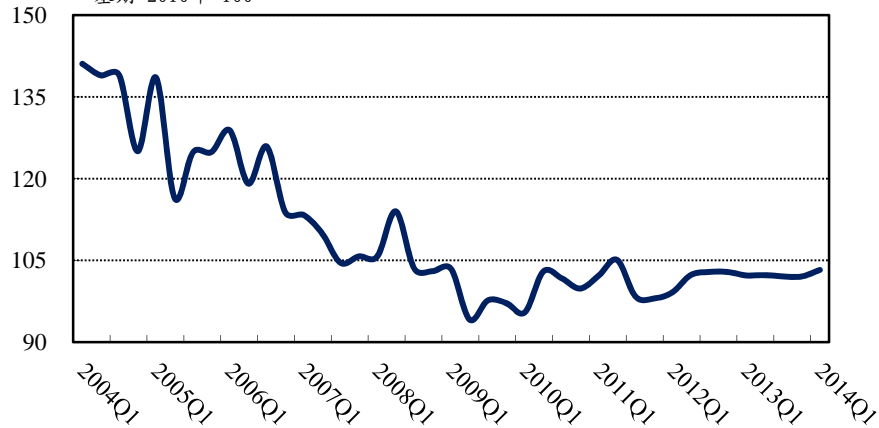


## 國泰台北市A級辦公室空置率趨勢圖



## 國泰台北市A級辦公室議價空間指數趨勢圖

基期 2010年=100

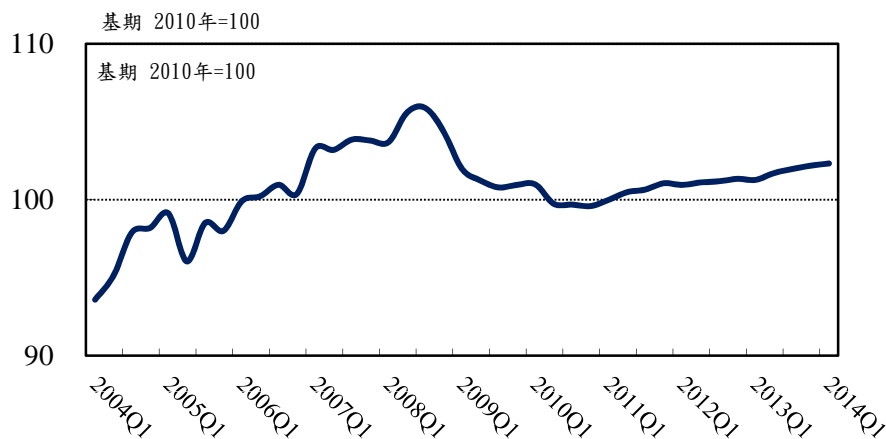


台北市A級	2014Q1	2013Q4	變動率
開價	2,772	2,772	0.02%
議價空間	10.88%	10.75%	1.18%
空置率	11.01%	10.98%	0.27%

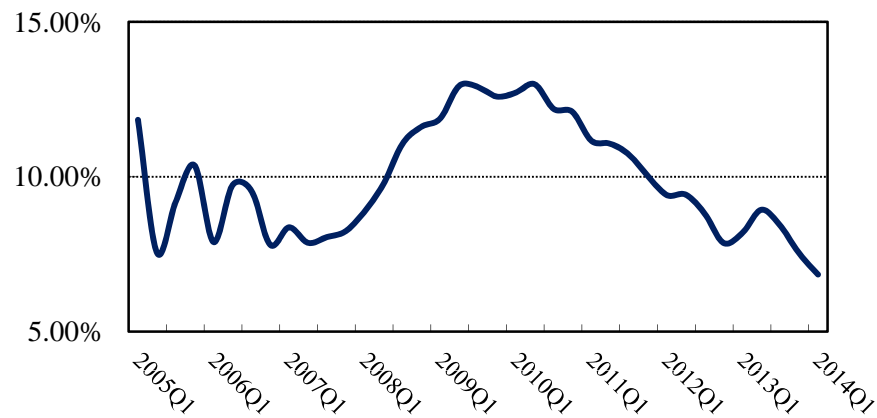


# 台北市B級辦公室長期趨勢圖

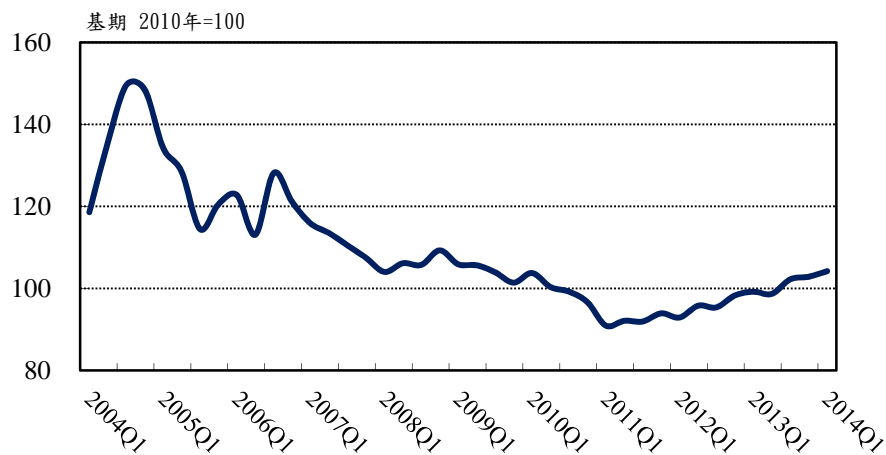
## 國泰台北市B級辦公室開價指數趨勢圖



## 國泰台北市B級辦公室空置率趨勢圖



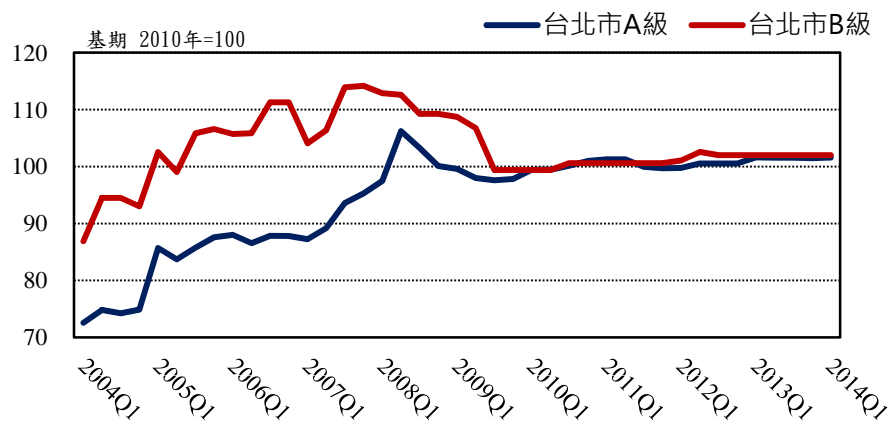
## 國泰台北市B級辦公室議價空間指數趨勢圖



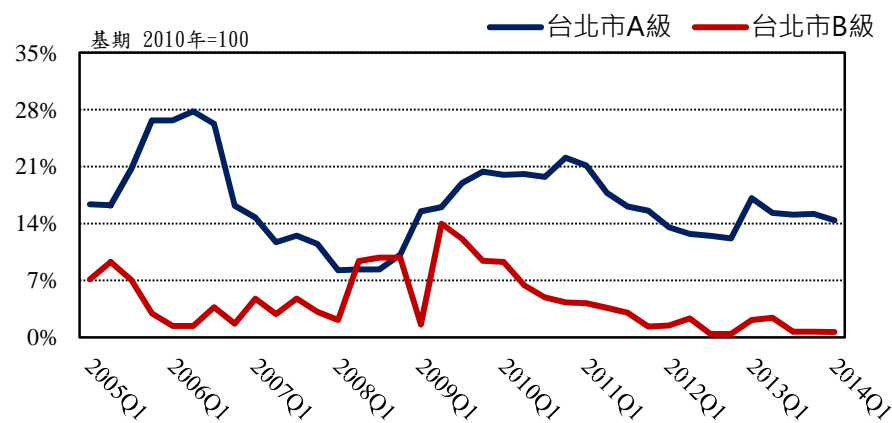
台北市B級	2014Q1	2013Q4	變動率
開價	1,778	1,776	0.14%
議價空間	10.93%	10.78%	1.33%
空置率	6.84%	7.53%	-9.08%

# 台北市信義計畫區辦公室長期趨勢圖

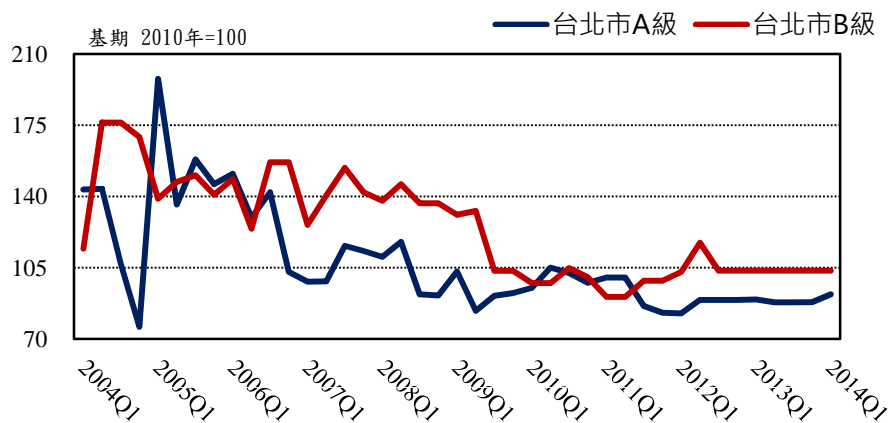
## 國泰信義計畫區辦公室開價指數趨勢圖



## 國泰信義計畫區辦公室空置率趨勢圖



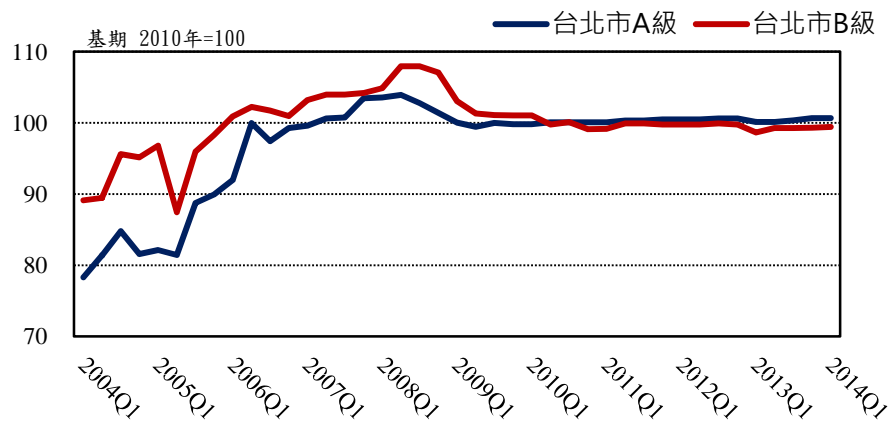
## 國泰信義計畫區辦公室議價空間指數趨勢圖



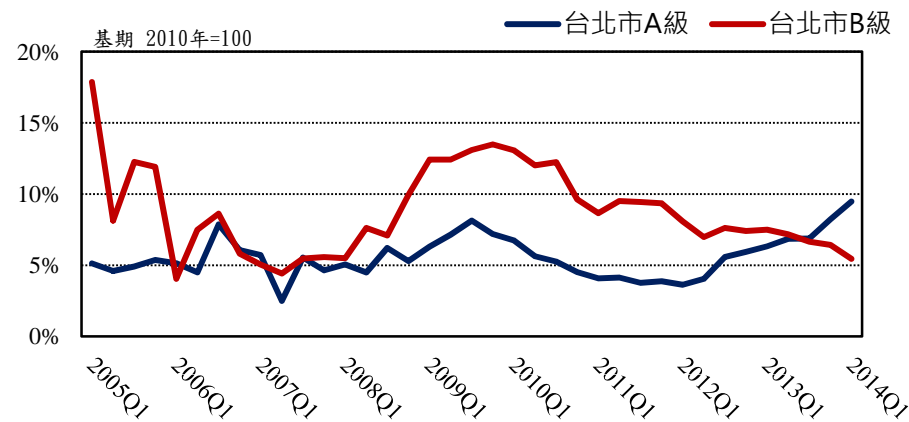
信義計畫區	2014Q1	2013Q4	變動率
A級			
開價	3,295	3,291	0.12%
議價空間	9.51%	9.11%	4.37%
空置率	14.39%	15.18%	-5.17%
B級			
開價	1,832	1,832	0.00%
議價空間	10.06%	10.06%	0.00%
空置率	0.66%	0.71%	-6.86%

# 台北市仁愛敦南段辦公室長期趨勢圖

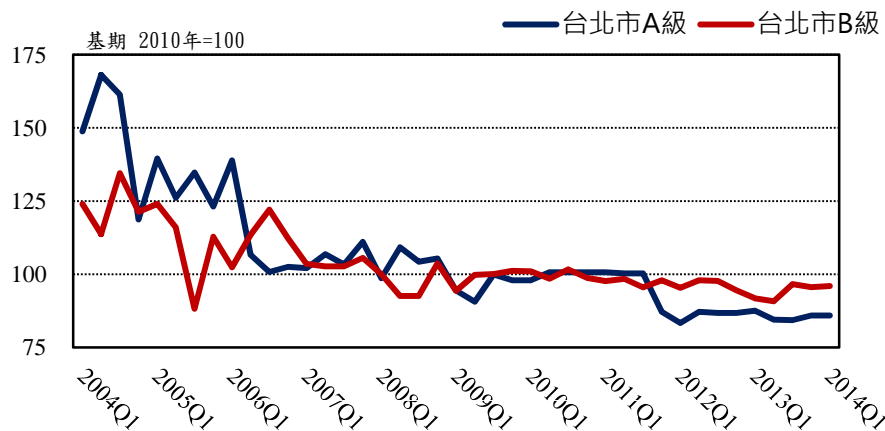
## 國泰仁愛敦南段辦公室開價指數趨勢圖



## 國泰仁愛敦南段辦公室空置率趨勢圖



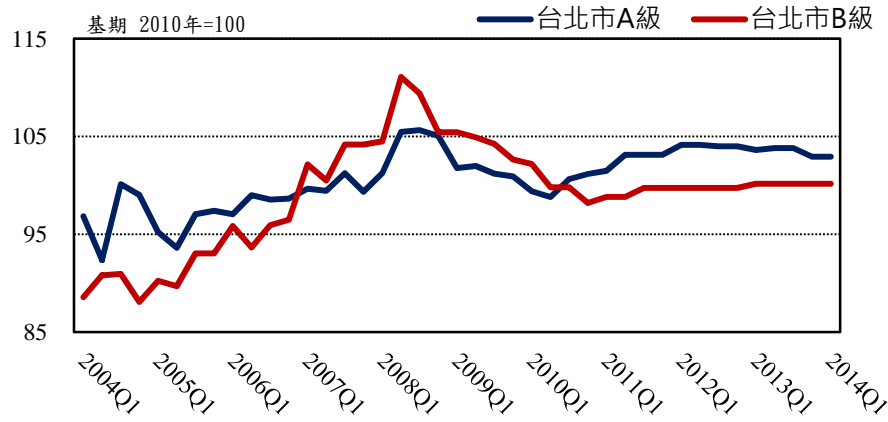
## 國泰仁愛敦南段辦公室議價空間指數趨勢圖



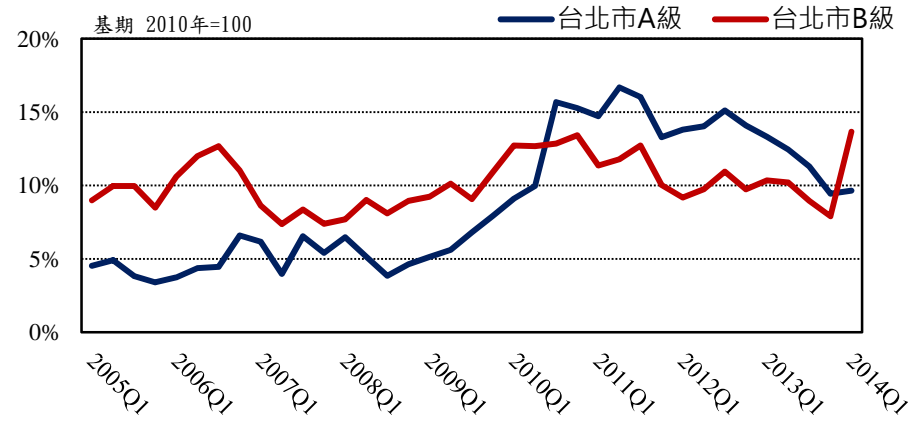
仁愛敦南段	2014Q1	2013Q4	變動率
A級 開價	2,544	2,544	0.00%
A級 議價空間	8.25%	8.25%	0.00%
A級 空置率	9.47%	8.23%	15.06%
B級 開價	1,740	1,738	0.11%
B級 議價空間	10.55%	10.50%	0.44%
B級 空置率	5.45%	6.43%	-15.28%

# 台北市敦北民生段辦公室長期趨勢圖

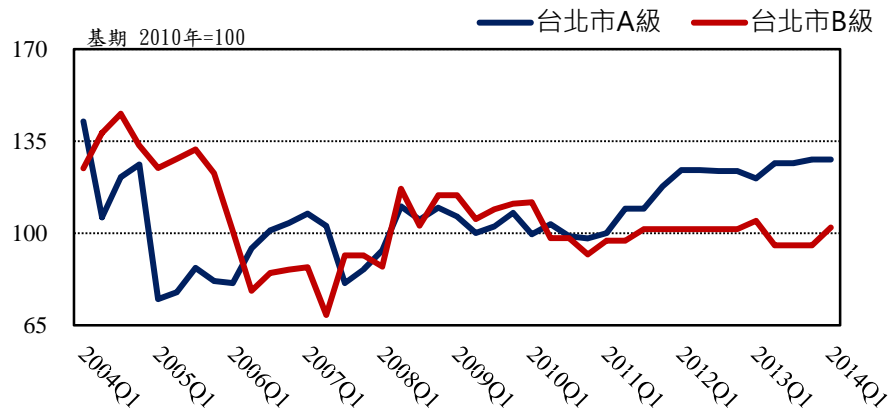
## 國泰敦北民生段辦公室開價指數趨勢圖



## 國泰敦北民生段辦公室空置率趨勢圖



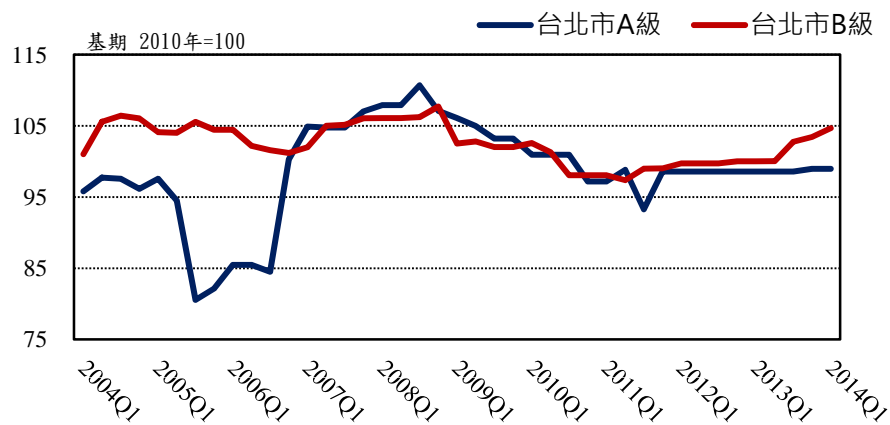
## 國泰敦北民生段辦公室議價空間指數趨勢圖



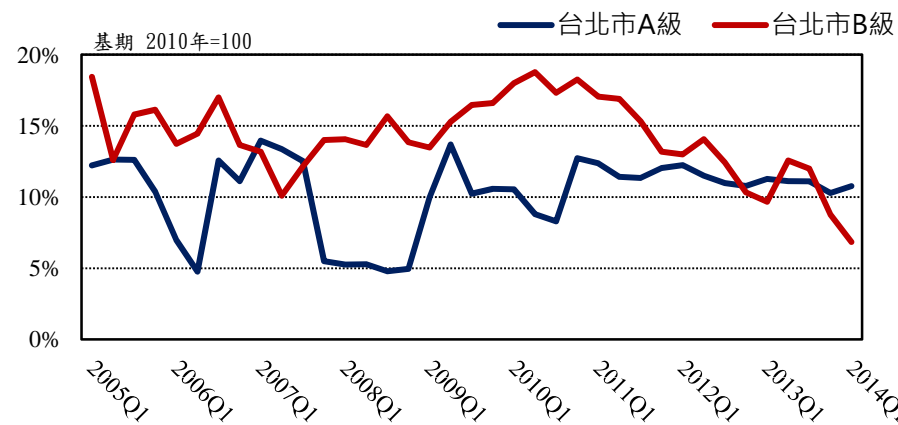
	敦北民生段	2014Q1	2013Q4	變動率
A級	開價	2,696	2,696	0.00%
	議價空間	17.68	17.68%	0.00%
	空置率	9.65%	9.44%	2.21%
B級	開價	1,948	1,948	0.00%
	議價空間	13.21%	12.34%	7.06%
	空置率	13.66%	7.91%	72.76%

# 台北市民生建國段辦公室長期趨勢圖

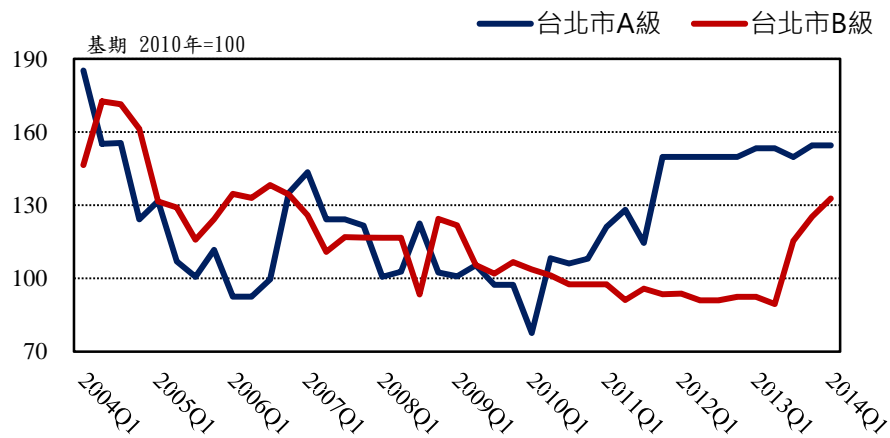
## 國泰民生建國段辦公室開價指數趨勢圖



## 國泰民生建國段辦公室空置率趨勢圖



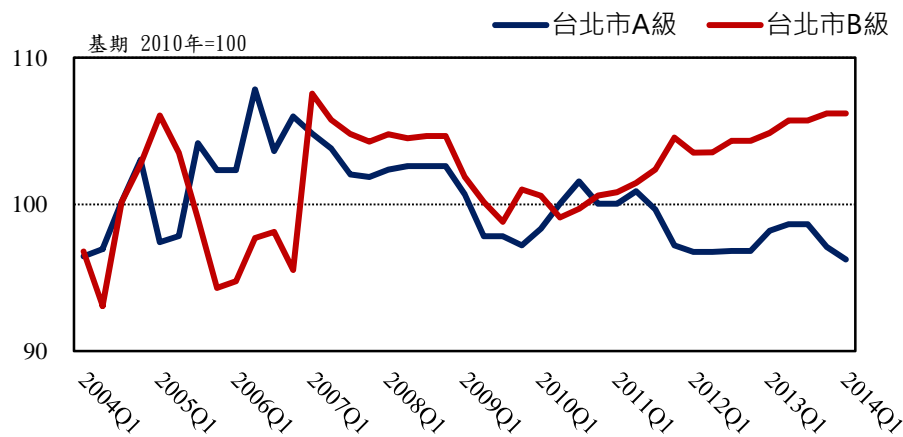
## 國泰民生建國段辦公室議價空間指數趨勢圖



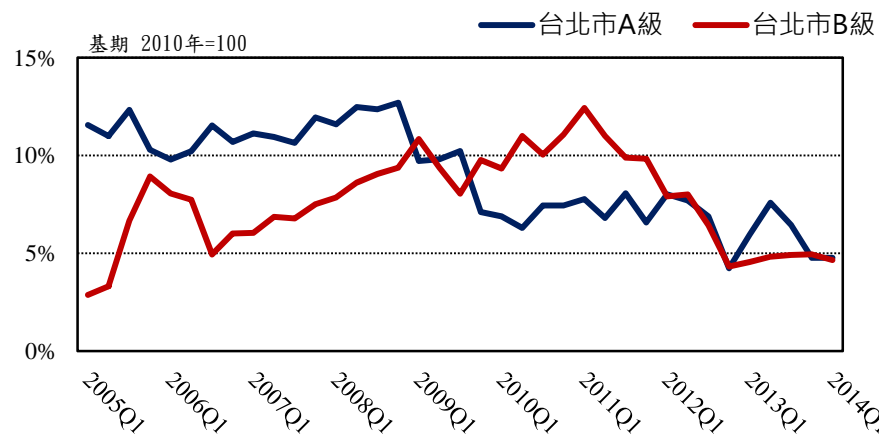
民生建國段	2014Q1	2013Q4	變動率
A 級 開價	2,141	2,141	0.00%
A 級 議價空間	12.18%	12.80%	0.00%
A 級 空置率	10.77%	10.29%	4.65%
B 級 開價	1,683	1,664	1.19%
B 級 議價空間	11.77%	11.10%	5.97%
B 級 空置率	6.85%	8.77%	-21.90%

# 台北市南京松江段辦公室長期趨勢圖

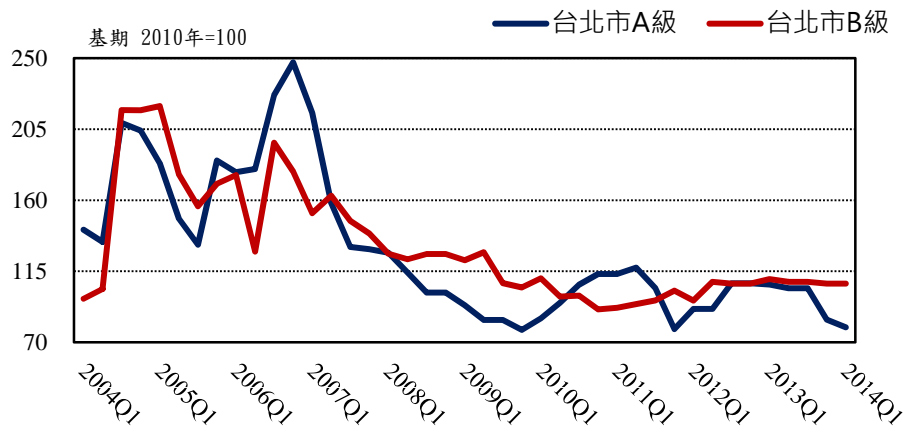
## 國泰南京松江段辦公室開價指數趨勢圖



## 國泰南京松江段辦公室空置率趨勢圖



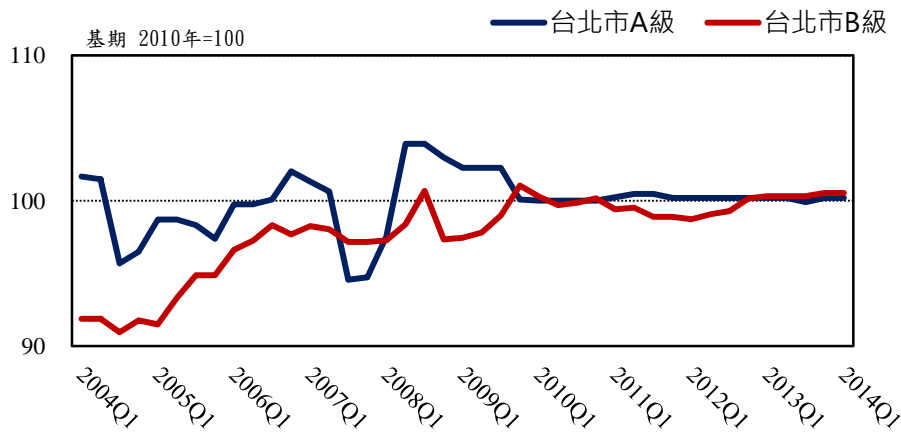
## 國泰南京松江段辦公室議價空間指數趨勢圖



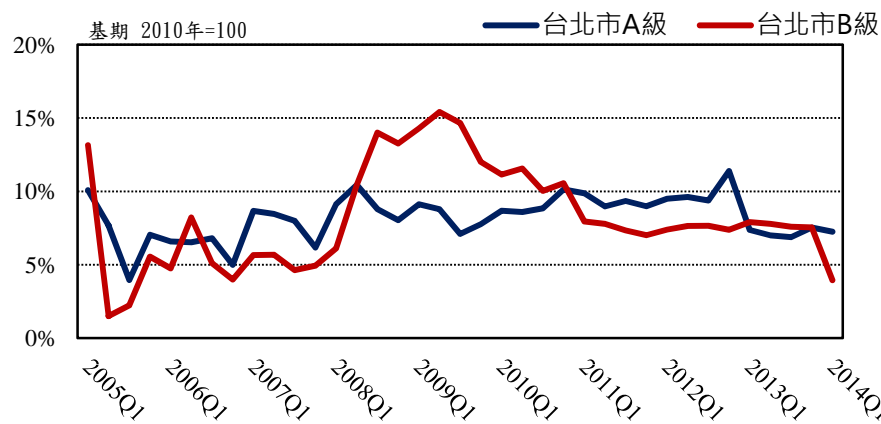
南京松江段	2014Q1	2013Q4	變動率
A 級 開價	2,079	2,097	-0.88%
A 級 議價空間	6.80%	7.22%	-5.73%
A 級 空置率	4.77%	4.77%	0.00%
B 級 開價	1,840	1,840	0.00%
B 級 議價空間	9.31%	9.31%	0.00%
B 級 空置率	4.65%	4.95%	-5.93%

# 台北市忠孝襄陽段辦公室長期趨勢圖

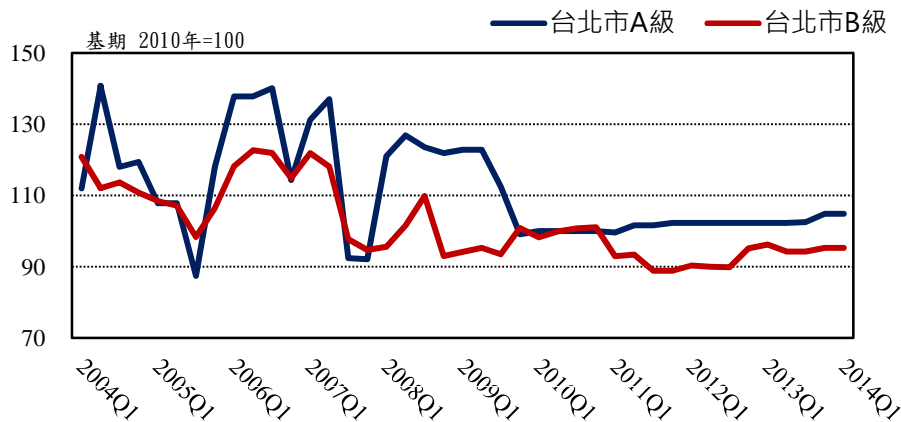
## 國泰忠孝襄陽段辦公室開價指數趨勢圖



## 國泰忠孝襄陽段辦公室空置率趨勢圖



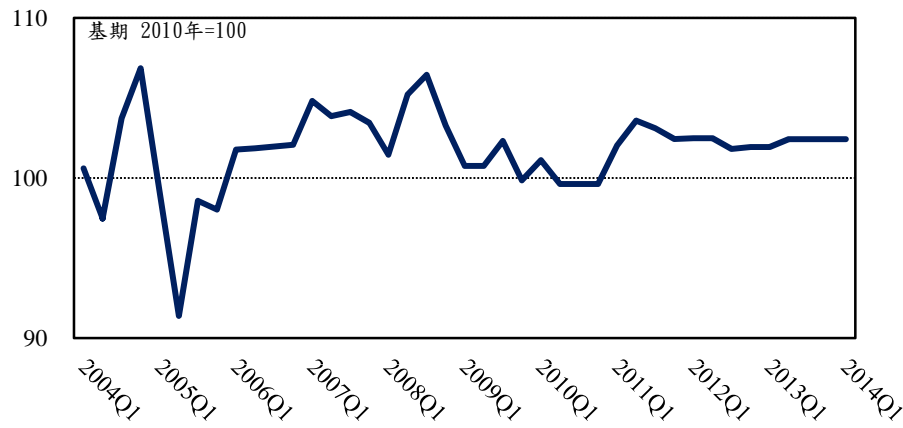
## 國泰忠孝襄陽段辦公室議價空間指數趨勢圖



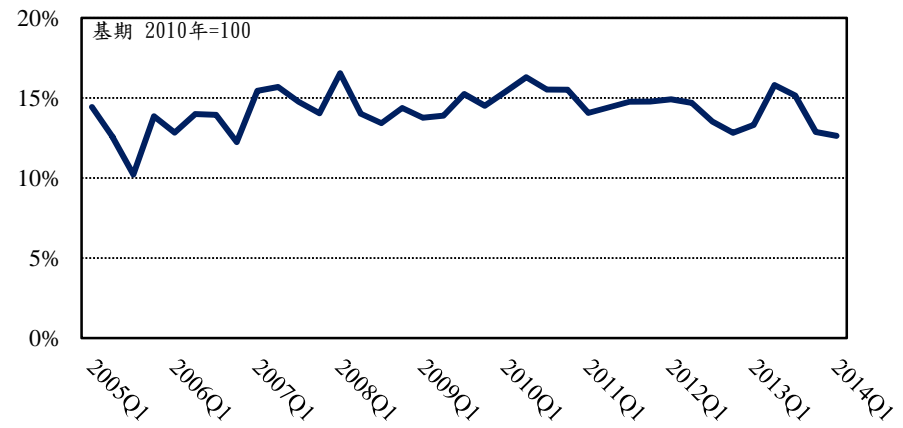
忠孝襄陽段	2014Q1	2013Q4	變動率
A級 開價	2,315	2,315	0.00%
A級 議價空間	11.66%	11.66%	0.00%
A級 空置率	7.26%	7.54%	-3.77%
B級 開價	1,805	1,805	0.00%
B級 議價空間	10.04%	10.04%	0.00%
B級 空置率	3.94%	7.54%	-47.73%

# 台北市B級(南京光復段)辦公室長期趨勢圖

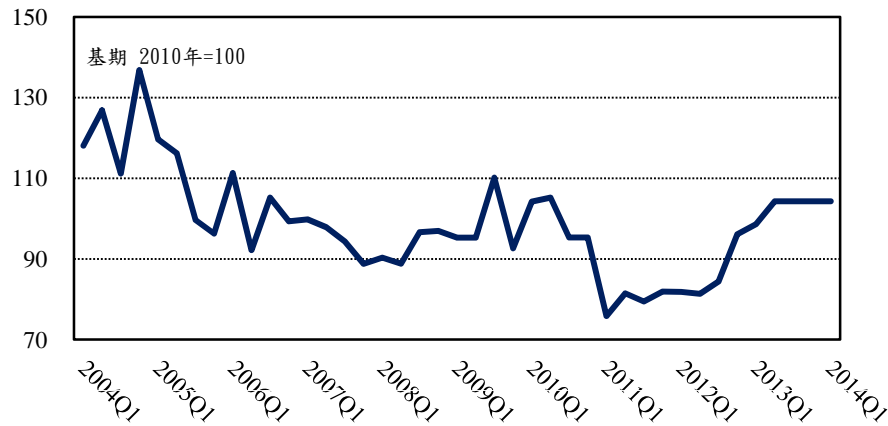
國泰台北市B級(南京光復)辦公室開價指數趨勢圖



國泰台北市B級(南京光復)辦公室空置率趨勢圖



國泰台北市B級(南京光復)辦公室議價指數趨勢圖

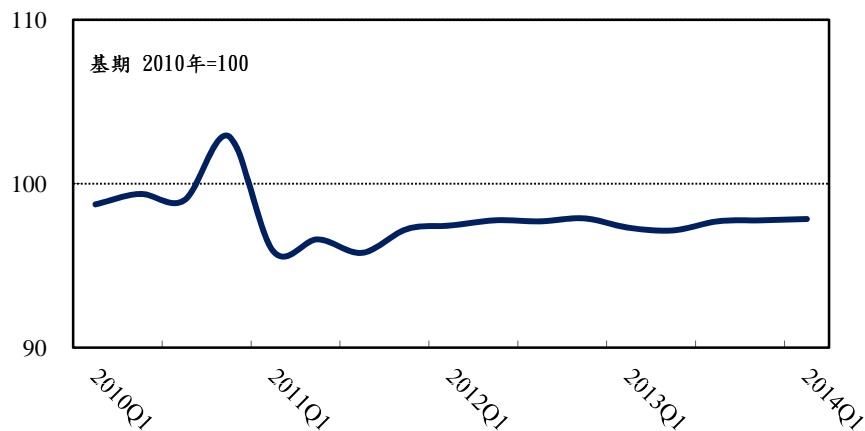


南京光復段	2014Q1	2013Q4	變動率
開價	1,700	1,700	0.00%
議價空間	12.73%	12.73%	0.00%
空置率	12.64%	12.88%	-1.87%

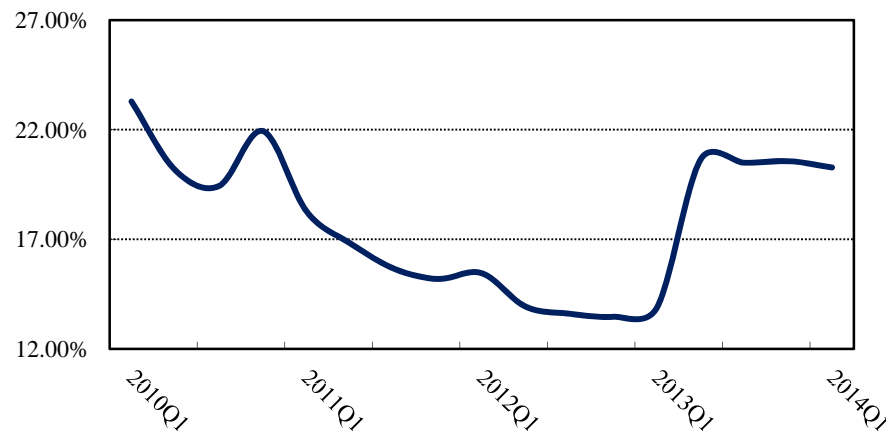


# 內湖科技園區辦公室長期趨勢圖

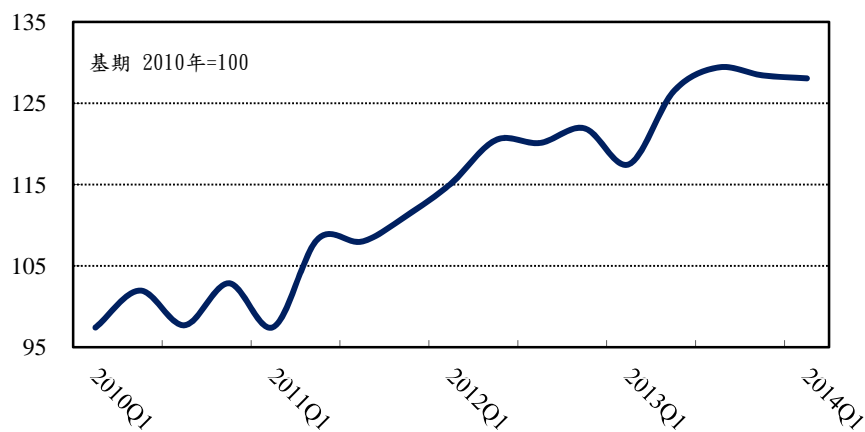
## 國泰內湖科技園區辦公室開價指數趨勢圖



## 國泰內湖科技園區辦公室空置率趨勢圖



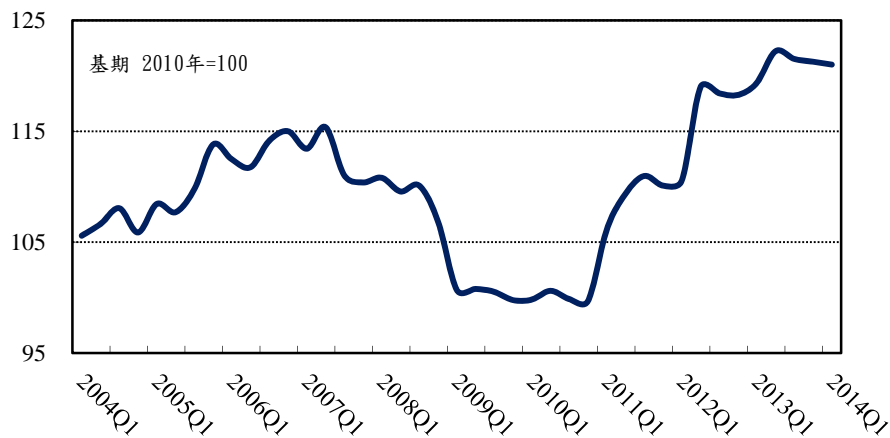
## 國泰內湖科技園區辦公室議價空間指數趨勢圖



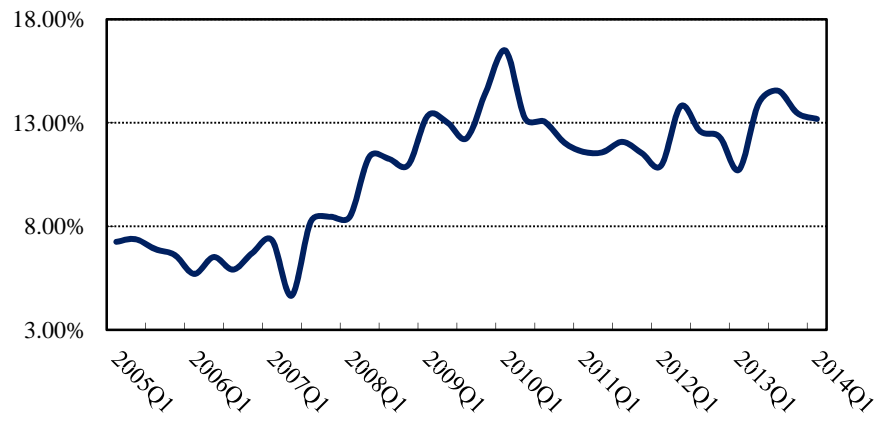
內科	2014Q1	2013Q4	變動率
開價	1,304	1,303	0.08%
議價空間	15.13%	15.18%	-0.29%
空置率	20.28%	20.57%	-1.40%

# 新北市辦公室長期趨勢圖

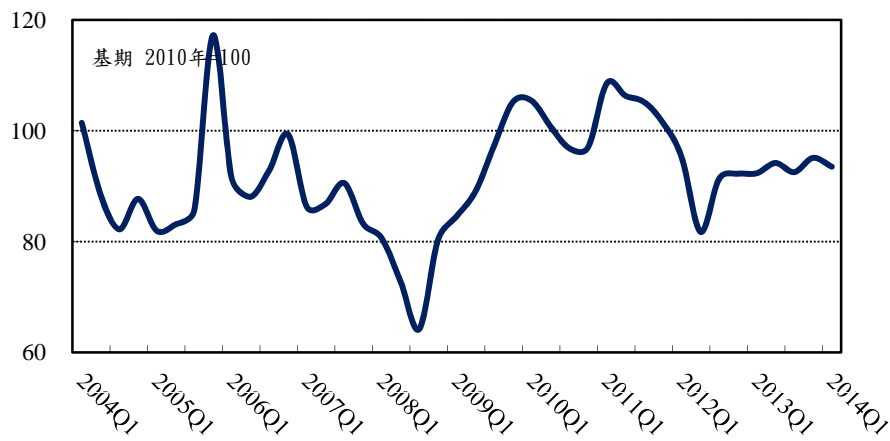
## 國泰新北市辦公室開價指數趨勢圖



## 國泰新北市辦公室空置率趨勢圖



## 國泰新北市辦公室議價空間指數趨勢圖



新北市	2014Q1	2013Q4	變動率
開價	1,079	1,081	-0.21%
議價空間	13.14%	13.37%	-1.68%
空置率	13.18%	13.46%	-2.06%

## ❖ 開價


- 台北市A級、台北市B級、內湖科技園區與新北市辦公室皆維持穩定

## ❖ 議價空間率

- 台北市A級、台北市B級、內湖科技園區與新北市辦公室皆維持穩定

## ❖ 空置率

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



敬請指教!



國泰建設

Cathay Real Estate  
Development Co., Ltd.



TRERC

國立政治大學  
台灣房地產研究中心

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