



國泰房地產指數季報

2014年第2季 記者會

2014/7/31



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2季各區新推個案
成交量自本季起，計算方式以總戶數乘上銷售率計算之

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

2014Q2市調資料分析

3

國泰房地產指數

4

國泰辦公室租金指數



2014Q2市調資料分析

各地區推案狀況 2014年第2季

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率

	個案數	總可銷戶 (戶)	去化率 (%)	總可銷額 (億)	大廈 推案率 (%)	預售 推案率 (%)	主力坪數 (坪)	主力總價 (萬)	主力單價 (萬)
全國	345	21,107	16%	3,891	92%	60%	46	1,561	37.8
	(21.1%)	(32.8%)	(-1.6%)	(23.5%)	(4.7%)	(9.9%)	(-9.4%)	(4.5%)	(15.1%)
	《11.3%》	《0.5%》	《-28.6%》	《10.0%》	《0.4%》	《12.2%》	《-7.3%》	《4.1%》	《18.0%》
台北市	46	1,872	30%	641	100%	75%	40	4,048	95.0
	(70.4%)	(135.2%)	(-18.3%)	(67.3%)	(0.6%)	(38.9%)	(-8.5%)	(12.2%)	(-1.0%)
	《39.4%》	《128.6%》	《1.2%》	《49.9%》	《-0.2%》	《-7.4%》	《-20.6%》	《-8.0%》	《5.6%》
新北市	60	4,707	14%	1,102	93%	55%	48	1,646	47.0
	(17.6%)	(-4.5%)	(-8.5%)	(-7.9%)	(-2.6%)	(9.0%)	(1.8%)	(-4.5%)	(17.5%)
	《0.0%》	《-21.4%》	《-37.2%》	《-4.6%》	《-6.7%》	《-1.9%》	《9.3%》	《17.5%》	《20.5%》
桃竹 地區	76	5,362	16%	729	93%	50%	41	1,131	28.5
	(16.9%)	(21.1%)	(-9.5%)	(20.0%)	(1.1%)	(12.6%)	(-9.9%)	(9.2%)	(10.5%)
	《-17.4%》	《-31.0%》	《-43.8%》	《-38.6%》	《-0.4%》	《19.7%》	《-17.2%》	《-6.5%》	《9.6%》
台中市	61	4,104	10%	824	94%	81%	54	1,525	30.5
	(-6.2%)	(34.5%)	(-16.9%)	(48.5%)	(31.9%)	(-8.2%)	(-9.7%)	(31.1%)	(17.3%)
	《45.2%》	《40.6%》	《-35.8%》	《149.5%》	《26.5%》	《3.5%》	《5.7%》	《60.5%》	《48.8%》
台南市	33	2,042	22%	237	74%	87%	50	756	19.0
	(26.9%)	(71.6%)	(88.1%)	(45.9%)	(0.2%)	(4.2%)	(-14.9%)	(-20.8%)	(-12.8%)
	《13.8%》	《6.3%》	《109.5%》	《39.6%》	《7.1%》	《-5.7%》	《9.0%》	《-13.9%》	《1.1%》
高雄市	69	3,020	13%	359	75%	7%	43	791	28.5
	(35.3%)	(101.6%)	(-6.5%)	(45.0%)	(18.4%)	(-38.4%)	(-25.2%)	(-37.7%)	(5.6%)
	《27.8%》	《91.9%》	《10.5%》	《35.0%》	《15.3%》	--	《-37.3%》	《-41.4%》	《14.0%》

各地區四至六月趨勢圖

月份	區域	個案數	推案金額	推案戶數	30天銷售率	已銷戶數	主力總價中位數	議價空間率
單位		個	萬	戶	%	戶	萬	%
10304	全國	119	14,032,115	8,235	17.00	1,377	1,638	16.29
10305		117	13,606,591	7,025	14.27	1,188	1,635	15.30
10306		109	11,269,777	5,847	13.04	763	1,980	14.54
10304	北市	17	2,187,181	481	27.61	133	4,760	13.89
10305		14	2,614,347	1,033	21.56	351	3,508	12.67
10306		15	1,604,062	358	20.11	71	6,120	12.23
10304	新北	24	4,041,796	1,937	17.78	323	1,690	17.05
10305		15	2,796,971	1,010	11.63	118	1,888	13.48
10306		21	4,178,377	1,760	13.03	230	1,998	12.60
10304	桃竹	27	3,094,846	2,508	14.78	371	1,204	15.80
10305		34	2,716,128	2,012	18.74	379	1,330	11.26
10306		15	1,480,845	842	12.12	103	1,602	10.43
10304	台中	24	2,617,724	1,408	10.75	151	1,620	16.96
10305		20	3,594,463	1,429	9.33	136	2,183	17.74
10306		17	2,026,000	1,267	9.44	120	1,870	16.25
10304	台南	10	986,569	1,065	27.16	286	988	13.91
10305		13	771,353	465	19.13	89	1,073	18.10
10306		10	608,493	512	15.07	77	1,437	12.71
10304	高雄	17	1,104,000	836	13.50	113	1,645	19.34
10305		21	1,113,330	1,076	10.62	115	1,738	20.88
10306		31	1,372,000	1,108	14.66	162	1,600	20.39

各地區價量狀況

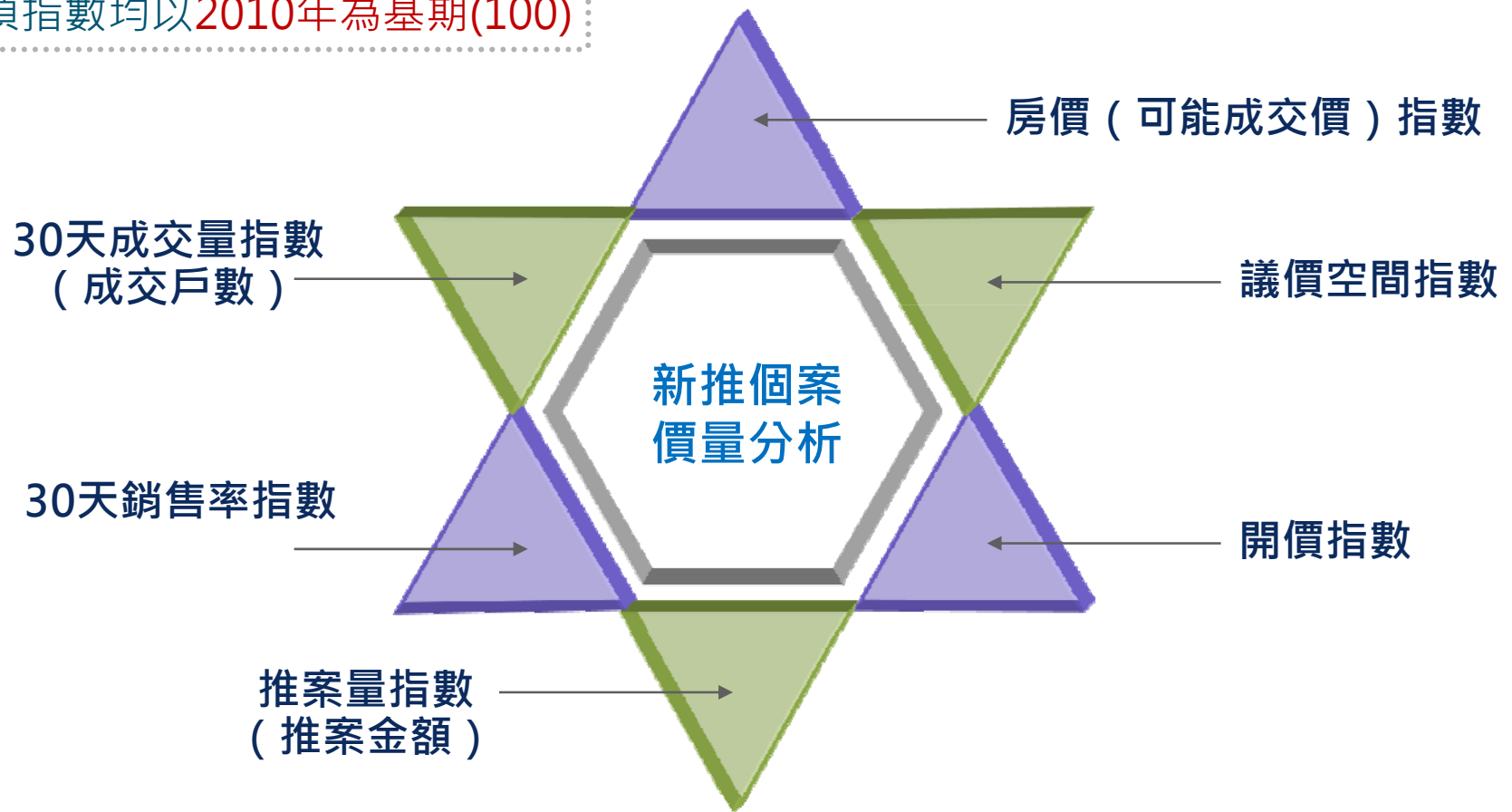
	可能成交價 (萬元/坪)	議價空間率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區
台北市	78.35	13.04%	1,872	23.61%	文山區、萬華區、 中山區
新北市	38.35	14.55%	4,707	14.60%	林口區、新莊區、 蘆洲區
桃竹 地區	22.23	13.26%	5,362	15.85%	桃園市、中壢市、 竹北市
台中市	21.42	17.01%	4,104	9.85%	西屯區、北屯區、 南屯區
台南市	14.92	14.56%	2,042	22.30%	安平區、北區、 中西區
高雄市	19.62	20.27%	3,020	12.90%	楠梓區、鼓山區、 左營區
全國	29.56	15.47%	21,107	15.01%	--



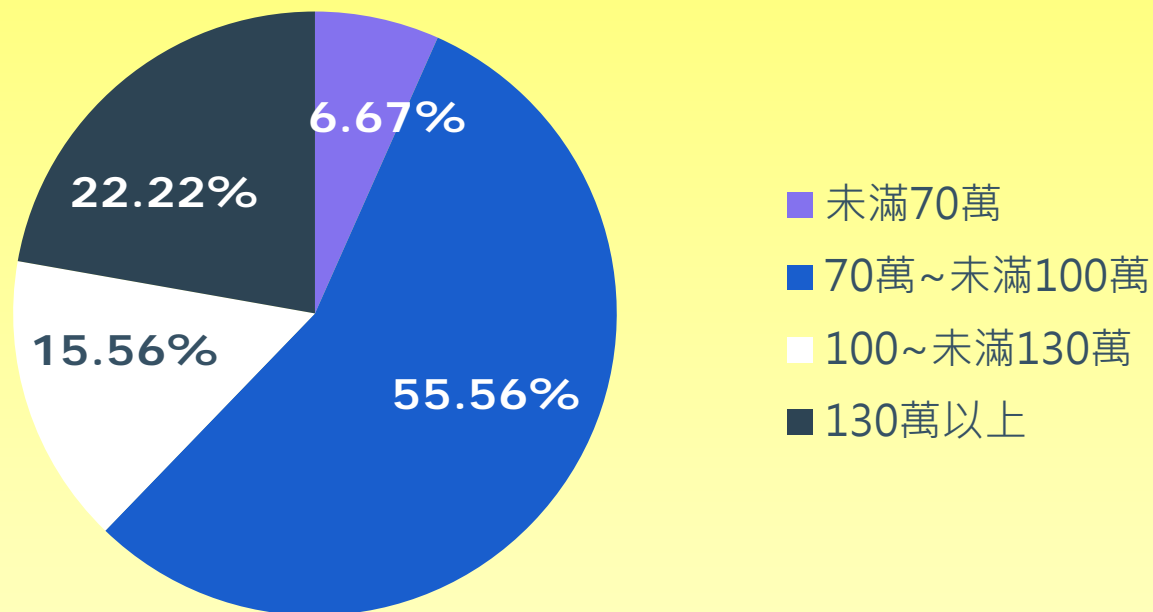
國泰房地產指數

國泰房地產指數

■各項指數均以2010年為基期(100)



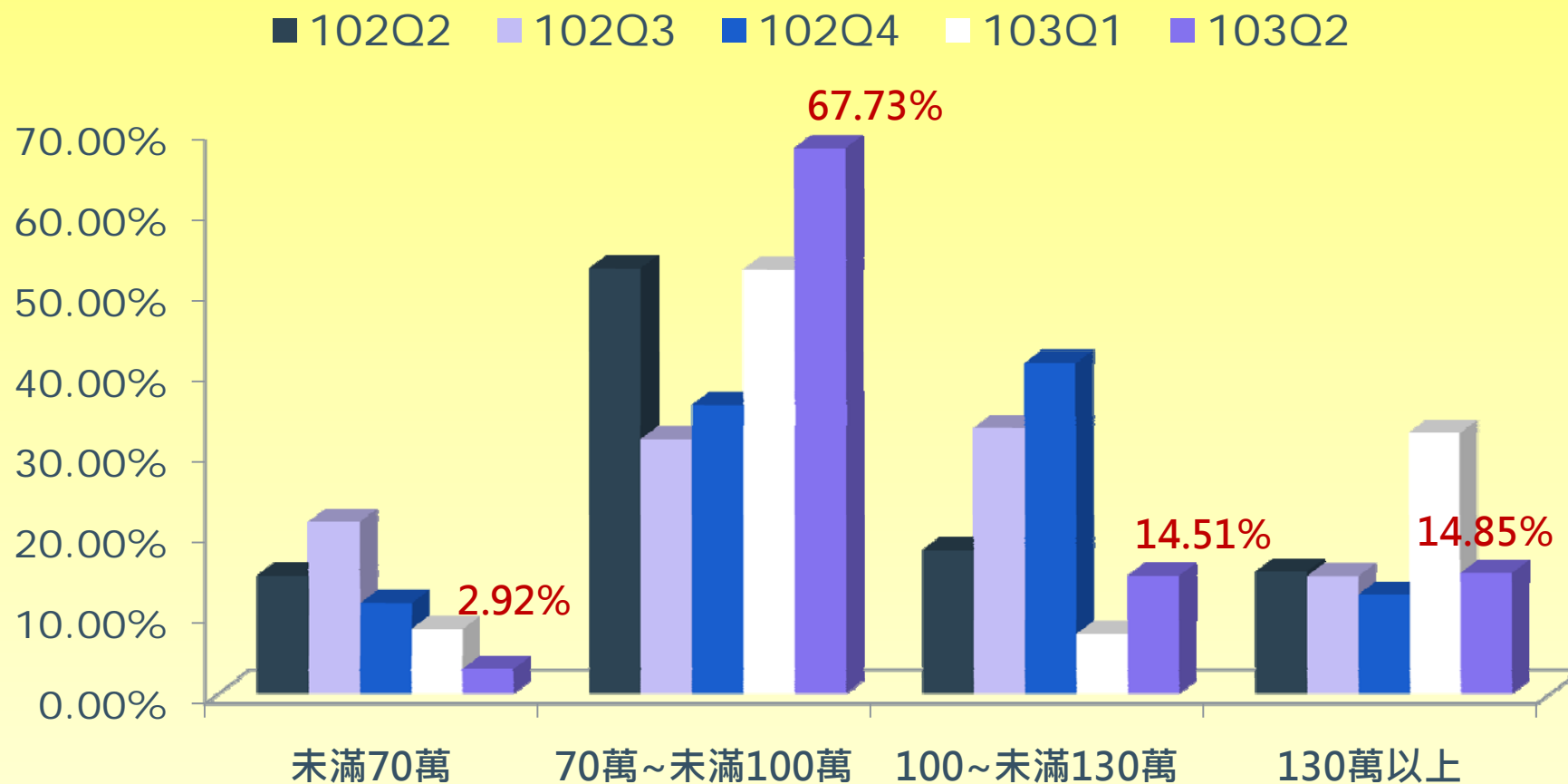
台北市推案價格比例



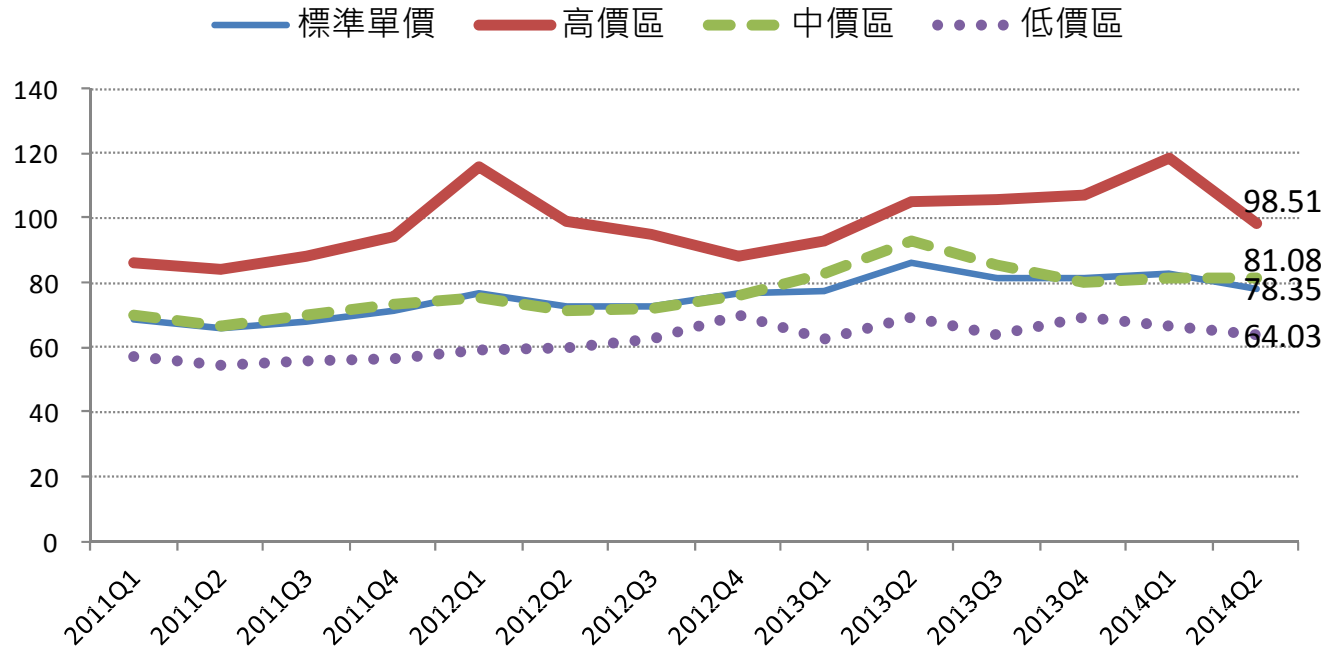
單位:萬元/坪	時間	70萬以下	70~100萬	100~130萬	130萬以上	總計個案數
台北市	103Q2	3	25	7	10	45
	103Q1	3	11	2	11	27

註：剔除華固新天地(地上權)一案

台北市推案價格與戶數比例



台北市區位價格

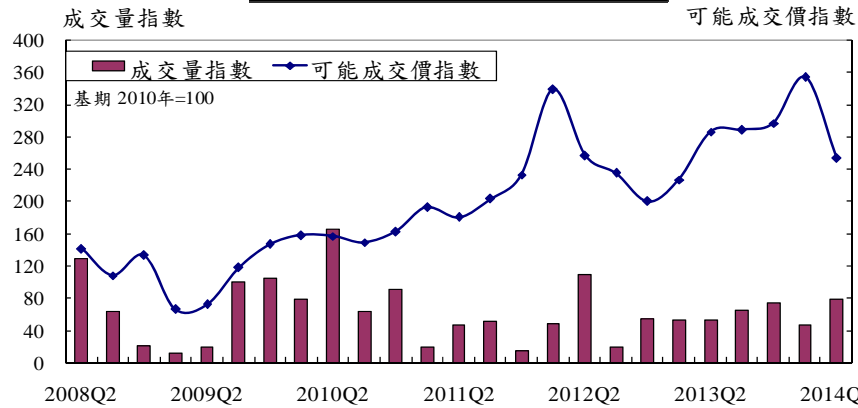


高價區	大安、松山、 中山、信義
中價區	中正、士林、 南港、內湖
低價區	大同、萬華、 北投、文山

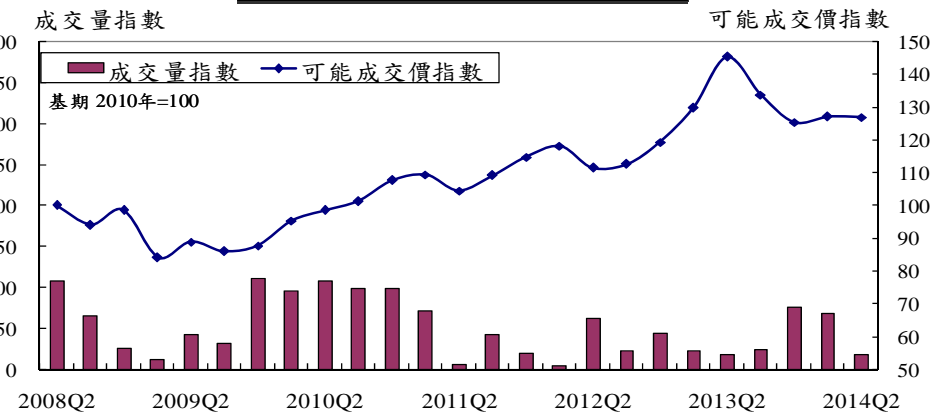
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	98.51 萬元/坪	-16.97%	-6.26%
中價區	81.08 萬元/坪	-0.13%	-12.61%
低價區	64.03 萬元/坪	-4.23%	-7.30%

台北市區位成交量

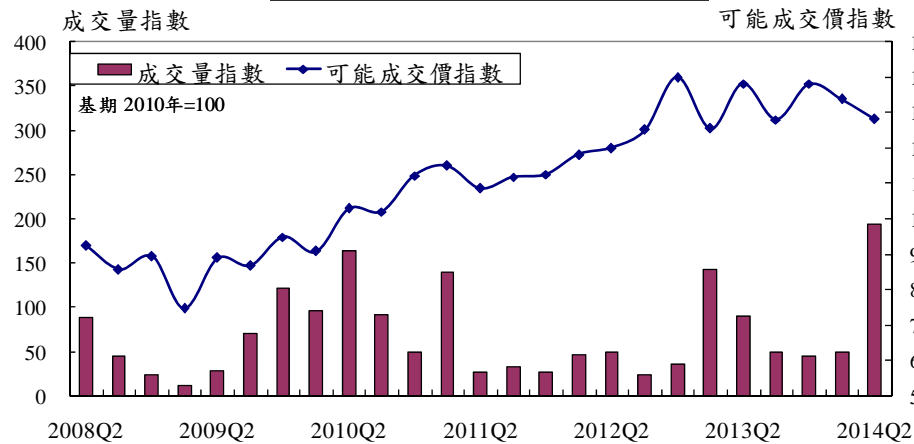
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)

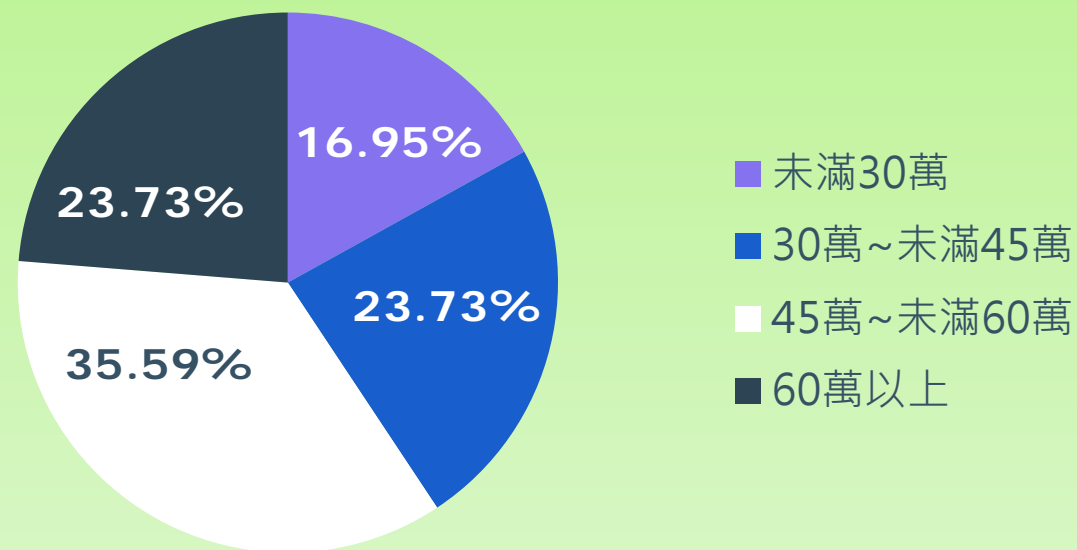


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	79.17	71.48%	48.40%
中價區	17.84	-73.75%	0.57%
低價區	193.75	294.36%	116.36%

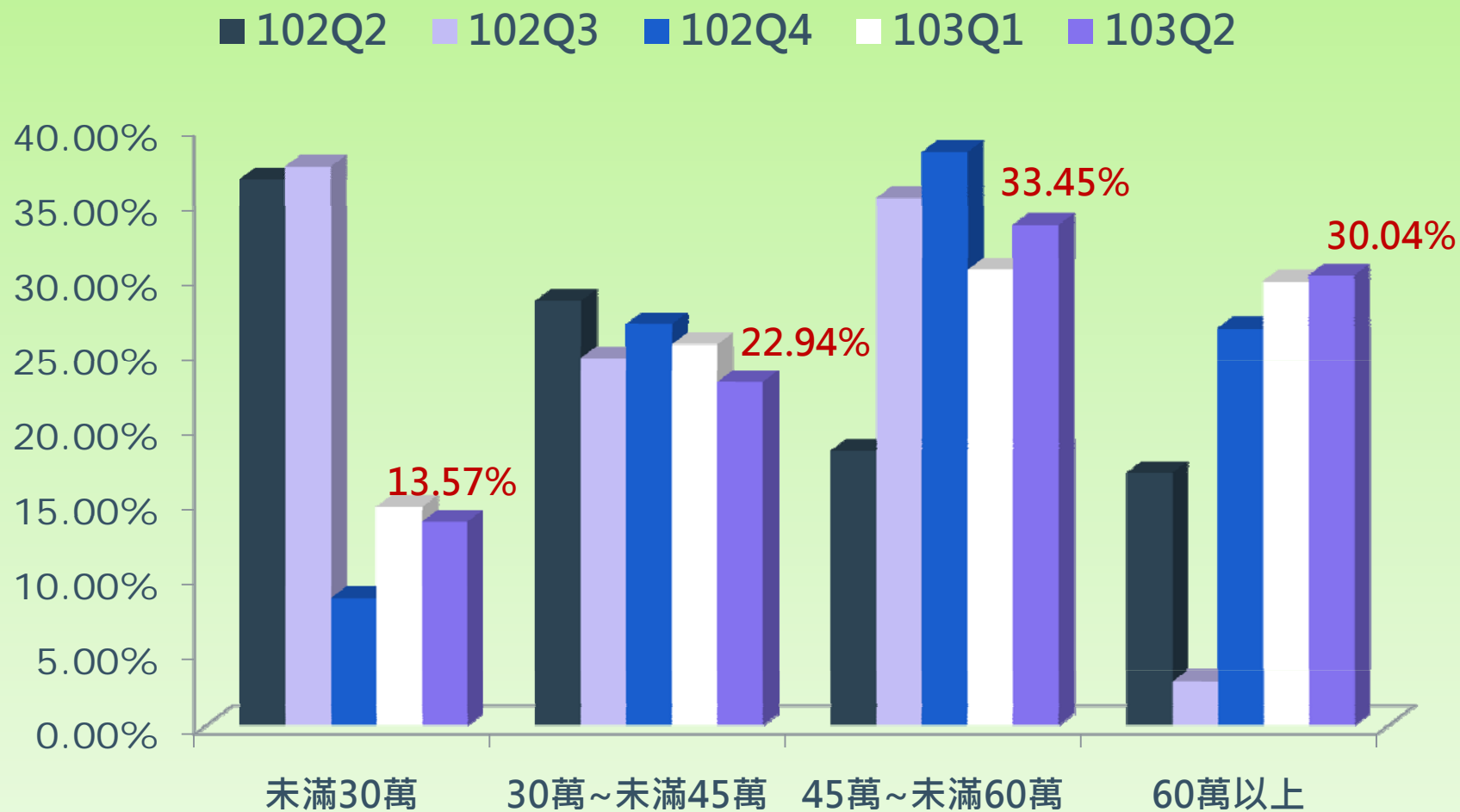
新北市價格推案比例



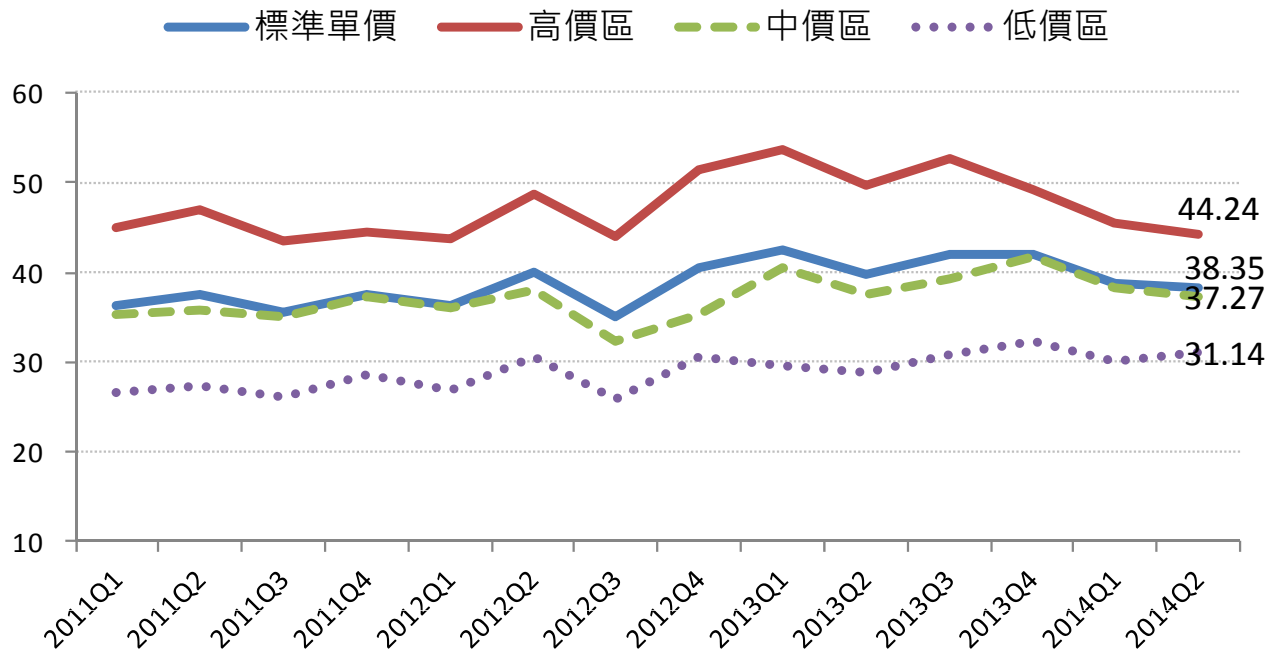
單位:萬元/坪	時間	30萬以下	30~45萬	45~60萬	60萬以上	總計個案數
新北市	103Q2	10	14	21	14	59
	103Q1	7	21	8	15	51

註：剔除昇陽寓見(地上權)一案

新北市推案價格與戶數比例



新北市區位價格

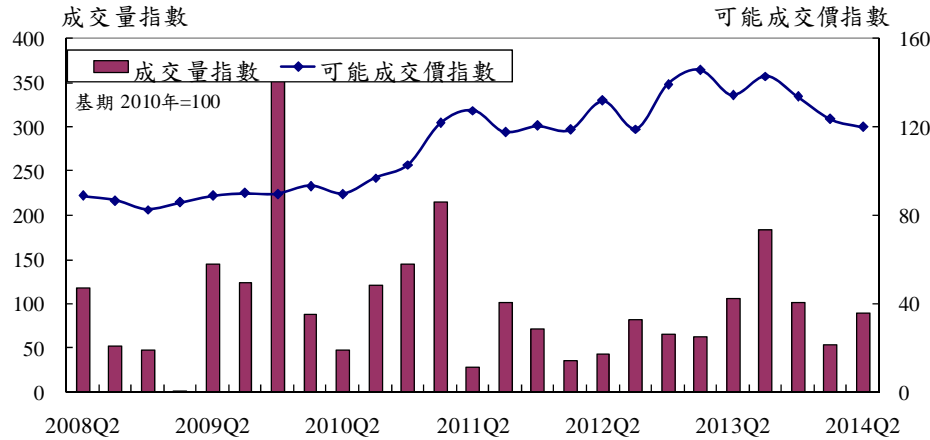


高價區	永和、新店、板橋
中價區	新莊、中和、三重、汐止、蘆洲、淡水、土城
低價區	其他地區

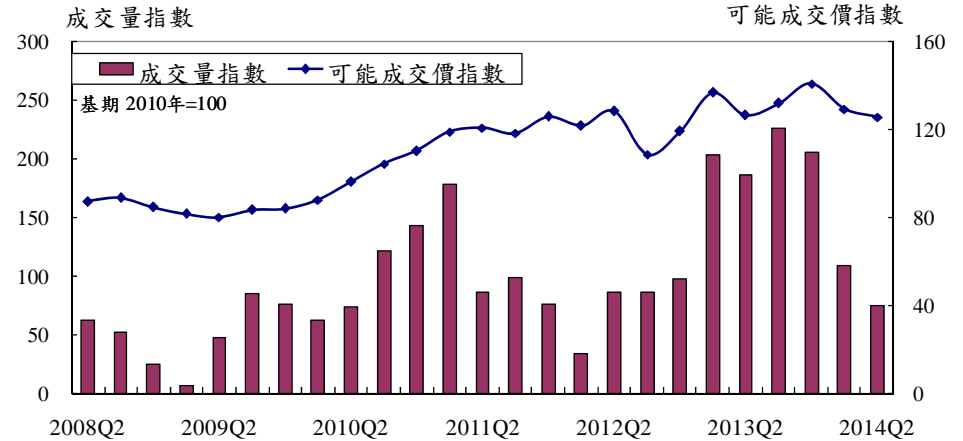
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	44.24 萬元/坪	-2.79%	-10.76%
中價區	37.27 萬元/坪	-2.82%	-0.68%
低價區	31.14 萬元/坪	3.18%	8.05%

新北市區位成交量

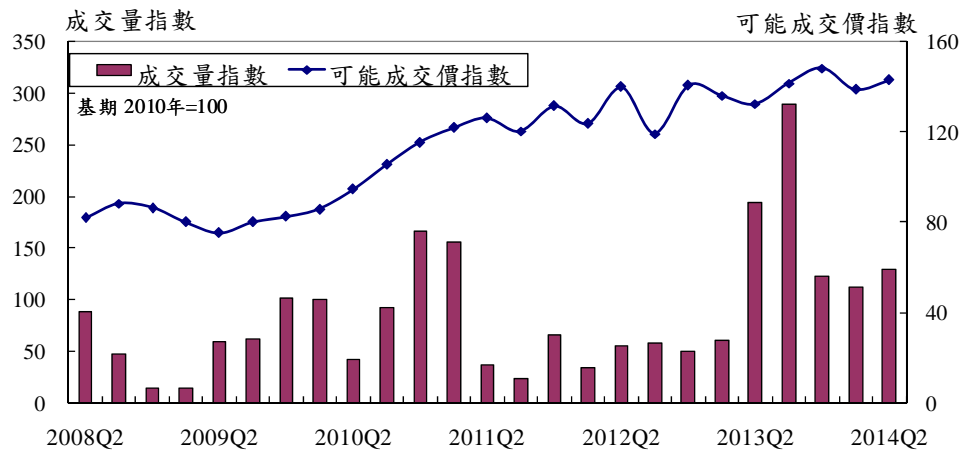
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

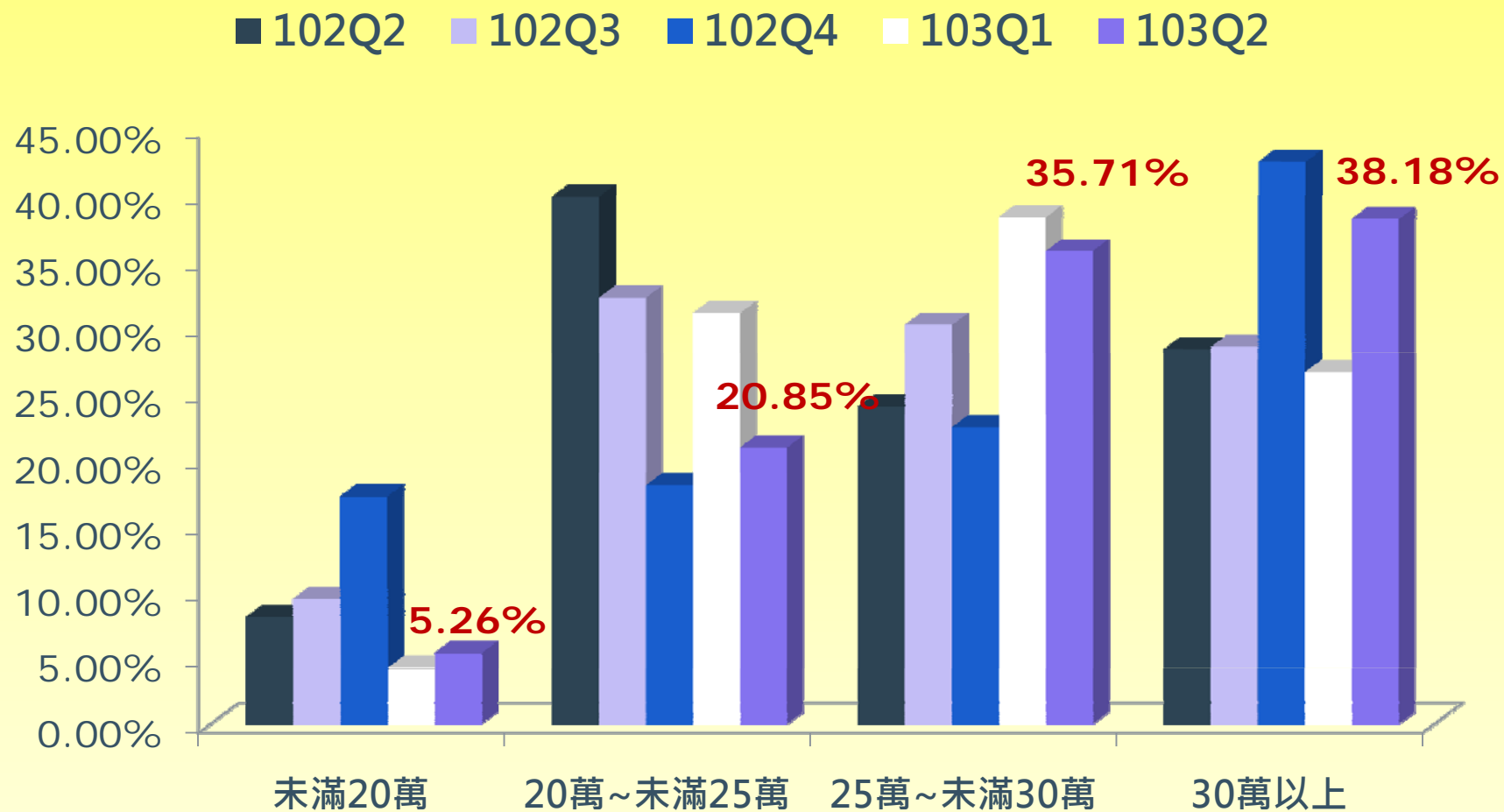


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)

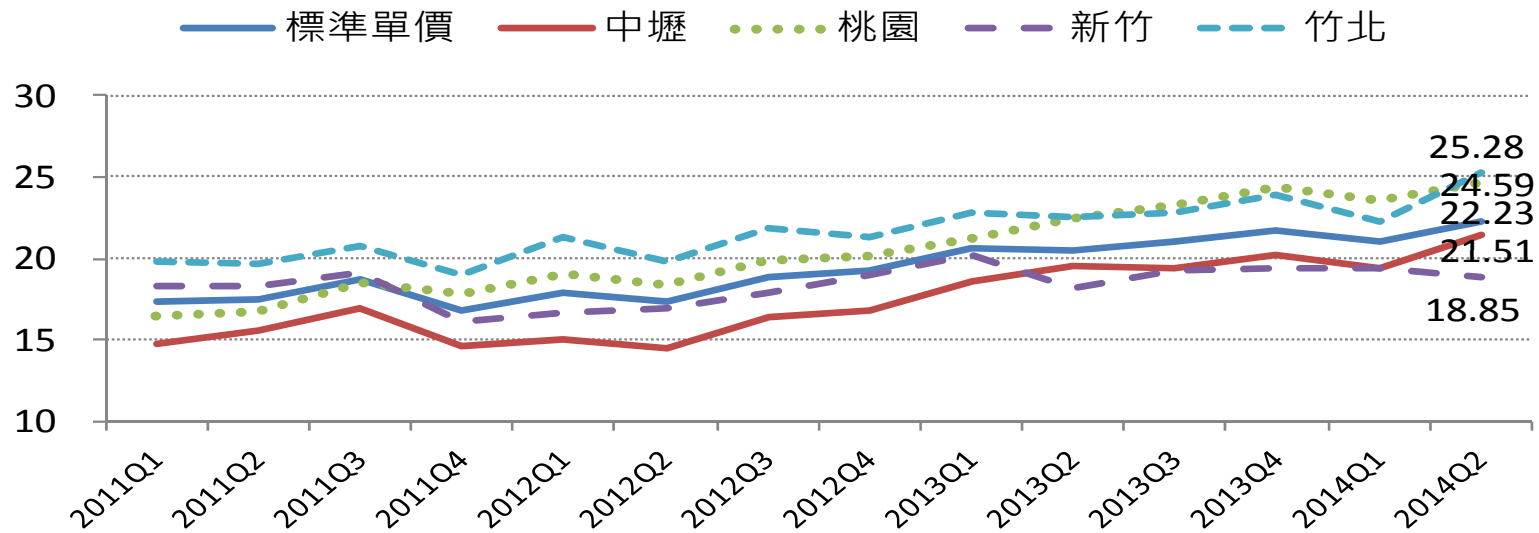


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	89.91	69.35%	-14.76%
中價區	75.16	-31.14%	-59.67%
低價區	129.07	14.83%	-33.56%

桃竹地區推案價格與戶數比例



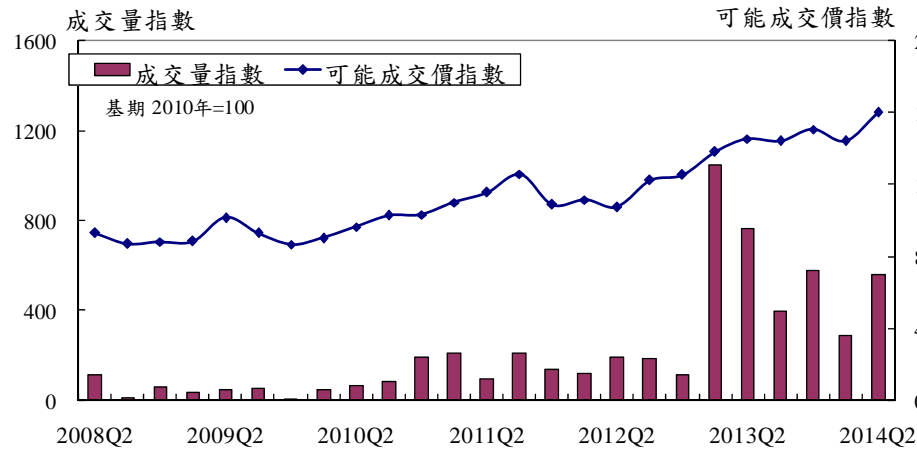
桃竹地區區位價格



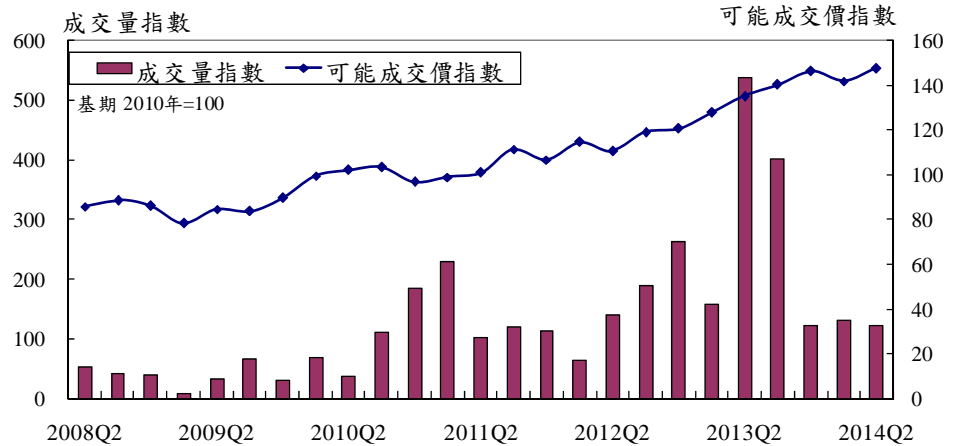
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
中壢	21.51 萬元/坪	10.91%	10.01%
桃園	24.59 萬元/坪	4.07%	9.26%
新竹	18.85 萬元/坪	-2.98%	3.47%
竹北	25.28 萬元/坪	13.26%	11.90%

中壢、桃園成交量

中壢市價量指數趨勢圖(季)



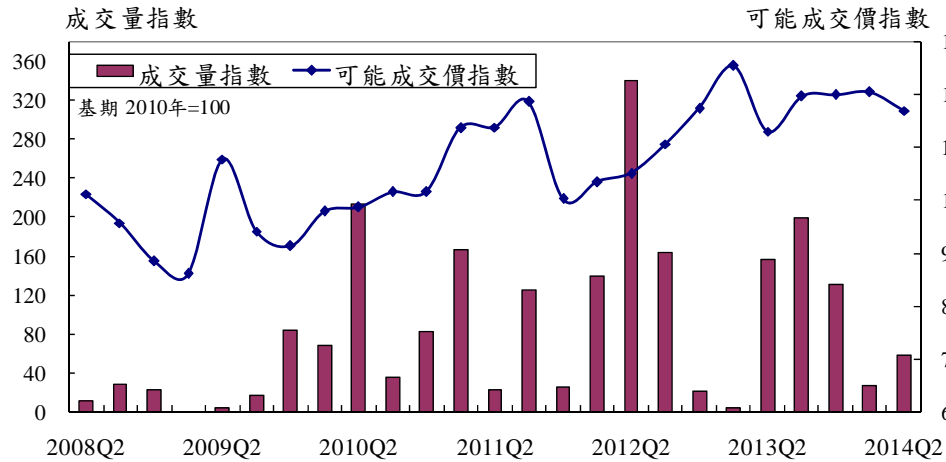
桃園市價量指數趨勢圖(季)



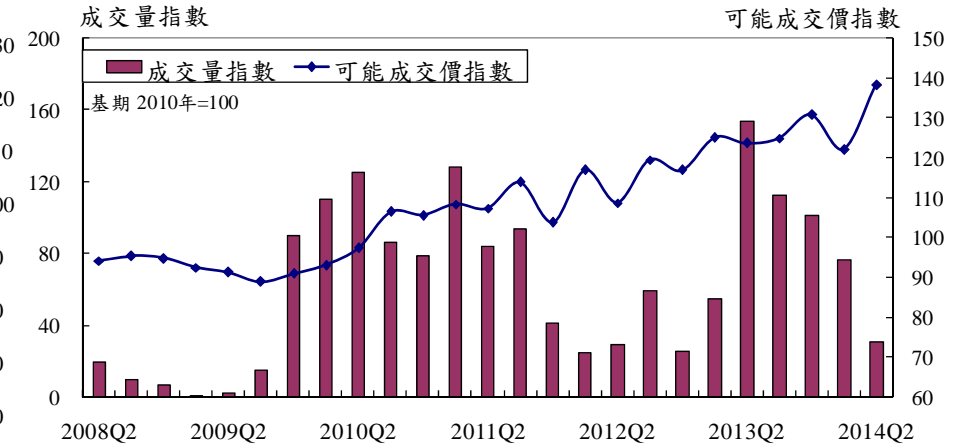
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
中壢	564.32	95.72%	-26.16%
桃園	122.40	-7.12%	-77.24%

新竹、竹北成交量

新竹市價量指數趨勢圖(季)

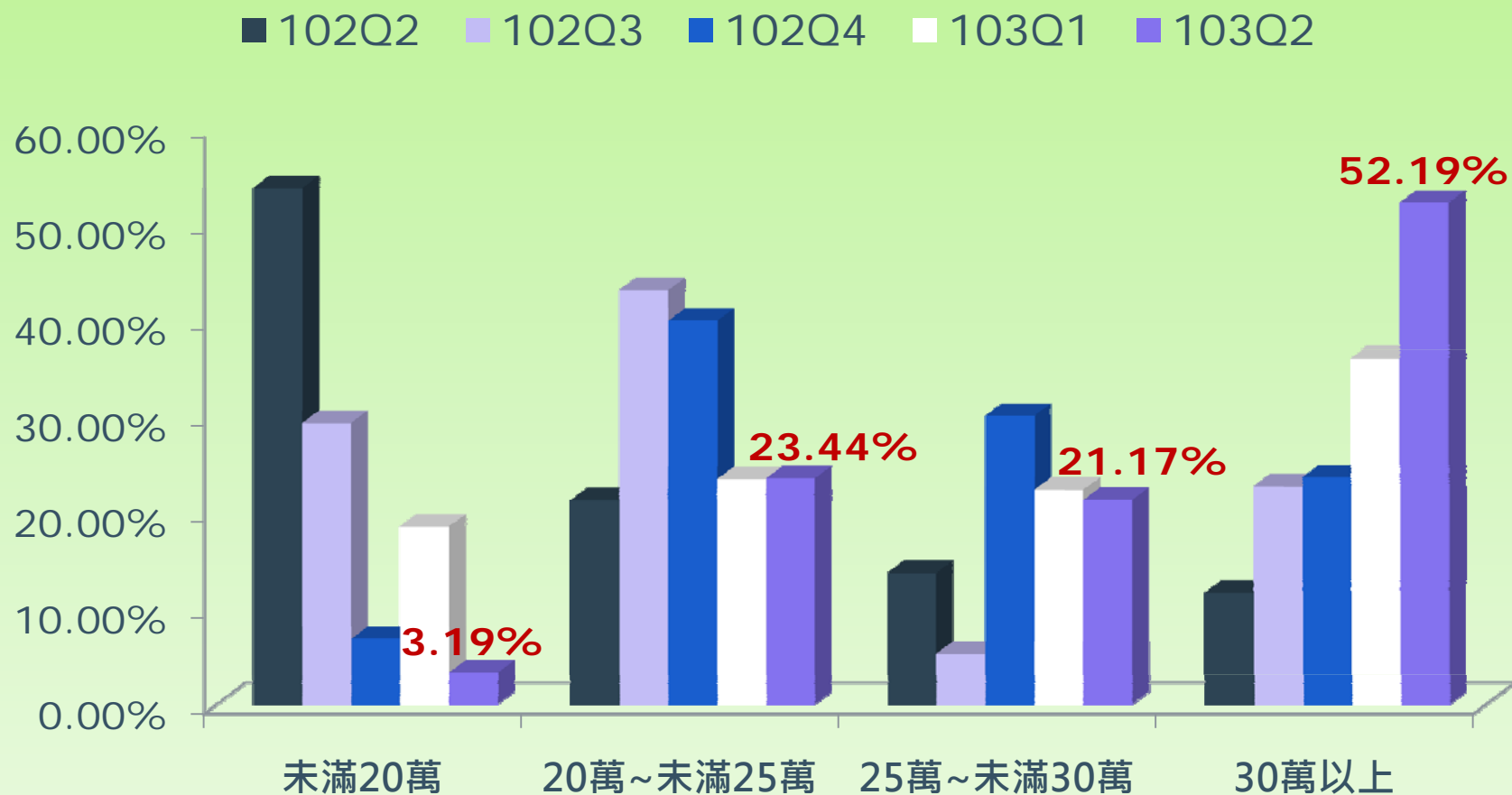


竹北市價量指數趨勢圖(季)

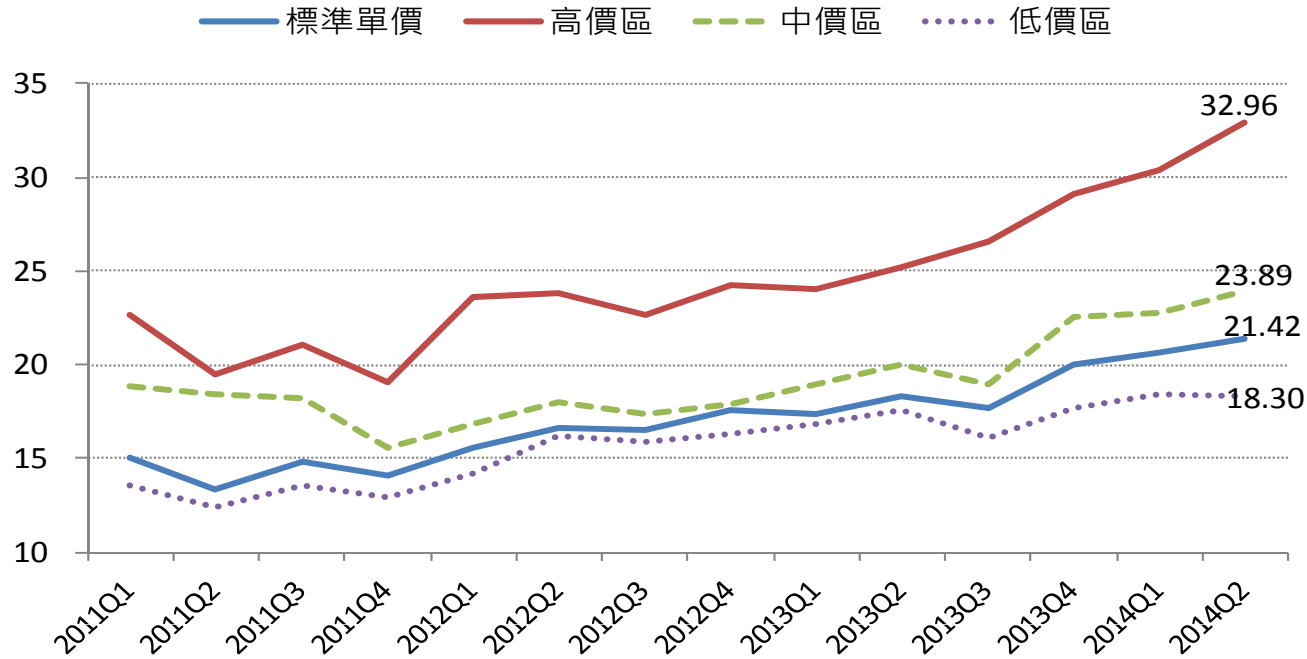


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
新竹	58.55	115.43%	-62.66%
竹北	30.67	-59.87%	-80.08%

台中市推案價格與戶數比例



台中市區位價格

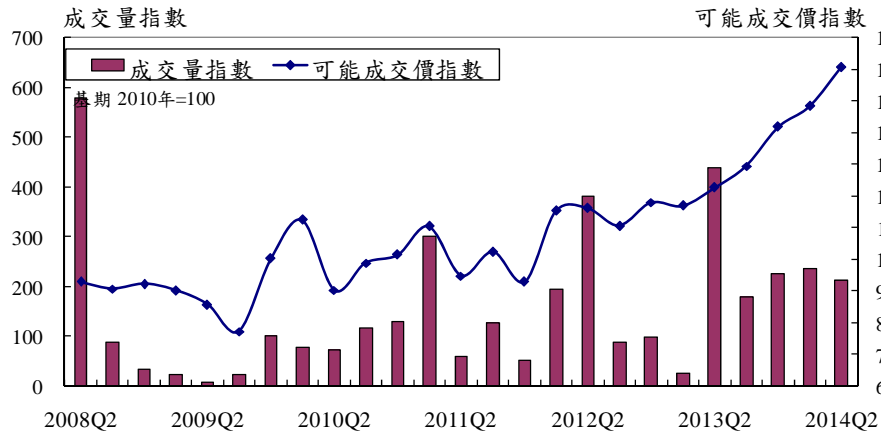


高價區	西屯、南屯
中價區	西區、北區 北屯、南區 中區、
低價區	其他地區

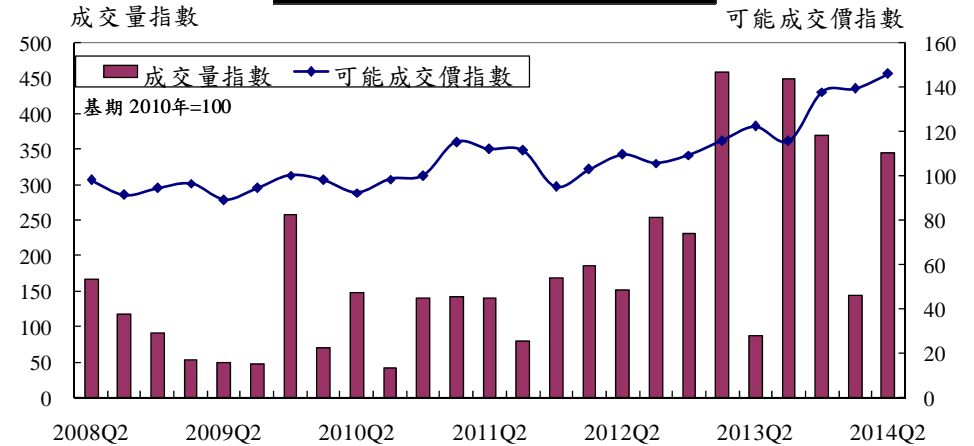
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	32.96 萬元/坪	8.34%	30.93%
中價區	23.89 萬元/坪	4.78%	19.14%
低價區	18.30 萬元/坪	-0.80%	4.37%

台中市區位成交量

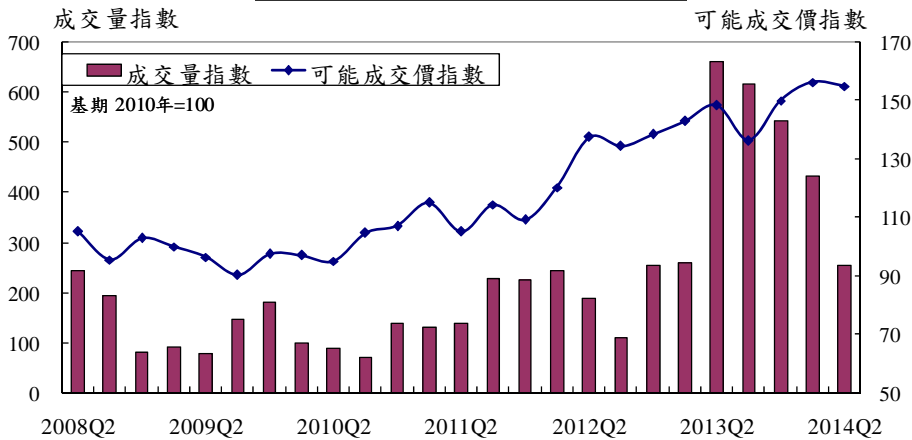
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)

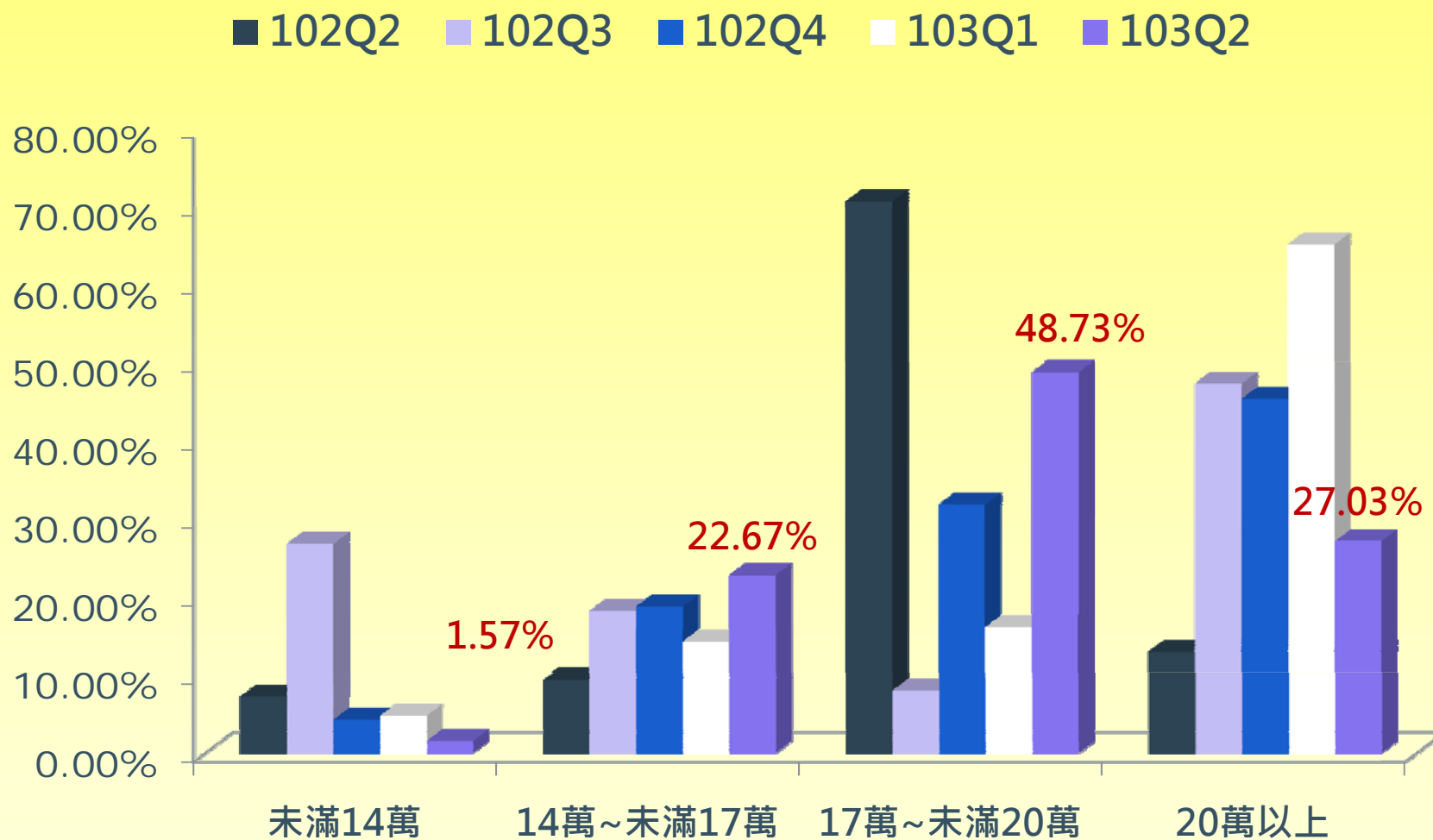


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)

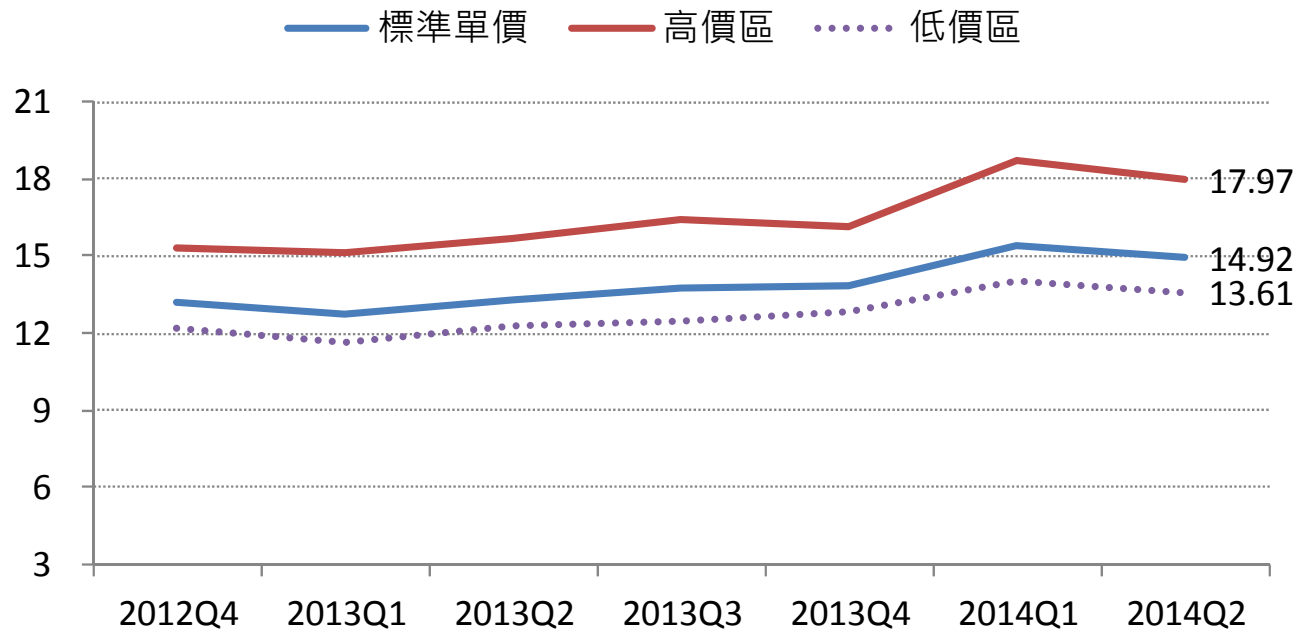


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	214.77	-8.96%	-51.00%
中價區	364.40	138.93%	298.54%
低價區	255.62	-41.06%	-61.39%

台南市推案價格與戶數比例



台南市區位價格

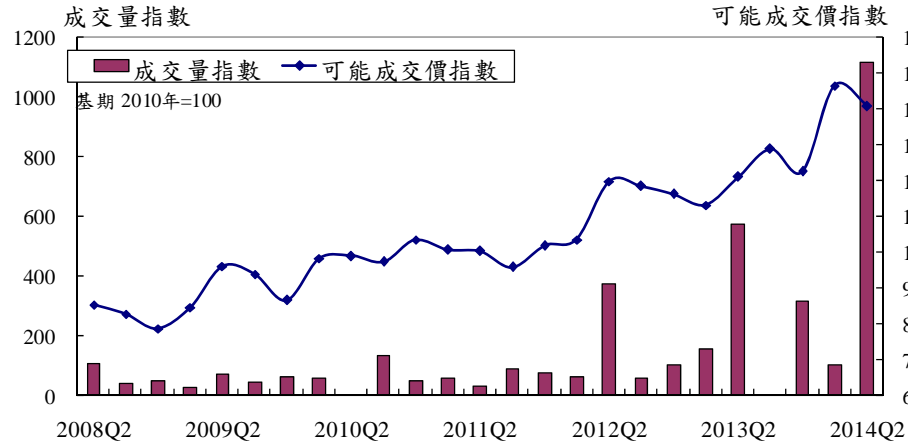


高價區	中西區、東區、北區、南區、安平
低價區	其他地區

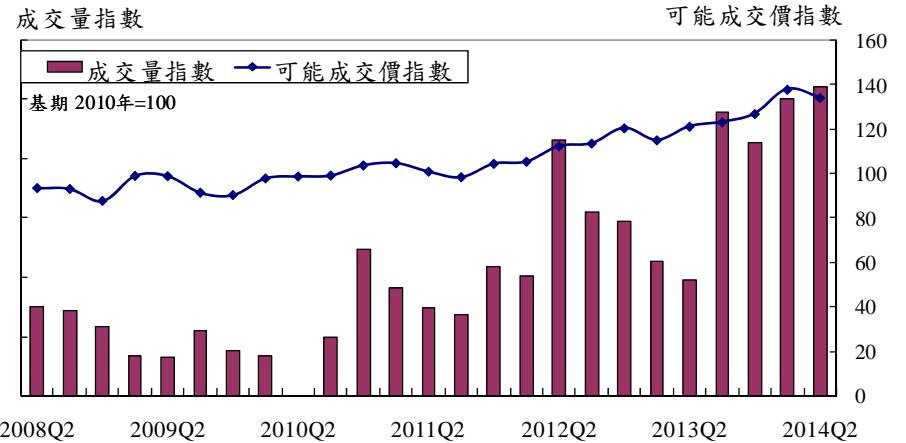
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	17.97 萬元/坪	-3.87%	14.91%
低價區	13.61 萬元/坪	-2.74%	11.16%

台南市區成交量

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)

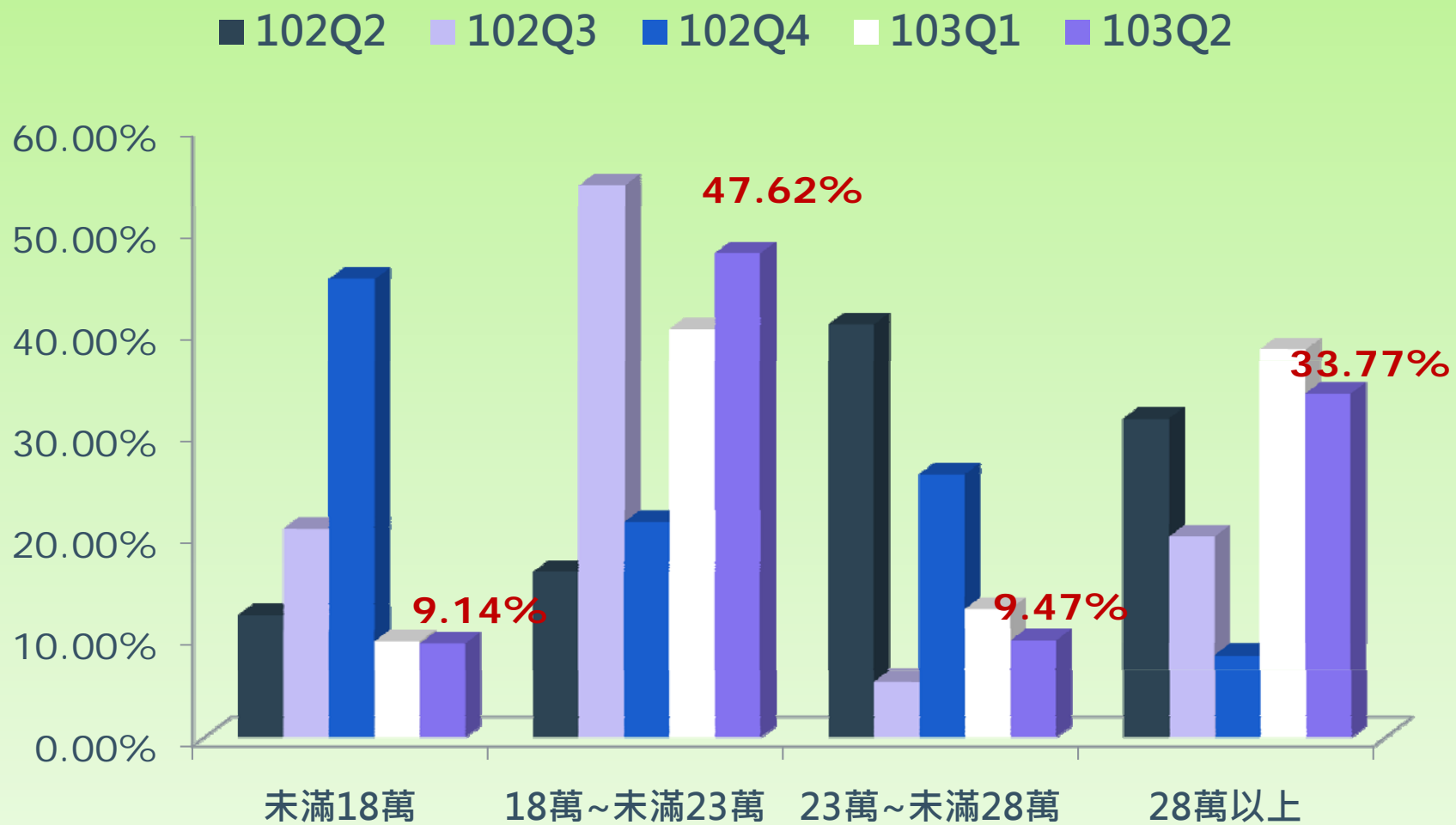


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)

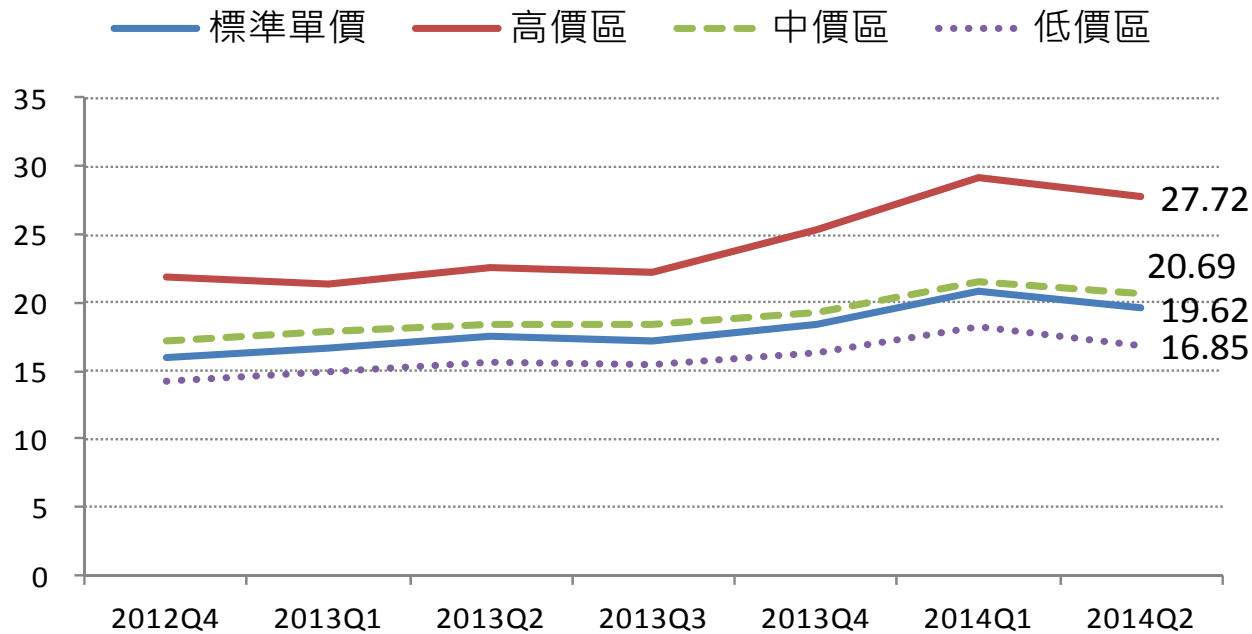


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	1118.38	965.18%	94.74%
低價區	260.21	4.07%	166.57%

高雄市推案價格歷史分布



高雄市區位價格

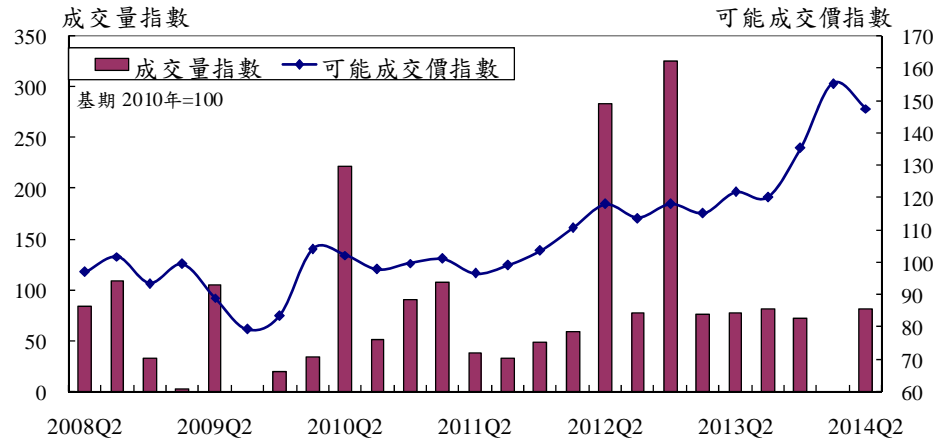


高價區	前金、新興、 苓雅、鼓山
中價區	鳥松、鳳山、 前鎮、鹽埕、 左營、三民
低價區	其他地區

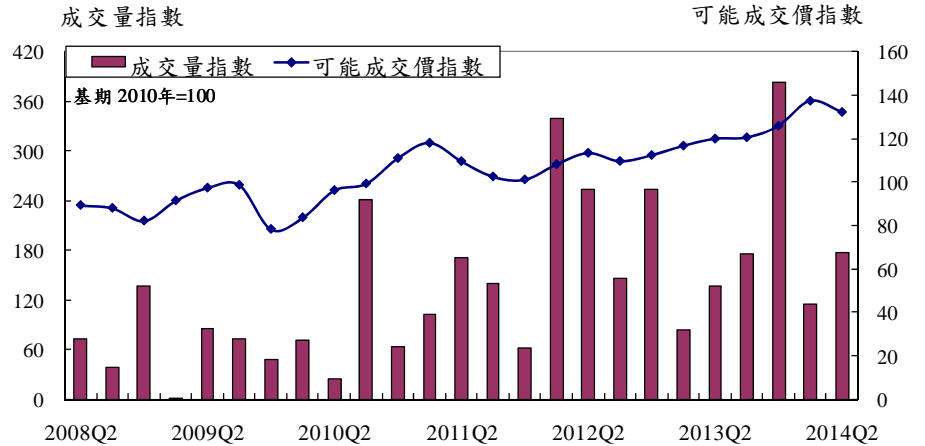
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	27.72 萬元/坪	-4.95%	22.79%
中價區	20.69 萬元/坪	-3.73%	12.62%
低價區	16.85 萬元/坪	-7.87%	7.52%

高雄市區位成交量

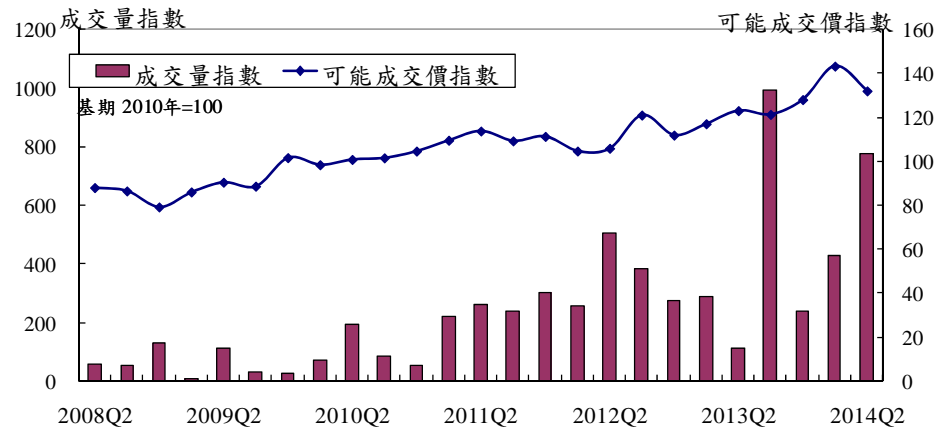
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



高雄市中價區價量指數趨勢圖(季)

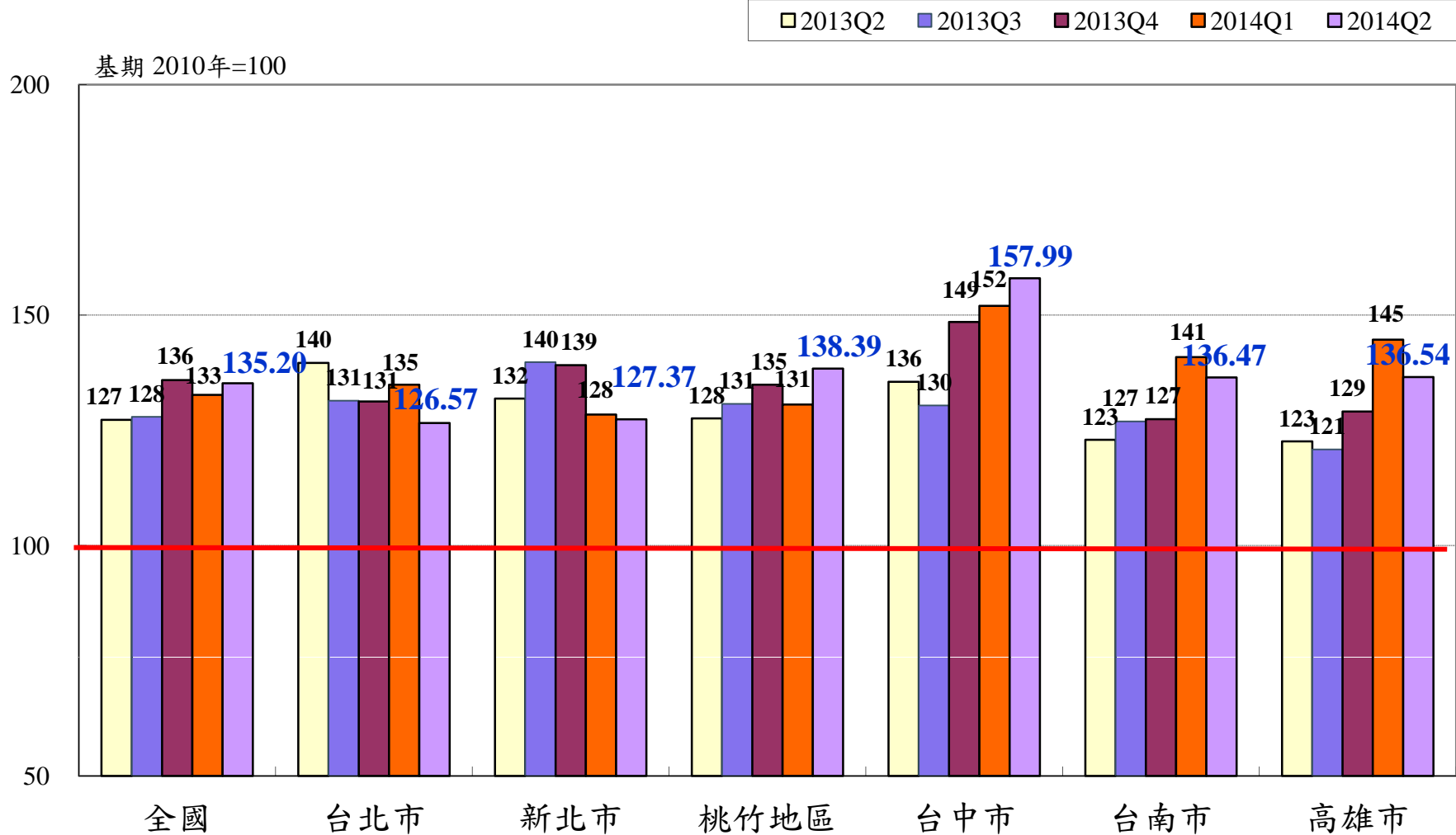


高雄市低價區價量指數趨勢圖(季)

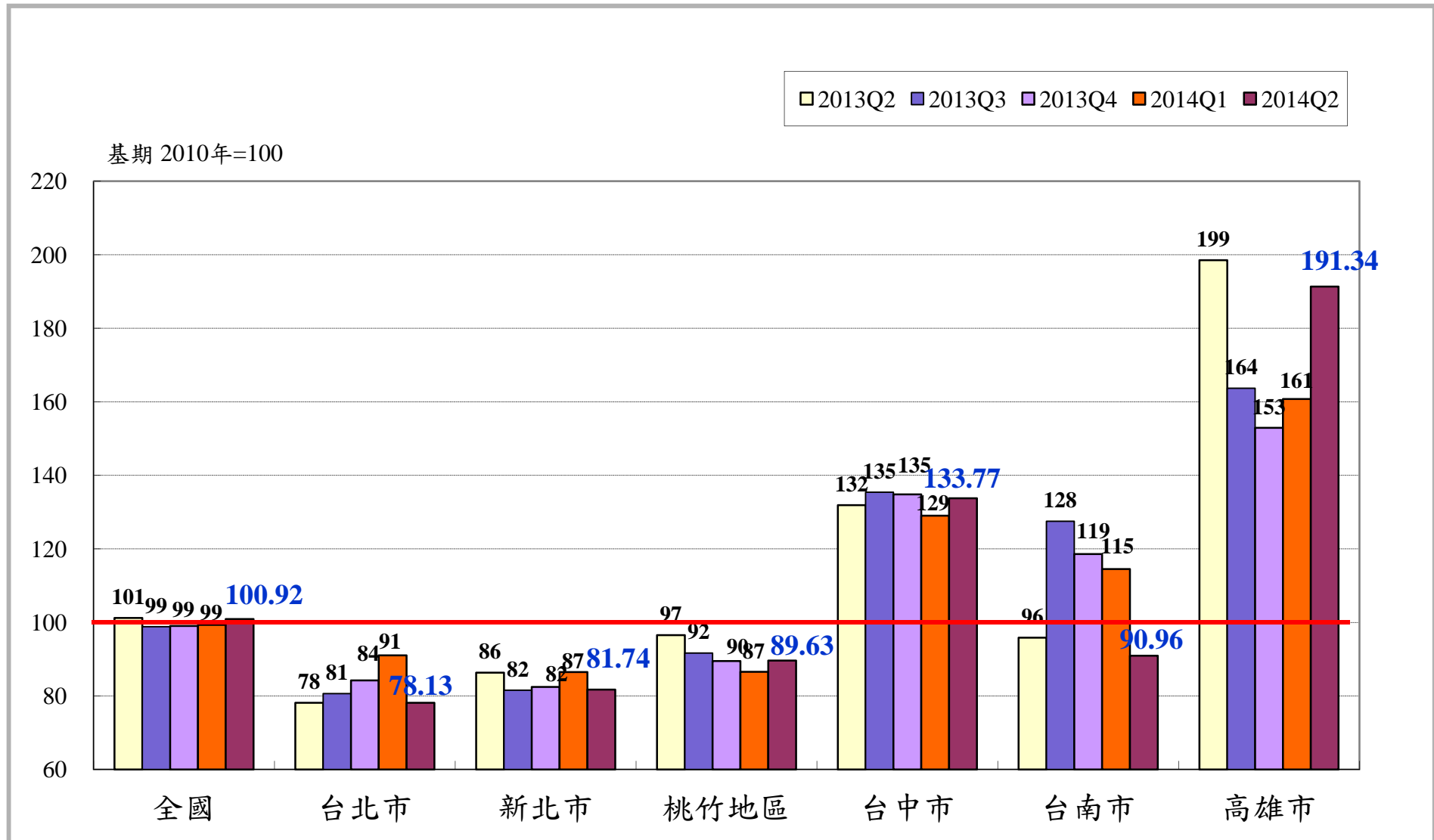


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	81.29	--	4.47%
中價區	177.91	53.66%	30.26%
低價區	776.07	81.70%	582.81%

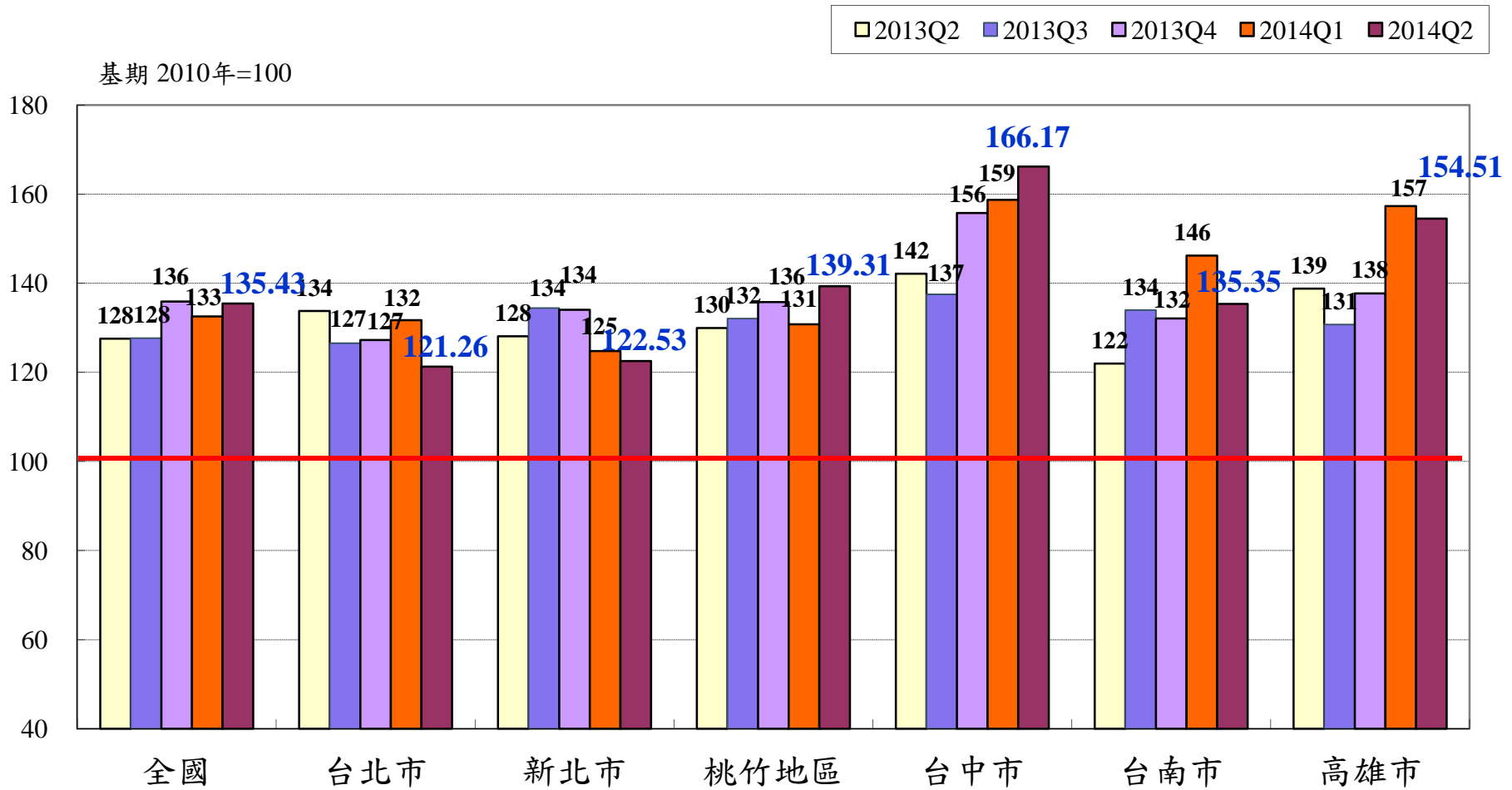
可能成交價指數圖



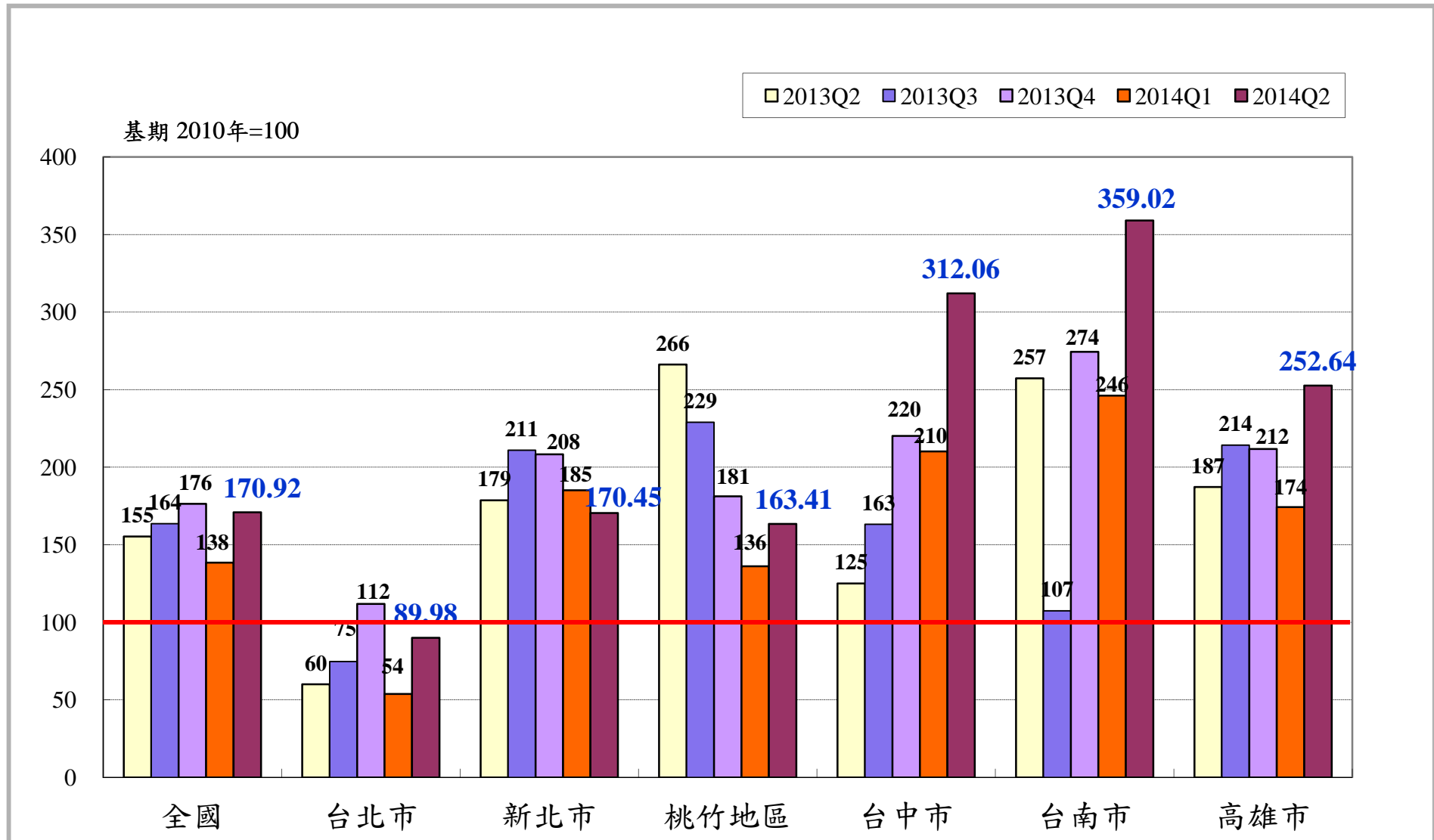
議價空間率指數圖



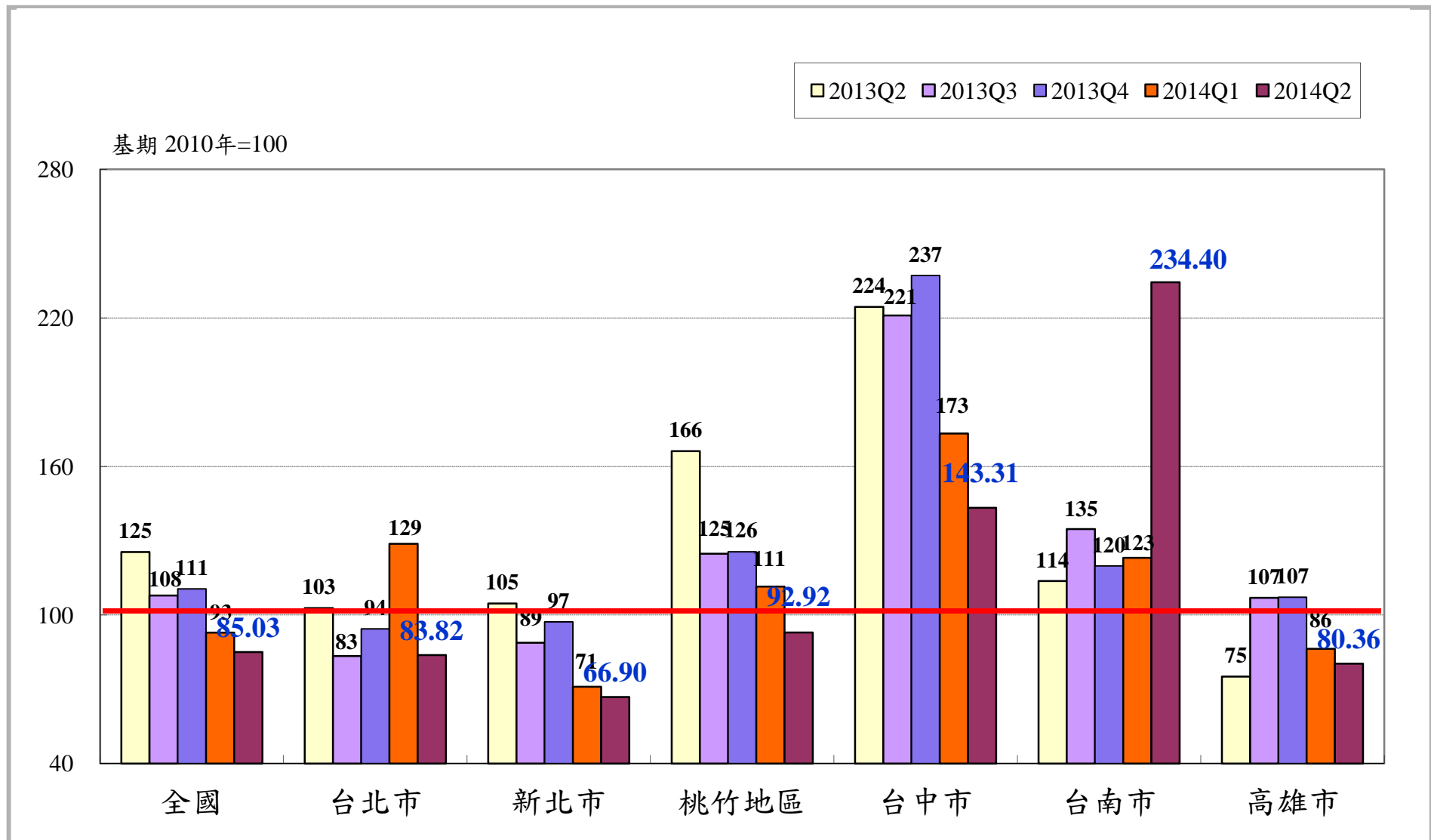
開價指數圖



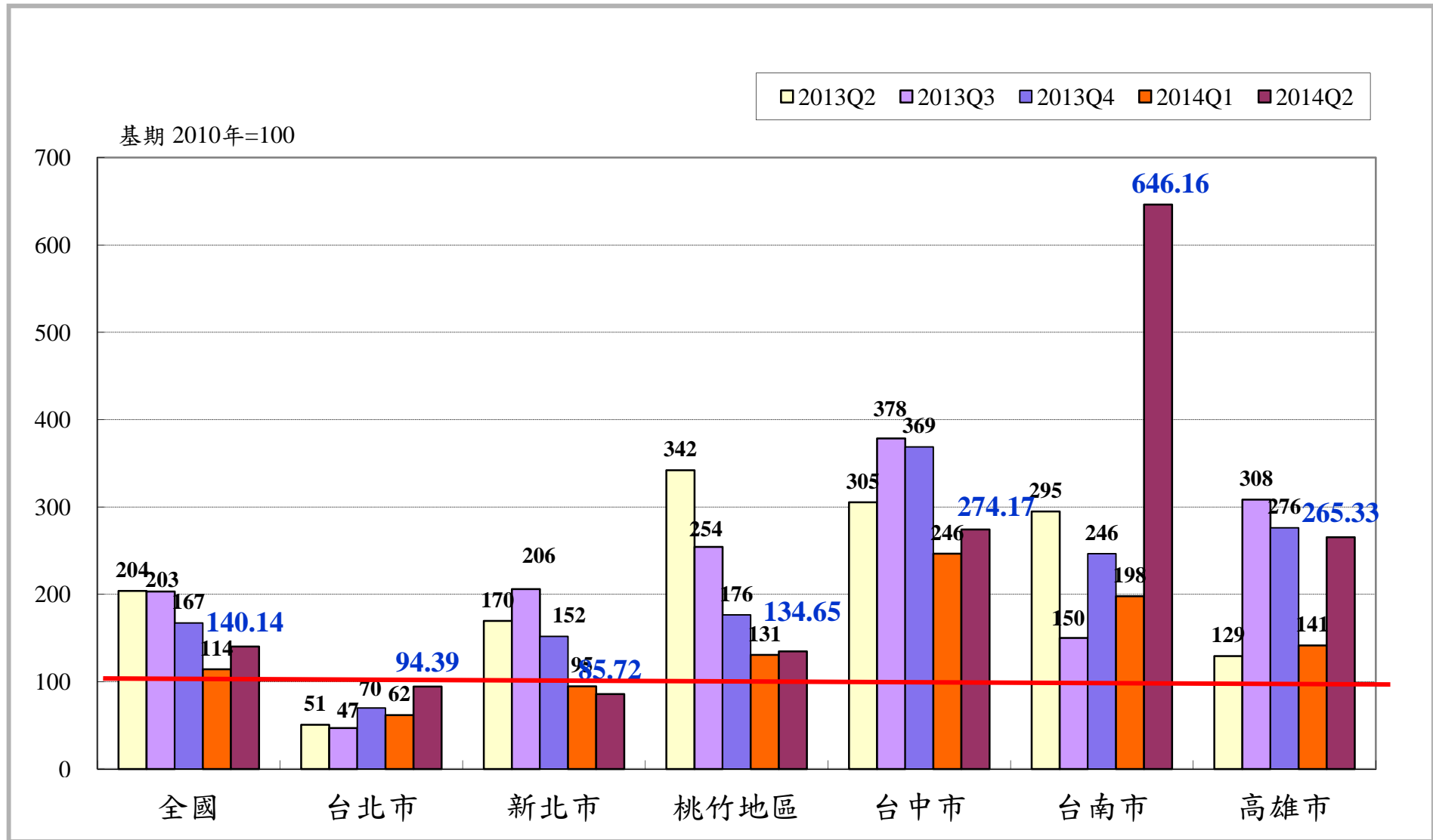
推案量指數圖



30天銷售率指數圖



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	135.20	29.56 萬元/坪	1.89%(+)	6.24%(+)
議價空間率	100.92	15.47%	1.57%(Δ)	-0.29%(Δ)
開價	135.43	34.98 萬元/坪	2.18%(+)	6.18%(+)
推案量	170.92	3,891 億元	23.46%(+)	10.05%(Δ)
30天銷售率	85.03	15.01%	-8.45%(-)	-32.20%(--)
30天成交量	140.14	--	22.70%(Δ)	-31.21%(-)

國泰全國房地產指數，各地區市況呈現極度分歧的凌亂結構，整體趨勢偏向盤整反轉格局。本季相較上一季為價漲量穩，較去年同季為價漲量縮。此外，受到明年七月容積上限管制實施下的搶照影響，本季推案量高達3,891億元，僅次於去年第四季，為長期次高規模。雖然因此墊高短期交易量，卻為後續市況累積長期隱憂

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	126.57	78.35 萬元/坪	-5.59%(--)	-9.34%(--)
議價空間率	78.13	13.04%	-14.17%(--)	0.00%(Δ)
開價	121.26	90.09 萬元/坪	-7.93%(--)	-9.34%(---)
推案量	89.98	641 億元	67.34%(+++)	49.85%(+)
30天銷售率	83.82	23.61%	-34.90%(---)	-18.44%(-)
30天成交量	94.39	--	53.10%(++)	86.41%(+)

國泰台北市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價跌量增。本季台北市出現5.59%的跌價，相對去年同季高峰下跌近一成。本季推案量雖較上季增加六成，但銷售率卻減少三分之一。整體而言，本季台北市在價格調降下穩住成交量，但價格支撐能力較為不足，此現象是否對後市造成進一步衝擊，值得特別關注。

綜合評估—新北市

新北市	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	127.37	38.35 萬元/坪	-0.81%(△)	-3.41%(-)
議價空間率	81.74	14.55%	-5.51%(-)	-5.33%(-)
開價	122.53	44.88 萬元/坪	-1.80%(△)	-4.33%(-)
推案量	170.45	1,102 億元	-7.92%(△)	-4.57%(△)
30天銷售率	66.90	14.60%	-5.84%(△)	-36.06%(--)
30天成交量	85.72	--	-9.45%(△)	-49.44%(--)

國泰新北市房地產指數，相較上一季為價量俱穩，較去年同季為價跌量縮。本季新北市房市延續上季的衰退現象，價格與成交量均出現穩定負向波動，成交價、交易量與銷售率均連續兩季低於去年同季水準，市況反轉現象相對明顯。整體而言，新北市市場已逐漸進入衰退格局，市場上長期累積的餘屋，以及尚未明顯縮減新推案量，仍可能將成為後市發展的重大壓力。

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	138.39	22.23 萬元/坪	5.97%(++)	8.48%(++)
議價空間率	89.63	13.26%	3.55%(Δ)	-7.15%(Δ)
開價	139.31	25.63 萬元/坪	6.52%(++)	7.20%(+)
推案量	163.41	729 億元	20.04%(Δ)	-38.61%(---)
30天銷售率	92.92	15.85%	-16.65%(-)	-44.09%(--)
30天成交量	134.65	--	3.06%(Δ)	-60.43%(--)

國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為價漲量穩，較去年同季為價漲量縮。本季在開價中幅調升、推案量小幅增加與議價空間小幅提高下，銷售率則小幅降低。本季桃竹地區新推個案市場屬於高檔盤整結構，推案量持續處於相對高點，但近一年銷售率與成交量呈現逐步遞減趨勢。整體而言，桃竹地區累積賣壓是後市極大隱憂，是否逐漸步入新北市後塵，仍待後續觀察。

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	157.99	21.42 萬元/坪	3.95% (+)	16.57% (++)
議價空間率	133.77	17.01%	3.66% (+)	1.42% (Δ)
開價	166.17	25.81 萬元/坪	4.70% (++)	16.91% (+++)
推案量	312.06	824 億元	48.46% (+)	149.49% (+++)
30天銷售率	143.31	9.85%	-17.31% (--)	-36.14% (--)
30天成交量	274.17	--	11.23% (Δ)	-10.21% (Δ)

國泰台中市房地產指數，相較上一季與去年同季均為價漲量穩。本季台中市以創新高的推案量，讓市場在高檔盤整下繼續突破，房價相對去年同季漲幅16.57%為各地區最高，30天銷售率因推案量大增而下降。整體而言，本季台中市房市持續處於高檔結構，但後市能否為擴張的價格與推案量維持足夠能量，以及長期累積餘屋問題，實為後續觀察重點。

綜合評估—台南市

台南市	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	136.47	14.92 萬元/坪	-3.13% (-)	12.00% (+++)
議價空間率	90.96	14.56%	-20.58% (---)	-5.10% (-)
開價	135.35	17.47 萬元/坪	-7.41% (---)	10.97% (+++)
推案量	359.02	237 億元	45.87% (+)	39.55% (+)
30天銷售率	234.40	22.30%	90.44% (+++)	106.15% (+++)
30天成交量	646.16	--	226.79% (+++)	119.13% (++)

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，受到容積獎勵上限政策即將緊縮影響之下，推案量持續增加，在部分指標型大案銷售熱絡帶動之下，銷售率及成交量均創下新高。整體而言，台南市在近兩年連續大量推案下，後市較可能呈現高檔盤整格局，短期供給增加的壓力使得市場競爭激烈。

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	136.54	19.62 萬元/坪	-5.61% (--)	12.40% (+++)
議價空間率	191.34	20.27%	19.02% (++)	-3.61% (Δ)
開價	154.51	24.61 萬元/坪	1.77% (Δ)	11.33% (+++)
推案量	252.64	359 億元	45.00% (+)	34.95% (+)
30天銷售率	80.36	12.90%	-6.95% (Δ)	6.99% (Δ)
30天成交量	265.33	--	87.58% (++)	105.28% (++)

國泰高雄市房地產指數，相較上季為**價跌量增**，較去年同季為**價漲量增**。本季高雄市低價區推出不少大型個案，成交價下跌，交易量的擴張，**本質上仍屬於高檔盤整格局**。整體而言，高雄市由於推案金額持續增加，成交戶數增加，市場規模擴大後銷售率相對穩定，**長期累積的餘屋、使得價格出現鬆動、議價空間高達兩成**，是否會影響後市發展，確實是應進一步關注的重點。

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

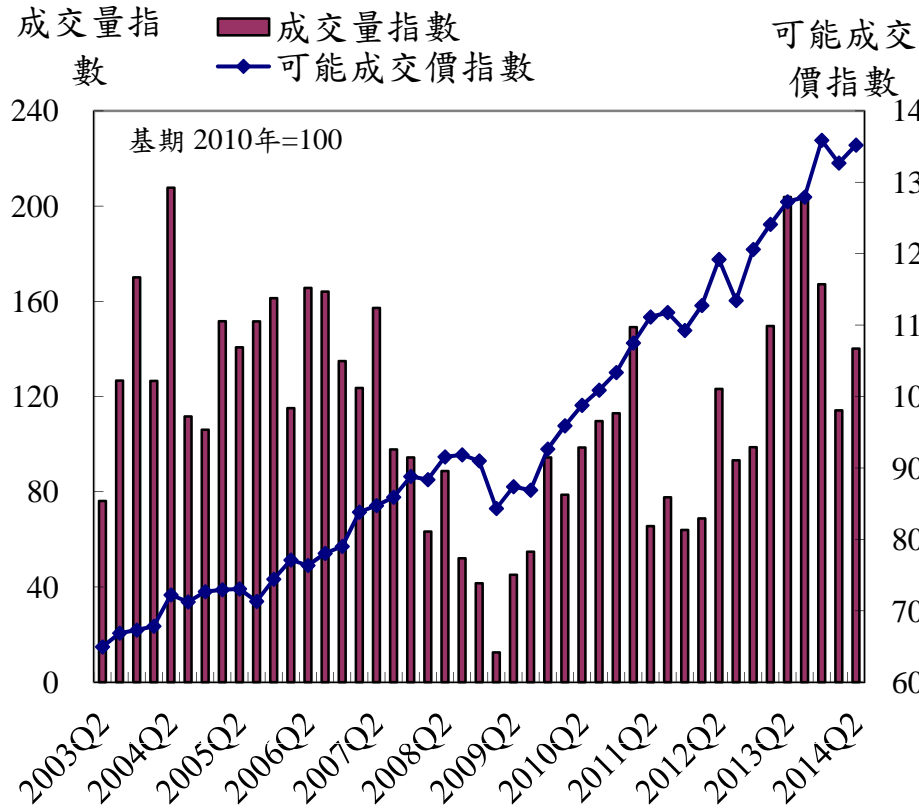
本季相對上一季之全國綜合表現分數為**2**分，較上季呈現上升。
各地區以台南市**6**分最高。

各地區市場表現相較去年同季綜合分數

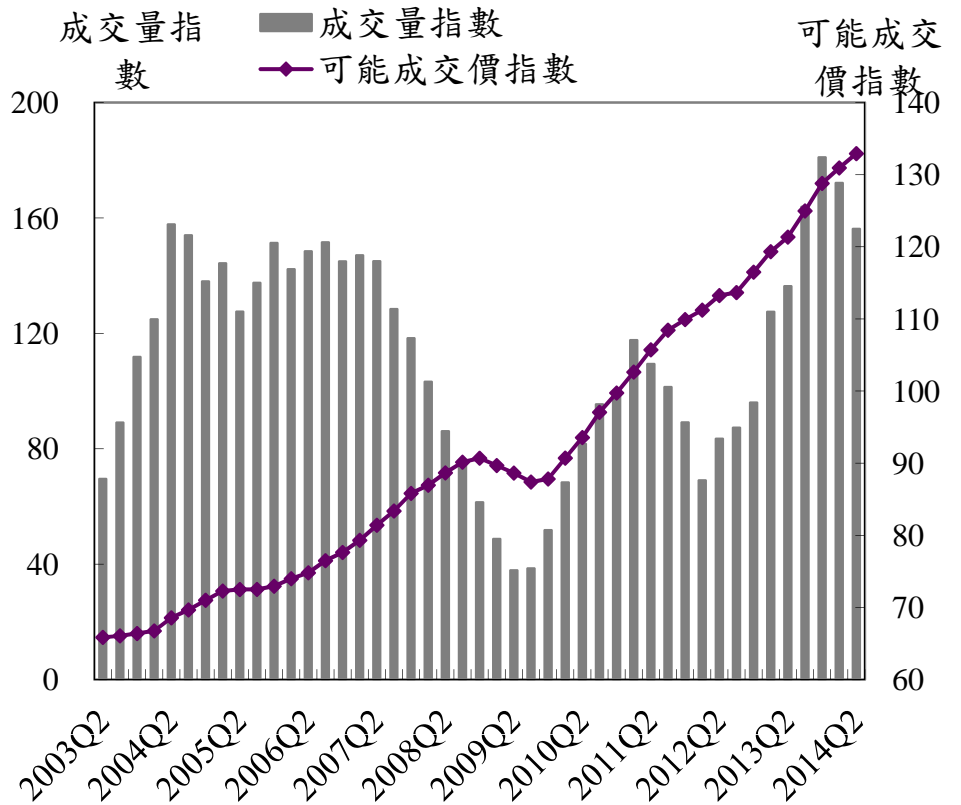
	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	1	0	1	0	-2	-1	-1
台北市	-2	0	-3	1	-1	1	-4
新北市	-1	1	-1	0	-2	-2	-5
桃竹地區	2	0	1	-3	-2	-2	-4
台中市	2	0	3	3	-2	0	6
台南市	3	1	3	1	3	2	13
高雄市	3	0	3	1	0	2	9

本季相對去年同季全國綜合表現分數-1分，台中市、台南市與高雄市分數相對較高，新北市分數最低。

全國價量指數趨勢圖(季與四季)



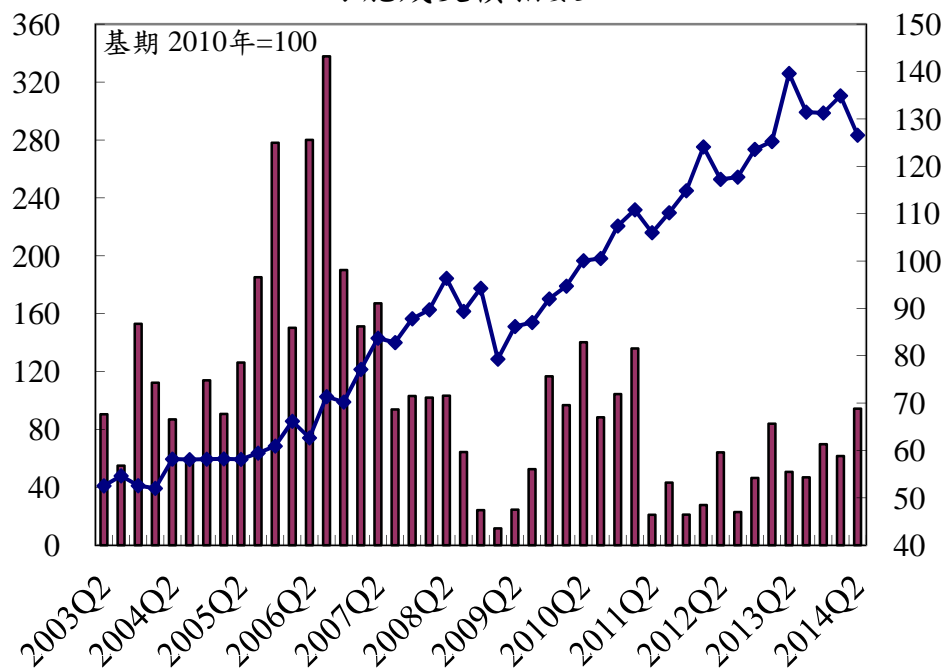
全國價量指數趨勢圖(季)



全國價量指數趨勢圖(四季平均)

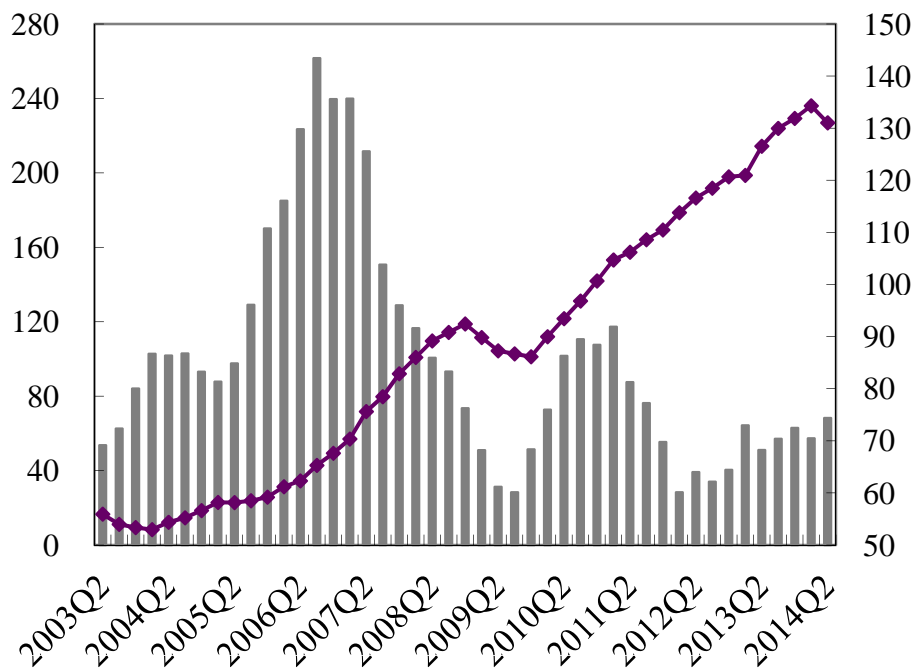
台北市價量指數趨勢圖(季與四季)

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



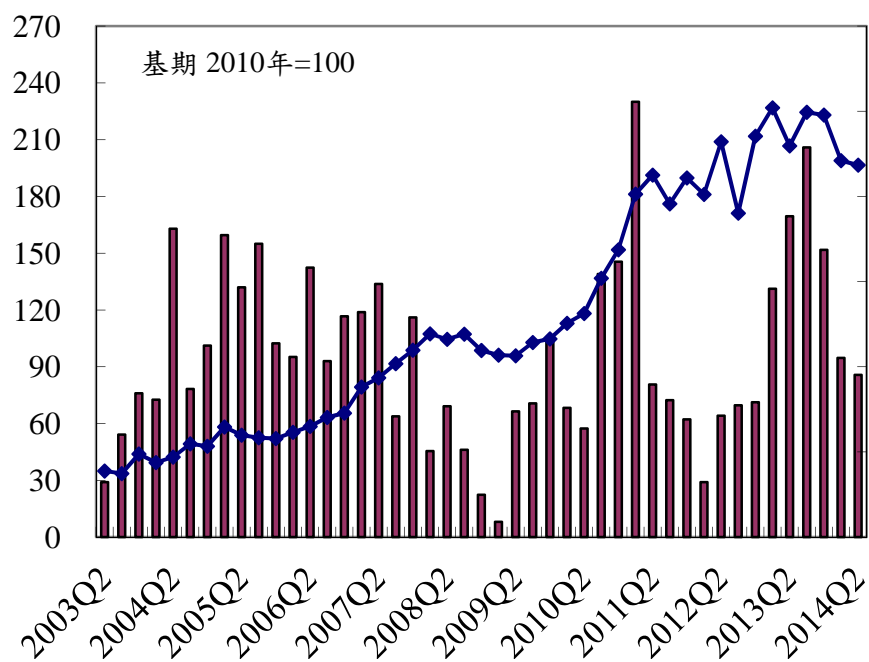
台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

新北市價量指數趨勢圖(季與四季)

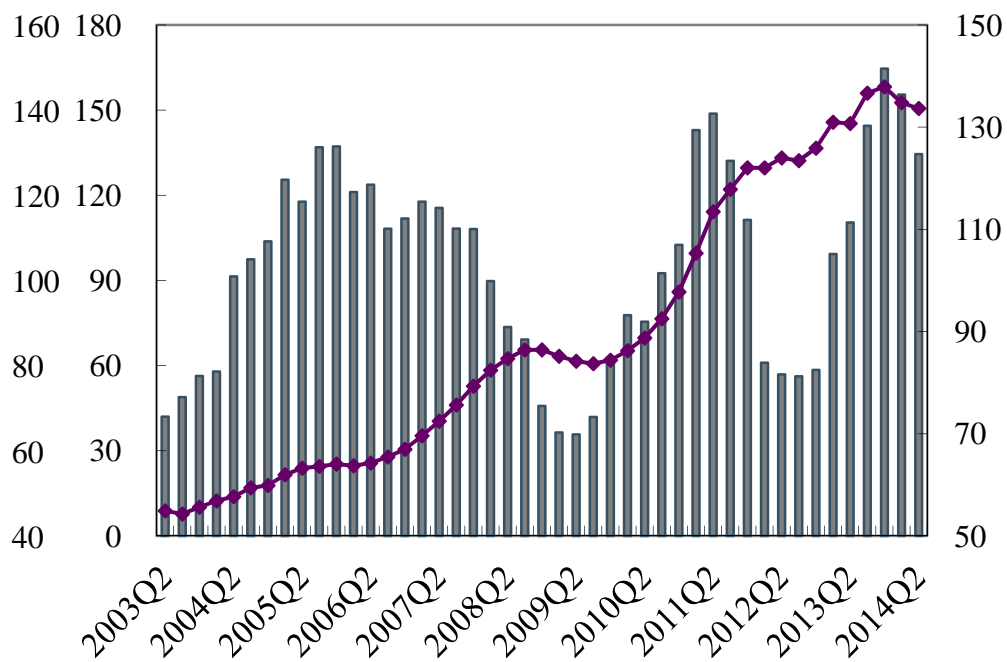
成交量指數
 成交量指數
 可能成交價指數

可能成交價指數
 成交量指數

成交量指數
 可能成交價指數

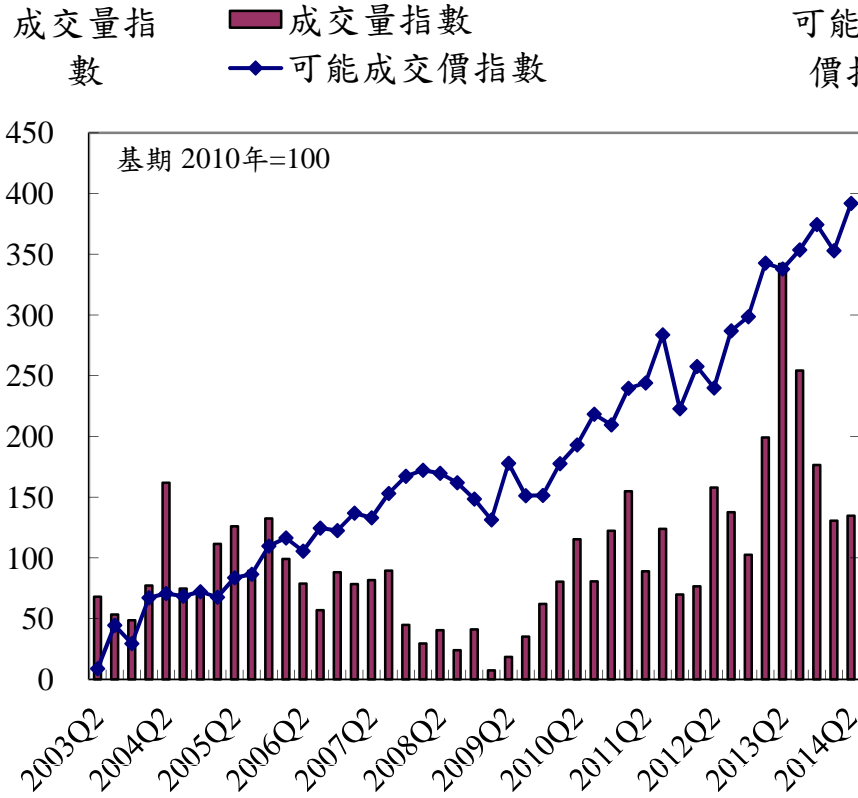


新北市價量指數趨勢圖(季)

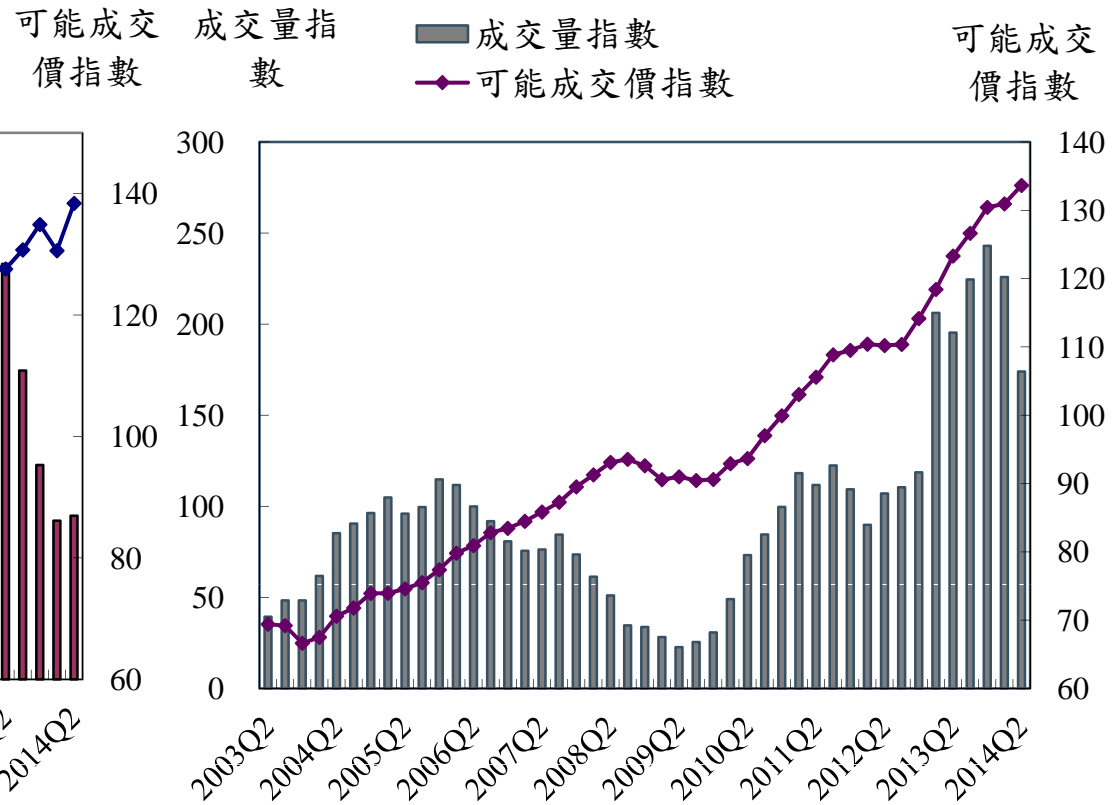


新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

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)

成交量指數

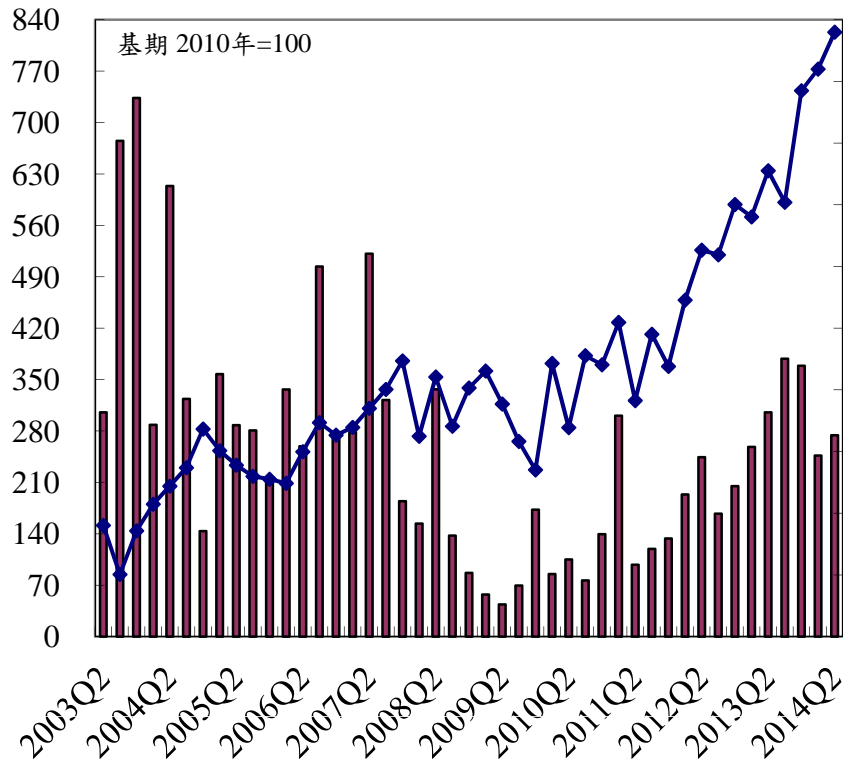
成交量指數
可能成交價指數

可能成交價指數

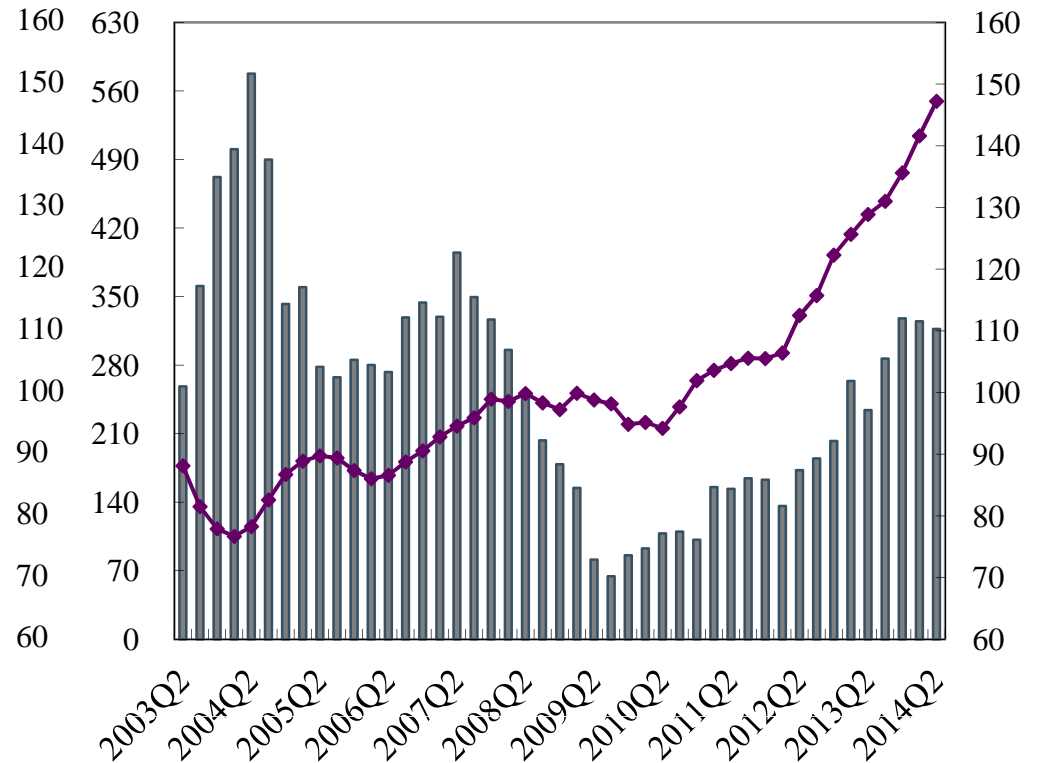
成交量指數

成交量指數
可能成交價指數

可能成交價指數



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

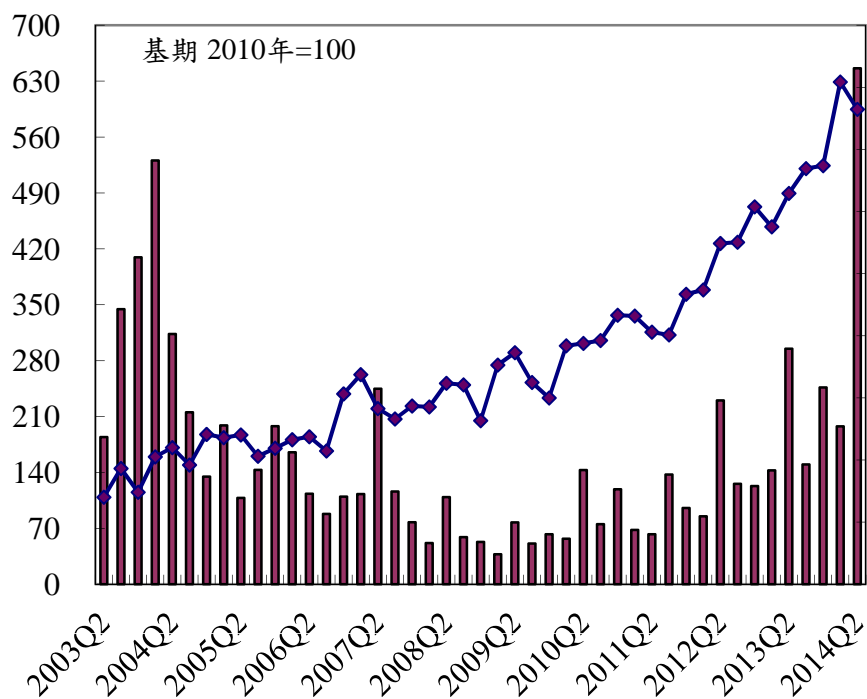
■ 成交量指數
◆ 可能成交價指數

可能成交價指數

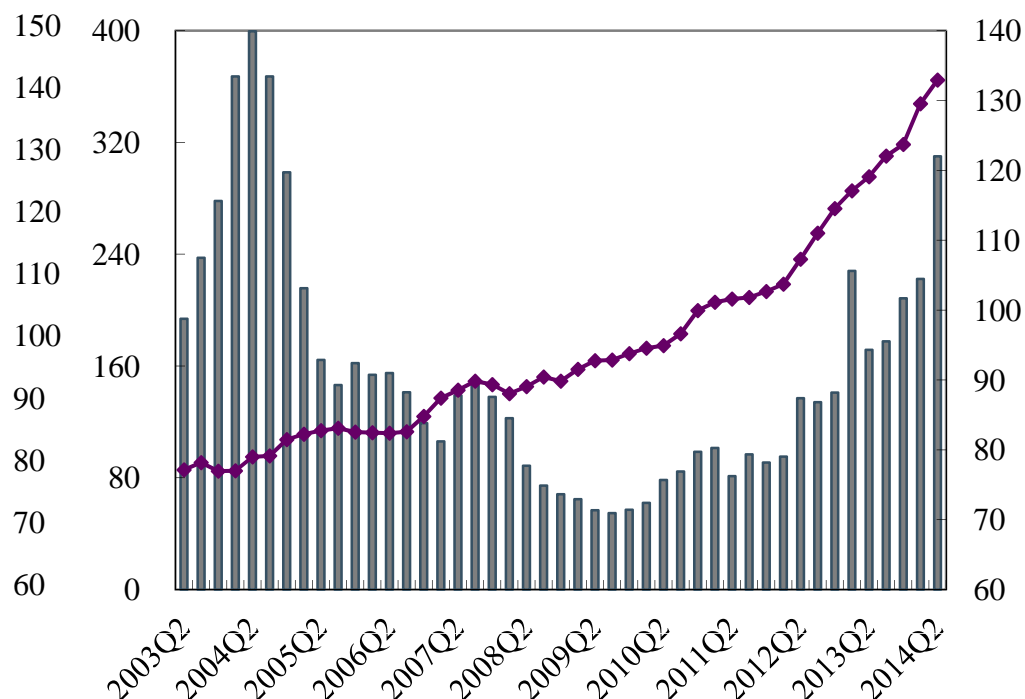
成交量指數

■ 成交量指數
◆ 可能成交價指數

可能成交價指數



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)

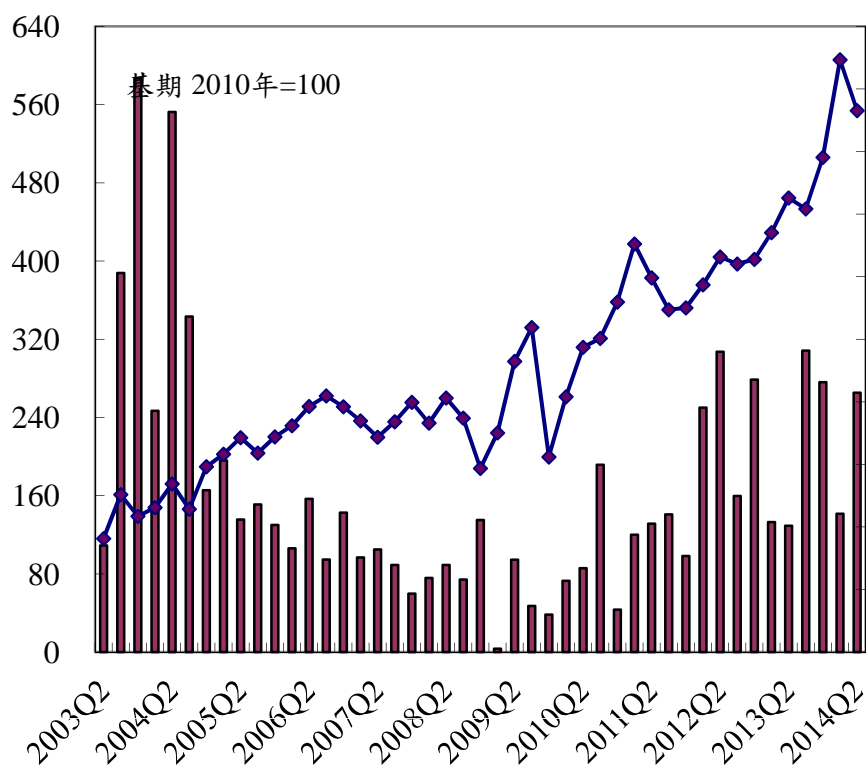
成交量指數

成交量指數
可能成交價指數

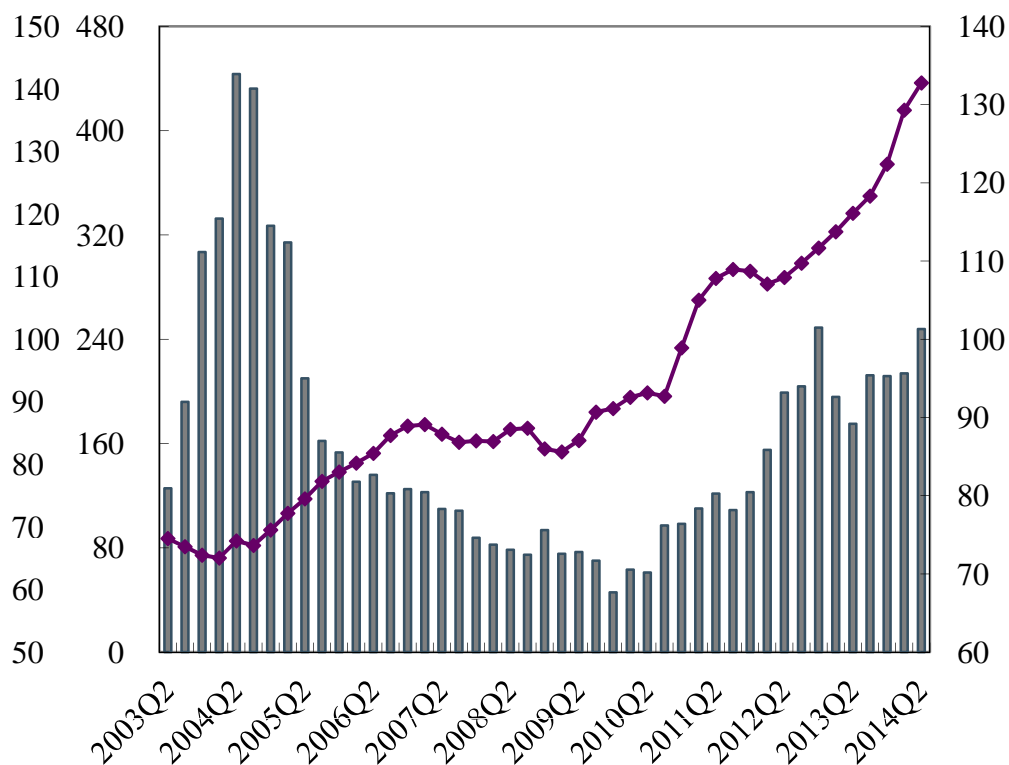
可能成交價指數
成交量指數

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)

- ❖ 本季市場從上季南熱北冷結構，轉化為雙北與南高價格下跌。本季在5月20日立院通過房屋稅條例修訂提高囤屋者稅率，6月底央行擴大豪宅與第二屋貸款成數管制，以及財政部宣布制訂房地合一實價課稅制度。加上有關中國大陸、新加坡等亞洲國家房市出現反轉訊息，市場上觀望與延後購屋氣氛相對明顯。
- ❖ 整體而言，本季市場在大量推案下，未能有效塑造熱絡氣息，後市在供給過剩問題正式浮現下，價格支撐能量可能更加鬆動；此外，財政部的不動產稅改方案與後續發酵狀況，以及縣市首長選舉，將進一步影響下半年房市發展，市場上的風險與變數顯得相對複雜。



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	2	15	0	2	15	0	0	7	10	17
仁愛敦南路段	0	13	0	0	12	1	1	7	5	13
敦北民生路段	0	12	0	0	12	0	2	6	4	12
民生建國路段	0	5	1	0	5	1	0	6	0	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	4	0	5
小計	3	57	1	2	56	3	6	35	20	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	0	4	1	5
仁愛敦南路段	0	17	0	1	16	0	2	10	5	17
敦北民生路段	0	6	1	0	6	1	2	2	3	7
南京光復路段	2	11	1	2	11	1	0	11	3	14
民生建國路段	1	9	0	1	8	1	1	8	1	10
南京松江路段	1	16	0	0	13	4	2	9	6	17
忠孝襄陽路段	0	15	1	0	15	1	2	13	1	16
小計	4	79	3	4	74	8	9	57	20	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	17	2	3	16	4	3	12	8	23
文德段	0	13	0	0	13	0	0	11	2	13
舊宗段	1	14	0	0	14	1	1	11	3	15
小計	5	44	2	3	43	5	4	34	13	51

新北市辦公室變動

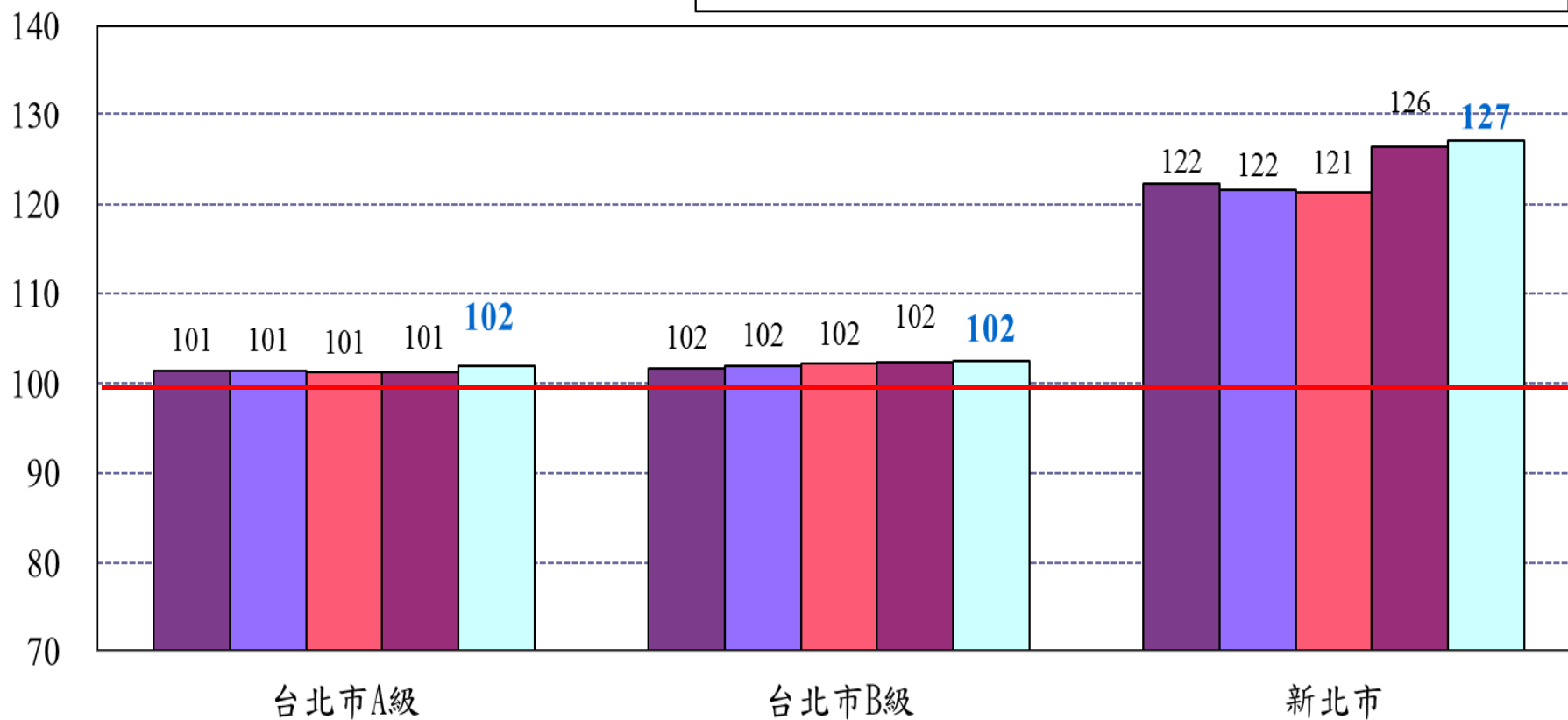
新北市辦公室

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	7	0	0	7	0	1	4	2	7
板橋區	1	7	0	0	6	2	3	2	3	8
小計	1	18	0	0	17	2	5	8	6	19

辦公室租金開價指數一分區

基期 2010年=100

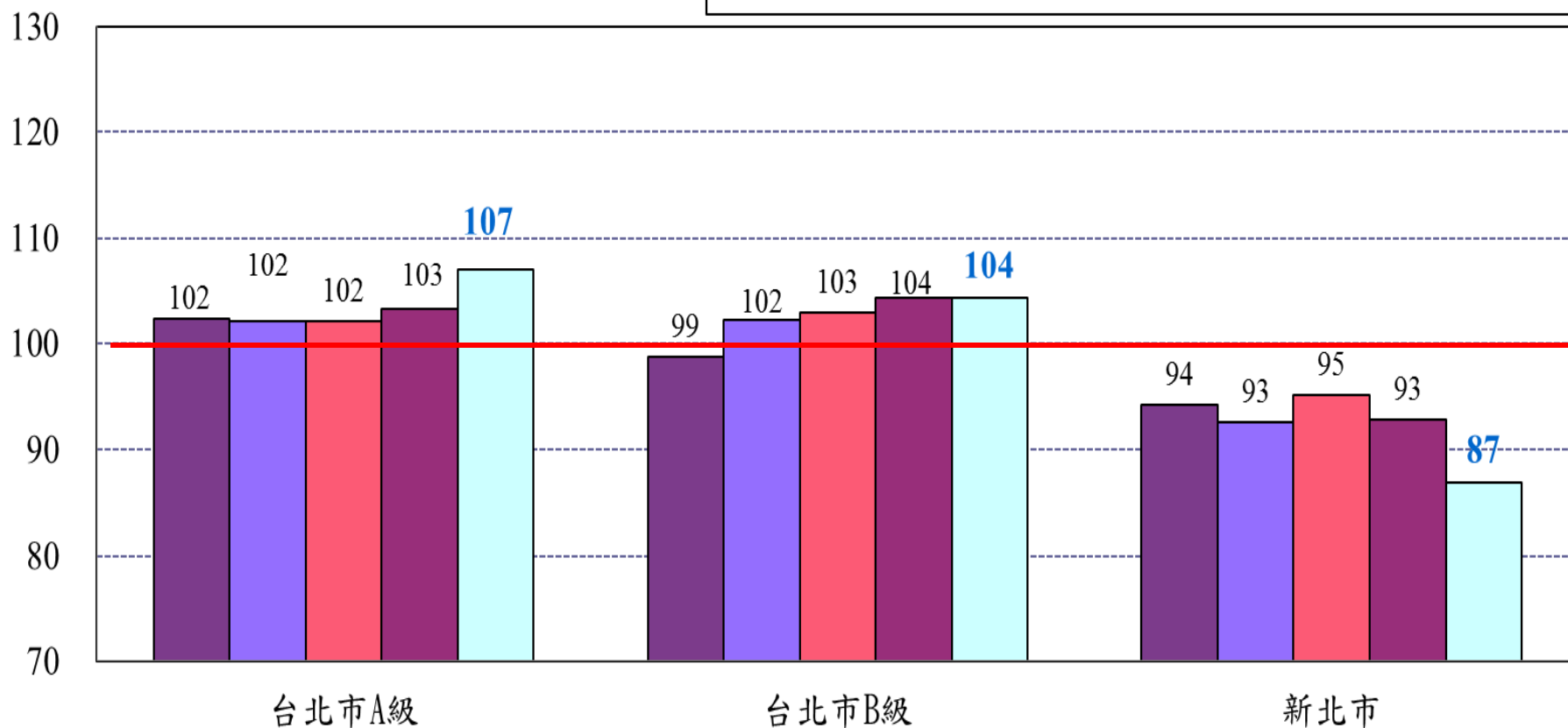
■ 2013Q2 ■ 2013Q3 ■ 2013Q4 ■ 2014Q1 □ 2014Q2



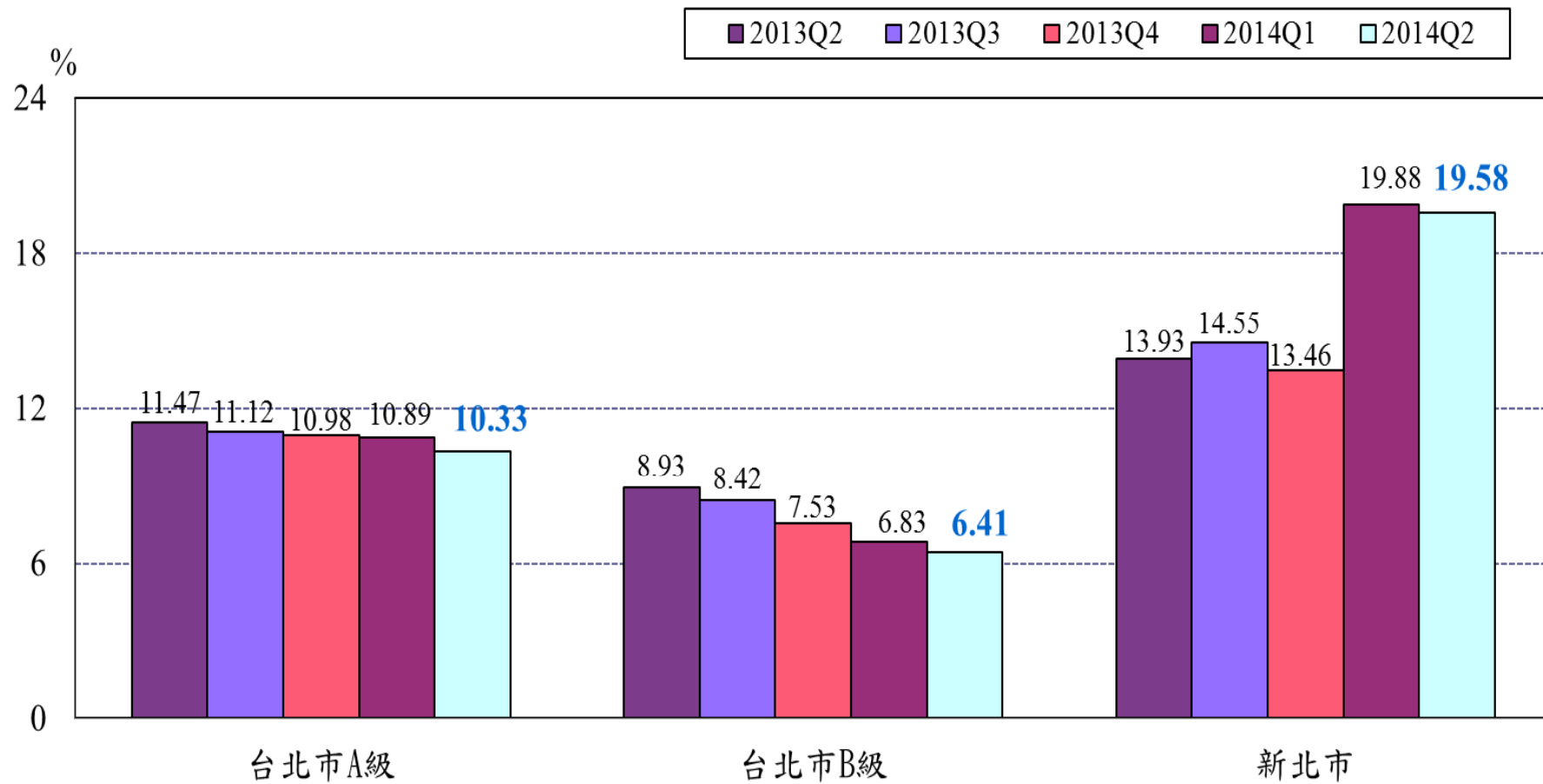
辦公室租金議價空間率指數一分區

基期 2010年=100

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



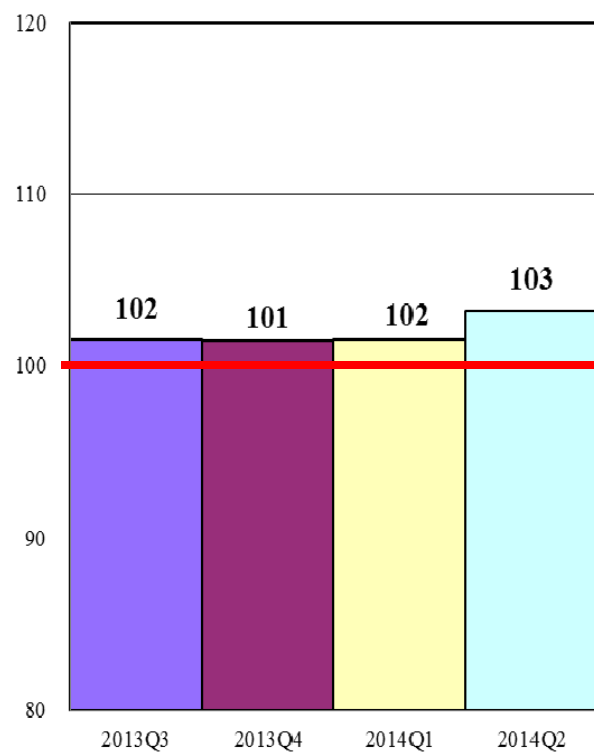
各地區辦公室空置率



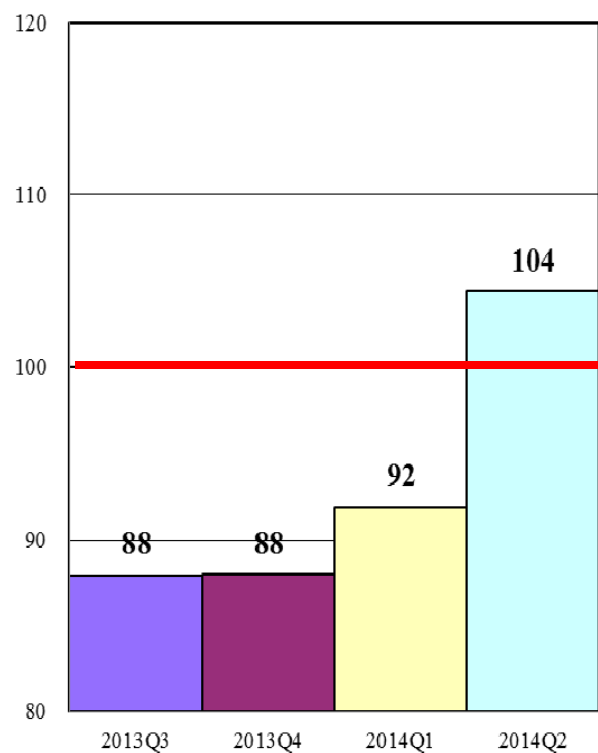
辦公室租金指數—北市A級

信義計畫區

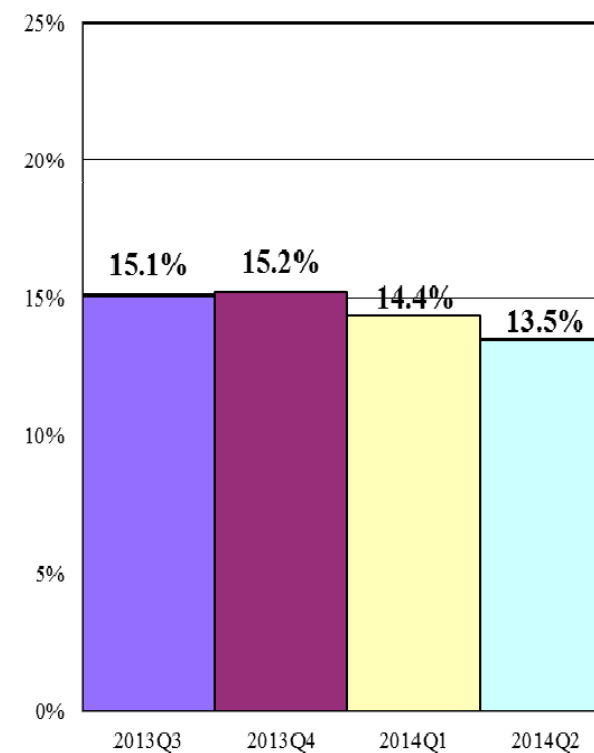
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



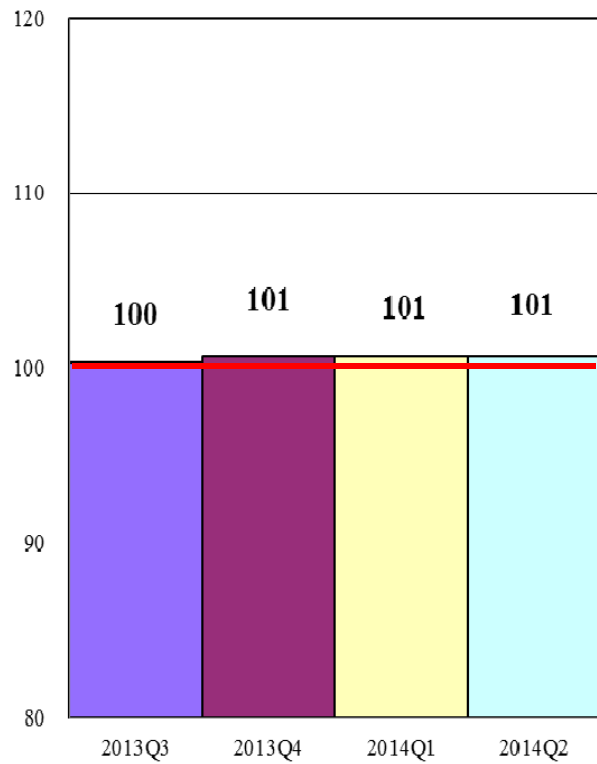
空置率圖



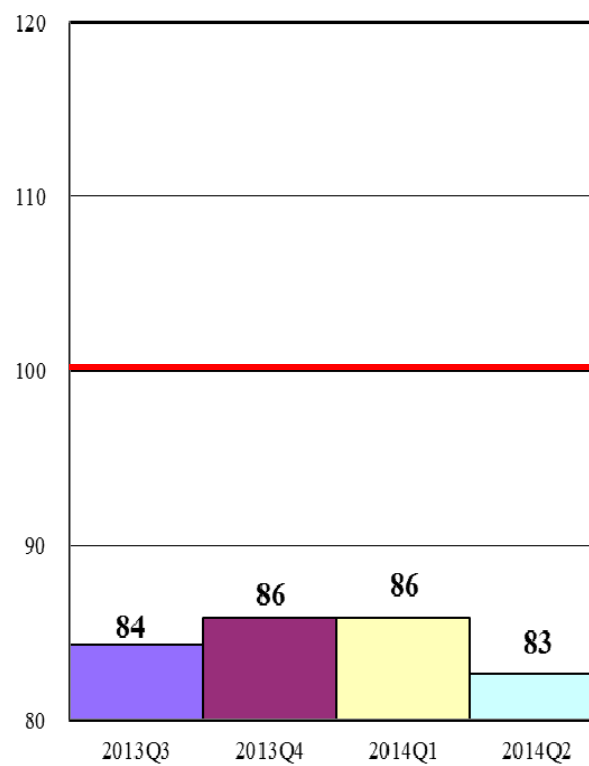
辦公室租金指數—北市A級

仁愛敦南路段

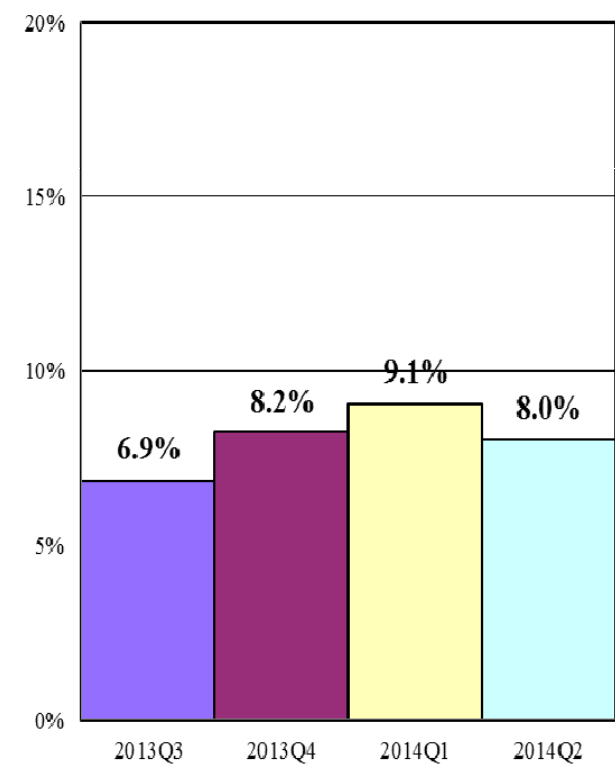
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



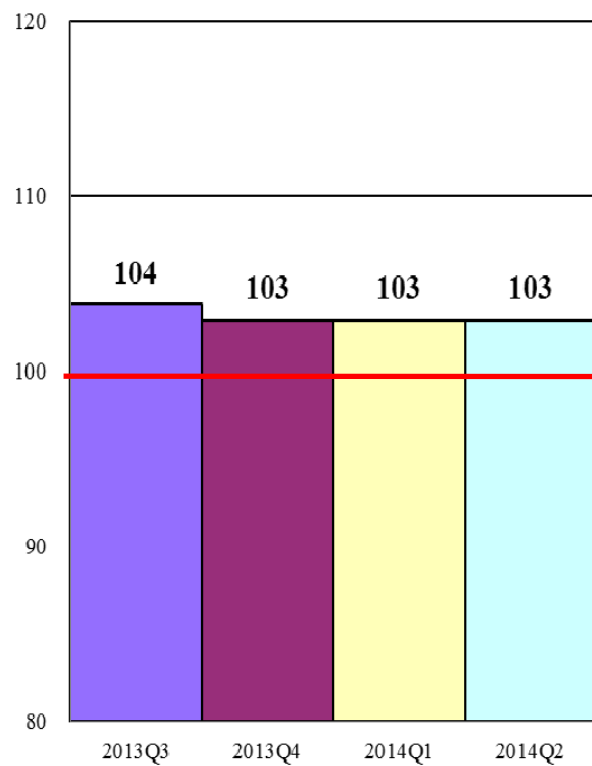
空置率圖



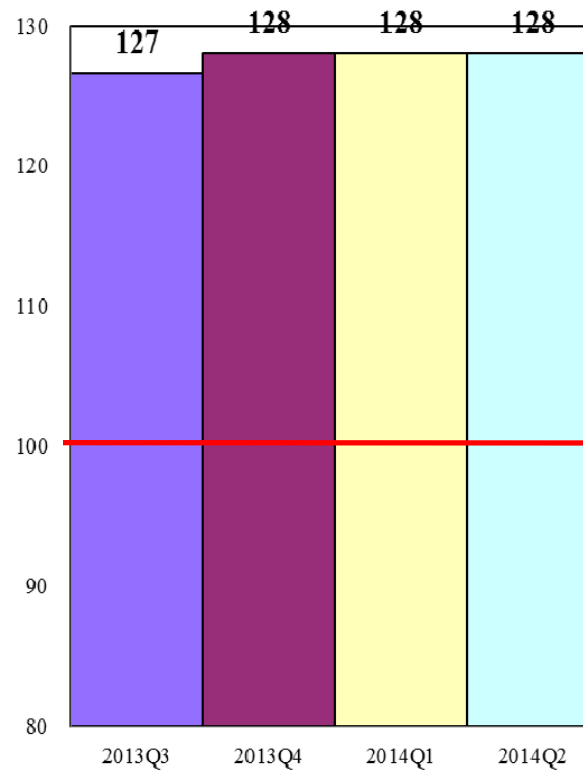
辦公室租金指數—北市A級

敦北民生路段

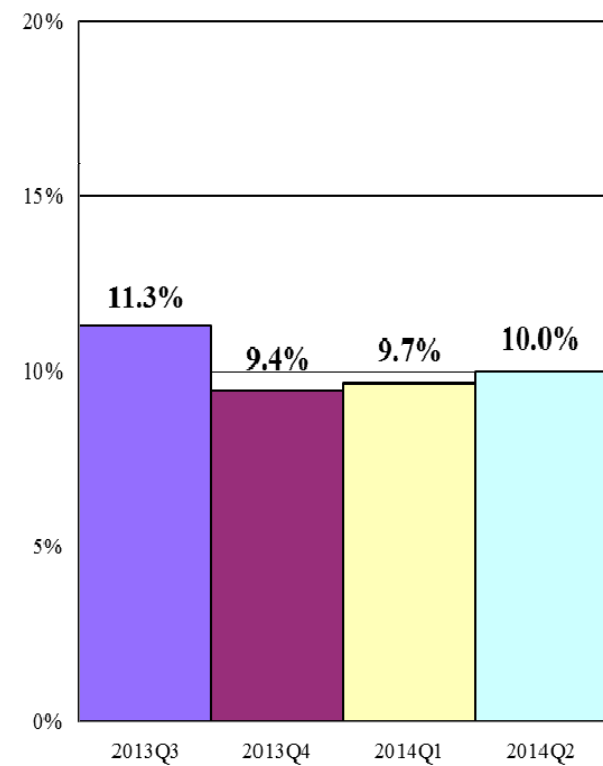
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



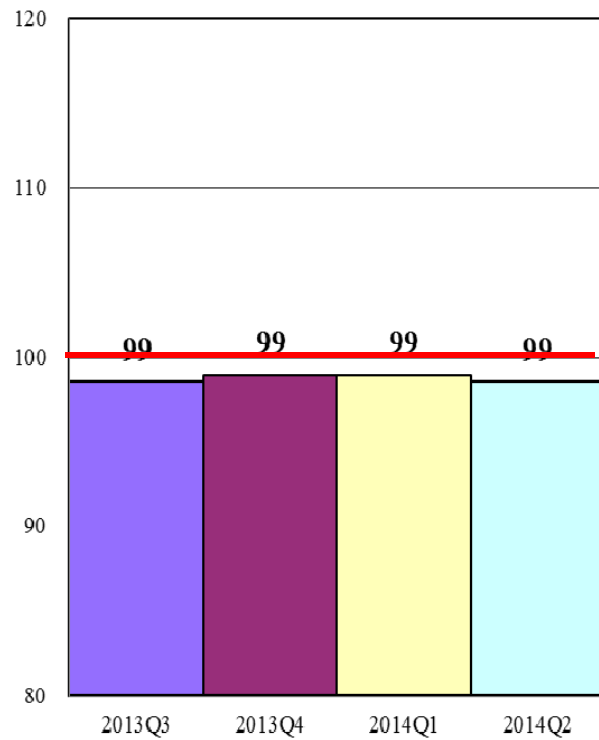
空置率圖



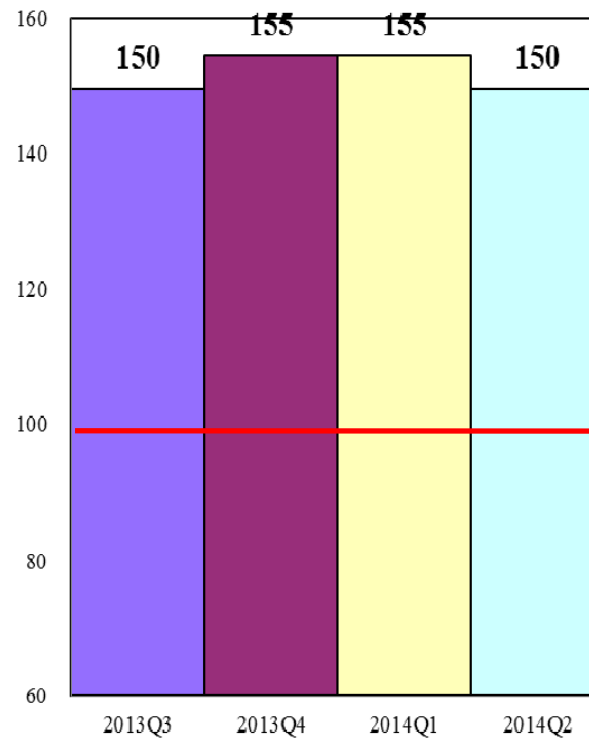
辦公室租金指數—北市A級

民生建國路段

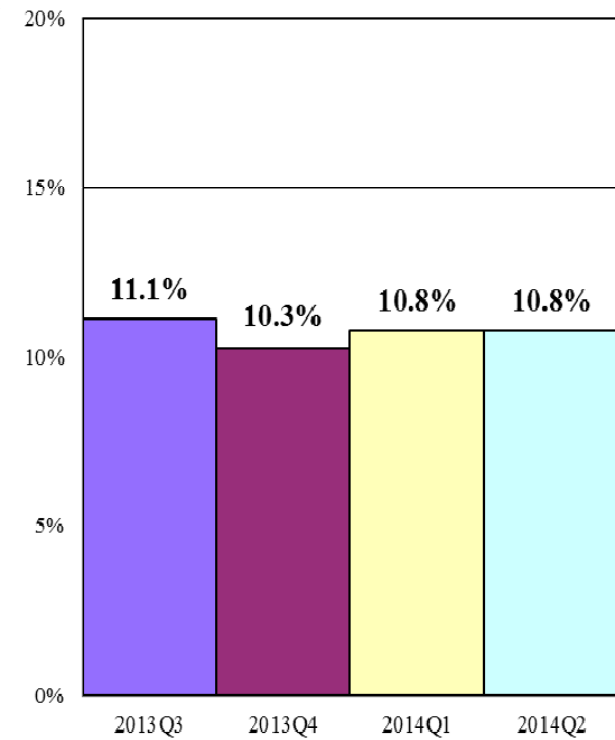
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



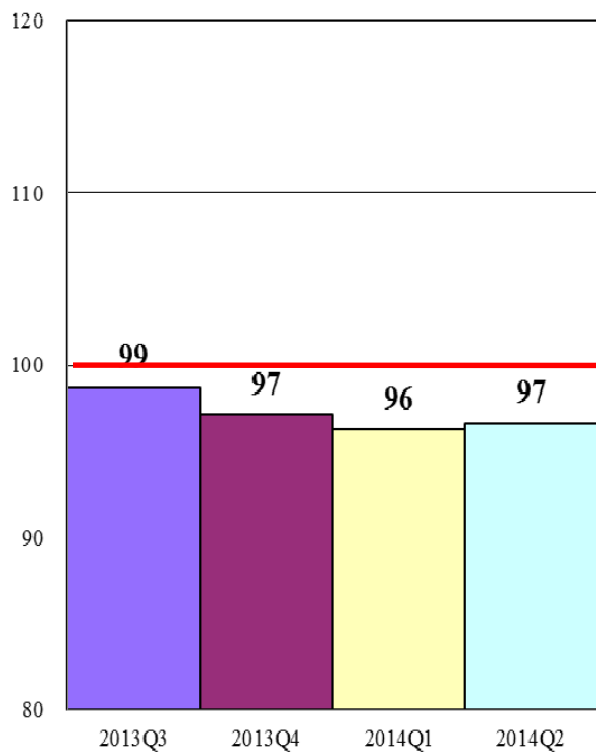
空置率圖



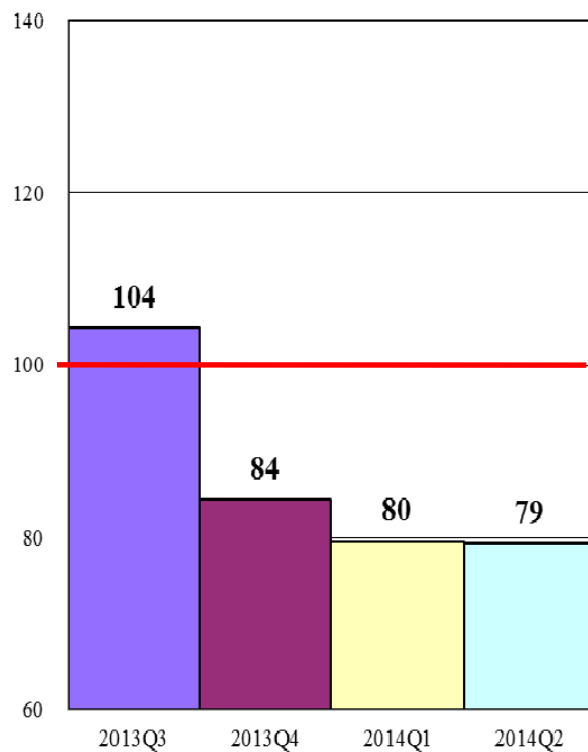
辦公室租金指數—北市A級

南京松江路段

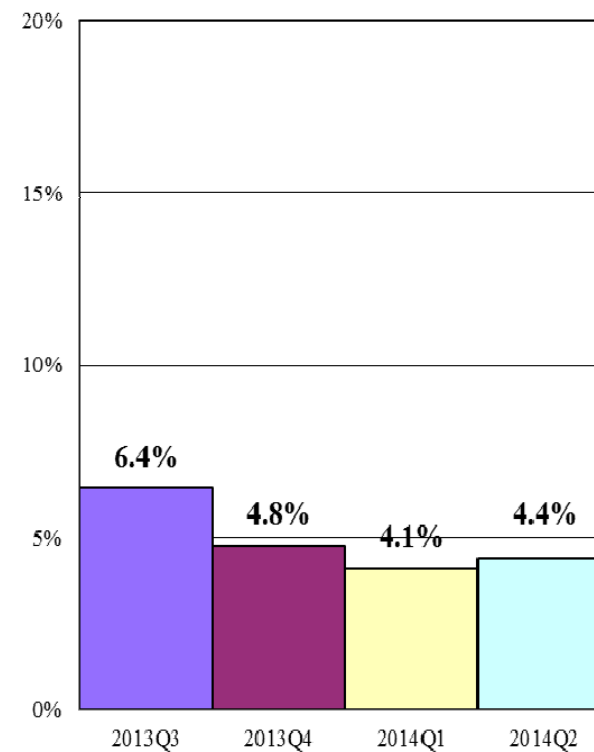
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



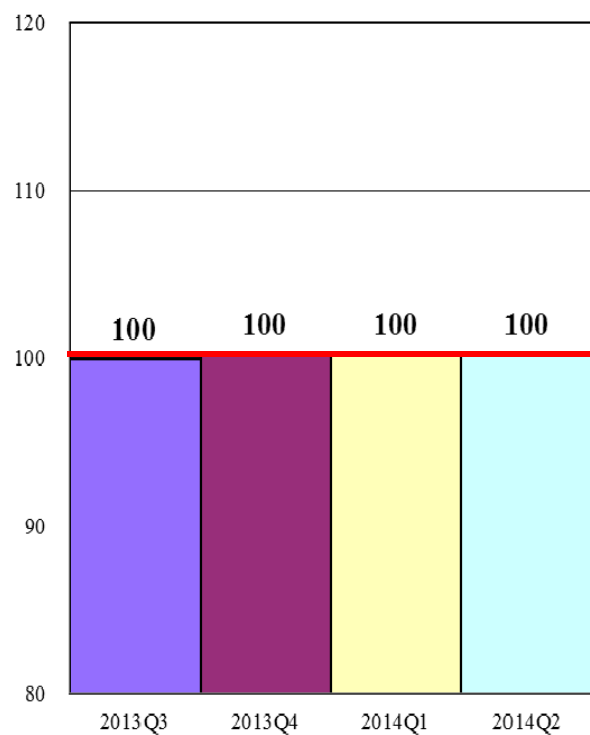
空置率圖



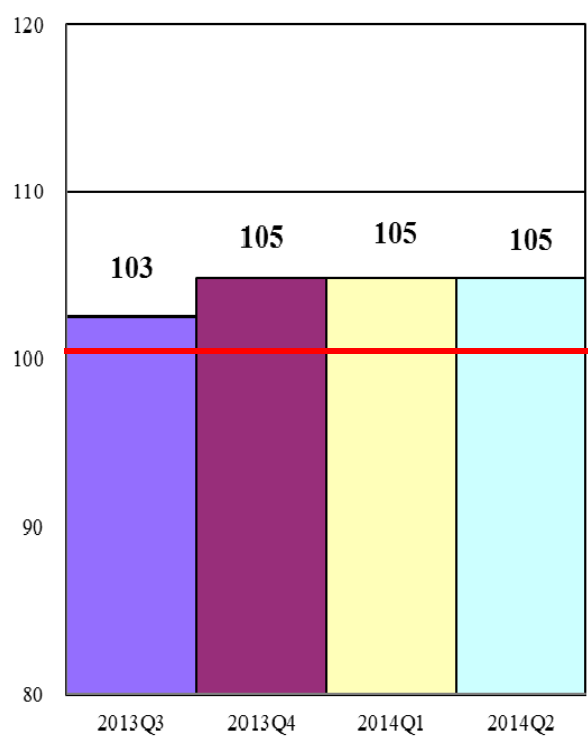
辦公室租金指數—北市A級

忠孝襄陽路段

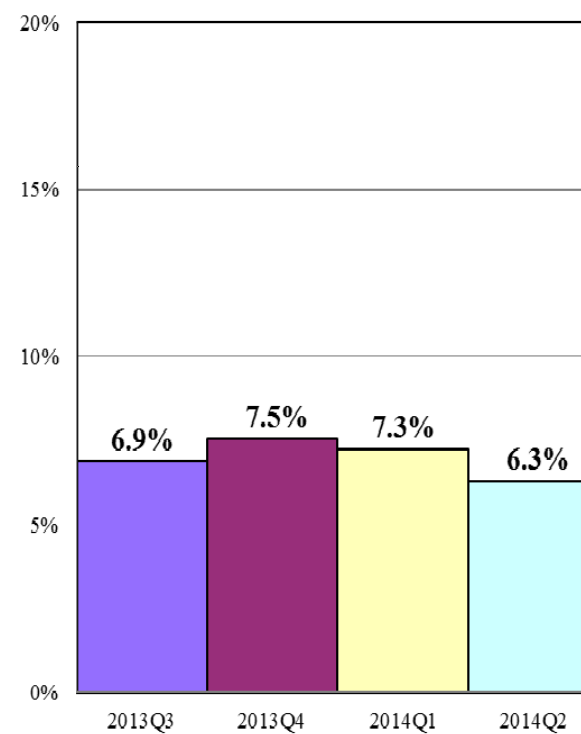
開價租金指數圖



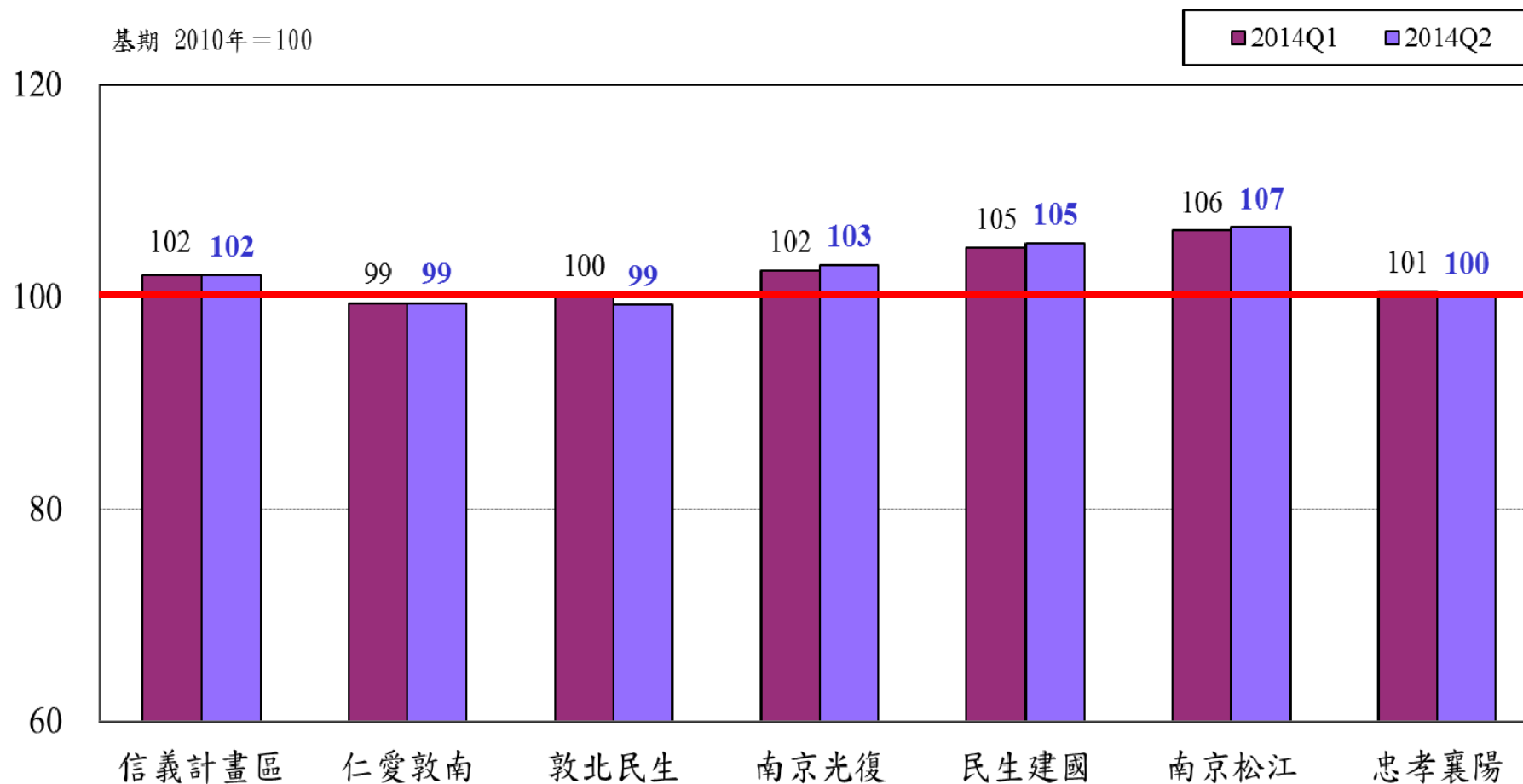
議價空間率指數圖



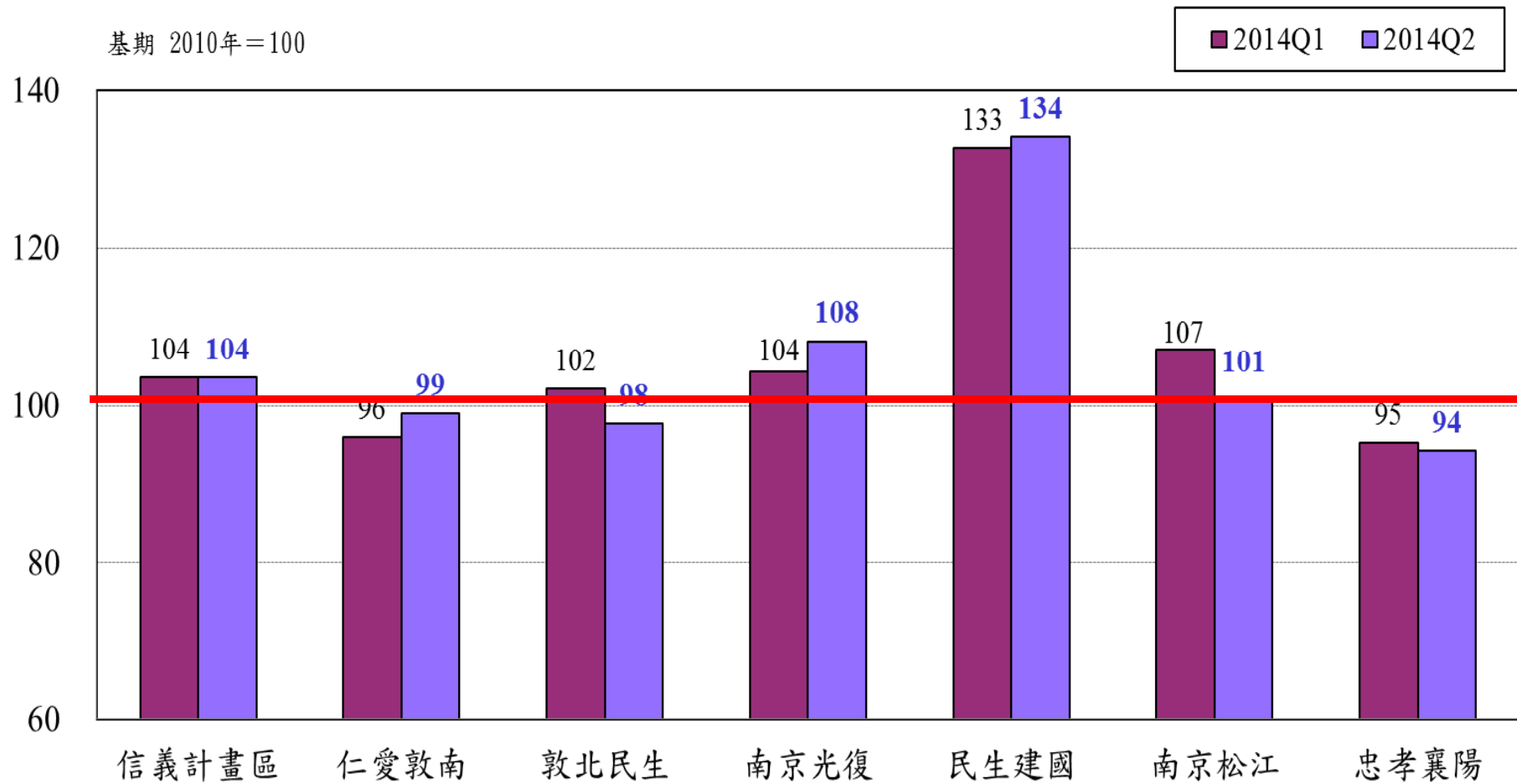
空置率圖



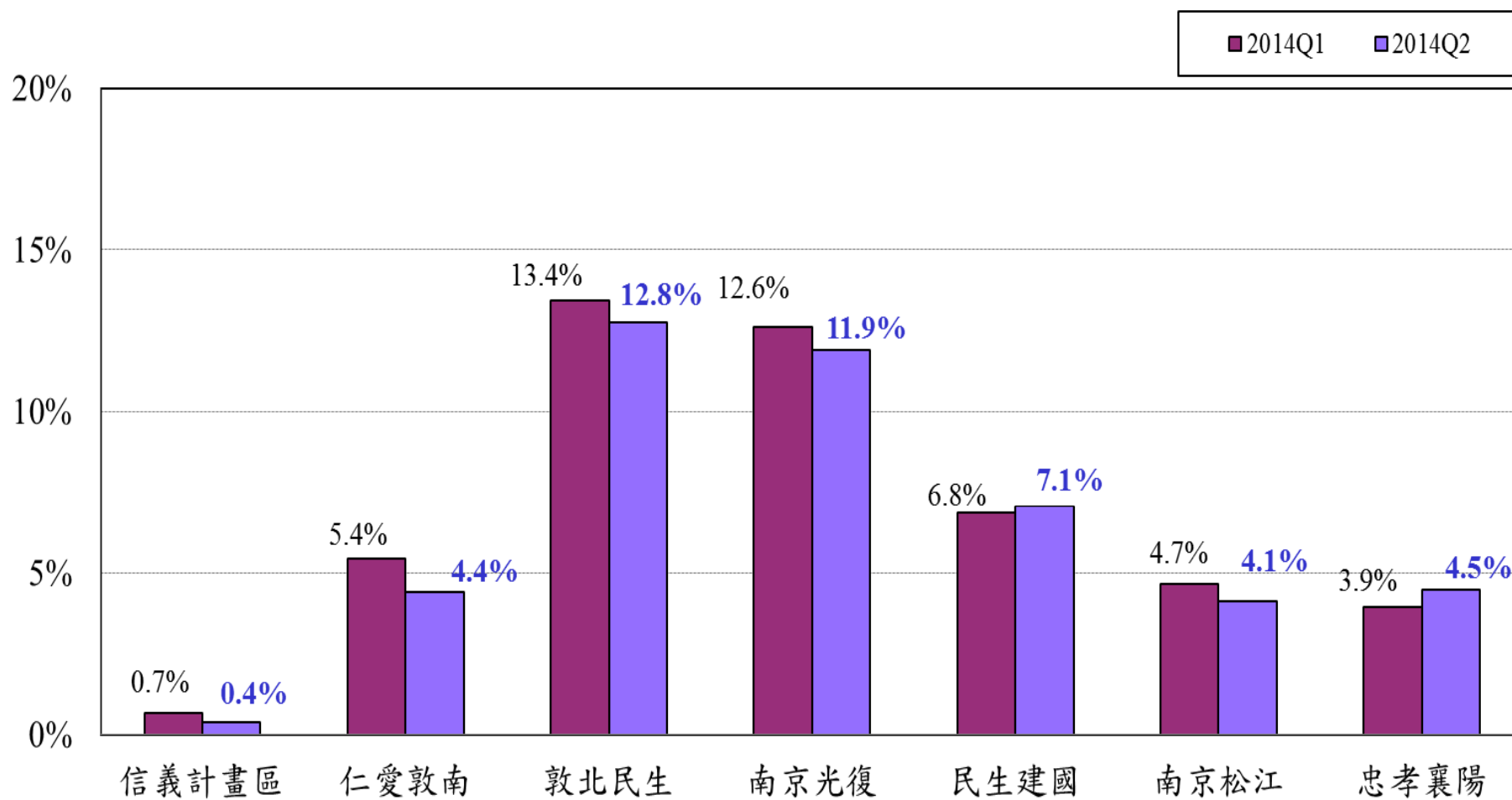
辦公室租金指數—北市B級開價



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、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B級辦公室、內湖科技園區辦公室維持穩定
- 台北市A級辦公室擴大
- 新北市辦公室縮小

❖ 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皆呈現縮小



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.