



國泰房地產指數季報

2014年第3季 記者會

2014/10/31



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3季各區新推個案
(成交量自2014Q2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

2014Q3市調資料分析

3

國泰房地產指數

4

國泰辦公室租金指數



2014Q3市調資料分析

各地區推案狀況 2014年第3季

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率

	個案數	總可銷戶 (戶)	去化率 (%)	總可銷額 (億)	大廈 推案率 (%)	預售 推案率 (%)	主力坪數 (坪)	主力總價 (萬)	主力單價 (萬)
全國	322 (-6.7%) 《2.9%》	22,184 (5.1%) 《-8.9%》	12% (-23.0%) 《-36.2%》	3,692 (-5.1%) 《-0.8%》	91% (-0.7%) 《0.2%》	62% (2.7%) 《10.5%》	43 (-7.2%) 《-4.4%》	1,664 (6.6%) 《16.4%》	36 (-4.6%) 《5.9%》
台北市	40 (-13.0%) 《17.6%》	1,194 (-36.2%) 《27.8%》	18% (-41.0%) 《-25.3%》	648 (1.1%) 《21.7%》	100% (-0.3%) 《0.5%》	71% (-5.5%) 《45.9%》	46 (14.0%) 《-7.7%》	3,658 (-9.6%) 《-14.4%》	114 (20.0%) 《18.1%》
新北市	77 (28.3%) 《37.5%》	9,336 (98.3%) 《8.8%》	12% (-19.2%) 《-40.6%》	1,480 (34.3%) 《8.5%》	99% (5.8%) 《1.0%》	64% (16.9%) 《16.6%》	40 (-15.9%) 《3.7%》	1,898 (15.8%) 《15.5%》	50 (8.7%) 《11.1%》
桃竹 地區	77 (1.3%) 《-8.3%》	4,710 (-12.2%) 《-38.8%》	14% (-11.0%) 《-33.3%》	643 (-11.9%) 《-37.1%》	90% (-3.5%) 《-3.5%》	61% (22.3%) 《-9.6%》	44 (6.3%) 《-4.3%》	1,024 (-8.7%) 《-5.2%》	30 (6.1%) 《12.0%》
台中市	44 (-27.9%) 《-20.0%》	2,482 (-39.5%) 《-32.4%》	8% (-15.5%) 《-45.2%》	338 (-59.0%) 《-21.5%》	75% (-20.1%) 《-2.0%》	88% (8.7%) 《11.0%》	49 (-8.4%) 《-6.8%》	1,183 (-22.4%) 《14.3%》	25 (-19.7%) 《16.7%》
台南市	24 (-27.3%) 《-20.0%》	1,109 (-45.7%) 《34.4%》	11% (-50.3%) 《-13.6%》	200 (-15.3%) 《183.0%》	53% (-28.8%) 《40.5%》	81% (-6.5%) 《16.9%》	69 (37.2%) 《29.8%》	1,710 (126.2%) 《167.6%》	25 (31.6%) 《44.5%》
高雄市	60 (-13.0%) 《11.1%》	3,353 (11.0%) 《27.1%》	12% (-4.6%) 《-28.0%》	383 (6.8%) 《25.9%》	83% (10.6%) 《18.7%》	7% (-2.5%) 《0.00%》	46 (5.9%) 《-4.5%》	950 (20.2%) 《50.3%》	25 (-12.3%) 《28.2%》

各地區七至九月趨勢圖

月份	區域	個案數	推案金額	推案戶數	30天銷售率	已銷戶數	主力總價中位數	議價空間率
單位		個	萬	戶	%	戶	萬	%
10307	全國	134	13,085,532	7,446	14.62	1,089	1,772	14.18
10308		88	11,582,155	6,648	12.57	842	1,667	14.70
10309		100	12,252,478	8,090	9.36	763	2,009	13.91
10307	北市	21	2,860,476	734	15.53	115	2,933	13.16
10308		8	2,810,129	214	21.60	46	5,865	14.91
10309		11	804,984	246	19.46	48	3,240	14.08
10307	新北	32	4,077,068	2,305	16.20	375	1,968	12.20
10308		22	4,574,642	3,151	12.33	392	1,957	12.28
10309		23	6,149,815	3,880	7.85	308	2,228	10.80
10307	桃竹	35	3,401,998	2,058	14.00	290	1,622	13.86
10308		21	1,357,544	1,327	16.65	221	1,400	15.40
10309		21	1,667,706	1,325	11.88	156	1,853	13.06
10307	台中	16	934,000	838	10.47	87	1,400	15.20
10308		13	889,468	649	7.25	48	1,629	14.78
10309		15	1,556,000	995	7.31	73	1,705	18.33
10307	台南	8	516,790	357	10.14	35	1,124	13.60
10308		7	558,372	284	10.85	31	1,152	16.53
10309		9	928,794	468	11.49	56	1,088	18.96
10307	高雄	22	1,295,200	1,154	16.39	187	1,571	18.78
10308		17	1,392,000	1,023	10.00	104	1,333	20.65
10309		21	1,145,180	1,176	10.24	122	1,488	19.33

各地區價量狀況

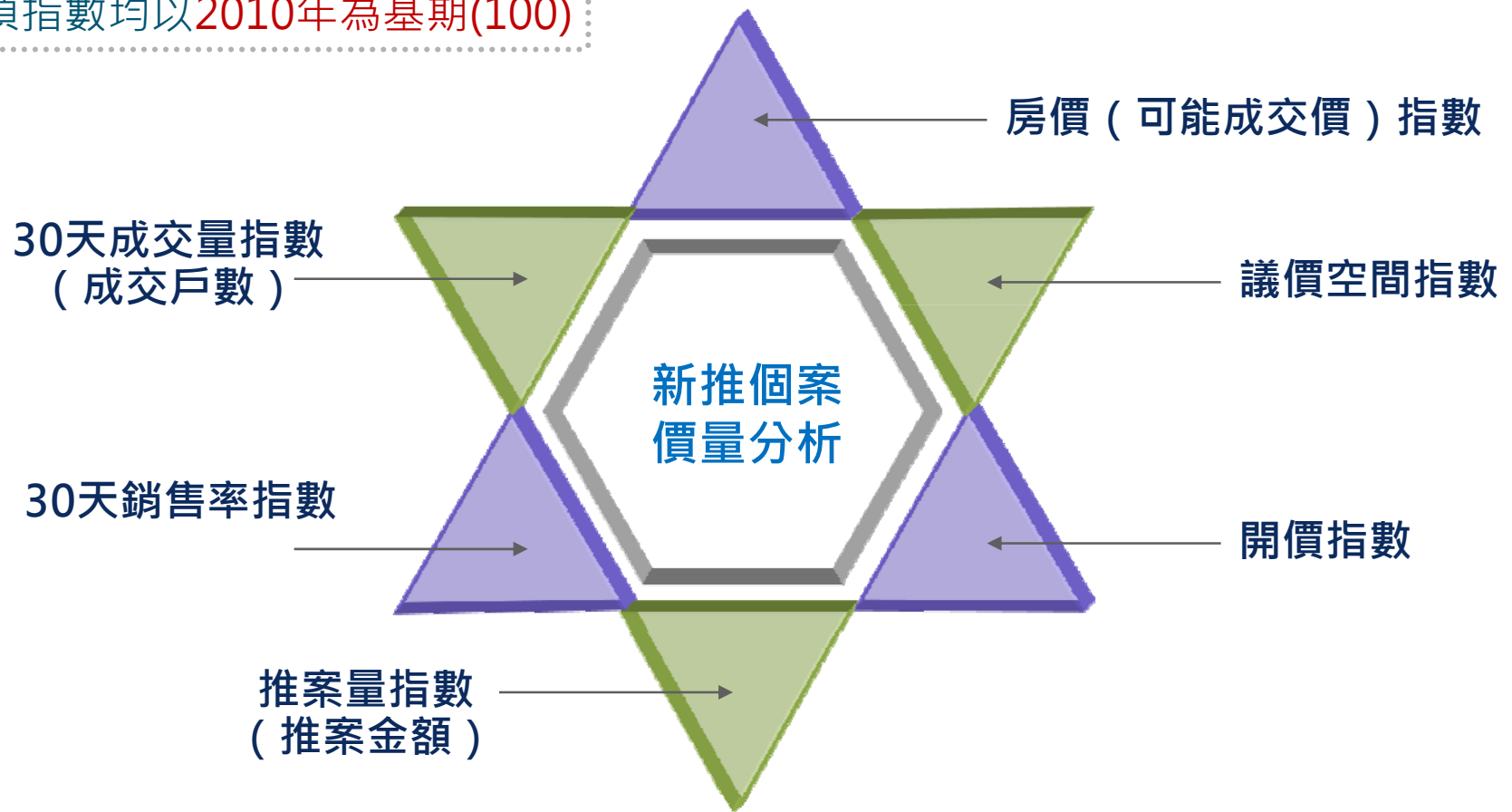
	可能成交價 (萬元)	議價空間率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區
台北市	80.43	13.66%	1,194	17.43%	內湖區、士林區、 北投區
新北市	38.34	11.64%	9,336	11.42%	淡水區、新莊區、 土城區、三重區
桃竹 地區	22.44	14.07%	4,710	14.15%	桃園市、竹北市、 中壢市
台中市	20.45	16.34%	2,482	8.36%	南屯區、北屯區、 大里區
台南市	15.79	16.61%	1,109	10.89%	安南區、北區、 永康區
高雄市	20.29	19.54%	3,353	12.38%	楠梓區、鳳山區、 苓雅區
全國	29.91	14.24%	22,184	12.09%	--



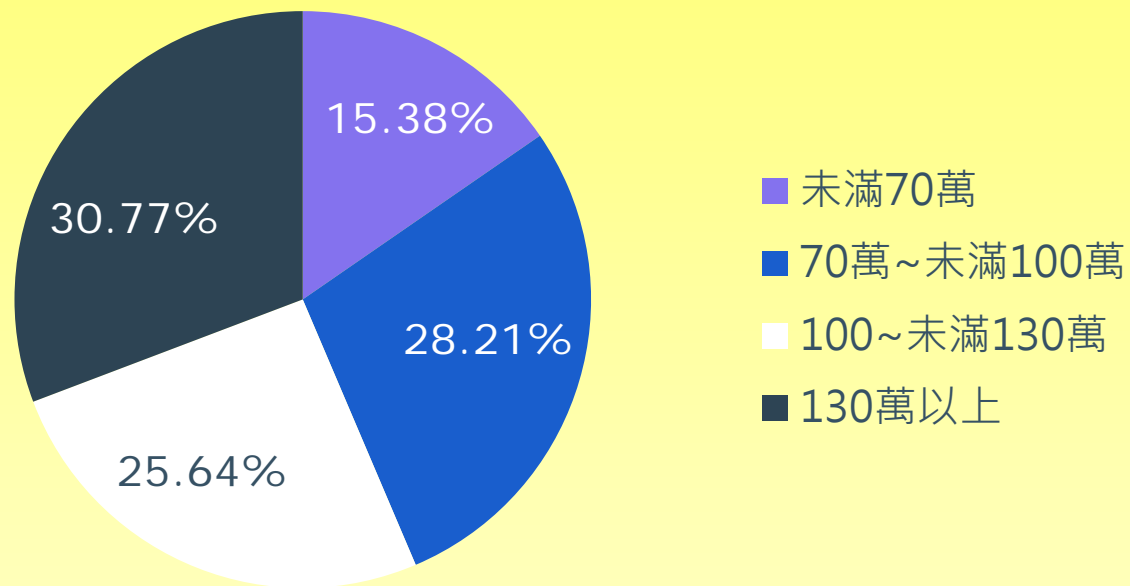
國泰房地產指數

國泰房地產指數

■各項指數均以2010年為基期(100)



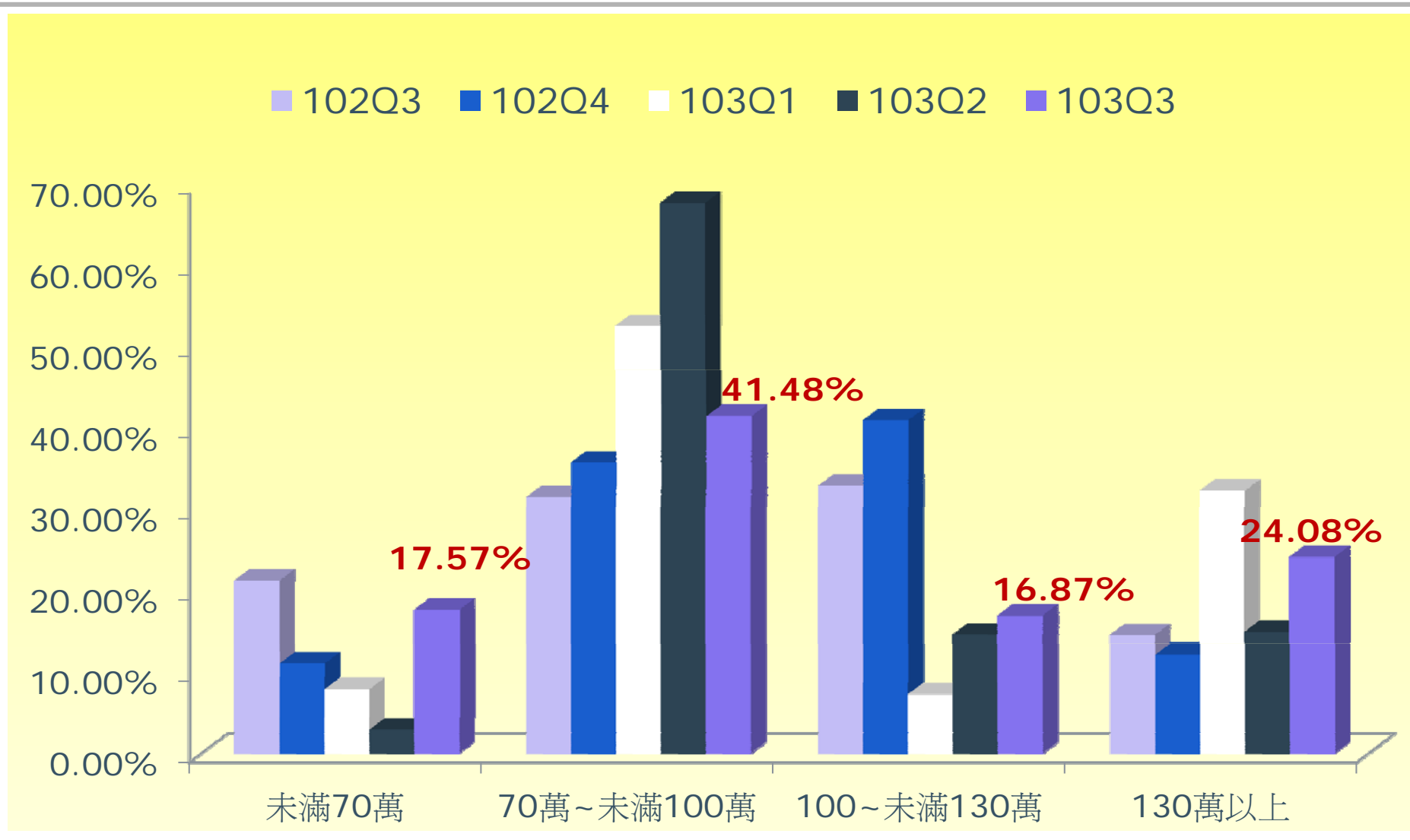
台北市推案價格比例



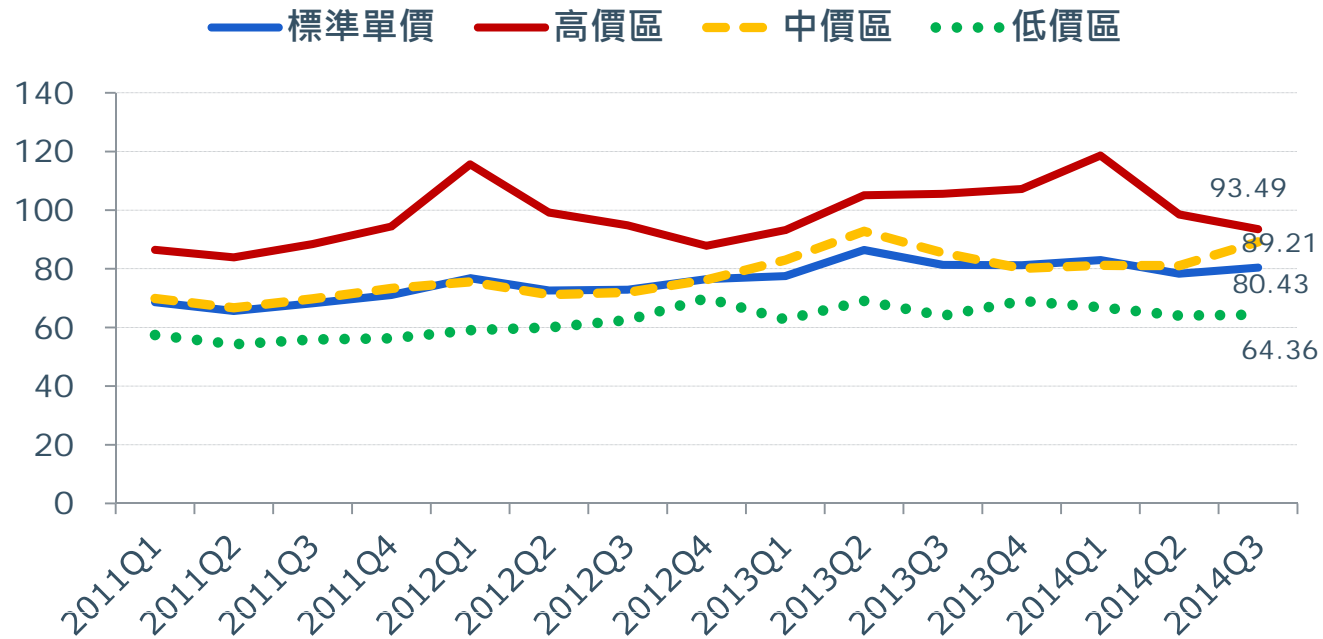
單位:萬元/坪	時間	70萬以下	70~100萬	100~130萬	130萬以上	總計個案數
台北市	103Q3	6	11	10	12	39
	103Q2	3	25	7	10	45

註：剔除志嘉水曜(地上權)一案

台北市推案價格與戶數比例



台北市區位價格

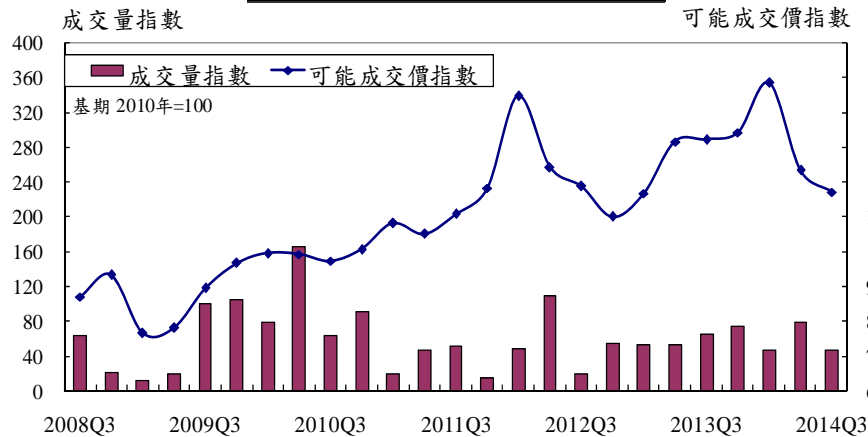


高價區	大安、松山、 中山、信義
中價區	中正、士林、 南港、內湖
低價區	大同、萬華、 北投、文山

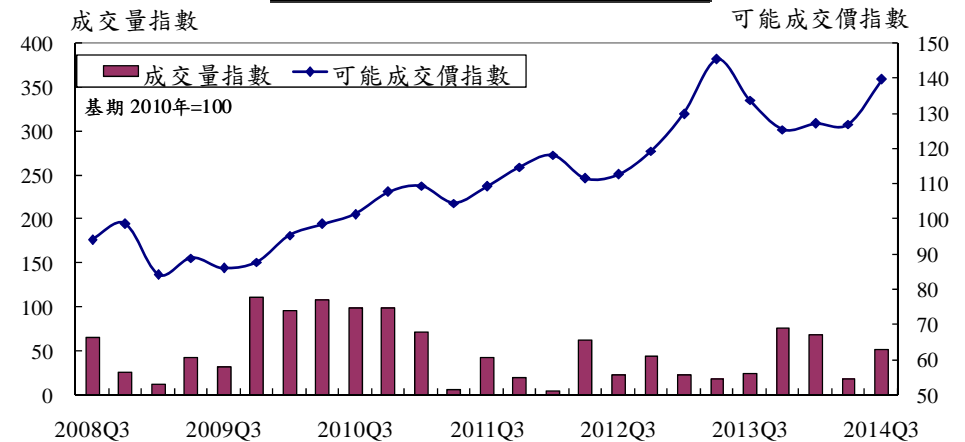
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	93.49 萬元/坪	-5.09%	-11.45%
中價區	89.21 萬元/坪	10.03%	4.41%
低價區	64.36 萬元/坪	0.51%	0.61%

台北市區位成交量

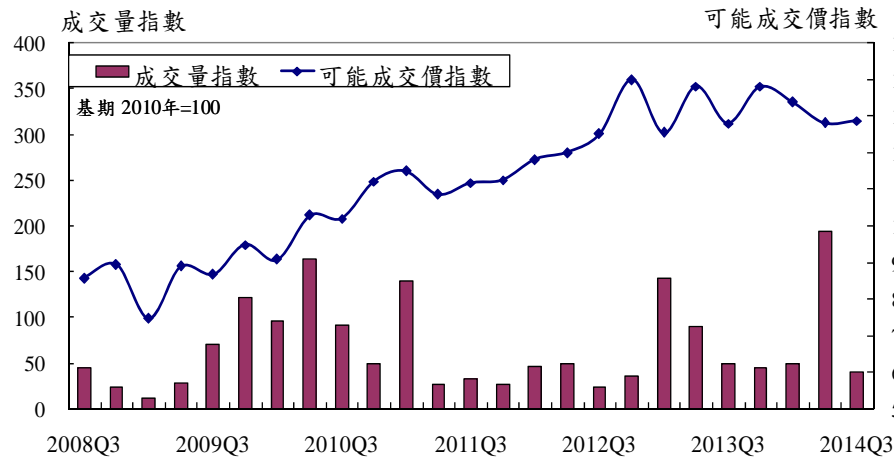
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)

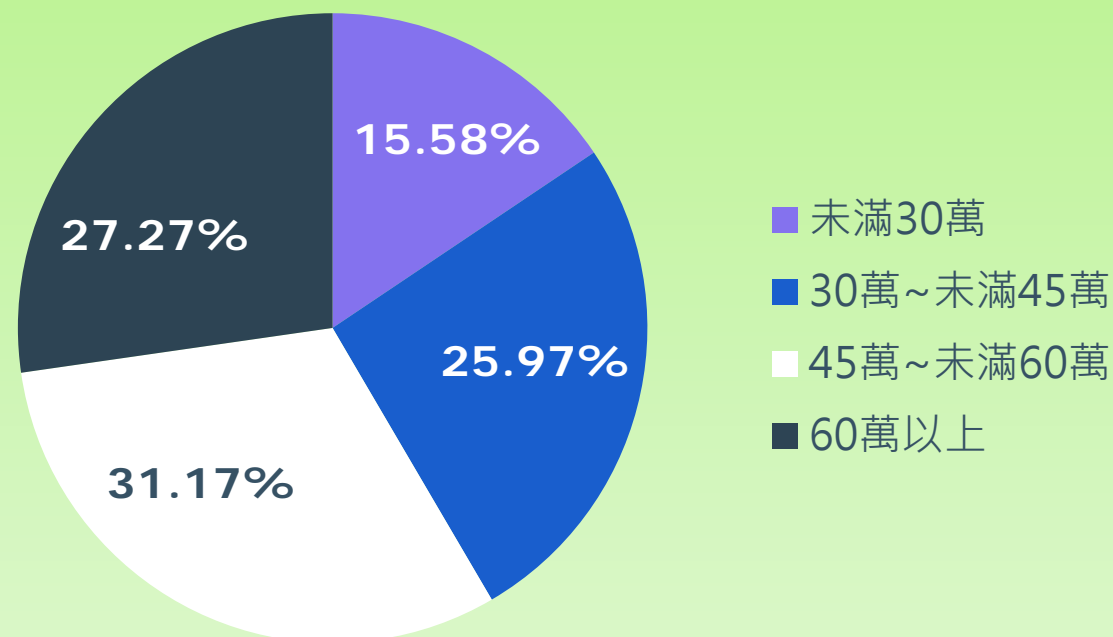


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



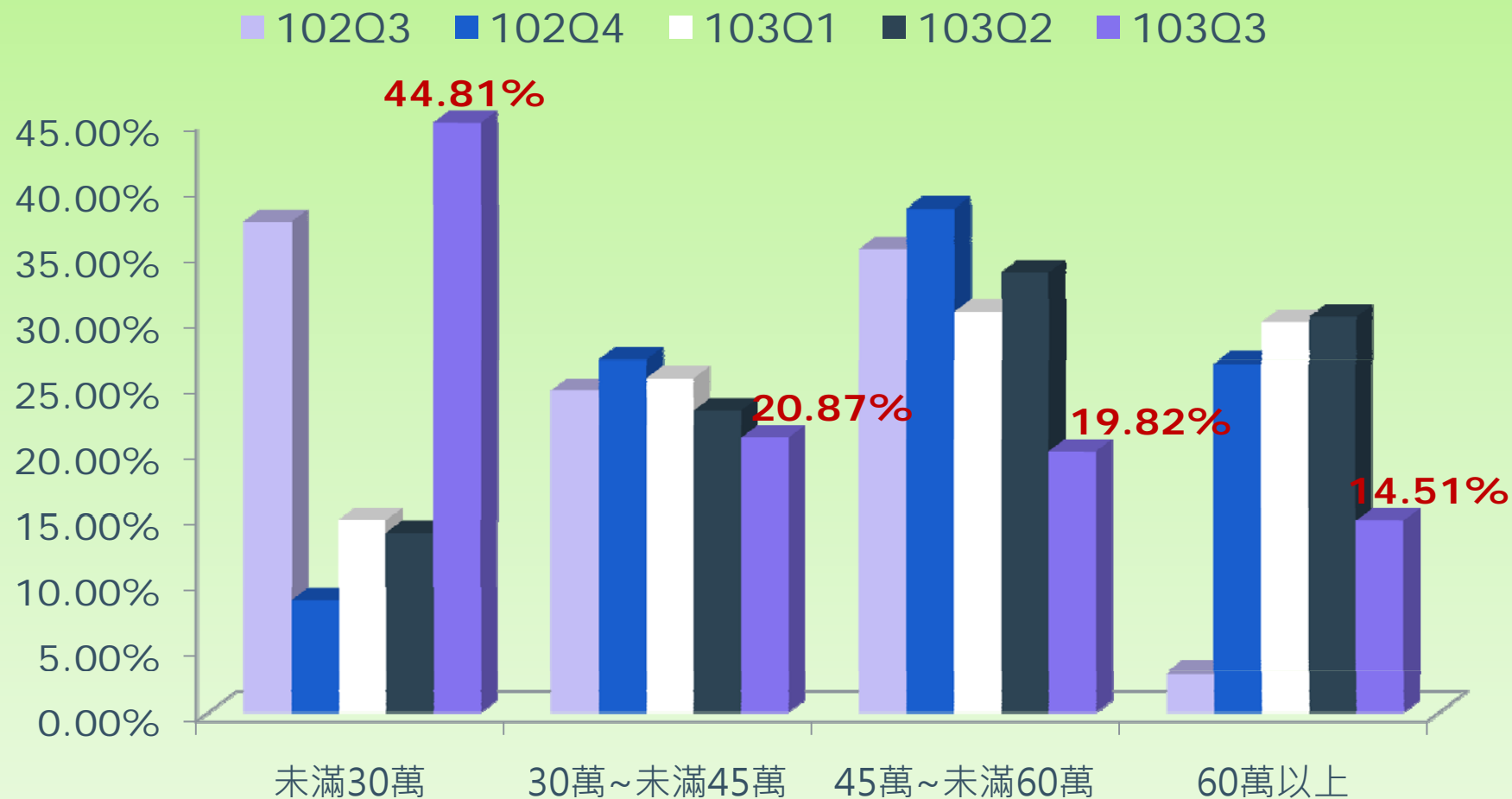
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	46.41	-41.38%	-27.82%
中價區	51.16	186.70%	106.97%
低價區	40.95	-78.86%	-16.78%

新北市價格推案比例

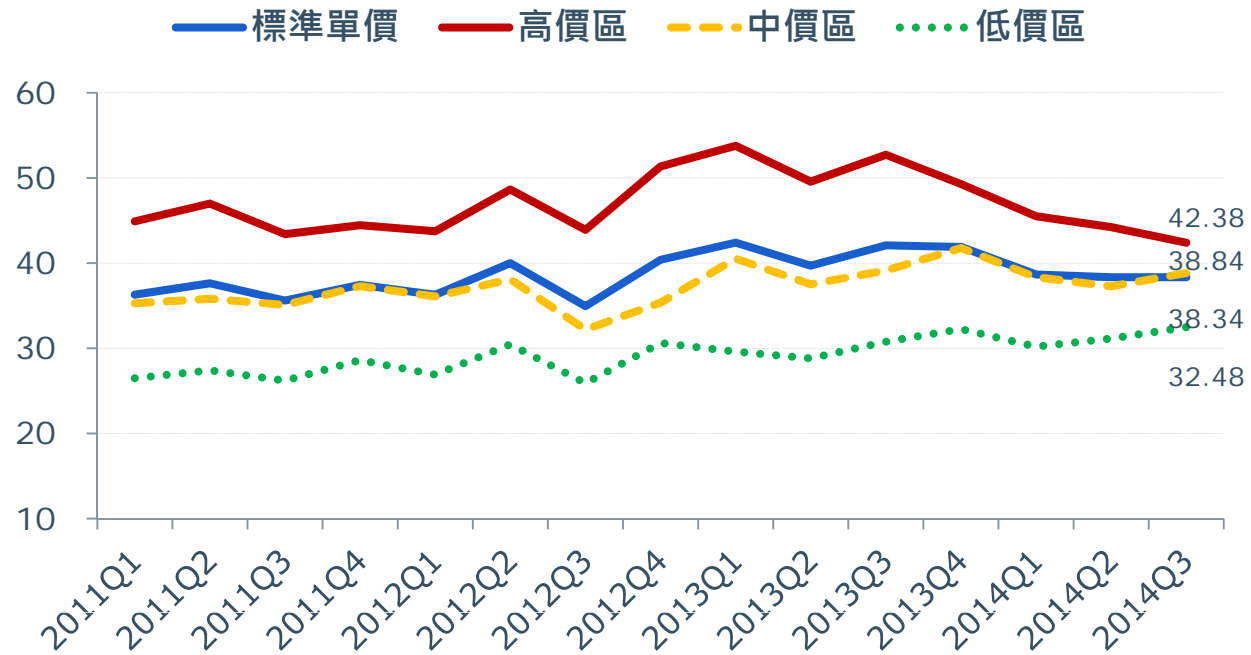


單位:萬元/坪	時間	30萬以下	30~45萬	45~60萬	60萬以上	總計個案數
新北市	103Q3	12	20	24	21	77
	103Q2	10	14	21	14	59

新北市推案價格與戶數比例



新北市區位價格

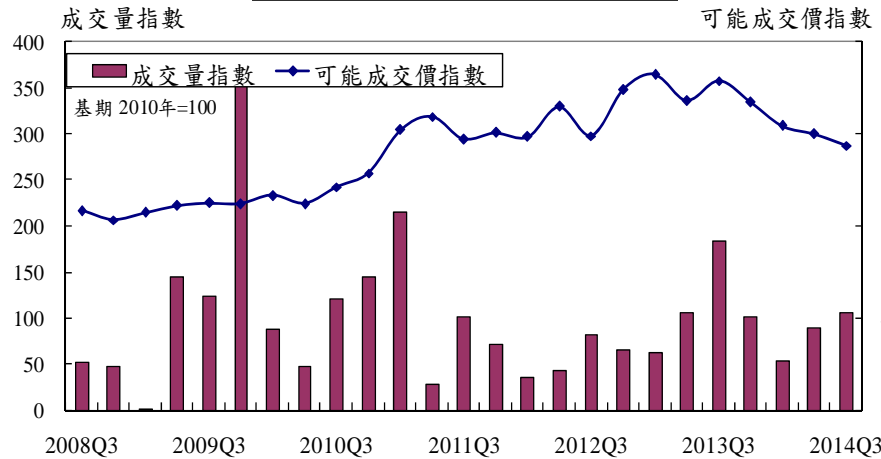


高價區	永和、新店、板橋
中價區	新莊、中和、三重、汐止、蘆洲、淡水、土城
低價區	其他地區

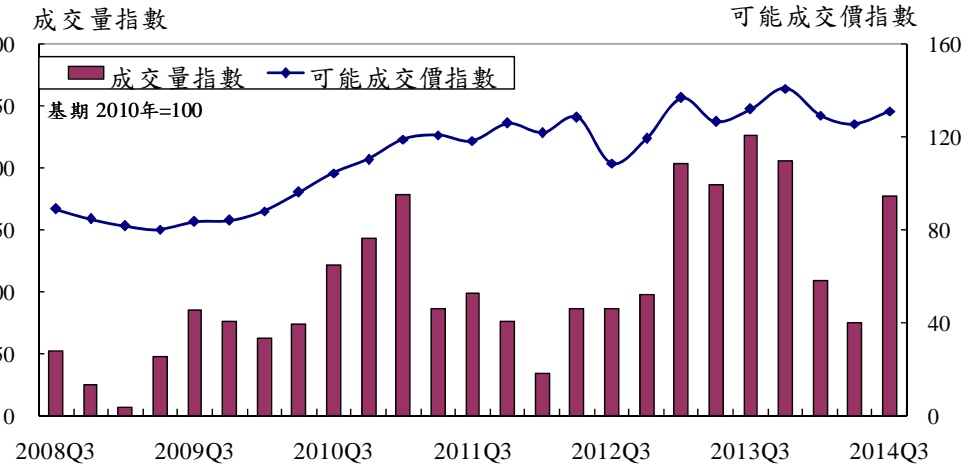
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	42.38 萬元/坪	-4.19%	-19.61%
中價區	38.84 萬元/坪	4.21%	-0.75%
低價區	32.48 萬元/坪	4.31%	5.56%

新北市區位成交量

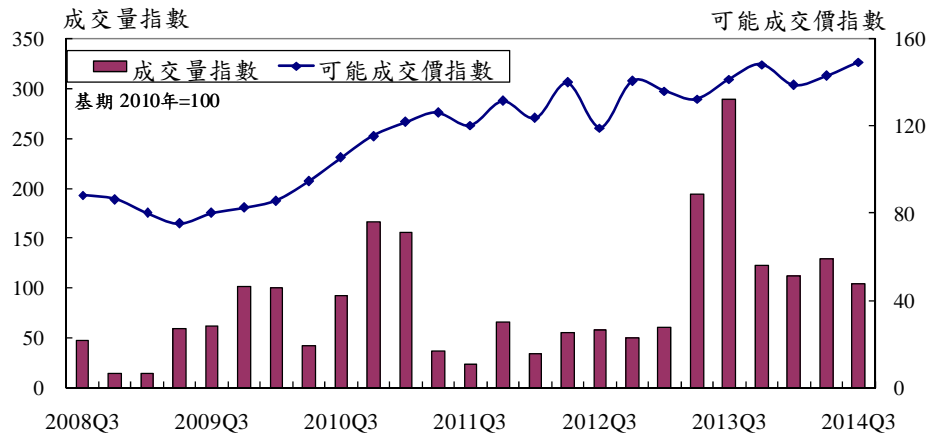
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

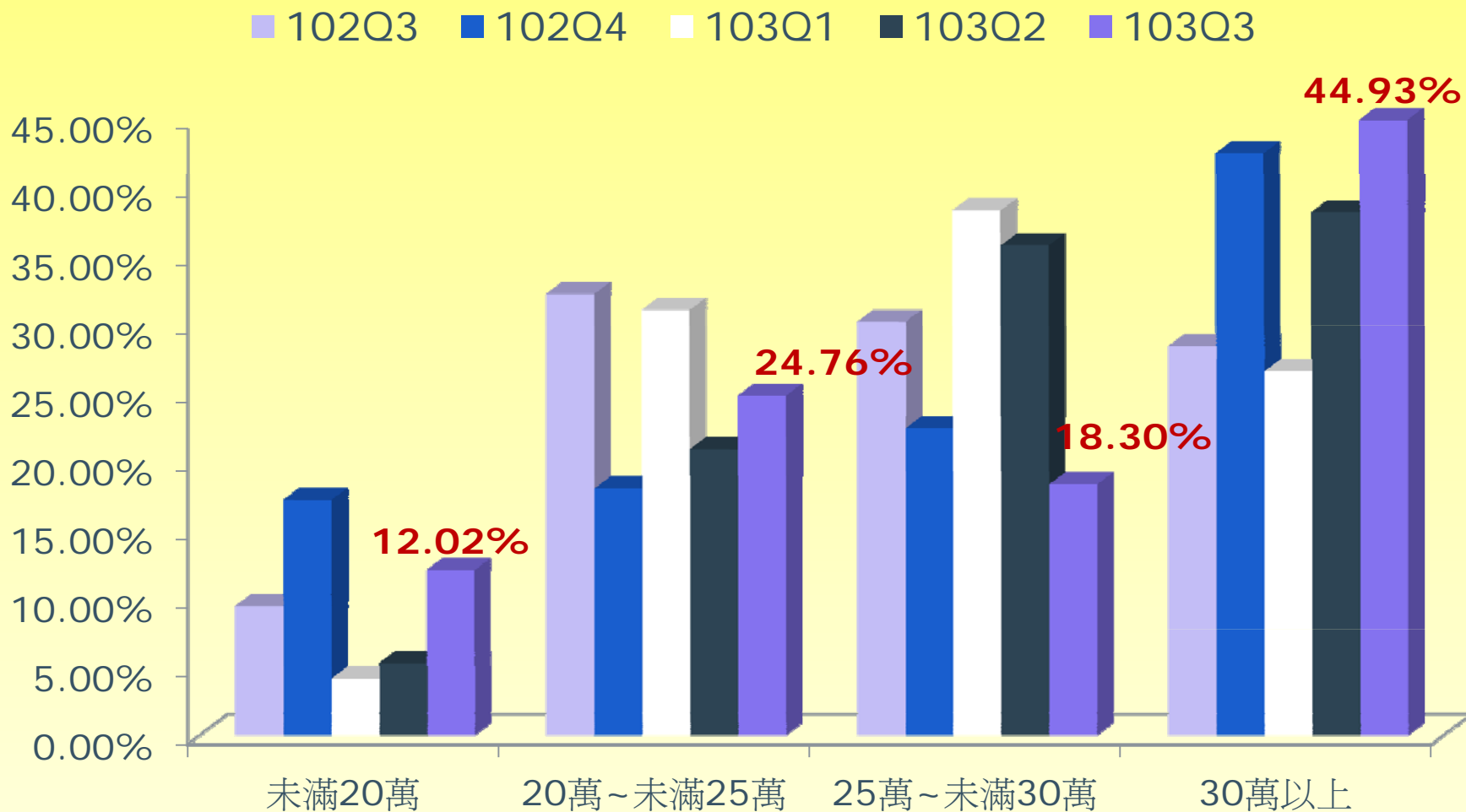


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)

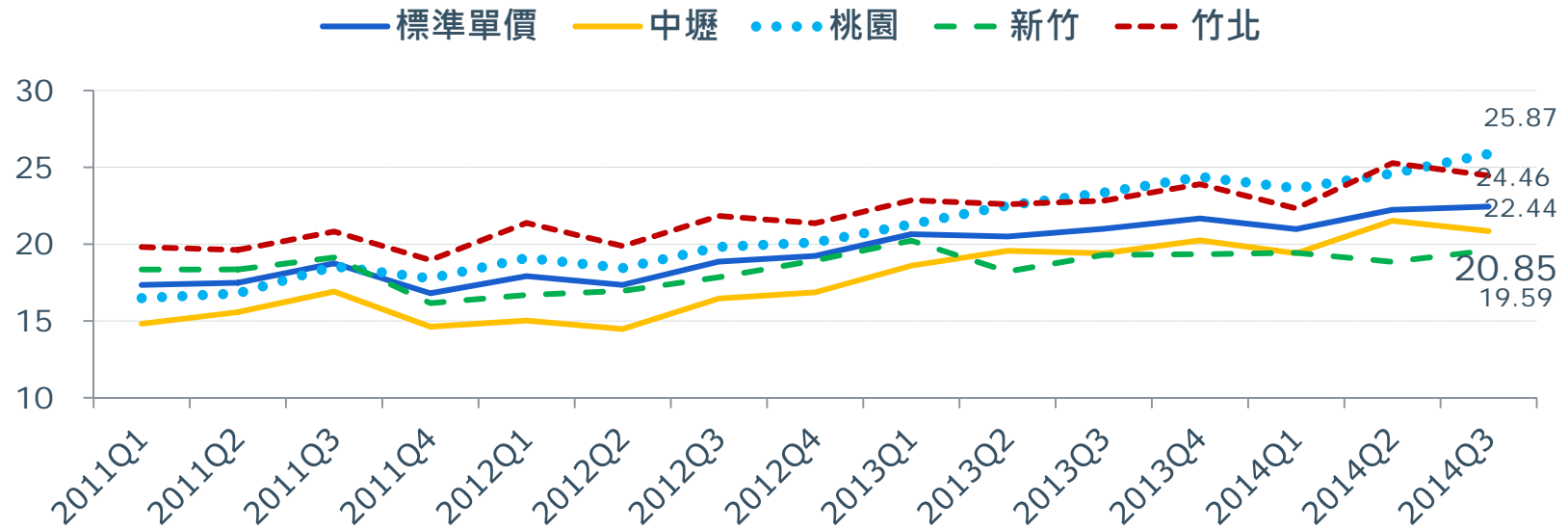


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	105.18	16.99%	-42.68%
中價區	177.17	135.71%	-21.37%
低價區	103.83	-19.55%	-64.07%

桃竹地區推案價格與戶數比例



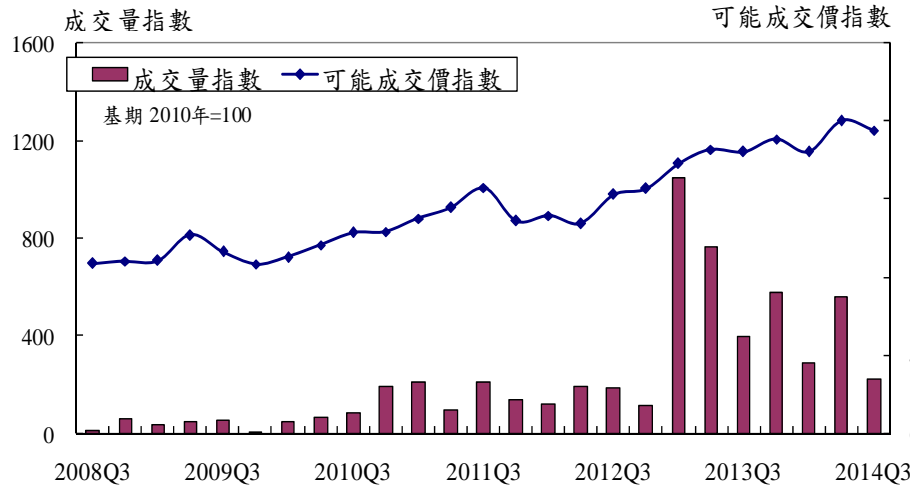
桃竹地區區位價格



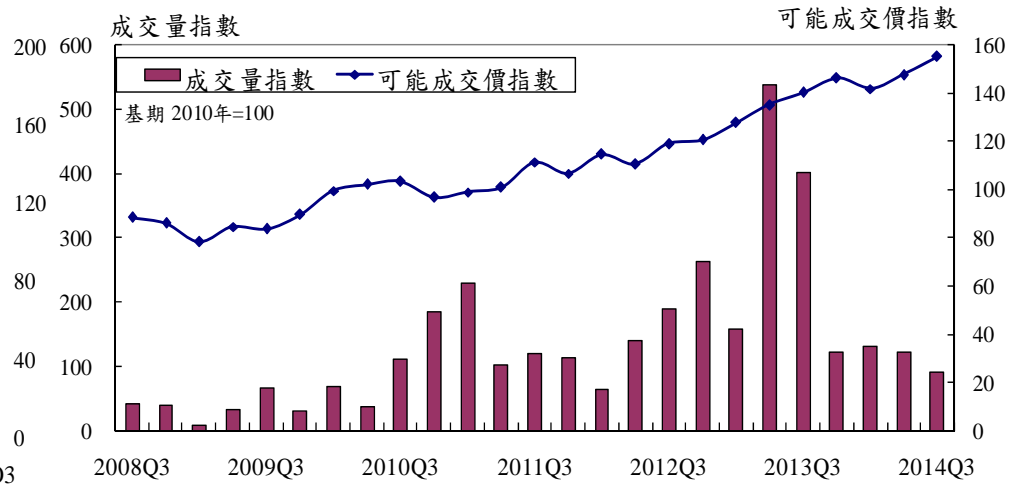
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
中壢	20.85 萬元/坪	-3.10%	7.48%
桃園	25.87 萬元/坪	5.19%	10.80%
新竹	19.59 萬元/坪	3.91%	1.52%
竹北	24.46 萬元/坪	-3.23%	7.19%

中壢、桃園成交量

中壢市價量指數趨勢圖(季)



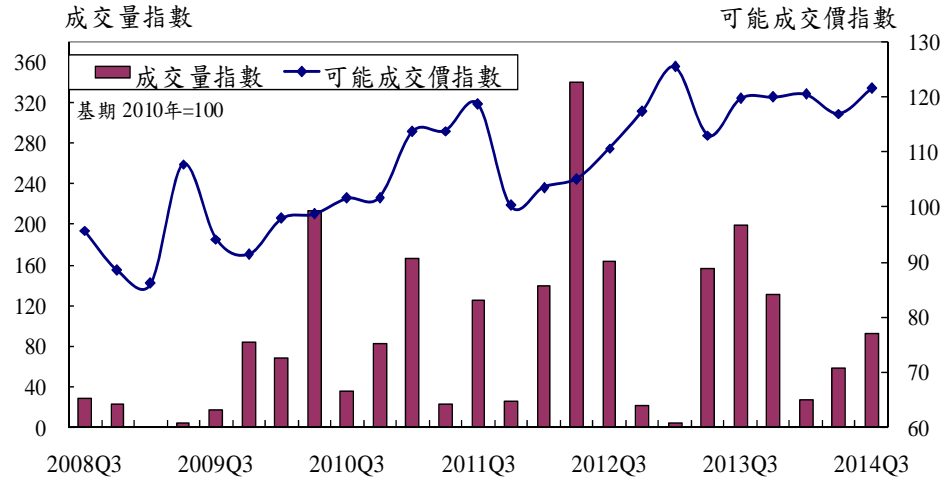
桃園市價量指數趨勢圖(季)



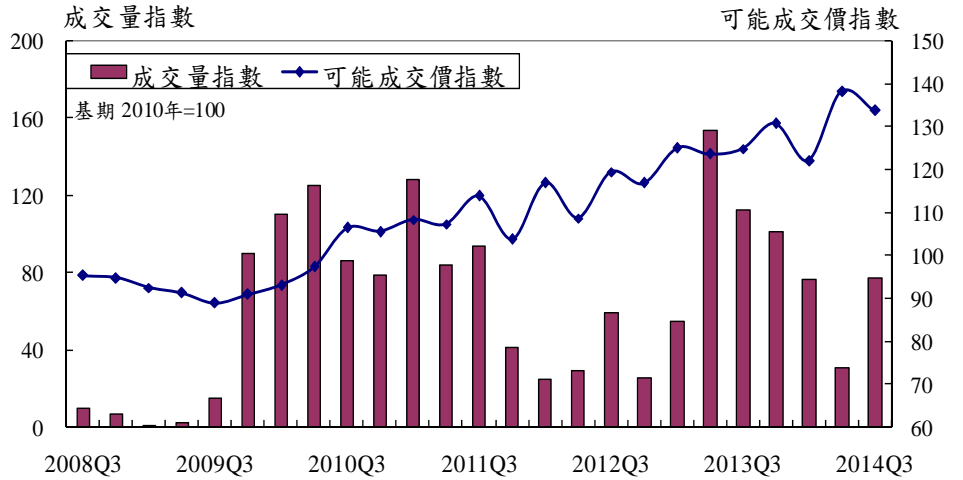
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
中壢	225.88	-59.97%	-43.04%
桃園	90.47	-26.08%	-77.36%

新竹、竹北成交量

新竹市價量指數趨勢圖(季)

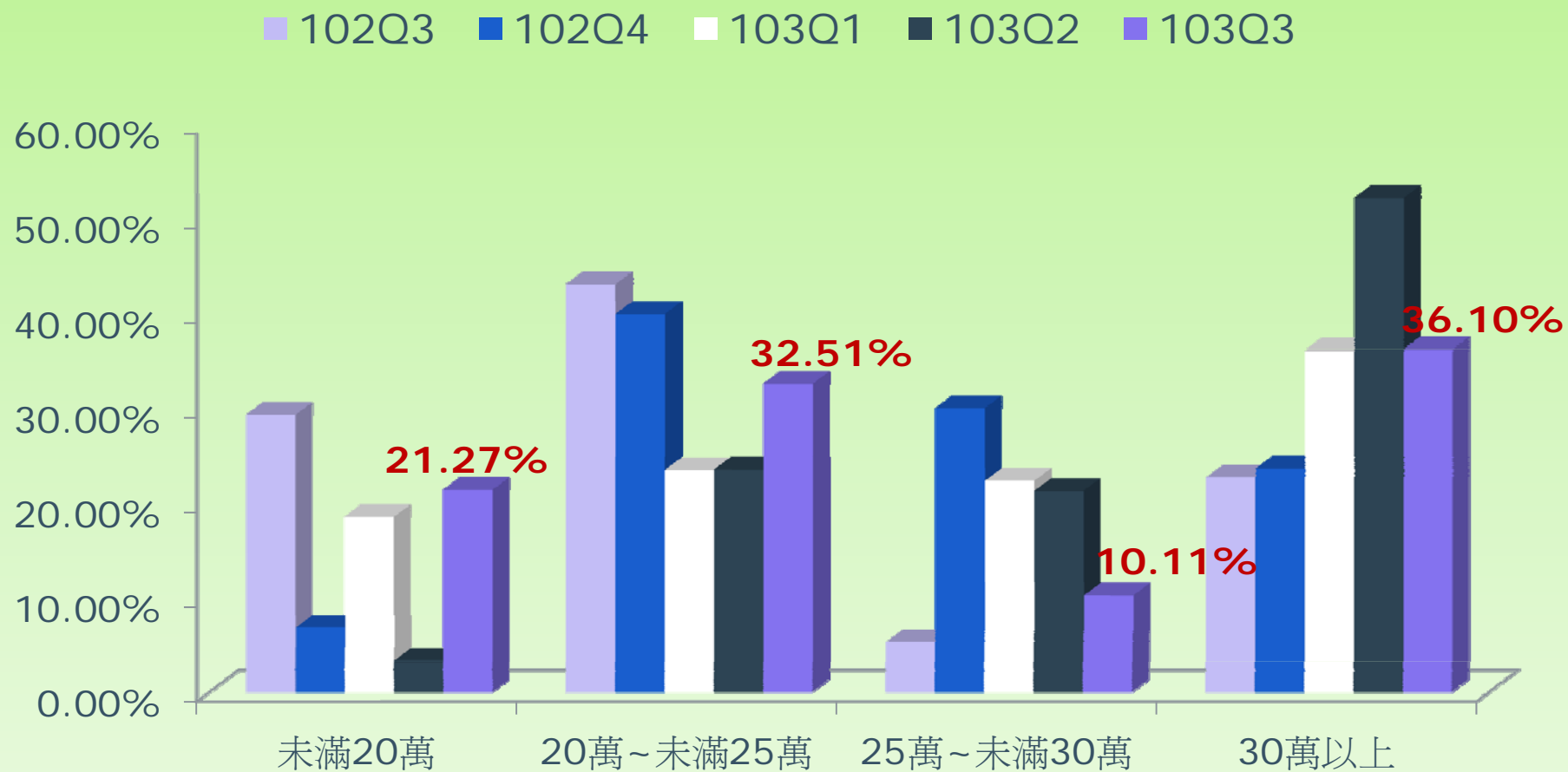


竹北市價量指數趨勢圖(季)

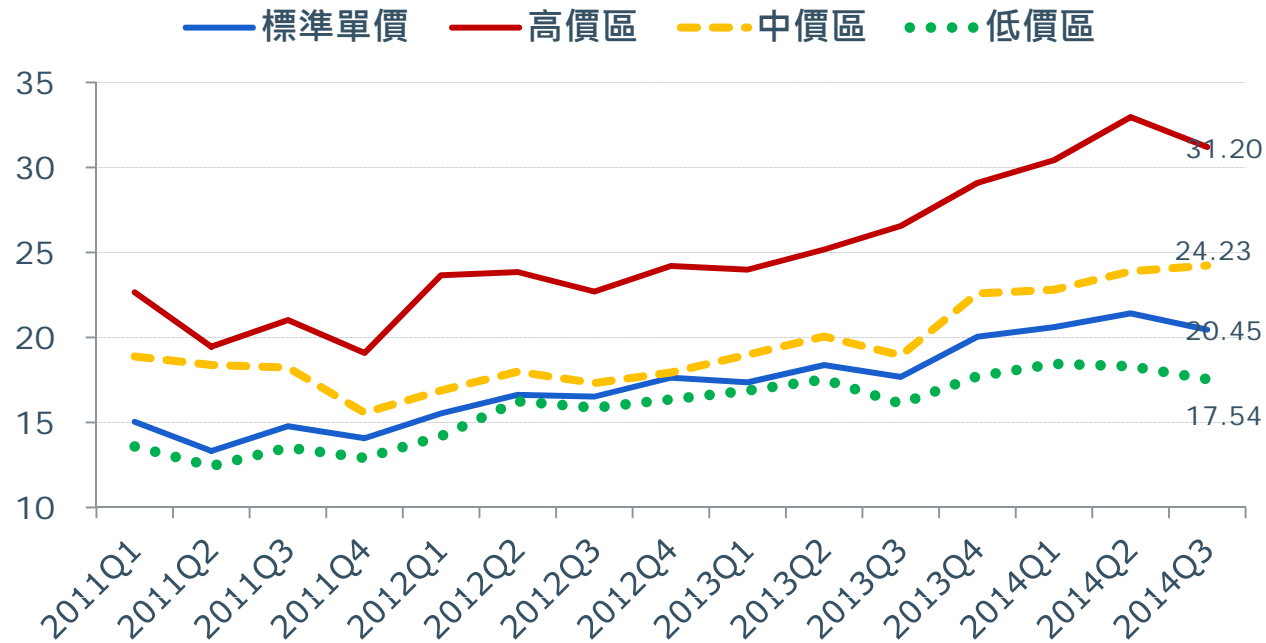


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
新竹	92.43	57.86%	-53.64%
竹北	77.35	152.21%	-31.14%

台中市推案價格與戶數比例



台中市區位價格

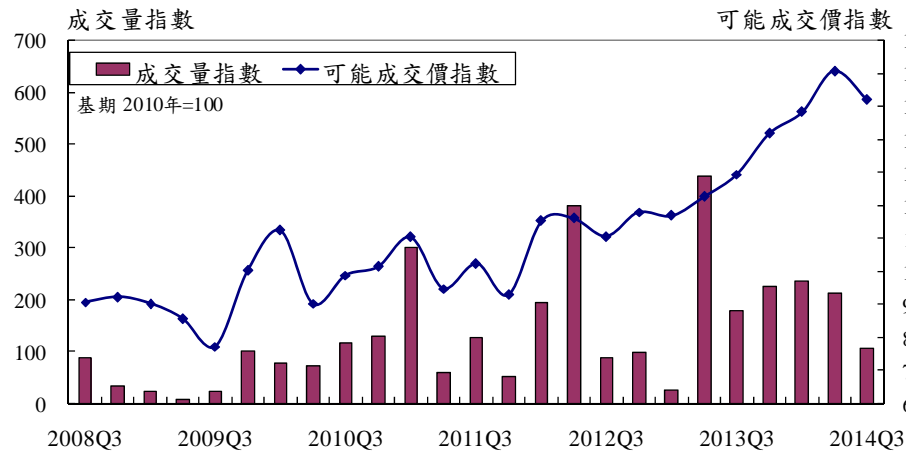


高價區	西屯、南屯
中價區	西區、北區 北屯、南區 中區、
低價區	其他地區

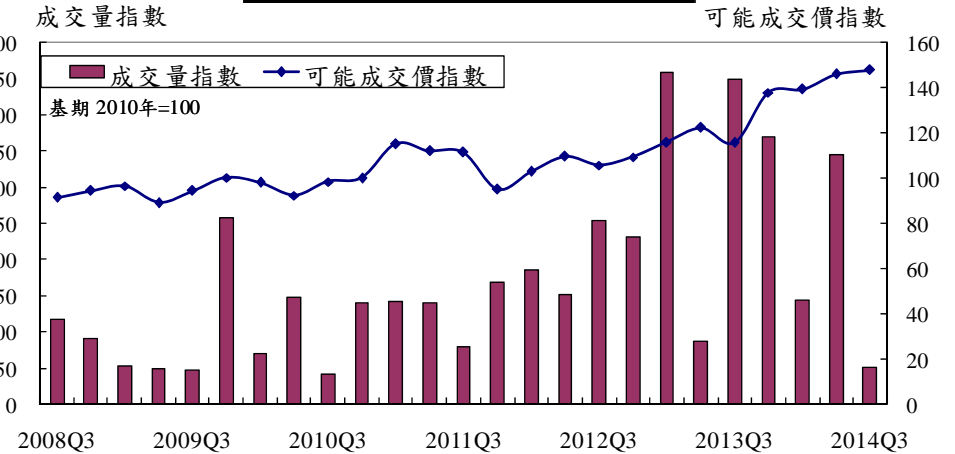
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	31.20 萬元/坪	-5.35%	17.49%
中價區	24.23 萬元/坪	1.40%	27.87%
低價區	17.54 萬元/坪	-4.14%	8.94%

台中市區位成交量

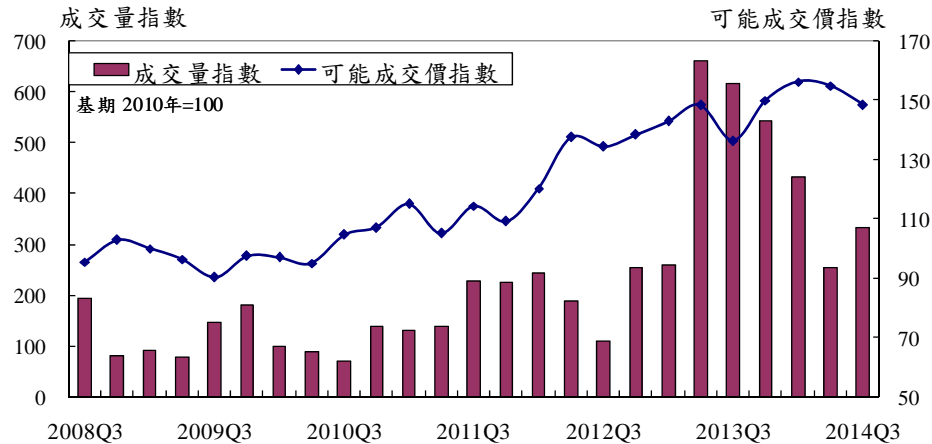
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)

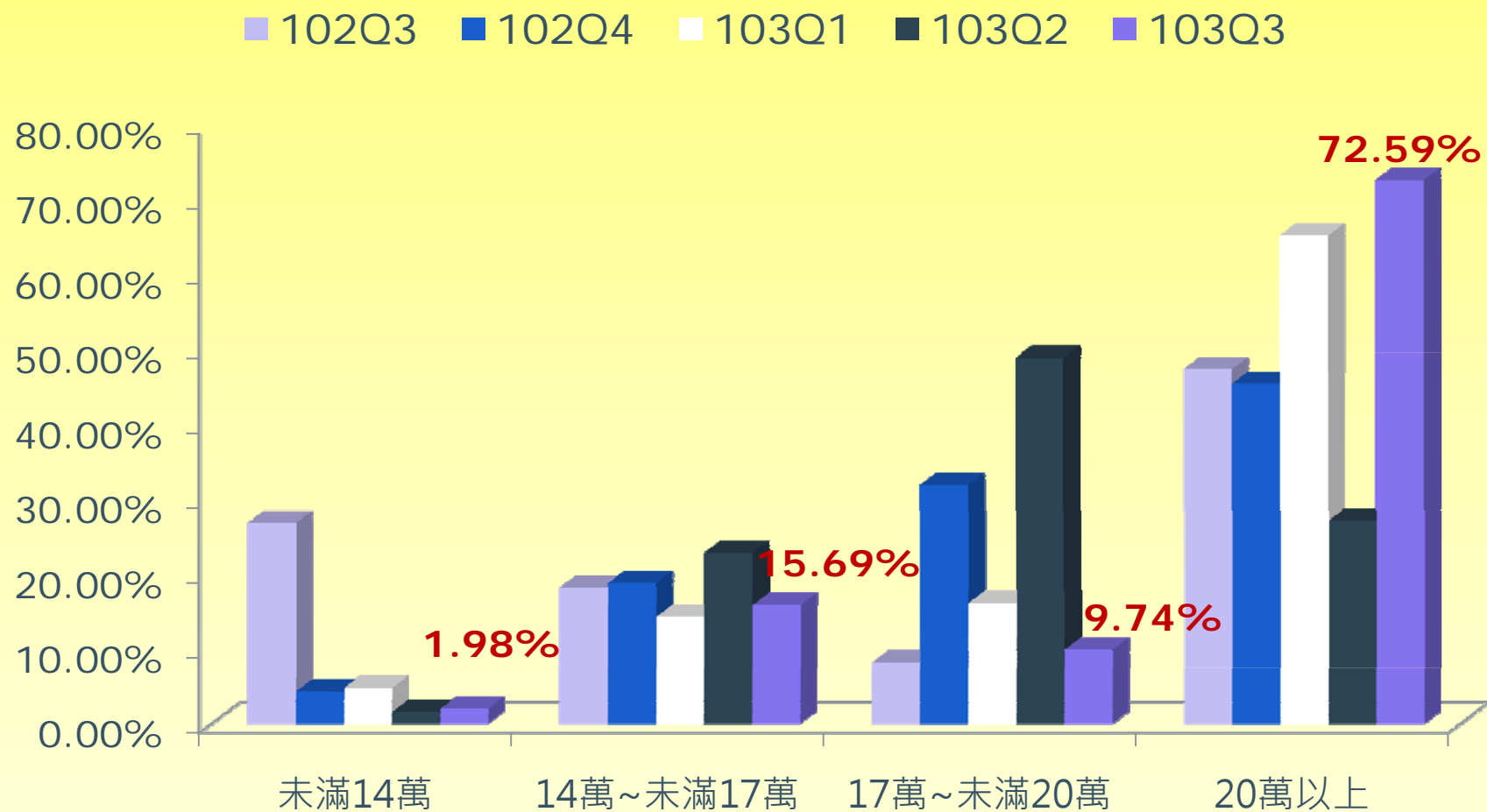


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)

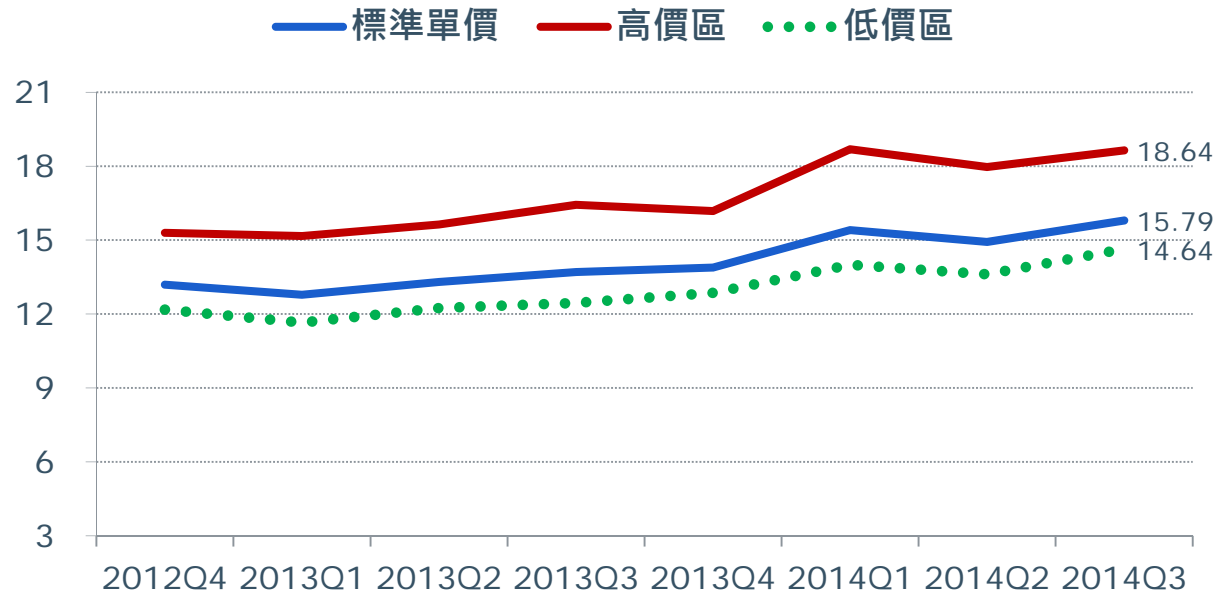


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	108.28	-49.58%	-39.95%
中價區	50.89	-85.31%	-88.70%
低價區	333.96	30.65%	-45.91%

台南市推案價格與戶數比例



台南市區位價格

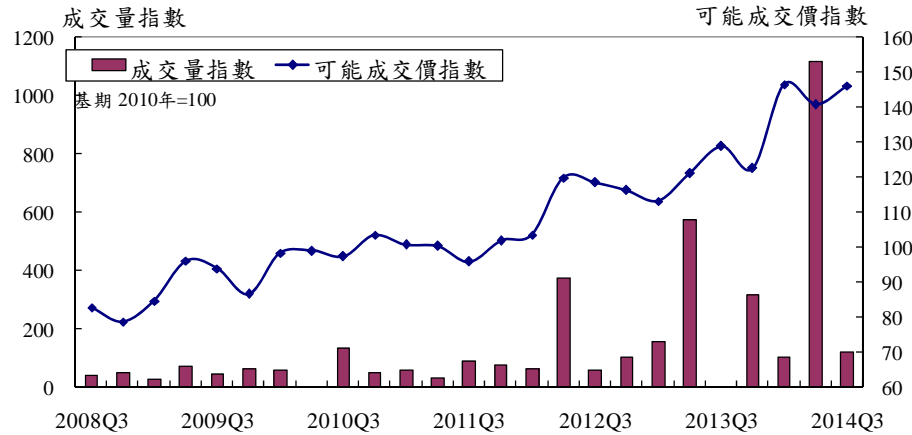


高價區	中西區、東區、北區、南區、安平
低價區	其他地區

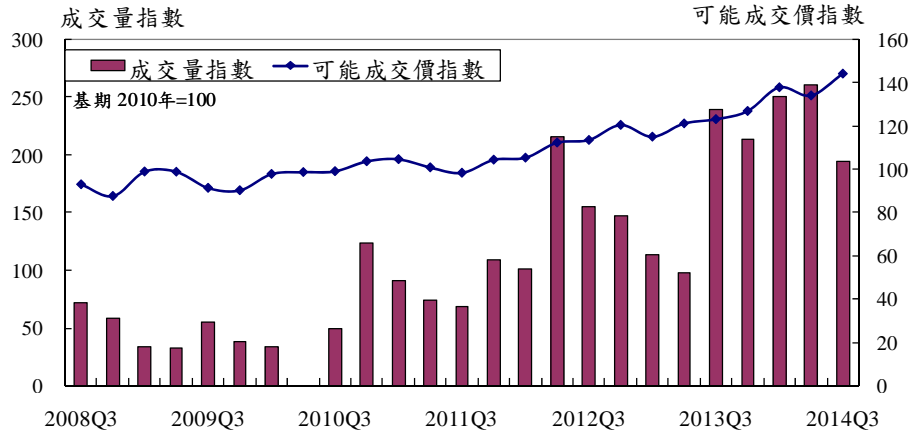
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	18.64 萬元/坪	3.74%	13.41%
低價區	14.64 萬元/坪	7.53%	17.54%

台南市區成交量

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)

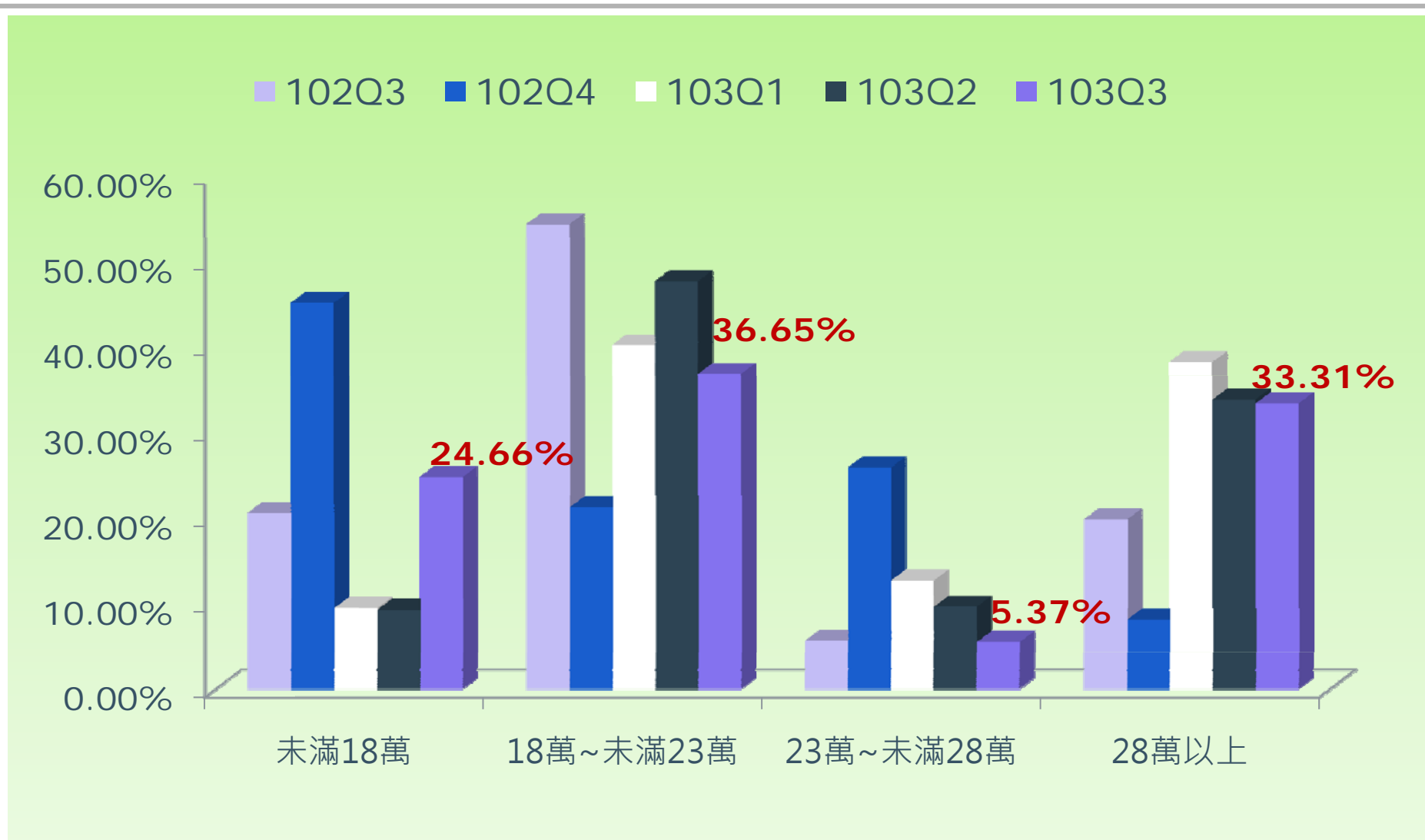


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)

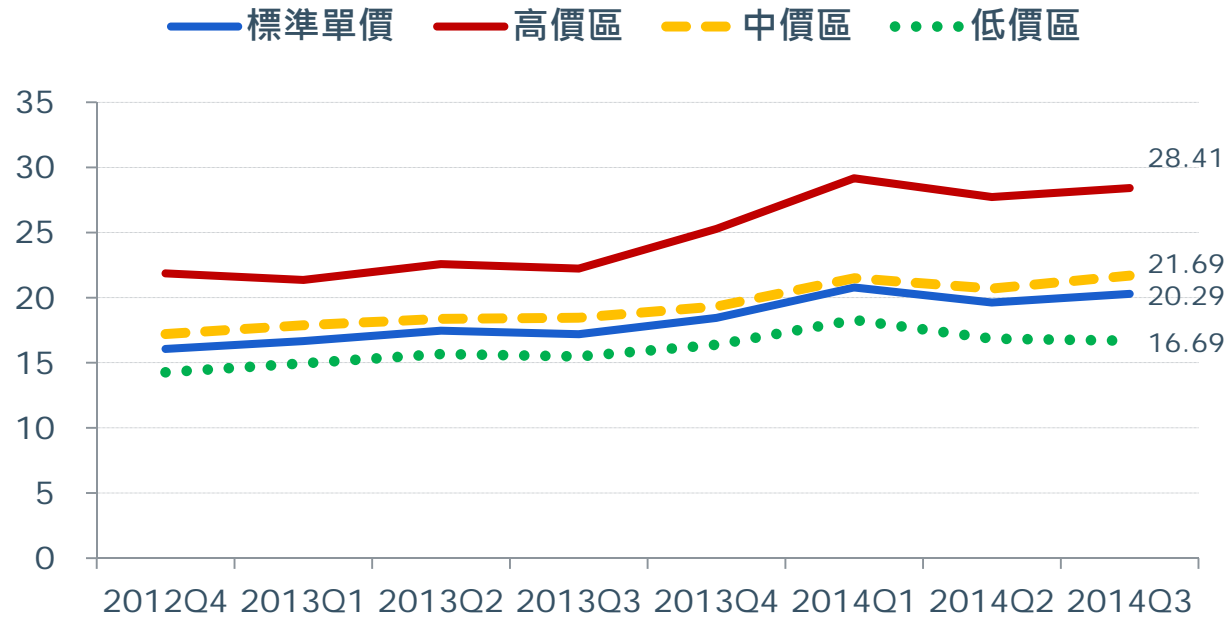


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	123.50	-88.96%	--
低價區	194.66	-25.19%	-18.52%

高雄市推案價格歷史分布



高雄市區位價格

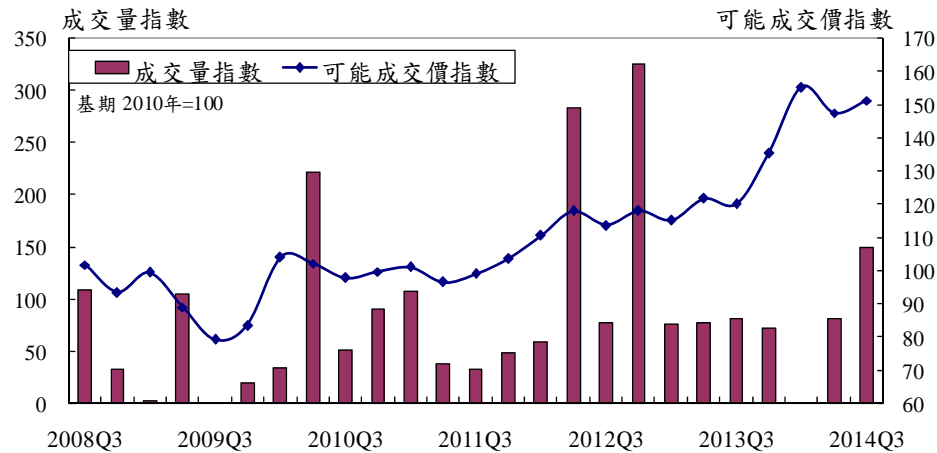


高價區	前金、新興、 苓雅、鼓山
中價區	烏松、鳳山、 前鎮、鹽埕、 左營、三民
低價區	其他地區

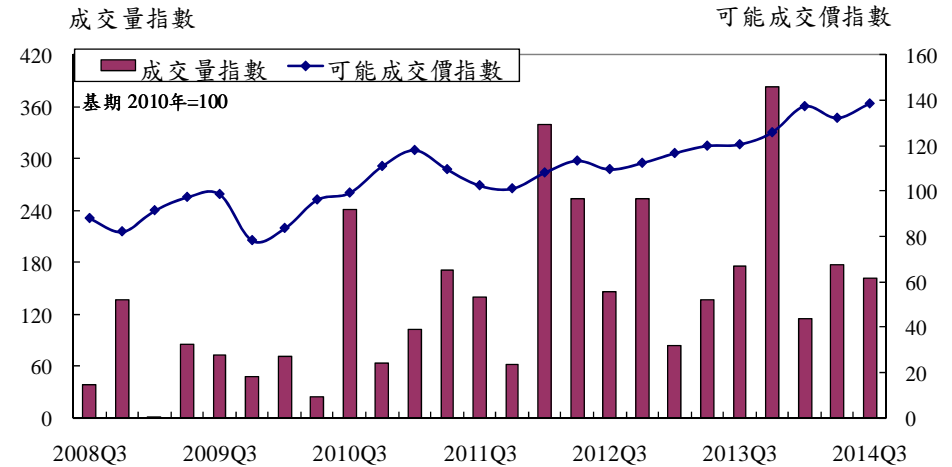
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	28.41 萬元/坪	2.49%	27.77%
中價區	21.69 萬元/坪	4.79%	17.51%
低價區	16.69 萬元/坪	-0.99%	7.76%

高雄市區位成交量

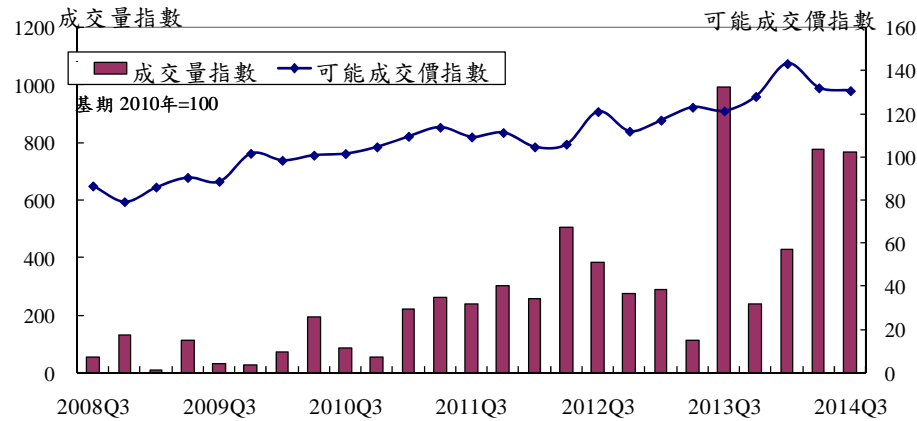
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



高雄市中價區價量指數趨勢圖(季)

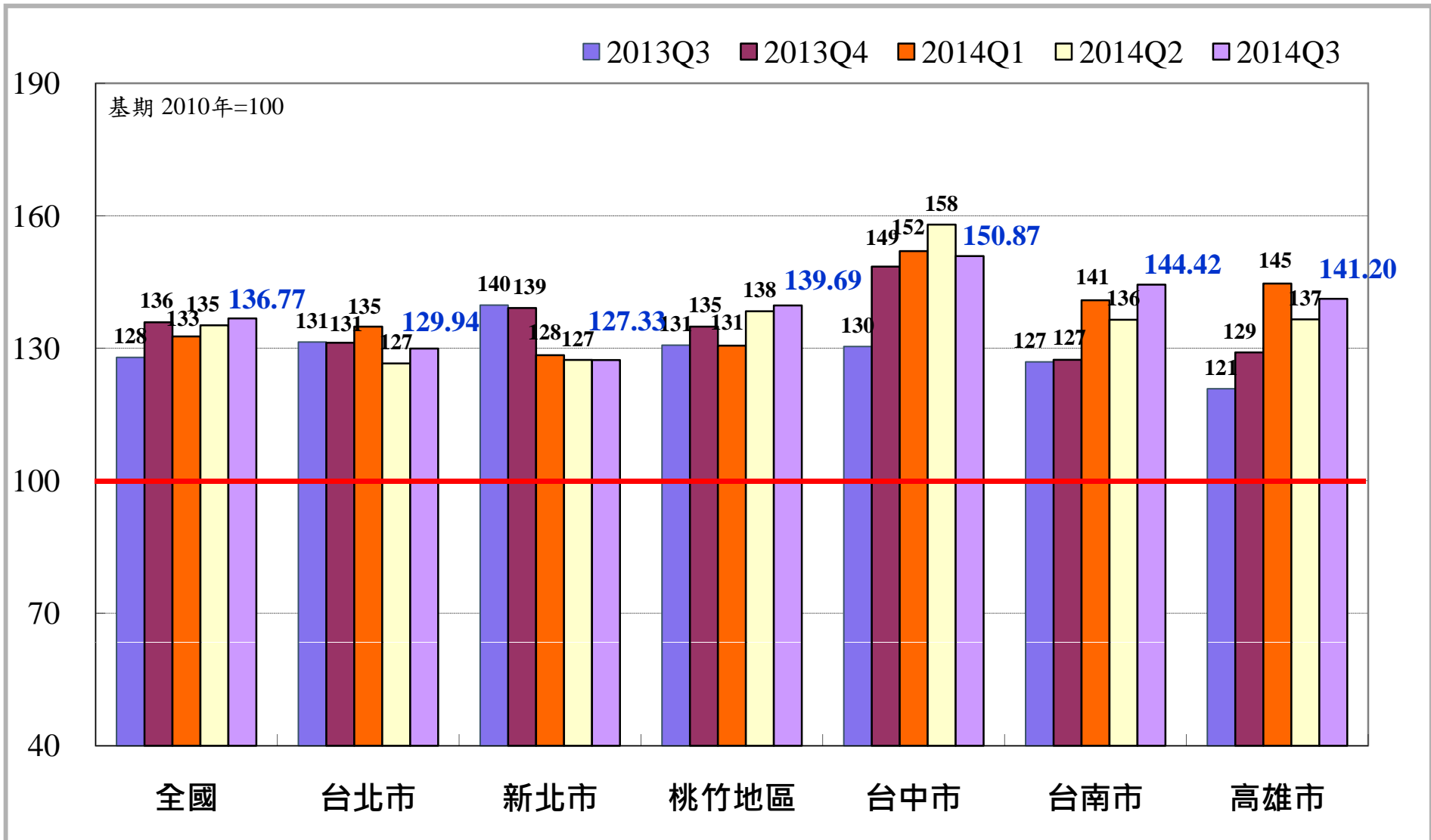


高雄市低價區價量指數趨勢圖(季)

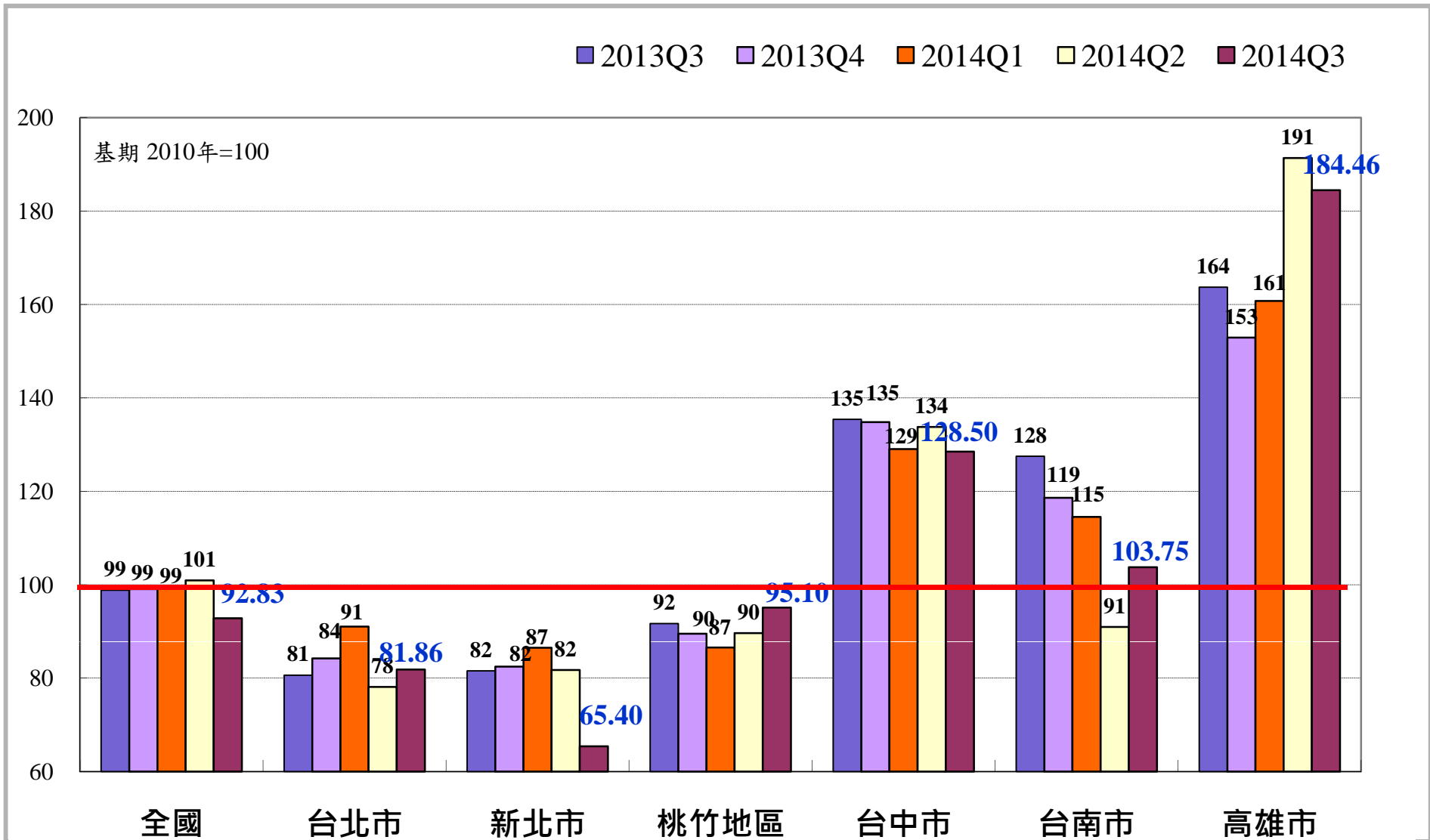


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	150.33	84.94%	84.61%
中價區	161.74	-9.09%	-8.16%
低價區	766.02	-1.30%	-22.72%

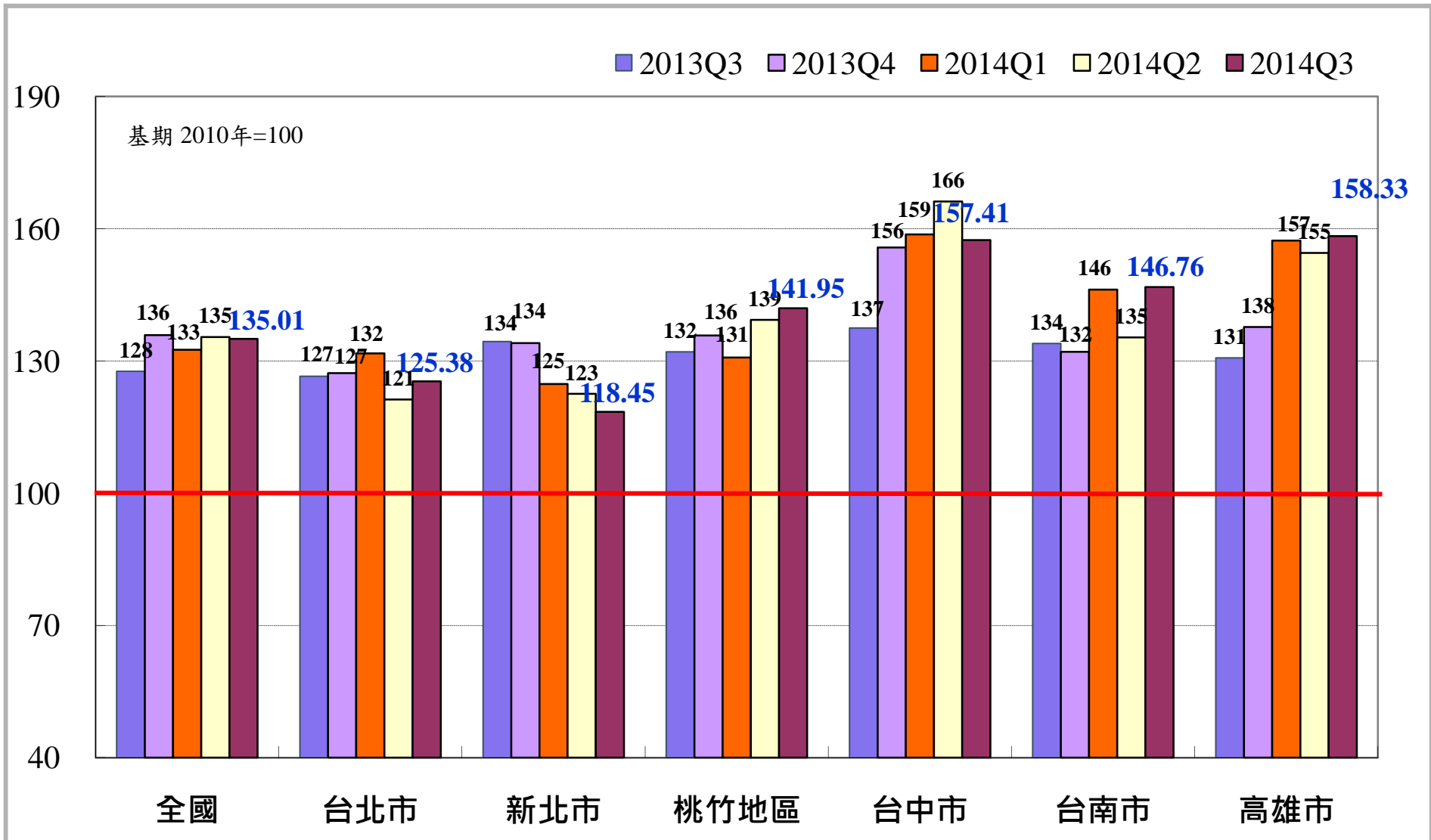
可能成交價指數圖



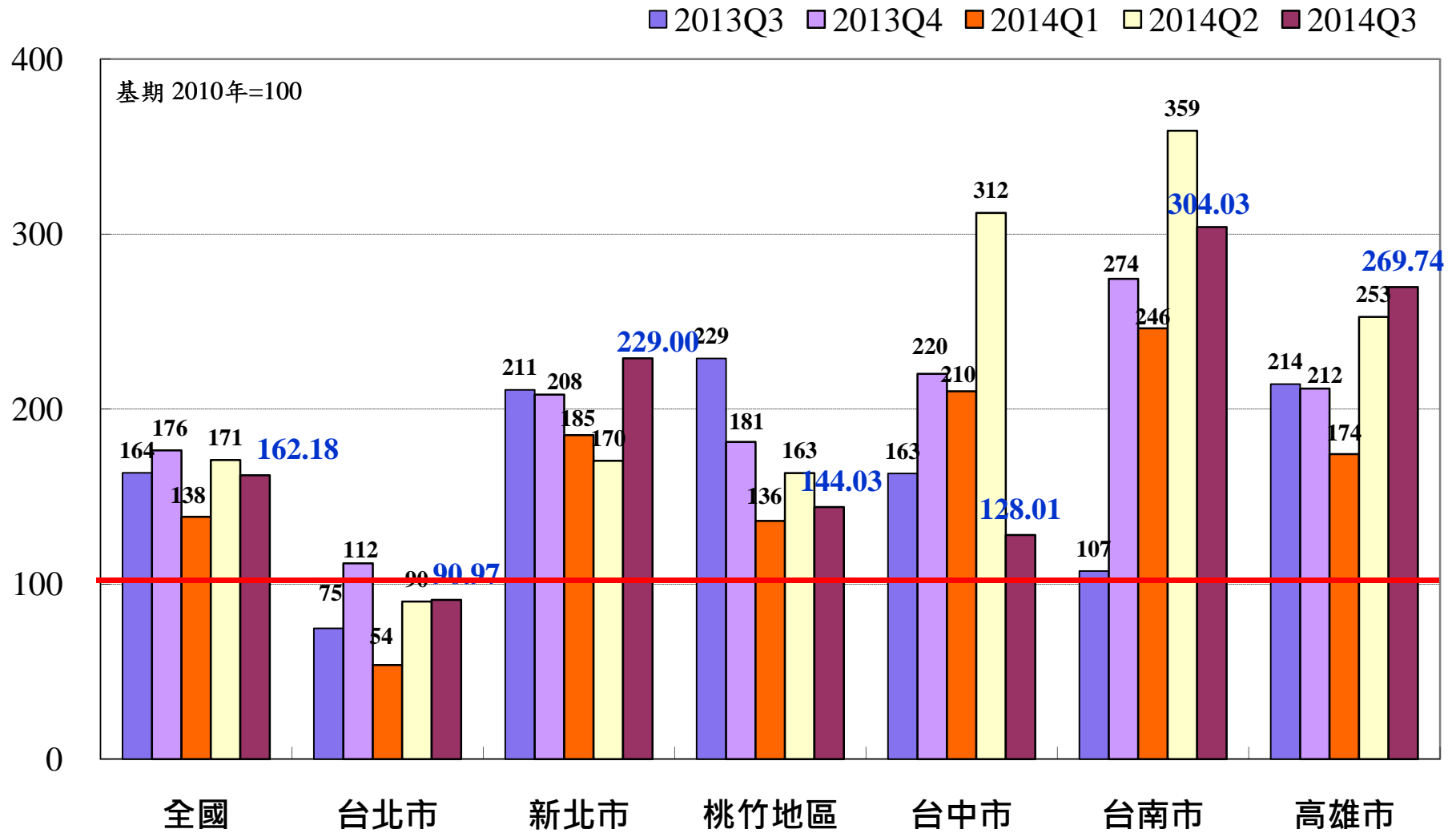
議價空間率指數圖



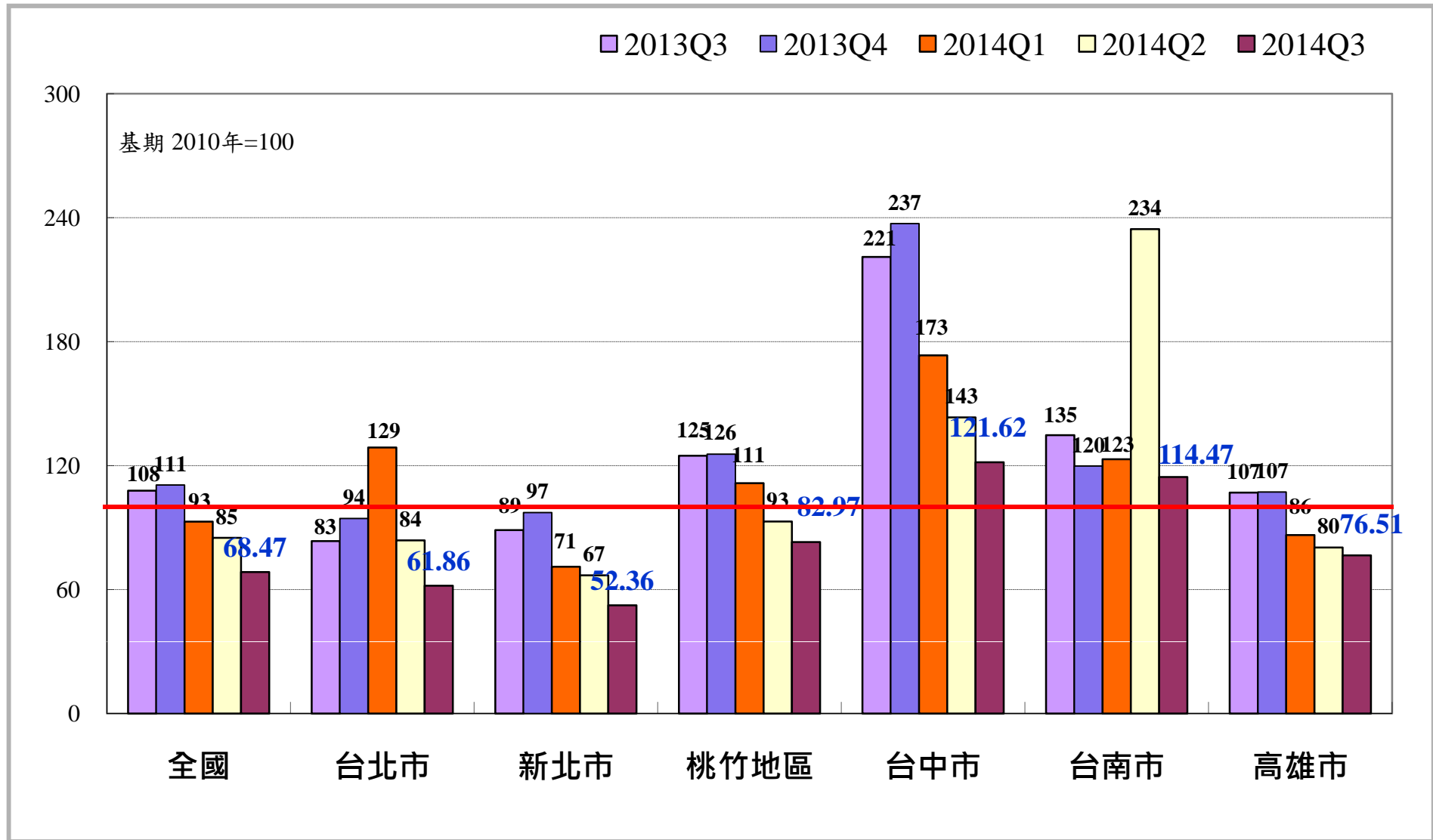
開價指數圖



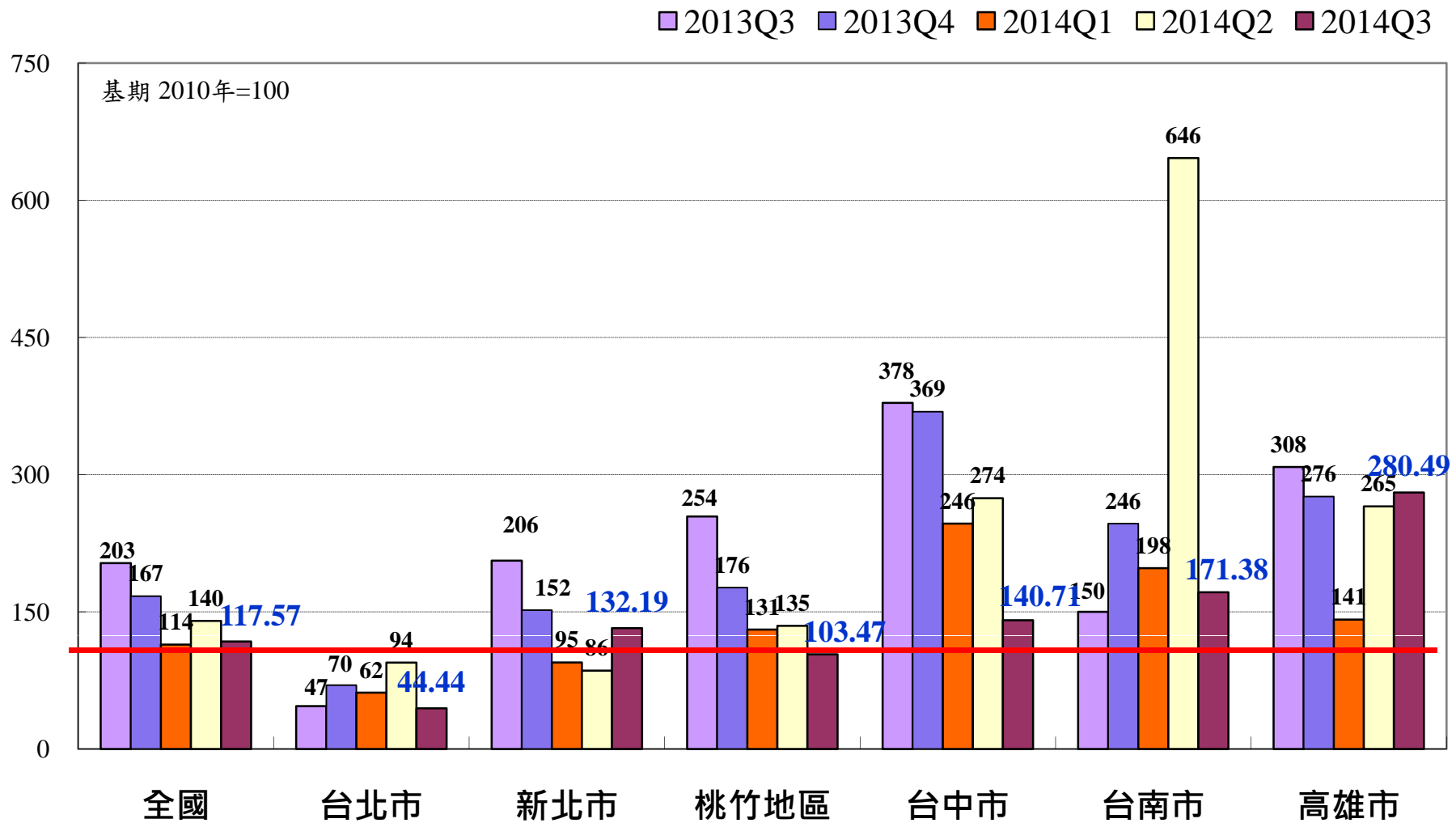
推案量指數圖



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	136.77	29.91 萬元/坪	1.16% (+)	6.91% (++)
議價空間率	92.83	14.24%	-8.01% (--)	-6.08% (--)
開價	135.01	34.87 萬元/坪	-0.31% (Δ)	5.76% (+)
推案量	162.18	3,692 億元	-5.11% (Δ)	-0.84% (Δ)
30天銷售率	68.47	12.09%	-19.47% (--)	-36.52% (---)
30天成交量	117.57	--	-16.11% (Δ)	-42.15% (--)

國泰全國房地產指數，呈現明顯的高檔盤整結構，各地區多呈現價量背離狀況，本季相較上一季為**價漲量穩**，較去年同季為**價漲量縮**。本季開價與推案量維持穩定，議價空間中幅減少，銷售率則中幅下滑。**整體銷售率呈現逐月下滑，且各地區銷售率均出現下降**。顯示在持續大幅推案下，**市場成交能量確實明顯萎縮**。

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	129.94	80.43 萬元/坪	2.66% (+)	-1.14% (△)
議價空間率	81.86	13.66%	4.77% (△)	1.53% (△)
開價	125.38	93.15 萬元/坪	3.40% (+)	-0.90% (△)
推案量	90.97	648 億元	1.09% (△)	21.73% (△)
30天銷售率	61.86	17.43%	-26.19% (--)	-25.85% (--)
30天成交量	44.44	--	-52.92% (--)	-5.21% (△)

國泰台北市房地產指數，相較上一季為價漲量縮，相較去年同季則價量具穩。價格上升主要為中價區上漲所致，高價區則連兩季呈現跌價，而本季銷售率及交易量則明顯下滑。整體而言，高總價及低總價個案的交易量與銷售率均未能有效突破，後市是否能規劃出更具有市場力的個案，以及價格支撐能量是否充足，均是後市關注的重點。

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	127.33	38.34 萬元/坪	-0.04% (△)	-8.91% (--)
議價空間率	65.40	11.64%	-19.99% (---)	-19.81% (--)
開價	118.45	43.39 萬元/坪	-3.33% (--)	-11.87% (---)
推案量	229.00	1,480 億元	34.35% (+)	8.55% (△)
30天銷售率	52.36	11.42%	-21.74% (-)	-41.02% (---)
30天成交量	132.19	--	54.20% (+)	-35.80% (-)

國泰新北市房地產指數，相較上一季為價穩量增，較去年同季為價跌量縮。本季新北市房市因30天銷售率持續惡化，致使價格不易回復；雖然中低總價個案交易量提升，使整體交易量出現增加，但在大規模推案下，餘屋累積壓力，對後市發展仍弊多於利。整體而言，新北市市場已步入衰退格局，高價區連續四季跌價，且市場累積餘屋壓力持續擴大，後續發展確實令人憂心。

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	139.69	22.44 萬元/坪	0.94% (Δ)	6.86% (++)
議價空間率	95.10	14.07%	6.11% (Δ)	3.73% (Δ)
開價	141.95	26.11 萬元/坪	1.89% (Δ)	7.49% (++)
推案量	144.03	643 億元	-11.86% (Δ)	-37.09% (---)
30天銷售率	82.97	14.15%	-10.71% (-)	-33.50% (--)
30天成交量	103.47	--	-23.16% (-)	-59.30% (--)

國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為**價穩量縮**，較去年同季為**價漲量縮**。市場整體持續呈現高檔盤整結構，價格面仍處於高檔，**但交易量與銷售率則持續萎縮**。較特別的是，近半年來桃園市個案價格超過竹北，中壢市價格高於新竹市，此現象是否會穩定存在，值得繼續觀察。整體而言，**桃竹地區價格穩定度已出現鬆動**，長期累積餘屋與銷售率下滑仍是後市最大隱憂。

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	150.87	20.45 萬元/坪	-4.51% (-)	15.70% (++)
議價空間率	128.50	16.34%	-3.94% (-)	-5.10% (-)
開價	157.41	24.45 萬元/坪	-5.27% (-)	14.49% (++)
推案量	128.01	338 億元	-58.98% (---)	-21.55% (-)
30天銷售率	121.62	8.36%	-15.14% (-)	-44.96% (---)
30天成交量	140.71	--	-48.68% (---)	-62.82% (---)

國泰台中市房地產指數，相較上一季為價跌量縮，較去年同季為價漲量縮。本季台中市一轉上季熱絡市況，整體價格跌幅較各地區為高，六項指標中僅議價空間輕微好轉，其餘均出現負向訊號。整體而言，本季台中市房市出現鬆動現象，且中高總價個案銷售相對較差，下一季市場狀況對後續長期趨勢具關鍵影響，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	144.42	15.79 萬元/坪	5.83% (++)	14.80% (+++)
議價空間率	103.75	16.61%	14.07% (+++)	-18.63% (-)
開價	146.76	18.94 萬元/坪	8.43% (+++)	9.56% (+++)
推案量	304.03	200 億元	-15.32% (-)	183.01% (+++)
30天銷售率	114.47	10.89%	-51.16% (---)	-15.02% (-)
30天成交量	171.38	--	-73.48% (---)	14.23% (△)

國泰台南市房地產指數，相較上季為**價漲量縮**，較去年同季為**價漲量穩**。本季台南市新推個案市場，價格仍持續向上走高，**但是少了指標大案的支撐**，市場交易各項指標與上季相較，**銷售率明顯下滑**。整體而言，台南市近兩年龐大的推案量與未來蓄勢待發的供給量，對於後市銷售率能否提升形成考驗，後續應持續觀察壓力是否繼續擴大。

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	141.20	20.29 萬元/坪	3.41% (+)	17.91% (+++)
議價空間率	184.46	19.54%	-3.59% (-)	12.69% (+++)
開價	158.33	25.22 萬元/坪	2.47% (+)	21.14% (+++)
推案量	269.74	383 億元	6.77% (Δ)	25.90% (+)
30天銷售率	76.51	12.28%	-4.78% (Δ)	-28.44% (--)
30天成交量	280.49	--	5.72% (Δ)	-9.04% (Δ)

國泰高雄市房地產指數，相較上季與去年同季均為**價漲量穩**。本季高雄市市場整體市況屬於高檔穩定結構。本季價格雖然呈現上漲，但仍低於今年第1季水準，**價格與交易量仍處於長期次高位置**。整體而言，本季高雄市市況為各地區最穩定活絡的，但一年來銷售率持續降低與長期累積餘屋，仍是後續應持續關注的重點。

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

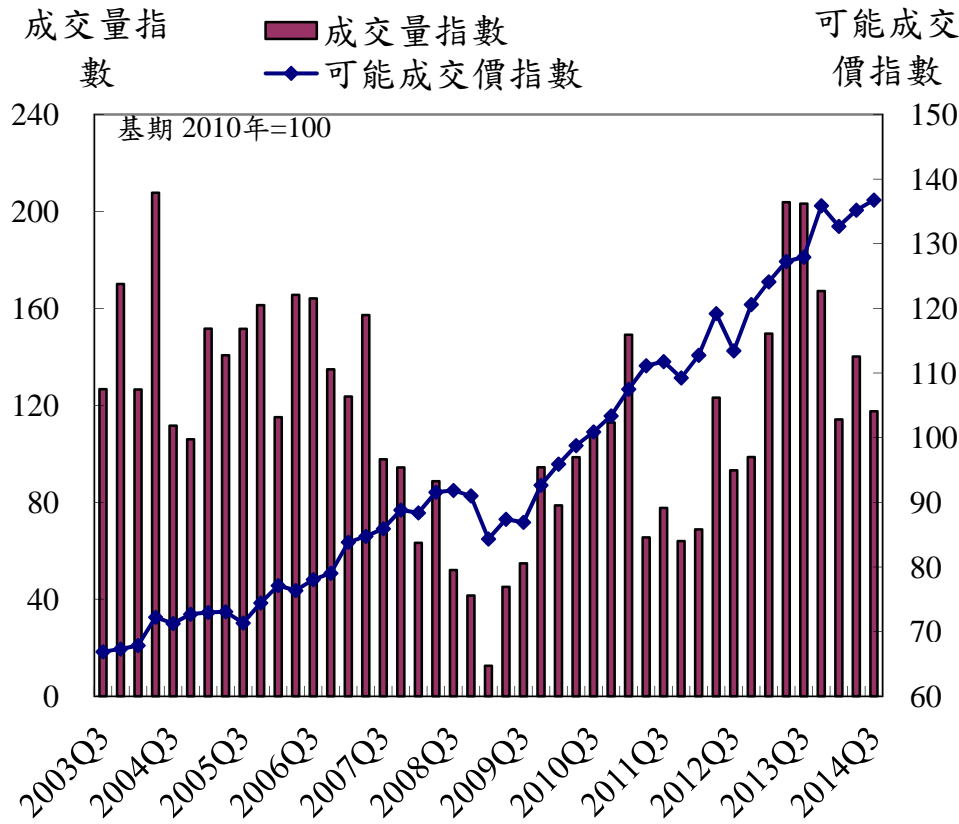
本季相對上一季之全國綜合表現分數為**1**分，較上季呈現下降。
各地區以高雄市**3**分最高。

各地區市場表現相較去年同季綜合分數

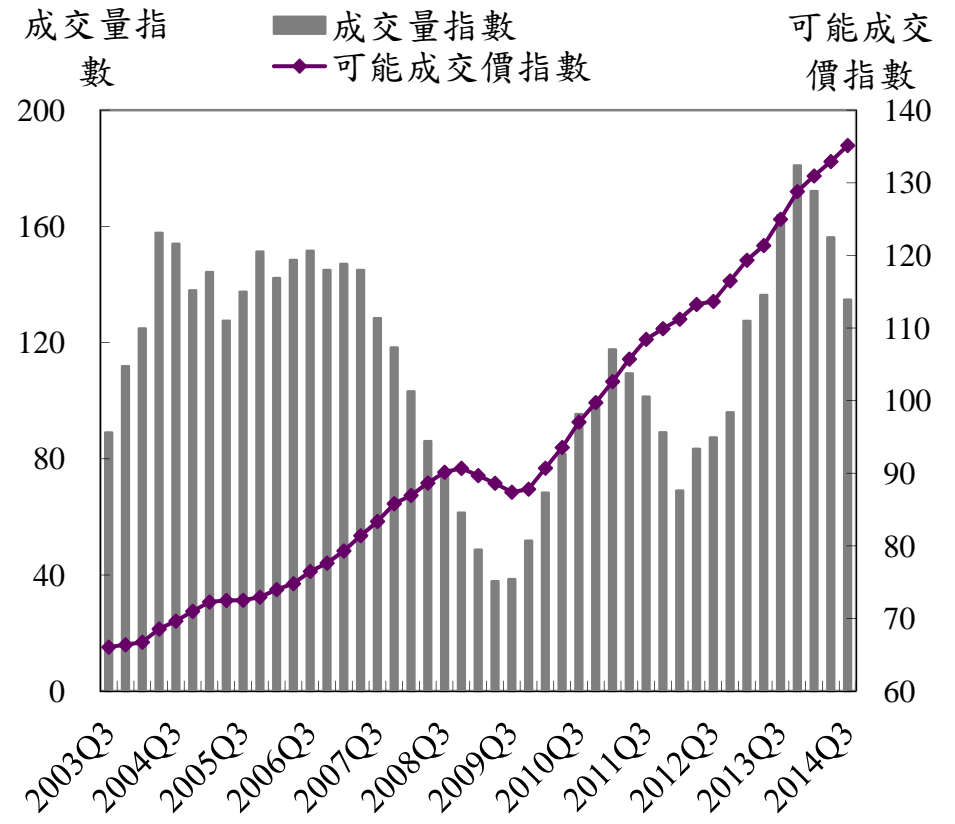
	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	2	2	1	0	-3	-2	0
台北市	0	0	0	0	-2	0	-2
新北市	-2	2	-3	0	-3	-1	-7
桃竹地區	2	0	2	-3	-2	-2	-3
台中市	2	1	2	-1	-3	-2	-1
台南市	3	1	3	3	-1	0	9
高雄市	3	-3	3	1	-2	0	2

本季相對去年同季全國綜合表現分數0分，台南市與高雄市分數相對較高，台北市分數最低。

全國價量指數趨勢圖(季與四季)

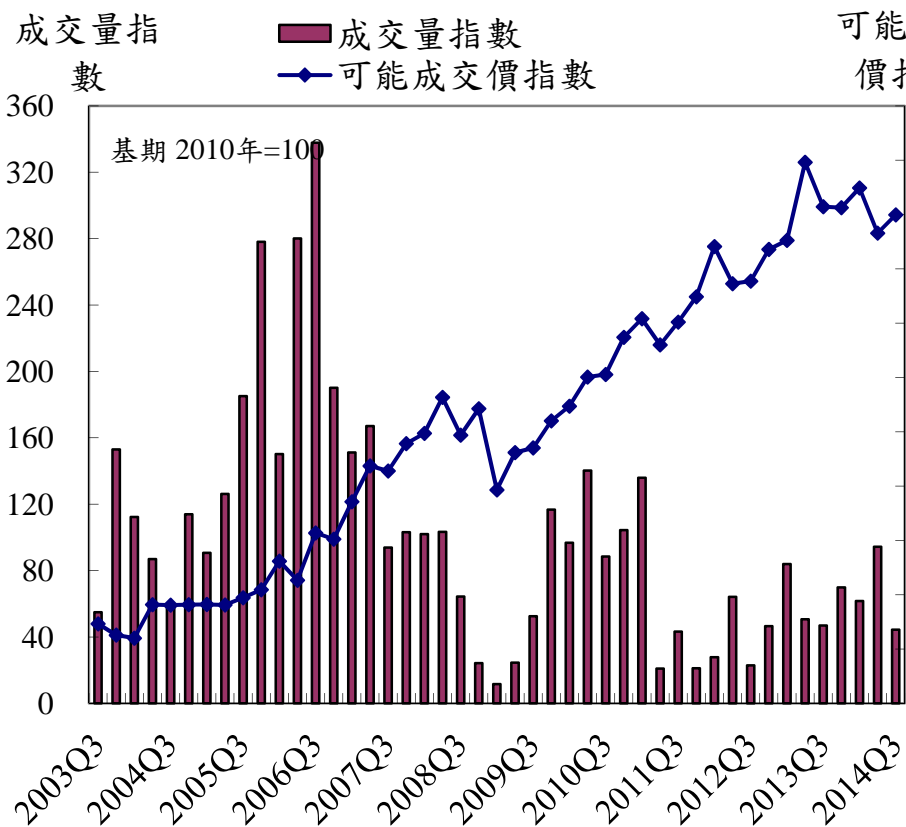


全國價量指數趨勢圖(季)

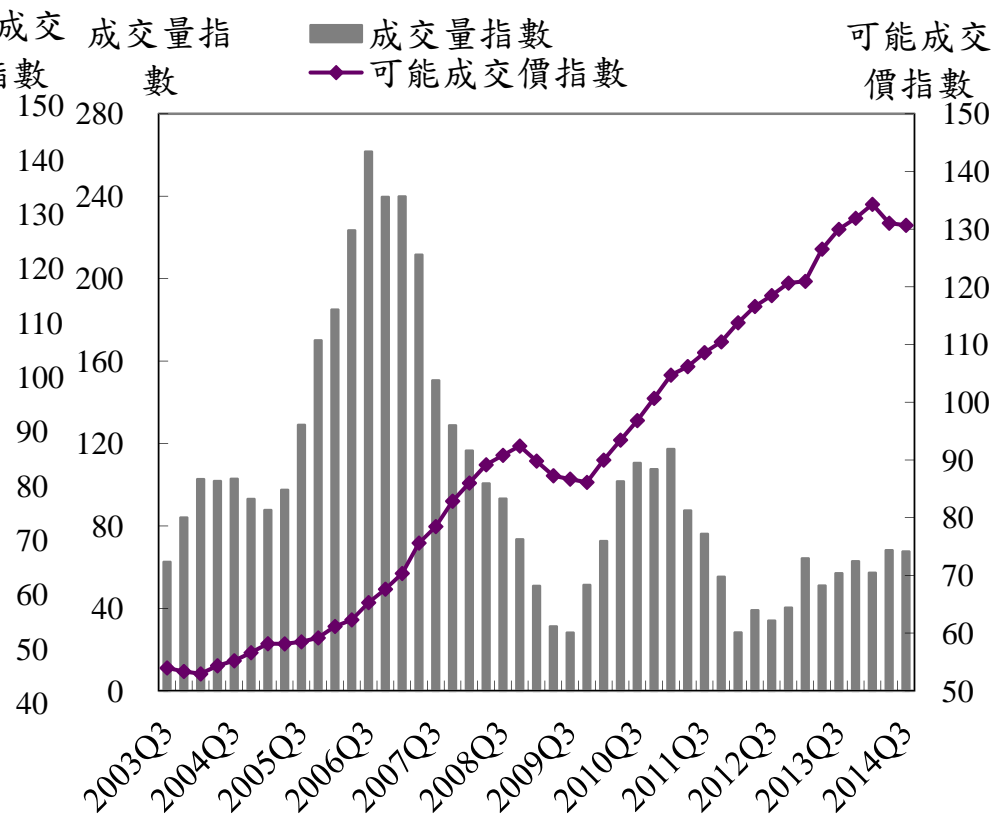


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

台北市價量指數趨勢圖(季與四季)

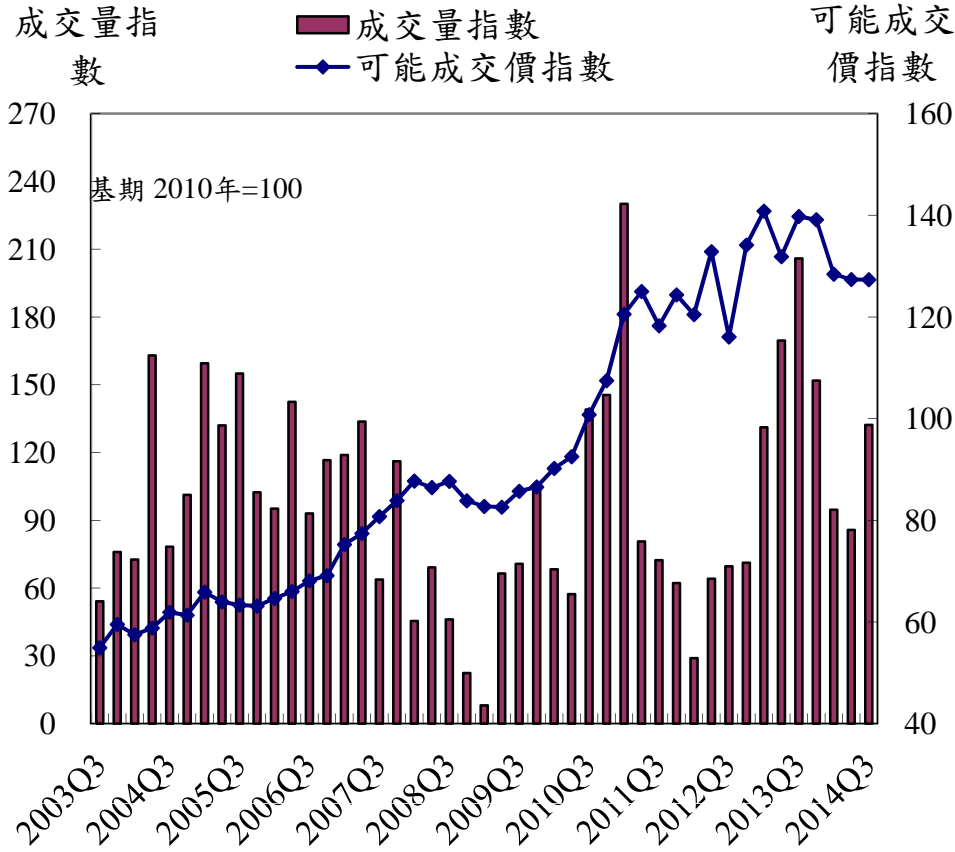


台北市價量指數趨勢圖(季)

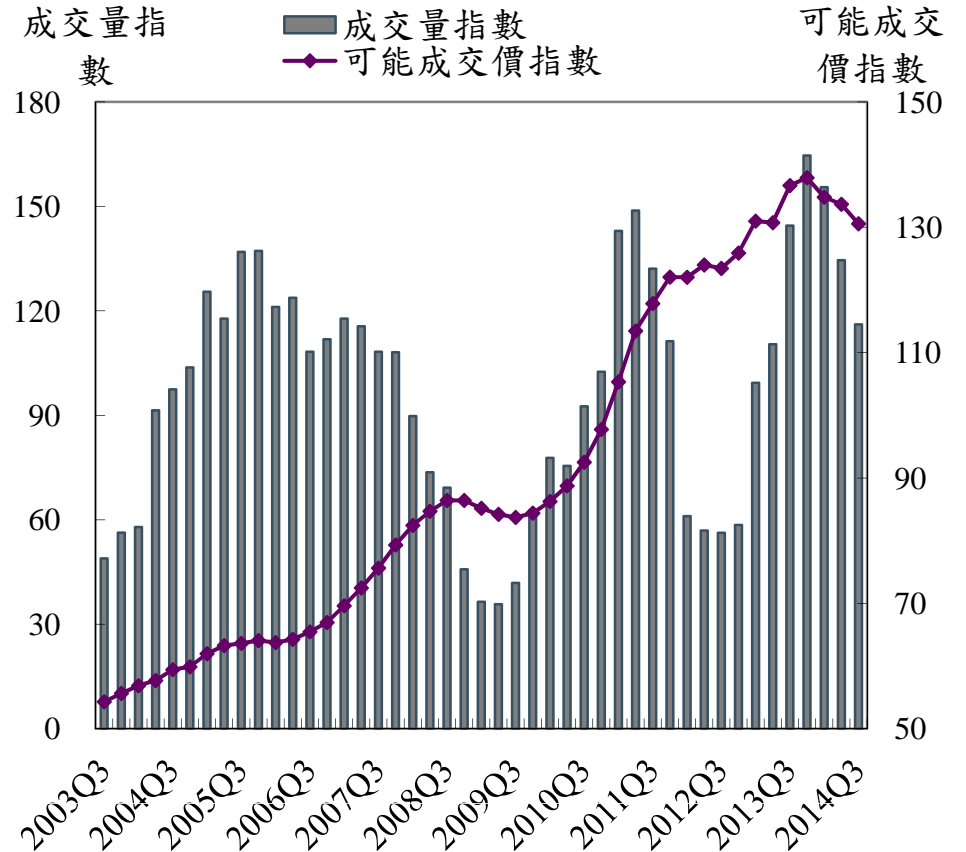


台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

新北市價量指數趨勢圖(季與四季)

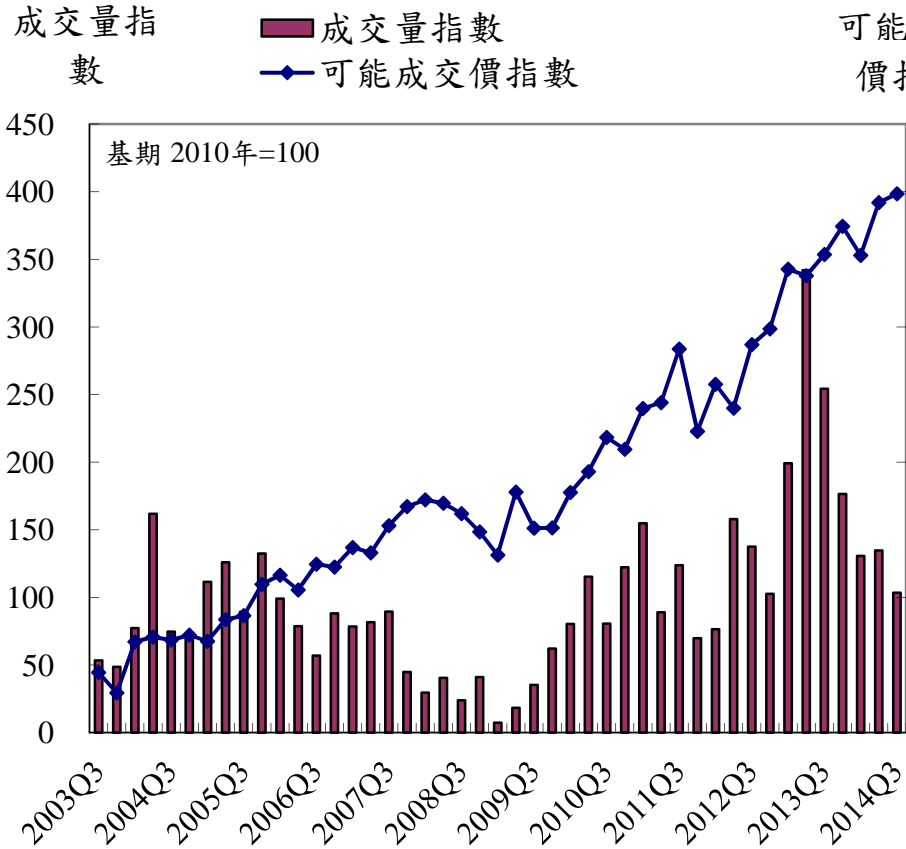


新北市價量指數趨勢圖(季)

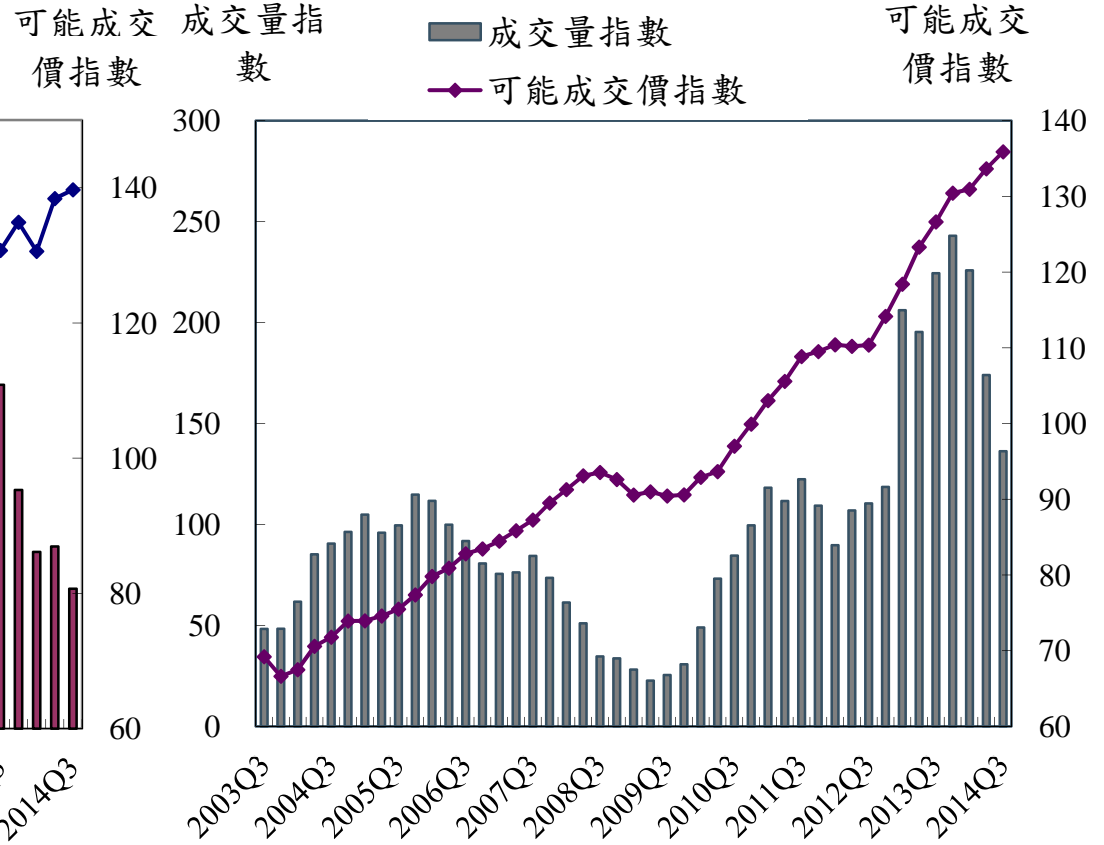


新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

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

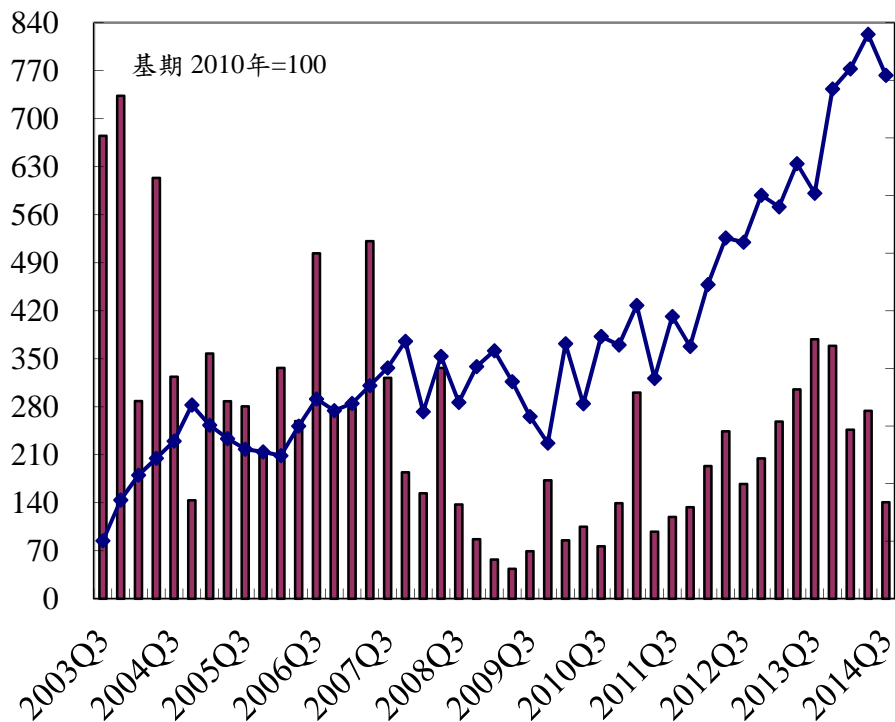
■ 成交量指數
◆ 可能成交價指數

可能成交價指數

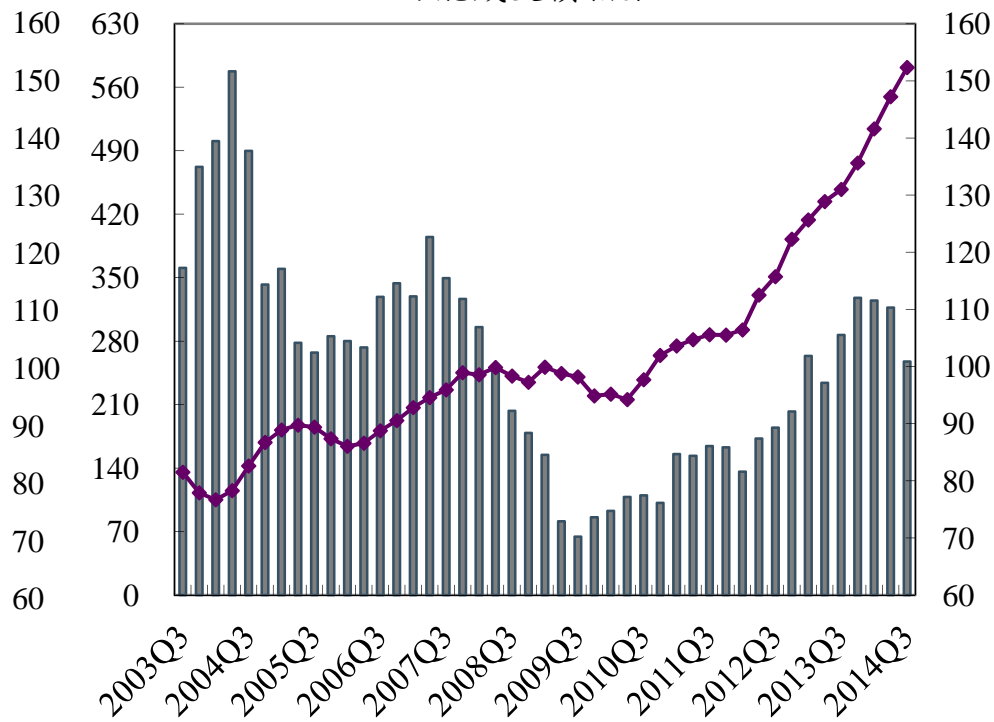
成交量指數

■ 成交量指數
◆ 可能成交價指數

可能成交價指數

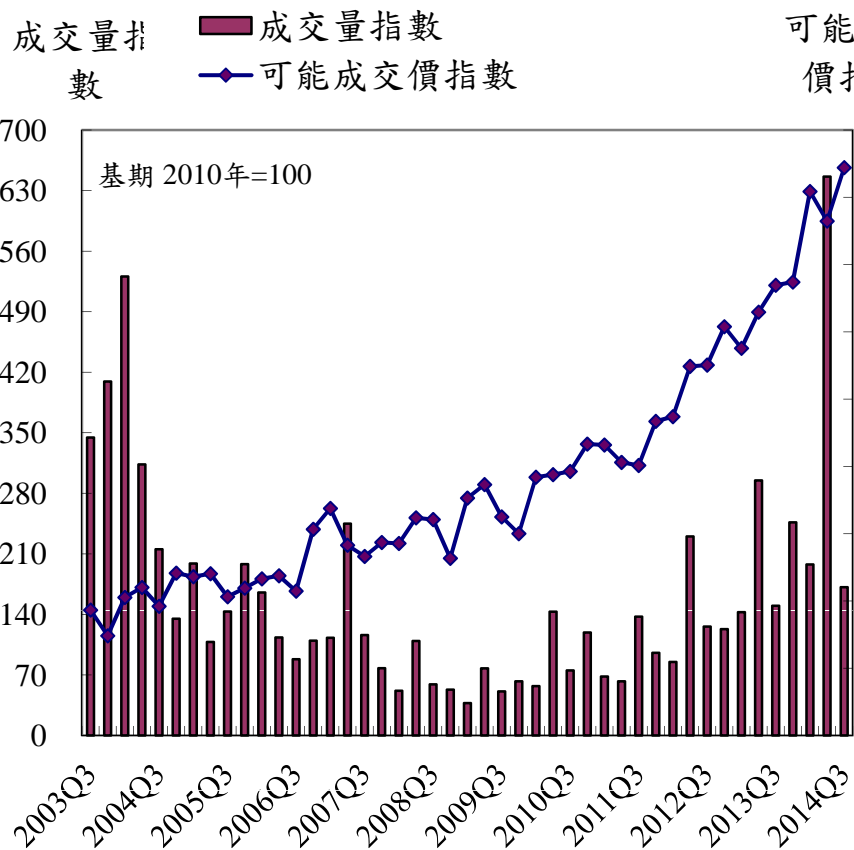


台中市價量指數趨勢圖(季)

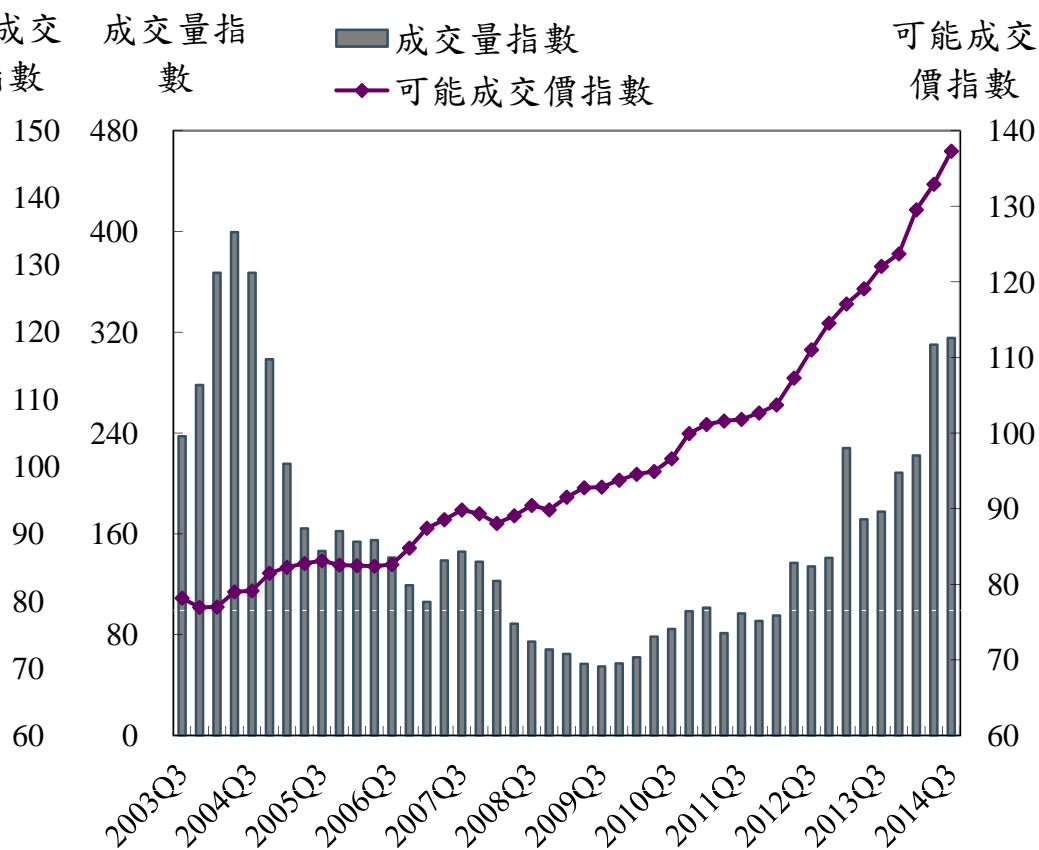


台中市量指數趨勢圖(四季平均)

台南市價量指數趨勢圖(季與四季)



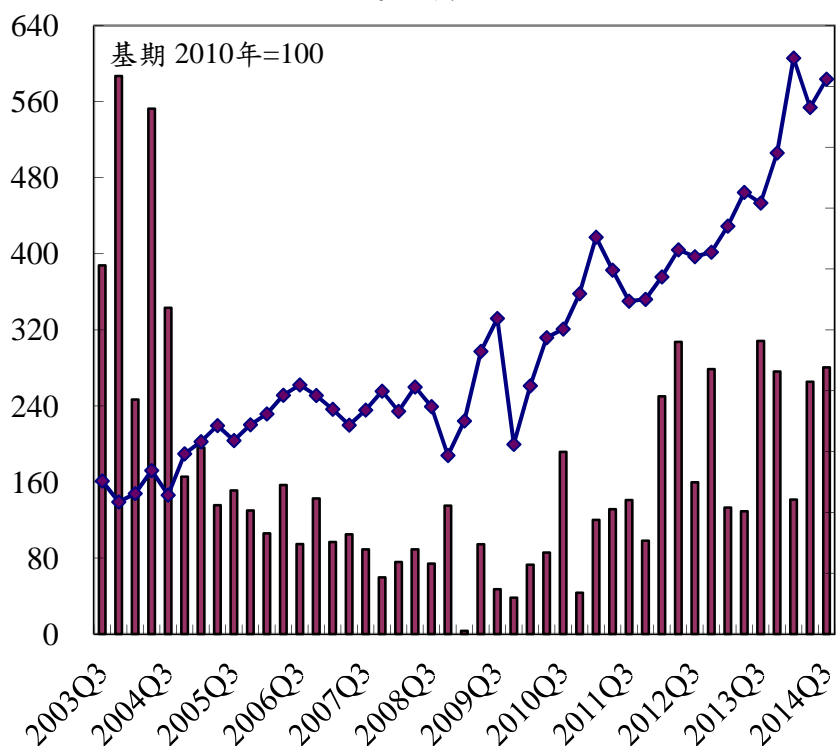
台南市價量指數趨勢圖(季)



台南市量指數趨勢圖(四季平均)

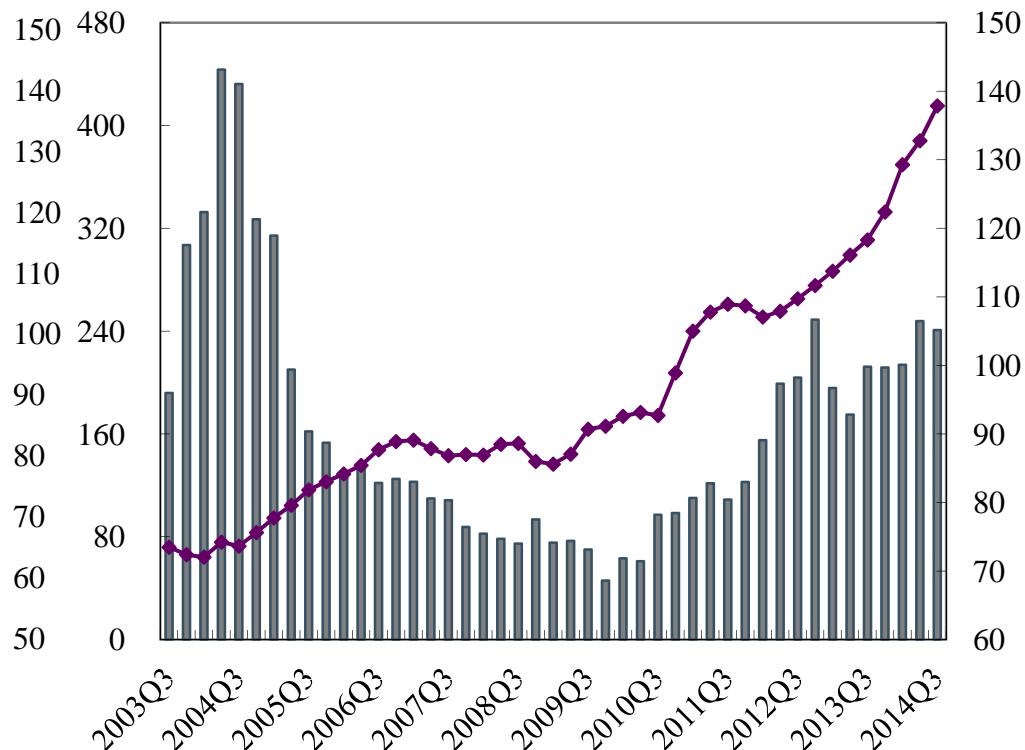
高雄市價量指數趨勢圖(季與四季)

成交量指數
可能成交價指數



高雄市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數
可能成交價指數



高雄市量指數趨勢圖(四季平均)

- ❖ 本季市場整體推案量仍高達3,692億元，但30天銷售率僅12.09%，較上季降低兩成，較去年同季降低36.52%；顯示在持續大幅推案下，市場成交能量確實明顯萎縮。此外，在7月份財政部表示推動「房地合一實價課稅」的政策預期下，以及上季立院通過房屋稅條例後，稅捐機關對部分交易進行資本利得稅查稅動作，市場氛圍對後市發展出現較為悲觀的解讀。
- ❖ 整體而言，本季市場在政策變革預期與持續大量推案壓力下，仍能維持價格穩定已屬不易；後市在供給過剩問題正式浮現下，價格支撐確實倍受關注。此外，財政部的不動產稅改方案與縣市首長選舉的後續發展，則是市場潛藏的重要不確定因素。



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	17	0	0	17	0	4	7	6	17
仁愛敦南路段	1	12	0	1	11	1	1	7	5	13
敦北民生路段	0	12	0	0	12	0	1	6	5	12
民生建國路段	0	6	0	0	6	0	1	4	1	6
南京松江路段	3	5	0	3	5	0	3	4	1	8
忠孝襄陽路段	0	5	0	1	4	0	0	2	3	5
小計	4	57	0	5	55	1	10	30	21	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	4	0	5
仁愛敦南路段	0	17	0	0	16	1	4	11	2	17
敦北民生路段	0	7	0	0	7	0	2	5	0	7
南京光復路段	0	14	0	0	14	0	3	6	5	14
民生建國路段	2	8	0	0	8	2	1	6	3	10
南京松江路段	0	17	0	0	17	0	1	10	6	17
忠孝襄陽路段	1	15	0	1	15	0	0	14	2	16
小計	3	83	0	1	82	3	12	56	18	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	3	22	1	3	20	3	5	9	12	26
文德段	1	12	0	1	12	0	1	11	1	13
舊宗段	1	14	0	0	14	1	0	12	3	15
小計	5	48	1	4	46	4	6	32	16	54

新北市辦公室變動

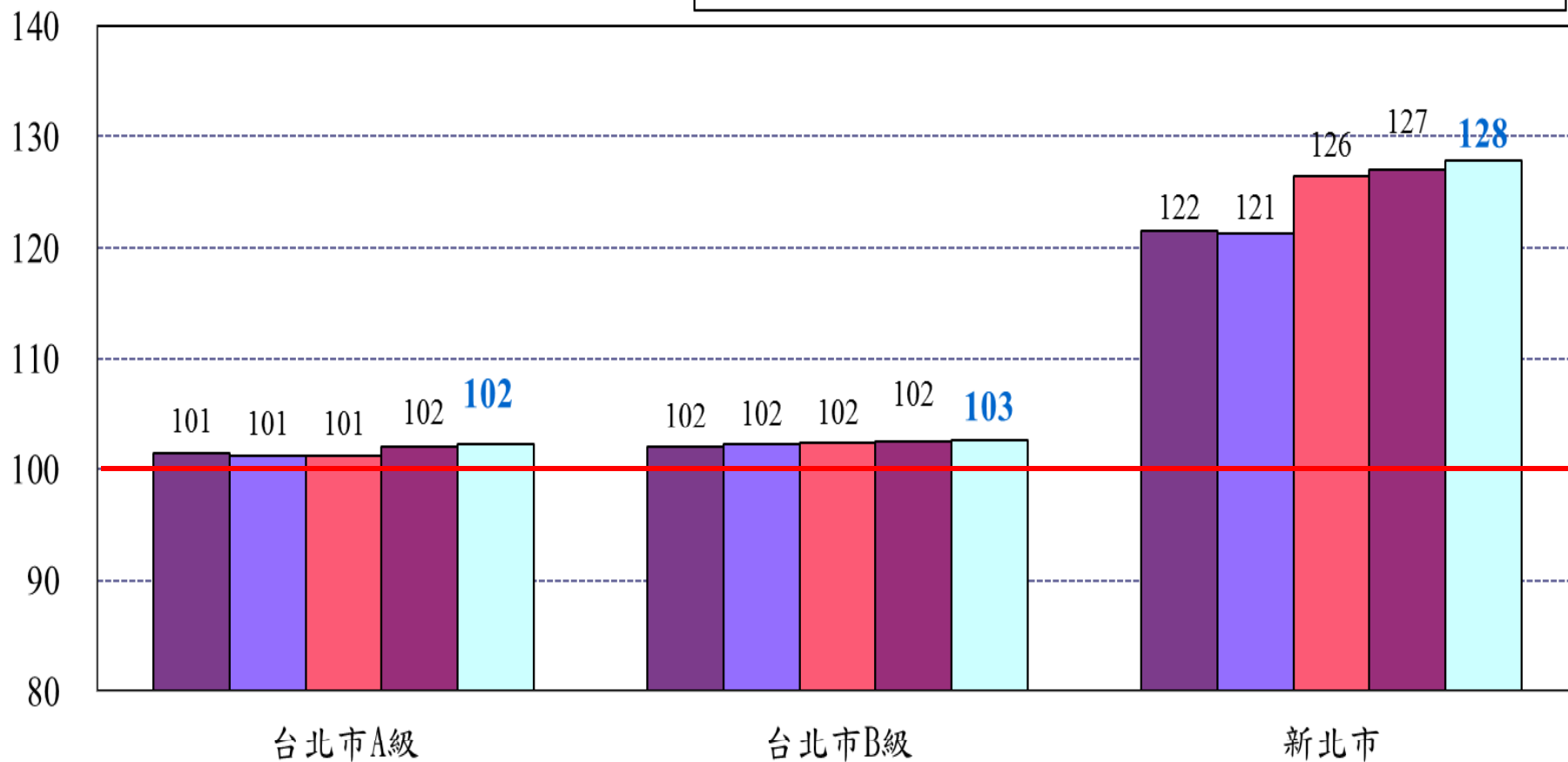
新北市辦公室

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	3	1	0	2	2	4
新店區	1	6	0	1	6	0	0	5	2	7
板橋區	1	7	0	1	7	0	2	2	4	8
小計	2	17	0	2	16	1	2	9	8	19

辦公室租金開價指數一分區

基期 2010年=100

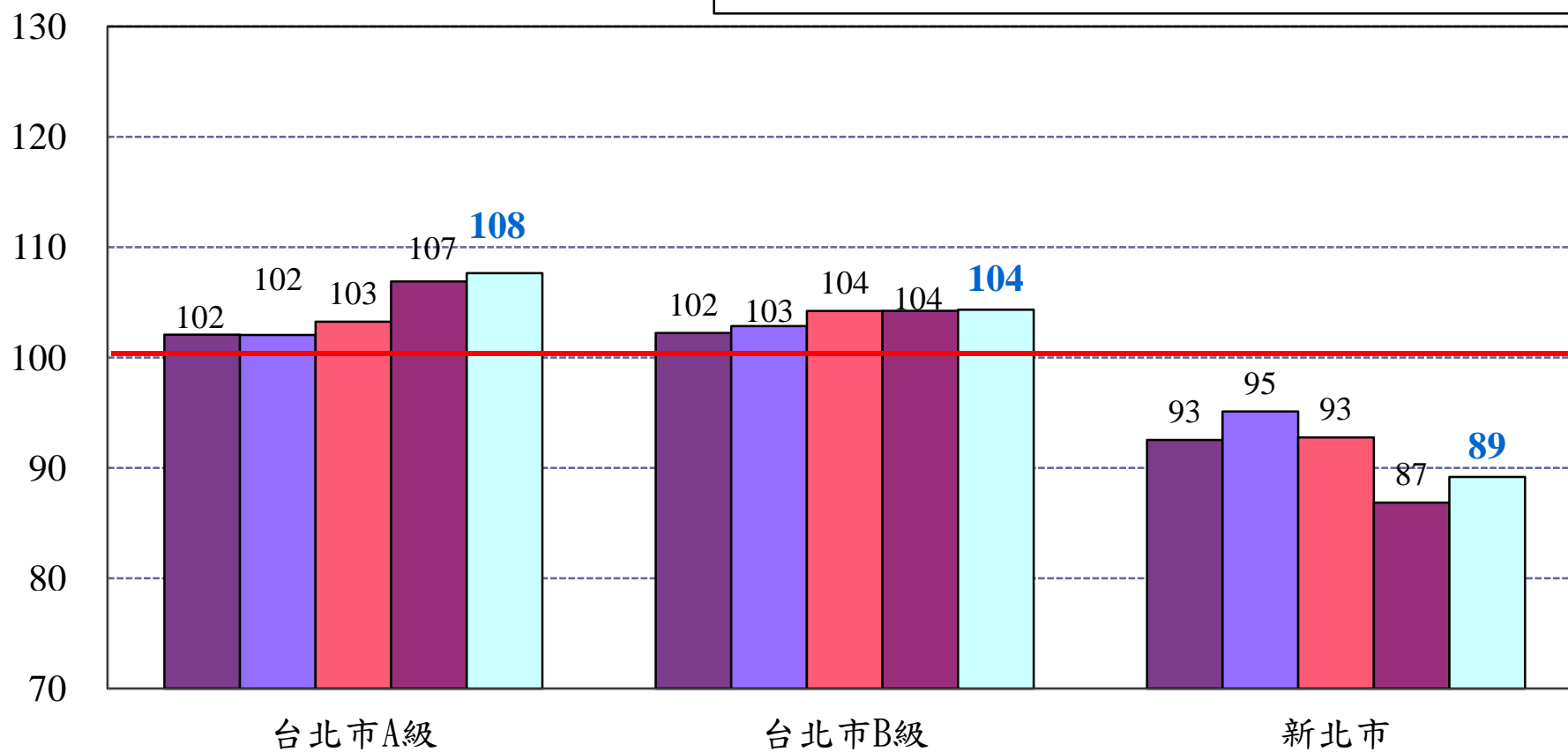
■ 2013Q3 ■ 2013Q4 ■ 2014Q1 ■ 2014Q2 □ 2014Q3



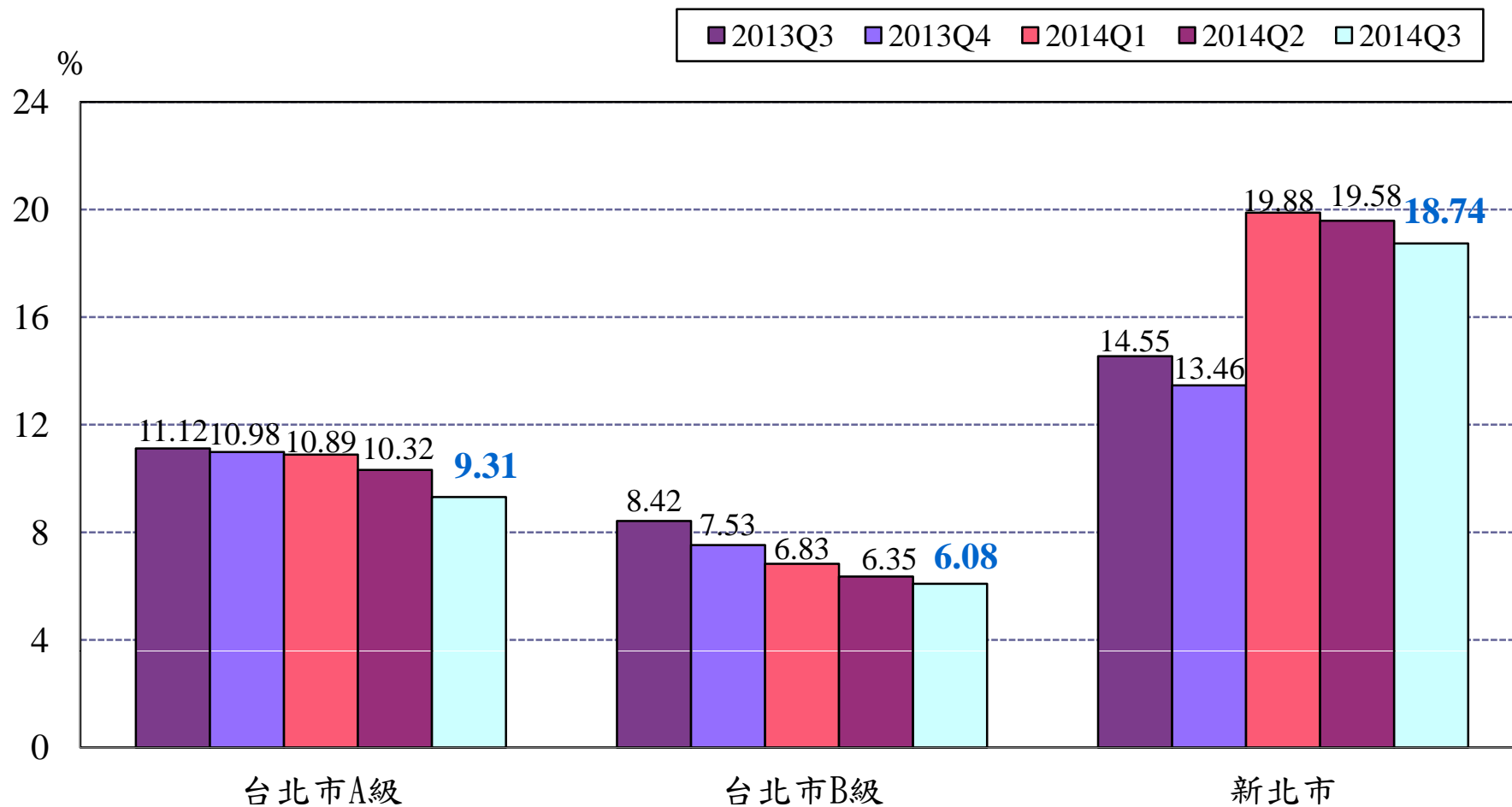
辦公室租金議價空間率指數一分區

基期 2010年=100

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



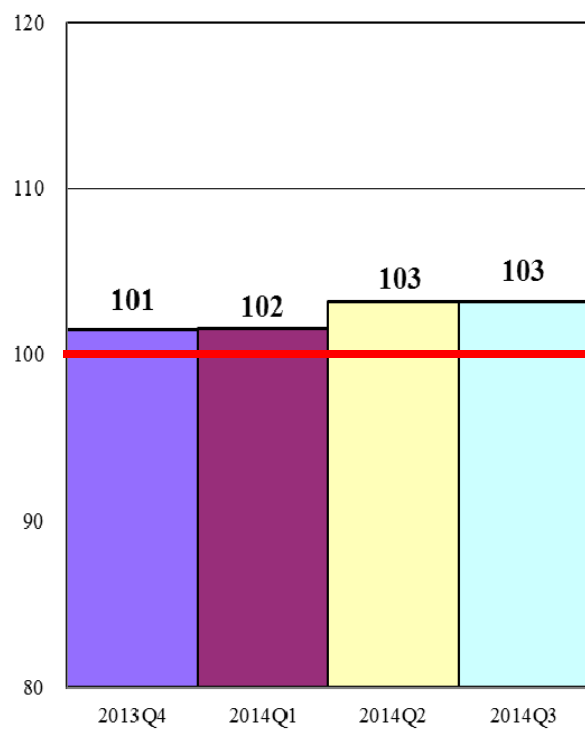
各地區辦公室空置率



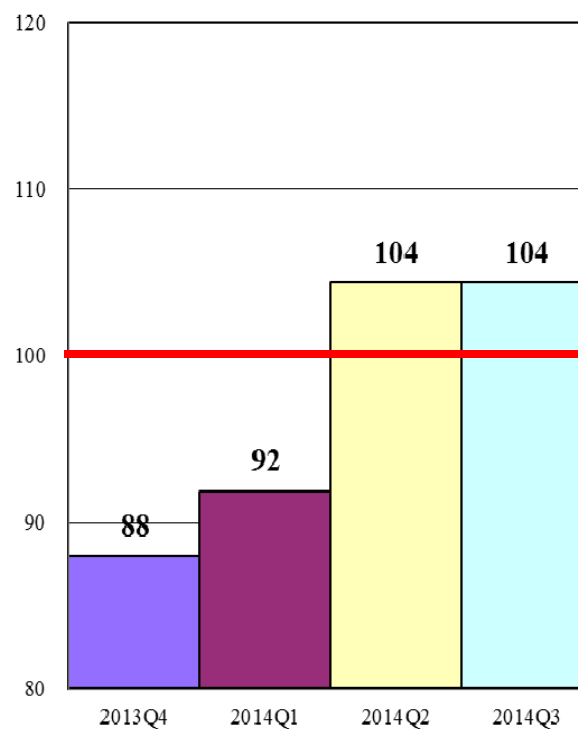
辦公室租金指數—北市A級

信義計畫區

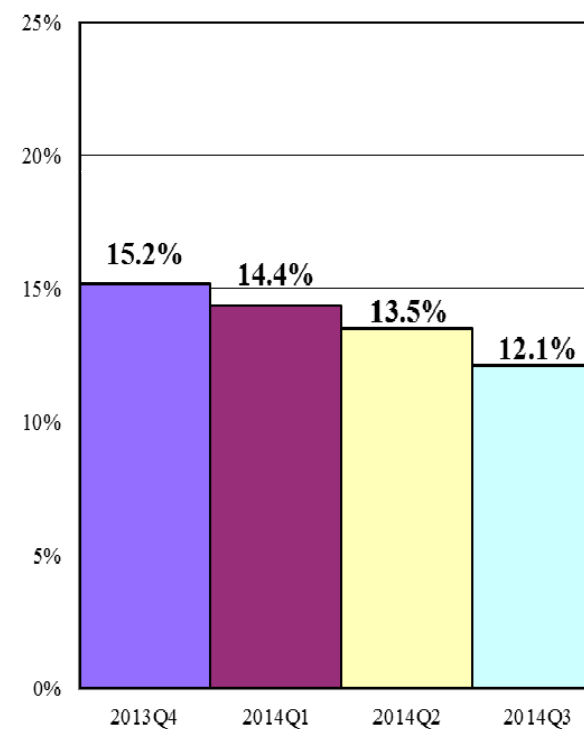
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



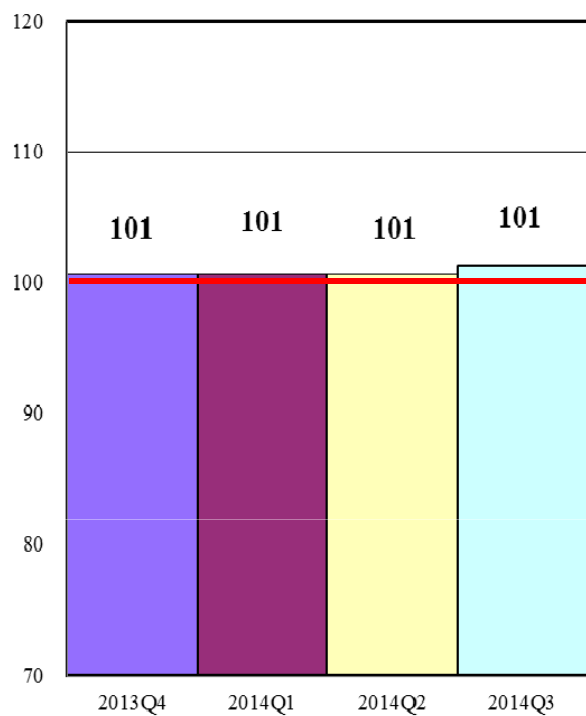
空置率圖



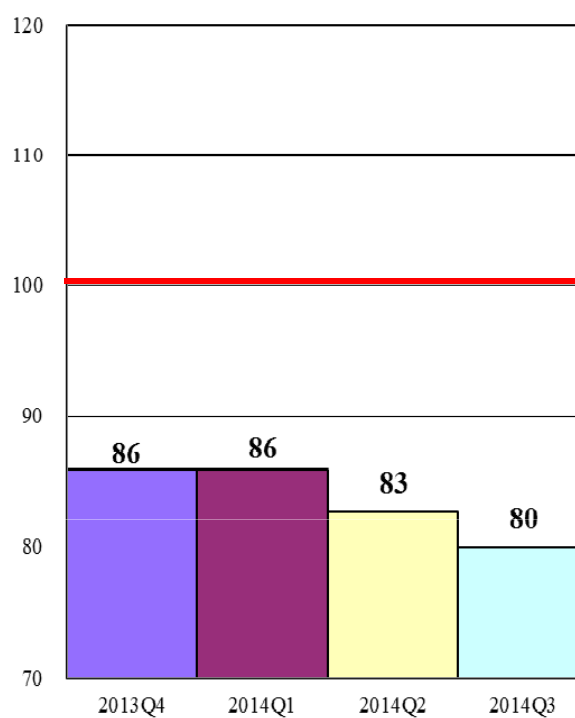
辦公室租金指數—北市A級

仁愛敦南路段

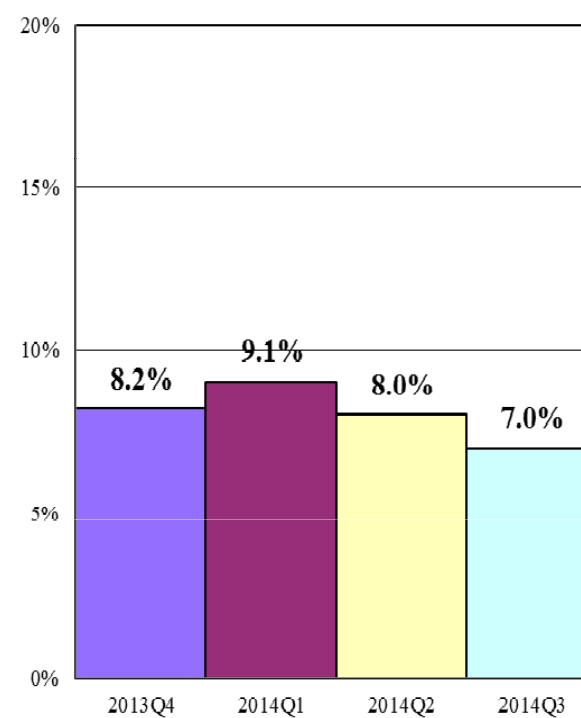
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



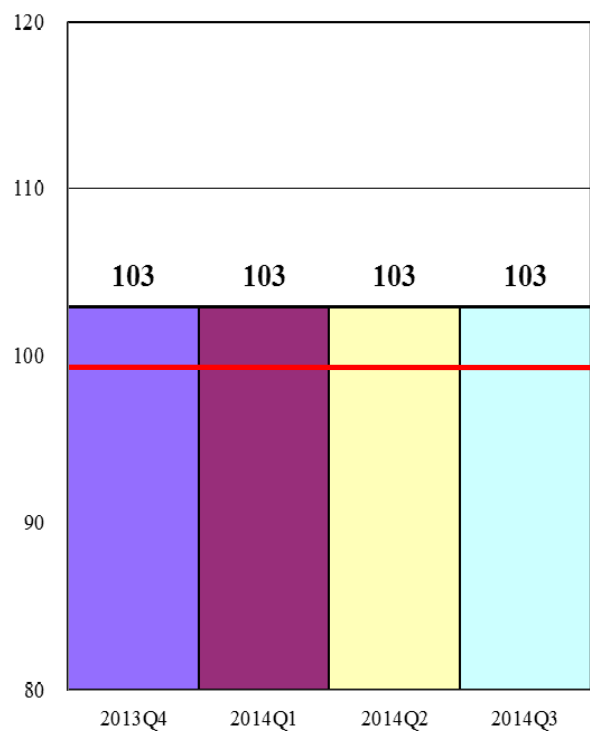
空置率圖



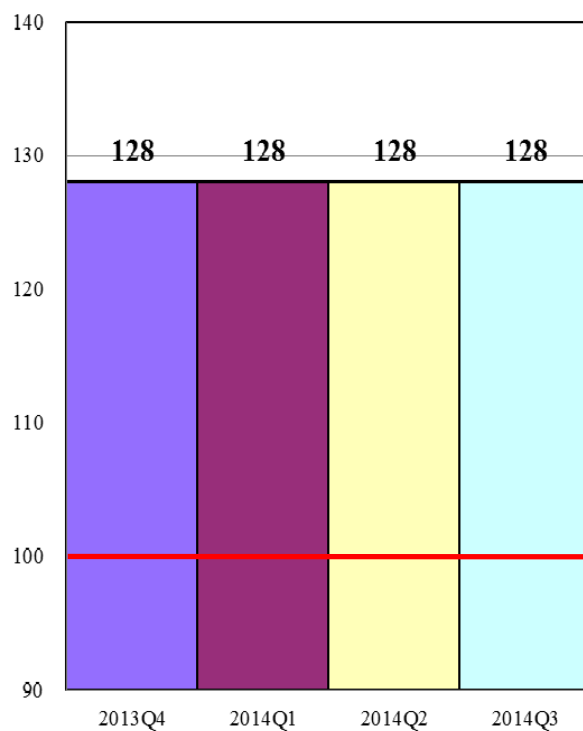
辦公室租金指數—北市A級

敦北民生路段

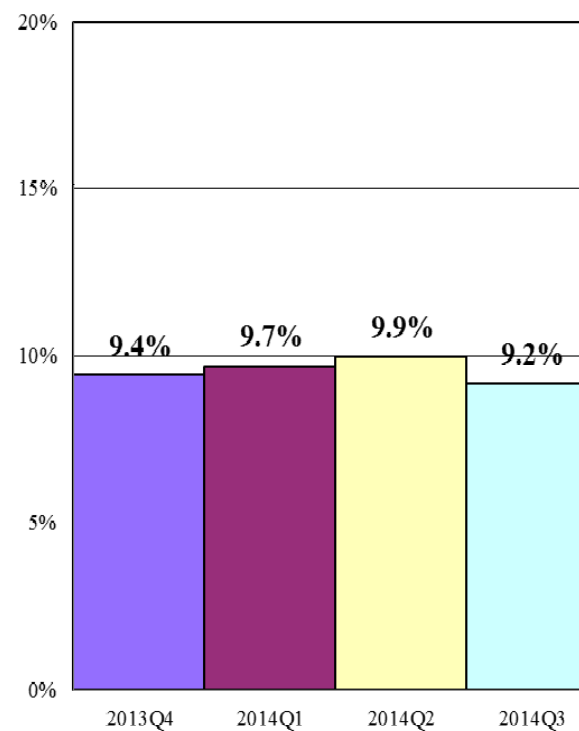
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



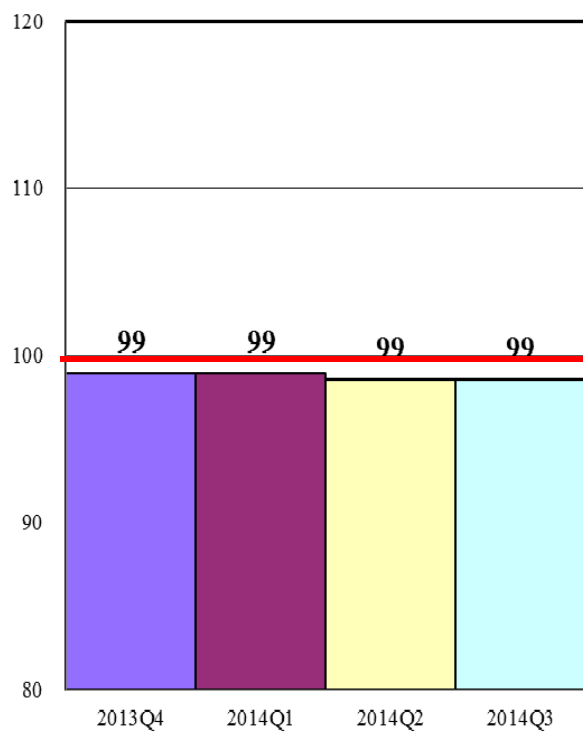
空置率圖



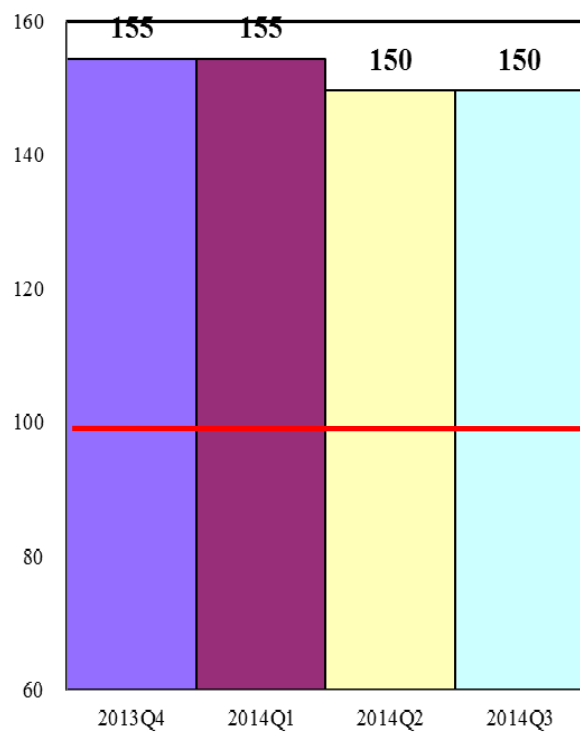
辦公室租金指數—北市A級

民生建國路段

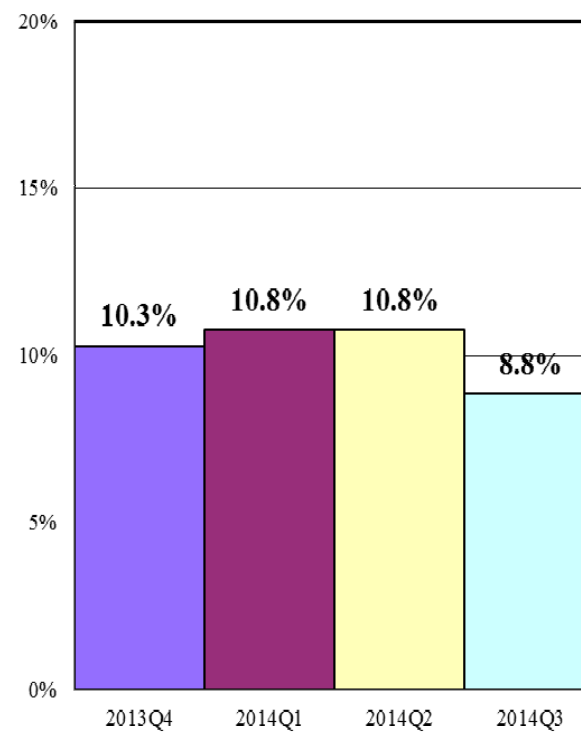
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



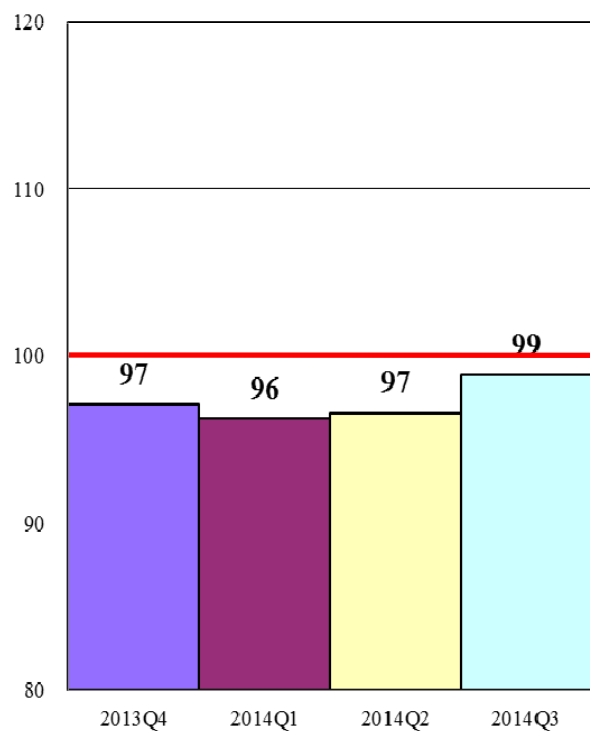
空置率圖



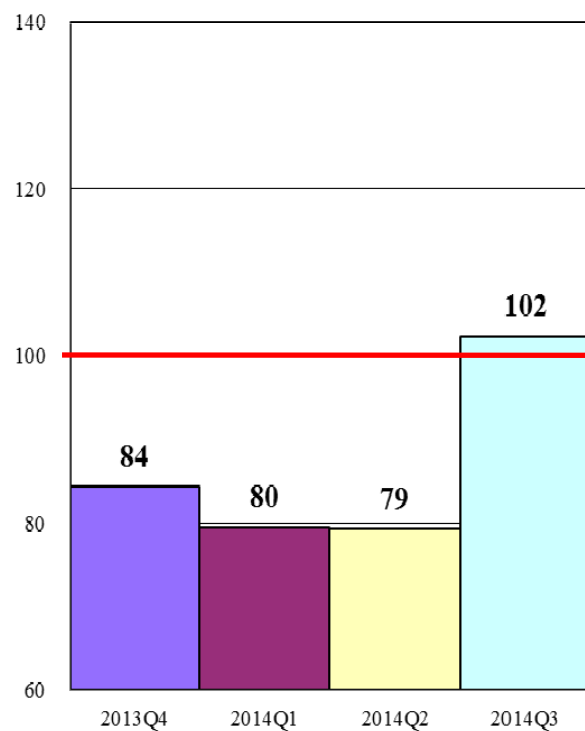
辦公室租金指數—北市A級

南京松江路段

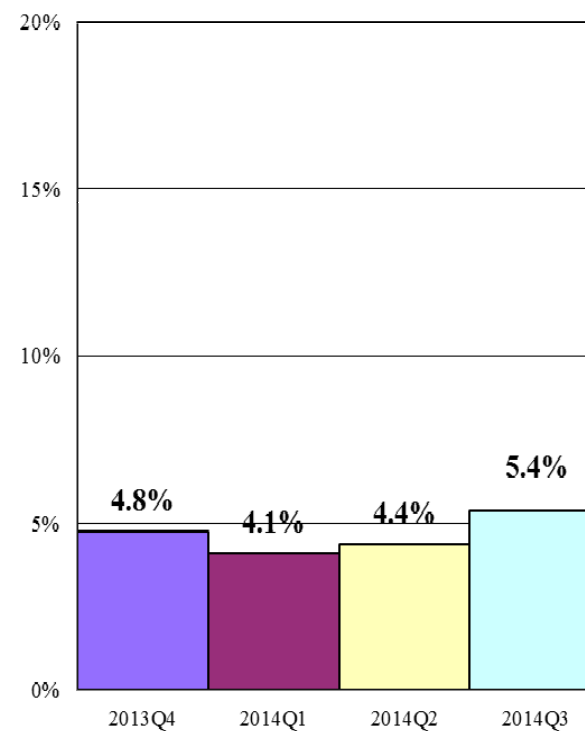
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



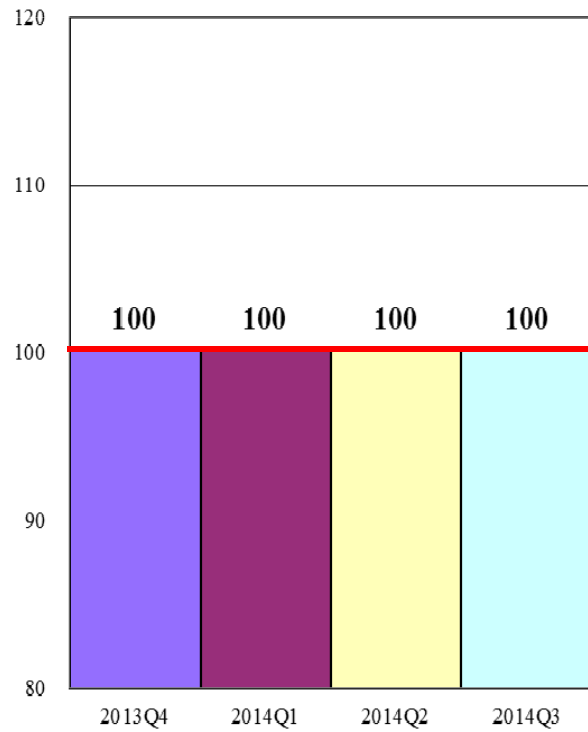
空置率圖



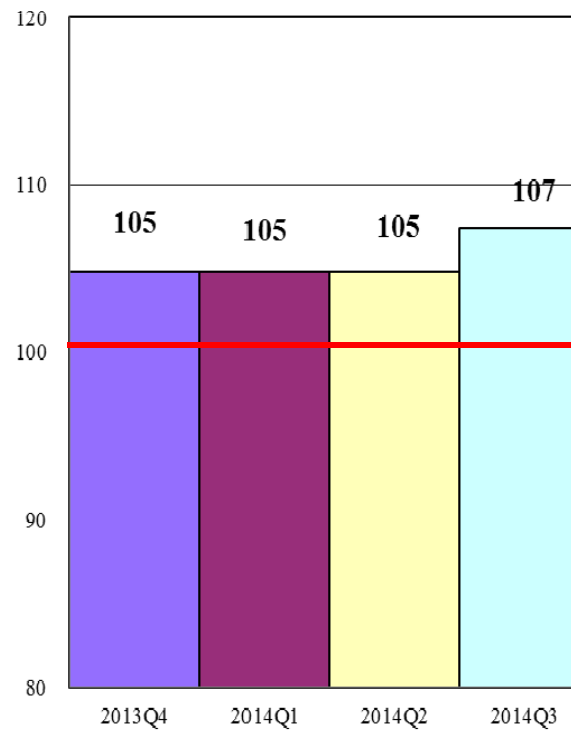
辦公室租金指數—北市A級

忠孝襄陽路段

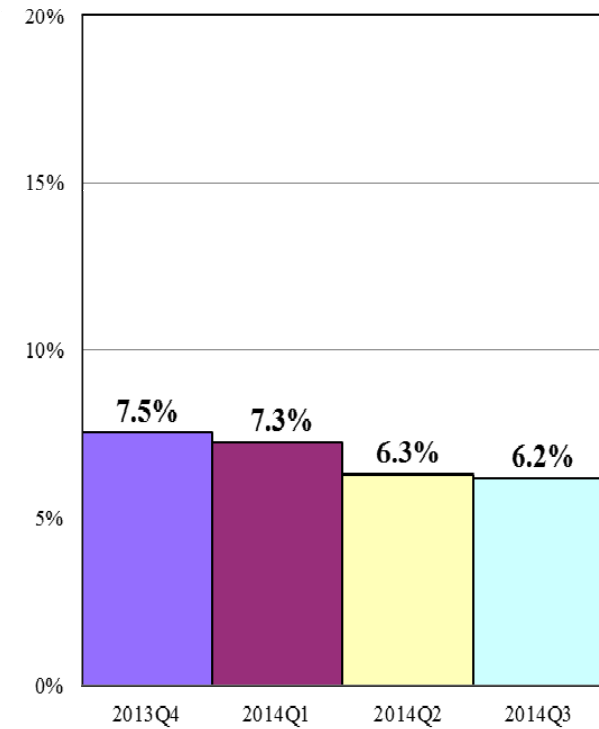
開價租金指數圖



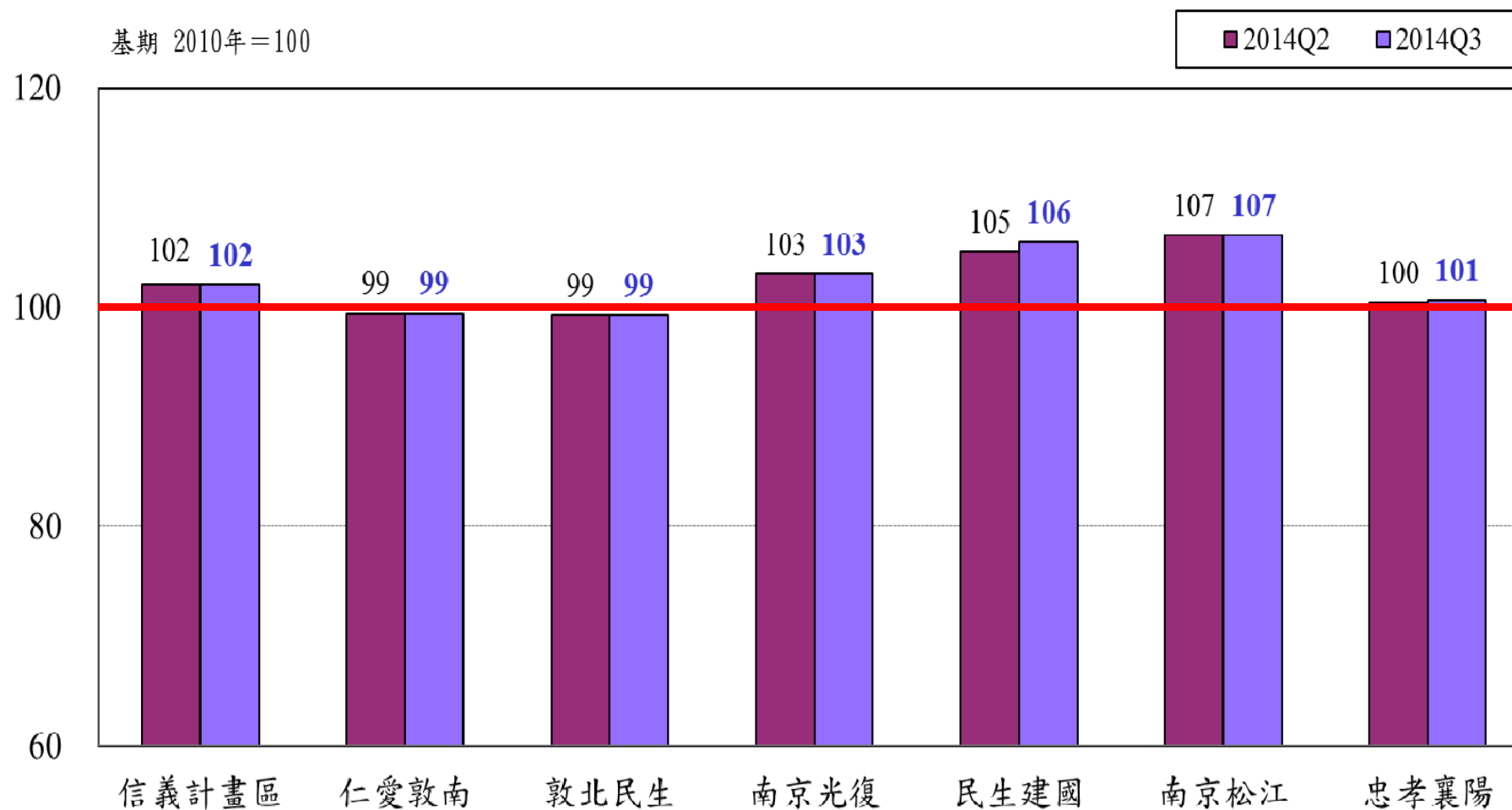
議價空間率指數圖



空置率圖



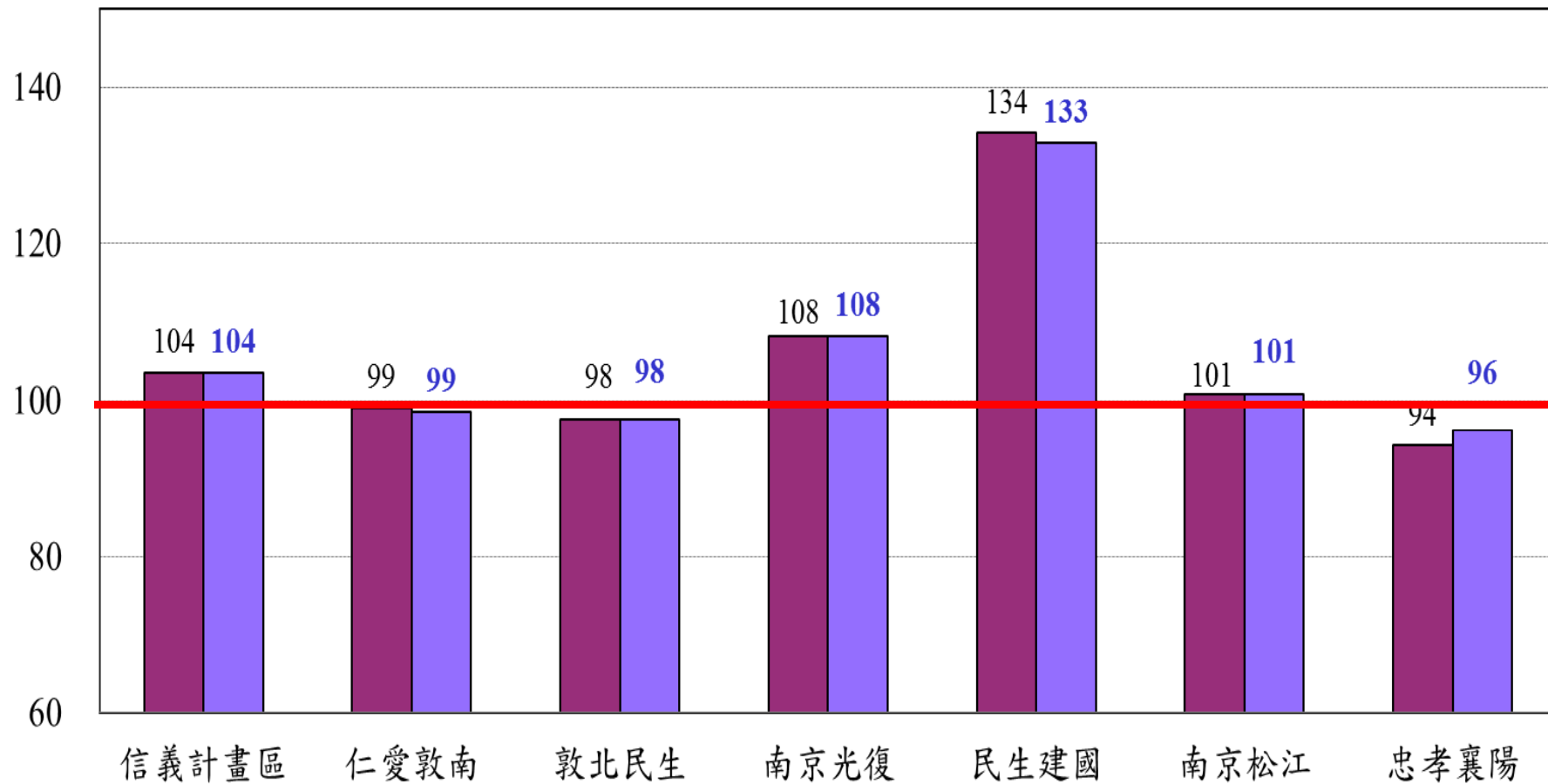
辦公室租金指數—北市B級開價



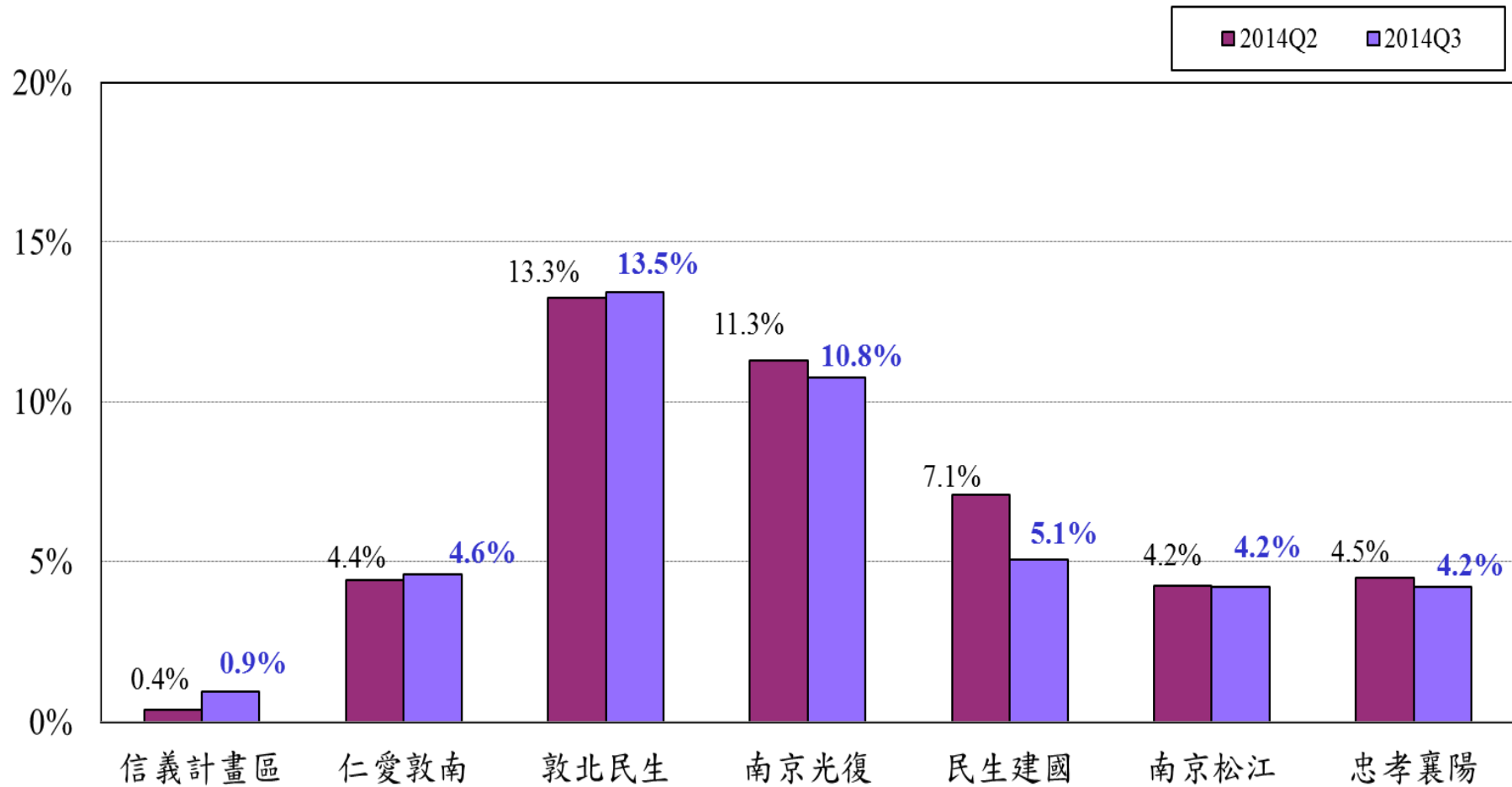
辦公室租金指數—北市B級議價空間率

基期 2010年=100

■ 2014Q2 ■ 2014Q3



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A級、台北市B級辦公室辦公室維持穩定
- 新北市、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.