

國泰房地產指數季報

2009年第3季

記者會



**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**

中華民國九十八年十月二十九日

參與人員

- 國立政治大學台灣房地產研究中心
 - 計畫主持人：張金鶚 教授 (研究中心主任)
 - 協同主持人：花敬群 副教授 (玄奘大學)
 - 章定煊 副教授 (景文大學)
- 國泰建設公司 開發部

簡報內容

- 國泰房地產指數
- 國泰住宅租金指數
- 國泰辦公室租金指數



國泰房地產指數

2009年第3季

背景介紹

- 研究單位：國泰建設(股)公司與國立政治大學台灣房地產研究中心合作研究並編製房地產指數季報
- 資料內容：1992年第1季至2009年第3季各區新推個案
- 涵蓋區域：全國、台北市、台北縣、桃竹地區、台中都會區、南高都會區

- 編製方法

- 國泰房地產指數

- 建立特徵價格模型，以典型住宅概念，固定住宅品質來觀察可能成交價的波動。

- 其他房價資訊

- 價格種類(開價/成交價)、資料來源、資料處理、統計方法不清楚。

- 編製過程

- 討論歷程

- 每週召開工作會議，檢討資料與市場脈動，正式發佈指數前，再與國泰建設共同檢視指數反映的房市情況。

- 工作流程

- 檢視市調資料→每週討論房市發展→建立房價模型→與國泰討論→製作報告書→安排記者會，發佈新聞稿

國泰房價與其他房價比較(台北市)

台北市	開價(萬元/坪)			成交價(萬元/坪)		
	中位數 (相較上季)	平均數 (相較上季)	模型價格 (相較上季)	中位數 (相較上季)	平均數 (相較上季)	模型價格 (相較上季)
2008Q3	67.00 (--)	69.58 (--)	65.53 (4.36%)	59.50 (--)	59.91 (--)	56.15 (1.94%)
2008Q4	67.5 (0.75%)	69.36 (-0.32%)	64.34 (-1.82%)	57 (-4.20%)	59.18 (-1.22%)	55.18 (-1.72%)
2009Q1	57 (-15.56%)	66.87 (-3.59%)	67.28 (4.57%)	49.5 (-13.16%)	54.37 (-8.13%)	54.10 (-1.96%)
2009Q2	60 (5.26%)	64.98 (-2.82%)	62.23 (-7.51%)	50.5 (2.02%)	55.30 (1.72%)	52.85 (-2.31%)
2009Q3	58 (-3.33%)	64.41 (-0.87%)	60.62 (-2.59%)	48 (-4.95%)	54.52 (-1.42%)	51.01 (-3.49%)

國泰房價與其他房價比較(台北縣)

台北縣	開價(萬元/坪)			成交價(萬元/坪)		
	中位數 (相較上季)	平均數 (相較上季)	模型價格 (相較上季)	中位數 (相較上季)	平均數 (相較上季)	模型價格 (相較上季)
2008Q3	25.00 (--)	26.99 (--)	24.32 (6.01%)	22.00 (--)	23.33 (--)	20.87 (2.55%)
2008Q4	27.00 (8.00%)	27.76 (2.86%)	24.61 (1.23%)	21.50 (-2.27%)	23.28 (-0.20%)	21.22 (1.67%)
2009Q1	23.75 (-12.04%)	24.88 (-10.40%)	26.00 (5.64%)	19.75 (-8.14%)	20.92 (-10.12%)	21.43 (1.02%)
2009Q2	26.00 (9.47%)	27.74 (11.51%)	23.98 (-7.80%)	22.00 (11.39%)	23.46 (12.15%)	20.06 (-6.39%)
2009Q3	26.50 (1.92%)	28.98 (4.47%)	23.65 (-1.37%)	22.00 (0.00%)	24.72 (5.35%)	19.66 (-2.02%)

國泰房地產指數 —新推個案價量分析

- 房價（可能成交價）指數
- 議價空間指數
- 開價指數
- 推案量指數
- 30天銷售率指數
- 30天成交量指數

說明1：各項指數均以平均2006-2008年為基期(100)

說明2：房地產資訊易受季節性變動影響，而資料並未做季節性調整，故應注重於觀察與去年同季比較，始能清楚觀察房地產的長期趨勢。

各地區推案狀況 2009年第3季

	大廈(非套房)			大廈(套房)			透天			合計		
	個數	戶數	金額	個數	戶數	金額	個數	戶數	金額	個數	戶數	金額
台北市	26 (90%)	720 (95%)	264 (99%)	2 (7%)	35 (5%)	2 (1%)	1 (3%)	1 (0%)	1 (1%)	29 (17%)	756 (10%)	267 (26%)
台北縣	24 (77%)	2,697 (97%)	347 (92%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	7 (23%)	90 (3%)	30 (8%)	31 (18%)	2,787 (35%)	377 (36%)
桃園縣	13 (54%)	1,386 (92%)	118 (86%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	11 (46%)	114 (8%)	19 (14%)	24 (14%)	1,500 (19%)	136 (13%)
新竹縣市	5 (33%)	271 (60%)	29 (53%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	10 (67%)	177 (40%)	26 (47%)	15 (9%)	448 (6%)	55 (5%)
台中市	3 (20%)	385 (71%)	22 (46%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	12 (80%)	157 (29%)	25 (54%)	15 (9%)	542 (7%)	47 (4%)
台中縣	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	19 (100%)	500 (100%)	38 (100%)	19 (11%)	500 (6%)	38 (4%)
台南市	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	18 (100%)	207 (100%)	24 (100%)	18 (10%)	207 (3%)	24 (2%)
台南縣	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	8 (100%)	175 (100%)	13 (100%)	8 (5%)	175 (2%)	13 (1%)
高雄市	4 (33%)	642 (87%)	44 (80%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	8 (67%)	95 (13%)	11 (20%)	12 (7%)	737 (9%)	55 (5%)
高雄縣	1 (25%)	114 (57%)	7 (19%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	3 (75%)	85 (43%)	27 (81%)	4 (2%)	199 (3%)	34 (3%)
全國	76 (43%)	6,215 (79%)	830 (79%)	2 (1%)	35 (0%)	2 (0%)	97 (55%)	1,601 (20%)	214 (20%)	175 (100%)	7,851 (100%)	1,046 (100%)

各區各類型推案戶數

2009Q3與2009Q2及2008Q3之比較

全國	推案個數(件)				推案戶數(戶)				個案總可銷金額(億)			
	大廈	套房	透天	小計	大廈	套房	透天	小計	大廈	套房	透天	小計
2009Q3	76	2	97	175	6,215	35	1,601	7,851	830	2	214	1,046
2009Q2	82	4	110	196	7,295	431	1,615	9,341	936	29	212	1,177
2008Q3	127	4	177	308	9,654	324	3,124	13,102	1,568	9	381	1,959
較上季 變動率	-7%	-50%	-12%	-11%	-15%	-92%	-1%	-16%	-11%	-93%	1%	-11%
較去年 同季變 動率	-40%	-50%	-45%	-43%	-36%	-89%	-49%	-40%	-47%	-77%	-44%	-47%

各地區產品定位說明

2009年第3季 — 個案特性

	個案數	總可 銷戶	總可銷 額(億)	大廈 推案率	套房 推案率	透天 推案率	預售 推案率(%)
台北市	29	756	267	99%	1%	1%	91%
台北縣	31	2,787	377	92%	0%	8%	35%
桃園縣	24	1,500	136	86%	0%	14%	50%
新竹縣市	15	448	55	53%	0%	47%	79%
台中市	15	542	47	46%	0%	54%	29%
台中縣	19	500	38	0%	0%	100%	22%
台南市	18	207	24	0%	0%	100%	51%
台南縣	8	175	13	0%	0%	100%	54%
高雄市	12	737	55	80%	0%	20%	0%
高雄縣	4	199	34	19%	0%	81%	0%
全國	175	7,851	1,046	79%	0%	20%	50%

各地區價量概況

	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	51.01	15.85%	756	32.52%	大安區、文山區、 松山區
台北縣	19.66	16.87%	2,787	20.46%	中和市、林口鄉、 永和市
桃竹地區	13.40	14.47%	1,948	11.64%	桃園市、中壢市
台中都會區	13.53	14.53%	1,042	9.83%	北屯區、南屯區、 豐原市
南高都會區	12.81	12.22%	1,318	8.01%	三民區、鳥松鄉、 前鎮區
全國	18.16	15.09%	7,851	15.93%	--

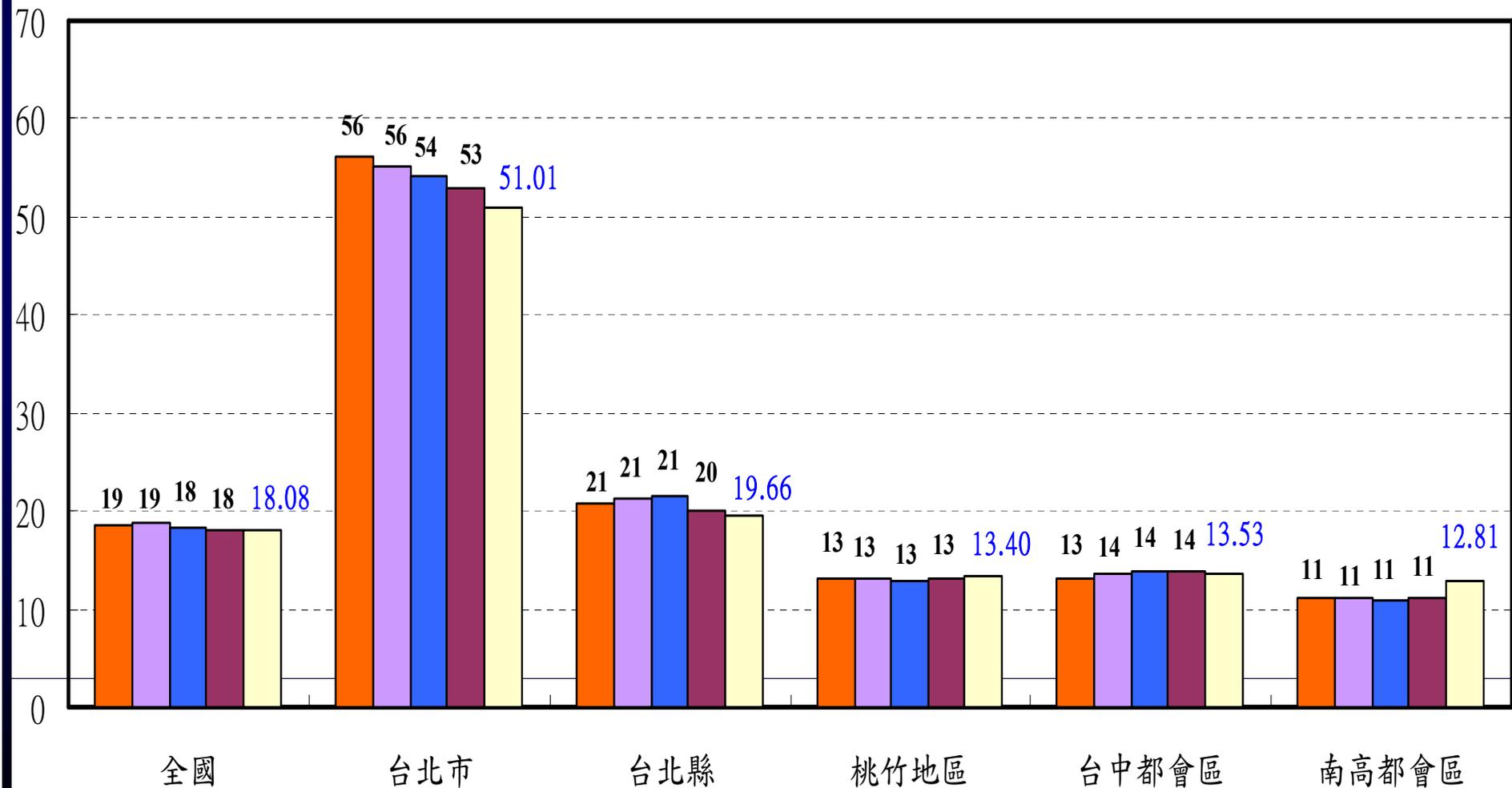
各地區七至九月趨勢

區域	推案金額(萬)	推案戶數	已銷戶數	30天銷售率(%)	議價空間率
全國7月	3,184,888	2,638	361	14.09	17.35
全國8月	3,506,628	3,214	536	17.91	14.30
全國9月	3,766,906	1,999	283	15.18	13.36
北市7月	443,805	92	46	49.92	16.10
北市8月	594,164	350	78	27.85	13.35
北市9月	1,632,112	304	93	32.78	18.73
北縣7月	1,627,093	1,352	196	15.36	19.60
北縣8月	1,330,160	989	266	28.55	15.96
北縣9月	807,855	446	77	18.00	10.62
桃竹7月	545,908	555	52	9.25	17.00
桃竹8月	935,854	1,037	113	11.05	13.60
桃竹9月	435,439	356	59	17.07	13.08
台中7月	307,000	336	44	13.00	12.39
台中8月	260,000	362	31	8.68	14.60
台中9月	278,200	344	27	7.93	16.54
南高7月	261,082	303	23	7.62	13.86
南高8月	386,450	466	48	10.06	12.83
南高9月	613,300	549	27	6.47	10.80

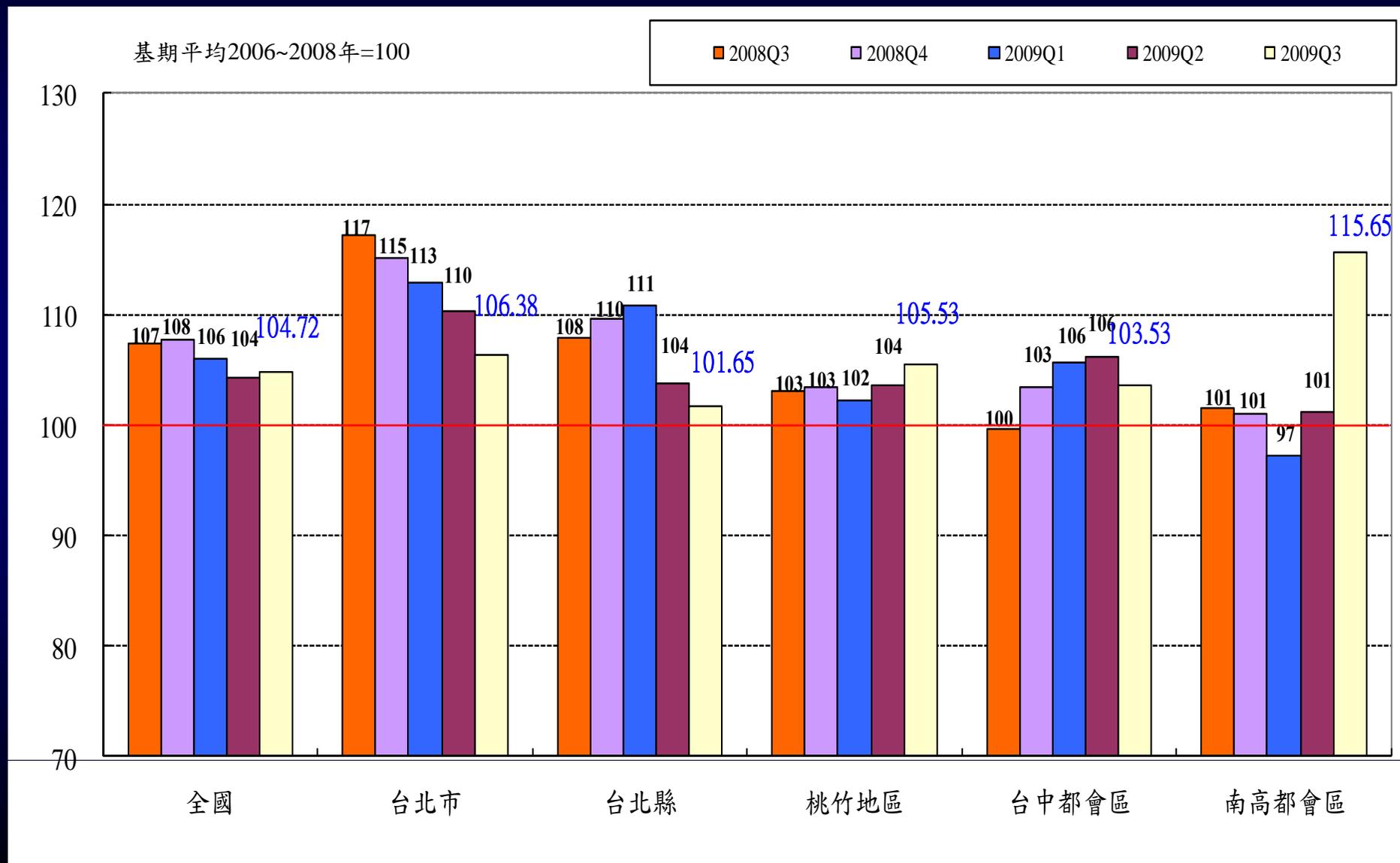
可能成交價水準

基期平均2006~2008年=100

2008Q3 2008Q4 2009Q1 2009Q2 2009Q3

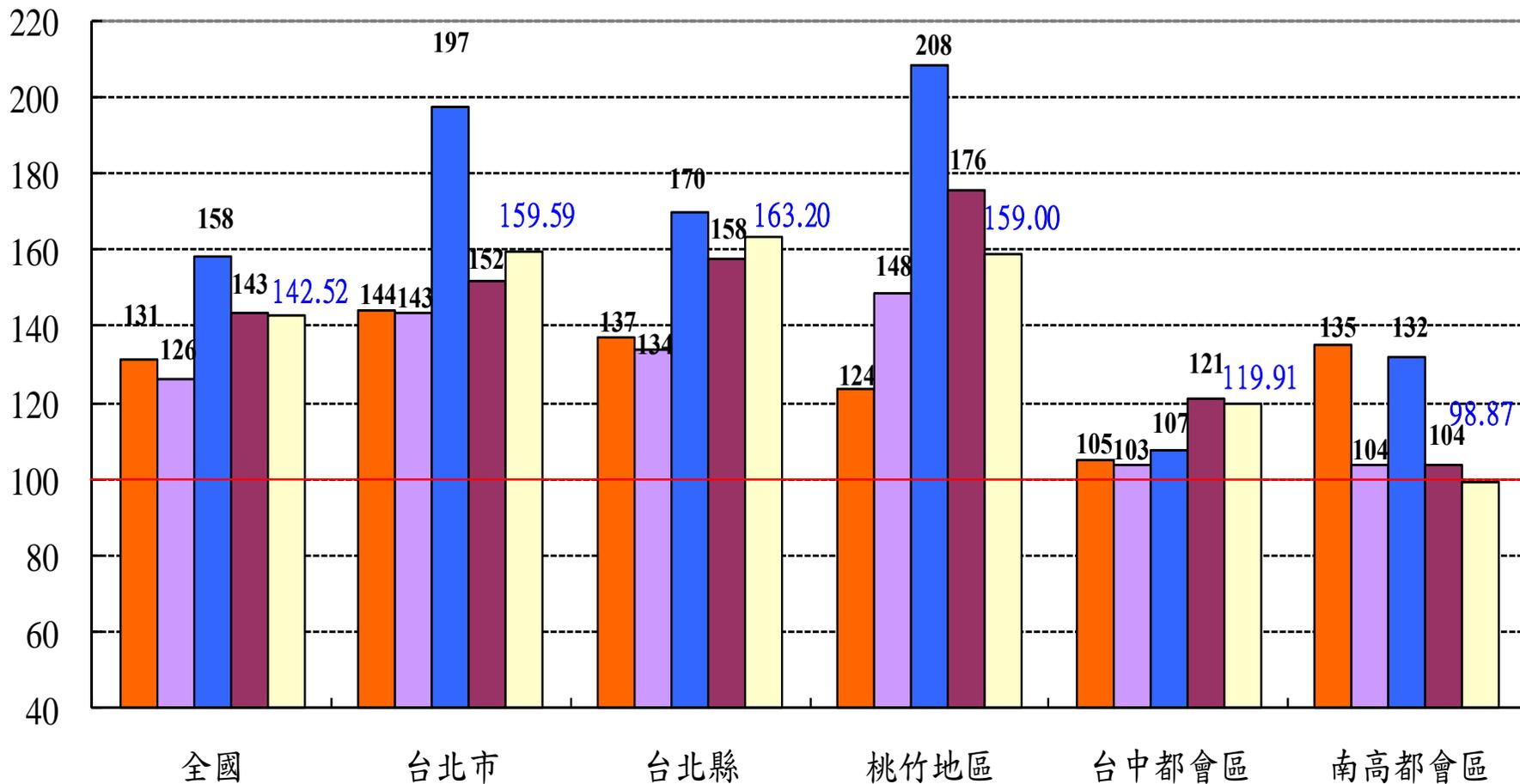


可能成交價指數圖



議價空間率指數圖

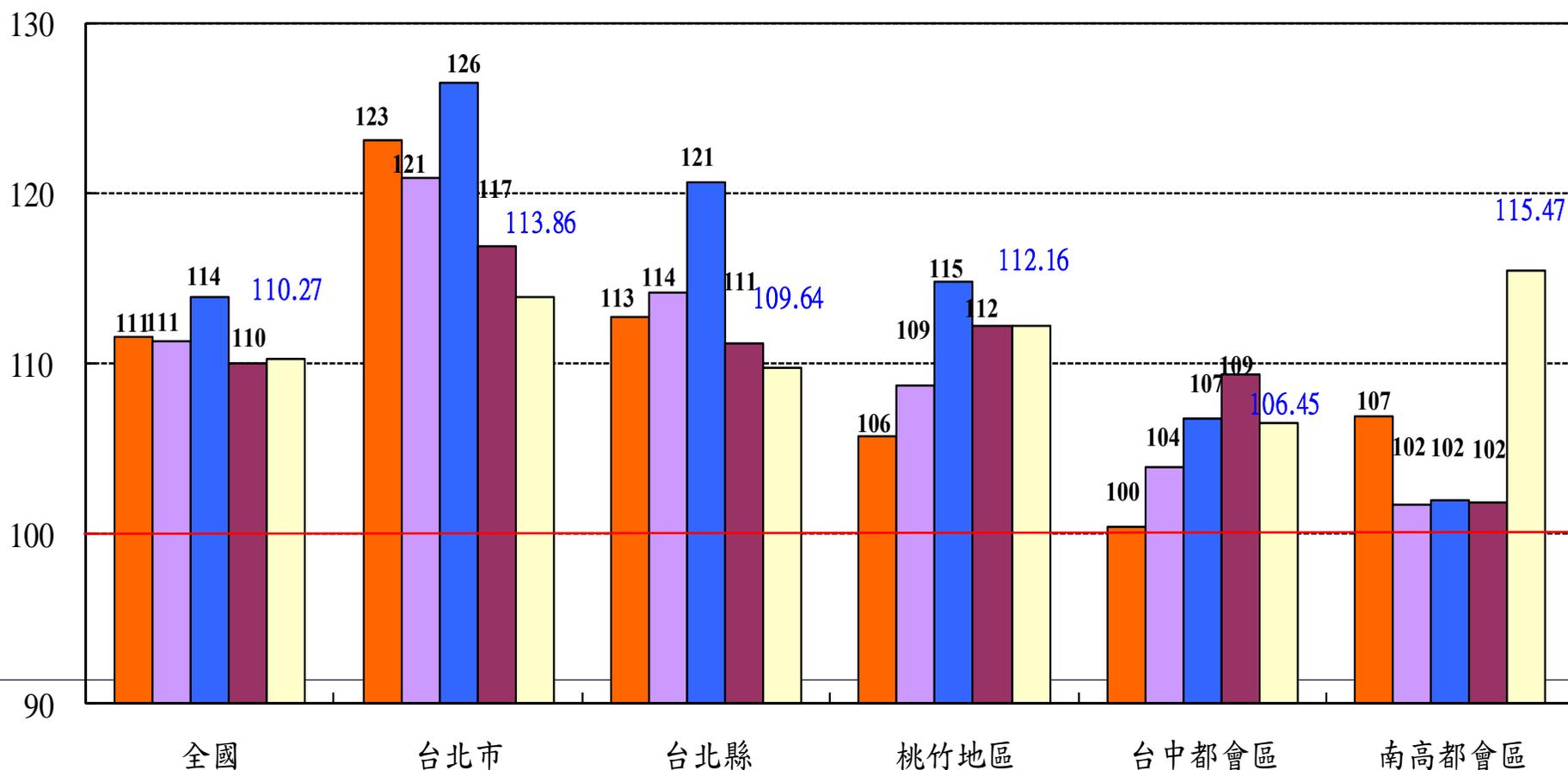
基期平均2006~2008年=100



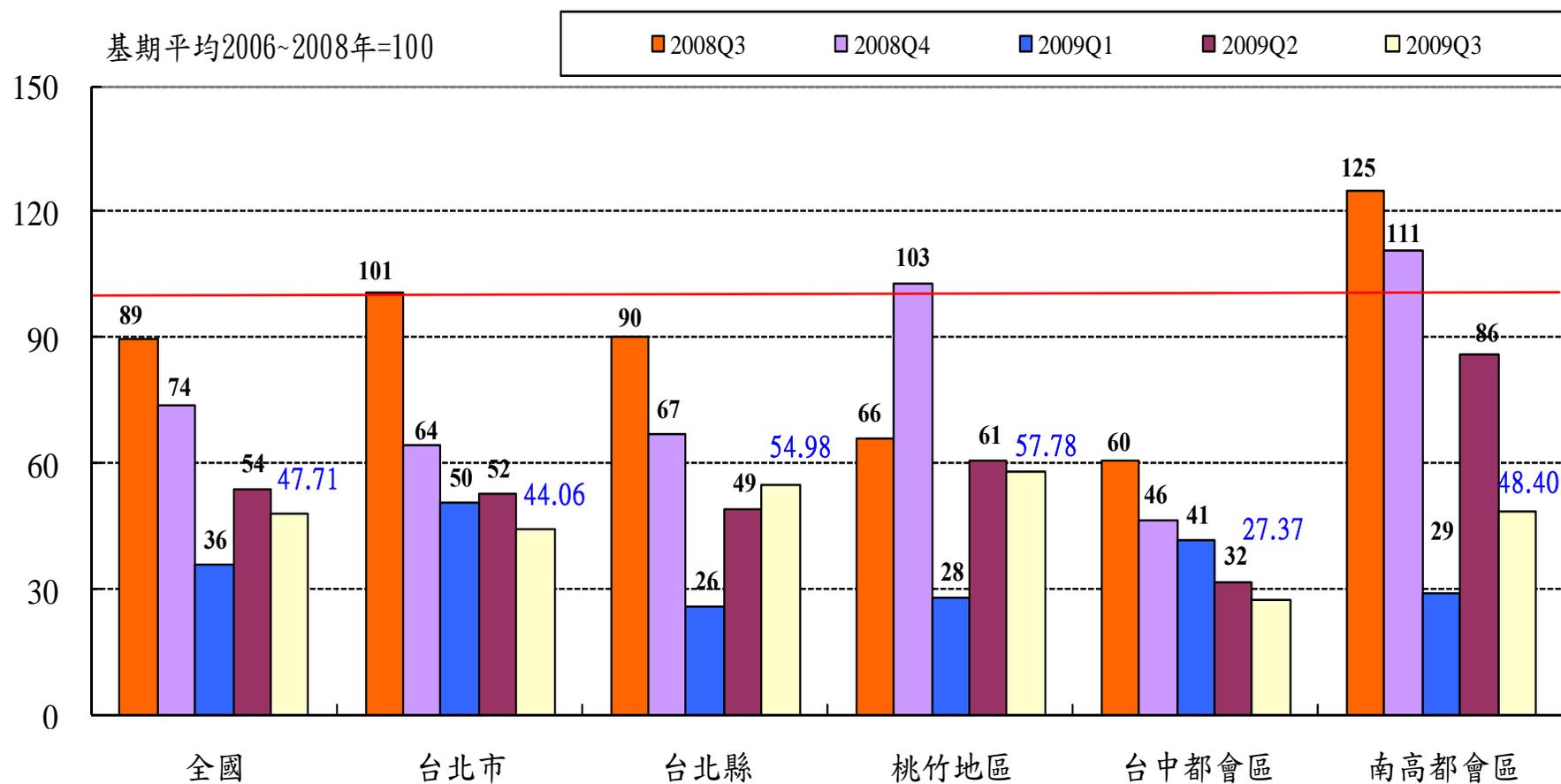
開價指數圖

基期平均2006~2008年=100

2008Q3 2008Q4 2009Q1 2009Q2 2009Q3

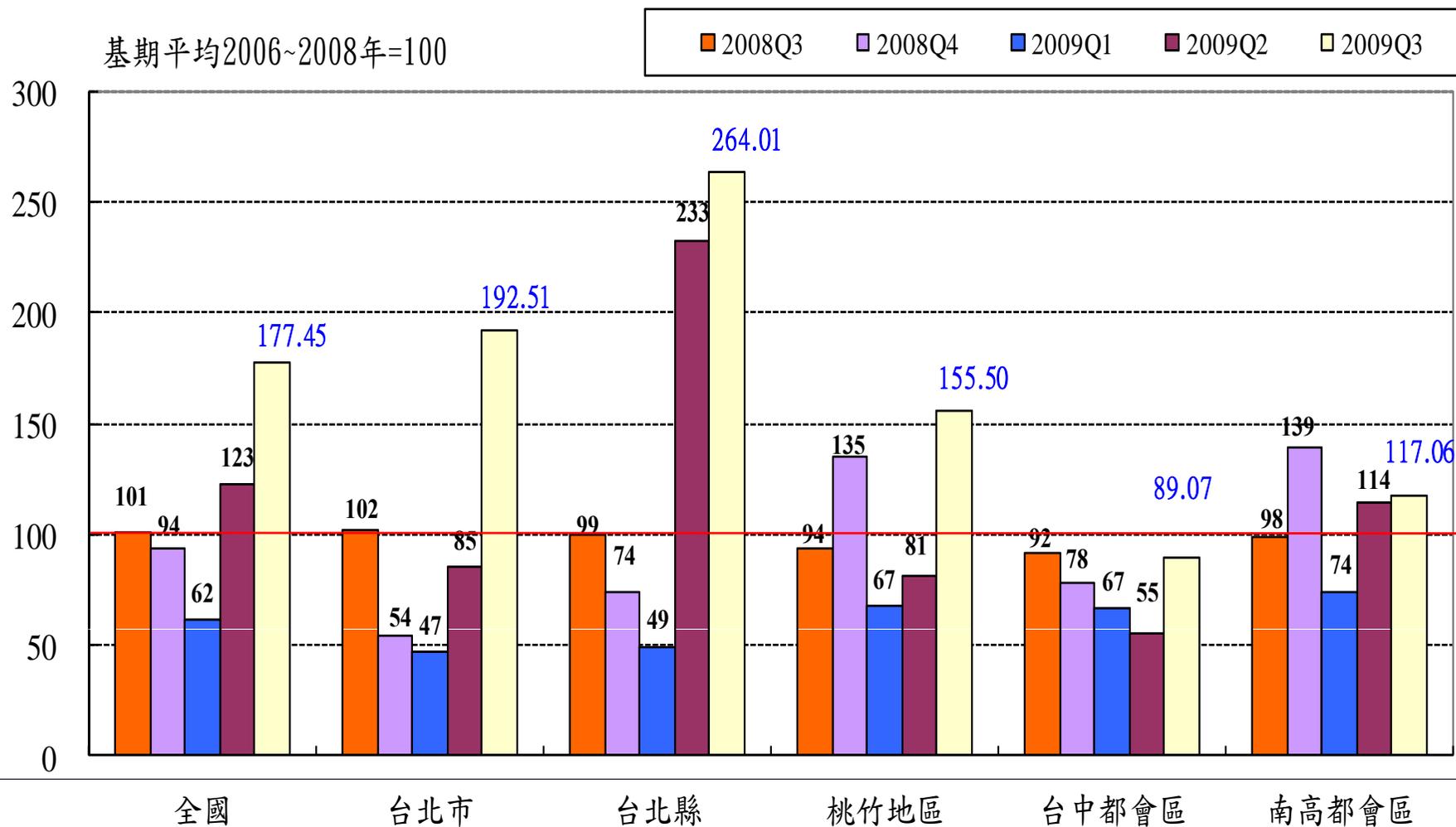


推案量指數圖

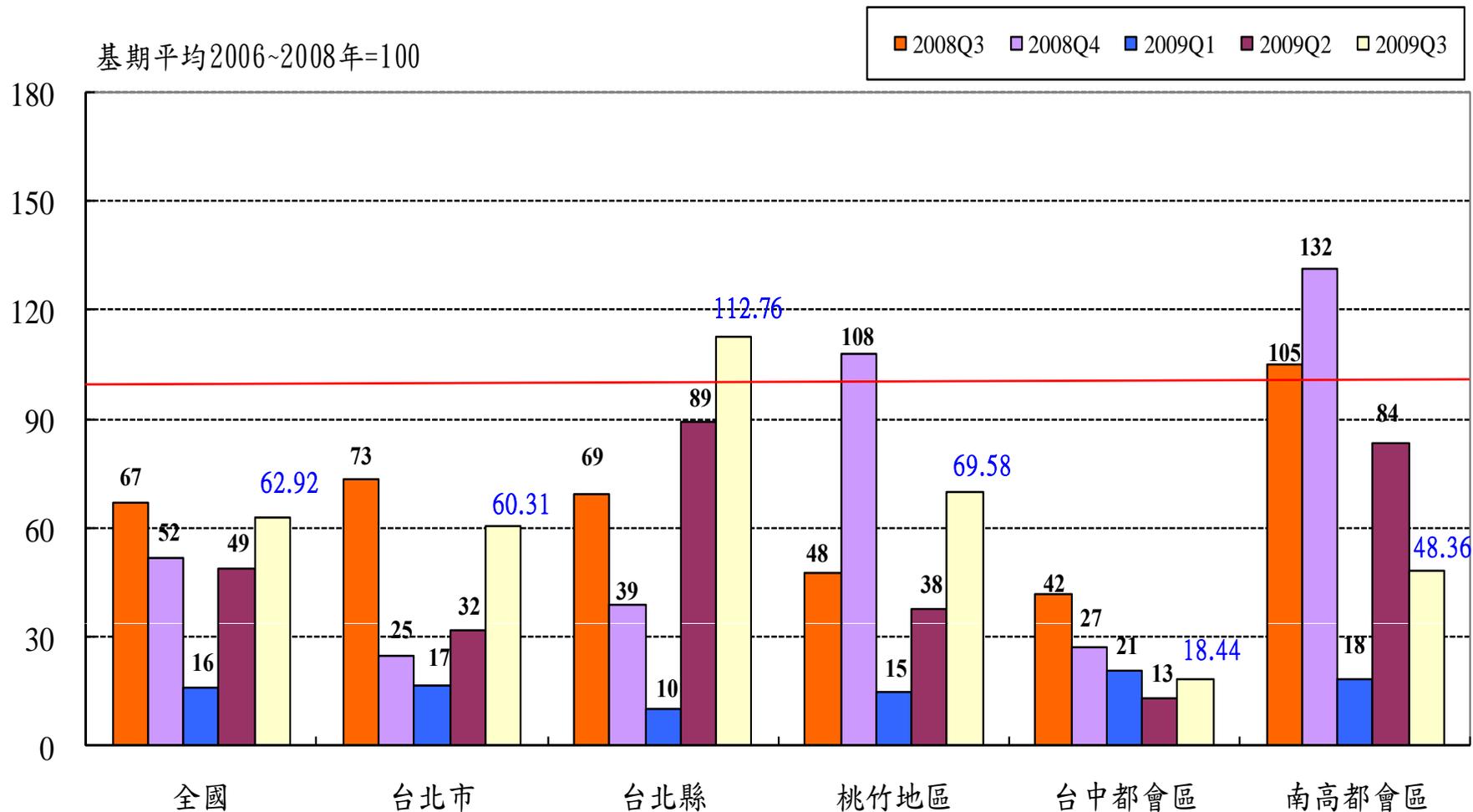


30天銷售率指數圖

基期平均2006~2008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	104.72	18.16 萬元/坪	0.43%(△)	-2.44%(-)
議價空間率	142.52	15.09%	-0.67%(△)	8.61%(+)
開價	110.27	21.39 萬元/坪	0.30%(△)	-1.07%(△)
推案量	47.71	1,046 億元	-11.16%(-)	-46.60%(---)
30天銷售率	177.45	15.93%	44.56%(+++)	75.86%(+++)
30天成交量	62.92	--	28.43%(△)	-6.09%(△)

國泰全國房地產指數較上一季為價量俱穩，較去年同季為價跌量穩，市場呈現衰退下盤整結構。本季推案規模持續保守，議價空間較高，明顯好轉的預期心理因素，讓銷售率大幅反彈。後續預期心理效應是否持續發酵，或者價格下跌壓力引發，值得關注。

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	106.38	51.01 萬元/坪	-3.49%(---)	-9.16%(---)
議價空間率	159.59	15.85%	5.20%(△)	10.78%(△)
開價	113.86	60.62 萬元/坪	-2.59%(--)	-7.50%(---)
推案量	44.06	267 億元	-15.99%(-)	-56.29%(---)
30天銷售率	192.51	32.52%	125.90%(++)	88.69%(++)
30天成交量	60.31	--	89.78%(+)	-17.51%(-)

國泰台北市房地產指數相較上一季呈現為價跌量增，相較去年同季價量具縮。本季市場持續呈現衰退中盤整結構，成交價連四季下跌，推案量為近六年新低，議價空間維持高點，銷售率強烈回升。短期內預期心理仍是主要因素。

綜合評估—台北縣

台北縣	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	101.65	19.66 萬元/坪	-2.02%(-)	-5.79%(-)
議價空間率	163.20	16.87%	3.38%(△)	19.01%(+)
開價	109.64	23.65 萬元/坪	-1.37%(-)	-2.74%(-)
推案量	54.98	377 億元	11.85%(△)	-38.91%(-)
30天銷售率	264.01	20.46%	13.31%(△)	165.60%(+++)
30天成交量	112.76	--	26.74%(△)	62.26%(+)

國泰台北縣房地產指數較上一季為價跌量穩，較去年同季為價跌量增。本季市場呈現衰退中盤整，價格連續兩季下跌，議價空間率維持高點。但同樣因預期心理效應，導致銷售率創近六年來新高，成交規模亦回復到高峰期水準值。

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	105.53	13.40 萬元/坪	1.83%(+)	2.31%(++)
議價空間率	159.00	14.47%	-9.60%(-)	28.69%(++)
開價	112.16	15.67 萬元/坪	0.00%(△)	6.16%(+++)
推案量	57.78	192 億元	-4.62%(△)	-12.32%(-)
30天銷售率	155.50	11.64%	92.93%(+++)	66.12%(+++)
30天成交量	69.58	--	84.01%(△)	45.66%(△)

國泰桃竹地區房地產指數較上一季與去年同季均為價漲量穩。本季市場屬於衰退中回溫結構，價格轉回正向，議價空間處於高點，推案量保守，銷售率大幅攀升。本季桃竹地區市場表現不錯，後續價量趨勢能否趨穩值得關注。

綜合評估—台中都會區

台中都會區	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	103.53	13.53 萬元/坪	-2.47%(--)	3.89%(+)
議價空間率	119.91	14.53%	-1.11%(△)	14.47%(△)
開價	106.45	15.83 萬元/坪	-2.65%(--)	6.13%(++)
推案量	27.37	85 億元	-13.72%(-)	-54.71%(---)
30天銷售率	89.07	9.83%	61.39%(+++)	-3.01%(△)
30天成交量	18.44	--	39.24%(+)	-56.07%(---)

國泰台中都會區房地產指數較上一季為價跌量增，較去年同季為價漲量縮。本季市場持續衰退下修結構，價格跌幅僅次於北市，推案量與成交量為各地區最低，銷售率大幅回升。後續價格支撐力道相對不足，交易量規模應可逐漸穩定。

綜合評估—南高都會區

南高都會區	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	115.65	12.81 萬元/坪	14.24%(+++)	13.97%(+++)
議價空間率	98.87	12.22%	-4.86%(-)	-26.93%(---)
開價	115.47	14.60 萬元/坪	13.44%(+++)	8.12%(+++)
推案量	48.40	126 億元	-43.67%(---)	-61.34%(---)
30天銷售率	117.06	8.01%	2.79%(△)	18.91%(△)
30天成交量	48.36	--	-42.10%(--)	-54.03%(--)

國泰南高都會區房地產指數較上季與去年同季均為價漲量縮。本季市場呈現較特殊的谷底反彈結構，房價在市場餘屋去化順利下逐步提升，推案量持續保守，銷售率穩定，成交量萎縮。價格揚升是否為單季現象，值得關注。

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	0	0	0	-1	3	0	2
台北市	-3	0	-2	-1	2	1	-3
台北縣	-1	0	-1	0	0	0	-2
桃竹地區	1	1	0	0	3	0	5
台中都會區	-2	0	-2	-1	3	1	-1
南高都會區	3	1	3	-3	0	-2	2

本季相對上一季之全國綜合表現分數為2分，主要為銷售率全面上升所致，推案規模則持續保守。各地區則以台北縣市與台中都會區相對較差，桃竹地區整體表現相對穩定。

各地區市場表現相較去年同季綜合分數

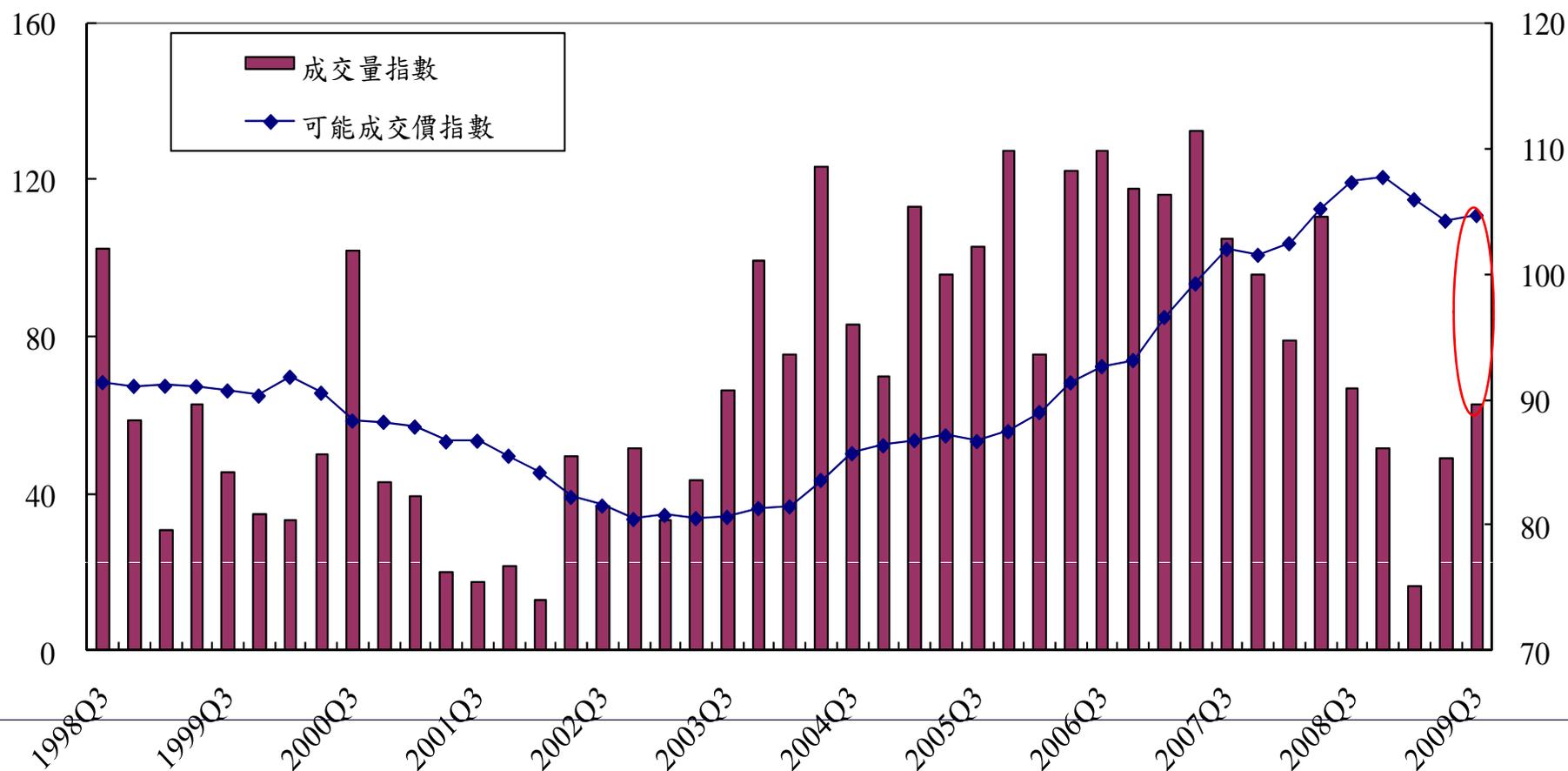
	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	-1	-1	0	-3	3	0	-2
台北市	-3	0	-3	-3	2	-1	-8
台北縣	-2	-1	-1	-2	3	1	-2
桃竹地區	2	-2	3	-1	3	0	5
台中都會區	1	0	2	-3	0	-3	-3
南高都會區	3	3	3	-3	0	-2	4

從相對去年同季綜合表現分數觀察，除桃竹地區外，其他地區市場仍持續衰退趨勢，價格面以台北縣市較差，數量面則以中南部較差。

全國價量指數趨勢圖(季)

基期平均2006~2008年=100
成交量指數

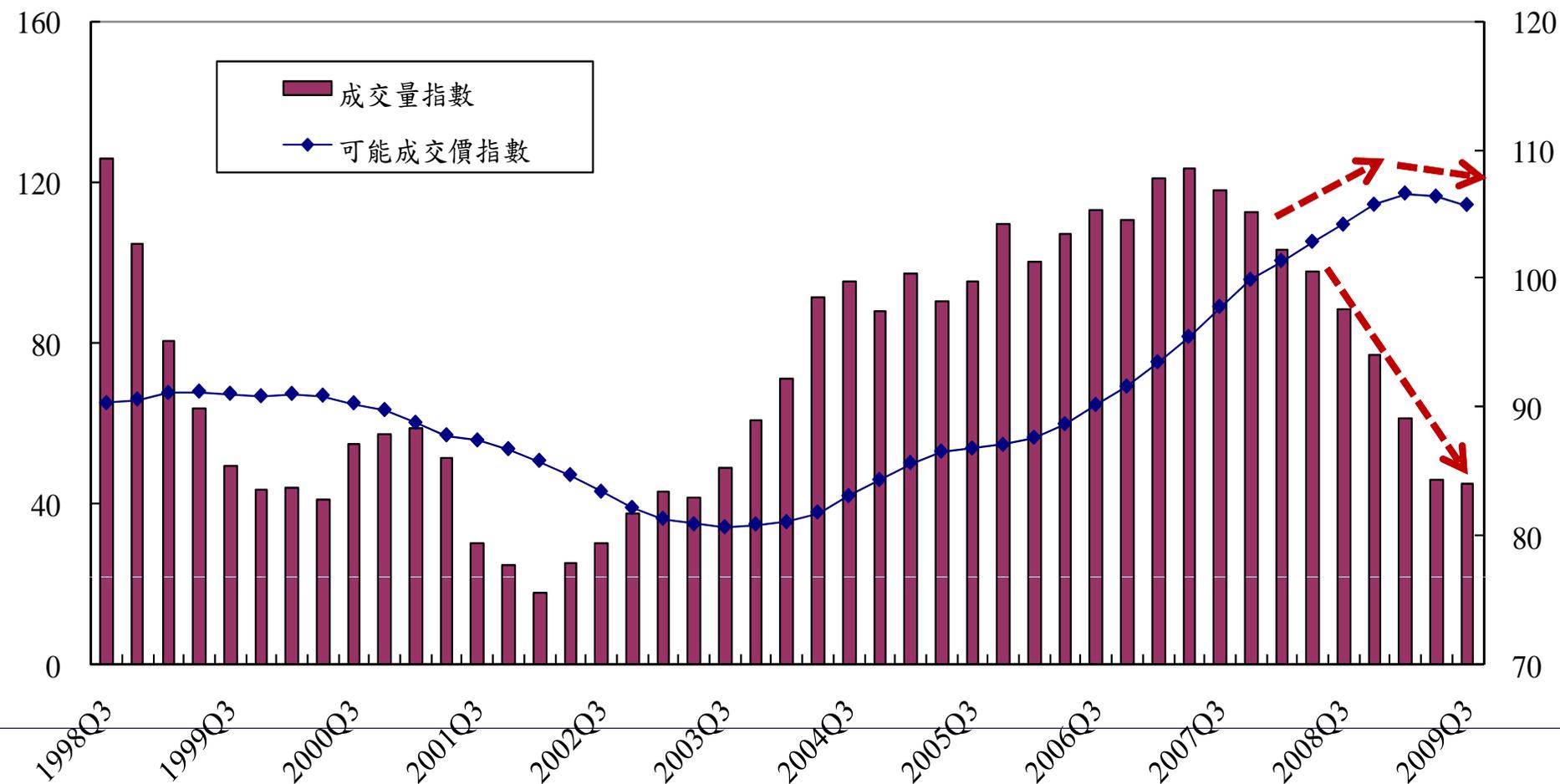
可能成交價指數



全國價量指數趨勢圖(四季平均)

基期平均2006~2008年=100
成交量指數

可能成交價指數

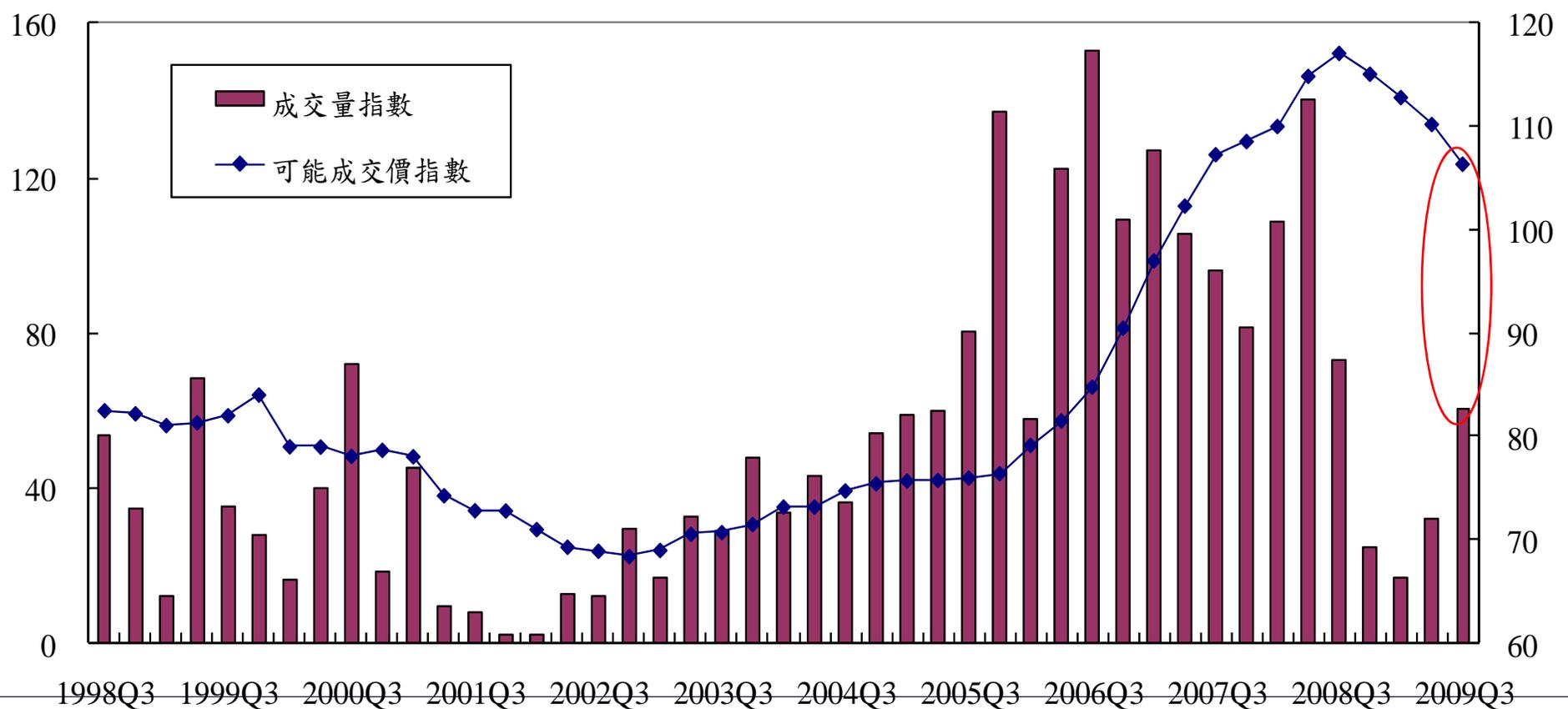


台北市價量指數趨勢圖(季)

基期平均2006~2008年=100

成交量指數

可能成交價指數

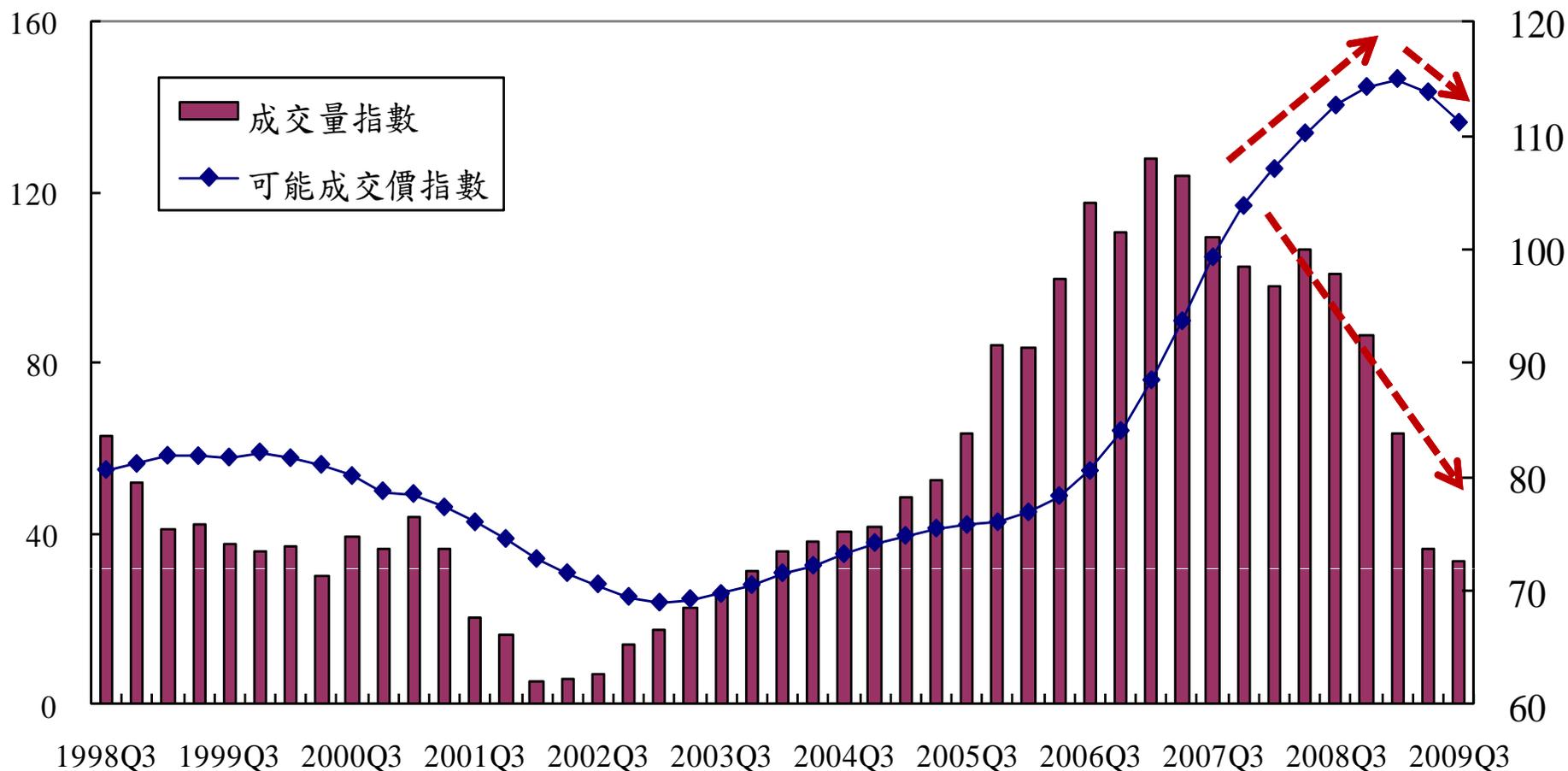


台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

基期平均2006~2008年=100

成交量指數

可能成交價指數

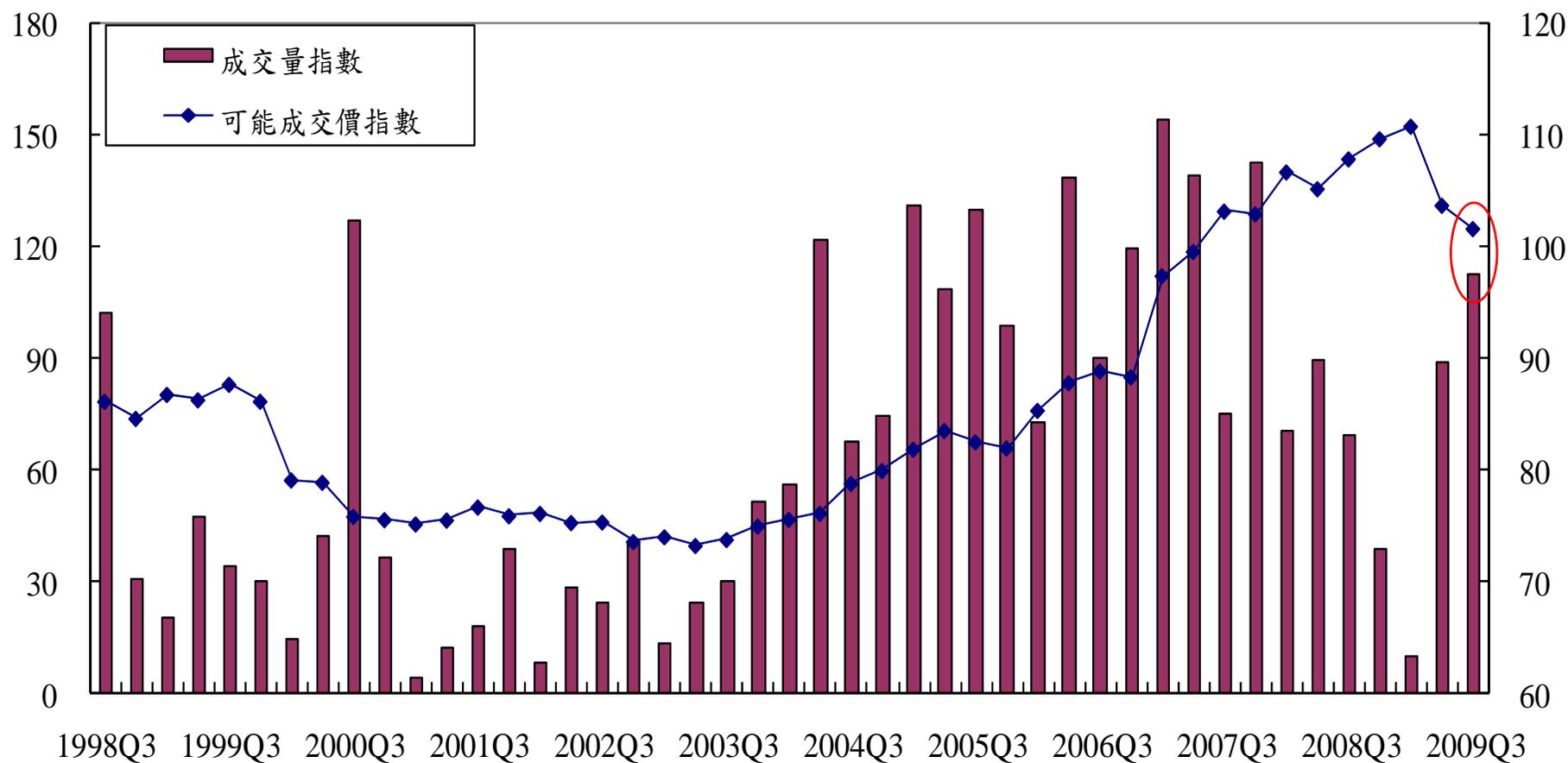


台北縣價量指數趨勢圖(季)

基期平均2006-2008年=100

可能成交價指數

成交量指數

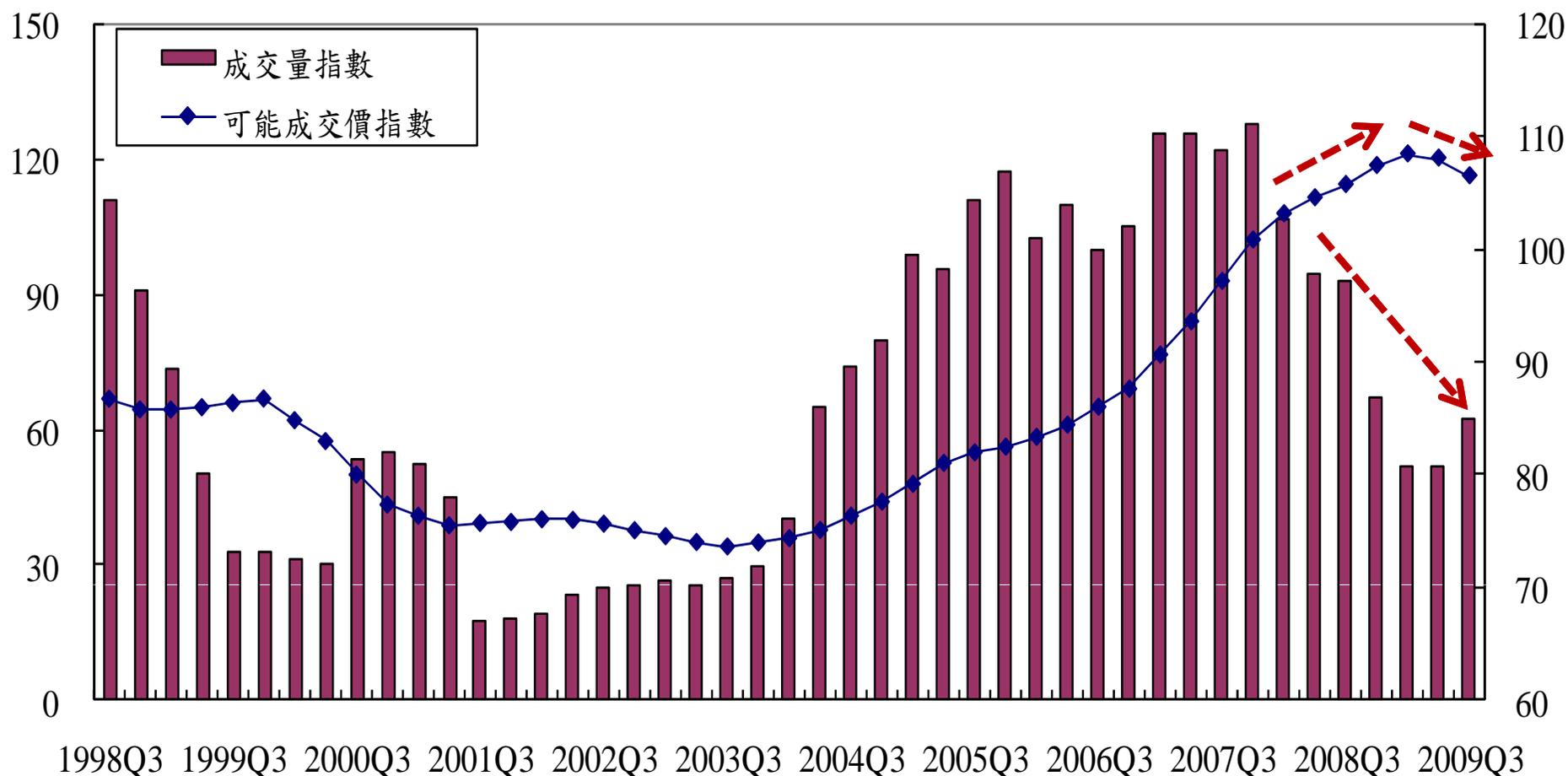


台北縣價量指數趨勢圖(四季平均)

基期平均2006-2008年=100

可能成交價指數

成交量指數

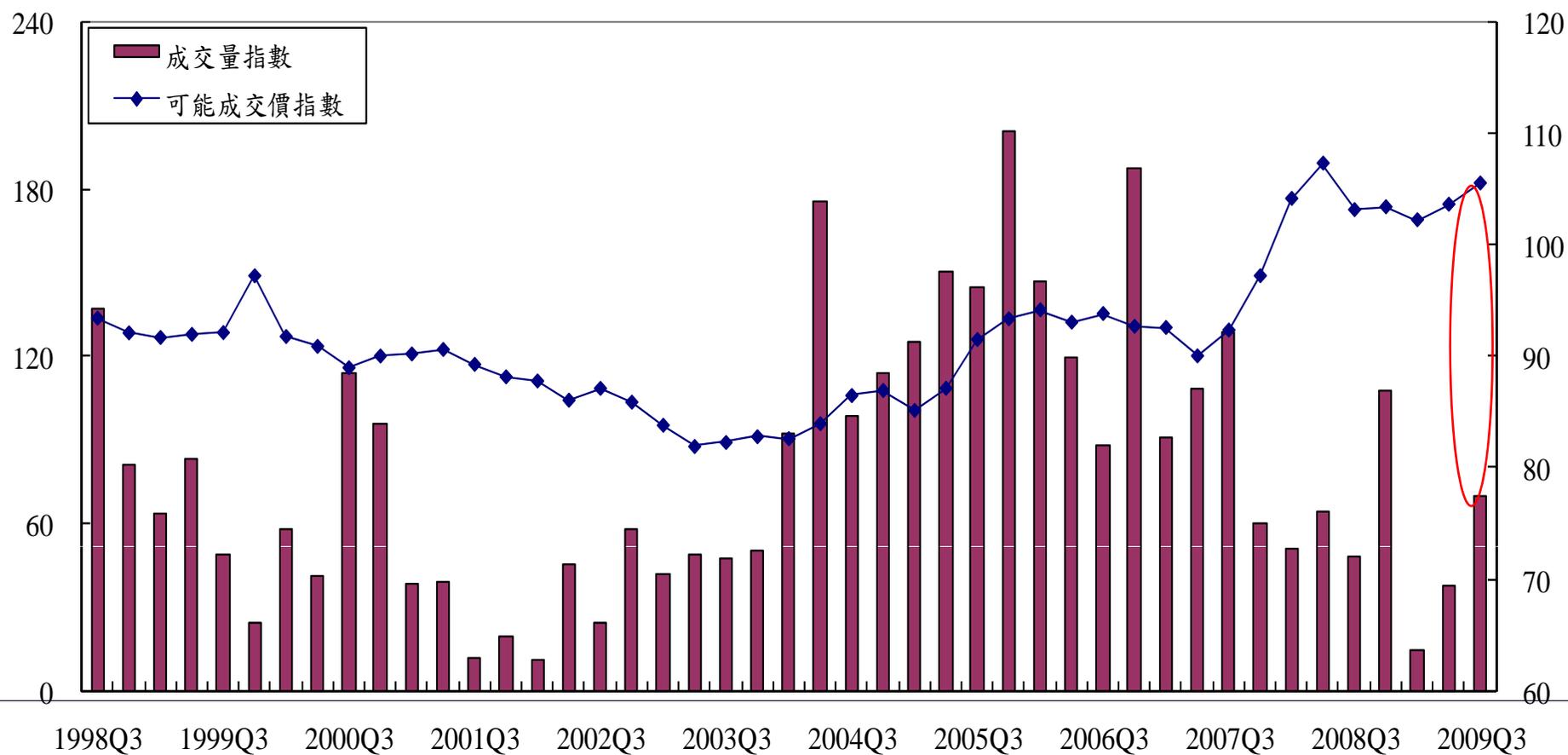


桃竹地區價量指數趨勢圖(季)

基期:平均2006~2008年=100

成交量指數

可能成交價指數

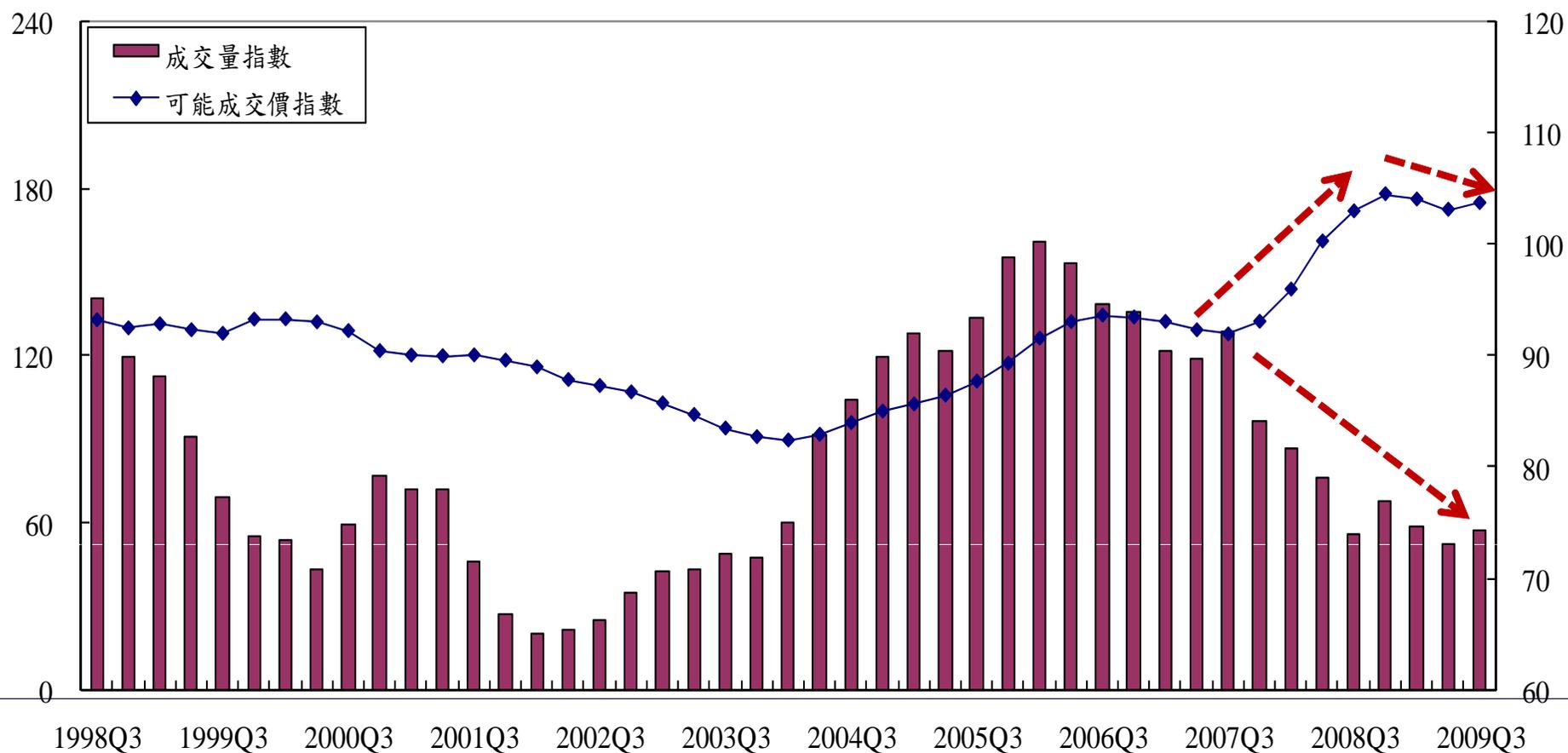


桃竹地區價量指數趨勢圖(四季平均)

基期:平均2006~2008年=100

成交量指數

可能成交價指數

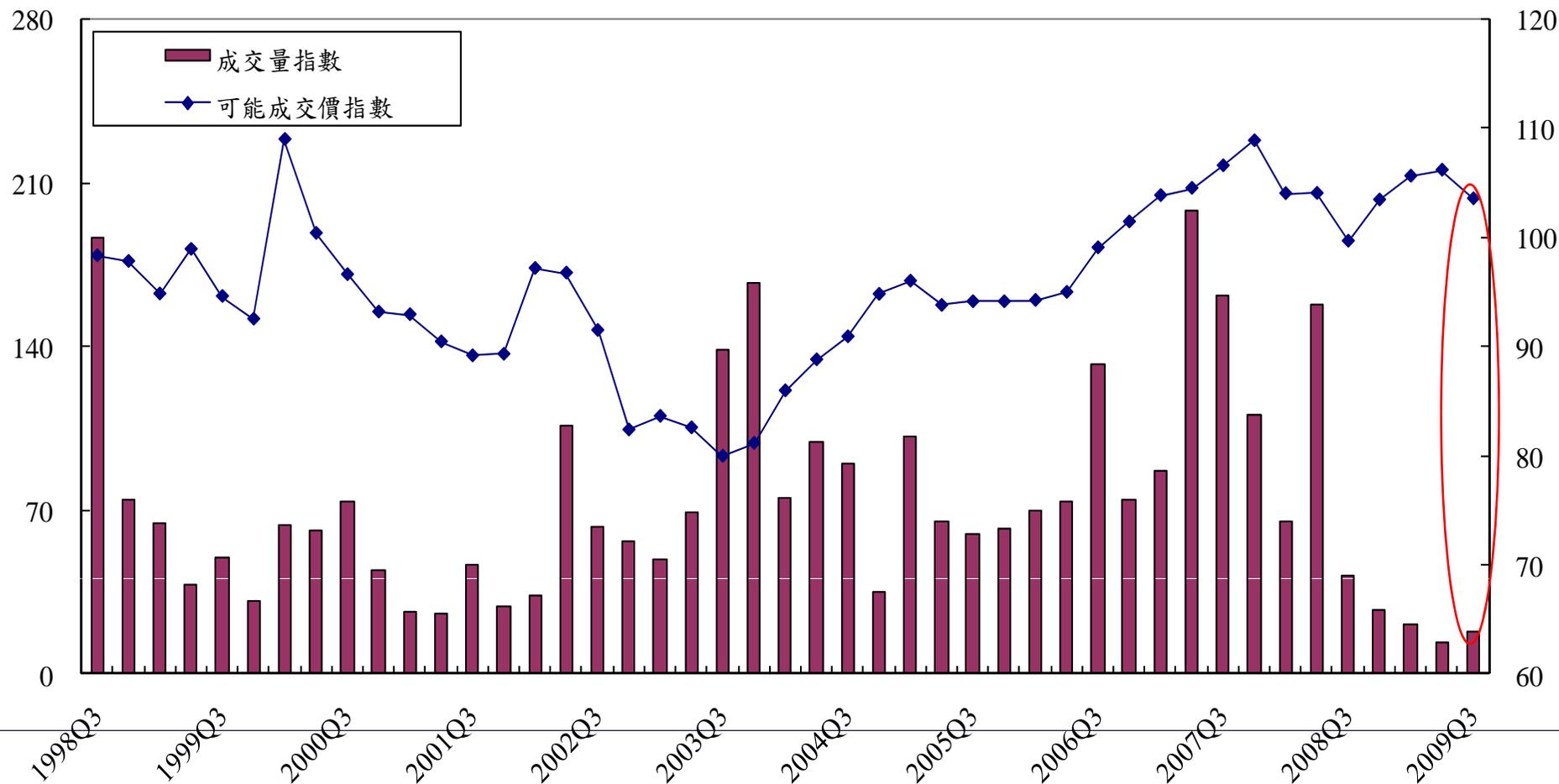


台中都會區價量指數趨勢圖(季)

基期平均2006~2008年=100

成交量指數

可能成交價指數

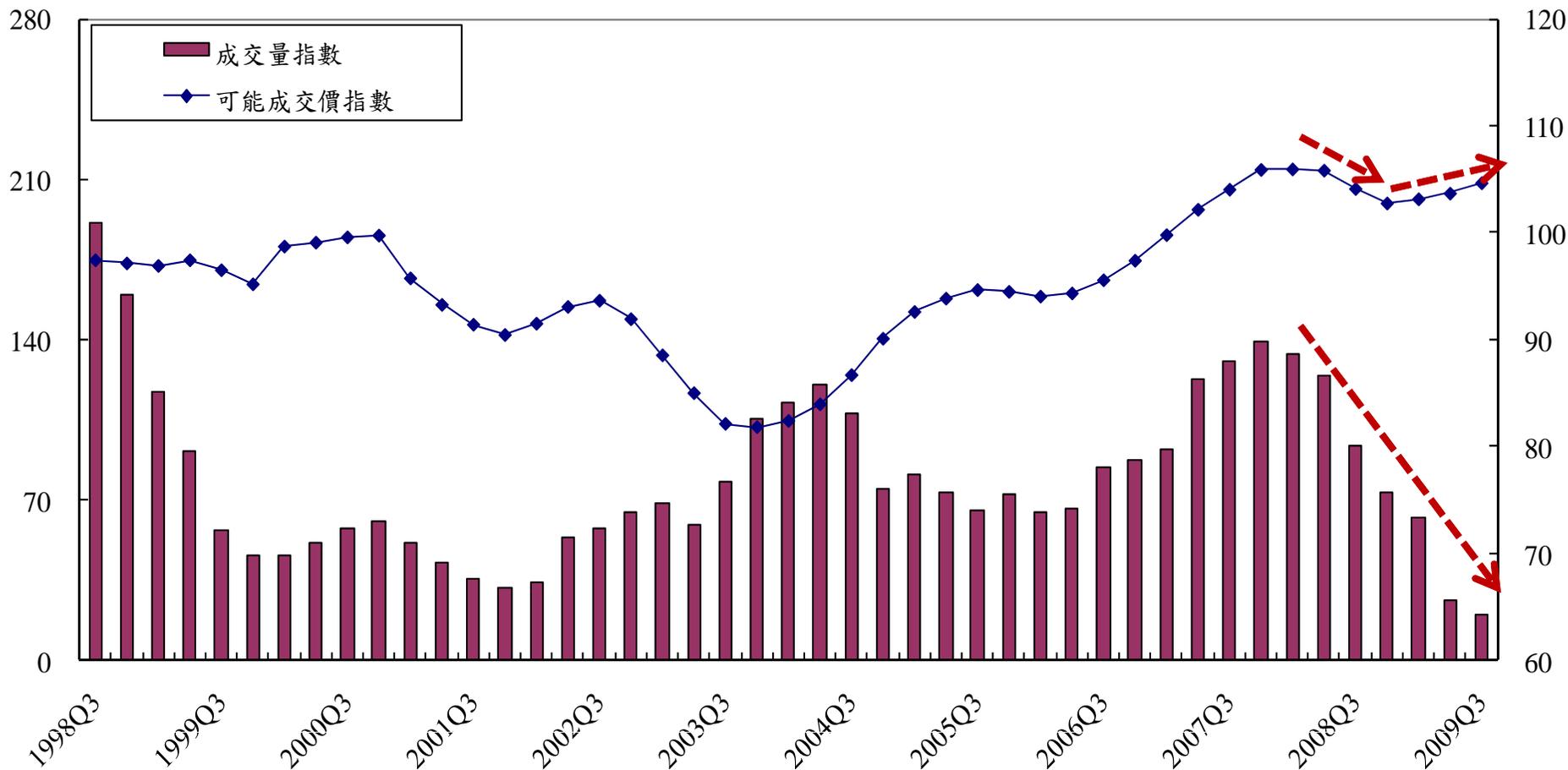


台中都會區價量指數趨勢圖(四季平均)

基期平均2006~2008年=100

成交量指數

可能成交價指數

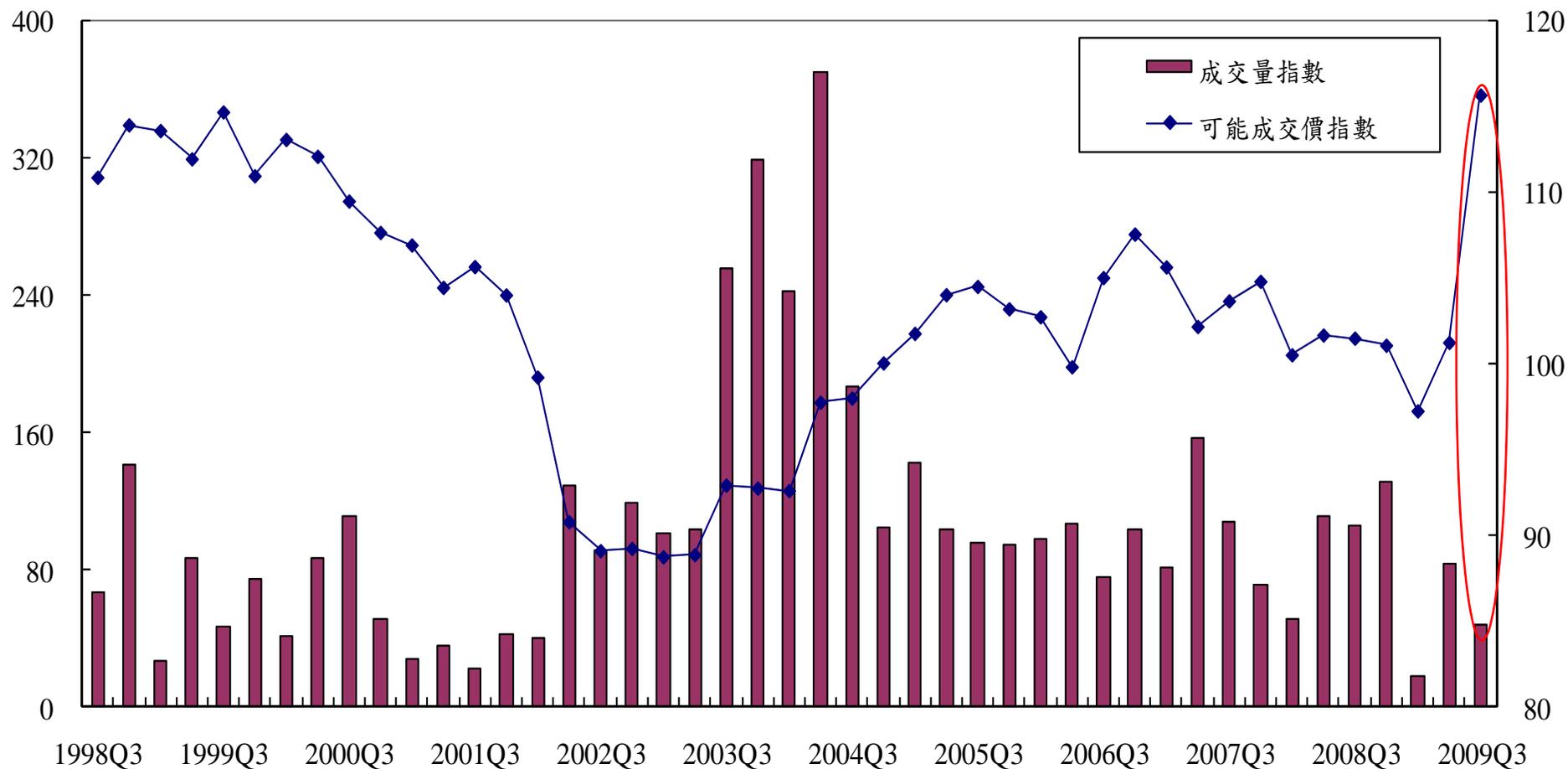


南高都會區價量指數趨勢圖(季)

基期平均2006~2008年=100

成交量指數

可能成交價指數

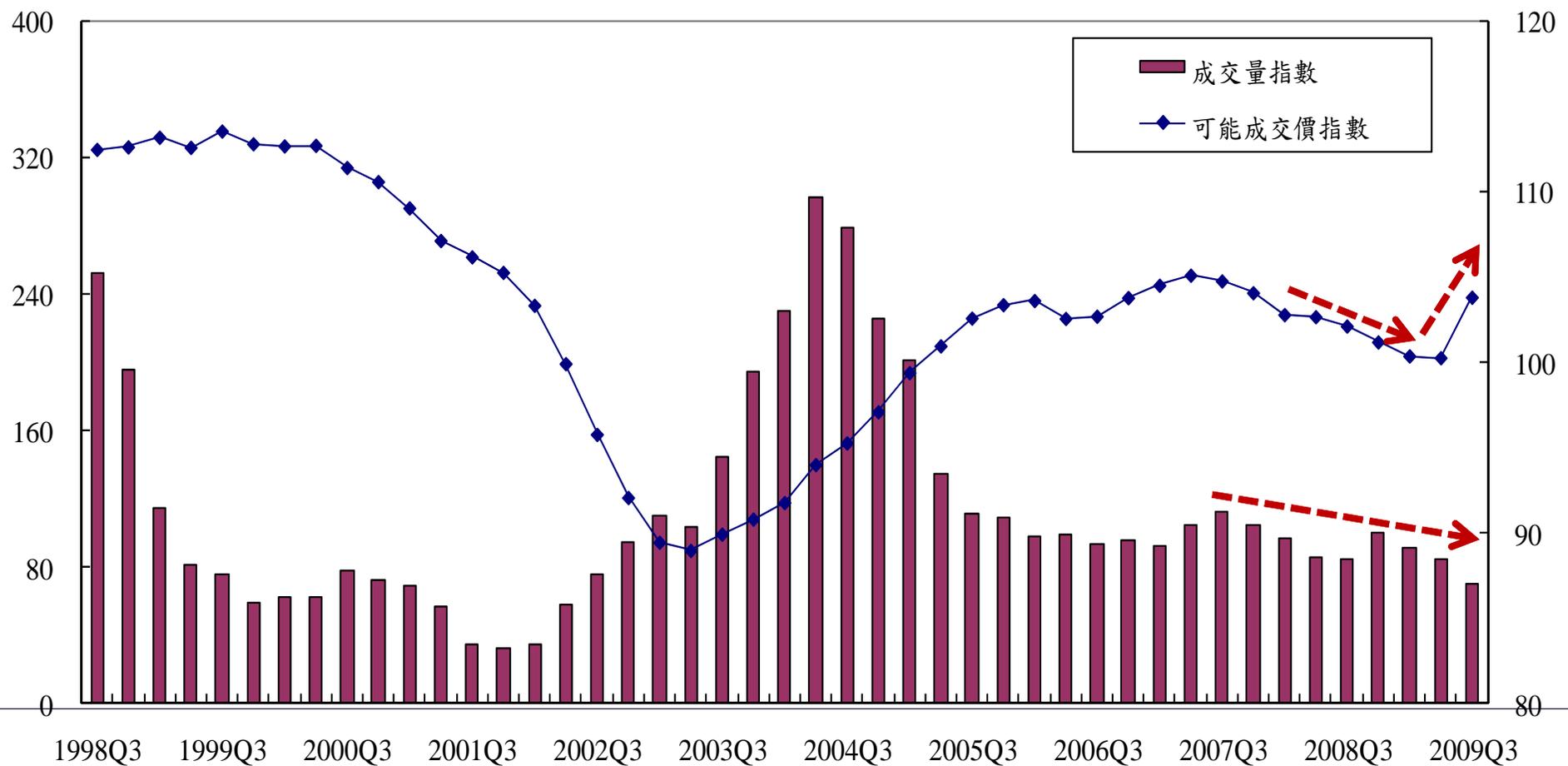


南高都會區價量指數趨勢圖(四季平均)

基期平均2006~2008年=100

成交量指數

可能成交價指數



結論

- 2009年第3季**全國**新推個案市場相對上季為價量俱穩，相對去年同季為**價跌量穩**。
- 各地區新推個案市場分別呈現衰退中的**反彈**、**回溫**、**盤整**或**下修**等不同面貌，**銷售率**較上季**上升**是共同趨勢，**推案量**持續**保守萎縮**，也是共同現象。
- **南高地區**已呈現明顯地反彈**上漲**，但銷售率不佳，後市仍待觀察。
- 本季在**股市持續回溫**、**資金回流**等利多因素，以及全球經濟**尚未脫離風暴陰影**、**88水災**、**內閣總辭**等利空因素下，外在政經大環境仍屬於**低檔盤整**格局。
- 就房地產市場內部結構而言，全國新推個案市場處於**推案規模**連續三季相對**保守**，**開價**持續維持在長期**相對高點**，以及近三季來相對較高的議價空間下，因本季明顯好轉的預期心理因素，致使**銷售率**連續兩季**反彈**，成交量規模仍僅止於高峰期的六成左右。

結論(續)

- 就價量趨勢觀察，**台北市**連續四季與**台北縣**連兩季**成交價下跌**，讓價格下修趨勢更加確立。雖然本季各地區**銷售率**均呈現**明顯上升**，但成交量規模除台北縣外，亦僅為高峰時期的五至七成(台中都會區僅兩成)。顯示在**價格支撐不足**的環境下，**需求規模已明顯萎縮**。
- 從地區別觀察，本季**台北市**與**台北縣**均屬於景氣持續衰退下的**盤整結構**，**桃竹地區**則維持上季的衰退中**回溫結構**，**台中都會區**則屬於衰退中的**下修結構**，**南高都會區**則持續上季的衰退中**反彈結構**。
- 展望市場後續發展，股市與總體經濟趨勢，仍是影響市場最主要的外在因素，而在**本季銷售率上升**的激勵下，是否會導致建商重新大量推案或調升開價，則是市場內部的影響因素。後續觀察重點在於偏向**樂觀的預期心理效應**是否能夠持續發酵，或連續兩季長期(年)**價格趨勢呈現下跌**，是否引發持續**跌價壓力**。



國泰出租住宅租金指數

- 2009年 第3季

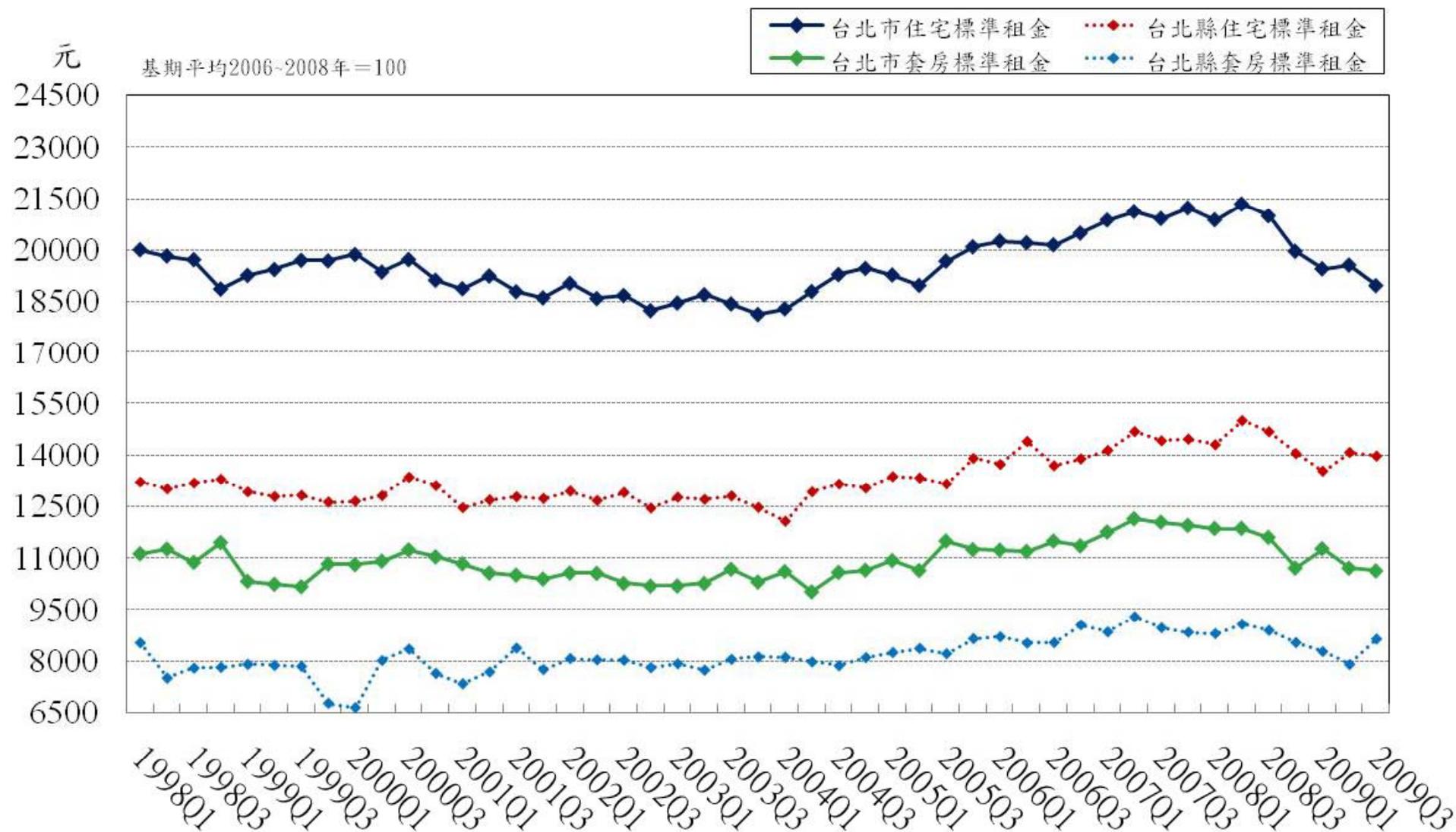
2009年第3季台北市出租住宅

- 整層住宅標準租金為1.90萬元，租金指數相對上一季小幅下跌3.03%；相較去年同季則大幅下跌9.63%。
- 套房類產品，標準租金為1.06萬元，租金指數較上一季下跌0.73%；相較去年同季則大幅下跌8.36%。

2009年第3季台北縣出租住宅

- 整層住宅標準租金為1.40萬元，租金指數相對上一季呈現下跌0.74%；相較去年同季則小幅下跌4.82%。
- 套房類產品，標準租金為0.86萬元，租金指數相對上一季穩定範圍小幅上漲9.41%；相較去年同季則下跌2.86%。

國泰出租住宅標準租金趨勢圖





國泰辦公室租金指數

- 2009年 第3季

台北市A級辦公室變動

台北市	A級辦公室									本季 總個案數
	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	11	2	2	10	2	8	4	2	14
仁愛敦南路段	1	10	0	2	9	0	4	5	2	11
敦北民生路段	2	6	2	3	6	1	6	2	2	10
民生建國路段	0	5	1	0	5	1	0	3	3	6
南京松江路段	0	7	0	0	7	0	0	7	0	7
忠孝襄陽路段	0	5	0	0	3	2	0	2	3	5
小計	4	44	5	7	40	6	18	23	12	53

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	3	2	2	1	2	2	1	2	5
仁愛敦南路段	0	16	1	1	16	0	5	11	1	17
敦北民生路段	2	2	3	4	2	1	2	1	4	7
南京光復路段	3	11	0	4	10	0	3	9	2	14
民生建國路段	0	11	1	0	11	1	5	6	1	12
南京松江路段	2	11	3	0	11	5	2	7	7	16
忠孝襄陽路段	3	13	1	2	11	4	2	7	8	17
小計	10	67	11	13	62	13	21	42	25	88

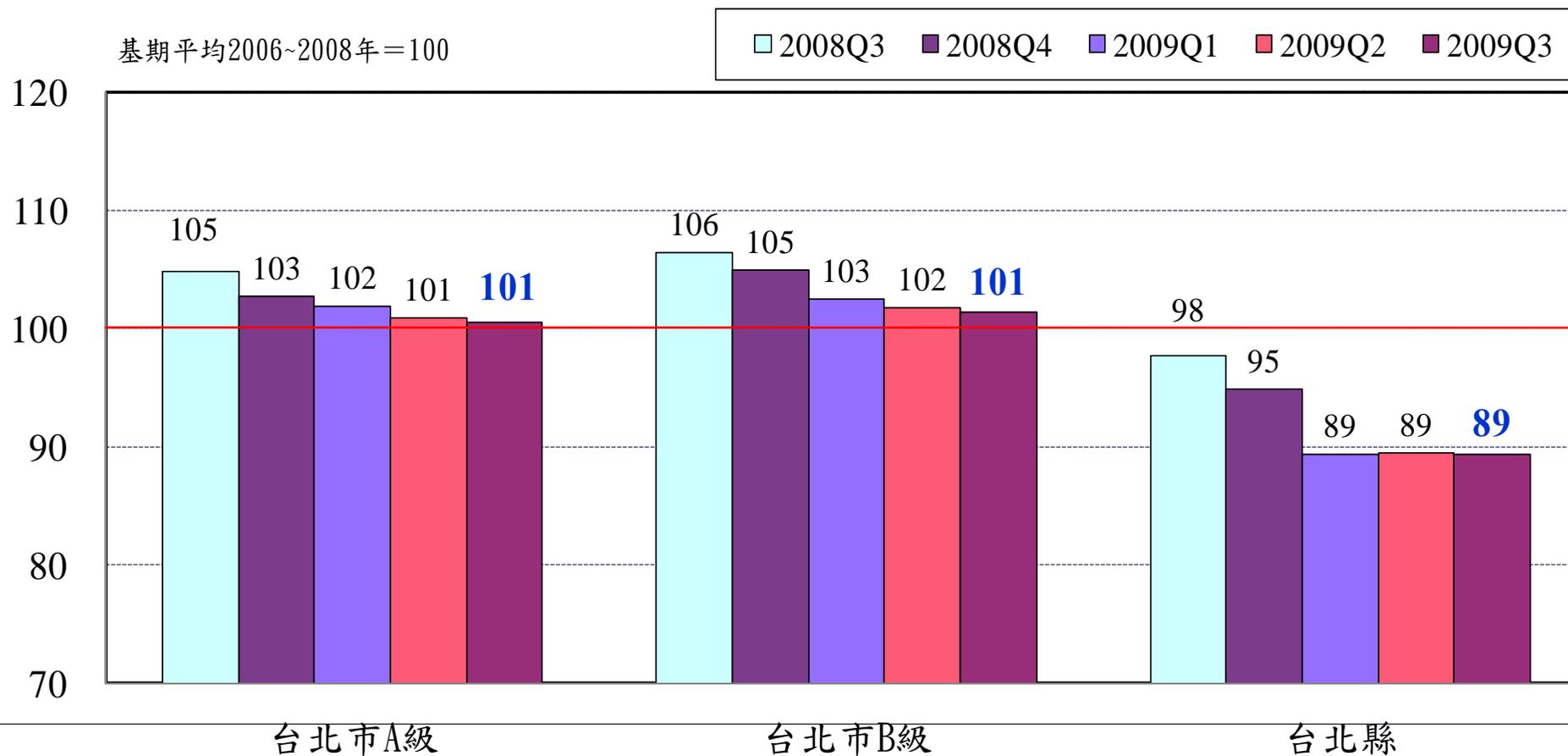
台北市內湖科技園區變動

台北市內湖科技園區										
路段名稱	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
西湖段	1	15	4	4	10	6	3	8	9	20
文德段	1	8	2	4	5	2	3	3	5	11
小計	2	23	6	8	15	8	6	11	14	31

台北縣辦公室變動

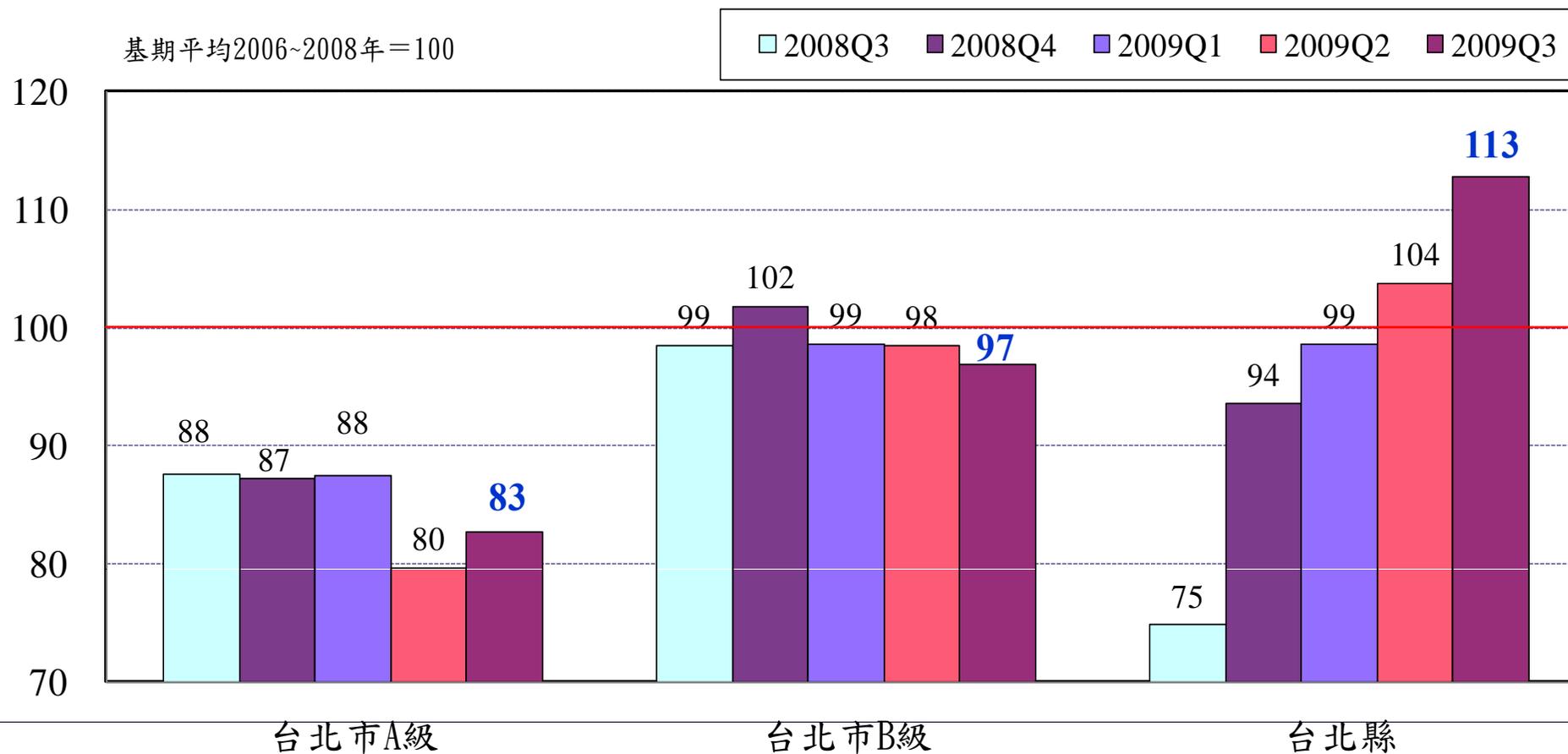
台北縣辦公室										
路段名稱	開價			議價			空置			本季 總個案數
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
三重市	0	3	0	1	2	0	2	0	1	3
新店市	1	1	3	3	1	1	1	1	3	5
板橋市	0	6	0	1	5	0	0	1	5	6
小計	1	10	3	5	8	1	3	2	9	14

辦公室租金 開價指數一分區

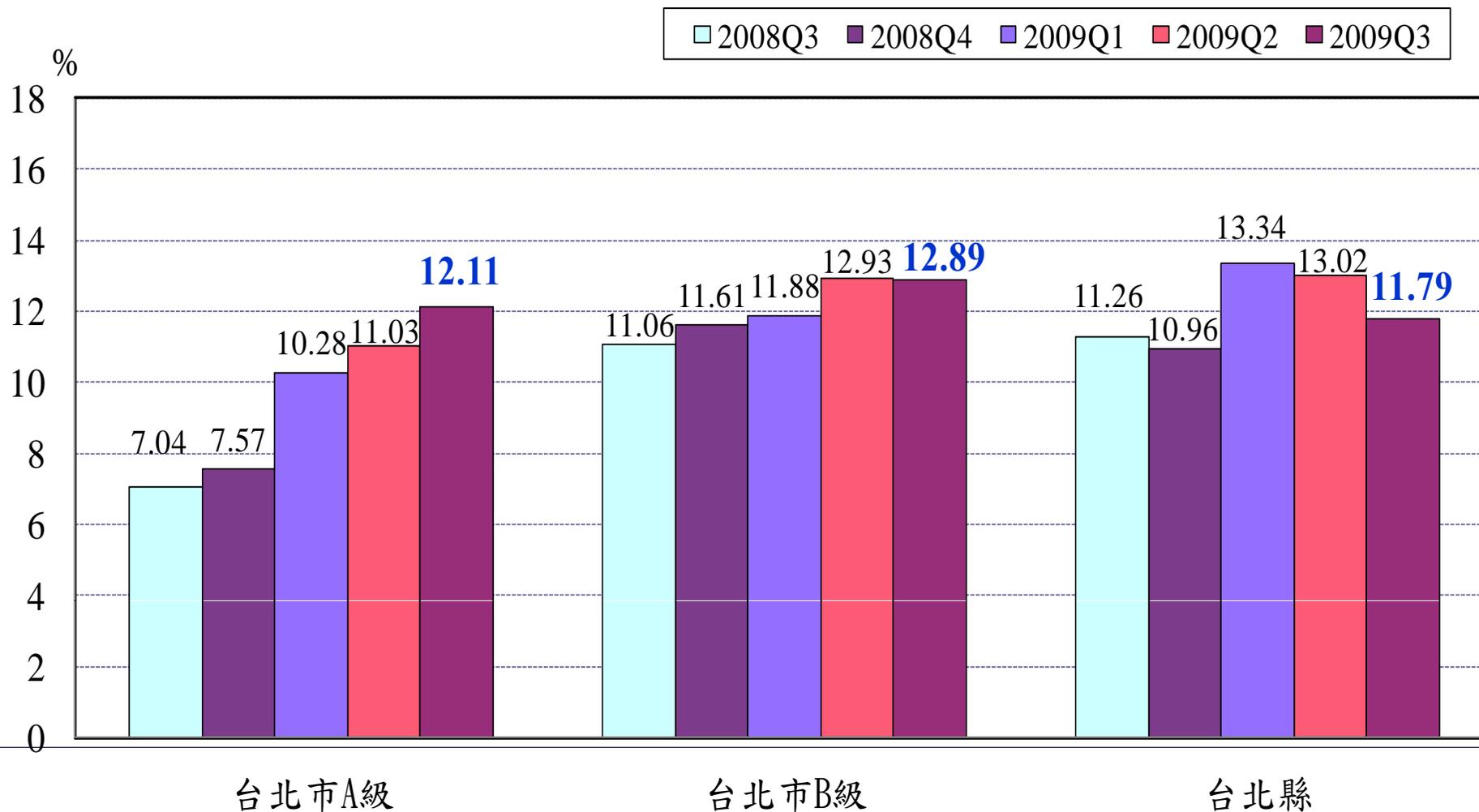


辦公室租金

議價空間率指數一分區

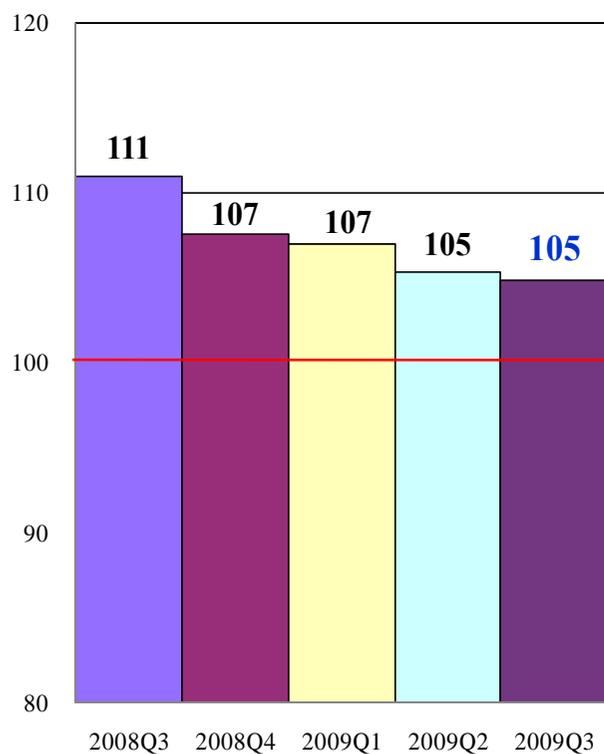


各地區辦公室空置率

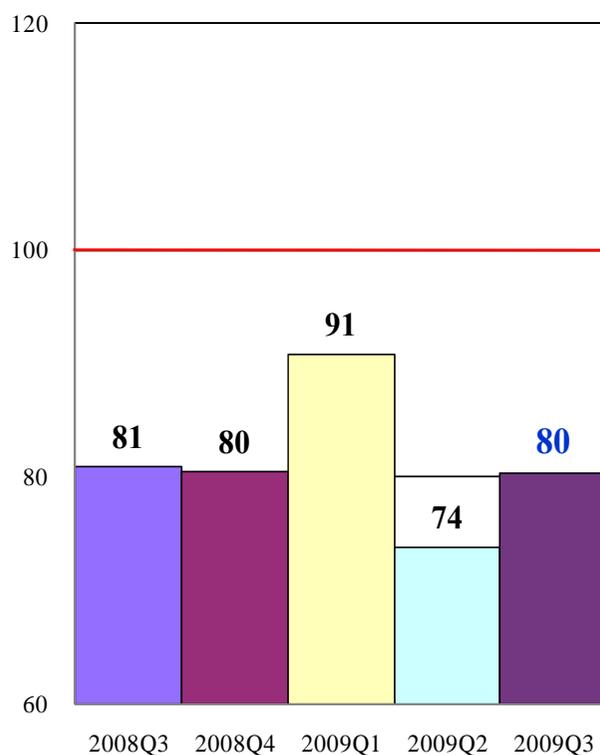


辦公室租金指數—北市A級 信義計畫區

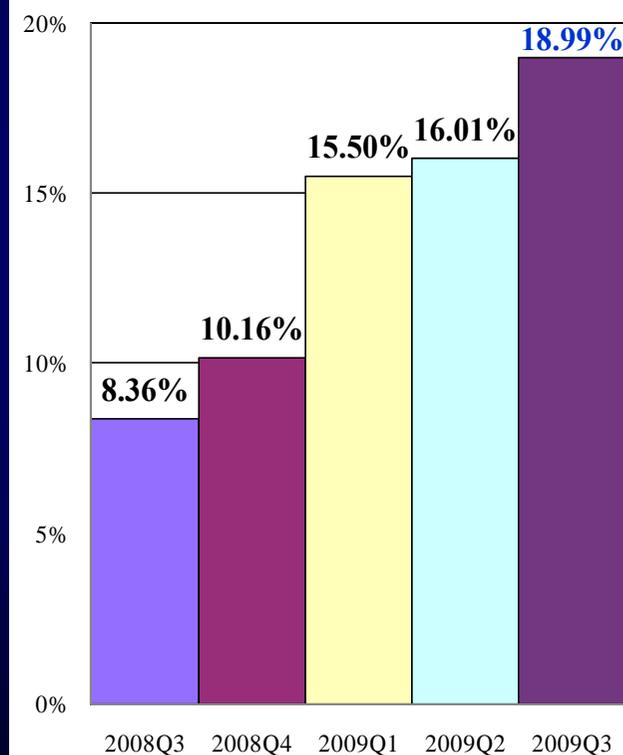
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

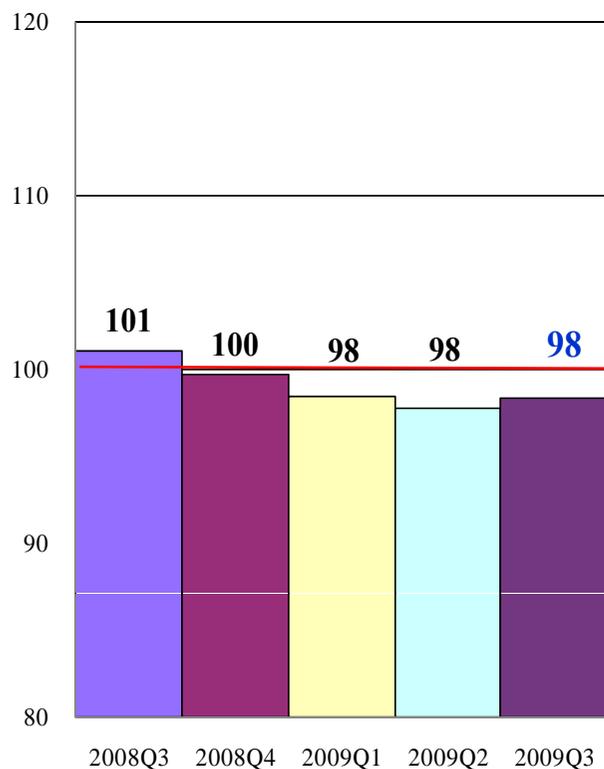


空置率圖

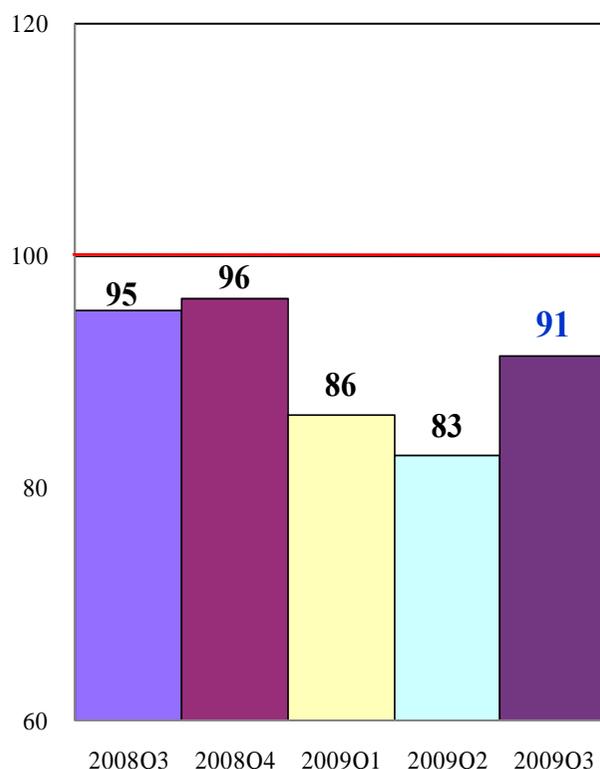


辦公室租金指數—北市A級 仁愛敦南路段

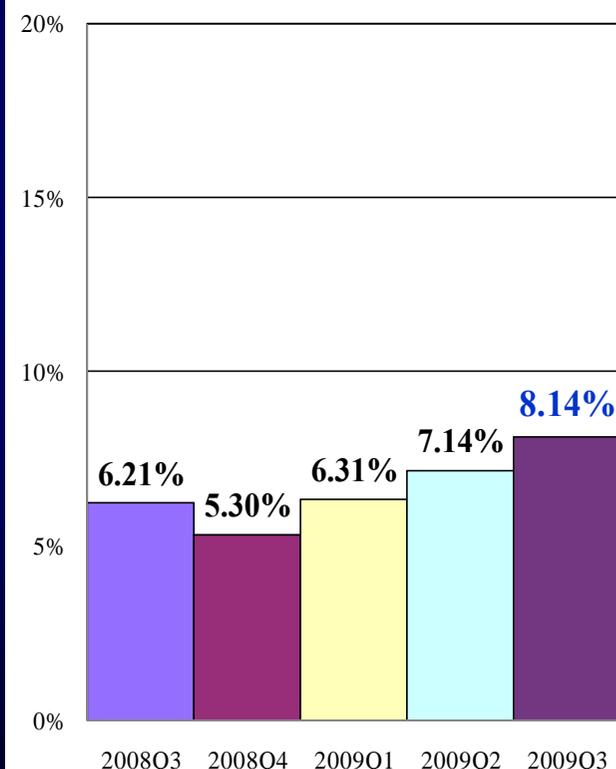
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

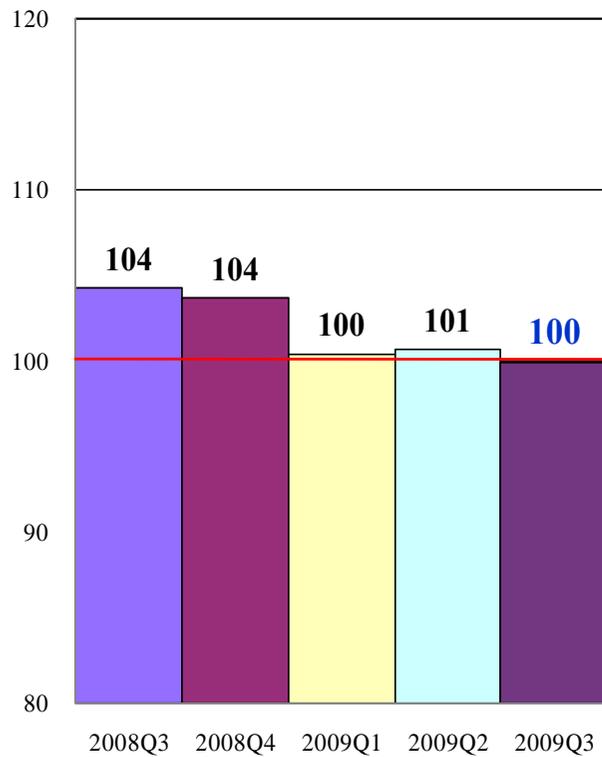


空置率圖

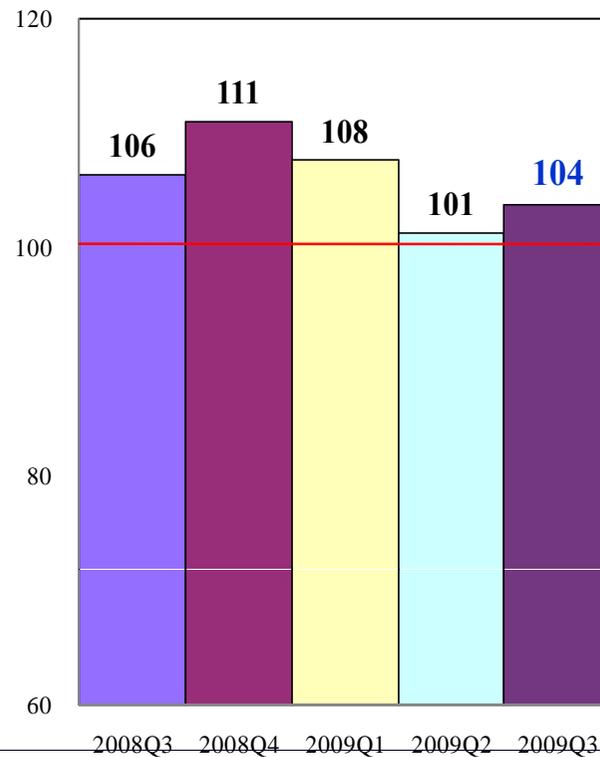


辦公室租金指數—北市A級 敦北民生路段

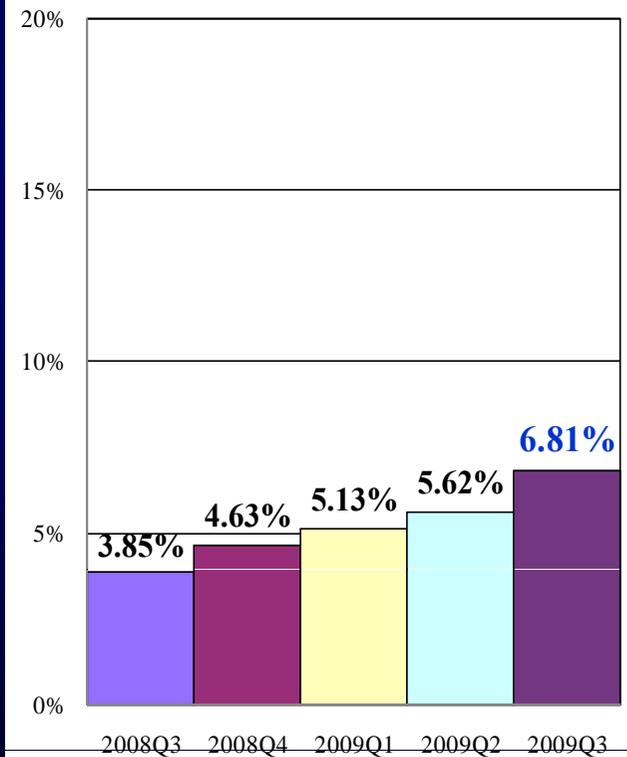
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

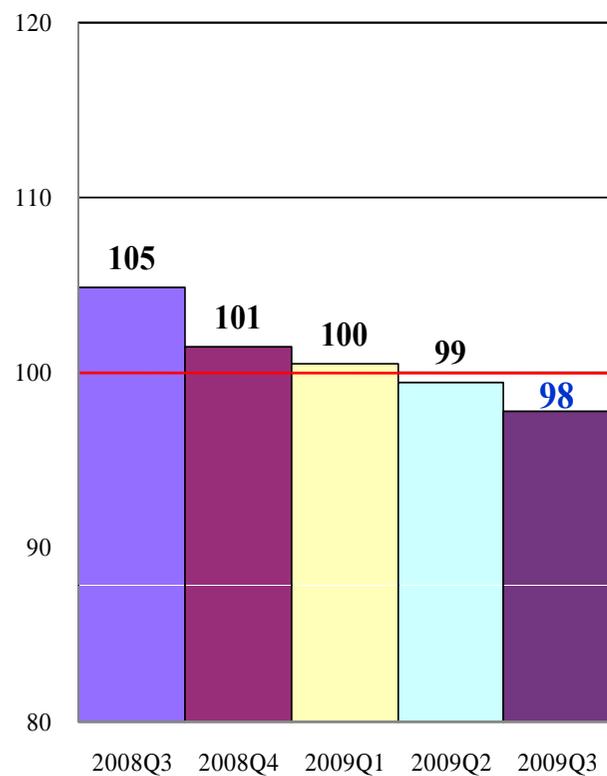


空置率圖

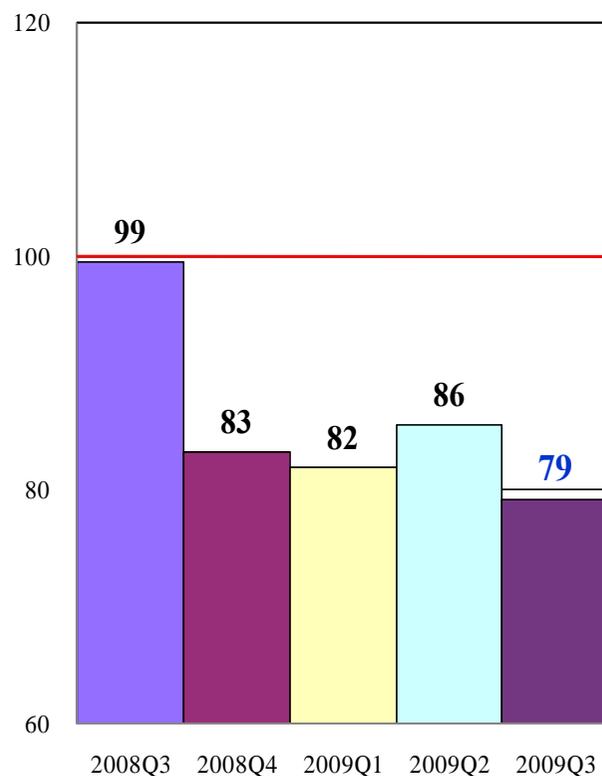


辦公室租金指數—北市A級 民生建國路段

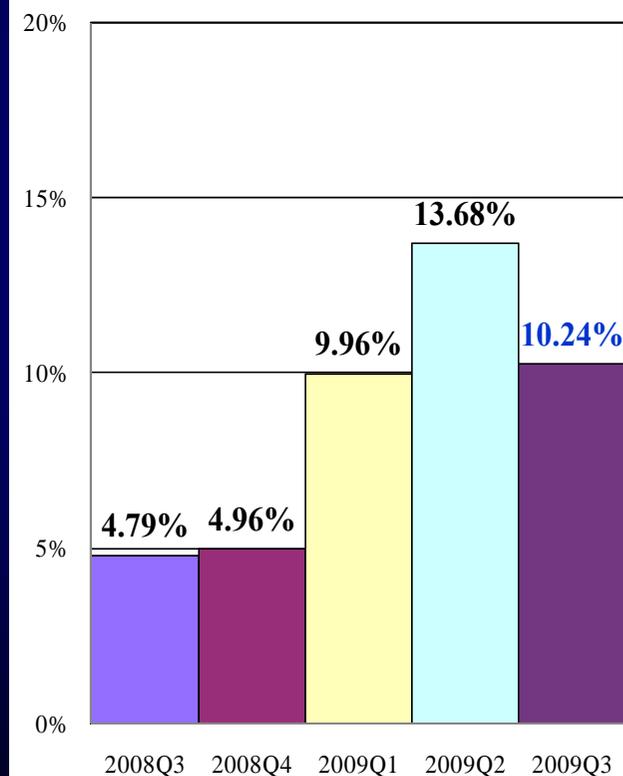
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

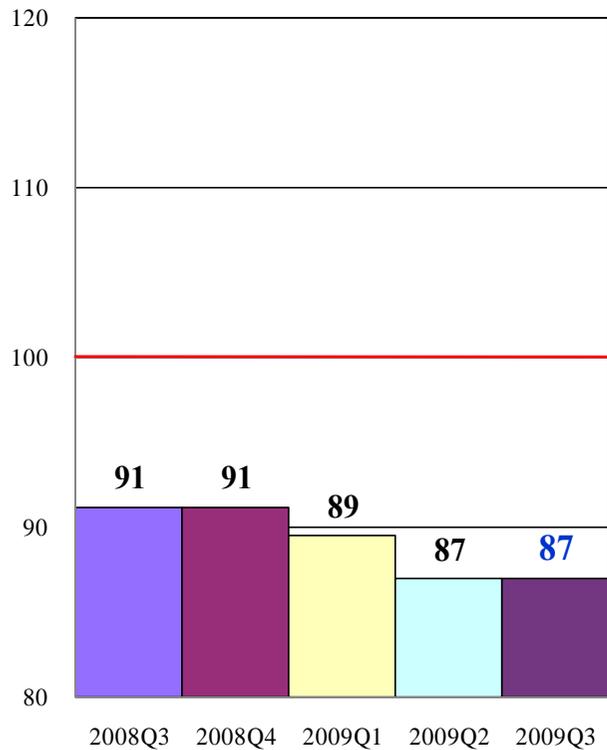


空置率圖

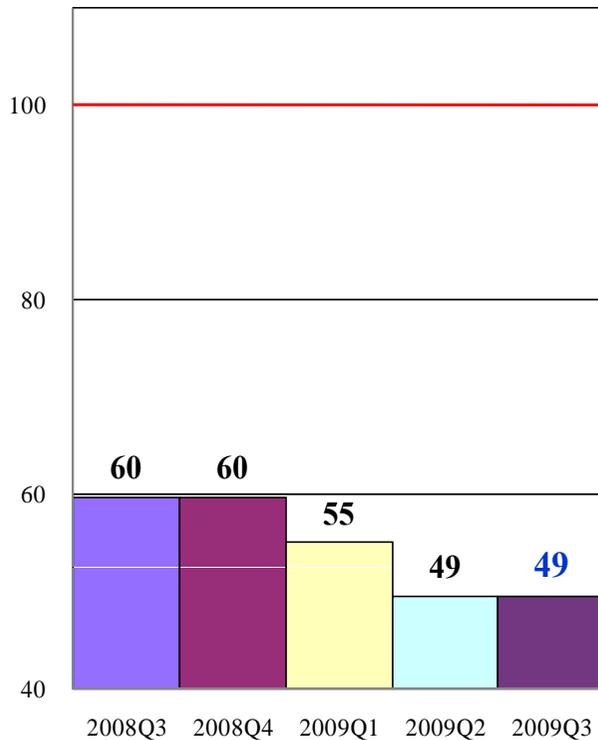


辦公室租金指數—北市A級 南京松江路段

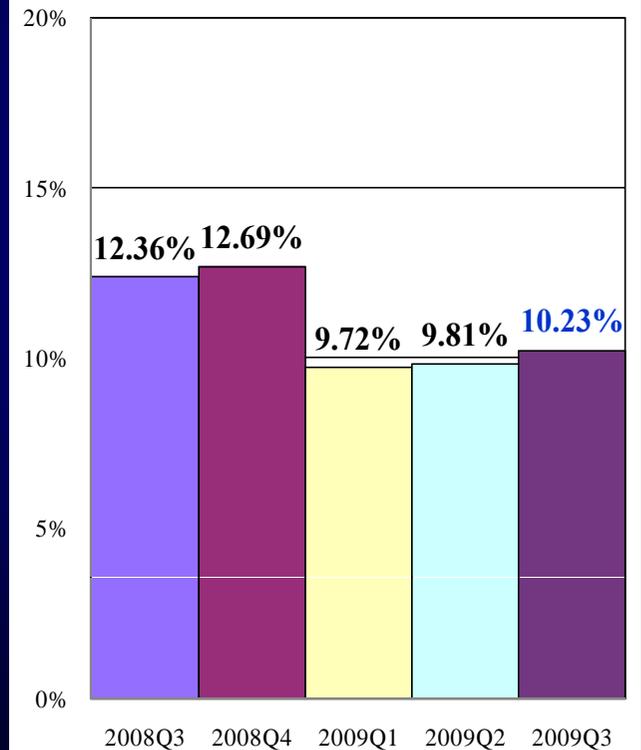
開價租金指數圖



議價空間率指數圖

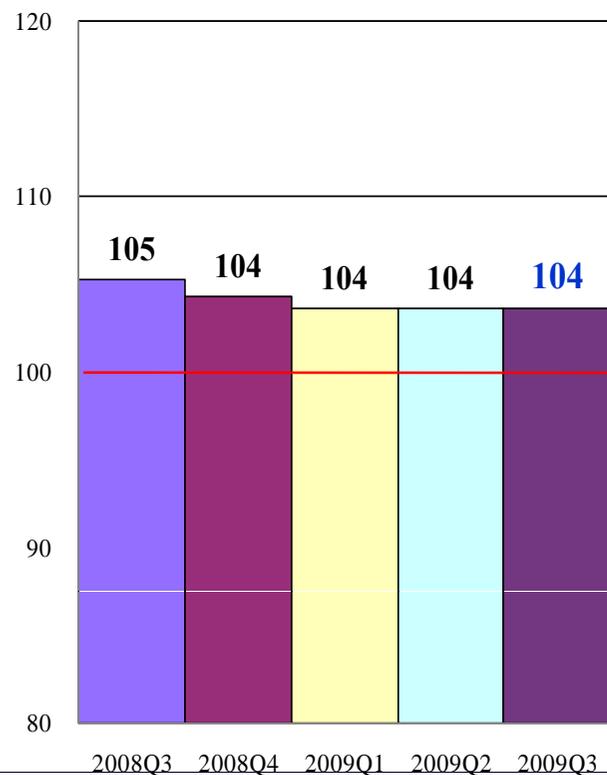


空置率圖

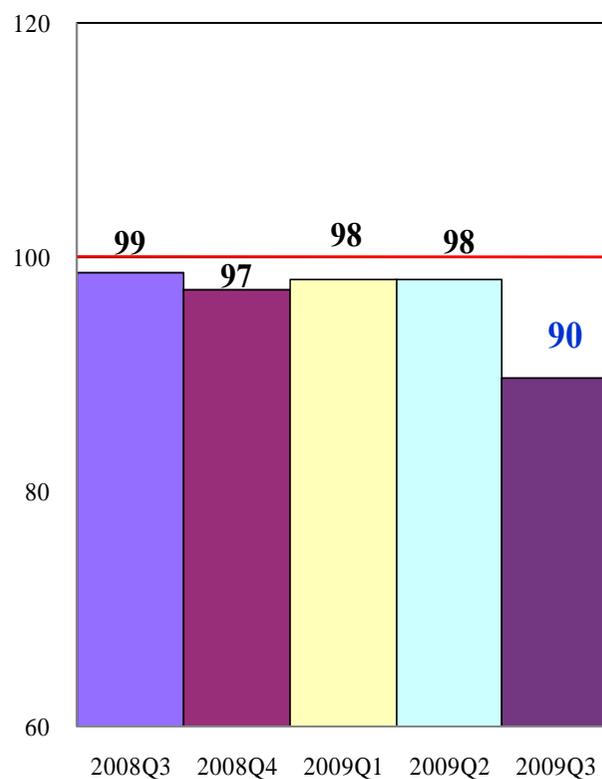


辦公室租金指數—北市A級 忠孝襄陽路段

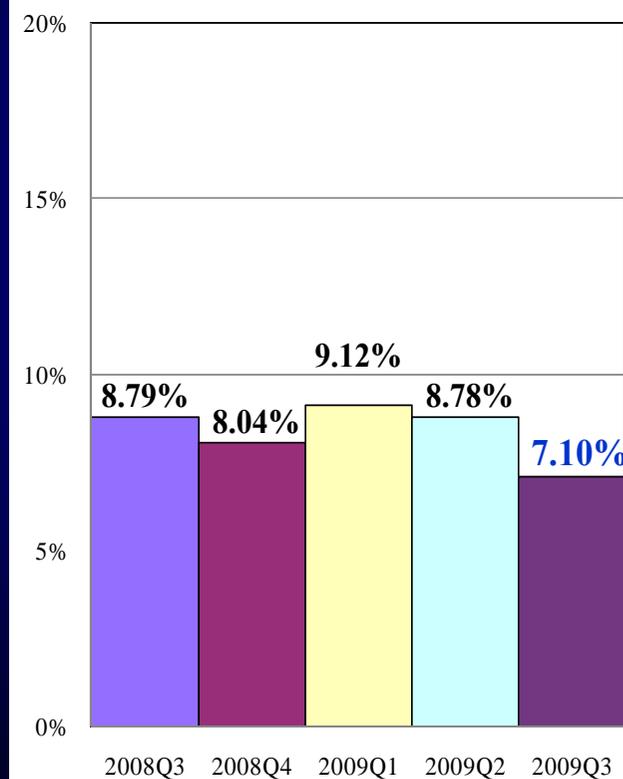
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



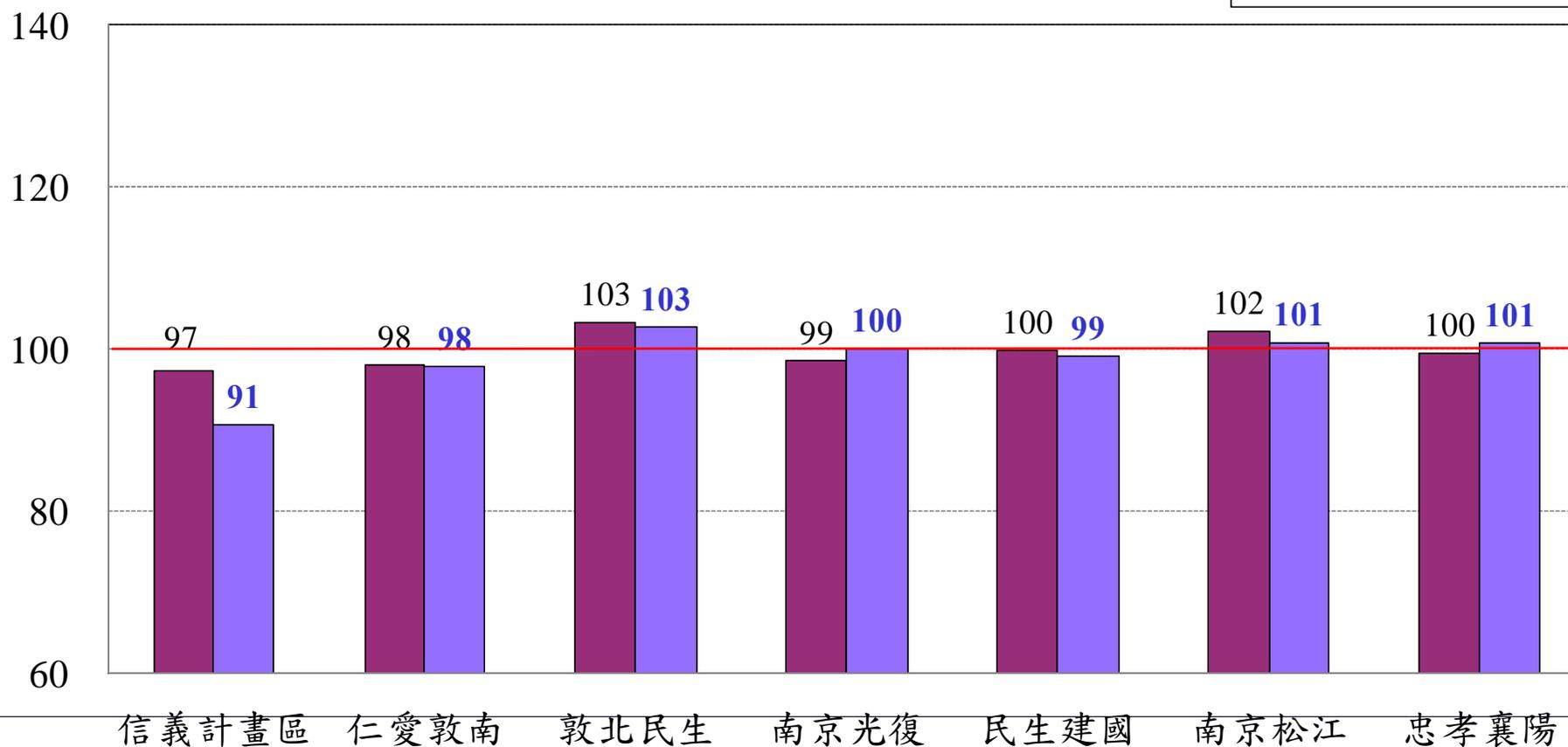
空置率圖



辦公室租金指數— 北市B級開價

基期平均2006~2008年=100

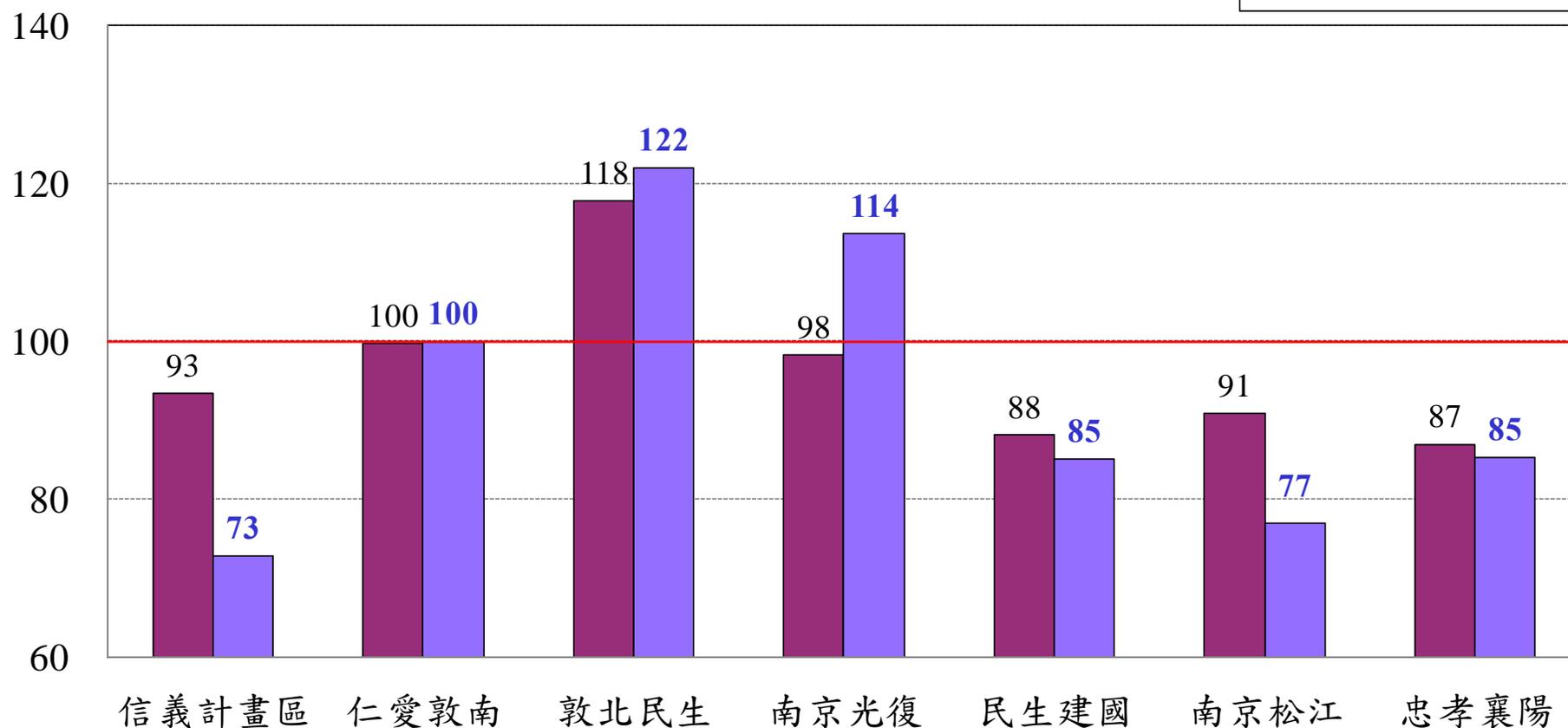
■ 2009Q2 ■ 2009Q3



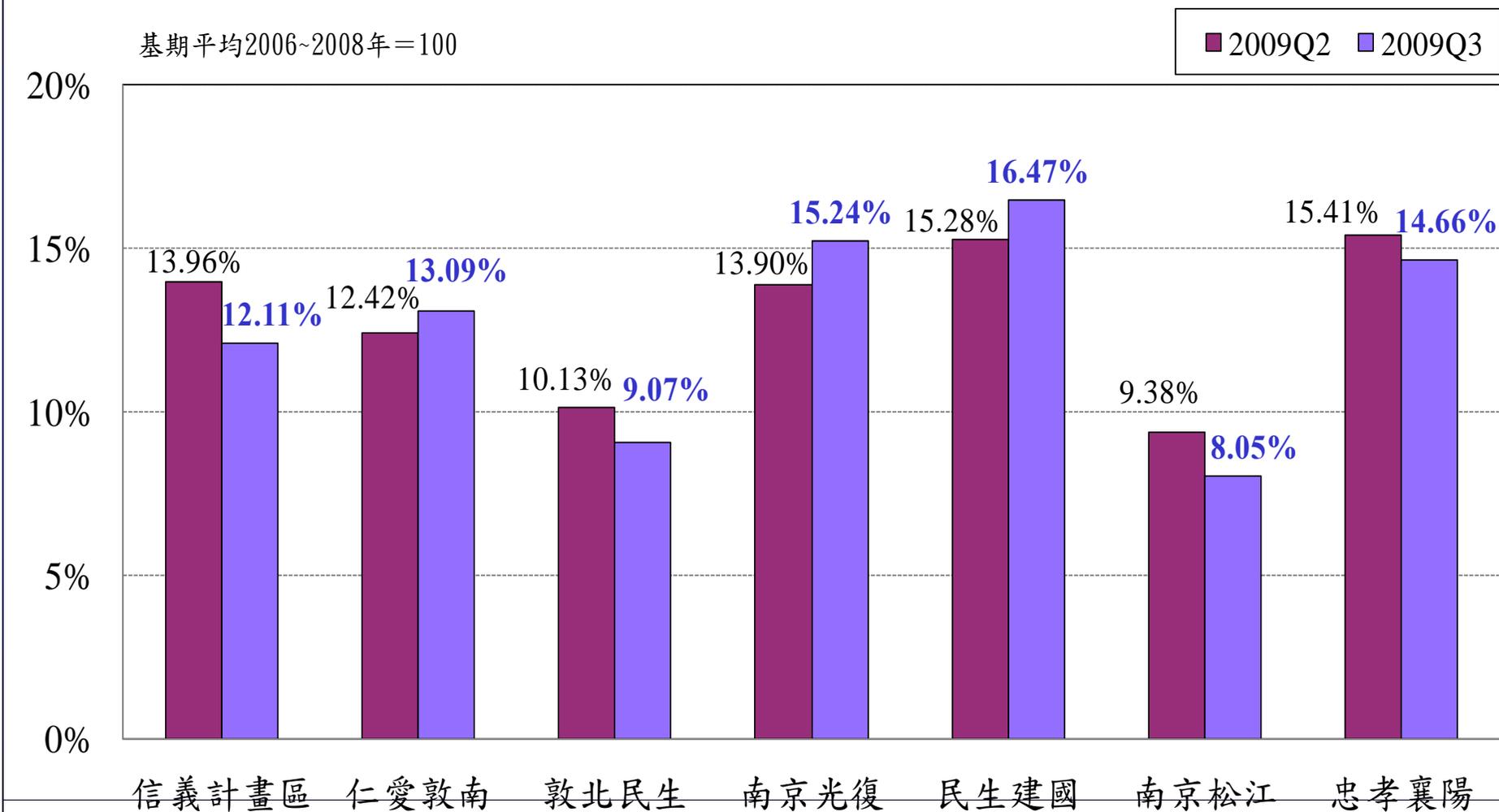
辦公室租金指數— 北市B級議價空間率

基期平均2006~2008年=100

■ 2009Q2 ■ 2009Q3



辦公室空置率-北市B級



結論

- 開價——台北市、台北縣辦公室均下跌
- 議價空間率——台北市B級辦公室縮小，台北市A級、台北縣辦公室擴大
- 空置率——台北市A級辦公室上升，台北市B級、台北縣辦公室下降



謝謝指教

重要聲明

圖表文轉載，須註明出處。