

# 國泰房地產指數季報

2014年第4季 記者會

2015/01/28



**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**

## ❖ 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4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

2014Q4市調資料分析.....

2

國泰房地產指數.....

3

國泰辦公室租金指數.....

4

2014全年新推個案市場回顧.....



# 2014Q4市調資料分析

# 各地區推案狀況 2014年第4季

註：( )內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率

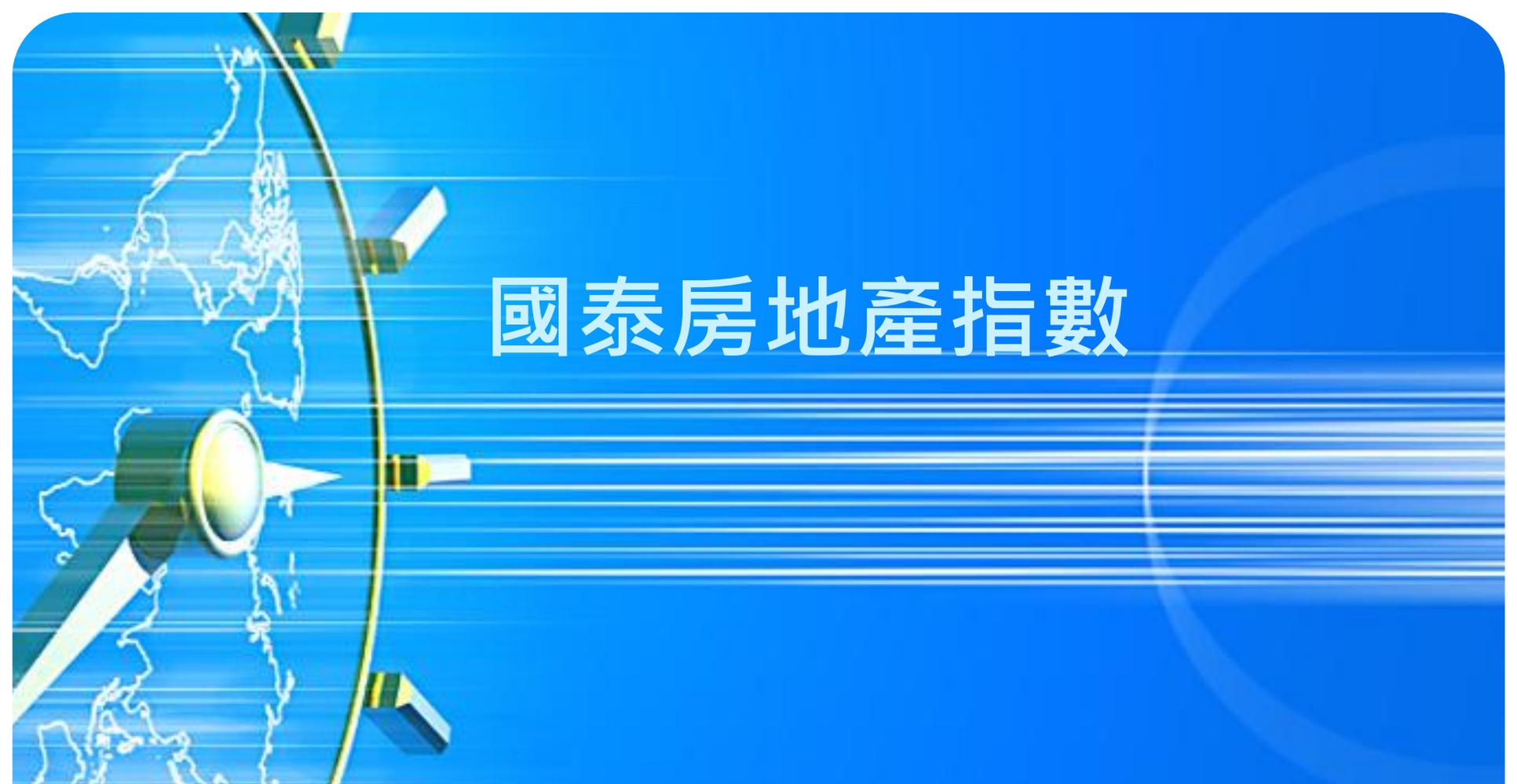
	個案數	總可銷戶 (戶)	去化率 (%)	總可銷額 (億)	大廈 推案率 (%)	預售 推案率 (%)	主力坪數 (坪)	主力總價 (萬)	主力單價 (萬)
全國	261	17,761	13%	2,878	90%	61%	44	1,371	33
	(-18.9%)	(-19.9%)	(8.2%)	(-22.0%)	(-1.1%)	(-1.0%)	(2.3%)	(-17.6%)	(-9.0%)
	《-14.1%》	《-9.1%》	《-32.4%》	《-28.3%》	《0.4%》	《-4.5%》	《-14.0%》	《-22.4%》	《-13.8%》
台北市	29	807	14%	407	100%	55%	44	2,925	95
	(-27.5%)	(-32.4%)	(-20.0%)	(-37.1%)	(0.5%)	(-23.1%)	(-5.3%)	(-20.0%)	(-16.7%)
	《-12.1%》	《-34.4%》	《-47.2%》	《-48.8%》	《2.4%》	《-29.0%》	《-19.1%》	《-32.3%》	《0.0%》
新北市	42	4,024	16%	796	98%	90%	39	1,706	46
	(-45.5%)	(-56.9%)	(40.7%)	(-46.2%)	(-0.8%)	(40.3%)	(-3.8%)	(-10.1%)	(-8.0%)
	《-32.3%》	《-30.3%》	《-23.2%》	《-40.9%》	《-0.8%》	《30.1%》	《-13.6%》	《-7.8%》	《2.2%》
桃竹 地區	63	3,994	14%	452	84%	34%	41	1,020	27
	(-18.2%)	(-15.2%)	(-2.4%)	(-29.7%)	(-7.1%)	(-43.2%)	(-6.6%)	(-0.4%)	(-12.4%)
	《-10.0%》	《-24.8%》	《-35.3%》	《-44.1%》	《-7.7%》	《-32.2%》	《-17.8%》	《-23.3%》	《-8.6%》
台中市	47	3,953	13%	510	83%	88%	47	1,138	26
	(6.8%)	(59.3%)	(60.3%)	(51.0%)	(9.7%)	(0.6%)	(-4.0%)	(-3.8%)	(5.1%)
	《-14.5%》	《18.5%》	《-17.3%》	《-12.4%》	《16.7%》	《10.2%》	《-20.9%》	《7.1%》	《-2.1%》
台南市	24	1,210	10%	157	79%	91%	53	790	21
	(0.0%)	(9.1%)	(-4.6%)	(-21.9%)	(49.5%)	(11.9%)	(-23.0%)	(-53.8%)	(-16.0%)
	《-25.0%》	《-20.6%》	《-8.6%》	《-13.4%》	《22.8%》	《62.3%》	《-11.7%》	《-48.8%》	《-4.5%》
高雄市	56	3,773	10%	556	87%	14%	46	880	28
	(-6.7%)	(12.5%)	(-22.8%)	(45.1%)	(4.5%)	(102.6%)	(0.5%)	(-7.4%)	(12.0%)
	《7.7%》	《60.1%》	《-44.4%》	《84.9%》	《12.4%》	《-17.2%》	《-6.0%》	《-19.6%》	《16.7%》

# 各地區十至十二月趨勢圖

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	%
10310	全國	94	9,670,648	6,749	14.72	997	<b>1,528</b>	<b>15.24</b>
10311		83	7,361,802	4,659	10.41	484	<b>1,680</b>	<b>15.05</b>
10312		84	11,751,484	6,353	13.53	853	<b>1,709</b>	<b>14.24</b>
10310	北市	11	1,495,923	385	15.94	62	<b>2,688</b>	15.19
10311		7	392,906	113	22.07	25	<b>3,806</b>	8.92
10312		11	2,185,532	309	8.44	26	<b>4,140</b>	13.66
10310	新北	11	<b>2,049,952</b>	1,157	24.52	284	2,268	<b>15.40</b>
10311		13	<b>2,815,665</b>	1,101	9.40	105	1,428	<b>14.54</b>
10312		18	<b>3,095,221</b>	1,766	14.96	263	1,709	<b>11.64</b>
10310	桃竹	30	<b>2,576,317</b>	<b>2,259</b>	15.88	359	1,124	<b>12.80</b>
10311		15	<b>980,042</b>	<b>947</b>	10.32	96	1,044	<b>13.41</b>
10312		18	<b>963,805</b>	<b>788</b>	12.16	97	1,453	<b>14.07</b>
10310	台中	16	1,764,000	1,233	<b>10.33</b>	128	<b>2,043</b>	16.41
10311		14	1,484,575	1,058	<b>11.17</b>	117	<b>1,446</b>	17.01
10312		17	1,854,000	1,662	<b>17.35</b>	286	<b>1,225</b>	16.34
10310	台南	8	571,185	448	9.88	44	869	18.34
10311		8	404,233	349	11.62	40	1,061	14.56
10312		8	589,927	413	10.42	43	934	16.61
10310	高雄	18	<b>1,213,272</b>	1,267	9.33	120	<b>1,545</b>	17.03
10311		26	<b>1,284,380</b>	1,091	9.16	101	<b>2,202</b>	20.27
10312		12	<b>3,063,000</b>	1,415	10.03	138	<b>2,214</b>	19.54

# 各地區價量狀況

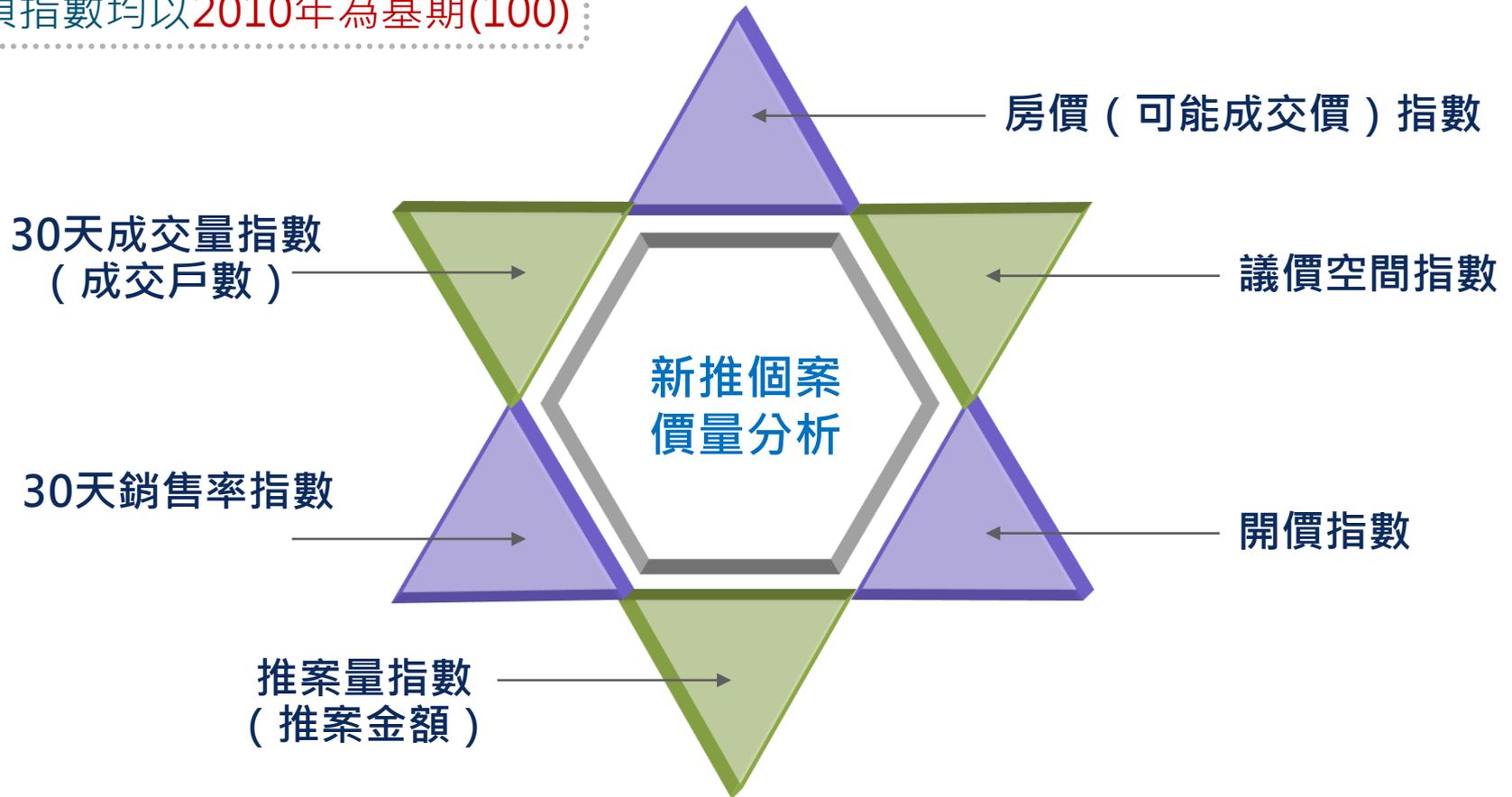
	可能成交價 (萬元)	議價空間率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區
台北市	82.53	13.25%	807	13.92%	北投區、中山區、 信義區
新北市	41.60	12.21%	4,024	16.19%	林口區、新店區、 淡水區
桃竹 地區	21.80	13.18%	3,994	13.83%	桃園市、中壢市、 新竹市
台中市	20.39	14.26%	3,953	13.51%	北屯區、太平區、 西屯區
台南市	15.82	14.63%	1,210	10.56%	安平區、南區、 中西區
高雄市	20.57	18.12%	3,773	9.54%	鼓山區、楠梓區、 鳳山區
全國	29.36	14.35%	17,761	13.16%	--



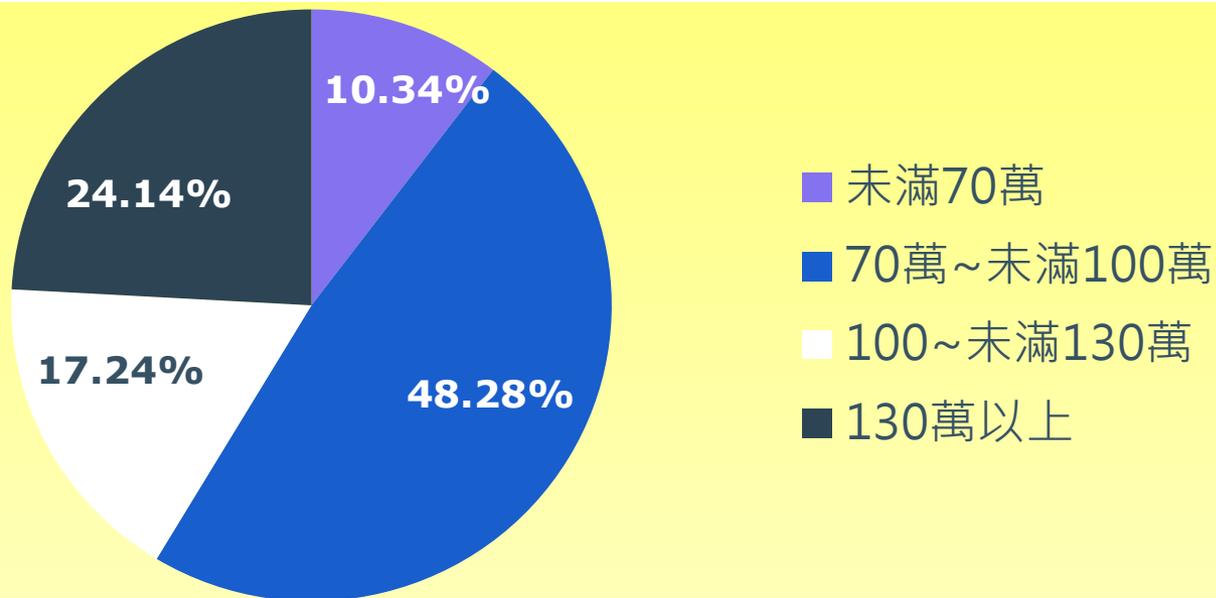
# 國泰房地產指數

# 國泰房地產指數

■各項指數均以2010年為基期(100)

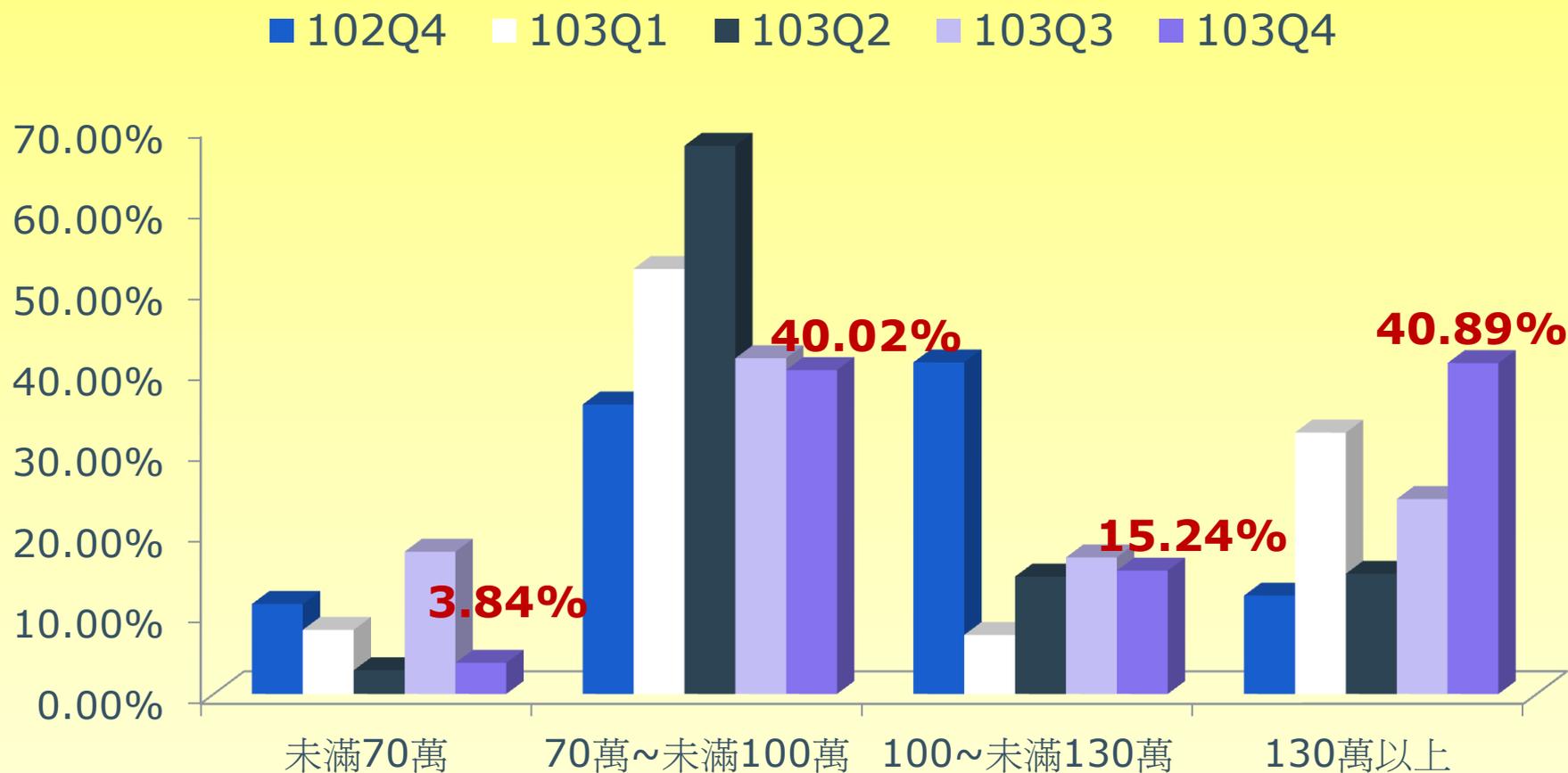


# 台北市推案價格比例

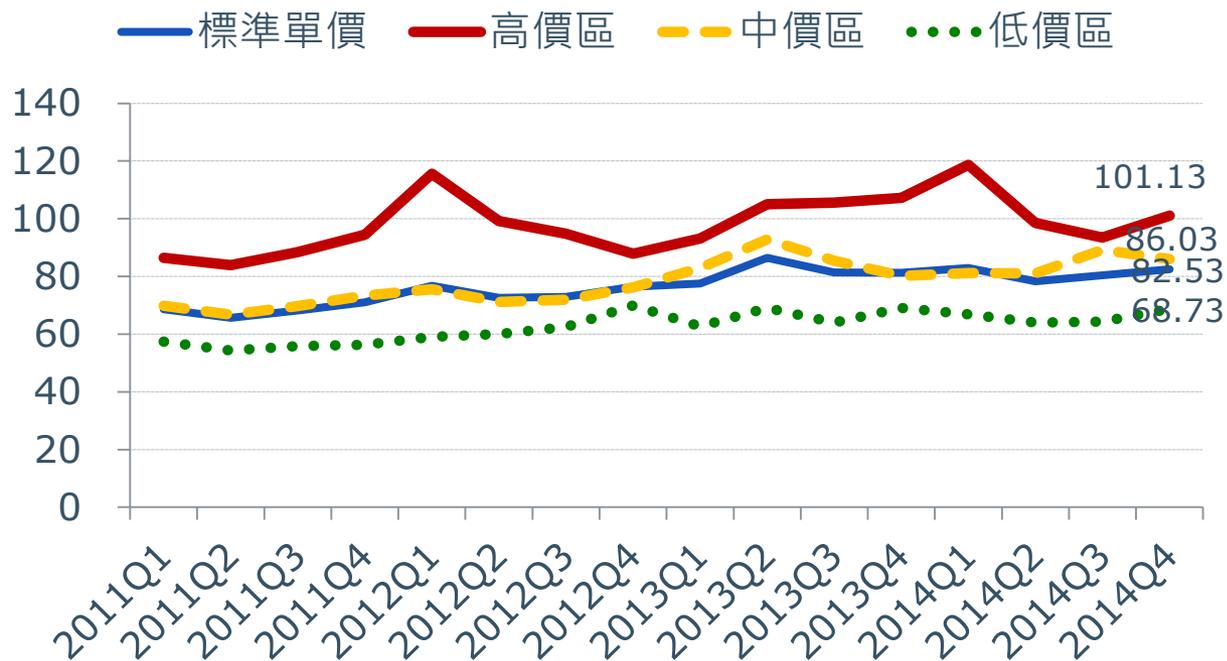


單位:萬元/坪	時間	未滿70萬	70~100萬	100~130萬	130萬以上	總計個案數
台北市	103Q4	3	14	5	7	29
	103Q3	6	11	10	12	39

# 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	101.13 萬元/坪	8.17%	-5.65%
中價區	86.03 萬元/坪	-3.57%	7.35%
低價區	68.73 萬元/坪	6.80%	-0.48%

# 台北市區位成交量

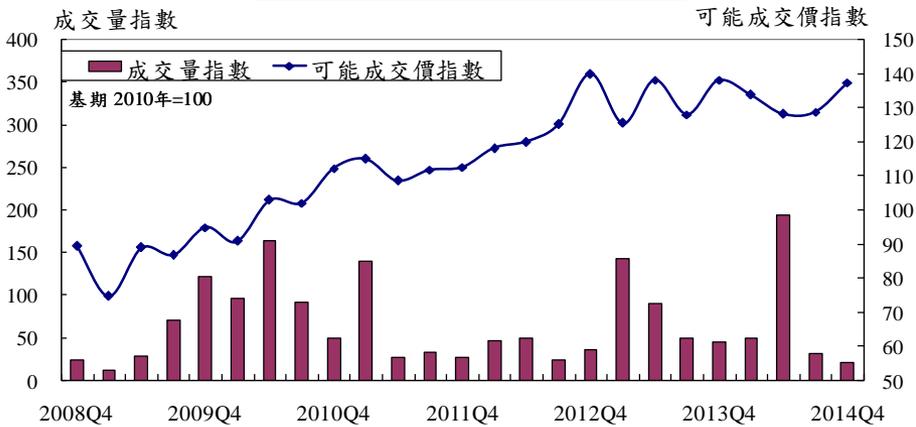
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)

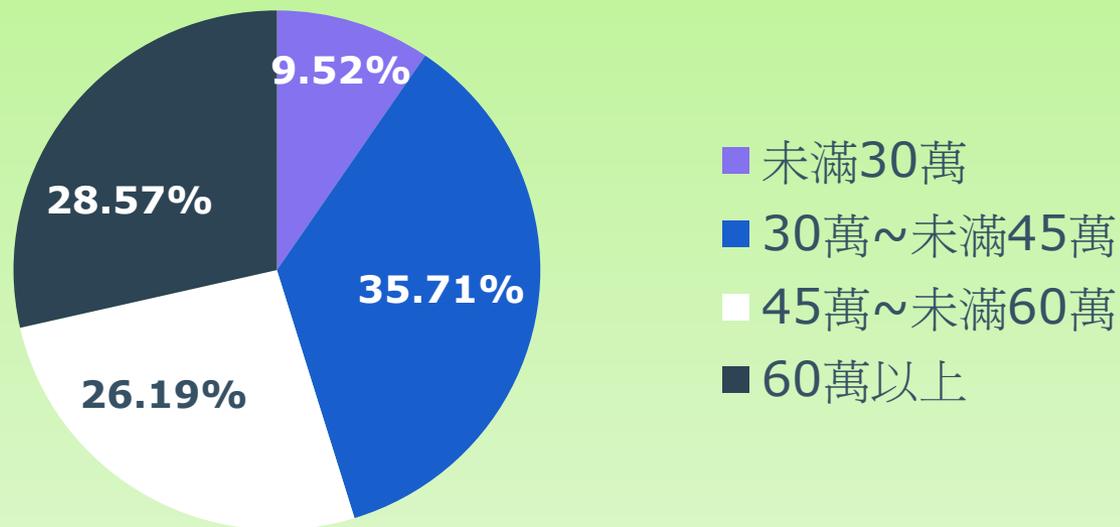


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



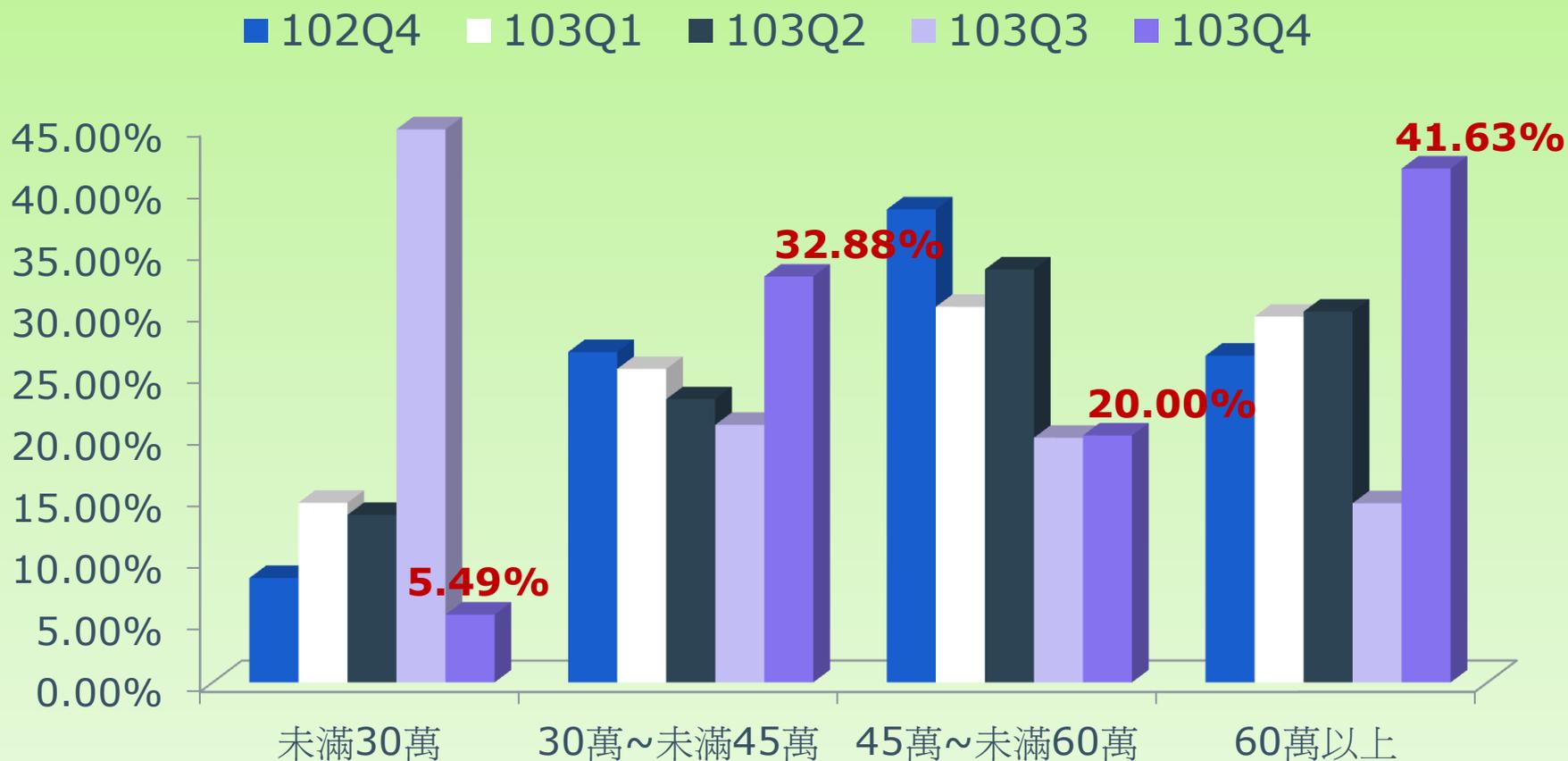
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	41.07	-11.50%	-44.26%
中價區	16.60	-67.56%	-78.25%
低價區	20.49	-34.27%	-54.34%

# 新北市價格推案比例

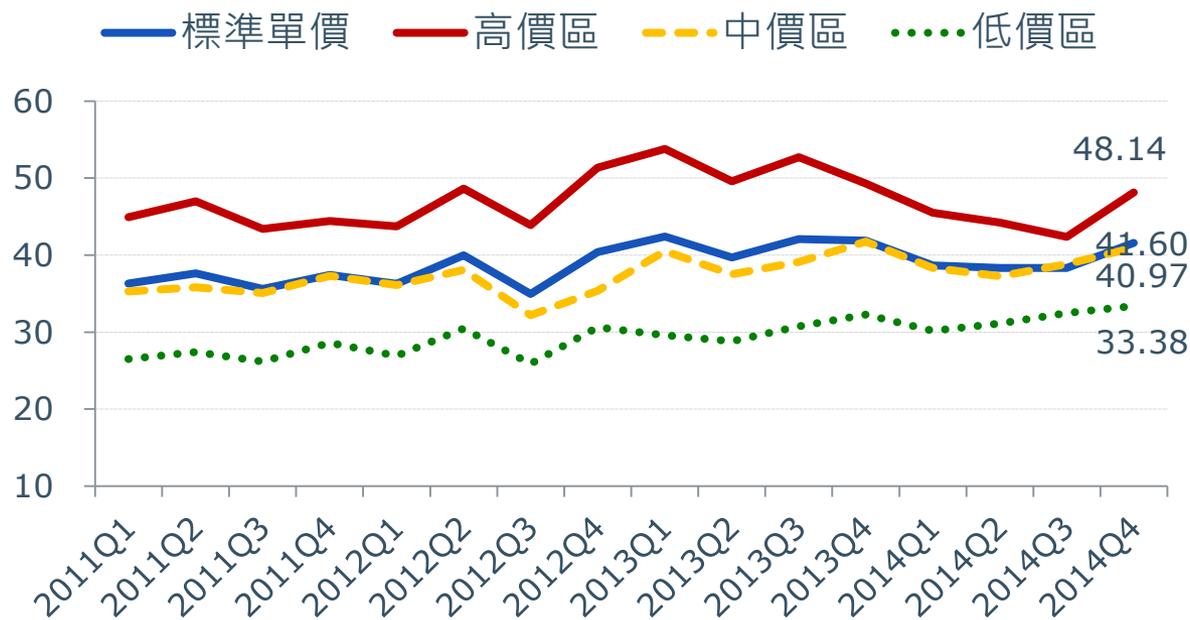


單位:萬元/坪	時間	未滿30萬	30~45萬	45~60萬	60萬以上	總計個案數
新北市	103Q4	4	15	11	12	42
	103Q3	12	20	24	21	77

# 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

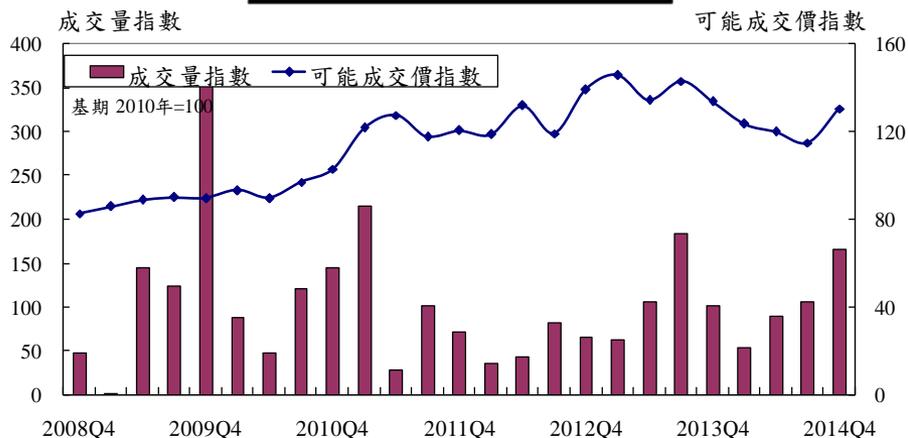
中價區 新莊、中和、三重、汐止、蘆洲、淡水、土城

低價區 其他地區

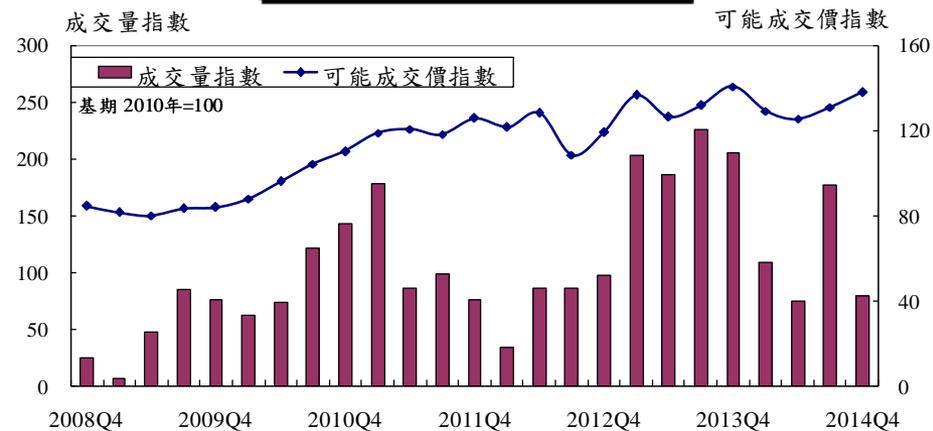
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	48.14 萬元/坪	13.59%	-2.32%
中價區	40.97 萬元/坪	5.49%	-1.89%
低價區	33.38 萬元/坪	2.76%	3.47%

# 新北市區位成交量

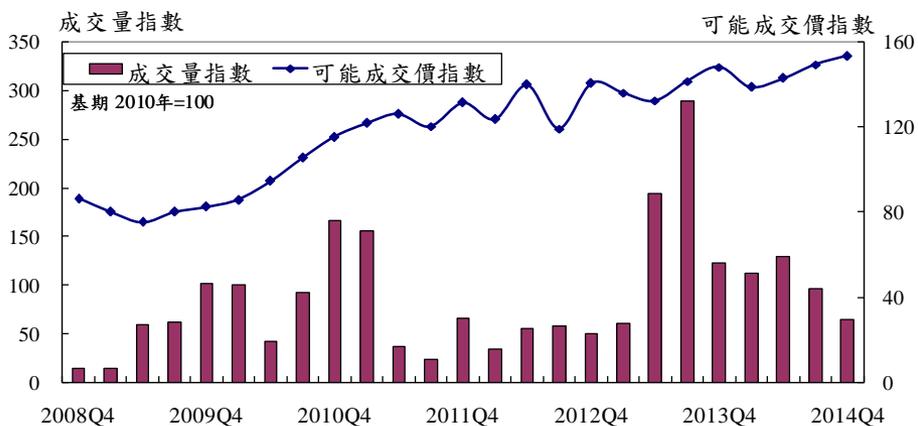
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

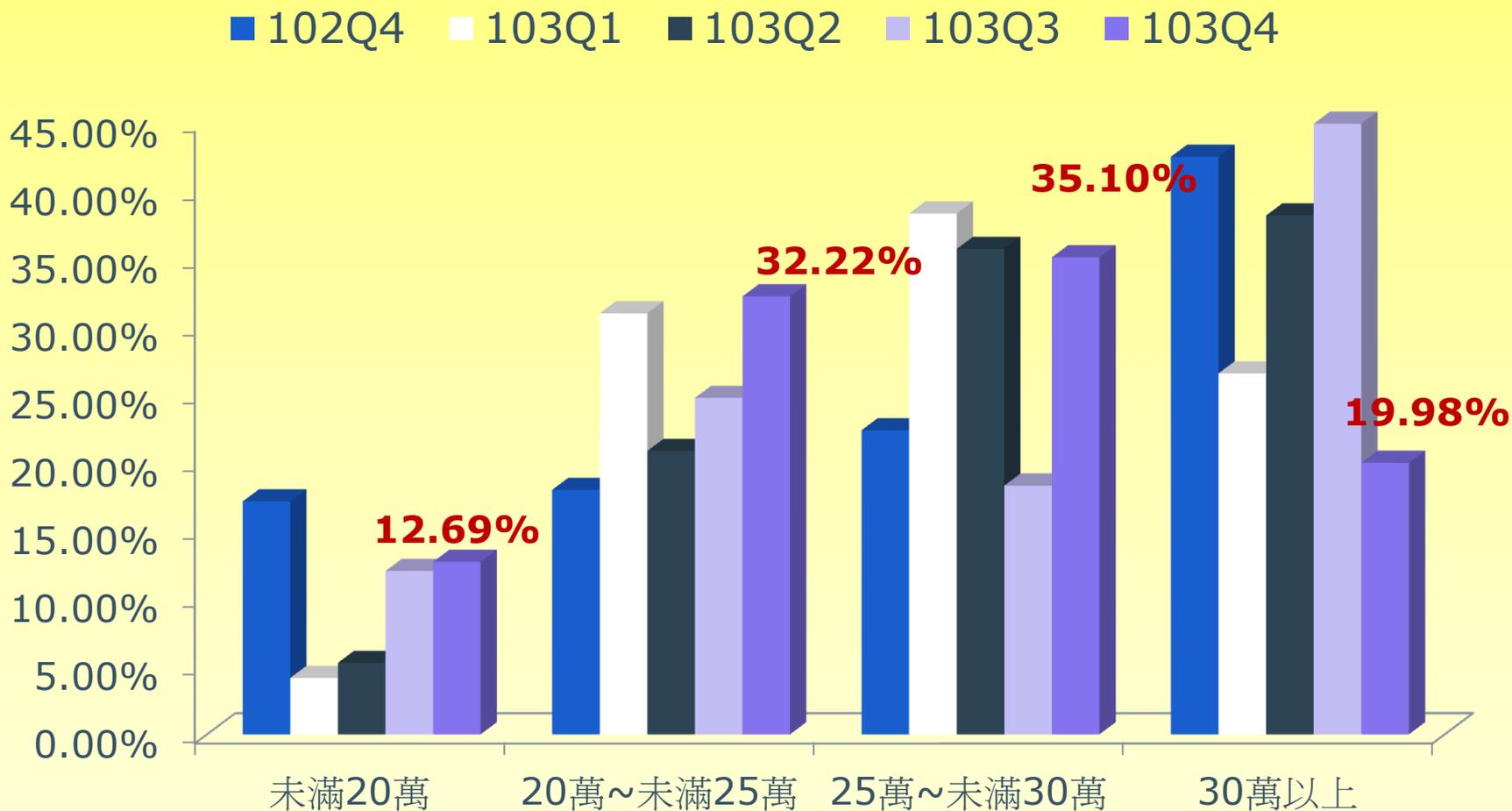


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)

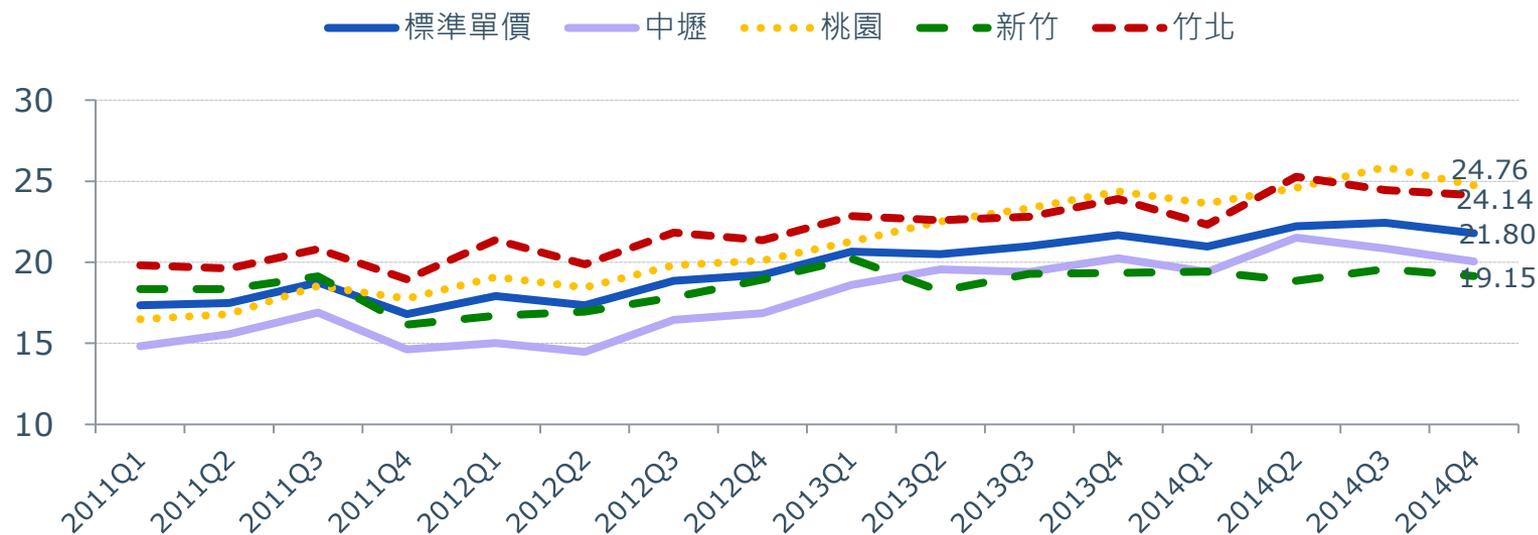


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	165.24	57.10%	64.40%
中價區	79.43	-55.17%	-61.40%
低價區	64.25	-32.93%	-47.48%

# 桃竹地區推案價格與戶數比例



# 桃竹地區區位價格



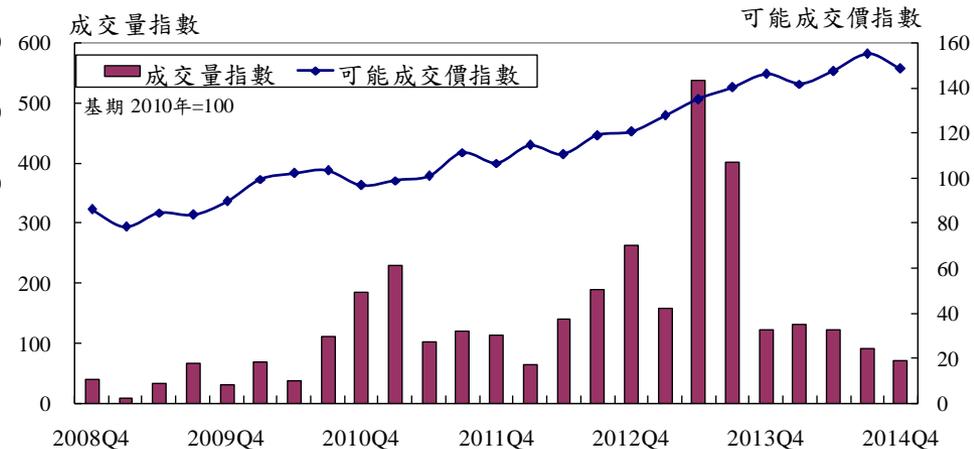
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
中壢	20.06 萬元/坪	-3.79%	-0.91%
桃園	24.76 萬元/坪	-4.30%	1.56%
新竹	19.15 萬元/坪	-2.23%	-0.97%
竹北	24.14 萬元/坪	-1.29%	1.01%

# 中壢、桃園成交量

中壢市價量指數趨勢圖(季)



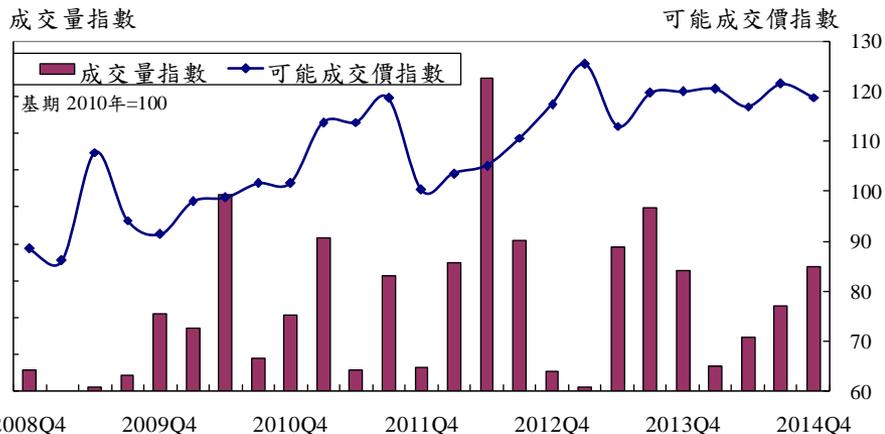
桃園市價量指數趨勢圖(季)



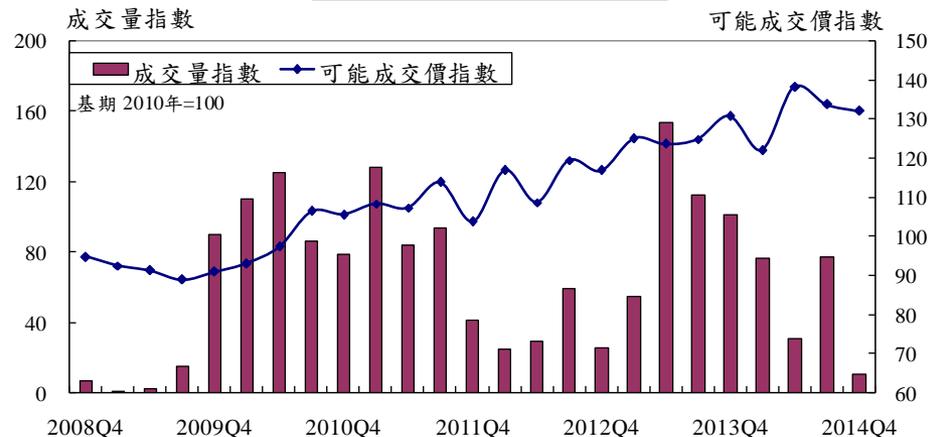
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
中壢	226.30	0.19%	-61.00%
桃園	71.49	-20.98%	-41.20%

# 新竹、竹北成交量

新竹市價量指數趨勢圖(季)

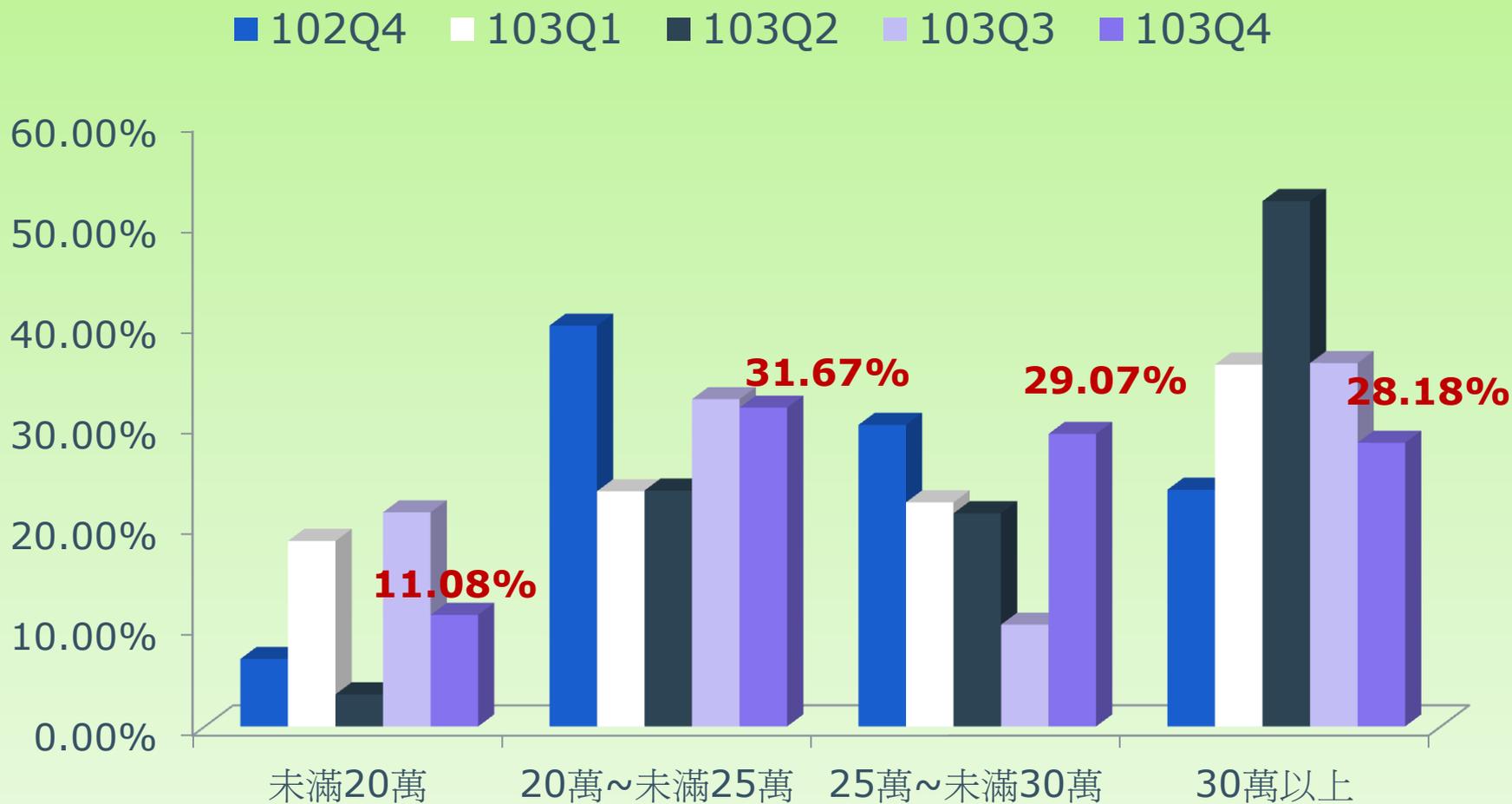


竹北市價量指數趨勢圖(季)

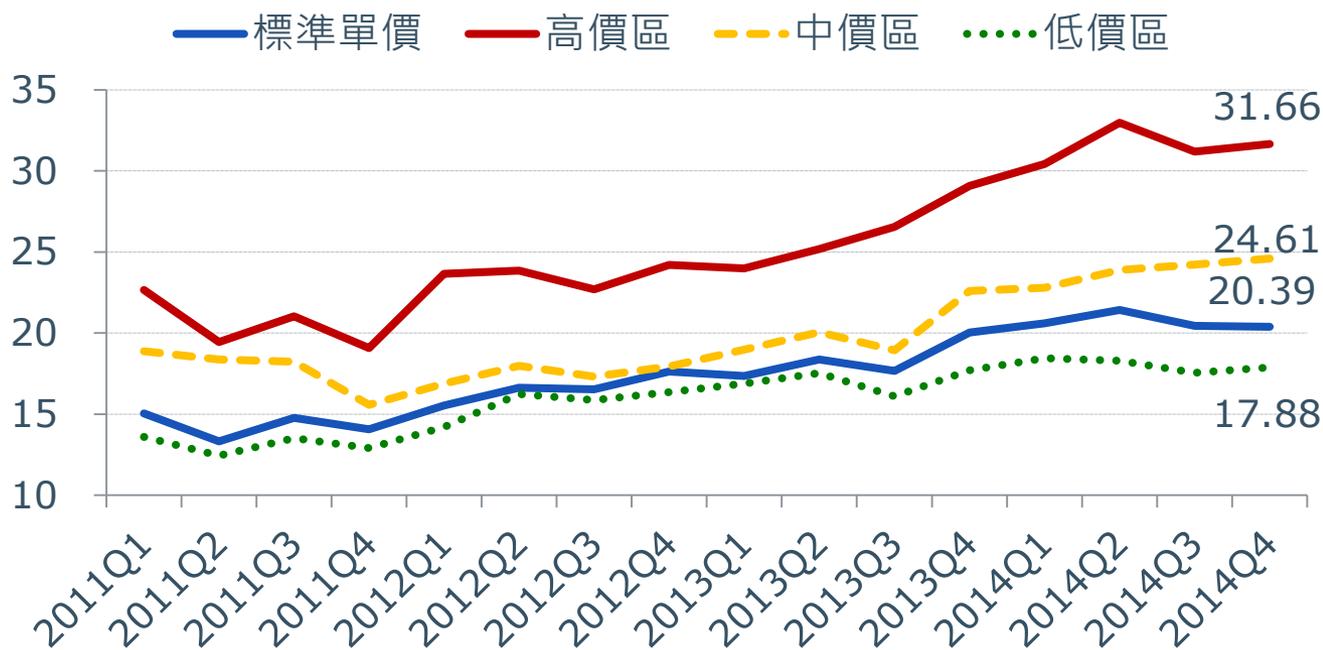


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
新竹	134.25	45.26%	2.27%
竹北	10.53	-86.38%	-89.60%

# 台中市推案價格與戶數比例



# 台中市區位價格

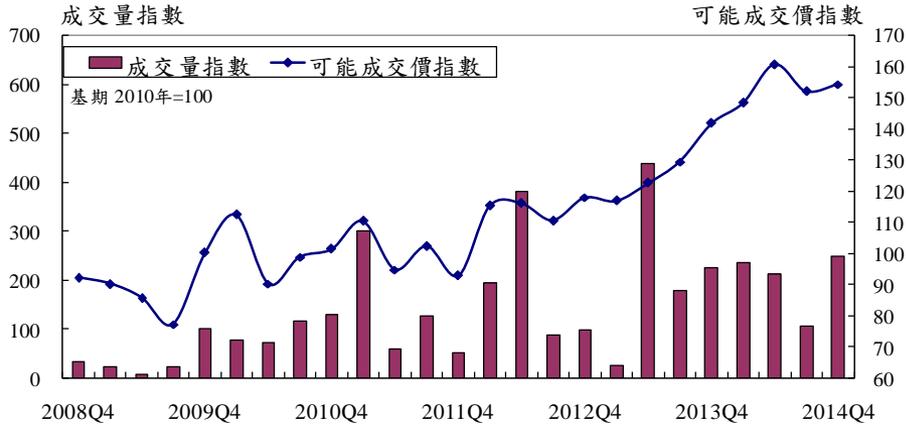


高價區	西屯、南屯
中價區	西區、北區 北屯、南區 中區、
低價區	其他地區

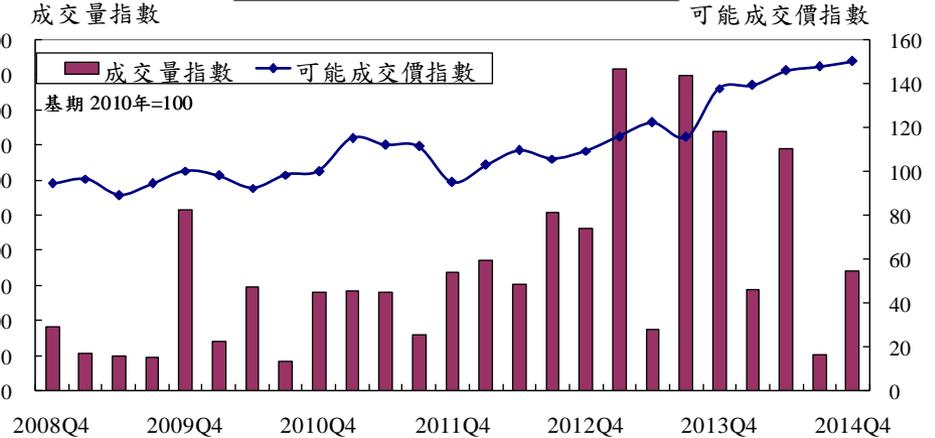
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	31.66 萬元/坪	1.46%	8.84%
中價區	24.61 萬元/坪	1.56%	8.91%
低價區	17.88 萬元/坪	1.92%	0.96%

# 台中市區位成交量

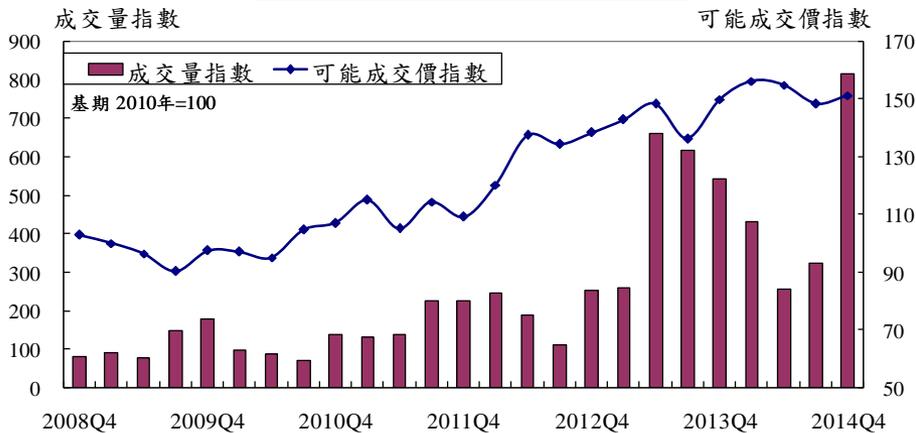
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)

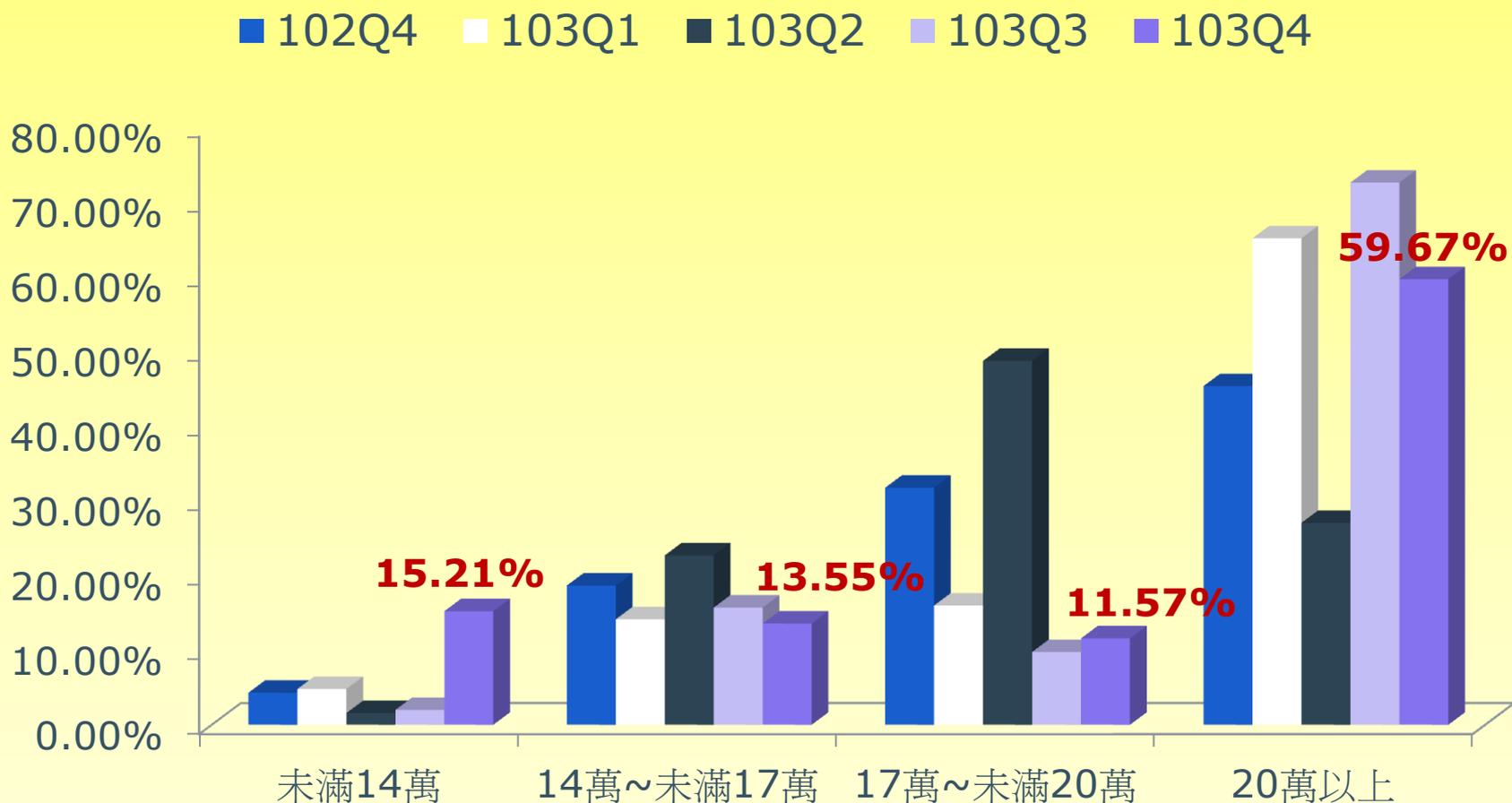


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)

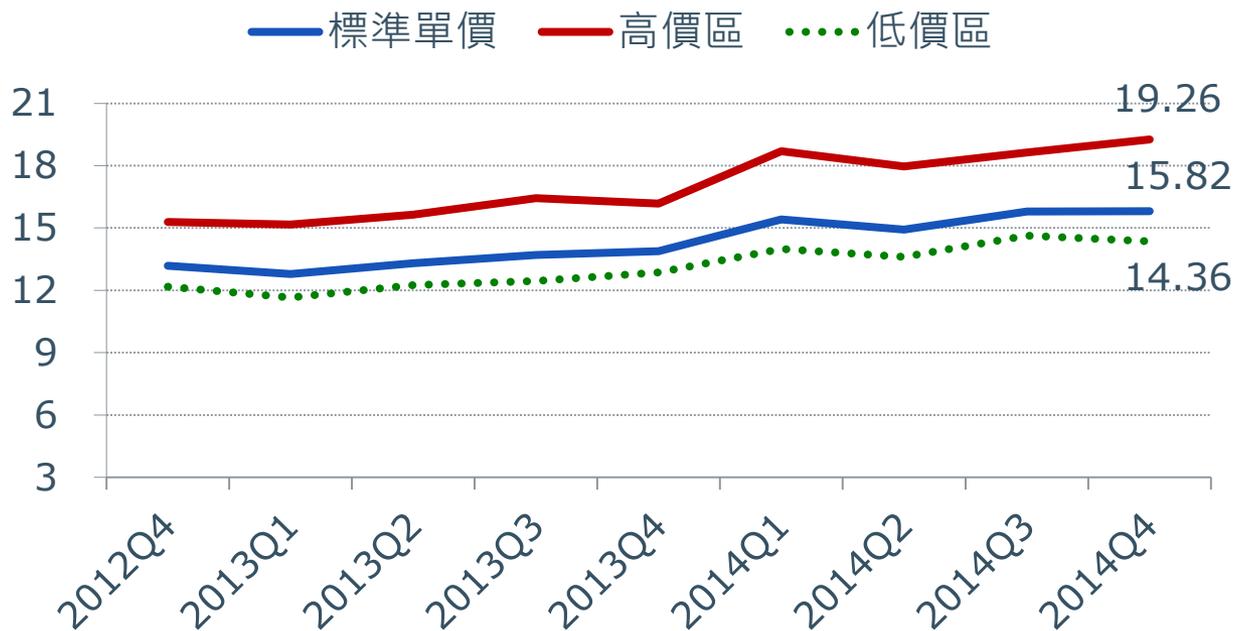


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	248.89	129.86%	9.72%
中價區	171.20	236.41%	-53.69%
低價區	815.31	150.41%	49.75%

# 台南市推案價格與戶數比例



# 台南市區位價格

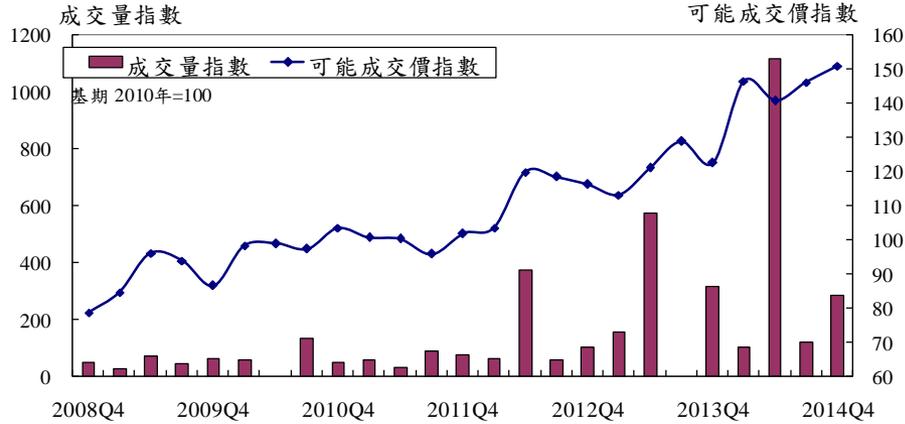


高價區	中西區、東區、北區、南區、安平
低價區	其他地區

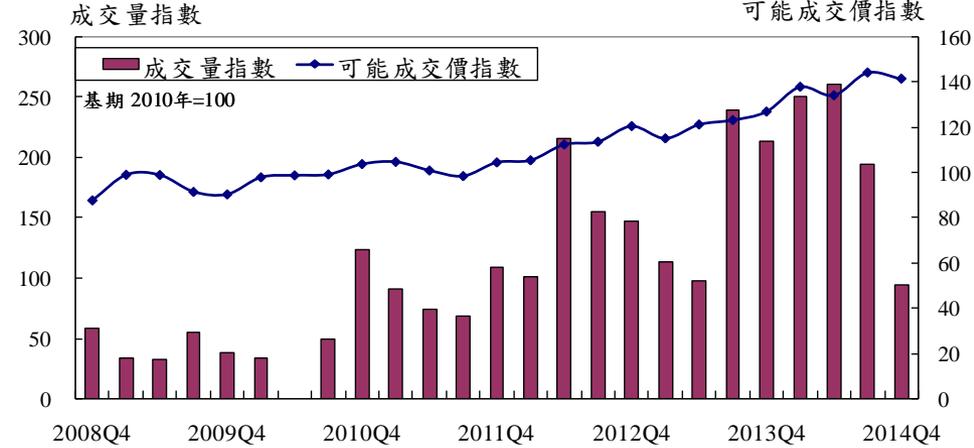
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	19.26 萬元/坪	3.32%	19.04%
低價區	14.36 萬元/坪	-1.88%	11.69%

# 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)

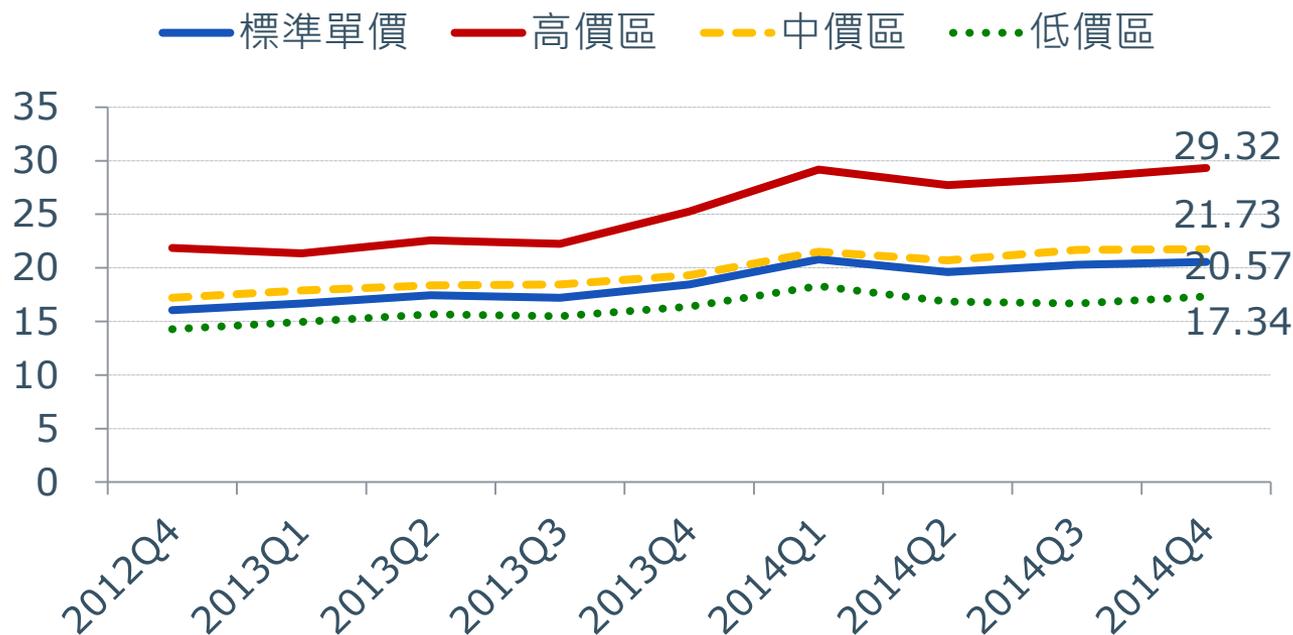


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	283.85	129.83%	-10.62%
低價區	94.88	-51.26%	-55.45%

# 高雄市推案價格歷史分布



# 高雄市區位價格

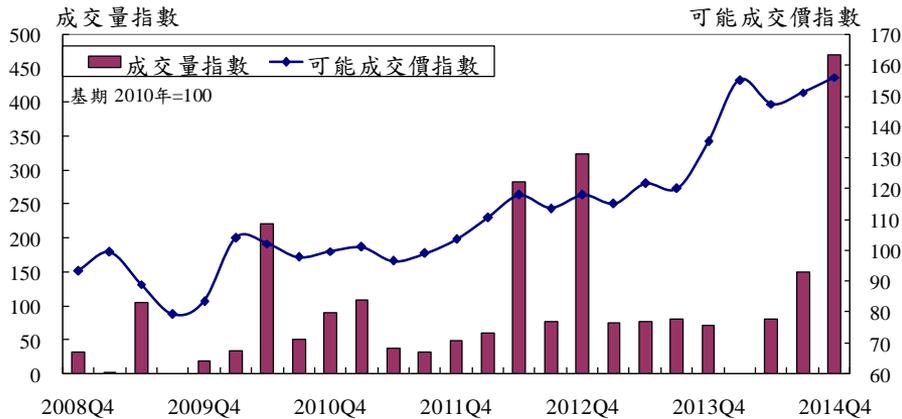


高價區	前金、新興、 苓雅、鼓山
中價區	烏松、鳳山、 前鎮、鹽埕、 左營、三民
低價區	其他地區

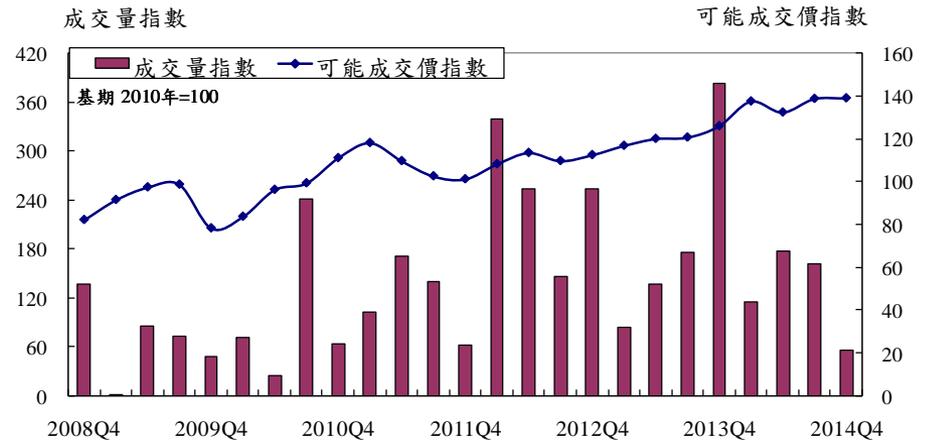
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	29.32 萬元/坪	3.21%	16.01%
中價區	21.73 萬元/坪	0.20%	12.47%
低價區	17.34 萬元/坪	3.92%	5.83%

# 高雄市區位成交量

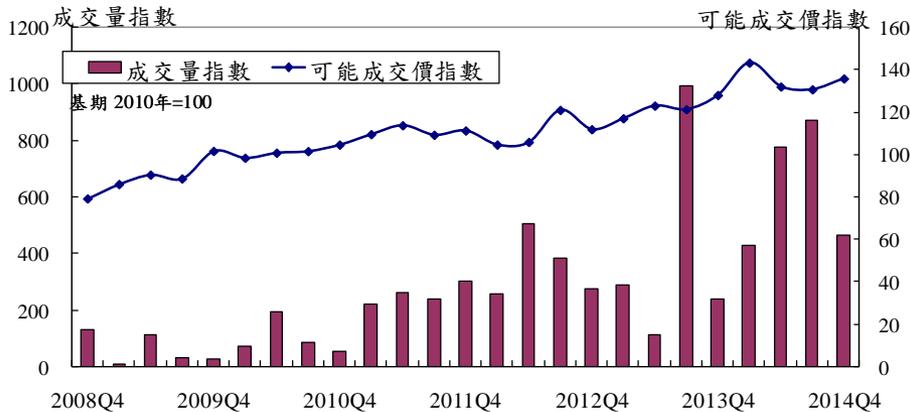
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



高雄市中價區價量指數趨勢圖(季)

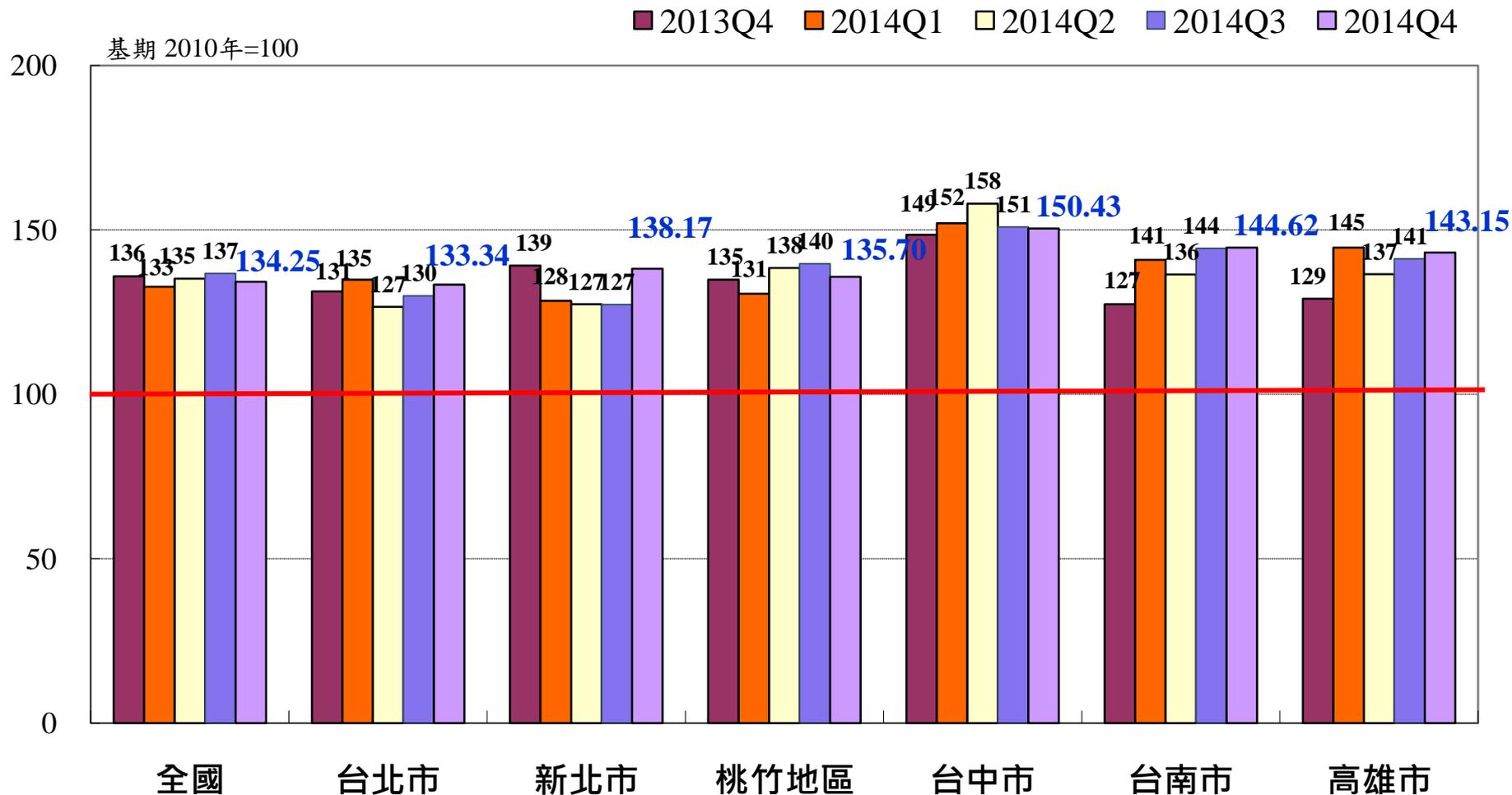


高雄市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	470.16	212.75%	550.61%
中價區	56.49	-65.08%	-85.26%
低價區	465.27	-46.62%	94.84%

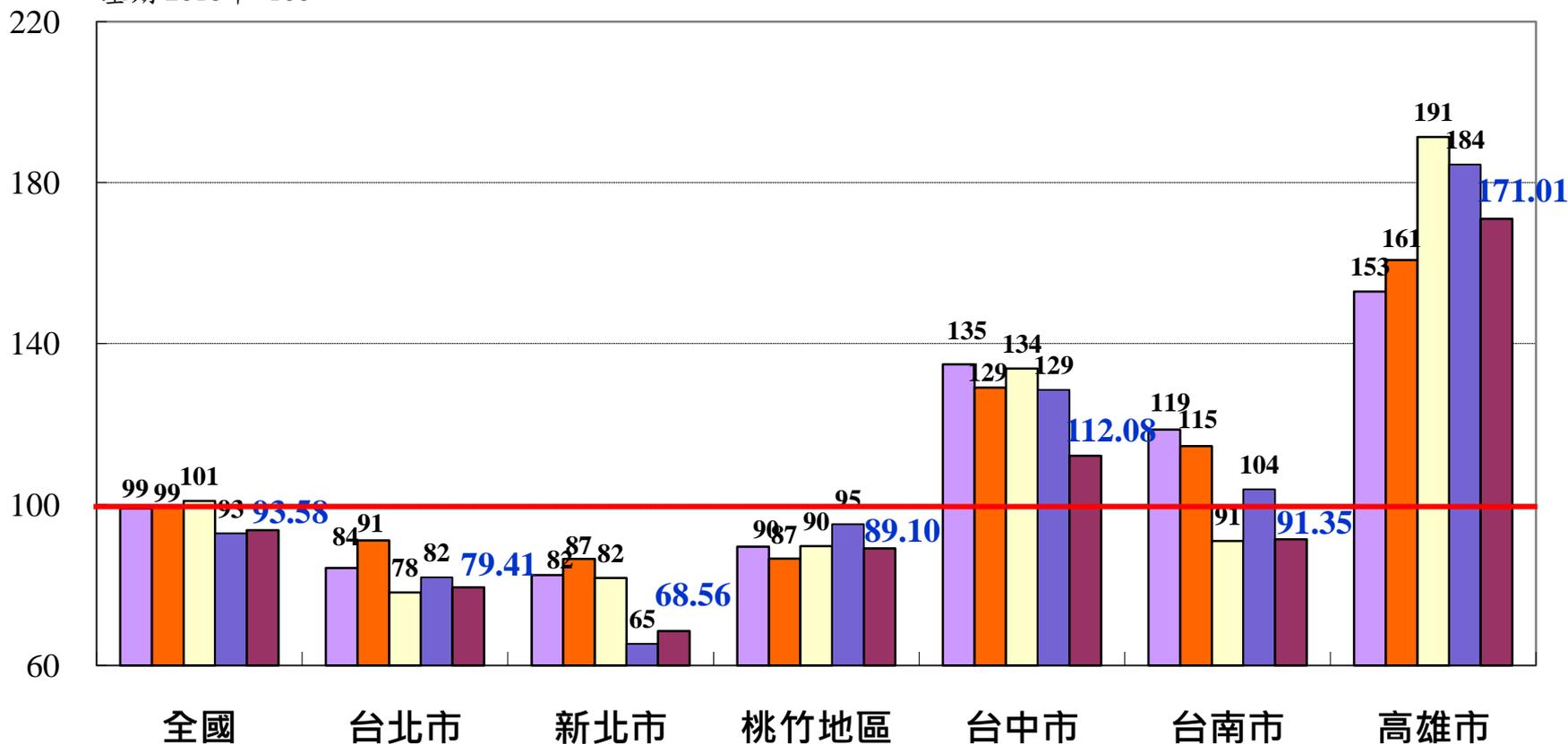
# 可能成交價指數圖



# 議價空間率指數圖

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

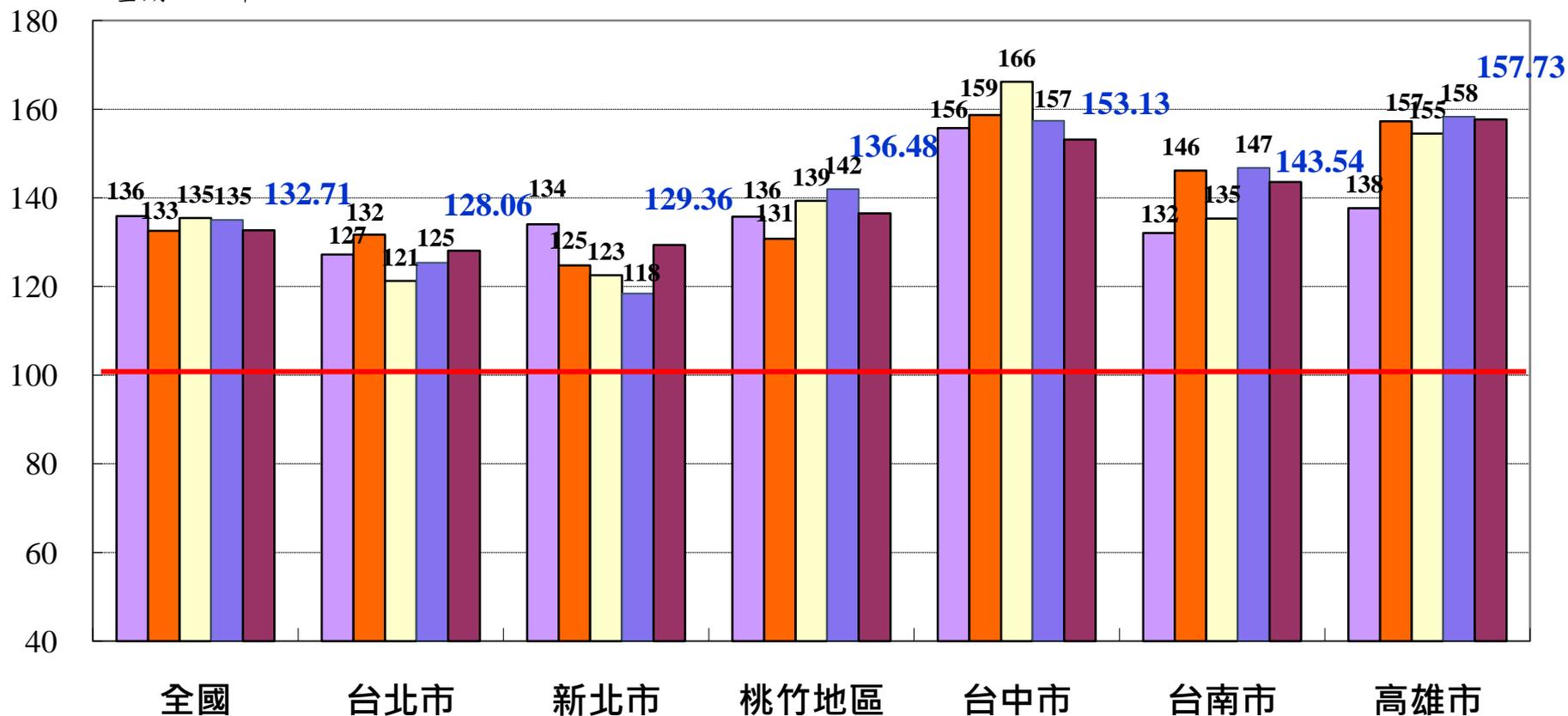
基期 2010年=100



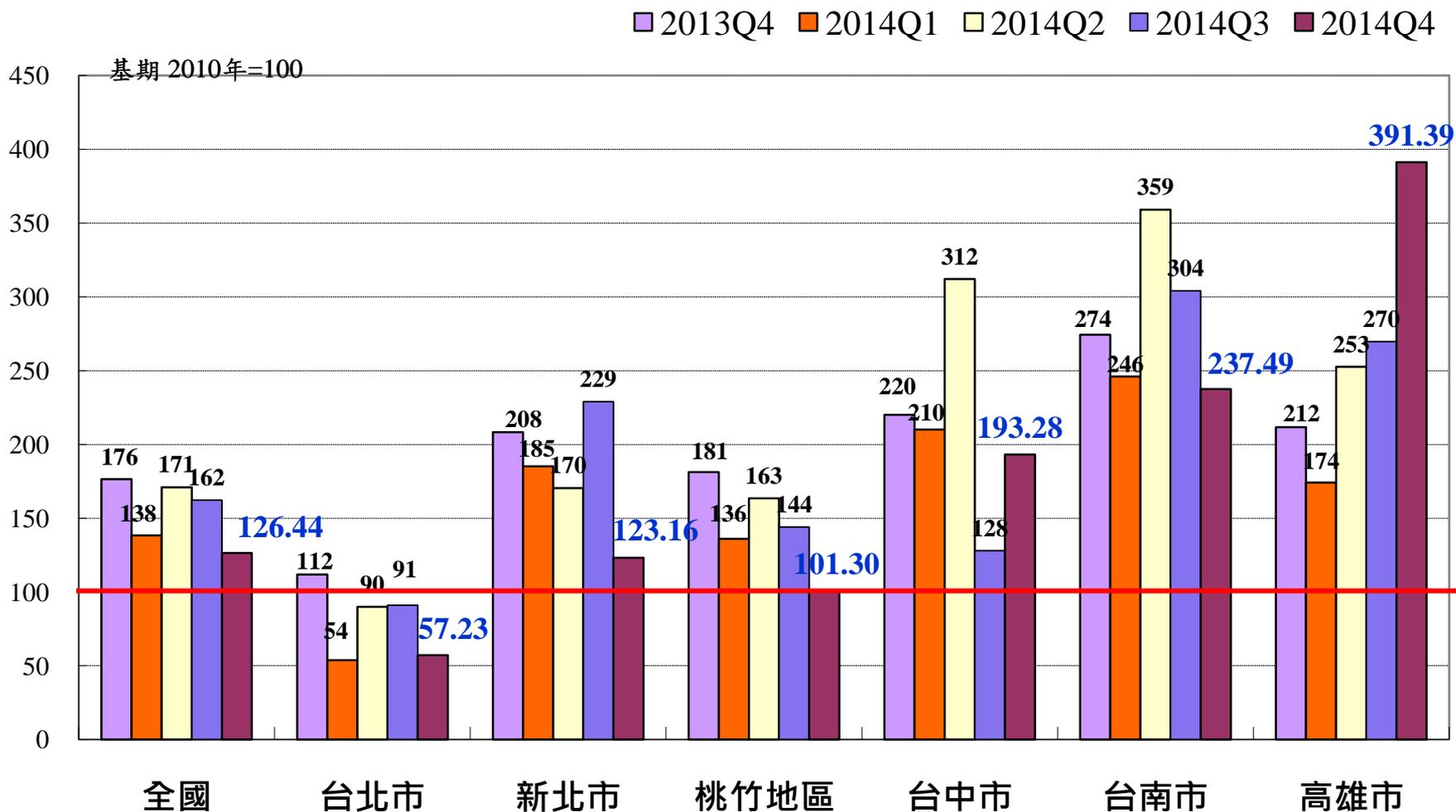
# 開價指數圖

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

基期 2010年=100



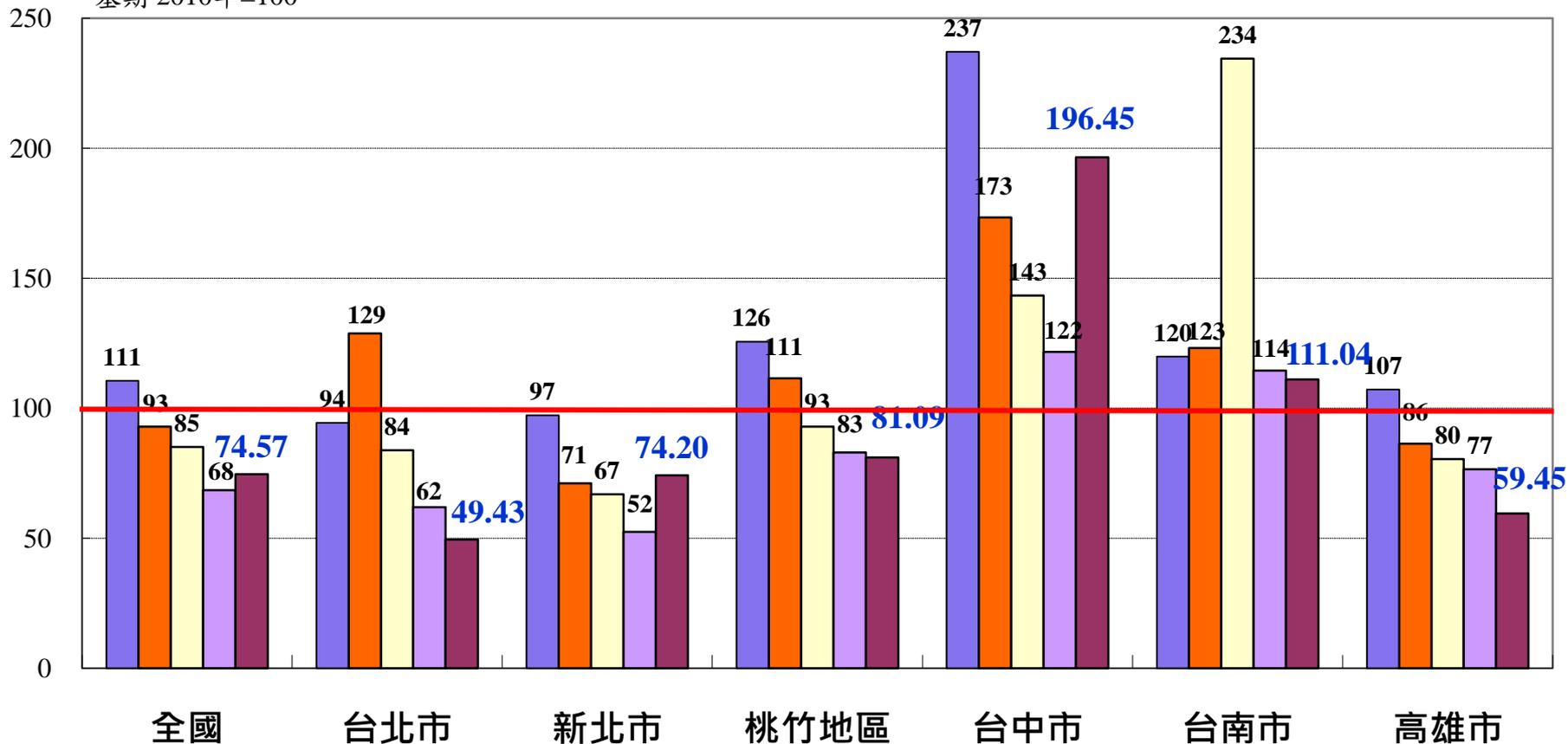
# 推案量指數圖



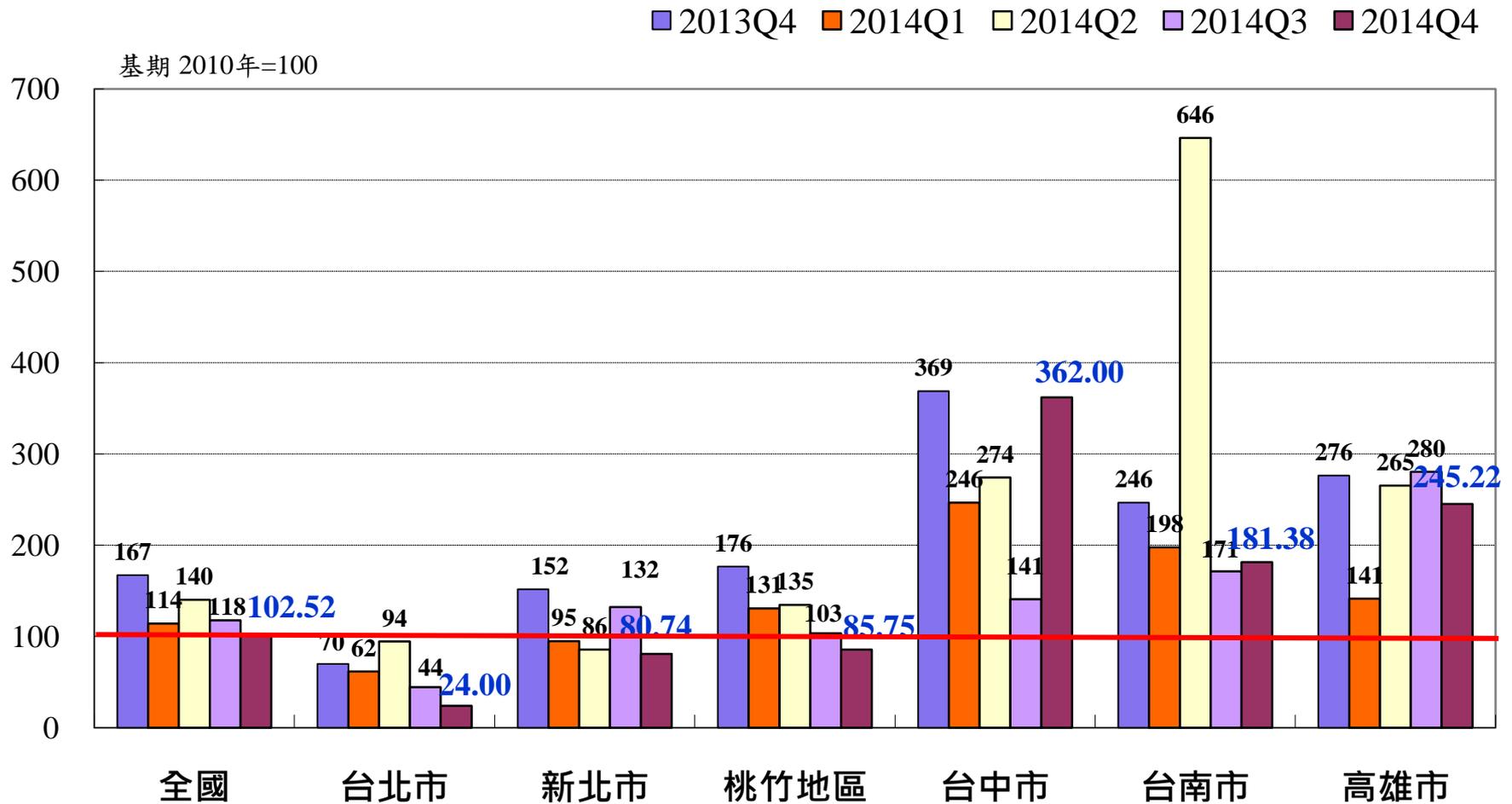
# 30天銷售率指數圖

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

基期 2010年=100



# 30天成交量指數圖



# 綜合評估—全國

全國	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	134.25	29.36 萬元/坪	-1.84%(--)	-1.36%(Δ)
議價空間率	93.58	14.35%	0.80%(Δ)	-5.53%(--)
開價	132.71	34.27 萬元/坪	-1.71%(-)	-2.33%(-)
推案量	126.44	2,878 億元	-22.04%(--)	-28.31%(-)
30天銷售率	74.57	13.16%	8.91%(+)	-32.55%(--)
30天成交量	102.52	--	-12.80%(Δ)	-38.67%(--)

國泰全國房地產指數，呈現高檔盤整趨勢偏弱格局，多數地區成交量均呈現萎縮，一年多來雙北市以外地區的價格動能亦呈現消退。本季相較上一季為價跌量穩，較去年同季為價穩量縮。整體而言，因少數個案銷售率表現較佳，致本季整體銷售率數值未反應市場一般認為交易極度冷清狀況。

# 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	133.34	82.53 萬元/坪	2.62%(+)	1.58%(Δ)
議價空間率	79.41	13.25%	-3.00%(Δ)	-5.73%(--)
開價	128.06	95.14 萬元/坪	2.13%(Δ)	0.64%(Δ)
推案量	57.23	407 億元	-37.08%(---)	-48.82%(--)
30天銷售率	49.43	13.92%	-20.10%(-)	-47.63%(--)
30天成交量	24.00	--	-46.00%(--)	-65.64%(--)

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**價穩量縮**。本季台北市價格上升主要為高價區上漲所致，**銷售率仍持續下滑，致使成交量指數為近兩年來最低，市場動能明顯不足**。整體而言，本季台北市持續以高單價低總價為主的推案模式，雖然對維持價格有所幫助，但**交易量與銷售率持續萎縮**，顯示房價過高的價格壓力仍是台北市房市發展的最大困境。

# 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	138.17	41.60 萬元/坪	8.52%(+++)	-0.69%(△)
議價空間率	68.56	12.21%	4.84%(△)	-16.86%(--)
開價	129.36	47.39 萬元/坪	9.21%(+++)	-3.49%(-)
推案量	123.16	796 億元	-46.22%(--)	-40.87%(--)
30天銷售率	74.20	16.19%	41.71%(++)	-23.70%(-)
30天成交量	80.74	--	-38.92%(-)	-46.81%(--)

國泰新北市房地產指數，相較上一季為**價漲量縮**，較去年同季為**價穩量縮**。本季在高價區推案比例增加下，創造衰退趨勢下的漲價效果，且因推案規模明顯降低，有利銷售率提升，但整體交易量仍呈現減少。整體而言，**本季新北市價格暫停下跌趨勢對穩定信心有所幫助**，但**市場累積餘屋問題與交易規模未能擴張**，仍是市場後續發展的隱憂。

# 綜合評估—桃竹地區

桃竹地區	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	135.70	21.80 萬元/坪	-2.86%(-)	0.60%(△)
議價空間率	89.10	13.18%	-6.32%(-)	-0.45%(△)
開價	136.48	25.11 萬元/坪	-3.85%(--)	0.53%(△)
推案量	101.30	452 億元	-29.67%(--)	-44.09%(---)
30天銷售率	81.09	13.83%	-2.27%(△)	-35.39%(--)
30天成交量	85.75	--	-17.13%(-)	-51.41%(--)

國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為**價跌量縮**，較去年同季為**價穩量縮**。本季在開價中幅下修、議價空間小幅降低與推案量中幅減少下，銷售率則維持穩定。本季桃竹地區市場整體呈現高檔盤整後的向下調節過程，**價格表現為各地區最弱，交易量與銷售率連續四季萎縮**。整體而言，本季桃竹地區房市表現為各地區最弱，長期累積餘屋與銷售率下滑仍是最大隱憂。

# 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	150.43	20.39 萬元/坪	-0.29%(△)	1.75%(△)
議價空間率	112.08	14.26%	-12.78%(--)	-16.87%(---)
開價	153.13	23.78 萬元/坪	-2.72%(-)	-1.68%(△)
推案量	193.28	510 億元	50.99%(++)	-12.43%(△)
30天銷售率	196.45	13.51%	61.53%(+++)	-17.14%(-)
30天成交量	362.00	--	157.27%(+++)	-1.85%(△)

國泰台中市房地產指數，相較上一季為**價穩量增**，較去年同季均為價量俱穩。本季台中市市況以銷售率與成交量明顯改善最為顯著，主要為少數個案表現較佳所致，但仍顯示台中市仍存在一定水準的買盤，對穩定房市仍具有相當效果。整體而言，本季台中市房市從上季出現鬆動現象獲得穩定，後續交易量能否持續維持為觀察重點。

# 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	144.62	15.82 萬元/坪	0.13%(△)	14.53%(+++)
議價空間率	91.35	14.63%	-11.96%(---)	-22.98%(-)
開價	143.54	18.53 萬元/坪	-2.19%(-)	8.68%(++)
推案量	237.49	157 億元	-21.89%(--)	-13.45%(-)
30天銷售率	111.04	10.56%	-3.00%(△)	-7.31%(△)
30天成交量	181.38	--	5.84%(△)	-26.41%(-)

國泰台南市房地產指數，相較上季為**價量俱穩**，較去年同季為**價漲量縮**。本季新推個案市場，價格持續走高趨勢已趨緩，**推案規模較大個案多數銷售不佳**，但低單價個案銷售狀況較理想，顯示市場對近年來房價過高現像已有所反應。整體而言，**台南市房市已從繁榮階段緩步修正**，累積的餘屋與偏低的銷售率，是影響後市發展的重要變數。

# 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	143.15	20.57 萬元/坪	1.38%(△)	11.92%(++)
議價空間率	171.01	18.12%	-7.29%(-)	11.84%(+++)
開價	157.73	25.12 萬元/坪	-0.38%(△)	14.54%(+++)
推案量	391.39	556 億元	45.10%(+)	84.86%(++)
30天銷售率	59.45	9.54%	-22.31%(-)	-44.54%(--)
30天成交量	245.22	--	-12.58%(△)	-11.19%(△)

國泰高雄市房地產指數，相較上季為價量俱穩，相較去年同季為價漲量穩。本季市況仍屬於高檔盤整結構，價格上升能量已趨緩，高單價個案銷售狀況普遍不佳。但因推案規模持續擴大，使交易量仍處於長期較高位置。整體而言，本季高雄市市況相對上季波動幅度為各地區最穩定，各地區中偏低的銷售率，以及持續擴張的推案量，對後市發展的潛在隱憂可能逐漸擴大。

# 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	0	-4
台北市	1	0	0	-3	-1	-2	-5
新北市	3	0	3	-2	2	-1	5
桃竹地區	-1	1	-2	-2	0	-1	-5
台中市	0	2	-1	2	3	3	9
台南市	0	3	-1	-2	0	0	0
高雄市	0	1	0	1	-1	0	1

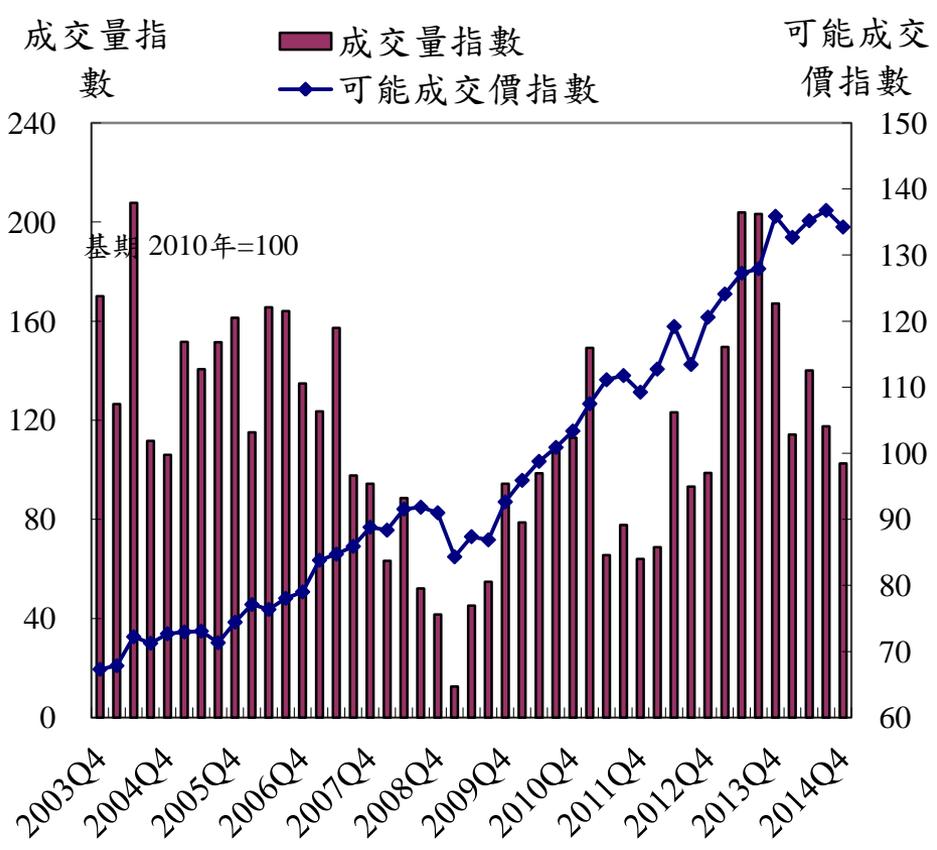
本季相對上一季之全國綜合表現分數為-4分，較上季呈現下降。  
各地區以台中市9分最高。

# 各地區市場表現相較去年同季綜合分數

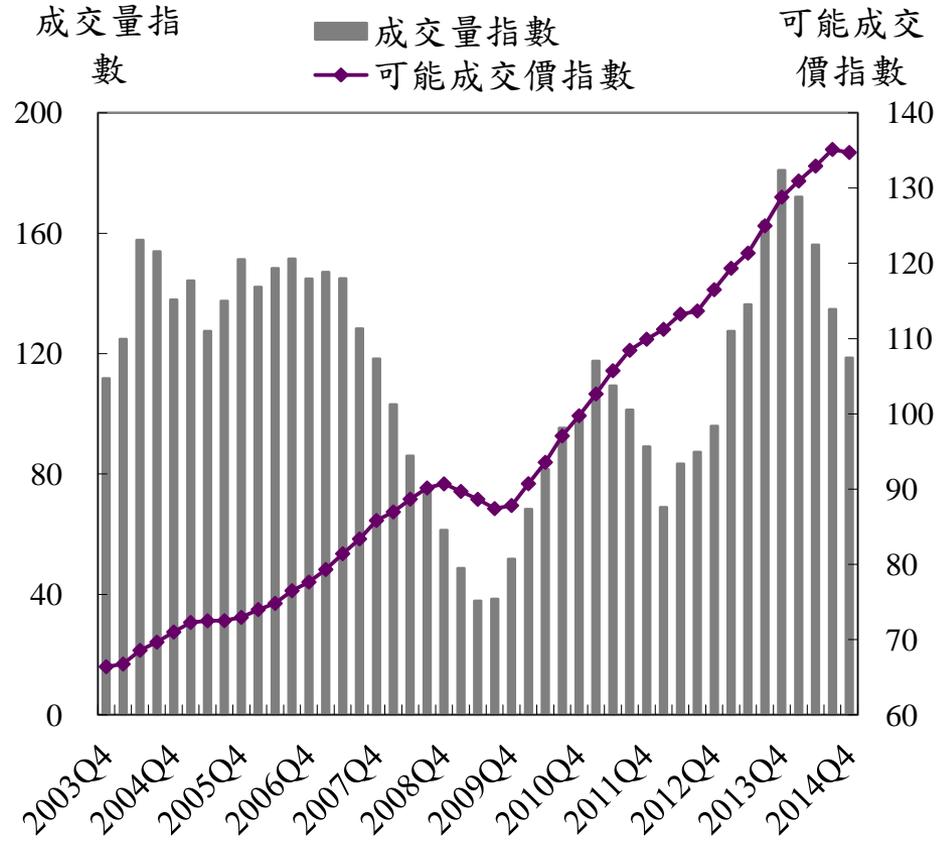
	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	0	2	-1	-1	-2	-2	-4
台北市	0	2	0	-2	-2	-2	-4
新北市	0	2	-1	-2	-1	-2	-4
桃竹地區	0	0	0	-3	-2	-2	-7
台中市	0	3	0	0	-1	0	2
台南市	3	1	2	-1	0	-1	4
高雄市	2	-3	3	2	-2	0	2

本季相對去年同季全國綜合表現分數-4分，台南市、台中市與高雄市分數相對較高，桃竹地區分數最低。

# 全國價量指數趨勢圖(季與四季)

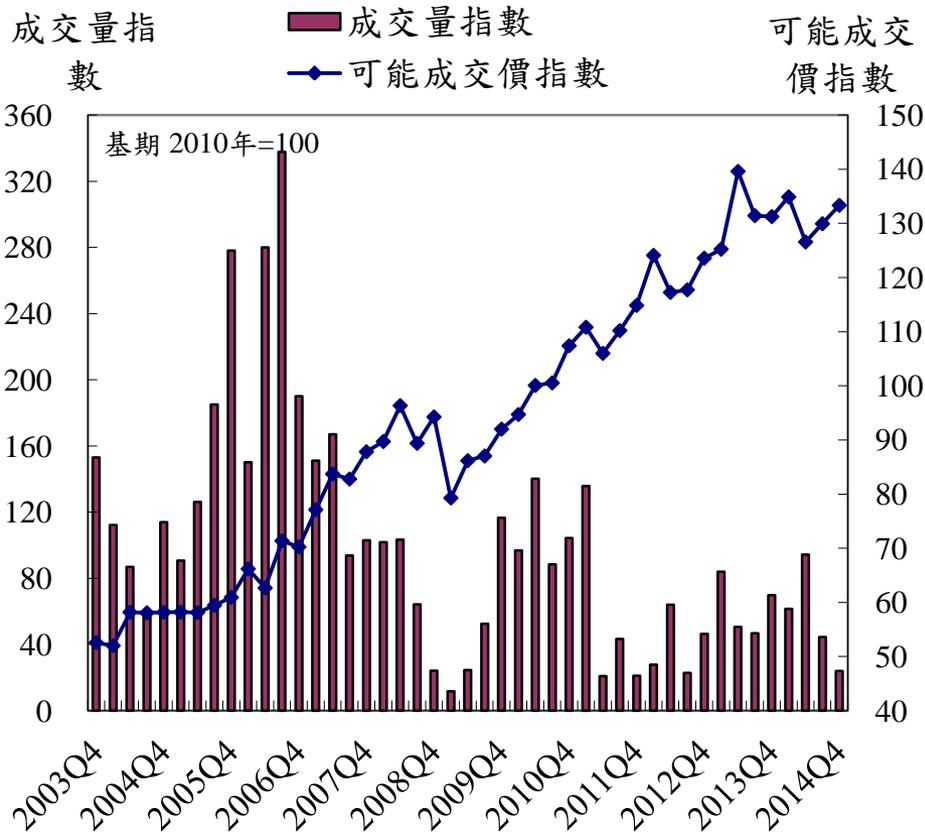


全國價量指數趨勢圖(季)

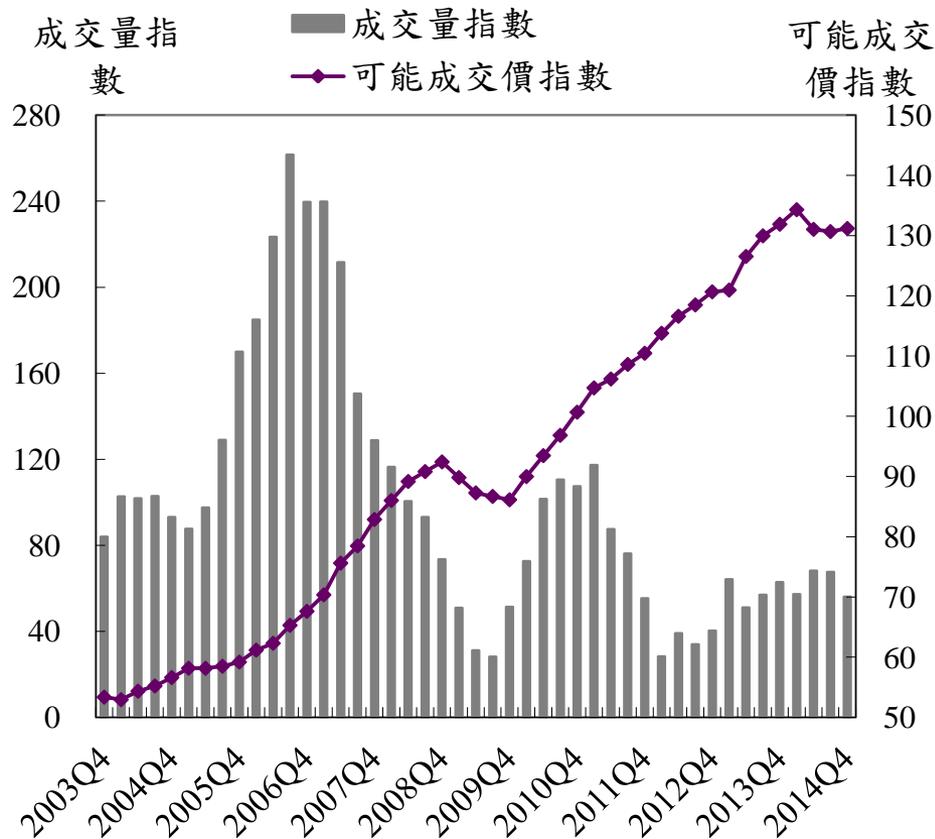


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

# 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)

成交量指數

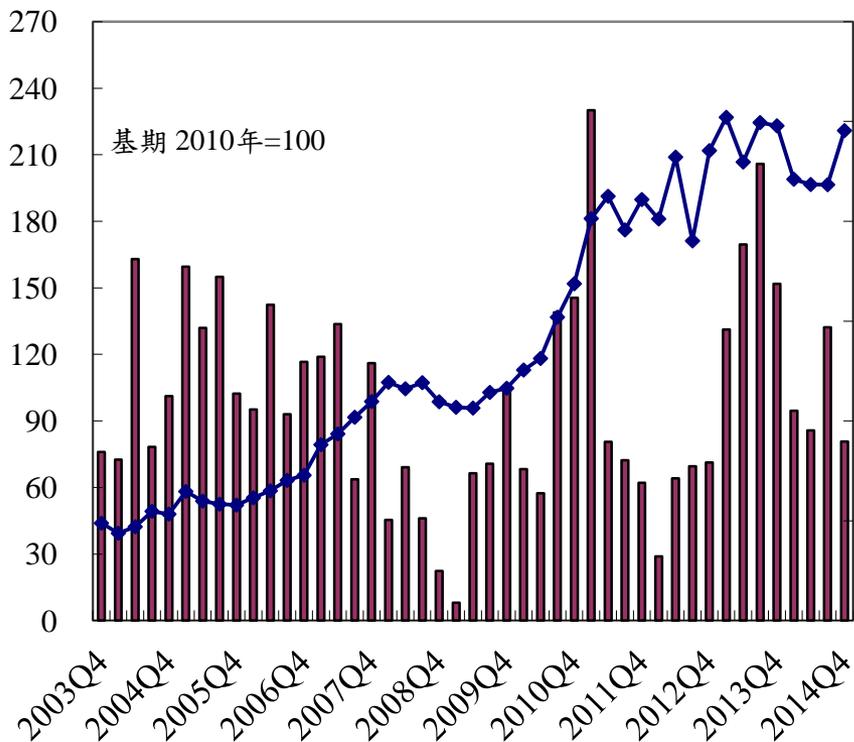
■ 成交量指數  
◆ 可能成交價指數

可能成交價指數

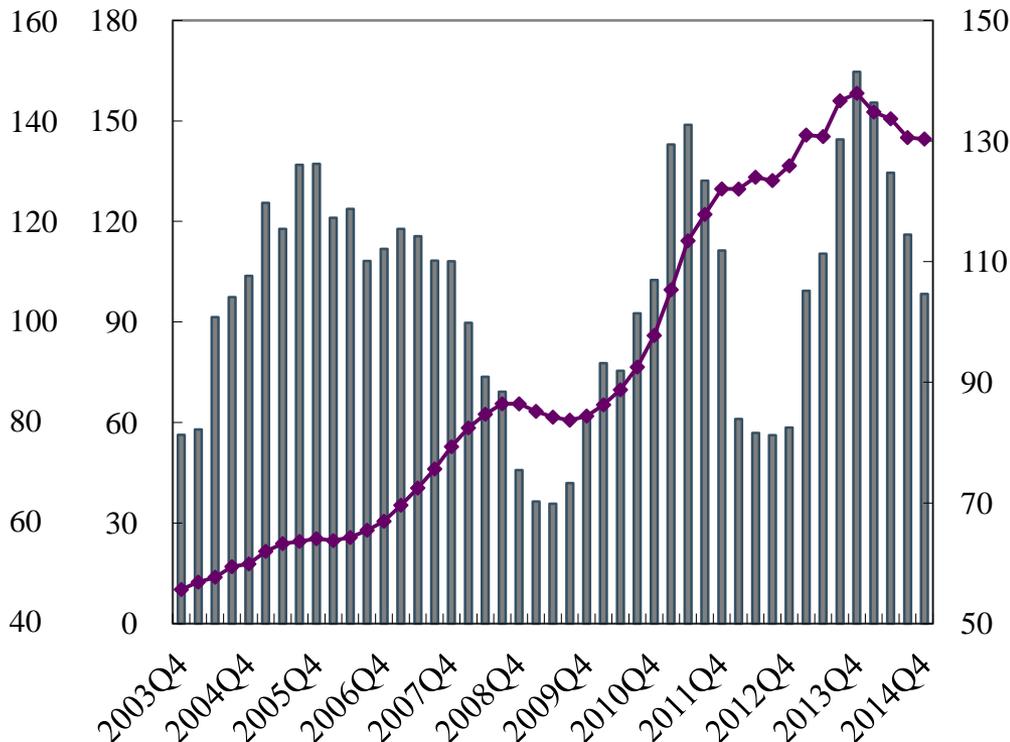
成交量指數

■ 成交量指數  
◆ 可能成交價指數

可能成交價指數



新北市價量指數趨勢圖(季)



新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

# 桃竹價量指數趨勢圖(季與四季)

成交量指數

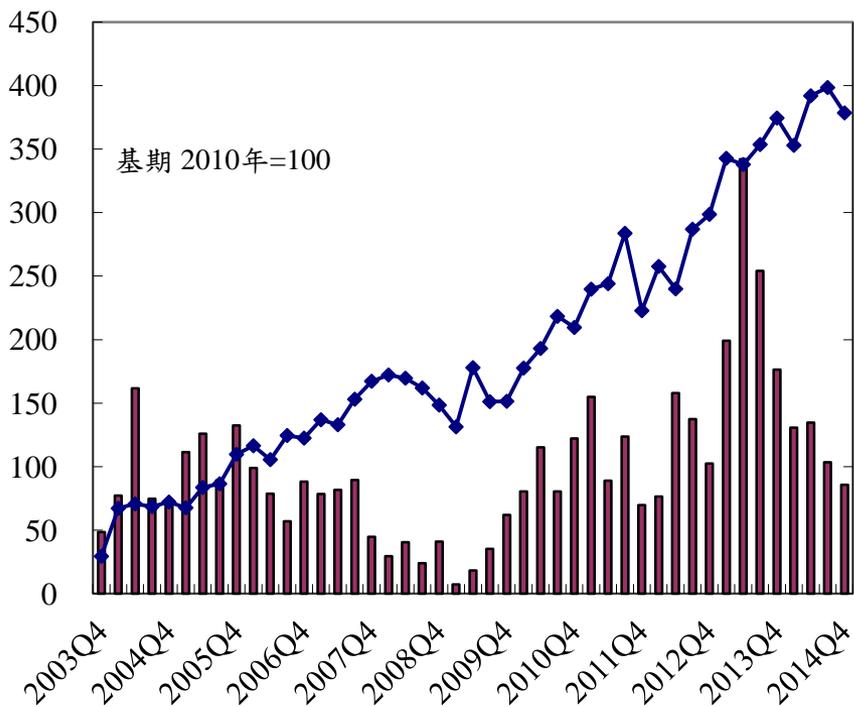
■ 成交量指數  
◆ 可能成交價指數

可能成交價指數

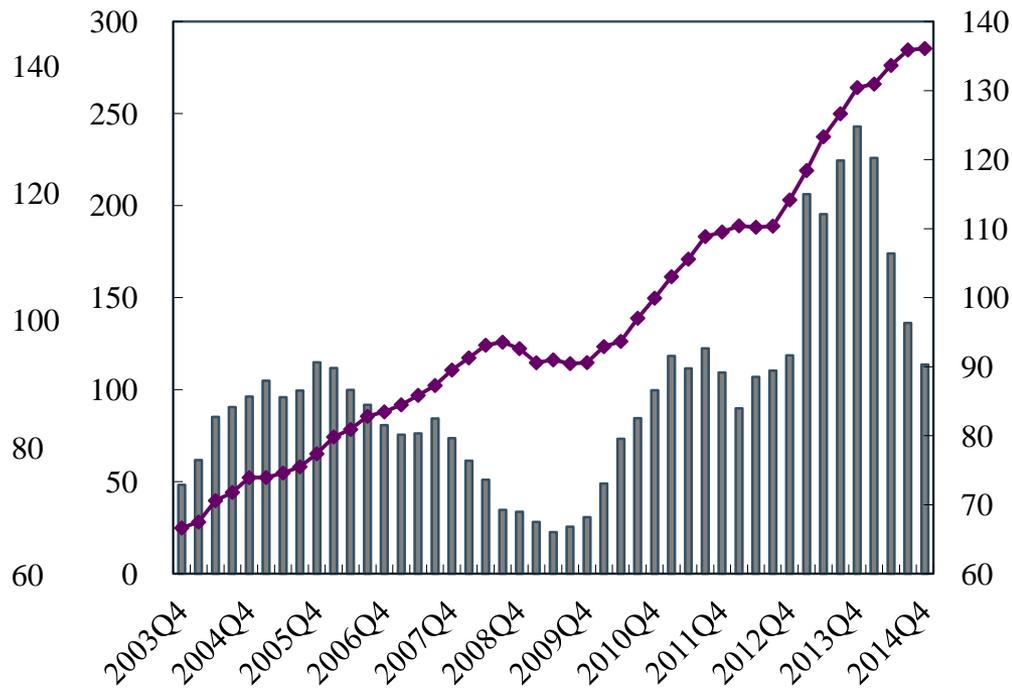
成交量指數

■ 成交量指數  
◆ 可能成交價指數

可能成交價指數

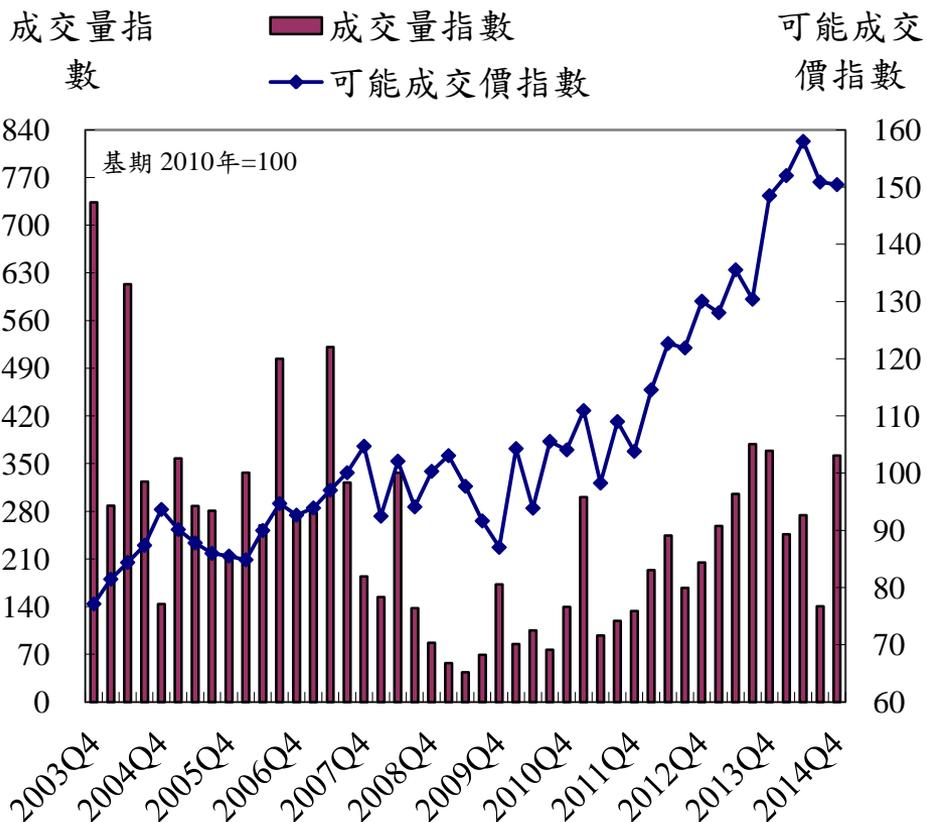


桃竹地區價量指數趨勢圖(季)

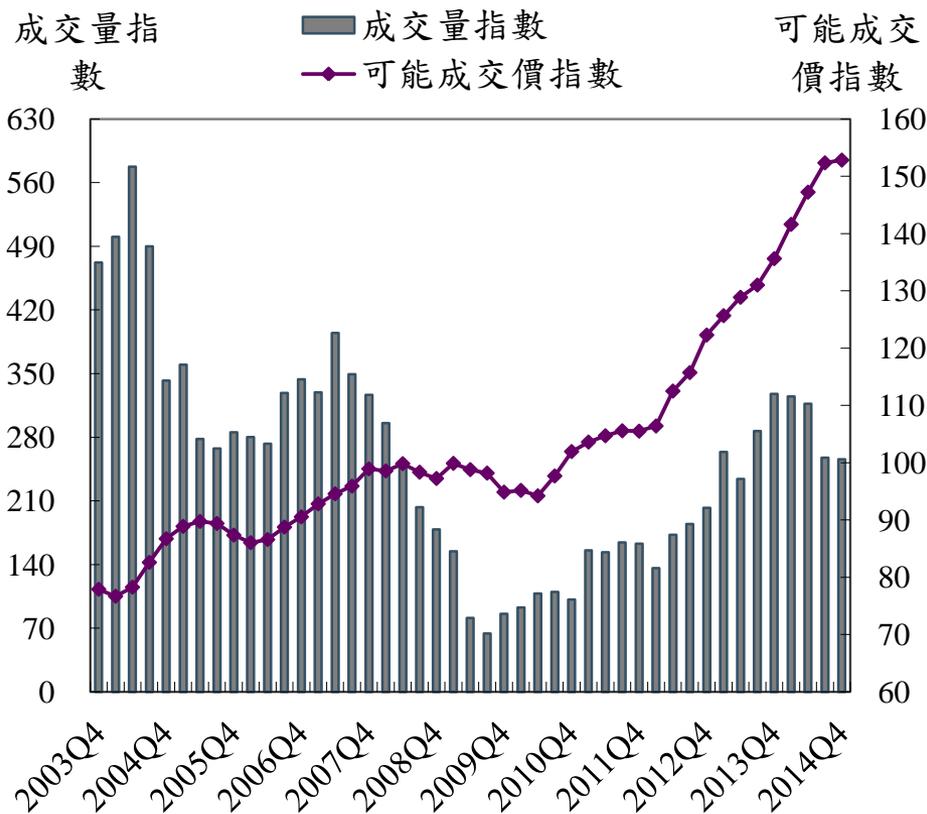


桃竹地區量指數趨勢圖(四季平均)

# 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)

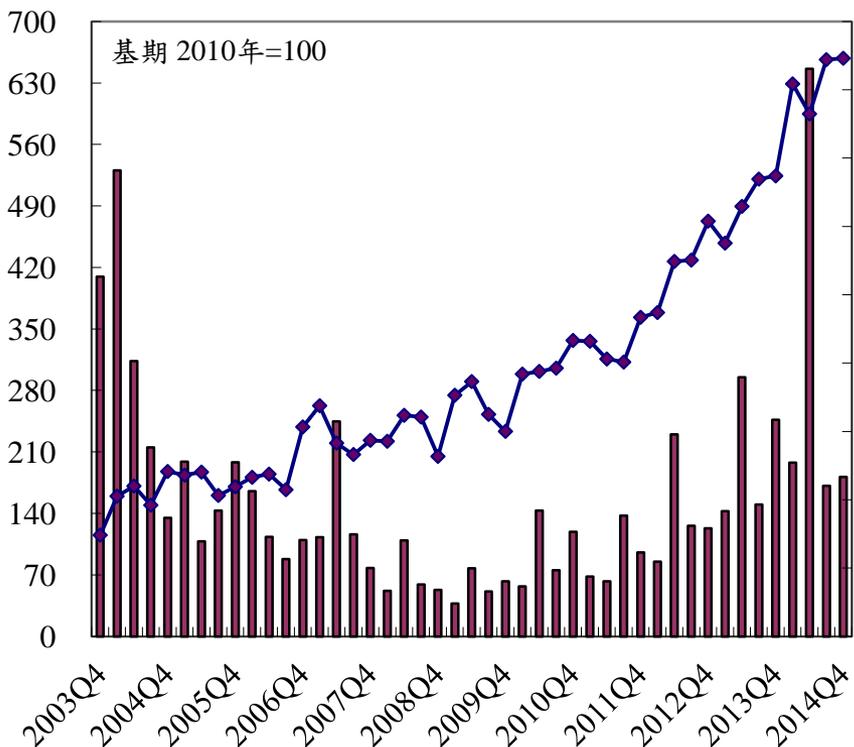
成交量指數

■ 成交量指數  
◆ 可能成交價指數

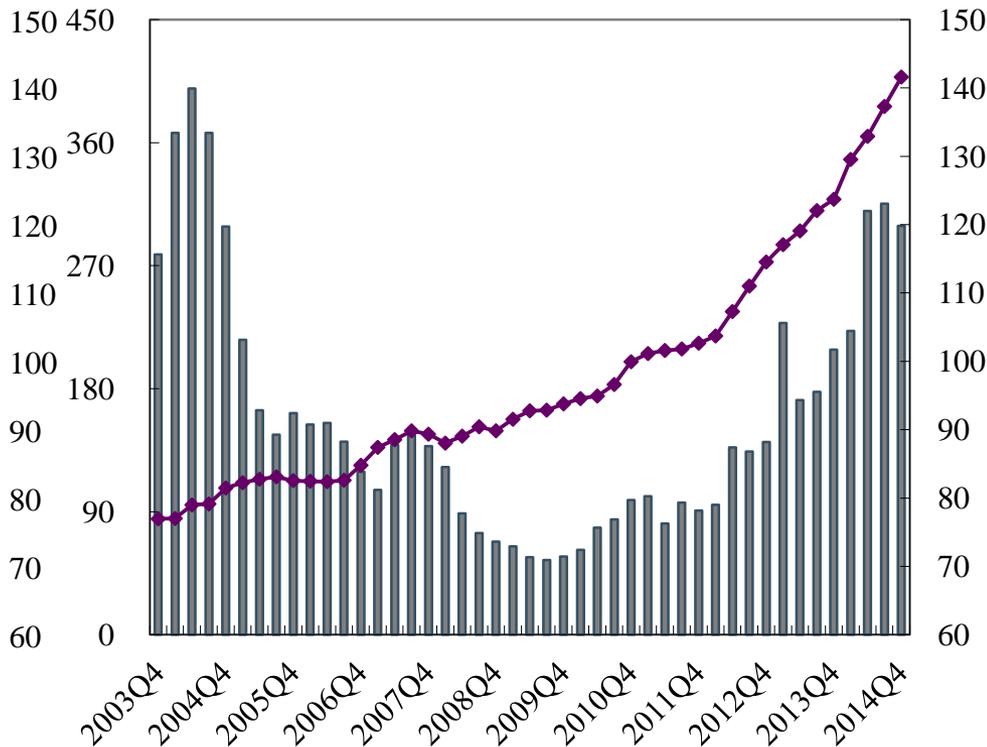
可能成交價指數 成交量指數

■ 成交量指數  
◆ 可能成交價指數

可能成交價指數

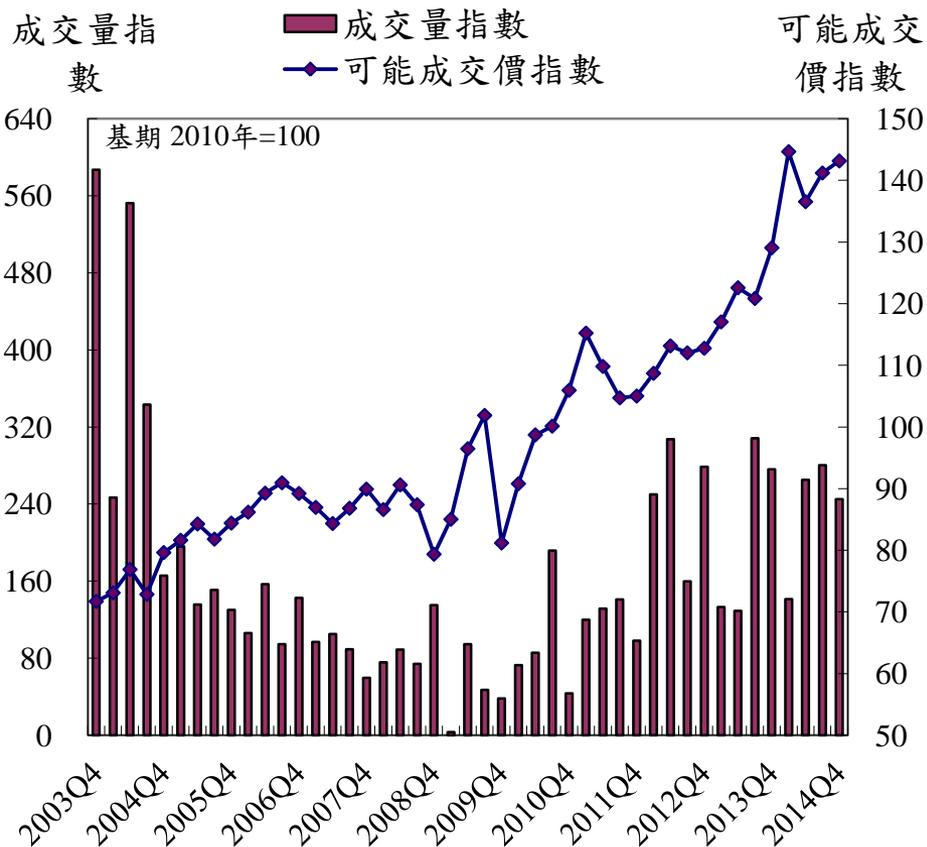


台南市價量指數趨勢圖(季)

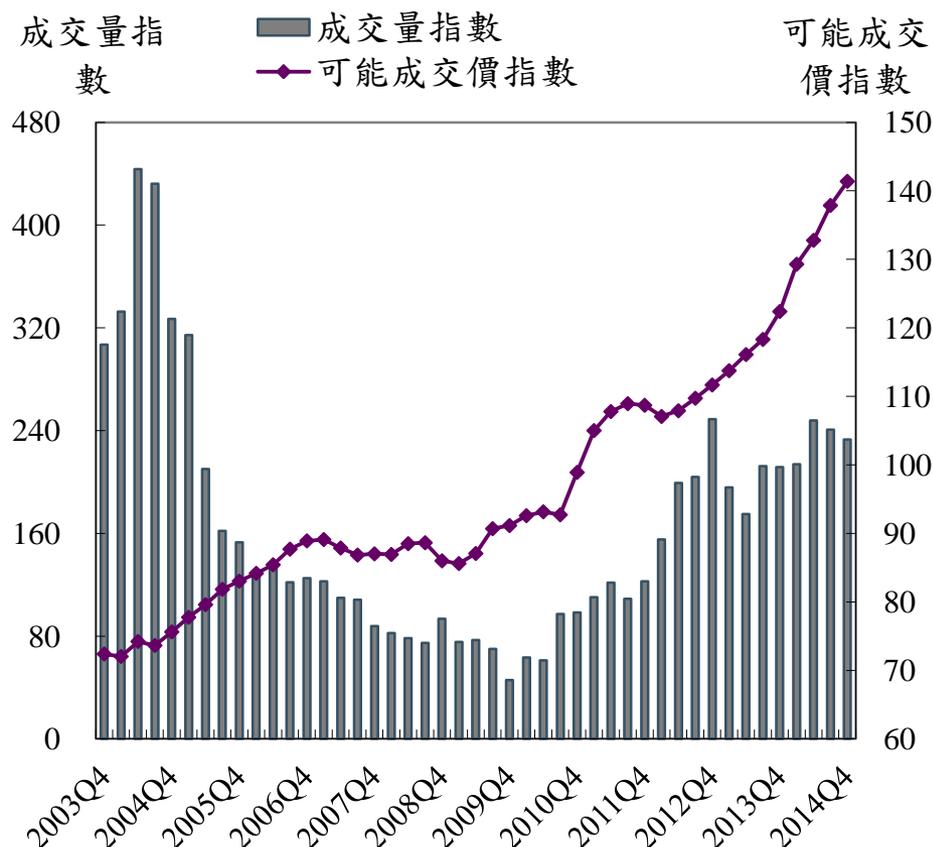


台南市量指數趨勢圖(四季平均)

# 高雄市價量指數趨勢圖(季與四季)

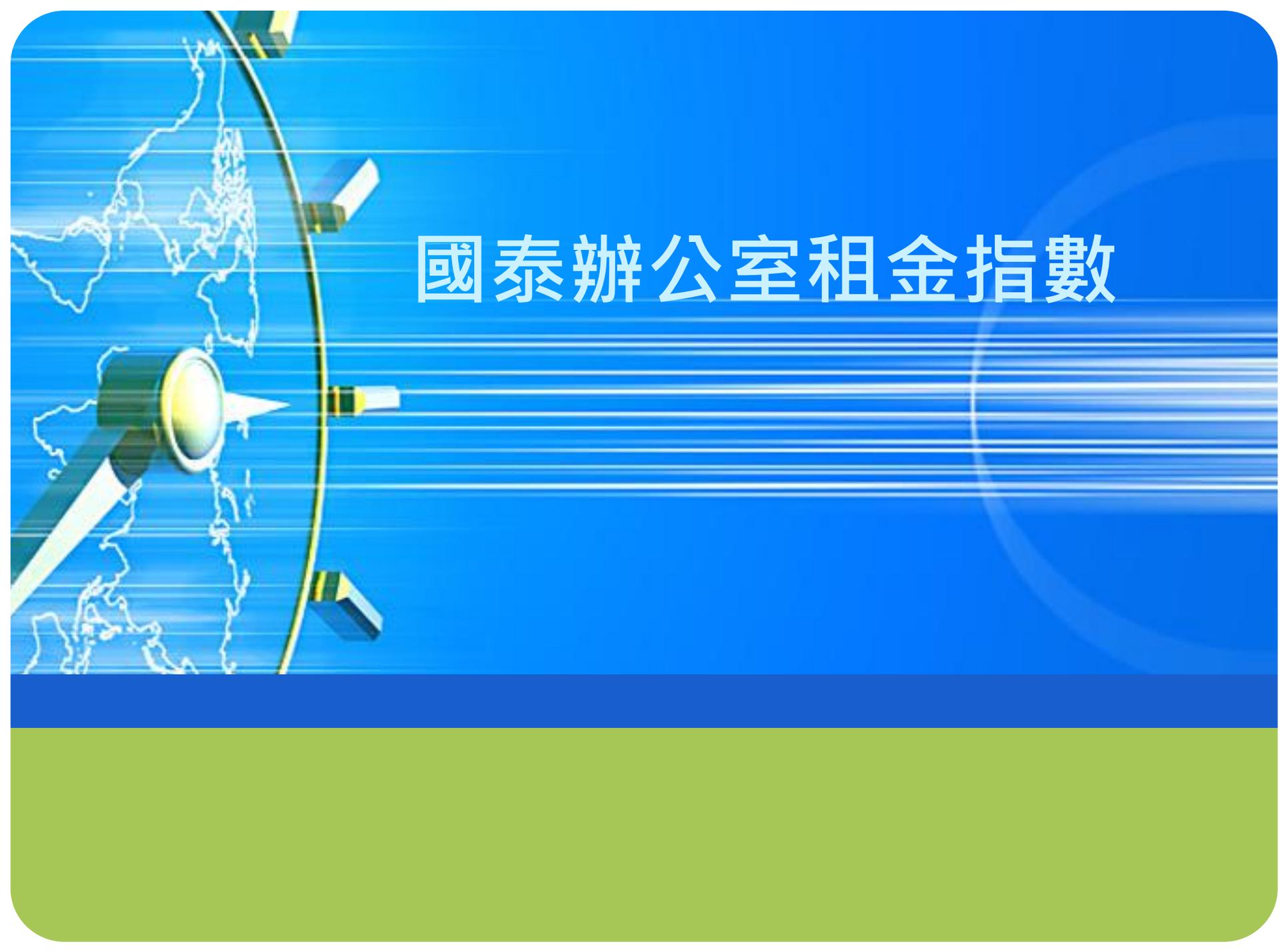


高雄市價量指數趨勢圖(季)



高雄市量指數趨勢圖(四季平均)

- ❖ 2014年第4季國泰全國房地產指數，呈現高檔盤整趨勢偏弱格局，多數地區成交量均呈現萎縮，一年多來雙北市以外地區的價格動能亦呈現消退。本季在九合一選舉最後階段與民間團體推動巢運的環境下展開，加上財政部預計推動「房地合一實價課稅」政策，以及預期利率調升等利空因素下，市場持續呈現對後市發展出現較為悲觀的預期。
- ❖ 整體而言，本季整體銷售率數值，並未反應市場一般認為交易極度冷清狀況，主要是因為少數個案銷售率表現較佳，但多數個案確實偏向交易清淡狀況。後市在預期景氣反轉與供給過剩問題逐漸浮現下，價格支撐確量能略顯不足。此外，財政部宣布於農曆年前提出稅改版本，則為後續影響市場的重大變數。

The image features a stylized globe on the left side, with a magnifying glass positioned over it. The globe is rendered in a light blue and white color scheme, showing the outlines of continents. The magnifying glass has a dark handle and a light-colored lens. The background is a vibrant blue with horizontal white lines that create a sense of motion or data flow. On the right side, there is a large, faint circular graphic. At the bottom of the image, there is a solid green horizontal bar. The overall design is modern and professional, suitable for a business report or presentation.

# 國泰辦公室租金指數

# 台北市A級辦公室變動

台北市	A級辦公室									本季 總個案數
路段名稱	開價			議價			空置			
	上漲	不變	下跌	擴大	不變	縮小	擴大	不變	縮小	
信義計畫區	0	17	0	0	17	0	5	9	3	17
仁愛敦南路段	0	13	0	0	12	1	2	9	2	13
敦北民生路段	0	12	0	0	12	0	4	4	4	12
民生建國路段	0	6	0	0	6	0	2	4	0	6
南京松江路段	1	7	0	1	5	2	0	5	3	8
忠孝襄陽路段	0	5	0	0	5	0	0	4	1	5
小計	1	60	0	1	57	3	13	35	13	61

# 台北市B級辦公室變動

台北市	B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	4	0	0	4	1	1	3	1	5
仁愛敦南路段	2	15	0	2	15	0	0	11	6	17
敦北民生路段	0	6	1	0	6	1	2	5	0	7
南京光復路段	2	12	0	1	12	1	1	10	3	14
民生建國路段	0	10	0	0	9	1	3	5	2	10
南京松江路段	1	14	2	2	13	2	2	13	2	17
忠孝襄陽路段	2	14	0	2	14	0	3	10	3	16
小計	8	75	3	7	73	6	12	57	17	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	22	0	3	22	1	4	14	8	26
文德段	0	13	0	0	13	0	1	10	2	13
舊宗段	3	12	0	2	12	1	3	9	3	15
小計	7	47	0	5	47	2	8	33	13	54

# 新北市辦公室變動

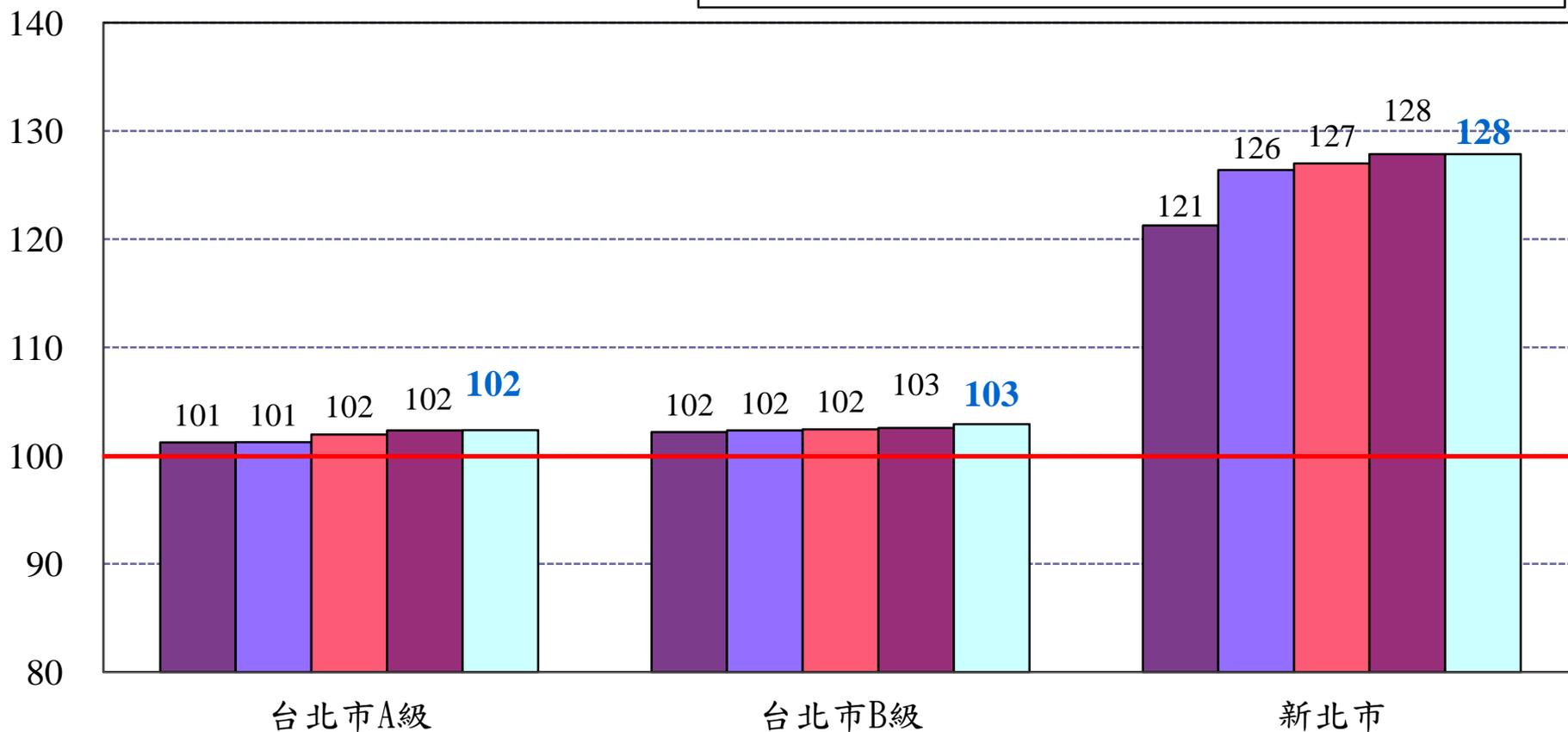
## 新北市辦公室

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	4	0	1	1	2	4
新店區	0	7	0	1	6	0	1	4	2	7
板橋區	0	8	0	0	8	0	0	2	6	8
小計	0	19	0	1	18	0	2	7	10	19

# 辦公室租金開價指數—分區

基期 2010年=100

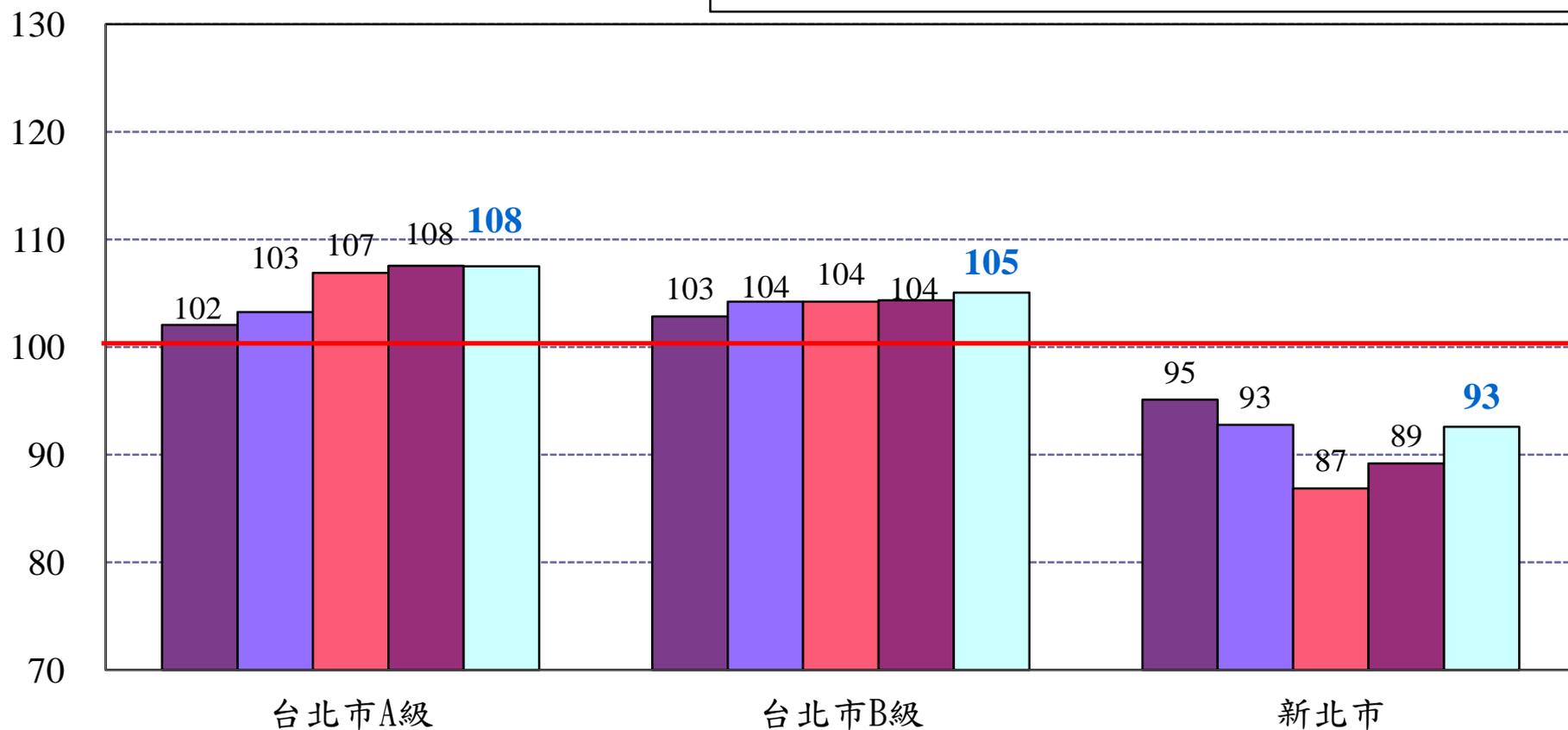
■ 2013Q4 ■ 2014Q1 ■ 2014Q2 ■ 2014Q3 □ 2014Q4



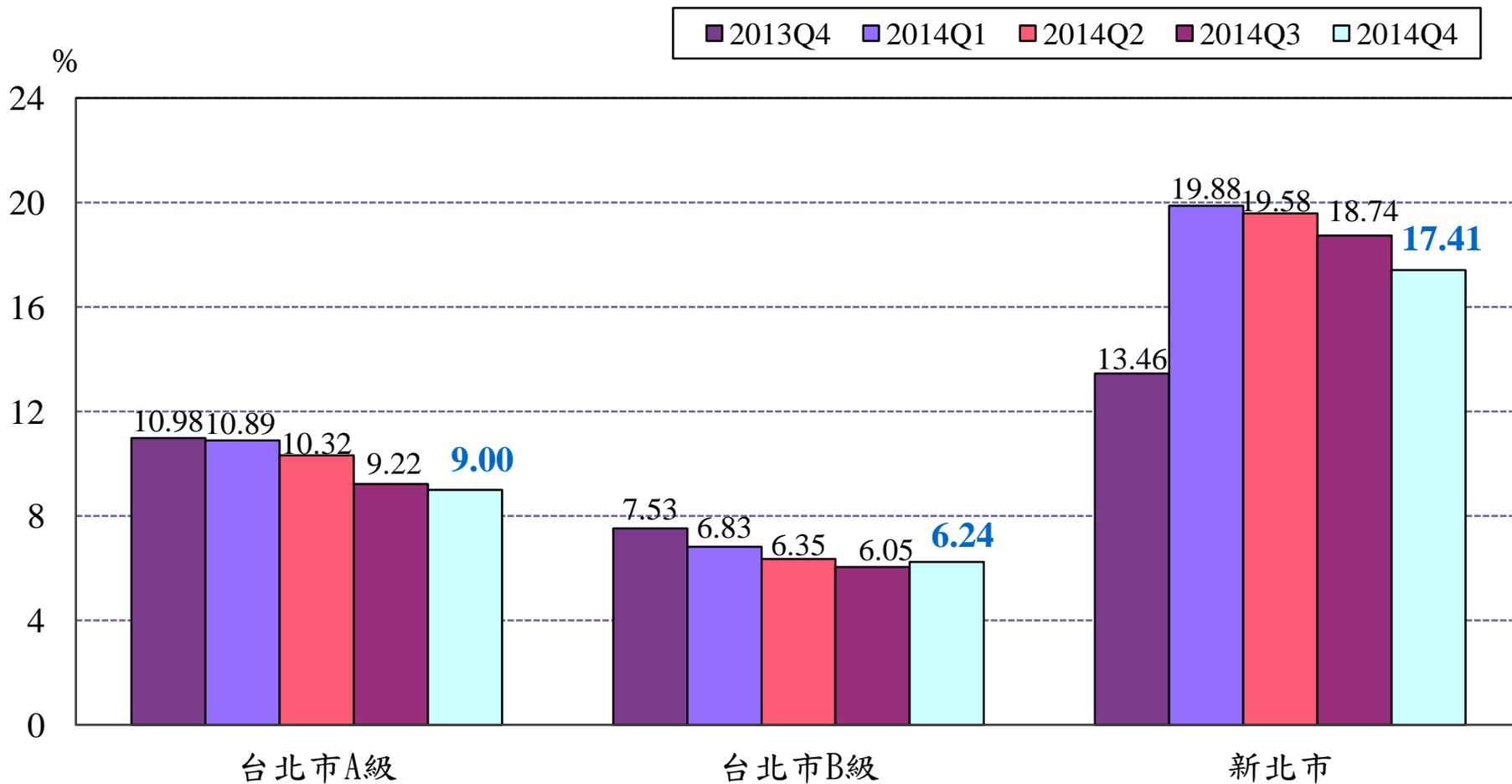
# 辦公室租金議價空間率指數—分區

基期 2010年=100

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



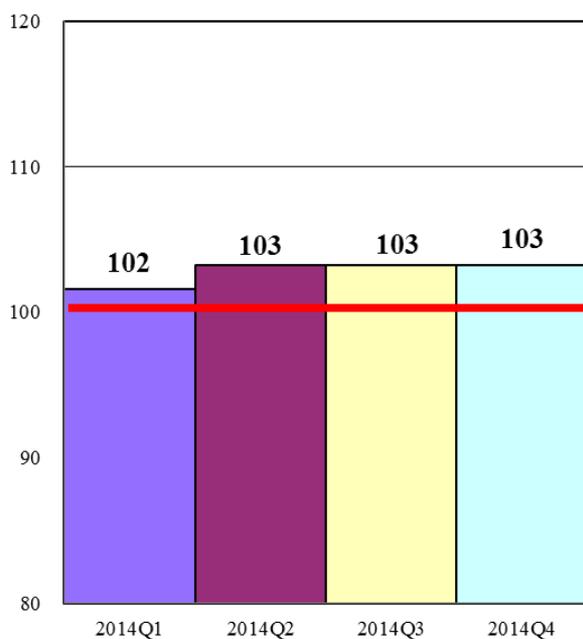
# 各地區辦公室空置率



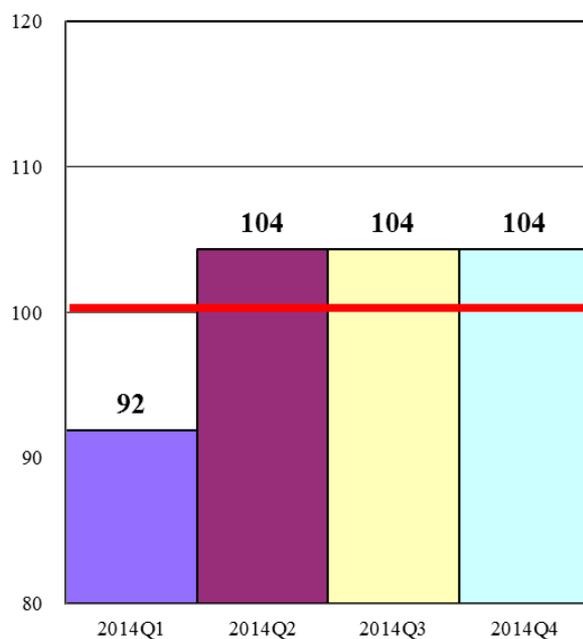
# 辦公室租金指數—北市A級

## 信義計畫區

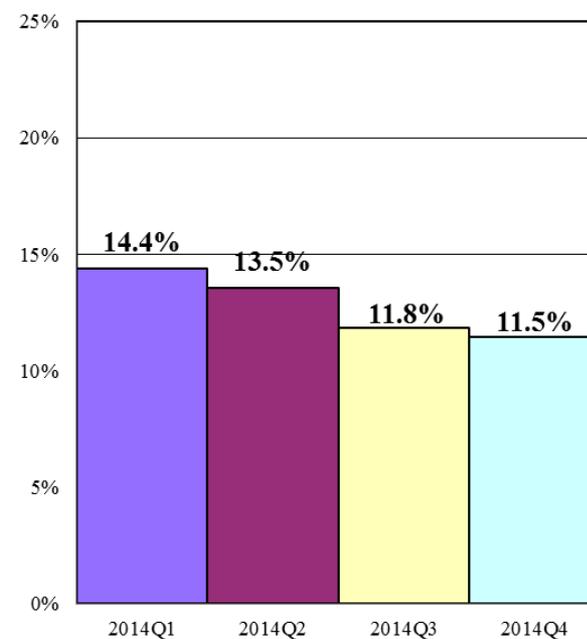
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



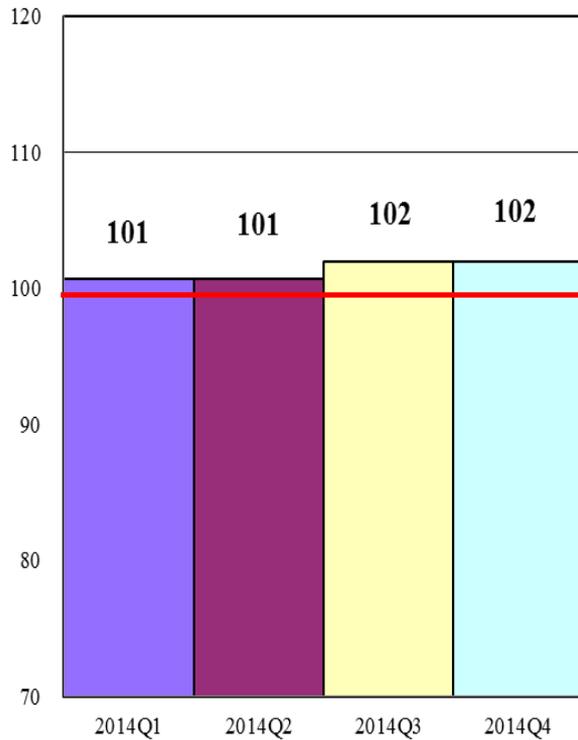
空置率圖



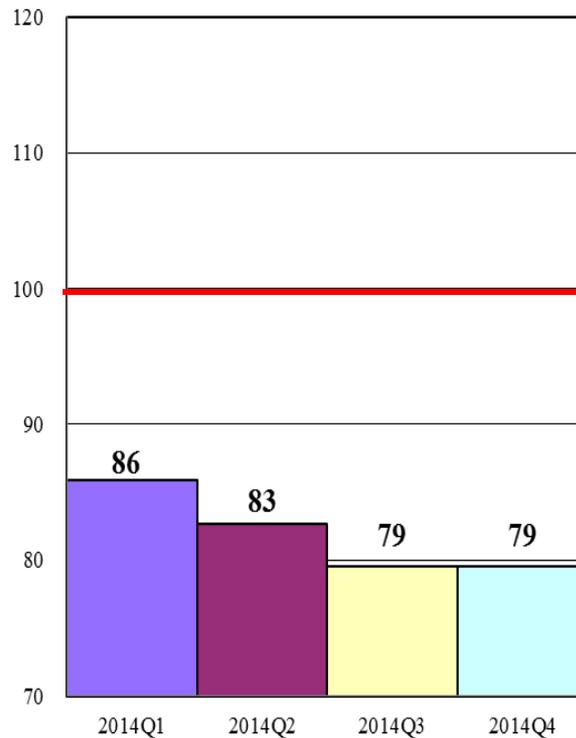
# 辦公室租金指數—北市A級

## 仁愛敦南路段

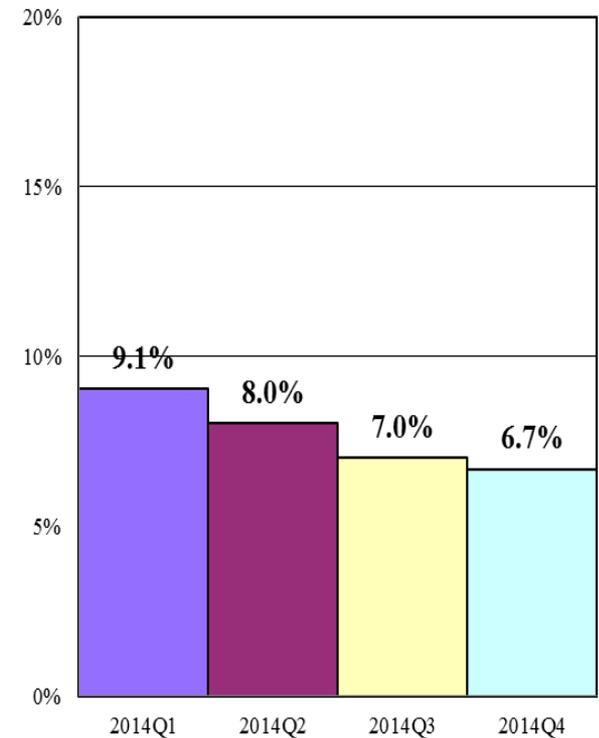
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



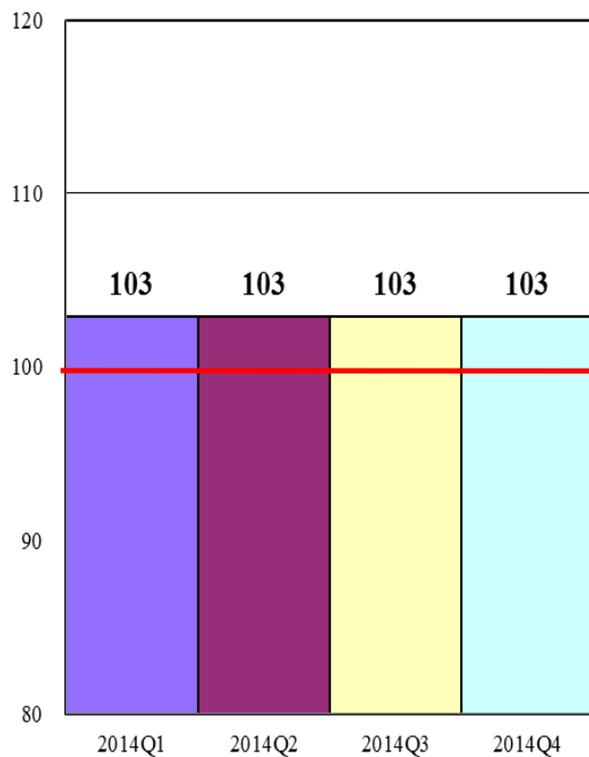
空置率圖



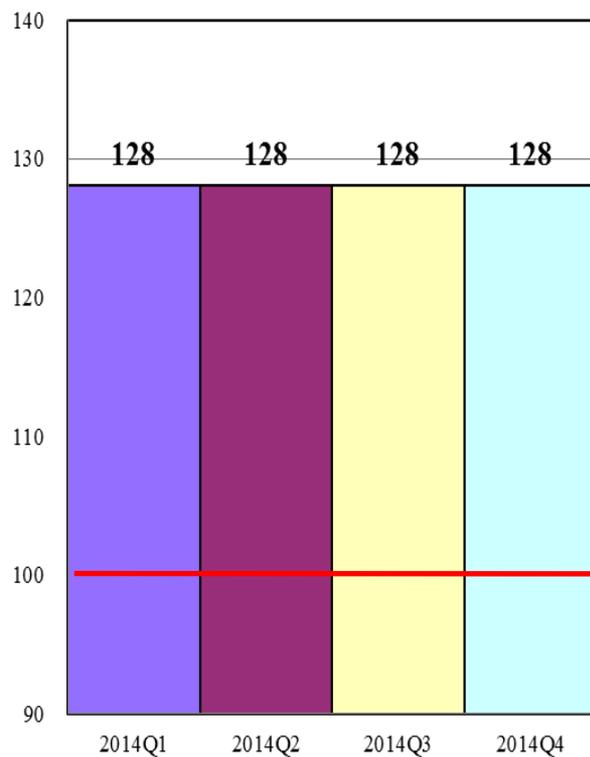
# 辦公室租金指數—北市A級

## 敦北民生路段

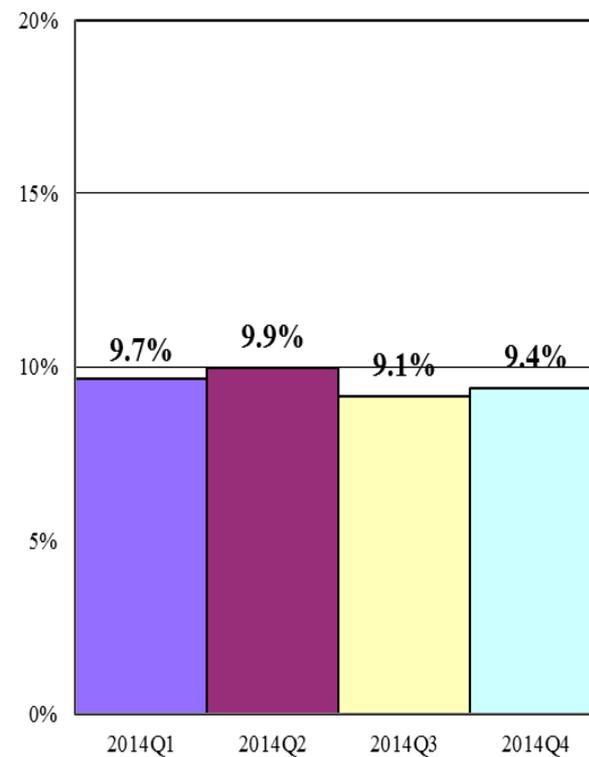
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



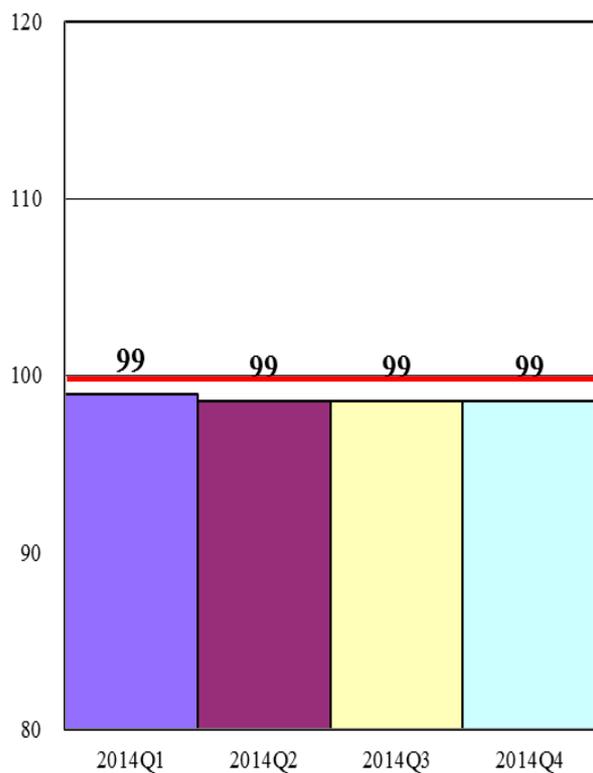
空置率圖



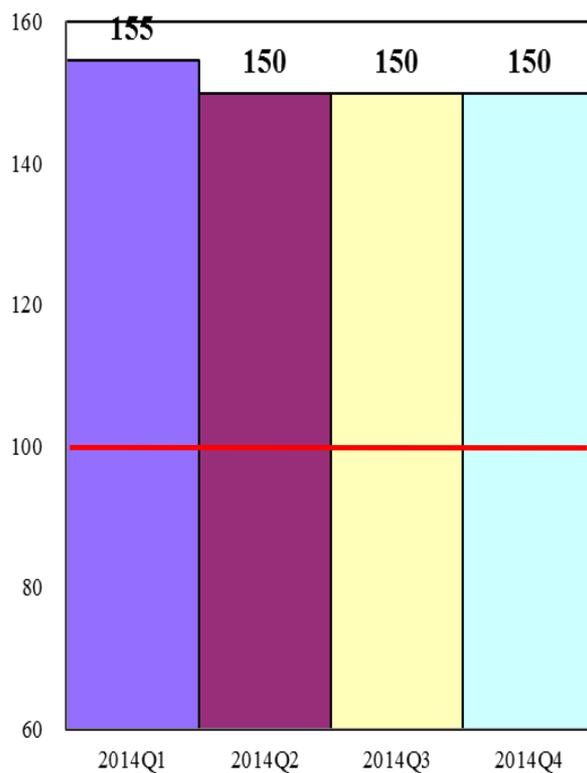
# 辦公室租金指數—北市A級

## 民生建國路段

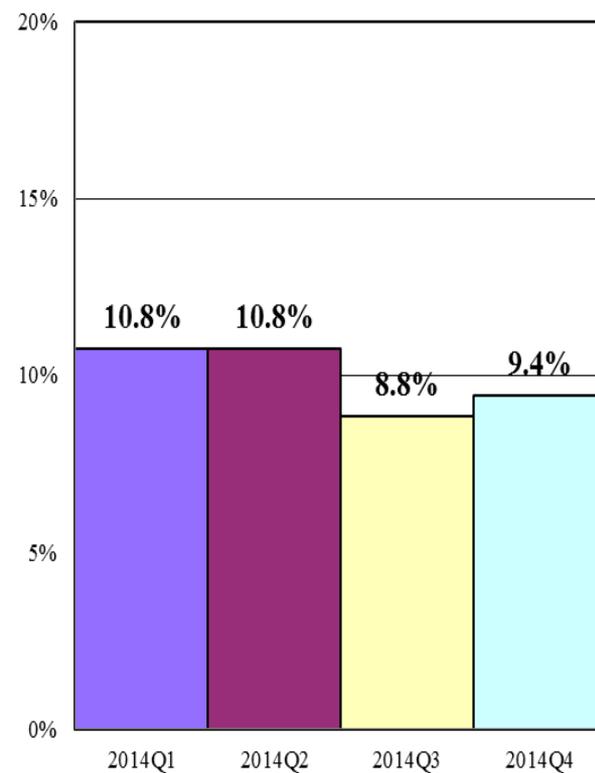
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



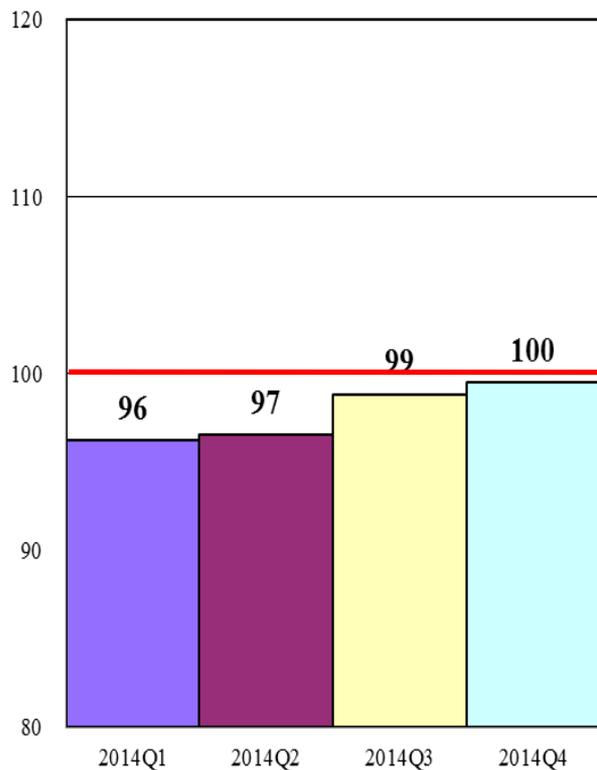
空置率圖



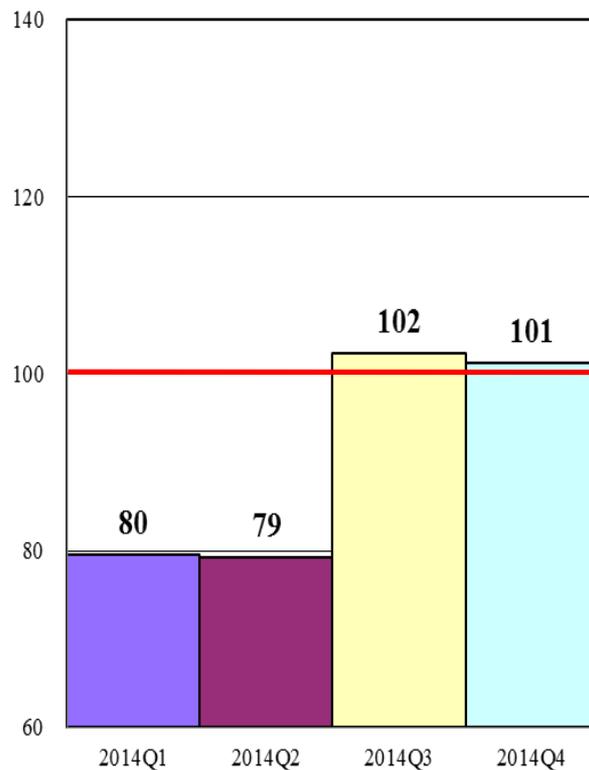
# 辦公室租金指數—北市A級

## 南京松江路段

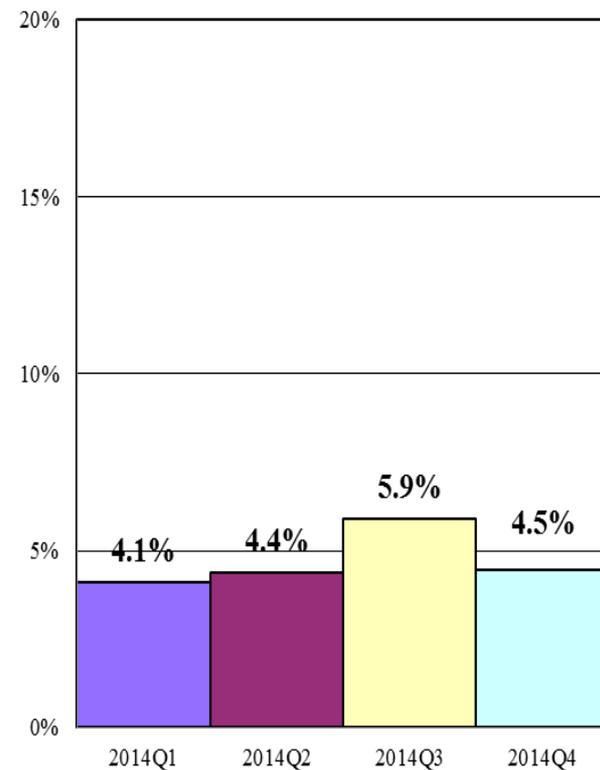
開價租金指數圖



議價空間率指數圖



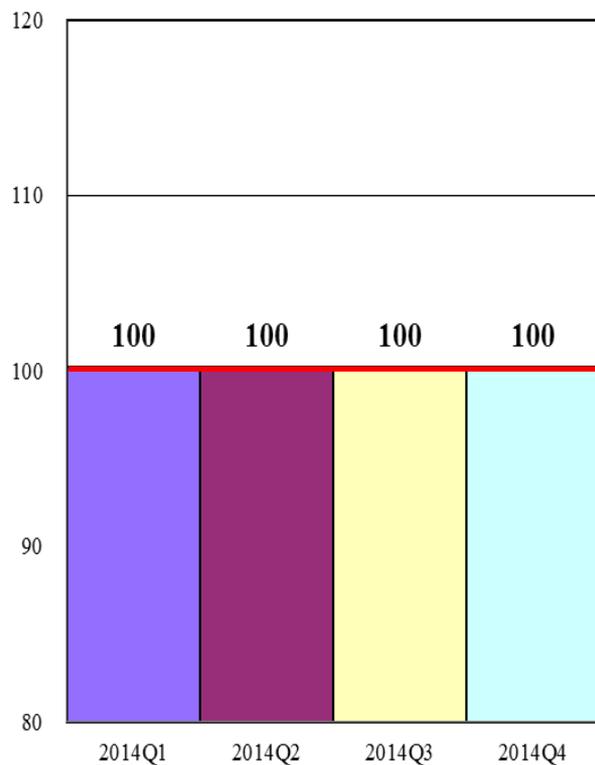
空置率圖



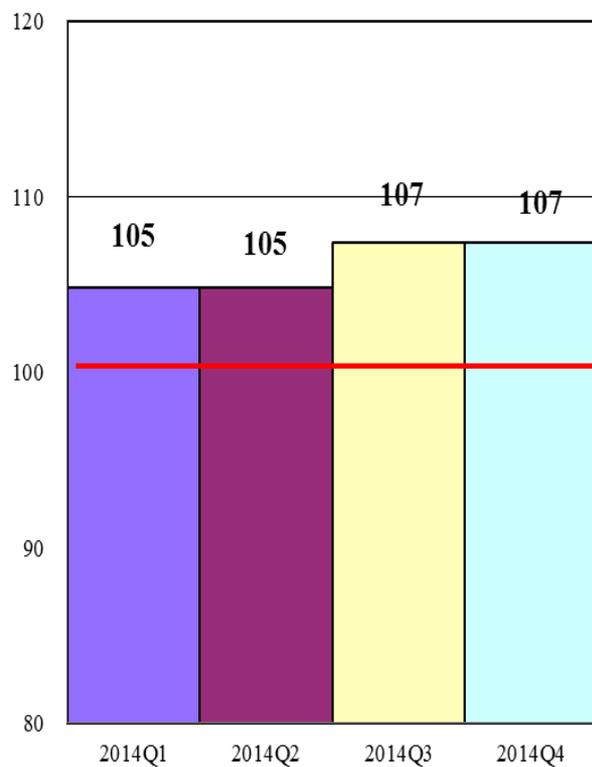
# 辦公室租金指數—北市A級

## 忠孝襄陽路段

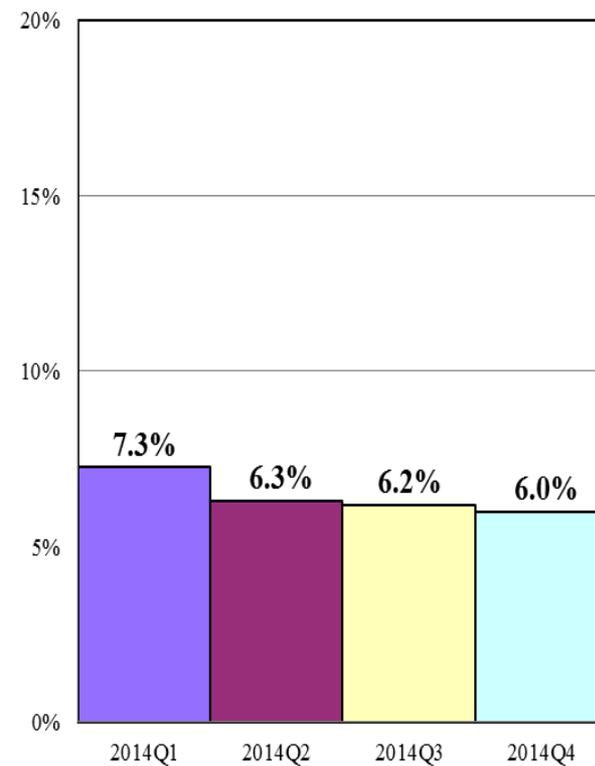
開價租金指數圖



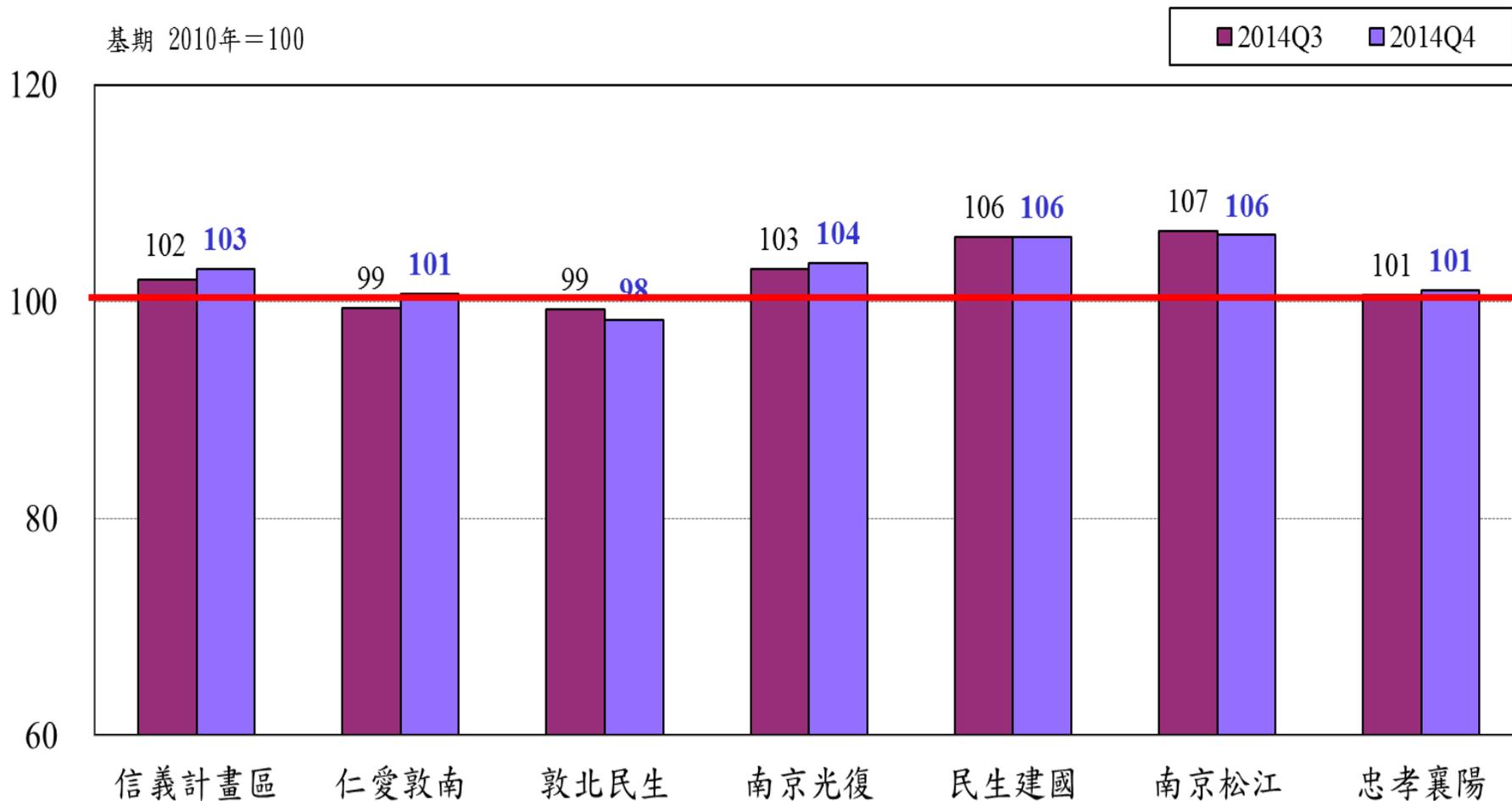
議價空間率指數圖



空置率圖



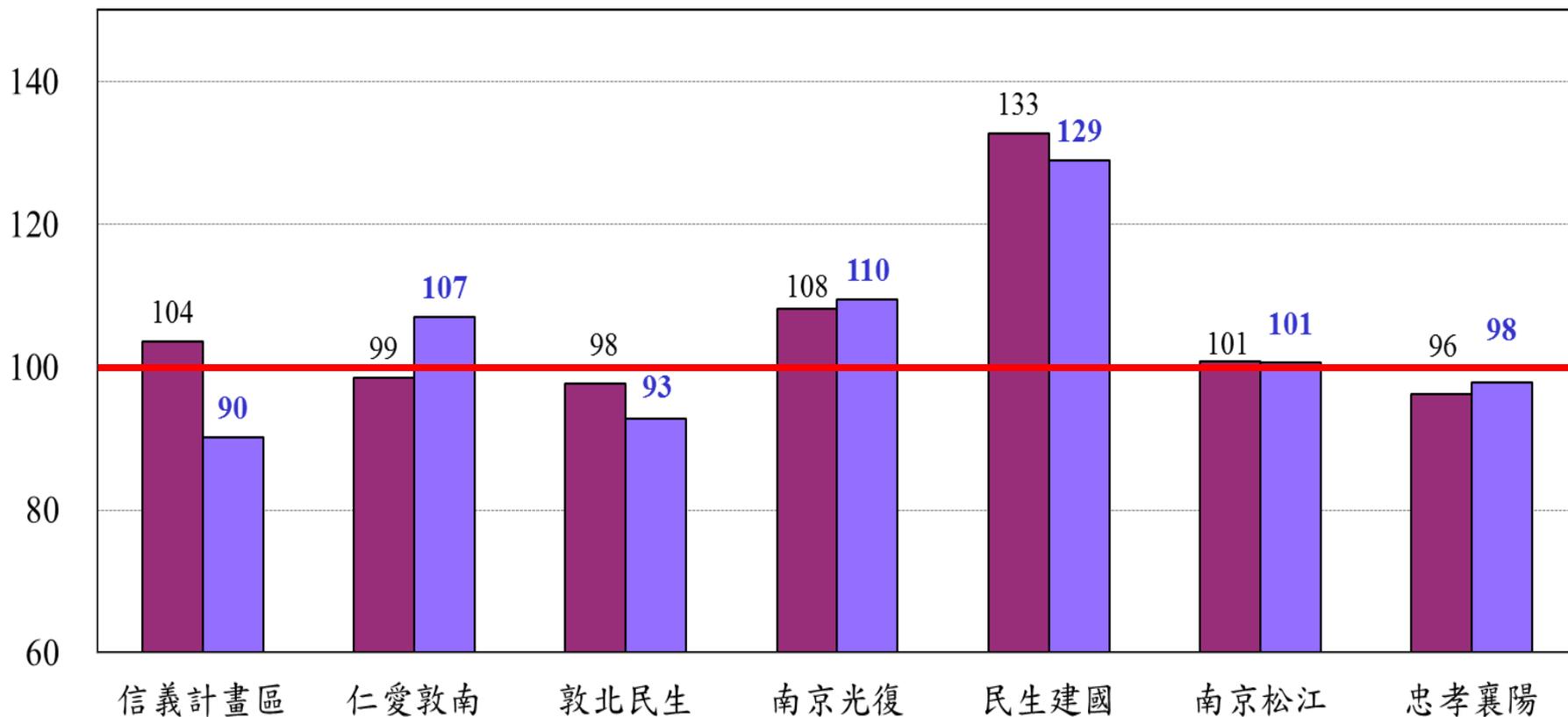
# 辦公室租金指數—北市B級開價



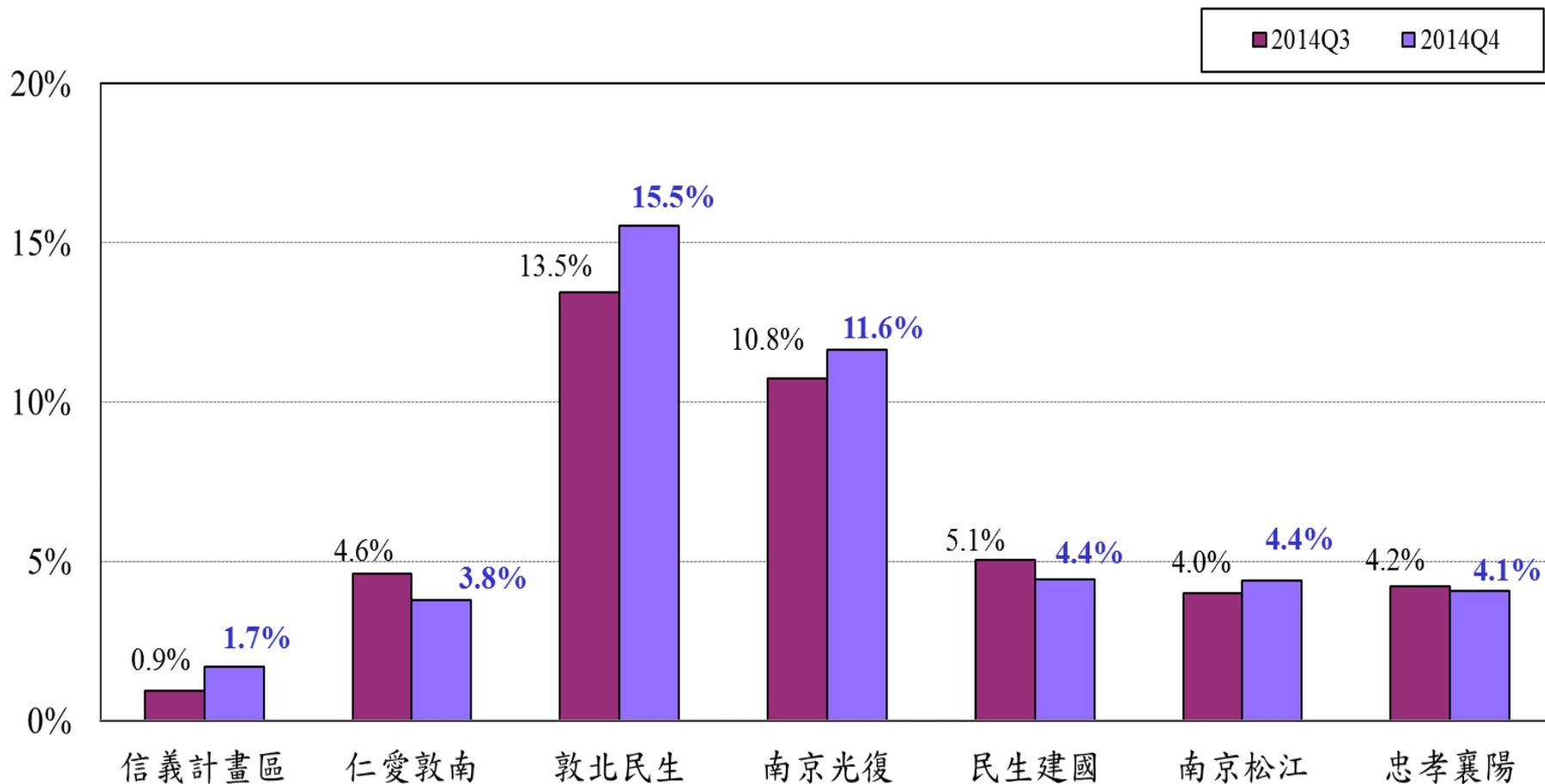
# 辦公室租金指數—北市B級議價空間率

基期 2010年=100

■ 2014Q3 ■ 2014Q4



# 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、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級與新北市辦公室呈現下降
- 台北市B級、內湖科技園區辦公室上升



# 2014全年新推個案市場回顧

# 全國-景氣持續高檔盤整，各季交易量波動幅度大

2014年全國新推個案市場全年四季呈現高檔狹幅盤整狀況，全年呈現價漲量縮的高檔盤整格局。2014年全國新推個案成交價格全年漲幅為5.63%，平均每坪漲價1.56萬元；全年成交量指數則減少33.45%，第二季成交量增加，但第四季指數已經滑落到接近100的基期年水準。

全國	2014				2014年 全年	2013年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	29.01	29.56	29.91	29.36	29.17	27.61	5.63%
議價空間(%)	15.24	15.47	14.24	14.35	14.80	15.54	-4.75%
開價價格(萬/坪)	34.23	34.98	34.87	34.27	34.23	32.69	4.72%
推案金額(億元)	3,151	3,891	3,692	2,878	13,613	14,427	-5.65%
30天銷售率(%)	16.39	15.01	12.09	13.16	14.27	20.03	-28.75%
30天成交量指數	114.21	140.14	117.57	102.52	120.40	180.92	-33.45%
價量趨勢	價跌量縮	價漲量穩	價漲量穩	價跌量穩	價漲量縮		

# 台北市-市場交易持續萎縮，價格震盪調整

2014年台北市新推個案市場呈現價量俱穩趨勢，價格呈現高檔震盪調節，成交量連續第三年萎縮，市場關注重點逐漸轉移到其他都會區，交易相較其他都會區較為冷清。因高總價為主的台北銷售全面下滑，整體而言，後續發展前景將更趨保守。

台北市	2014				2014年 全年	2013年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	82.98	78.35	80.43	82.53	82.40	80.14	2.82%
議價空間(%)	15.19	13.04	13.66	13.25	13.70	13.48	1.65%
開價價格(萬/坪)	97.85	90.09	93.15	95.14	95.49	92.63	3.09%
推案金額(億元)	383	641	648	407	2,078	2,270	-8.45%
30天銷售率(%)	36.27	23.61	17.43	13.92	24.46	26.44	-7.48%
30天成交量指數	61.66	94.39	44.44	24.00	60.99	62.82	-2.92%
價量趨勢	價穩量縮	價跌量增	價漲量縮	價漲量縮	價量俱穩		

# 新北市：價格接近平盤，銷售率疲弱不振

2014年新北市新推個案市場呈現價穩量縮格局，價格震盪走高，但較去年僅小漲0.2萬元。去年整體成交量原本就明顯較前年萎縮。整體而言，新北市市場明顯持續盤整，近三年累積上兆的推案量，而以目前的銷售率去化餘屋較為不易，後市需持續觀察量能變化。

新北市	2014				2014年 全年	2013年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	38.67	38.35	38.34	41.60	40.94	40.79	0.35%
議價空間(%)	15.40	14.55	11.64	12.21	13.14	15.32	-14.27%
開價價格(萬/坪)	45.71	44.88	43.39	47.39	47.13	48.17	-2.17%
推案金額(億元)	1,197	1,102	1,480	796	4,575	4,790	-4.50%
30天銷售率(%)	15.50	14.60	11.42	16.19	13.26	21.03	-36.95%
30天成交量指數	94.67	85.72	132.19	80.74	94.49	164.59	-42.59%
價量趨勢	價跌量縮	價量俱穩	價穩量增	價漲量縮	價穩量縮		

# 桃竹地區-價格續升，成交量明顯萎縮

2014年桃竹地區新推個案市場易呈現價漲量縮的結構，價格漲勢趨緩，成交量則反轉萎縮，市場動能開始逐漸失去。整體而言，桃竹地區價格繼續往上攀升，但因銷售率不盡理想，使成交量萎縮。倘若價格後續要往上續攻，市場動能需要增強。

桃竹地區	2014				2014年 全年	2013年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	20.98	22.23	22.44	21.80	22.00	20.22	8.84%
議價空間(%)	12.80	13.26	14.07	13.18	13.34	14.20	-6.08%
開價價格(萬/坪)	24.06	25.63	26.11	25.11	25.39	23.56	7.76%
推案金額(億元)	607	729	643	452	2,431	3,931	-38.14%
30天銷售率(%)	19.01	15.85	14.15	13.83	16.26	23.83	-31.74%
30天成交量指數	130.65	134.65	103.47	85.75	116.72	242.93	-51.95%
價量趨勢	價量俱縮	價漲量穩	價穩量縮	價跌量縮	價漲量縮		

# 台中市-價量表現不俗，銷售率呈現下滑

2014年台中市新推個案市場延續去年繁榮結構，價格與推案量具有表現，銷售率卻持續走低。整體而言，本年度台中市呈現連續三年復甦結構，但銷售率表現卻無法跟上價格與推案的腳步，市場要維持繁榮格局，需要更多購屋者的認同。

台中市	2014				2014年 全年	2013年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	20.61	21.42	20.45	20.39	19.83	18.13	9.38%
議價空間(%)	16.41	17.01	16.34	14.26	15.95	16.82	-5.15%
開價價格(萬/坪)	24.65	25.81	24.45	23.78	23.59	21.79	8.25%
推案金額(億元)	555	824	338	510	2,227	1,720	29.49%
30天銷售率(%)	11.92	9.85	8.36	13.51	10.12	15.14	-33.16%
30天成交量指數	246.50	274.17	140.71	362.00	233.17	327.67	-28.84%
價量趨勢	價穩量縮	價漲量穩	價跌量縮	價穩量漲	價漲量縮		

# 台南市-各項指標均大幅翻揚，第二季市況最佳

2014年台南市新推個案市場呈現價漲量增，銷售率大幅提升。整體而言，台南市因為地方型態市場架構不易受國際經濟與化的影響、價格基期較低、房價所得比方面也較其他都會區有優勢，本年度發展狀況不錯，倘若節制推案量，後市仍有表現空間。

台南市	2014				2014年 全年	2013年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	15.41	14.92	15.79	15.82	14.86	13.21	12.50%
議價空間(%)	18.34	14.56	16.61	14.63	15.80	18.13	-12.85%
開價價格(萬/坪)	18.87	17.47	18.94	18.53	17.65	16.14	9.38%
推案金額(億元)	162	237	200	157	756	539.85	40.00%
30天銷售率(%)	11.71	22.30	10.89	10.56	16.48	11.54	42.88%
30天成交量指數	197.73	646.16	171.38	181.38	324.57	208.57	55.61%
價量趨勢	價漲量穩	價跌量增	價漲量縮	價量俱穩	價漲量增		

# 高雄市-價格漲幅相對最高，銷售率依然低迷

2014年高雄市新推個案市場呈現價漲量增格局，受到去年一年的價格壓抑，本年價格漲幅為各都會區之冠，成交量亦溫和擴大，市況相對穩定。整體而言，本年度高雄市新推住宅市場追價氣勢強烈，惟房價短線漲幅過高，後市趨勢宜保守樂觀。

高雄市	2014				2014年 全年	2013年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	20.79	19.62	20.29	20.57	19.66	17.05	15.32%
議價空間(%)	17.03	20.27	19.54	18.12	18.95	18.15	4.37%
開價價格(萬/坪)	20.62	22.10	20.82	25.12	24.26	20.83	16.45%
推案金額(億元)	248	359	383	556	1,546	1177.8	31.24%
30天銷售率(%)	13.86	12.90	12.28	9.54	12.82	14.52	-11.70%
30天成交量指數	141.45	265.33	280.49	245.22	254.18	211.40	20.24%
價量趨勢	價漲量縮	價跌量增	價漲量穩	價量俱穩	價漲量增		

2014年各縣市房價多呈現上下震盪緩步向上的過程，雙北漲勢明顯落後。



- ❖ 目前國內政局動盪不安，總體經濟雖有復甦跡象，資金部分則有歐洲與日本可能跟進量化寬鬆進行緩解；但物價下跌的通膨下降，並不利房市發展。市場過去累積過多餘屋的壓力下，仍會影響後市，而首購與換屋的剛性需求仍可支撐一部分市場。
- ❖ 若無其他重大市場衝擊，市場價量短期趨勢較從價穩量縮格局出發，但整體政經環境所充斥的動盪不安的氣氛，仍可能對後續市況產生衝擊，衝擊度需視發酵程度而定。



# 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.