

# 2019 年第四季國泰房地產指數新聞稿

## 國泰建設股份有限公司

### 重要聲明

圖表文轉載，須註明出處

2019 年 4 季國泰全國房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價量俱穩。國際經濟金融情勢方面，美中宣布達成第一階段協議，中國大陸經濟放緩，若發生系統性風險，恐將拖累全球經濟，英國可望脫歐但與歐盟貿易關係仍不確定。全球經濟成長續緩，主要央行仍維持寬鬆貨幣政策。國內經濟金融情勢方面，因轉單效應及廠商擴大國內產能，預期未來國內經濟成長溫和，央行 12 月維持利率不變，房市呈現盤整回溫情況，造成建築貸款與購屋貸款年增率雙雙持續升高，央行將密切關注金融機構不動產授信風險控管情況。政策政治面，隨著總統大選的結果，國內政治經濟及兩岸發展情勢對房市的影響，應審慎評估。

進一步觀察各地區表現，本季成交價相較去年同季，桃園下跌，雙北及新竹盤整，中南高上漲；本季成交量指數相較去年同季，雙北及台中盤整，桃竹、南高增加。從四季移動趨勢來看雙北本波成交價接近波段高點，桃竹成交價在高檔盤整，中南高成交價皆創新高；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區成交量仍處相對低檔，中南部地區成交量已超過波段高點。

整體而言，相較去年同季，全國房市呈現價量俱穩結構，觀察各地區表現，本季呈現北盤整中南熱現象；惟成交戶數增加與市場朝小宅化推案有關，倘以推案及銷售金額觀察，成交戶數的增加不宜過度樂觀看待房市。

從全年回顧來看，2019 年整體房市價漲量穩，市場回暖。惟推案量及成交量較 2018 年雖有增加，但整體銷售率衰退，在開發相關成本持續上漲下，建商的讓利幅度受限，影響整體成交表現，故後續成交戶數及金額能否持續成長為 2020 年房市持暖之關鍵。

### 一、推案規模與類型

本季新推個案數共 259 件，推案戶數計有 24,378 戶。總推案金額為 2,974 億元，較上季下降，較去年同季上升；主力總價為 1,220 萬元，較上季及去年同季均下降；其中大廈類型推案者佔 74%。

|              | 全國       | 台北市      | 新北市      | 桃園市      | 新竹縣市     | 台中市      | 台南市      | 高雄市      |
|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 個案           | 259      | 24       | 56       | 44       | 24       | 33       | 30       | 48       |
|              | (-14.0%) | (-27.3%) | (-22.2%) | (63.0%)  | (-22.6%) | (-21.4%) | (-18.9%) | (-18.6%) |
|              | 《18.8%》  | 《-7.7%》  | 《21.7%》  | 《63.0%》  | 《14.3%》  | 《-8.3%》  | 《15.4%》  | 《33.3%》  |
| 推案戶數         | 24,378   | 1,100    | 4,846    | 5,267    | 1,200    | 4,031    | 2,271    | 5,663    |
|              | (-19.1%) | (-40.6%) | (-44.0%) | (95.5%)  | (-33.8%) | (-48.4%) | (21.8%)  | (4.1%)   |
|              | 《53.7%》  | 《6.5%》   | 《22.8%》  | 《136.1%》 | 《-0.4%》  | 《14.3%》  | 《50.0%》  | 《135.8%》 |
| 推案金額<br>(億元) | 2,974    | 381      | 734      | 638      | 148      | 406      | 192      | 474      |
|              | (-28.9%) | (-42.2%) | (-47.4%) | (99.8%)  | (-20.2%) | (-40.1%) | (-1.5%)  | (-36.6%) |
|              | 《35.3%》  | 《-0.4%》  | 《15.2%》  | 《187.1%》 | 《-12.9%》 | 《11.2%》  | 《61.2%》  | 《57.9%》  |

註：( )內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

## 二、價量指數狀況

### 1. 可能成交價維持穩定，新北上漲最多

本季各地區可能成交價相較上一季，台北下跌，桃園穩定，其他地區上漲；其中新北上漲 5.74% 最多、新竹縣市上漲 5.70% 次之。

### 2. 開價維持穩定，新北上漲最多

本季各地區開價相較上一季維持穩定，台北、桃園、台中、台南維持穩定，其他地區上漲，其中新北上漲 8.37% 最多。

### 3. 議價率小幅增加，台中議價率最高

本季各地區議價率相較上一季小幅擴大，雙北及高雄擴大，其他地區均縮小，其中以台中市議價率 16.62% 最高。

### 4. 推案量(金額)大幅減少，新北減少最多

本季各地區推案量相較上一季大幅減少，桃園增加近一倍，台南維持穩定，其他地區均減少，以新北減少近五成最多。

### 5. 銷售率持平，桃園銷售率相對較低

本季各地區 30 天銷售率相較上一季呈現穩定，新竹縣市因受單一個案影響銷售率大幅增加，台南、高雄小幅增加，台中小幅減少，其他地區穩定，其中桃園銷售率僅 8.96% 相對較低。

### 6. 成交量(戶數)維持穩定，台中成交量減少最多

本季各地區成交量相較上一季呈現穩定，桃園、高雄增加，新竹、台南穩定，其他地區均減少，以台中減少超過五成相對較多。

## 三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季價量俱跌，相較去年同季價量俱穩。本季開價維持穩定、議價率大幅擴大，成交價小幅下跌；推案量大幅減少四成、銷售率維持穩定，成交量減少四成。整體而言，相較去年同季台北市成交價、推案量、銷售率、成交量等面向均維持穩定；雖然推案及成交戶數增加，但推案及成交金額反而減少，係因小宅化推案導致戶數增加，未來市場仍須審慎。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季價漲量縮，相較去年同季價量俱穩。本季開價大幅上漲、議價率及成交價皆中幅上漲；推案戶數減少逾四成、銷售率維持穩定，致成交量減少近五成。整體而言，相較去年同季新北市成交價維持穩定，推案戶數小幅增加，銷售率維持穩定，成交量亦維持穩定；然開價持續上漲，但整體銷售率低於一成且持續減少，未來市場的變動方向仍有待觀察。

3. 國泰桃園市房地產指數，相較上一季價穩量增，相較去年同季價跌量增。本季開價維持穩定、議價率中幅縮減，成交價維持穩定；推案戶數大幅增加、銷售率維持穩定，致成交量大幅增加。整體而言，相較去年同季桃園市成交價小幅下跌，推案戶數和銷售率皆維持穩定，推案金額大幅增加，成交量中幅增加，相較上一季則為價穩量增。在推案金額增加但整體銷售率不佳的情況下，後續市場餘屋賣壓較大。
4. 國泰新竹縣市房地產指數，相較上一季價漲量穩，相較去年同季價穩量增。本季開價小幅上漲，議價率小幅縮減，成交價中幅上漲；推案戶數減少三成，但銷售率大幅增加，致成交量增加三成。整體而言，本季因受單一個案銷售率影響，造成成交價穩定、成交量增加，房市趨勢仍待觀察。
5. 國泰台中市房地產指數，相較上一季價漲量縮，相較去年同季價漲量穩。本季開價維持穩定，議價率大幅縮減，成交價小幅上漲；推案戶數減少五成，銷售率下跌，致成交量減少逾五成。整體而言，相較去年同季台中市成交價小幅上漲，推案量、銷售率和成交量均維持穩定；然相較上一季推案量、成交量呈現中大幅縮減，未來市場能否持續維持繁榮景象，需視後續成交量的動能變化。
6. 國泰台南市房地產指數，相較上一季價漲量穩，相較去年同季價量俱漲。本季開價維持穩定，議價率大幅縮減，成交價小幅上漲；推案戶數維持穩定，銷售率小幅增加，成交量亦維持穩定。整體而言，相較去年同季台南市成交價中幅上漲，推案量和銷售率中幅增加，成交量大幅增加，整體市場表現仍維持繁榮景象，為七都中表現最佳區域。
7. 國泰高雄市房地產指數，相較上一季及去年同季皆價量俱漲。本季開價小幅上漲，議價率小幅擴大，成交價亦小幅上漲；推案戶數維持穩定，惟銷售率小幅增加，致成交量小幅增加。整體而言，相較去年同季高雄市成交價大幅上漲，推案戶數大幅增加，銷售率中幅減少，致成交量小幅增加。因推案類型以低總價、小宅為主，相較上一季成交金額有下滑趨勢，整體市場仍有待觀察。

| 2019年<br>第4季 | 可能成交價 |                | 議價率    |               | 30天銷售率 |               | 成交量指數  |                |
|--------------|-------|----------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|----------------|
|              | 萬元/坪  | 相較上季<br>變動率(%) | %      | 相較上季<br>變動百分點 | %      | 相較上季<br>變動百分點 | 指數     | 相較上季<br>變動率(%) |
| 全國           | 27.94 | 0.95%(△)       | 15.44% | 0.42(+)       | 11.50% | 0.23(△)       | 331.68 | -17.38%(△)     |
| 台北市          | 79.80 | -2.76%(-)      | 14.44% | 4.13(+++)     | 12.64% | 0.25(△)       | 283.30 | -39.42%(-)     |
| 新北市          | 39.78 | 5.74%(++)      | 14.91% | 2.11(++)      | 9.83%  | -0.68(△)      | 263.65 | -47.57%(--)    |
| 桃園市          | 24.00 | 0.35%(△)       | 16.15% | -1.38(--)     | 8.96%  | -1.07(△)      | 474.61 | 74.66%(+++)    |
| 新竹縣市         | 23.16 | 5.70%(++)      | 13.44% | -1.41(-)      | 16.89% | 8.25(+++)     | 384.84 | 29.48%(△)      |
| 台中市          | 24.98 | 4.52%(+)       | 16.62% | -1.14(---)    | 11.72% | -1.19(-)      | 271.80 | -53.13%(---)   |
| 台南市          | 21.77 | 1.34%(+)       | 12.13% | -2.62(---)    | 14.18% | 1.30(+)       | 428.42 | 34.04%(△)      |
| 高雄市          | 23.83 | 2.67%(+)       | 16.31% | 1.20(+)       | 12.71% | 2.03(+)       | 335.37 | 23.90%(+)      |

註：△表示穩定。+/-表示小幅波動。++/--表示中幅波動。+++/-表示大幅波動。

## 四、國泰辦公室租金指數

### 1. 開價、議價率維持穩定；台北市 A 辦空置率下降，其餘各地區維持穩定。

開價及議價率部分，各地區較上季皆維持穩定；空置率部分，台北市 A 辦空置率較上季微幅下降 1.17 個百分點，其餘各地區較上季皆維持穩定。

### 2. 台北市 A 辦租金，信義計畫區開價微幅上漲，敦北民生路段及民生建國路段議價率微幅縮小，其餘路段開價及議價率維持穩定；空置率部分，信義計畫區微幅下降、民生建國路段大幅下降、敦北民生路段微幅上升，其餘路段空置率維持穩定。

台北市 A 級辦公室租金在開價部份，信義計畫區較上季微幅上漲 1.28%，其餘路段較上季皆維持穩定。議價率部分，敦北民生路段、民生建國路段分別較上季微幅縮小 1.23、1.48 個百分點，其餘路段較上季皆維持穩定。空置率部分，信義計畫區較上季微幅下降 1.81 個百分點，敦北民生路段較上季微幅上升 1.03 個百分點，民生建國路段較上季大幅下降 5.81 個百分點，其餘路段較上季皆維持穩定。

### 3. 未來趨勢

未來兩年內新供給少且多自用，2023 年後信義區及南港區將面臨 A 辦新供給競爭；A 辦市場需求持續且缺乏供給，租金預期仍將持續成長，空置率將創新低。

| 2019 第 4 季    | 台北市 A 級                  | 台北市 B 級                 | 內湖科技園區                   | 南港科技園區                   | 新北市                      |                         |
|---------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 開價<br>(元/坪)   | <b>3,113</b><br>(0.78%)  | <b>1,837</b><br>(0.09%) | <b>1,366</b><br>(0.23%)  | <b>1,764</b><br>(0.00%)  | <b>1,163</b><br>(-0.11%) |                         |
| 議價率<br>(%)    | <b>10.31%</b><br>(-0.53) | <b>9.97%</b><br>(-0.26) | <b>13.21%</b><br>(-0.39) | <b>21.08%</b><br>(-0.30) | <b>11.23%</b><br>(-0.25) |                         |
| 空置率<br>(%)    | <b>5.95%</b><br>(-1.17)  | <b>3.47%</b><br>(0.22)  | <b>8.61%</b><br>(-0.01)  | <b>0.79%</b><br>(0.03)   | <b>8.94%</b><br>(0.12)   |                         |
| 台北市<br>A 級辦公室 | 信義<br>計畫區                | 仁愛敦<br>南路段              | 敦北民<br>生路段               | 民生建<br>國路段               | 南京松<br>江路段               | 忠孝襄<br>陽路段              |
| 開價<br>(元/坪)   | <b>3,857</b><br>(1.28%)  | <b>2,636</b><br>(0.00%) | <b>2,675</b><br>(0.54%)  | <b>2,376</b><br>(0.25%)  | <b>2,702</b><br>(0.35%)  | <b>2,282</b><br>(0.00%) |
| 議價率<br>(%)    | <b>10.87%</b><br>(-0.39) | <b>8.56%</b><br>(-0.24) | <b>11.42%</b><br>(-1.23) | <b>9.75%</b><br>(-1.48)  | <b>10.99%</b><br>(0.22)  | <b>9.52%</b><br>(0.00)  |
| 空置率<br>(%)    | <b>3.04%</b><br>(-1.81)  | <b>8.61%</b><br>(0.33)  | <b>15.44%</b><br>(1.03)  | <b>4.69%</b><br>(-5.81)  | <b>4.21%</b><br>(-0.64)  | <b>0.06%</b><br>(0.00)  |

註：( )內為較上季變動率；開價係變動百分比，議價率、空置率係變動百分點。

國泰全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

可能成交價指數



國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)

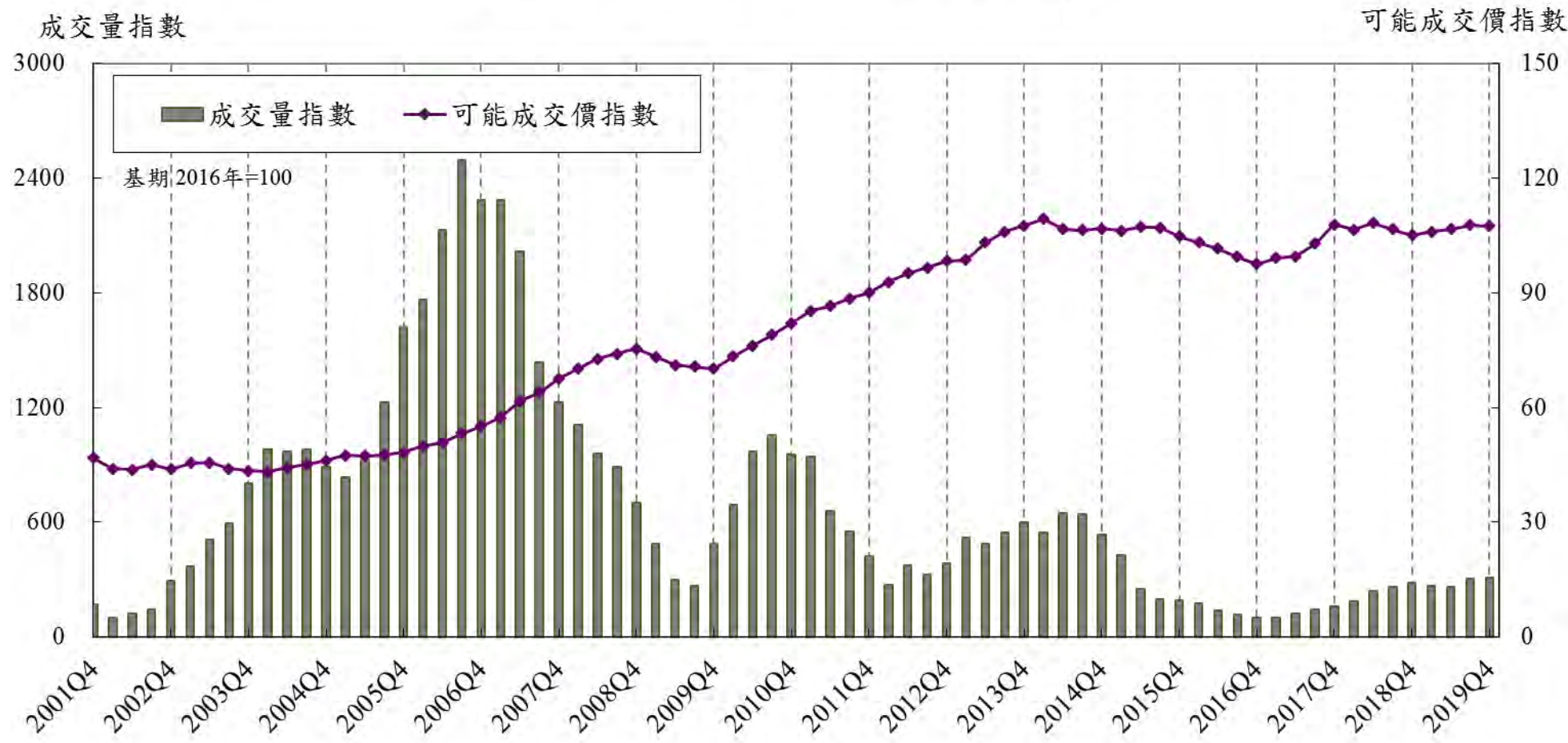




國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)





國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

可能成交價指數



國泰新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

成交量指數

可能成交價指數





# 國泰房地產指數季報簡冊

民國一〇八年第四季

Cathay Real Estate Index  
Quarterly Report 2019 Q4

## ◎ 綜合結論

壹、國泰房地產指數

貳、各地區市場評估

參、各地區市場表現綜合分數

肆、國泰辦公室租金水準

二〇二〇年一月出刊

企劃／國泰建設公司 開發部

地址／台北市106敦化南路二段218號6樓

網址／[www.cathay-red.com.tw](http://www.cathay-red.com.tw)

計畫主持人：張金鵬 教授（國立清華大學科技管理學院  
榮譽講座）

協同主持人：章定值 副教授（景文科技大學財務金融系）  
江穎慧 助理教授（國立政治大學地政學系）

研究人員：黃曉芬、張少綺、柯昕彤

印製／惠文設計印刷有限公司



國泰建設  
Cathay Real Estate

重要聲明／非經本公司事先同意，不得發送或轉送  
本簡冊予第三人轉載或使用。



## 綜合結論

2019年4季國泰全國房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價量俱穩。國際經濟金融情勢方面，美中宣布達成第一階段協議，中國大陸經濟放緩，若發生系統性風險，恐將拖累全球經濟，英國可望脫歐但與歐盟貿易關係仍不確定。全球經濟成長續緩，主要央行仍維持寬鬆貨幣政策。國內經濟金融情勢方面，因轉單效應及廠商擴大國內產能，預期未來國內經濟成長溫和，央行12月維持利率不變，房市呈現盤整回溫情況，造成建築貸款與購屋貸款年增率雙雙持續升高，央行將密切關注金融機構不動產授信風險控管情況。政策政治面，隨著總統大選的結果，國內政治經濟及兩岸發展情勢對房市的影響，應審慎評估。

進一步觀察各地區表現，本季成交價相較去年同季，桃園下跌，雙北及新竹盤整，中南高上漲；本季成交量指數相較去年同季，雙北及台中盤整，桃竹、南高增加。從四季移動趨勢來看雙北本波成交價接近波段高點，桃竹成交價在高檔盤整，中南高成交價皆創新高；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區成交量仍處相對低檔，中南部地區成交量已超過波段高點。相較去年同季，全國房市呈現價量俱穩結構，觀察各地區表現，本季呈現北盤整中南熱現象；惟成交戶數增加與市場朝小宅化推案有關，尚以推案金額觀察，成交戶數的增加不宜過度樂觀看待。另從全年回顧來看，2019年整體房市推案量及成交量較2018年雖有增加，但整體銷售率衰退，在開價持續上漲，賣方堅持價格、縮減讓利幅度情況下，不利於整體成交表現，對未來是否持續復甦仍有不確定性。

## 壹、國泰房地產指數（見表一、圖一）

### ■ 可能成交價維持穩定，新北上漲最多

本季各地區可能成交價相較上一季，台北下跌，桃園穩定，其他地區上漲；其中新北上漲5.74%最多、新竹縣市上漲5.70%次之。

### ■ 開價維持穩定，新北上漲最多

本季各地區開價相較上一季維持穩定，台北、桃園、台中、台南維持穩定，其他地區上漲，其中新北上漲8.37%最多。

### ■ 議價率小幅增加，台中議價率最高

本季各地區議價率相較上一季小幅擴大，雙北及高雄擴大，其他地區均縮小，其中以台中市議價率16.62%最高。

### ■ 推案量(金額)大幅減少，新北減少最多

本季各地區推案量相較上一季大幅減少，桃園增加近一倍，台南維持穩定，其他地區均減少，以新北減少近五成最多。

### ■ 銷售率持平，桃園銷售率相對較低

本季各地區30天銷售率相較上一季呈現穩定，新竹縣市因受單一個案影響銷售率大幅增加，台南、高雄小幅增加，台中小幅減少，其他地區穩定，其中桃園銷售率僅8.96%相對較低。

### ■ 成交量(戶數)維持穩定，台中成交量減少最多

本季各地區成交量相較上一季呈現穩定，桃園、高雄增加，新竹、台南穩定，其他地區均減少，以台中減少超過五成相對較多。

## 貳、各地區市場評估（見表二及圖二）

■ 國泰台北市房地產指數，相較上一季價量俱跌，相較去年同季價量俱穩。整體而言，相較去年同季台北市成交價、推案量、銷售率、成交量等面向均維持穩定；雖然推案及成交戶數增加，但推案及成交金額反而減少，係因小宅化推案導致戶數增加，未來市場仍須審慎。

■ 國泰新北市房地產指數，相較上一季價漲量縮，相較去年同季價量俱穩。整體而言，相較去年同季新北市成交價維持穩定，推案戶數小幅增加，銷售率維持穩定，成交量亦維持穩定。然開價持續上漲，但整體銷售率低於一成且持續減少，未來市場的變動方向仍有待觀察。

■ 國泰桃園市房地產指數，相較上一季價穩量增，相較去年同季價跌量增。整體而言，相較去年同季桃園市成交價小幅下跌，推案戶數和銷售率皆維持穩

定，推案金額大幅增加，成交量中幅增加，相較上一季則為價穩量增。在推案金額增加但整體銷售率不佳的情況下，後續市場餘屋壓賣較大。

■ 國泰新竹縣市房地產指數，相較上一季價漲量穩，相較去年同季價穩量增。整體而言，本季因受單一個案量體大及銷售率頗佳之影響，使成交價較上季上漲、成交量增加，房市趨勢仍待觀察。

■ 國泰台中市房地產指數，相較上一季價漲量縮，相較去年同季價漲量穩。整體而言，相較去年同季台中市成交價小幅上漲，推案量、銷售率和成交量均維持穩定；然相較上一季推案量、成交量呈現中大幅縮減，未來市場能否持續維持繁榮景象，需視後續成交量的動能變化。

■ 國泰台南市房地產指數，相較上一季價漲量穩，相較去年同季價量俱漲。整體而言，相較去年同季台南市成交價中幅上漲，推案量和銷售率中幅增加，成交量大幅增加，整體市場表現仍維持繁榮景象，為七都中表現最佳區域。

■ 國泰高雄市房地產指數，相較上一季及去年同季皆價量俱漲。整體而言，相較去年同季高雄市成交價大幅上漲，推案戶數大幅增加，銷售率中幅減少，致成交量小幅增加。因推案類型以低總價、小宅為主，相較上一季成交金額有下滑趨勢，整體市場仍有待觀察。

## 參、各地區市場表現綜合分數（見表三）

■ 本季相較上一季全國綜合表現分數為-4分，除台北市、新北市和台中市外，其他地區表現皆較上一季佳，綜合表現最佳為桃園市8分，其次為新竹縣市6分，綜合分數介於-8至8分之間。

■ 本季相較去年同季全國綜合表現分數為2分，除台北市、新北市0分外，其餘縣市表現皆較去年同季佳。各地區綜合表現最佳為台南市12分，其次為高雄市7分，綜合分數介於0至12分之間。

## 肆、國泰辦公室租金水準（見表四）

■ 台北市A辦、B辦、內湖科技園區、南港科技園區及新北市辦公室之開價、議價率維持穩定；台北市A辦空置率下降，其餘各地區維持穩定。

■ 台北市A辦租金，信義計畫區開價微幅上漲，敦北民生路段及民生建國路段議價率微幅縮小，其餘路段開價及議價率維持穩定；空置率部分，信義計畫區微幅下降、民生建國路段大幅下降、敦北民生路段微幅上升，其餘路段空置率維持穩定。

表一 各地區推案狀況與市調資料統計

|                          | 個案數      | 推案戶數<br>(戶) | 銷售率<br>(%) | 推案金額<br>(億元) | 大廈推案率<br>(%) | 預售推案率<br>(%) | 主力坪數*<br>(坪) | 主力總價*<br>(萬元) | 主力單價*<br>(萬元/坪) |
|--------------------------|----------|-------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|-----------------|
| 全國<br>(Taiwan)           | 259      | 24,378      | 12%        | 2,974        | 74%          | 63%          | 35           | 1220          | 35              |
|                          | (-14.0%) | (-19.1%)    | (0.23)     | (-28.9%)     | (-0.95)      | (6.84)       | (-1.9%)      | (-14.4%)      | (-9.2%)         |
|                          | 《18.8%》  | 《53.7%》     | 《-0.33》    | 《35.3%》      | 《-0.06》      | 《3.69》       | 《1.2%》       | 《-9.0%》       | 《-8.4%》         |
| 台北市<br>(Taipei City)     | 24       | 1,100       | 13%        | 381          | 100%         | 75%          | 35           | 3314          | 100             |
|                          | (-27.3%) | (-40.6%)    | (0.25)     | (-42.2%)     | (0.00)       | (5.30)       | (-1.0%)      | (-5.2%)       | (13.1%)         |
|                          | 《-7.7%》  | 《6.5%》      | 《-0.31》    | 《-0.4%》      | 《0.00》       | 《25.00》      | 《-5.5%》      | 《-11.2%》      | 《5.5%》          |
| 新北市<br>(New Taipei City) | 56       | 4,846       | 10%        | 734          | 98%          | 66%          | 33           | 1505          | 45              |
|                          | (-22.2%) | (-44.0%)    | (-0.68)    | (-47.4%)     | (0.99)       | (2.18)       | (-0.6%)      | (-7.5%)       | (-5.0%)         |
|                          | 《21.7%》  | 《22.8%》     | 《-0.84》    | 《15.2%》      | 《2.56》       | 《-7.84》      | 《2.4%》       | 《-6.0%》       | 《-7.6%》         |
| 桃園市<br>(Taoyuan)         | 44       | 5,267       | 9%         | 638          | 82%          | 61%          | 36           | 1176          | 31              |
|                          | (63.0%)  | (95.5%)     | (-1.07)    | (99.8%)      | (15.15)      | (16.92)      | (8.3%)       | (9.0%)        | (-1.6%)         |
|                          | 《63.0%》  | 《136.1%》    | 《0.40》     | 《187.1%》     | 《11.45》      | 《13.22》      | 《12.9%》      | 《25.9%》       | 《4.0%》          |
| 新竹縣市<br>(Hsinchu)        | 24       | 1,200       | 17%        | 148          | 46%          | 71%          | 36           | 1093          | 30              |
|                          | (-22.6%) | (-33.8%)    | (8.25)     | (-20.2%)     | (-12.23)     | (-3.36)      | (10.6%)      | (20.2%)       | (5.7%)          |
|                          | 《14.3%》  | 《-0.4%》     | 《7.18》     | 《-12.9%》     | 《-16.07》     | 《-5.36》      | 《1.5%》       | 《83.9%》       | 《-10.7%》        |
| 台中市<br>(Taichung City)   | 33       | 4,031       | 12%        | 406          | 73%          | 85%          | 38           | 1155          | 29              |
|                          | (-21.4%) | (-48.4%)    | (-1.19)    | (-40.1%)     | (-8.23)      | (-5.63)      | (12.0%)      | (17.0%)       | (1.3%)          |
|                          | 《-8.3%》  | 《14.3%》     | 《-0.64》    | 《11.2%》      | 《3.28》       | 《-6.82》      | 《7.2%》       | 《3.5%》        | 《-4.4%》         |
| 台南市<br>(Tainan City)     | 30       | 2,271       | 14%        | 192          | 50%          | 63%          | 34           | 788           | 23              |
|                          | (-18.9%) | (21.8%)     | (1.30)     | (-1.5%)      | (6.76)       | (28.20)      | (-11.2%)     | (-14.5%)      | (-2.0%)         |
|                          | 《15.4%》  | 《50.0%》     | 《3.29》     | 《61.2%》      | 《0.00》       | 《5.64》       | 《9.5%》       | 《30.3%》       | 《20.7%》         |
| 高雄市<br>(Kaohsiung City)  | 48       | 5,663       | 13%        | 474          | 56%          | 38%          | 33           | 812           | 24              |
|                          | (-18.6%) | (4.1%)      | (2.03)     | (-36.6%)     | (-6.46)      | (12.08)      | (-23.8%)     | (-44.7%)      | (-14.7%)        |
|                          | 《33.3%》  | 《135.8%》    | 《-4.48》    | 《57.9%》      | 《-4.86》      | 《20.83》      | 《-15.9%》     | 《-16.9%》      | 《5.3%》          |

\*：主力坪數、主力單價、主力總價按推案戶數加權計算(不含透天)，表一價格均為開價。

註：( )內為較上季變動率，《 》內為較去年同季變動率；銷售率係變動百分點，其他各項係變動百分比；--表示較上季或較去年同季變動率為零。

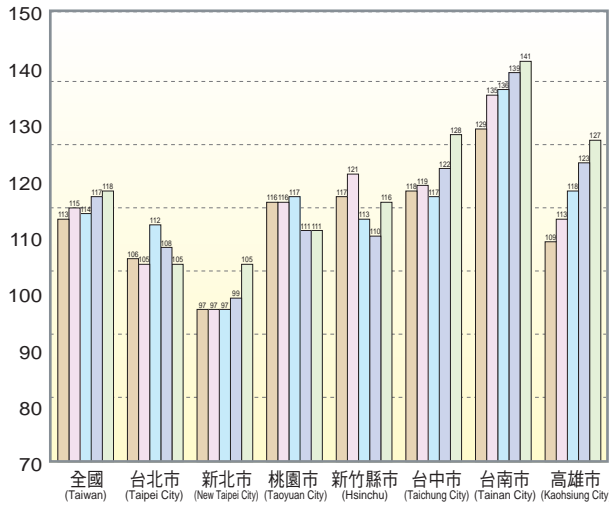


# 國泰房地產指數季報 簡冊

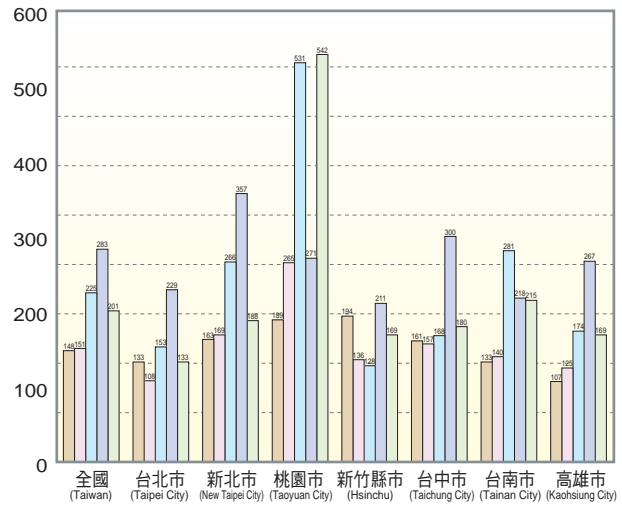
2019年第四季

基期2016年=100

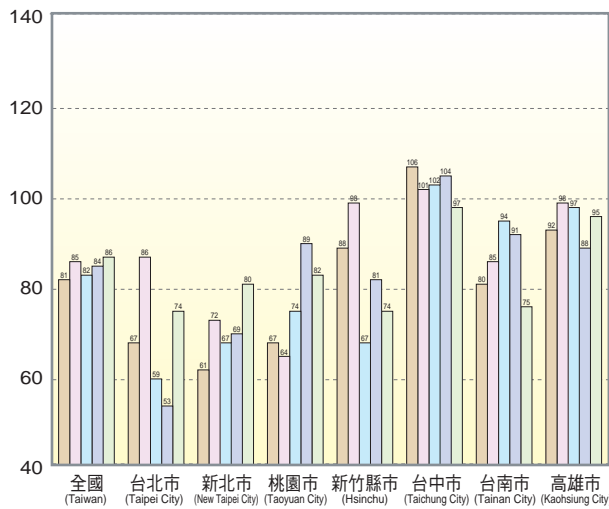
2018Q4 2019Q1 2019Q2 2019Q3 2019Q4



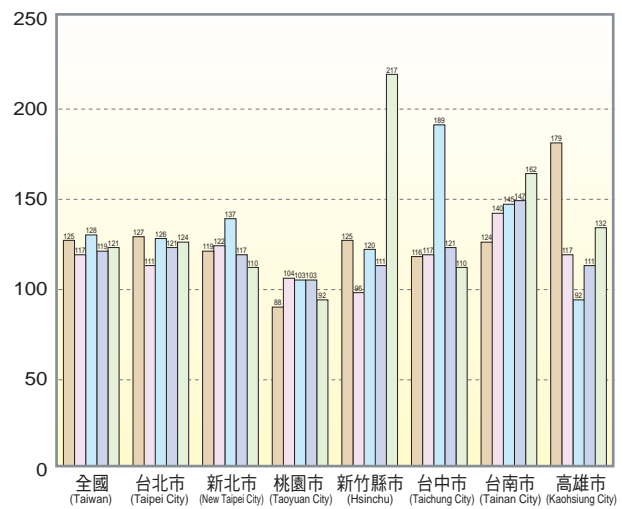
**國泰可能成交價指數**  
(Housing Price Index)



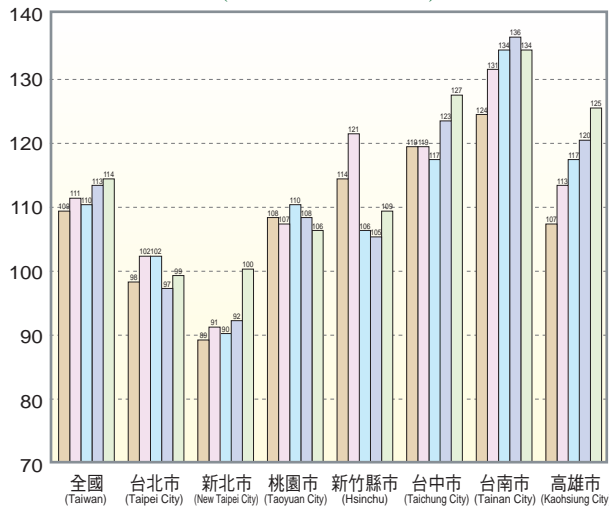
**國泰推案量指數**  
(New Construction Volume Index)



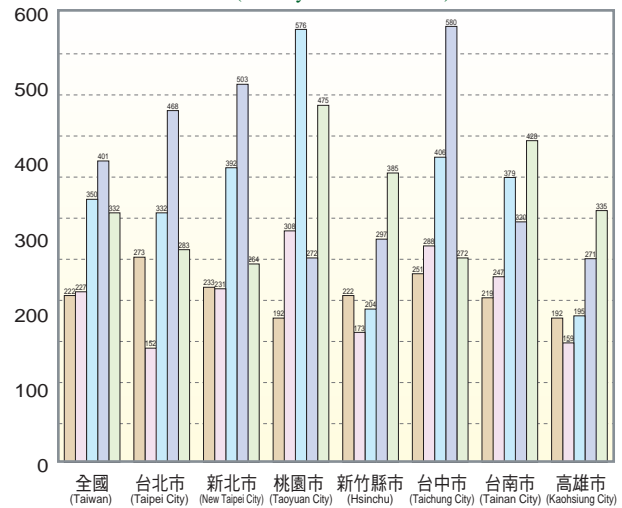
**國泰議價率指數**  
(Price Concession Index)



**國泰銷售率指數**  
(30-Day Sale Rate Index)



**國泰開價指數**  
(Listing Price Index)



**國泰成交量指數**  
(30-Day Trading Volume Index)

圖一 國泰房地產指數趨勢圖

表二 各地區國泰房地產指數綜合表現

| 全國 (Taiwan) |        |           |           |              | 台北市 (Taipei City) |        |           |            |            |               |            |
|-------------|--------|-----------|-----------|--------------|-------------------|--------|-----------|------------|------------|---------------|------------|
|             | 指數     | 水準值       | 相較上一季     | 相較去年同季       |                   | 指數     | 水準值       | 相較上一季      | 相較去年同季     |               |            |
| 可能成交價       | 117.77 | 27.94萬元/坪 | 0.95% (Δ) | 4.14% (Δ)    | 可能成交價             | 105.15 | 79.80萬元/坪 | -2.76% (-) | -0.99% (Δ) |               |            |
| 議價率         | 86.34  | 15.44%    | 0.42 (+)  | 1.02 (+)     | 議價率               | 73.90  | 14.44%    | 4.13 (+++) | 1.42 (Δ)   |               |            |
| 開價          | 114.37 | 33.04萬元/坪 | 1.45% (Δ) | 5.40% (+)    | 開價                | 98.89  | 93.26萬元/坪 | 1.93% (Δ)  | 0.65% (Δ)  |               |            |
| 推案量         | 金額     | 200.98    | 2,974億元   | -28.89% (--) | 35.35% (++)       | 推案量    | 金額        | 132.61     | 381億元      | -42.21% (---) | -0.42% (Δ) |
|             | 戶數     | 273.30    | 24378戶    | -19.06% (--) | 53.72% (+++)      |        | 戶數        | 228.69     | 1100戶      | -40.64% (--)  | 6.49% (Δ)  |
| 30天銷售率      | 121.36 | 11.50%    | 0.23 (Δ)  | -0.33 (Δ)    | 30天銷售率            | 123.88 | 12.64%    | 0.25 (Δ)   | -0.31 (Δ)  |               |            |
| 30天成交量      | 金額     | 247.89    | --        | -27.41% (--) | 31.57% (Δ)        | 30天成交量 | 金額        | 174.06     | --         | -41.03% (--)  | -2.82% (Δ) |
|             | 戶數     | 331.68    | --        | -17.38% (Δ)  | 49.43% (Δ)        |        | 戶數        | 283.30     | --         | -39.42% (-)   | 3.92% (Δ)  |

| 新北市 (New Taipei City) |        |           |             |               | 桃園市 (Taoyuan) |        |           |            |            |              |               |
|-----------------------|--------|-----------|-------------|---------------|---------------|--------|-----------|------------|------------|--------------|---------------|
|                       | 指數     | 水準值       | 相較上一季       | 相較去年同季        |               | 指數     | 水準值       | 相較上一季      | 相較去年同季     |              |               |
| 可能成交價                 | 104.69 | 39.78萬元/坪 | 5.74% (++)  | 7.44% (Δ)     | 可能成交價         | 111.21 | 24.00萬元/坪 | 0.35% (Δ)  | -4.30% (-) |              |               |
| 議價率                   | 80.24  | 14.91%    | 2.11 (++)   | 3.58 (++)     | 議價率           | 81.72  | 16.15%    | -1.38 (--) | 2.83 (+)   |              |               |
| 開價指數                  | 100.18 | 46.75萬元/坪 | 8.37% (+++) | 11.95% (++)   | 開價            | 106.39 | 28.62萬元/坪 | -1.30% (Δ) | -1.07% (Δ) |              |               |
| 推案量                   | 金額     | 187.77    | 734億元       | -47.44% (---) | 15.16% (Δ)    | 推案量    | 金額        | 542.06     | 638億元      | 99.83% (+++) | 187.09% (+++) |
|                       | 戶數     | 239.87    | 4846戶       | -43.96% (---) | 22.81% (+)    |        | 戶數        | 514.10     | 5267戶      | 95.51% (+++) | 136.08% (Δ)   |
| 30天銷售率                | 109.91 | 9.83%     | -0.68 (Δ)   | -0.84 (Δ)     | 30天銷售率        | 92.32  | 8.96%     | -1.07 (Δ)  | 0.40 (Δ)   |              |               |
| 30天成交量                | 金額     | 210.81    | --          | -50.82% (--)  | 6.13% (Δ)     | 30天成交量 | 金額        | 515.55     | --         | 78.52% (+++) | 200.37% (++)  |
|                       | 戶數     | 263.65    | --          | -47.57% (--)  | 13.18% (Δ)    |        | 戶數        | 474.61     | --         | 74.66% (+++) | 147.00% (++)  |

| 新竹縣市 (Hsinchu) |        |           |            |             | 台中市 (Taichung City) |        |           |             |             |               |            |
|----------------|--------|-----------|------------|-------------|---------------------|--------|-----------|-------------|-------------|---------------|------------|
|                | 指數     | 水準值       | 相較上一季      | 相較去年同季      |                     | 指數     | 水準值       | 相較上一季       | 相較去年同季      |               |            |
| 可能成交價          | 115.92 | 23.16萬元/坪 | 5.70% (++) | -0.71% (Δ)  | 可能成交價               | 127.88 | 24.98萬元/坪 | 4.52% (+)   | 8.59% (+)   |               |            |
| 議價率            | 73.55  | 13.44%    | -1.41 (-)  | -2.58 (-)   | 議價率                 | 97.38  | 16.62%    | -1.14 (---) | -1.52 (---) |               |            |
| 開價             | 109.48 | 26.75萬元/坪 | 3.98% (+)  | -3.67% (Δ)  | 開價                  | 127.20 | 29.96萬元/坪 | 3.09% (Δ)   | 6.61% (+)   |               |            |
| 推案量            | 金額     | 168.62    | 148億元      | -20.23% (-) | -12.91% (Δ)         | 推案量    | 金額        | 179.54      | 406億元       | -40.06% (--)  | 11.24% (Δ) |
|                | 戶數     | 177.12    | 1200戶      | -33.81% (-) | -0.41% (Δ)          |        | 戶數        | 247.60      | 4031戶       | -48.36% (---) | 14.26% (Δ) |
| 30天銷售率         | 217.28 | 16.89%    | 8.25 (+++) | 7.18 (++)   | 30天銷售率              | 109.77 | 11.72%    | -1.19 (-)   | -0.64 (Δ)   |               |            |
| 30天成交量         | 金額     | 363.99    | --         | 56.05% (+)  | 51.44% (Δ)          | 30天成交量 | 金額        | 198.62      | --          | -45.60% (---) | 5.52% (Δ)  |
|                | 戶數     | 384.84    | --         | 29.48% (Δ)  | 73.17% (++)         |        | 戶數        | 271.80      | --          | -53.13% (---) | 8.38% (Δ)  |

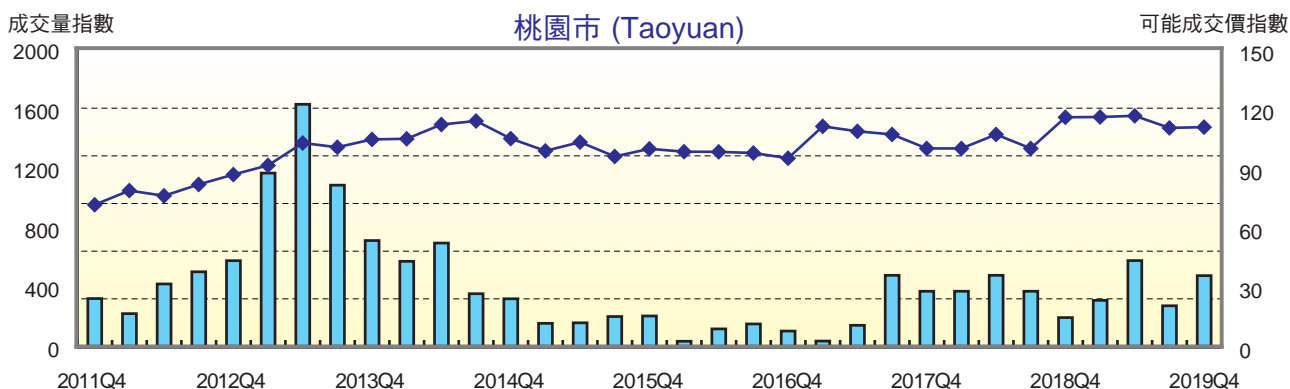
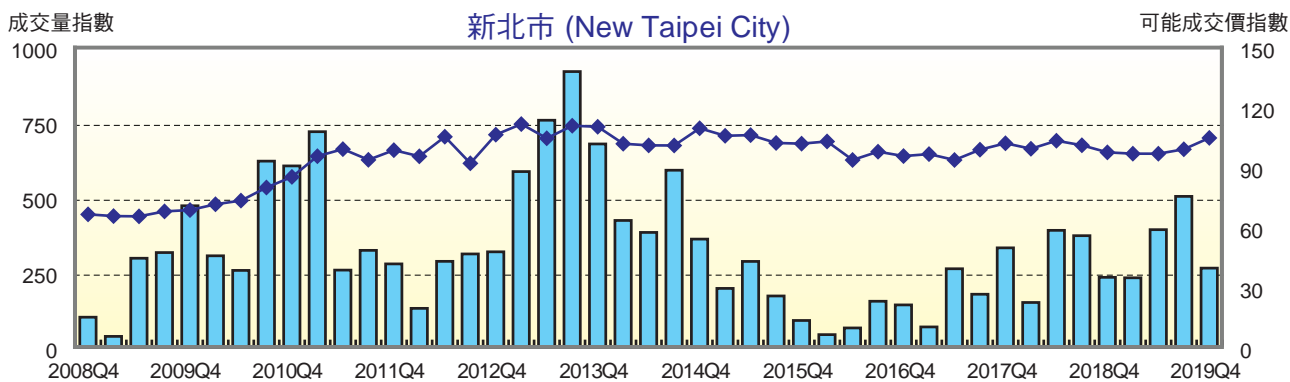
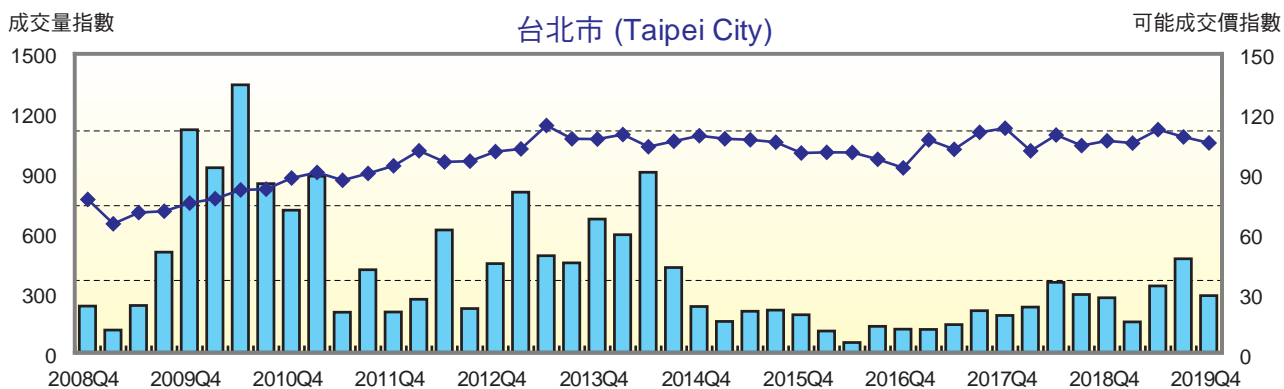
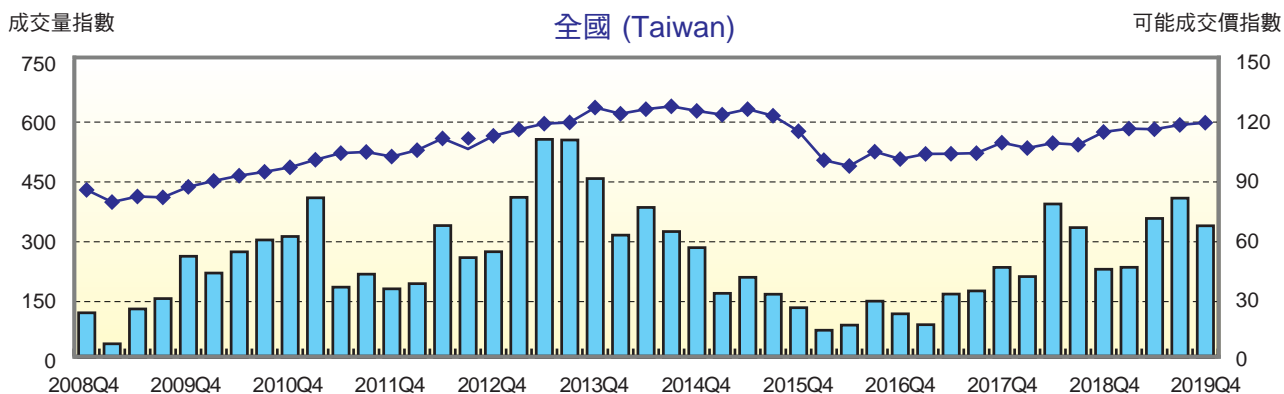
  

| 台南市 (Tainan City) |        |           |             |            | 高雄市 (Kaohsiung City) |        |           |           |              |              |               |
|-------------------|--------|-----------|-------------|------------|----------------------|--------|-----------|-----------|--------------|--------------|---------------|
|                   | 指數     | 水準值       | 相較上一季       | 相較去年同季     |                      | 指數     | 水準值       | 相較上一季     | 相較去年同季       |              |               |
| 可能成交價             | 140.53 | 21.77萬元/坪 | 1.34% (+)   | 9.19% (++) | 可能成交價                | 126.57 | 23.83萬元/坪 | 2.67% (+) | 16.21% (+++) |              |               |
| 議價率               | 74.67  | 12.13%    | -2.62 (---) | -0.90 (-)  | 議價率                  | 95.24  | 16.31%    | 1.20 (+)  | 0.63 (Δ)     |              |               |
| 開價                | 133.95 | 24.78萬元/坪 | -1.68% (Δ)  | 8.08% (++) | 開價                   | 125.34 | 28.47萬元/坪 | 4.14% (+) | 17.09% (+++) |              |               |
| 推案量               | 金額     | 214.79    | 192億元       | -1.51% (Δ) | 61.20% (++)          | 推案量    | 金額        | 169.32    | 474億元        | -36.60% (--) | 57.95% (++)   |
|                   | 戶數     | 265.07    | 2271戶       | 21.77% (Δ) | 50.00% (++)          |        | 戶數        | 253.75    | 5663戶        | 4.08% (Δ)    | 135.76% (+++) |
| 30天銷售率            | 161.63 | 14.18%    | 1.30 (+)    | 3.29 (++)  | 30天銷售率               | 132.17 | 12.71%    | 2.03 (+)  | -4.48 (-)    |              |               |
| 30天成交量            | 金額     | 349.25    | --          | 8.41% (Δ)  | 109.90% (+++)        | 30天成交量 | 金額        | 228.86    | --           | -24.53% (-)  | 16.74% (+)    |
|                   | 戶數     | 428.42    | --          | 34.04% (Δ) | 95.32% (+++)         |        | 戶數        | 335.37    | --           | 23.90% (+)   | 74.25% (+)    |

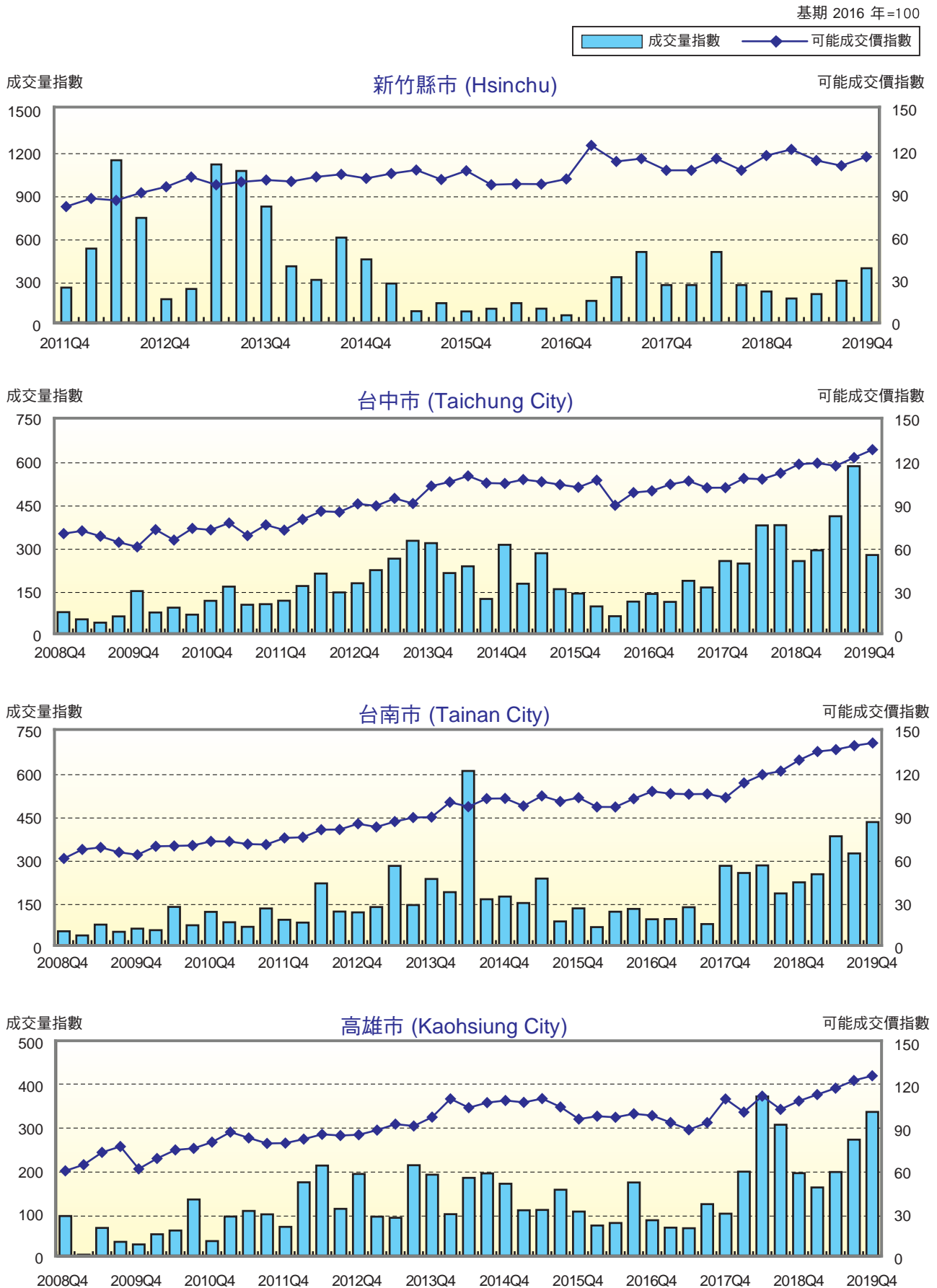
註：Δ表示穩定。+/-表示小幅波動。++/--表示中幅波動。+++/--表示大幅波動。

基期 2016年=100

成交量指數      可能成交價指數



圖二 國泰房地產價量趨勢圖



圖二 國泰房地產價量趨勢圖 (續)

表三 相較上季各地區市場綜合表現分數

|                          | 可能成交價指數 | 議價率指數 | 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<br>(Taiwan)           | 0       | -1    | 0    | -3    | 0     | 0     | -4   |
| 台北市<br>(Taipei City)     | -1      | -3    | 0    | -3    | 0     | -1    | -8   |
| 新北市<br>(New Taipei City) | 2       | -2    | 3    | -3    | 0     | -2    | -2   |
| 桃園市<br>(Taoyuan)         | 0       | 2     | 0    | 3     | 0     | 3     | 8    |
| 新竹縣市<br>(Hsinchu)        | 2       | 1     | 1    | -1    | 3     | 0     | 6    |
| 台中市<br>(Taichung City)   | 1       | 3     | 0    | -2    | -1    | -3    | -2   |
| 台南市<br>(Tainan City)     | 1       | 3     | 0    | 0     | 1     | 0     | 5    |
| 高雄市<br>(Kaohsiung City)  | 1       | -1    | 1    | -2    | 1     | 1     | 1    |

表四 國泰辦公室租金水準

| 2019第4季     | 台北市A級                        | 台北市B級                       | 內湖科技園區                       | 南港科技園區                       | 新北市                          |
|-------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 開價<br>(元/坪) | 3,113<br>(0.78%)<br>《5.88%》  | 1,837<br>(0.09%)<br>《0.99%》 | 1,366<br>(0.23%)<br>《1.11%》  | 1,764<br>(0.00%)<br>《0.00%》  | 1,163<br>(-0.11%)<br>《0.09%》 |
| 議價率<br>(%)  | 10.31%<br>(-0.53)<br>《-0.91》 | 9.97%<br>(-0.26)<br>《-0.21》 | 13.21%<br>(-0.39)<br>《-0.97》 | 21.08%<br>(-0.30)<br>《-0.37》 | 11.23%<br>(-0.25)<br>《-0.18》 |
| 空置率<br>(%)  | 5.95%<br>(-1.17)<br>《-4.64》  | 3.47%<br>(0.22)<br>《0.52》   | 8.61%<br>(-0.01)<br>《-1.25》  | 0.79%<br>(0.03)<br>《-0.44》   | 8.94%<br>(0.12)<br>《0.41》    |

| 2019第4季<br>A級辦公室 | 信義<br>計畫區                   | 仁愛敦南<br>路段                  | 敦北民生<br>路段                   | 民生建國<br>路段                   | 南京松江<br>路段                  | 忠孝襄陽<br>路段                  |
|------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 開價<br>(元/坪)      | 3,857<br>(1.28%)<br>《9.53%》 | 2,636<br>(0.00%)<br>《0.73%》 | 2,675<br>(0.54%)<br>《1.77%》  | 2,376<br>(0.25%)<br>《1.72%》  | 2,702<br>(0.35%)<br>《4.07%》 | 2,282<br>(0.00%)<br>《0.00%》 |
| 議價率<br>(%)       | 10.87%<br>(-0.39)<br>《0.62》 | 8.56%<br>(-0.24)<br>《0.23》  | 11.42%<br>(-1.23)<br>《-6.82》 | 9.75%<br>(-1.48)<br>《-1.58》  | 10.99%<br>(0.22)<br>《-0.50》 | 9.52%<br>(0.00)<br>《-0.06》  |
| 空置率<br>(%)       | 3.04%<br>(-1.81)<br>《-6.21》 | 8.61%<br>(0.33)<br>《1.34》   | 15.44%<br>(1.03)<br>《-3.16》  | 4.69%<br>(-5.81)<br>《-14.41》 | 4.21%<br>(-0.64)<br>《-4.89》 | 0.06%<br>(0.00)<br>《-0.15》  |

註：( )內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。開價係變動百分比，議價率、空置率係變動百分點。