



國泰房地產指數季報

2019年第4季



國泰建設

Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.

❖ 季報研究人員

- 計畫主持人：張金鶚 教授
(國立清華大學科技管理學院榮譽講座)
- 協同主持人：章定煊 副教授 (景文科技大學)
江穎慧 助理教授 (國立政治大學)
- 研究人員：黃曉芬、張少綺、柯昕彤

❖ 國泰建設公司 開發部

1

背景介紹

2

2019Q4市調資料分析

3

國泰房地產指數

4

國泰辦公室租金指數

研究單位

國泰建設(股)公司與國立清華大學科技管理學院榮譽講座張金鶚教授及其研究團隊合作研究並編製房地產指數季報

資料內容

1992年第1季至2019年第4季各區新推個案

涵蓋區域

全國及台北市、新北市、桃園市、新竹縣市、台中市、台南市、高雄市等7大都市

❖ 綜合評估表增列成交金額

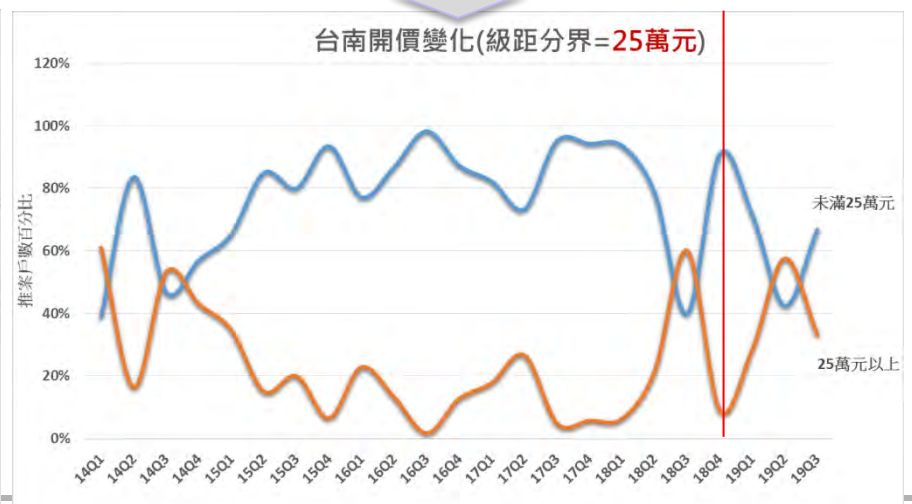
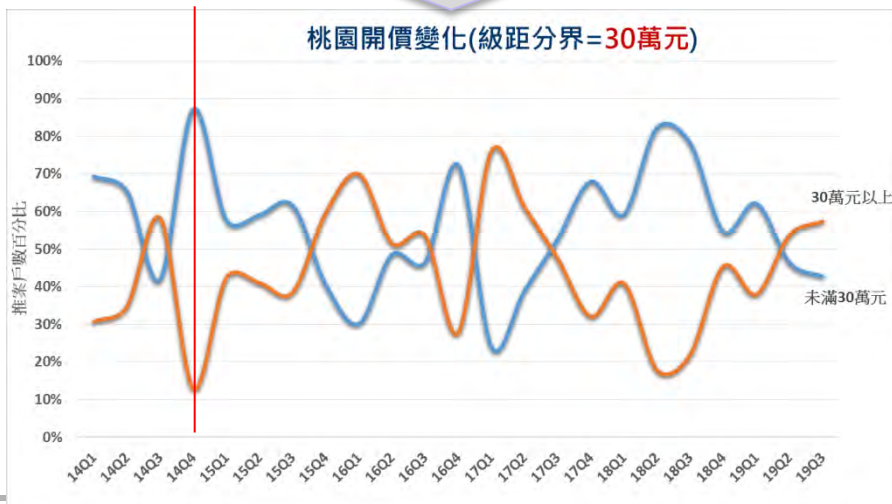
- 由於市場持續小宅化推案致成交戶數穩定、成交金額反倒減少，故本季**綜合評估成交量**同時揭露**成交戶數**及**成交金額**兩項資訊，俾提供更完整資訊

❖ 桃園、台南推案價格級距調整

- 依前次座談會與會單位建議，彙整分析2014Q1起桃園台南開價變化，發現桃園開價25萬元以上個案、台南開價20萬元以上個案**近幾季**有增加趨勢，爰調整推案價格級距為**桃園30萬元**、**台南25萬元**。

本季調整修正項目

❖ 桃園、台南推案價格級距調整為30萬元、25萬元





2019Q4市調資料分析

各地區推案狀況 2019年第4季

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

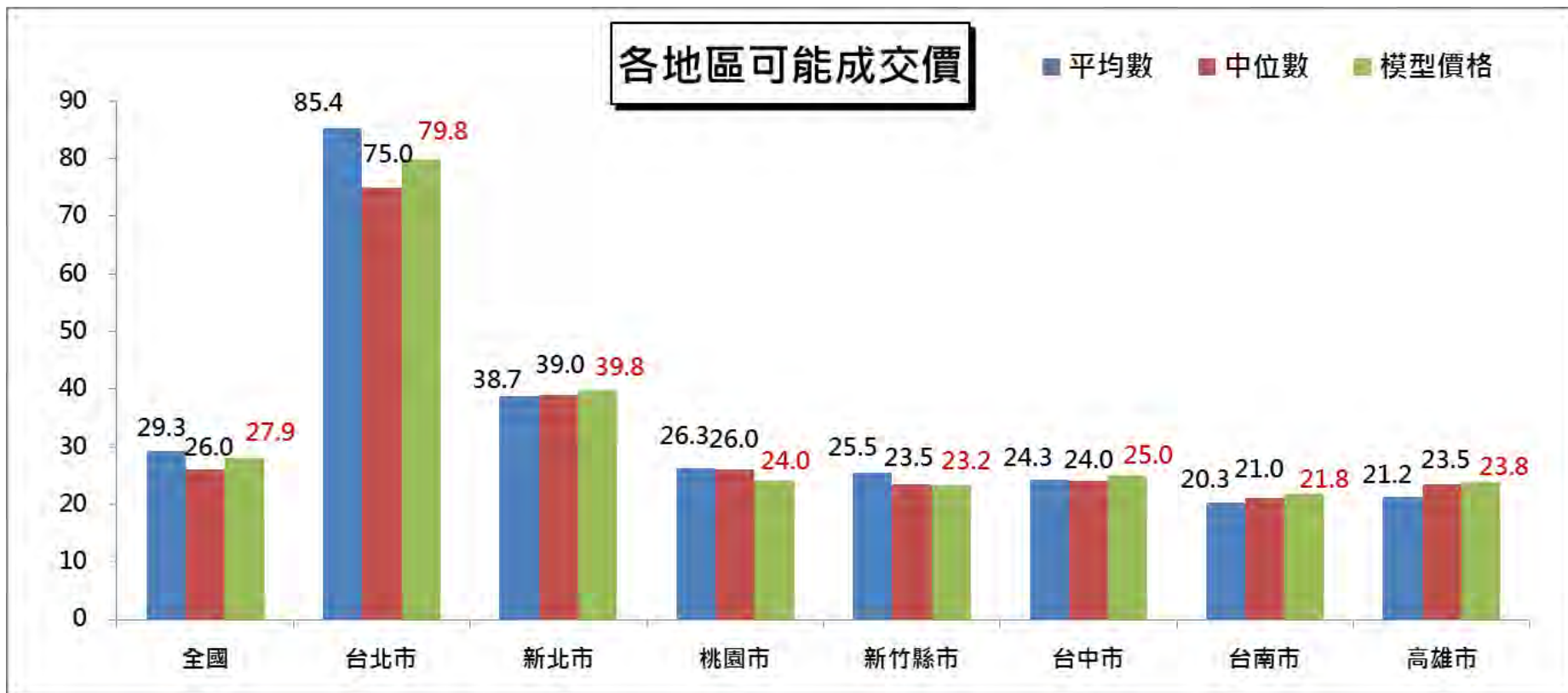
()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率

各地區十至十二月趨勢觀察

月份	區域	個案數 (個)	推案金額 (萬元)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	已銷戶數 (戶)	主力總價* (萬元)	議價率 (%)
10810	全國	103	13,090,481	10,748	12.6	1221	1,233	16.0
10811		77	9,019,394	7,859	11.1	873	1,199	15.2
10812		79	7,633,252	5,771	10.0	582	1,350	14.6
10810	北市	8	2,163,003	664	13.5	111	3,003	14.5
10811		6	840,244	225	13.2	29	3,733	13.6
10812		10	808,775	211	9.5	20	3,845	15.1
10810	新北	17	2,720,315	1,648	11.5	188	1,544	13.9
10811		19	2,694,967	1,662	7.7	127	1,697	16.7
10812		20	1,926,108	1,536	10.4	161	1,263	14.0
10810	桃園	19	2,356,190	2,047	10.3	213	1,148	18.4
10811		13	2,067,851	2,058	8.0	167	1,017	13.5
10812		12	1,955,508	1,162	8.3	96	1,585	16.9
10810	新竹	12	970,462	820	20.2	166	1,170	14.5
10811		4	224,245	187	9.8	19	1,265	11.8
10812		8	288,805	193	9.9	19	1,470	10.6
10810	台中	11	1,232,000	1,216	12.0	144	1,200	17.2
10811		11	1,463,000	1,686	11.8	202	1,031	16.5
10812		11	1,368,000	1,129	11.3	129	1,404	16.2
10810	台南	12	1,017,512	1322	14.7	193	819	13.5
10811		10	600,788	614	13.1	80	1,012	11.1
10812		8	303,057	335	13.9	46	897	8.8
10810	高雄	24	2,631,000	3,031	11.9	359	946	17.0
10811		14	1,128,300	1,427	17.5	249	784	16.9
10812		10	983,000	1,205	9.0	111	837	13.8

* 主力總價按推案戶數加權計算(大廈、透天合併)，價格均為開價

2019Q4各地區可能成交價



註1：平均數係指市調資料新推建案之成交價，自2017Q1起採推案戶數加權平均值計算

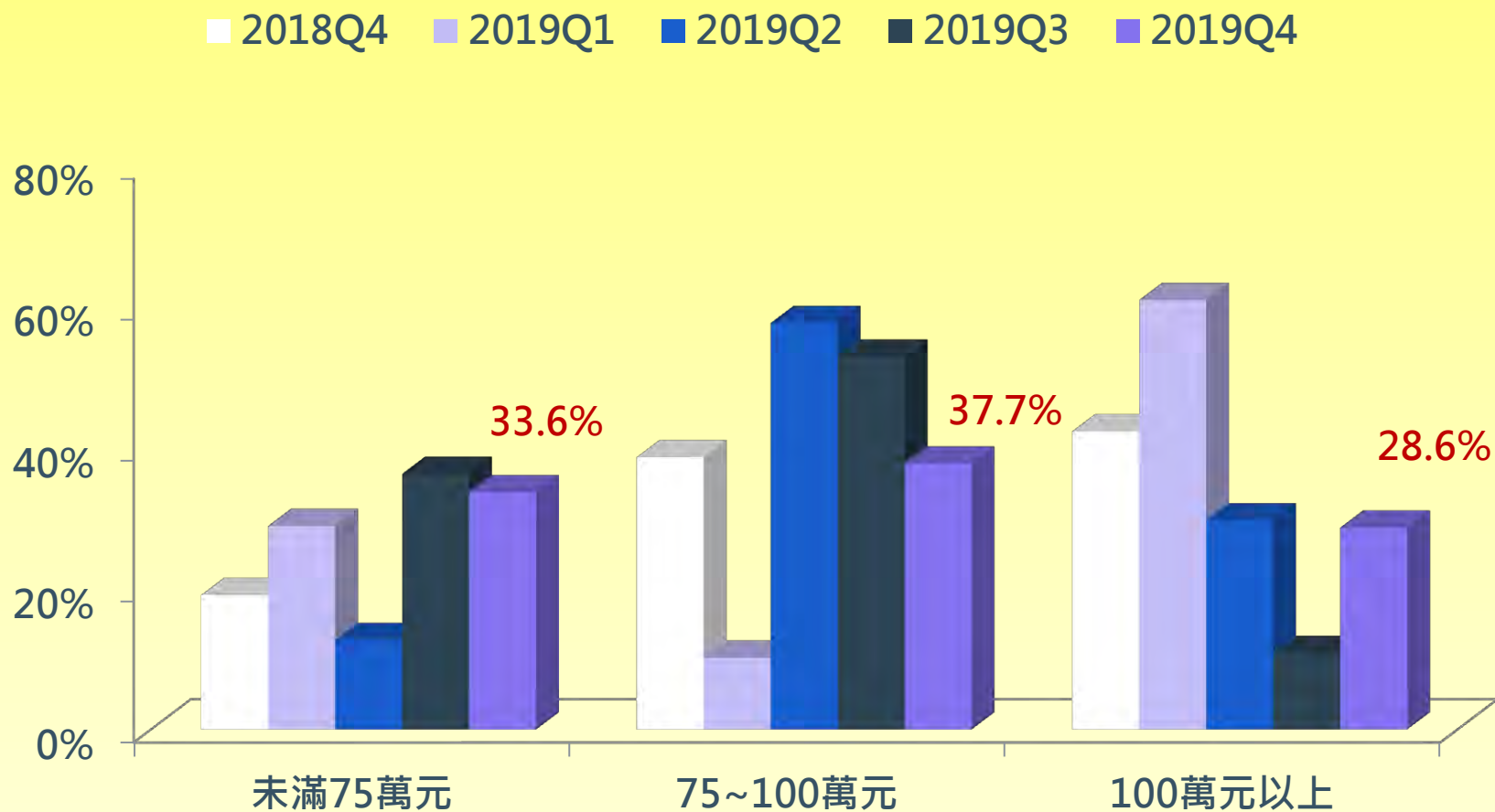
註2：中位數係依市調資料新推建案之成交價，將數據按大小順序排列，取數列中間位置的數據；

註3：模型價格係以本季存活建案(270天內未完銷建案)，以2016年基期交易住宅特徵中位數或平均數，作為價格計算權重，衡量相同品質住宅價格變動。平均數易受到推案極端值影響，中位數易受到推案價格比例影響；而模型價格控制交易住宅特徵，作為衡量相同品質住宅價格之變動，比較能代表市場價格變動。



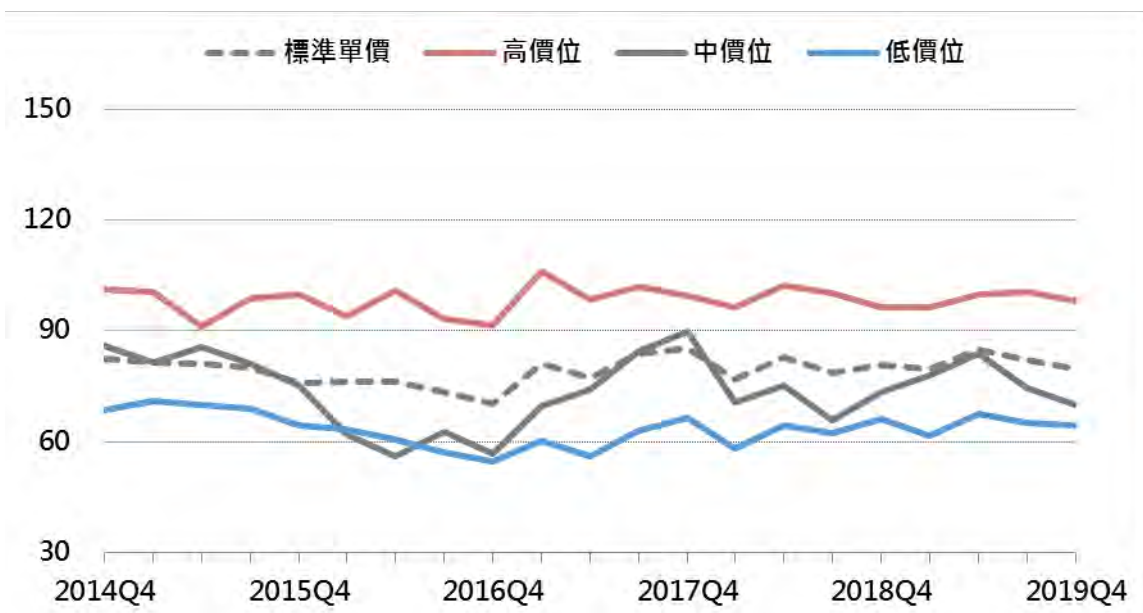
國泰房地產指數

台北市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

台北市區位價格

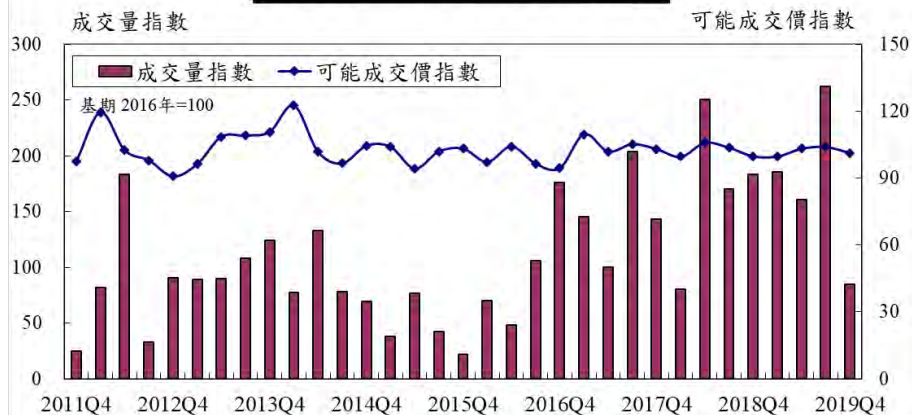


高價位區	中山、松山、大安 信義、中正
中價位區	內湖、南港、士林
低價位區	大同、萬華、北投 文山

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位區	98.00 萬元/坪	-2.57%	1.54%
中價位區	69.94 萬元/坪	-6.18%	-4.80%
低價位區	64.40 萬元/坪	-0.86%	-2.50%

台北市區位成交量(戶數)

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)

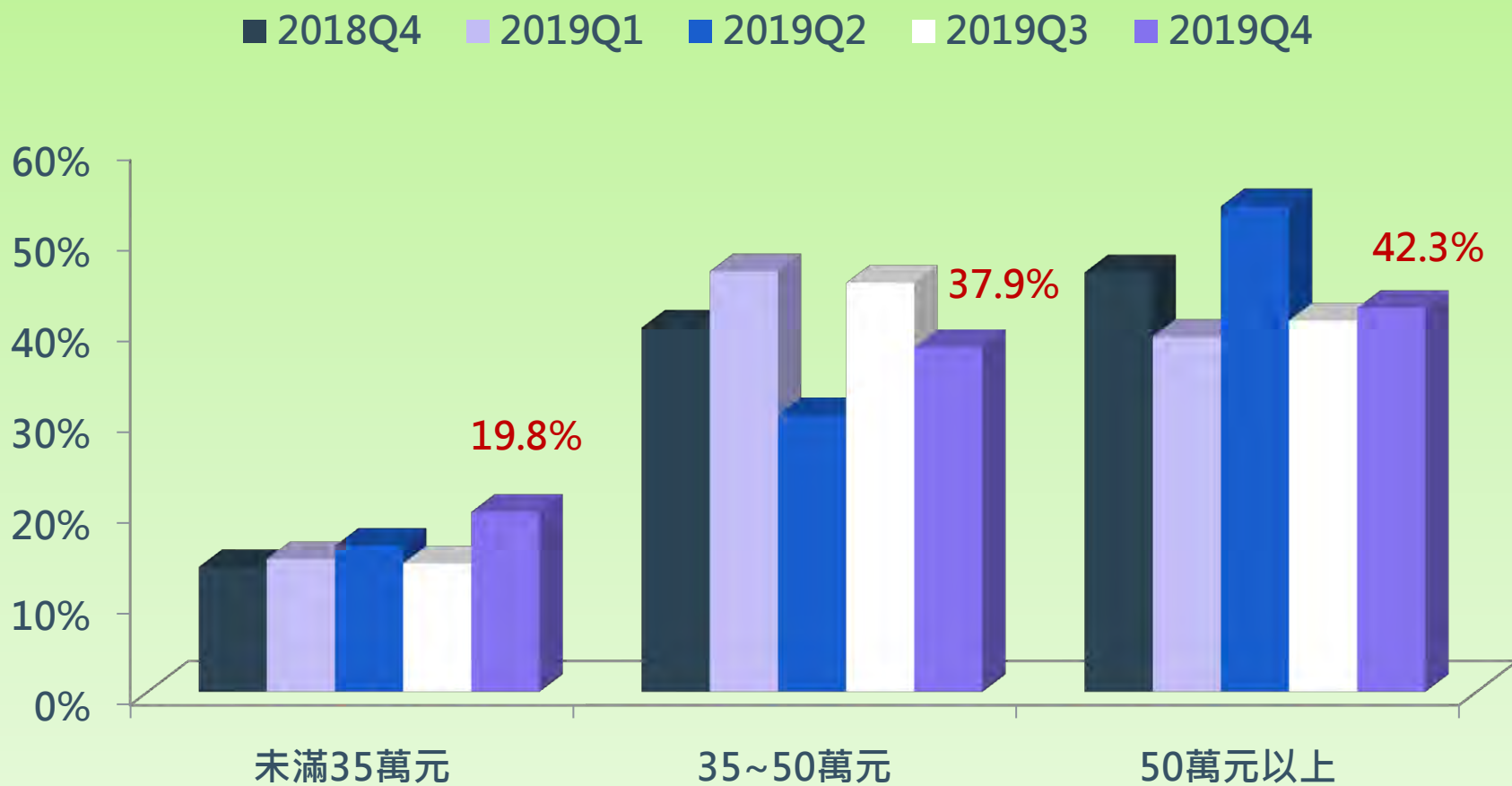


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



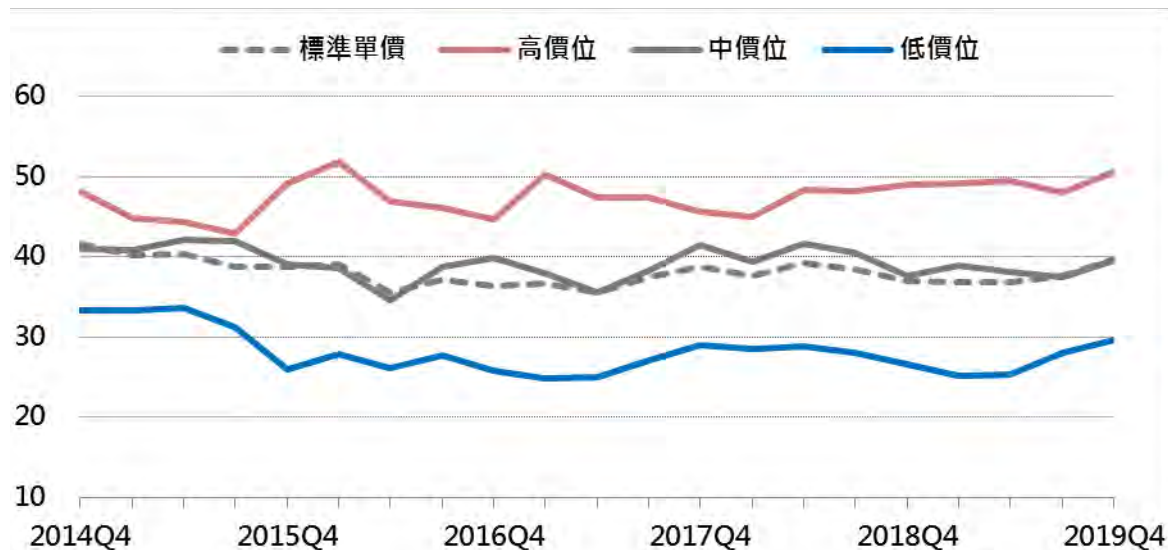
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	85.10	-67.50%	-53.58%
中價區	466.79	-75.55%	-32.09%
低價區	535.70	54.07%	158.22%

新北市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

新北市區位價格



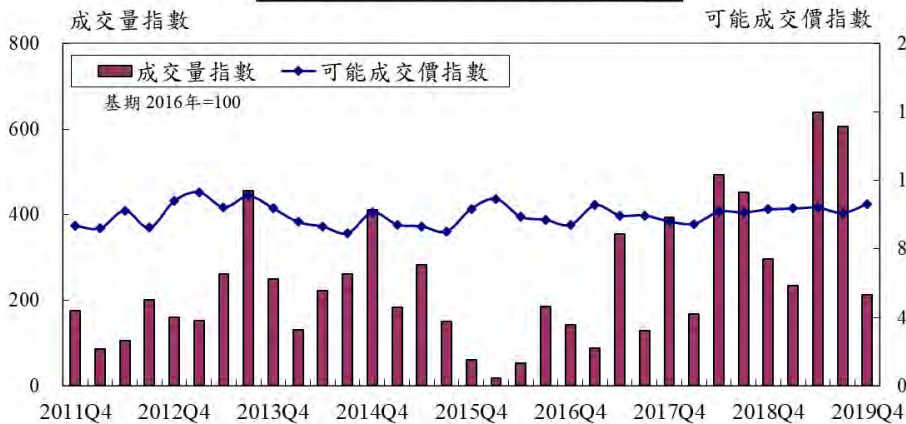
高價區	板橋、新店、中和 三重、永和
中價區	汐止、土城 新莊、蘆洲
低價區	三峽、樹林、鶯歌 淡水、泰山、林口 五股、八里、萬里 深坑

註：新北有10個行政區未納入市調範圍

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	50.53 萬元/坪	5.26%	3.13%
中價區	39.62 萬元/坪	5.80%	5.41%
低價區	29.71 萬元/坪	5.88%	11.63%

新北市區位成交量(戶數)

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)

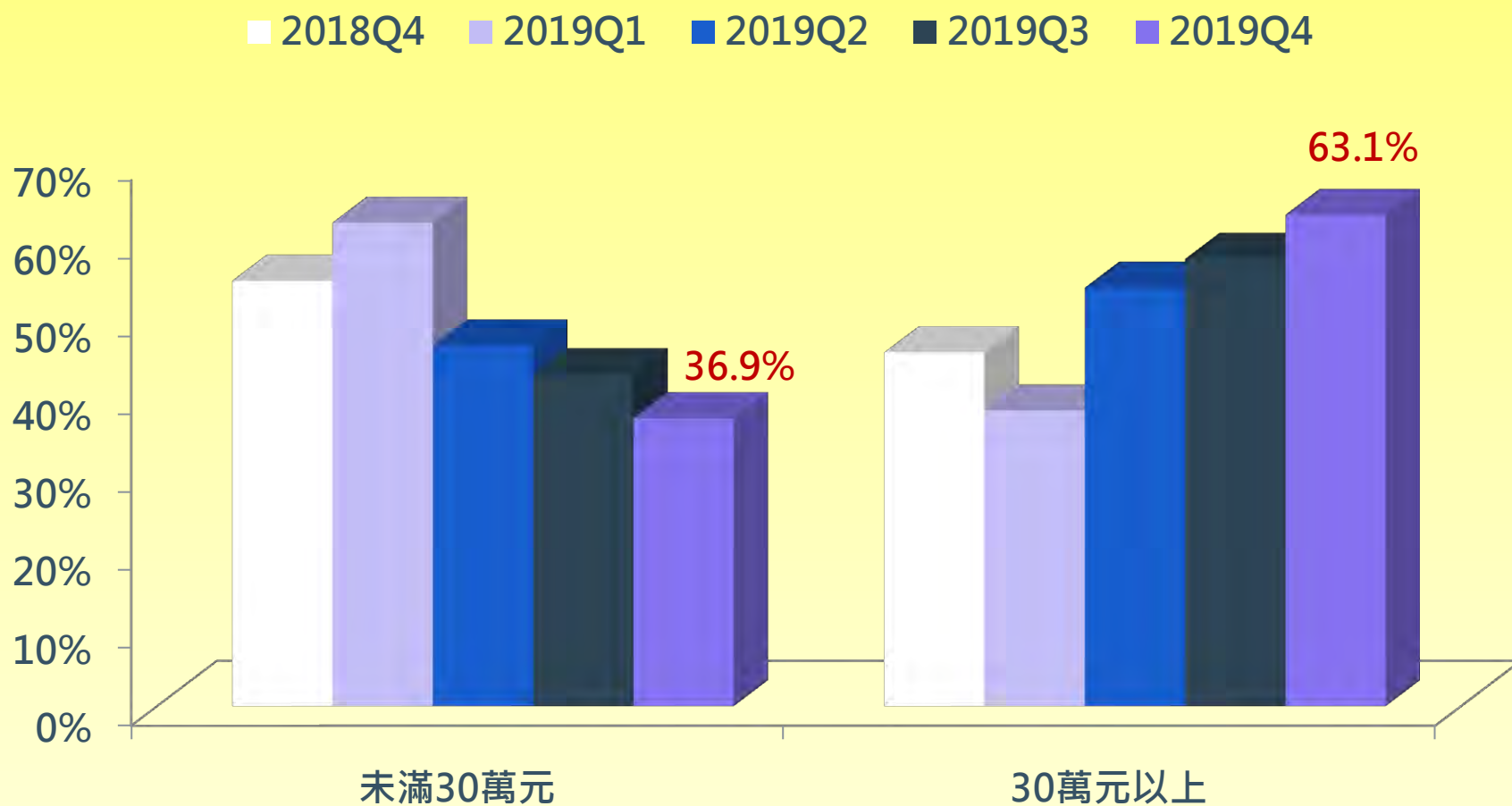


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



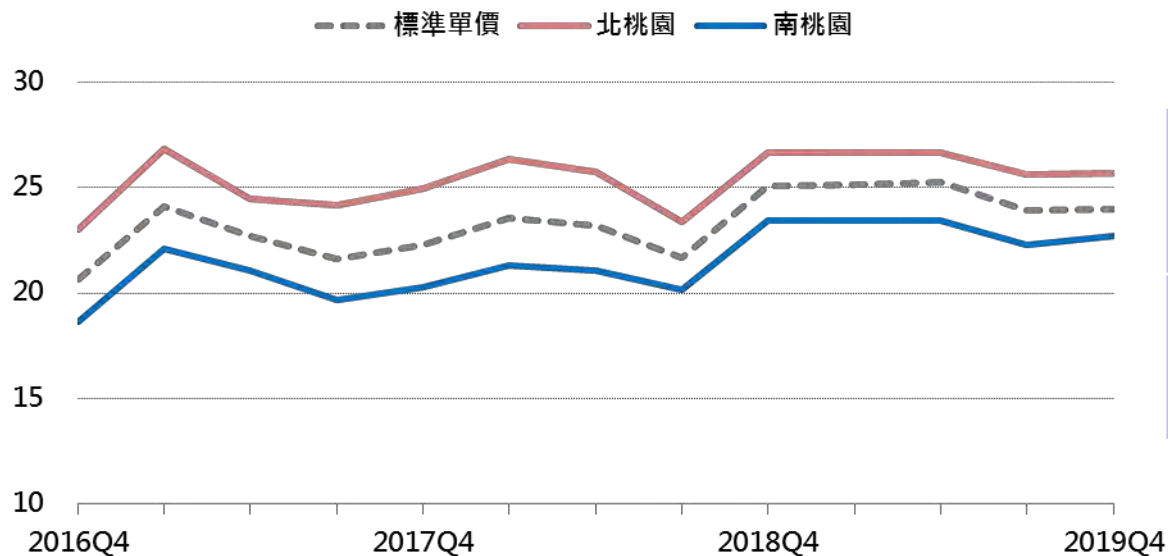
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	211.83	-65.00%	-28.65%
中價區	170.11	-52.85%	-19.42%
低價區	552.36	-5.28%	325.59%

桃園市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

桃園市區位價格



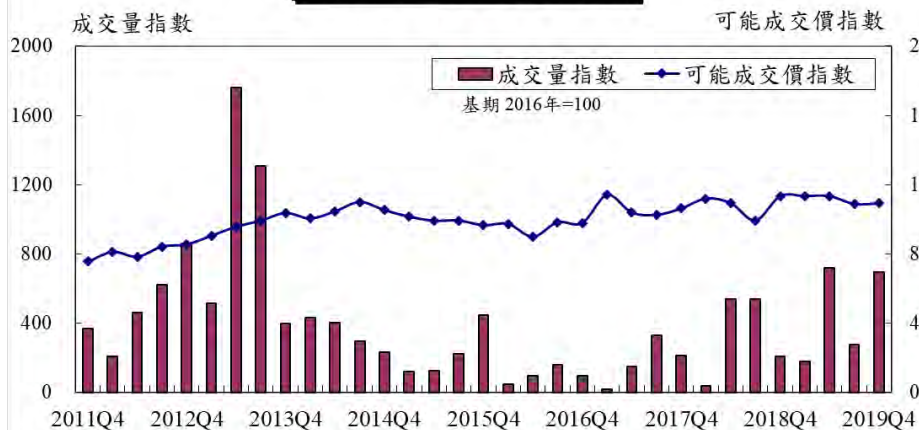
北桃園 (高價區)	桃園、龜山、八德 蘆竹
南桃園 (低價區)	中壢、大園、平鎮

註：桃園市有6個行政區未納入市調範圍

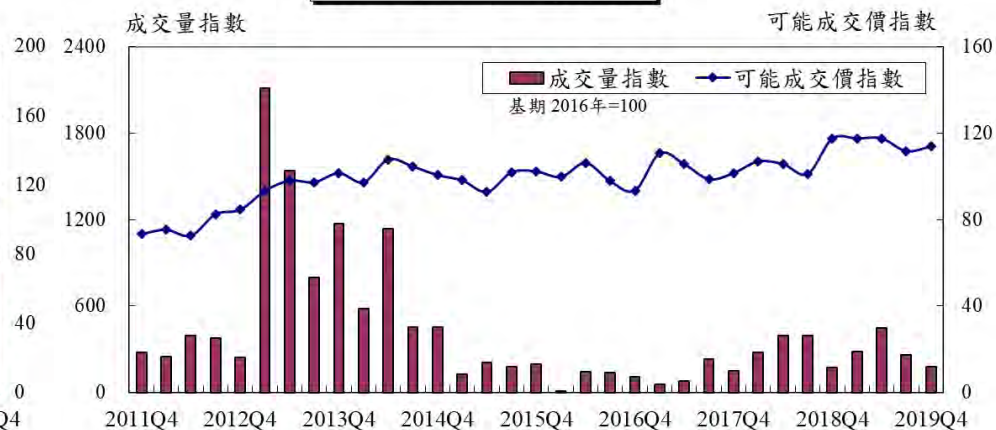
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
北桃園(高價區)	25.67 萬元/坪	0.28%	-3.69%
南桃園(低價區)	22.72 萬元/坪	2.00%	-3.02%

桃園市成交量(戶數)

北桃園價量指數趨勢圖(季)

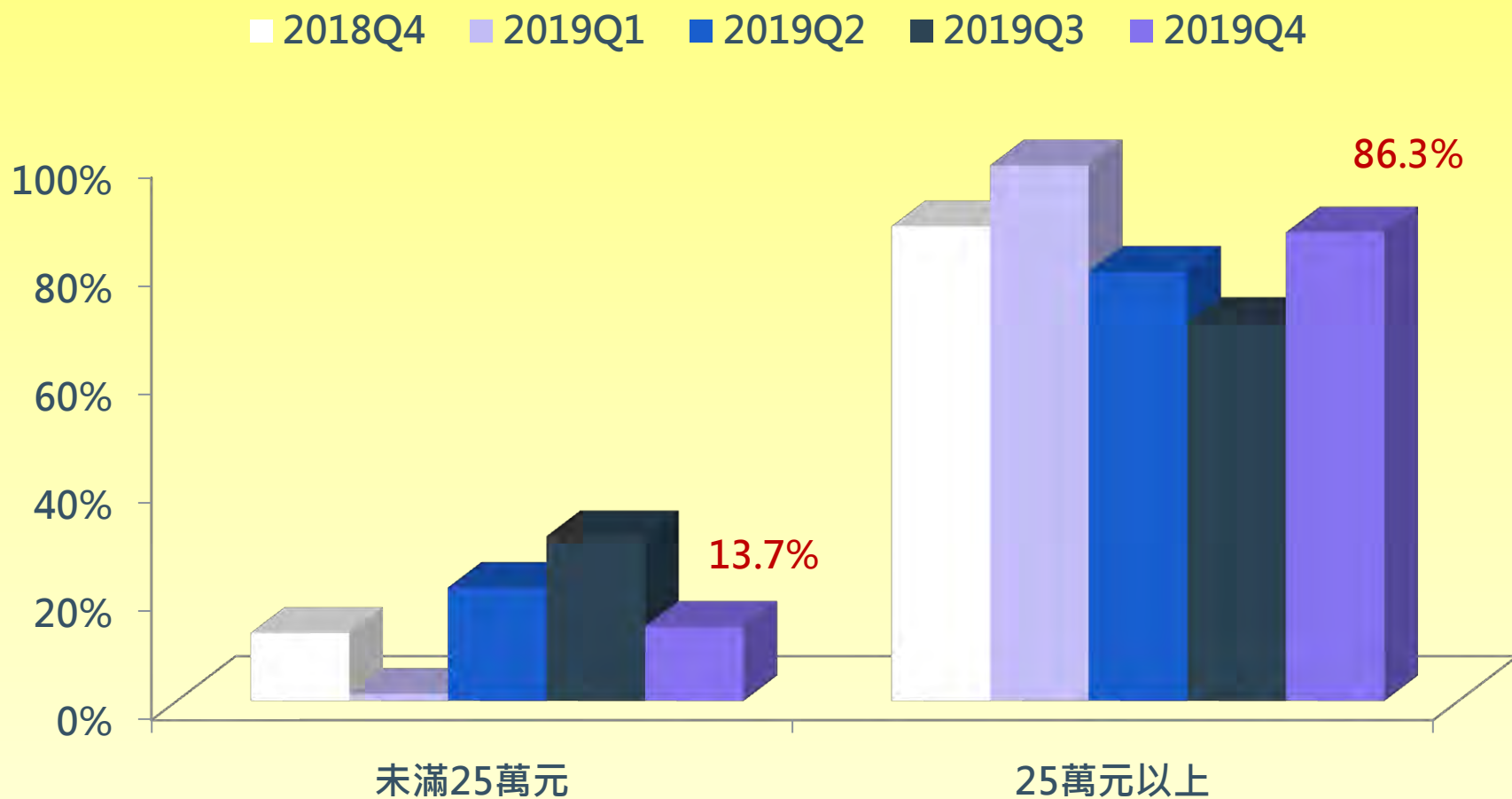


南桃園價量指數趨勢圖(季)



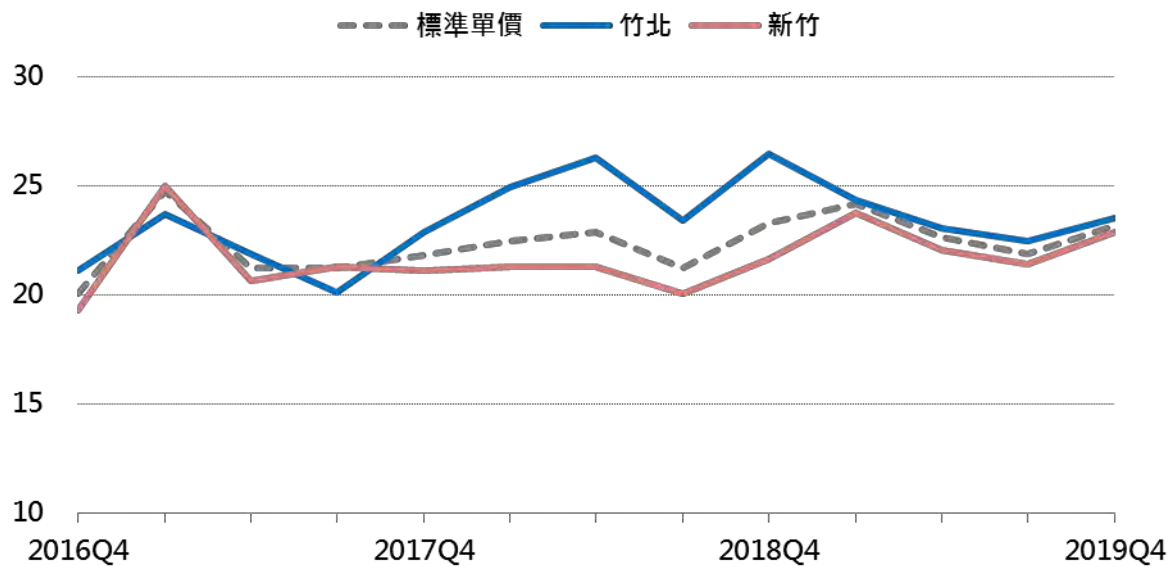
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
北桃園(高價區)	695.25	150.15%	234.07%
南桃園(低價區)	176.11	-33.13%	3.26%

新竹縣市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

新竹縣市區位價格



新竹縣	竹北市
新竹市	新竹市

註：新竹縣市有12個行政區未納入市調範圍

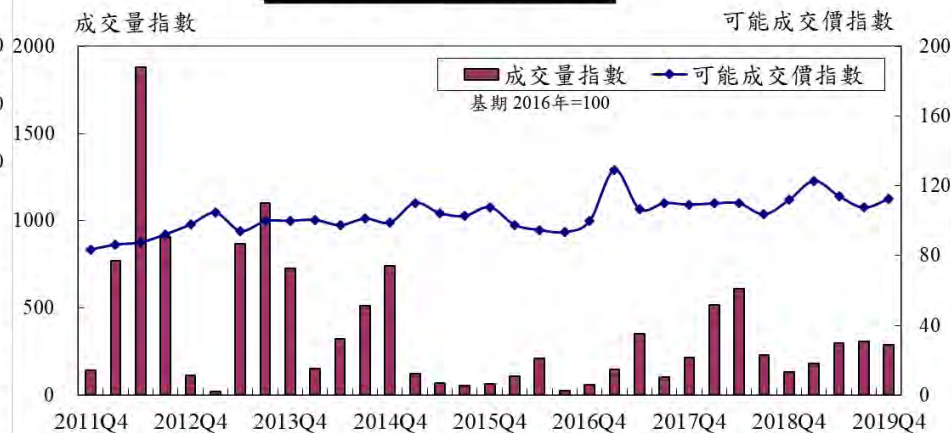
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
竹北市	23.53 萬元/坪	4.72%	-11.09%
新竹市	22.86 萬元/坪	6.68%	5.57%

新竹縣市成交量(戶數)

竹北市價量指數趨勢圖(季)

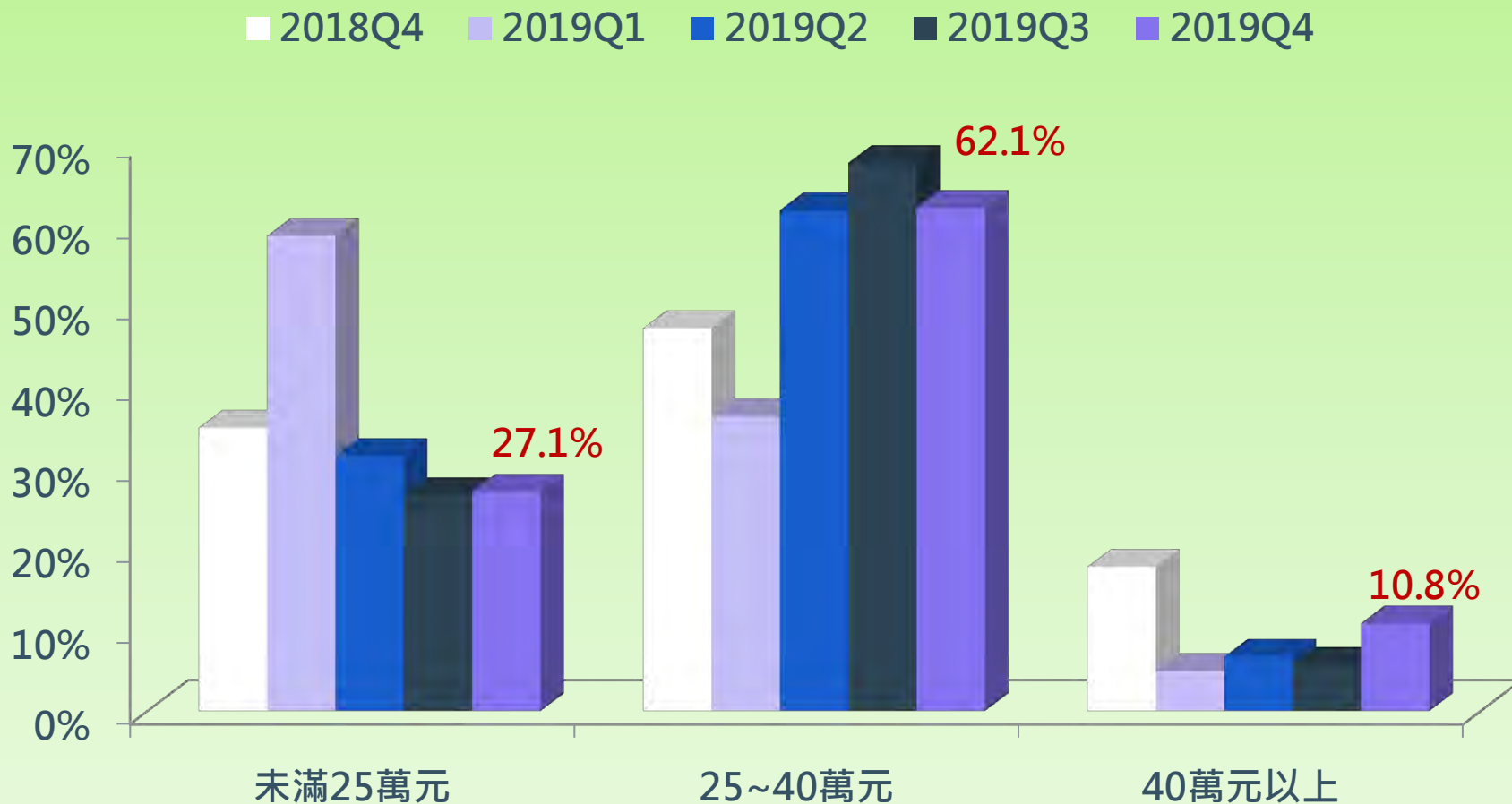


新竹市價量指數趨勢圖(季)



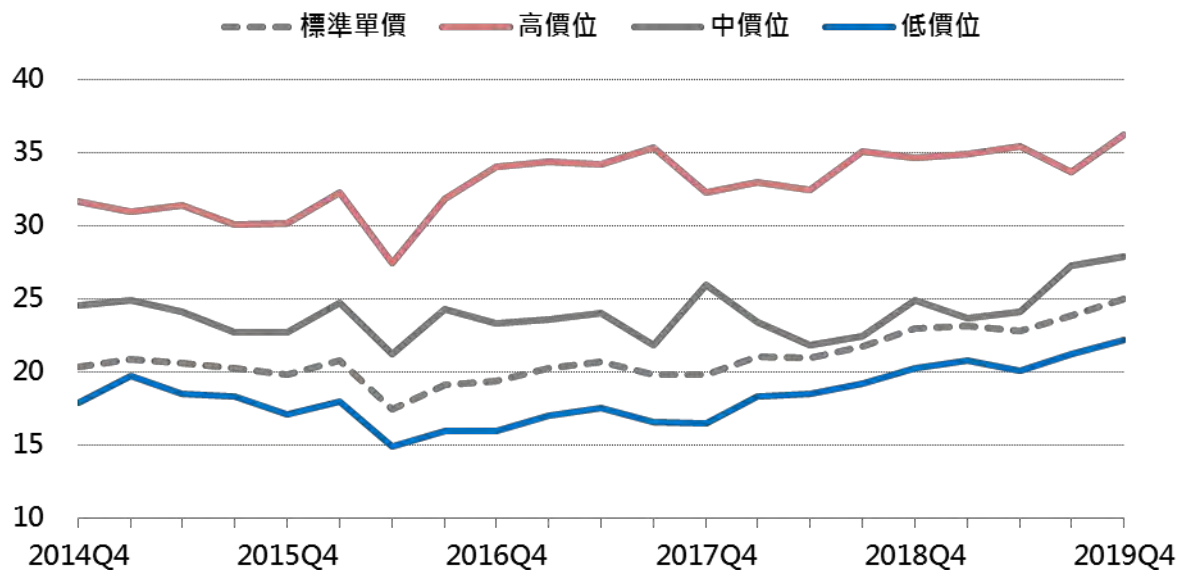
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
竹北市	498.43	74.16%	51.64%
新竹市	289.22	-5.64%	118.10%

台中市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

台中市區位價格



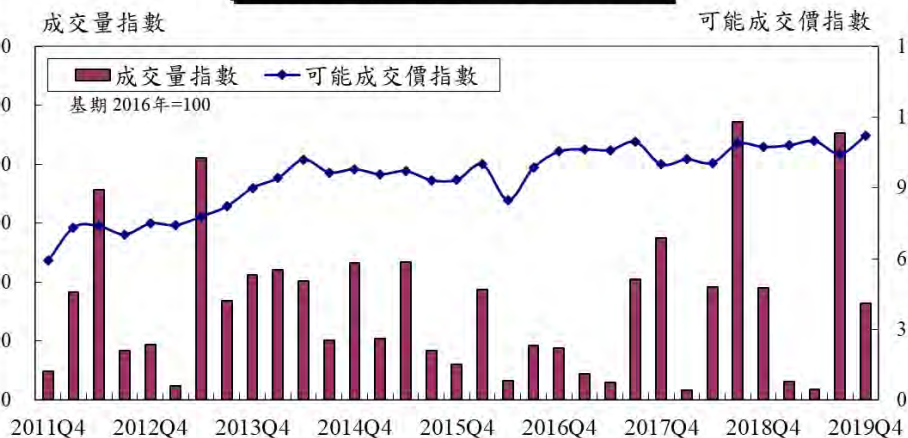
高價區	西屯、南屯
中價區	北屯、西區、北區
低價區	中區、東區、南區 太平、烏日、豐原 大雅、沙鹿、龍井 梧棲、清水、大里 外埔、后里、潭子 神岡

註：台中市有8個行政區未納入市調範圍

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	36.23 萬元/坪	7.41%	4.44%
中價區	27.95 萬元/坪	2.28%	12.05%
低價區	22.17 萬元/坪	4.21%	9.29%

台中市區位成交量(戶數)

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)

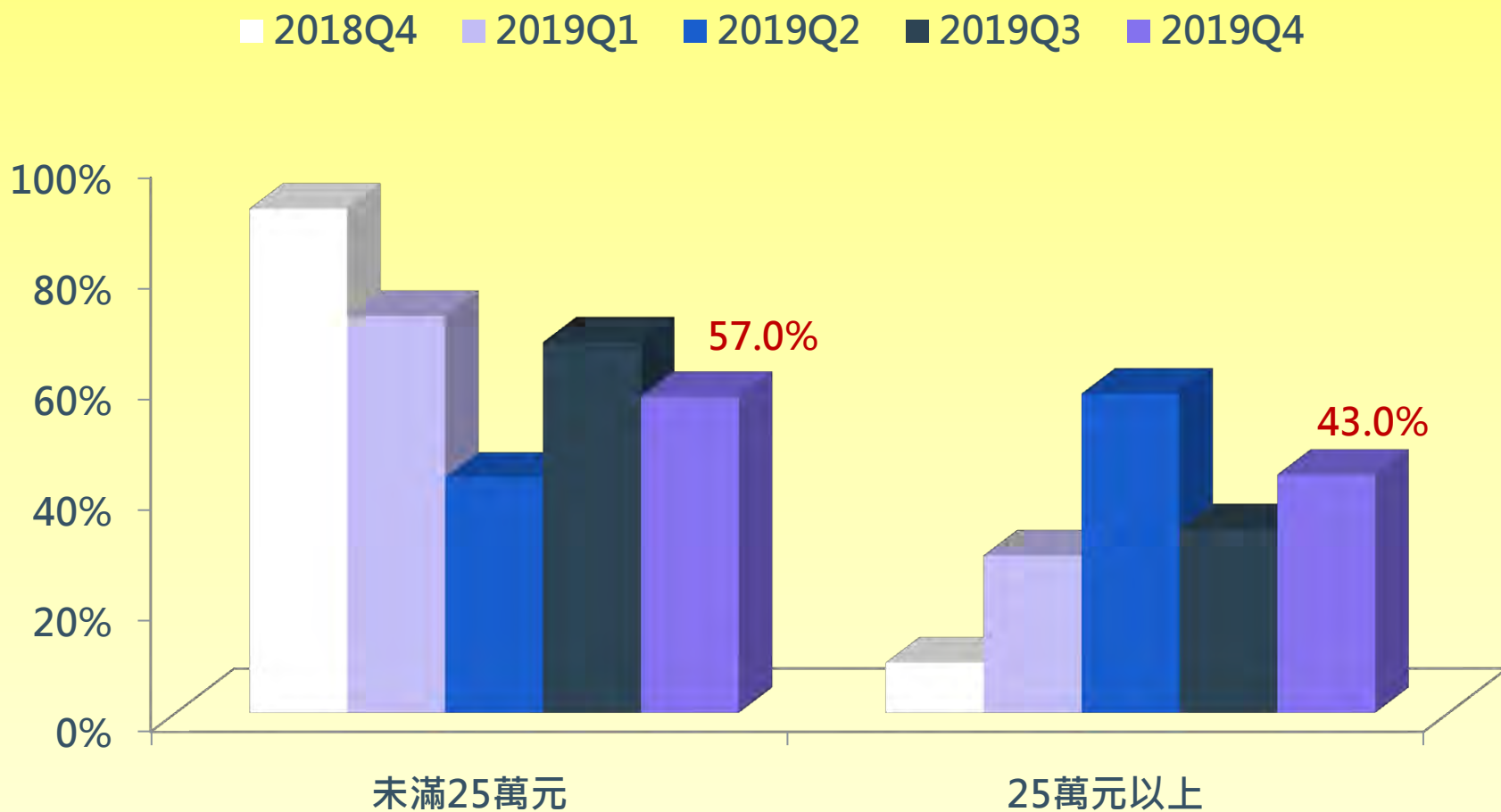


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



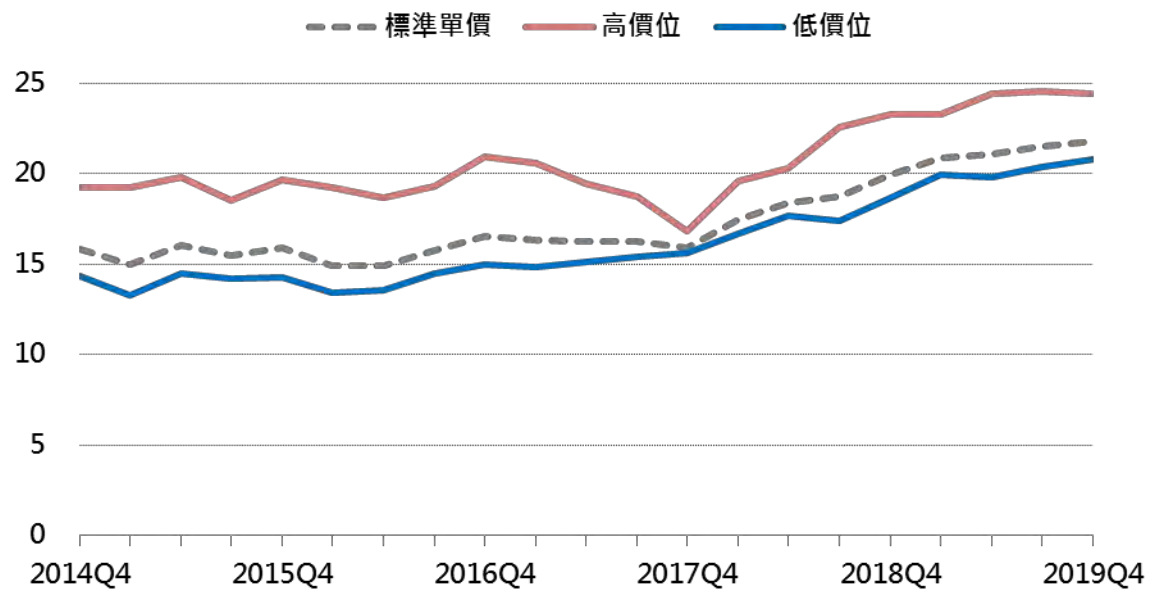
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	163.43	-63.99%	-13.91%
中價區	331.27	-66.54%	-17.65%
低價區	316.33	-33.77%	42.18%

台南市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

台南市區位價格



高價位	中西區、東區 南區、北區、安平
低價位	安南、永康、歸仁 仁德、善化、新市 安定

註：台南市有25個行政區未納入市調範圍

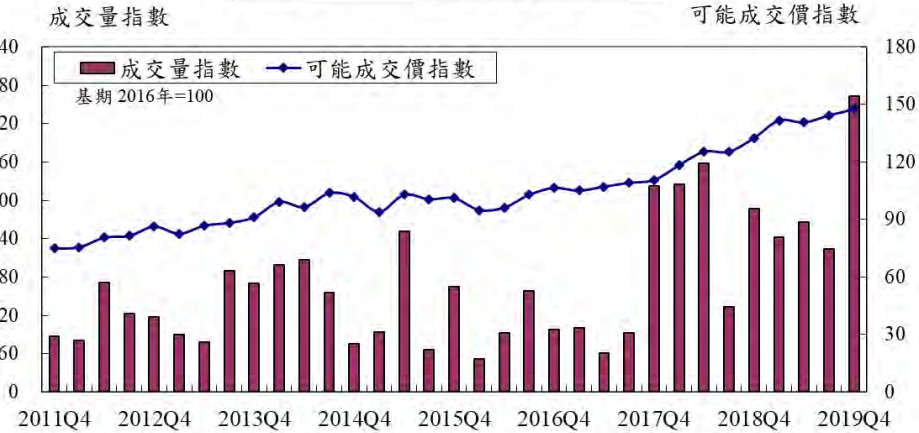
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	24.45 萬元/坪	-0.51%	5.00%
低價位	20.81 萬元/坪	2.26%	11.29%

台南市區位成交量(戶數)

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)

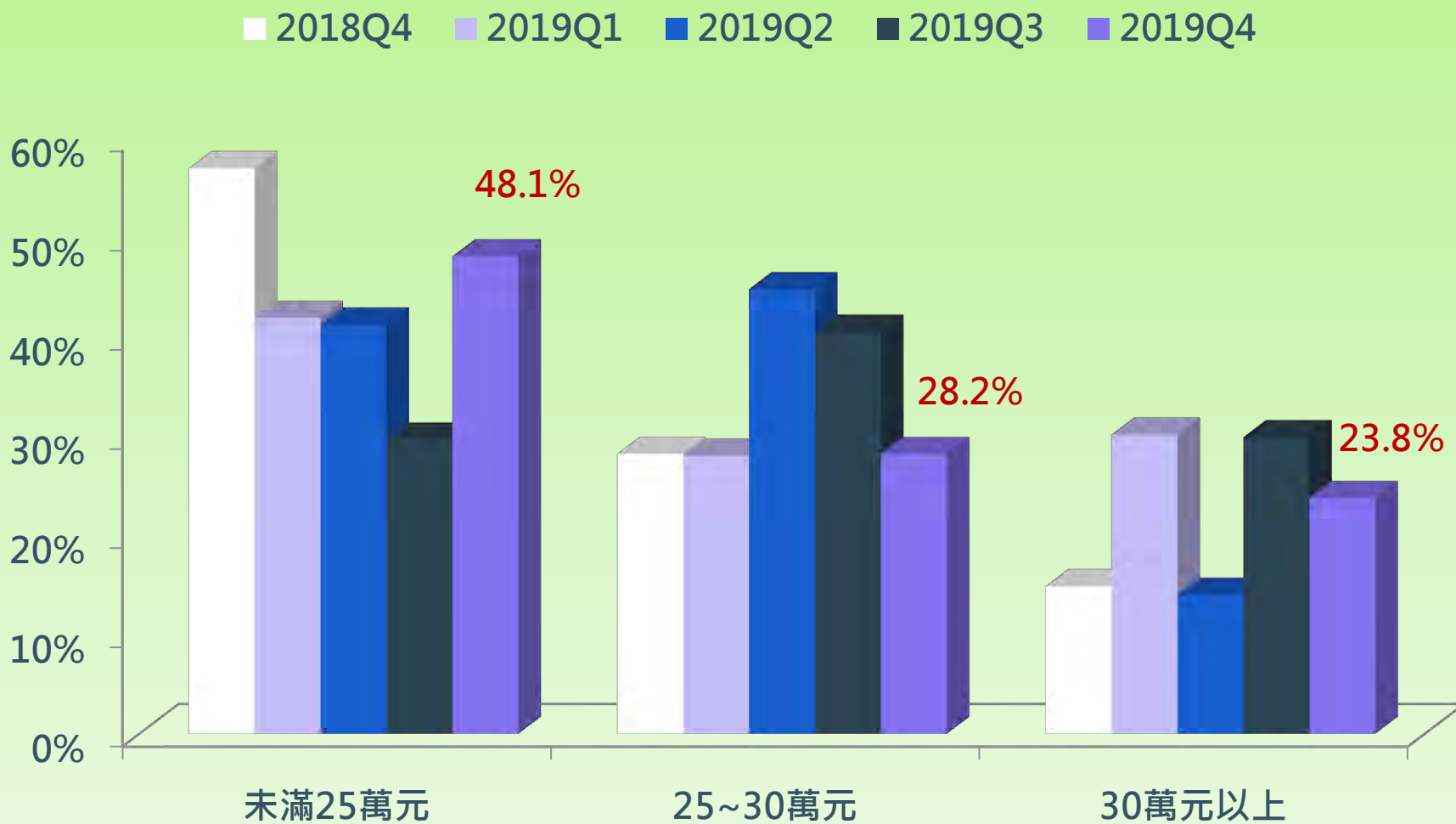


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



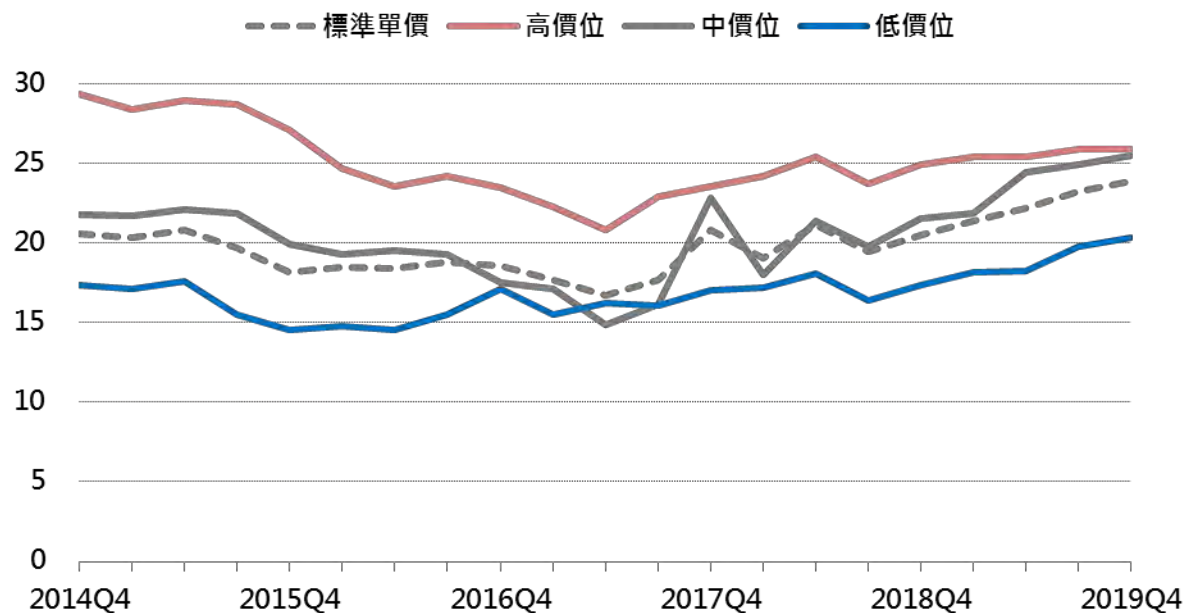
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	342.70	-38.17%	516.79%
低價區	463.58	107.54%	61.80%

高雄市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

高雄市區位價格



高價位	苓雅、鼓山、前鎮 左營、新興、前金
中價位	三民、鳳山、鹽埕 鳥松
低價位	楠梓、小港、仁武 岡山、橋頭、大寮 林園、大社、大樹 路竹、旗津、燕巢

註：高雄市有16個行政區未納入市調範圍

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	25.90 萬元/坪	0.01%	4.12%
中價位	25.45 萬元/坪	2.30%	18.38%
低價位	20.34 萬元/坪	3.15%	17.55%

高雄市區位成交量(戶數)

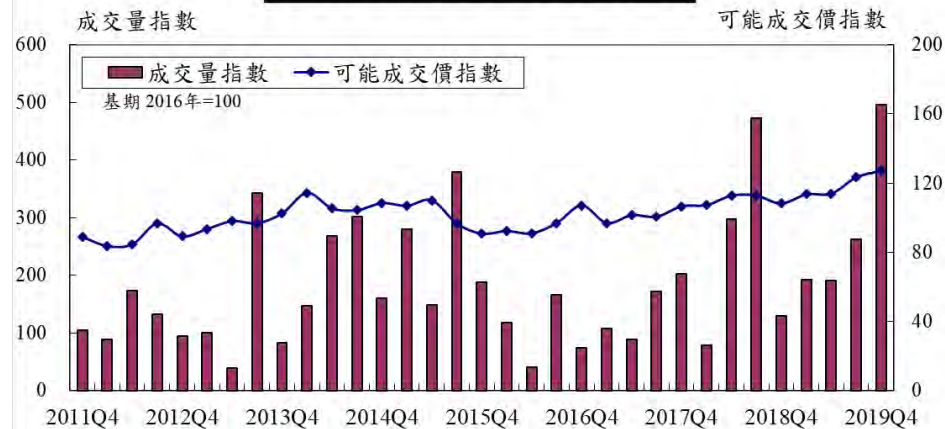
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



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)



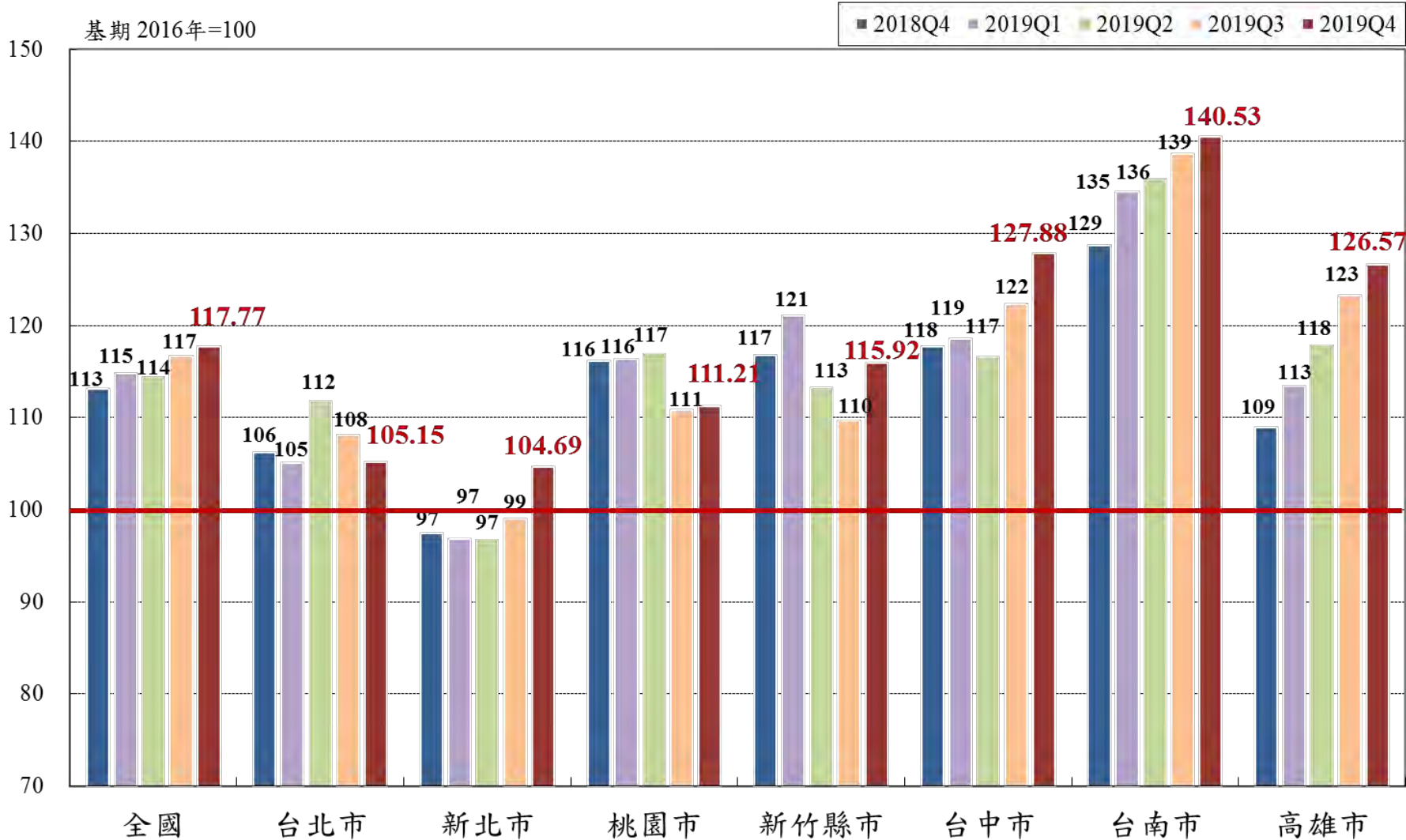
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	247.83	-27.38%	-51.97%
中價區	257.99	9.07%	231.17%
低價區	496.47	89.35%	282.99%

各地區價量狀況

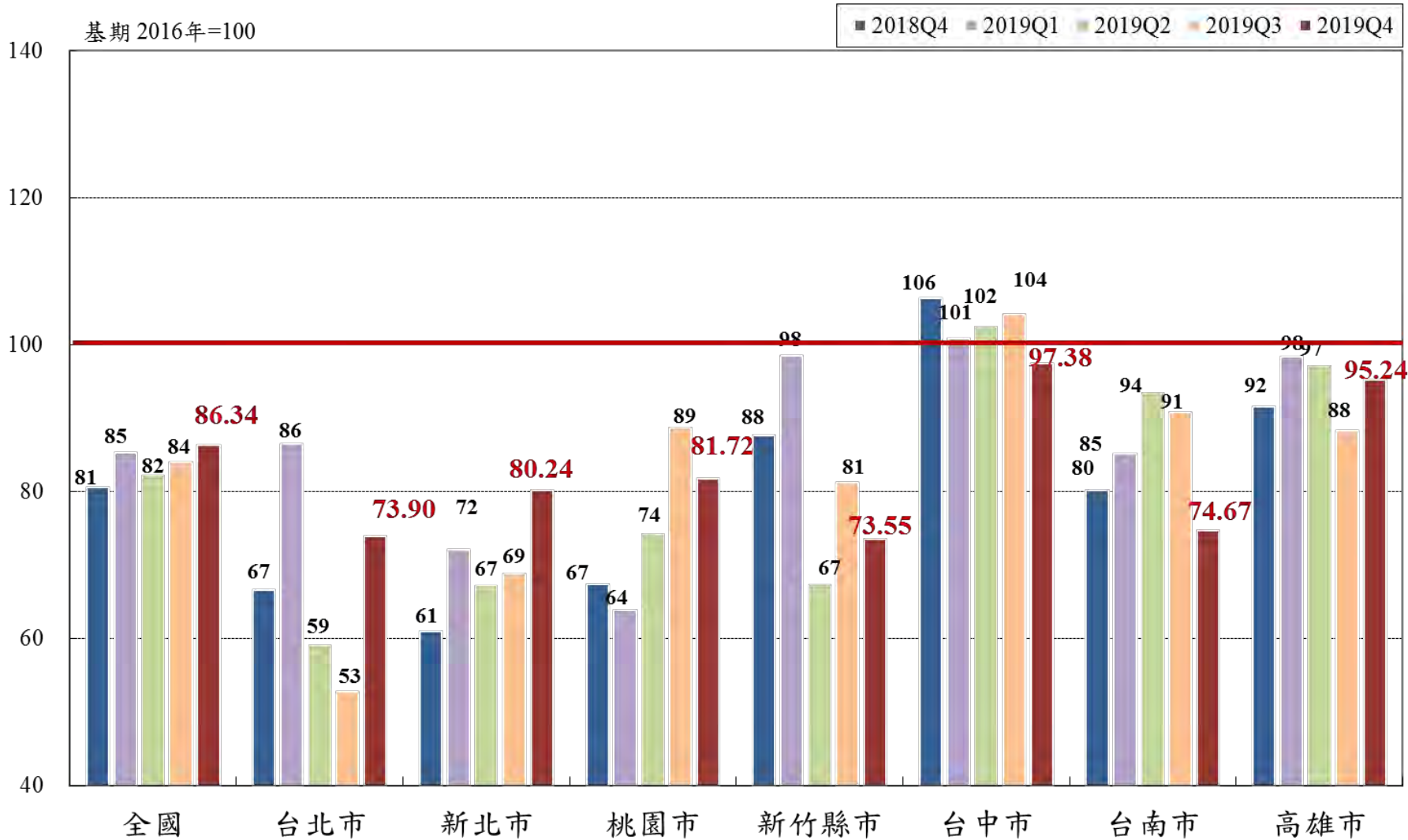
	可能成交價* (萬元)	議價率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區 (推案金額)
台北市	79.80	14.44%	1,100	12.64%	大安區、大同區、 北投區
新北市	39.78	14.91%	4,846	9.83%	新莊區、板橋區、 林口區
桃園市	24.00	16.15%	5,267	8.96%	龜山區、桃園區、 中壢區
新竹縣市	23.16	13.44%	1,200	16.89%	新竹市
台中市	24.98	16.62%	4,031	11.72%	北屯區、南屯區、 清水區
台南市	21.77	12.13%	2,271	14.18%	永康區、安南區、 中西區
高雄市	23.83	16.31%	5,663	12.71%	苓雅區、楠梓區、 鼓山區
全國	27.97	15.44%	24,378	11.50%	

*：可能成交價係指模型價格

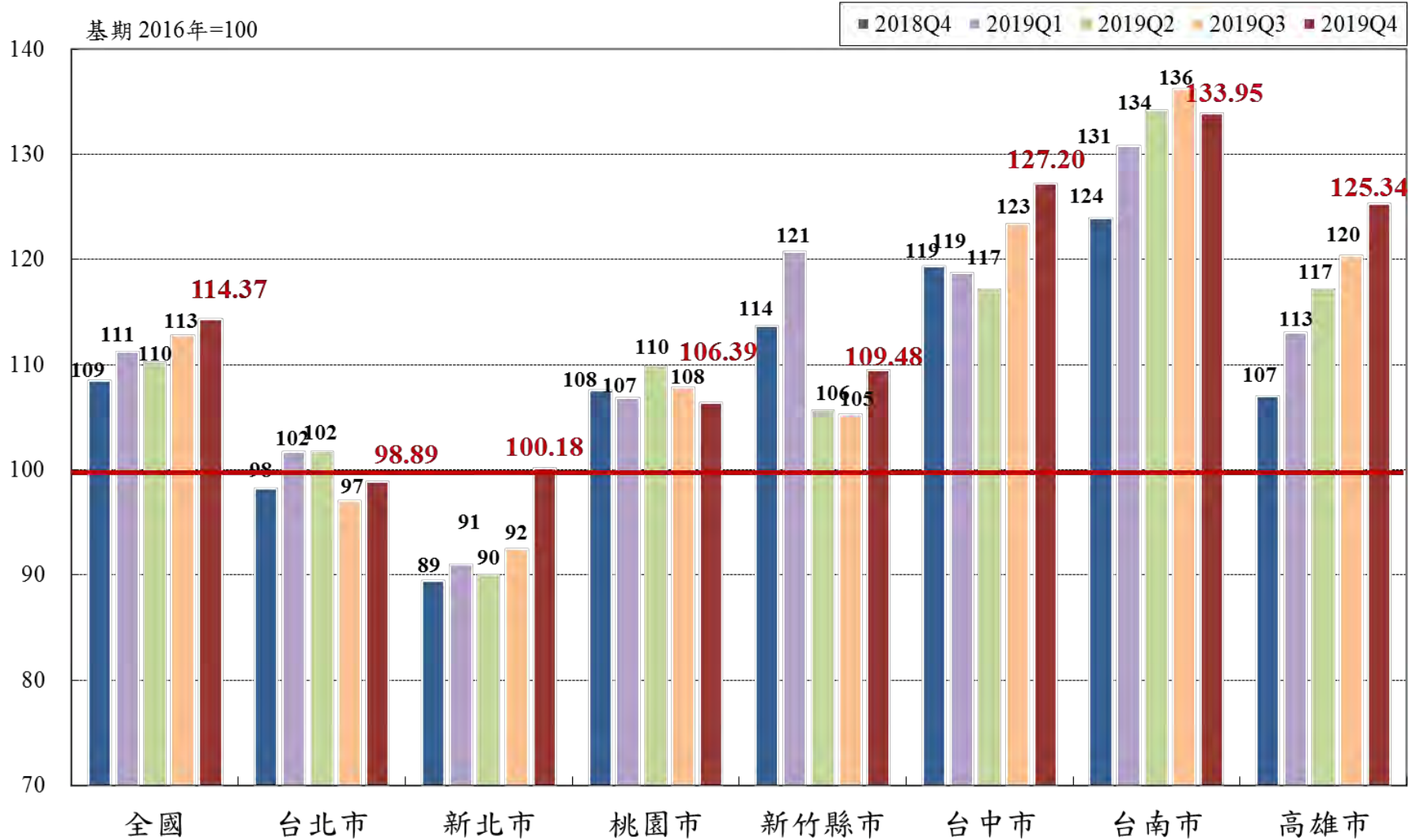
可能成交價指數圖



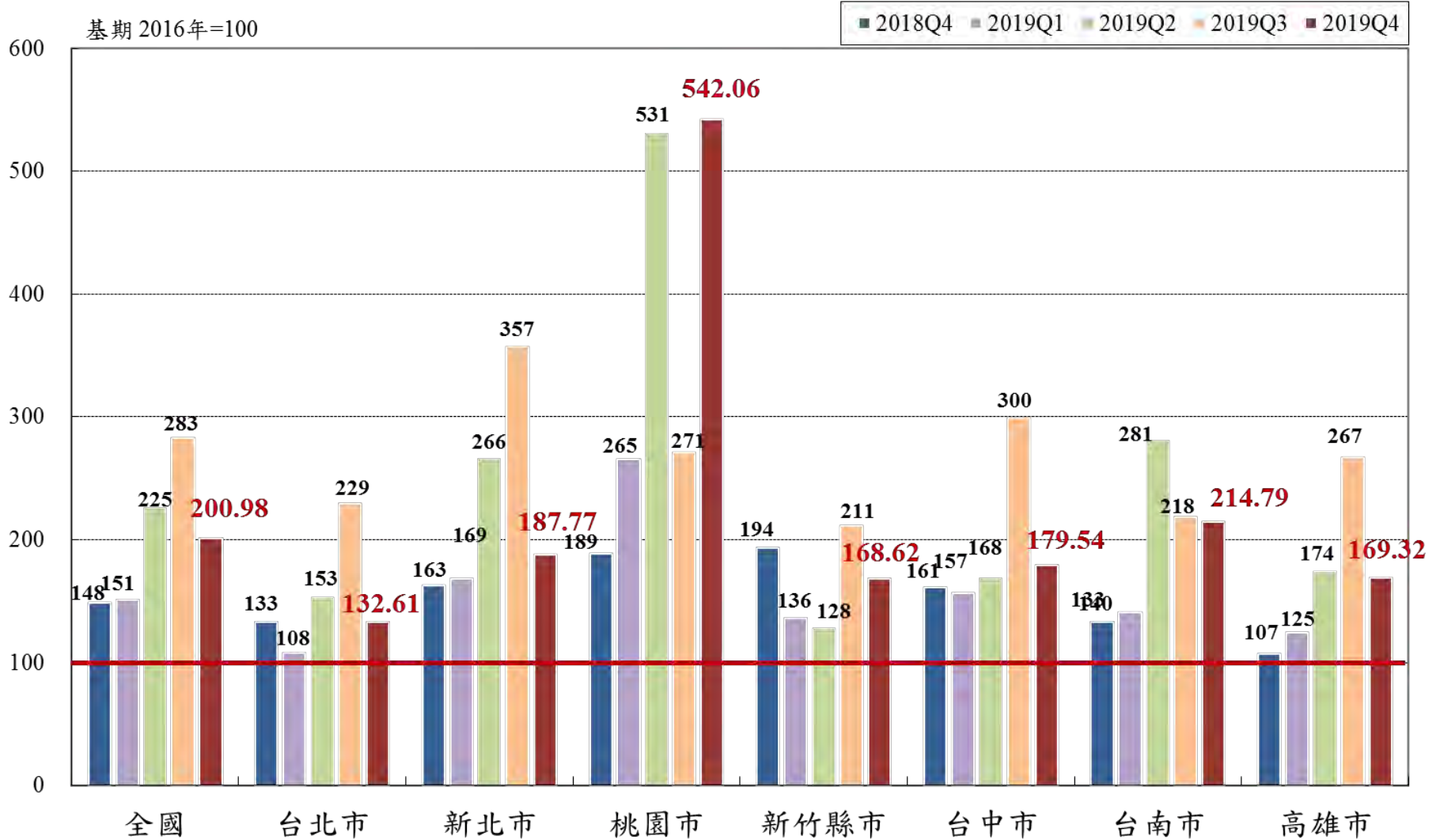
議價率指數圖



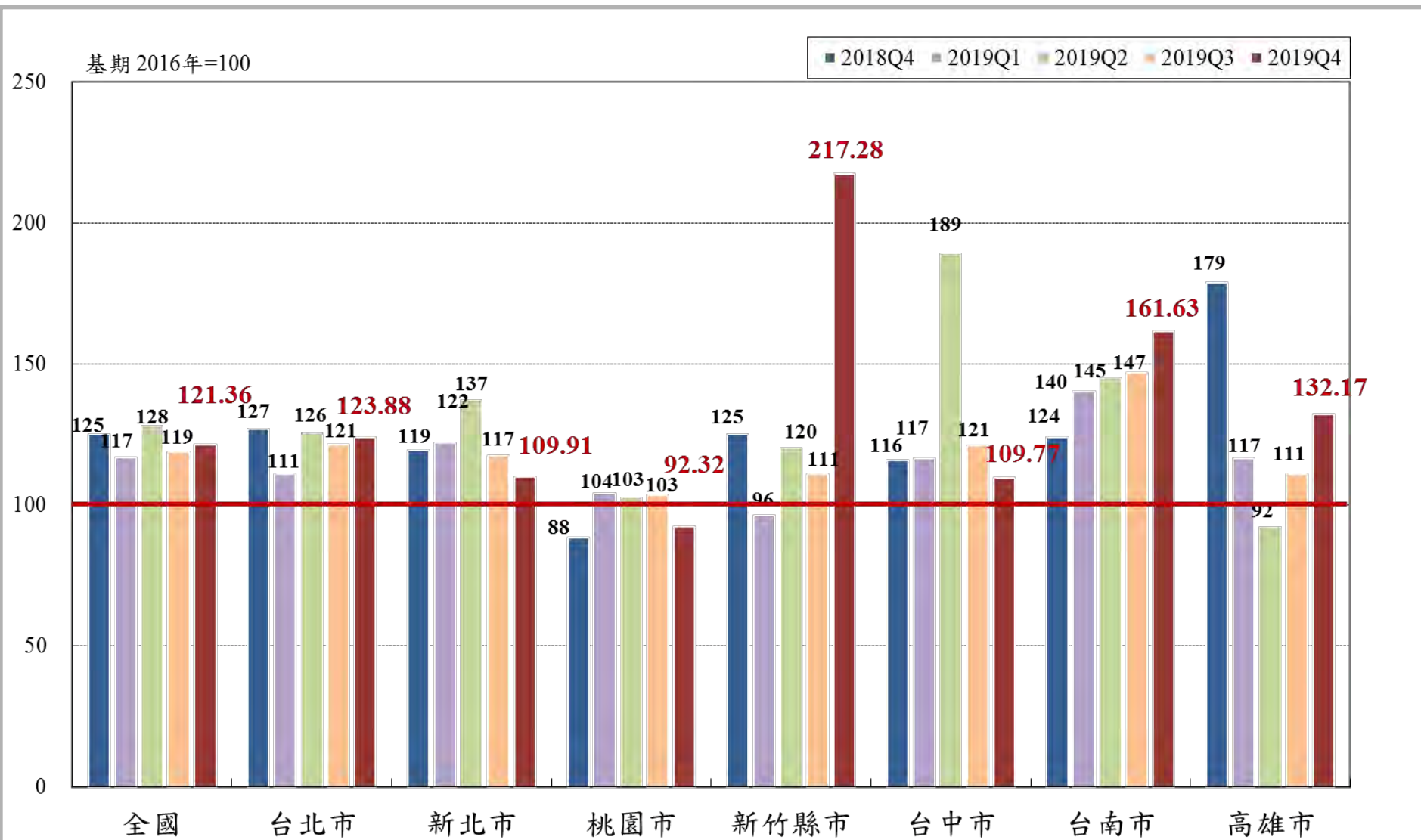
開價指數圖



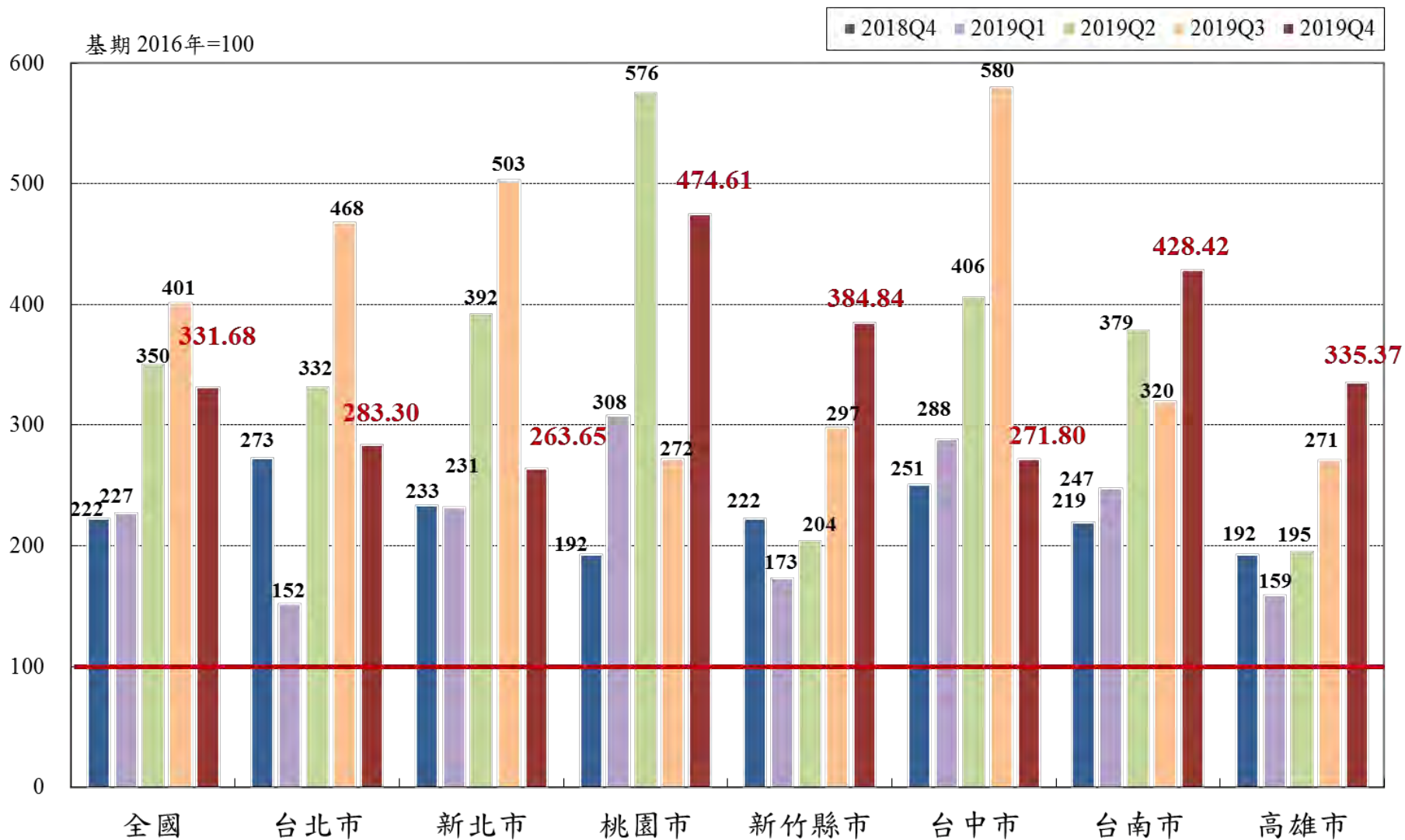
推案量指數圖



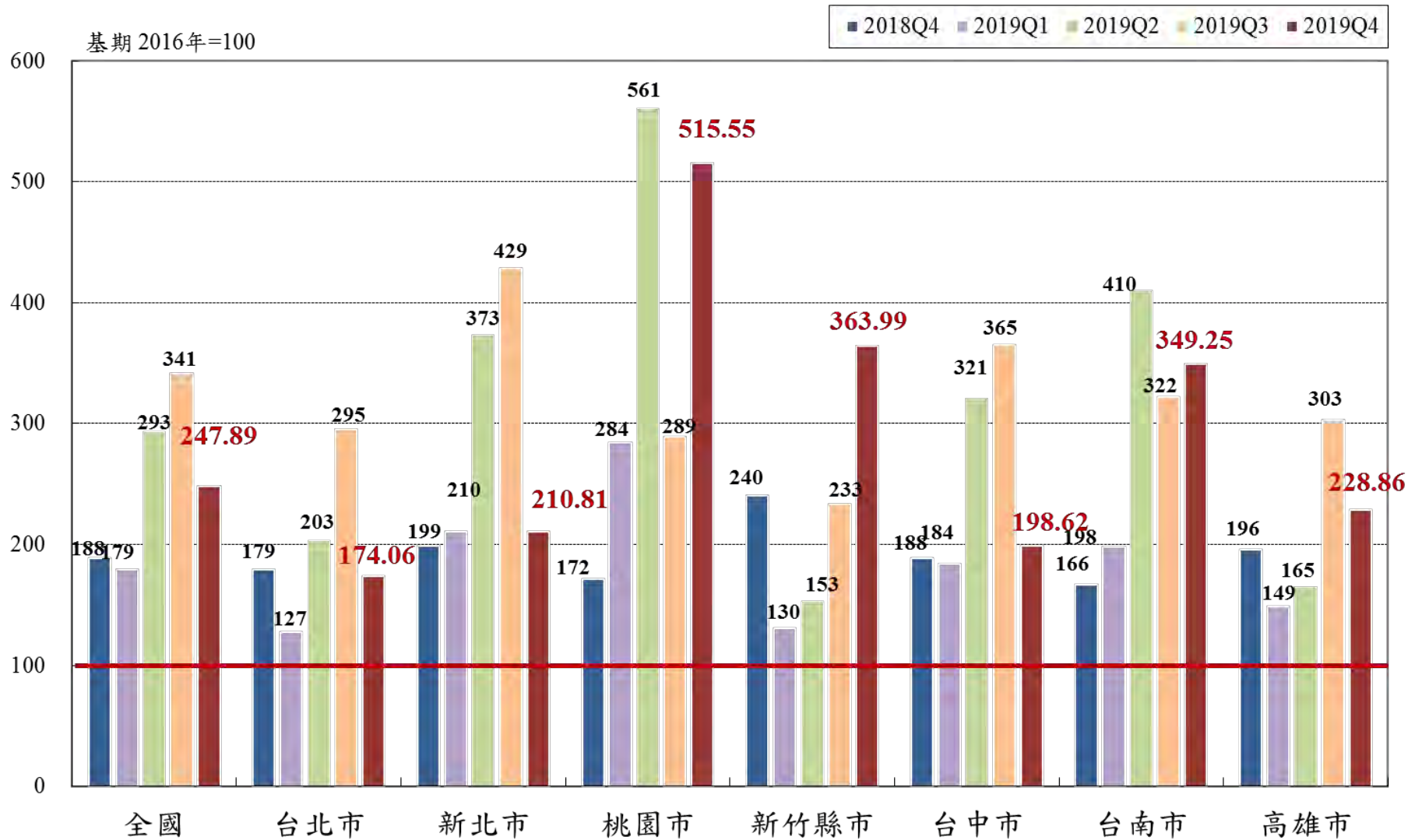
30天銷售率指數圖



30天成交量(戶數)指數圖



30天成交量(金額)指數圖



各地區市場表現綜合分數(較上一季)

	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	0	-1	0	-3	0	0	-4
台北市	-1	-3	0	-3	0	-1	-8
新北市	2	-2	3	-3	0	-2	-2
桃園市	0	2	0	3	0	3	8
新竹縣市	2	1	1	-1	3	0	6
台中市	1	3	0	-2	-1	-3	-2
台南市	1	3	0	0	1	0	5
高雄市	1	-1	1	-2	1	1	1

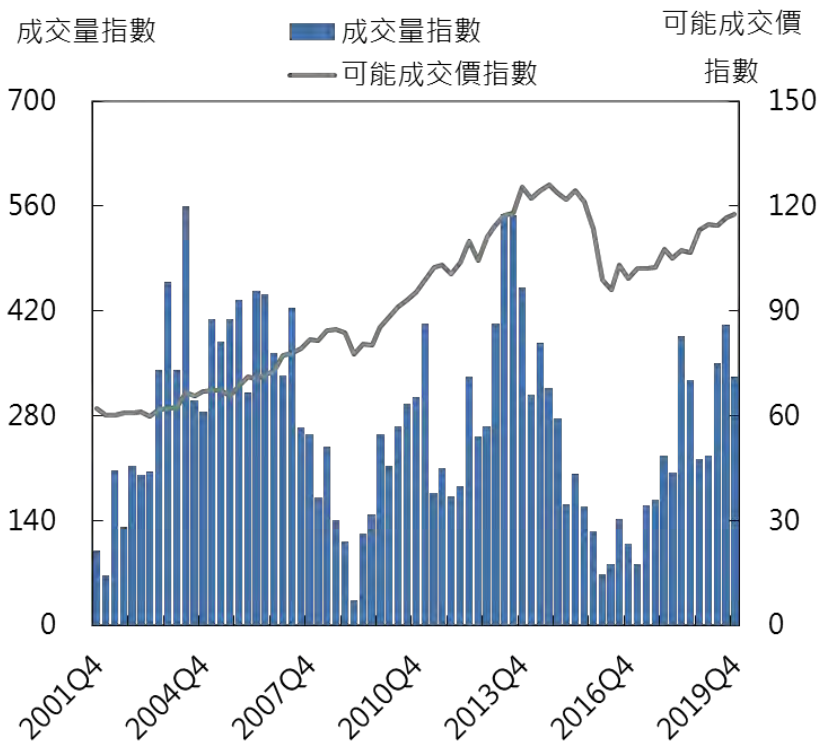
本季相較上一季全國綜合表現分數為-4分，除**台北市**、**新北市**、**台中市**外，**其他地區**表現皆**較上一季佳**，綜合表現最佳為**桃園市8分**，其次為新竹縣市6分，綜合分數介於-8至8分之間。

各地區市場表現綜合分數(較去年同季)

	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	0	-1	1	2	0	0	2
台北市	0	0	0	0	0	0	0
新北市	0	-2	2	0	0	0	0
桃園市	-1	-1	0	3	0	2	3
新竹縣市	0	1	0	0	2	2	5
台中市	1	3	1	0	0	0	5
台南市	2	1	2	2	2	3	12
高雄市	3	0	3	2	-2	1	7

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

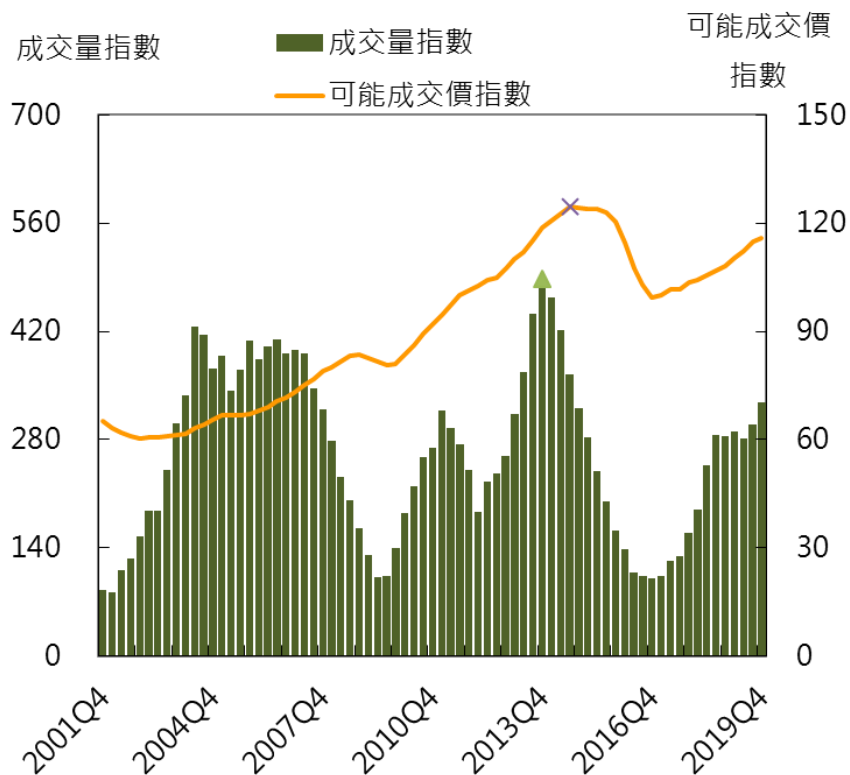
全國價量指數趨勢圖(季與四季)



全國價量指數趨勢圖(季)

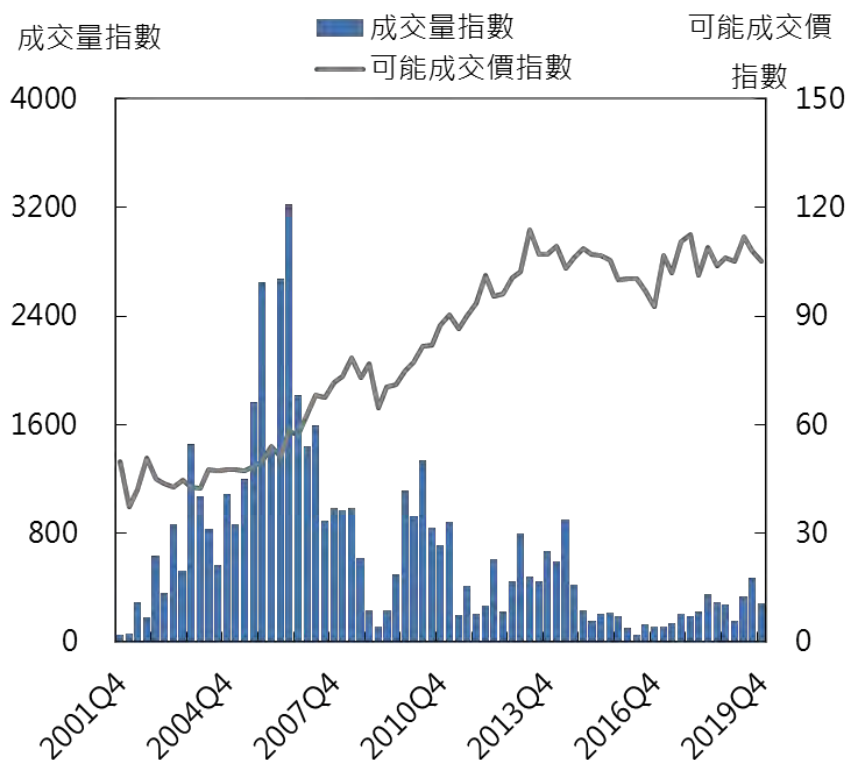
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波成交價約為2014Q3年波段高點九成，價略漲
- ▣ 本波成交量約為2013Q4波段高點六成七，相對穩定

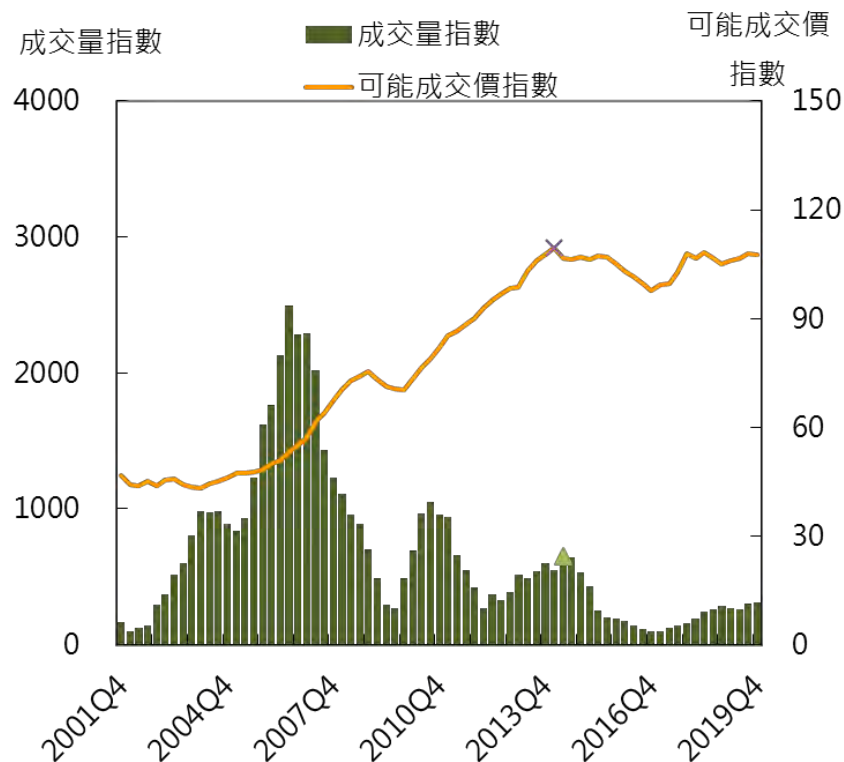


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

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)

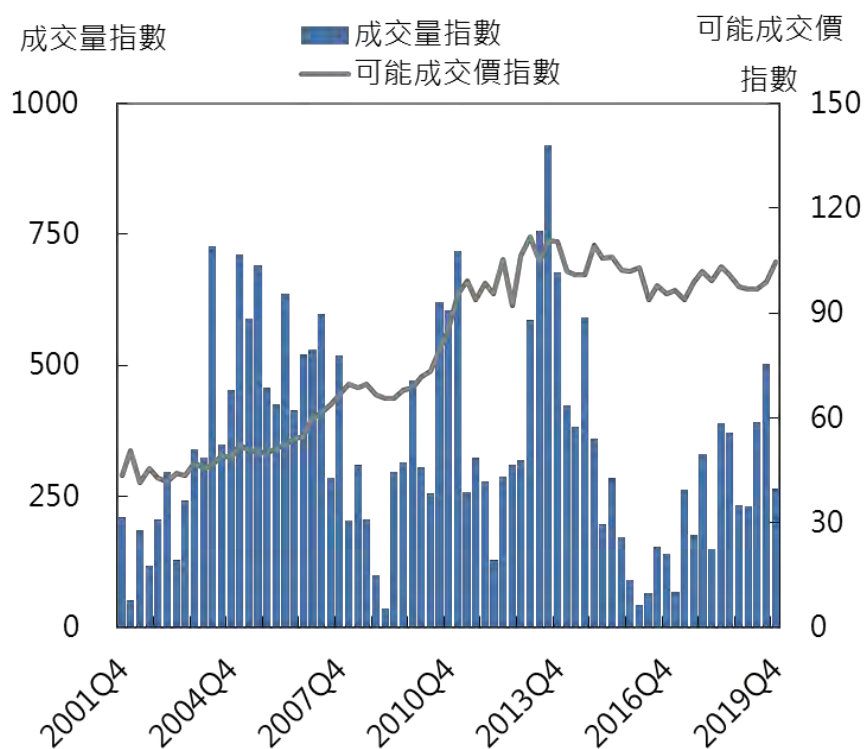


台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

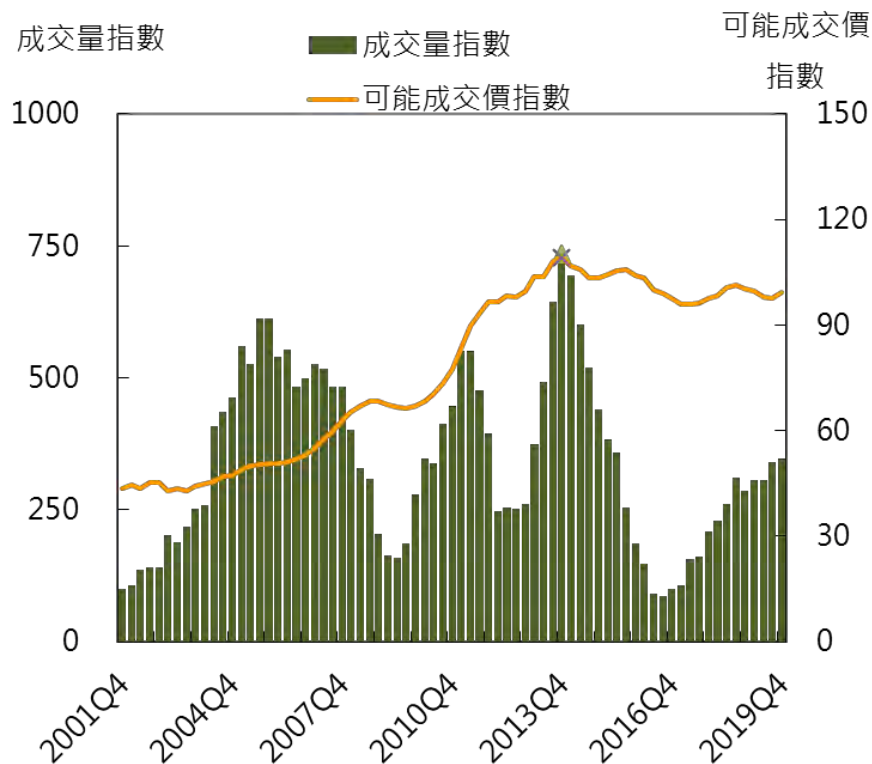
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價接近2014Q1波段高點，仍在高檔盤整
- 本波成交量約為2014Q2波段高點五成，仍處相對低檔

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)

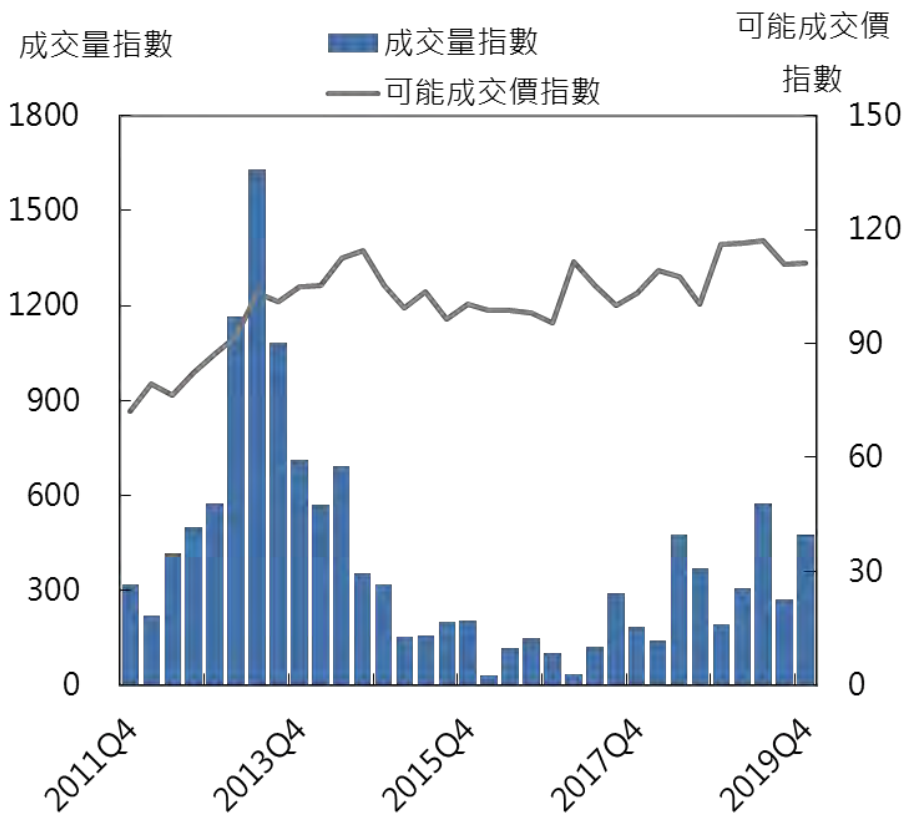


新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

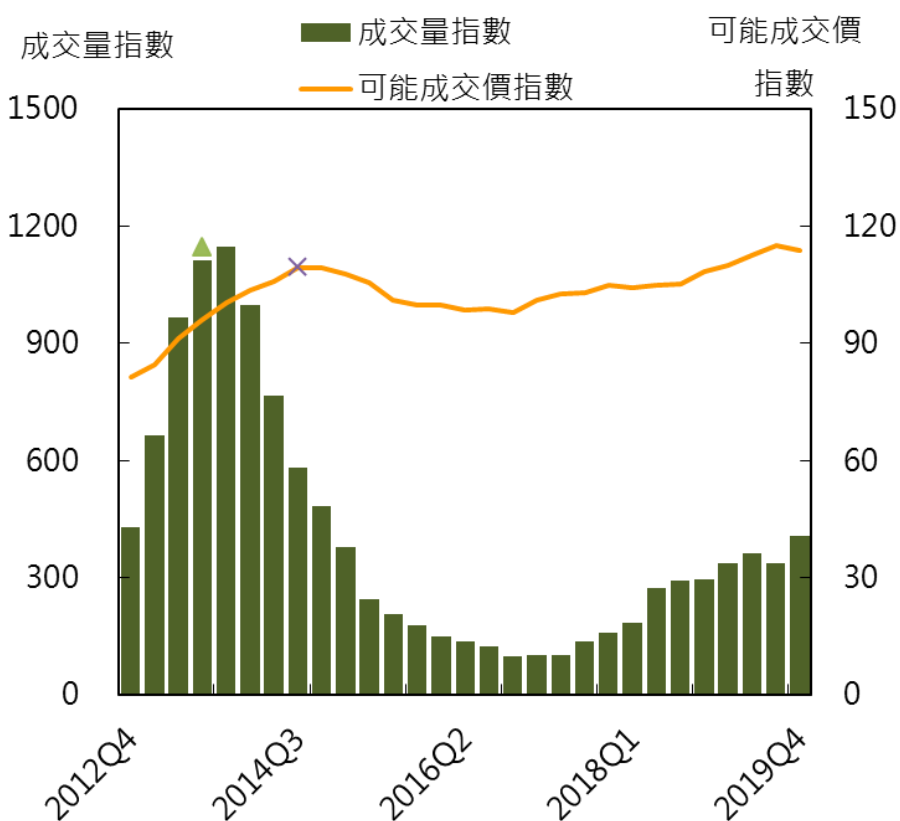
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價約為2013Q4波段高點九成，成交價盤整
- 本波成交量約為2013Q4波段高點五成，量雖處相對低檔但已回穩

桃園市價量指數趨勢圖(季與四季)



桃園市價量指數趨勢圖(季)

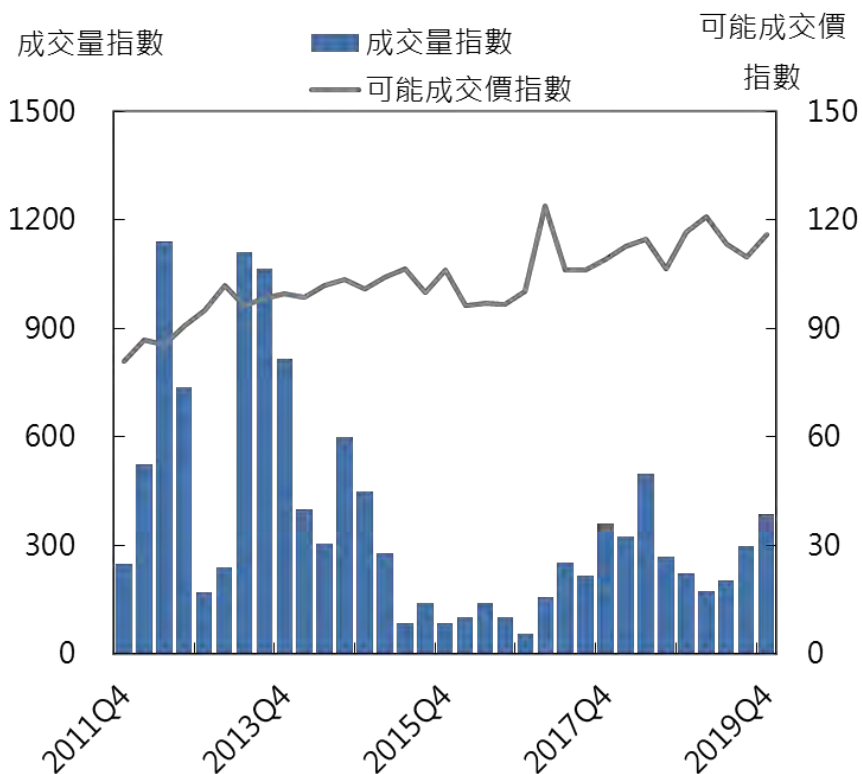


桃園市價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價接近2014Q4波段高點，仍在高檔盤整
- 本波成交量約為2013Q4波段高點四成，維持穩定

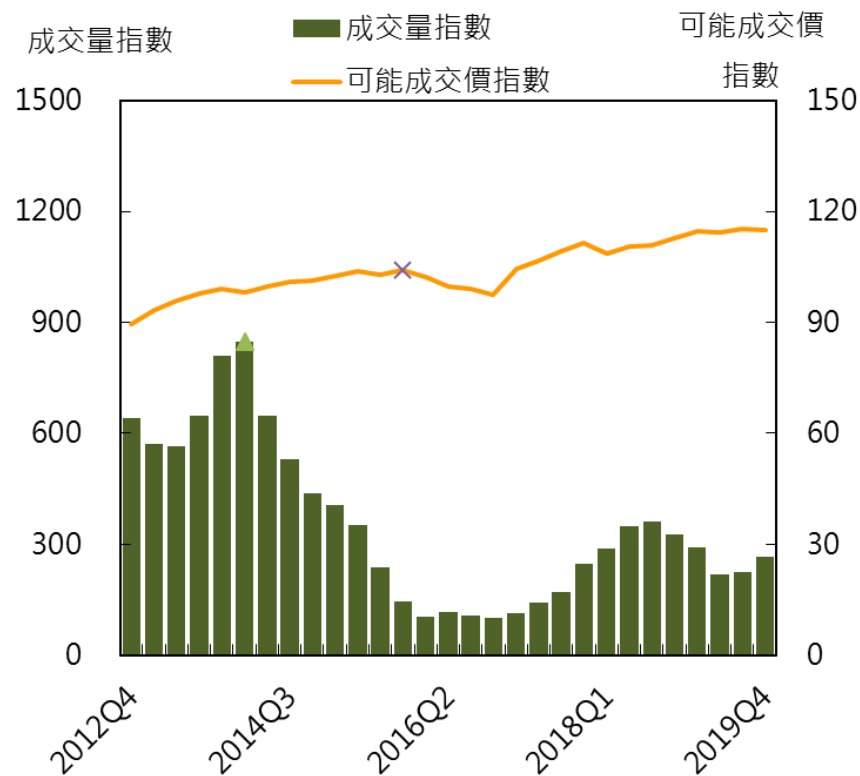
新竹縣市價量指數趨勢圖(季與四季)



新竹縣市價量指數趨勢圖(季)

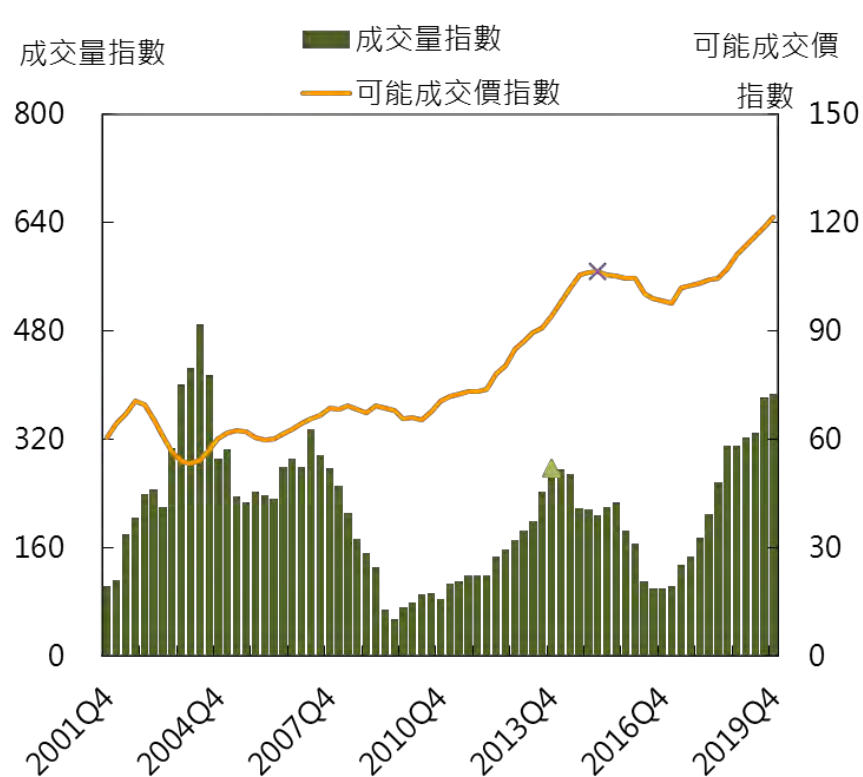
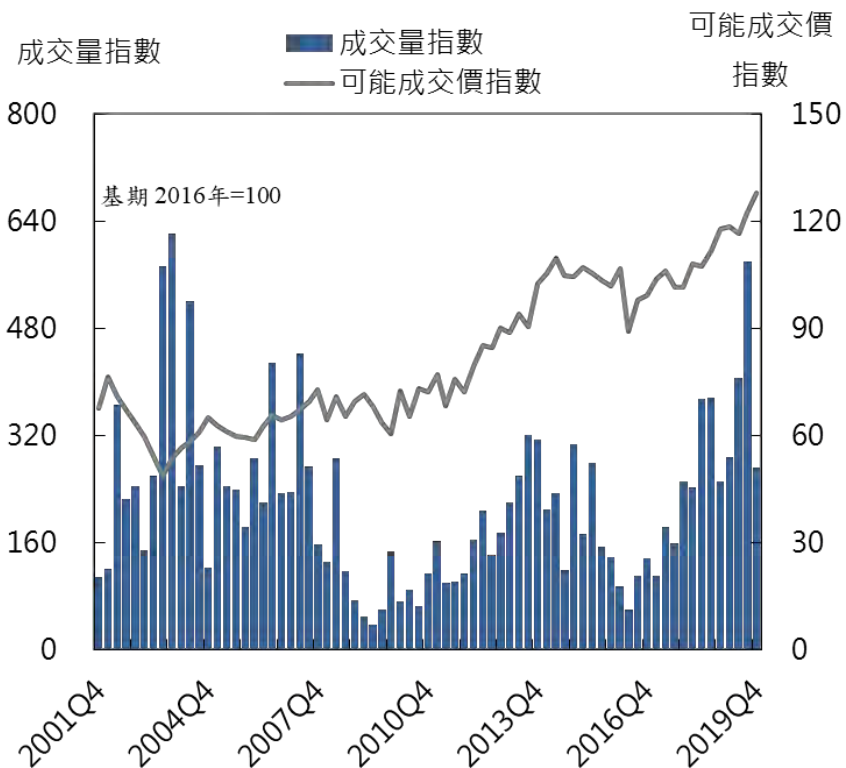
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價超過2014Q4波段高點一成，仍在高檔盤整
- 本波成交量約為2014Q1波段高點三成，仍處相對低檔



新竹縣市價量指數趨勢圖(四季平均)

台中市價量指數趨勢圖(季與四季)



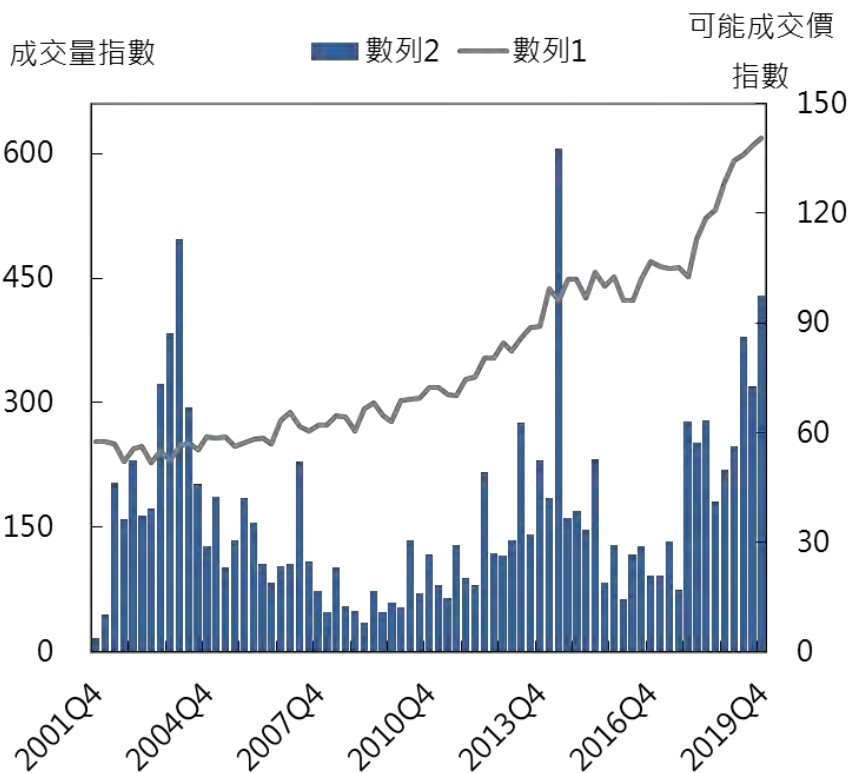
台中市價量指數趨勢圖(季)

台中市價量指數趨勢圖(四季平均)

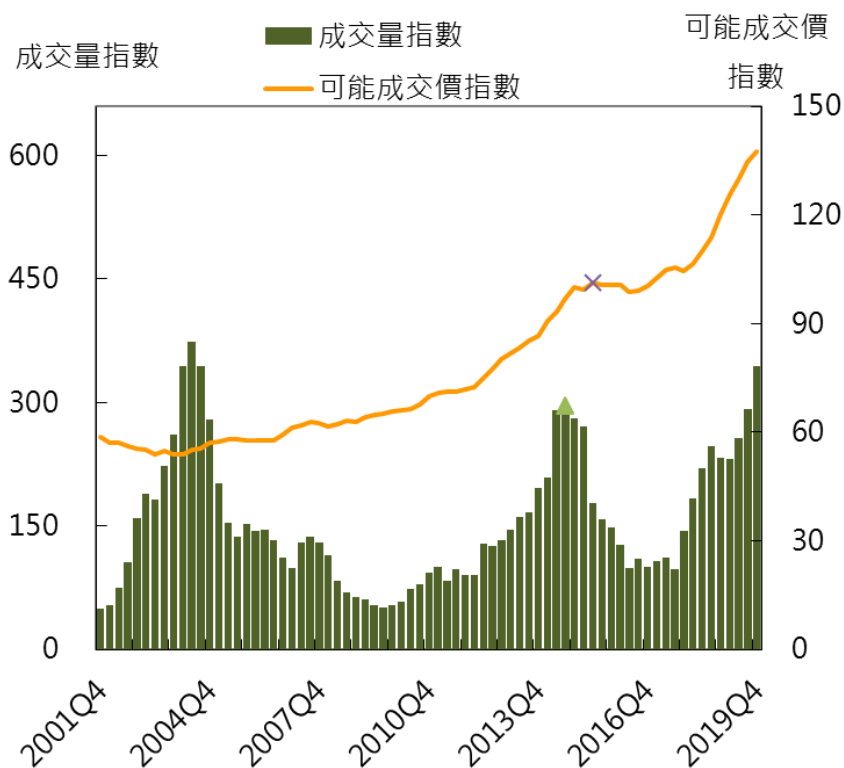
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價創近5年新高，呈現上揚趨勢
- 本波成交量超過2013Q4波段高點四成，呈現上揚趨勢

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)

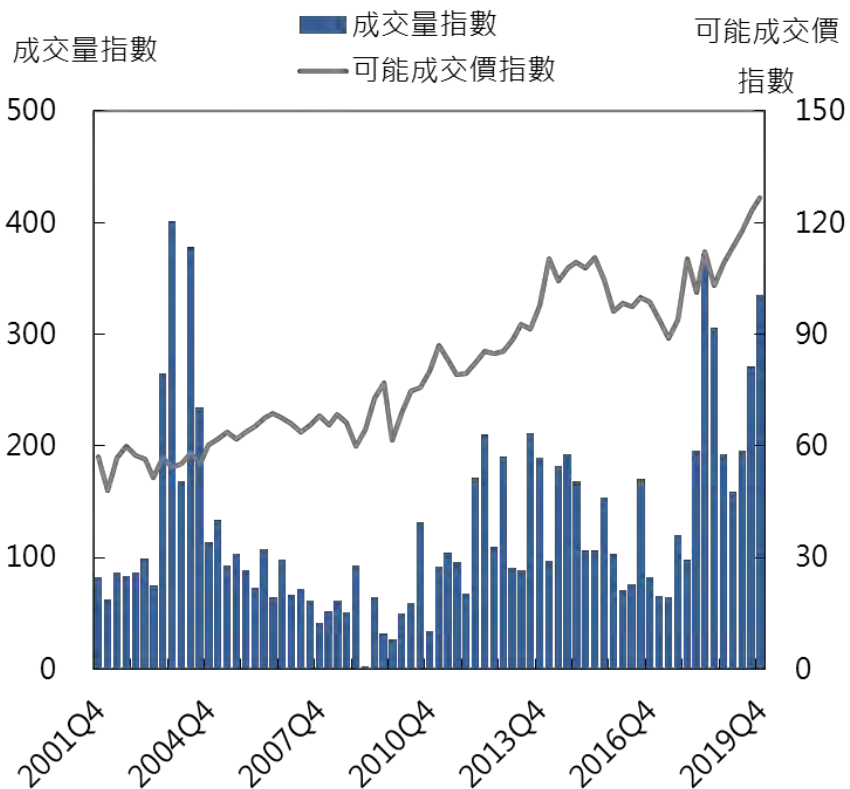


台南市價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價創近4年半新高，呈現上揚趨勢
- 本波成交量超過2014Q3波段高點一成多，呈現上揚趨勢

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)

就四季移動平均長期趨勢來看

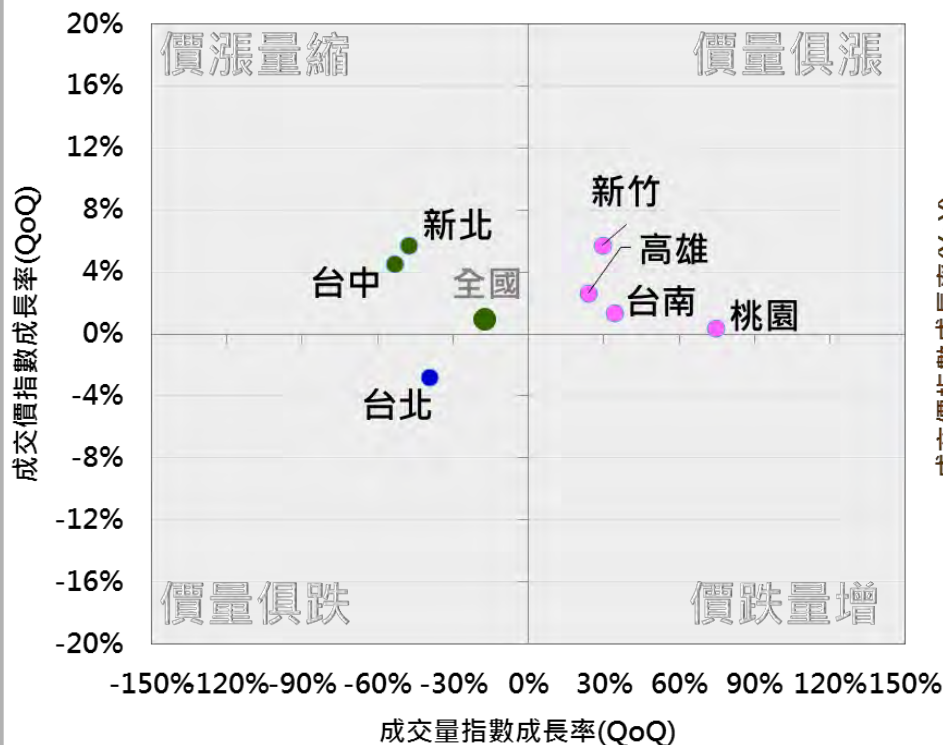
- 本波成交價創近4年半新高，呈現上揚趨勢
- 本波成交量超過2014Q2波段高點，仍在盤整



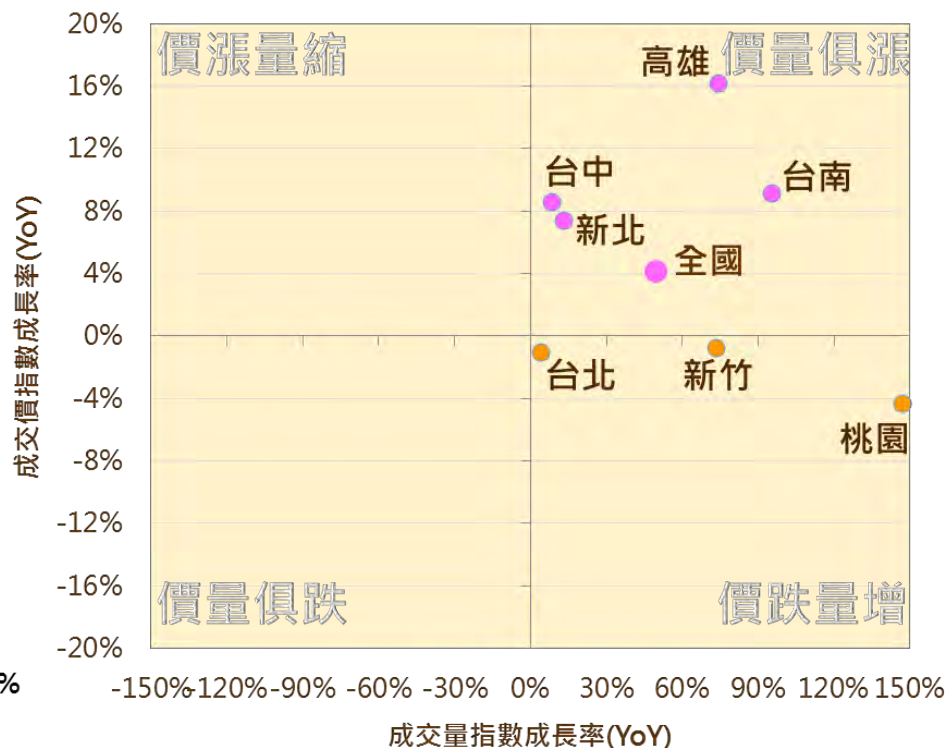
高雄市價量指數趨勢圖(四季平均)

價量綜合評估

相較上一季



相較去年同季



註：依價量變動率計算數據說明價量俱漲、價漲量縮、價量俱跌、價跌量增，與附錄四依四分位法計算方式說明波動幅度不同

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		117.77	27.94 萬元/坪	0.95%(△)	4.14%(△)
議價率		86.34	15.44%	0.42(+)	1.02(+)
開價		114.37	33.04 萬元/坪	1.45%(△)	5.40%(+)
推案量	金額	200.98	2,974 億元	-28.89%(---)	35.35%(++)
	戶數	273.30	24378戶	-19.06%(--)	53.72%(+++)
30天銷售率		121.36	11.50%	0.23(△)	-0.33(△)
30天成交量指數	金額	247.89	--	-27.41%(--)	31.57%(△)
	戶數	331.68	--	-17.38%(△)	49.43%(△)

全國相較上一季及去年同季皆為**價量俱穩**。本季開價維持穩定，議價率小幅擴大，成交價維持穩定；推案量減少、銷售率維持穩定，成交戶數亦維持穩定，惟成交金額下跌。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，倘以推案金額觀察，**成交戶數的增加不宜過度樂觀看待**。

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		105.15	79.80 萬元/坪	-2.76%(-)	-0.99%(△)
議價率		73.90	14.44%	4.13(+++)	1.42(△)
開價		98.89	93.26 萬元/坪	1.93%(△)	0.65%(△)
推案量	金額	132.61	381 億元	-42.21%(- - -)	-0.42%(△)
	戶數	228.69	1100戶	-40.64%(- -)	6.49%(△)
30天銷售率		123.88	12.64%	0.25(△)	-0.31(△)
30天成交量指數	金額	174.06	--	-41.03%(- -)	-2.82%(△)
	戶數	283.30	--	-39.42%(-)	3.92%(△)

台北市相較上一季**價量俱跌**，相較去年同季**價量俱穩**；主要推案價格為75~100萬元產品，合計佔推案戶數近四成。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。

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		104.69	39.78 萬元/坪	5.74%(++)	7.44%(△)
議價率		80.24	14.91%	2.11(++)	3.58(++)
開價		100.18	46.75 萬元/坪	8.37%(+++)	11.95%(++)
推案量	金額	187.77	734 億元	-47.44%(---)	15.16%(△)
	戶數	239.87	4846戶	-43.96%(---)	22.81%(+)
30天銷售率		109.91	9.83%	-0.68(△)	-0.84(△)
30天成交量指數	金額	210.81	--	-50.82%(--)	6.13%(△)
	戶數	263.65	--	-47.57%(--)	13.18%(△)

新北市相較上一季**價漲量縮**，相較去年同季**價量俱穩**，主要推案價格為單價50萬元以上產品，佔推案戶數超過四成。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。

綜合評估 - 桃園市

桃園市		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格		111.21	24.00 萬元/坪	0.35%(△)	-4.30%(-)
議價率		81.72	16.15%	-1.38(--)	2.83(+)
開價		106.39	28.62 萬元/坪	-1.30%(△)	-1.07%(△)
推案量	金額	542.06	638 億元	99.83%(+++)	187.09%(+++)
	戶數	514.10	5267戶	95.51%(+++)	136.08%(△)
30天銷售率		92.32	8.96%	-1.07(△)	0.40(△)
30天成交量指數	金額	515.55	--	78.52%(+++)	200.37%(++)
	戶數	474.61	--	74.66%(+++)	147.00%(++)

桃園市相較上一季**價穩量增**，相較去年同季**價跌量增**；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數六成。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。

綜合評估 - 新竹縣市

新竹縣市		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格		115.92	23.16 萬元/坪	5.70%(++)	-0.71%(△)
議價率		73.55	13.44%	-1.41(-)	-2.58(-)
開價		109.48	26.75 萬元/坪	3.98%(+)	-3.67%(△)
推案量	金額	168.62	148 億元	-20.23%(-)	-12.91%(△)
	戶數	177.12	1200戶	-33.81%(-)	-0.41%(△)
30天銷售率		217.28	16.89%	8.25(+++)	7.18(++)
30天成交量指數	金額	363.99	--	56.05%(+)	51.44%(△)
	戶數	384.84	--	29.48%(△)	73.17(++)

新竹縣市相較上一季**價漲量穩**，相較去年同季**價穩量增**；主要推案價格為單價25萬元以上產品，佔推案戶數超過八成。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。

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		127.88	24.98 萬元/坪	4.52%(+)	8.59%(+)
議價率		97.38	16.62%	-1.14(---)	-1.52(---)
開價		127.20	29.96 萬元/坪	3.09%(Δ)	6.61%(+)
推案量	金額	179.54	406 億元	-40.06%(--)	11.24%(Δ)
	戶數	247.60	4031戶	-48.36%(---)	14.26%(Δ)
30天銷售率		109.77	11.72%	-1.19(-)	-0.64(Δ)
30天成交量指數	金額	198.62	--	-45.60%(---)	5.52%(Δ)
	戶數	271.80	--	-53.13%(---)	8.38%(Δ)

台中市相較上一季**價漲量縮**，相較去年同季**價漲量穩**；主要推案價格帶為25-40萬元產品，佔推案戶數六成；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。

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		140.53	21.77 萬元/坪	1.34%(+)	9.19%(++)
議價率		74.67	12.13%	-2.62(---)	-0.90(-)
開價		133.95	24.78 萬元/坪	-1.68%(Δ)	8.08%(++)
推案量	金額	214.79	192 億元	-1.51%(Δ)	61.20%(++)
	戶數	265.07	2271戶	21.77%(Δ)	50.00%(++)
30天銷售率		161.63	14.18%	1.30(+)	3.29(++)
30天成交量指數	金額	349.25	--	8.41%(Δ)	109.90%(+++)
	戶數	428.42	--	34.04%(Δ)	95.32%(+++)

台南市相較上一季**價漲量穩**，相較去年同季**價量俱漲**；主要推案價格為單價25萬元以下產品，佔推案戶數超過五成。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**。

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		126.57	23.83 萬元/坪	2.67%(+)	16.21%(+++)
議價率		95.24	16.31%	1.20(+)	0.63(Δ)
開價		125.34	28.47 萬元/坪	4.14%(+)	17.09%(+++)
推案量	金額	169.32	474 億元	-36.60(--)	57.95%(++)
	戶數	253.75	5663戶	4.08%(Δ)	135.76%(+++)
30天銷售率		132.17	12.71%	2.03(+)	-4.48(--)
30天成交量指數	金額	228.86	--	-24.53%(-)	16.74%(+)
	戶數	335.37	--	23.90%(+)	74.25%(+)

高雄市相較上一季及去年同季皆**價量俱漲**；主要推案價格為單價25萬元以下產品，佔推案戶數近五成。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。

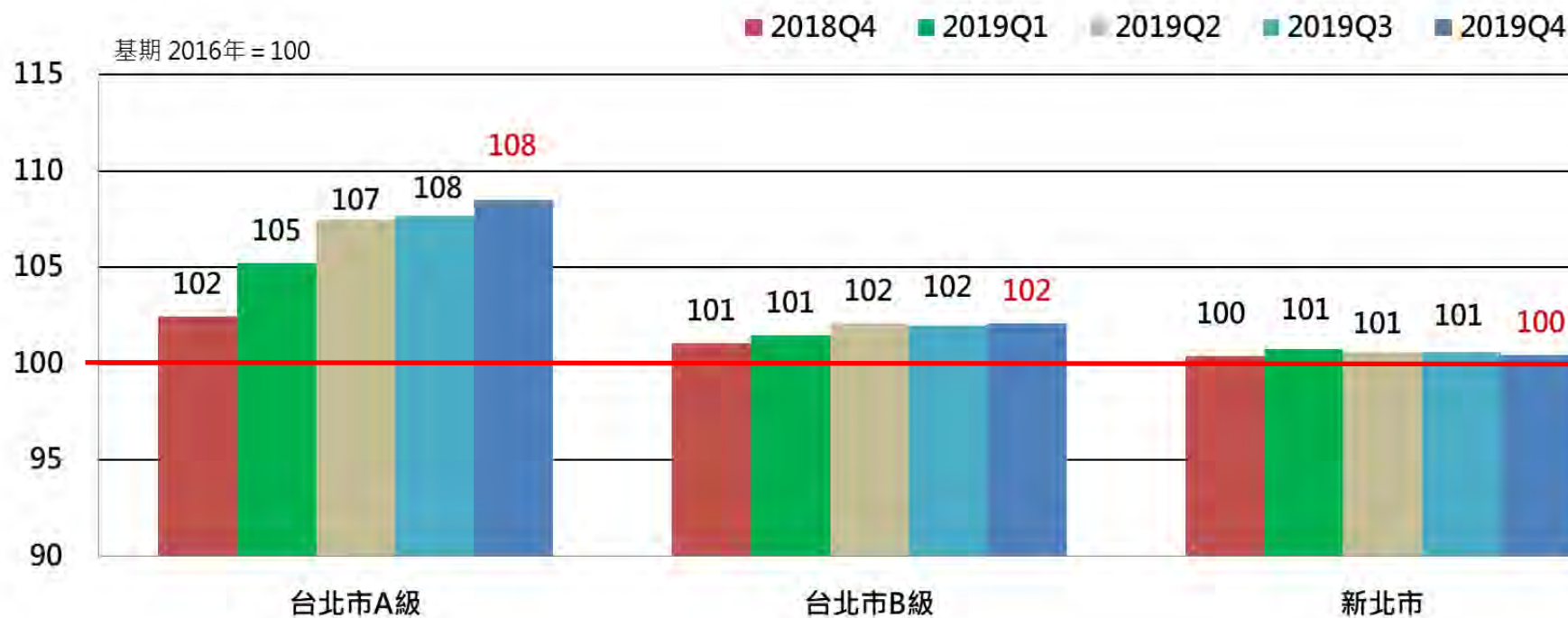
- ❖ 國際經濟金融情勢方面，美中宣布達成第一階段協議，**中國大陸經濟放緩，若發生系統性風險**，恐將拖累全球經濟，英國可望脫歐但與歐盟貿易關係仍不確定。**全球經濟成長續緩**，主要央行仍維持寬鬆貨幣政策。
- ❖ 國內經濟金融情勢方面，因**轉單效應及廠商擴大國內產能**，預期未來國內**經濟成長溫和**，央行12月維持利率不變，房市呈現盤整回溫情況，造成**建築貸款與購屋貸款年增率雙雙持續升高**，央行將密切關注金融機構不動產授信風險控管情況。政策政治面，隨著總統大選的結果，國內**政治經濟及兩岸發展情勢**對房市的影響，**仍待審慎評估**。

- ❖ 相較去年同季，台北**推案及成交金額減少**，因小宅化推案導致戶數增加，未來市場仍須審慎；新北市**開價持續上漲**，但整體**銷售率低於一成且持續減少**，房市變化有待觀察；桃園在推案金額增加但**整體銷售率不佳**的情況下，後續市場**餘屋賣壓較大**；新竹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；台中**推案量成交量相較上一季中大幅縮減**，能否持續繁榮需視後續成交量動能變化；台南**價漲量增**，整體市場維持**繁榮景象**；高雄**價漲量增**，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**，整體市場有待觀察。觀察各地區表現，本季呈現**北盤整中南熱**現象。
- ❖ 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**。

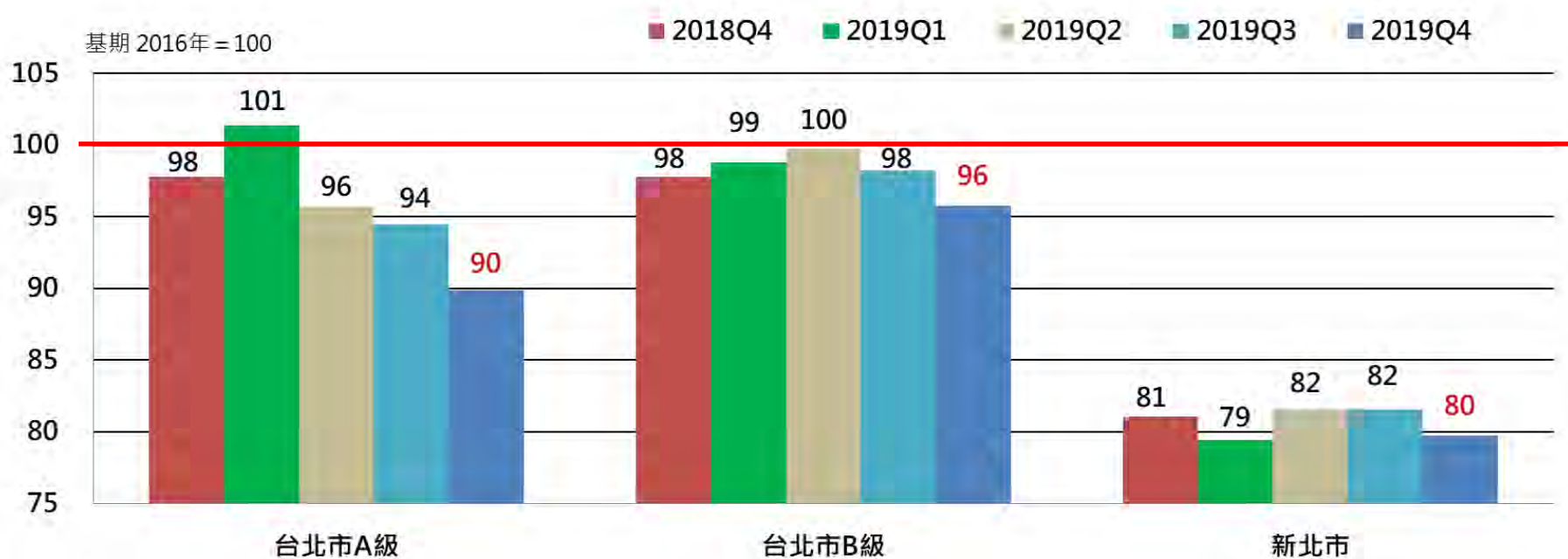


國泰辦公室租金指數

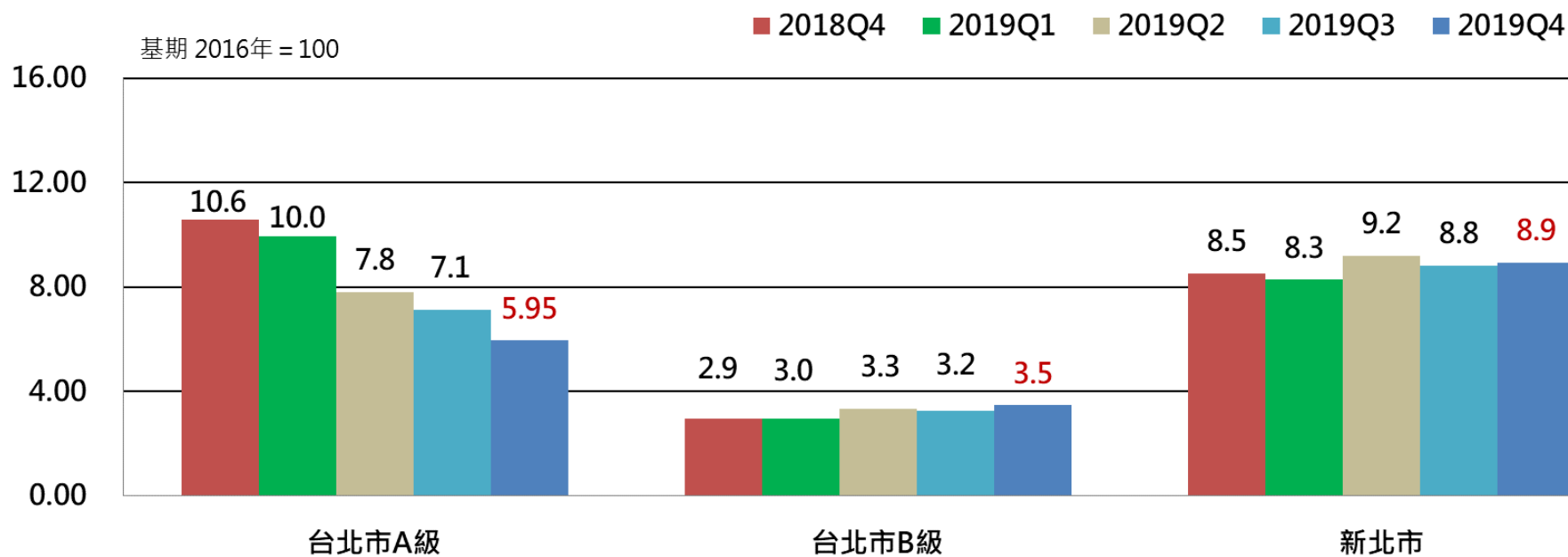
辦公室租金開價指數 - 分區



辦公室租金議價率指數 - 分區



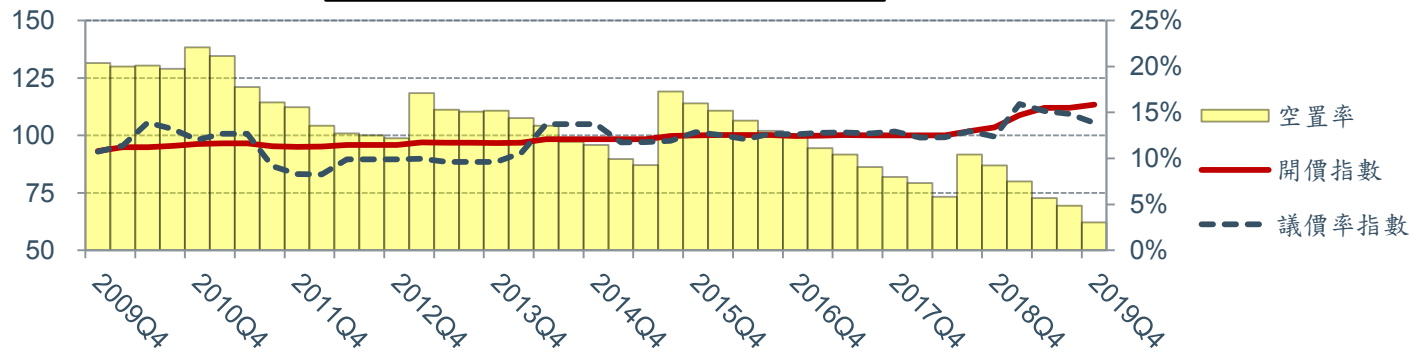
各地區辦公室空置率



辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區

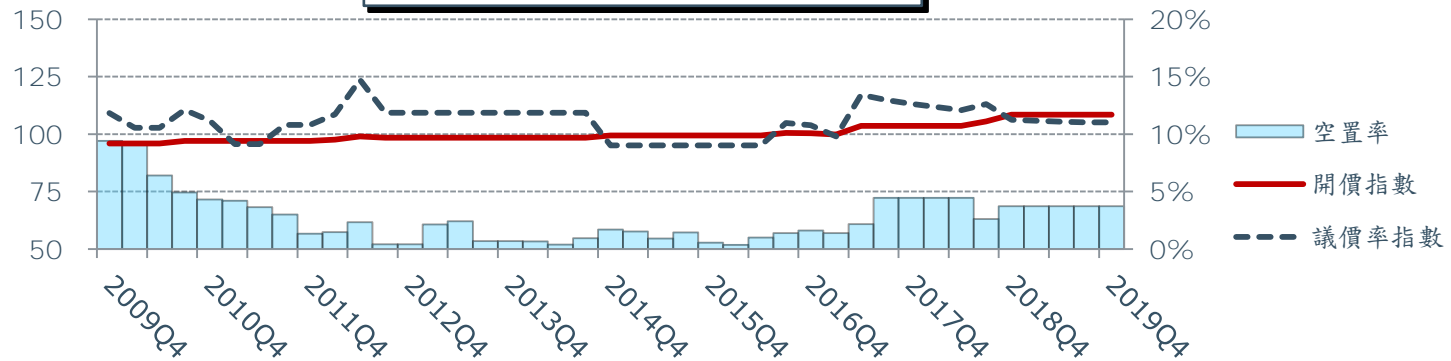
基期2016=100

信義計畫區A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

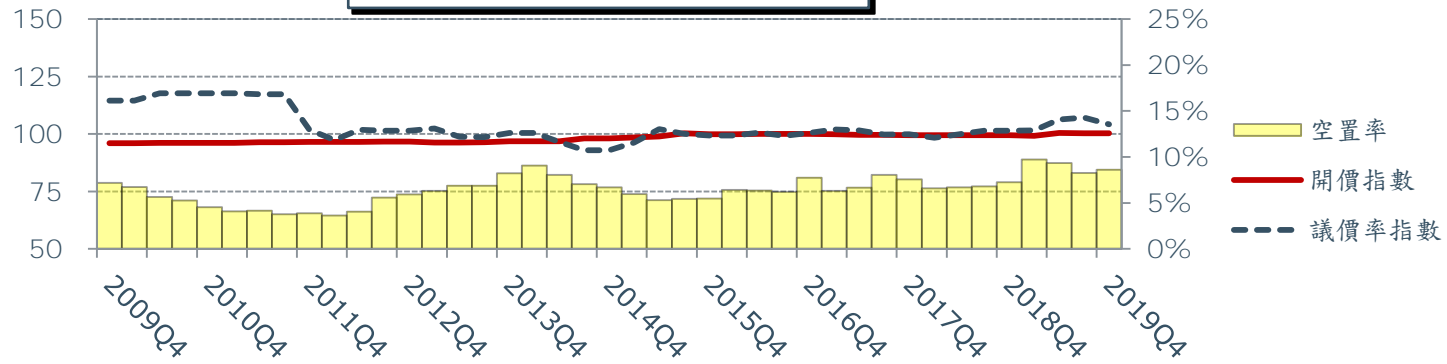
信義計畫區B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南

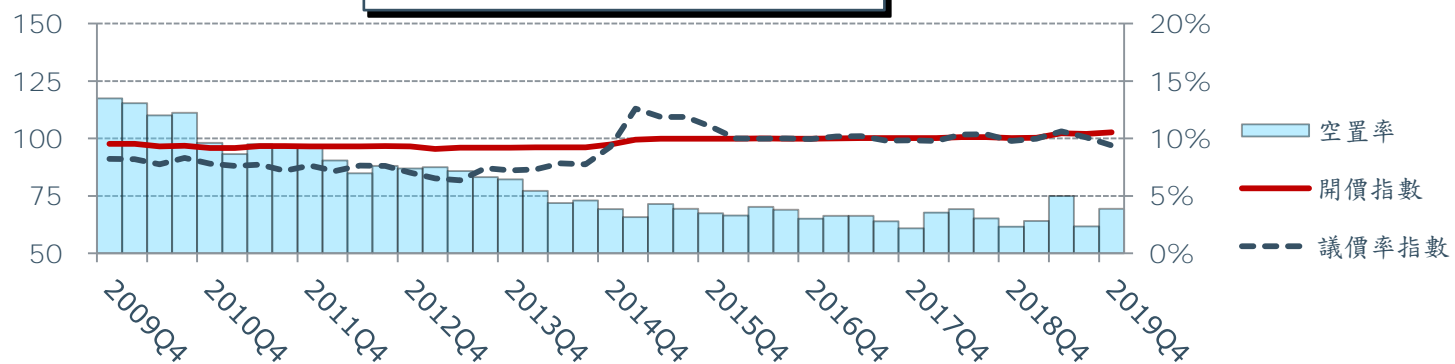
基期2016=100

仁愛敦南A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

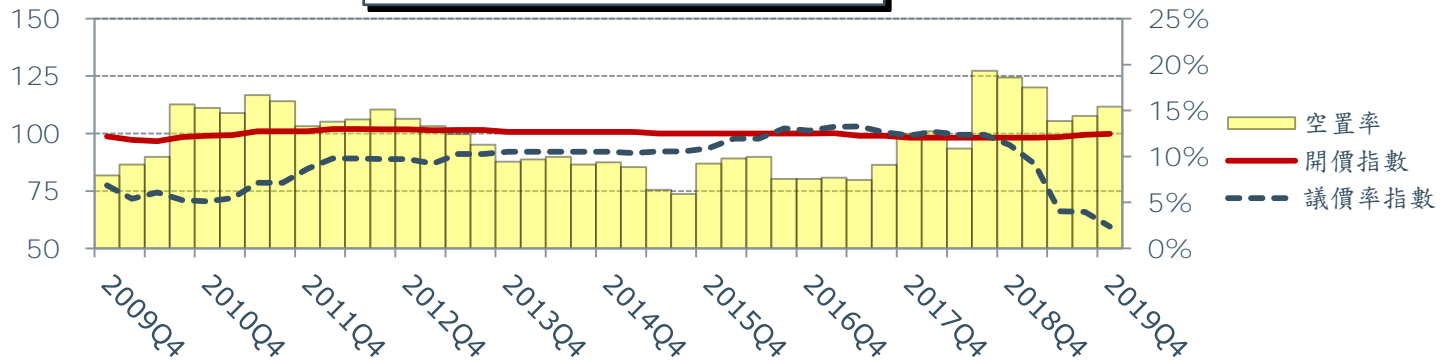
仁愛敦南B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生

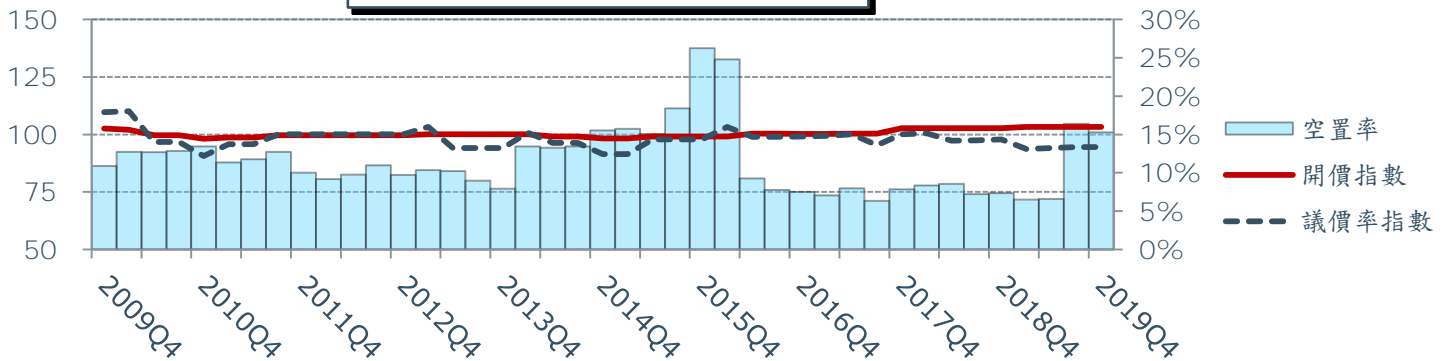
基期2016=100

敦北民生A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

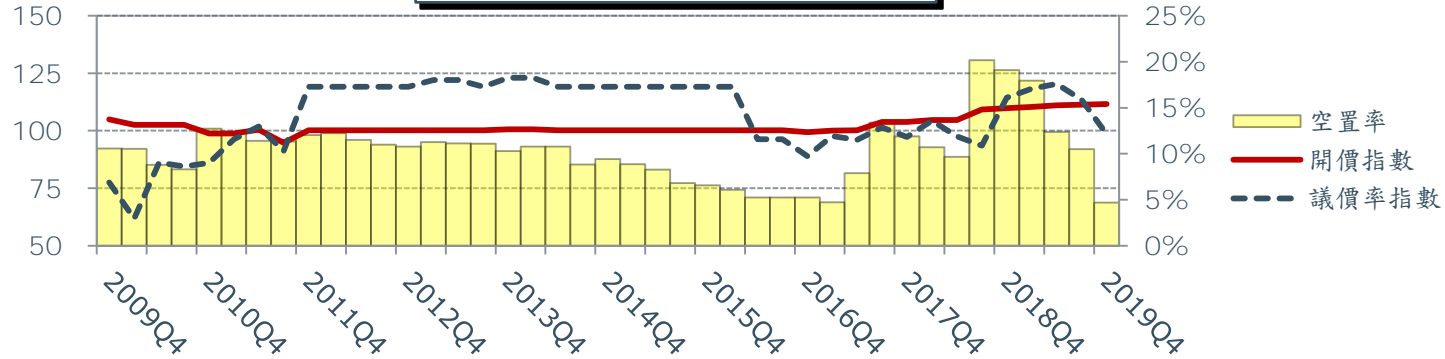
敦北民生B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國

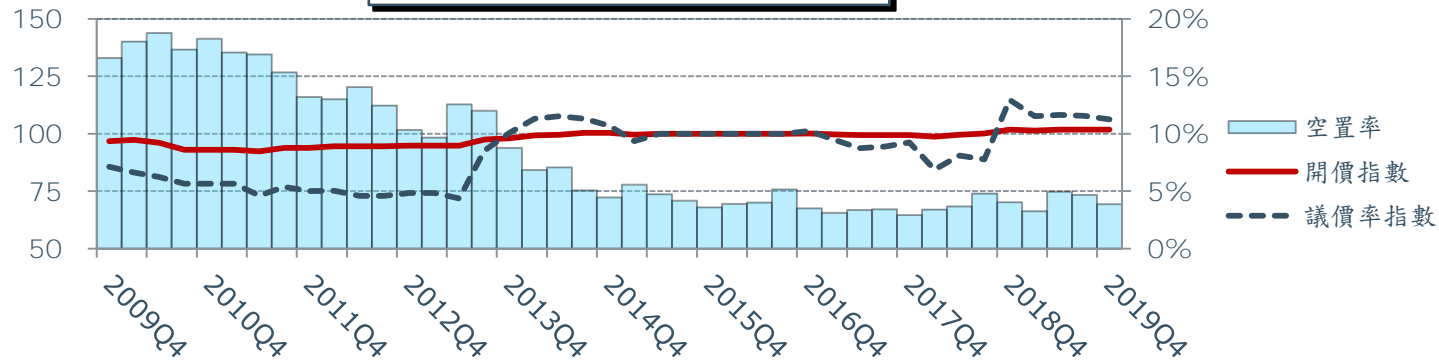
基期2016=100

民生建國A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

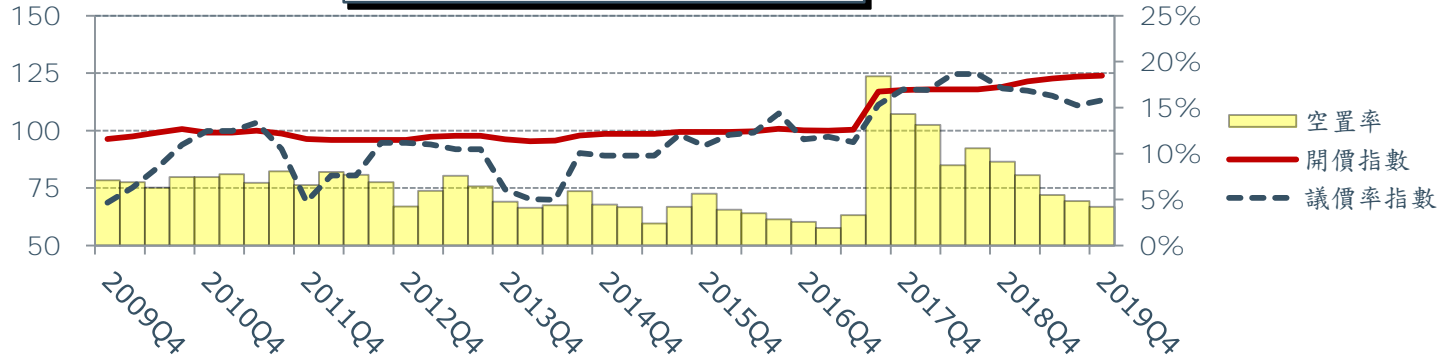
民生建國B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江

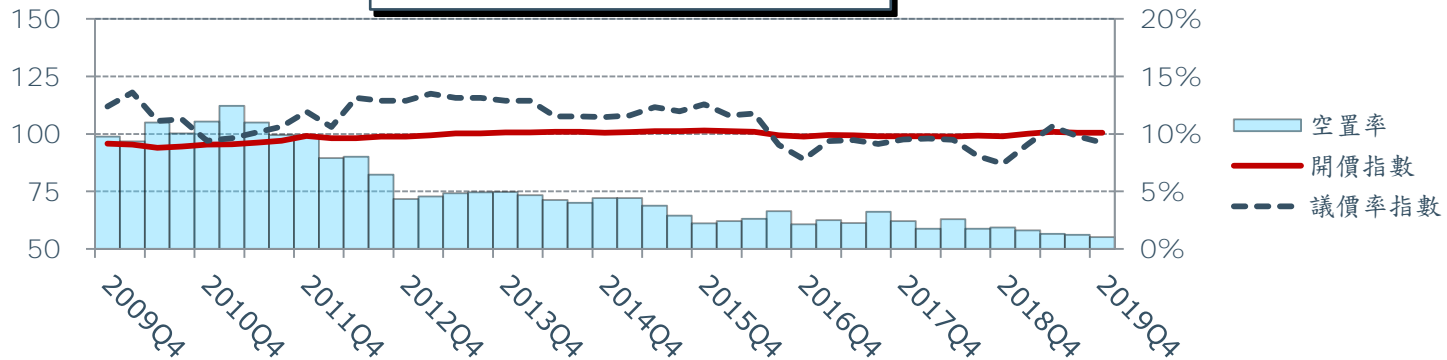
基期2016=100

南京松江A級辦公室長期趨勢圖

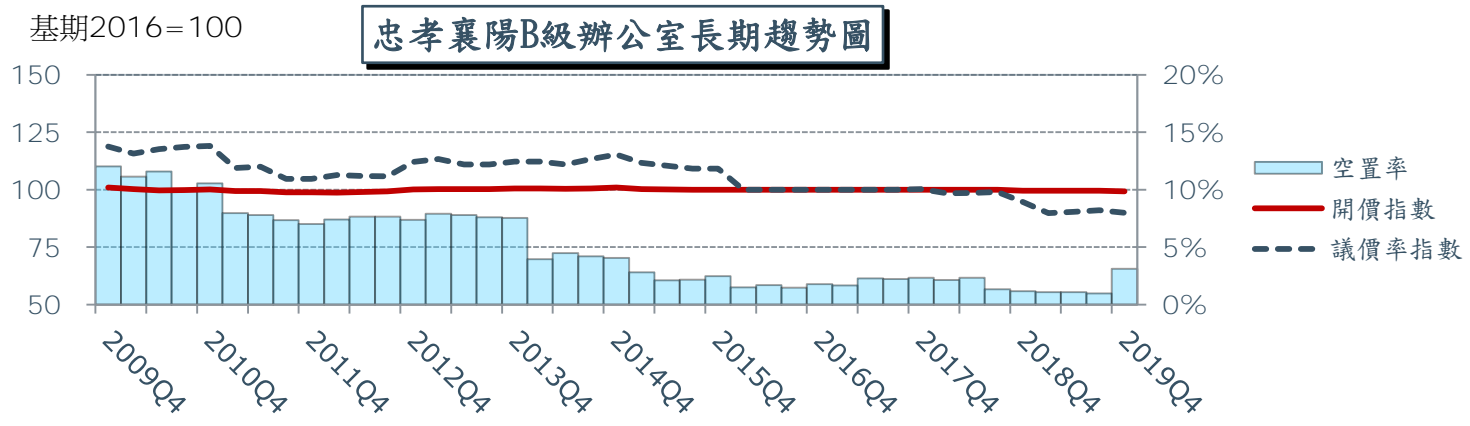
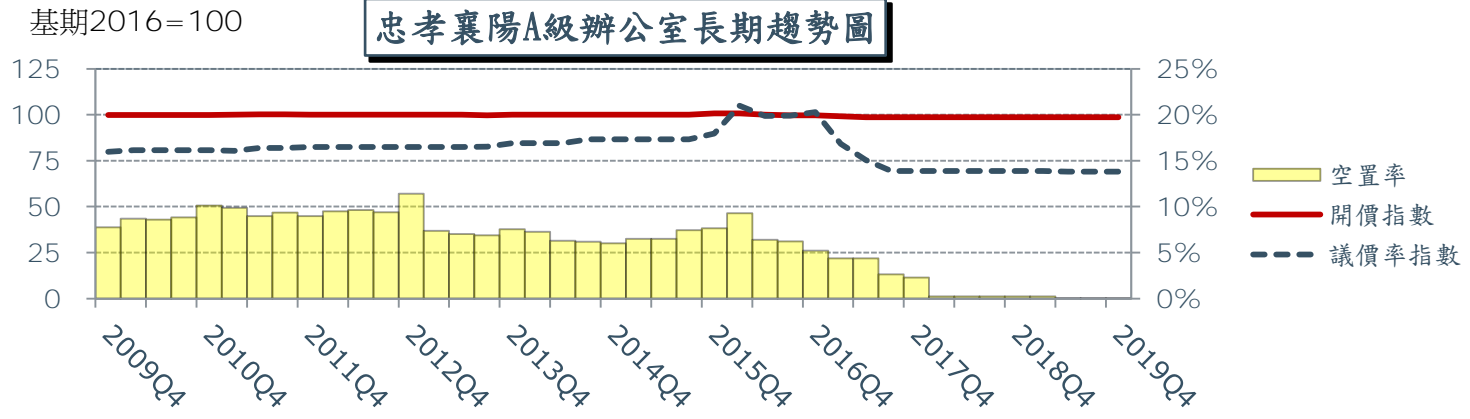


基期2016=100

南京松江B級辦公室長期趨勢圖



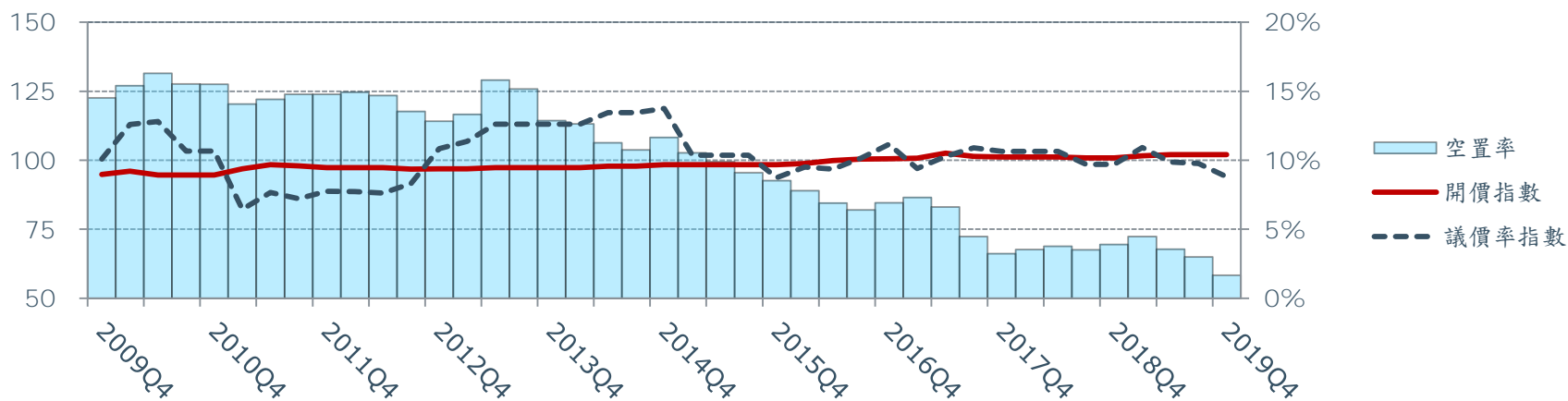
辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽



辦公室租金指數長期趨勢 - 南京光復B辦

基期2016=100

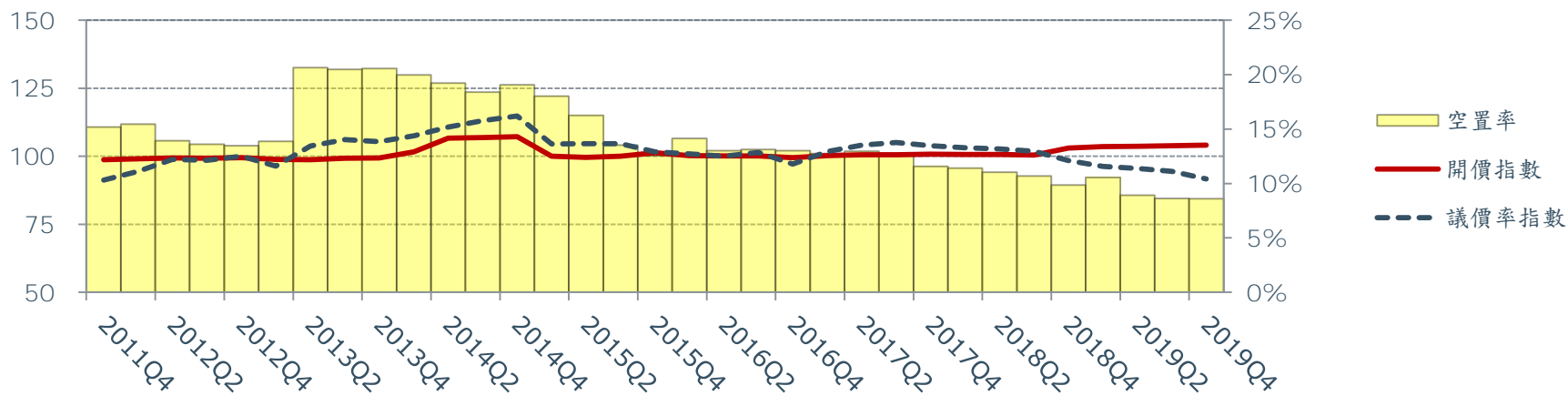
南京光復B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 內湖科技園區

基期2016=100

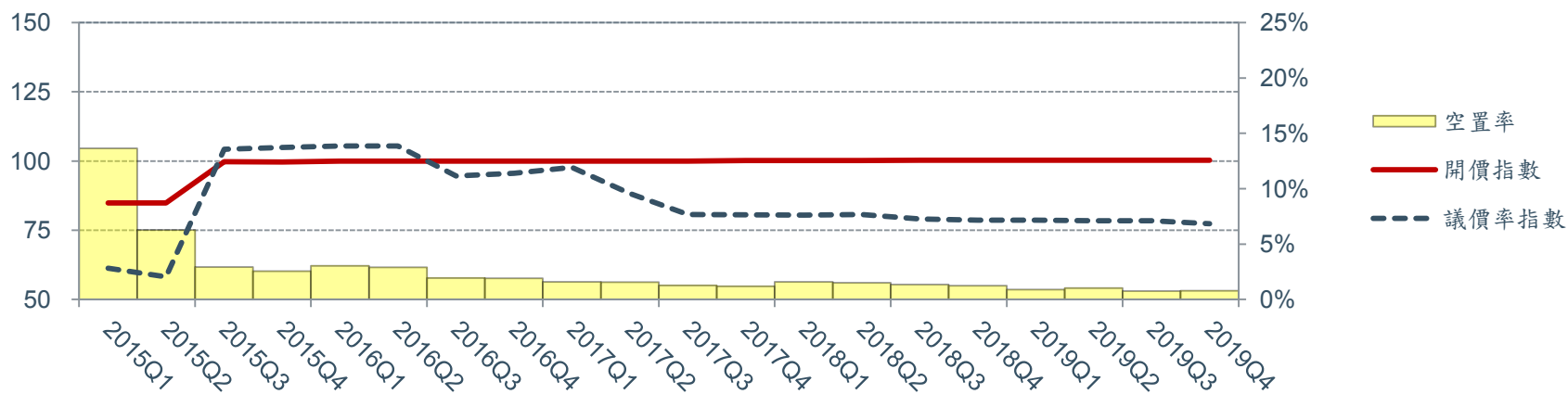
內湖科技園區辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 南港科技園區

南港科技園區辦公室長期趨勢圖

基期2016=100



❖ 總結

- 本季各地區辦公室開價較上季**維持穩定**；相較去年同季，台北市A辦**大幅上漲**，內湖科技園區**微幅上漲**，其他地區**維持穩定**；各地區辦公室議價率較上季及去年同季皆**維持穩定**；各地區辦公室空置率，台北市A辦較上季**微幅下降**，其餘地區**維持穩定**；相較去年同季，台北市A辦**大幅下降**，內湖科技園區**微幅下降**，其他地區**維持穩定**。

❖ 未來趨勢

- 未來兩年內新供給少且多自用，2023年後信義及南港競爭激烈；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全年新推個案市場回顧

全國-價漲量穩

從2019年國泰房地產指數趨勢觀察，全國房市**成交價上漲**，成交量在穩定範圍內波動，**市場偏暖**。推案量及成交量較2018年增加，但開價持續上漲，賣方堅持價格、縮減讓利幅度，不利於整體成交表現。未來整體**成交量**能否持續增加，為觀察重點。

全國	2019				2019年 全年	2018年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	27.24	27.16	27.68	27.94	27.12	25.37 *	6.90%
議價空間(%)	15.24	14.71	15.02	15.44	15.09	15.19	-0.10
開價價格(萬/坪)	32.13	31.85	32.57	33.04	31.94	29.92	6.77%
推案金額(億元)	2,232	3,337	4,182	2,974	12,725	10,313	23.39%
30天銷售率(%)	11.08	12.14	11.27	11.50	11.51	13.16	-1.64
30天成交量指數	226.90	350.23	401.46	331.68	327.57	284.82	15.01%
價量趨勢	價漲量穩	價穩量增	價漲量穩	價量俱穩		價漲量穩	

*：2019Q1補充2018Q4 兩筆雙北市調資料，2018Q4、2018全年價量數據重跑更新。

台北市-價跌量穩

2019年台北市新推個案市場小宅產品表現佳，全年**推案量減少**，**價格下跌**，銷售率持平，**成交量維持穩定**。整體而言，本年度台北市房市朝自住、小宅趨勢推案，市場換屋族、高總價產品銷售期間拉長，推案仍以小宅產品為主。從成交戶數觀察仍是**低檔穩定**，**成交價下跌**。

台北市	2019				2019年 全年	2018年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	79.73	84.85	82.06	79.80	79.22	82.08 *	-3.49%
議價空間(%)	16.89	11.55	10.31	14.44	12.45	14.73	-2.28
開價價格(萬/坪)	95.94	95.92	91.50	93.26	90.48	96.26	-6.00%
推案金額(億元)	311	439	660	381	1,790	2,447	-26.82%
30天銷售率(%)	11.33	12.82	12.39	12.64	12.41	12.67	-0.25
30天成交量指數	151.82	331.80	467.65	283.30	308.64	284.30	8.56%
價量趨勢	價穩量縮	價量俱漲	價跌量增	價量俱跌		價跌量穩	

*：2019Q1補充2018Q4 兩筆雙北市調資料，2018Q4、2018全年價量數據重跑更新。

新北市-價量俱穩

2019年新北市新推個案市場開價、成交價維持穩定，推案金額前三季逐季增加、第四季減少，全年度增加近四成；成交量亦呈現相同趨勢，第三季是交易量最高峰，全年度增加約二成。新北市價量在**穩定範圍內波動**，仍處於**盤整階段**。

新北市	2019				2019年 全年	2018年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	36.78	36.77	37.62	39.78	37.72	37.49 *	0.59%
議價空間(%)	13.39	12.49	12.79	14.91	13.26	12.24	1.02
開價價格(萬/坪)	42.46	42.02	43.14	46.75	43.48	42.72	1.77%
推案金額(億元)	659	1,040	1,397	734	3,829	2,800	36.76%
30天銷售率(%)	10.93	12.28	10.51	9.83	10.88	12.22	-1.34
30天成交量指數	231.36	391.90	502.91	263.65	347.46	285.87	21.54%
價量趨勢	價跌量穩 價穩量增 價穩量增 價漲量縮				價量俱穩		

*：2019Q1補充2018Q4 兩筆雙北市調資料，2018Q4、2018全年價量數據重跑更新。

桃園市-價量俱穩

2019年桃園市新推個案市場全年價格穩定增加，成交量穩定增加。整體而言，本年度桃園市**價格繼續緩步上升**，全年推案金額大幅成長超過八成，但**成交量增加三成**，但**銷售率下滑**，**成交量仍處低檔**，**量能不足**，後續仍須注意。

桃園市	2019				2019年 全年	2018年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	25.10	25.23	23.91	24.00	23.40	22.89 *	2.25%
議價空間(%)	12.61	14.67	17.53	16.15	15.22	13.71	1.51
開價價格(萬/坪)	28.73	29.57	29.00	28.62	27.60	26.52	4.08%
推案金額(億元)	312	625	319	638	1,895	1,018	86.17%
30天銷售率(%)	10.09	9.95	10.03	8.96	9.68	10.91	-1.23
30天成交量指數	308.17	575.92	271.74	474.61	407.61	313.93	29.84%
價量趨勢	價穩量增	價穩量增	價量俱跌	價穩量增	價量俱穩		

*：自2019Q1起將桃竹地區區分為桃園市、新竹縣市，並自2011Q1起重新計算各季價量指數。

新竹縣市-價量俱穩

2019年新竹縣市新推個案市場全年價格維持穩定，成交量維持穩定，惟銷售率減少。整體而言，新竹縣市因2018年推案量過大，本年度減量推案，成交量雖較去年減少但仍維持2017年水準；新竹縣市仍處於盤整階段。

新竹縣市	2019				2019年 全年	2018年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	24.19	22.64	21.91	23.16	22.89	22.21 *	3.06%
議價空間(%)	18.00	12.30	14.85	13.44	14.71	13.68	1.02
開價價格(萬/坪)	29.50	25.81	25.73	26.75	26.83	25.73	4.29%
推案金額(億元)	120	113	186	148	567	661	-14.21%
30天銷售率(%)	7.48	9.35	8.63	16.89	10.37	13.12	-2.75
30天成交量指數	173.05	203.93	297.22	384.84	264.76	357.40	-25.92%
價量趨勢	價漲量穩	價跌量穩	價跌量增	價漲量穩	價量俱穩		

*：自2019Q1起將桃竹地區區分為桃園市、新竹縣市，並自2011Q1起重新計算各季價量指數。

台中市-價量俱漲

2019年台中市新推個案市場**推案金額增加**，**成交量亦增加**，惟**議價率偏高**。整體而言，台中市呈現**價量俱漲的繁榮結構**，推案量及成交量皆為前三季逐季增加，第四季縮減，持續向上攀升，**價量續創近期波段高點**，**市況較去年佳**。

台中市	2019				2019年 全年	2018年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	23.16	22.78	23.90	24.98	22.46	21.14	6.27%
議價空間(%)	17.22	17.49	17.77	16.62	17.37	18.06	-0.69
開價價格(萬/坪)	27.97	27.61	29.07	29.96	27.18	25.80	5.38%
推案金額(億元)	355	381	678	406	1,820	1,511	20.46%
30天銷售率(%)	12.44	20.19	12.91	11.72	13.88	13.24	0.64
30天成交量指數	288.00	406.23	579.88	271.80	386.48	310.70	24.39%
價量趨勢	價量俱穩	價穩量增	價量俱漲	價漲量縮	價量俱漲		

台南市-價量俱漲

2019年台南市新推個案市場**成交價上漲**，為七都漲幅最大者，**成交量亦增加**，**銷售率表現持穩**。整體而言，台南**市價量表現為七都中最佳**，成交價量呈現每季穩定成長趨勢。本年度延續去年發展榮景，**市況相對較佳**。

台南市	2019				2019年 全年	2018年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	20.85	21.06	21.48	21.77	20.94	18.13	15.55%
議價空間(%)	13.84	15.19	14.75	12.13	13.94	14.21	-0.27
開價價格(萬/坪)	24.20	24.84	25.20	24.78	24.34	21.13	15.19%
推案金額(億元)	126	251	195	192	764	490	55.74%
30天銷售率(%)	12.31	12.74	12.88	14.18	13.11	13.62	-0.51
30天成交量指數	247.45	379.13	319.62	428.42	343.66	232.52	47.80%
價量趨勢	價漲量穩	價漲量穩	價漲量穩	價漲量穩	價量俱漲		

高雄市-價漲量穩

2019年高雄市新推個案市場**價格上漲**，**成交量維持穩定**，惟**議價率偏高**。整體而言，本年度高雄市**成交價已接近波段高點**，**推案量持續擴張**，**成交量也處於高檔**，但**銷售率下滑**，**成交量減少約一成**，需注意**量能相對不足**問題。

高雄市	2019				2019年 全年	2018年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	21.35	22.19	23.21	23.83	22.65	19.91	13.78%
議價空間(%)	16.84	16.63	15.11	16.31	16.12	17.55	-1.43
開價價格(萬/坪)	25.67	26.62	27.34	28.47	27.01	24.15	11.84%
推案金額(億元)	349	489	748	474	2,060	1,387	48.57%
30天銷售率(%)	11.21	8.87	10.67	12.71	10.92	15.84	-4.92
30天成交量指數	159.16	195.16	270.68	335.37	240.09	266.35	-9.86%
價量趨勢	價漲量縮	價量俱漲	價量俱漲	價量俱漲	價漲量穩		

整體房價上漲 全年交易量穩定

第一季全國房市價漲量穩，惟北冷南熱，整體議價率擴大、銷售率無明顯回升。第二季全國房市價穩量增，與去年同期相較價漲量穩，在量先價行情況下，房市呈現盤整現象。第三季全國房市價漲量穩，整體房市景氣偏暖，惟成交量穩係因小宅化推案趨勢明顯，成交金額是否增加仍須有所保留。第四季全國房市價量俱穩，呈現北盤整中南熱現象，市場延續小宅化推案趨勢，成交量增加不宜過度樂觀看待。整體而言，**桃竹以北量能不足**，**中南高表現較佳**。

價漲量穩的盤整結構

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**。