

2019 年第一季國泰房地產指數新聞稿

國泰建設股份有限公司 政治大學台灣房地產研究中心

重要聲明

圖表文轉載，須註明出處

2019 年第 1 季國泰全國房地產指數，相較上一季及去年同季皆價漲量穩。國際經濟金融情勢方面，國際機構普遍下修 2019 年全球經濟成長預測，美國聯準會聲明 2019 年全年不升息，其他主要經濟體貨幣政策也趨於寬鬆，國際金融市場回穩，但貿易政策不確定性仍高。國內經濟金融情勢方面，國內經濟成長略緩，內需仍是驅動經濟成長主力，央行也維持政策利率不變，有助整體金融穩健發展。本季為九合一選舉之後，各地方政府陸續辦理土地標售、積極招商力拼經濟，行政院推動台商回台投資行動方案，中央加速推動都市更新業務，惟仍受兩岸關係緊張及明年總統選舉議題紛擾影響。綜合國內外經濟及政治情勢，國內房市景氣仍須審慎因應。

進一步觀察各地區表現，本季成交價相較上季及去年同季，除新北市成交價下跌外，其他地區均呈穩定或上漲；各地區成交量相較去年同季，除台北市、新竹縣市及高雄市減少外，其他地區均呈穩定或增加。從四季移動趨勢來看，雙北本波成交價已接近波段高點，其他地區成交價皆創新高；但成交量呈現兩極發展，北部地區成交量仍處低檔，中南部地區成交量已接近或超過波段高點。全國房市呈現價漲量穩結構，銷售率穩定，面對未來房地產市場仍應觀察供需及價量後續變化。

整體而言，2019 年第 1 季全國推案量持續回溫，但北部地區成交量仍在 2013~2014 年波段高點之 3~4 成左右，反觀中、南部地區成交量已漸回穩且回到上波高點，預期第二季全國推案量增加情況下，成交量是否能向上跟進，為後續房市能否持續復甦的主要關鍵。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 200 件，推案戶數計有 17,319 戶。總推案金額為 2,232 億元，較上季及去年同季增加；主力總價為 1,277 萬元，較上季下降，較去年同季上升，其中大廈類型推案者佔 91%。

	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
個案	200	16	48	25	16	35	23
	(-8.3%)	(-38.5%)	(4.3%)	(-7.4%)	(-23.8%)	(-2.8%)	(-11.5%)
	《17.6%》	《-20.0%》	《100.0%》	《150.0%》	《-15.8%》	《0.0%》	《-23.3%》
推案戶數	17,319	658	3,825	3,036	1,218	4,024	1,511
	(9.2%)	(-36.3%)	(-3.1%)	(36.1%)	(1.1%)	(14.1%)	(-0.2%)
	《31.7%》	《-37.8%》	《56.5%》	《160.2%》	《-16.5%》	《23.5%》	《32.5%》
推案金額 (億元)	2,232	311	659	312	120	355	126
	(1.6%)	(-18.7%)	(3.4%)	(40.6%)	(-29.6%)	(-2.9%)	(5.4%)
	《30.5%》	《-30.6%》	《93.1%》	《169.7%》	《-9.3%》	《8.0%》	《22.8%》

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. 可能成交價上漲，南高漲幅較大

本季各地區可能成交價除新北市成交價下跌，其他地區均呈穩定或上漲，其中新竹縣市、台南市、高雄市中幅上漲，以台南市上漲 4.6% 最多。

2. 開價上漲，南高漲幅較大

本季各地區開價呈穩定或上漲，其中新竹縣市、台南市、高雄市中幅上漲，以台南、高雄上漲 5.6% 最多。

3. 議價率擴大，新竹縣市議價率最高

本季各地區議價率除台中市縮減，其他地區議價率均呈穩定或擴大。新竹縣市議價率相對較高。

4. 推案量持平，桃園市增加幅度最大

本季各地區推案量除台北、新竹縣市減少外，其他地區推案量呈穩定或增加，以桃園市增加四成最多。

5. 銷售率持平，高雄市減少幅度最多

本季各地區 30 天銷售率，除桃園、台南銷售率增加外，其他地區銷售率均呈穩定或下跌，以高雄市減少 6 個百分點最多，銷售率以新竹縣市僅 7.5% 相對較低。

6. 成交量穩定，桃園市成交量增加最多

本季各地區成交量，除台北市、高雄市減少外，其他地區成交量呈穩定或增加，以桃園市成交量增加六成最多。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季價穩量縮，成交價維持穩定，成交量中幅縮減，相較去年同季亦價穩量縮。本季開價小幅上漲，推案量小幅減少，銷售率維持穩定，議價率大幅增加。整體而言，近一年台北市成交價維持穩定，因推案戶數減少致成交量減少三成，銷售率僅達一成，顯示高房價仍是去化阻力。從四季移動趨勢來看，本波房價仍是處於高檔盤整階段，成交量仍維持低檔，量能不足，後續能否持續成長仍待觀察。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季價跌量穩，成交價小幅下跌，成交量維持穩定，相較去年同季價跌量增。本季開價維持穩定，推案量、銷售率維持穩定，議價率中幅上漲。整體而言，近一年新北市成交價小幅下跌，推案金額增加近一倍，但銷售率僅一成，市場仍不穩定。從四季移動趨勢來看，本波成交價連續兩季下滑，成交量仍處相對低檔，房市風險仍在。
3. 國泰桃園市房地產指數，相較上一季價穩量增，相較去年同季價量俱漲，相較上一季成交價維持穩定，成交量大幅上漲。本季開價維持穩定、推案量中幅上漲，銷售率小幅上漲、議價率維持穩定。整體而言，近一年來桃園市成交價小幅上漲，成交量成倍數增加，為七都中表現較佳區域，與軌道建設成形應有相當關聯性；惟銷售率僅一成，後續市場動能有隱憂。從四季移動趨勢來看，本波成交價創近 4 年新高，成交量仍處相對低檔，後續價格能否持續支撐為觀察重點。
4. 國泰新竹縣市房地產指數，相較上一季價漲量穩，相較去年同季價漲量縮，相較上一季成交價中幅上漲，成交量小幅減少。本季開價中幅上漲、推案量維持穩定，銷售率小幅減少、議價率中幅增加。整體而言，近一年來新竹縣市成交價小幅上漲，推案戶數減少、銷售率降低，成交量減少四成多；惟新竹、竹北價量表現差異大，新竹市因換屋客群支撐房市，表現較佳。從四季移動趨勢來看，本波成交價創近 3 年新高，成交量仍處低檔，後續竹北市推案銷售狀況應為觀察重點。
5. 國泰台中市房地產指數，相較上一季價量俱穩，相較去年同季價漲量穩，相較上一季成交價維持穩定，成交量維持穩定。本季開價維持穩定，推案量小幅上漲，銷售率維持穩定，議價率大幅縮小。整體而言，近一年來台中市成交價小幅上漲，銷售率及成交量皆維持穩定。從四季移動趨勢來看，本波成交價創近 4 年新高，成交量也維持相對高點，市況表現佳。值得注意的是，交通建設陸續到位，台中市郊推案熱絡，建商鎖定小宅低總價產品，吸引首購族，後續價格能否持續支撐為觀察重點。
6. 國泰台南市房地產指數，相較上一季及去年同季皆價漲量穩，相較上一季成交價中幅上漲，成交量維持穩定。本季開價中幅上漲，推案量維持穩定，銷售率小幅上漲，議價率小幅上漲。整體而言，受惠於重大建設推動與南科園區持續開發，近一年來台南市成交價大幅上漲，推案戶數增加。從四季移動

趨勢來看，本波成交價創近 3 年半新高，成交量約為波段高點八成，後續成交量能否突破值得注意。

7. 國泰高雄市房地產指數，相較上一季價漲量縮，相較去年同季價穩量縮，相較上一季成交價中幅上漲，成交量小幅減少。本季開價中幅上漲，推案量小幅增加，銷售率大幅減少，議價率小幅增加。整體而言，近一年來高雄市成交價中幅上漲，主要係由中價區價格上漲帶動；惟銷售率減少三成，致成交量減少近二成。從四季移動趨勢來看，本波成交價創近 3 年半新高，成交量已連 2 季下滑，長期仍應審慎觀察價量結構。

2019 年 第 1 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 變動率(%)	%	相較上季 變動百分點	%	相較上季 變動百分點	指數	相較上季 變動率(%)
全國	27.24	1.51%(+)	15.24%	0.82(++)	11.08%	-0.76(Δ)	226.90	2.22%(Δ)
台北市	79.73	-1.08%(Δ)	16.89%	3.87(+++)	11.33%	-1.63(Δ)	151.82	-44.31%(--)
新北市	36.78	-0.67%(-)	13.39%	2.06(++)	10.93%	0.26(Δ)	231.36	-0.68%(Δ)
桃園市	25.10	0.11%(Δ)	12.61%	-0.71(Δ)	10.09%	1.53(+)	308.17	60.38%(+++)
新竹縣市	24.19	3.73%(++)	18.00%	1.98(++)	7.48%	-2.23(-)	173.05	-22.13%(Δ)
台中市	23.16	0.65%(Δ)	17.22%	-0.92(---)	12.44%	0.08(Δ)	288.00	14.84%(Δ)
台南市	20.85	4.58%(++)	13.84%	0.81(Δ)	12.31%	1.42(+)	247.45	12.81%(Δ)
高雄市	21.35	4.12%(++)	16.84%	1.16(+)	11.21%	-5.98(---)	159.16	-17.30%(-)

註：Δ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. 台北市 A 辦開價上漲，尤其信義計畫區漲幅明顯，其他地區維持穩定；各地區辦公室議價率、空置率皆維持穩定。

台北市 A 辦開價較上季上漲 2.67%，尤其信義計畫區漲幅最為明顯，其他地區較上季皆維持穩定；議價率部分，台北市辦公室及新北市辦公室皆維持穩定；空置率部分，台北市 A 辦、B 辦、內湖科技園區、南港科技園區以及新北市各地區較上季皆維持穩定，僅敦南仁愛區因大面積租戶搬遷，有較明顯變動。

2. 台北市 A 辦租金開價，信義計畫區大幅上漲，南京松江路段微幅上漲，其他路段維持穩定；議價率部分，信義計畫區微幅擴大，敦北民生路段微幅縮小，其他路段維持穩定；空置率部分，仁愛敦南路段大幅上升，忠孝襄陽路段維持穩定，其他路段微幅下降。

台北市 A 辦租金開價，信義計畫區較上季上漲 5.16%，南京松江路段上漲 1.90%，其他路段皆維持穩定；議價率部分，信義計畫區較上季擴大 1.47%，敦北民生路段縮小 1.57%，其他路段皆維持穩定；空置率部分，仁愛敦南路段較上季上升 2.47%，忠孝襄陽路段維持穩定，其他路段空置率下降 1%~2%。

3. 未來展望

供給部分，未來兩年北市主要商圈缺乏大型供給，2020 後將有新案 5.6 萬坪陸續完工，出租方需提早因應；需求部分，A 辦需求旺盛，B 辦維持穩定；租金部分，A 辦需求穩定，預期租金將微幅成長；空置率部分，由於近一年內無新供給，有助於現有新 A 辦穩定去化。

2019 第 1 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 (元/坪)	3,018 (2.67%)		1,826 (0.37%)		1,358 (0.57%)		1,764 (0.00%)		1,167 (0.39%)		
議價率 (%)	11.63% (0.41)		10.28% (0.10)		13.86% (-0.32)		21.45% (0.00)		11.18% (-0.23)		
空置率 (%)	9.96% (-0.63)		2.95% (0.01)		10.56% (0.70)		0.90% (-0.33)		8.28% (-0.24)		
台北市 A 級辦公室	信義 計畫區		仁愛敦 南路段		敦北民 生路段		民生建 國路段		南京松 江路段		忠孝襄 陽路段
開價 (元/坪)	3,703 (5.16%)		2,608 (-0.33%)		2,628 (0.00%)		2,348 (0.50%)		2,646 (1.90%)		2,282 (0.00%)
議價率 (%)	11.71% (1.47)		8.34% (0.02)		16.68% (-1.57)		11.71% (0.38)		11.39% (-0.10)		9.58% (0.00)
空置率 (%)	7.49% (-1.76)		9.74% (2.47)		17.51% (-1.10)		17.96% (-1.14)		7.66% (-1.44)		0.22% (0.00)

註：()括號內為相較上一季之變動率。

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

民國一〇八年第一季

Cathay Real Estate Index
Quarterly Report 2019 Q1

◎ 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

二〇一九年四月出刊

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

研究編撰／國立政治大學台灣房地產研究中心

計畫主持人：張金鵬 特聘教授（國立政治大學地政學系）

協同主持人：章定煊 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）

黃曉芬 研究員（政大台灣房地產研究中心）

地址／台北市116文山區指南路二段64號

網址／www.housing.nccu.edu.tw

印製／惠文設計印刷有限公司



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年第1季國泰全國房地產指數，相較上一季及去年同季皆價漲量穩。國際經濟金融情勢方面，國際機構普遍下修2019年全球經濟成長預測，美國聯準會聲明2019年全年不升息，其他主要經濟體貨幣政策也趨於寬鬆，國際金融市場回穩，但貿易政策不確定性仍高。國內經濟金融情勢方面，國內經濟成長略緩，內需仍是驅動經濟成長主力，央行也維持政策利率不變，有助整體金融穩健發展。本季為九合一選舉之後，各地方政府陸續辦理土地標售、積極招商力拼經濟，行政院推動台商回台投資行動方案，中央加速推動都市更新業務，惟仍受兩岸關係緊張及明年總統選舉議題紛擾影響。綜合國內外經濟及政治情勢，國內房市景氣仍須審慎因應。

進一步觀察各地區表現，本季成交價相較上季及去年同季，除新北市成交價下跌外，其他地區均呈穩定或上漲；各地區成交量相較去年同季，除台北市、新竹縣市及高雄市減少外，其他地區均呈穩定或增加。從四季移動趨勢來看，雙北本波成交價已接近波段高點，其他地區成交價皆創新高；但成交量呈現兩極發展，北部地區成交量仍處低檔，中南部地區成交量已接近或超過波段高點。全國房市呈現價漲量穩結構，惟北冷南熱，整體議價率擴大、銷售率無明顯回升，面對未來房地產市場仍應觀察價量後續變化。

壹、國泰房地產指數（見表一、圖一）

■ 可能成交價上漲，南高漲幅較大

本季各地區可能成交價除新北市成交價下跌，其他地區呈穩定或上漲，以台南市上漲最多。

■ 開價上漲，南高漲幅較大

本季各地區開價呈穩定或上漲，以台南、高雄上漲最多。

■ 議價率擴大，新竹縣市議價率最高

本季各地區議價率除台中市縮減，其他地區議價率呈穩定或擴大。新竹縣市議價率相對較高。

■ 推案量持平，桃園市增加幅度最大

本季各地區推案量除台北、新竹縣市減少外，其他地區推案量呈穩定或增加，以桃園市增加最多。

■ 銷售率持平，高雄市減少幅度最多

本季各地區30天銷售率，除桃園、台南銷售率增加外，其他地區銷售率均呈穩定或下跌，以高雄市減少最多，銷售率以新竹縣市相對較低。

■ 成交量穩定，桃園市成交量增加最多

本季各地區成交量，除台北、高雄減少外，其他地區成交量呈穩定或增加，以桃園成交量增加最多。

成交價小幅上漲，推案戶數減少、銷售率降低，成交量減少四成多；惟新竹、竹北價量表現差異大，新竹市因換屋客群支撐房市，表現較佳。從四季移動趨勢來看，本波成交價創近3年新高，成交量仍處低檔，後續竹北市推案銷售狀況應為觀察重點。

■ 國泰台中市房地產指數，相較上一季價量俱穩，相較去年同季價漲量穩。整體而言，近一年來台中市成交價小幅上漲，銷售率及成交量皆維持穩定。從四季移動趨勢來看，本波成交價創近4年新高，成交量也維持相對高點，市況表現佳。值得注意的是，交通建設陸續到位，台中市郊推案熱絡，建商鎖定小宅低總價產品，吸引首購族，後續價格能否持續支撐為觀察重點。

■ 國泰台南市房地產指數，相較上一季及去年同季皆價漲量穩。整體而言，受惠於重大建設推動與南科園區持續開發，近一年來台南市成交價大幅上漲，推案戶數增加。從四季移動趨勢來看，本波成交價創近3年半新高，成交量約為波段高點八成，後續成交量能否突破值得注意。

■ 國泰高雄市房地產指數，相較上一季價漲量縮，相較去年同季價穩量縮。整體而言，近一年來高雄市成交價中幅上漲，主要係由中價區價格上漲帶動；惟銷售率減少三成，致成交量減少近二成。從四季移動趨勢來看，本波成交價創近3年半新高，成交量已連2季下滑，長期仍應審慎觀察價量結構。

貳、各地區市場評估（見表二及圖二）

■ 國泰台北市房地產指數，相較上一季及去年同季皆價穩量縮。整體而言，近一年台北市成交價維持穩定，因推案戶數減少致成交量減少三成，銷售率僅達一成，顯示高房價仍是去化阻力。從四季移動趨勢來看，本波房價仍是處於高檔盤整階段，成交量仍維持低檔，量能不足，後續能否持續成長仍待觀察。

■ 國泰新北市房地產指數，相較上一季價跌量穩，相較去年同季價跌量增。整體而言，近一年新北市成交價小幅下跌，推案金額增加近一倍，但銷售率僅一成，市場仍不穩定。從四季移動趨勢來看，本波成交價連續兩季下滑，成交量仍處相對低檔，房市風險仍在。

■ 國泰桃園市房地產指數，相較上一季價穩量增，相較去年同季價量俱漲。整體而言，近一年來桃園市成交價小幅上漲，成交量成倍數增加，為七都中表現較佳區域，與軌道建設成形應有相當關聯性；惟銷售率僅一成，後續市場動能有隱憂。從四季移動趨勢來看，本波成交價創近4年新高，成交量仍處相對低檔，後續價格能否持續支撐為觀察重點。

■ 國泰新竹縣市房地產指數，相較上一季價漲量穩，相較去年同季價漲量縮。整體而言，近一年來新竹縣市

參、各地區市場表現綜合分數（見表三）

■ 相較上一季全國綜合表現分數為0分，各地區綜合表現最佳為桃園市6分，其次為台南市5分，除台北市與新北市，其他地區表現皆較上一季佳。綜合分數介於-3至6分之間。

■ 相較去年同季全國綜合表現分數為7分，各地區綜合表現最佳為桃園市8分，其次為台南市6分，除台北市，其他地區表現皆較去年同季佳。綜合分數介於-3至8分之間。

肆、國泰辦公室租金水準（見表四）

■ 台北市A辦開價上漲，尤其信義計畫區漲幅明顯，其他地區維持穩定；各地區辦公室議價率、空置率皆維持穩定。

■ 台北市A辦租金開價，信義計畫區大幅上漲，南京松江路段微幅上漲，其他路段維持穩定；議價率部分，信義計畫區微幅擴大，敦北民生路段微幅縮小，其他路段維持穩定；空置率部分，仁愛敦南路段大幅上升，忠孝襄陽路段維持穩定，其他路段微幅下降。

表一 各地區推案狀況與市調資料統計

	個案數	推案戶數 (戶)	銷售率 (%)	推案金額 (億元)	大廈推案率 (%)	預售推案率 (%)	主力坪數* (坪)	主力總價* (萬元)	主力單價* (萬元/坪)
全國 (Taiwan)	200	17,319	11%	2,232	91%	59%	36	1277	35
	(-8.3%)	(9.2%)	(-6.4%)	(1.6%)	(-1.2%)	(-1.9%)	(3.4%)	(-4.7%)	(-9.1%)
	《17.6%》	《31.7%》	《-15.3%》	《30.5%》	《2.1%》	《-8.8%》	《7.1%》	《4.4%》	《-1.4%》
台北市 (Taipei City)	16	658	11%	311	97%	69%	37	4675	111
	(-38.5%)	(-36.3%)	(-12.6%)	(-18.7%)	(-2.6%)	(37.5%)	(-0.8%)	(25.3%)	(17.2%)
	《-20.0%》	《-37.8%》	《9.9%》	《-30.6%》	《-2.6%》	《-1.8%》	《-2.7%》	《17.9%》	《16.7%》
新北市 (New Taipei City)	48	3,825	11%	659	100%	56%	36	1705	48
	(4.3%)	(-3.1%)	(2.5%)	(3.4%)	(0.6%)	(-23.9%)	(10.6%)	(6.5%)	(-1.6%)
	《100.0%》	《56.5%》	《-0.7%》	《93.1%》	《3.7%》	《-10.0%》	《16.3%》	《23.5%》	《5.9%》
桃園市 (Taoyuan)	25	3,036	10%	312	93%	76%	35	1019	29
	(-7.4%)	(36.1%)	(17.9%)	(40.6%)	(5.5%)	(57.8%)	(8.0%)	(9.1%)	(-5.1%)
	《150.0%》	《160.2%》	《-15.3%》	《169.7%》	《-2.1%》	《52.0%》	《1.5%》	《0.0%》	《-3.8%》
新竹縣市 (Hsinchu)	16	1,218	7%	120	93%	75%	32	451	28
	(-23.8%)	(1.1%)	(-15.2%)	(-29.6%)	(16.8%)	(-1.6%)	(-10.9%)	(-24.0%)	(-15.1%)
	《-15.8%》	《-16.5%》	《-38.3%》	《-9.3%》	《5.0%》	《-5.0%》	《12.1%》	《-44.3%》	《-0.1%》
台中市 (Taichung City)	35	4,024	12%	355	83%	94%	36	925	25
	(-2.8%)	(14.1%)	(0.7%)	(-2.9%)	(-8.2%)	(2.9%)	(1.9%)	(-17.1%)	(-20.1%)
	《0.0%》	《23.5%》	《-3.5%》	《8.0%》	《9.3%》	《13.8%》	《3.2%》	《5.1%》	《2.5%》
台南市 (Tainan City)	23	1,511	12%	126	66%	35%	32	668	21
	(-11.5%)	(-0.2%)	(13.0%)	(5.4%)	(7.0%)	(-39.7%)	(2.3%)	(10.5%)	(9.3%)
	《-23.3%》	《32.5%》	《-26.5%》	《22.8%》	《6.8%》	《-61.4%》	《0.1%》	《4.7%》	《6.3%》
高雄市 (Kaohsiung City)	37	3,047	11%	349	84%	19%	39	1058	26
	(2.8%)	(26.9%)	(-34.8%)	(16.2%)	(-8.6%)	(13.5%)	(-0.5%)	(8.3%)	(10.2%)
	《15.6%》	《16.1%》	《-29.6%》	《44.7%》	《-2.7%》	《51.4%》	《7.2%》	《21.3%》	《10.3%》

*：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。

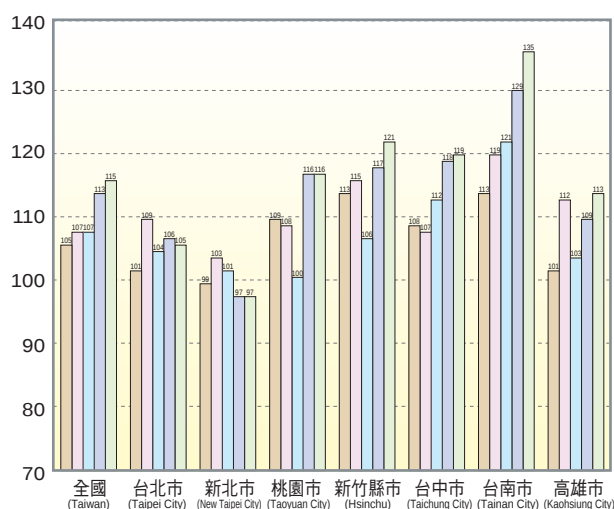
註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率；-- 表示較上季或較去年同季變動率為零。

國泰房地產指數季報 簡冊

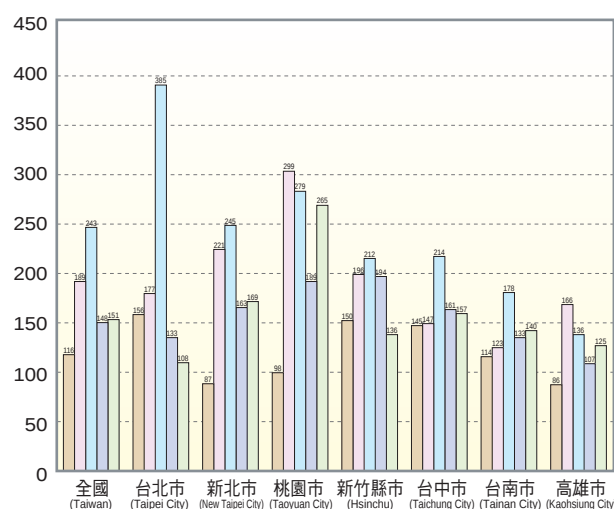
2019年第一季

基期2016年=100

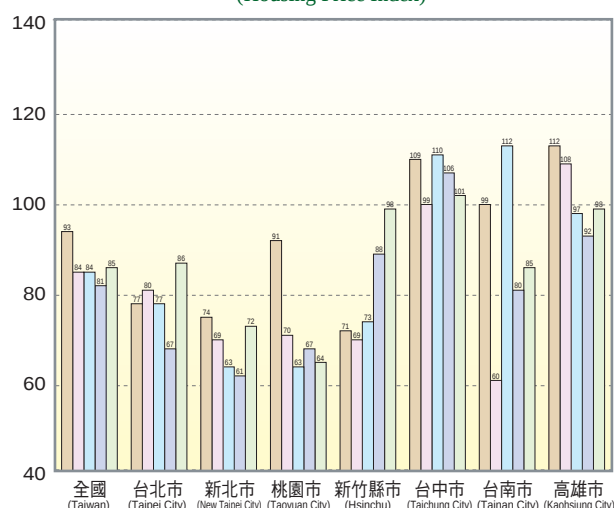
2018Q1 2018Q2 2018Q3 2018Q4 2019Q1



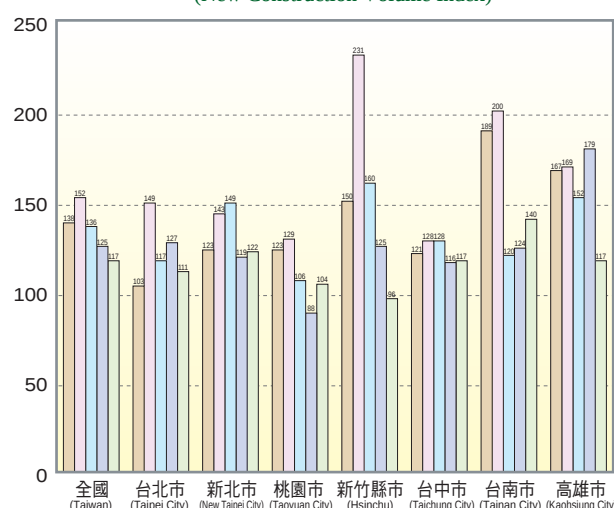
國泰可能成交價指數
(Housing Price Index)



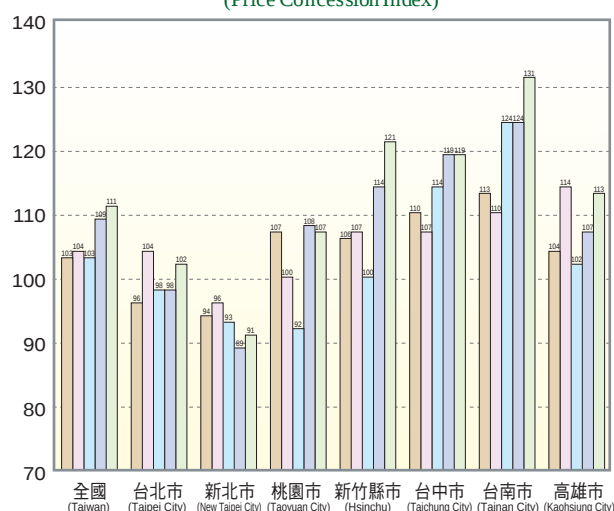
國泰推案量指數
(New Construction Volume Index)



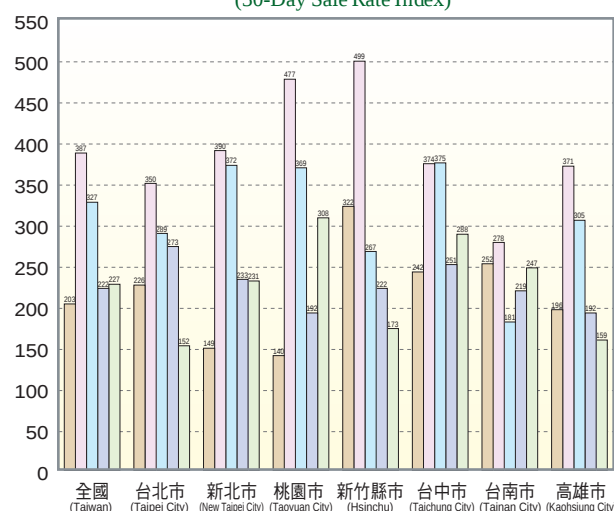
國泰議價率指數
(Price Concession Index)



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

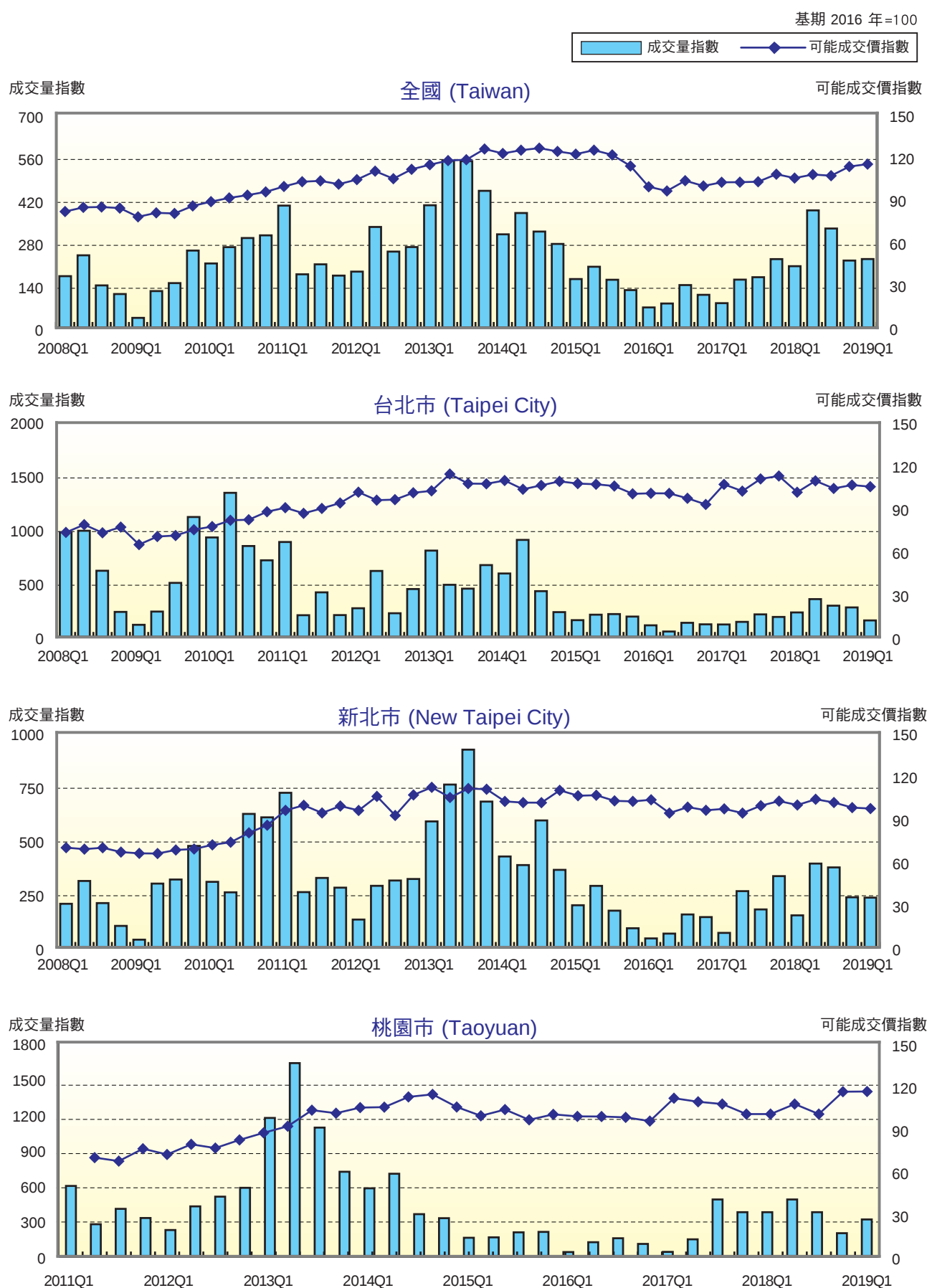
全國 (Taiwan)					台北市 (Taipei City)						
		指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季			指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季
可能成交價		114.79	27.24 萬元/坪	1.51% (+)	9.35% (++)	可能成交價		105.06	79.73 萬元/坪	-1.08% (△)	3.84% (△)
議價率		85.23	15.24%	0.82 (++)	-1.37 (---)	議價率		86.48	16.89%	3.87 (+++)	1.80 (+)
開價		111.22	32.13 萬元/坪	2.49% (+)	7.59% (+)	開價		101.72	95.94 萬元/坪	3.54% (+)	6.08% (△)
推案量	金額	150.80	2,232 億元	1.56% (△)	30.54% (+)	推案量	金額	108.21	311 億元	-18.74% (-)	-30.63% (-)
	戶數	194.16	17319戶	9.21% (△)	31.68% (++)		戶數	136.80	658戶	-36.30% (--)	-37.81% (--)
30天銷售率		116.86	11.08%	-0.76 (△)	-2.00 (△)	30天銷售率		110.98	11.33%	-1.63 (△)	0.84 (△)
30天成交量		226.90	--	2.22% (△)	11.51% (△)	30天成交量		151.82	--	-44.31% (--)	-32.81% (-)

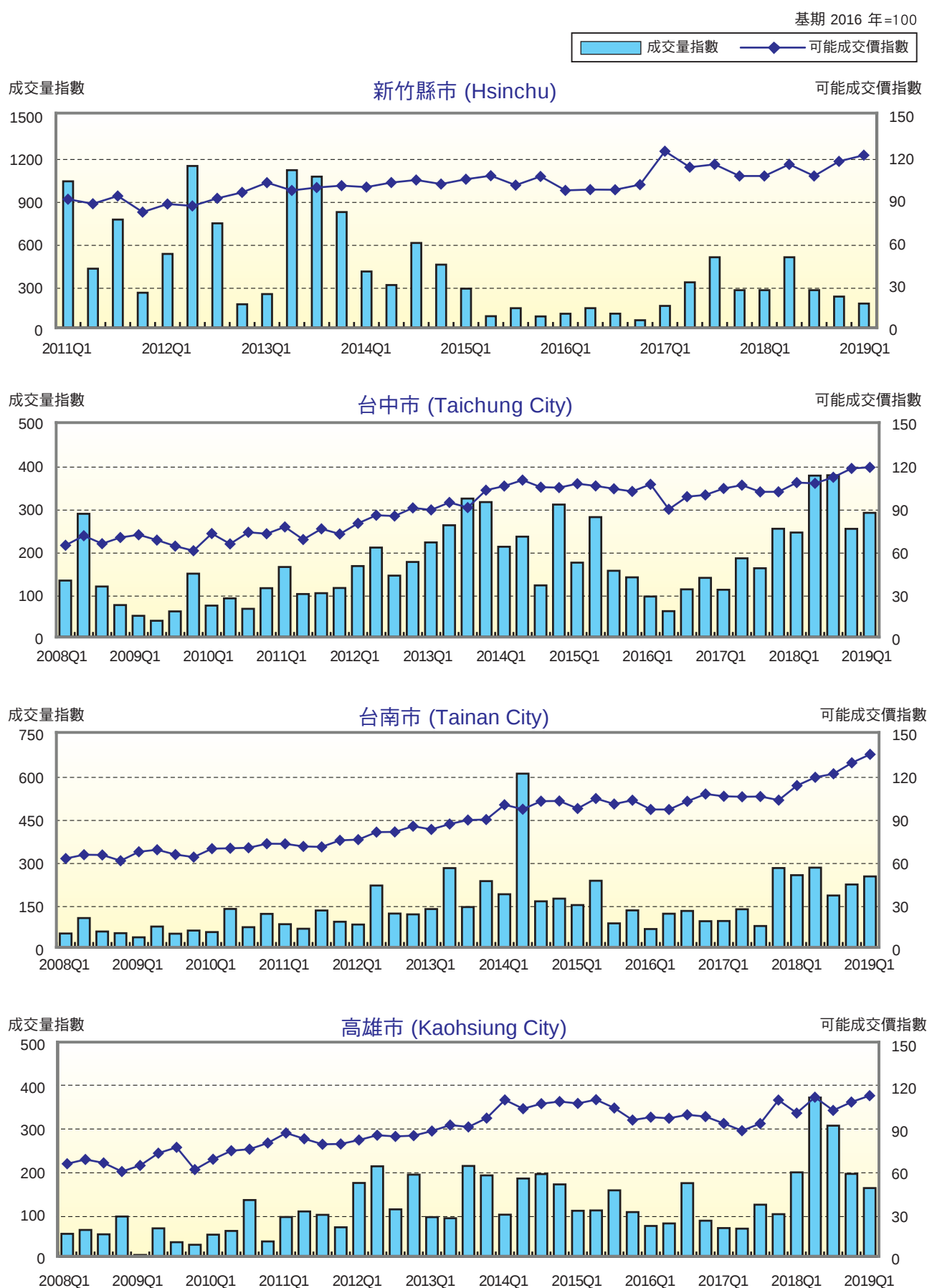
新北市 (New Taipei City)					桃園市 (Taoyuan)						
		指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季			指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季
可能成交價		96.79	36.78 萬元/坪	-0.67% (-)	-2.48% (-)	可能成交價		116.33	25.10 萬元/坪	0.11% (△)	6.62% (+)
議價率		72.08	13.39%	2.06 (++)	-0.29 (△)	議價率		63.80	12.61%	-0.71 (△)	-5.43 (---)
開價		91.00	42.46 萬元/坪	1.69% (△)	-2.81% (-)	開價		106.78	28.73 萬元/坪	-0.70% (△)	-0.00% (△)
推案量	金額	168.58	659 億元	3.39% (△)	93.10% (+++)	推案量	金額	265.45	312 億元	40.59% (++)	169.68% (+++)
	戶數	189.33	3825戶	-3.07% (△)	56.51% (+++)		戶數	296.34	3036戶	36.08% (++)	160.15% (△)
30天銷售率		122.20	10.93%	0.26 (△)	-0.09 (△)	30天銷售率		103.99	10.09%	1.53 (+)	-1.86 (-)
30天成交量		231.36	--	-0.68% (△)	55.24% (+)	30天成交量		308.17	--	60.38% (+++)	119.62% (++)

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		121.09	24.19 萬元/坪	3.73% (++)	7.51% (+)	可能成交價		118.53	23.16 萬元/坪	0.65% (△)	9.85% (+)
議價率		98.48	18.00%	1.98 (++)	4.99 (++)	議價率		100.89	17.22%	-0.92 (---)	-1.30 (---)
開價		120.72	29.50 萬元/坪	6.22% (++)	14.05% (+++)	開價		118.75	27.97 萬元/坪	-0.47% (△)	8.12% (+)
推案量	金額	136.38	120 億元	-29.56% (-)	-9.28% (△)	推案量	金額	156.70	355 億元	-2.91% (△)	8.02% (△)
	戶數	179.78	1218戶	1.08% (△)	-16.52% (△)		戶數	247.17	4024戶	14.06% (+)	23.47% (++)
30天銷售率		96.26	7.48%	-2.23 (-)	-4.16 (△)	30天銷售率		116.52	12.44%	0.08 (△)	-0.48 (△)
30天成交量		173.05	--	-22.13% (△)	-46.33% (--)	30天成交量		288.00	--	14.84% (△)	18.91% (△)

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		134.59	20.85 萬元/坪	4.58% (++)	19.29% (+++)	可能成交價		113.41	21.35 萬元/坪	4.12% (++)	12.12% (++)
議價率		85.18	13.84%	0.81 (△)	-2.27 (--)	議價率		98.34	16.84%	1.16 (+)	-2.27 (--)
開價		130.83	24.20 萬元/坪	5.57% (++)	16.15% (+++)	開價		113.02	25.67 萬元/坪	5.58% (++)	9.06% (++)
推案量	金額	140.43	126 億元	5.39% (△)	22.76% (+)	推案量	金額	124.61	349 億元	16.24% (+)	44.71% (+)
	戶數	176.36	1511戶	-0.20% (△)	32.54% (++)		戶數	136.53	3047戶	26.85% (+)	16.08% (△)
30天銷售率		140.31	12.31%	1.42 (+)	-4.29 (---)	30天銷售率		116.58	11.21%	-5.98 (---)	-4.81 (---)
30天成交量		247.45	--	12.81% (△)	-1.73% (△)	30天成交量		159.16	--	-17.30% (-)	-18.79% (-)

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





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 (Taiwan)	1	-2	1	0	0	0	0
台北市 (Taipei City)	0	-3	1	-1	0	-2	-5
新北市 (New Taipei City)	-1	-2	0	0	0	0	-3
桃園市 (Taoyuan)	0	0	0	2	1	3	6
新竹縣市 (Hsinchu)	2	-2	2	-1	-1	0	0
台中市 (Taichung City)	0	3	0	0	0	0	3
台南市 (Tainan City)	2	0	2	0	1	0	5
高雄市 (Kaohsiung City)	2	-1	2	1	-3	-1	0

表四 國泰辦公室租金水準

2019第1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 (元/坪)	3,018 (2.67%) 《5.17%》	1,826 (0.37%) 《1.11%》	1,358 (0.57%) 《2.93%》	1,764 (0.00%) 《0.14%》	1,167 (0.39%) 《0.14%》
議價率 (%)	11.63% (0.41) 《0.36》	10.28% (0.10) 《0.05》	13.86% (-0.32) 《-0.99》	21.45% (0.00) 《-0.48》	11.18% (-0.23) 《-0.29》
空置率 (%)	9.96% (-0.63) 《1.77》	2.95% (0.01) 《-0.34》	10.56% (0.70) 《-0.84》	0.90% (-0.33) 《-0.69》	8.28% (-0.24) 《0.04》

2019第1季 A級辦公室	信義 計畫區	仁愛敦南 路段	敦北民生 路段	民生建國 路段	南京松江 路段	忠孝襄陽 路段
開價 (元/坪)	3,703 (5.16%) 《8.82%》	2,608 (-0.33%) 《-0.23%》	2,628 (0.00%) 《0.00%》	2,348 (0.50%) 《5.48%》	2,646 (1.90%) 《2.97%》	2,282 (0.00%) 《0.00%》
議價率 (%)	11.71% (1.47) 《1.51》	8.34% (0.02) 《0.26》	16.68% (-1.57) 《-2.66》	11.71% (0.38) 《1.38》	11.39% (-0.10) 《-0.03》	9.58% (0.00) 《0.00》
空置率 (%)	7.49% (-1.76) 《0.19》	9.74% (2.47) 《3.15》	17.51% (-1.10) 《4.76》	17.96% (-1.14) 《7.24》	7.66% (-1.44) 《-5.46》	0.22% (0.00) 《0.00》

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。