

2019 年第二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 2 季國泰全國房地產指數，相較上一季價穩量增，相較去年同季為價漲量穩。國際經濟金融情勢方面，美國與多國貿易摩擦持續擴大，影響全球經濟成長，亞洲地區及歐元區景氣成長明顯放緩。國內經濟金融情勢方面，受外在因素波及經濟放緩，台灣央行 6 月雖宣布維持利率不變，但下半年隨國際利率下降可能性增高。政策政治面，危老改建政策積極推動，總統選舉提前開打，對房市產生多空交互干擾效果。

進一步觀察各地區表現，本季成交價相較去年同季，除新北市成交價下跌外，其他地區均呈穩定或上漲；本季成交量指數相較去年同季，除台南市增加外，其他地區均呈穩定或減少。從四季移動趨勢來看，雙北本波成交價已接近波段高點，新竹縣市在高檔盤整，其他地區成交價皆創新高；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接近或超過波段高點。近一年來全國房市呈現價漲量穩結構，房市仍呈現高檔盤整現象，宜審慎觀察未來市場供需及價量變化。

整體而言，2019 年第 2 季，全國推案量持穩，北部地區成交量仍為前波段 2013~2014 年高點之低檔，但有逐漸回穩量增之情形。中南部地區之價量則已超過 2014 年上波高點，呈現南熱北穩態勢。隨總統大選將近，預期不少推案將避開年底選舉期間而提前推出，預計第三季之全國推案量將持續增加，但成交量能否隨之成長為持續觀察重點。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 256 件，推案戶數計有 24,395 戶。總推案金額為 3,337 億元，較上季及去年同季均上升；主力總價為 1,239 萬元，較上季下降，較去年同季上升；其中大廈類型推案者佔 92%。

	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	256	23	55	42	24	36	27	49
	(28.0%)	(43.8%)	(14.6%)	(68.0%)	(50.0%)	(2.9%)	(17.4%)	(32.4%)
	《9.4%》	《-11.5%》	《-1.8%》	《50.0%》	《14.3%》	《5.9%》	《0.0%》	《16.7%》
推案戶數	24,395	1,271	5,766	5,756	1,149	3,497	2,237	4,719
	(40.9%)	(93.2%)	(50.7%)	(89.6%)	(-5.7%)	(-13.1%)	(48.0%)	(54.9%)
	《7.3%》	《12.6%》	《5.0%》	《51.7%》	《-21.5%》	《-26.5%》	《87.8%》	《-3.9%》
推案金額(億元)	3,337	439	1,040	625	113	381	251	489
	(49.5%)	(41.0%)	(57.7%)	(100.1%)	(-6.1%)	(7.5%)	(99.8%)	(40.0%)
	《19.0%》	《-13.8%》	《20.4%》	《77.8%》	《-34.5%》	《14.7%》	《128.0%》	《5.1%》

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. 可能成交價持穩，台北上漲最多

本季各地區可能成交價除新竹縣市下跌外，其他地區均呈穩定或上漲，其中台北、台南、高雄均上漲，以台北上漲 6.4% 最多。

2. 開價持穩，新竹縣市跌幅較大

本季各地區開價除新竹縣市下跌外，其他地區均呈穩定或上漲，其中台南、高雄小幅上漲，以高雄上漲 3.7% 最多。

3. 議價率縮減，台北議價率最低

本季各地區議價率除桃園、台南擴大外，其他地區均呈穩定或縮減，其中台北議價率僅 11.6% 相對較低。

4. 推案量大幅增加，桃園增幅最大

本季各地區推案量均呈穩定或增加，新竹、台中推案量維持穩定，其他地區推案量均有四成以上增幅，桃園推案量翻倍成長，台南推案量增加近一倍。

5. 銷售率持平，高雄銷售率最低

本季各地區 30 天銷售率，除台中銷售率增加外，其他地區銷售率均呈穩定或下跌，以高雄銷售率僅 8.9% 相對較低。

6. 成交量大幅增加，台北成交量增加最多

本季各地區成交量均呈穩定或增加，新竹、台南成交量維持穩定，其他地區成交量均增加，以台北成交量增加超過一倍最多。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季價量俱漲，相較去年同季價量俱穩。本季開價穩定、議價率縮減，成交價上漲；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，近一年來台北市成交價穩定，推案戶數增加一成，但銷售率減少百分之 2，致成交量微幅減少，後續成交量能否回升應是觀察重點。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。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季價穩量增，相較去年同季價跌量穩。本季開價維持穩定、議價率縮減、成交價亦維持穩定；推案戶數增加五成、銷售率微幅增加，致成交量增加六成。整體而言，近一年來新北市成交價，除高價區上漲，其餘地區均大幅下跌，推案量、銷售率及成交量皆維持穩定，惟後續成交量是否能跟上，應是後市關注重點。從四季移動趨勢來看，本波成交價連續三季下滑，成交量雖處相對低檔但已回穩，房市呈現盤整狀態。
3. 國泰桃園市房地產指數，相較上一季價穩量增，相較去年同季價漲量穩。本季開價維持穩定、議價率擴大，成交價仍維持穩定；推案戶數增加近九成、銷售率維持穩定，致成交量增加近九成。整體而言，近一年來桃園市成交價中幅上漲，推案戶數增加五成、成交量增加二成，房市表現相對穩定，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，成交量雖處相對低檔但已回升，後續價格能否持續上漲為觀察重點。
4. 國泰新竹縣市房地產指數，相較上一季價跌量穩，相較去年同季價穩量縮。本季開價大幅下跌、議價率縮減，成交價亦大幅下跌；推案戶數穩定，銷售率穩定，成交量亦維持穩定。整體而言，近一年來新竹縣市成交價維持穩定，推案戶數減少、銷售率也降低，成交量減少近六成；惟新竹、竹北價量表現差異大，竹北市因園區客購屋需求，銷售率表現較佳。從四季移動趨勢來看，本波成交價仍在高檔盤整，成交量仍處低檔，後續市場價量變化將以新重劃區推案銷況為觀察重點。
5. 國泰台中市房地產指數，相較上一季價穩量增，相較去年同季價漲量穩。本季開價維持穩定，議價率維持穩定，成交價亦維持穩定；推案戶數減少一成、銷售率大幅增加，致成交量增加四成。整體而言，近一年來台中市成交價小幅上漲，推案戶數雖然減少、但銷售率增加，故成交量仍可維持，房市表現相對穩定，與軌道建設成形應有相當關聯性。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。
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。本季開價小幅上漲，議價率擴大，成交價亦小幅上漲；推案戶數增加近五成，銷售率維持穩定，成交量亦增加五成。整體而言，受惠於重大建設和南科園區的開發，近一年來台南市成交價大幅上漲，推案量大幅增加、亦帶動成交

量增加，為七都成交量增加最多者，房市表現相對穩定；惟議價率擴大，值得留意。從四季移動趨勢來看，本波成交價創近 4 年新高，成交量達波段高點九成，仍維持強勢格局，市況表現佳。

7. 國泰高雄市房地產指數，相較上一季價量俱漲，相較去年同季價漲量縮。本季開價小幅上漲，議價率維持穩定，成交價中幅上漲；推案戶數增加五成，銷售率減少，致成交量增加二成。整體而言，近一年來高雄市成交價小幅上漲，主要係由中價區價格上漲帶動；惟因推案區位影響銷售率明顯衰退，成交量減少近五成，產生價量背離現象，值得注意。從四季移動趨勢來看，本波成交價創近 4 年新高，成交量連 2 季明顯下滑，長期仍應審慎觀察價量結構。

2019 年 第 2 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	27.16	-0.27%(△)	14.71%	-0.53(-)	12.14%	1.06(△)	350.23	54.36%(+++)
台北市	84.85	6.42%(++)	11.55%	-5.35(---)	12.82%	1.49(△)	331.80	118.56%(+++)
新北市	36.77	-0.01%(△)	12.49%	-0.90(-)	12.28%	1.35(△)	391.90	69.39%(++)
桃園市	25.23	0.50%(△)	14.67%	2.06(++)	9.95%	-0.14(△)	575.92	86.88%(+++)
新竹縣市	22.64	-6.41%(---)	12.30%	-5.70(---)	9.35%	1.86(△)	203.93	17.84%(△)
台中市	22.78	-1.62%(△)	17.49%	0.27(△)	20.19%	7.75(+++)	406.23	41.05%(++)
台南市	21.06	1.00%(+)	15.19%	1.35(++)	12.74%	0.43(△)	379.13	53.21%(△)
高雄市	22.19	3.95%(++)	16.63%	-0.21(△)	8.87%	-2.33(-)	195.16	22.62%(+)

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. 台北市 A 辦開價上漲，其他地區維持穩定；議價率各地區皆維持穩定；台北市 A 辦空置率大幅下降，內科園區微幅下降，其他地區維持穩定。

台北市 A 辦開價較上季上漲 2.16%，其他地區皆維持穩定；議價率部分，各地區皆維持穩定。空置率部分，台北市 A 辦空置率大幅下降，內湖科技園區微幅下降，台北市 B 辦、南港科技園區及新北市辦公室皆維持穩定。

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

台北市 A 級辦公室租金在開價部份，信義計畫區較上季上漲 2.84%，仁愛敦南路段較上季上漲 1.22%，南京松江路段較上季上漲 1.03%，其他路段皆維持穩定；議價率部分，敦北民生路段較上季縮小 3.97%，其他路段皆維持穩定。空置率部分，仁愛敦南路段、忠孝襄陽路段維持穩定，其他路段空置率均下降，民生建國路段下降最多。

3. 未來展望

供給部分，未來兩年內北市主要商圈仍缺乏大型供給，然 2023 年後南港區將有大量新供給進入市場，出租方需提早因應；需求部分，A 辦租賃需求旺盛，B 辦維持穩定；租金部分，因可預期供給有限，A 辦租金將呈現微幅成長趨勢；空置率部分，未來一年內無新供給，現有新 A 辦空置率預期將隨民生建國、南山廣場租戶持續進駐而穩定下降。

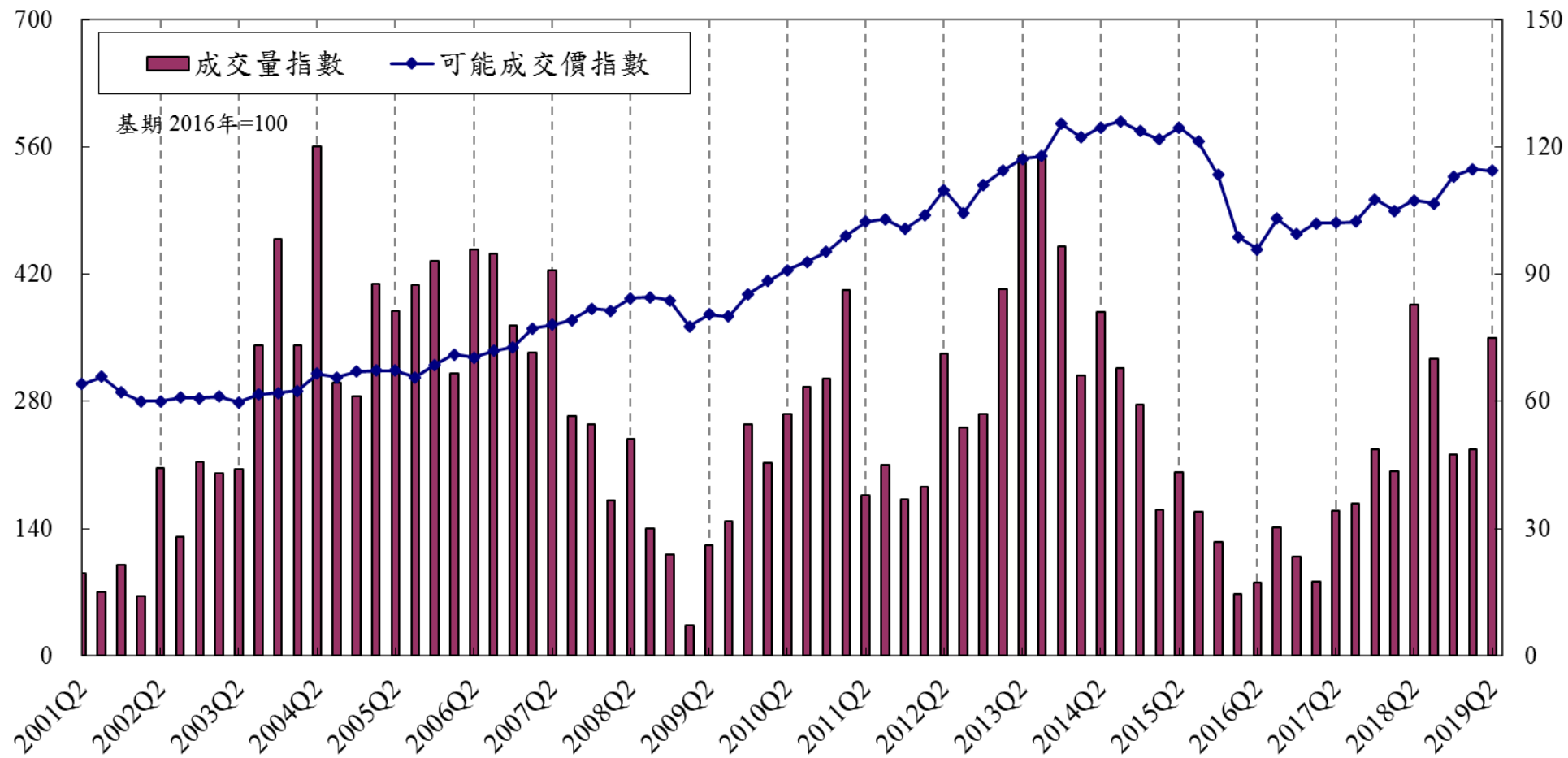
2019 第 2 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市	
開價 (元/坪)	3,083 (2.16%)	1,837 (0.64%)	1,359 (0.03%)	1,764 (0.00%)	1,165 (-0.18%)	
議價率 (%)	10.99% (-0.65)	10.38% (0.10)	13.75% (-0.11)	21.38% (-0.07)	11.48% (0.30)	
空置率 (%)	7.82% (-2.14)	3.35% (0.39)	8.92% (-1.64)	1.03% (0.13)	9.19% (0.90)	
台北市 A 級辦公室	信義 計畫區	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)	3,808 (2.84%)	2,640 (1.22%)	2,634 (0.23%)	2,362 (0.62%)	2,673 (1.03%)	2,282 (0.00%)
議價率 (%)	11.39% (-0.32)	8.73% (0.38)	12.71% (-3.97)	11.92% (0.21)	11.18% (-0.21)	9.52% (-0.06)
空置率 (%)	5.67% (-1.82)	9.34% (-0.40)	13.85% (-3.66)	12.39% (-5.57)	5.48% (-2.18)	0.06% (-0.15)

註：()括號內為相較上一季之變動率。

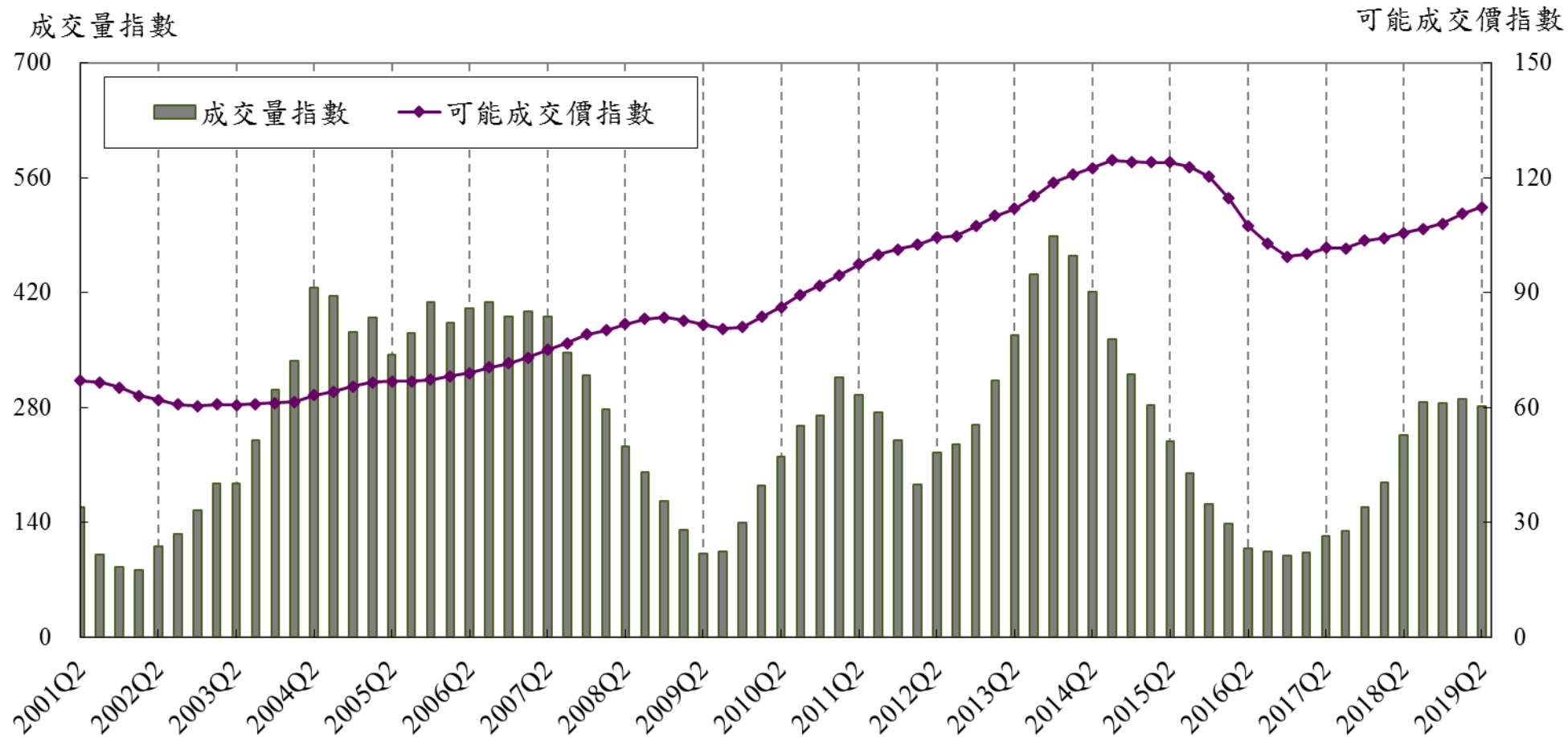
國泰全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

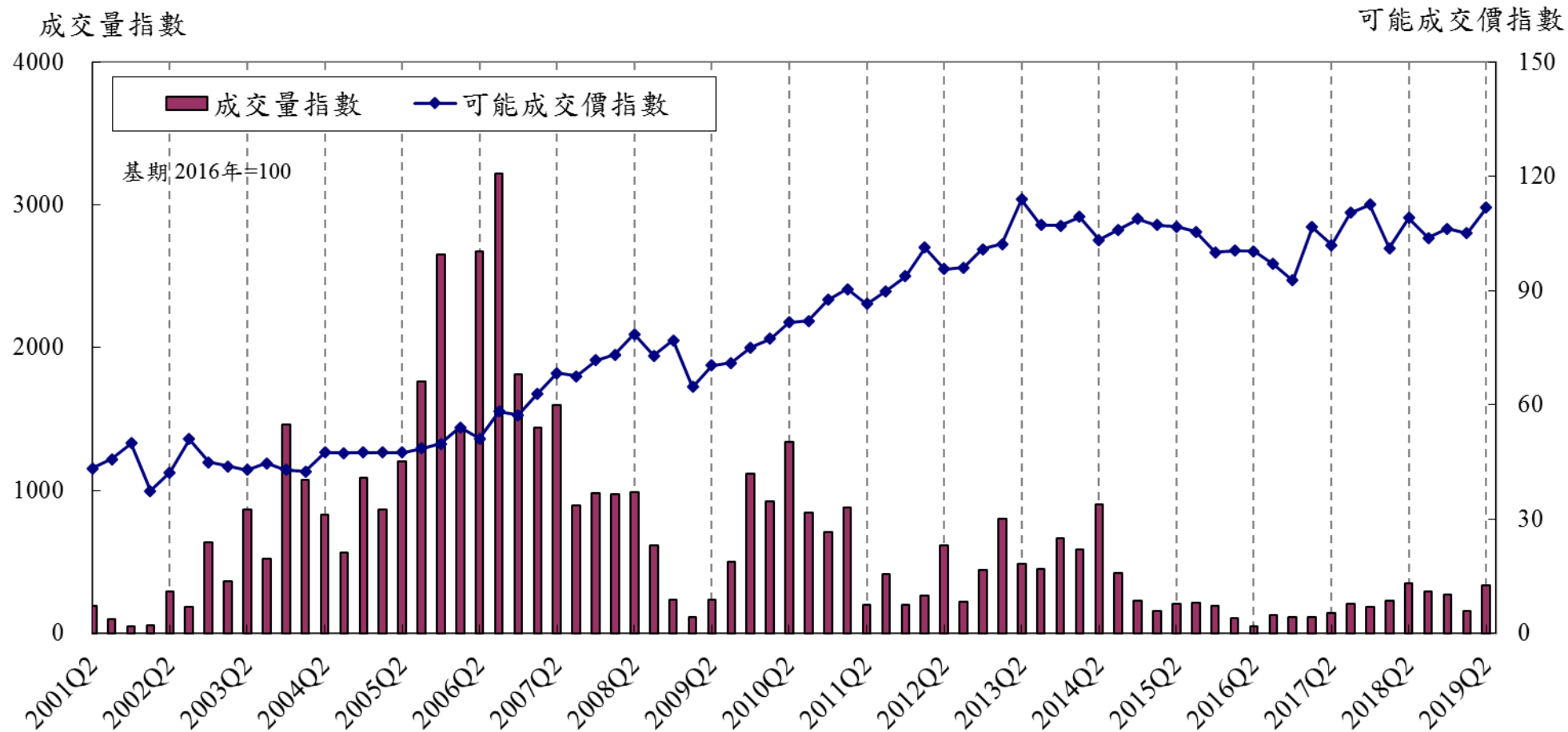
可能成交價指數



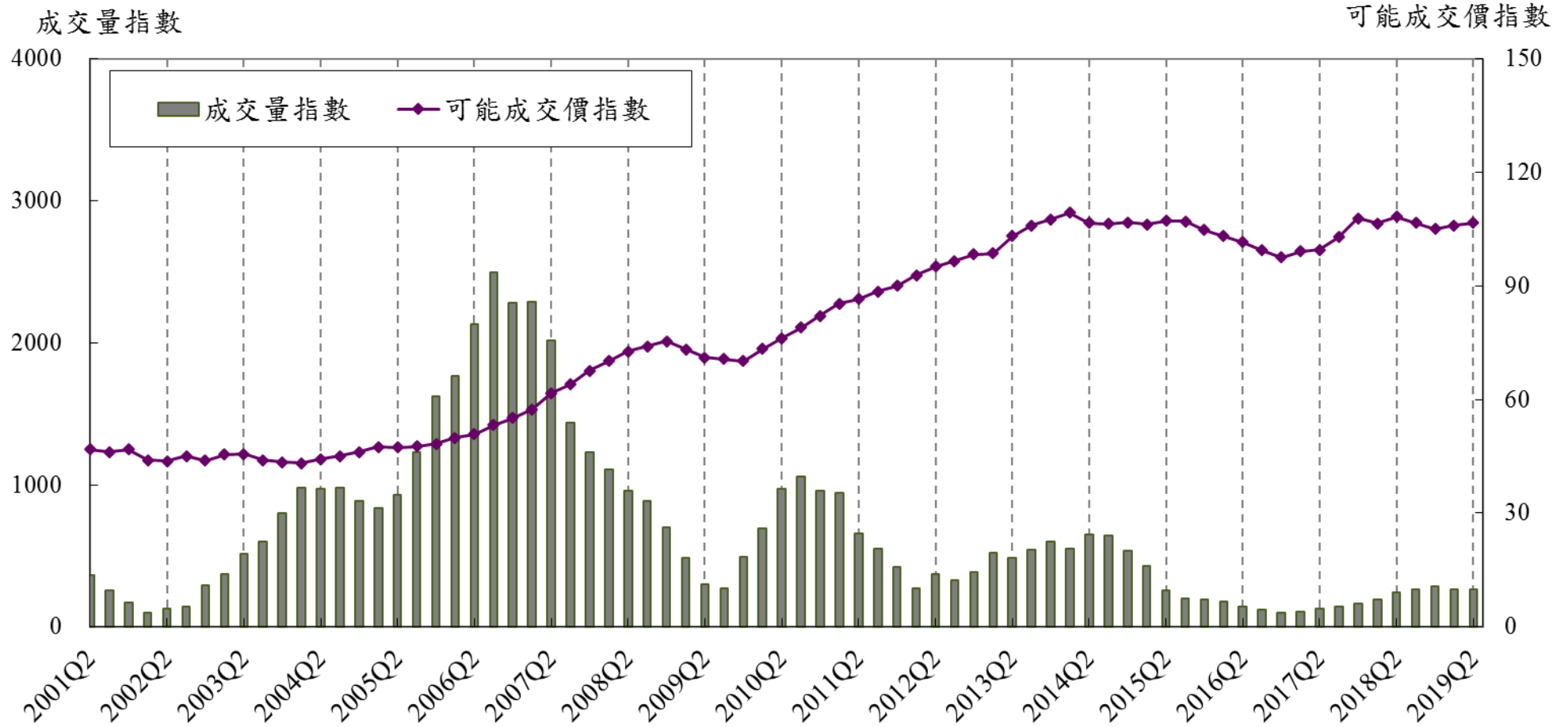
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



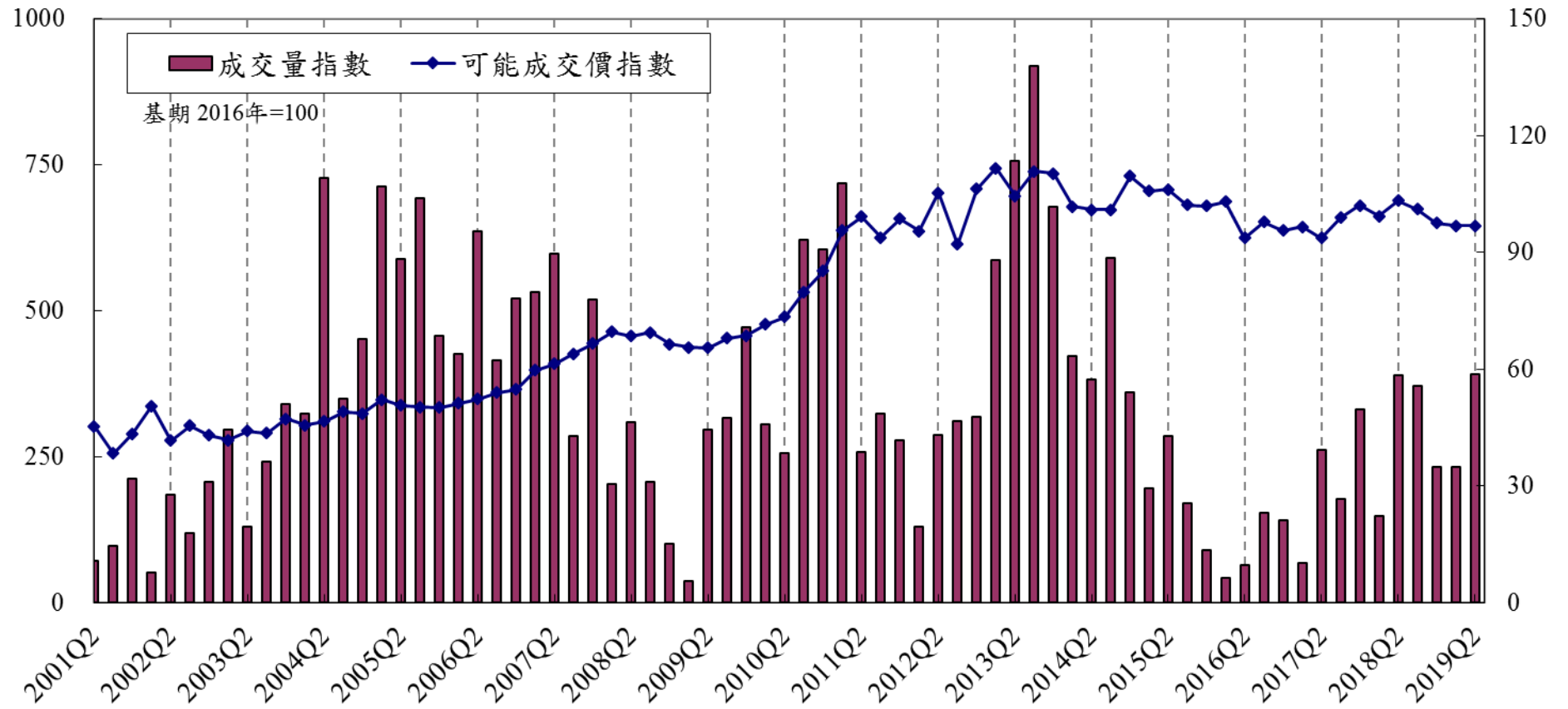
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

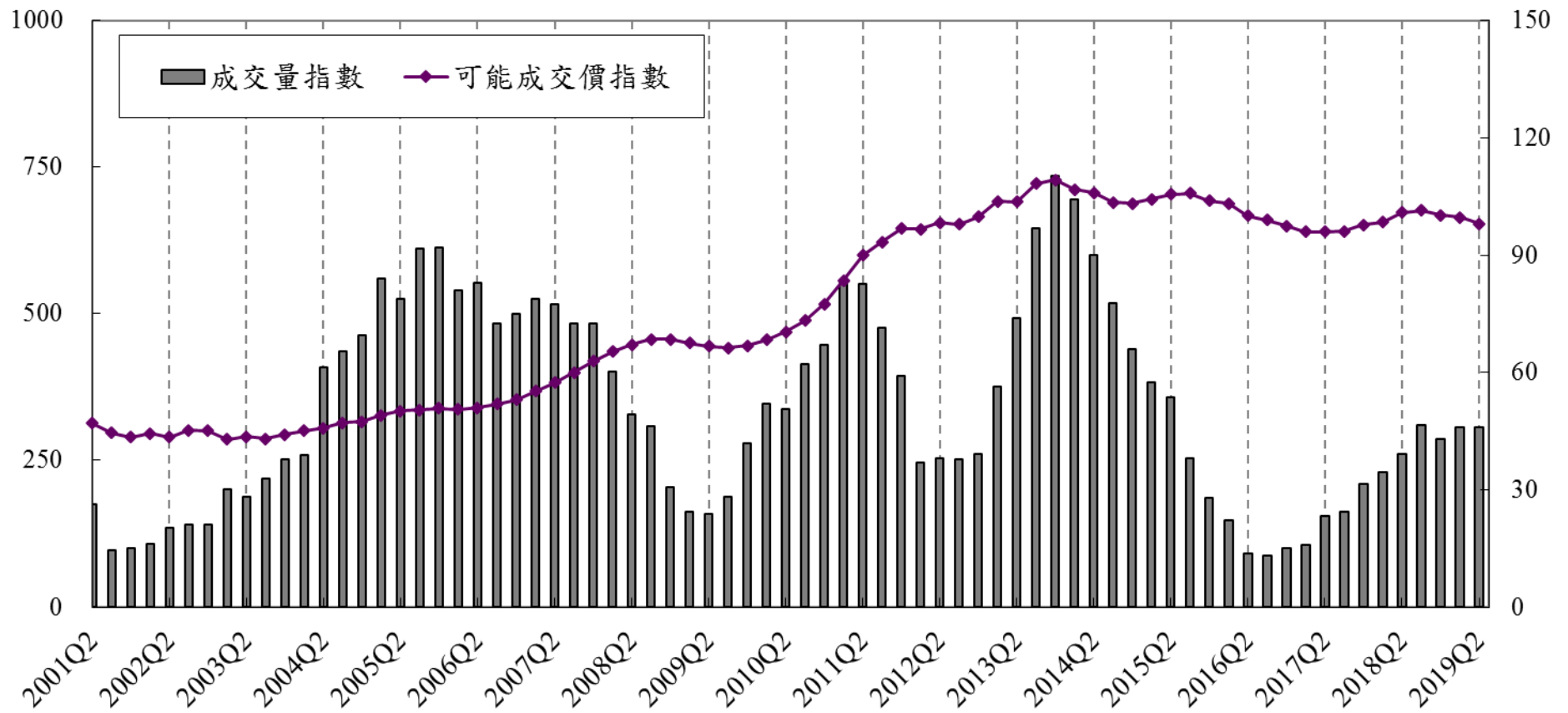
可能成交價指數



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

民國一〇八年第二季

Cathay Real Estate Index
Quarterly Report 2019 Q2

◎ 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

二〇一九年七月出刊

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（政大臺灣房地產研究中心）

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



國泰建設
Cathay Real Estate



國立政治大學
台灣房地產研究中心

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2季國泰全國房地產指數，相較上一季價穩量增，相較去年同季為價漲量穩。國際經濟金融情勢方面，美國與多國貿易摩擦持續擴大，影響全球經濟成長，亞洲地區及歐元區景氣成長明顯放緩。國內經濟金融情勢方面，受外在因素波及經濟放緩，台灣央行6月雖宣布維持利率不變，但美國聯準會暗示調降利率，央行下半年跟進降息機率增加。政策政治面，危老改建政策積極推動，總統選舉提前開打，對房市產生多空交互干擾效果。

進一步觀察各地區表現，本季成交價相較去年同季，除新北市成交價下跌外，其他地區均呈穩定或上漲；本季成交量指數相較去年同季，除台南市增加外，其他地區均呈穩定或減少。從四季移動趨勢來看，雙北本波成交價已接近波段高點，新竹縣市在高檔盤整，其他地區成交價皆創新高；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接近或超過波段高點。近一年來全國房市呈現價漲量穩結構，在量先價行情況下，房市仍呈現盤整現象，宜審慎觀察。

壹、國泰房地產指數（見表一、圖一）

■ 可能成交價持穩，台北市上漲最多

本季各地區可能成交價除新竹縣市下跌外，其他地區均呈穩定或上漲，以台北市上漲6.4%最多。

■ 開價持穩，新竹縣市跌幅較大

本季各地區開價除新竹縣市下跌外，其他地區均呈穩定或上漲，以高雄市上漲3.7%最多。

■ 議價率縮減，台北市議價率最低

本季各地區議價率除桃園市、台南市擴大外，其他地區均呈穩定或縮減，其中台北市議價率僅11.6%相對較低。

■ 推案量大增加，桃園市增幅最大

本季各地區推案量均呈穩定或增加，桃園市推案量翻倍成長，台南市推案量增加近一倍。

■ 銷售率持平，高雄市銷售率最低

本季各地區30天銷售率，除台中市銷售率增加外，其他地區銷售率均呈穩定或下跌，以高雄市銷售率僅8.9%相對較低。

■ 成交量大幅增加，台北市成交量增加最多

本季各地區成交量均呈穩定或增加，以台北市成交量增加超過一倍最多。

貳、各地區市場評估（見表二及圖二）

■ 國泰台北市房地產指數，相較上一季價量俱漲，相較去年同季價量俱穩。整體而言，近一年來台北市成交價維持穩定，推案戶數增加一成，但銷售率減少2%，致成交量微幅減少，後續成交量能否回升應是觀察重點。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。

■ 國泰新北市房地產指數，相較上一季價穩量增，相較去年同季價跌量穩。整體而言近一年來新北市成交價，除高價區上漲，其餘地區均大幅下跌，推案量、銷售率及成交量皆維持穩定，惟後續成交量是否能跟上，應是後市關注重點。從四季移動趨勢來看，本波成交價連續三季下滑，成交量雖處相對低檔但已回穩，呈現盤整狀態。

■ 國泰桃園市房地產指數，相較上一季價穩量增，相較去年同季價漲量穩。整體而言，近一年來桃園市成交價中幅上漲，推案戶數增加五成、成交量增加二成，房市表現相對穩定，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，成交量雖處相對低檔但已回升，後續價格能否持續上漲為觀察重點。

■ 國泰新竹縣市房地產指數，相較上一季價跌量穩，相較去年同季價穩量縮。整體而言，近一年來新竹縣市成交價維持穩定，推案戶數減少、銷售率也降低，成交量減少近六成；惟新竹、竹北價量表現差異大，竹北市因園區客購屋需求，銷售率表現較佳。從四季移動趨勢來看，本波成交價仍在高檔盤整，成交量仍處低檔，後續市場價量變化將以新重劃區推案銷況為觀察重點。

■ 國泰台中市房地產指數，相較上一季價穩量增，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，推案戶數雖然減少，但銷售率增加，故成交量仍可維持，房市表現相對穩定，與軌道建設成形應有相當關聯性。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。

■ 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，受惠於重大建設和南科園區的開發，近一年來台南市成交價大幅上漲，推案量大增加，亦帶動成交量增加，為七都成交量增加最多者，房市表現相對穩定；惟議價率擴大，值得留意。從四季移動趨勢來看，本波成交價創近4年新高，成交量達波段高點九成，仍維持強勢格局，市況表現佳。

■ 國泰高雄市房地產指數，相較上一季價量俱漲，相較去年同季價漲量縮。整體而言，近一年來高雄市成交價小幅上漲，主要係由中價區價格上漲帶動；惟因推案區位影響銷售率明顯衰退，成交量減少近五成，產生價量背離現象，值得注意。從四季移動趨勢來看，本波成交價創近4年新高，成交量連2季明顯下滑，長期仍應審慎觀察價量結構。

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7分，除新竹縣市外，其他地區表現皆較上一季佳，綜合表現最佳為台北市9分，綜合分數介於-3至9分之間。

■ 相較去年同季全國綜合表現分數為3分，各地區綜合表現最佳為桃園市、台中市和台南市皆為4分，綜合分數介於-5至4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，信義計畫區漲幅最為明顯，其他地區維持穩定；各地區辦公室議價率維持穩定；台北市A辦及內科辦空置率下降，其他地區維持穩定。

■ 台北市A辦租金開價，信義計畫區、仁愛敦南路段、南京松江路段上漲，其他路段維持穩定；議價率部分，敦北民生段縮小，其他路段維持穩定；台北市A辦空置率，信義計畫區、敦北民生路段、民生建國路段、南京松江路段下降，其他路段維持穩定。

表一 各地區推案狀況與市調資料統計

	個案數	推案戶數 (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)	256	24,395	12%	3,337	92%	54%	34	1239	36
	(28.0%)	(40.9%)	(1.06)	(49.5%)	(0.9%)	(-7.2%)	(-4.9%)	(-3.0%)	(4.9%)
	《9.4%》	《7.3%》	《-2.34》	《19.0%》	《-3.7%》	《-2.3%》	《-1.7%》	《2.5%》	《7.6%》
台北市 (Taipei City)	23	1,271	13%	439	100%	70%	33	3369	95
	(43.8%)	(93.2%)	(1.49)	(41.0%)	(2.6%)	(1.2%)	(-10.6%)	(-27.9%)	(-14.5%)
	《-11.5%》	《12.6%》	《-2.42》	《-13.8%》	《0.0%》	《6.4%》	《-22.0%》	《-20.7%》	《-3.4%》
新北市 (New Taipei City)	55	5,766	12%	1,040	92%	67%	31	1495	49
	(14.6%)	(50.7%)	(1.35)	(57.7%)	(-7.7%)	(19.6%)	(-13.8%)	(-12.3%)	(1.2%)
	《-1.8%》	《5.0%》	《-0.56》	《20.4%》	《-8.0%》	《29.9%》	《-6.3%》	《-2.2%》	《5.5%》
桃園市 (Taoyuan)	42	5,756	10%	625	96%	52%	35	1045	29
	(68.0%)	(89.6%)	(-0.14)	(100.1%)	(4.0%)	(-31.1%)	(0.3%)	(2.6%)	(2.3%)
	《50.0%》	《51.7%》	《-2.54》	《77.8%》	《-1.5%》	《-2.2%》	《-2.0%》	《5.7%》	《6.7%》
新竹縣市 (Hsinchu)	24	1,149	9%	113	79%	50%	33	431	27
	(50.0%)	(-5.7%)	(1.86)	(-6.1%)	(-15.1%)	(-33.3%)	(2.0%)	(-4.5%)	(-5.6%)
	《14.3%》	《-21.5%》	《-8.60》	《-34.5%》	《-4.0%》	《-44.7%》	《1.3%》	《-8.8%》	《-6.9%》
台中市 (Taichung City)	36	3,497	20%	381	92%	94%	39	1184	29
	(2.9%)	(-13.1%)	(7.75)	(7.5%)	(10.9%)	(0.2%)	(7.4%)	(28.0%)	(17.5%)
	《5.9%》	《-26.5%》	《6.60》	《14.7%》	《1.7%》	《46.0%》	《21.4%》	《66.1%》	《31.4%》
台南市 (Tainan City)	27	2,237	13%	251	81%	44%	36	966	26
	(17.4%)	(48.0%)	(0.43)	(99.8%)	(22.9%)	(27.8%)	(13.0%)	(44.5%)	(24.5%)
	《0.0%》	《87.8%》	《-4.81》	《128.0%》	《15.1%》	《-40.0%》	《-2.3%》	《28.6%》	《32.2%》
高雄市 (Kaohsiung City)	49	4,719	9%	489	87%	12%	33	806	24
	(32.4%)	(54.9%)	(-2.33)	(40.0%)	(3.5%)	(-35.3%)	(-16.2%)	(-23.8%)	(-4.3%)
	《16.7%》	《-3.9%》	《-7.49》	《5.1%》	《-7.6%》	《-35.7%》	《-10.3%》	《-13.3%》	《2.1%》

*：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。

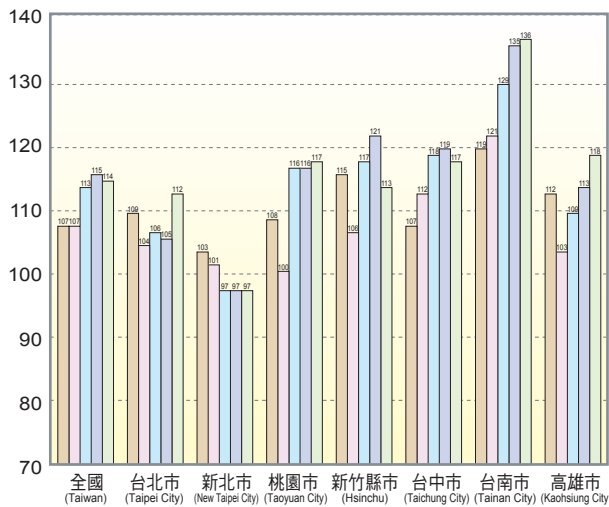
註：()內為較上季變動率，《 》內為較去年同季變動率；銷售率係變動百分點，其他各項係變動百分比；--表示較上季或較去年同季變動率為零。

國泰房地產指數季報 簡冊

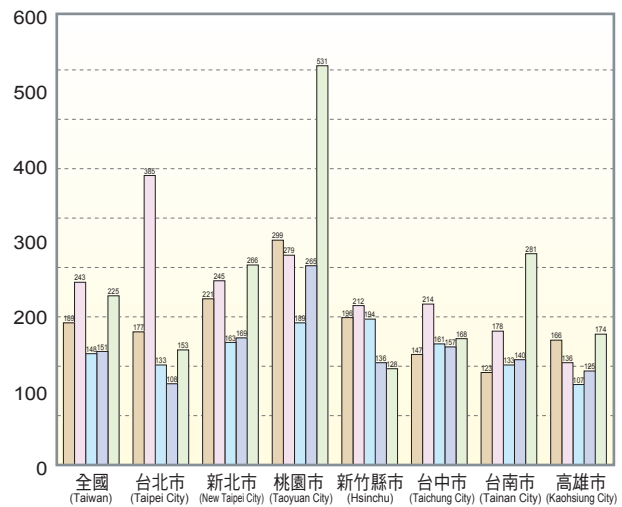
2019年第二季

基期2016年=100

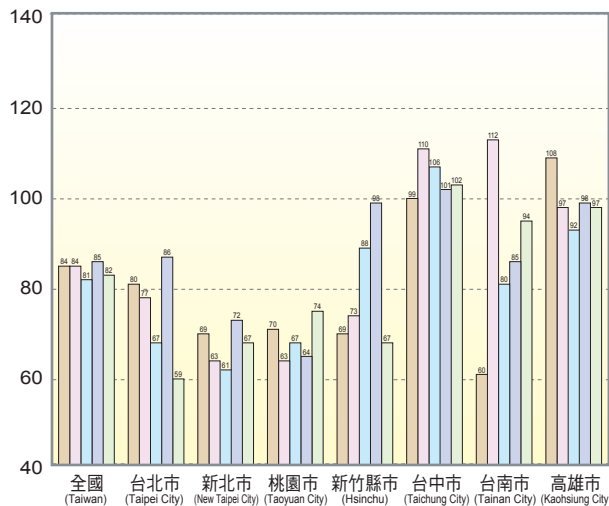
2018Q2 2018Q3 2018Q4 2019Q1 2019Q2



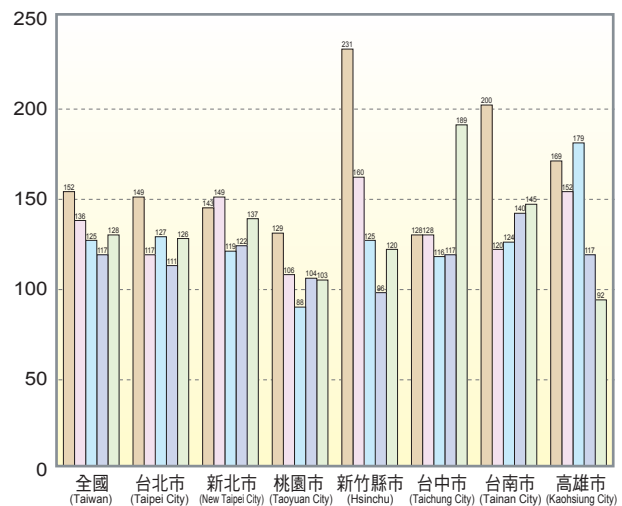
國泰可能成交價指數
(Housing Price Index)



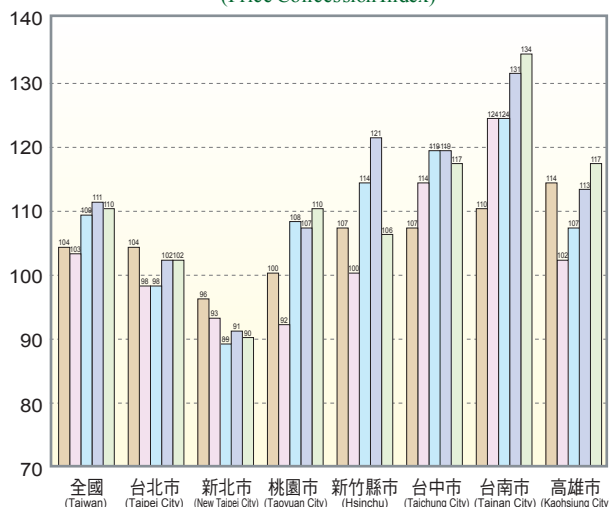
國泰推案量指數
(New Construction Volume Index)



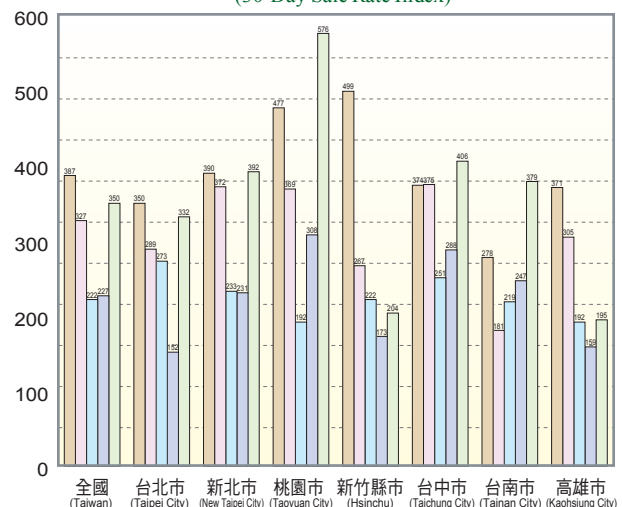
國泰議價率指數
(Price Concession Index)



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	114.48	27.16 萬元/坪	-0.27% (Δ)	6.52% (+)	可能成交價	111.80	84.85 萬元/坪	6.42% (++)	2.47% (Δ)
議價率	82.26	14.71%	-0.53 (-)	-0.33 (Δ)	議價率	59.11	11.55%	-5.35 (---)	-4.06 (---)
開價	110.22	31.85 萬元/坪	-0.89% (Δ)	6.11% (+)	開價	101.71	95.92 萬元/坪	-0.01% (Δ)	-2.23% (-)
推案量	金額	225.47 3,337 億元	49.51% (+++)	19.03% (+)	推案量	金額	152.57 439 億元	40.99% (+)	-13.76% (Δ)
	戶數	273.49 24395戶	40.86% (+++)	7.30% (Δ)		戶數	264.24 1271戶	93.16% (+++)	12.58% (Δ)
30天銷售率	128.06	12.14%	1.06 (Δ)	-2.24 (Δ)	30天銷售率	125.57	12.82%	1.49 (Δ)	-2.39 (Δ)
30天成交量	350.23	--	54.36% (+++)	-9.43% (Δ)	30天成交量	331.80	--	118.56% (+++)	-5.14% (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	96.78	36.77 萬元/坪	-0.01% (Δ)	-6.28% (---)	可能成交價	116.92	25.23 萬元/坪	0.50% (Δ)	8.75% (++)
議價率	67.24	12.49%	-0.90 (-)	-0.27 (Δ)	議價率	74.25	14.67%	2.06 (++)	.82 (Δ)
開價指數	90.05	42.02 萬元/坪	-1.04% (Δ)	-6.58% (-)	開價	109.92	29.57 萬元/坪	2.94% (Δ)	9.80% (+)
推案量	金額	265.89 1,040 億元	57.72% (++)	20.39% (Δ)	推案量	金額	531.13 625億元	100.09% (+++)	77.76% (++)
	戶數	285.41 5766戶	50.75% (++)	5.05% (Δ)		戶數	561.84 5756戶	89.59% (+++)	51.67% (Δ)
30天銷售率	137.31	12.28%	1.35 (Δ)	-0.55 (Δ)	30天銷售率	102.51	9.95%	-0.14 (Δ)	-2.54 (-)
30天成交量	391.90	--	69.39% (++)	0.58% (Δ)	30天成交量	575.92	--	86.88% (+++)	20.80% (Δ)

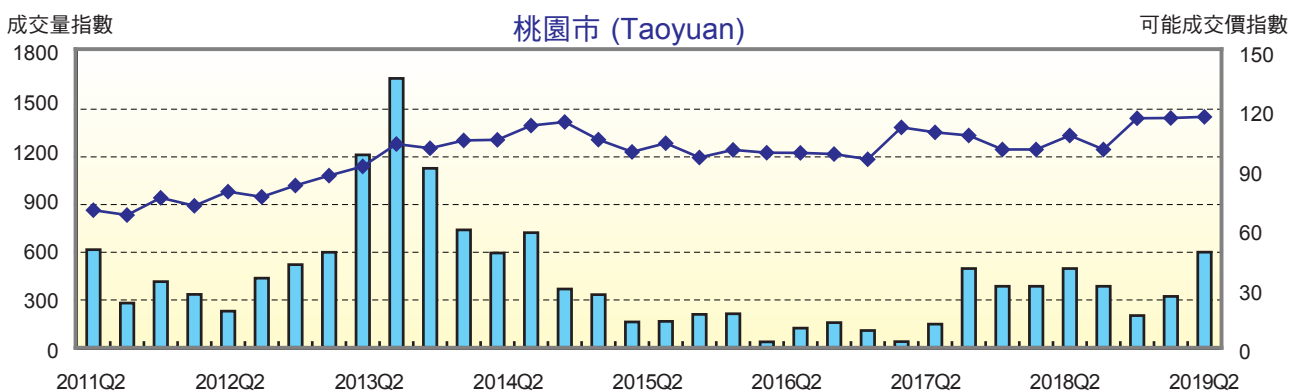
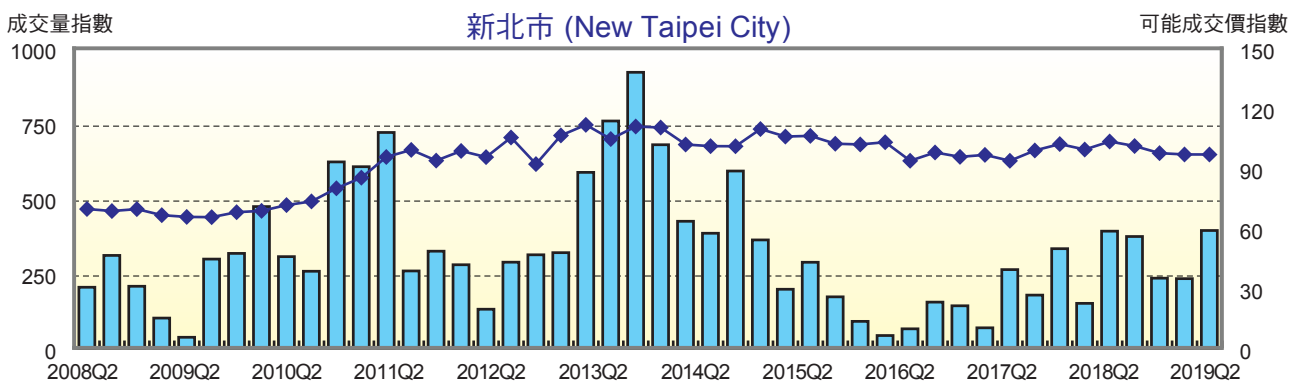
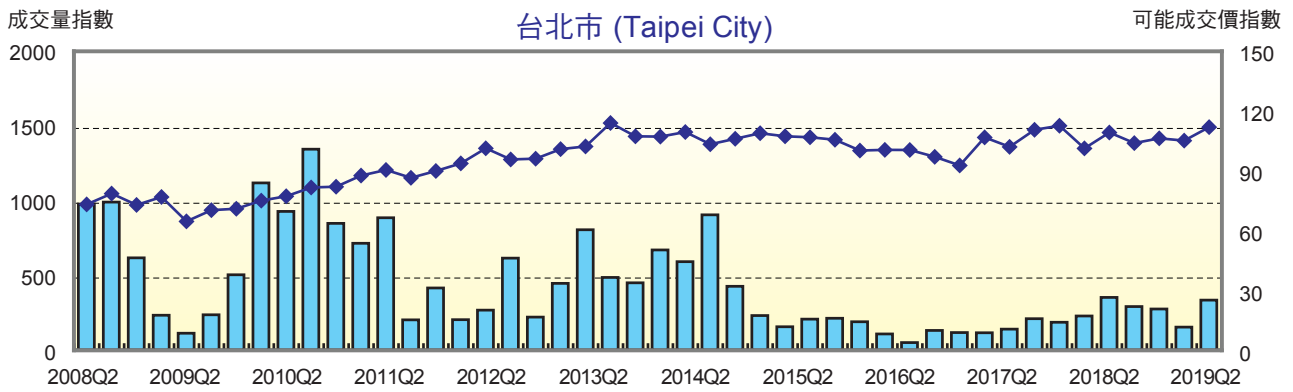
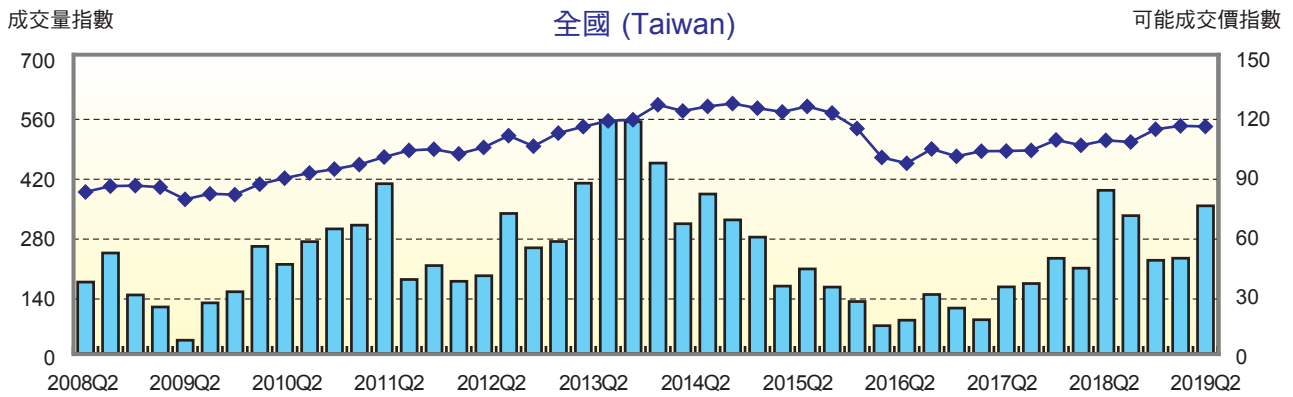
新竹縣市 (Hsinchu)					台中市 (Taichung City)				
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價	113.32	22.64 萬元/坪	-6.41% (---)	-1.13% (Δ)	可能成交價	116.61	22.78 萬元/坪	-1.62% (Δ)	8.58% (+)
議價率	67.30	12.30%	-5.70 (---)	-0.40 (Δ)	議價率	102.45	17.49%	0.27 (Δ)	0.51 (+)
開價	105.64	25.81 萬元/坪	-12.50% (---)	-1.58% (Δ)	開價	117.20	27.61 萬元/坪	-1.30% (Δ)	9.26% (+)
推案量	金額	128.11 113億元	-6.06% (Δ)	-34.47% (Δ)	推案量	金額	168.46 381億元	7.50% (Δ)	14.70% (Δ)
	戶數	169.59 1149戶	-5.67% (Δ)	-21.52% (-)		戶數	214.80 3497戶	-13.10% (-)	-26.53% (-)
30天銷售率	120.25	9.35%	1.86 (Δ)	-8.60 (-)	30天銷售率	189.11	20.19%	7.75 (+++)	6.52 (+++)
30天成交量	203.93	--	17.84% (Δ)	-59.12% (-)	30天成交量	406.23	--	41.05% (++)	8.48% (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	135.94	21.06 萬元/坪	1.00% (+)	14.64% (+++)	可能成交價	117.88	22.19 萬元/坪	3.95% (++)	4.94% (+)
議價率	93.50	15.19%	1.35 (++)	5.50 (+++)	議價率	97.10	16.63%	-0.21 (Δ)	-1.91 (-)
開價	134.25	24.84 萬元/坪	2.61% (+)	22.08% (+++)	開價	117.18	26.62 萬元/坪	3.68% (+)	2.54% (Δ)
推案量	金額	280.61 251億元	99.83% (+++)	127.96% (+++)	推案量	金額	174.49 48億元	40.03% (++)	5.07% (Δ)
	戶數	261.10 2237戶	48.05% (+)	87.83% (+++)		戶數	211.45 4719戶	54.87% (++)	-3.85% (Δ)
30天銷售率	145.20	12.74%	0.43 (Δ)	-4.81 (---)	30天銷售率	92.30	8.87%	-2.33 (-)	-7.36 (---)
30天成交量	379.13	--	53.21% (Δ)	36.36% (+)	30天成交量	195.16	--	22.62% (+)	-47.46% (---)

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

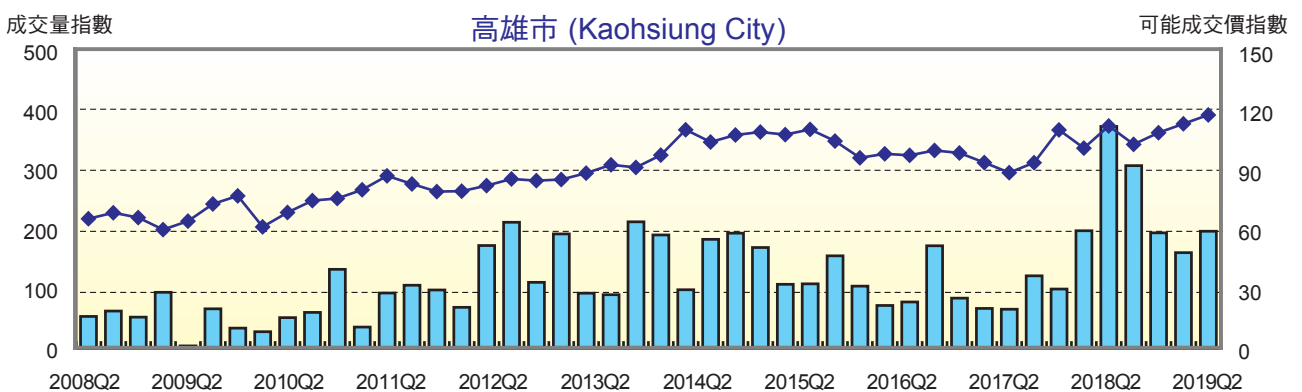
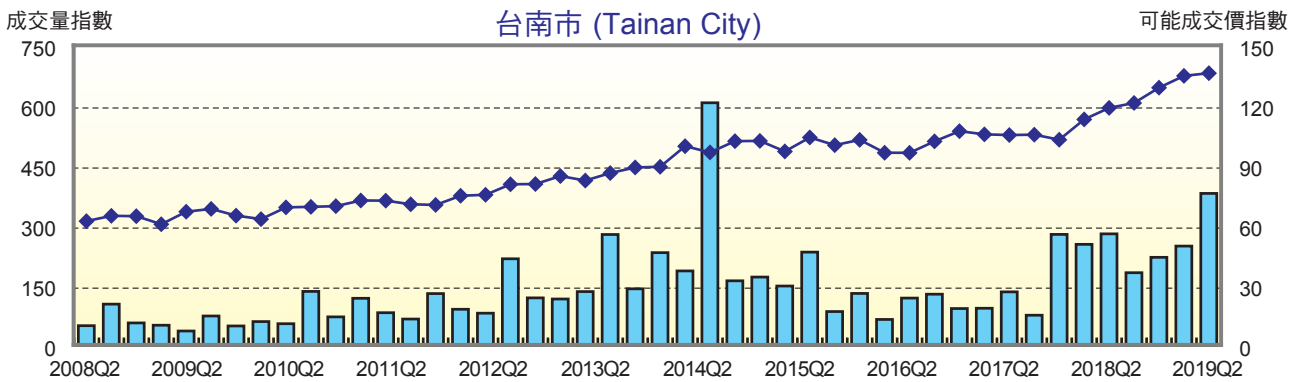
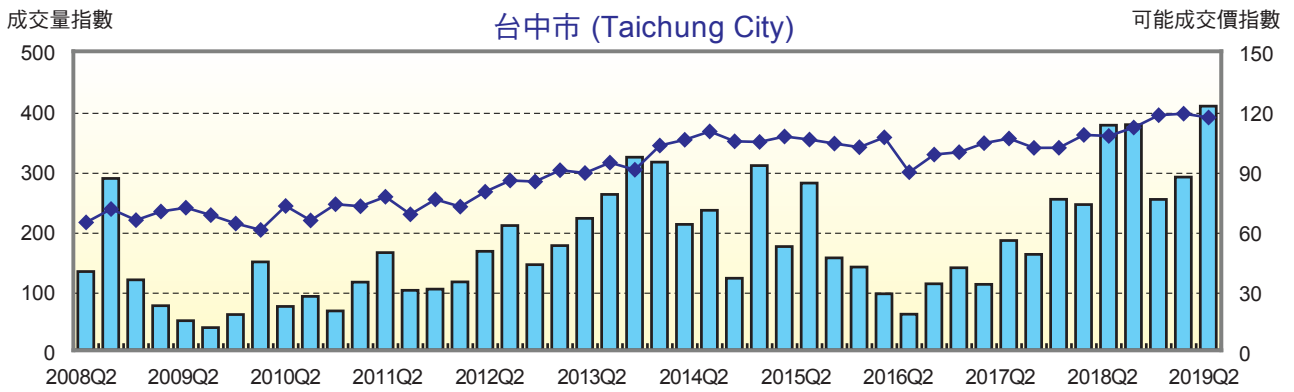
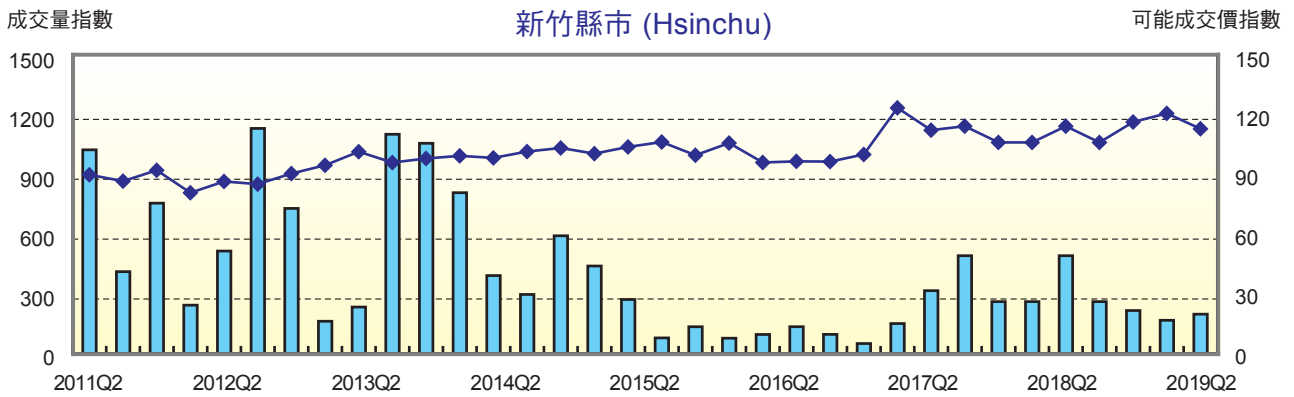
成交量指數 可能成交價指數



圖二 國泰房地產價量趨勢圖

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 (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 (Taiwan)	0	1	0	3	0	3	7
台北市 (Taipei City)	2	3	0	1	0	3	9
新北市 (New Taipei City)	0	1	0	2	0	2	5
桃園市 (Taoyuan)	0	-2	0	3	0	3	4
新竹縣市 (Hsinchu)	-3	3	-3	0	0	0	-3
台中市 (Taichung City)	0	0	0	0	3	2	5
台南市 (Tainan City)	1	-2	1	3	0	0	3
高雄市 (Kaohsiung City)	2	0	1	2	-1	1	5

表四 國泰辦公室租金水準

2019第2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)	3,083 (2.16%) 《7.42%》	1,837 (0.64%) 《1.61%》	1,359 (0.03%) 《2.88%》	1,764 (0.00%) 《0.14%》	1,165 (-0.18%) 《0.20%》
議價率 (%)	10.99% (-0.65) 《-0.27》	10.38% (0.10) 《0.07》	13.75% (-0.11) 《-1.04》	21.38% (-0.07) 《-0.61》	11.48% (0.30) 《0.32》
空置率 (%)	7.82% (-2.14) 《0.91》	3.35% (0.39) 《-0.31》	8.92% (-1.64) 《-2.10》	1.03% (0.13) 《-0.50》	9.19% (0.90) 《1.30》

2019第2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)	3,808 (2.84%) 《11.91%》	2,640 (1.22%) 《0.89%》	2,634 (0.23%) 《0.23%》	2,362 (0.62%) 《6.14%》	2,673 (1.03%) 《4.03%》	2,282 (0.00%) 《0.00%》
議價率 (%)	11.39% (-0.32) 《1.17》	8.73% (0.38) 《0.53》	12.71% (-3.97) 《-6.40》	11.92% (0.21) 《2.26》	11.18% (-0.21) 《-0.91》	9.52% (-0.06) 《-0.06》
空置率 (%)	5.67% (-1.82) 《-0.16》	9.34% (-0.40) 《2.66》	13.85% (-3.66) 《2.98》	12.39% (-5.57) 《2.71》	5.48% (-2.18) 《-3.27》	0.06% (-0.15) 《-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。