



國泰房地產指數季報

2019年第3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 兼任教授 (國立清華大學)
- 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

2019Q3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)公司與清華大學計量財務金融學系張金鶚
兼任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3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

本季調整修正項目

❖ 計畫承接單位

- 由政大房地產中心改為清華大學計量財務金融學系張金鶚兼任教授及其研究團隊辦理，**研究人員不變**

❖ 大廈推案率

- 原以大廈個案推案金額計算，2019Q3開始改以**大廈推案個數**計算，俾與預售推案率計算基準一致

❖ 推案價格級距調整

- 原推案價格區分為4個級距，由於七都推案狀況係以高中低價區行政區區分說明，爰**配合高中低價區行政區予以區別劃分**，俾使推案狀況敘述更為清楚

A 3D globe is shown on the left side of the slide, with a magnifying glass positioned over it. The globe is partially obscured by a blue arc. The background is a vibrant blue with horizontal white lines and a large, faint blue circle on the right. The bottom of the slide is a solid green color.

2019Q3市調資料分析

各地區推案狀況 2019年第3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 | 301 (17.6%) 《40.0%》 | 30,120 (23.5%) 《40.3%》 | 11% (-0.87) 《-1.65》 | 4,182 (25.3%) 《16.1%》 | 75% (0.1%) 《-4.5%》 | 56% (4.0%) 《12.4%》 | 36 (4.9%) 《-2.8%》 | 1426 (15.1%) 《-13.1%》 | 38 (5.8%) 《4.2%》 |
| 台北市 | 33 (43.5%) 《26.9%》 | 1,853 (45.8%) 《56.0%》 | 12% (-0.43) 《0.52》 | 660 (50.4%) 《-0.4%》 | 100% (0.0%) 《0.0%》 | 70% (0.2%) 《39.4%》 | 35 (7.6%) 《-8.3%》 | 3494 (3.7%) 《-2.6%》 | 89 (-7.0%) 《-4.7%》 |
| 新北市 | 72 (30.9%) 《71.4%》 | 8,648 (50.0%) 《72.1%》 | 11% (-1.77) 《-2.86》 | 1,397 (34.4%) 《45.8%》 | 97% (6.9%) 《-0.4%》 | 64% (-5.0%) 《-0.6%》 | 33 (8.2%) 《-6.0%》 | 1627 (8.8%) 《-0.6%》 | 48 (-2.3%) 《-2.1%》 |
| 桃園市 | 27 (-35.7%) 《3.8%》 | 2,694 (-53.2%) 《-4.2%》 | 10% (0.08) 《-0.27》 | 319 (-48.9%) 《-2.7%》 | 67% (-26.3%) 《-24.6%》 | 44% (-15.2%) 《-1.1%》 | 34 (-3.8%) 《1.7%》 | 1079 (3.2%) 《20.5%》 | 32 (8.8%) 《21.2%》 |
| 新竹縣市 | 31 (29.2%) 《63.2%》 | 1,813 (57.8%) 《60.0%》 | 9% (-0.71) 《-3.79》 | 186 (65.0%) 《-0.2%》 | 58% (7.2%) 《-26.5%》 | 74% (48.4%) 《-6.0%》 | 33 (1.0%) 《-6.7%》 | 909 (111.0%) 《30.6%》 | 28 (5.3%) 《-4.9%》 |
| 台中市 | 42 (16.7%) 《27.3%》 | 7,806 (123.2%) 《63.5%》 | 13% (-7.28) 《-1.00》 | 678 (77.8%) 《39.8%》 | 81% (16.6%) 《11.3%》 | 90% (-4.2%) 《-0.5%》 | 34 (-12.6%) 《-2.2%》 | 987 (-16.7%) 《-6.6%》 | 29 (0.5%) 《-6.1%》 |
| 台南市 | 37 (37.0%) 《60.9%》 | 1,865 (-16.6%) 《44.6%》 | 13% (0.14) 《2.26》 | 195 (-22.3%) 《22.8%》 | 43% (-16.6%) 《-23.5%》 | 35% (-20.9%) 《15.4%》 | 38 (6.6%) 《-7.1%》 | 922 (-4.6%) 《-0.5%》 | 23 (-9.4%) 《-3.5%》 |
| 高雄市 | 59 (20.4%) 《28.3%》 | 5,441 (15.3%) 《21.0%》 | 11% (1.80) 《-3.83》 | 748 (53.1%) 《96.8%》 | 63% (6.0%) 《6.8%》 | 25% (107.6%) 《289.8%》 | 44 (32.3%) 《21.8%》 | 1469 (82.3%) 《99.2%》 | 29 (17.2%) 《41.9%》 |

• 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

各地區七至九月趨勢觀察

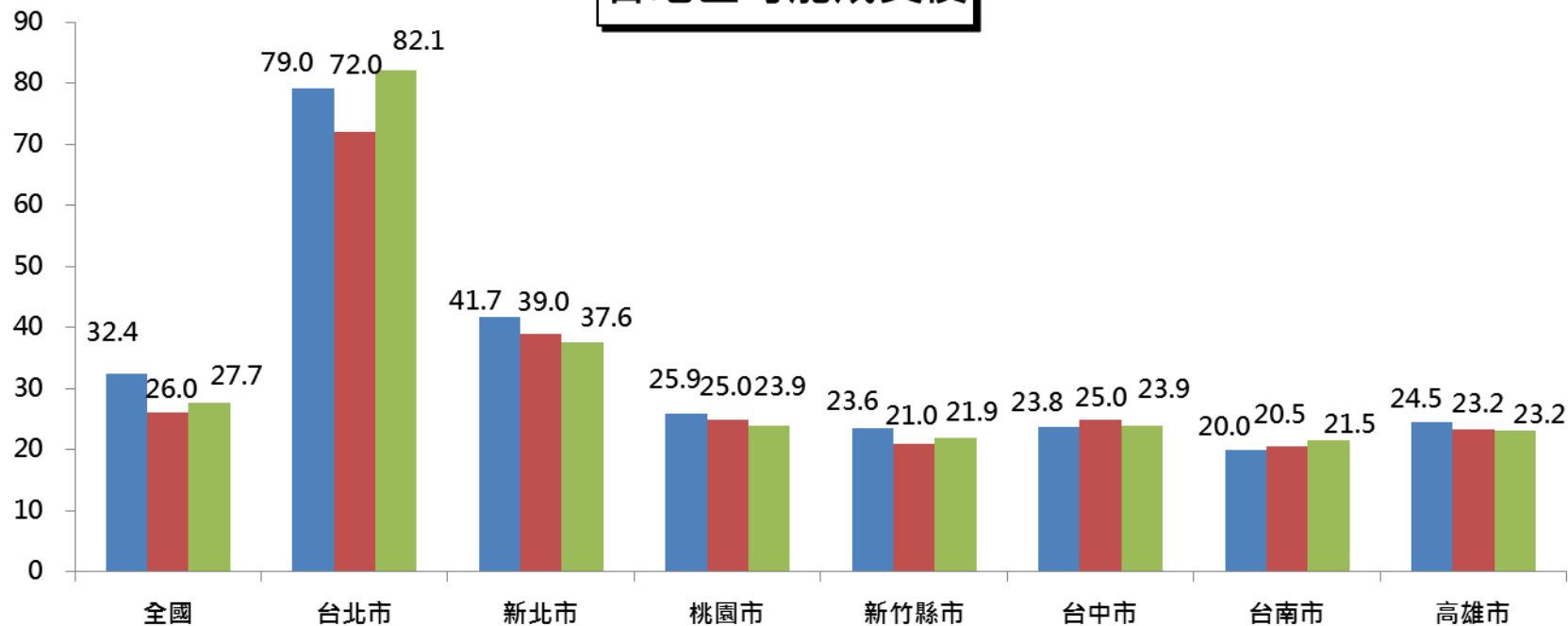
| 月份 | 區域 | 個案數 (個) | 推案金額 (萬元) | 推案戶數 (戶) | 30天銷售率 (%) | 已銷戶數 (戶) | 主力總價* (萬元) | 議價率 (%) |
|-------|----|------------|--------------|-------------|---------------|-------------|---------------|------------|
| 10807 | 全國 | 96 | 14,520,824 | 10,320 | 12.2 | 1276 | 1,467 | 15.9 |
| 10808 | | 84 | 14,132,074 | 8,644 | 11.6 | 1008 | 1,732 | 15.1 |
| 10809 | | 121 | 13,171,965 | 11,156 | 10.1 | 1127 | 1,229 | 14.1 |
| 10807 | 北市 | 15 | 2,917,056 | 968 | 14.2 | 138 | 2,941 | 9.6 |
| 10808 | | 7 | 2,590,083 | 444 | 11.6 | 51 | 5,695 | 11.8 |
| 10809 | | 11 | 1,089,229 | 441 | 9.3 | 41 | 2,492 | 10.4 |
| 10807 | 新北 | 20 | 3,155,675 | 1,667 | 14.7 | 247 | 1,767 | 10.6 |
| 10808 | | 21 | 5,759,466 | 3,078 | 9.4 | 290 | 1,945 | 14.2 |
| 10809 | | 31 | 5,051,814 | 3,903 | 9.6 | 375 | 1,323 | 12.6 |
| 10807 | 桃園 | 9 | 1,093,541 | 1,055 | 10.7 | 112 | 1,047 | 20.2 |
| 10808 | | 8 | 1,304,299 | 1,039 | 9.2 | 96 | 1,284 | 17.3 |
| 10809 | | 10 | 794,575 | 600 | 10.3 | 62 | 1,094 | 13.3 |
| 10807 | 新竹 | 9 | 387,569 | 344 | 10.1 | 34 | 1,091 | 15.7 |
| 10808 | | 4 | 211,328 | 199 | 10.6 | 21 | 1,026 | 24.2 |
| 10809 | | 18 | 1,260,843 | 1270 | 7.9 | 102 | 985 | 13.1 |
| 10807 | 台中 | 17 | 3,208,648 | 4,115 | 11.8 | 499 | 872 | 18.4 |
| 10808 | | 12 | 1,494,000 | 1,563 | 15.4 | 242 | 1,137 | 15.4 |
| 10809 | | 13 | 2,076,000 | 2,128 | 13.2 | 280 | 1,184 | 18.2 |
| 10807 | 台南 | 10 | 399,336 | 599 | 11.7 | 70 | 668 | 14.9 |
| 10808 | | 13 | 902,922 | 661 | 14.4 | 96 | 1,241 | 12.5 |
| 10809 | | 14 | 648,629 | 605 | 12.4 | 75 | 1,033 | 17.1 |
| 10807 | 高雄 | 16 | 3,359,000 | 1,572 | 11.2 | 176 | 2,464 | 16.5 |
| 10808 | | 19 | 1,869,977 | 1,660 | 12.6 | 212 | 1,369 | 16.1 |
| 10809 | | 24 | 2,250,876 | 2,209 | 8.8 | 192 | 1,022 | 13.4 |

* 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

2019Q3各地區可能成交價

各地區可能成交價

■ 平均數 ■ 中位數 ■ 模型價格



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

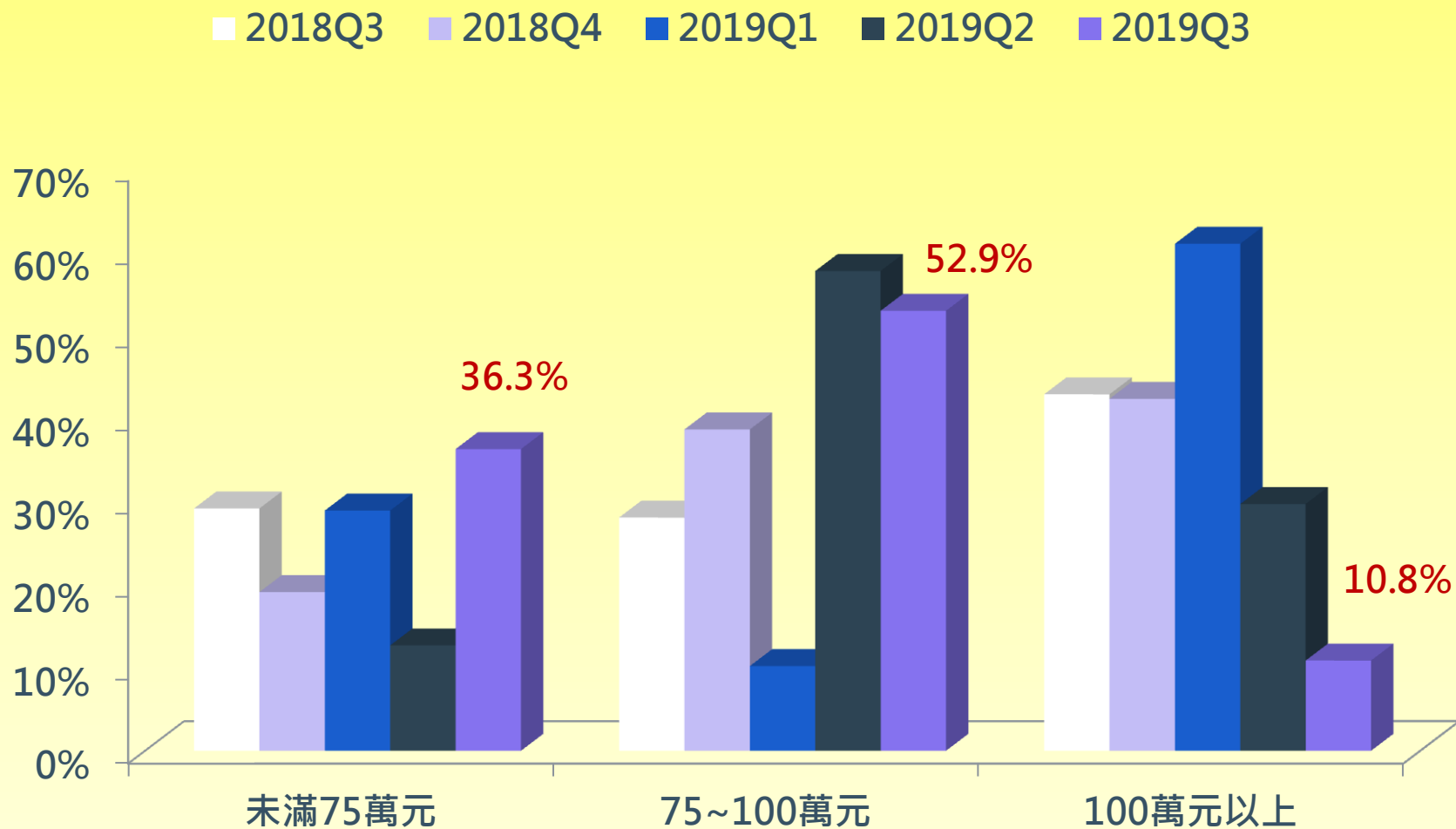
註2：中位數係依市調資料新推建案之成交價，將數據按大小順序排列，取數列中間位置的數據；

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。

A stylized globe is shown on the left side of the image, with a magnifying glass positioned over it. A bright beam of light emanates from the magnifying glass, extending horizontally across the center of the image. The background is a vibrant blue with horizontal white lines, and a large, faint circular graphic is visible on the right. The bottom of the image features a solid green horizontal band.

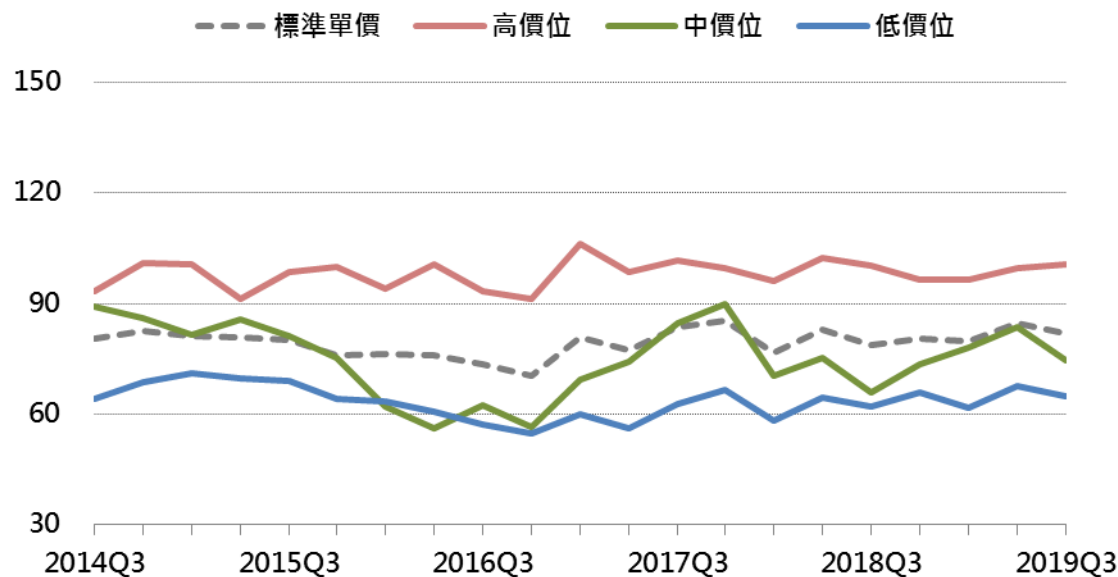
國泰房地產指數

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

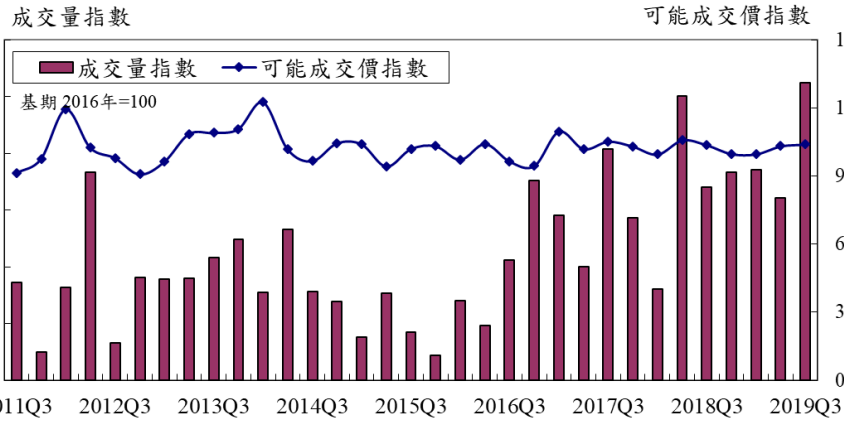


| | |
|------|------------------------|
| 高價位區 | 中正、松山、 大安、中山、 信義 |
| 中價位區 | 士林、南港、 內湖 |
| 低價位區 | 大同、北投、 萬華、文山 |

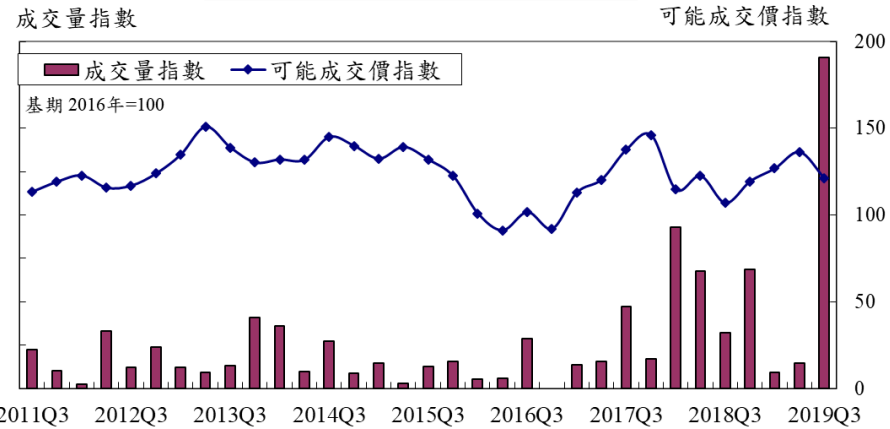
| | 個案標準單價 | 相較上一季 | 相較去年同季 |
|-----|-------------|---------|--------|
| 高價位 | 100.58 萬元/坪 | 0.76% | 0.30% |
| 中價位 | 74.54 萬元/坪 | -11.06% | 13.26% |
| 低價位 | 64.95 萬元/坪 | -3.82% | 4.38% |

台北市區位成交量

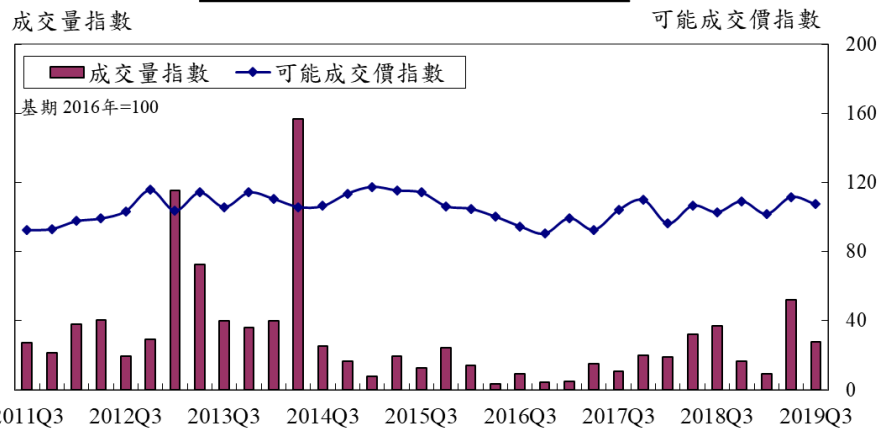
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)

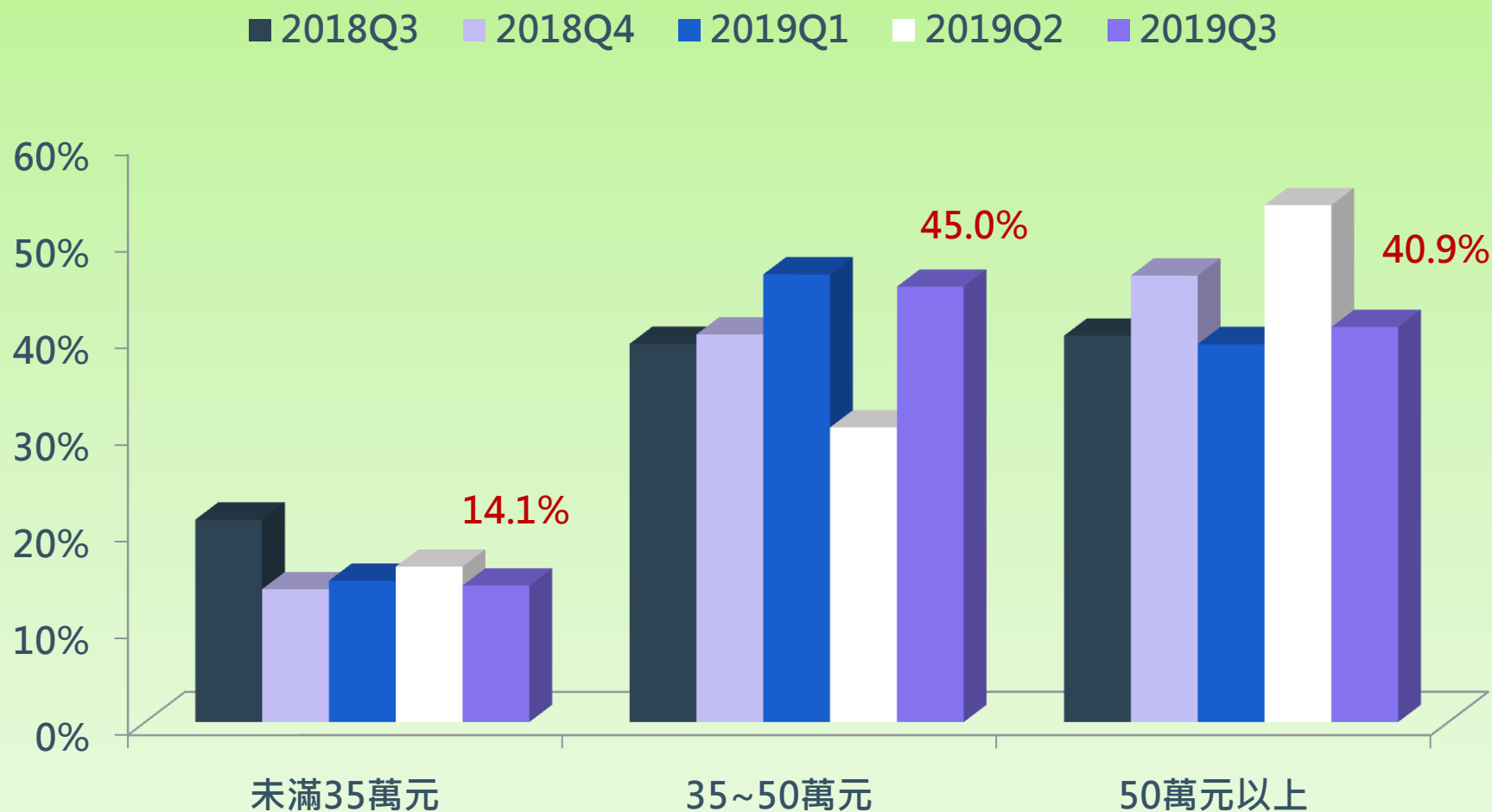


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



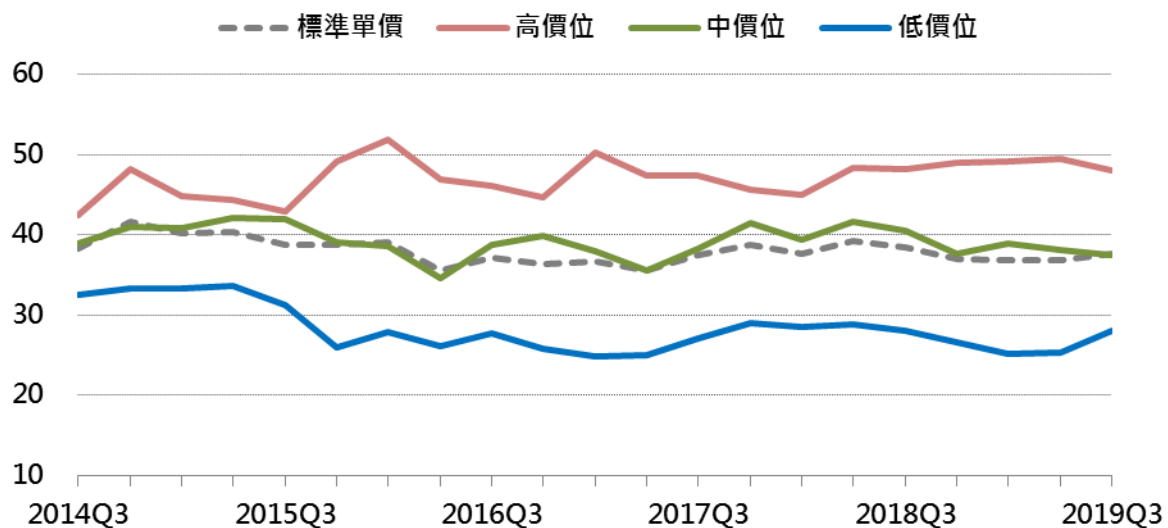
| | 成交量指數 | 相較上季 | 相較去年同季 |
|-----|---------|----------|---------|
| 高價區 | 261.82 | 62.67% | 53.96% |
| 中價區 | 1908.97 | 1185.73% | 489.80% |
| 低價區 | 347.71 | -46.81% | -24.91% |

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

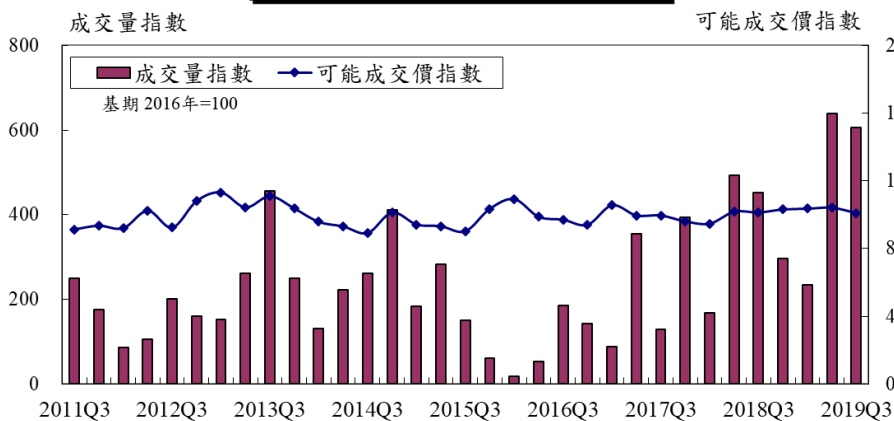


| | |
|-----|-------------------|
| 高價區 | 板橋、新店、永和 中和、三重 |
| 中價區 | 汐止、土城、新莊 蘆洲 |
| 低價區 | 林口、淡水、樹林 及其他地區 |

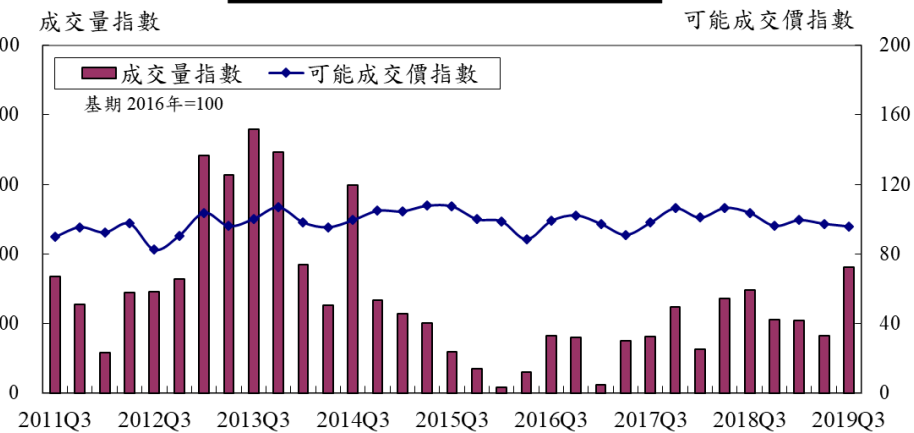
| | 個案標準單價 | 相較上一季 | 相較去年同季 |
|-----|------------|--------|--------|
| 高價區 | 48.00 萬元/坪 | -3.00% | -0.34% |
| 中價區 | 37.44 萬元/坪 | -1.60% | -7.57% |
| 低價區 | 28.06 萬元/坪 | 10.65% | 0.25% |

新北市區位成交量

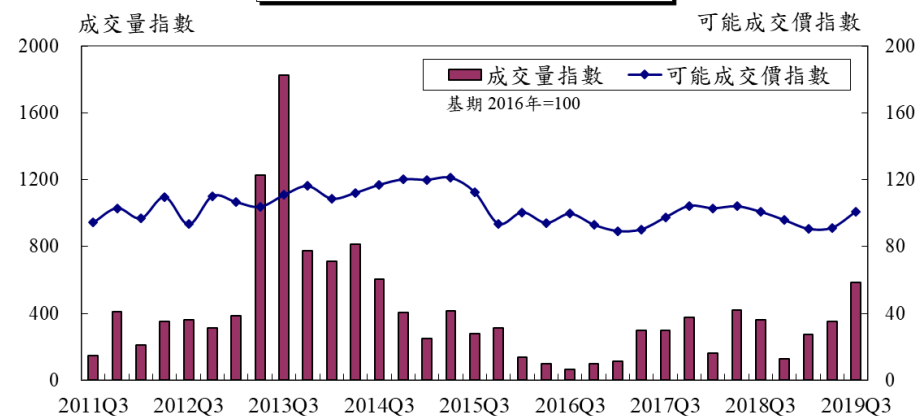
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

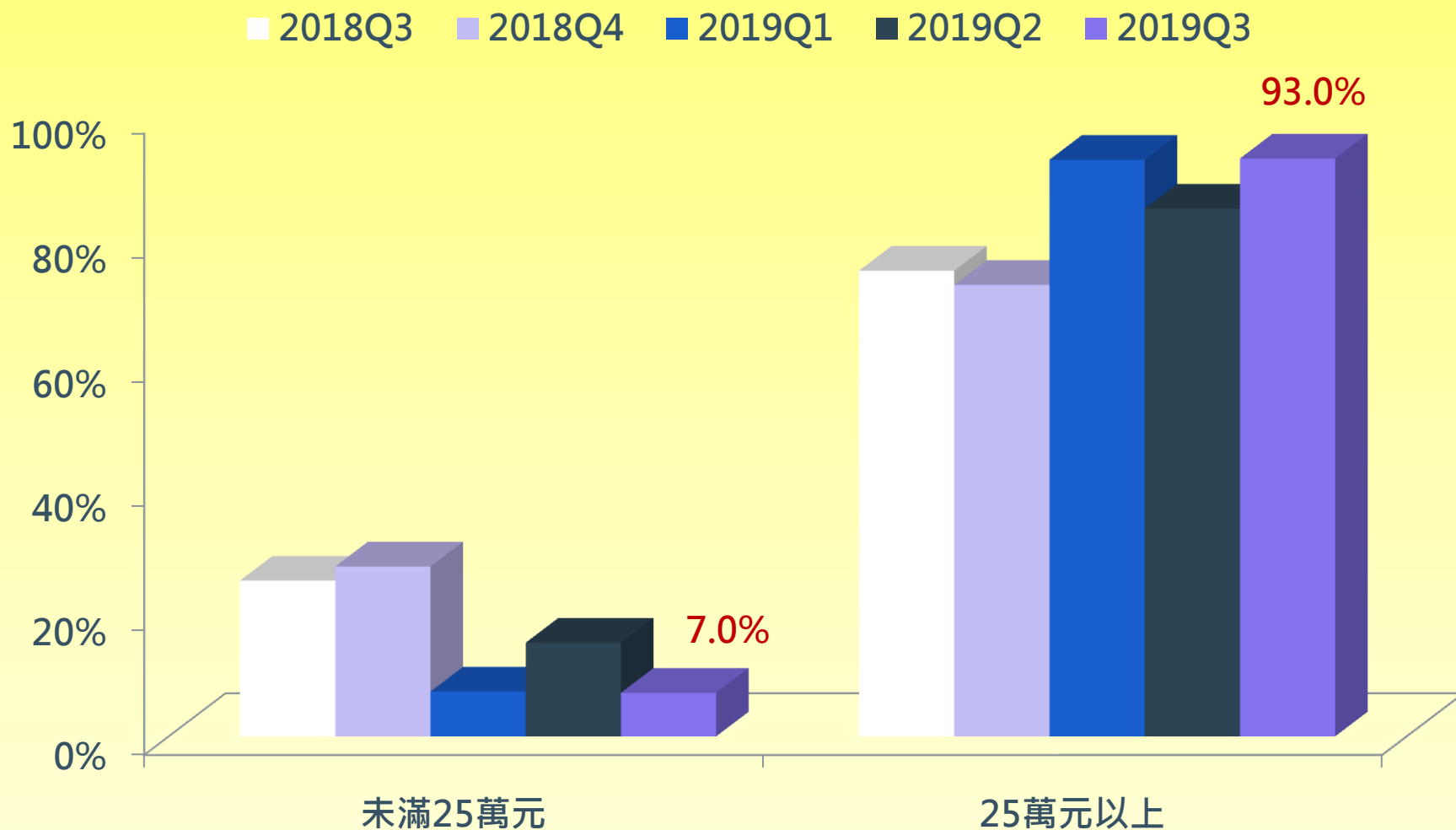


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



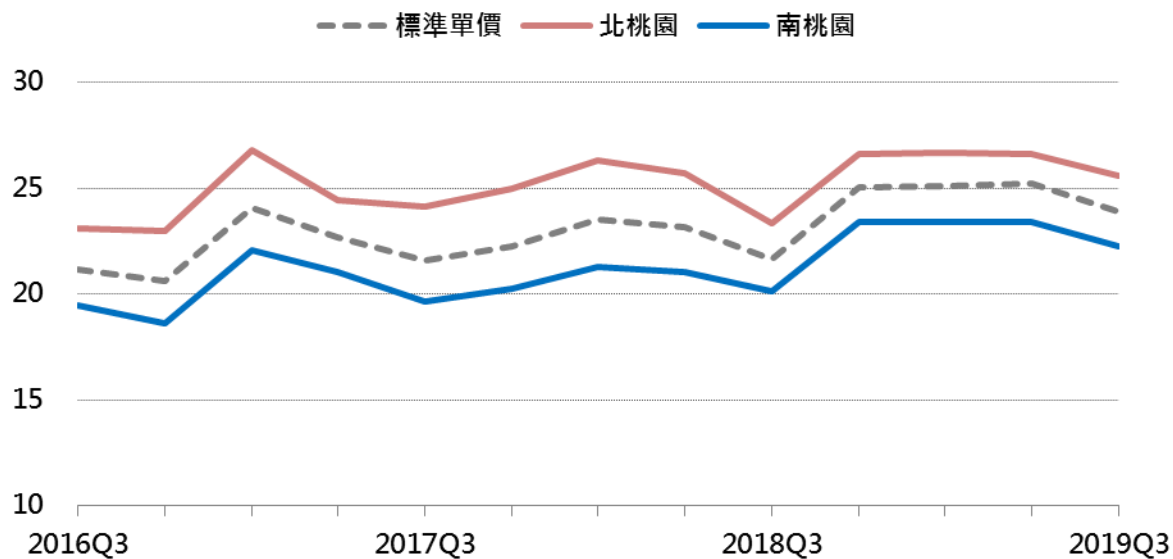
| | 成交量指數 | 相較上季 | 相較去年同季 |
|-----|--------|---------|--------|
| 高價區 | 605.20 | -5.17% | 33.78% |
| 中價區 | 360.81 | 117.63% | 21.69% |
| 低價區 | 583.13 | 64.63% | 60.96% |

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



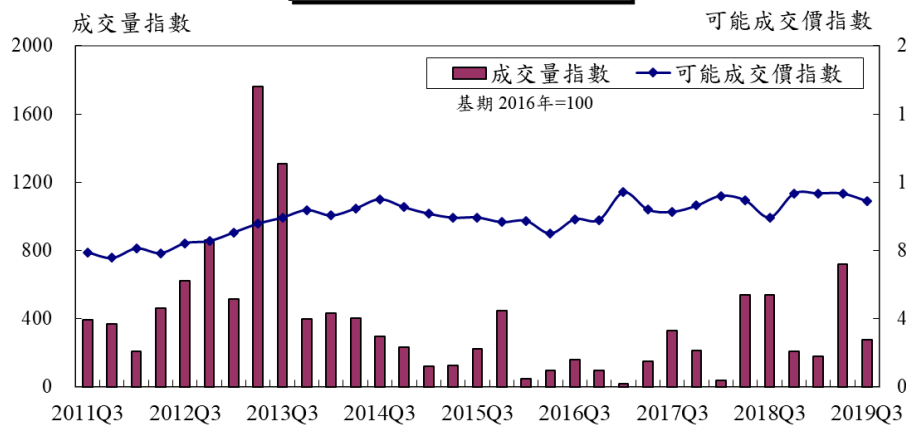
北桃園 桃園、龜山、八德

南桃園 中壢、大園、平鎮

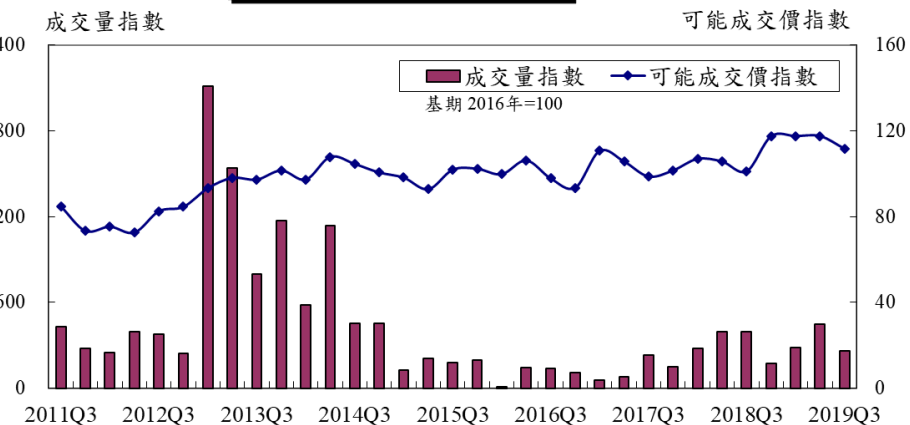
| | 個案標準單價 | 相較上一季 | 相較去年同季 |
|-----|------------|--------|--------|
| 北桃園 | 25.60 萬元/坪 | -3.92% | 9.61% |
| 南桃園 | 22.27 萬元/坪 | -5.00% | 10.43% |

桃園市成交量

北桃園價量指數趨勢圖(季)

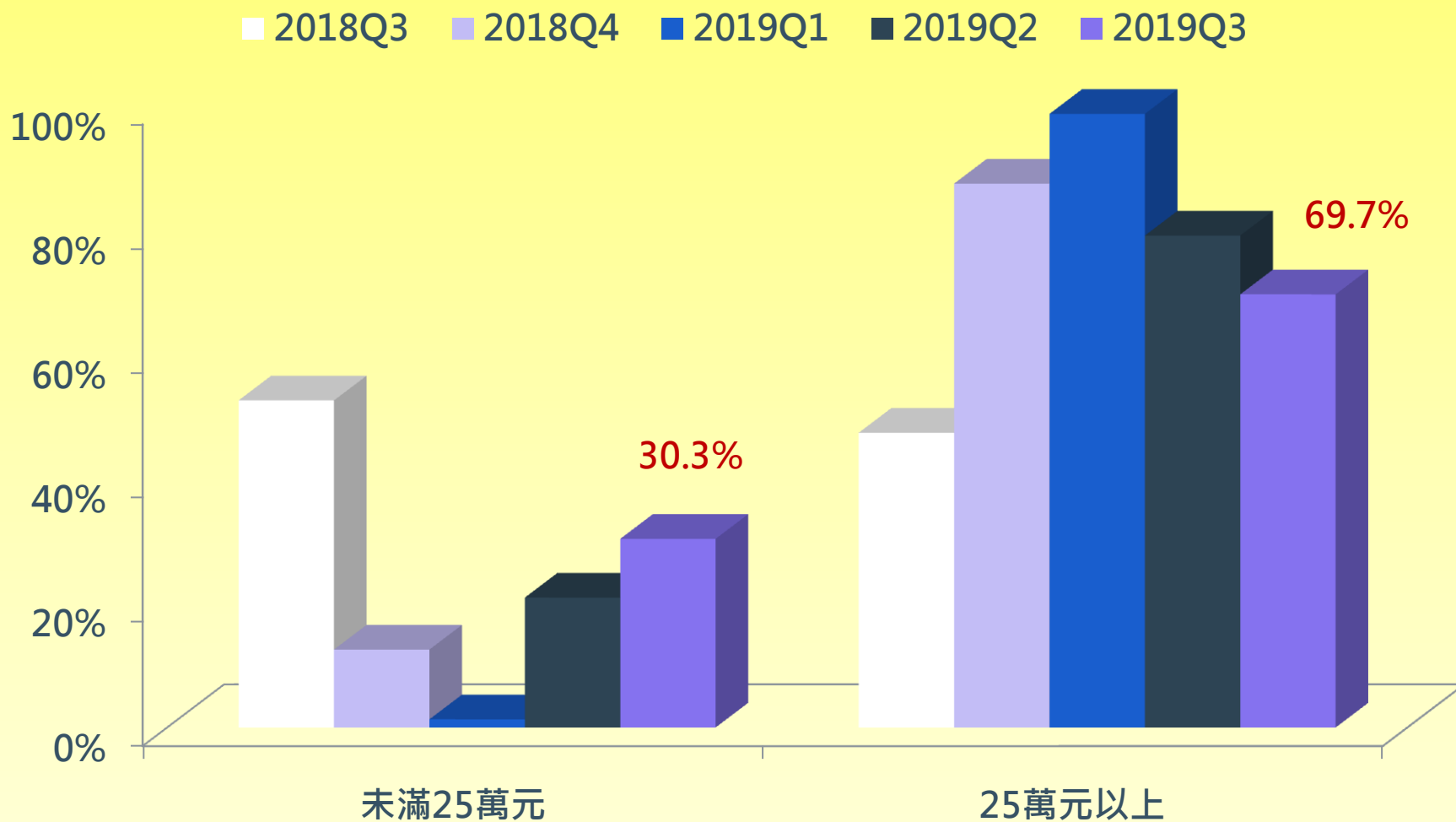


南桃園價量指數趨勢圖(季)



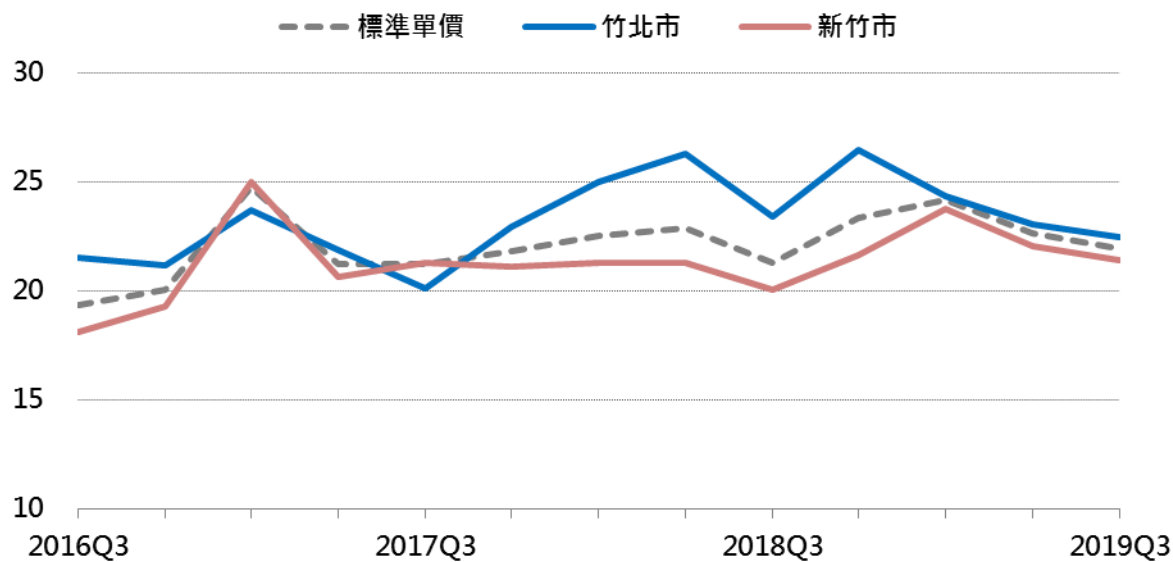
| | 成交量指數 | 相較上季 | 相較去年同季 |
|-----|--------|---------|---------|
| 北桃園 | 277.94 | -61.38% | -40.78% |
| 南桃園 | 263.35 | -40.98% | 12.44% |

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

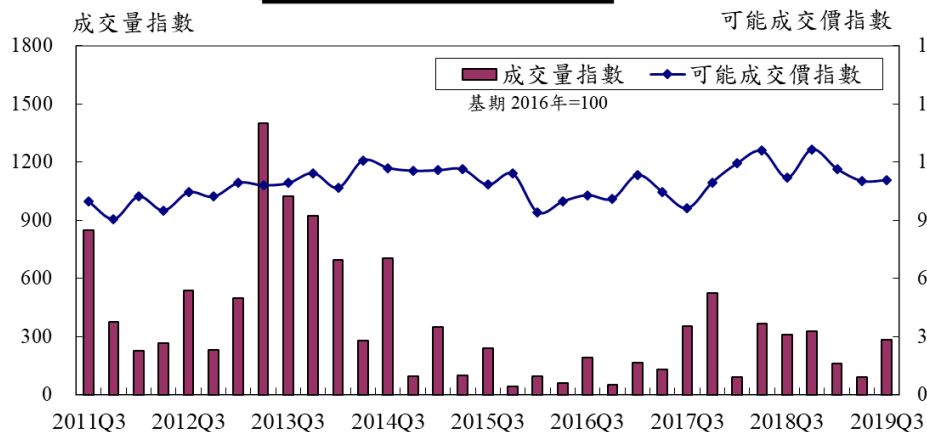


| | |
|-----|-----|
| 新竹縣 | 竹北市 |
| 新竹市 | 新竹市 |

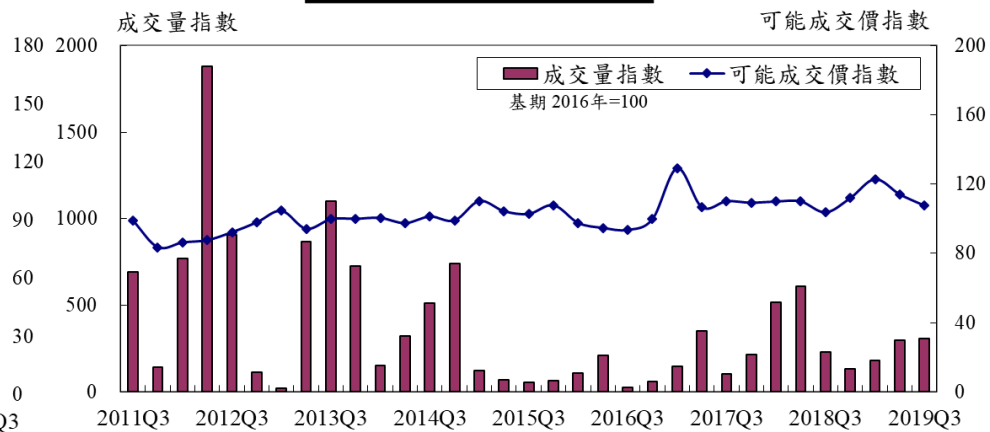
| | 個案標準單價 | 相較上一季 | 相較去年同季 |
|-----|------------|--------|--------|
| 竹北市 | 22.47 萬元/坪 | -2.56% | -4.04% |
| 新竹市 | 21.42 萬元/坪 | -2.92% | 6.84% |

新竹縣市成交量

竹北市價量指數趨勢圖(季)

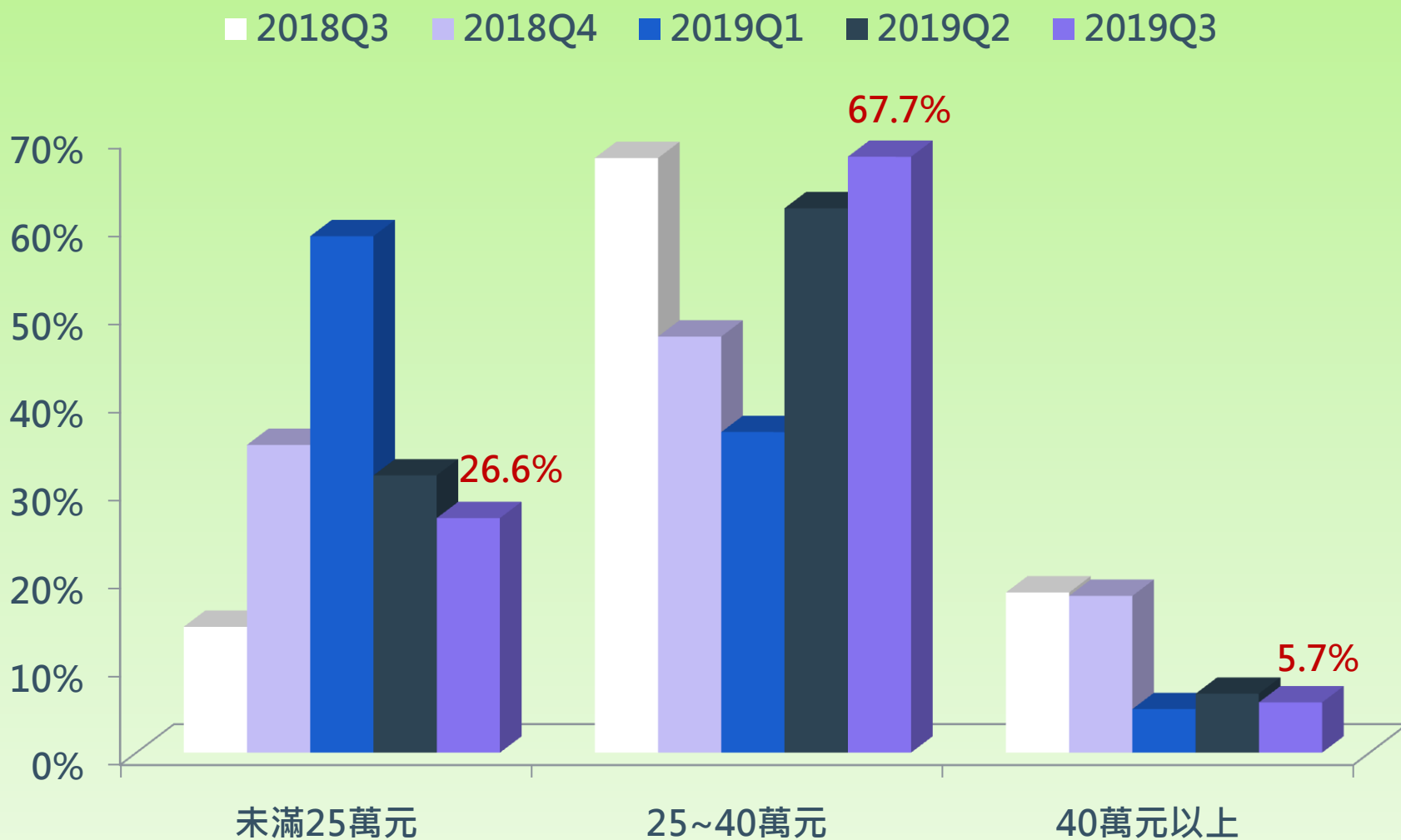


新竹市價量指數趨勢圖(季)



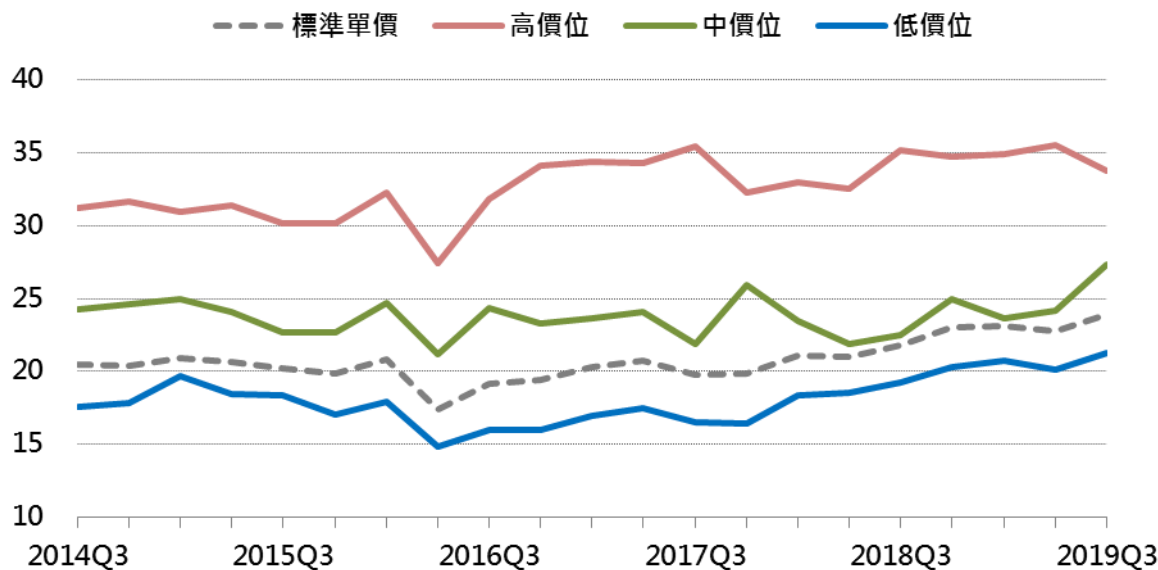
| | 成交量指數 | 相較上季 | 相較去年同季 |
|-----|--------|---------|--------|
| 竹北市 | 286.20 | 211.25% | -7.51% |
| 新竹市 | 306.50 | 2.78% | 32.28% |

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

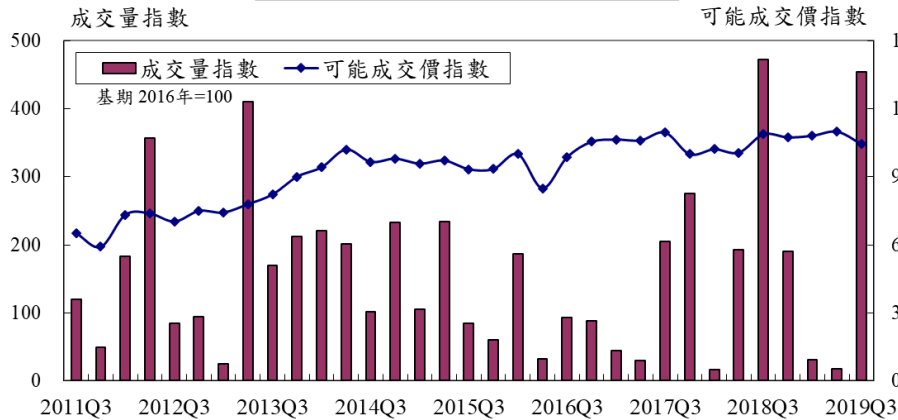


| | |
|-----|-----------------|
| 高價位 | 南屯區、西屯區 |
| 中價位 | 西區、北區、北屯區 |
| 低價位 | 南區、太平區、大里區及其他地區 |

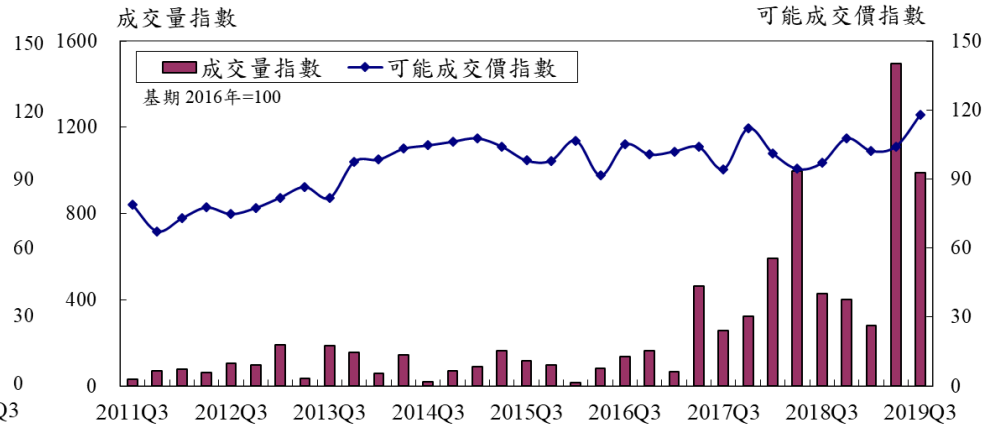
| | 個案標準單價 | 相較上一季 | 相較去年同季 |
|-----|------------|--------|--------|
| 高價位 | 33.73 萬元/坪 | -4.98% | -3.94% |
| 中價位 | 27.33 萬元/坪 | 13.27% | 21.63% |
| 低價位 | 21.28 萬元/坪 | 5.89% | 10.75% |

台中市區位成交量

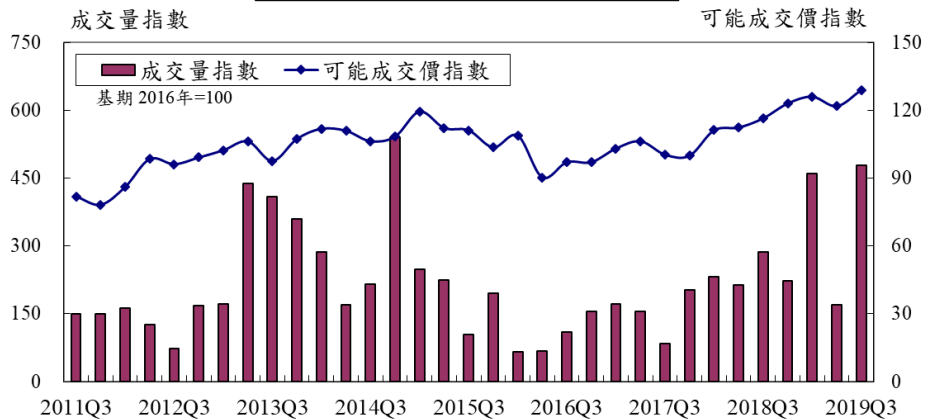
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)

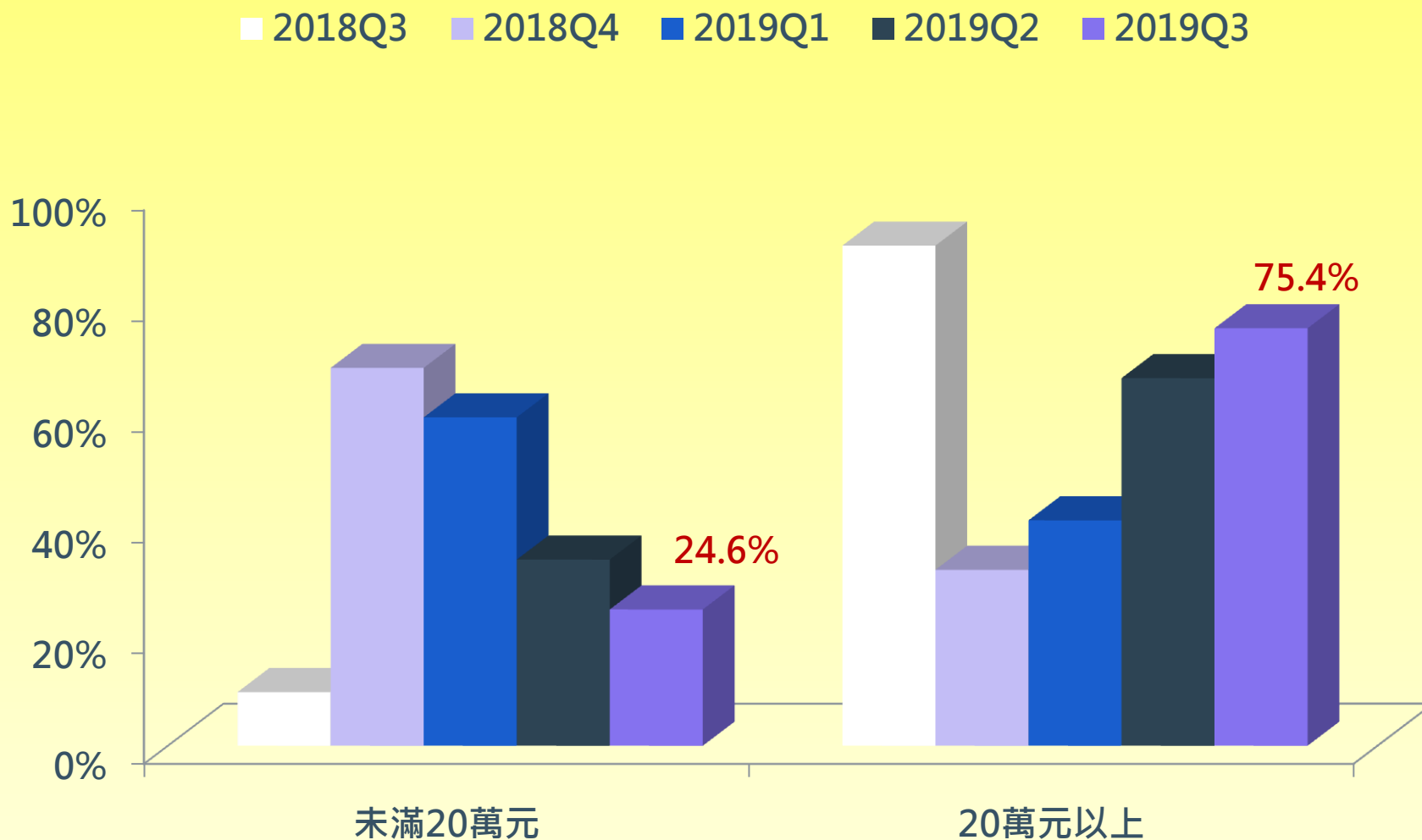


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



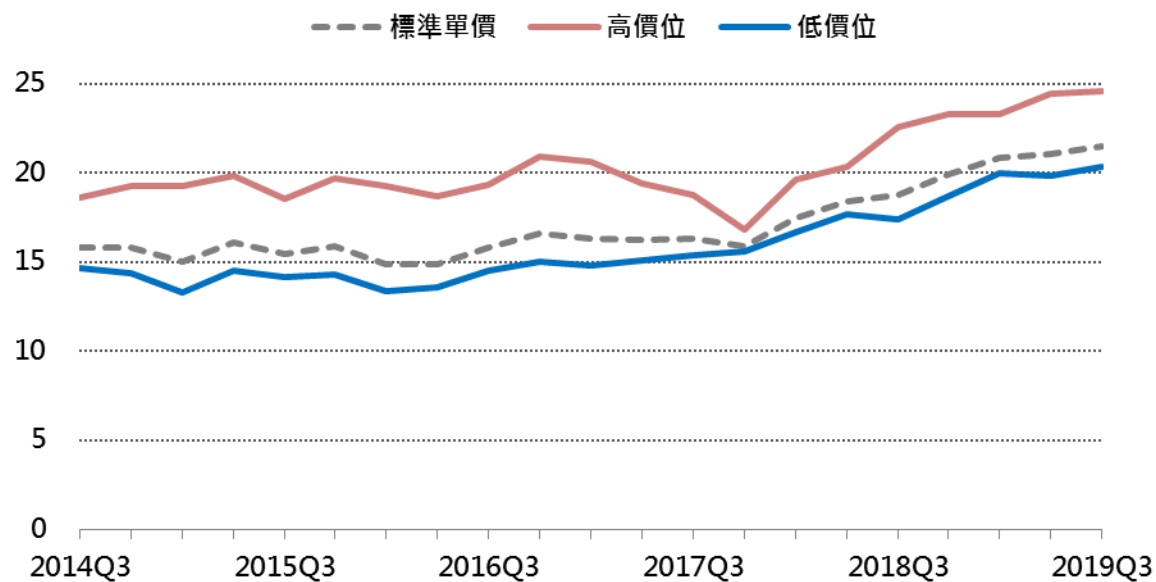
| | 成交量指數 | 相較上季 | 相較去年同季 |
|-----|--------|----------|---------|
| 高價區 | 453.86 | 2420.37% | -3.92% |
| 中價區 | 989.95 | -33.87% | 130.32% |
| 低價區 | 477.64 | 182.27% | 66.53% |

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

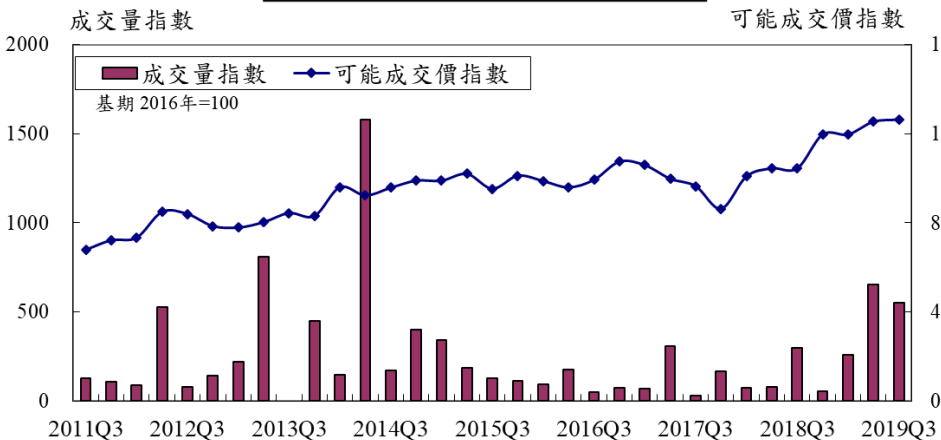


| | |
|-----|------------------|
| 高價位 | 中西區、南區、北區、安平區 |
| 低價位 | 安南區、永康區、歸仁區及其他地區 |

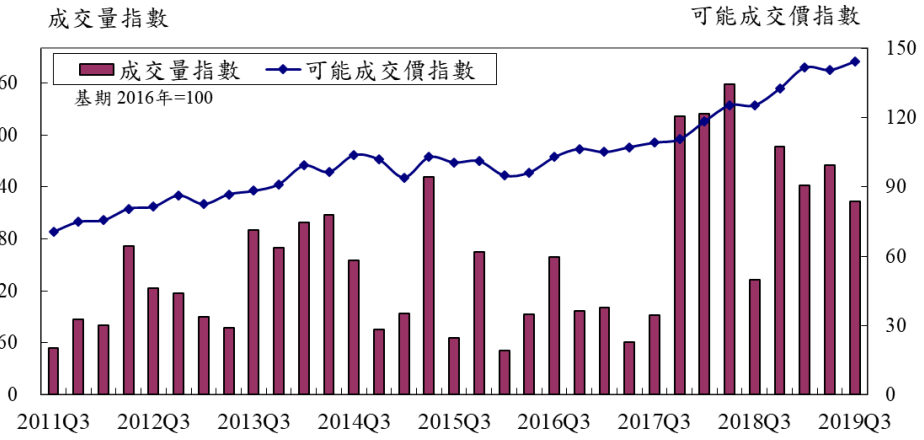
| | 個案標準單價 | 相較上一季 | 相較去年同季 |
|-----|------------|-------|--------|
| 高價位 | 24.58 萬元/坪 | 0.71% | 8.82% |
| 低價位 | 20.35 萬元/坪 | 2.58% | 17.02% |

台南市區成交量

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)

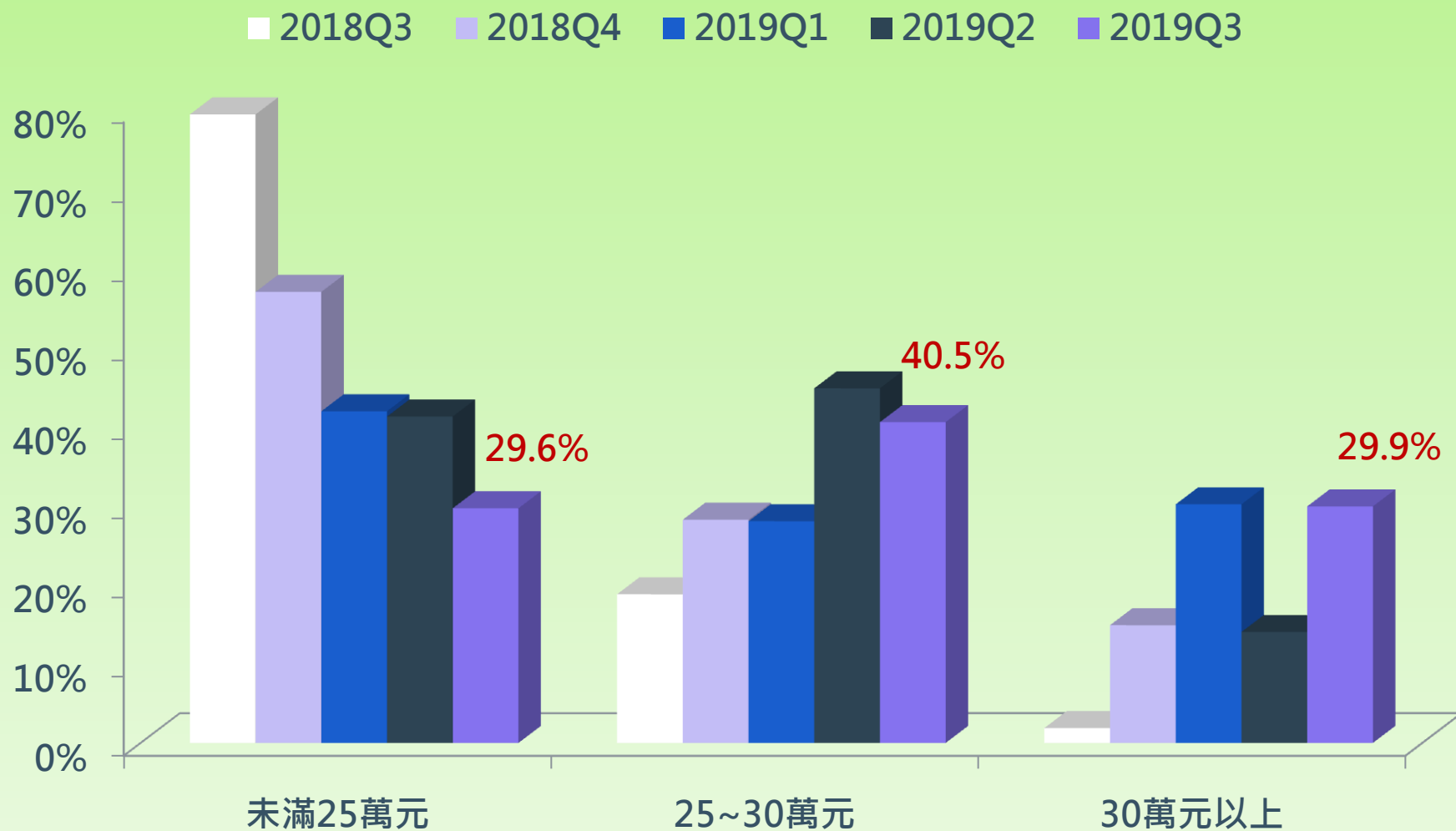


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



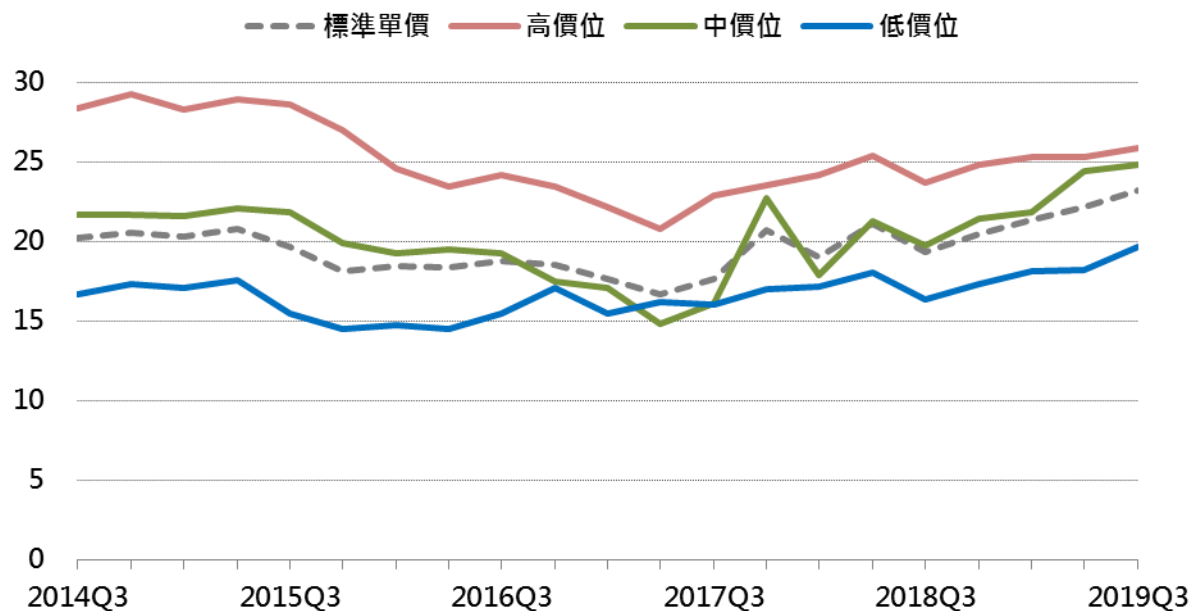
| | 成交量指數 | 相較上季 | 相較去年同季 |
|-----|--------|---------|--------|
| 高價區 | 554.29 | -15.49% | 86.25% |
| 低價區 | 223.37 | -15.90% | 67.92% |

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

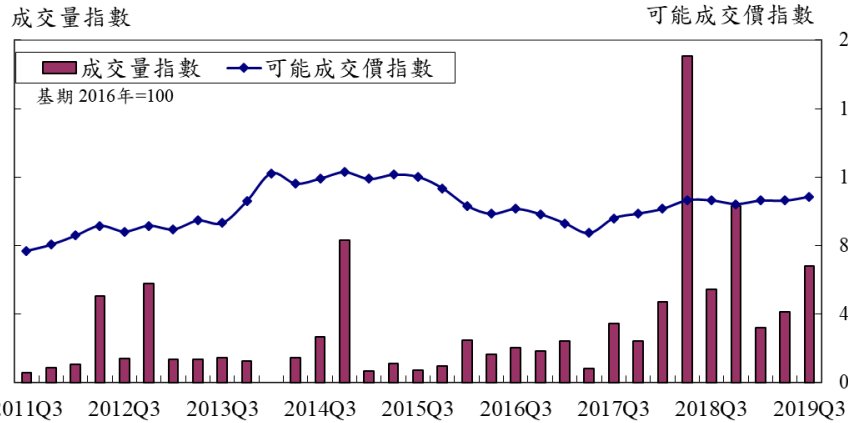


| | |
|-----|----------------------|
| 高價位 | 新興、前金、苓雅 鼓山、前鎮、左營 |
| 中價位 | 三民、鳳山、鳥松 |
| 低價位 | 楠梓、小港、仁武 岡山、大寮 |

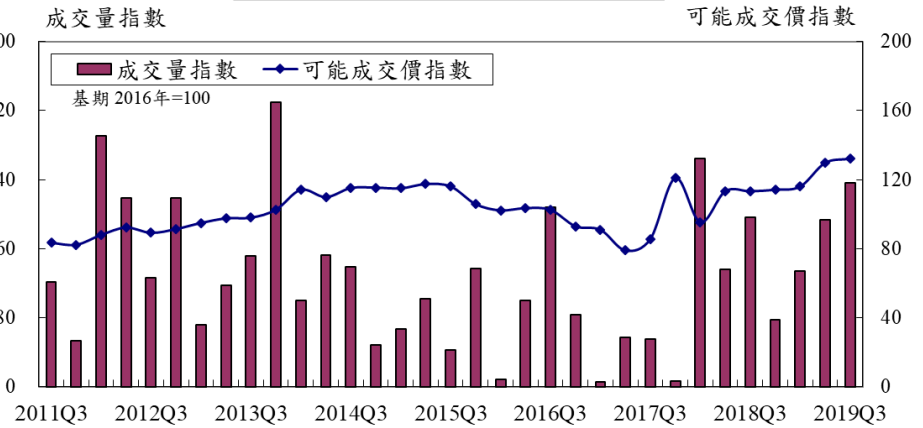
| | 個案標準單價 | 相較上一季 | 相較去年同季 |
|-----|------------|-------|--------|
| 高價位 | 25.90 萬元/坪 | 2.17% | 9.13% |
| 中價位 | 24.88 萬元/坪 | 1.84% | 25.95% |
| 低價位 | 19.72 萬元/坪 | 8.22% | 20.49% |

高雄市區位成交量

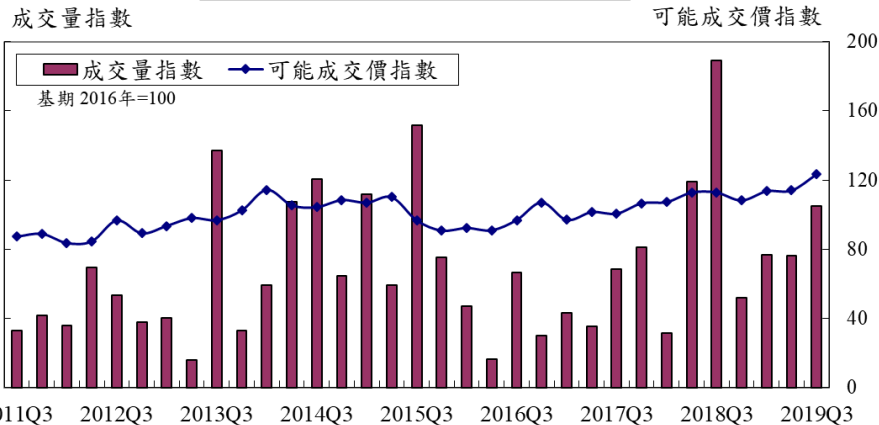
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



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)



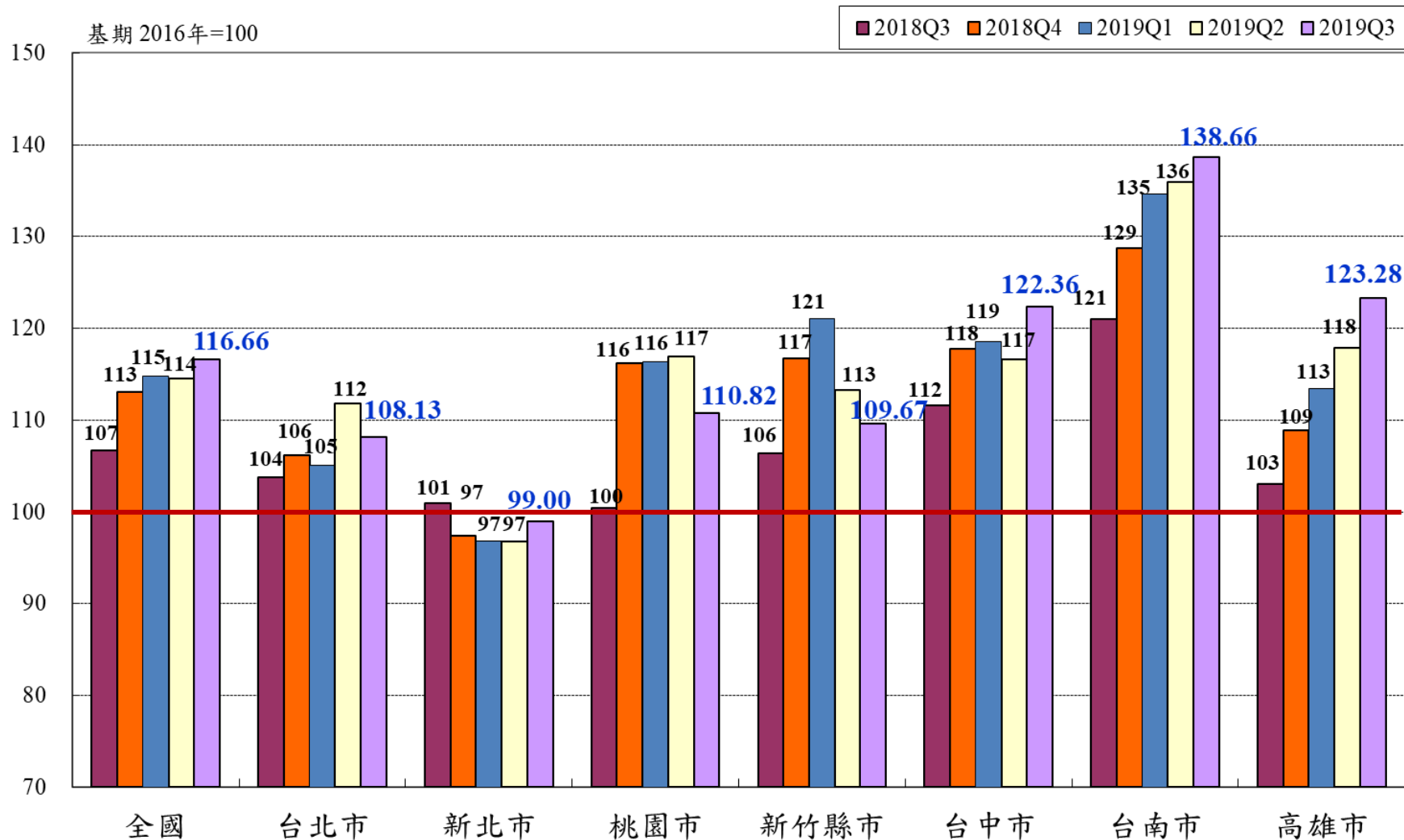
| | 成交量指數 | 相較上季 | 相較去年同季 |
|-----|--------|--------|---------|
| 高價區 | 341.27 | 66.05% | 24.85% |
| 中價區 | 236.54 | 22.09% | 20.78% |
| 低價區 | 262.19 | 37.89% | -44.53% |

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 |
|------|----------------|--------------|--------------|---------------|-----------------|
| 台北市 | 82.06 | 10.31 | 1,853 | 12.39 | 信義區、內湖區、 北投區 |
| 新北市 | 37.62 | 12.79 | 8,648 | 10.51 | 三重區、新莊區、 淡水區 |
| 桃園市 | 23.91 | 17.53 | 2,694 | 10.03 | 中壢區、桃園區 |
| 新竹縣市 | 21.91 | 14.85 | 1,813 | 8.63 | 新竹市 |
| 台中市 | 23.90 | 17.77 | 7,806 | 12.91 | 南屯區、北屯區、 烏日區 |
| 台南市 | 21.48 | 14.75 | 1,865 | 12.88 | 安平區、永康區 |
| 高雄市 | 23.21 | 15.11 | 5,441 | 10.67 | 前鎮區、三民區、 仁武區 |
| 全國 | 27.68 | 15.02 | 30,120 | 11.27 | |

*：可能成交價係指模型價格

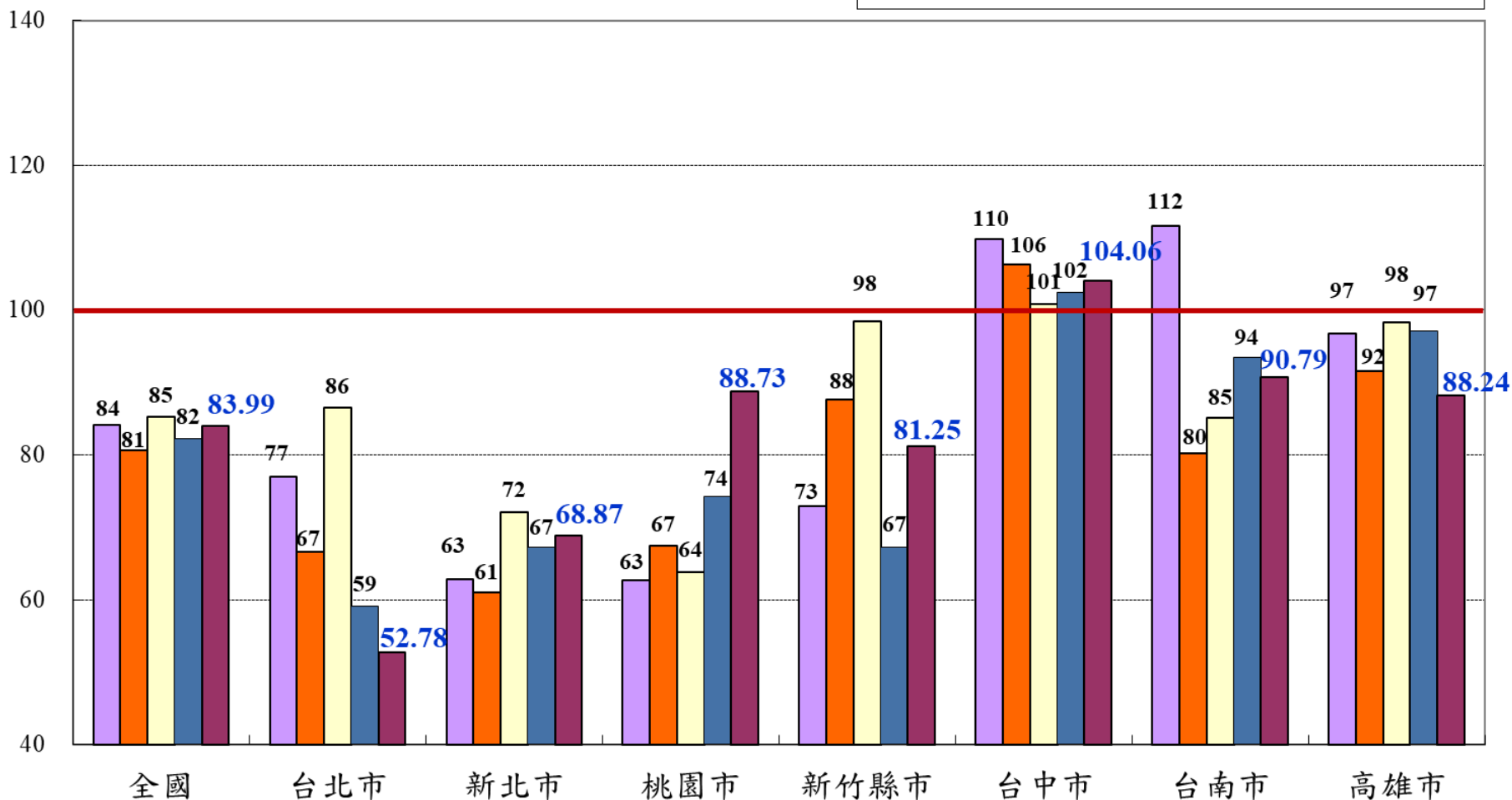
可能成交價指數圖



議價率指數圖

基期 2016年=100

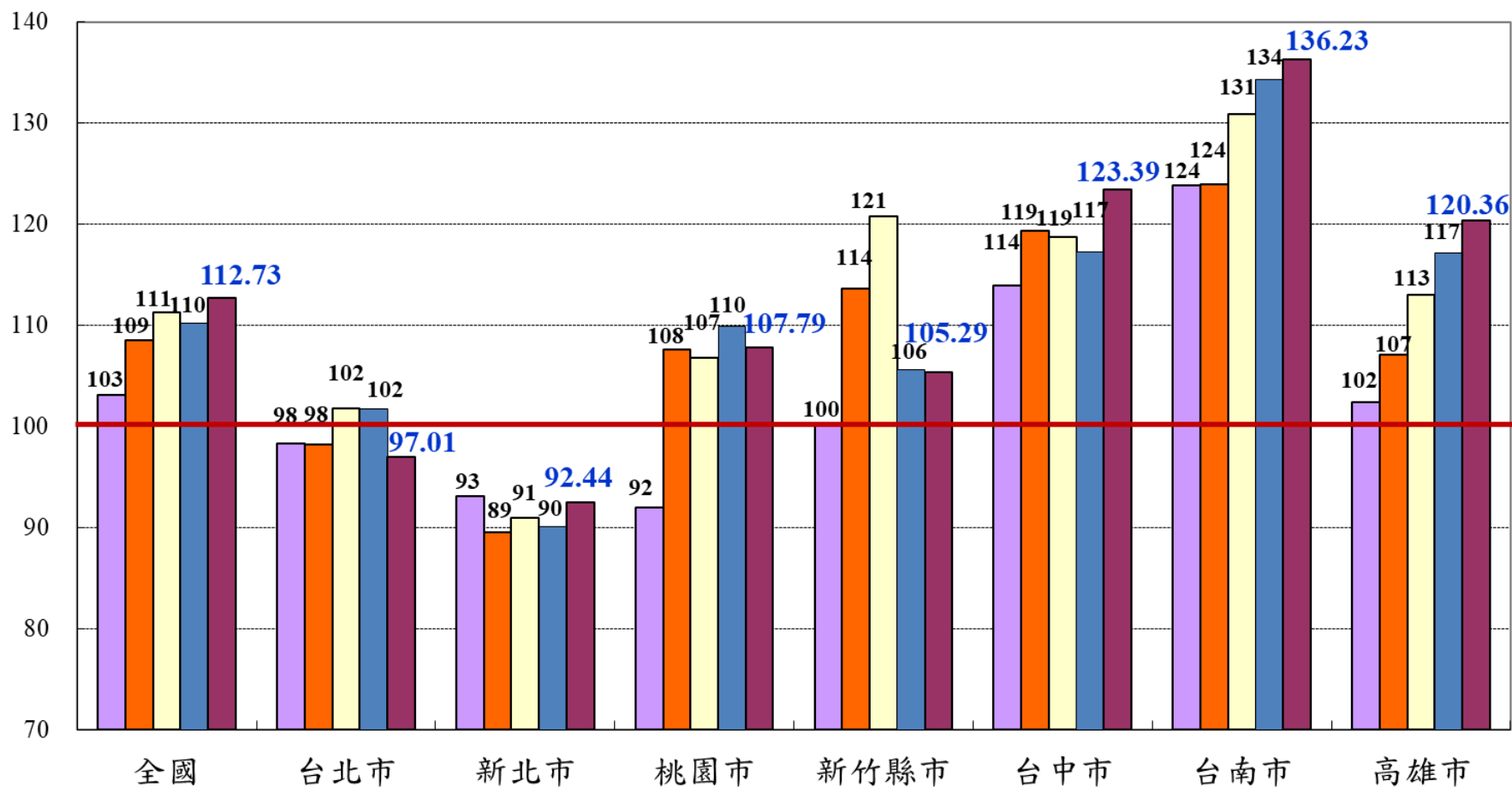
2018Q3 2018Q4 2019Q1 2019Q2 2019Q3



開價指數圖

基期 2016年=100

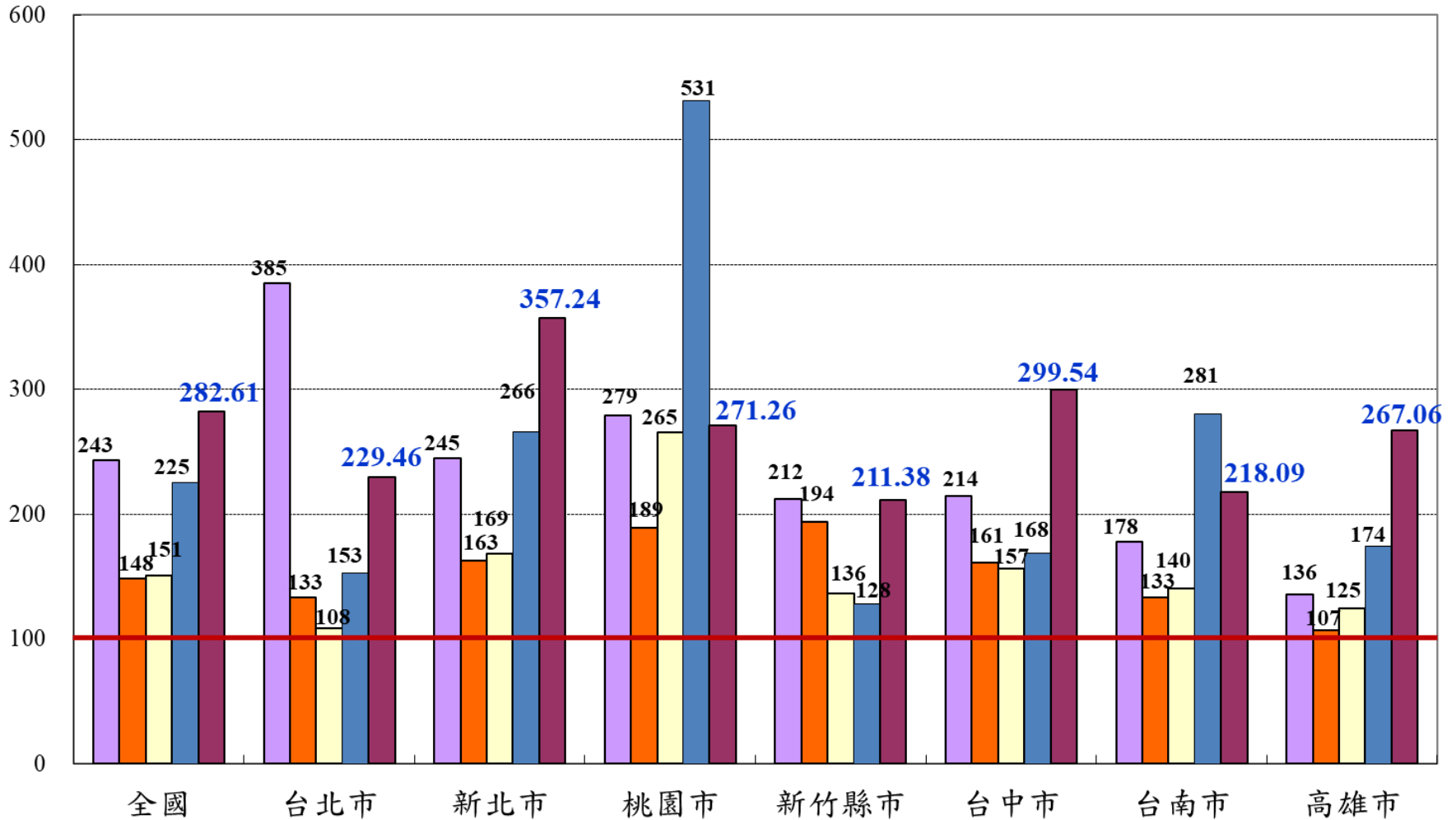
2018Q3 2018Q4 2019Q1 2019Q2 2019Q3



推案量指數圖

基期 2016年=100

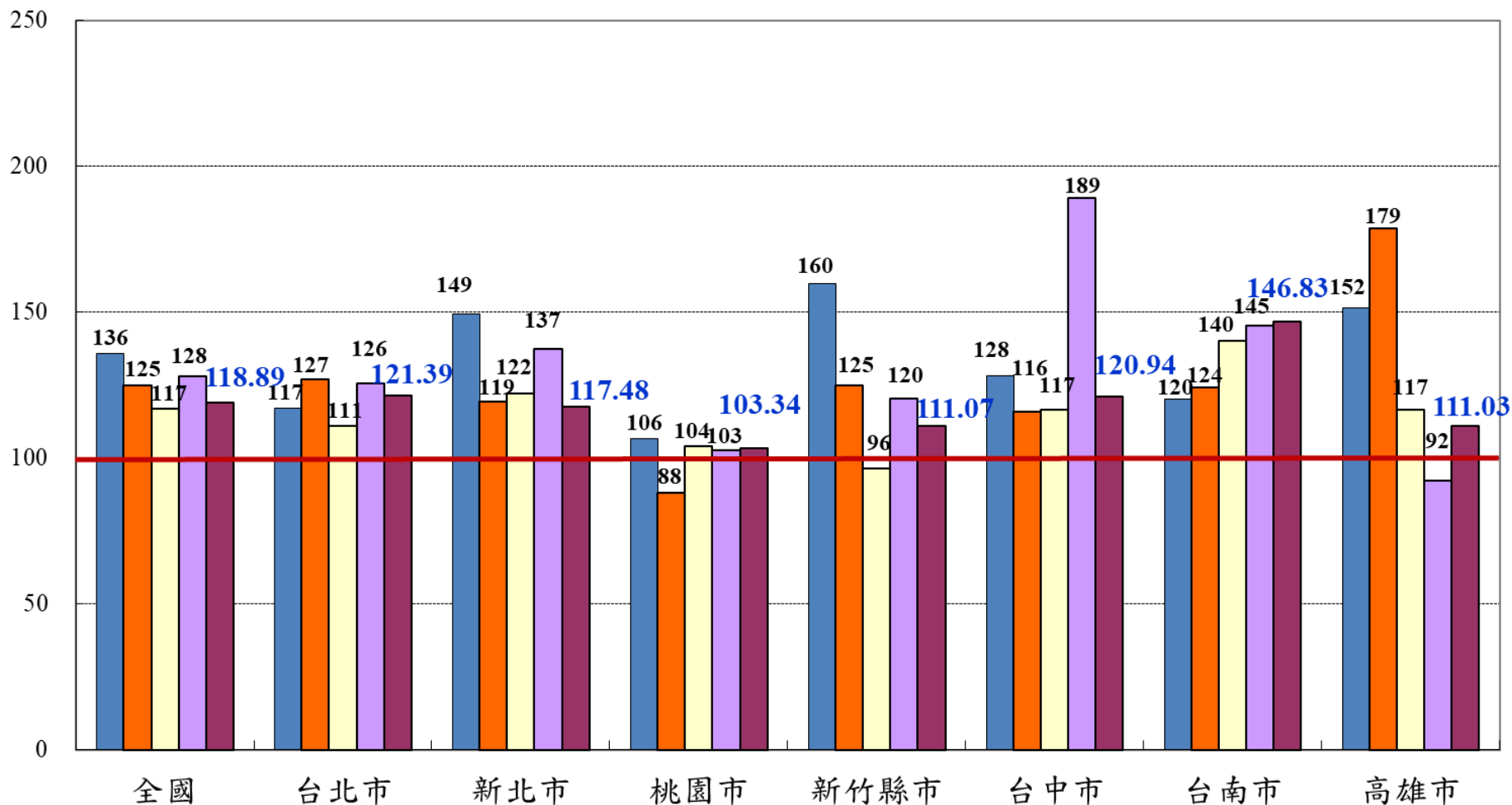
■ 2018Q3 ■ 2018Q4 □ 2019Q1 ■ 2019Q2 ■ 2019Q3



30天銷售率指數圖

基期 2016年=100

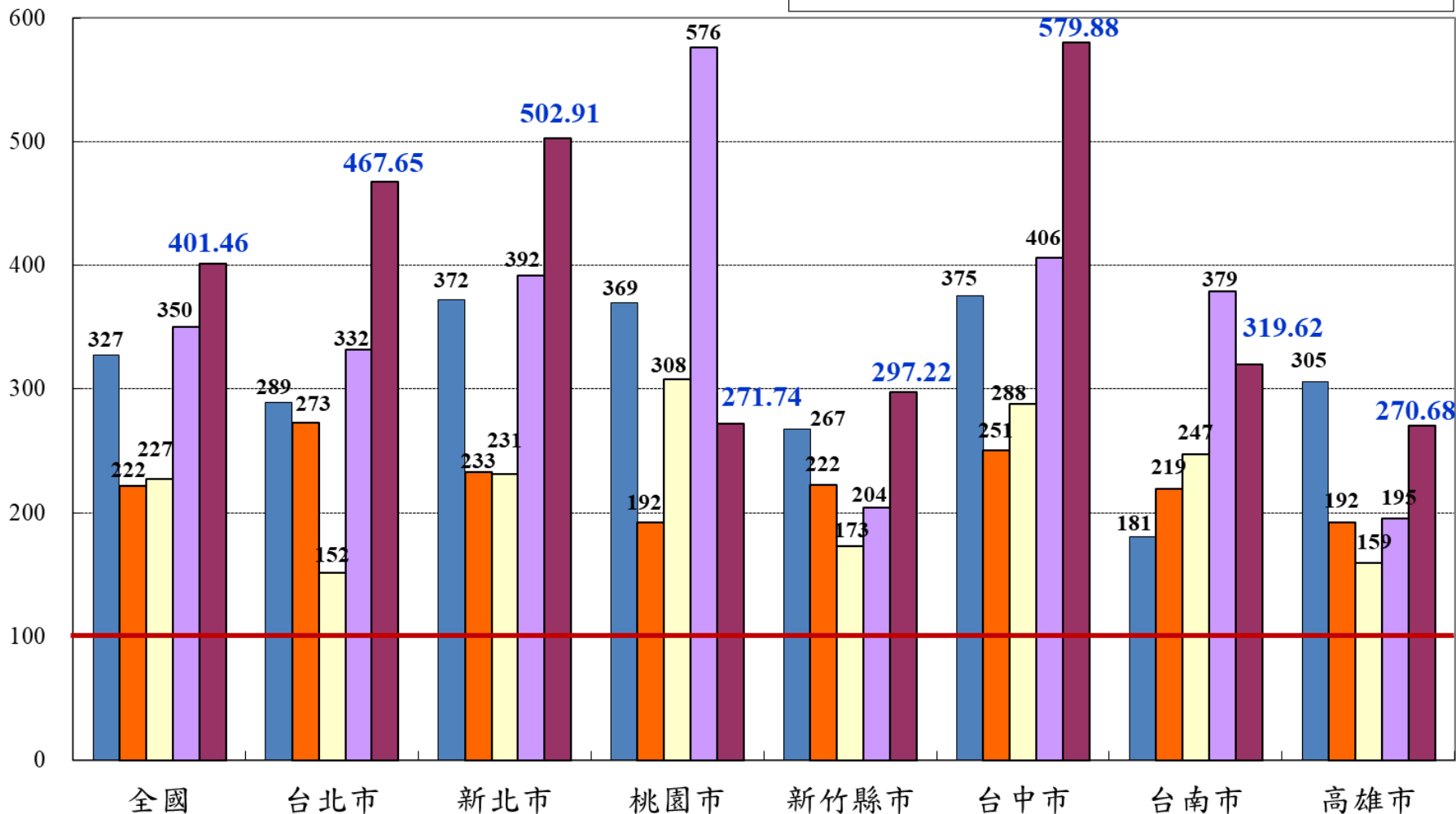
■ 2018Q3 ■ 2018Q4 ■ 2019Q1 ■ 2019Q2 ■ 2019Q3



30天成交量指數圖

基期 2016年=100

■ 2018Q3 ■ 2018Q4 □ 2019Q1 □ 2019Q2 ■ 2019Q3



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 | 1 | -1 | 1 | 2 | 0 | 0 | 3 |
| 台北市 | -1 | 1 | -2 | 2 | 0 | 1 | 1 |
| 新北市 | 0 | 0 | 0 | 2 | -1 | 1 | 2 |
| 桃園市 | -2 | -2 | -1 | -3 | 0 | -3 | -11 |
| 新竹縣市 | -2 | -2 | 0 | 2 | 0 | 1 | -1 |
| 台中市 | 1 | 0 | 1 | 3 | -3 | 2 | 4 |
| 台南市 | 1 | 1 | 0 | -2 | 0 | 0 | 0 |
| 高雄市 | 2 | 2 | 1 | 2 | 1 | 1 | 9 |

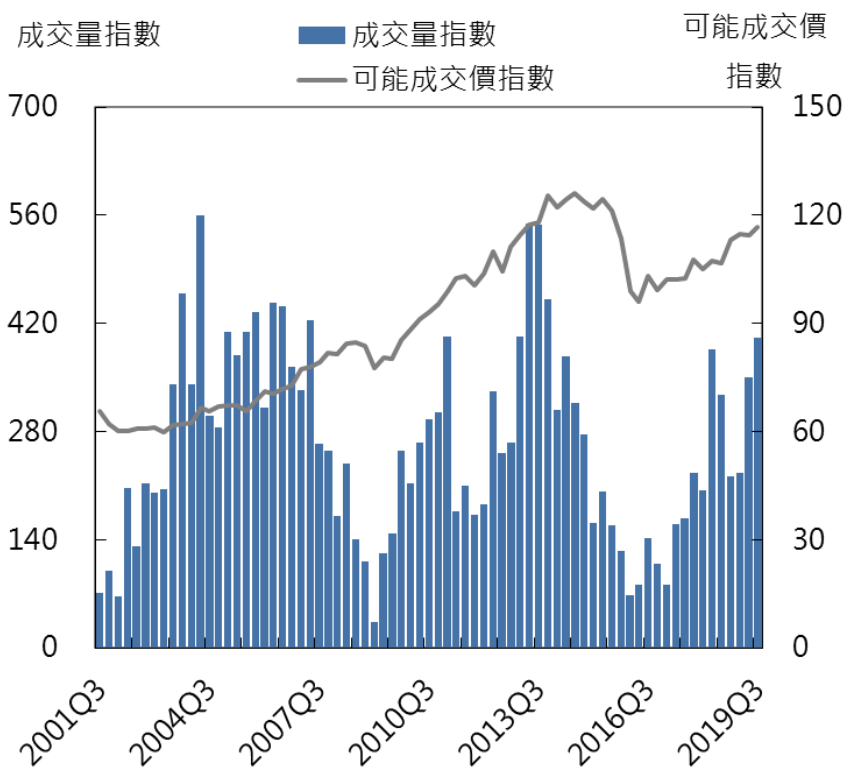
本季相較上一季全國綜合表現分數為**3**分，除**桃園市**、**新竹縣市**外，**其他地區**表現皆**較上一季佳**，綜合表現最佳為**高雄市9分**，其次為台中市4分，綜合分數介於-11至9分之間。

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 | 2 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 5 |
| 台北市 | 0 | 3 | 0 | -1 | 0 | 0 | 2 |
| 新北市 | -1 | -1 | 0 | 2 | -1 | 1 | 0 |
| 桃園市 | 2 | -3 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 新竹縣市 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 台中市 | 1 | 3 | 1 | 1 | 0 | 2 | 8 |
| 台南市 | 3 | 3 | 2 | 1 | 1 | 2 | 12 |
| 高雄市 | 3 | 1 | 3 | 3 | -2 | 0 | 8 |

本季相較去年同季全國綜合表現分數為**5**分，各地區綜合表現最佳為**台南市12**分，其次為**台中市、高雄市8**分，除**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。

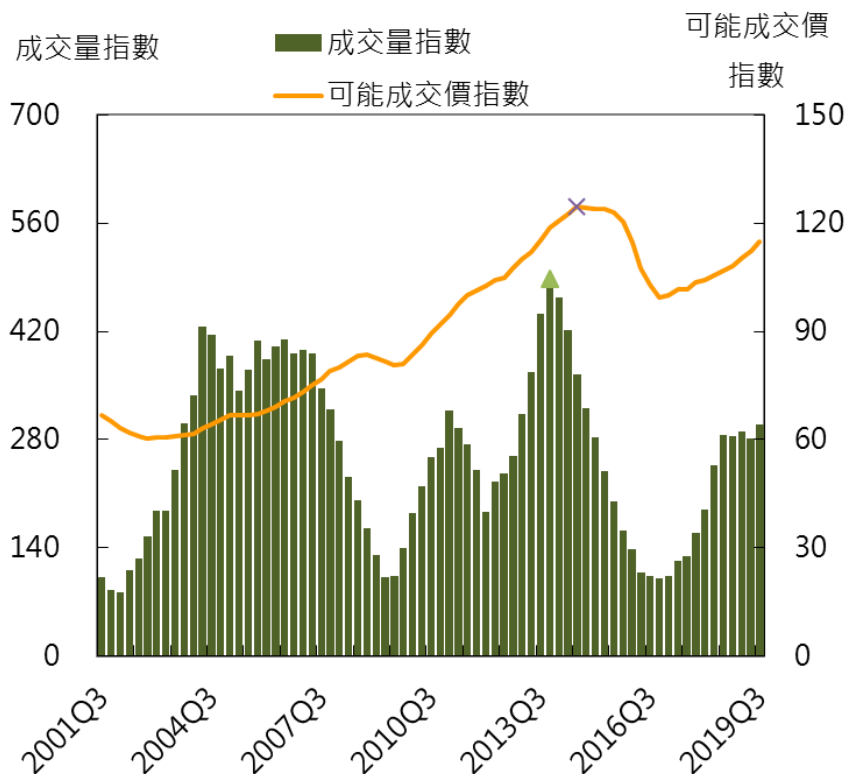
全國價量指數趨勢圖(季與四季)



全國價量指數趨勢圖(季)

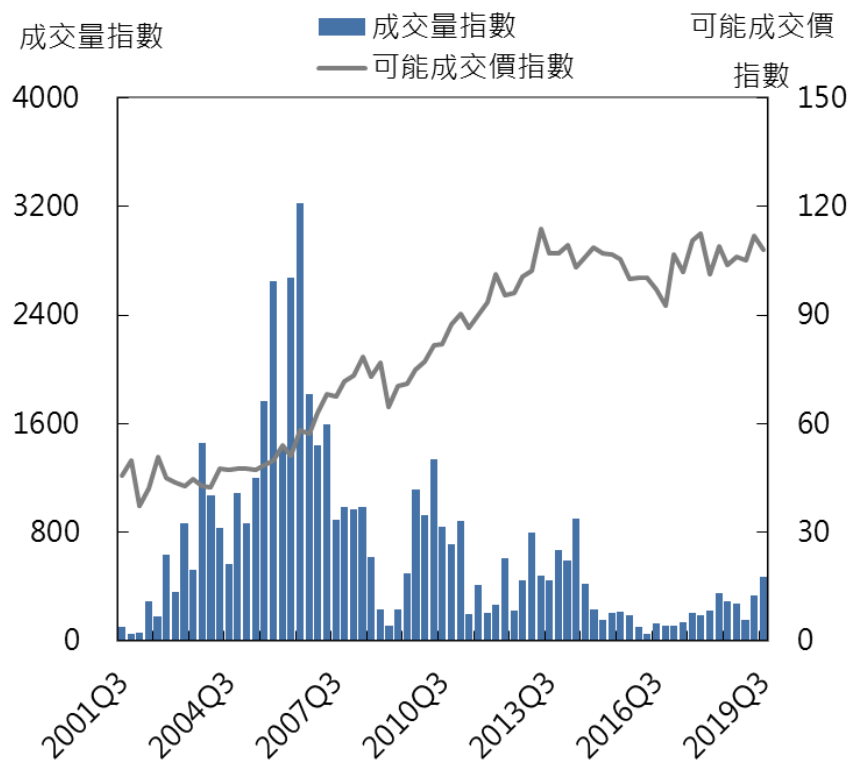
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波成交價約為2014Q3年波段高點之九成，價略漲
- ▣ 本波成交量約為2013Q4波段高點之六成，相對穩定

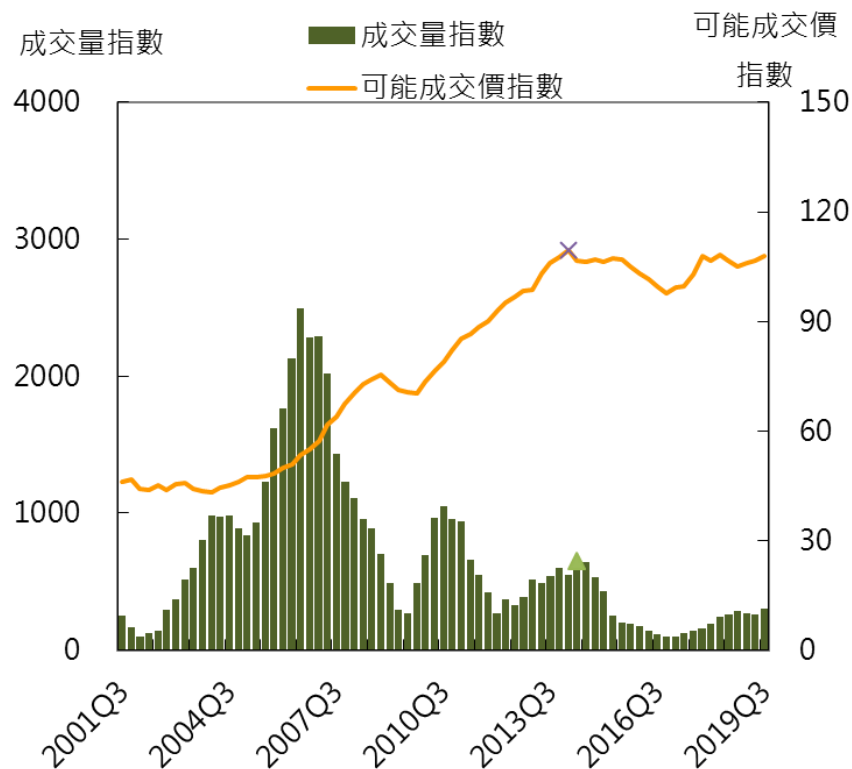


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

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)

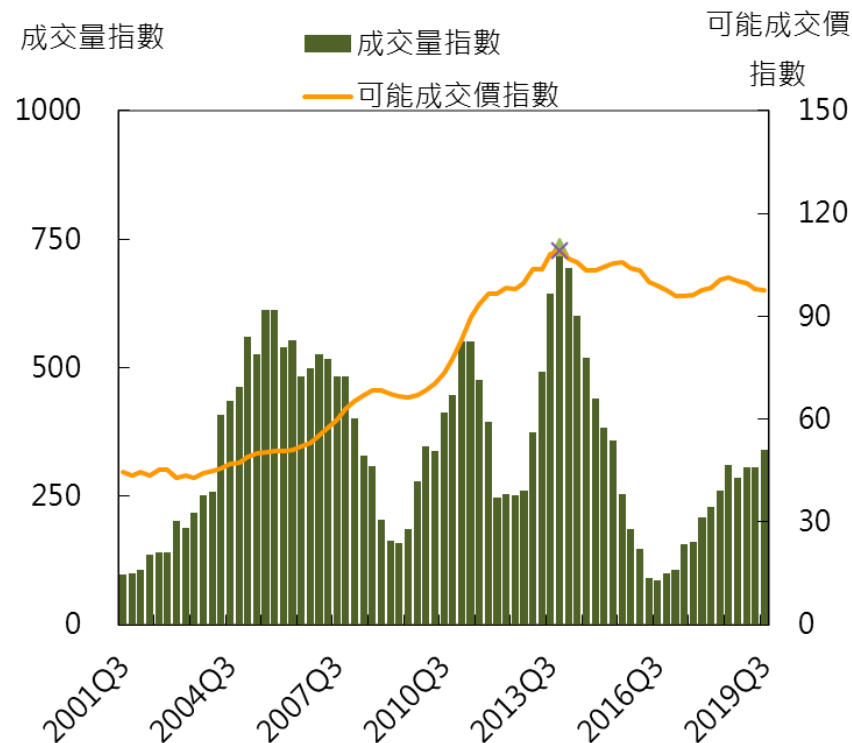
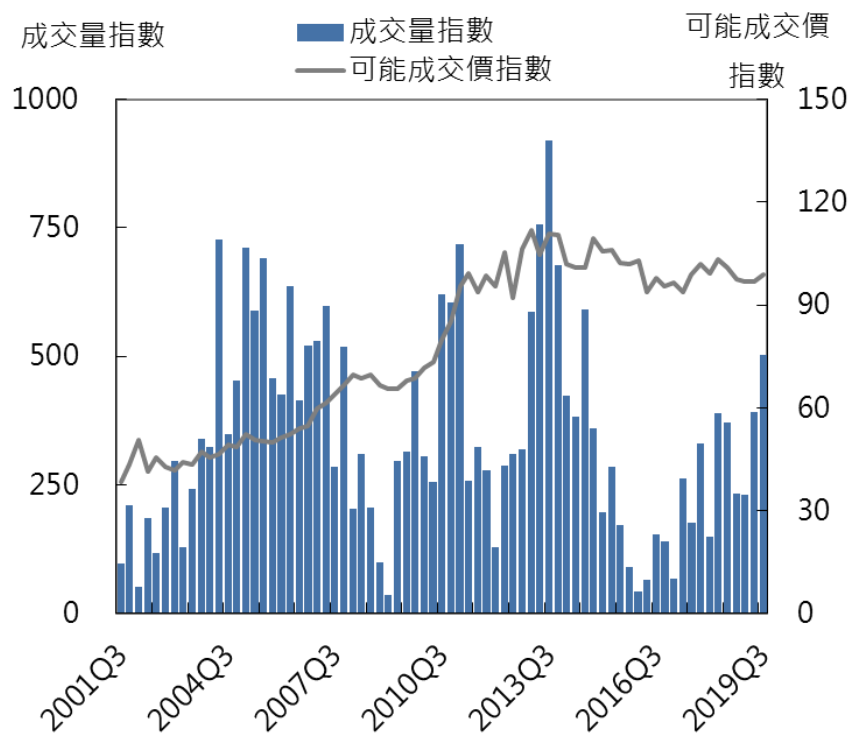


台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

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波段高點之五成，仍處相對低檔

新北市價量指數趨勢圖(季與四季)



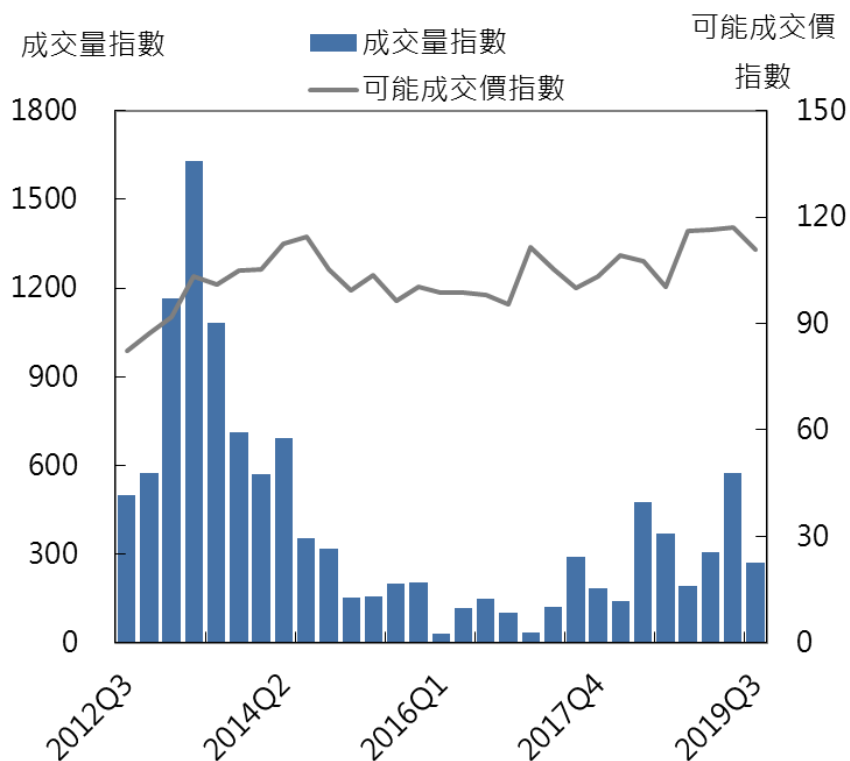
新北市價量指數趨勢圖(季)

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波段高點之九成，成交價略降
- 本波成交量約為2013Q4波段高點之五成，量雖處相對低檔但已回穩

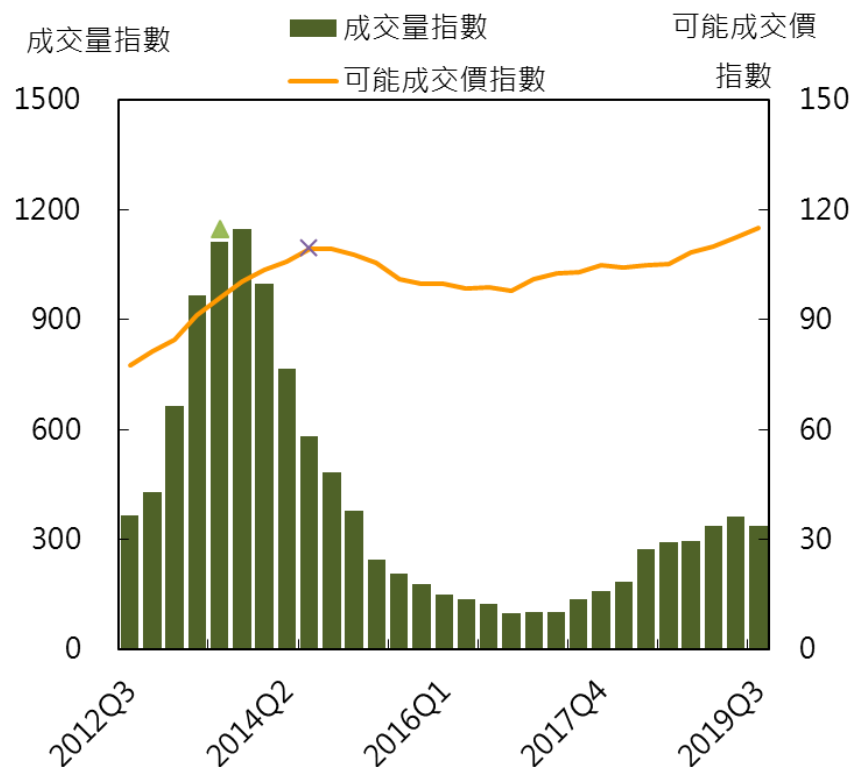
桃園市價量指數趨勢圖(季與四季)



桃園市價量指數趨勢圖(季)

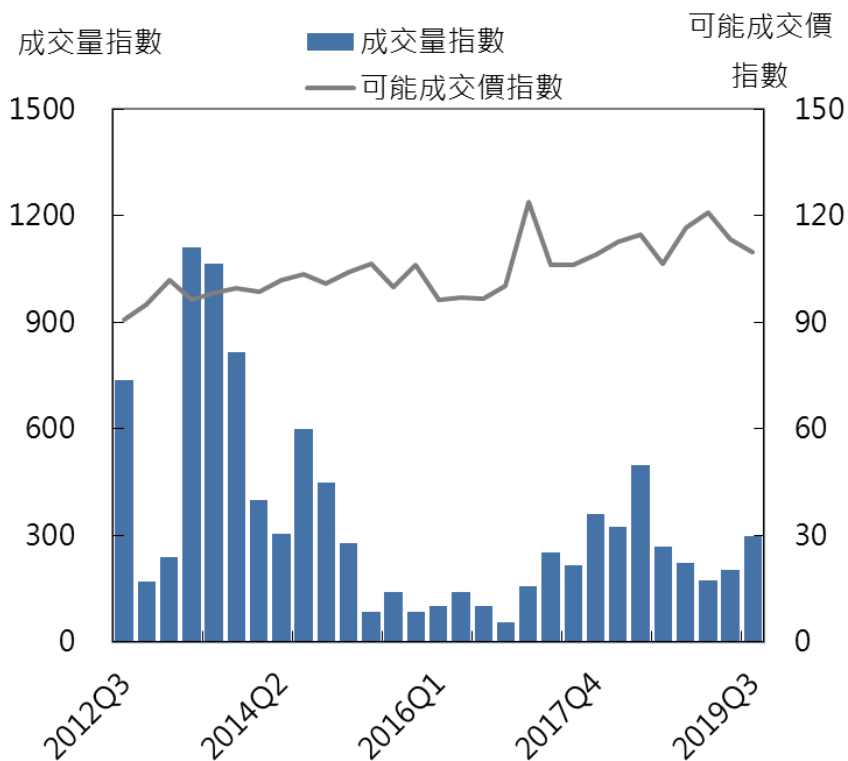
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價創近5年新高
- 本波成交量約為2013Q4波段高點之三成，維持穩定



桃園市價量指數趨勢圖(四季平均)

新竹縣市價量指數趨勢圖(季與四季)

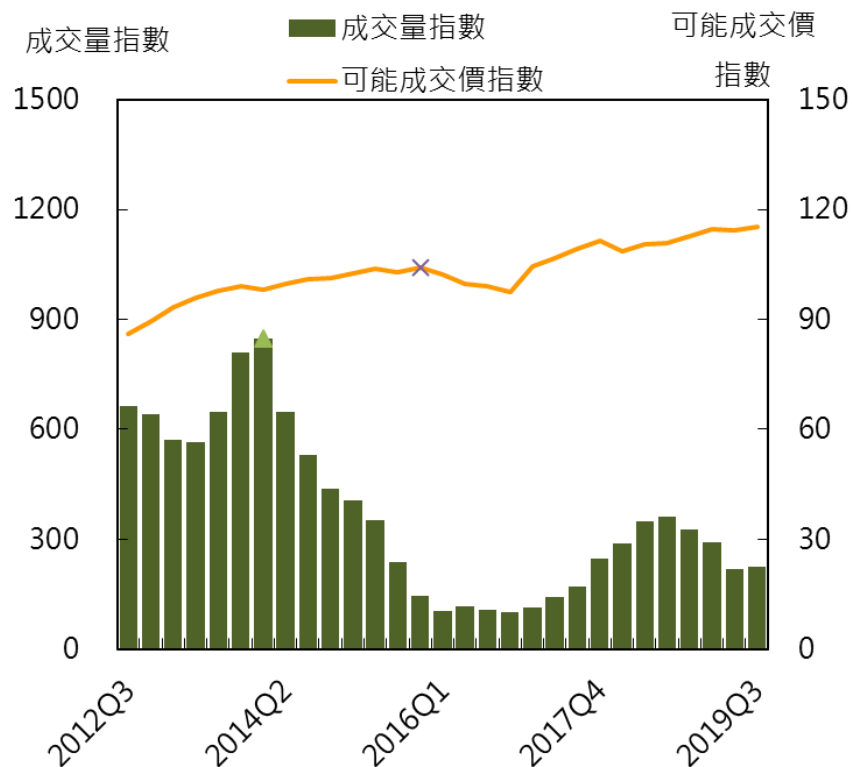


新竹縣市價量指數趨勢圖(季)

就四季移動平均長期趨勢來看

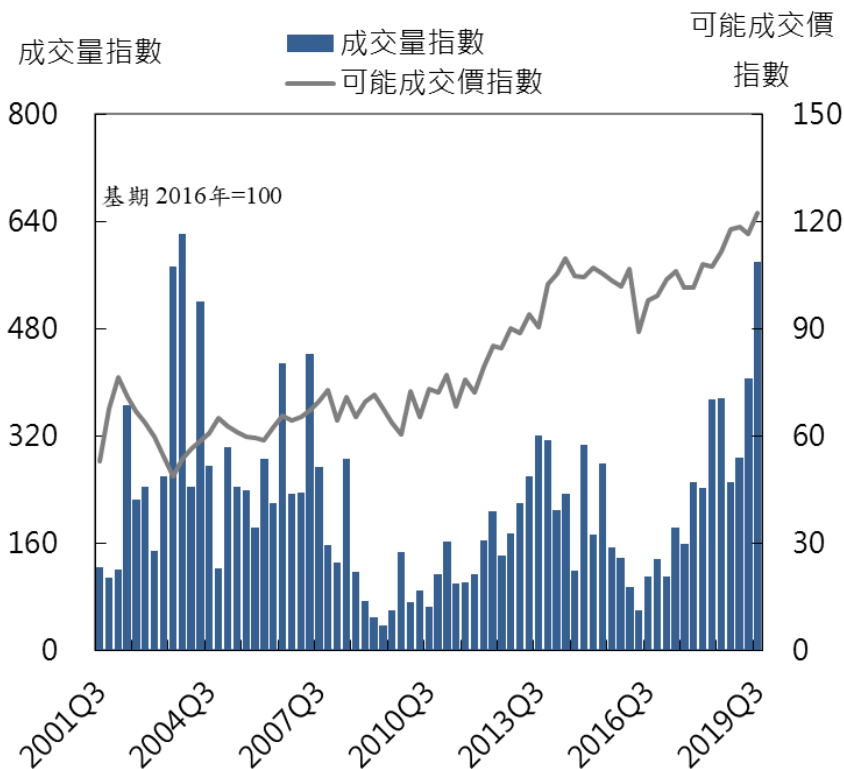
▣ 本波成交價創近4年新高

▣ 本波成交量約為2014Q1波段高點之三成，仍處相對低檔



新竹縣市價量指數趨勢圖(四季平均)

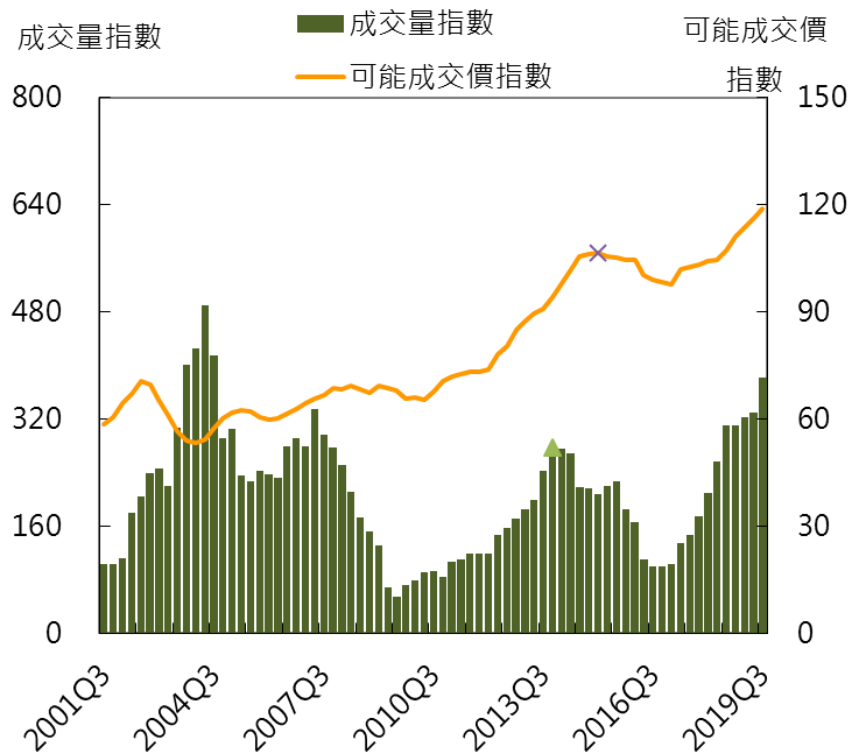
台中市價量指數趨勢圖(季與四季)



台中市價量指數趨勢圖(季)

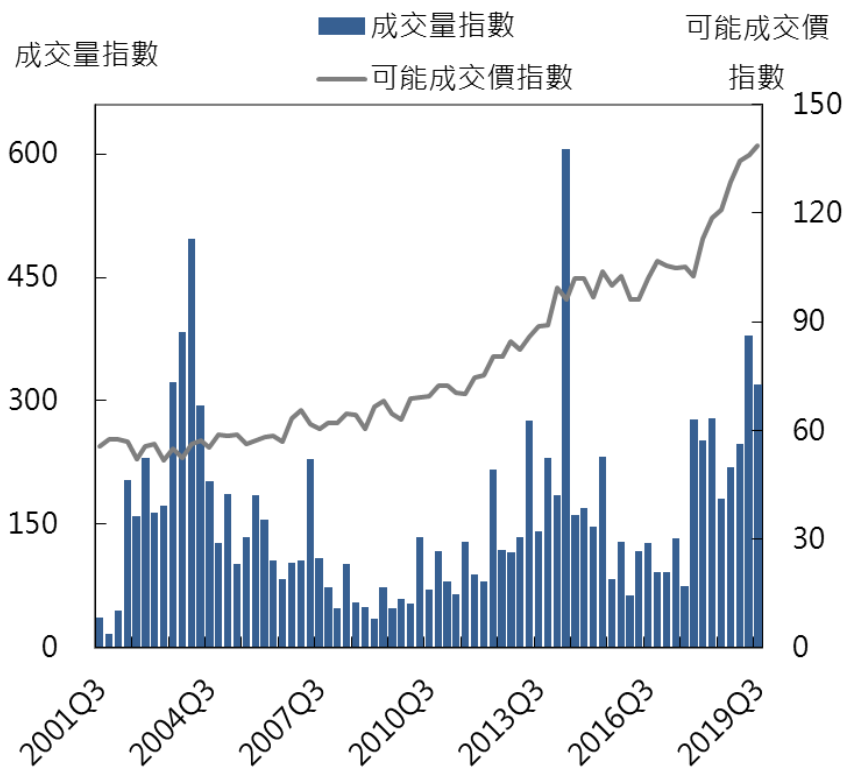
就四季移動平均長期趨勢來看

- 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2013Q4波段高點四成



台中市價量指數趨勢圖(四季平均)

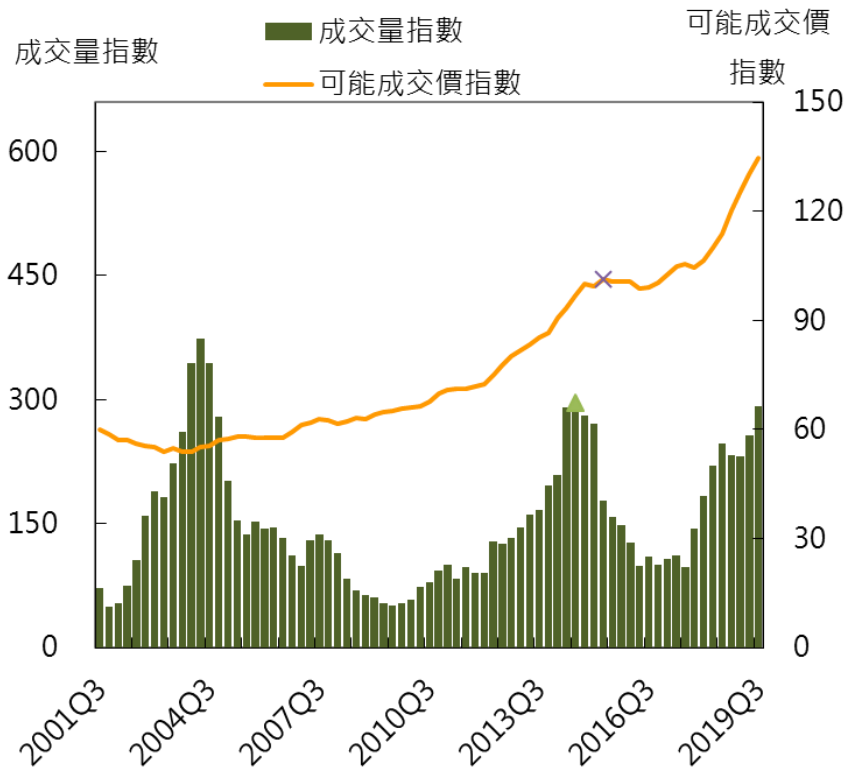
台南市價量指數趨勢圖(季與四季)



台南市價量指數趨勢圖(季)

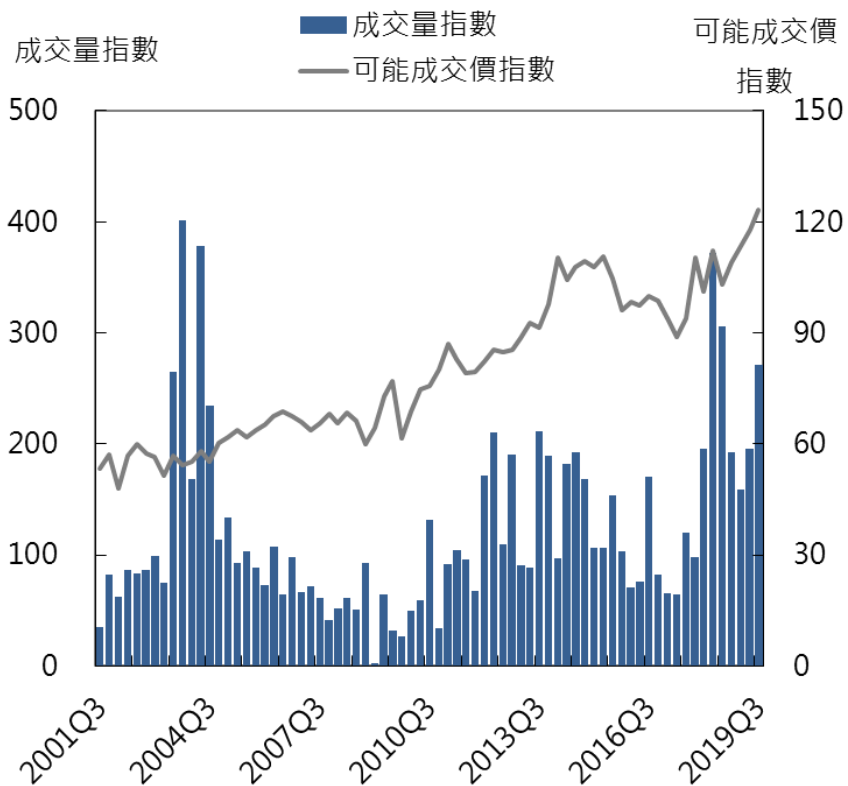
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價創近4年新高，呈現上揚趨勢
- 本波成交量接近2014Q3波段高點。



台南市價量指數趨勢圖(四季平均)

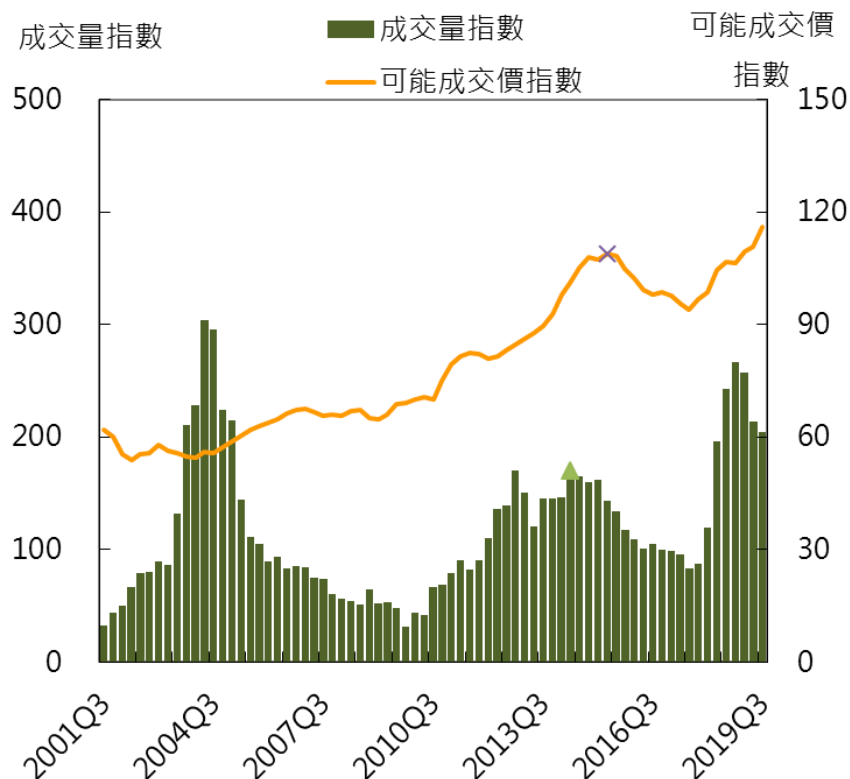
高雄市價量指數趨勢圖(季與四季)



高雄市價量指數趨勢圖(季)

就四季移動平均長期趨勢來看

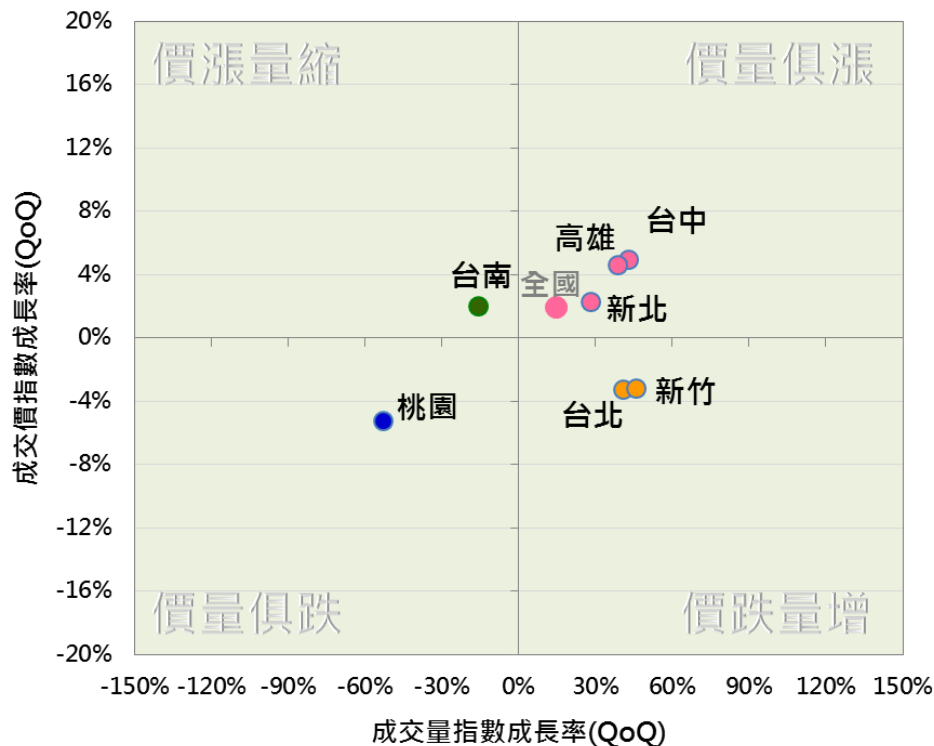
- 本波成交價創近4年新高
- 本波成交量超過2014Q2波段高點，但已連續3季下滑



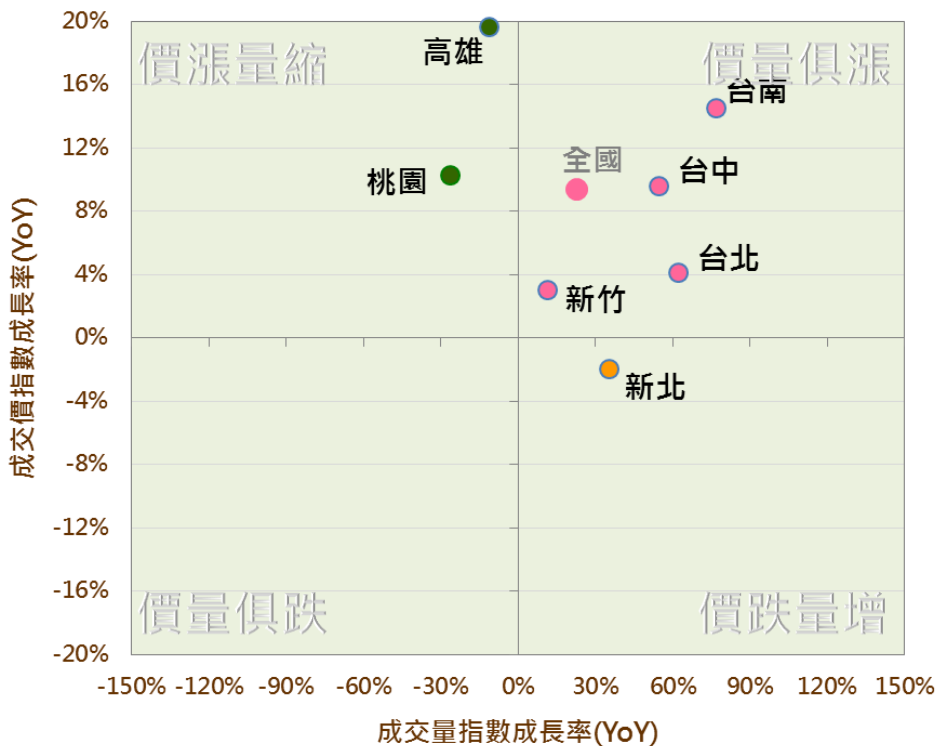
高雄市價量指數趨勢圖(四季平均)

價量綜合評估

與上季比



與去年同期比



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 | | 116.66 | 27.68 萬元/坪 | 1.90%(+) | 9.39%(++) |
| 議價率 | | 83.99 | 15.02% | 0.31(+) | -0.03(Δ) |
| 開價 | | 112.73 | 32.57 萬元/坪 | 2.27%(+) | 9.35%(++) |
| 推案量 | 金額 | 282.61 | 4,182 億元 | 25.34%(++) | 16.08%(+) |
| | 戶數 | 337.68 | 30120戶 | 23.47%(++) | 40.35%(++) |
| 30天銷售率 | | 118.89 | 11.27% | -0.87(Δ) | -1.62(Δ) |
| 30天成交量 | | 401.46 | -- | 14.63%(Δ) | 22.72%(Δ) |

全國相較上一季及去年同季皆為**價漲量穩**。本季開價小幅增加，推案量中幅增加，銷售率持穩，成交量亦維持穩定。整體而言，近一年來全國房市呈現**價漲量穩**結構，整體房市景氣**偏暖**；觀察各地區表現，本季呈現**北冷中南熱**現象。成交量穩定是因為**小宅化推案趨勢明顯**，倘以推案金額來看，成交量是否增加仍須有所保留。

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 | | 108.13 | 82.06 萬元/坪 | -3.28%(-) | 4.16%(△) |
| 議價率 | | 52.78 | 10.31% | -1.24(-) | -4.74(---) |
| 開價 | | 97.01 | 91.50 萬元/坪 | -4.61%(--) | -1.35%(△) |
| 推案量 | 金額 | 229.46 | 660 億元 | 50.40%(++) | -40.41%(-) |
| | 戶數 | 385.24 | 1853戶 | 45.79%(++) | 55.98%(+) |
| 30天銷售率 | | 121.39 | 12.39% | -0.43(△) | 0.45(△) |
| 30天成交量 | | 467.65 | -- | 40.94%(+) | 61.90%(△) |

台北市相較上一季**價跌量增**，相較去年同季**價量俱穩**；主要推案價格為75~100萬元產品，合計佔推案戶數五成。整體而言，近一年來台北市成交價維持穩定，推案金額減少、推案戶數增加，銷售率持平維持穩定，**成交量增加**但仍在**穩定範圍**。惟**小宅化推案趨勢明顯**，**推案金額減少四成**，戶數增加逾五成；上述成交量是以成交戶數計算，倘以推案金額乘銷售率衡量，**尚處相對低檔**，後續**推案金額與戶數之關係變化**應為未來觀察重點。

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 | | 99.00 | 37.62 萬元/坪 | 2.29%(Δ) | -1.97%(-) |
| 議價率 | | 68.87 | 12.79% | 0.30(Δ) | 1.11(+) |
| 開價 | | 92.44 | 43.14 萬元/坪 | 2.65%(Δ) | -0.73%(Δ) |
| 推案量 | 金額 | 357.24 | 1,397 億元 | 34.36%(++) | 45.81%(++) |
| | 戶數 | 428.07 | 8648戶 | 49.98%(++) | 72.07%(+++) |
| 30天銷售率 | | 117.48 | 10.51% | -1.77(-) | -2.86(-) |
| 30天成交量 | | 502.91 | -- | 28.33%(+) | 35.25%(+) |

新北市相較上一季**價穩量增**，相較去年同季**價跌量增**；主要推案價格為單價35~50萬元產品，佔推案戶數超過四成。整體而言，近一年來新北市成交價小幅下跌，推案戶數大幅增加，但**銷售率小幅下跌**，**成交量小幅增加**，目前呈現**價量背離**現象，後續變化有待觀察。

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 | | 110.82 | 23.91 萬元/坪 | -5.22%(--) | 10.31%(++) |
| 議價率 | | 88.73 | 17.53% | 2.86(++) | 5.15(+++) |
| 開價 | | 107.79 | 29.00 萬元/坪 | -1.93%(-) | 17.21%(++) |
| 推案量 | 金額 | 271.26 | 319 億元 | -48.93%--- | -2.68%(△) |
| | 戶數 | 262.96 | 2694戶 | -53.20%--- | -24.20%(△) |
| 30天銷售率 | | 103.34 | 10.03% | 0.08(△) | -0.31(△) |
| 30天成交量 | | 271.74 | -- | -52.82%--- | -26.44%(△) |

桃園市相較上一季**價量俱跌**，相較去年同季**價漲量穩**；主要推案價格為單價25萬元以上產品，佔推案戶數超過九成。整體而言，近一年來桃園市成交價中幅上漲，推案戶數與成交量雖減少二成但仍屬穩定，銷售率亦維持穩定，**長期市場趨勢偏暖**，但**短期價量出現萎縮**，後續市場為轉折或盤整仍待觀察。

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 | | 109.67 | 21.91 萬元/坪 | -3.22%(--) | 3.04%(△) |
| 議價率 | | 81.25 | 14.85% | 2.55(++) | 1.52(△) |
| 開價 | | 105.29 | 25.73 萬元/坪 | -0.32%(△) | 4.88%(+) |
| 推案量 | 金額 | 211.38 | 186 億元 | 65.00%(++) | -0.19%(△) |
| | 戶數 | 267.60 | 1813戶 | 57.79%(+) | 60.02%(++) |
| 30天銷售率 | | 111.07 | 8.63% | -0.71(△) | -3.79(△) |
| 30天成交量 | | 297.22 | -- | 45.74%(+) | 11.22%(△) |

新竹縣市相較上一季**價跌量增**，相較去年同季**價量俱穩**；主要推案價格為單價25萬元以上產品，佔推案戶數七成。整體而言，近一年來新竹縣市成交價維持穩定，推案金額減少，推案戶數增加六成，但**銷售率與成交量維持穩定**，整體房市呈現**盤整格局**。

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 | | 122.36 | 23.90 萬元/坪 | 4.93%(+) | 9.63%(+) |
| 議價率 | | 104.06 | 17.77% | 0.27(△) | -0.98(---) |
| 開價 | | 123.39 | 29.07 萬元/坪 | 5.28%(+) | 8.32%(+) |
| 推案量 | 金額 | 299.54 | 678 億元 | 77.81%(+++) | 39.76%(+) |
| | 戶數 | 479.48 | 7806戶 | 123.22%(+++) | 63.54%(+++) |
| 30天銷售率 | | 120.94 | 12.91% | -7.28(---) | -0.76(△) |
| 30天成交量 | | 579.88 | -- | 42.75%(++) | 54.49%(++) |

台中市相較上一季及去年同季皆為**價量俱漲**；主要推案價格帶為25-40萬元產品，佔推案戶數近七成；整體而言，近一年來台中市成交價小幅上漲，推案戶數大幅增加，銷售率維持穩定，故**成交量中幅增加**，短期長期趨勢均呈現**繁榮**現象。

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 | | 138.66 | 21.48 萬元/坪 | 2.00%(+) | 14.55%(+++) |
| 議價率 | | 90.79 | 14.75% | -0.44(-) | -3.39(---) |
| 開價 | | 136.23 | 25.20 萬元/坪 | 1.47%(Δ) | 10.00%(++) |
| 推案量 | 金額 | 218.09 | 195 億元 | -22.28%(--) | 22.82%(+) |
| | 戶數 | 217.68 | 1865戶 | -16.63%(-) | 44.57%(++) |
| 30天銷售率 | | 146.83 | 12.88% | 0.14(Δ) | 2.34(+) |
| 30天成交量 | | 319.62 | -- | -15.70%(Δ) | 76.69%(++) |

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20萬元以上產品，佔推案戶數超過七成。整體而言，近一年來台南市成交價大幅上漲，推案戶數中幅增加，銷售率亦小幅增加，故成交量中幅增加，**表現持續繁榮**。

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 | | 123.28 | 23.21 萬元/坪 | 4.58%(++) | 19.65%(+++) |
| 議價率 | | 88.24 | 15.11% | -1.52(--) | -1.46(-) |
| 開價 | | 120.36 | 27.34 萬元/坪 | 2.71%(+) | 17.59%(+++) |
| 推案量 | 金額 | 267.06 | 748 億元 | 53.06%(++) | 96.84%(+++) |
| | 戶數 | 243.80 | 5441戶 | 15.30%(+) | 20.99%(△) |
| 30天銷售率 | | 111.03 | 10.67% | 1.80(+) | -3.90(--) |
| 30天成交量 | | 270.68 | -- | 38.70%(+) | -11.39%(△) |

高雄市相較上一季**價量俱漲**，相較去年同季**價漲量穩**；主要推案價格為單價25~30萬元產品，佔推案戶數四成。整體而言，近一年來高雄市成交價大幅上漲，推案戶數增加二成，銷售率中幅減少，但**成交量仍維持穩定範圍**，整體**市場趨勢偏暖**。

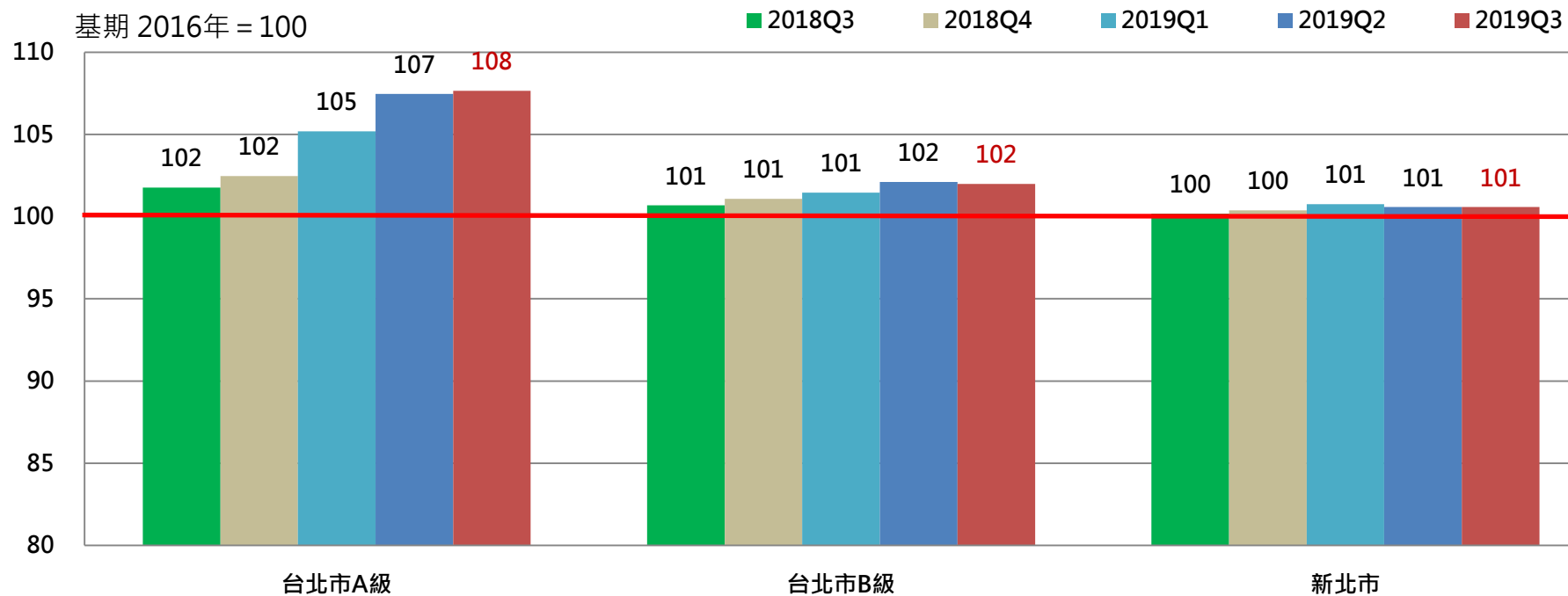
- ❖ 國際經濟金融情勢方面，美中貿易戰持續延燒，英國脫歐爭議未定，全球景氣趨緩，國際機構下修全球經濟成長預測，主要經濟體貨幣趨向寬鬆政策。國內經濟金融情勢方面，**因轉單效應**，預期未來國內**經濟溫和成長**，央行9月維持利率不變，未來利率是否調整將視國內外經濟金融情勢數據而定。政策政治面，危老改建申請案創新高，上半年住宅類建照核發創10年新高，台北市提出**囤房稅**議題，但香港局勢改變波及資金流動，明年第一季有總統大選均將影響房市。
- ❖ 近一年台北市**價量俱穩**，倘以推案金額乘銷售率衡量成交量，**尚處相對低檔**；新北市**成交價與銷售率均小幅下跌**，呈現**價量背離**現象；桃園市**價漲量穩**，長期市場趨勢**偏暖**；新竹縣市**成交價與成交量持穩**，房市呈現**盤整格局**；台中市及台南市皆為**價量俱漲**，呈現**繁榮現象**；高雄市**成交價上漲**，成交量**維持穩定**，市場趨勢**偏暖**。整體而言，全國房市景氣**偏暖**，呈現**北冷中南熱**現象。

- ❖ 從四季移動趨勢來看，全國本波成交價約為2014年波段高點之九成，價略漲；成交量約為2013年波段高點之六成，相對穩定。觀察各地區表現，**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，**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**。
- ❖ 北部小宅化推案趨勢明顯，中南部房市為控制總價亦縮小推案坪數。觀察各都推案量，除桃園市外，各都**推案金額增幅明顯低於推案戶數**，以金額計算，**成交量應屬偏冷**，看待量的變化宜有所保留。

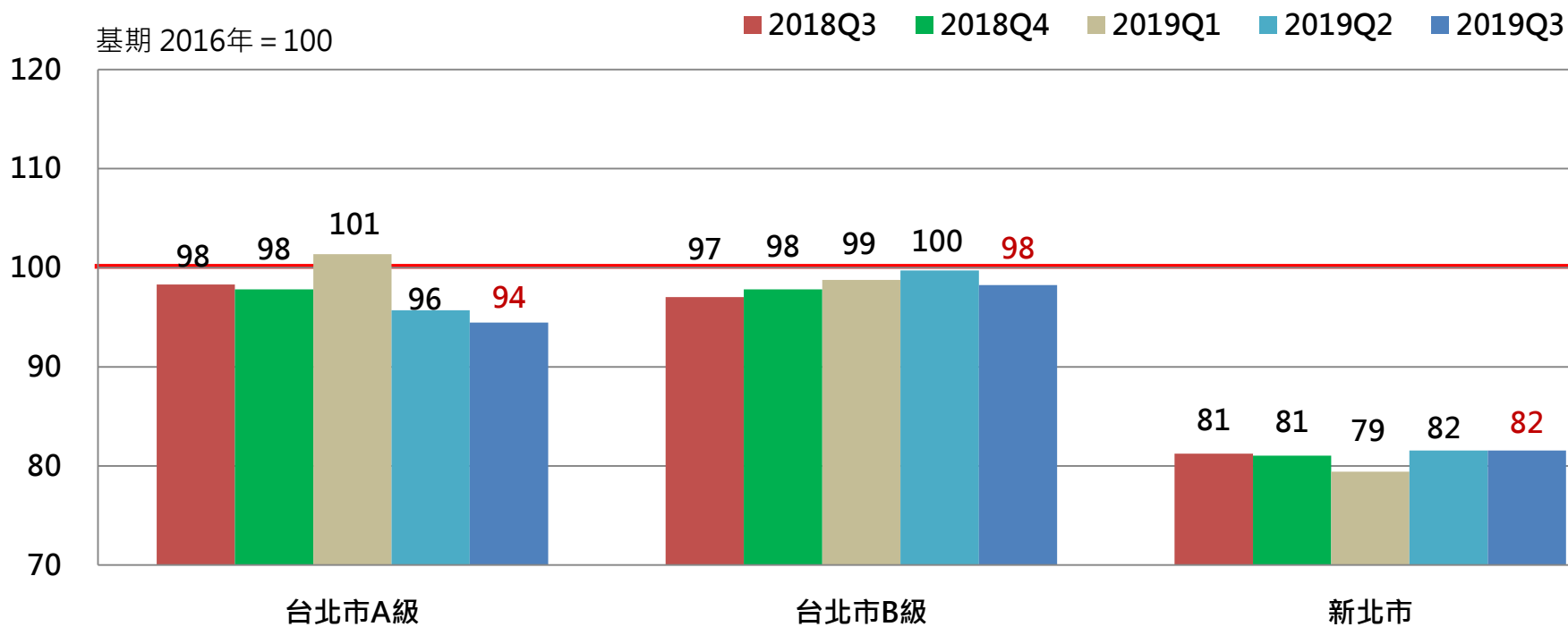
The image features a stylized globe on the left side, with a magnifying glass positioned over it. The globe is rendered in a light blue and white color scheme, showing the outlines of continents. The magnifying glass has a dark handle and a circular lens. The background is a vibrant blue with several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

國泰辦公室租金指數

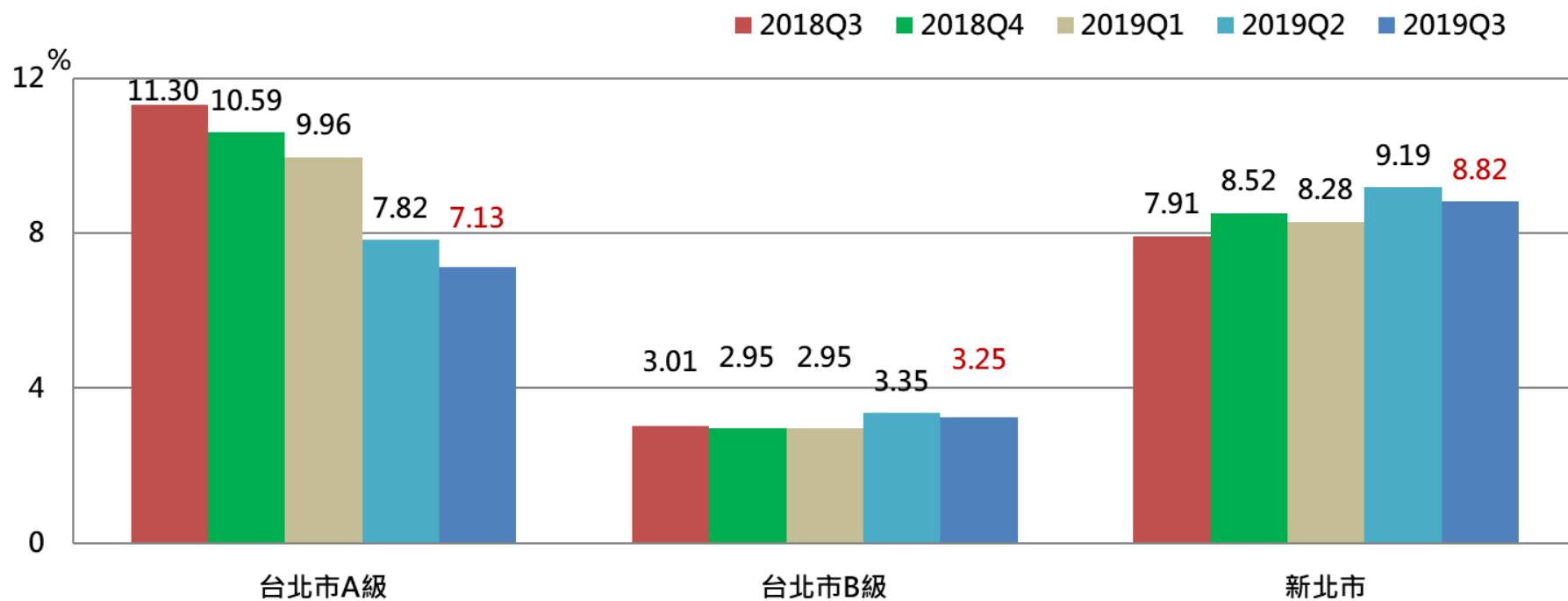
辦公室租金開價指數 - 分區



辦公室租金議價率指數 - 分區



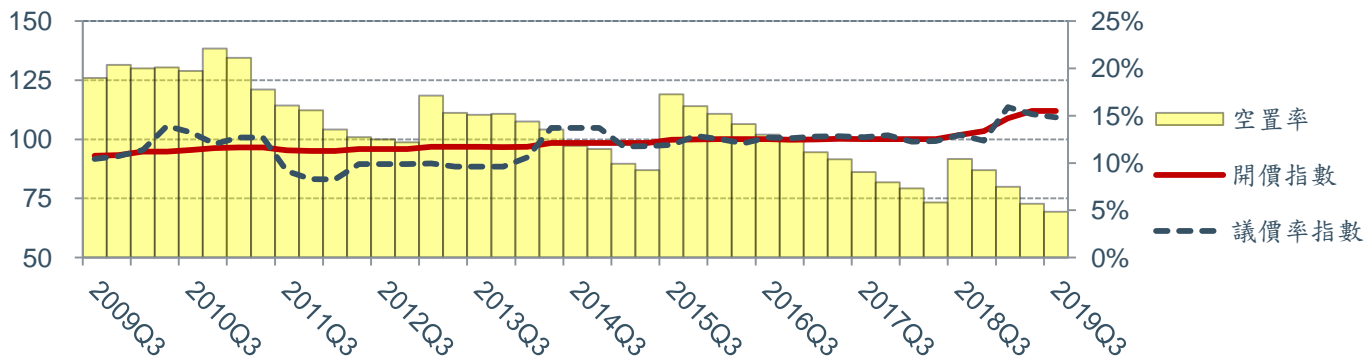
各地區辦公室空置率



辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區

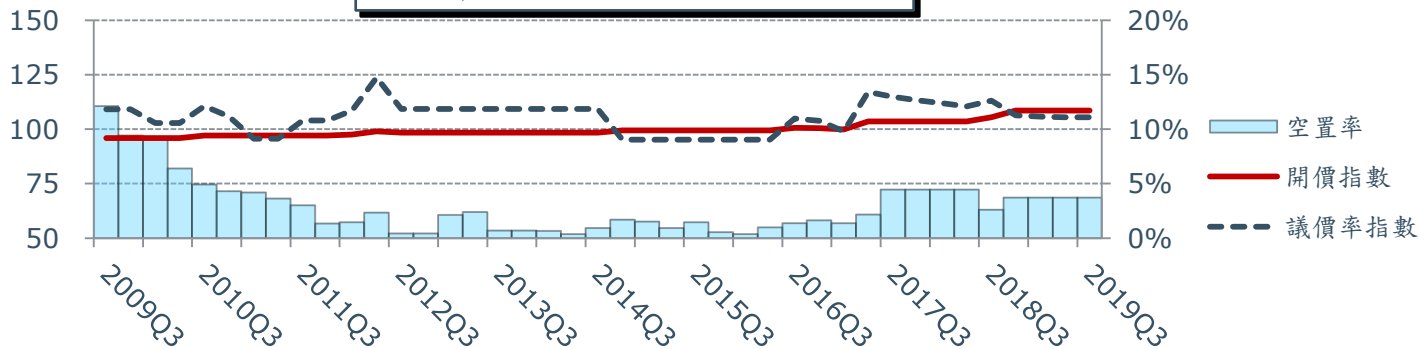
基期2016=100

信義計畫區A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

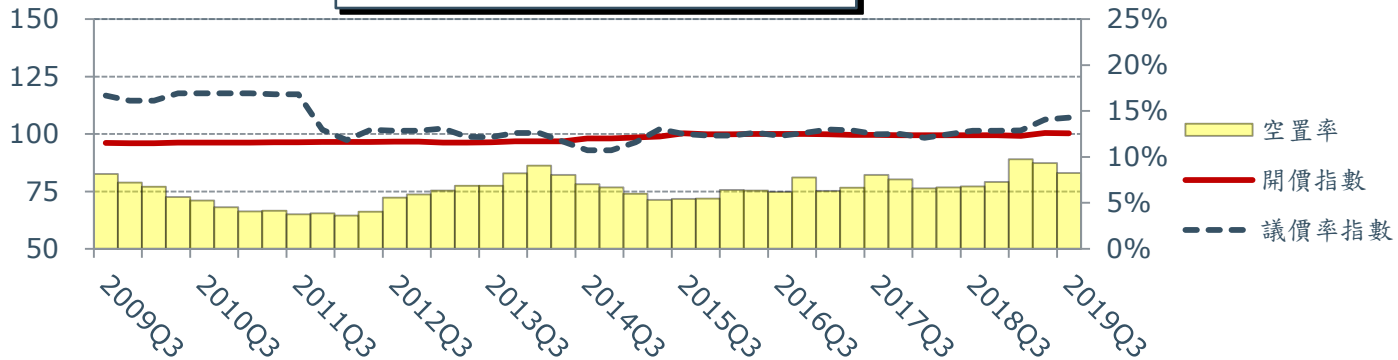
信義計畫區B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南

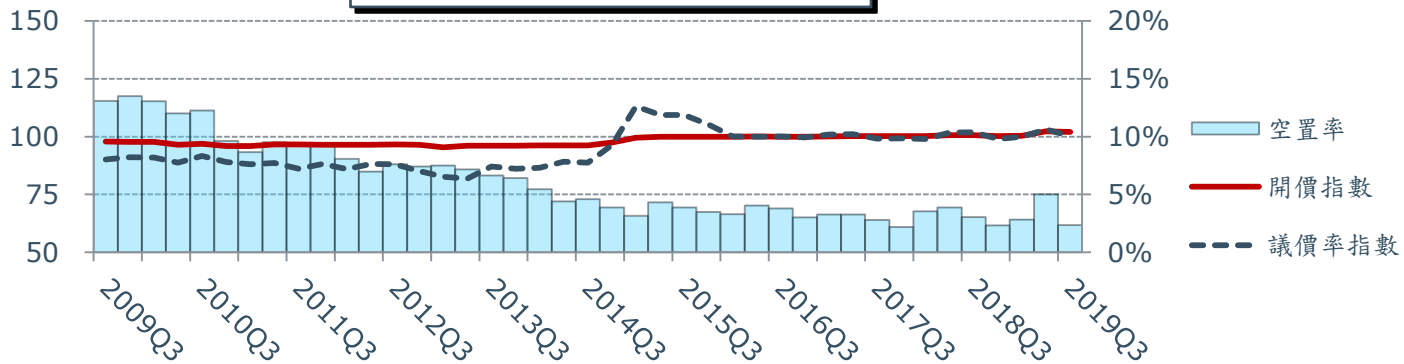
基期2016=100

仁愛敦南A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

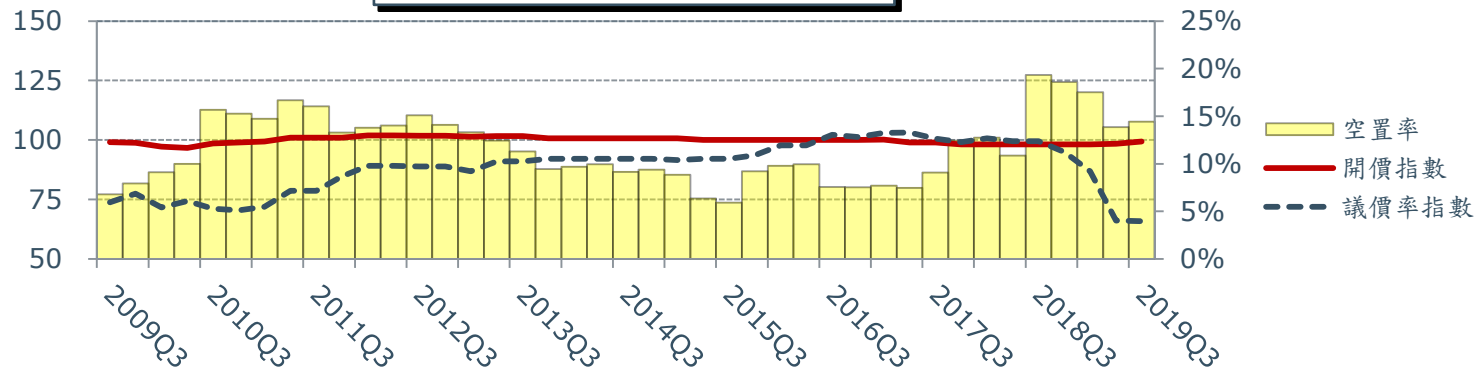
仁愛敦南B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生

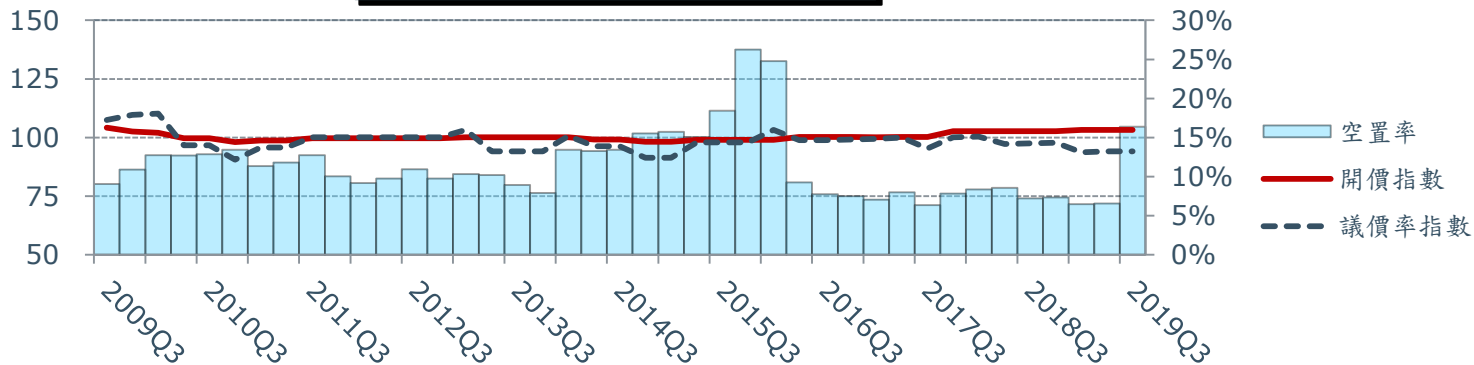
基期2016=100

敦北民生A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

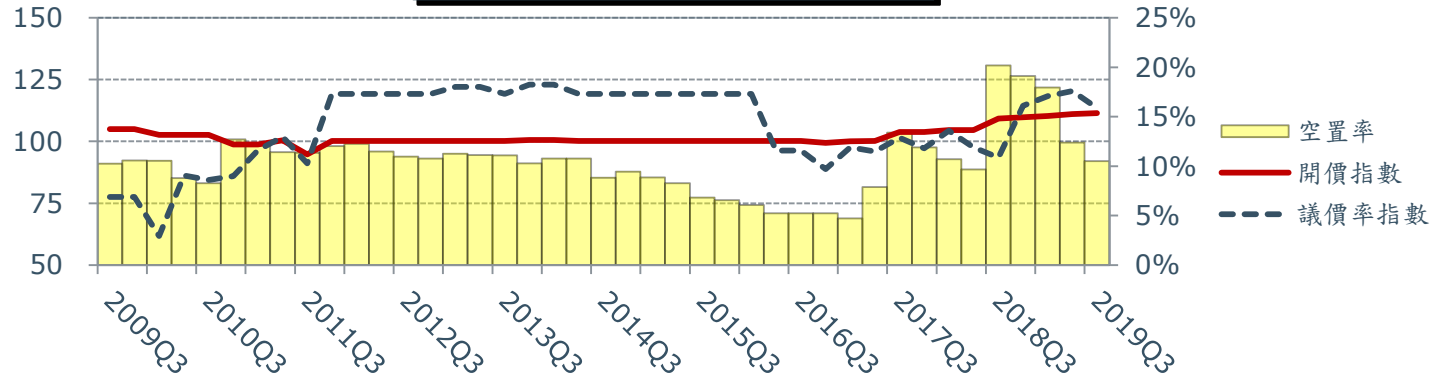
敦北民生B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國

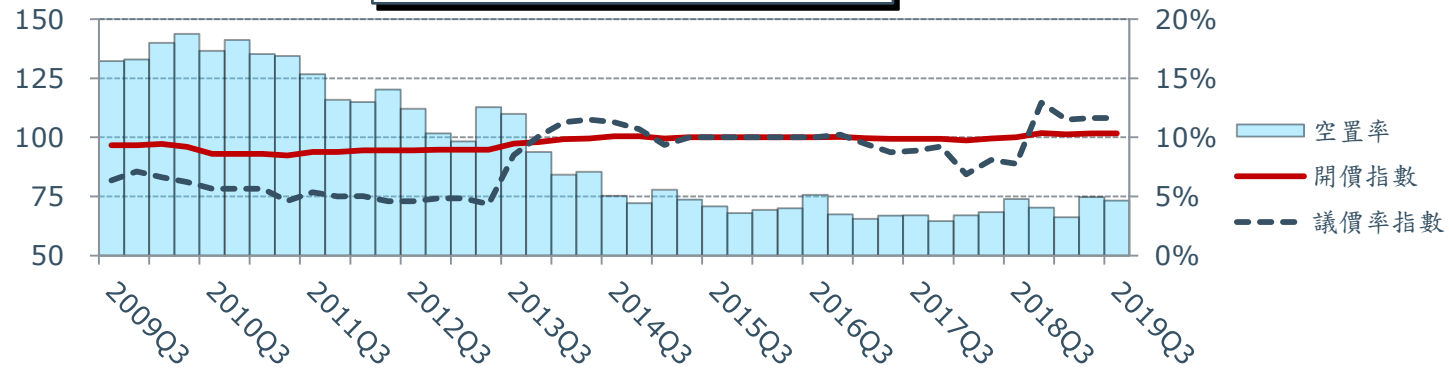
基期2016=100

民生建國A級辦公室長期趨勢圖

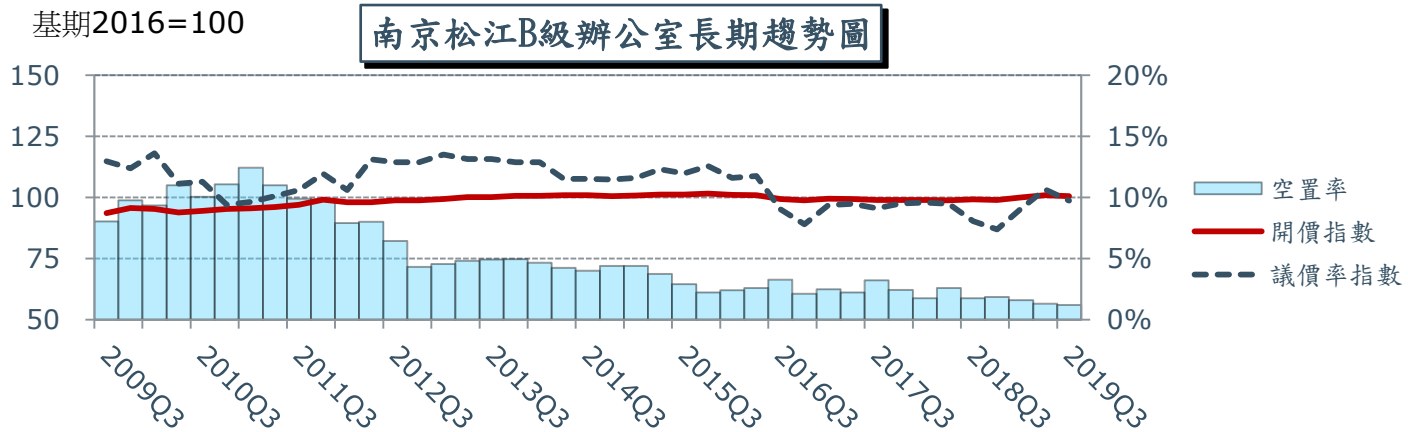
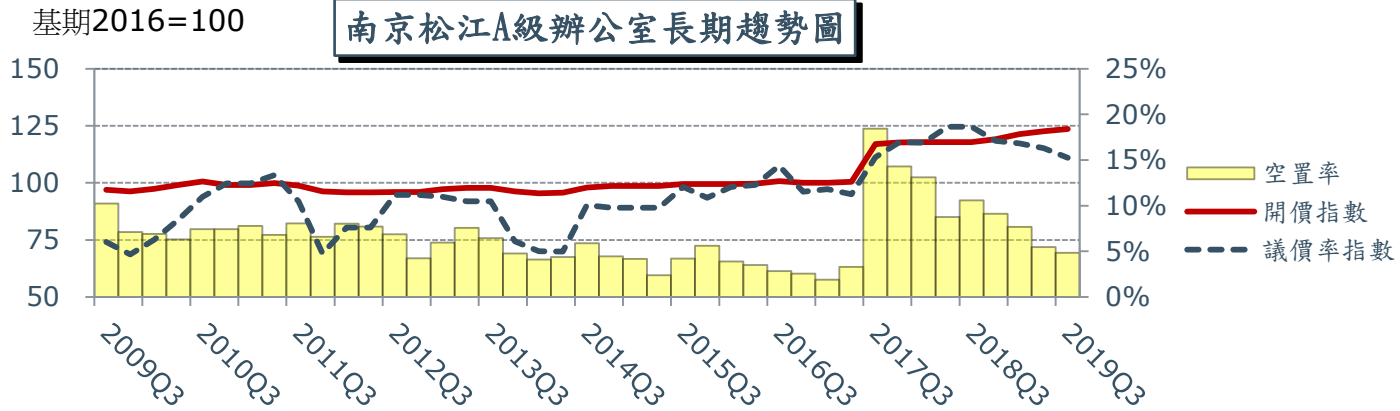


基期2016=100

民生建國B級辦公室長期趨勢圖



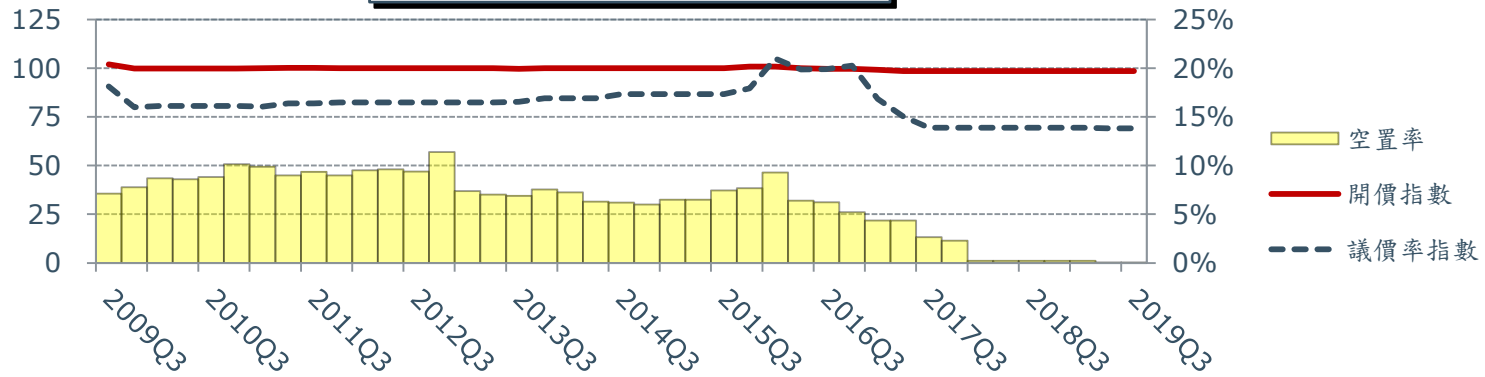
辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江



辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽

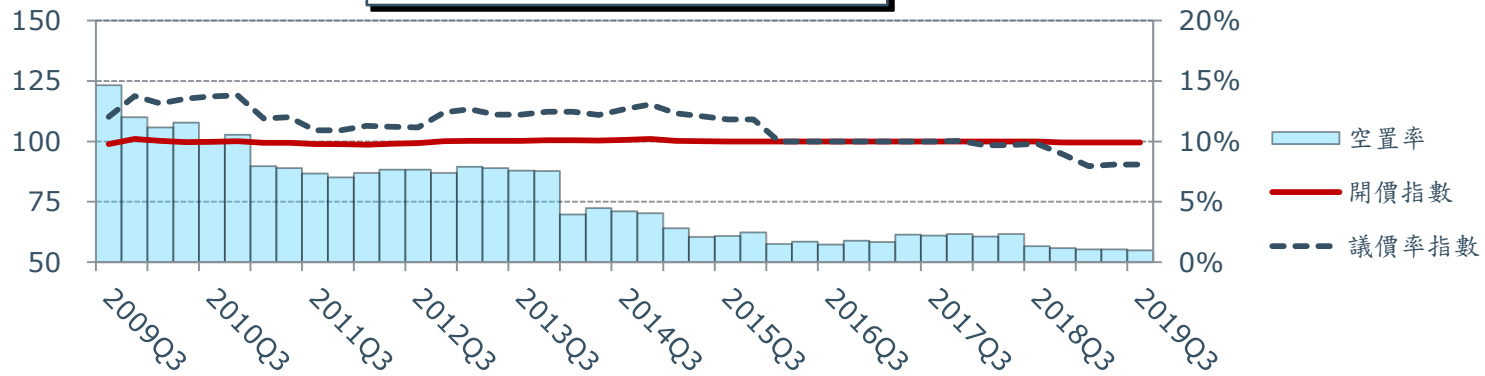
基期2016=100

忠孝襄陽A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

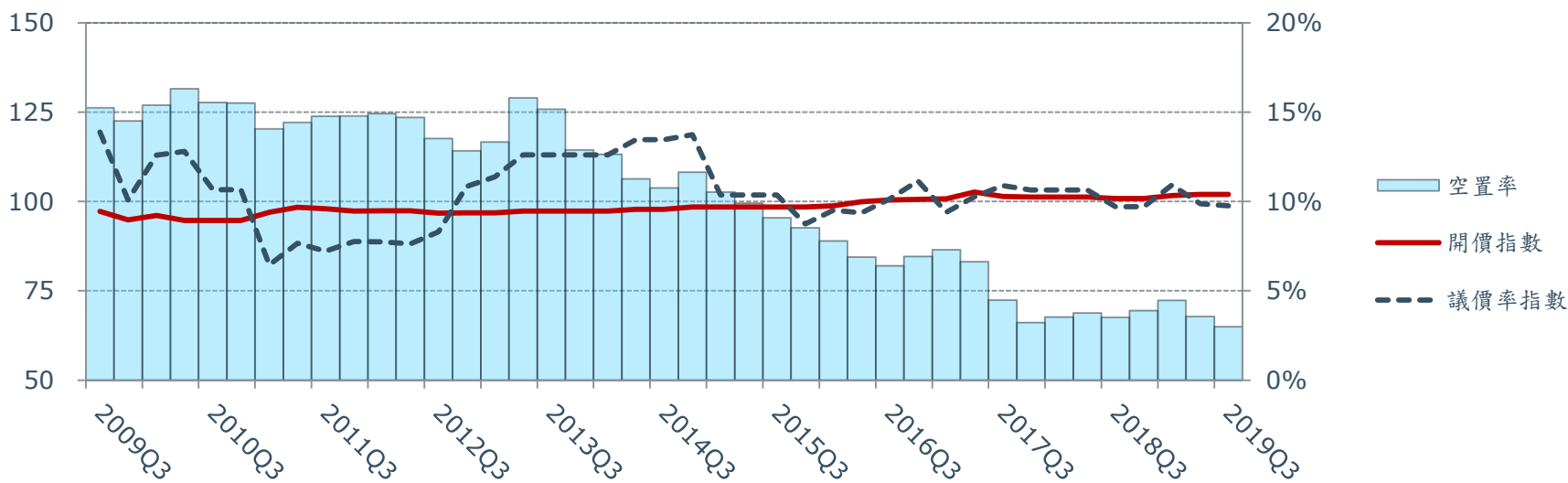
忠孝襄陽B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 南京光復B辦

基期2016=100

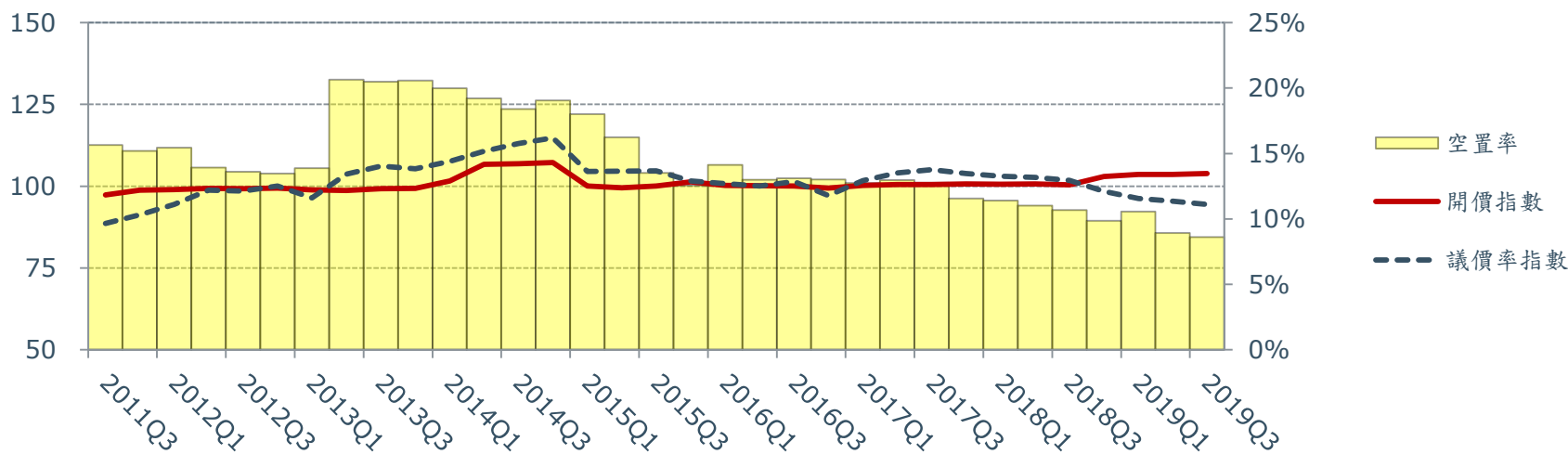
南京光復B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 內湖科技園區

基期2016=100

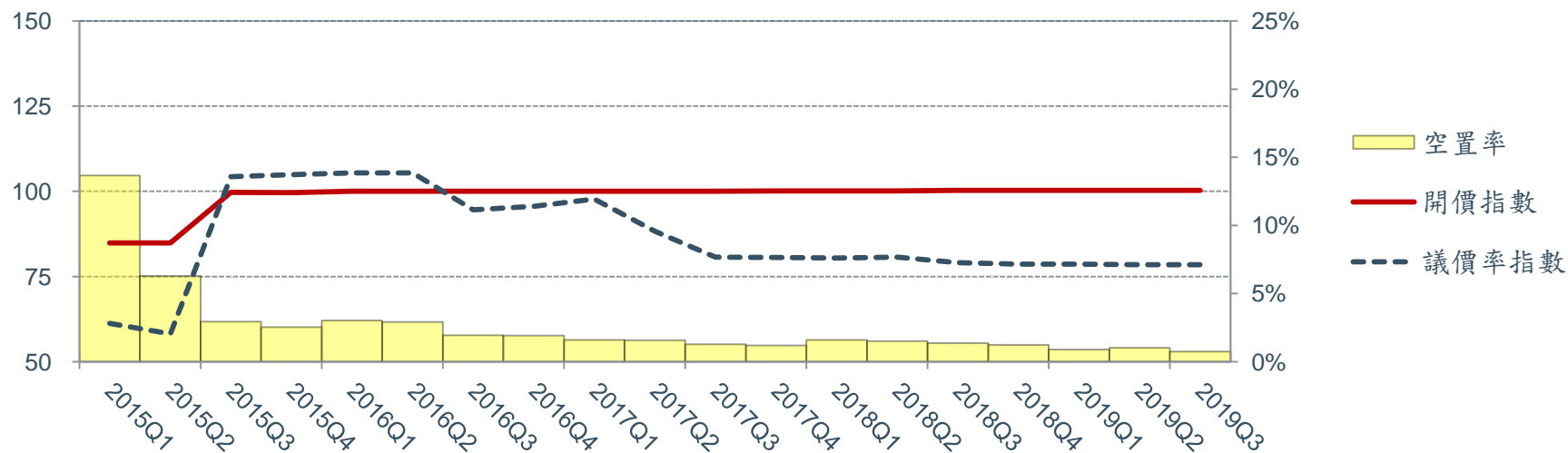
內湖科技園區辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 南港科技園區

基期2016=100

南港科技園區辦公室長期趨勢圖



❖ 總結

- 本季各地區辦公室開價、議價率及空置率，較上季皆**維持穩定**。相較去年同季，**台北市A辦及內湖科技園區**需求上升，**租金開價走高**(信義計畫區租金增加一成)，**空置率持續降低**。台北市B辦開價微幅成長，南港科技園區及新北市辦公室開價維持穩定。

❖ 未來趨勢

- 核心區新供給多為自用，2023後信義區及南港區將面臨A辦新供給競爭；A辦需求熱度將維持，B辦需求維持穩定；A辦租金預期持續成長，空置率則隨A辦持續去化而下降。



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.