

2020 年第一季國泰房地產指數新聞稿

國泰建設股份有限公司

重要聲明

圖表文轉載，須註明出處

2020 年第 1 季國泰全國房地產指數，相較上一季價漲量縮，相較去年同季價量俱穩。國際經濟金融情勢方面，受到新冠肺炎疫情全球擴散，影響全球供應鏈、股債市場與油價劇烈震盪，各國紛紛調降本年度經濟成長率預測值，並調降利率因應。國內央行也於 3 月份理事會通過決議調降政策利率 0.25 個百分點及推出中小企業融通機制。隨著肺炎疫情擴散，對於國內出口與內需經濟都受到相當程度影響，勢將影響國內消費信心及就業市場。惟自住需求仍在且房貸利率維持低檔，就第一季觀察疫情對房市買氣影響不大；長期而言，新冠肺炎疫情後續發展、金融機構不動產授信風險控管情況及全球央行量化寬鬆政策之推動，在各方因素交互影響下之房市發展，將是接下來之觀察重點。

進一步觀察各地區表現，相較上一季，除台中、高雄價格下跌，其餘地區成交價皆持穩或上漲，但成交量則呈現北高量縮、中部持穩局面，惟成交量(戶數)指數全面性減少值得注意；相較去年同季，桃園、台中價格下跌，其餘地區成交價皆持穩或上漲，成交量部分，新北、台中減少，其餘地區皆持穩或增加。從四季移動趨勢來看，台北、新北本波成交價接近波段高點，桃園、台中成交價仍在高檔盤整，新竹縣市、台南、高雄成交價皆創新高；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。

本季房市受新冠肺炎疫情影響，因三月後疫情始擴及全球，對桃園以北市場較有衝擊，本季供給量縮因有延推個案之情形，剛性需求能否支撐買盤為後續觀察重點；新竹、中南部則無明顯受其影響，惟此波疫情影響整體經濟面之時間將持續延長，後續對房市價量變化仍待觀察。另為避免透天樣本干擾，本季新增大廈可能成交價分析，僅比較大廈房價變動，較能反映住宅市場價格的變動狀況。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 202 件，推案戶數計有 21,242 戶。總推案金額為 2,678 億元，較上季下降，較去年同季上升；主力總價為 1,219 萬元，較上季及去年同季均下降；其中大廈類型推案者佔 75%。

	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	202	13	36	28	21	33	26	45
	(-22.0%)	(-45.8%)	(-35.7%)	(-36.4%)	(-12.5%)	(0.0%)	(-13.3%)	(-6.3%)
	《1.0%》	《-18.8%》	《-25.0%》	《12.0%》	《31.3%》	《-5.7%》	《13.0%》	《21.6%》
推案戶數	21,242	466	3,298	4,456	1,528	3,496	2,726	5,272
	(-12.9%)	(-57.6%)	(-31.9%)	(-15.4%)	(27.3%)	(-13.3%)	(20.0%)	(-6.9%)
	《22.7%》	《-29.2%》	《-13.8%》	《46.8%》	《25.5%》	《-13.1%》	《80.4%》	《73.0%》
推案金額(億元)	2,678	164	569	464	179	357	238	707
	(-9.9%)	(-56.9%)	(-22.5%)	(-27.2%)	(20.7%)	(-12.2%)	(23.7%)	(49.1%)
	《20.0%》	《-47.2%》	《-13.6%》	《48.7%》	《49.3%》	《0.6%》	《89.2%》	《102.6%》

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. 可能成交價小幅上漲，新竹縣市上漲最多

本季各地區可能成交價相較上一季，除台中、高雄下跌外，其餘地區均持穩或上漲；其中新竹縣市上漲 6.27% 最多。

2. 開價維持穩定，台中下跌最多

本季各地區開價相較上一季維持穩定，台北、新竹、台南上漲，其餘地區持穩或下跌，其中台中下跌 13.73% 最多。

3. 議價率大幅縮減，台南議價率最高

本季各地區議價率相較上一季大幅縮減，台南擴大，台北穩定，其他地區均縮減，其中以台南議價率 15.14% 最高。

4. 推案量(金額)維持穩定，台北減少最多

本季各地區推案量相較上一季在穩定範圍內波動，除台南、高雄推案金額增加外，其餘地區持穩或減少，以台北減少逾五成最多。

5. 銷售率小幅減少，桃園銷售率相對較低

本季各地區 30 天銷售率相較上一季小幅減少，雙北、桃園、台中維持穩定，其餘地區銷售率均減少，桃園銷售率僅 7.74% 相對較低。

6. 成交量(戶數)中幅減少，台北成交量減少最多

本季各地區成交量相較上一季中幅減少，新竹縣市、台中、台南在穩定範圍內波動，其餘地區均減少，以台北減少逾五成最多。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季價漲量縮，相較去年同季價量俱穩。整體而言，本季成交價相較上季小漲，但推案量及成交量雙指標皆大幅減少；與去年同季相比，各指標多為穩定或減少，小宅化推案趨勢仍持續，在此波疫情尚未明朗下，未來市場仍須謹慎以對。

2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季及去年同季皆價漲量縮。整體而言，相較上季與去年同季成交價皆為小幅上漲，推案量與銷售率相較去年同季減少但仍維持穩定，成交量為小幅減少。價格指標於本季仍持續上漲，本季因疫情影響而量縮，但在新興重劃區推案持穩下，剛性需求能否支撐市場買盤，為未來房市觀察重點。

3. 國泰桃園市房地產指數，相較上一季價穩量縮，相較去年同季價跌量穩。整體而言，桃園市價量表現均較上一季差，與去年同季相比，成交量仍有支撐

但價格趨勢下跌，在推案金額增加但銷售率不佳下，後續房市供給之去化情形仍須觀察。

4. 國泰新竹縣市房地產指數，相較上一季價漲量穩，相較去年同季價穩量增。整體而言，本季成交價較上季雖持續上漲，主要是因為推案區位較佳，以新竹市居多，再加上單一個案銷售率頗佳之影響，致成交價大漲，但相較去年同季價格仍持穩，房市尚未受疫情影響，自住需求能否維持本區房市熱度，後續變化有待觀察。
5. 國泰台中市房地產指數，相較上一季價跌量穩，相較去年同季價量俱跌。整體而言，本季台中市受推案區位及產品類型影響，致價格大幅下跌，未來成交量的動能變化，仍須視疫情擴散程度及影響時間而定。
6. 國泰台南市房地產指數，相較上一季價量俱穩，相較去年同季價穩量增。整體而言，台南市成交價不論與去年同季或上季相比皆持穩，長期價格上漲趨勢在本季似乎暫時趨緩，在推案量仍持續增加，銷售率卻下跌的情況下，未來市場表現將有待觀察；加上新冠疫情持續仍未見降溫，更應審慎因應。
7. 國泰高雄市房地產指數，相較上一季價量俱跌，相較去年同季價漲量穩。整體而言，相較去年同季高雄市成交價中幅上漲，推案金額增加且銷售率穩定，致成交量增加。但從推案金額與戶數趨勢變化觀察，推案類型在本季轉為高總價、大坪數為主，與前幾季低總價、小宅產品不同，未來產品類型差異將牽動市場價量變化。
8. 本季新增大廈可能成交價分析，近年來中南部推案趨勢轉為大廈類型為主，為避免透天樣本干擾，將大廈樣本獨立建立可能成交價模型，以穩健迴歸模型試算 2018Q1~2020Q1 大廈可能成交價。本季中部以北地區大廈可能成交價高於整體可能成交價，南高地區則低於整體可能成交價。從近二年資料分析，雙北推案幾乎均為大廈類型，故大廈可能成交價與整體可能成交價一致；桃園、新竹、台中地區大廈價格平均高於整體可能成交價，視透天推案區位與品質差異，偶爾出現整體成交價高於大廈價格；台南、高雄地區大廈價格平均低於整體可能成交價，南北地區大廈推案產品有明顯差異。

2020 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	28.38	1.56%(+)	13.39%	-2.05(---)	9.77%	-1.73(-)	245.49	-25.99%(--)
台北市	81.92	2.66%(+)	14.30%	-0.14(△)	14.17%	1.53(△)	134.50	-52.52%(---)
新北市	41.11	3.34%(+)	13.74%	-1.16(-)	8.89%	-0.94(△)	162.30	-38.44%(-)
桃園市	23.75	-1.02%(△)	12.56%	-3.59(---)	7.74%	-1.23(△)	346.63	-26.97%(-)
新竹縣市	24.61	6.27%(+++)	10.87%	-2.57(-)	11.59%	-5.30(-)	336.21	-12.64%(△)
台中市	22.13	-11.42%(---)	14.39%	-2.23(---)	11.19%	-0.53(△)	225.08	-17.19%(△)
台南市	21.60	-0.80%(△)	15.14%	3.01(+++)	9.90%	-4.28(---)	359.01	-16.20%(△)
高雄市	23.35	-2.01%(-)	12.94%	-3.37(---)	10.11%	-2.59(-)	248.56	-25.89%(-)

註 1：△表示穩定。+/-表示小幅波動。++/--表示中幅波動。+++/-表示大幅波動。

註 2：成交量指數係指成交量(戶數)指數

大廈可能成交價	2019 Q1	2019 Q2	2019 Q3	2019 Q4	2020 Q1	較上一季	較去年同季
全國	24.5	24.1	25.1	25.8	26.6	3.15%	8.50%
台北	81.2	84.8	83.4	79.8	81.9	2.66%	0.90%
新北	38.0	37.2	37.6	39.8	41.2	3.50%	8.59%
桃園市	25.3	23.8	23.9	25.7	25.6	-0.08%	1.14%
新竹縣市	26.0	23.2	22.8	24.9	25.4	2.09%	-2.28%
台中	22.1	22.7	23.4	25.0	24.6	-1.57%	11.14%
台南	19.1	19.4	19.5	19.1	18.6	-2.98%	-3.12%
高雄	20.7	21.0	21.1	21.0	20.8	-0.67%	0.79%

四、國泰辦公室租金指數

1. 開價、議價率、空置率皆維持穩定。

開價、議價率、空置率，各地區較上季皆維持穩定。

2. 台北市 A 辦租金，仁愛敦南路段開價微幅上漲，其餘路段維持穩定；議價率部分，各路段皆維持穩定；空置率部分，仁愛敦南路段較上季微幅下降，其餘路段維持穩定。

台北市 A 級辦公室租金在開價部份，仁愛敦南路段較上季微幅上漲 1.11%，其餘路段較上季皆維持穩定；議價率部分，各路段較上季皆維持穩定；空置率部分，仁愛敦南路段較上季微幅下降 1.45 個百分點，其餘路段較上季皆維持穩定。

3. 未來趨勢

未來兩年內新供給少且多自用，2023 年後信義區及南港區將面臨 A 辦新供給競爭；受疫情影響短期需求降低，未來二季租金成長趨緩，空置率維持穩定。

2020 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)	3,139 (0.51%)	1,843 (0.33%)	1,372 (0.46%)	1,766 (0.10%)	1,163 (0.00%)	
議價率 (%)	9.86% (-0.46)	9.66% (-0.23)	13.45% (0.24)	21.07% (-0.01)	11.10% (-0.13)	
空置率 (%)	4.51% (-0.63)	2.75% (-0.12)	8.45% (-0.16)	0.79% (0.00)	9.15% (0.22)	
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)	3,883 (0.67%)	2,665 (1.11%)	2,707 (-0.29%)	2,376 (-0.03%)	2,710 (0.30%)	2,282 (0.00%)
議價率 (%)	9.87% (-1.00)	8.48% (-0.08)	11.60% (0.04)	9.41% (-0.34)	11.10% (0.11)	9.52% (0.00)
空置率 (%)	2.69% (-0.34)	7.16% (-1.45)	9.69% (-0.62)	4.02% (-0.67)	3.35% (-0.86)	0.06% (0.00)

註：()內為較上季變動率；開價係變動百分比，議價率、空置率係變動百分點。

國泰全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

可能成交價指數



國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



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

民國一〇九年第一季

Cathay Real Estate Index
Quarterly Report 2020 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

二〇二〇年四月出刊

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

計畫主持人：張金鵬 教授（國立清華大學科技管理學院
榮譽講座教授）

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

研究人員：黃曉芬、張少綺、柯昕彤

印製／惠文設計印刷有限公司



國泰建設
Cathay Real Estate

重要聲明／非經本公司事先同意，不得發送或轉送
本簡冊予第三人轉載或使用。

綜合結論

2020年第1季國泰全國房地產指數，相較上一季價漲量縮，相較去年同季價量俱穩。國際經濟金融情勢方面，受到新冠肺炎疫情全球擴散，影響全球供應鏈、股債市場與油價劇烈震盪，各國紛紛調降本年度經濟成長率預測值，並調降利率因應。國內央行也於3月份理事會通過決議調降政策利率0.25個百分點及推出中小企業融通機制。隨著肺炎疫情擴散，對於國內出口與內需經濟都受到相當程度影響，然疫情對房市影響有時間落差，長期勢將影響國內消費信心及就業市場，同時也影響金融機構不動產授信風險控管情況，新冠肺炎疫情後續發展，將是國內與全球經濟變化重要因素。

進一步觀察各地區表現，相較上一季，除台中、高雄價格下跌，其餘地區成交價皆持穩或上漲，但成交量則呈現北高量縮、中部持穩局面，惟成交戶數水準值全面性下跌；相較去年同季，桃園、台中價格下跌，其餘地區成交價皆持穩或上漲，成交量部分，新北、台中減少，其餘地區皆持穩或增加。從四季移動趨勢來看，台北、新北本波成交價接近波段高點，桃園、台中成交價仍在高檔盤整，新竹縣市、台南、高雄成交價皆創新高；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，南北房市仍有差距。本季房市受新冠肺炎疫情影響，北部明顯出現量縮。因三月後疫情始擴及全球，對北部市場較有衝擊，中南部尚未明顯受其影響。此波疫情影響整體經濟面之時間將持續延長，後續對房市影響仍待觀察。另為避免透天樣本干擾，本季新增大廈可能成交價分析，僅比較大廈房價變動，較能反映住宅市場價格的變動狀況。

壹、國泰房地產指數（見表一、圖一）

■ 可能成交價維持穩定，新北上漲最多

可能成交價小幅上漲，新竹縣市上漲最多
本季各地區可能成交價相較上一季，除台中、高雄下跌外，其餘地區均持穩或上漲；其中新竹縣市上漲6.27%最多。

■ 開價維持穩定，台中下跌最多

本季各地區開價相較上一季維持穩定，台北、新竹、台南上漲，其餘地區持穩或下跌，其中台中下跌13.73%最多。

■ 議價率大幅縮減，台南議價率最高

本季各地區議價率相較上一季大幅縮減，台南擴大，台北穩定，其他地區均縮減，其中以台南議價率15.14%最高。

■ 推案量(金額)維持穩定，台北減少最多

本季各地區推案量相較上一季在穩定範圍內波動，除台南、高雄推案金額增加外，其餘地區持穩或減少，以台北減少逾五成最多。

■ 銷售率小幅減少，桃園銷售率相對較低

本季各地區30天銷售率相較上一季小幅減少，雙北、桃園、台中維持穩定，其餘地區銷售率均減少，桃園銷售率僅7.74%相對較低。

■ 成交量(戶數)中幅減少，台北成交量減少最多

本季各地區成交量相較上一季中幅減少，新竹縣市、台中、台南在穩定範圍內波動，其餘地區均減少，以台北減少逾五成最多。

貳、各地區市場評估（見表二及圖二）

■ 國泰台北市房地產指數，相較上一季價漲量縮，相較去年同季價量俱穩。整體而言，與去年同季相比，各指標多為穩定或減少，小宅化推案趨勢仍持續，在此波疫情尚未明朗下，未來市場仍須謹慎以對。

■ 國泰新北市房地產指數，相較上一季及去年同季皆價漲量縮。整體而言，推案量與銷售率仍持穩，成交量為小幅減少，價格指標於本季仍持續上漲，本季因疫情影響而量縮，但在新興重劃區推案持穩下，剛性需求能否支撐市場買盤，為未來房市觀察重點。

■ 國泰桃園市房地產指數，相較上一季價穩量縮，相較去年同季價跌量穩。整體而言，與去年同季相

比，成交量仍有支撐但價格趨勢下跌，在推案金額增加但銷售率不佳下，後續房市供給之去化情形仍須觀察。

■ 國泰新竹縣市房地產指數，相較上一季價漲量穩，相較去年同季價穩量增。整體而言，本季成交價持續上漲，因推案區位較佳加上單一個案銷售率頗佳之影響，致成交價大漲，但相較去年同季價格仍持穩，房市尚未受疫情影響，自住需求能否維持本區房市熱度，後續變化有待觀察。

■ 國泰台中市房地產指數，相較上一季價跌量穩，相較去年同季價量俱跌。整體而言，本季台中市受推案區位及產品類型影響，致價格大幅下跌，未來成交量的動能變化，仍須視疫情擴散程度及影響時間而定。

■ 國泰台南市房地產指數，相較上一季價量俱穩，相較去年同季價穩量增。整體而言，台南市成交價持穩，長期價格上漲趨勢在本季暫時趨緩，推案量仍持續增加，銷售率卻下跌，未來市場表現有待觀察；加上新冠疫情持續仍未見降溫，更應審慎因應。

■ 國泰高雄市房地產指數，相較上一季價量俱跌，相較去年同季價漲量穩。整體而言，相較去年同季高雄市成交價中幅上漲，推案金額增加且銷售率穩定，致成交量增加。從推案金額與戶數趨勢變化觀察，推案類型轉為高總價、大坪數為主，與前幾季低總價、小宅產品不同，未來產品類型差異將牽動市場價量變化。

參、各地區市場表現綜合分數（見表三）

■ 本季相較上一季全國綜合表現分數為1分，除新北市、新竹縣市和高雄市外，其他地區表現皆較上一季差，綜合表現最佳為新竹縣市4分，綜合分數介於-4至4分之間。

■ 本季相較去年同季全國綜合表現分數為4分，除台北市、桃園市和台中市外，其餘縣市表現皆較去年同季佳。各地區綜合表現最佳為高雄市9分，綜合分數介於-4至9分之間。

肆、國泰辦公室租金水準（見表四）

■ 台北市A辦、B辦、內湖科技園區、南港科技園區及新北市辦公室之開價、議價率、空置率維持穩定。

■ 台北市A辦租金開價，仁愛敦南路段微幅上漲，其餘路段維持穩定；議價率維持穩定；空置率部分，仁愛敦南路段微幅下降，其餘路段維持穩定。

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)	202	21,242	10%	2,678	75%	63%	35	1,219	34
	(-22.0%)	(-12.9%)	(-1.73)	(-9.9%)	(1.12)	(-0.45)	(0.1%)	(-0.1%)	(-1.8%)
	《1.0%》	《22.7%》	《-1.31》	《20.0%》	《0.25》	《4.37》	《-2.0%》	《-4.5%》	《-0.9%》
台北市 (Taipei City)	13	466	14%	164	100%	92%	32	3,535	101
	(-45.8%)	(-57.6%)	(1.53)	(-56.9%)	(0.00)	(17.31)	(-7.2%)	(6.7%)	(0.7%)
	《-18.8%》	《-29.2%》	《2.84》	《-47.2%》	《6.25》	《23.56》	《-11.7%》	《-24.4%》	《-9.4%》
新北市 (New Taipei City)	36	3,298	9%	569	97%	69%	32	1,686	52
	(-35.7%)	(-31.9%)	(-0.94)	(-22.5%)	(-0.99)	(3.37)	(-4.1%)	(12.0%)	(15.5%)
	《-25.0%》	《-13.8%》	《-2.04》	《-13.6%》	《-0.69》	《13.19》	《-11.1%》	《-1.1%》	《8.5%》
桃園市 (Taoyuan)	28	4,456	8%	464	86%	57%	31	948	30
	(-36.4%)	(-15.4%)	(-1.23)	(-27.2%)	(3.90)	(-4.22)	(-13.6%)	(-19.4%)	(-5.8%)
	《12.0%》	《46.8%》	《-2.36》	《48.7%》	《-6.29》	《-18.86》	《-9.8%》	《-6.9%》	《3.2%》
新竹縣市 (Hsinchu)	21	1,528	12%	179	62%	71%	37	1,146	31
	(-12.5%)	(27.3%)	(-5.30)	(20.7%)	(16.07)	(0.60)	(1.0%)	(4.9%)	(4.7%)
	《31.3%》	《25.5%》	《4.10》	《49.3%》	《-6.85》	《-3.57》	《15.0%》	《153.9%》	《10.0%》
台中市 (Taichung City)	33	3,496	11%	357	73%	88%	35	1,174	33
	(0.0%)	(-13.3%)	(-0.53)	(-12.2%)	(0.00)	(3.03)	(-7.8%)	(1.7%)	(11.1%)
	《-5.7%》	《-13.1%》	《-1.25》	《0.6%》	《1.30》	《-6.41》	《-3.1%》	《27.0%》	《32.9%》
台南市 (Tainan City)	26	2,726	10%	238	62%	54%	33	823	25
	(-13.3%)	(20.0%)	(-4.28)	(23.7%)	(11.54)	(-9.49)	(-2.3%)	(4.5%)	(8.4%)
	《13.0%》	《80.4%》	《-2.41》	《89.2%》	《18.06》	《19.06》	《4.5%》	《23.1%》	《19.8%》
高雄市 (Kaohsiung City)	45	5,272	10%	707	60%	36%	41	1,193	27
	(-6.3%)	(-6.9%)	(-2.59)	(49.1%)	(3.75)	(-1.94)	(23.4%)	(47.0%)	(9.6%)
	《21.6%》	《73.0%》	《-1.09》	《102.6%》	《8.65》	《16.64》	《4.2%》	《12.8%》	《4.7%》

*：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。

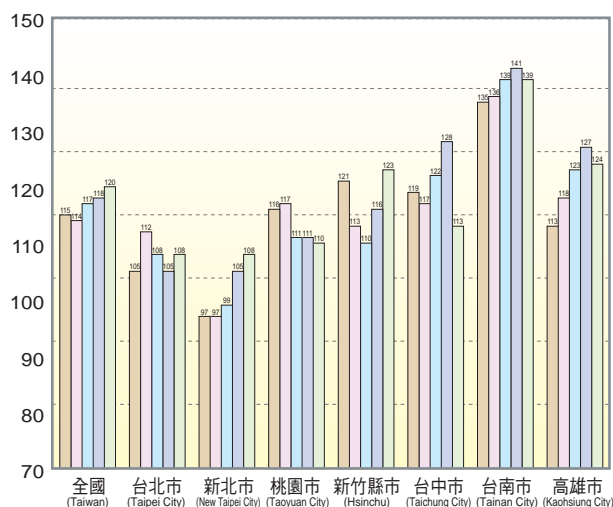
註：()內為較上季變動率，〈 〉內為較去年同季變動率；銷售率係變動百分點，其他各項係變動百分比；--表示較上季或較去年同季變動率為零。

國泰房地產指數季報 簡冊

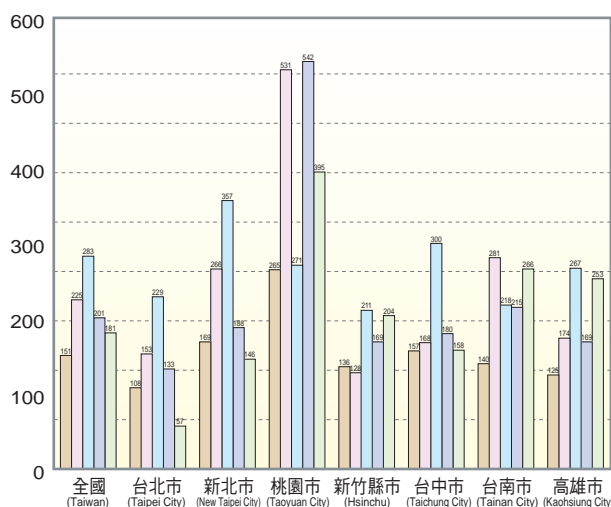
2020年第一季

基期2016年=100

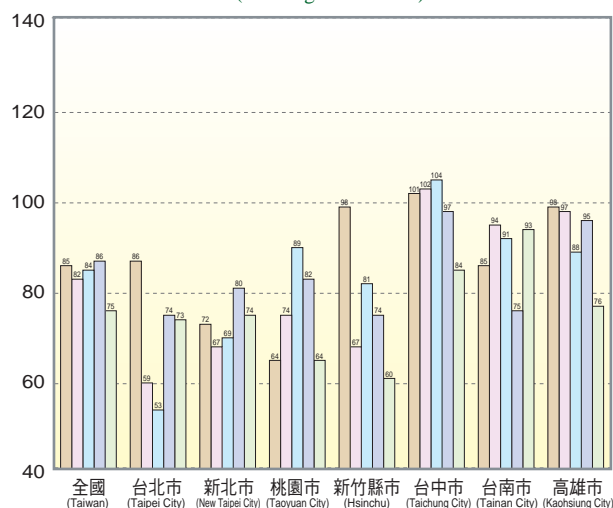
2019Q1 2019Q2 2019Q3 2019Q4 2020Q1



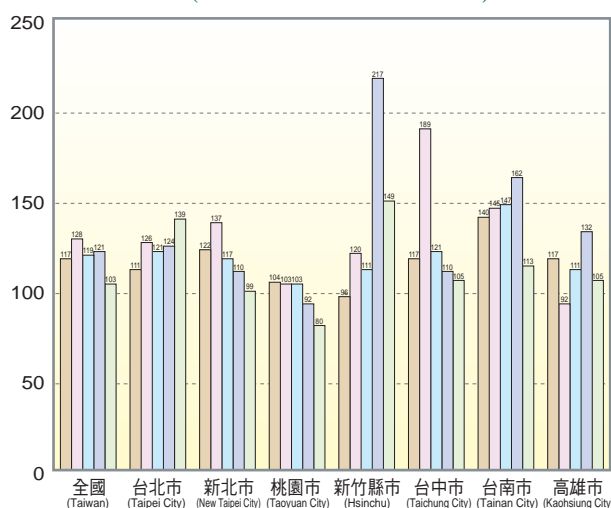
國泰可能成交價指數 (Housing Price Index)



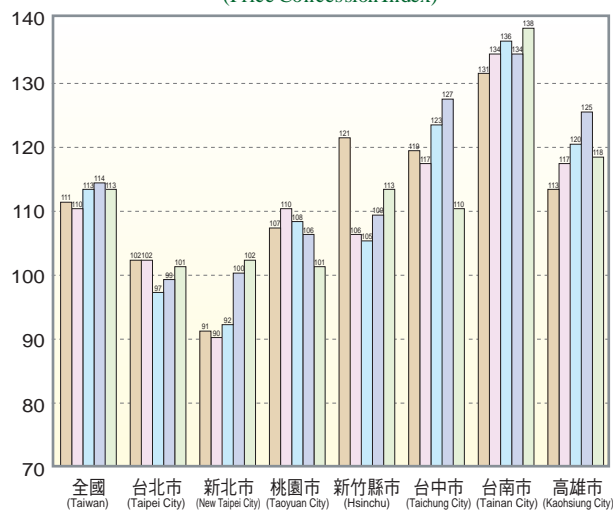
國泰推案量指數 (New Construction Volume Index)



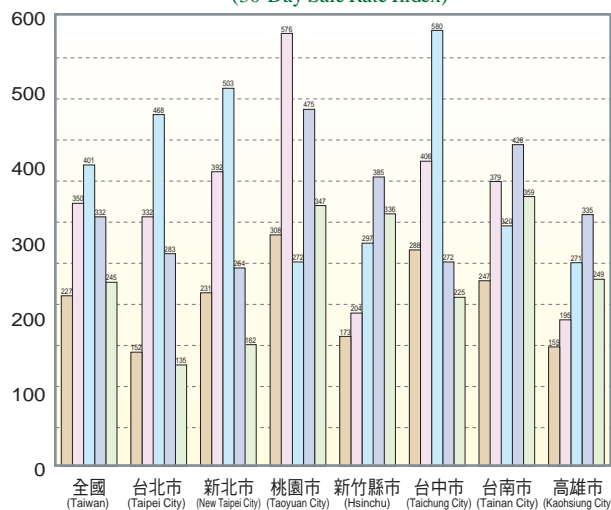
國泰議價率指數 (Price Concession Index)



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	119.60	28.38萬元/坪	1.56% (+)	4.19% (Δ)	可能成交價	107.95	81.92萬元/坪	2.66% (+)	2.75% (Δ)		
議價率	74.89	13.39%	-2.05 (---)	-1.85 (---)	議價率	73.20	14.30%	-0.14 (Δ)	-2.60 (-)		
開價	113.40	32.77萬元/坪	-0.84% (Δ)	1.97% (Δ)	開價	101.35	95.59萬元/坪	2.49% (+)	-0.36% (Δ)		
推案量	金額	180.99	2,678億元	-9.95% (Δ)	20.01% (+)	推案量	金額	57.12	164億元	-56.92% (---)	-47.21% (-)
	戶數	238.15	21242戶	-12.86% (-)	22.65% (++)		戶數	96.88	466戶	-57.64% (---)	-29.18% (-)
30天銷售率	103.08	9.77%	-1.73 (-)	-1.31 (Δ)	30天銷售率	138.83	14.17%	1.53 (Δ)	2.84 (Δ)		
30天成交量	金額	189.62	--	-23.51% (-)	5.87% (Δ)	30天成交量	金額	84.03	--	-51.73% (-)	-33.97% (-)
	戶數	245.49	--	-25.99% (-)	8.19% (Δ)		戶數	134.50	--	-52.52% (---)	-11.40% (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	108.19	41.11萬元/坪	3.34% (+)	11.77% (+)	可能成交價	110.07	23.75萬元/坪	-1.02% (Δ)	-5.38% (-)		
議價率	73.99	13.74%	-1.16 (-)	0.35 (Δ)	議價率	63.56	12.56%	-3.59 (---)	-0.05 (Δ)		
開價指數	102.13	47.66萬元/坪	1.95% (Δ)	12.23% (++)	開價	100.98	27.17萬元/坪	-5.08% (-)	-5.43% (-)		
推案量	金額	145.57	569億元	-22.47% (-)	-13.65% (Δ)	推案量	金額	394.65	464億元	-27.20% (-)	48.67% (+)
	戶數	163.25	3298戶	-31.94% (-)	-13.78% (Δ)		戶數	434.94	4456戶	-15.40% (Δ)	46.77% (Δ)
30天銷售率	99.42	8.89%	-0.94 (Δ)	-2.04 (Δ)	30天銷售率	79.70	7.74%	-1.23 (Δ)	-2.36 (-)		
30天成交量	金額	147.83	--	-29.87% (-)	-29.74% (-)	30天成交量	金額	324.02	--	-37.15% (-)	13.94% (Δ)
	戶數	162.30	--	-38.44% (-)	-29.85% (-)		戶數	346.63	--	-26.97% (-)	12.48% (Δ)

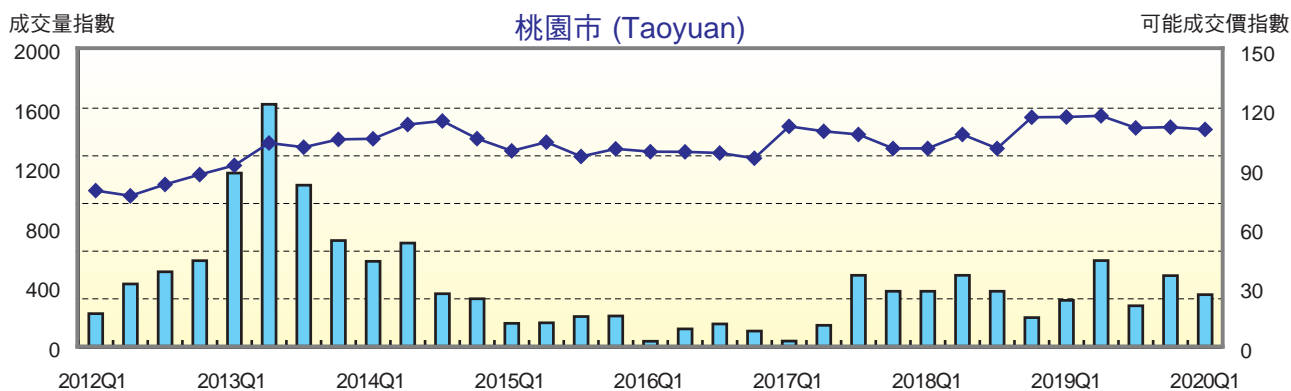
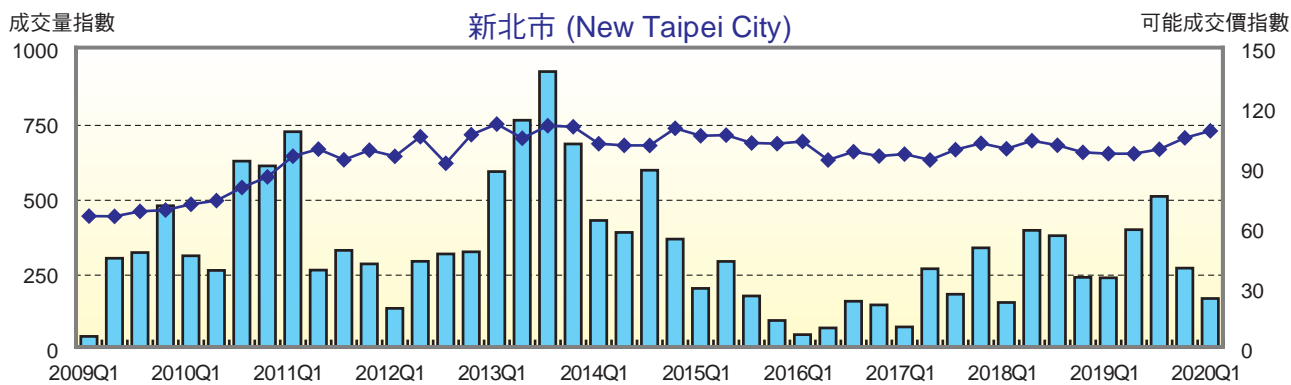
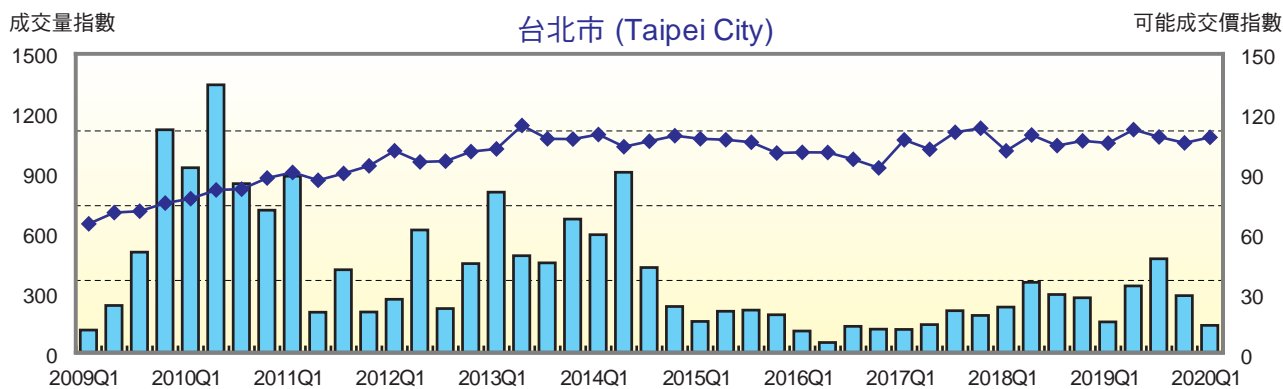
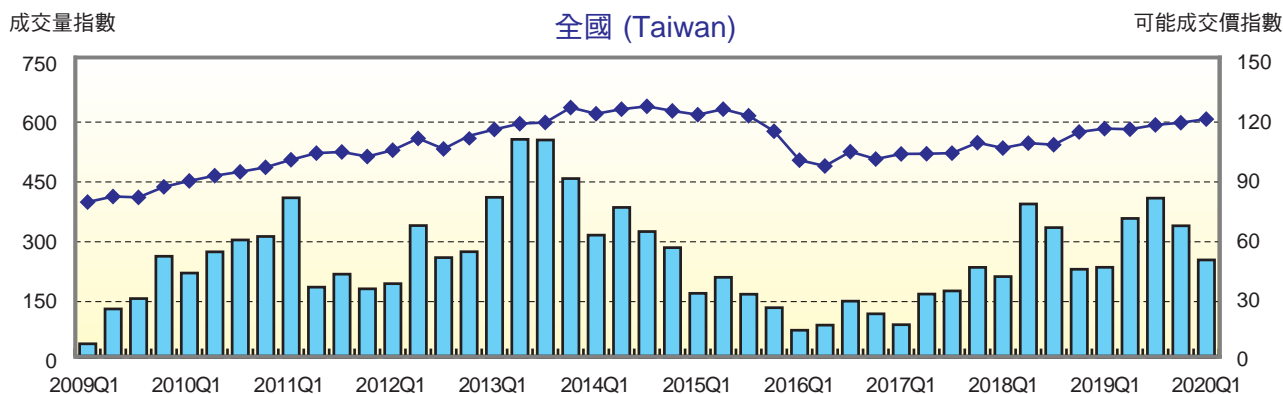
新竹縣市 (Hsinchu)					台中市 (Taichung City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	123.19	24.61萬元/坪	6.27% (+++)	1.73% (Δ)	可能成交價	113.28	22.13萬元/坪	-11.42% (---)	-4.44% (---)		
議價率	59.50	10.87%	-2.57 (-)	-7.12 (---)	議價率	84.30	14.39%	-2.23 (---)	-2.83 (---)		
開價	112.99	27.61萬元/坪	3.21% (+)	-6.40% (-)	開價	109.73	25.85萬元/坪	-13.73% (---)	-7.60% (---)		
推案量	金額	203.59	179億元	20.74% (Δ)	49.28% (++)	推案量	金額	157.58	357億元	-12.23% (-)	0.56% (Δ)
	戶數	225.54	1528戶	27.33% (Δ)	25.45% (+)		戶數	214.74	3496戶	-13.27% (-)	-13.12% (-)
30天銷售率	149.07	11.59%	-5.30 (-)	4.10 (+)	30天銷售率	104.82	11.19%	-0.53 (Δ)	-1.25 (Δ)		
30天成交量	金額	301.51	--	-17.16% (Δ)	131.19% (+++)	30天成交量	金額	166.45	--	-16.20% (Δ)	-9.54% (Δ)
	戶數	336.21	--	-12.64% (Δ)	94.28% (++)		戶數	225.08	--	-17.19% (Δ)	-21.85% (-)

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	139.40	21.60萬元/坪	-0.80% (Δ)	3.57% (Δ)	可能成交價	124.03	23.35萬元/坪	-2.01% (-)	9.36% (++)		
議價率	93.19	15.14%	3.01 (+++)	1.30 (+)	議價率	75.58	12.94%	-3.37 (---)	-3.90 (---)		
開價	137.58	25.45萬元/坪	2.72% (+)	5.16% (+)	開價	118.07	26.82萬元/坪	-5.80% (-)	4.47% (Δ)		
推案量	金額	265.74	238億元	23.72% (+)	89.24% (+++)	推案量	金額	252.52	707億元	49.13% (++)	102.65% (+++)
	戶數	318.18	2726戶	20.04% (Δ)	80.41% (+++)		戶數	236.23	5272戶	-6.90% (Δ)	73.02% (++)
30天銷售率	112.83	9.90%	-4.28 (---)	-2.41 (-)	30天銷售率	105.22	10.11%	-2.59 (-)	-1.09 (Δ)		
30天成交量	金額	301.64	--	-13.63% (Δ)	52.18% (++)	30天成交量	金額	271.72	--	18.73% (+)	82.91% (++)
	戶數	359.01	--	-16.20% (Δ)	45.08% (+)		戶數	248.56	--	-25.89% (-)	56.17% (+)

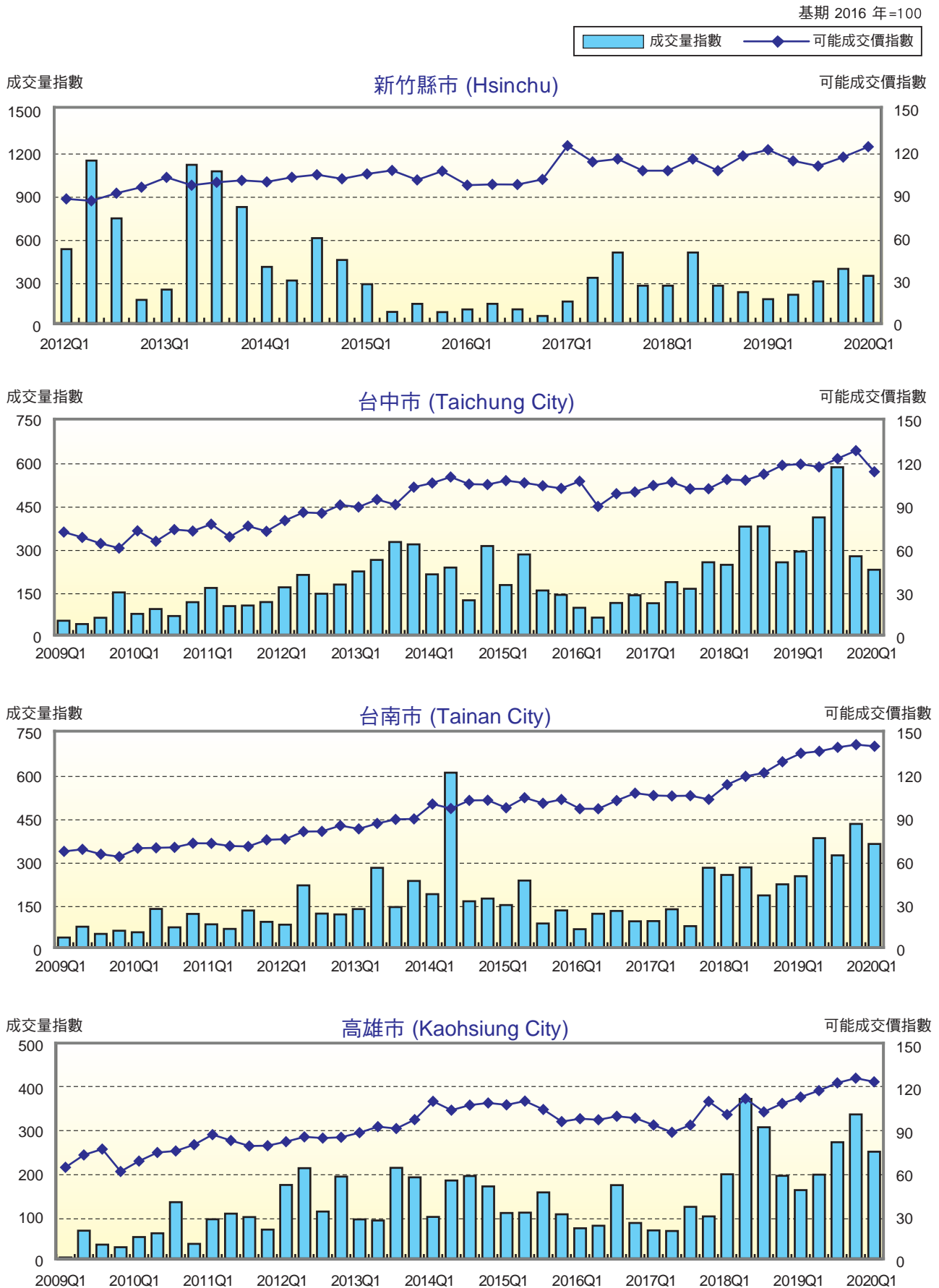
註：Δ表示穩定。+/-表示小幅波動。++/-表示中幅波動。+++/-表示大幅波動。

基期 2016年=100

成交量指數 可能成交價指數



圖二 國泰房地產價量趨勢圖



圖二 國泰房地產價量趨勢圖 (續)

表三 相較上季各地區市場綜合表現分數

	可能成交價指數	議價率指數	開價指數	推案量指數	銷售率指數	成交量指數	綜合分數
全國 (Taiwan)	1	3	0	0	-1	-2	1
台北市 (Taipei City)	1	0	1	-3	0	-3	-4
新北市 (New Taipei City)	1	1	0	-1	0	-1	0
桃園市 (Taoyuan)	0	3	-2	-2	0	-1	-2
新竹縣市 (Hsinchu)	3	1	1	0	-1	0	4
台中市 (Taichung City)	-3	3	-3	-1	0	0	-4
台南市 (Tainan City)	0	-3	1	1	-3	0	-4
高雄市 (Kaohsiung City)	-1	3	-2	2	-1	-1	0

表四 國泰辦公室租金水準

2020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)	3,139 (0.51%) 《3.99%》	1,843 (0.33%) 《0.97%》	1,372 (0.46%) 《1.00%》	1,766 (0.10%) 《0.10%》	1,163 (0.00%) 《-0.30%》
議價率 (%)	9.86% (-0.46) 《-1.78》	9.66% (-0.23) 《-0.62》	13.45% (0.24) 《-0.41》	21.07% (-0.01) 《-0.38》	11.10% (-0.13) 《-0.08》
空置率 (%)	4.51% (-0.63) 《-5.45》	2.75% (-0.12) 《-0.20》	8.45% (-0.16) 《-2.12》	0.79% (0.00) 《-0.11》	9.15% (0.22) 《0.87》

2020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)	3,883 (0.67%) 《4.85%》	2,665 (1.11%) 《2.18%》	2,707 (-0.29%) 《3.01%》	2,376 (-0.03%) 《1.18%》	2,710 (0.30%) 《2.43%》	2,282 (0.00%) 《0.00%》
議價率 (%)	9.87% (-1.00) 《-1.84》	8.48% (-0.08) 《0.13》	11.60% (0.04) 《-5.08》	9.41% (-0.34) 《-2.30》	11.10% (0.11) 《-0.28》	9.52% (0.00) 《-0.06》
空置率 (%)	2.69% (-0.34) 《-4.79》	7.16% (-1.45) 《-2.58》	9.69% (-0.62) 《-7.82》	4.02% (-0.67) 《-13.94》	3.35% (-0.86) 《-4.31》	0.06% (0.00) 《-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。