

# 2020 年第四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 4 季國泰全國房地產指數，相較上一季價量俱穩，相較去年同季價漲量穩。國際經濟金融情勢方面，由於 COVID-19 疫情復燃，各國重啟防疫管制措施，削弱全球景氣復甦力道，主要經濟體續推擴張性財政政策並維持寬鬆貨幣立場。國內經濟金融情勢方面，央行 12 月理事會維持利率不變，預期國內經濟溫和成長。但為抑制房地產市場投資過熱現象，防範銀行信用資源過度流向不動產，央行決定採行不動產貸款針對性審慎措施，預期對房市健全發展有正面效應。立法院也於 12 月 30 日通過實價登錄 2.0，未來實價登錄門牌需完整揭露、禁止紅單轉售、預售屋簽訂後 30 日內逐案申報，一連串健全房市新措施，對國內房地產市場未來將造成銷售行為的改變。

進一步觀察各地區表現，相較去年同季，本季成交價，新北、台中、高雄價穩，其餘地區上漲；本季成交量，新竹縣市減少，雙北、桃園、台南穩定，台中、高雄增加。從四季移動趨勢來看，本波成交價與前波高峰相比，新北接近波段高點，其餘地區均較前波為高；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區已超過前次波段高點。

綜合本季房市，較去年同季成交價上漲、成交量持穩，除新竹縣市價量背離待觀察外，其他地區市況偏熱。另從全年回顧來看，全年新推個案市場價漲量穩房市偏熱，出現紅單交易個案亂象，在政府出手管制後已從市場消失。後續待政府建立房市景氣判斷指標後，對引導房市健全發展將更有依據且精準。

### 一、推案規模與類型

本季新推個案數共 295 件，推案戶數計有 23,609 戶。總推案金額為 3,248 億元，較上季下降，較去年同季上升；主力總價 為 1,325 萬元，較上季下降，較去年同季上升；其中大廈類型推案者佔 78%。

	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	295	37	67	46	17	36	41	51
	(2.1%)	(0.0%)	(4.7%)	(17.9%)	(-10.5%)	(-10.0%)	(-21.2%)	(34.2%)
	《13.9%》	《54.2%》	《19.6%》	《4.5%》	《-29.2%》	《9.1%》	《36.7%》	《6.3%》
推案戶數	23,609	1,243	5,149	3,685	729	5,039	2,524	5,240
	(-7.4%)	(-23.4%)	(-26.7%)	(-11.1%)	(-17.5%)	(-12.7%)	(-31.1%)	(120.1%)
	《-3.2%》	《13.0%》	《6.3%》	《-30.0%》	《-39.3%》	《25.0%》	《11.1%》	《-7.5%》
推案金額(億元)	3,248	556	755	456	80	528	211	662
	(-7.1%)	(4.9%)	(-29.1%)	(-24.3%)	(-10.8%)	(-8.7%)	(-35.2%)	(116.7%)
	《9.2%》	《46.0%》	《2.9%》	《-28.6%》	《-46.2%》	《29.9%》	《10.0%》	《39.6%》

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. 可能成交價維持穩定，新竹下跌最多

本季各地區可能成交價相較上一季維持穩定，除新北市、新竹縣市下跌外，其餘地區維持穩定，其中新竹縣市下跌 3.86% 最多。

### 2. 開價中幅下跌，台中下跌最多

本季各地區開價相較上一季中幅下跌，新北市、桃園市、台中市下跌，其餘地區維持穩定，其中台中下跌 5.94% 最多。

### 3. 議價率大幅縮減，台中議價率減幅最大

本季各地區議價率相較上一季大幅縮減，除新竹縣市議價率擴大外，台北、高雄維持穩定，其餘地區縮減，其中台中議價率減少 5.36 個百分點最多。

### 4. 推案量(金額)維持穩定，高雄推案量大幅增加

本季各地區推案金額相較上一季呈現穩定，除高雄推案量增加外，桃園、新竹維持穩定，其餘地區減少，其中高雄推案金額增加 116.67% 增幅最多。

### 5. 銷售率小幅增加，新竹縣市銷售率相對較高

本季各地區銷售率相較上一季小幅增加，台北、台中、高雄銷售率維持穩定，其餘地區增加，其中新竹縣市銷售率 17.14% 最高。

### 6. 成交量(戶數)維持穩定，高雄成交量大幅增加

本季各地區成交量相較上一季維持穩定，台北、台南成交量減少，新北、桃園、新竹、台中維持穩定，高雄增加，其中高雄成交量增加 131.25% 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，相較去年同季價漲量穩。整體而言，相較去年同季，台北市開價維持穩定，議價率縮減，成交價上漲；推案戶數增加一成多，中大坪數住宅占比提升，成交戶數維持穩定；價格面指標表現優於量指標，房市表現偏熱。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季價跌量穩，相較去年同季價量俱穩。整體而言，相較去年同季，新北市分散區位推案，開價保守，議價率大幅縮減，其餘指標皆維持穩定。推案量雖較上季減少，但銷售率及成交量穩定，房市表現穩定。
3. 桃園市房地產指數，相較上一季價量俱穩，相較去年同季價漲量穩。整體而言，相較去年同季，開價上漲，議價率大幅縮減，致成交價上漲；推案量縮，銷售率表現佳，致成交戶數持穩。由於新興重劃區推案增加、價格持續攀升，整體推案量雖然減少，銷售率表現仍佳，房市表現偏熱。
4. 國泰新竹縣市房地產指數，相較上一季價跌量穩，相較去年同季價漲量縮，本季新竹推案偏向外圍地區，致成交價相較上一季呈現下跌。整體而言，相較去年同季，開價及成交價上漲，推案量及成交量小幅減少；受惠電子科技業回流帶動房市，屢傳出紅單交易吸引投資買盤，銷售率表現仍佳。本季價量指標背離，房市表現待觀察。
5. 台中市房地產指數，相較上一季價量俱穩，相較去年同季價穩量增。整體而言，相較去年同季，台中市議價率大幅縮減，成交價持穩；推案金額增加三成，銷售率小幅增加，成交戶數增加四成多。本季台中推案除外圍重劃區、市區精華區亦有推案，以中小坪數首購產品為主，受惠重大交通建設利多，買氣不墜，本季房市表現偏強。
6. 國泰台南市房地產指數，相較上一季價穩量縮，相較去年同季價漲量穩。整體而言，相較去年同季，開價及成交價皆中幅上漲，推案金額小幅增加，推案戶數及成交量皆維持穩定；受惠台積電及南科產業群聚效應吸引買盤支撐，本季台南房市表現偏熱。
7. 國泰高雄市房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價穩量增。整體而言，相較去年同季，開價小幅下跌，銷售率中幅增加，成交價持穩，推案及成交金額皆增加。本季高雄有大型個案推出，由於房市基期較低，市中心及外圍重劃區銷售率表現均佳，高雄房市表現偏強。
8. 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；桃竹地區大廈價格平均高於整體可能成交價，台中地區大廈平均價格與整體可能成交價接近，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 4 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	30.20	-0.32%(△)	12.66%	-1.76(---)	14.12%	1.92(+)	394.40	7.16%(△)
台北市	86.58	0.05%(△)	12.03%	-0.28(△)	12.54%	-1.02(△)	317.52	-29.16%(-)
新北市	40.03	-3.67%(--)	11.51%	-1.23(--)	12.31%	1.90(+)	350.73	-13.30%(△)
桃園市	26.72	0.45%(△)	13.41%	-2.48(---)	13.99%	2.87(++)	518.48	11.80%(△)
新竹縣市	24.90	-3.86%(--)	14.05%	1.62(++)	17.14%	4.13(+)	237.24	8.68%(△)
台中市	25.71	0.10%(△)	11.34%	-5.36(---)	13.42%	0.13(△)	388.93	-11.84%(△)
台南市	23.53	0.15%(△)	12.87%	-1.25(-)	13.45%	1.63(+)	451.70	-21.62%(-)
高雄市	23.96	0.23%(△)	14.39%	0.44(△)	16.96%	0.82(△)	414.18	131.25%(+++)

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	19Q4	20Q1	20Q2	20Q3	20Q4	相較上一季	相較去年同季
全國	25.8	26.6	28.0	29.0	<b>28.2</b>	-2.74%	9.30%
台北	79.8	80.4	82.4	86.5	<b>86.6</b>	0.05%	8.49%
新北	39.8	41.2	40.4	41.1	<b>39.3</b>	-4.32%	-1.29%
桃園市	25.7	25.6	27.8	27.8	<b>27.7</b>	-0.45%	8.00%
新竹縣市	24.9	25.4	28.6	28.3	<b>26.8</b>	-5.60%	7.31%
台中	25.0	24.6	27.8	25.7	<b>26.7</b>	3.91%	6.74%
台南	19.1	18.6	19.8	21.2	<b>21.7</b>	2.49%	13.63%
高雄	21.0	20.8	21.2	21.6	<b>22.9</b>	5.95%	9.35%

## 四、國泰辦公室租金指數

1. 雙北辦公室租金開價部分，內湖科技園區及南港科技園區較上季大幅上漲，其他地區皆維持穩定；議價率部分，新北市微幅擴大，其他地區皆維持穩定；空置率部分，內湖科技園區大幅上升，其他地區皆維持穩定

雙北辦公室租金開價部分，內湖科技園區及南港科技園區相較上一季開價大幅上漲 4.24%、2.16%，其他地區皆維持穩定；議價率部分，新北市相較上一季微幅擴大 1.27 個百分點，其他各地區皆維持穩定；空置率部分，內湖科技園區相較上一季大幅上升 3.21 個百分點，其他地區皆維持穩定。

2. 台北市 A 辦租金開價，忠孝襄陽路段較上季大幅上漲，其餘路段維持穩定；議價率部分，忠孝襄陽路段微幅擴大，其餘路段維持穩定；空置率部分，仁愛敦南路段微幅下降，敦北民生路段微幅上升，其餘路段維持穩定

台北市 A 級辦公室租金在開價部份，忠孝襄陽路段較上季大幅上漲 4.59%，其餘各路段較上季皆維持穩定；議價率部分，忠孝襄陽路段較上季微幅擴大 1.58 個百分點，其餘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 1.26 個百分點，敦北民生路段較上季微幅上升 1.13 個百分點，其他各路段較上季皆維持穩定。

### 3. 未來趨勢

2021 年新供給已預租完畢，2023 年起南港區新供給釋出，核心區辦公室將面臨高度競爭；受疫情影響，外商擴編、搬遷計畫暫緩，A 辦客戶增租計畫趨緩，共享辦公需求增加。由於 2021 年新供給多已去化，供需變化不大，租金及空置率預期持平。

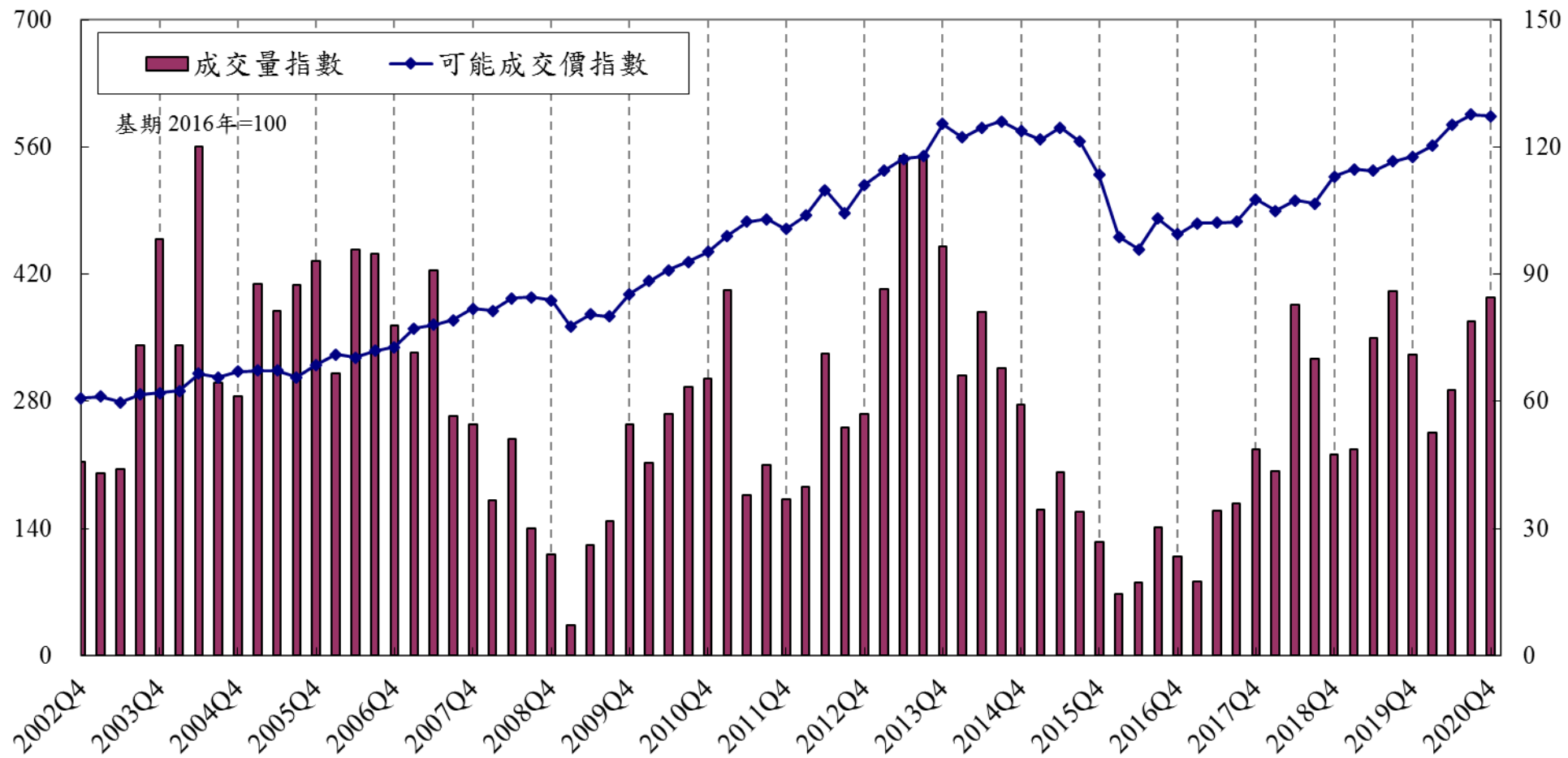
2020 第 4 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市	
開價 (元/坪)	3,187 (0.50%)	1,851 (0.38%)	1,429 (4.24%)	1,816 (2.16%)	1,163 (0.56%)	
議價率 (%)	9.97% (-0.33)	9.60% (0.09)	15.01% (0.62)	20.30% (0.04)	11.79% (1.27)	
空置率 (%)	4.07% (0.06)	2.58% (-0.12)	12.37% (3.21)	2.41% (0.05)	9.22% (0.25)	
台北市 A 級辦公室	信義 計畫區	仁愛敦 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)	3,912 (0.41%)	2,709 (0.22%)	2,771 (0.00%)	2,386 (-0.03%)	2,699 (0.00%)	2,387 (4.59%)
議價率 (%)	8.60% (-0.98)	8.91% (0.20)	14.55% (-0.43)	9.96% (0.04)	10.63% (0.00)	11.10% (1.58)
空置率 (%)	3.03% (0.05)	2.27% (-1.26)	11.20% (1.13)	5.01% (0.28)	1.79% (-0.02)	1.45% (0.89)

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。

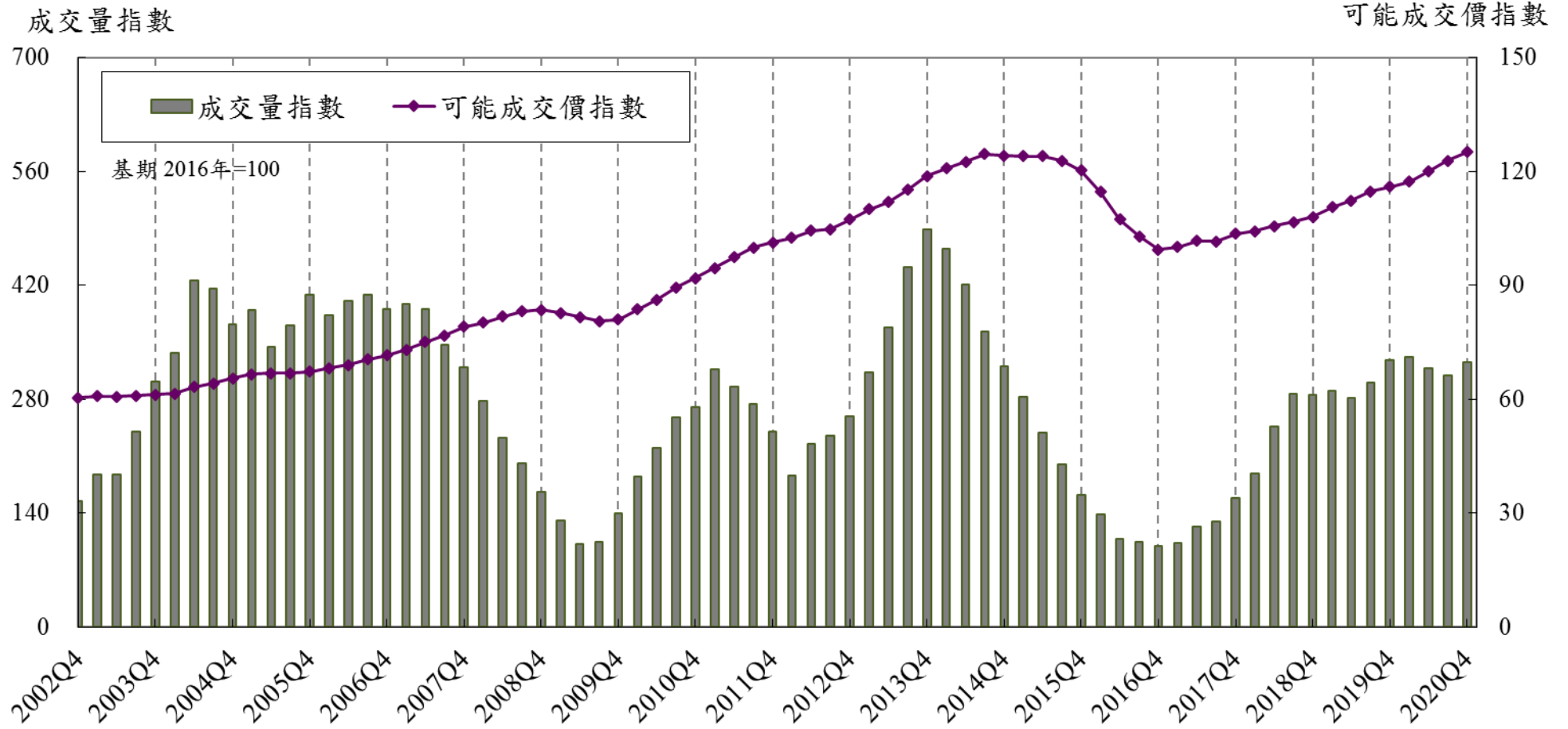
國泰全國價量指數趨勢圖(季)

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)

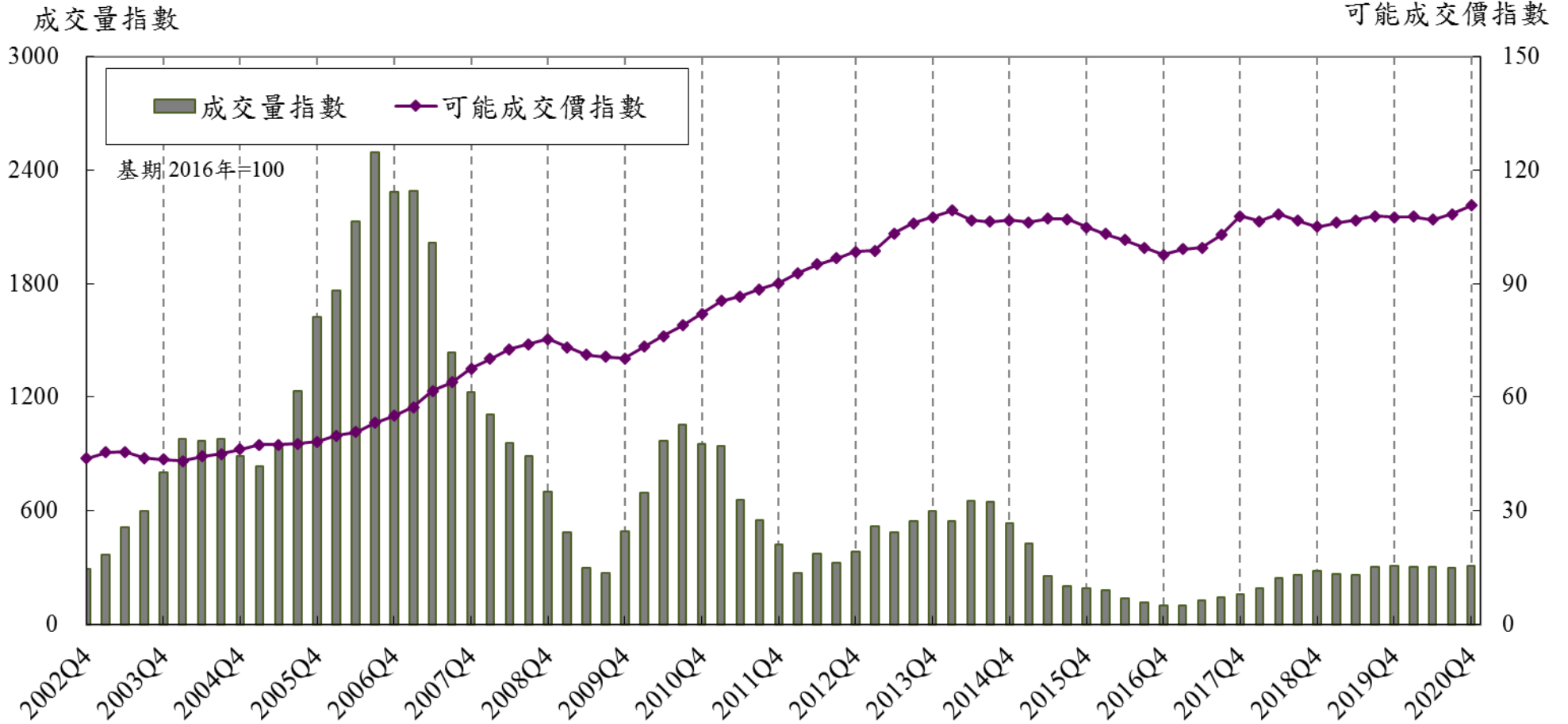


國泰台北市價量指數趨勢圖(季)





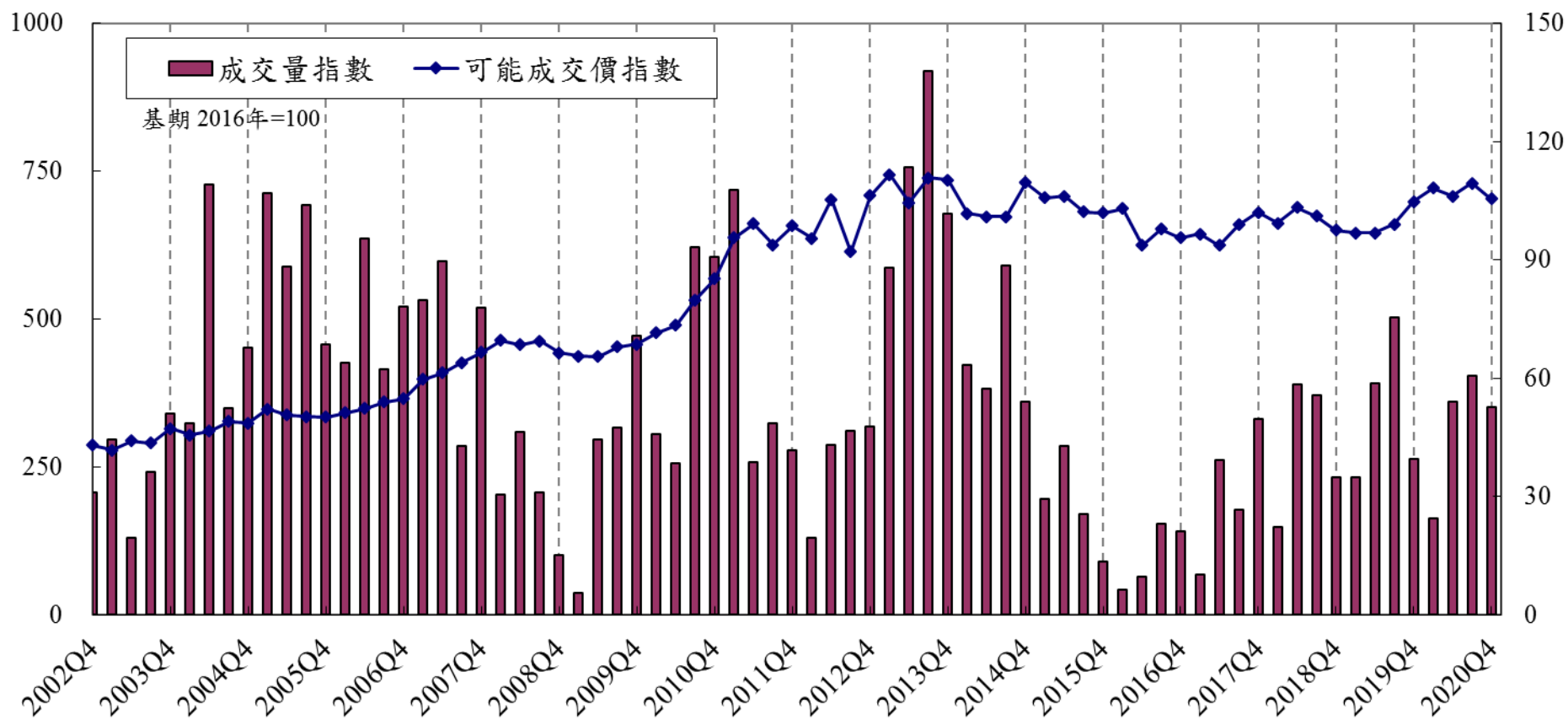
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

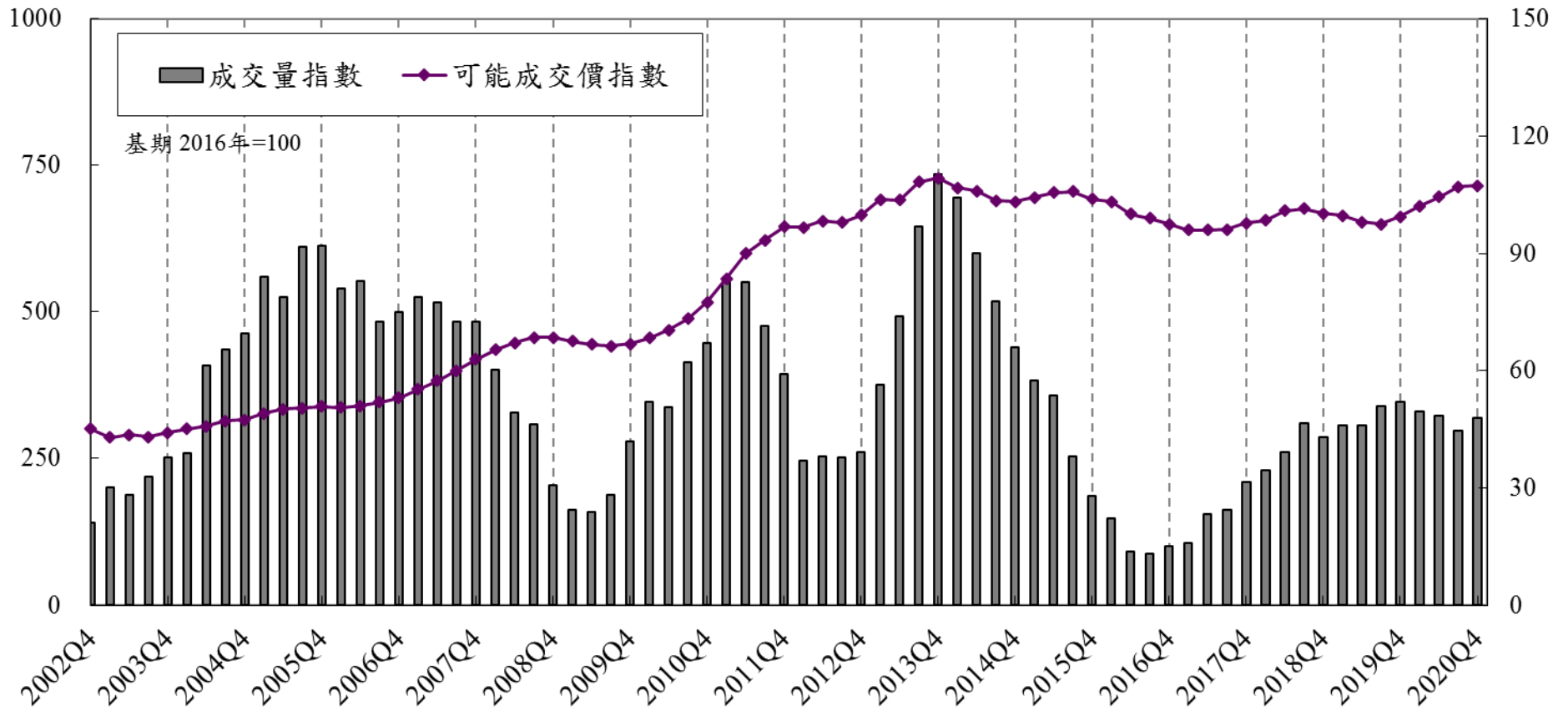
可能成交價指數



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

民國一〇九年第四季

Cathay Real Estate Index  
Quarterly Report 2020 Q4

## ◎ 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

二〇二一年一月出刊

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](http://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）

協同主持人：章定愷 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、徐慶萱、馮俞璇

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4季國泰全國房地產指數，相較上一季價量俱穩，相較去年同季價漲量穩。國際經濟金融情勢方面，由於COVID-19疫情復燃，各國重啟防疫管制措施，削弱全球景氣復甦力道，主要經濟體續推擴張性財政政策並維持寬鬆貨幣立場。國內經濟金融情勢方面，央行12月理事會維持利率不變，預期國內經濟溫和成長。但為抑制房地產市場投資過熱現象，防範銀行信用資源過度流向不動產，央行決定採行不動產貸款針對性審慎措施，針對法人、自然人第3戶(含)以上購置住宅貸款限制、購地貸款及餘屋貸款限制。立法院也於12月30日通過實價登錄2.0，未來實價登錄門牌需完整揭露、禁止紅單轉售、預售屋簽訂後30日內逐案申報，一連串健全房市新措施，對國內房地產市場未來將造成衝擊。

進一步觀察各地區表現，相較去年同季，本季成交價，新北、台中、高雄價穩，其餘地區上漲；本季成交量，除新竹縣市減少，雙北、桃園、台南穩定，台中、高雄增加。從四季移動趨勢來看，本波成交價與前波高峰相比，新北接近波段高點，其餘地區均較前波為高；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區已超過前次波段高點。綜合本季房市，除新竹縣市價量背離待觀察外，其他地區市況偏熱。另從全年回顧來看，全年新推個案市場價漲量穩房市偏熱，紅單交易、囤房養地現象漸增，政府開始抑制炒房政策，對房地產市場影響預期可能會在2021年下半年發酵。

## 壹、國泰房地產指數 (見表一、圖一)

### ■ 可能成交價維持穩定，新竹下跌最多

本季各地區可能成交價相較上一季維持穩定，除新北市、新竹縣市下跌外，其餘地區維持穩定，其中新竹縣市下跌3.86%最多。

### ■ 開價中幅下跌，台中下跌最多

本季各地區開價相較上一季中幅下跌，新北市、桃園市、台中市下跌，其餘地區維持穩定，其中台中下跌5.94%最多。

### ■ 議價率大幅縮減，台中議價率減幅最大

本季各地區議價率相較上一季大幅縮減，除新竹縣市議價率擴大外，台北、高雄維持穩定，其餘地區縮減，其中台中議價率減少5.36個百分點最多。

### ■ 推案量(金額)維持穩定，高雄推案量大幅增加

本季各地區推案金額相較上一季呈現穩定，除高雄推案量增加外，桃園、新竹維持穩定，其餘地區減少，其中高雄推案金額增加116.67%增幅最多。

### ■ 銷售率小幅增加，新竹銷售率相對較高

本季各地區銷售率相較上一季小幅增加，台北、台中、高雄銷售率維持穩定，其餘地區增加，其中新竹縣市銷售率17.14%最高。

### ■ 成交量(戶數)維持穩定，高雄成交量大幅增加

本季各地區成交量相較上一季維持穩定，台北、台南成交量減少，新北、桃園、新竹、台中維持穩定，高雄增加，其中高雄成交量增加131.25%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，相較上一季價穩量縮，相較去年同季價漲量穩。整體而言，相較去年同季，台北市開價維持穩定，議價率縮減，成交價上漲；推案戶數增加，中大坪數住宅占比提升，成交戶數維持穩定，房市表現偏熱。

■ 國泰新北市房地產指數，相較上一季價跌量穩，相較去年同季價量俱穩。整體而言，相較去年同季，新北市分散區位推案，開價保守，議價率大幅縮減，其餘指標皆維持穩定。推案量雖較上季減少，但銷售率及成交量穩定，房市表現穩定。

■ 國泰桃園市房地產指數，相較上一季價量俱穩，相較去年同季價漲量穩。整體而言，相較去年同季，開價及成交價均上漲，銷售率表現佳，成交戶數持穩。由於新興重劃區推案增加、價格持續攀升，整體推案量雖然減少，銷售率表現仍佳，房市表現偏熱。

■ 國泰新竹縣市房地產指數，相較上一季價跌量穩，相較去年同季價漲量縮。本季新竹推案偏向外圍地區，致成交價相較上一季呈現下跌。整體而言，相較去年同季，開價及成交價上漲，推案量及成交量小幅減少；受惠電子科技業回流帶動房市，屢傳出紅單交易吸引投資買盤，銷售率表現仍佳。本季價量指標背離，房市表現待觀察。

■ 國泰台中市房地產指數，相較上一季價量俱穩，相較去年同季價穩量增。整體而言，相較去年同季，台中市議價率大幅縮減，成交價持穩，推案金額、銷售率及成交戶數均增加。本季台中推案除外圍重劃區、市區精華區亦有推案，以中小坪數首購產品為主，受惠重大交通建設利多，買氣不墜，本季房市表現偏強。

■ 國泰台南市房地產指數，相較上一季價穩量縮，相較去年同季價漲量穩。整體而言，相較去年同季，開價及成交價皆上漲，推案金額增加，推案戶數及成交量皆維持穩定；受惠台積電及南科產業群聚效應吸引買盤支撐，本季台南房市表現偏熱。

■ 國泰高雄市房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價穩量增。整體而言，相較去年同季，開價下跌，銷售率增加，成交價持穩，推案及成交金額皆增加。本季高雄有大型個案推出，由於房市基期較低，市中心及外圍重劃區銷售率表現均佳，高雄房市表現偏強。

## 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2分，雙北、新竹、台南表現較上一季差，桃園、台中、高雄表現較上一季佳，綜合表現最佳為高雄市6分，綜合分數介於-3至6分之間。

■ 本季相較去年同季全國綜合表現分數為5分，各縣市表現皆較去年同季佳。綜合表現最佳為桃園市6分，綜合分數介於1至6分之間。

## 肆、國泰辦公室租金水準 (見表四)

■ 內科及南科園區大幅上漲，其他地區維持穩定；議價率除新北市微幅擴大外，其他地區維持穩定；空置率除內科園區大幅上升外，其他地區維持穩定。

■ 台北市A辦租金開價，忠孝襄陽路段大幅上漲，其餘路段維持穩定；議價率部分，忠孝襄陽路段微幅擴大，其餘路段維持穩定；空置率部分，仁愛敦南路段微幅下降，敦北民生路段微幅上升，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)	295	23,609	14.12%	3,248	78%	70%	34	1325	38
	(2.1%)	(-7.4%)	(1.92)	(-7.1%)	(3.91)	(4.43)	(-3.3%)	(-5.1%)	(-5.5%)
	《13.9%》	《-3.2%》	《2.62》	《9.2%》	《4.17》	《6.85》	《-4.0%》	《8.5%》	《9.8%》
台北市 (Taipei City)	37	1,243	12.54%	556	100%	78%	38	4334	103
	(0.0%)	(-23.4%)	(-1.02)	(4.9%)	(0.00)	(-2.70)	(18.7%)	(31.3%)	(5.7%)
	《54.2%》	《13.0%》	《-0.10》	《46.0%》	《0.00》	《3.38》	《10.2%》	《30.8%》	《2.9%》
新北市 (New Taipei City)	67	5,149	12%	755	99%	76%	30	1380	47
	(4.7%)	(-26.7%)	(1.90)	(-29.1%)	(0.07)	(4.24)	(-4.3%)	(-9.2%)	(-2.6%)
	《19.6%》	《6.3%》	《2.48》	《2.9%》	《0.29》	《10.05》	《-10.6%》	《-8.3%》	《4.2%》
桃園市 (Taoyuan)	46	3,685	14%	456	85%	83%	35	1165	33
	(17.9%)	(-11.1%)	(2.87)	(-24.3%)	(0.17)	(10.81)	(-22.6%)	(-23.7%)	(-2.8%)
	《4.5%》	《-30.0%》	《5.03》	《-28.6%》	《2.96》	《21.25》	《-5.2%》	《-0.9%》	《4.8%》
新竹縣市 (Hsinchu)	17	729	17%	80	59%	71%	34	891	25
	(-10.5%)	(-17.5%)	(4.13)	(-10.8%)	(0.93)	(12.69)	(-0.3%)	(-9.0%)	(-10.2%)
	《-29.2%》	《-39.3%》	《0.25》	《-46.2%》	《12.99》	《-0.25》	《-6.0%》	《-18.4%》	《-14.7%》
台中市 (Taichung City)	36	5,039	13%	528	75%	89%	34	1195	35
	(-10.0%)	(-12.7%)	(0.13)	(-8.7%)	(-2.50)	(-8.61)	(-1.9%)	(2.2%)	(2.6%)
	《9.1%》	《25.0%》	《1.70》	《29.9%》	《2.27》	《4.04》	《-11.3%》	《3.5%》	《19.7%》
台南市 (Tainan City)	41	2,524	13%	211	49%	61%	32	739	23
	(-21.2%)	(-31.1%)	(1.63)	(-35.2%)	(2.63)	(10.98)	(4.9%)	(-5.8%)	(-12.1%)
	《36.7%》	《11.1%》	《-0.73》	《10.0%》	《-1.22》	《-2.36》	《-5.9%》	《-6.2%》	《-0.9%》
高雄市 (Kaohsiung City)	51	5,240	16.96%	662	63%	39%	36	1051	27
	(34.2%)	(120.1%)	(0.82)	(116.7%)	(20.64)	(12.90)	(-4.5%)	(15.6%)	(15.8%)
	《6.3%》	《-7.5%》	《4.25》	《39.6%》	《6.50》	《1.72》	《9.0%》	《29.5%》	《12.1%》

\*：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。

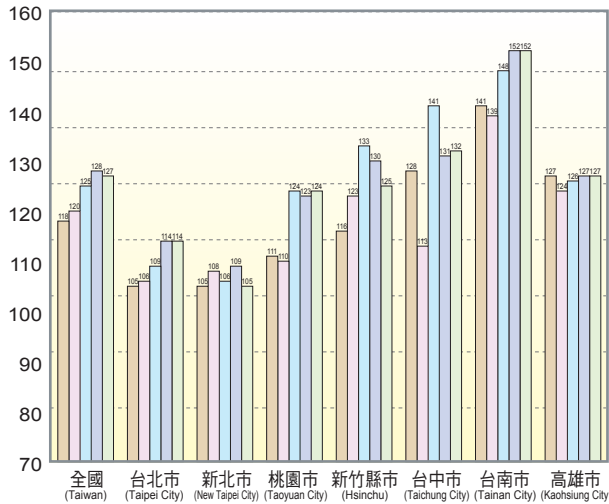
註：( )內為較上季變動率，《 》內為較去年同季變動率；銷售率、大廈推案率、預售推案率係變動百分點，其他各項係變動百分比；--表示較上季或較去年同季變動率為零。

# 國泰房地產指數季報 簡冊

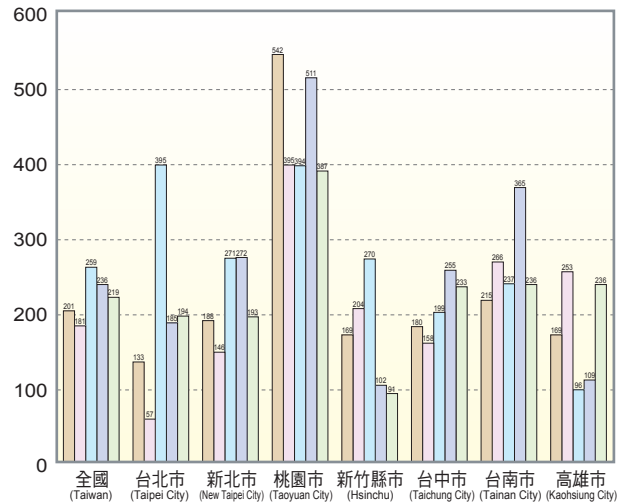
2020年第四季

基期2016年=100

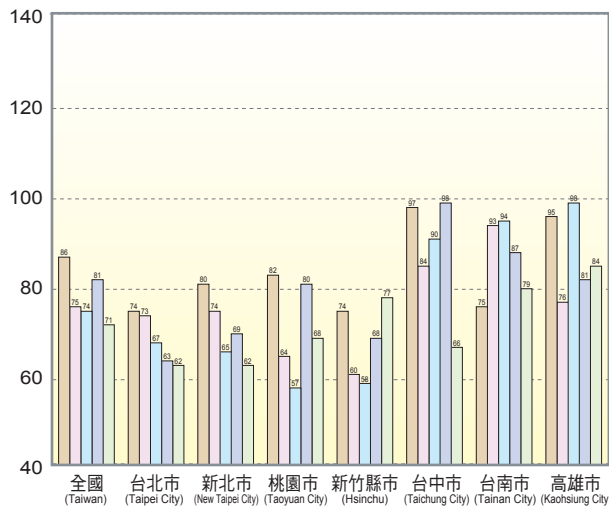
2019Q4 2020Q1 2020Q2 2020Q3 2020Q4



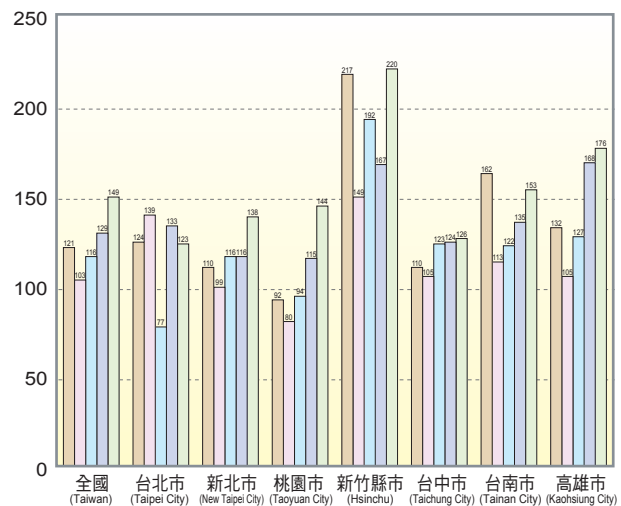
國泰可能成交價指數 (Housing Price Index)



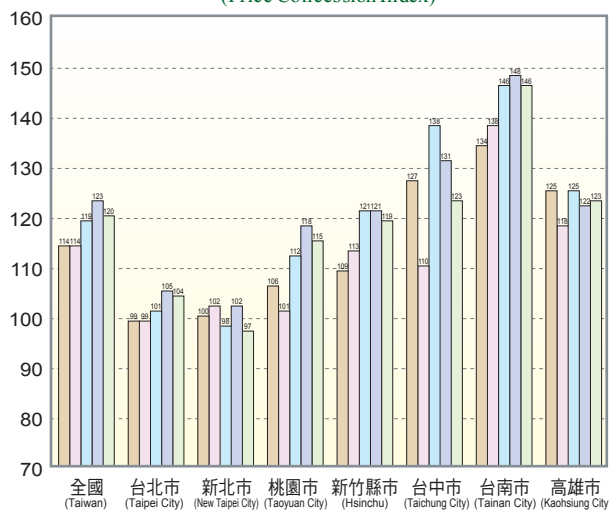
國泰推案量指數 (New Construction Volume Index)



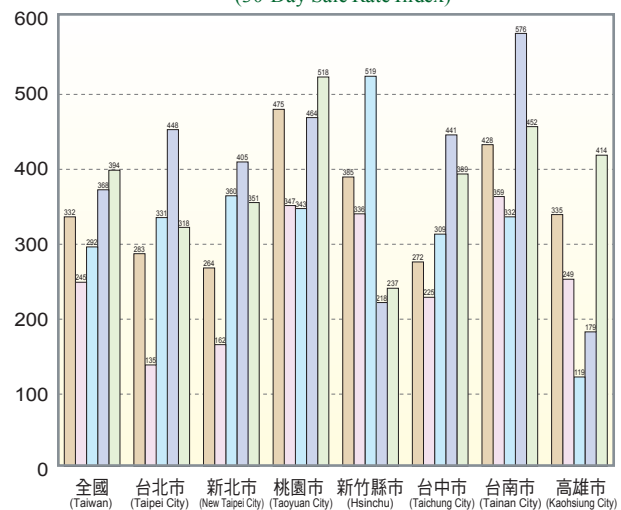
國泰議價率指數 (Price Concession Index)



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	127.30	30.20萬元/坪	-0.32% (△)	8.09% (+)	可能成交價	114.08	86.58萬元/坪	0.05% (△)	8.49% (+)		
議價率	70.81	12.66%	-1.76 (--)	-2.78 (--)	議價率	61.56	12.03%	-0.28 (△)	-2.41 (--)		
開價	119.69	34.58萬元/坪	-2.33% (-)	4.65% (+)	開價	104.34	98.41萬元/坪	-0.26% (△)	5.52% (△)		
推案量	金額	219.47	3,248億元	-7.08% (△)	9.20% (△)	推案量	金額	193.56	556億元	4.90% (△)	45.97% (++)
	戶數	264.68	23609戶	-7.40% (△)	-3.15% (△)		戶數	258.42	1243戶	-23.41% (-)	13.00% (△)
30天銷售率	149.01	14.12%	1.92 (+)	2.62 (△)	30天銷售率	122.87	12.54%	-1.02 (△)	-0.10 (△)		
30天成交量	金額	332.37	--	7.53% (△)	34.08% (△)	30天成交量	金額	252.00	--	-2.96% (△)	44.78% (+)
	戶數	394.40	--	7.16% (△)	18.91% (△)		戶數	317.52	--	-29.16% (-)	12.08% (△)

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	105.36	40.03萬元/坪	3.67% (-)	0.64% (△)	可能成交價	123.82	26.72萬元/坪	0.45% (△)	11.35% (++)		
議價率	61.96	11.51%	-1.23 (-)	-3.40 (--)	議價率	67.87	13.41%	-2.48 (--)	-2.74 (--)		
開價指數	96.95	45.24萬元/坪	-5.01% (-)	-3.22% (-)	開價	114.71	30.86萬元/坪	-2.43% (-)	7.82% (+)		
推案量	金額	193.13	755億元	-29.05% (-)	2.85% (△)	推案量	金額	387.13	456億元	-24.28% (-)	-28.58% (-)
	戶數	254.87	5149戶	-26.70% (-)	6.25% (△)		戶數	359.69	3685戶	-11.14% (△)	-30.04% (△)
30天銷售率	137.61	12.31%	1.90 (+)	2.48 (△)	30天銷售率	144.15	13.99%	2.87 (++)	5.03 (+)		
30天成交量	金額	271.46	--	-16.08% (△)	28.77% (△)	30天成交量	金額	574.91	--	-4.73% (△)	11.51% (△)
	戶數	350.73	--	-13.30% (△)	33.03% (△)		戶數	518.48	--	11.80% (△)	9.24% (△)

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	124.67	24.90萬元/坪	-3.86% (-)	7.55% (+)	可能成交價	131.61	25.71萬元/坪	0.10% (△)	2.92% (△)		
議價率	76.86	14.05%	1.62 (++)	0.60 (△)	議價率	66.40	11.34%	-5.36 (--)	-5.29 (--)		
開價	118.58	28.97萬元/坪	-2.05% (△)	8.31% (++)	開價	123.10	29.00萬元/坪	-5.94% (-)	-3.22% (-)		
推案量	金額	90.70	80億元	-10.78% (△)	-46.21% (-)	推案量	金額	233.14	528億元	-8.70% (△)	29.85% (△)
	戶數	107.60	729戶	-17.53% (△)	-39.25% (-)		戶數	309.52	5039戶	-12.70% (-)	25.01% (++)
30天銷售率	220.48	17.14%	4.13 (+)	0.25 (△)	30天銷售率	125.66	13.42%	0.13 (△)	1.70 (+)		
30天成交量	金額	198.68	--	17.58% (△)	-45.42% (-)	30天成交量	金額	295.23	--	-7.80% (△)	48.64% (△)
	戶數	237.24	--	8.68% (△)	-38.35% (-)		戶數	388.93	--	-11.84% (△)	43.09% (+)

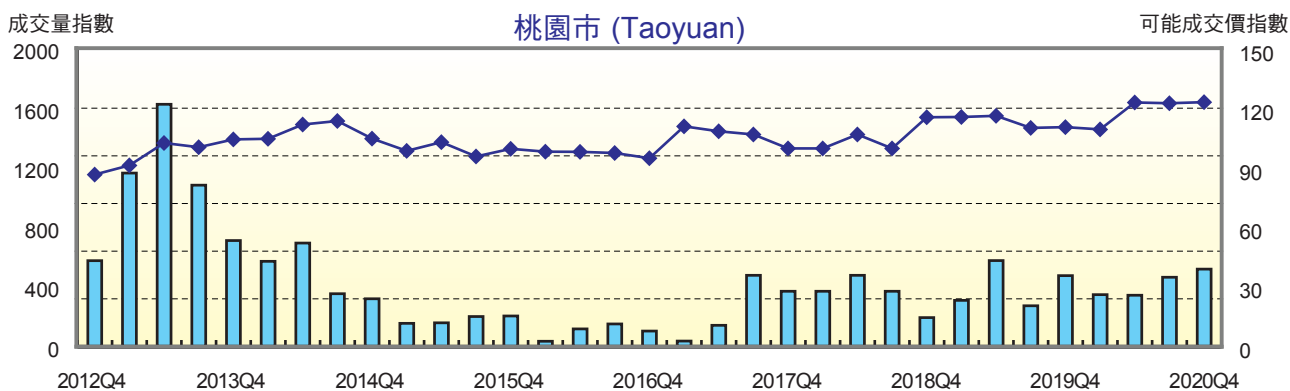
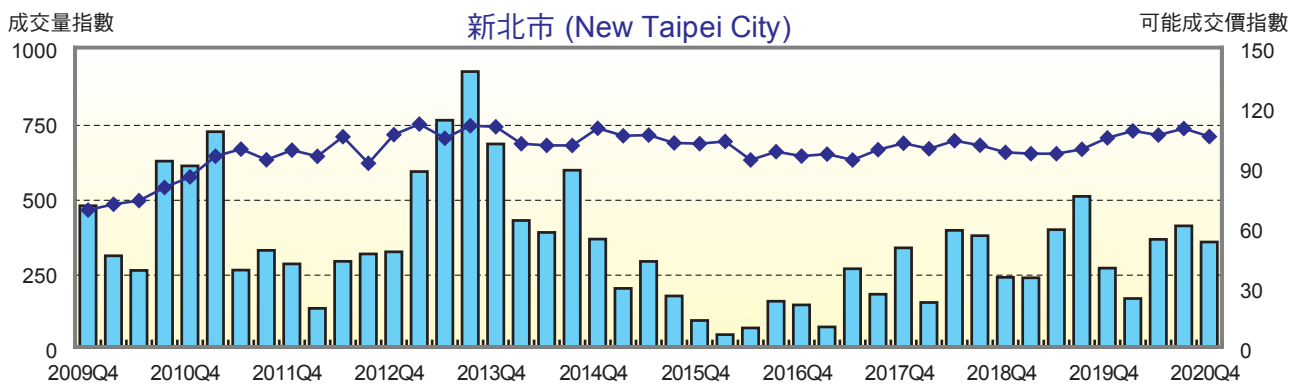
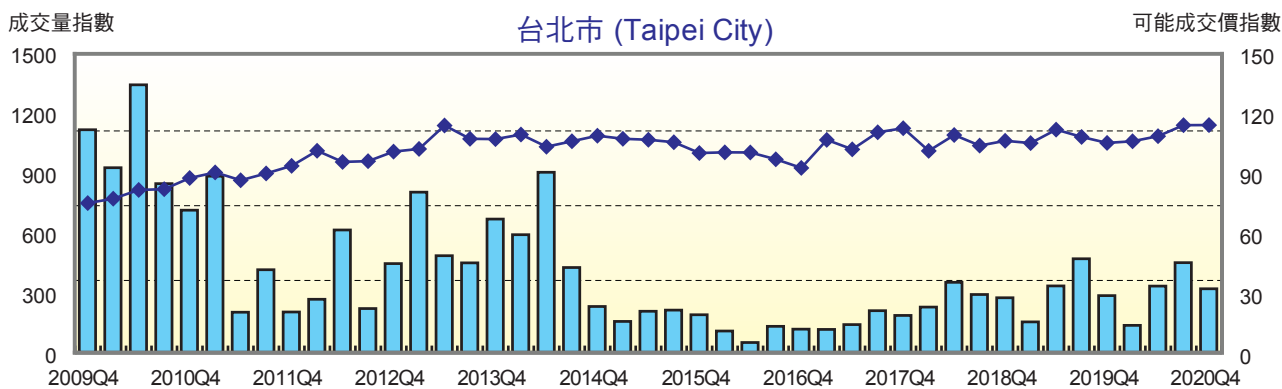
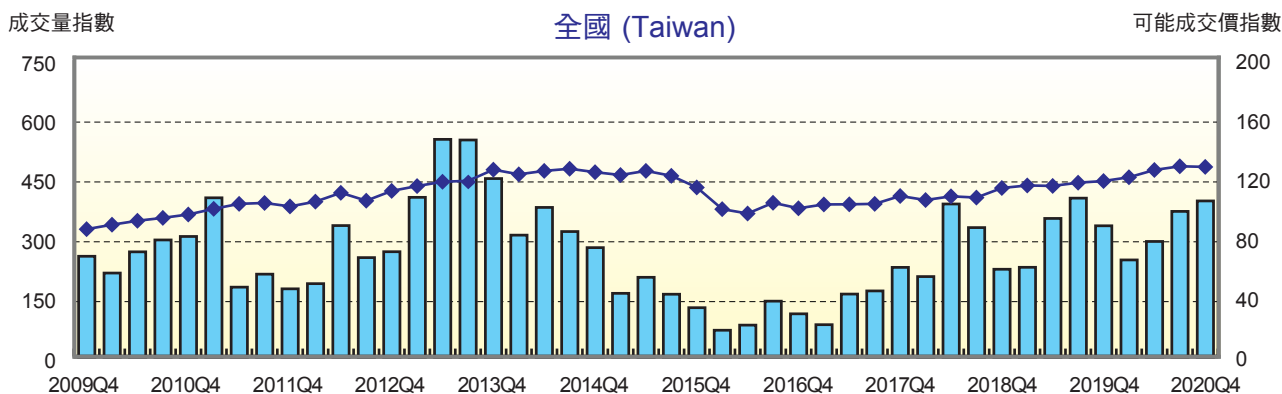
台南市 (Tainan City)					高雄市 (Kaohsiung City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	151.84	23.53萬元/坪	0.15% (△)	8.05% (++)	可能成交價	127.26	23.96萬元/坪	0.23% (△)	0.55% (△)		
議價率	79.25	12.87%	-1.25 (-)	0.74 (△)	議價率	84.06	14.39%	0.44 (△)	-1.92 (-)		
開價	145.97	27.00萬元/坪	-1.29% (△)	8.98% (++)	開價	123.20	27.99萬元/坪	0.75% (△)	-1.70% (-)		
推案量	金額	236.21	211億元	-35.21% (--)	9.97% (+)	推案量	金額	236.42	662億元	116.67% (+++)	39.63% (+)
	戶數	294.60	2524戶	-31.09% (-)	11.14% (△)		戶數	234.79	5240戶	120.08% (+++)	-7.47% (△)
30天銷售率	153.33	13.45%	1.63 (+)	-0.73 (△)	30天銷售率	176.40	16.96%	0.82 (△)	4.25 (++)		
30天成交量	金額	364.35	--	-26.30% (-)	4.32% (△)	30天成交量	金額	426.51	--	127.67% (+++)	86.36% (++)
	戶數	451.70	--	-21.62% (-)	5.43% (△)		戶數	414.18	--	131.25% (+++)	23.50% (+)

註：△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

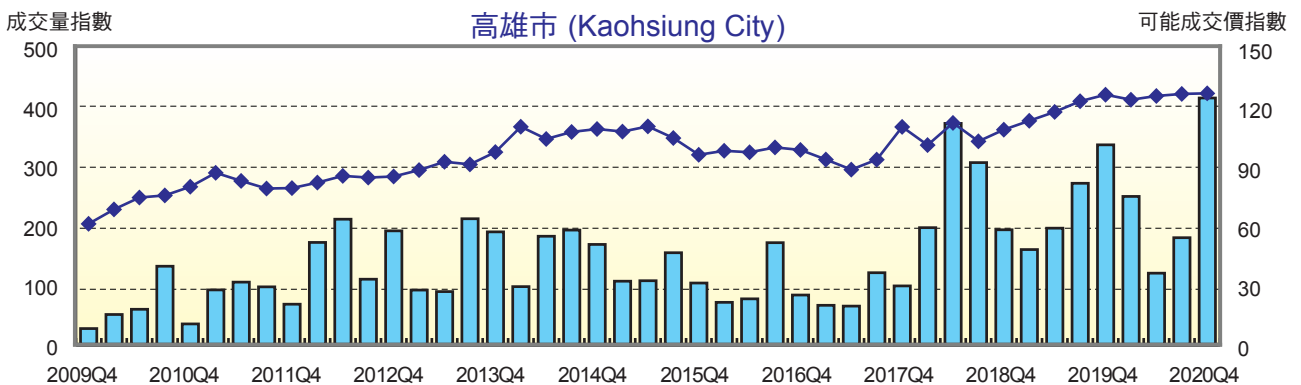
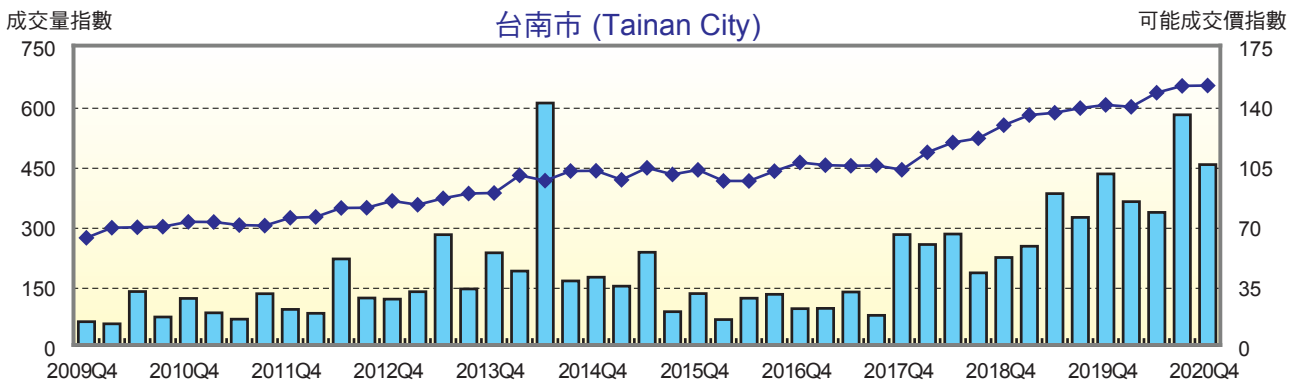
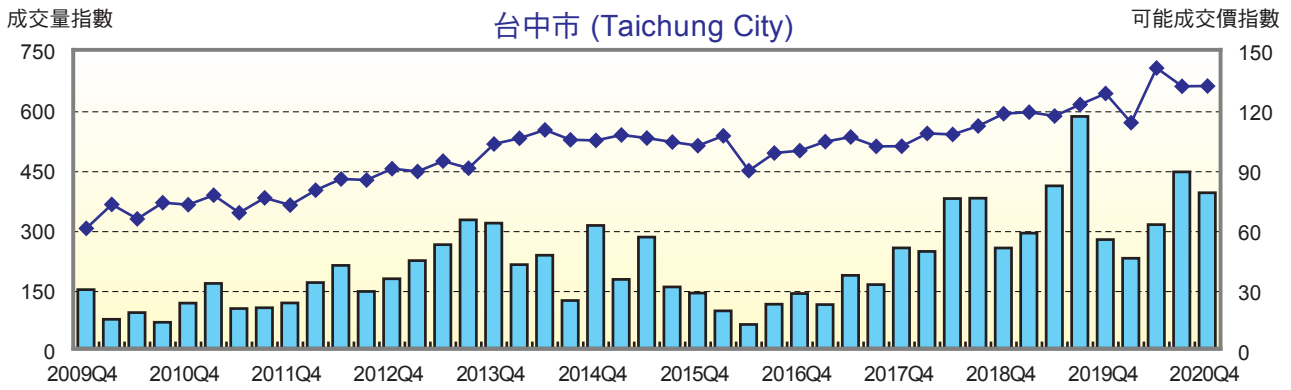
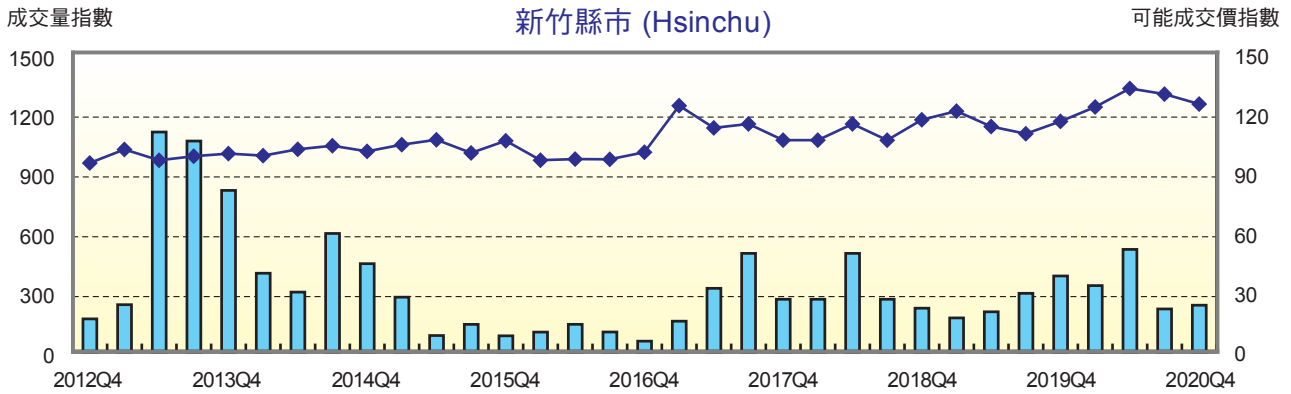
成交量指數      可能成交價指數



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

表四 國泰辦公室租金水準

2020第4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)	3,187 (0.50%) 《2.05%》	1,851 (0.38%) 《0.77%》	1,429 (4.24%) 《4.65%》	1,816 (2.16%) 《2.95%》	1,163 (0.56%) 《-0.03%》
議價率 (%)	9.97% (-0.33) 《-0.35》	9.60% (0.09) 《-0.29》	15.01% (0.62) 《1.80》	20.30% (0.04) 《-0.78》	11.79% (1.27) 《0.56》
空置率 (%)	4.07% (0.06) 《-1.07》	2.58% (-0.12) 《-0.29》	12.37% (3.21) 《3.77》	2.41% (0.05) 《1.62》	9.22% (0.25) 《0.28》

2020第4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)	3,912 (0.41%) 《1.43%》	2,709 (0.22%) 《2.79%》	2,771 (0.00%) 《2.07%》	2,386 (-0.03%) 《0.41%》	2,699 (0.00%) 《-0.11%》	2,387 (4.59%) 《4.59%》
議價率 (%)	8.60% (-0.98) 《-2.27》	8.91% (0.20) 《0.35》	14.55% (-0.43) 《2.99》	9.96% (0.04) 《0.21》	10.63% (0.00) 《-0.36》	11.10% (1.58) 《1.58》
空置率 (%)	3.03% (0.05) 《0.00》	2.27% (-1.26) 《-6.33》	11.20% (1.13) 《0.89》	5.01% (0.28) 《0.32》	1.79% (-0.02) 《-2.42》	1.45% (0.89) 《1.38》

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。