



# 國泰房地產指數季報

2020年第2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 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、徐慶萱、馮俞璇

## ❖ 國泰建設公司 開發部

1

背景介紹

2

2020Q2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)公司與國立清華大學科技管理學院榮譽講座張金鶚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2020年第2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

## ❖ 推案分布

- 彙整各都高中低價區推案金額，比較不同價區推案金額近5季的差異性。

## ❖ 補充說明

- 比較高價宅與一般宅30天銷售率差異。



# 2020Q2市調資料分析

# 各地區推案狀況 2020年第2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	253 (25.2%) 《-1.2%》	22,381 (5.4%) 《-8.3%》	11.04% (1.26) 《-1.10》	3,827 (42.9%) 《14.7%》	78% (2.62) 《2.87》	69% (6.30) 《14.87》	37 (7.0%) 《10.3%》	1709 (40.1%) 《37.9%》	42 (23.3%) 《16.4%》
台北市	36 (176.9%) 《56.5%》	2,055 (341.0%) 《61.7%》	7.91% (-6.26) 《-4.91》	1,135 (591.1%) 《158.7%》	100% (0.00) 《0.00》	89% (-3.42) 《19.32》	47 (46.7%) 《45.0%》	5496 (55.4%) 《63.1%》	106 (4.8%) 《11.0%》
新北市	50 (38.9%) 《-9.1%》	6,270 (90.1%) 《8.7%》	10% (1.47) 《-1.92》	1,061 (86.4%) 《2.0%》	100% (2.78) 《9.09》	72% (2.56) 《4.73》	34 (8.7%) 《12.1%》	1679 (-0.4%) 《12.3%》	47 (-10.0%) 《-3.5%》
桃園市	32 (14.3%) 《-23.8%》	3,716 (-16.6%) 《-35.4%》	9% (1.43) 《-0.78》	463 (-0.3%) 《-25.9%》	81% (-4.46) 《-9.23》	78% (20.98) 《25.74》	39 (23.7%) 《11.3%》	1219 (28.6%) 《16.6%》	31 (3.8%) 《4.7%》
新竹縣市	30 (42.9%) 《25.0%》	1,833 (20.0%) 《59.5%》	15% (3.32) 《5.56》	238 (32.8%) 《111.1%》	63% (1.43) 《9.17》	73% (1.90) 《23.33》	35 (-6.0%) 《6.1%》	1187 (3.6%) 《175.5%》	34 (9.4%) 《27.5%》
台中市	38 (15.2%) 《5.6%》	4,085 (16.8%) 《16.8%》	13% (1.97) 《-7.03》	451 (26.4%) 《18.2%》	76% (3.59) 《6.87》	87% (-1.04) 《-7.60》	37 (5.4%) 《-4.9%》	1240 (5.6%) 《4.8%》	33 (-0.1%) 《12.9%》
台南市	38 (46.2%) 《40.7%》	2,323 (-14.8%) 《3.8%》	11% (0.85) 《-1.99》	212 (-10.7%) 《-15.4%》	58% (-3.64) 《6.04》	50% (-3.85) 《5.56》	34 (2.1%) 《-5.6%》	845 (2.7%) 《-12.5%》	25 (-0.7%) 《-4.5%》
高雄市	29 (-35.6%) 《-40.8%》	2,099 (-60.2%) 《-55.5%》	12.21% (2.09) 《3.33》	268 (-62.1%) 《-45.2%》	52% (-8.28) 《-7.46》	28% (-7.97) 《15.34》	41 (0.4%) 《24.9%》	1032 (-13.5%) 《28.1%》	25 (-6.8%) 《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)，價格均為開價。

( )內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率



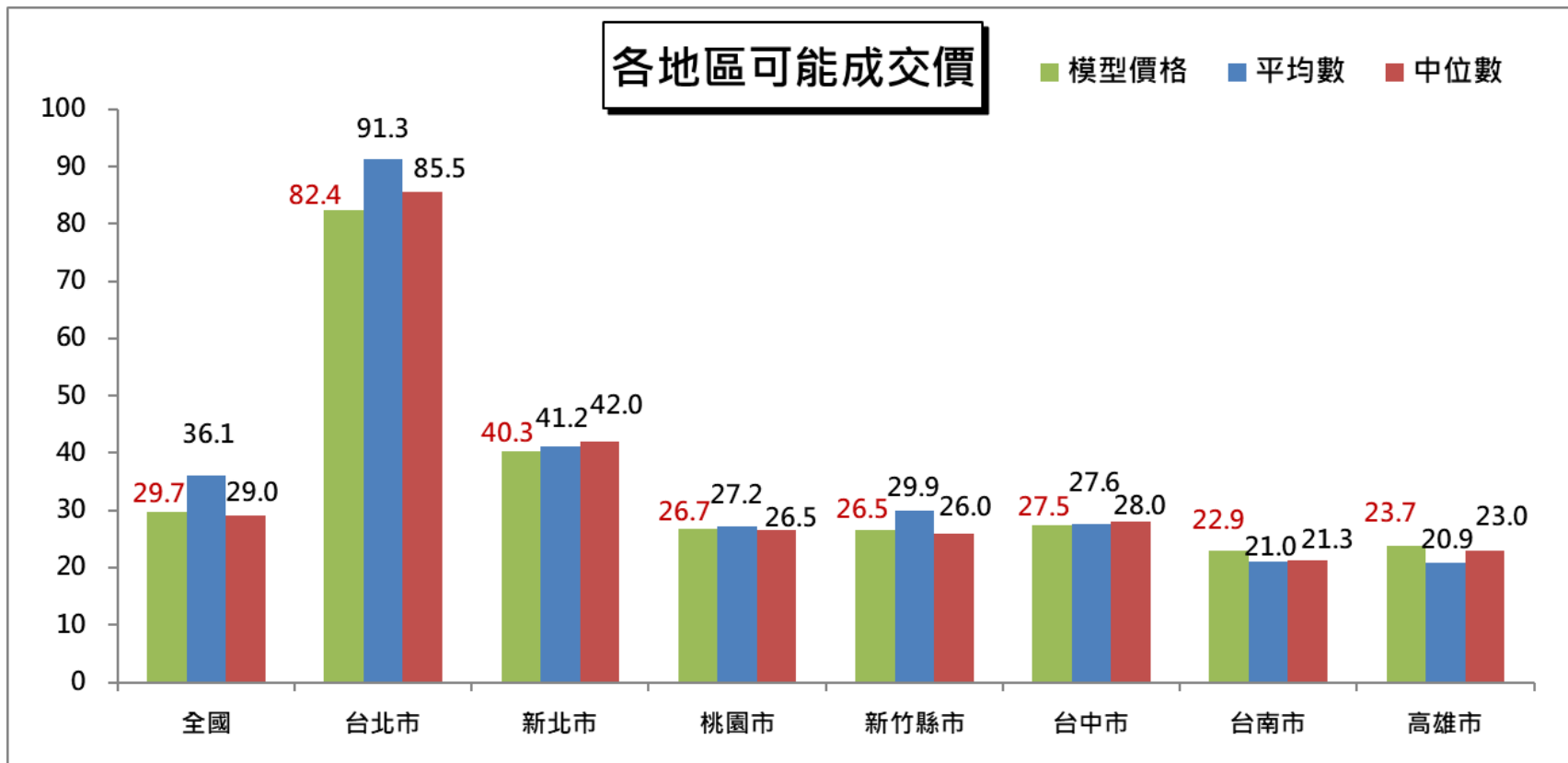
# 各地區四至六月趨勢觀察

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 (%)
10904	全國	81	10,707,138	7,076	10.81	759	1,520	13.07
10905		79	15,333,392	6,888	10.59	735	2,238	14.06
10906		93	12,233,730	8,417	11.59	967	1,455	12.85
10904	北市	13	2,775,460	804	7.27	59	3,491	12.24
10905		7	6,153,563	645	8.61	55	9,523	13.52
10906		16	2,418,646	606	8.00	48	3,868	13.99
10904	新北	14	2,927,579	1,892	10.55	198	1,561	9.60
10905		22	4,848,367	2,451	9.39	234	1,947	13.58
10906		14	2,831,037	1,927	11.42	220	1,453	12.83
10904	桃園	14	1,961,017	1,427	11.25	157	1,359	13.81
10905		6	554,856	495	10.05	50	1,140	13.87
10906		12	2,115,433	1,794	7.27	125	1,226	8.43
10904	新竹	12	814,756	663	9.08	60	1,064	10.13
10905		7	99,976	75	10.81	8	1,306	11.35
10906		11	1,464,357	1,095	18.71	203	1,327	10.73
10904	台中	11	1,168,000	1,323	12.16	160	1,039	17.12
10905		13	1,606,000	1,340	13.58	182	1,423	13.12
10906		14	1,733,500	1,422	13.68	196	1,351	15.68
10904	台南	9	650,326	665	10.43	69	949	15.28
10905		13	769,630	842	9.86	83	944	16.02
10906		16	702,757	816	11.93	97	910	14.56
10904	高雄	8	410,000	302	18.52	56	1,154	17.34
10905		11	1,301,000	1,040	11.61	123	1,106	15.42
10906		10	968,000	757	10.51	78	1,185	18.43

\* 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



# 2020Q2各地區可能成交價



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

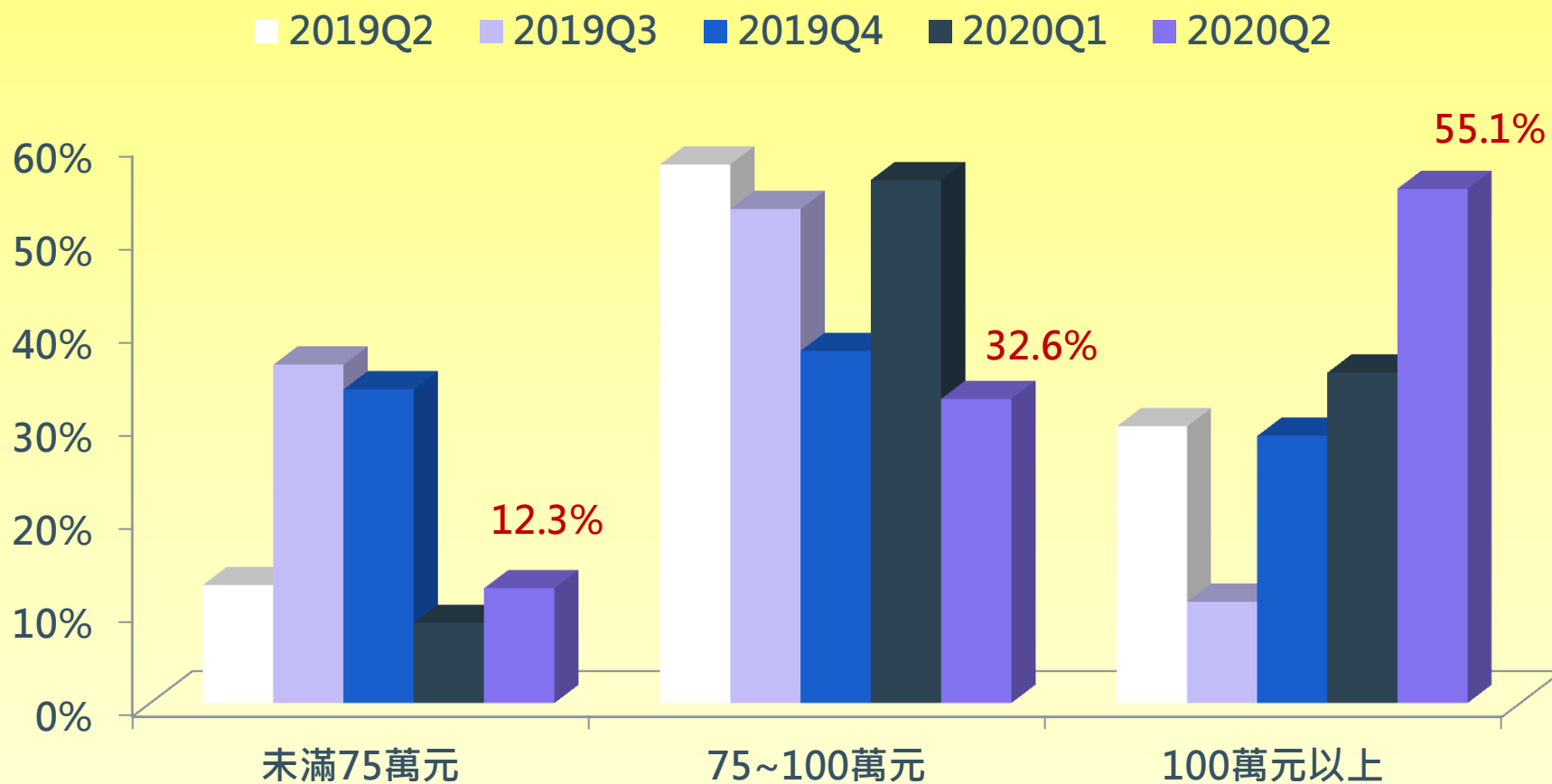
註2：中位數係依市調資料新推建案之成交價，將數據按大小順序排列，取數列中間位置的數據；

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。



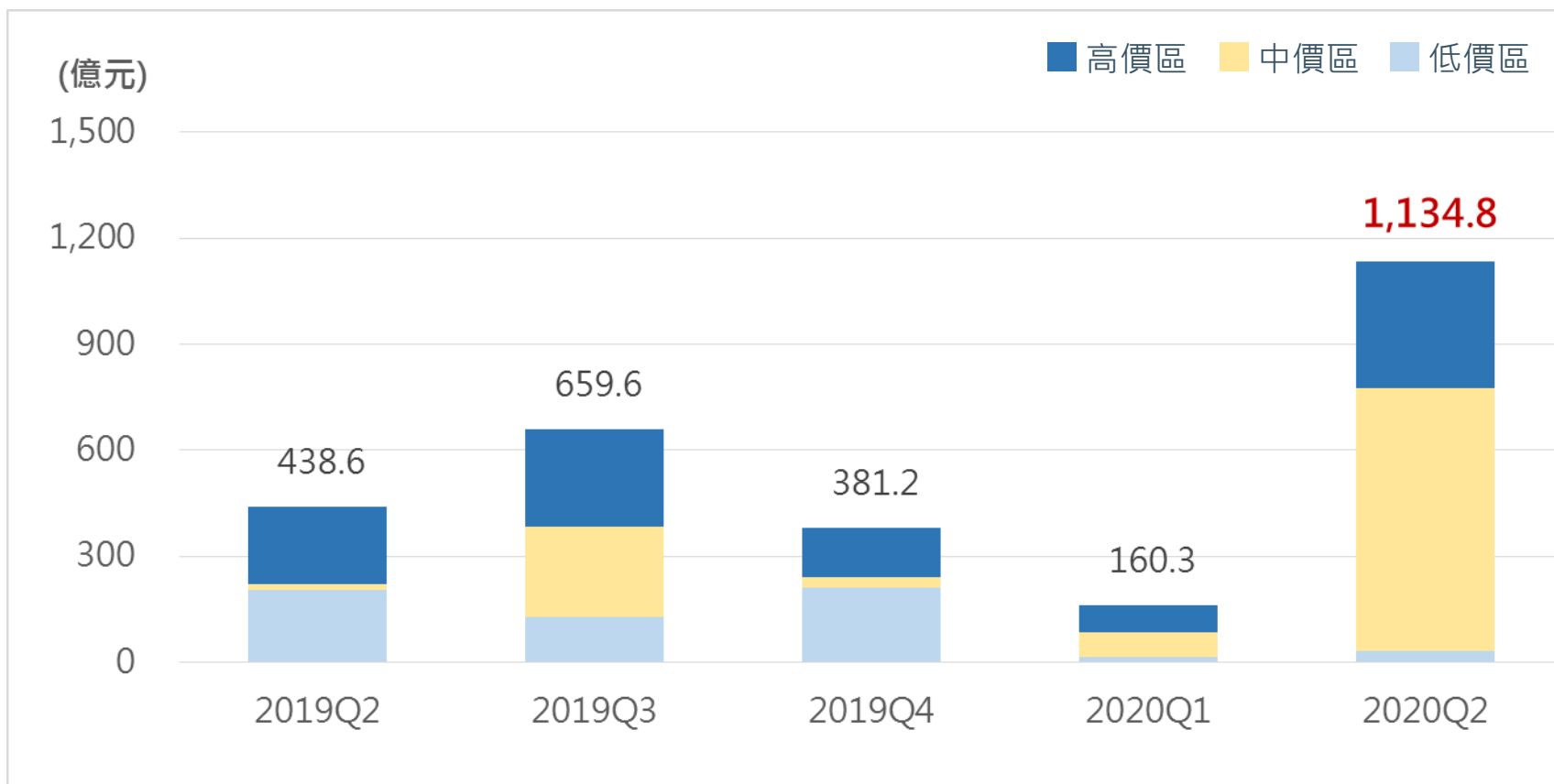
# 國泰房地產指數

# 台北市推案價格與戶數比例



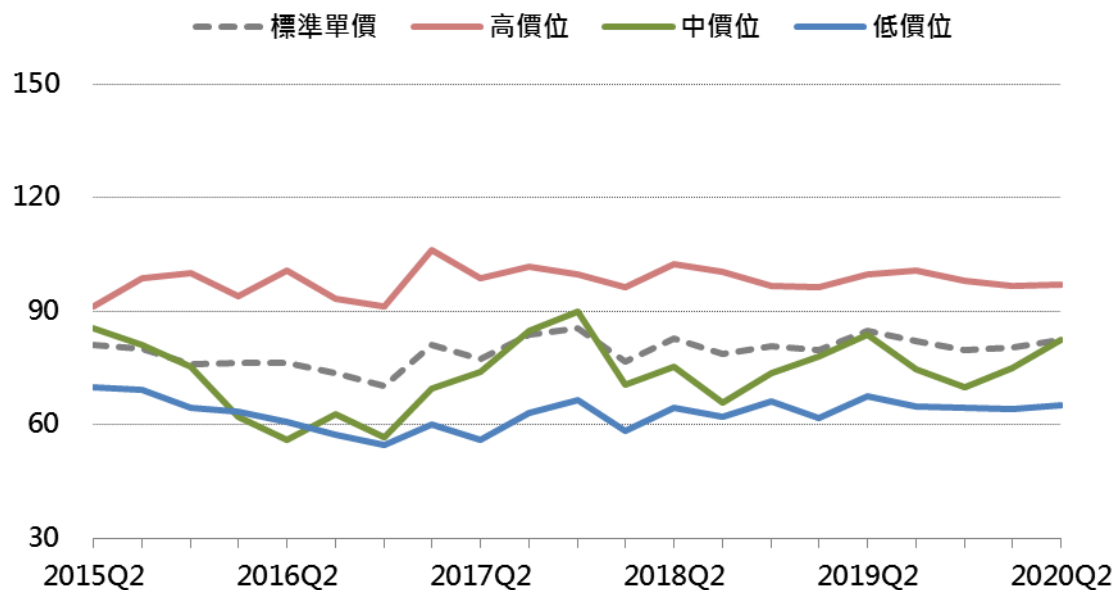
\*此處之推案價格為開價。

# 台北市推案分布 2020年第2季



\*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

# 台北市區位價格



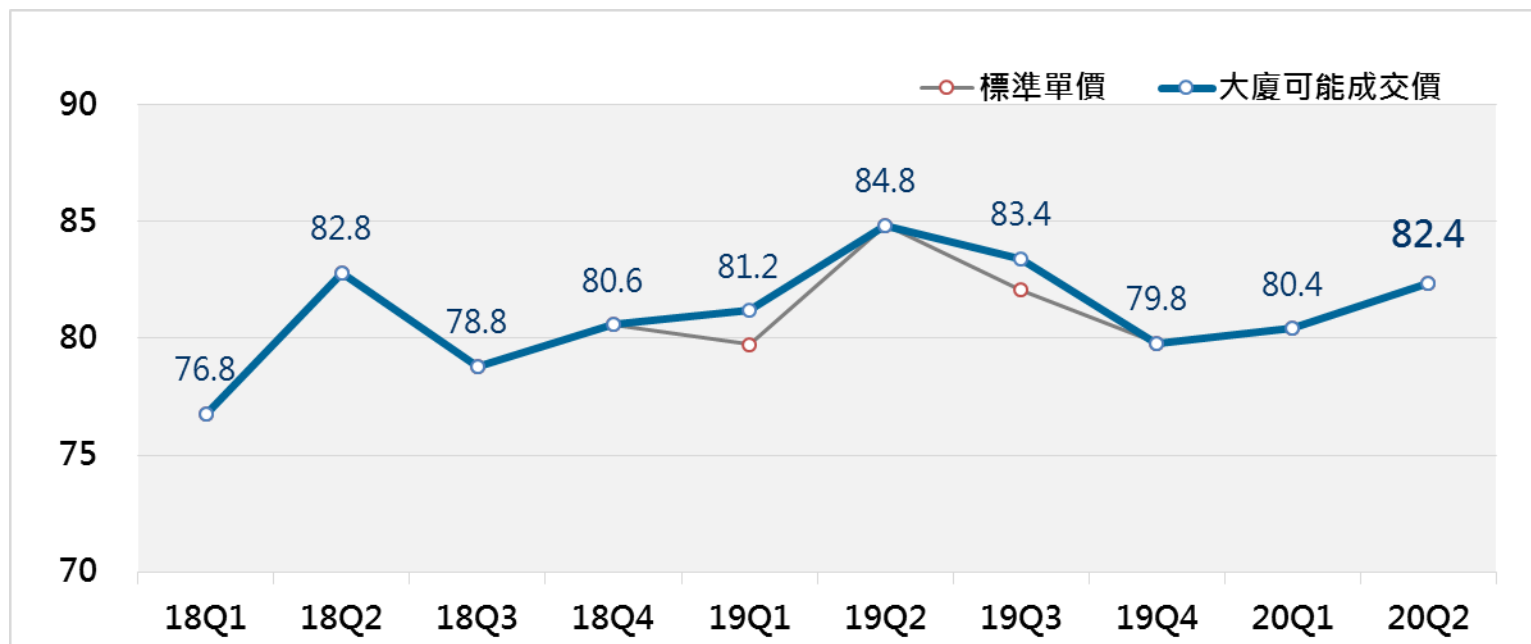
高價位	中正、中山、松山 大安、信義
中價位	士林、內湖、南港、
低價位	大同、萬華、北投 文山

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	96.91 萬元/坪	0.23%	-2.92%
中價位	82.43 萬元/坪	9.83%	-1.66%
低價位	65.02 萬元/坪	1.12%	-3.72%

註：2020Q1個案(松蔦青語)面積、坪數、戶數、議價率更新，台北區位價格配合更新

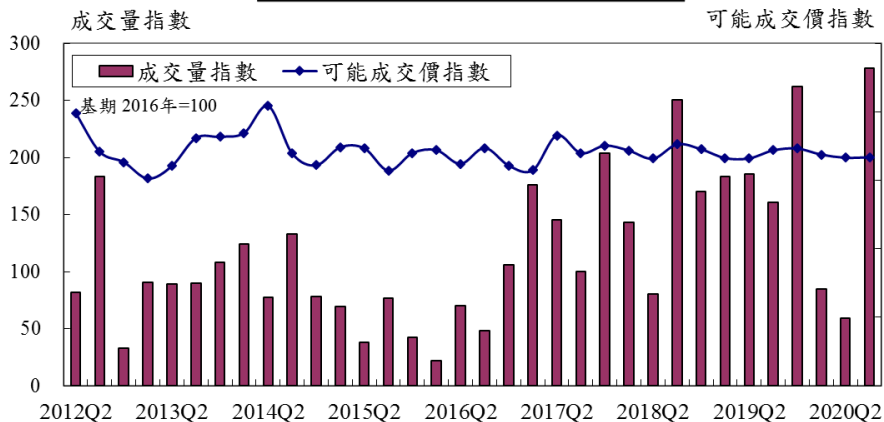
# 台北市大廈可能成交價



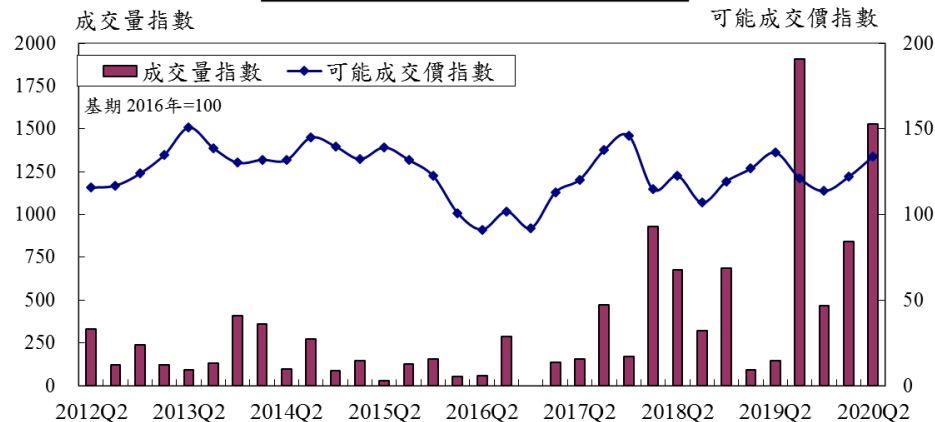
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	82.4 萬元/坪	2.42%	-2.92%
標準單價	82.4 萬元/坪	2.42%	-2.92%

# 台北市區位成交量(戶數)

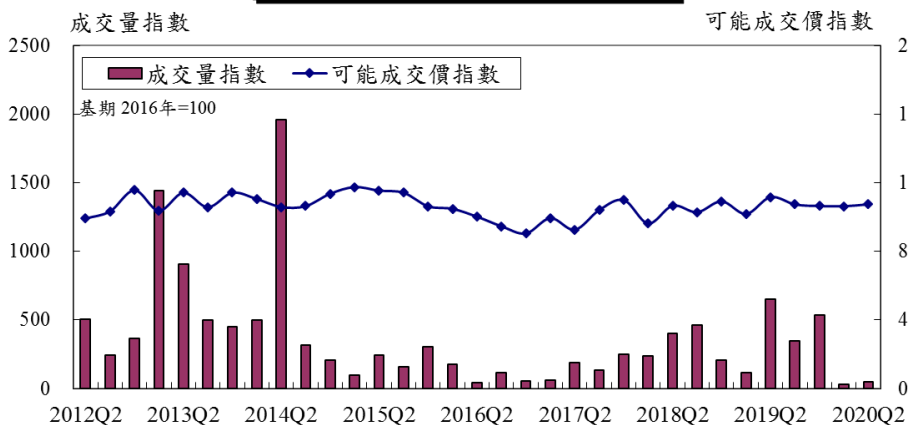
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)



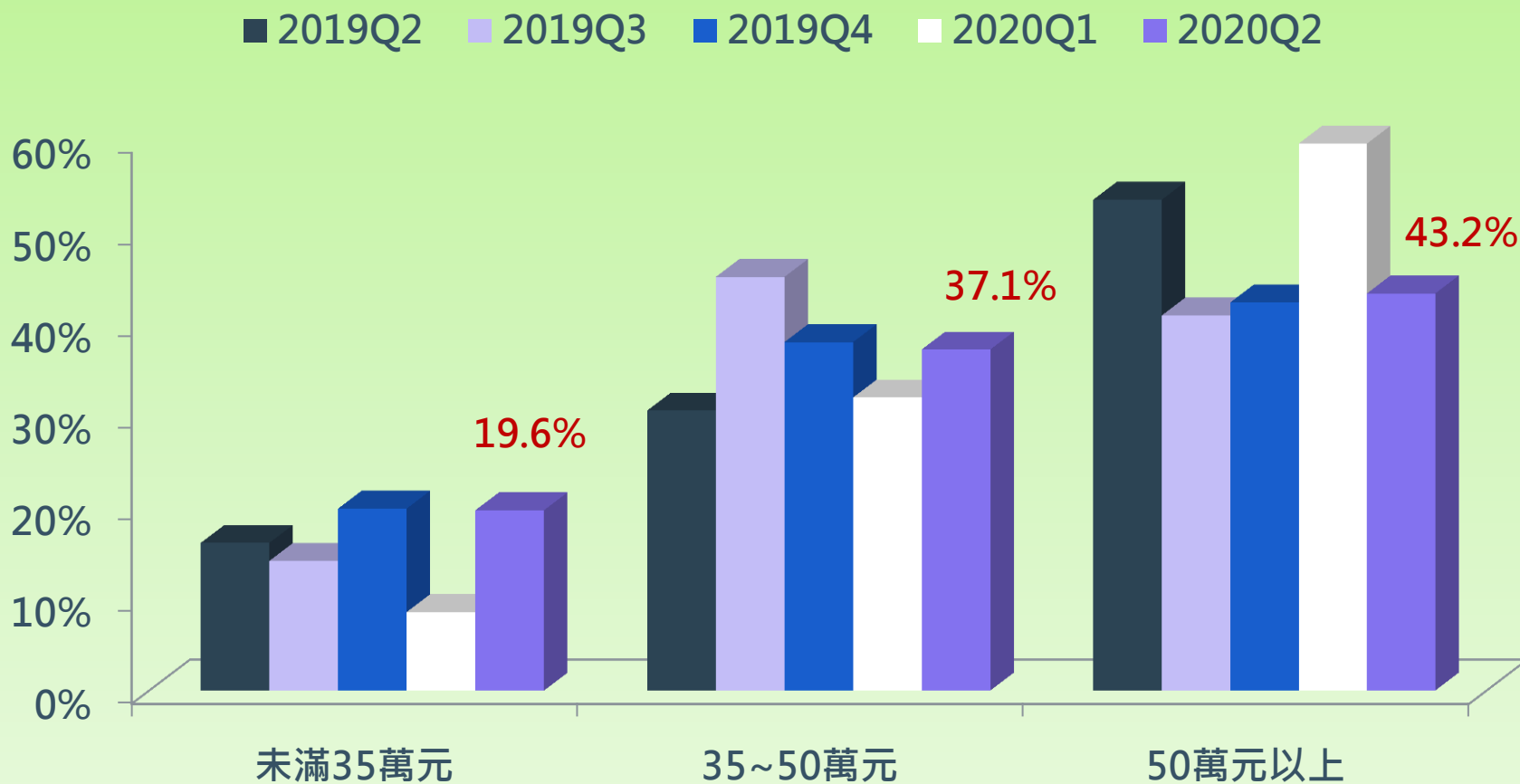
台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	278.23	367.17%	72.86%
中價區	1527.29	81.02%	928.66%
低價區	47.57	37.84%	-92.72%

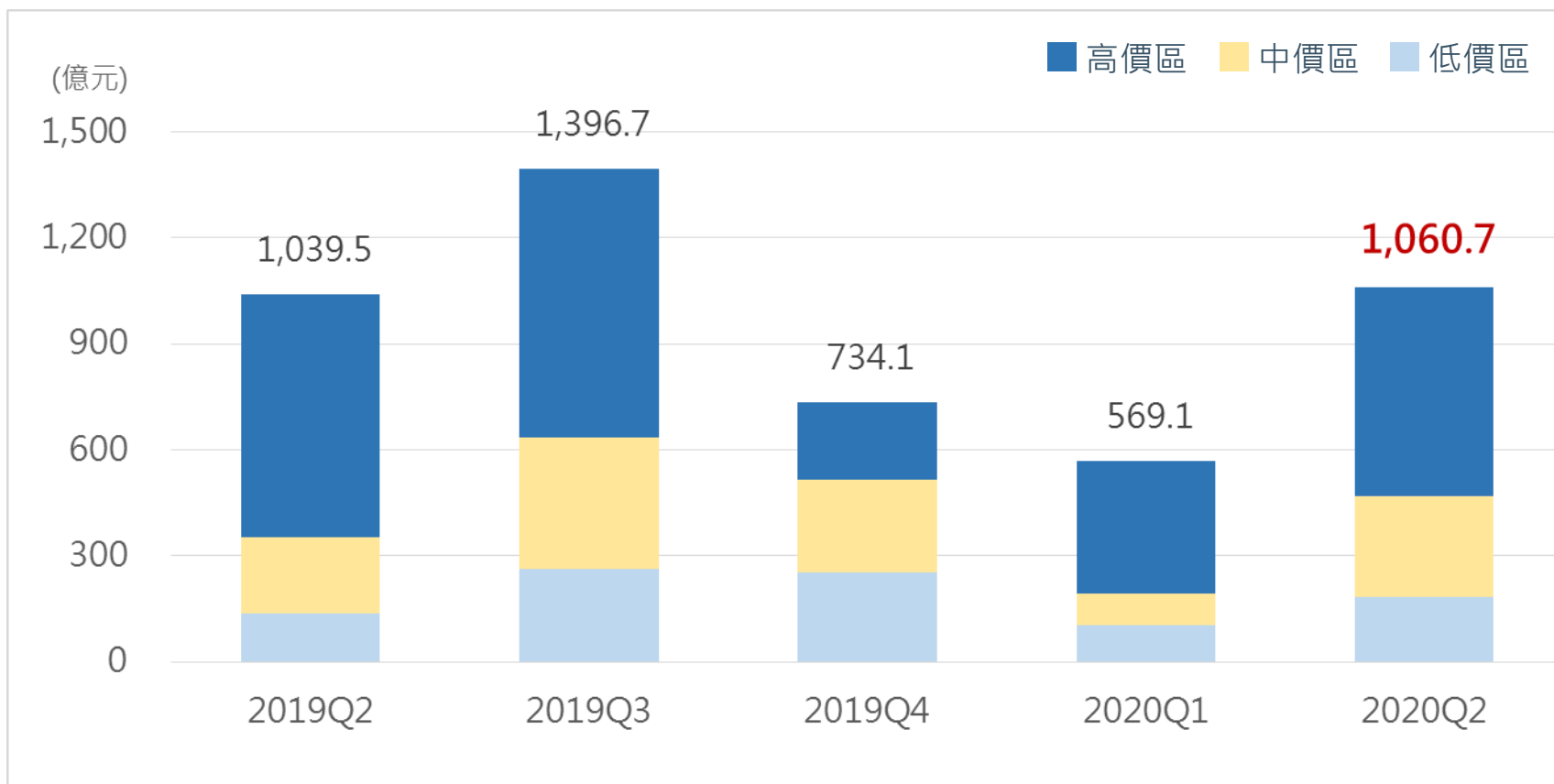


# 新北市推案價格與戶數比例



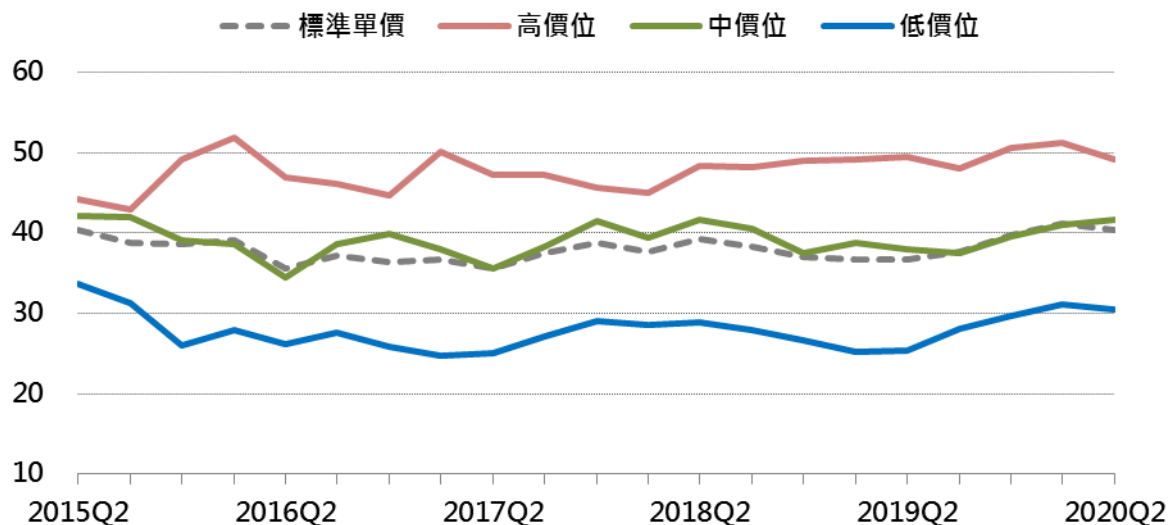
\*此處之推案價格為開價。

# 新北市推案分布 2020年第2季



\*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

# 新北市區位價格

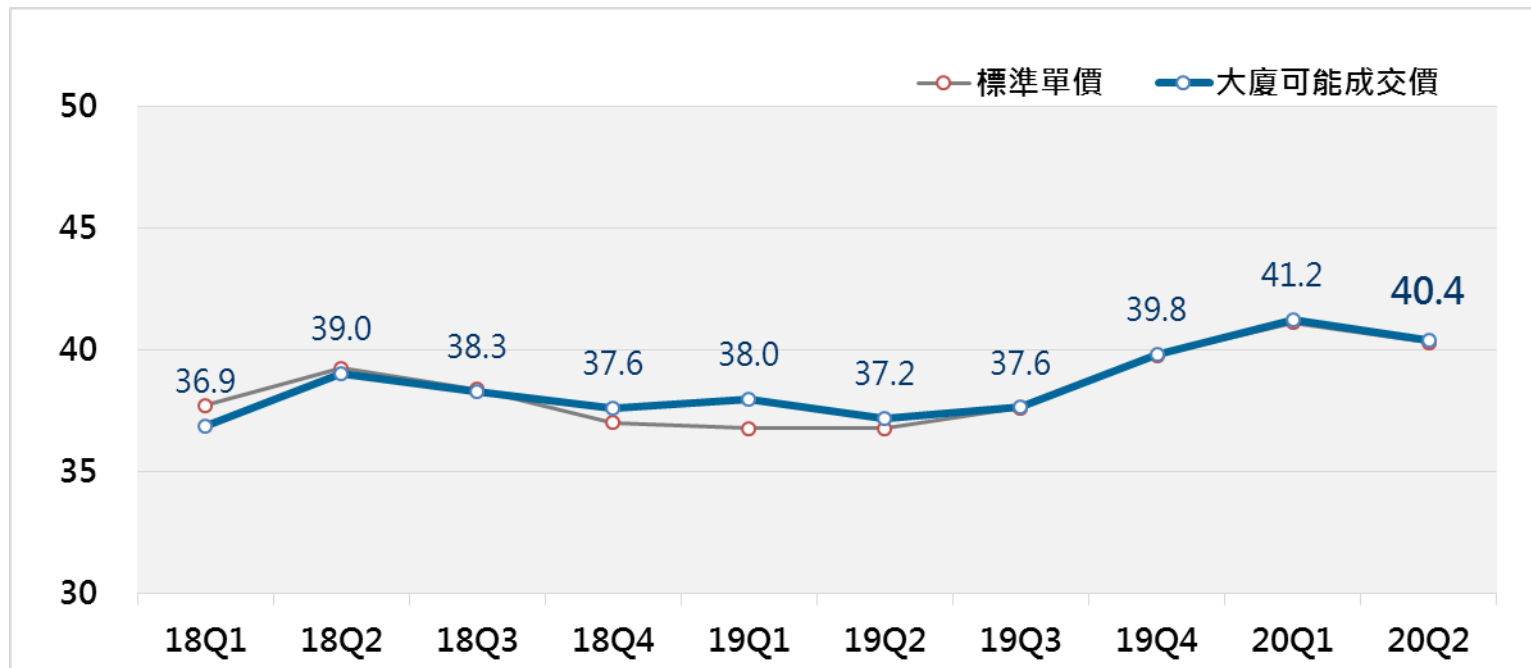


高價區	板橋、新店、永和 中和、三重
中價區	汐止、土城、新莊 蘆洲
低價區	萬里、深坑、三峽 樹林、鶯歌、泰山 林口、五股、八里 淡水

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	49.09 萬元/坪	-4.29%	-0.81%
中價區	41.60 萬元/坪	1.28%	9.34%
低價區	30.45 萬元/坪	-1.91%	20.09%

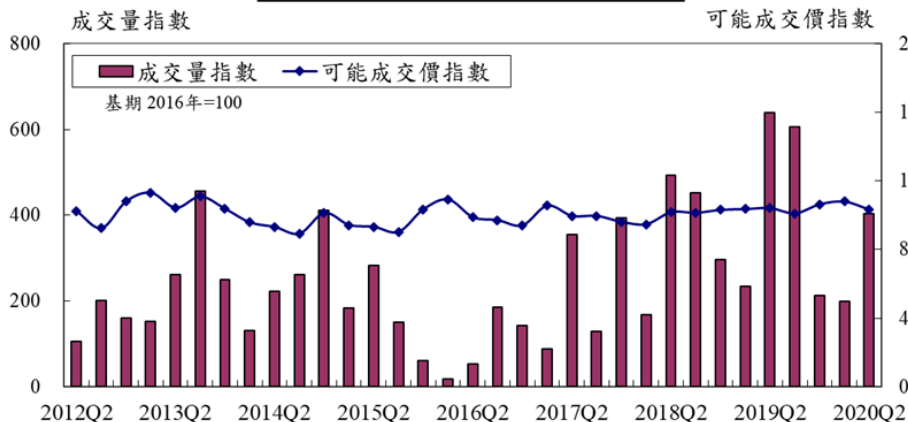
# 新北市大廈可能成交價



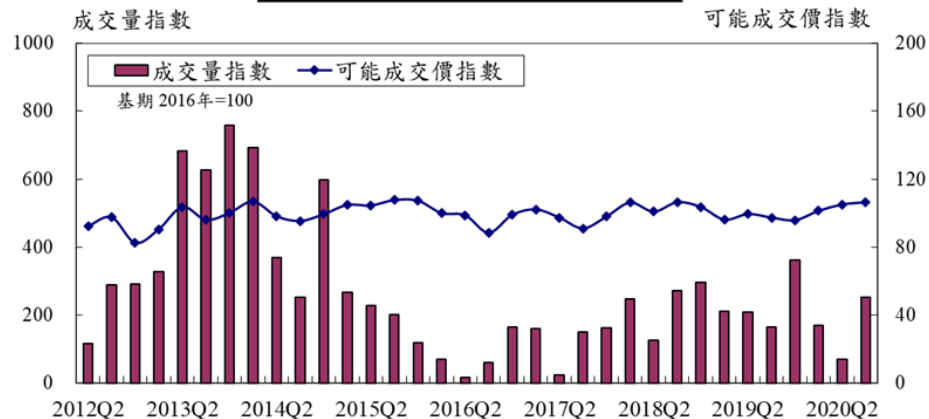
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	40.4 萬元/坪	-2.09%	8.57%
標準單價	40.3 萬元/坪	-1.93%	9.63%

# 新北市區位成交量(戶數)

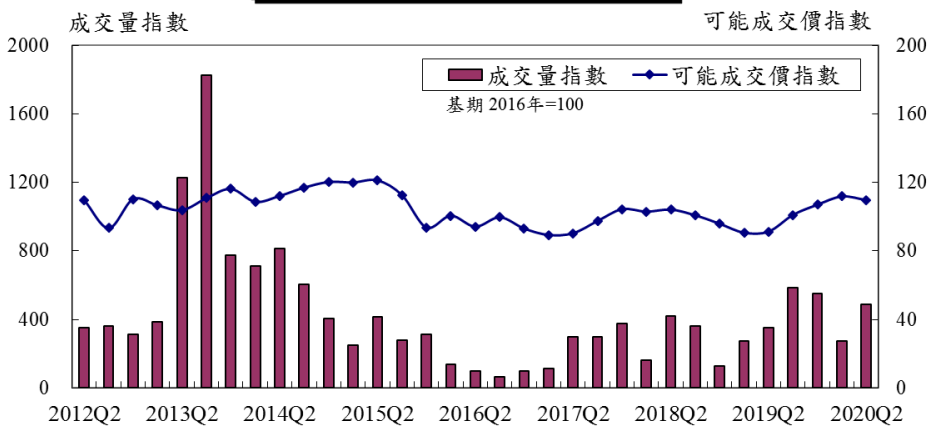
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

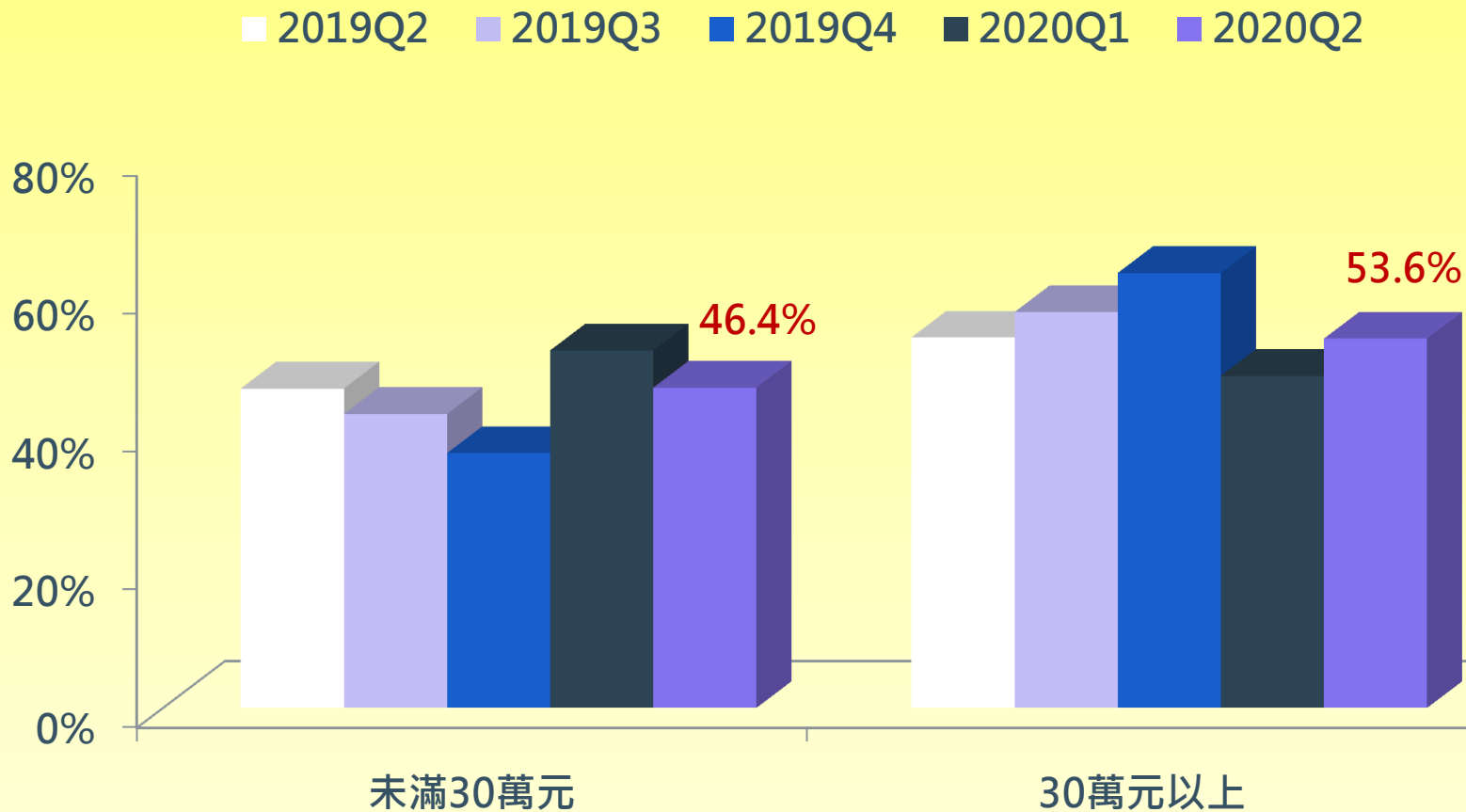


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



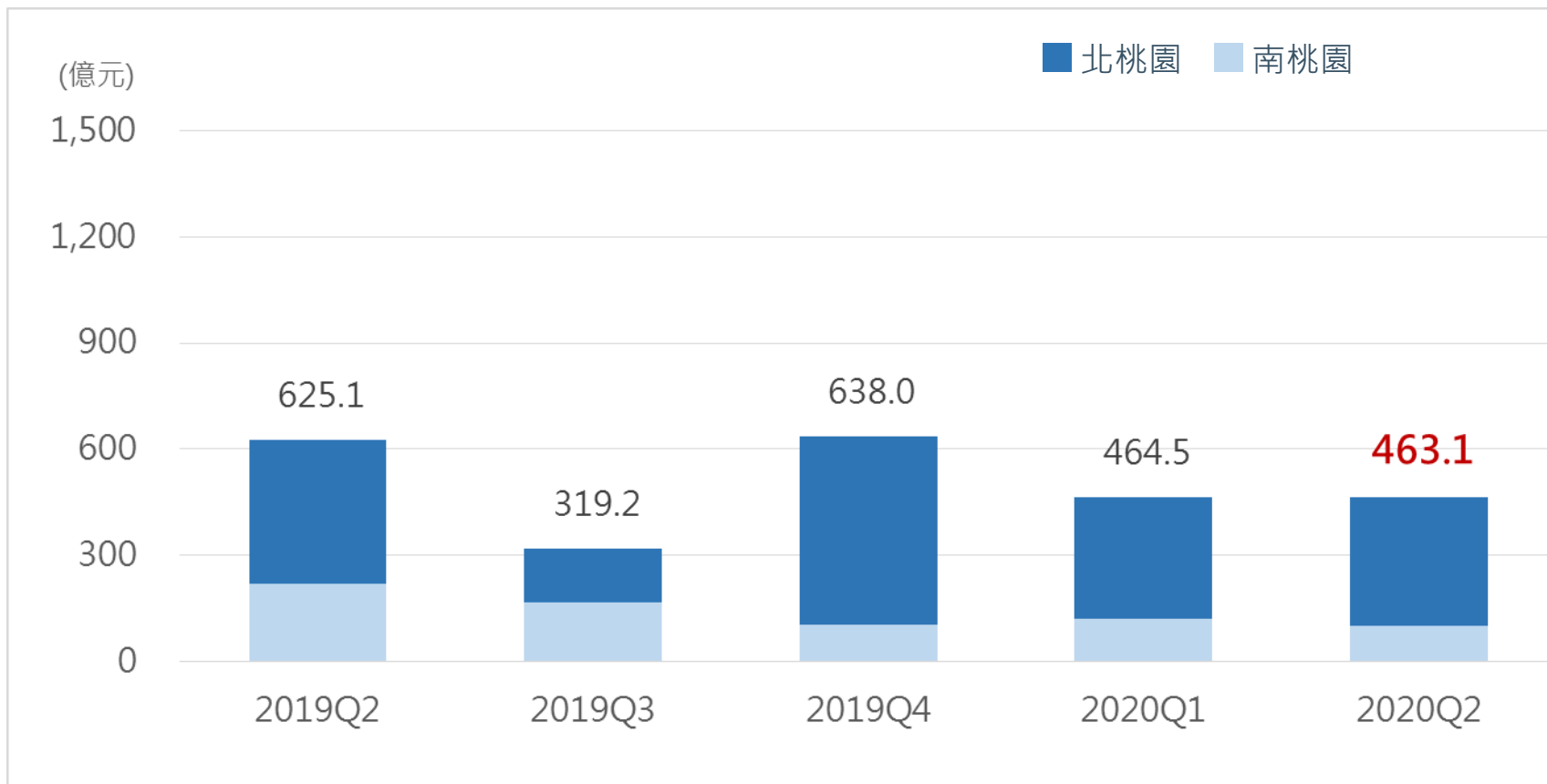
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	404.14	102.53%	-36.67%
中價區	251.52	264.49%	51.71%
低價區	486.53	77.44%	37.35%

# 桃園市推案價格與戶數比例



\*此處之推案價格為開價。

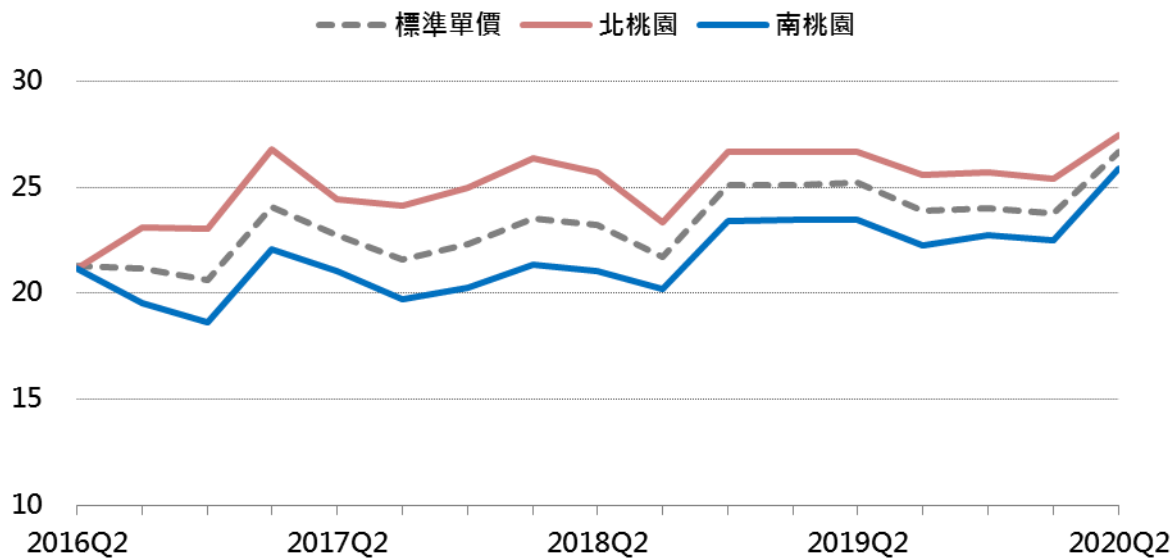
# 桃園市推案分布 2020年第2季



\*推案分布係依高中低價區推案金額彙整



# 桃園市區位價格

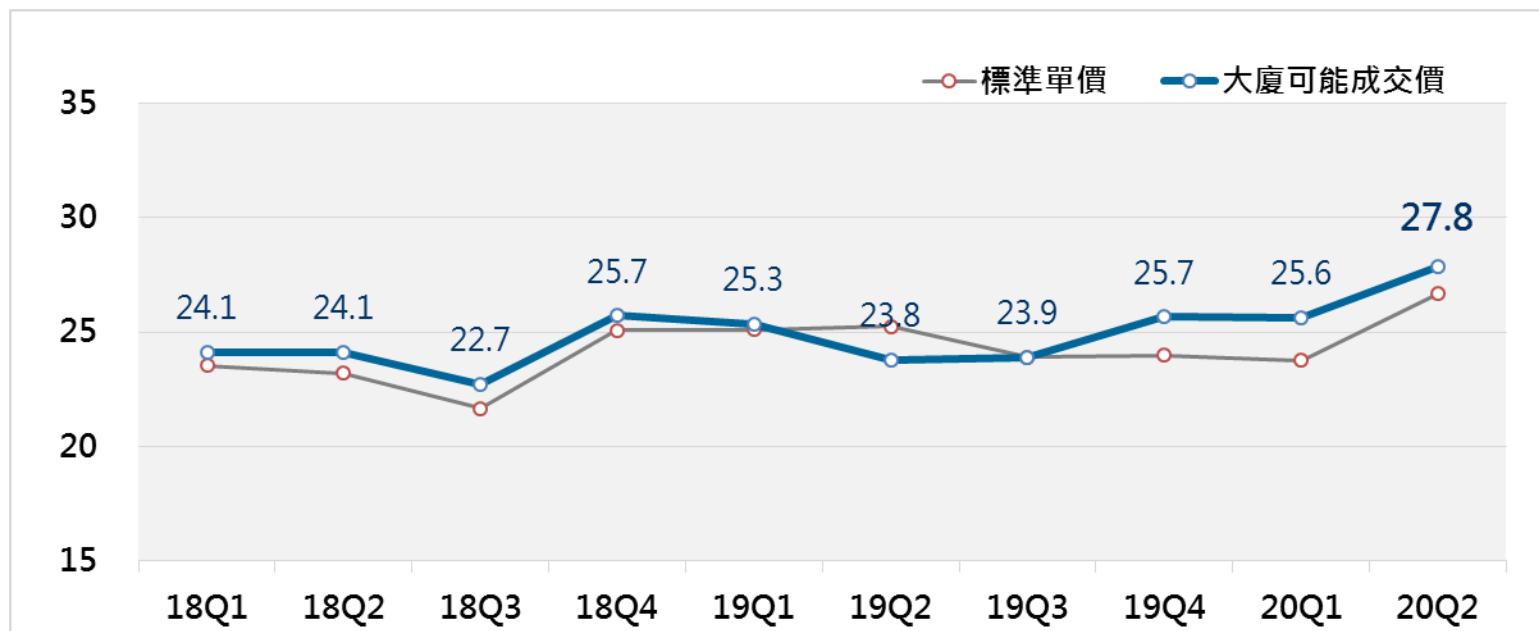


北桃園 (高價區)	桃園、龜山、八德 蘆竹
南桃園 (低價區)	中壢、大園、平鎮

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
北桃園(高價區)	27.44 萬元/坪	8.06%	3.00%
南桃園(低價區)	25.86 萬元/坪	14.85%	10.31%

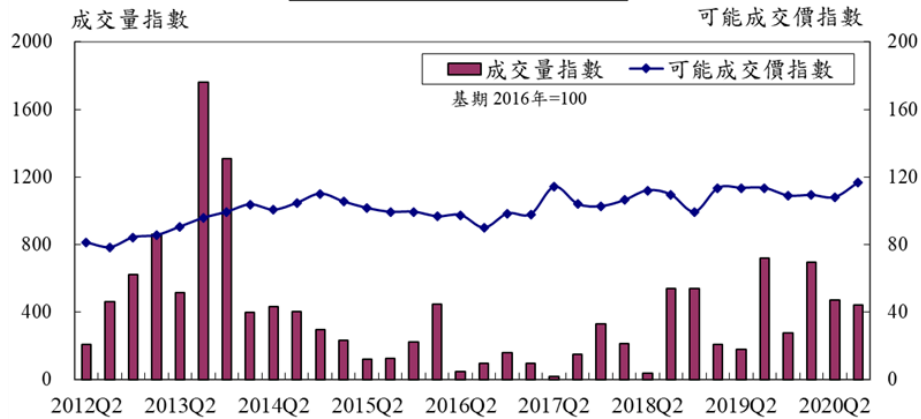
# 桃園市大廈可能成交價



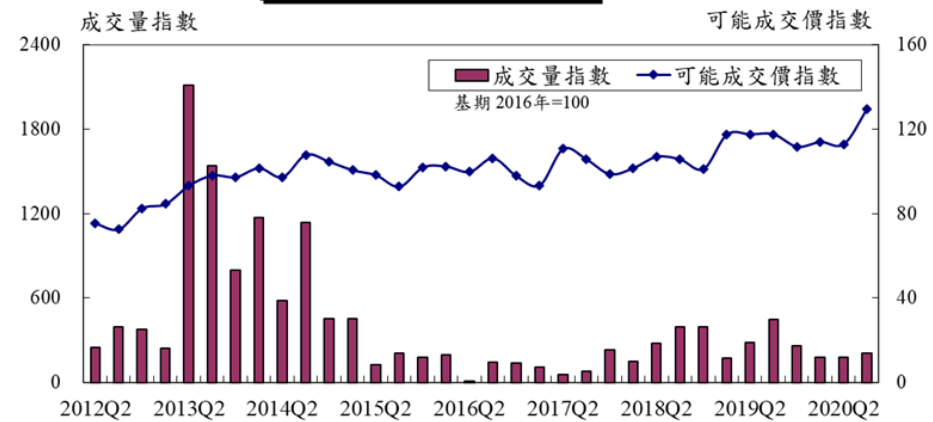
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	27.8 萬元/坪	8.63%	17.00%
標準單價	26.7 萬元/坪	12.34%	5.76%

# 桃園市成交量(戶數)

北桃園價量指數趨勢圖(季)

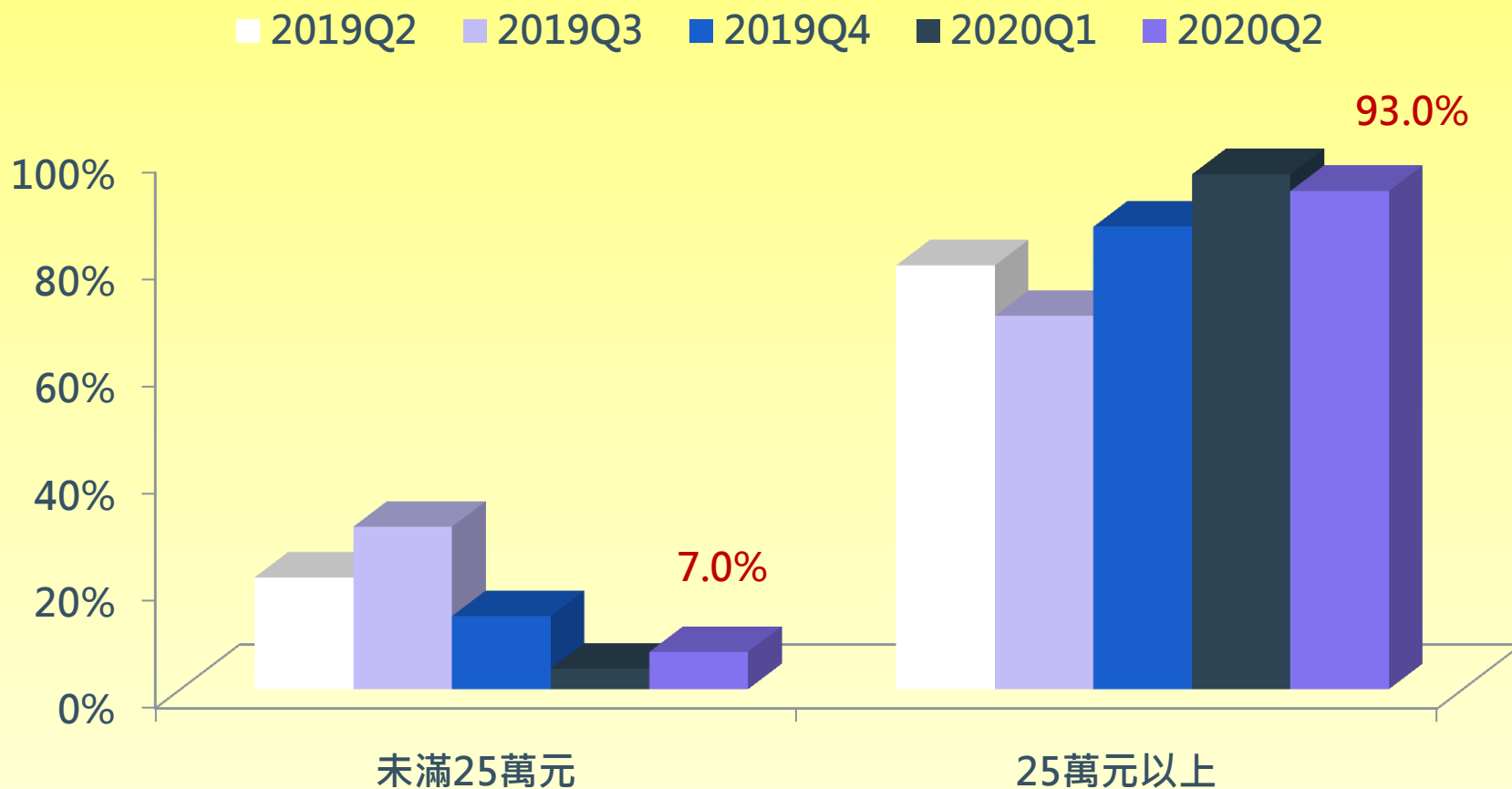


南桃園價量指數趨勢圖(季)



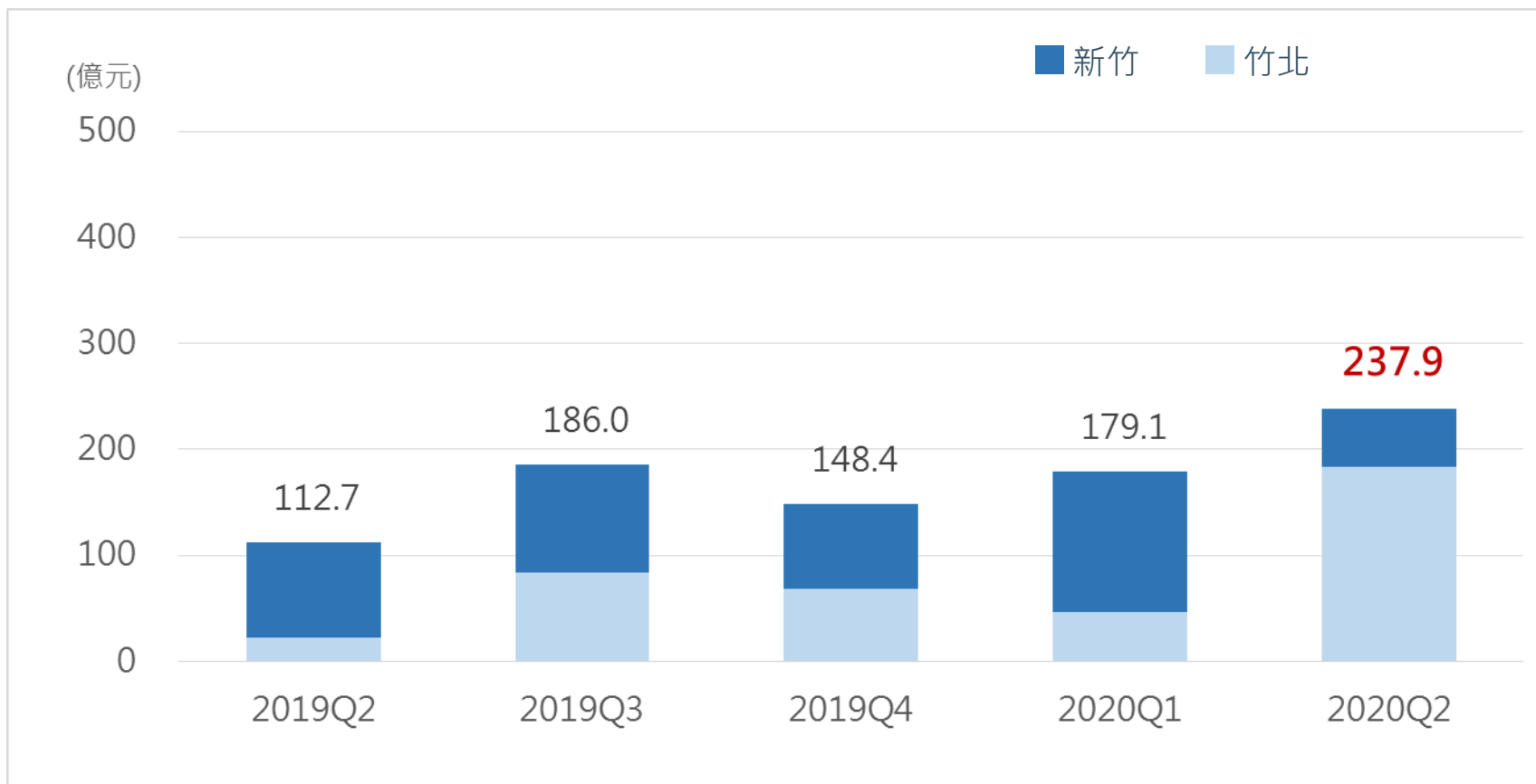
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
北桃園(高價區)	444.15	-5.55%	-38.29%
南桃園(低價區)	205.36	14.48%	-53.98%

# 新竹縣市推案價格與戶數比例



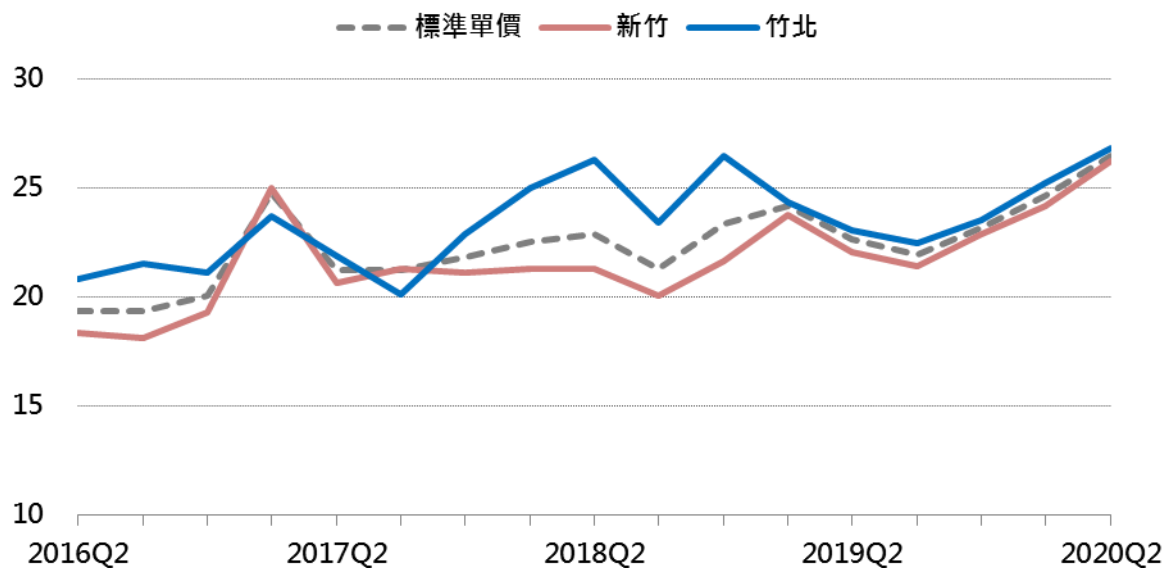
\*此處之推案價格為開價。

# 新竹縣市推案分布 2020年第2季



\*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

# 新竹縣市區位價格

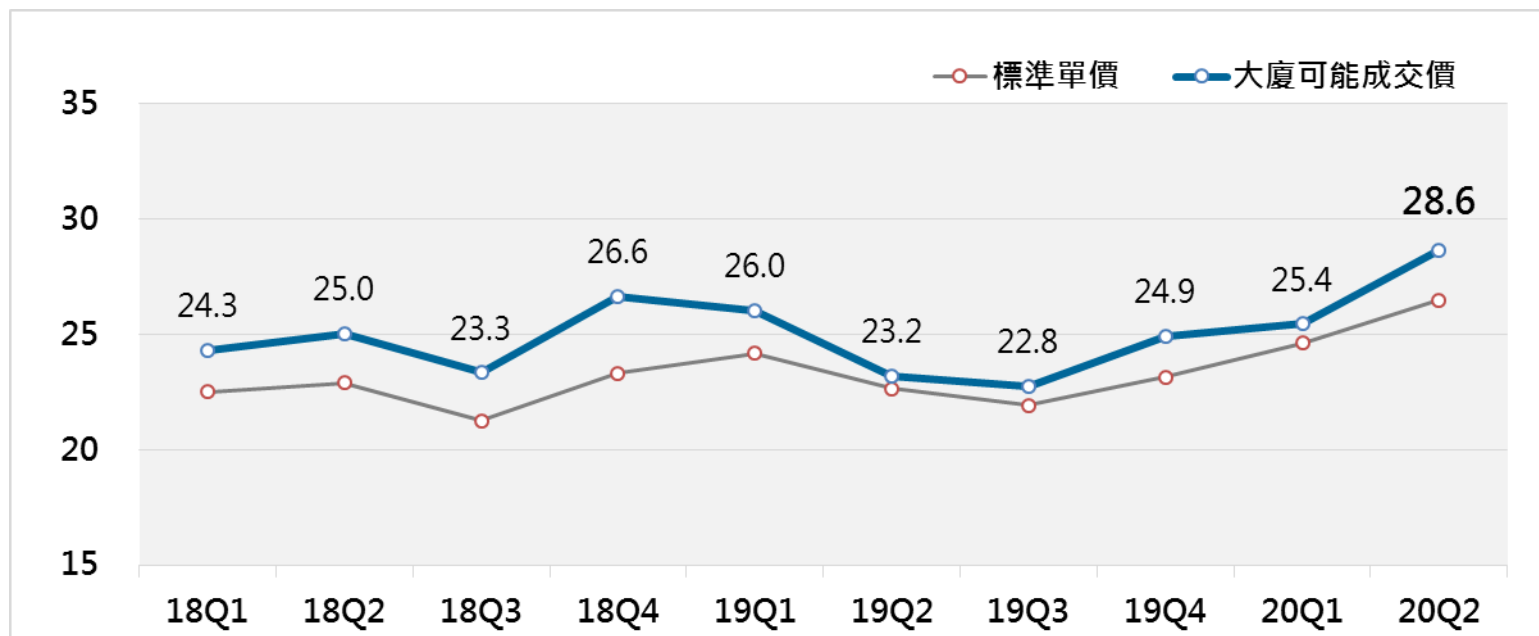


新竹縣	竹北市
新竹市	新竹市

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
竹北市	26.82 萬元/坪	6.33%	16.31%
新竹市	26.25 萬元/坪	8.57%	18.94%

# 新竹縣市大廈可能成交價

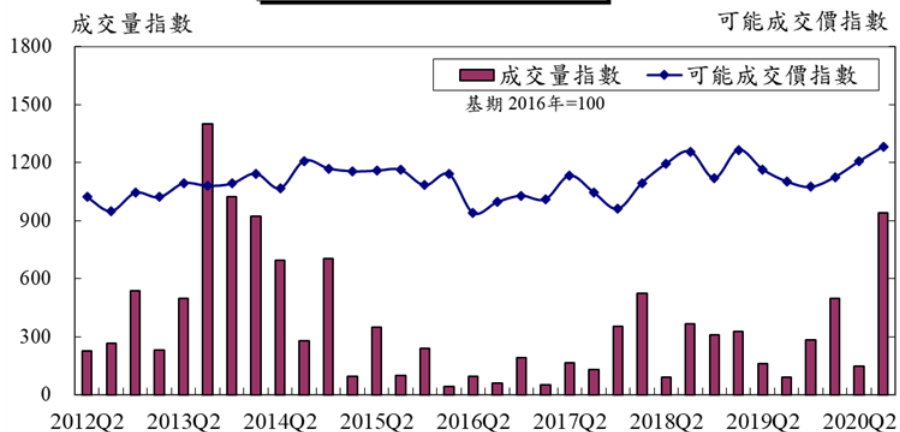


	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	28.6 萬元/坪	12.44%	23.45%
標準單價	26.5 萬元/坪	7.59%	16.95%

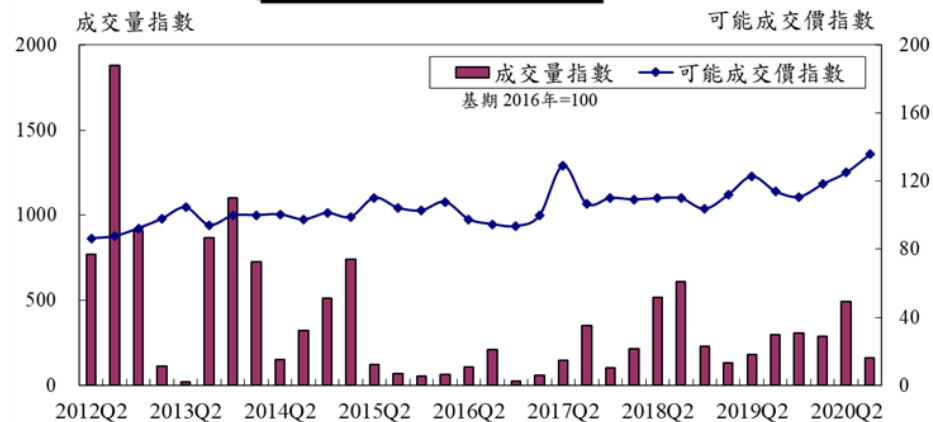


# 新竹縣市成交量(戶數)

竹北市價量指數趨勢圖(季)

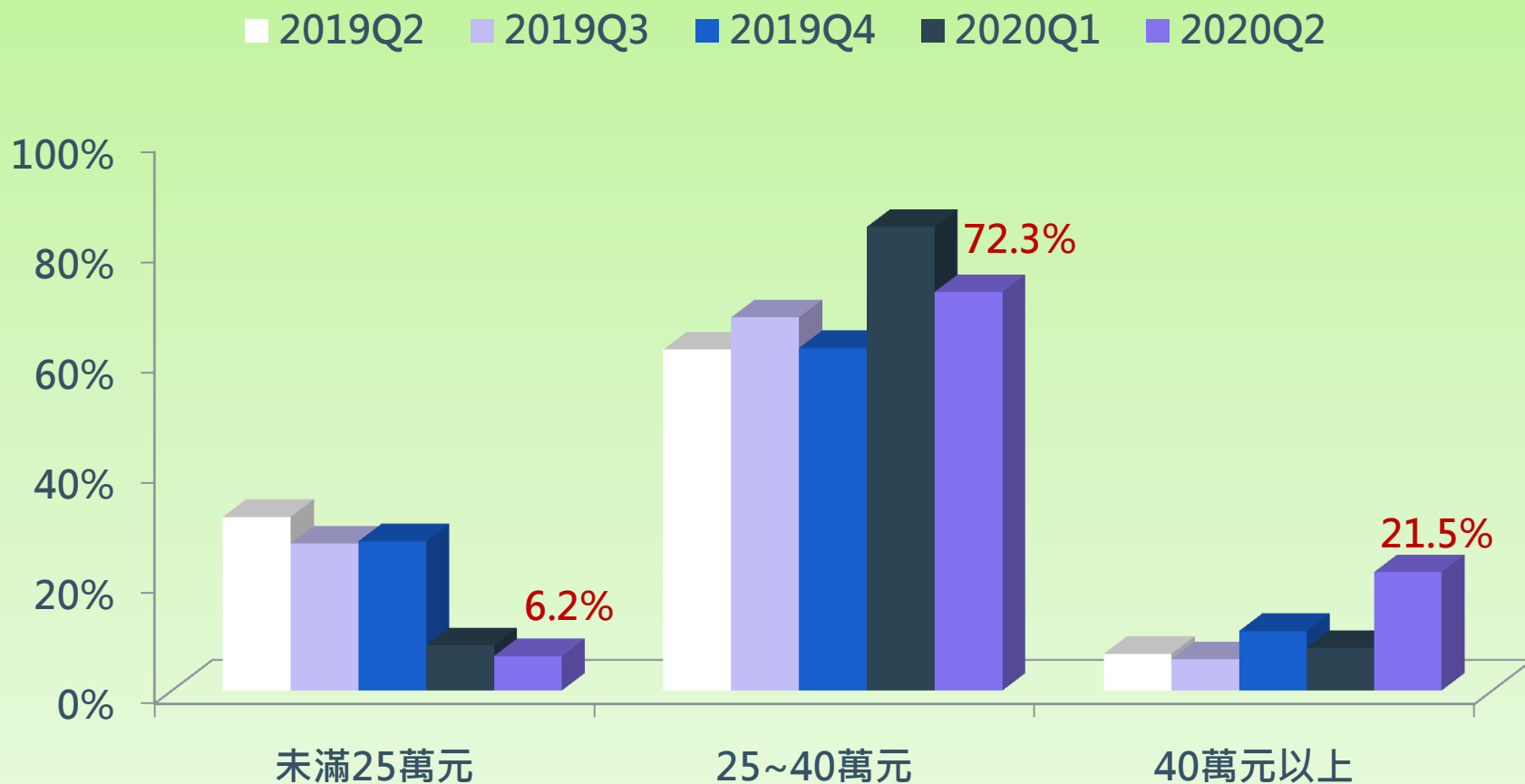


新竹市價量指數趨勢圖(季)



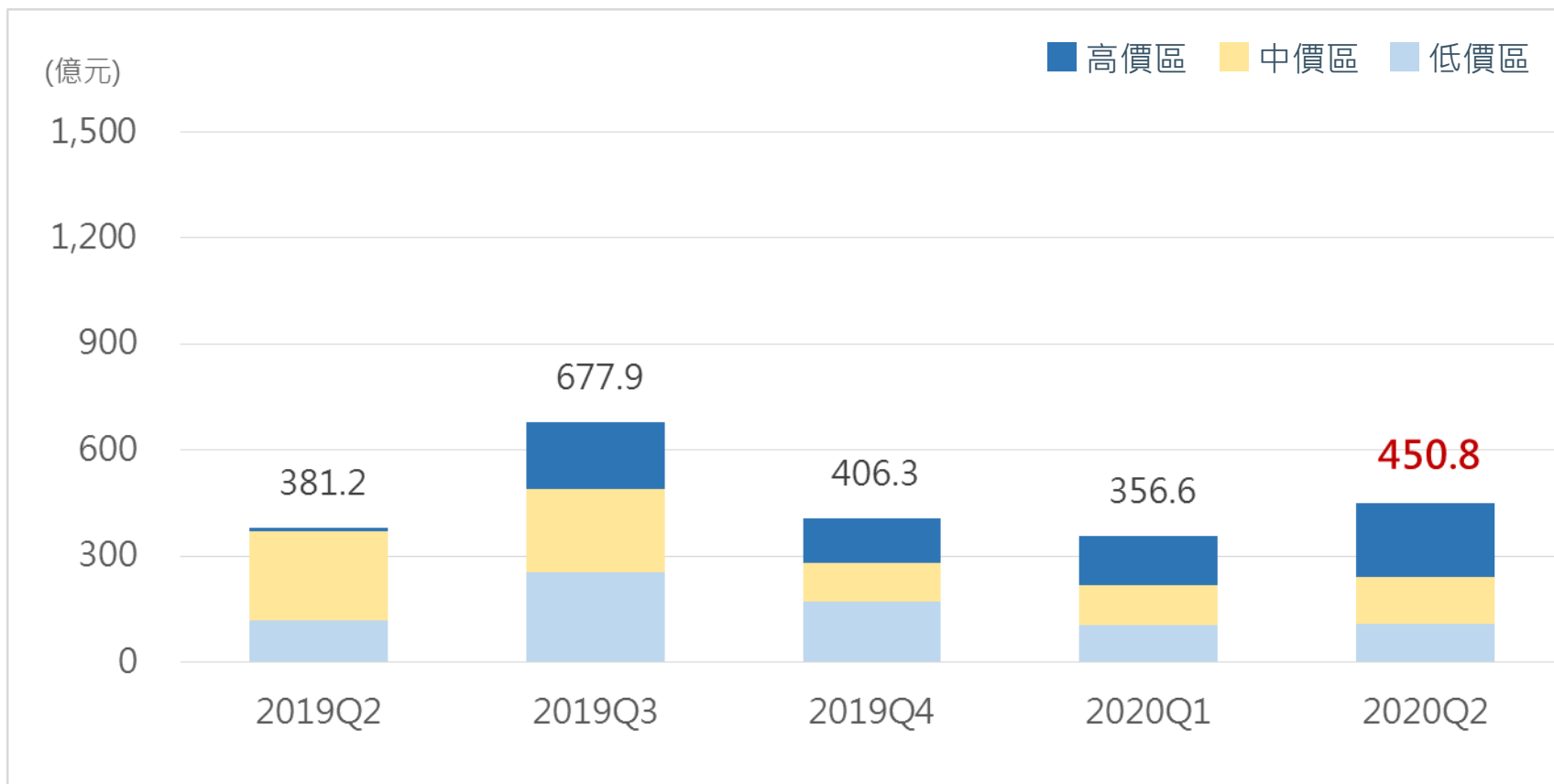
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
竹北市	943.26	533.43%	925.85%
新竹市	161.64	-67.27%	-45.79%

# 台中市推案價格與戶數比例



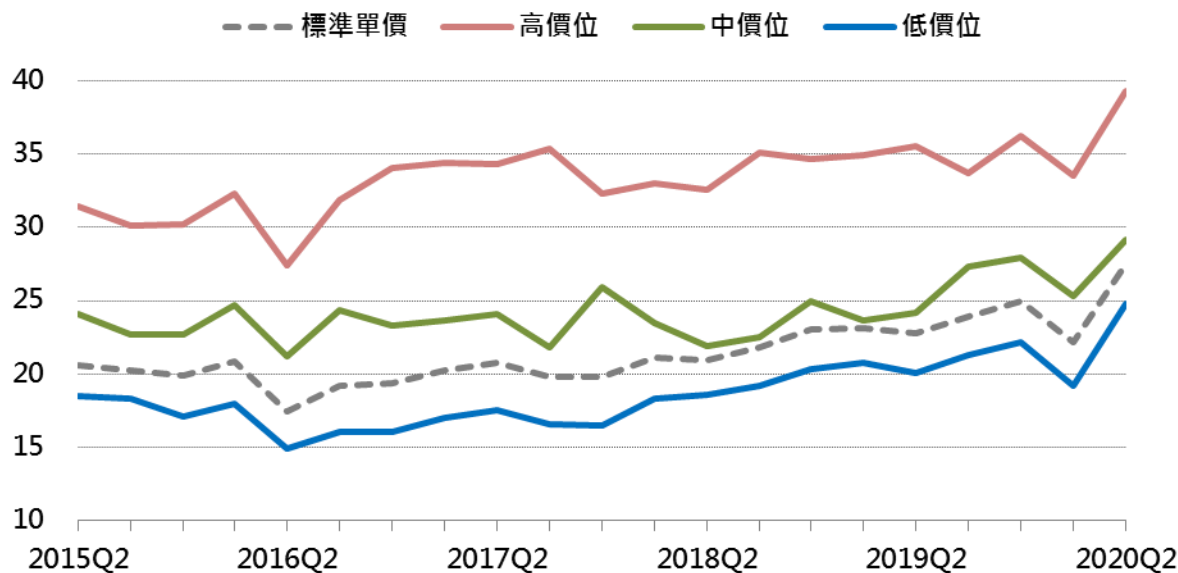
\*此處之推案價格為開價。

# 台中市推案分布 2020年第2季



\*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

# 台中市區位價格

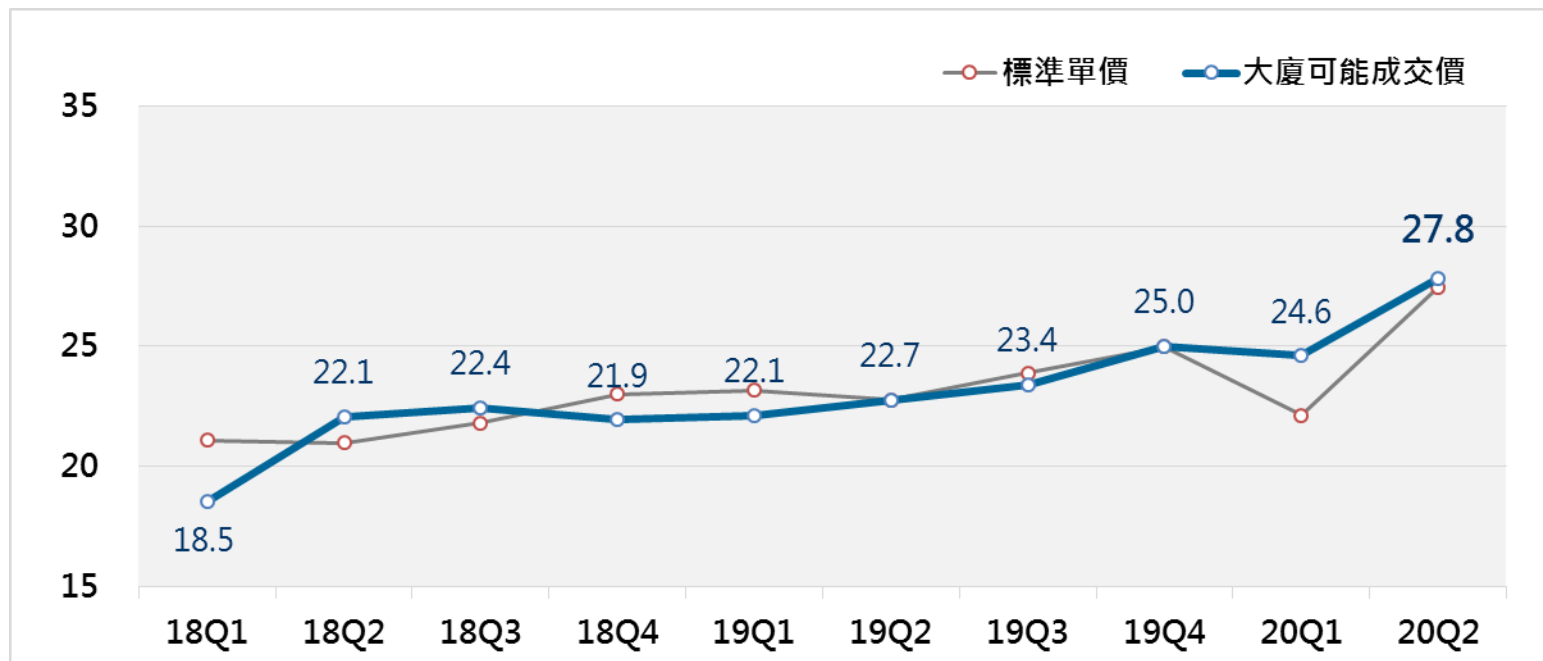


高價位	西屯、南屯
中價位	西區、北區 北屯
低價位	中區、東區、南區 太平、大里、烏日 豐原、后里、潭子 大雅、神岡、沙鹿 龍井、梧棲、清水 外埔

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	39.24 萬元/坪	17.05%	10.55%
中價位	29.13 萬元/坪	15.24%	20.74%
低價位	24.77 萬元/坪	28.84%	23.27%

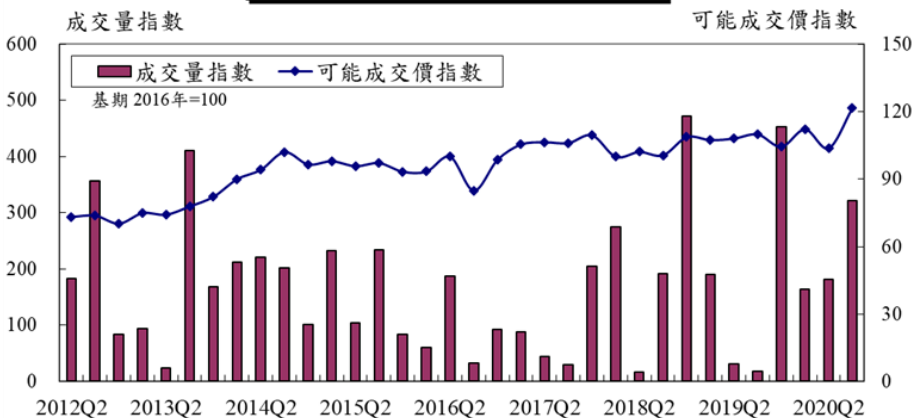
# 台中市大廈可能成交價



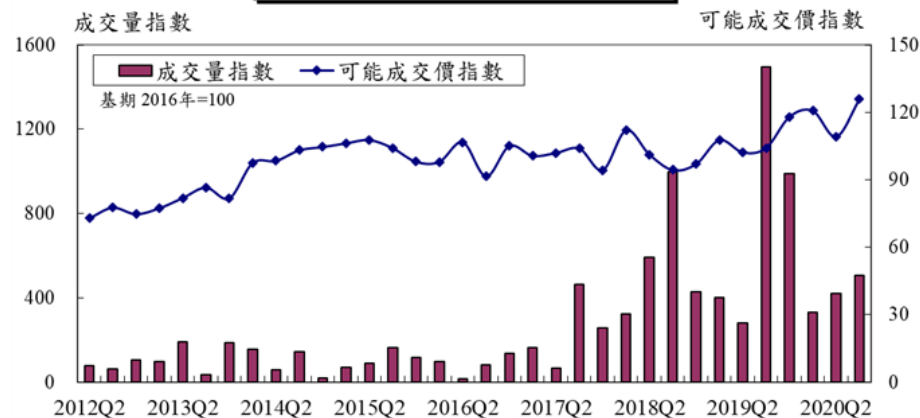
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	27.8 萬元/坪	13.17%	22.43%
標準單價	27.5 萬元/坪	24.14%	20.59%

# 台中市區位成交量(戶數)

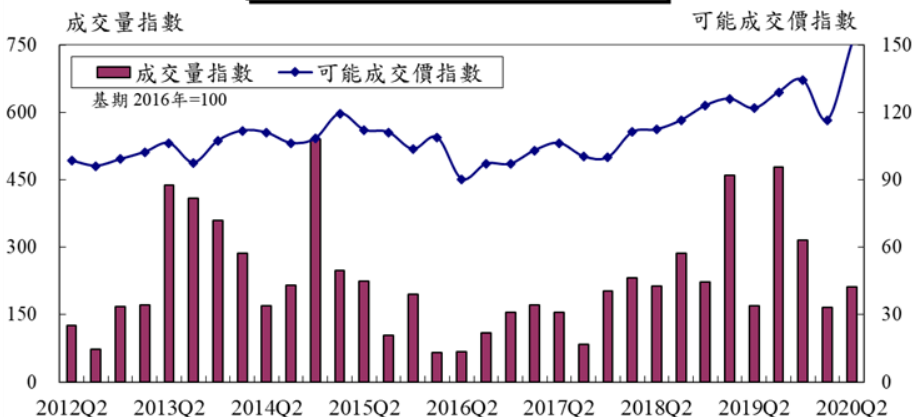
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)

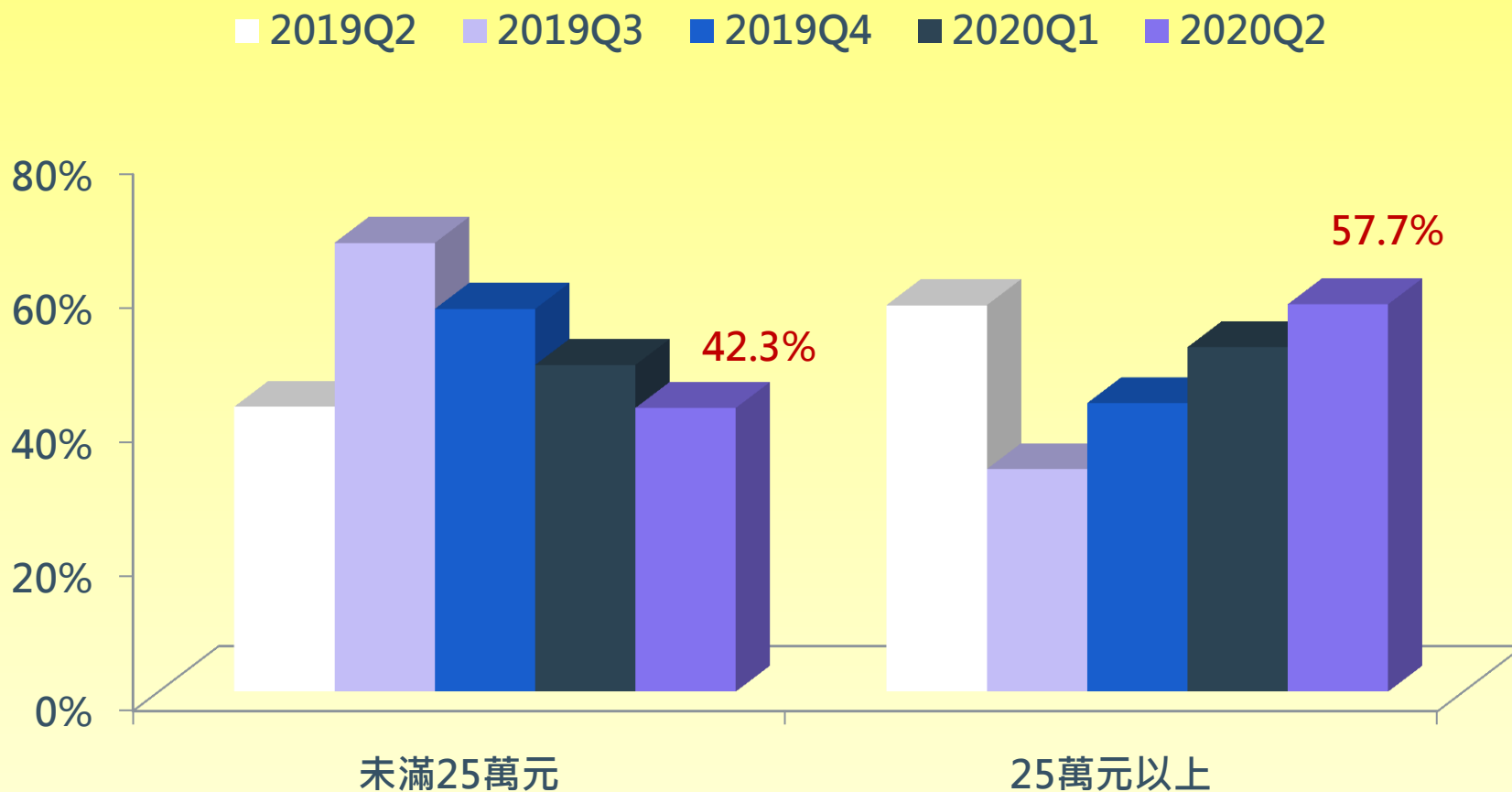


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	321.74	76.79%	1686.69%
中價區	508.00	21.21%	-66.06%
低價區	211.23	27.39%	24.83%

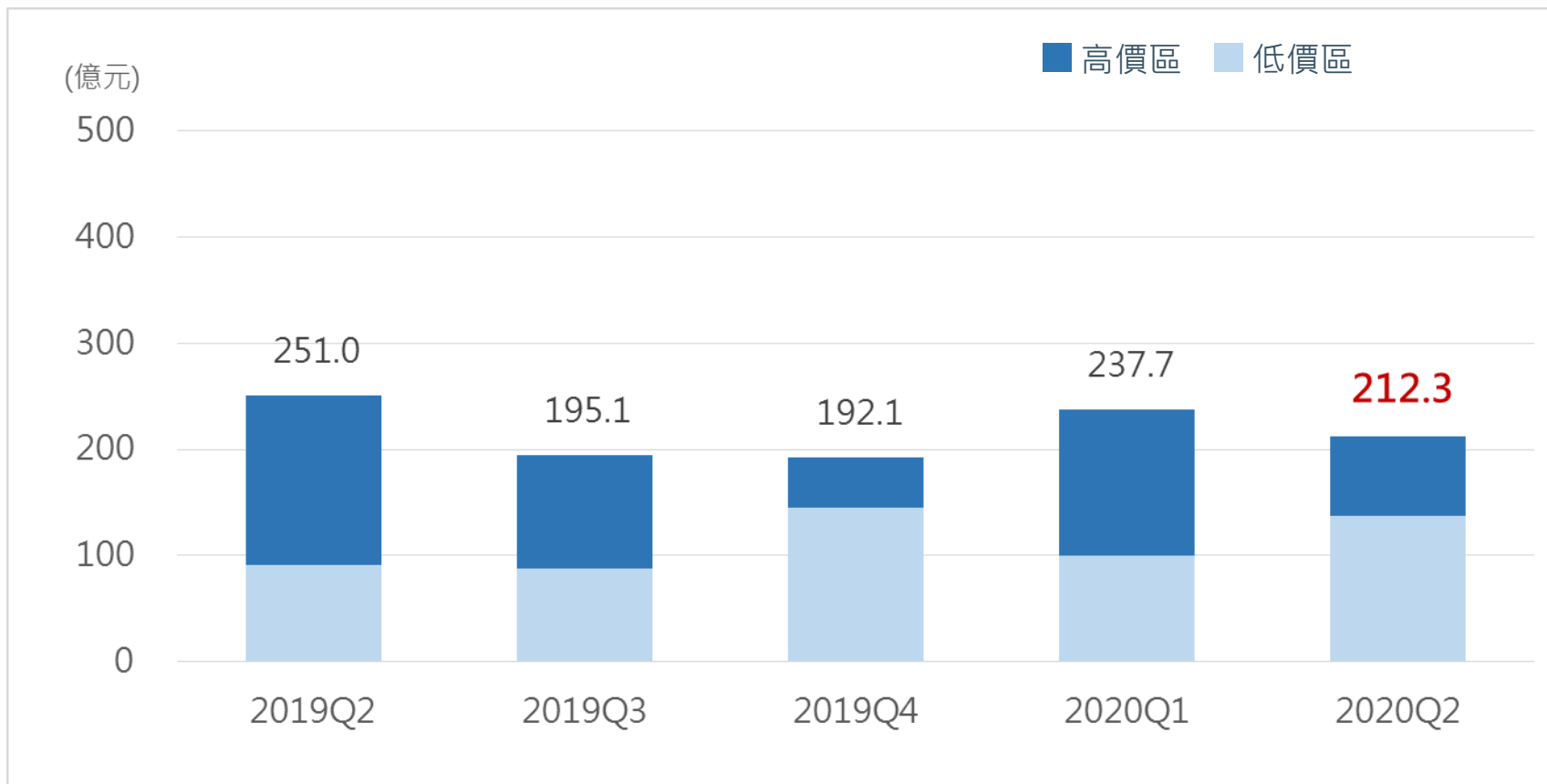
# 台南市推案價格與戶數比例



\*此處之推案價格為開價。

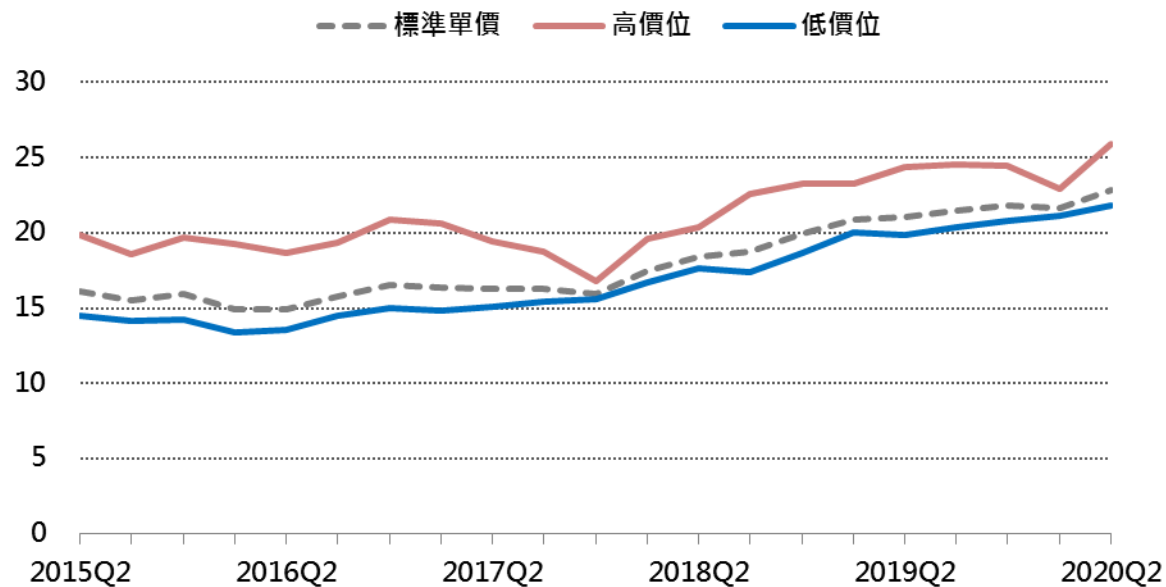


# 台南市推案分布 2020年第2季



\*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

# 台南市區位價格

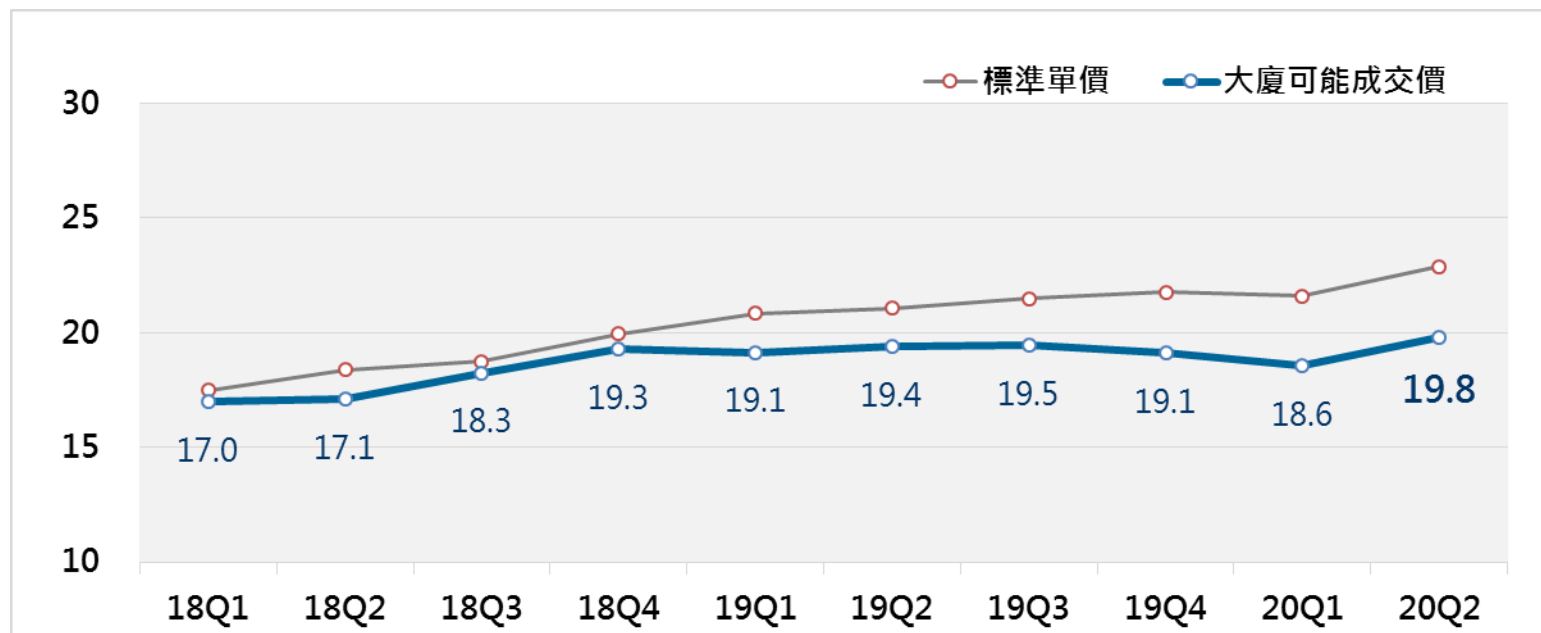


高價位	中西區、東區 南區、北區、安平
低價位	永康、歸仁、安南 善化、仁德、新市 安定

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	25.87 萬元/坪	12.76%	6.01%
低價位	21.81 萬元/坪	3.16%	9.92%

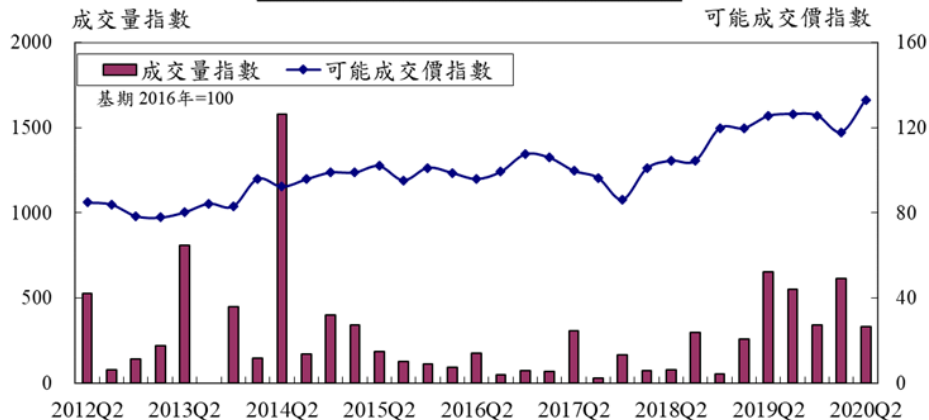
# 台南市大廈可能成交價



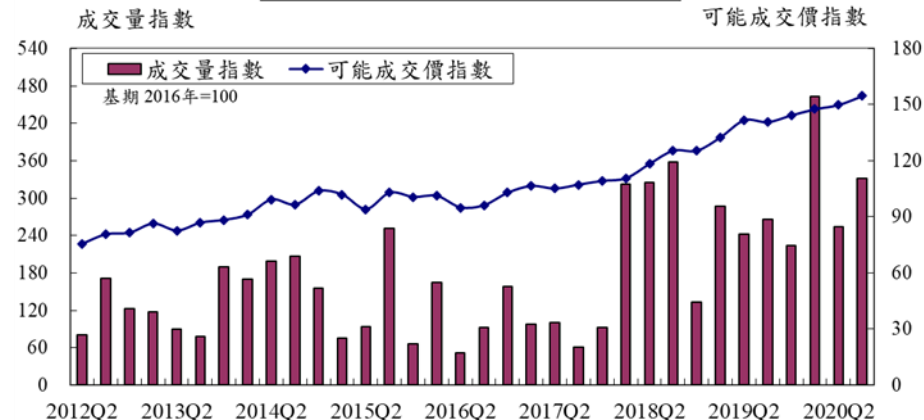
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	19.8 萬元/坪	6.80%	2.21%
標準單價	22.9 萬元/坪	5.91%	8.60%

# 台南市區位成交量(戶數)

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)

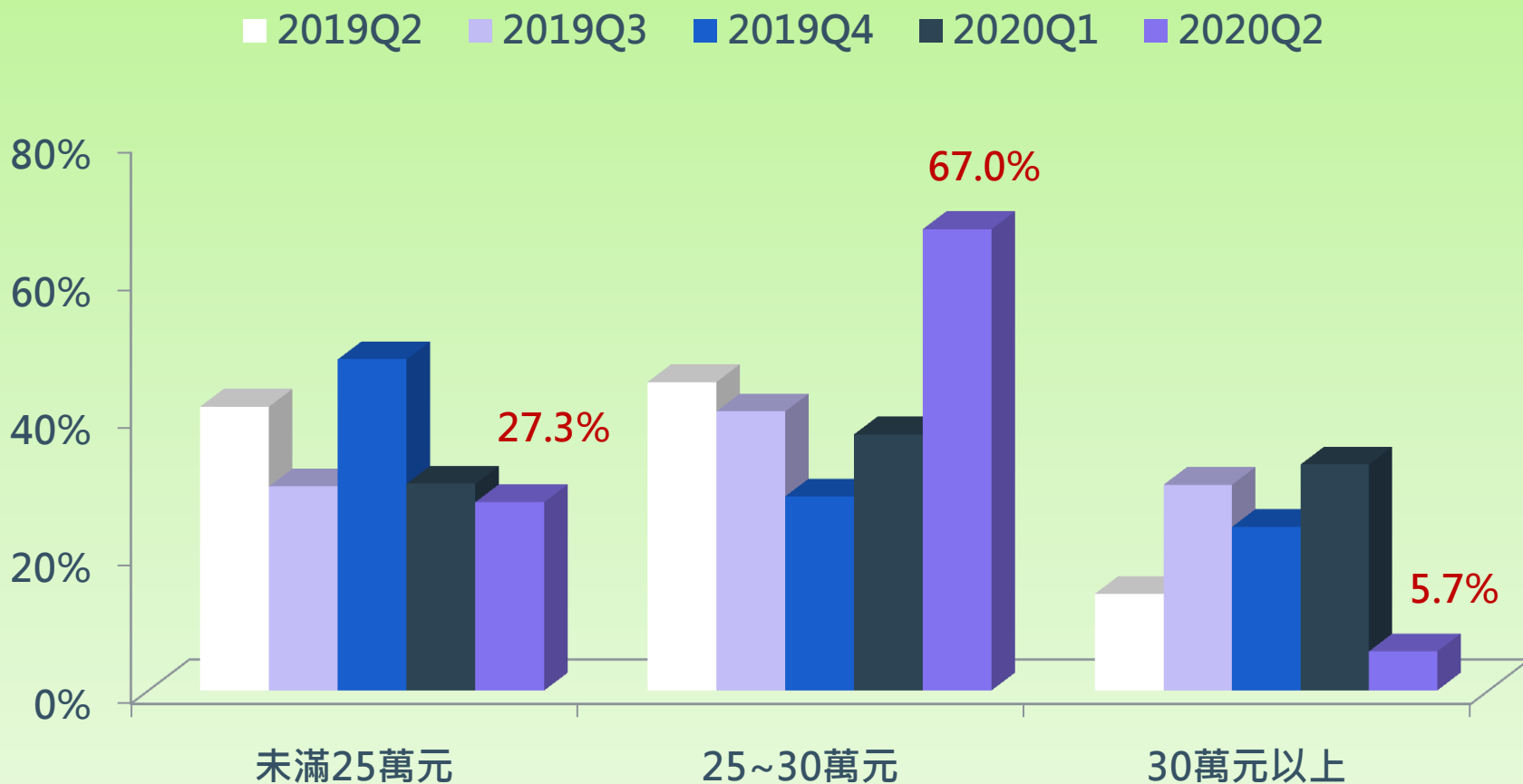


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



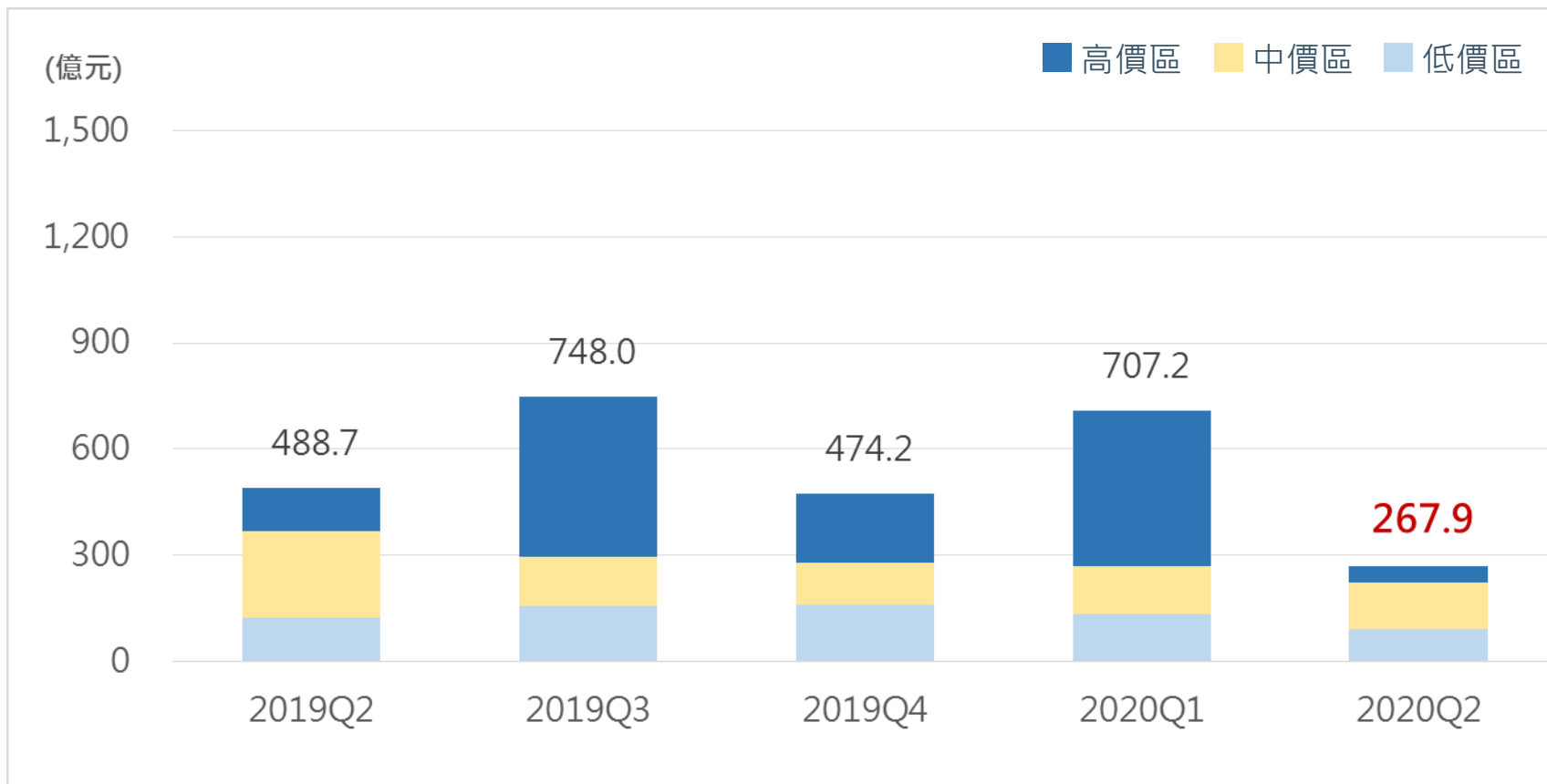
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	332.18	-45.93%	-49.36%
低價區	332.10	30.61%	25.03%

# 高雄市推案價格與戶數比例



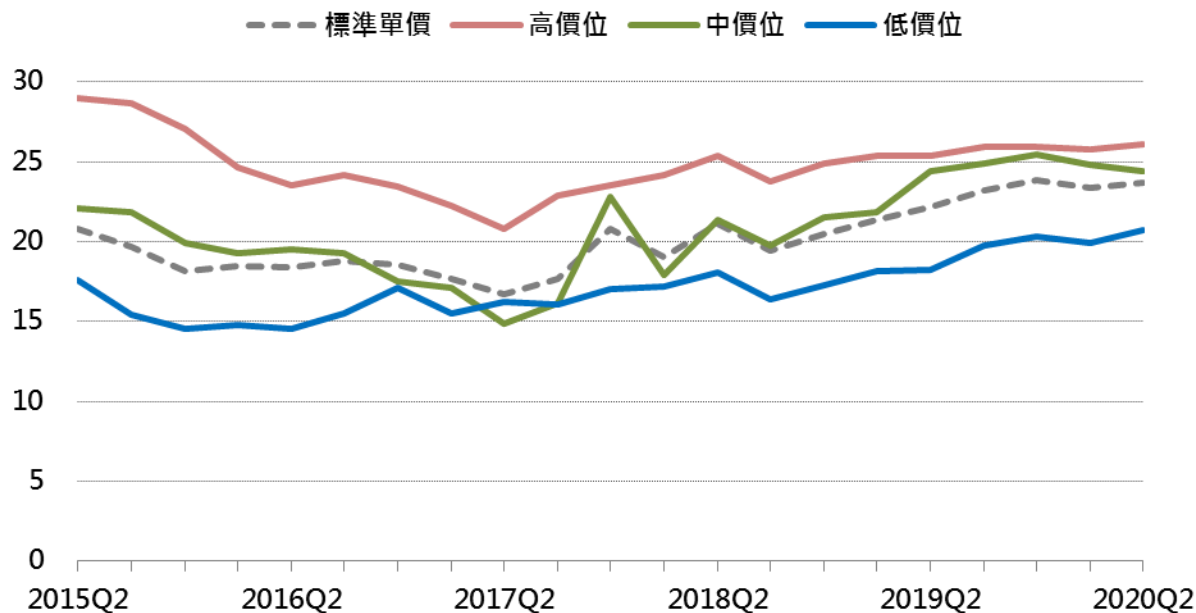
\*此處之推案價格為開價。

# 高雄市推案分布 2020年第2季



\*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

# 高雄市區位價格

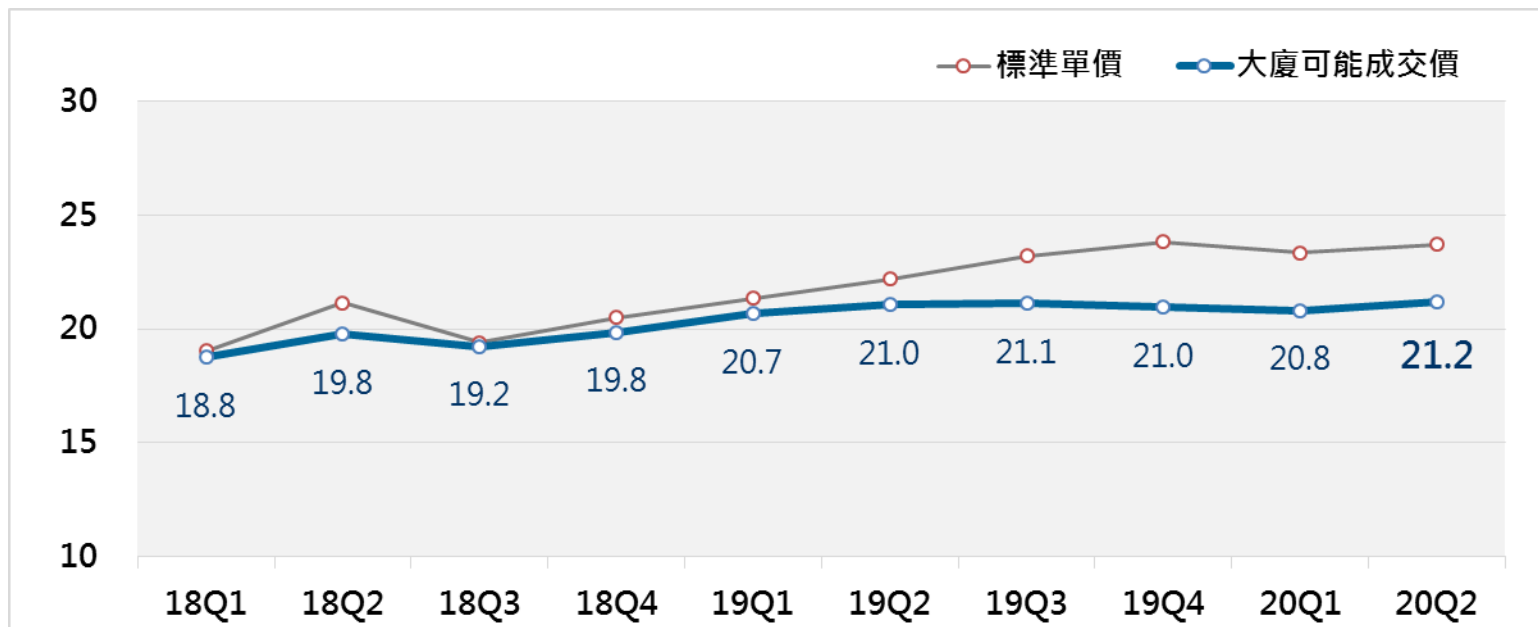


高價位區	新興、前金、苓雅 鼓山、前鎮、左營
中價位區	鹽埕、三民、鳳山 鳥松
低價位區	仁武、林園、大社 岡山、大樹、路竹 旗津、燕巢、橋頭 楠梓、小港、大寮

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位區	26.09 萬元/坪	1.19%	2.93%
中價位區	24.45 萬元/坪	-1.48%	0.07%
低價位區	20.71 萬元/坪	3.92%	13.67%

# 高雄市大廈可能成交價

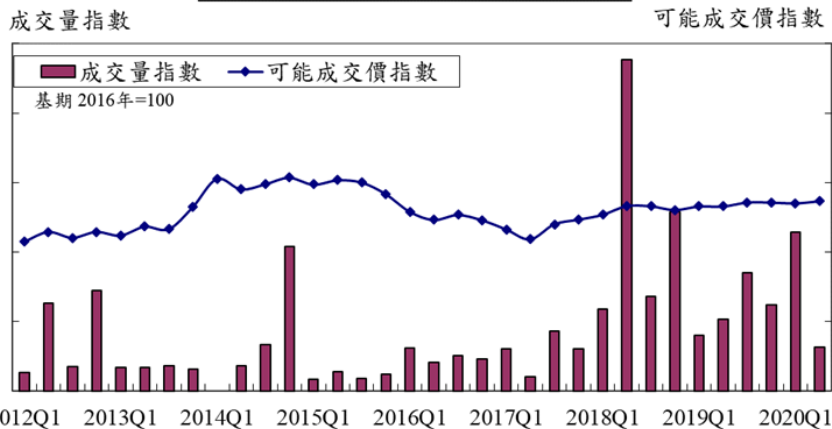


	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	21.2 萬元/坪	1.69%	0.57%
標準單價	23.7 萬元/坪	1.53%	6.83%

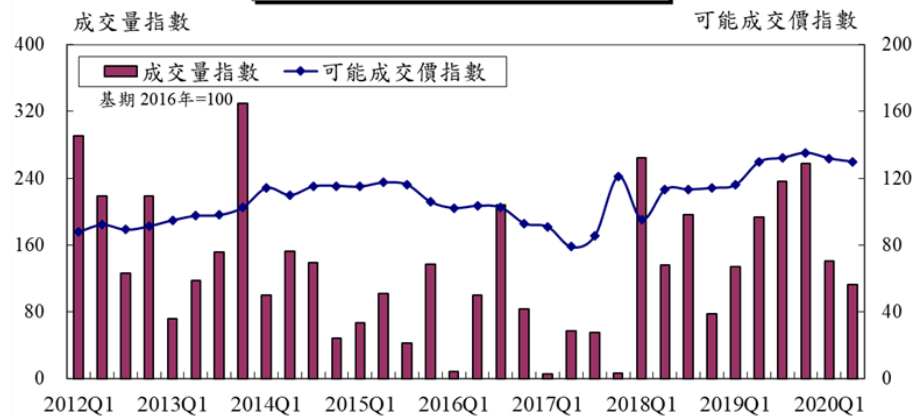


# 高雄市區位成交量(戶數)

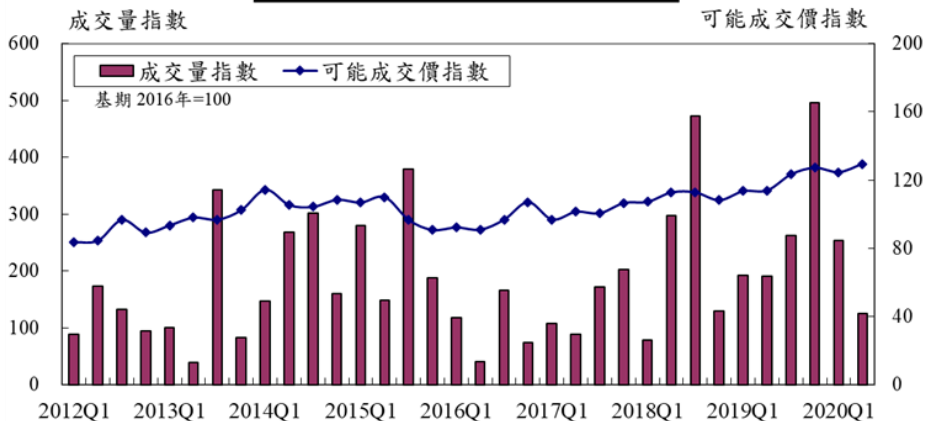
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



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)



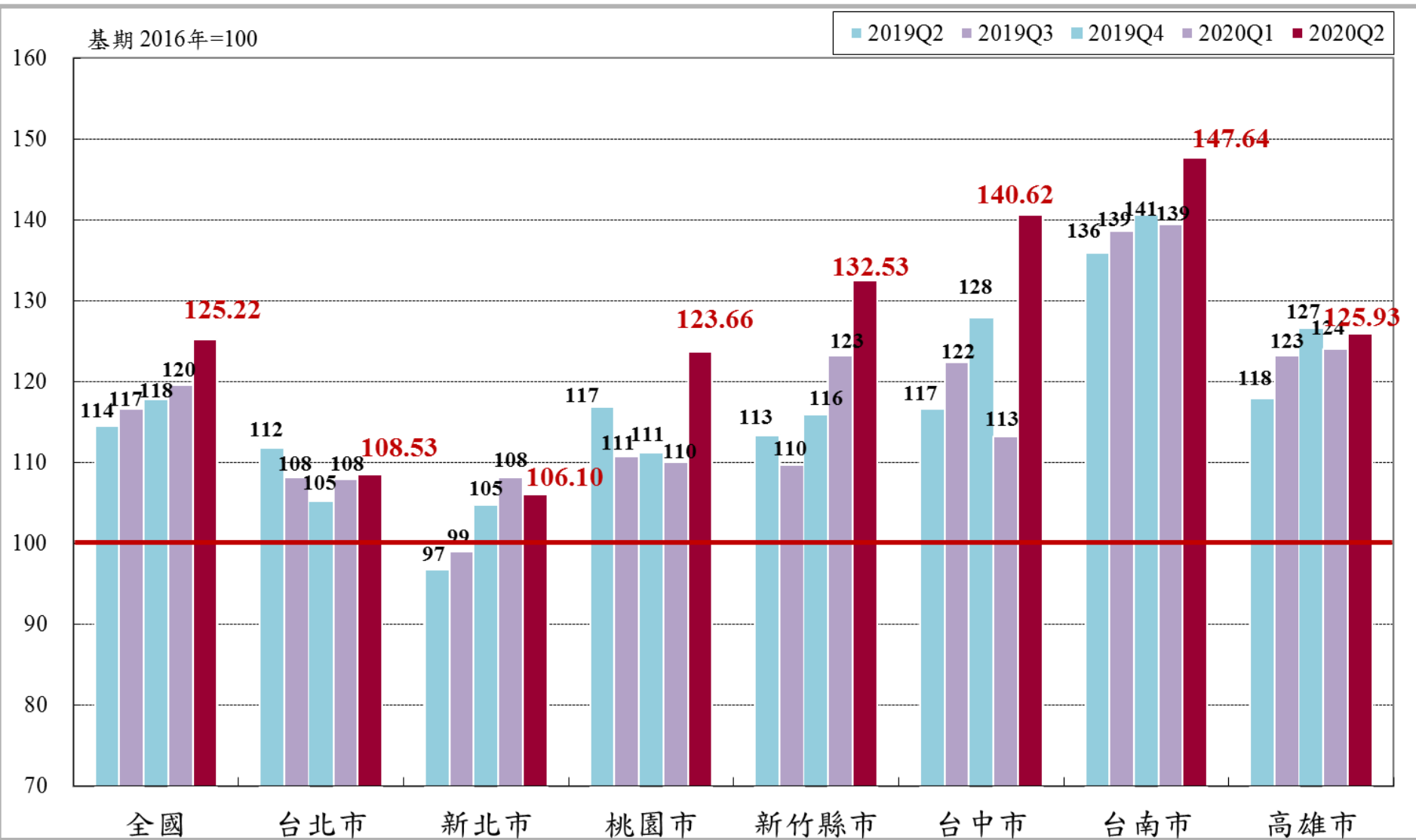
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	125.57	-72.46%	-38.90%
中價區	112.57	-20.25%	-41.90%
低價區	124.47	-50.88%	-34.54%

# 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 (推案金額)
台北市	<b>82.37</b>	13.15%	2,055	<b>7.91%</b>	南港區、士林區、 信義區
新北市	40.31	12.15%	<b>6,270</b>	10.37%	新莊區、板橋區、 中和區
桃園市	26.68	11.22%	3,716	9.17%	桃園區、龜山區、 中壢區
新竹縣市	26.47	<b>10.54%</b>	<b>1,833</b>	<b>14.91%</b>	竹北市
台中市	27.47	15.31%	4,085	13.16%	北屯區、南屯區、 西屯區
台南市	<b>22.88</b>	15.30%	2,323	10.75%	永康區、安南區、 安平區
高雄市	23.71	<b>16.78%</b>	2,099	12.21%	三民區、橋頭區 鳳山區
全國	29.71	13.29%	22,381	11.04%	

\*：可能成交價係指模型價格

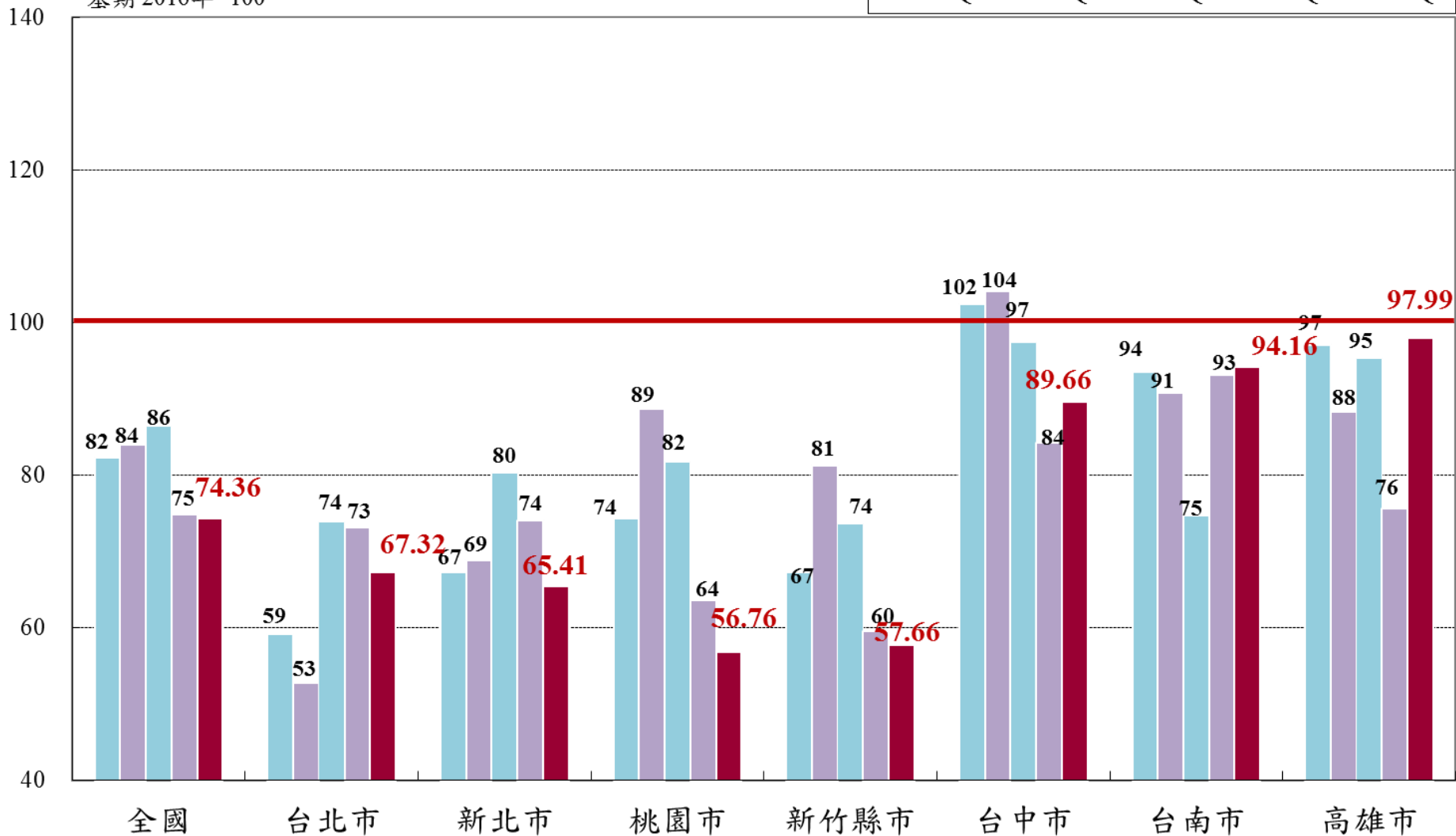
# 可能成交價指數圖



# 議價率指數圖

基期 2016年=100

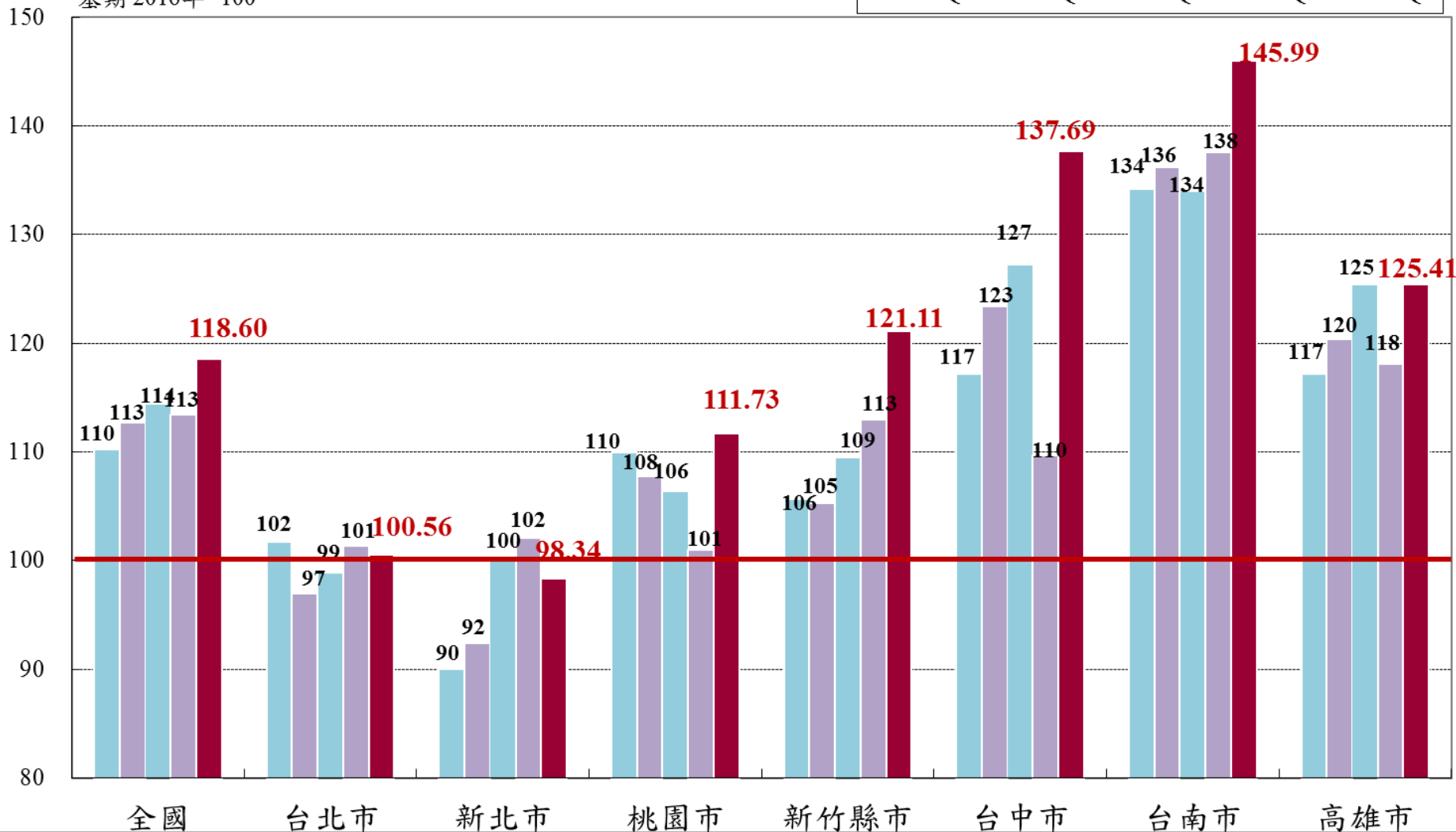
2019Q2 2019Q3 2019Q4 2020Q1 2020Q2



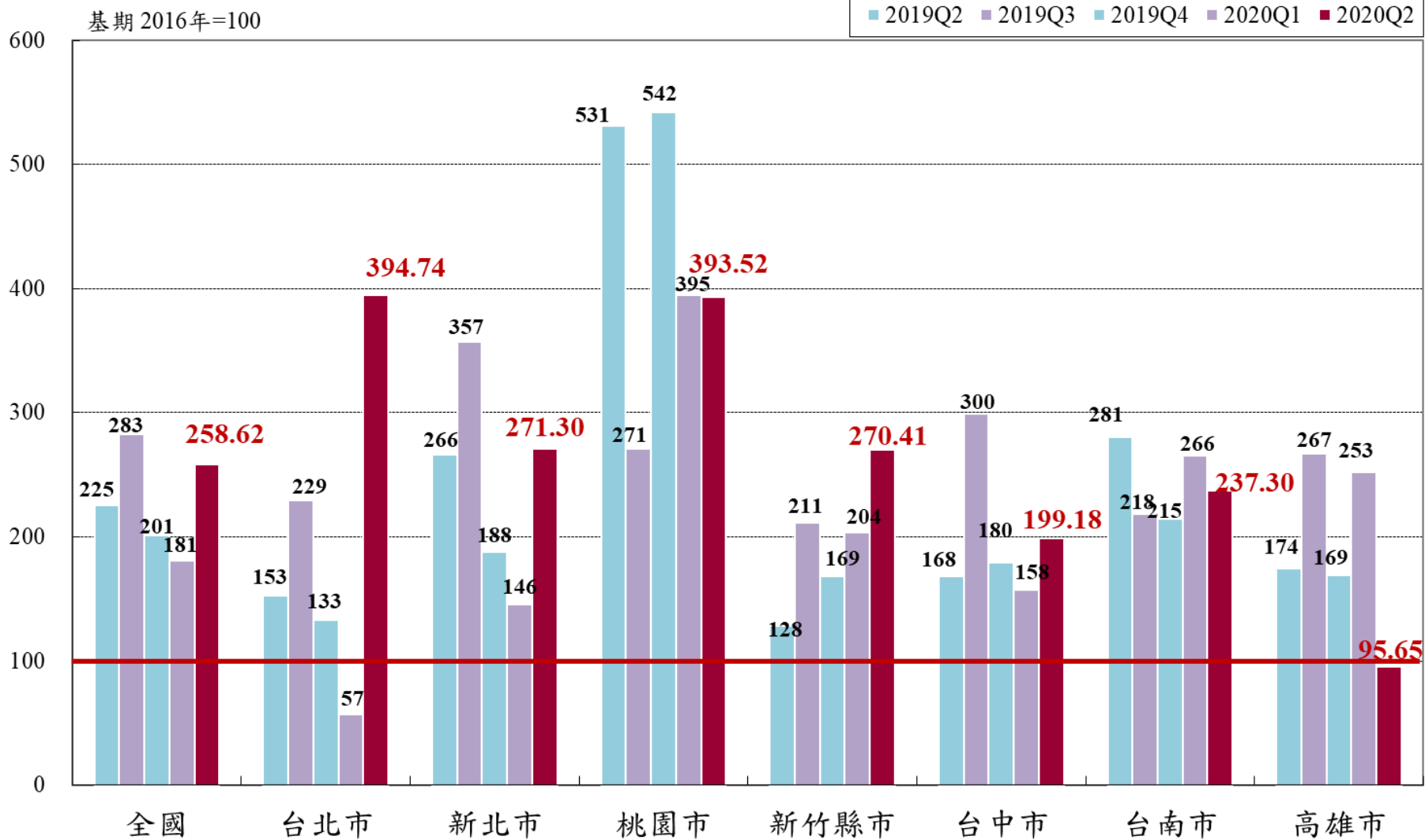
# 開價指數圖

基期 2016年=100

■ 2019Q2 ■ 2019Q3 ■ 2019Q4 ■ 2020Q1 ■ 2020Q2



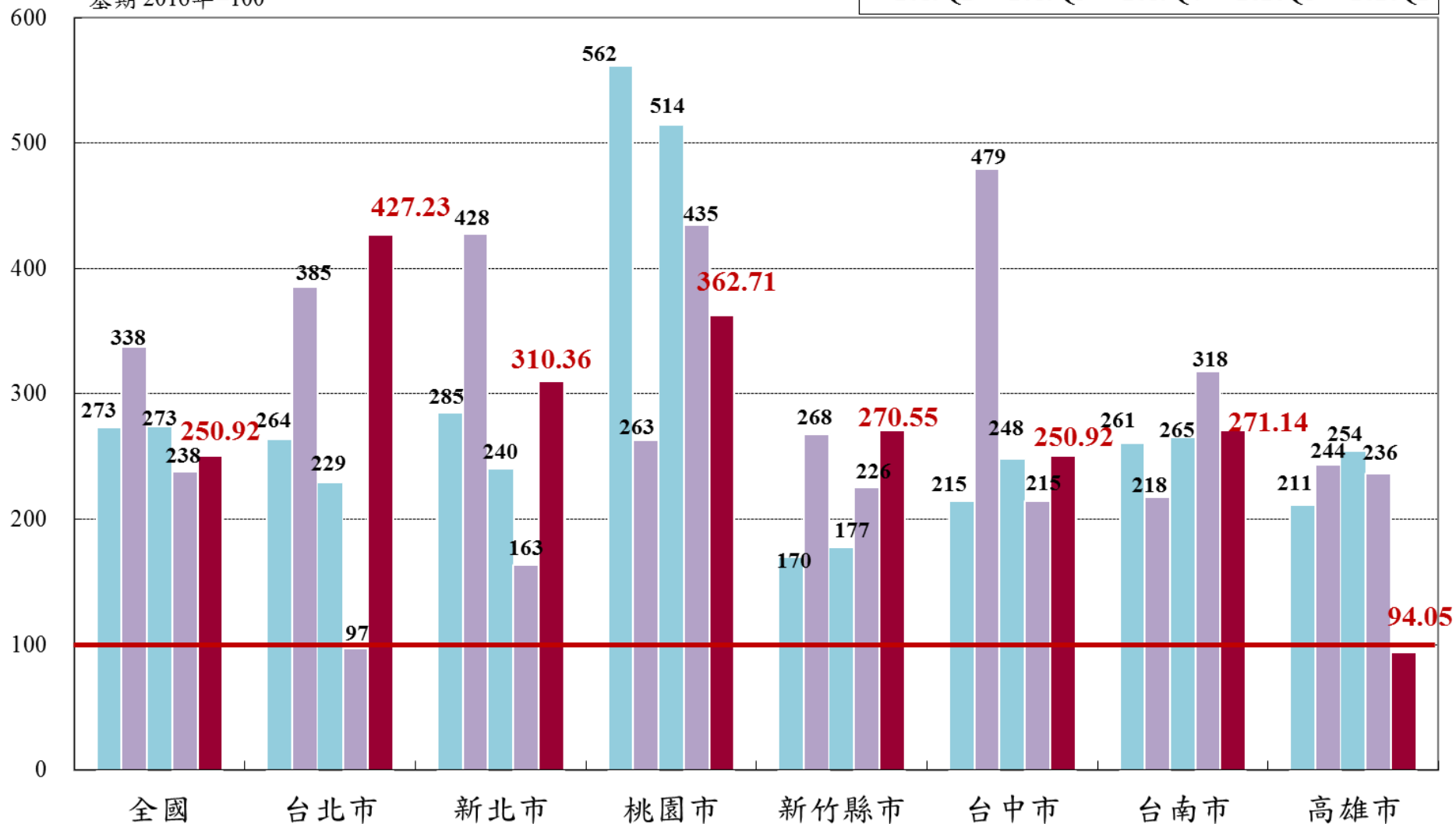
# 推案金額指數圖



# 推案戶數指數圖

基期 2016年=100

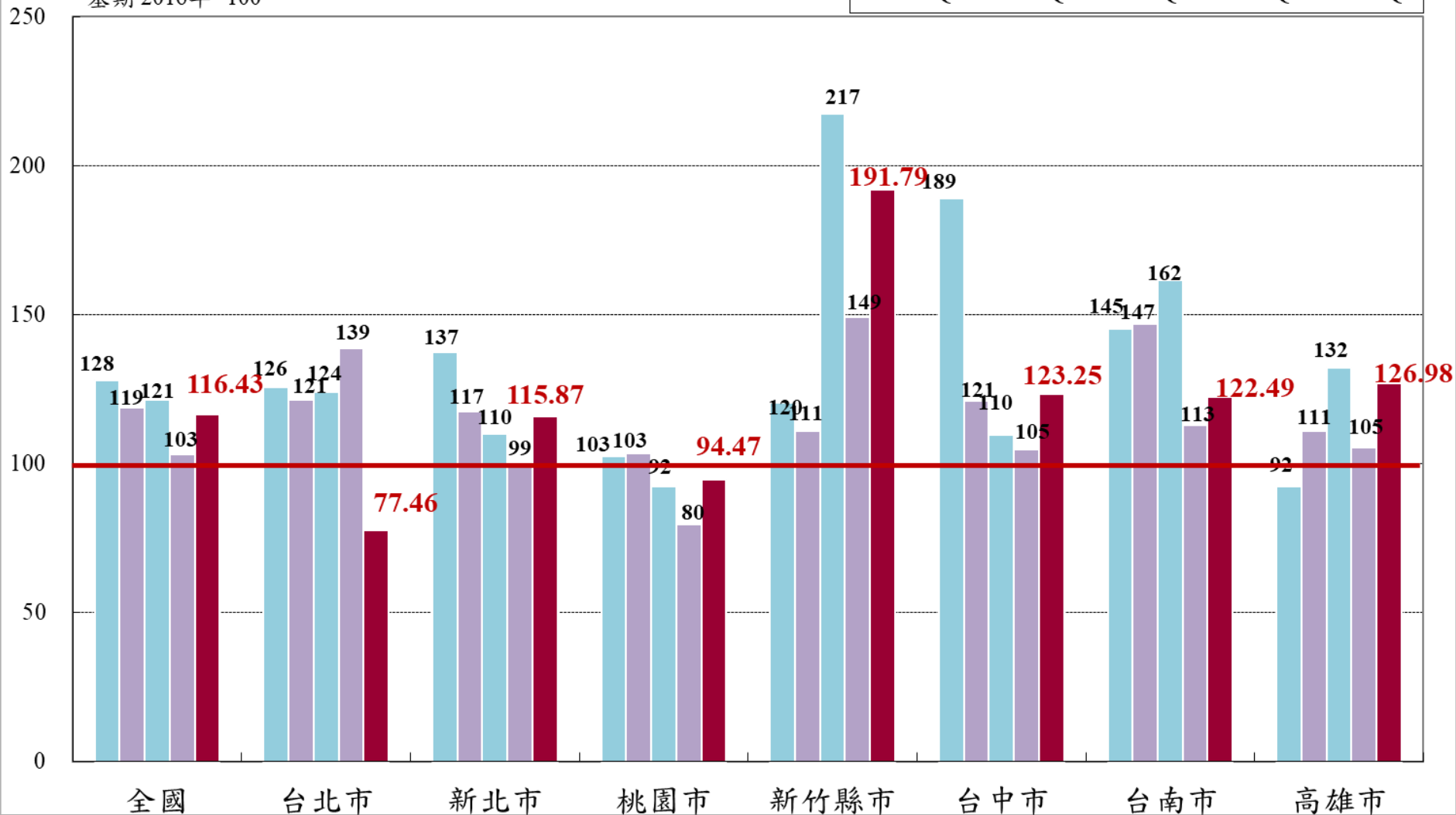
2019Q2 2019Q3 2019Q4 2020Q1 2020Q2



# 30天銷售率指數圖

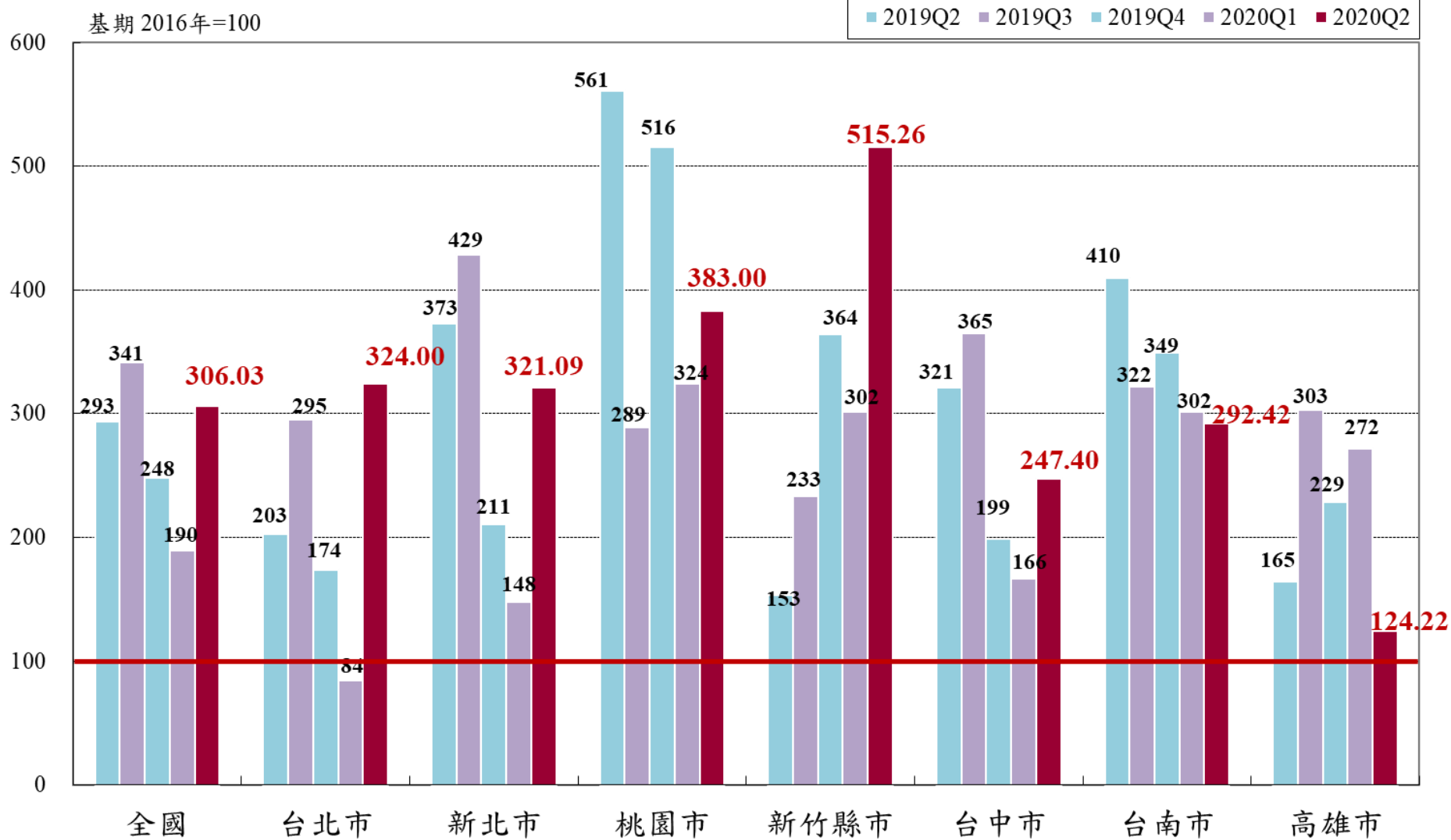
基期 2016年=100

2019Q2 2019Q3 2019Q4 2020Q1 2020Q2

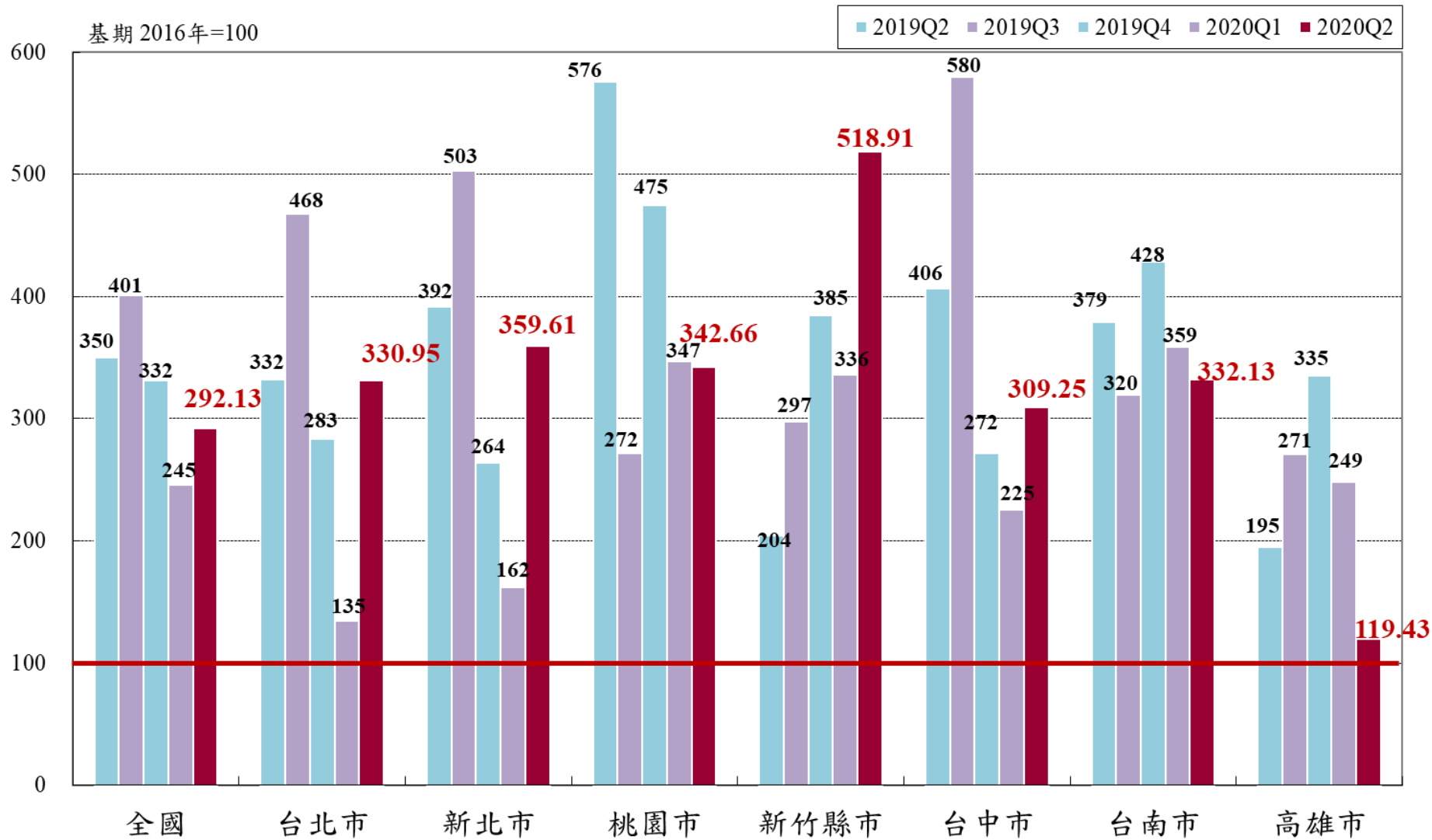




# 30天成交量(金額)指數圖



# 30天成交量(戶數)指數圖



# 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	3	0	2	3	1	1	10
台北市	0	1	0	3	-2	3	5
新北市	-1	3	-2	3	0	3	6
桃園市	3	2	3	0	1	0	9
新竹縣市	3	0	3	0	0	1	7
台中市	3	-2	3	0	1	2	7
台南市	2	0	2	0	1	0	5
高雄市	0	-3	2	-3	1	-3	-6

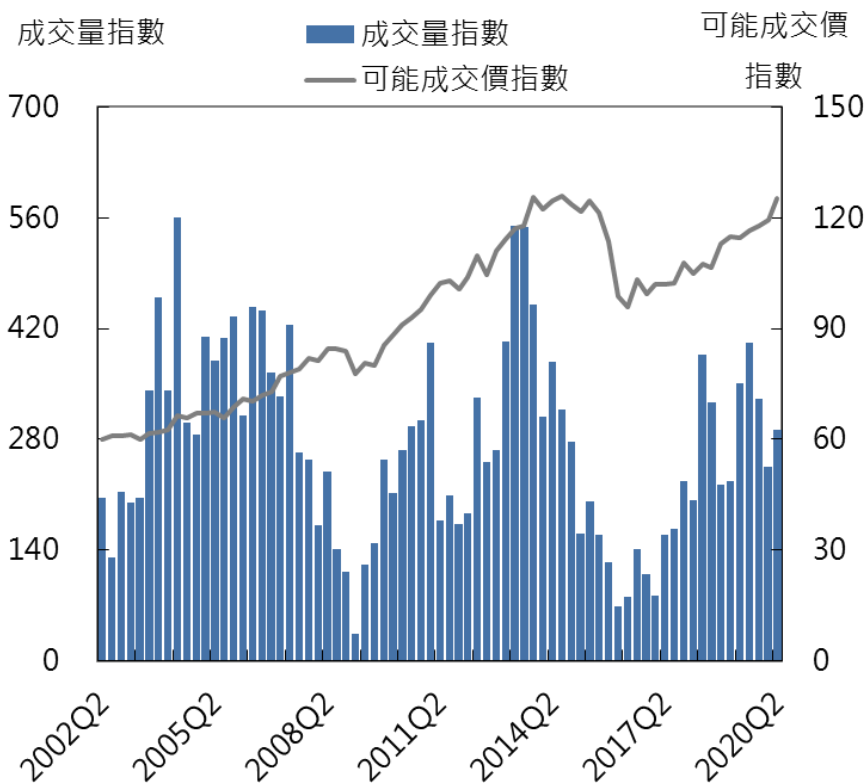
本季相較上一季全國綜合表現分數為**10**分，除高雄市外，**其他地區**表現皆**較上一季佳**，綜合表現最佳為**桃園市9**分，其次為新竹縣市和台中市7分，綜合分數介於-6至9分之間。

# 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	3	1	1	0	0	7
台北市	-1	-1	0	3	-1	0	0
新北市	1	0	2	0	0	0	3
桃園市	1	3	0	0	0	0	4
新竹縣市	3	1	3	3	1	2	13
台中市	3	3	3	0	-3	-1	5
台南市	2	0	2	-1	-2	0	1
高雄市	1	0	1	-2	2	-2	0

本季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**新竹縣市13**分，其次為**台中市5**分，除台北市、高雄市外，其餘地區表現皆**較去年同季佳**，綜合分數介於0至13分之間。

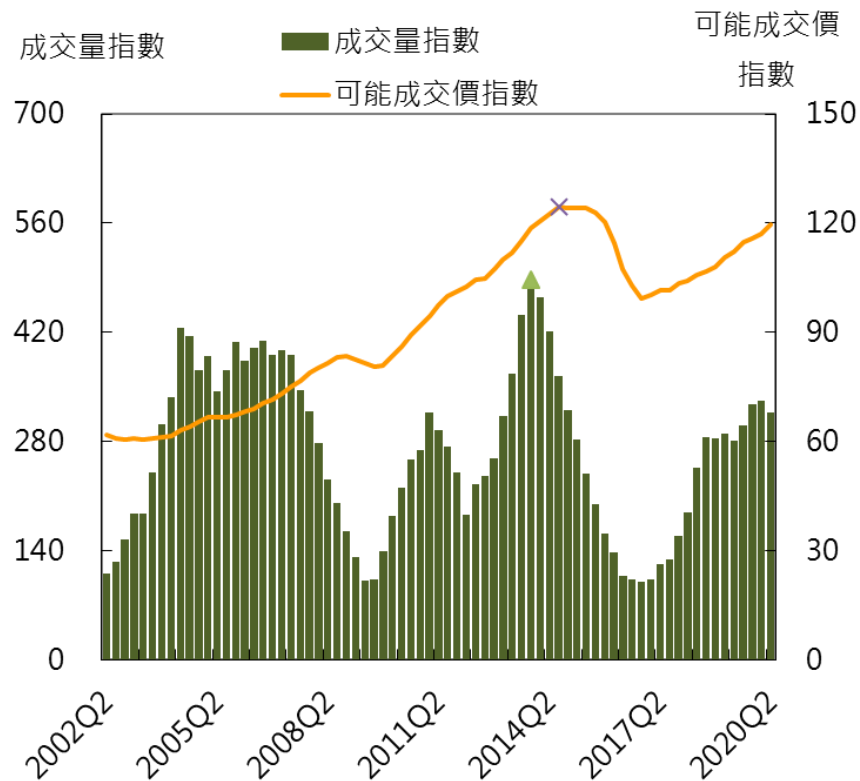
# 全國價量指數趨勢圖(季與四季)



全國價量指數趨勢圖(季)

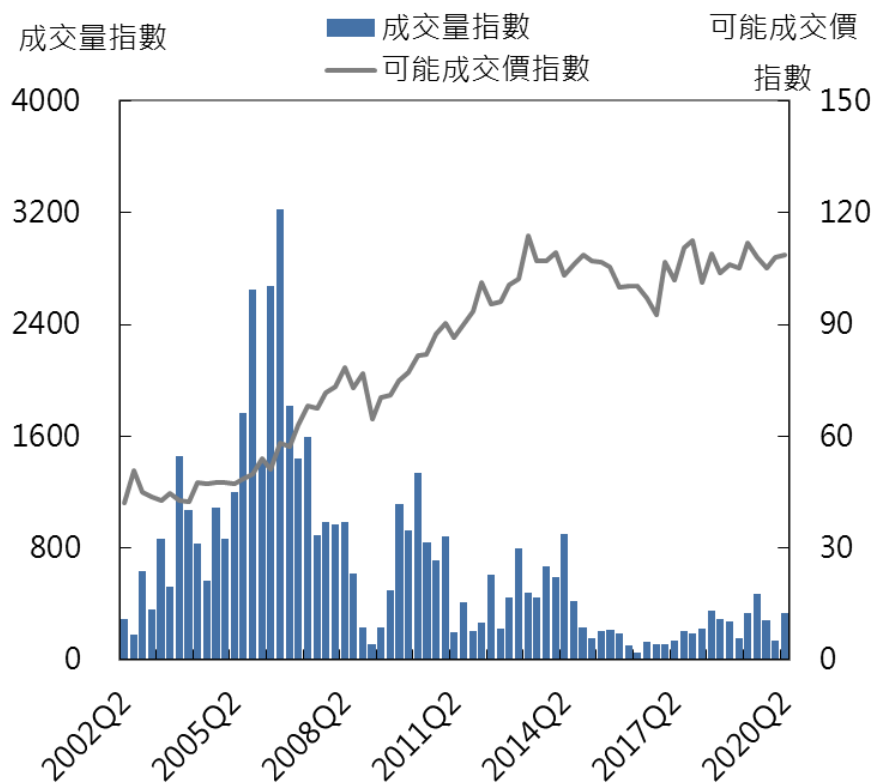
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波成交價約為2014Q3年波段高點九成，價略漲
- ▣ 本波成交量約為2013Q4波段高點六成五，相對穩定

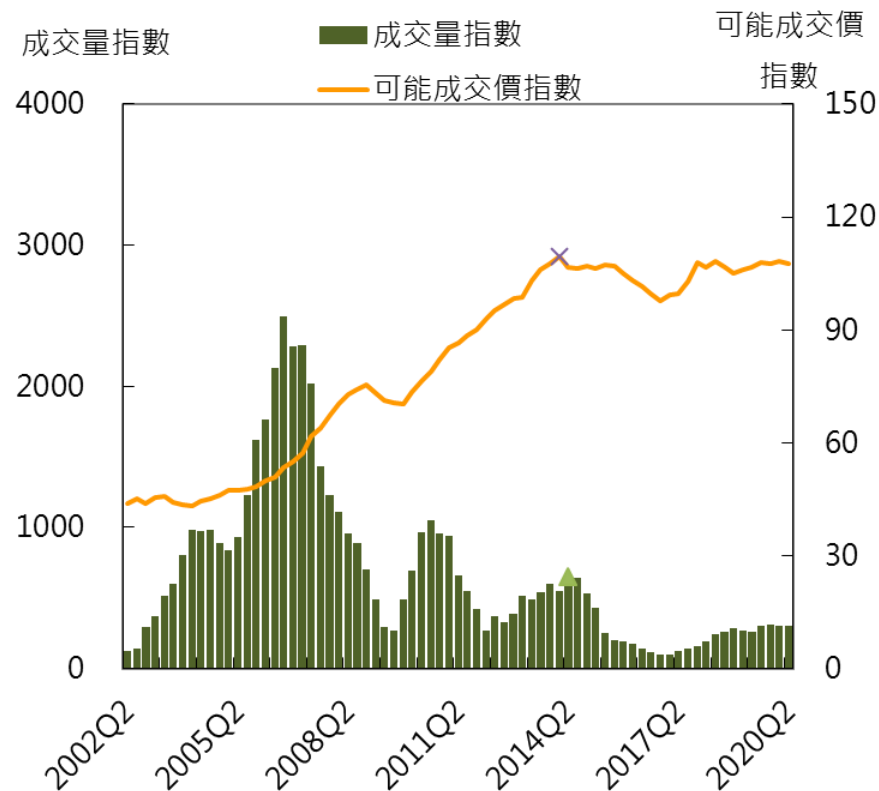


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

# 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)

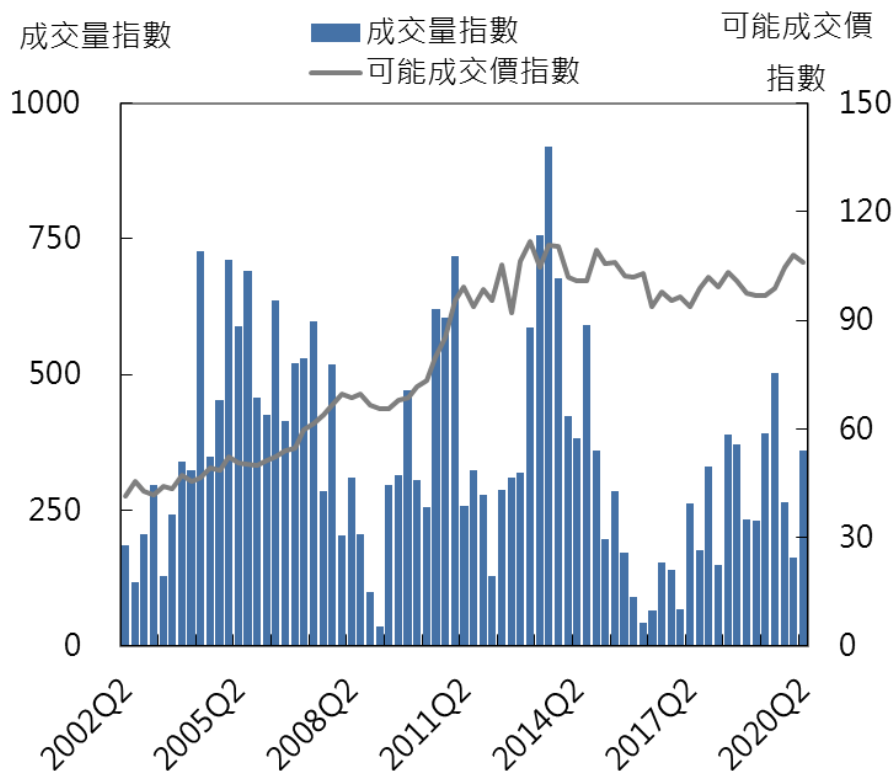


台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

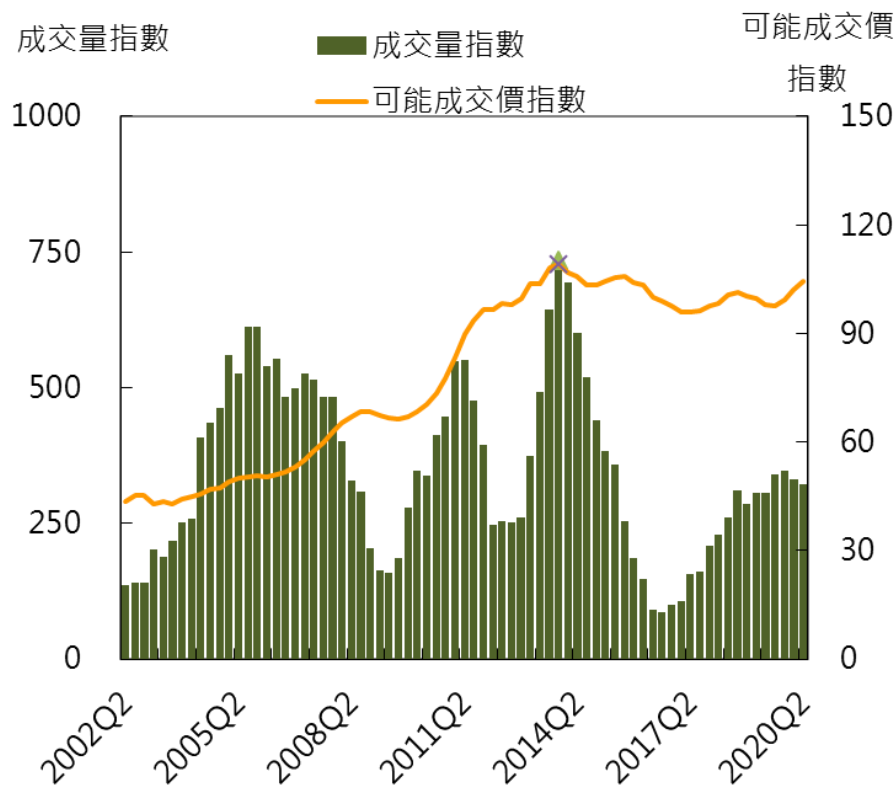
就四季移動平均長期趨勢來看

- 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)

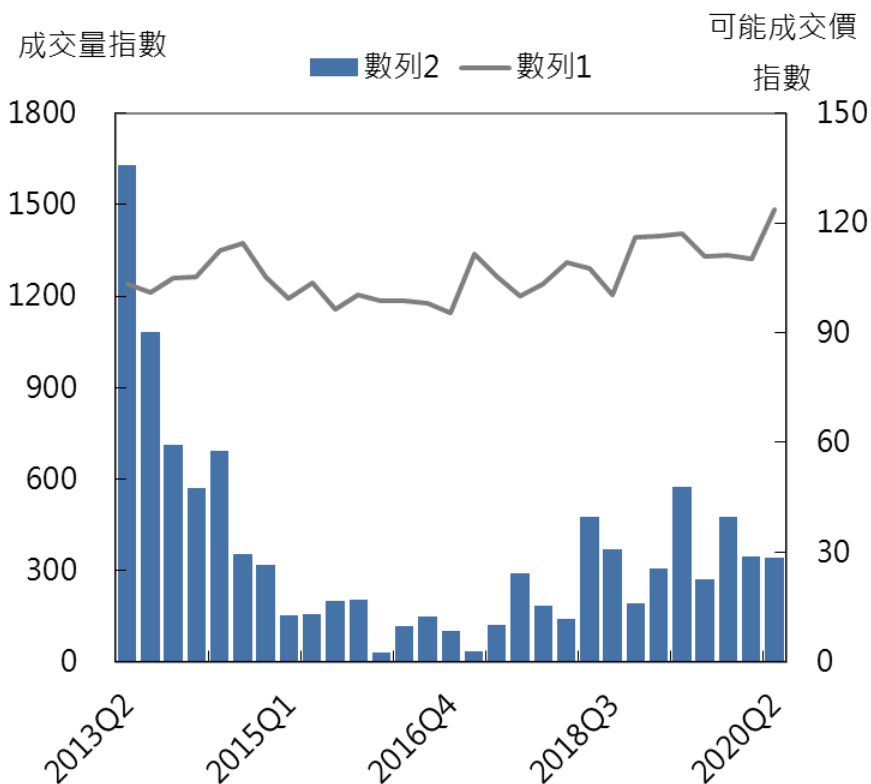


新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

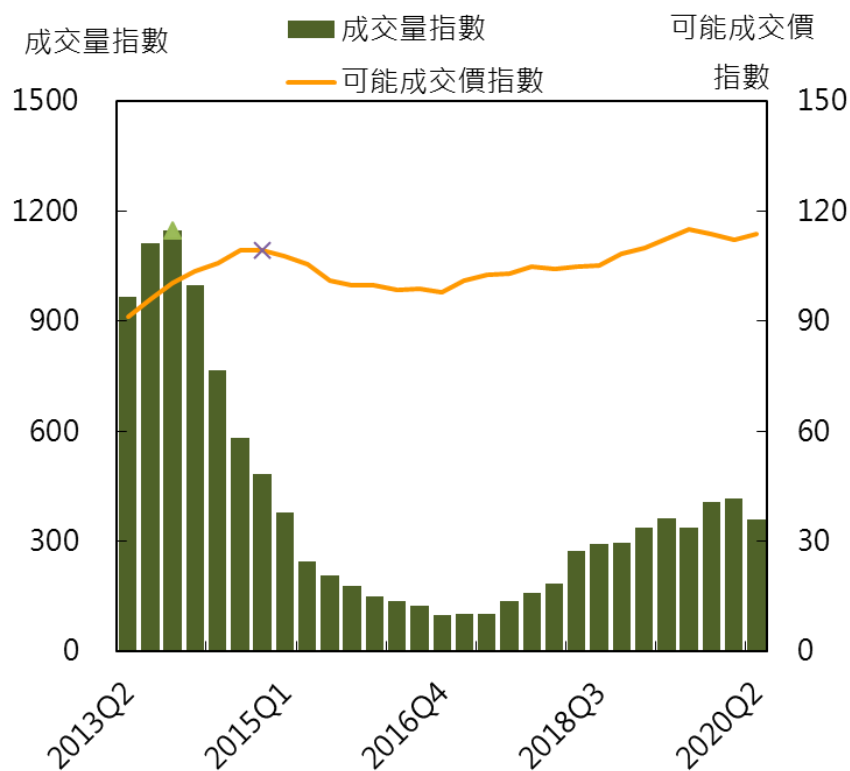
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價接近2013Q4波段高點，仍在盤整
- 本波成交量約為2013Q4波段高點四成，仍在盤整

# 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)



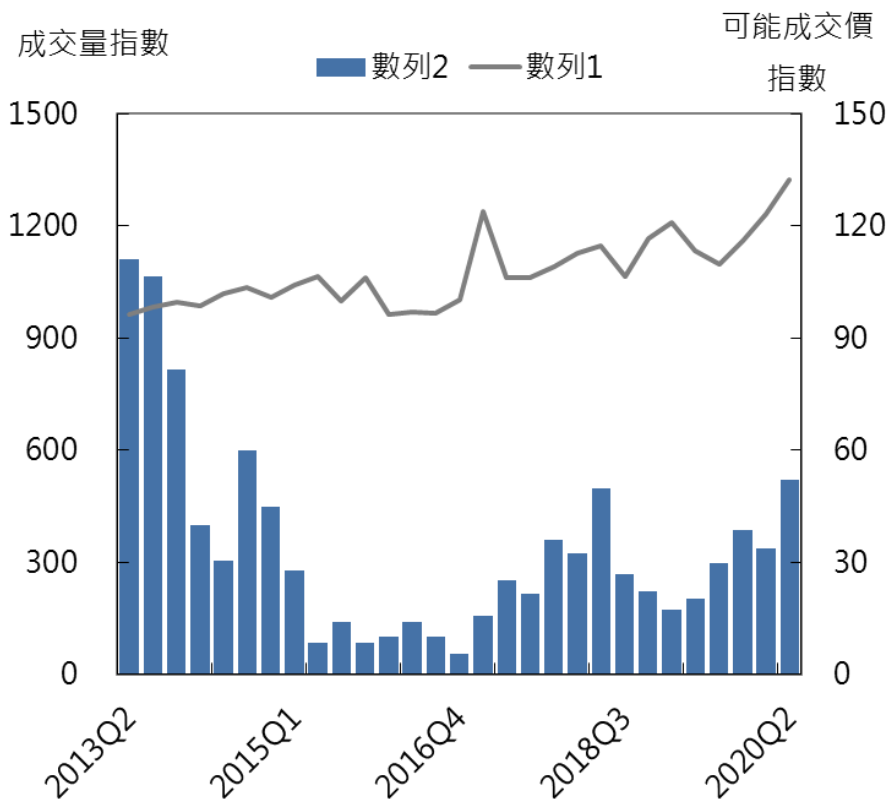
桃園市價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價超過2014Q4波段高點，仍在高檔盤整
- 本波成交量約為2013Q4波段高點三成，維持低檔盤整



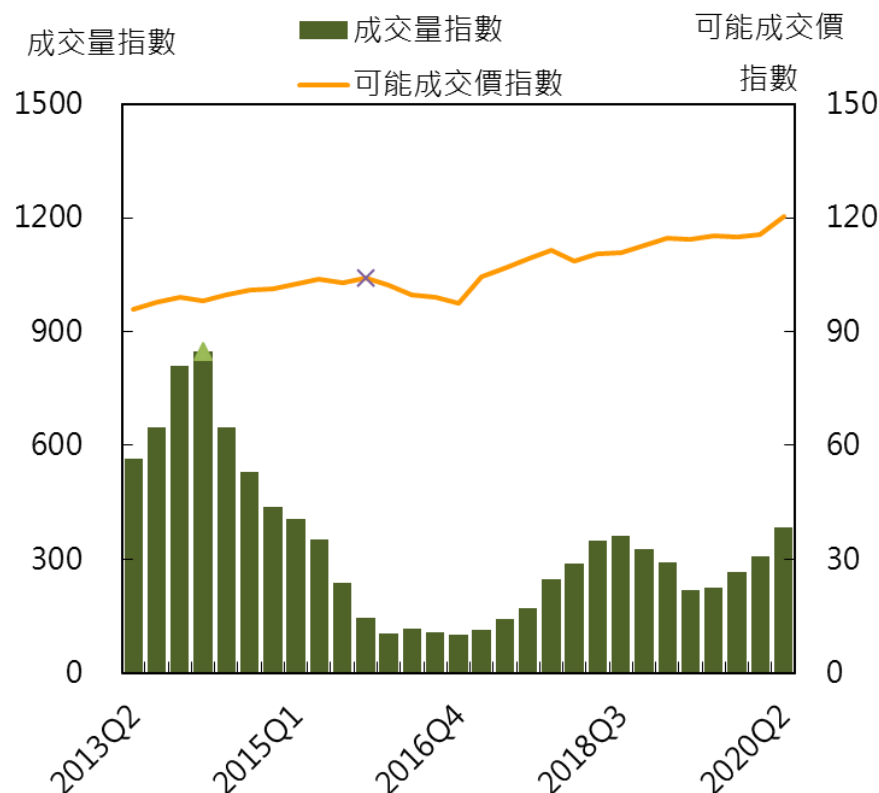
# 新竹縣市價量指數趨勢圖(季與四季)



新竹縣市價量指數趨勢圖(季)

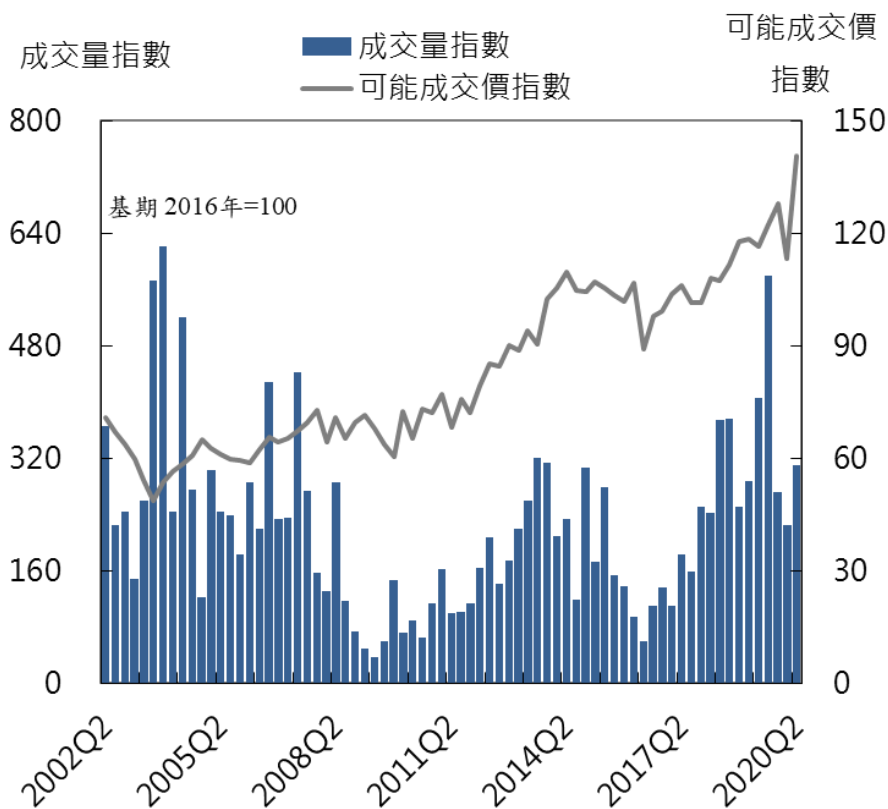
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波成交價超過2014Q4波段高點一成，成交價緩慢上升
- ▣ 本波成交量約為2014Q1波段高點四成多，有上升趨勢



新竹縣市價量指數趨勢圖(四季平均)

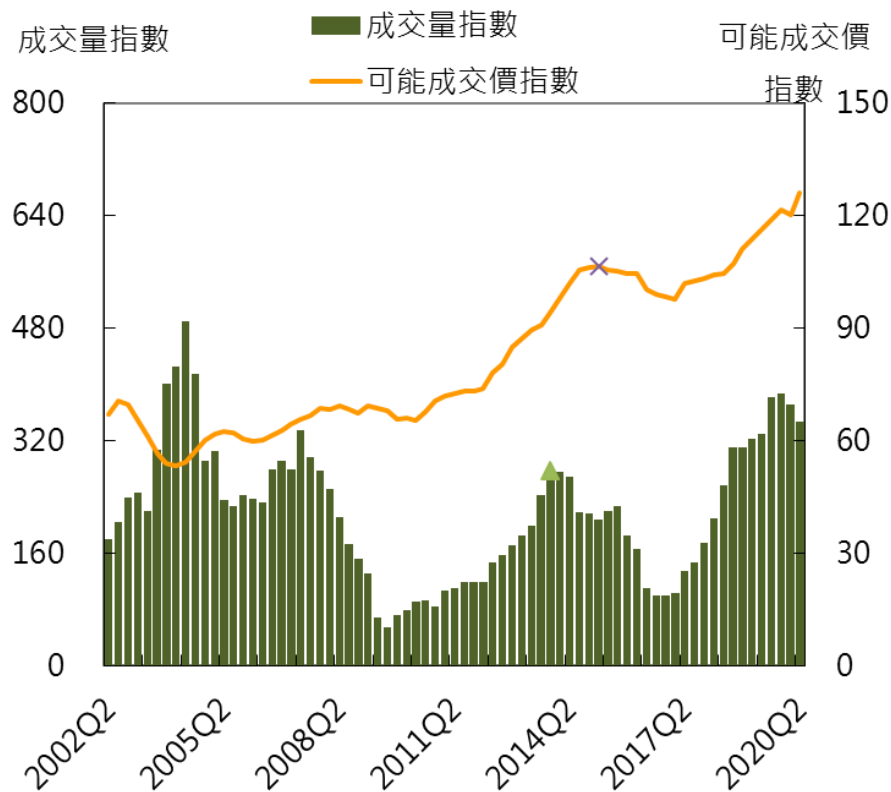
# 台中市價量指數趨勢圖(季與四季)



台中市價量指數趨勢圖(季)

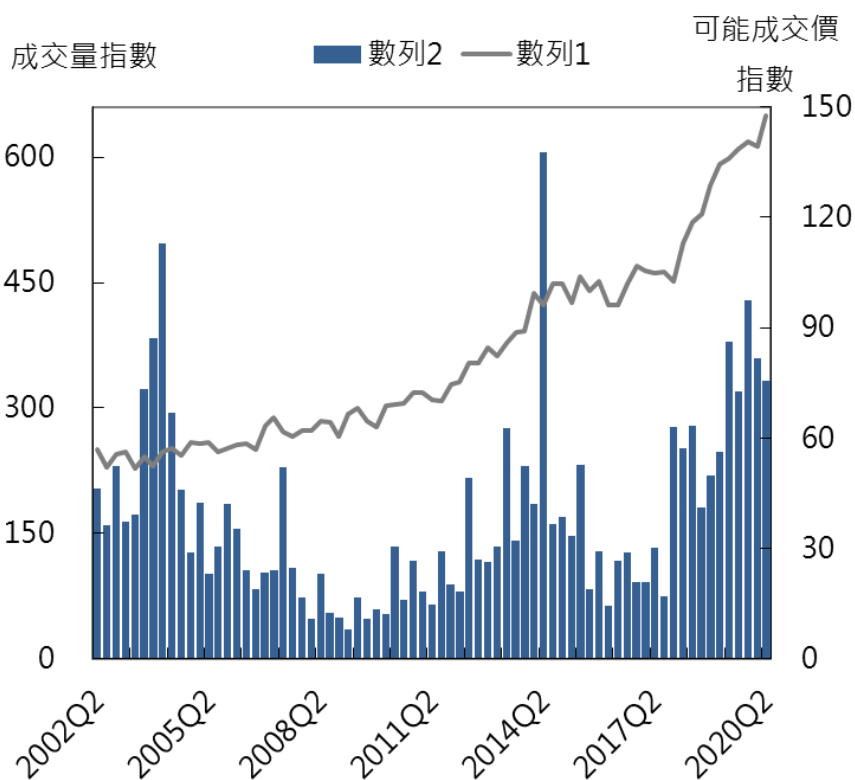
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價超過2015Q1波段高點近二成，呈現上揚趨勢
- 本波成交量超過2013Q4波段高點二成，仍在高檔盤整



台中市價量指數趨勢圖(四季平均)

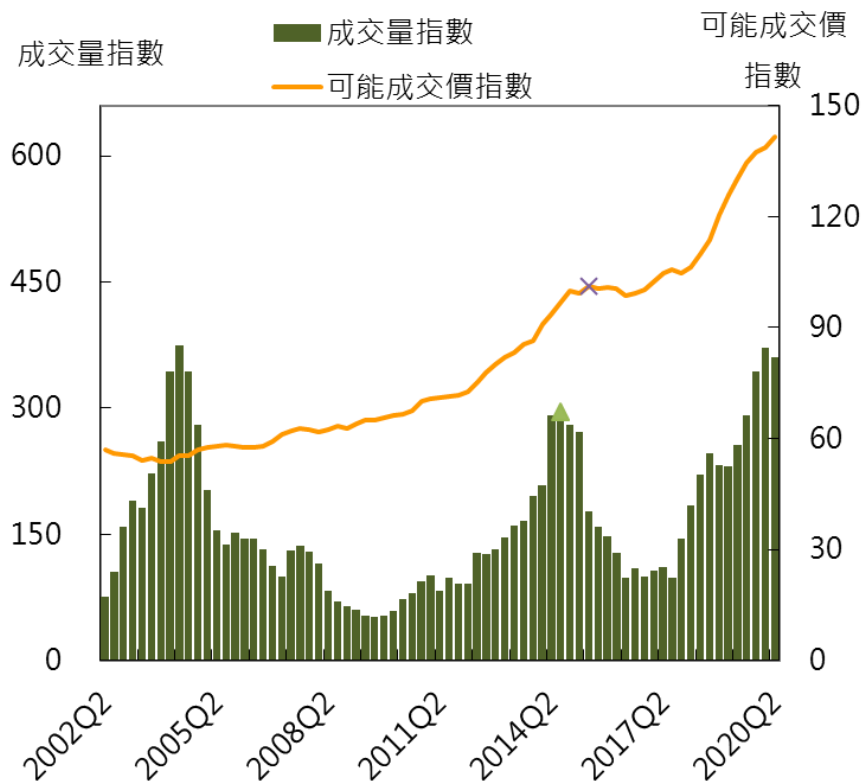
# 台南市價量指數趨勢圖(季與四季)



台南市價量指數趨勢圖(季)

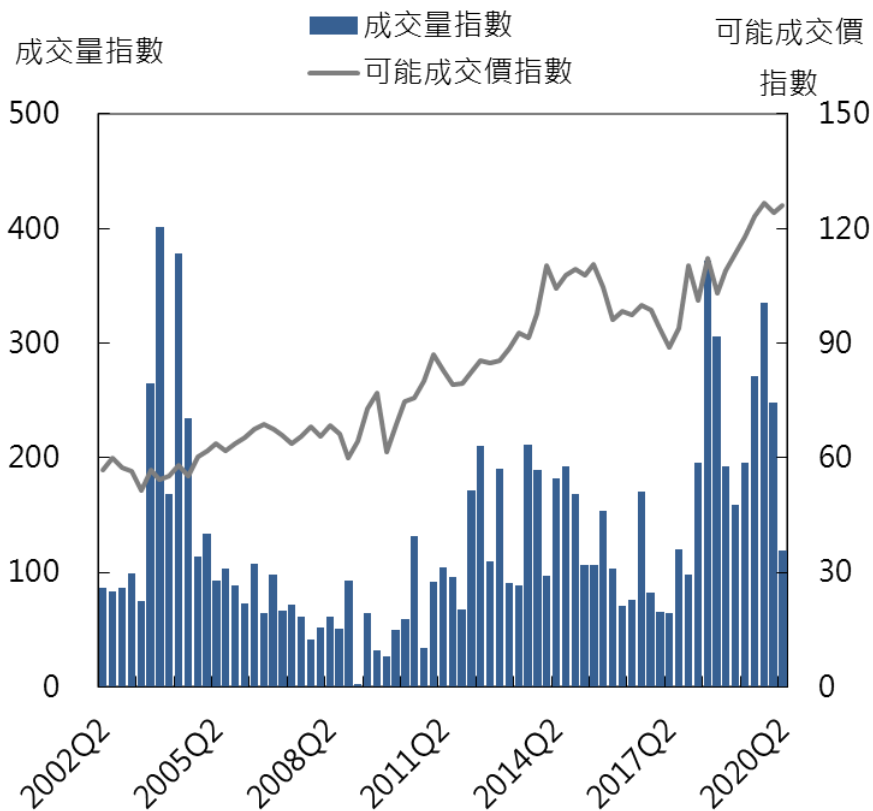
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價創新高，呈現上揚趨勢
- 本波成交量超過2014Q3波段高點二成多，仍在盤整上升



台南市價量指數趨勢圖(四季平均)

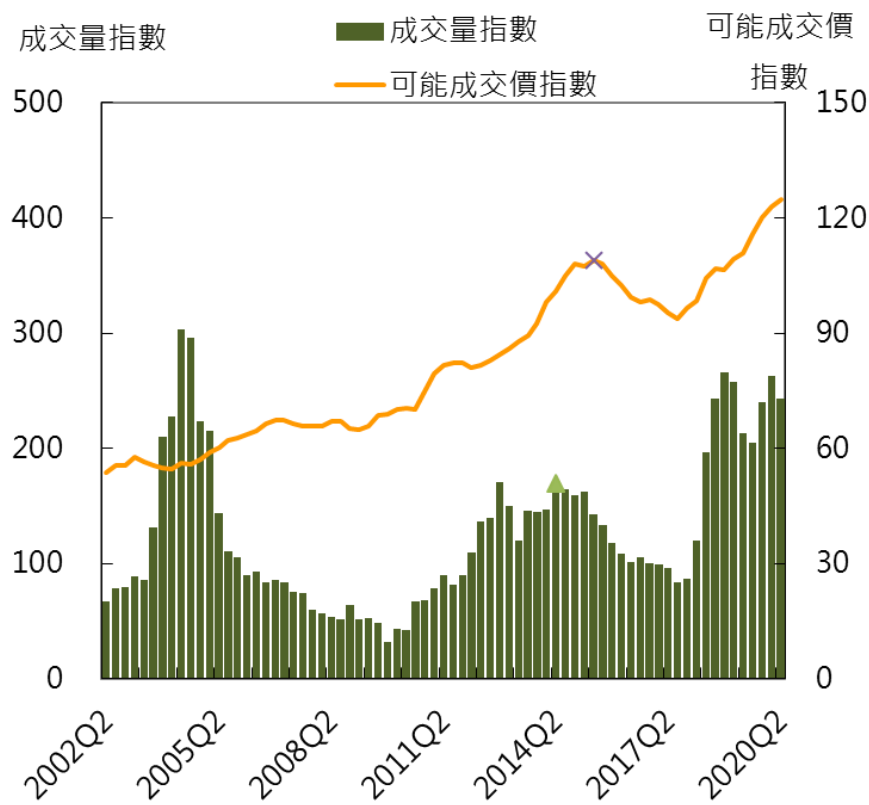
# 高雄市價量指數趨勢圖(季與四季)



高雄市價量指數趨勢圖(季)

就四季移動平均長期趨勢來看

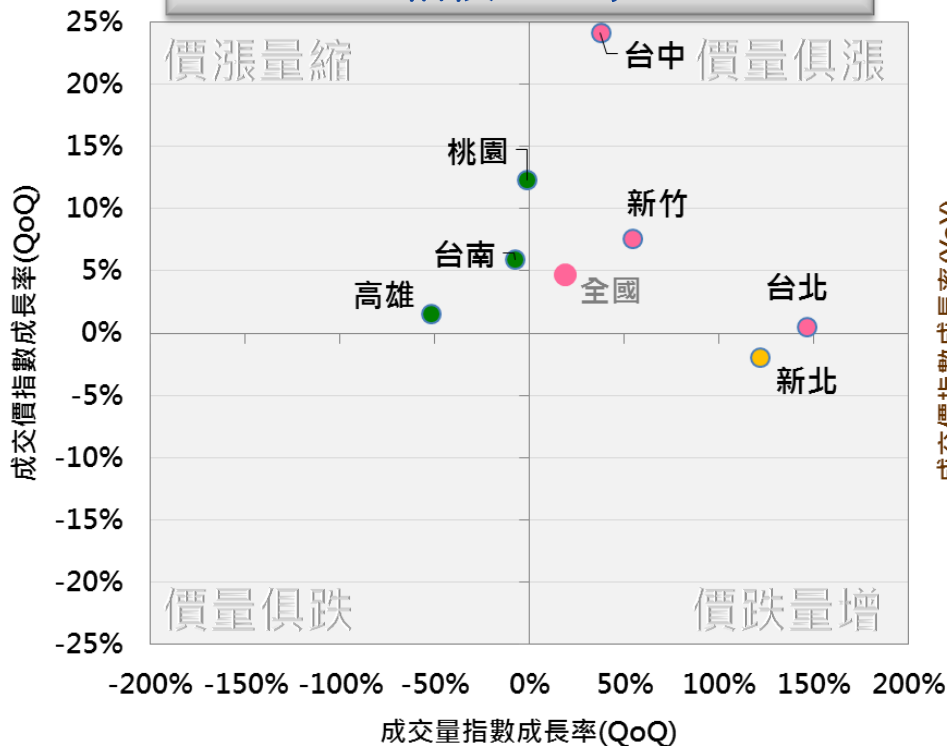
- 本波成交價超過2015Q2波段高點一成多，呈現上揚趨勢
- 本波成交量超過2014Q2波段高點四成，仍在高檔盤整



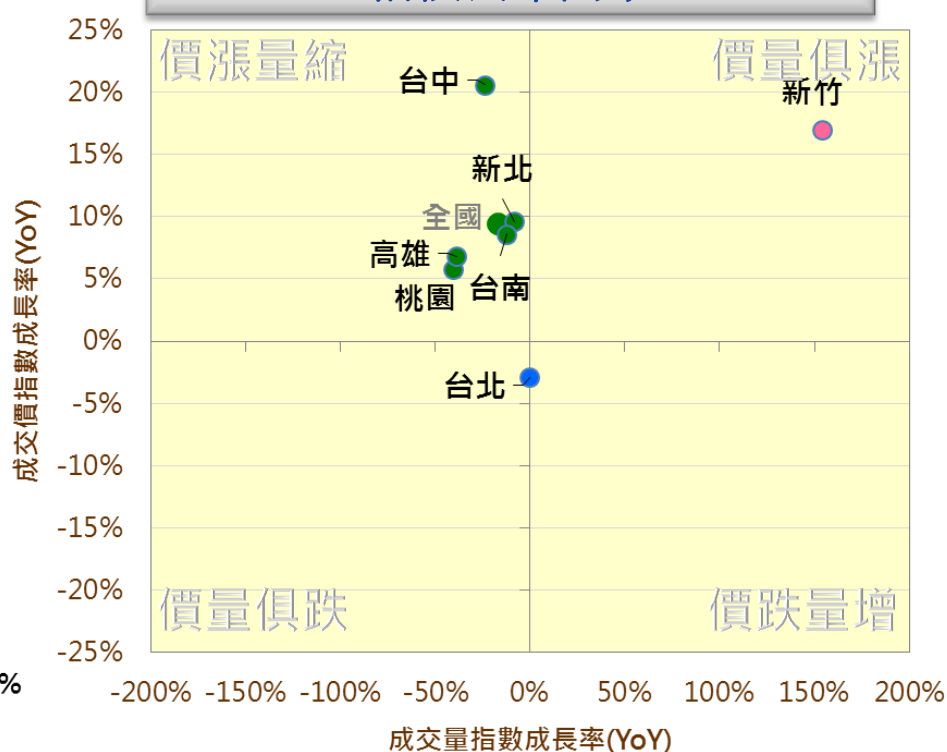
高雄市價量指數趨勢圖(四季平均)

# 價量綜合評估

## 相較上一季



## 相較去年同季



依據價量指數變化製作四象限圖

- 相較上一季，除**新北成交價下跌**，其餘地區上漲；**桃園、台南、高雄成交量減少**，其餘地區增加
- 相較去年同季，除**台北成交價下跌**，其餘地區上漲；除**新竹成交量增加**，其餘地區減少。

# 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		125.22	29.71 萬元/坪	4.08%(+++)	9.38%(++)
議價率		74.36	13.29%	-0.10(Δ)	-1.41(---)
開價		118.60	34.27 萬元/坪	3.96%(++)	7.60%(+)
推案量	金額	258.62	3,827 億元	42.90%(+++)	14.70%(+)
	戶數	250.92	22381戶	5.36%(Δ)	-8.26%(Δ)
30天銷售率		116.43	11.04%	1.26(+)	-1.10(Δ)
30天成交量指數	金額	306.03	--	61.39%(+++)	4.28%(Δ)
	戶數	292.13	--	19.00%(+)	-16.59%(Δ)

全國相較上一季**價量俱漲**，相較去年同季**價漲量穩**。本季開價上漲，議價率持穩，成交價大漲，推案金額大增、推案戶數持穩、銷售率及成交戶數皆小幅增加。進一步觀察各地區表現，相較去年同季，本季成交價除**台北下跌**外，**其餘地區均上漲**；本季成交量，**新竹增加**，**台北、新北、桃園及台南盤整**，**台中及高雄減少**。



# 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		108.53	82.37 萬元/坪	2.42%(△)	-2.92%(-)
議價率		67.32	13.15%	-1.15(-)	1.60(+)
開價		100.56	94.84 萬元/坪	1.07%(△)	-1.13%(△)
推案量	金額	394.74	1,135 億元	591.06%(+++)	158.74%(+++)
	戶數	427.23	2055戶	340.99%(+++)	61.68%(+)
30天銷售率		77.46	7.91%	-6.26(--)	-4.91(-)
30天成交量指數	金額	324.00	--	285.59%(+++)	59.61%(+)
	戶數	330.95	--	146.05%(+++)	-0.26%(△)

台北市相較上一季**價穩量增**，相較去年同季**價跌量穩**；主要推案價格為100萬元以上產品，合計佔推案戶數逾五成。整體而言，相較去年同季台北市成交價小幅下跌，開價及成交戶數均維持穩定；雖然推案及成交金額相較上季及去年同季皆增加，主要是受到**本季單一個案推案量大增且銷售率亦不佳**所影響，未來市場仍須審慎。

# 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		106.10	40.31 萬元/坪	-1.93%(-)	9.63%(+)
議價率		65.41	12.15%	-1.59(---)	-0.34(Δ)
開價		98.34	45.89 萬元/坪	-3.71%(--)	9.20%(++)
推案量	金額	271.30	1,061 億元	86.37%(+++)	2.03%(Δ)
	戶數	310.36	6270戶	90.12%(+++)	8.74%(Δ)
30天銷售率		115.87	10.37%	1.47(Δ)	-1.92(Δ)
30天成交量指數	金額	321.09	--	117.20%(+++)	-13.90%(Δ)
	戶數	359.61	--	121.57%(+++)	-8.24%(Δ)

新北市相較上一季**價跌量增**，相較去年同季**價漲量穩**；主要推案價格為單價50萬元以上產品，佔推案戶數超過四成。由於疫情趨緩，本季新北推案量大增，惟受**(高價)低價**區推案區位影響，成交價略跌。整體而言，相較去年同季新北市成交價及開價均增加，其餘指標皆維持穩定，**未來是否持續熱絡**，仍有待觀察。



# 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		123.66	26.68 萬元/坪	12.34%(+++)	5.76%(+)
議價率		56.76	11.22%	-1.34(--)	-3.46(---)
開價		111.73	30.06 萬元/坪	10.64%(+++)	1.64%(Δ)
推案量	金額	393.52	463 億元	-0.29%(Δ)	-25.91%(Δ)
	戶數	362.71	3716戶	-16.61%(Δ)	-35.44%(Δ)
30天銷售率		94.47	9.17%	1.43(+)	-0.78(Δ)
30天成交量指數	金額	383.00	--	18.20%(+)	-31.72%(Δ)
	戶數	342.66	--	-1.15%(Δ)	-40.50%(Δ)

桃園市相較上一季及去年同季皆為**價漲量穩**；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數五成多。整體而言，相較去年同季桃園市成交價小幅上升，成交量、推案量和銷售率皆維持穩定。本季桃園成交價相較上季大漲，主要是因為有多筆低價透天推案，若排除透天個案觀察，本季成交價仍上漲但幅度減緩，桃園**成交價續創新高**、銷售率近一成，後續市場**成交量能否支撐**仍有待觀察。

# 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		132.53	26.47 萬元/坪	7.59%(+++)	16.95%(+++)
議價率		57.66	10.54%	-0.34(△)	-1.76(-)
開價		121.11	29.59 萬元/坪	7.18%(+++)	14.65%(+++)
推案量	金額	270.41	238 億元	32.82%(△)	111.08%(+++)
	戶數	270.55	1833戶	19.96%(△)	59.53%(++)
30天銷售率		191.79	14.91%	3.32(△)	5.56(+)
30天成交量指數	金額	515.26	--	70.89%(+)	236.67%(+++)
	戶數	518.91	--	54.34%(+)	154.45%(++)

新竹縣市相較上一季及去年同季皆為**價量俱漲**；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，本季新竹縣市受到**竹科推案**增加影響，表現優於其他都市，**價格續創新高**，**成交量亦大幅增加**，**市況表現佳**。

# 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		140.62	27.47 萬元/坪	24.14%(+++)	20.59%(+++)
議價率		89.66	15.31%	0.91(++)	-2.18(---)
開價		137.69	32.43 萬元/坪	25.48%(+++)	17.48%(+++)
推案量	金額	199.18	451 億元	26.40%(Δ)	18.24%(Δ)
	戶數	250.92	4085戶	16.85%(+)	16.81%(+)
30天銷售率		123.25	13.16%	1.97(+)	-7.03(---)
30天成交量指數	金額	247.40	--	48.63%(+)	-22.94%(Δ)
	戶數	309.25	--	37.39%(++)	-23.87%(-)

台中市相較上一季**價量俱漲**，相較去年同季**價漲量縮**；主要推案價格為25-40萬元產品，佔推案戶數七成；整體而言，相較去年同季成交價及開價大幅上漲，推案及成交金額維持穩定，銷售率大幅減少；然本季成交價大幅增加，主要受到**透天個案**總戶數、金額皆少干擾結果，倘排除透天個案，本季成交價漲幅將由二成縮減為一成，本季**成交價續創新高**，但**成交量為盤整階段**，未來市場趨勢需視後續**成交量動能變化**。

# 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		147.64	22.88 萬元/坪	5.91% (++)	8.60% (++)
議價率		94.16	15.30%	0.16 (Δ)	0.11 (Δ)
開價		145.99	27.01 萬元/坪	6.11% (++)	8.74% (++)
推案量	金額	237.30	212 億元	-10.70% (Δ)	-15.43% (-)
	戶數	271.14	2323戶	-14.78% (-)	3.84% (Δ)
30天銷售率		122.49	10.75%	0.85 (+)	-1.99 (--)
30天成交量指數	金額	292.42	--	-3.06% (Δ)	-28.66% (--)
	戶數	332.13	--	-7.49% (Δ)	-12.40% (Δ)

台南市相較上一季及去年同季皆為**價漲量穩**；主要推案價格為單價25萬元以上產品，佔推案戶數超過七成。整體而言，因**重劃區推案增加**影響，相較去年同季台南市開價、成交價呈現中幅上漲，銷售率和成交金額中幅下跌，整體市場價格仍處於高檔，但在銷售率不易增加情況下，**成交量出現盤整現象**，後續能否維持過去市場榮景，仍有待觀察。

# 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		125.93	23.71萬元/坪	1.53%	(△)	6.83%	(+)
議價率		97.99	16.78%	3.84	(+++)	0.15	(△)
開價		125.41	28.49萬元/坪	6.22%	(++)	7.02%	(+)
推案量	金額	95.65	268億元	-62.12%	(---)	-45.18%	(--)
	戶數	94.05	2099戶	-60.19%	(---)	-55.52%	(---)
30天銷售率		126.98	12.21%	2.09	(+)	3.33	(++)
30天成交量指數	金額	124.22	--	-54.29%	(---)	-24.58%	(△)
	戶數	119.43	--	-51.95%	(---)	-38.80%	(--)

高雄市相較上一季**價穩量縮**，相較去年同季**價漲量縮**；主要推案價格為單價25~30萬元產品，佔推案戶數超過六成。整體而言，相較去年同季高雄市成交價及開價小幅上漲，推案量及成交戶數下跌。本季高雄市相對其他地區表現較弱，整體市場價格仍處於高檔，**相較上一季成交量(大幅)減少**出現盤整現象，但銷售率上升房價仍有支撐，**整體市場後續變化有待觀察**。

- ❖ 國際經濟金融情勢方面，受到嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情蔓延影響，**全球需求萎縮**，各國經濟表現不佳，國際機構預期本年**全球經濟將大幅衰退**，各國央行多維持利率不變。
- ❖ 國內經濟金融情勢方面，央行6月理事會亦**維持利率不變**。隨著政府啟動振興消費措施及產業紓困措施，預期國內經濟成長率將逐季回升。政治方面，近期香港國安法牽動兩岸局勢，國內政治經濟及**兩岸發展對房市的影響**，應審慎因應。



- ❖ 相較去年同季，台北市**推案量大幅增加**，受**單一個案**推案量大增且**銷售率亦不佳**所影響，未來市場仍須審慎；新北市推案持穩，價格上漲，其餘指標維持穩定，未來是否持續熱絡仍有待觀察；桃園**成交價續創新高**、銷售率近一成，後續市場成交量能否支撐有待觀察；新竹縣市受**竹科推案**增加影響，**價量俱漲**，**市況表現佳**；台中**成交價續創新高**，但**成交量為盤整階段**，未來市場趨勢需視後續成交量動能變化；台南市整體市場**價格仍處於高檔**，但在銷售率不易增加情況下，**成交量出現盤整現象**，市場榮景能否維持有待觀察；高雄市整體市場價格仍處於高檔，**相較上一季成交量大幅減少**出現盤整現象，但銷售率上升房價仍有支撐，市場後續變化有待觀察。綜合本季房市，**桃園、新竹、台中、台南四區熱絡**，**新北溫和**，**台北價跌、高雄量縮**表現較差。

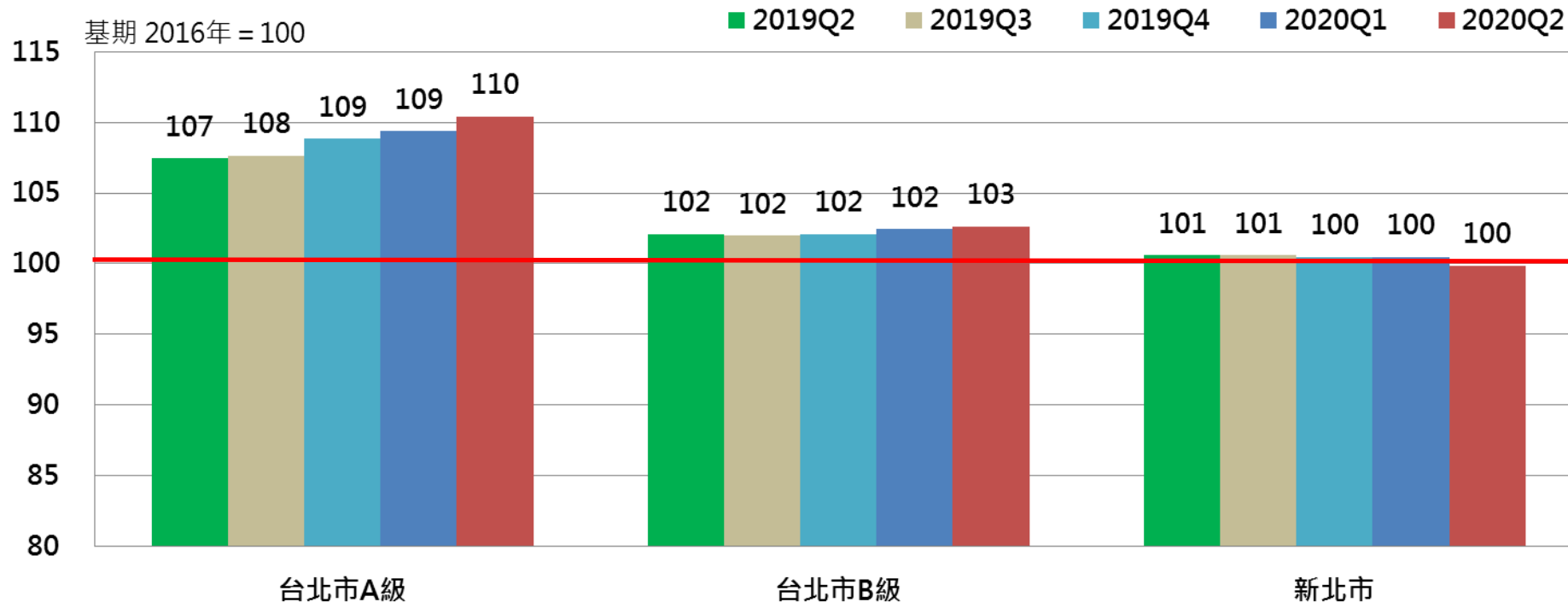
- ❖ 從四季移動趨勢來看，本波較上波**成交價**，**台北、新北、桃園、新竹較接近波段高點**，**台中、台南、高雄較上波為高**；但**成交量**呈現兩極發展，**桃竹以北地區仍處相對低檔**，**中南部地區仍在高檔**。
- ❖ 本季**中部以北地區大廈可能成交價高於整體可能成交價**，**南高地區則低於整體可能成交價**。從近二年資料分析，雙北推案幾乎均為大廈類型，故大廈可能成交價與整體可能成交價一致；桃竹地區大廈價格平均高於整體可能成交價，台中地區大廈平均價格與整體可能成交價接近，視透天推案區位與品質差異，偶爾出現整體成交價高於大廈價格；台南、高雄地區大廈價格平均低於整體可能成交價；從趨勢圖比較，可明顯看出南北地區大廈推案產品差異。



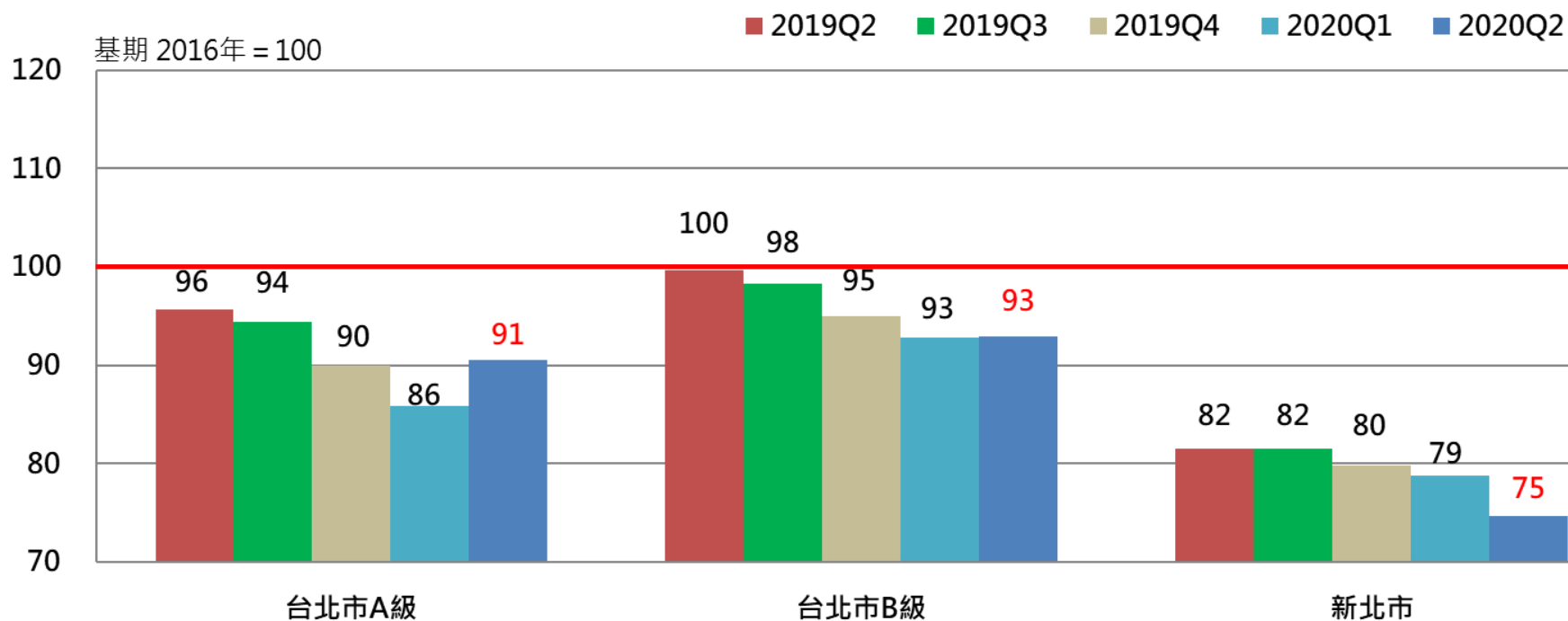


# 國泰辦公室租金指數

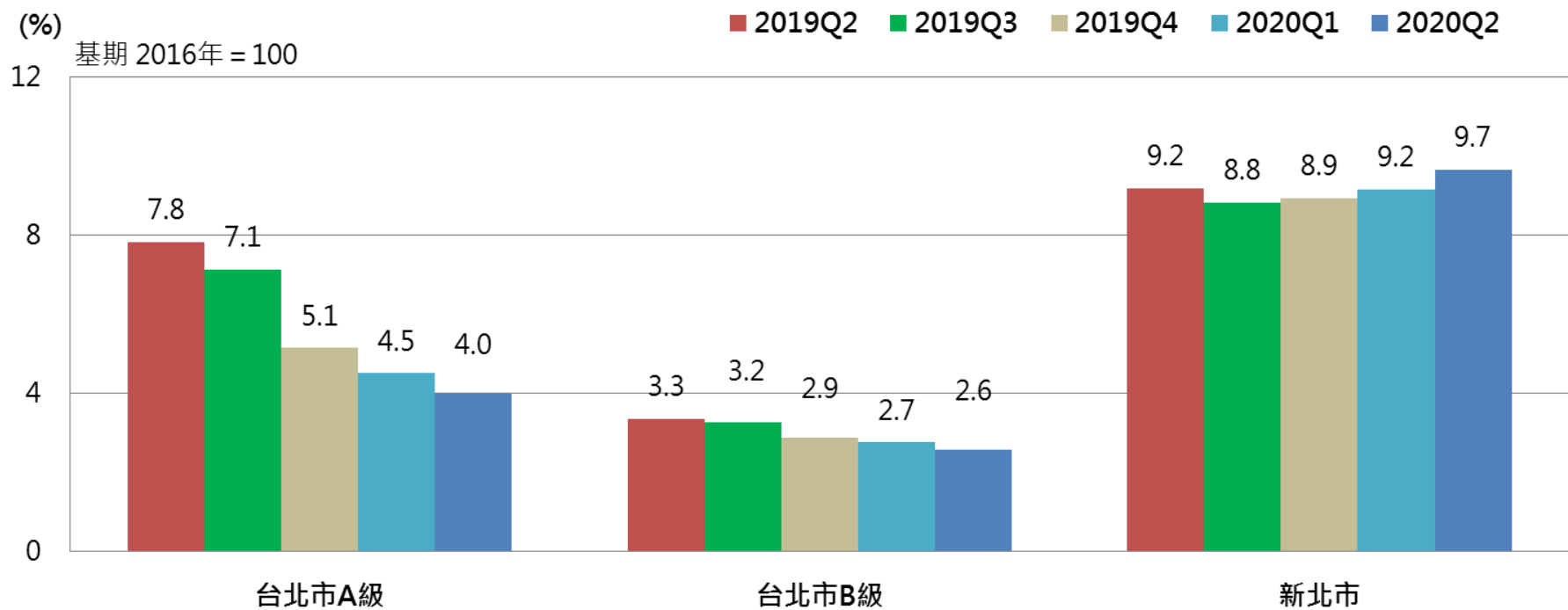
# 辦公室租金開價指數 - 分區



# 辦公室租金議價率指數 - 分區



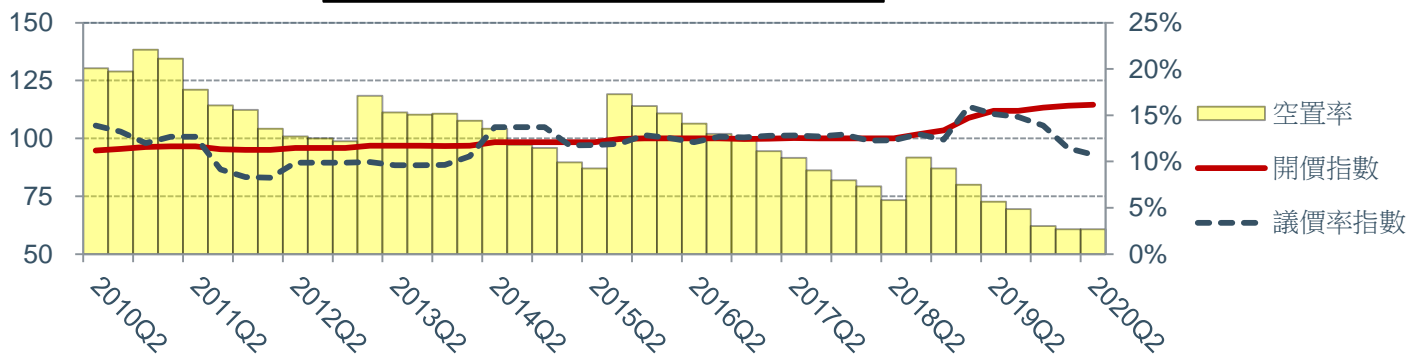
# 各地區辦公室空置率



# 辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區

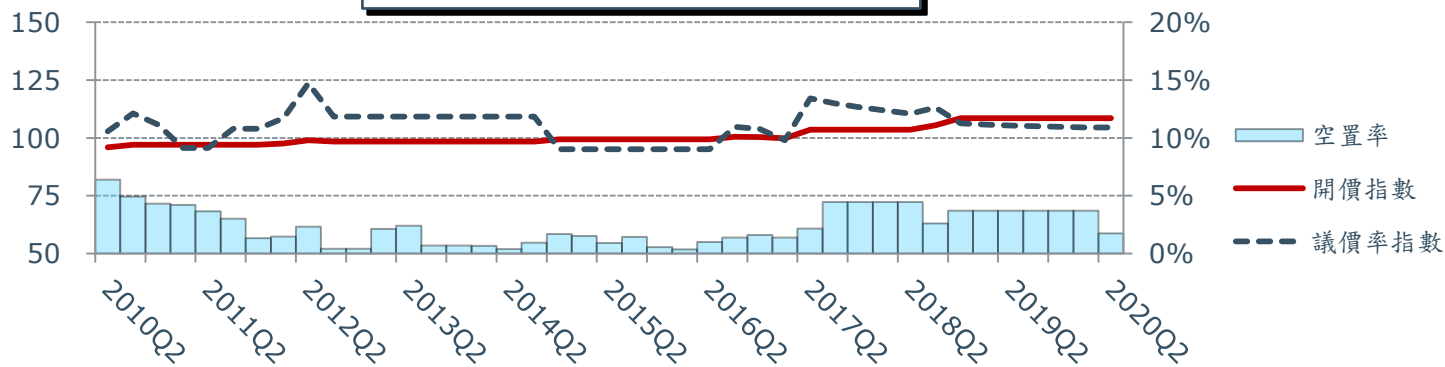
基期2016=100

信義計畫區A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

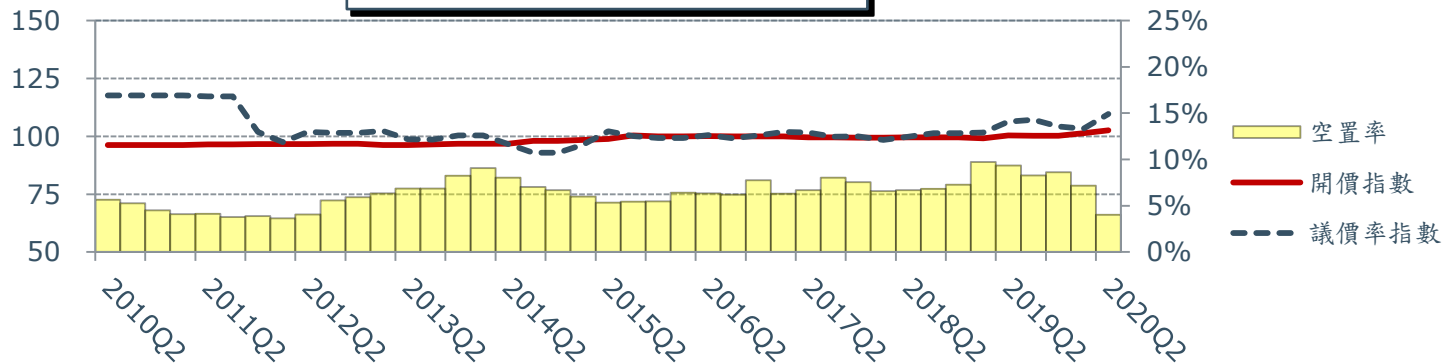
信義計畫區B級辦公室長期趨勢圖



# 辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南

基期2016=100

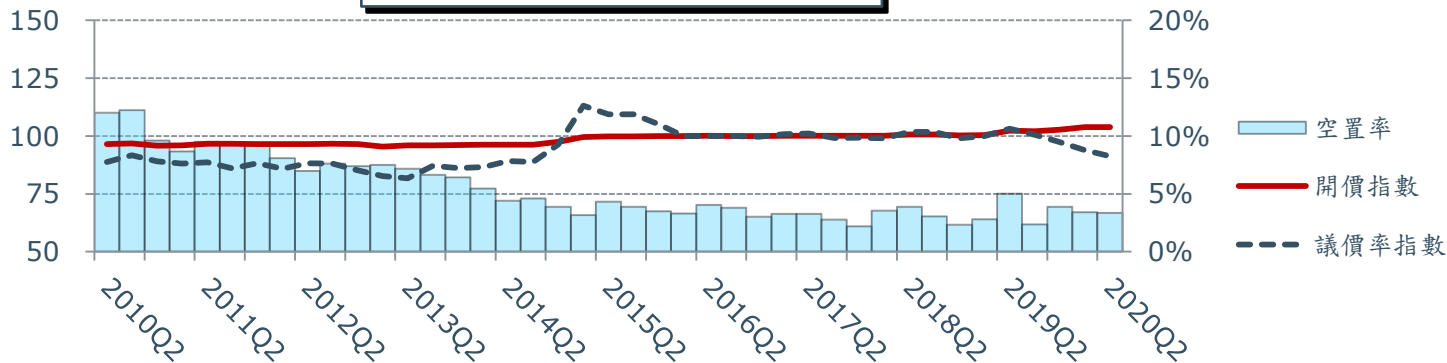
仁愛敦南A級辦公室長期趨勢圖



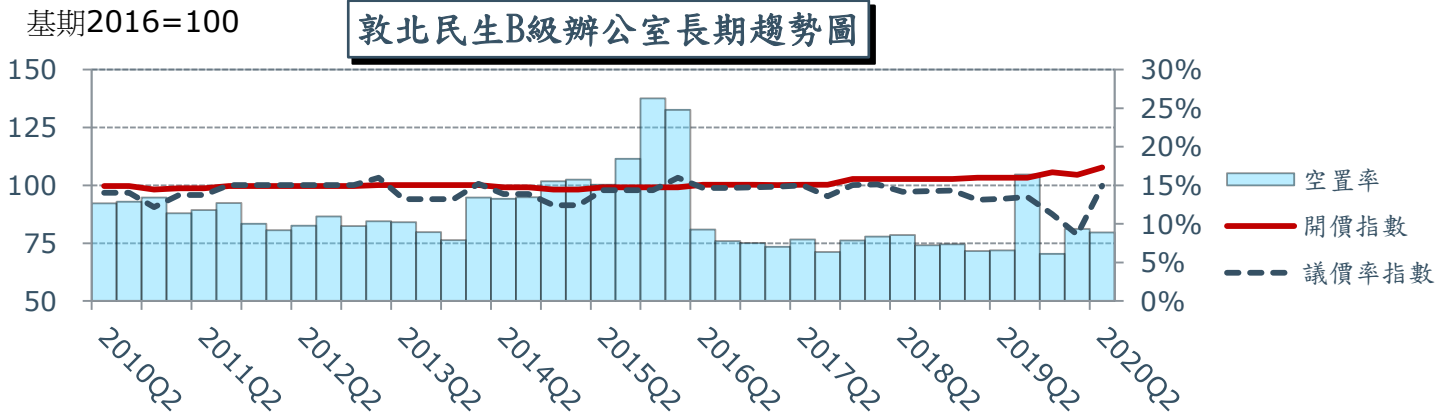
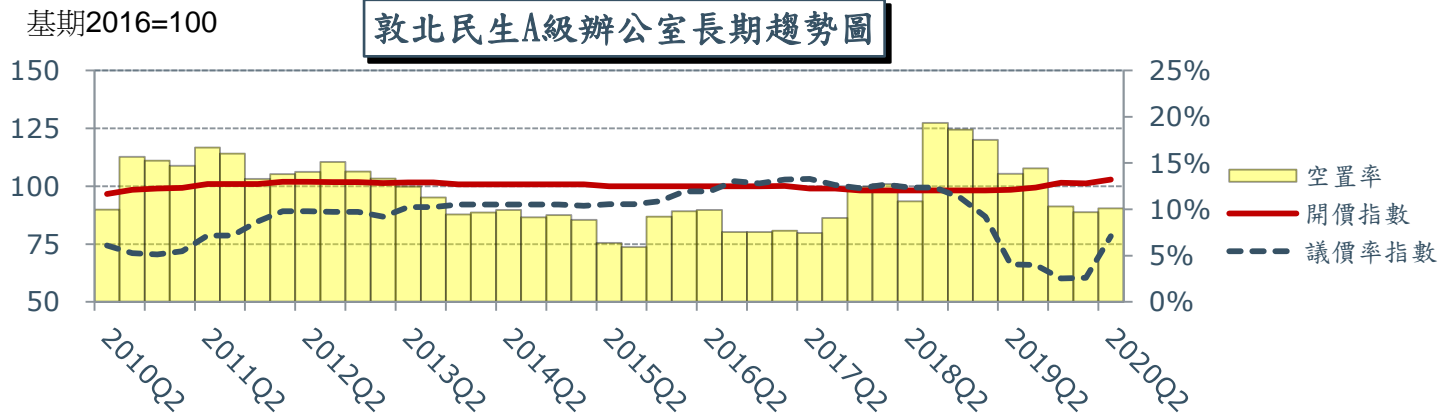
註：本季仁愛敦南路段A辦敦南金融大樓於本季拆除辦理都更，空置率大幅下降

基期2016=100

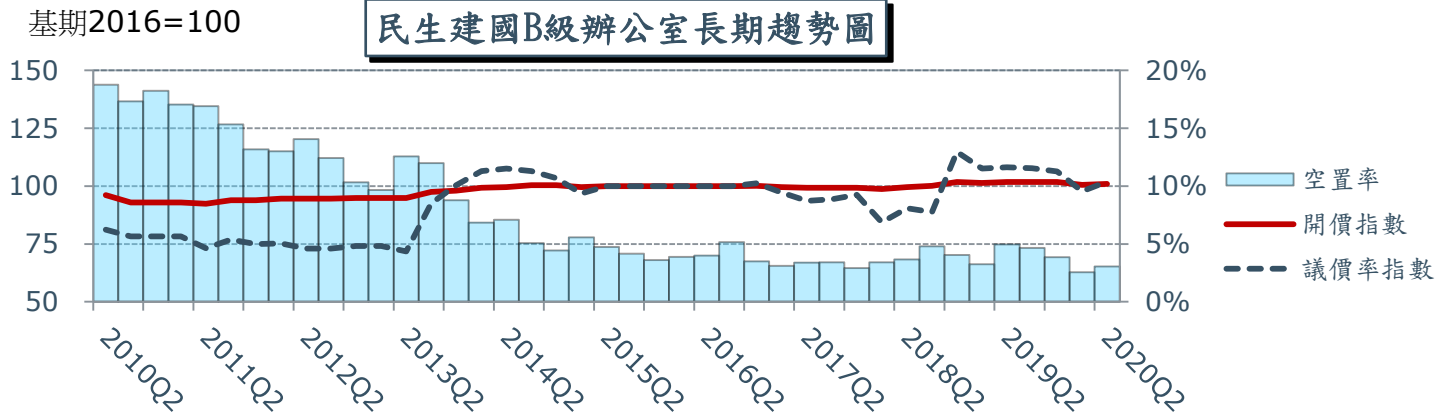
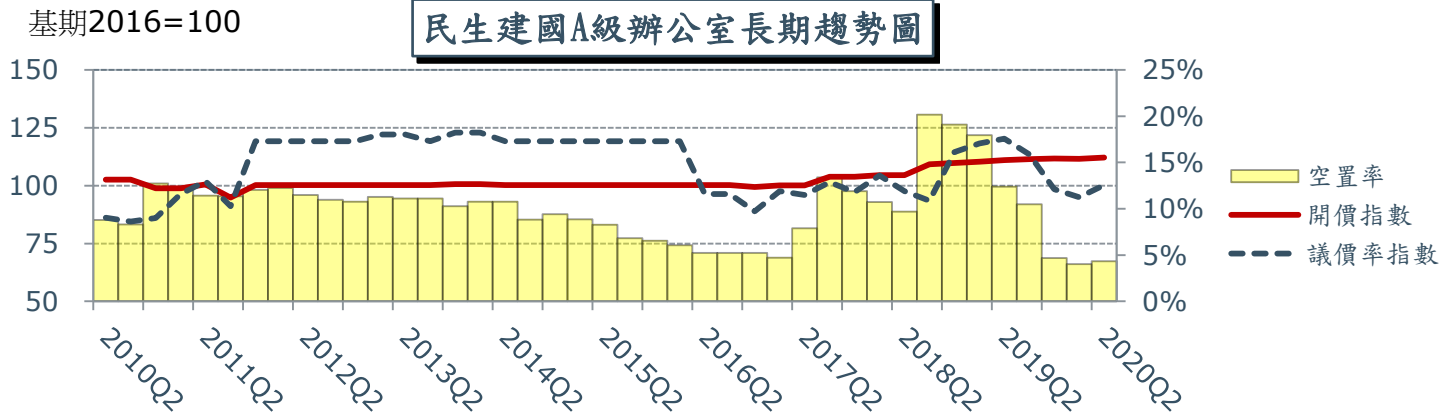
仁愛敦南B級辦公室長期趨勢圖



# 辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生



# 辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國

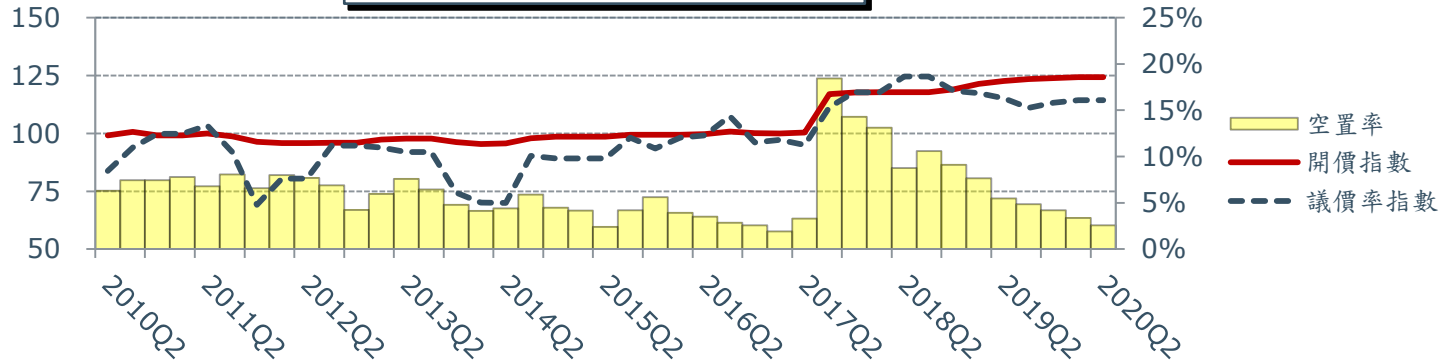




# 辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江

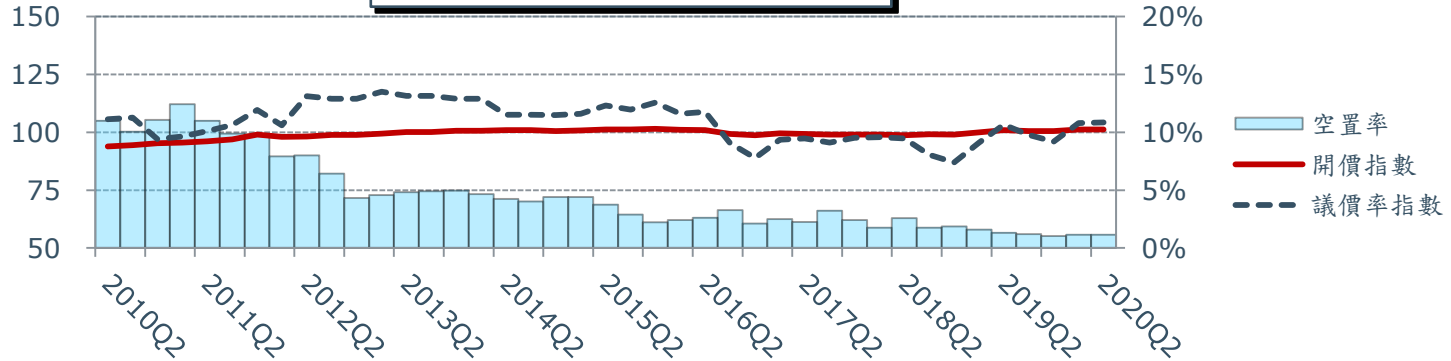
基期2016=100

南京松江A級辦公室長期趨勢圖

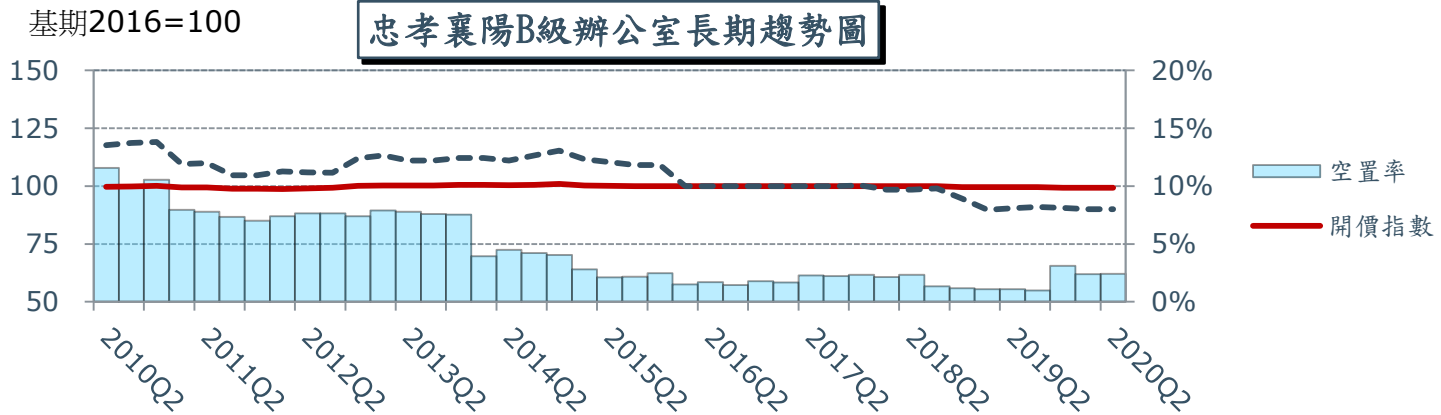
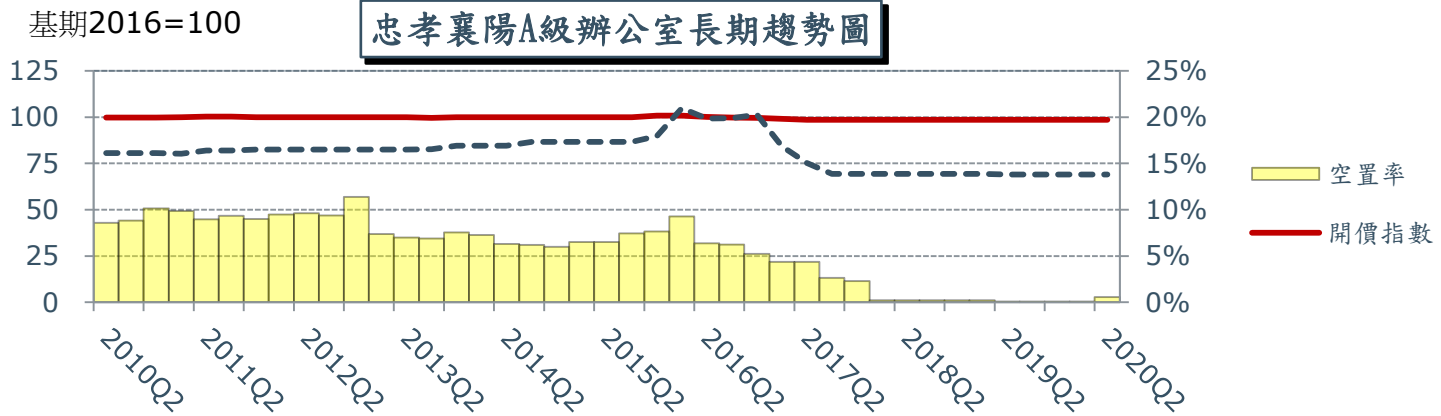


基期2016=100

南京松江B級辦公室長期趨勢圖



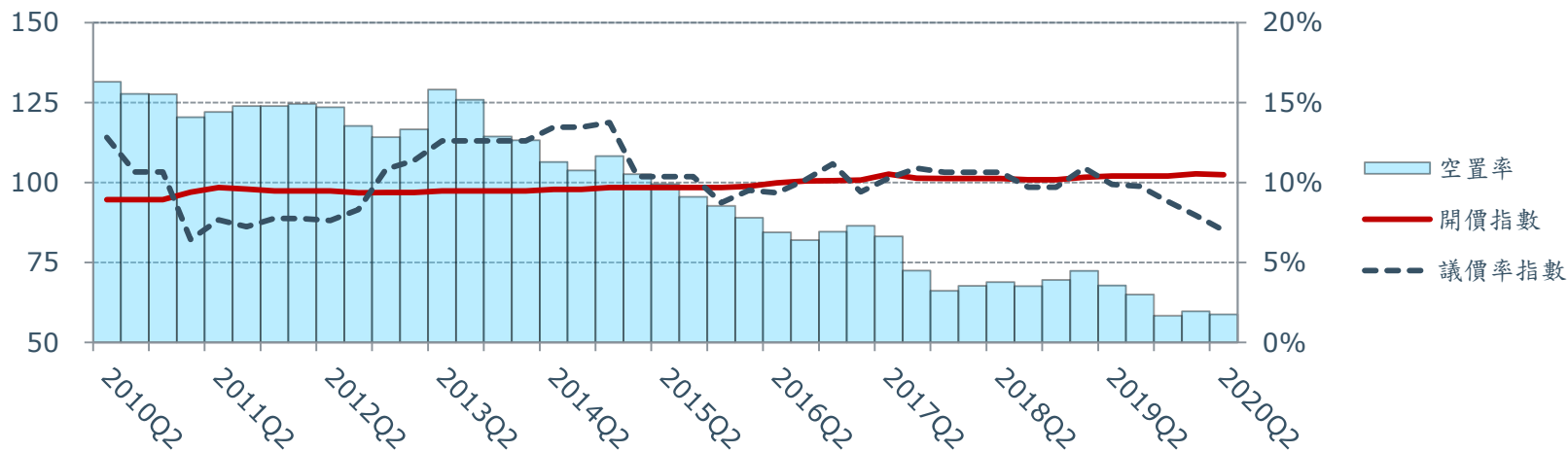
# 辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽



# 辦公室租金指數長期趨勢 - 南京光復B辦

基期2016=100

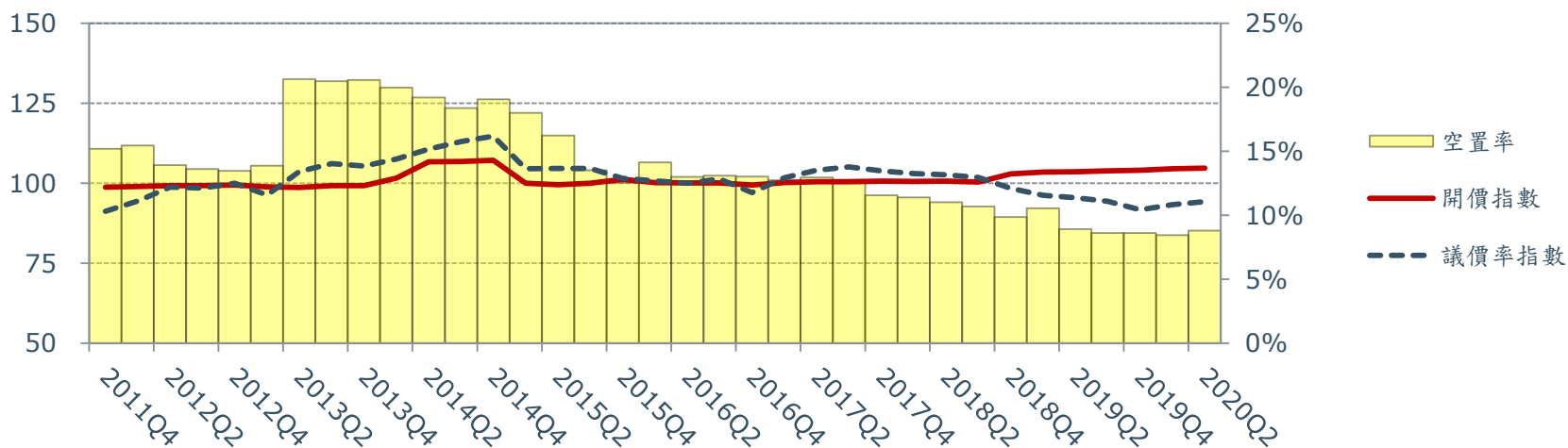
南京光復B級辦公室長期趨勢圖



# 辦公室租金指數長期趨勢 - 內湖科技園區

基期2016=100

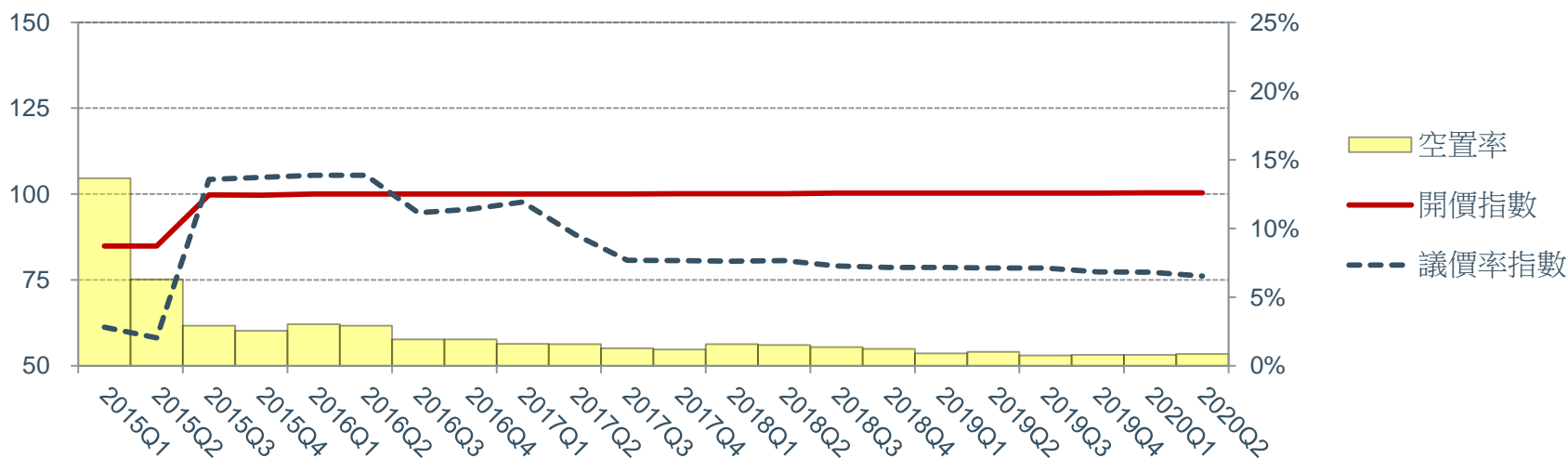
內湖科技園區辦公室長期趨勢圖



# 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



## ❖ 開價

- 本季各地區辦公室開價較上季**維持穩定**；相較去年同季，台北市A辦**大幅上漲**，內湖科技園區**微幅上漲**，其他地區**維持穩定**

## ❖ 議價率

- 各地區辦公室議價率較上季及去年同季皆**維持穩定**

## ❖ 空置率

- 各地區辦公室空置率較上季皆**維持穩定**；相較去年同季，台北市A辦受單一個案都更影響**大幅下降**，其他地區**維持穩定**。



敬請指教!



國泰建設

Cathay Real Estate  
Development Co., Ltd.

Cathay Real Estate Development Co., Ltd.





# 補充說明



## ❖ 央行對高價住宅貸款規定(105.3.25)

- 台北市鑑價或買賣金額高於**7,000萬元**、新北高於**6,000萬元**，其他地區高於**4,000萬元**者，貸款成數不得超過**六成**，且無寬限期（付息不還本的期間）。

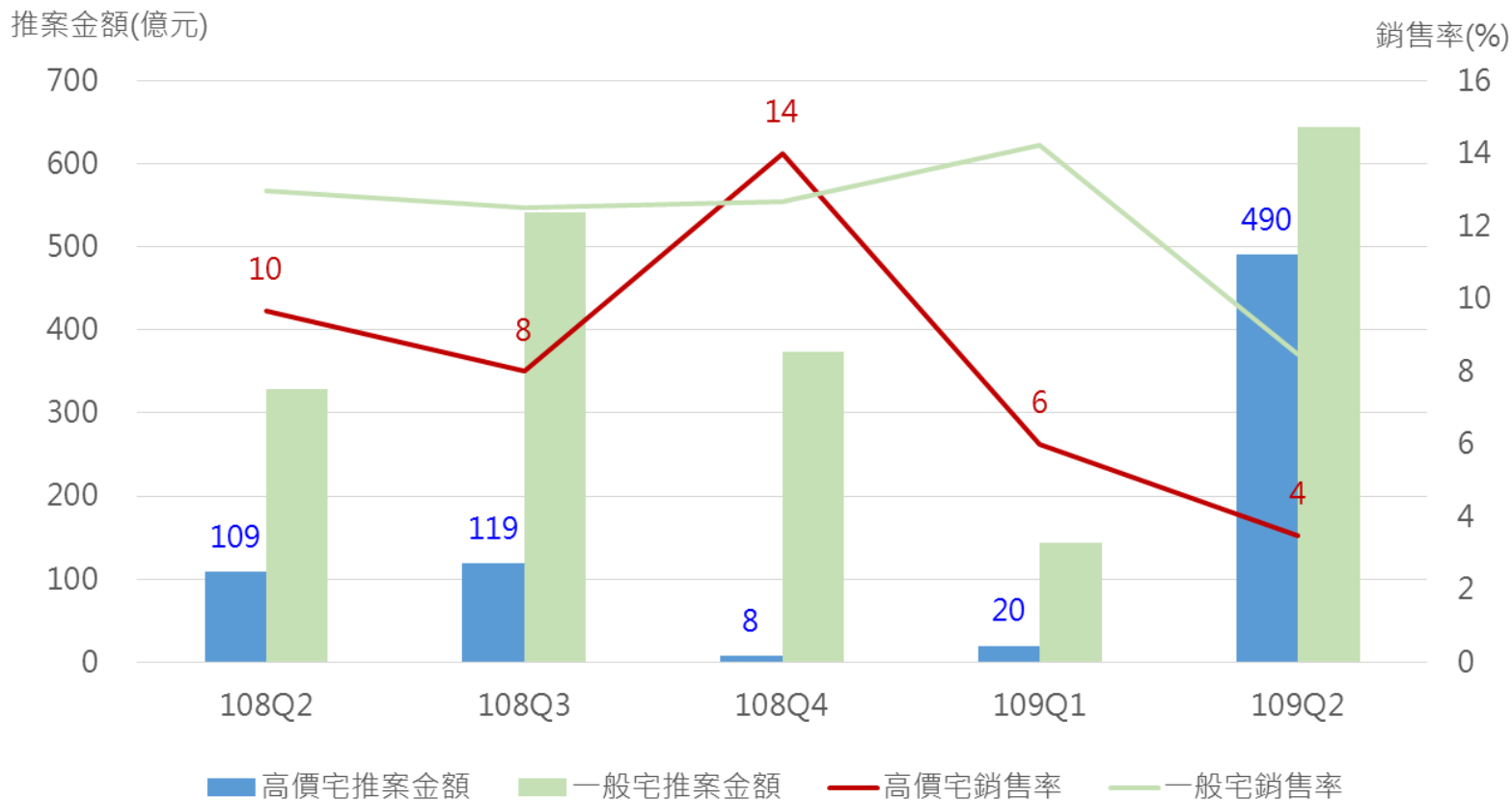
## ❖ 資料分析

- 以近5季國泰市調資料(不含透天)篩選高價宅，就推案金額及銷售率彙整分析如后

座落	主力總價(下)	概估議價率	買賣價(萬元)
台北	9500	25	>7000
新北	7500	20	>6000
其他地區	4800	15	>4000

# 高價宅30天銷售率

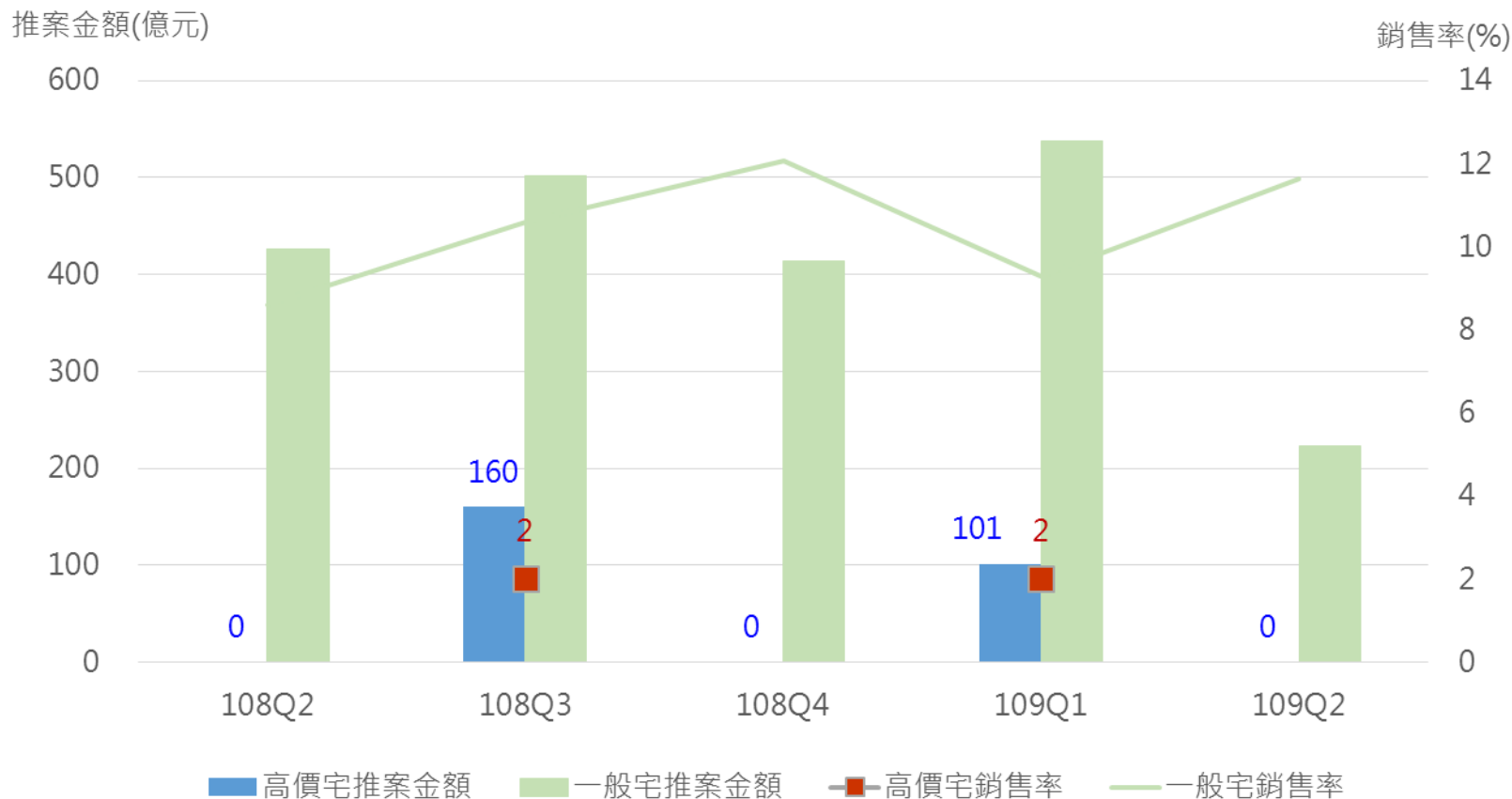
## ■ 台北高價宅銷售率



註：新北無符合央行定義之高價宅

# 高價宅30天銷售率

## ■ 高雄高價宅銷售率



註：桃園、新竹、台中、台南無符合央行定義之高價宅