



國泰房地產指數季報

2020年第4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

2020Q4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4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

❖ 總價分布及銷售率表現

- 新推個案市場除了看推案單價，買方視財務能力能否負擔，總價為重要考慮因素，爰新增**推案總價分布及銷售率關係圖**。



2020Q4市調資料分析

各地區推案狀況 2020年第4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	295 (2.1%) 《13.9%》	23,609 (-7.4%) 《-3.2%》	14.12% (1.92) 《2.62》	3,248 (-7.1%) 《9.2%》	78% (3.91) 《4.17》	70% (4.43) 《6.85》	34 (-3.3%) 《-4.0%》	1325 (-5.1%) 《8.5%》	38 (-5.5%) 《9.8%》
台北市	37 (0.0%) 《54.2%》	1,243 (-23.4%) 《13.0%》	12.54% (-1.02) 《-0.10》	556 (4.9%) 《46.0%》	100% (0.00) 《0.00》	78% (-2.70) 《3.38》	38 (18.7%) 《10.2%》	4334 (31.3%) 《30.8%》	103 (5.7%) 《2.9%》
新北市	67 (4.7%) 《19.6%》	5,149 (-26.7%) 《6.3%》	12% (1.90) 《2.48》	755 (-29.1%) 《2.9%》	99% (0.07) 《0.29》	76% (4.24) 《10.05》	30 (-4.3%) 《-10.6%》	1380 (-9.2%) 《-8.3%》	47 (-2.6%) 《4.2%》
桃園市	46 (17.9%) 《4.5%》	3,685 (-11.1%) 《-30.0%》	14% (2.87) 《5.03》	456 (-24.3%) 《-28.6%》	85% (0.17) 《2.96》	83% (10.81) 《21.25》	35 (-22.6%) 《-5.2%》	1165 (-23.7%) 《-0.9%》	33 (-2.8%) 《4.8%》
新竹縣市	17 (-10.5%) 《-29.2%》	729 (-17.5%) 《-39.3%》	17% (4.13) 《0.25》	80 (-10.8%) 《-46.2%》	59% (0.93) 《12.99》	71% (12.69) 《-0.25》	34 (-0.3%) 《-6.0%》	891 (-9.0%) 《-18.4%》	25 (-10.2%) 《-14.7%》
台中市	36 (-10.0%) 《9.1%》	5,039 (-12.7%) 《25.0%》	13% (0.13) 《1.70》	528 (-8.7%) 《29.9%》	75% (-2.50) 《2.27》	89% (-8.61) 《4.04》	34 (-1.9%) 《-11.3%》	1195 (2.2%) 《3.5%》	35 (2.6%) 《19.7%》
台南市	41 (-21.2%) 《36.7%》	2,524 (-31.1%) 《11.1%》	13% (1.63) 《-0.73》	211 (-35.2%) 《10.0%》	49% (2.63) 《-1.22》	61% (10.98) 《-2.36》	32 (4.9%) 《-5.9%》	739 (-5.8%) 《-6.2%》	23 (-12.1%) 《-0.9%》
高雄市	51 (34.2%) 《6.3%》	5,240 (120.1%) 《-7.5%》	16.96% (0.82) 《4.25》	662 (116.7%) 《39.6%》	63% (20.64) 《6.50》	39% (12.90) 《1.72》	36 (-4.5%) 《9.0%》	1051 (15.6%) 《29.5%》	27 (15.8%) 《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)·價格均為開價。()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率

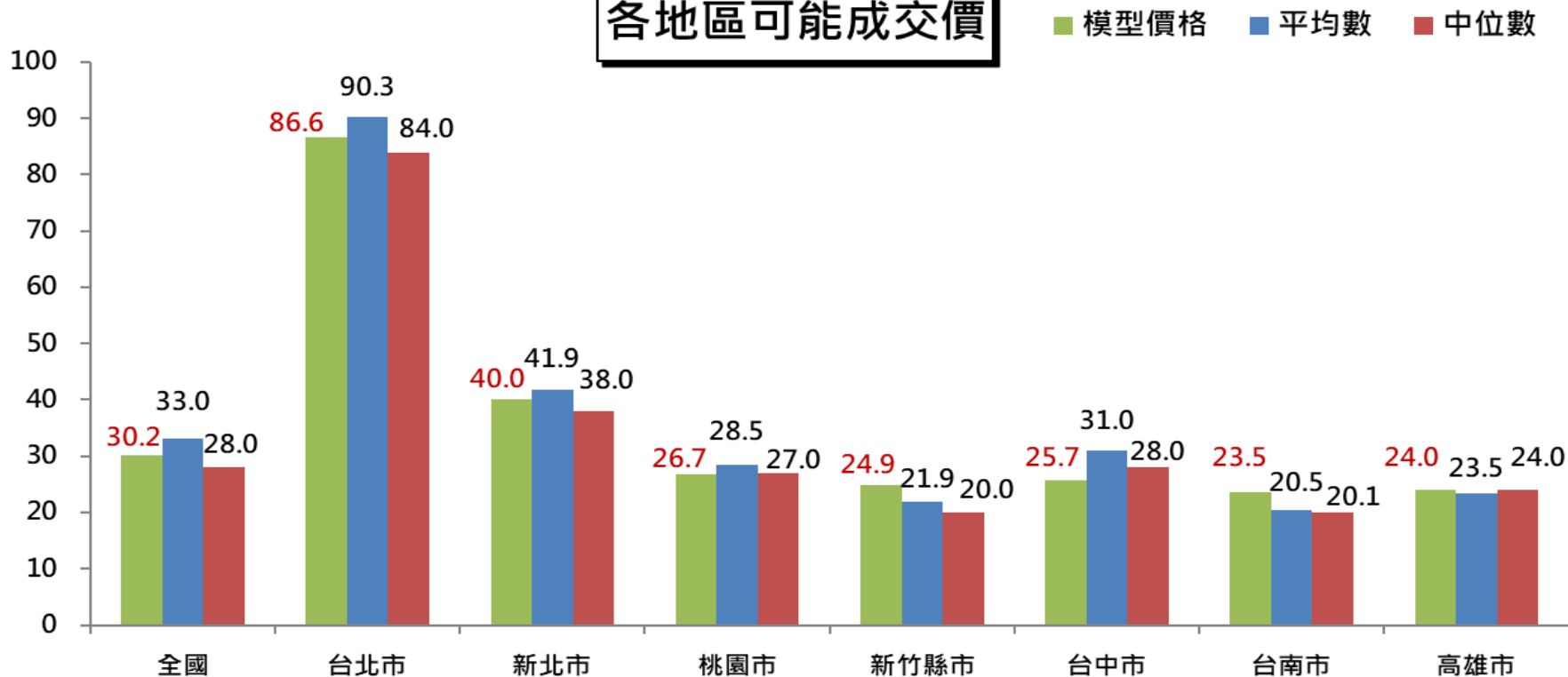
各地區十至十二月趨勢觀察

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 (%)
10910	全國	95	10,317,280	7,830	16.4	1290	1,313	12.2
10911		112	11,698,201	8,947	13.2	1179	1,318	12.7
10912		88	10,464,459	6,832	12.7	869	1,480	13.1
10910	北市	11	2,187,436	353	9.0	31	6,129	11.2
10911		16	2,271,175	594	17.0	101	3,663	12.0
10912		10	1,105,694	296	7.9	23	3,539	13.1
10910	新北	20	1,907,613	1,209	8.0	98	1,498	11.8
10911		30	2,959,774	2,288	14.2	324	1,329	10.6
10912		17	2,683,477	1,652	12.8	210	1,406	12.5
10910	桃園	14	1,248,693	1,149	14.8	178	1,067	11.3
10911		15	1,751,672	1,586	13.8	219	1,037	14.6
10912		17	1,555,826	950	13.4	128	1,631	14.1
10910	新竹	6	308,406	405	15.0	61	724	14.7
10911		7	303,260	208	22.3	46	1,386	11.7
10912		4	186,315	116	15.3	18	1,424	15.7
10910	台中	13	1,629,963	1,707	14.7	249	1,106	12.6
10911		12	1,896,000	1,683	13.2	224	1,323	9.6
10912		11	1,750,000	1,649	12.3	205	1,239	11.8
10910	台南	16	1,148,670	1,500	13.5	201	813	13.7
10911		15	570,818	685	13.8	95	891	9.3
10912		10	393,448	339	12.4	42	1,162	16.3
10910	高雄	15	1,886,500	1,507	31.4	472	1,114	10.9
10911		17	1,945,502	1,903	9.1	170	986	18.0
10912		19	2,789,700	1,830	13.3	243	1,400	13.5

* 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

2020Q4各地區可能成交價

各地區可能成交價



註1：成交價-模型價，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。

註2：成交價-平均數，按推案戶數加權平均值計算

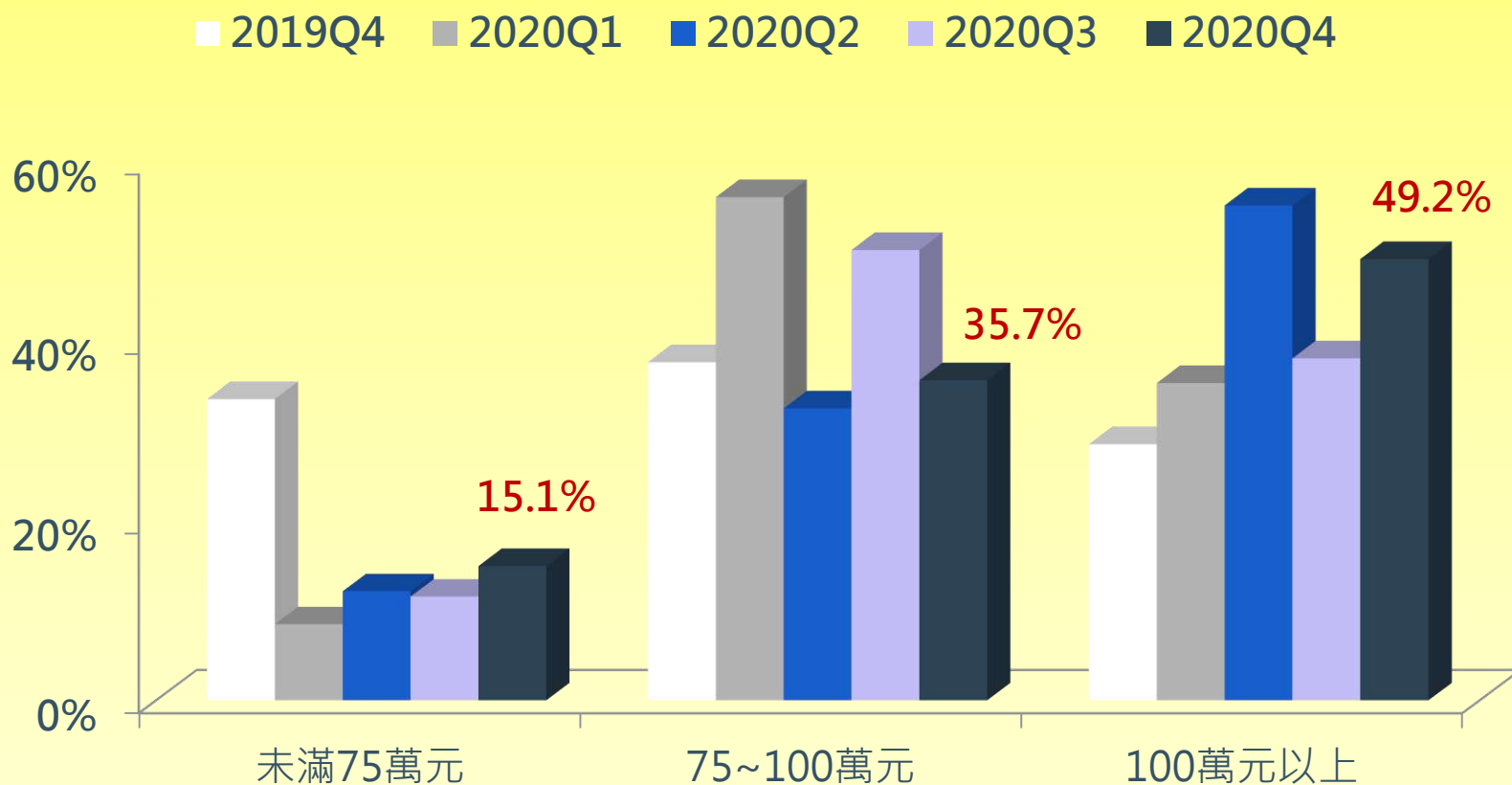
註3：成交價-中位數，將新推建案成交價數按大小順序排列，取數列中間位置的數據

註4：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。



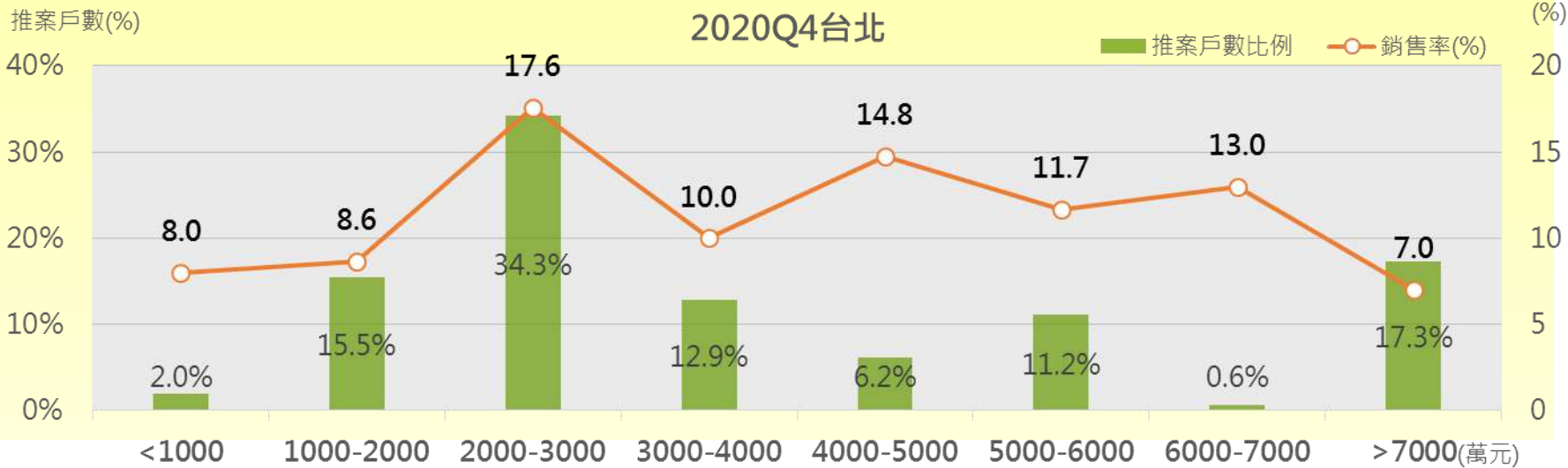
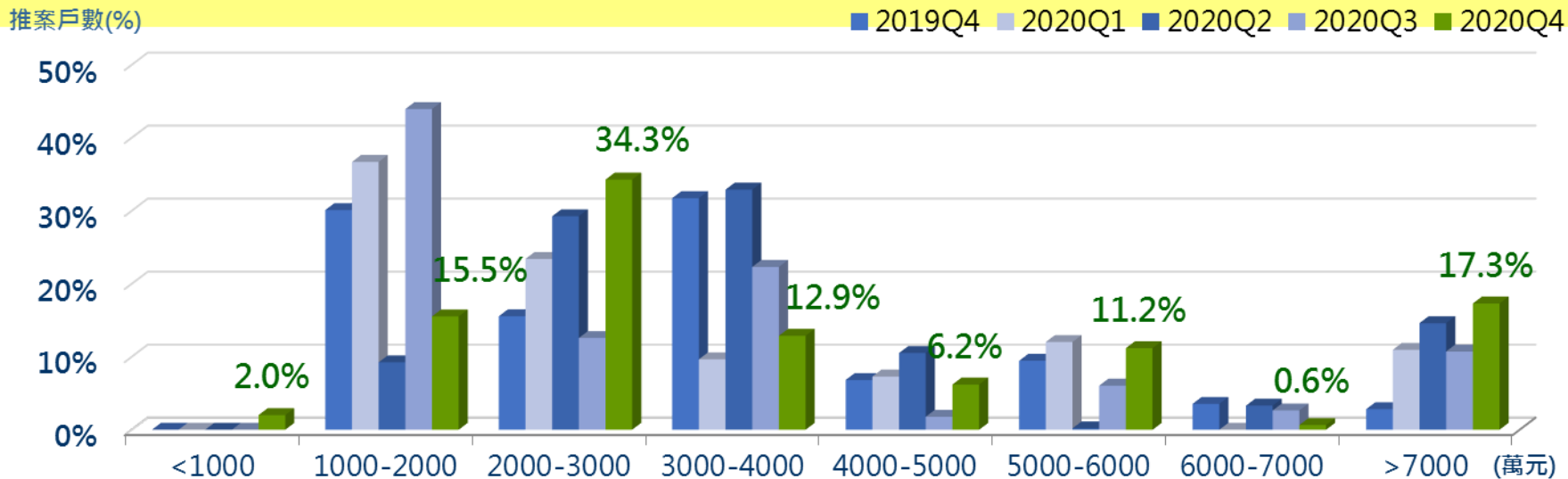
國泰房地產指數

台北市推案價格與戶數比例

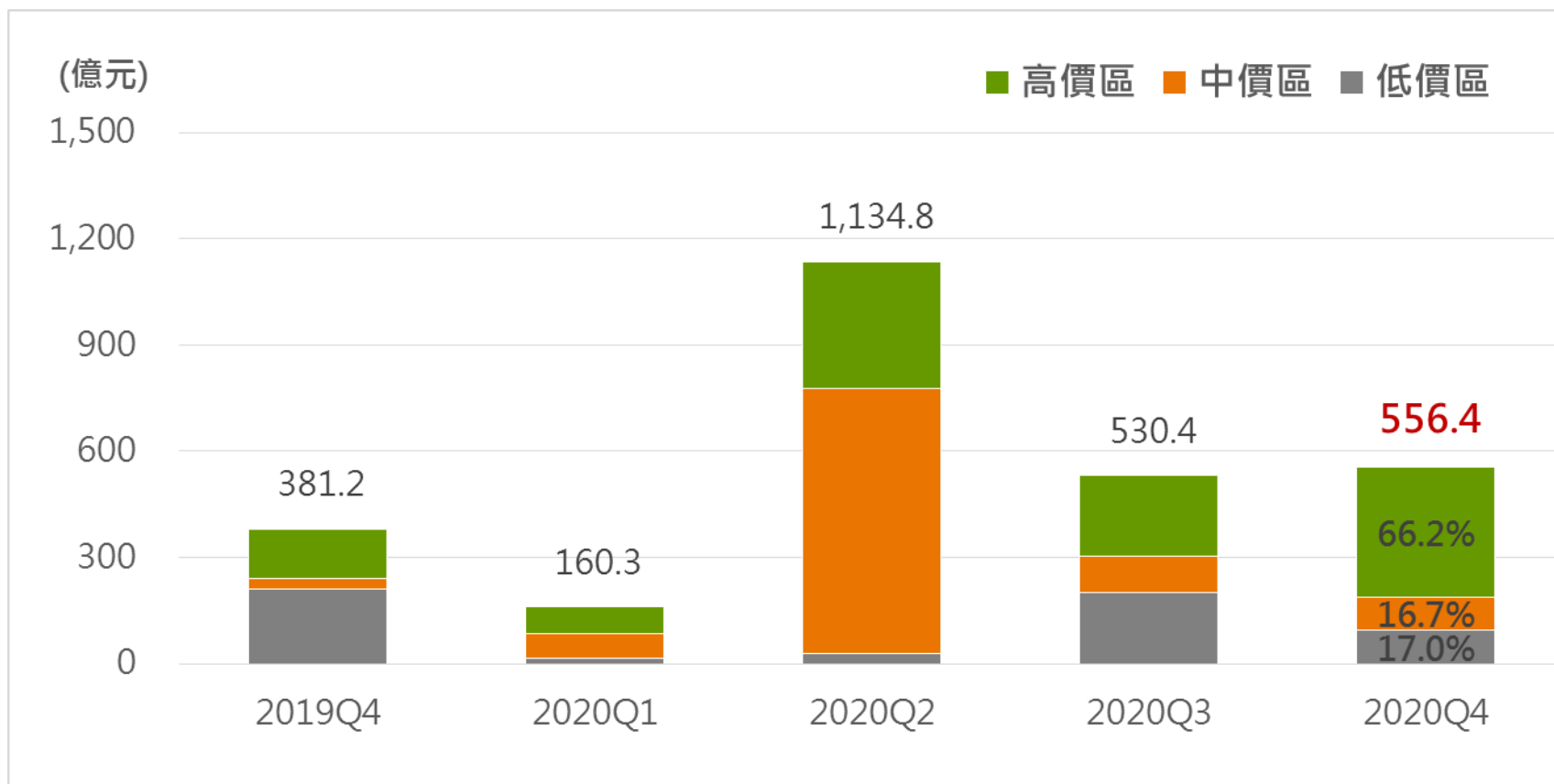


*此處之推案價格為開價。

台北市推案總價與戶數比例

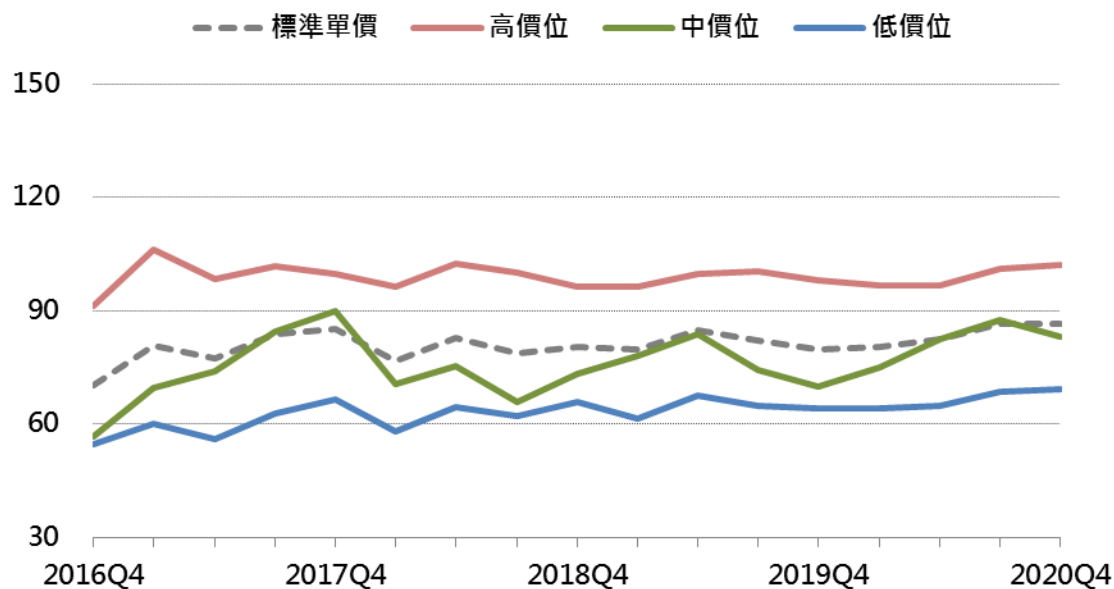


台北市推案分布 2020年第4季



*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

台北市區位價格

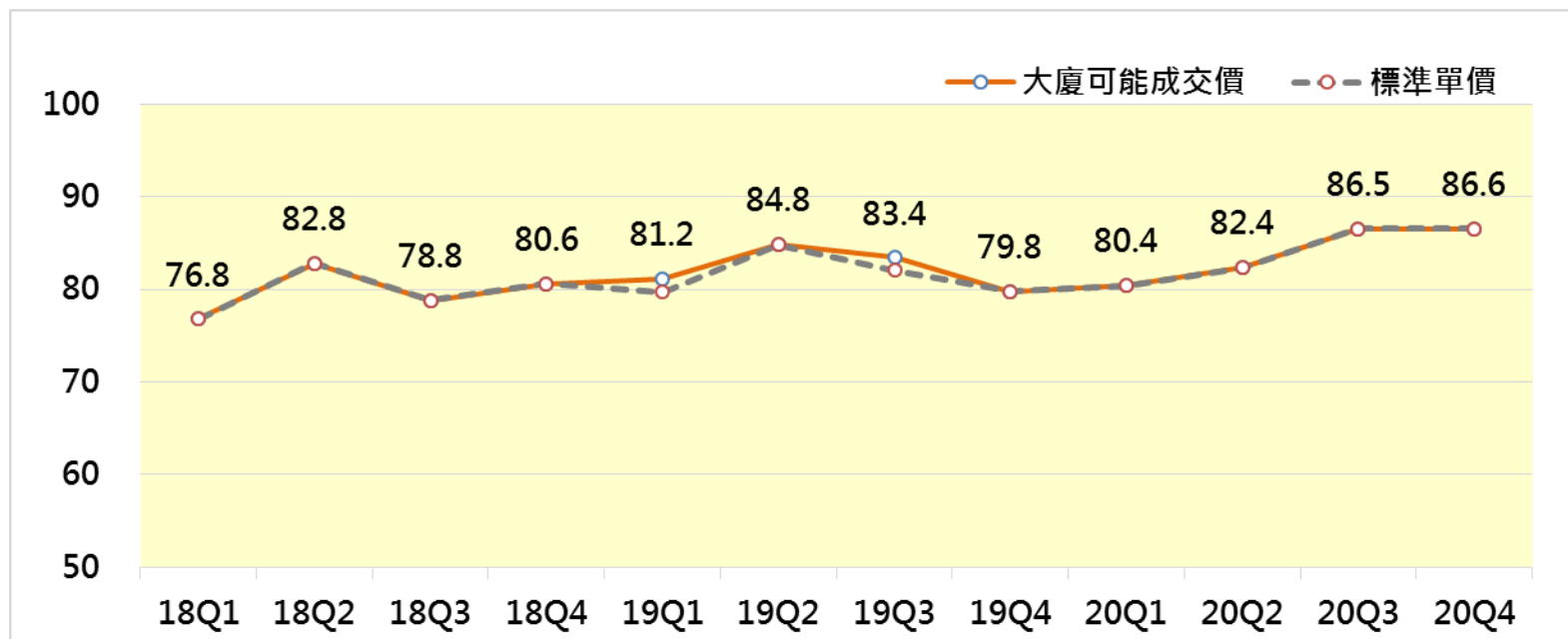


高價區	中正、中山、松山、 大安、信義
中價區	士林、內湖、南港
低價區	大同、萬華、北投 文山

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
高價區	102.28 萬元/坪	1.26%	4.37%
中價區	83.31 萬元/坪	-4.75%	19.12%
低價區	69.41 萬元/坪	1.29%	7.79%

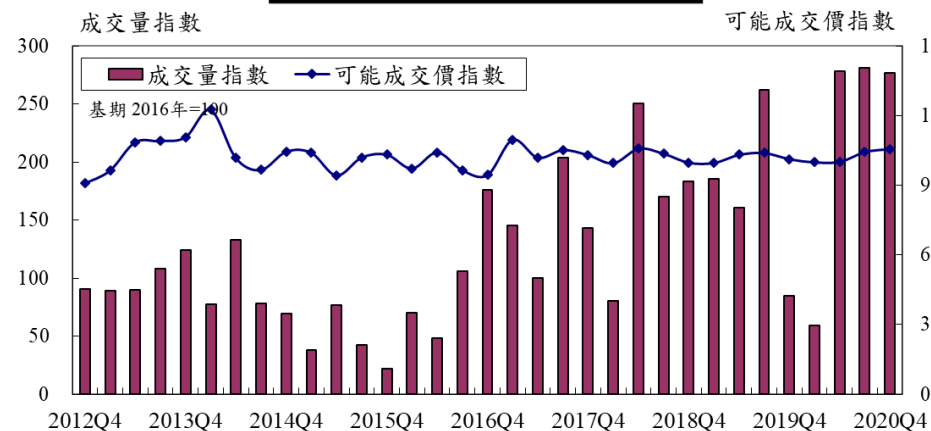
台北市大廈可能成交價



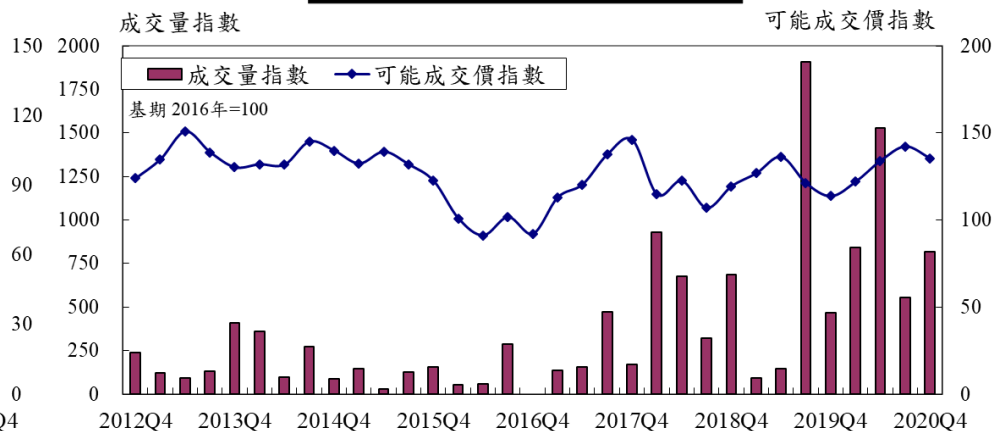
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	86.6 萬元/坪	0.05%	8.49%
標準單價	86.6 萬元/坪	0.05%	8.49%

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)

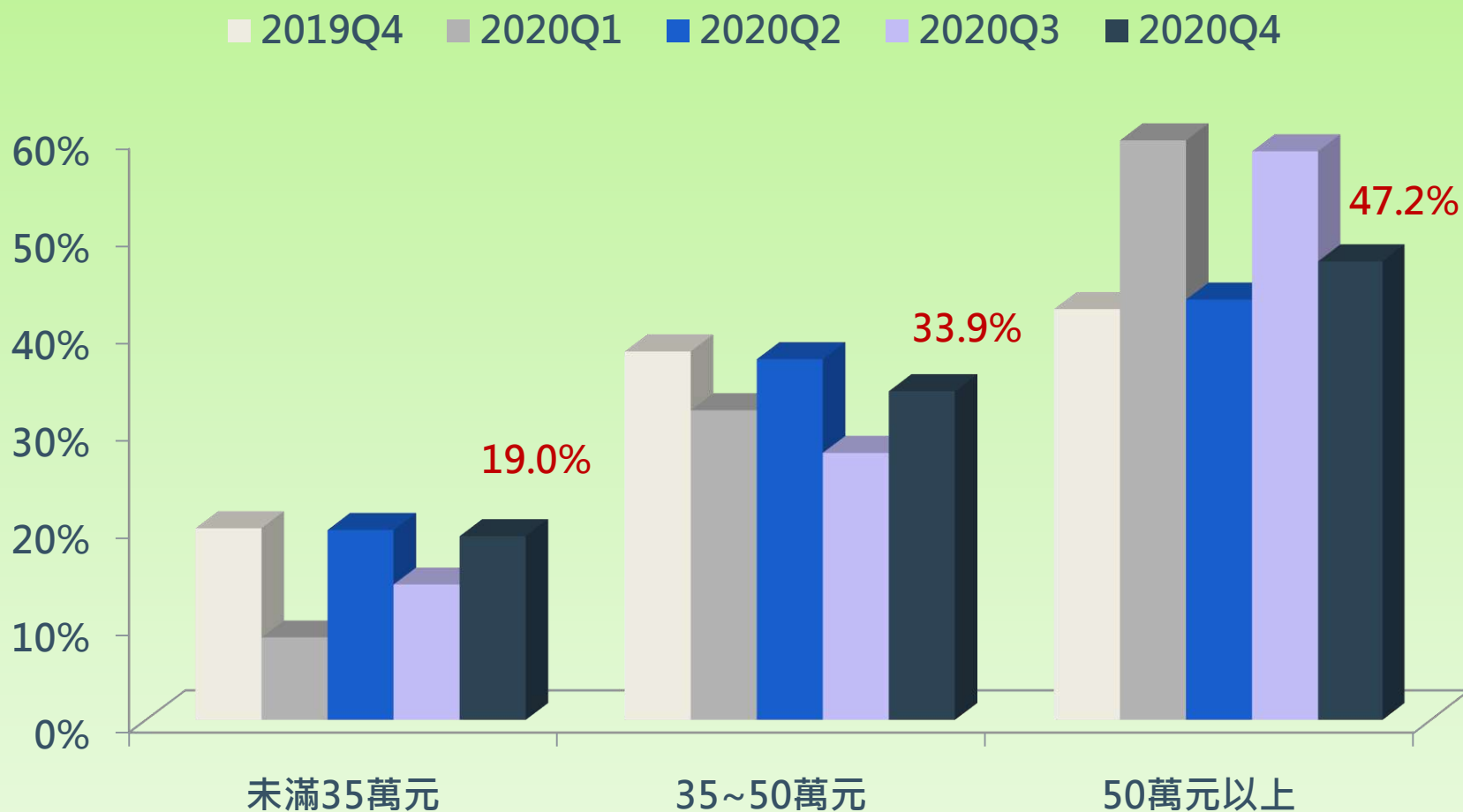


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



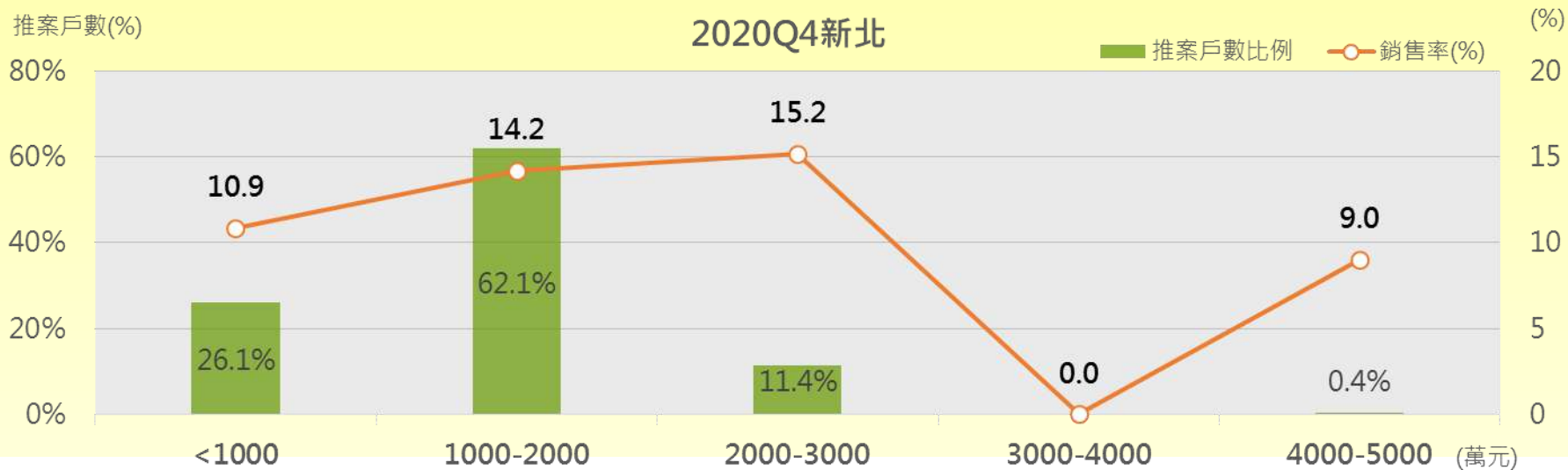
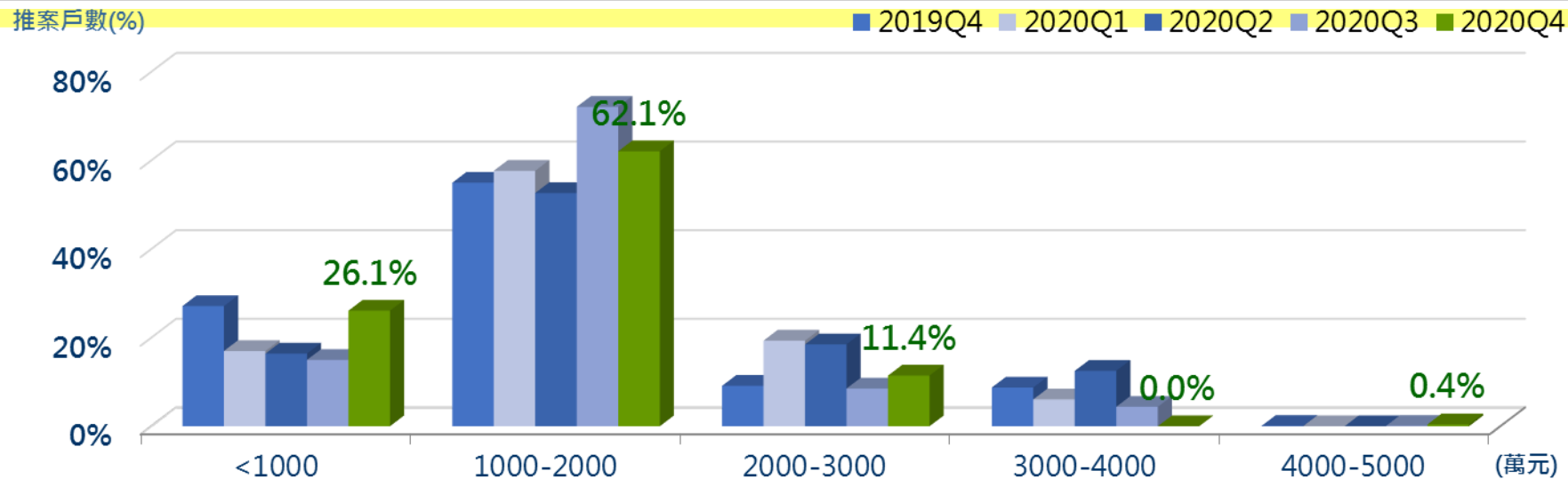
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	276.62	-1.53%	225.04%
中價區	817.94	47.90%	75.22%
低價區	228.33	-66.25%	-57.38%

新北市推案價格與戶數比例

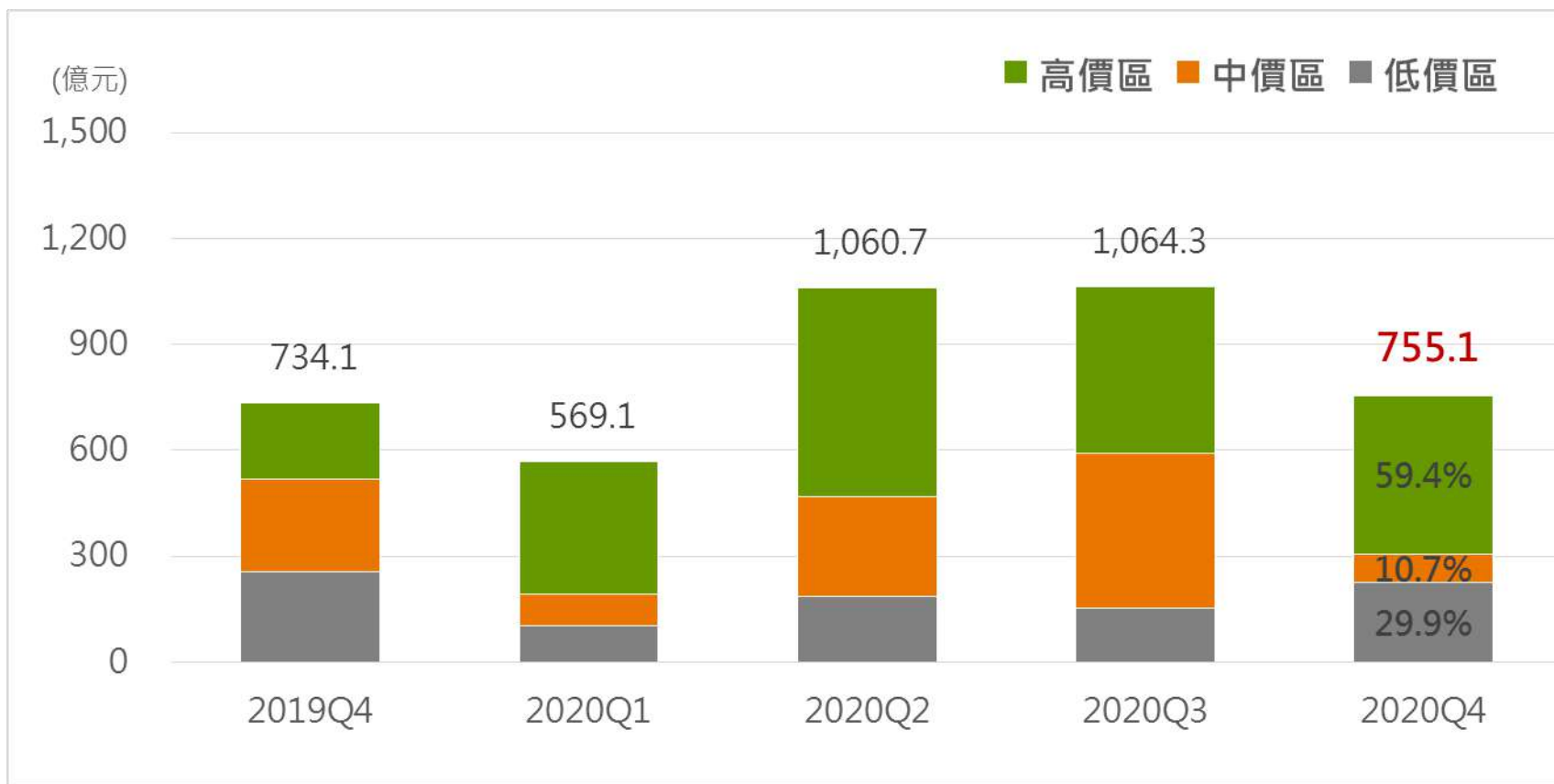


*此處之推案價格為開價。

新北市推案總價與戶數比例

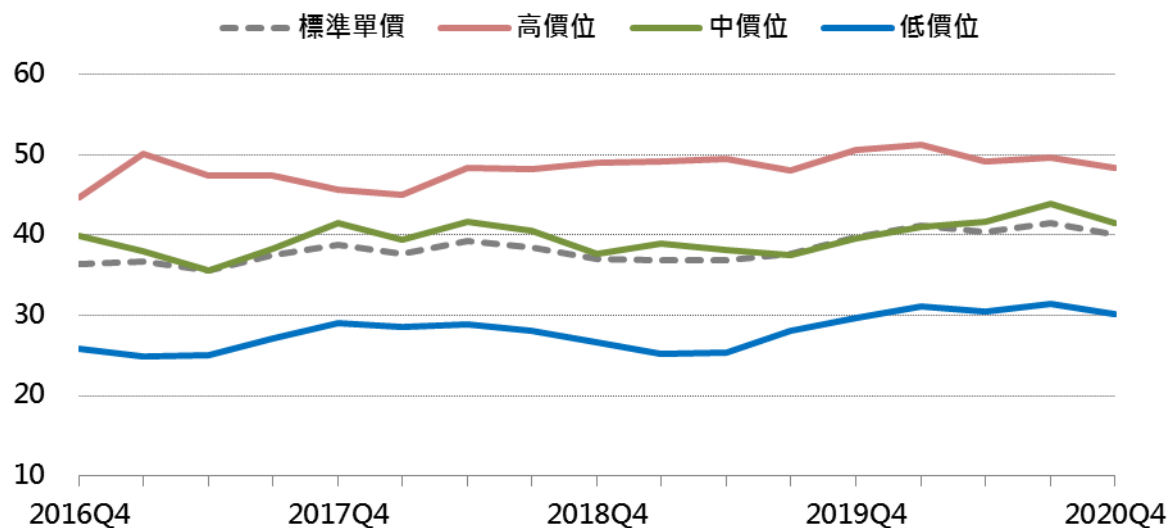


新北市推案分布 2020年第4季



*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

新北市區位價格

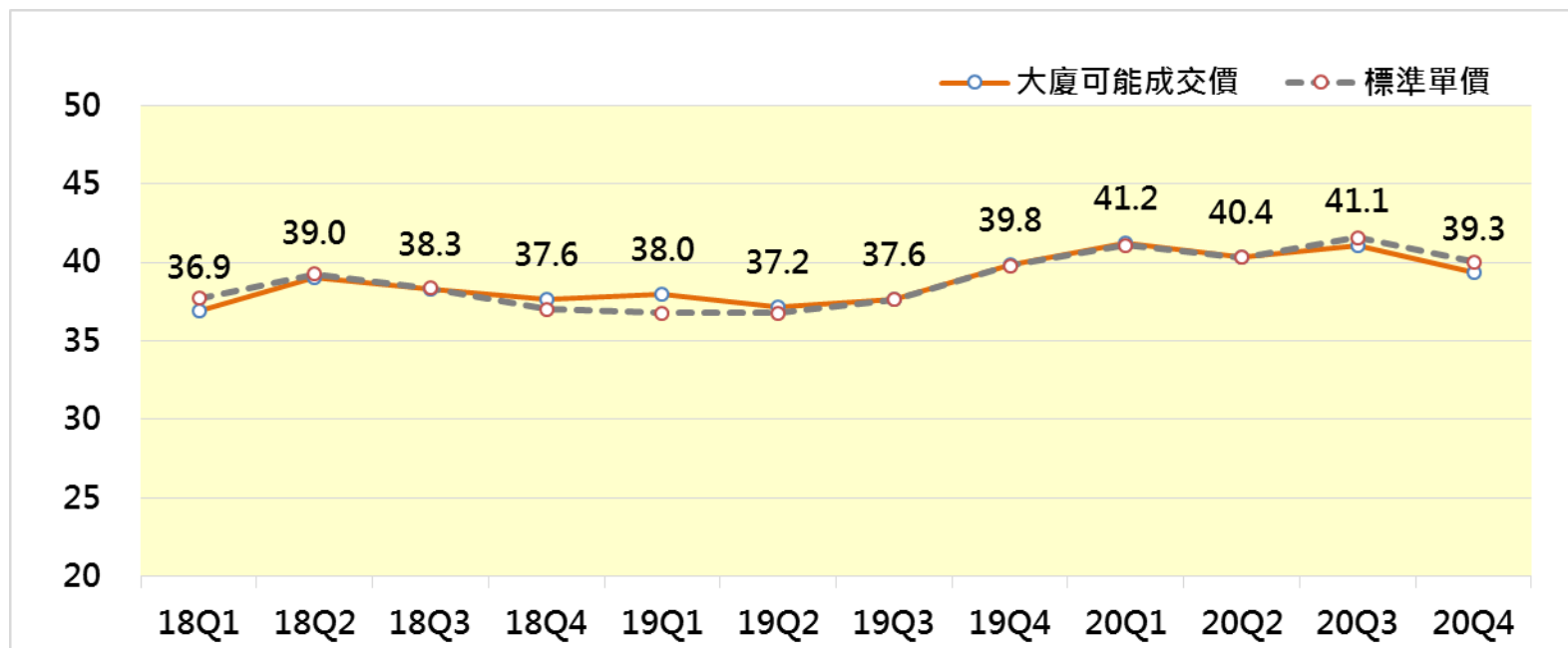


高價區	板橋、新店、永和 中和、三重
中價區	汐止、土城、新莊 蘆洲
低價區	萬里、深坑、三峽 樹林、鶯歌、泰山 林口、五股、八里 淡水

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	48.42 萬元/坪	-2.40%	-4.18%
中價區	41.47 萬元/坪	-5.64%	4.69%
低價區	30.12 萬元/坪	-4.19%	1.36%

新北市大廈可能成交價



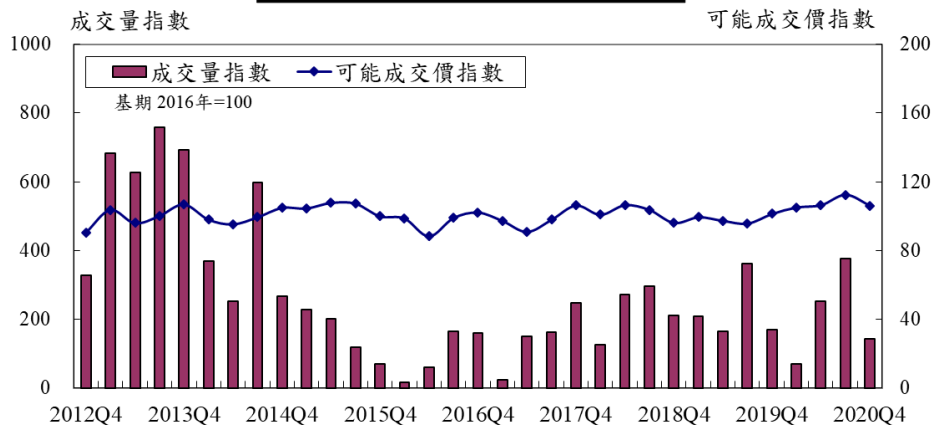
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	39.3 萬元/坪	-4.32%	-1.29%
標準單價	40.0 萬元/坪	-3.67%	0.64%

新北市區位成交量(戶數)

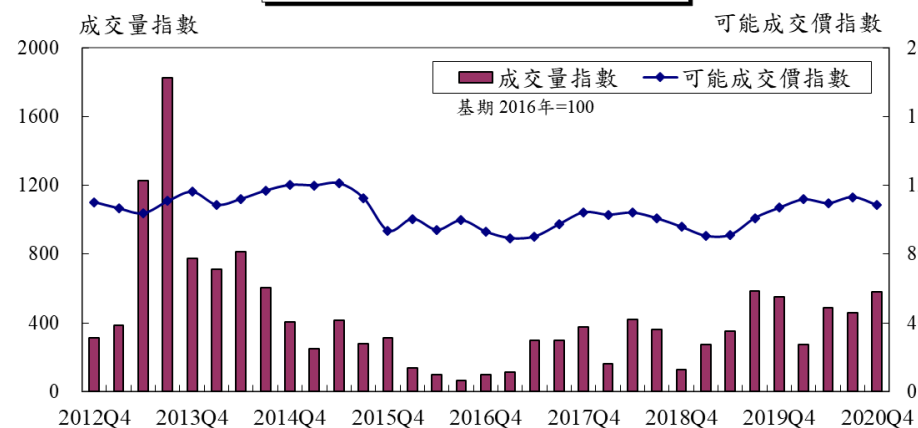
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

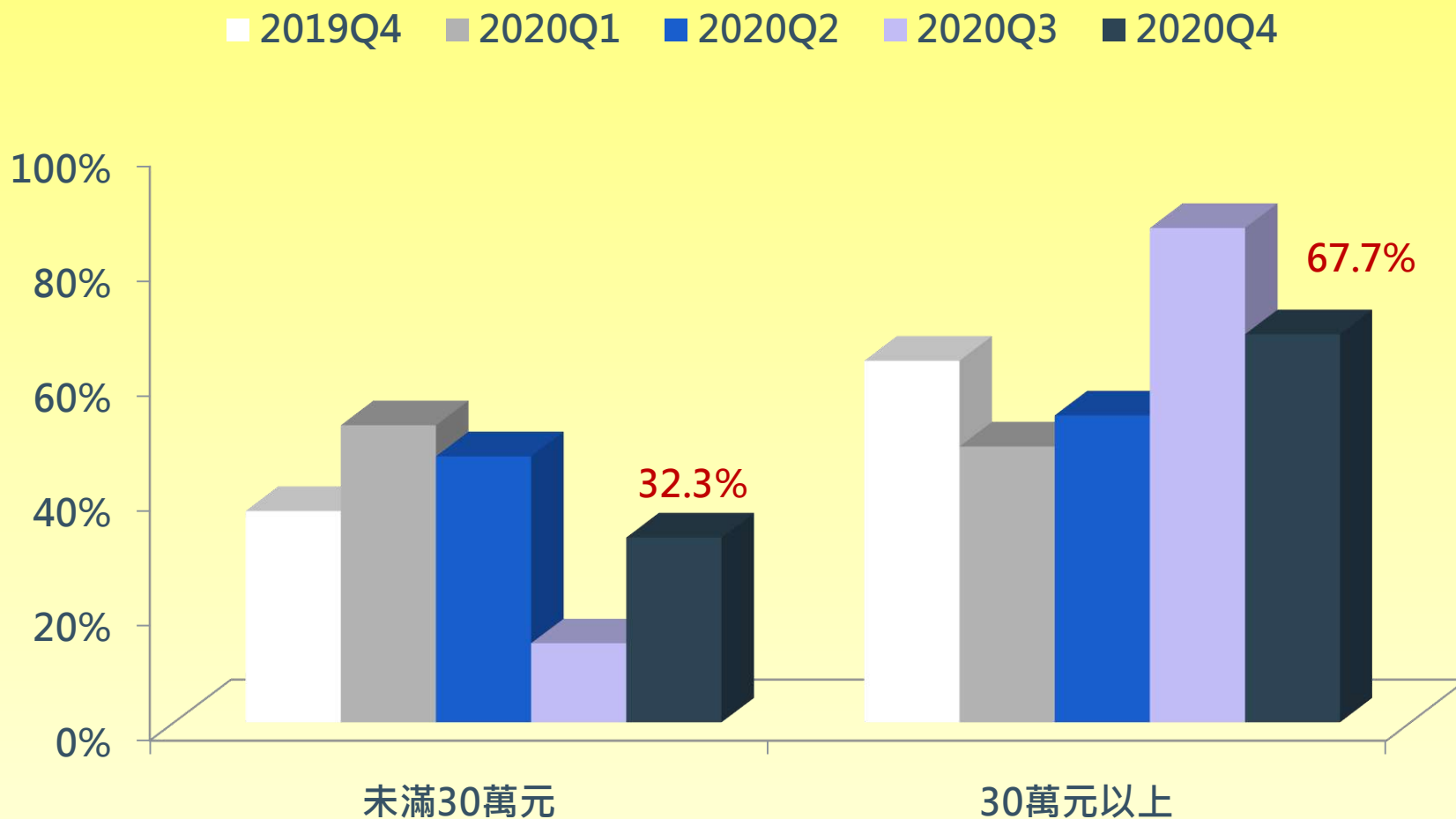


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



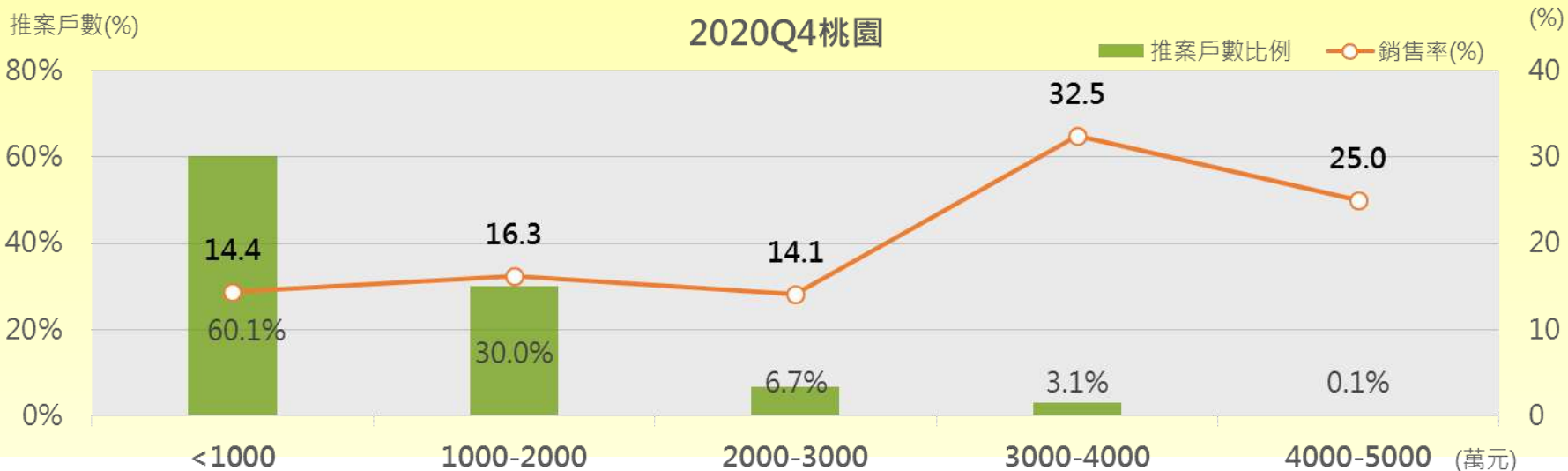
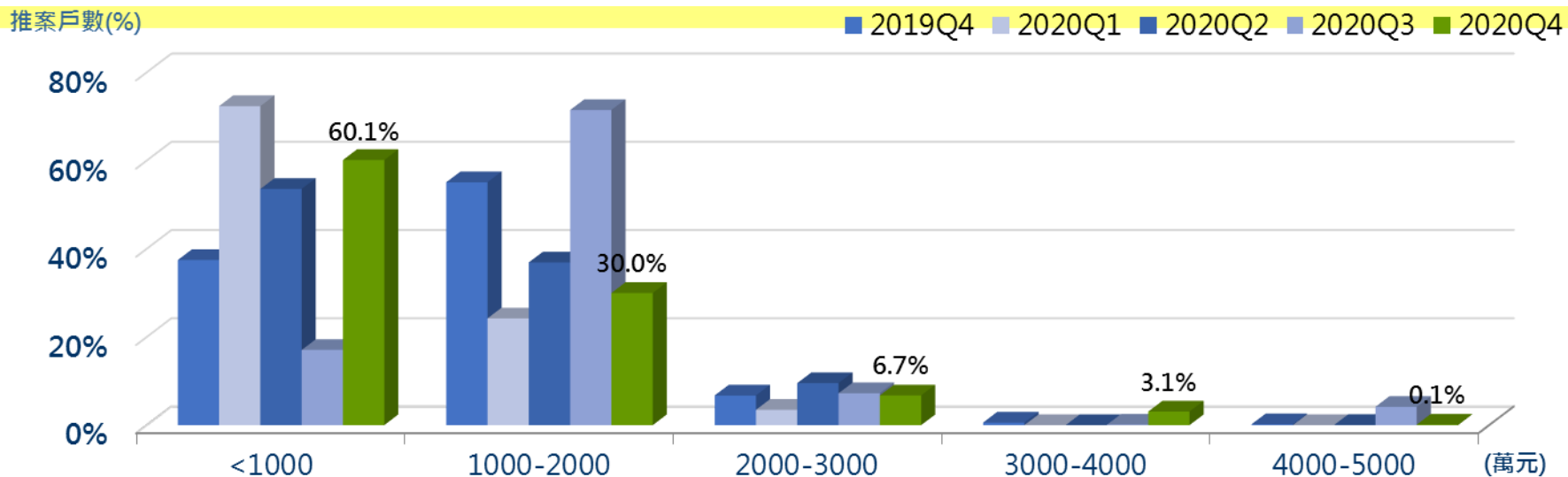
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	444.36	9.71%	109.78%
中價區	142.24	-62.24%	-16.39%
低價區	580.16	26.42%	5.03%

桃園市推案價格與戶數比例

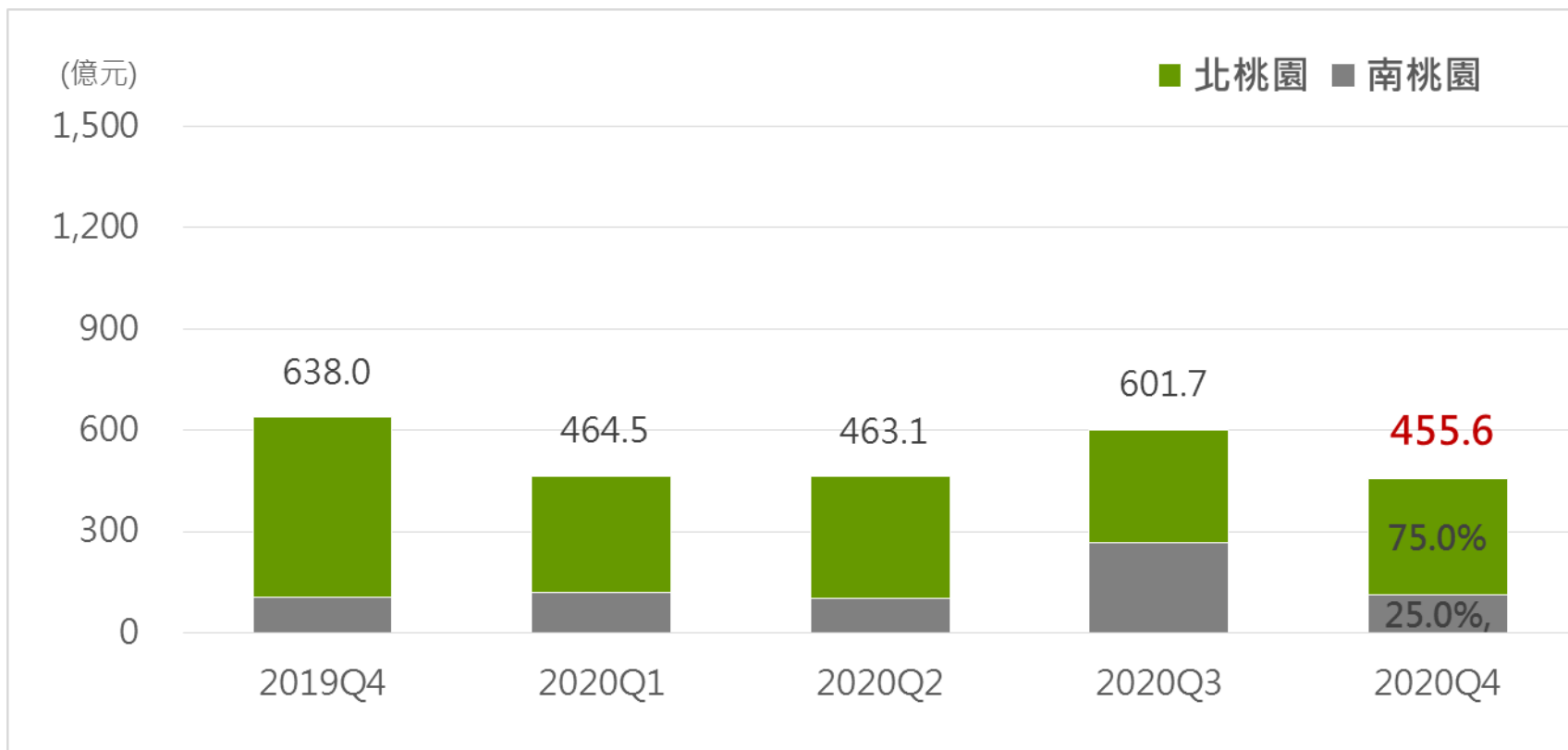


*此處之推案價格為開價。

桃園推案總價與戶數比例

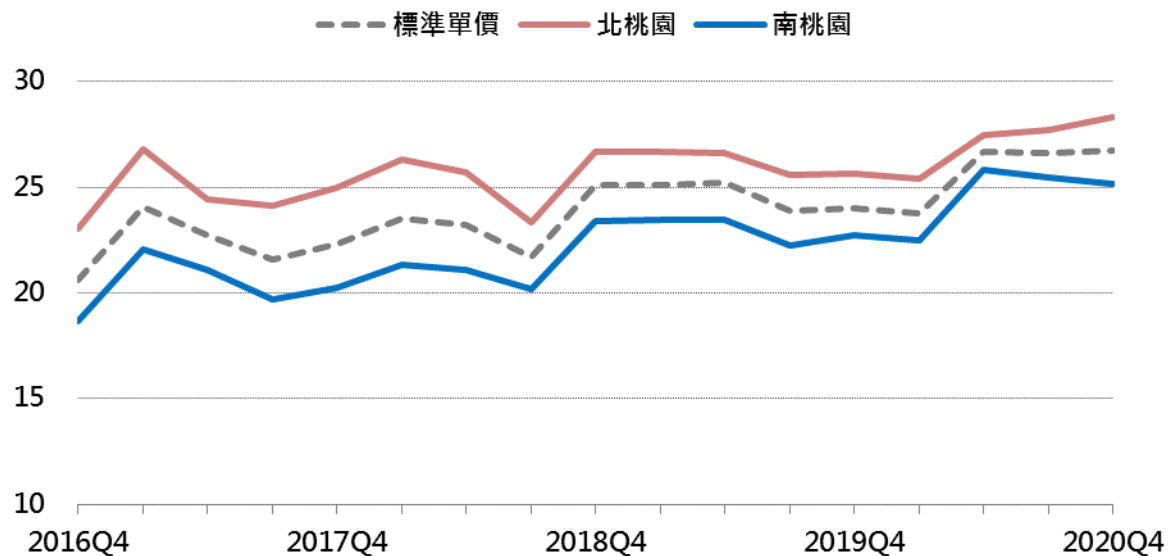


桃園市推案分布 2020年第4季



*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

桃園市區位價格

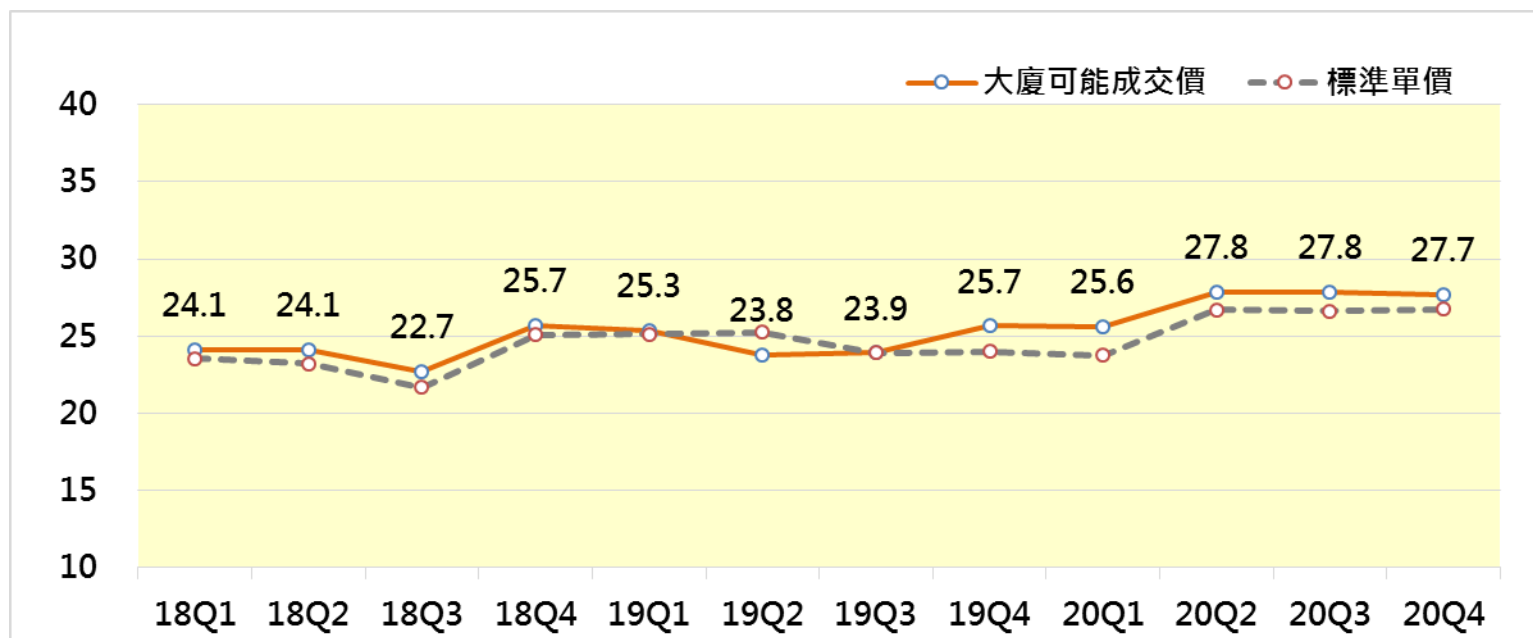


北桃園 (高價區)	桃園、龜山、八德 蘆竹
南桃園 (低價區)	中壢、大園、平鎮

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)	28.34 萬元/坪	2.35%	10.41%
南桃園(低價區)	25.16 萬元/坪	-1.11%	10.74%

桃園市大廈可能成交價

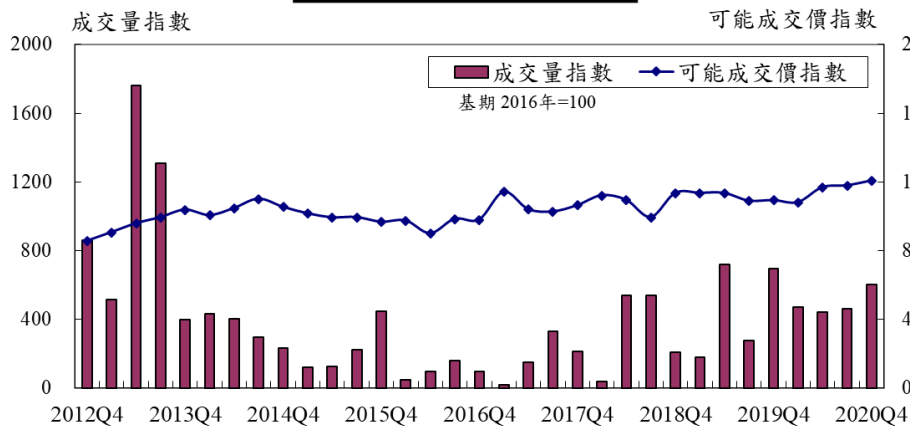


	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	27.7 萬元/坪	-0.45%	8.00%
標準單價	26.7 萬元/坪	0.45%	11.35%

桃園市成交量(戶數)

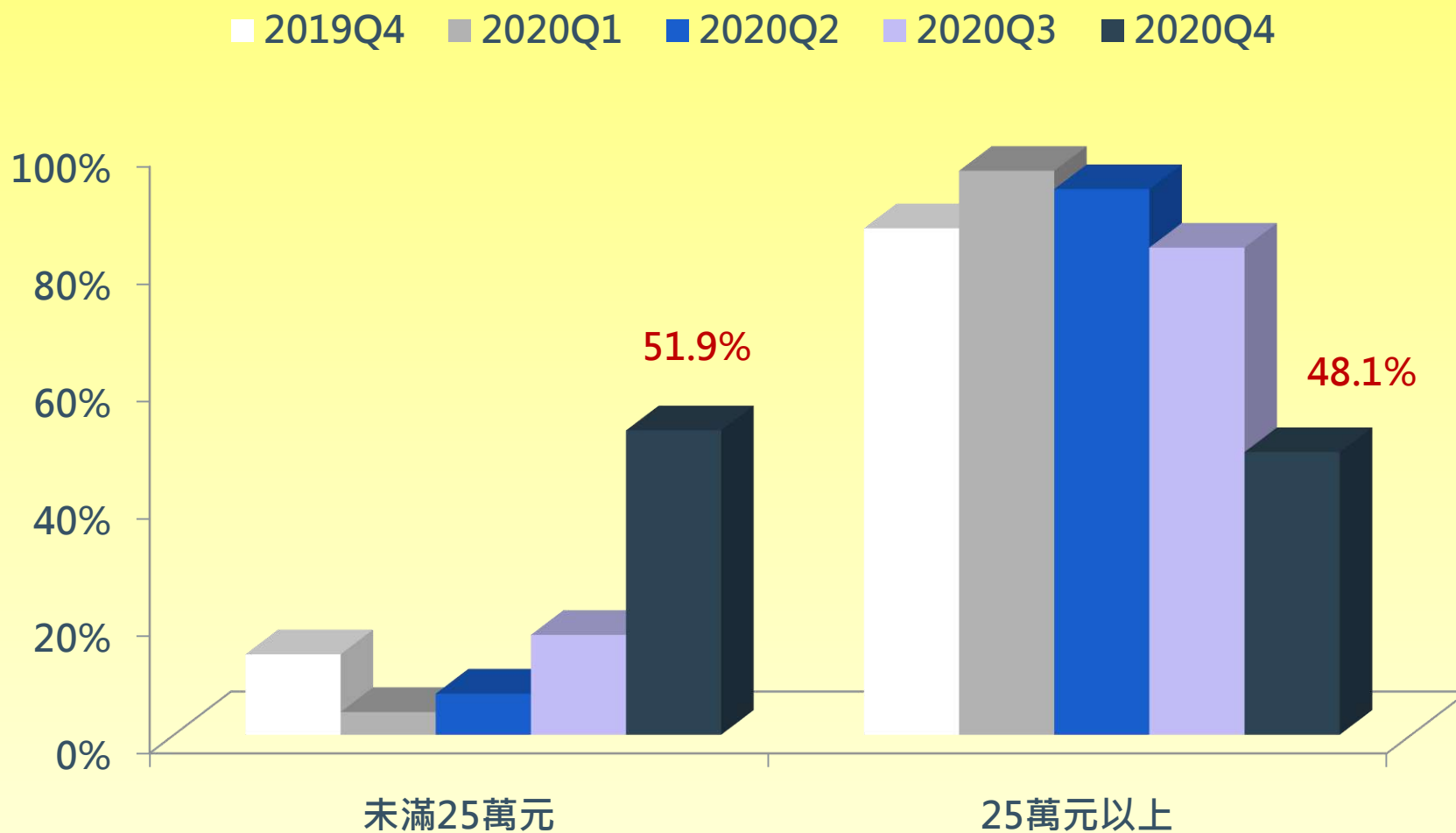
北桃園價量指數趨勢圖(季)

南桃園價量指數趨勢圖(季)



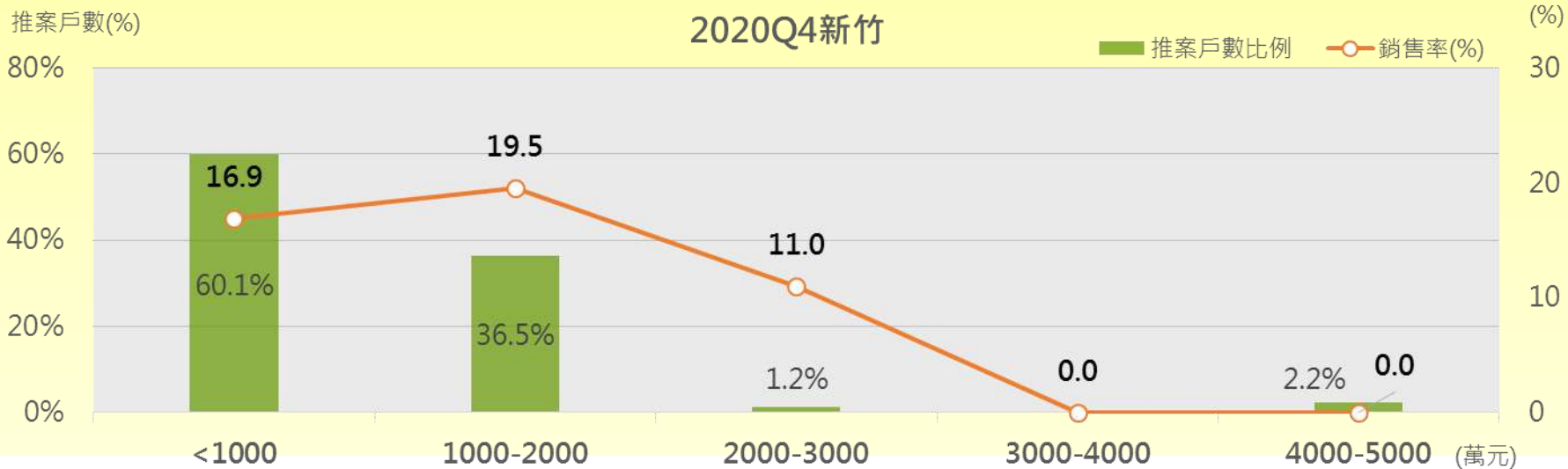
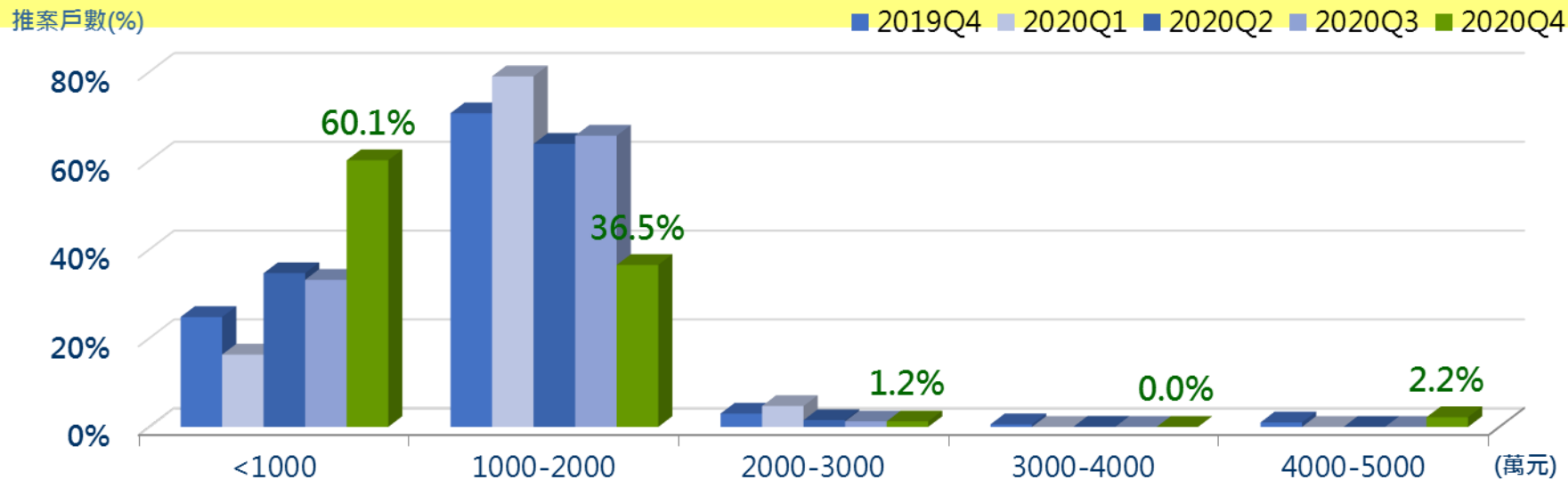
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
北桃園(高價區)	604.76	30.71%	-13.02%
南桃園(低價區)	401.75	-13.64%	128.12%

新竹縣市推案價格與戶數比例

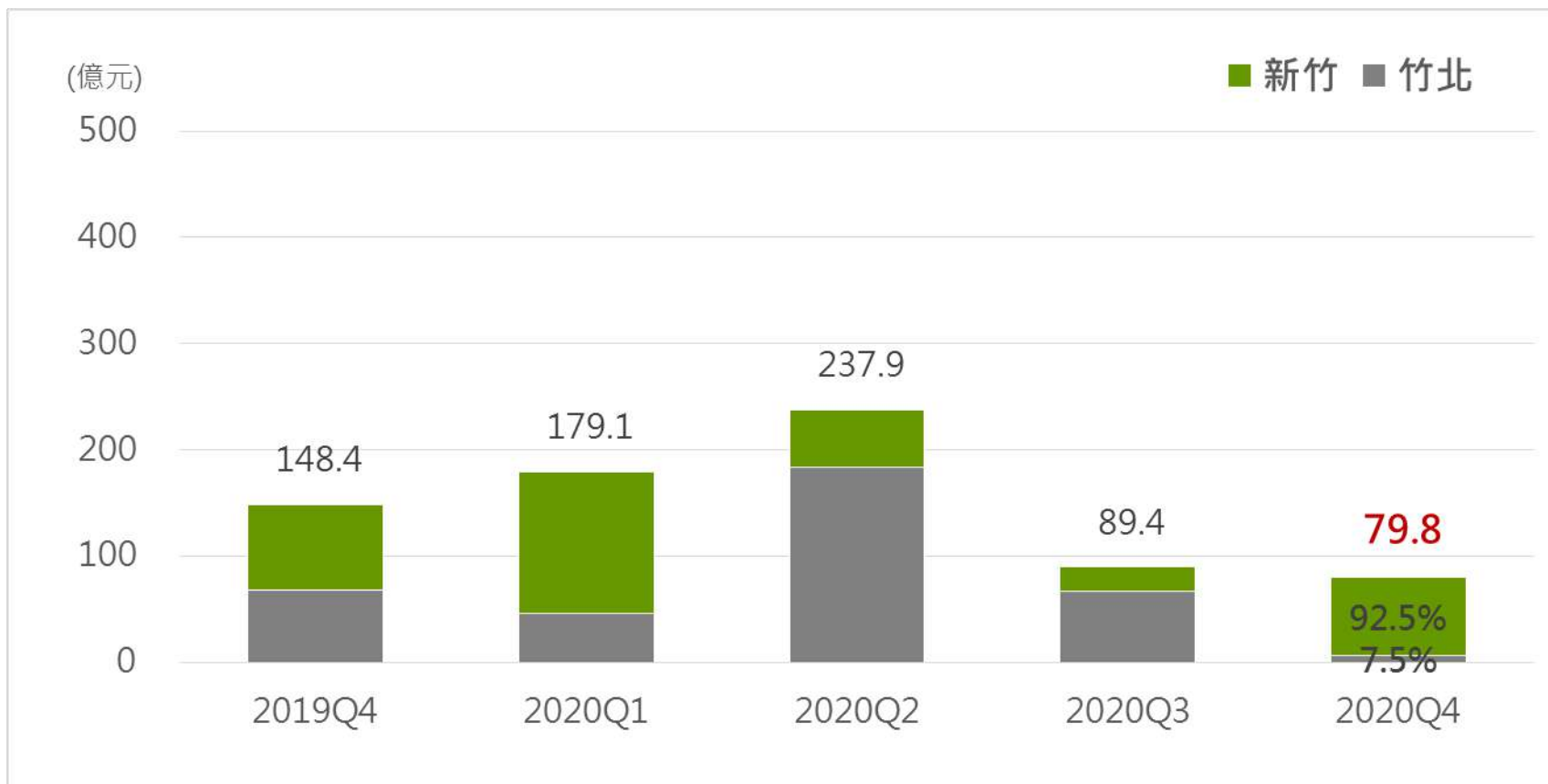


*此處之推案價格為開價。

新竹推案總價與戶數比例

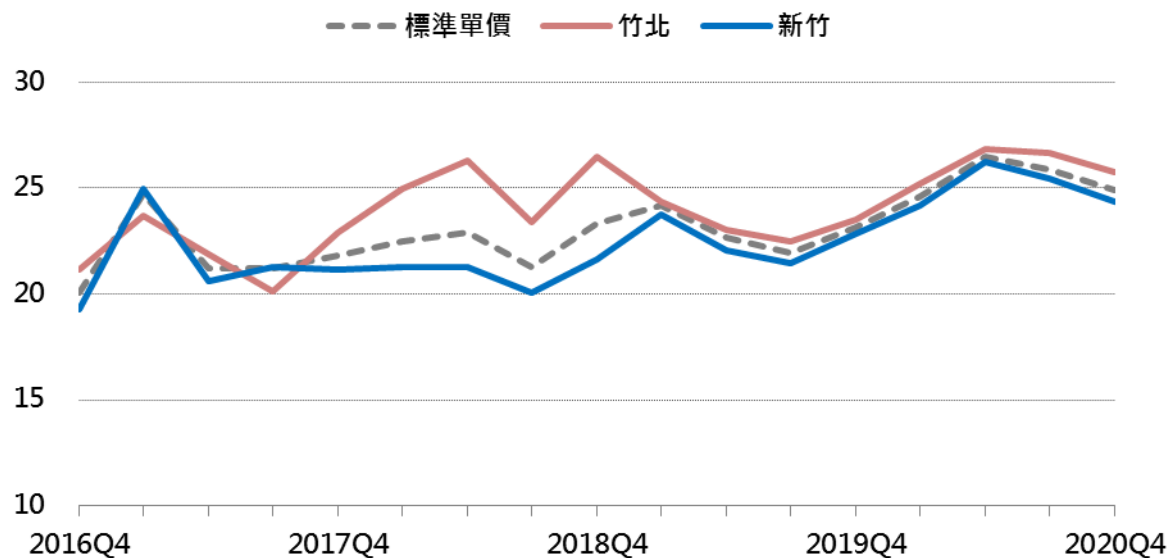


新竹縣市推案分布 2020年第4季



*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

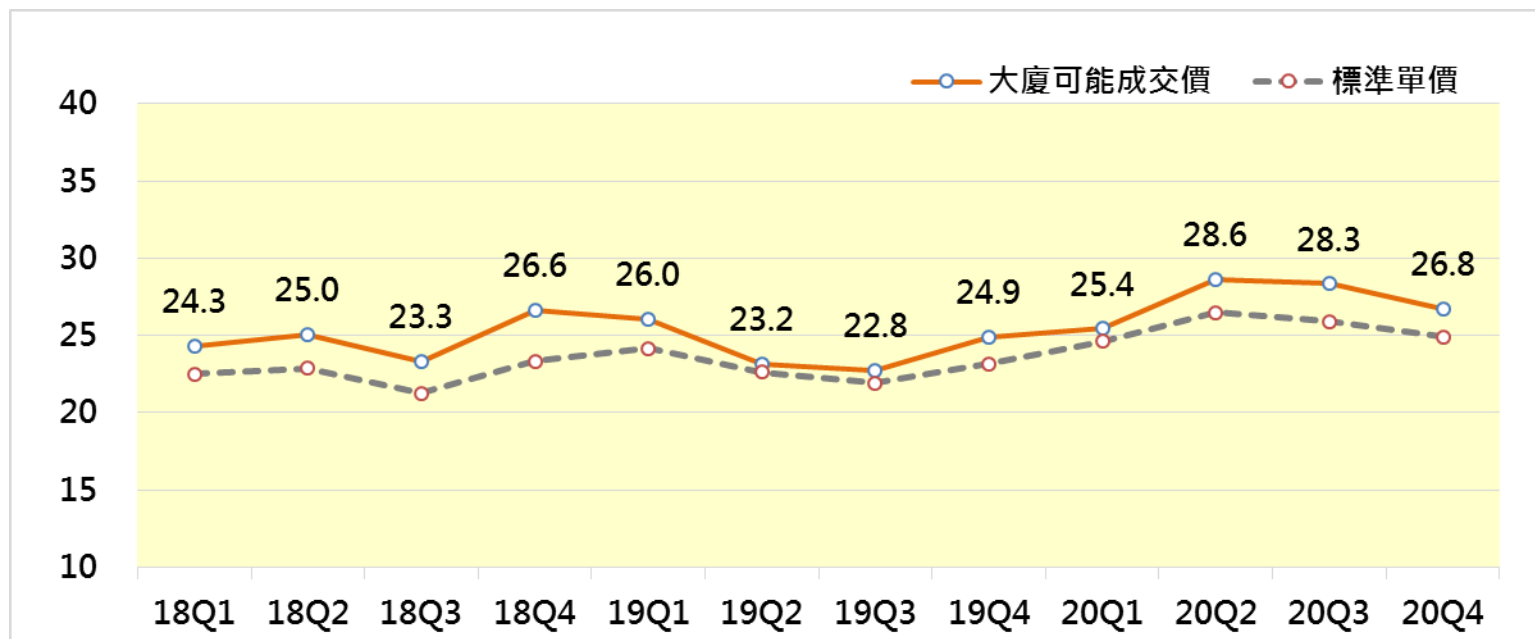


新竹縣	竹北市
新竹市	新竹市

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	25.78 萬元/坪	-3.38%	9.57%
新竹市	24.34 萬元/坪	-4.31%	6.50%

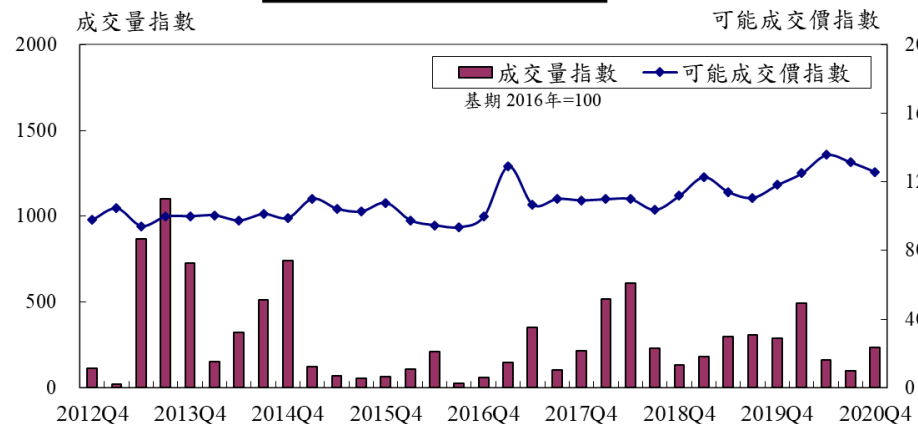
新竹縣市大廈可能成交價



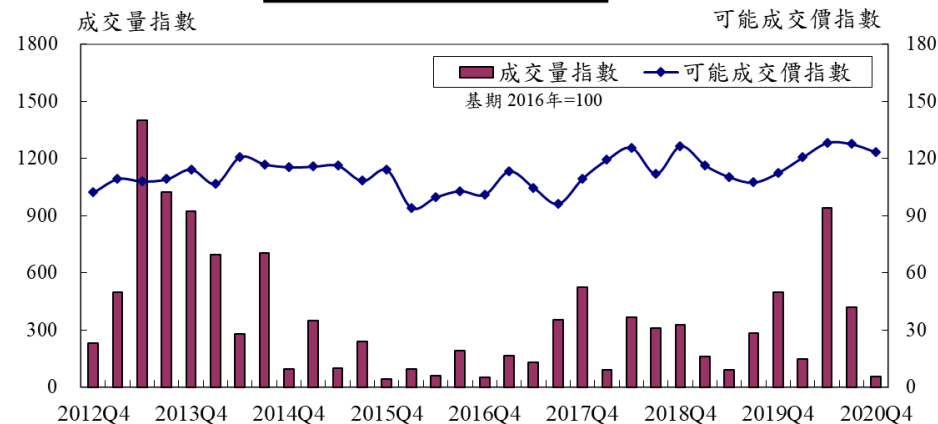
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	26.8 萬元/坪	-5.60%	7.31%
標準單價	24.9 萬元/坪	-3.86%	7.55%

新竹縣市成交量(戶數)

新竹市價量指數趨勢圖(季)

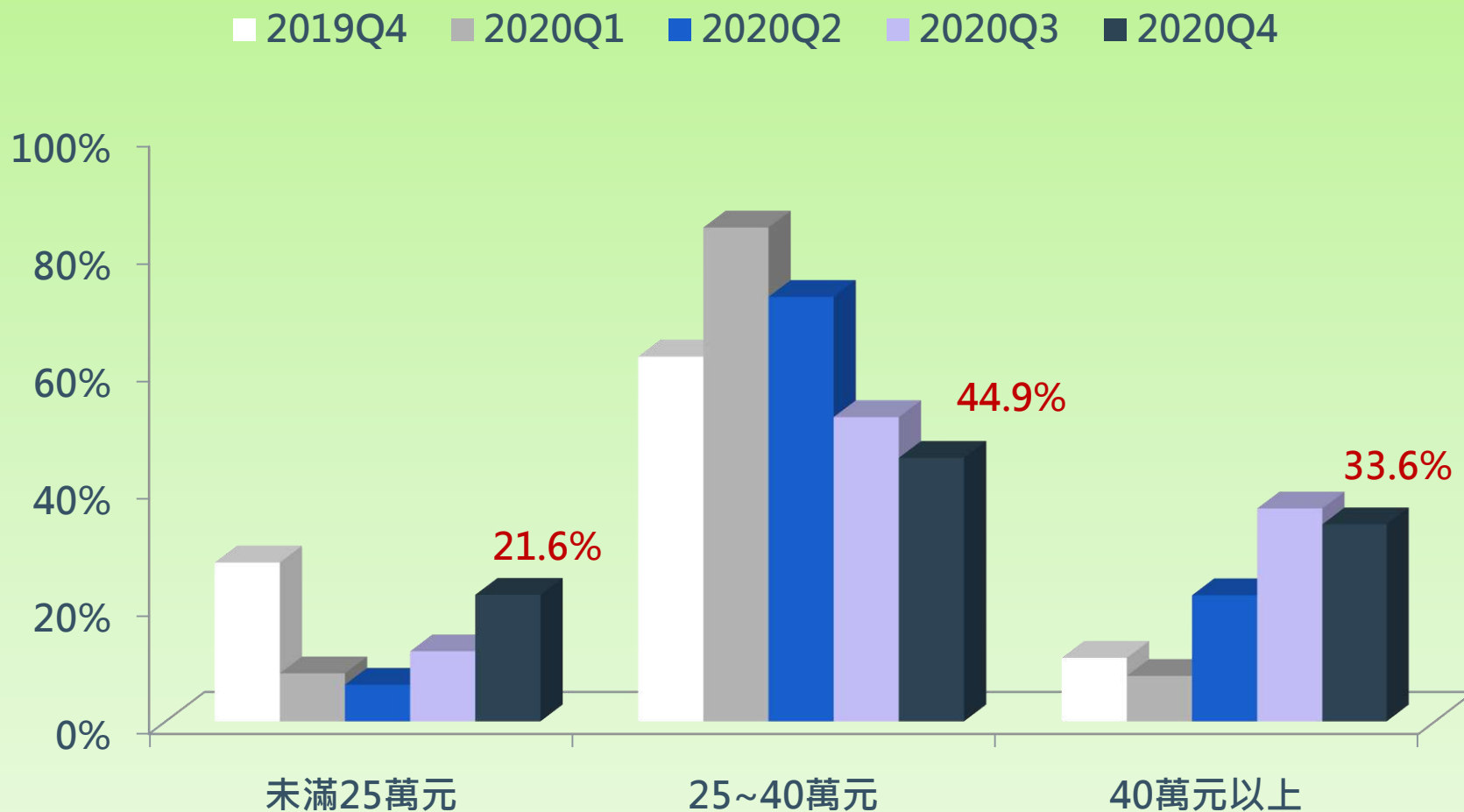


竹北市價量指數趨勢圖(季)



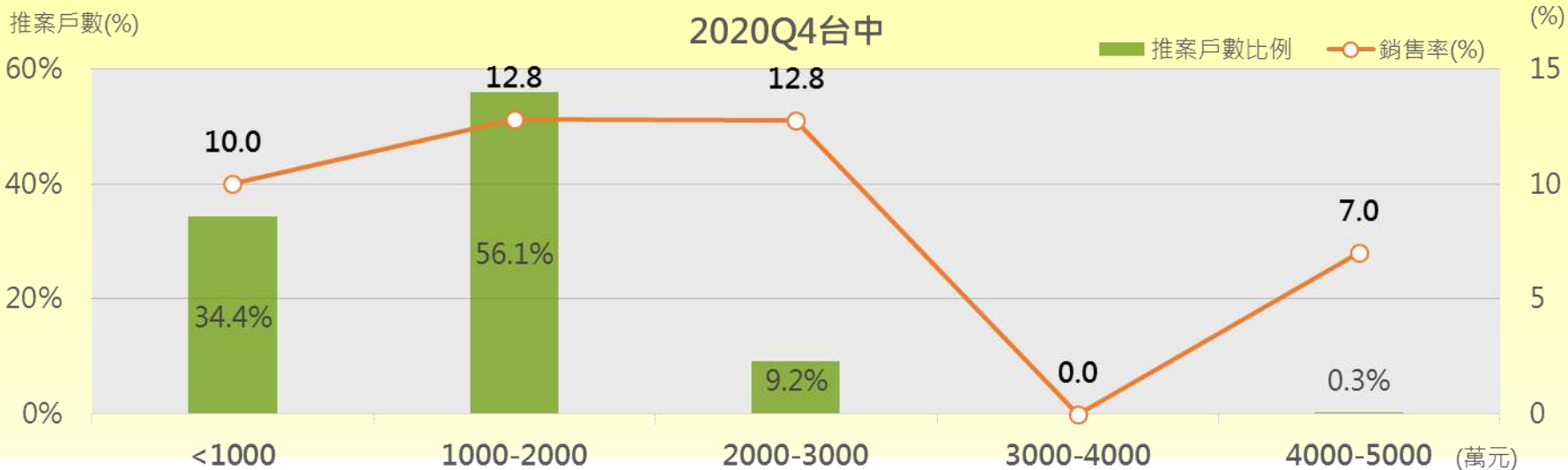
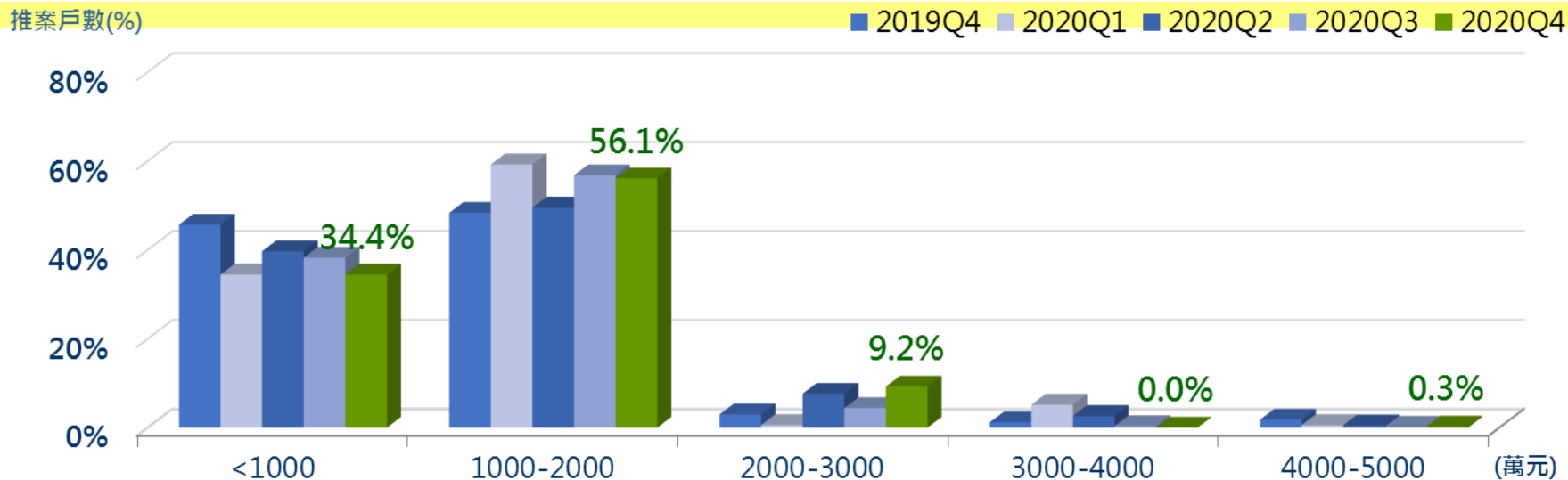
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
竹北市	57.41	-86.35%	-88.48%
新竹市	234.88	142.22%	-18.79%

台中市推案價格與戶數比例

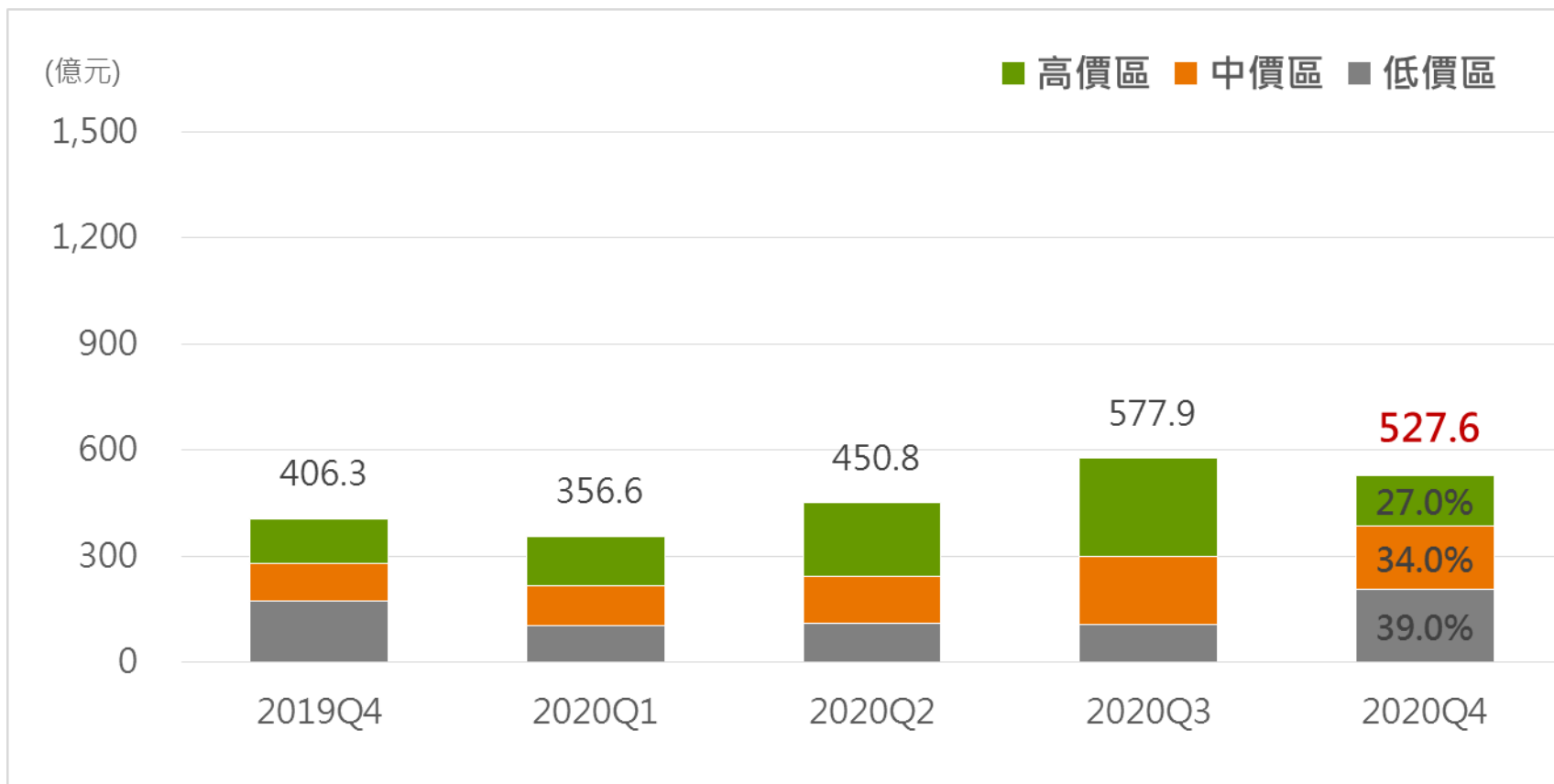


*此處之推案價格為開價。

台中推案總價與戶數比例

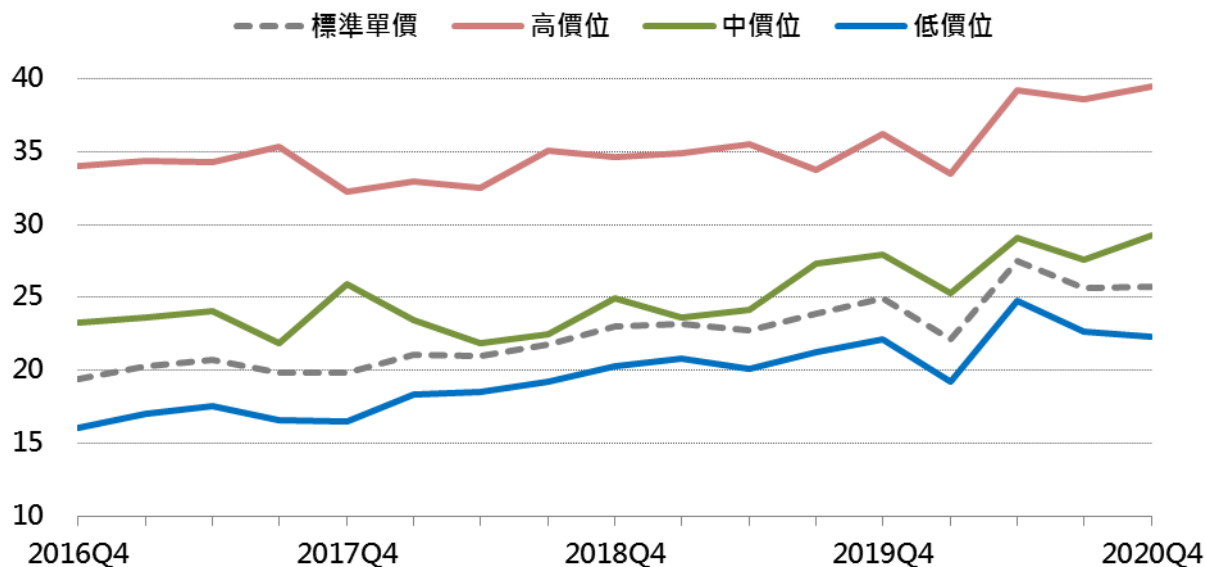


台中市推案分布 2020年第4季



*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

台中市區位價格

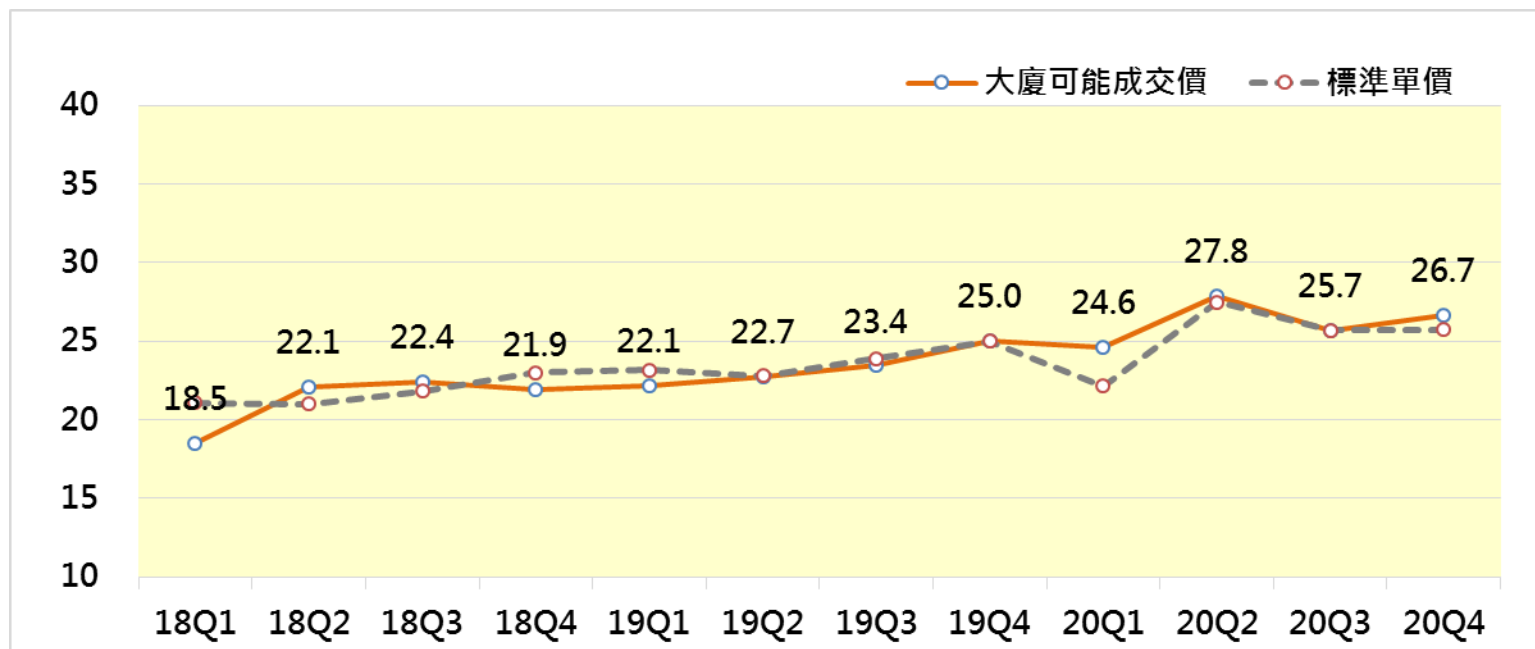


高價區	西屯、南屯
中價區	西區、北區 北屯
低價區	中區、東區、南區 太平、大里、烏日 豐原、后里、潭子 大雅、神岡、沙鹿 龍井、梧棲、清水 外埔

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
高價區	39.53 萬元/坪	2.33%	9.11%
中價區	29.26 萬元/坪	6.00%	4.68%
低價區	22.29 萬元/坪	-1.74%	0.55%

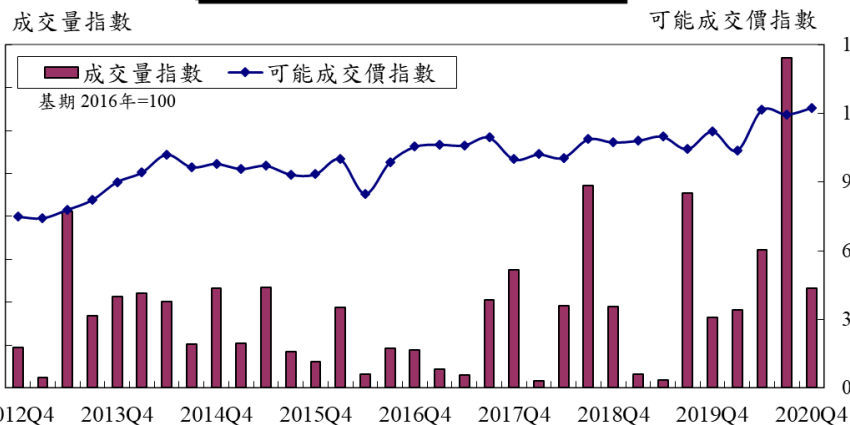
台中市大廈可能成交價



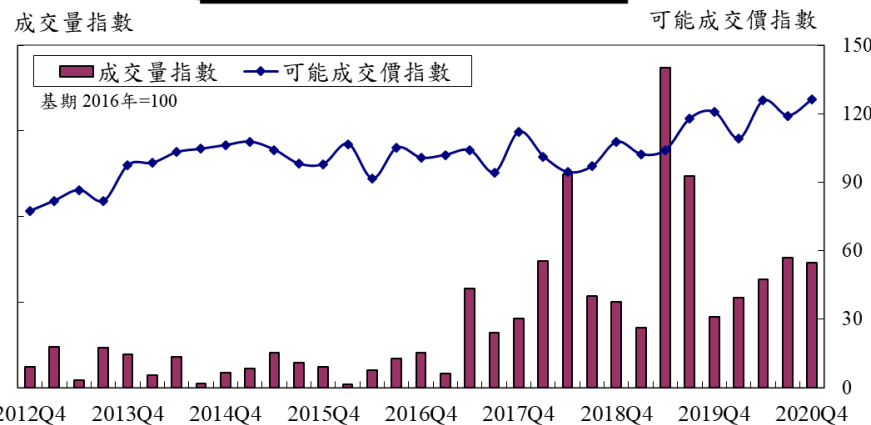
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	26.7 萬元/坪	3.91%	6.74%
標準單價	25.7 萬元/坪	0.10%	2.92%

台中市區位成交量(戶數)

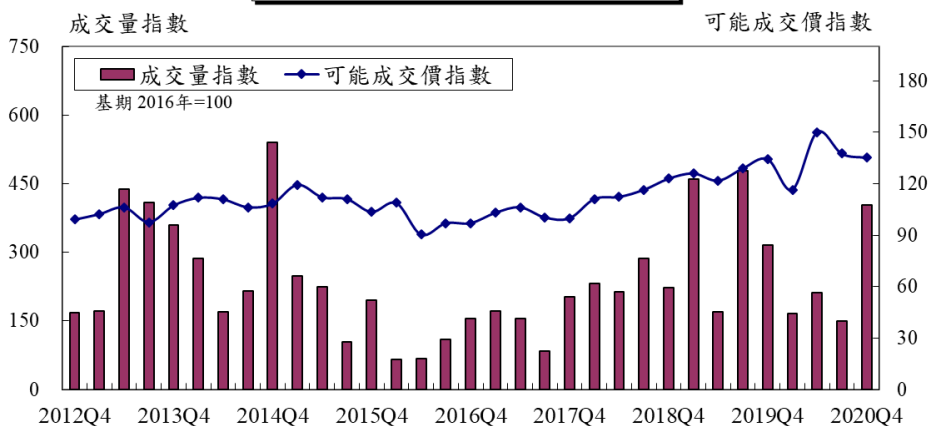
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)

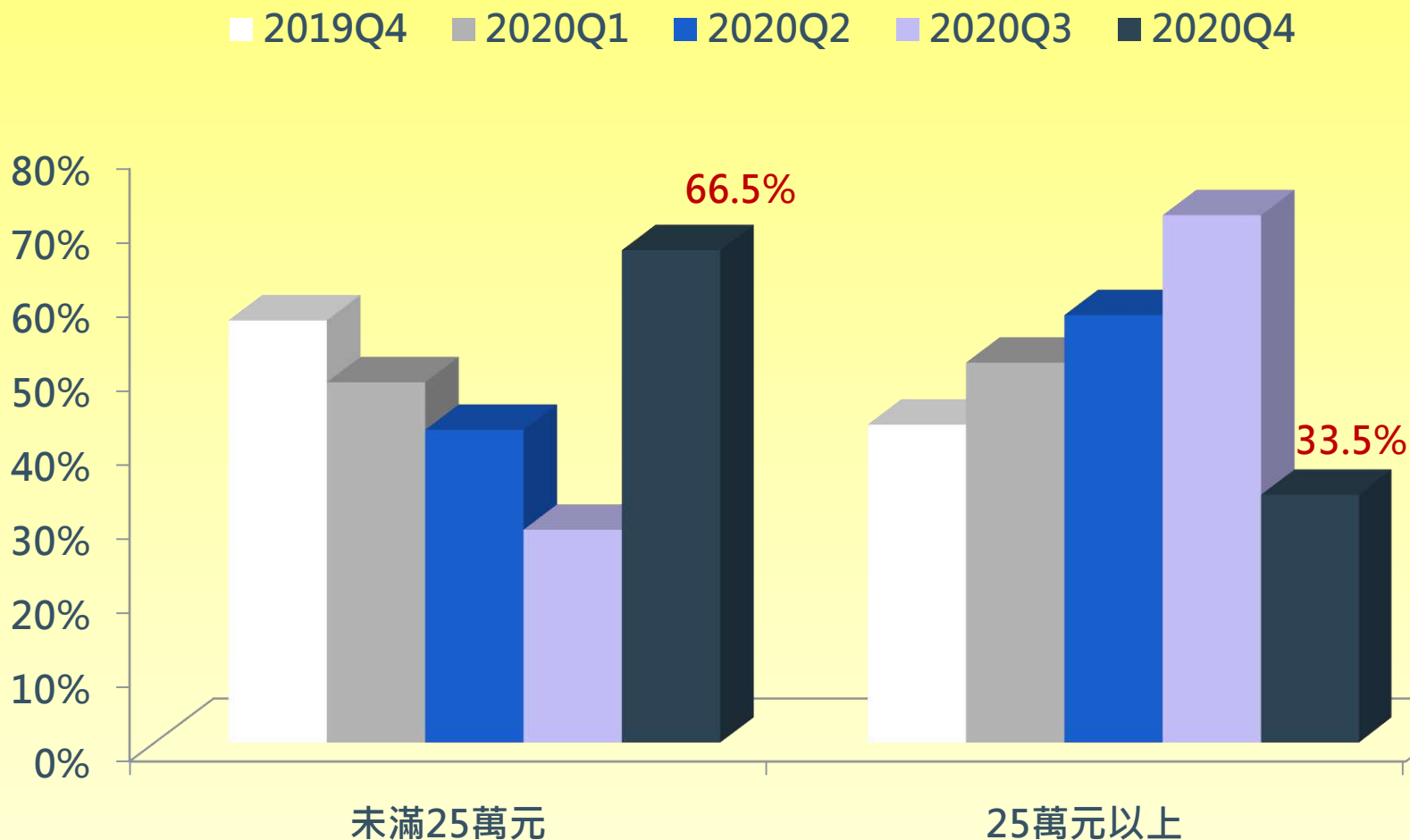


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



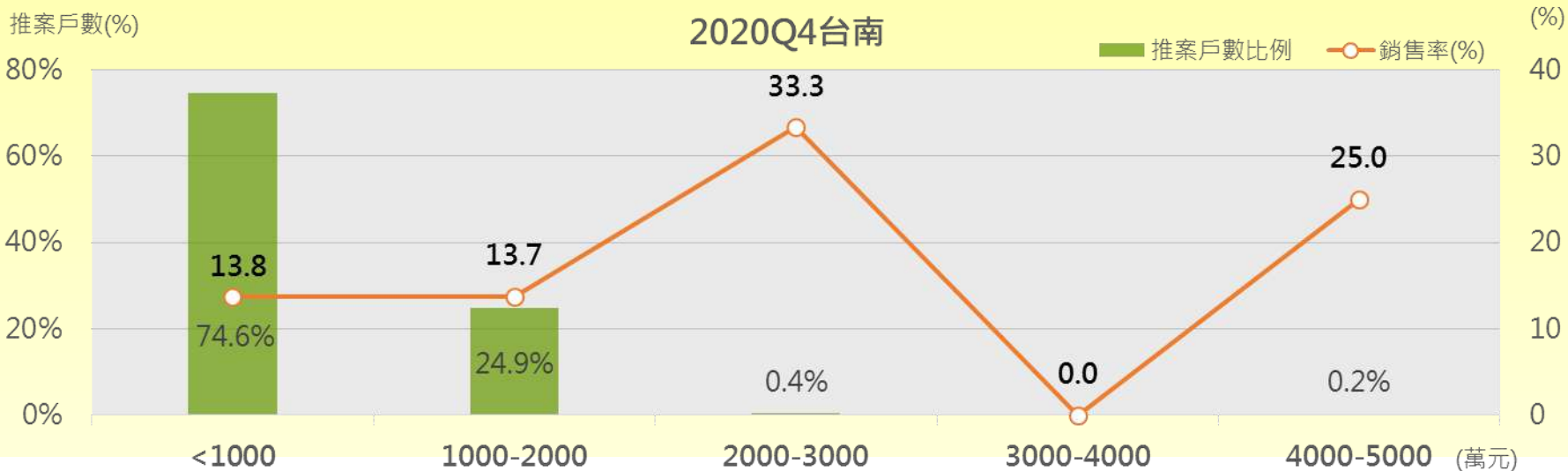
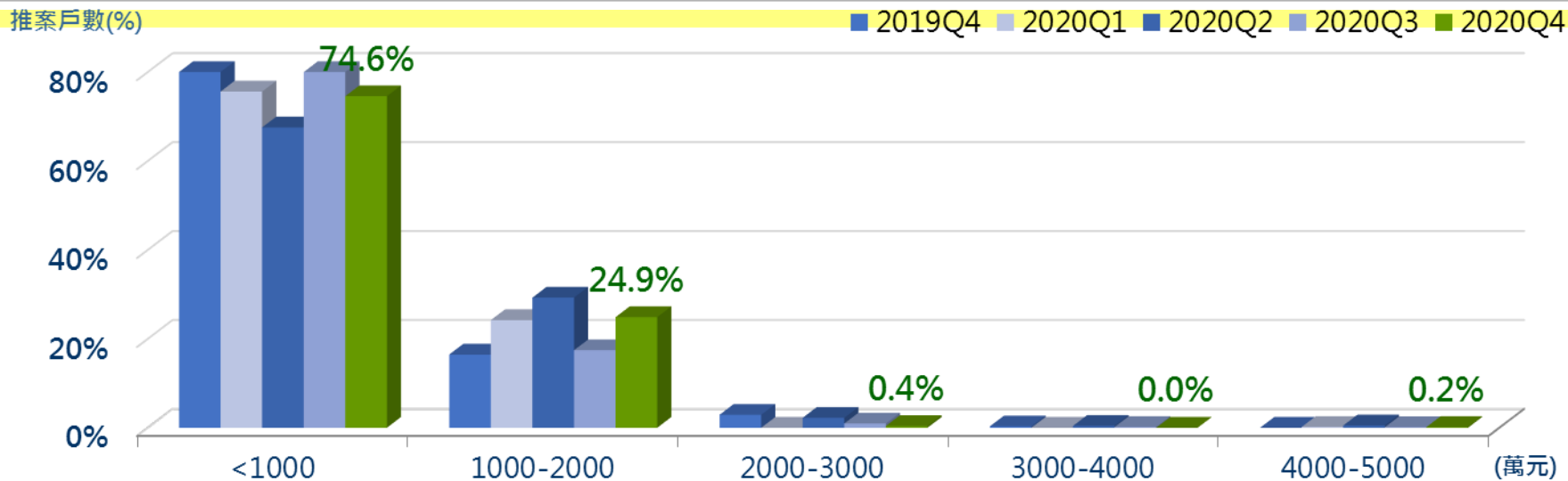
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	232.81	-69.72%	42.45%
中價區	585.24	-3.62%	76.67%
低價區	403.10	168.29%	27.43%

台南市推案價格與戶數比例

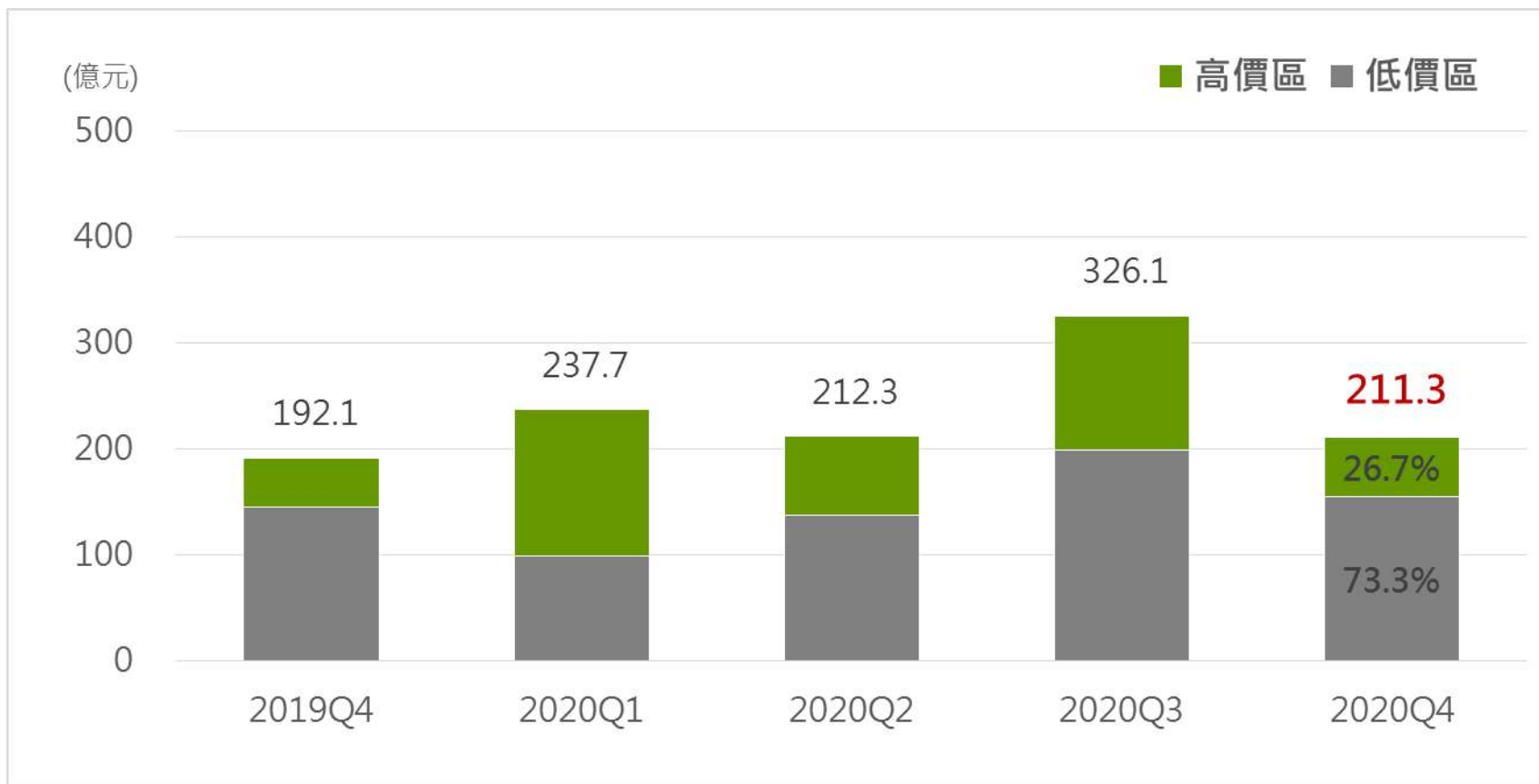


*此處之推案價格為開價。

台南推案總價與戶數比例

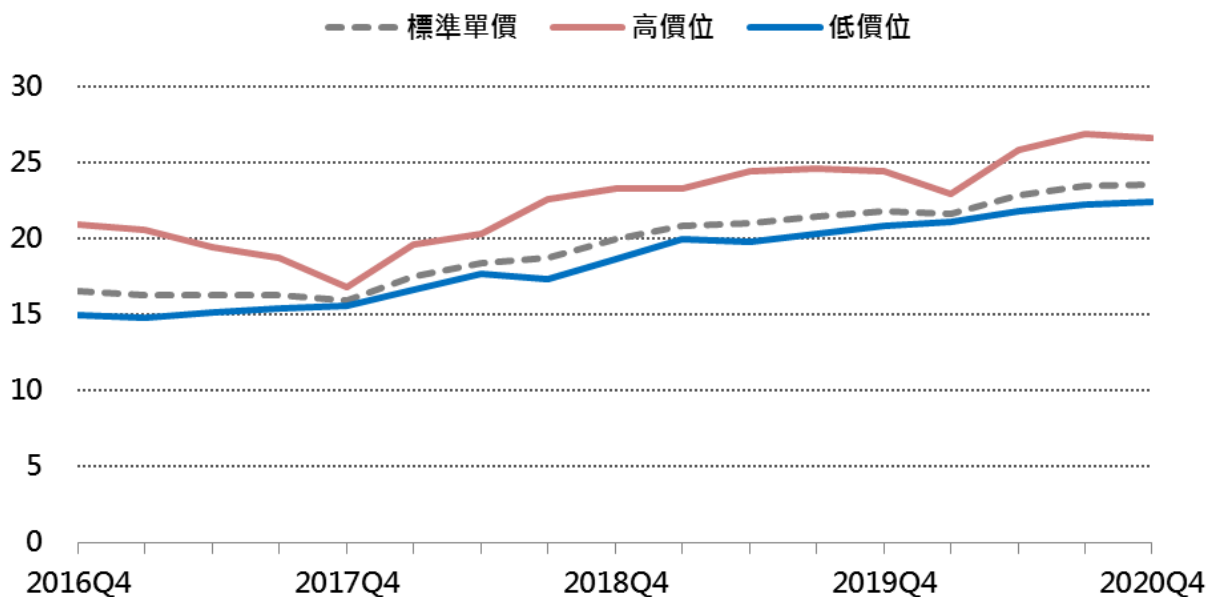


台南市推案分布 2020年第4季



*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

台南市區位價格

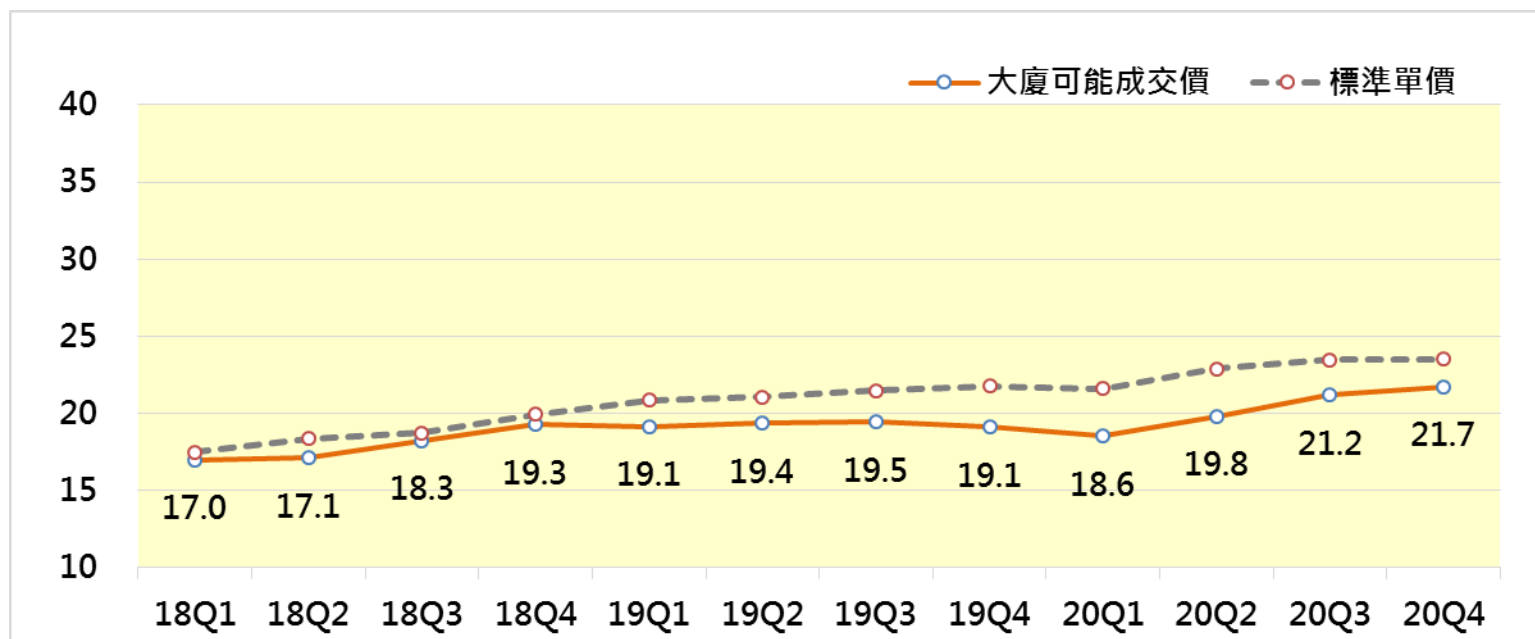


高價位	中西區、東區 南區、北區、安平
低價位	永康、歸仁、安南 善化、仁德、新市 安定

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	26.66 萬元/坪	-0.78%	9.02%
低價位	22.40 萬元/坪	0.67%	7.64%

台南市大廈可能成交價



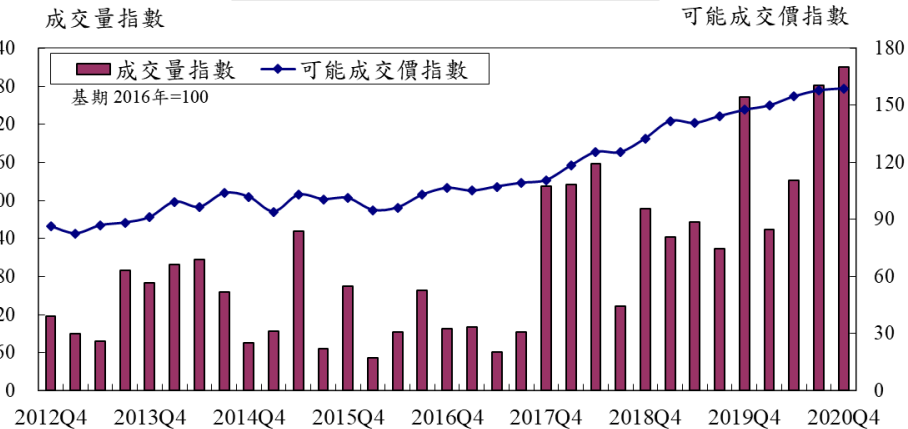
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	21.7 萬元/坪	2.49%	13.63%
標準單價	23.5 萬元/坪	0.15%	8.05%

台南市區位成交量(戶數)

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)

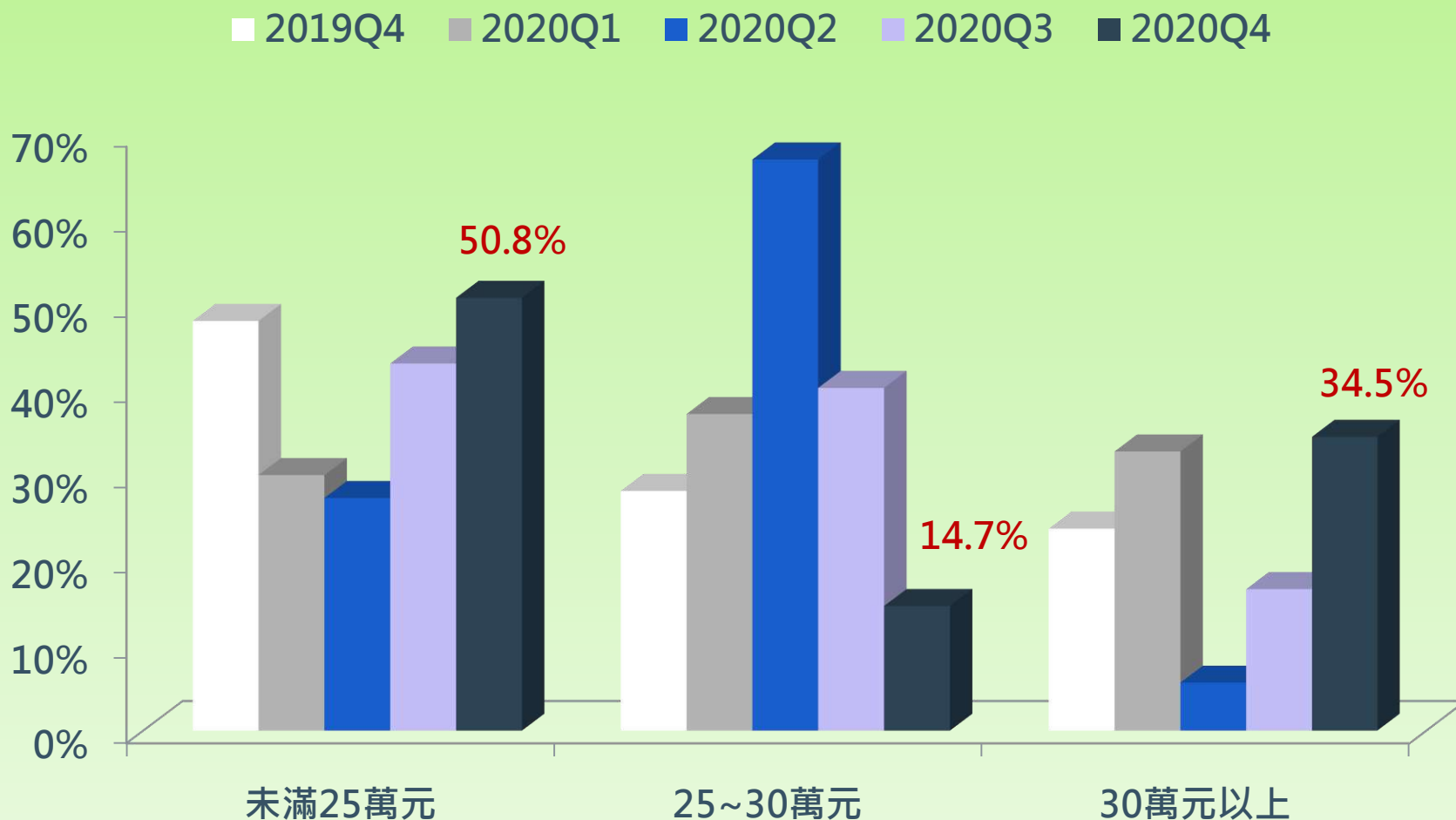


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



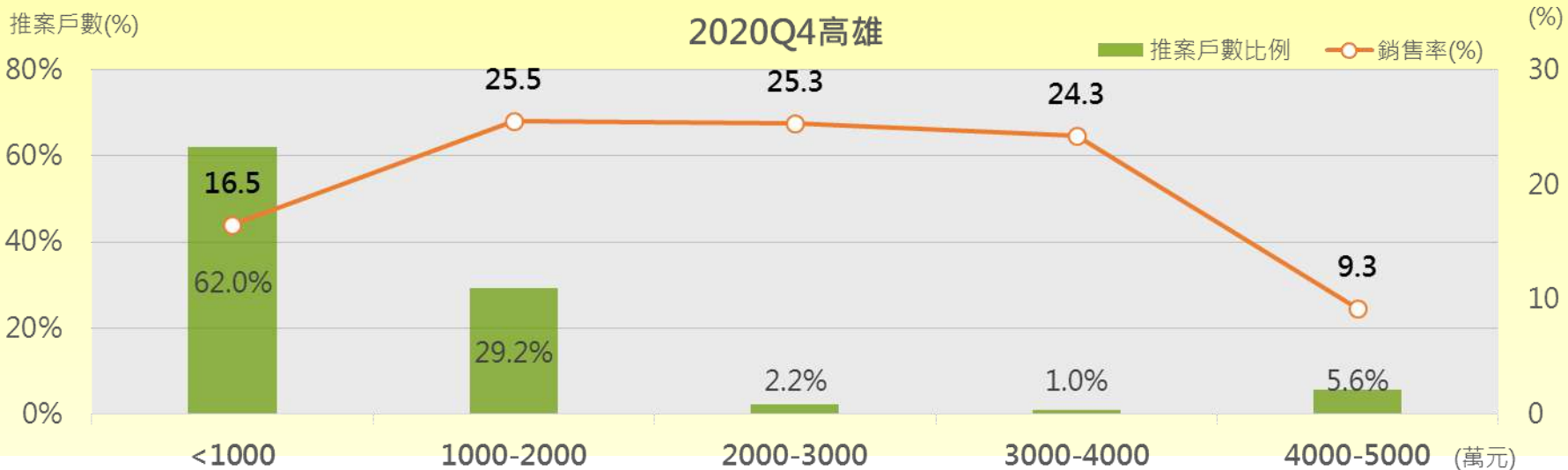
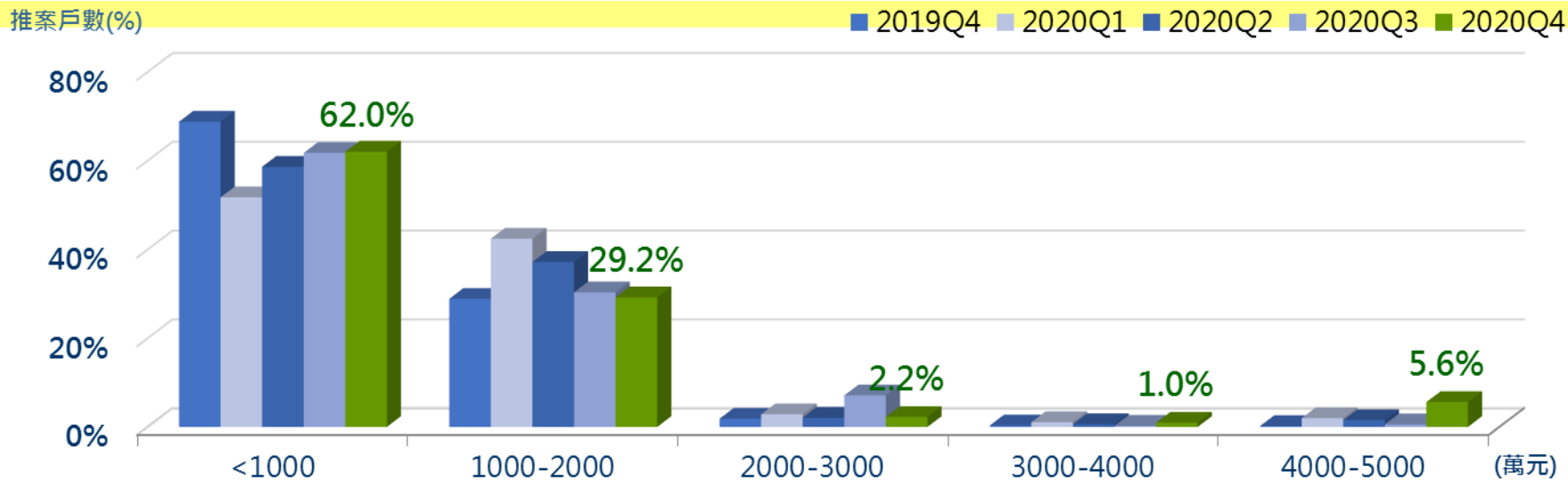
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	307.31	-61.87%	-10.33%
低價區	510.93	5.99%	10.21%

高雄市推案價格與戶數比例

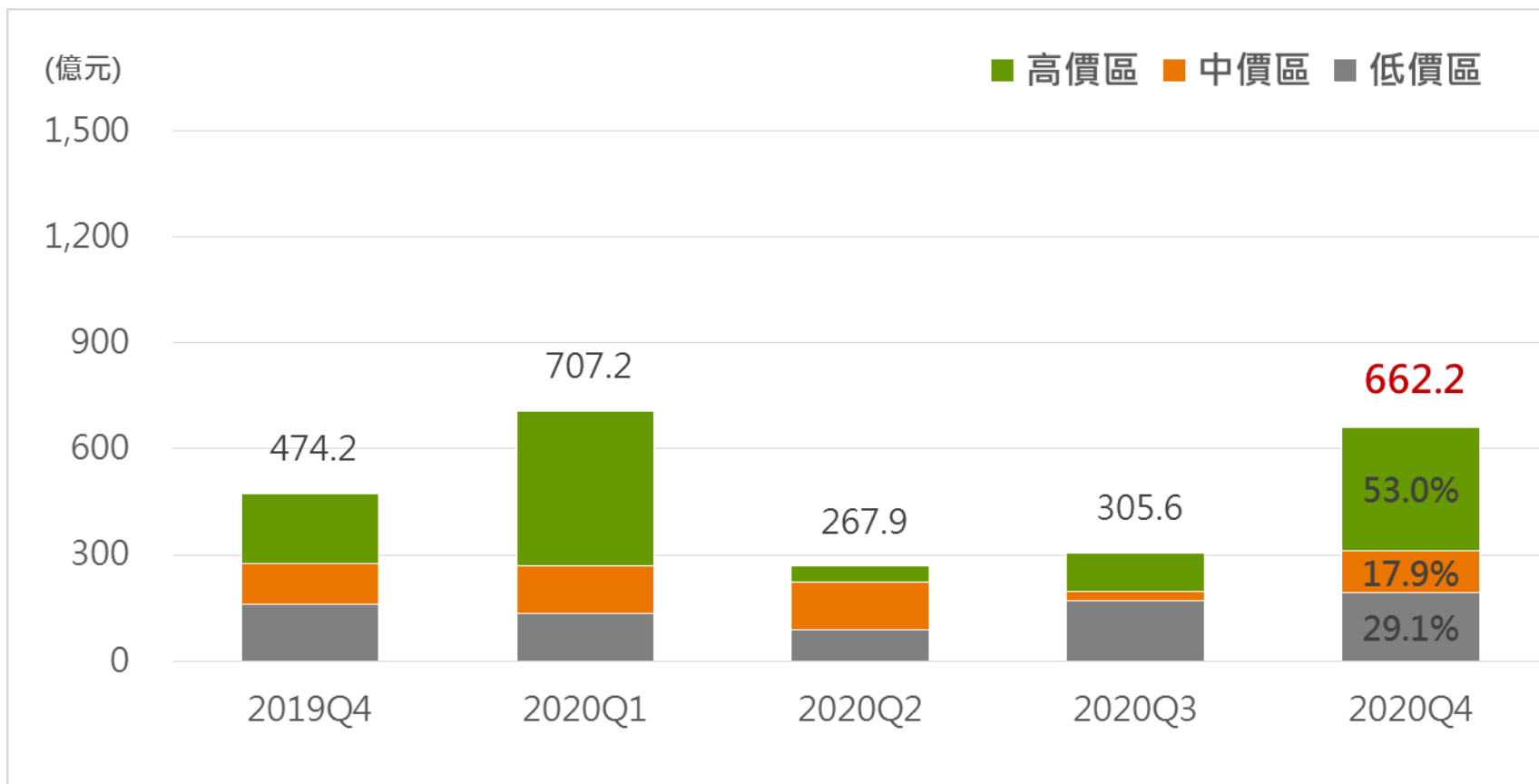


*此處之推案價格為開價。

高雄推案總價與戶數比例

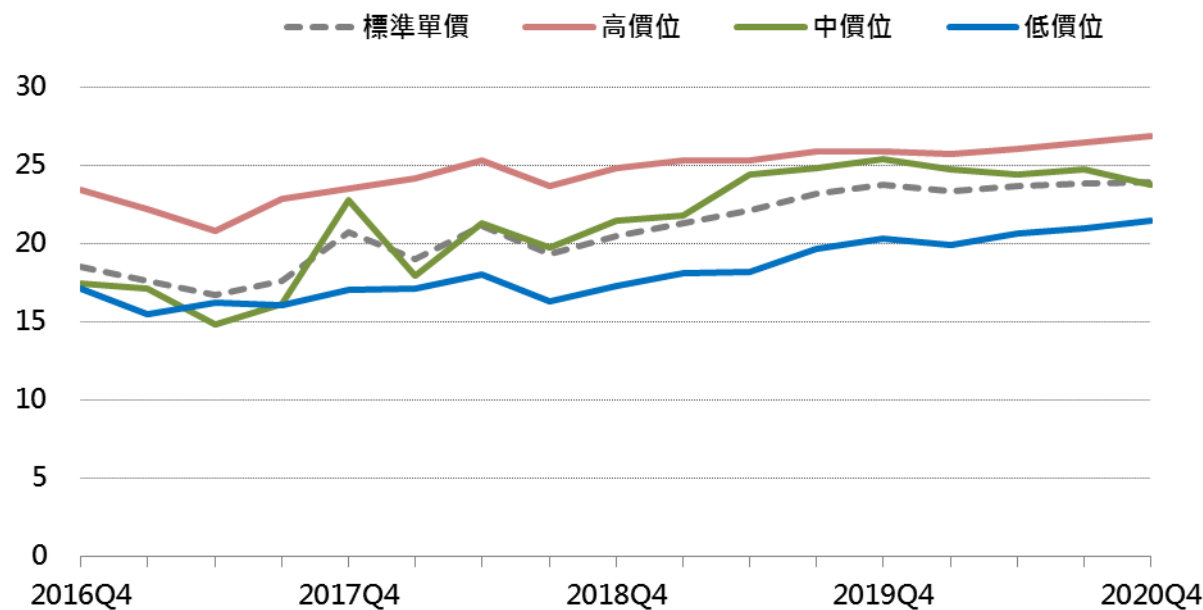


高雄市推案分布 2020年第4季



*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

高雄市區位價格

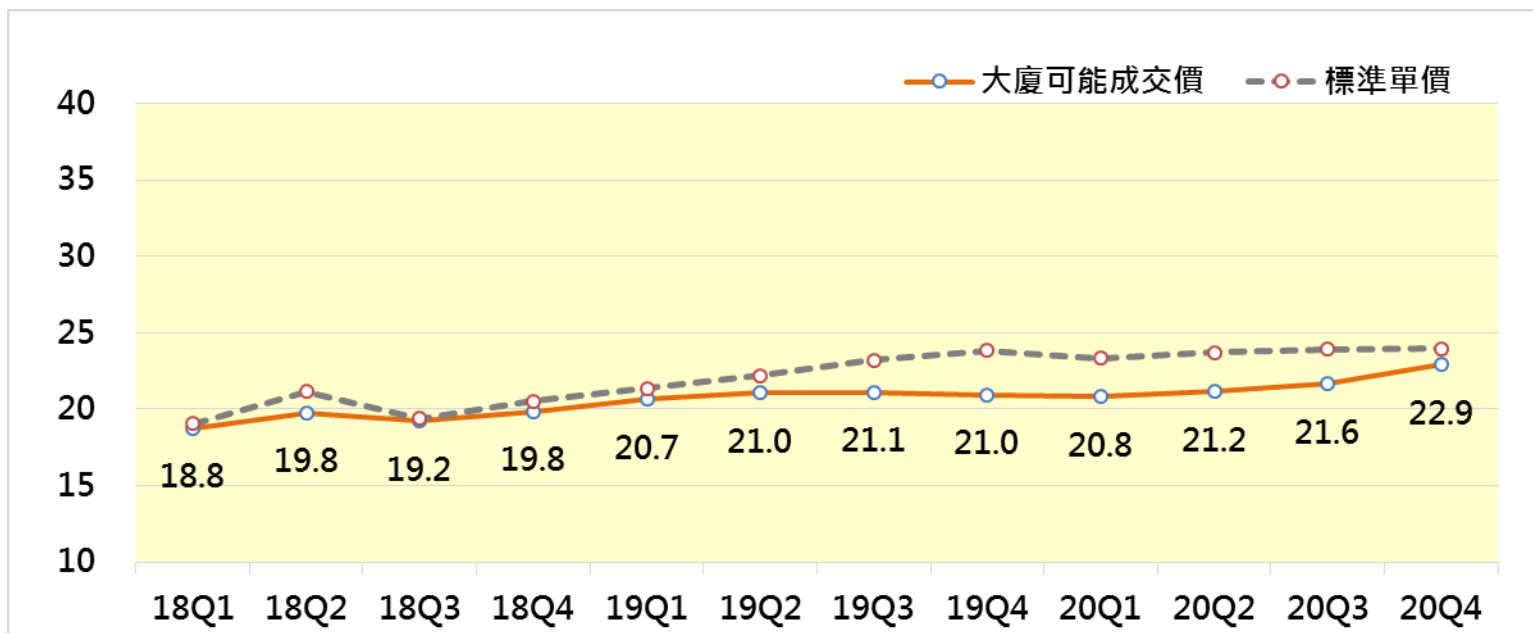


高價位	新興、前金、苓雅 鼓山、前鎮、左營
中價位	鹽埕、三民、鳳山 鳥松
低價位	仁武、林園、大社 岡山、大樹、路竹 旗津、燕巢、橋頭 楠梓、小港、大寮

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	26.92 萬元/坪	1.66%	3.91%
中價位	23.76 萬元/坪	-4.08%	-6.63%
低價位	21.51 萬元/坪	2.34%	5.75%

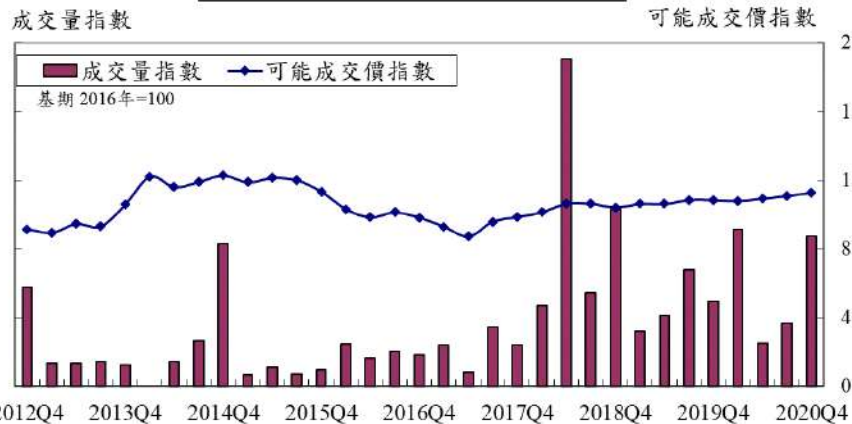
高雄市大廈可能成交價



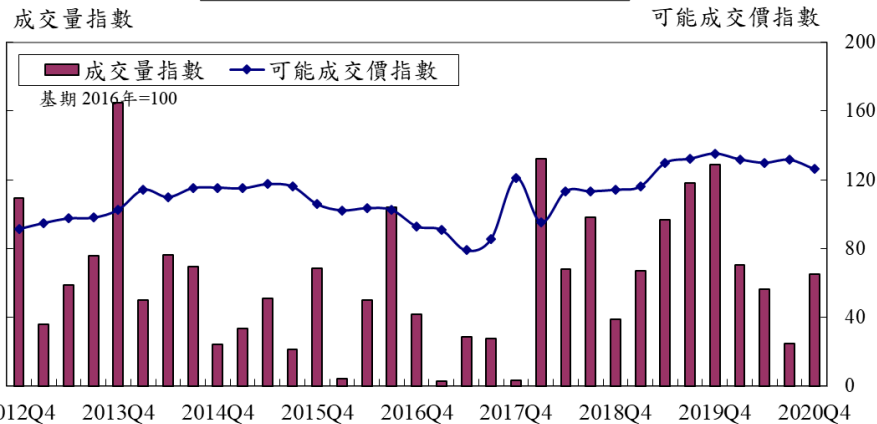
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	22.9 萬元/坪	5.95%	9.35%
標準單價	24.0 萬元/坪	0.23%	0.55%

高雄市區位成交量(戶數)

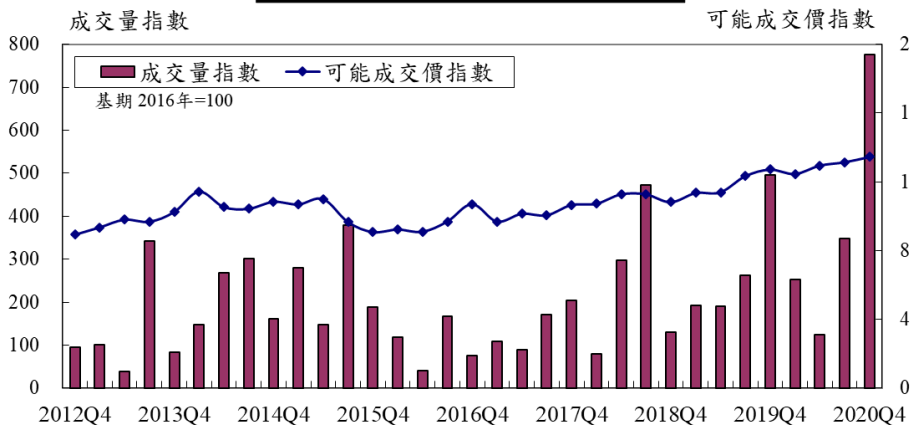
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



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)



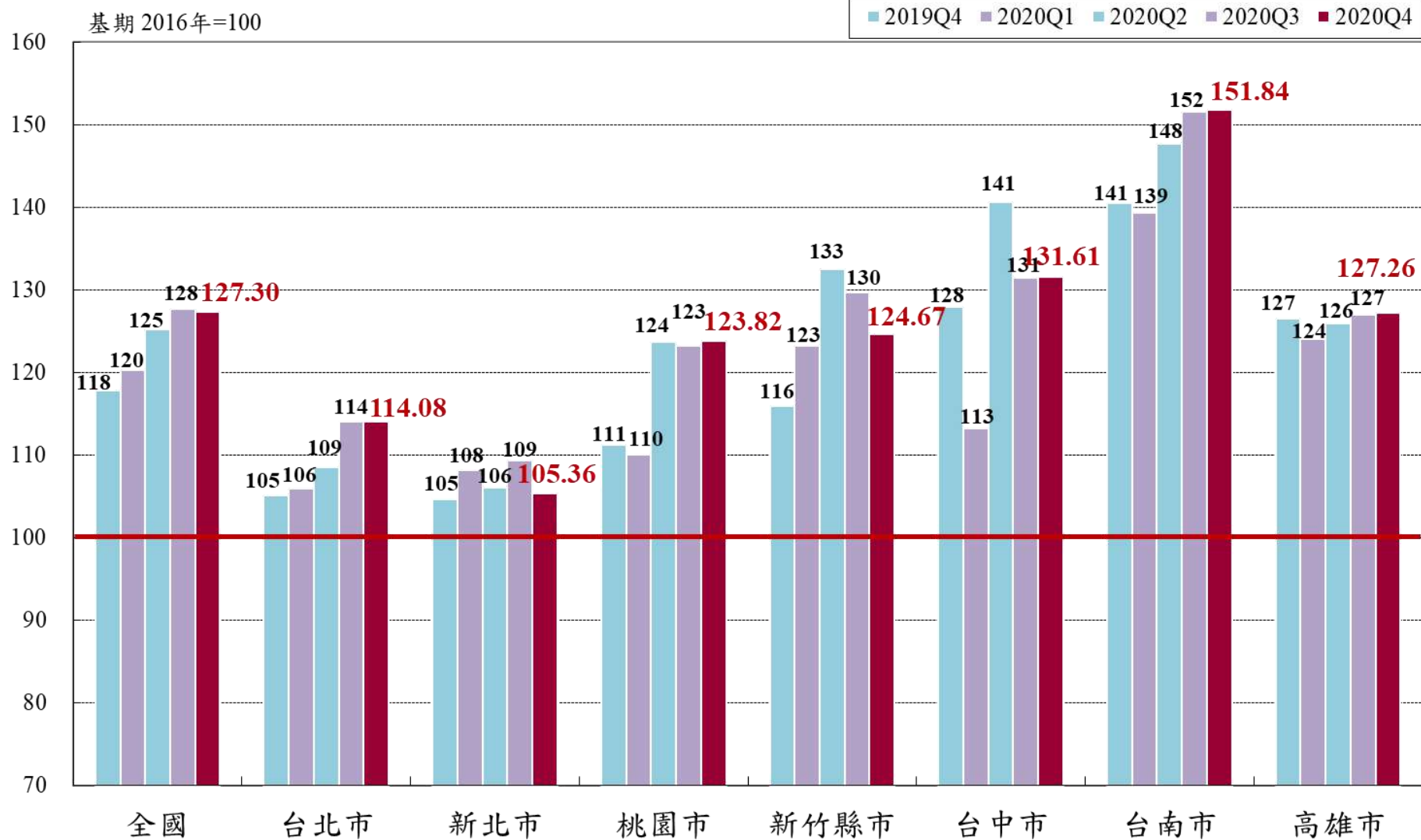
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	437.99	137.87%	76.73%
中價區	129.65	163.25%	-49.75%
低價區	776.62	122.90%	56.43%

各地區價量狀況

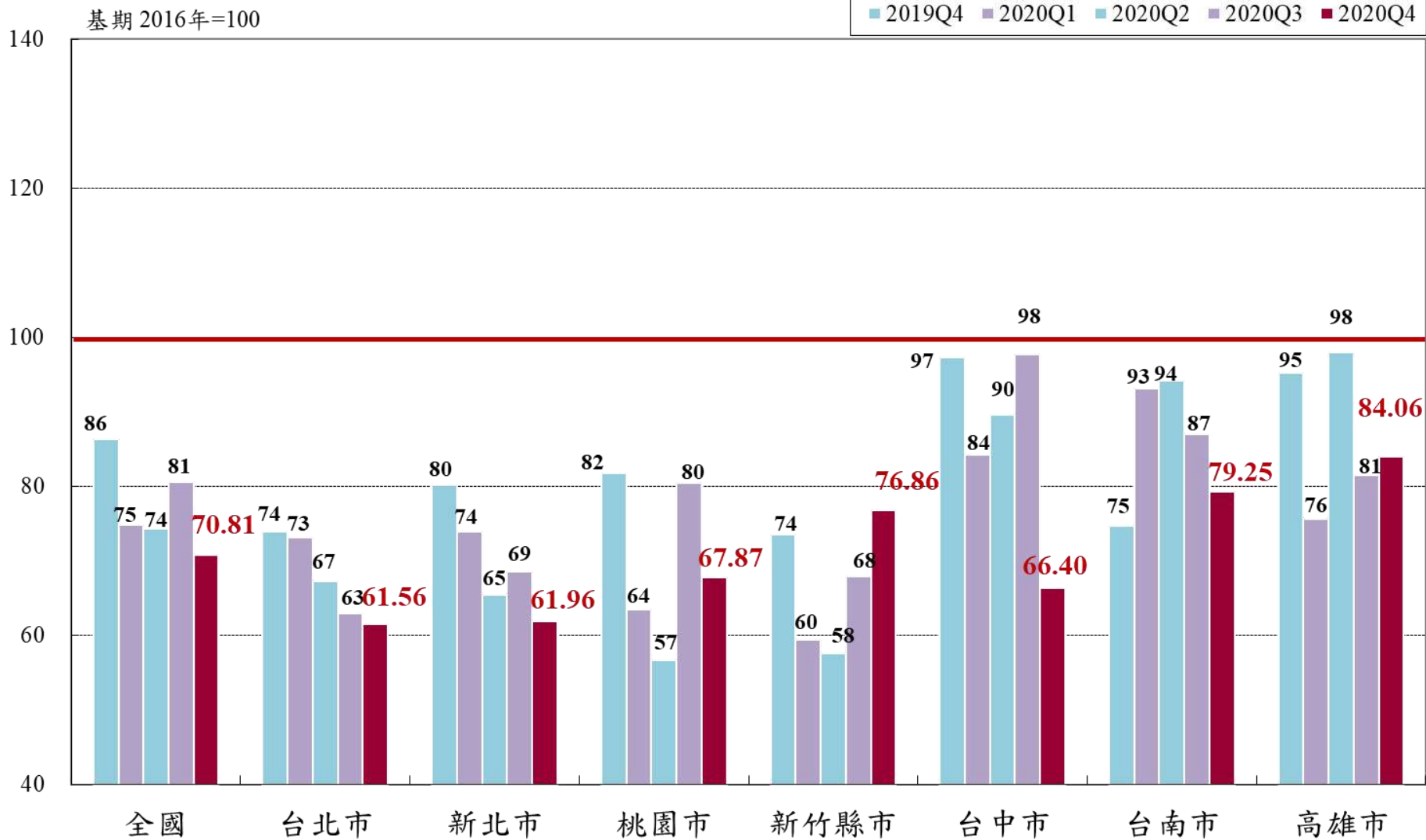
	可能成交價* (萬元)	議價率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區 (推案金額)
台北市	86.58	12.03%	1,243	12.54%	中正區、大安區、 中山區
新北市	40.03	11.51%	5,149	12.31%	板橋區、新店區、 林口區
桃園市	26.72	13.41%	3,685	13.99%	桃園區、中壢區、 龜山區
新竹縣市	24.90	14.05%	729	17.14%	新竹市
台中市	25.71	11.34%	5,039	13.42%	北屯區、西屯區、 南區
台南市	23.53	12.87%	2,524	13.45%	安南區、歸仁區、 新市區、東區
高雄市	23.96	14.39%	5,240	16.96%	新興區、鼓山區、 鳳山區
全國	30.20	12.66%	23,609	14.12%	

*：可能成交價係指模型價格

可能成交價指數圖



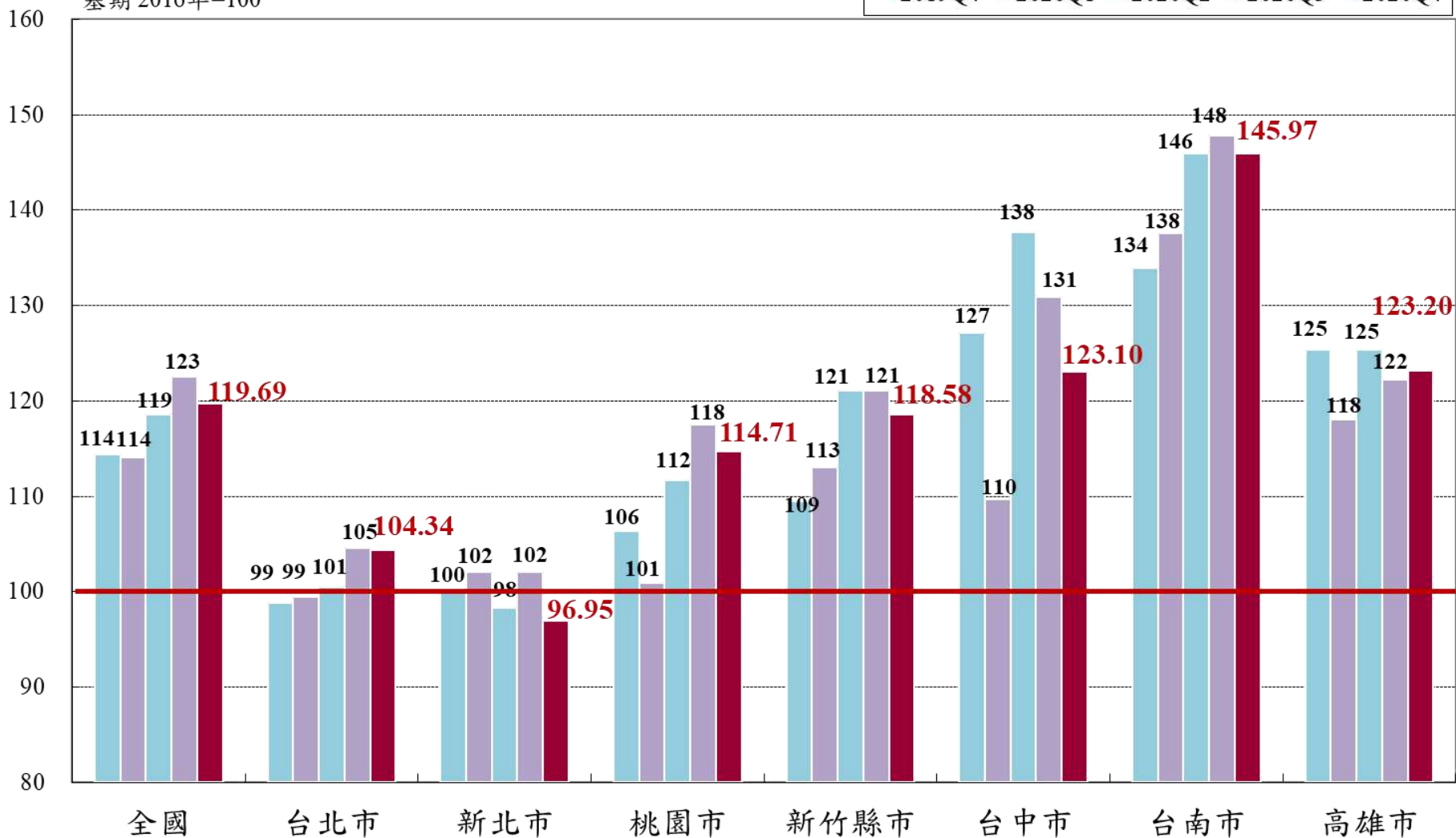
議價率指數圖



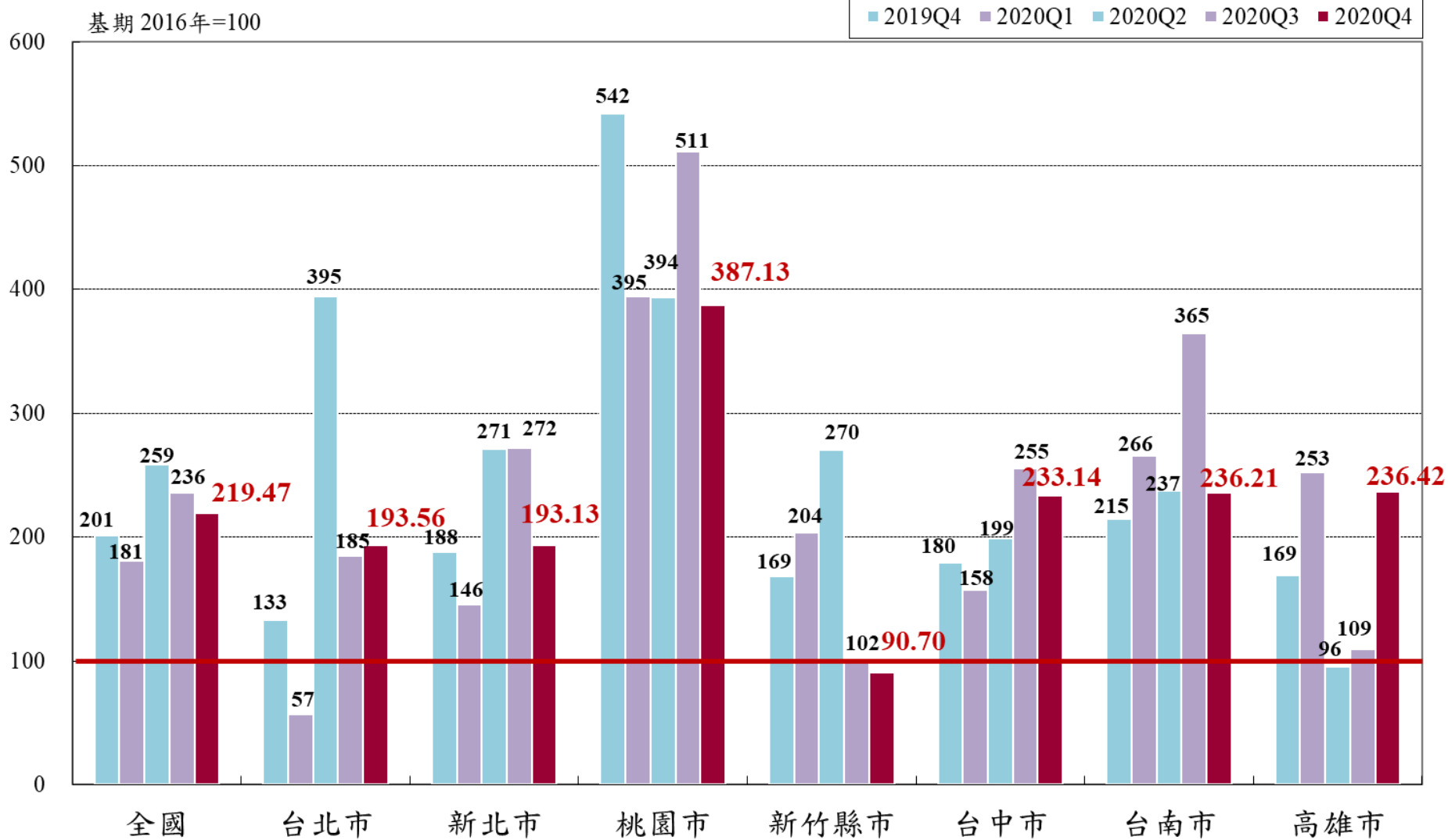
開價指數圖

基期 2016年=100

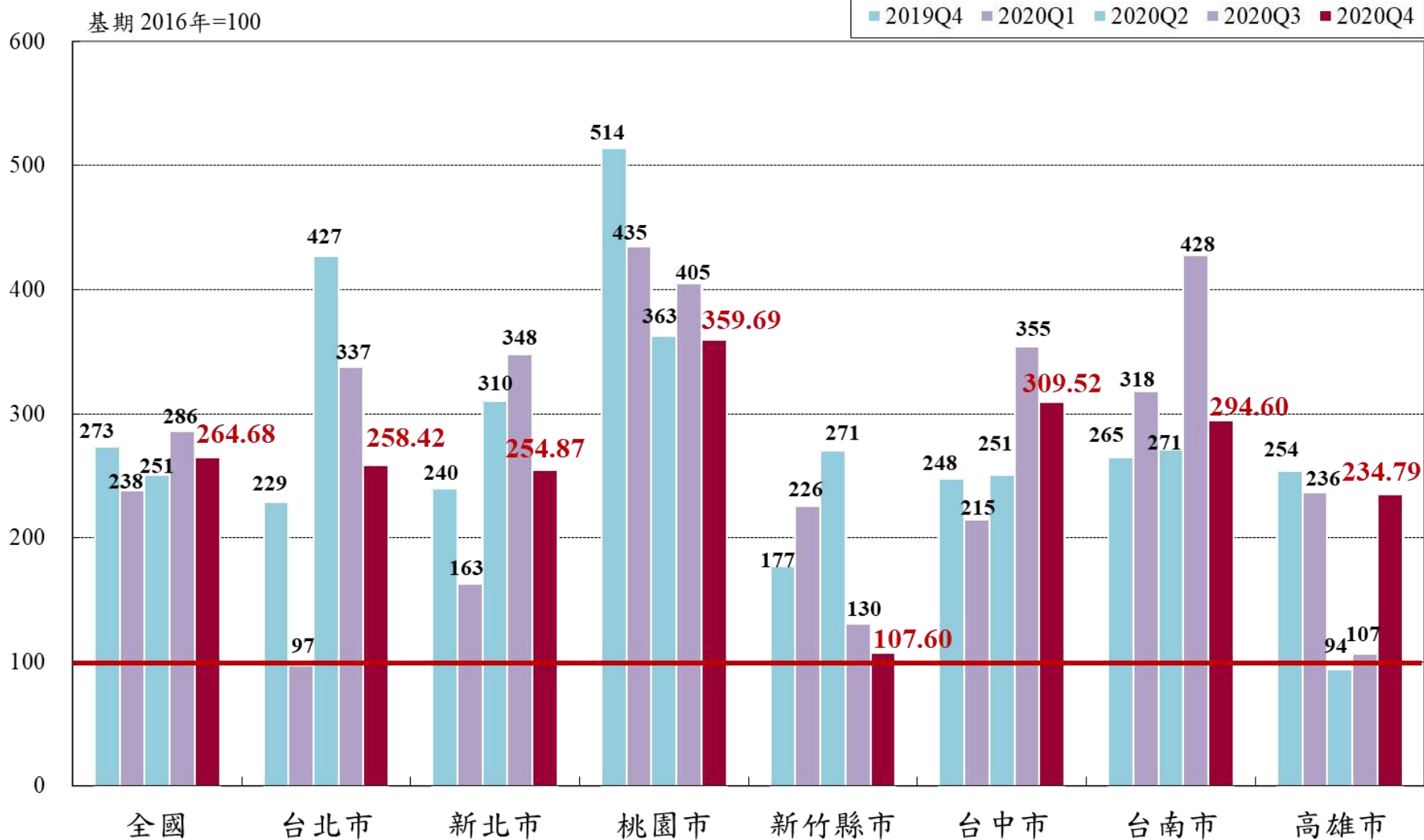
2019Q4 2020Q1 2020Q2 2020Q3 2020Q4



推案金額指數圖



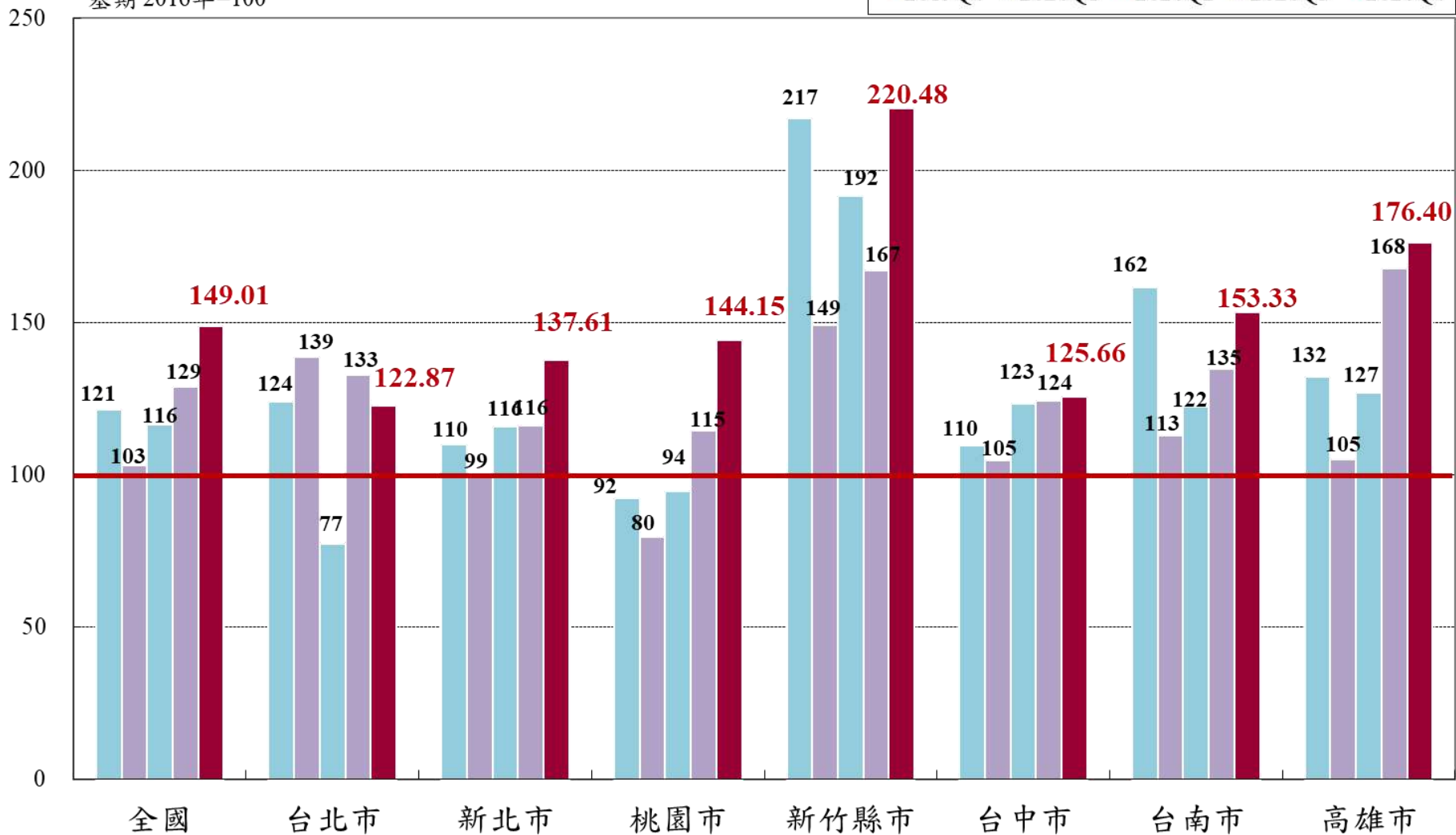
推案戶數指數圖



30天銷售率指數圖

基期 2016年=100

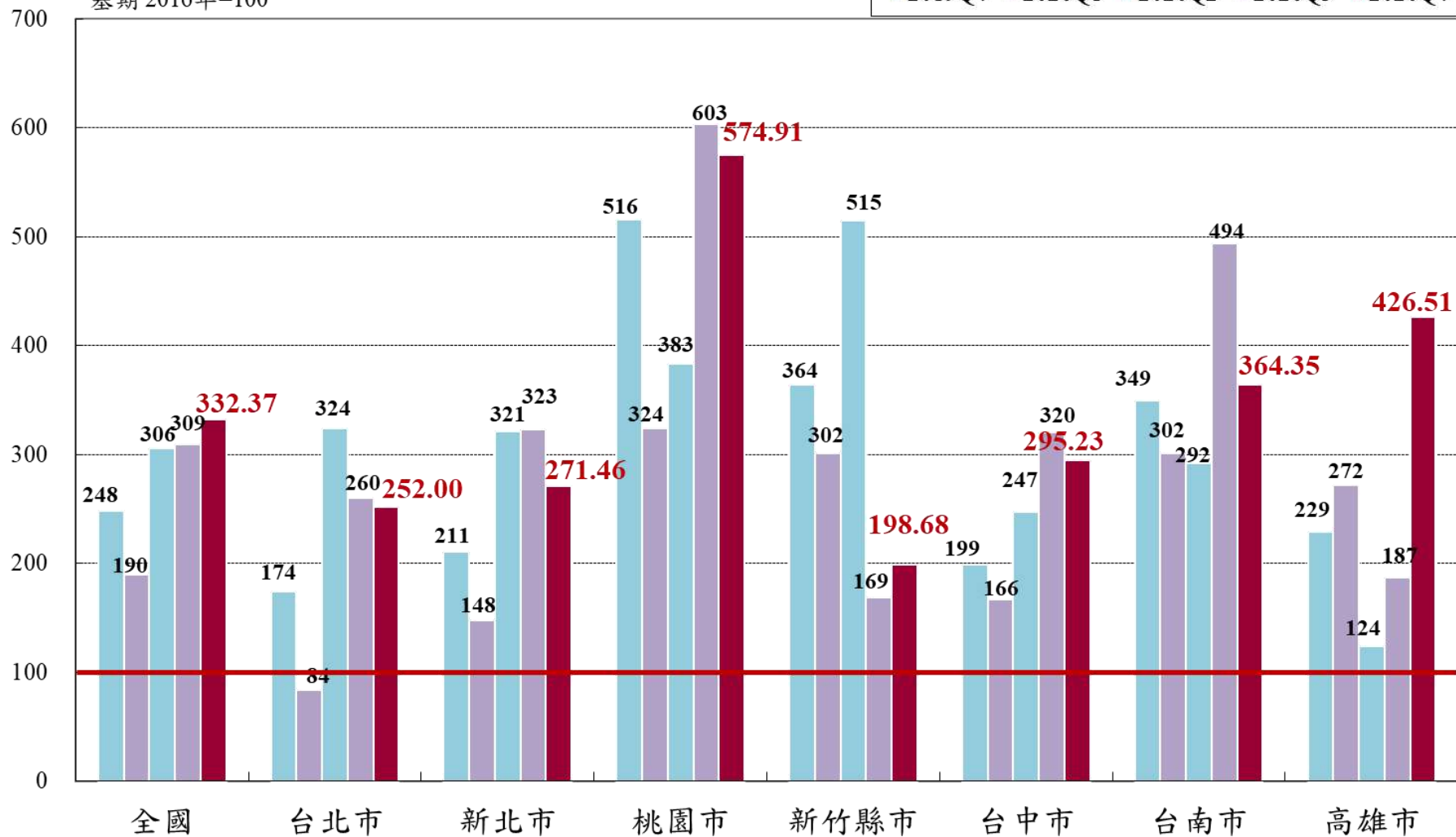
2019Q4 2020Q1 2020Q2 2020Q3 2020Q4



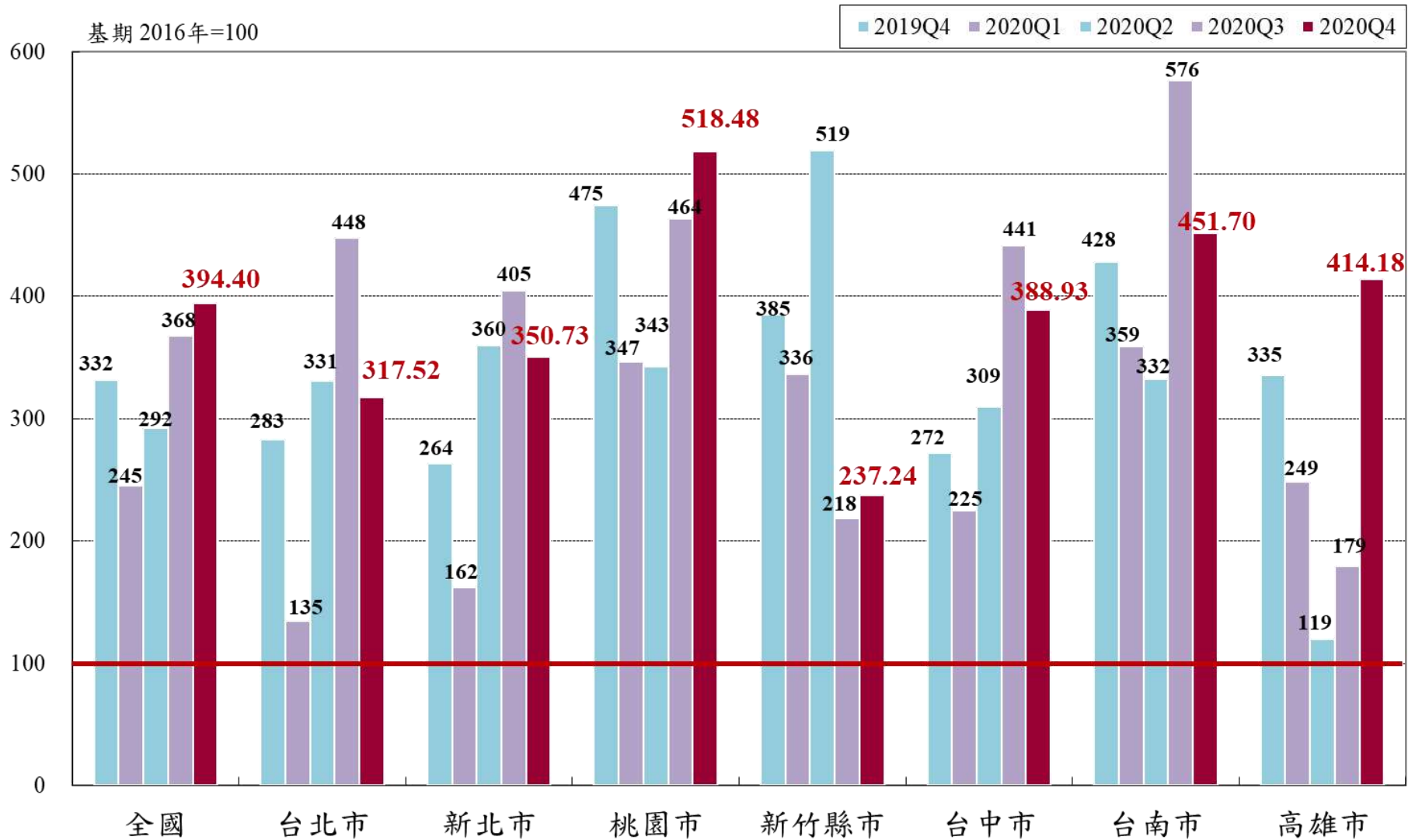
30天成交量(金額)指數圖

基期 2016年=100

2019Q4 2020Q1 2020Q2 2020Q3 2020Q4



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

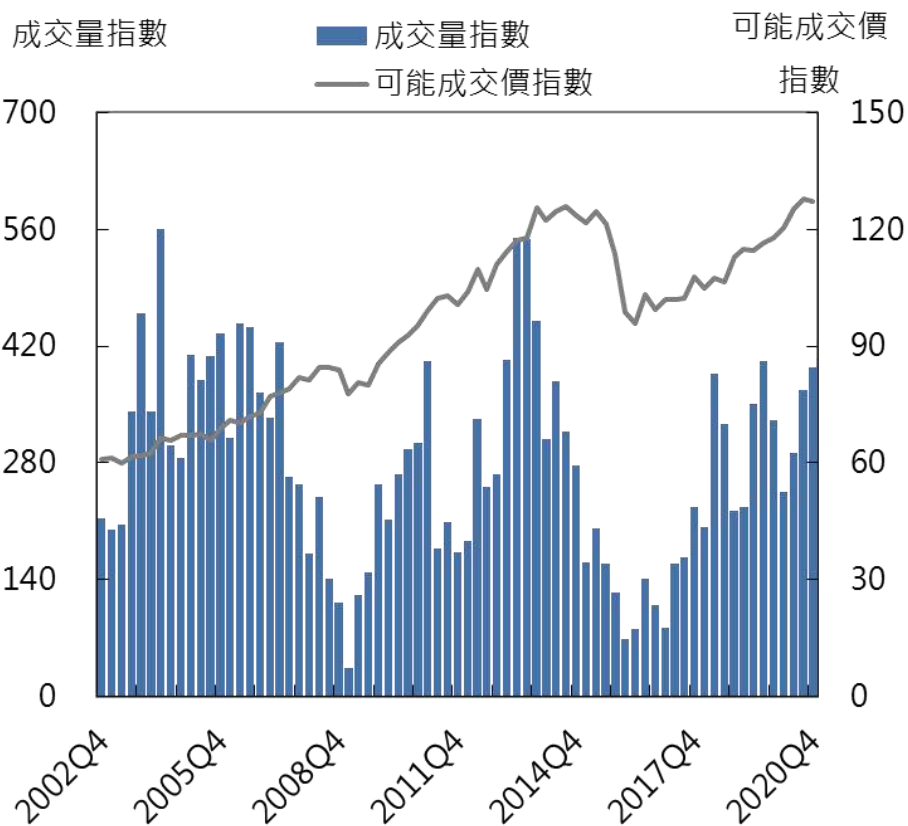
本季相較上一季全國綜合表現分數為**2**分，台北市、新北市、新竹縣市、台南市表現較上一季差，桃園、台中、高雄表現**較上一季佳**，綜合表現最佳為**高雄市6**分，綜合分數介於-3至6分之間。

各地區市場表現綜合分數(較去年同季)

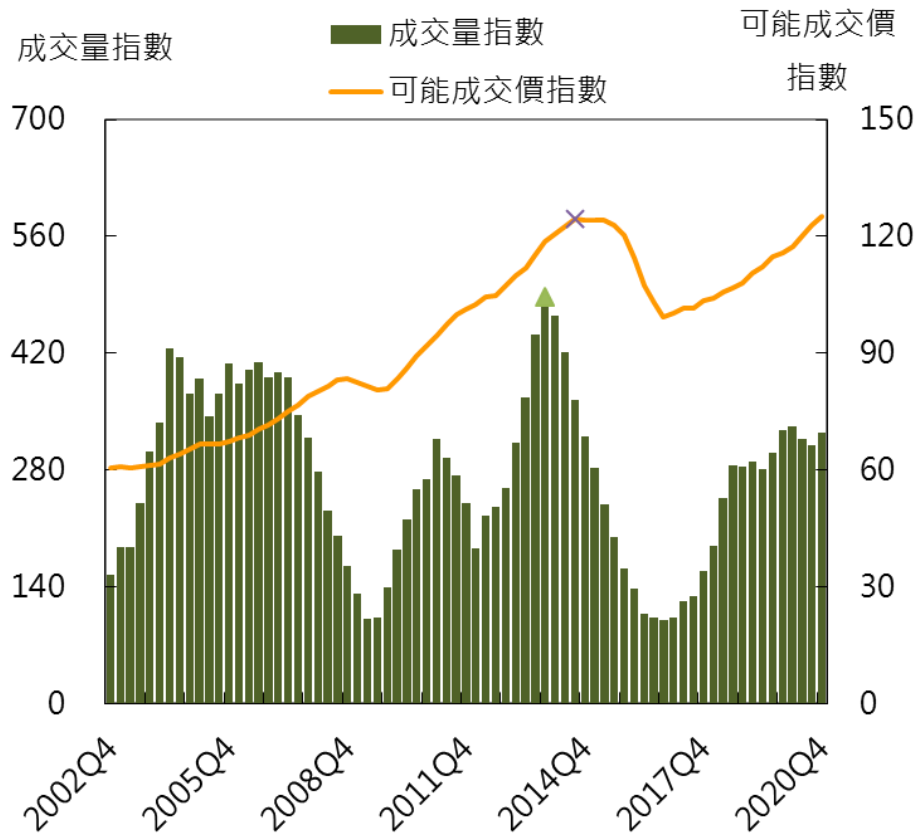
	可能成交 價指數	議價率 指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	1	3	1	0	0	0	5
台北市	1	2	0	2	0	0	5
新北市	0	3	-1	0	0	0	2
桃園市	2	3	1	-1	1	0	6
新竹縣市	1	0	2	-1	0	-1	1
台中市	0	3	-1	0	1	1	4
台南市	2	0	2	1	0	0	5
高雄市	0	1	-1	1	2	1	4

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**。各地區綜合表現最佳為**桃園市6**分，其次為**台北市、台南市5**分，綜合分數介於**1至6**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)

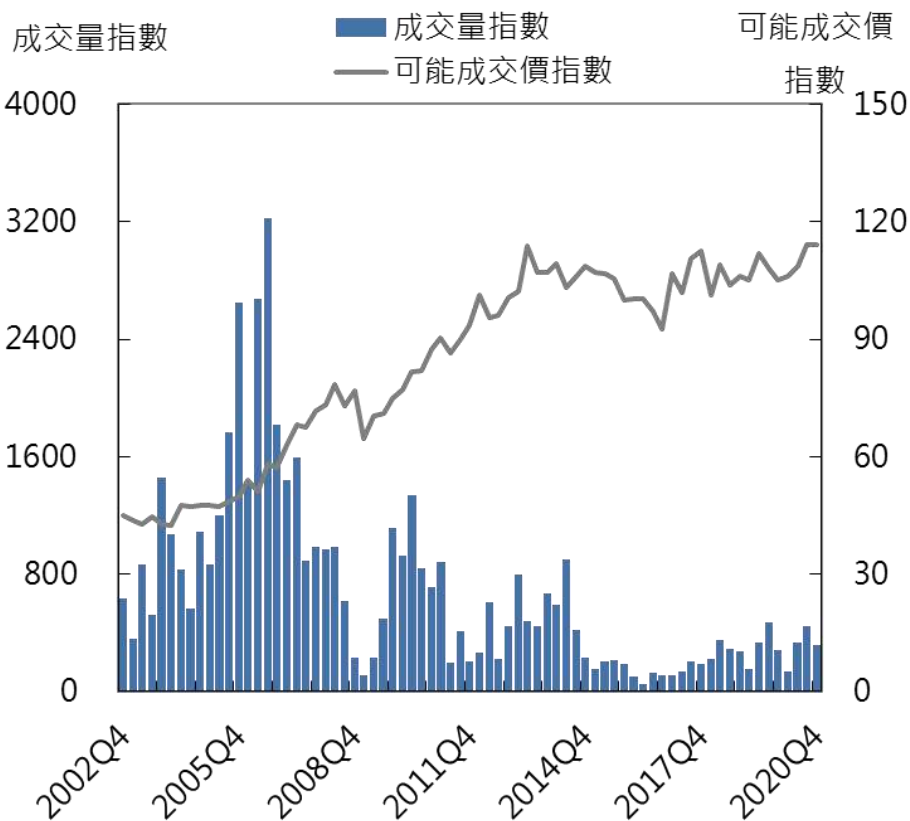


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波**成交價**超過2014Q3年波段高點，價格持續上升
- ▣ 本波**成交量**約為2013Q4波段高點六成多，仍在盤整

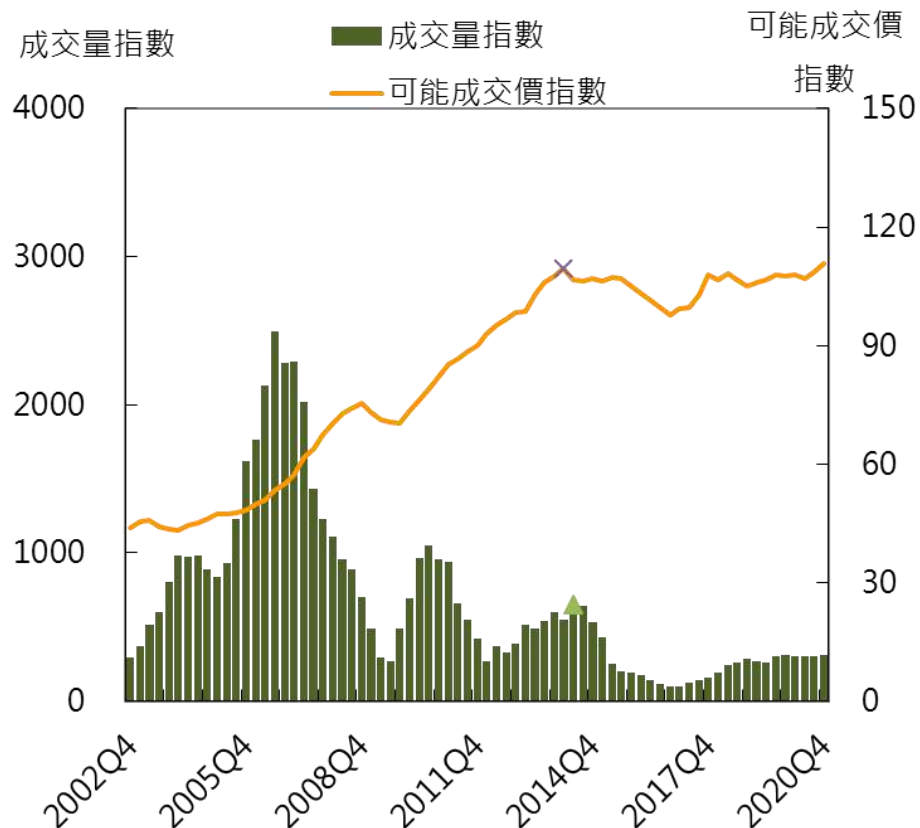
台北市價量指數趨勢圖(季與四季)



台北市價量指數趨勢圖(季)

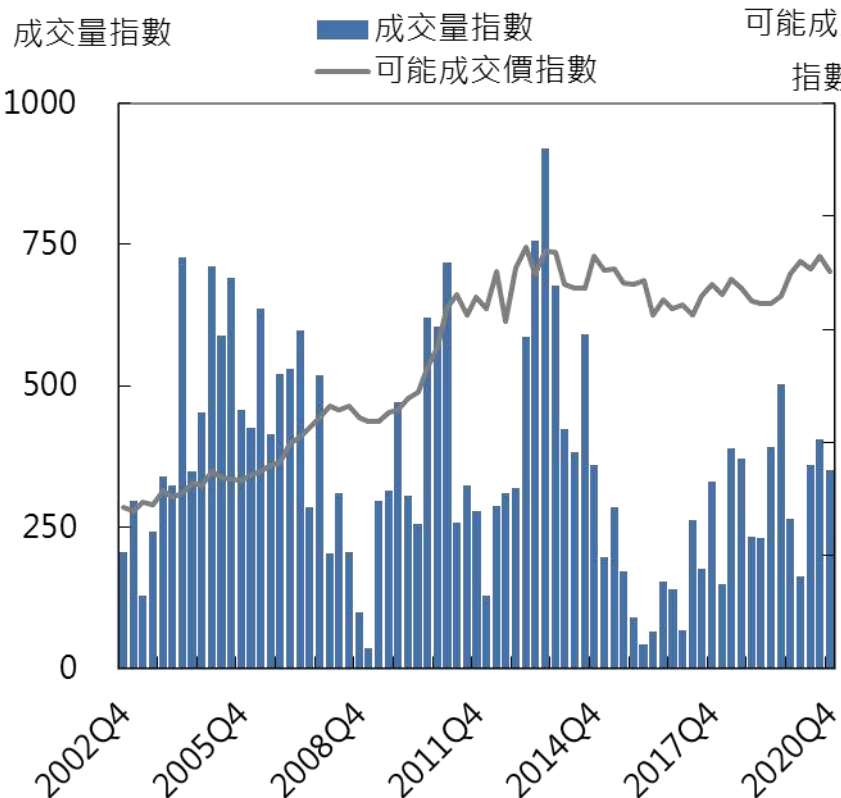
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波**成交價**超過**2014Q1**波段高點，仍在**高檔盤整**
- 本波**成交量**約為**2014Q2**波段高點**四成多**，仍處**相對低檔**

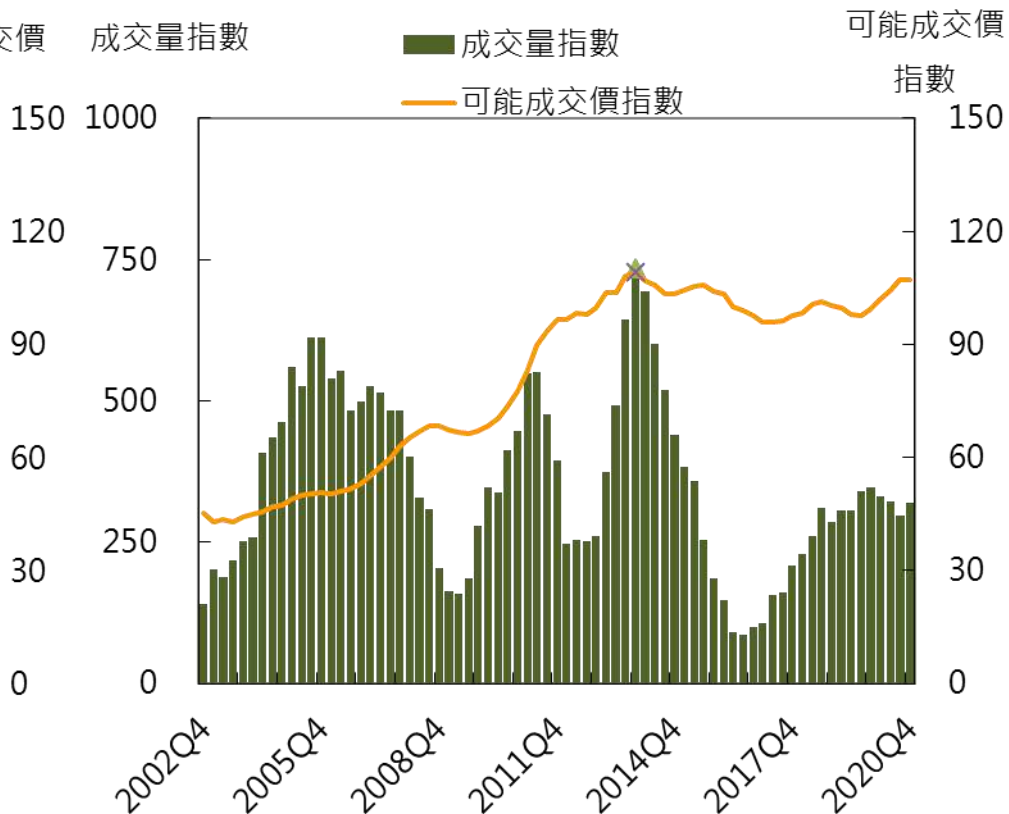


台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

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)

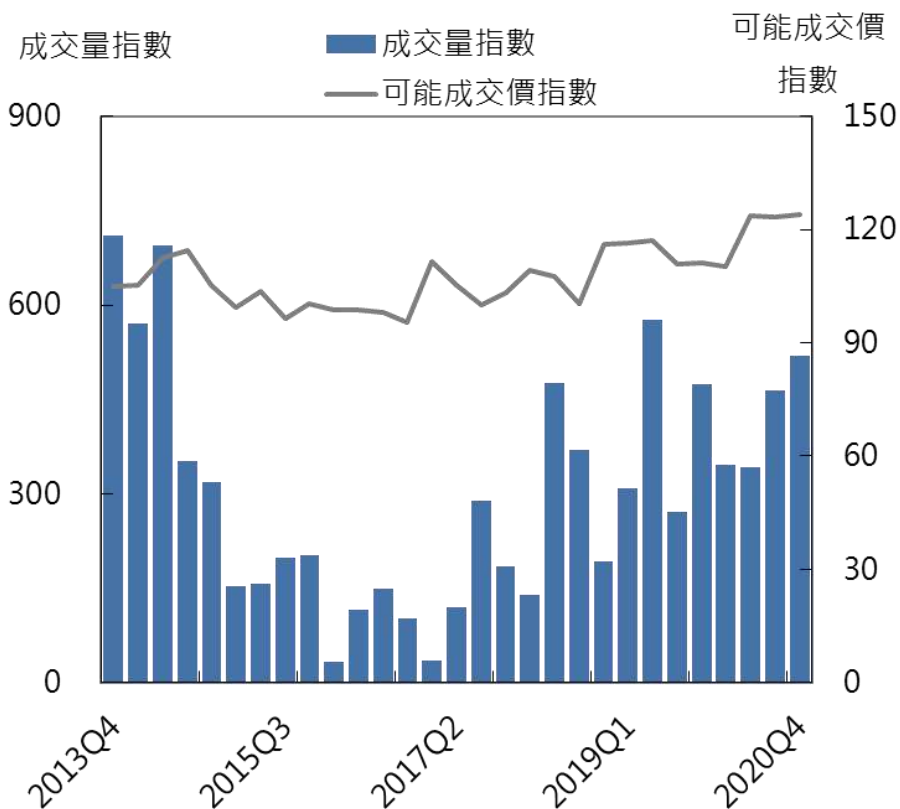


新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

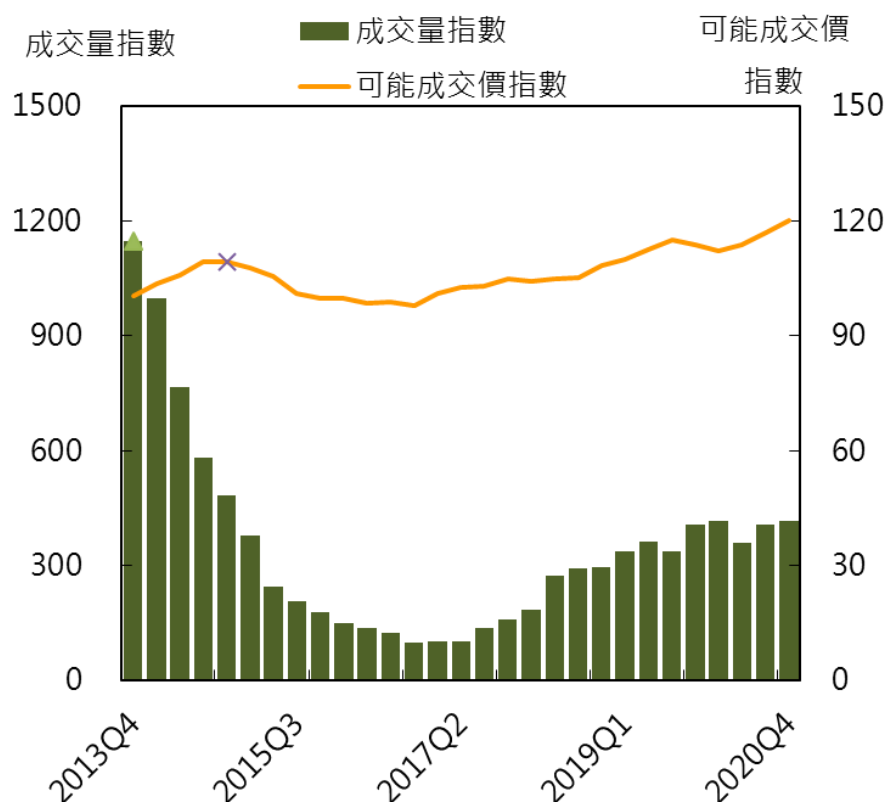
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波**成交價**接近2013Q4波段高點，短期上升
- 本波**成交量**約為2013Q4波段高點四成多，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)

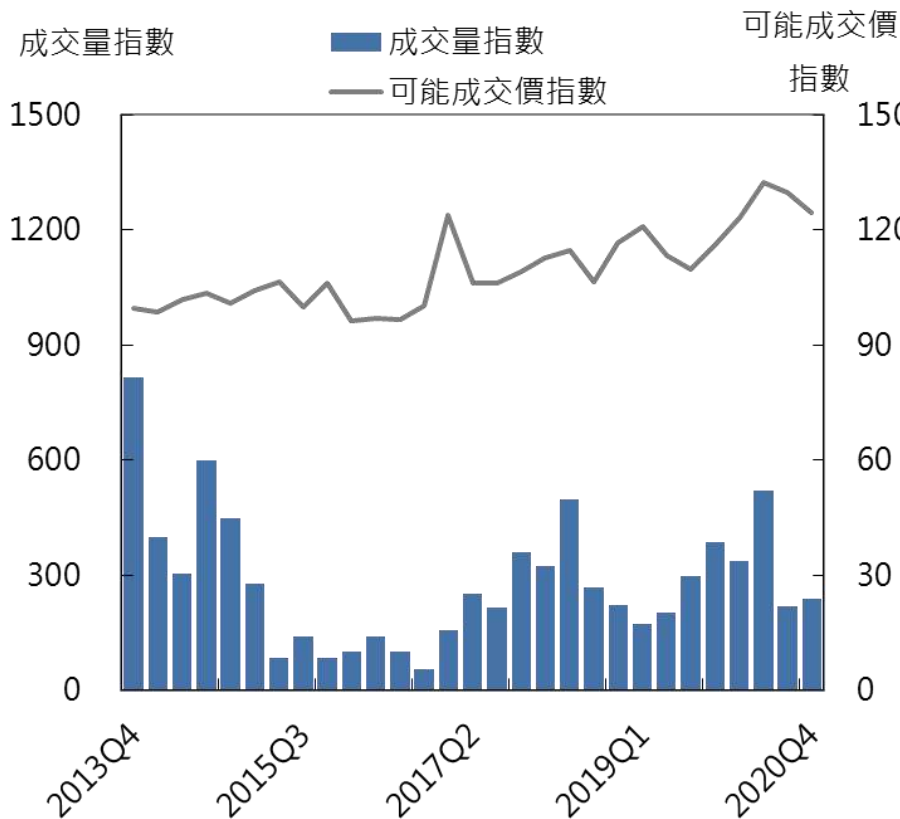


桃園市價量指數趨勢圖(四季平均)

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，有逐漸上升趨勢
- 本波**成交量**約為2013Q4波段高點四成，由低檔逐步推高

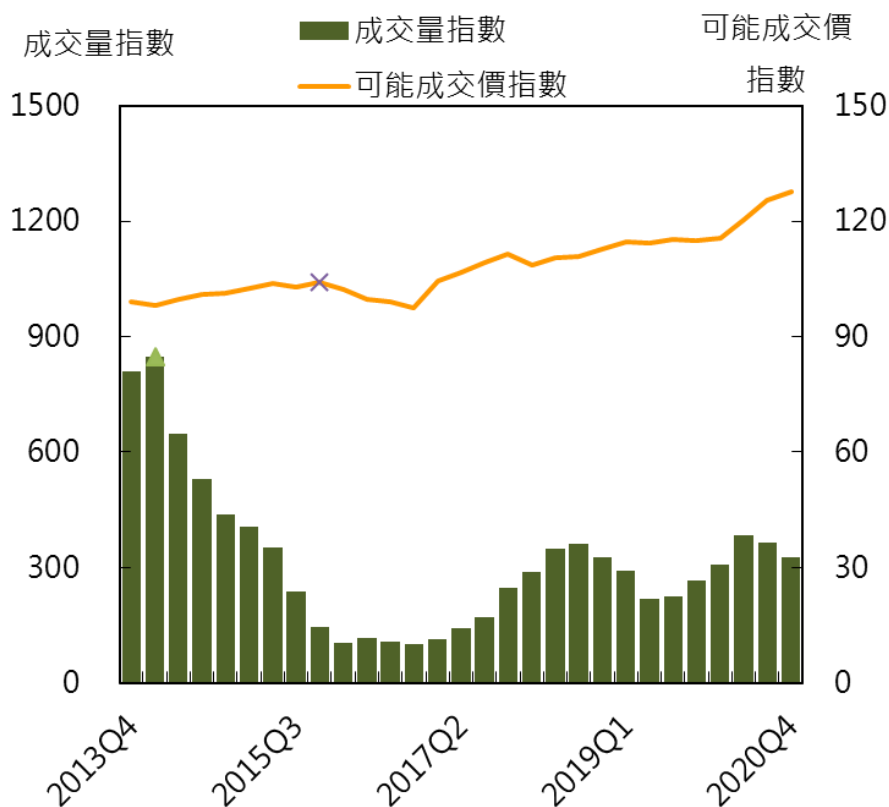
新竹縣市價量指數趨勢圖(季與四季)



新竹縣市價量指數趨勢圖(季)

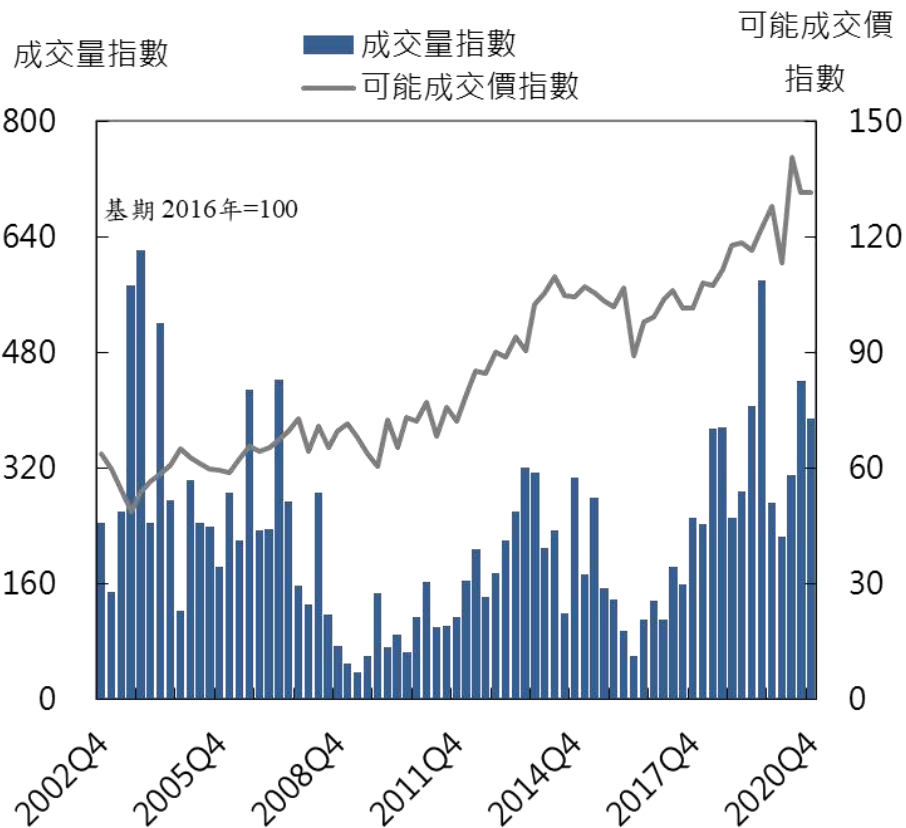
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波**成交價**超過2014Q4波段高點二成，**近期有上升趨勢**
- 本波**成交量**約為2014Q1波段高點四成，**短期下滑**



新竹縣市價量指數趨勢圖(四季平均)

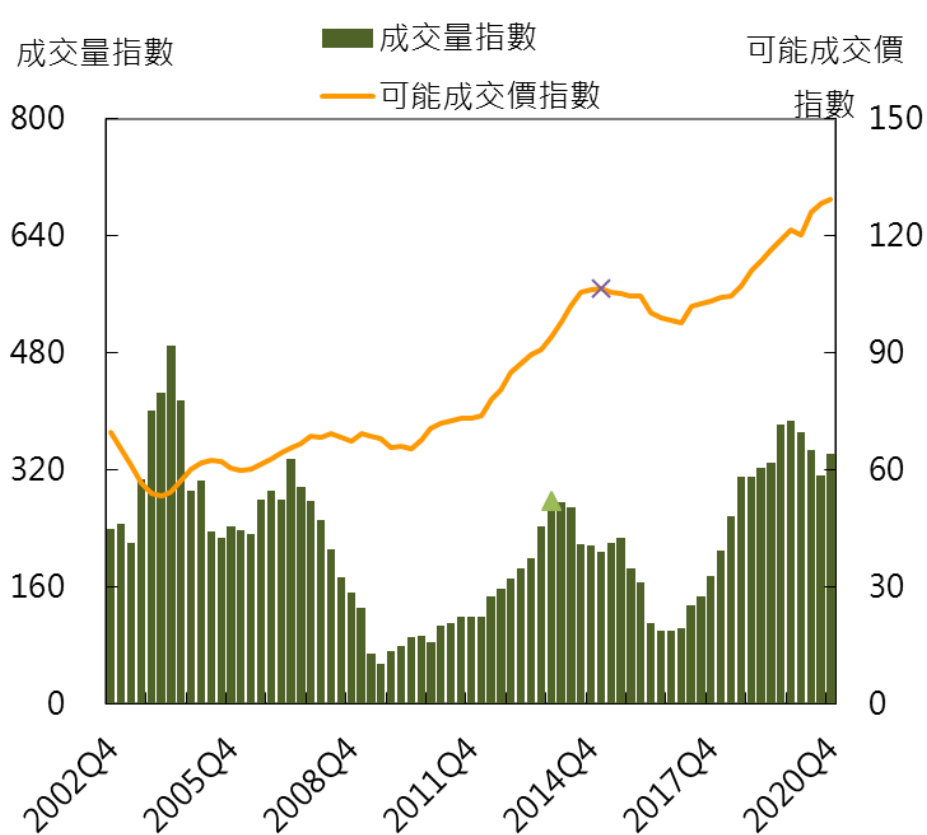
台中市價量指數趨勢圖(季與四季)



台中市價量指數趨勢圖(季)

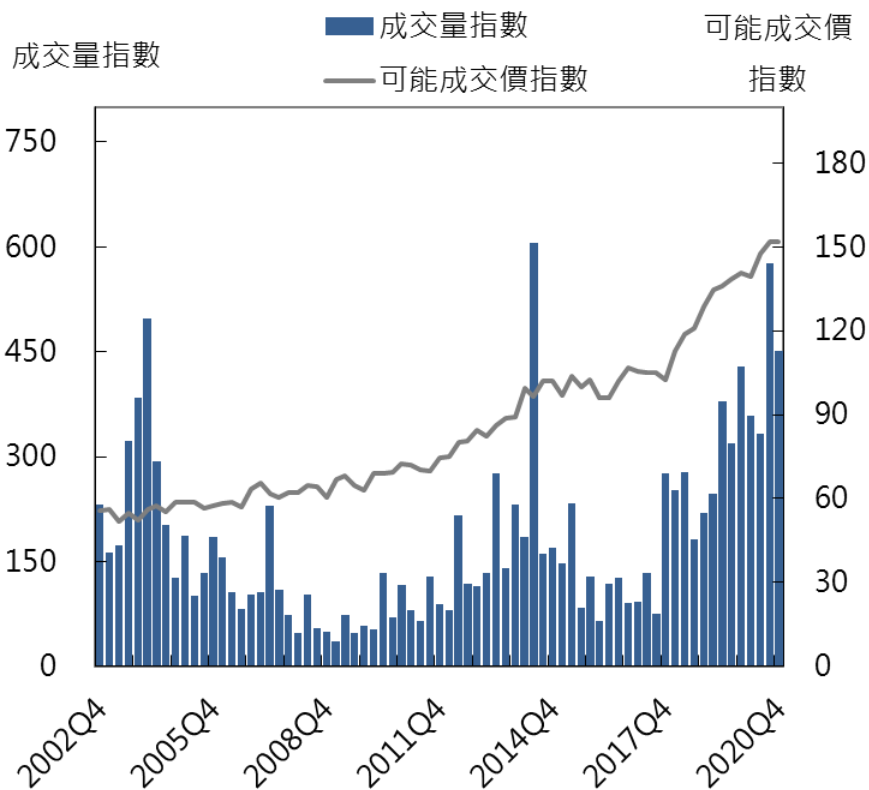
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波**成交價**超過2015Q1波段高點二成，價格持續上升
- 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)

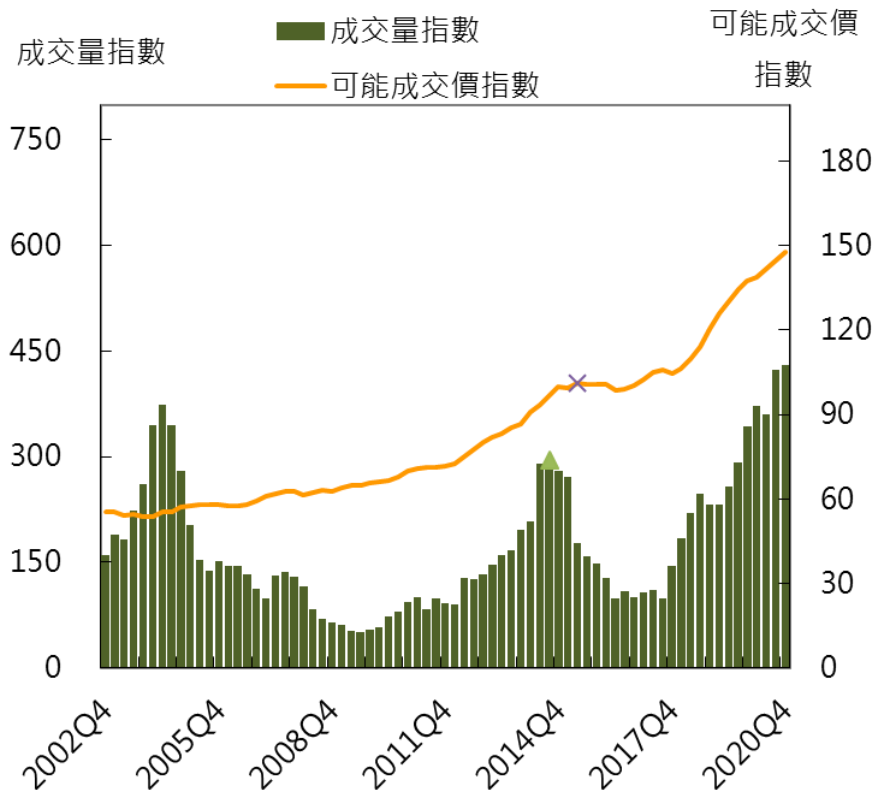
台南市價量指數趨勢圖(季與四季)



台南市價量指數趨勢圖(季)

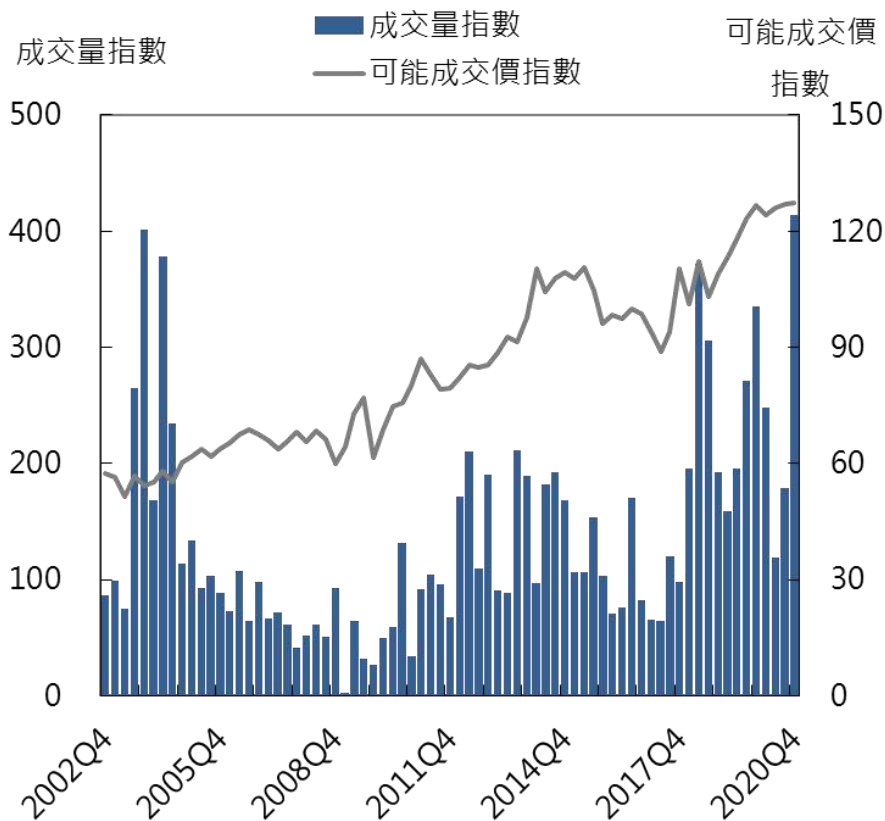
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波**成交價**超過2015Q2波段高點**四成多**，價格持續上升
- 本波**成交量**超過2014Q3波段高點**四成多**，仍在持續增加



台南市價量指數趨勢圖(四季平均)

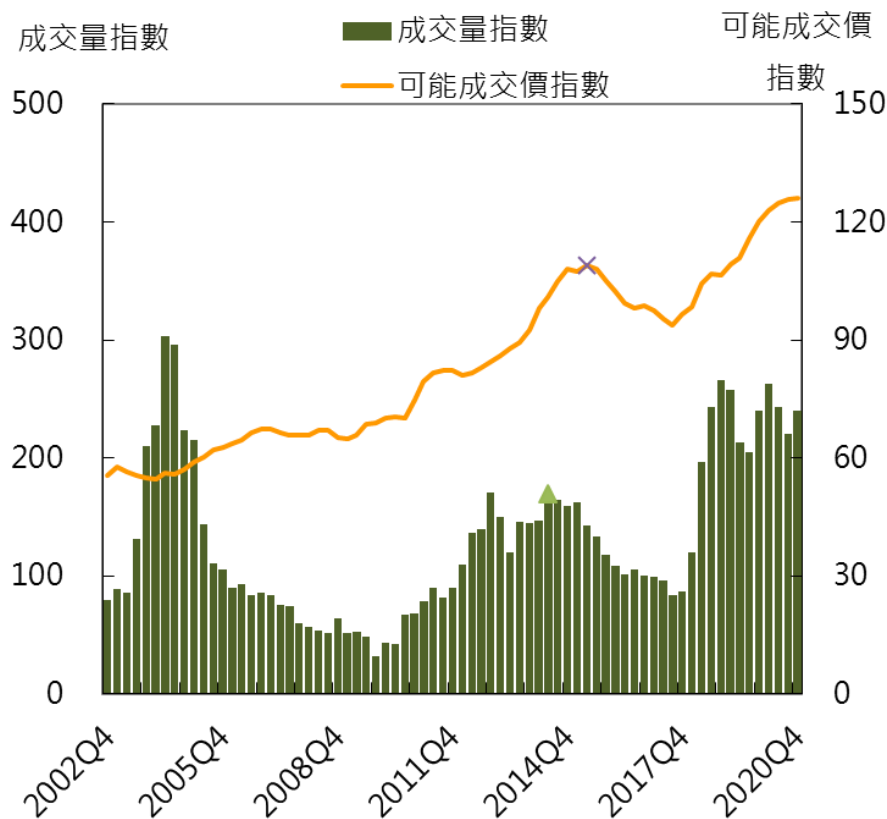
高雄市價量指數趨勢圖(季與四季)



高雄市價量指數趨勢圖(季)

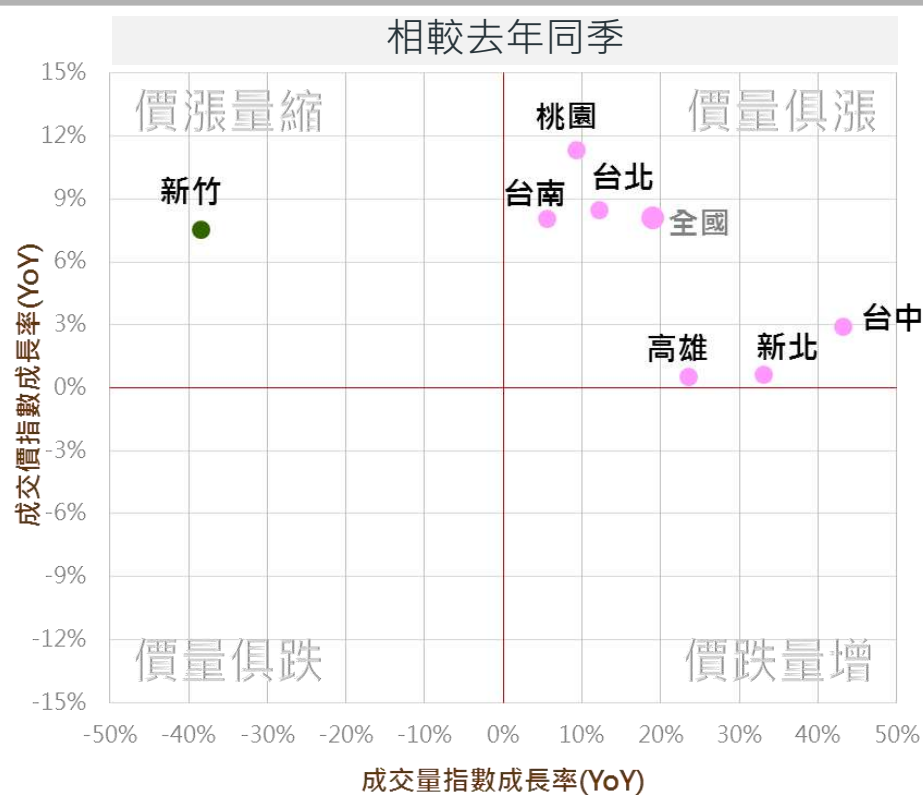
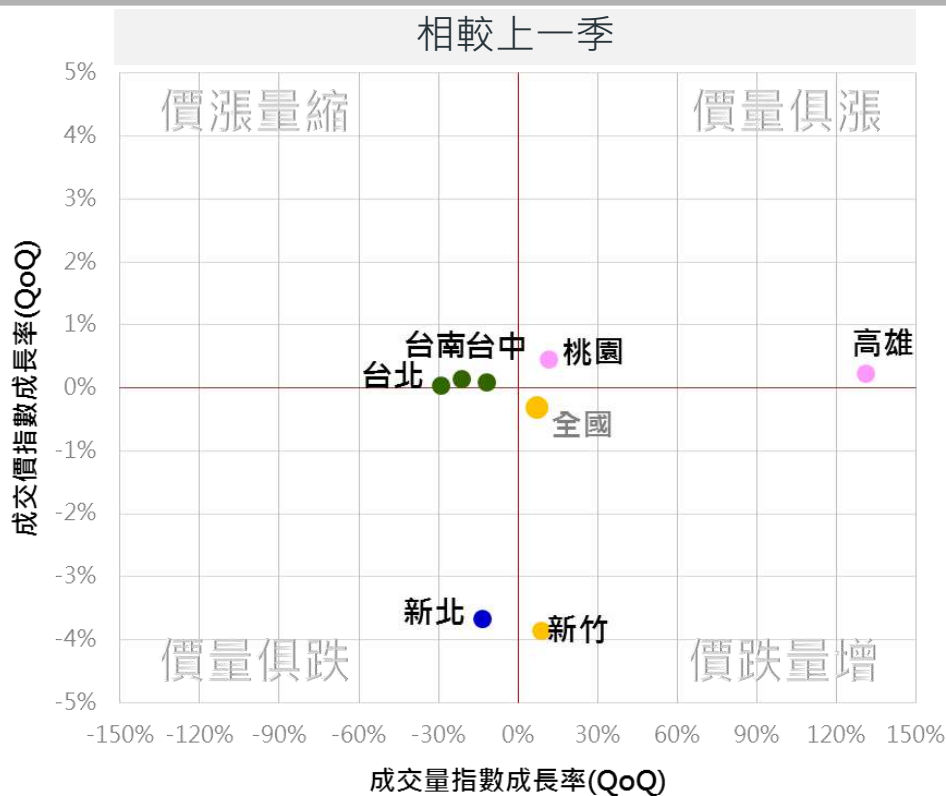
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價超過2015Q2波段高點一成多，價格還在上升
- 本波成交量超過2014Q2波段高點四成多，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



依據價量指數變化製作四象限圖

- 較上一季，成交價**新北新竹**下跌，其餘地區**上漲**；成交量**雙北、台中、台南**減少，**桃園、新竹、高雄**增加
- 較去年同季，成交價各地區皆**上漲**；成交量除**新竹**減少，其餘地區皆**增加**

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		127.30	30.20 萬元/坪	-0.32% (△)	8.09% (+)
議價率		70.81	12.66%	-1.76 (---)	-2.78 (---)
開價		119.69	34.58 萬元/坪	-2.33% (--)	4.65% (+)
推案量	金額	219.47	3,248 億元	-7.08% (△)	9.20% (△)
	戶數	264.68	23,609戶	-7.40% (△)	-3.15% (△)
30天銷售率		149.01	14.12%	1.92 (+)	2.62 (△)
30天成交量指數	金額	332.37	--	7.53% (△)	34.08% (△)
	戶數	394.40	--	7.16% (△)	18.91% (△)

全國相較上一季**價量俱穩**，相較去年同季**價漲量穩**。本季開價中幅下跌，議價率大幅縮減，成交價維持穩定；推案金額及戶數維持穩定，銷售率小幅增加，成交戶數維持穩定。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**。

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		114.08	86.58 萬元/坪	0.05% (△)	8.49% (+)
議價率		61.56	12.03%	-0.28 (△)	-2.41 (--)
開價		104.34	98.41 萬元/坪	-0.26% (△)	5.52% (△)
推案量	金額	193.56	556 億元	4.90% (△)	45.97% (++)
	戶數	258.42	1,243 戶	-23.41% (-)	13.00% (△)
30天銷售率		122.87	12.54%	-1.02 (△)	-0.10 (△)
30天成交量指數	金額	252.00	--	-2.96% (△)	44.78% (+)
	戶數	317.52	--	-29.16% (-)	12.08% (△)

台北市相較上一季**價穩量縮**，相較去年同季**價漲量穩**；主要推案價格為單價100萬元以上產品，佔推案戶數五成。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**；整體而言，價格面指標表現優於量指標，**房市表現偏熱**。

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		105.36	40.03萬元/坪	-3.67%(--)	0.64%(△)
議價率		61.96	11.51%	-1.23(--)	-3.40(---)
開價		96.95	45.24萬元/坪	-5.01%(--)	-3.22%(-)
推案量	金額	193.13	755億元	-29.05%(--)	2.85%(△)
	戶數	254.87	5,149戶	-26.70%(-)	6.25%(△)
30天銷售率		137.61	12.31%	1.90(+)	2.48(△)
30天成交量指數	金額	271.46	--	-16.08%(△)	28.77%(△)
	戶數	350.73	--	-13.30%(△)	33.03%(△)

新北市相較上一季**價跌量穩**，相較去年同季**價量俱穩**；主要推案價格為單價50萬元以上產品，佔推案戶數近五成。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。整體而言，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**。

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		123.82	26.72萬元/坪	0.45% (△)	11.35% (++)
議價率		67.87	13.41%	-2.48 (---)	-2.74 (---)
開價		114.71	30.86萬元/坪	-2.43% (-)	7.82% (+)
推案量	金額	387.13	456億元	-24.28% (--)	-28.58% (-)
	戶數	359.69	3,685戶	-11.14% (△)	-30.04% (△)
30天銷售率		144.15	13.99%	2.87 (++)	5.03 (+)
30天成交量指數	金額	574.91	--	-4.73% (△)	11.51% (△)
	戶數	518.48	--	11.80% (△)	9.24% (△)

桃園市相較上一季**價量俱穩**，相較去年同季**價漲量穩**；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數近七成。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。整體而言，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**。

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		124.67	24.90萬元/坪	-3.86%(--)	7.55%(+)
議價率		76.86	14.05%	1.62(++)	0.60(Δ)
開價		118.58	28.97萬元/坪	-2.05%(Δ)	8.31(++)
推案量	金額	90.70	80億元	-10.78%(Δ)	-46.21%(-)
	戶數	107.60	729戶	-17.53%(Δ)	-39.25%(-)
30天銷售率		220.48	17.14%	4.13(+)	0.25(Δ)
30天成交量指數	金額	198.68	--	17.58%(Δ)	-45.42%(-)
	戶數	237.24	--	8.68%(Δ)	-38.35%(-)

新竹縣市相較上一季**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。主要推案價格為單價25萬元以上產品，各佔推案戶數五成。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。整體而言，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。

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		131.61	25.71萬元/坪	0.10% (△)	2.92% (△)
議價率		66.40	11.34%	-5.36 (---)	-5.29 (---)
開價		123.10	29.00萬元/坪	-5.94% (--)	-3.22% (-)
推案量	金額	233.14	528億元	-8.70% (△)	29.85% (△)
	戶數	309.52	5,039戶	-12.70% (-)	25.01% (++)
30天銷售率		125.66	13.42%	0.13 (△)	1.70 (+)
30天成交量指數	金額	295.23	--	-7.80% (△)	48.64% (△)
	戶數	399.93	--	-11.84% (△)	43.09% (+)

台中市相較上一季**價量俱穩**，相較去年同季**價穩量增**；主要推案價格為25~40萬元產品，佔推案戶數四成多。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。整體而言，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**。

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		151.84	23.53萬元/坪	0.15% (△)	8.05% (++)
議價率		79.25	12.87%	-1.25 (-)	0.74 (△)
開價		145.97	27.00萬元/坪	-1.29% (△)	8.98% (++)
推案量	金額	236.21	211億元	-35.21% (---)	9.97% (+)
	戶數	294.60	2,524戶	-31.09% (--)	11.14% (△)
30天銷售率		153.33	13.45%	1.63 (+)	-0.73 (△)
30天成交量指數	金額	364.35	--	-26.30% (--)	4.32% (△)
	戶數	451.70	--	-21.62% (-)	5.43% (△)

台南市相較上一季**價穩量縮**，相較去年同季**價漲量穩**；主要推案價格為單價未滿25萬元產品，佔推案戶數六成多。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。整體而言，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**。

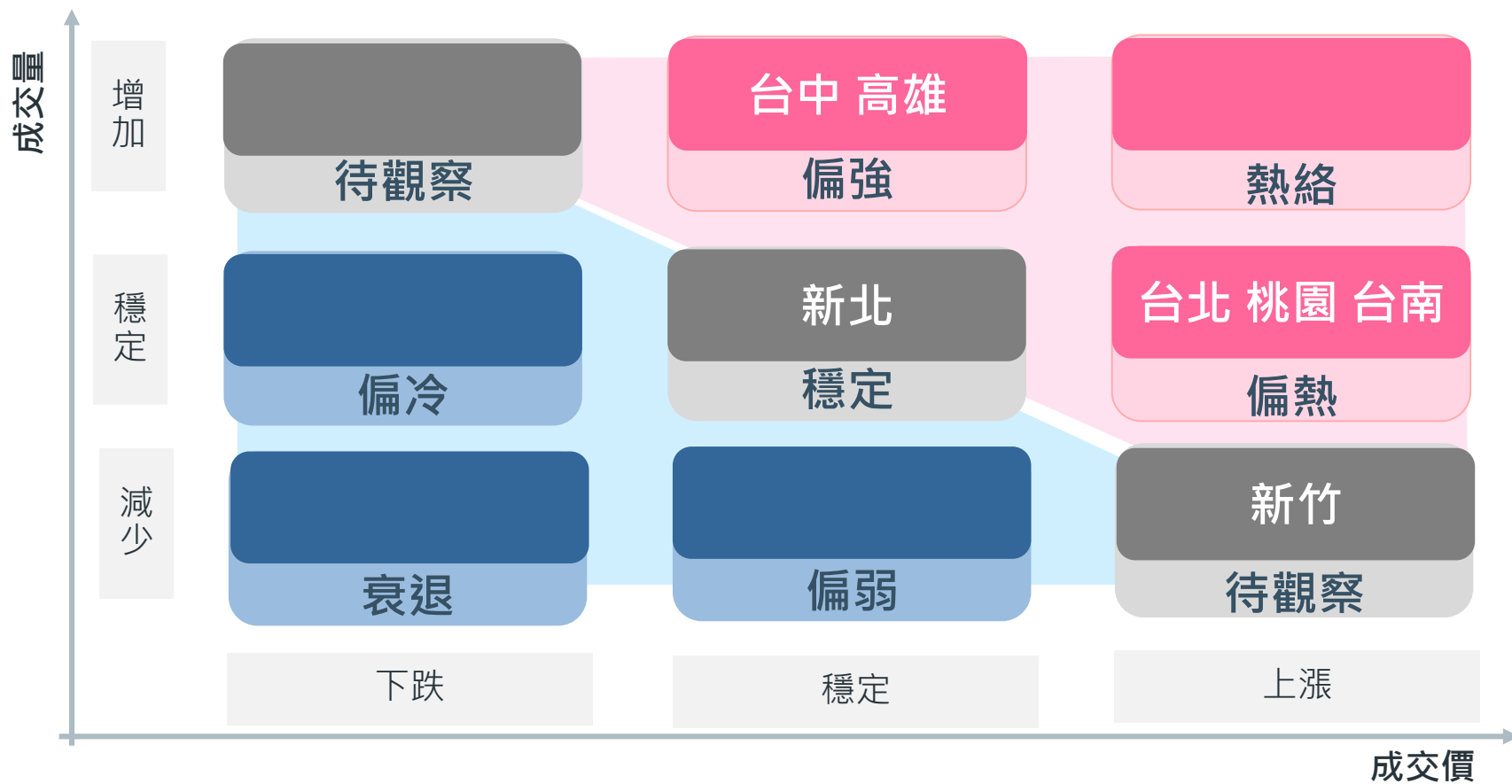
綜合評估 - 高雄市

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		127.26	23.96萬元/坪	0.23% (△)	0.55% (△)
議價率		84.06	14.39%	0.44 (△)	-1.92 (-)
開價		123.20	27.99萬元/坪	0.75% (△)	-1.70% (-)
推案量	金額	236.42	662億元	116.67% (+++)	39.63% (+)
	戶數	234.79	5,240戶	120.08% (+++)	-7.47% (△)
30天銷售率		176.40	16.96%	0.82 (△)	4.25 (++)
30天成交量指數	金額	426.51	--	127.67% (+++)	86.36% (++)
	戶數	414.18	--	131.25% (+++)	23.50% (+)

高雄市相較上一季及去年同季皆為**價穩量增**；主要推案價格為單價未滿25萬元產品，佔推案戶數五成。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。整體而言，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**。

- ❖ 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，這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。
- ❖ 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**。

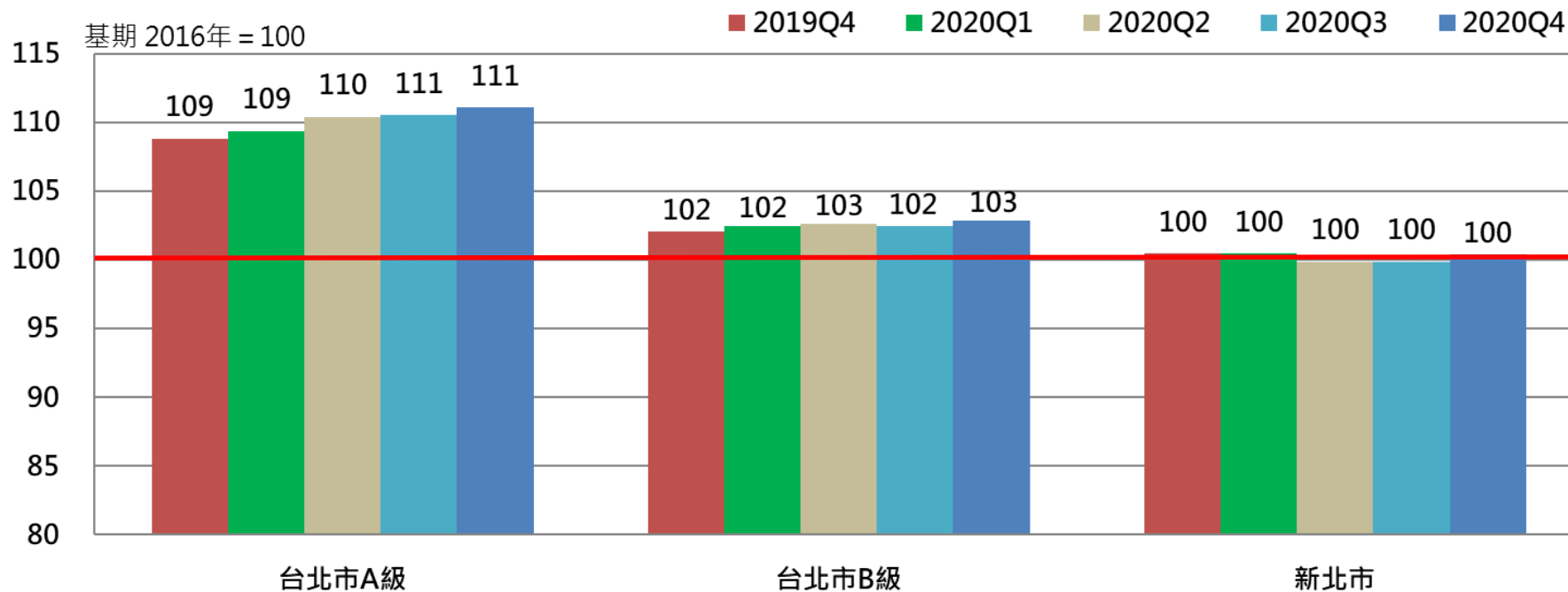
結論



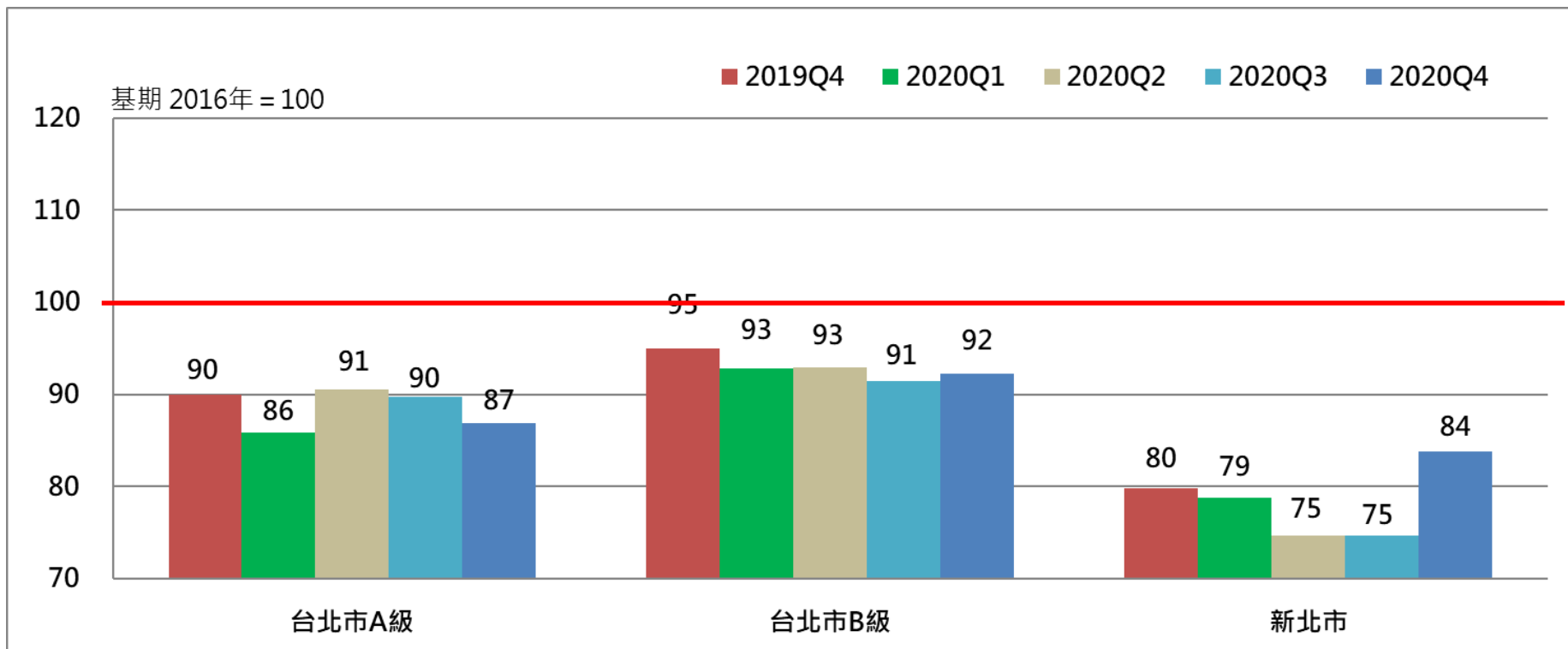


國泰辦公室租金指數

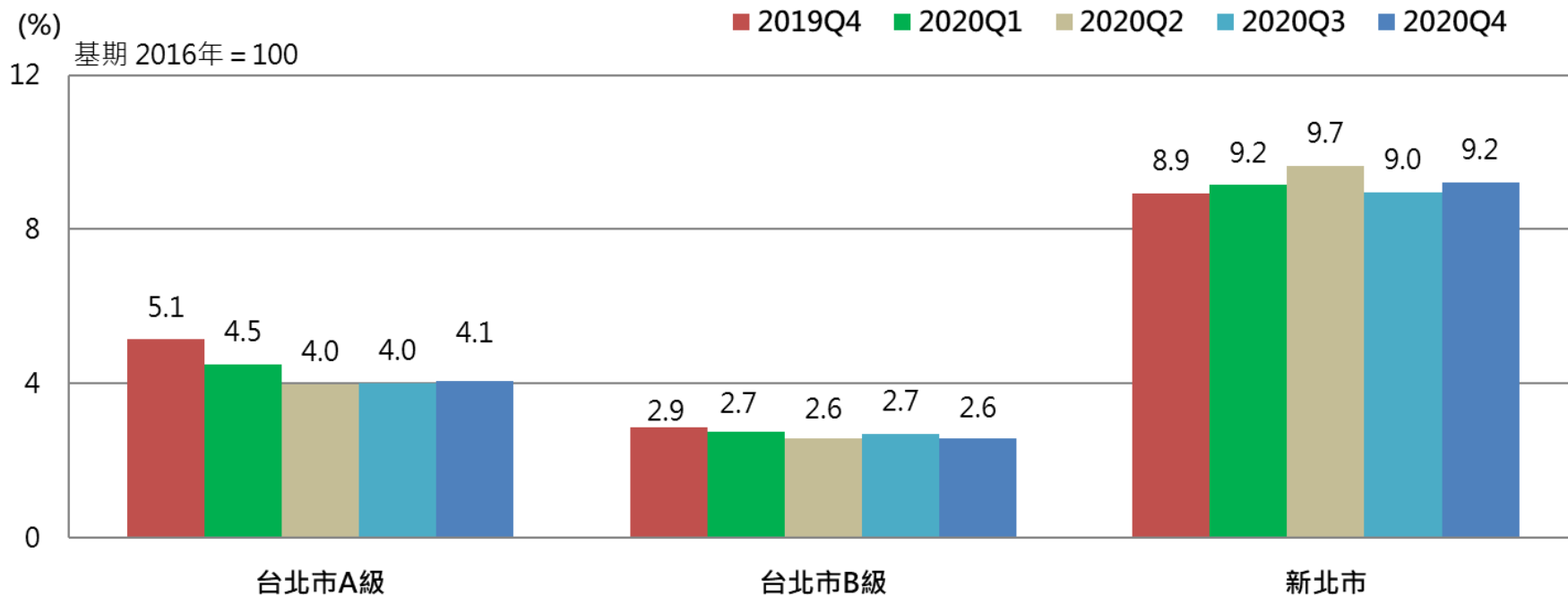
辦公室租金開價指數 - 分區



辦公室租金議價率指數 - 分區



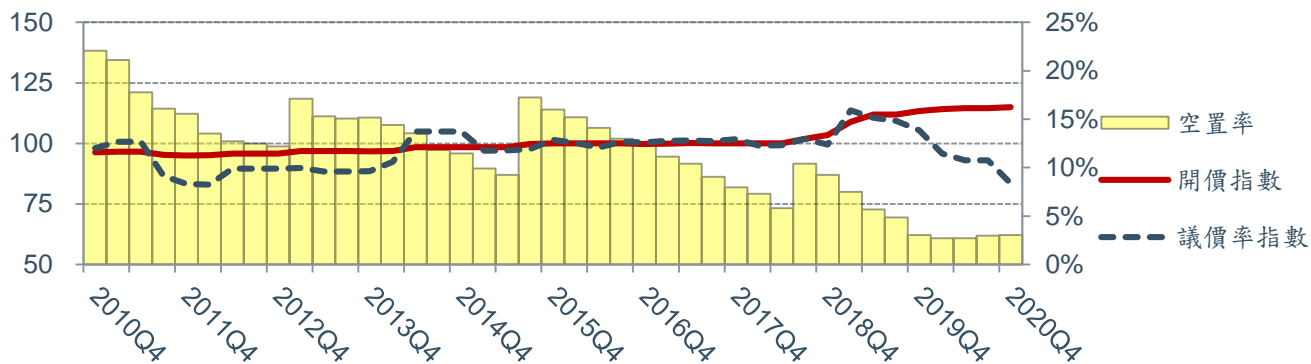
各地區辦公室空置率



辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區

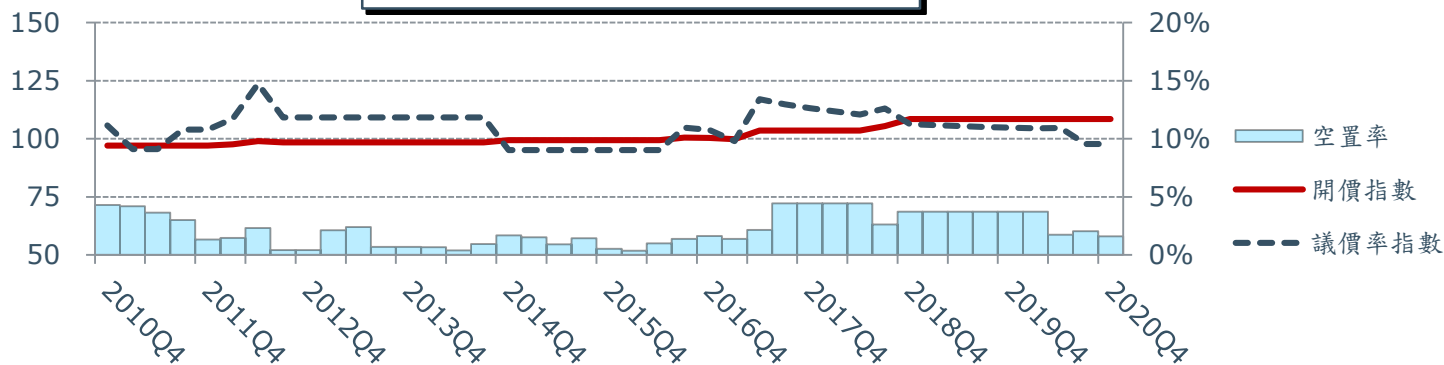
基期2016=100

信義計畫區A級辦公室長期趨勢圖

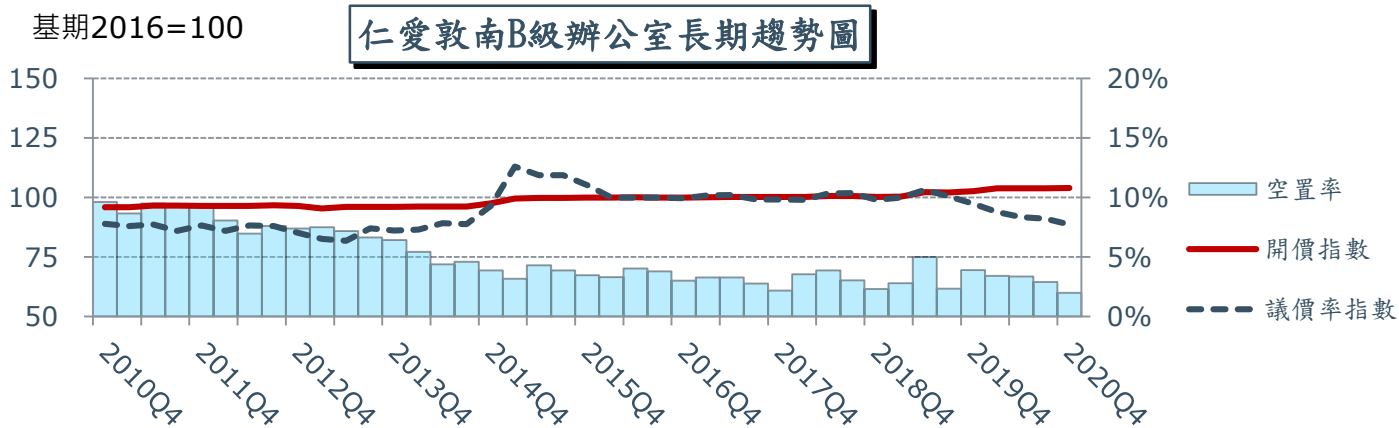
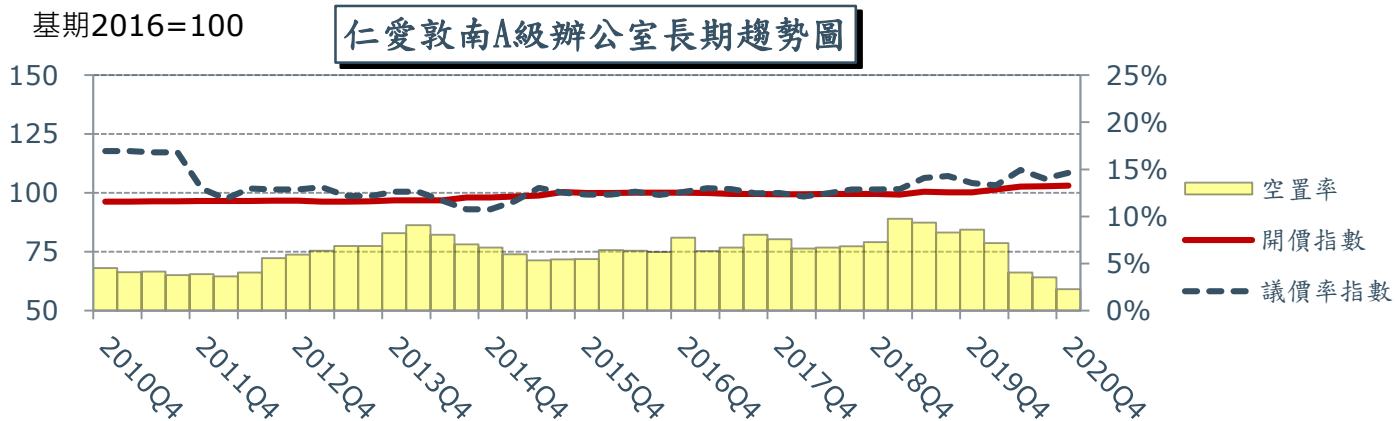


基期2016=100

信義計畫區B級辦公室長期趨勢圖



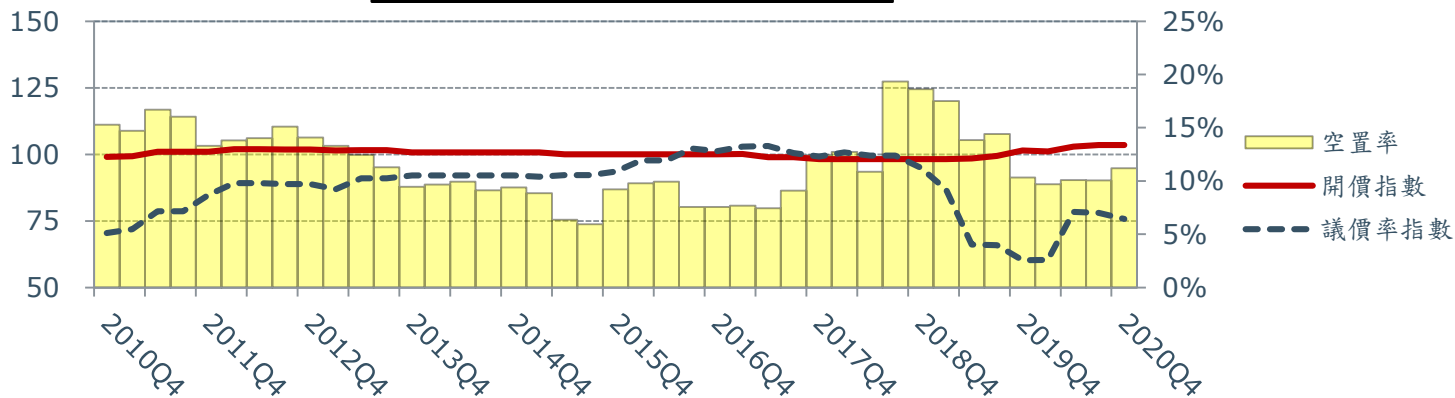
辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南



辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生

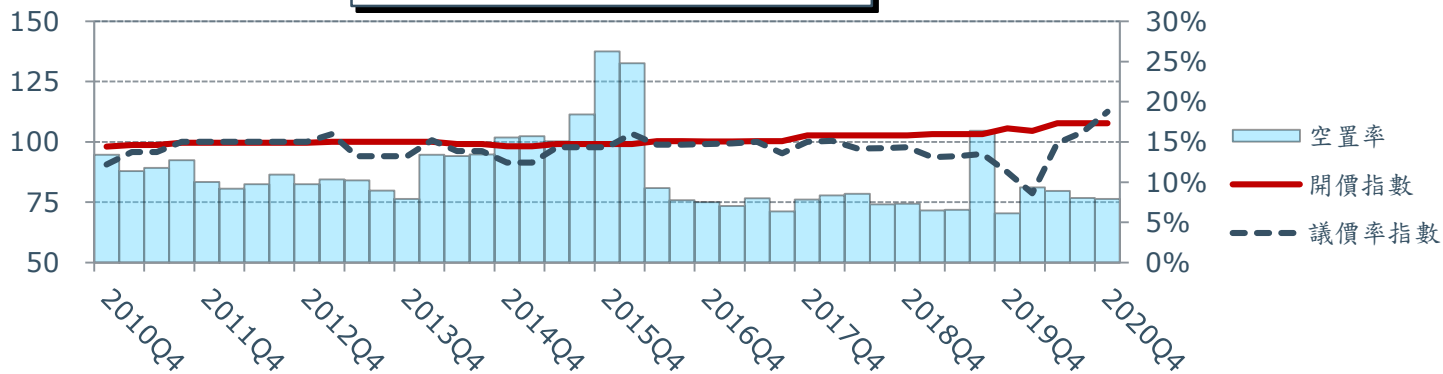
基期2016=100

敦北民生A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

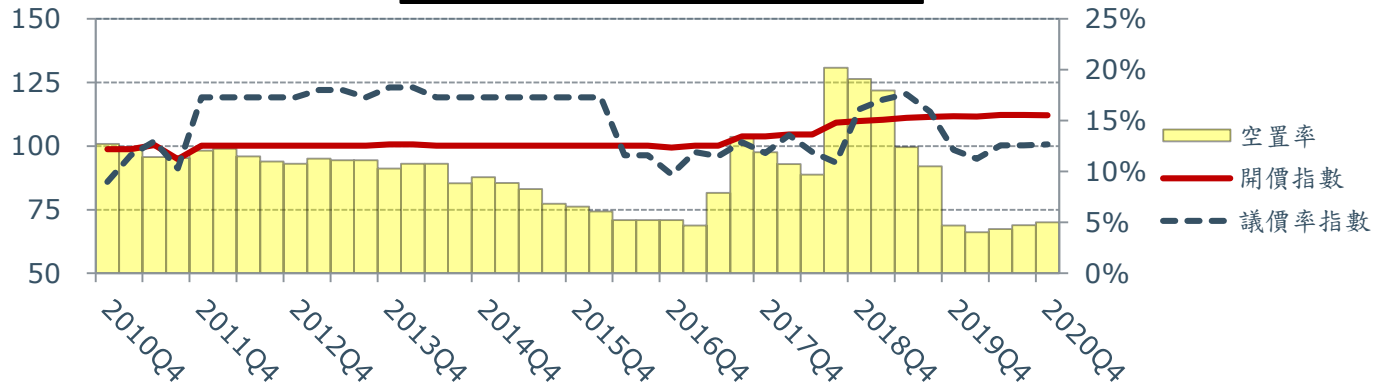
敦北民生B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國

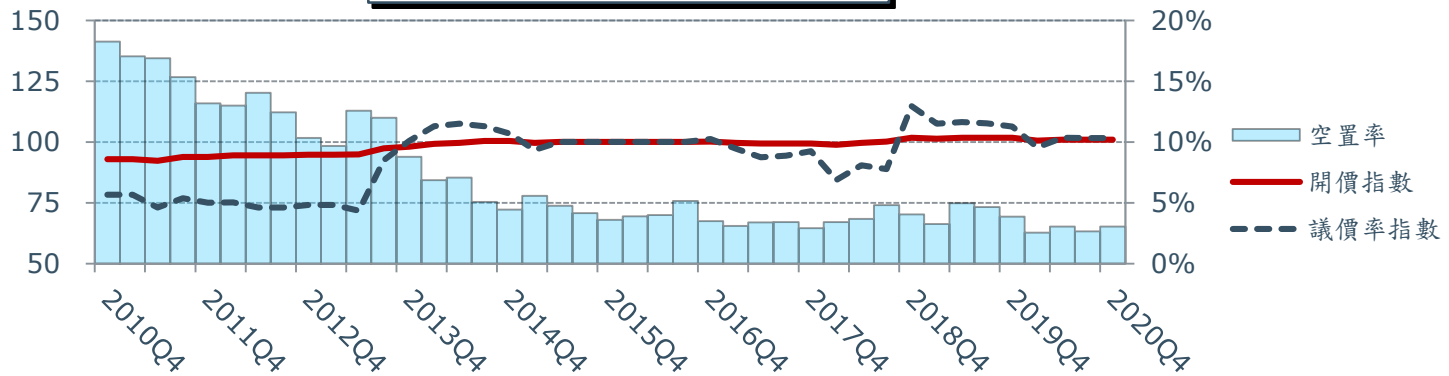
基期2016=100

民生建國A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

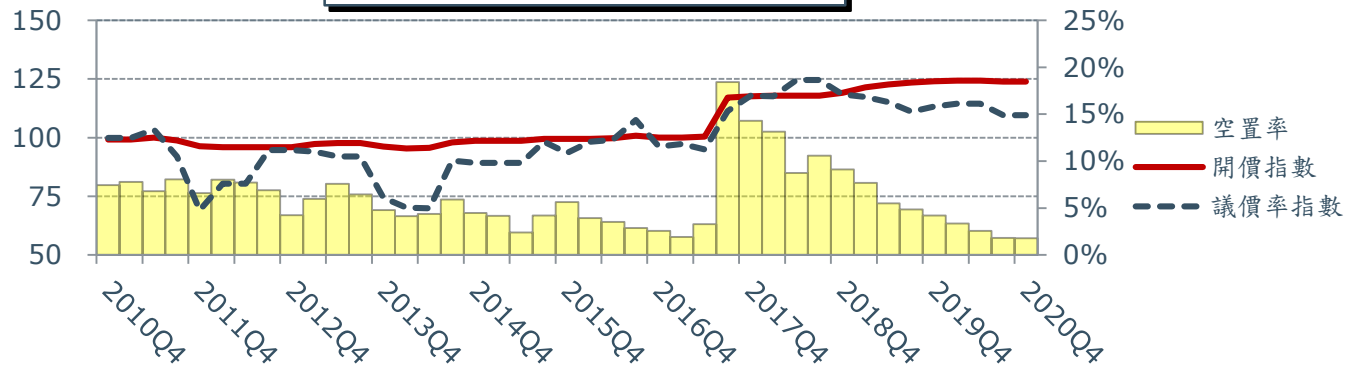
民生建國B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江

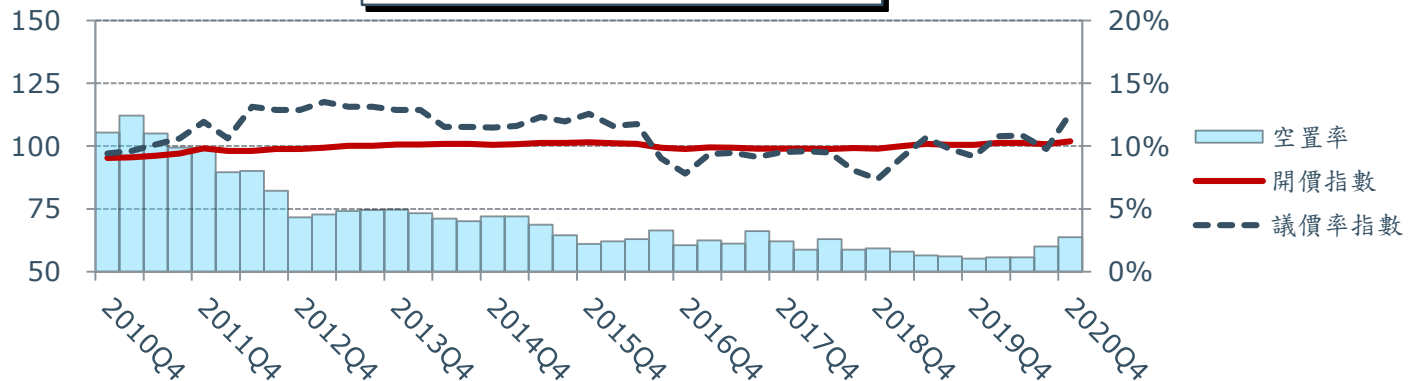
基期2016=100

南京松江A級辦公室長期趨勢圖

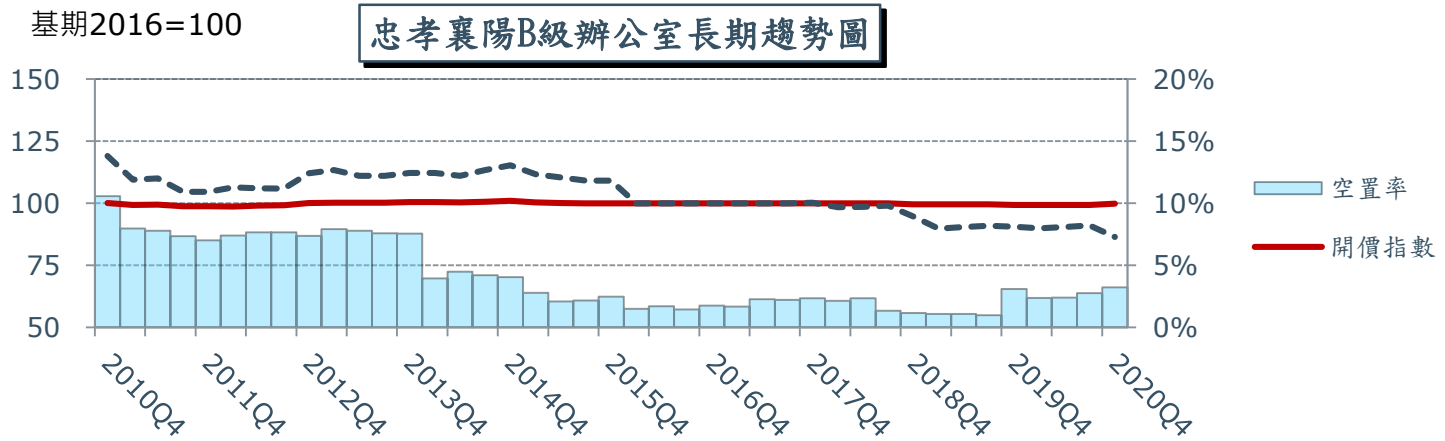
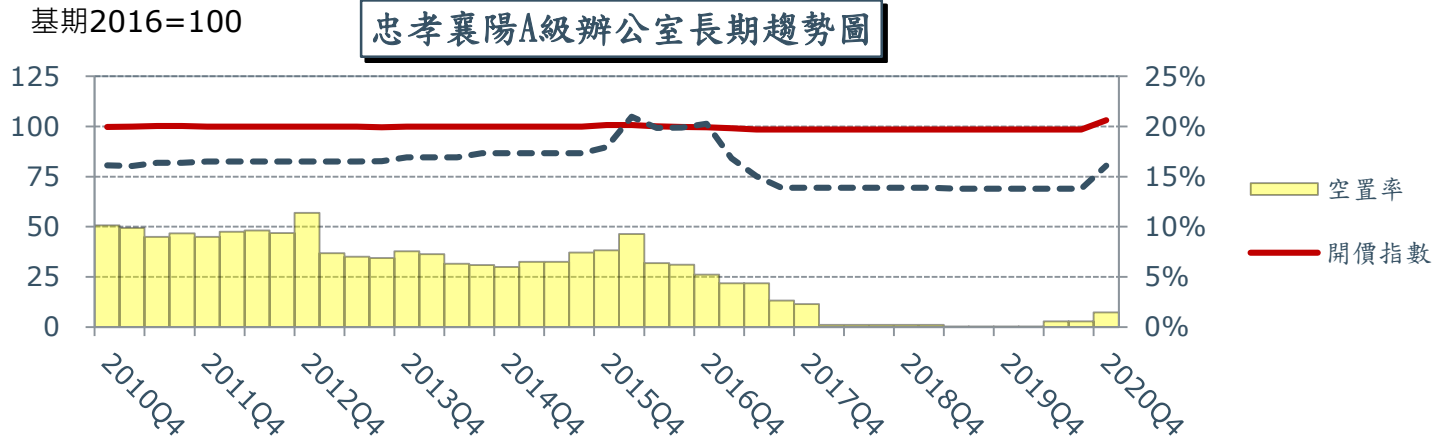


基期2016=100

南京松江B級辦公室長期趨勢圖



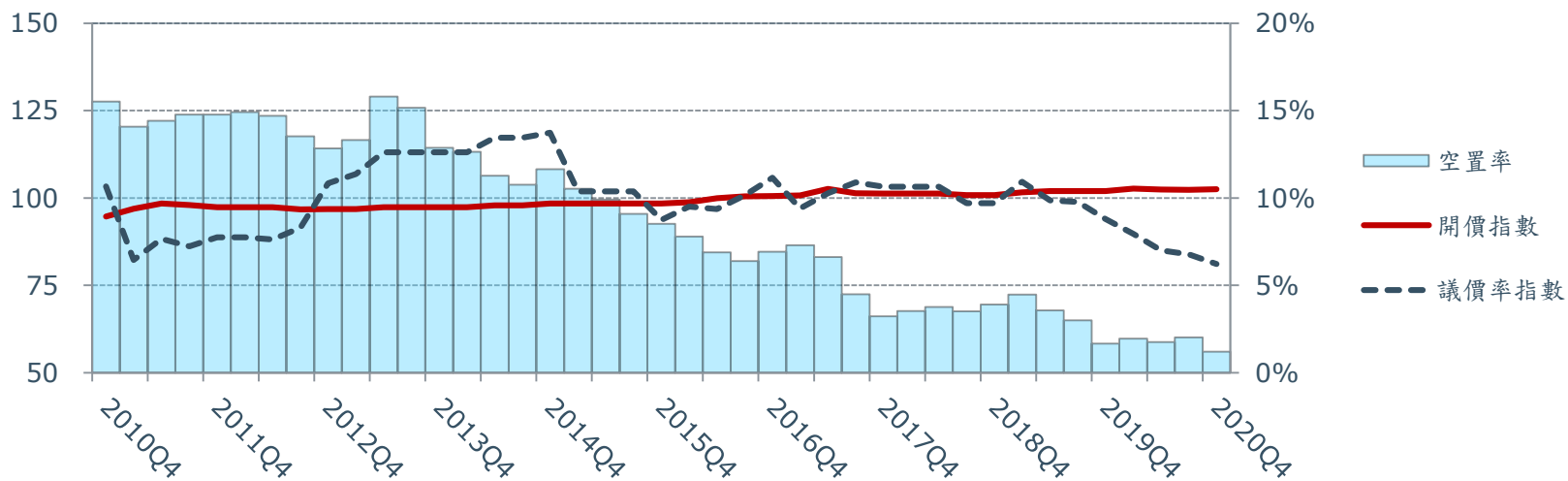
辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽



辦公室租金指數長期趨勢 - 南京光復B辦

基期2016=100

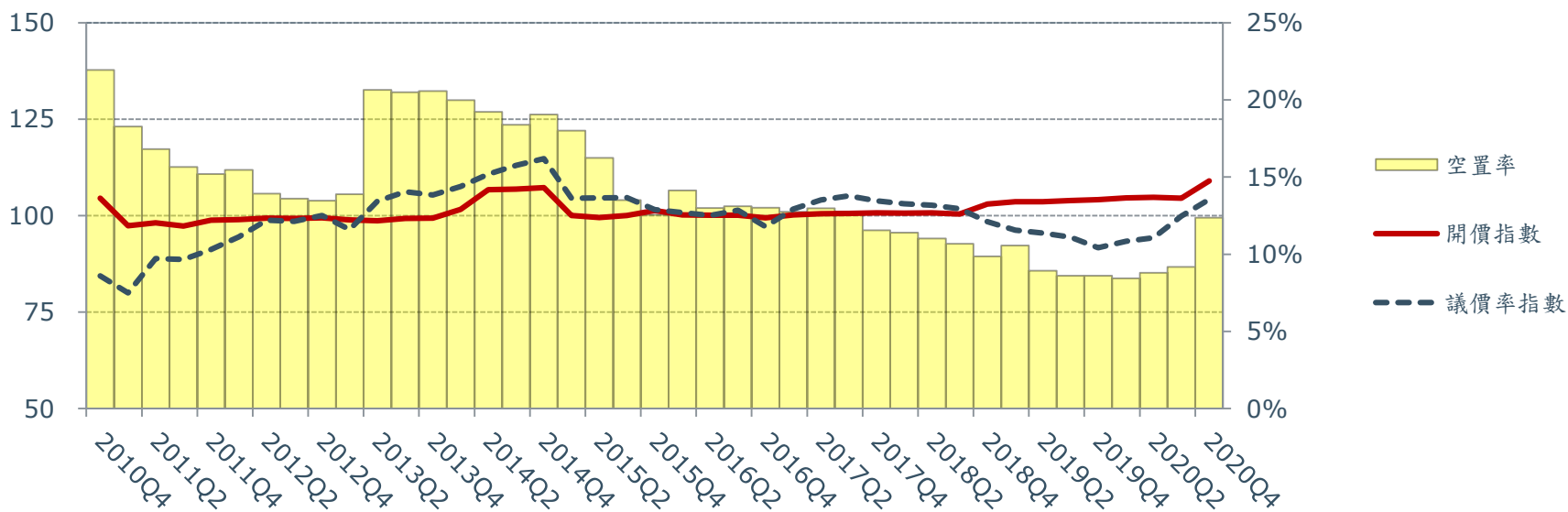
南京光復B級辦公室長期趨勢圖



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

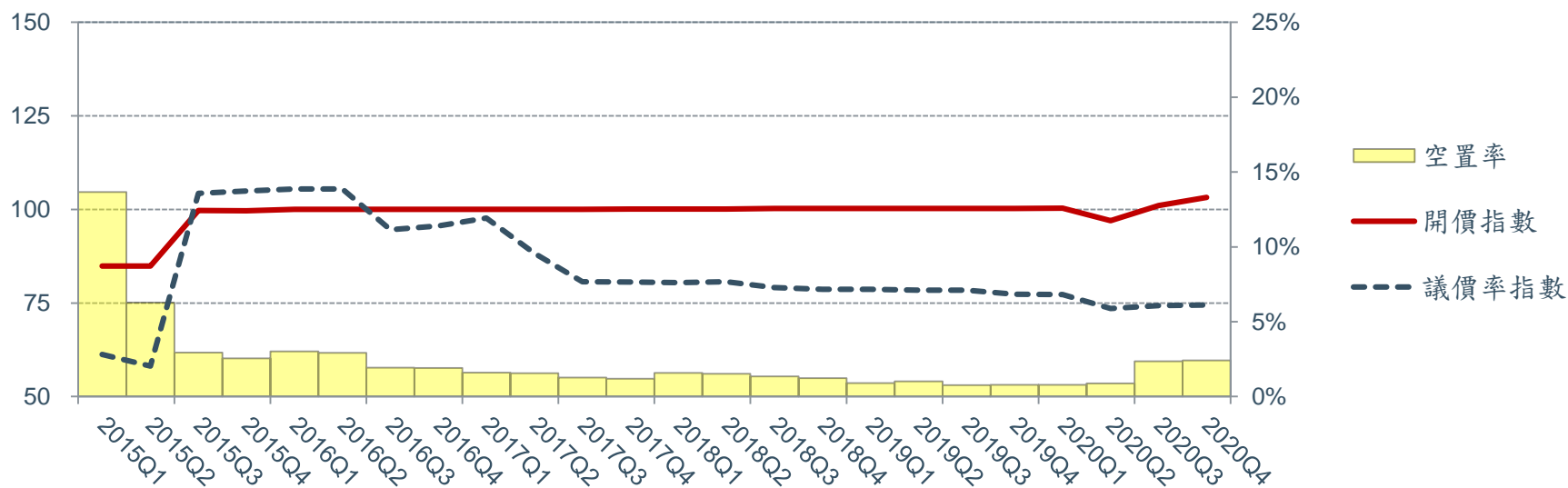


註：本季內湖科技園區新增宏匯瑞光廣場A棟、宏匯瑞光廣場B棟以及宏匯瑞光廣場C棟(公共服務產業)大樓等3個標的，故空置率上升。

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

- 開價部分，內湖科技園區及南港科技園區較上季**大幅上漲**，其他地區維持**穩定**；議價率部分，新北市較上季**微幅擴大**，其他地區維持**穩定**；空置率部分，內湖科技園區較上季**大幅上升**，其他地區維持**穩定**。

❖ 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全年新推個案市場回顧

全國-價漲量穩

從2020年國泰房地產指數趨勢觀察，全國房市**成交價上漲**，成交量在穩定範圍內波動，全年**價漲量穩**，**市場偏熱**。推案量及成交量較2019年增加，開價持續上漲，議價率縮減，銷售率上升，未來應持續觀察整體成交量變化。

全國		2020					2019年	全年變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		28.55	29.71	30.30	30.20	29.81	27.12	9.90%(++)
議價空間(%)		13.39	13.29	14.42	12.66	13.43	15.09	-1.65(---)
開價價格(萬/坪)		32.96	34.27	35.41	34.58	34.43	31.94	7.80%(+)
推案量	金額(億元)	2,678	3,827	3,495	3,248	13,249	12,725	4.12%(Δ)
	戶數(戶)	21,242	22,381	25,495	23,609	92,727	96,212	-3.62%(Δ)
30天銷售率(%)		9.77	11.04	12.20	14.12	11.82	11.51	0.31(Δ)
成交量指數	金額	189.62	306.03	309.10	332.37	289.51	265.49	9.05%(Δ)
	戶數	245.49	292.13	368.03	394.40	325.01	327.57	-0.78%(Δ)
價量趨勢		價漲量縮	價量俱漲	價量俱漲	價量俱穩	價漲量穩		

註：全年變動率波動幅度參考指數季報波動幅度判斷(季報附錄四)

台北市-價量俱穩

2020年台北市新推個案市場呈現**價量俱穩**結構，推案金額增加三成，成交價及開價均上漲，議價率擴大、銷售率減少。市場仍以小宅、自住為推案主要客層，以低總價產品為主力，2020台北市房市價量俱穩，**市場穩定**。

台北市		2020					2019年	全年 變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		80.42	82.37	86.53	86.58	84.75	79.22	6.99%(△)
議價空間(%)		14.30	13.15	12.30	12.03	12.61	12.45	0.16(△)
開價價格(萬/坪)		93.84	94.84	98.67	98.41	96.98	90.48	7.18%(△)
推案量	金額(億元)	164	1135	530	556	2,386	1,790	33.25%(+)
	戶數(戶)	466	2055	1623	1243	5,387	4,882	10.34%(△)
30天銷售率(%)		14.17	7.91	13.56	12.54	11.19	12.41	-1.23(△)
成交量 指數	金額	84.03	324.00	259.70	252.00	257.69	199.86	28.94%(△)
	戶數	134.50	330.95	448.19	317.52	307.79	308.64	-0.28%(△)
價量趨勢		價漲量縮	價穩量增	價量俱漲	價穩量縮	價量俱穩		

註：全年變動率波動幅度參考指數季報波動幅度判斷(季報附錄四)

新北市-價漲量穩

2020年新北市新推個案市場開價、成交價皆上漲，市場氣氛樂觀，推案金額及成交金額全年度減少近一成，成交量維持穩定，房市**價漲量穩**，**市場偏熱**。

新北市		2020					2019年	全年變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		41.11	40.31	41.56	40.03	40.73	37.72	8.00%(+)
議價空間(%)		13.74	12.15	12.74	11.51	12.43	13.26	-0.83(-)
開價價格(萬/坪)		47.66	45.89	47.63	45.24	46.51	43.48	6.98%(+)
推案量	金額(億元)	569	1061	1064	755	3,449	3,829	-9.93%(△)
	戶數(戶)	3298	6270	7025	5149	21,742	23,085	-5.82%(△)
30天銷售率(%)		8.89	10.37	10.41	12.31	10.55	10.88	-0.33(△)
成交量指數	金額	147.83	321.09	323.46	271.46	276.67	305.71	-9.50%(△)
	戶數	162.30	359.61	404.53	350.73	319.29	347.46	-8.11%(△)
價量趨勢		價漲量縮	價跌量增	價漲量穩	價跌量穩	價漲量穩		

註：全年變動率波動幅度參考指數季報波動幅度判斷(季報附錄四)

桃園市-價漲量穩

2020年桃園市新推個案市場呈現**價漲量穩**結構，全年價格上漲，銷售率維持穩定，成交量亦維持穩定，推案金額持續增加但增幅趨緩，銷售率維持穩定，**市場偏熱**。

桃園市		2020					2019年	全年變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		23.75	26.68	26.60	26.72	26.06	23.40	11.38%(++)
議價空間(%)		12.56	11.22	15.89	13.41	13.31	15.22	-1.91(---)
開價價格(萬/坪)		27.17	30.06	31.63	30.86	30.07	27.60	8.92%(+)
推案量	金額(億元)	464	463	602	456	1,985	1,895	4.76%(△)
	戶數(戶)	4456	3716	4147	3685	16,004	16,753	-4.47%(△)
30天銷售率(%)		7.74	9.17	11.12	13.99	10.39	9.68	0.71(△)
成交量指數	金額	324.02	383.00	603.47	574.91	501.61	412.41	21.63%(△)
	戶數	346.63	342.66	463.74	518.48	417.88	407.61	2.52%(△)
價量趨勢		價穩量縮	價漲量穩	價穩量增	價量俱穩	價漲量穩		

註：全年變動率波動幅度參考指數季報波動幅度判斷(季報附錄四)

新竹縣市-價漲量穩

2020年新竹縣市新推個案市場全年價格上漲，銷售率增加，成交量維持穩定。全年度推案量(金額)增加，成交金額增加近三成，銷售率明顯增加，房市**價漲量穩**，**市場偏熱**。

新竹縣市		2020					2019年	全年變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		24.61	26.47	25.90	24.90	25.62	22.89	11.93%(++)
議價空間(%)		10.87	10.54	12.42	14.05	11.19	14.71	-3.51(--)
開價價格(萬/坪)		27.61	29.59	29.58	28.97	28.84	26.83	7.50%(++)
推案量	金額(億元)	179	238	89	80	586	567	3.39%(Δ)
	戶數(戶)	1528	1833	884	729	4,974	5,380	-7.55%(Δ)
30天銷售率(%)		11.59	14.91	13.00	17.14	13.64	10.37	3.28(+)
成交量指數	金額	301.51	515.26	168.96	198.68	283.16	220.17	28.61%(Δ)
	戶數	336.21	518.91	218.29	237.24	327.66	264.76	23.76%(Δ)
價量趨勢		價漲量穩	價量俱漲	價量俱跌	價跌量穩	價漲量穩		

註：全年變動率波動幅度參考指數季報波動幅度判斷(季報附錄四)

台中市-價漲量穩

2020年台中市新推個案市場呈現**價漲量穩**結構，以低單總產品為推案主力，全年價格上漲，成交量維持穩定。本年度成交價持續攀升，成交量在穩定範圍內波動，推案金額增幅趨緩，仍維持一定量能，**市場偏熱**。

台中市		2020					2019年	全年變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		22.13	27.47	25.68	25.71	25.51	22.46	13.56%(++)
議價空間(%)		14.39	15.31	16.69	11.34	14.48	17.37	-2.89(---)
開價價格(萬/坪)		25.85	32.43	30.83	29.00	29.83	27.18	9.73%(+)
推案量	金額(億元)	357	451	578	528	1,913	1,820	5.10%(Δ)
	戶數(戶)	3496	4085	5772	5039	18,392	19,358	-4.99%(Δ)
30天銷售率(%)		11.19	13.16	13.28	13.42	12.89	13.88	-0.99(Δ)
成交量指數	金額	166.45	247.40	320.22	295.23	263.13	267.19	-1.52%(Δ)
	戶數	225.08	309.25	441.15	388.93	341.10	386.48	-11.74%(Δ)
價量趨勢		價跌量穩	價量俱漲	價跌量增	價量俱穩	價漲量穩		

註：全年變動率波動幅度參考指數季報波動幅度判斷(季報附錄四)

台南市-價漲量穩

2020年台南市新推個案市場呈現**價漲量穩**結構，全年成交價上漲，成交量維持穩定。推案量增幅趨緩，成交量穩定增加，**市場偏熱**。

台南市		2020					2019年	全年 變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		21.60	22.88	23.49	23.53	22.99	20.94	9.75%(++)
議價空間(%)		15.14	15.30	14.12	12.87	14.33	13.94	0.39(Δ)
開價價格(萬/坪)		25.45	27.01	27.36	27.00	26.83	24.34	10.25%(++)
推案量	金額(億元)	238	212	326	211	987	764	29.26%(+)
	戶數(戶)	2726	2323	3663	2524	11,236	7,884	42.52%(++)
30天銷售率(%)		9.90	10.75	11.83	13.45	11.50	13.11	-1.61(-)
成交量 指數	金額	301.64	292.42	494.34	364.35	348.73	319.88	9.02%(Δ)
	戶數	359.01	332.13	576.26	451.70	429.77	343.66	25.06%(Δ)
價量趨勢		價量俱穩	價漲量穩	價量俱漲	價穩量縮	價漲量穩		

註：全年變動率波動幅度參考指數季報波動幅度判斷(季報附錄四)

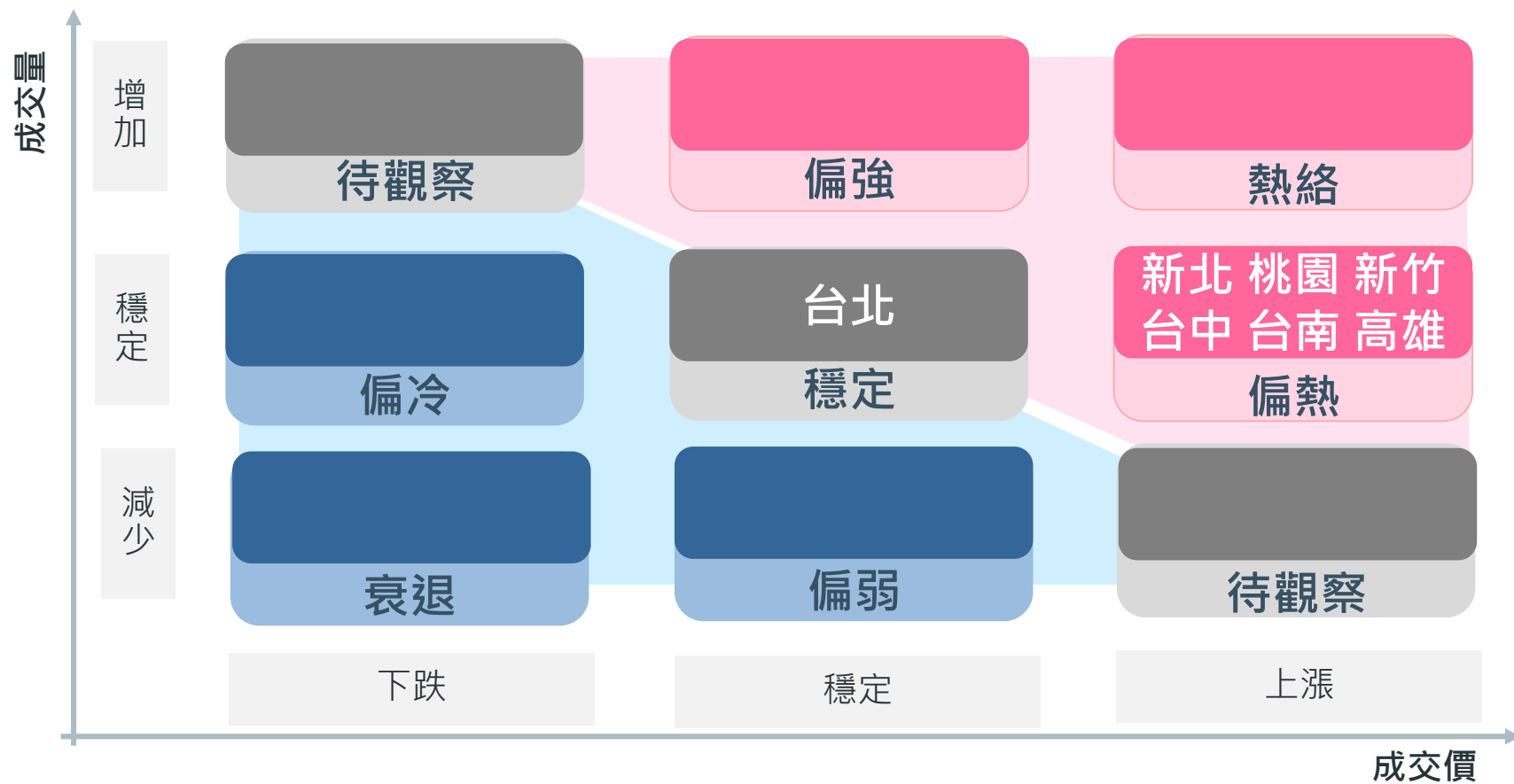
高雄市-價漲量穩

2020年高雄市新推個案市場呈現**價漲量穩**結構，全年價格上漲，銷售率增加，成交量維持穩定。全年推案量減少，銷售率表現佳，成交量與去年相當，**房市表現偏熱**。

高雄市		2020				2019年 全年	全年 變動率	
		Q1	Q2	Q3	Q4			全年
可能成交價(萬/坪)		23.35	23.71	23.90	23.96	23.76	22.65	4.89%(+)
議價空間(%)		12.94	16.78	13.95	14.39	14.15	16.12	-1.98(-)
開價價格(萬/坪)		26.82	28.49	27.78	27.99	27.67	27.01	2.47%(Δ)
推案量	金額(億元)	707	268	306	662	1,943	2,060	-5.68%(Δ)
	戶數(戶)	5272	2099	2381	5240	14,992	18,870	-20.55%(-)
30天銷售率(%)		10.11	12.21	16.14	16.96	13.76	10.92	2.84(+)
成交量 指數	金額	271.72	124.22	187.34	426.51	230.07	211.34	8.86%(Δ)
	戶數	248.56	119.43	179.11	414.18	240.32	240.09	0.09%(Δ)
價量趨勢		價量俱跌	價穩量縮	價穩量增	價穩量增	價漲量穩		

註：全年變動率波動幅度參考指數季報波動幅度判斷(季報附錄四)

2020總結



價漲量穩 房市偏熱

全年新推個案市場呈現**價漲量穩**格局。各地區**第一季**受疫情影響，推案較2019年相對保守，隨著疫情發展各國採行貨幣寬鬆與擴張財政政策，在全球資金充裕下，多國房價出現上漲現象，臺灣也不例外。市場受到低利與貨幣寬鬆激勵，加上台商回台投資增加，市場投資置產需求漸增，**第二、三季**各地區普遍呈現推案增加及價格上揚現象。下半年開始出現房市價量雙漲，預售屋出現紅單交易個案亂象，在政府出手管制後已從市場消失，**第四季**各地區價格和推案轉為穩定、開始觀望。

2021年展望

展望2021年全球**貨幣寬鬆與低利率環境**將持續，疫情後續變化影響各國經濟成長。2020年末央行採取**選擇性信用管制**，內政部針對**實價登錄修法**及**禁止紅單**等措施亦於年底三讀通過，其他部會後續健全房市行動尚未實施，預期2021上半年業者將多持觀望態度，房市將走向盤整。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**。



敬請指教!



國泰建設

Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.

Cathay Real Estate Development Co., Ltd.