



# 國泰房地產指數季報

2016年第4季



**國泰建設**

**Cathay Real Estate  
Development Co., Ltd.**



**TRERC**

國立政治大學  
台灣房地產研究中心

**Taiwan Real Estate  
Research Center, NCCU**

## ❖ 國立政治大學台灣房地產研究中心

- 計畫主持人：張金鶚 特聘教授 (國立政治大學)
- 協同主持人：江穎慧 助理教授 (國立政治大學)  
鄧筱蓉 博士(安富金融工程集團協理)

## ❖ 國泰建設公司 開發部

## 研究單位

國泰建設(股)公司與國立政治大學台灣房地產研究中心  
合作研究並編製房地產指數季報

## 資料內容

1992年第1季至2016年第4季各區新推個案

## 涵蓋區位

全國(六大都會區)、台北市、新北市、桃竹地區、台中市、台南市、高雄市

- 1 背景說明
- 2 2016Q4市調資料分析
- 3 國泰房地產指數
- 4 國泰辦公室租金指數
- 5 2016新推個案市場全年回顧



# 2016Q4市調資料分析

# 各地區推案狀況 2016年第4季

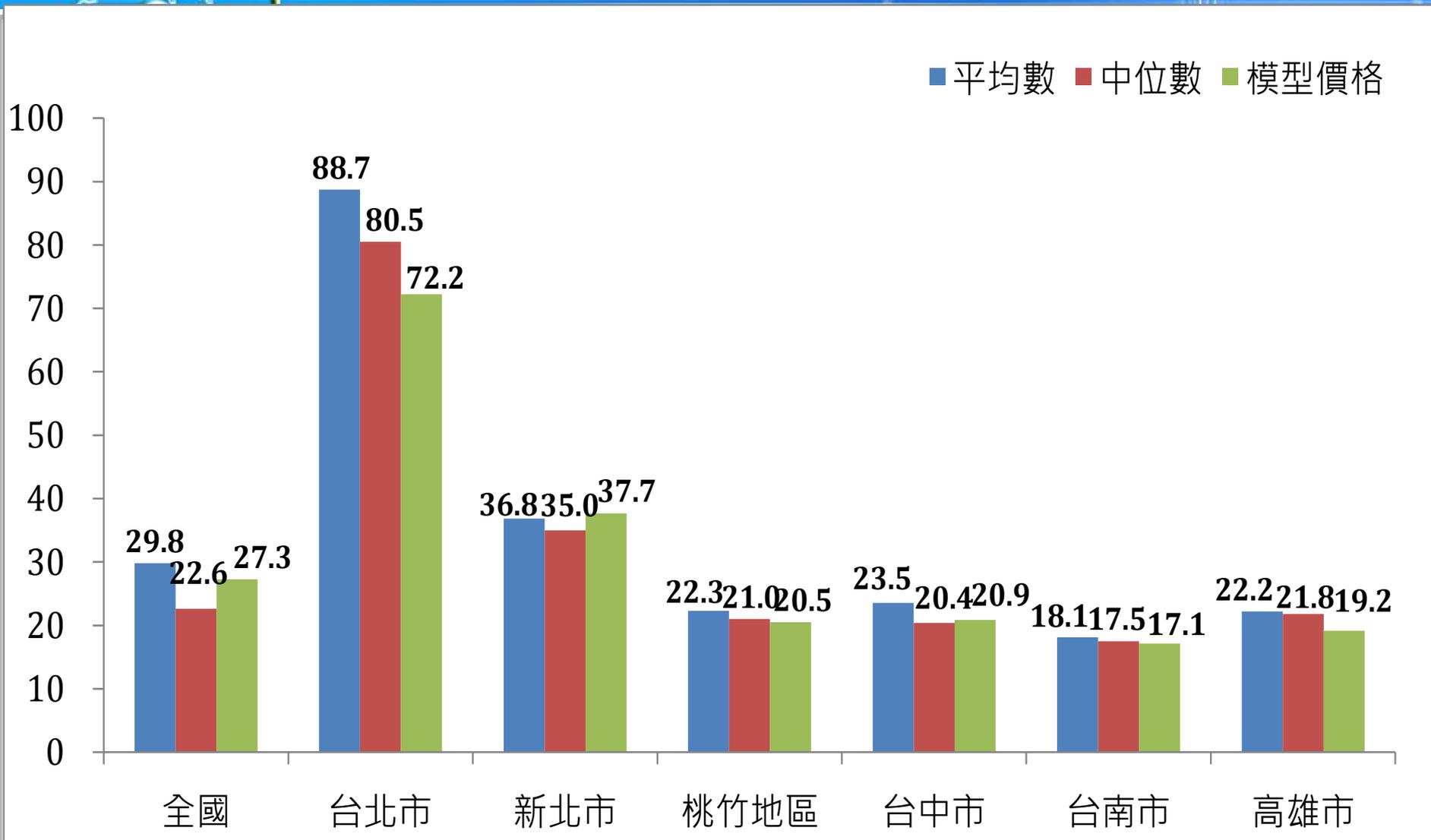
註：( )內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率

	個案數	總可銷戶 (戶)	去化率 (%)	總可銷額 (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	168	10,038	9%	1,829	89%	40%	46	1,140	31
	(8.4%)	(-6.1%)	(-18.5%)	(33.6%)	(2.8%)	(-14.1%)	(22.3%)	(12.1%)	(-3.1%)
	《-5.1%》	《-16.5%》	《4.1%》	《2.5%》	《4.4%》	《-14.7%》	《4.8%》	《-13.4%》	《-6.1%》
台北市	14	504	11%	279	100%	64%	51	3,631	103
	(-17.6%)	(-15.9%)	(4.0%)	(64.9%)	--	(9.3%)	(89.9%)	(50.1%)	(15.2%)
	《-17.6%》	《-35.8%》	《-6.2%》	《46.7%》	--	《-16.5%》	《106.8%》	《55.3%》	《20.6%》
新北市	28	3,069	8%	573	98%	32%	42	1,215	45
	(12.0%)	(37.3%)	(-33.0%)	(49.5%)	(2.4%)	(-49.8%)	(-27.4%)	(-6.3%)	(-4.8%)
	《-15.2%》	《53.0%》	《4.2%》	《37.7%》	《24.8%》	《-18.4%》	《-5.1%》	《-26.1%》	《-1.1%》
桃竹 地區	28	1,315	10%	180	87%	57%	43	1,026	27
	(-3.4%)	(-39.3%)	(4.8%)	(-18.2%)	(-2.7%)	(-7.9%)	(16.9%)	(23.2%)	(-6.9%)
	《-9.7%》	《-47.3%》	《-1.3%》	《-46.2%》	《-7.4%》	《4.2%》	《-3.7%》	《-4.4%》	《-10.0%》
台中市	28	2,204	11%	298	83%	57%	43	799	22
	(27.3%)	(33.4%)	(-7.7%)	(49.4%)	(20.9%)	(-10.2%)	(-7.2%)	(-12.0%)	(-16.0%)
	《-20.0%》	《-21.4%》	《26.6%》	《-13.3%》	《3.2%》	《-16.7%》	《-4.9%》	《-16.1%》	《-11.0%》
台南市	24	816	8%	85	48%	75%	44	550	20
	(9.1%)	(-27.9%)	(-1.8%)	(-7.0%)	(-34.5%)	(26.9%)	(19.8%)	(1.9%)	(1.3%)
	《-7.7%》	《-35.0%》	《11.3%》	《-23.7%》	《-31.0%》	《21.9%》	《12.8%》	《-17.3%》	《6.6%》
高雄市	46	2,130	8%	415	84%	0%	63	1,056	24
	(15.0%)	(-26.7%)	(-35.5%)	(35.5%)	(1.5%)	(-100.0%)	(56.0%)	(39.3%)	(10.3%)
	《31.4%》	《-20.3%》	《-2.6%》	《6.4%》	《-4.6%》	《-100.0%》	《18.6%》	《25.7%》	《9.1%》

# 各地區十至十二月趨勢圖

月份	區域	個案數	推案金額	推案戶數	30天銷售率	已銷戶數	主力總價中位數	議價空間
單位		個	萬	戶	%	戶	萬	%
10510	全國	68	8,346,761	4,231	9.62	404	1,753	18.71
10511		55	5,576,239	3,198	8.97	282	1,410	17.87
10512		45	4,367,657	2,609	8.88	225	1,566	18.06
10510	台北	6	588,664	143	23.61	34	2,312	24.50
10511		4	1,136,922	271	5.83	15	3,604	16.40
10512		4	1,060,620	90	7.94	3	6,780	22.79
10510	新北	16	3,766,767	1,812	9.45	171	1,370	18.14
10511		6	327,108	217	9.24	20	1,192	16.83
10512		6	1,632,298	1,040	6.10	64	1,483	18.13
10510	桃竹	10	846,813	408	7.86	31	1,960	21.89
10511		9	598,620	565	12.20	68	1,364	21.77
10512		9	356,599	342	8.60	29	1,566	17.87
10510	台中	12	1,657,000	1,022	9.47	96	1,519	17.72
10511		9	663,000	713	11.42	80	1,019	17.40
10512		7	657,000	469	12.72	58	1,549	18.01
10510	台南	10	329,517	229	8.30	19	1,214	16.51
10511		10	309,744	426	8.08	34	996	15.87
10512		4	206,260	161	9.46	15	1,259	16.36
10510	高雄	14	1,158,000	617	8.81	53	2,094	19.39
10511		17	2,540,845	1,006	6.57	65	2,175	17.49
10512		15	454,880	507	11.22	56	1,571	17.78

# 2016Q4各地區可能成交價



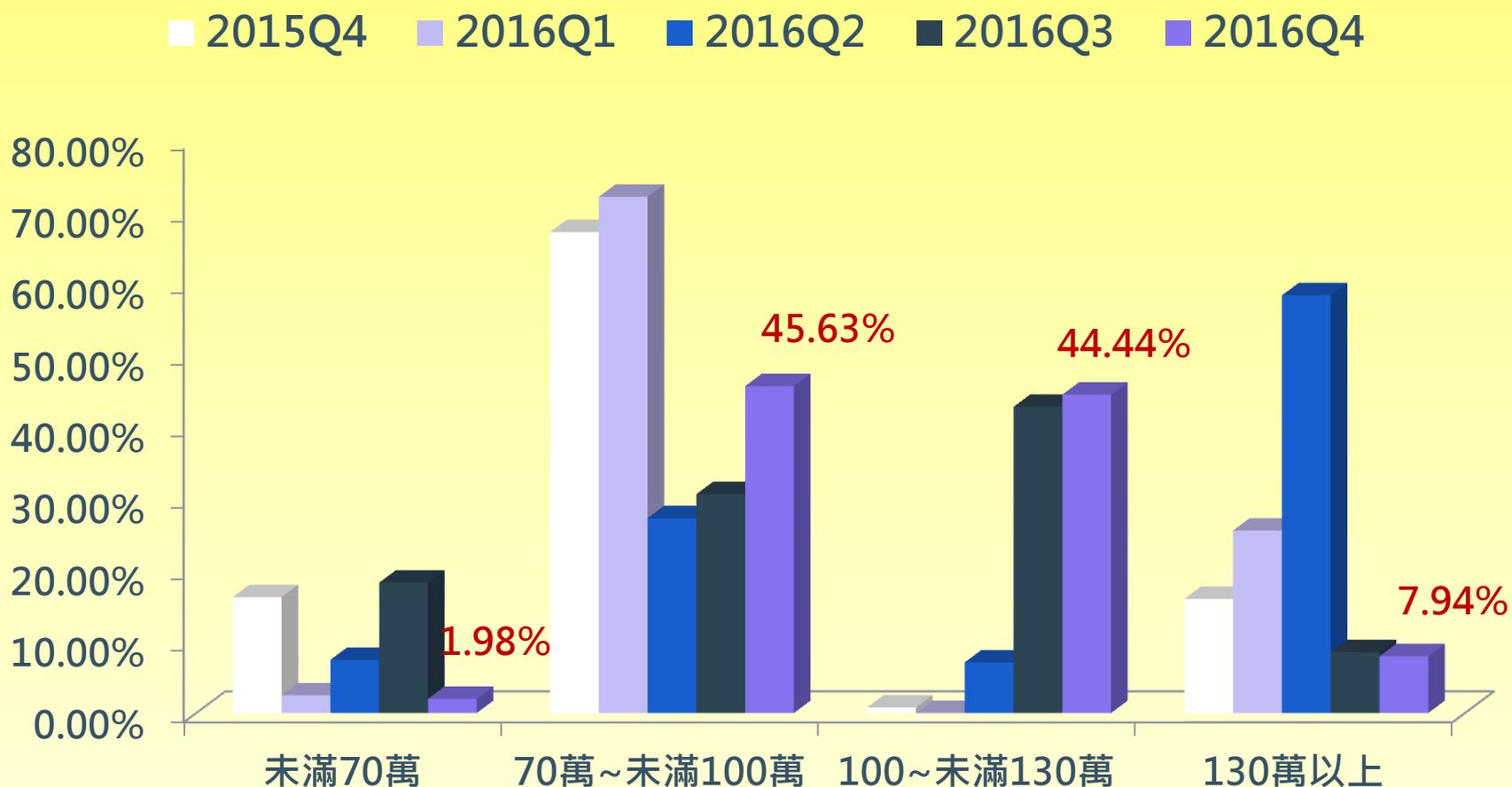
# 各地區價量狀況

	可能成交價 (萬元)	議價空間率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區
台北市	72.23	19.84	504	11.25	中山區、松山區、文山區
新北市	37.68	18.04	3,069	8.30	板橋區、淡水區、汐止區
桃竹地區	20.51	20.79	1,315	9.92	新竹市、中壢區、桃園區
台中市	20.85	17.68	2,204	10.79	西屯區、北屯區與南屯區
台南市	17.12	16.15	816	8.41	北區、永康區、善化區、安南區、東區
高雄市	19.15	18.11	2,130	8.33	鼓山區、鳥松區、鳳山區
全國	27.27	18.26	10,038	9.22	--

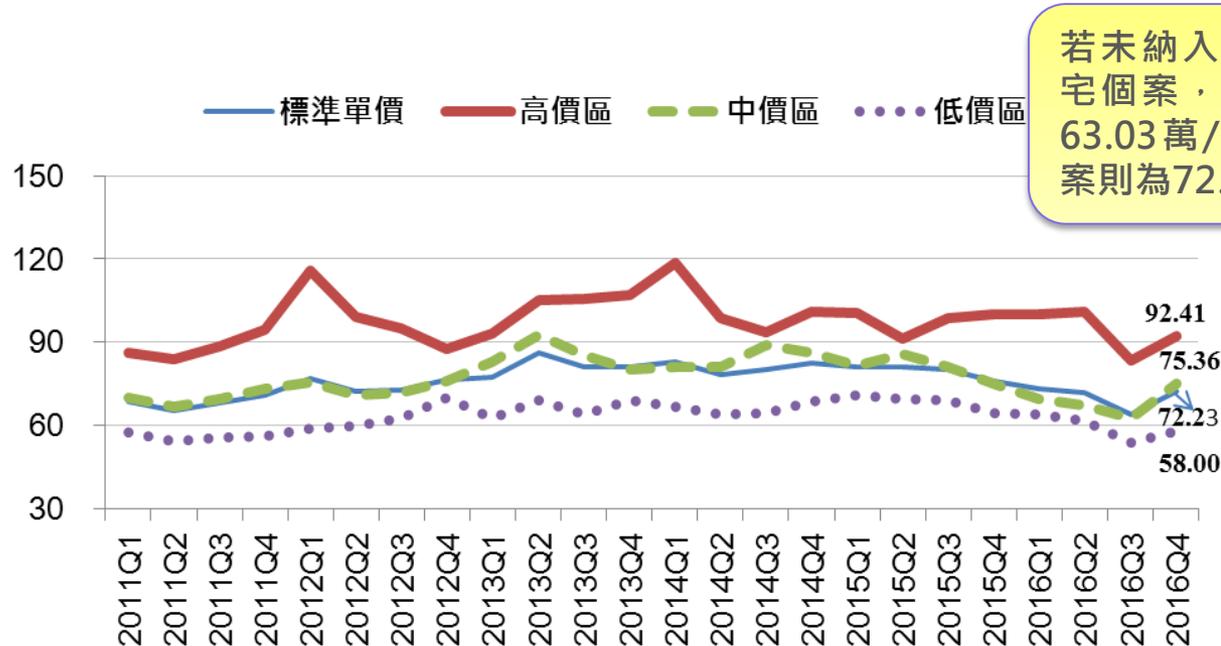


# 國泰房地產指數

# 台北市推案價格與戶數比例



# 台北市區位價格



若未納入唯一特殊豪宅個案，標準單價為63.03萬/坪；納入個案則為72.23萬/坪。

**高價區** 大安、松山、中山、信義

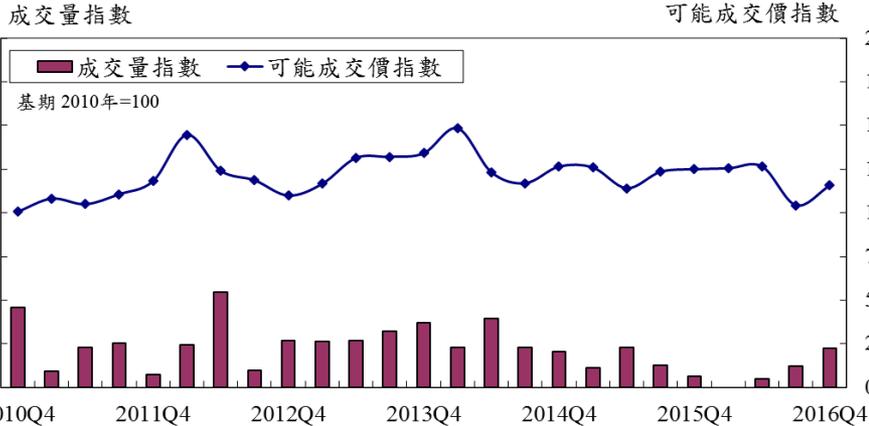
**中價區** 中正、士林、南港、內湖

**低價區** 大同、萬華、北投、文山

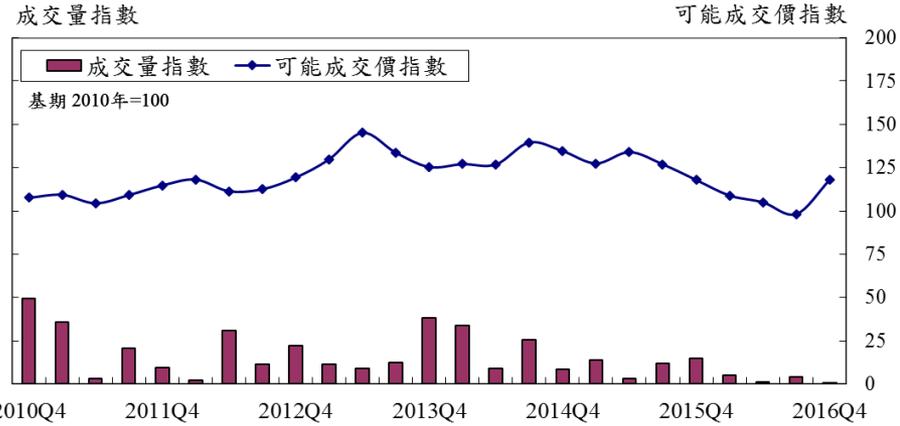
	個案標準單價		相較上一季		相較去年同季	
	前季	本季	變動率	變動率	變動率	變動率
<b>高價區</b>	77.10萬元/坪	92.41萬元/坪	-7.57%	10.78%	-22.82%	-7.50%
<b>中價區</b>	61.67萬元/坪	75.36萬元/坪	-1.73%	20.09%	-18.17%	-0.01%
<b>低價區</b>	55.66萬元/坪	58.00萬元/坪	2.98%	7.31%	-13.45%	-9.81%

# 台北市區位成交量

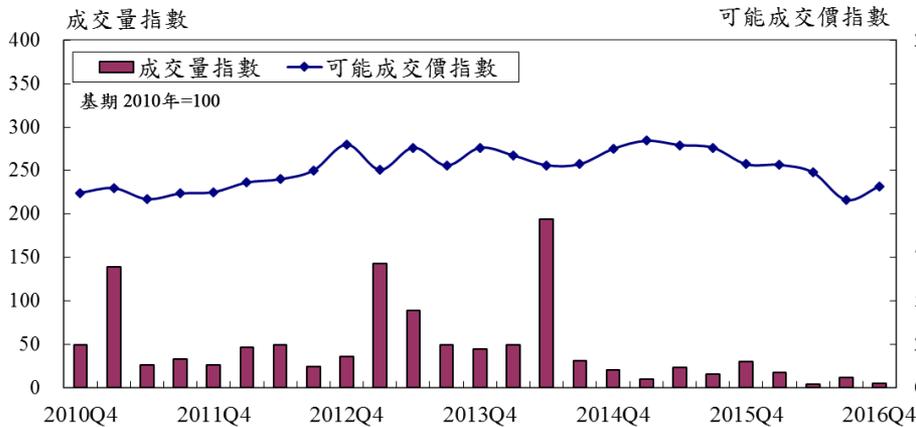
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)

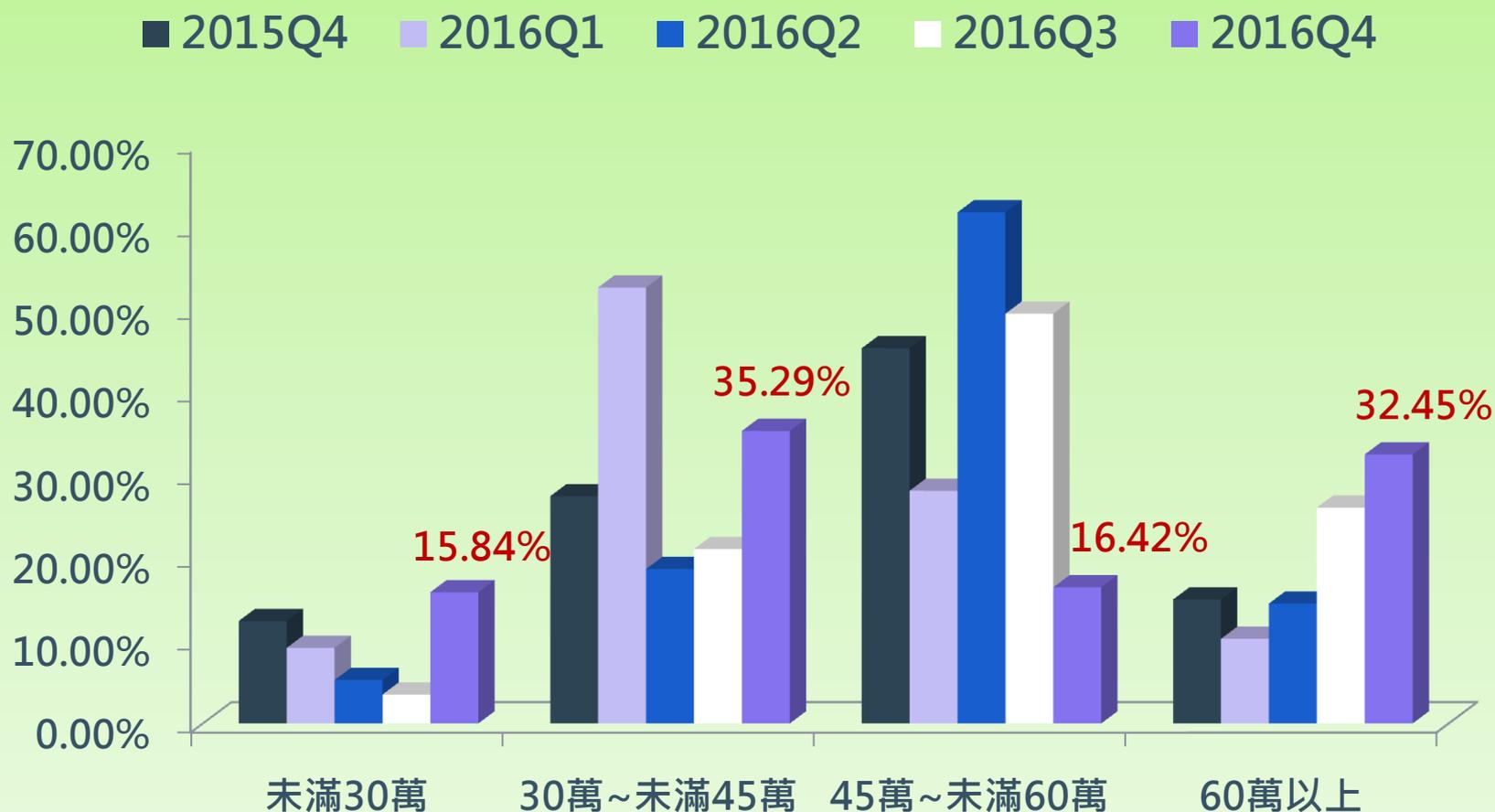


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)

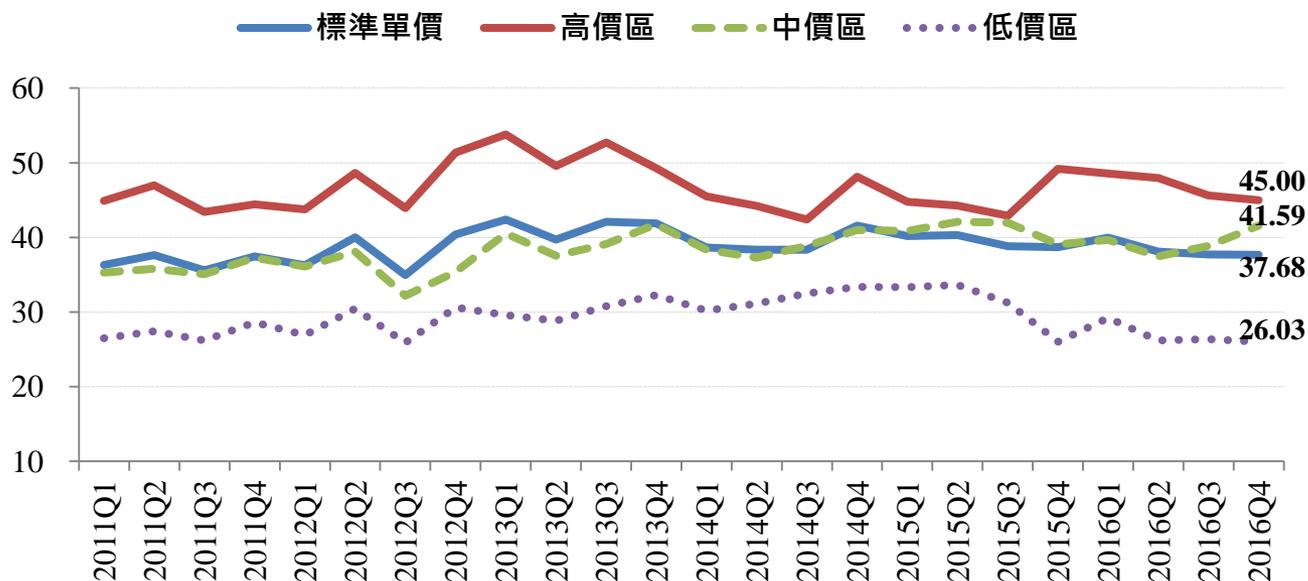


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	44.51	82.08%	237.82%
中價區	0.46	-94.69%	-98.42%
低價區	5.64	-51.80%	-81.45%

# 新北市推案價格與戶數比例



# 新北市區位價格



高價區 永和、新店、板橋

中價區 新莊、中和、三重、汐止、蘆洲、淡水、土城

低價區 其他地區

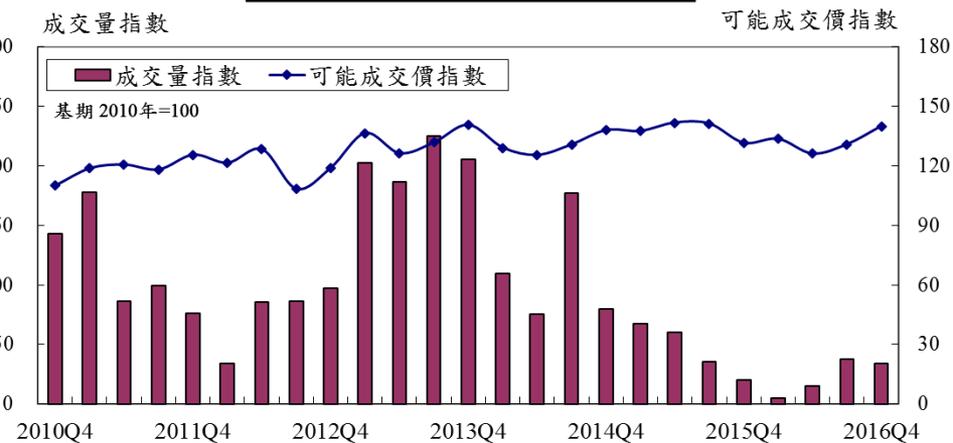
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	45.00 萬元/坪	-1.34%	-8.49%
中價區	41.59 萬元/坪	7.02%	6.40%
低價區	26.03 萬元/坪	-1.24%	0.04%

# 新北市區位成交量

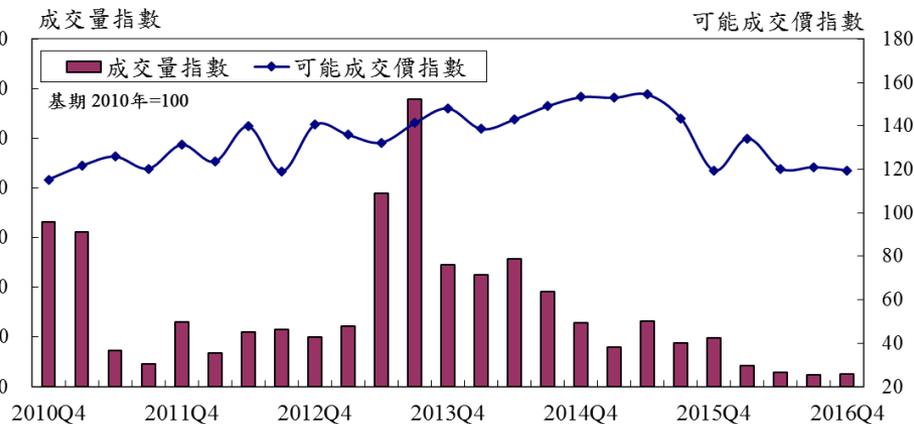
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

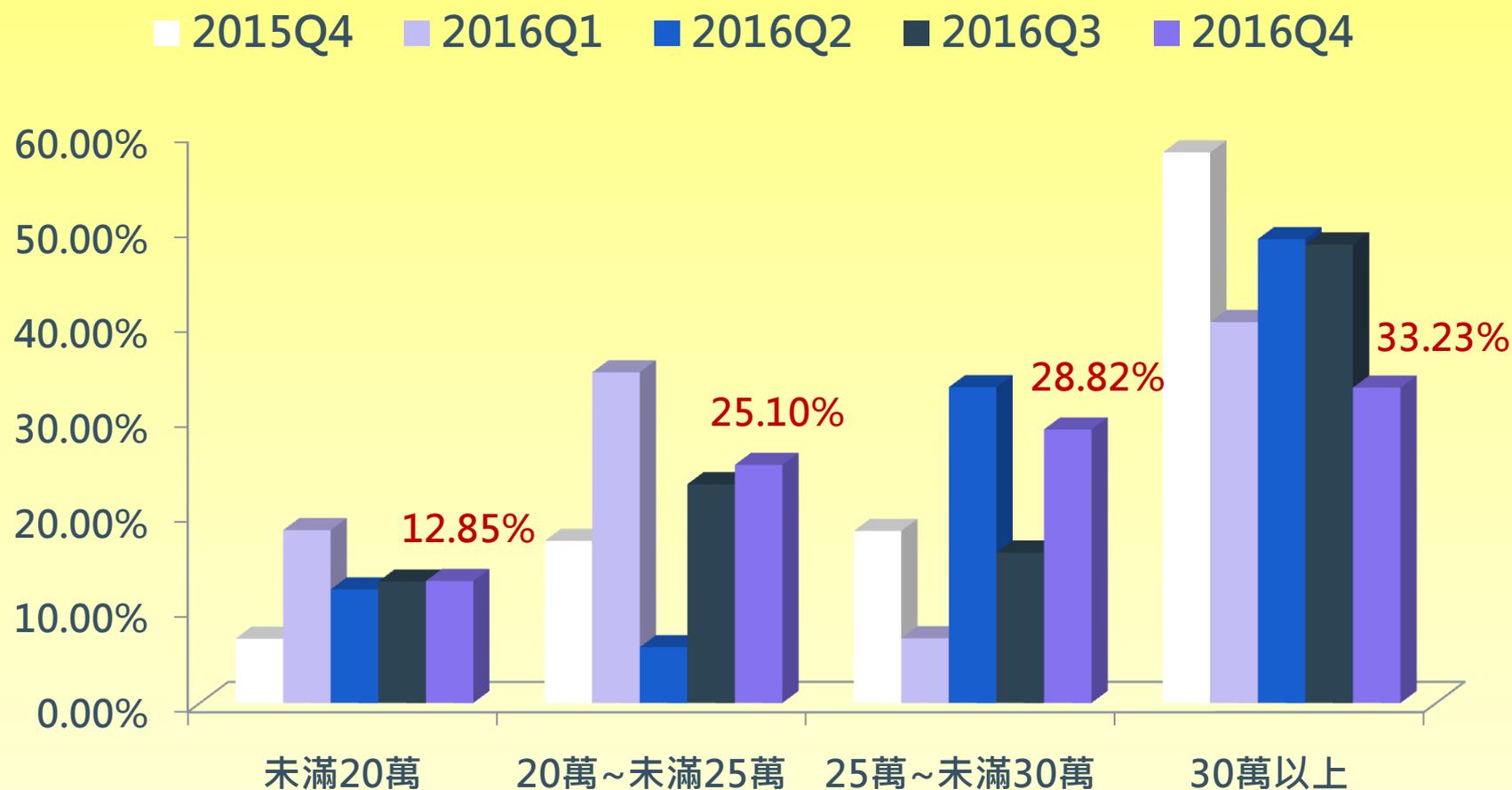


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)

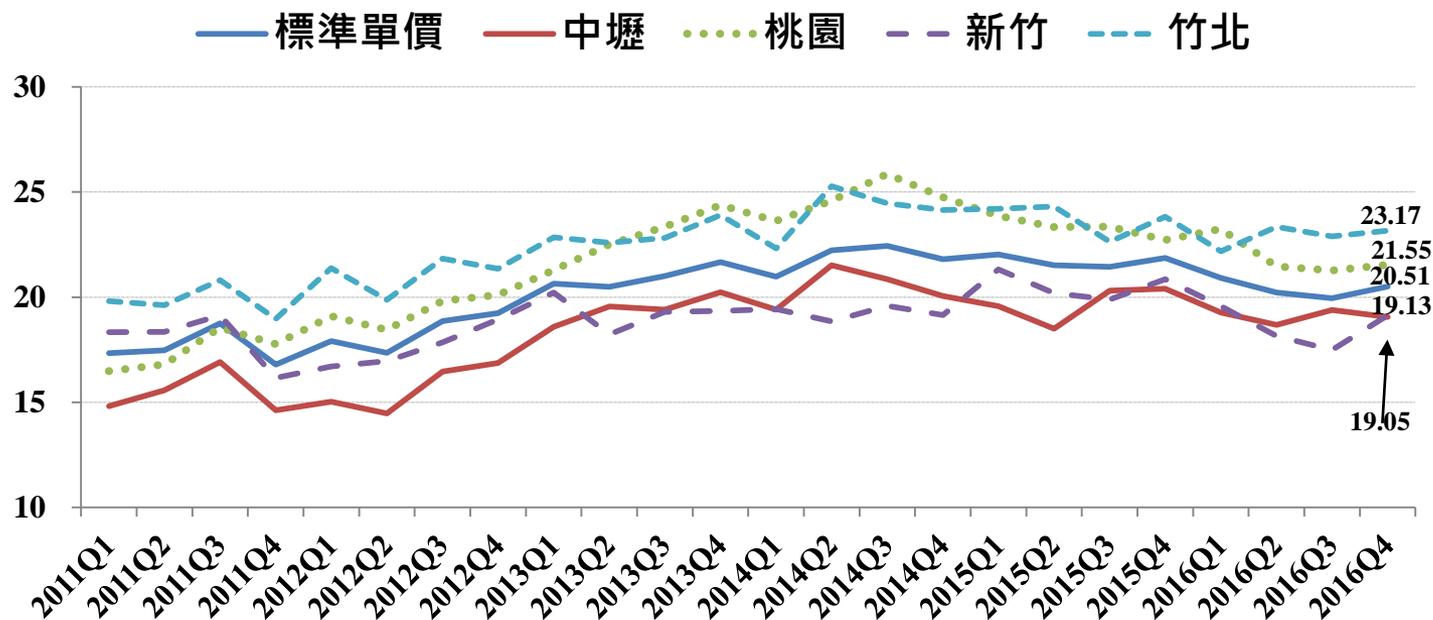


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	79.40	-6.61%	219.10%
中價區	33.68	-11.10%	65.18%
低價區	12.34	7.46%	-74.98%

# 桃竹地區推案價格與戶數比例



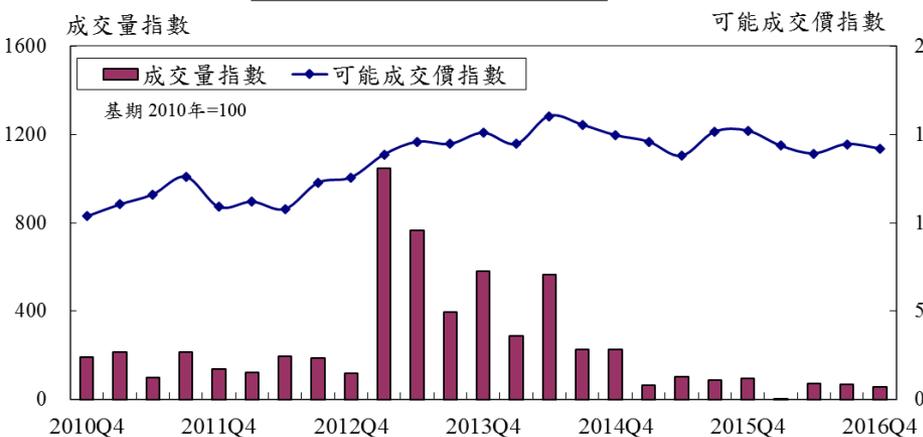
# 桃竹地區區位價格



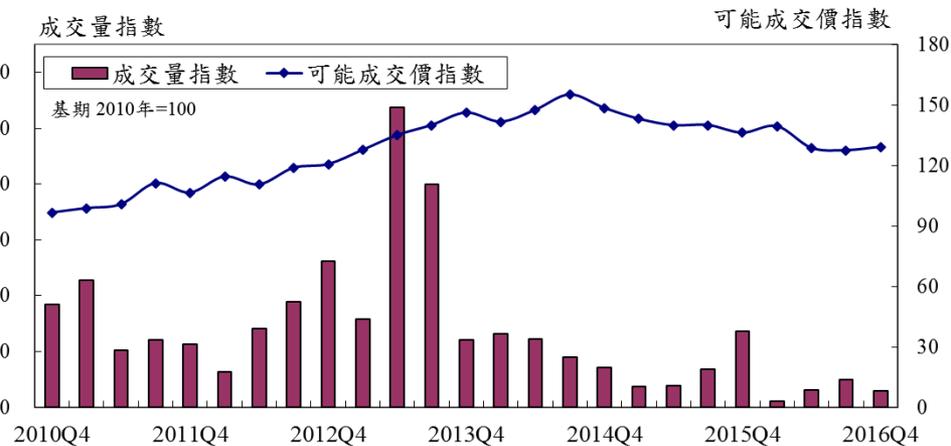
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
中壢	19.05 萬元/坪	-1.72%	-6.63%
桃園	21.55 萬元/坪	1.32%	-5.14%
新竹	19.13 萬元/坪	9.40%	-8.27%
竹北	23.17 萬元/坪	1.20%	-2.77%

# 中壢、桃園成交量

中壢市價量指數趨勢圖(季)



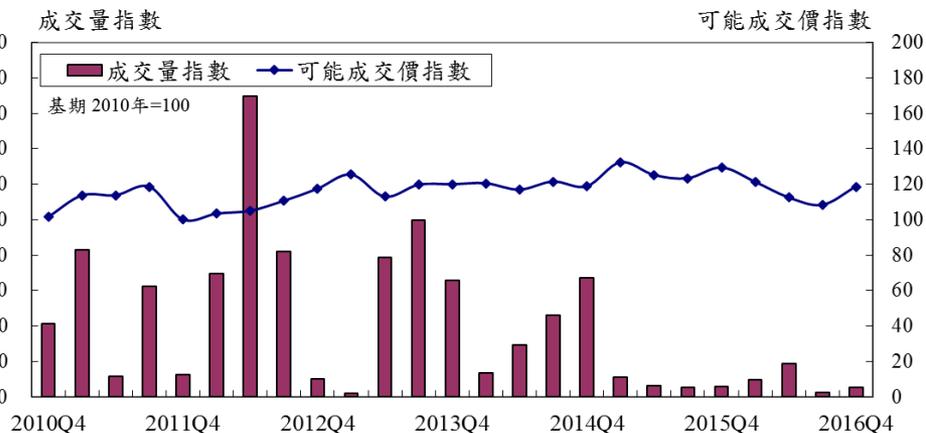
桃園市價量指數趨勢圖(季)



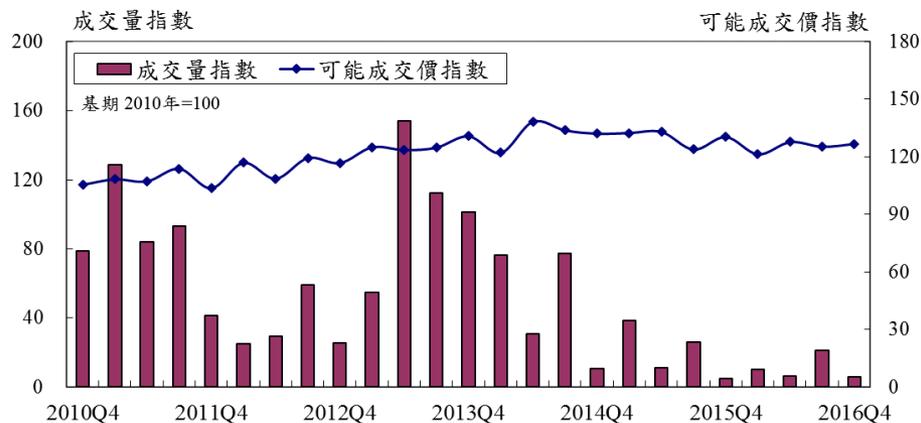
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
中壢	55.63	-19.58%	-42.46%
桃園	30.40	-39.87%	-77.70%

# 新竹、竹北成交量

新竹市價量指數趨勢圖(季)

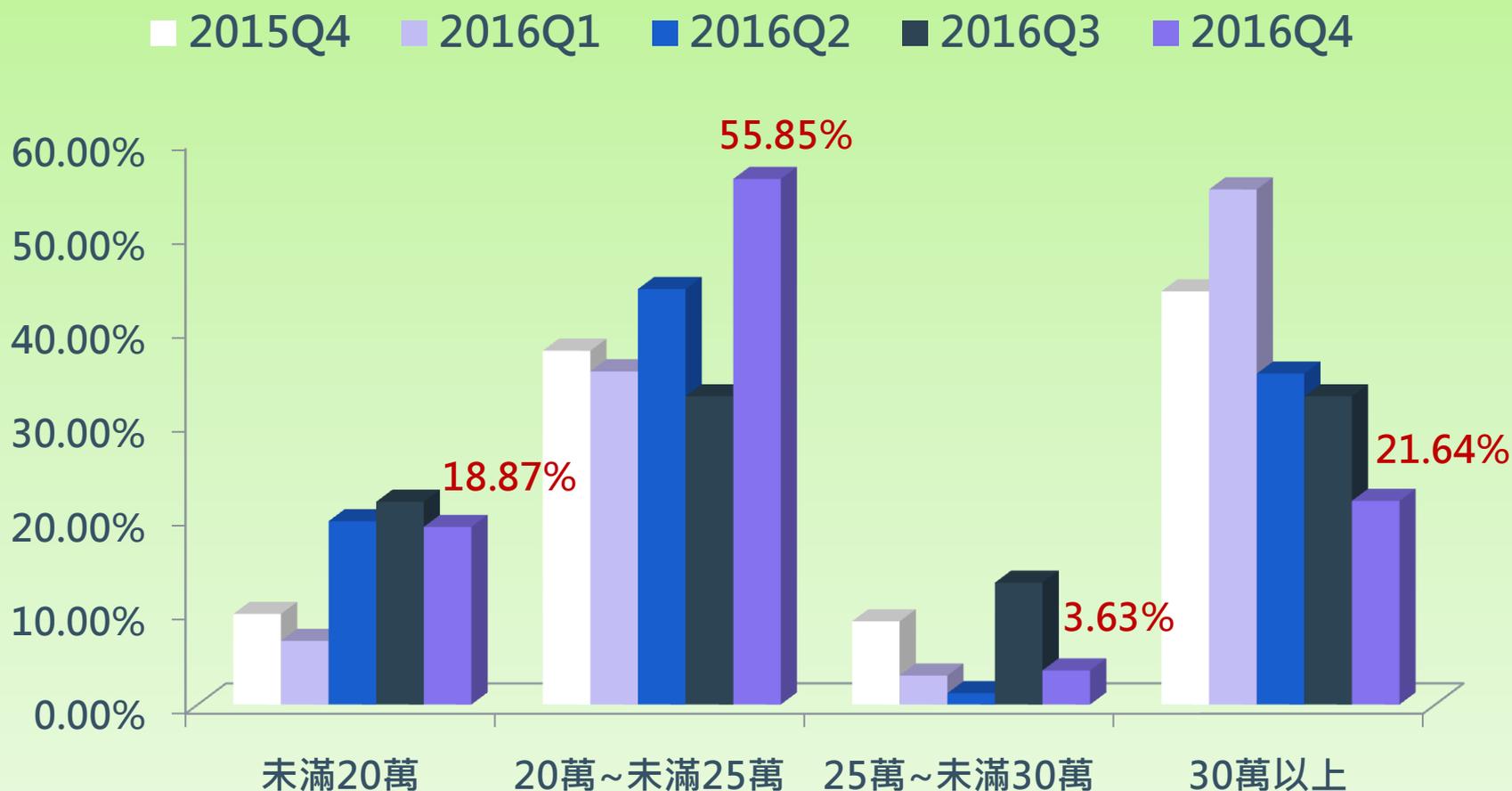


竹北市價量指數趨勢圖(季)

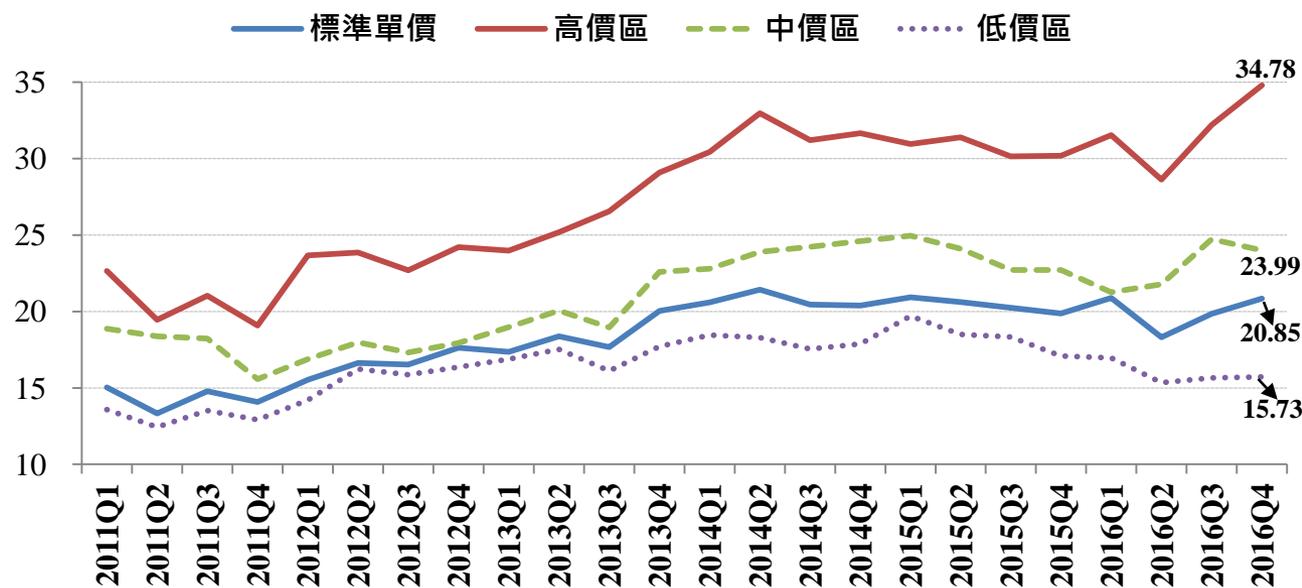


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
新竹	10.39	119.07%	-8.94%
竹北	5.90	-72.00%	19.59%

# 台中市推案價格與戶數比例



# 台中市區位價格



高價區	西屯、南屯
中價區	西區、北區 北屯、南區 中區、
低價區	其他地區

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	34.78 萬元/坪	8.00%	15.26%
中價區	23.99 萬元/坪	-3.00%	5.69%
低價區	15.73 萬元/坪	0.46%	-7.98%

# 台中市區位成交量

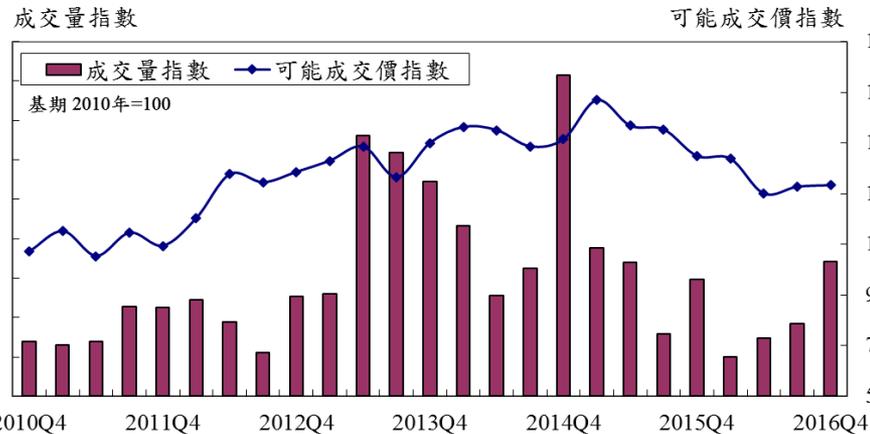
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)

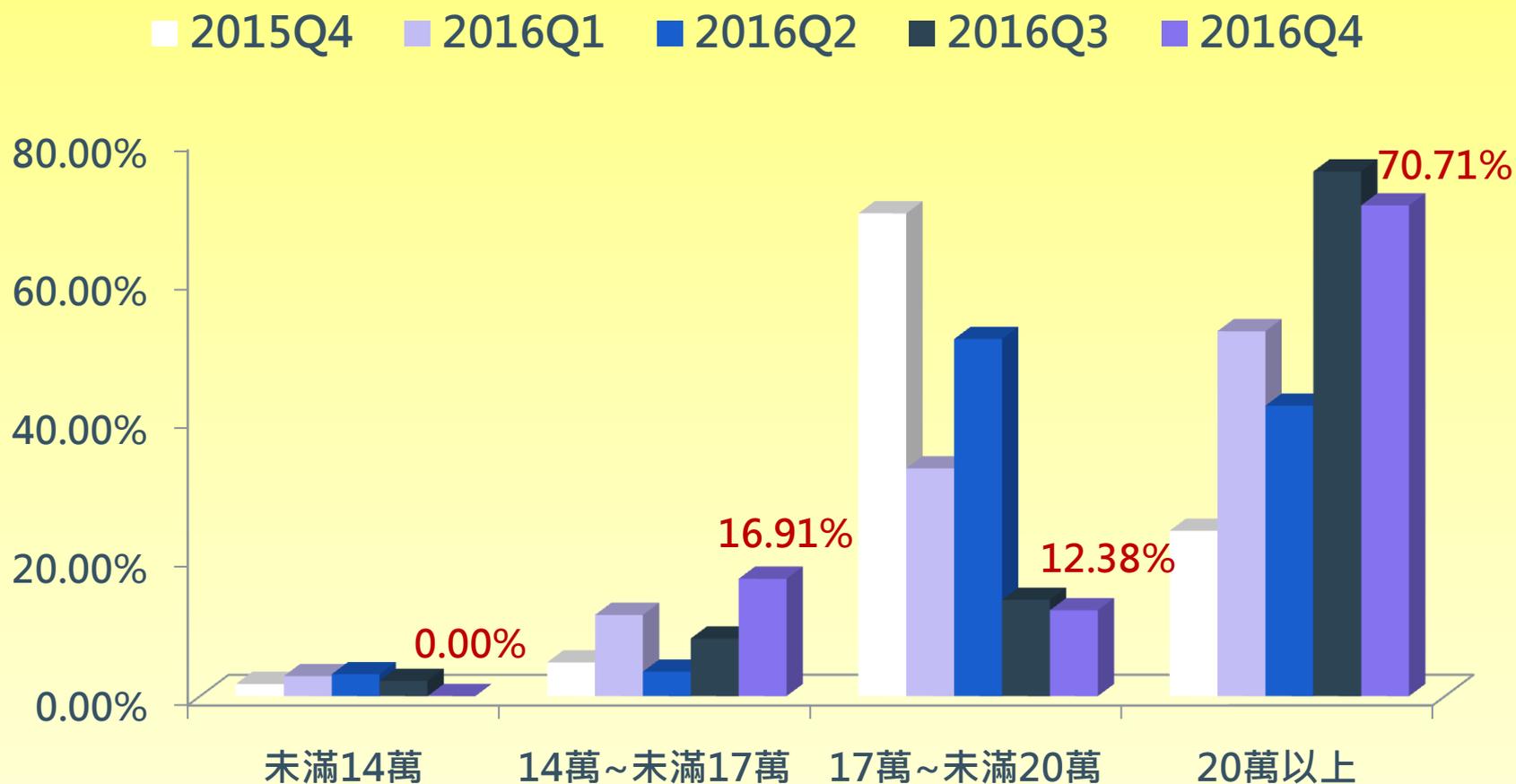


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)

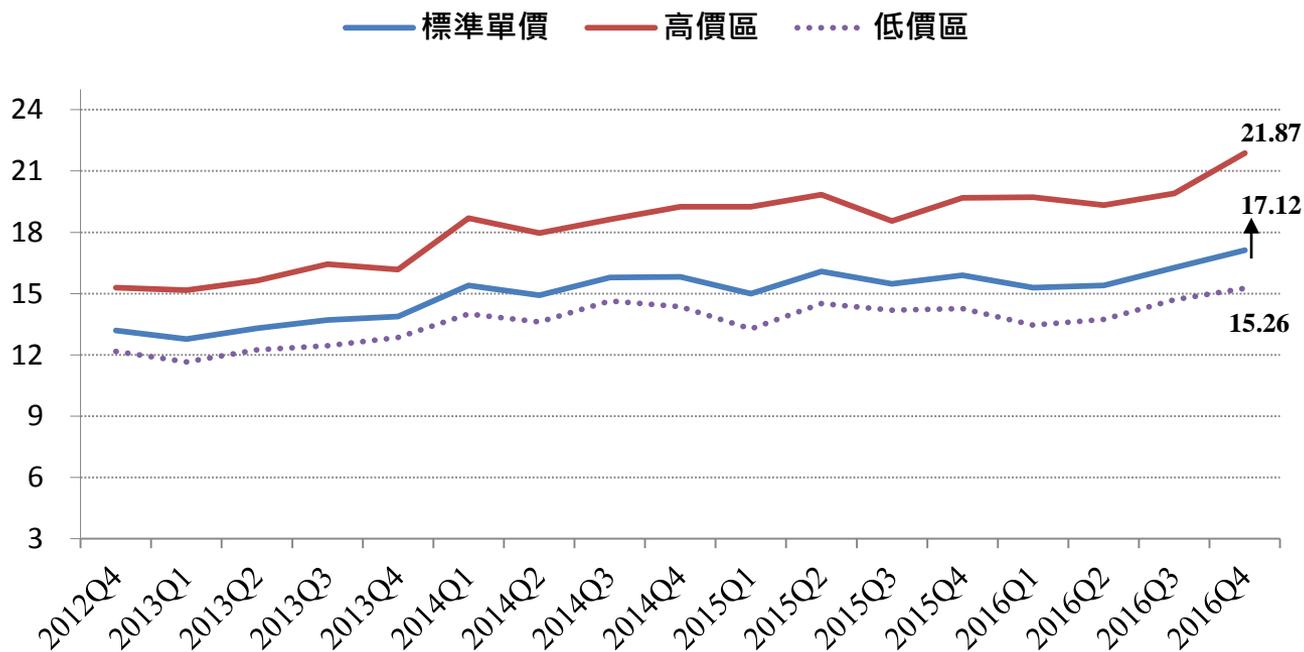


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	93.72	-5.17%	45.64%
中價區	105.57	-14.04%	-55.14%
低價區	341.14	85.14%	15.20%

# 台南市推案價格與戶數比例



# 台南市區位價格

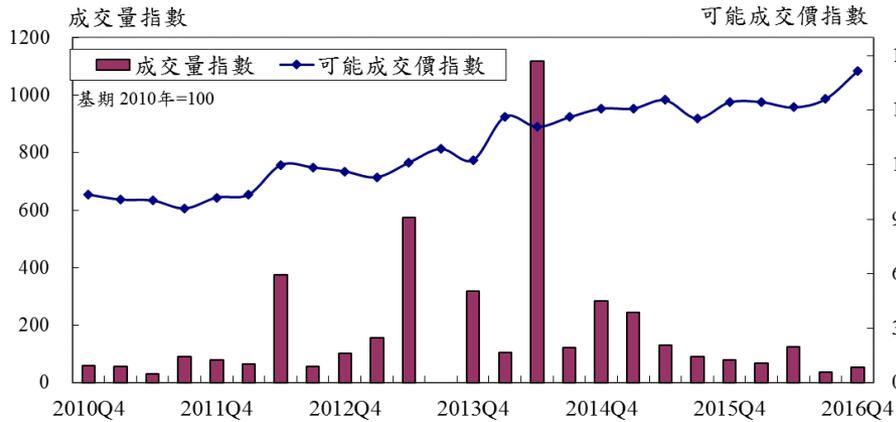


高價區	中西區、東區、北區、南區、安平
低價區	其他地區

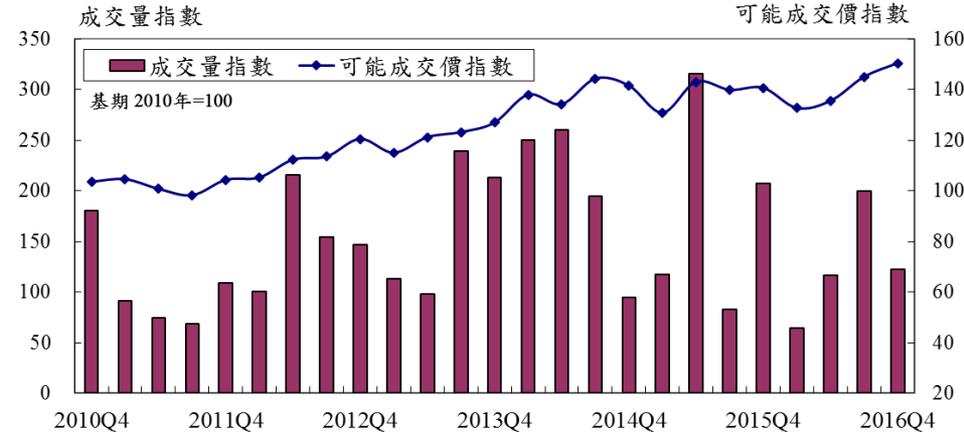
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	21.87 萬元/坪	9.86%	11.10%
低價區	15.26 萬元/坪	3.73%	6.93%

# 台南市區位成交量

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)

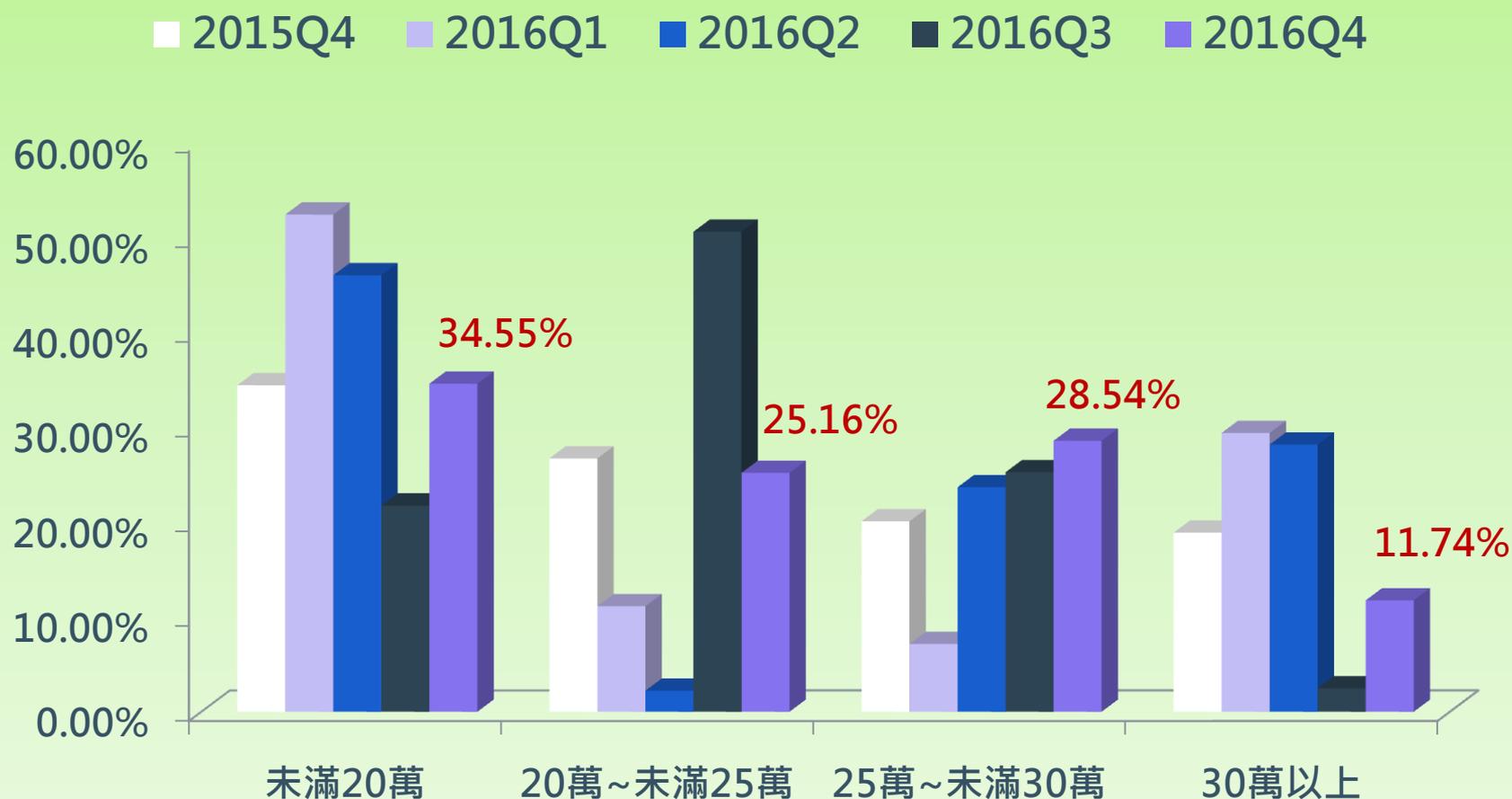


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)

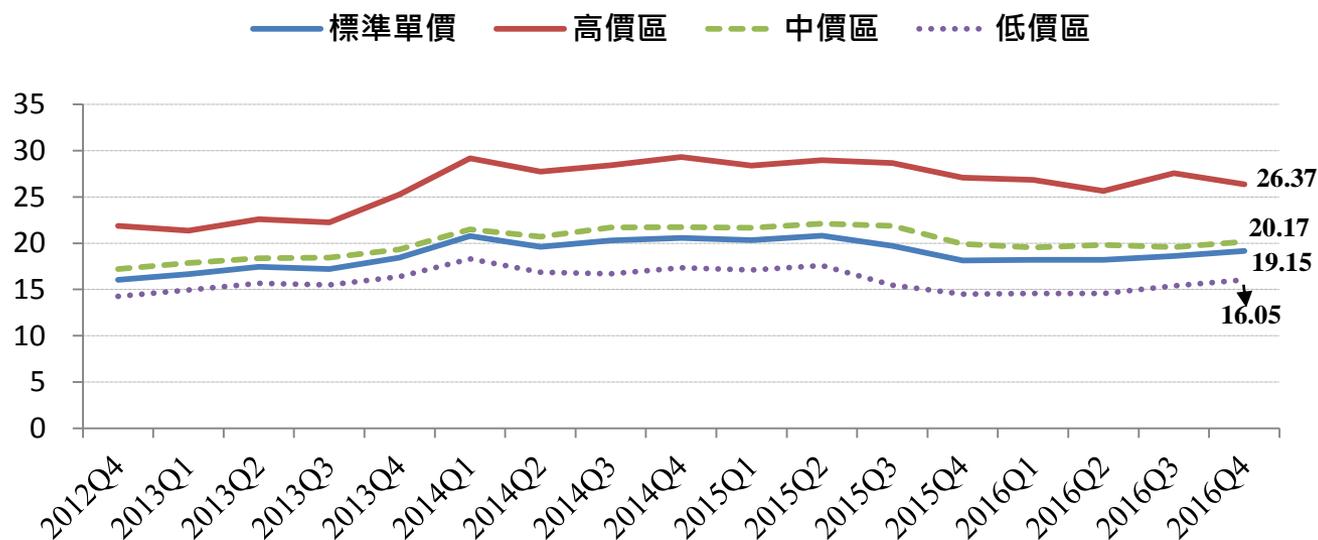


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	54.55	53.61%	-32.30%
低價區	122.00	-38.79%	-41.18%

# 高雄市推案價格與戶數比例



# 高雄市區位價格

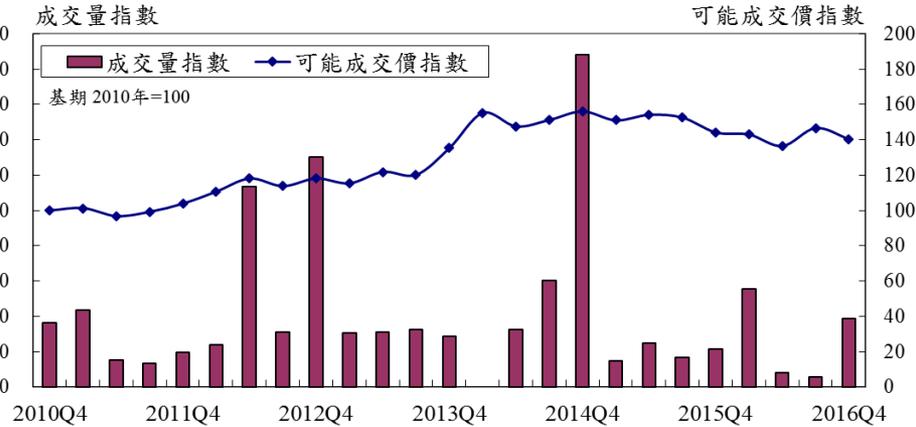


高價區	前金、新興、 苓雅、鼓山
中價區	烏松、鳳山、 前鎮、鹽埕、 左營、三民
低價區	其他地區

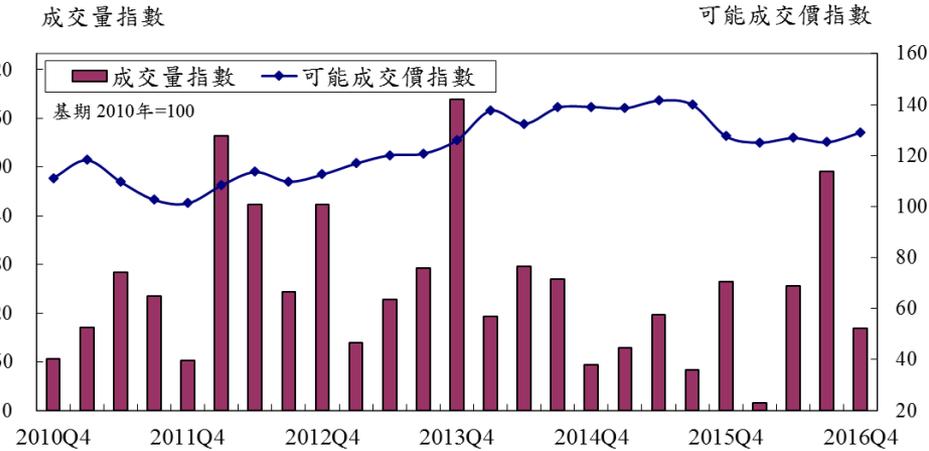
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	26.37 萬元/坪	-4.27%	-2.63%
中價區	20.17 萬元/坪	3.09%	1.21%
低價區	16.05 萬元/坪	4.31%	10.55%

# 高雄市區位成交量

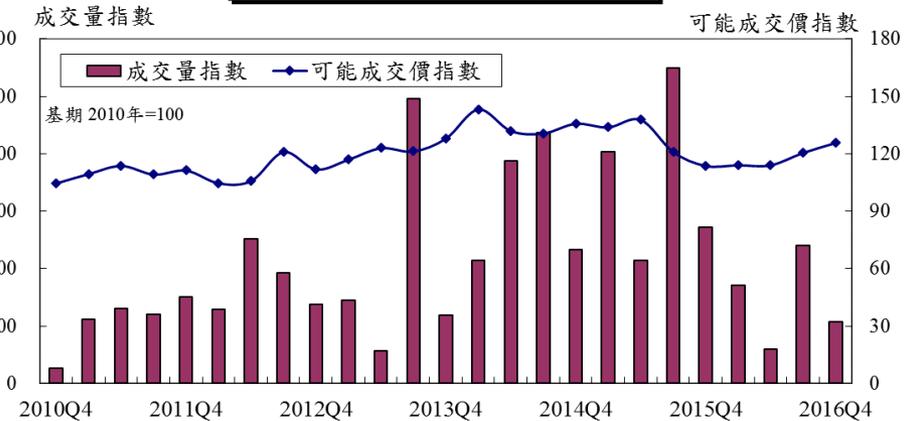
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



高雄市中價區價量指數趨勢圖(季)

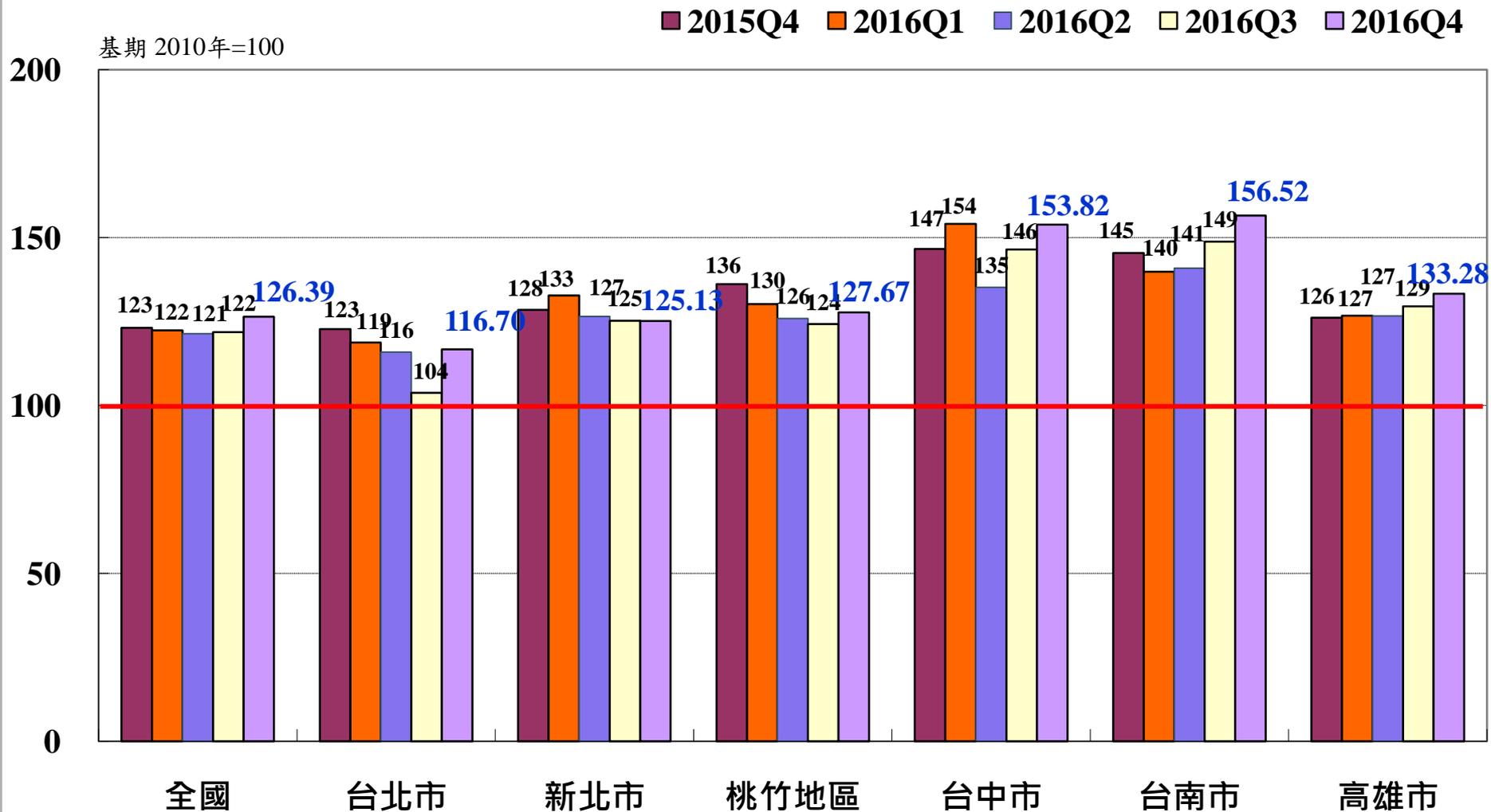


高雄市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	97.37	579.50%	80.80%
中價區	101.04	-65.69%	-36.62%
低價區	216.02	-55.10%	-60.38%

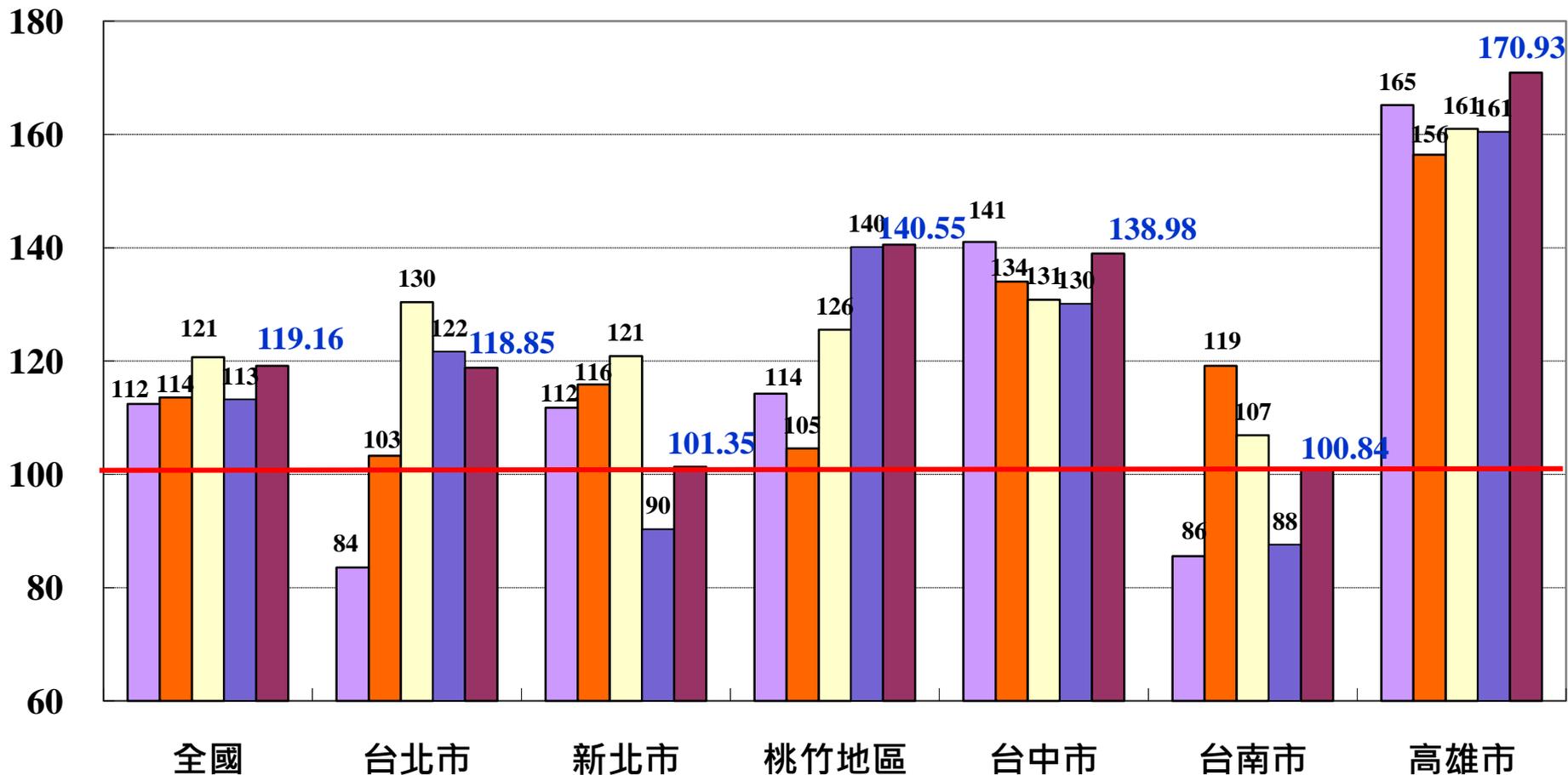
# 可能成交價指數圖



# 議價空間率指數圖

基期 2010年=100

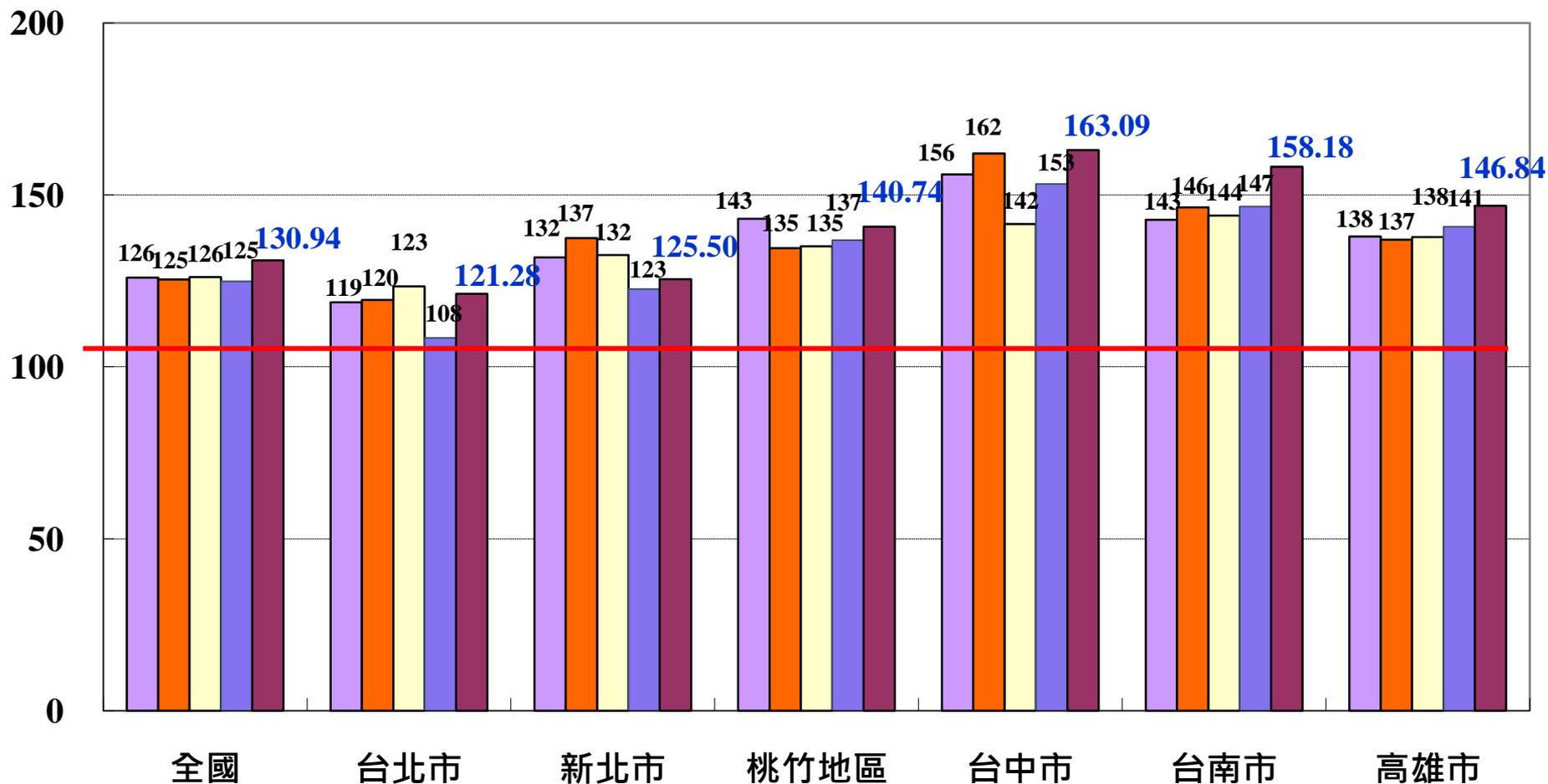
2015Q4 2016Q1 2016Q2 2016Q3 2016Q4



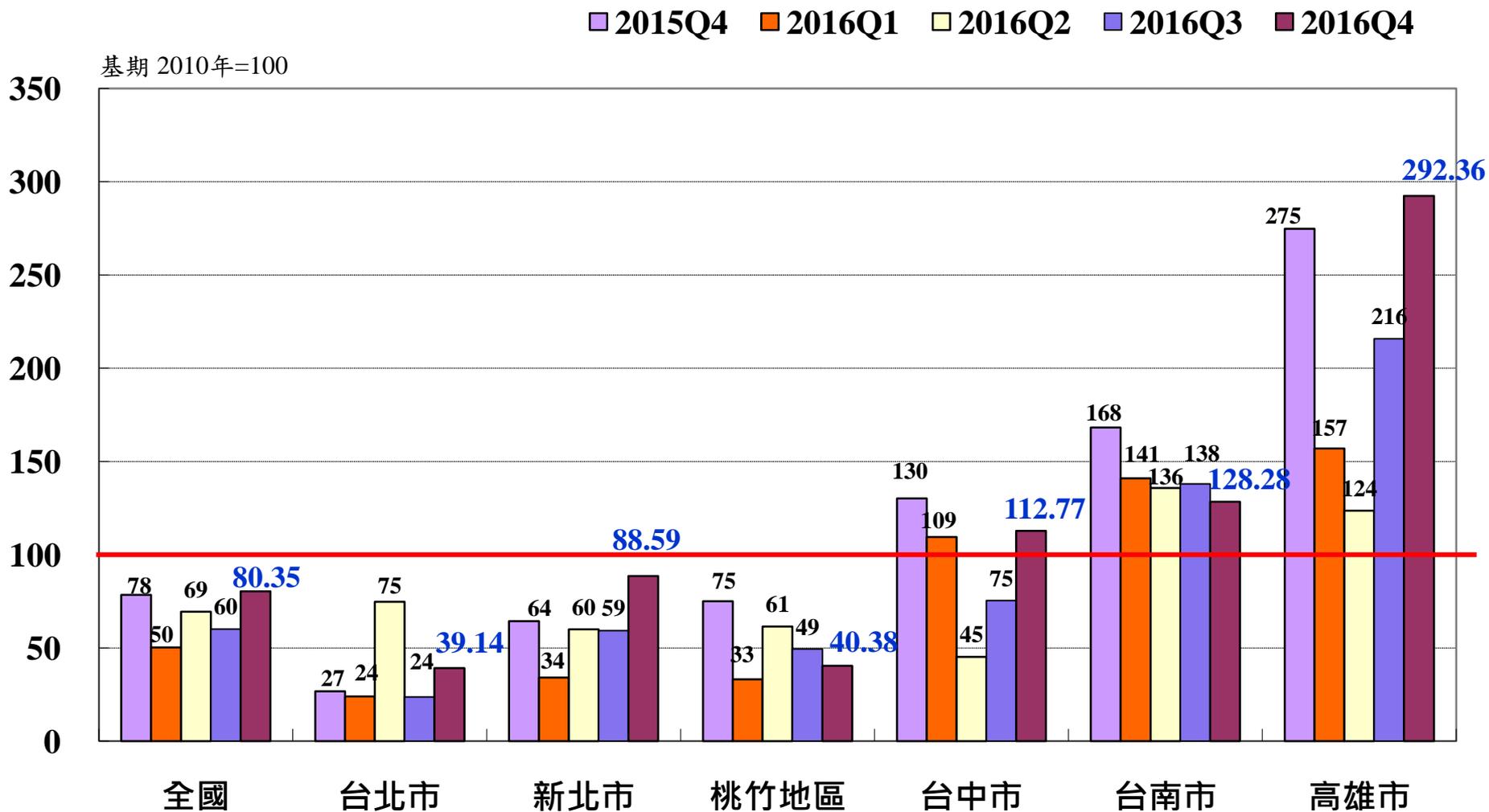
# 開價指數圖

基期 2010年=100

2015Q4 2016Q1 2016Q2 2016Q3 2016Q4



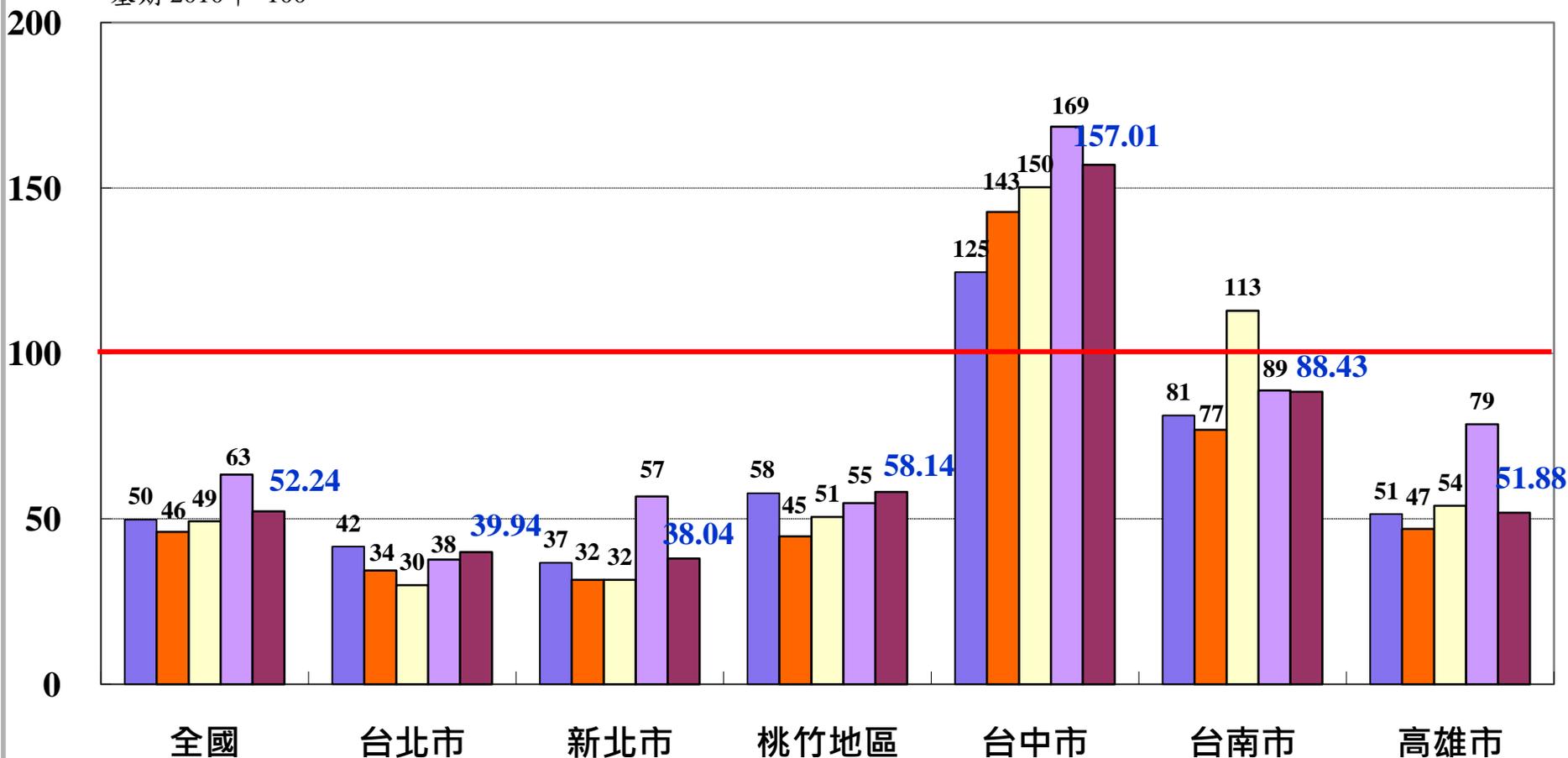
# 推案量指數圖



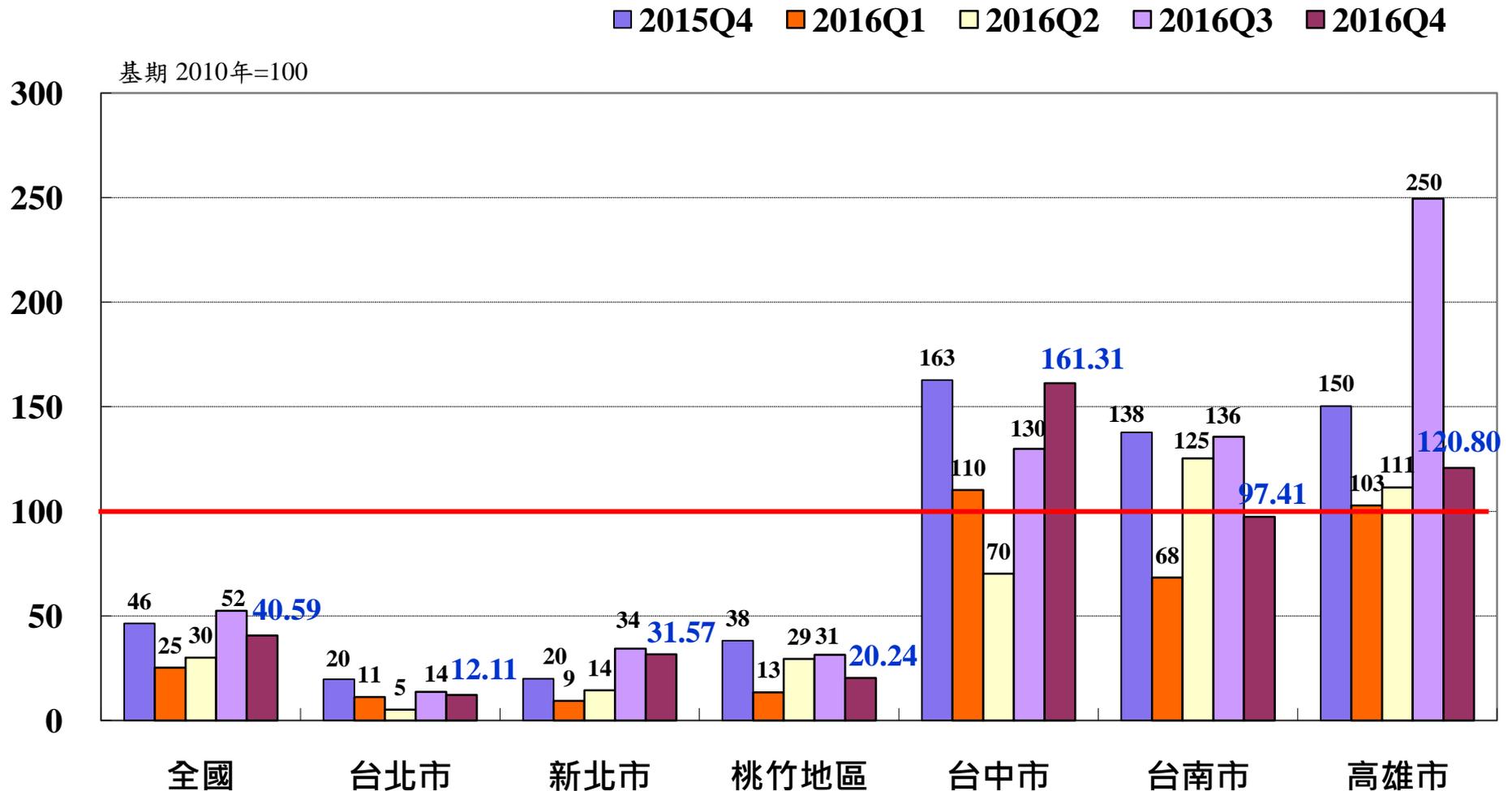
# 30天銷售率指數圖

■ 2015Q4 ■ 2016Q1 ■ 2016Q2 ■ 2016Q3 ■ 2016Q4

基期 2010年=100



# 30天成交量指數圖



# 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	124.70	27.27萬元/坪	2.34% (++)	1.28% (△)
議價空間率	119.08	18.26%	5.15% (+)	5.91% (△)
開價	129.17	33.36萬元/坪	3.46% (++)	2.54% (△)
推案量	80.35	1,829億元	33.61% (++)	2.46% (△)
30天銷售率	52.24	9.22%	-17.60% (--)	4.89% (△)
30天成交量	40.59	--	-22.60% (-)	-12.37% (△)

本季國泰全國房地產指數，相較上一季為**價漲量跌**，較去年同季為**價量俱穩**，相較上一季成交價中幅增加，成交量則小幅減少。整體而言，本季**價格面表現優於量指標表現**，**中部地區本季表現較佳**；長期趨勢觀察，**北部價量表現相對仍持續萎縮**，後勢發展各地區仍不確定，**南部地區價格傾向向下修盤整**。

# 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	116.70	72.23萬元/坪	12.49% (+++)	-4.91% (-)
議價空間率	118.85	19.84%	-2.32% (△)	42.25% (+++)
開價	121.28	90.11萬元/坪	11.83% (+++)	2.08% (△)
推案量	39.14	279億元	64.92% (+++)	46.67% (+)
30天銷售率	39.94	11.25%	5.91% (△)	-4.08% (△)
30天成交量	12.11	--	-10.89% (△)	-38.42% (--)

國泰台北市房地產指數，相較上一季為**價漲量穩**，與去年同季為**價跌量縮**。本季台北市受特殊豪宅個案影響，導致成交價上漲，推案量增加幅度高達六成五，市場成交量指數與銷售率皆維持穩定，然**成交量規模仍處於低檔格局**，**市場動能仍顯不足**。整體而言，除推案量較上季大幅增加外，其餘指標皆持穩定或小幅下滑，**顯示整體市場仍處於長期低檔格局，後市發展仍不確定。**

# 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	125.13	37.68萬元/坪	-0.07% (△)	-2.60% (-)
議價空間率	101.35	18.04%	12.18% (+)	-9.32% (-)
開價	125.50	45.97萬元/坪	2.32% (△)	-4.80% (-)
推案量	88.59	573億元	49.51% (+)	37.74% (+)
30天銷售率	38.04	8.30%	-32.98% (---)	3.47% (△)
30天成交量	31.57	--	-7.97% (△)	58.31% (+)

國泰新北市房地產指數，相較上一季為**價量俱穩**，較去年同季為**價跌量增**。本季市場開價穩定，但議價空間小幅增加，銷售率大幅減少，成交量指數受銷售率影響減少，仍處於低檔結構，且**成交價持續下滑**，為2012Q4之後四年來的新低點，顯示市場景氣仍無回溫現象。整體而言，本季新北市新推個案市場價格持續下探，成交量能也沒有改善，後市發展仍存在相當壓力。

# 綜合評估—桃竹地區

桃竹地區	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	127.67	20.51萬元/坪	2.78% (+)	-6.23% (-)
議價空間率	140.55	20.79%	0.29% (△)	23.05% (++)
開價	140.74	25.89萬元/坪	2.86% (+)	-1.62% (△)
推案量	40.38	180億元	-18.24% (-)	-46.17% (---)
30天銷售率	58.14	9.92%	6.12% (△)	0.75% (△)
30天成交量	20.24	--	-35.54% (--)	-46.88% (--)

國泰桃竹地區房地產指數，較上一季為**價增量跌**，較去年同季為**價量俱跌**。本季市場推案量小幅減少，**推案金額為金融海嘯後新低點**，成交價格連三季下跌後小幅增加，銷售率穩定回升，但成交量中幅下跌。**整體而言，本季桃竹地區仍處於低檔格局，推案量仍在減少，銷售率也未突破一成，僅成交價與開價有小幅增加**，顯示市場價量仍在盤整觀望結構，後市發展仍不確定。

# 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	153.82	20.85萬元/坪	5.04% (+)	4.90% (△)
議價空間率	138.98	17.68%	6.80% (+)	-1.46% (△)
開價	163.09	25.33萬元/坪	6.47% (++)	4.56% (△)
推案量	112.77	298億元	49.45% (+)	-13.31% (△)
30天銷售率	157.01	10.79%	-6.86% (△)	26.07% (++)
30天成交量	161.31	--	24.27% (+)	-0.87% (△)

國泰台中市房地產指數，相較上一季為**價量俱漲**，較去年同季為**價量俱穩**。本季新推個案市場維持上季價量俱漲格局，**除銷售率未明顯增加，價量表現俱佳**，開價、成交價、推案量與成交量均為上漲。整體而言，**連續兩季價量俱漲，市場表現近期較其他各地區表現為佳**，相較去年同季表現則仍為穩定格局，整體市場結構仍在盤整格局，後市發展需視銷售率表現情況而定。

# 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	156.52	17.12萬元/坪	5.19% (++)	7.68% (+++)
議價空間率	100.84	16.15%	15.11% (+++)	17.85% (++)
開價	158.18	20.41萬元/坪	7.85% (+++)	10.82% (+++)
推案量	128.28	85億元	-7.00% (△)	-23.72% (-)
30天銷售率	88.43	8.41%	-0.49% (△)	8.80% (△)
30天成交量	97.41	--	-28.21% (-)	-29.26% (-)

國泰台南市房地產指數，相較上一季為**價漲量跌**，較去年同季也同樣為**價漲量跌**。本季新推個案市場價格連三季上漲，但成交量卻小幅下跌，議價空間也大幅增加。整體而言，**本季台南市新推個案市場價格面指標均為增加**，**但量指標表現則較為不佳**，與去年同季相比也屬於相同格局，**價比量表現為佳**，顯示整體市場處於盤整結構，後市發展仍不確定。

# 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	133.28	19.15萬元/坪	2.93% (△)	5.70% (+)
議價空間率	170.93	18.11%	6.50% (△)	3.48% (△)
開價	146.84	23.39萬元/坪	4.32% (+)	6.48% (+)
推案量	292.36	415億元	35.50% (+)	6.40% (△)
30天銷售率	51.88	8.33%	-33.97% (--)	0.82% (△)
30天成交量	120.80		-51.59% (--)	-19.63% (△)

國泰高雄市房地產指數，相較上一季為**價穩量跌**，相較去年同季為**價增量穩**。本季新推個案市場推案量及開價均為小幅增加，但銷售率及成交量均為中幅下跌，使得成交價仍維持穩定增加格局。整體而言，**本季高雄市新推個案市場價格面呈現穩定格局**，高雄市推案戶數於本季仍持續創新高，後市仍應審慎因應。

# 各地區市場表現相較上一季綜合分數

	可能成交 價指數	議價空間 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	-1	2	2	-2	-1	2
台北市	3	0	3	3	0	0	9
新北市	0	-1	0	1	-3	0	-3
桃竹地區	1	0	1	-1	0	-2	-1
台中市	1	-1	2	1	0	1	4
台南市	2	-3	3	0	0	-1	1
高雄市	0	0	1	1	-2	-2	-2

本季相對上一季之全國綜合表現分數為2分，各地區綜合表現較上一季優劣各半，以台中市4分為本季表現最佳城市，新北市-3分為本季表現最差城市。

# 各地區市場表現相較去年同季綜合分數

	可能成交 價指數	議價空間 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	0	0	0	0	0	0
台北市	-1	-3	0	1	0	-2	-5
新北市	-1	1	-1	1	0	1	1
桃竹地區	-1	-2	0	-3	0	-2	-8
台中市	0	0	0	0	2	0	2
台南市	3	-2	3	-1	0	-1	2
高雄市	1	0	1	0	0	0	2

本季相對去年同季全國綜合表現分數為0分，長期衰退趨勢減緩，各地區中以中南部表現較佳，台中、台南、高雄三城市皆為2分，次之為新北市1分，台北與桃竹地區均為負分，尤以台北市-10分為長期衰退最多城市。

# 全國價量指數趨勢圖(季與四季)

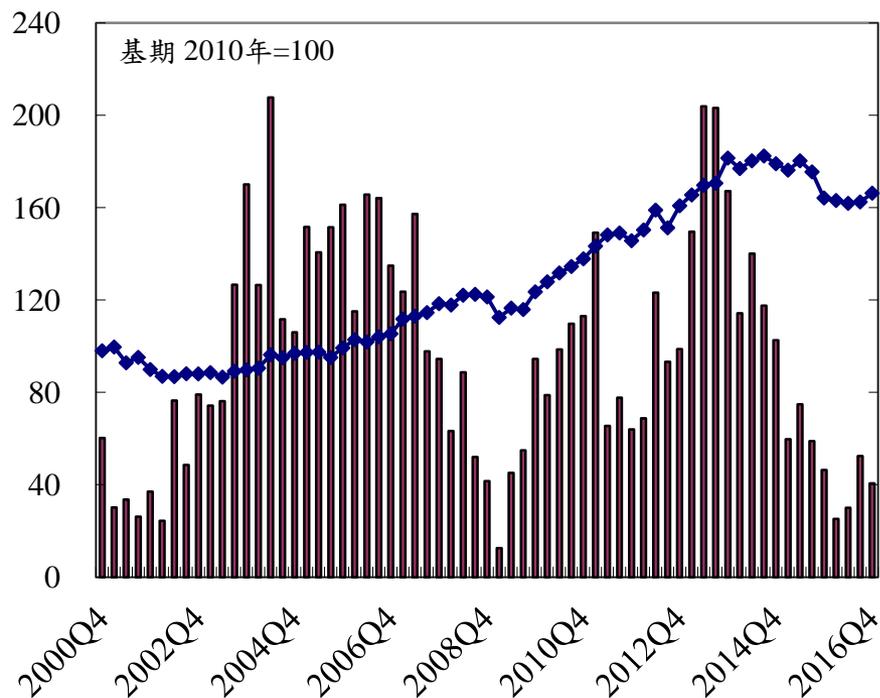
成交量指數  
可能成交價指數

成交量指數  
可能成交價指數

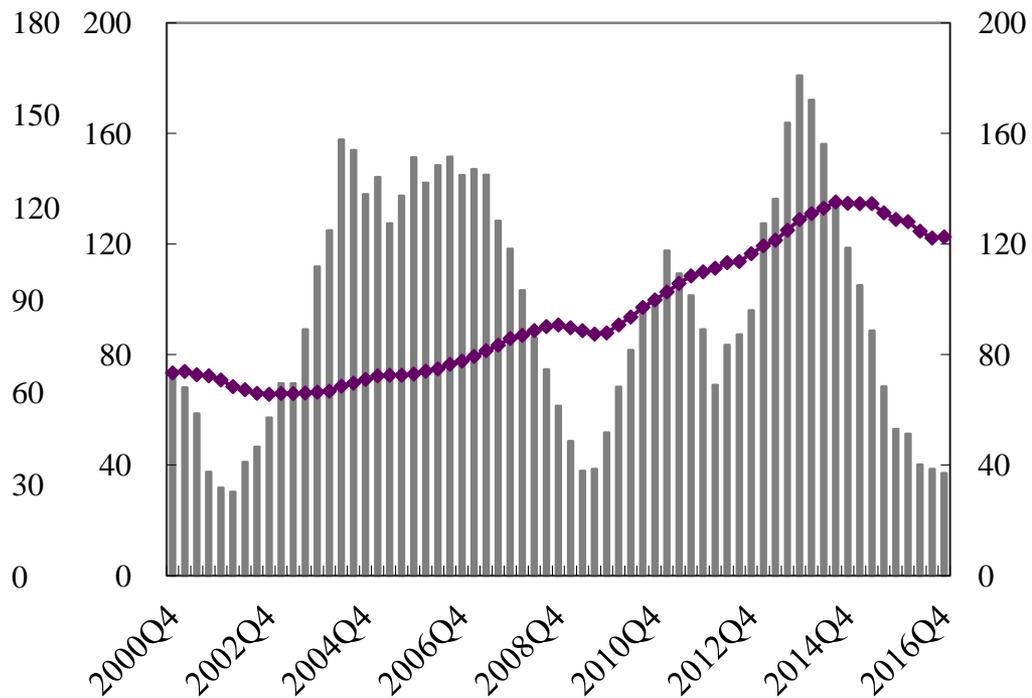
可能成交價指數  
成交量指數

成交量指數  
可能成交價指數

可能成交價指數  
成交量指數



全國價量指數趨勢圖(季)

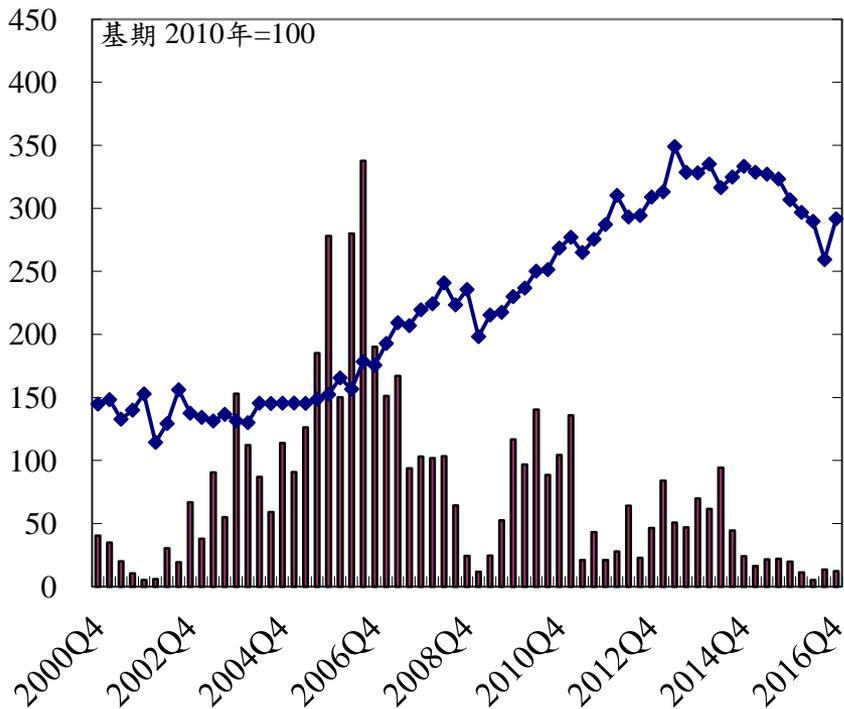


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

# 台北市價量指數趨勢圖(季與四季)

成交量指數

■ 成交量指數  
◆ 可能成交價指數

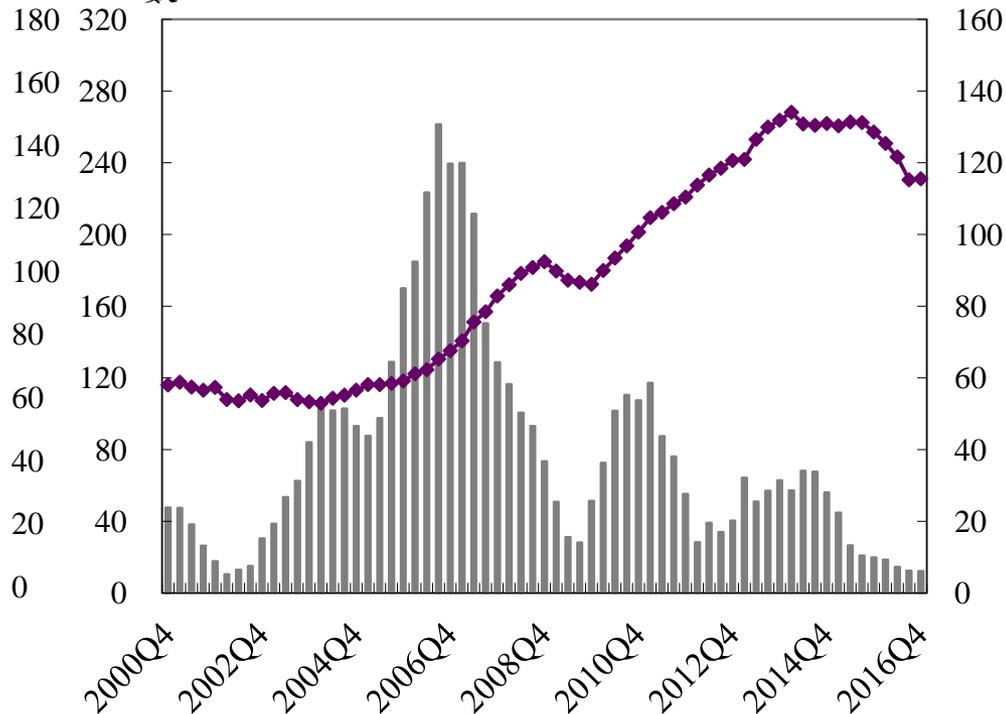


台北市價量指數趨勢圖(季)

可能成交價指數

成交量指數

■ 成交量指數  
◆ 可能成交價指數



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)

成交量  
指數

■ 成交量指數

◆ 可能成交價指數

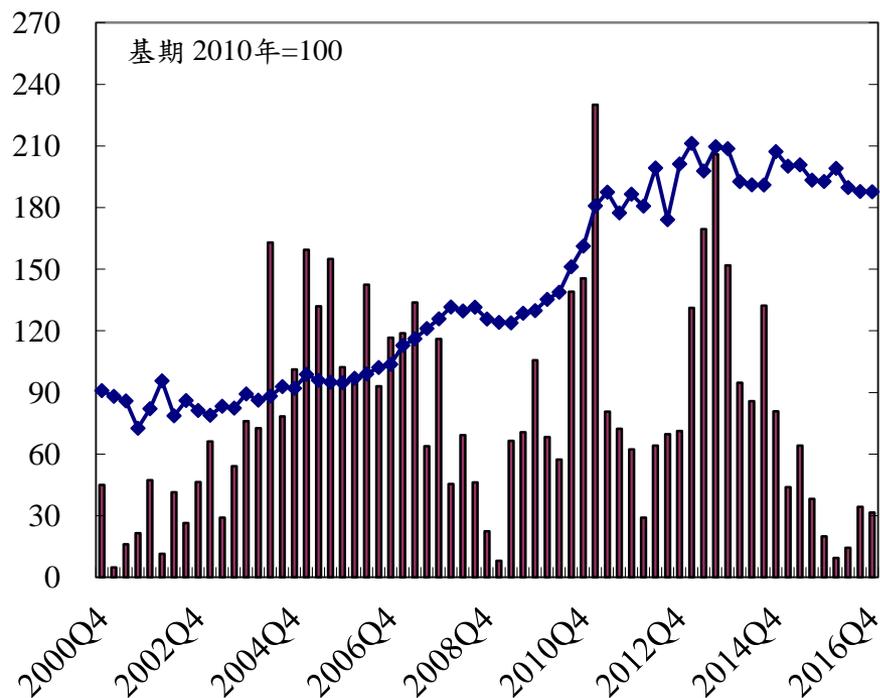
可能成交  
價指數

成交量  
指數

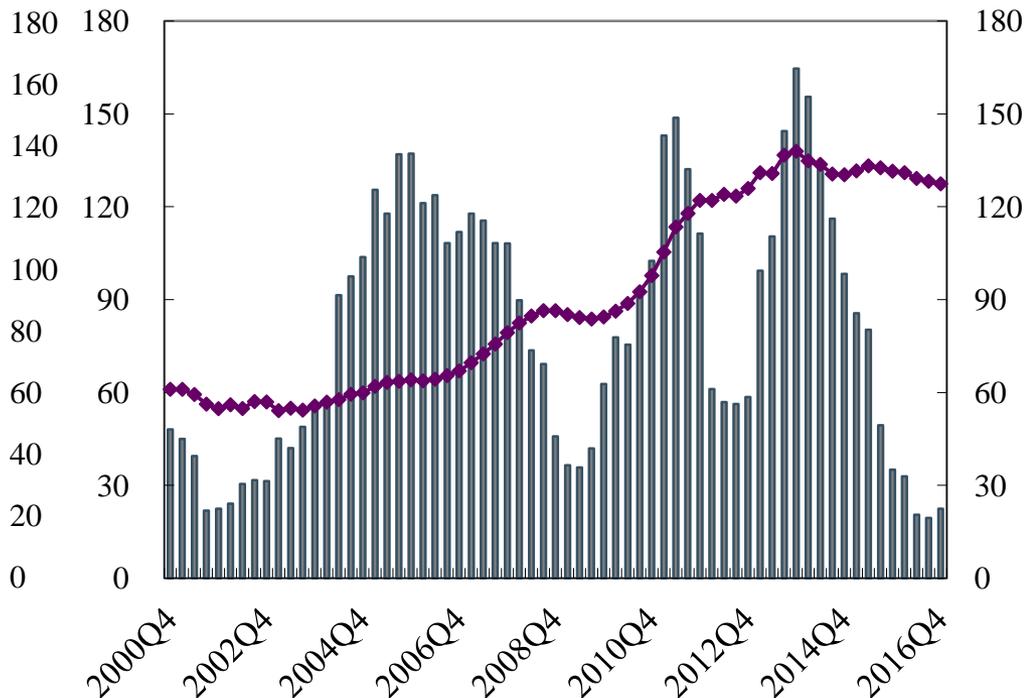
■ 成交量指數

◆ 可能成交價指數

可能成交  
價指數



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)

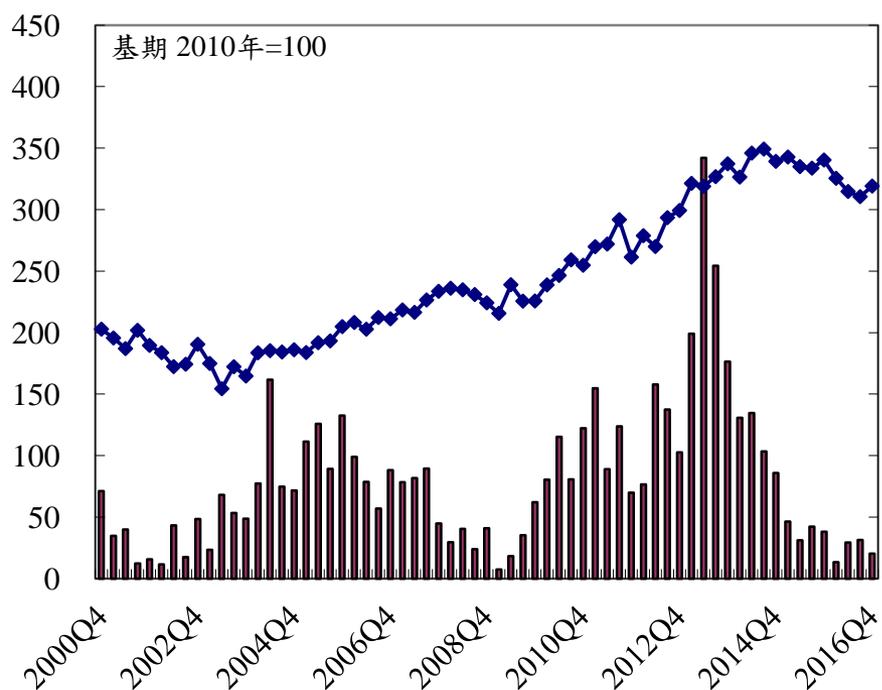
# 桃竹價量指數趨勢圖(季與四季)

成交量指數  
可能成交價指數

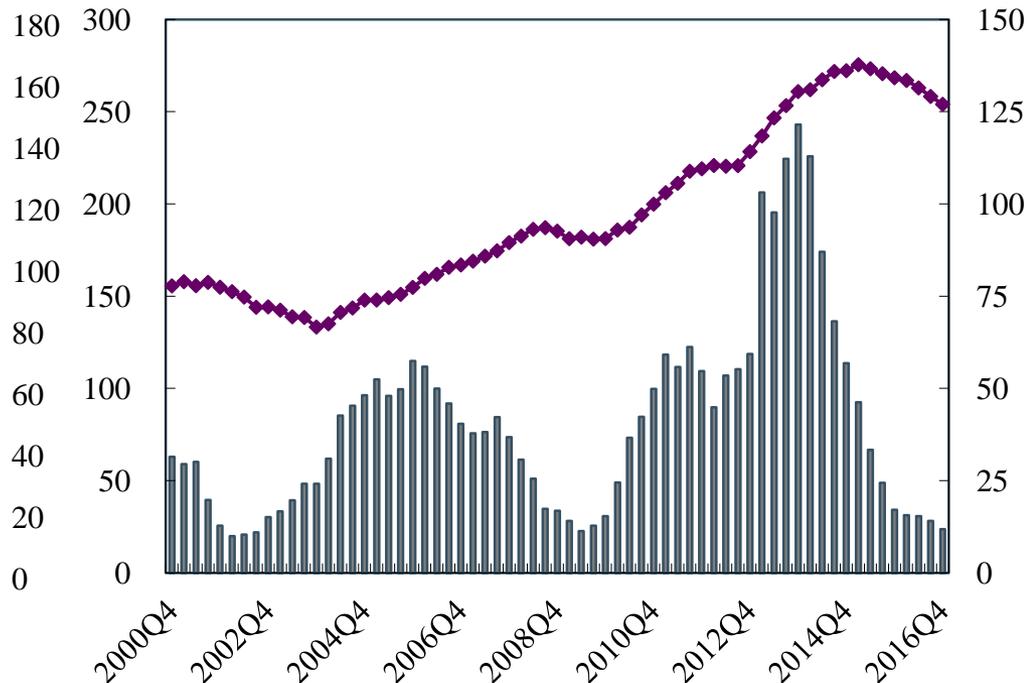
可能成交價指數  
成交量指數

成交量指數  
可能成交價指數

可能成交價指數



桃竹地區價量指數趨勢圖(季)



桃竹地區價量指數趨勢圖(四季平均)

# 台中市價量指數趨勢圖(季與四季)

成交量  
指數

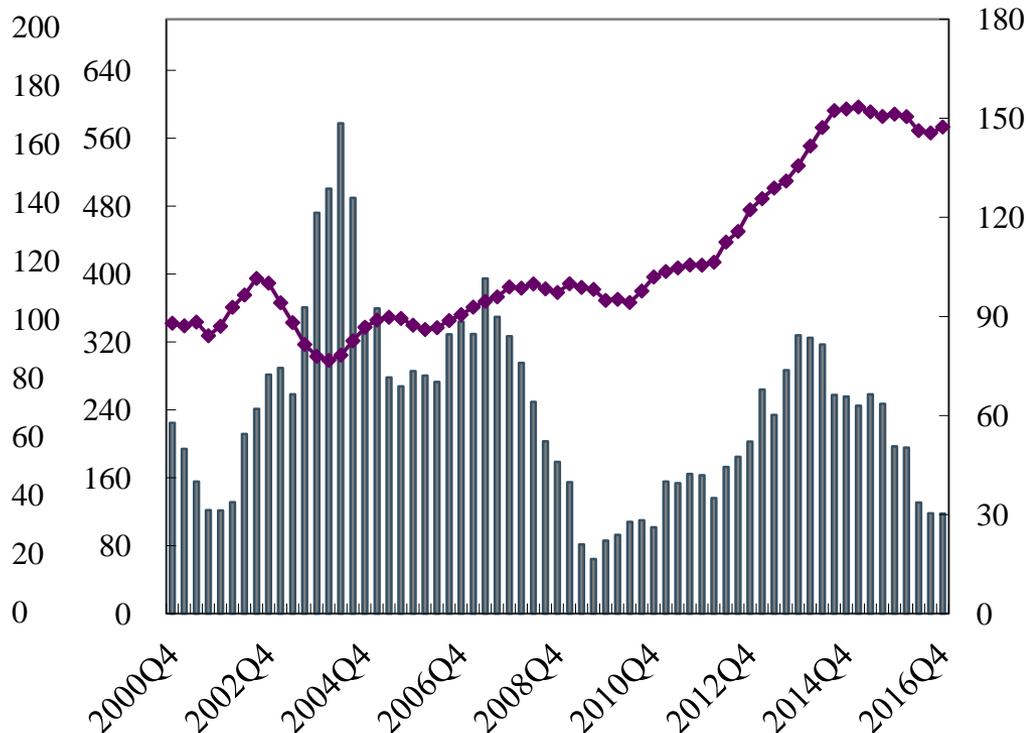
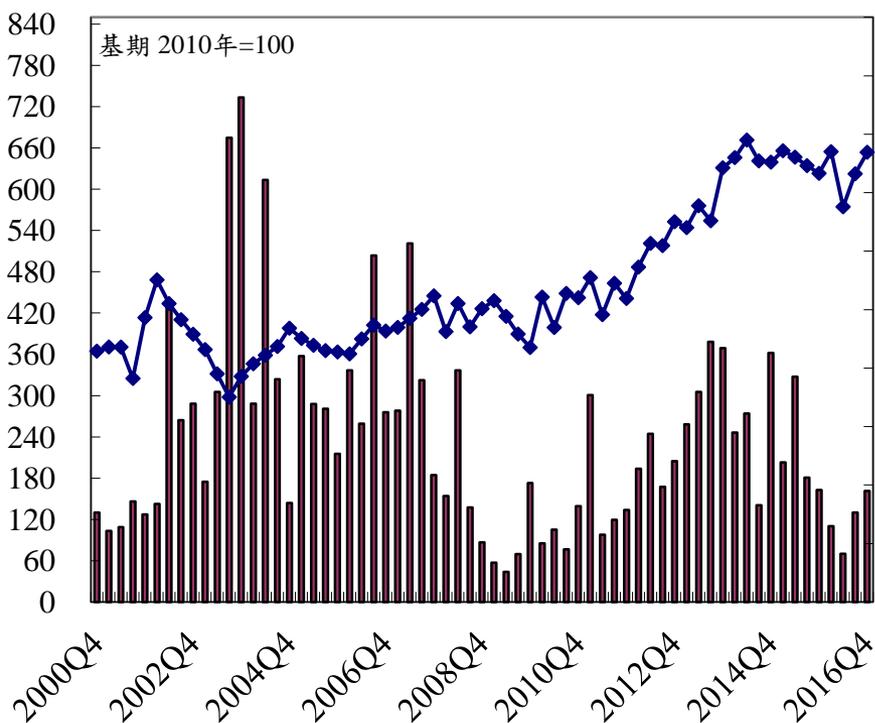
■ 成交量指數  
◆ 可能成交價指數

可能成交  
價指數

成交量  
指數

■ 成交量指數  
◆ 可能成交價指數

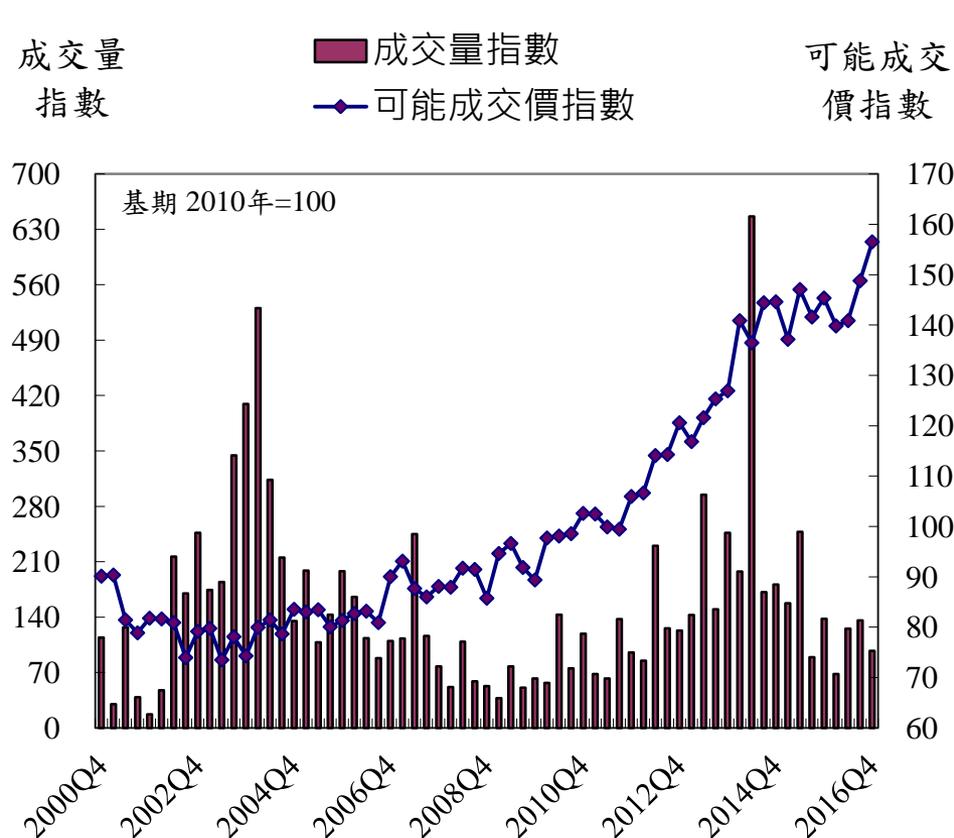
可能成交  
價指數



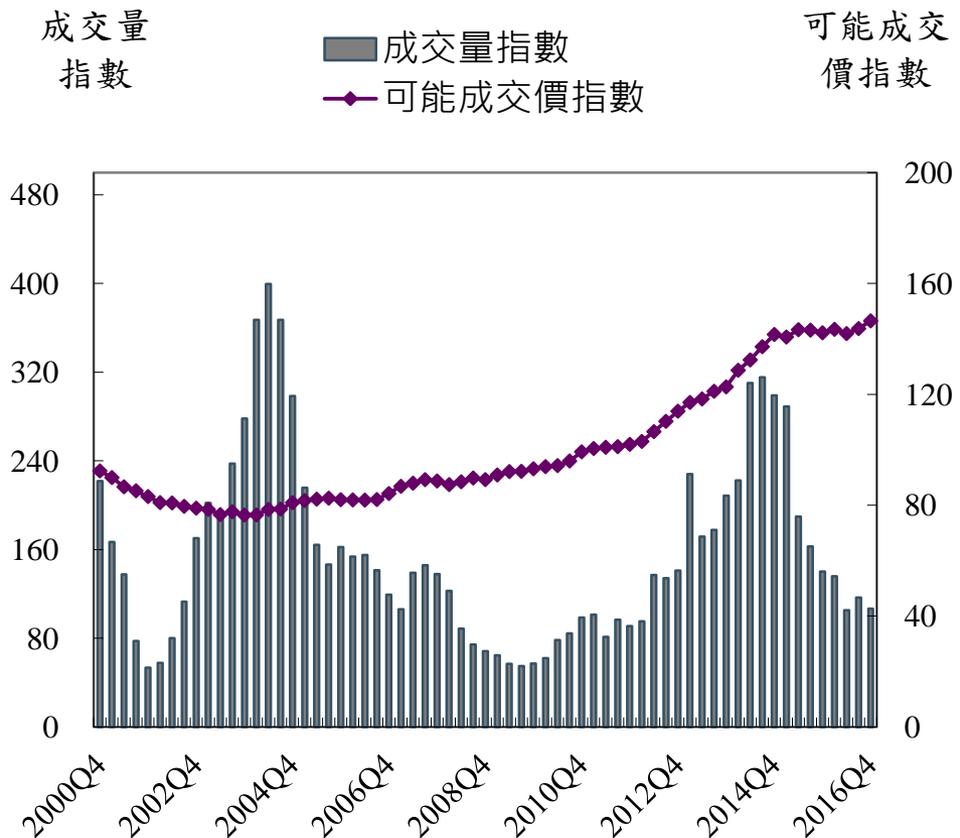
台中市價量指數趨勢圖(季)

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)



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)

成交量  
指數

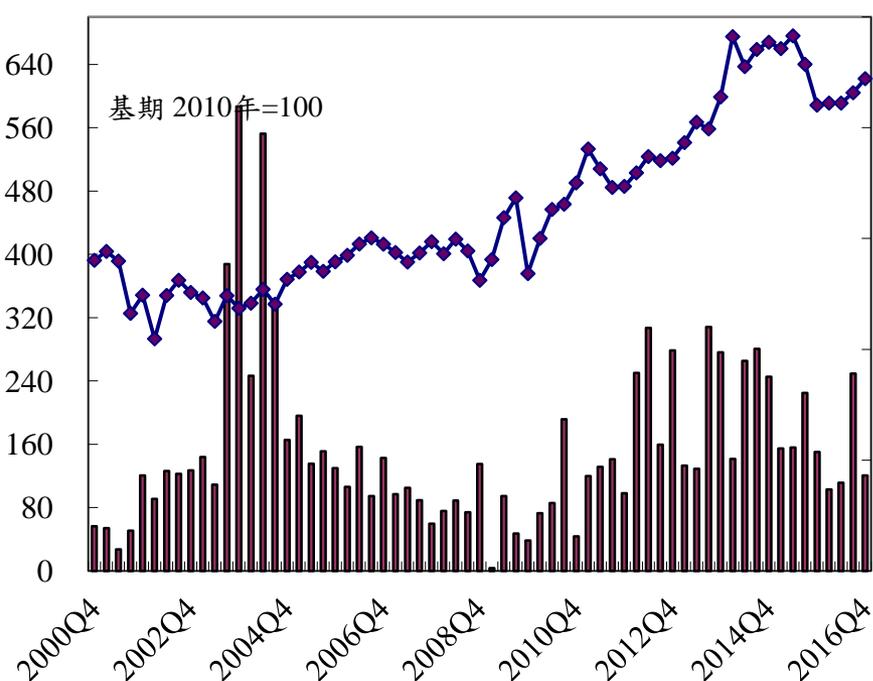
■ 成交量指數  
◆ 可能成交價指數

可能成交  
價指數

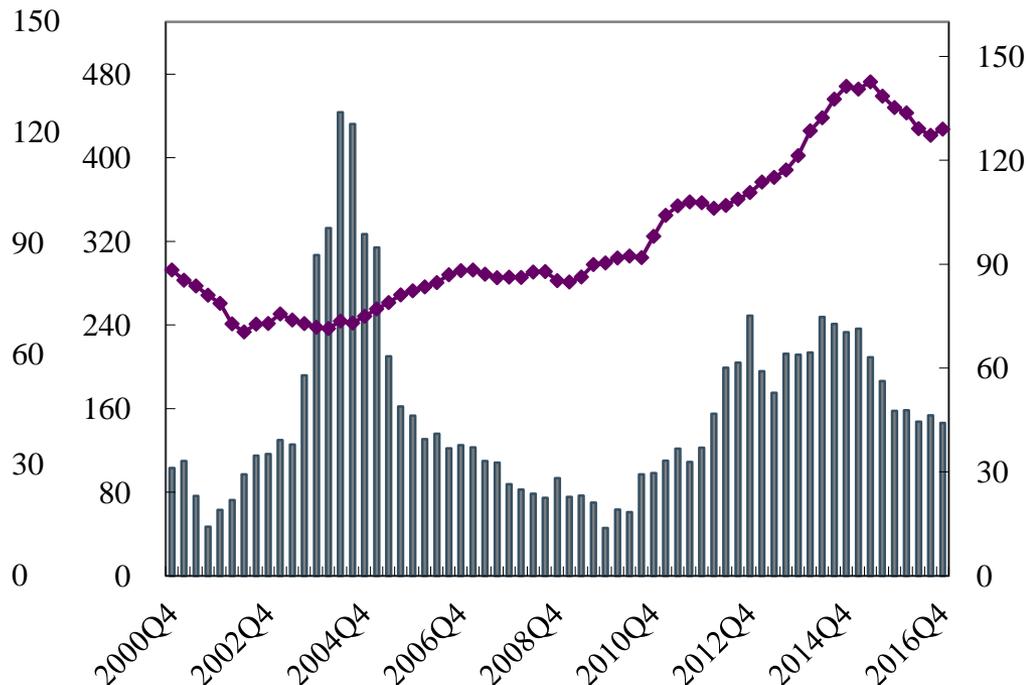
成交量  
指數

■ 成交量指數  
◆ 可能成交價指數

可能成交  
價指數

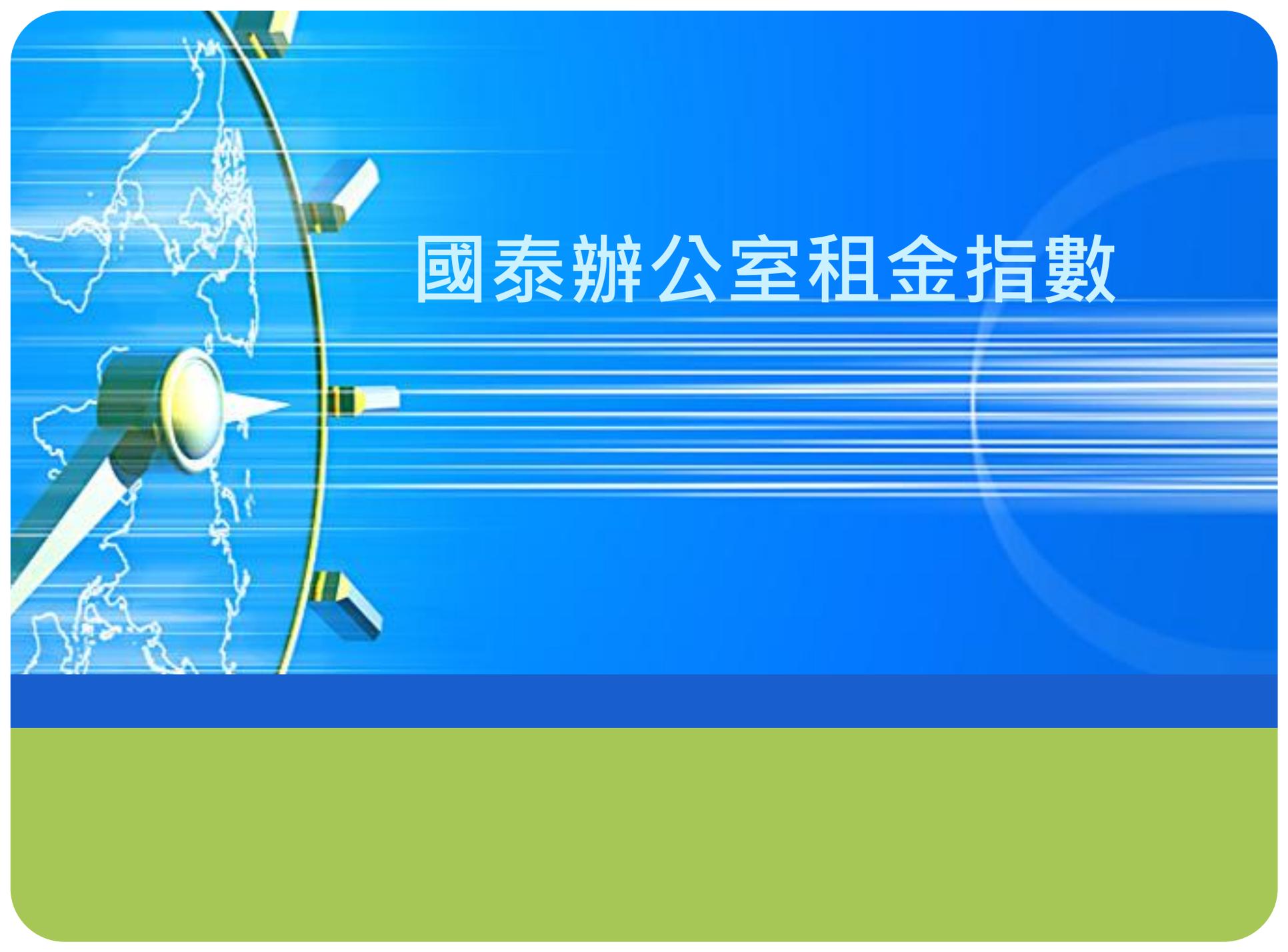


高雄市價量指數趨勢圖(季)



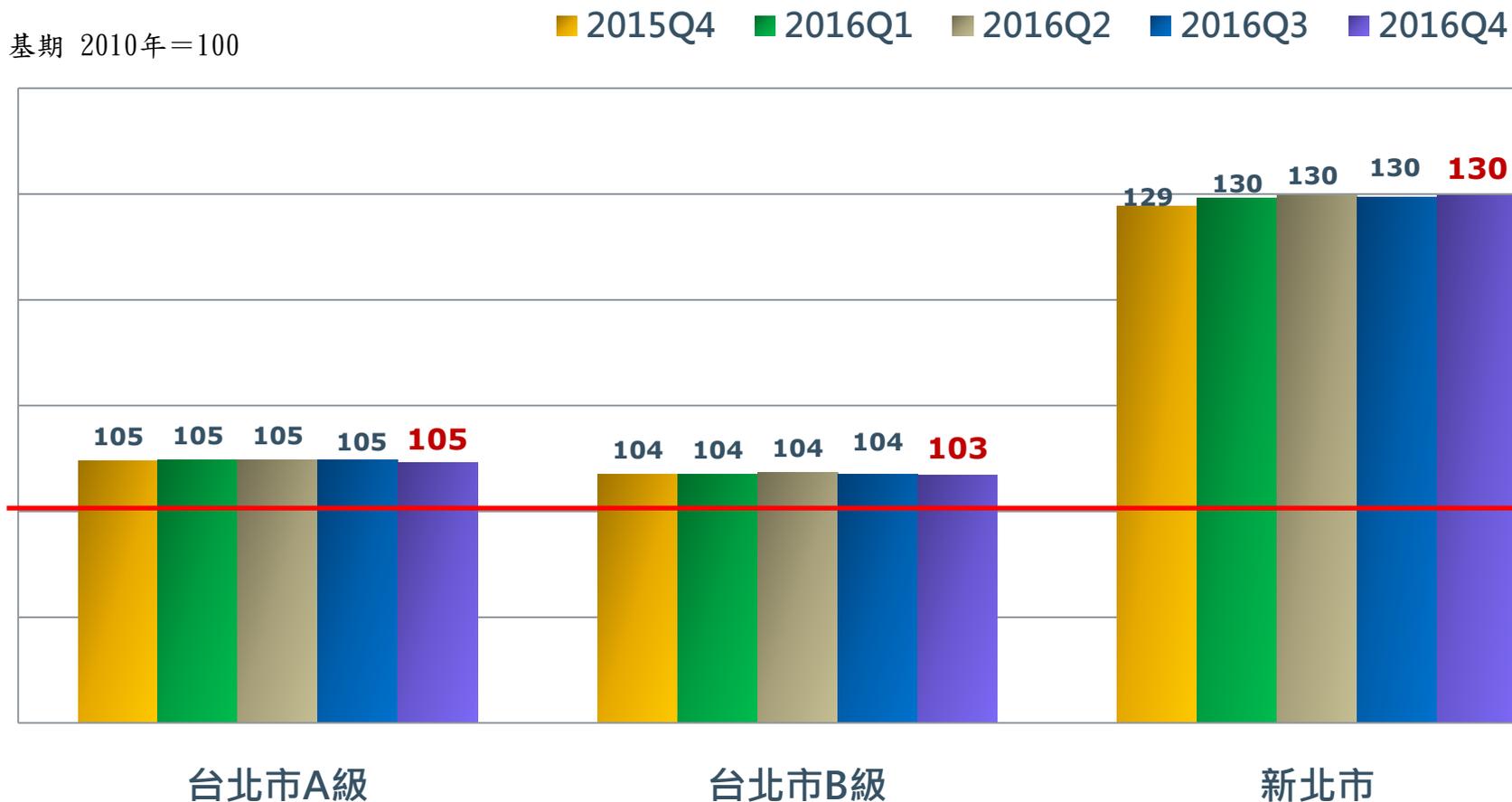
高雄市價量指數趨勢圖(四季平均)

- ❖ 十二月央行理監事會議維持低利率水準，升息議題仍是後續觀察重點。受美國大選川普效應影響，國際政經局勢的不確定性將影響我國經濟成長，另一方面，房市受行政院老屋重建增加容積獎勵，與北北基調降2017年公告土地現值等利多政策影響，使得**推案規模略微增加**，然**市場買氣不足**，**整體市場銷售率呈現下滑趨勢**。
- ❖ 本季市場仍維持盤整格局。**成交價相較上季除新北其餘地區均為上漲趨勢**。**成交量指標相較上季除台中市其餘地區皆為減少狀態**，顯示**整體交易規模仍是處於低檔水準**。推案量除桃竹地區減少、台南市維持穩定，其餘地區皆為增加。

The image features a stylized globe on the left side, with a magnifying glass positioned over it. The globe is rendered in a light blue color with white outlines for continents. The magnifying glass has a silver handle and a yellow lens. The background is a vibrant blue with horizontal white lines that create a sense of motion or data flow. On the right side, there is a large, faint circular graphic. At the bottom of the image, there is a solid green horizontal bar. The overall design is modern and professional, suitable for a business report or presentation.

# 國泰辦公室租金指數

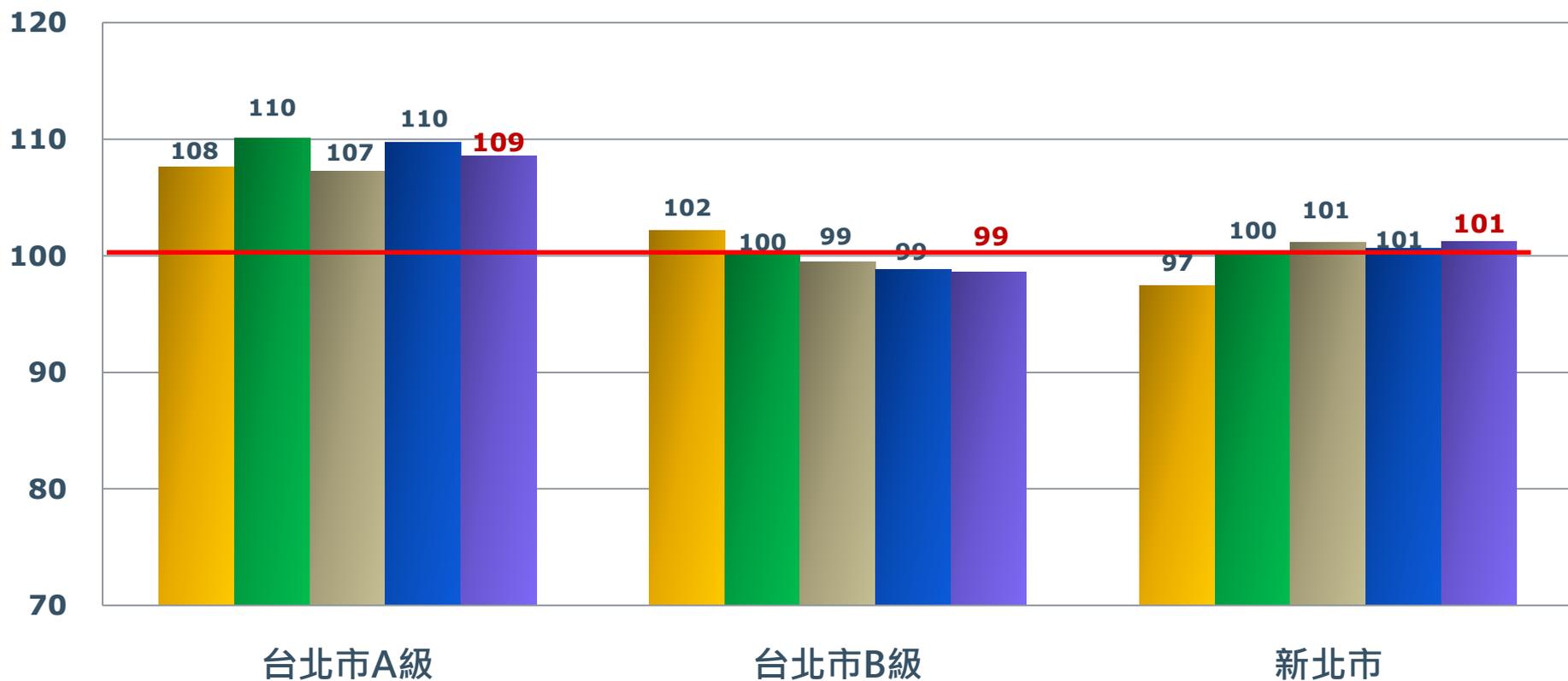
# 辦公室租金開價指數—分區



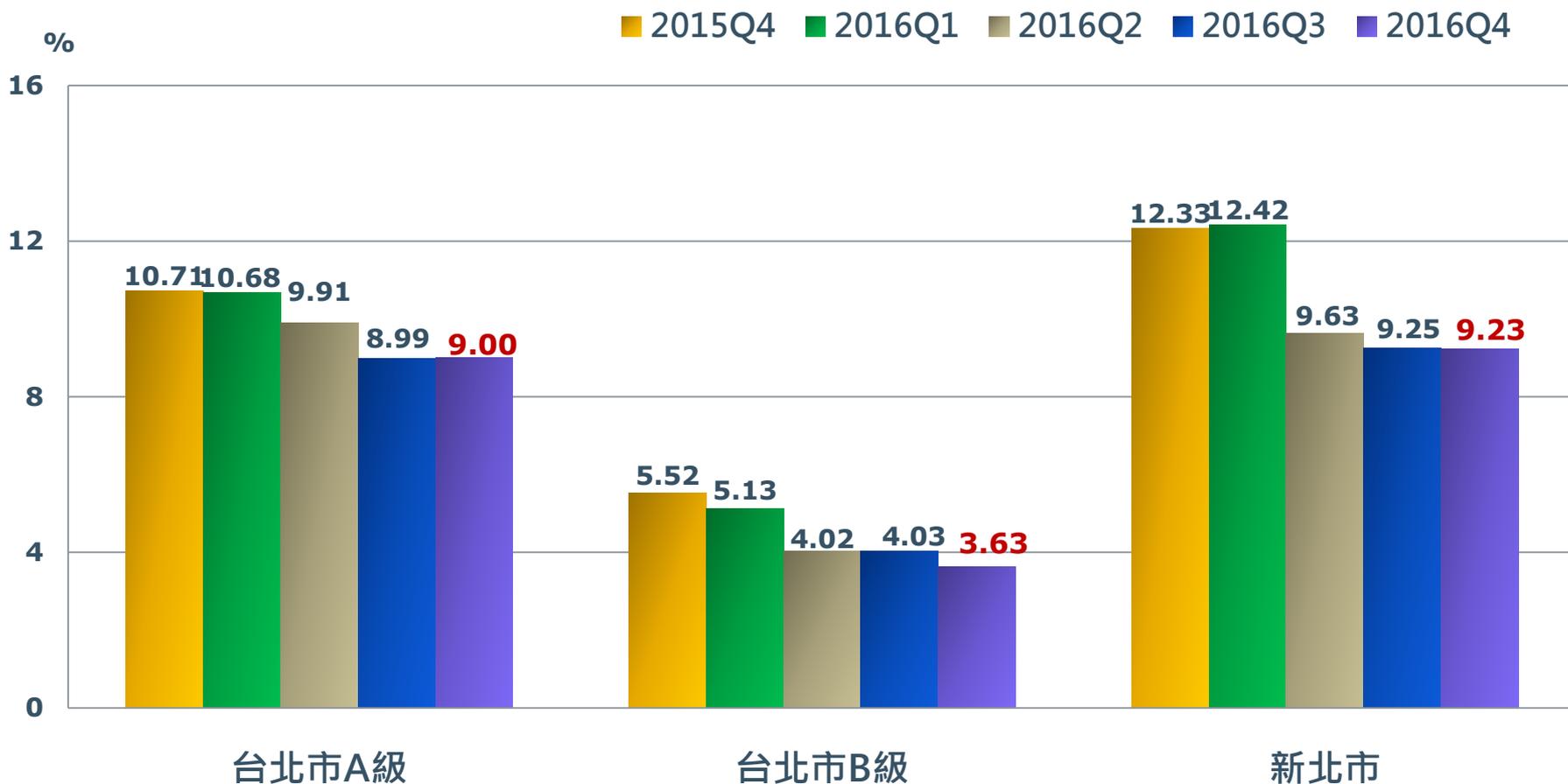
# 辦公室租金議價空間率指數—分區

基期 2010年=100

■ 2015Q4 ■ 2016Q1 ■ 2016Q2 ■ 2016Q3 ■ 2016Q4



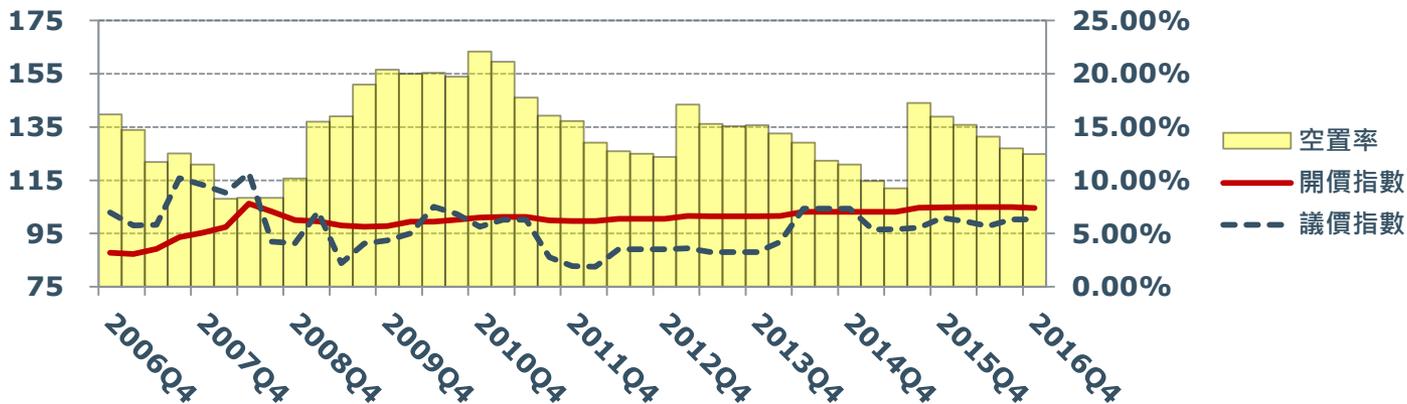
# 各地區辦公室空置率



# 辦公室租金指數長期趨勢—信義計畫區

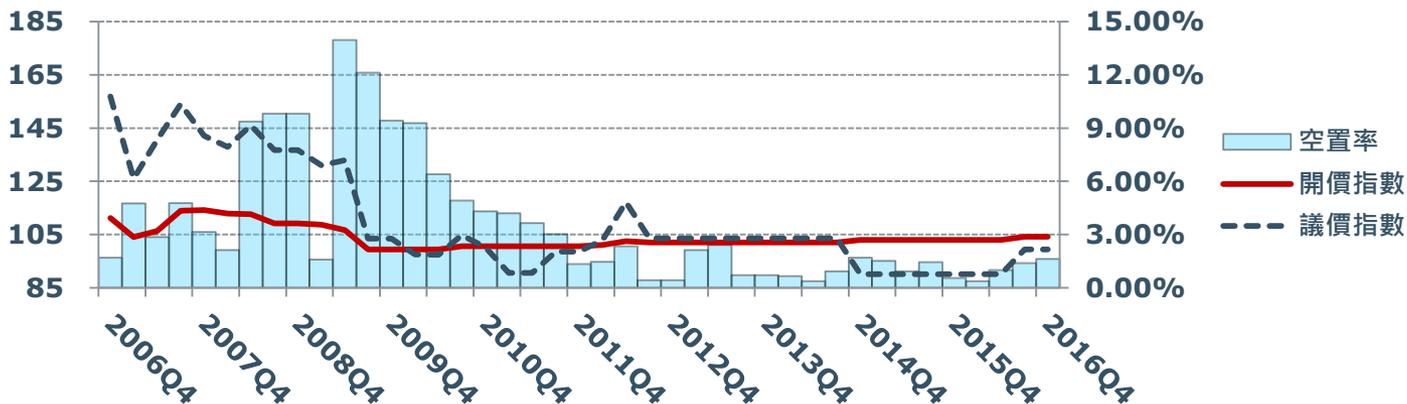
基期 2010年=100

信義計畫區A級辦公室長期趨勢圖



基期 2010年=100

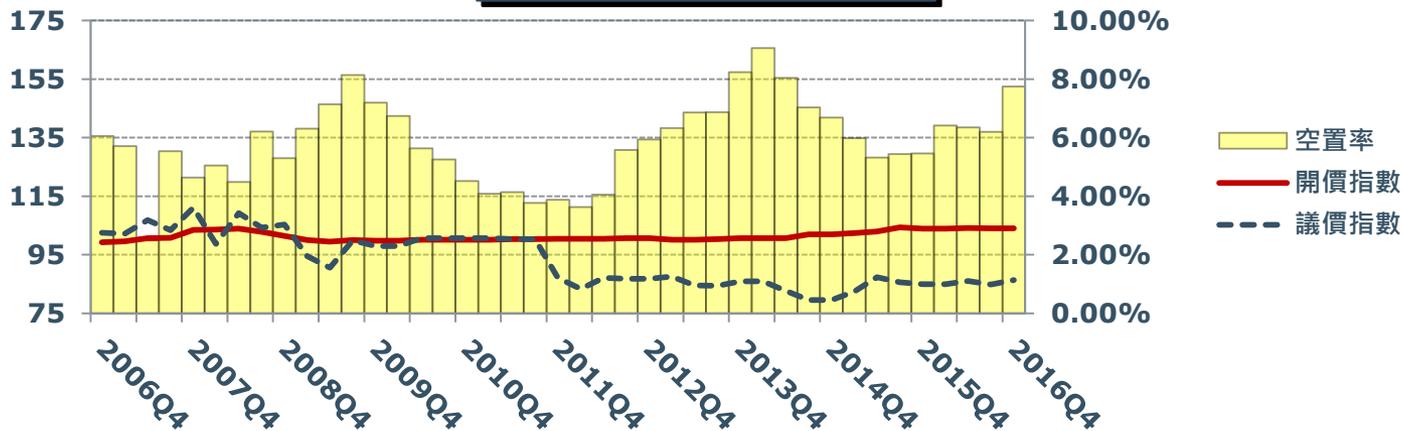
信義計畫區B級辦公室長期趨勢圖



# 辦公室租金指數長期趨勢—仁愛敦南

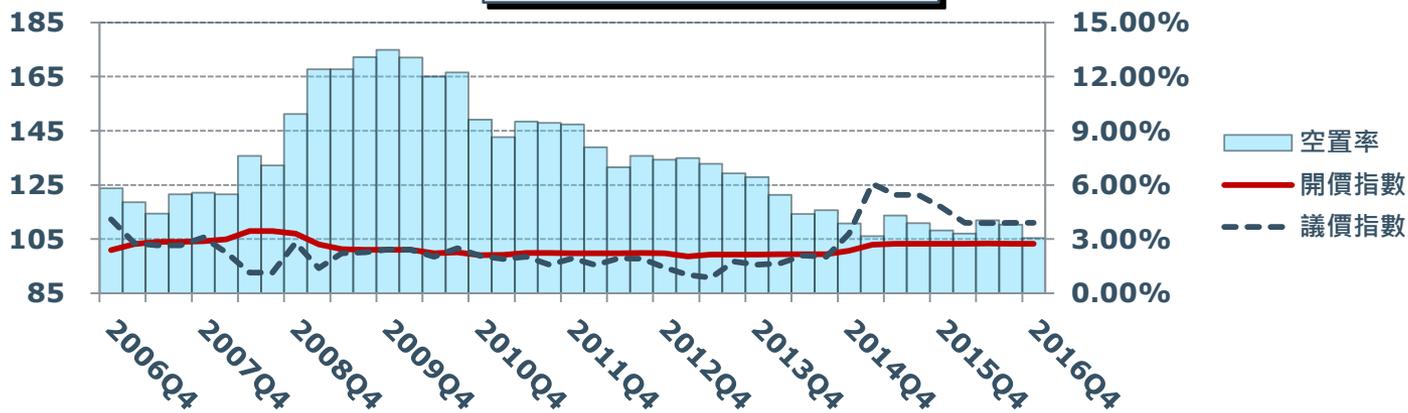
基期 2010年=100

仁愛敦南A級辦公室長期趨勢圖



基期 2010年=100

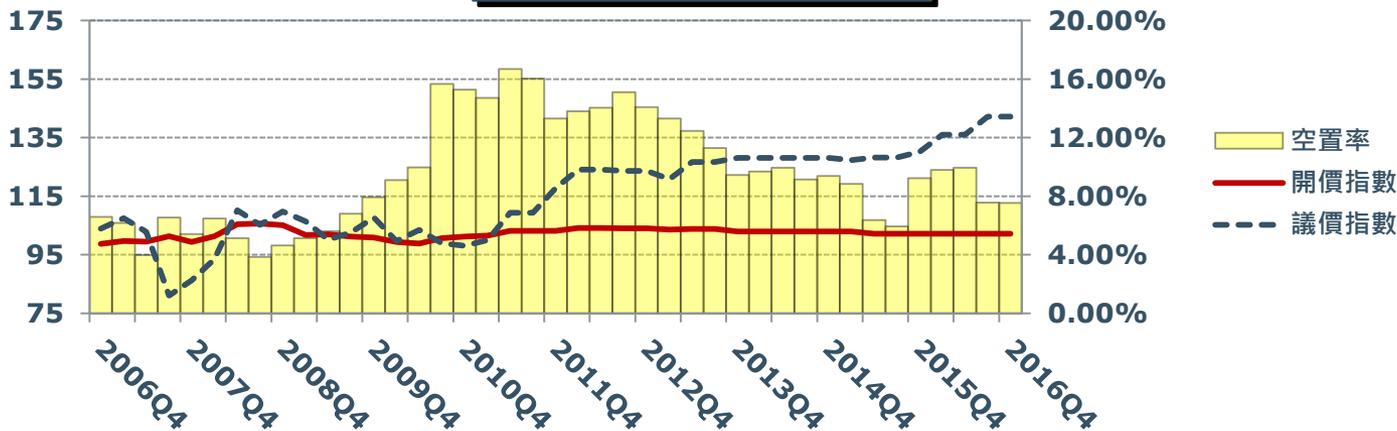
仁愛敦南B級辦公室長期趨勢圖



# 辦公室租金指數長期趨勢—敦北民生

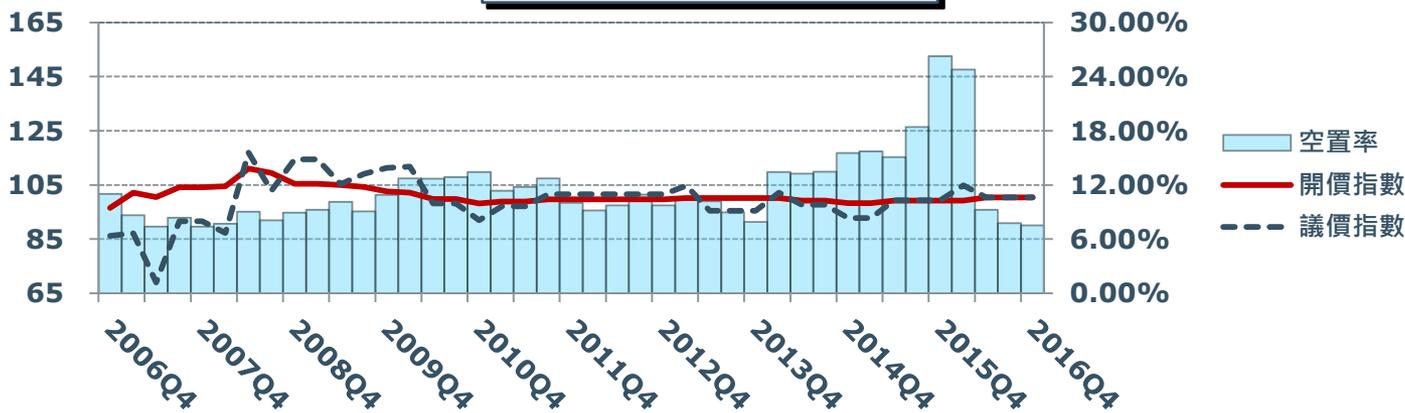
基期 2010年=100

敦北民生A級辦公室長期趨勢圖



基期 2010年=100

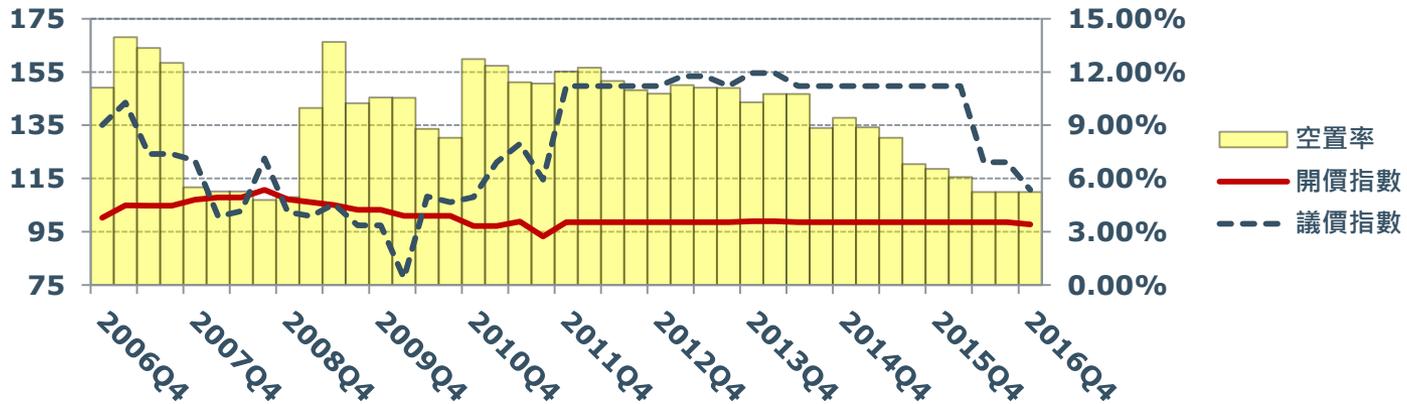
敦北民生B級辦公室長期趨勢圖



# 辦公室租金指數長期趨勢—民生建國

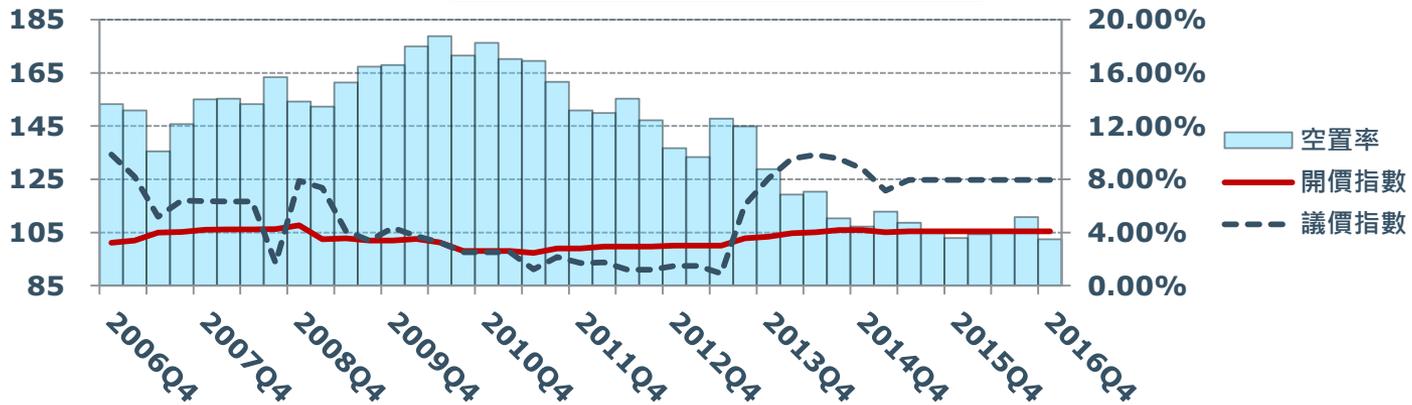
基期 2010年=100

民生建國A級辦公室長期趨勢圖



基期 2010年=100

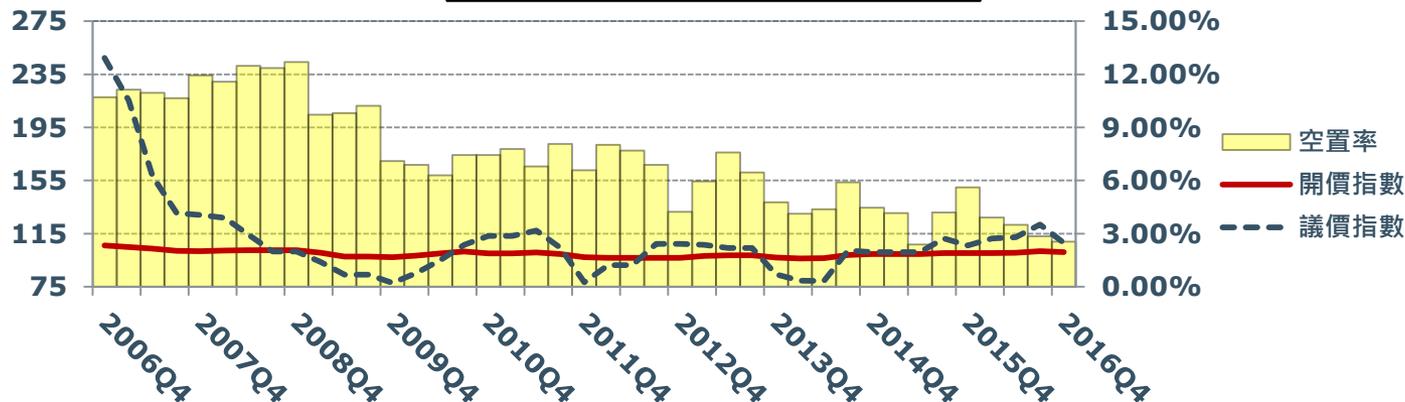
民生建國B級辦公室長期趨勢圖



# 辦公室租金指數長期趨勢—南京松江

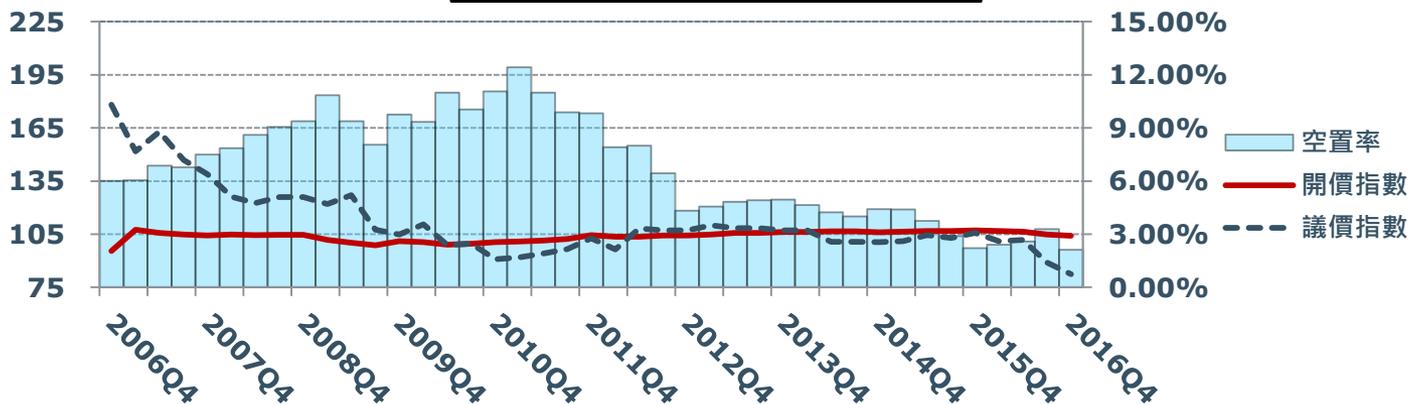
## 南京松江A級辦公室長期趨勢圖

基期 2010年=100



## 南京松江B級辦公室長期趨勢圖

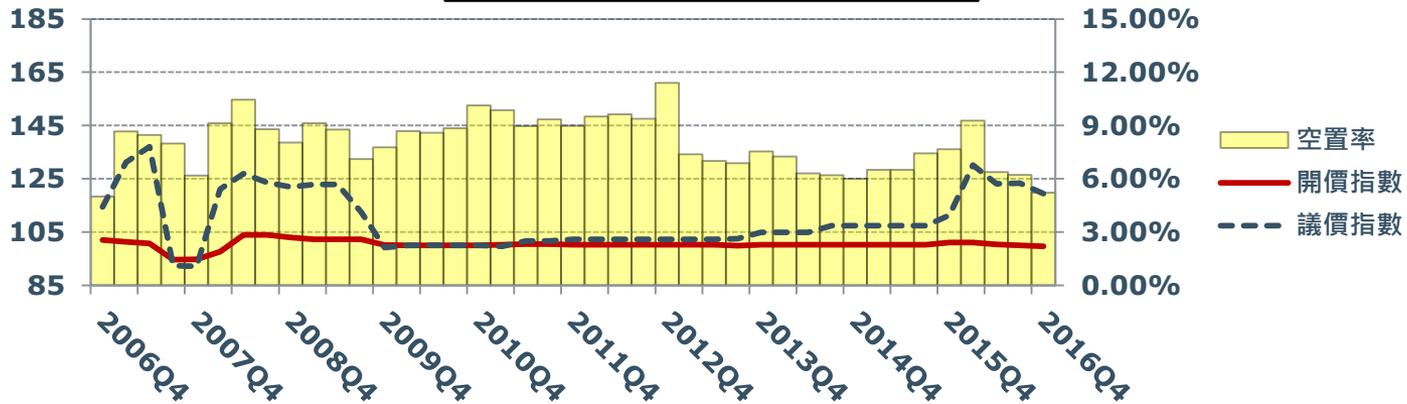
基期 2010年=100



# 辦公室租金指數長期趨勢—忠孝襄陽

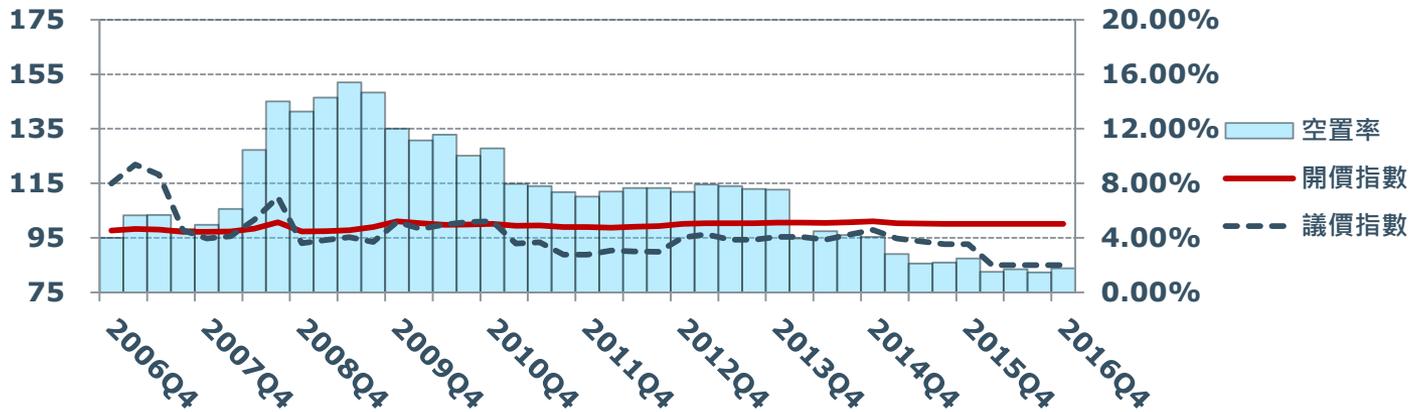
基期 2010年=100

忠孝襄陽A級辦公室長期趨勢圖



基期 2010年=100

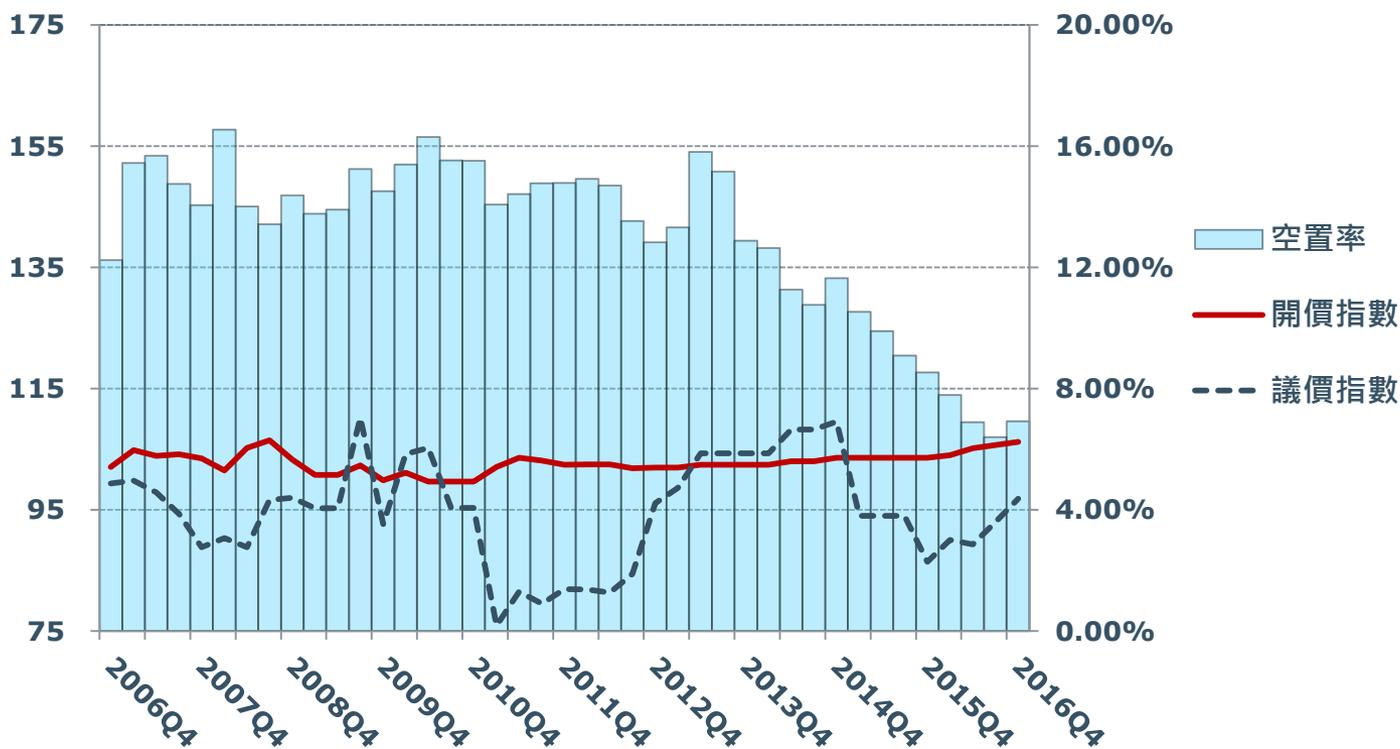
忠孝襄陽B級辦公室長期趨勢圖



# 辦公室租金指數長期趨勢—南京光復

南京光復B級辦公室長期趨勢圖

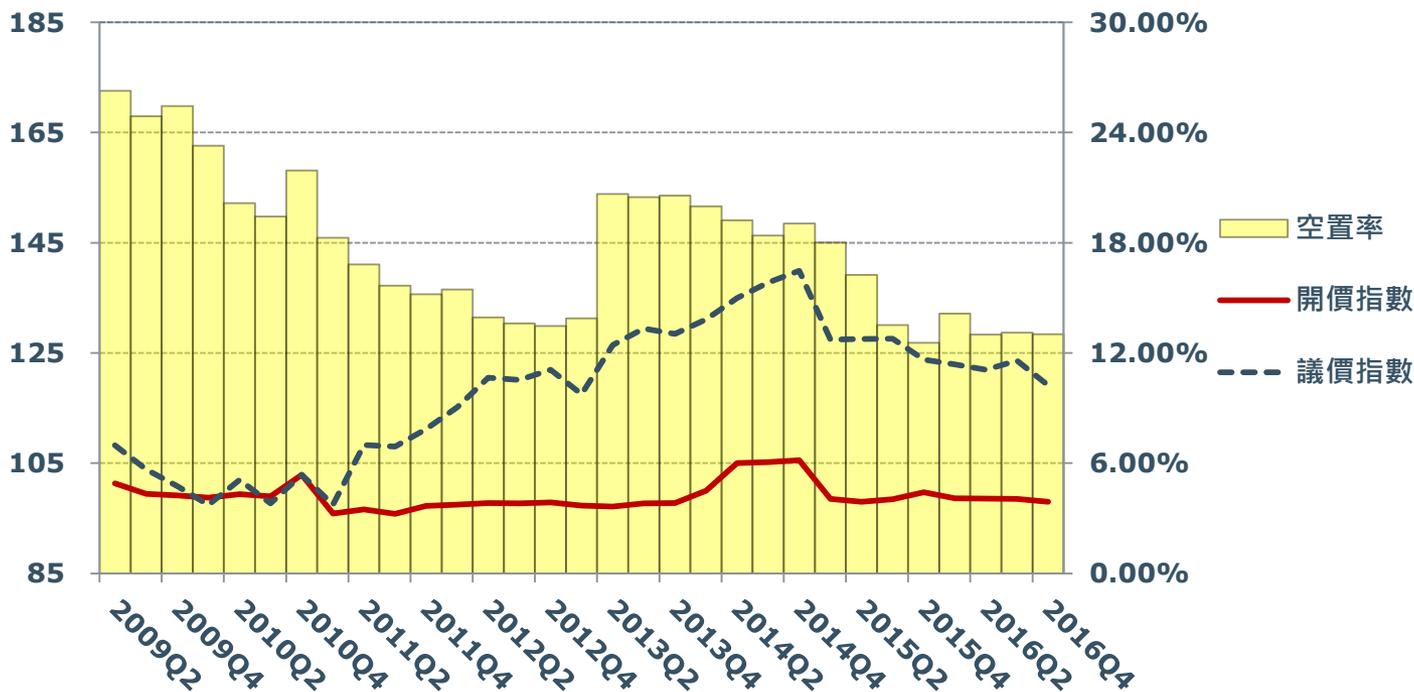
基期 2010年=100



# 辦公室租金指數長期趨勢—內湖科技園區

內湖科技園區辦公室長期趨勢圖

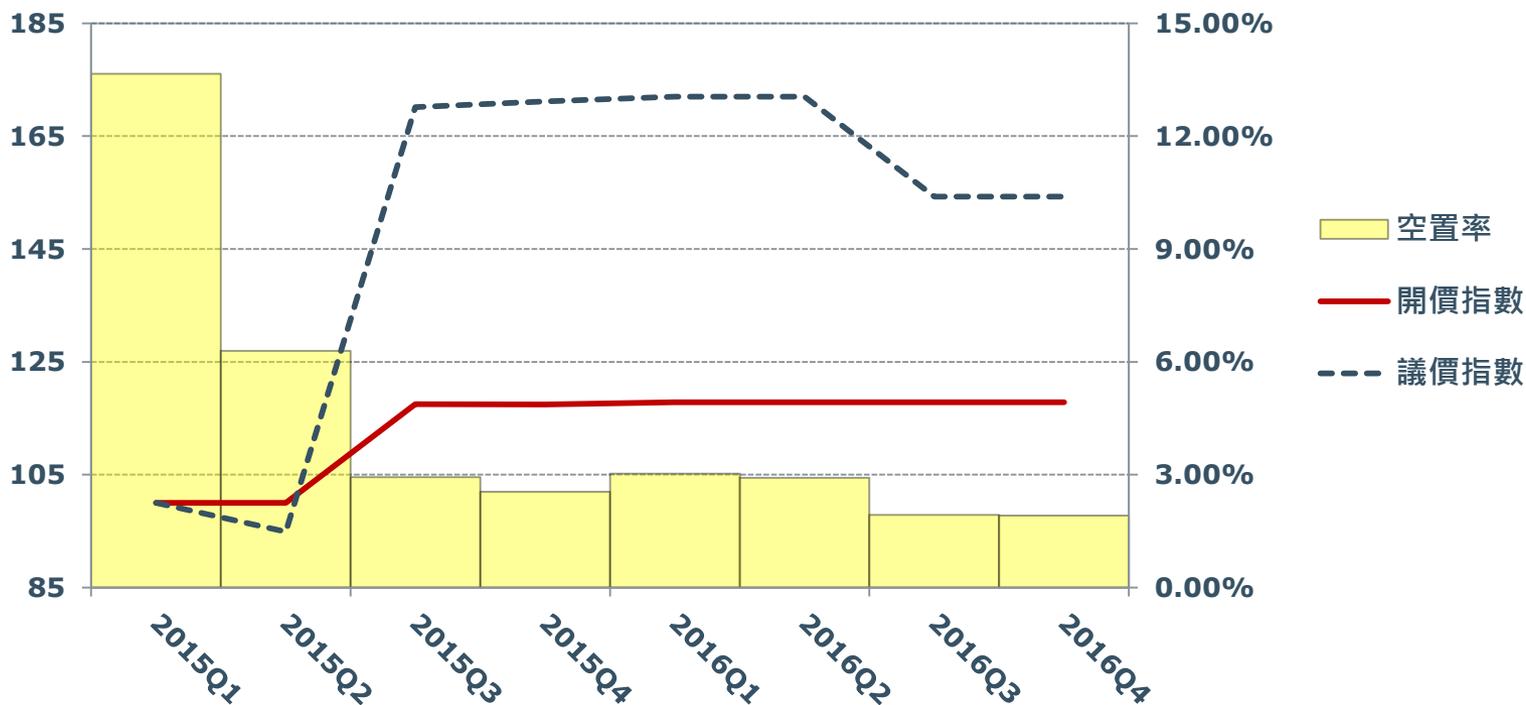
基期 2010年=100



# 辦公室租金指數長期趨勢—南港科技園區

基期 2010年=100

南港科技園區辦公室長期趨勢圖



## ❖ 開價

- 台北市A級、台北市B級、內湖科技園區、南港科技園區與新北市辦公室皆維持穩定

## ❖ 議價空間率

- 內湖科技園區辦公室呈現縮小
- 台北市A級、台北市B級、南港科技園區與新北市辦公室維持穩定

## ❖ 空置率

- 台北市B級辦公室皆呈現縮小
- 台北市A級、內湖科技園區、南港科技園區與新北市辦公室維持穩定

The image features a blue background with a stylized globe on the left side. A magnifying glass is positioned over the globe, with its handle extending towards the bottom left. The globe shows the outlines of continents. To the right of the globe, there are several white lines radiating outwards, suggesting a search or analysis process. At the bottom of the image, there is a solid green horizontal bar. The text '2016全年新推個案市場回顧' is centered in the upper half of the image, written in white.

# 2016全年新推個案市場回顧

# 全國-景氣向下盤整，交易量萎縮幅度增加

從2016年國泰房地產指數趨勢觀察，全國新推個案市場上半年主要呈現價量俱跌的趨勢，第三季在成交量上有較佳的表現，然銷售率卻未見起色，全年呈現價跌量縮的低檔盤整格局，第四季推案規模略微增加，然市場買氣不足，整體房市呈現緩慢下滑。

全國	2016				2016年 全年	2015年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	26.75	26.54	26.65	27.27	27.82	28.41	-2.08%
議價空間(%)	17.42	18.51	17.37	18.26	17.88	17.15	4.21%
開價價格(萬/坪)	32.39	32.57	32.25	33.36	33.87	34.29	-1.22%
推案金額(億元)	1,144	1,578	1,369	1,829	5,920	8,509	-30.43%
30天銷售率(%)	8.13	8.7	11.19	9.22	9.48	10.62	-10.73%
30天成交量指數	25.23	30.02	52.45	40.59	37.07	60.07	-38.28%
價量趨勢	價跌量縮	價跌量穩	價穩量增	價漲量縮	價跌量縮		

# 台北市-市場交易持續萎縮，價格向下調整

2015年台北市新推個案市場與去年相較為**價跌量縮**，**成交量則連續三年萎縮**，**市場處於低檔結構**。整體而言，2016年台北市持續處於景氣轉弱格局，豪宅退場，市場個案銷售不佳，價格下跌趨勢明顯，儘管北市政府於年底祭出多項友善房市的相關政策，然後續發展前仍未見光明。

台北市	2016				2016年 全年	2015年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	<b>73.48</b>	<b>71.72</b>	<b>64.21</b>	<b>72.23</b>	72.23	77.14	<b>-6.26%</b>
議價空間(%)	<b>17.24</b>	<b>21.77</b>	<b>20.31</b>	<b>19.84</b>	19.53	16.44	<b>18.81%</b>
開價價格(萬/坪)	<b>88.79</b>	<b>91.68</b>	<b>80.58</b>	<b>90.11</b>	89.86	92.31	<b>-2.66%</b>
推案金額(億元)	<b>170</b>	<b>532</b>	<b>169</b>	<b>279</b>	1,150	1,245	<b>-7.64%</b>
30天銷售率(%)	<b>9.69</b>	<b>8.45</b>	<b>10.62</b>	<b>11.25</b>	10.21	13.05	<b>-21.76%</b>
30天成交量指數	<b>11.13</b>	<b>5.11</b>	<b>13.59</b>	<b>12.11</b>	10.48	19.95	<b>-47.44%</b>
價量趨勢	價跌量縮	價跌量縮	價跌量增	價漲量穩	價跌量縮		

# 新北市：價格跌幅較低，成交量明顯萎縮

2016年新北市新推個案市場呈現價跌量縮格局，價格震盪向下，整體成交量明顯較去年萎縮。整體而言，新北市市場明顯逐步向下盤整，與台北市的比價效應逐漸減弱，市場景氣普遍呈現低迷，再加上近五年累積的餘屋壓力，對後續市場發展的壓力不容忽視。

新北市	2016				2016年 全年	2015年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	<b>39.97</b>	<b>38.09</b>	<b>37.70</b>	37.68	38.41	39.84	<b>-3.59%</b>
議價空間(%)	20.63	21.52	<b>16.09</b>	<b>18.04</b>	18.58	16.33	<b>13.75%</b>
開價價格(萬/坪)	<b>50.36</b>	<b>48.53</b>	<b>44.93</b>	45.97	47.17	47.62	<b>-0.94%</b>
推案金額(億元)	<b>221</b>	<b>388</b>	383	<b>573</b>	1,564	2,348	<b>-33.39%</b>
30天銷售率(%)	<b>6.89</b>	6.9	<b>12.38</b>	<b>8.30</b>	8.95	11.34	<b>-21.08%</b>
30天成交量指數	<b>9.36</b>	<b>14.36</b>	<b>34.3</b>	31.57	22.40	41.46	<b>-45.98%</b>
價量趨勢	價漲量縮	價跌量增	價跌量增	價量俱穩	價跌量縮		

# 桃竹地區-價格震盪向下，成交量明顯萎縮

2016年桃竹地區新推個案市場呈現價跌量縮結構，價格震盪向下，價格跌幅為各縣市最低，成交量規模顯著萎縮，銷售率全年低於一成，市場發展較不樂觀。整體而言，本年度桃竹地區市場的推案金額為北部地區中縮減幅度最大，而價格下修程度則最小，市場向下趨勢較台北市及新北市為緩慢。

桃竹地區	2016				2016年 全年	2015年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	20.92	20.23	19.95	20.51	21.53	21.72	-0.87%
議價空間(%)	15.47	18.57	20.71	20.79	19.17	16.75	14.45%
開價價格(萬/坪)	24.74	24.84	25.17	25.89	26.63	26.09	2.10%
推案金額(億元)	148	274	220	180	823	1,247	-34.02%
30天銷售率(%)	7.62	8.62	9.34	8.33	8.94	10.95	-18.34%
30天成交量指數	13.38	29.42	31.41	20.24	23.61	39.48	-40.19%
價量趨勢	價跌量縮	價跌量增	價量俱穩	價漲量縮	價跌量縮		

## 台中市-價格漲幅為各縣市最高，整體表現相對較佳

2016年台中市新推個案市場呈現價漲量縮的盤整結構，**價格漲幅為各地區最高**。整體而言，本年度台中市在價格上雖持穩發展，但推案金額及成交量卻連續兩年下降，**銷售率表現仍有不足**。市場餘屋去化壓力仍為後續發展的主要隱憂。

台中市	2016				2016年 全年	2015年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	<b>20.88</b>	<b>18.32</b>	<b>19.85</b>	<b>20.85</b>	20.87	20.18	<b>3.38%</b>
議價空間(%)	<b>17.05</b>	<b>16.64</b>	<b>16.55</b>	<b>17.68</b>	17.07	17.30	<b>-1.31%</b>
開價價格(萬/坪)	<b>25.18</b>	<b>21.98</b>	<b>23.79</b>	<b>25.33</b>	25.16	24.41	<b>3.10%</b>
推案金額(億元)	<b>289</b>	<b>119</b>	<b>199</b>	<b>298</b>	905	1,576	<b>-42.56%</b>
30天銷售率(%)	<b>9.82</b>	<b>10.33</b>	<b>11.59</b>	<b>10.79</b>	10.68	11.28	<b>-5.31%</b>
30天成交量指數	<b>110.17</b>	<b>70.1</b>	<b>129.81</b>	<b>161.31</b>	117.85	217.85	<b>-45.90%</b>
價量趨勢	價漲量縮	價跌量縮	價量俱漲	價量俱漲	價漲量縮		

# 台南市-價格緩步向上發展，以第三季表現最佳

2016年台南市新推個案市場呈現價漲量縮，**成交價逐季遞增**，成交量在第三季表現較為亮眼，然低銷售率將成為後市發展隱憂。整體而言，本年度台南市新推住宅市場在盤整格局中穩定發展，然銷售率持續低迷，將面臨餘屋壓力問題，後市發展仍宜保守觀望。

台南市	2016				2016年 全年	2015年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	<b>15.29</b>	15.41	<b>16.27</b>	<b>17.12</b>	16.04	15.80	<b>1.50%</b>
議價空間(%)	<b>19.08</b>	<b>17.12</b>	<b>14.03</b>	<b>16.15</b>	16.24	15.91	<b>2.12%</b>
開價價格(萬/坪)	<b>18.90</b>	18.59	<b>18.93</b>	<b>20.41</b>	19.15	18.79	<b>1.91%</b>
推案金額(億元)	<b>93</b>	89	91	85	358	605	<b>-40.87%</b>
30天銷售率(%)	<b>7.32</b>	<b>10.74</b>	<b>8.45</b>	8.41	8.78	9.13	<b>-3.87%</b>
30天成交量指數	<b>68.31</b>	<b>125.32</b>	135.68	<b>97.41</b>	106.68	158.11	<b>-32.53%</b>
價量趨勢	價跌量縮	價穩量增	價漲量穩	價漲量縮	價漲量縮		

# 高雄市-價格下跌，成交量表現相對較佳

2016年高雄市新推個案市場呈現高檔盤整的價跌量縮格局，價格下滑，成交量萎縮幅度為各都會區最低，市況相對穩定。整體而言，本年度高雄市新推住宅市場表現相對穩定，房價以第四季最高，成交量以第三季最高，後市趨勢較不明確。

高雄市	2016				2016年 全年	2015年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	18.20	18.20	18.61	19.15	18.98	19.96	-4.94%
議價空間(%)	16.57	17.06	17.00	18.11	17.12	18.94	-9.61%
開價價格(萬/坪)	21.82	21.94	22.42	23.39	22.90	24.63	-7.03%
推案金額(億元)	223	176	307	415	1,120	1,489	-24.76%
30天銷售率(%)	7.54	8.65	12.61	8.33	9.61	8.96	7.26%
30天成交量指數	102.81	111.42	249.52	120.80	146.14	173.50	-15.77%
價量趨勢	價穩量縮	價量俱穩	價穩量增	價穩量縮	價跌量縮		

## 房價下跌，議價空間擴大

2016年國泰可能成交價下跌趨勢明顯，累計全國年跌幅為2.08%，各地區僅台中市與台南市上漲外，其餘地區皆呈現下跌趨勢；各都會區議價空間率呈現北升南降狀況，水準值以台北市19.53%最高，台南市16.24%最低。

## 推案量明顯萎縮，成交量與銷售率均呈現下滑

2016年全國新推個案市場推案量較去年明顯萎縮30.43%，再加上銷售率下滑，致使成交量減少38.28%，各縣市成交量均顯著萎縮；30天銷售率除台北市及台中市突破一成以外，其餘地區銷售率皆低於一成。

## 價跌量縮為後市發展主要趨勢

2016年在新政府上任後，受兩岸政治不確定性提高的影響下，經濟發展未見樂觀成長，且國內勞資雙方爭議不斷、地價稅及房屋稅制改革對房市的衝擊，加上國際利率確定調升，以及中古屋市場傳出仲介業倒閉潮與交易量持續萎縮等訊息，各項支撐市場的力量均逐漸弱化



敬請指教!



國泰建設  
Cathay Real Estate  
Development Co., Ltd.



TRERC  
國立政治大學  
台灣房地產研究中心

Taiwan Real Estate Research Center, NCCU  
Cathay Real Estate Development Co., Ltd.