

國泰房地產指數季報

2018年第1季



國泰建設

Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.



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)
- 研 究 員：黃曉芬 (政大台灣房地產研究中心)

❖ 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2018年第1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

❖ 延長建案存活天數

- 考量近年房市不景氣、市場推案量減少，銷售期拉長，個案去化速度趨緩，故提高建案存活天數上限由180天延長270天。

❖ 模型修正

- 原迴歸模型採用最小平方法(OLS法)為了滿足殘差最小化會傾向異常點，致參數估計值有偏誤
- 改用再加權最小平方法(RLS法)可較不受異常點影響，提高參數估計值的穩健性。(詳附錄七)

❖ 最小平方法(OLS)

定義典型住宅

典型住宅特徵與特徵
價格模型屬性相同

建立特徵價格模型

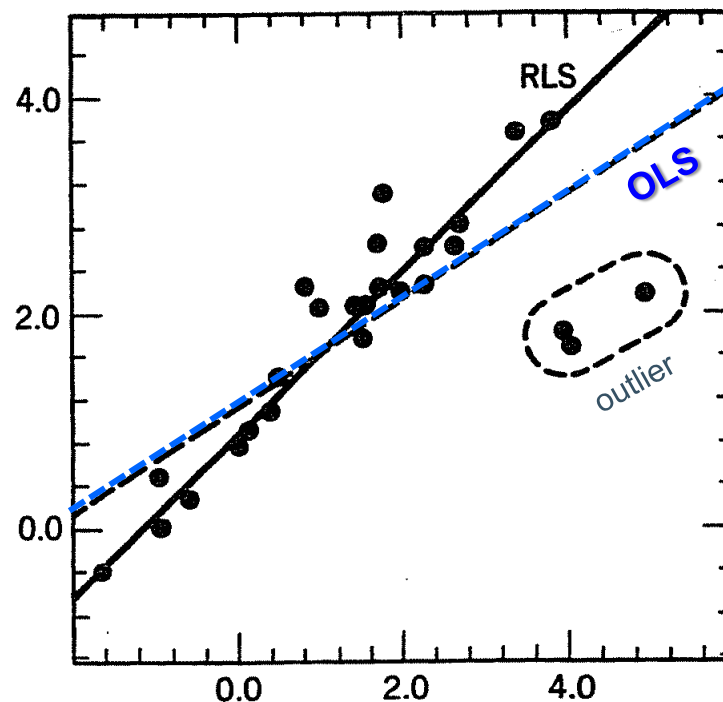
以最小平方法(OLS)校
估參數得到隱含價格

代入指數公式

依拉氏指數公式計算各
季相對基期房價變化

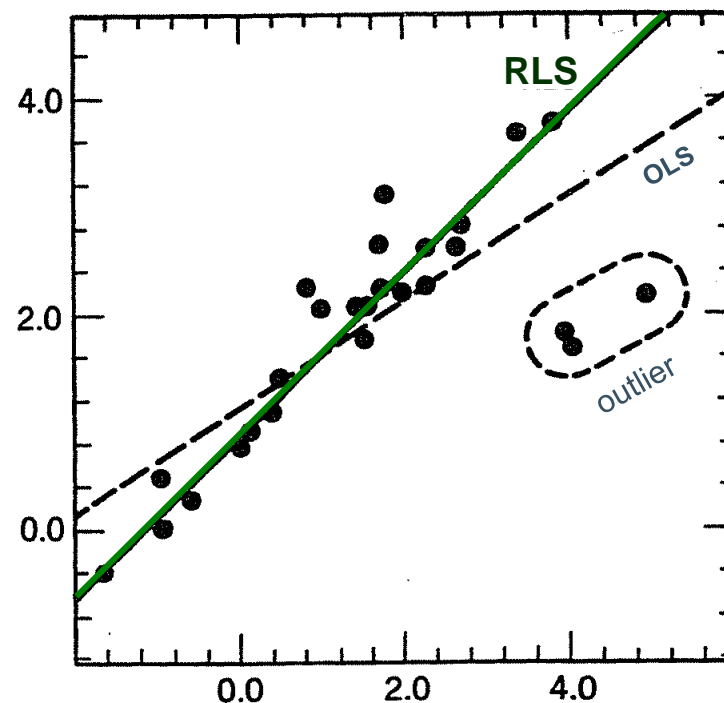
隱含價格是否反映多數 樣本的趨勢？

部分計量經濟學者認為
OLS對於離群值完全沒
有抵抗力，為了滿足殘
差最小化條件，校估而
得的參數會有偏誤



❖ 再加權最小平方法(RLS)

- RLS法尋求能配適多數樣本的迴歸參數，並視觀察值異常程度高低給予不同權重。
- 非屬多數樣本者，當殘差值大過門檻值則賦予權重0，後續校估參數時將不計入該樣本，稱之為再加權最小平方法。



❖ RLS法實證結果

- 使用RLS異常點刪除技術後，在六都的模型配適度(R²值)優於原OLS模型，各變數對預測值有顯著影響個數亦增加
- 經多次模型測試及內部會議決定自107Q1採用修正方法編制指數

台北市	OLS(180天)			RLS(270天)		
	樣本數	R ²	顯著個數(α=5%)	樣本數	R ²	顯著個數(α=5%)
106Q1	38	62%	2	44	80%	3
106Q2	38	72%	2	48	79%	5
106Q3	31	68%	5	44	88%	7
106Q4	37	50%	2	44	81%	7
107Q1	41	66%	3	49	75%	6
		R ² 平均值	64%		R ² 平均值	80%
	OLS模型	R ² 標準差	8%	RLS模型	R ² 標準差	5%
		顯著個數(α=5%)	14		顯著個數(α=5%)	28

❖ RLS法實證結果

新北市	OLS(180天)			RLS(270天)		
	樣本數	R ²	顯著個數(α=5%)	樣本數	R ²	顯著個數(α=5%)
106Q1	59	65%	5	77	89%	6
106Q2	68	56%	5	89	87%	6
106Q3	76	45%	4	91	79%	5
106Q4	95	46%	5	112	80%	6
107Q1	77	52%	5	108	74%	7
		R ² 平均值	53%		R ² 平均值	82%
	OLS模型	R ² 標準差	8%	RLS模型	R ² 標準差	6%
		顯著個數(α=5%)	24		顯著個數(α=5%)	30
桃竹地區	OLS(180天)			RLS(270天)		
	樣本數	R ²	顯著個數(α=5%)	樣本數	R ²	顯著個數(α=5%)
106Q1	60	37%	5	82	67%	7
106Q2	55	28%	3	78	68%	4
106Q3	71	29%	3	90	58%	8
106Q4	90	33%	4	101	60%	6
107Q1	85	37%	6	105	59%	5
		R ² 平均值	33%		R ² 平均值	63%
	OLS模型	R ² 標準差	4%	RLS模型	R ² 標準差	5%
		顯著個數(α=5%)	21		顯著個數(α=5%)	30

❖ RLS法實證結果

台中 地區	OLS(180天)			RLS(270天)		
	樣本數	R ²	顯著個數(α=5%)	樣本數	R ²	顯著個數(α=5%)
106Q1	57	64%	5	71	61%	5
106Q2	64	42%	3	83	56%	6
106Q3	71	44%	3	90	64%	4
106Q4	69	62%	4	94	78%	5
107Q1	77	59%	6	99	73%	8
		R ² 平均值	54%		R ² 平均值	66%
	OLS模型	R ² 標準差	10%	RLS模型	R ² 標準差	9%
		顯著個數(α=5%)	21		顯著個數(α=5%)	28
南高	OLS(180天)			RLS(270天)		
	樣本數	R ²	顯著個數(α=5%)	樣本數	R ²	顯著個數(α=5%)
106Q1	106	70%	5	137	72%	6
106Q2	104	67%	6	129	73%	6
106Q3	97	62%	7	129	67%	5
106Q4	96	71%	7	123	69%	7
107Q1	112	53%	6	140	73%	7
		R ² 平均值	65%		R ² 平均值	71%
	OLS模型	R ² 標準差	7%	RLS模型	R ² 標準差	3%
		顯著個數(α=5%)	31		顯著個數(α=5%)	31

❖ RLS法實證結果

全國	OLS(180天)			RLS(270天)		
	樣本數	R ²	顯著個數(α=5%)	樣本數	R ²	顯著個數(α=5%)
106Q1	319	79%	7	411	70%	8
106Q2	300	80%	8	427	72%	7
106Q3	344	77%	8	444	72%	8
106Q4	387	75%	8	474	73%	9
107Q1	392	78%	7	501	72%	9
		R ² 平均值	78%		R ² 平均值	72%
	OLS模型	R ² 標準差	2%	RLS模型	R ² 標準差	1%
		顯著個數(α=5%)	38		顯著個數(α=5%)	41

- 1 背景說明
- 2 2018Q1市調資料分析
- 3 國泰房地產指數
- 4 國泰辦公室租金指數

各地區推案狀況 2018年第1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	170	13,152	13.07%	1,710	89%	64%	33	1224	35
	(-8.6%)	(-7.4%)	(-2.7%)	(-4.2%)	(-3.6%)	(20.5%)	(-7.5%)	(-0.9%)	(4.3%)
	《11.8%》	《65.5%》	《48.6%》	《26.8%》	《-0.8%》	《31.7%》	《-17.8%》	《-30.8%》	《-9.5%》
台北市	20	1,058	10%	448	100%	70%	38	3965	96
	(0.0%)	(116.8%)	(-44.1%)	(198.5%)	(0.0%)	(55.6%)	(17.0%)	(26.2%)	(-2.8%)
	《11.1%》	《81.8%》	《7.1%》	《74.2%》	《0.0%》	《57.5%》	《-12.1%》	《-17.1%》	《-7.4%》
新北市	24	2,444	11%	341	96%	63%	31	1381	46
	(-42.9%)	(-34.9%)	(-30.8%)	(-34.2%)	(-3.1%)	(19.3%)	(-5.0%)	(-1.8%)	(5.9%)
	《20.0%》	《46.5%》	《50.5%》	《4.2%》	《-3.9%》	《25.0%》	《-21.5%》	《-31.0%》	《-4.3%》
桃竹 地區	29	2,626	12%	248	92%	69%	29	867	29
	(-34.1%)	(-3.6%)	(-13.2%)	(-31.7%)	(-1.5%)	(37.9%)	(-26.6%)	(-31.9%)	(3.7%)
	《7.4%》	《73.8%》	《50.9%》	《40.4%》	《-0.2%》	《33.0%》	《-17.3%》	《-23.3%》	《-7.3%》
台中市	35	3,259	13%	328	76%	83%	35	880	24
	(9.4%)	(-7.0%)	(4.3%)	(-21.9%)	(-20.5%)	(32.6%)	(-11.2%)	(-28.6%)	(-21.0%)
	《16.7%》	《92.4%》	《14.3%》	《89.3%》	《6.6%》	《24.3%》	《4.8%》	《0.9%》	《-7.7%》
台南市	30	1,140	17%	102	62%	90%	32	638	20
	(15.4%)	(-46.5%)	(74.9%)	(-38.1%)	(-4.8%)	(1.7%)	(5.6%)	(15.4%)	(8.0%)
	《11.1%》	《21.0%》	《125.5%》	《34.5%》	《9.3%》	《15.7%》	《-0.5%》	《-1.6%》	《-0.2%》
高雄市	32	2,625	16%	241	87%	13%	37	872	23
	(45.5%)	(63.2%)	(20.8%)	(44.9%)	(3.6%)	(-8.3%)	(-6.2%)	(-3.2%)	(0.5%)
	《6.7%》	《69.5%》	《74.9%》	《-28.4%》	《-2.6%》	《275.0%》	《-36.9%》	《-62.3%》	《-22.3%》

• 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

註：()內為較上季變動率 《 》內為較去年同季變動率

各地區一至三月趨勢圖

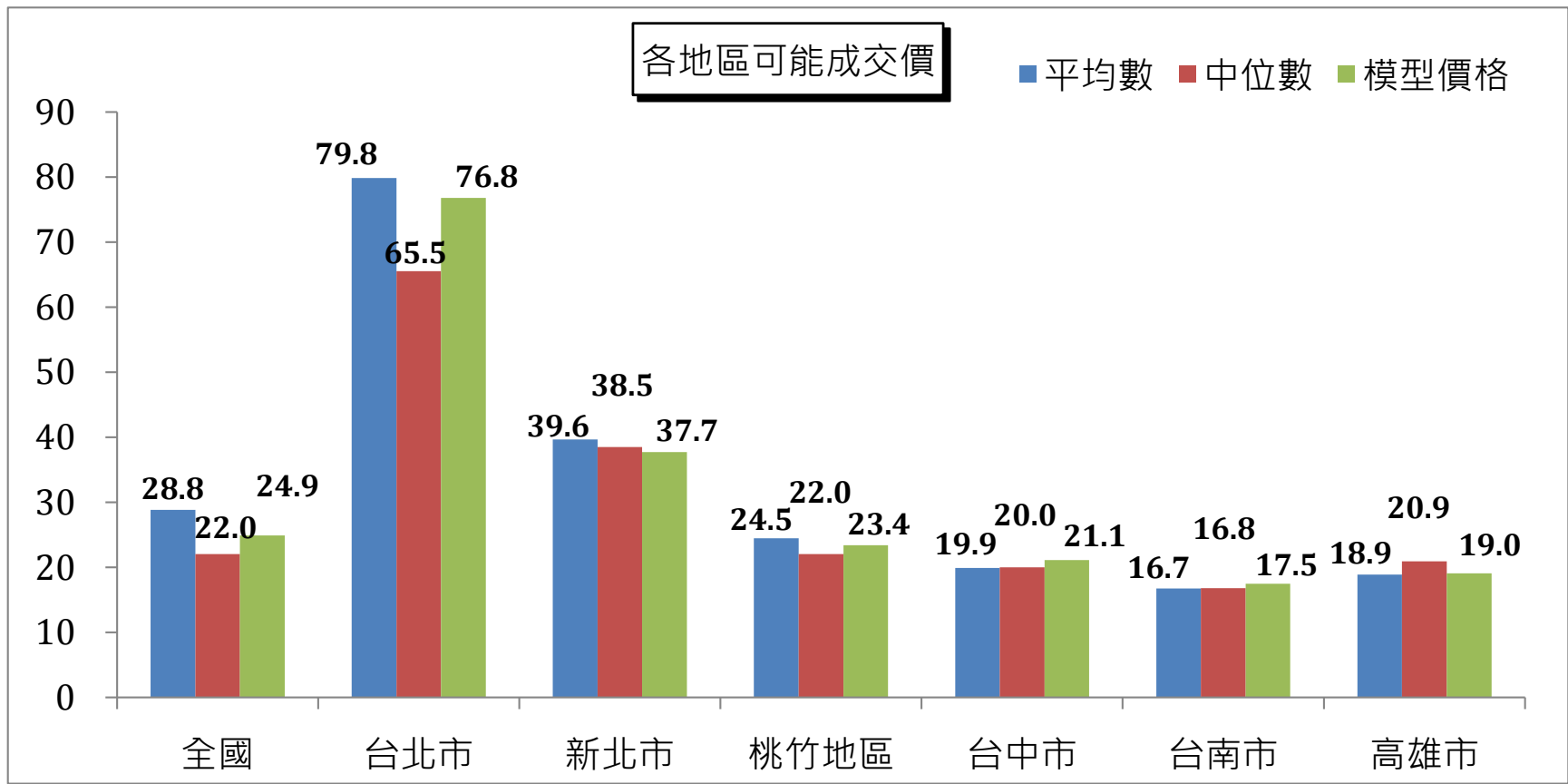
月份	區域	個案數 (個)	推案金額 (萬元)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	已銷戶數 (戶)	主力總價* (萬元)	議價空間 (%)
10701	全國	54	5,043,147	4,381	10.17	446	1,209	15.68
10702		54	4,880,229	3,950	13.45	535	1,123	16.96
10703		62	7,172,684	4,821	15.43	738	1,503	17.15
10701	台北	3	393,934	87	3.34	3	4,658	18.95
10702		9	1,603,381	488	15.16	73	2,669	14.48
10703		8	2,486,715	483	7.05	33	5,151	15.06
10701	新北	7	1,379,121	912	8.20	73	1,686	14.75
10702		6	805,110	631	8.62	57	1,136	13.21
10703		11	1,228,978	901	15.56	139	1,364	12.94
10701	桃竹	11	1,540,556	1,608	7.73	126	900	13.88
10702		7	453,275	514	12.72	67	860	19.59
10703		11	487,166	504	23.73	119	955	15.22
10701	台中	13	1,024,000	775	11.96	94	1,470	17.94
10702		11	806,775	887	15.30	136	929	17.91
10703		11	1,452,000	1,597	12.06	190	972	19.16
10701	台南	12	257,536	327	17.84	58	774	13.91
10702		8	338,708	414	9.51	40	703	14.87
10703		10	427,026	399	22.95	93	954	19.11
10701	高雄	8	448,000	672	13.76	92	765	19.13
10702		13	872,980	1,016	15.97	162	847	19.13
10703		11	1,090,800	937	17.70	164	1,193	19.07

* 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

2018Q1各地區可能成交價

各地區可能成交價

■ 平均數 ■ 中位數 ■ 模型價格



註：成交價之平均數按推案戶數加權計算。

各地區價量狀況

	可能成交價 ^{註1} (萬元)	議價空間率 ^{註2} (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 ^{註2} (%)	熱門推案地區
台北市	76.78	15.09	1,058	10.48	中正區、萬華區、 內湖區
新北市	37.71	13.68	2,444	11.02	板橋區、土城區、 新店區
桃竹 地區	23.41	15.25	2,626	11.77	新竹市、中壢區、 桃園區
台中市	21.08	18.53	3,259	12.91	北屯區、大里區、 南屯區
台南市	17.48	16.10	1,140	16.60	永康區、安平區、 安南區
高雄市	19.04	19.11	2,625	16.02	鳳山區、三民區、 楠梓區
全國	24.91	16.61	13,152	13.08	

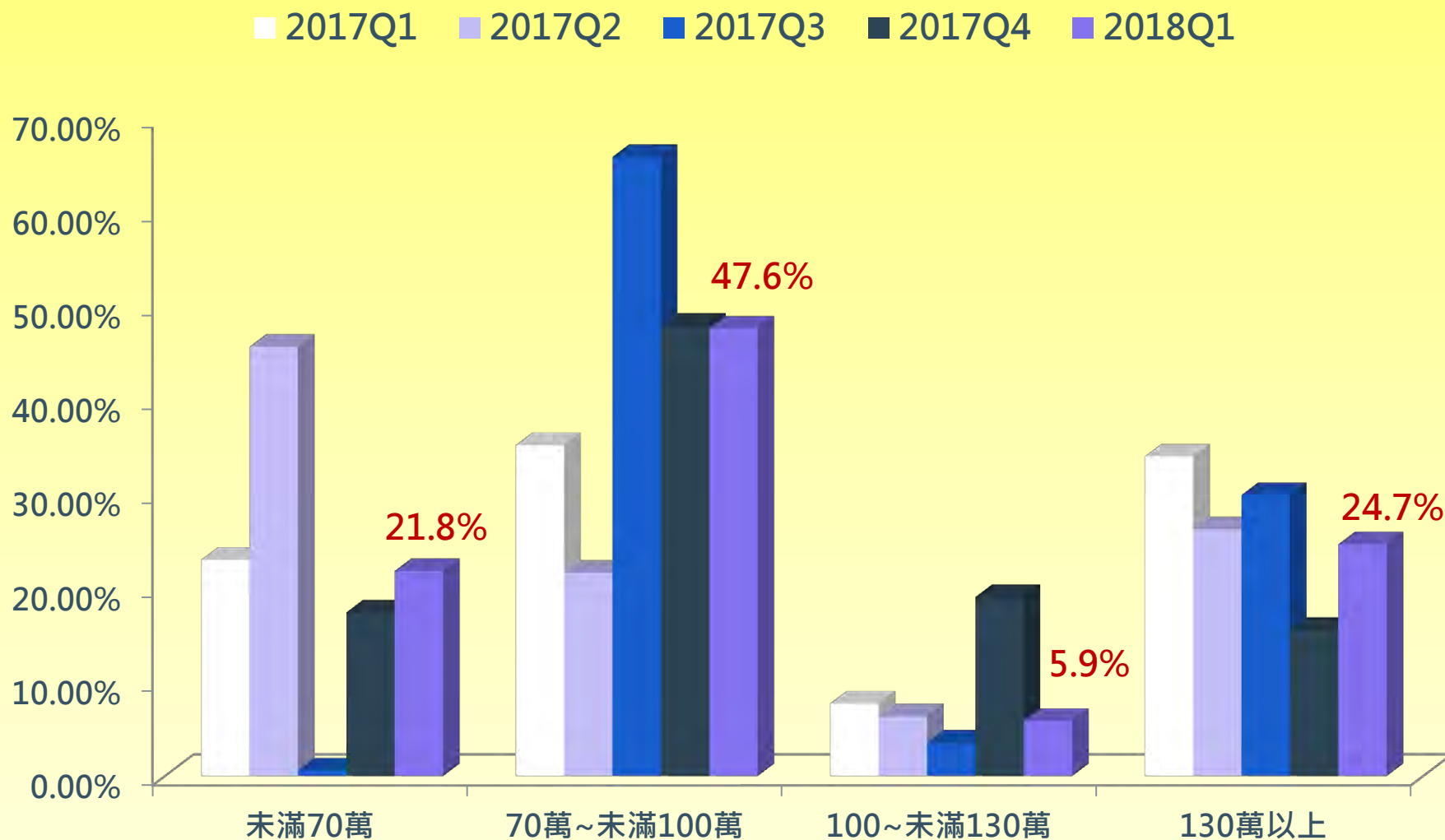
註1：以RLS模型校估參數計算之成交價

註2：議價空間率及30天銷售率採戶數加權平均值計算

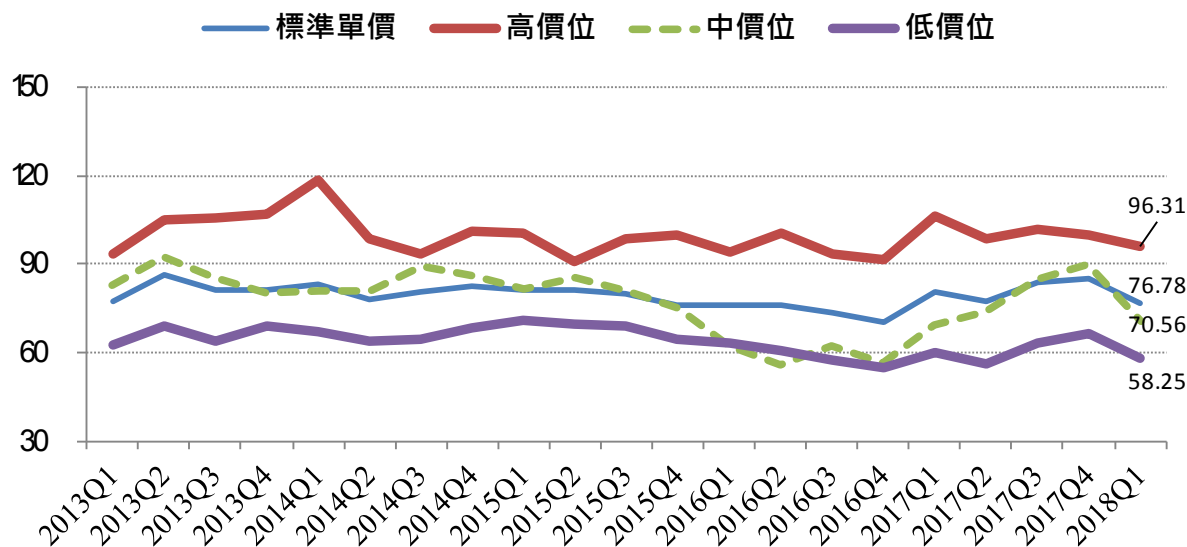


國泰房地產指數

台北市推案價格與戶數比例



台北市區位價格

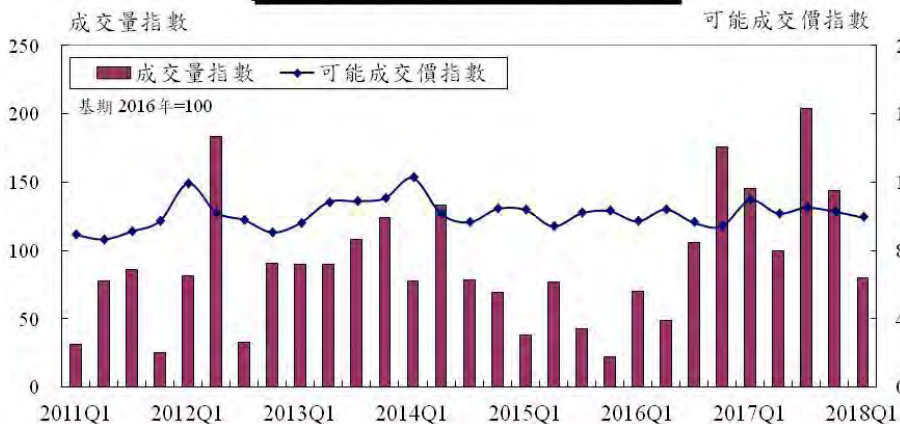


高價位	大安、松山、 中山、信義、 中正
中價位	士林、南港、 內湖
低價位	大同、萬華、 北投、文山

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	96.31 萬元/坪	-3.40%	-9.27%
中價位	70.56 萬元/坪	-21.46%	1.46%
低價位	58.25 萬元/坪	-12.42%	-3.11%

台北市區位成交量

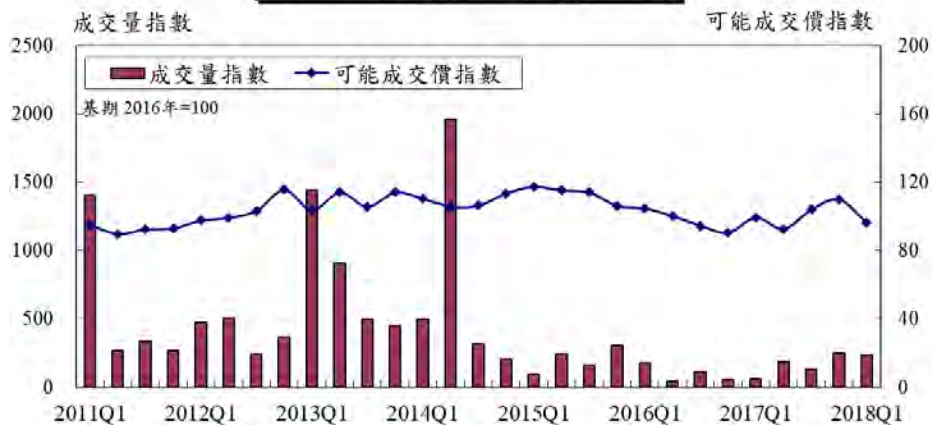
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)

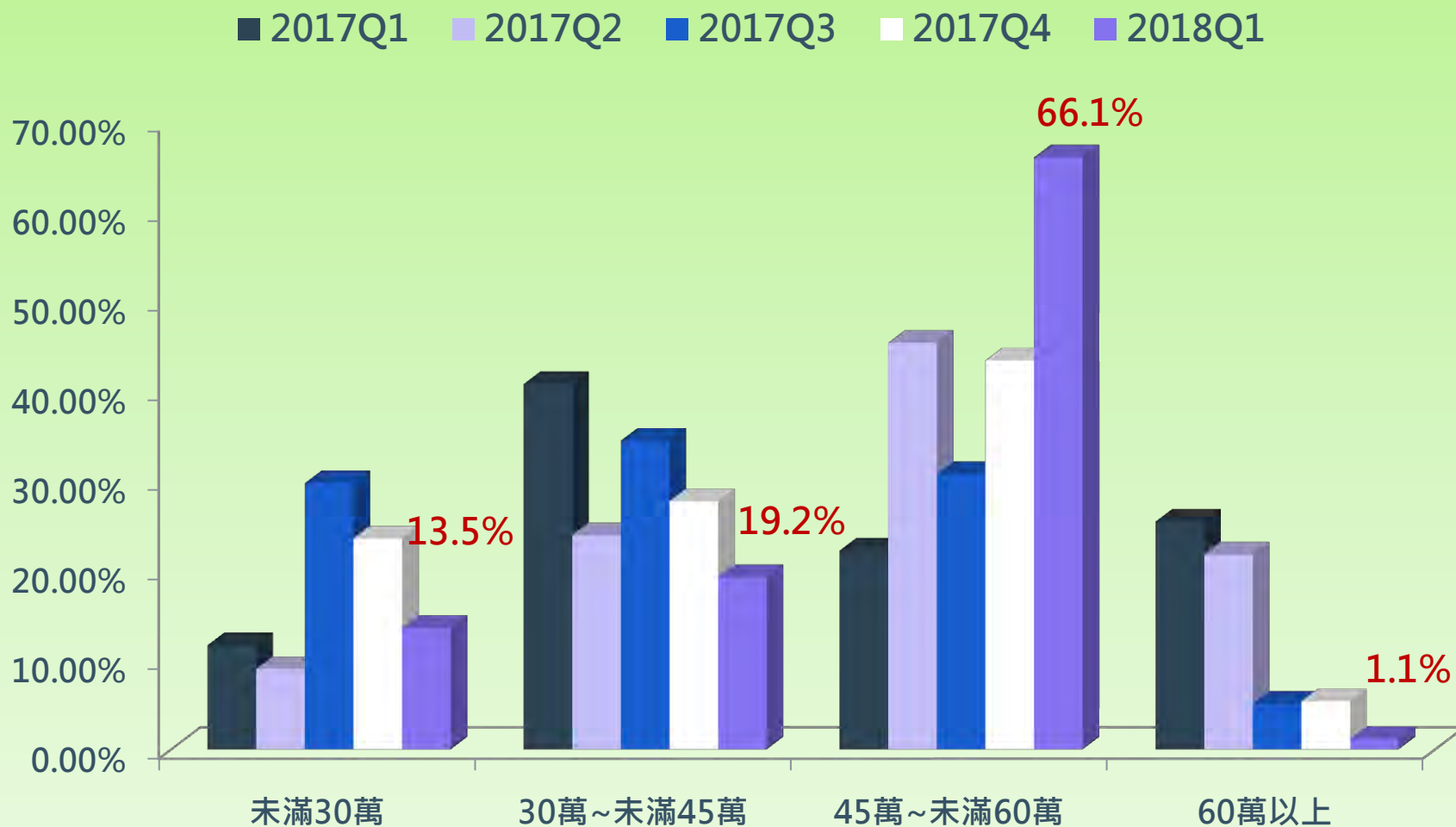


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)

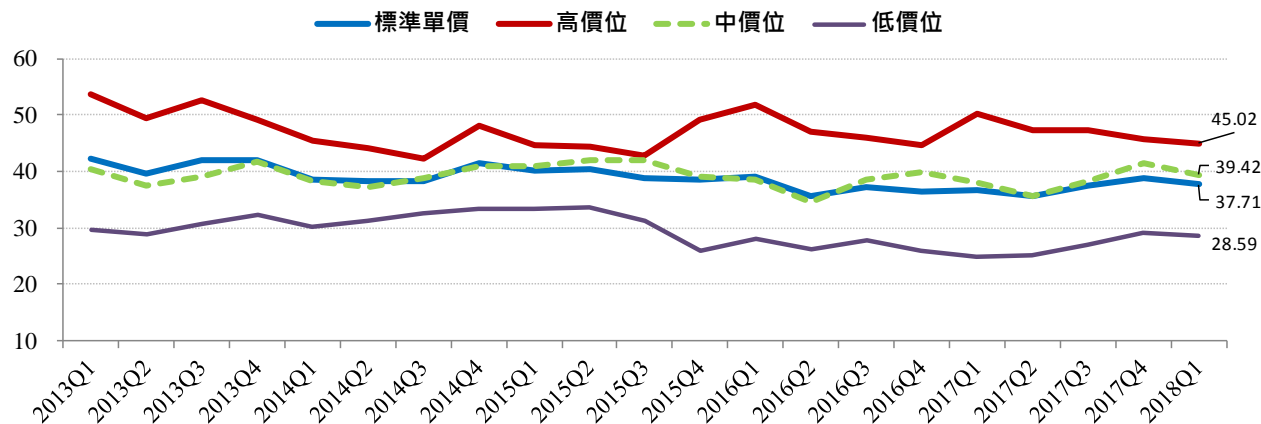


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	80.23	-44.07%	-44.78%
中價區	928.82	436.60%	587.43%
低價區	238.06	-5.11%	301.97%

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、中和、三重
中價區	新莊、汐止、蘆洲、土城
低價區	淡水、其他地區

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	45.02 萬元/坪	-1.38%	-10.28%
中價區	39.42 萬元/坪	-5.04%	3.65%
低價區	28.59 萬元/坪	-1.35%	15.23%

新北市區位成交量

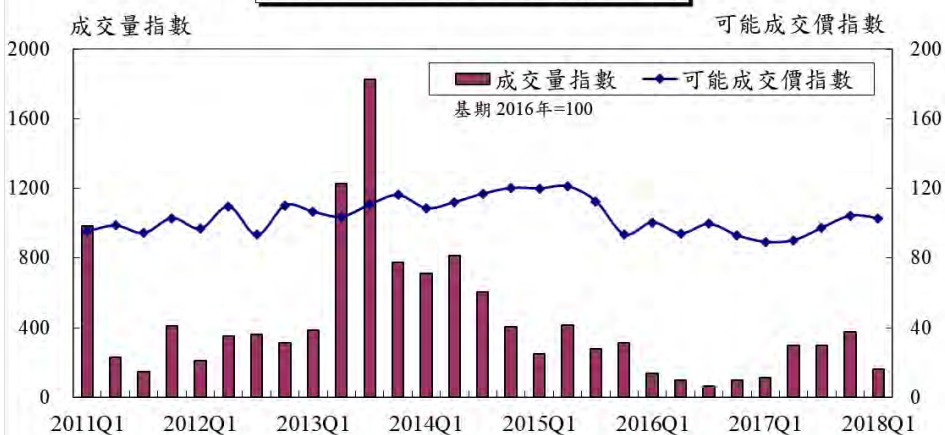
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

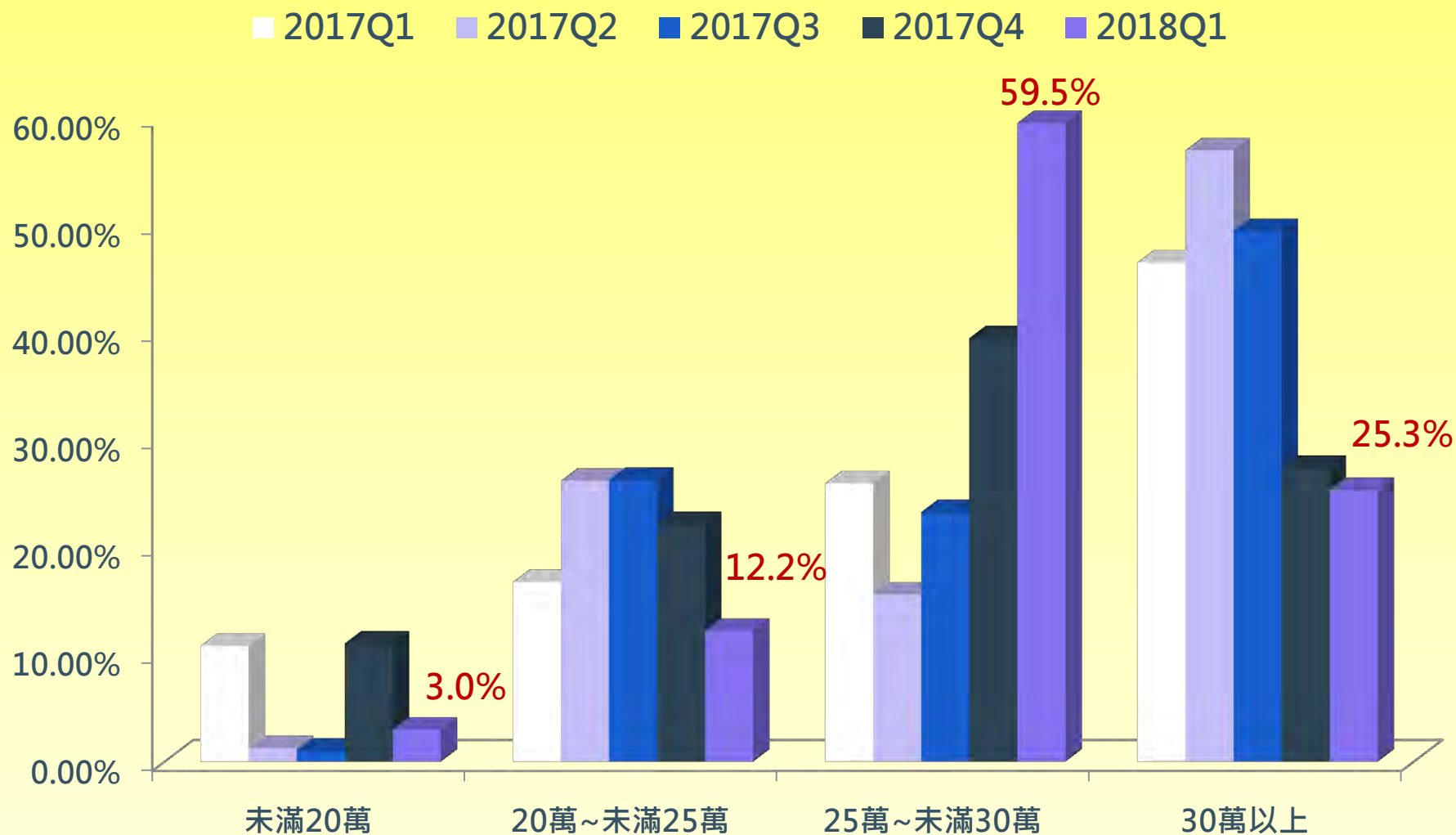


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)

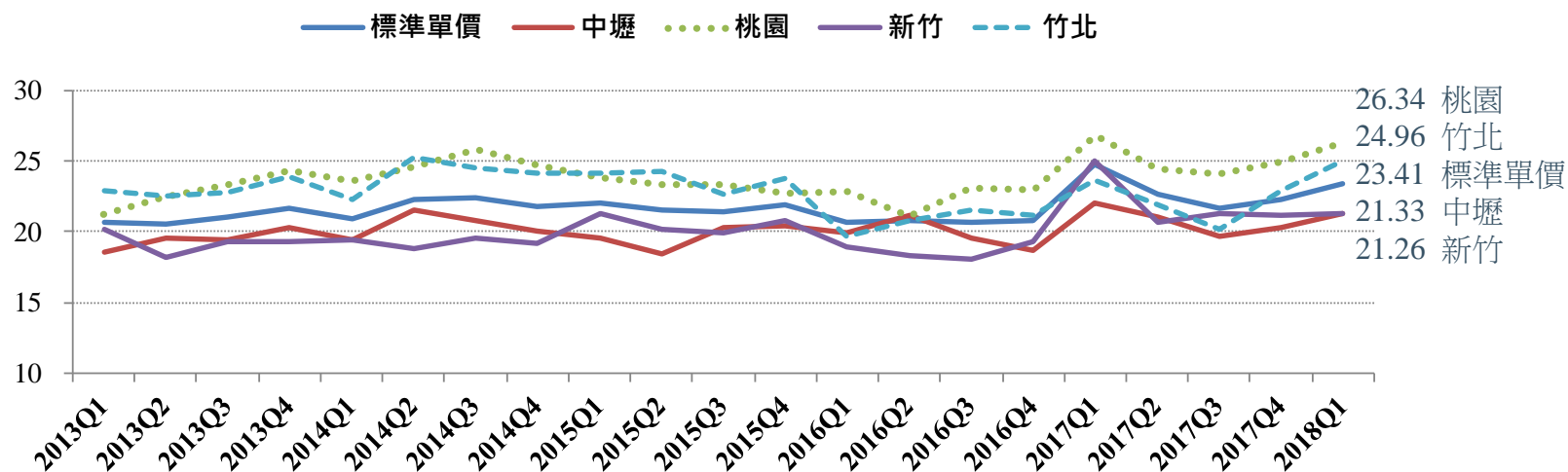


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	167.13	-57.51%	91.09%
中價區	124.59	-49.40%	417.21%
低價區	161.82	-57.14%	41.53%

桃竹地區推案價格與戶數比例



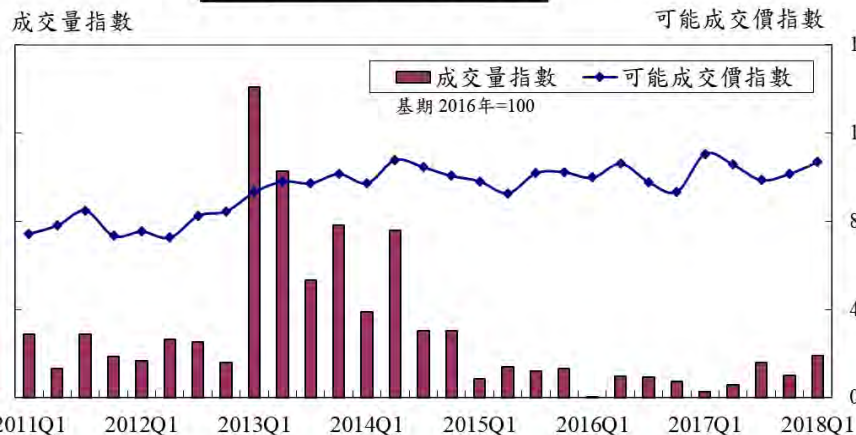
桃竹地區區位價格



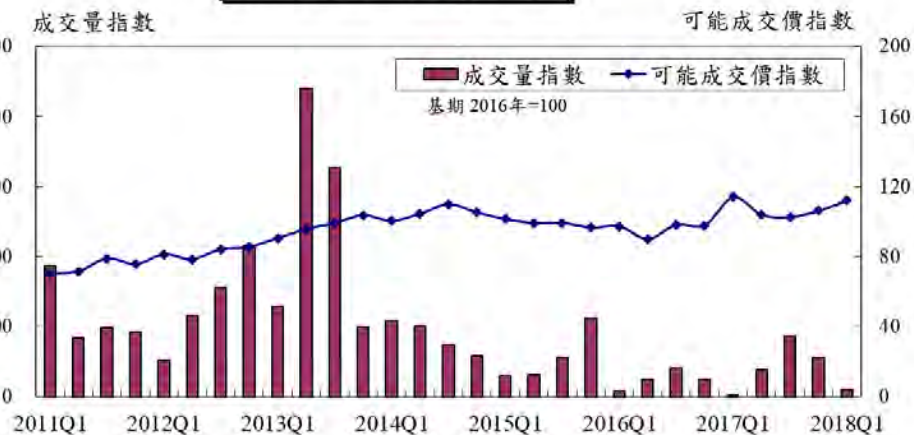
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
中壢	21.33 萬元/坪	5.31%	-3.36%
桃園	26.34 萬元/坪	5.46%	-1.78%
新竹	21.26 萬元/坪	0.65%	-14.87%
竹北	24.96 萬元/坪	9.00%	5.33%

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)



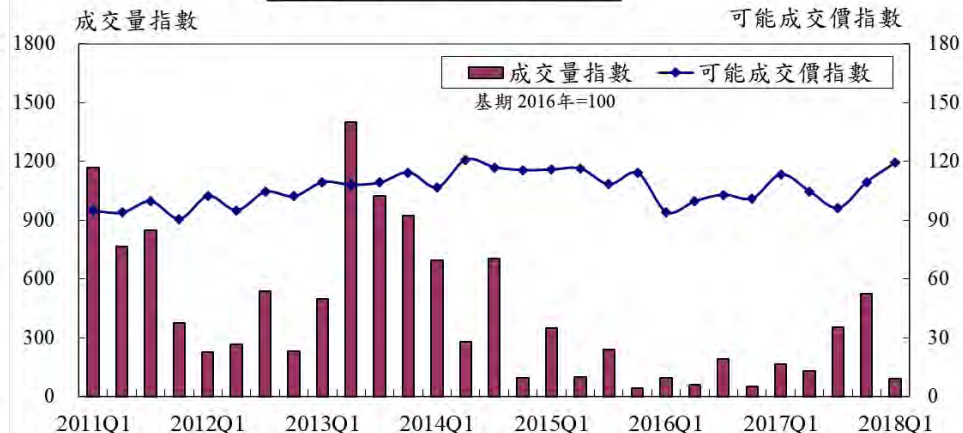
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
中壢	282.66	86.57%	390.81%
桃園	41.59	-81.25%	221.62%

新竹、竹北成交量

新竹市價量指數趨勢圖(季)

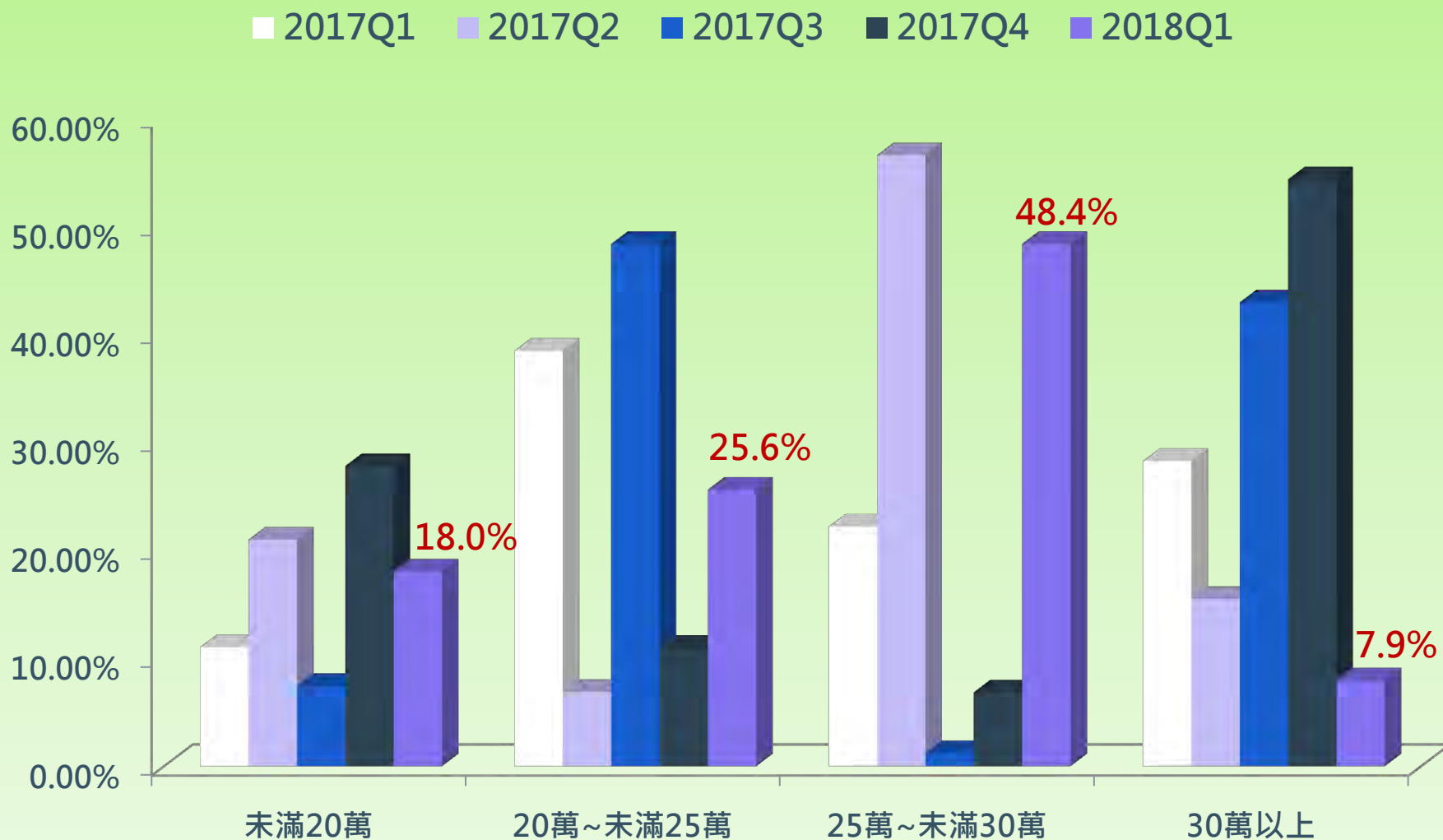


竹北市價量指數趨勢圖(季)

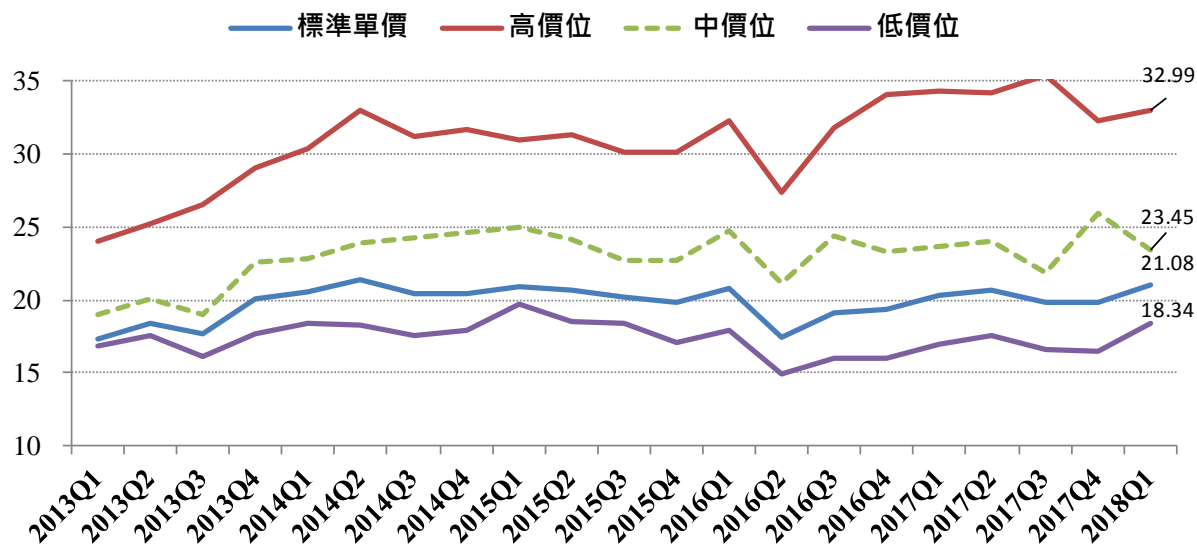


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
新竹	516.45	137.90%	250.68%
竹北	91.99	-82.51%	-45.13%

台中市推案價格與戶數比例



台中市區位價格



高價位	西屯、南屯
中價位	北區、北屯、西區
低價位	中區、南區、其他地區

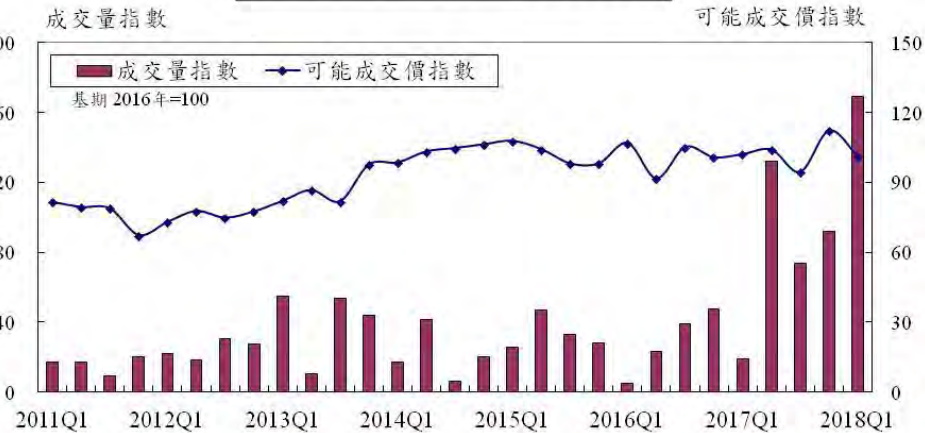
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	32.99 萬元/坪	2.16%	-4.02%
中價位	23.45 萬元/坪	-9.67%	-0.74%
低價位	18.34 萬元/坪	11.25%	7.83%

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)

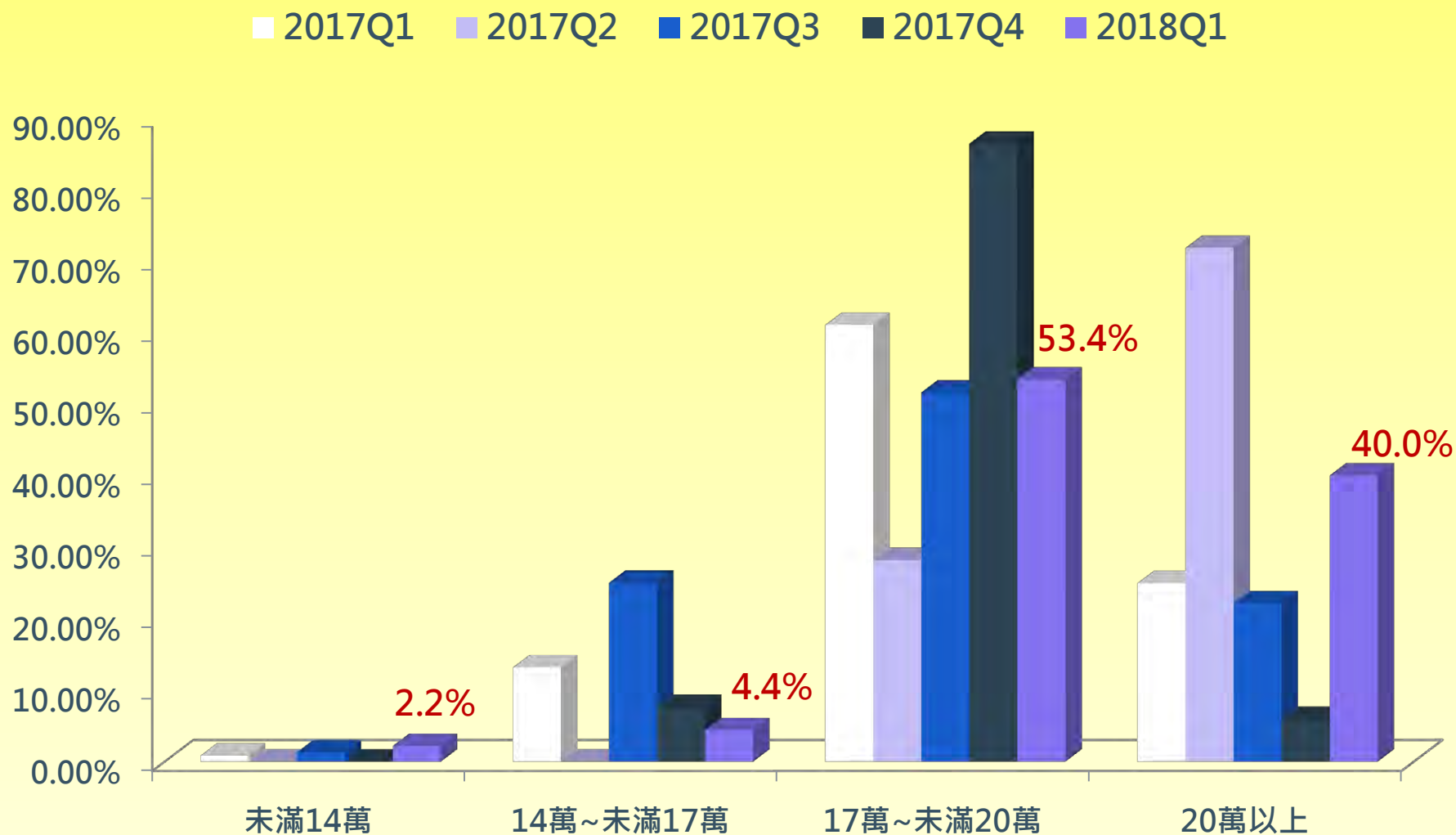


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)

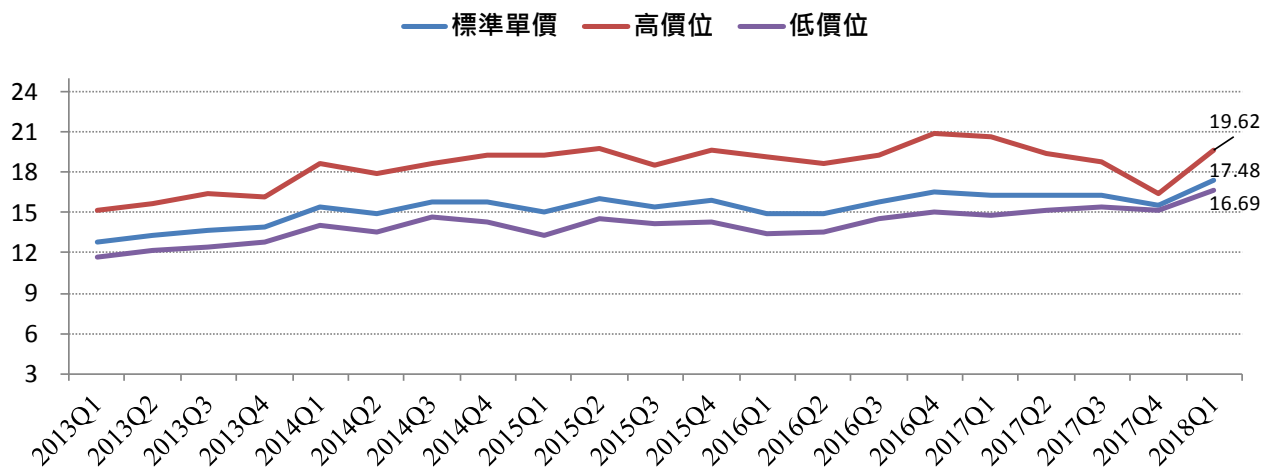


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	16.40	-94.04%	-63.16%
中價區	592.02	83.73%	783.87%
低價區	232.92	14.79%	36.26%

台南市推案價格與戶數比例



台南市區位價格

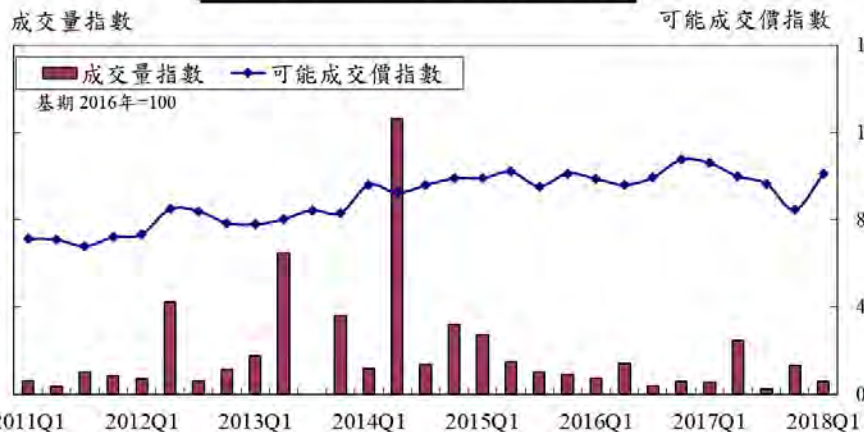


高價位	中西區、東區、北區、南區、安平
低價位	其他地區

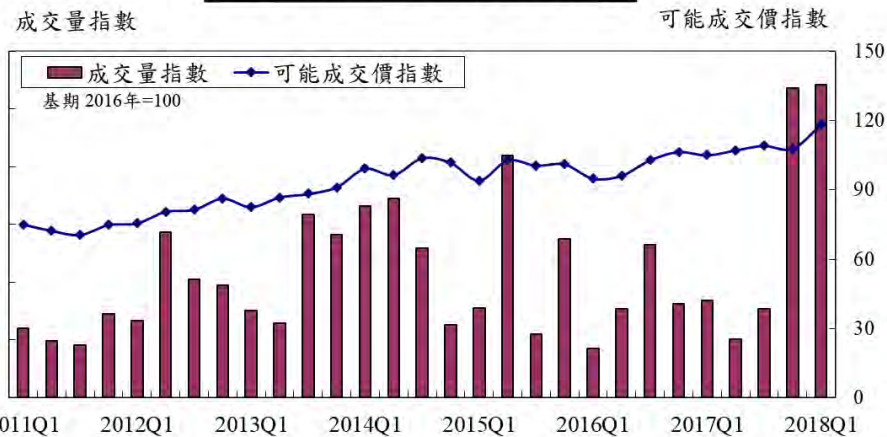
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	19.62 萬元/坪	19.12%	-4.77%
低價位	16.69 萬元/坪	9.69%	12.62%

台南市區成交量

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)

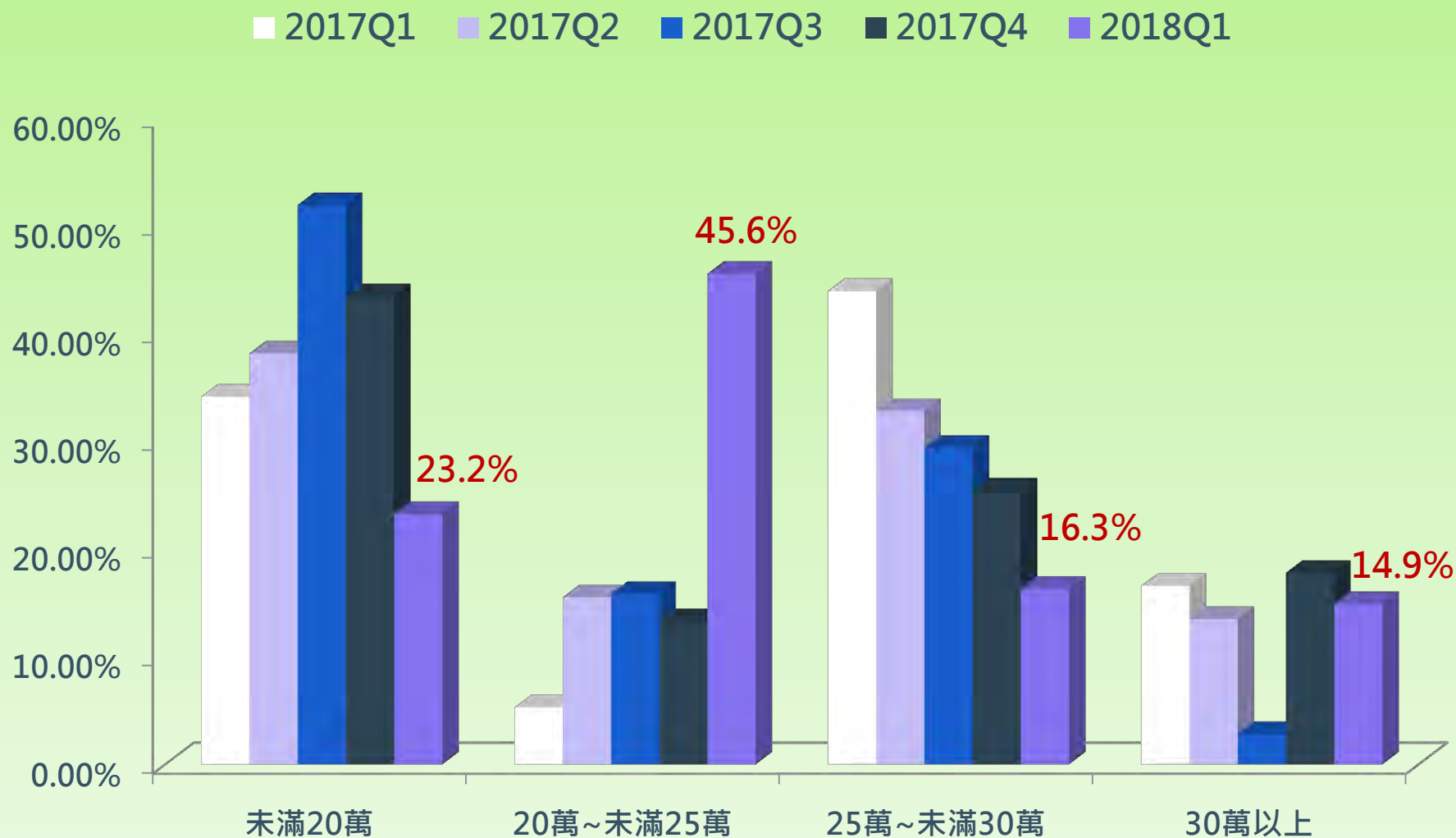


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)

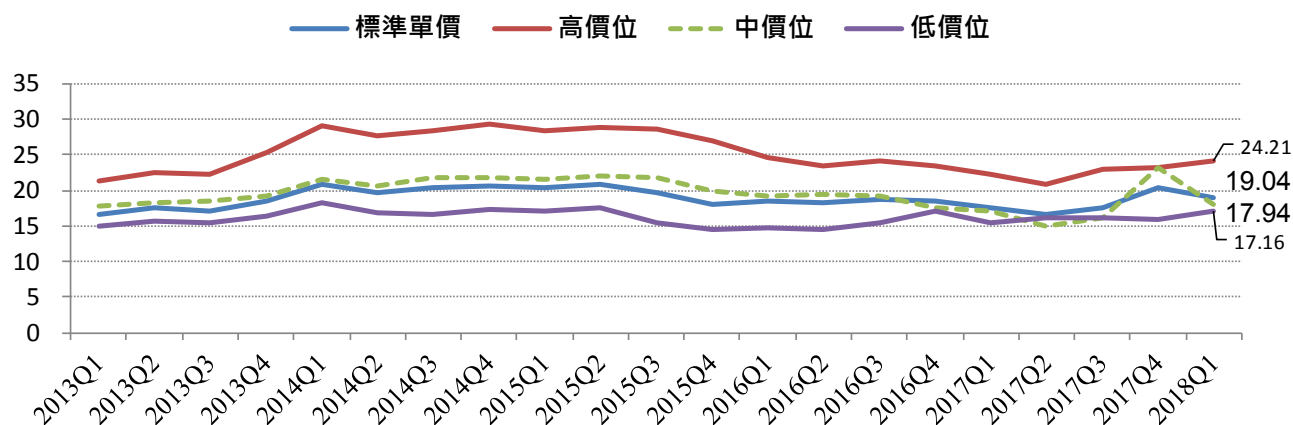


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	73.35	-55.87%	4.16%
低價區	325.01	0.96%	222.14%

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、 前鎮、左營
中價區	鳥松、鳳山、 鹽埕、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	24.21 萬元/坪	4.13%	8.99%
中價區	17.94 萬元/坪	-22.91%	4.77%
低價區	17.16 萬元/坪	8.43%	10.69%

高雄市區位成交量

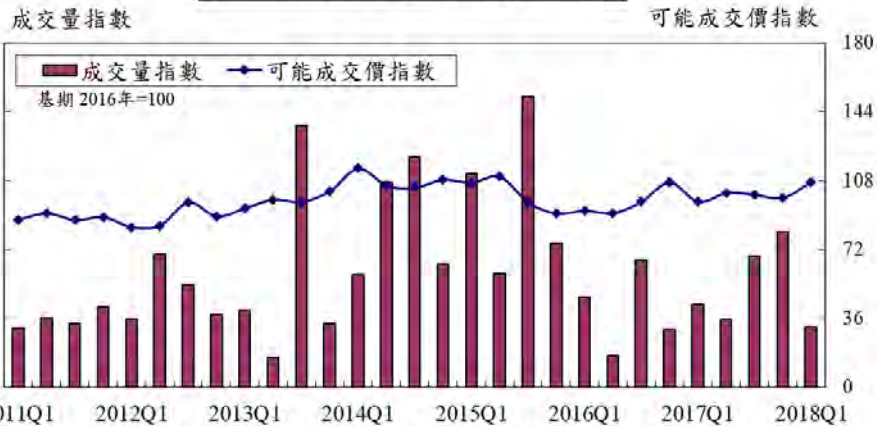
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



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)

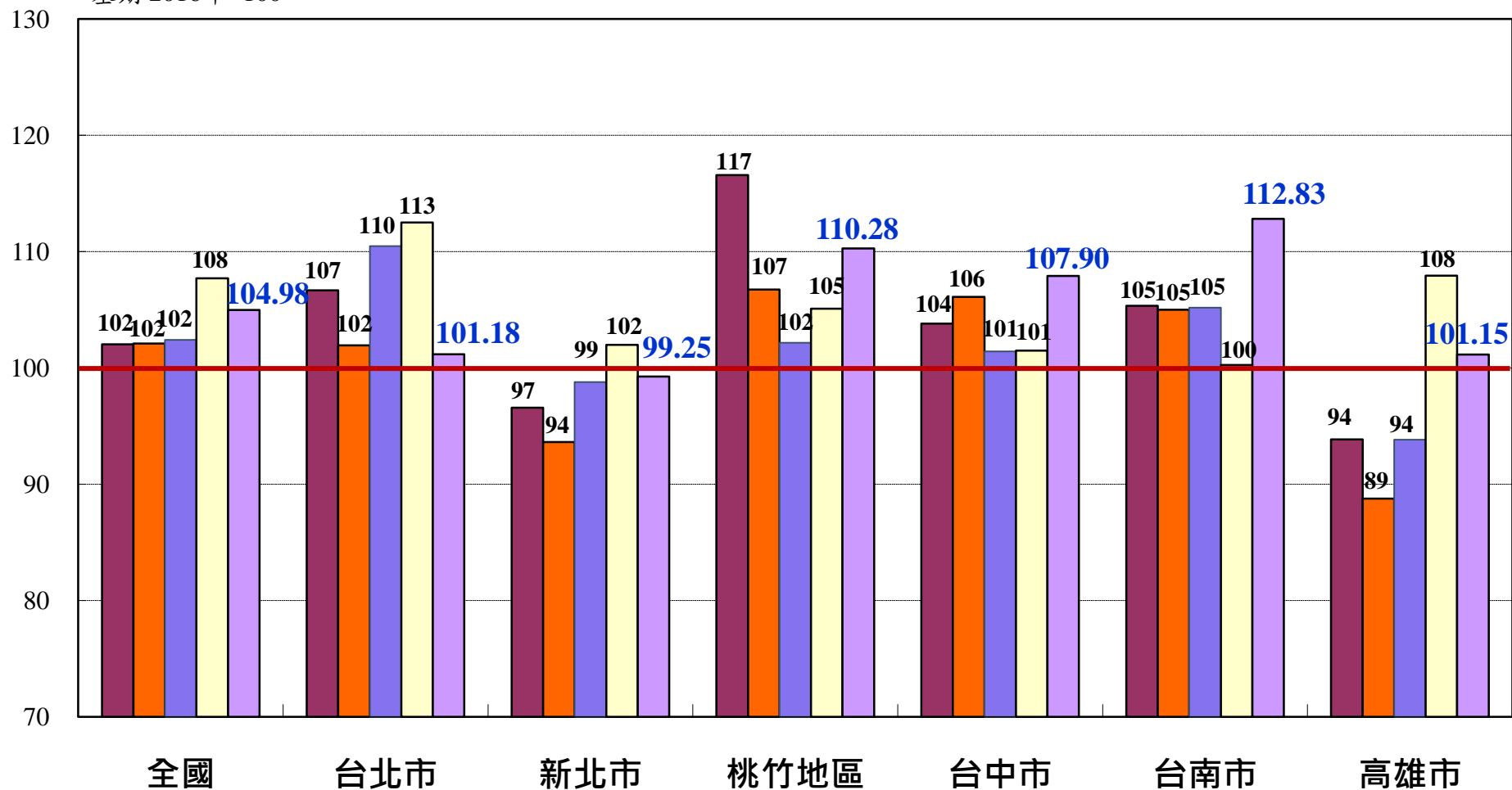


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	235.87	92.43%	93.93%
中價區	264.48	3969.63%	4938.20%
低價區	78.43	-61.41%	-27.30%

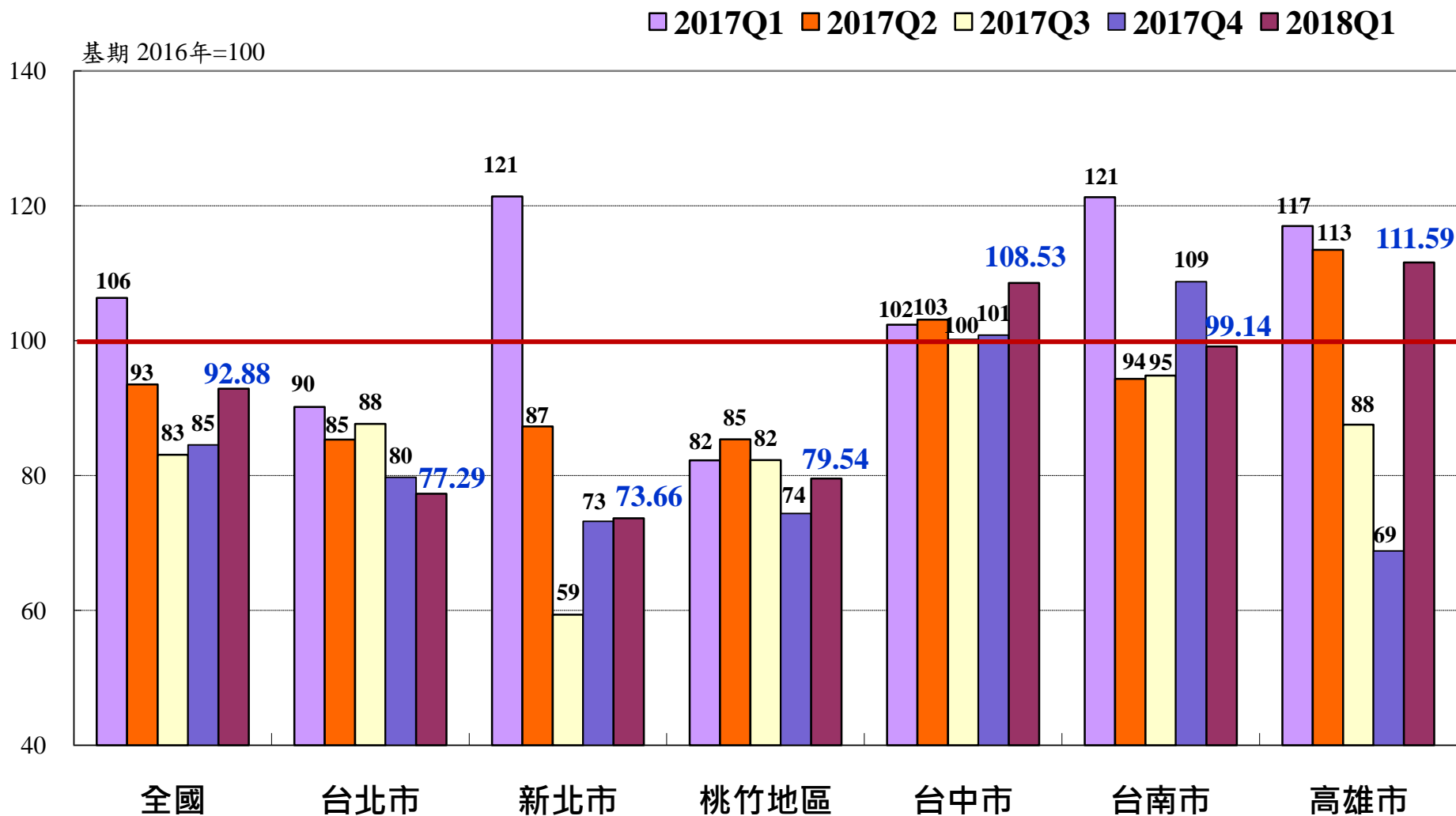
可能成交價指數圖

基期 2016年=100

■ 2017Q1 ■ 2017Q2 ■ 2017Q3 □ 2017Q4 ■ 2018Q1



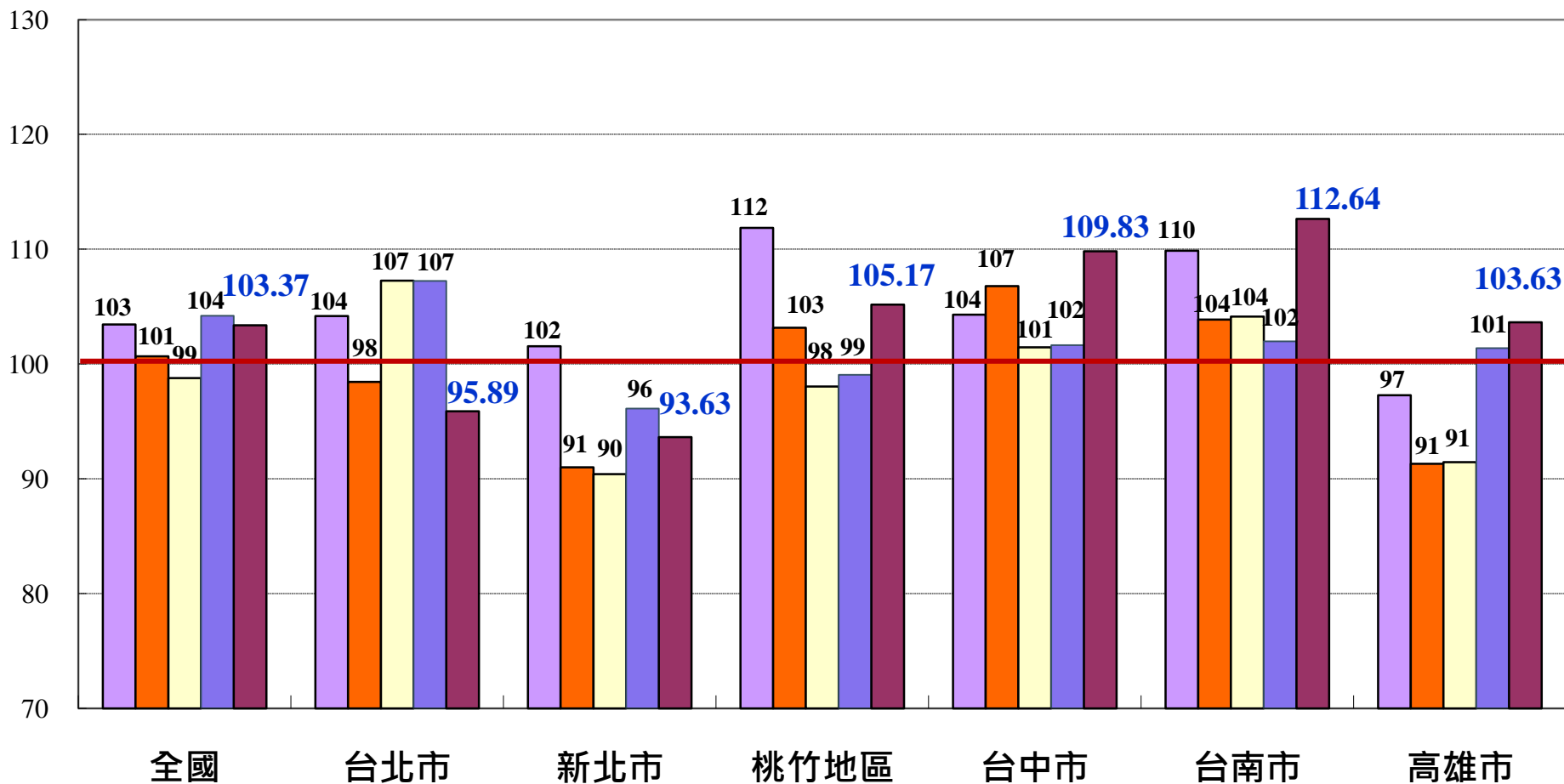
議價空間率指數圖



開價指數圖

基期 2016年=100

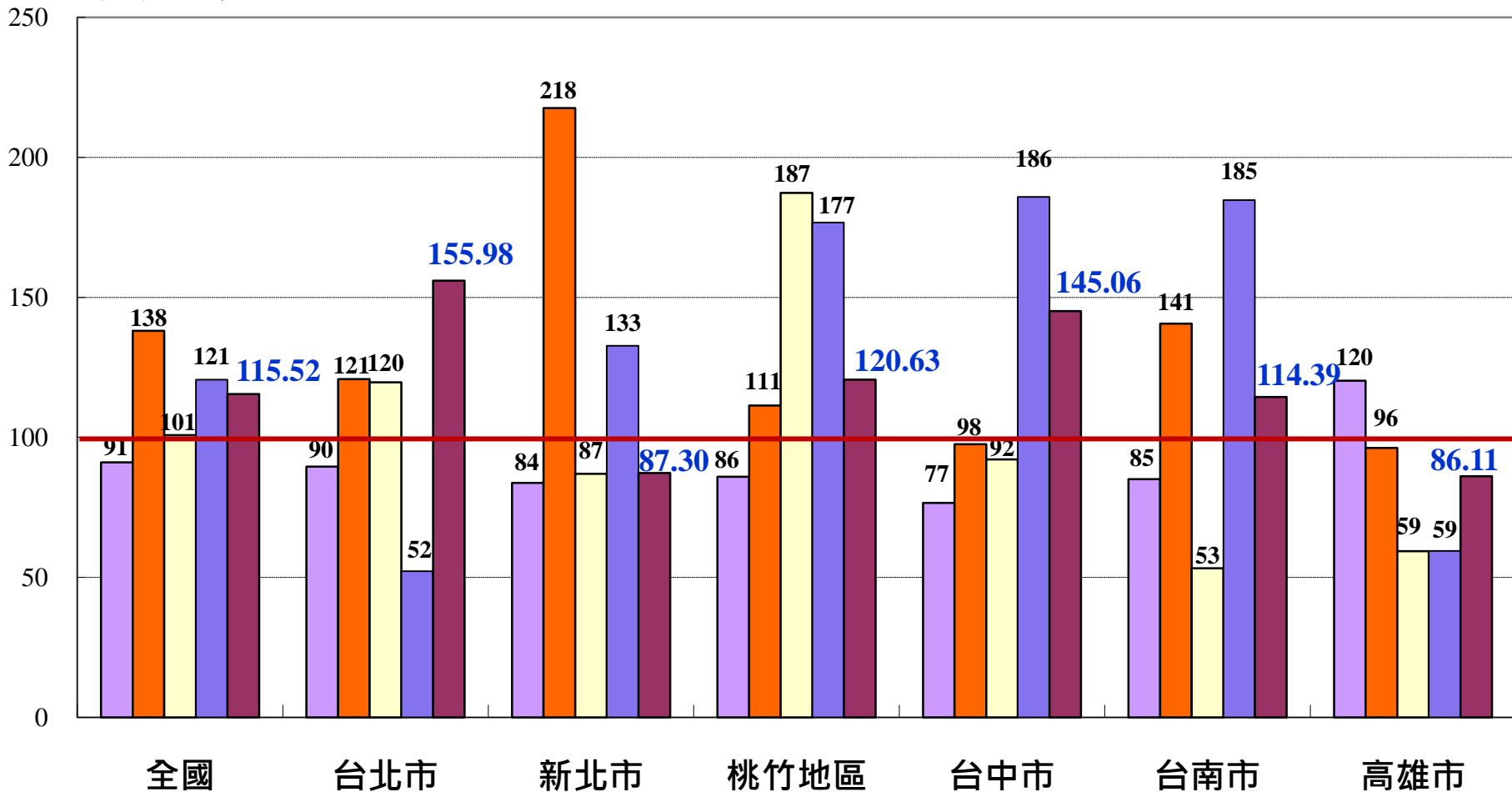
2017Q1 2017Q2 2017Q3 2017Q4 2018Q1



推案量指數圖

基期 2016年=100

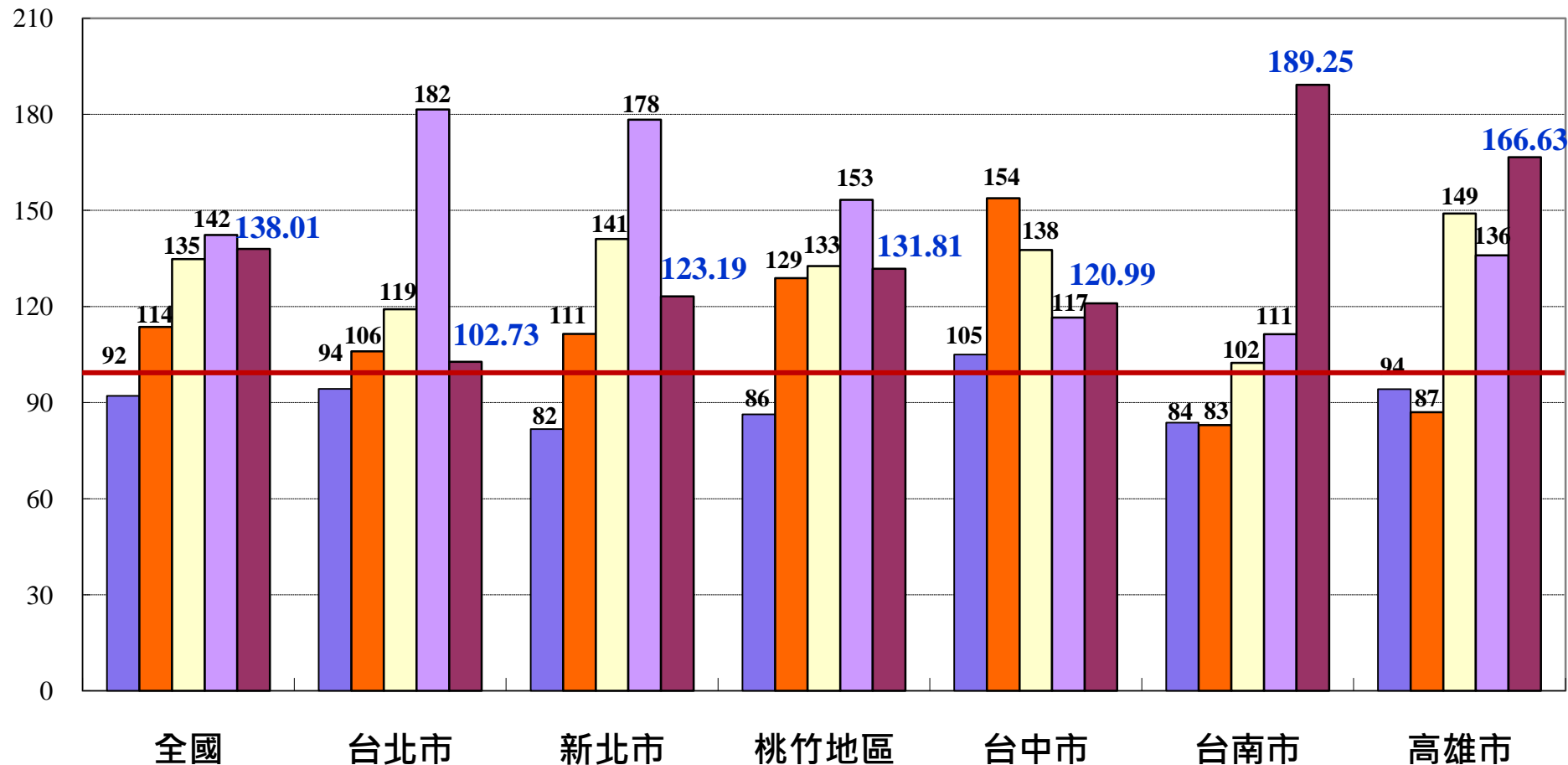
2017Q1 2017Q2 2017Q3 2017Q4 2018Q1



30天銷售率指數圖

■ 2017Q1 ■ 2017Q2 ■ 2017Q3 ■ 2017Q4 ■ 2018Q1

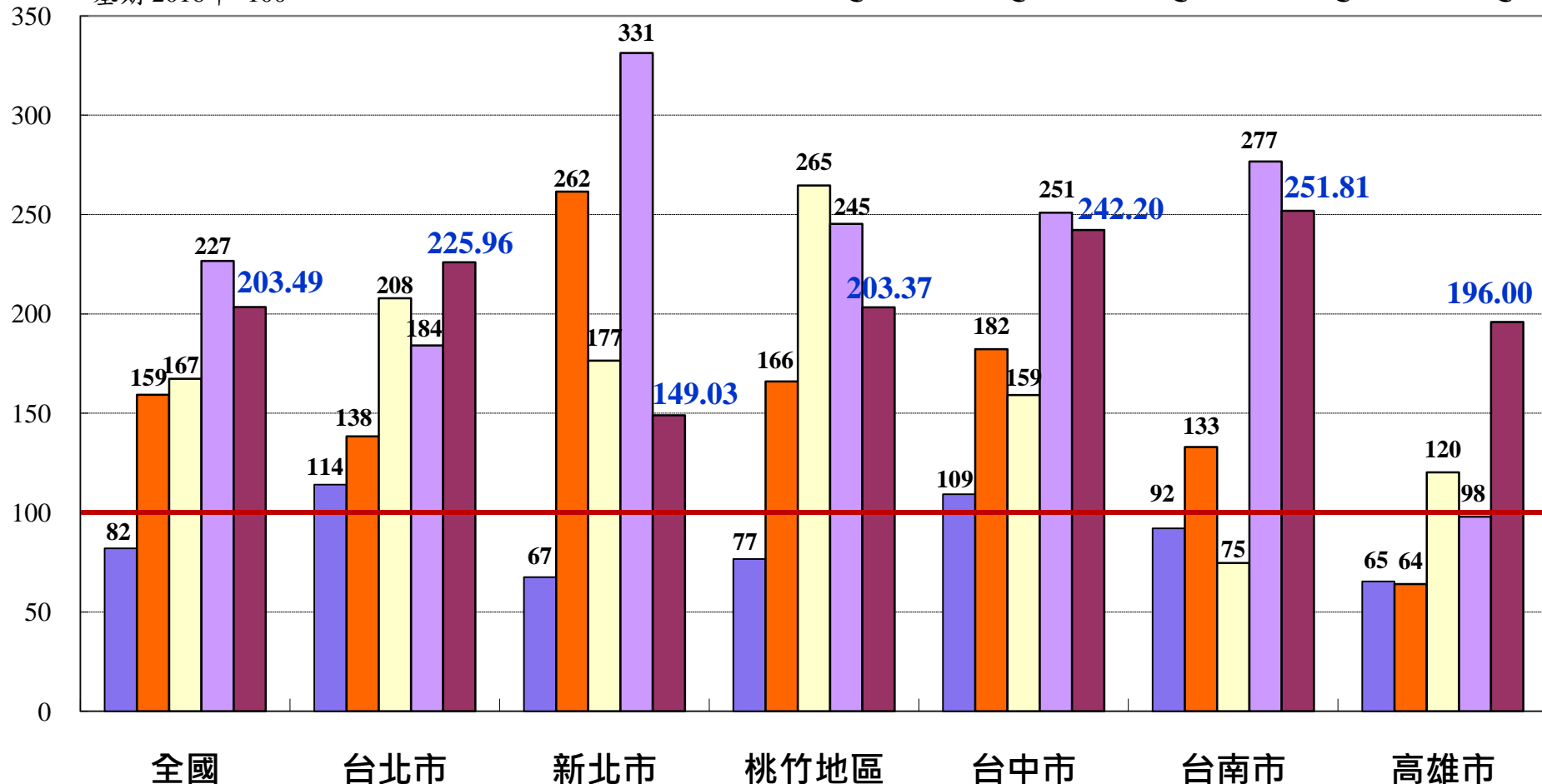
基期 2016年=100



30天成交量指數圖

基期 2016年=100

■ 2017Q1 ■ 2017Q2 □ 2017Q3 □ 2017Q4 ■ 2018Q1



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	104.98	24.91 萬元/坪	-2.53%(--)	2.89%(△)
議價空間率	92.88	16.61%	1.49(+++)	-2.41(---)
開價	103.37	29.87 萬元/坪	-0.79%(△)	-0.08%(△)
推案量	115.52	1,710 億元	-4.22%(△)	26.81%(+)
30天銷售率	138.01	13.08%	-0.41(△)	4.35(+)
30天成交量	203.49	--	-10.24%(△)	147.94%(+++)

國泰全國房地產指數，相較上一季呈現**價跌量穩**表現，相較去年同季為**價穩量增**格局。就價指標而言，南北差異頗大，台中、台南、高雄表現較佳；就量指標而言，除新北市減少外，其餘地區成交量均維持穩定或增加。整體而言，較上季價量仍屬**盤整**觀望結構，價量表現較去年同季**為佳**，但第一季整體房市**南北差異大**，後市應留意南北差異引發之**波及效果**。

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	101.18	76.78 萬元/坪	-10.07%(---)	-5.15%(-)
議價空間率	77.29	15.10%	-0.48(Δ)	-2.51(--)
開價	95.89	90.43 萬元/坪	-10.57%(---)	-7.96%(---)
推案量	155.98	448 億元	198.47%(+++)	74.15%(+++)
30天銷售率	102.73	10.48%	-8.04(--)	0.86(Δ)
30天成交量	225.96	--	22.70%(Δ)	97.98%(+)

國泰台北市房地產指數，相較上一季為**價跌量穩**，相較去年同季為**價跌量增**，主要推案價格為單價70-100萬元，佔推案戶數近五成。從價量表現觀察，相較上季成交價下跌、成交量維持穩定，相較去年同季價格下跌、成交量增加。整體而言，本季較上季價格大幅下跌，推案量大幅增加致成交量維持穩定，後市發展仍應**審慎因應**。

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	99.25	37.71 萬元/坪	-2.68%(--)	2.77%(Δ)
議價空間率	73.66	13.68%	0.09(Δ)	-8.87(---)
開價	93.63	43.69 萬元/坪	-2.58%(-)	-7.79%(---)
推案量	87.30	341 億元	-34.23%(---)	4.20%(Δ)
30天銷售率	123.19	11.02%	-4.94(---)	3.71(+)
30天成交量	149.03	--	-55.01%(---)	120.80%(++)

國泰新北市房地產指數，相較上一季為**價跌量縮**，相較去年同季為**價穩量增**，主要推案價格為單價45-60萬元，佔推案戶數超過六成。從價量表現觀察，相較上季價格仍下跌、推案量與成交量均減少，相較去年同季則價格穩定、推案量穩定、成交量增加。整體而言，成交價量均跌，**短期衰退**，後市發展仍應**審慎因應**。

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	110.28	23.41 萬元/坪	4.94%(++)	-5.40%(--)
議價空間率	79.54	15.25%	0.99(+)	-0.52(Δ)
開價	105.17	27.62 萬元/坪	6.17%(++)	-5.98%(---)
推案量	120.63	248 億元	-31.74%(--)	40.39%(Δ)
30天銷售率	131.81	11.78%	-1.92(-)	4.06(Δ)
30天成交量	203.37	--	-17.11%(Δ)	165.37%(+++)

國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季為**價漲量穩**，相較去年同季亦為**價跌量增**，主要推案價格為單價25~30萬元，佔推案戶數六成。從價量表現觀察，相較上季價格中幅增加、推案量與成交量維持穩定或縮減。整體而言，相較上季與去年同季價量表現來看，房市仍在**盤整**，後市發展仍待觀察。

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	107.90	21.08 萬元/坪	6.33%(++)	3.96%(△)
議價空間率	108.53	18.53%	1.32(+++)	1.05(++)
開價	109.83	25.87 萬元/坪	8.04%(++)	5.30%(+)
推案量	145.06	328 億元	-21.94%(-)	89.32%(++)
30天銷售率	120.99	12.92%	0.48(△)	1.71(+)
30天成交量	242.20	--	-3.50%(△)	121.74%(+++)

國泰台中市房地產指數，相較上一季為**價漲量穩**，相較去年同季為**價穩量增**，主要推案價格為單價25~30萬元，佔推案戶數五成，從價量表現觀察，相較上季價格增加、成交量趨穩。整體而言，價格盤整向上，成交量亦較去年同季大幅增加，房市整體表現**較佳**，但應留意**議價空間擴大**現象。

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	112.83	17.48 萬元/坪	12.54%(+++)	7.10%(++)
議價空間率	99.14	16.10%	-1.56(--)	-3.59(---)
開價	112.64	20.84 萬元/坪	10.45%(+++)	2.52%(Δ)
推案量	114.39	102 億元	-38.06%(---)	34.50%(+)
30天銷售率	189.25	16.61%	6.84(+++)	9.26(+++)
30天成交量	251.81	--	-8.98%(Δ)	173.62%(+++)

國泰台南市房地產指數，相較上一季為**價漲量穩**，相較去年同季為**價量俱漲**，主要推案價格為單價17~20萬元，佔推案戶數五成。從價量表現觀察，相較上季價格大幅增加，成交量維持穩定；相較去年同季則價格增加、成交量大幅增加。整體而言，價格盤整向上、成交量較去年同季大幅增加，房市整體表現**較佳**。

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	101.15	19.04 萬元/坪	-6.28%(--)	7.77%(++)
議價空間率	111.59	19.11%	7.32(+++)	-0.93(-)
開價	103.63	23.54 萬元/坪	2.21%(+)	6.54%(+)
推案量	86.11	241 億元	44.90%(++)	-28.41%(-)
30天銷售率	166.63	16.02%	2.95(++)	6.96(+++)
30天成交量	196.00	--	100.03%(++)	199.83%(+++)

國泰高雄市房地產指數，相較上一季為價跌**量增**，相較去年同季為**價量俱漲**，主要推案價格為單價20~25萬元，佔推案戶數五成。從價量表現觀察，相較上季成交價下跌，銷售率和成交量增加；相較去年同季成交價增加、推案量大幅增加。整體而言，價格仍在盤整，長期價量俱漲，房市整體表現**較佳**但有**隱憂**，應留意**成交價下跌**、**議價空間擴大**現象。

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	-3	0	0	0	0	-5
台北市	-3	0	-3	3	-2	0	-5
新北市	-2	0	-1	-3	-3	-3	-12
桃竹地區	2	-1	2	-2	-1	0	0
台中市	2	-3	2	-1	0	0	0
台南市	3	2	3	-3	3	0	8
高雄市	-3	-3	1	2	2	2	1

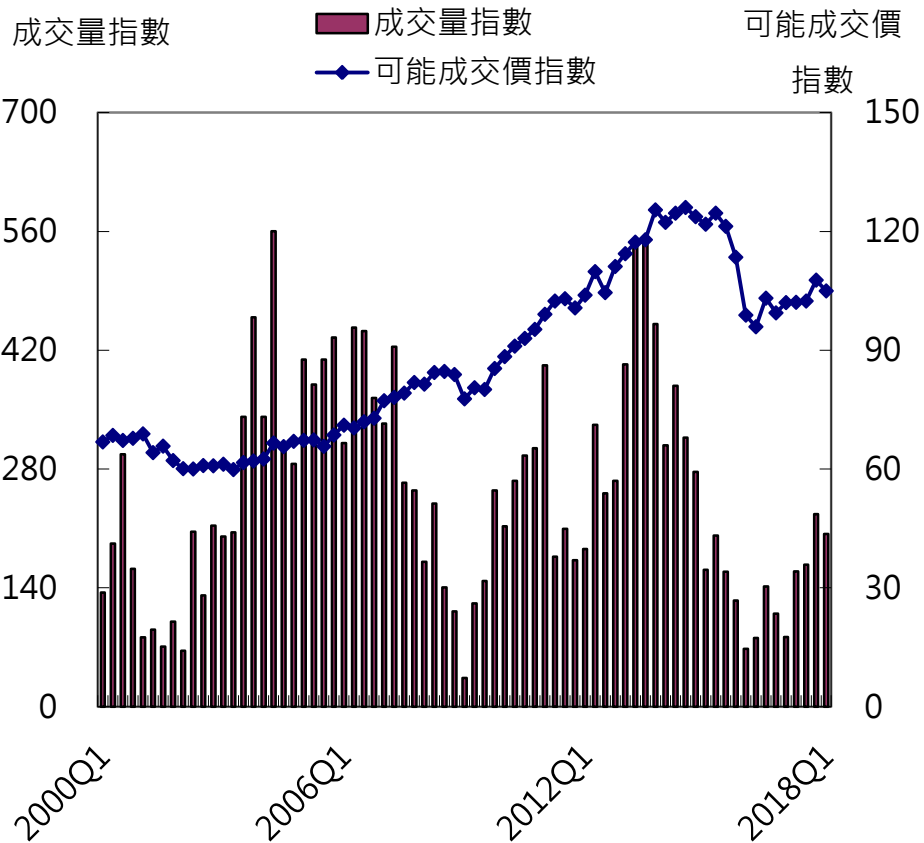
本季相對上一季之全國綜合表現分數為-5分，各地區較上一季綜合表現最佳為**台南市**8分，其次為高雄市1分，除桃竹地區和台中市為零之外，其餘地區表現皆較上一季差。

各地區市場表現相較去年同季綜合分數

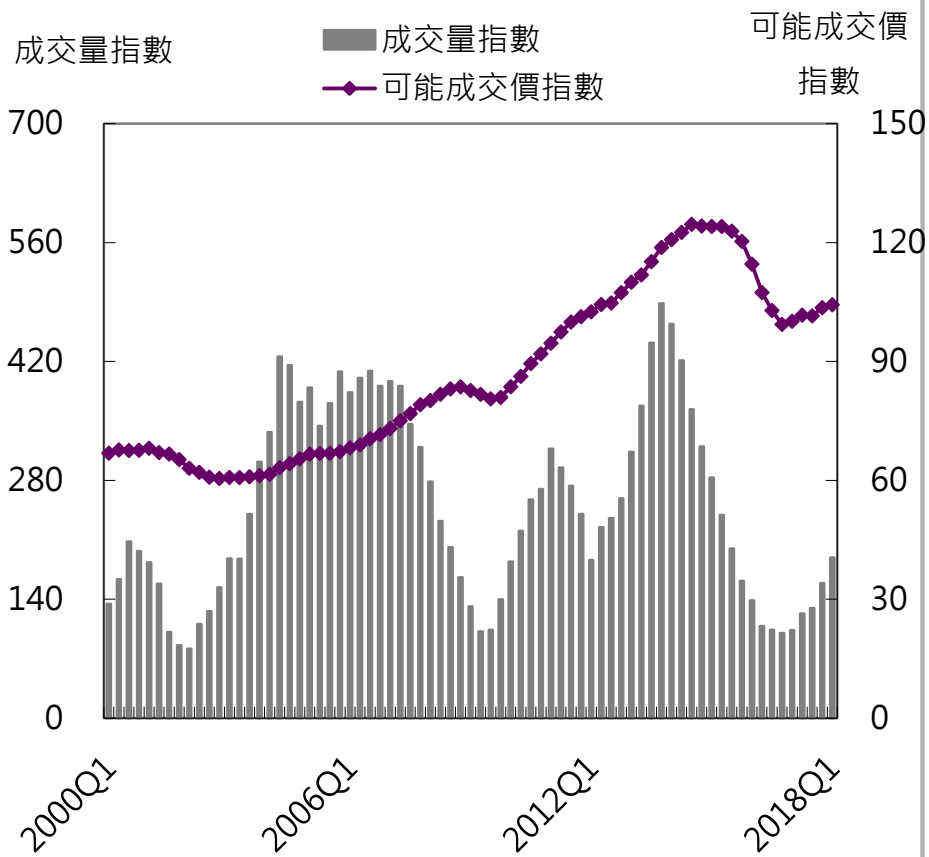
	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	0	3	0	1	1	3	8
台北市	-1	2	-3	3	0	1	2
新北市	0	3	-3	0	1	2	3
桃竹地區	-2	0	-3	0	0	3	-2
台中市	0	-2	1	2	1	3	5
台南市	2	3	0	1	3	3	12
高雄市	2	1	1	-1	3	3	9

本季相對去年同季全國綜合表現分數為8分，各地區較去年同季綜合表現最佳為**台南市**12分，其次為高雄市9分，表現最差為**桃竹地區**-2分。

全國價量指數趨勢圖(季與四季)

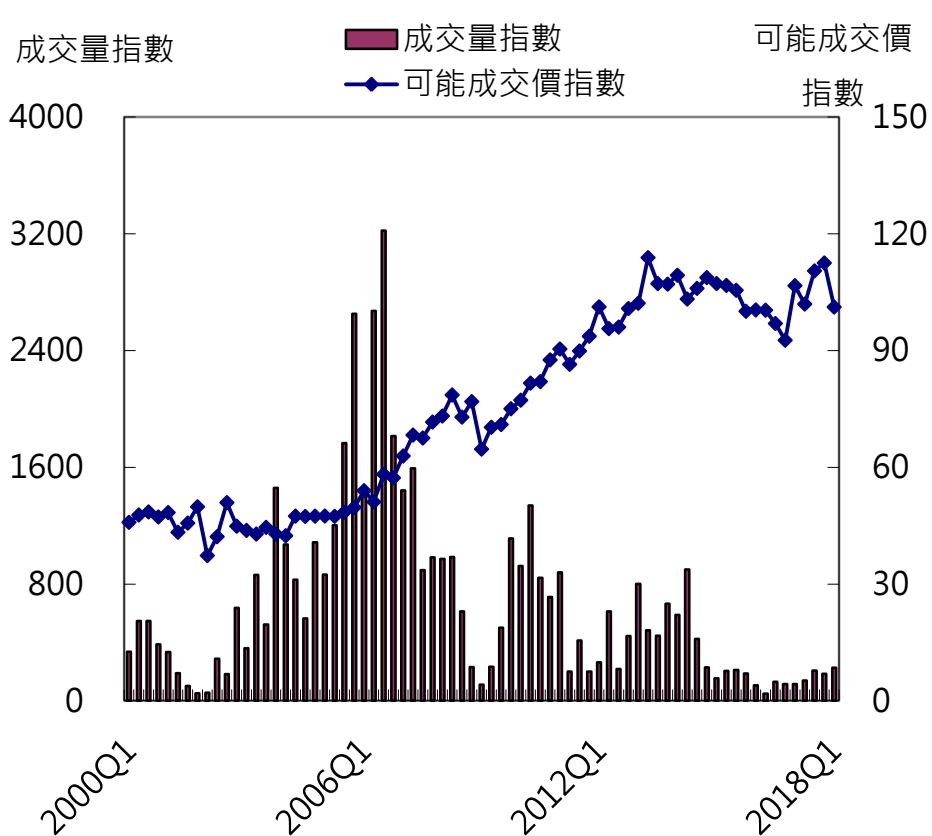


全國價量指數趨勢圖(季)

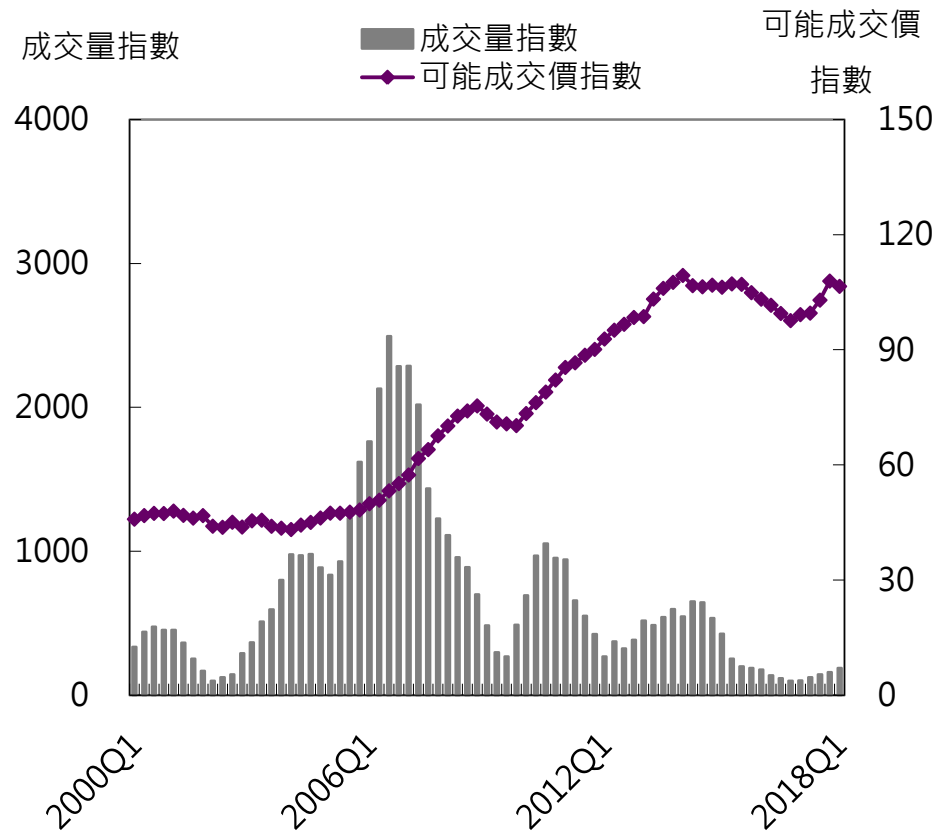


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

台北市價量指數趨勢圖(季與四季)

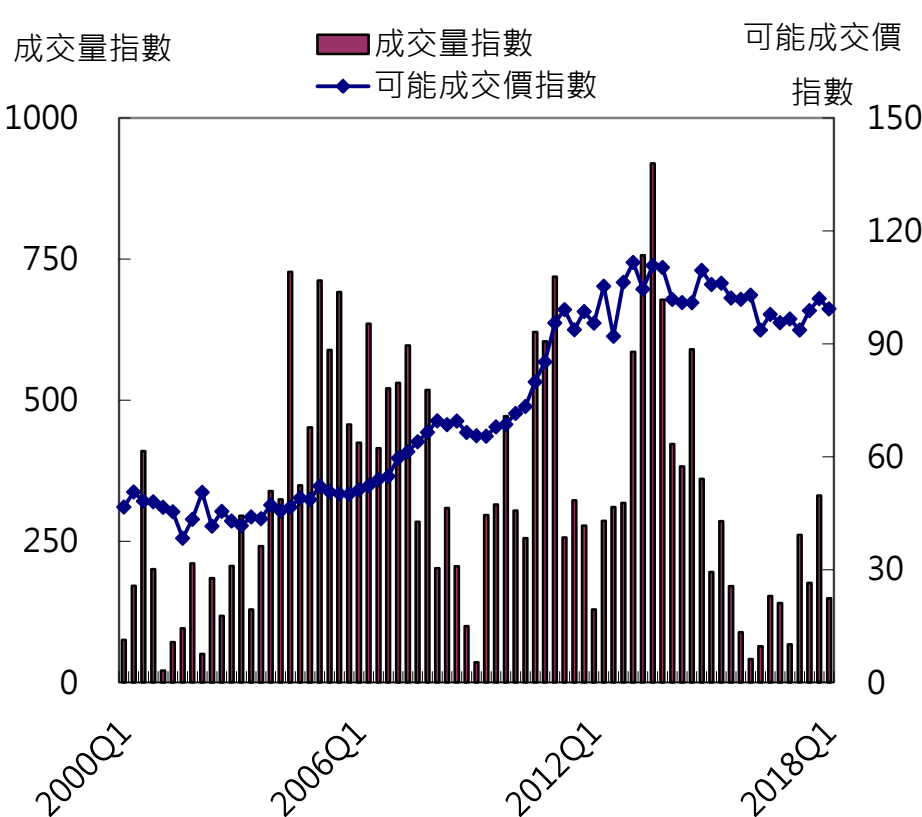


台北市價量指數趨勢圖(季)

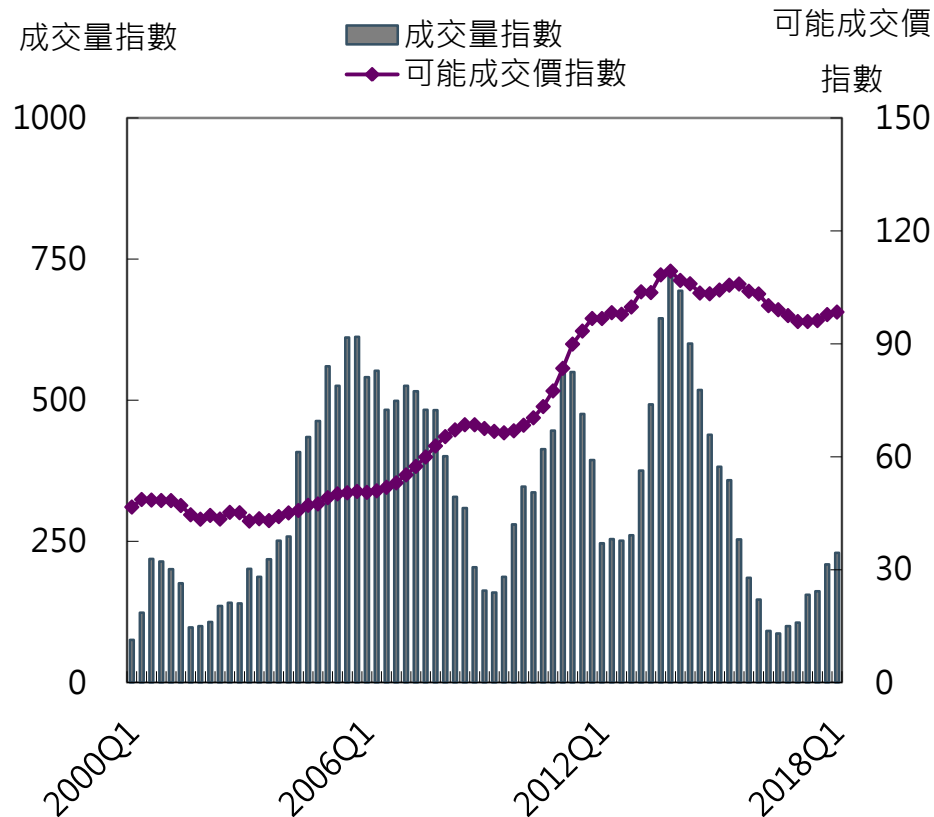


台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

新北市價量指數趨勢圖(季與四季)

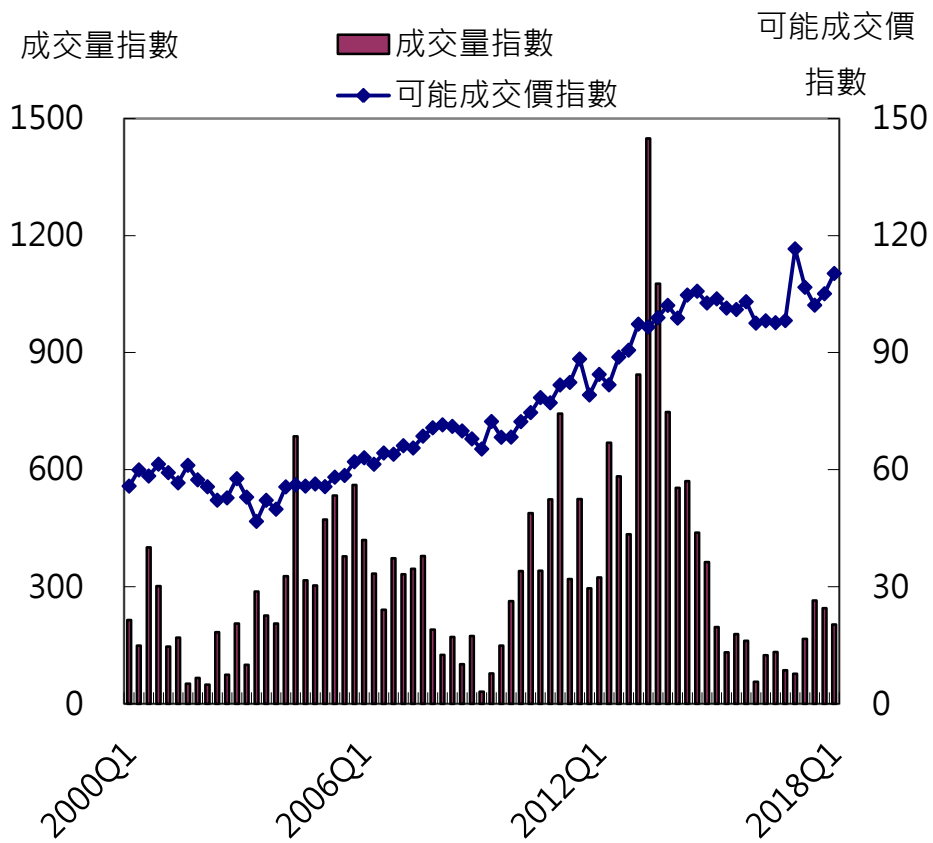


新北市價量指數趨勢圖(季)

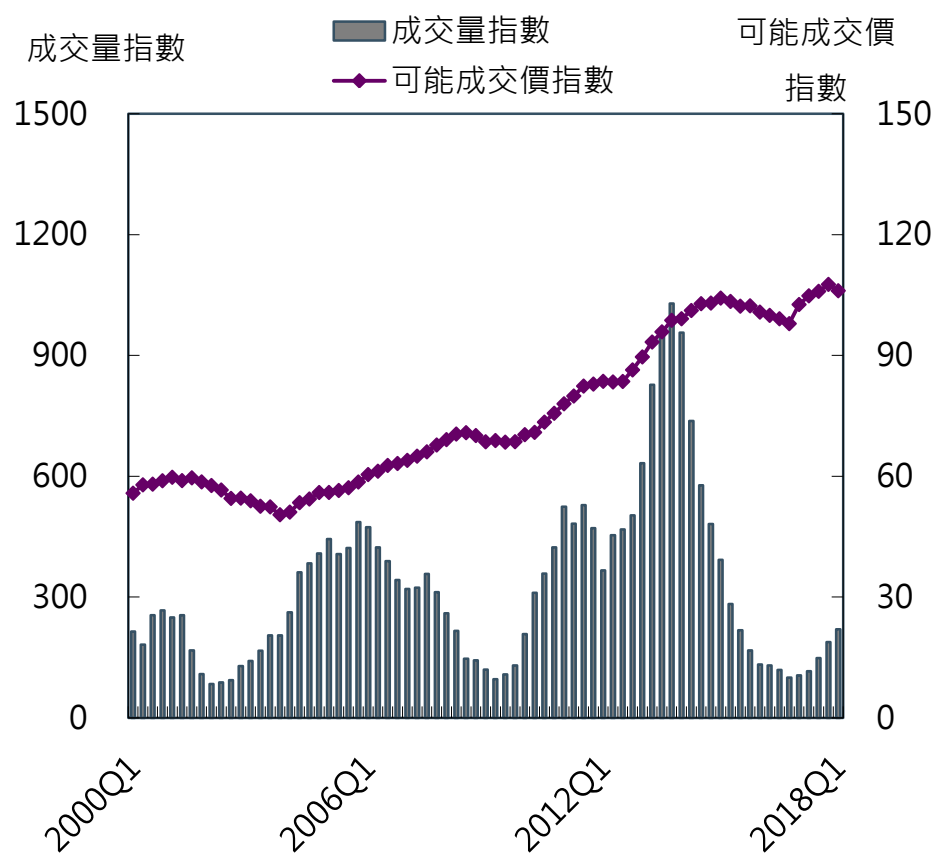


新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

桃竹價量指數趨勢圖(季與四季)

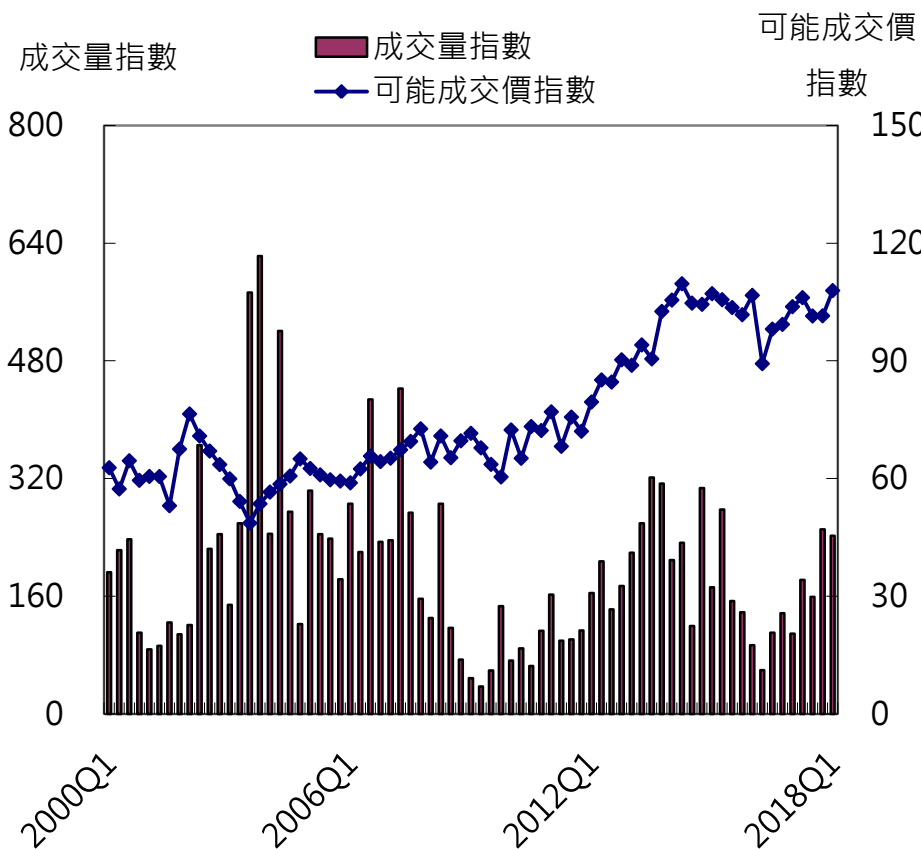


桃竹地區價量指數趨勢圖(季)

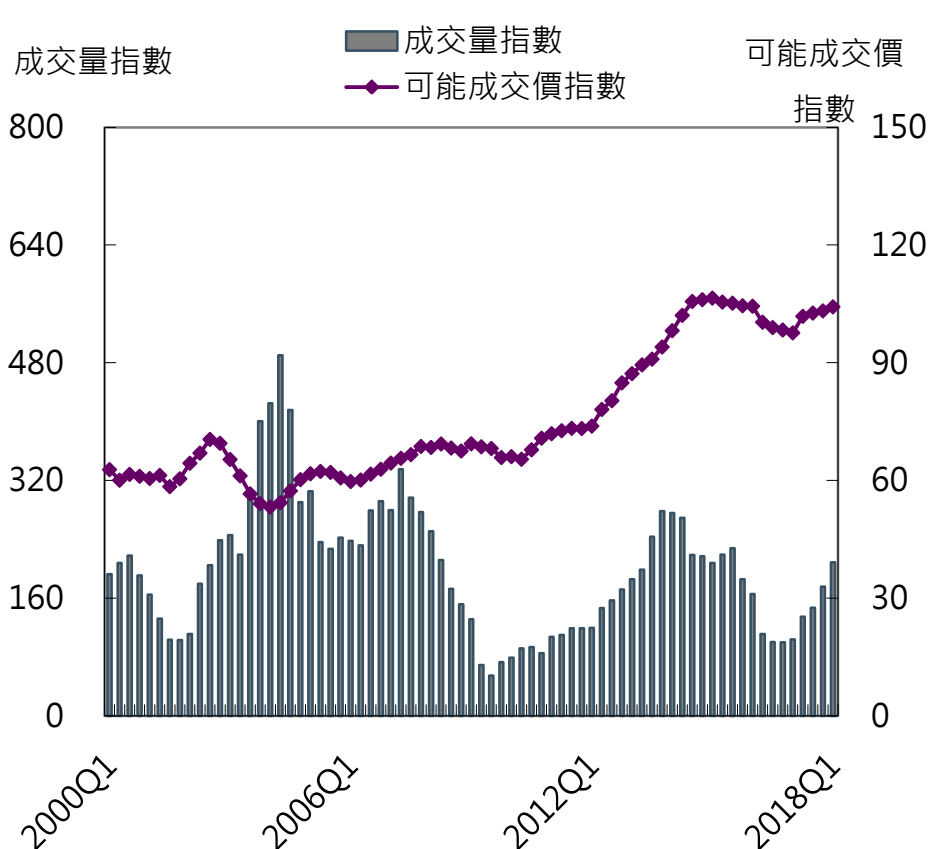


桃竹地區量指數趨勢圖(四季平均)

台中市價量指數趨勢圖(季與四季)

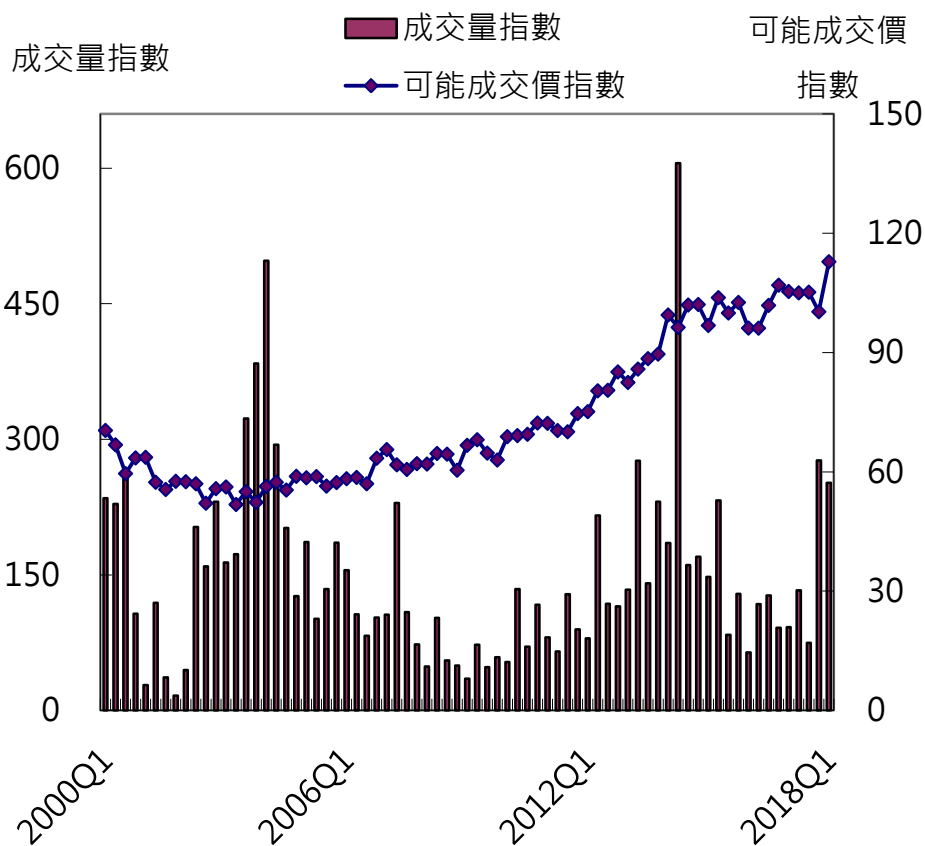


台中市價量指數趨勢圖(季)

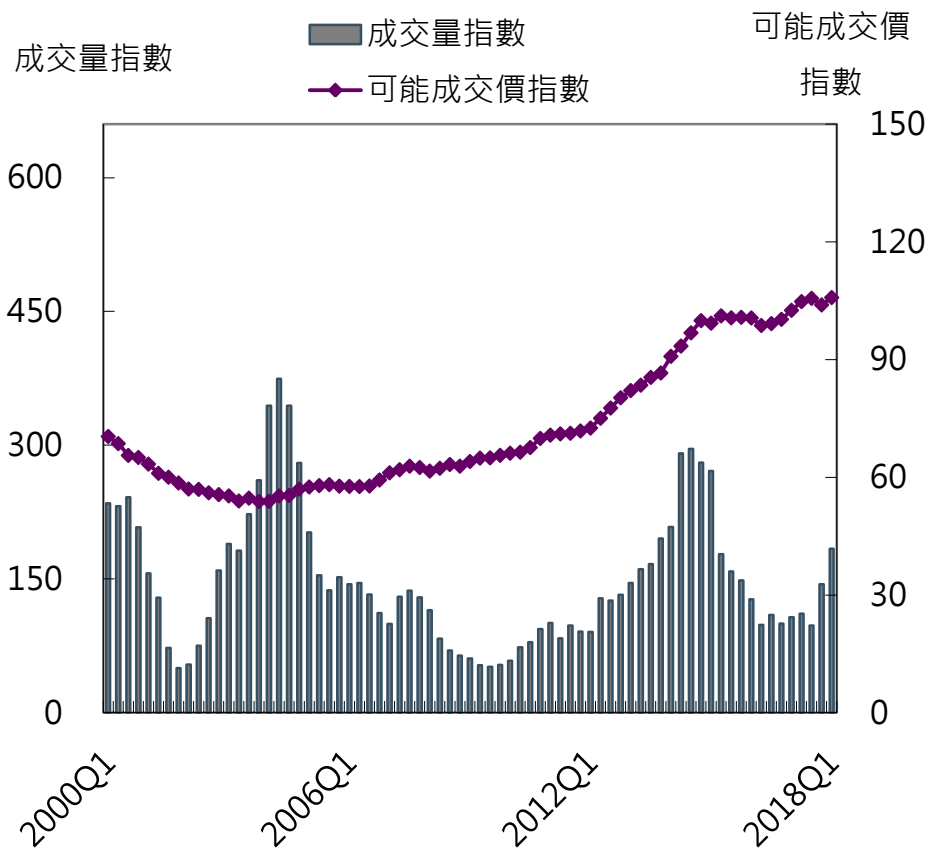


台中市量指數趨勢圖(四季平均)

台南市價量指數趨勢圖(季與四季)

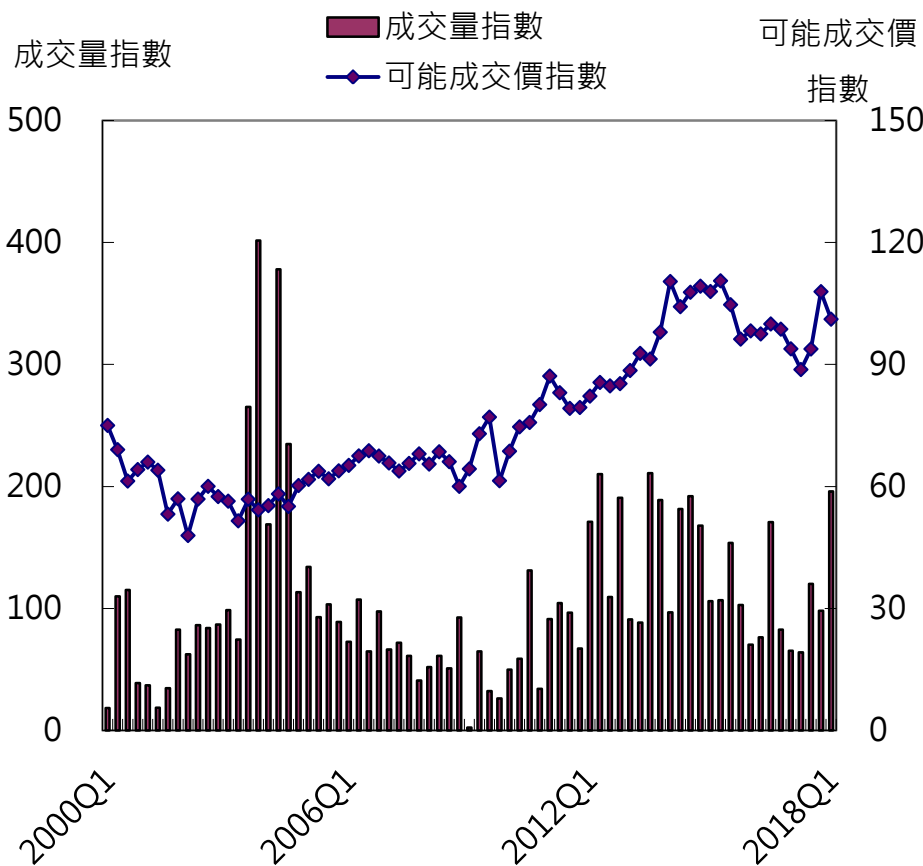


台南市價量指數趨勢圖(季)

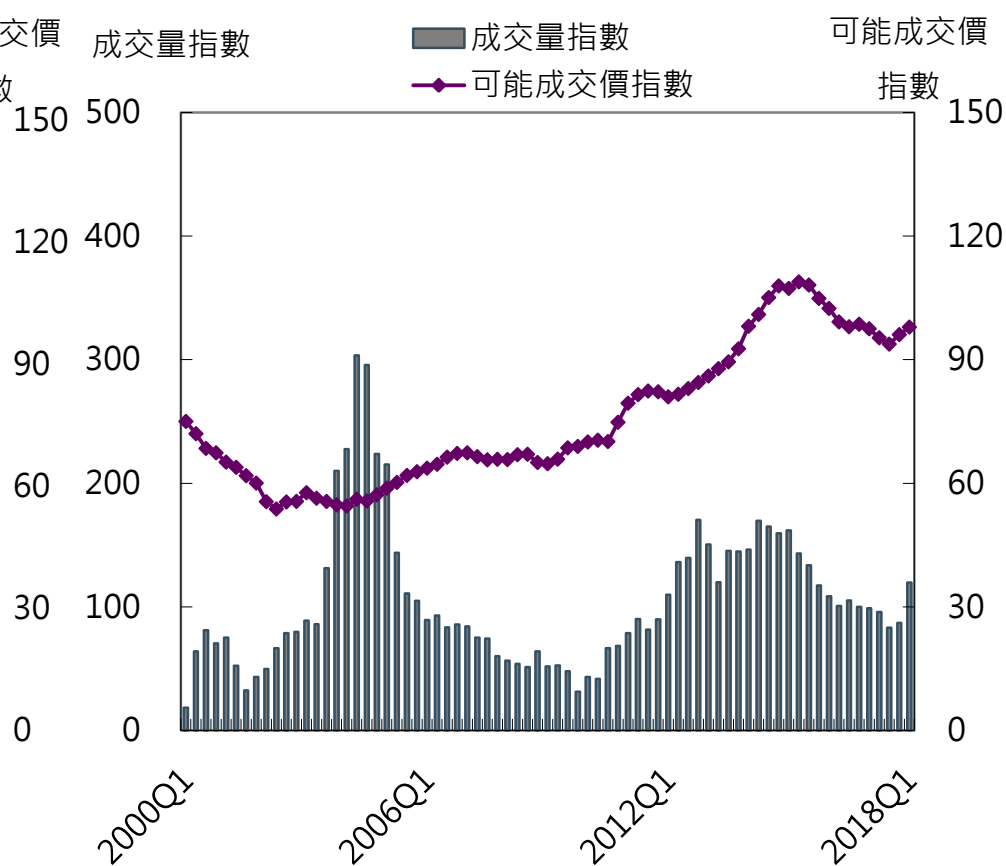


台南市量指數趨勢圖(四季平均)

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)



高雄市量指數趨勢圖(四季平均)

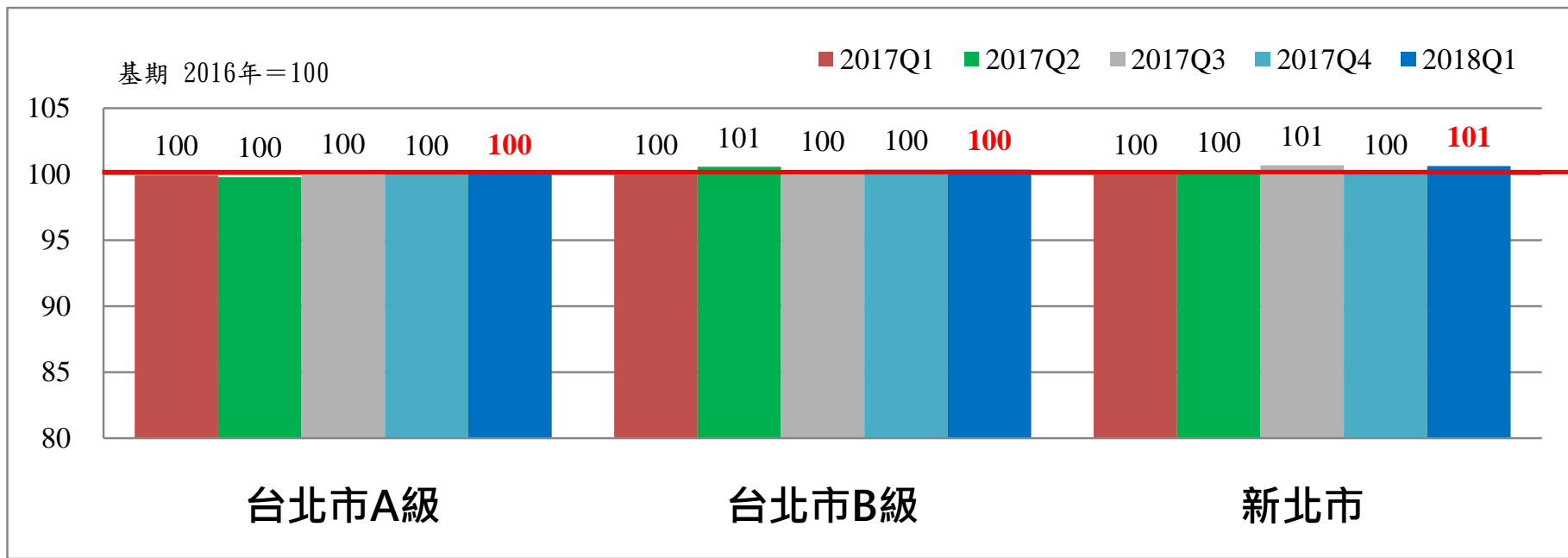
- ❖ 全球經濟持續擴張，美國近日課徵懲罰性關稅引起全球貿易緊張升高，3月美國聯準會升息1碼，將使金融市場波動加劇。國內景氣仍溫和成長，3月央行宣布利率不變以穩定物價，然**電價及利率調升**議題，恐將造成民眾預期通膨心理，而2018下半年國內**選舉**議題將發酵，使業者全年推案更重視**上半年329檔期表現**，**前瞻基礎計畫**的落實、**都市更新**、**社會住宅**等政策，也將影響整體房地產市場後市發展。
- ❖ 本季台北房市價格大跌、新北成交價量均跌，後市發展應**審慎因應**；桃竹房市仍在**盤整**；台中、台南房市整體表現**較佳**，但台中應留意**議價空間擴大**現象；高雄價格仍在**盤整**，房市整體表現**較佳**但有**隱憂**，應留意**成交價下跌**、**議價空間擴大**現象。第一季整體房市**南北差異大**，後市發展應留意南北差異引發之波及效果。

- ❖ 從四季移動平均長期趨勢來看，台北市近期成交價約為102年波段高點之九成，仍在**高檔盤整**；成交量約為高點之三成，量變化不大仍維持**低檔**。新北市近期成交價約為102年波段高點之九成，仍在**向下盤整**；成交量約為高點之二成，量**略增**但仍維持**低檔**。桃竹地區近期成交價接近103年波段高點，價**略漲**波動趨勢尚稱**穩定**；成交量約為102年波段高點之二成，量**略增**但仍處**低檔**。台中市近期成交價接近103年波段高點，呈**穩定波動**；成交量約為102年波段高點之九成，量仍持續**增加**。台南市近期成交價接近103年波段高點，價**略漲**，波動趨勢尚稱**穩定**；成交量約為高點之七成，量仍持續**增加**。高雄近期成交價約為103年波段高點之九成，仍在**盤整**；成交量大幅**增加**，超過102年波段高點三成。全國近期成交價約為103年波段高點之八成，價**略漲**；成交量約為102年波段高點之五成，量仍持續**增加**。



國泰辦公室租金指數

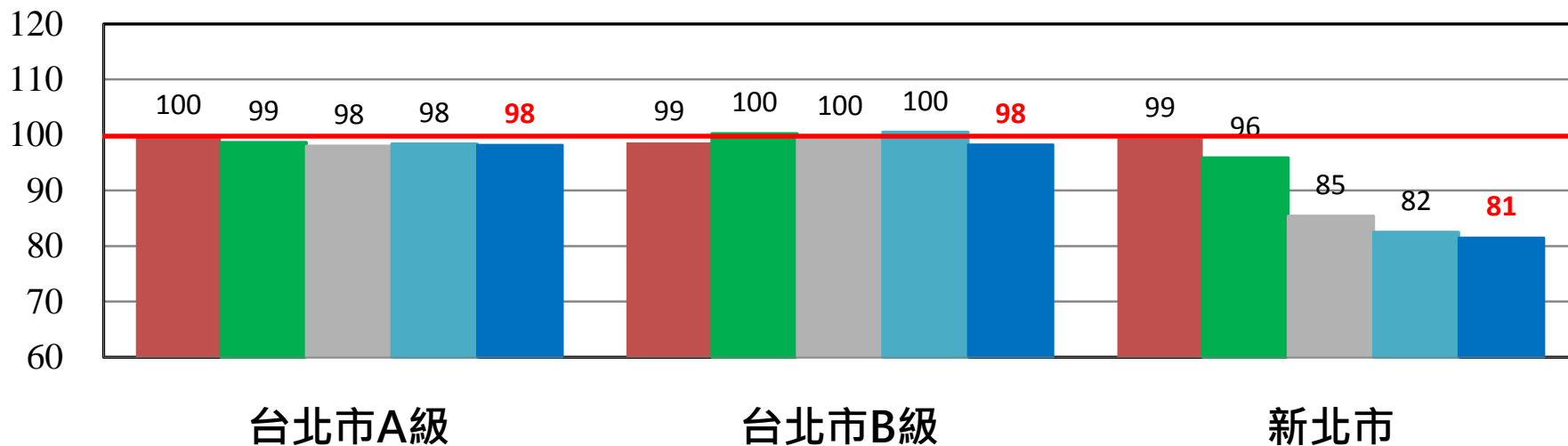
辦公室租金開價指數 - 分區



辦公室租金議價空間率指數 - 分區

基期 2016年=100

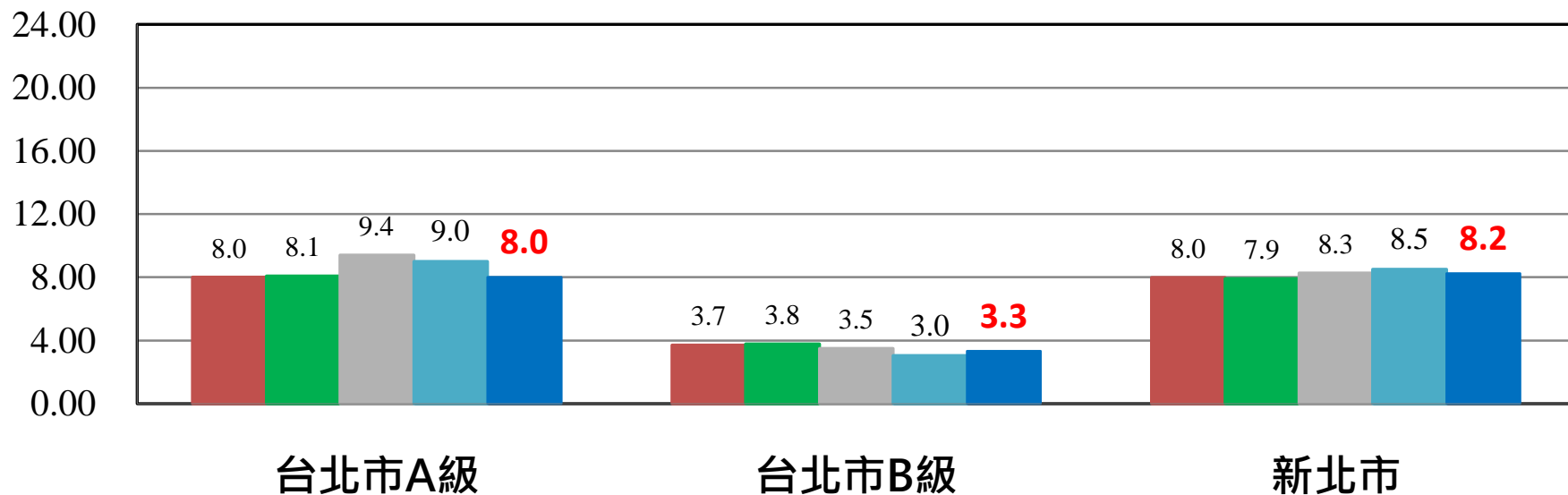
■ 2017Q1 ■ 2017Q2 ■ 2017Q4 ■ 2017Q4 ■ 2018Q1



各地區辦公室空置率

基期 2016年=100

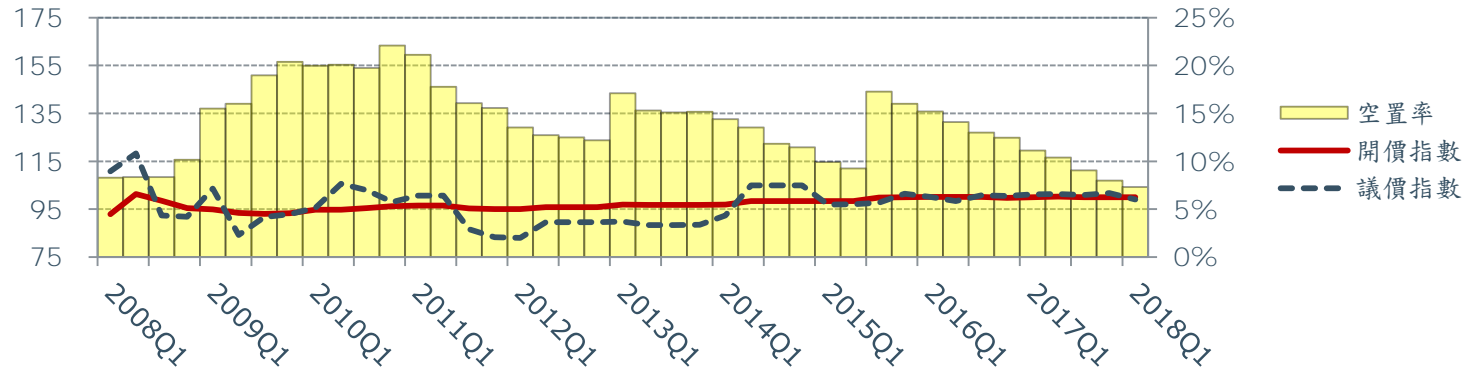
■ 2017Q1 ■ 2017Q2 ■ 2017Q4 ■ 2017Q4 ■ 2018Q1



辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區

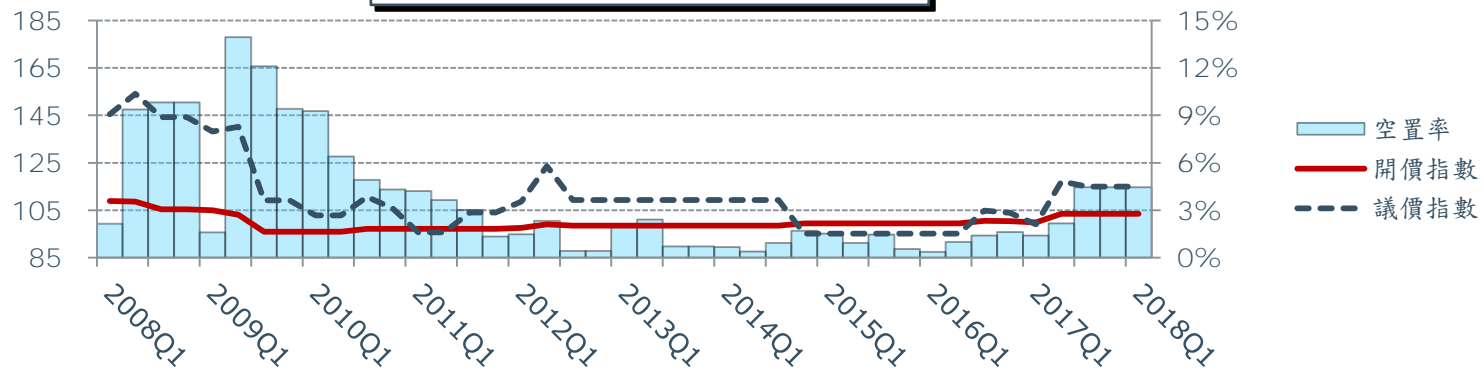
基期2016=100

信義計畫區A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

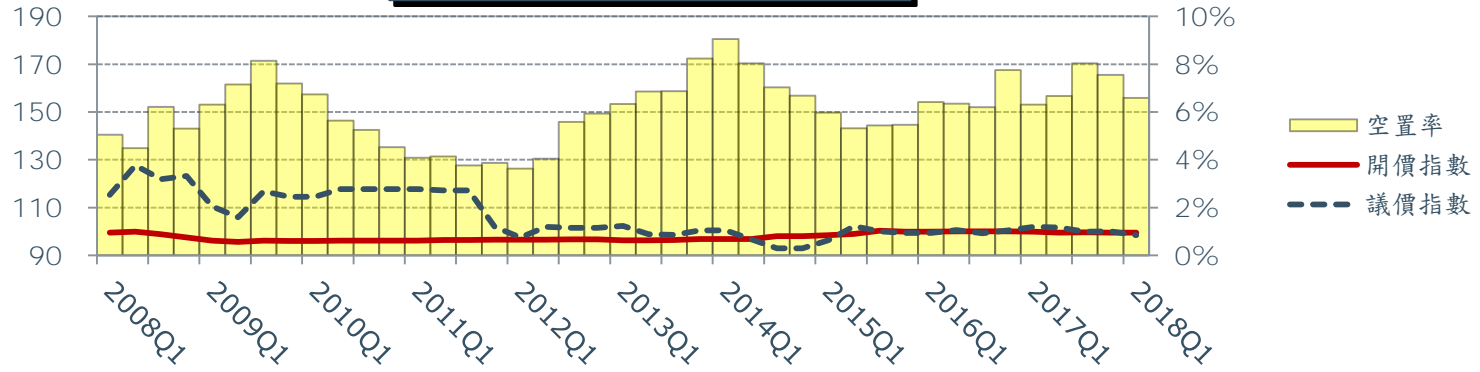
信義計畫區B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南

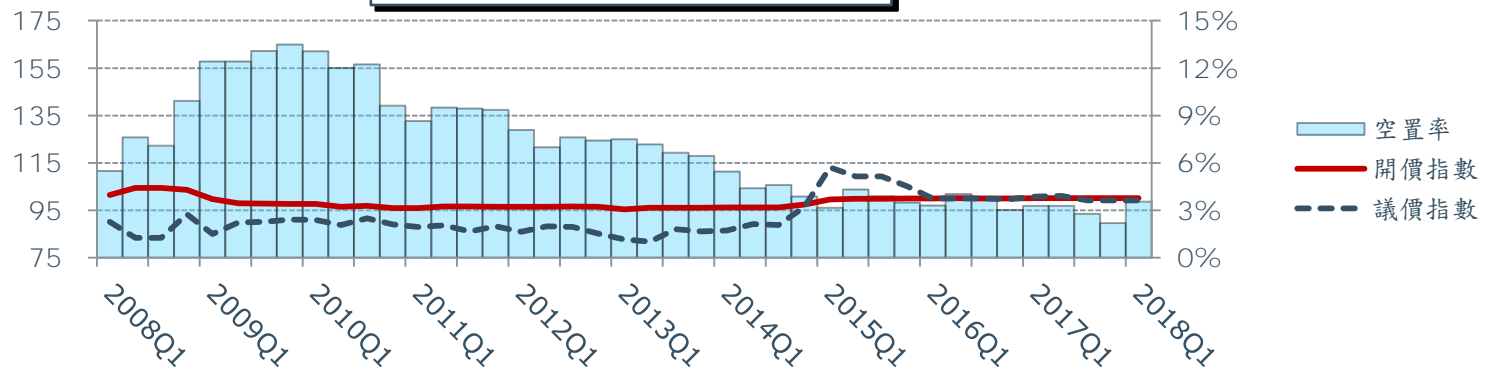
基期2016=100

仁愛敦南A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

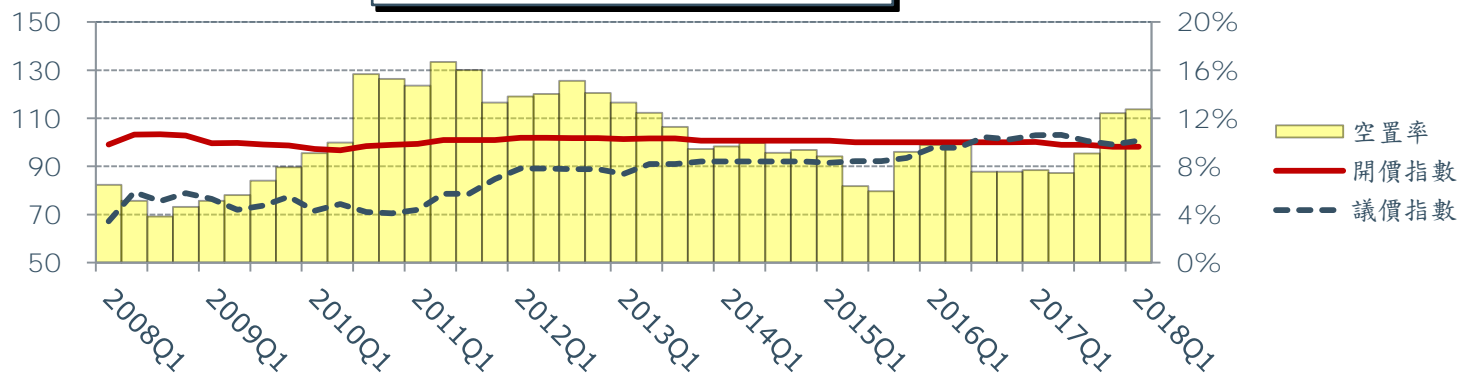
仁愛敦南B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生

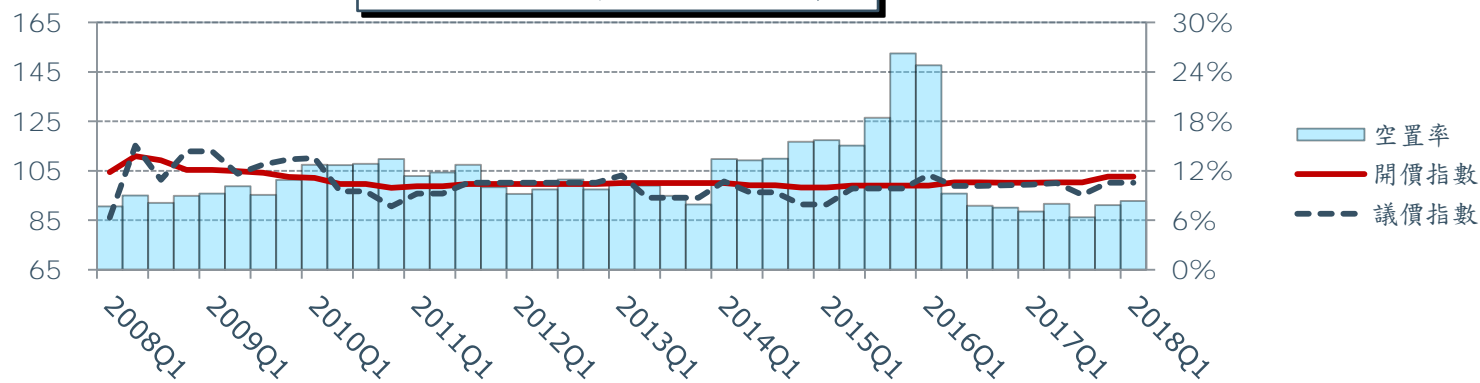
基期2016=100

敦北民生A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

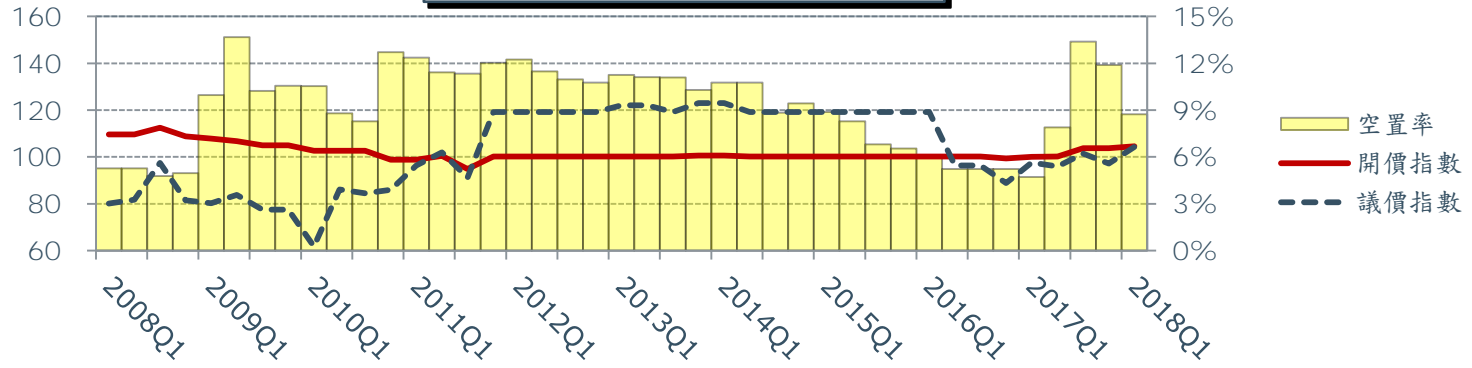
敦北民生B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國

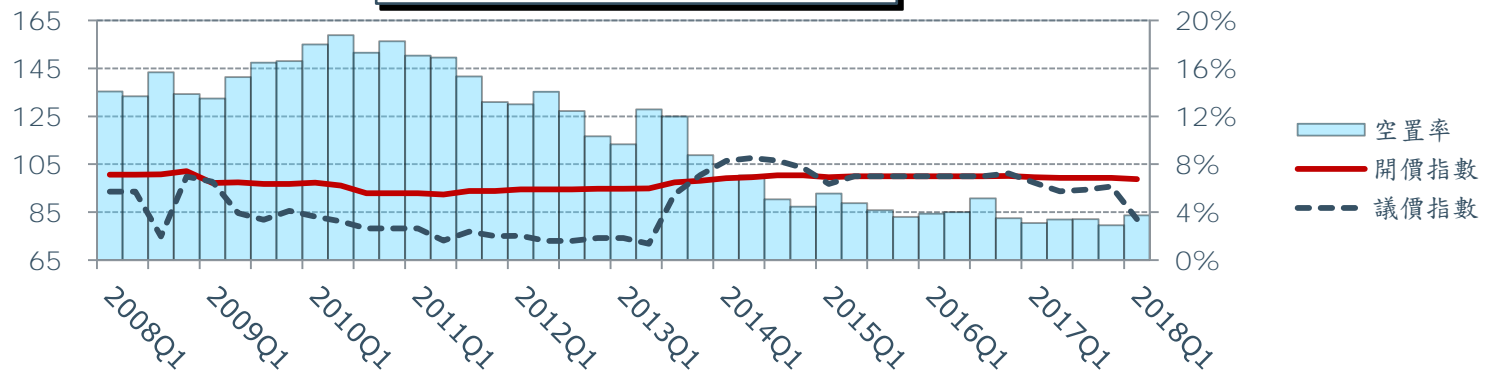
基期2016=100

民生建國A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

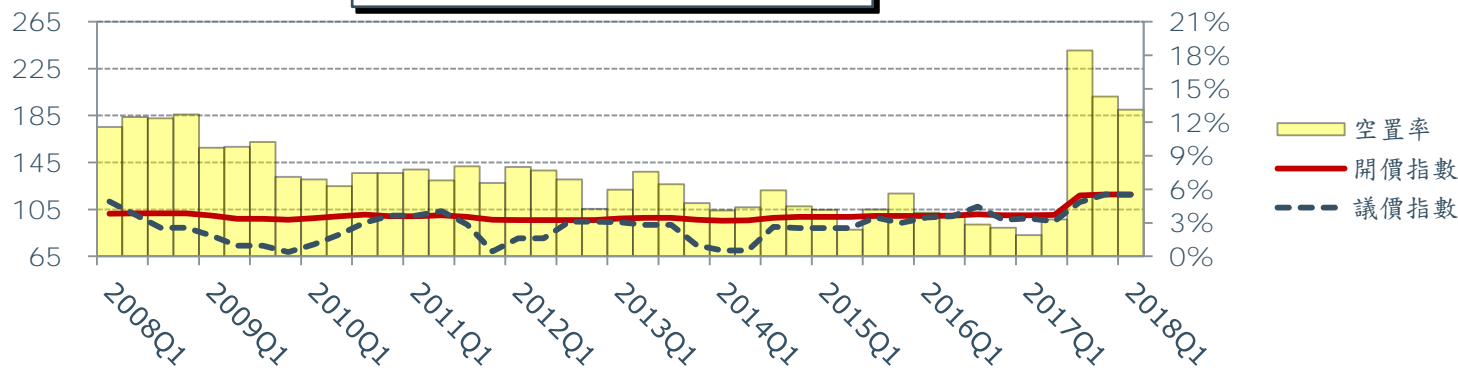
民生建國B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江

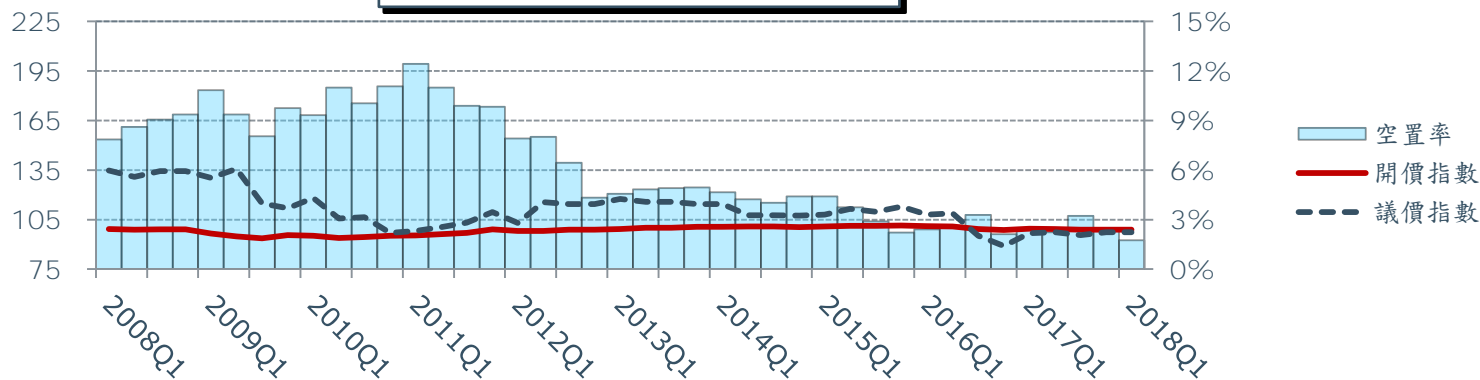
基期2016=100

南京松江A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

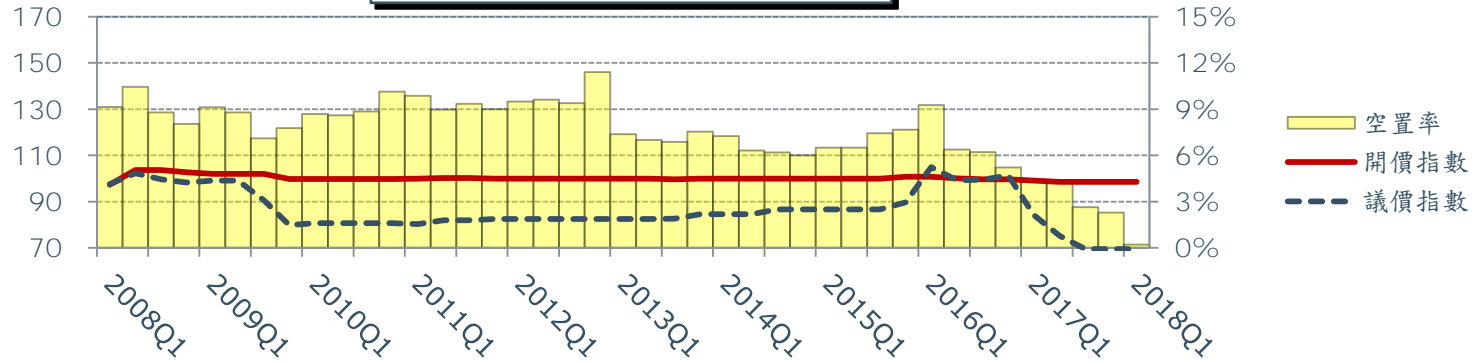
南京松江B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽

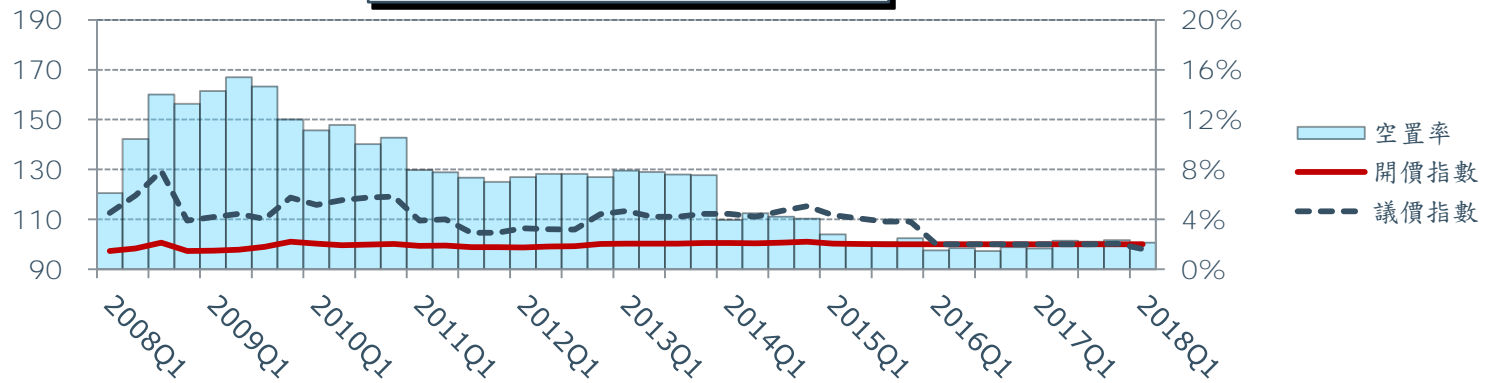
基期2016=100

忠孝襄陽A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

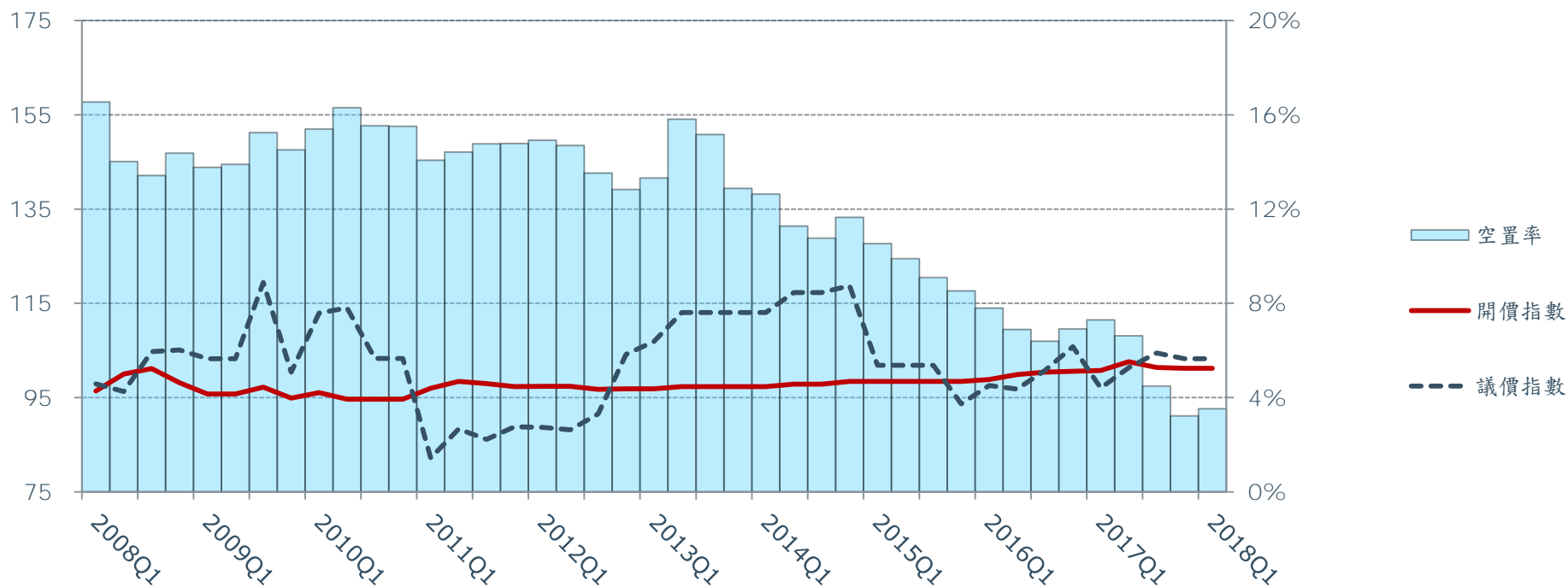
忠孝襄陽B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 南京光復B辦

基期2016=100

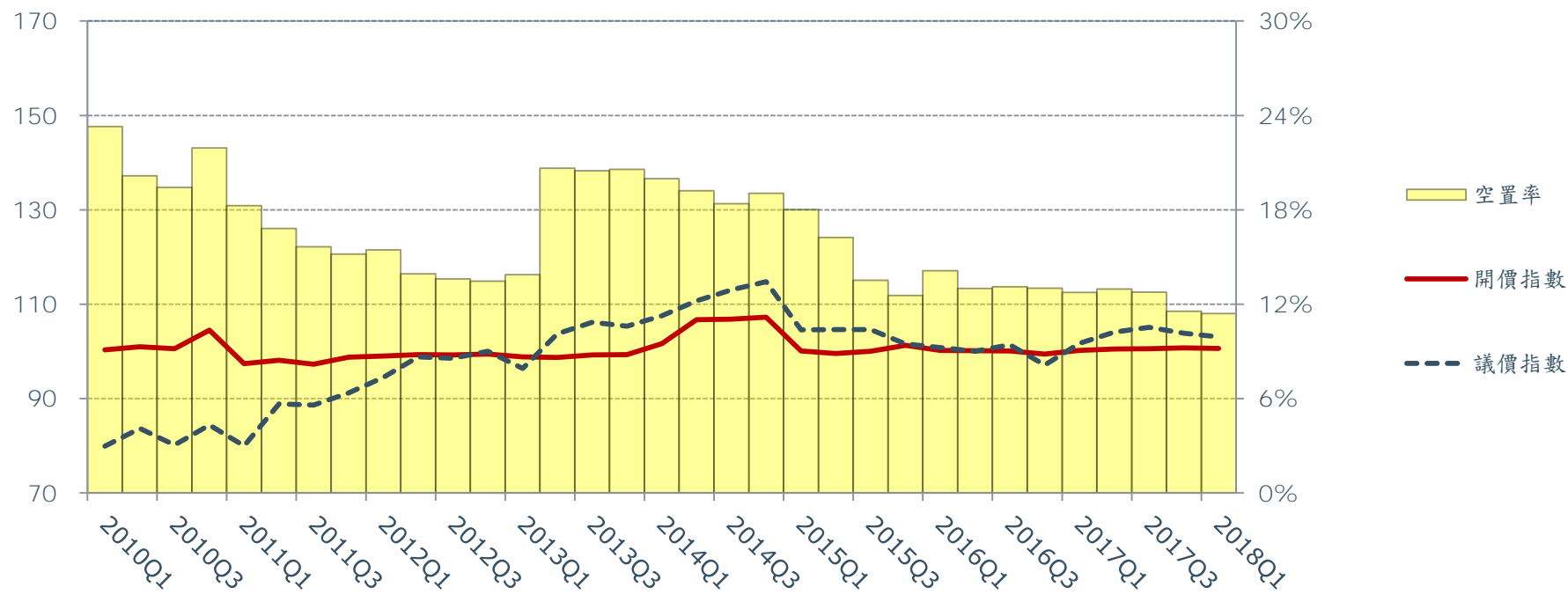
南京光復B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 內湖科技園區

基期2016=100

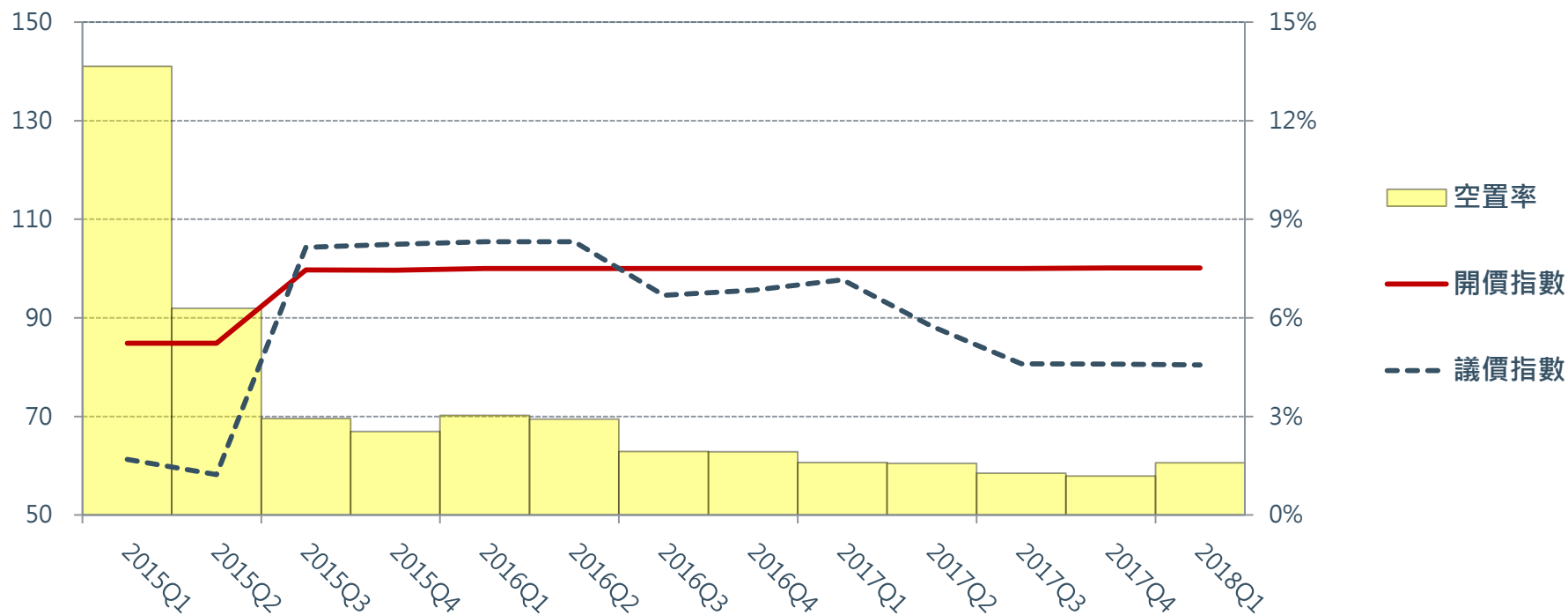
內湖科技園區辦公室長期趨勢圖



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

- 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

- 南港科技園區辦公室**微降**
- 台北市A級、台北市B級、內湖科技園區與新北市辦公室皆**穩定波動**

❖ 空置率

- 內湖科技園區辦公室**微降**
- 台北市A辦、B辦、南科辦公室與新北市辦公室空置率皆**穩定波動**



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.