

國泰房地產指數季報

2018年第2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

- 1 背景介紹
- 2 2018Q2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2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

A 3D globe is shown on the left side of the slide, with a magnifying glass positioned over it. The globe is partially obscured by a curved line and several small, rectangular data-like elements. The background is a vibrant blue with horizontal white lines and a large, faint circular graphic on the right. The overall theme is data analysis and global market research.

2018Q2市調資料分析

各地區推案狀況 2018年第2季

	個案數	推案戶數 (戶)	銷售率 (%)	推案金額 (億)	大廈 推案率 (%)	預售 推案率 (%)	主力坪數* (坪)	主力總價* (萬)	主力單價* (萬)
全國	234	22,736	14.47%	2,803	95%	56%	35	1209	34
	(37.6%)	(72.9%)	(10.7%)	(64.0%)	(7.0%)	(-13.4%)	(3.6%)	(-1.2%)	(-3.8%)
	《51.0%》	《81.8%》	《41.4%》	《37.2%》	《1.5%》	《-1.0%》	《-8.8%》	《-23.2%》	《-13.0%》
台北市	26	1,129	15%	509	100%	65%	42	4250	99
	(30.0%)	(6.7%)	(47.9%)	(13.4%)	(0.0%)	(-6.6%)	(11.5%)	(7.2%)	(3.3%)
	《62.5%》	《79.8%》	《42.8%》	《46.5%》	《0.0%》	《-4.9%》	《3.6%》	《-19.1%》	《-4.8%》
新北市	56	5,489	13%	863	100%	52%	33	1528	46
	(133.3%)	(124.6%)	(16.7%)	(153.0%)	(4.0%)	(-17.1%)	(6.9%)	(10.7%)	(1.5%)
	《55.6%》	《15.8%》	《49.2%》	《1.5%》	《0.0%》	《-1.9%》	《-7.9%》	《-11.4%》	《-1.2%》
桃竹 地區	49	5,259	14%	524	93%	69%	35	977	28
	(69.0%)	(100.3%)	(20.8%)	(111.1%)	(1.4%)	(0.6%)	(17.9%)	(12.7%)	(-4.4%)
	《104.2%》	《139.9%》	《25.4%》	《128.5%》	《-3.9%》	《51.4%》	《1.9%》	《-6.0%》	《-6.9%》
台中市	34	4,760	14%	332	91%	65%	32	713	22
	(-2.9%)	(46.1%)	(5.5%)	(1.2%)	(19.1%)	(-21.9%)	(-8.7%)	(-19.0%)	(-8.4%)
	《9.7%》	《146.8%》	《-17.0%》	《50.5%》	《22.4%》	《-4.5%》	《-7.2%》	《-27.3%》	《-14.6%》
台南市	27	1,191	18%	110	70%	74%	37	751	20
	(-10.0%)	(4.5%)	(4.7%)	(7.6%)	(14.1%)	(-17.7%)	(15.9%)	(17.7%)	(0.0%)
	《3.8%》	《-13.3%》	《138.6%》	《-12.5%》	《-10.0%》	《-19.8%》	《10.4%》	《-3.6%》	《-13.5%》
高雄市	42	4,908	16%	465	94%	19%	37	930	24
	(31.3%)	(87.0%)	(2.7%)	(92.8%)	(9.0%)	(52.4%)	(0.1%)	(6.7%)	(3.3%)
	《90.9%》	《198.7%》	《96.2%》	《72.5%》	《5.5%》	《319.0%》	《-35.5%》	《-41.3%》	《-4.0%》

• 主力坪數、主力單價、主力總價按可售戶數加權計算(不含透天)，價格均為開價

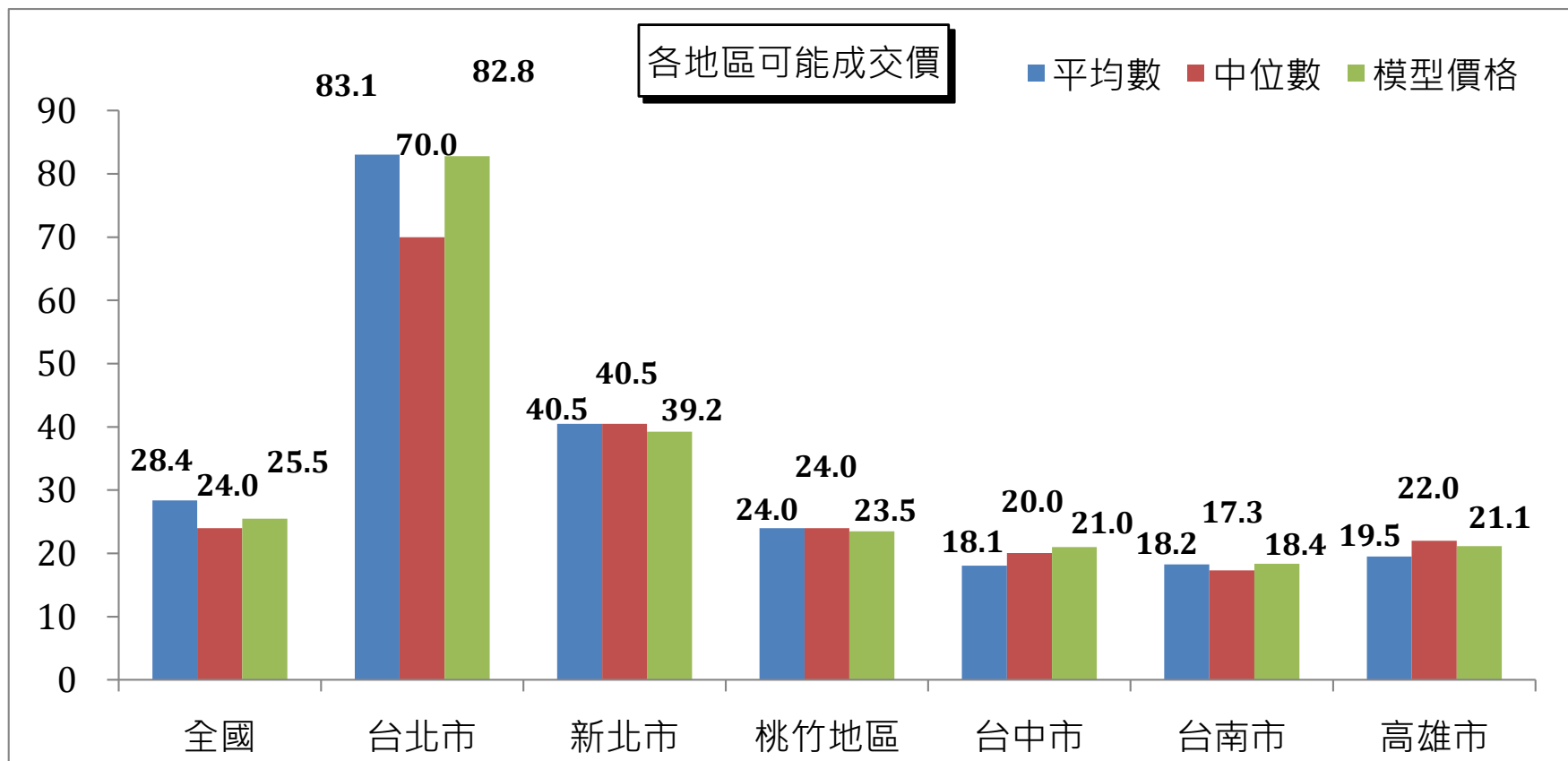
註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率

各地區四至六月趨勢圖

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 (%)
10704	全國	61	9,054,344	7,786	15.35	1215	1,127	15.06
10705		87	7,633,307	5,783	13.51	782	1,306	15.50
10706		86	11,345,081	9,167	14.10	1294	1,252	14.72
10704	北市	6	1,630,889	244	18.59	45	5,567	14.62
10705		7	1,271,407	305	12.64	39	4,142	16.63
10706		13	2,183,555	580	15.14	88	3,753	15.48
10704	新北	10	2,687,595	1,409	10.84	156	1,833	11.73
10705		25	3,121,280	2,358	11.14	261	1,316	14.83
10706		21	2,825,687	1,722	16.77	288	1,569	10.79
10704	桃竹	12	1,133,349	1,295	18.20	254	754	9.85
10705		15	918,935	820	13.47	110	1,145	15.51
10706		22	3,184,220	3,144	12.42	391	1,089	14.54
10704	台中	11	1,201,000	2,201	13.43	293	549	15.39
10705		13	958,000	1,025	14.12	144	973	19.34
10706		10	1,164,724	1,534	13.73	210	865	17.68
10704	台南	8	221,512	307	20.26	61	692	12.10
10705		11	517,685	500	19.59	99	911	7.27
10706		8	361,896	384	12.73	49	926	10.90
10704	高雄	14	2,180,000	2,330	17.32	406	1,044	20.25
10705		16	846,000	775	16.41	129	1,022	17.42
10706		12	1,625,000	1,803	14.76	268	828	16.84

* 主力總價按可售戶數加權計算(大廈、透天合併)，價格均為開價

2018Q2各地區可能成交價



註：成交價之平均數按可售戶數加權計算。

各地區價量狀況

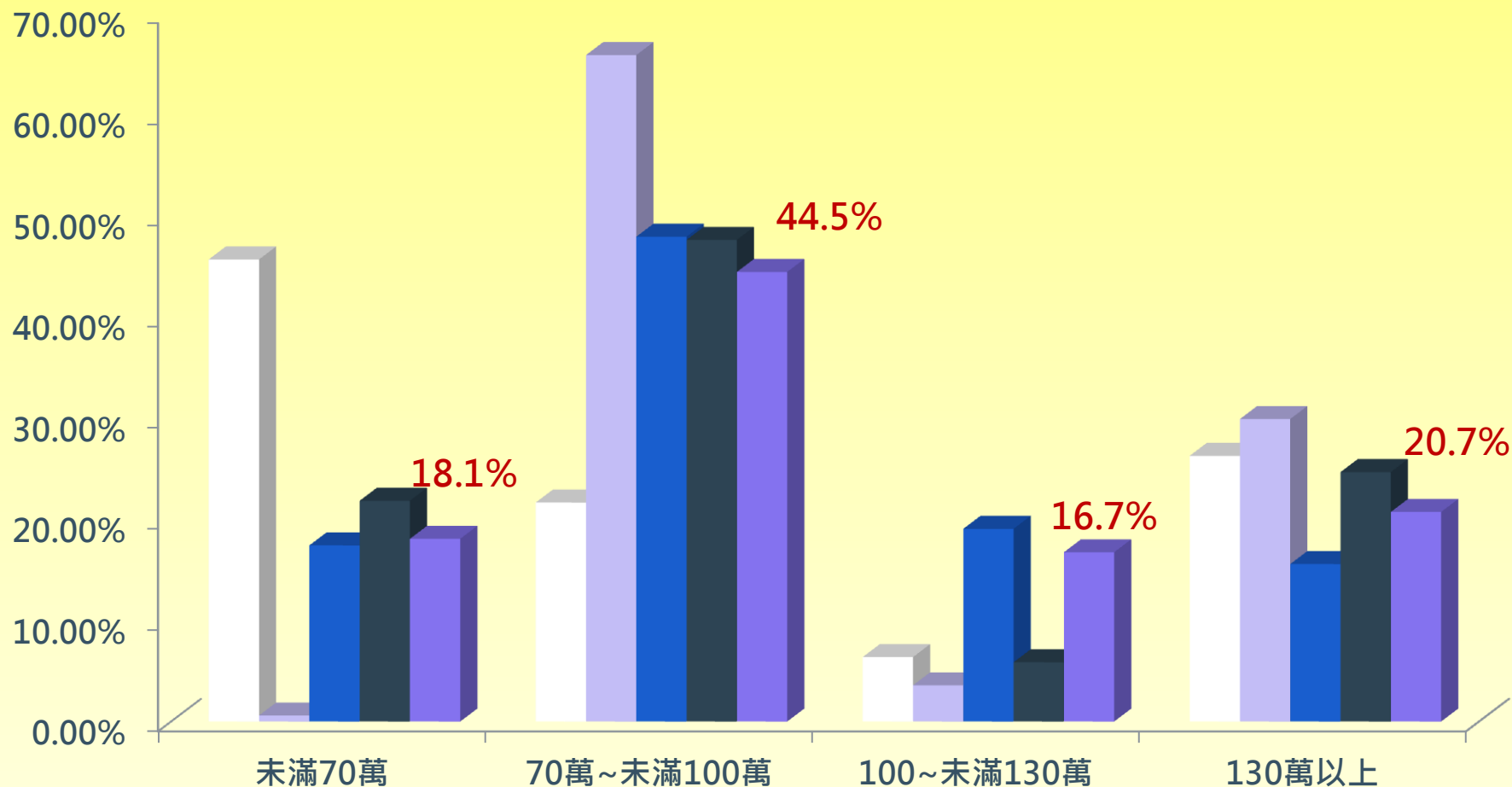
	可能成交價 (萬元)	議價空間率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區
台北市	82.80	15.60	1,129	15.21	中山區、北投區、 大同區
新北市	39.24	12.76	5,489	12.83	土城區、新店區、 中和區
桃竹 地區	23.48	13.53	5,259	14.01	龜山區、新竹市、 中壢區
台中市	20.98	16.98	4,760	13.67	北屯區、太平區、 南屯區/西屯區
台南市	18.37	9.69	1,191	17.55	安南區、永康區、 安平區
高雄市	21.15	18.53	4,908	16.24	左營區、苓雅區、 楠梓區
全國	25.50	15.03	22,736	14.38	



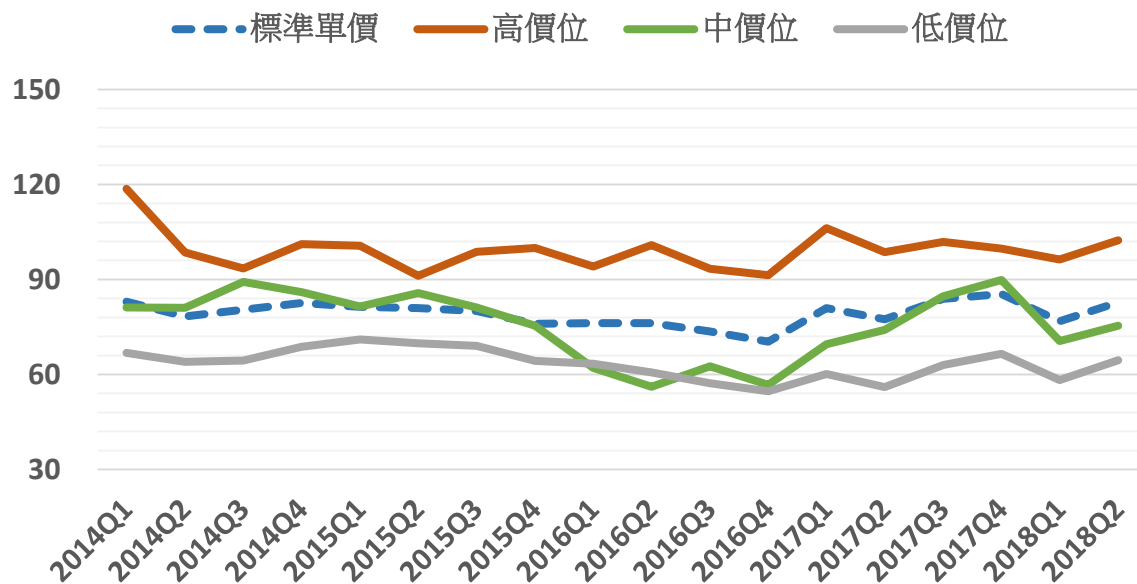
國泰房地產指數

台北市推案價格與戶數比例

2017Q2 2017Q3 2017Q4 2018Q1 2018Q2



台北市區位價格

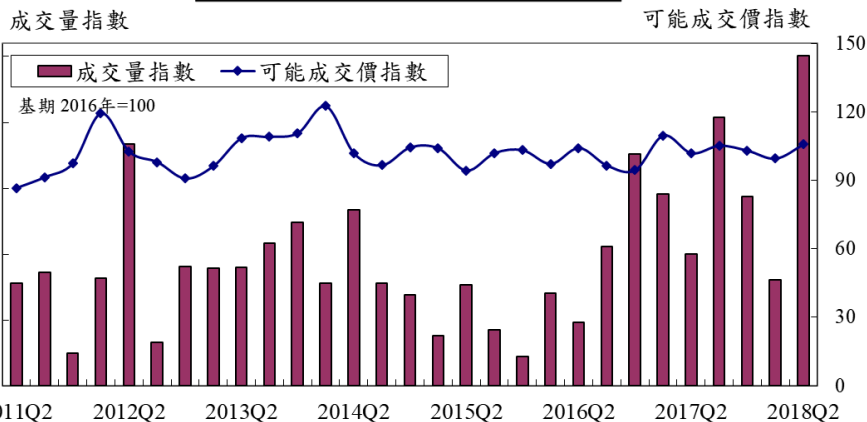


高價位區	大安、松山、 中山、信義、 中正
中價位區	士林、南港、 內湖
低價位區	大同、萬華、 北投、文山

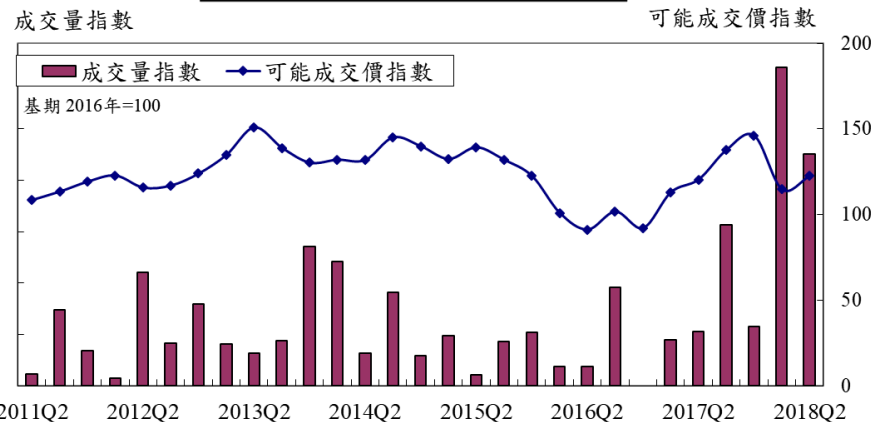
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位區	102.40 萬元/坪	6.32%	3.83%
中價位區	75.35 萬元/坪	6.80%	1.66%
低價位區	64.52 萬元/坪	10.77%	15.13%

台北市區位成交量

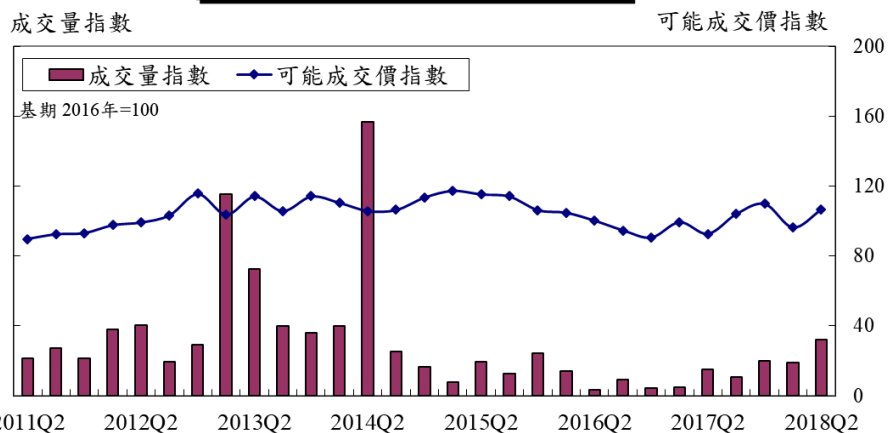
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)

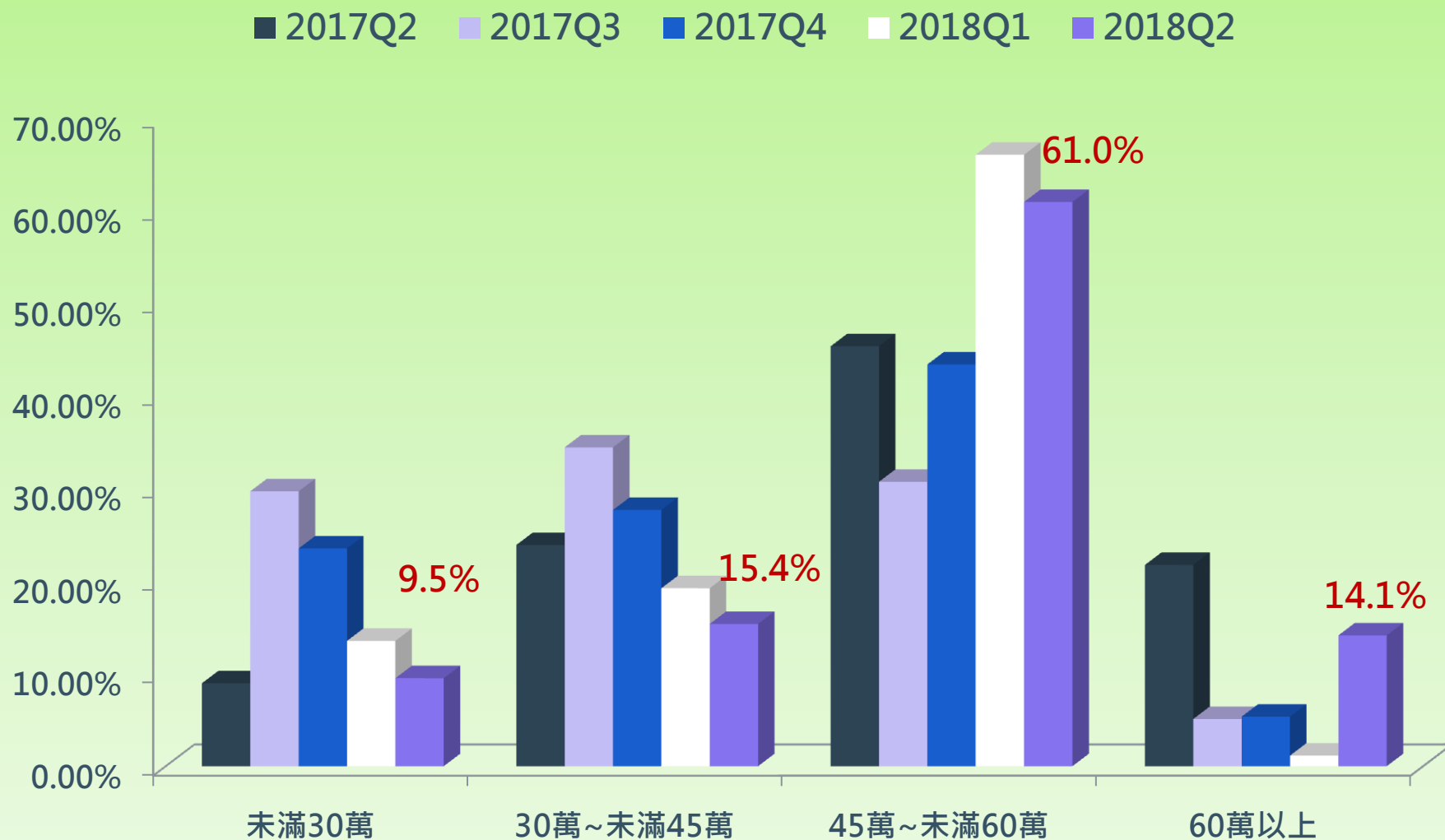


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)

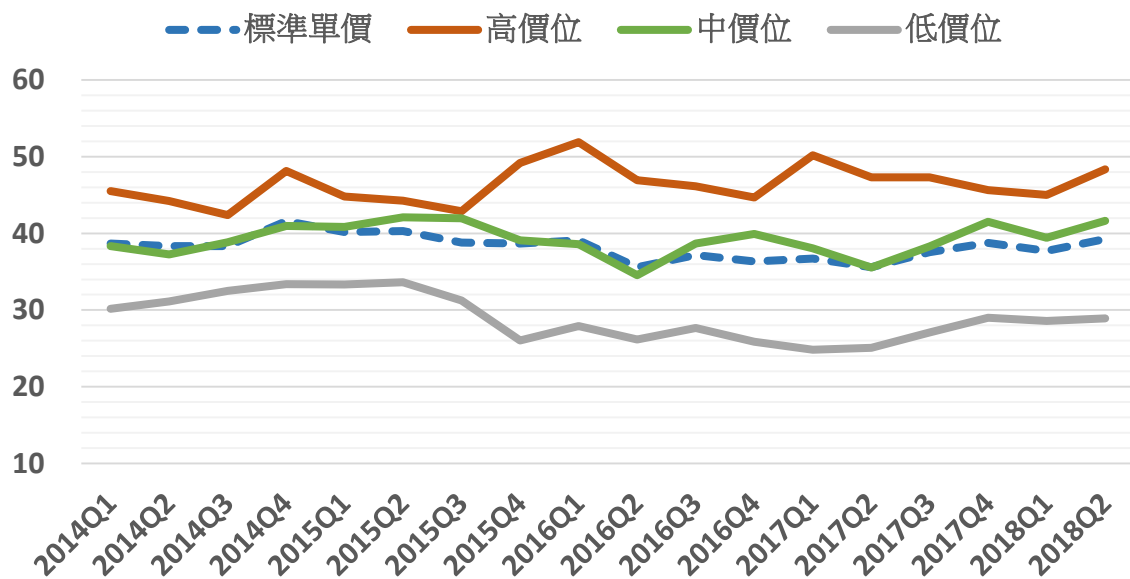


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	250.47	212.18%	150.83%
中價區	676.34	-27.18%	328.02%
低價區	404.61	69.96%	110.46%

新北市推案價格與戶數比例



新北市區位價格

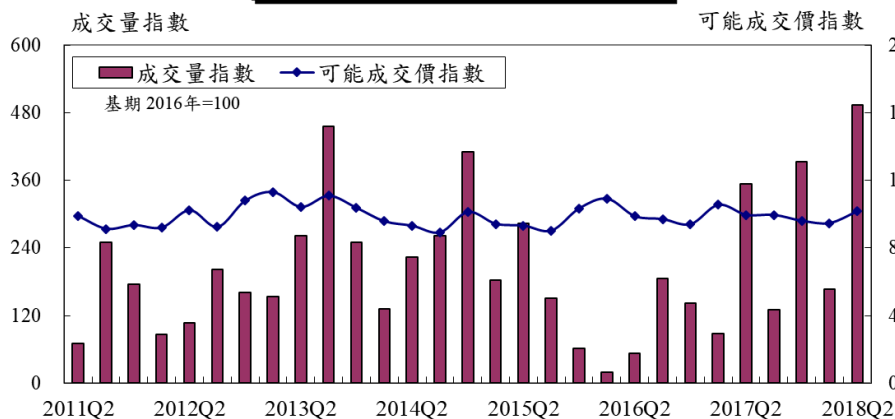


高價區	永和、新店、板橋、中和、三重
中價區	新莊、汐止、蘆洲、土城
低價區	淡水、其他地區

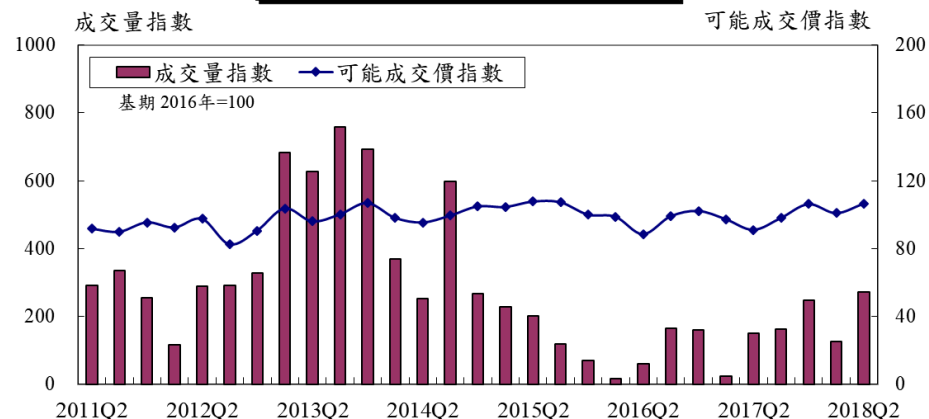
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	48.36 萬元/坪	7.43%	2.19%
中價區	41.61 萬元/坪	5.56%	17.02%
低價區	28.92 萬元/坪	1.15%	15.27%

新北市區位成交量

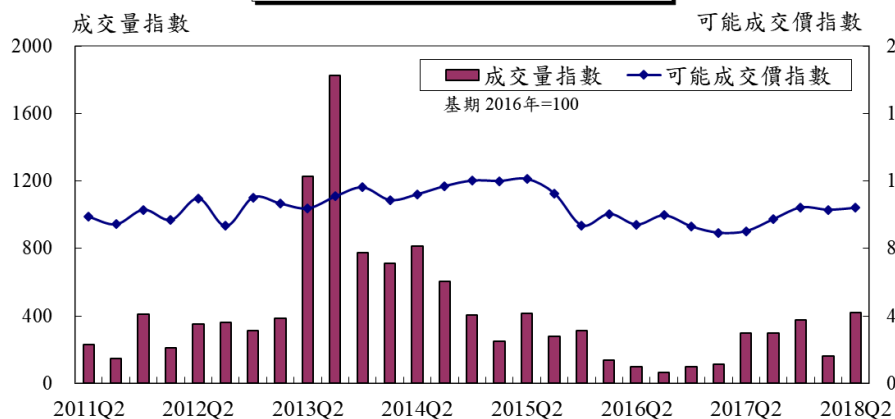
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

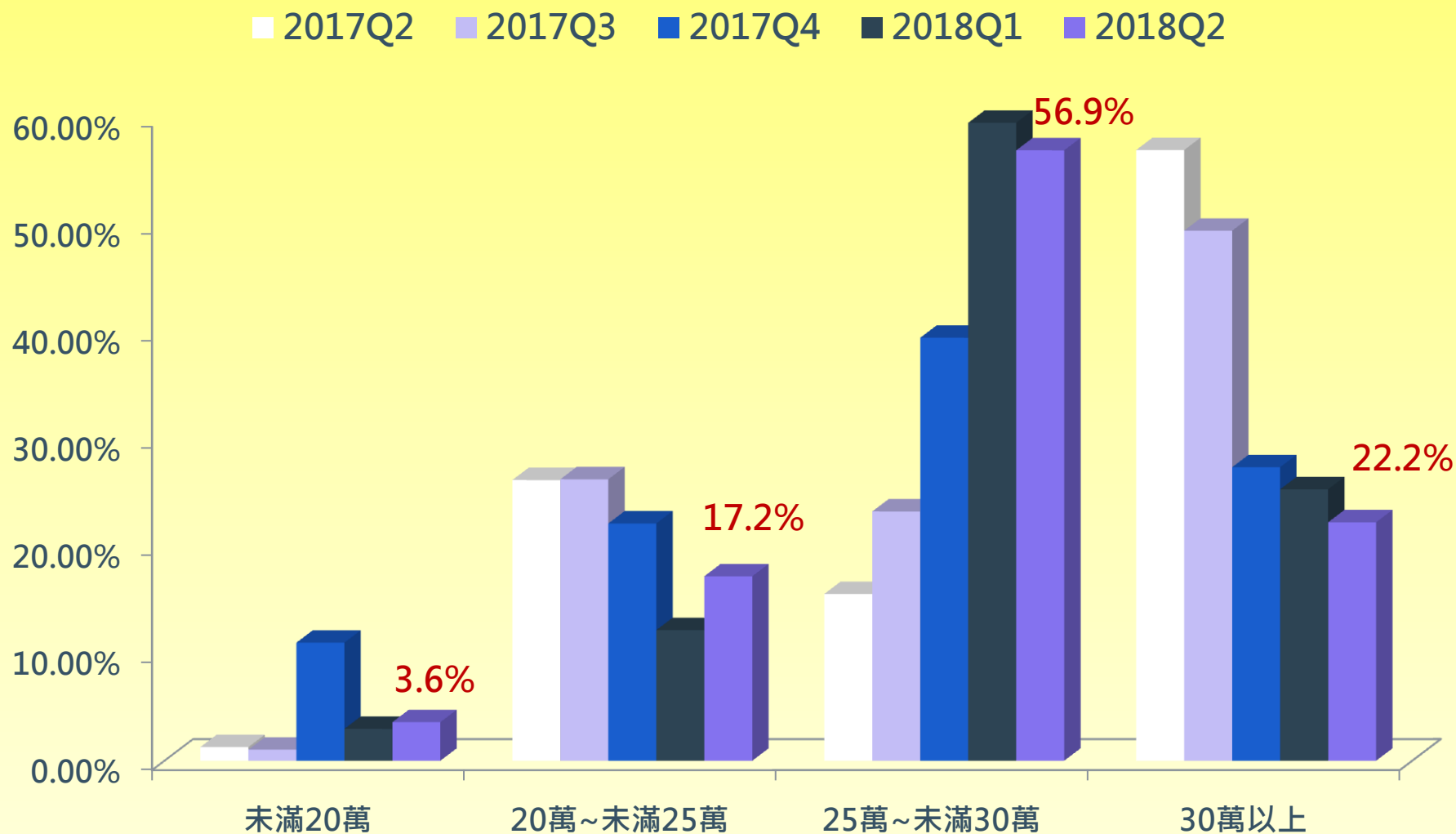


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)

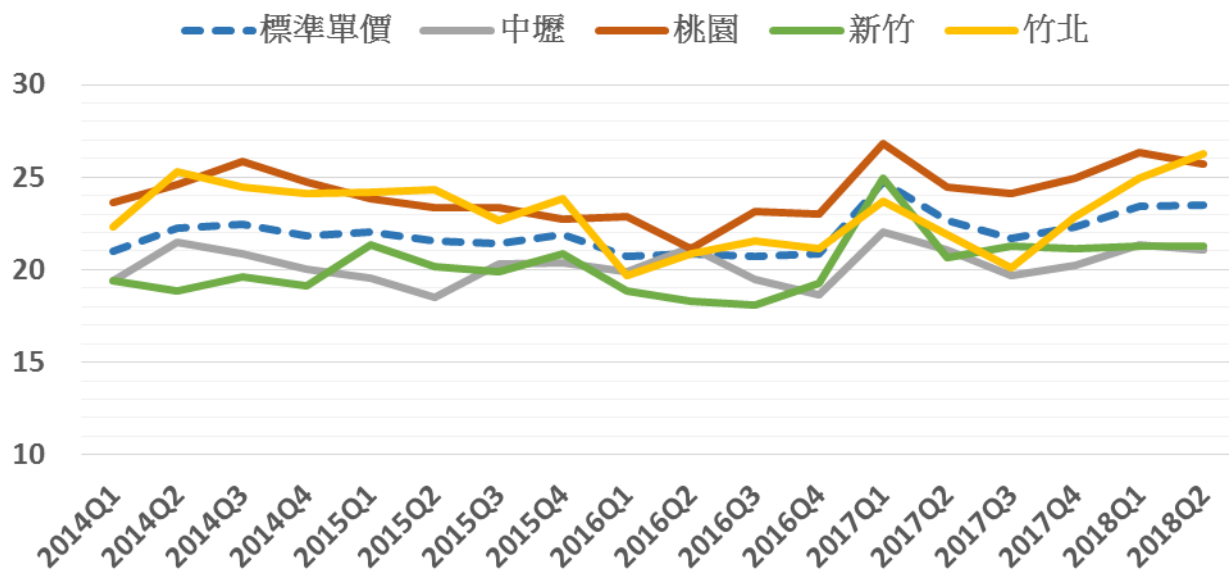


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	493.59	195.33%	39.40%
中價區	271.28	117.74%	81.20%
低價區	419.39	159.17%	39.47%

桃竹地區推案價格與戶數比例



桃竹地區區位價格

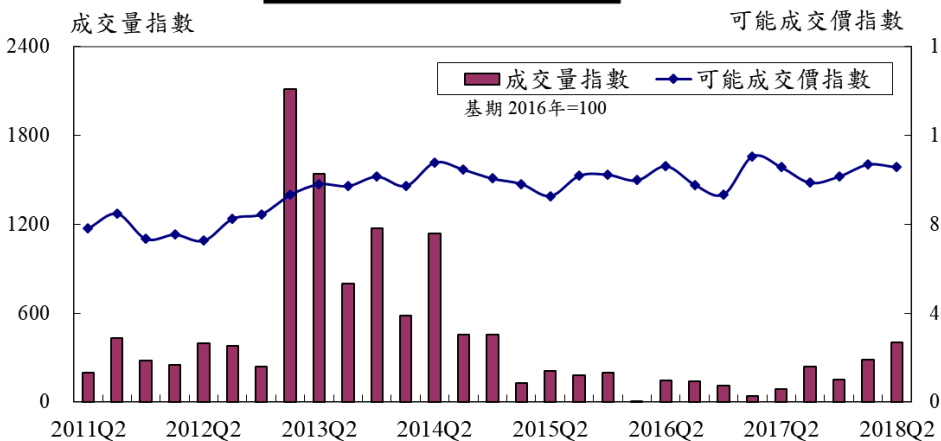


中壢	中壢、大園、平鎮
桃園	桃園、龜山、八德、蘆竹
新竹	新竹市
竹北	竹北市

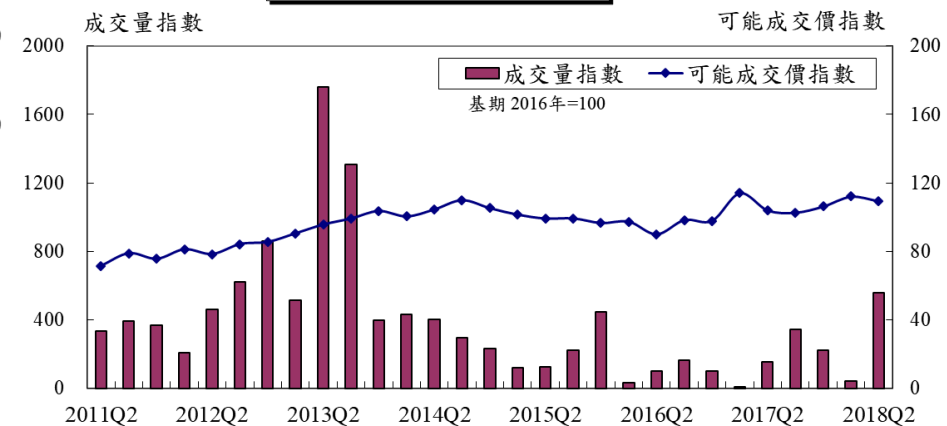
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
中壢	21.07 萬元/坪	-1.20%	0.01%
桃園	25.71 萬元/坪	-2.37%	5.22%
新竹	21.26 萬元/坪	-0.01%	3.07%
竹北	26.29 萬元/坪	5.32%	20.09%

中壢、桃園成交量

中壢市價量指數趨勢圖(季)



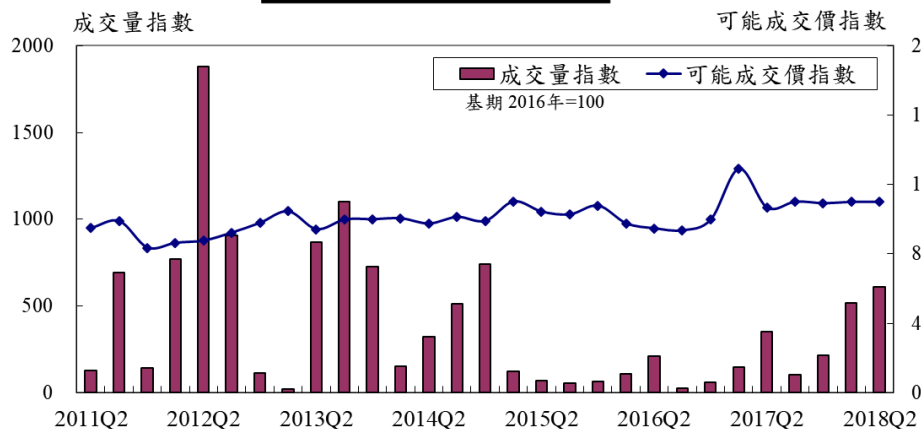
桃園市價量指數趨勢圖(季)



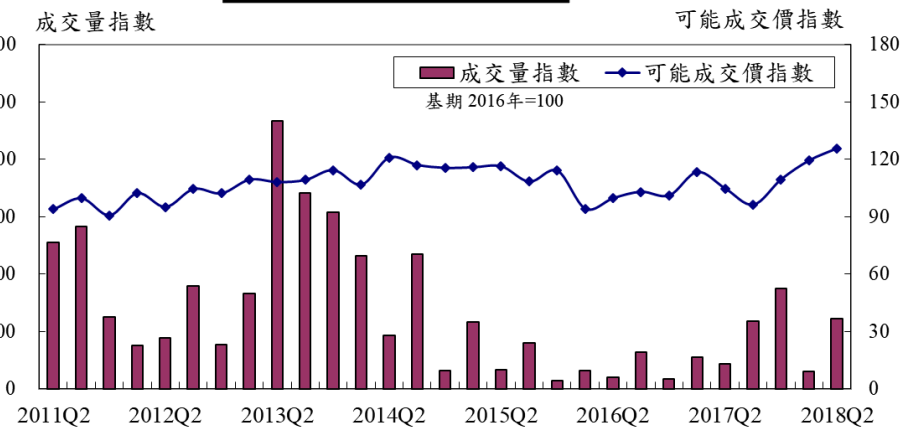
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
中壢	404.14	42.98%	384.04%
桃園	558.76	1243.64%	261.35%

新竹、竹北成交量

新竹市價量指數趨勢圖(季)

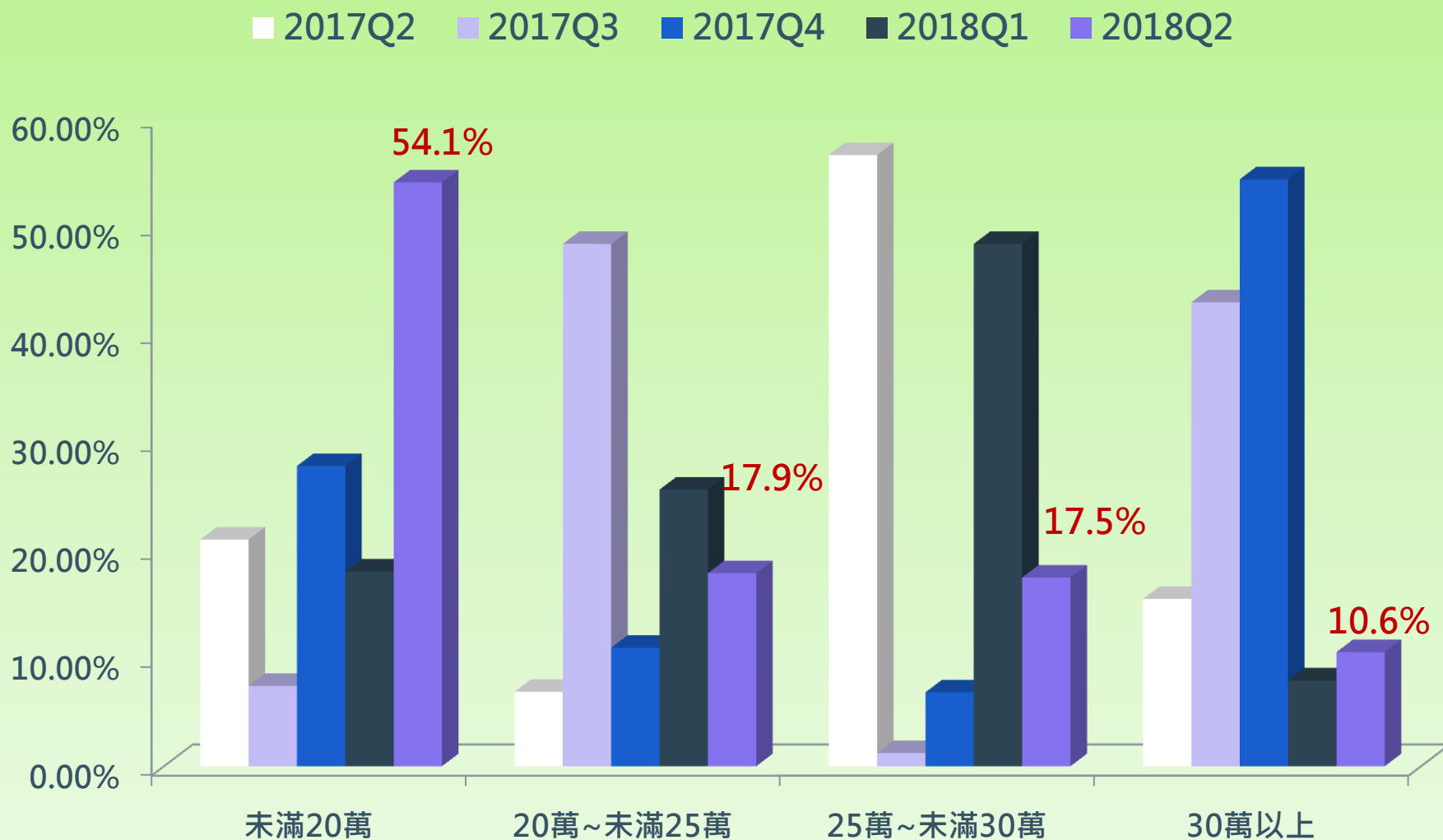


竹北市價量指數趨勢圖(季)

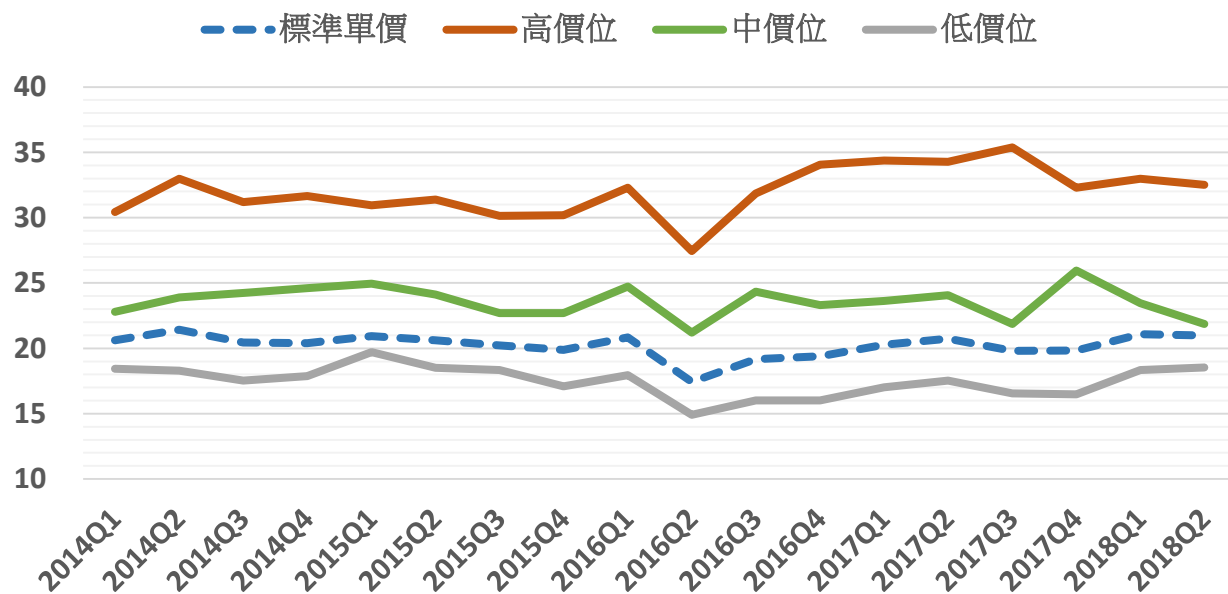


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
新竹	609.25	17.97%	72.27%
竹北	367.72	299.73%	177.60%

台中市推案價格與戶數比例



台中市區位價格

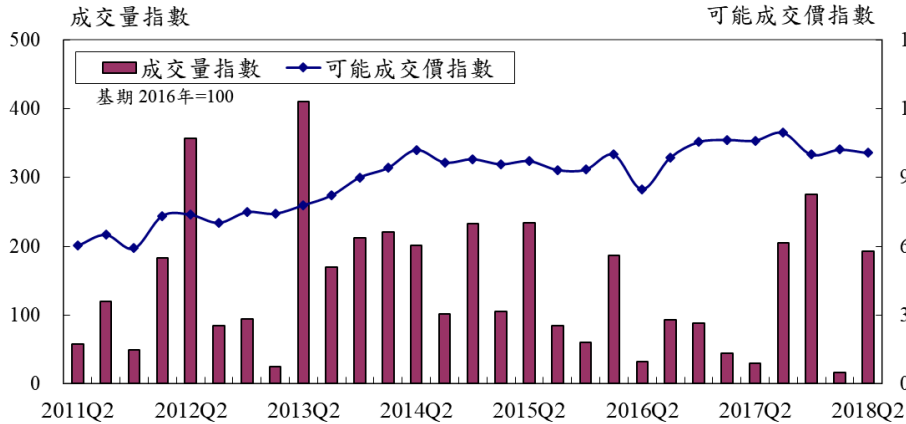


高價位	西屯區、南屯區
中價位	西區、北區 北屯區
低價位	中區、東區、 南區及其他地區

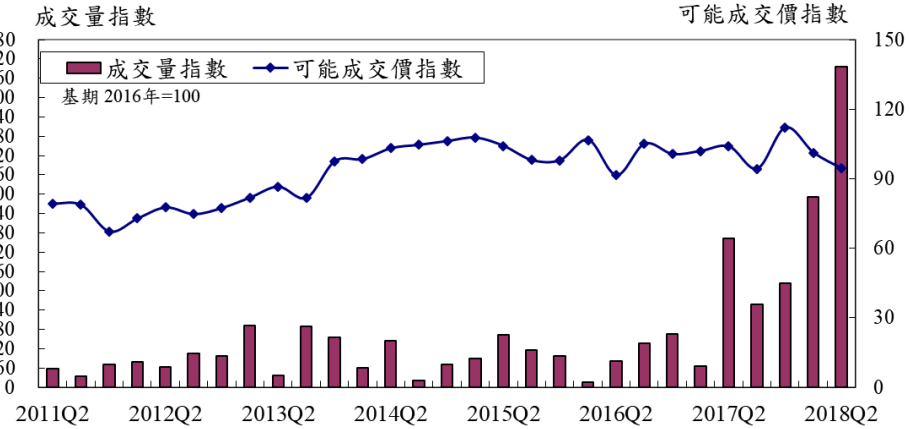
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	32.52 萬元/坪	-1.43%	-5.11%
中價位	21.87 萬元/坪	-6.76%	-9.15%
低價位	18.54 萬元/坪	1.11%	5.72%

台中市區位成交量

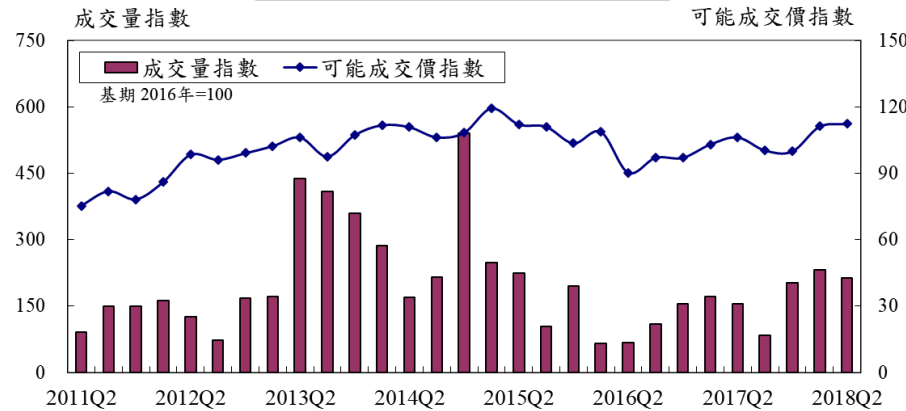
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)



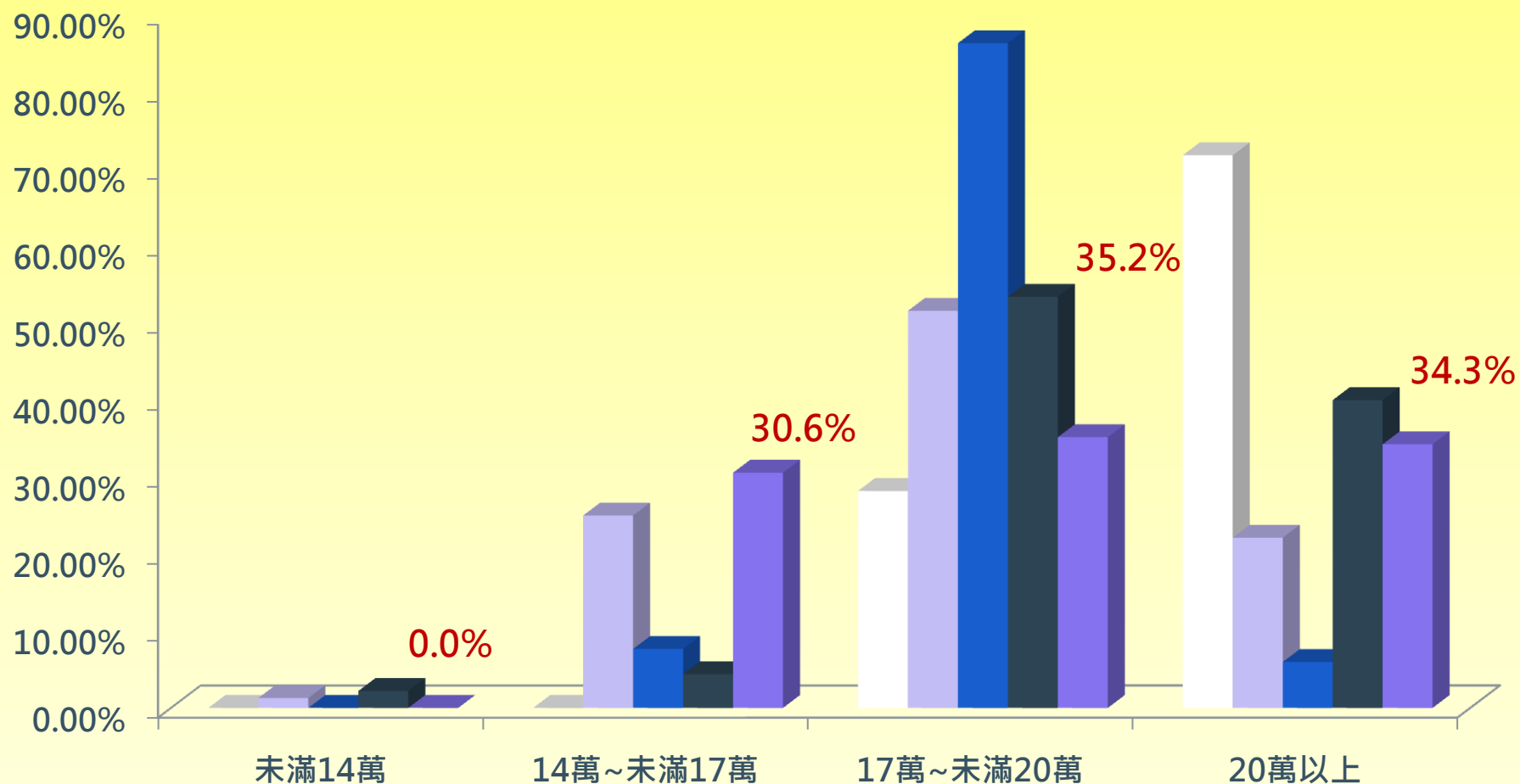
台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



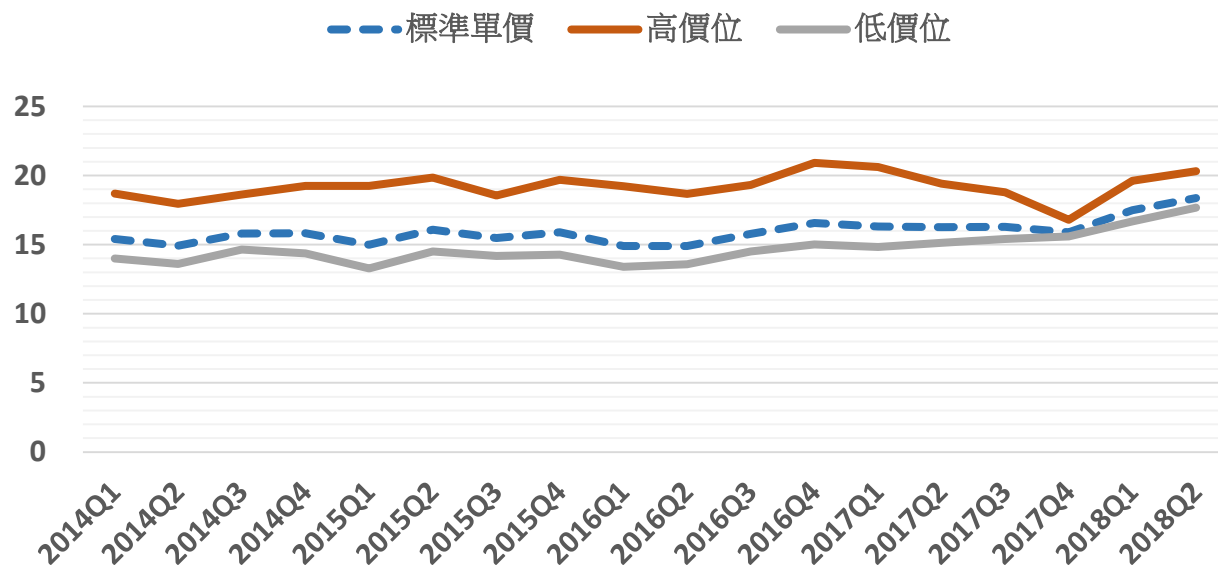
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	192.57	1073.93%	535.52%
中價區	995.67	68.18%	115.20%
低價區	213.62	-8.28%	37.16%

台南市推案價格與戶數比例

2017Q2 2017Q3 2017Q4 2018Q1 2018Q2



台南市區位價格

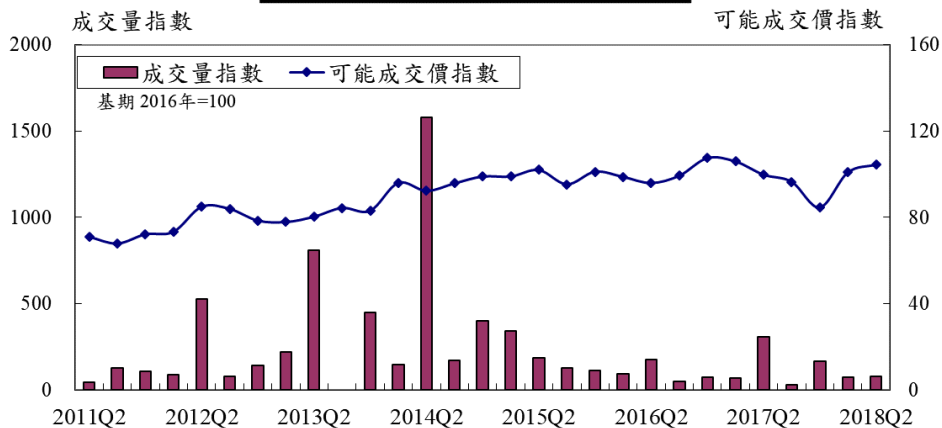


高價位	中西區、東區、南區、北區、安平
低價位	其他地區

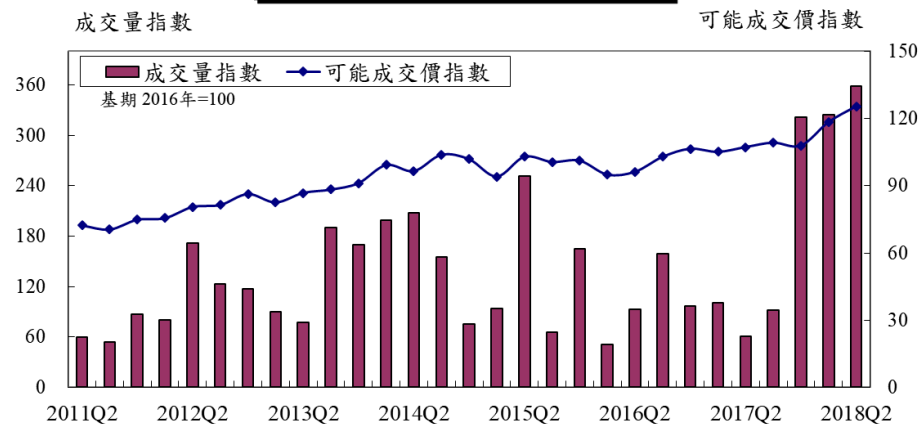
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	20.33 萬元/坪	3.58%	4.67%
低價位	17.68 萬元/坪	5.94%	16.93%

台南市區成交量

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)

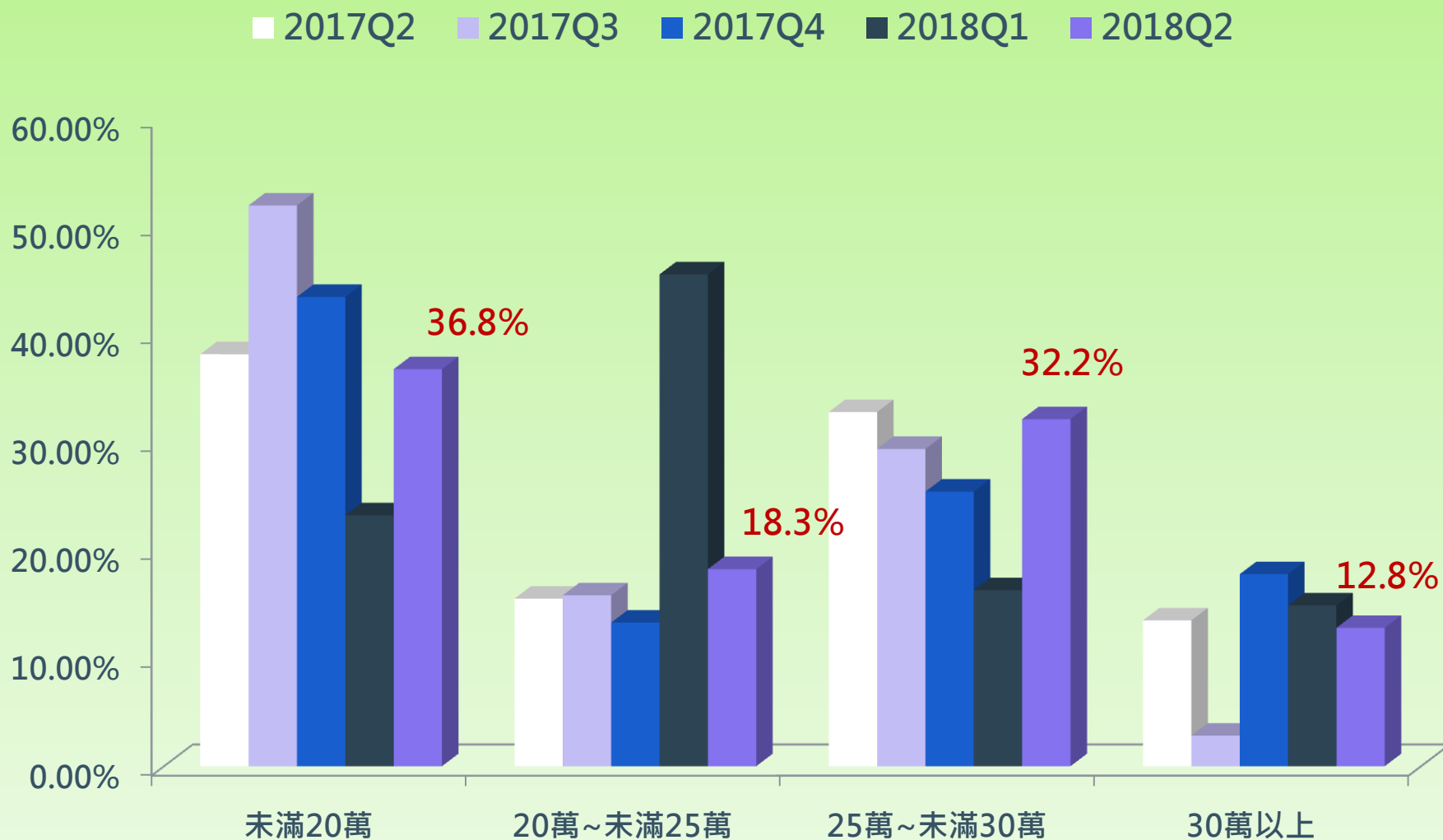


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)

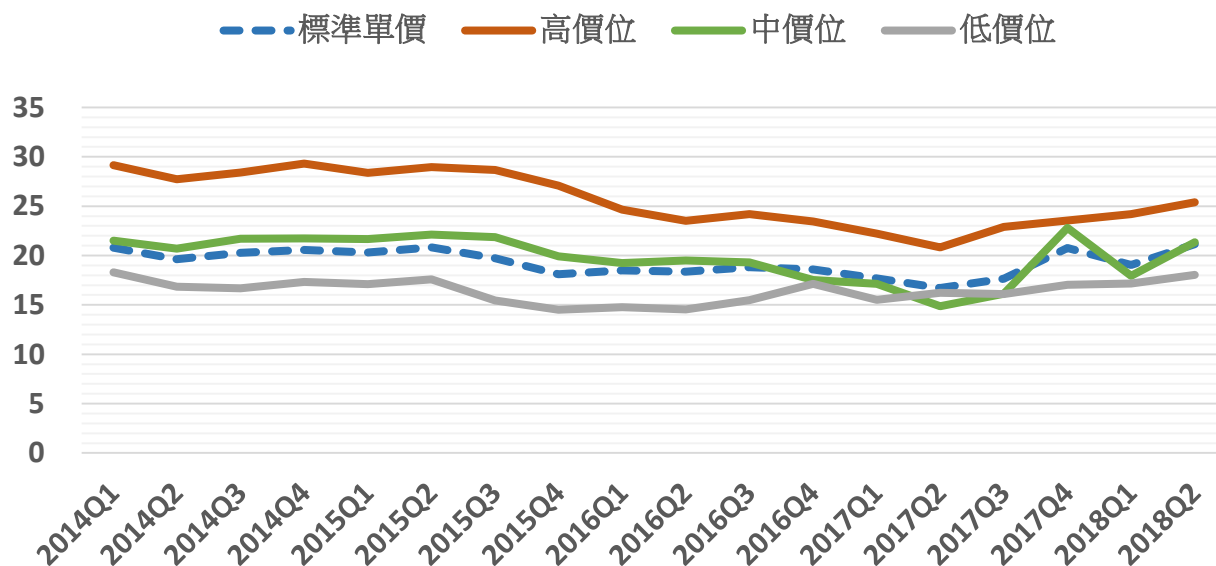


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	82.31	12.22%	-73.29%
低價區	358.30	10.24%	485.62%

高雄市推案價格與戶數比例



高雄市區位價格

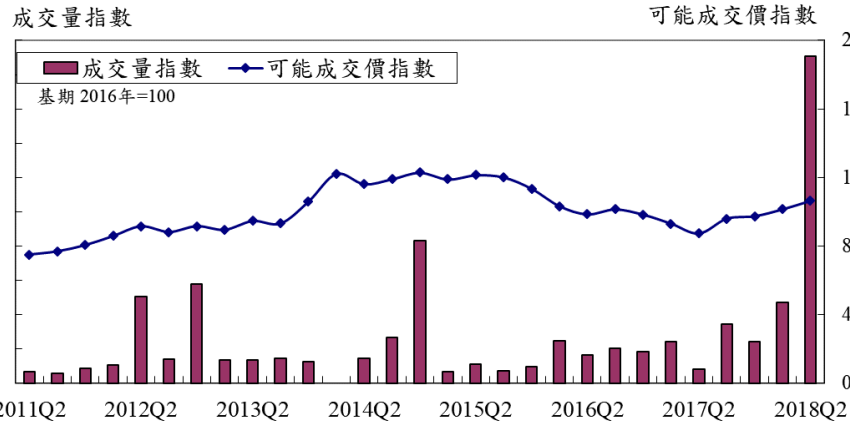


高價區	新興、前金 苓雅、鼓山 前鎮、左營
中價區	鹽埕、三民 鳳山、鳥松
低價區	其他地區

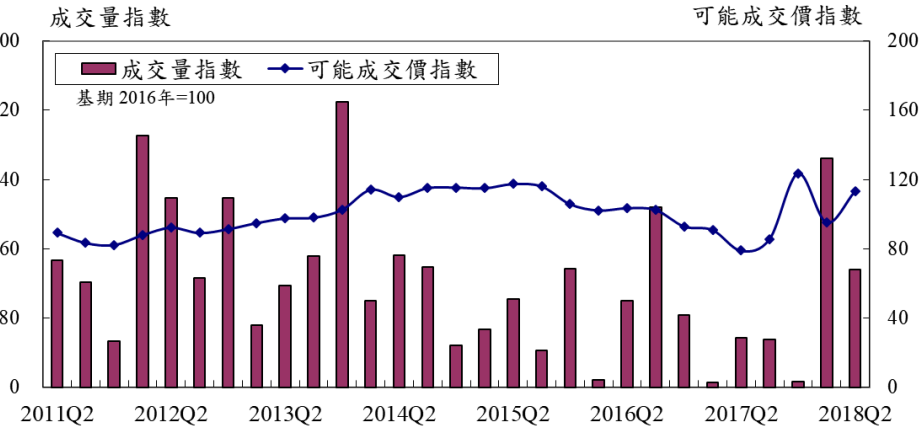
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	25.39 萬元/坪	4.89%	21.88%
中價區	21.33 萬元/坪	18.87%	43.51%
低價區	18.04 萬元/坪	5.13%	11.17%

高雄市區位成交量

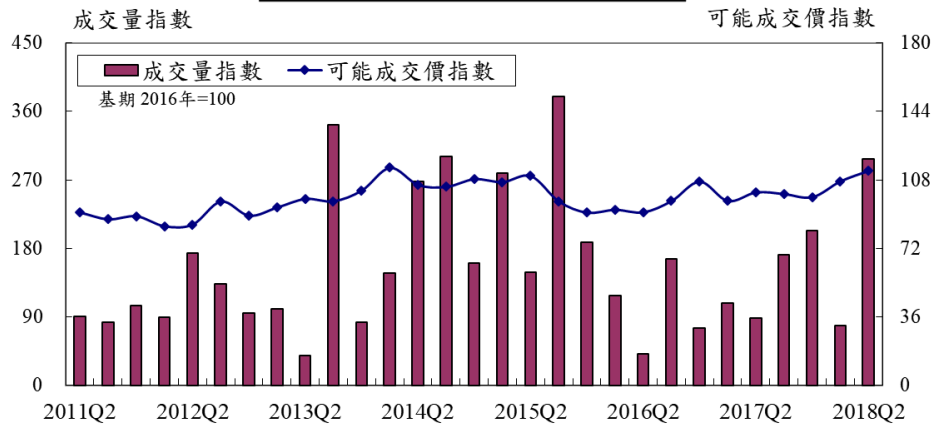
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



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)

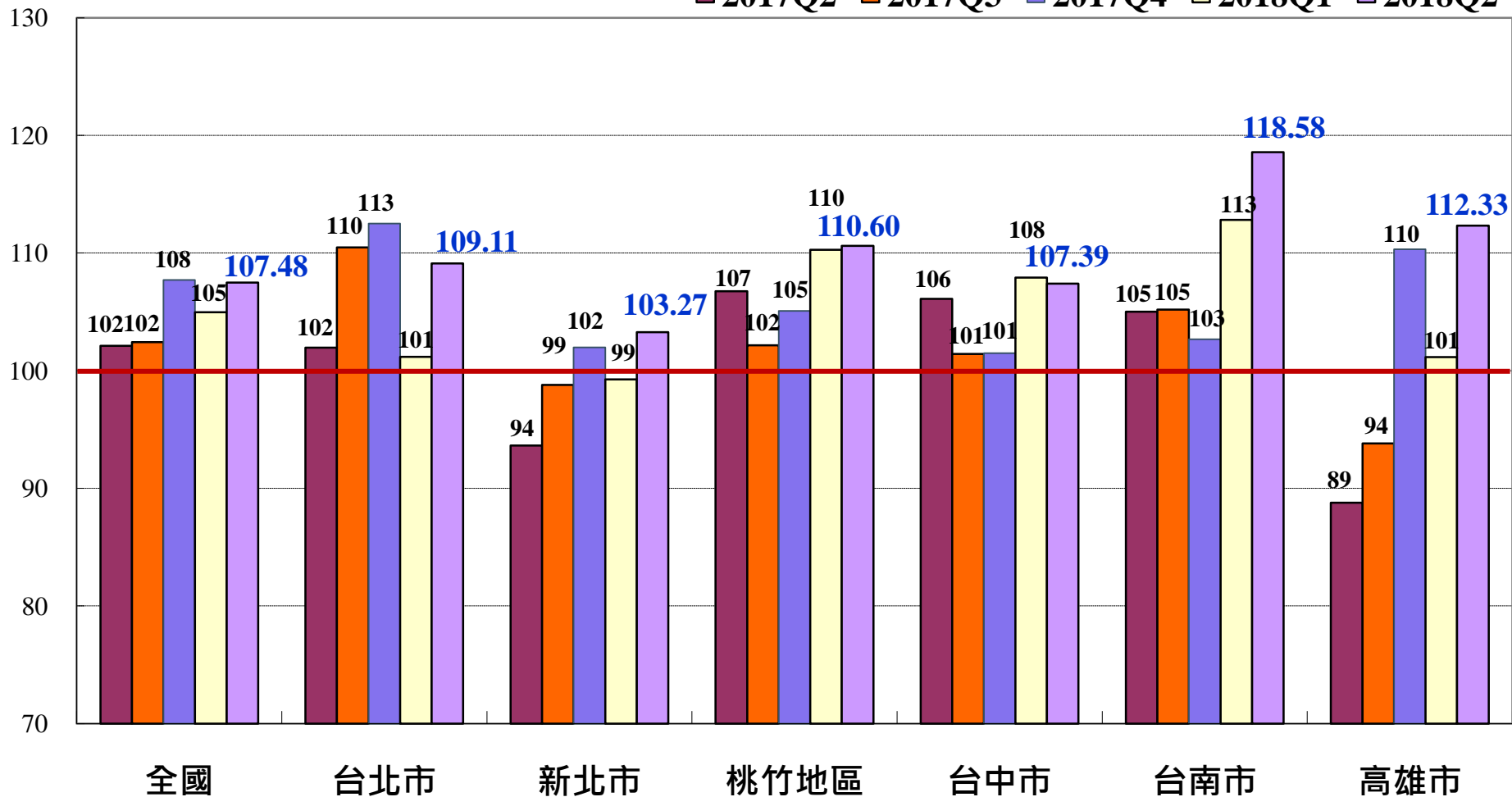


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	953.57	304.28%	2185.36%
中價區	136.16	-48.52%	138.84%
低價區	297.14	278.86%	237.00%

可能成交價指數圖

基期 2016年=100

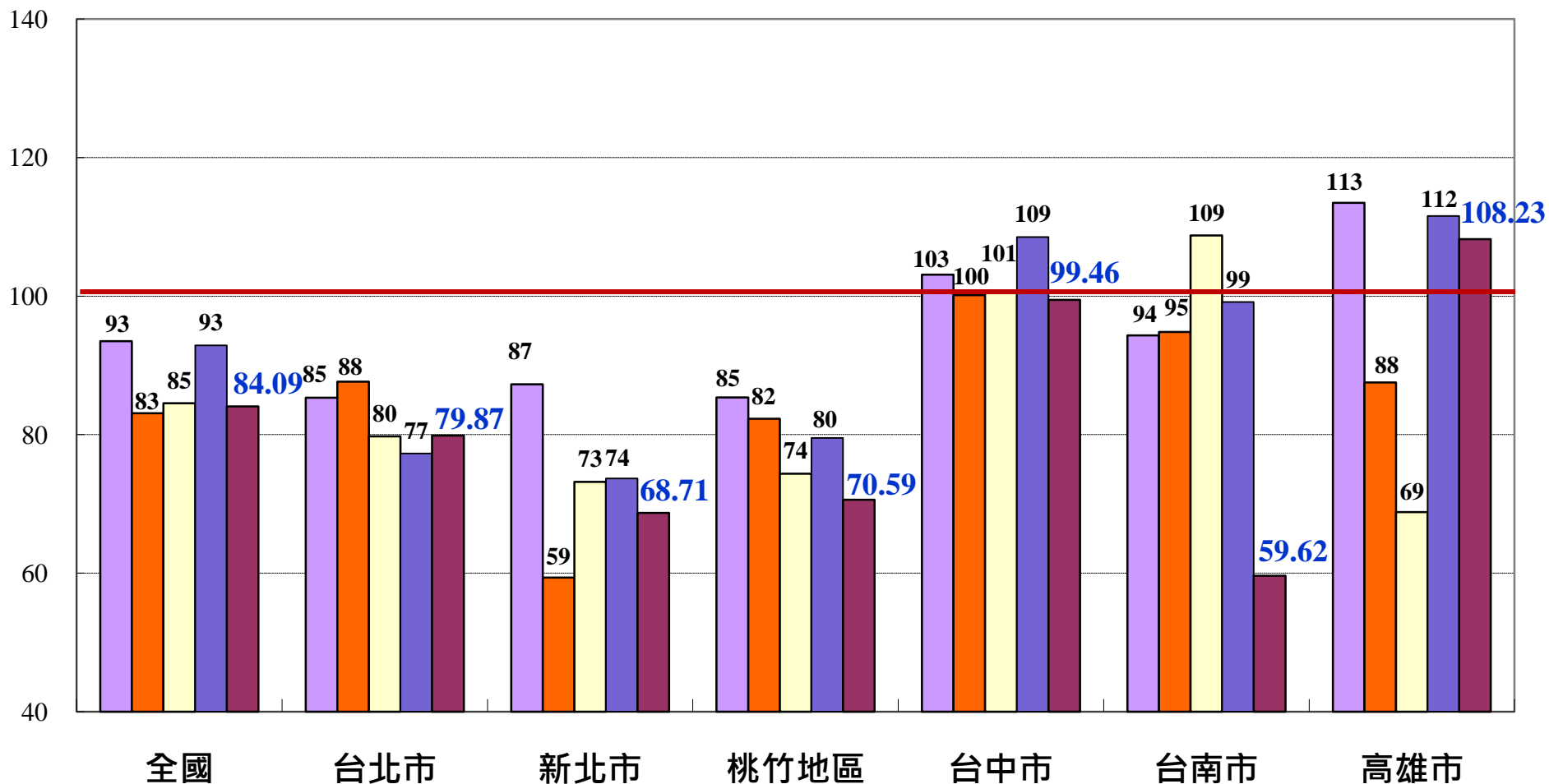
■ 2017Q2 ■ 2017Q3 ■ 2017Q4 □ 2018Q1 □ 2018Q2



議價空間率指數圖

基期 2016年=100

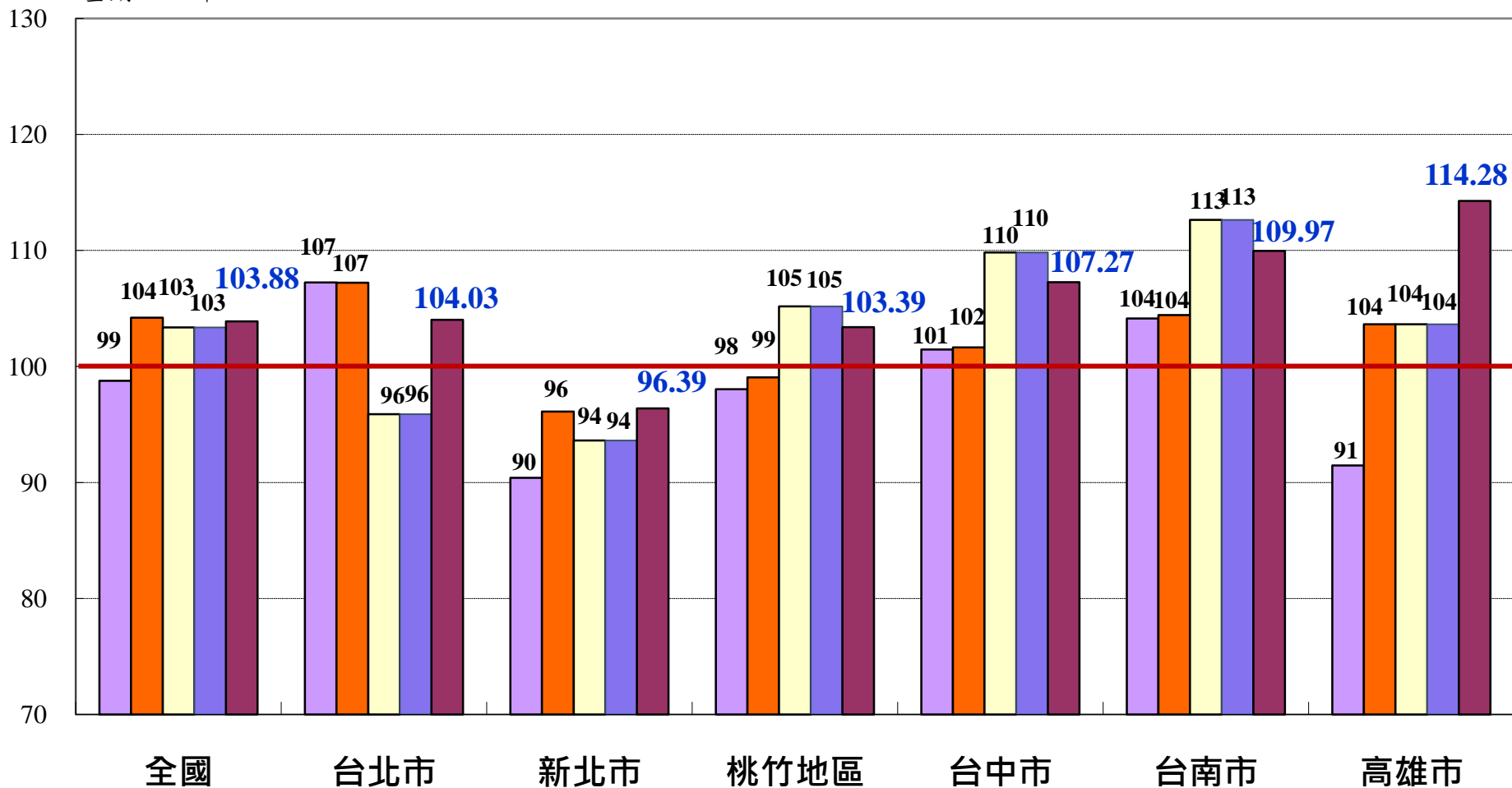
■ 2017Q2 ■ 2017Q3 ■ 2017Q4 ■ 2018Q1 ■ 2018Q2



開價指數圖

基期 2016年=100

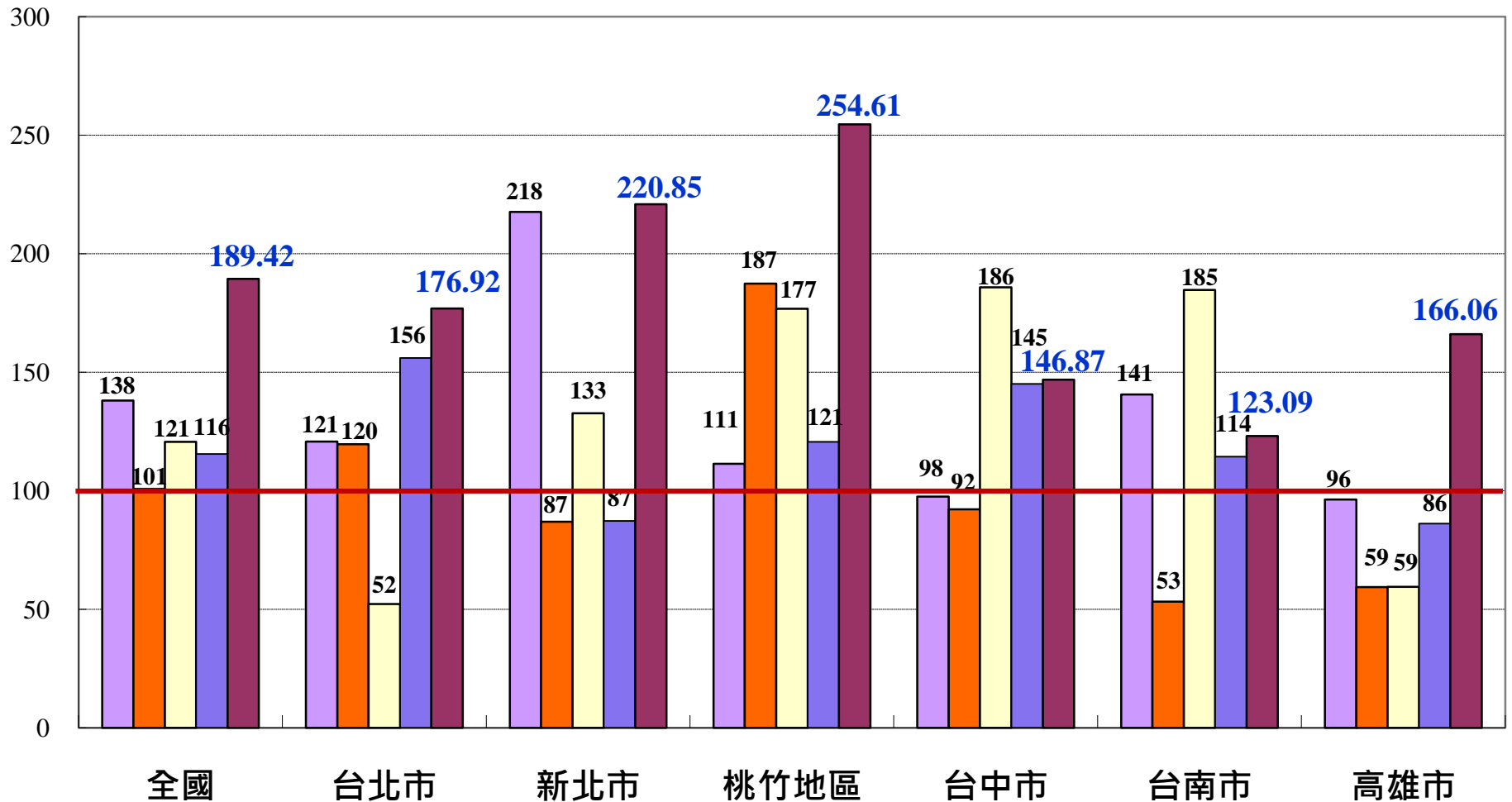
2017Q2 2017Q3 2017Q4 2018Q1 2018Q2



推案量指數圖

基期 2016年=100

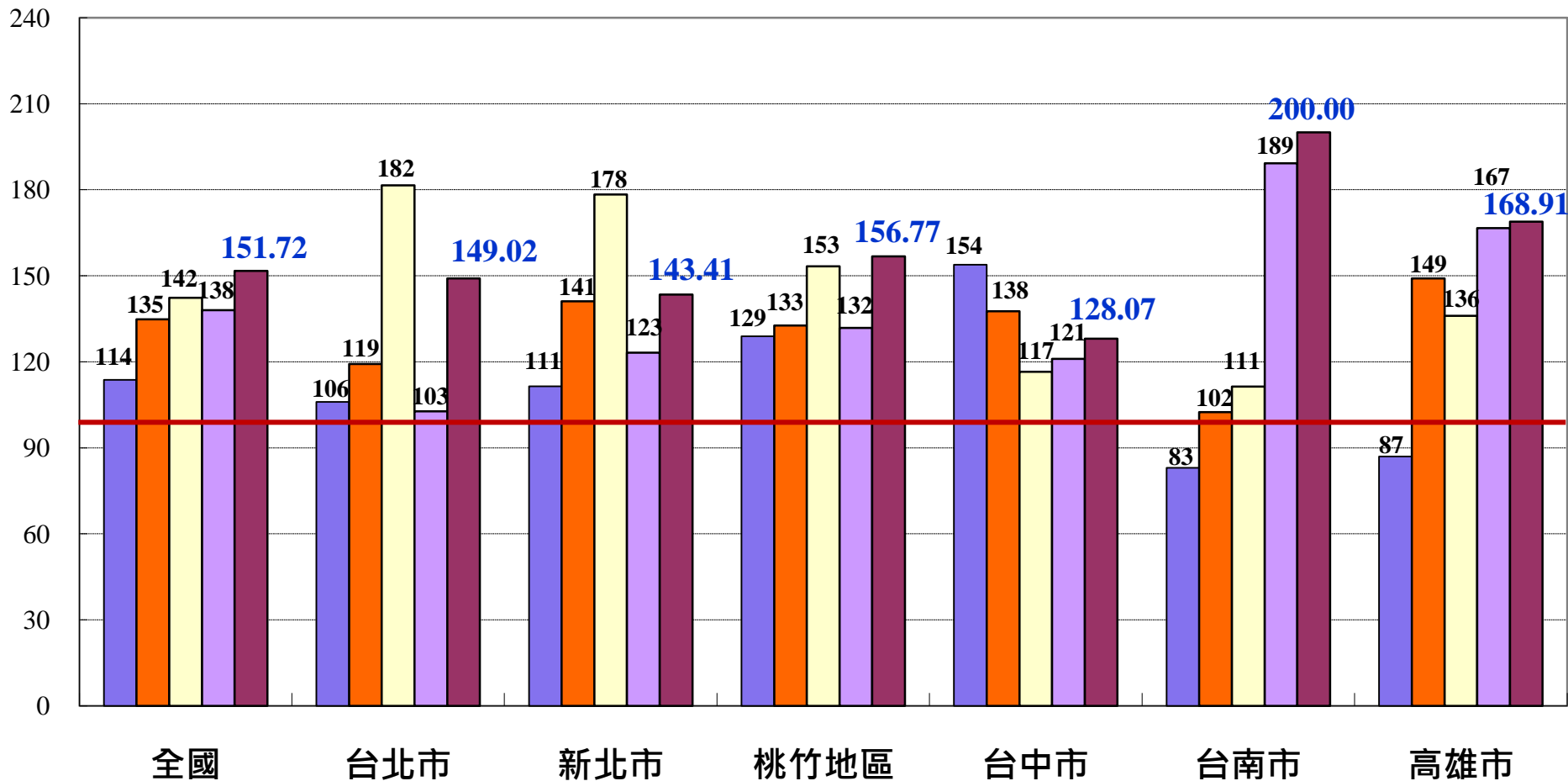
2017Q2 2017Q3 2017Q4 2018Q1 2018Q2



30天銷售率指數圖

基期 2016年=100

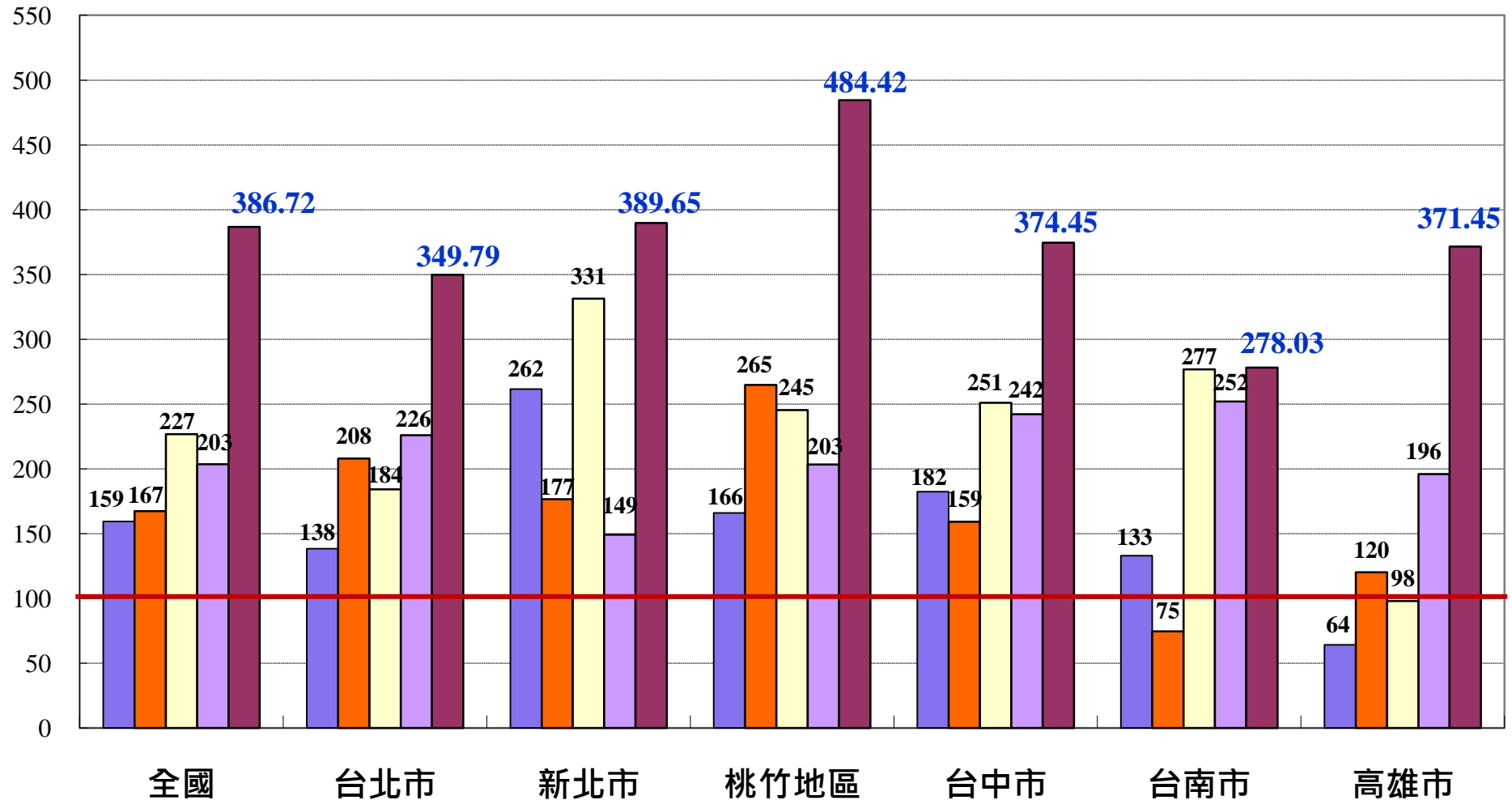
■ 2017Q2 ■ 2017Q3 □ 2017Q4 ■ 2018Q1 ■ 2018Q2



30天成交量指數圖

基期 2016年=100

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



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	107.48	25.50 萬元/坪	2.38%(+)	5.26%(Δ)
議價空間率	84.09	15.03%	-0.08(Δ)	-3.98(---)
開價	103.88	30.01 萬元/坪	0.49%(Δ)	3.18%(Δ)
推案量	189.42	2,803 億元	63.97%(+++)	37.20%(++)
30天銷售率	151.72	14.38%	1.30(+)	3.61(+)
30天成交量	386.72	--	90.05%(+++)	142.68%(+++)

國泰全國房地產指數，相較上一季**價量俱漲**，相較去年同季**價穩量增**，相較上一季成交價中幅上漲、成交量大幅增加。本季開價維持穩定，推案量大幅增加、銷售率小幅增加，議價率維持穩定。整體而言，近一年全國**成交量大幅增加**，惟開價、成交價成長有限，未來能否持續上漲，仍待觀察。

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	109.11	82.80 萬元/坪	7.84%(++)	7.03%(+)
議價空間率	79.87	15.60%	0.03(Δ)	-2.01(--)
開價	104.03	98.11 萬元/坪	8.49%(+++)	5.68%(Δ)
推案量	176.92	509 億元	13.42%(Δ)	46.50%(++)
30天銷售率	149.02	15.21%	4.73(++)	4.39(Δ)
30天成交量	349.79	--	54.80%(++)	152.83%(+)

國泰台北市房地產指數，相較上一季及去年同季皆**價量俱漲**，相較上一季成交價及成交量均中幅上漲。本季開價大幅上漲，推案量維持穩定、銷售率中幅增加，議價率維持穩定。整體而言，近一年台北市**價量均小幅成長**，惟開價、銷售率成長有限，**房市表現尚佳**。

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	103.27	39.24 萬元/坪	4.05%(+)	10.29%(+)
議價空間率	68.71	12.76%	-0.83(-)	-9.79(---)
開價	96.39	44.98 萬元/坪	2.95%(+)	5.93%(+)
推案量	220.85	863 億元	152.97%(+++)	1.51%(△)
30天銷售率	143.41	12.83%	1.81(+)	2.86(△)
30天成交量	389.65	--	161.46%(+++)	48.99%(+)

國泰新北市房地產指數，相較上一季及去年同季皆**價量俱漲**，相較上一季成交價小幅上漲，成交量大幅增加。本季開價小幅上漲，推案量大幅增加、銷售率小幅增加，議價率小幅縮小。整體而言，近一年新北市**價量小幅成長**，惟**推案量、銷售率成長有限**，**房市表現尚佳**。受上季建照審照遞延效應，本季案量大增來自重劃區大量推案，**成交量是否能夠持續增加**，仍待觀察。

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	110.60	23.48 萬元/坪	0.30%(△)	3.62%(+)
議價空間率	70.59	13.53%	-0.72(-)	-2.23(---)
開價	103.39	27.15 萬元/坪	-1.69%(-)	0.23%(△)
推案量	254.61	524 億元	111.06%(+++)	128.54%(+++)
30天銷售率	156.77	14.01%	2.23(+)	2.49(△)
30天成交量	484.42	--	138.19%(+++)	191.81%(+++)

國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季**價穩量增**，相較去年同季**價量俱漲**，相較上一季成交價維持穩定，成交量大幅增加。本季龜山機捷A7站合宜宅周圍集中推案，致推案量大幅增加，開價雖小幅下跌、議價空間亦縮減，故成交價持穩。整體而言，近一年桃竹地區**價量均有成長**，惟**開價、銷售率成長有限**，後續發展仍待觀察。

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	107.39	20.98 萬元/坪	-0.47%(△)	1.21%(△)
議價空間率	99.46	16.98%	-0.23(-)	-0.50(--)
開價	107.27	25.27 萬元/坪	-2.33%(-)	0.45%(△)
推案量	146.87	332 億元	1.25%(△)	50.53%(+)
30天銷售率	128.07	13.67%	0.76(△)	-2.75(-)
30天成交量	374.45	--	54.60%(++)	105.42%(+++)

國泰台中市房地產指數，相較上一季及去年同季皆**價穩量增**，相較上一季成交價維持穩定，成交量大幅增加。本季開價小幅下跌，推案量及銷售率維持穩定，議價率小幅縮小。整體而言，受到外圍重劃區小宅大量推案影響，銷售率雖略有減少，近一年台中市**成交量仍大幅增加**，惟**開價、成交價成長有限**，應留意**銷售率下跌**之現象。

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	118.58	18.37 萬元/坪	5.10%(++)	12.93%(+++)
議價空間率	59.62	9.69%	-7.98(---)	-10.01(---)
開價	109.97	20.34 萬元/坪	-2.37%(-)	5.87%(+)
推案量	123.09	110 億元	7.61%(△)	-12.47%(-)
30天銷售率	200.00	17.55%	0.94(+)	10.27(+++)
30天成交量	278.03	--	10.41%(△)	109.03(+++)

國泰台南市房地產指數，相較上一季**價漲量穩**，相較去年同季**價量俱漲**，相較上一季成交價中幅上漲，成交量維持穩定。本季開價小幅下跌，推案量維持穩定，銷售率小幅增加，議價率大幅縮小。整體而言，近一年台南市**價量大幅成長**，**房市整體表現較佳**，但應留意**推案量減少**之現象。

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	112.33	21.15 萬元/坪	11.06%(+++)	26.56%(+++)
議價空間率	108.23	18.53%	6.75(+++)	-1.50(-)
開價	114.28	25.96 萬元/坪	10.28%(+++)	25.17%(+++)
推案量	166.06	465 億元	92.85%(+++)	72.51%(++)
30天銷售率	168.91	16.24%	0.22(△)	7.88(+++)
30天成交量	371.45	--	89.52%(++)	480.20%(+++)

國泰高雄市房地產指數，相較上一季及去年同季皆**價量俱漲**，相較上一季成交價大幅上漲，成交量中幅增加。本季開價大幅上漲，推案量大幅增加，銷售率維持穩定，議價率大幅擴大。整體而言，相較去年同季，本季高雄市**價量大幅成長**，**房市整體表現較佳**，然個案表現差異大，應留意**議價空間大幅擴大**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	1	0	0	3	1	3	8
台北市	2	0	3	0	2	2	9
新北市	1	1	1	3	1	3	10
桃竹地區	0	1	-1	3	1	3	7
台中市	0	1	-1	0	0	2	2
台南市	2	3	-1	0	1	0	5
高雄市	3	-3	3	3	0	2	8

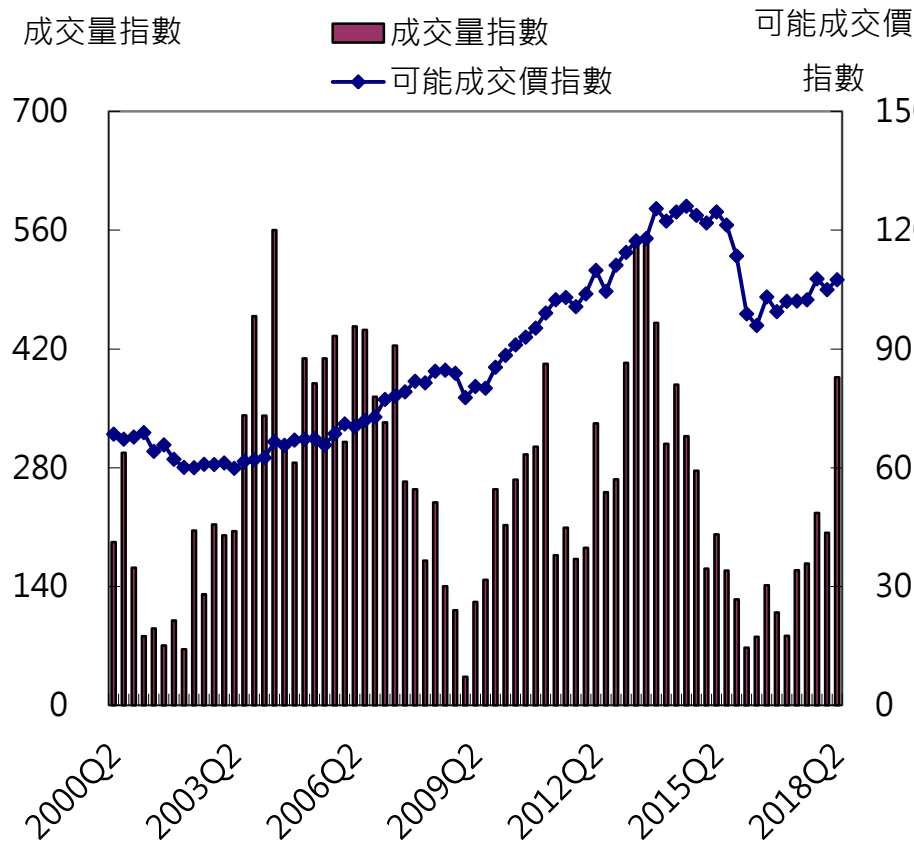
本季相對上一季之全國綜合表現分數為8分，各地區較上一季綜合表現最佳為**新北市10分**，其次為台北市9分，**所有地區表現皆較上一季佳**，綜合分數介於2至10分之間。

各地區市場表現相較去年同季綜合分數

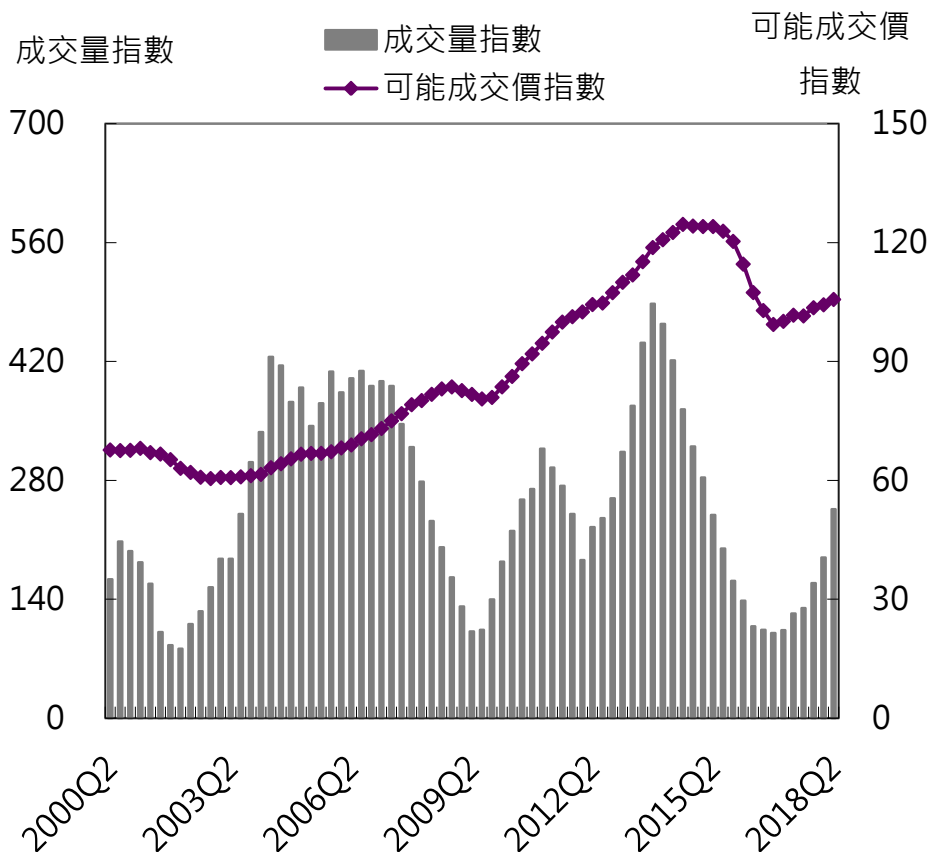
	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	0	3	0	2	1	3	9
台北市	1	2	0	2	0	1	6
新北市	1	3	1	0	0	1	6
桃竹地區	1	3	0	3	0	3	10
台中市	0	2	0	1	-1	3	5
台南市	3	3	1	-1	3	3	12
高雄市	3	1	3	2	3	3	15

本季相對去年同季全國綜合表現分數為9分，各地區較去年同季綜合表現最佳為**高雄市15分**，其次為台南市12分，**所有地區表現皆較去年同季佳**，綜合分數介於5至15分之間。

全國價量指數趨勢圖(季與四季)

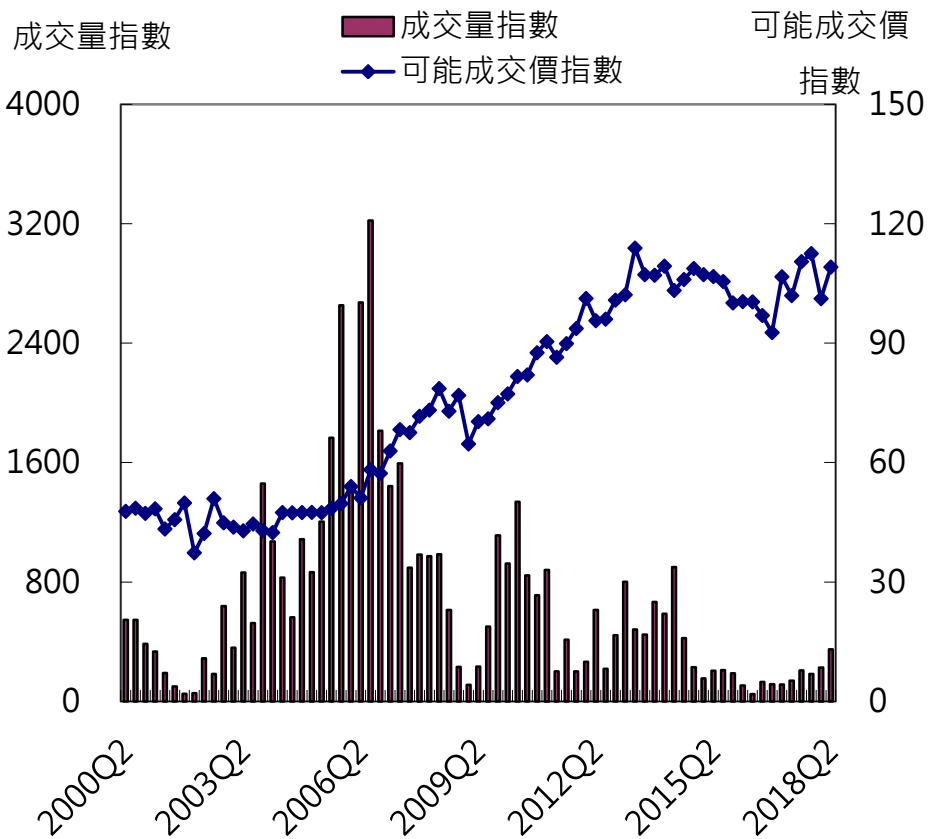


全國價量指數趨勢圖(季)

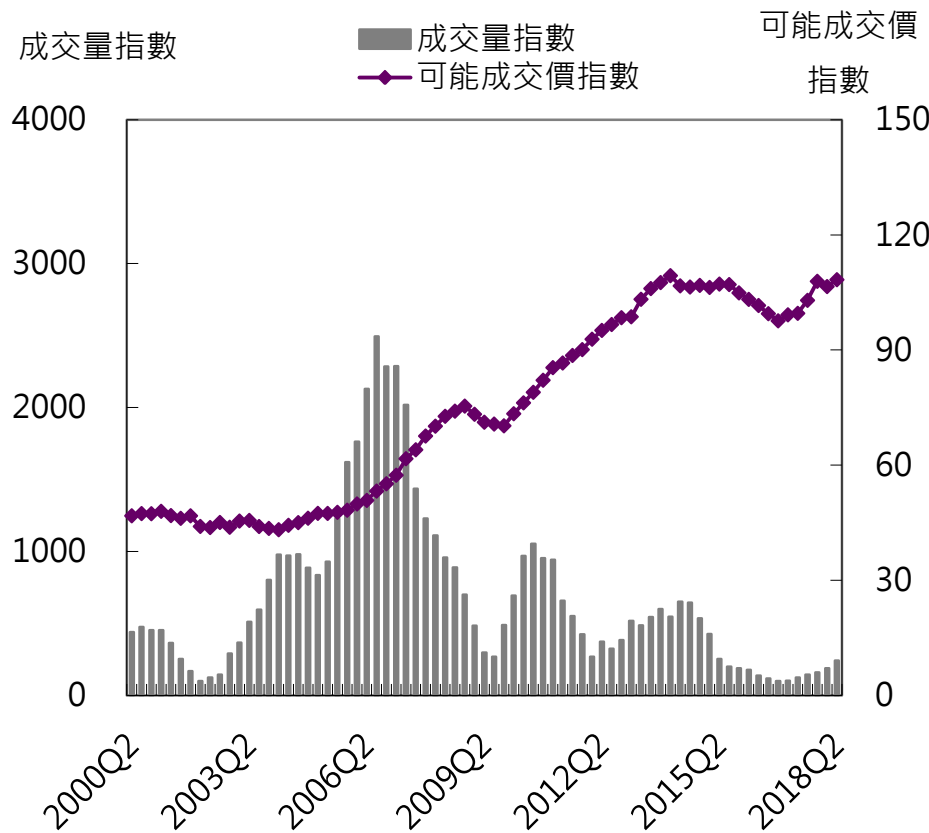


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

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)



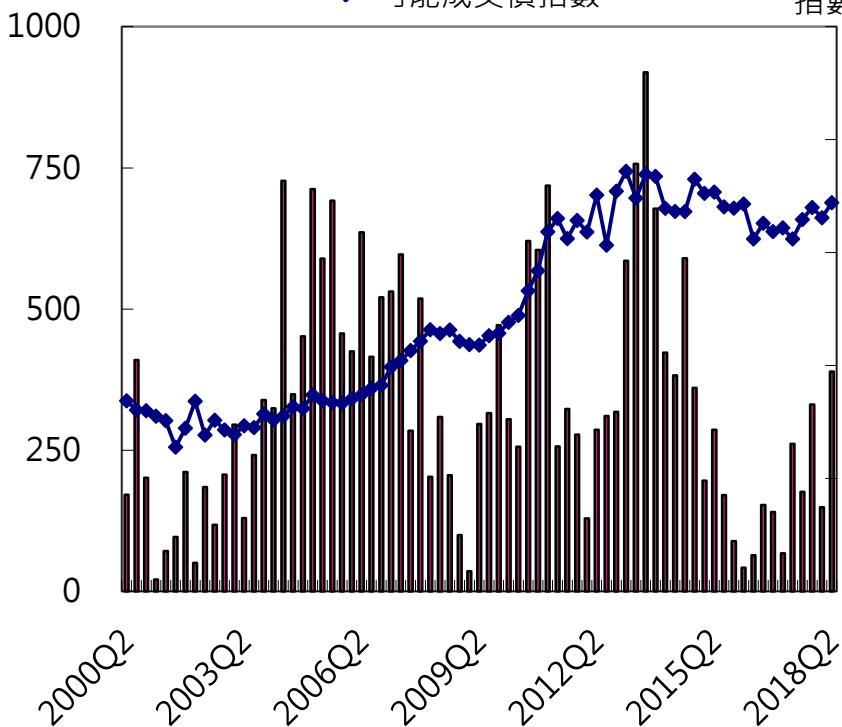
台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

新北市價量指數趨勢圖(季與四季)

成交量指數

■ 成交量指數
● 可能成交價指數

可能成交價
指數

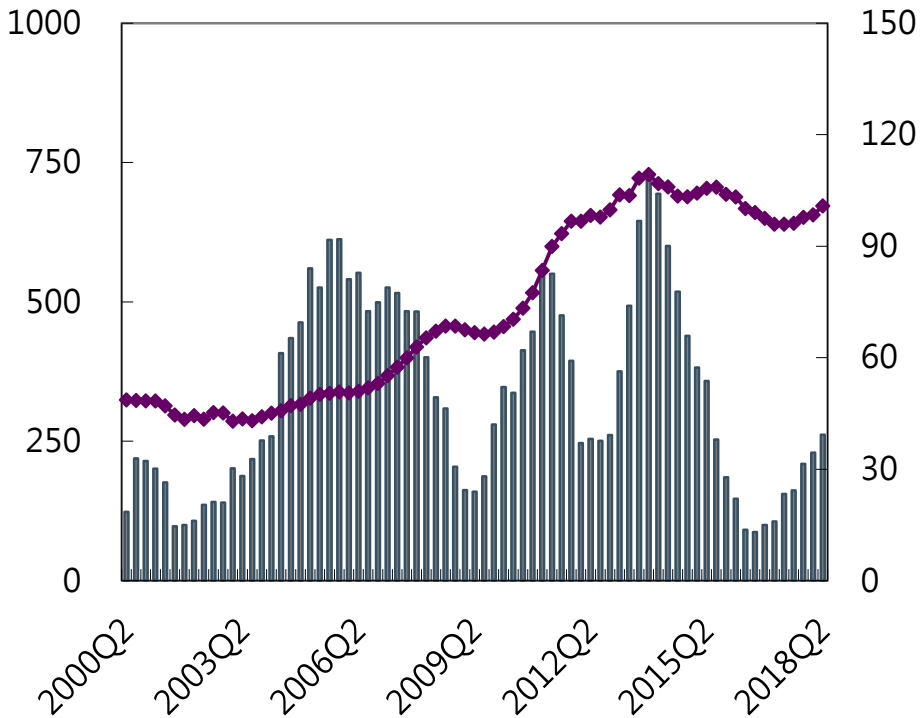


新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

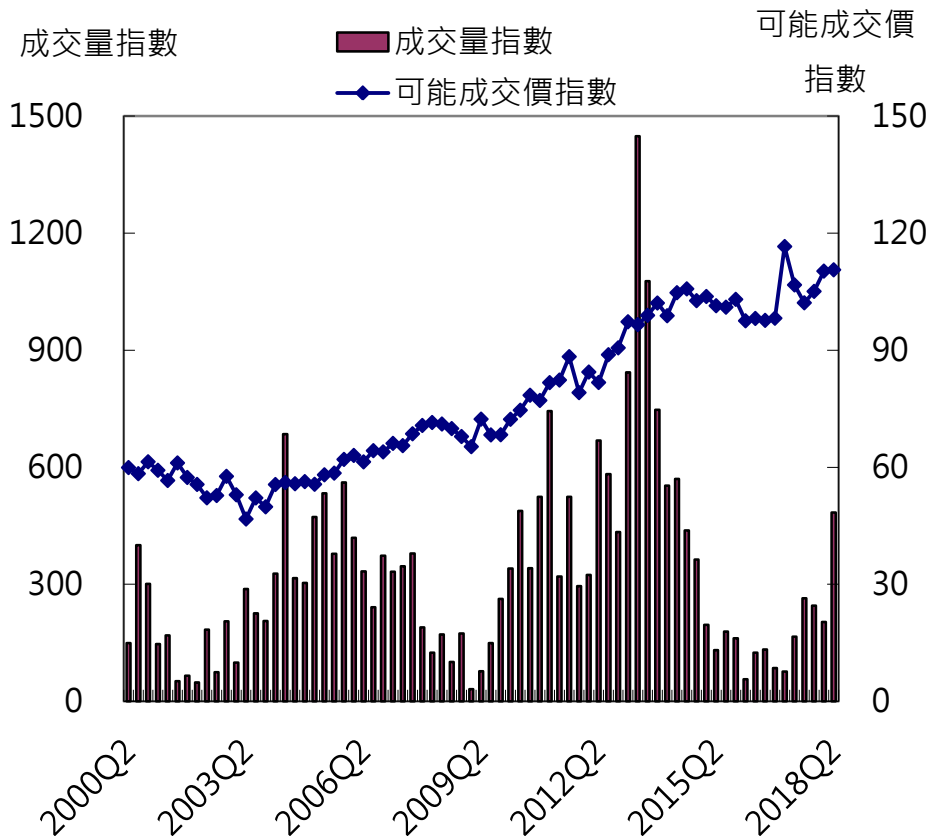
■ 成交量指數
◆ 可能成交價指數

可能成交價
指數

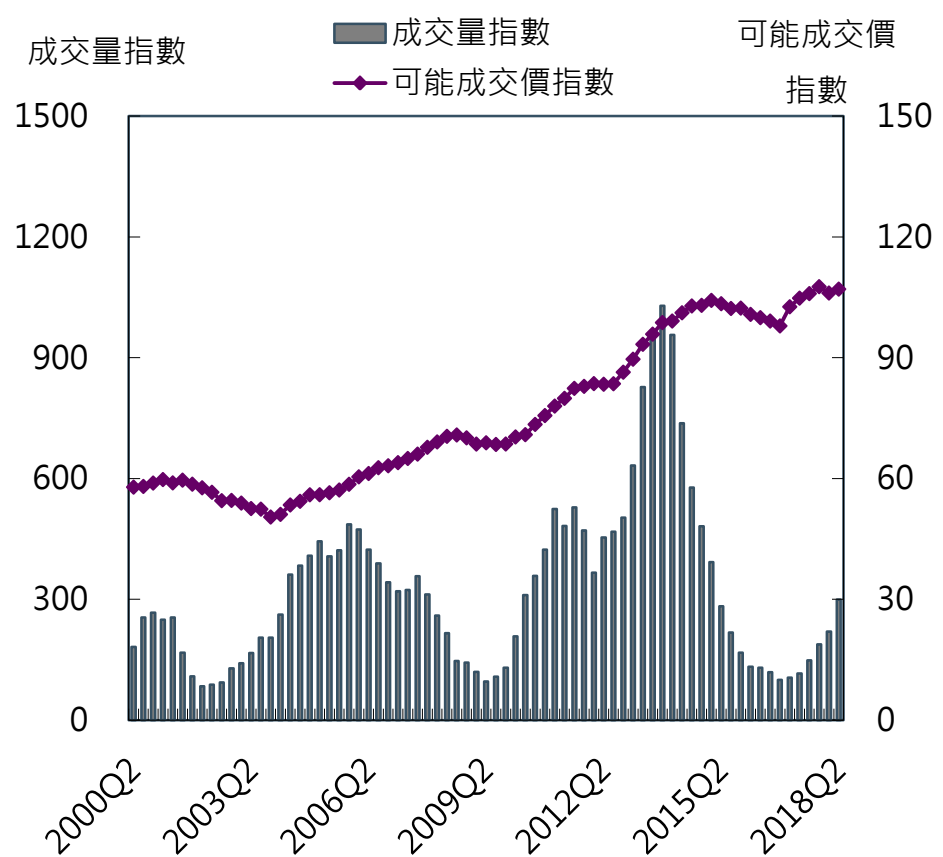


新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

桃竹價量指數趨勢圖(季與四季)

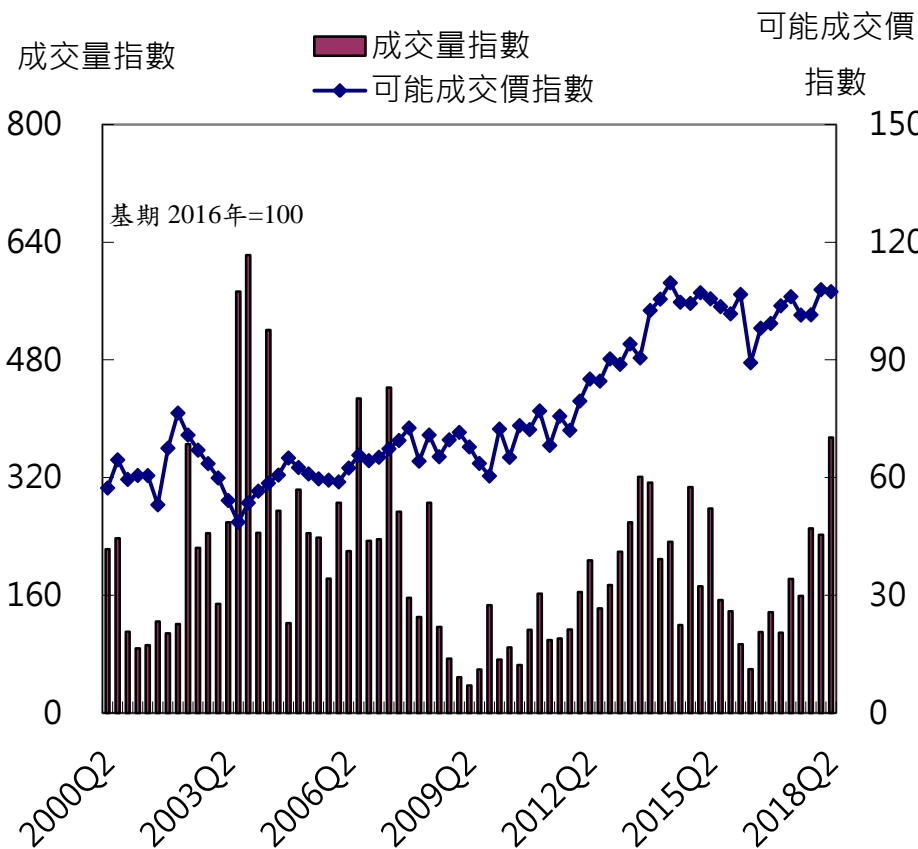


桃竹地區價量指數趨勢圖(季)

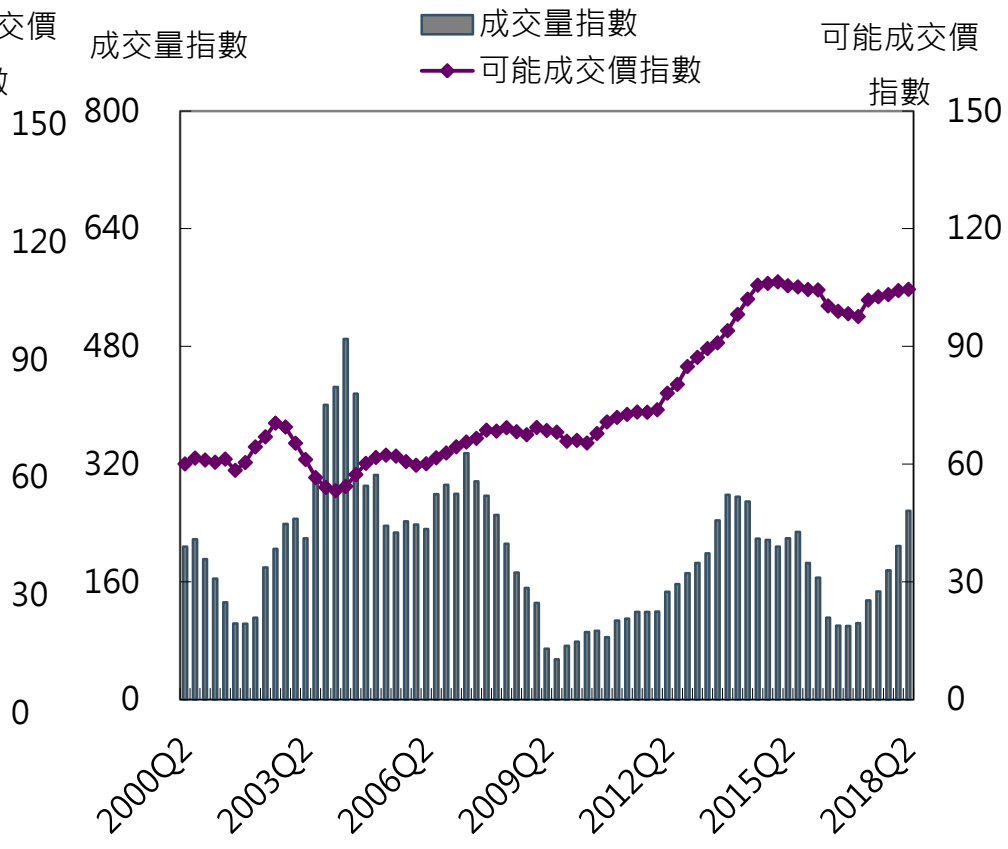


桃竹地區量指數趨勢圖(四季平均)

台中市價量指數趨勢圖(季與四季)

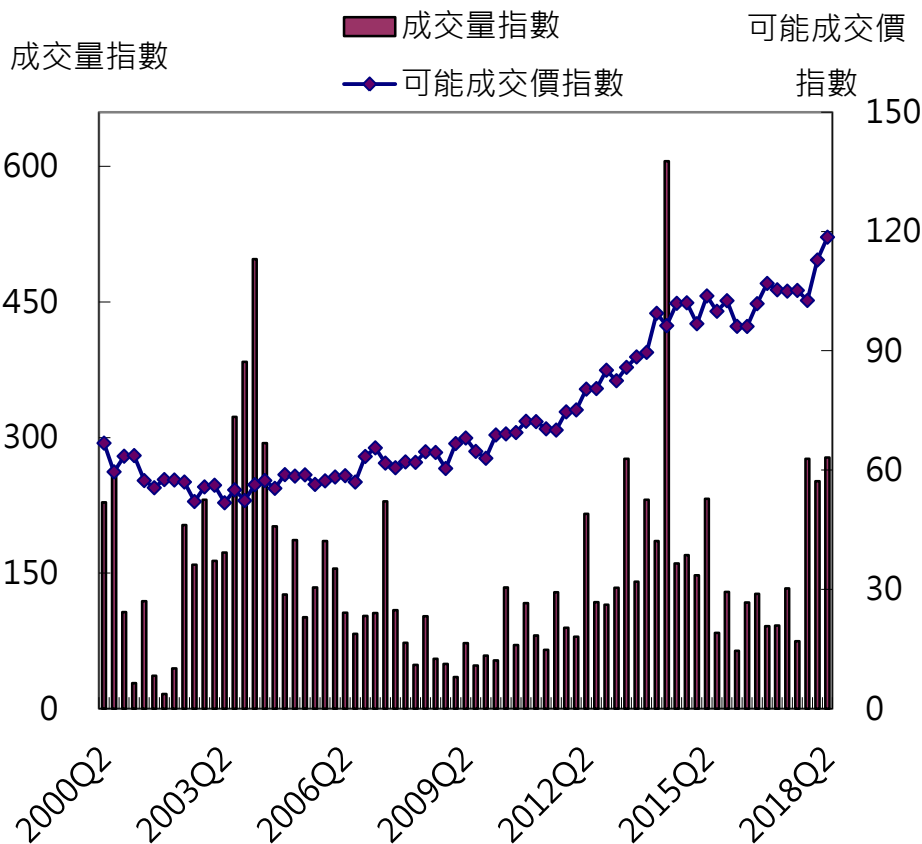


台中市價量指數趨勢圖(季)

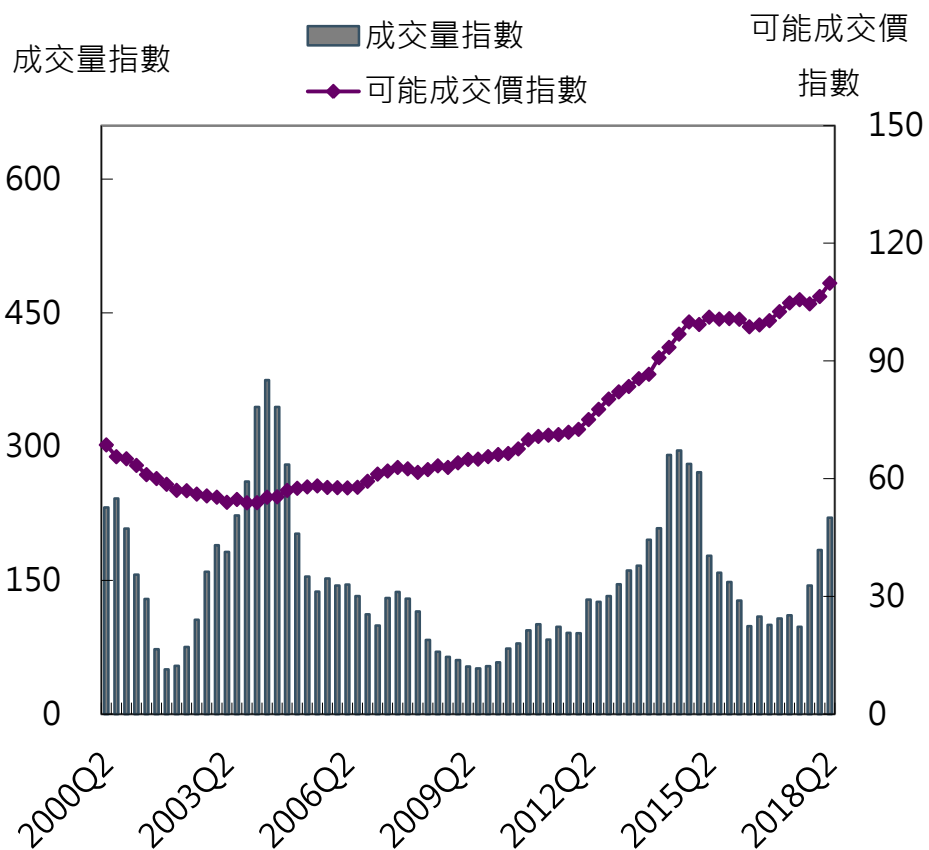


台中市量指數趨勢圖(四季平均)

台南市價量指數趨勢圖(季與四季)

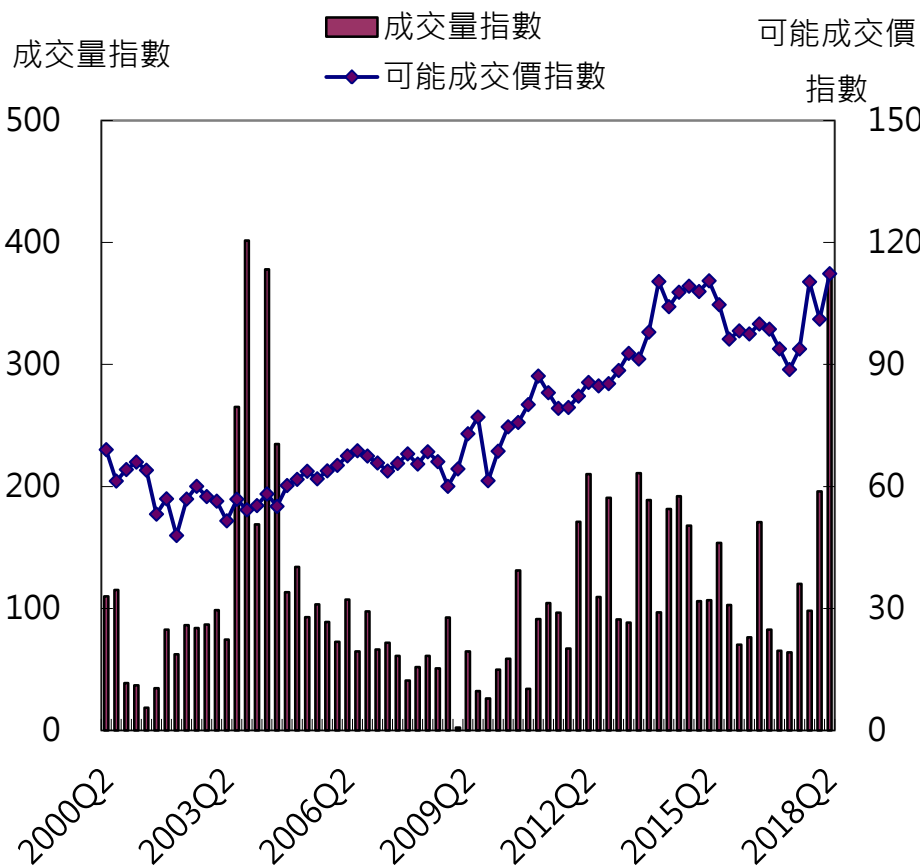


台南市價量指數趨勢圖(季)

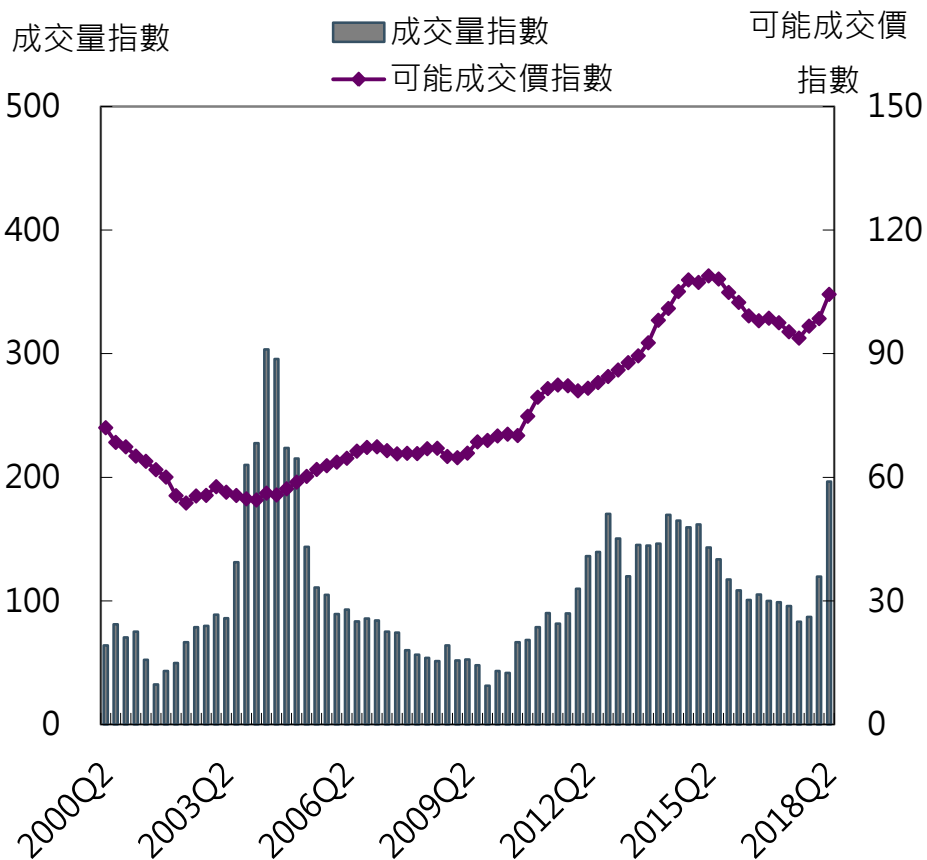


台南市量指數趨勢圖(四季平均)

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)

- ❖ 全球經濟成長動能續增，惟國際經濟面臨諸多風險變數，包括**中美貿易摩擦**加劇、地緣政治衝突、股匯市波動等皆影響國際經濟前景；國內勞動情勢穩定，通膨壓力溫和，央行已預期未來是**升息**的循環，房貸族要考量借款負擔能力。而年底**選舉**議題發酵，實價登錄地政三法修正，國家住宅及都市更新中心成立，都市更新條例積極修法等，將影響房地產市場後市發展。
- ❖ 近一年雙北**價量小幅成長**房市表現**尚佳**，但新北重劃區持續大量推案應留意**成交量**是否持續增加；桃竹**價量均有成長**，後續發展仍待觀察；台中市**成交量大幅增加**，應留意**銷售率下跌**之現象；台南市**價量大幅成長**，房市整體表現**較佳**，但應留意**推案量減少**現象；高雄市**價量大幅成長**，房市整體表現**較佳**，然個案表現差異大，應留意**議價空間大幅擴大**現象。

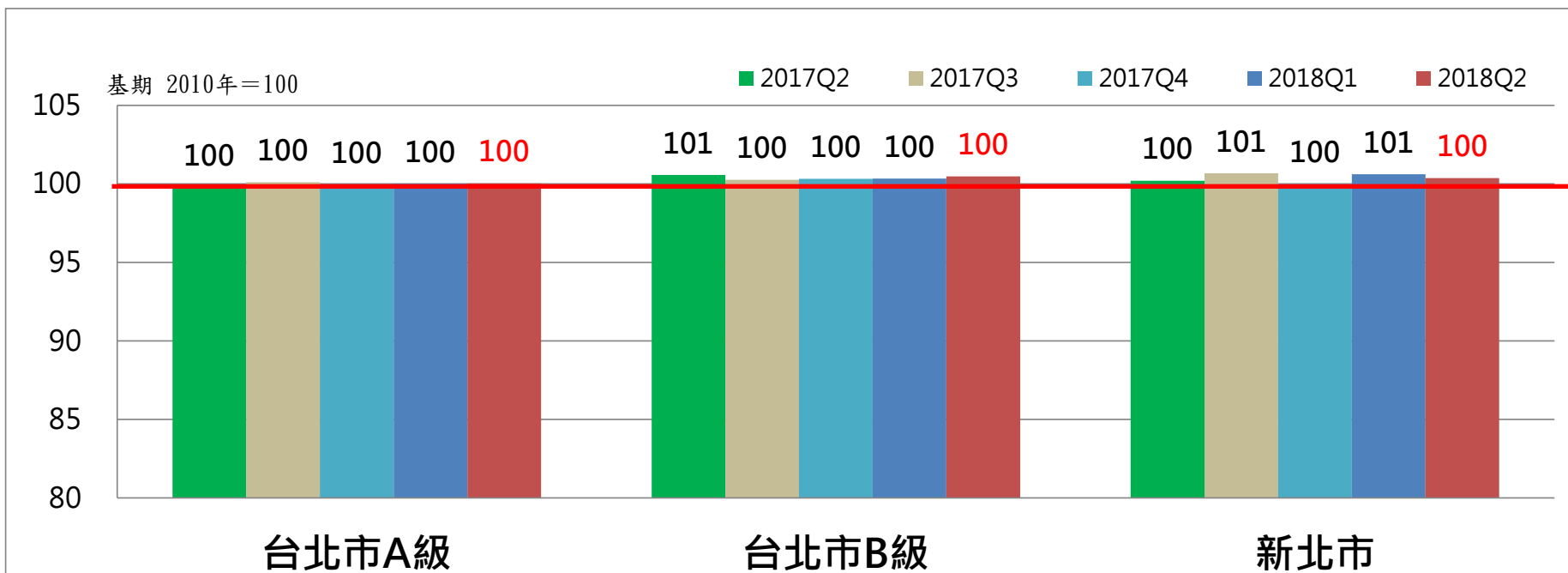
❖ 四季移動平均長期趨勢

- 全國：近期成交價約為103年波段高點之八成五，**價略漲**；成交量約為102年波段高點之五成，量雖增但仍處**低檔**。
- 台北市：近期成交價接近103年波段高點，仍在高檔盤整；成交量約為高點之三成七，**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，**成交價微揚**；成交量約為高點之三成六，**量**略增但仍維持**低檔**。
- 桃竹地區：近期成交價超過104年波段高點，呈穩定波動；成交量約為102年波段高點之三成，**量**略增但仍處**低檔**。
- 台中市：近期成交價接近104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**續創新高，呈現**緩步上揚**趨勢；成交量約為高點之七成，**量**仍持續**增加**。
- 高雄市：近期**成交價**約為104年波段高點之九成，呈現**緩步上揚**趨勢；**成交規模大幅增加**，超過103年波段高點二成。

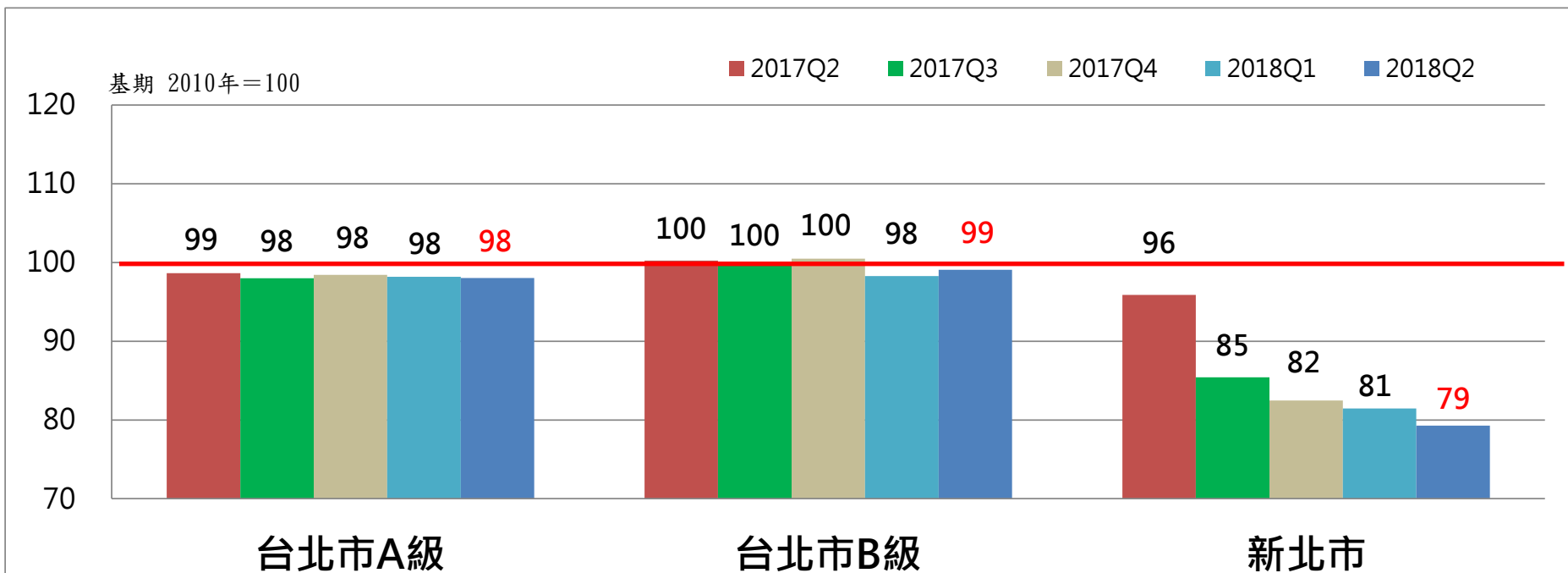
The image features a stylized globe on the left side, with a magnifying glass positioned over it. The globe is rendered in a light blue and white color scheme, showing the outlines of continents. The magnifying glass has a dark handle and a circular lens. The background is a vibrant blue with horizontal 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 aesthetic is modern and professional, suggesting a focus on global data or business analysis.

國泰辦公室租金指數

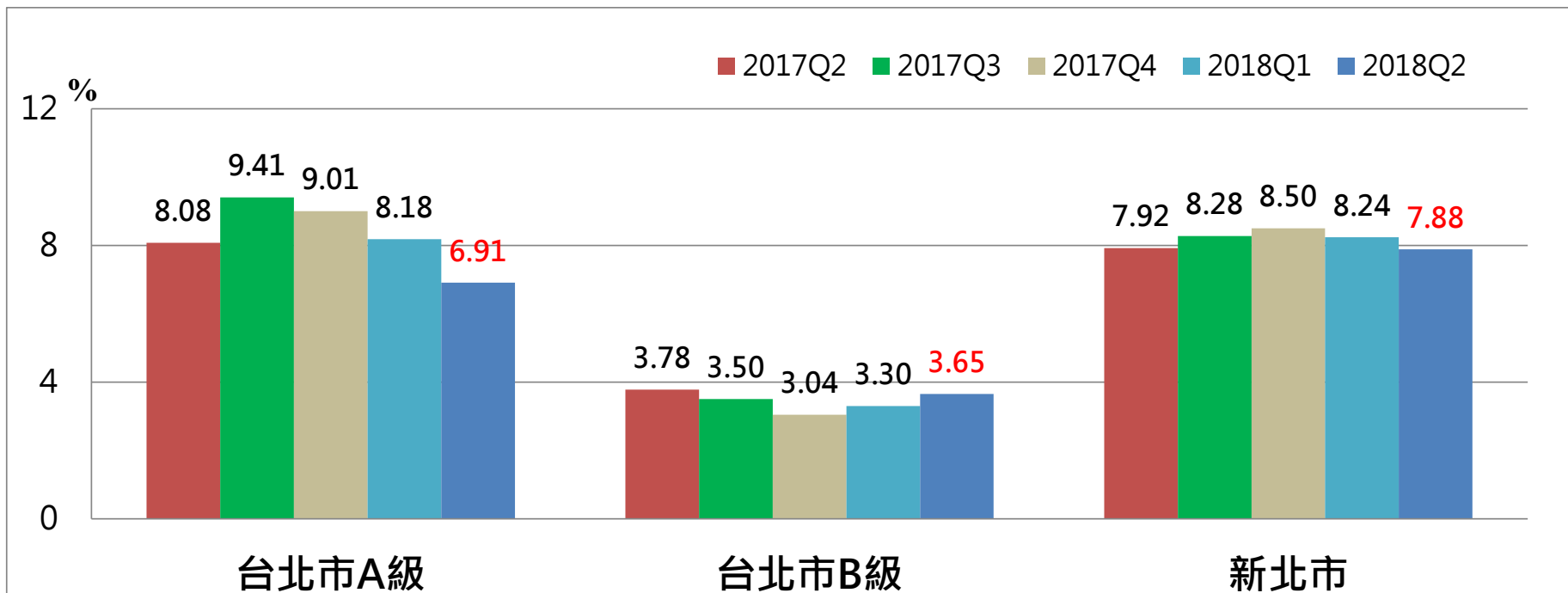
辦公室租金開價指數 - 分區



辦公室租金議價空間率指數 - 分區



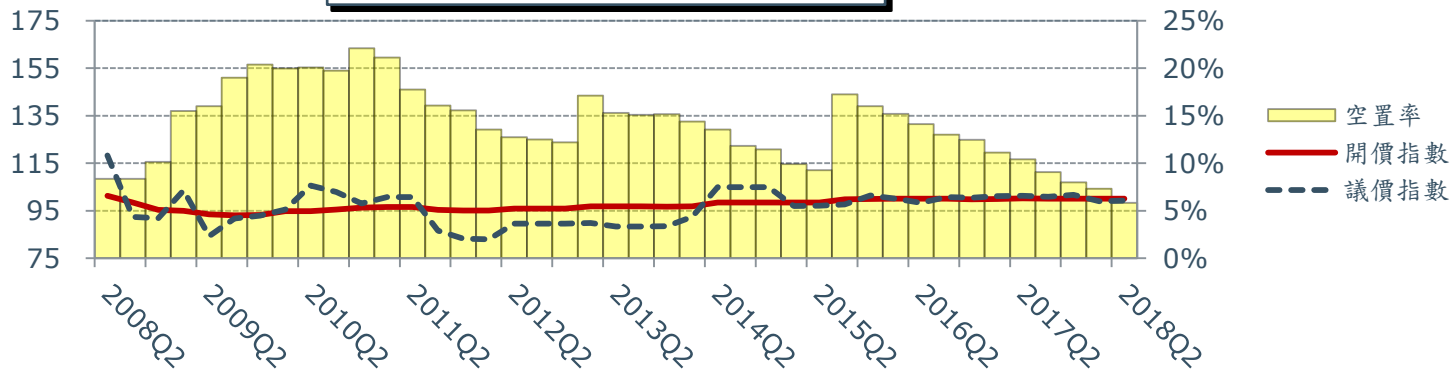
各地區辦公室空置率



辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區

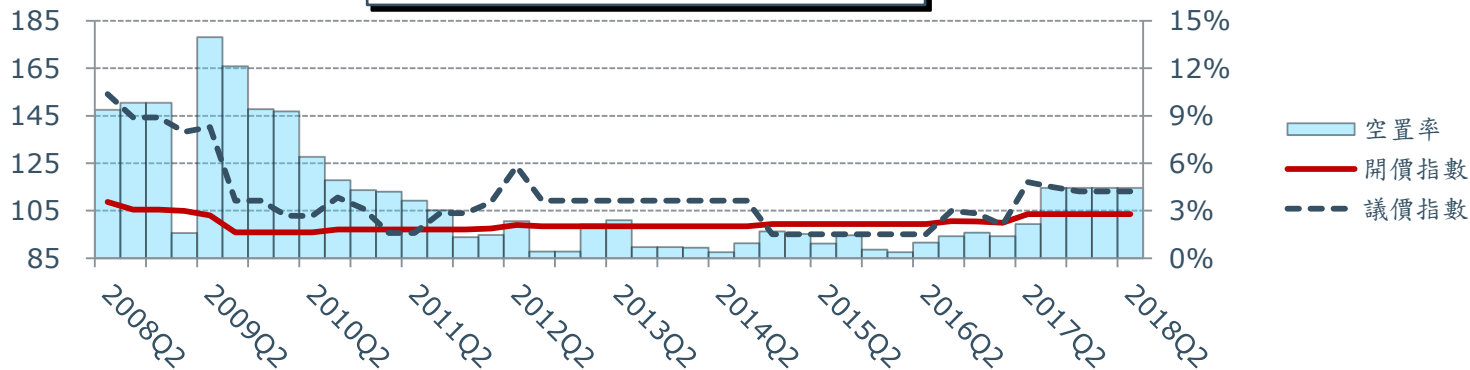
基期2016=100

信義計畫區A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

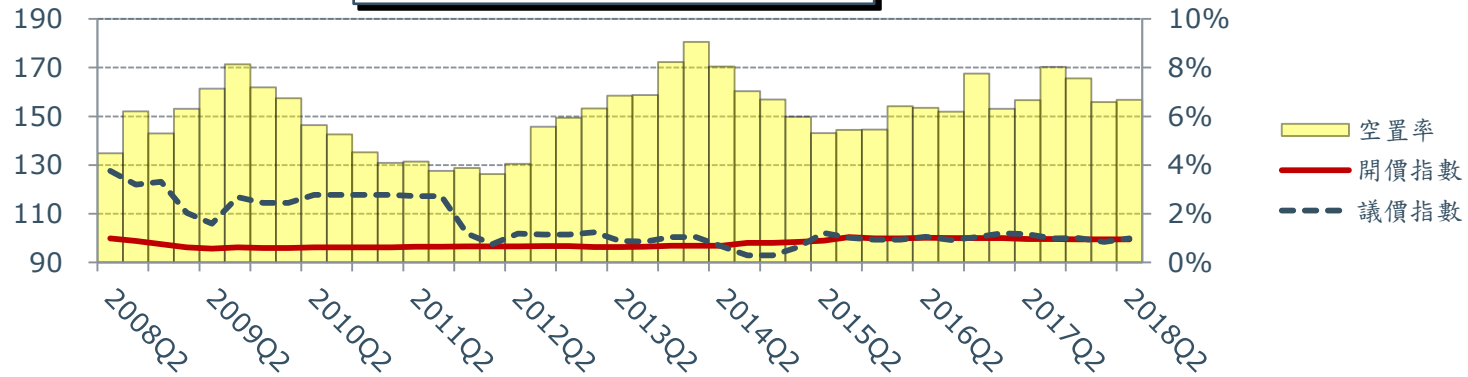
信義計畫區B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南

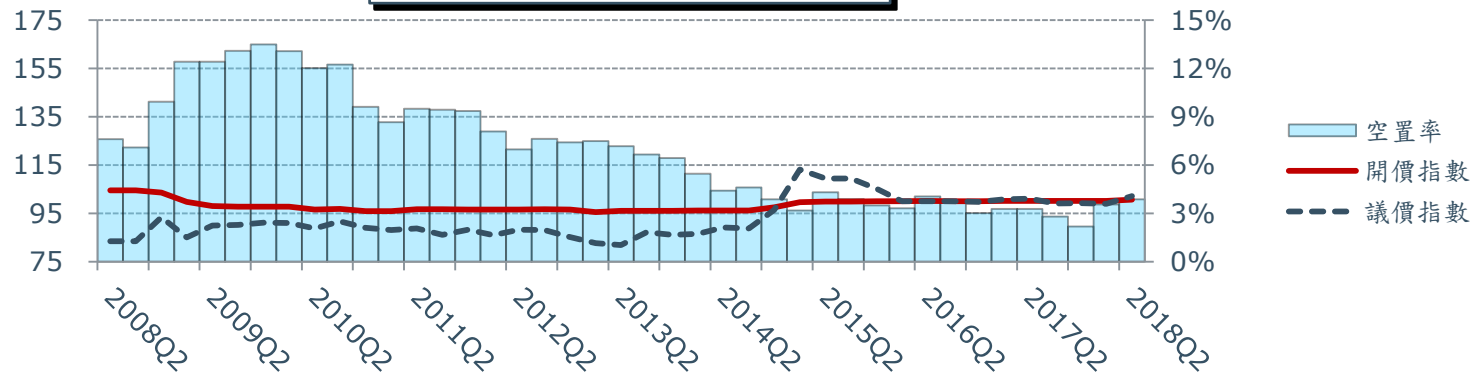
基期2016=100

仁愛敦南A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

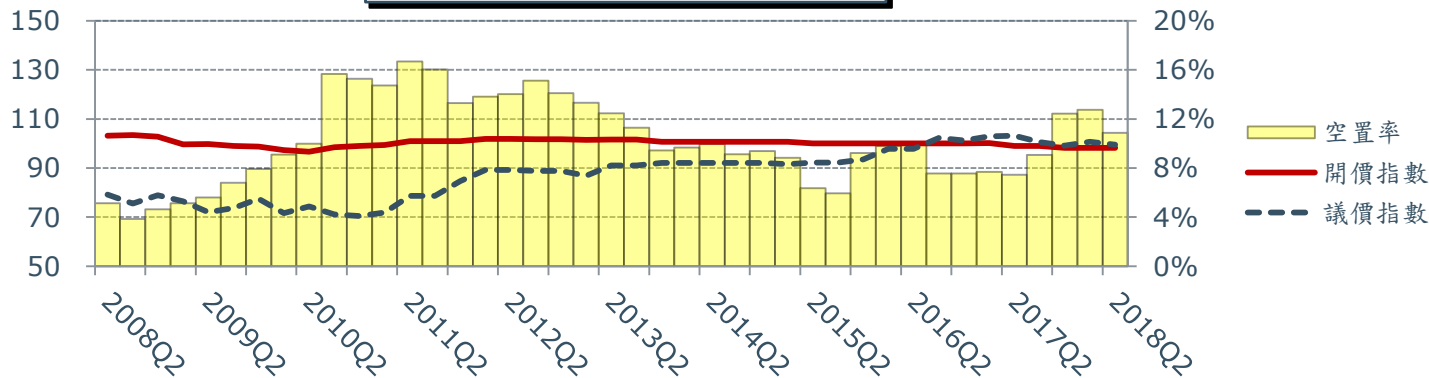
仁愛敦南B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生

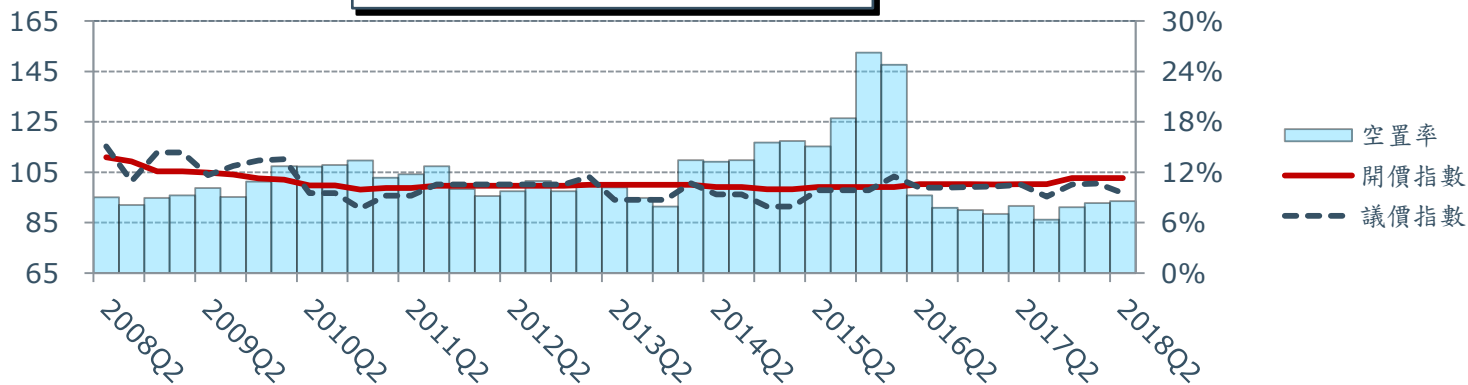
基期2016=100

敦北民生A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

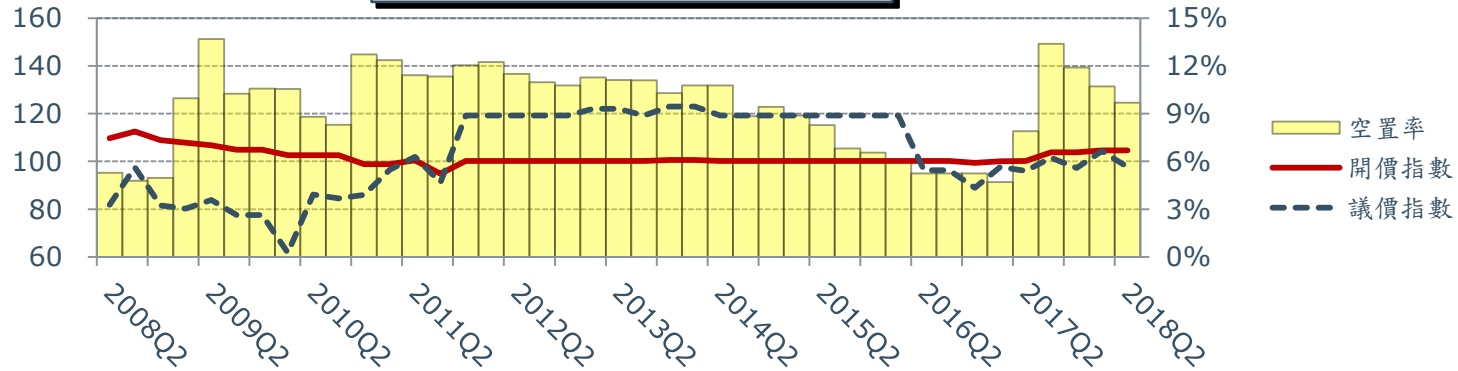
敦北民生B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國

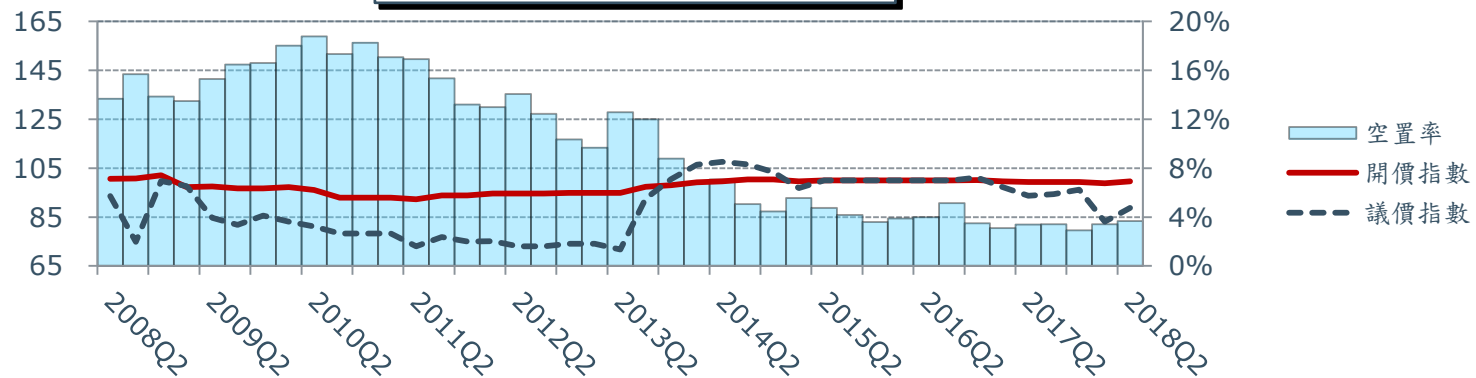
基期2016=100

民生建國A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

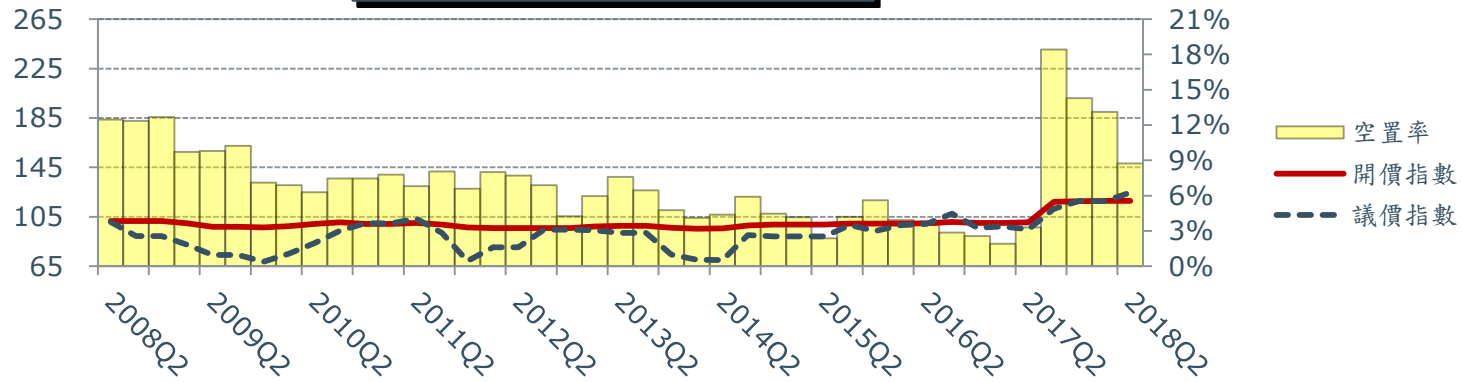
民生建國B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江

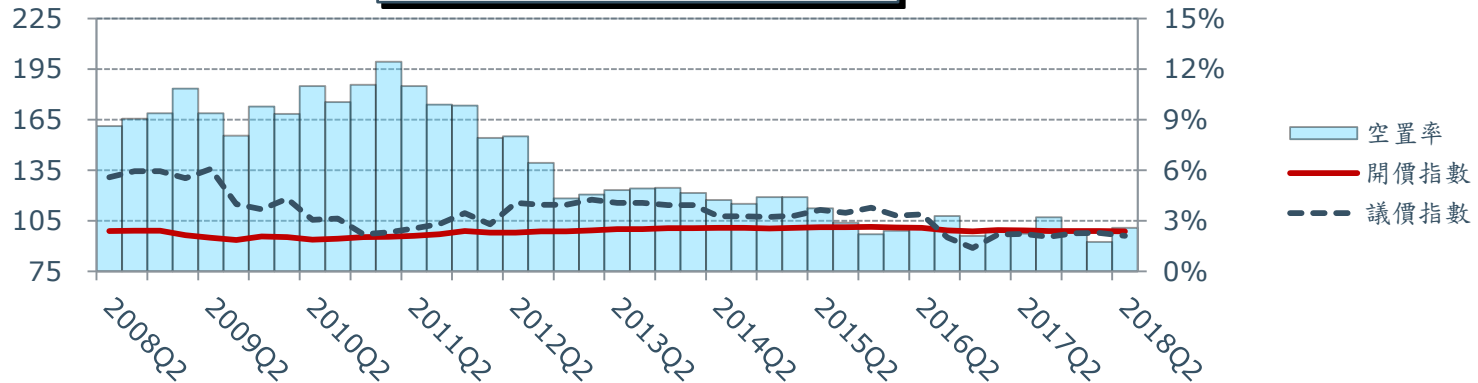
基期2016=100

南京松江A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

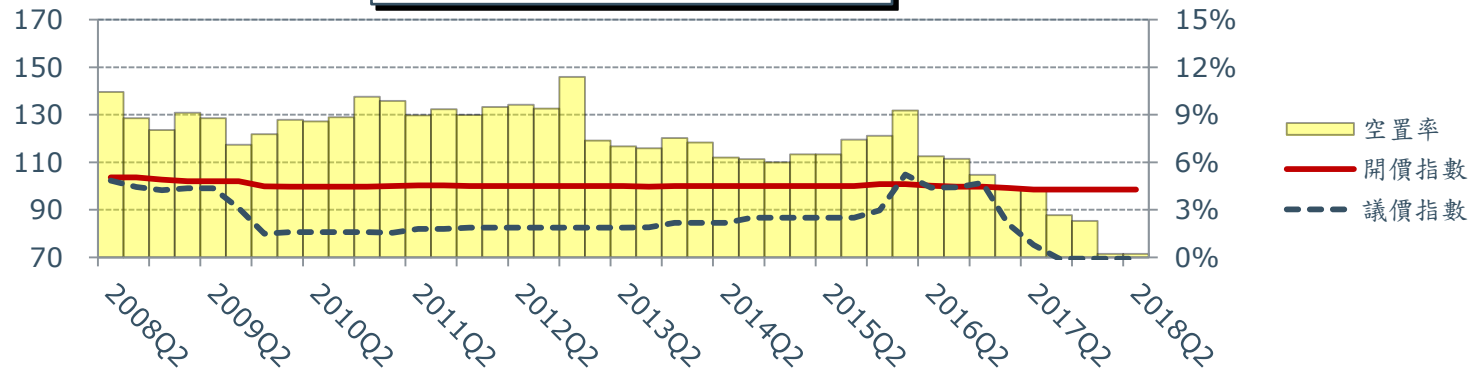
南京松江B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽

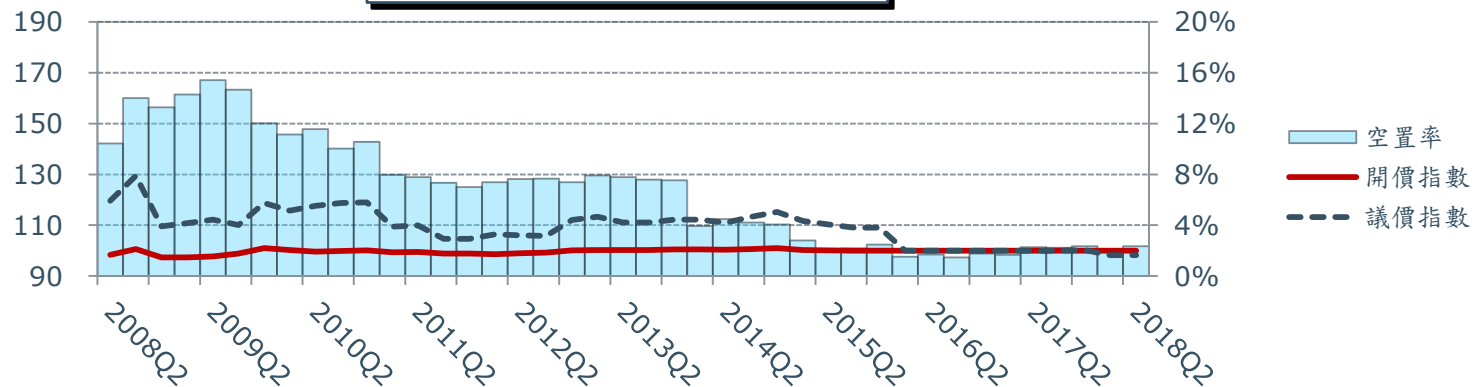
基期2016=100

忠孝襄陽A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

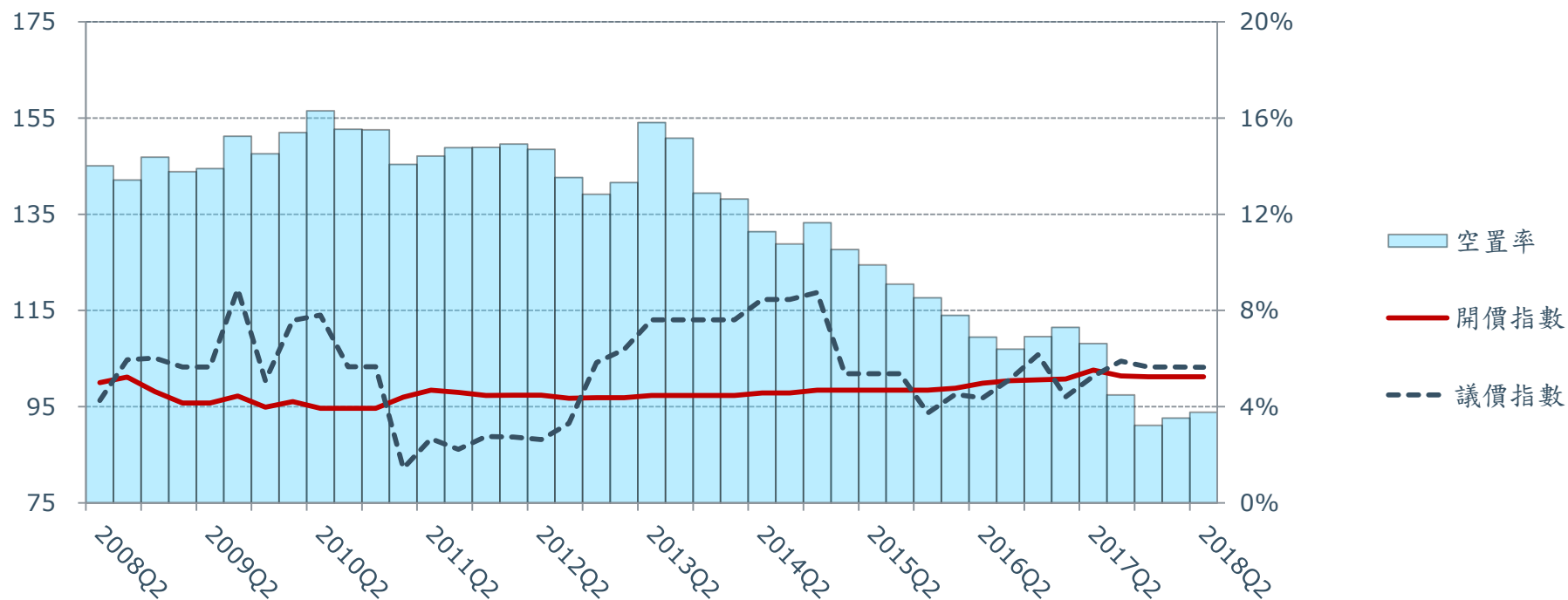
忠孝襄陽B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 南京光復B辦

基期2016=100

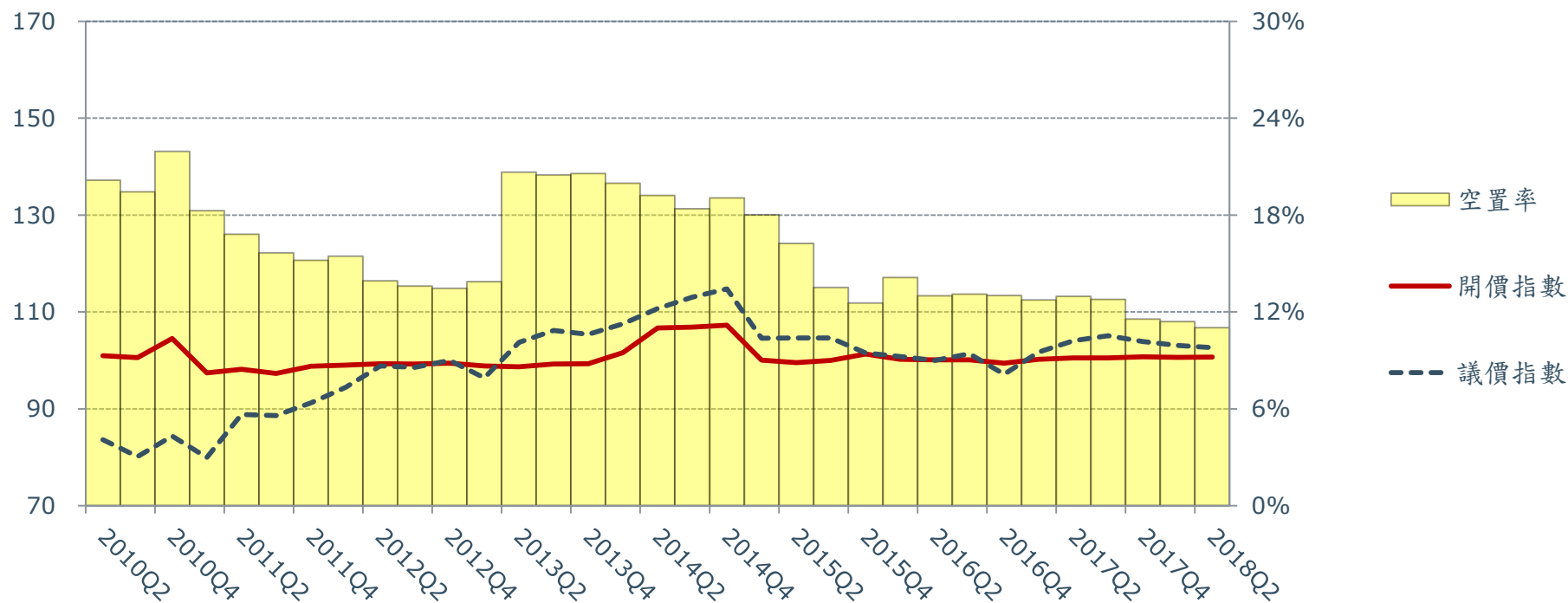
南京光復B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 內湖科技園區

基期2016=100

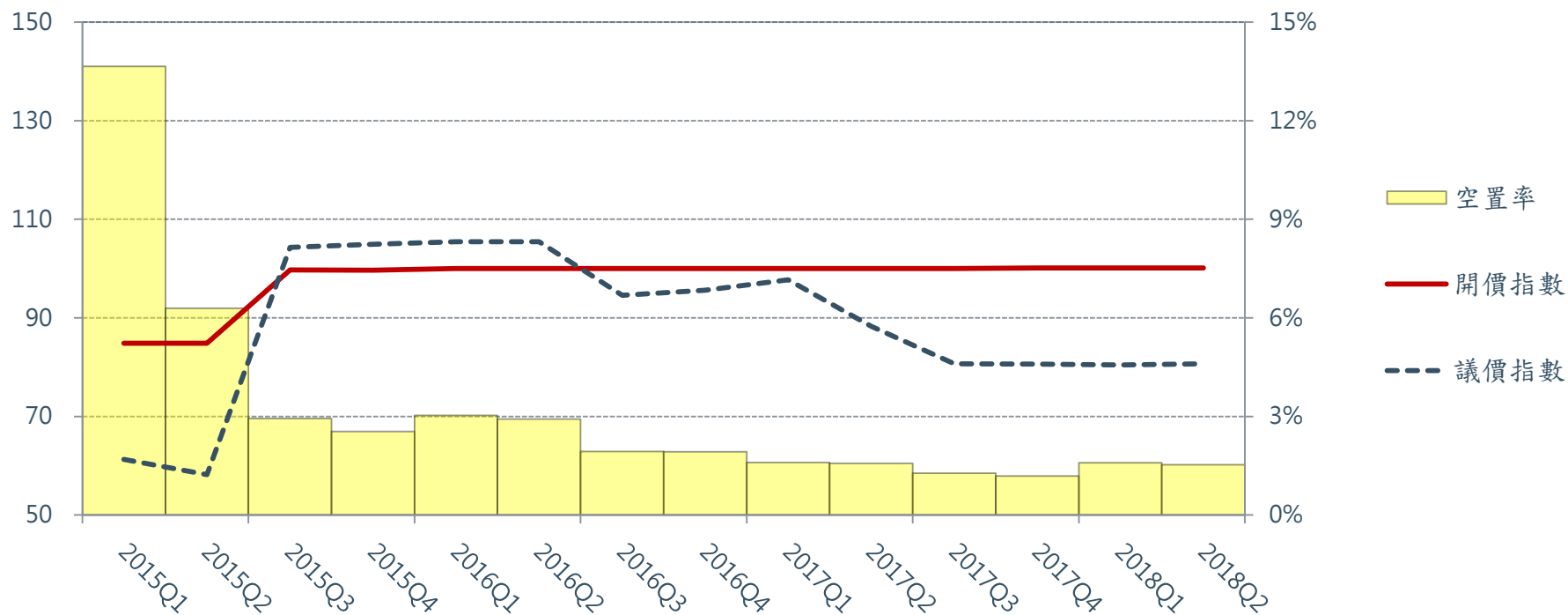
內湖科技園區辦公室長期趨勢圖



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



❖ 季度總結

- 開價：台北市AB辦、內湖及南港園區與新北辦公室開價皆呈**穩定波動**
- 議價空間率：南港園區辦公室議價空間率**微降**，台北市AB辦、內湖園區與新北市辦公室議價空間率呈**穩定波動**
- 空置率：台北市A辦、內湖園區空置率**微降**；台北市B辦、南港園區與新北市辦公室空置率皆呈**穩定波動**

❖ 未來展望

- 未來在市場缺乏新供給及近期 A辦去化順利下，商辦市場租金預期將有微幅成長動能，亦有助於空置率下降，其中信義計畫區、南京松江區商辦應能持續較佳表現



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.