



國泰房地產指數季報

2018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)
- 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 2018Q4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 2018全年新推個案市場回顧

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



2018Q4市調資料分析

各地區推案狀況 2018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	216 (0.5%) 《16.1%》	15,698 (-26.9%) 《10.5%》	11.96% (-7.4%) 《-11.0%》	2,166 (-39.9%) 《21.4%》	92% (-3.5%) 《-0.4%》	60% (19.8%) 《13.1%》	35 (-5.6%) 《-4.0%》	1333 (-18.7%) 《8.0%》	38 (2.1%) 《12.1%》
台北市	25 (-3.8%) 《25.0%》	947 (-20.3%) 《94.1%》	14% (19.2%) 《-23.3%》	360 (-67.5%) 《139.6%》	100% (0.0%) 《0.0%》	52% (4.0%) 《15.6%》	38 (-33.7%) 《17.7%》	3830 (-59.0%) 《21.9%》	95 (-19.6%) 《-3.7%》
新北市	45 (7.1%) 《7.1%》	3,871 (-23.0%) 《3.2%》	11% (-19.2%) 《-32.1%》	629 (-34.3%) 《21.2%》	99% (-0.4%) 《-0.1%》	76% (17.5%) 《44.2%》	32 (-8.5%) 《0.2%》	1608 (-11.6%) 《14.4%》	49 (0.8%) 《14.2%》
桃竹 地區	48 (6.7%) 《9.1%》	3,436 (-26.7%) 《26.1%》	9% (-16.9%) 《-34.3%》	393 (-23.7%) 《8.0%》	84% (-12.9%) 《-9.2%》	60% (-2.9%) 《20.8%》	33 (-3.0%) 《-16.6%》	1019 (1.2%) 《-20.0%》	31 (15.3%) 《11.3%》
台中市	36 (9.1%) 《12.5%》	3,528 (-26.1%) 《0.6%》	12% (-10.4%) 《1.0%》	365 (-24.7%) 《-13.2%》	91% (3.3%) 《-5.3%》	92% (0.8%) 《46.7%》	35 (2.1%) 《-10.1%》	1115 (5.6%) 《-9.5%》	31 (-0.5%) 《1.3%》
台南市	26 (13.0%) 《0.0%》	1,514 (17.4%) 《-28.9%》	11% (2.6%) 《13.7%》	119 (-25.0%) 《-27.9%》	61% (-9.9%) 《-5.0%》	58% (89.6%) 《-34.8%》	31 (-24.7%) 《3.4%》	605 (-41.3%) 《9.3%》	19 (-21.7%) 《5.0%》
高雄市	36 (-21.7%) 《63.6%》	2,402 (-46.6%) 《49.4%》	17% (18.3%) 《30.1%》	300 (-21.0%) 《80.4%》	92% (1.1%) 《10.4%》	17% (155.6%) 《22.2%》	39 (10.4%) 《1.0%》	977 (32.4%) 《8.5%》	23 (14.9%) 《0.7%》

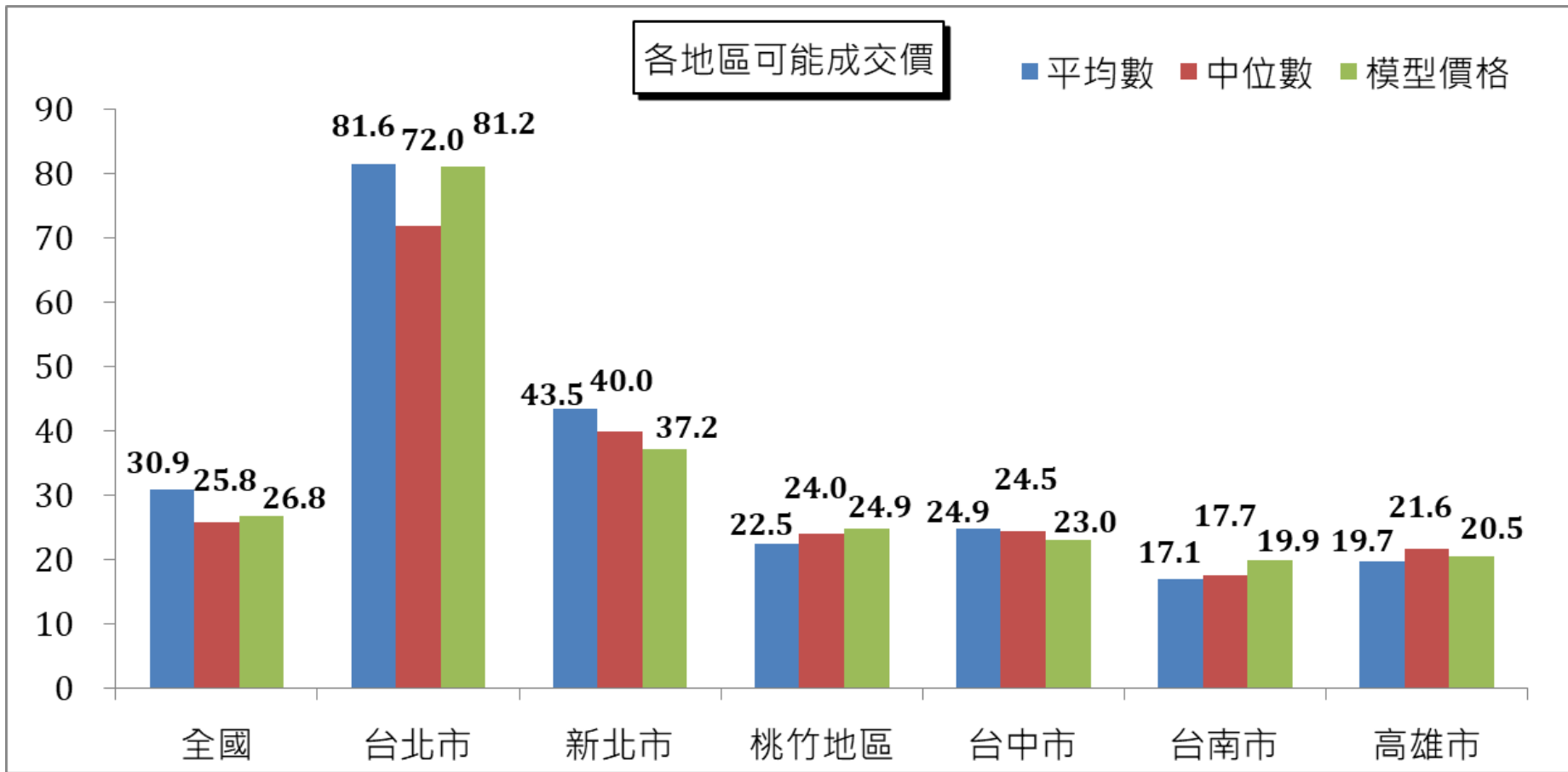
• 主力坪數、主力單價、主力總價按推案戶數加權計算(不含透天)，價格均為開價
()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率

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)	議價空間 (%)
10710	全國	80	9,707,708	6,587	11.7	774	1,467	14.4
10711		74	6,856,938	5,112	10.5	537	1,340	14.6
10712		62	5,097,136	3,999	14.1	567	1,229	14.5
10710	北市	12	1,999,034	362	14.8	54	5,572	13.7
10711		6	1,043,254	401	14.0	57	2,536	12.9
10712		7	558,072	184	12.5	23	3,221	13.4
10710	新北	23	3,967,597	2,569	10.6	273	1,560	11.7
10711		12	1,557,624	801	11.4	92	1,888	9.8
10712		10	763,923	501	10.5	53	1,479	12.1
10710	桃竹	10	1,115,757	969	10.2	100	932	14.8
10711		25	1,933,593	1668	7.5	124	1,206	14.5
10712		13	876,230	799	10.6	85	1,114	13.1
10710	台中	11	1,490,000	1,182	10.5	126	1,405	18.7
10711		12	1,182,351	1,208	12.7	155	1,029	17.6
10712		13	980,000	1,138	13.9	159	1,022	18.2
10710	台南	9	431,321	682	11.7	80	625	12.6
10711		9	363,682	288	9.4	27	1,282	14.8
10712		8	396,912	544	10.6	58	767	12.7
10710	高雄	15	704,000	823	17.1	141	785	17.6
10711		10	776,434	746	11.1	82	938	15.9
10712		11	1,522,000	833	22.7	189	1,333	13.6

* 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

2018Q4各地區可能成交價



註：平均成交價按推案戶數加權計算。

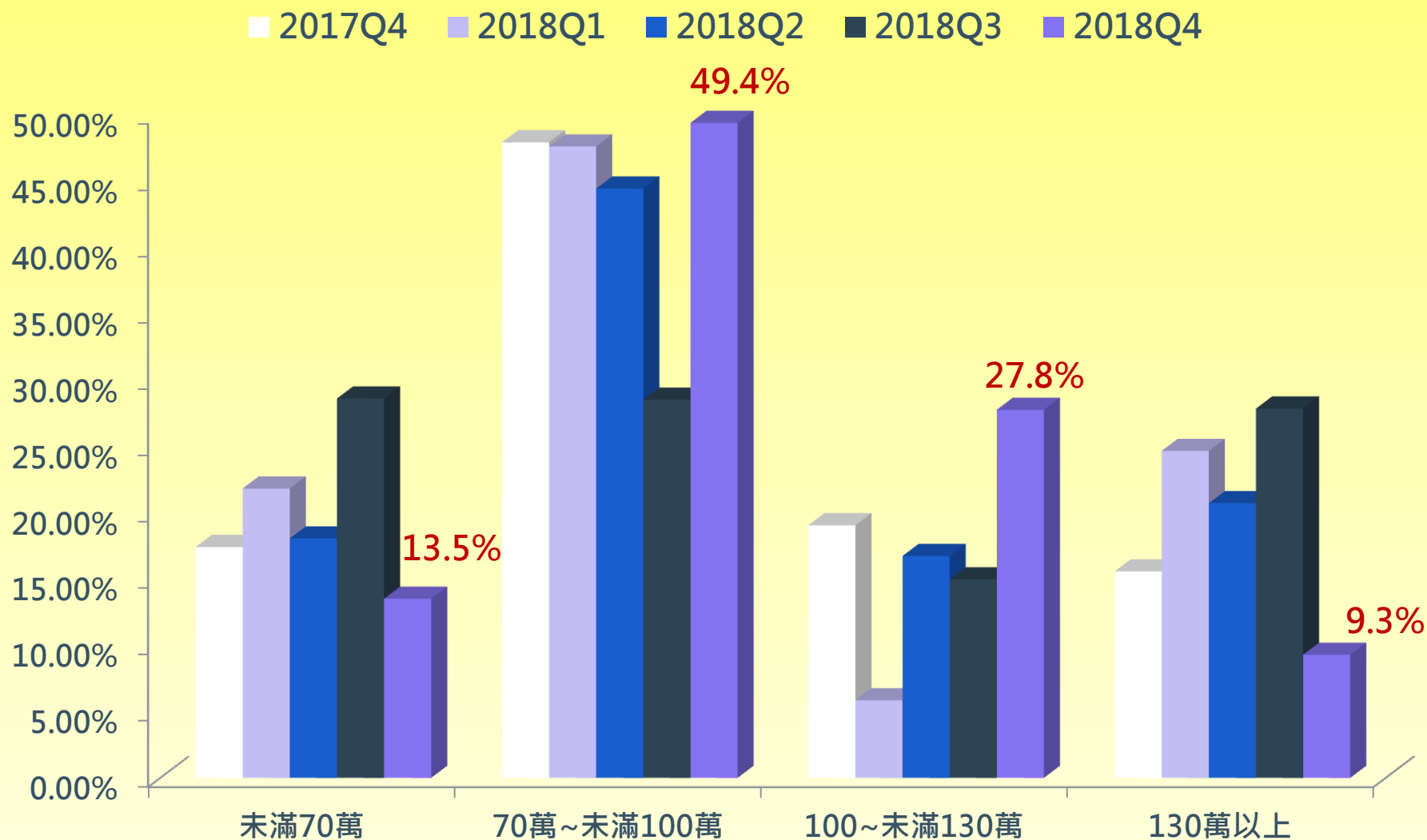
各地區價量狀況

	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	81.15	13.29	947	14.04	信義區、大同區 大安區、
新北市	37.19	11.38	3,871	10.74	新店區、板橋區、 新莊區
桃竹 地區	24.89	14.27	3,436	8.97	竹北區、龜山市、 中壢區
台中市	23.01	18.15	3,528	12.36	北屯區、南屯區、 西屯區
台南市	19.94	13.03	1,514	10.89	安南區、善化區、 中西區
高雄市	20.50	15.68	2,402	17.19	前鎮區、左營區、 鳳山區
全國	26.81	14.46	15,698	11.92	

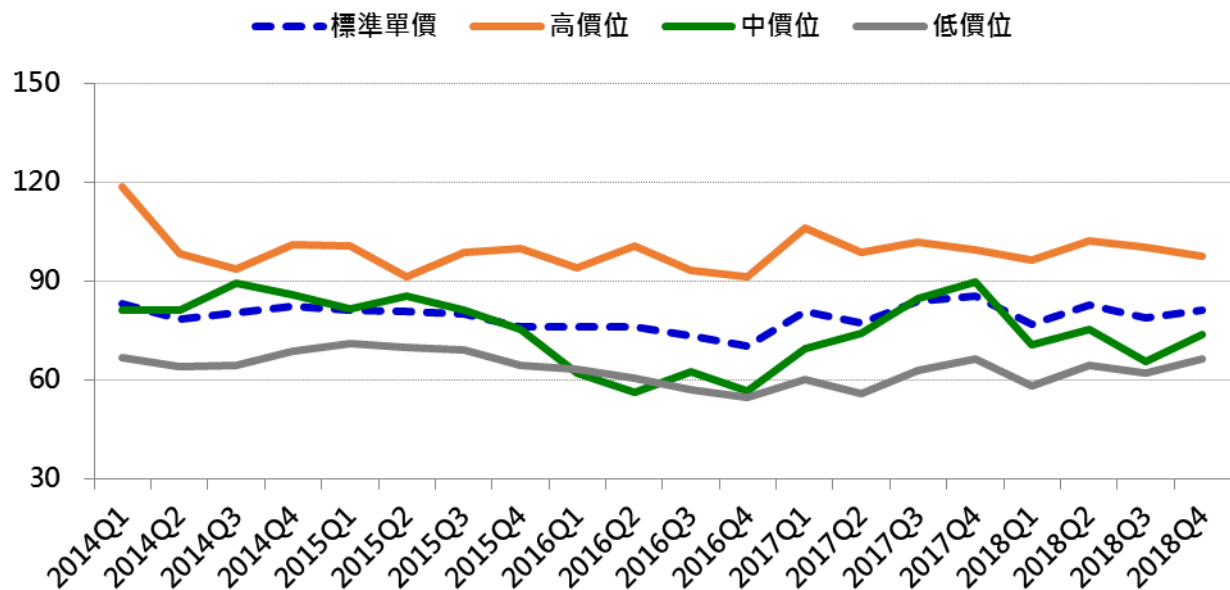


國泰房地產指數

台北市推案價格與戶數比例



台北市區位價格

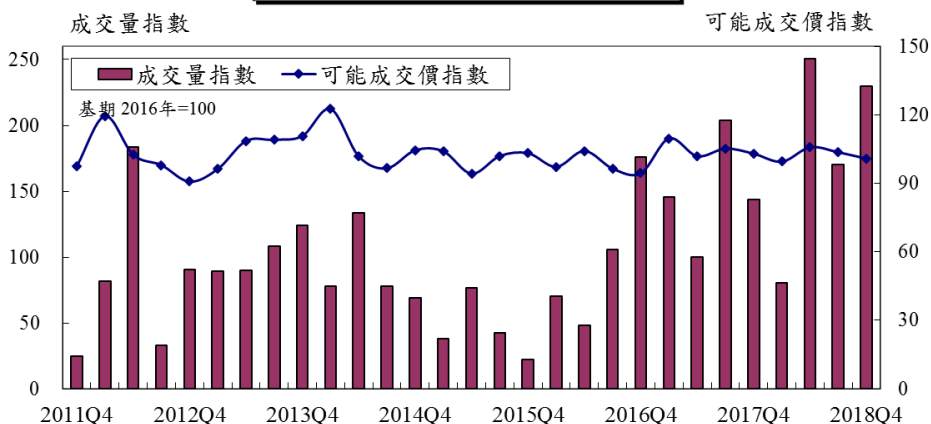


高價區	大安、中正、 中山、信義
中價區	內湖、士林、 南港
低價區	北投、大同、 文山、萬華

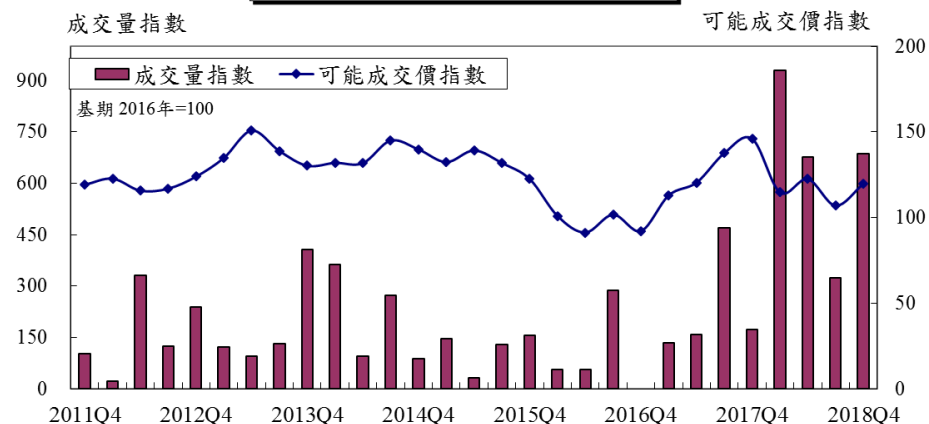
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	97.59 萬元/坪	-2.69%	-2.12%
中價區	73.66 萬元/坪	11.91%	-18.01%
低價區	66.29 萬元/坪	6.53%	-0.33%

台北市區位成交量

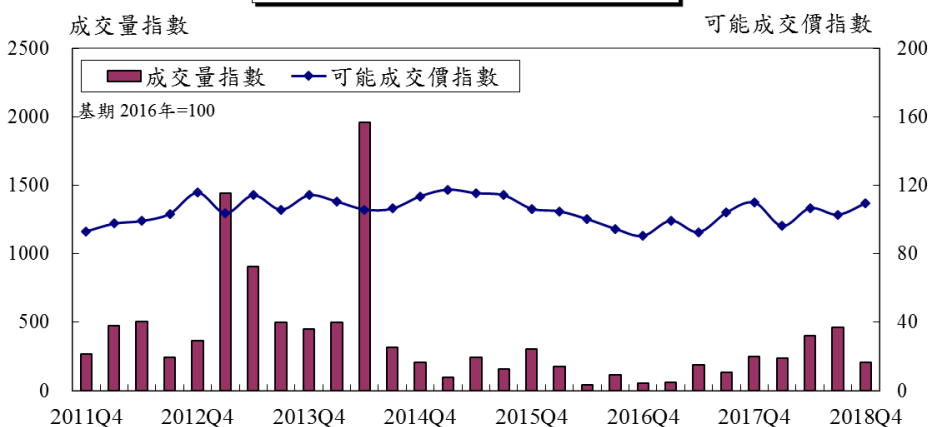
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)

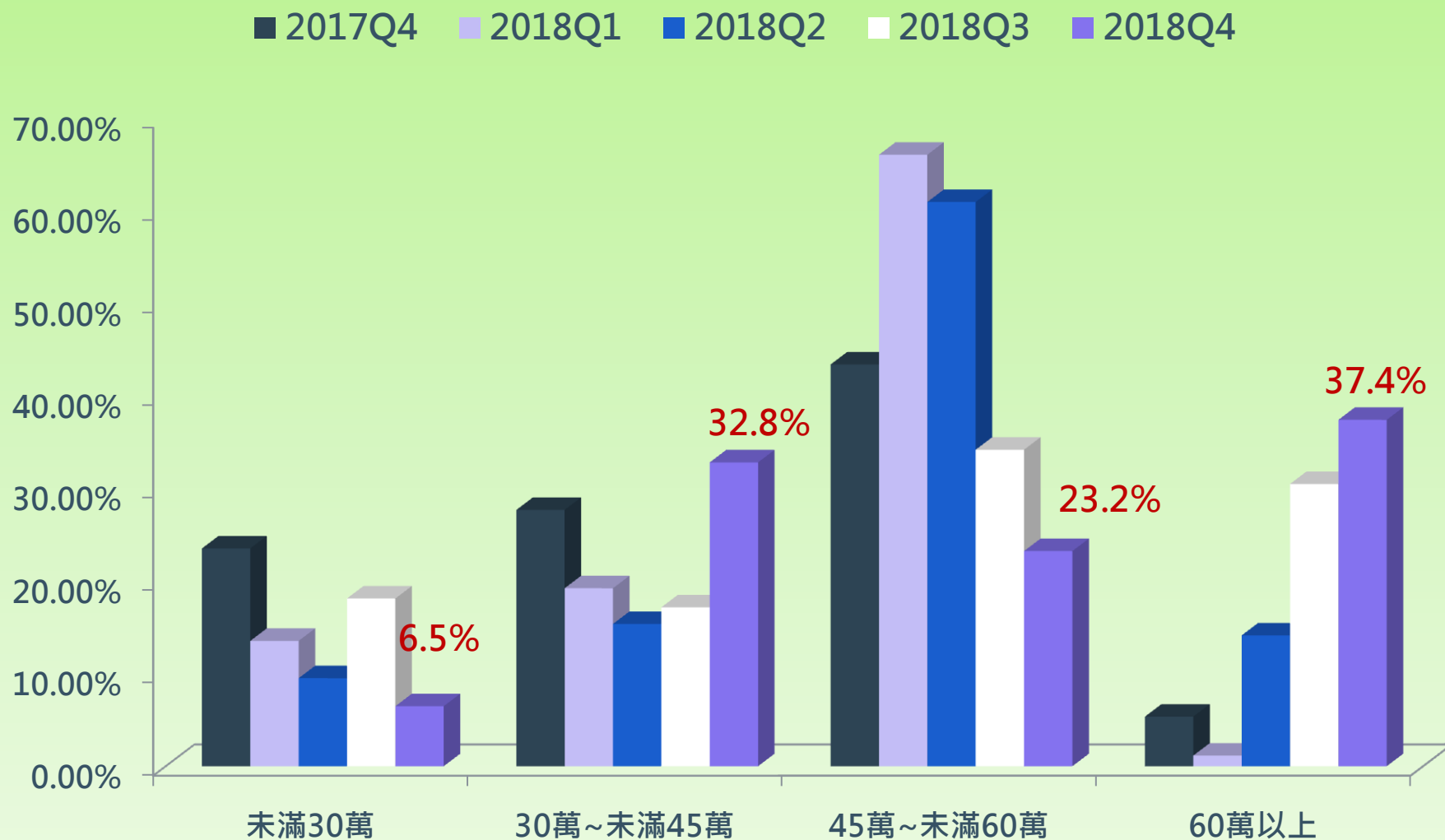


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)

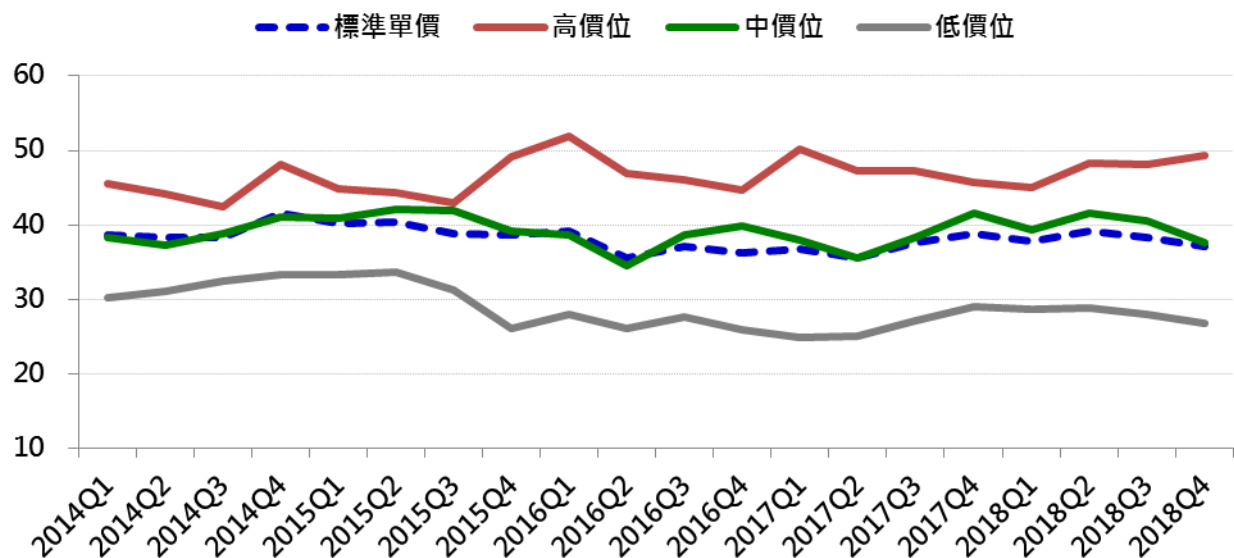


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	229.83	35.15%	60.21%
中價區	687.40	112.38%	297.13%
低價區	207.46	-55.20%	-17.31%

新北市推案價格與戶數比例



新北市區位價格

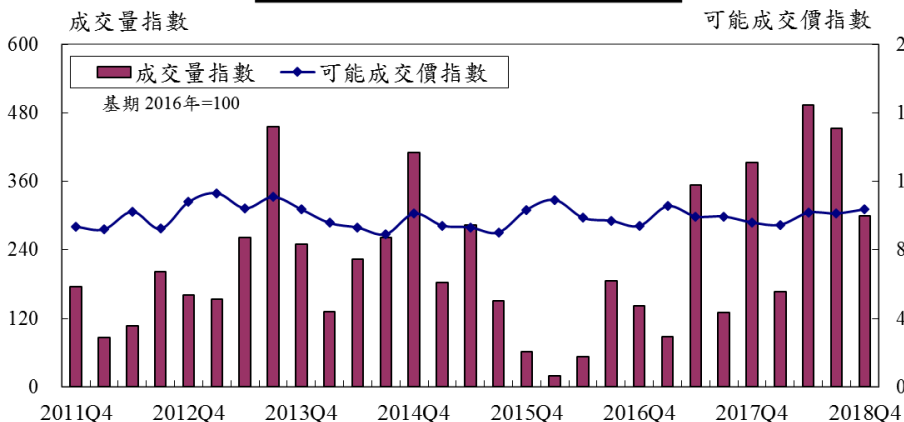


高價區	板橋、新店、永和、中和、三重
中價區	土城、汐止、新莊、蘆洲
低價區	樹林、林口、淡水其他地區

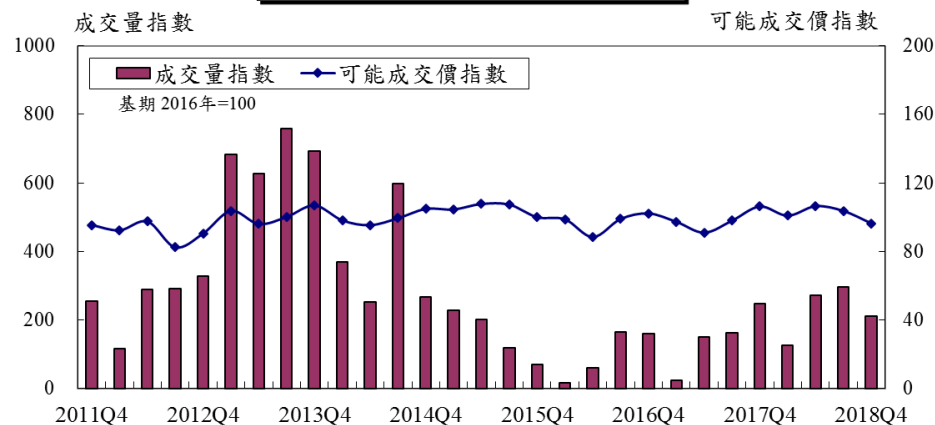
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	49.31 萬元/坪	2.38%	8.02%
中價區	37.68 萬元/坪	-6.98%	-9.23%
低價區	26.71 萬元/坪	-4.57%	-7.83%

新北市區位成交量

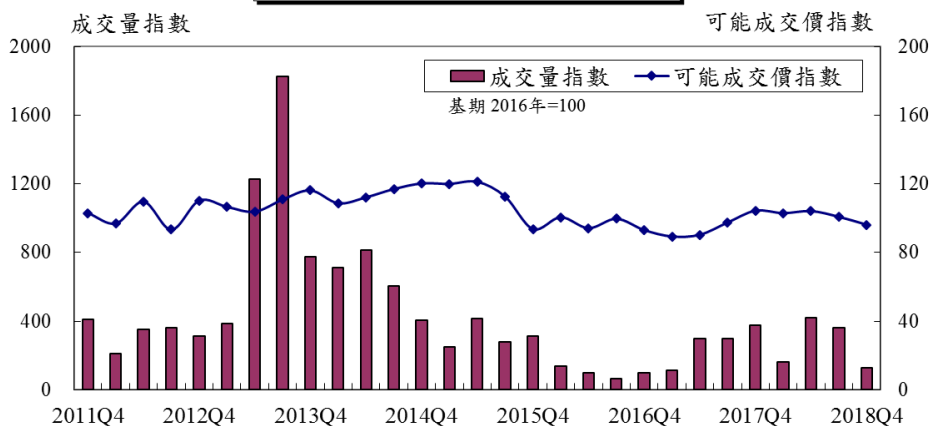
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

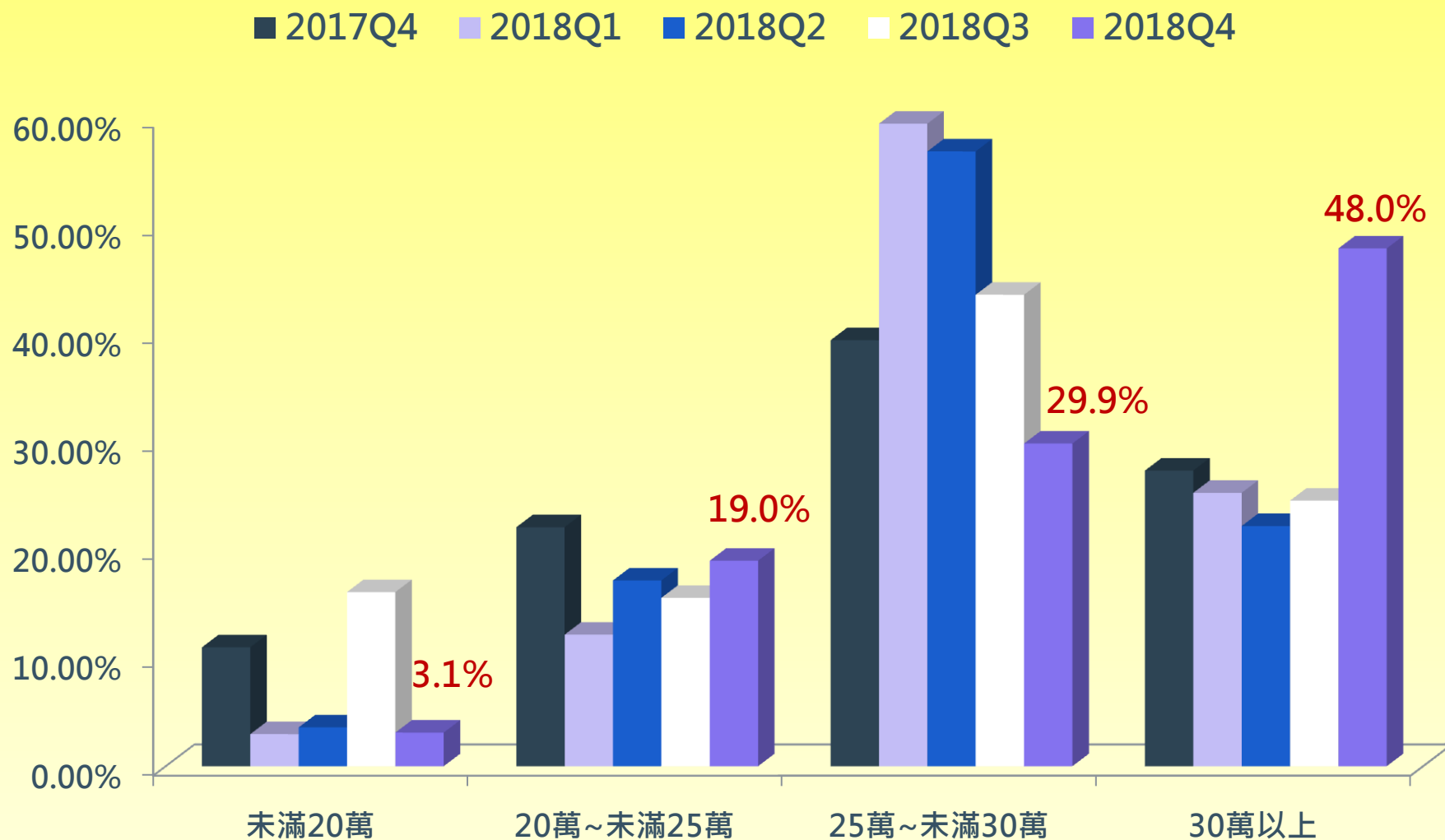


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)

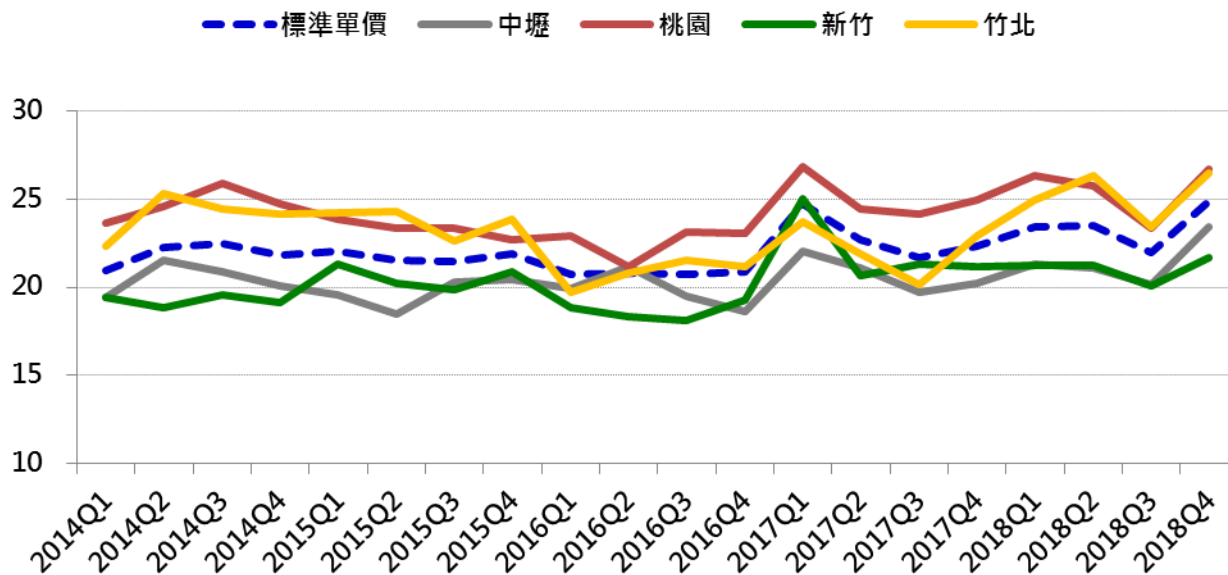


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	299.72	-33.75%	-23.80%
中價區	211.12	-28.80%	-14.26%
低價區	129.79	-64.17%	-65.63%

桃竹地區推案價格與戶數比例



桃竹地區區位價格

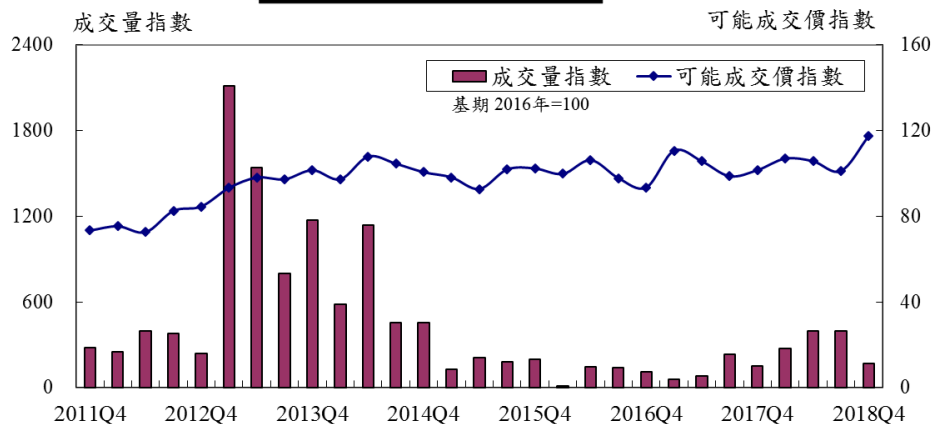


中壢	中壢、平鎮
桃園	桃園、龜山、八德
新竹	新竹市
竹北	竹北市

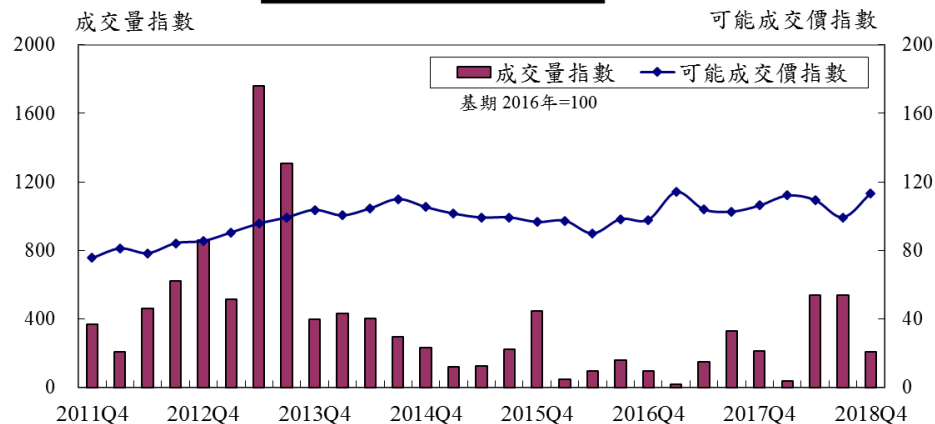
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
中壢	23.43 萬元/坪	16.15%	15.67%
桃園	26.66 萬元/坪	14.13%	6.73%
新竹	21.65 萬元/坪	7.98%	2.47%
竹北	26.46 萬元/坪	13.02%	15.56%

中壢、桃園成交量

中壢市價量指數趨勢圖(季)



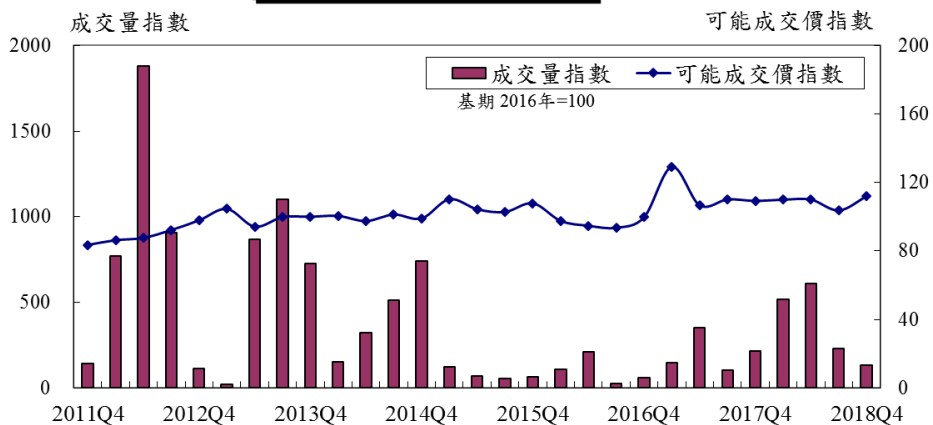
桃園市價量指數趨勢圖(季)



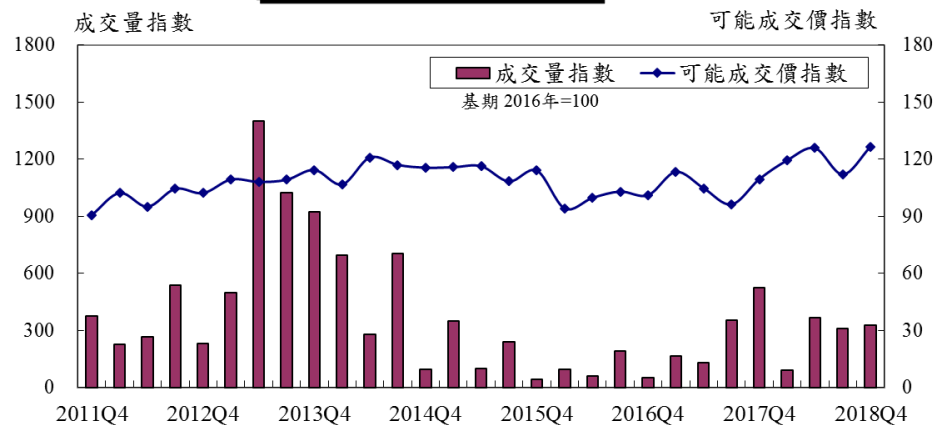
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
中壢	170.55	-27.18%	15.27%
桃園	208.12	-55.66%	-2.45%

新竹、竹北成交量

新竹市價量指數趨勢圖(季)

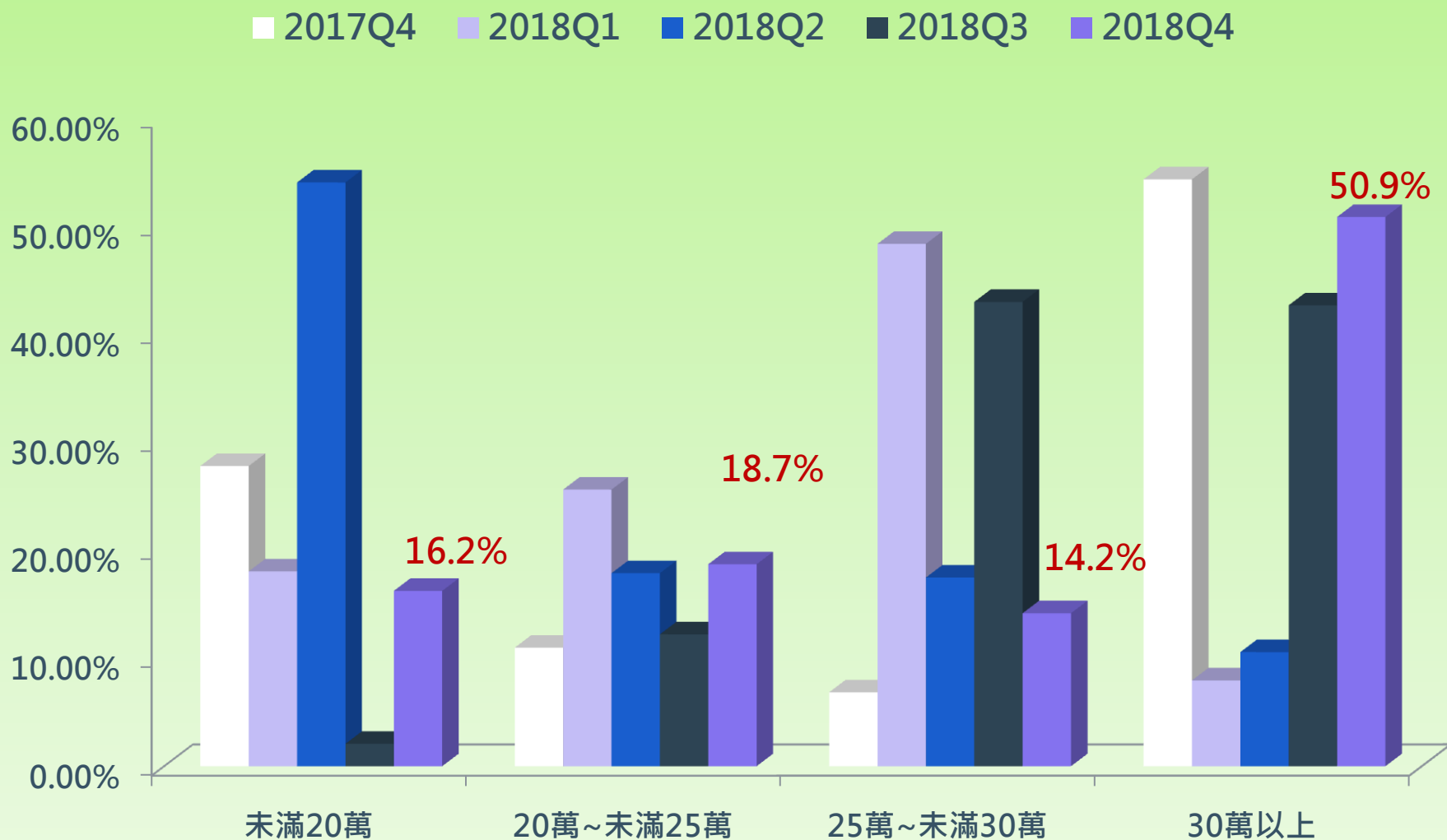


竹北市價量指數趨勢圖(季)

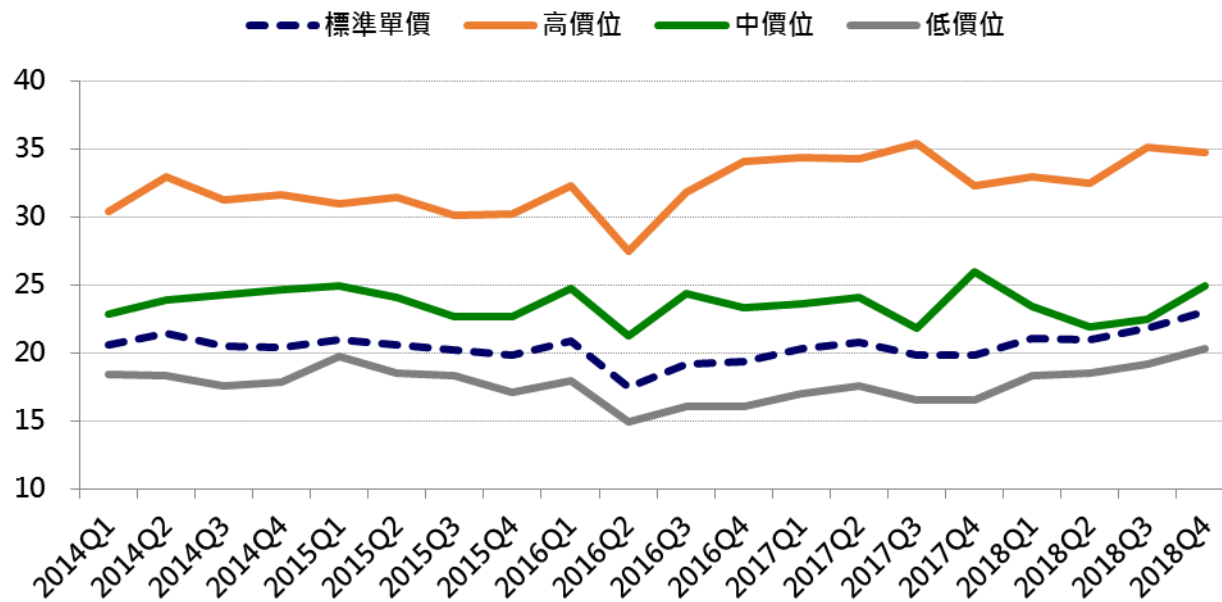


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
新竹	132.61	-42.77%	-38.91%
竹北	328.70	6.23%	-37.50%

台中市推案價格與戶數比例



台中市區位價格

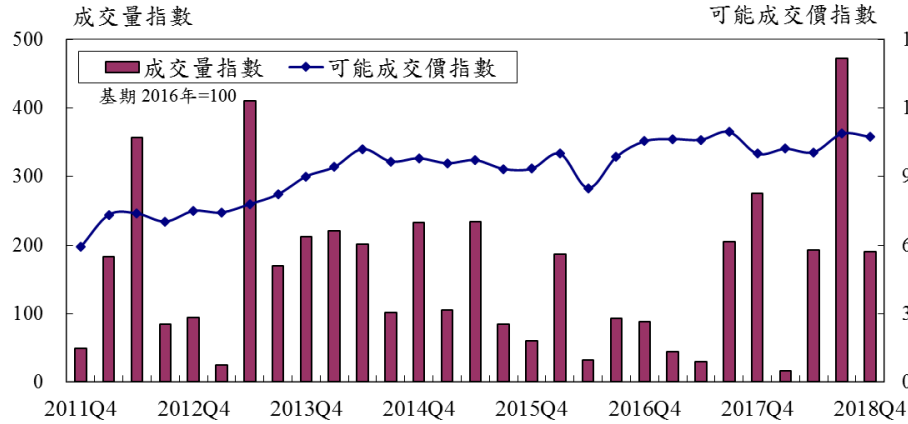


高價區	西屯區、南屯區
中價區	北屯區
低價區	太平、西區、 清水及其他地區

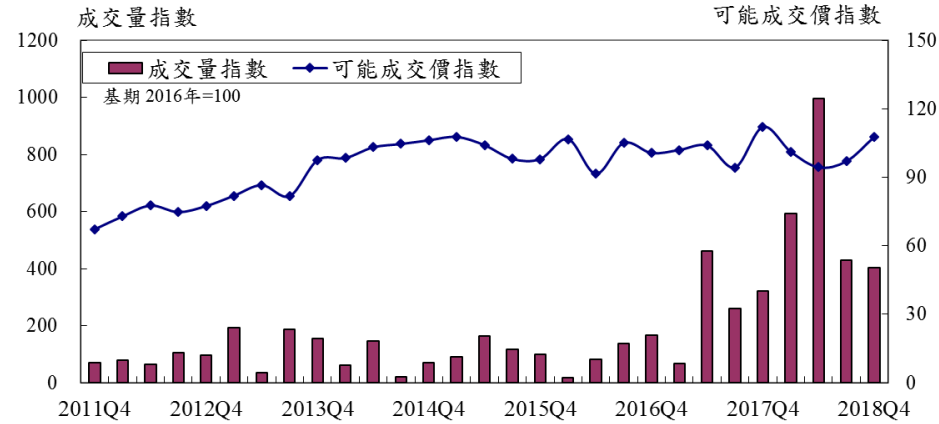
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	34.69 萬元/坪	-1.21%	7.43%
中價區	24.95 萬元/坪	11.02%	-3.90%
低價區	20.29 萬元/坪	5.61%	23.07%

台中市區位成交量

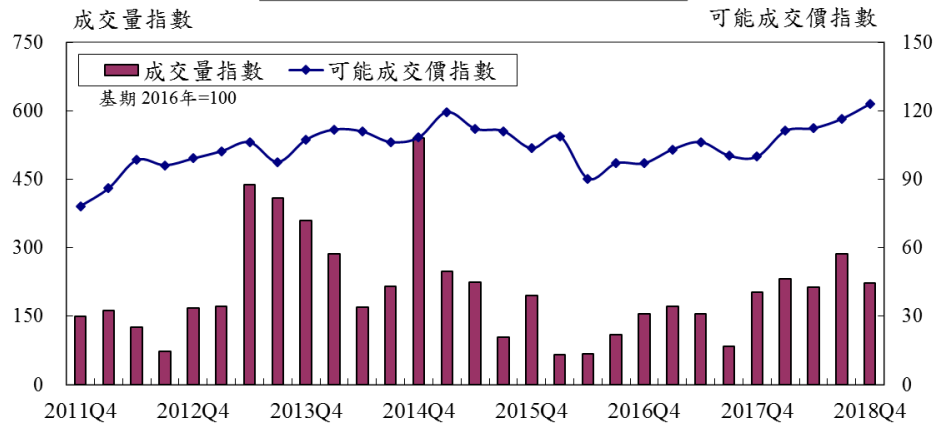
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)

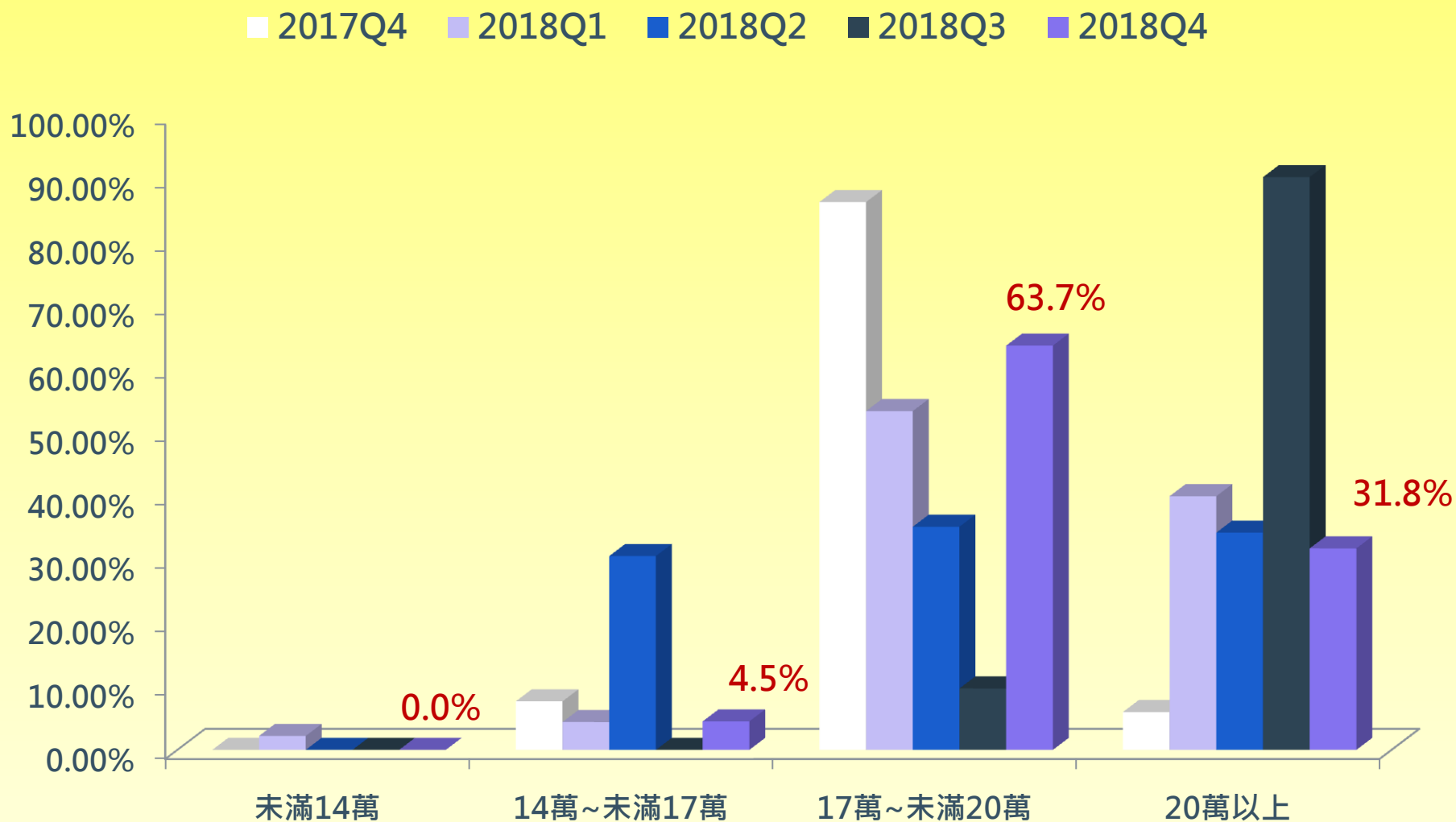


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)

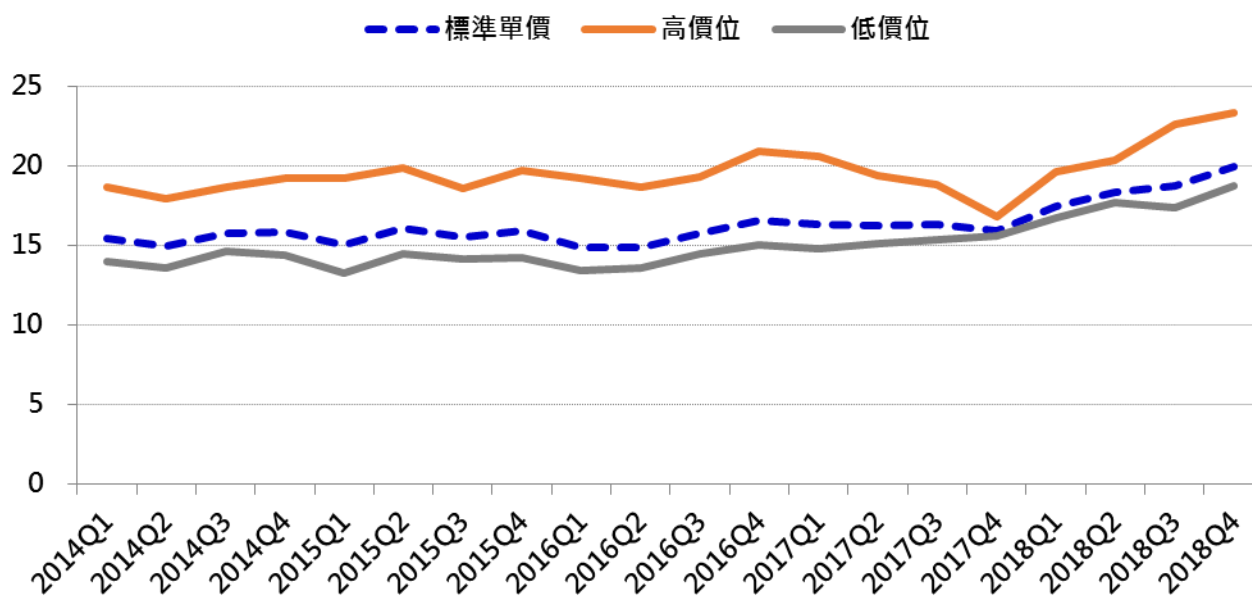


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	189.84	-59.81%	-30.98%
中價區	402.28	-6.40%	24.85%
低價區	222.49	-22.43%	9.65%

台南市推案價格與戶數比例



台南市區位價格

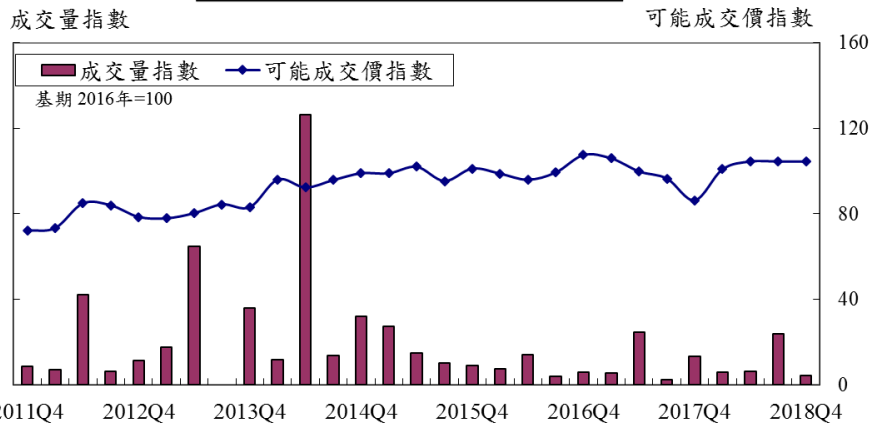


高價位	東區、中西區、北區
低價位	安南區、善化區及其他地區

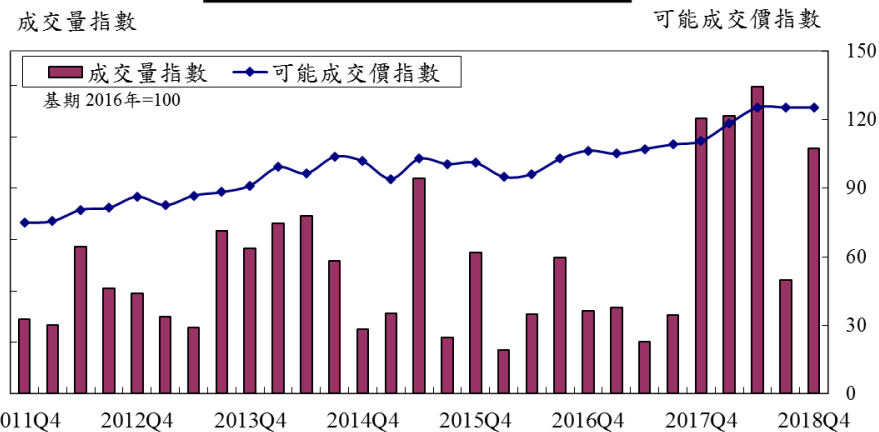
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	23.29 萬元/坪	3.11%	38.56%
低價位	18.70 萬元/坪	7.52%	19.86%

台南市區位成交量

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)

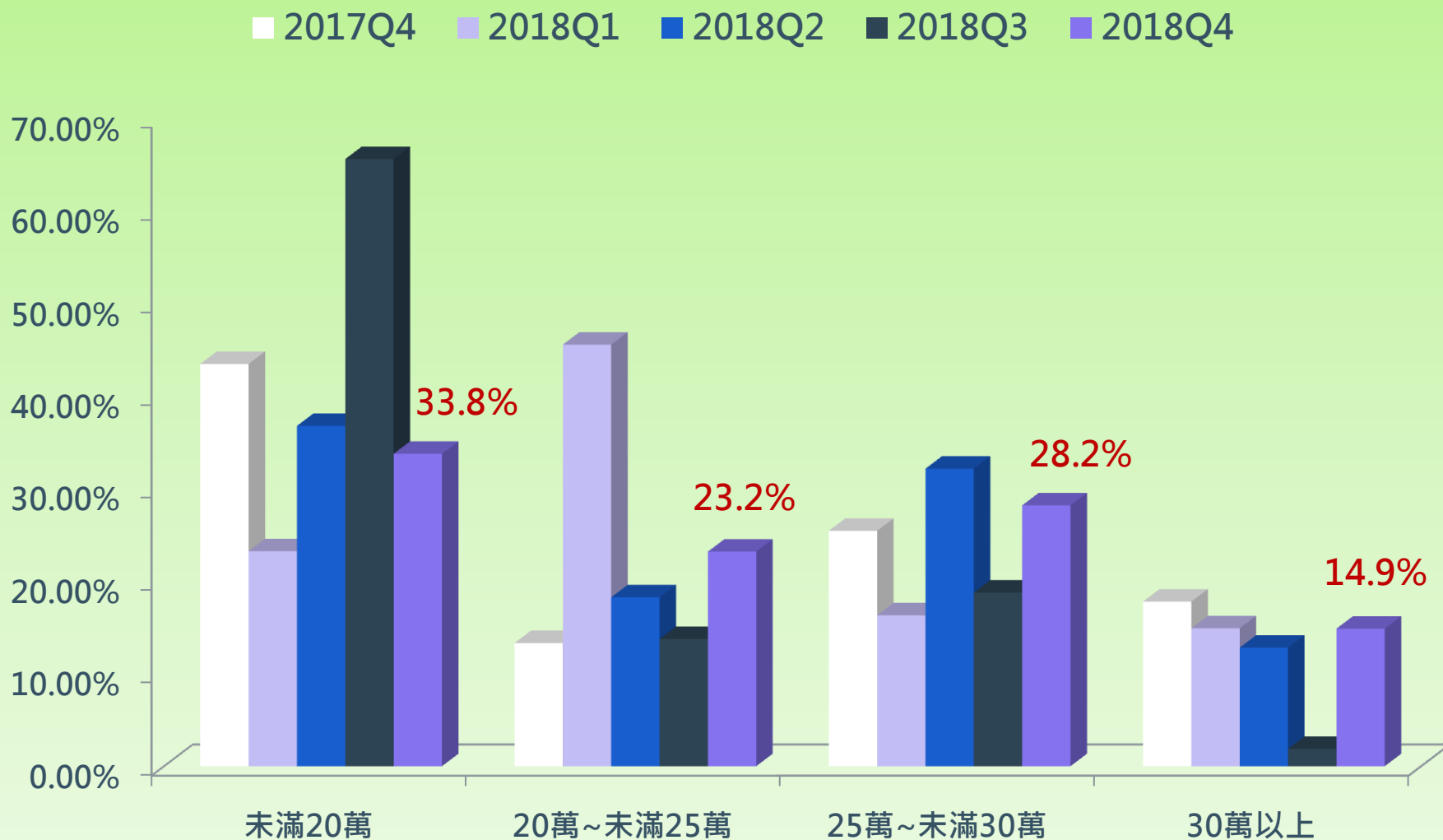


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)

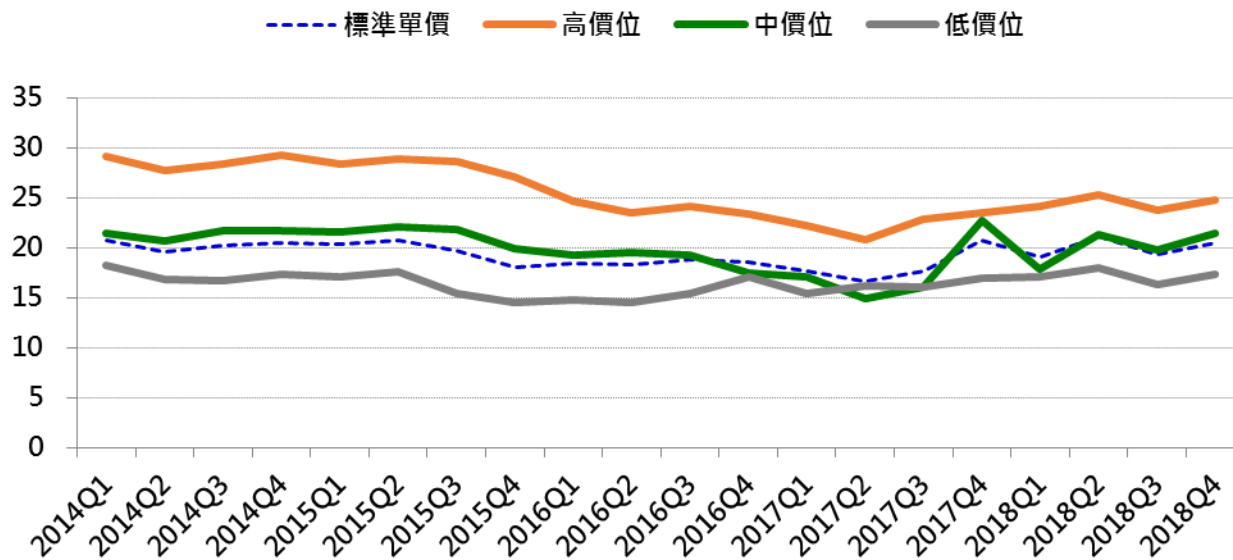


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	55.56	-81.33%	-66.57%
低價區	286.52	115.40%	-11.00%

高雄市推案價格與戶數比例



高雄市區位價格

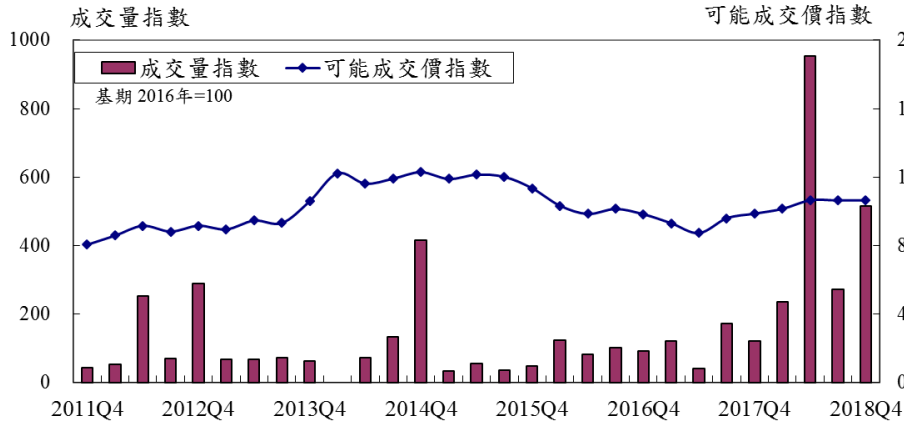


高價區	苓雅、左營、 前鎮、前金、 鼓山、新興
中價區	三民、鳳山、 鹽埕、鳥松
低價區	其他地區

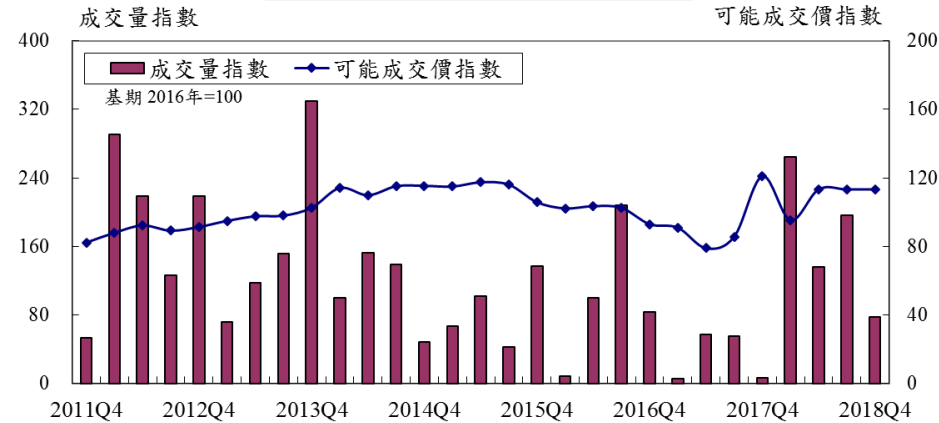
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	24.88 萬元/坪	4.83%	5.66%
中價區	21.50 萬元/坪	8.83%	-5.67%
低價區	17.31 萬元/坪	5.73%	1.54%

高雄市區位成交量

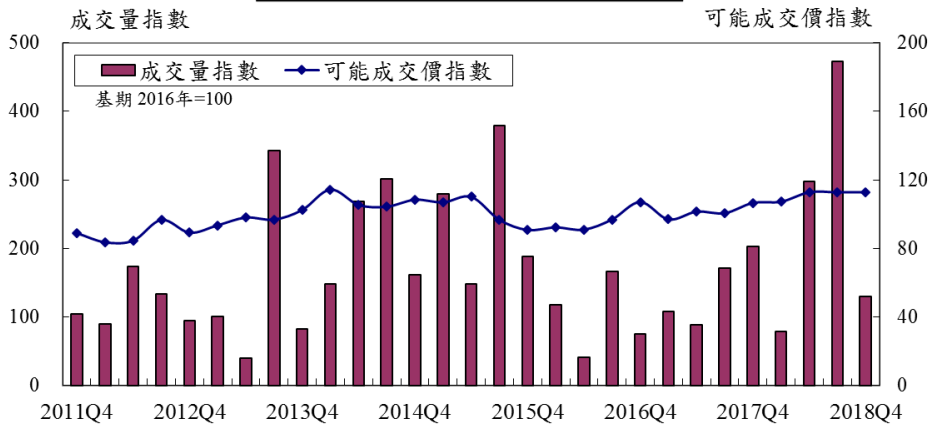
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



高雄市中價區價量指數趨勢圖(季)

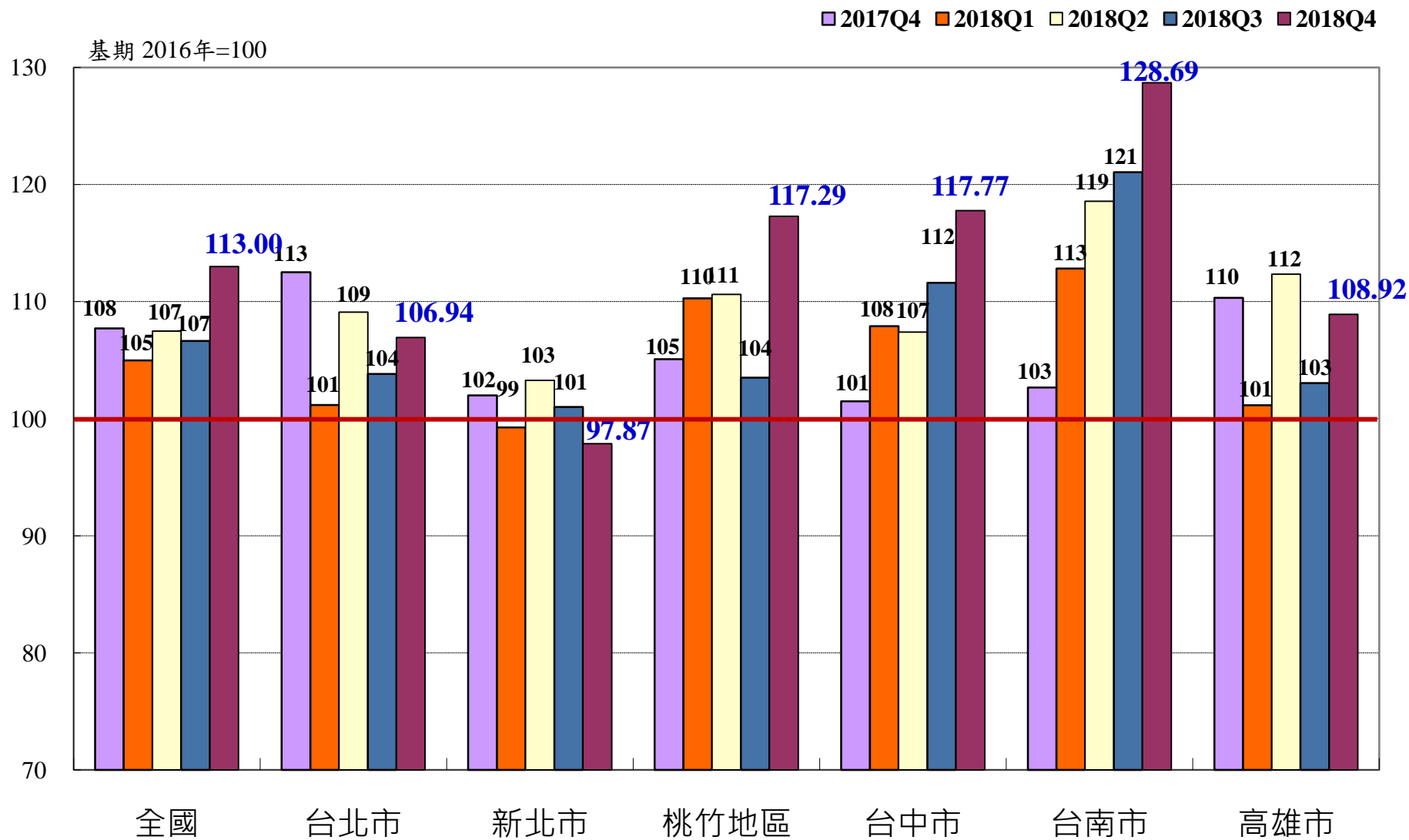


高雄市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	515.96	88.75%	320.94%
中價區	77.90	-60.22%	1098.71%
低價區	129.63	-72.57%	-36.22%

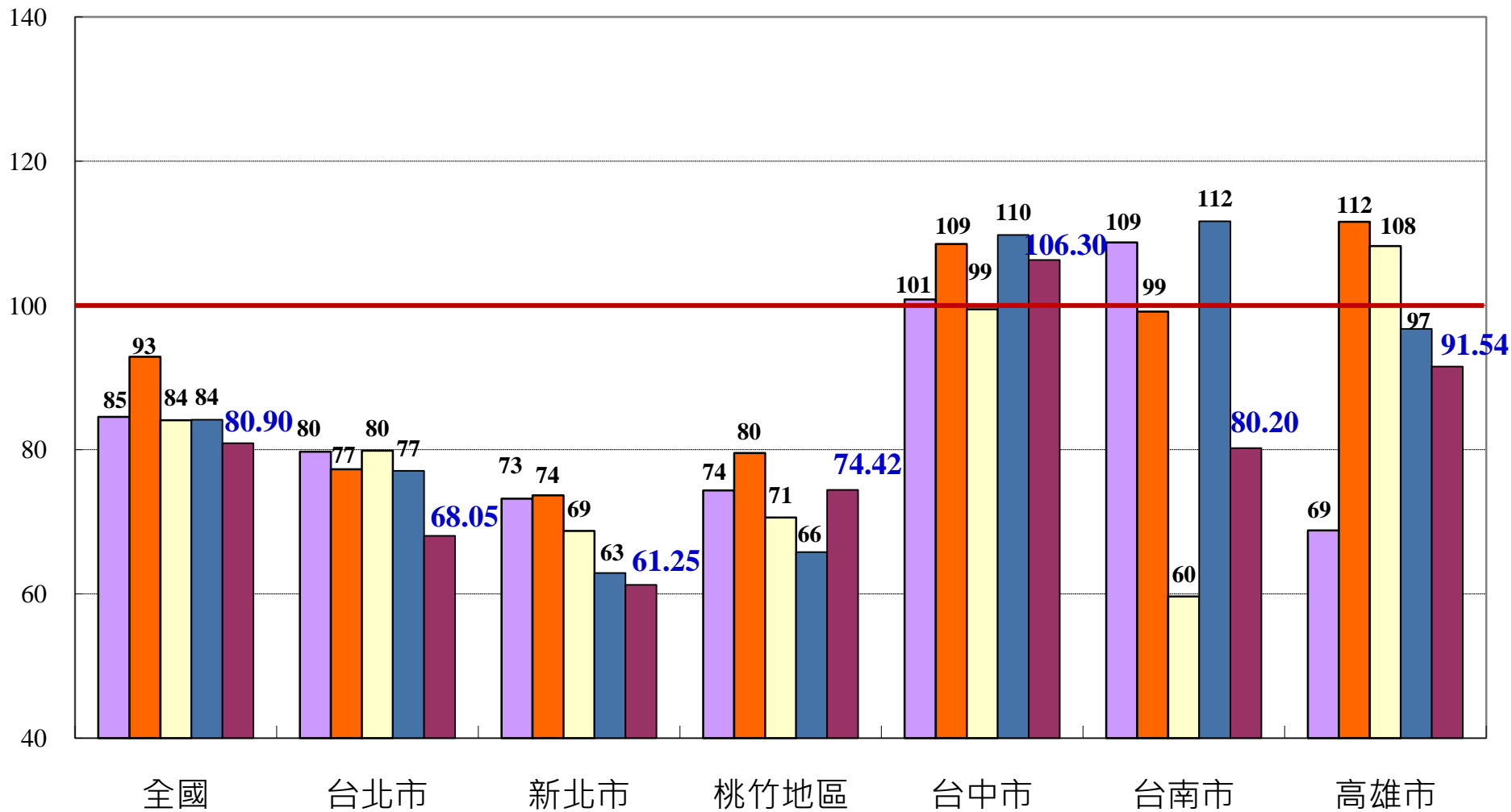
可能成交價指數圖



議價空間率指數圖

基期 2016年=100

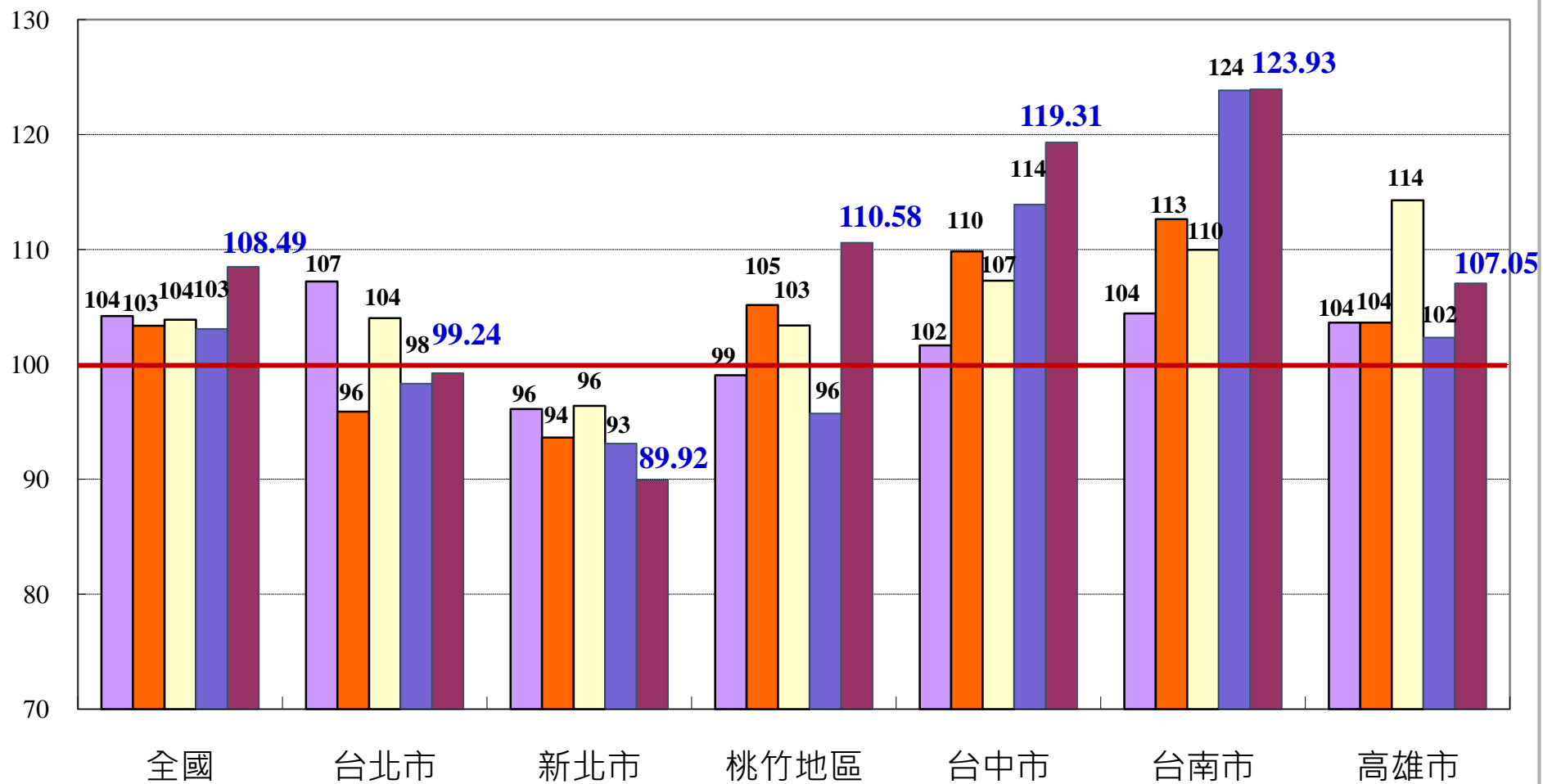
■ 2017Q4
 ■ 2018Q1
 ■ 2018Q2
 ■ 2018Q3
 ■ 2018Q4



開價指數圖

基期 2016年=100

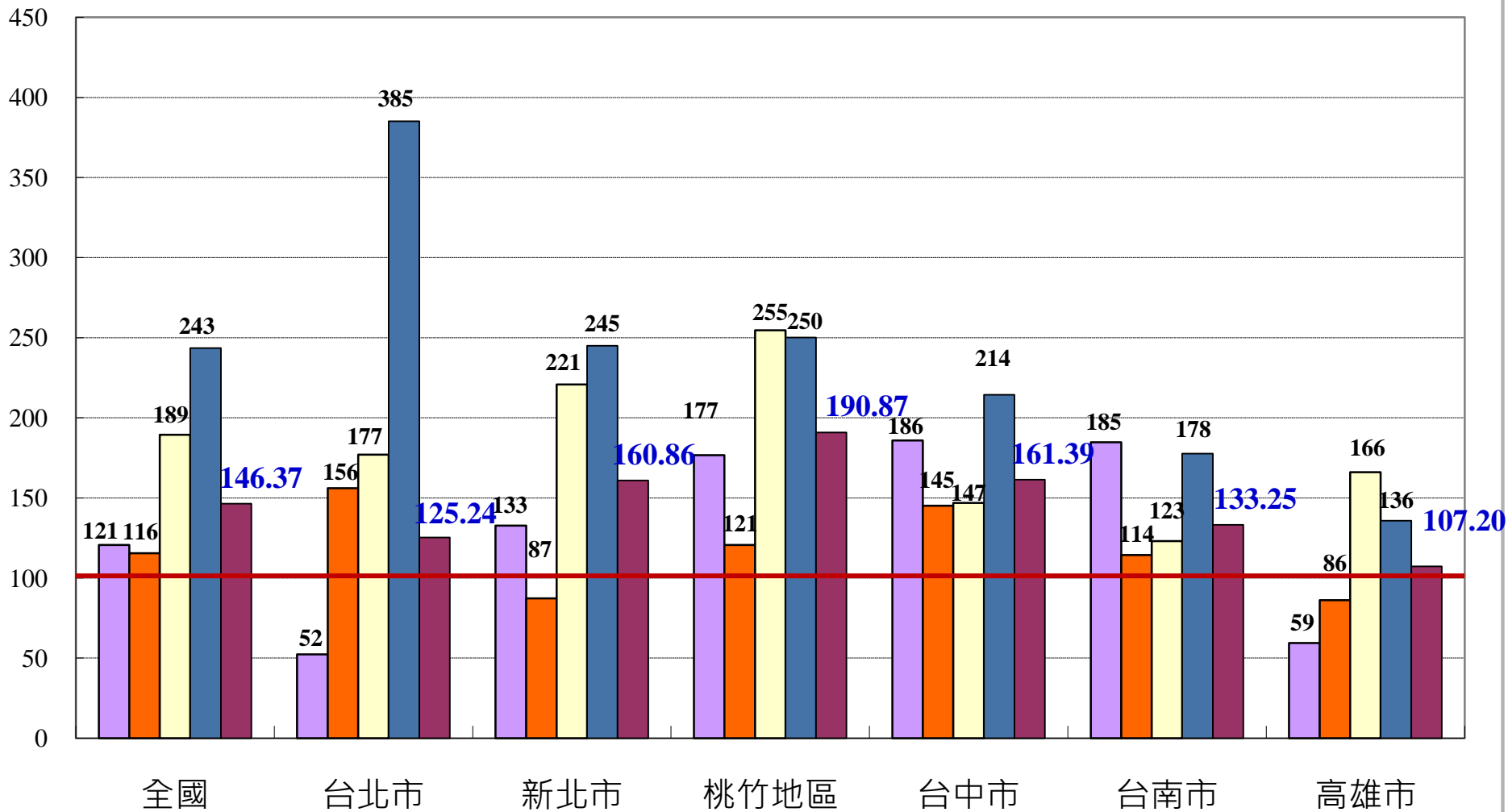
2017Q4 2018Q1 2018Q2 2018Q3 2018Q4



推案量指數圖

基期 2016年=100

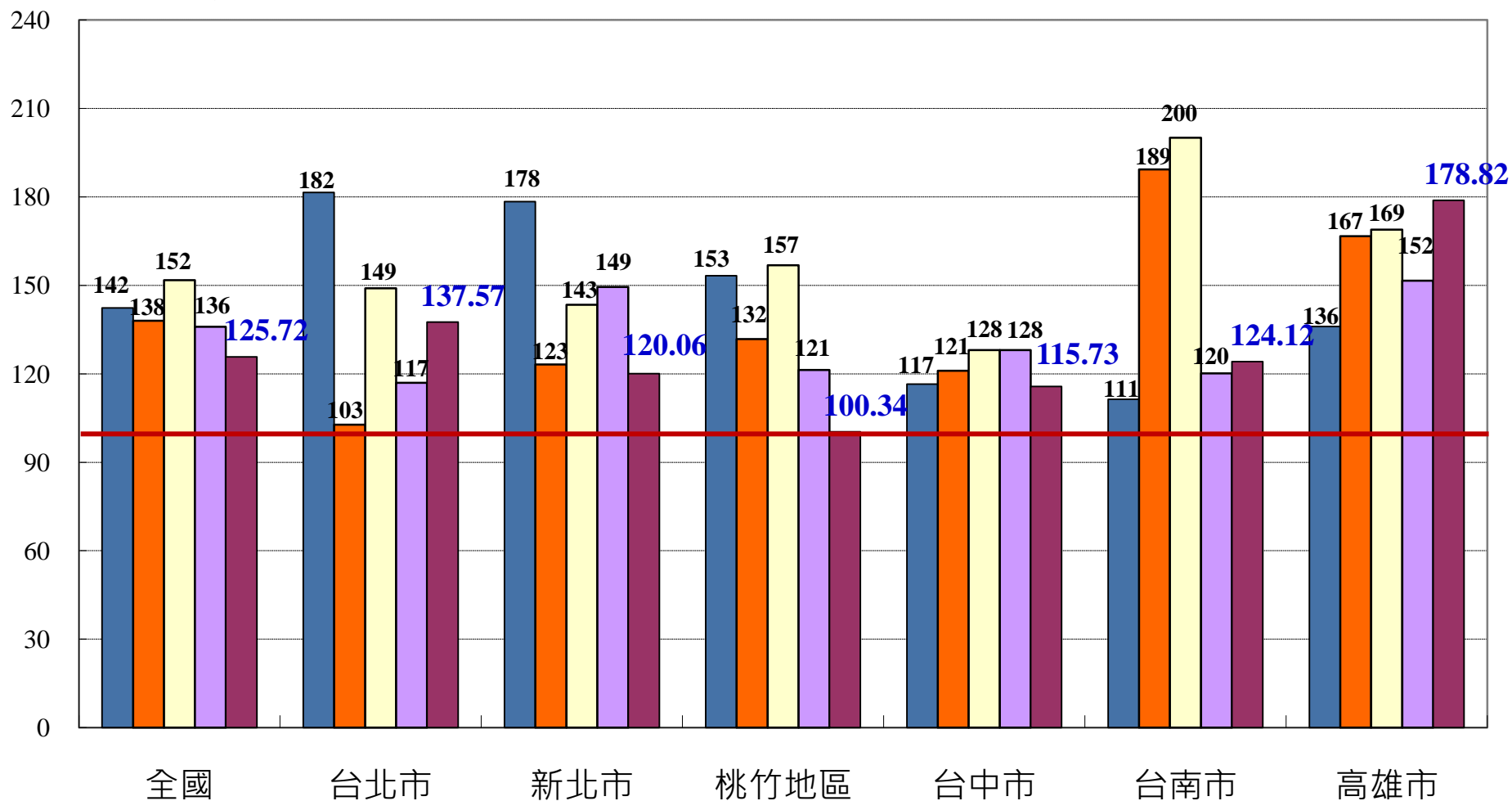
2017Q4 2018Q1 2018Q2 2018Q3 2018Q4



30天銷售率指數圖

基期 2016年=100

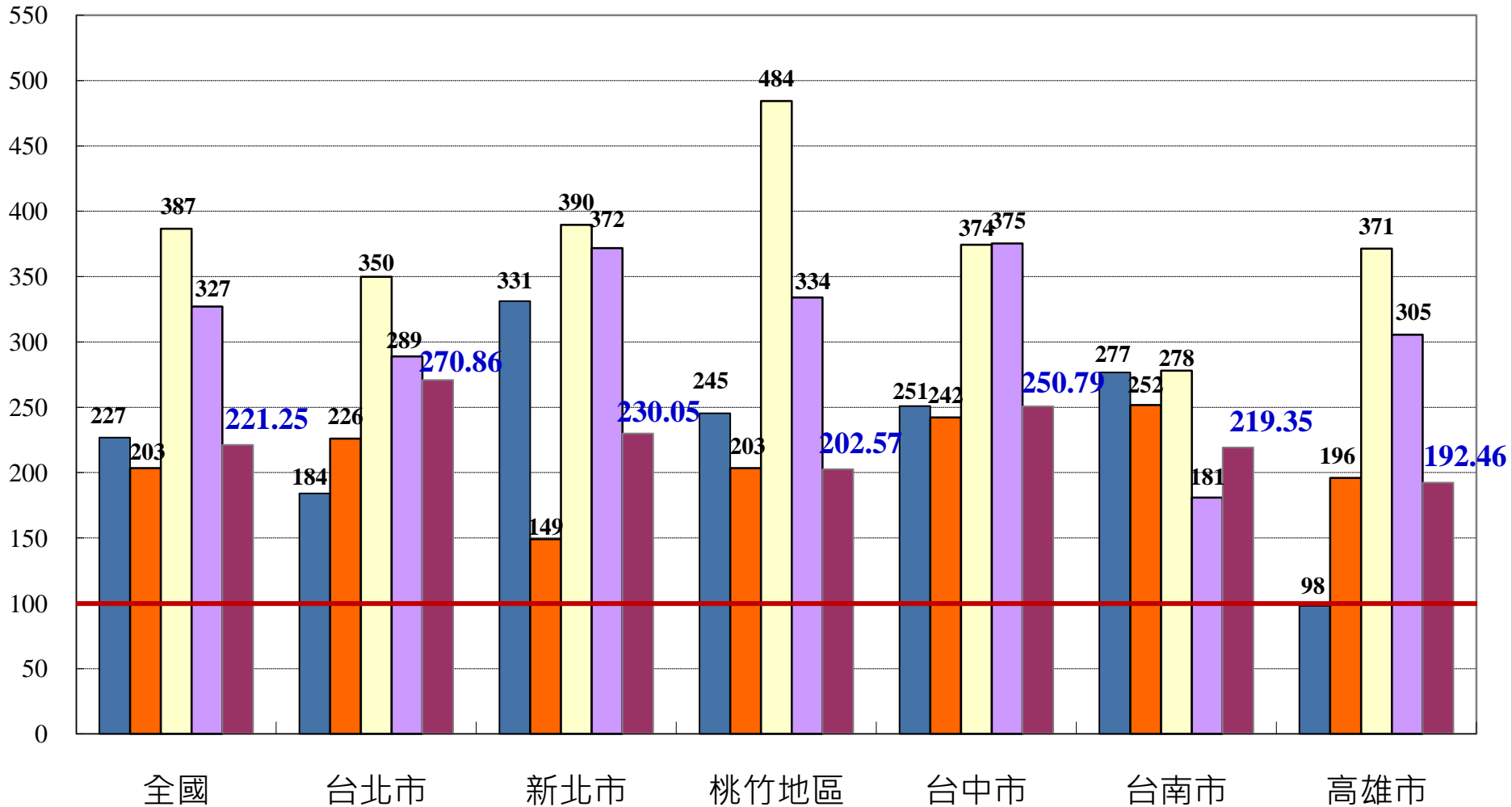
■ 2017Q4 ■ 2018Q1 □ 2018Q2 ■ 2018Q3 ■ 2018Q4



30天成交量指數圖

基期 2016年=100

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



各地區市場表現綜合分數(較上一季)

	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	3	1	3	-3	0	-2	2
台北市	1	2	0	-3	1	0	1
新北市	-2	0	-2	-3	-2	-1	-10
桃竹地區	3	-1	3	-1	-1	-2	1
台中市	1	2	1	-2	-1	-1	0
台南市	3	3	0	-2	0	0	4
高雄市	2	1	1	-1	2	-2	3

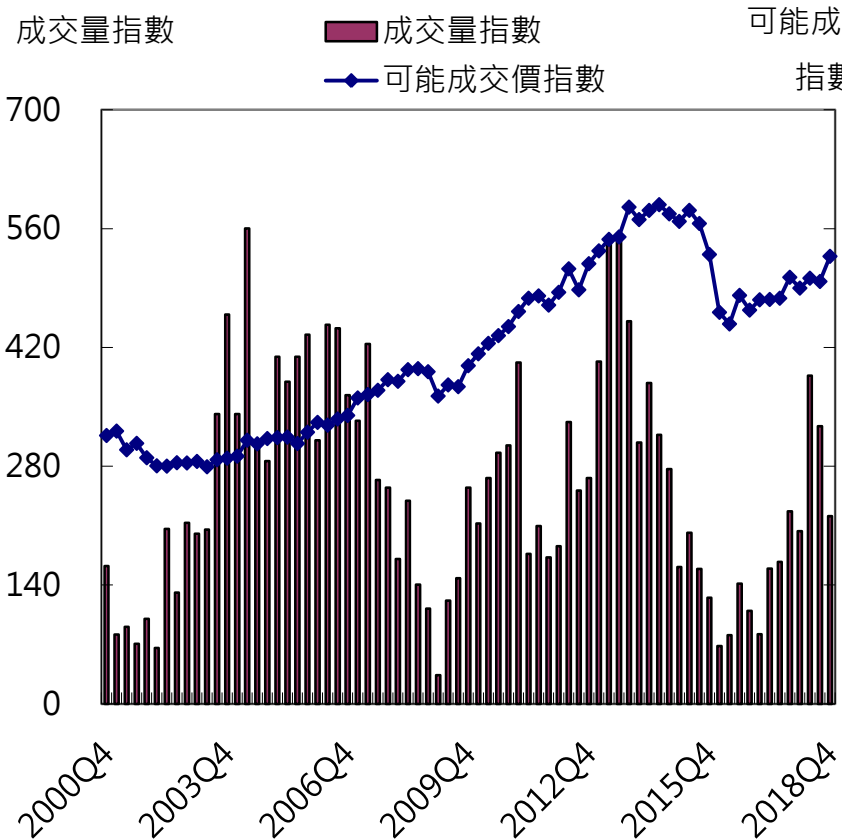
本季相較上一季全國綜合表現分數為**2**分，各地區綜合表現最佳為**台南市4**分，其次為**高雄市3**分，除**新北市**，**其他地區**表現皆較上一季佳，綜合分數介於**0至4**分之間。

各地區市場表現綜合分數(較去年同季)

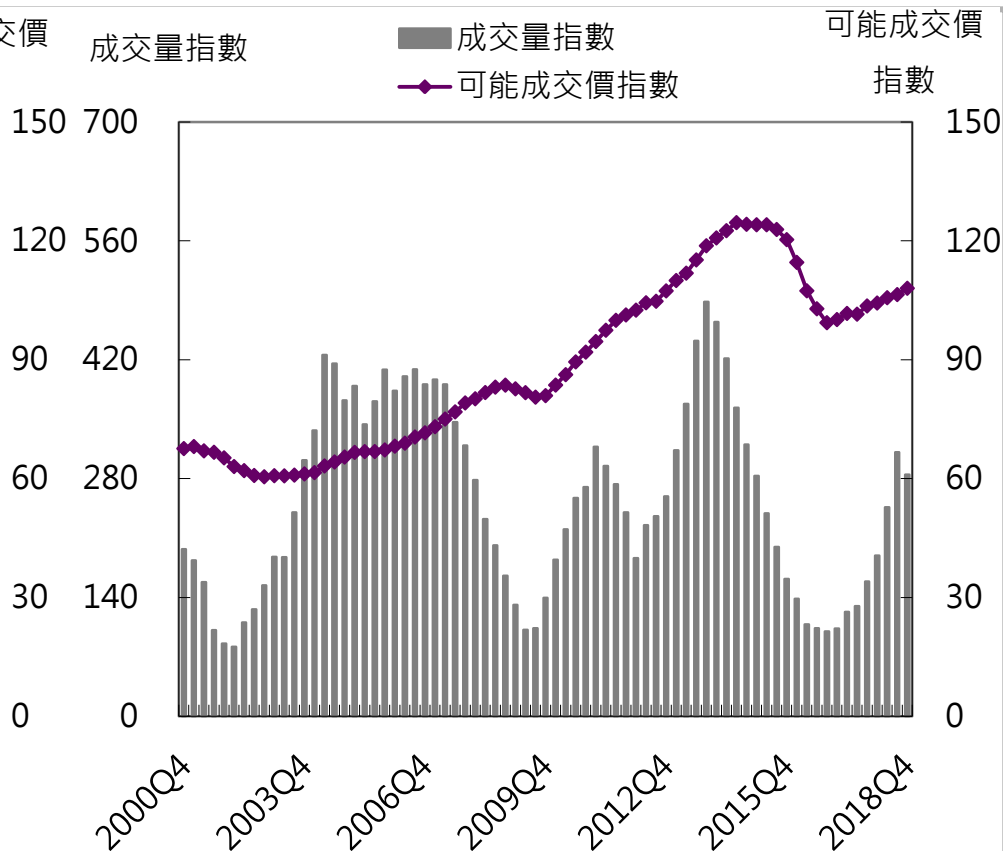
	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	0	1	0	1	0	0	2
台北市	-1	2	-3	3	-1	0	0
新北市	-2	2	-2	0	-2	-1	-5
桃竹地區	2	0	2	0	-2	0	2
台中市	3	-2	3	0	0	0	4
台南市	3	3	3	-2	1	0	8
高雄市	0	-2	0	2	2	2	4

本季相較去年同季全國綜合表現分數為**2**分，各地區綜合表現最佳為**台南市8**分，其次為**高雄市與台中市4**分，除**新北市**，**其他地區**表現皆較去年同季佳，綜合分數介於**0至8**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)

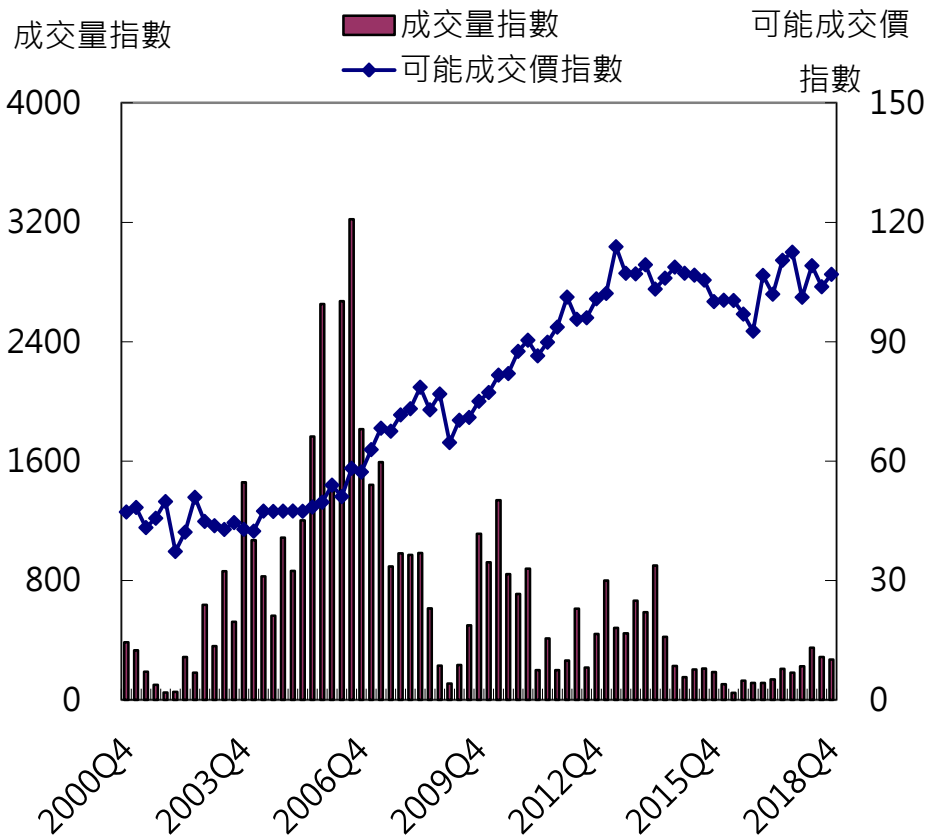


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

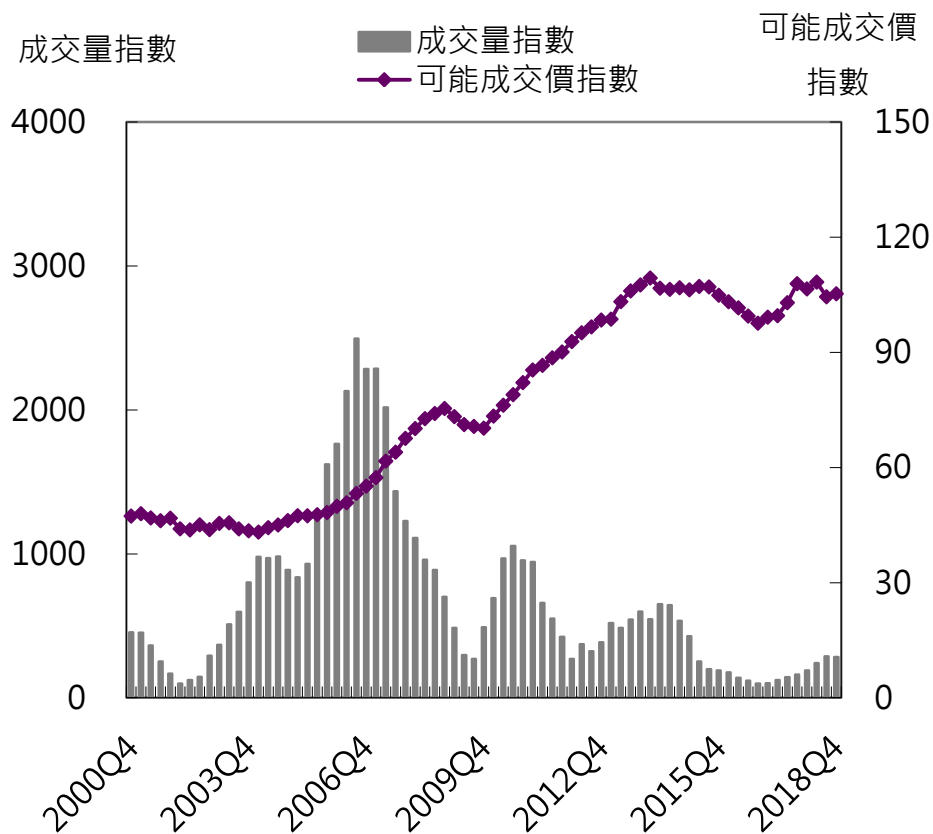
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 近期成交價約為103年波段高點之八成七，**價略漲**
- ▣ 成交量約為102年波段高點之六成，**量增加但仍處相對低檔**

台北市價量指數趨勢圖(季與四季)



台北市價量指數趨勢圖(季)

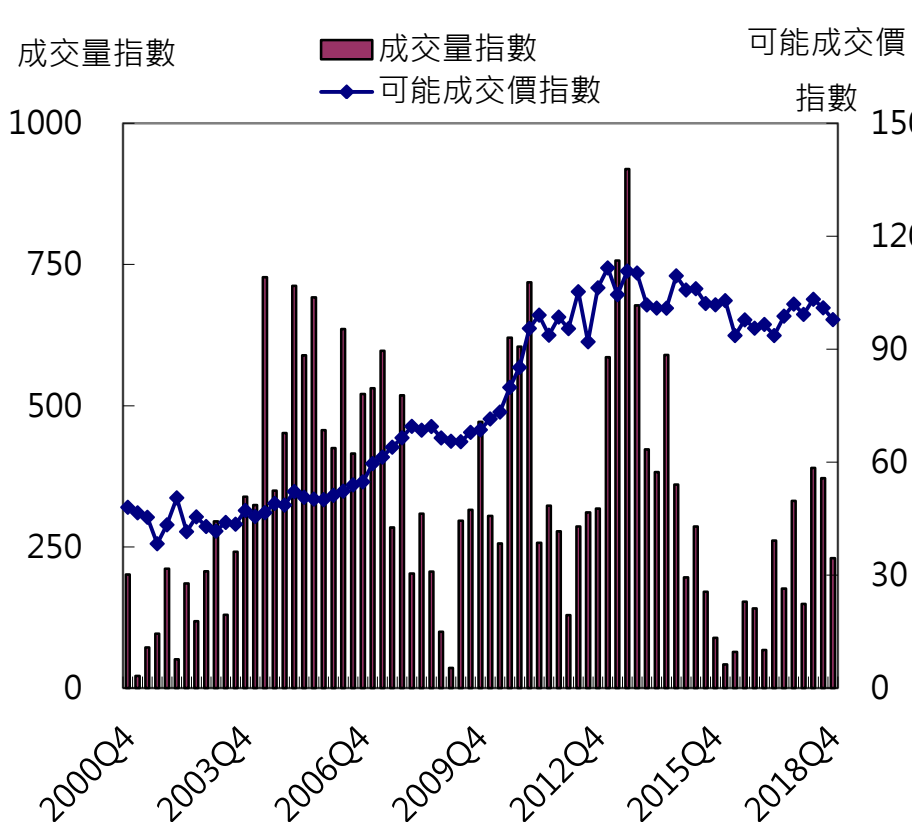


台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

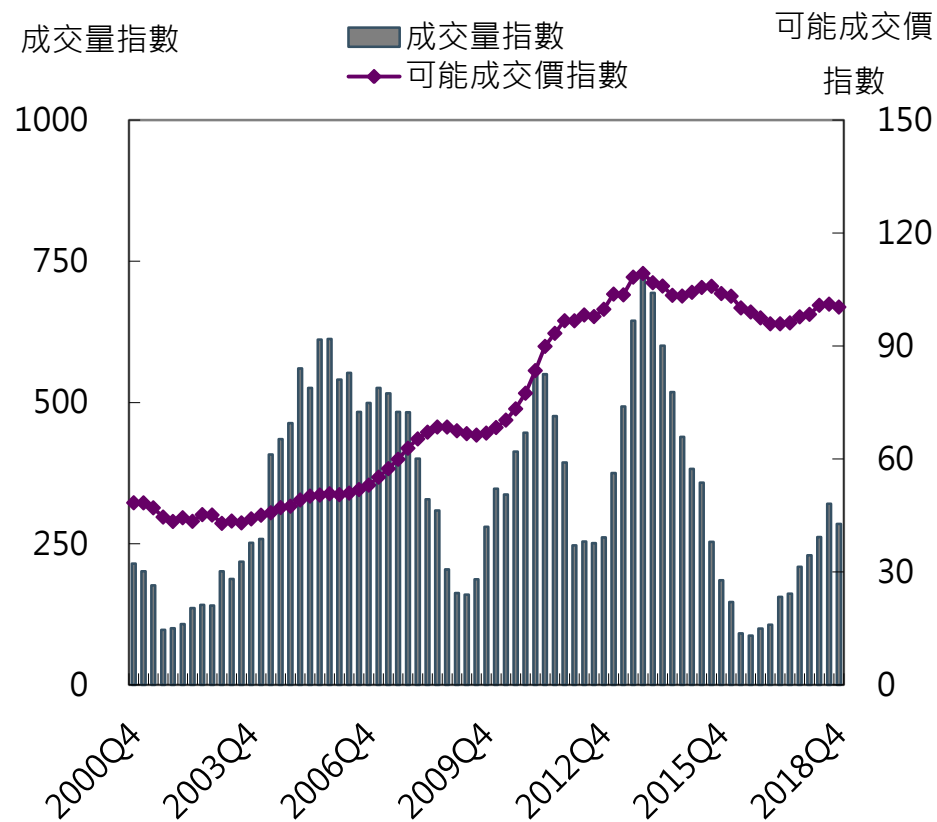
就四季移動平均長期趨勢來看

- 近期成交價接近103年波段高點，仍在**高檔盤整**
- 成交量約為高點之四成，**量**變化不大仍**維持低檔**

新北市價量指數趨勢圖(季與四季)



新北市價量指數趨勢圖(季)

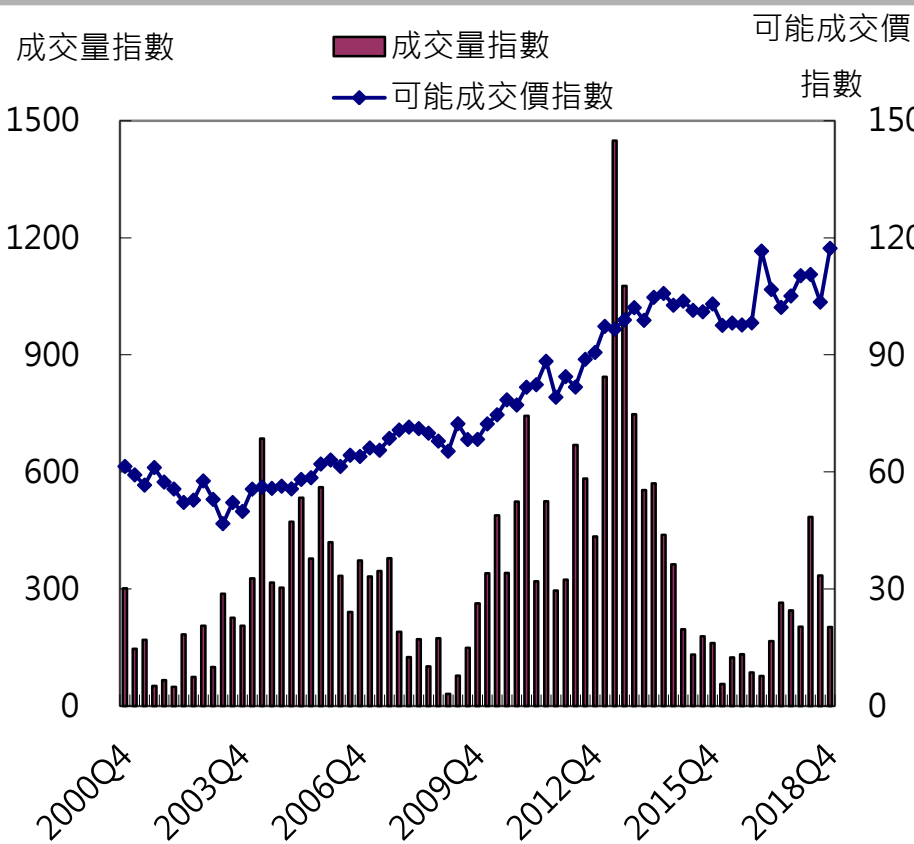


新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

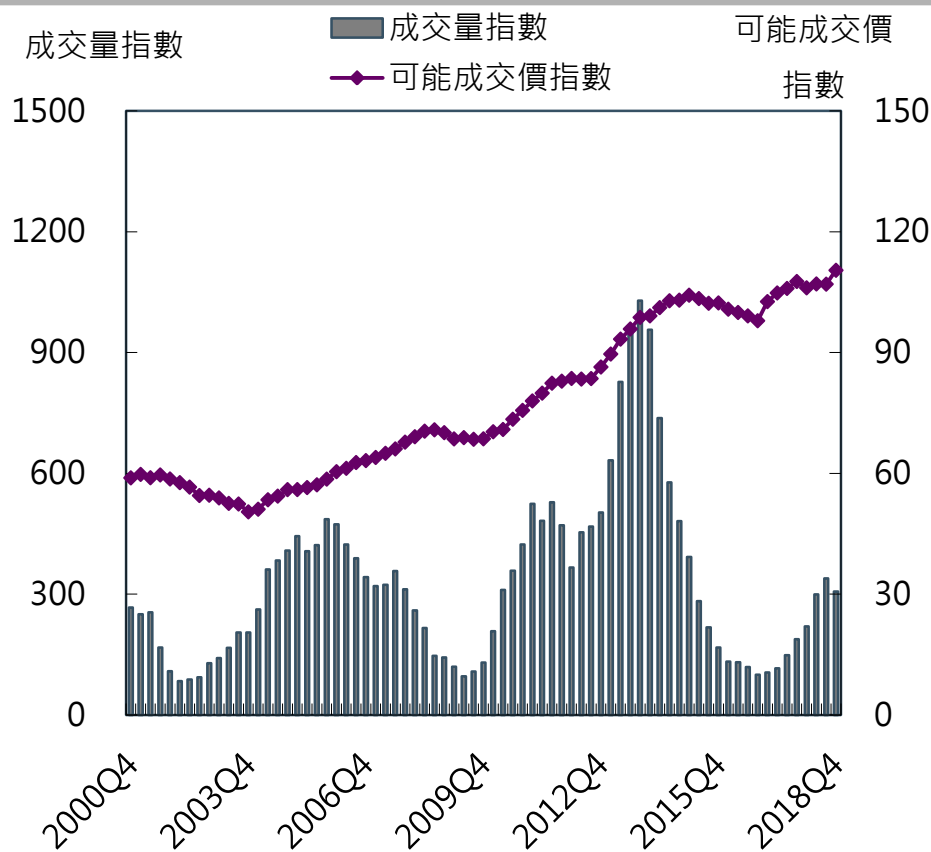
就四季移動平均長期趨勢來看

- 近期成交價約為102年波段高點之九成，**成交價微揚**
- 成交量約為高點之四成，**量增加但仍處相對低檔**

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)

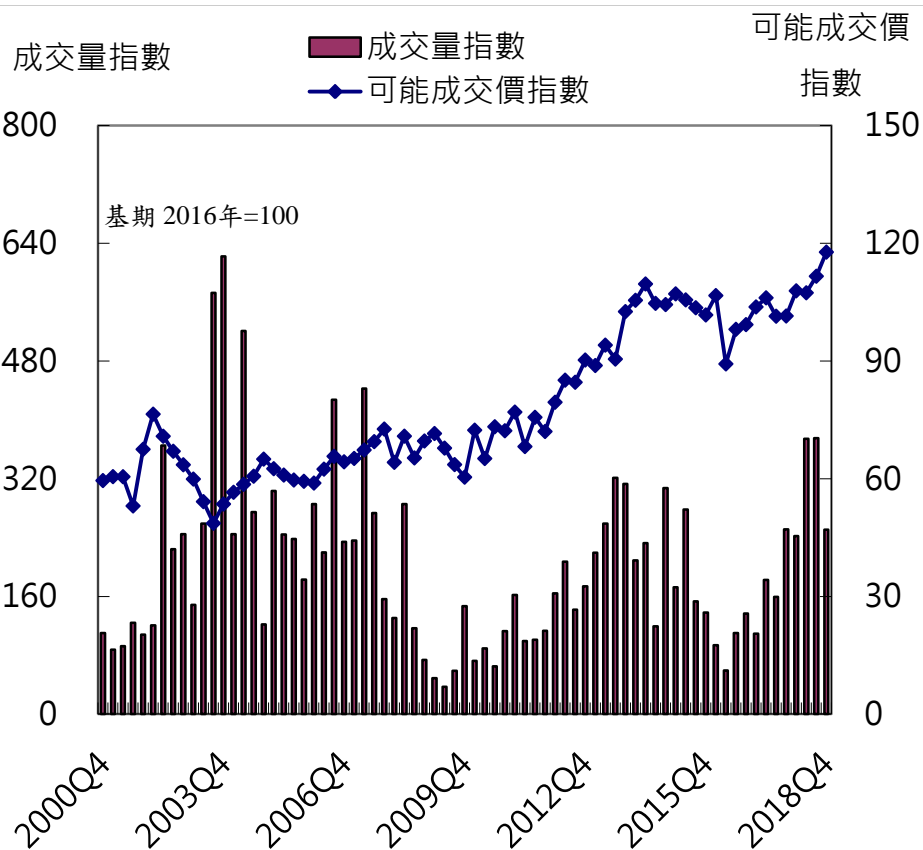


桃竹地區價量指數趨勢圖(四季平均)

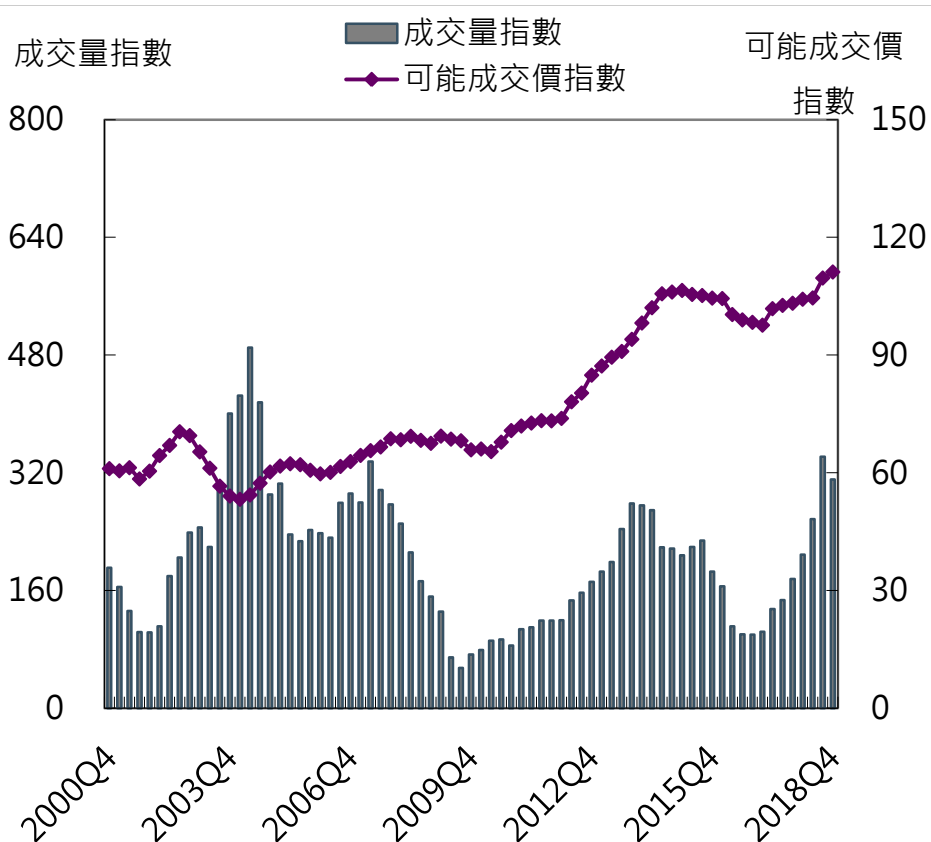
就四季移動平均長期趨勢來看

- 近期**成交價**為高點，呈現**緩步上揚**趨勢
- 成交量約為102年波段高點之三成，**量增加**但仍**處**相對**低檔**。

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)

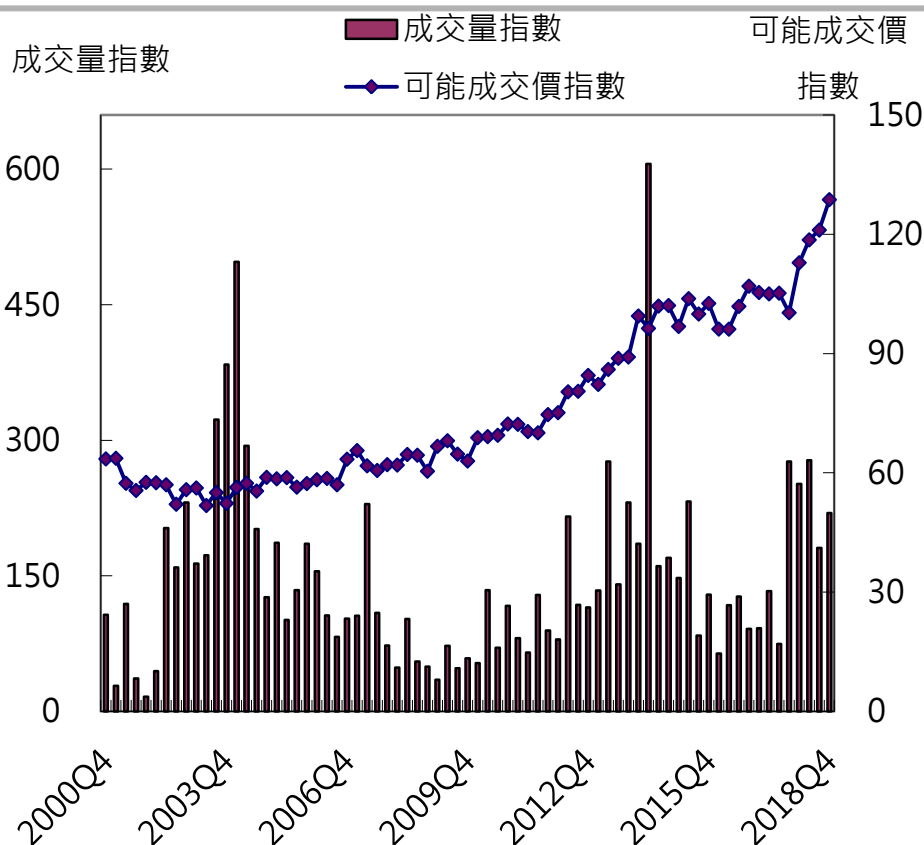


台中市價量指數趨勢圖(四季平均)

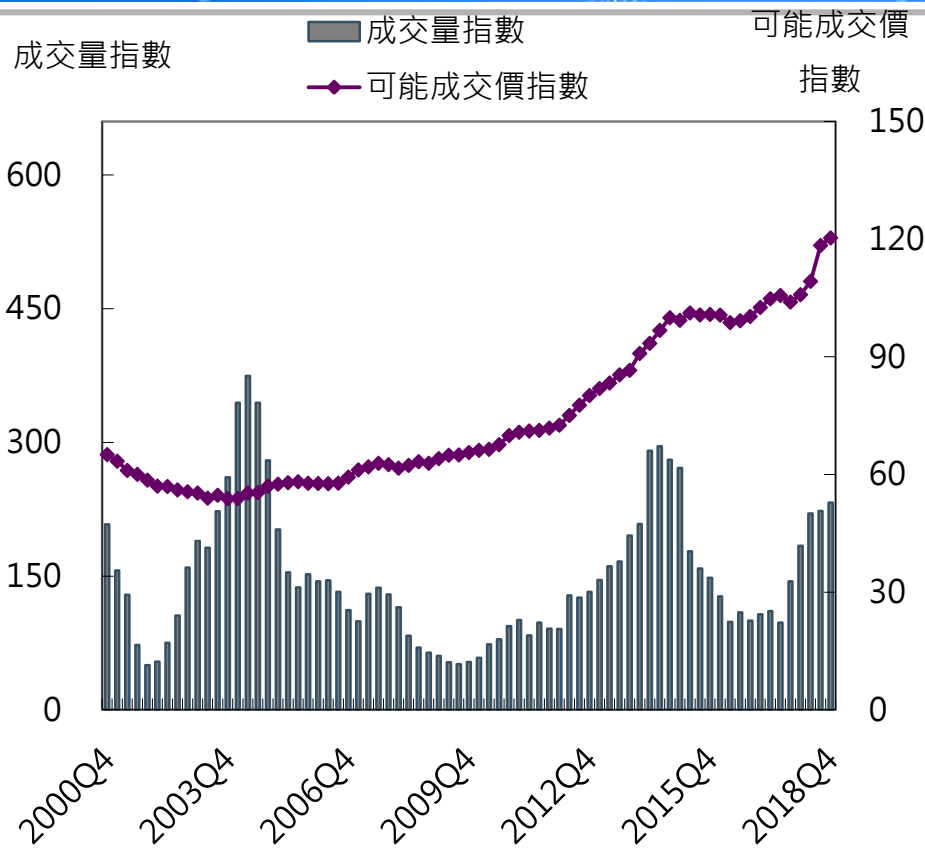
就四季移動平均長期趨勢來看

- 近期成交價為高點，仍在高檔盤整
- 成交量超過102年波段高點一成。

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)

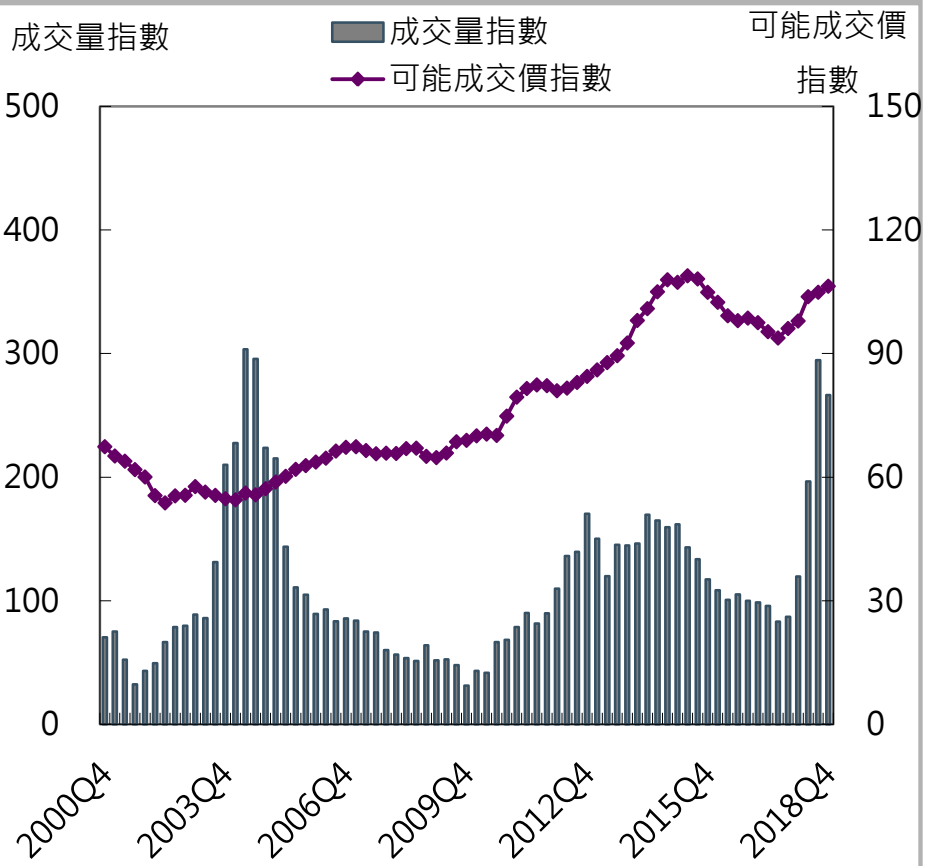
就四季移動平均長期趨勢來看

- 近期成交價為高點，呈現緩步上揚趨勢；
- 成交量約為103年波段高點之八成。

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)



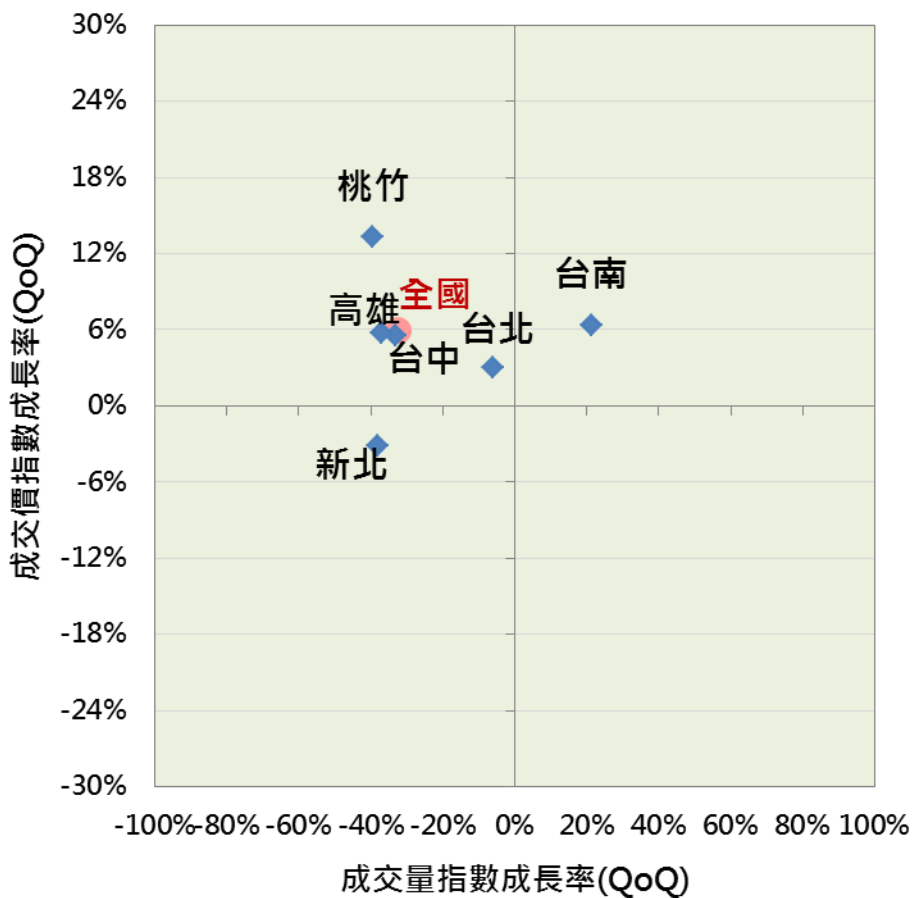
高雄市價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

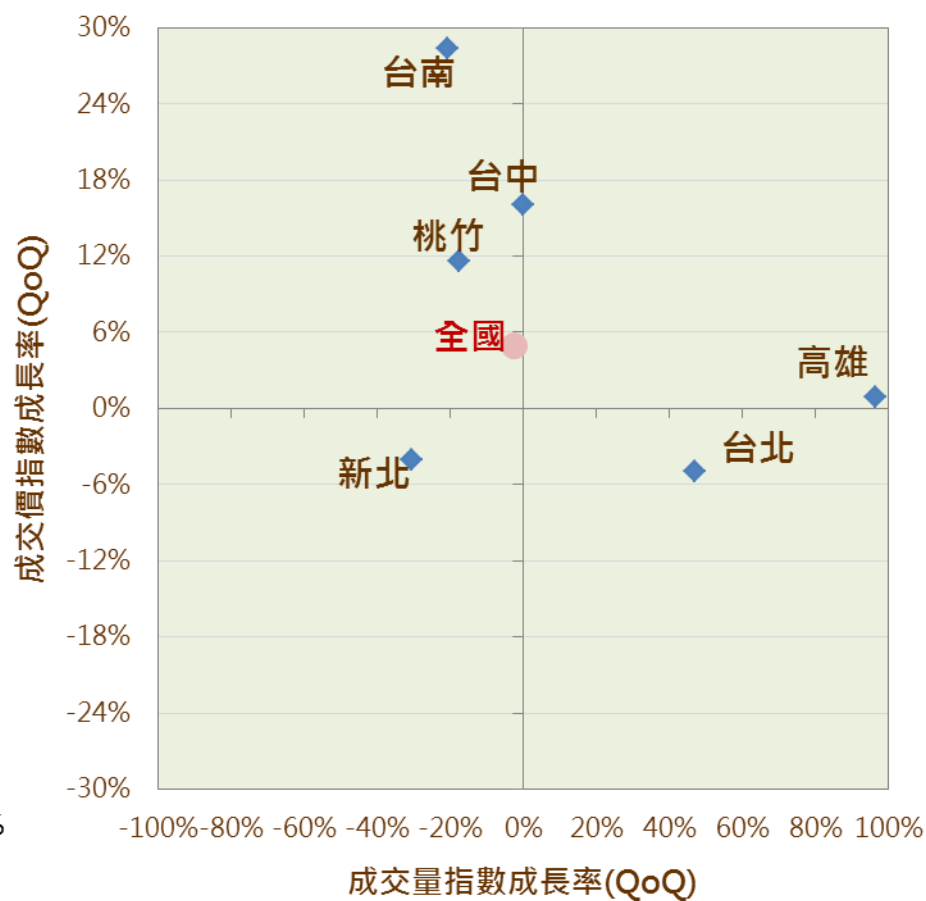
- ▣ 近期成交價接近104年波段高點，呈現緩步上揚趨勢
- ▣ 成交量大幅增加，超過103年波段高點六成

價量綜合評估

與上季比



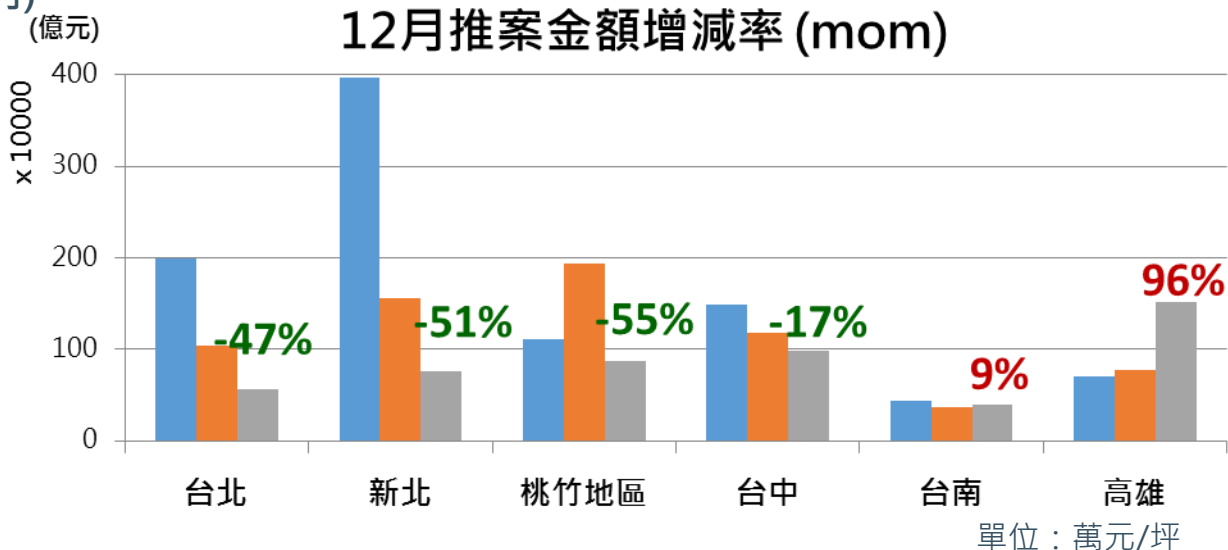
與去年同期比



選後房市價量表現

選後房市(10~12月相較於10~11月)

- 價變化：選後模型價格除**新北、桃竹地區**上漲外，**其他地區房價**下跌
- 量變化：選後推案量除**南高增加**外，**其他地區推案量**均減少。



地區	期間	10+11月模型價格			10~12月模型價格			房價漲跌(%)
		水準值	相較上一季		水準值	相較上一季		
全國		27.01	6.73%	(+++)	26.81	5.96%	(+++)	-0.74%
台北市		83.01	5.36%	(++)	81.15	3.01%	(+)	-2.24%
新北市		36.45	-5.02%	(---)	37.19	-3.10%	(--)	2.02%
桃竹地區		24.78	12.80%	(+++)	24.89	13.31%	(+++)	0.46%
台中市		23.02	5.57%	(+)	23.01	5.51%	(+)	-0.06%
台南市		20.57	9.67%	(+++)	19.94	6.32%	(+++)	-3.06%
高雄市		20.80	7.24%	(+++)	20.50	5.71%	(++)	-1.42%

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		113.00	26.81 萬元/坪	5.96%(+++)	4.92%(Δ)
議價空間率		80.90	14.46%	-0.58(-)	-0.65(-)
開價		108.49	31.35 萬元/坪	5.23%(+++)	4.12%(Δ)
推案量	金額	146.37	2,166 億元	-39.88%(- - -)	21.36%(+)
	戶數	175.99	15698戶	-26.85%(- - -)	10.49%(Δ)
30天銷售率		125.72	11.92%	-0.97(Δ)	-1.58(Δ)
30天成交量		221.25	--	-32.37%(- -)	-2.41%(Δ)

國泰全國房地產指數，相較上一季**價漲量縮**，相較去年同季**價量俱穩**。本季開價大漲、議價率縮減，成交價大漲；推案量大減，銷售率持穩，致成交量減少。整體而言，本季受九合一大選影響，**推案量**雖大幅**萎縮**，相較去年整體**價量維持穩定**；從四季移動長期趨勢來看，近期**成交量**雖增仍處**低檔**。值得一提的是，選後拼經濟替房市創造利多題材，但選後**價量**表現**並未明顯轉好**，面對未來房地產市場仍應**審慎以對**。

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		106.94	81.15萬元/坪	3.01% (+)	-4.95% (-)
議價空間率		68.05	13.29%	-1.76 (--)	-2.28 (--)
開價		99.24	93.60萬元/坪	0.92% (△)	-7.45% (---)
推案量	金額	125.24	360億元	-67.47% (---)	139.65% (+++)
	戶數	196.88	947戶	-20.29% (-)	94.06% (++)
30天銷售率		137.57	14.04%	2.11 (+)	-4.49 (-)
30天成交量		270.86	--	-6.23% (△)	47.07% (△)

國泰台北市房地產指數，相較上一季**價漲量穩**，相較去年同季**價跌量穩**。主要推案價格為單價70-100萬元，合計佔推案戶數近五成。整體而言，近一年台北市可能**成交價下跌**，**成交量**仍維持**穩定**，顯示仍有相當需求支撐；從四季移動長期趨勢來看，房價仍是處於**高檔盤整**階段，**成交量**仍維持**低檔**，由於成交量成長是房市關鍵指標，就量而言後續**成交**是否可**穩定增加**，是觀察重點。

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		97.87	37.19萬元/坪	-3.10% (--)	-4.04% (--)
議價空間率		61.25	11.38%	-0.30 (Δ)	-2.22 (--)
開價		89.92	41.96萬元/坪	-3.43% (--)	-6.44% (--)
推案量	金額	160.86	629億元	-34.34% (---)	21.18% (Δ)
	戶數	191.61	3871戶	-22.98% (-)	3.17% (Δ)
30天銷售率		120.06	10.74%	-2.63 (--)	-5.22 (--)
30天成交量		230.05	--	-38.13% (-)	-30.55% (-)

國泰新北市房地產指數，相較上一季及去年同季皆**價量俱跌**。主要推案價格為單價60萬元以上產品，佔推案戶數近四成。從價量表現觀察，近一年新北市可能成交價下跌，成交量相較去年同季亦減少三成，量縮最為明顯。整體而言，近一年新北市推案量**維持穩定**，但**銷售率、成交量均下跌**，市場仍**不穩定**；從四季移動長期趨勢來看，成交量雖增加仍處相對**低檔**，房市下行風險仍在。

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		117.29	24.89萬元/坪	13.31% (+++)	11.62% (++)
議價空間率		74.42	14.27%	1.66 (+)	0.01 (△)
開價		110.58	29.04萬元/坪	15.50% (+++)	11.63% (++)
推案量	金額	190.87	393億元	-23.68% (-)	8.00% (△)
	戶數	201.88	3436戶	-26.69% (-)	26.14% (△)
30天銷售率		100.34	8.97%	-1.87 (-)	-4.73 (--)
30天成交量		202.57	--	-39.36% (--)	-17.43% (△)

國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季**價漲量縮**，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，佔推案戶數近五成。整體而言，近一年來桃竹地區**成交價**表現**佳**，惟**銷售率**相對較**低**，此為未來**市場發展隱憂**。從四季移動長期趨勢來看，成交**量**雖增加仍處相對**低檔**，**量能**明顯不足，後續價格能否持續支撐為觀察重點。

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		117.77	23.01萬元/坪	5.51%(+)	16.05%(+++)
議價空間率		106.30	18.15%	-0.60(--)	0.93(++)
開價		119.31	28.11萬元/坪	4.75%(+)	17.38%(+++)
推案量	金額	161.39	365億元	-24.70%(--)	-13.16%(△)
	戶數	216.71	3528戶	-26.08%(--)	0.63%(△)
30天銷售率		115.73	12.36%	-1.31(-)	-0.09(△)
30天成交量		250.79	--	-33.19%(-)	-0.08%(△)

國泰台中市房地產指數，相較上一季**價漲量縮**，相較去年同季**價漲量穩**。主要推案價格帶為30萬元以上產品，佔推案戶數五成；整體而言，近一年來台中市**成交價**表現**佳**，銷售率及成交量皆維持穩定，惟**議價率**偏高；從四季移動長期趨勢來看，**價量**均為近期**波段高點**，**市況**相對較佳。

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		128.69	19.94萬元/坪	6.32% (+++)	25.36% (+++)
議價空間率		80.20	13.03%	-5.11 (---)	-4.64 (---)
開價		123.93	22.93萬元/坪	0.07% (△)	18.67% (+++)
推案量	金額	133.25	119億元	-24.96% (--)	-27.85% (--)
	戶數	176.71	1514戶	17.36% (△)	-28.89% (--)
30天銷售率		124.12	10.89%	0.35 (△)	1.12 (+)
30天成交量		219.35	--	21.26% (△)	-20.71% (△)

國泰台南市房地產指數，相較上一季及去年同季皆**價漲量穩**。主要推案價格為單價17~20萬元產品，佔推案戶數六成。整體而言，近一年來台南市**成交價持續攀升**，在六都中上漲最多，**銷售率**表現相對**佳**，**成交量**亦維持**穩定**。從四季移動長期趨勢來看，**成交價為高點**、**成交量**亦持續**增加**，**市況**相對較**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		108.92	20.50萬元/坪	5.71% (++)	-1.28% (Δ)
議價空間率		91.54	15.67%	-0.89 (-)	3.89 (++)
開價		107.05	24.32萬元/坪	4.59% (+)	3.28% (Δ)
推案量	金額	107.20	300億元	-20.99% (-)	80.39% (++)
	戶數	107.63	2402戶	-46.59% (---)	49.38% (+)
30天銷售率		178.82	17.19%	2.62 (++)	4.12 (++)
30天成交量		192.46		-37.00% (--)	96.42% (++)

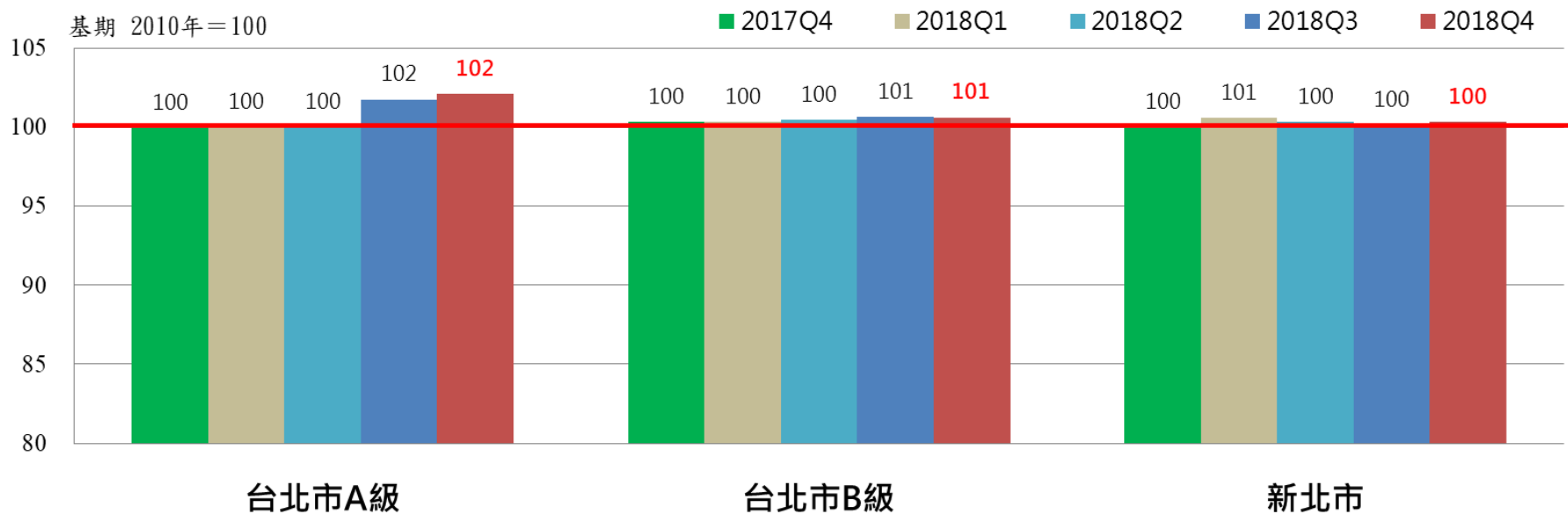
國泰高雄市房地產指數，相較上一季**價漲量縮**，相較去年同季**價穩量增**。主要推案價格為單價20萬元以下之產品，佔推案戶數三成以上。整體而言，近一年來高雄市成交價維持穩定，銷售率及成交量表現佳，**市況**較去年同期為**佳**，但仍屬**個案表現**。從選後來看，**推案量**雖明顯**擴張**但**價未轉好**；從四季移動長期趨勢來看，**成交價接近高點**、**成交量持續增加**，惟**量增**尚屬**短期結構表現**，長期仍應**審慎觀察**。

- ❖ 國際經濟金融情勢方面，受**中美貿易衝突升溫**影響，全球經濟擴張力道趨緩，整體景氣潛藏**下行風險**。國內經濟金融情勢方面，**台股**隨國際股市**震盪下跌**，影響消費信心，央行決議維持**利率不變**，有助於金融穩健發展。本季受到**九合一選舉**的影響，房市買氣表現不盡理想，**都市更新條例**修正案通過雖為房地產市場帶來可能的利多，但近期**兩岸關係緊張**及**政治紛擾**情勢，可能對房市景氣造成震盪干擾。
- ❖ 近一年台北市可能**成交價下跌**，**成交量**仍維持**穩定**，就量而言**後續成交**是否可**穩定增加**是觀察重點；新北市**推案量**維持**穩定**，但**銷售率**、**成交量**均**下跌**，房市**下行風險**仍在；桃竹地區**成交價**表現**佳**，惟**銷售率**相對較低，量能明顯不足，**價格**能否持續支撐為觀察重點；台中市**成交價**表現**佳**，**銷售率**及**成交量**皆維持**穩定**，**市況**相對較佳；台南市**成交價**持續**攀升**，**銷售率**表現相對**佳**，**市況**相對較佳；高雄市**成交價**維持**穩定**，**銷售率**及**成交量**表現**佳**，但仍屬**個案**表現，從選後來看，**推案量**雖明顯**擴張**但**價未轉好**。長期來看，台北、新北、桃竹**成交量**仍維持**低檔**，高雄**成交量**增加仍屬**短期**結構，應**審慎**觀察。

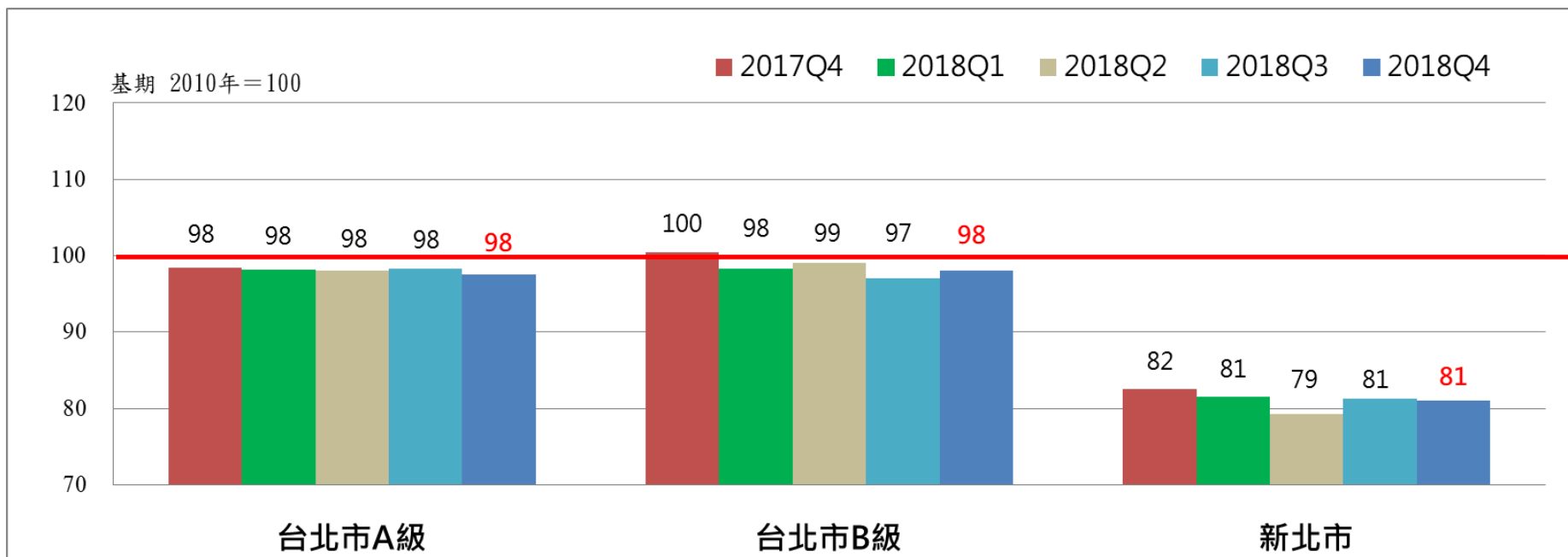
The image features a stylized globe on the left side, with a magnifying glass positioned over it. The globe is rendered in a light blue and white color scheme, showing the outlines of continents. The magnifying glass has a green handle and a silver frame. The background is a vibrant blue with horizontal white lines that create a sense of motion or data flow. On the right side, there is a large, faint circular graphic element. 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 business or data analysis.

國泰辦公室租金指數

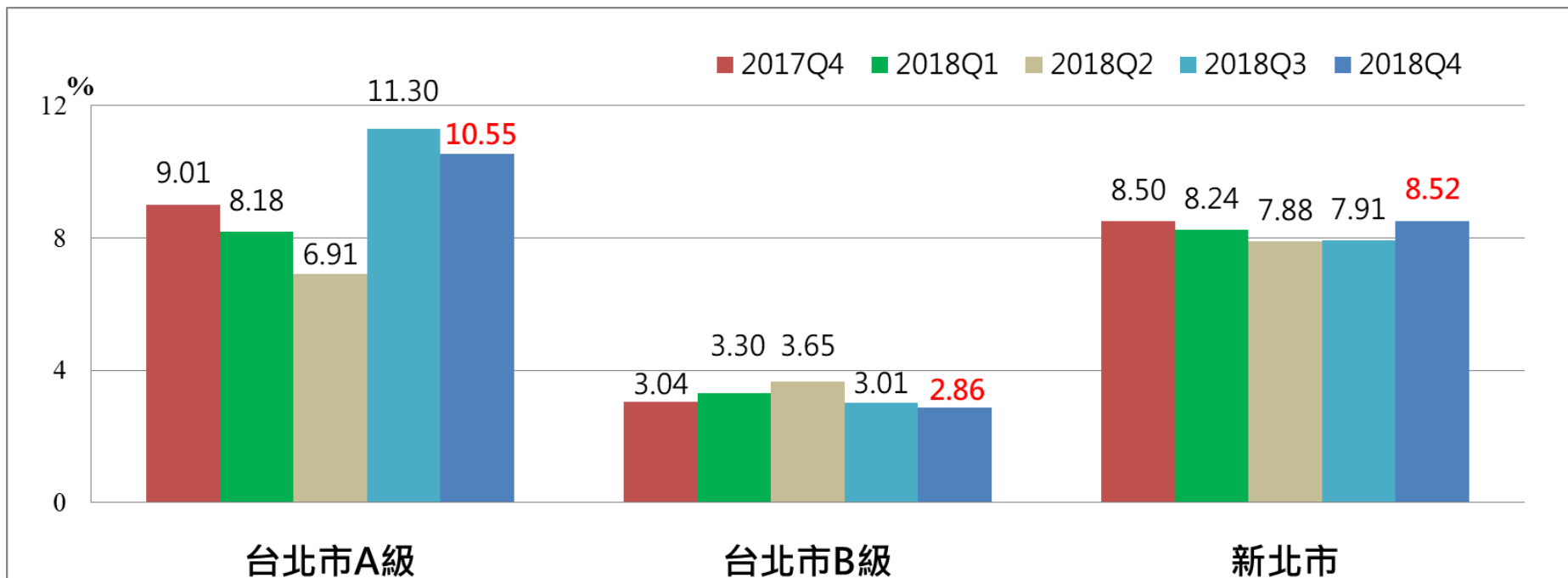
辦公室租金開價指數 - 分區



辦公室租金議價空間率指數 - 分區



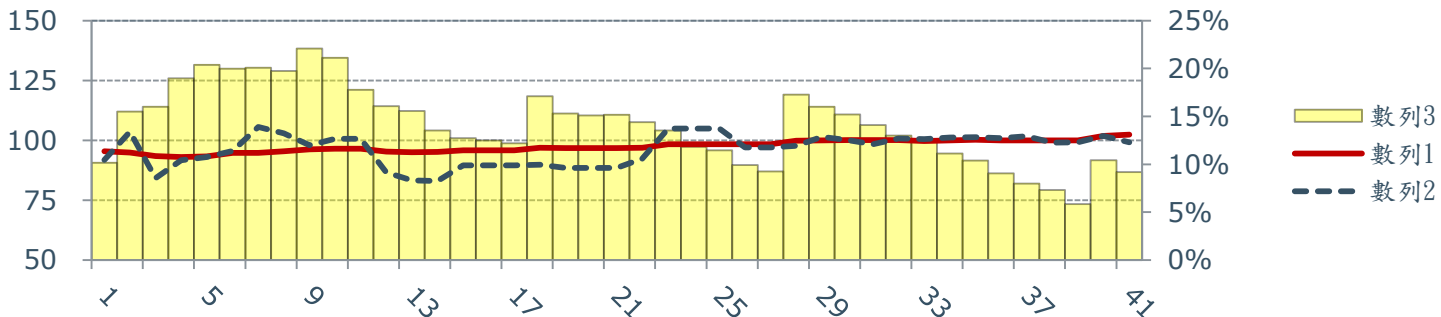
各地區辦公室空置率



辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區

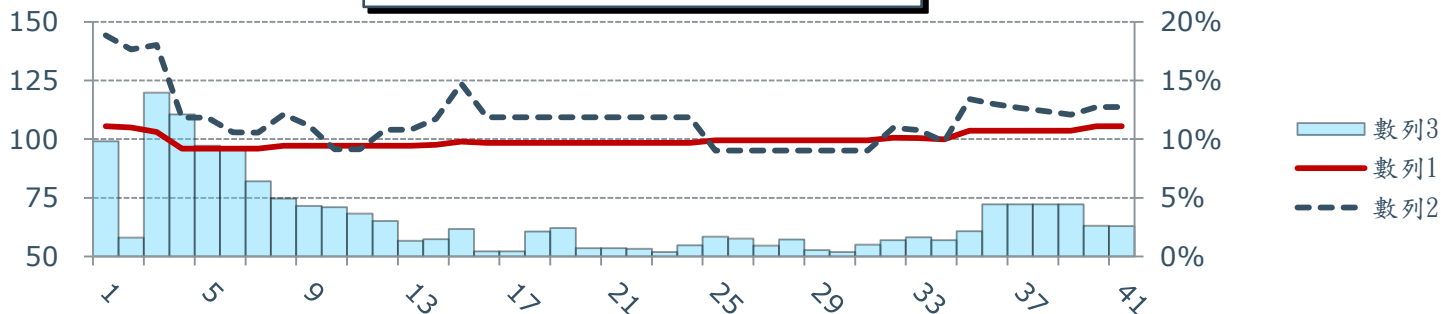
基期2016=100

信義計畫區A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

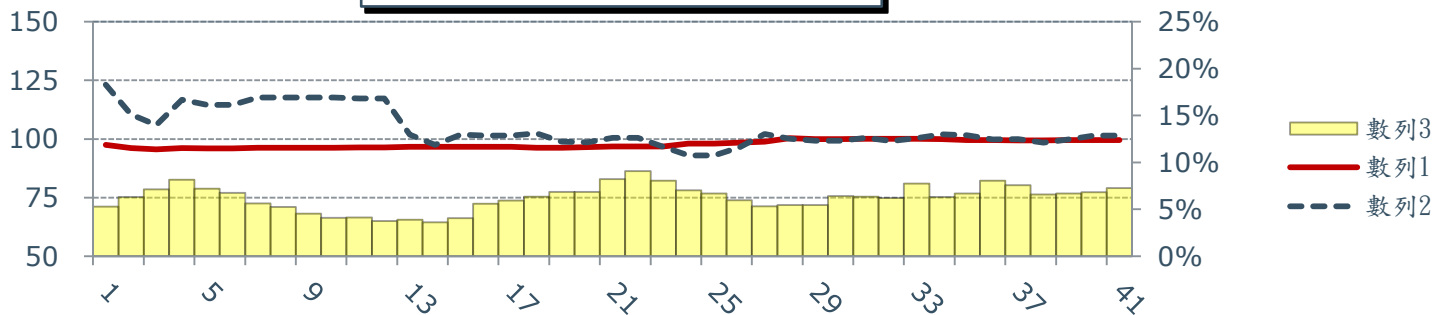
信義計畫區B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南

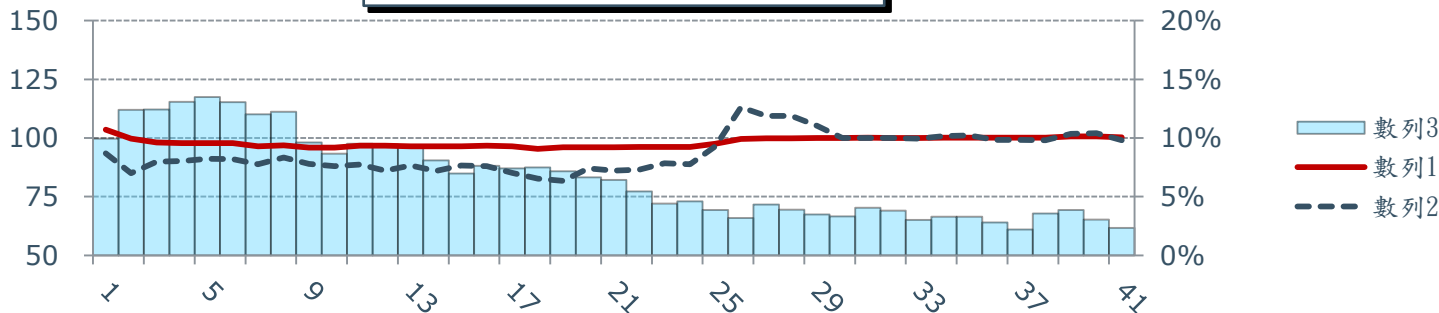
基期2016=100

仁愛敦南A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

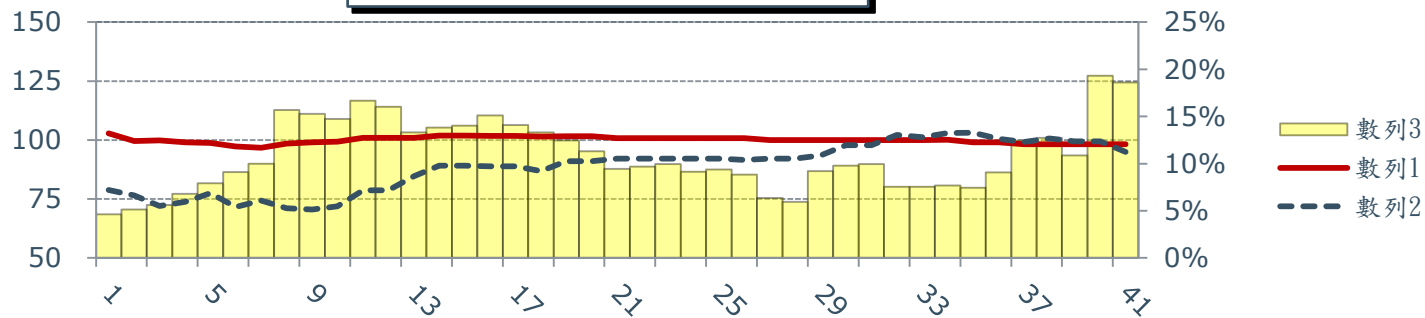
仁愛敦南B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生

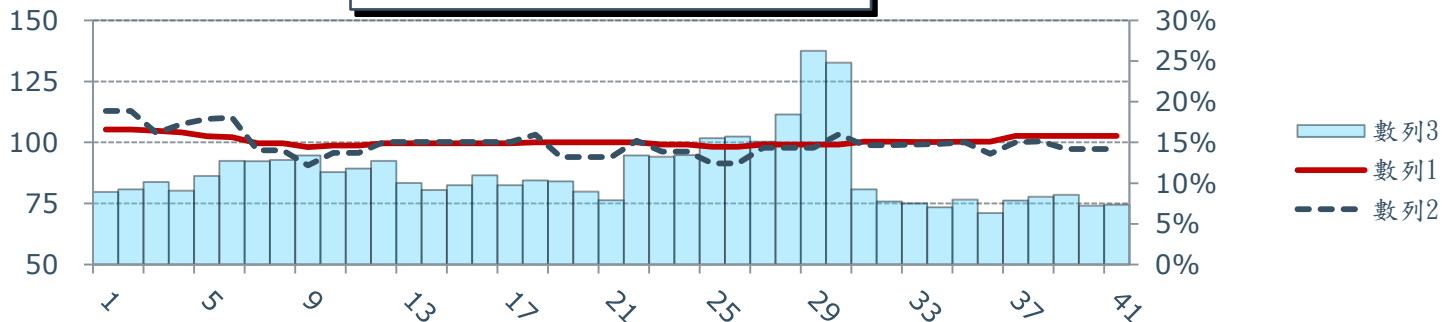
基期2016=100

敦北民生A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

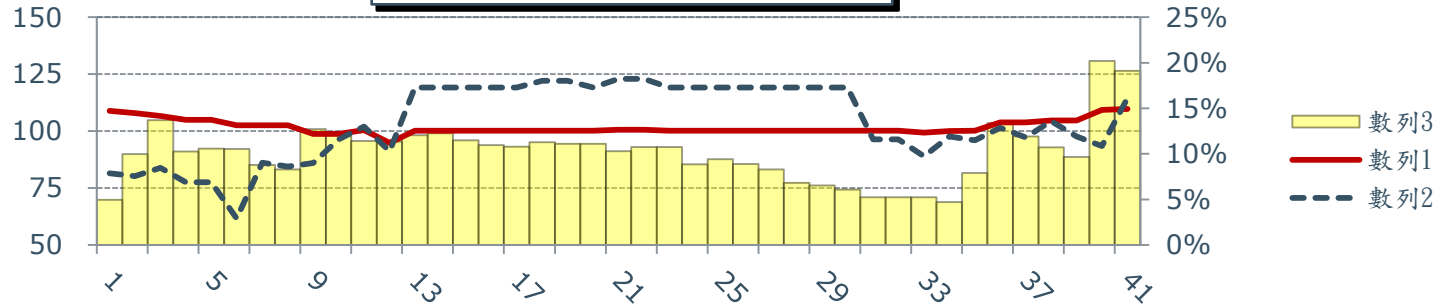
敦北民生B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國

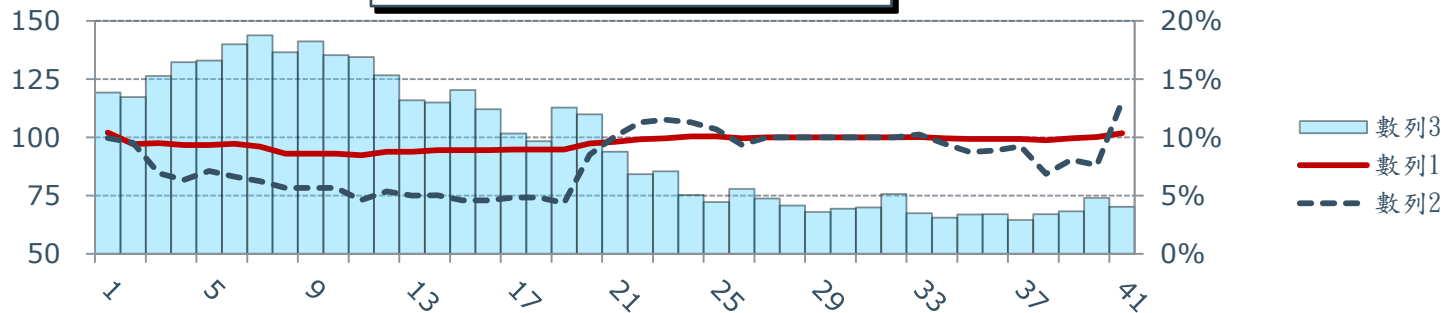
基期2016=100

民生建國A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

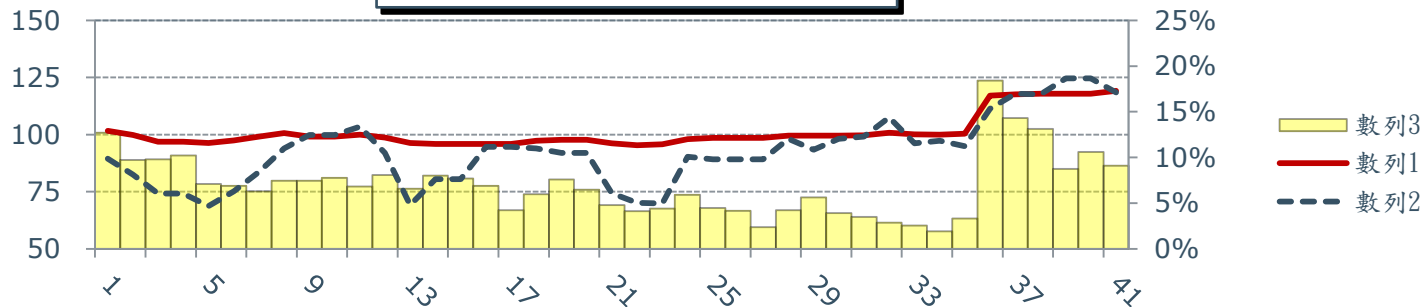
民生建國B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江

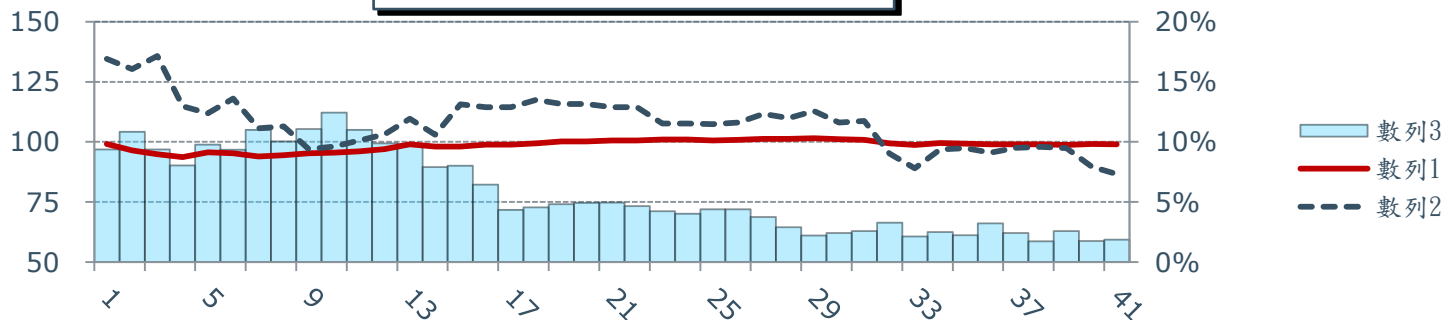
基期2016=100

南京松江A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

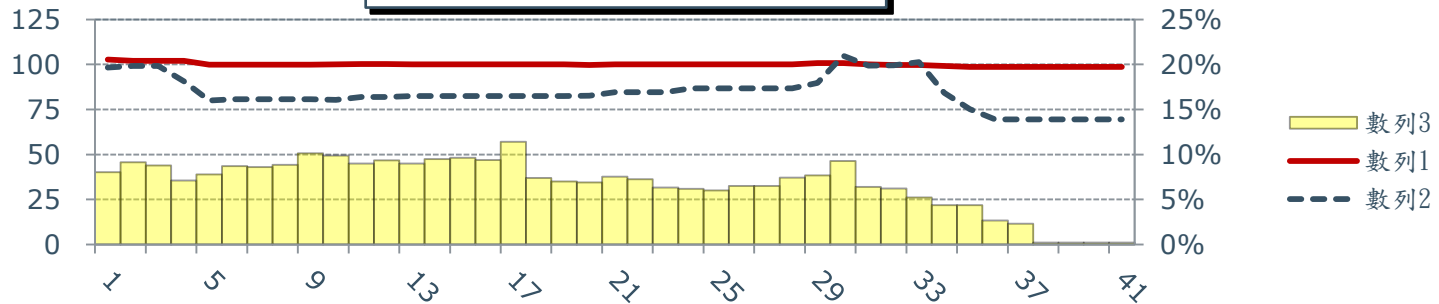
南京松江B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽

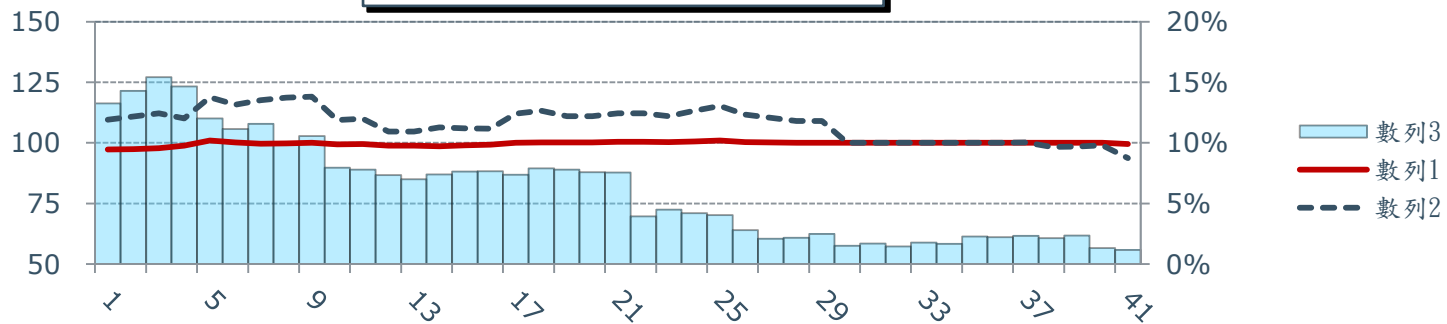
基期2016=100

忠孝襄陽A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

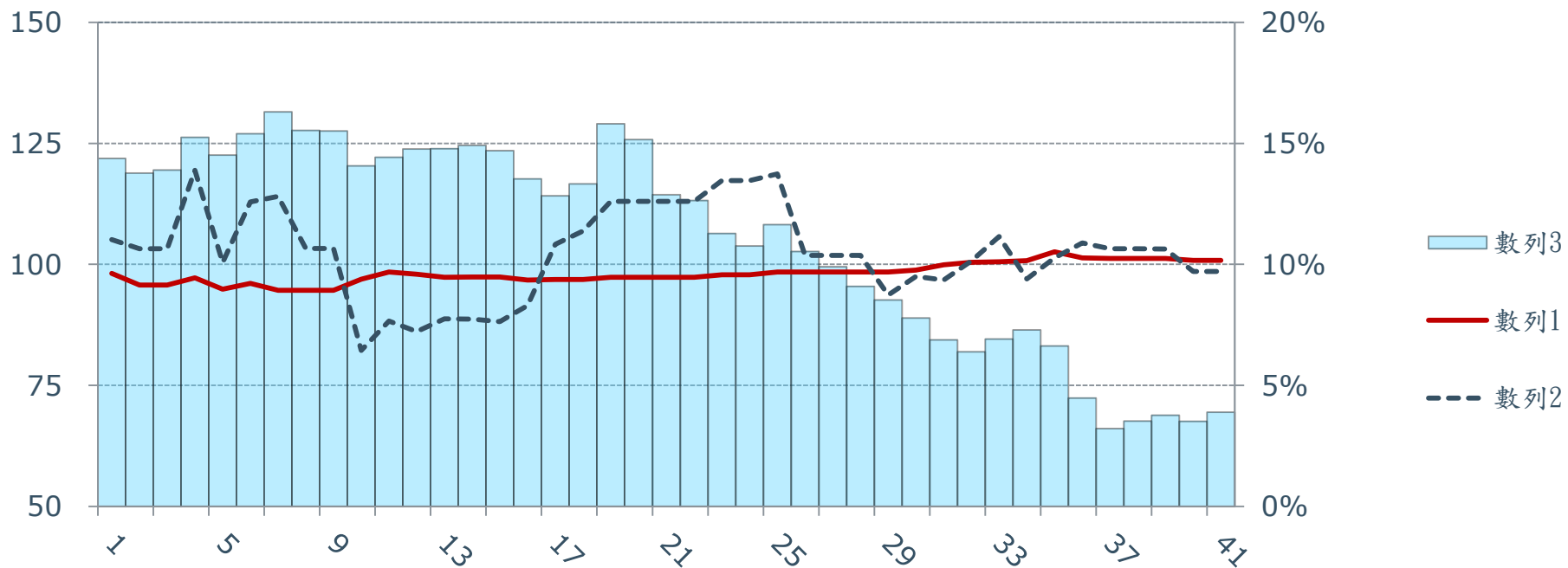
忠孝襄陽B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 南京光復B辦

基期2016=100

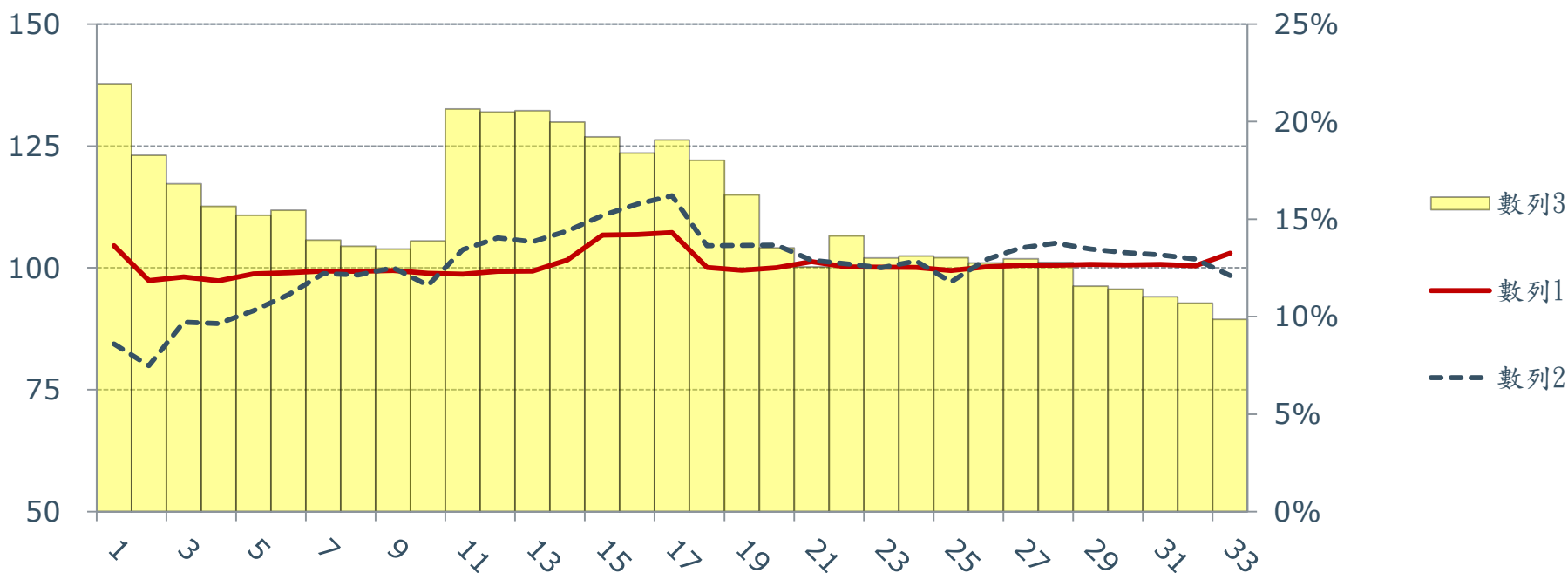
南京光復B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 內湖科技園區

基期2016=100

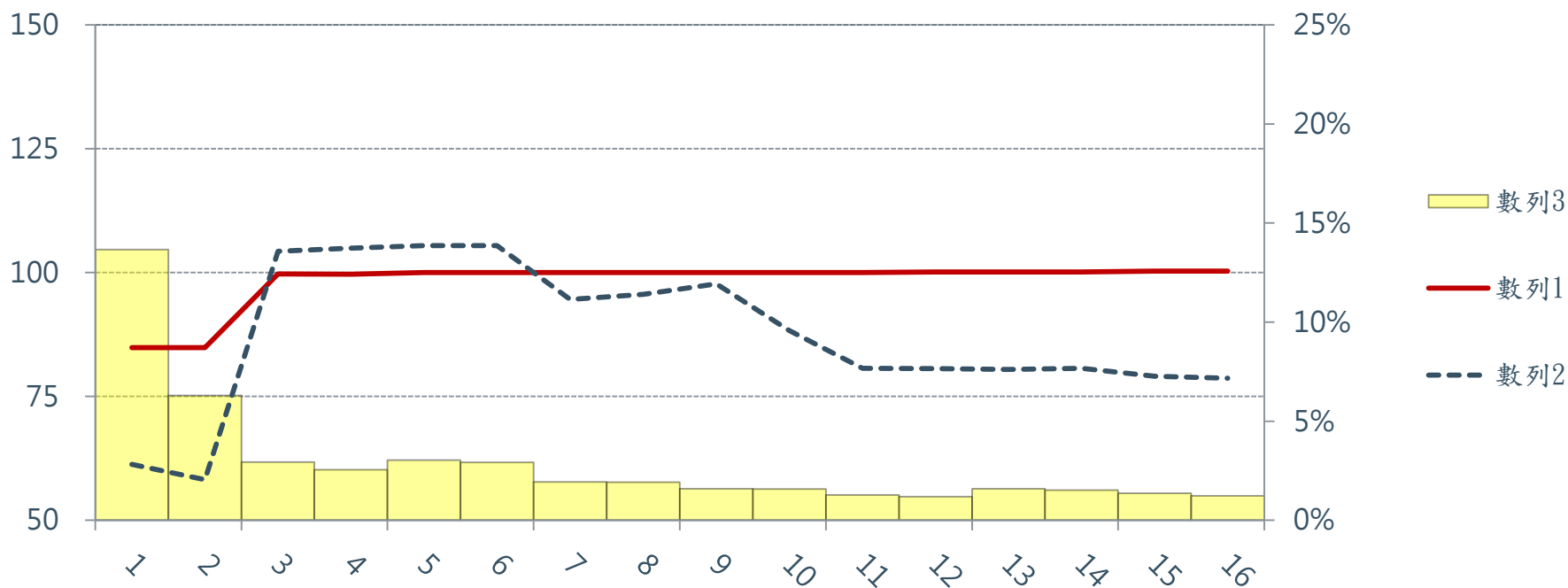
內湖科技園區辦公室長期趨勢圖



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A辦及內科開價**上漲**，其餘地區皆呈穩定。
- 議價空間率：台北市AB辦、內湖園區、南港園區與新北市辦公室議價空間率皆呈穩定
- 空置率：台北市AB辦、內湖園區、南港園區與新北市辦公室空置率皆呈穩定

❖ 未來展望

- 預期未來1~2年內北市主要商圈缺乏大型供給，A辦需求旺盛，B辦需求維持穩定
- 預期A辦租金將微幅成長，由於未來1年內無新供給，現有A辦空置率將穩定下降。



2018全年新推個案市場回顧

全國-整體房價持穩 交易量增加

從2018年國泰房地產指數趨勢觀察，全國房市**成交價略漲**、**推案量及成交量明顯增加**，呈現**價穩量增**格局，惟**銷售率增加有限**。長期來看，**成交量**仍處相對**低檔**，對未來**是否復甦**仍有**不確定性**。

全國	2018				2018年 全年	2017年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	24.91	25.50	25.30	26.81	25.34	24.28 *	4.39%
議價空間(%)	16.61	15.03	15.05	14.46	15.20	16.16	-0.96
開價價格(萬/坪)	29.87	30.01	29.79	31.35	29.88	28.87	3.51%
推案金額(億元)	1,710	2,803	3,603	2,166	10,282	6,668	54.20%
30天銷售率(%)	13.08	14.38	12.89	11.92	13.18	11.75	1.43
30天成交量指數	203.49	386.72	327.12	221.25	284.64	158.85	79.19%
價量趨勢	價跌量穩	價量俱漲	價量俱穩	價漲量縮	價穩量增		

台北市-價量穩定

2018年台北市新推個案市場持續穩定發展，推案量倍增，房價溫和上漲，市場價量持穩，惟各季交易量仍在盤整波動。在民眾薪資所得未提升、購屋能力未改善情況下，市場高總價產品銷售不佳，推案以低總價產品為主。長期來看，成交量仍維持低檔，市況仍不宜樂觀。

台北市	2018				2018年 全年	2017年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	76.78	82.80	78.78	81.15	82.82	80.43 *	2.97%
議價空間(%)	15.10	15.60	15.05	13.29	14.82	16.80	-1.98
開價價格(萬/坪)	90.43	98.11	92.74	93.60	97.23	94.02	3.42%
推案金額(億元)	448	509	1,107	360	2,424	1,098	120.68%
30天銷售率(%)	10.48	15.21	11.94	14.04	12.90	12.47	0.43
30天成交量指數	225.96	349.79	288.84	270.86	283.86	161.13	76.16%
價量趨勢	價跌量穩	價量俱漲	價量俱跌	價漲量穩	價量俱穩		

新北市-價格持平 交易量增

2018年新北市新推個案市場開價、成交價維持穩定，市場**交易量持續增加**，惟各季**交易量波動幅度大**；觀察新北市近年使照核發量逐年飆高，**賣壓**問題成房市最大**隱憂**。長期來看，**成交量**雖有增加但**仍處低檔**，後市仍需**保守因應**。

新北市	2018				2018年 全年	2017年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	37.71	39.24	38.37	37.19	37.50	37.15 *	0.92%
議價空間(%)	13.68	12.76	11.68	11.38	12.26	15.24	-2.99
開價價格(萬/坪)	43.69	44.98	43.45	41.96	42.74	41.60	2.74%
推案金額(億元)	341	863	958	629	2,792	2,037	37.06%
30天銷售率(%)	11.02	12.83	13.37	10.74	12.25	11.92	0.33
30天成交量指數	149.03	389.65	371.84	230.05	285.14	209.20	36.30%
價量趨勢	價跌量縮	價量俱漲	價跌量穩	價量俱跌	價穩量增		

桃竹地區-價格續升 銷售率全台居末

2018年桃竹地區新推個案市場**價格繼續上升**，由於當地單價較低、比價效應與台北都會區客層轉移下，全年**成交量持續增加**。本年度桃竹地區呈現連續二年的復甦結構，但**銷售率不盡理想**，市場動能需要增強。長期來看，**成交量**雖有增加但**仍處低檔**，整體**量能不足**，仍須注意。

桃竹地區	2018				2018年 全年	2017年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	23.41	23.48	21.97	24.89	23.04	21.89 *	5.26%
議價空間(%)	15.25	13.53	12.61	14.27	13.70	15.48	-1.78
開價價格(萬/坪)	27.62	27.15	25.14	29.04	26.70	25.90	3.06%
推案金額(億元)	248	524	514	393	1,679	1,154	45.48%
30天銷售率(%)	11.78	14.01	10.84	8.97	11.63	11.65	-0.02
30天成交量指數	203.37	484.42	334.03	202.57	306.09	188.17	62.67%
價量趨勢	價漲量穩	價穩量增	價量俱跌	價漲量縮	價量俱漲		

台中市-價格推升 議價率偏高

2018年台中市新推個案市場呈現**價量俱漲**的繁榮結構，價格漲幅為各地區最高，但**議價空間率逐年擴大**、本年度議價率近二成、**銷售率下跌**是有隱憂之處。長期來看，**價量**均為近期**波段高點**，**市況相對較佳**。

台中市	2018				2018年 全年	2017年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	21.08	20.98	21.80	23.01	21.14	19.37 *	9.14%
議價空間(%)	18.53	16.98	18.74	18.15	18.06	17.32	0.74
開價價格(萬/坪)	25.87	25.27	26.83	28.11	25.80	24.53	5.14%
推案金額(億元)	328	332	485	365	1,511	1,023	47.70%
30天銷售率(%)	12.92	13.67	13.67	12.36	13.24	13.53	-0.30
30天成交量指數	242.20	374.45	375.35	250.79	310.70	175.42	77.11%
價量趨勢	價漲量穩	價穩量增	價漲量穩	價漲量縮	價量俱漲		

台南市-價量擴張 價格漲幅大

2018年台南市新推個案市場**價量同步擴張**，房市表現佳，過去較低的銷售率也提升甚多，因為地方型態市場架構不易受到國際經濟與去化影響、價格基期低、房價所得比也較其他都會區有優勢，後市仍有表現空間。長期來看，**成交價為高點、成交量亦持續增加，市況相對較佳**。

台南市	2018				2018年 全年	2017年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	17.48	18.37	18.76	19.94	18.13	16.27 *	11.43%
議價空間(%)	16.10	9.69	18.14	13.03	14.21	17.19	-2.98
開價價格(萬/坪)	20.84	20.34	22.91	22.93	21.13	19.88	6.27%
推案金額(億元)	102	110	159	119	490	415	18.29%
30天銷售率(%)	16.61	17.55	10.54	10.89	13.62	8.55	5.07
30天成交量指數	251.81	278.03	180.89	219.35	232.52	144.07	61.39%
價量趨勢	價漲量穩	價漲量穩	價漲量跌	價漲量穩	價量俱漲		

高雄市-成交量增幅最大 整體表現佳

2018年高雄市新推個案市場本年度**成交量**明顯**擴張**，**銷售率**持續**增加**，整體表現相對較**佳**，惟**議價空間率**偏高，價格穩定度相對不足。從長期趨勢來看，**成交價**接近**波段高點**、**成交量**大幅**增加**，惟**成交量**增加仍屬短期結構，長期趨勢有待觀察。

高雄市	2018				2018年 全年	2017年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	19.04	21.15	19.40	20.50	19.91	18.41 *	8.14%
議價空間(%)	19.11	18.53	16.57	15.67	17.55	16.34	1.22
開價價格(萬/坪)	23.54	25.96	23.25	24.32	24.15	22.85	5.69%
推案金額(億元)	241	465	380	300	1,387	938	47.78%
30天銷售率(%)	16.02	16.24	14.57	17.19	15.84	11.30	4.54
30天成交量指數	196.00	371.45	305.49	192.46	266.35	86.89	206.52%
價量趨勢	價跌量增	價量俱漲	價量俱跌	價漲量縮	價量俱漲		

全國整體房價穩定 全年交易量增加

第一季市場短期價量盤整，房市南北差異大。第二季全國房市成交量大幅增加，惟開價成交價成長有限。第三季市場全國成交價雖持穩，但除台中、台南房價持續回升外，台北、新北、桃竹、高雄房價仍不穩。第四季受到九合一選舉的影響，房市買氣表現不盡理想，全國推案量明顯萎縮，成交量減少三成以上，全國價漲量縮。整體而言，**桃竹以北量能不足**，**台中以南表現較佳**，南北房市差異大，值得注意。

價穩量增為短期結構表現

2018年整體房市雖較2017年表現為佳，但整體銷售率成長有限，且部分地區呈現**議價率擴大**、**銷售率減少**等現象，後市趨勢仍不明確，長期來看，**成交量**仍處相對**低檔**，對未來**是否復甦**仍有**不確定性**。預期整體房市特別是**台北、新北及桃竹地區**，仍將維持**盤整修正**格局。



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.