

國泰房地產指數季報

2019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：章定煊 副教授 (景文科技大學)
江穎慧 助理教授 (國立政治大學)
- 研 究 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 本季調整修正項目
- 3 2019Q1市調資料分析
- 4 國泰房地產指數
- 5 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2019年第1季各區新推個案

涵蓋區域

全國、台北市、新北市、桃園市、新竹縣市、台中市、
台南市及高雄市等7大都市

本季調整修正項目

❖ 桃竹地區拆開

- 依據2018Q1會議結論，自2019Q1起將桃竹地區區分為**桃園市**、**新竹縣市**，並自2011Q1起重新計算各季價量指數。(附錄四增加桃園、新竹波動幅度)

❖ 市調區域

- 補充說明各縣市市調區域於附錄五

❖ 統一銷售率計算公式

- 第三章銷售率採**戶數加權平均值**計算，配合修訂第一章銷售率計算公式，俾前後一致。(修訂附錄五欄位說明)

❖ 其他 「議價空間率」文字酌作修正為「**議價率**」

市調區域

縣市	市調區域
1.台北市	中正區(100)、大同區(103)、中山區(104)、松山區(105)、大安區(106)、萬華區(108)、信義區(110)、士林區(111)、北投區(112)、內湖區(114)、南港區(115)、文山區(116)等 12個區 。(全市市調)
2.新北市	萬里區(207)、板橋區(220)、汐止區(221)、深坑區(222)、新店區(231)、永和區(234)、中和區(235)、土城區(236)、三峽區(237)、樹林區(238)、鶯歌區(239)、三重區(241)、新莊區(242)、泰山區(243)、林口區(244)、蘆洲區(247)、五股區(248)、八里區(249)、淡水區(251)等 19個區 。(有10個區未市調)
3.桃園市	中壢區(320)、平鎮區(324)、大園區(337)、桃園區(330)、龜山區(333)、八德區(334)、蘆竹區(338)等 7個區 。(有6個區未市調)
4.新竹縣市	新竹市(300)、竹北市(302)等 2個區 。(有12個區未市調)
5.台中市	中區(400)、東區(401)、南區(402)、西區(403)、北區(404)、北屯區(406)、西屯區(407)、南屯區(408)、太平區(411)、大里區(412)、烏日區(414)、豐原區(420)、后里區(421)、潭子區(427)、大雅區(428)、神岡區(429)、沙鹿區(433)、龍井區(434)、梧棲區(435)、清水區(436)、外埔區(438)等 21個區 。(有8個區未市調)
6.台南市	中西區(700)、永康區(710)、東區(701)、歸仁區(711)、南區(702)、北區(704)、安平區(708)、安南區(709)、善化區(741)、仁德區(717)、新市區(744)、安定區(745)等 12個區 。(有25個區未市調)
7.高雄市	新興區(800)、仁武區(814)、林園區(832)、前金區(801)、大社區(815)、鳥松區(833)、苓雅區(802)、岡山區(820)、大樹區(840)、鹽埕區(803)、路竹區(821)、鼓山區(804)、旗津區(805)、前鎮區(806)、燕巢區(824)、三民區(807)、橋頭區(825)、楠梓區(811)、小港區(812)、左營區(813)、鳳山區(830)、大寮區(831)等 22個區 。(有16個區未市調)



2019Q1市調資料分析

各地區推案狀況 2019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	200 (-8.3%) 《17.6%》	17,319 (9.2%) 《31.7%》	11% (-6.4%) 《-15.3%》	2,232 (1.6%) 《30.5%》	91% (-1.2%) 《2.1%》	59% (-1.9%) 《-8.8%》	36 (3.4%) 《7.1%》	1277 (-4.7%) 《4.4%》	35 (-9.1%) 《-1.4%》
台北市	16 (-38.5%) 《-20.0%》	658 (-36.3%) 《-37.8%》	11% (-12.6%) 《9.9%》	311 (-18.7%) 《-30.6%》	97% (-2.6%) 《-2.6%》	69% (37.5%) 《-1.8%》	37 (-0.8%) 《-2.7%》	4675 (25.3%) 《17.9%》	111 (17.2%) 《16.7%》
新北市	48 (4.3%) 《100.0%》	3,825 (-3.1%) 《56.5%》	11% (2.5%) 《-0.7%》	659 (3.4%) 《93.1%》	100% (0.6%) 《3.7%》	56% (-23.9%) 《-10.0%》	36 (10.6%) 《16.3%》	1705 (6.5%) 《23.5%》	48 (-1.6%) 《5.9%》
桃園市	25 (-7.4%) 《150.0%》	3,036 (36.1%) 《160.2%》	10% (17.9%) 《-15.3%》	312 (40.6%) 《169.7%》	93% (5.5%) 《-2.1%》	76% (57.8%) 《52.0%》	35 (8.0%) 《1.5%》	1019 (9.1%) 《0.0%》	29 (-5.1%) 《-3.8%》
新竹縣市	16 (-23.8%) 《-15.8%》	1,218 (1.1%) 《-16.5%》	7% (-15.2%) 《-38.3%》	120 (-29.6%) 《-9.3%》	93% (16.8%) 《5.0%》	75% (-1.6%) 《-5.0%》	32 (-10.9%) 《12.1%》	451 (-24.0%) 《-44.3%》	28 (-15.1%) 《-0.1%》
台中市	35 (-2.8%) 《0.0%》	4,024 (14.1%) 《23.5%》	12% (0.7%) 《-3.5%》	355 (-2.9%) 《8.0%》	83% (-8.2%) 《9.3%》	94% (2.9%) 《13.8%》	36 (1.9%) 《3.2%》	925 (-17.1%) 《5.1%》	25 (-20.1%) 《2.5%》
台南市	23 (-11.5%) 《-23.3%》	1,511 (-0.2%) 《32.5%》	12% (13.0%) 《-26.5%》	126 (5.4%) 《22.8%》	66% (7.0%) 《6.8%》	35% (-39.7%) 《-61.4%》	32 (2.3%) 《0.1%》	668 (10.5%) 《4.7%》	21 (9.3%) 《6.3%》
高雄市	37 (2.8%) 《15.6%》	3,047 (26.9%) 《16.1%》	11% (-34.8%) 《-29.6%》	349 (16.2%) 《44.7%》	84% (-8.6%) 《-2.7%》	19% (13.5%) 《51.4%》	39 (-0.5%) 《7.2%》	1058 (8.3%) 《21.3%》	26 (10.2%) 《10.3%》

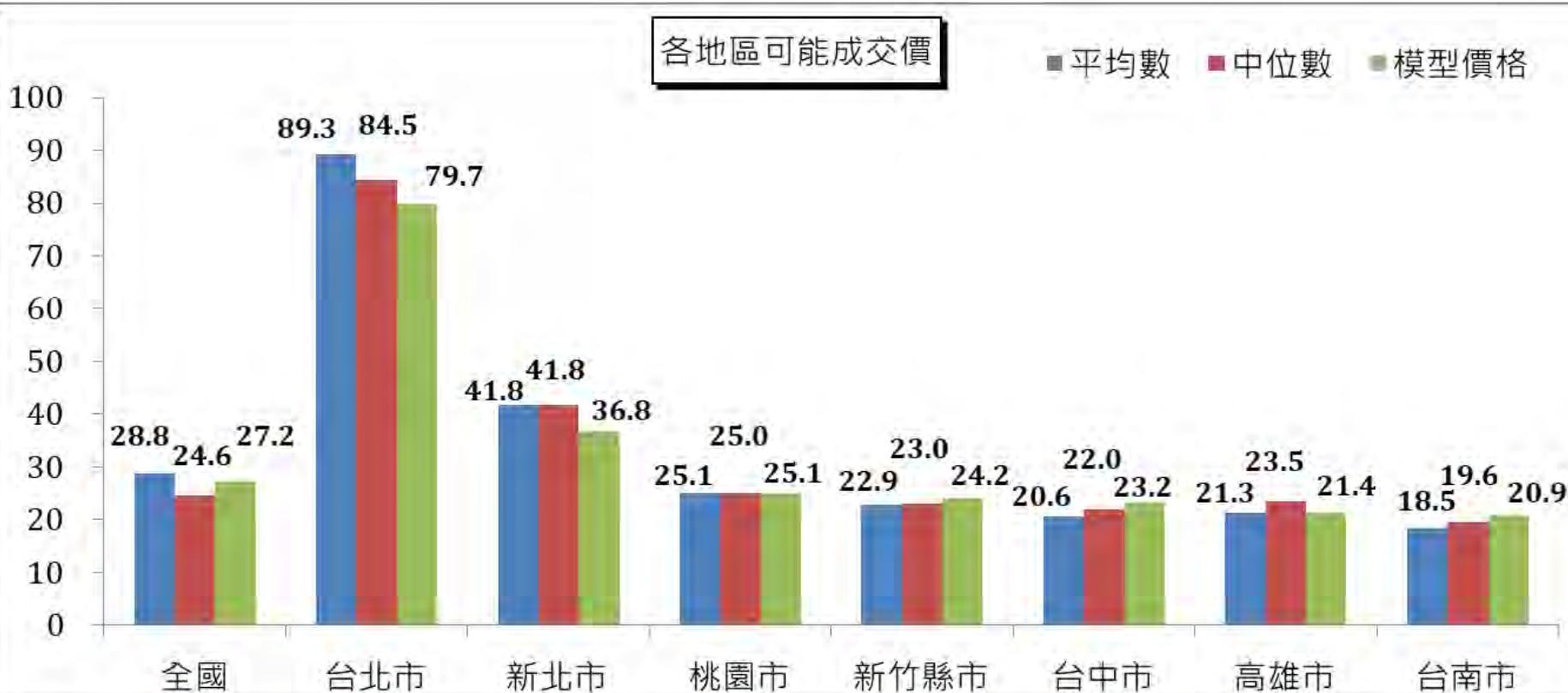
• 主力坪數、主力單價、主力總價按推案戶數加權計算(不含透天)，價格均為開價
()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率

各地區一至三月趨勢觀察

月份	區域	個案數 (個)	推案金額 (萬元)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	已銷戶數 (戶)	主力總價* (萬元)	議價率 (%)
10801	全國	58	6,205,509	5,220	12.1	631	1,219	15.9
10802		58	7,992,050	5,871	9.8	583	1,381	15.0
10803		84	8,120,409	6,228	11.4	713	1,317	14.9
10801	北市	2	742,938	77	5.3	4	9,857	21.1
10802		7	1,782,961	410	12.0	57	4,151	18.8
10803		7	584,871	171	12.4	21	3,449	10.3
10801	新北	13	1,514,004	1,055	12.9	137	1,467	14.4
10802		10	2,186,445	1,285	10.2	133	1,719	10.0
10803		25	2,890,605	1,485	10.1	150	1,866	15.6
10801	桃園	10	1,005,337	971	10.4	101	1,095	13.7
10802		6	964,010	832	10.8	90	1,041	13.3
10803		9	1,154,707	1,233	9.4	116	978	11.3
10801	新竹	3	246,992	257	8.5	22	909	19.8
10802		8	871,287	917	7.3	67	901	17.6
10803		5	81,552	44	4.5	2	1,853	11.1
10801	台中	11	808,000	991	11.6	112	945	18.0
10802		11	966,639	1,054	11.6	122	1,032	18.0
10803		13	1,771,480	1,979	13.3	267	1,027	16.4
10801	台南	7	488,239	668	11.8	79	735	14.7
10802		8	343,710	332	10.2	34	1,025	13.9
10803		8	424,195	511	14.3	73	827	12.7
10801	高雄	12	1,400,000	1,201	14.6	176	1,111	16.6
10802		8	877,000	1,041	7.8	80	913	16.2
10803		17	1,213,000	805	10.7	84	1,398	18.2

* 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

2019Q1各地區可能成交價

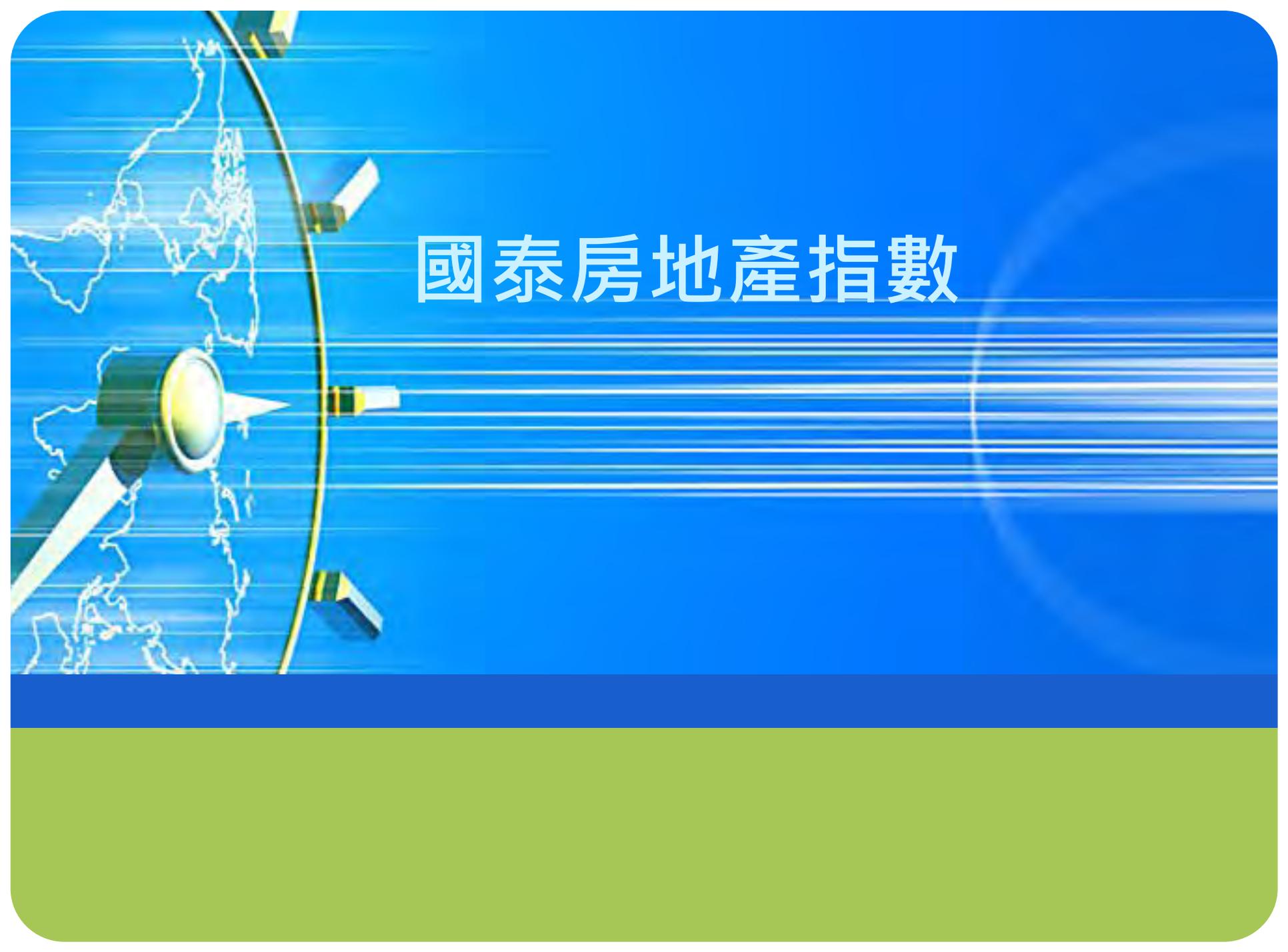


註1：平均數係指市調資料新推建案之成交價，自2017Q1起採推案戶數加權平均值計算

註2：中位數係依市調資料新推建案之成交價，將數據按大小順序排列，取數列中間位置的數據；

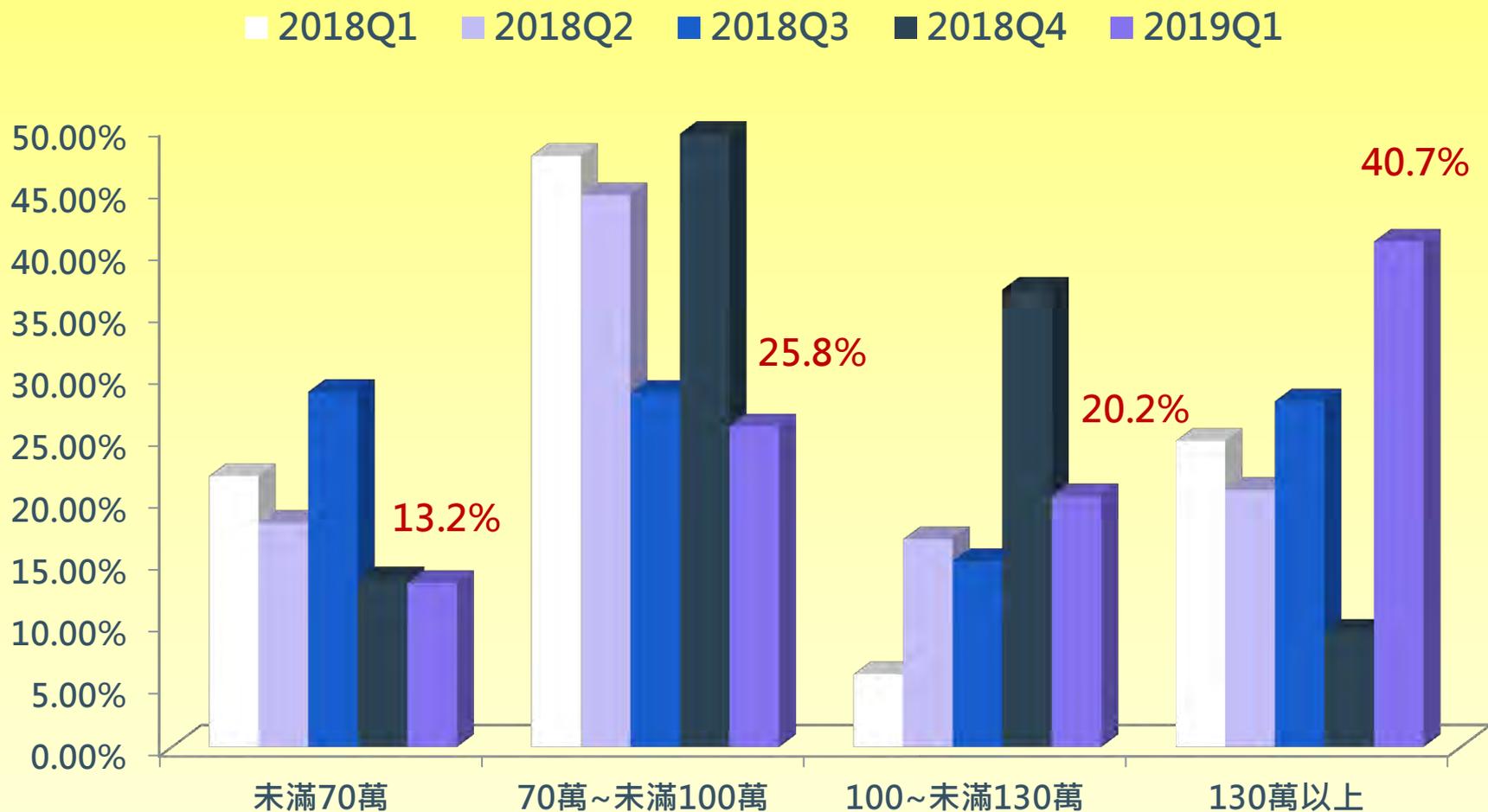
註3：模型價格係以本季存活建案(270天內未完銷建案)，以105年基期交易住宅特徵中位數或平均數，作為價格計算權重，衡量相同品質住宅價格變動。

註4：平均數易受到推案極端值影響，中位數易受到推案價格比例影響；而模型價格控制交易住宅特徵，作為衡量相同品質住宅價格之變動，比較能代表市場價格變動。

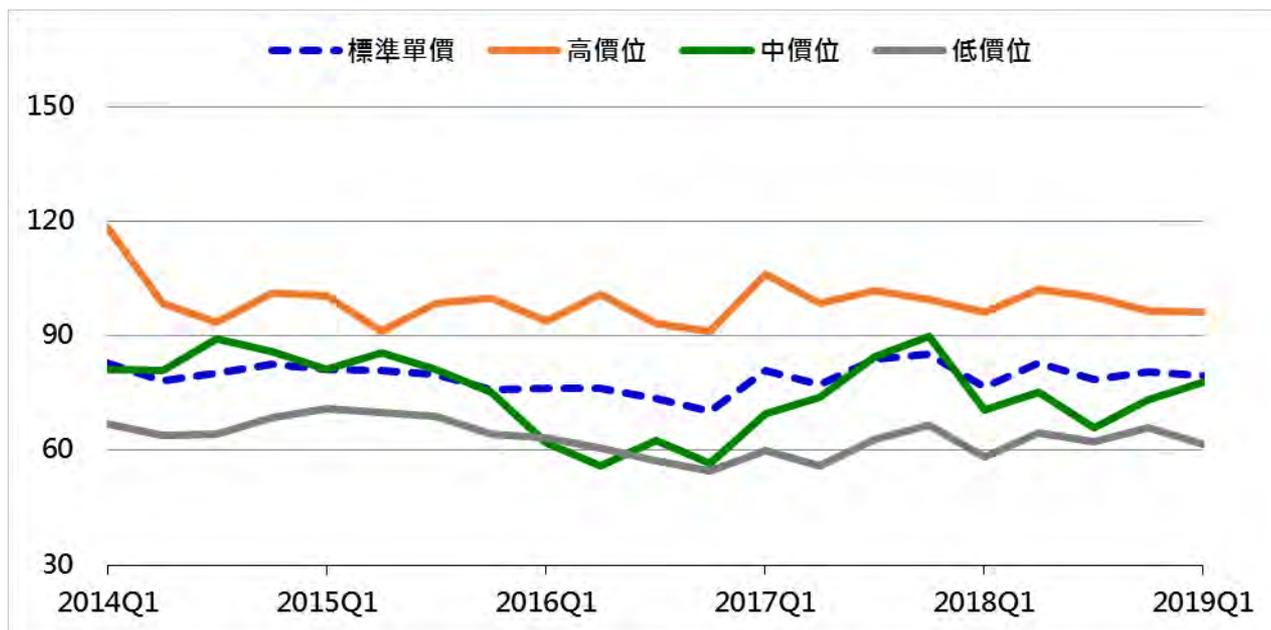


國泰房地產指數

台北市推案價格與戶數比例



台北市區位價格



高價位	中正、中山、 信義、大安
中價位	南港
低價位	大同、北投、 文山

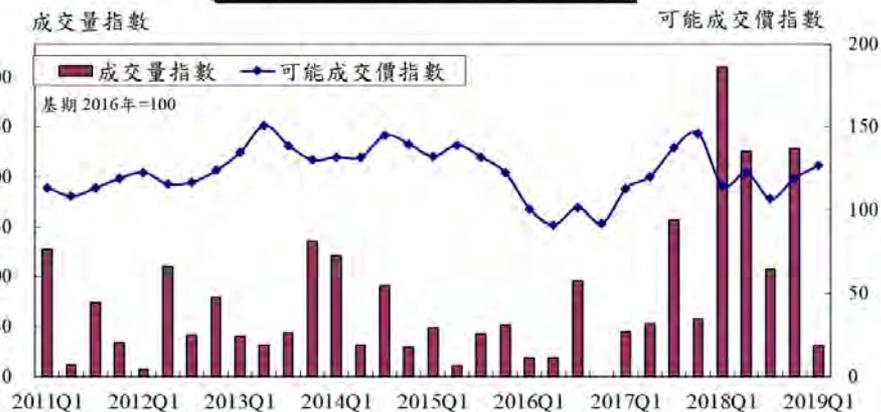
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	96.43 萬元/坪	-0.09%	0.13%
中價位	78.04 萬元/坪	6.23%	10.61%
低價位	61.60 萬元/坪	-6.74%	5.75%

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)

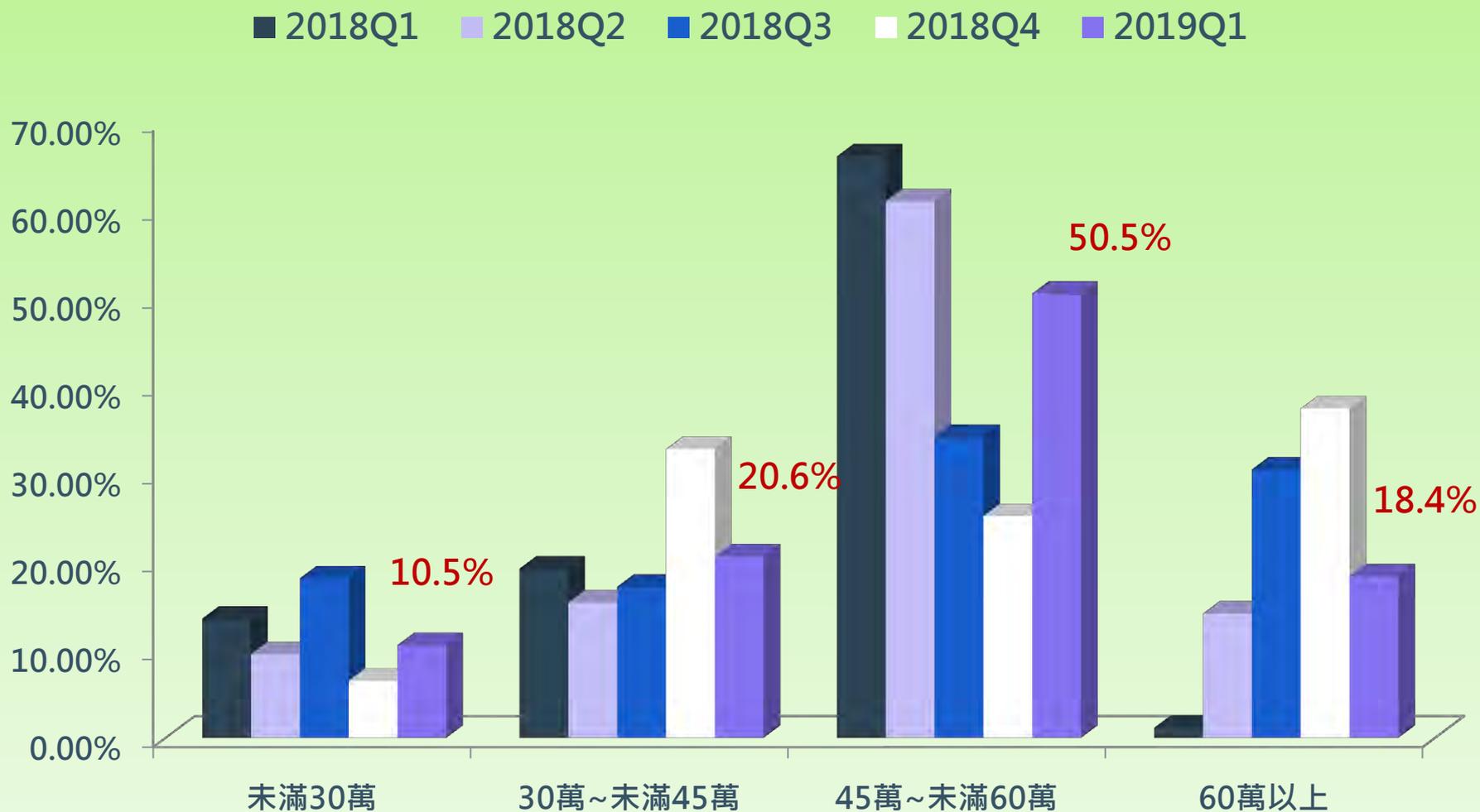


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)

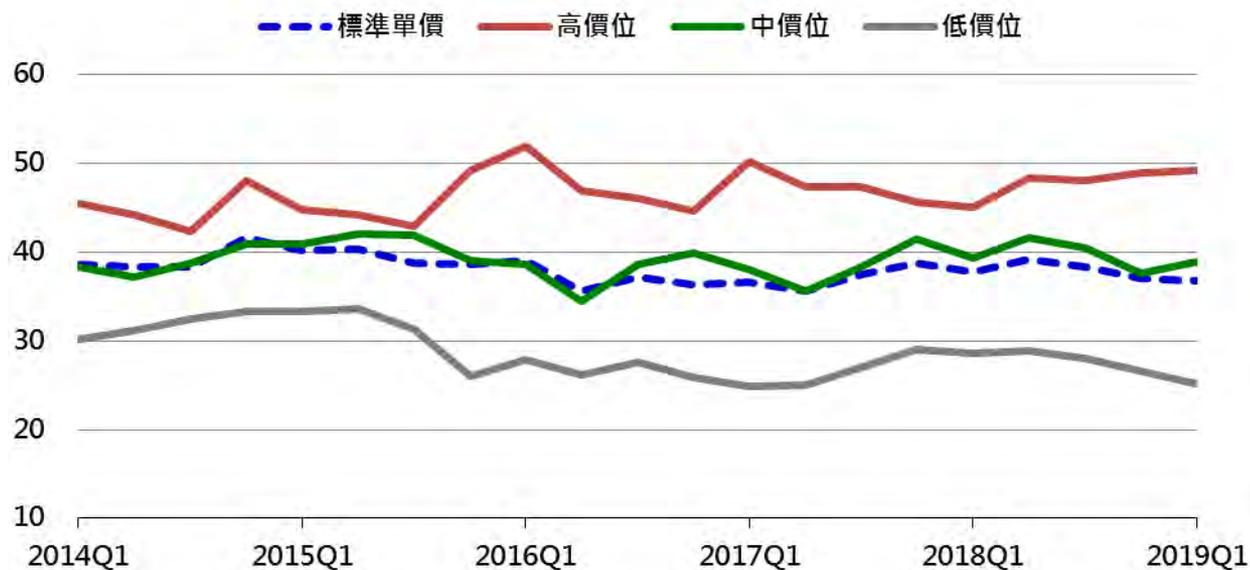


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	185.67	1.28%	131.42%
中價區	91.60	-86.67%	-90.14%
低價區	117.52	-43.35%	-50.64%

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、新莊
低價區	林口、淡水、三峽及其他地區

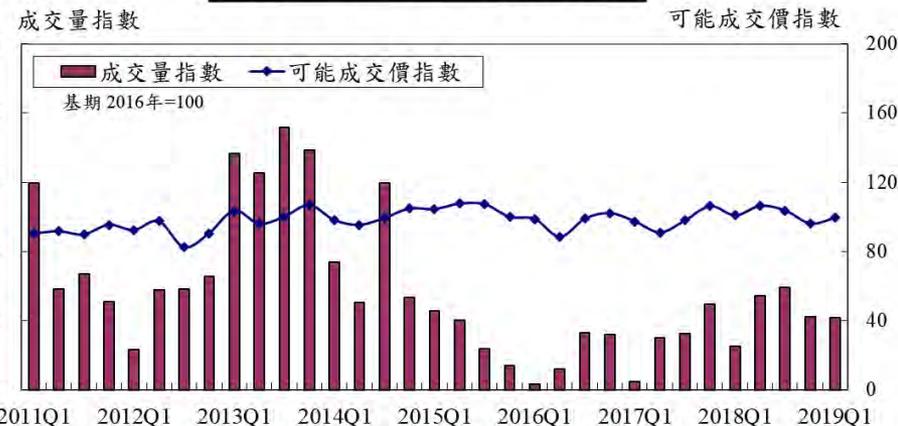
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	49.20 萬元/坪	0.41%	9.28%
中價區	38.87 萬元/坪	3.41%	-1.41%
低價區	25.17 萬元/坪	-5.42%	-11.96%

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)

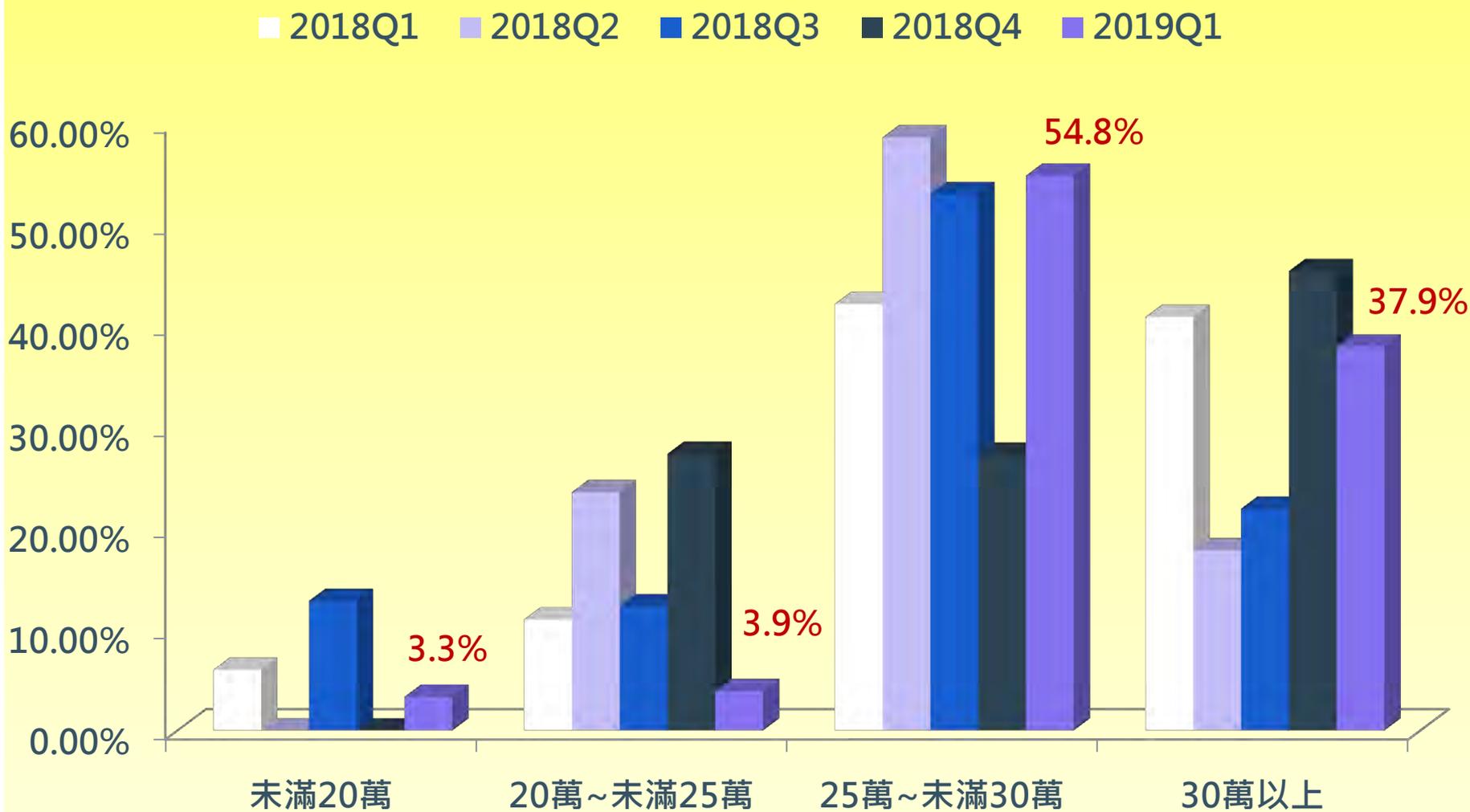


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)

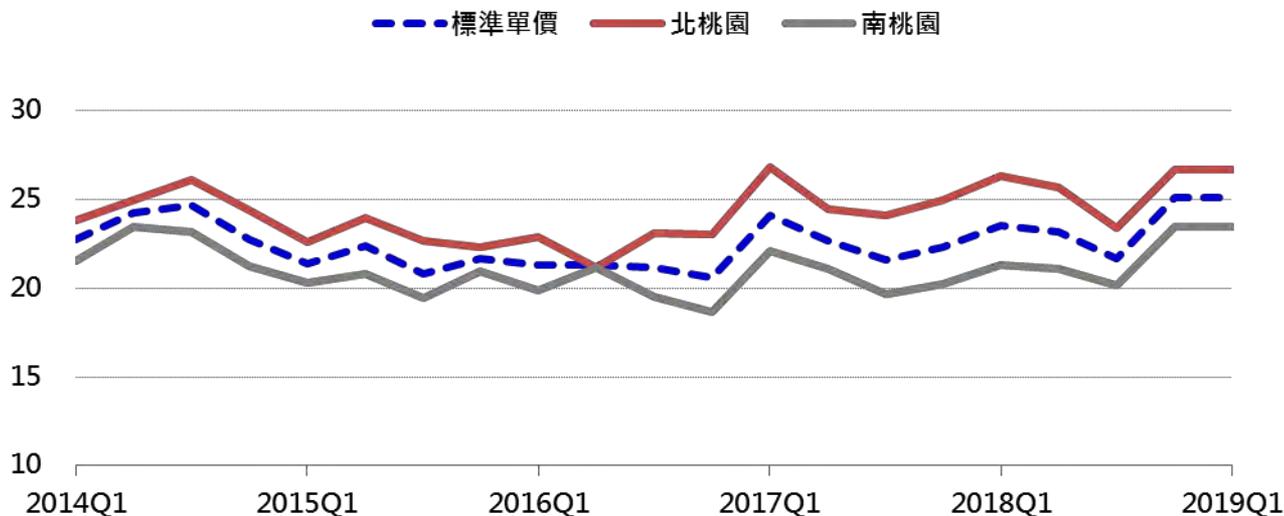


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	233.80	-21.25%	39.89%
中價區	207.55	-1.69%	66.59%
低價區	273.90	111.04%	69.26%

桃園市推案價格與戶數比例



桃園市區位價格



北桃園	桃園、龜山、八德
南桃園	中壢

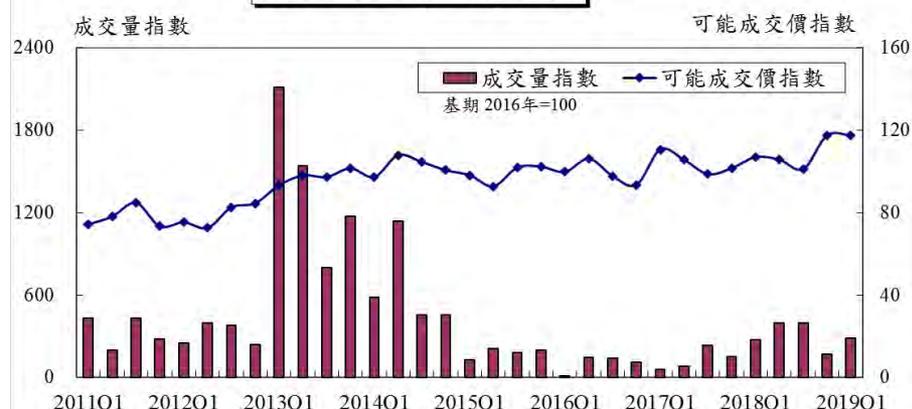
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
北桃園	26.67 萬元/坪	0.07%	1.28%
南桃園	23.45 萬元/坪	0.09%	9.94%

桃園市區成交量

北桃園價量指數趨勢圖(季)

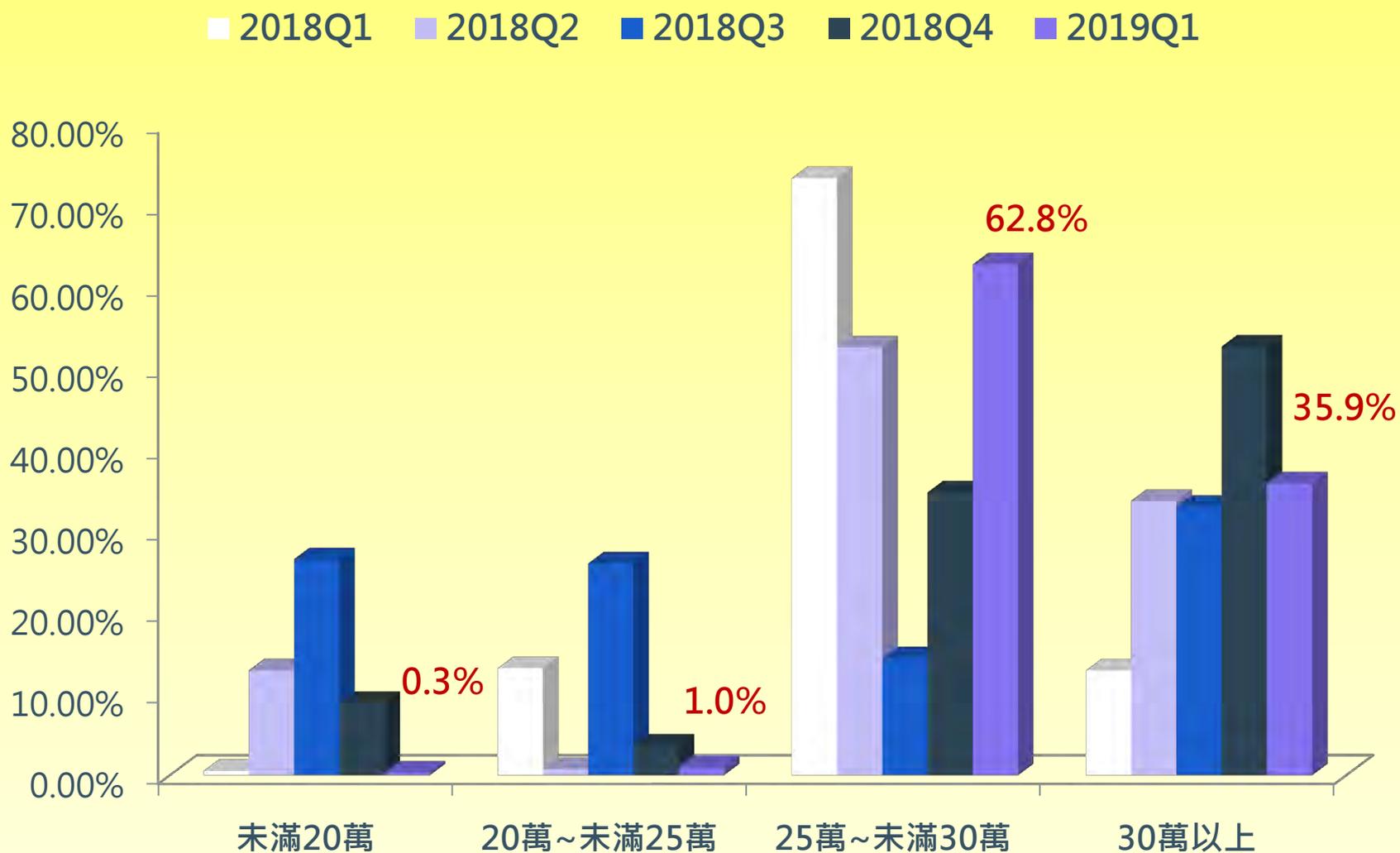


南桃園價量指數趨勢圖(季)

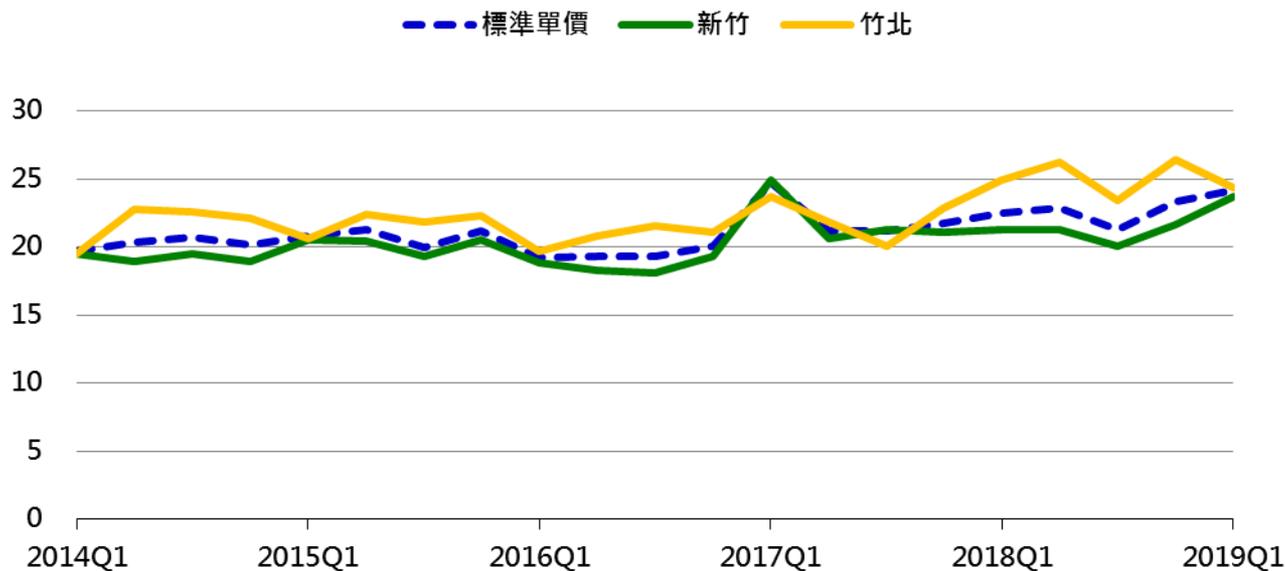


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
北桃園	179.26	-13.86%	348.16%
南桃園	283.18	66.04%	2.59%

新竹縣市推案價格與戶數比例



新竹縣市區位價格

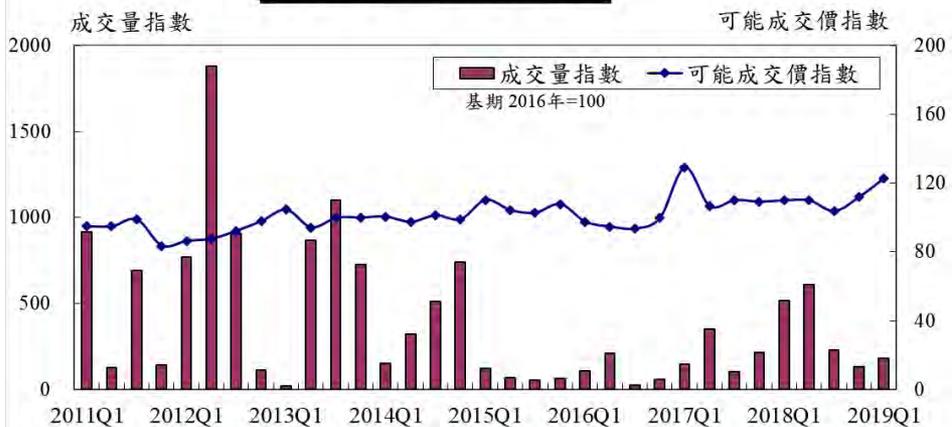


新竹市	新竹市
新竹縣	竹北市

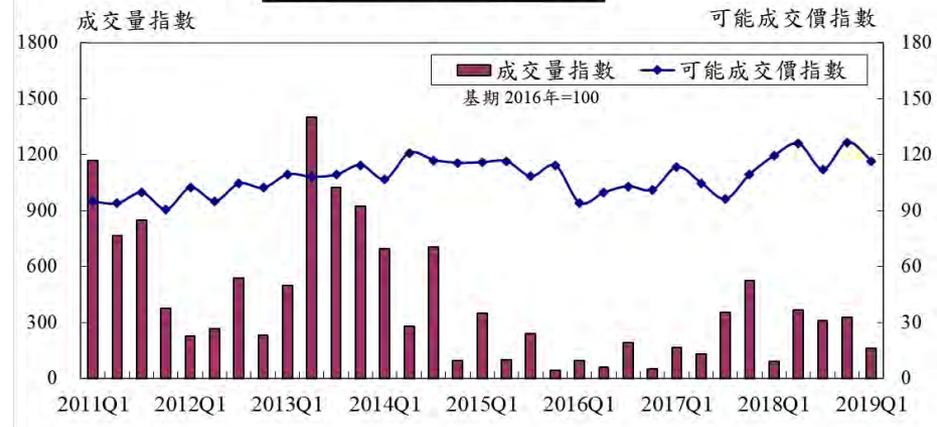
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
新竹	23.76 萬元/坪	9.73%	11.72%
竹北	24.36 萬元/坪	-7.93%	-2.39%

新竹縣市區位成交量

新竹市價量指數趨勢圖(季)



竹北市價量指數趨勢圖(季)



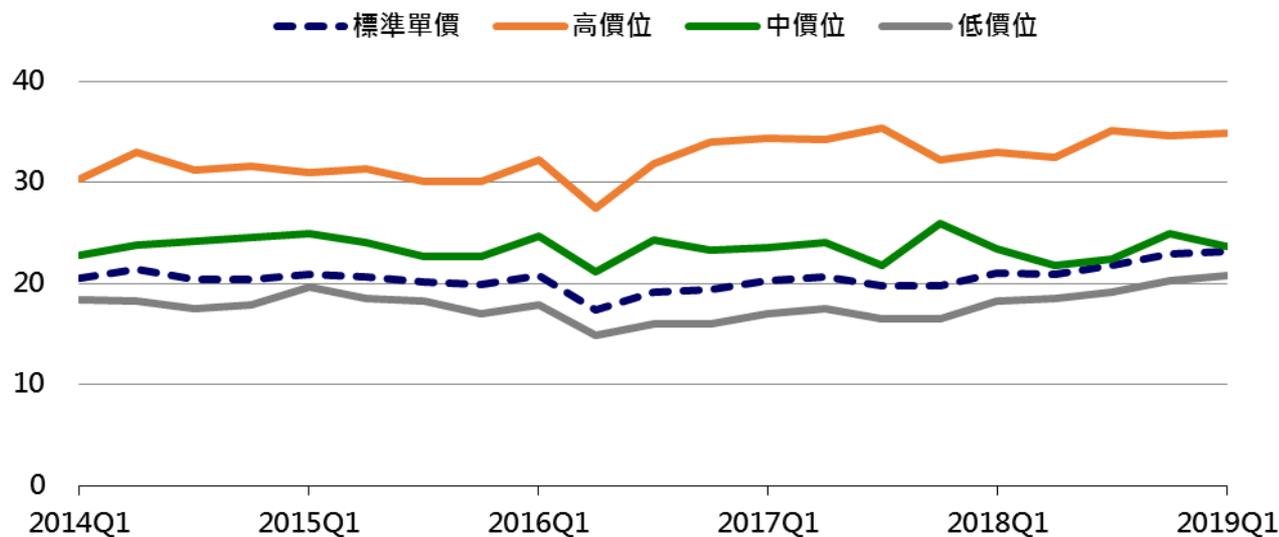
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
新竹	181.69	37.01%	-64.82%
竹北	162.79	-50.47%	76.96%

台中市推案價格與戶數比例

2018Q1 2018Q2 2018Q3 2018Q4 2019Q1



台中市區位價格



高價位	西屯區
中價位	北屯區、西區
低價位	太平、梧棲、大里及其他地區

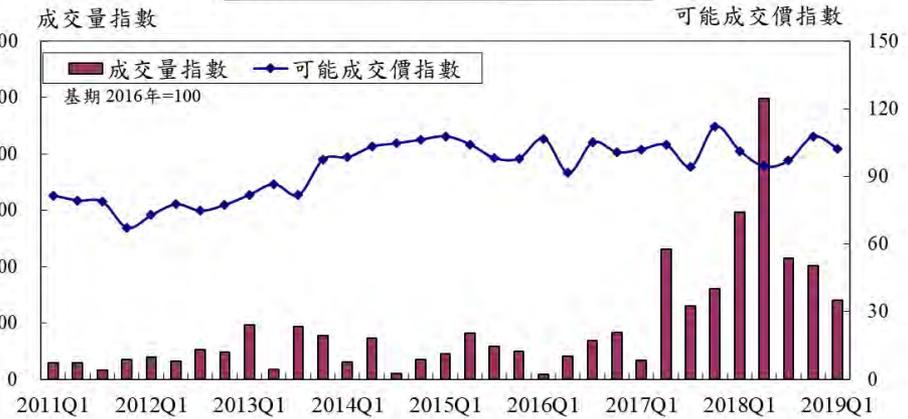
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	34.91 萬元/坪	0.63%	5.83%
中價位	23.68 萬元/坪	-5.10%	0.97%
低價位	20.79 萬元/坪	2.47%	13.36%

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)

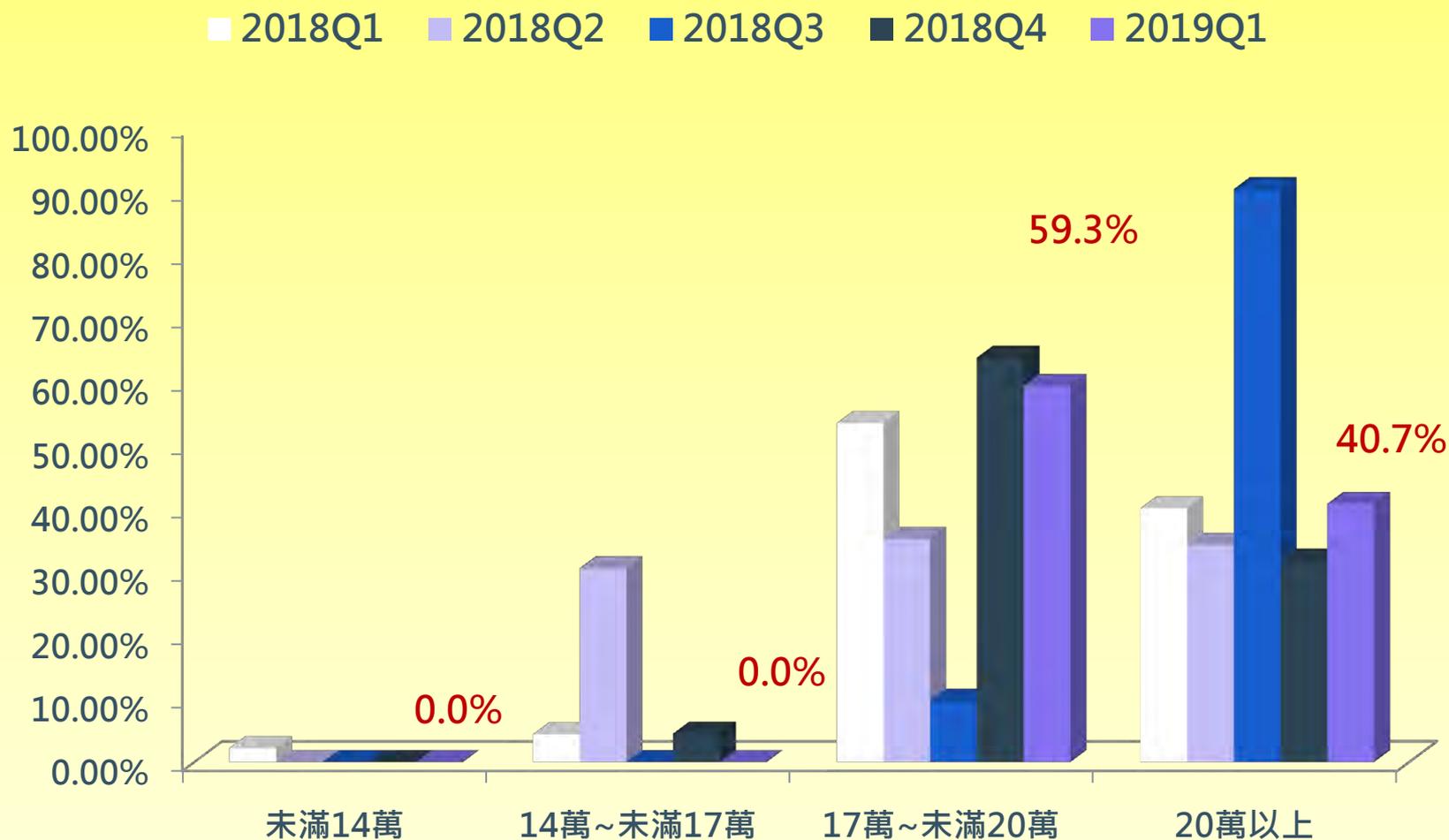


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)

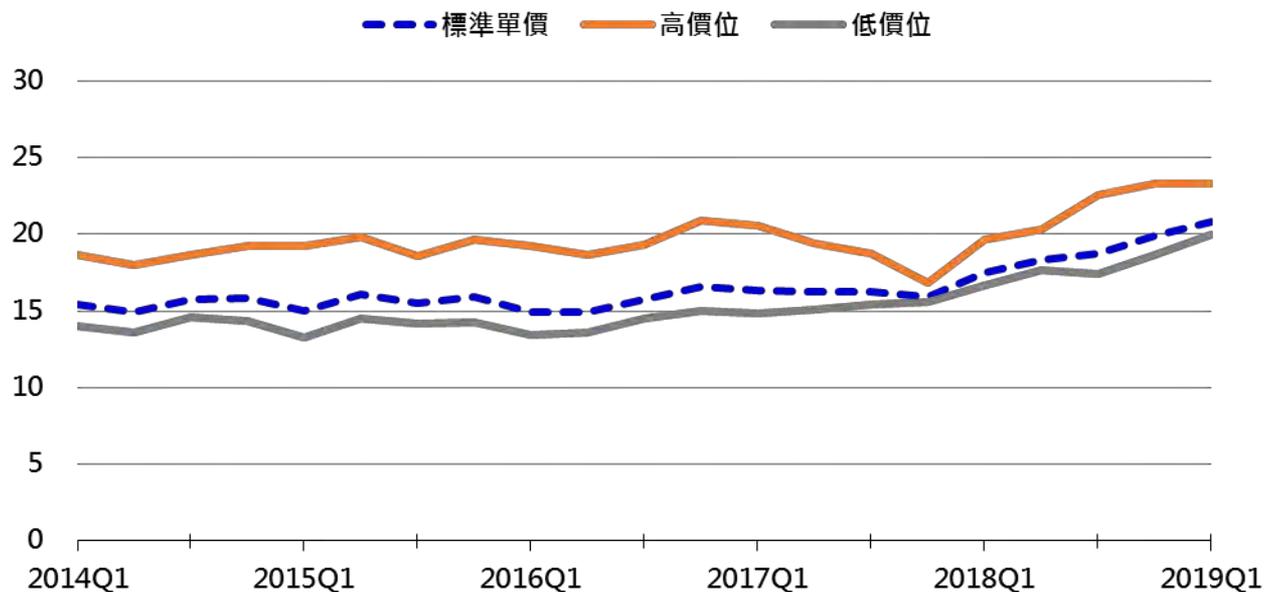


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	31.52	-83.40%	92.13%
中價區	280.10	-30.37%	-52.69%
低價區	460.56	107.00%	97.73%

台南市推案價格與戶數比例



台南市區位價格



高價位	東區、南區、北區、安平區
低價位	安南區、永康區及其他地區

	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	0.01%	18.67%
低價位	19.98 萬元/坪	6.86%	19.71%

台南市區成交量

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)

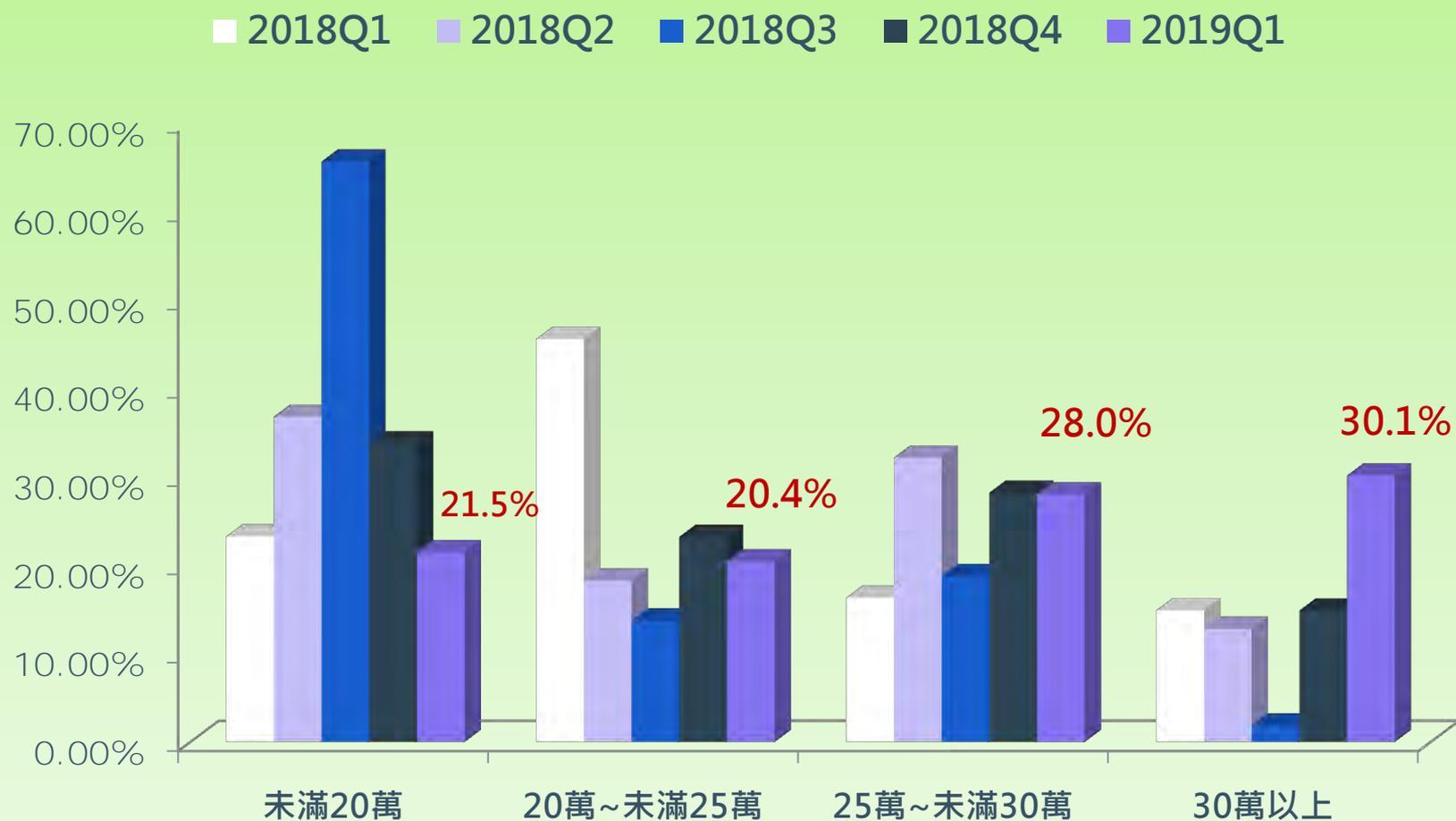


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)

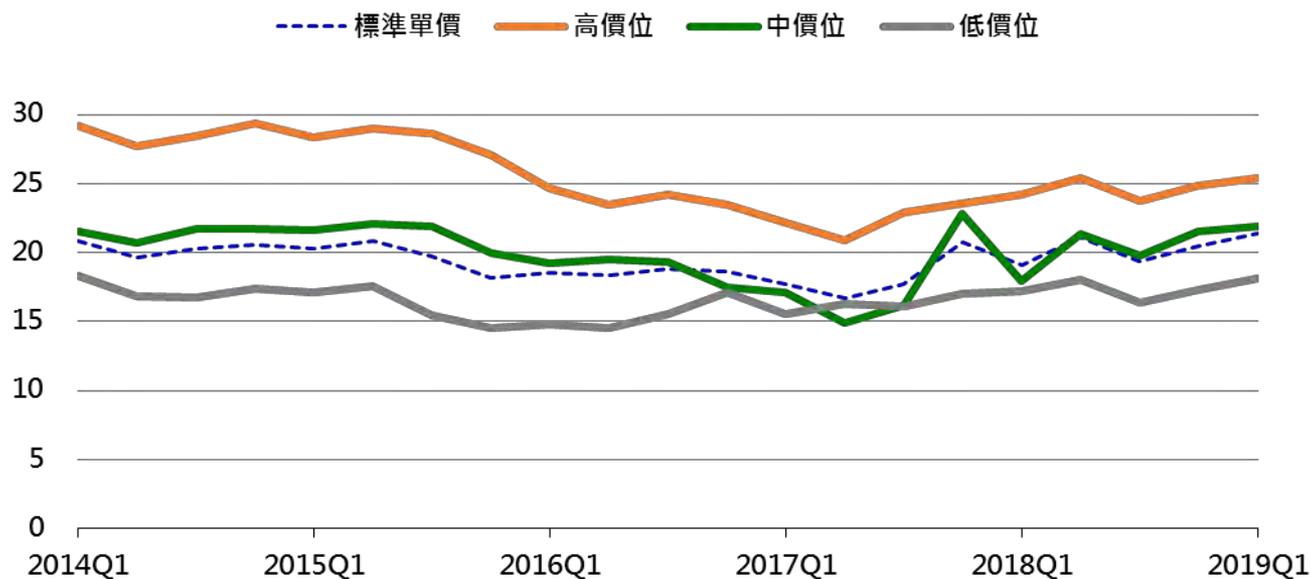


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	260.29	368.48%	254.86%
低價區	242.18	-15.48%	-25.48%

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、 左營
中價區	三民、鳳山、 鳥松
低價區	楠梓、小港、 仁武、大寮

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	25.36 萬元/坪	1.92%	4.75%
中價區	21.85 萬元/坪	1.62%	21.76%
低價區	18.15 萬元/坪	4.90%	5.81%

高雄市區位成交量

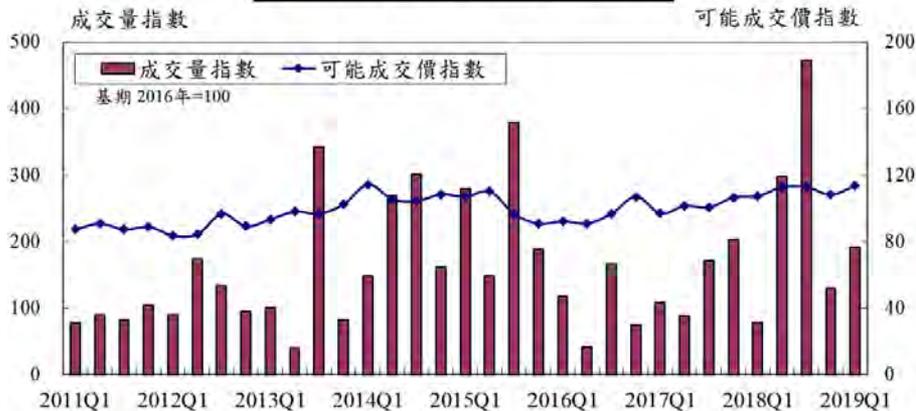
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



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)



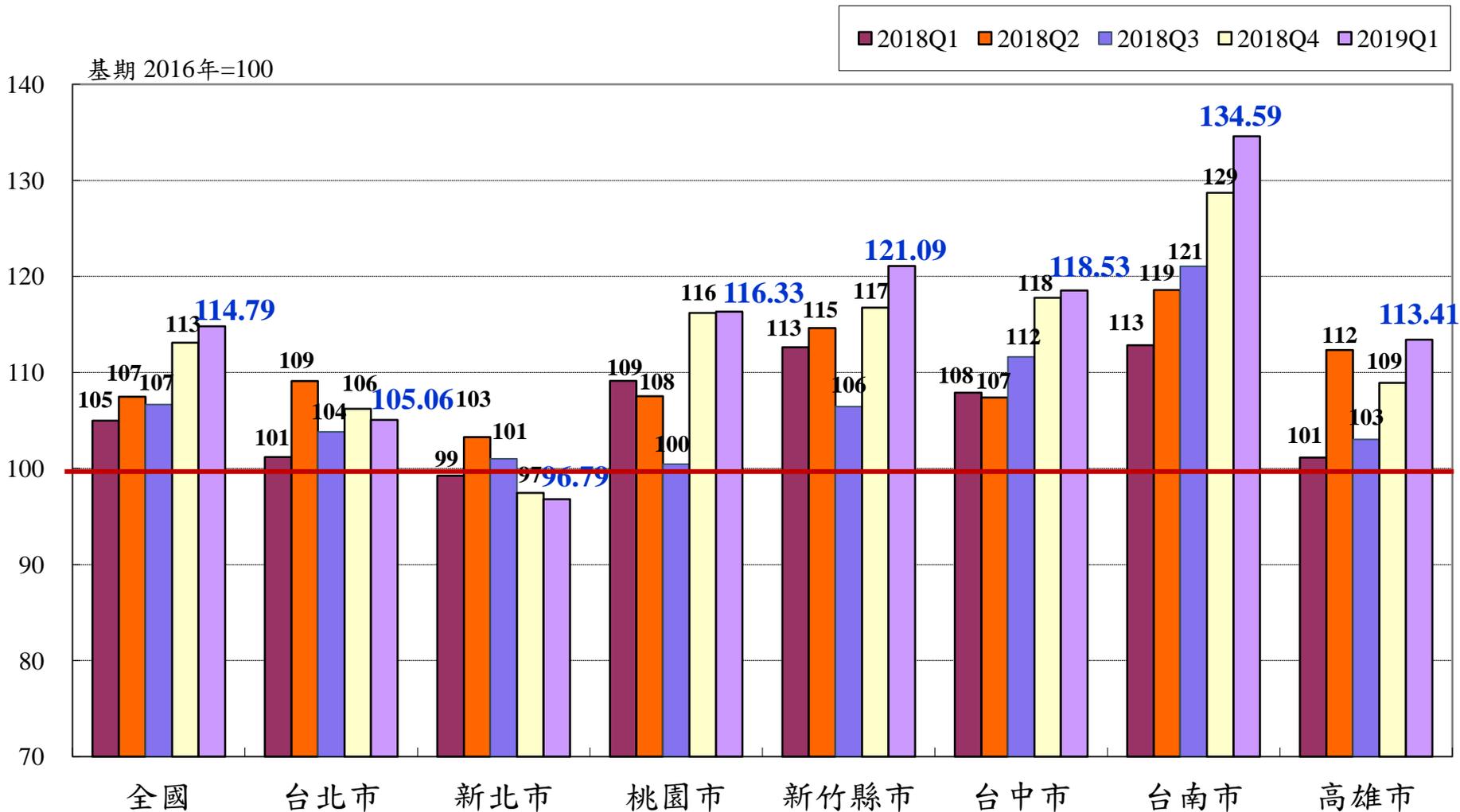
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	160.33	-68.93%	-32.03%
中價區	133.89	71.87%	-49.37%
低價區	191.98	48.10%	144.78%

各地區價量狀況

	可能成交價* (萬元)	議價率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區
台北市	79.73	16.89	658	11.33	大安區、信義區、 南港區
新北市	36.78	13.39	3,825	10.93	板橋區、新莊區、 三重區
桃園市	25.10	12.61	3,036	10.09	桃園區、中壢區、 龜山區
新竹縣市	24.19	18.00	1,218	7.48	竹北市
台中市	23.16	17.22	4,024	12.44	北屯區、太平區、 西屯區
台南市	20.85	13.84	1,511	12.32	安南區、安平區、 永康區
高雄市	21.35	16.84	3,047	11.21	鼓山區、楠梓區、 三民區
全國	27.24	15.24	17,319	11.08	

*：可能成交價係指模型價格

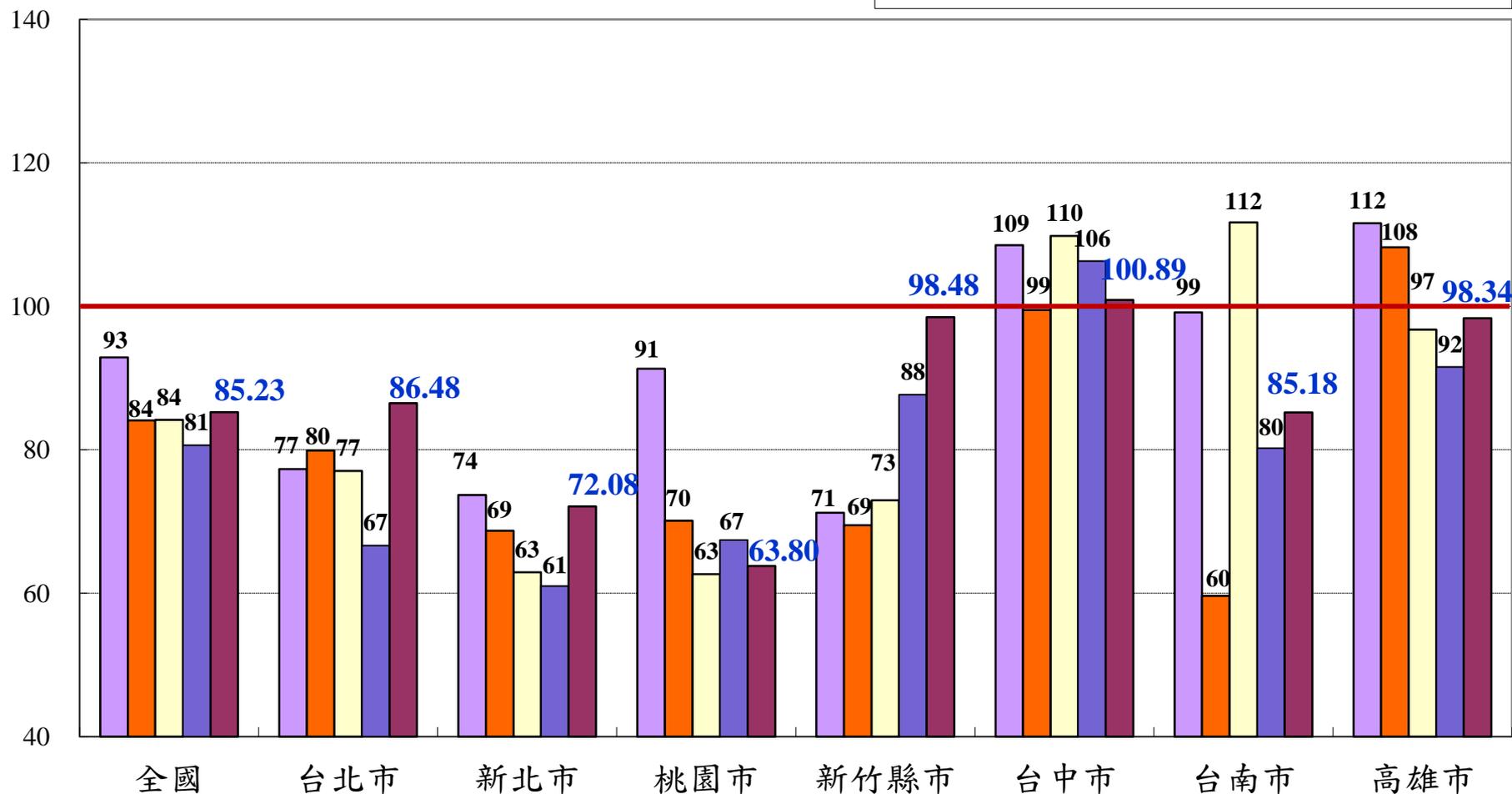
可能成交價指數圖



議價率指數圖

基期 2016年=100

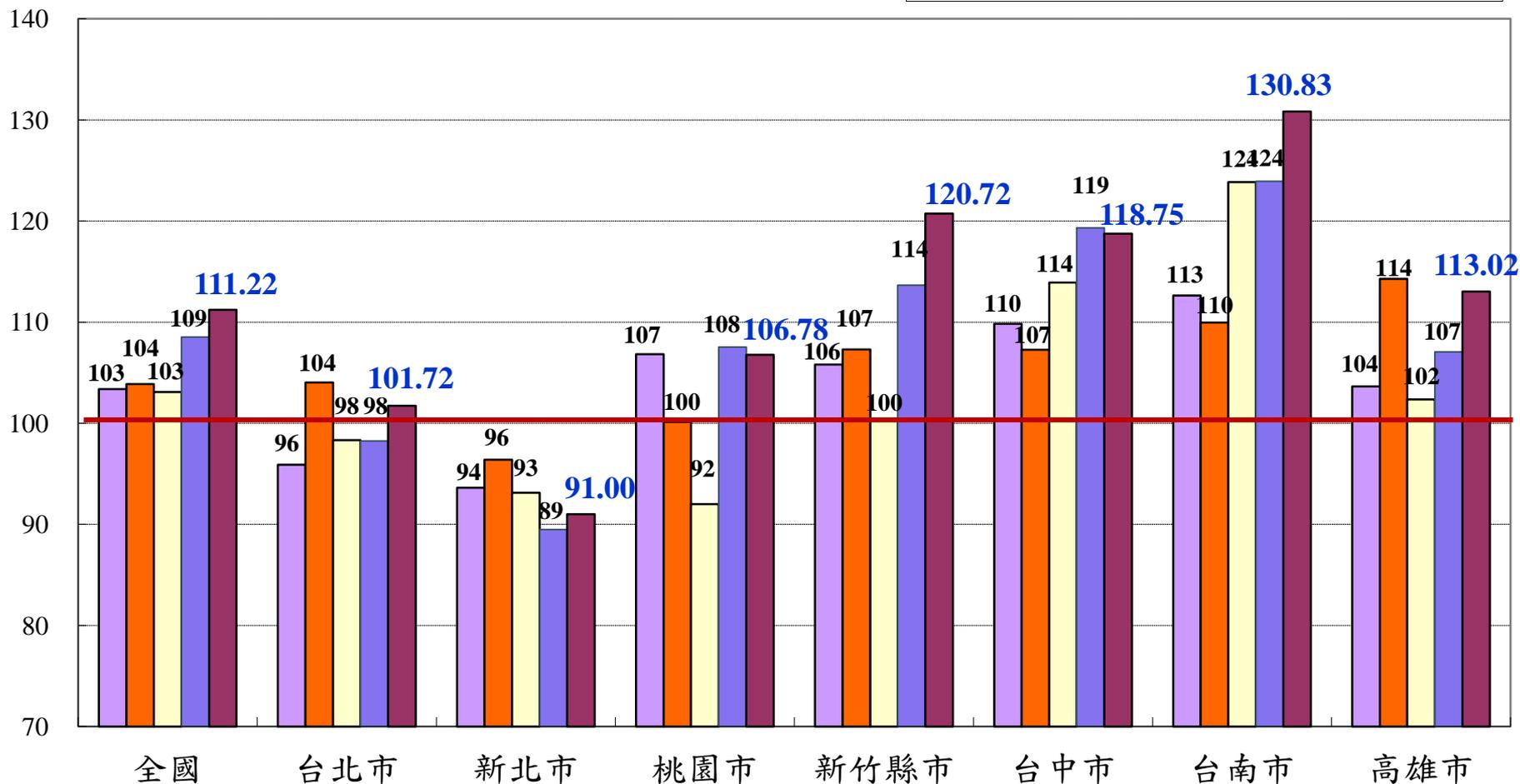
2018Q1 2018Q2 2018Q3 2018Q4 2019Q1



開價指數圖

基期 2016年=100

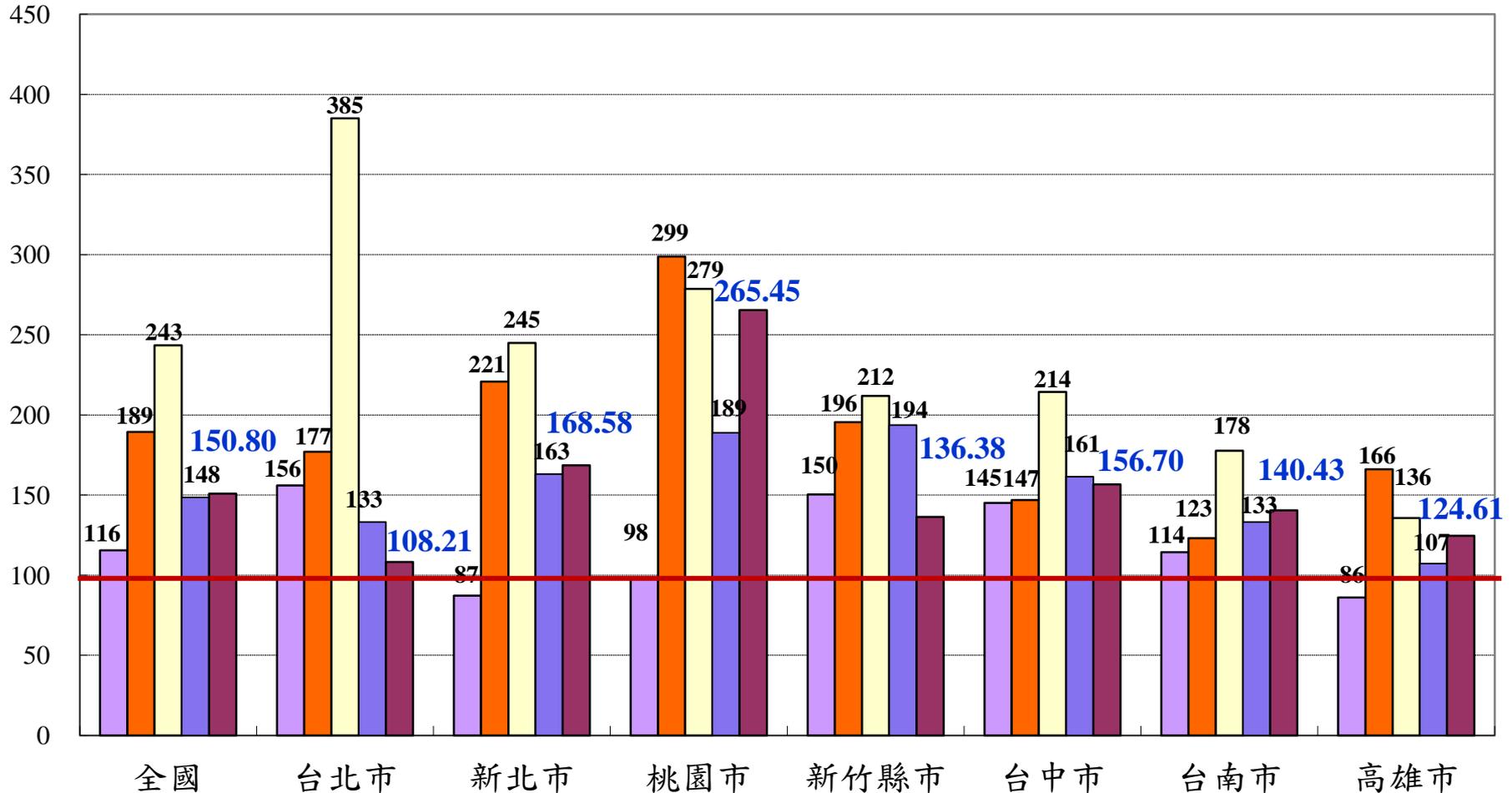
■ 2018Q1
 ■ 2018Q2
 ■ 2018Q3
 ■ 2018Q4
 ■ 2019Q1



推案量指數圖

基期 2016年=100

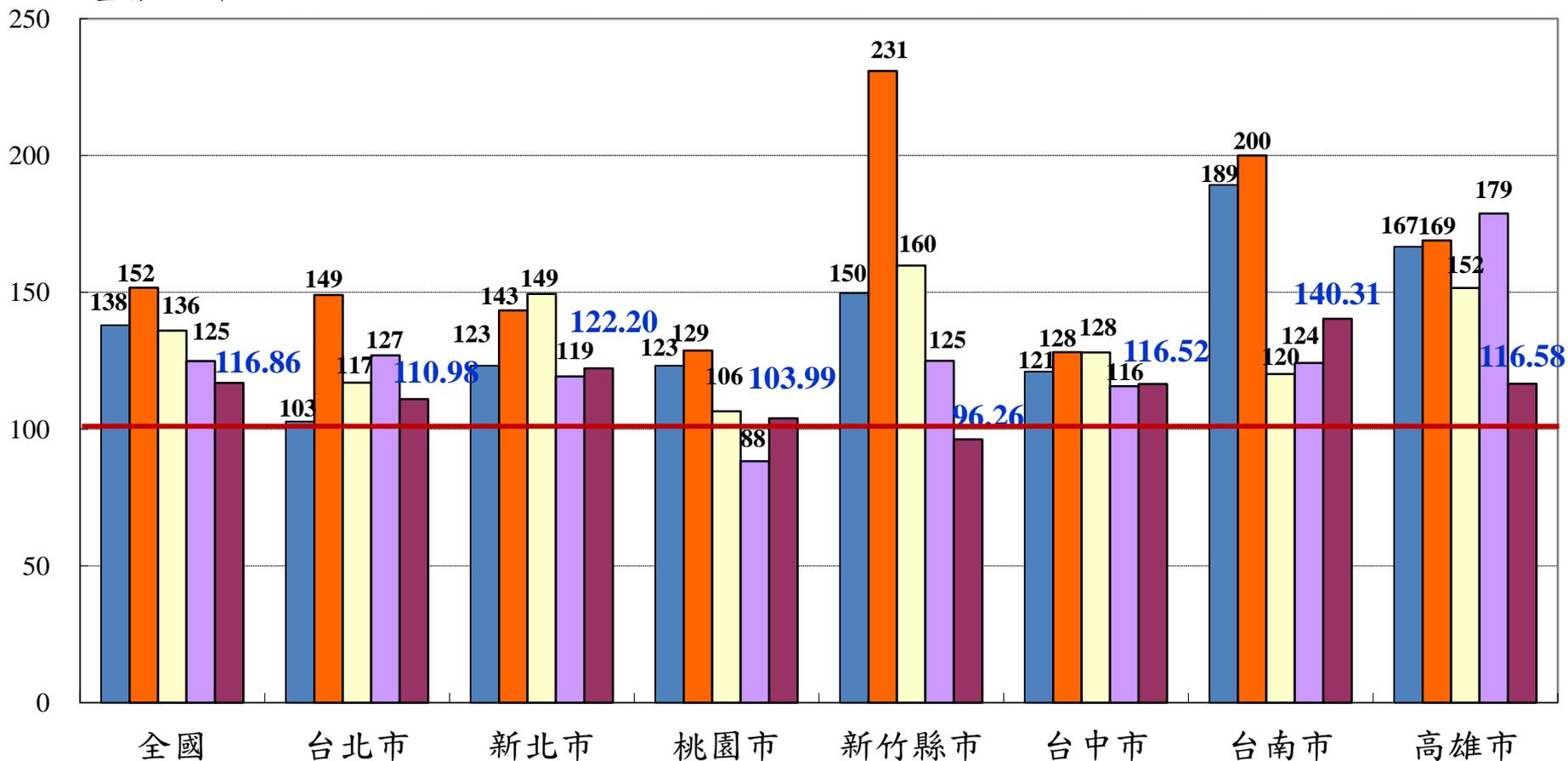
2018Q1 2018Q2 2018Q3 2018Q4 2019Q1



30天銷售率指數圖

基期 2016年=100

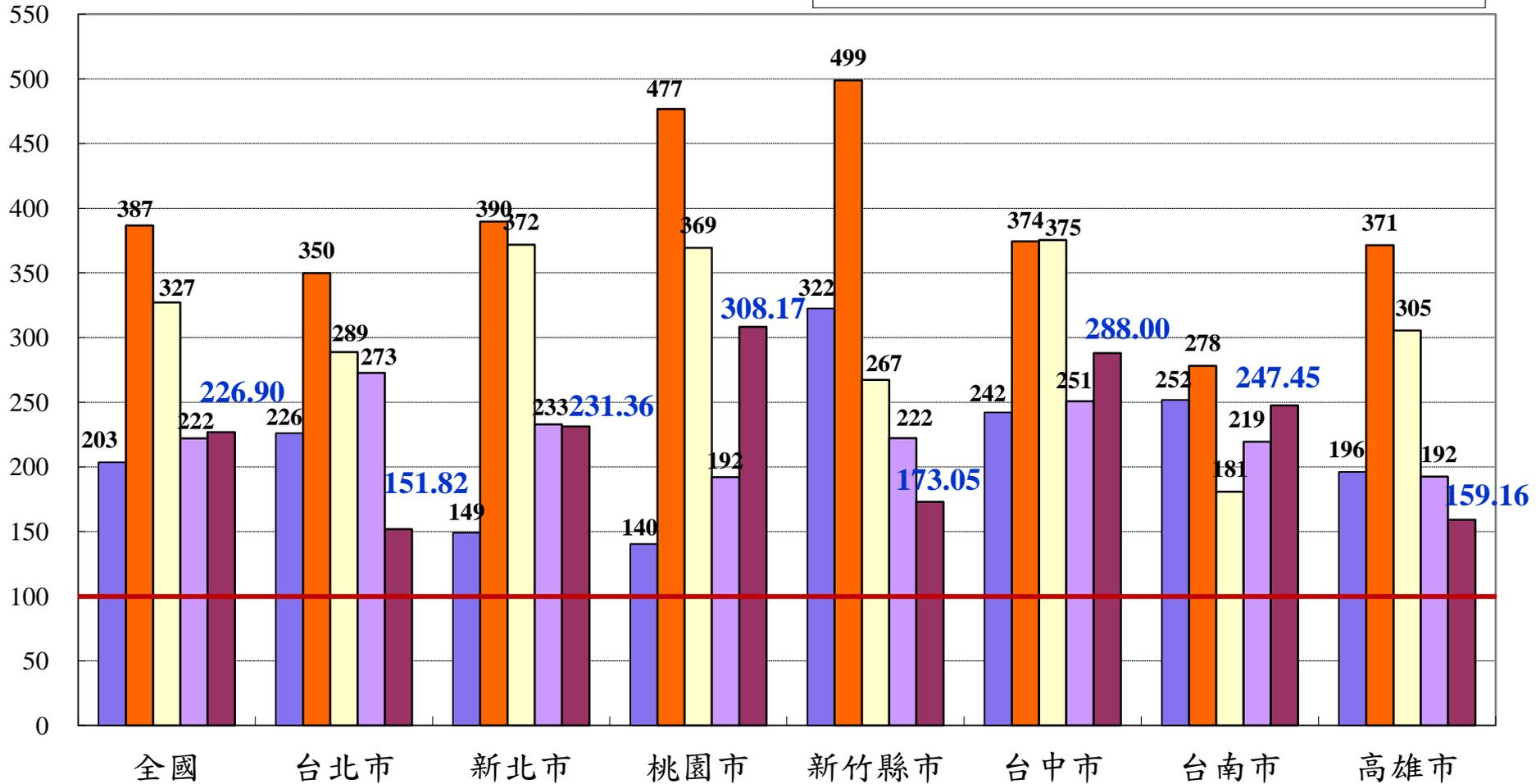
■ 2018Q1 ■ 2018Q2 □ 2018Q3 ■ 2018Q4 ■ 2019Q1



30天成交量指數圖

基期 2016年=100

2018Q1 2018Q2 2018Q3 2018Q4 2019Q1



各地區市場表現綜合分數(較上一季)

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

本季相較上一季全國綜合表現分數為0分，各地區綜合表現最佳為**桃園市6分**，其次為**台南市5分**，除**台北市**和**新北市**，**其他地區**表現皆較上一季佳。綜合分數介於-3至6分之間。

各地區市場表現綜合分數(較去年同季)

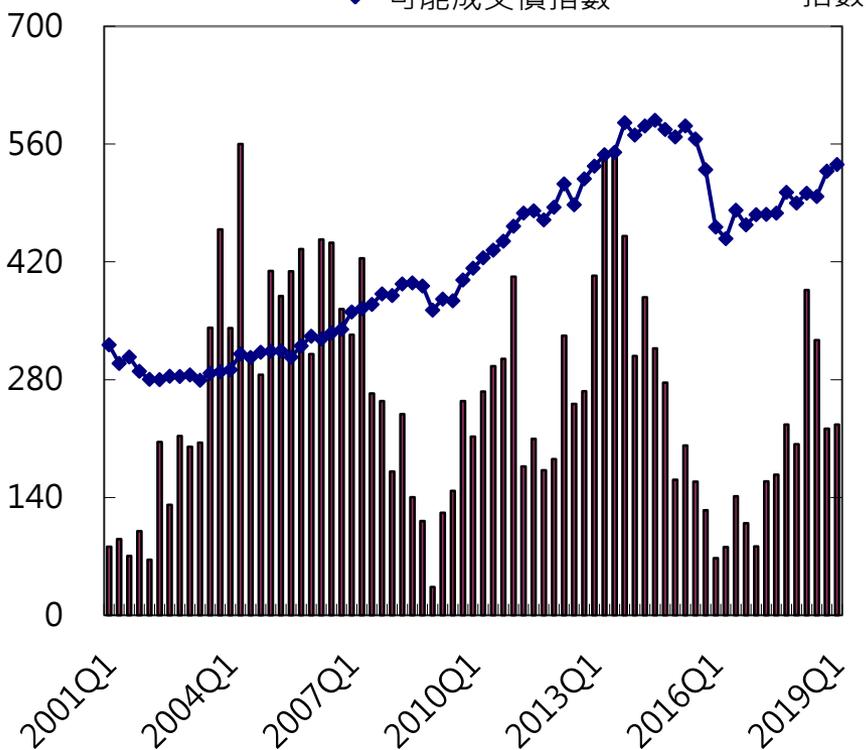
	可能成交 價指數	議價率 指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	2	3	1	1	0	0	7
台北市	0	-1	0	-1	0	-1	-3
新北市	-1	0	-1	3	0	1	2
桃園市	1	3	0	3	-1	2	8
新竹縣市	1	-2	3	0	0	-2	0
台中市	1	3	1	0	0	0	5
台南市	3	2	3	1	-3	0	6
高雄市	2	2	2	1	-3	-1	3

本季相較去年同季全國綜合表現分數為**7**分，各地區綜合表現最佳為**桃園市**8分，其次為**台南市**6分，除**台北市**，**其他地區**表現皆較去年同季佳。綜合分數介於-3至8分之間。

全國價量指數趨勢圖(季與四季)

成交量指數

■ 成交量指數
◆ 可能成交價指數

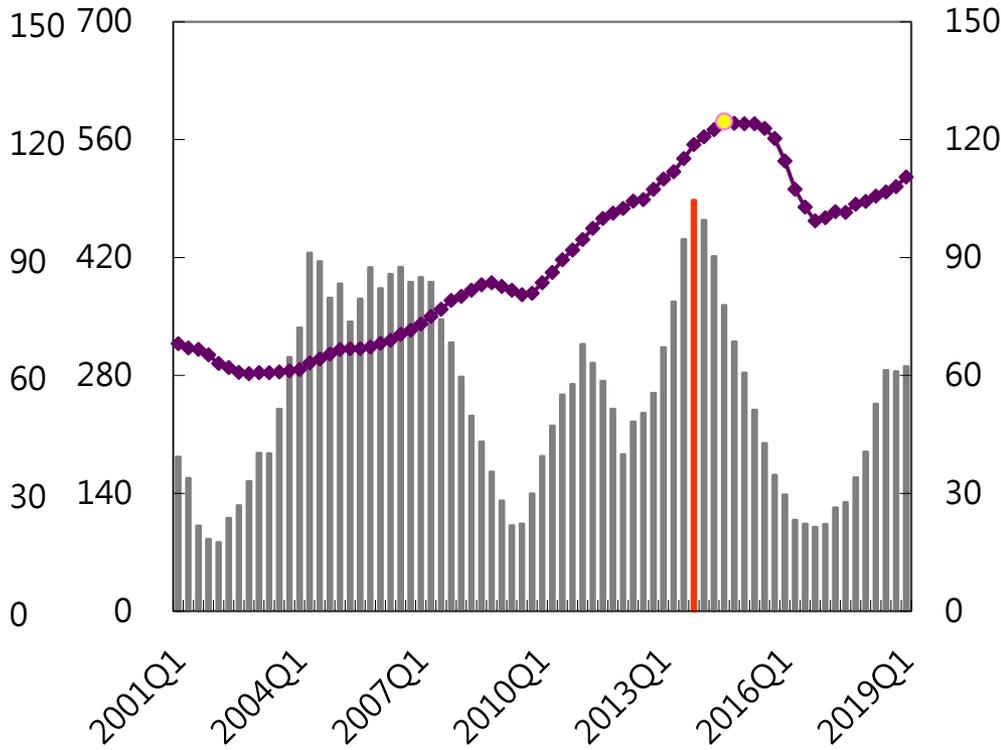


全國價量指數趨勢圖(季)

可能成交價

成交量指數

■ 成交量指數
◆ 可能成交價指數

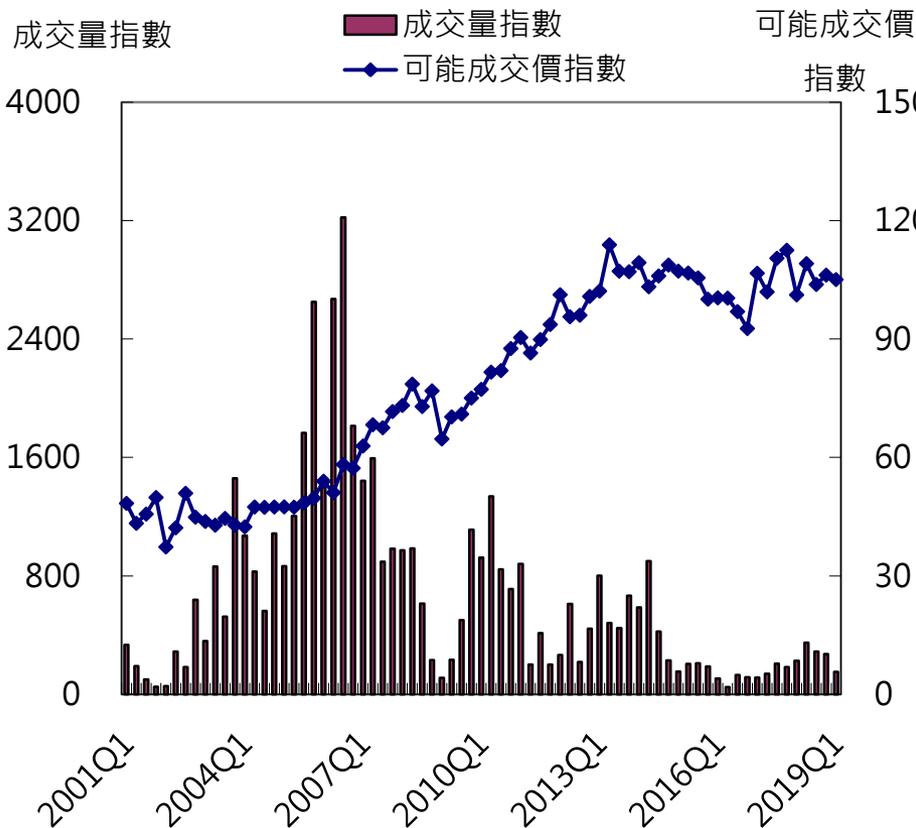


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

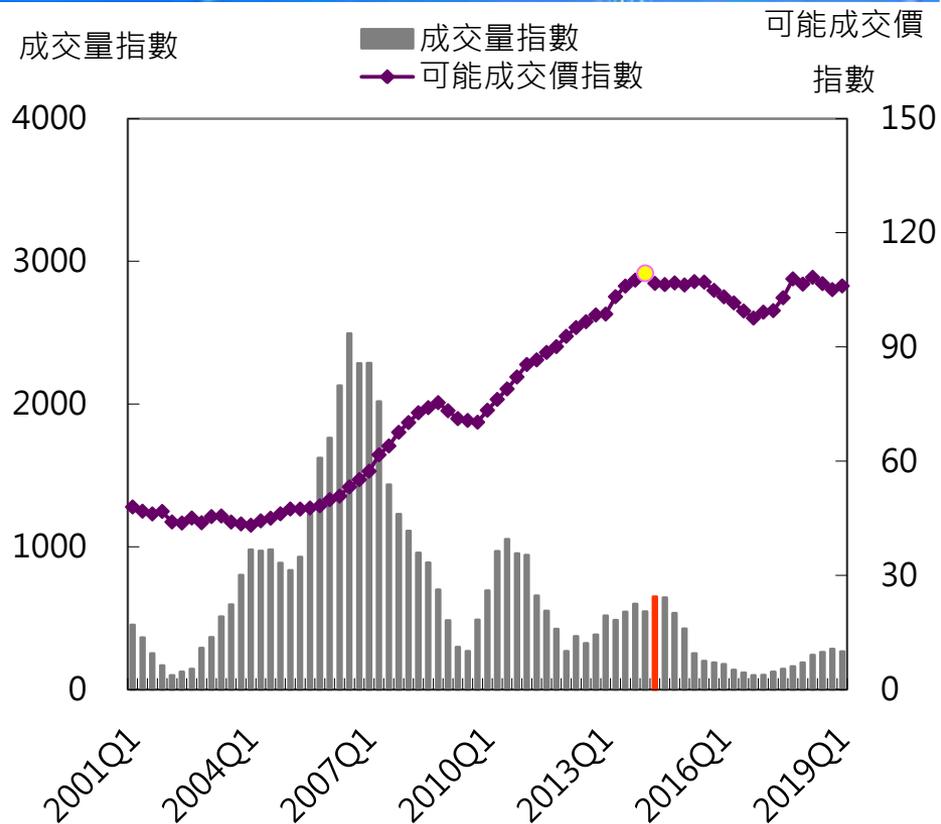
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波**成交價**約為2014Q3年波段高點之九成，**價略漲**
- 本波**成交量**約為2013Q4波段高點之六成，**相對穩定**

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)

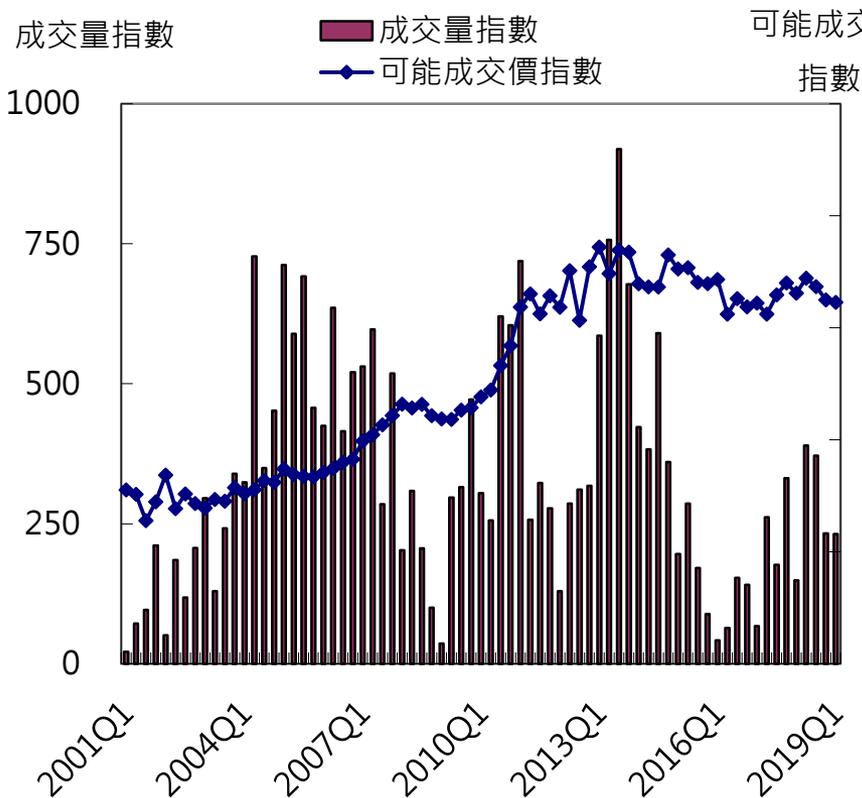


台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

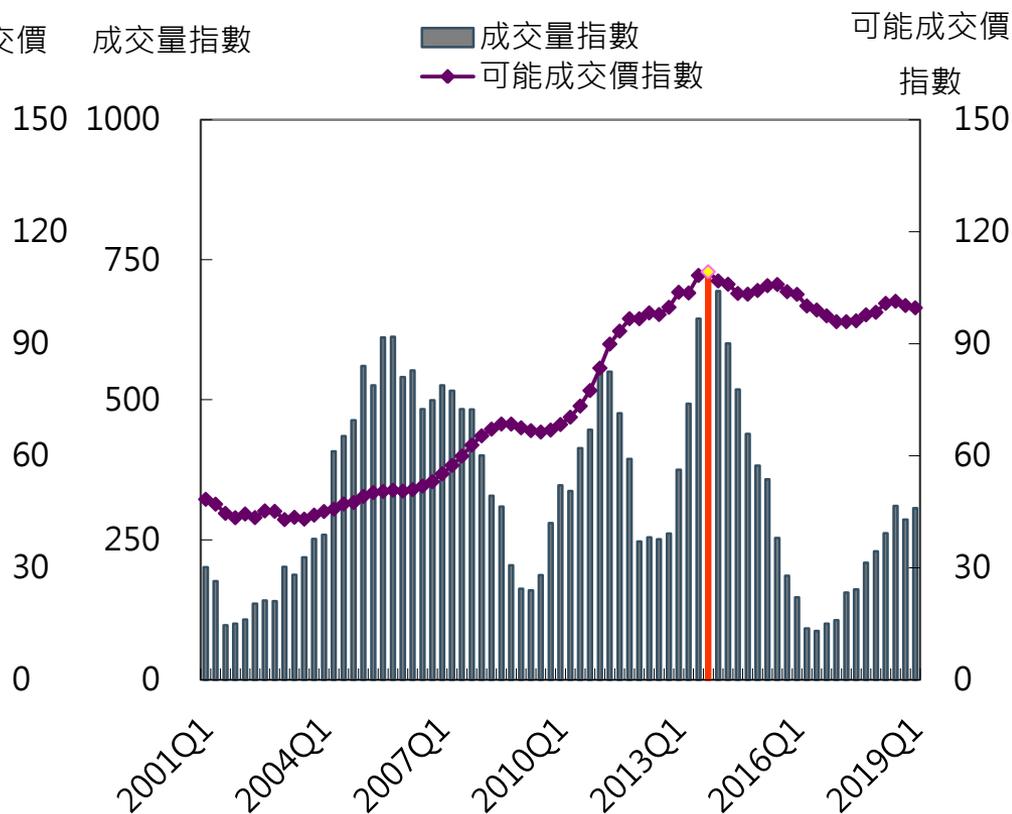
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波**成交價**接近2014Q1波段高點，仍在**高檔盤整**
- 本波**成交量**約為2014Q2波段高點之四成，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)

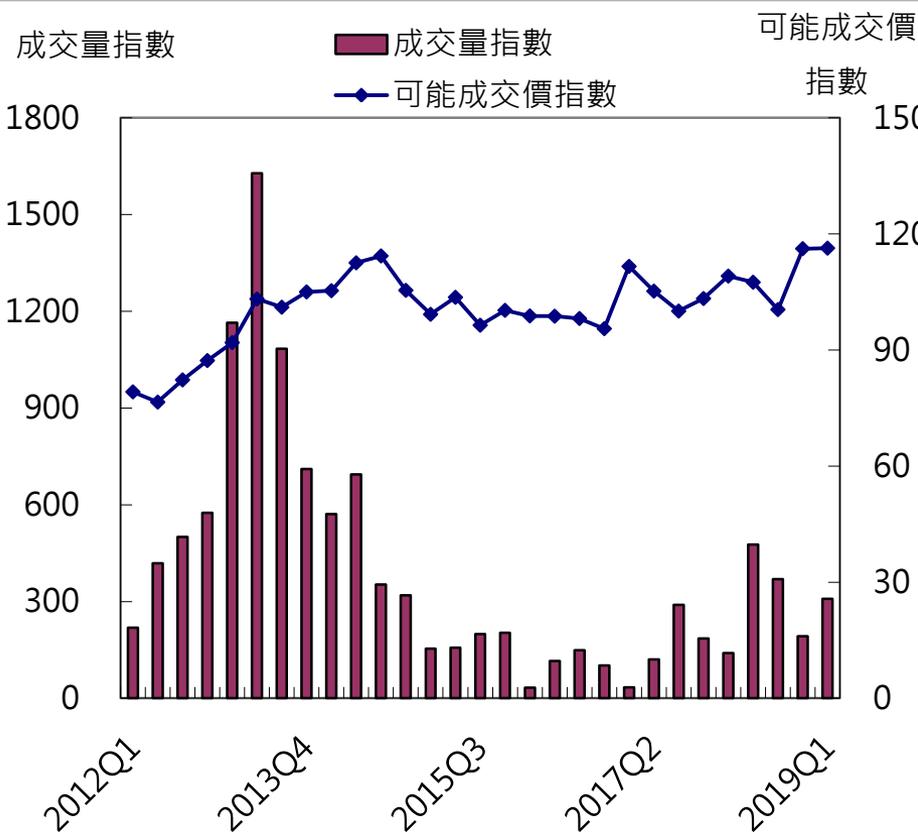


新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

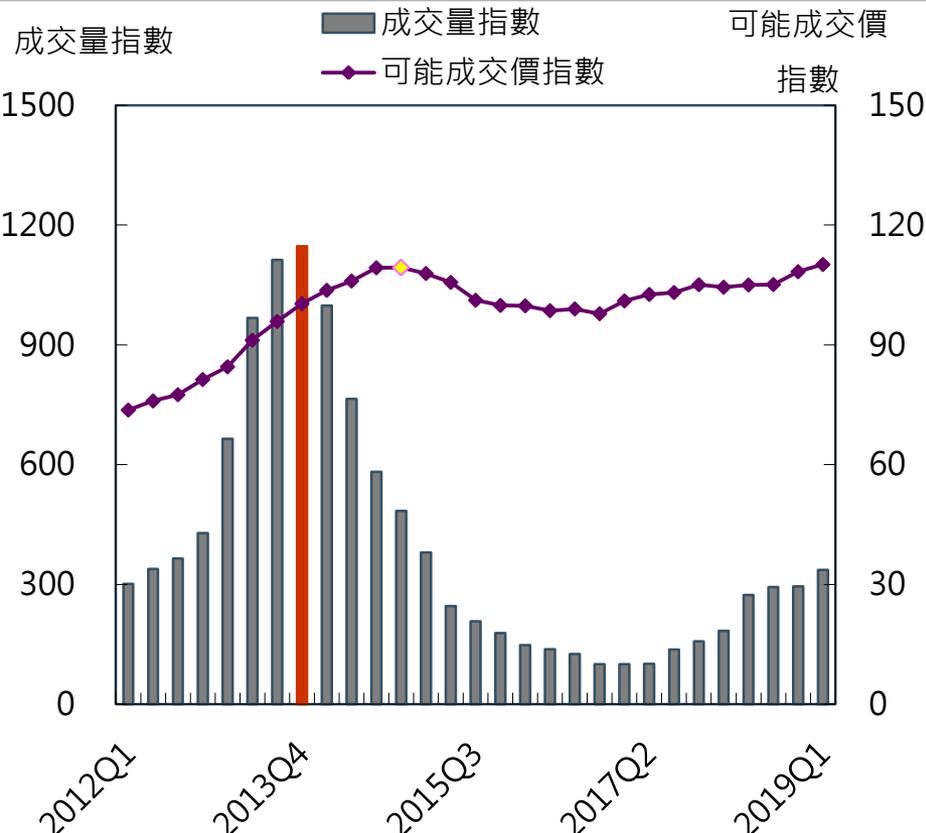
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價約為2013Q4波段高點之九成，**成交價略降**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點之四成，**量仍處相對低檔**

桃園市價量指數趨勢圖(季與四季)



桃園市價量指數趨勢圖(季)

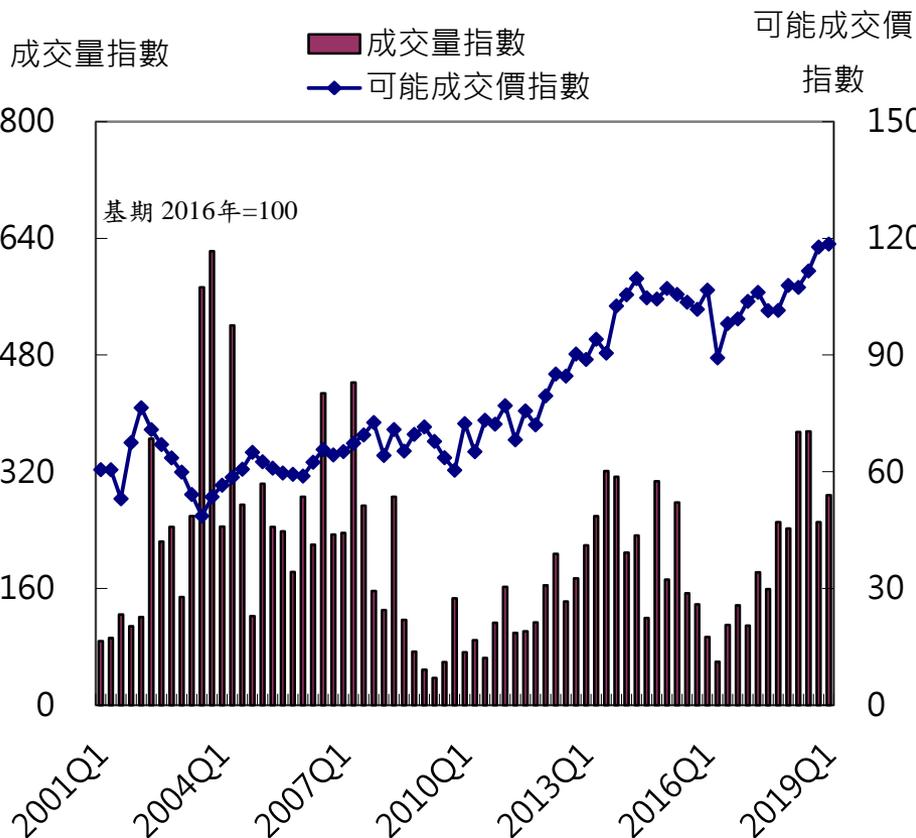


桃園市價量指數趨勢圖(四季平均)

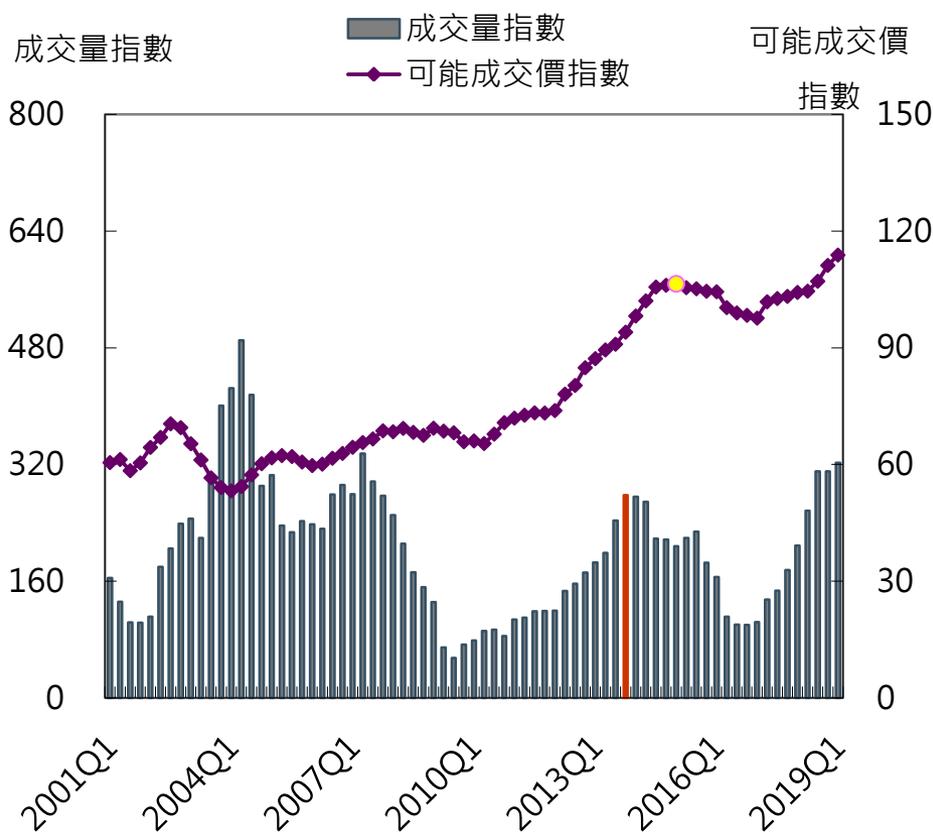
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波**成交價**創近4年新高
- 本波**成交量**約為2013Q4波段高點之三成，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)

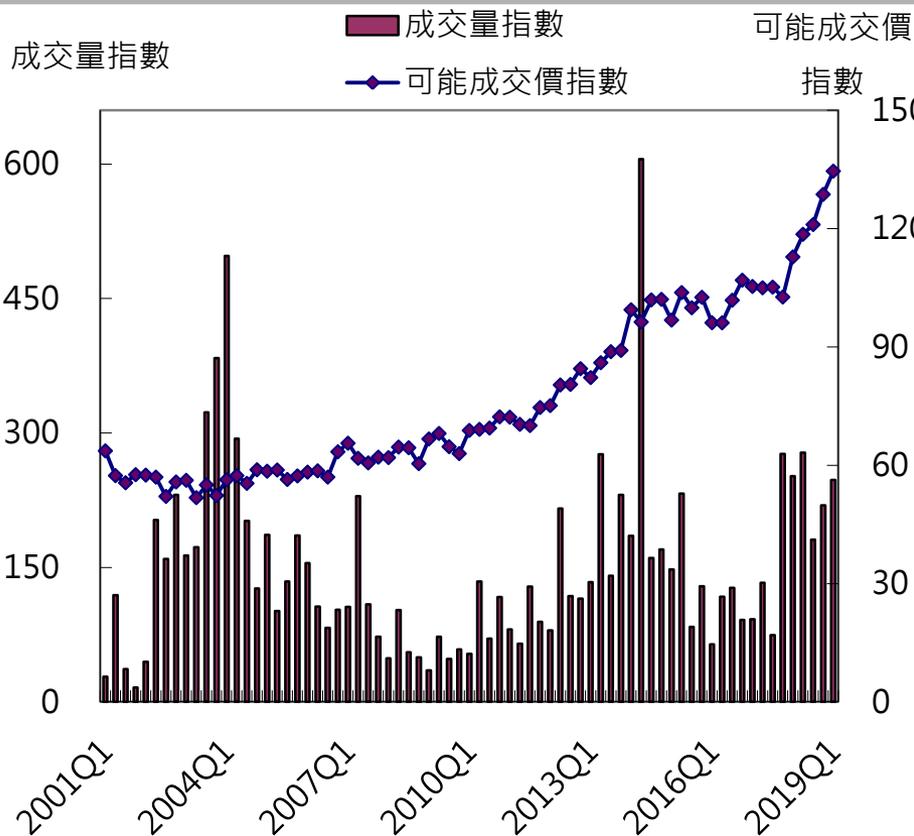


台中市價量指數趨勢圖(四季平均)

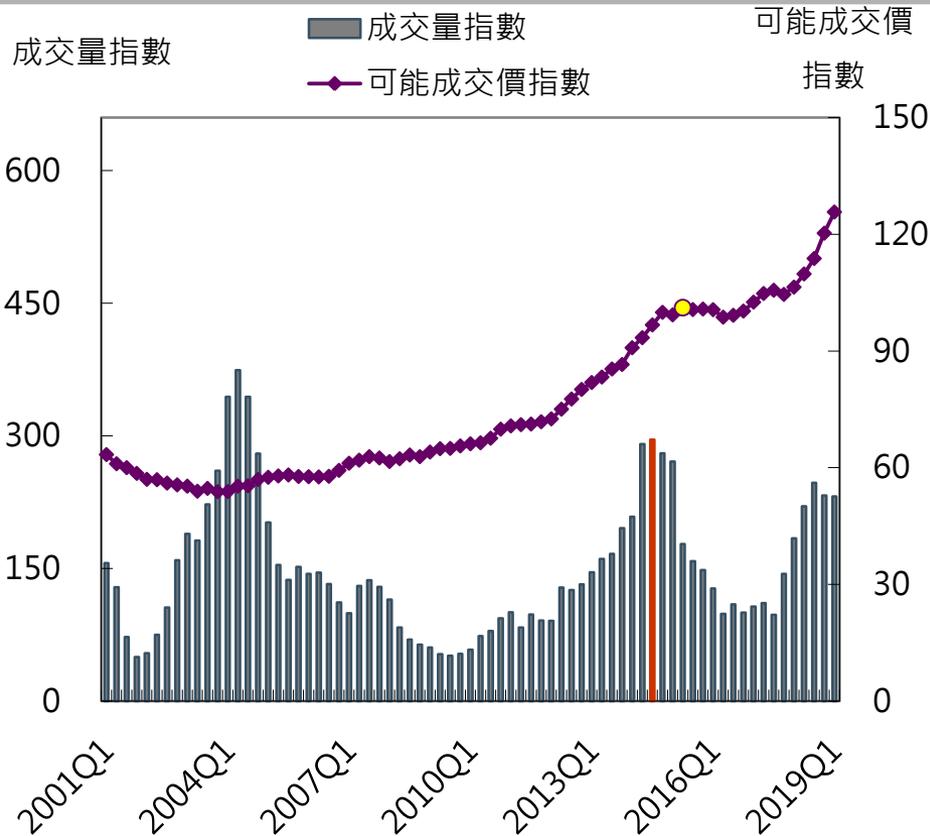
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波**成交價創近4年新高**，呈現**緩步上揚**趨勢
- ▣ 本波**成交量超過2013Q4**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)

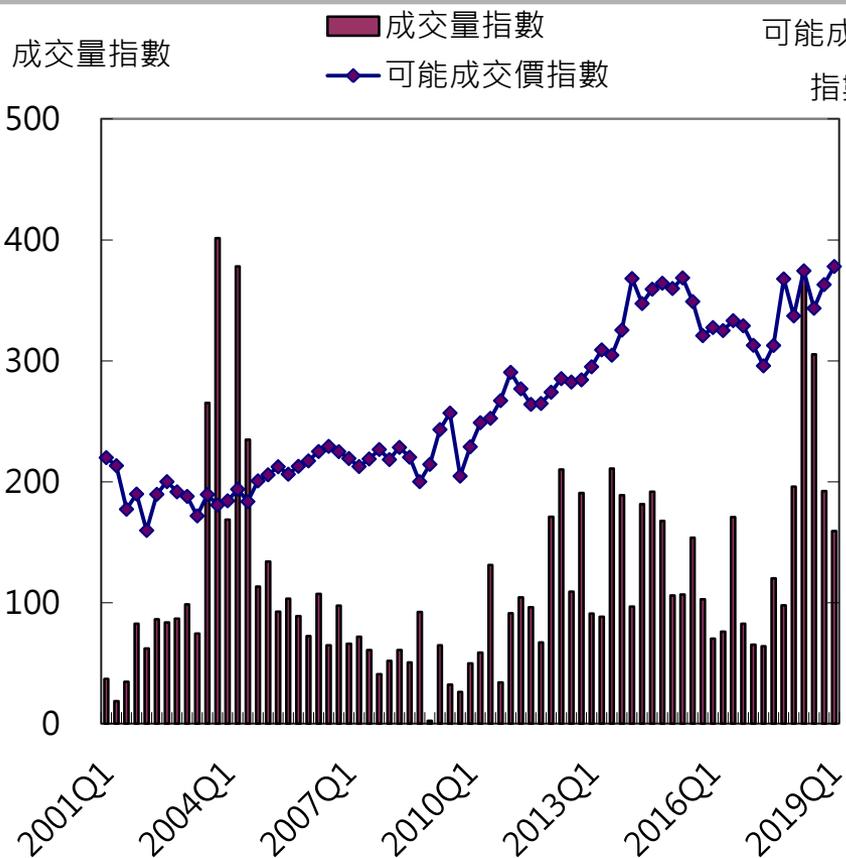


台南市價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波**成交價**創近3年半新高，呈現**上揚**趨勢
- 本波**成交量**約為2014Q3波段高點之八成。

高雄市價量指數趨勢圖(季與四季)

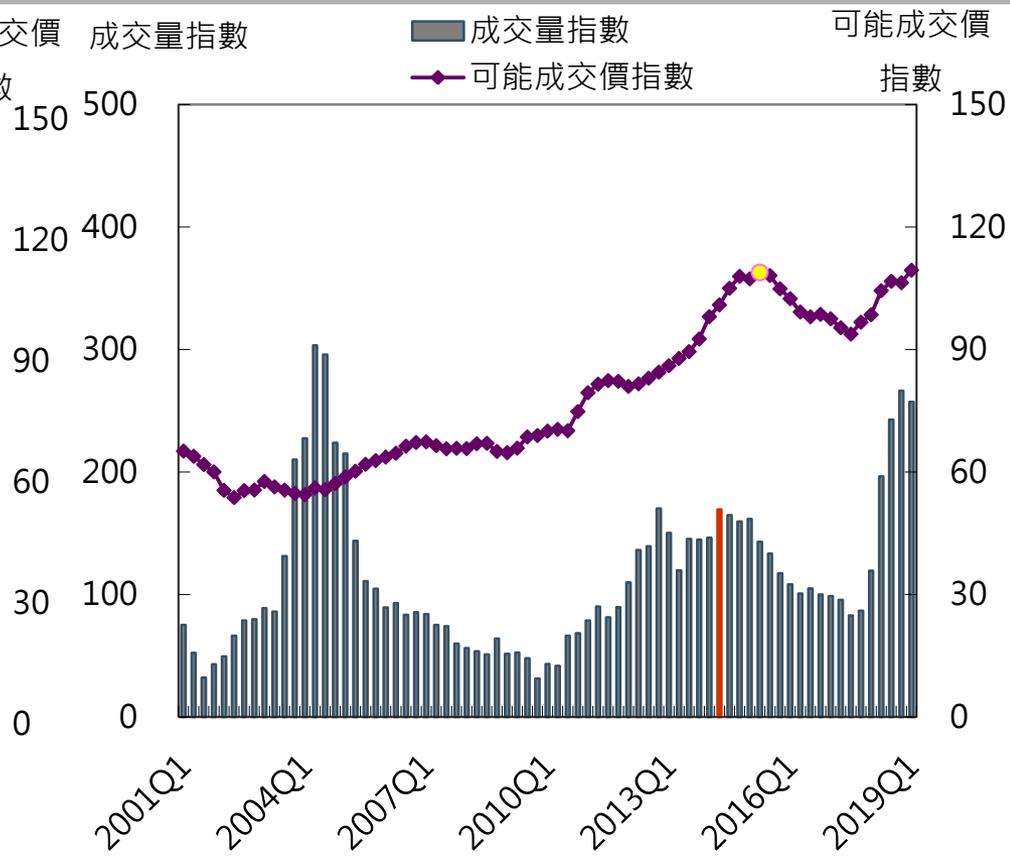


高雄市價量指數趨勢圖(季)

就四季移動平均長期趨勢來看

■ 本波**成交價**為創近3年半新高

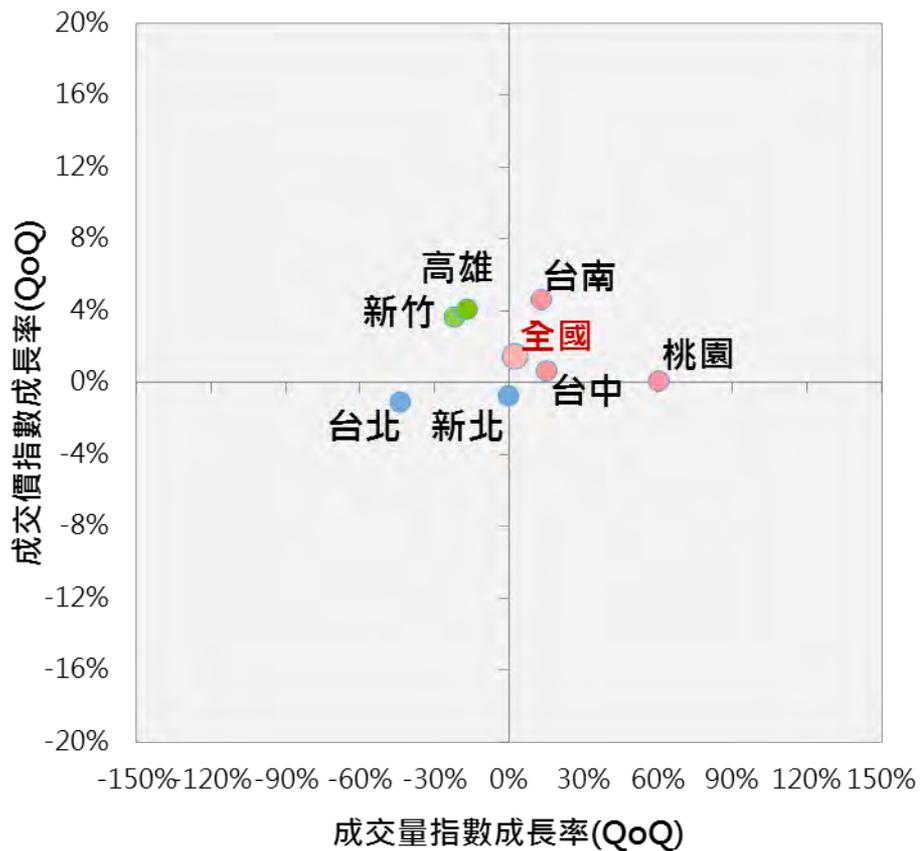
■ 本波**成交量**超過2014Q2波段高點，但已**連2季**下滑



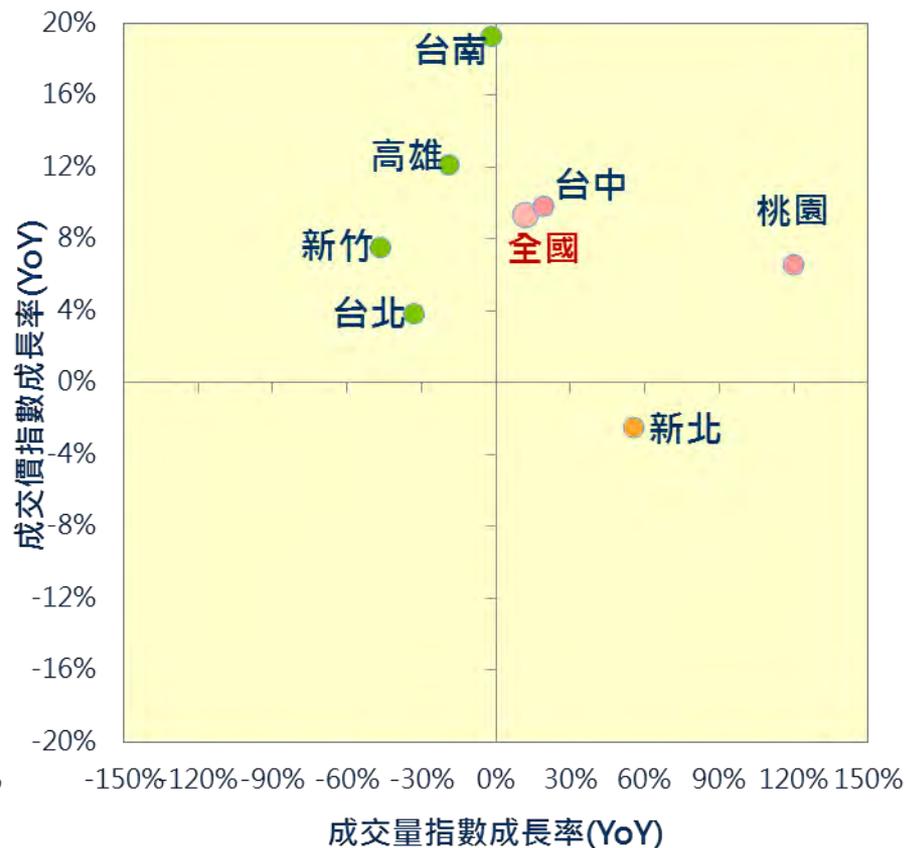
高雄市價量指數趨勢圖(四季平均)

價量綜合評估

與上季比



與去年同期比



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		114.79	27.24 萬元/坪	1.51%(+)	9.35%(++)
議價率		85.23	15.24%	0.82(++)	-1.37(---)
開價		111.22	32.13 萬元/坪	2.49%(+)	7.59%(+)
推案量	金額	150.80	2,232 億元	1.56%(Δ)	30.54%(+)
	戶數	194.16	17319戶	9.21%(Δ)	31.68%(++)
30天銷售率		116.86	11.08%	-0.76(Δ)	-2.00(Δ)
30天成交量		226.90	--	2.22%(Δ)	11.51%(Δ)

全國相較上一季及去年同季皆為**價漲量穩**。本季開價小幅上漲，推案量、銷售率及成交量皆維持穩定。整體而言，全國房市呈現**價漲量穩**結構，惟**北冷南熱**，整體**議價率擴大**、**銷售率無明顯回升**，面對未來房地產市場仍應觀察價量後續變化。

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		105.06	79.73 萬元/坪	-1.08%(△)	3.84%(△)
議價率		86.48	16.89%	3.87(+++)	1.80(+)
開價		101.72	95.94 萬元/坪	3.54%(+)	6.08%(△)
推案量	金額	108.21	311 億元	-18.74%(-)	-30.63%(-)
	戶數	136.80	658戶	-36.30%(--)	-37.81%(--)
30天銷售率		110.98	11.33%	-1.63(△)	0.84(△)
30天成交量		151.82	--	-44.31%(--)	-32.81%(-)

台北市相較上一季及去年同季皆**價穩量縮**；主要推案價格為單價130萬元以上，合計佔推案戶數四成，高單價重回主流，中價區只有南港推案。整體而言，近一年台北市成交價維持穩定，因推案戶數減少致成交量減少三成，**銷售率僅達一成**，顯示高房價仍是去化阻力。從四季移動趨勢來看，本波房價仍是處於**高檔盤整階段**，**成交量仍維持低檔**，**量能不足**，後續能否持續成長仍待觀察。

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		96.79	36.78 萬元/坪	-0.67%(-)	-2.48%(-)
議價率		72.08	13.39%	2.06(++)	-0.29(Δ)
開價		91.00	42.46 萬元/坪	1.69%(Δ)	-2.81%(-)
推案量	金額	168.58	659 億元	3.39%(Δ)	93.10%(+++)
	戶數	189.33	3825戶	-3.07%(Δ)	56.51%(+++)
30天銷售率		122.20	10.93%	0.26(Δ)	-0.09(Δ)
30天成交量		231.36	--	-0.68%(Δ)	55.24%(+)

新北市相較上一季**價跌量穩**，相較去年同季**價跌量增**；主要推案價格為單價45~60萬元產品，佔推案戶數近五成；因新北幅員較廣，低價區價格區間與桃園相近，會有取代效應，低價區長期趨勢偏向價格修正。整體而言，近一年新北市成交價小幅下跌，推案金額增加近一倍，但**銷售率僅一成**，**市場仍不穩定**。從四季移動趨勢來看，本波成交價連續兩季下滑，**成交量仍處相對低檔**，**房市風險**仍在。

綜合評估 - 桃園市

桃園市		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格		116.33	25.10 萬元/坪	0.11%(△)	6.62%(+)
議價率		63.80	12.61%	-0.71(△)	-5.43(---)
開價		106.78	28.73 萬元/坪	-0.70%(△)	0.00%(△)
推案量	金額	265.45	312 億元	40.59%(++)	169.68%(+++)
	戶數	296.34	3036戶	36.08%(++)	160.15%(△)
30天銷售率		103.99	10.09%	1.53(+)	-1.86(-)
30天成交量		308.17	--	60.38%(+++)	119.62%(++)

桃園市相較上一季**價穩量增**，相較去年同季**價量俱漲**；主要推案價格為單價25~30萬元產品，佔推案戶數超過五成。整體而言，近一年來桃園市**成交價**小幅**上漲**，**成交量**成倍數**增加**，為七都中**表現較佳區域**，與軌道建設成形應有相當關聯性；惟**銷售率僅一成**，**後續市場動能有隱憂**。從四季移動趨勢來看，本波**成交價創近4年新高**，**成交量仍處相對低檔**，後續**價格能否持續支撐**為觀察重點。

綜合評估 - 新竹縣市

新竹縣市		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格		121.09	24.19 萬元/坪	3.73%(++)	7.51%(+)
議價率		98.48	18.00%	1.98(++)	4.99(++)
開價		120.72	29.50 萬元/坪	6.22%(++)	14.05%(+++)
推案量	金額	136.38	120 億元	-29.56%(-)	-9.28%(Δ)
	戶數	179.78	1218戶	1.08%(Δ)	-16.52%(Δ)
30天銷售率		96.26	7.48%	-2.23(-)	-4.16(Δ)
30天成交量		173.05	--	-22.13%(Δ)	-46.33%(--)

新竹縣市相較上一季**價漲量穩**，相較去年同季**價漲量縮**；主要推案價格為單價25~30萬元產品，佔推案戶數超過六成。整體而言，近一年來新竹縣市成交價小幅上漲，推案戶數減少、銷售率降低，成交量減少四成多；惟**新竹、竹北價量表現差異大**，新竹市因換屋客群支撐房市，表現較佳。從四季移動趨勢來看，本波**成交價創近3年新高**，**成交量仍處低檔**，後續竹北市推案銷售狀況應為觀察重點。

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		118.53	23.16 萬元/坪	0.65%(△)	9.85%(+)
議價率		100.89	17.22%	-0.92(---)	-1.30(---)
開價		118.75	27.97 萬元/坪	-0.47%(△)	8.12%(+)
推案量	金額	156.70	355 億元	-2.91%(△)	8.02%(△)
	戶數	247.17	4024戶	14.06%(+)	23.47%(++)
30天銷售率		116.52	12.44%	0.08(△)	-0.48(△)
30天成交量		288.00	--	14.84%(△)	18.91%(△)

台中市相較上一季**價量俱穩**，相較去年同季**價漲量穩**；主要推案價格帶為25~30萬元產品，佔推案戶數三成；整體而言，近一年來台中市**成交價小幅上漲**，銷售率及**成交量皆維持穩定**。從四季移動趨勢來看，本波**成交價創近4年新高**，**成交量也維持相對高點**，**市況表現佳**。值得注意的是，交通建設陸續到位，台中市郊推案熱絡，建商鎖定小宅低總價產品，吸引首購族，後續**價格能否持續支撐**為觀察重點。

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		134.59	20.85 萬元/坪	4.58%(++)	19.29%(+++)
議價率		85.18	13.84%	0.81(Δ)	-2.27(--)
開價		130.83	24.20 萬元/坪	5.57%(++)	16.15%(+++)
推案量	金額	140.43	126 億元	5.39%(Δ)	22.76%(+)
	戶數	176.36	1511戶	-0.20%(Δ)	32.54%(++)
30天銷售率		140.31	12.31%	1.42(+)	-4.29(---)
30天成交量		247.45	--	12.81%(Δ)	-1.73%(Δ)

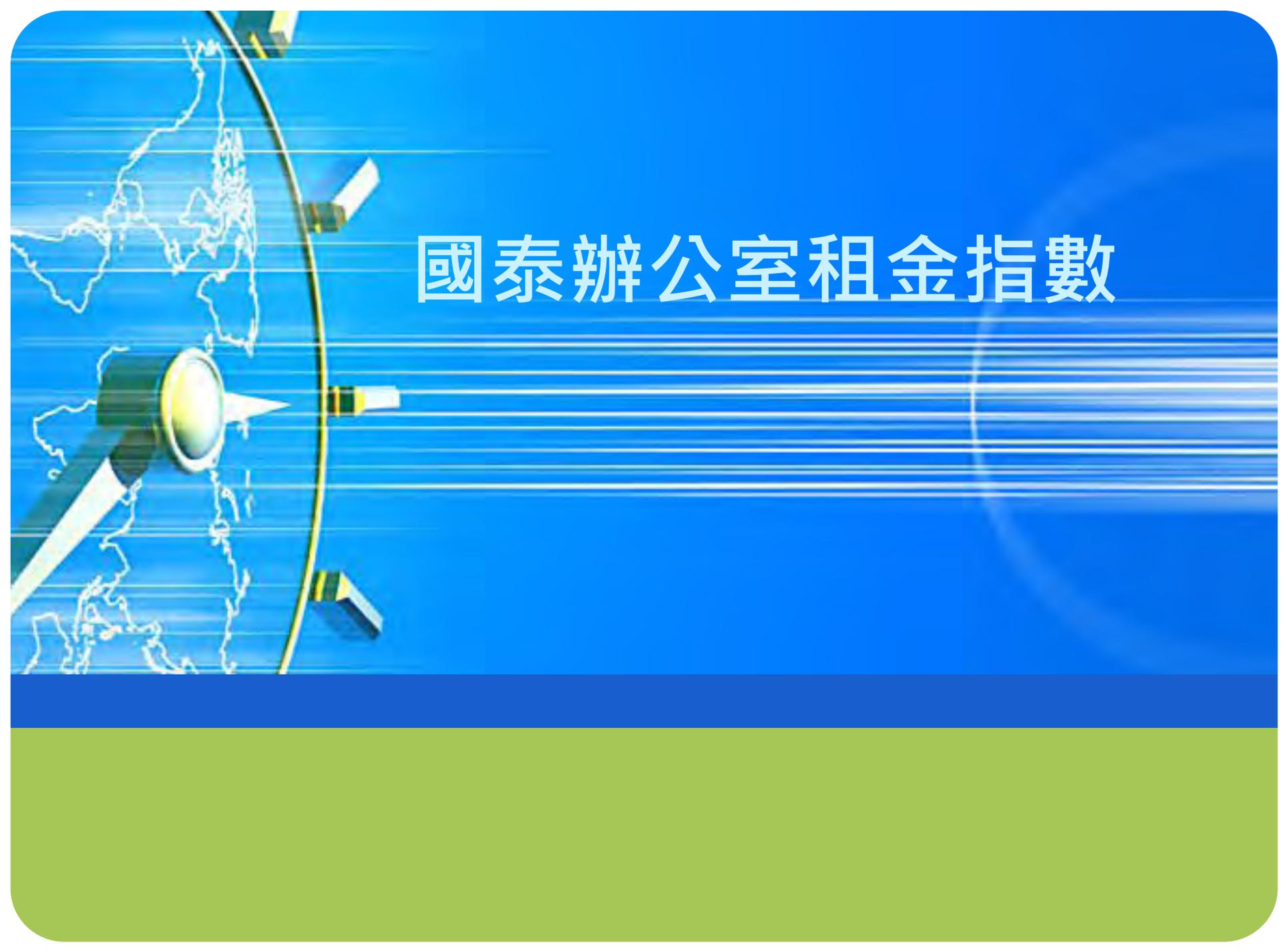
台南市相較上一季及去年同季皆**價漲量穩**；主要推案價格為單價17~20萬元產品，佔推案戶數六成。整體而言，受惠於重大建設推動與南科園區持續開發，近一年來台南市**成交價大幅上漲**，推案戶數增加。從四季移動趨勢來看，本波**成交價創近3年半新高**，**成交量約為波段高點八成**，後續**成交量能否突破**值得注意。

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		113.41	21.35 萬元/坪	4.12%(++)	12.12%(++)
議價率		98.34	16.84%	1.16(+)	-2.27(--)
開價		113.02	25.67 萬元/坪	5.58%(++)	9.06%(++)
推案量	金額	124.61	349 億元	16.24%(+)	44.71%(+)
	戶數	136.53	3047戶	26.85%(+)	16.08%(△)
30天銷售率		116.58	11.21%	-5.98(---)	-4.81(---)
30天成交量		159.16	--	-17.30%(-)	-18.79%(-)

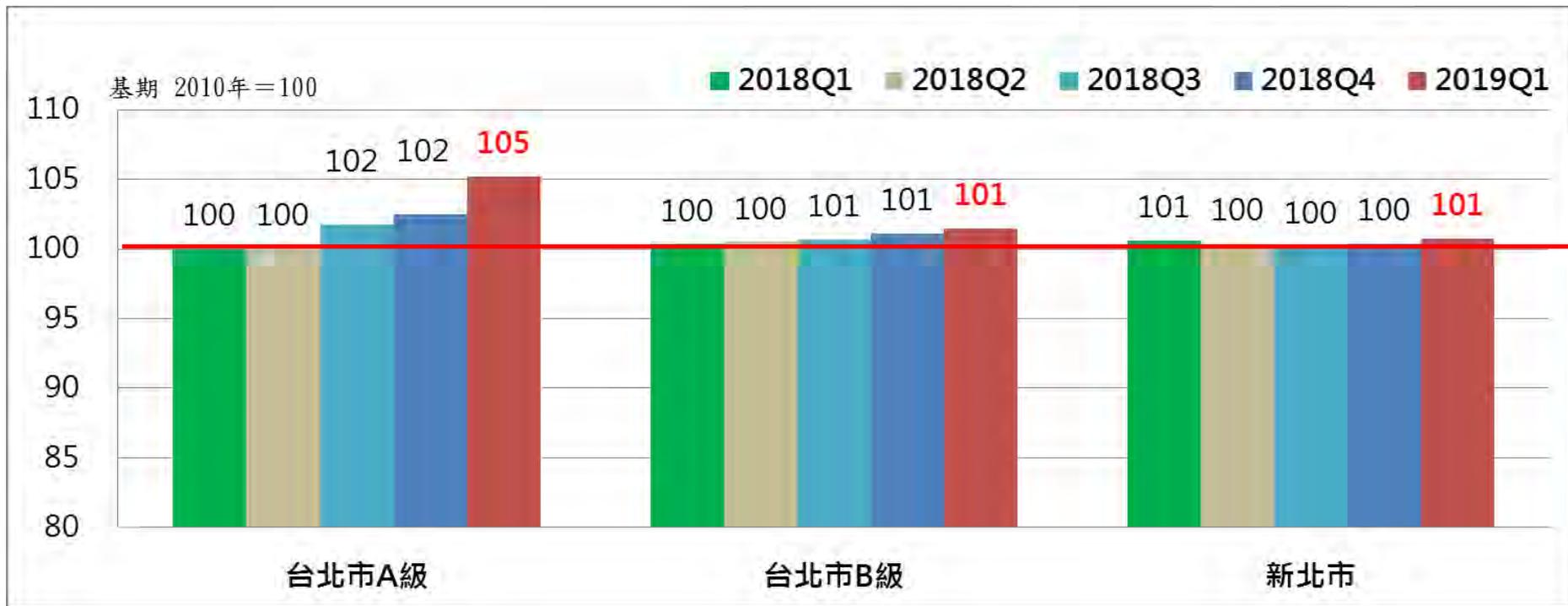
高雄市相較上一季**價漲量縮**，相較去年同季**價穩量縮**；主要推案價格為單價25~30萬元及30萬元以上產品，佔推案戶數六成，致成交價上漲。整體而言，近一年來高雄市成交價中幅上漲，主要係由中價區價格上漲帶動；惟**銷售率減少三成**，致成交量減少近二成。從四季移動趨勢來看，本波**成交價創近3年半新高**，**成交量已連2季下滑**，長期仍應**審慎觀察價量結構**。

- ❖ 國際經濟金融情勢方面，國際機構普遍下修2019年全球經濟成長預測，美國聯準會聲明2019年**全年不升息**，其他主要經濟體貨幣政策也趨於寬鬆，國際金融市場回穩，但貿易政策不確定性仍高。國內經濟金融情勢方面，國內**經濟成長略緩**，內需仍是驅動經濟成長主力，央行也維持**政策利率不變**，有助整體金融穩健發展。九合一選舉之後，各地方政府陸續辦理土地標售、積極招商力拼經濟，行政院推動台商回台投資行動方案，中央加速推動都更業務，惟仍受**兩岸關係緊張**及明年**總統選舉議題**紛擾影響。綜合國內外經濟及政治情勢，國內房市景氣仍須**審慎因應**。
- ❖ 近一年台北市**成交價持穩**，**成交量減少三成**，**量能不足**；新北市**成交價小跌**，**市場仍不穩定**、**房市風險**仍在；桃園市**成交價小漲**，**成交量成倍數增加**，為七都中**表現較佳**區域；新竹縣市**成交價小漲**，**成交量減少**四成多，惟新竹竹北房市差異大；台中市**成交價小漲**，**成交量持穩**，推案集中於台中市郊；台南市**成交價大漲**，後續**成交量能否突破**值得注意；高雄市**成交價上漲**，**成交量減少**近二成，應審慎觀察價量結構。本季各都除新北外，**成交價均上漲**，惟**銷售率表現不佳**，有價量背離現象，應**審慎觀察**。

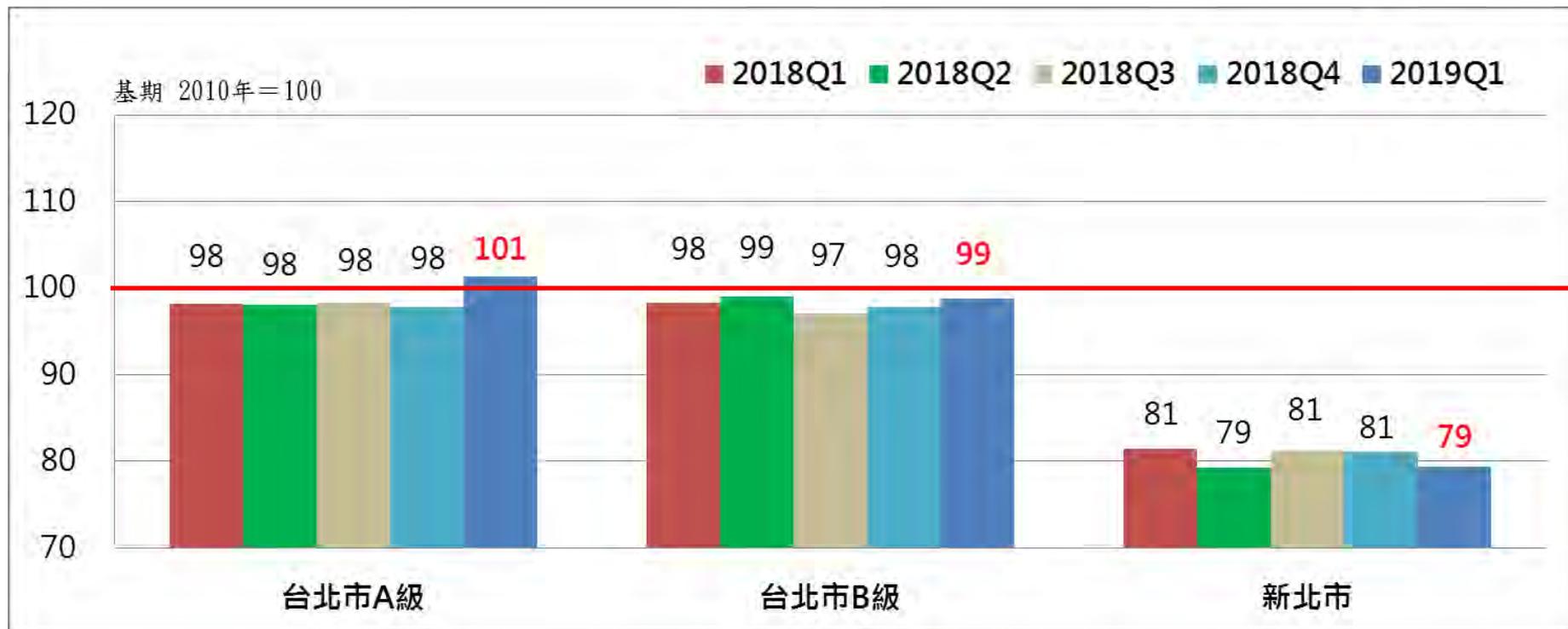


國泰辦公室租金指數

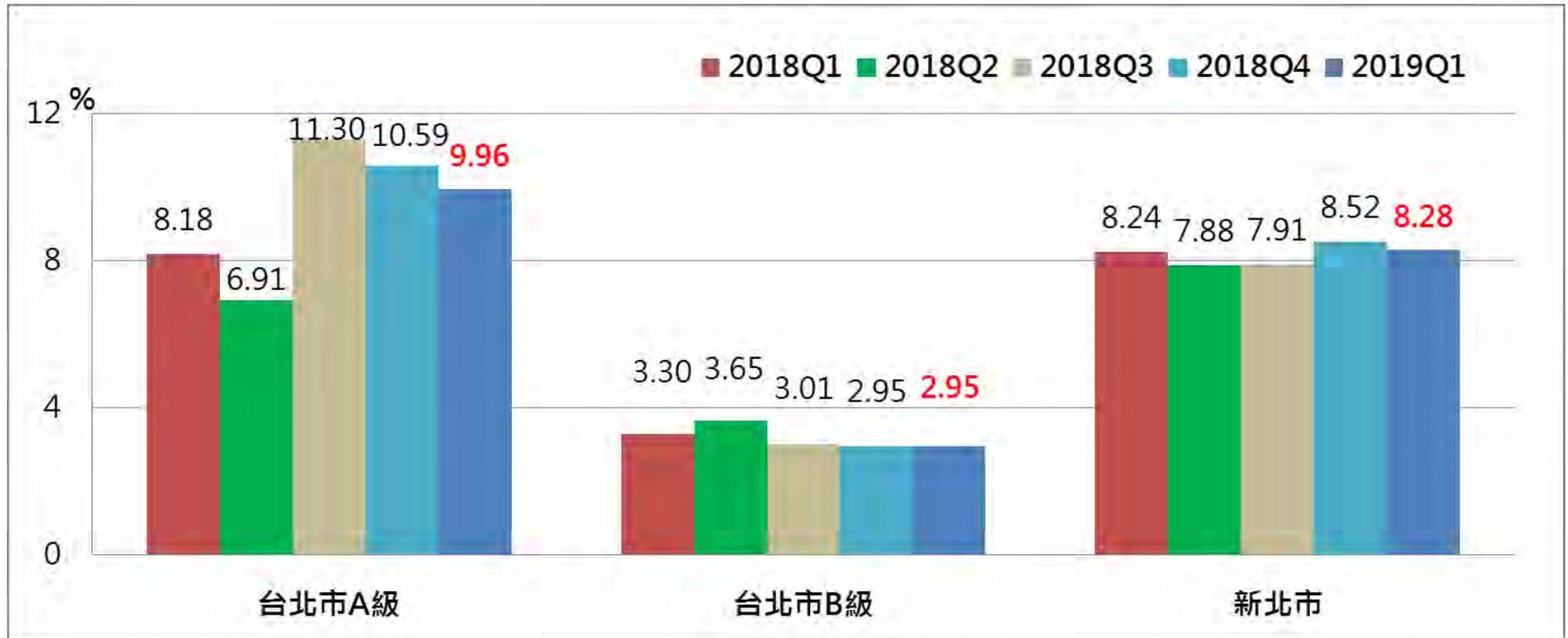
辦公室租金開價指數 - 分區



辦公室租金議價率指數 - 分區



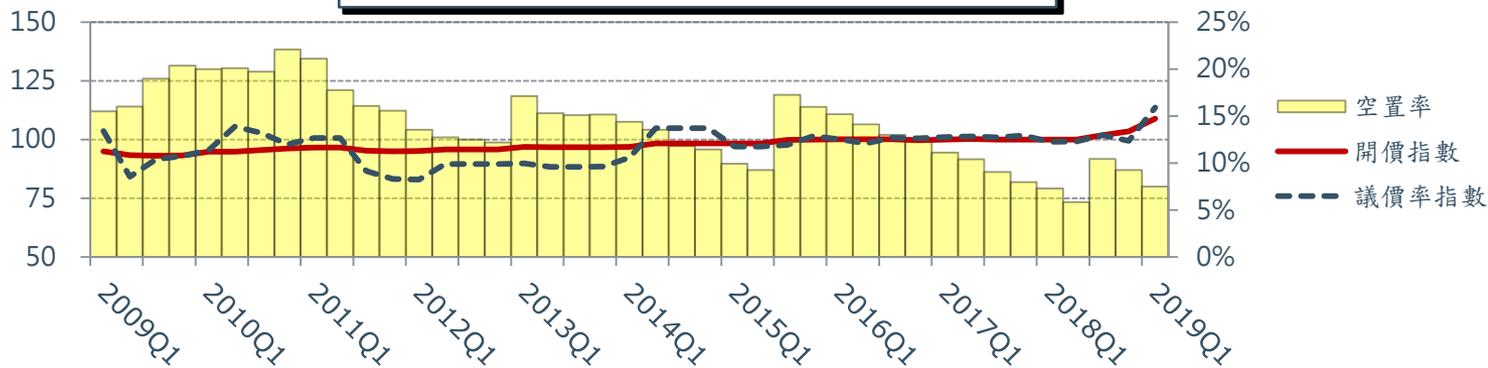
各地區辦公室空置率



辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區

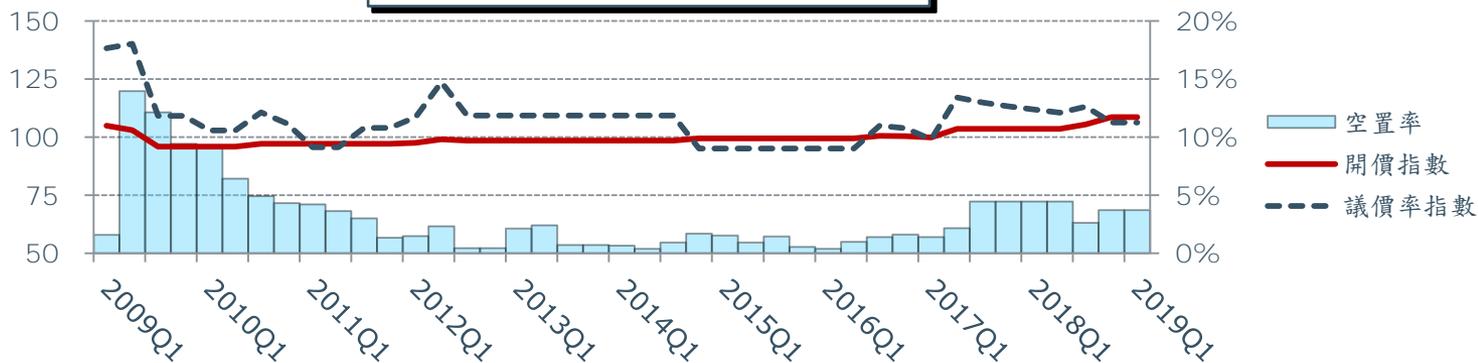
基期2016=100

信義計畫區A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

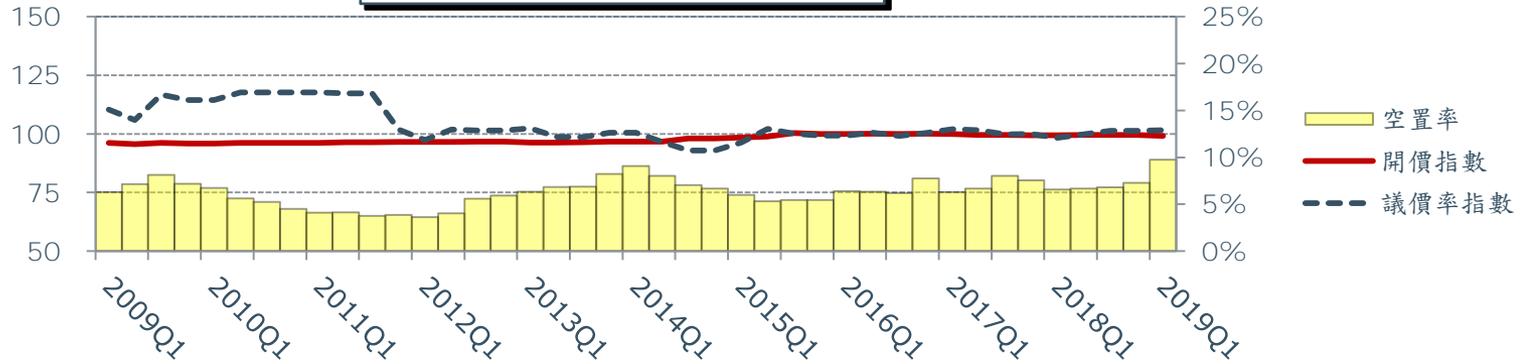
信義計畫區B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南

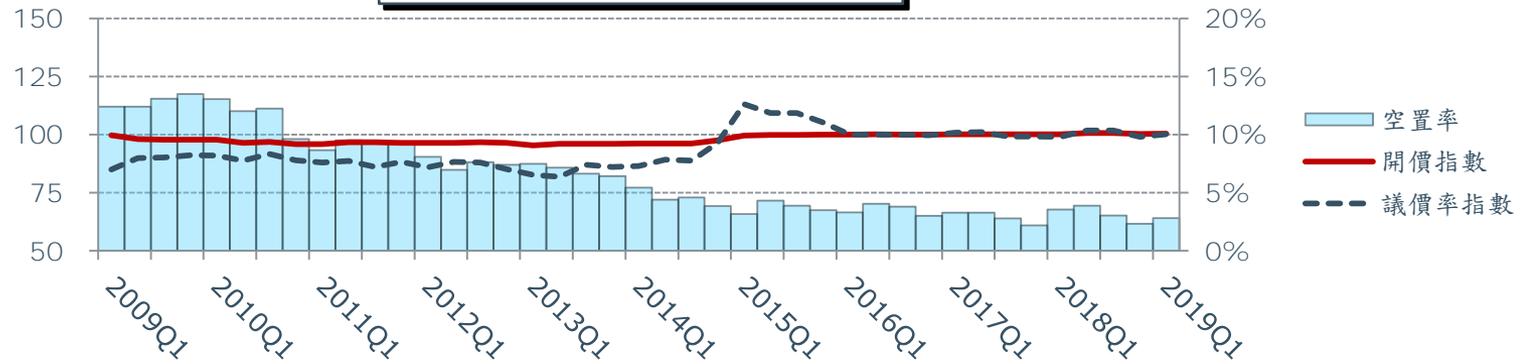
基期2016=100

仁愛敦南A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

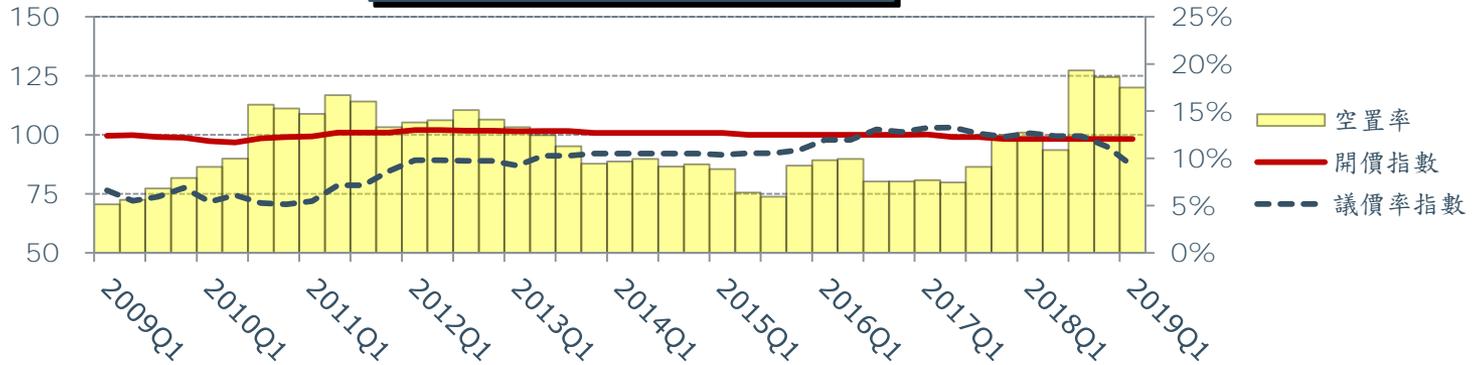
仁愛敦南B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生

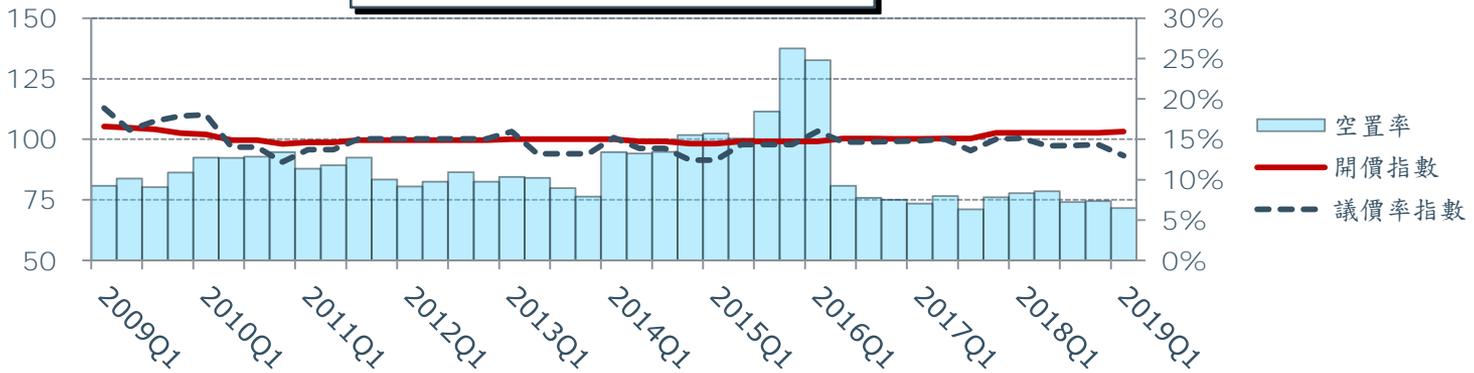
基期2016=100

敦北民生A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

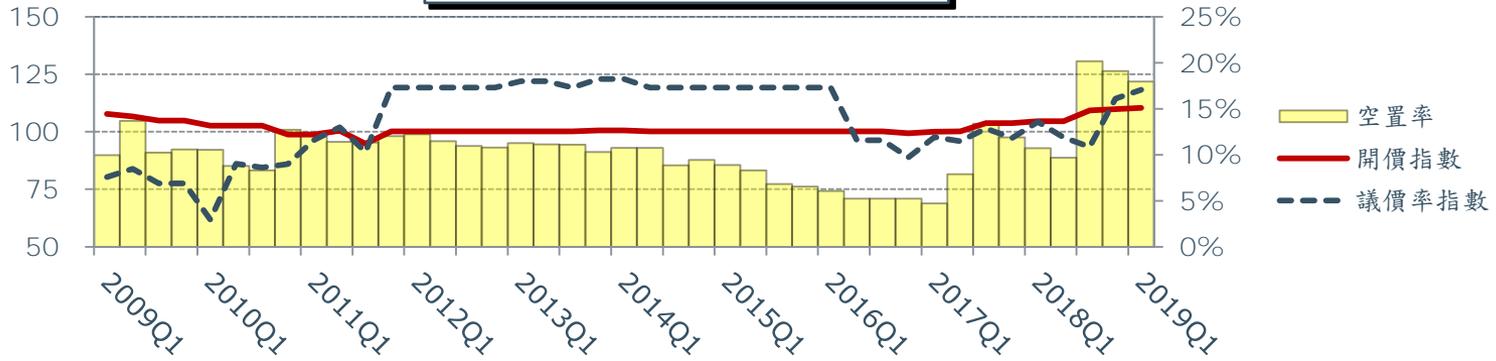
敦北民生B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國

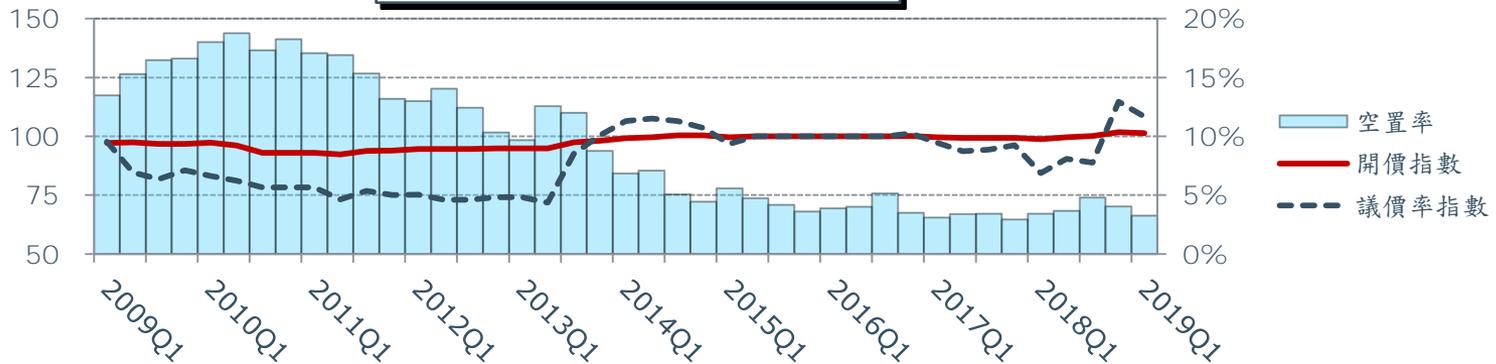
基期2016=100

民生建國A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

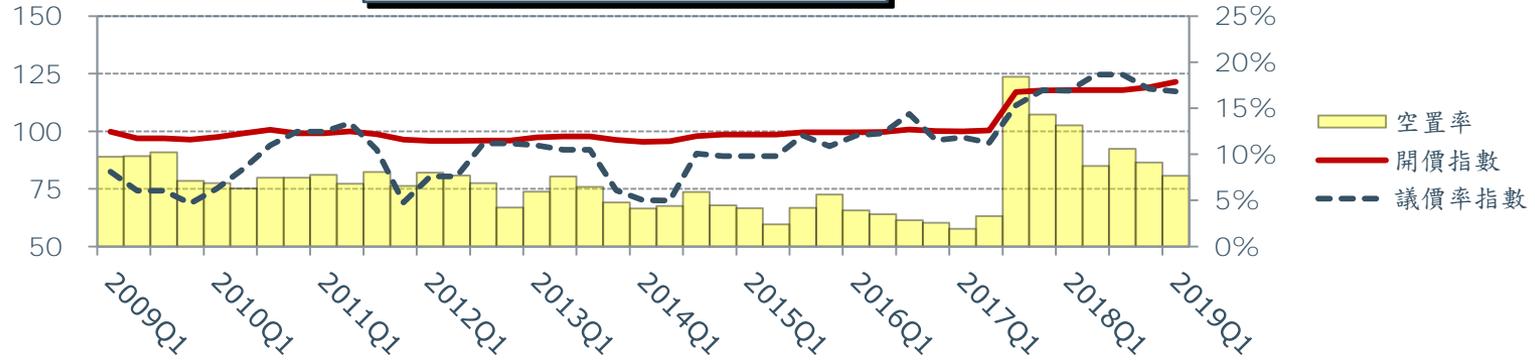
民生建國B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江

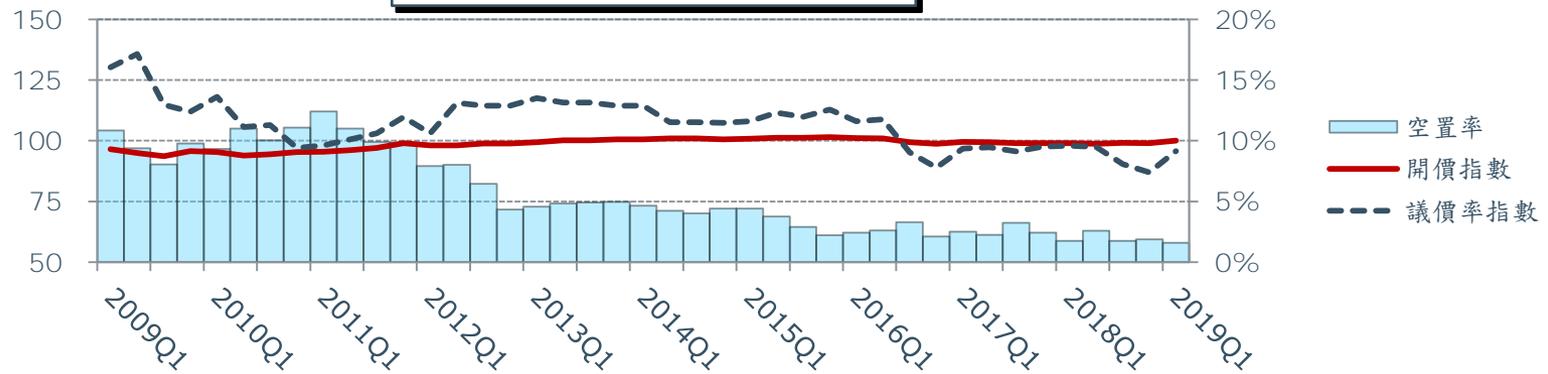
基期2016=100

南京松江A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

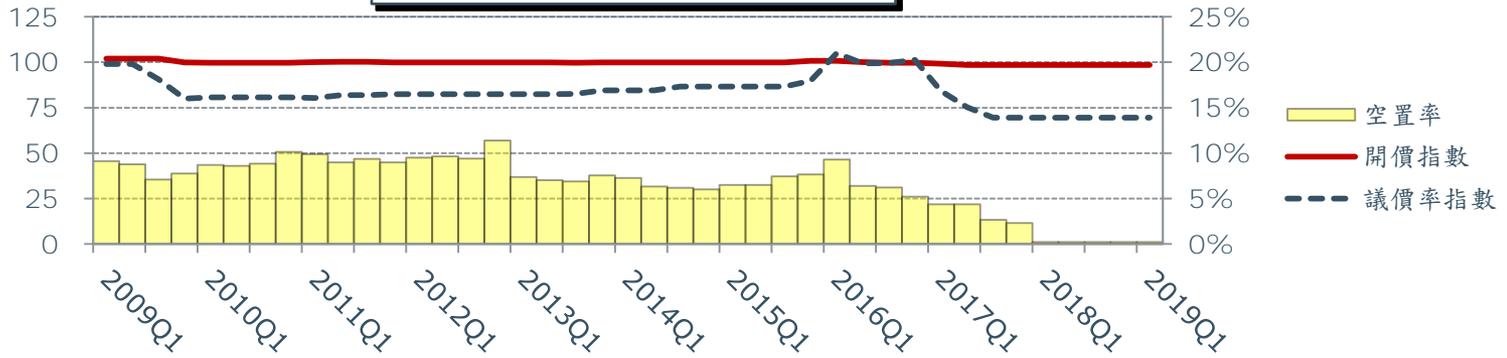
南京松江B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽

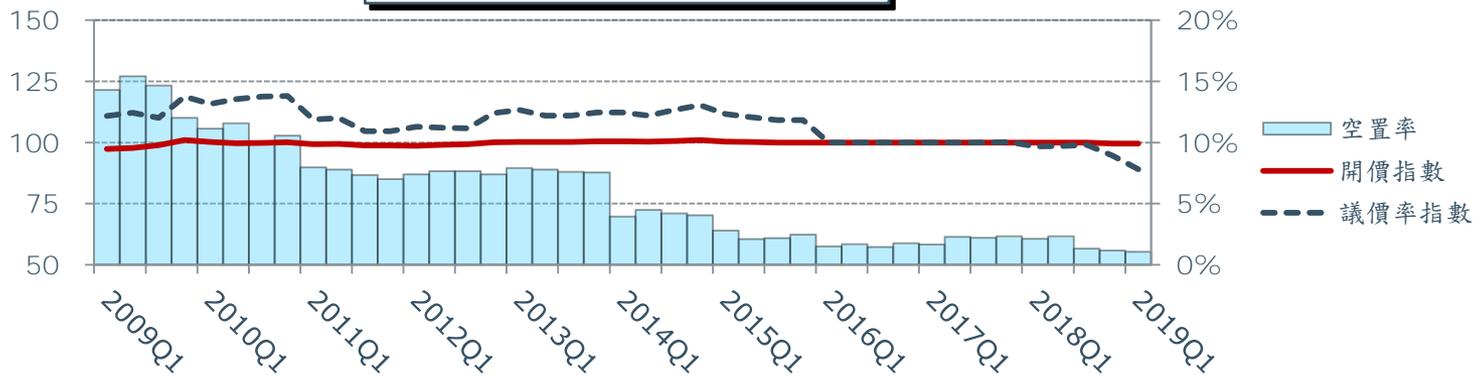
基期2016=100

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

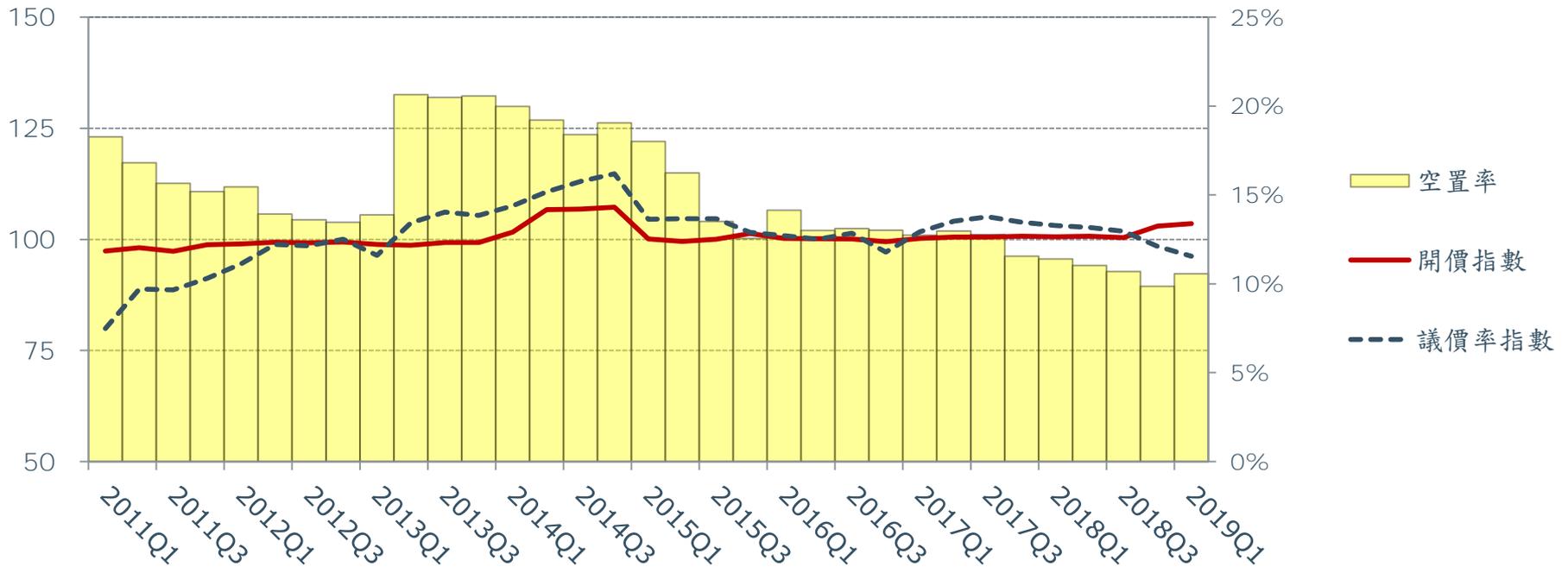
南京光復B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 內湖科技園區

基期2016=100

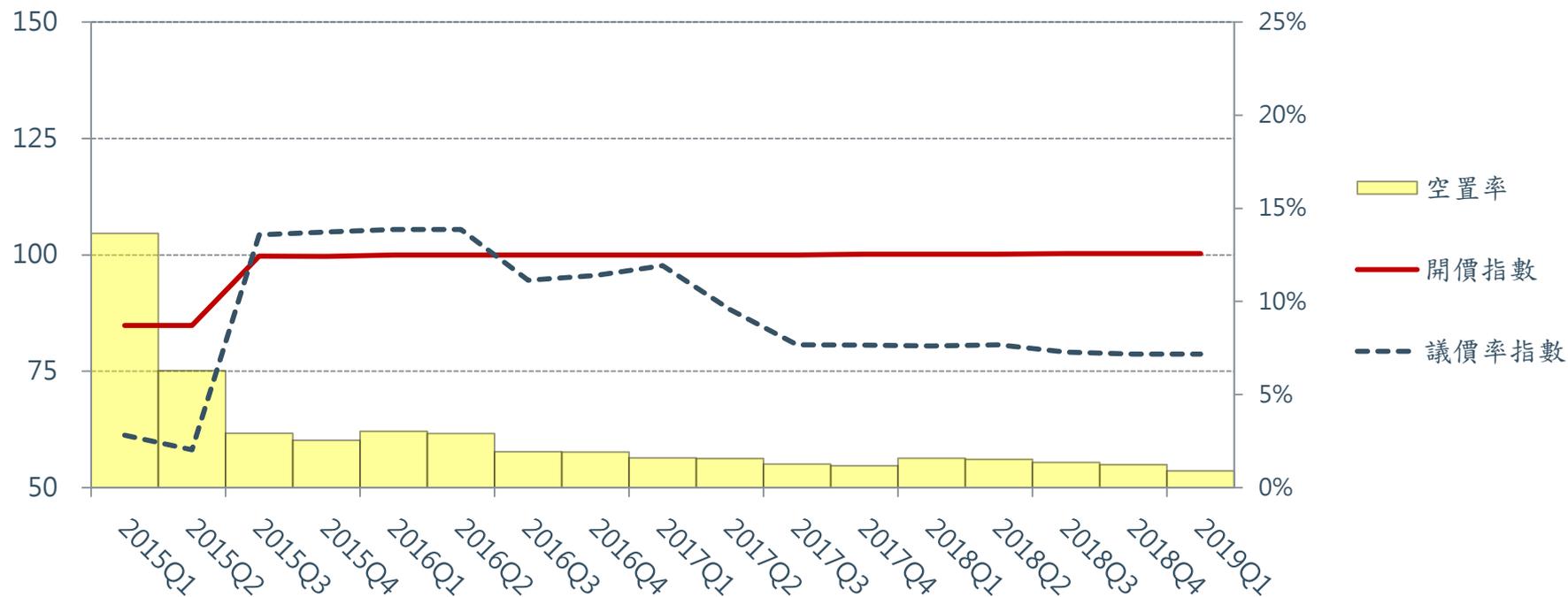
內湖科技園區辦公室長期趨勢圖



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辦**開價及底價上漲**，尤其信義計畫區漲幅明顯，其他地區**維持穩定**

❖ 議價率

- 台北市AB辦、內湖園區、南港園區與新北市辦公室議價率皆**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議價率皆**呈穩定**，僅仁愛敦南路段因大面積租戶搬遷，有較明顯變動。



敬請指教!



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
Cathay Real Estate Development Co., Ltd.