



國泰房地產指數季報

2020年第1季



國泰建設

Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.

❖ 季報研究人員

- 計畫主持人：張金鶚 教授
(國立清華大學科技管理學院榮譽講座教授)
- 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)
- 研究人員：黃曉芬、張少綺、柯昕彤

❖ 國泰建設公司 開發部

1

背景介紹

2

2020Q1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)公司與國立清華大學科技管理學院榮譽講座張金鶚教授及其研究團隊合作研究並編製房地產指數季報

資料內容

1992年第1季至2020年第1季各區新推個案

涵蓋區域

全國及台北市、新北市、桃園市、新竹縣市、台中市、台南市、高雄市等7大都市

❖ 大廈可能成交價分析

- 原成交價指數包括大廈、透天兩類建物類型，係考量不同地區推案產品類型差異。
- 近年來中南部推案趨勢轉為以大廈類型為主，為避免透天樣本干擾，故將大廈樣本獨立建立可能成交價模型，以穩健迴歸模型試算2018Q1~2020Q1大廈可能成交價；僅比較大廈房價變動，亦較能反映住宅市場價格的變動狀況。

The image features a blue background with white horizontal lines. On the left side, there is a stylized globe with a magnifying glass over it. The globe is white with blue outlines, and the magnifying glass is silver with a yellow lens. The background also has a green bar at the bottom. The text "2020Q1市調資料分析" is written in white, bold, sans-serif font in the center-right area.

2020Q1市調資料分析

各地區推案狀況 2020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	202 (-22.0%) 《1.0%》	21,242 (-12.9%) 《22.7%》	10% (-1.73) 《-1.31》	2,678 (-9.9%) 《20.0%》	75% (1.12) 《0.25》	63% (-0.45) 《4.37》	35 (0.1%) 《-2.0%》	1,219 (-0.1%) 《-4.5%》	34 (-1.8%) 《-0.9%》
台北市	13 (-45.8%) 《-18.8%》	466 (-57.6%) 《-29.2%》	14% (1.53) 《2.84》	164 (-56.9%) 《-47.2%》	100% (0.00) 《6.25》	92% (17.31) 《23.56》	32 (-7.2%) 《-11.7%》	3,535 (6.7%) 《-24.4%》	101 (0.7%) 《-9.4%》
新北市	36 (-35.7%) 《-25.0%》	3,298 (-31.9%) 《-13.8%》	9% (-0.94) 《-2.04》	569 (-22.5%) 《-13.6%》	97% (-0.99) 《-0.69》	69% (3.37) 《13.19》	32 (-4.1%) 《-11.1%》	1,686 (12.0%) 《-1.1%》	52 (15.5%) 《8.5%》
桃園市	28 (-36.4%) 《12.0%》	4,456 (-15.4%) 《46.8%》	8% (-1.23) 《-2.36》	464 (-27.2%) 《48.7%》	86% (3.90) 《-6.29》	57% (-4.22) 《-18.86》	31 (-13.6%) 《-9.8%》	948 (-19.4%) 《-6.9%》	30 (-5.8%) 《3.2%》
新竹縣市	21 (-12.5%) 《31.3%》	1,528 (27.3%) 《25.5%》	12% (-5.30) 《4.10》	179 (20.7%) 《49.3%》	62% (16.07) 《-6.85》	71% (0.60) 《-3.57》	37 (1.0%) 《15.0%》	1,146 (4.9%) 《153.9%》	31 (4.7%) 《10.0%》
台中市	33 (0.0%) 《-5.7%》	3,496 (-13.3%) 《-13.1%》	11% (-0.53) 《-1.25》	357 (-12.2%) 《0.6%》	73% (0.00) 《1.30》	88% (3.03) 《-6.41》	35 (-7.8%) 《-3.1%》	1,174 (1.7%) 《27.0%》	33 (11.1%) 《32.9%》
台南市	26 (-13.3%) 《13.0%》	2,726 (20.0%) 《80.4%》	10% (-4.28) 《-2.41》	238 (23.7%) 《89.2%》	62% (11.54) 《18.06》	54% (-9.49) 《19.06》	33 (-2.3%) 《4.5%》	823 (4.5%) 《23.1%》	25 (8.4%) 《19.8%》
高雄市	45 (-6.3%) 《21.6%》	5,272 (-6.9%) 《73.0%》	10% (-2.59) 《-1.09》	707 (49.1%) 《102.6%》	60% (3.75) 《8.65》	36% (-1.94) 《16.64》	41 (23.4%) 《4.2%》	1,193 (47.0%) 《12.8%》	27 (9.6%) 《4.7%》

• 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。

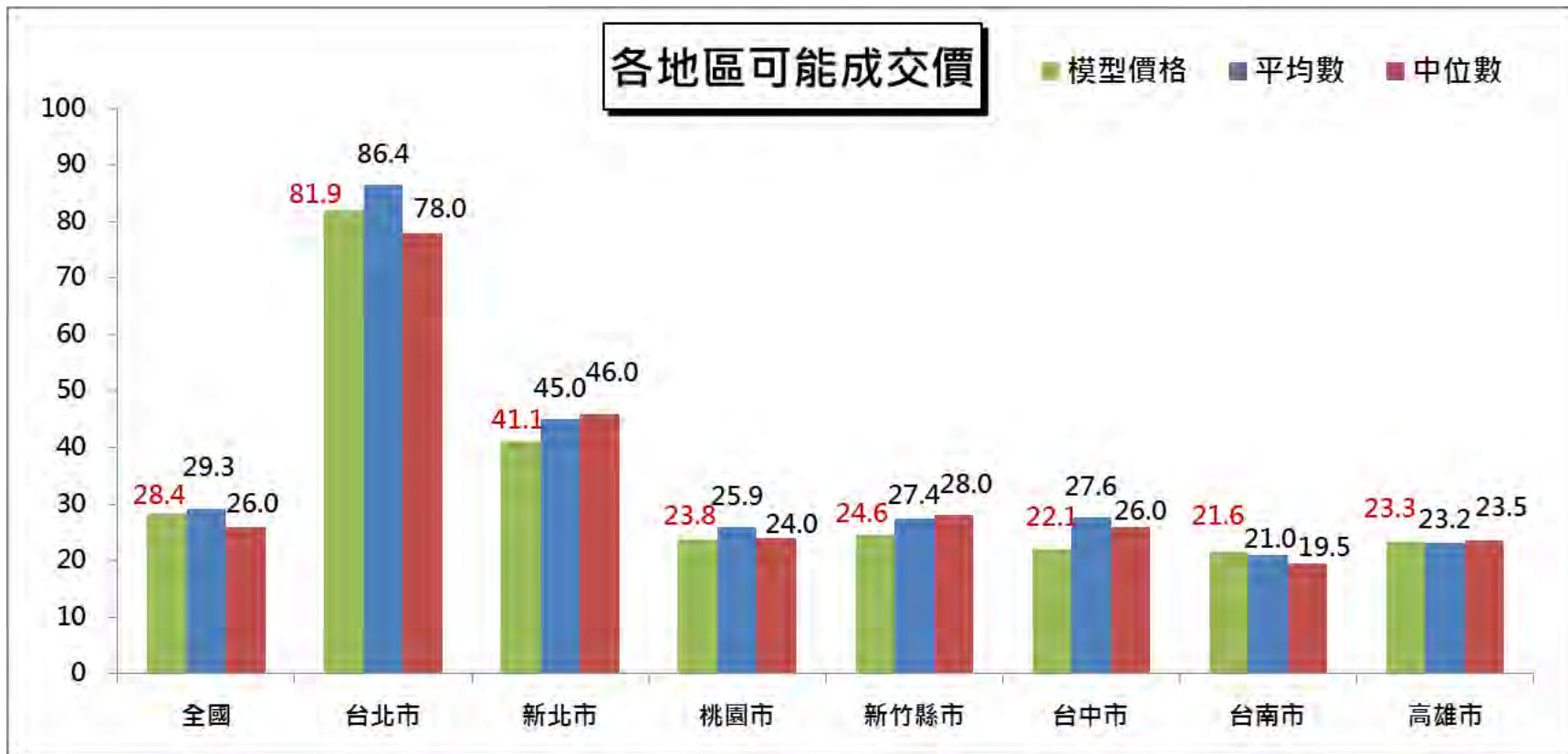
()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率

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 (%)
10901	全國	60	7,047,012	4,922	10.0	494	1,436	13.9
10902		69	8,206,230	6,435	10.1	642	1,289	13.5
10903		73	11,531,536	9,885	9.4	933	1,116	13.1
10901	北市	3	411,090	95	15.6	15	4,327	15.1
10902		8	877,800	270	15.6	42	3,271	14.3
10903		2	353,180	101	9.0	9	3,497	13.5
10901	新北	10	1,521,217	810	9.4	76	1,827	12.3
10902		14	2,474,930	1,389	8.9	123	1,788	16.8
10903		12	1,695,317	1,099	8.6	95	1,505	11.0
10901	桃園	8	1,232,960	1,193	8.5	101	948	13.8
10902		6	838,941	585	6.2	36	1,206	11.5
10903		14	2,572,715	2,678	7.7	205	911	12.2
10901	新竹	8	567,773	433	14.5	62	1,275	11.8
10902		8	818,921	739	11.3	82	1,074	11.2
10903		5	404,456	356	8.8	32	1,208	9.1
10901	台中	10	1,008,000	1,092	10.9	119	1,040	16.2
10902		11	1,062,000	1,148	12.0	137	1,137	13.1
10903		12	1,496,000	1,256	10.7	135	1,399	14.0
10901	台南	10	346,133	416	12.0	51	900	19.5
10902		8	830,638	1143	9.8	108	673	15.4
10903		8	1,200,309	1167	9.3	109	1,024	13.3
10901	高雄	11	1,959,840	883	7.8	70	2,247	10.7
10902		14	1,303,000	1,161	9.9	114	1,085	10.6
10903		20	3,809,560	3,228	10.8	348	1,025	14.4

* 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

2020Q1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

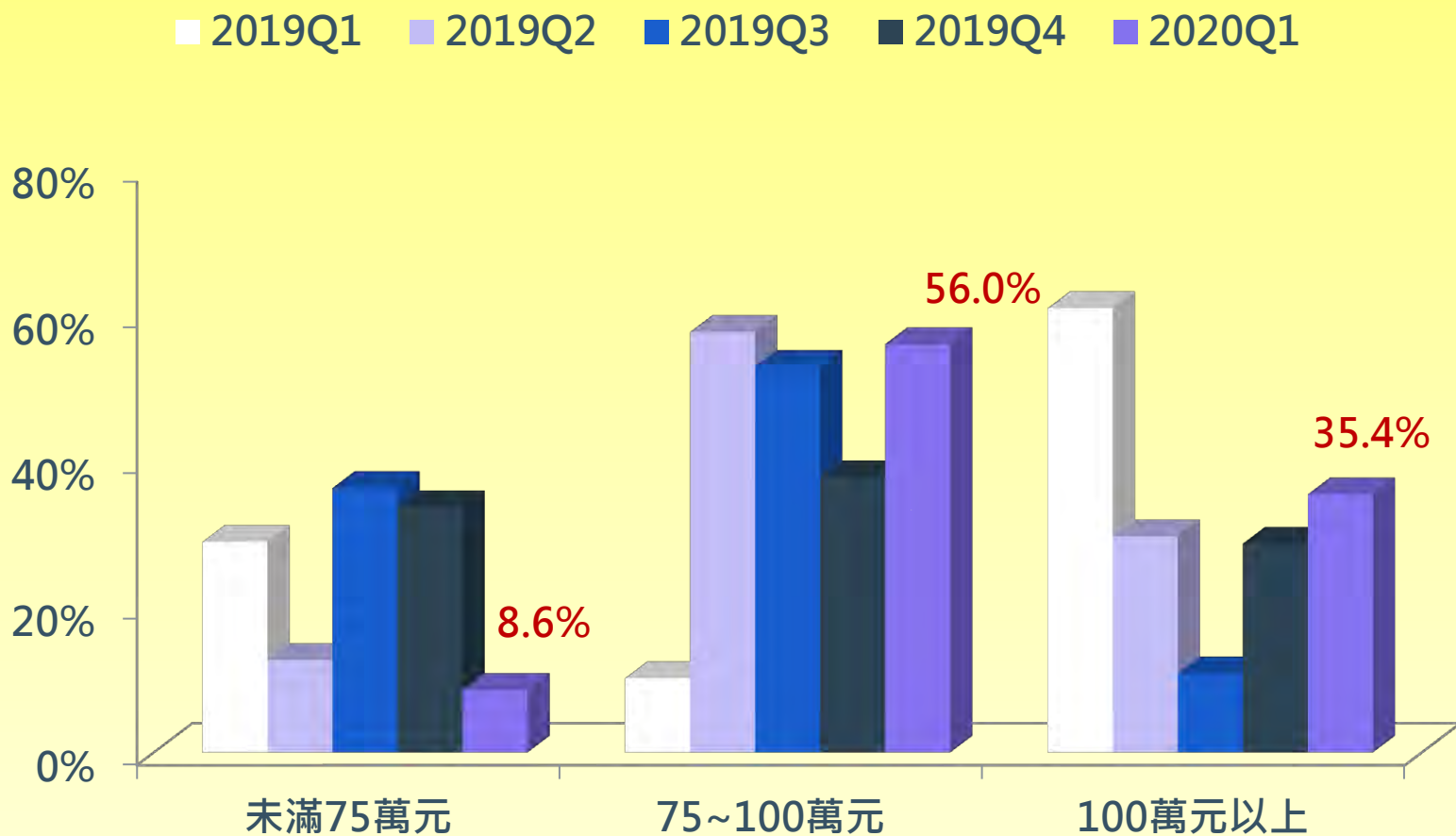
註2：中位數係依市調資料新推建案之成交價，將數據按大小順序排列，取數列中間位置的數據；

註3：模型價格係以本季存活建案(270天內未完銷建案)，以2016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。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。



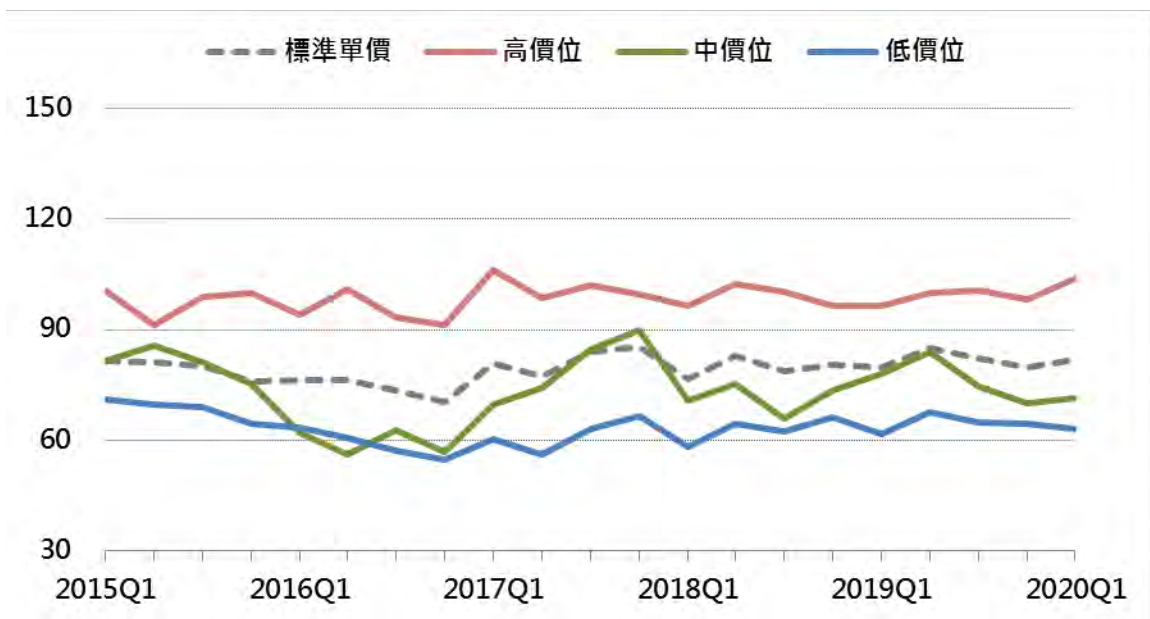
國泰房地產指數

台北市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

台北市區位價格

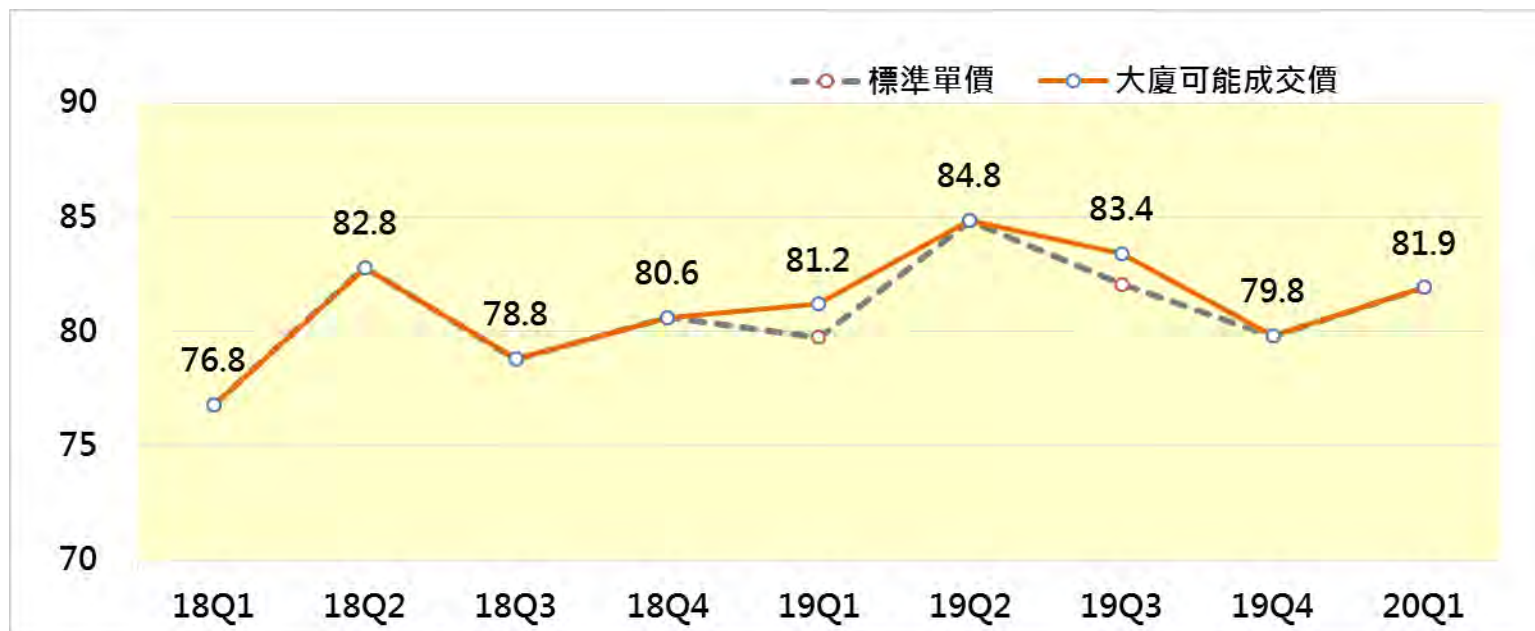


高價位	中山、松山、大安 信義、中正
中價位	內湖、南港、士林
低價位	大同、萬華、北投 文山

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	103.85 萬元/坪	5.97%	7.69%
中價位	71.41 萬元/坪	2.10%	-8.50%
低價位	63.18 萬元/坪	-1.88%	2.57%

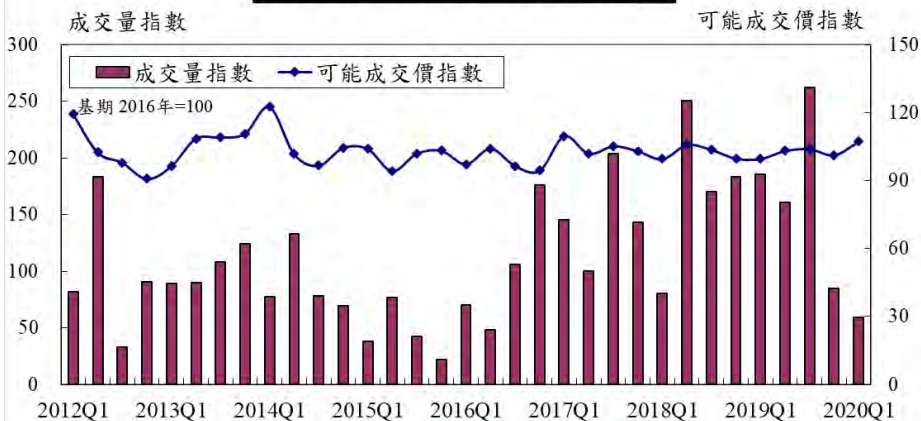
台北市大廈可能成交價



	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	81.9 萬元/坪	2.66%	0.90%
標準單價	81.9 萬元/坪	2.66%	2.75%

台北市區位成交量(戶數)

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)

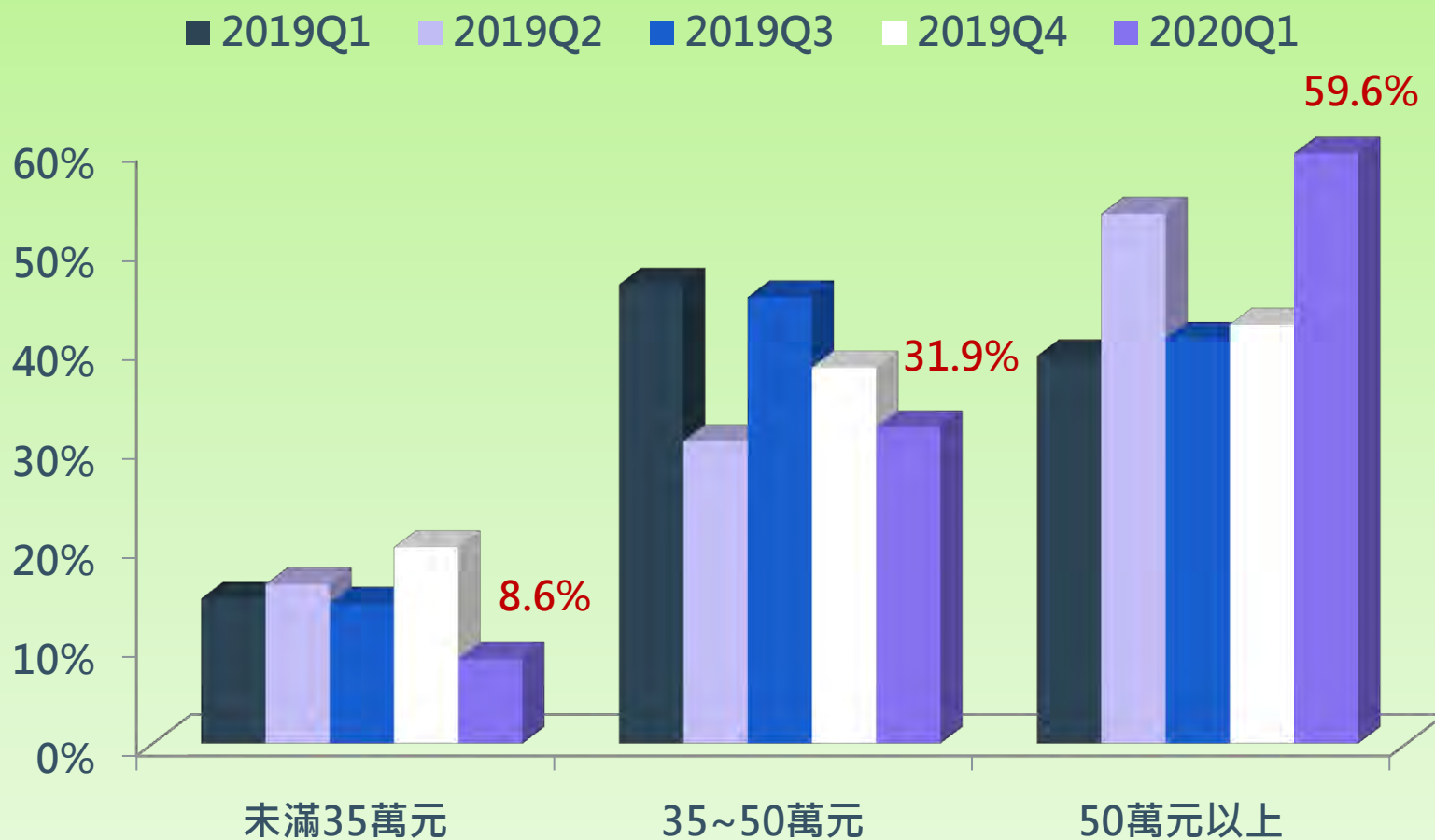


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



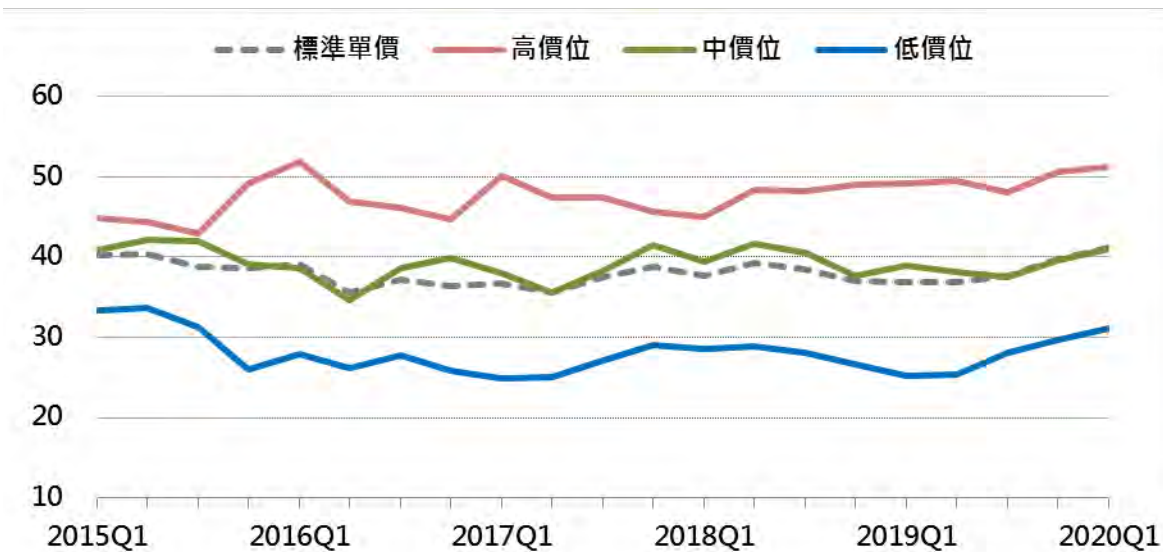
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	59.56	-30.02%	-67.92%
中價區	843.70	80.74%	821.04%
低價區	34.51	-93.56%	-70.63%

新北市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

新北市區位價格

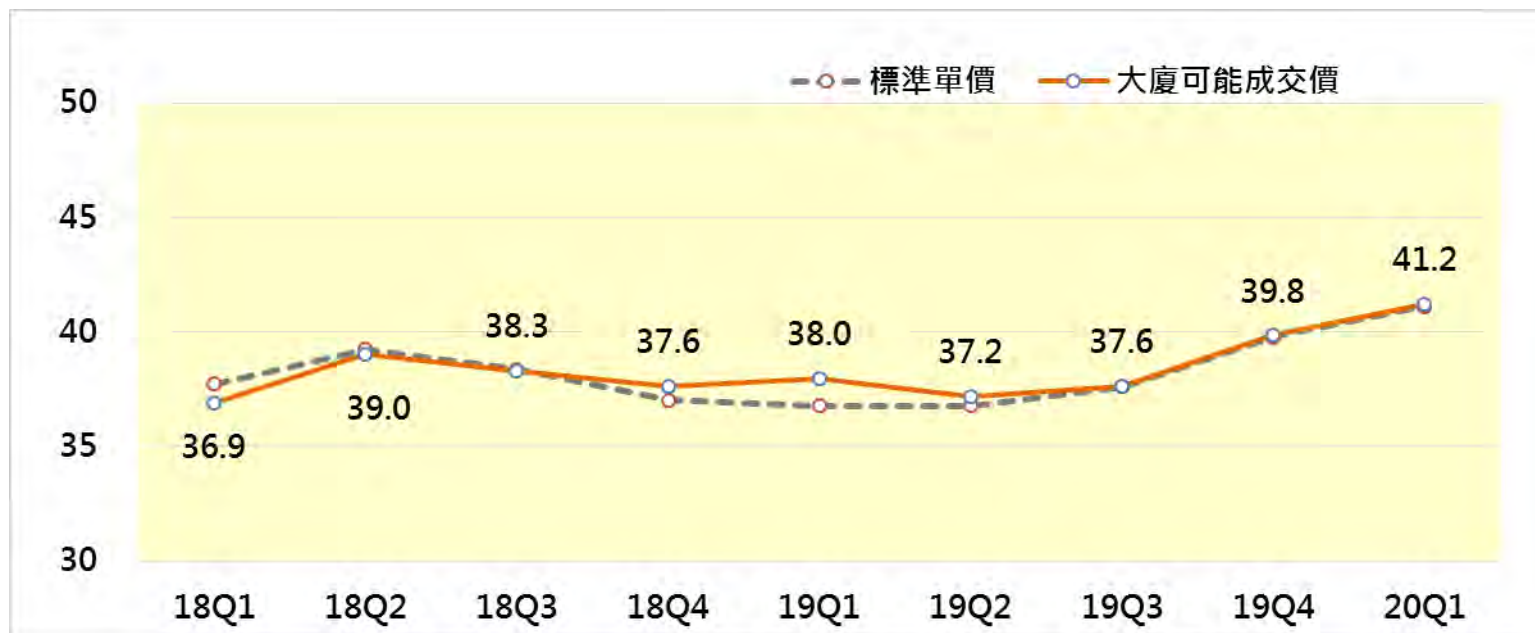


高價區	板橋、新店、中和 三重、永和
中價區	汐止、土城 新莊、蘆洲
低價區	三峽、樹林、鶯歌 淡水、泰山、林口 五股、八里、萬里 深坑

註1：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案
 註2：新北有10個行政區未納入市調範圍

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	51.29 萬元/坪	1.50%	4.25%
中價區	41.08 萬元/坪	3.69%	5.69%
低價區	31.05 萬元/坪	4.49%	23.33%

新北市大廈可能成交價



	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	41.2 萬元/坪	3.50%	8.59%
標準單價	41.1 萬元/坪	3.34%	11.77%

新北市區位成交量(戶數)

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)

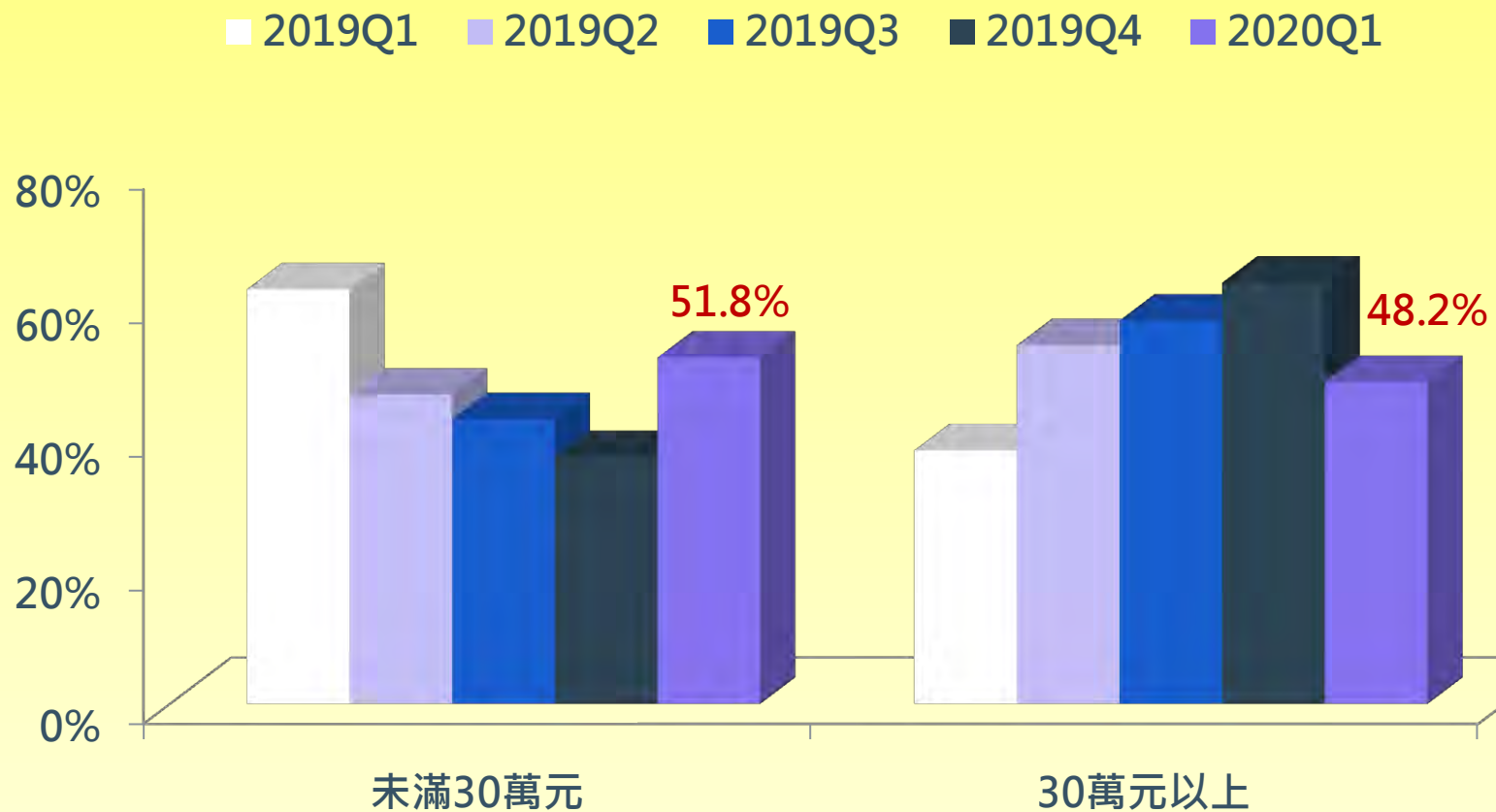


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



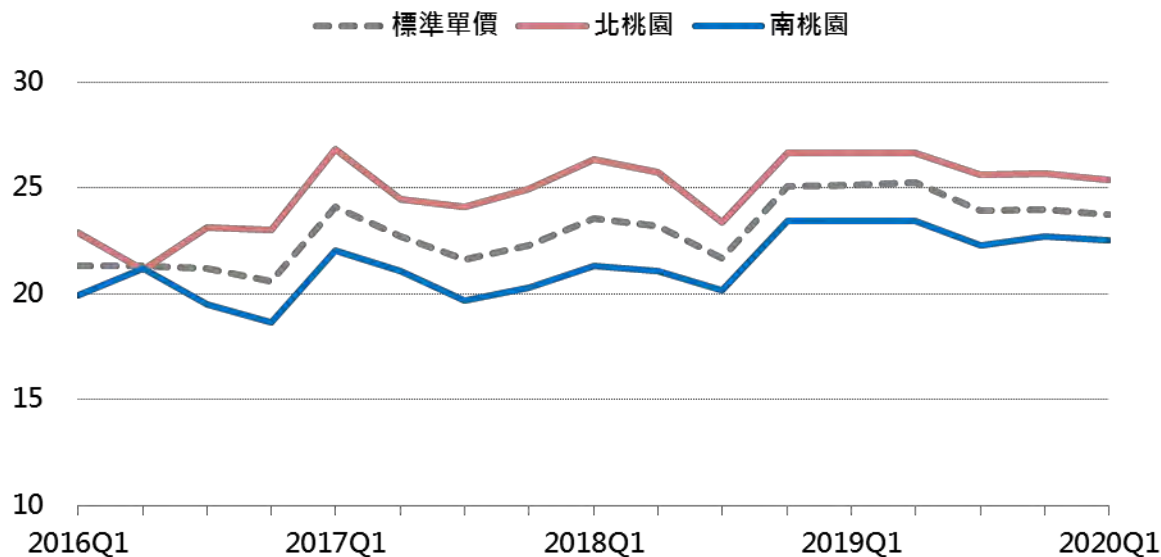
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	199.55	-5.80%	-14.65%
中價區	69.00	-59.44%	-66.75%
低價區	274.20	-50.36%	0.11%

桃園市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

桃園市區位價格



北桃園 (高價區) 桃園、龜山、八德、蘆竹

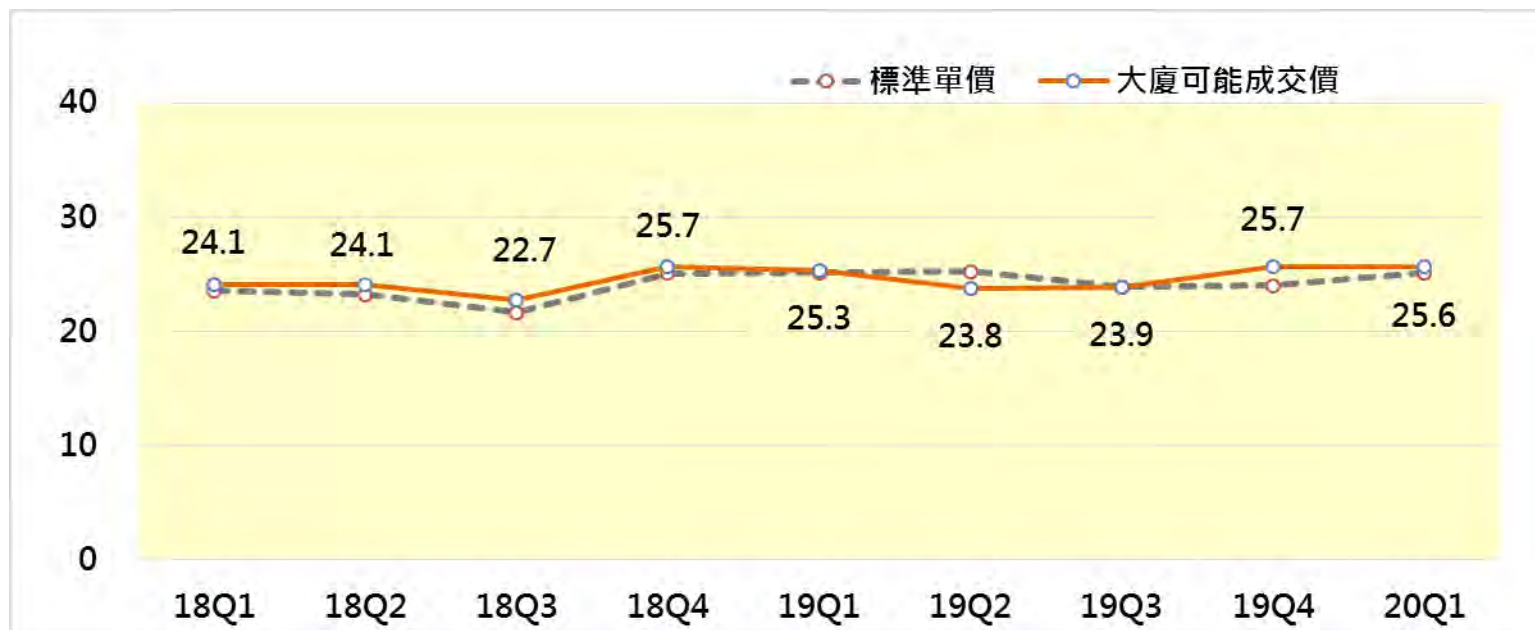
南桃園 (低價區) 中壢、平鎮、大園

註1：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

註2：桃園市有6個行政區未納入市調範圍

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
北桃園(高價區)	25.40 萬元/坪	-1.07%	-4.78%
南桃園(低價區)	22.52 萬元/坪	-0.88%	-3.97%

桃園市大廈可能成交價

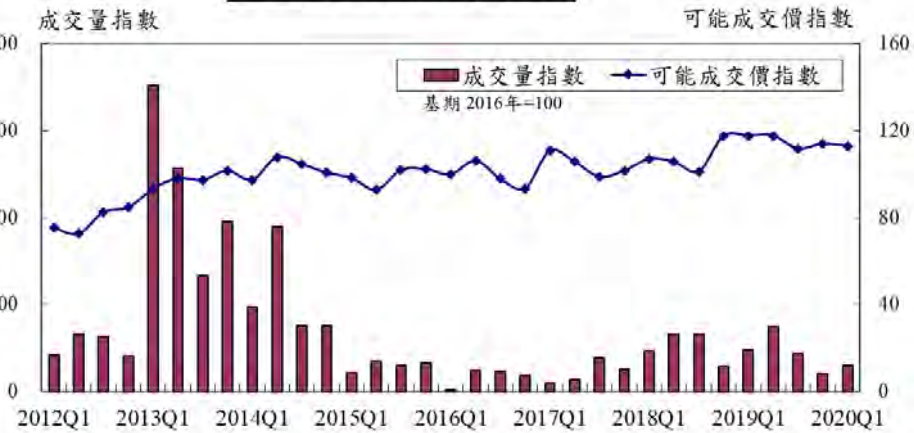
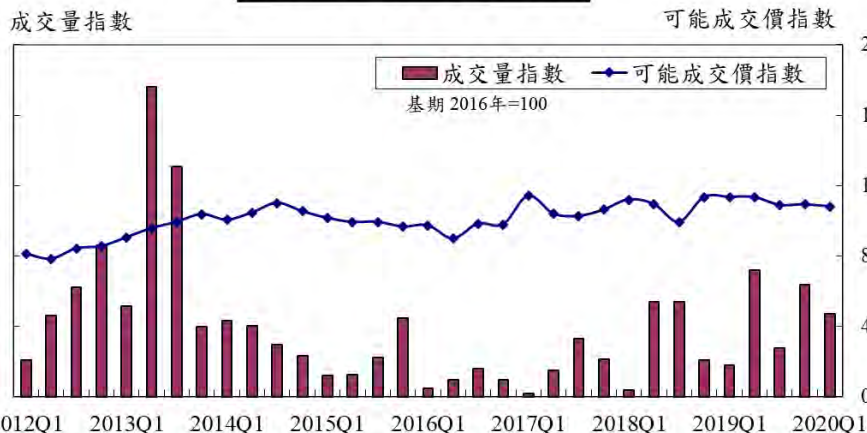


	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	25.6 萬元/坪	-0.08%	1.14%
標準單價	25.1 萬元/坪	4.80%	0.18%

桃園市成交量(戶數)

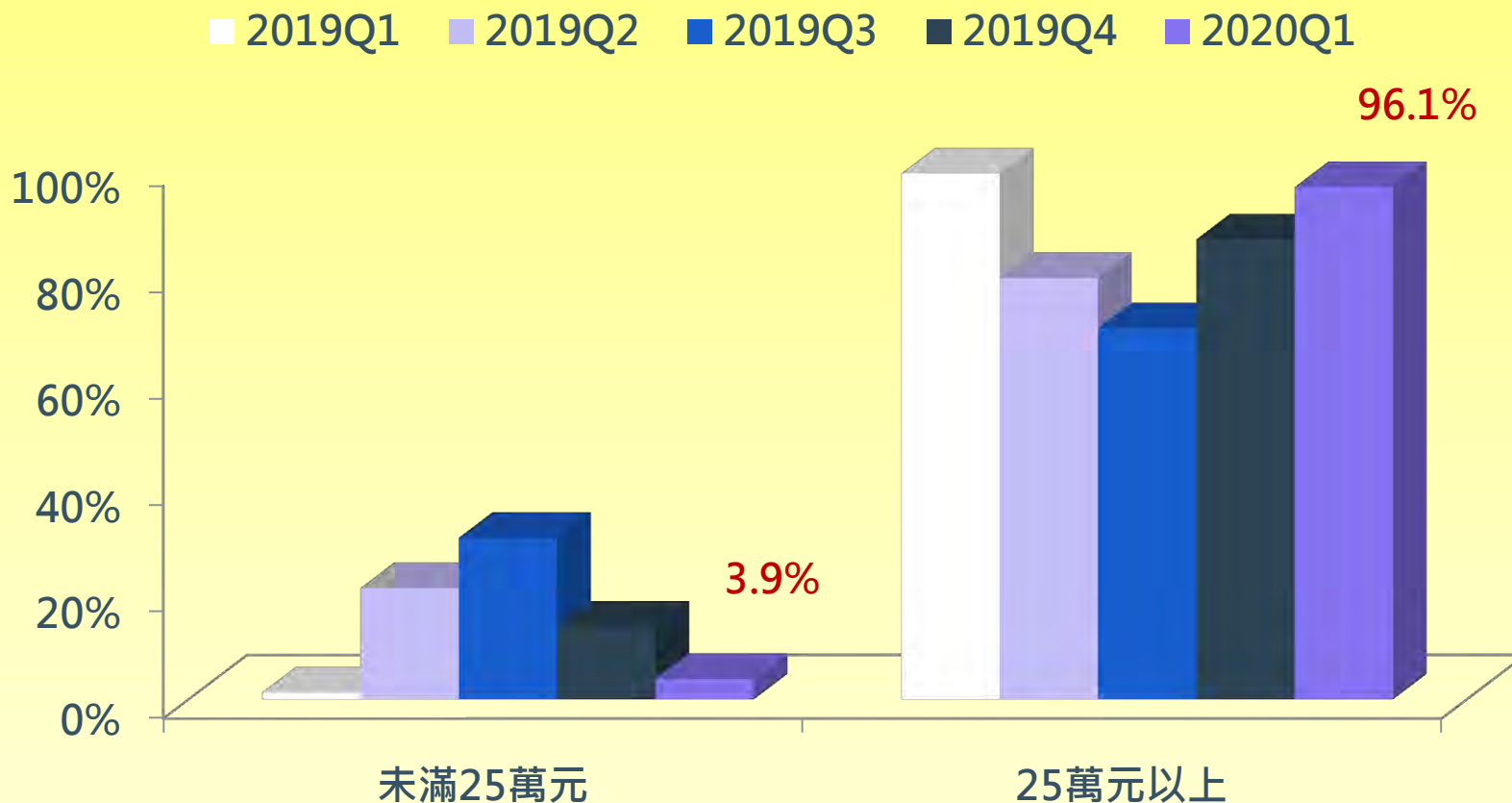
北桃園價量指數趨勢圖(季)

南桃園價量指數趨勢圖(季)



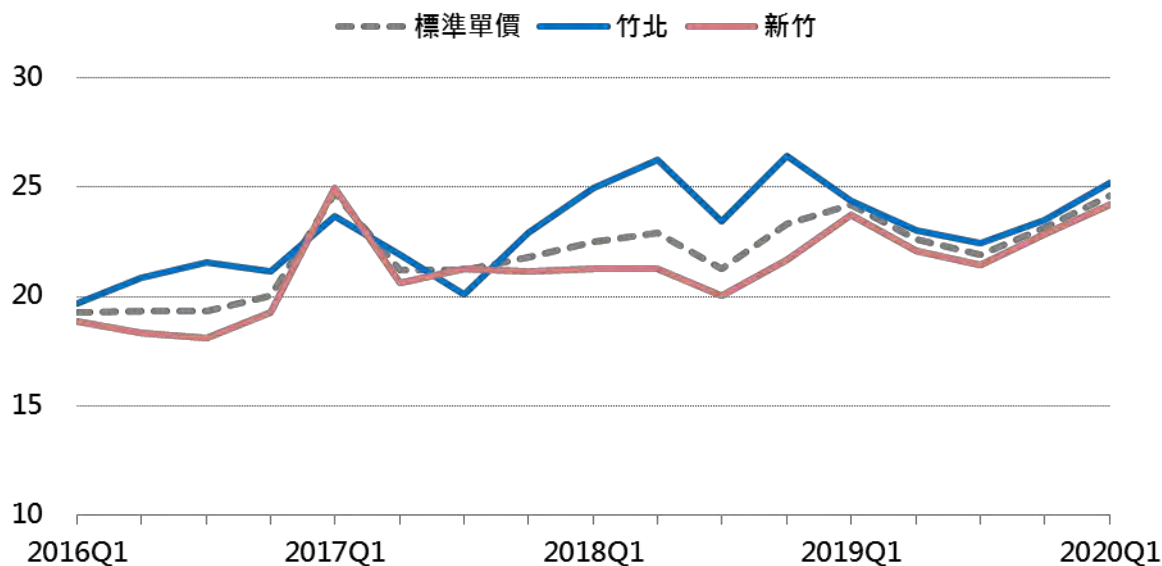
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
北桃園(高價區)	470.26	-32.36%	162.33%
南桃園(低價區)	179.38	1.85%	-36.66%

新竹縣市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

新竹縣市區位價格

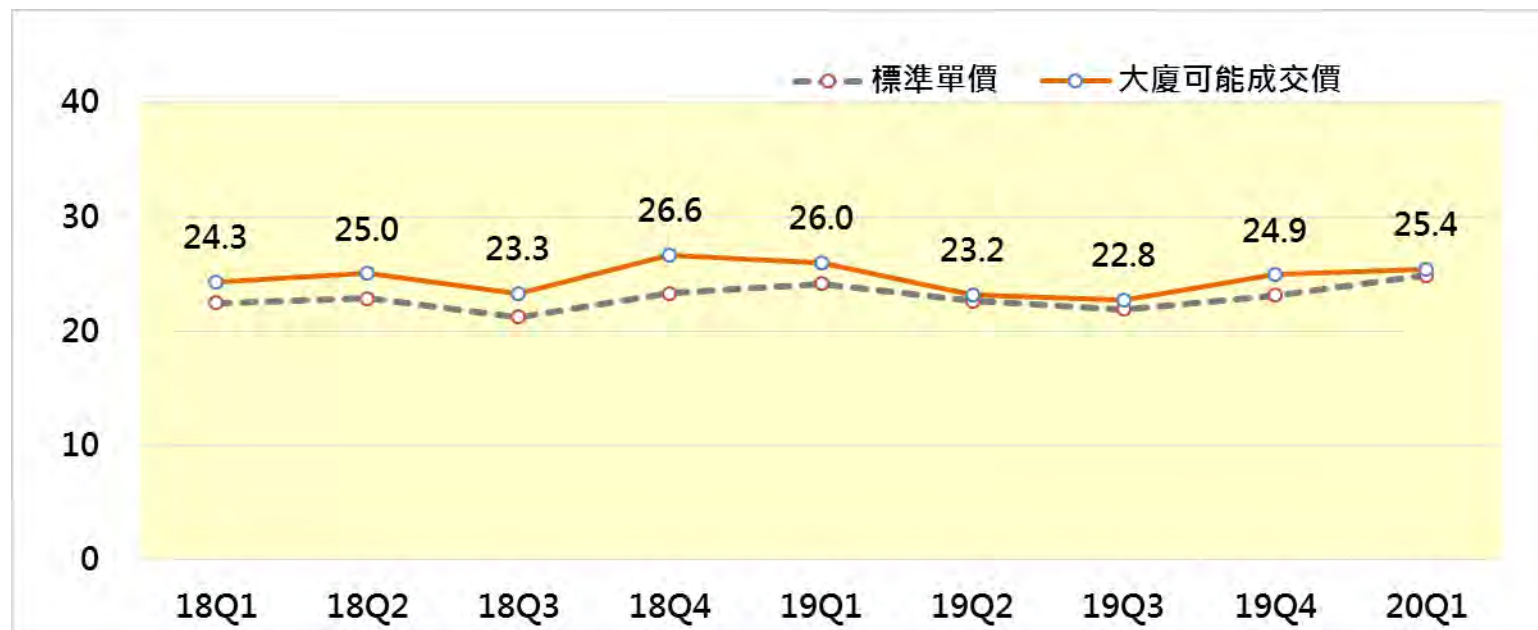


新竹縣	竹北市
新竹市	新竹市

註1：紅色字體為推案區域
 註2：新竹縣有12個行政區未納入市調範圍

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
竹北市	25.22 萬元/坪	7.20%	3.53%
新竹市	24.18 萬元/坪	5.78%	1.76%

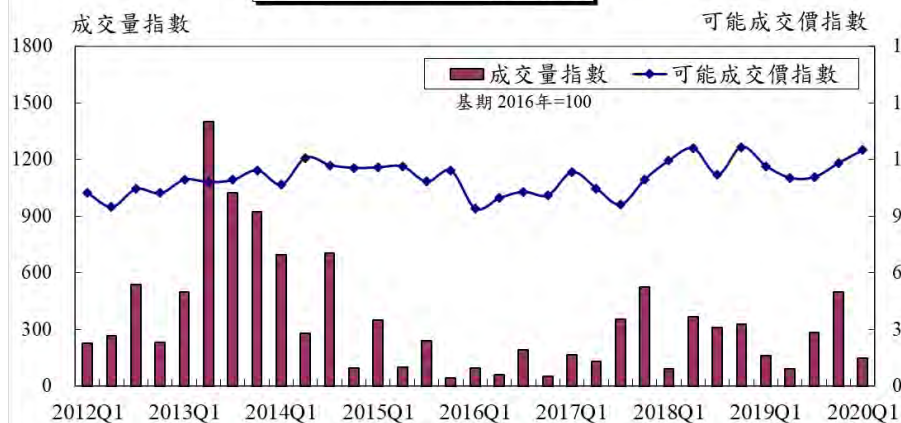
新竹縣市大廈可能成交價



	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	25.4 萬元/坪	2.09%	-2.28%
標準單價	24.9 萬元/坪	7.43%	2.84%

新竹縣市成交量(戶數)

竹北市價量指數趨勢圖(季)

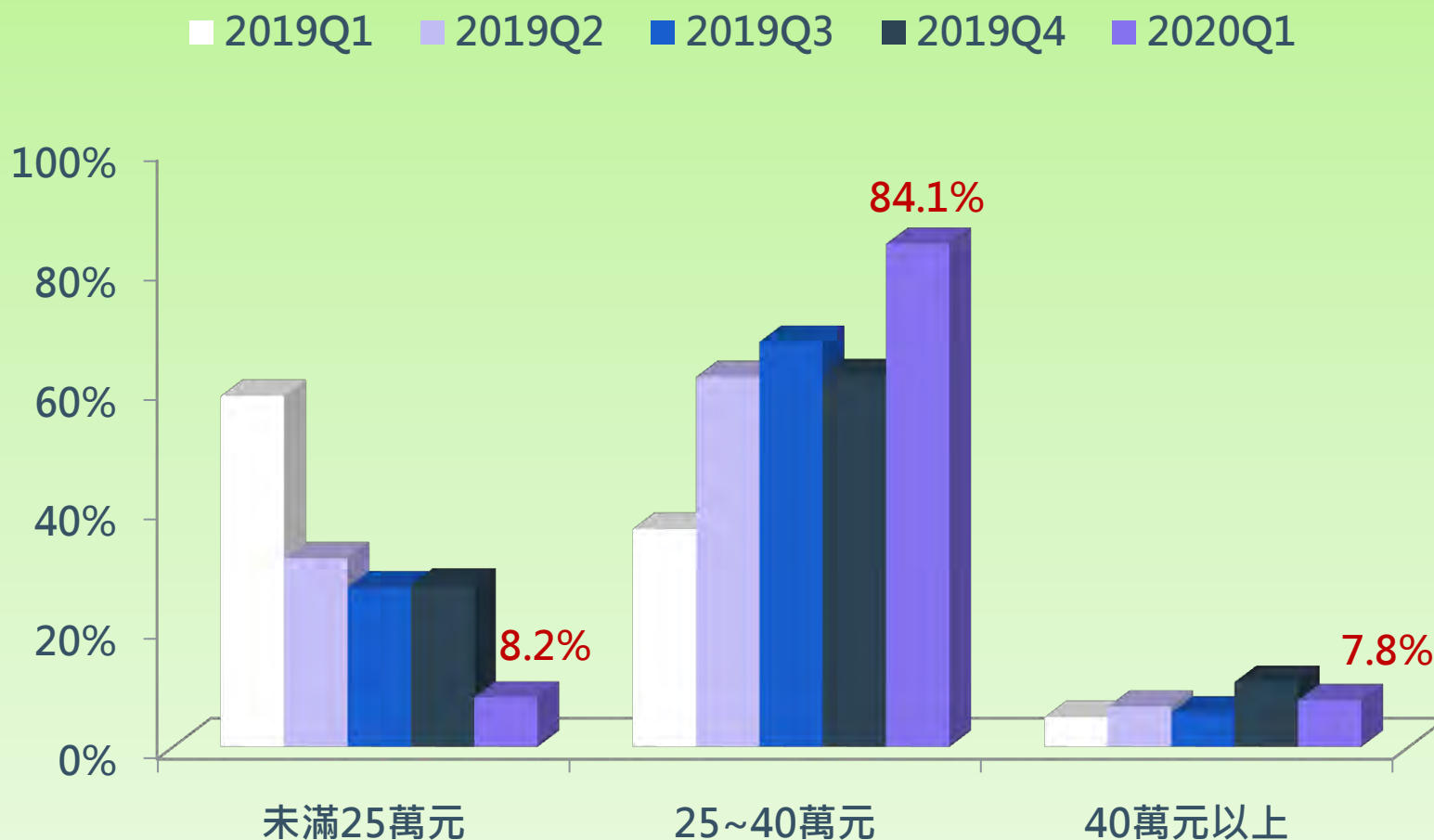


新竹市價量指數趨勢圖(季)



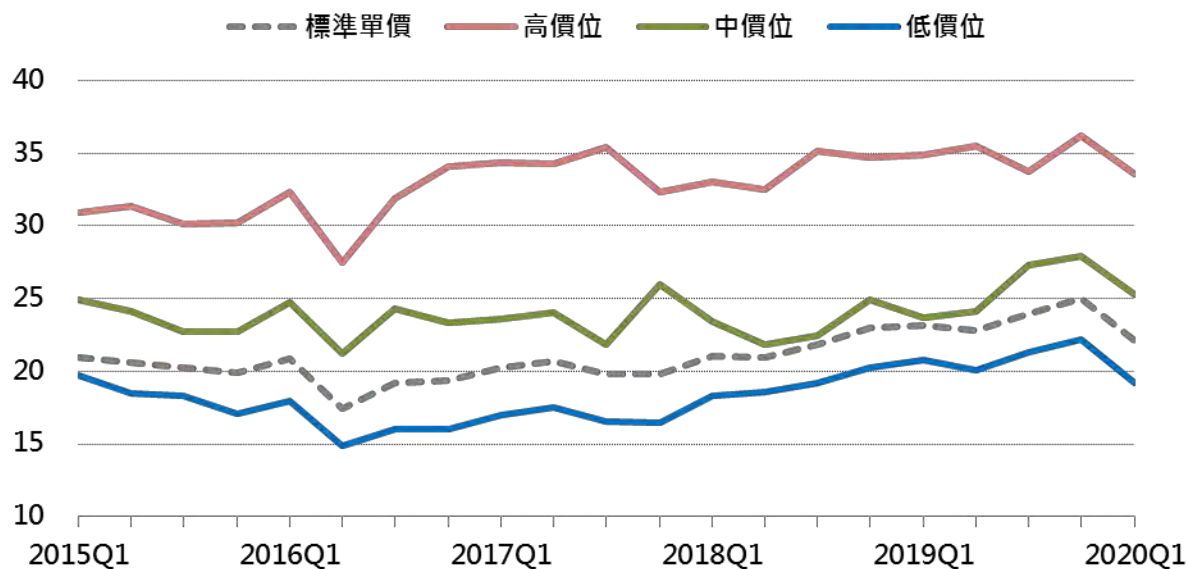
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
竹北市	148.91	-70.12%	-8.52%
新竹市	493.89	70.77%	171.83%

台中市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

台中市區位價格



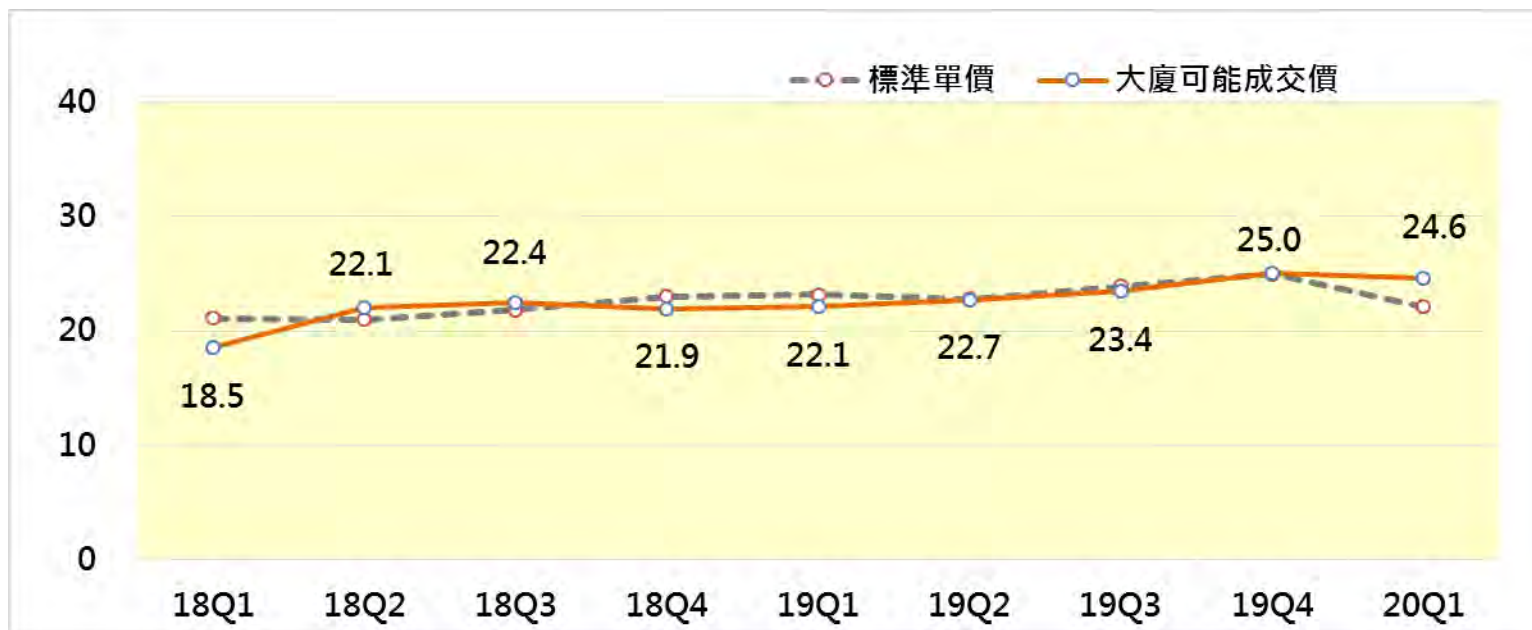
高價區	西屯、南屯
中價區	北屯、西區、北區
低價區	中區、東區、南區 太平、烏日、豐原 大雅、沙鹿、龍井 梧棲、清水、大里 外埔、后里、潭子 神岡

註1：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

註2：台中市有8個行政區未納入市調範圍

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	33.53 萬元/坪	-7.46%	-3.96%
中價區	25.28 萬元/坪	-9.57%	6.77%
低價區	19.22 萬元/坪	-13.29%	-7.53%

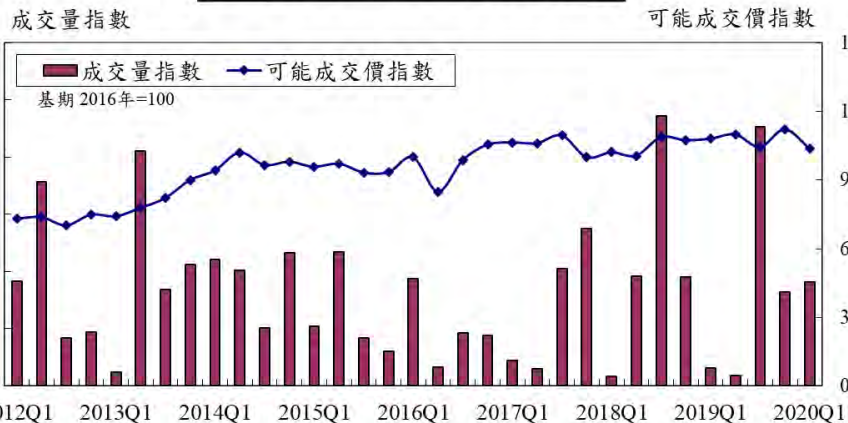
台中市大廈可能成交價



	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	24.6 萬元/坪	-1.57%	11.14%
標準單價	22.1 萬元/坪	-11.42%	-4.44%

台中市區位成交量(戶數)

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)

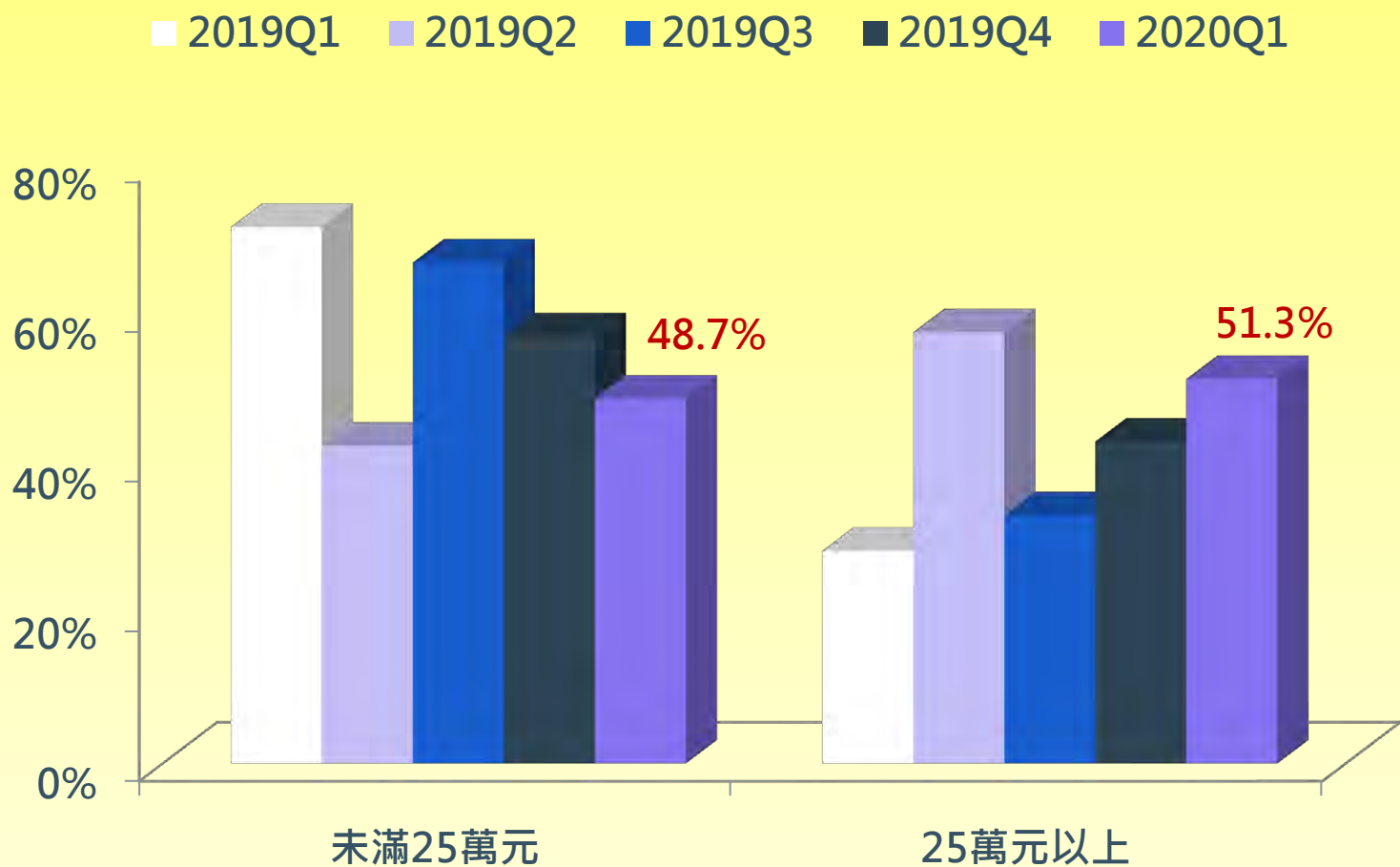


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



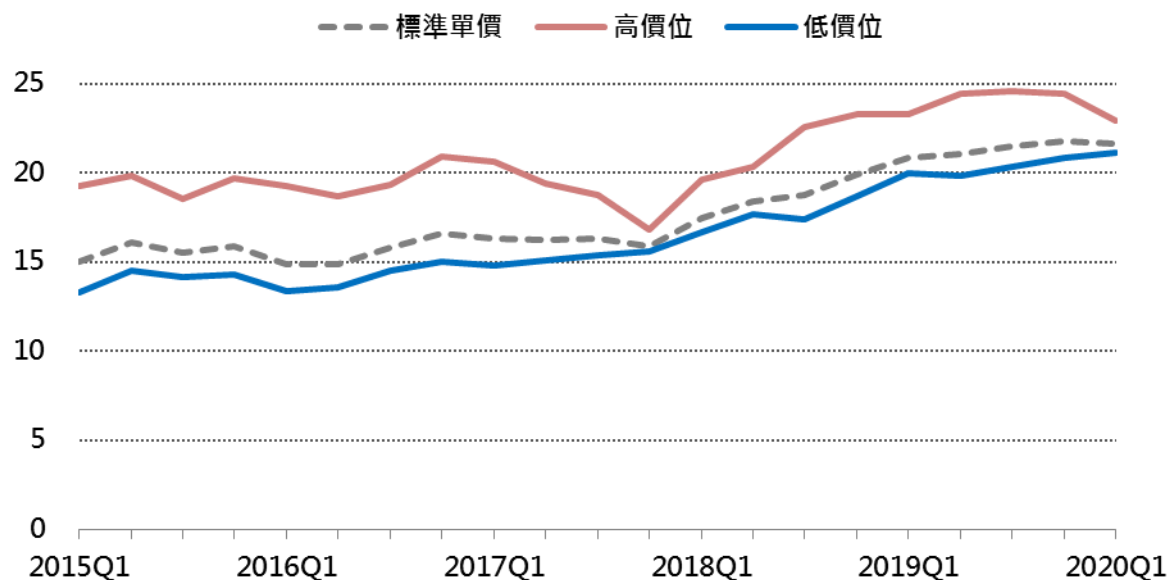
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	181.99	11.36%	477.43%
中價區	419.11	26.52%	49.63%
低價區	165.82	-47.58%	-64.00%

台南市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

台南市區位價格



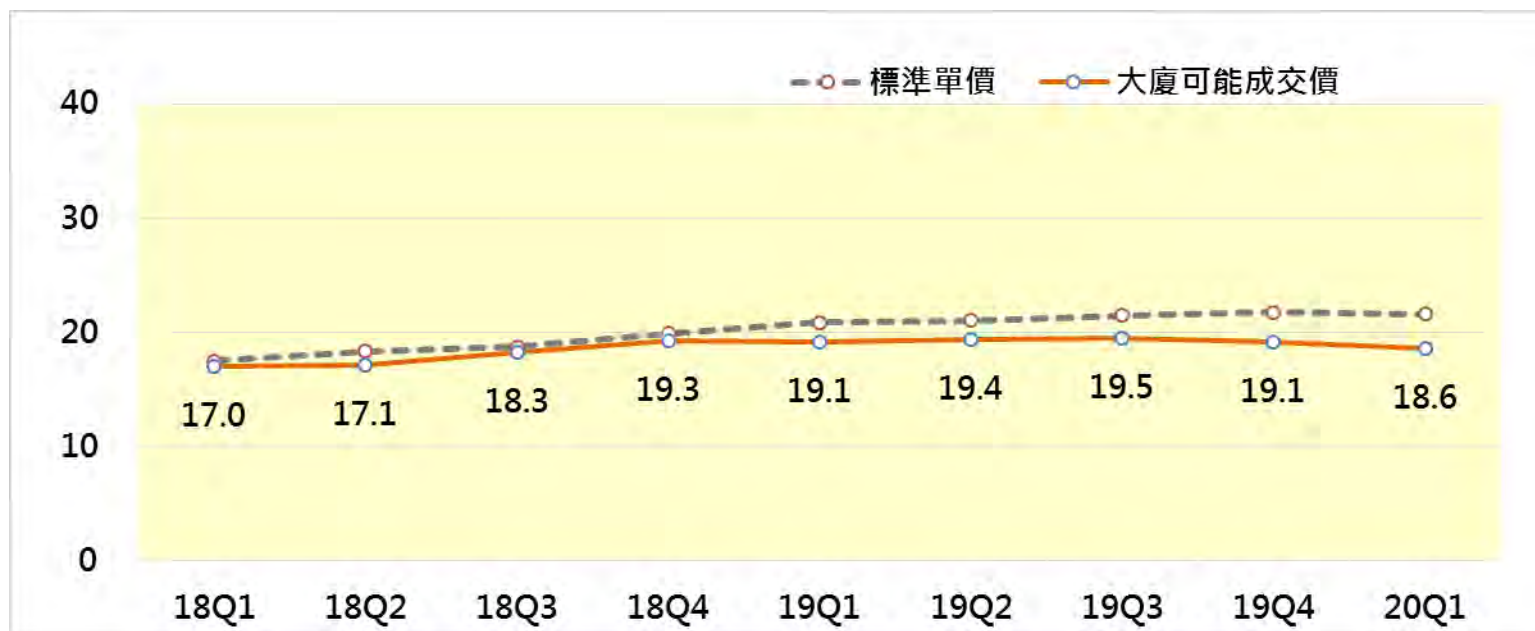
高價位	中西區、東區 南區、北區、安平
低價位	安南、永康、歸仁 仁德、善化、新市 安定

註1：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

註2：台南市有25個行政區未納入市調範圍

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	22.94 萬元/坪	-6.18%	-1.49%
低價位	21.14 萬元/坪	1.57%	5.79%

台南市大廈可能成交價



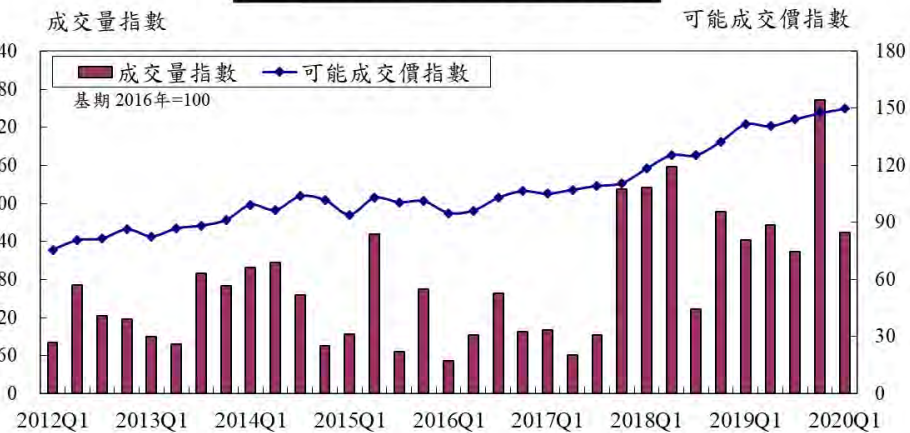
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	18.6 萬元/坪	-2.98%	-3.12%
標準單價	21.6 萬元/坪	-0.80%	3.57%

台南市區位成交量(戶數)

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)

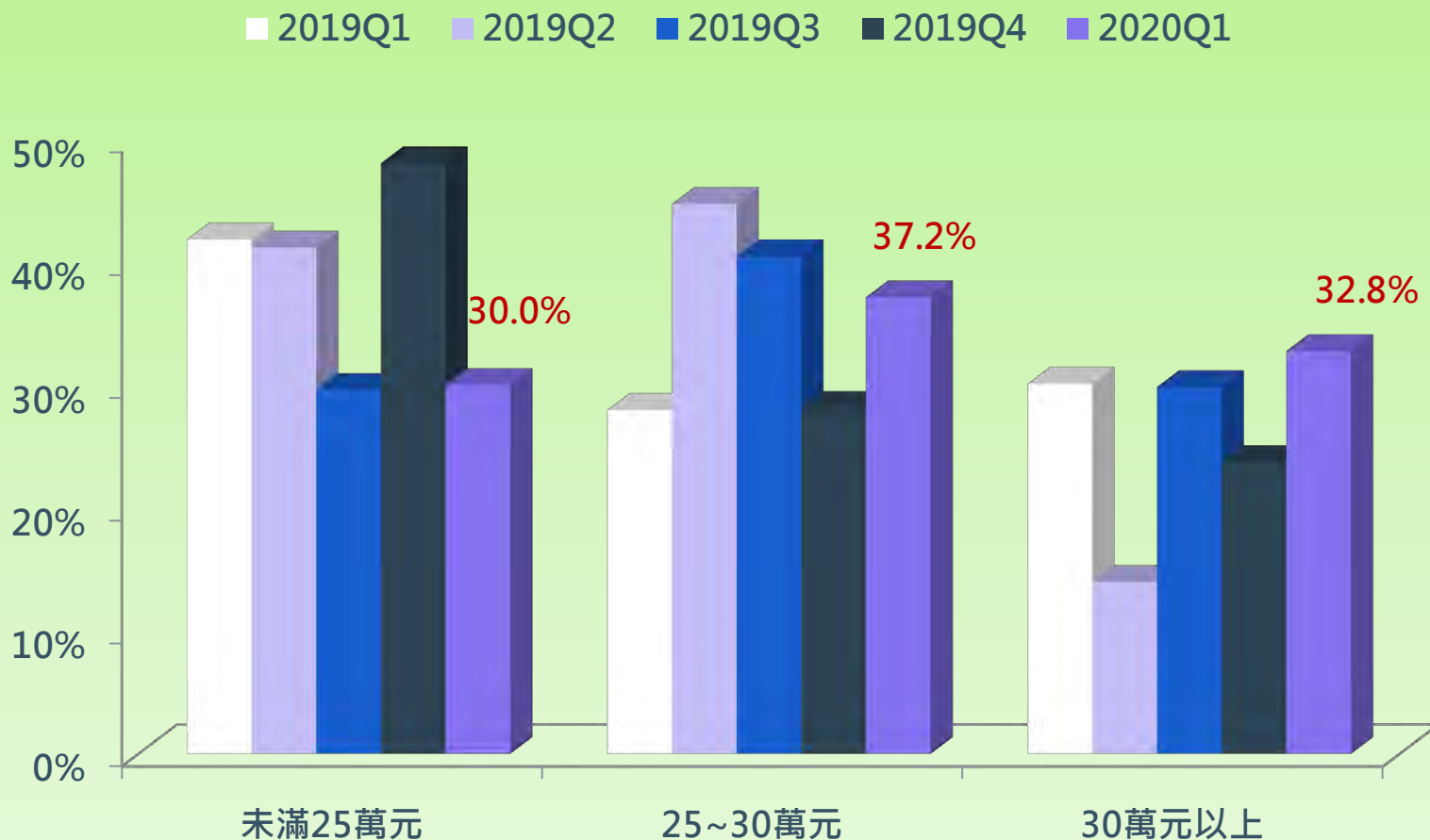


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



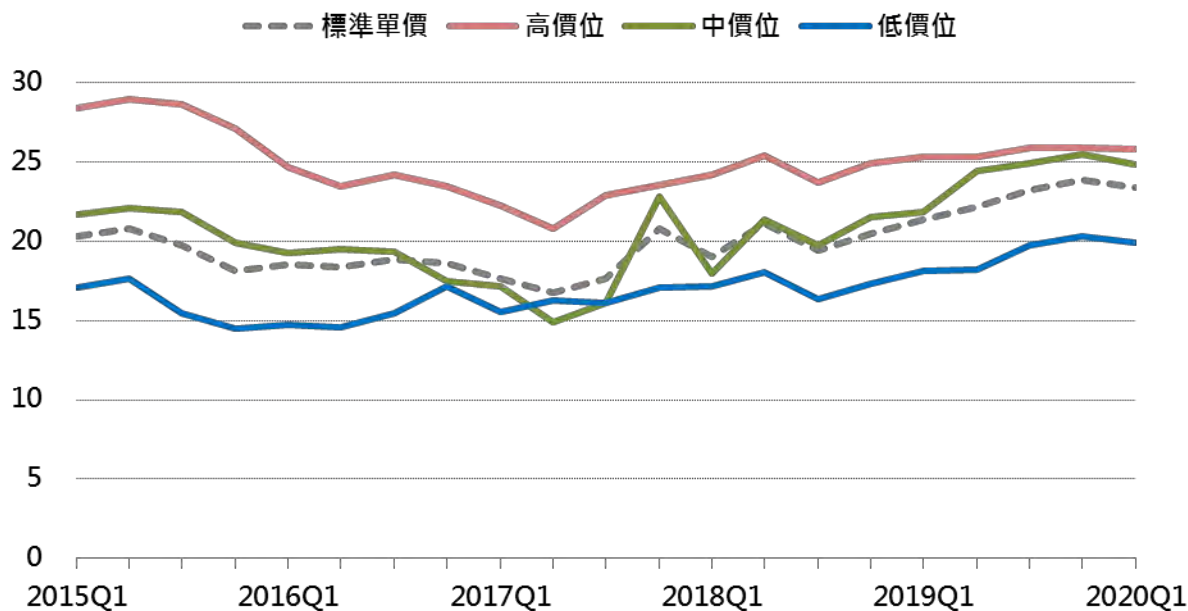
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	614.38	79.28%	136.03%
低價區	254.26	-45.15%	4.99%

高雄市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

高雄市區位價格

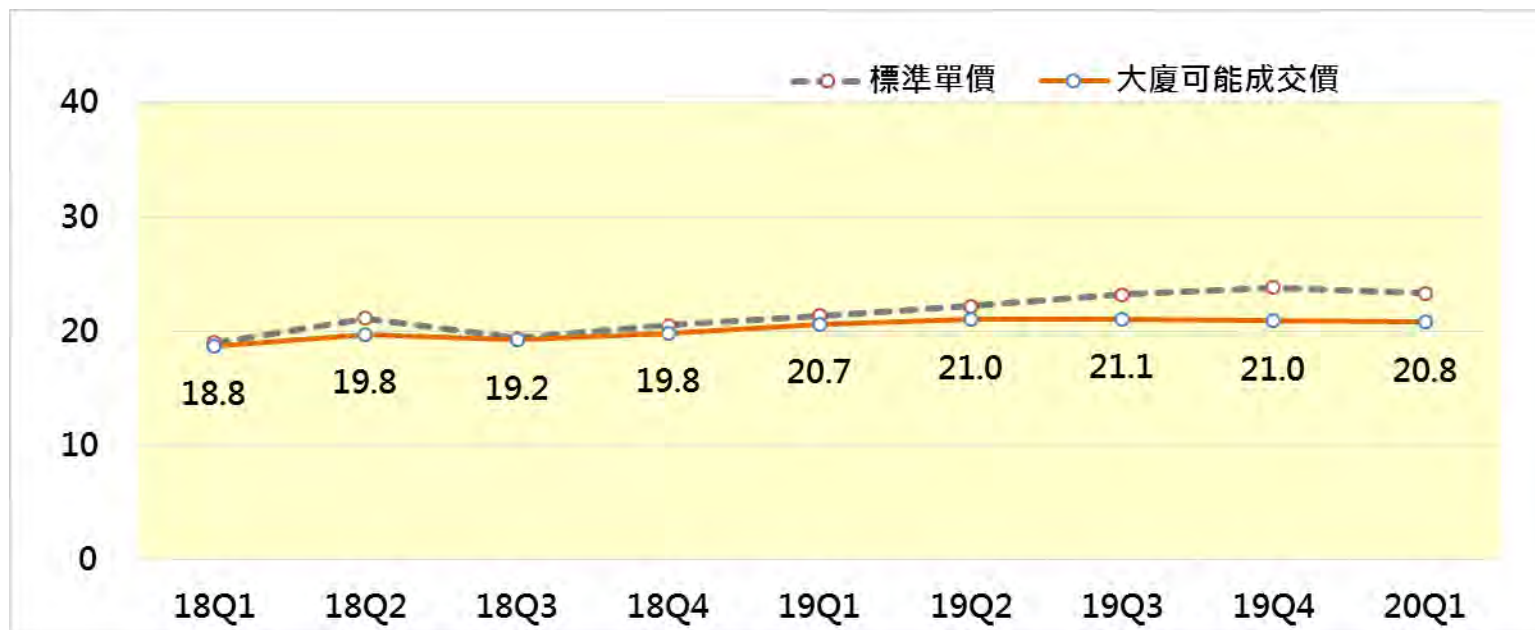


高價位	苓雅、鼓山、前鎮 左營、新興、前金
中價位	三民、鳳山、鹽埕 鳥松
低價位	楠梓、小港、仁武 岡山、橋頭、大寮 林園、大社、大樹 路竹、旗津、燕巢

註1：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案
 註2：高雄市有16個行政區未納入市調範圍

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	25.79 萬元/坪	-0.45%	1.70%
中價位	24.81 萬元/坪	-2.51%	13.58%
低價位	19.93 萬元/坪	-2.02%	9.80%

高雄市大廈可能成交價



	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	20.8 萬元/坪	-0.67%	0.79%
標準單價	23.3 萬元/坪	-2.01%	9.36%

高雄市區位成交量(戶數)

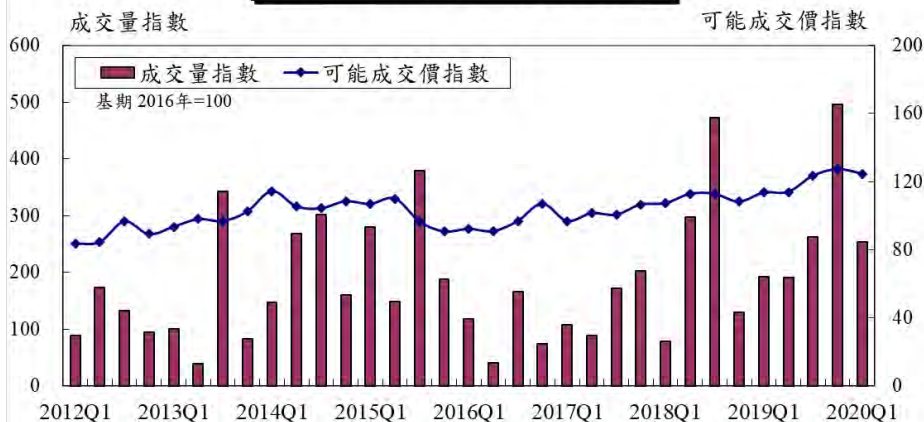
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



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	456.00	83.99%	184.41%
中價區	141.16	-45.29%	5.43%
低價區	253.40	-48.96%	31.99%

各地區價量狀況

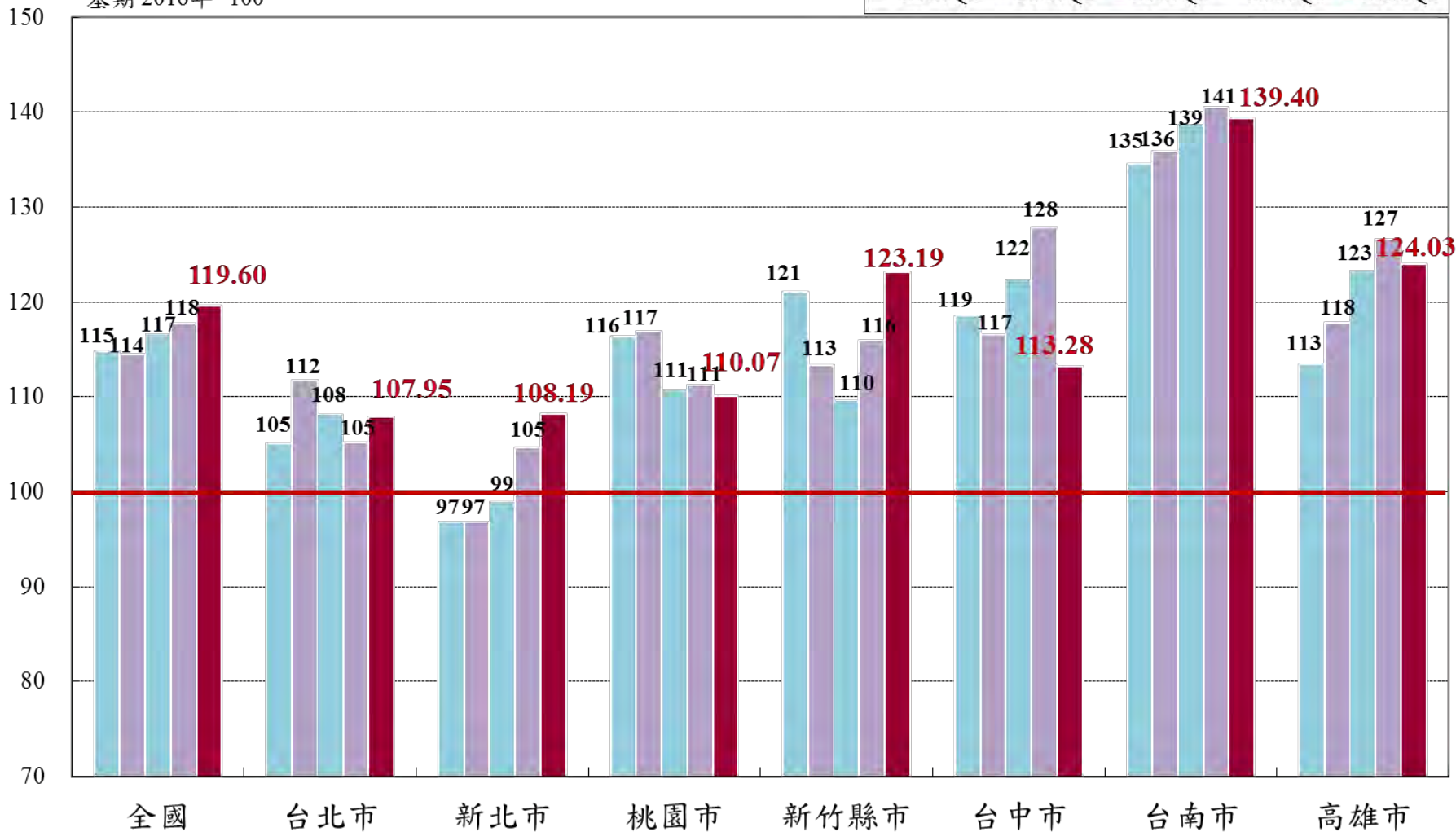
	可能成交價* (萬元)	議價率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區 (推案金額)
台北市	81.92	14.30%	466	14.17%	士林區、信義區、 大安區、松山區
新北市	41.11	13.74%	3,298	8.89%	新店區、板橋區、 新莊區
桃園市	23.75	12.56%	4,456	7.74%	龜山區、桃園區、 中壢區
新竹縣市	24.61	10.87%	1,528	11.59%	新竹市
台中市	22.13	14.39%	3,496	11.19%	南屯區、北屯區、 西屯區
台南市	21.60	15.14%	2,726	9.90%	安平區、安南區、 北區
高雄市	23.35	12.94%	2,272	10.11%	苓雅區、鼓山區、 三民區
全國	28.38	13.39%	21,242	9.77%	

*：可能成交價係指模型價格

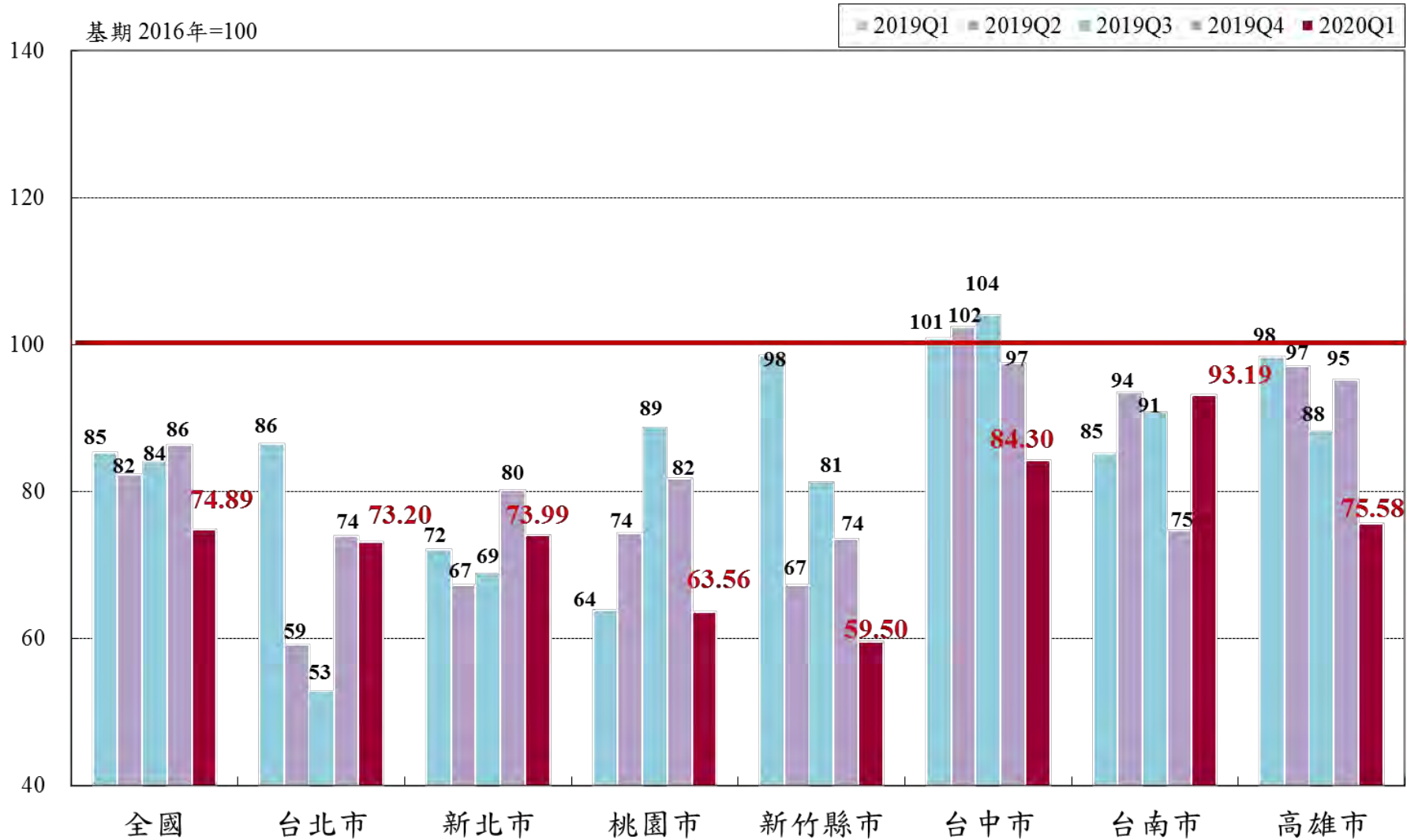
可能成交價指數圖

基期 2016年=100

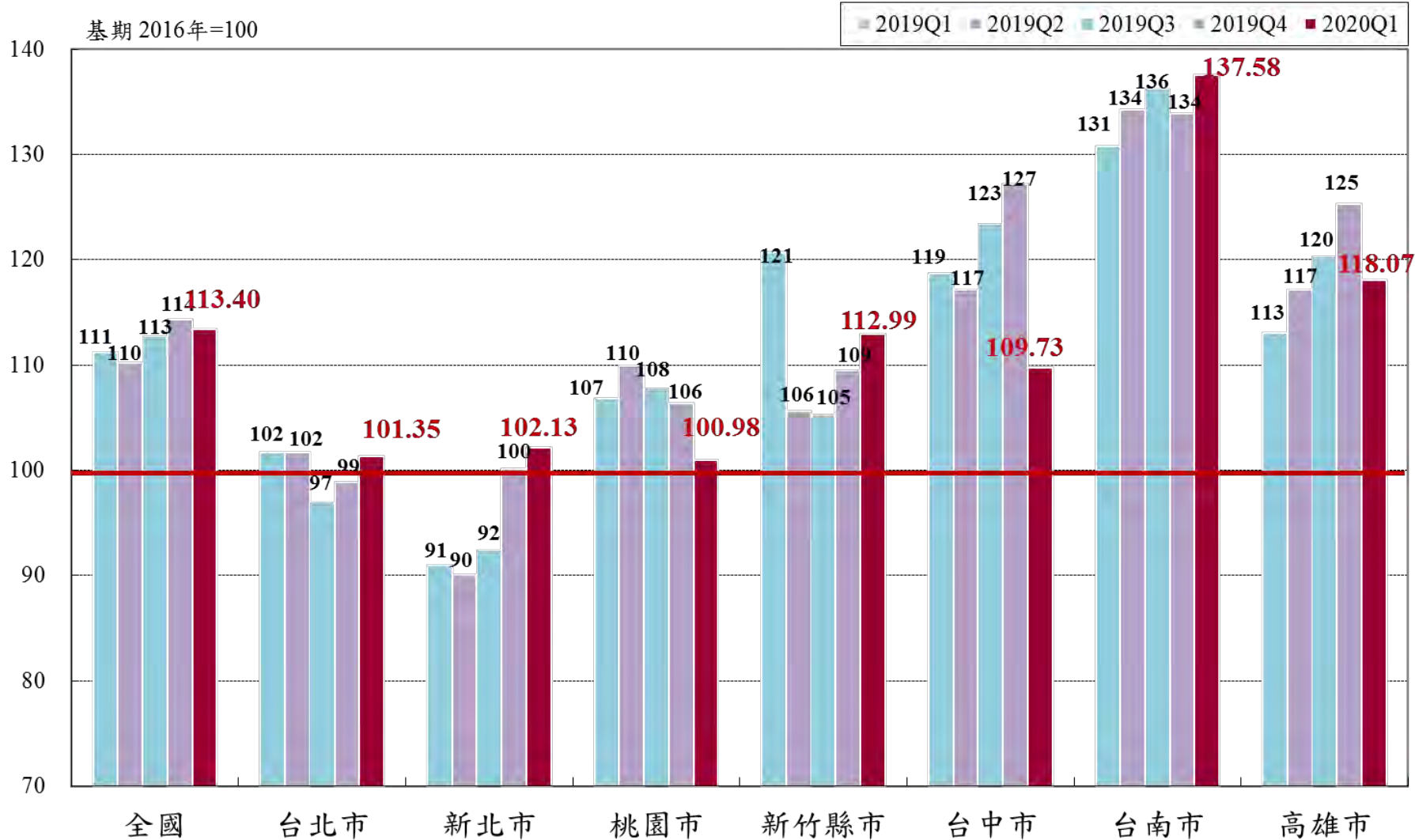
2019Q1 2019Q2 2019Q3 2019Q4 2020Q1



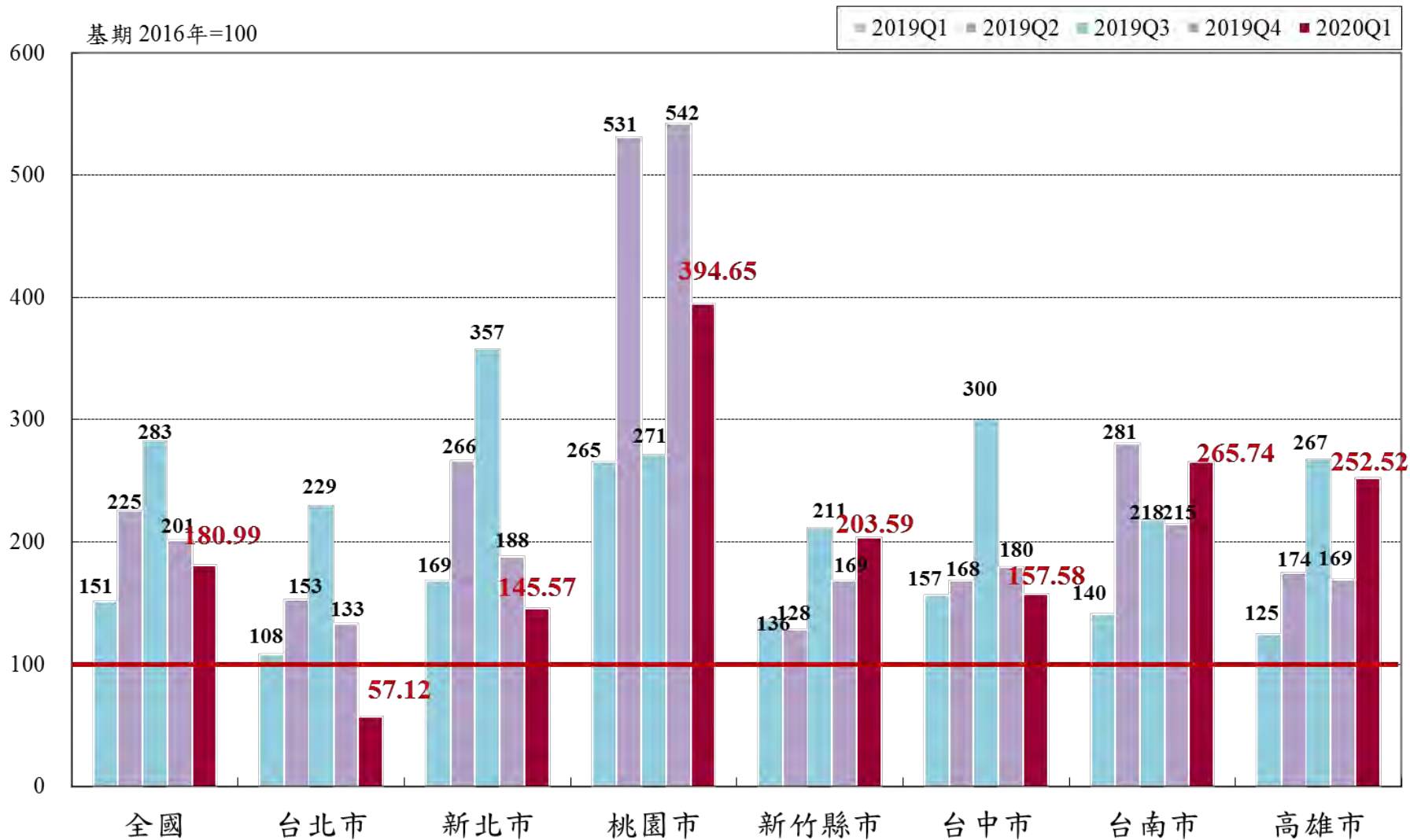
議價率指數圖



開價指數圖



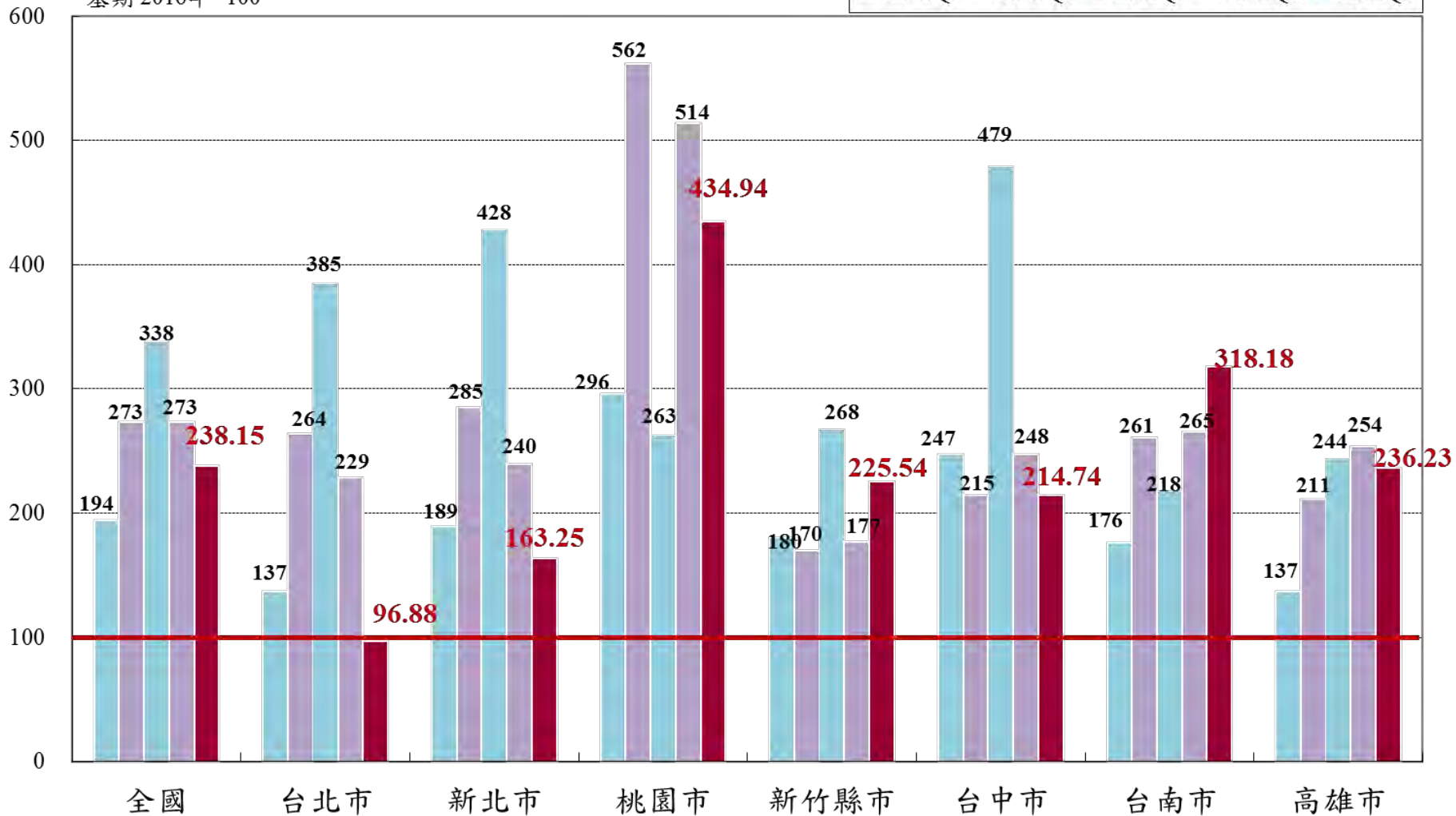
推案金額指數圖



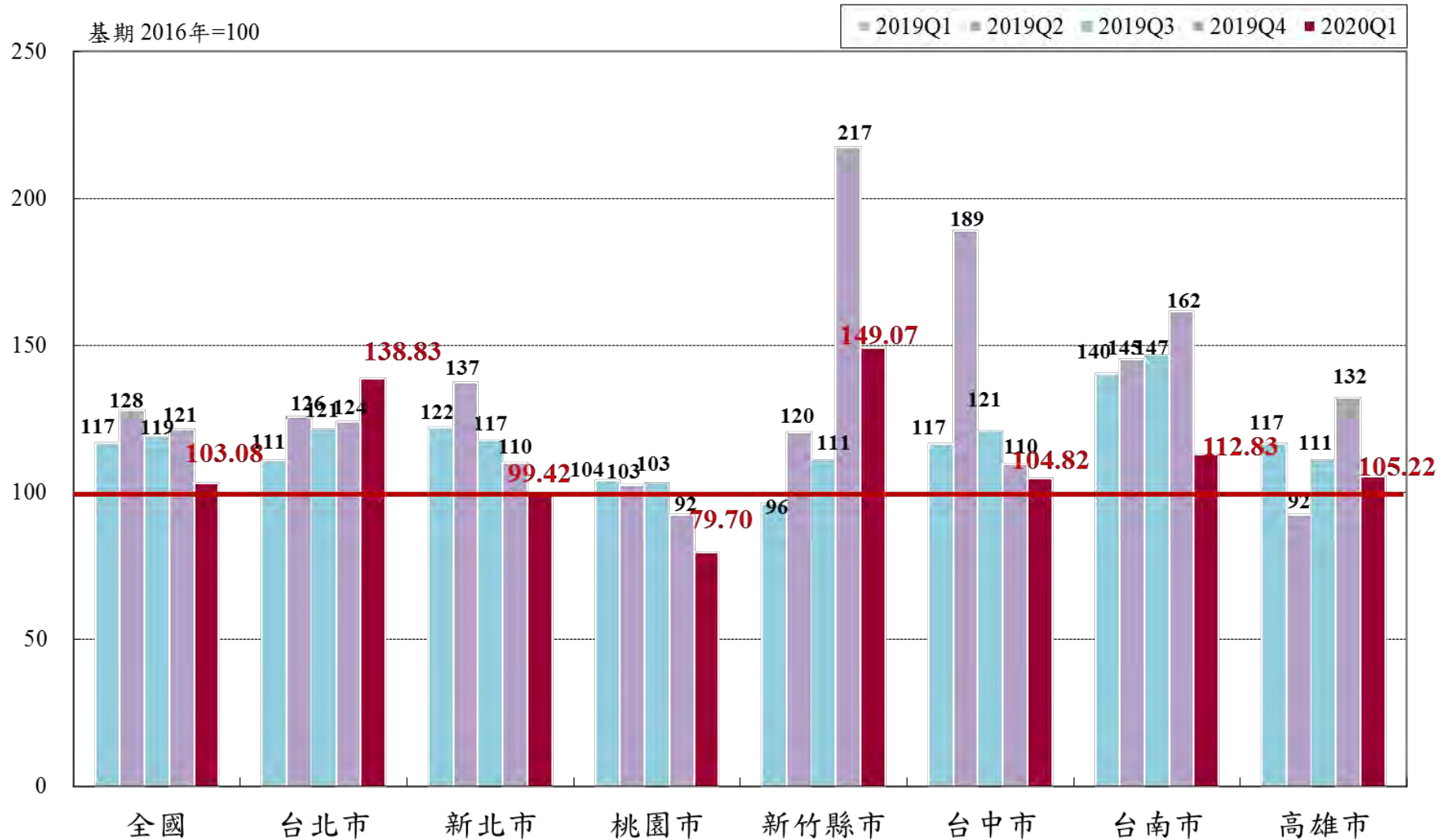
推案戶數指數圖

基期 2016年=100

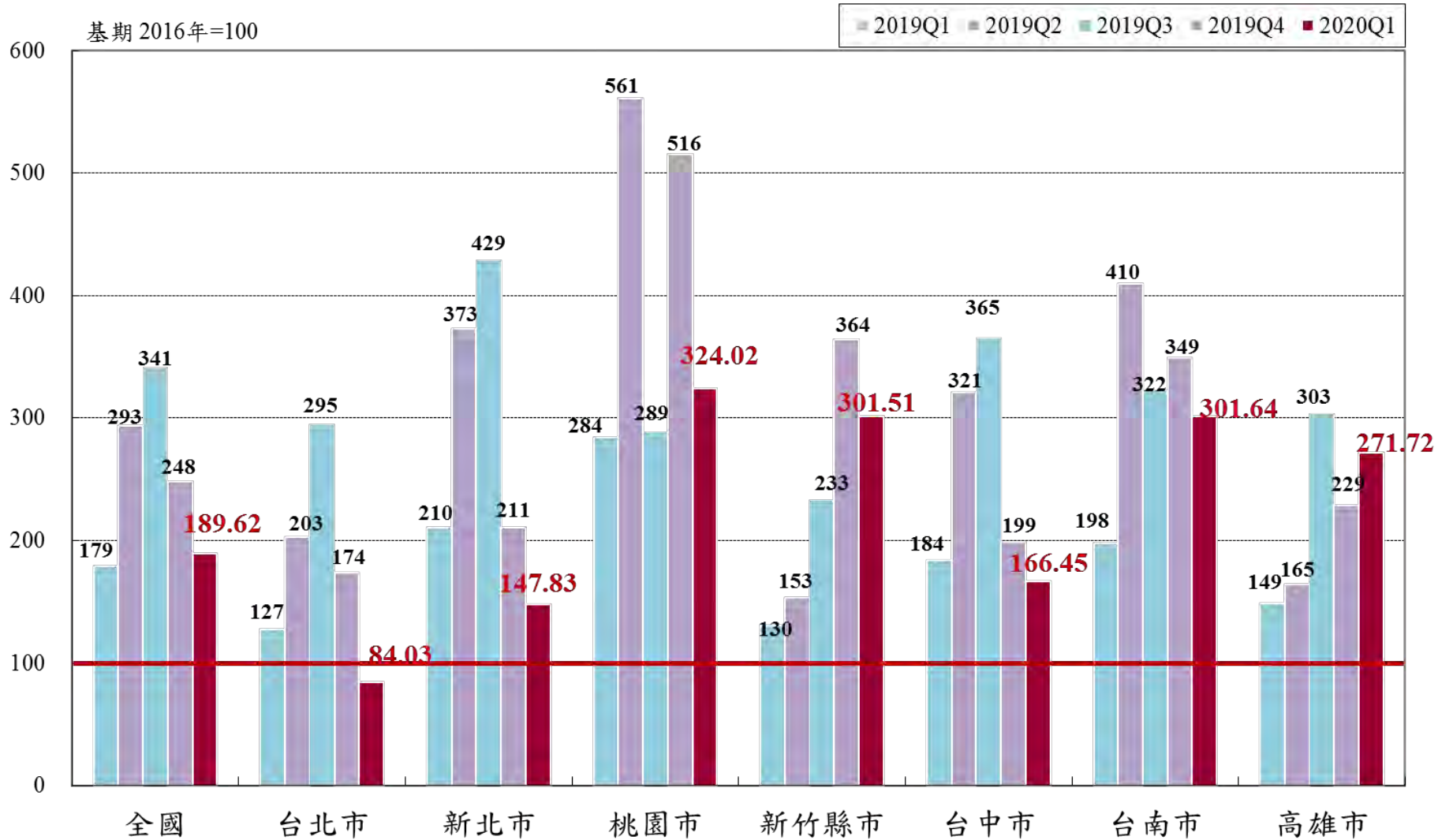
■ 2019Q1 ■ 2019Q2 ■ 2019Q3 ■ 2019Q4 ■ 2020Q1



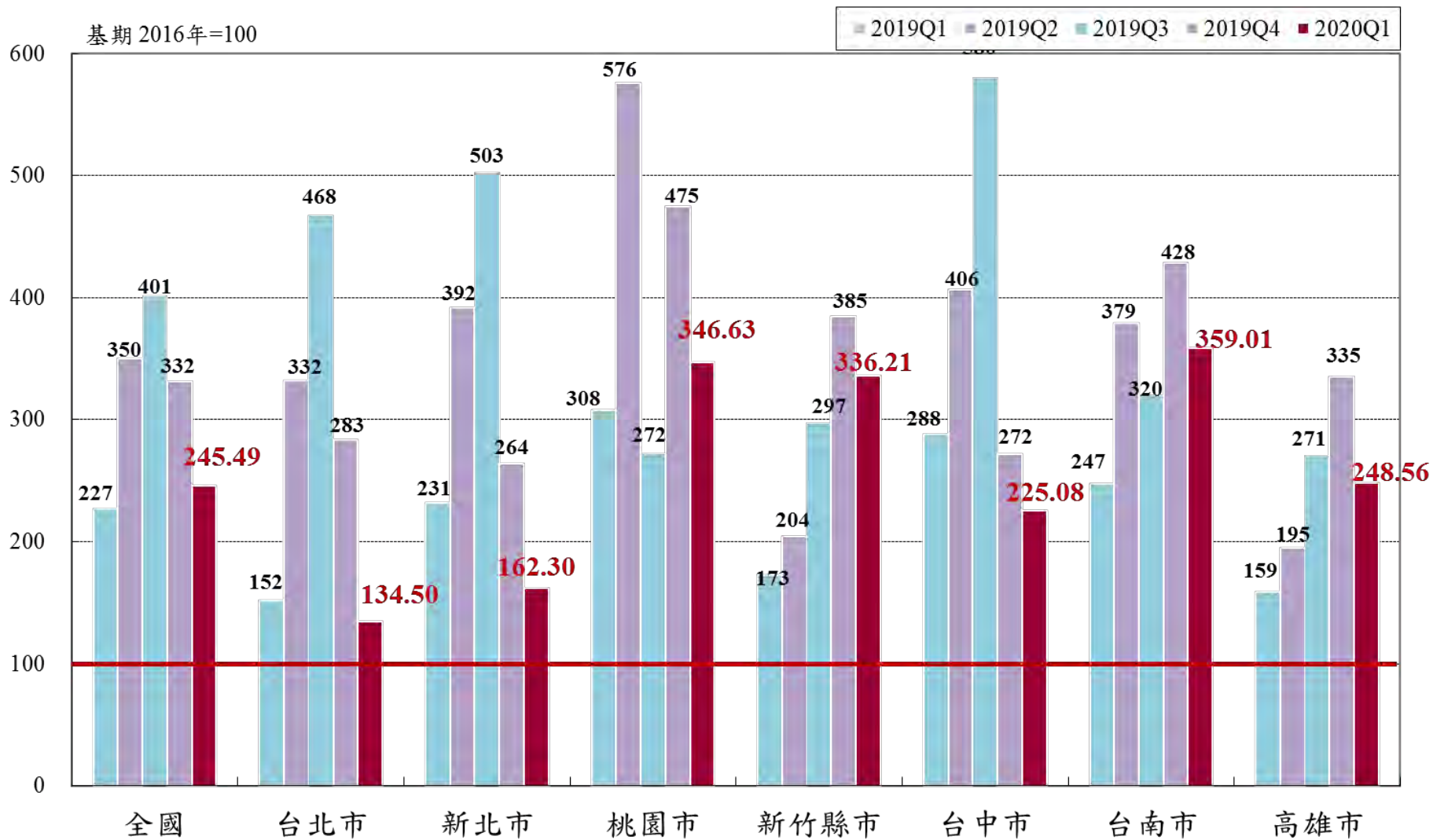
30天銷售率指數圖



30天成交量(金額)指數圖



30天成交量(戶數)指數圖



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	3	0	0	-1	-2	1
台北市	1	0	1	-3	0	-3	-4
新北市	1	1	0	-1	0	-1	0
桃園市	0	3	-2	-2	0	-1	-2
新竹縣市	3	1	1	0	-1	0	4
台中市	-3	3	-3	-1	0	0	-4
台南市	0	-3	1	1	-3	0	-4
高雄市	-1	3	-2	2	-1	-1	0

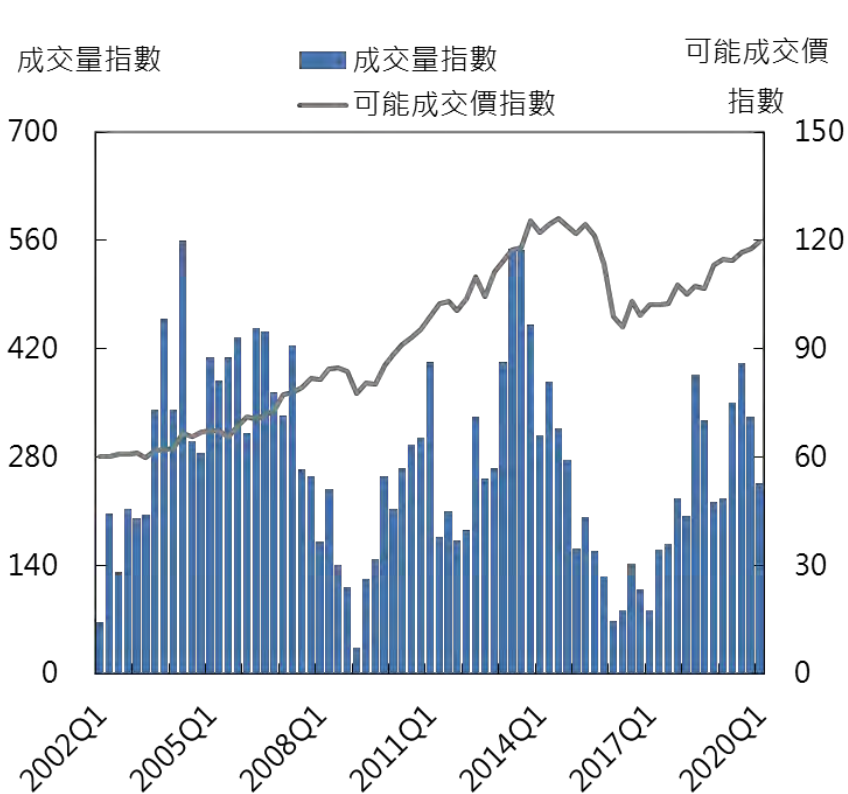
本季相較上一季全國綜合表現分數為**1**分，除**新竹縣市**、**新北市**、**高雄市**外，**其他地區**表現皆**較上一季差**，綜合表現最佳為**新竹縣市4分**，其次為**新北市**和**高雄市0分**，綜合分數介於-4至4分之間。

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	0	0	4
台北市	0	2	0	-2	0	0	0
新北市	1	0	2	0	0	-1	2
桃園市	-2	0	-1	1	-1	0	-3
新竹縣市	0	3	-1	2	1	2	7
台中市	-3	3	-3	0	0	-1	-4
台南市	0	-1	1	3	-2	1	2
高雄市	2	3	0	3	0	1	9

本季相較去年同季全國綜合表現分數為**4**分，各地區綜合表現最佳為**高雄市9**分，其次為**新竹縣市7**分，除台北市、桃園市、台中市外，其餘地區表現皆**較去年同季佳**，綜合分數介於-4至9分之間。

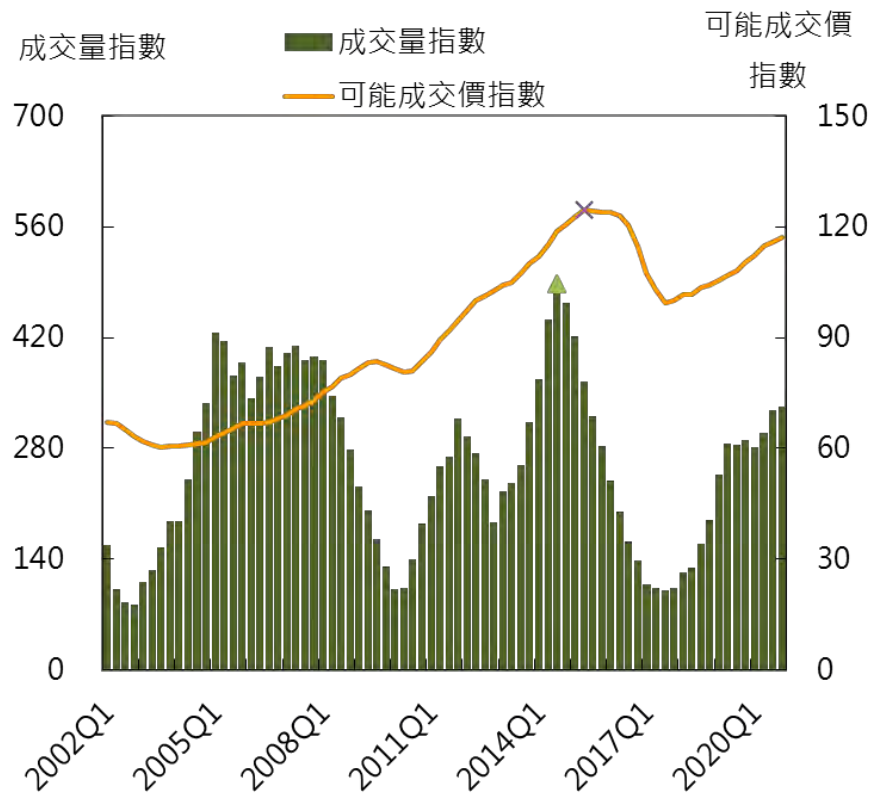
全國價量指數趨勢圖(季與四季)



全國價量指數趨勢圖(季)

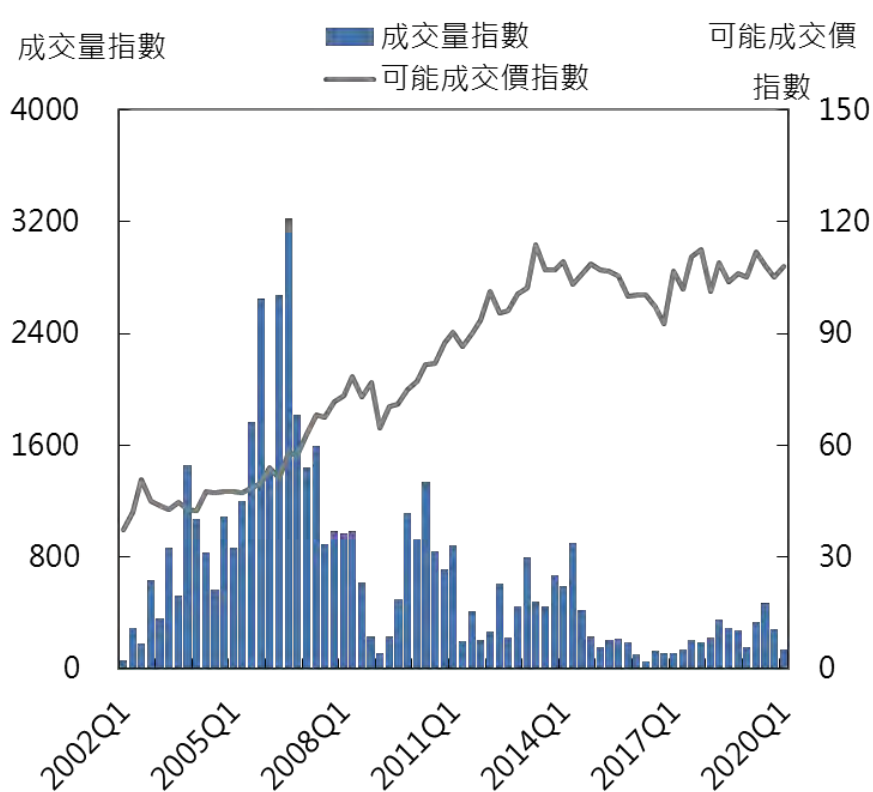
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波成交價約為2014Q3波段高點九成，呈現上揚趨勢
- ▣ 本波成交量約為2013Q4波段高點七成，相對穩定

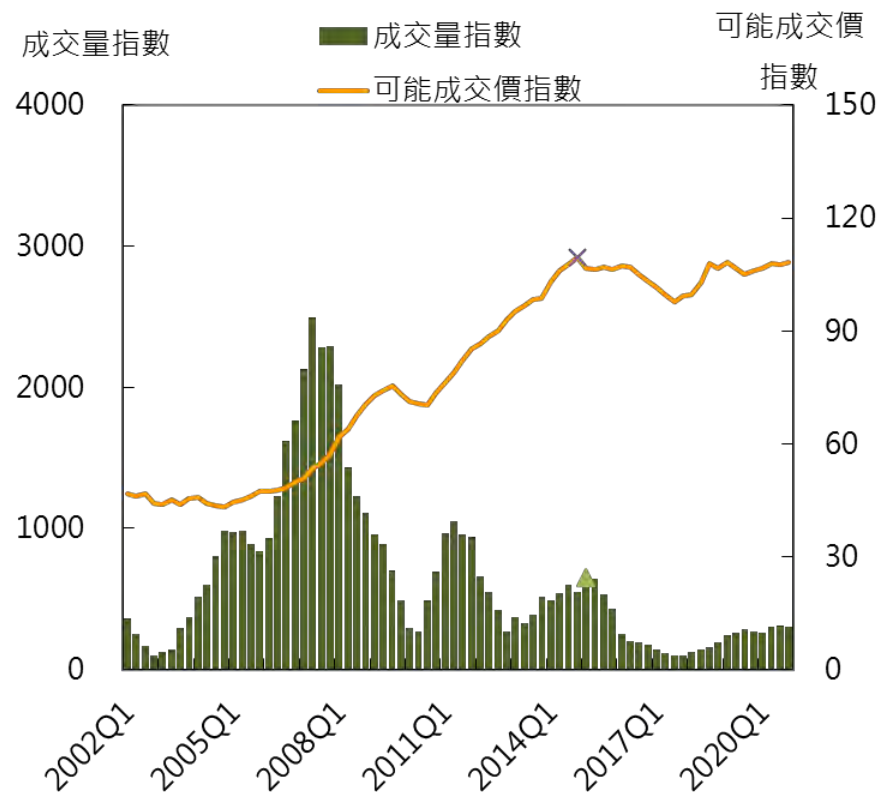


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

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)

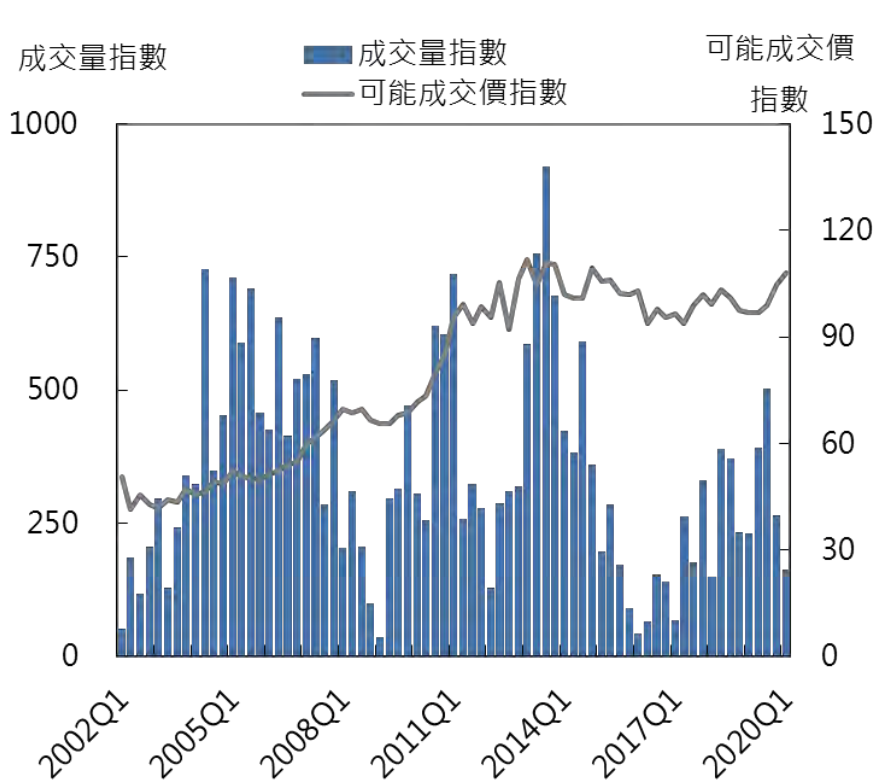


台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

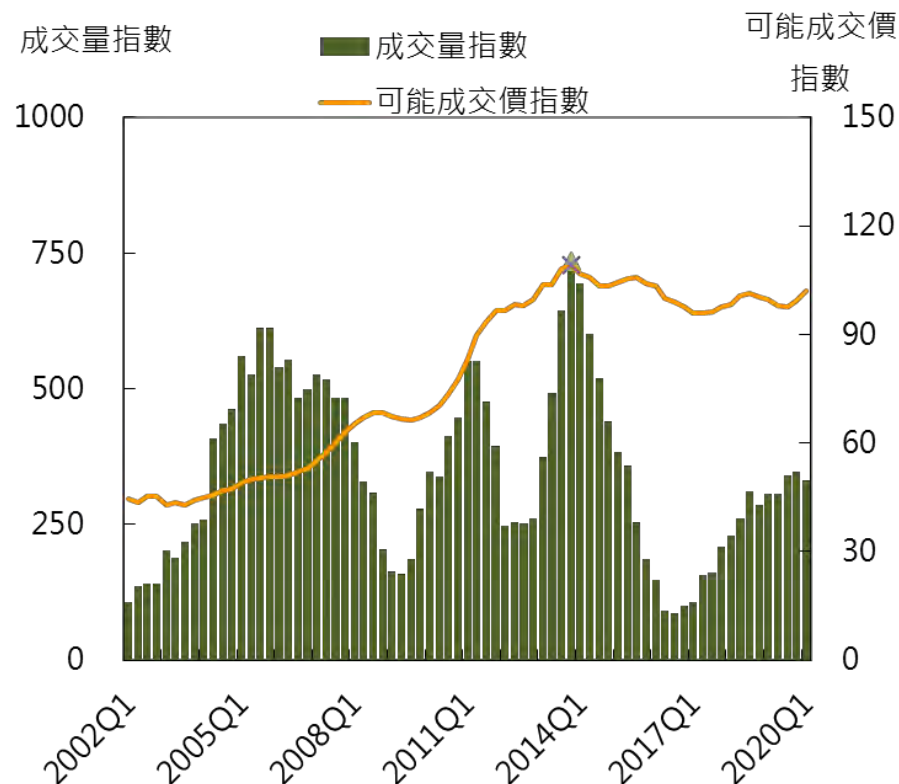
就四季移動平均長期趨勢來看

- 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波段高點五成，仍處相對低檔

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)

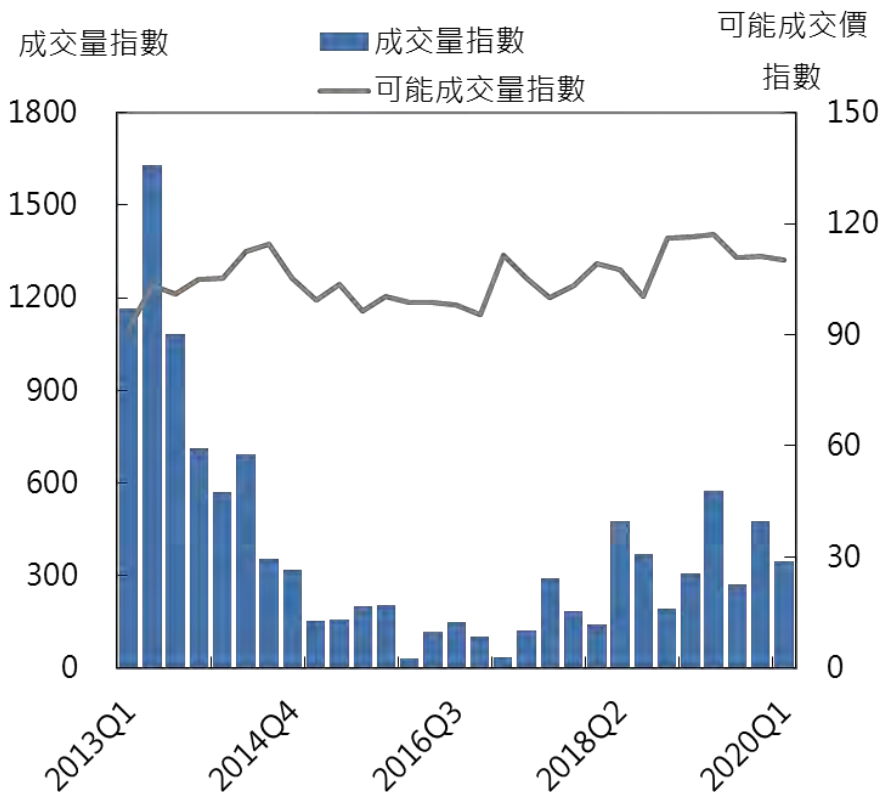


新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

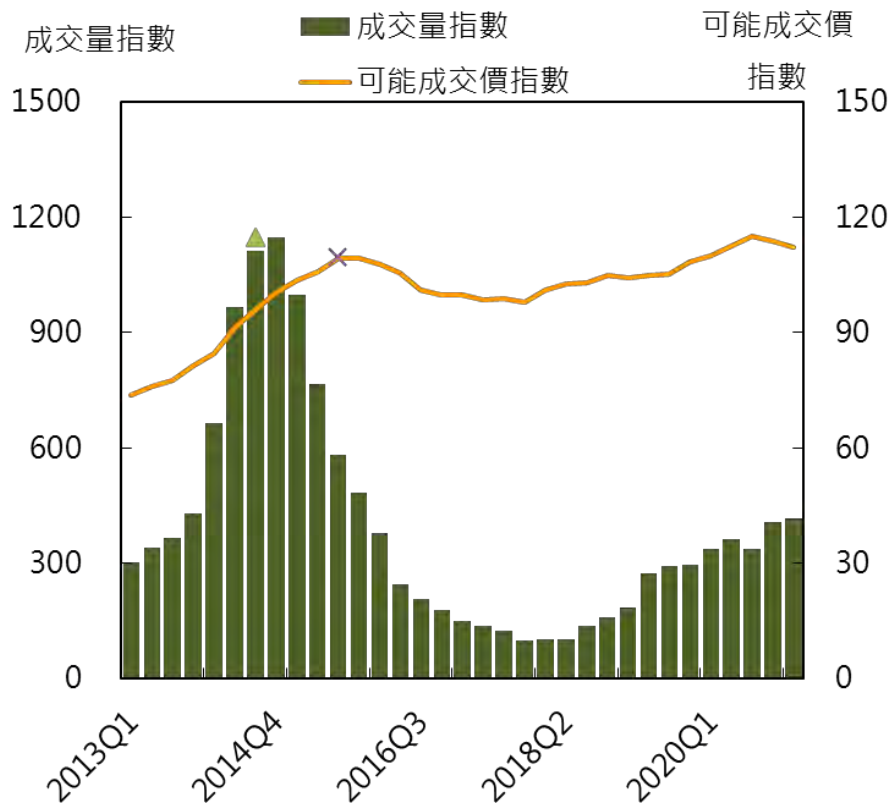
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價約為2013Q4波段高點九成，仍在高檔盤整
- 本波成交量約為2013Q4波段高點四成五，仍在盤整

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)

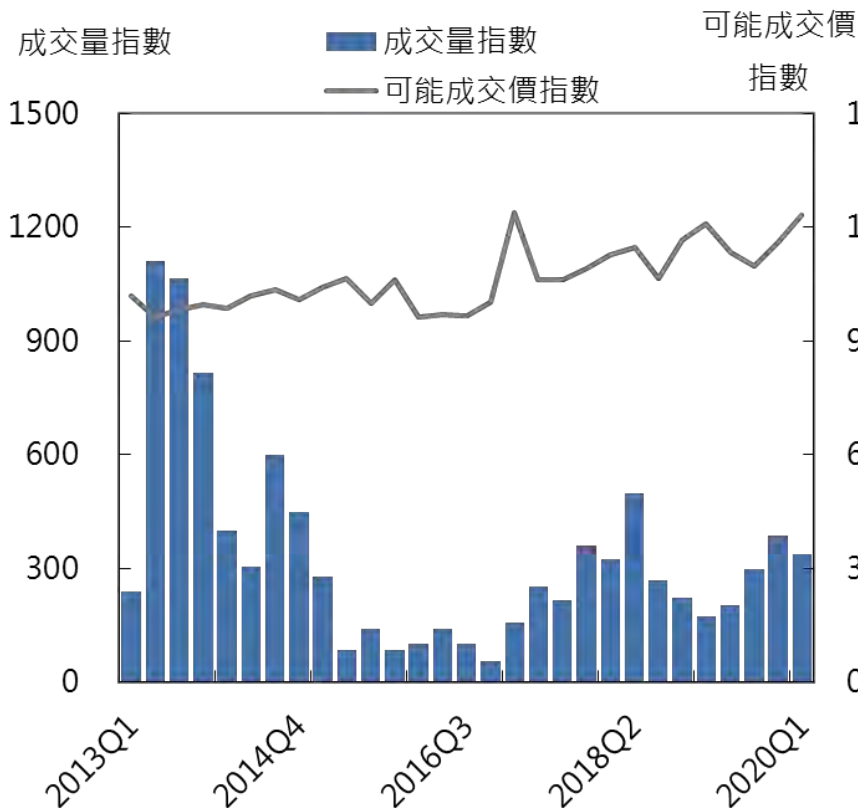


桃園市價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價超過2014Q4波段高點，仍在高檔盤整
- 本波成交量約為2013Q4波段高點三成六，維持穩定

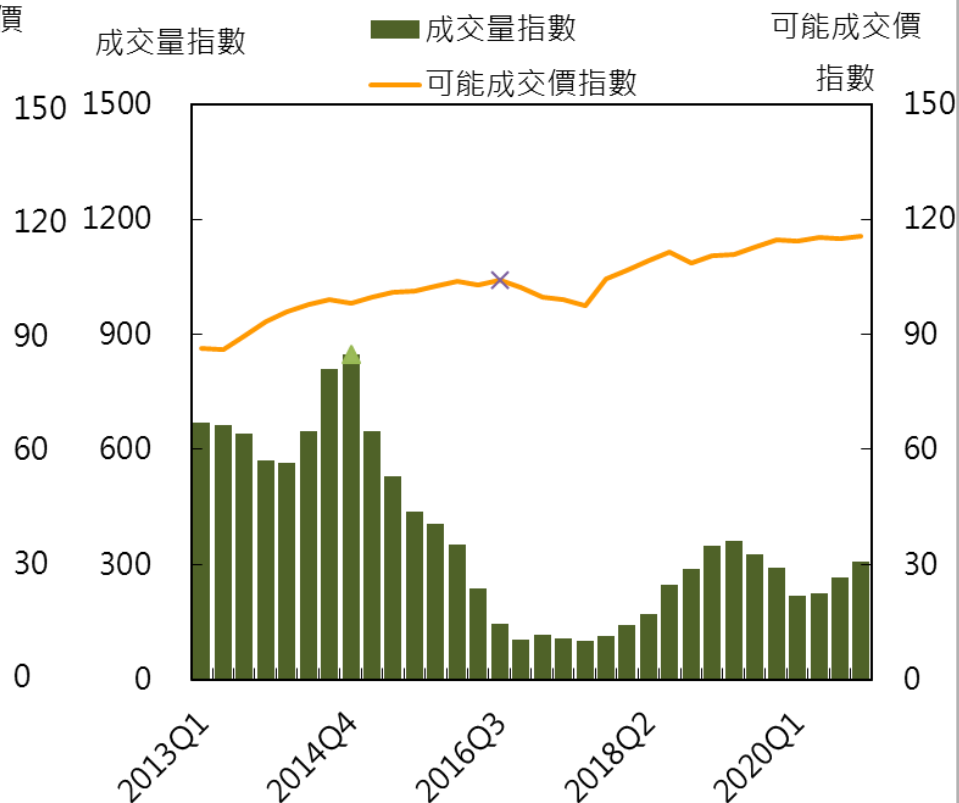
新竹縣市價量指數趨勢圖(季與四季)



新竹縣市價量指數趨勢圖(季)

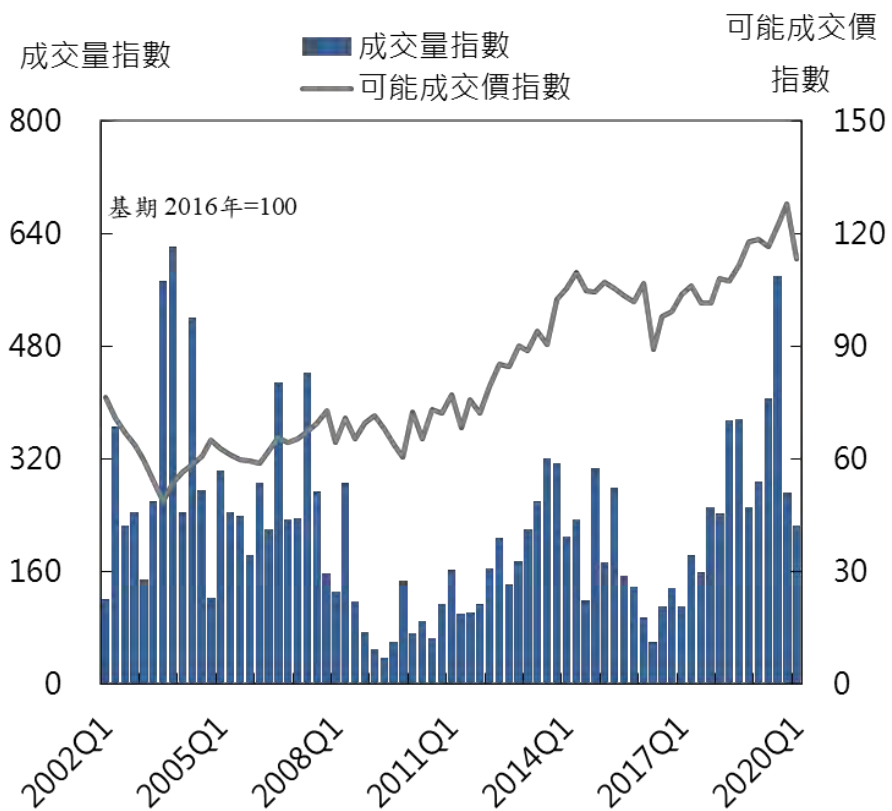
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價創近四年新高
- 本波成交量約為2014Q1波段高點三成六，仍處相對低檔



新竹縣市價量指數趨勢圖(四季平均)

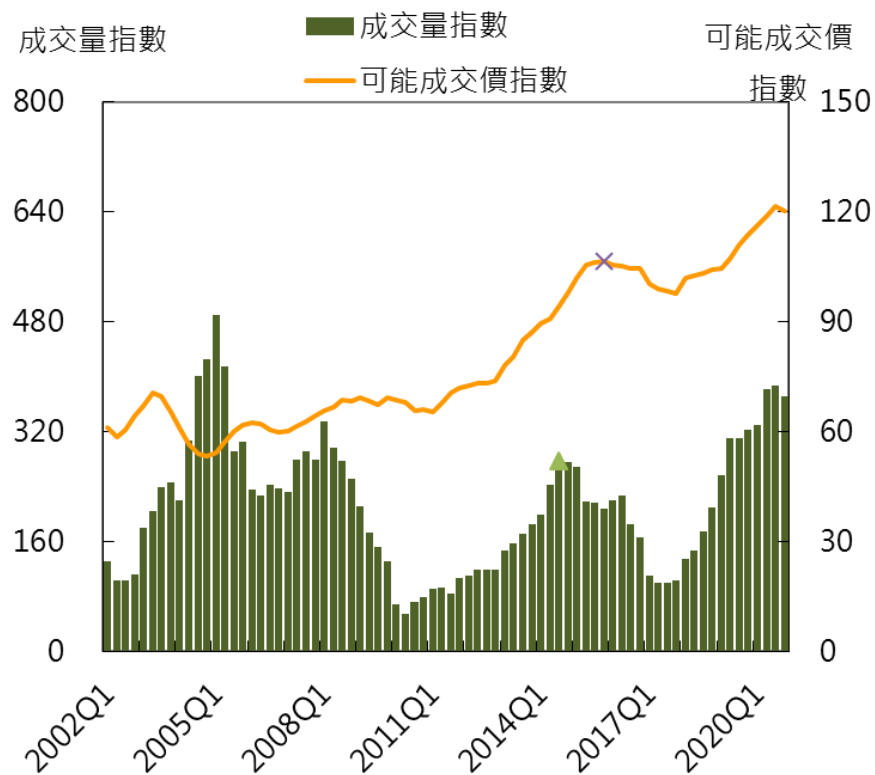
台中市價量指數趨勢圖(季與四季)



台中市價量指數趨勢圖(季)

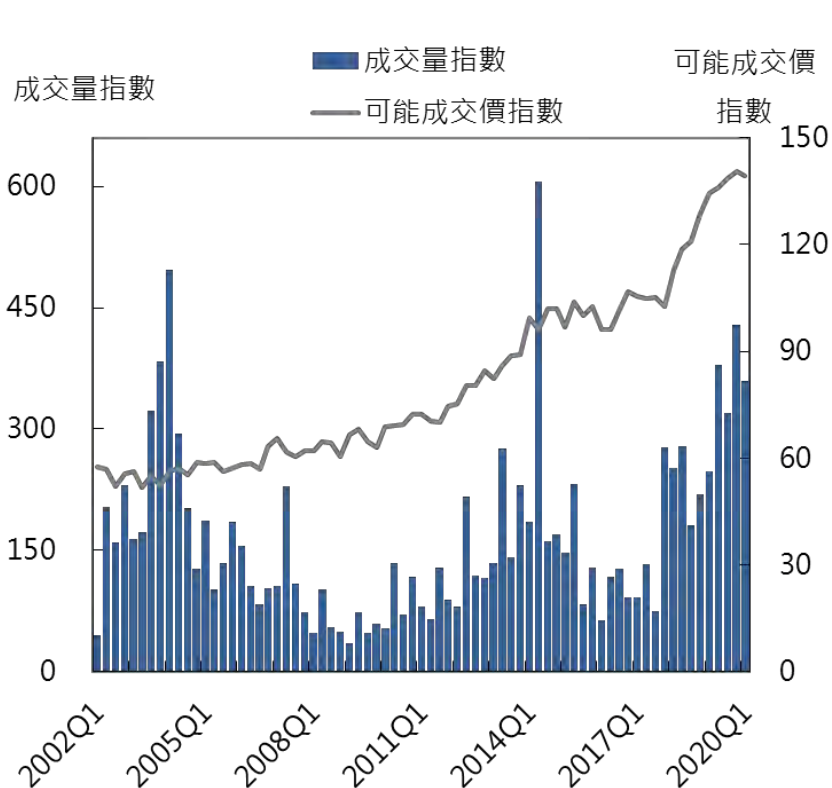
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價超過2015Q1波段高點一成，仍處高檔
- 本波成交量超過2013Q4波段高點三成，仍在盤整



台中市價量指數趨勢圖(四季平均)

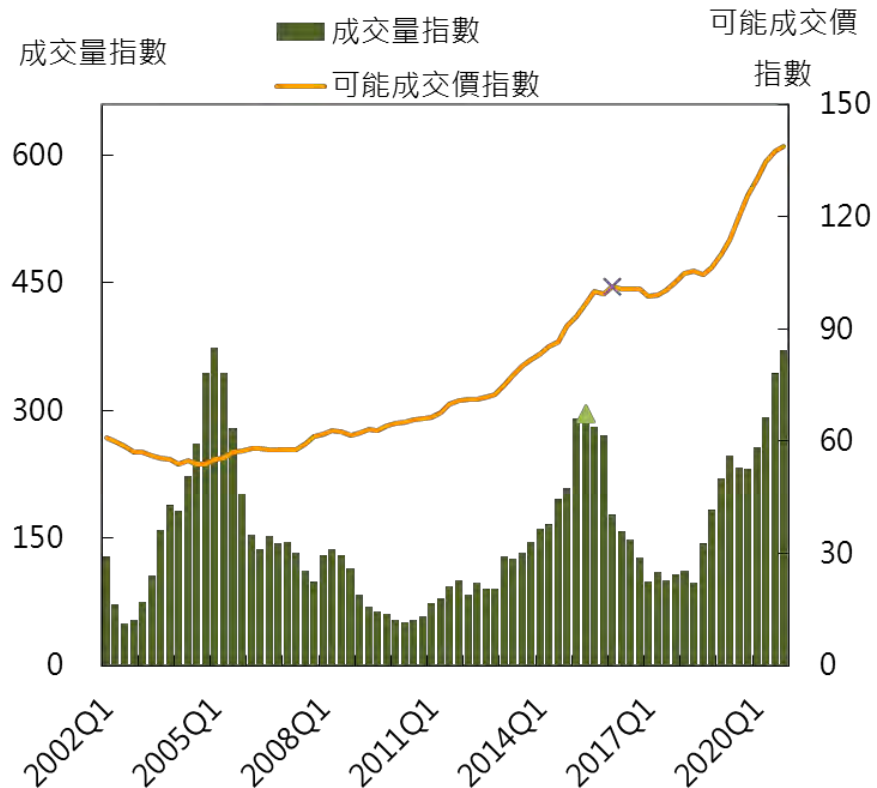
台南市價量指數趨勢圖(季與四季)



台南市價量指數趨勢圖(季)

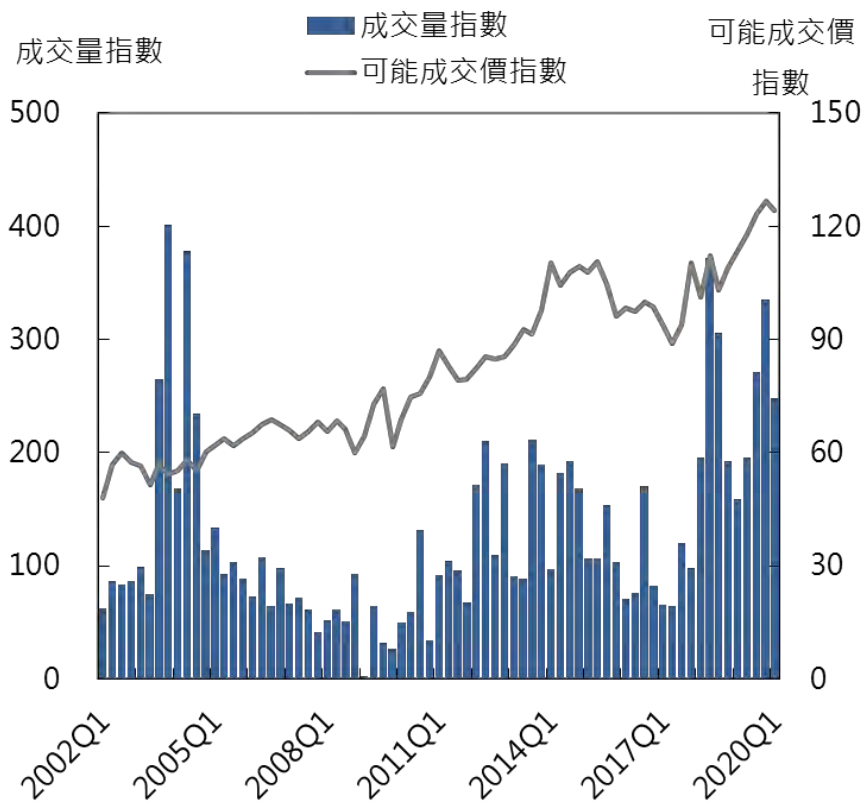
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價創近5年新高，呈現上揚趨勢
- 本波成交量超過2014Q3波段高點二成多，呈現上揚趨勢

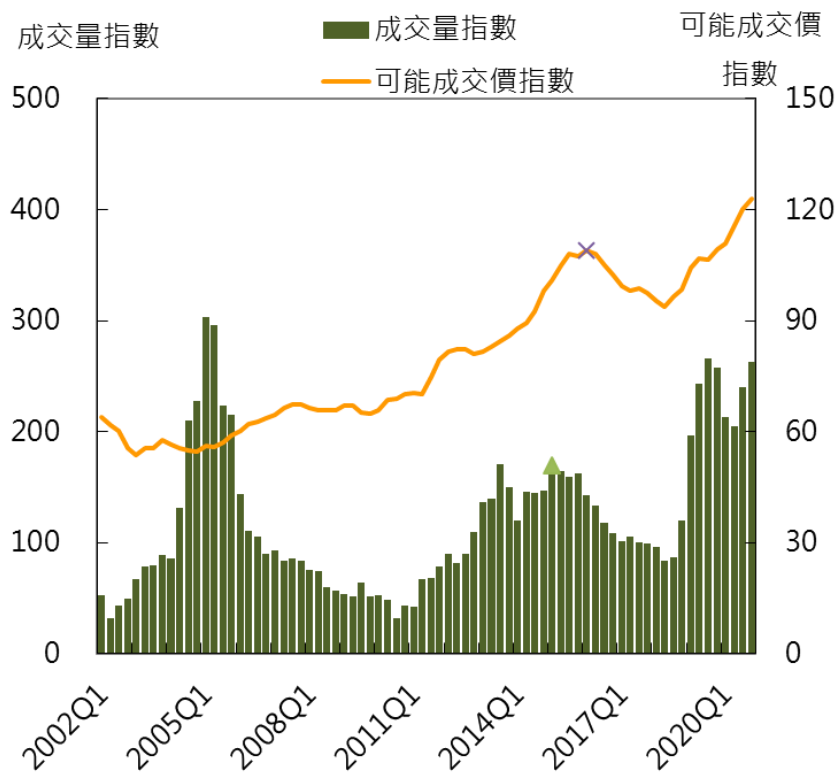


台南市價量指數趨勢圖(四季平均)

高雄市價量指數趨勢圖(季與四季)



高雄市價量指數趨勢圖(季)



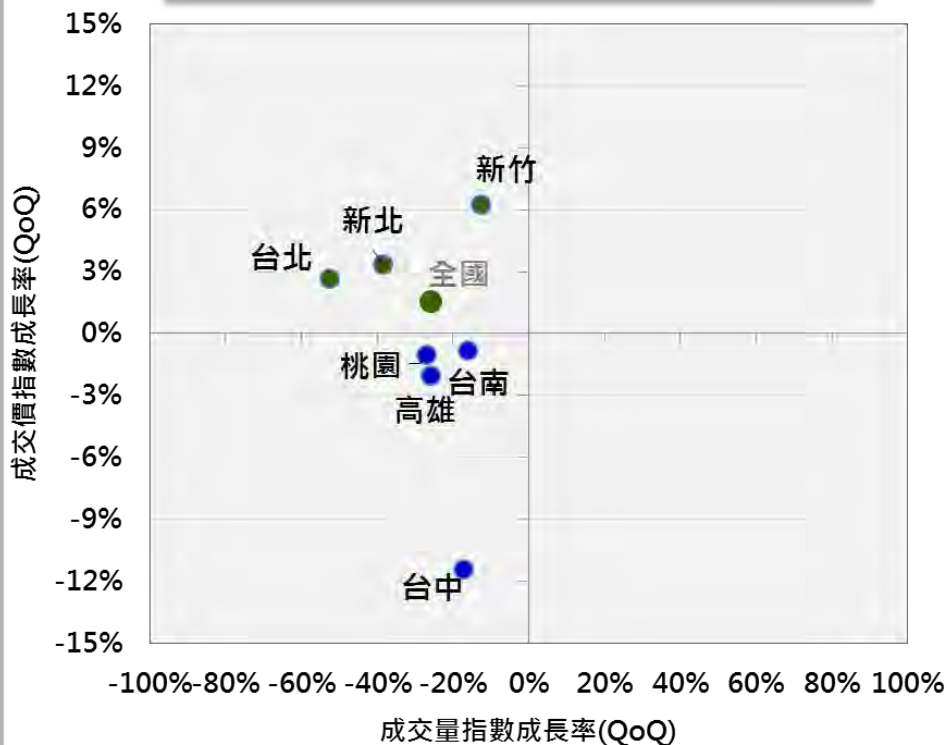
高雄市價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

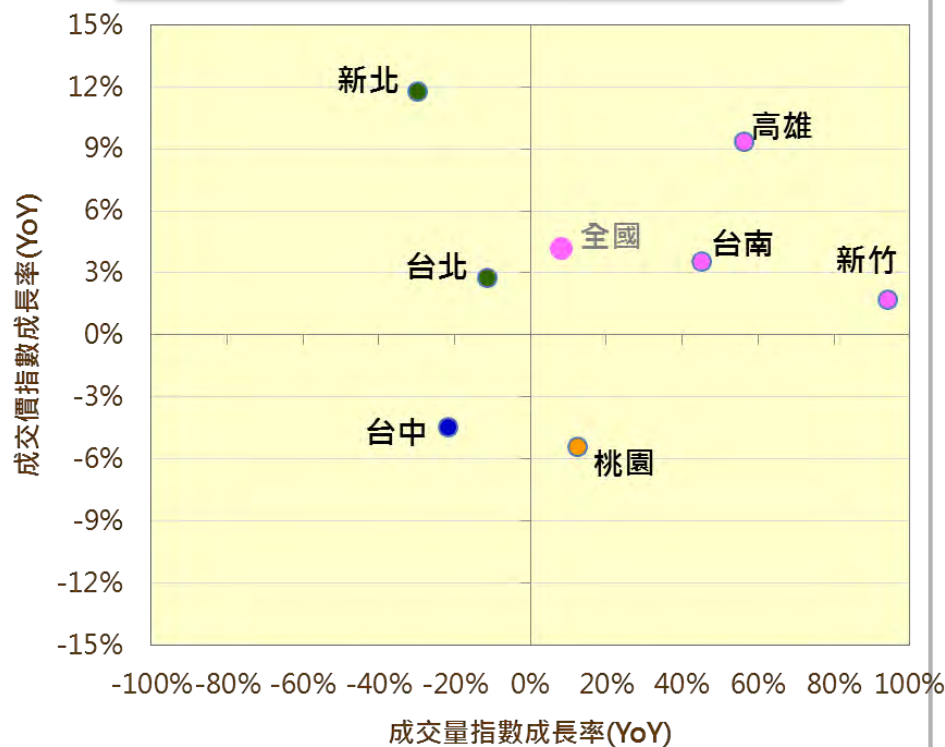
- 本波成交價創近5年新高，呈現上揚趨勢
- 本波成交量超過2014Q2波段高點五成，仍在盤整

價量變化

相較上一季



相較去年同季



依據價量指數變化製作四象限圖

- 相較上一季，各都成交量全面減少；雙北、新竹成交價上漲，其餘四都下跌。
- 相較去年同季，台中、桃園價格下跌，其餘五都價格上漲；雙北、台中成交量減少，其餘四都成交量增加。

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		119.60	28.38 萬元/坪	1.56%(+)	4.19%(△)
議價率		74.89	13.39%	-2.05(---)	-1.85(---)
開價		113.40	32.77 萬元/坪	-0.84%(△)	1.97%(△)
推案量	金額	180.99	2,678 億元	-9.95%(△)	20.01%(+)
	戶數	238.15	21242戶	-12.86%(-)	22.65%(++)
30天銷售率		103.08	9.77%	-1.73(-)	-1.31(△)
30天成交量指數	金額	189.62	--	-23.51%(-)	5.87%(△)
	戶數	245.49	--	-25.99%(--)	8.19%(△)

全國相較上一季**價漲量縮**，相較去年同季**價量俱穩**。本季開價維持穩定，議價率大幅縮減，成交價小幅上漲；推案量持穩、銷售率降低，成交戶數減少。觀察各地區表現，相較上一季，除台中、高雄價格下跌，其餘地區價格持穩或**上漲**；成交量呈現**北高量縮**、**中部持穩**局面，惟**成交戶數水準值全面性下跌**。本季房市受**新冠肺炎疫情**影響，**北部明顯出現量縮**，因**三月後疫情始擴散全球**，後續對房市影響仍待觀察。

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		107.95	81.92 萬元/坪	2.66%(+)	2.75%(△)
議價率		73.20	14.30%	-0.14(△)	-2.60(--)
開價		101.35	95.59 萬元/坪	2.49%(+)	-0.36%(△)
推案量	金額	57.12	164 億元	-56.92%(---)	-47.21%(--)
	戶數	96.88	466戶	-57.64%(---)	-29.18%(-)
30天銷售率		138.83	14.17%*	1.53(△)	2.84(△)
30天成交量指數	金額	84.03	--	-51.73%(--)	-33.97%(-)
	戶數	134.50	--	-52.52%(---)	-11.40%(△)

*本季台北市受單一個案熱銷影響，整體銷售率達14.17%，倘扣除該案則整體銷售率降低為11.7%。

台北市相較上一季**價漲量縮**，相較去年同季**價量俱穩**；主要推案價格為75~100萬元產品，合計佔推案戶數逾五成。本季推案金額創新低，應為受到疫情影響延後推案所致。整體而言，本季成交價相較上季小漲，但推案量及成交量雙指標皆大幅減少；與去年同季相比，各指標多為穩定或減少，**小宅化推案趨勢**仍在持續，在此波**疫情尚未明朗**下，未來市場仍須**謹慎以對**。

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		108.19	41.11 萬元/坪	3.34%(+)	11.77%(+)
議價率		73.99	13.74%	-1.16(-)	0.35(Δ)
開價		102.13	47.66 萬元/坪	1.95%(Δ)	12.23%(++)
推案量	金額	145.57	569 億元	-22.47%(-)	-13.65%(Δ)
	戶數	163.25	3298戶	-31.94%(--)	-13.78%(Δ)
30天銷售率		99.42	8.89%	-0.94(Δ)	-2.04(Δ)
30天成交量指數	金額	147.83	--	-29.87%(-)	-29.74%(-)
	戶數	162.30	--	-38.44%(-)	-29.85%(-)

新北市相較上一季及去年同季皆**價漲量縮**，主要推案價格為單價50萬元以上產品，佔推案戶數六成。整體而言，相較上季與去年同季成交價皆為小幅上漲，推案量與銷售率相較去年同季減少但仍維持穩定，成交量為小幅減少。**價格指標於本季仍持續上漲**，本季因疫情影響而**量縮**，但在新興重劃區推案持穩下，剛性需求能否支撐市場買盤，為未來房市觀察重點。

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		110.07	23.75 萬元/坪	-1.02%(△)	-5.38%(--)
議價率		63.56	12.56%	-3.59(---)	-0.05(△)
開價		100.98	27.17 萬元/坪	-5.08%(--)	-5.43%(-)
推案量	金額	394.65	464 億元	-27.20%(--)	48.67%(+)
	戶數	434.94	4456戶	-15.40%(△)	46.77%(△)
30天銷售率		79.70	7.74%	-1.23(△)	-2.36(-)
30天成交量指數	金額	324.02	--	-37.15%(--)	13.94%(△)
	戶數	346.63	--	-26.97%(-)	12.48%(△)

桃園市相較上一季**價穩量縮**，相較去年同季**價跌量穩**；單價30萬元以上、以下產品各佔推案戶數五成。整體而言，桃園市價量表現均較上一季差，與去年同季相比，**推案量增加**，成交量仍有支撐但**價格趨勢下跌**。在**推案金額增加**但**銷售率不佳**下，後續房市供給之去化情形仍須觀察。

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		123.19	24.61 萬元/坪	6.27%(+++)	1.73%(Δ)
議價率		59.50	10.87%	-2.57(-)	-7.12(---)
開價		112.99	27.61 萬元/坪	3.21%(+)	-6.40%(-)
推案量	金額	203.59	179 億元	20.74%(Δ)	49.28%(++)
	戶數	225.54	1528戶	27.33%(Δ)	25.45%(+)
30天銷售率		149.07	11.59%	-5.30(-)	4.10(+)
30天成交量指數	金額	301.51	--	-17.16%(Δ)	131.19%(+++)
	戶數	336.21	--	-12.64%(Δ)	94.28%(++)

註：本季新竹縣市受單一個案熱銷影響，整體銷售率達11.59%，倘扣除該案則整體銷售率降低為10.23%。新竹縣市相較上一季**價漲量穩**，相較去年同季**價穩量增**；主要推案價格為單價25萬元以上產品，佔推案戶數超過九成。整體而言，本季成交價持續上漲，係因推案區位較佳(新竹市為主)，加上單一個案銷售率頗佳之影響，致**成交價大漲**，但相較去年同季**價格仍持穩**。**房市尚未受疫情影響**，自住需求能否維持本區房市熱度，後續變化有待觀察。

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		113.28	22.13 萬元/坪	-11.42%(---)	-4.44%(---)
議價率		84.30	14.39%	-2.23(---)	-2.83(---)
開價		109.73	25.85 萬元/坪	-13.73%(---)	-7.60%(---)
推案量	金額	157.58	357 億元	-12.23%(-)	0.56%(Δ)
	戶數	214.74	3496戶	-13.27%(-)	-13.12%(-)
30天銷售率		104.82	11.19%	-0.53(Δ)	-1.25(Δ)
30天成交量指數	金額	166.45	--	-16.20%(Δ)	-9.54%(Δ)
	戶數	225.08	--	-17.19%(Δ)	-21.85%(-)

台中市相較上一季**價跌量穩**，相較去年同季**價量俱跌**；主要推案價格帶為25-40萬元產品，佔推案戶數八成；本季台中可能成交價大跌，係由於低價區透天個案推案數較多為主要因素，若觀察單獨大廈樣本之可能成交價，則跌幅縮小。整體而言，本季台中市受**推案區位及產品類型**影響，致**價格大幅下跌**，未來成交量的動能變化，仍須視**疫情擴散程度及影響時間**而定。

綜合評估 - 台南市

台南市		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格		139.40	21.60 萬元/坪	-0.80%(△)	3.57%(△)
議價率		93.19	15.14%	3.01(+++)	1.30(+)
開價		137.58	25.45 萬元/坪	2.72%(+)	5.16%(+)
推案量	金額	265.74	238 億元	23.72%(+)	89.24%(+++)
	戶數	318.18	2726戶	20.04%(△)	80.41%(+++)
30天銷售率		112.83	9.90%	-4.28(---)	-2.41(--)
30天成交量指數	金額	301.64	--	-13.63%(△)	52.18%(++)
	戶數	359.01	--	-16.20%(△)	45.08%(+)

台南市相較上一季**價量俱穩**，相較去年同季**價穩量增**；單價25萬元以下、以上產品各佔推案戶數五成。整體而言，台南市成交價不論與去年同季或上季相比皆持穩，**長期價格上漲趨勢在本季似乎暫時趨緩**，在**推案量仍持續增加**，**銷售率卻下跌**的情況下，未來市場表現將有待觀察；加上新冠疫情持續仍未見降溫，更應**審慎因應**。

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		124.03	23.35 萬元/坪	-2.01%(-)	9.36%(++)
議價率		75.58	12.94%	-3.37(---)	-3.90(---)
開價		118.07	26.82 萬元/坪	-5.80%(--)	4.47%(Δ)
推案量	金額	252.52	707 億元	49.13%(++)	102.65%(+++)
	戶數	236.23	5272戶	-6.90%(Δ)	73.02%(++)
30天銷售率		105.22	10.11%	-2.59(-)	-1.09(Δ)
30天成交量指數	金額	271.72	--	18.73%(+)	82.91%(++)
	戶數	248.56	--	-25.89%(-)	56.17%(+)

高雄市相較上一季**價量俱跌**，相較去年同季**價量俱漲**；主要推案價格為單價25萬元~30萬元產品，佔推案戶數近四成。整體而言，相較去年同季高雄市**成交價中幅上漲**，**推案金額增加**且銷售率穩定，致**成交量增加**。但從推案金額與戶數趨勢變化觀察，推案類型在本季轉為**高總價、大坪數**為主，與前幾季**低總價、小宅**產品不同，未來**產品類型差異**將牽動市場價量變化。

- ❖ 國際經濟金融情勢方面，受到**新冠肺炎疫情影响全球擴散**，影響全球供應鏈、股債市場與油價劇烈震盪，各國紛紛**調降**本年度**經濟成長率預測值**，並**調降利率**因應。
- ❖ 國內央行於3月份理事會通過決議**調降政策利率0.25個百分點**及推出中小企業融通機制。隨著**肺炎疫情擴散**，對於國內出口與內需經濟都受到相當程度影響，然疫情對房市影響有**時間落差**，長期勢將影響國內消費信心及就業市場，同時也影響金融機構不動產授信風險控管情況，**新冠肺炎疫情後續發展**，將是**國內與全球經濟變化重要因素**。

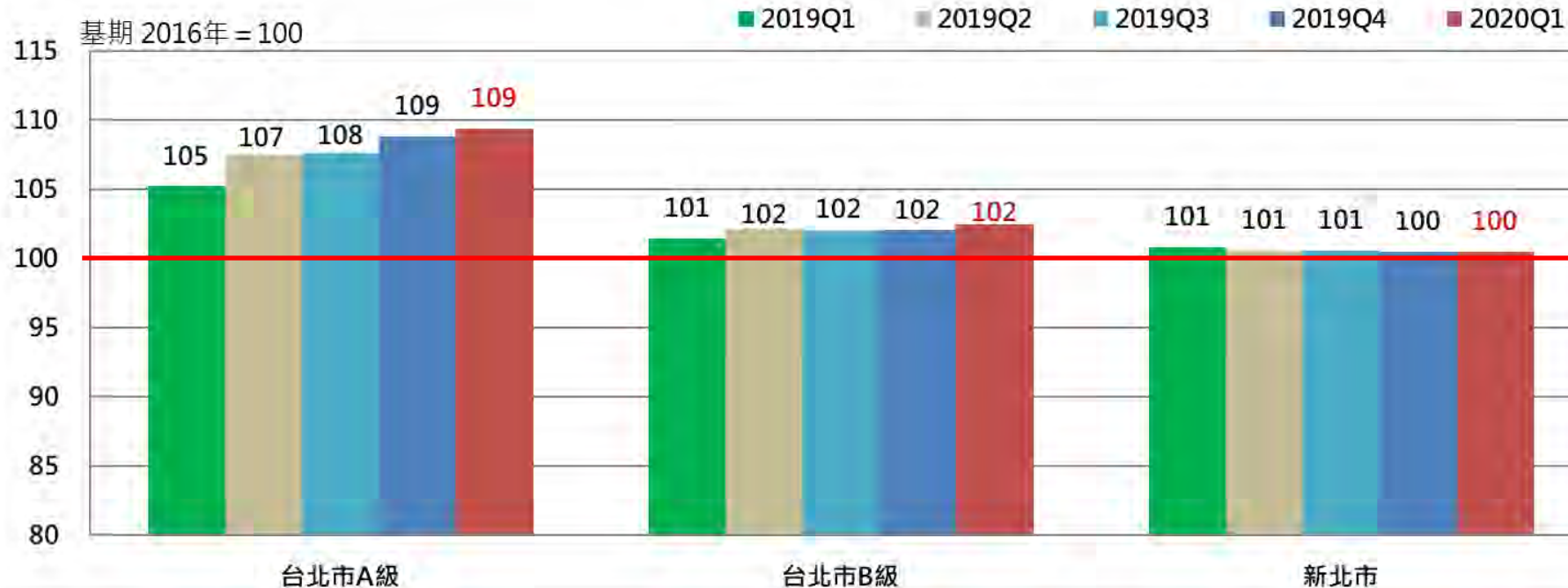
- ❖ 較去年同季，台北**小宅化推案趨勢**仍持續；新北受疫情影響**量縮**但重劃區推案持穩，剛性需求能否支撐買盤為觀察重點；桃園推案金額增加但**銷售率不佳**，房市供給去化情形仍須觀察；新竹房市**尚未受疫情影響**，自住需求能否維持熱度有待觀察；台中市受推案區位及產品類型影響致**價格大幅下跌**，未來房市仍須視**疫情擴散程度及影響時間**而定；台南價格上漲趨勢在本季趨緩，**推案量持續增加銷售率卻下跌**，加上疫情持續未見降溫，未來仍應**審慎因應**；高雄**價量俱漲**，推案轉為以**高總價大坪數**為主，與前幾季低總價小宅產品不同，未來**產品類型差異將牽動市場價量變化**。
- ❖ 從四季移動趨勢來看，台北、新北本波**成交價接近波段高點**，桃園、台中**成交價仍在高檔盤整**，新竹縣市、台南、高雄**成交價皆創新高**；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區**成交量仍處相對低檔**，中南部地區**成交量已超過波段高點**，南北房市仍有差距。

- ❖ 本季房市受**新冠肺炎疫情**影響，**北部明顯出現量縮**。因三月後疫情始擴及全球，對北部市場較有衝擊，中南部尚未明顯受其影響。此波**疫情影響**整體經濟面之**時間將持續延長**，後續對房市影響仍待觀察。
- ❖ 本季新增大廈可能成交價分析，從近二年資料可見雙北推案幾乎均為大廈類型，故大廈可能成交價與整體可能成交價一致；桃園、新竹、台中地區大廈價格平均高於整體可能成交價，視透天推案區位與品質差異，偶爾出現整體成交價高於大廈價格；台南、高雄地區大廈價格平均低於整體可能成交價；從趨勢圖比較，可明顯看出南北地區大廈推案產品差異；僅比較**大廈房價變動**，較能**反映住宅市場價格的變動狀況**。

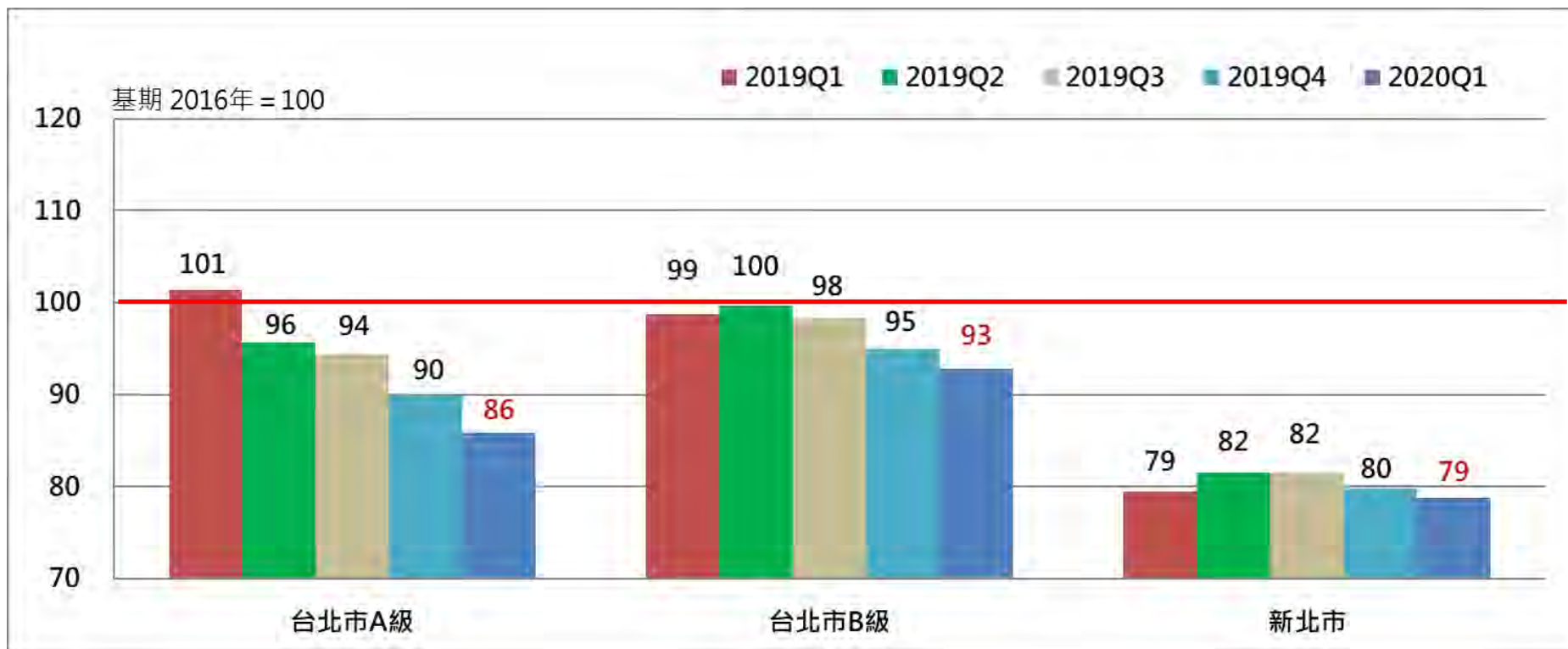


國泰辦公室租金指數

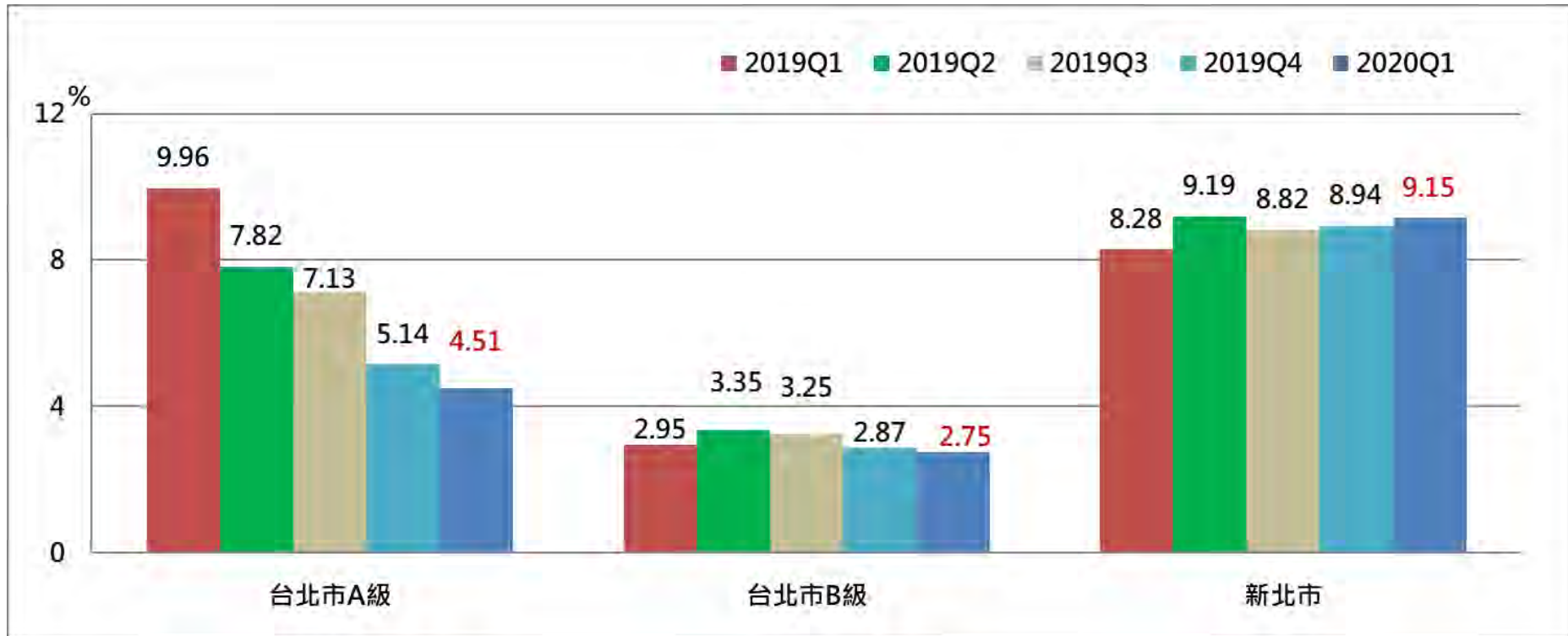
辦公室租金開價指數 - 分區



辦公室租金議價率指數 - 分區



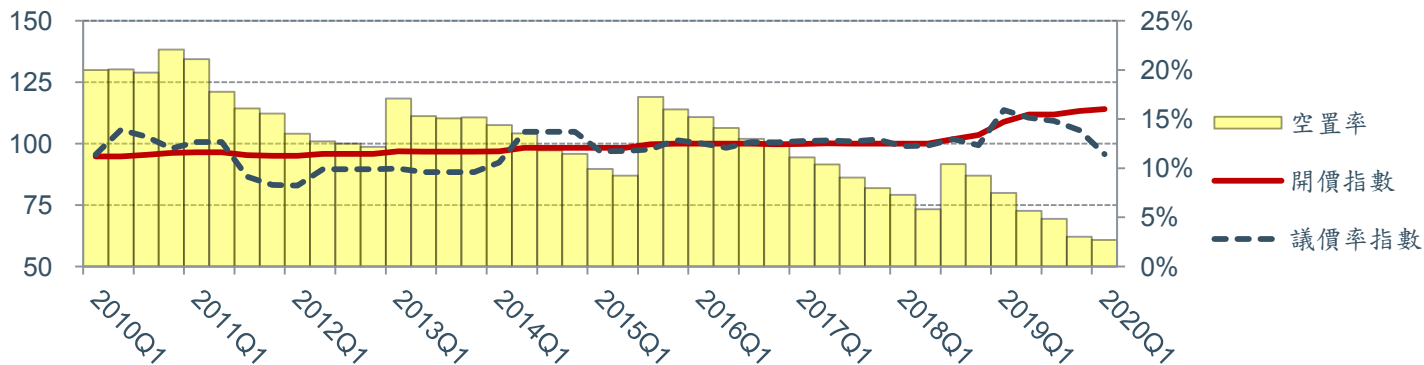
各地區辦公室空置率



辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區

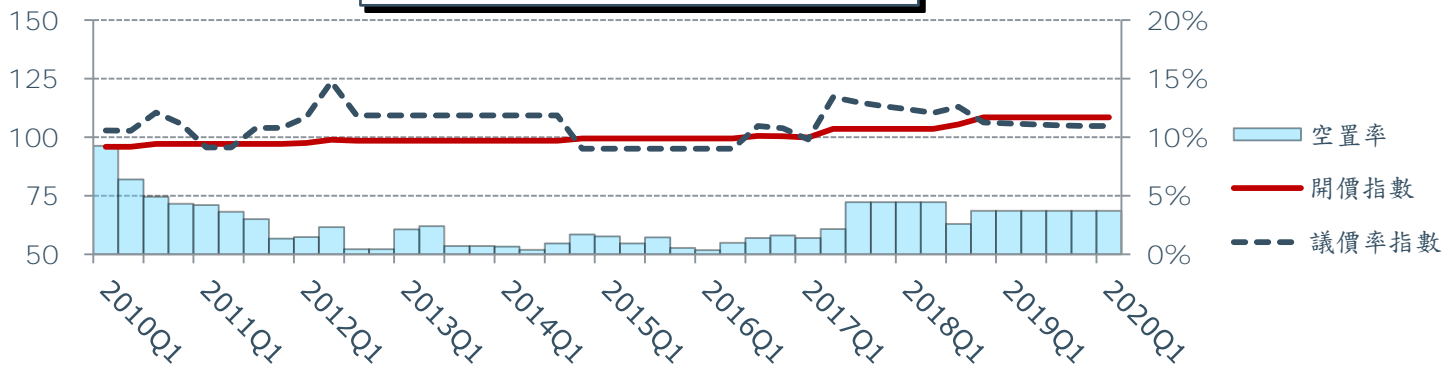
基期2016=100

信義計畫區A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

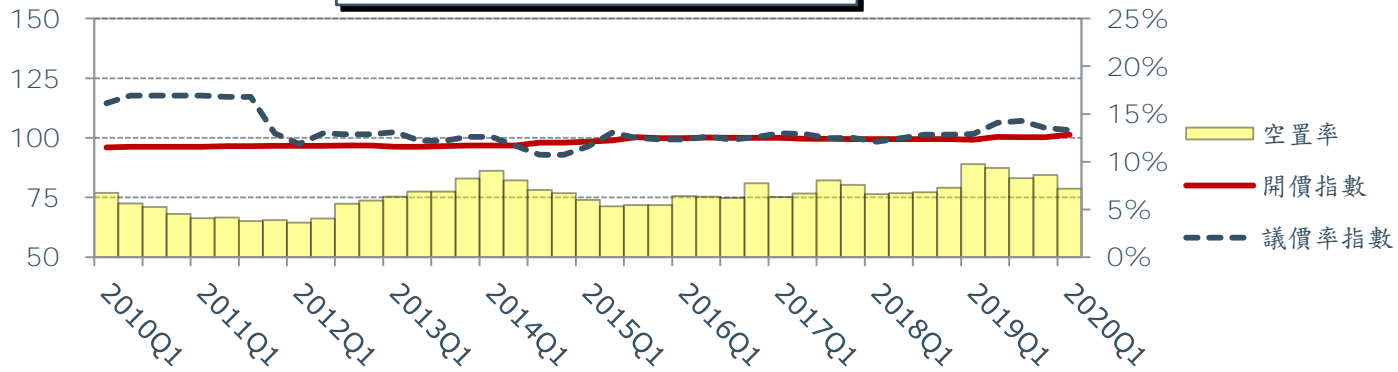
信義計畫區B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南

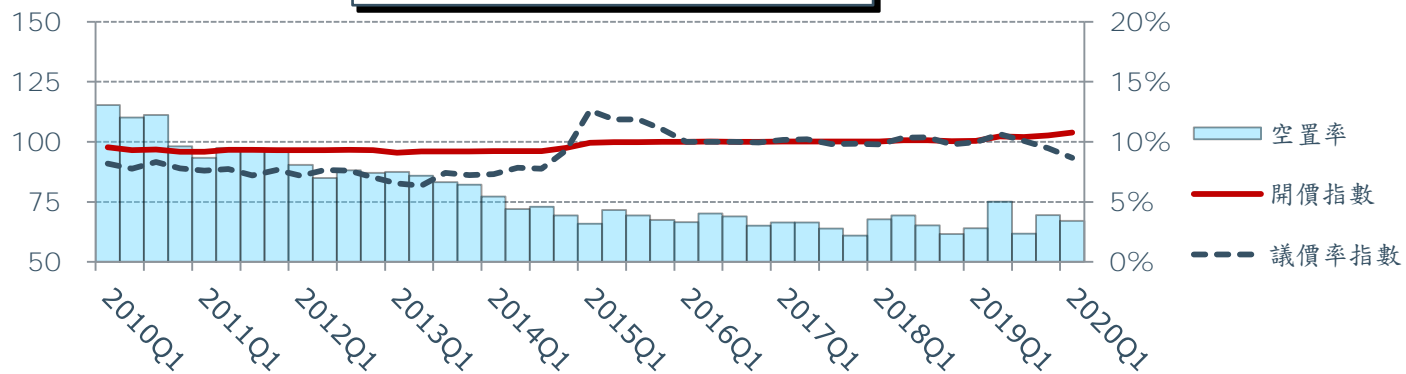
基期2016=100

仁愛敦南A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

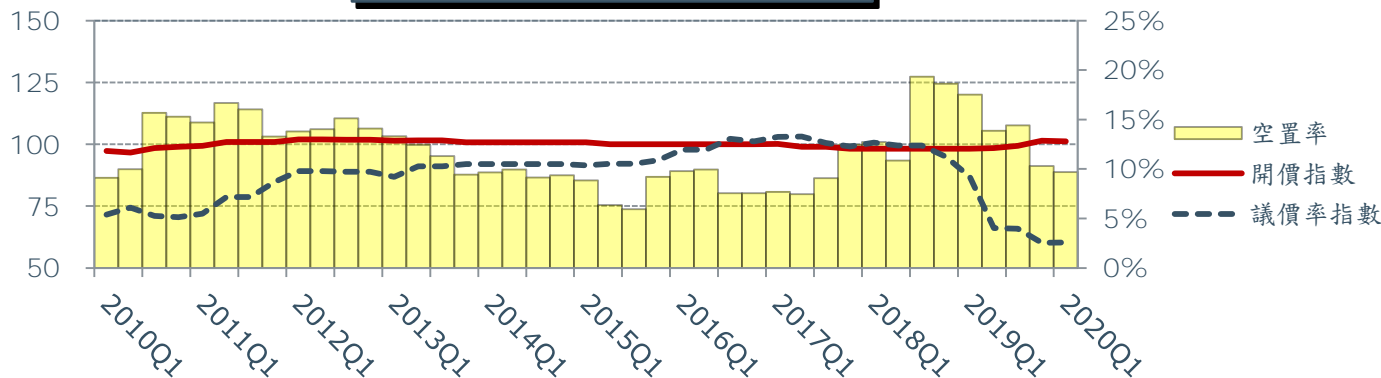
仁愛敦南B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生

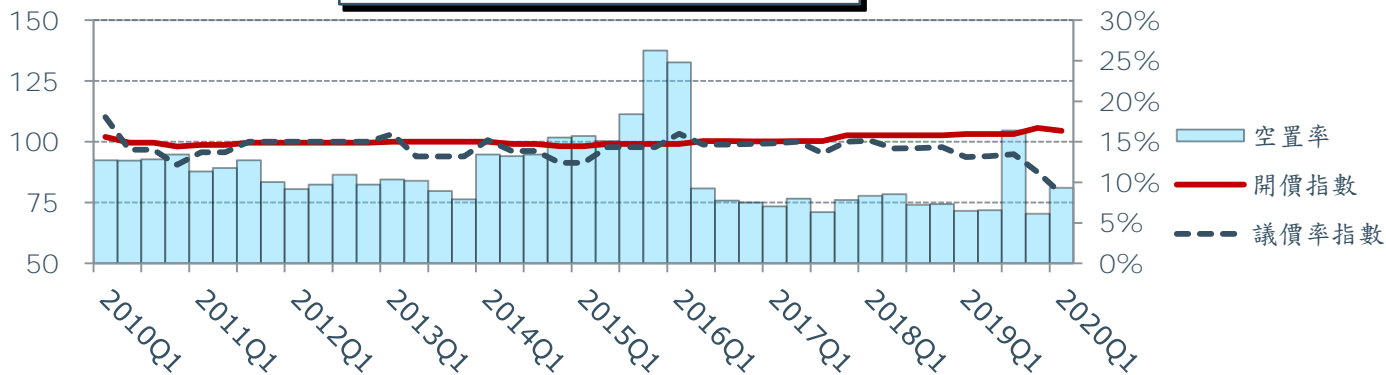
基期2016=100

敦北民生A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

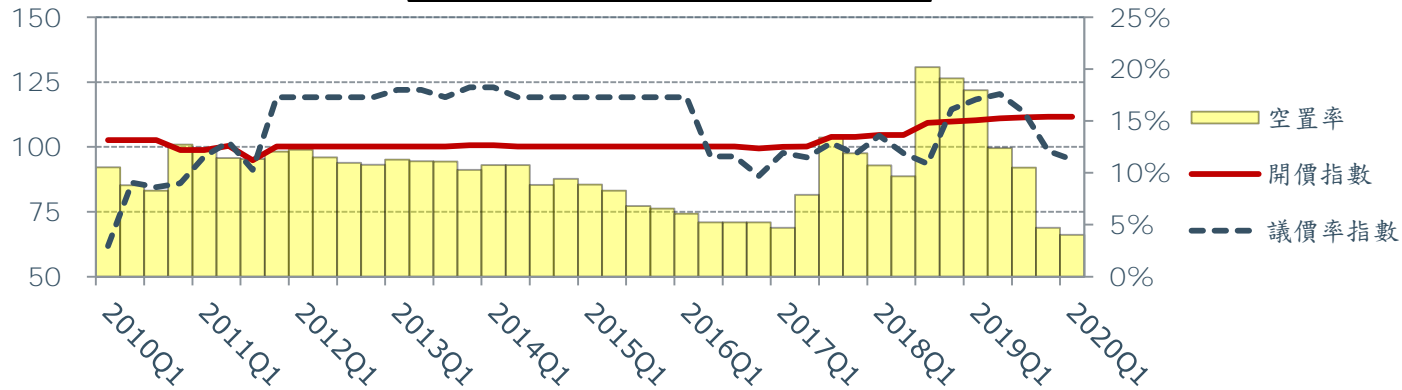
敦北民生B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國

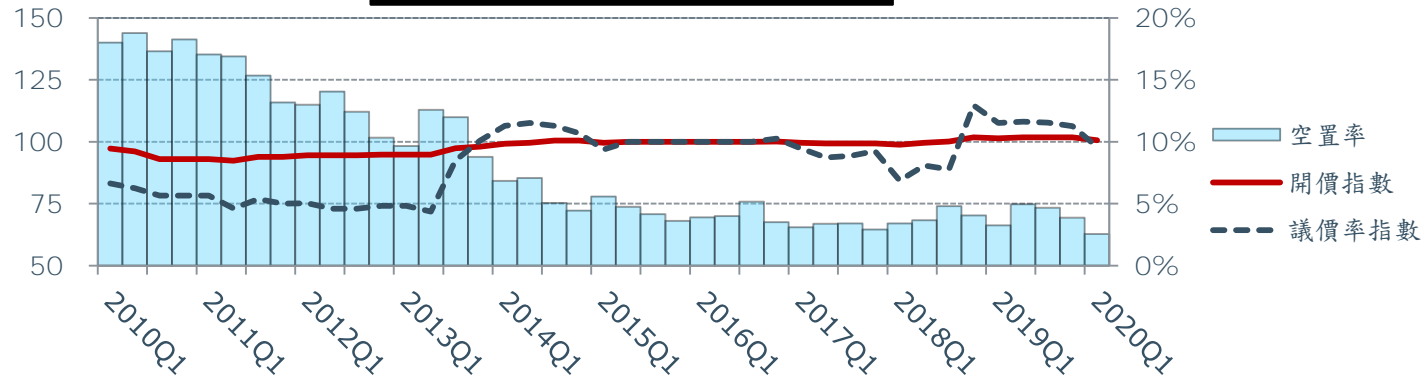
基期2016=100

民生建國A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

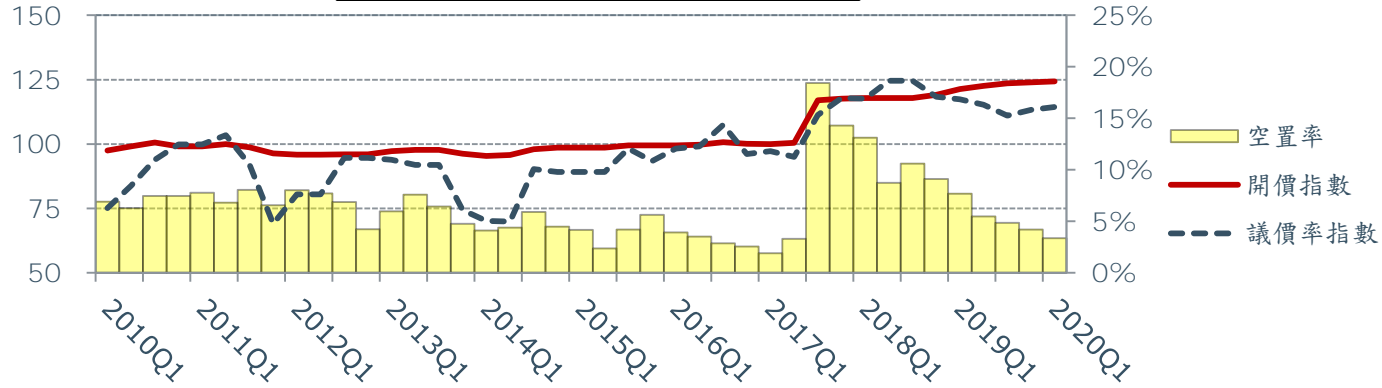
民生建國B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江

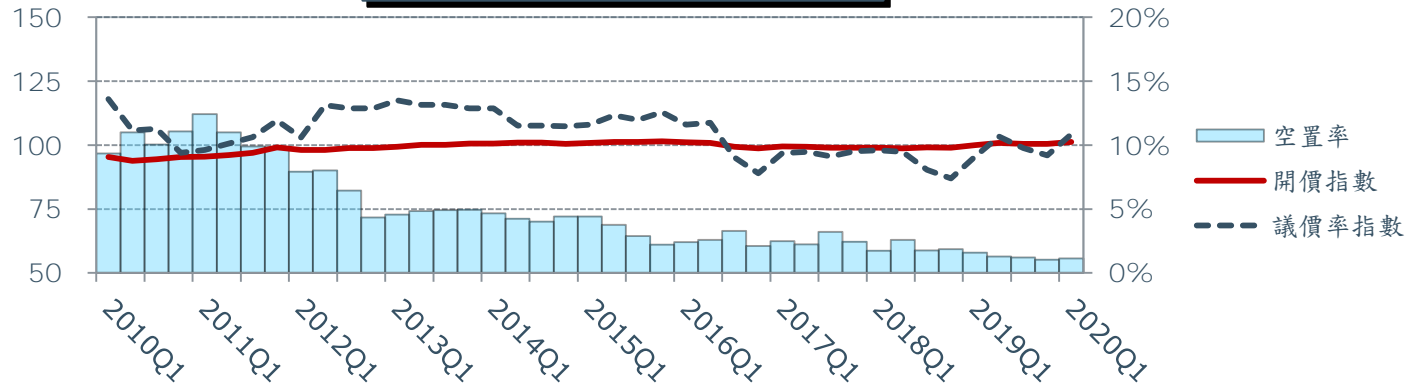
基期2016=100

南京松江A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

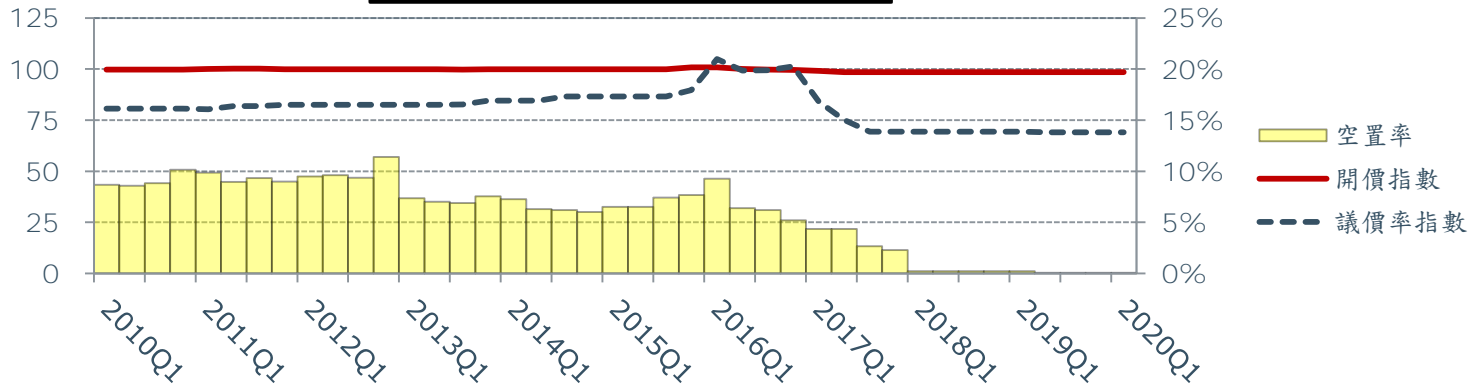
南京松江B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽

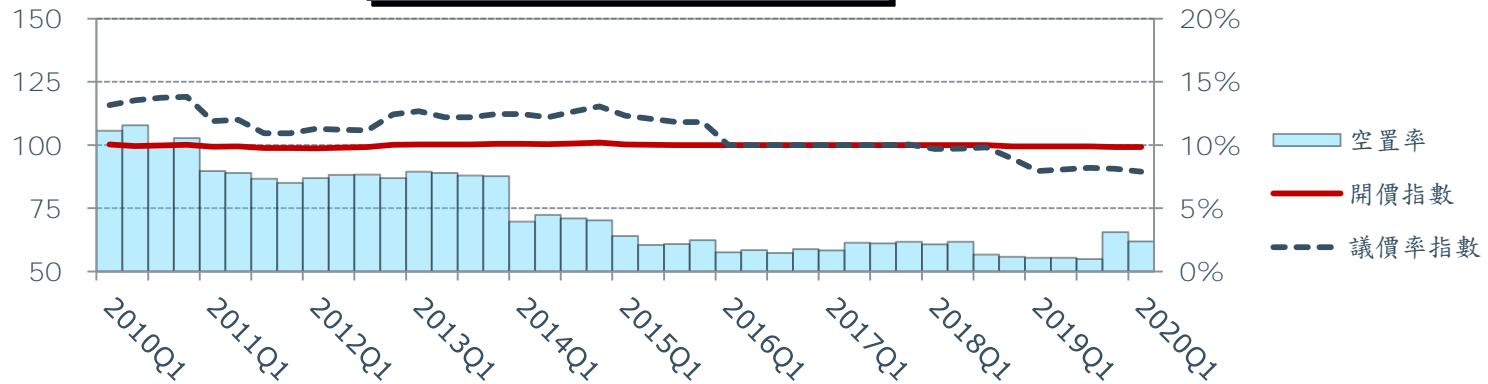
基期2016=100

忠孝襄陽A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

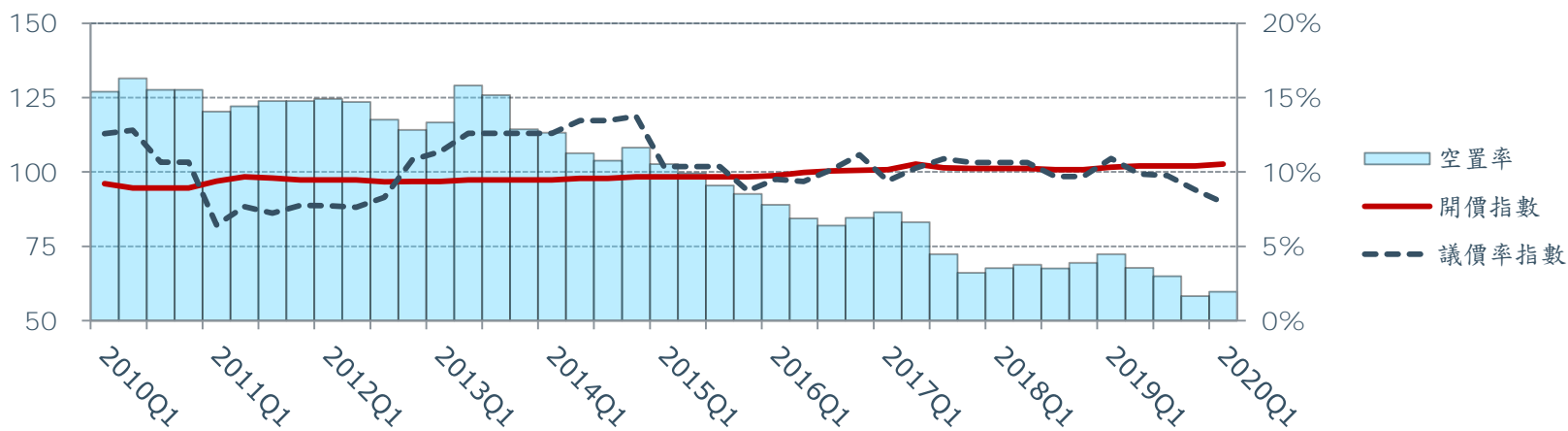
忠孝襄陽B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 南京光復B辦

基期2016=100

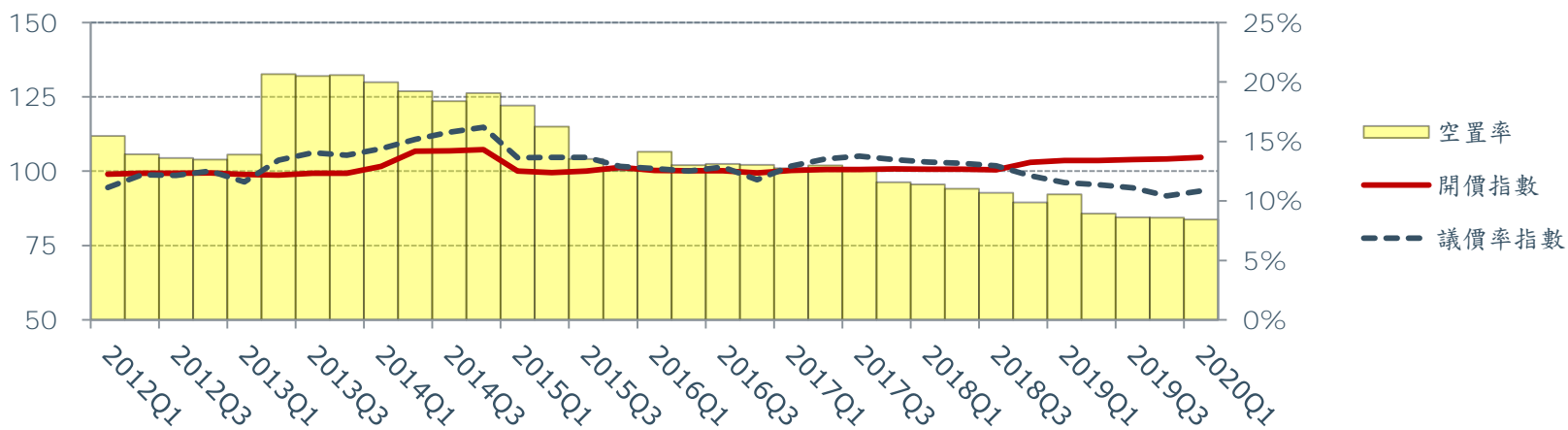
南京光復B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 內湖科技園區

基期2016=100

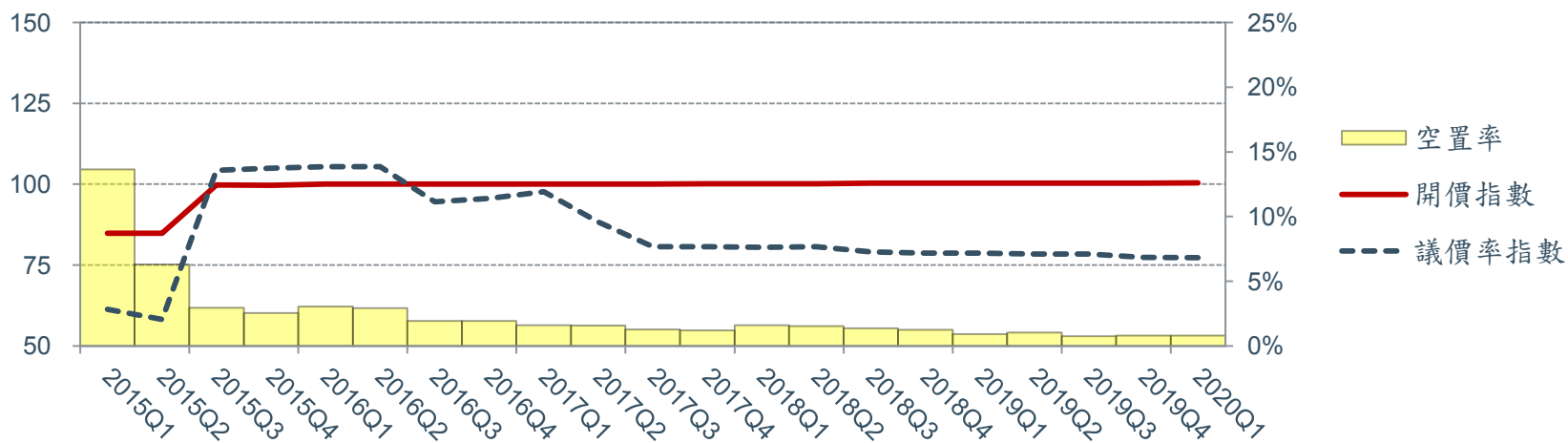
內湖科技園區辦公室長期趨勢圖



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



❖ 總結

- 本季各地區辦公室開價較上季**維持穩定**；相較去年同季，台北市A辦**大幅上漲**，其他地區**維持穩定**；各地區辦公室議價率較上季**維持穩定**；相較去年同季，台北市A辦**微幅縮小**，其他地區**維持穩定**；各地區辦公室空置率較上季**維持穩定**；相較去年同季，台北市A辦、內湖科技園區**大幅下降**，其他地區**維持穩定**。

❖ 未來趨勢

- 未來兩年內新供給少且多自用，2023年後信義及南港競爭激烈；受疫情影響**短期需求降低**，未來二期租金成長趨緩，空置率維持穩定。



敬請指教!



國泰建設

Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.

Cathay Real Estate Development Co., Ltd.