

2019 年第四季國泰房地產指數新聞稿

國泰建設股份有限公司

重要聲明

圖表文轉載，須註明出處

2019 年 4 季國泰全國房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價量俱穩。國際經濟金融情勢方面，美中宣布達成第一階段協議，中國大陸經濟放緩，若發生系統性風險，恐將拖累全球經濟，英國可望脫歐但與歐盟貿易關係仍不確定。全球經濟成長續緩，主要央行仍維持寬鬆貨幣政策。國內經濟金融情勢方面，因轉單效應及廠商擴大國內產能，預期未來國內經濟成長溫和，央行 12 月維持利率不變，房市呈現盤整回溫情況，造成建築貸款與購屋貸款年增率雙雙持續升高，央行將密切關注金融機構不動產授信風險控管情況。政策政治面，隨著總統大選的結果，國內政治經濟及兩岸發展情勢對房市的影響，應審慎評估。

進一步觀察各地區表現，本季成交價相較去年同季，桃園下跌，雙北及新竹盤整，中南高上漲；本季成交量指數相較去年同季，雙北及台中盤整，桃竹、南高增加。從四季移動趨勢來看雙北本波成交價接近波段高點，桃竹成交價在高檔盤整，中南高成交價皆創新高；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。

整體而言，相較去年同季，全國房市呈現價量俱穩結構，觀察各地區表現，本季呈現北盤整中南熱現象；惟成交戶數增加與市場朝小宅化推案有關，倘以推案及銷售金額觀察，成交戶數的增加不宜過度樂觀看待房市。

從全年回顧來看，2019 年整體房市價漲量穩，市場回暖。惟推案量及成交量較 2018 年雖有增加，但整體銷售率衰退，在開發相關成本持續上漲下，建商的讓利幅度受限，影響整體成交表現，故後續成交戶數及金額能否持續成長為 2020 年房市持暖之關鍵。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 259 件，推案戶數計有 24,378 戶。總推案金額為 2,974 億元，較上季下降，較去年同季上升；主力總價為 1,220 萬元，較上季及去年同季均下降；其中大廈類型推案者佔 74%。

	全國	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市
個案	259	24	56	44	24	33	30	48
	(-14.0%)	(-27.3%)	(-22.2%)	(63.0%)	(-22.6%)	(-21.4%)	(-18.9%)	(-18.6%)
	《18.8%》	《-7.7%》	《21.7%》	《63.0%》	《14.3%》	《-8.3%》	《15.4%》	《33.3%》
推案戶數	24,378	1,100	4,846	5,267	1,200	4,031	2,271	5,663
	(-19.1%)	(-40.6%)	(-44.0%)	(95.5%)	(-33.8%)	(-48.4%)	(21.8%)	(4.1%)
	《53.7%》	《6.5%》	《22.8%》	《136.1%》	《-0.4%》	《14.3%》	《50.0%》	《135.8%》
推案金額 (億元)	2,974	381	734	638	148	406	192	474
	(-28.9%)	(-42.2%)	(-47.4%)	(99.8%)	(-20.2%)	(-40.1%)	(-1.5%)	(-36.6%)
	《35.3%》	《-0.4%》	《15.2%》	《187.1%》	《-12.9%》	《11.2%》	《61.2%》	《57.9%》

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

二、價量指數狀況

1. 可能成交價維持穩定，新北上漲最多

本季各地區可能成交價相較上一季，台北下跌，桃園穩定，其他地區上漲；其中新北上漲 5.74% 最多、新竹縣市上漲 5.70% 次之。

2. 開價維持穩定，新北上漲最多

本季各地區開價相較上一季維持穩定，台北、桃園、台中、台南維持穩定，其他地區上漲，其中新北上漲 8.37% 最多。

3. 議價率小幅增加，台中議價率最高

本季各地區議價率相較上一季小幅擴大，雙北及高雄擴大，其他地區均縮小，其中以台中市議價率 16.62% 最高。

4. 推案量(金額)大幅減少，新北減少最多

本季各地區推案量相較上一季大幅減少，桃園增加近一倍，台南維持穩定，其他地區均減少，以新北減少近五成最多。

5. 銷售率持平，桃園銷售率相對較低

本季各地區 30 天銷售率相較上一季呈現穩定，新竹縣市因受單一個案影響銷售率大幅增加，台南、高雄小幅增加，台中小幅減少，其他地區穩定，其中桃園銷售率僅 8.96% 相對較低。

6. 成交量(戶數)維持穩定，台中成交量減少最多

本季各地區成交量相較上一季呈現穩定，桃園、高雄增加，新竹、台南穩定，其他地區均減少，以台中減少超過五成相對較多。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季價量俱跌，相較去年同季價量俱穩。本季開價維持穩定、議價率大幅擴大，成交價小幅下跌；推案量大幅減少四成、銷售率維持穩定，成交量減少四成。整體而言，相較去年同季台北市成交價、推案量、銷售率、成交量等面向均維持穩定；雖然推案及成交戶數增加，但推案及成交金額反而減少，係因小宅化推案導致戶數增加，未來市場仍須審慎。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季價漲量縮，相較去年同季價量俱穩。本季開價大幅上漲、議價率及成交價皆中幅上漲；推案戶數減少逾四成、銷售率維持穩定，致成交量減少近五成。整體而言，相較去年同季新北市成交價維持穩定，推案戶數小幅增加，銷售率維持穩定，成交量亦維持穩定；然開價持續上漲，但整體銷售率低於一成且持續減少，未來市場的變動方向仍有待觀察。

3. 國泰桃園市房地產指數，相較上一季價穩量增，相較去年同季價跌量增。本季開價維持穩定、議價率中幅縮減，成交價維持穩定；推案戶數大幅增加、銷售率維持穩定，致成交量大幅增加。整體而言，相較去年同季桃園市成交價小幅下跌，推案戶數和銷售率皆維持穩定，推案金額大幅增加，成交量中幅增加，相較上一季則為價穩量增。在推案金額增加但整體銷售率不佳的情況下，後續市場餘屋賣壓較大。
4. 國泰新竹縣市房地產指數，相較上一季價漲量穩，相較去年同季價穩量增。本季開價小幅上漲，議價率小幅縮減，成交價中幅上漲；推案戶數減少三成，但銷售率大幅增加，致成交量增加三成。整體而言，本季因受單一個案銷售率影響，造成成交價穩定、成交量增加，房市趨勢仍待觀察。
5. 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。本季開價維持穩定，議價率大幅縮減，成交價小幅上漲；推案戶數減少五成，銷售率下跌，致成交量減少逾五成。整體而言，相較去年同季台中市成交價小幅上漲，推案量、銷售率和成交量均維持穩定；然相較上一季推案量、成交量呈現中大幅縮減，未來市場能否持續維持繁榮景象，需視後續成交量的動能變化。
6. 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。本季開價維持穩定，議價率大幅縮減，成交價小幅上漲；推案戶數維持穩定，銷售率小幅增加，成交量亦維持穩定。整體而言，相較去年同季台南市成交價中幅上漲，推案量和銷售率中幅增加，成交量大幅增加，整體市場表現仍維持繁榮景象，為七都中表現最佳區域。
7. 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。本季開價小幅上漲，議價率小幅擴大，成交價亦小幅上漲；推案戶數維持穩定，惟銷售率小幅增加，致成交量小幅增加。整體而言，相較去年同季高雄市成交價大幅上漲，推案戶數大幅增加，銷售率中幅減少，致成交量小幅增加。因推案類型以低總價、小宅為主，相較上一季成交金額有下滑趨勢，整體市場仍有待觀察。

2019年 第4季	可能成交價		議價率		30天銷售率		成交量指數	
	萬元/坪	相較上季 變動率(%)	%	相較上季 變動百分點	%	相較上季 變動百分點	指數	相較上季 變動率(%)
全國	27.94	0.95%(△)	15.44%	0.42(+)	11.50%	0.23(△)	331.68	-17.38%(△)
台北市	79.80	-2.76%(-)	14.44%	4.13(+++)	12.64%	0.25(△)	283.30	-39.42%(-)
新北市	39.78	5.74%(++)	14.91%	2.11(++)	9.83%	-0.68(△)	263.65	-47.57%(--)
桃園市	24.00	0.35%(△)	16.15%	-1.38(--)	8.96%	-1.07(△)	474.61	74.66%(+++)
新竹縣市	23.16	5.70%(++)	13.44%	-1.41(-)	16.89%	8.25(+++)	384.84	29.48%(△)
台中市	24.98	4.52%(+)	16.62%	-1.14(---)	11.72%	-1.19(-)	271.80	-53.13%(---)
台南市	21.77	1.34%(+)	12.13%	-2.62(---)	14.18%	1.30(+)	428.42	34.04%(△)
高雄市	23.83	2.67%(+)	16.31%	1.20(+)	12.71%	2.03(+)	335.37	23.90%(+)

註：△表示穩定。+/-表示小幅波動。++/--表示中幅波動。+++/-表示大幅波動。

四、國泰辦公室租金指數

1. 開價、議價率維持穩定；台北市 A 辦空置率下降，其餘各地區維持穩定。

開價及議價率部分，各地區較上季皆維持穩定；空置率部分，台北市 A 辦空置率較上季微幅下降 1.17 個百分點，其餘各地區較上季皆維持穩定。

2. 台北市 A 辦租金，信義計畫區開價微幅上漲，敦北民生路段及民生建國路段議價率微幅縮小，其餘路段開價及議價率維持穩定；空置率部分，信義計畫區微幅下降、民生建國路段大幅下降、敦北民生路段微幅上升，其餘路段空置率維持穩定。

台北市 A 級辦公室租金在開價部份，信義計畫區較上季微幅上漲 1.28%，其餘路段較上季皆維持穩定。議價率部分，敦北民生路段、民生建國路段分別較上季微幅縮小 1.23、1.48 個百分點，其餘路段較上季皆維持穩定。空置率部分，信義計畫區較上季微幅下降 1.81 個百分點，敦北民生路段較上季微幅上升 1.03 個百分點，民生建國路段較上季大幅下降 5.81 個百分點，其餘路段較上季皆維持穩定。

3. 未來趨勢

未來兩年內新供給少且多自用，2023 年後信義區及南港區將面臨 A 辦新供給競爭；A 辦市場需求持續且缺乏供給，租金預期仍將持續成長，空置率將創新低。

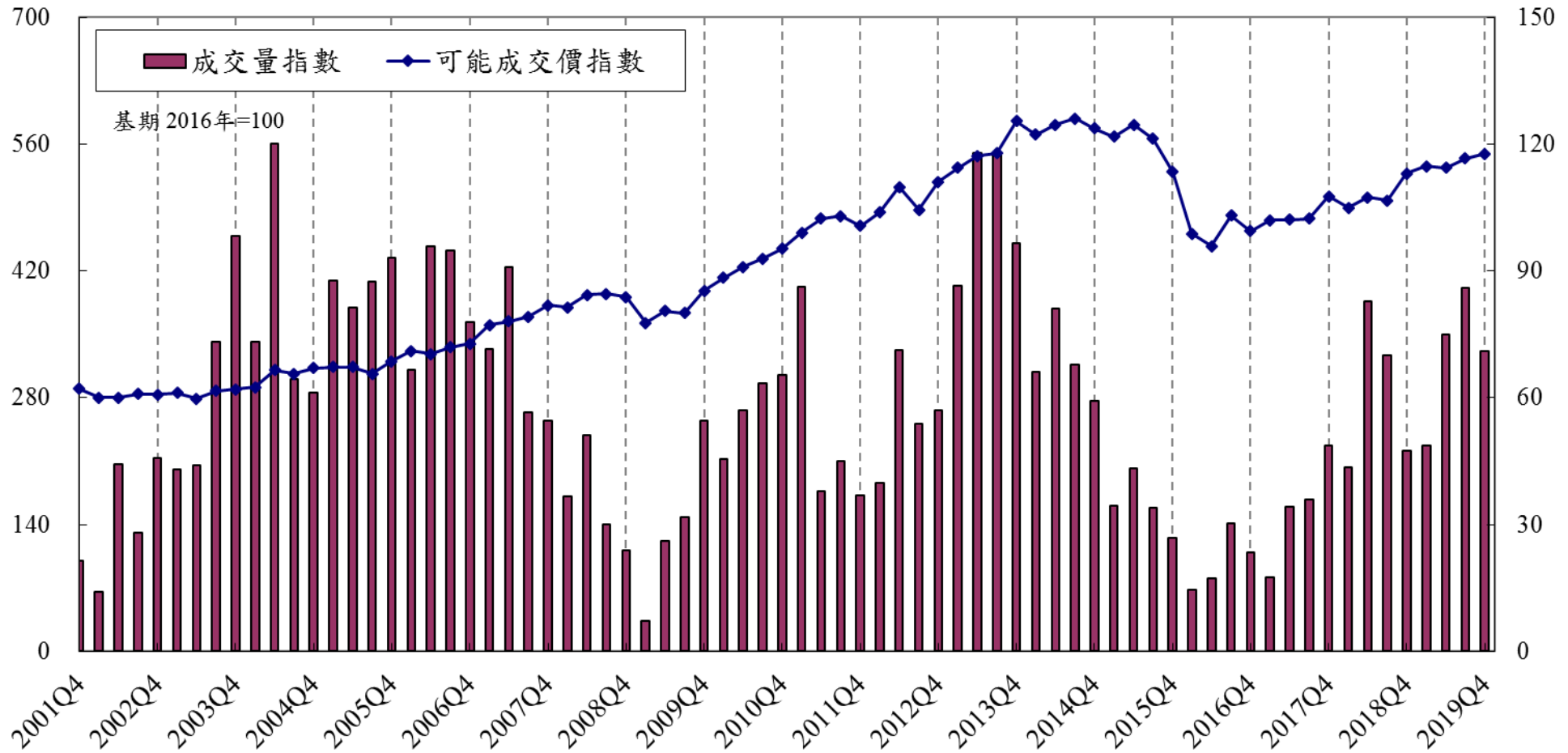
2019 第 4 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市	
開價 (元/坪)	3,113 (0.78%)	1,837 (0.09%)	1,366 (0.23%)	1,764 (0.00%)	1,163 (-0.11%)	
議價率 (%)	10.31% (-0.53)	9.97% (-0.26)	13.21% (-0.39)	21.08% (-0.30)	11.23% (-0.25)	
空置率 (%)	5.95% (-1.17)	3.47% (0.22)	8.61% (-0.01)	0.79% (0.03)	8.94% (0.12)	
台北市 A 級辦公室	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 生路段	民生建 國路段	南京松 江路段	忠孝襄 陽路段
開價 (元/坪)	3,857 (1.28%)	2,636 (0.00%)	2,675 (0.54%)	2,376 (0.25%)	2,702 (0.35%)	2,282 (0.00%)
議價率 (%)	10.87% (-0.39)	8.56% (-0.24)	11.42% (-1.23)	9.75% (-1.48)	10.99% (0.22)	9.52% (0.00)
空置率 (%)	3.04% (-1.81)	8.61% (0.33)	15.44% (1.03)	4.69% (-5.81)	4.21% (-0.64)	0.06% (0.00)

註：()內為較上季變動率；開價係變動百分比，議價率、空置率係變動百分點。

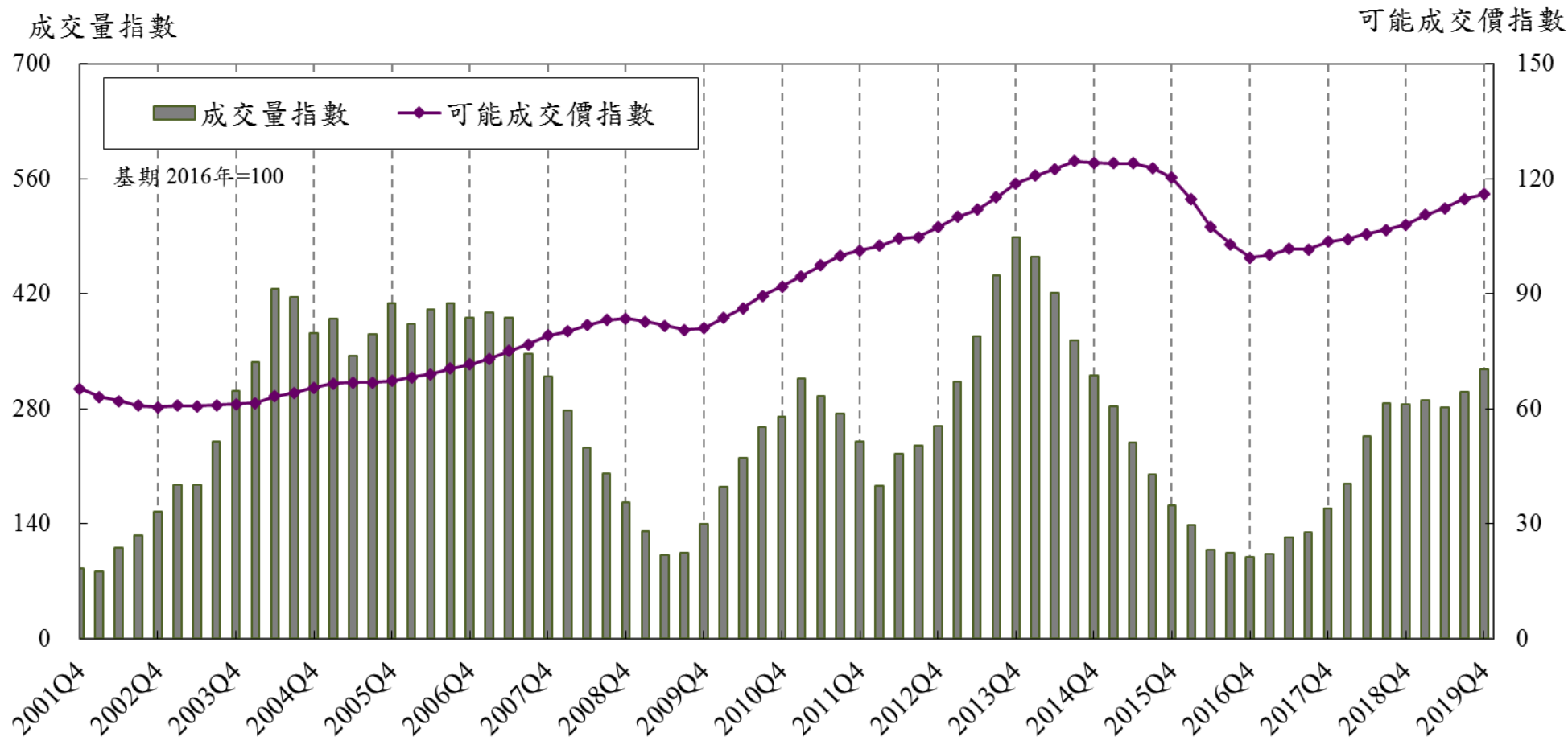
國泰全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

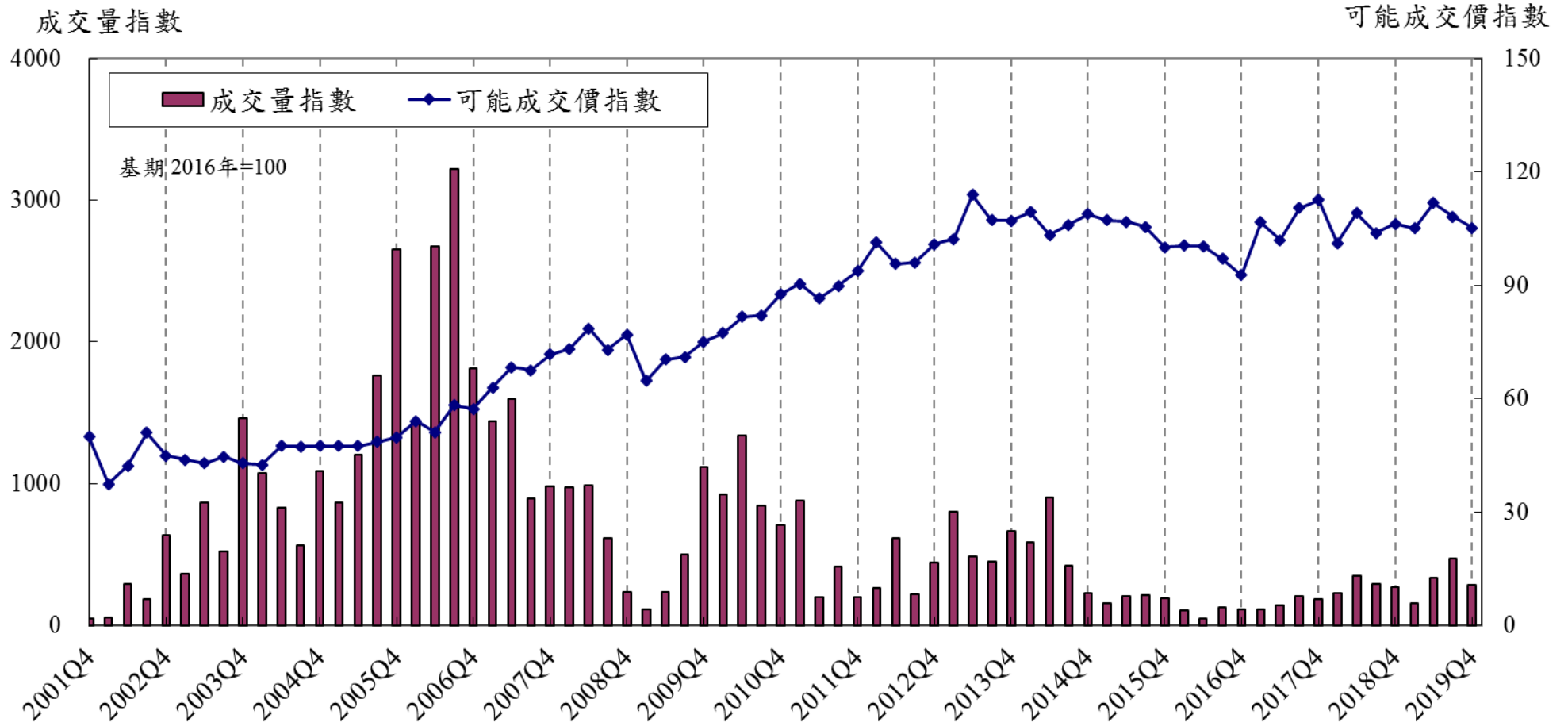
可能成交價指數



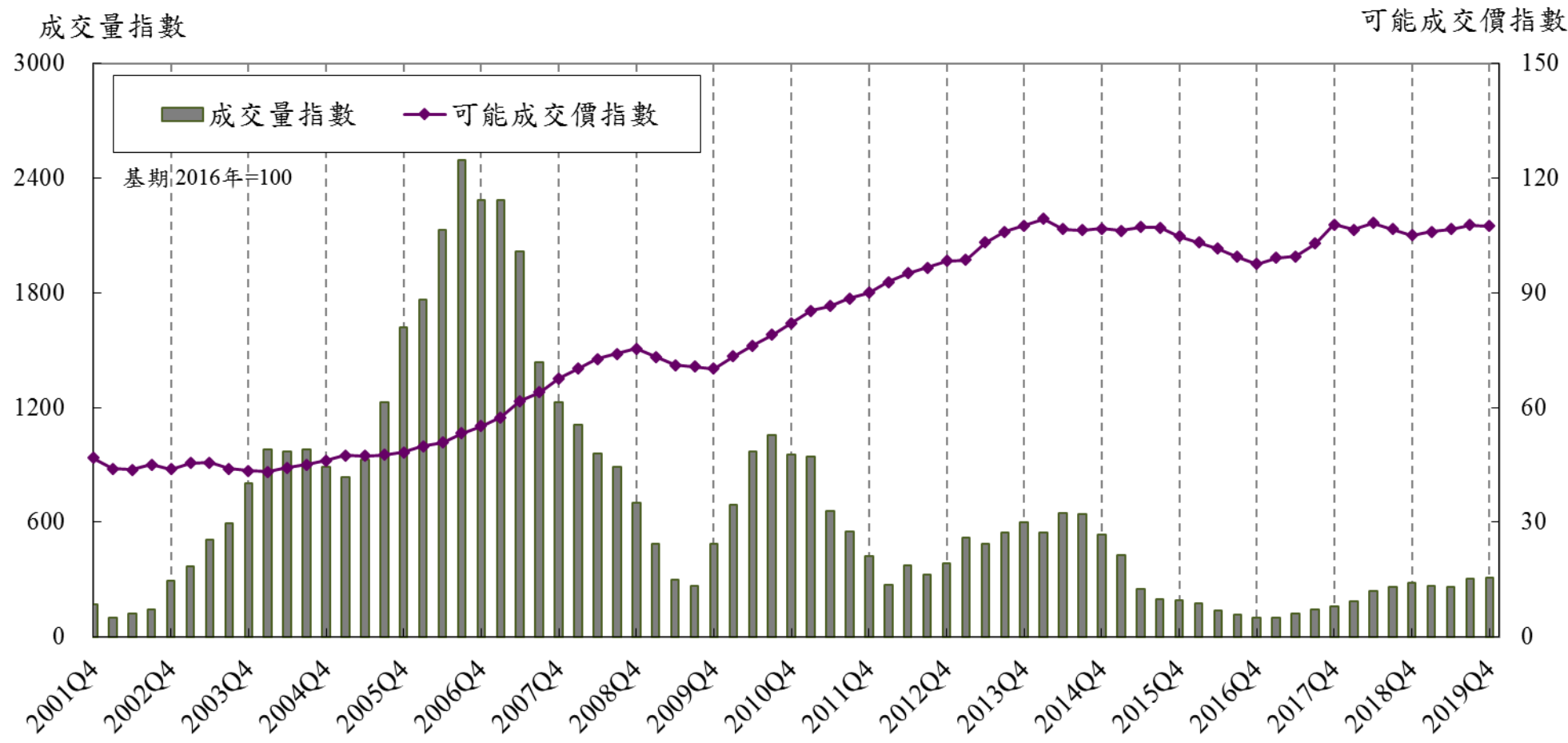
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



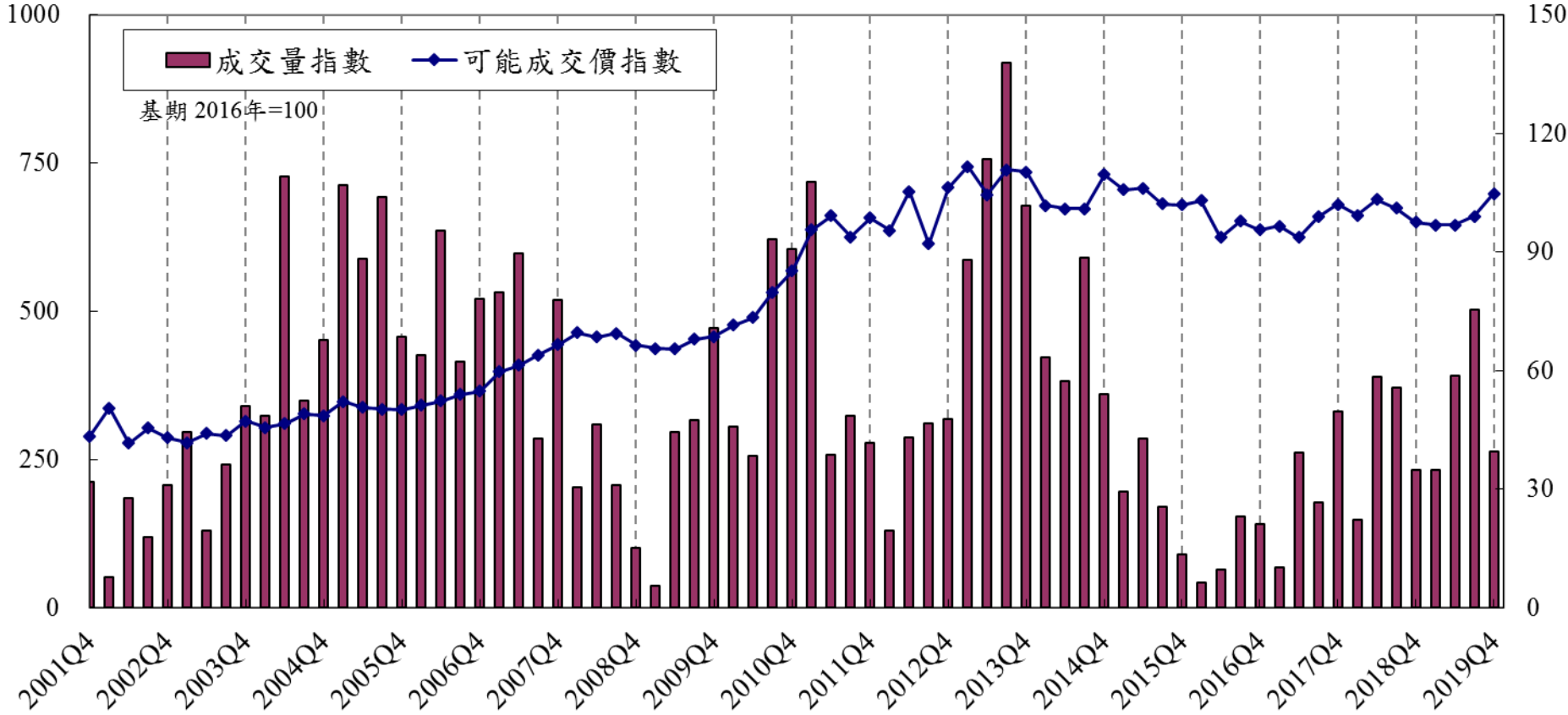
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

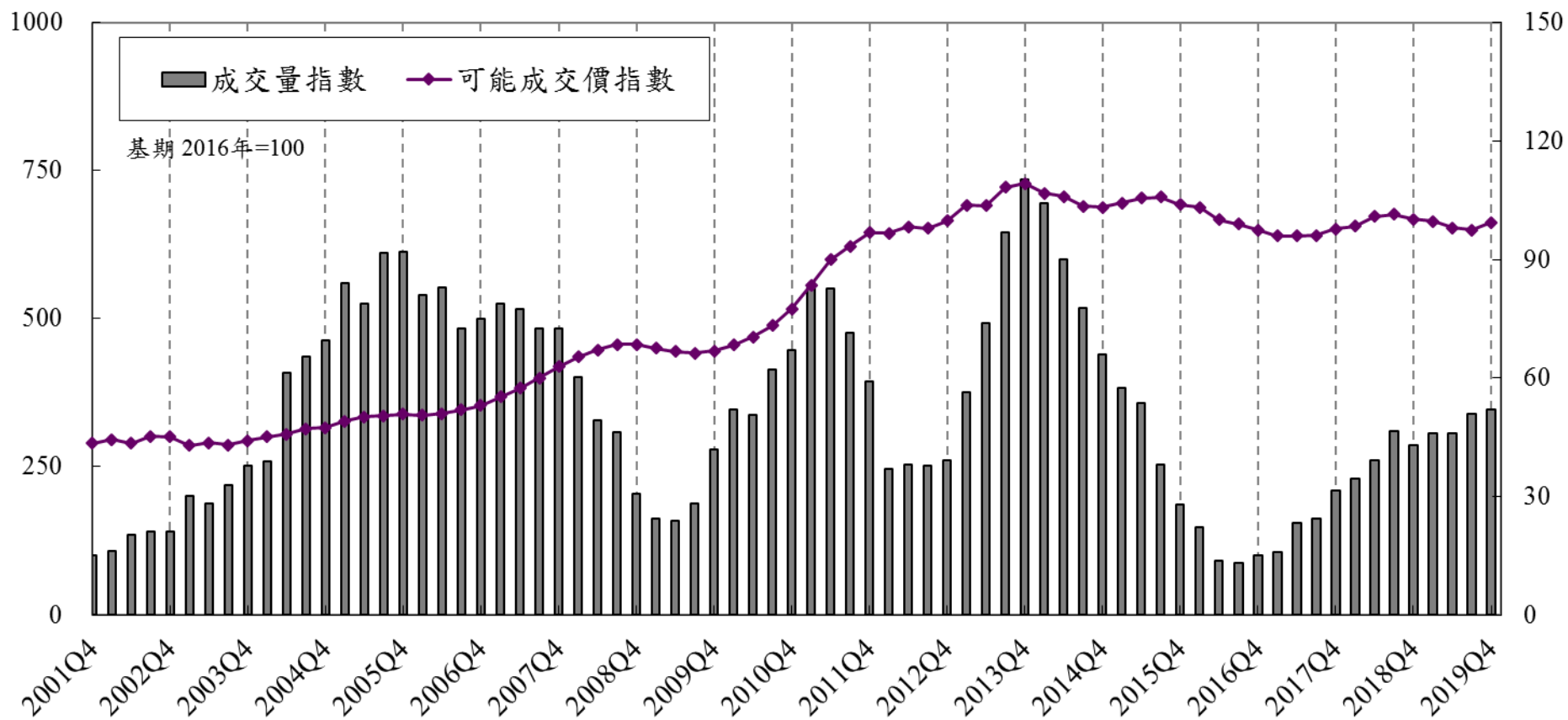
可能成交價指數



國泰新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

成交量指數

可能成交價指數



國泰房地產指數季報簡冊

民國一〇八年第四季

Cathay Real Estate Index
Quarterly Report 2019 Q4

◎ 綜合結論

壹、國泰房地產指數

貳、各地區市場評估

參、各地區市場表現綜合分數

肆、國泰辦公室租金水準

二〇二〇年一月出刊

企劃／國泰建設公司 開發部

地址／台北市106敦化南路二段218號6樓

網址／www.cathay-red.com.tw

計畫主持人：張金鵬 教授（國立清華大學科技管理學院
榮譽講座）

協同主持人：章定信 副教授（景文科技大學財務金融系）
江穎慧 助理教授（國立政治大學地政學系）

研究人員：黃曉芬、張少綺、柯昕彤

印製／惠文設計印刷有限公司



國泰建設
Cathay Real Estate

重要聲明／非經本公司事先同意，不得發送或轉送
本簡冊予第三人轉載或使用。

綜合結論

2019年4季國泰全國房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價量俱穩。國際經濟金融情勢方面，美中宣布達成第一階段協議，中國大陸經濟放緩，若發生系統性風險，恐將拖累全球經濟，英國可望脫歐但與歐盟貿易關係仍不確定。全球經濟成長續緩，主要央行仍維持寬鬆貨幣政策。國內經濟金融情勢方面，因轉單效應及廠商擴大國內產能，預期未來國內經濟成長溫和，央行12月維持利率不變，房市呈現盤整回溫情況，造成建築貸款與購屋貸款年增率雙雙持續升高，央行將密切關注金融機構不動產授信風險控管情況。政策政治面，隨著總統大選的結果，國內政治經濟及兩岸發展情勢對房市的影響，應審慎評估。

進一步觀察各地區表現，本季成交價相較去年同季，桃園下跌，雙北及新竹盤整，中南高上漲；本季成交量指數相較去年同季，雙北及台中盤整，桃竹、南高增加。從四季移動趨勢來看雙北本波成交價接近波段高點，桃竹成交價在高檔盤整，中南高成交價皆創新高；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。相較去年同季，全國房市呈現價量俱穩結構，觀察各地區表現，本季呈現北盤整中南熱現象；惟成交戶數增加與市場朝小宅化推案有關，尚以推案金額觀察，成交戶數的增加不宜過度樂觀看待。另從全年回顧來看，2019年整體房市推案量及成交量較2018年雖有增加，但整體銷售率衰退，在開價持續上漲，賣方堅持價格、縮減讓利幅度情況下，不利於整體成交表現，對未來是否持續復甦仍有不確定性。

壹、國泰房地產指數（見表一、圖一）

■ 可能成交價維持穩定，新北上漲最多

本季各地區可能成交價相較上一季，台北下跌，桃園穩定，其他地區上漲；其中新北上漲5.74%最多、新竹縣市上漲5.70%次之。

■ 開價維持穩定，新北上漲最多

本季各地區開價相較上一季維持穩定，台北、桃園、台中、台南維持穩定，其他地區上漲，其中新北上漲8.37%最多。

■ 議價率小幅增加，台中議價率最高

本季各地區議價率相較上一季小幅擴大，雙北及高雄擴大，其他地區均縮小，其中以台中市議價率16.62%最高。

■ 推案量(金額)大幅減少，新北減少最多

本季各地區推案量相較上一季大幅減少，桃園增加近一倍，台南維持穩定，其他地區均減少，以新北減少近五成最多。

■ 銷售率持平，桃園銷售率相對較低

本季各地區30天銷售率相較上一季呈現穩定，新竹縣市因受單一個案影響銷售率大幅增加，台南、高雄小幅增加，台中小幅減少，其他地區穩定，其中桃園銷售率僅8.96%相對較低。

■ 成交量(戶數)維持穩定，台中成交量減少最多

本季各地區成交量相較上一季呈現穩定，桃園、高雄增加，新竹、台南穩定，其他地區均減少，以台中減少超過五成相對較多。

貳、各地區市場評估（見表二及圖二）

■ 國泰台北市房地產指數，相較上一季價量俱跌，相較去年同季價量俱穩。整體而言，相較去年同季台北市成交價、推案量、銷售率、成交量等面向均維持穩定；雖然推案及成交戶數增加，但推案及成交金額反而減少，係因小宅化推案導致戶數增加，未來市場仍須審慎。

■ 國泰新北市房地產指數，相較上一季價漲量縮，相較去年同季價量俱穩。整體而言，相較去年同季新北市成交價維持穩定，推案戶數小幅增加，銷售率維持穩定，成交量亦維持穩定。然開價持續上漲，但整體銷售率低於一成且持續減少，未來市場的變動方向仍有待觀察。

■ 國泰桃園市房地產指數，相較上一季價穩量增，相較去年同季價跌量增。整體而言，相較去年同季桃園市成交價小幅下跌，推案戶數和銷售率皆維持穩

定，推案金額大幅增加，成交量中幅增加，相較上一季則為價穩量增。在推案金額增加但整體銷售率不佳的情況下，後續市場餘屋壓賤較大。

■ 國泰新竹縣市房地產指數，相較上一季價漲量穩，相較去年同季價穩量增。整體而言，本季因受單一個案量體大及銷售率頗佳之影響，使成交價較上季上漲、成交量增加，房市趨勢仍待觀察。

■ 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。整體而言，相較去年同季台中市成交價小幅上漲，推案量、銷售率和成交量均維持穩定；然相較上一季推案量、成交量呈現中大幅縮減，未來市場能否持續維持繁榮景象，需視後續成交量的動能變化。

■ 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。整體而言，相較去年同季台南市成交價中幅上漲，推案量和銷售率中幅增加，成交量大幅增加，整體市場表現仍維持繁榮景象，為七都中表現最佳區域。

■ 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。整體而言，相較去年同季高雄市成交價大幅上漲，推案戶數大幅增加，銷售率中幅減少，致成交量小幅增加。因推案類型以低總價、小宅為主，相較上一季成交金額有下滑趨勢，整體市場仍有待觀察。

參、各地區市場表現綜合分數（見表三）

■ 本季相較上一季全國綜合表現分數為-4分，除台北市、新北市和台中市外，其他地區表現皆較上一季佳，綜合表現最佳為桃園市8分，其次為新竹縣市6分，綜合分數介於-8至8分之間。

■ 本季相較去年同季全國綜合表現分數為2分，除台北市、新北市0分外，其餘縣市表現皆較去年同季佳。各地區綜合表現最佳為台南市12分，其次為高雄市7分，綜合分數介於0至12分之間。

肆、國泰辦公室租金水準（見表四）

■ 台北市A辦、B辦、內湖科技園區、南港科技園區及新北市辦公室之開價、議價率維持穩定；台北市A辦空置率下降，其餘各地區維持穩定。

■ 台北市A辦租金，信義計畫區開價微幅上漲，敦北民生路段及民生建國路段議價率微幅縮小，其餘路段開價及議價率維持穩定；空置率部分，信義計畫區微幅下降、民生建國路段大幅下降、敦北民生路段微幅上升，其餘路段空置率維持穩定。

表一 各地區推案狀況與市調資料統計

	個案數	推案戶數 (戶)	銷售率 (%)	推案金額 (億元)	大廈推案率 (%)	預售推案率 (%)	主力坪數* (坪)	主力總價* (萬元)	主力單價* (萬元/坪)
全國 (Taiwan)	259	24,378	12%	2,974	74%	63%	35	1220	35
	(-14.0%)	(-19.1%)	(0.23)	(-28.9%)	(-0.95)	(6.84)	(-1.9%)	(-14.4%)	(-9.2%)
	《18.8%》	《53.7%》	《-0.33》	《35.3%》	《-0.06》	《3.69》	《1.2%》	《-9.0%》	《-8.4%》
台北市 (Taipei City)	24	1,100	13%	381	100%	75%	35	3314	100
	(-27.3%)	(-40.6%)	(0.25)	(-42.2%)	(0.00)	(5.30)	(-1.0%)	(-5.2%)	(13.1%)
	《-7.7%》	《6.5%》	《-0.31》	《-0.4%》	《0.00》	《25.00》	《-5.5%》	《-11.2%》	《5.5%》
新北市 (New Taipei City)	56	4,846	10%	734	98%	66%	33	1505	45
	(-22.2%)	(-44.0%)	(-0.68)	(-47.4%)	(0.99)	(2.18)	(-0.6%)	(-7.5%)	(-5.0%)
	《21.7%》	《22.8%》	《-0.84》	《15.2%》	《2.56》	《-7.84》	《2.4%》	《-6.0%》	《-7.6%》
桃園市 (Taoyuan)	44	5,267	9%	638	82%	61%	36	1176	31
	(63.0%)	(95.5%)	(-1.07)	(99.8%)	(15.15)	(16.92)	(8.3%)	(9.0%)	(-1.6%)
	《63.0%》	《136.1%》	《0.40》	《187.1%》	《11.45》	《13.22》	《12.9%》	《25.9%》	《4.0%》
新竹縣市 (Hsinchu)	24	1,200	17%	148	46%	71%	36	1093	30
	(-22.6%)	(-33.8%)	(8.25)	(-20.2%)	(-12.23)	(-3.36)	(10.6%)	(20.2%)	(5.7%)
	《14.3%》	《-0.4%》	《7.18》	《-12.9%》	《-16.07》	《-5.36》	《1.5%》	《83.9%》	《-10.7%》
台中市 (Taichung City)	33	4,031	12%	406	73%	85%	38	1155	29
	(-21.4%)	(-48.4%)	(-1.19)	(-40.1%)	(-8.23)	(-5.63)	(12.0%)	(17.0%)	(1.3%)
	《-8.3%》	《14.3%》	《-0.64》	《11.2%》	《3.28》	《-6.82》	《7.2%》	《3.5%》	《-4.4%》
台南市 (Tainan City)	30	2,271	14%	192	50%	63%	34	788	23
	(-18.9%)	(21.8%)	(1.30)	(-1.5%)	(6.76)	(28.20)	(-11.2%)	(-14.5%)	(-2.0%)
	《15.4%》	《50.0%》	《3.29》	《61.2%》	《0.00》	《5.64》	《9.5%》	《30.3%》	《20.7%》
高雄市 (Kaohsiung City)	48	5,663	13%	474	56%	38%	33	812	24
	(-18.6%)	(4.1%)	(2.03)	(-36.6%)	(-6.46)	(12.08)	(-23.8%)	(-44.7%)	(-14.7%)
	《33.3%》	《135.8%》	《-4.48》	《57.9%》	《-4.86》	《20.83》	《-15.9%》	《-16.9%》	《5.3%》

*：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)，表一價格均為開價。

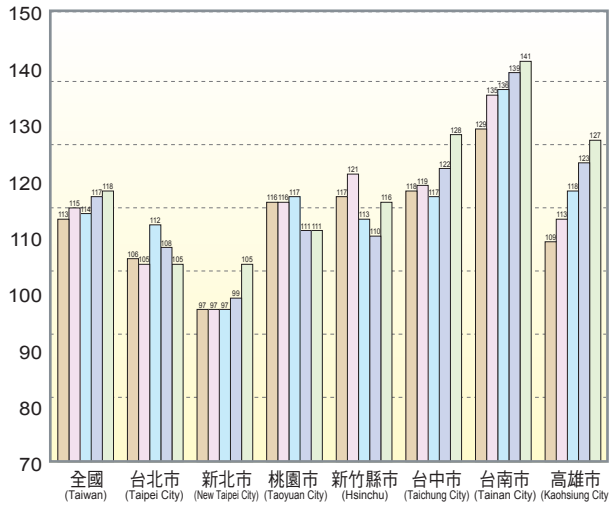
註：()內為較上季變動率，《 》內為較去年同季變動率；銷售率係變動百分點，其他各項係變動百分比；--表示較上季或較去年同季變動率為零。

國泰房地產指數季報 簡冊

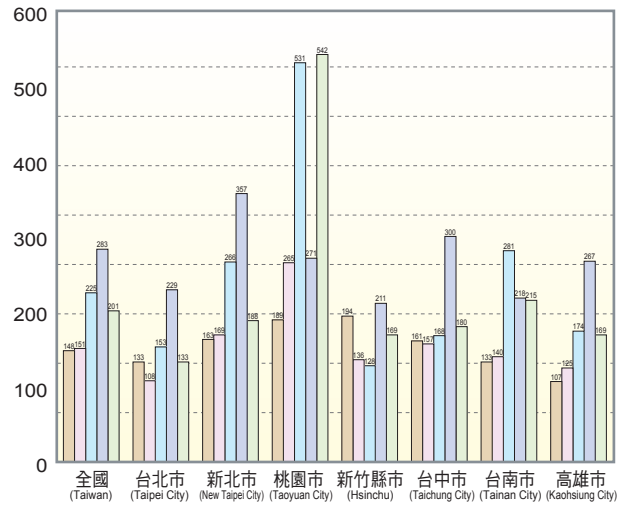
2019年第四季

基期2016年=100

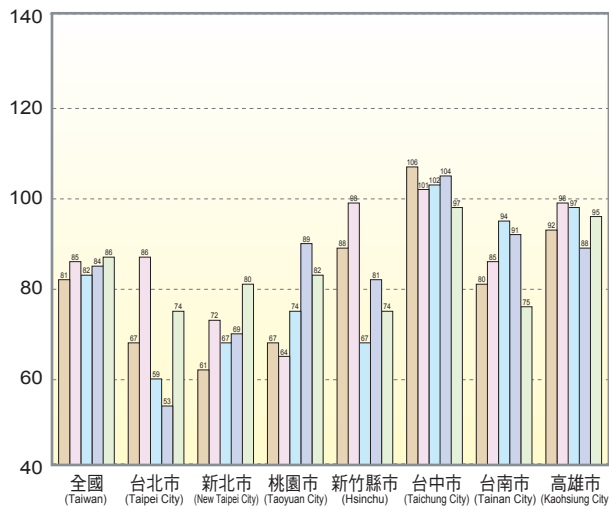
2018Q4 2019Q1 2019Q2 2019Q3 2019Q4



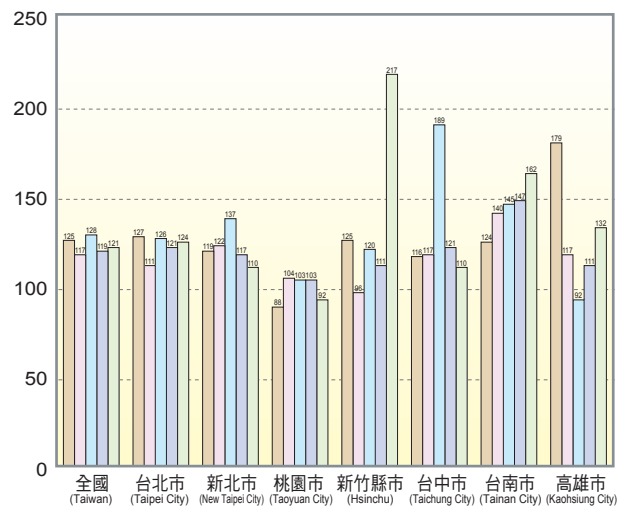
國泰可能成交價指數
(Housing Price Index)



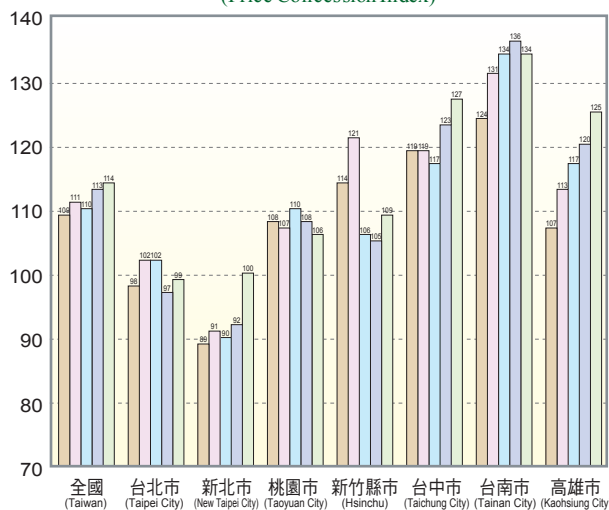
國泰推案量指數
(New Construction Volume Index)



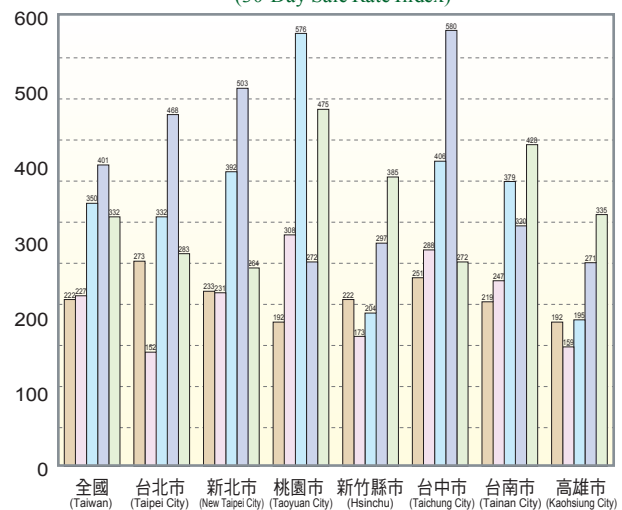
國泰議價率指數
(Price Concession Index)



國泰銷售率指數
(30-Day Sale Rate Index)



國泰開價指數
(Listing Price Index)



國泰成交量指數
(30-Day Trading Volume Index)

圖一 國泰房地產指數趨勢圖

表二 各地區國泰房地產指數綜合表現

全國 (Taiwan)					台北市 (Taipei City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	117.77	27.94萬元/坪	0.95% (Δ)	4.14% (Δ)	可能成交價	105.15	79.80萬元/坪	-2.76% (-)	-0.99% (Δ)		
議價率	86.34	15.44%	0.42 (+)	1.02 (+)	議價率	73.90	14.44%	4.13 (+++)	1.42 (Δ)		
開價	114.37	33.04萬元/坪	1.45% (Δ)	5.40% (+)	開價	98.89	93.26萬元/坪	1.93% (Δ)	0.65% (Δ)		
推案量	金額	200.98	2,974億元	-28.89% (---)	35.35% (++)	推案量	金額	132.61	381億元	-42.21% (---)	-0.42% (Δ)
	戶數	273.30	24378戶	-19.06% (-)	53.72% (+++)		戶數	228.69	1100戶	-40.64% (-)	6.49% (Δ)
30天銷售率	121.36	11.50%	0.23 (Δ)	-0.33 (Δ)	30天銷售率	123.88	12.64%	0.25 (Δ)	-0.31 (Δ)		
30天成交量	金額	247.89	--	-27.41% (-)	31.57% (Δ)	30天成交量	金額	174.06	--	-41.03% (-)	-2.82% (Δ)
	戶數	331.68	--	-17.38% (Δ)	49.43% (Δ)		戶數	283.30	--	-39.42% (-)	3.92% (Δ)

新北市 (New Taipei City)					桃園市 (Taoyuan)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	104.69	39.78萬元/坪	5.74% (++)	7.44% (Δ)	可能成交價	111.21	24.00萬元/坪	0.35% (Δ)	-4.30% (-)		
議價率	80.24	14.91%	2.11 (++)	3.58 (++)	議價率	81.72	16.15%	-1.38 (-)	2.83 (+)		
開價指數	100.18	46.75萬元/坪	8.37% (+++)	11.95% (++)	開價	106.39	28.62萬元/坪	-1.30% (Δ)	-1.07% (Δ)		
推案量	金額	187.77	734億元	-47.44% (---)	15.16% (Δ)	推案量	金額	542.06	638億元	99.83% (+++)	187.09% (+++)
	戶數	239.87	4846戶	-43.96% (---)	22.81% (+)		戶數	514.10	5267戶	95.51% (+++)	136.08% (Δ)
30天銷售率	109.91	9.83%	-0.68 (Δ)	-0.84 (Δ)	30天銷售率	92.32	8.96%	-1.07 (Δ)	0.40 (Δ)		
30天成交量	金額	210.81	--	-50.82% (-)	6.13% (Δ)	30天成交量	金額	515.55	--	78.52% (+++)	200.37% (++)
	戶數	263.65	--	-47.57% (-)	13.18% (Δ)		戶數	474.61	--	74.66% (+++)	147.00% (++)

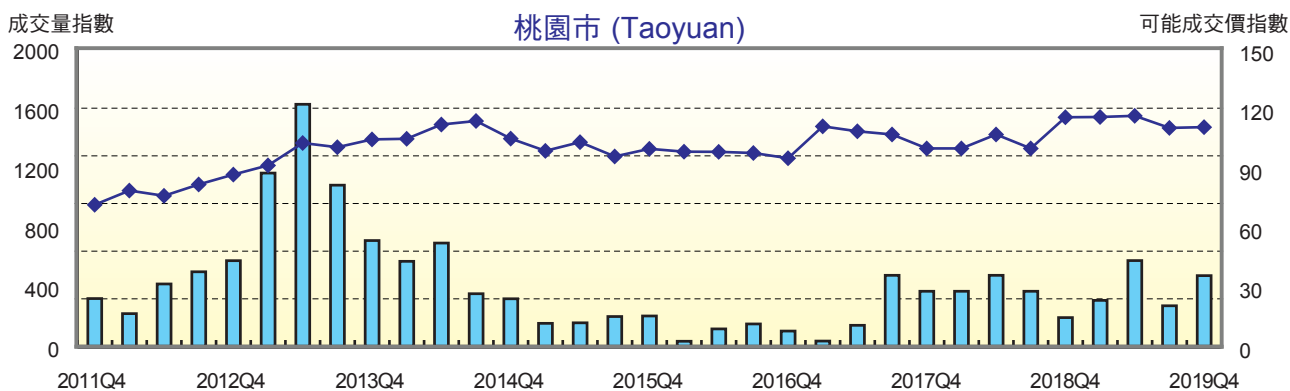
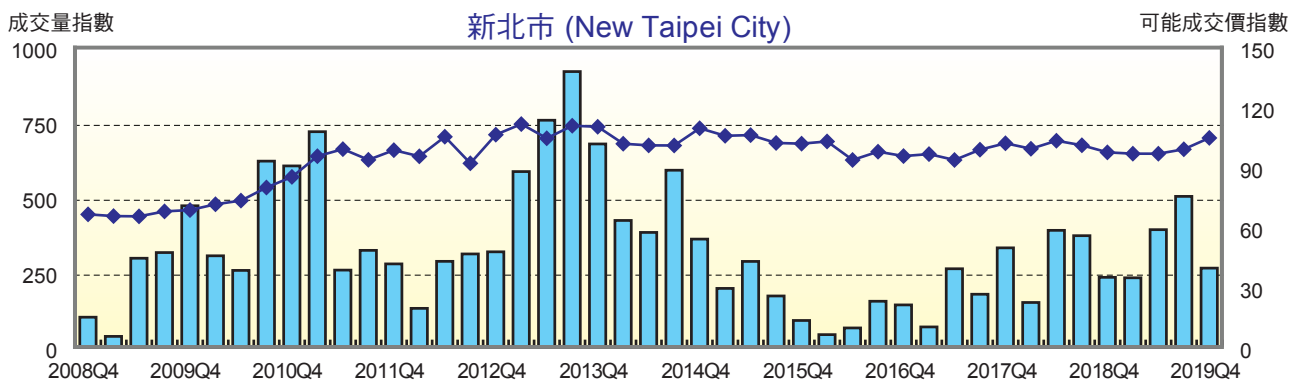
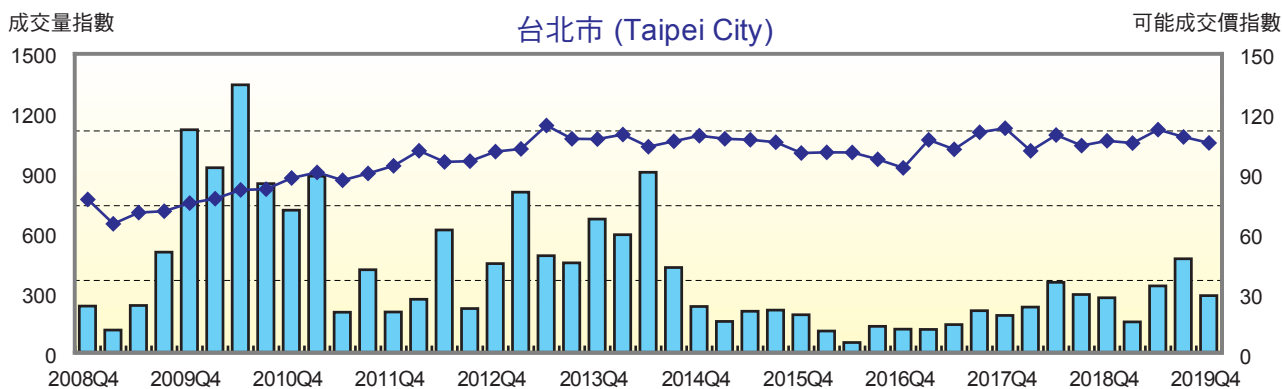
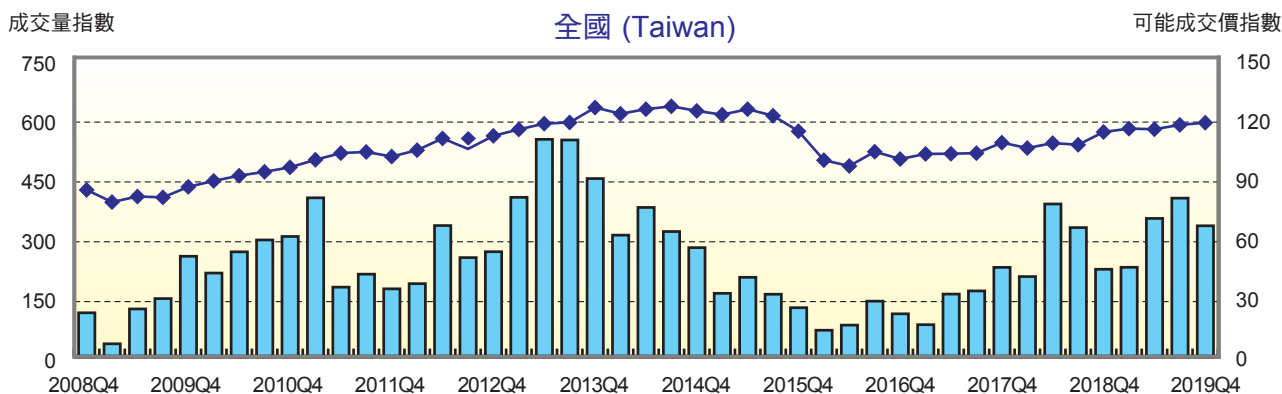
新竹縣市 (Hsinchu)					台中市 (Taichung City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	115.92	23.16萬元/坪	5.70% (++)	-0.71% (Δ)	可能成交價	127.88	24.98萬元/坪	4.52% (+)	8.59% (+)		
議價率	73.55	13.44%	-1.41 (-)	-2.58 (-)	議價率	97.38	16.62%	-1.14 (---)	-1.52 (---)		
開價	109.48	26.75萬元/坪	3.98% (+)	-3.67% (Δ)	開價	127.20	29.96萬元/坪	3.09% (Δ)	6.61% (+)		
推案量	金額	168.62	148億元	-20.23% (-)	-12.91% (Δ)	推案量	金額	179.54	406億元	-40.06% (-)	11.24% (Δ)
	戶數	177.12	1200戶	-33.81% (-)	-0.41% (Δ)		戶數	247.60	4031戶	-48.36% (---)	14.26% (Δ)
30天銷售率	217.28	16.89%	8.25 (+++)	7.18 (++)	30天銷售率	109.77	11.72%	-1.19 (-)	-0.64 (Δ)		
30天成交量	金額	363.99	--	56.05% (+)	51.44% (Δ)	30天成交量	金額	198.62	--	-45.60% (---)	5.52% (Δ)
	戶數	384.84	--	29.48% (Δ)	73.17% (++)		戶數	271.80	--	-53.13% (---)	8.38% (Δ)

台南市 (Tainan City)					高雄市 (Kaohsiung City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	140.53	21.77萬元/坪	1.34% (+)	9.19% (++)	可能成交價	126.57	23.83萬元/坪	2.67% (+)	16.21% (+++)		
議價率	74.67	12.13%	-2.62 (---)	-0.90 (-)	議價率	95.24	16.31%	1.20 (+)	0.63 (Δ)		
開價	133.95	24.78萬元/坪	-1.68% (Δ)	8.08% (++)	開價	125.34	28.47萬元/坪	4.14% (+)	17.09% (+++)		
推案量	金額	214.79	192億元	-1.51% (Δ)	61.20% (++)	推案量	金額	169.32	474億元	-36.60% (-)	57.95% (++)
	戶數	265.07	2271戶	21.77% (Δ)	50.00% (++)		戶數	253.75	5663戶	4.08% (Δ)	135.76% (+++)
30天銷售率	161.63	14.18%	1.30 (+)	3.29 (++)	30天銷售率	132.17	12.71%	2.03 (+)	-4.48 (-)		
30天成交量	金額	349.25	--	8.41% (Δ)	109.90% (+++)	30天成交量	金額	228.86	--	-24.53% (-)	16.74% (+)
	戶數	428.42	--	34.04% (Δ)	95.32% (+++)		戶數	335.37	--	23.90% (+)	74.25% (+)

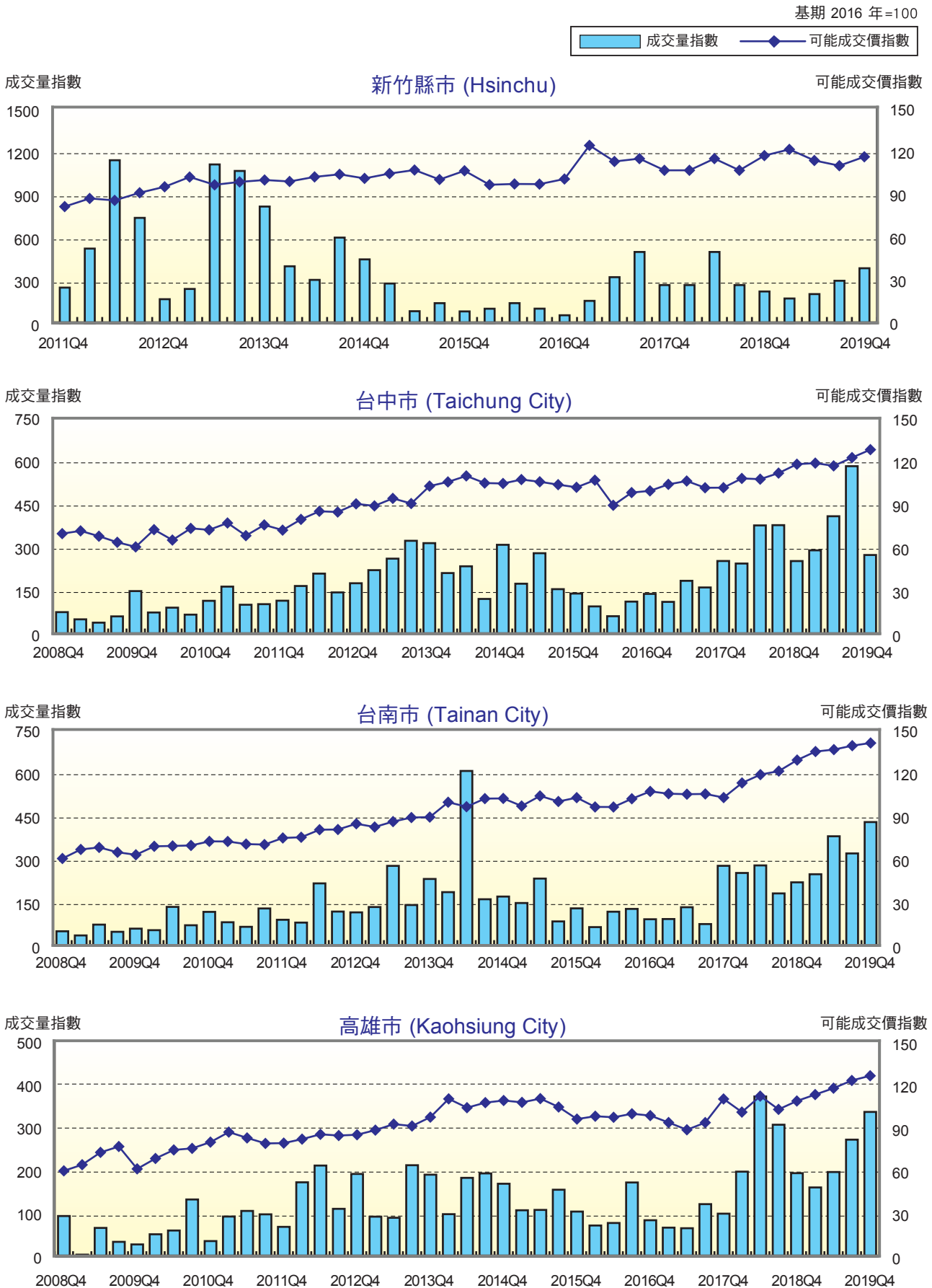
註：Δ表示穩定。+/-表示小幅波動。++/--表示中幅波動。+++/--表示大幅波動。

基期 2016年=100

成交量指數 可能成交價指數



圖二 國泰房地產價量趨勢圖



圖二 國泰房地產價量趨勢圖 (續)

表三 相較上季各地區市場綜合表現分數

	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 (Taiwan)	0	-1	0	-3	0	0	-4
台北市 (Taipei City)	-1	-3	0	-3	0	-1	-8
新北市 (New Taipei City)	2	-2	3	-3	0	-2	-2
桃園市 (Taoyuan)	0	2	0	3	0	3	8
新竹縣市 (Hsinchu)	2	1	1	-1	3	0	6
台中市 (Taichung City)	1	3	0	-2	-1	-3	-2
台南市 (Tainan City)	1	3	0	0	1	0	5
高雄市 (Kaohsiung City)	1	-1	1	-2	1	1	1

表四 國泰辦公室租金水準

2019第4季	台北市A級	台北市B級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市
開價 (元/坪)	3,113 (0.78%) 《5.88%》	1,837 (0.09%) 《0.99%》	1,366 (0.23%) 《1.11%》	1,764 (0.00%) 《0.00%》	1,163 (-0.11%) 《0.09%》
議價率 (%)	10.31% (-0.53) 《-0.91》	9.97% (-0.26) 《-0.21》	13.21% (-0.39) 《-0.97》	21.08% (-0.30) 《-0.37》	11.23% (-0.25) 《-0.18》
空置率 (%)	5.95% (-1.17) 《-4.64》	3.47% (0.22) 《0.52》	8.61% (-0.01) 《-1.25》	0.79% (0.03) 《-0.44》	8.94% (0.12) 《0.41》

2019第4季 A級辦公室	信義 計畫區	仁愛敦南 路段	敦北民生 路段	民生建國 路段	南京松江 路段	忠孝襄陽 路段
開價 (元/坪)	3,857 (1.28%) 《9.53%》	2,636 (0.00%) 《0.73%》	2,675 (0.54%) 《1.77%》	2,376 (0.25%) 《1.72%》	2,702 (0.35%) 《4.07%》	2,282 (0.00%) 《0.00%》
議價率 (%)	10.87% (-0.39) 《0.62》	8.56% (-0.24) 《0.23》	11.42% (-1.23) 《-6.82》	9.75% (-1.48) 《-1.58》	10.99% (0.22) 《-0.50》	9.52% (0.00) 《-0.06》
空置率 (%)	3.04% (-1.81) 《-6.21》	8.61% (0.33) 《1.34》	15.44% (1.03) 《-3.16》	4.69% (-5.81) 《-14.41》	4.21% (-0.64) 《-4.89》	0.06% (0.00) 《-0.15》

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。開價係變動百分比，議價率、空置率係變動百分點。