

# 國泰房地產指數季報

2019年第2季



國泰建設

Cathay Real Estate  
Development Co., Ltd.



國立政治大學  
台灣房地產研究中心

Taiwan Real Estate  
Research Center, NCCU

## ❖ 國立政治大學台灣房地產研究中心

- 計畫主持人：張金鶚 特聘教授 (國立政治大學)  
協同主持人：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

2019Q2市調資料分析

3

國泰房地產指數

4

國泰辦公室租金指數

## 研究單位

國泰建設(股)公司與國立政治大學台灣房地產研究中心  
合作研究並編製房地產指數季報

## 資料內容

1992年第1季至2019年第2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

A 3D globe is shown on the left side of the slide, with a magnifying glass positioned over it. The globe is surrounded by several satellite-like objects in orbit. The background is a vibrant blue with horizontal white lines, suggesting a digital or data-driven environment. The bottom of the slide features a solid green horizontal band.

# 2019Q2市調資料分析

# 各地區推案狀況 2019年第2季

	個案數	推案戶數 (戶)	銷售率 (%)	推案金額 (億)	大廈推案率 (%)	預售推案率 (%)	主力坪數* (坪)	主力總價* (萬)	主力單價* (萬)
全國	256 (28.0%) 《9.4%》	24,395 (40.9%) 《7.3%》	12% (1.06) 《-2.34》	3,337 (49.5%) 《19.0%》	92% (0.9%) 《-3.7%》	54% (-7.2%) 《-2.3%》	34 (-4.9%) 《-1.7%》	1239 (-3.0%) 《2.5%》	36 (4.9%) 《7.6%》
台北市	23 (43.8%) 《-11.5%》	1,271 (93.2%) 《12.6%》	13% (1.49) 《-2.42》	439 (41.0%) 《-13.8%》	100% (2.6%) 《0.0%》	70% (1.2%) 《6.4%》	33 (-10.6%) 《-22.0%》	3369 (-27.9%) 《-20.7%》	95 (-14.5%) 《-3.4%》
新北市	55 (14.6%) 《-1.8%》	5,766 (50.7%) 《5.0%》	12% (1.35) 《-0.56》	1,040 (57.7%) 《20.4%》	92% (-7.7%) 《-8.0%》	67% (19.6%) 《29.9%》	31 (-13.8%) 《-6.3%》	1495 (-12.3%) 《-2.2%》	49 (1.2%) 《5.5%》
桃園市	42 (68.0%) 《50.0%》	5,756 (89.6%) 《51.7%》	10% (-0.14) 《-2.54》	625 (100.1%) 《77.8%》	96% (4.0%) 《-1.5%》	52% (-31.1%) 《-2.2%》	35 (0.3%) 《-2.0%》	1045 (2.6%) 《5.7%》	29 (2.3%) 《6.7%》
新竹縣市	24 (50.0%) 《14.3%》	1,149 (-5.7%) 《-21.5%》	9% (1.86) 《-8.60》	113 (-6.1%) 《-34.5%》	79% (-15.1%) 《-4.0%》	50% (-33.3%) 《-44.7%》	33 (2.0%) 《1.3%》	431 (-4.5%) 《-8.8%》	27 (-5.6%) 《-6.9%》
台中市	36 (2.9%) 《5.9%》	3,497 (-13.1%) 《-26.5%》	20% (7.75) 《6.60》	381 (7.5%) 《14.7%》	92% (10.9%) 《1.7%》	94% (0.2%) 《46.0%》	39 (7.4%) 《21.4%》	1184 (28.0%) 《66.1%》	29 (17.5%) 《31.4%》
台南市	27 (17.4%) 《0.0%》	2,237 (48.0%) 《87.8%》	13% (0.43) 《-4.81》	251 (99.8%) 《128.0%》	81% (22.9%) 《15.1%》	44% (27.8%) 《-40.0%》	36 (13.0%) 《-2.3%》	966 (44.5%) 《28.6%》	26 (24.5%) 《32.2%》
高雄市	49 (32.4%) 《16.7%》	4,719 (54.9%) 《-3.9%》	9% (-2.33) 《-7.49》	489 (40.0%) 《5.1%》	87% (3.5%) 《-7.6%》	12% (-35.3%) 《-35.7%》	33 (-16.2%) 《-10.3%》	806 (-23.8%) 《-13.3%》	24 (-4.3%) 《2.1%》

• 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

# 各地區四至六月趨勢觀察

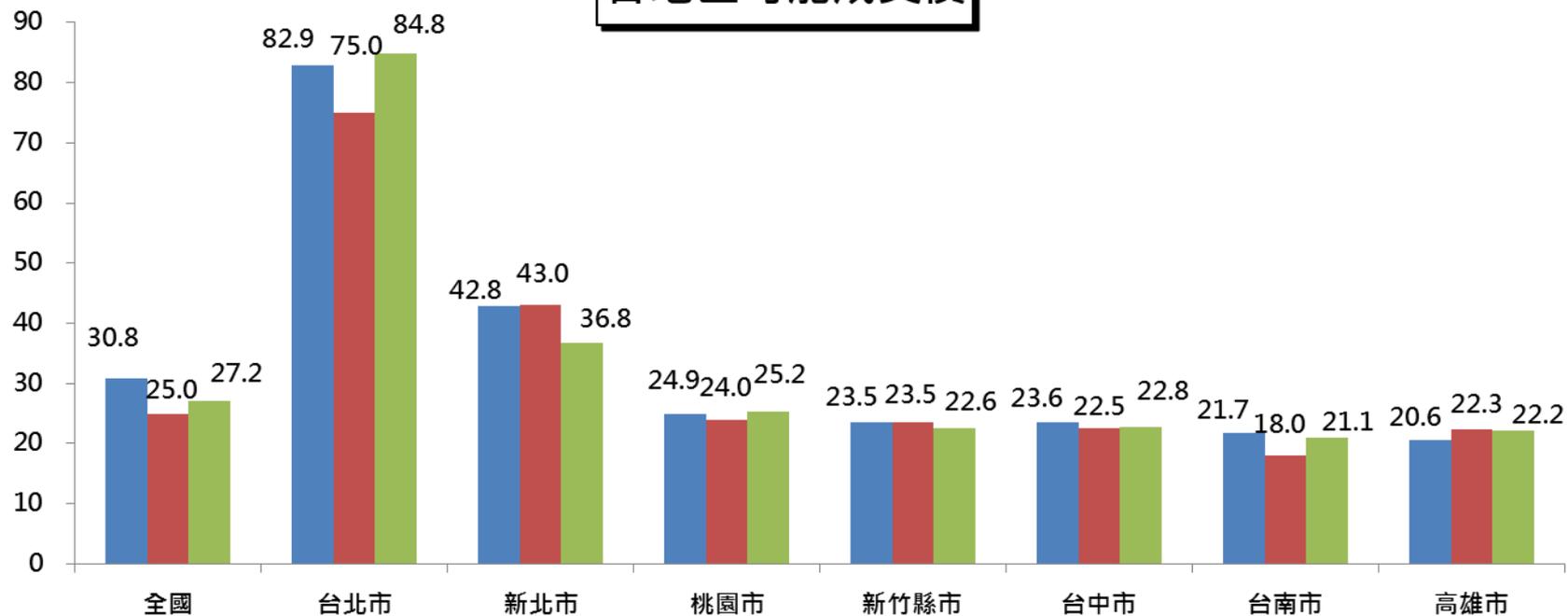
月份	區域	個案數 (個)	推案金額 (萬元)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	已銷戶數 (戶)	主力總價* (萬元)	議價率 (%)
10804	全國	98	11,587,261	7,665	10.0	762	1,478	15.2
10805		77	10,839,031	7,382	14.7	1082	1,419	14.7
10806		81	10,942,351	9,348	11.8	1109	1,046	14.3
10804	北市	9	2,169,693	439	14.2	61	4,915	12.9
10805		6	1,172,176	497	12.1	61	2,243	9.9
10806		8	1,043,951	335	12.1	40	3,013	12.3
10804	新北	20	3,451,792	1,995	9.7	191	1,650	13.4
10805		18	4,513,990	2,040	11.7	236	2,035	13.4
10806		17	2,429,667	1,731	15.9	276	1,009	10.5
10804	桃園	17	2,404,050	2,134	8.0	169	1,095	15.4
10805		7	883,022	826	9.0	73	1,003	11.4
10806		18	2,963,859	2,796	11.8	330	1,042	15.1
10804	新竹	13	394,422	386	10.2	39	1,043	14.6
10805		5	67,811	56	12.7	7	1,201	17.7
10806		6	664,875	707	8.6	61	934	10.7
10804	台中	13	1,162,000	1,097	12.8	139	1,154	17.3
10805		14	2,156,240	1,912	26.3	503	1,273	17.6
10806		9	494,000	488	12.9	62	1,097	17.4
10804	台南	8	811,306	503	10.5	53	1,596	15.8
10805		9	463,793	643	12.4	79	709	13.2
10806		10	1,234,999	1091	14.0	152	1,041	16.1
10804	高雄	18	1,194,000	1,111	9.8	110	962	17.2
10805		18	1,582,000	1,408	9.0	123	1,022	16.8
10806		13	2,111,000	2,200	8.3	188	775	16.2

\* 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

# 2019Q2各地區可能成交價

## 各地區可能成交價

■ 平均數 ■ 中位數 ■ 模型價格

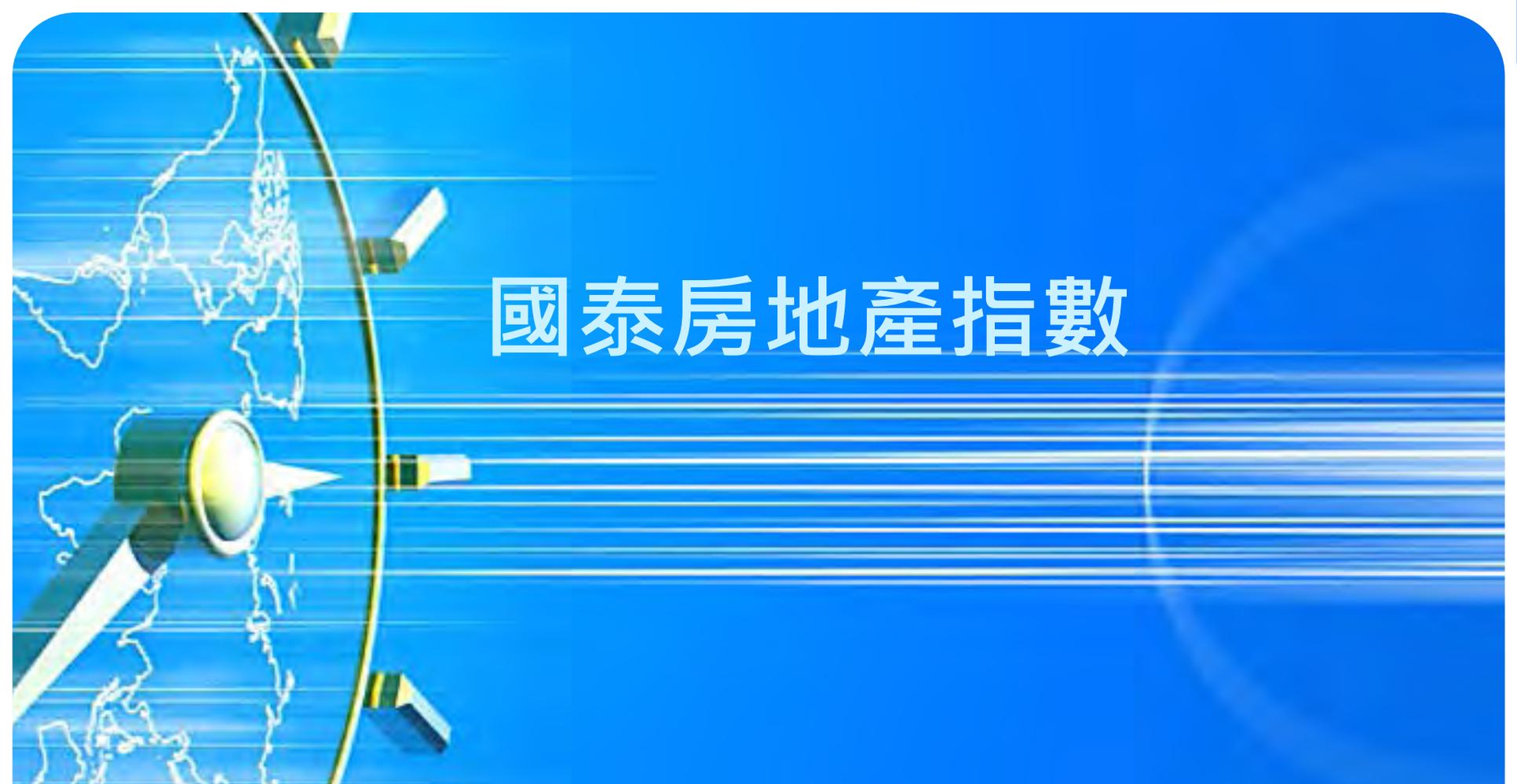


註1：平均數係指市調資料新推建案之成交價，自2017Q1起採推案戶數加權平均值計算

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；

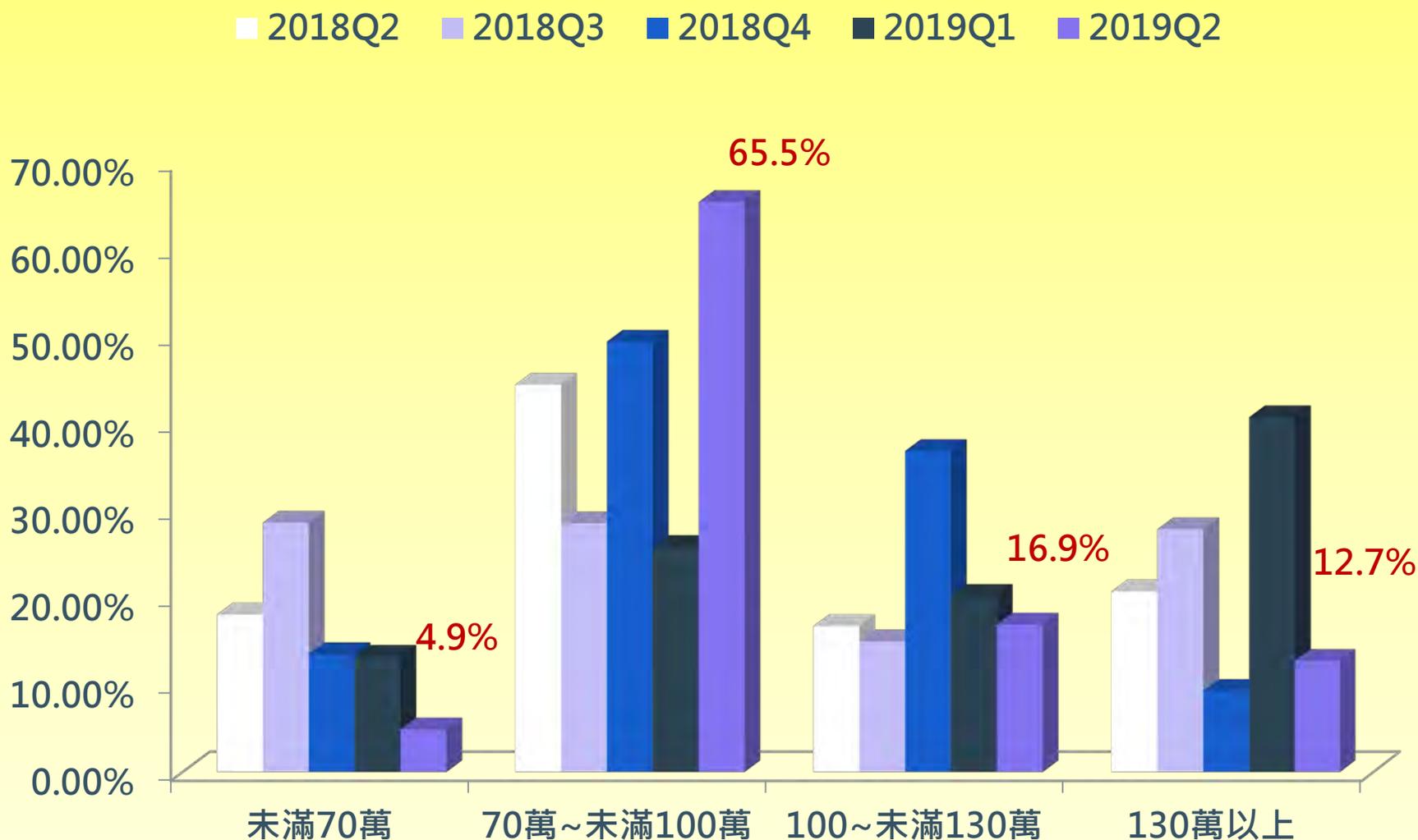
註3：模型價格係以本季存活建案(270天內未完銷建案)，以105年基期交易住宅特徵中位數或平均數，作為價格計算權重，衡量相同品質住宅價格變動。

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

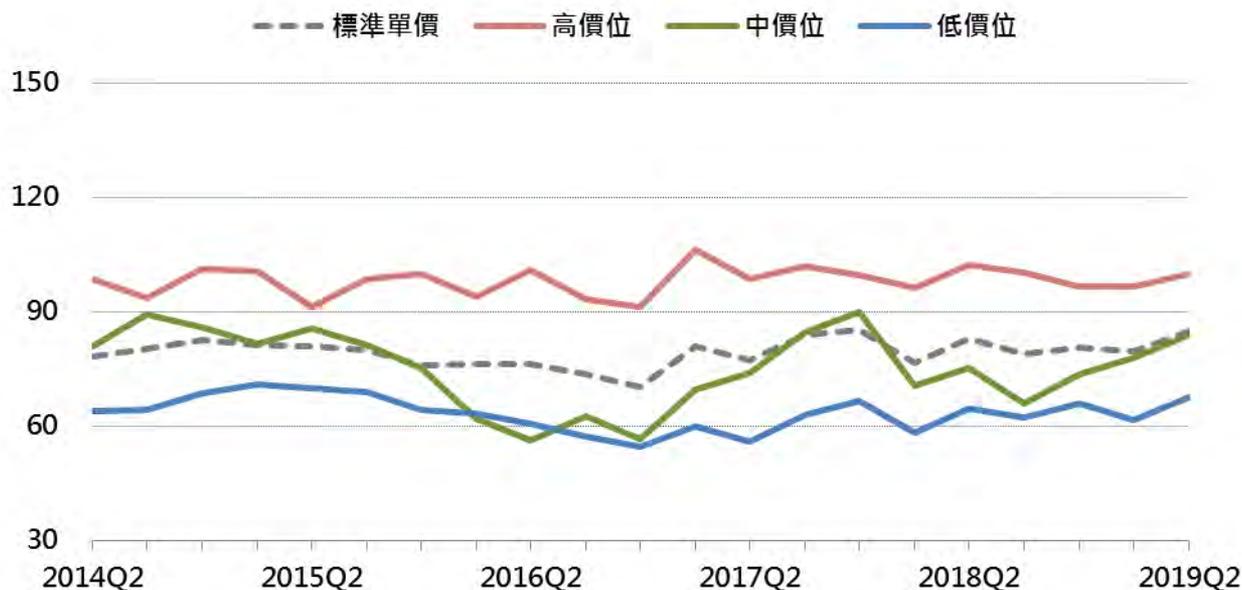


# 台北市推案狀況 2019年第2季

		個案數	推案戶數(戶)	銷售率(%)	銷售率為0個案數	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)
高價區	中正區	5	236	10%	-	90	100%	100%	26	3,627	132
	松山區	1	45	11%	-	16	100%	100%	27	2,915	110
	大安區	1	30	7%	-	76	100%	0%	134	25,460	190
	信義區	1	66	17%	-	34	100%	100%	46	5,005	110
中價區	士林區	1	44	11%	-	8	100%	0%	19	1,758	95
	內湖區	2	42	7%	-	9	100%	0%	22	1,858	87
低價區	大同區	2	155	11%	-	35	100%	100%	28	2,282	82
	北投區	4	455	16%	-	129	100%	75%	34	2,799	82
	文山區	6	198	11%	-	41	100%	67%	30	2,110	70
台北市		23	1,271	13%	0	439	100%	70%	33	3,369	95

\*主力坪數、主力單價、主力總價以推案戶數加權計算，按住宅大廈(A)、獨棟或別墅(V)建物類型分別計算，此處之價格均為開價

# 台北市區位價格



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

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位區	99.83 萬元/坪	3.52%	-2.51%
中價位區	83.81 萬元/坪	7.40%	11.23%
低價位區	67.53 萬元/坪	9.63%	4.67%

# 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)

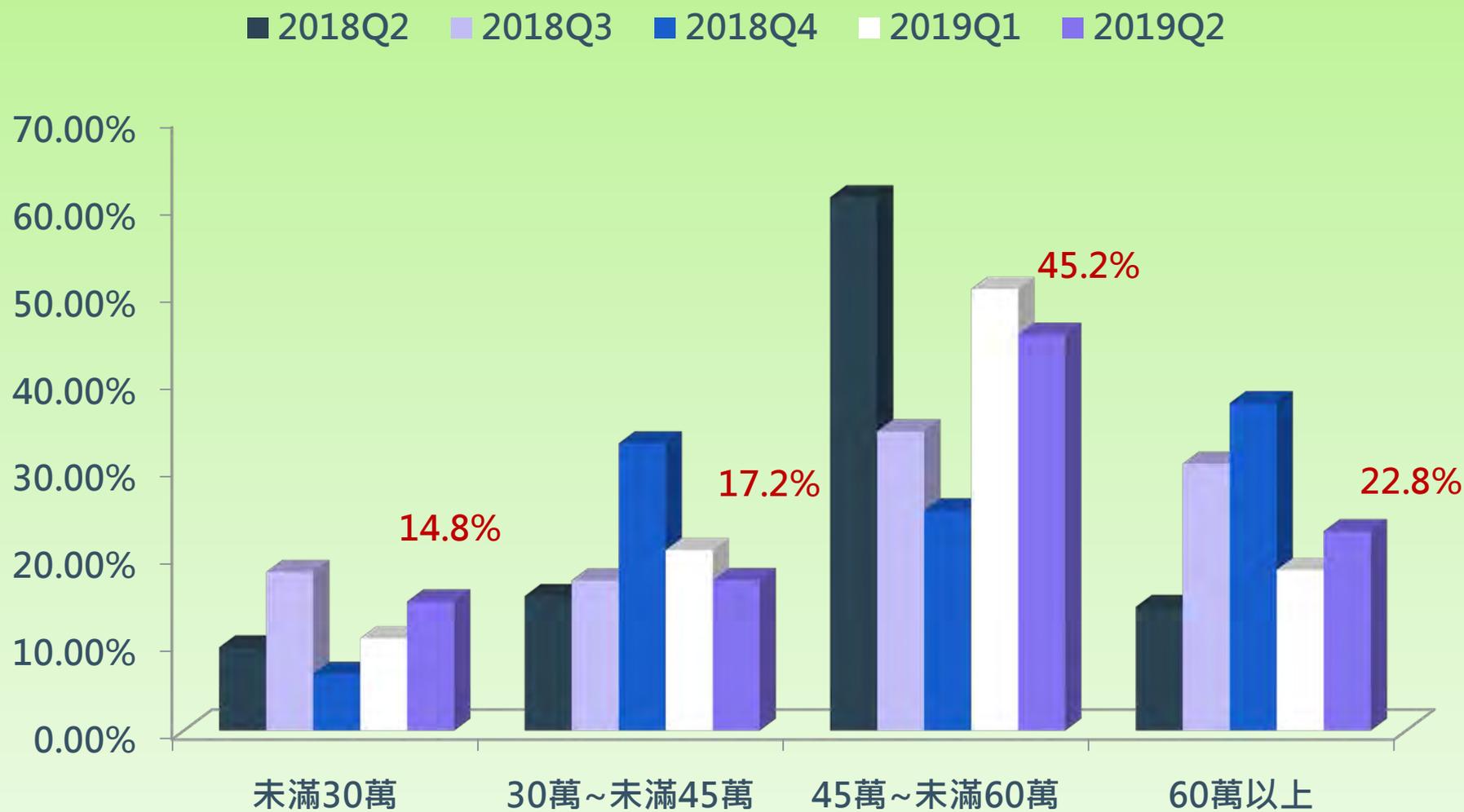


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	160.95	-13.31%	-35.74%
中價區	148.47	62.08%	-78.05%
低價區	653.69	456.25%	61.56%

# 新北市推案價格與戶數比例

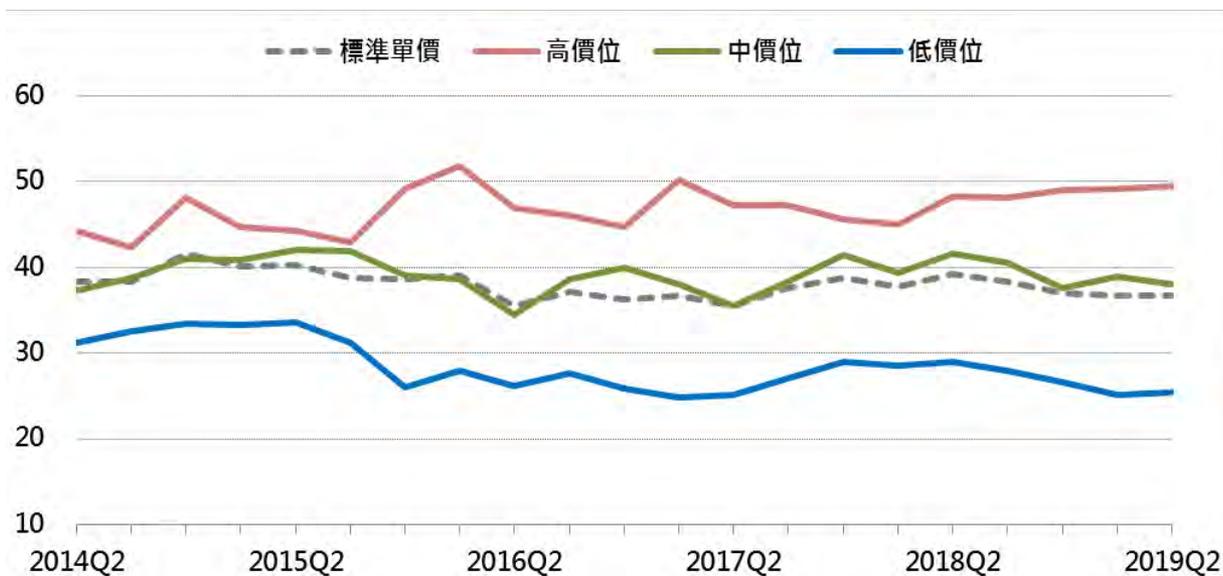


# 新北市推案狀況 2019年第2季

		個案數	推案戶數(戶)	銷售率(%)	銷售率為0個案數	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)
高價區	板橋區	9	1531	17%	-	279	100%	67%	25	1373	54
	新店區	9	670	10%	-	131	81%	67%	A 29 V 96	1,618 6,552	55 66
	永和區	4	385	10%	-	107	100%	75%	30	2017	67
	中和區	2	625	10%	-	141	100%	50%	34	2252	65
	三重區	6	204	14%	-	29	100%	83%	26	1281	50
中價區	汐止區	3	447	8%	-	117	57%	100%	A 35 V 88	1,545 4,113	44 47
	土城區	6	464	14%	-	63	100%	100%	30	1289	42
	新莊區	3	207	11%	-	37	100%	33%	39	1863	47
低價區	三峽區	2	116	12%	-	11	100%	0%	33	974	29
	樹林區	1	44	11%	-	8	100%	100%	43	1720	40
	鶯歌區	3	269	13%	-	25	100%	33%	35	908	26
	五股區	1	304	5%	-	42	100%	0%	39	1502	39
	林口區	3	34	9%	1	10	11%	67%	A 18 V 112	648 5,329	36 47
	淡水區	2	340	13%	-	27	100%	50%	36	804	23
	八里區	1	126	10%	-	13	100%	100%	39	1014	26
新北市		55	5,766	12%	1	1,040	92%	67%	A31 V92	1,495 4,750	49 52

\*主力坪數、主力單價、主力總價以推案戶數加權計算，按住宅大廈(A)、獨棟或別墅(V)建物類型分別計算，此處之價格均為開價

# 新北市區位價格



高價區	板橋、新店、永和 中和、三重
中價區	汐止、土城、新莊
低價區	三峽、樹林、鶯歌 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	49.49 萬元/坪	0.59%	2.33%
中價區	38.05 萬元/坪	-2.09%	-8.56%
低價區	25.36 萬元/坪	0.74%	-12.31%

# 新北市區位成交量

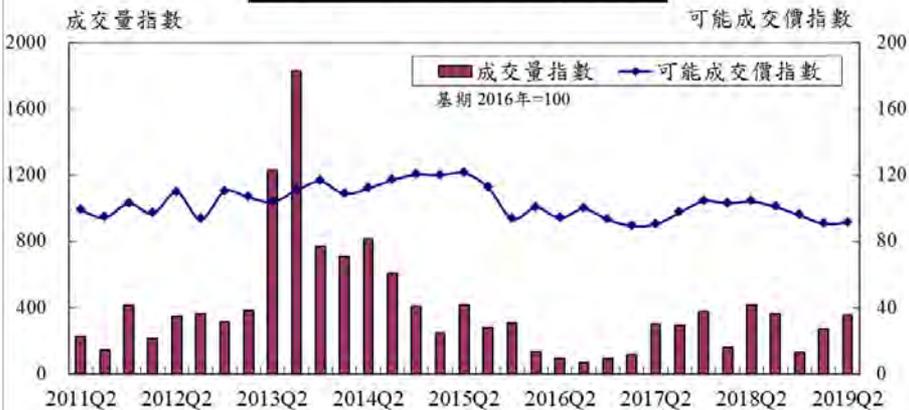
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

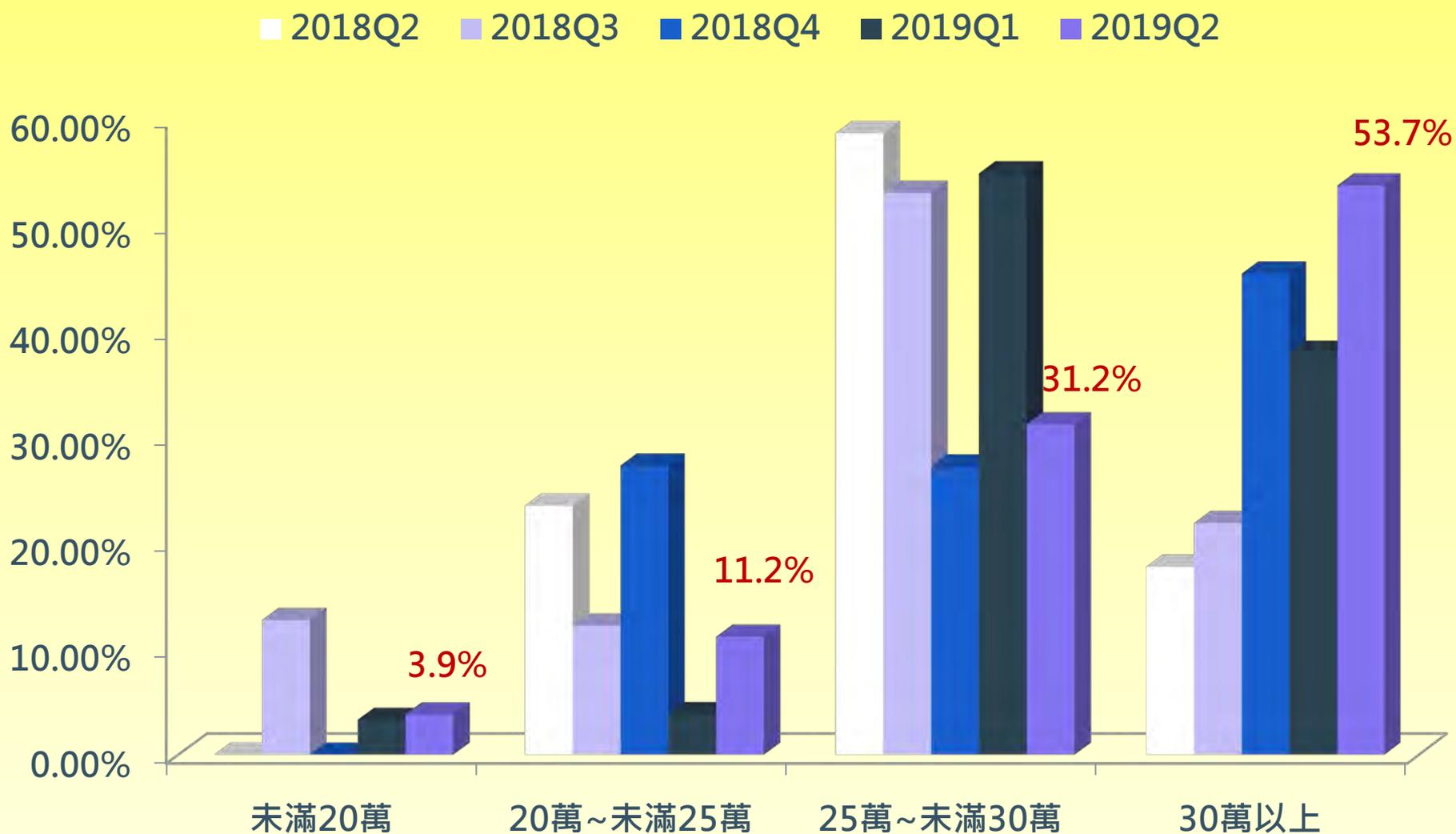


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	638.17	172.96%	29.29%
中價區	165.79	-20.12%	-38.89%
低價區	354.22	29.32%	-15.54%

# 桃園市推案價格與戶數比例

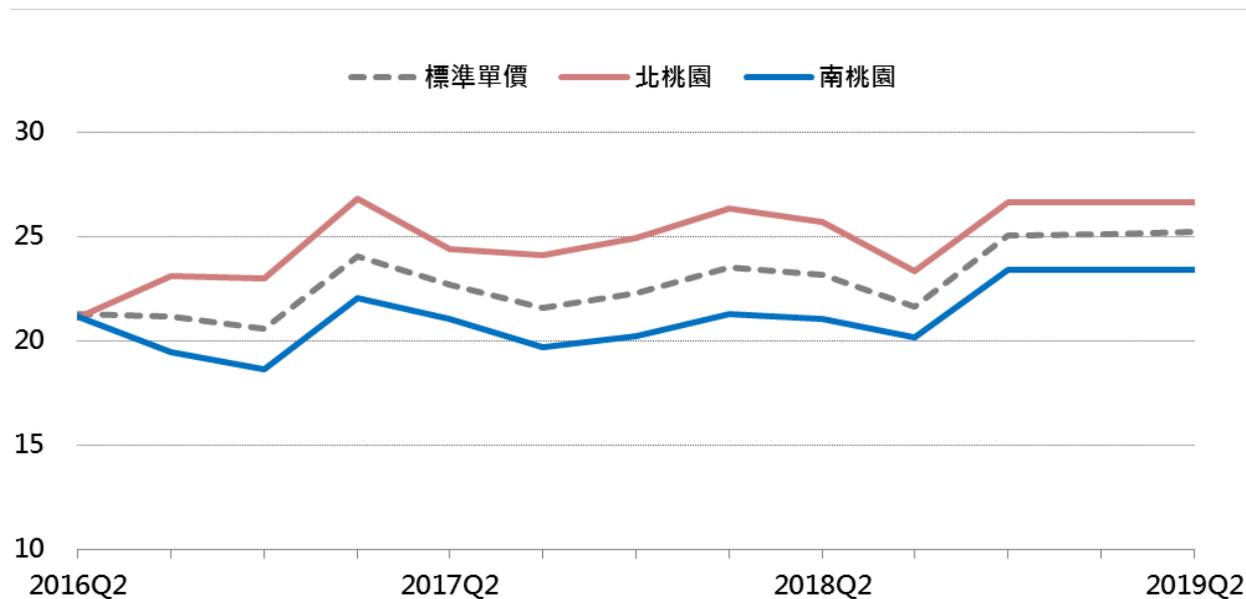


# 桃園市推案狀況 2019年第2季

		個案數	推案戶數(戶)	銷售率(%)	銷售率為0個案數	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)
北桃園	蘆竹區	3	163	11%	-	11	86%	0%	A 30 V 107	627 3,195	21 22
	桃園區	10	848	10%	-	112	100%	20%	A 39	1,358	34
	龜山區	8	2585	9%	-	275	99%	100%	A 34 V 74	1,053 2,812	30 38
	八德區	1	154	10%	-	7	100%	100%	A 23	417	19
南桃園	大園區	6	538	17%	1	48	99%	33%	A 30 V 70	899 1,820	29 26
	中壢區	10	1196	9%	-	137	100%	80%	A 38	1,038	28
	平鎮區	4	272	7%	-	34	47%	25%	A 37 V 107	863 2,343	23 22
桃園市	8	42	5,756	10%	1	625	96%	52%	A 35 V 103	1,045 2,420	29 24

\*主力坪數、主力單價、主力總價以推案戶數加權計算，按住宅大廈(A)、獨棟或別墅(V)建物類型分別計算，此處之價格均為開價

# 桃園市區位價格

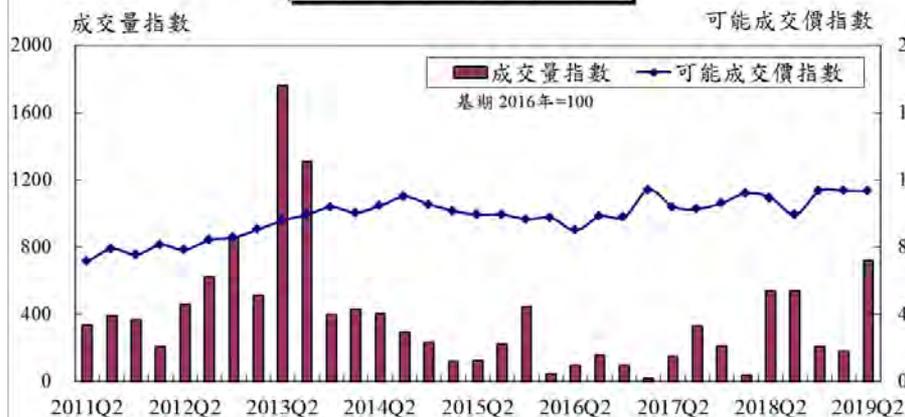


北桃園	蘆竹、平鎮、桃園 龜山、八德
南桃園	大園、中壢、平鎮

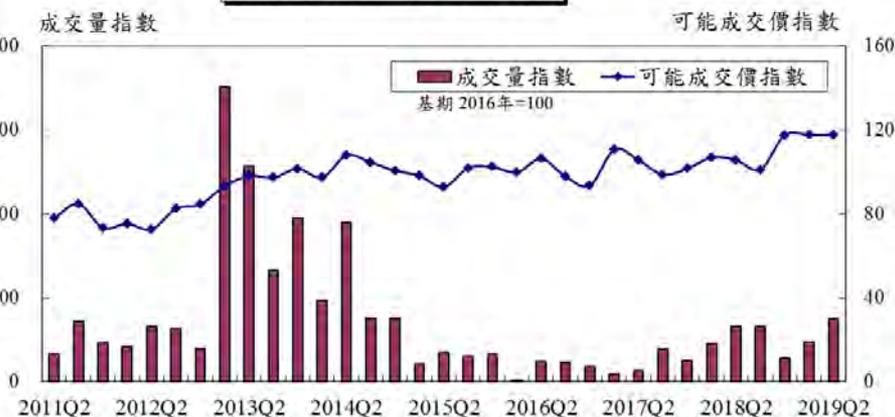
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
北桃園	26.64 萬元/坪	-0.11%	3.62%
南桃園	23.44 萬元/坪	-0.01%	11.25%

# 北桃園、南桃園成交量

北桃園價量指數趨勢圖(季)

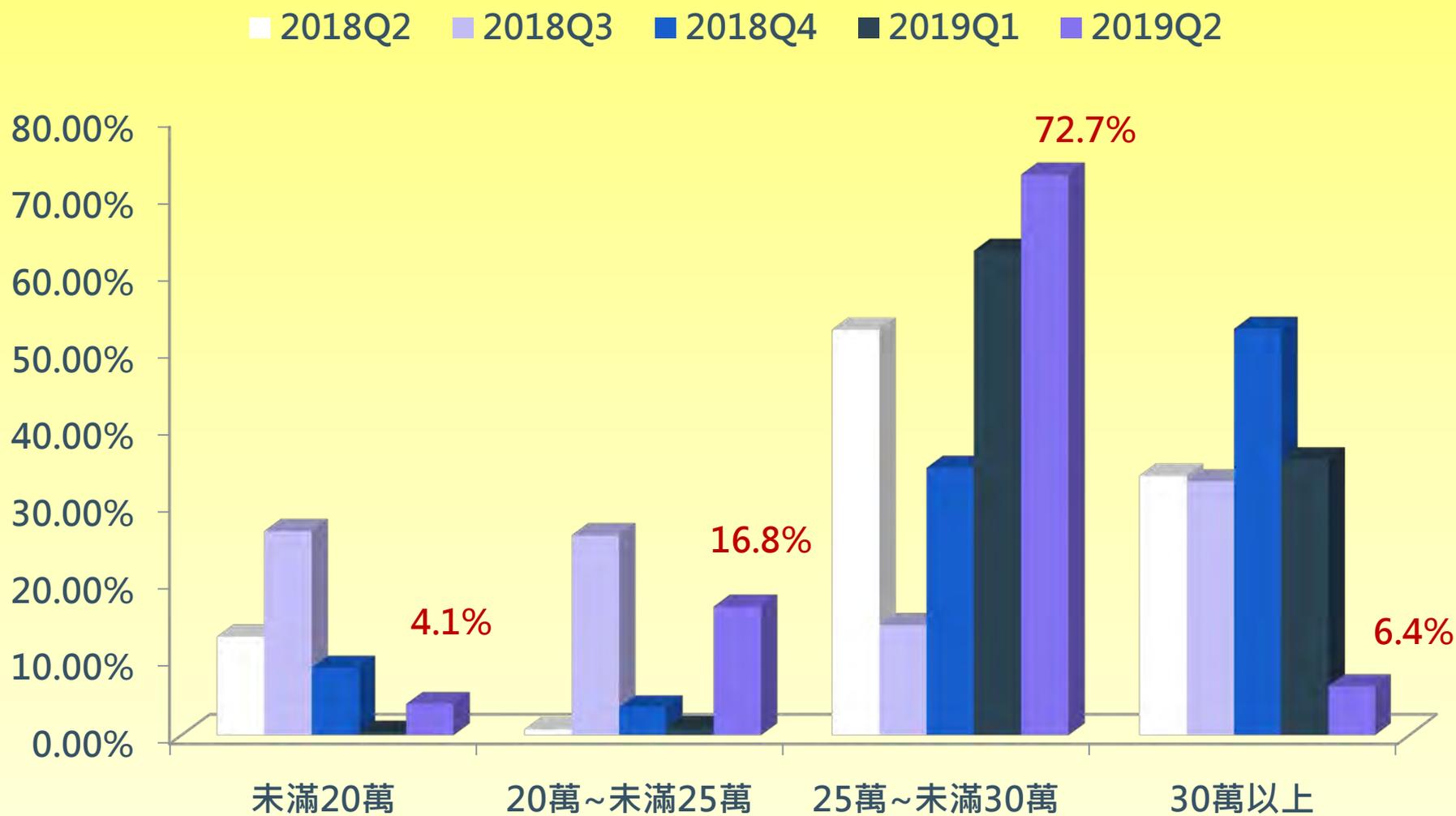


南桃園價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
北桃園	719.70	301.48%	33.91%
南桃園	446.25	57.58%	13.07%

# 新竹縣市推案價格與戶數比例



# 新竹縣市推案狀況 2019年第2季

	個案數	推案戶數(戶)	銷售率(%)	銷售率為0個案數	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)
竹北市	7	185	12%	-	22	50%	43%	A 38	908	23
								V 68	2,062	30
新竹市	17	964	9%	5	90	86%	53%	A 32	855	27
								V 74	2,210	29
新竹縣市	24	1,149	9%	5	113	79%	50%	A 33	431	27
								V 71	2,137	29

\*主力坪數、主力單價、主力總價以推案戶數加權計算，按住宅大廈(A)、獨棟或別墅(V)建物類型分別計算，此處之價格均為開價

# 新竹縣市區位價格

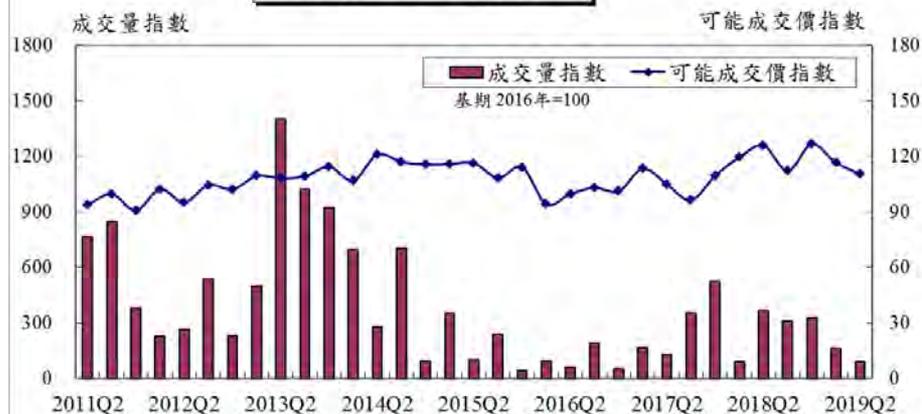


新竹縣	竹北市
新竹市	新竹市

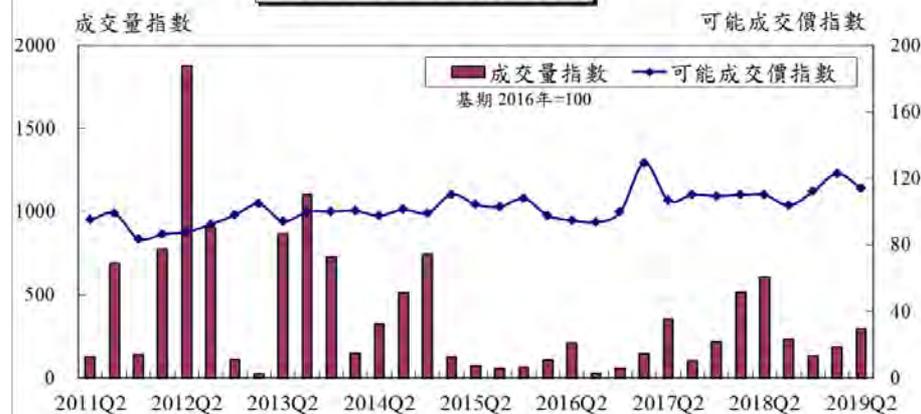
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
竹北	23.06 萬元/坪	-5.36%	-12.29%
新竹	22.07 萬元/坪	-7.11%	3.78%

# 竹北、新竹成交量

竹北市價量指數趨勢圖(季)

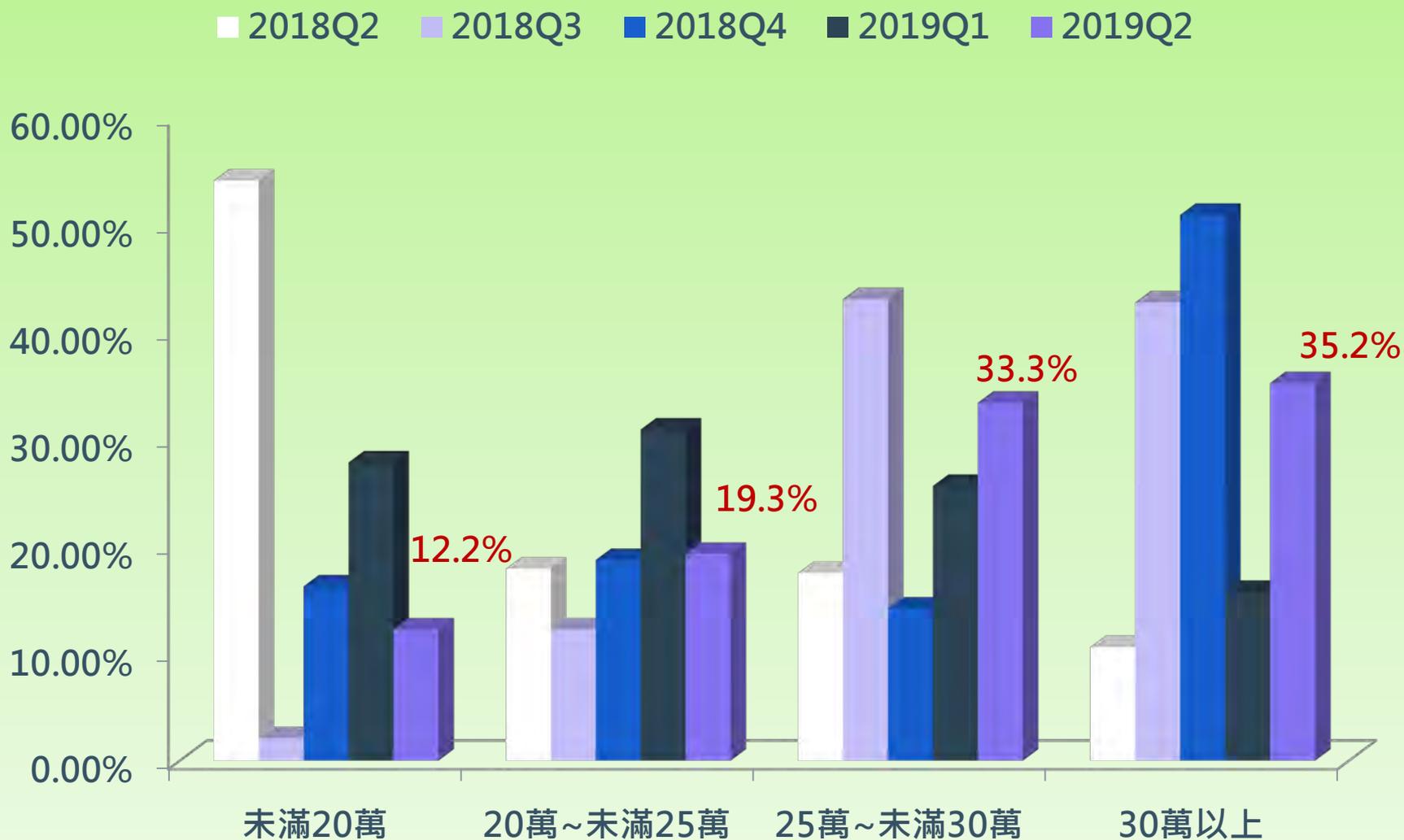


新竹市價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
竹北	91.95	-43.52%	-74.99%
新竹	298.21	64.13%	-51.05%

# 台中市推案價格與戶數比例

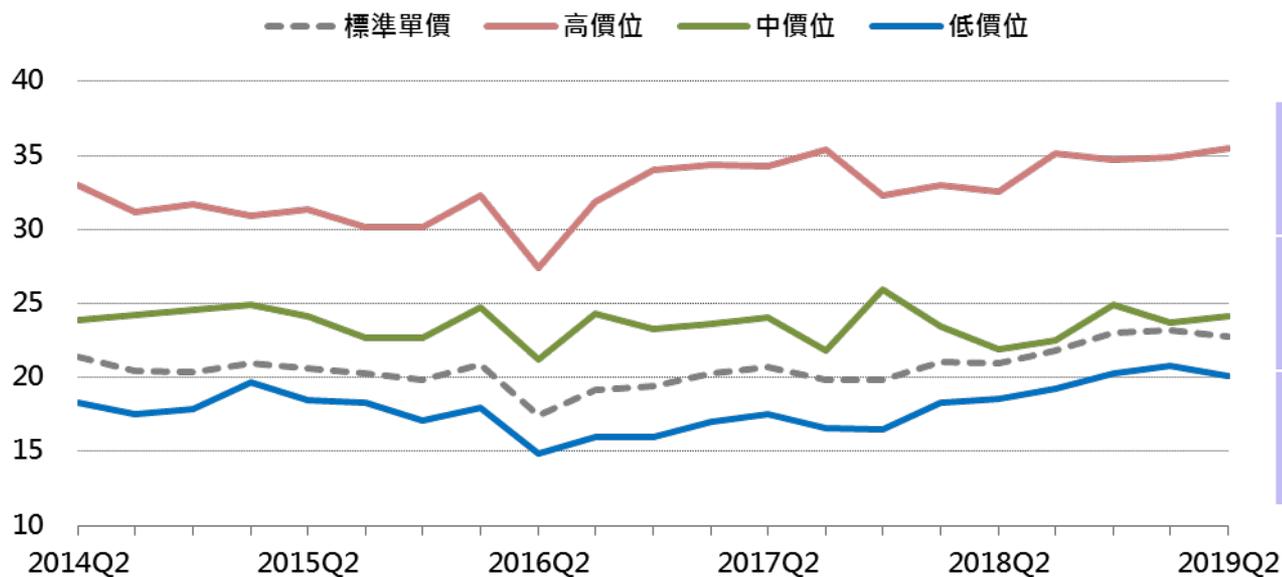


# 台中市推案狀況 2019年第2季

		個案數	推案戶數(戶)	銷售率(%)	銷售率為0個案數	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)
高價區	南屯區	2	73	13%	-	10	100%	100%	38	1,479	40
	北區	3	630	10%	-	123	100%	100%	44	2,002	40
中價區	北屯區	11	1518	33%	-	129	93%	100%	A36 V68	987 2,108	27 30
	東區	1	101	14%	-	12	100%	100%	42	1,328	32
低價區	南區	4	329	12%	-	41	95%	75%	A43 V75	1,294 2,682	30 36
	太平區	2	148	13%	-	12	100%	100%	38	798	21
	大里區	1	18	11%	-	5	0%	100%	V91	2,912	32
	烏日區	2	122	10%	-	13	83%	100%	A41 V67	1,107 1,530	27 23
	豐原區	1	34	12%	-	2	100%	100%	29	609	21
	潭子區	2	94	9%	-	6	100%	100%	32	718	23
	沙鹿區	1	8	13%	-	2	0%	100%	V80	2,480	31
	龍井區	1	10	10%	-	1	0%	100%	V54	1,404	26
	梧棲區	2	29	7%	-	2	0%	50%	53	801	15
	清水區	2	352	10%	-	21	92%	100%	A38 V58	675 863	18 15
	大甲區	1	31	6%	-	4	0%	100%	V65	1,365	21
	台中市		36	3,497	20%	0	381	92%	94%	A39 V66	1,184 1,683

\*主力坪數、主力單價、主力總價以推案戶數加權計算，按住宅大廈(A)、獨棟或別墅(V)建物類型分別計算，此處之價格均為開價

# 台中市區位價格

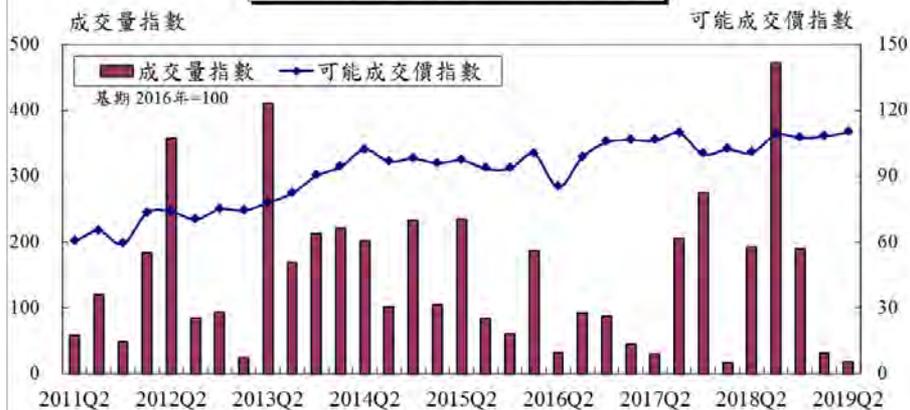


高價位	南屯區
中價位	北區、北屯區
低價位	東區、南區、太平區及其他地區

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	35.50 萬元/坪	1.69%	9.17%
中價位	24.13 萬元/坪	1.91%	10.35%
低價位	20.09 萬元/坪	-3.35%	8.37%

# 台中市區位成交量

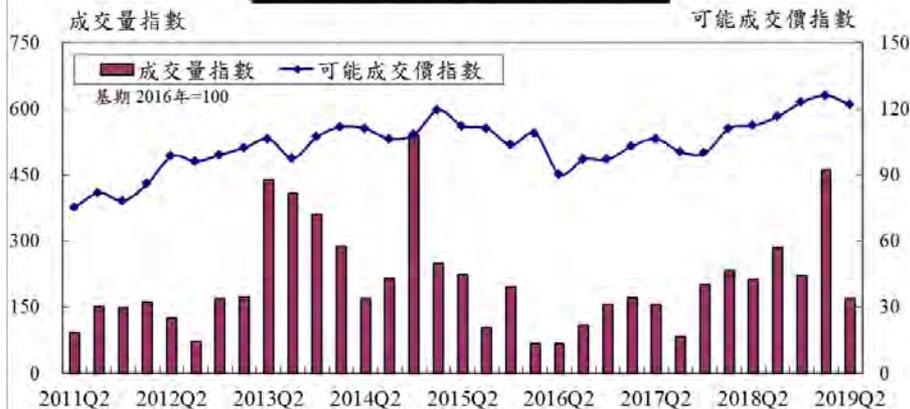
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)

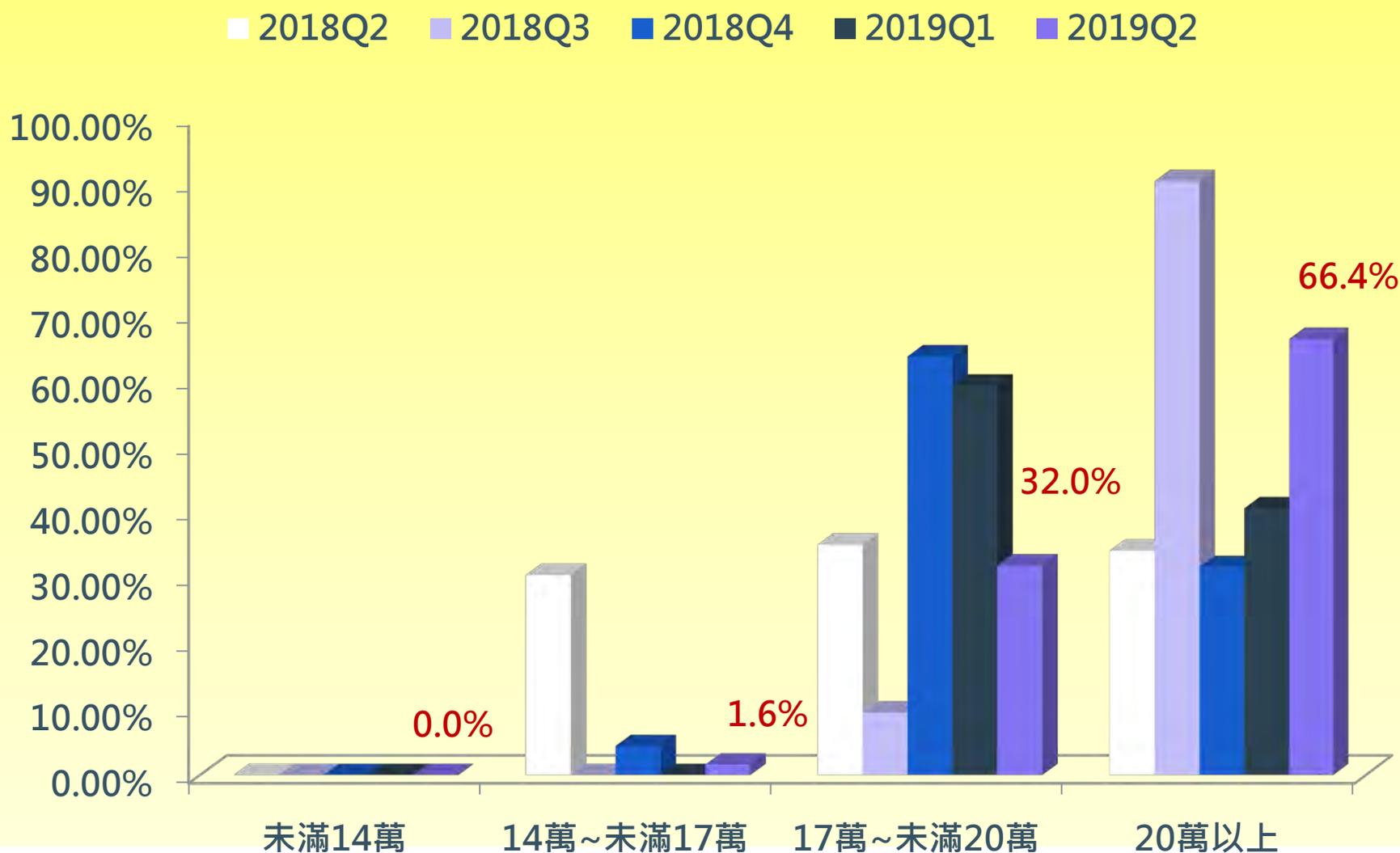


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	18.01	-42.87%	-90.65%
中價區	1496.95	434.44%	50.35%
低價區	169.22	-63.26%	-20.79%

# 台南市推案價格與戶數比例

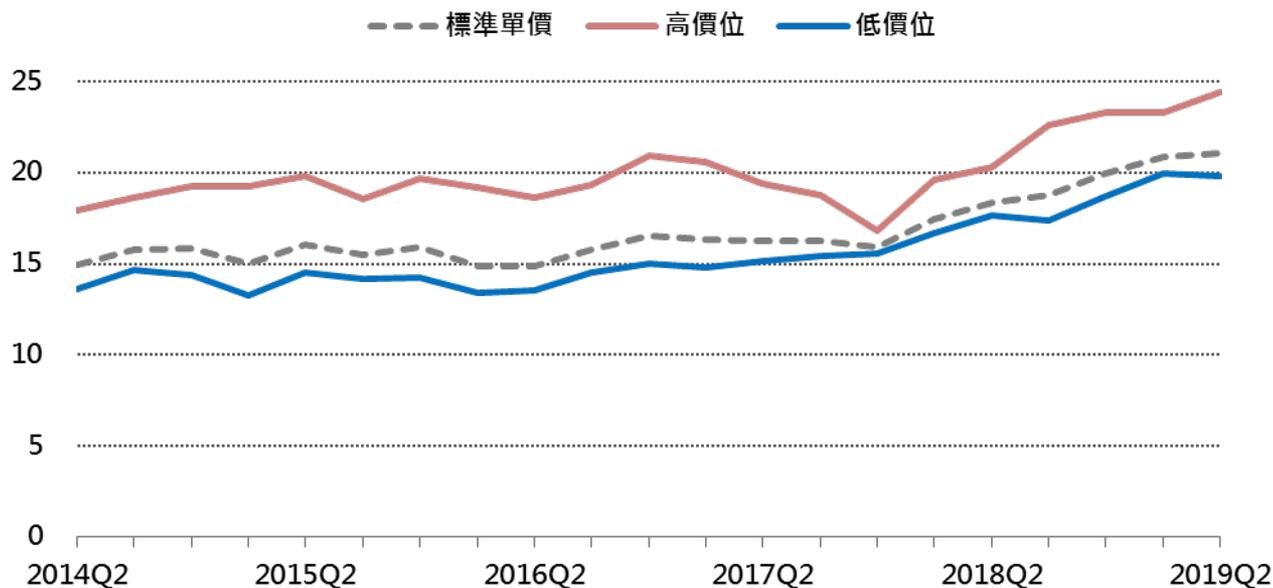


# 台南市推案狀況 2019年第2季

		個案數	推案戶數(戶)	銷售率(%)	銷售率為0個案數	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)
高價區	中西區	1	205	11%	-	46	100%	0%	75	2,235	30
	東區	3	44	14%	-	8	18%	67%	A33 V64	875 2,289	27 35
	南區	1	2	50%	-	1	0%	0%	70	2,688	38
	北區	3	892	13%	-	106	100%	100%	35	1,095	32
低價區	安南區	9	745	14%	-	51	72%	67%	A27 V63	515 1,504	19 23
	永康區	2	22	14%	-	3	0%	0%	V69	1,475	22
	歸仁區	2	42	14%	-	4	30%	0%	A23 V60	403 1,570	18 26
	仁德區	1	59	12%	-	18	0%	0%	V106	3,000	28
	善化區	4	221	10%	-	15	78%	25%	A29 V50	527 1,050	18 21
	新市區	1	5	20%	-	0	0%	0%	V49	885	18
台南市		27	2,237	13%	0	251	81%	44%	A36 V71	966 1,877	26 26

\*主力坪數、主力單價、主力總價以推案戶數加權計算，按住宅大廈(A)、獨棟或別墅(V)建物類型分別計算，此處之價格均為開價

# 台南市區位價格



高價位	中西區、東區 南區、北區
低價位	安南區、永康區、 歸仁區及其他地區

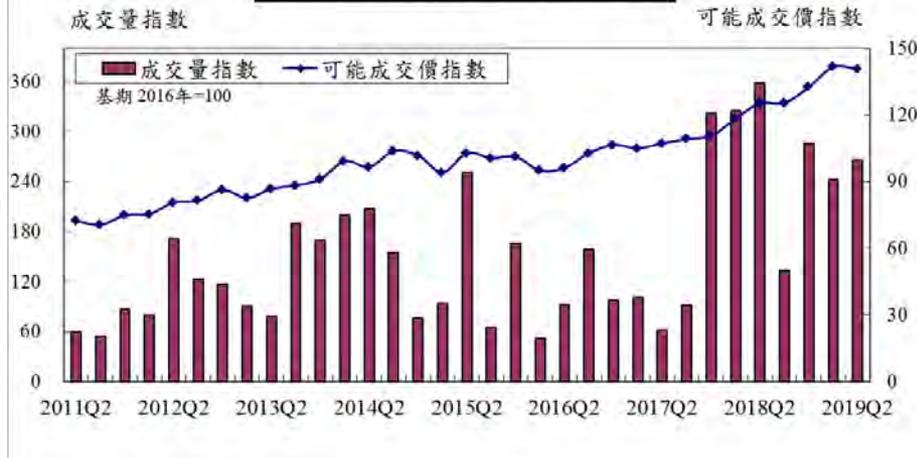
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	24.40 萬元/坪	4.78%	20.06%
低價位	19.84 萬元/坪	-0.72%	12.19%

# 台南市區成交量

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)

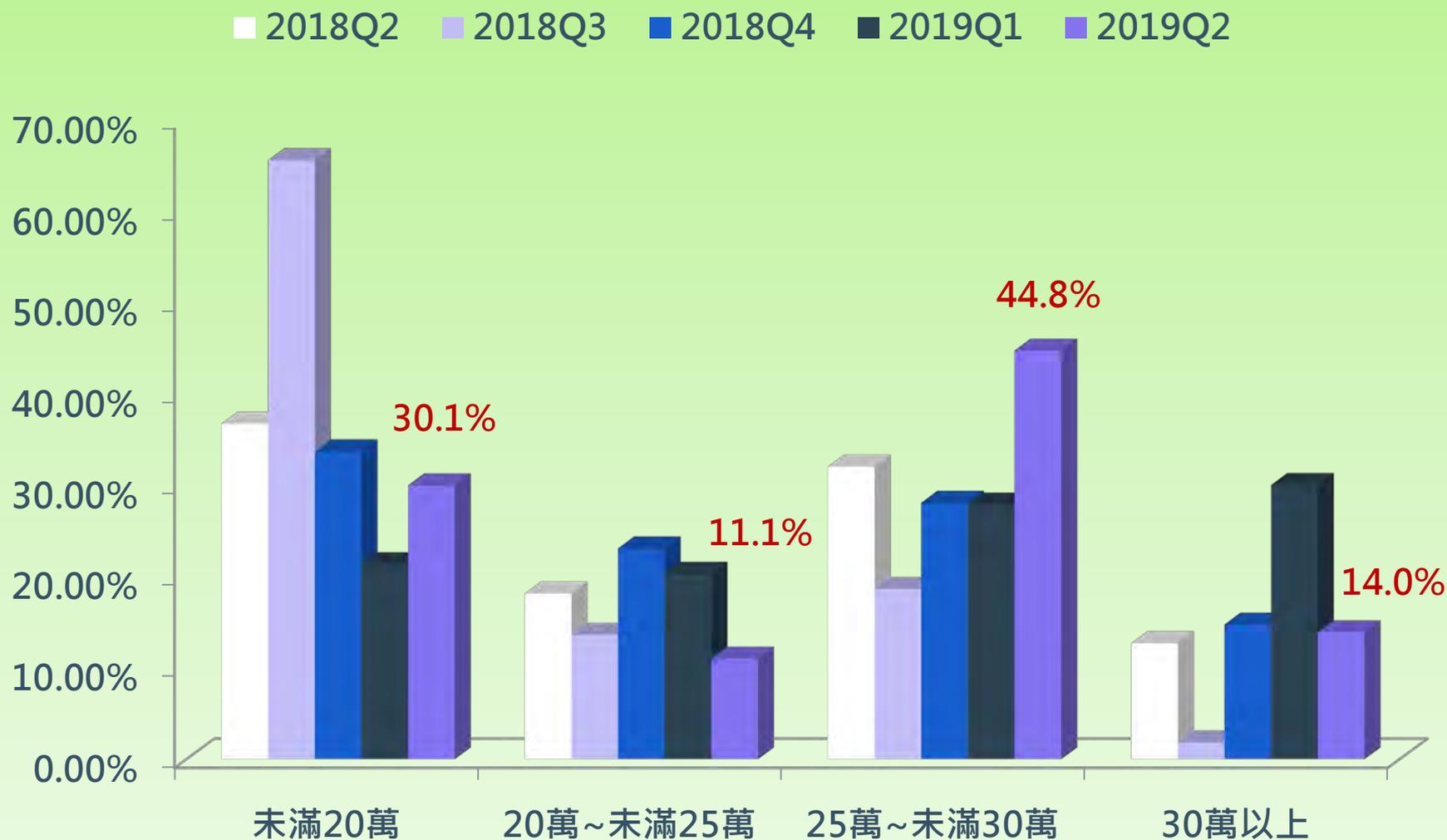


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	655.90	151.99%	696.87%
低價區	265.61	9.67%	-25.87%

# 高雄市推案價格與戶數比例

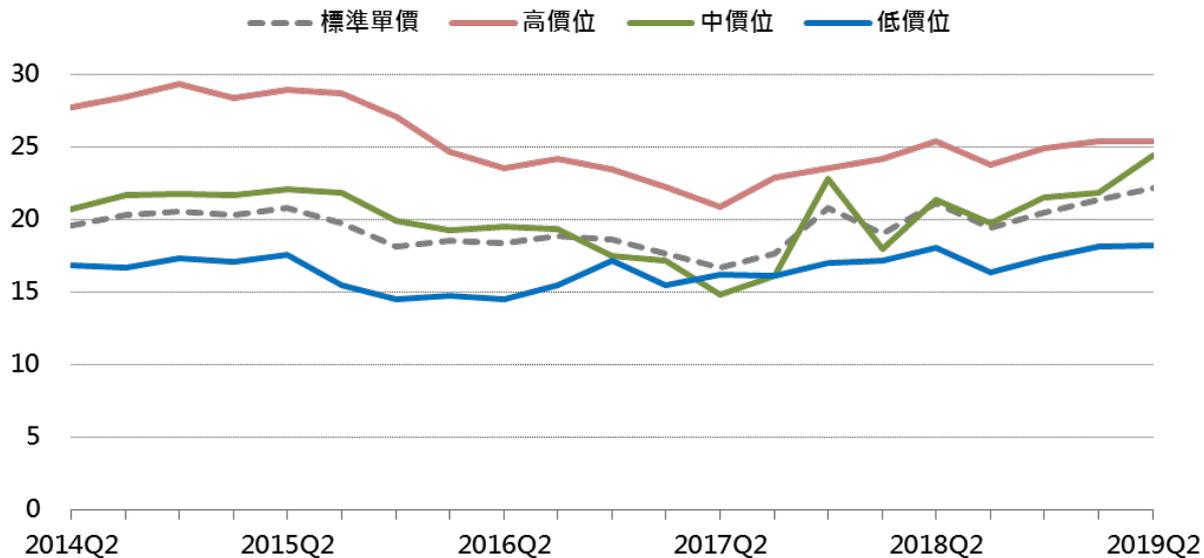


# 高雄市推案狀況 2019年第2季

		個案數	推案戶數(戶)	銷售率(%)	銷售率為0個案數	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)
高價區	新興區	2	392	8.00%	-	33	100%	50%	26	778	30
	前金區	2	177	10.90%	-	24	100%	50%	39	1,176	31
	苓雅區	2	90	8.06%	-	10	100%	0%	30	822	28
	鼓山區	1	39	3.00%	-	11	100%	0%	72	2,288	32
	前鎮區	4	194	14.27%	2	31	80%	0%	A47	1,264	26
									V97	3,604	37
	左營區	2	92	12.13%	-	12	100%	0%	37	1,031	28
中價區	三民區	9	1913	7.41%	1	204	99%	22%	A31	857	27
									V66	2,529	39
	鳳山區	6	317	12.89%	2	32	66%	0%	A30	586	19
								V90	2,876	32	
	鳥松區	2	34	5.65%	1	10	0%	0%	V106	2,941	26
低價區	楠梓區	3	184	7.23%	1	16	58%	33%	A33	553	17
									V85	2,258	26
	小港區	2	116	9.90%	-	8	71%	0%	A36	657	19
									V100	2,302	23
	仁武區	10	329	11.15%	3	38	38%	0%	A33	648	19
								V69	1,851	27	
	岡山區	1	85	11.00%	-	5	100%	0%	29	551	19
	橋頭區	3	757	8.64%	-	57	97%	33%	A35	614	18
									V60	1,454	25
高雄市		49	4,719	8.9%	10	489	87%	12%	A 33	806	24
									V 81	2,305	28

\*主力坪數、主力單價、主力總價以推案戶數加權計算，按住宅大廈(A)、獨棟或別墅(V)建物類型分別計算，此處之價格均為開價

# 高雄市區位價格



高價位區	新興、前金、苓雅 鼓山、前鎮、左營
中價位區	三民、鳳山、鳥松
低價位區	楠梓、小港、仁武 岡山、橋頭

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位區	25.35 萬元/坪	-0.02%	-0.15%
中價位區	24.43 萬元/坪	11.82%	14.54%
低價位區	18.22 萬元/坪	0.39%	1.04%

# 高雄市區位成交量

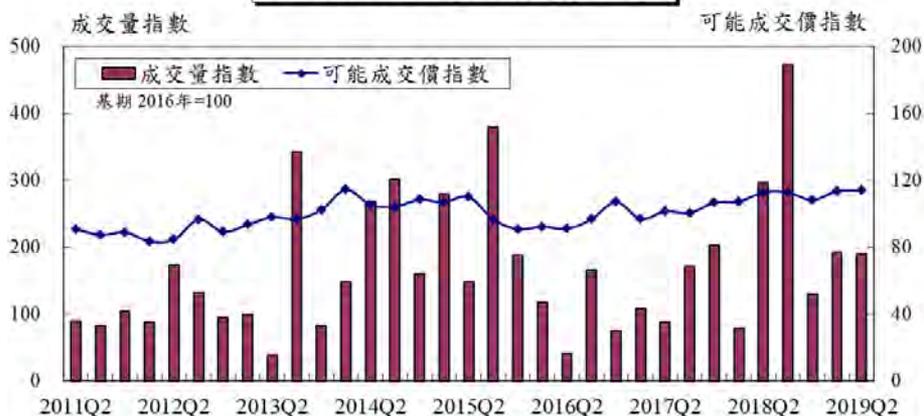
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



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)



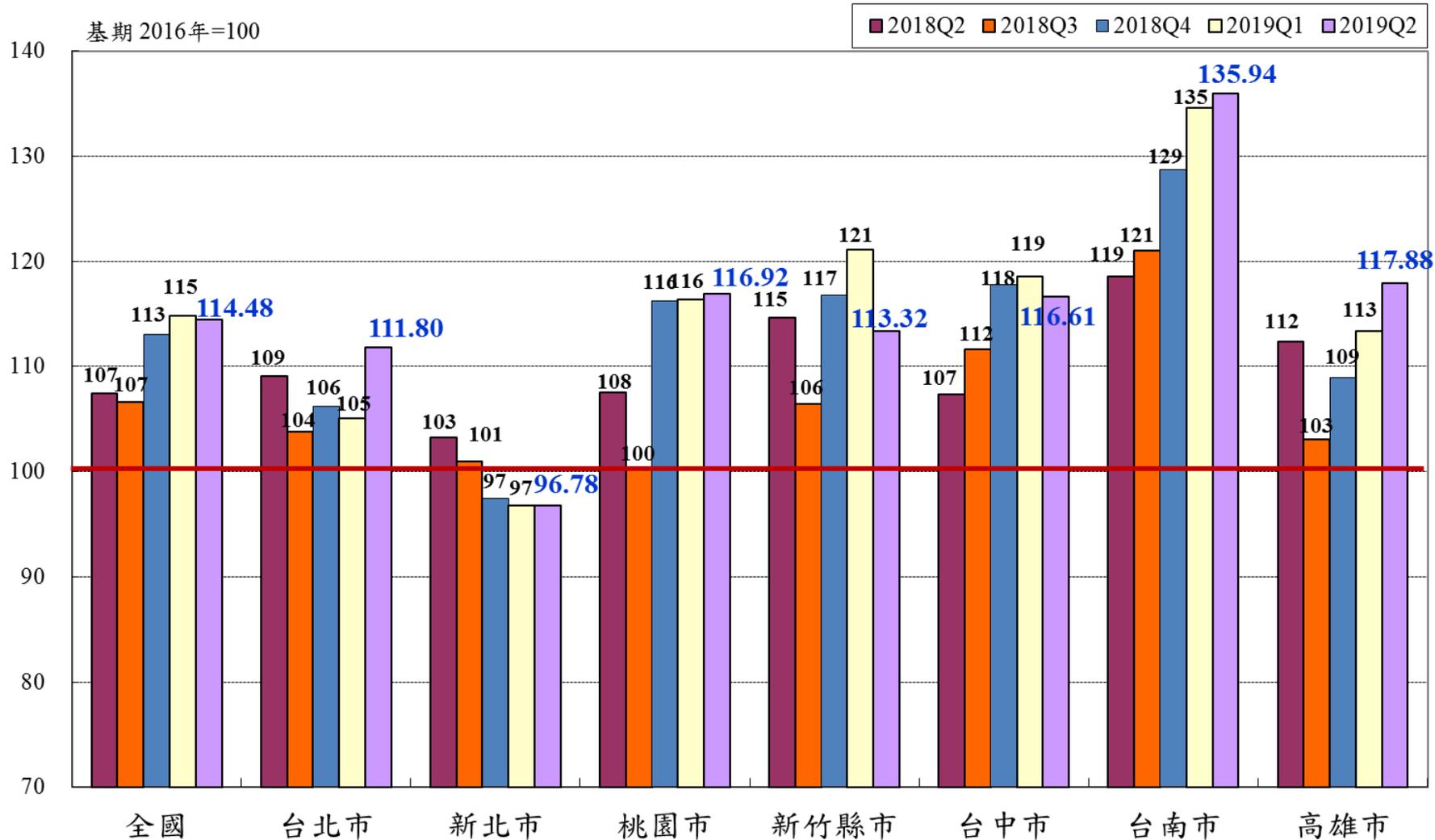
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	205.52	28.18%	-78.45%
中價區	193.75	44.70%	42.29%
低價區	190.15	-0.95%	-36.01%

# 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	<b>84.85</b>	<b>11.55</b>	1,271	12.82	北投區、中正區、 大安區
新北市	36.77	12.49	<b>5,766</b>	12.28	板橋區、中和區、 新店區
桃園市	25.23	14.67	5,756	9.95	龜山區、中壢區、 桃園區
新竹縣市	22.64	12.30	<b>1,149</b>	9.35	新竹市
台中市	22.78	<b>17.49</b>	3,497	<b>20.19</b>	北屯區、北區、 南區
台南市	<b>21.06</b>	15.19	2,237	12.74	北區、安南區、 中西區
高雄市	22.19	16.63	4,719	<b>8.87</b>	三民區、橋頭區、 仁武區
全國	27.16	14.71	24,395	12.14	

\*：可能成交價係指模型價格

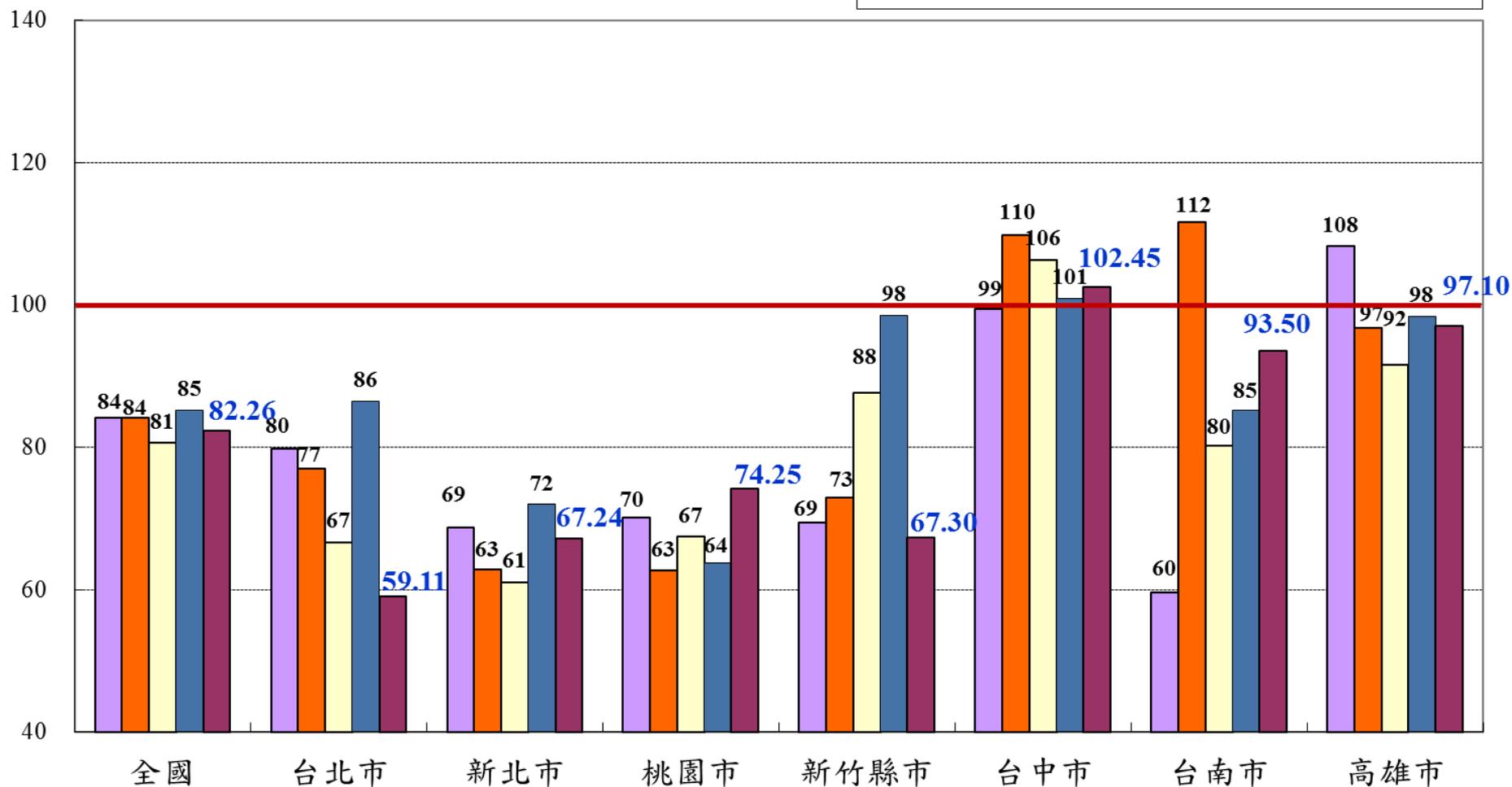
# 可能成交價指數圖



# 議價率指數圖

基期 2016年=100

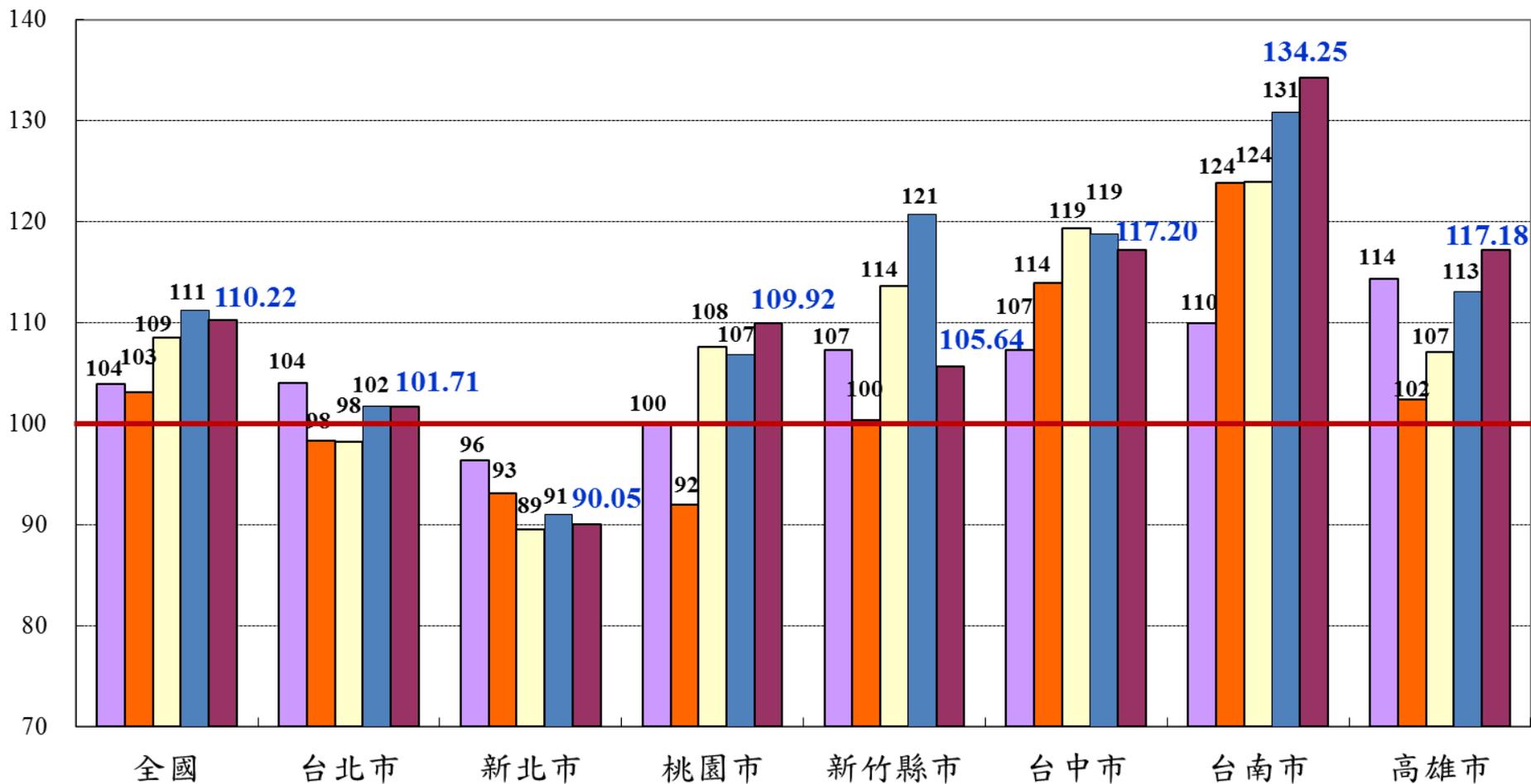
2018Q2 2018Q3 2018Q4 2019Q1 2019Q2



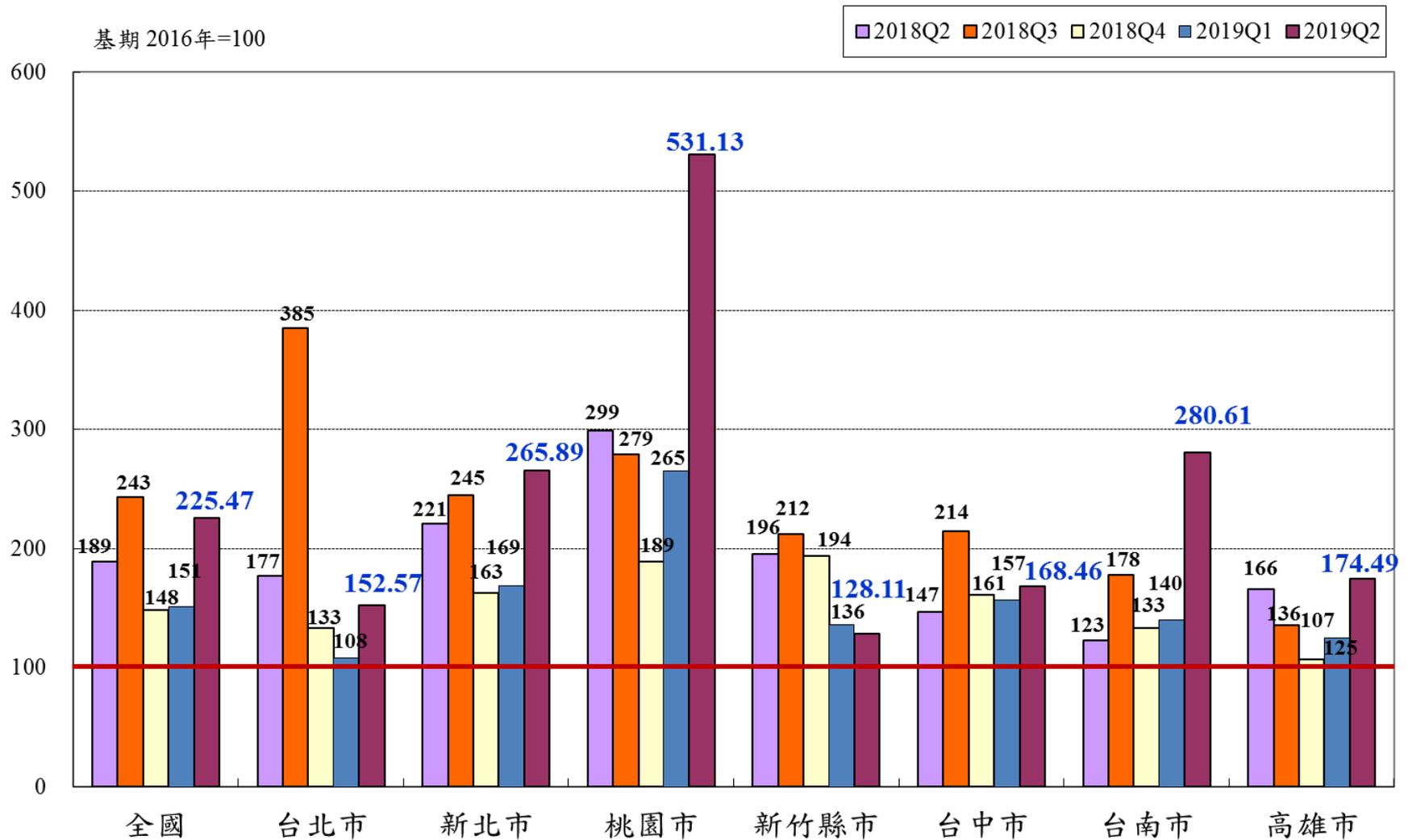
# 開價指數圖

基期 2016年=100

2018Q2 2018Q3 2018Q4 2019Q1 2019Q2



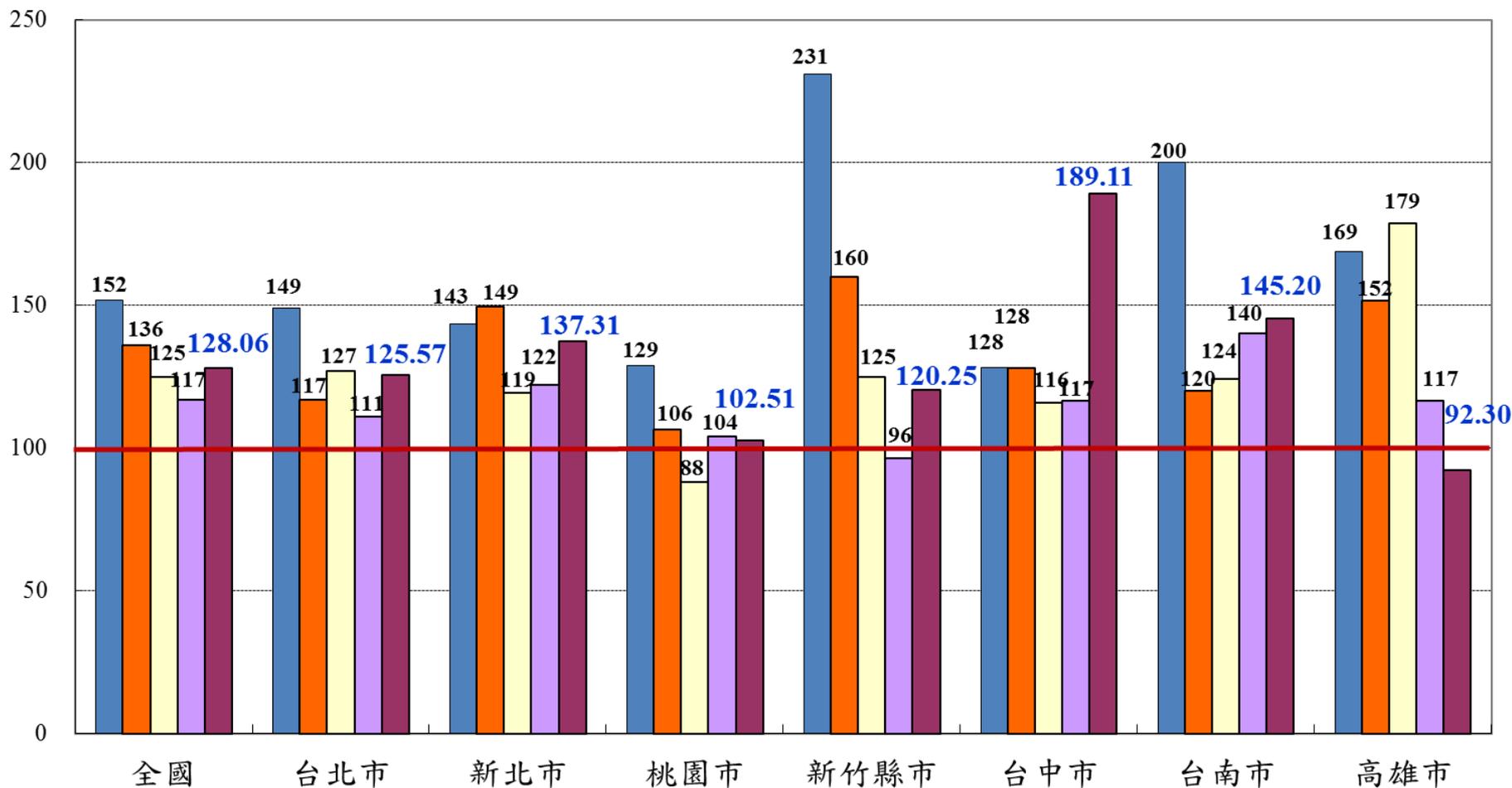
# 推案量指數圖



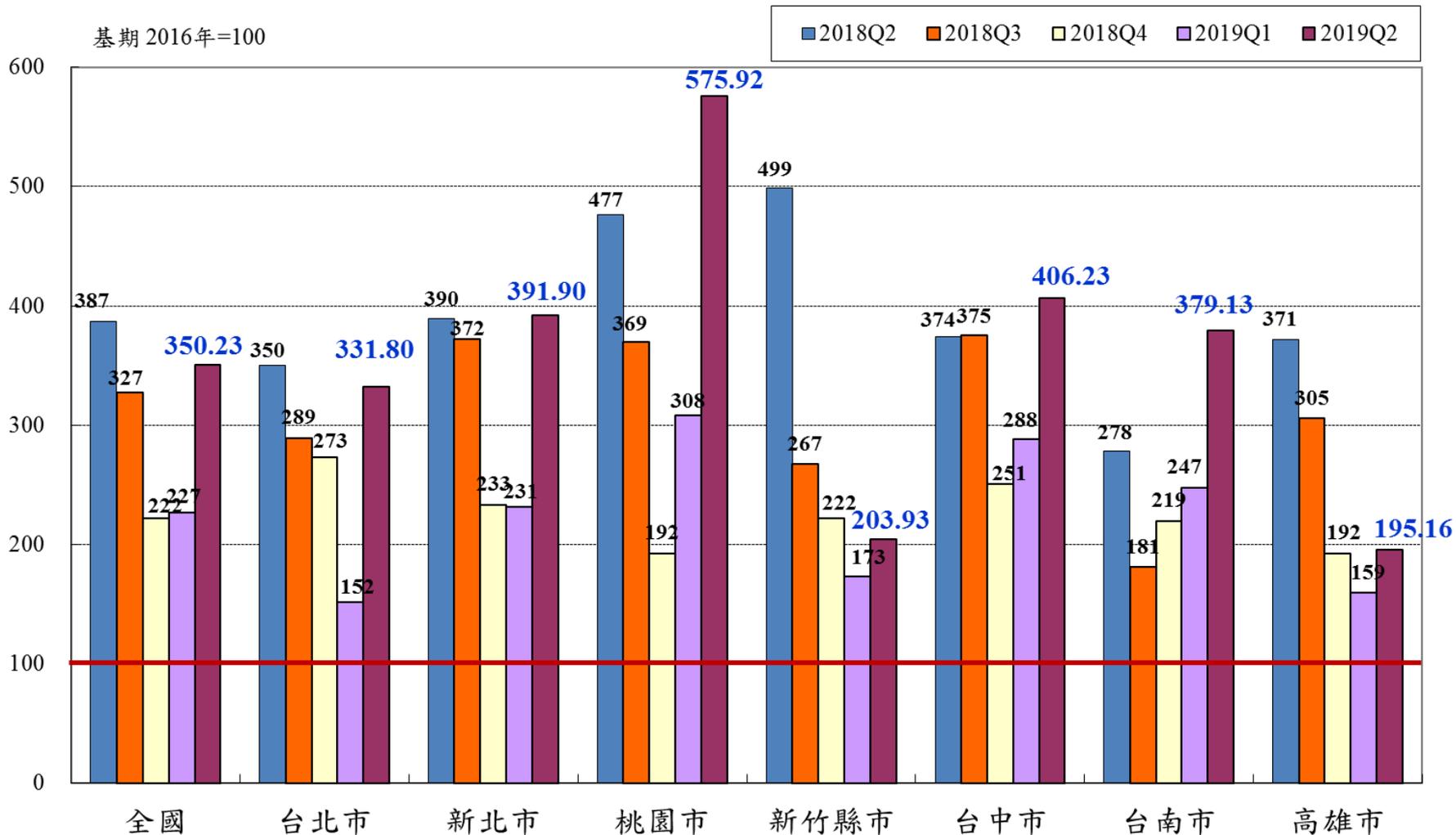
# 30天銷售率指數圖

基期 2016年=100

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



# 30天成交量指數圖



# 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	0	1	0	3	0	3	7
台北市	2	3	0	1	0	3	9
新北市	0	1	0	2	0	2	5
桃園市	0	-2	0	3	0	3	4
新竹縣市	-3	3	-3	0	0	0	-3
台中市	0	0	0	0	3	2	5
台南市	1	-2	1	3	0	0	3
高雄市	2	0	1	2	-1	1	5

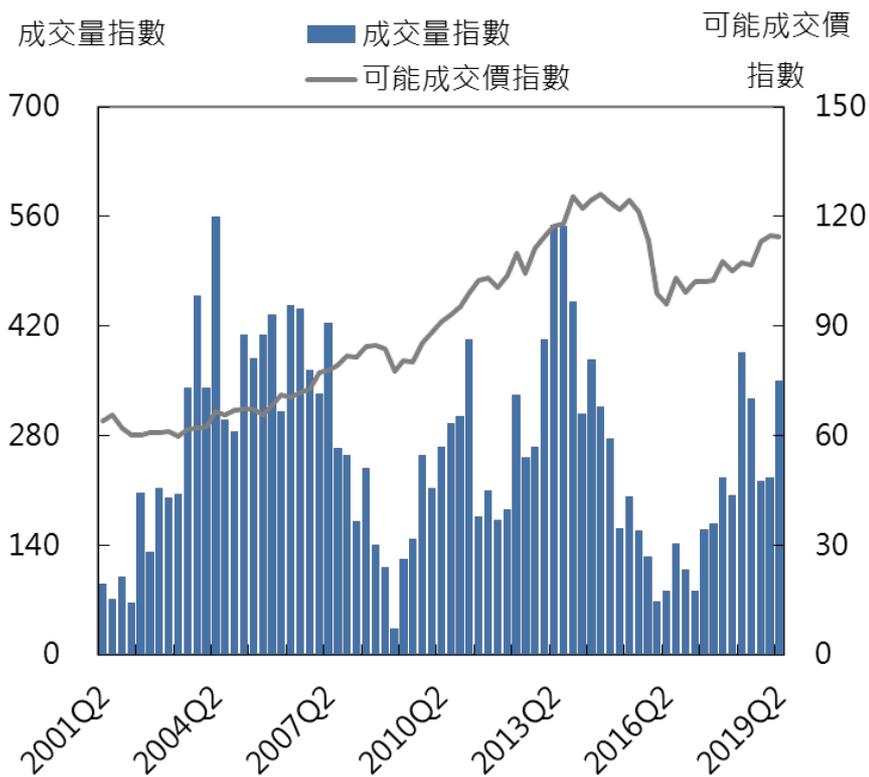
本季相較上一季全國綜合表現分數為**7**分，除**新竹縣市**外，**其他地區**表現皆**較上一季佳**，綜合表現最佳為**台北市9分**，其次為新北市、台中市和高雄市5分，綜合分數介於-3至9分之間。

# 各地區市場表現綜合分數(較去年同季)

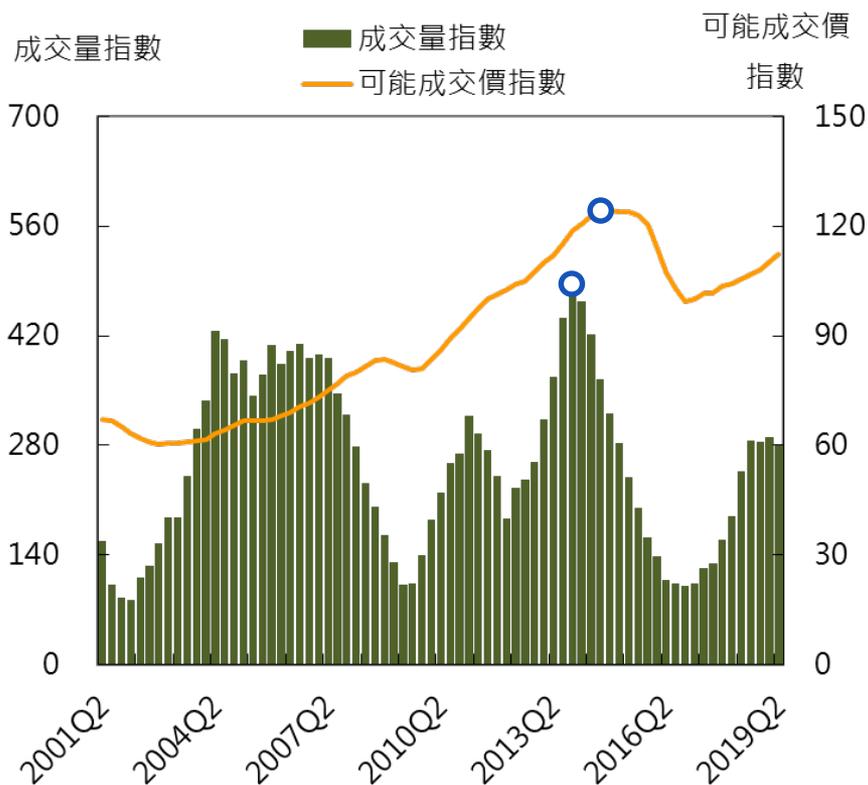
	可能成交 價指數	議價率 指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	1	0	1	1	0	0	3
台北市	0	3	-1	0	0	0	2
新北市	-3	0	-2	0	0	0	-5
桃園市	2	0	1	2	-1	0	4
新竹縣市	0	0	0	0	-1	-2	-3
台中市	1	-1	1	0	3	0	4
台南市	3	-3	3	3	-3	1	4
高雄市	1	1	0	0	-3	-3	-4

本季相較去年同季全國綜合表現分數為**3**分，各地區綜合表現最佳為**桃園市、台中市和台南市**4分，其次為**台北市**2分，**新北市、新竹縣市、高雄市**表現皆較去年同季差，綜合分數介於-5至4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)

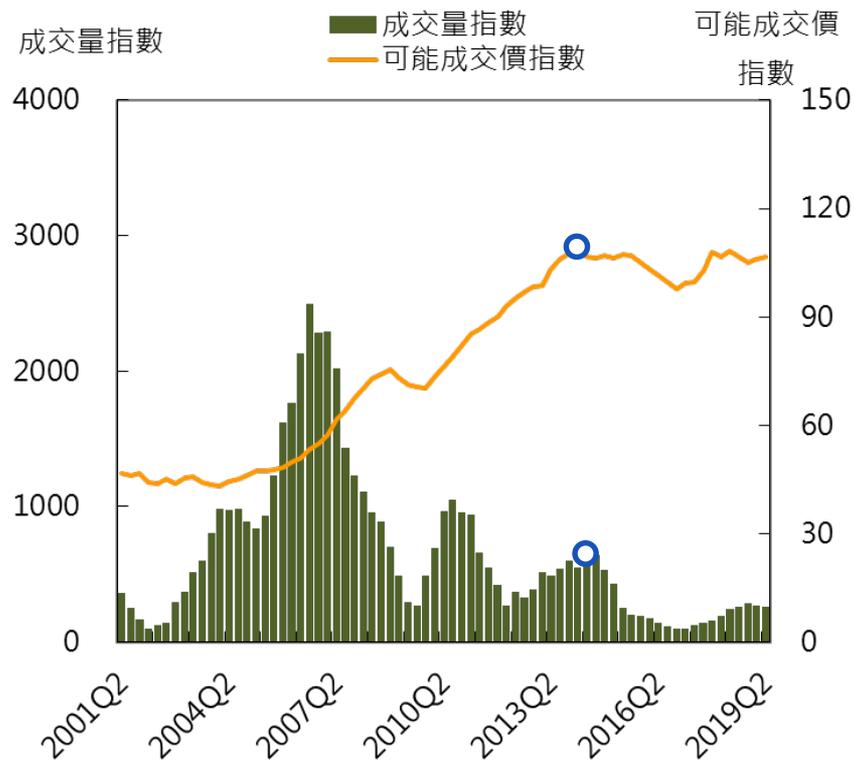
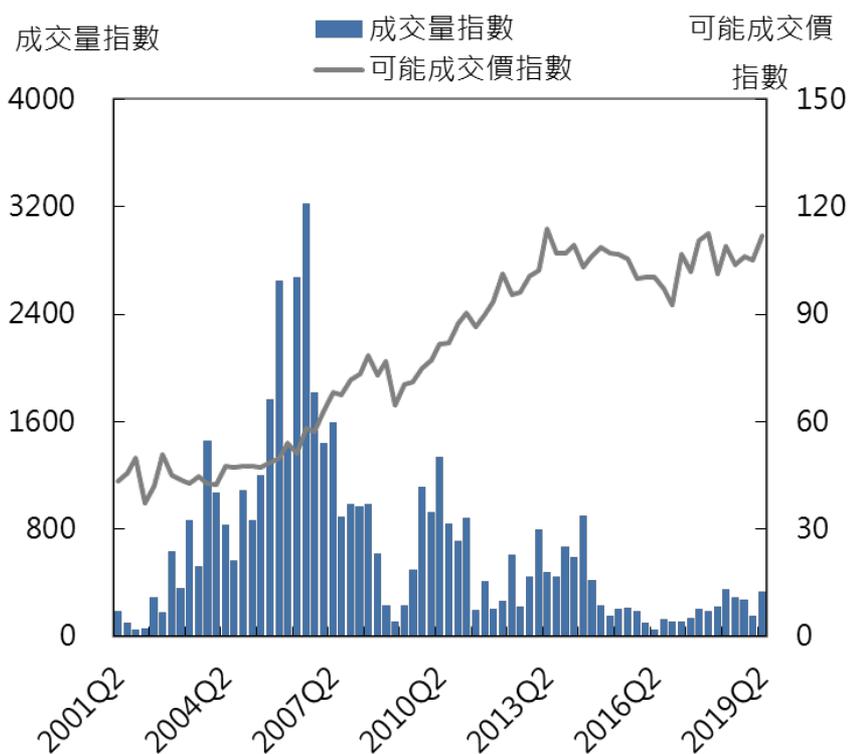


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 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)



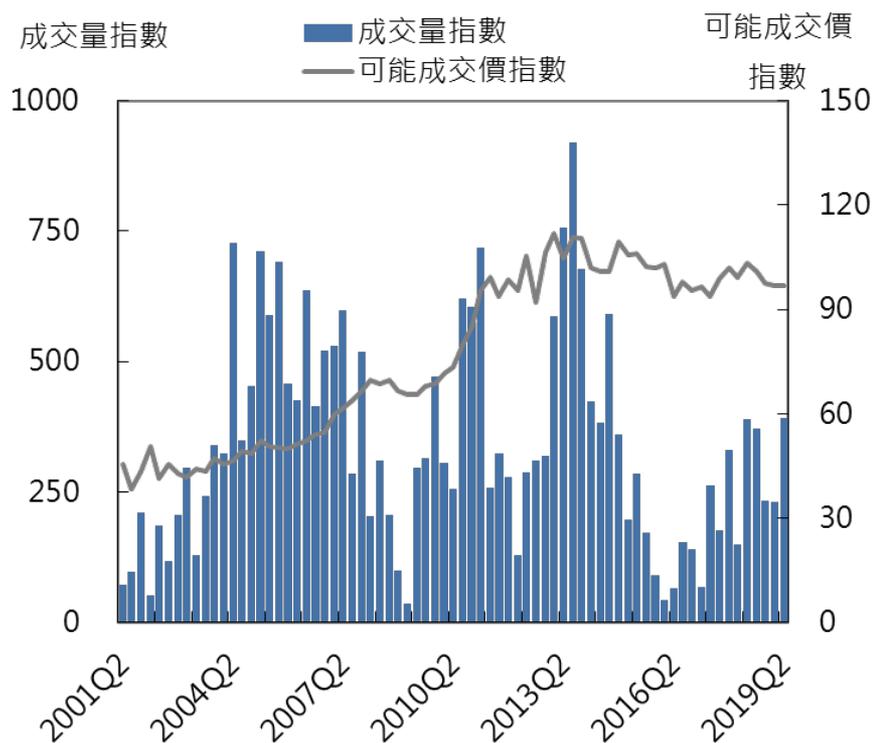
台北市價量指數趨勢圖(季)

台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

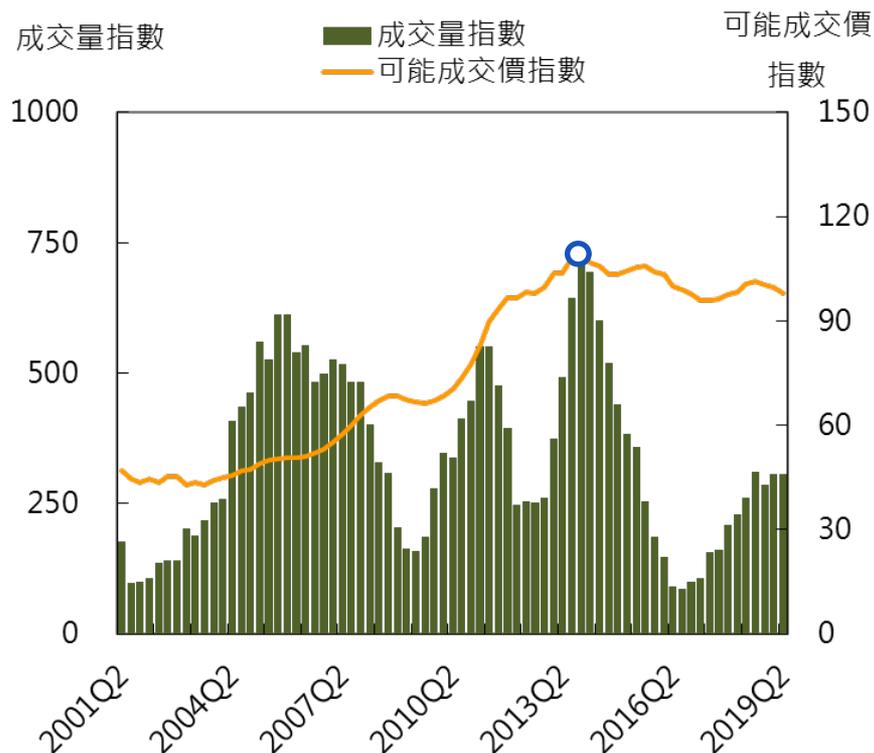
就四季移動平均長期趨勢來看

- 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)

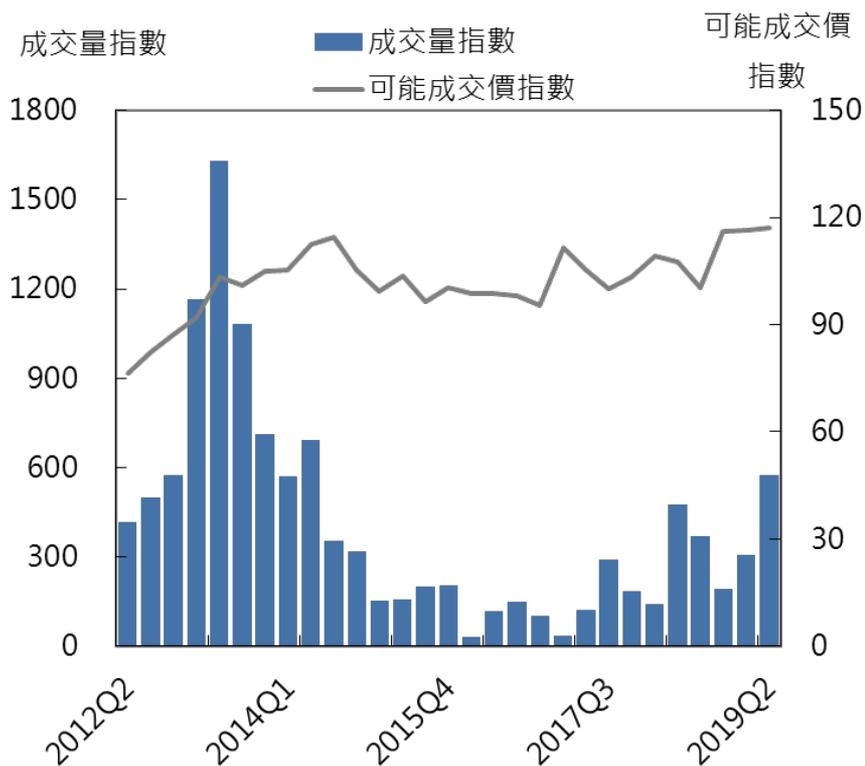


新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

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，量雖處相對低檔但已回穩

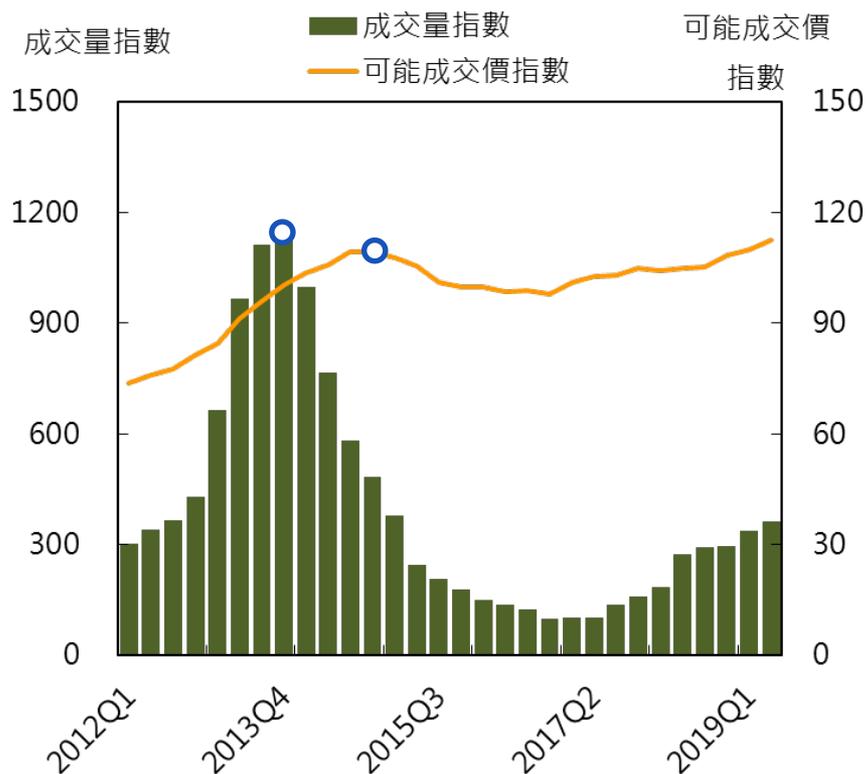
# 桃園市價量指數趨勢圖(季與四季)



桃園市價量指數趨勢圖(季)

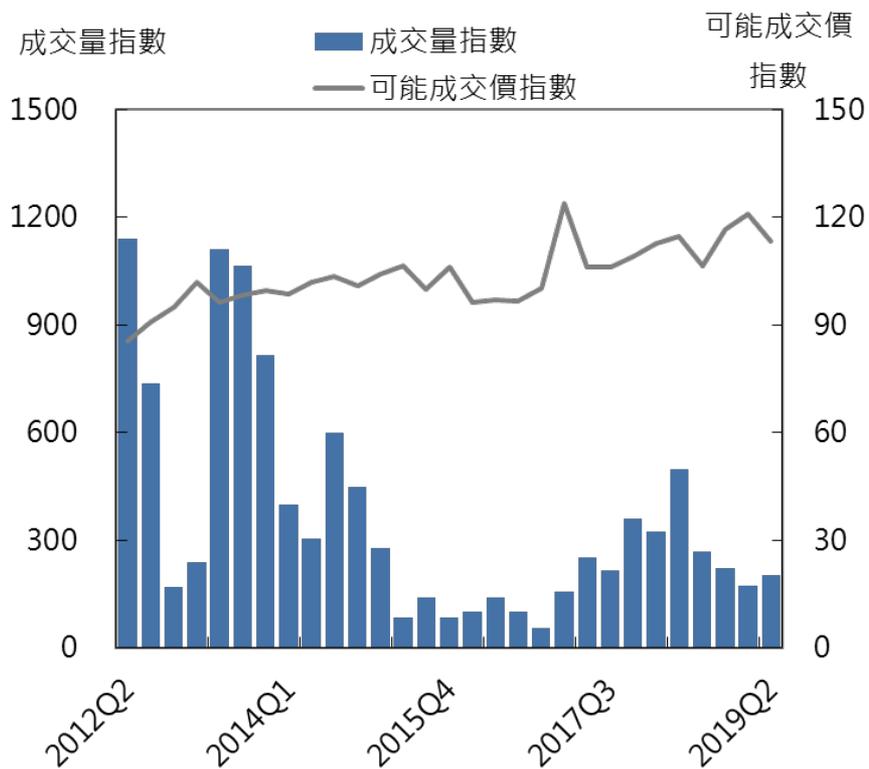
就四季移動平均長期趨勢來看

- 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，雖處相對低檔但已回升



桃園市價量指數趨勢圖(四季平均)

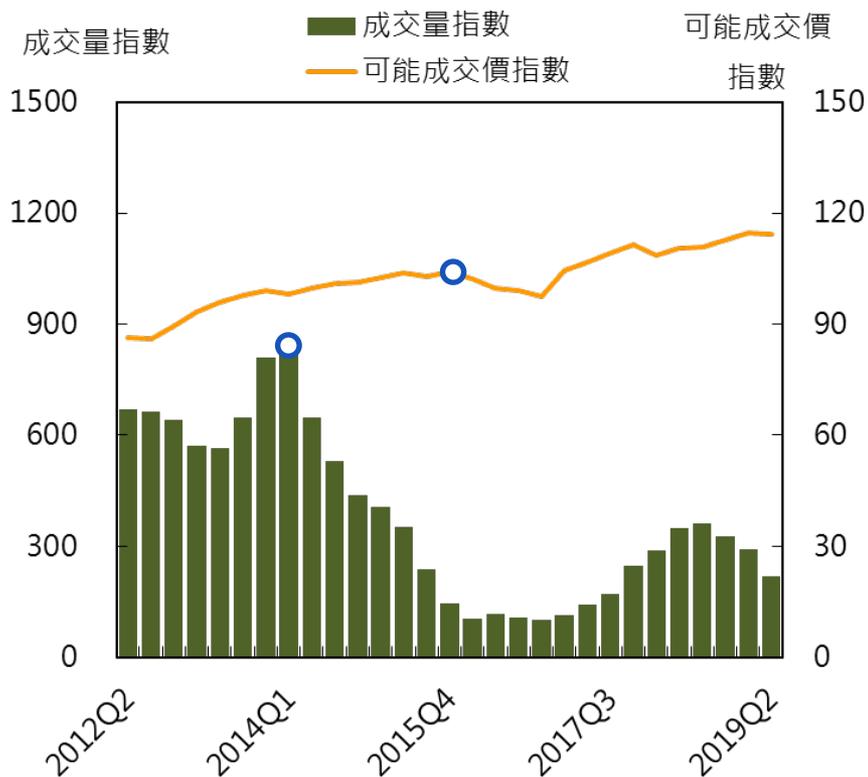
# 新竹縣市價量指數趨勢圖(季與四季)



新竹縣市價量指數趨勢圖(季)

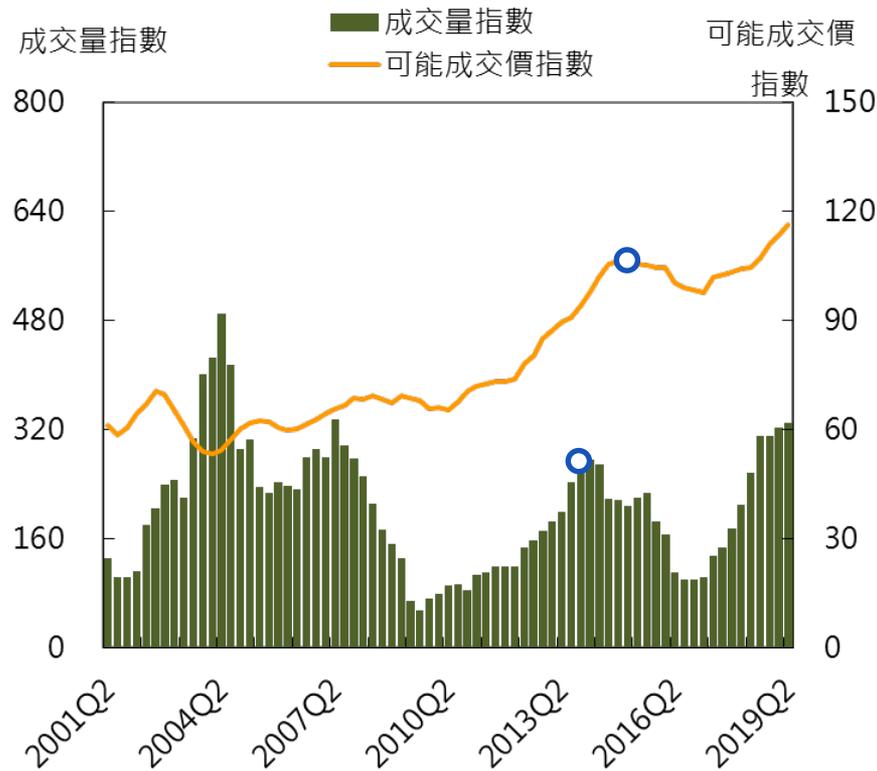
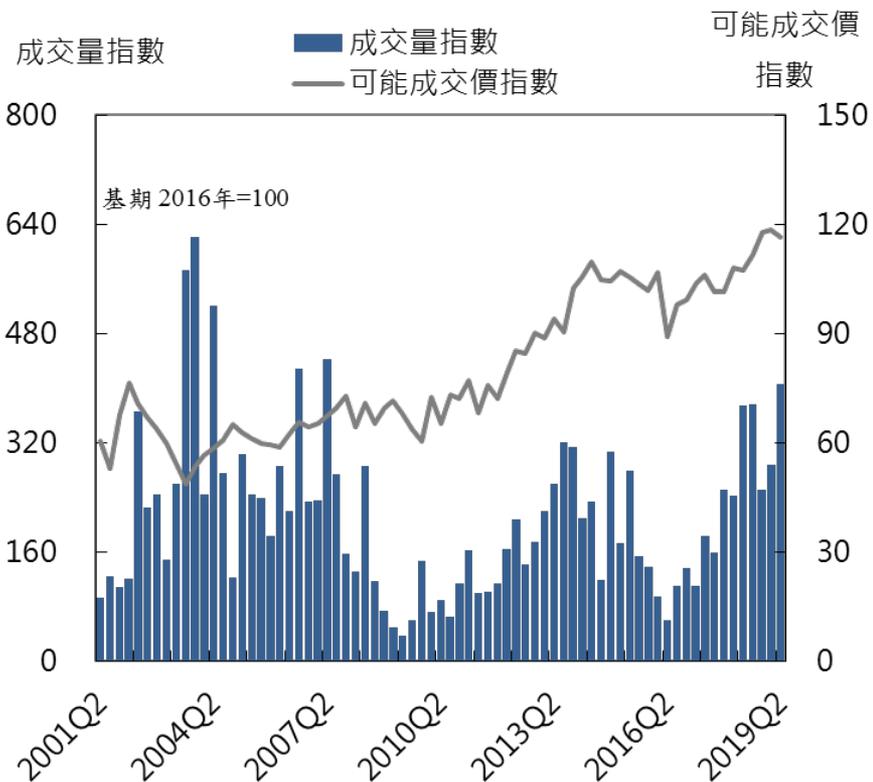
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價超過2015Q4波段高點，仍在高檔盤整
- 本波成交量約為2014Q1波段高點之三成，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)



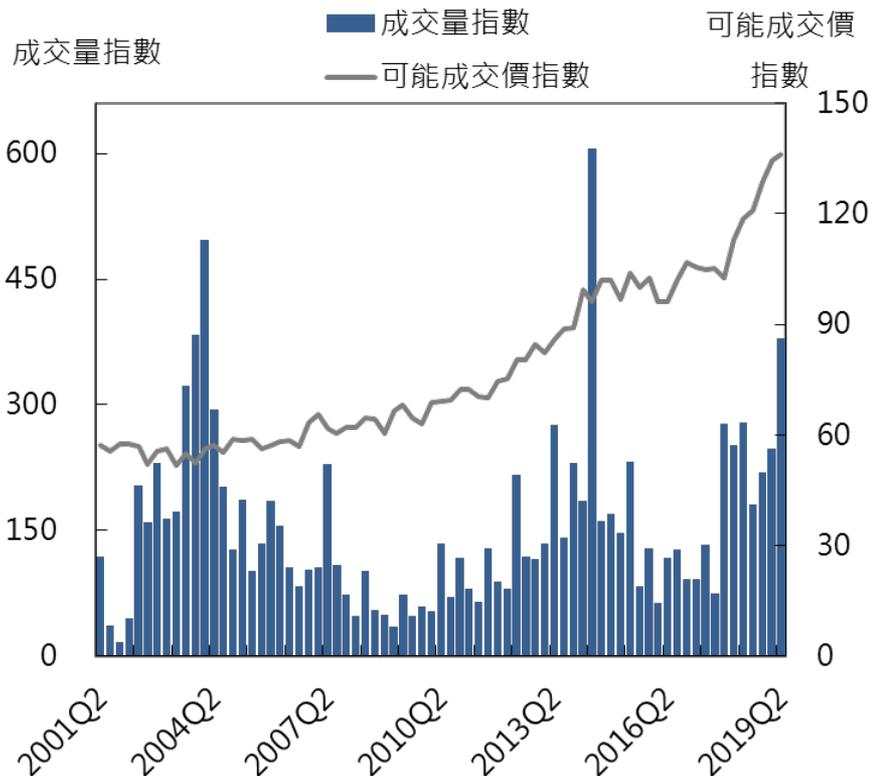
## 台中市價量指數趨勢圖(季)

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波段高點二成

## 台中市價量指數趨勢圖(四季平均)

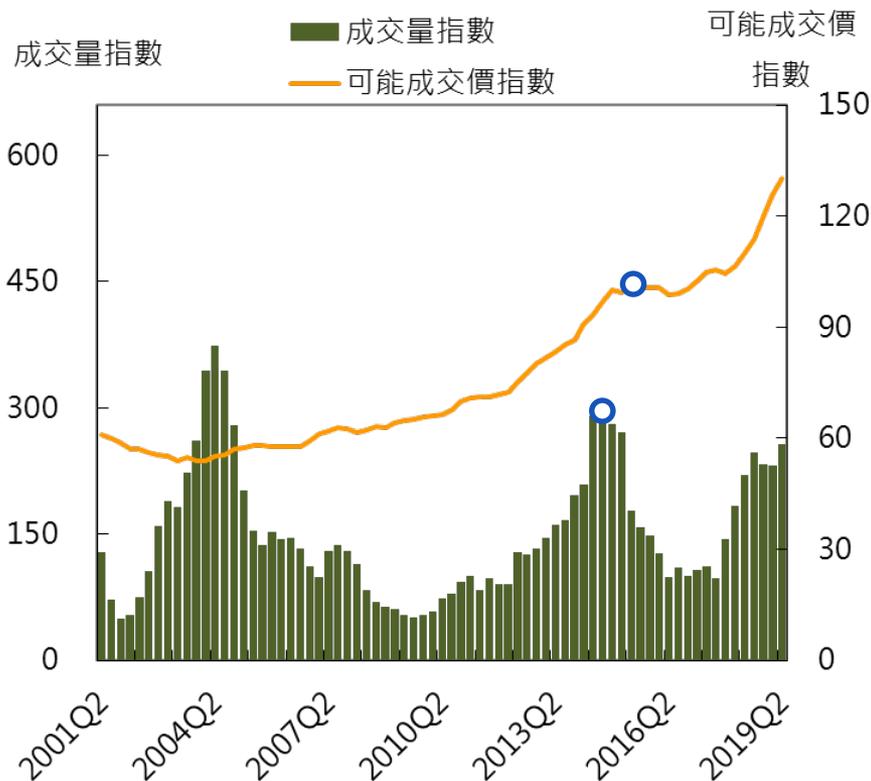
# 台南市價量指數趨勢圖(季與四季)



台南市價量指數趨勢圖(季)

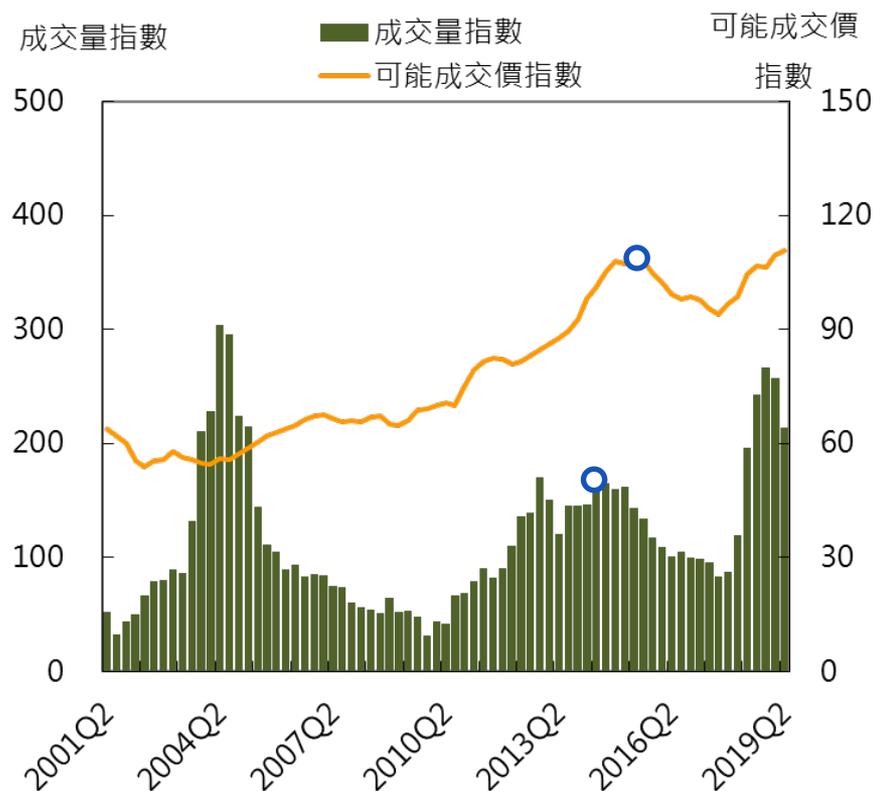
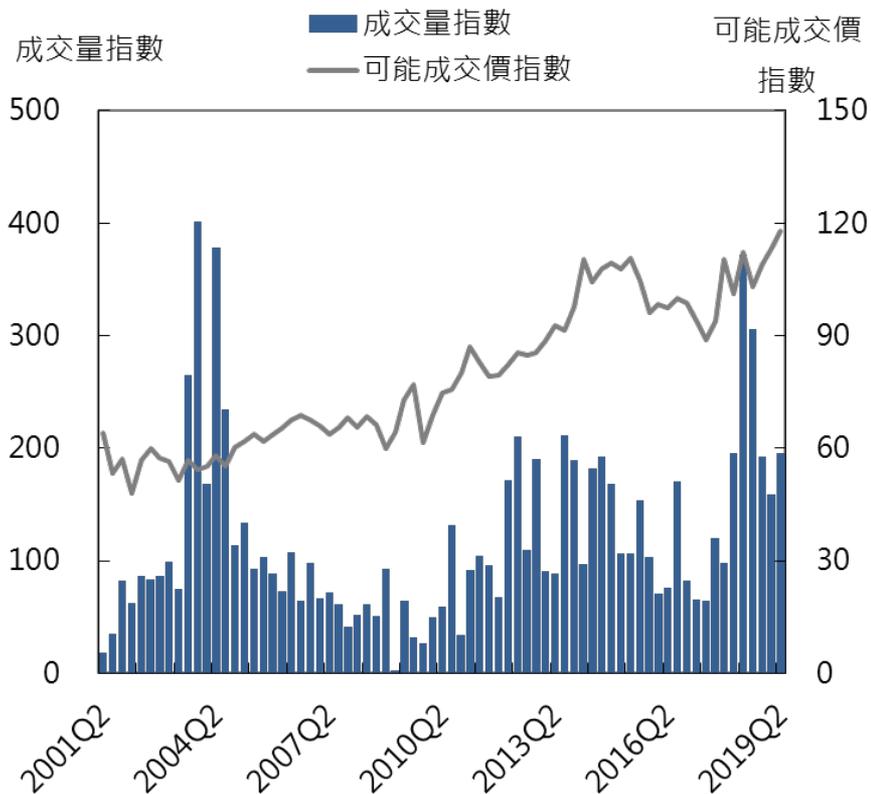
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價創近3年半新高，呈現上揚趨勢
- 本波成交量約為2014Q3波段高點九成。



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)

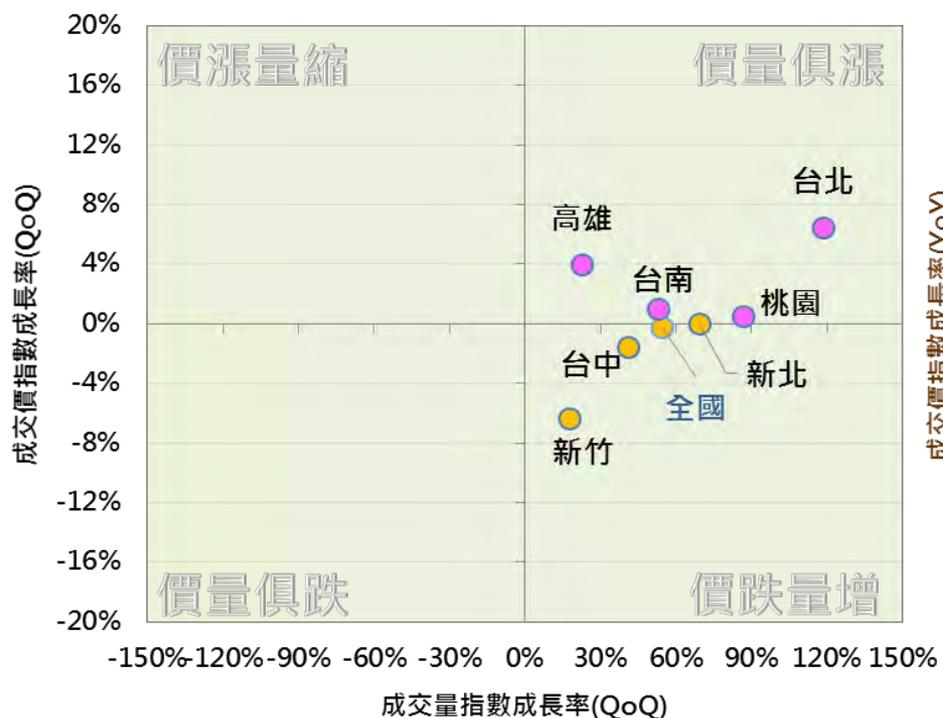
就四季移動平均長期趨勢來看

□ 本波成交價創近3年半新高

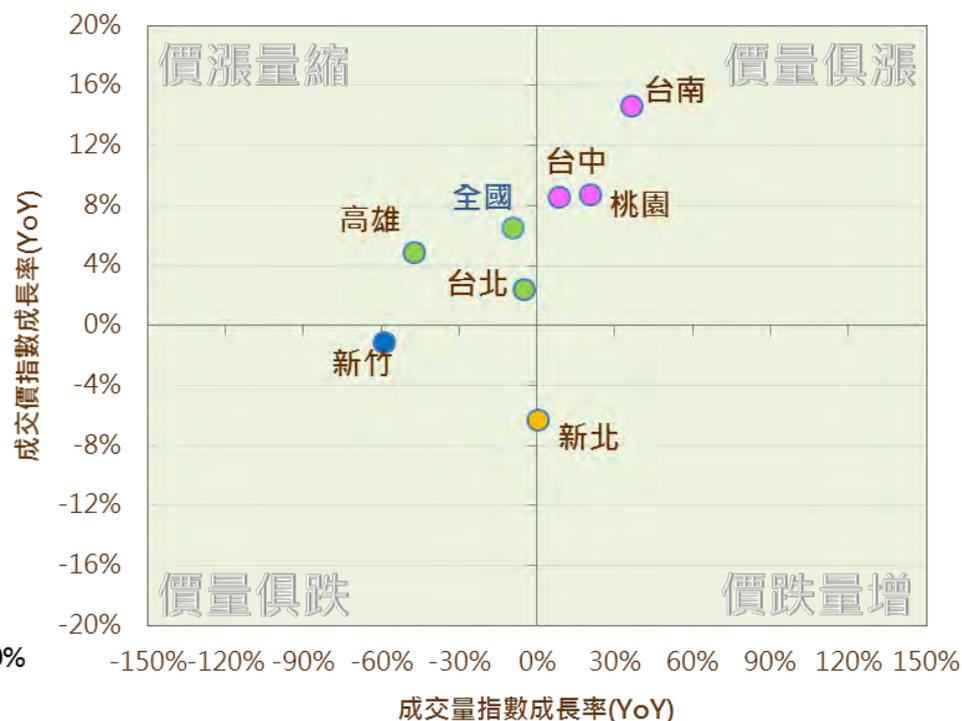
□ 本波成交量超過2014Q2波段高點，但已連續2季大幅下滑

# 價量綜合評估

## 與上季比



## 與去年同期比



註：依價量變動率計算數據說明價量俱漲、價漲量縮、價量俱跌、價跌量增，與附錄四依四分位法計算方式說明波動幅度不同

# 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		114.48	27.16 萬元/坪	-0.27%(△)	6.52%(+)
議價率		82.26	14.71%	-0.53(-)	-0.33(△)
開價		110.22	31.85 萬元/坪	-0.89%(△)	6.11%(+)
推案量	金額	225.47	3,337 億元	49.51%(+++)	19.03%(+)
	戶數	273.49	24395戶	40.86%(+++)	7.30%(△)
30天銷售率		128.06	12.14%	1.06(△)	-2.24(△)
30天成交量		350.23	--	54.36%(+++)	-9.43%(△)

全國相較上一季**價穩量增**，相較去年同季**價漲量穩**。本季開價持穩，推案量大幅增加，銷售率持穩，成交量亦大幅增加。整體而言，近一年來全國房市呈現**價漲量穩**結構，在量先價行情況下，**房市仍呈現盤整現象**，宜審慎觀察。從四季移動趨勢來看，**本波房價有上升趨勢**，成交量約為波段高點六成，相對穩定。

# 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		111.80	84.85 萬元/坪	6.42%(++)	2.47%(△)
議價率		59.11	11.55%	-5.35(---)	-4.06(---)
開價		101.71	95.92 萬元/坪	-0.01%(△)	-2.23%(-)
推案量	金額	152.57	439 億元	40.99%(+)	-13.76%(△)
	戶數	264.24	1271戶	93.16%(+++)	12.58%(△)
30天銷售率		125.57	12.82%	1.49(△)	-2.39(△)
30天成交量		331.80	--	118.56%(+++)	-5.14%(△)

台北市相較上一季**價量俱漲**，相較去年同季**價量俱穩**；主要推案價格為70-100萬元產品，合計佔推案戶數超過六成。整體而言，近一年來台北市成交價穩定，推案戶數增加一成，但銷售率減少百分之2，致成交量微幅減少，後續**成交量能否回升**應是觀察重點。從四季移動趨勢來看，**本波房價仍處於高檔盤整階段**，**成交量仍維持低檔**，**量能不足**。

# 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		96.78	36.77 萬元/坪	-0.01%(Δ)	-6.28%(--)
議價率		67.24	12.49%	-0.90(-)	-0.27(Δ)
開價		90.05	42.02 萬元/坪	-1.04%(Δ)	-6.58%(--)
推案量	金額	265.89	1,040 億元	57.72%(++)	20.39%(Δ)
	戶數	285.41	5766戶	50.75%(++)	5.05%(Δ)
30天銷售率		137.31	12.28%	1.35(Δ)	-0.55(Δ)
30天成交量		391.90	--	69.39%(++)	0.58%(Δ)

新北市相較上一季**價穩量增**，相較去年同季**價跌量穩**；主要推案價格為單價45~60萬元產品，佔推案戶數超過四成。整體而言，近一年來新北市成交價，除高價區上漲，其餘地區均大幅下跌；推案量、銷售率及成交量皆維持穩定，惟後續**成交量是否能跟上**，應是後市關注重點。從四季移動趨勢來看，**本波成交價連續三季下滑**，**成交量雖處相對低檔**但已回穩，房市呈現**盤整狀態**。

# 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		116.92	25.23 萬元/坪	0.50%(△)	8.75%(++)
議價率		74.25	14.67%	2.06(++)	0.82(△)
開價		109.92	29.57 萬元/坪	2.94%(△)	9.80%(+)
推案量	金額	531.13	625 億元	100.09%(+++)	77.76%(++)
	戶數	561.84	5756戶	89.59%(+++)	51.67%(△)
30天銷售率		102.51	9.95%	-0.14(△)	-2.54(-)
30天成交量		575.92	--	86.88%(+++)	20.80%(△)

桃園市相較上一季**價穩量增**，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，佔推案戶數超過五成。整體而言，近一年來桃園市成交價中幅上漲，推案戶數增加五成、成交量增加二成，**房市表現相對穩定**，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**，**成交量雖處相對低檔但已回升**，後續價格能否持續上漲為觀察重點。

# 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		113.32	22.64 萬元/坪	-6.41%(___)	-1.13%(△)
議價率		67.30	12.30%	-5.70(___)	-0.40(△)
開價		105.64	25.81 萬元/坪	-12.50%(___)	-1.58%(△)
推案量	金額	128.11	113 億元	-6.06%(△)	-34.47%(△)
	戶數	169.59	1149戶	-5.67%(△)	-21.52%(-)
30天銷售率		120.25	9.35%	1.86(△)	-8.60(-)
30天成交量		203.93	--	17.84%(△)	-59.12%(--)

新竹縣市相較上一季**價跌量穩**，相較去年同季**價穩量縮**；主要推案價格為單價25~30萬元產品，佔推案戶數超過七成。整體而言，近一年來新竹縣市成交價維持穩定，推案戶數減少、銷售率也降低，**成交量減少近六成**；惟新竹、竹北價量表現差異大，竹北市因園區客購屋需求，銷售率表現較佳。從四季移動趨勢來看，**本波成交價仍在高檔盤整**，**成交量仍處低檔**，後續市場價量變化將以**新重劃區推案銷況**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		116.61	22.78 萬元/坪	-1.62%(△)	8.58%(+)
議價率		102.45	17.49%	0.27(△)	0.51(+)
開價		117.20	27.61 萬元/坪	-1.30%(△)	9.26%(+)
推案量	金額	168.46	381 億元	7.50%(△)	14.70%(△)
	戶數	214.80	3497戶	-13.10%(-)	-26.53%(-)
30天銷售率		189.11	20.19%	7.75(+++)	6.52(+++)
30天成交量		406.23	--	41.05%(++)	8.48%(△)

台中市相較上一季**價穩量增**，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，佔推案戶數超過三成；整體而言，近一年來台中市成交價小幅上漲，推案戶數雖然減少、但銷售率增加，故成交量仍可維持，**房市表現相對穩定**，與軌道建設成形應有相當關聯性。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**。

# 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		135.94	21.06 萬元/坪	1.00%(+)	14.64%(+++)
議價率		93.50	15.19%	1.35(++)	5.50(+++)
開價		134.25	24.84 萬元/坪	2.61%(+)	22.08%(+++)
推案量	金額	280.61	251 億元	99.83%(+++)	127.96%(+++)
	戶數	261.10	2237戶	48.05%(+)	87.83%(+++)
30天銷售率		145.20	12.74%	0.43(Δ)	-4.81(---)
30天成交量		379.13	--	53.21%(Δ)	36.36%(+)

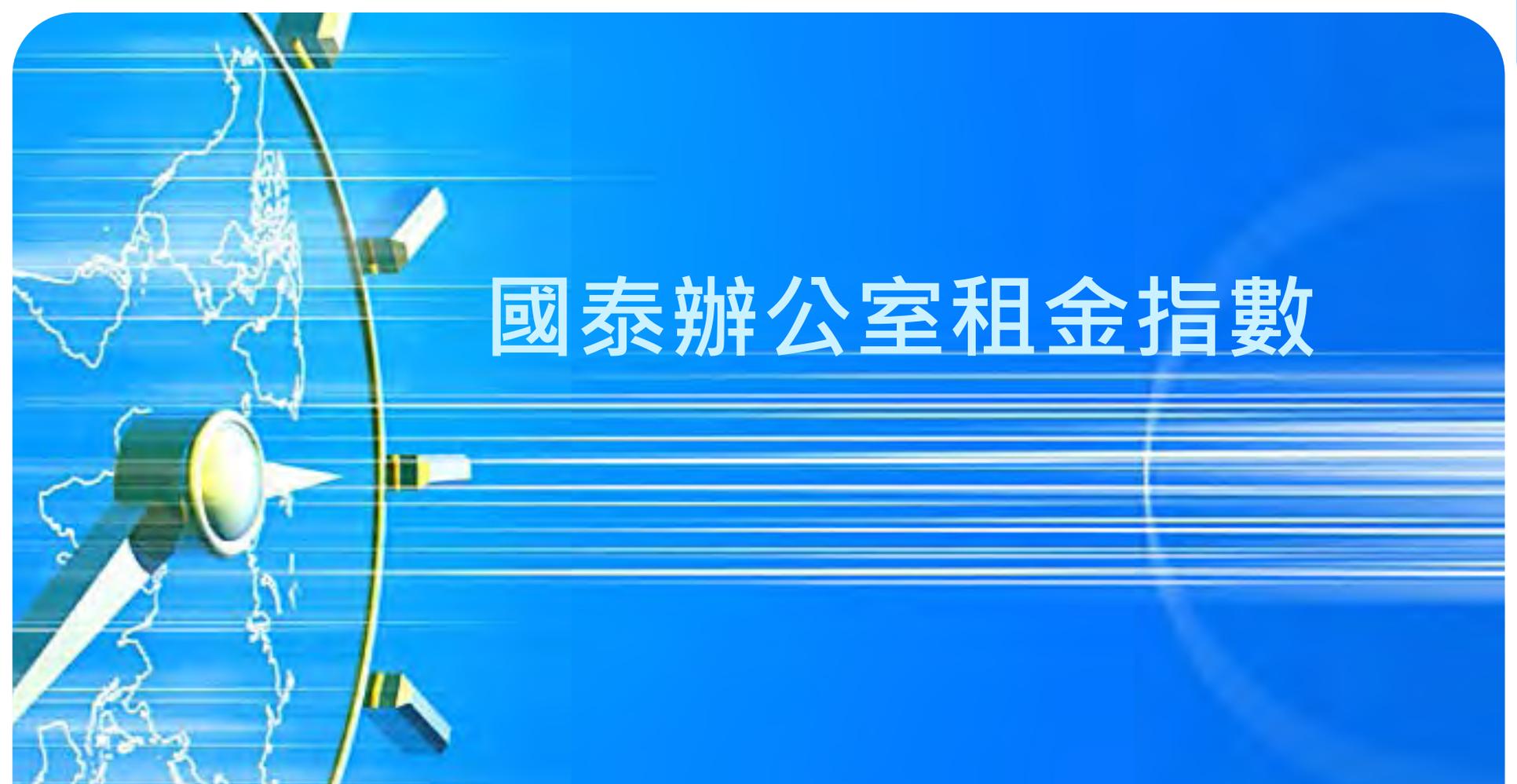
台南市相較上一季**價漲量穩**，相較去年同季皆**價量俱漲**；主要推案價格為單價20萬元以上產品，佔推案戶數超過六成。整體而言，受惠於重大建設和南科園區的開發，近一年來台南市成交價大幅上漲，推案量大幅增加、亦帶動成交量增加，**為七都成交量增加最多者**，房市表現相對穩定；惟**議價率擴大**，值得留意。從四季移動趨勢來看，**本波成交價創近4年新高**，**成交量達波段高點九成**，仍維持強勢格局，**市況表現佳**。

# 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		117.88	22.19 萬元/坪	3.95%(++)	4.94%(+)
議價率		97.10	16.63%	-0.21(Δ)	-1.91(-)
開價		117.18	26.62 萬元/坪	3.68%(+)	2.54%(Δ)
推案量	金額	174.49	489 億元	40.03%(++)	5.07%(Δ)
	戶數	211.45	4719戶	54.87%(++)	-3.85%(Δ)
30天銷售率		92.30	8.87%	-2.33(-)	-7.36(---)
30天成交量		195.16	--	22.62%(+)	-47.46(---)

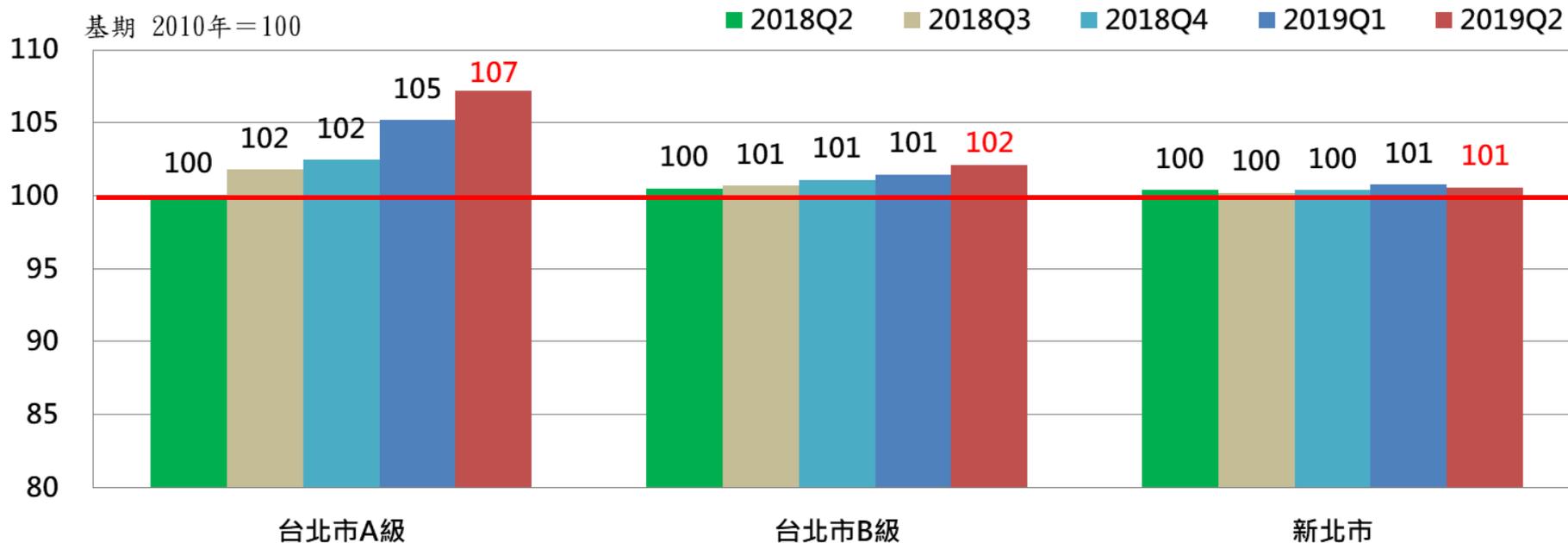
高雄市相較上一季**價量俱漲**，相較去年同季**價漲量縮**；主要推案價格為單價25~30萬元產品，佔推案戶數超過四成。整體而言，近一年來高雄市**成交價上漲**，主要係由中價區價格上漲帶動；惟因推案區位影響**銷售率明顯衰退**，**成交量減少近五成**，產生**價量背離**現象，值得注意。從四季移動趨勢來看，**本波成交價創近4年新高**，**成交量連2季明顯下滑**，長期仍應審慎觀察**價量結構**。

- ❖ 國際經濟金融情勢方面，美國與多國貿易摩擦持續擴大，影響全球經濟成長，亞洲地區及歐元區景氣成長明顯放緩。國內經濟金融情勢方面，受外在因素波及**經濟放緩**，台灣央行6月雖宣布**維持利率不變**，但下半年隨國際利率下降可能性增高。政策政治面，危老改建政策積極推動，**總統選舉提前開打**，對房市產生多空交互干擾效果。
- ❖ 近一年台北市**成交價持穩**，**成交量微縮**，**量能不足**；新北市**成交價除高價區上漲**，其餘地區**成交價大跌**，**成交量持穩**，房市呈現**盤整**狀態；桃園市**價漲量穩**，房市表現穩定，惟**銷售率僅一成**，**價格能否持續上漲**為觀察重點；新竹縣市**成交價持穩**，**成交量減少近六成**，惟新竹竹北房市差異大，**新重劃區推案銷況**為觀察重點；台中市**價漲量穩**，房市表現穩定；台南市**價量俱漲**，房市表現穩定，惟**議價率擴大**，值得留意；高雄市**成交價上漲**，**成交量減少近五成**產生**價量背離**，值得注意。整體而言，本季房市在量先價行情況下仍呈現**盤整現象**，宜審慎觀察。

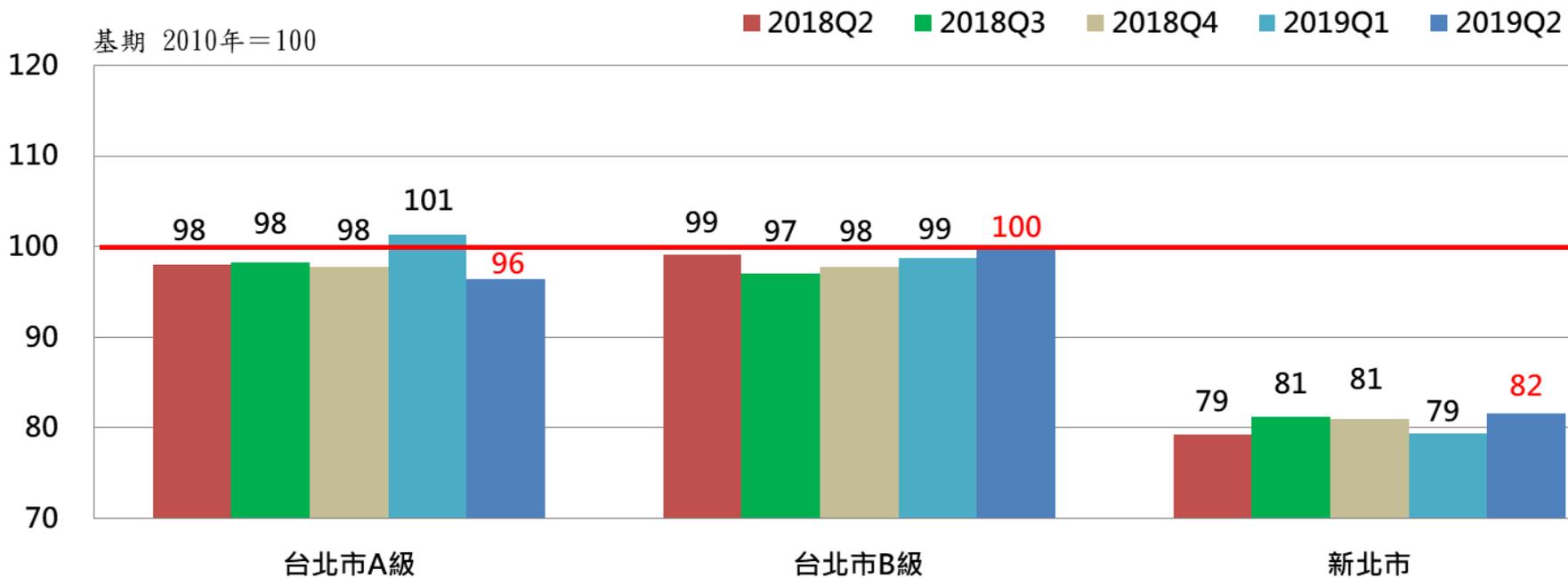


# 國泰辦公室租金指數

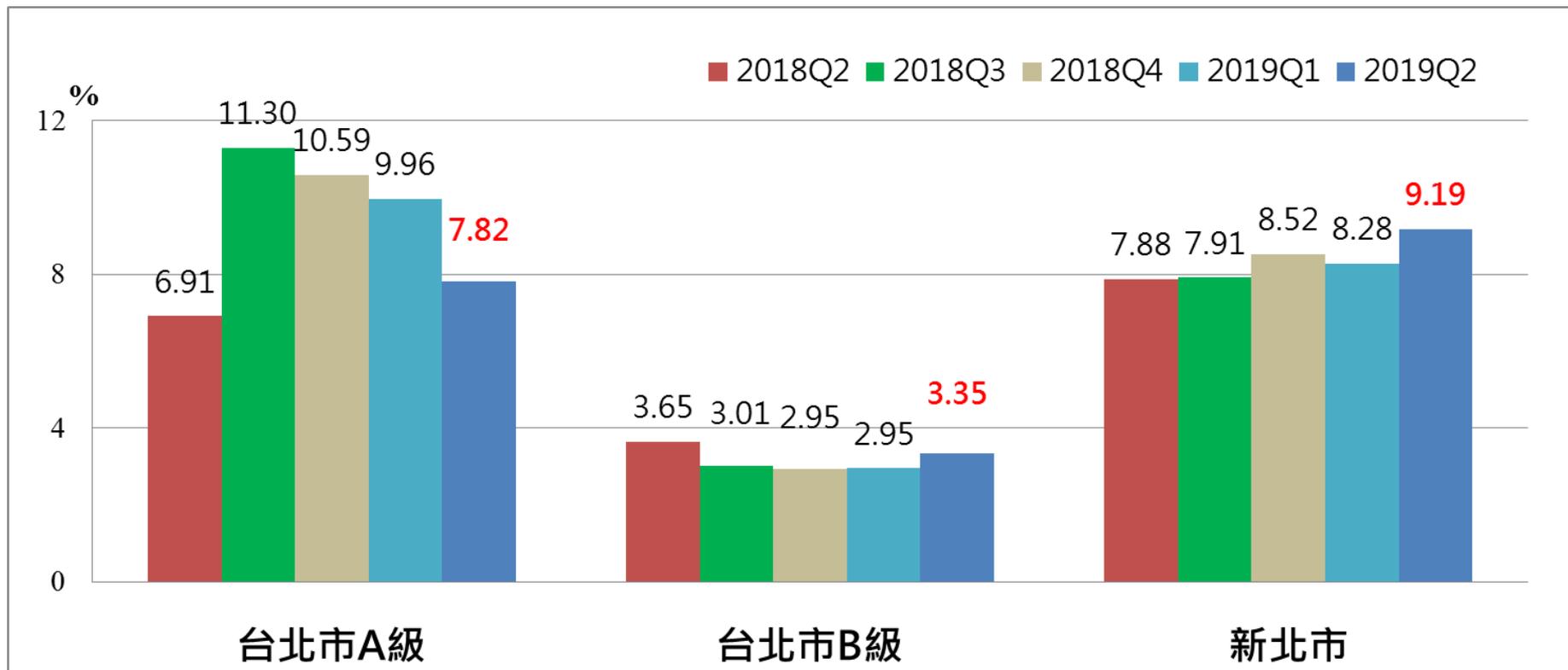
# 辦公室租金開價指數 - 分區



# 辦公室租金議價率指數 - 分區



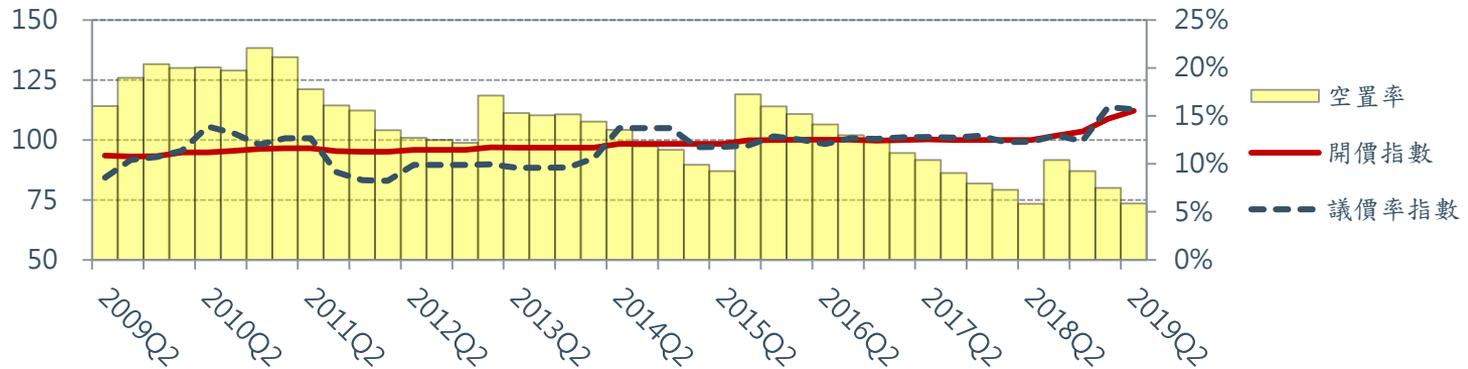
# 各地區辦公室空置率



# 辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區

基期2016=100

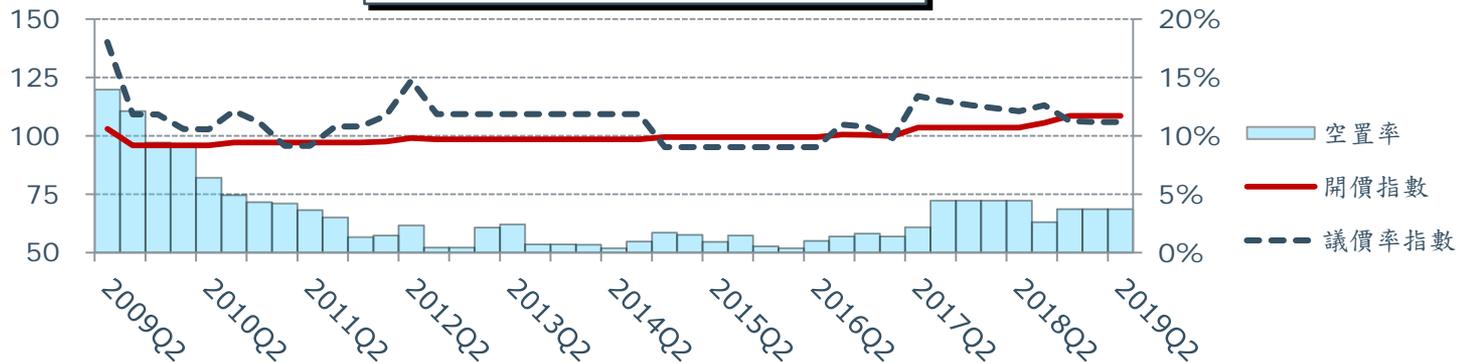
信義計畫區A級辦公室長期趨勢圖



註：本季信義計畫區A辦新增聯合報大樓，可租賃面積約10,944坪。

基期2016=100

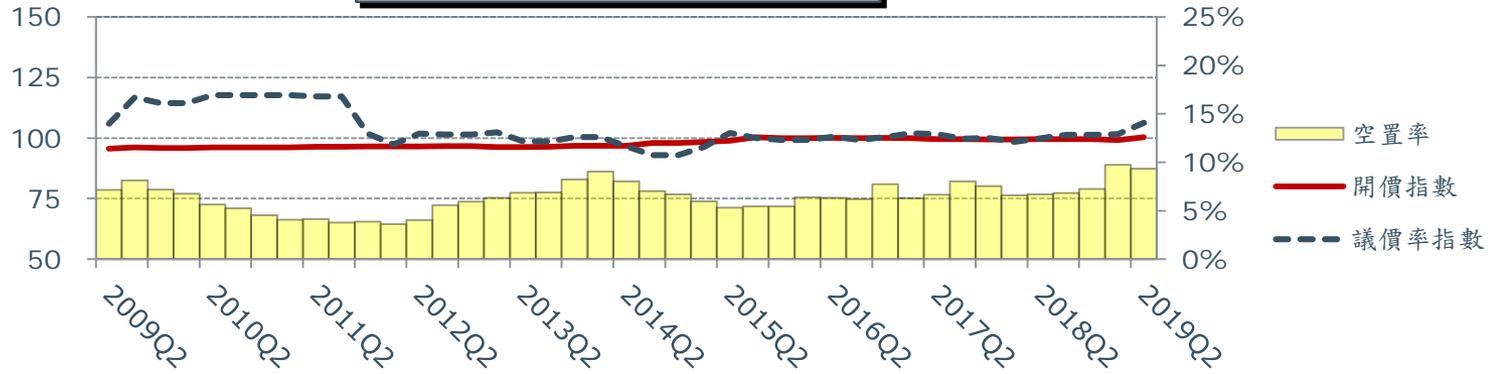
信義計畫區B級辦公室長期趨勢圖



# 辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南

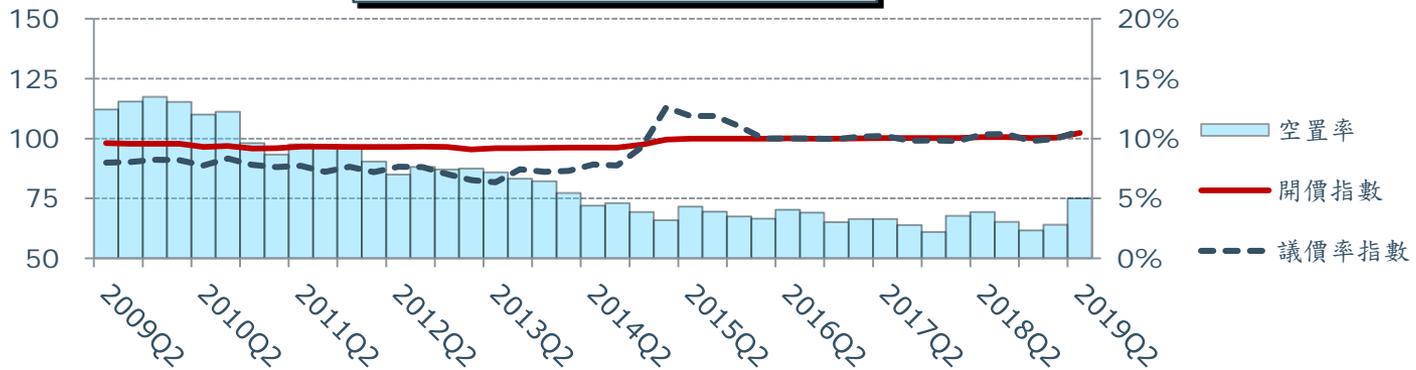
基期2016=100

仁愛敦南A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

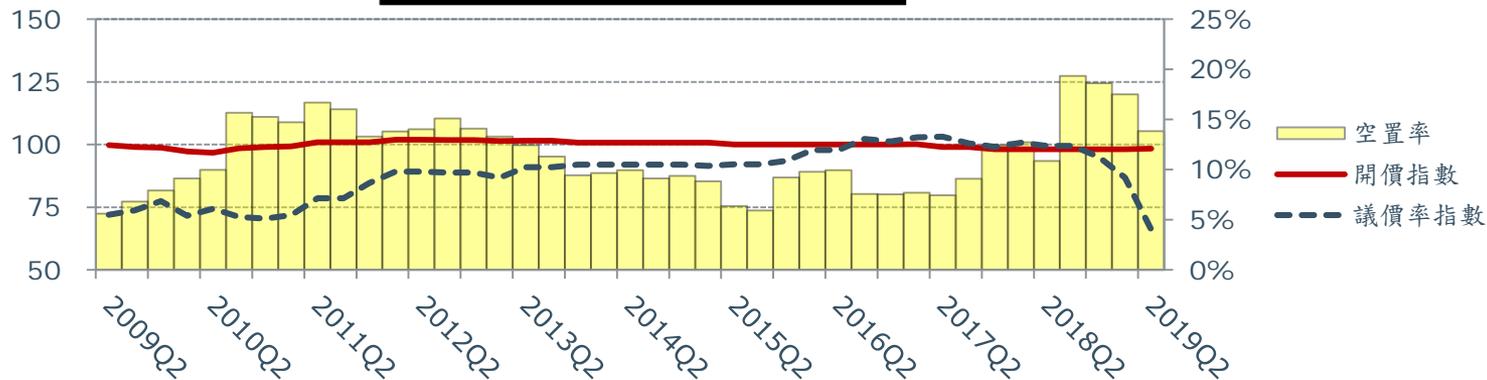
仁愛敦南B級辦公室長期趨勢圖



# 辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生

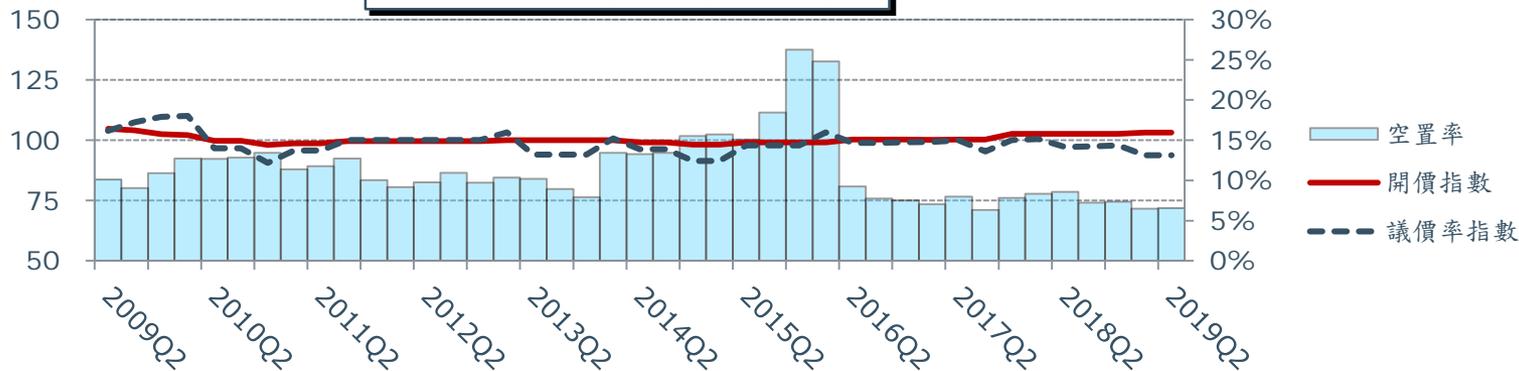
基期2016=100

敦北民生A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

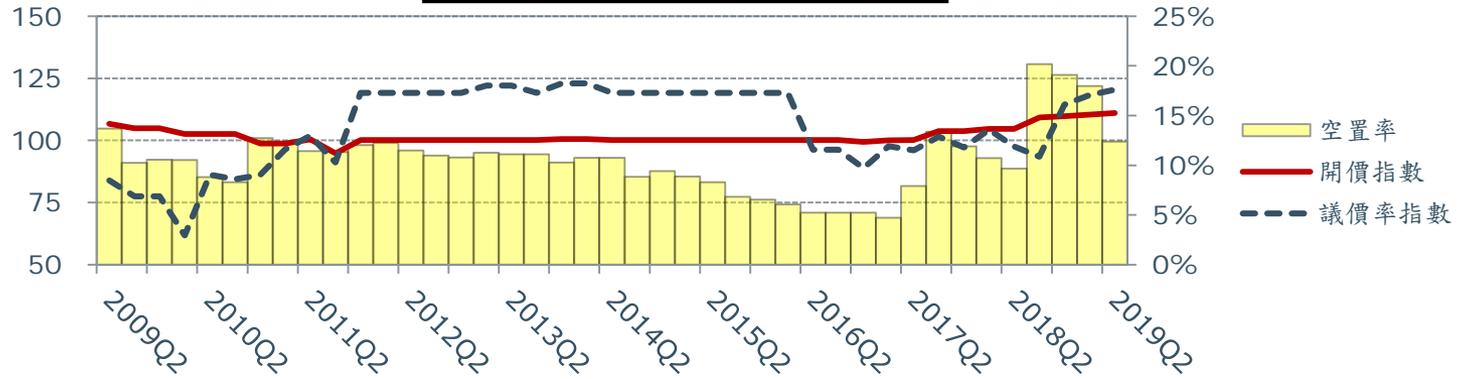
敦北民生B級辦公室長期趨勢圖



# 辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國

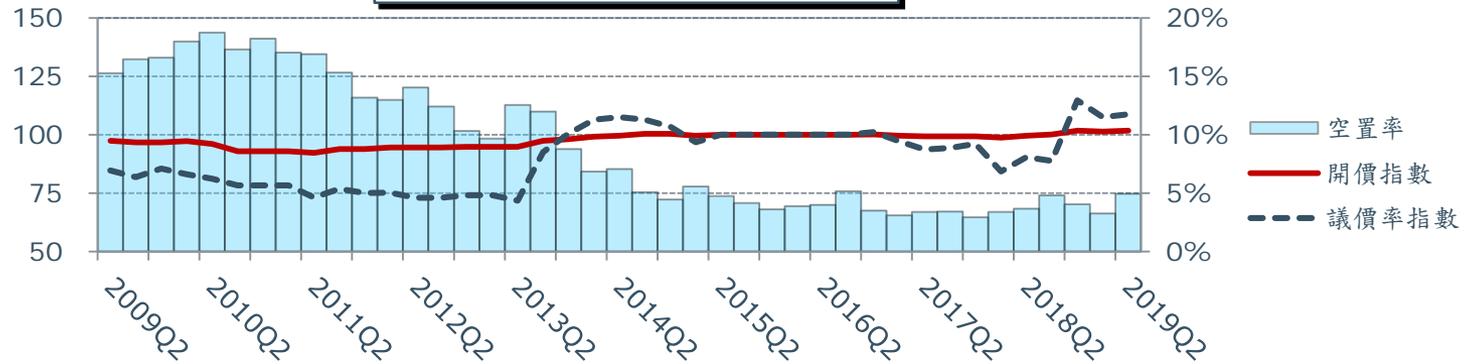
基期2016=100

民生建國A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

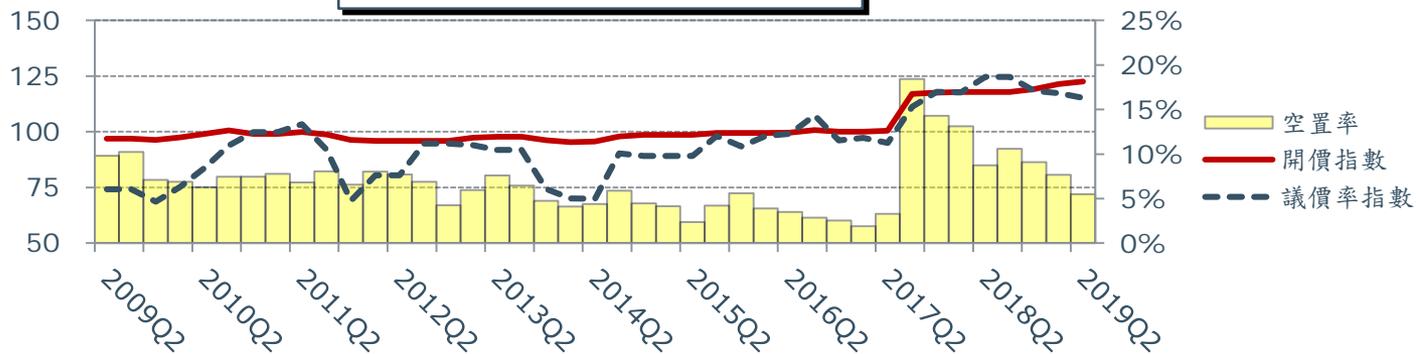
民生建國B級辦公室長期趨勢圖



# 辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江

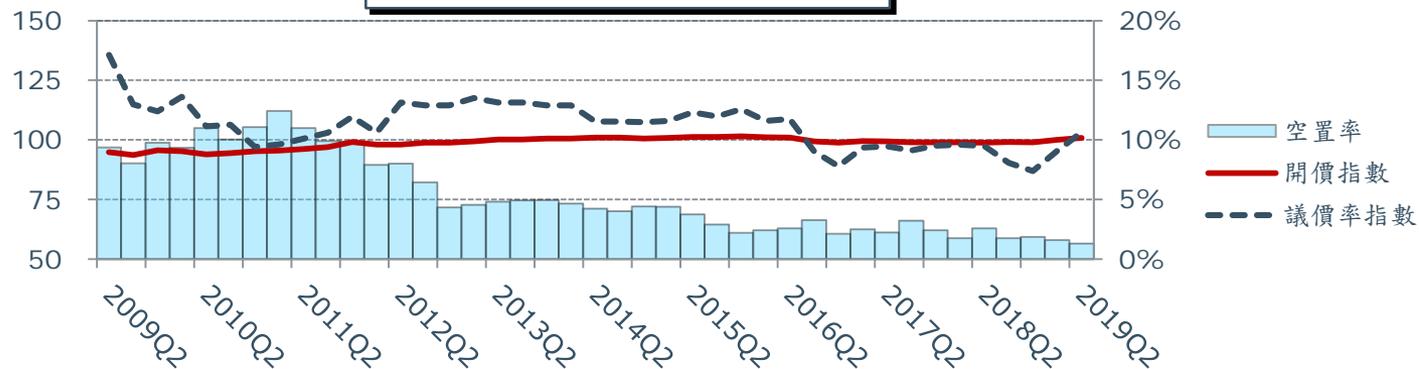
基期2016=100

南京松江A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

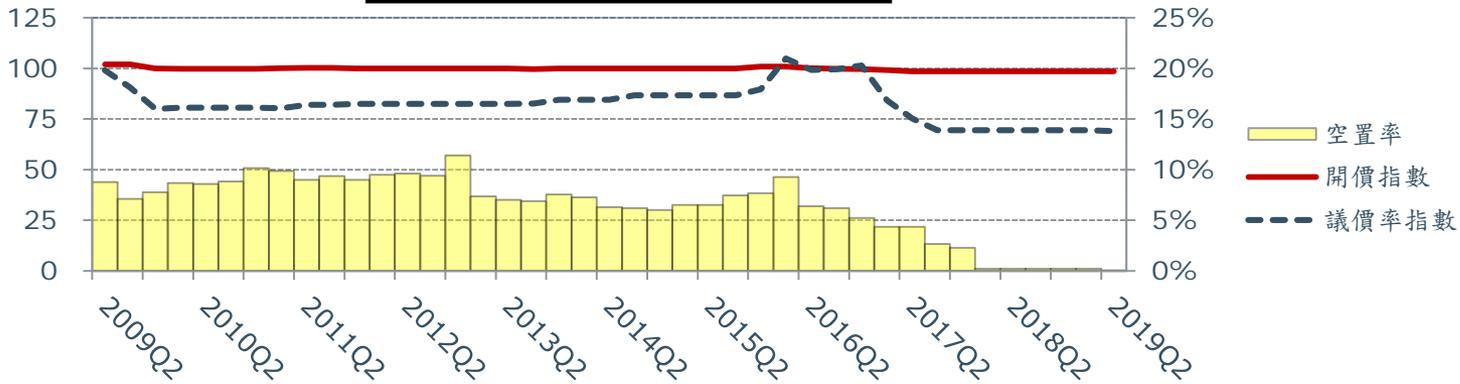
南京松江B級辦公室長期趨勢圖



# 辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽

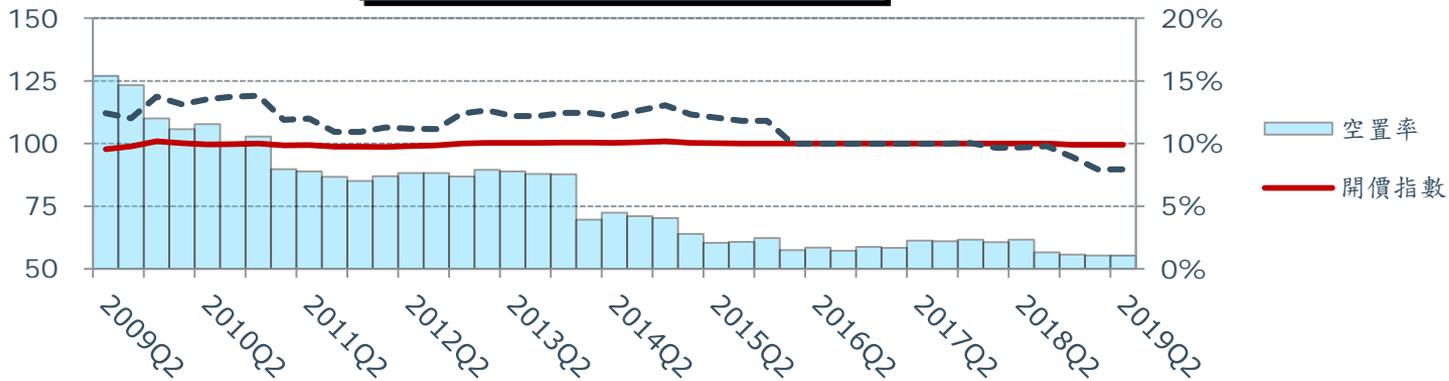
基期2016=100

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

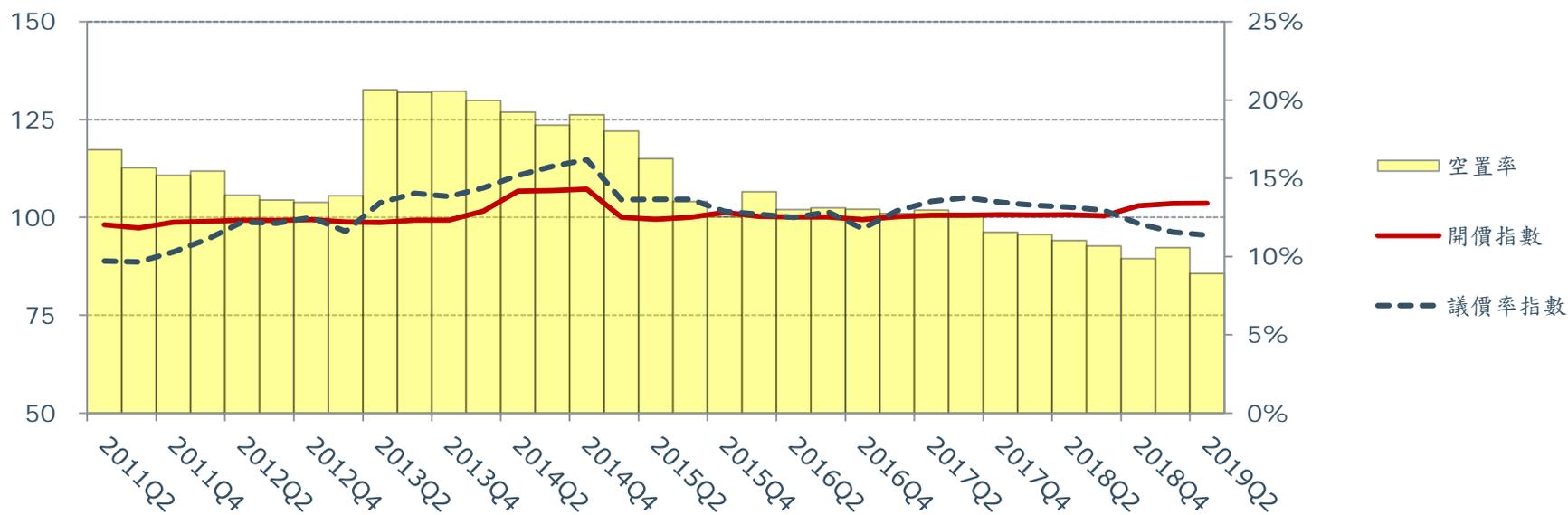
南京光復B級辦公室長期趨勢圖



# 辦公室租金指數長期趨勢 - 內湖科技園區

基期2016=100

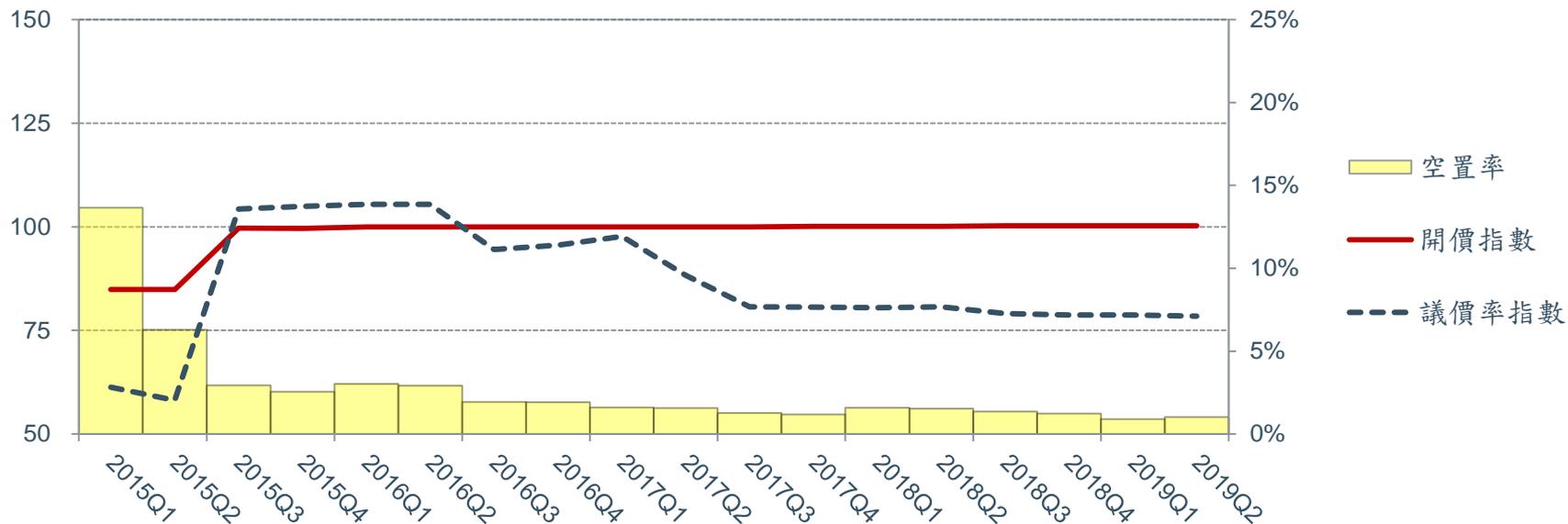
內湖科技園區辦公室長期趨勢圖



# 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辦開價**上漲**，**信義計畫區漲幅**最為明顯；B辦及其他地區較上季皆**維持穩定**。
- 議價率：各地區較上季皆**維持穩定**。
- 空置率：台北市A辦空置率**大幅下降**，內科園區**微幅下降**，其他地區較上季皆**維持穩定**。

## ❖ 未來展望

- 供需：核心區2年內缺乏大型供給，A辦需求上升，B辦需求維持穩定
- 租金：因供給有限且持續去化，A辦租金預期持續成長
- 空置率：A辦去化順利，空置率預期持續下降



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.