

2019 年第三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 年第 3 季國泰全國房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價漲量穩。國際經濟金融情勢方面，美中貿易戰持續延燒，英國脫歐爭議未定，全球景氣趨緩，國際機構下修全球經濟成長預測，主要經濟體貨幣趨向寬鬆政策。國內經濟金融情勢方面，因轉單效應，預期未來國內經濟成長溫和，央行 9 月維持利率不變，未來利率是否調整將視國內外經濟金融情勢數據而定。政策政治面，危老改建申請案創新高，上半年住宅類建照核發創 10 年新高，台北市提出囤房稅議題，但香港局勢改變波及資金流動，明年第一季有總統大選均將對房市有不同的影響。

進一步觀察各地區表現，本季成交價相較去年同季，除新北市成交價下跌外，其他地區均呈穩定或上漲；本季成交量指數相較去年同季，台北、桃竹、高雄成交量呈現穩定，其餘地區呈增加。從四季移動趨勢來看，雙北地區本波成交價已接近波段高點，其他地區成交價皆創新高；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接近或超過波段高點。

整體而言，近一年來全國房市呈現價漲量穩結構，市場景氣偏暖；觀察各地區表現，本季中南部仍較北部回溫跡象明顯。成交量穩定是因為小宅化推案趨勢明顯，推案戶數成長致銷售戶數增加，倘以推案之銷售金額來看，後續銷售金額之成交量變化將為觀察重點。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 301 件，推案戶數計有 30,120 戶。總推案金額為 4,182 億元，較上季及去年同季均上升；主力總價為 1,426 萬元，較上季上升，較去年同季下降；其中大廈類型推案者佔 75%。

	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	301	33	72	27	31	42	37	59
	(17.6%)	(43.5%)	(30.9%)	(-35.7%)	(29.2%)	(16.7%)	(37.0%)	(20.4%)
	《40.0%》	《26.9%》	《71.4%》	《3.8%》	《63.2%》	《27.3%》	《60.9%》	《28.3%》
推案戶數	30,120	1,853	8,648	2,694	1,813	7,806	1,865	5,441
	(23.5%)	(45.8%)	(50.0%)	(-53.2%)	(57.8%)	(123.2%)	(-16.6%)	(15.3%)
	《40.3%》	《56.0%》	《72.1%》	《-24.2%》	《60.0%》	《63.5%》	《44.6%》	《21.0%》
推案金額(億元)	4,182	660	1,397	319	186	678	195	748
	(25.3%)	(50.4%)	(34.4%)	(-48.9%)	(65.0%)	(77.8%)	(-22.3%)	(53.1%)
	《16.1%》	《-40.4%》	《45.8%》	《-2.7%》	《-0.2%》	《39.8%》	《22.8%》	《96.8%》

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. 可能成交價小漲，台中上漲最多

本季各地區可能成交價除台北、桃竹下跌外，其他地區均呈穩定或上漲，其中台中上漲 4.9% 最多、高雄上漲 4.6% 次之。

2. 開價小漲，台中上漲最多

本季各地區開價除台北、桃園下跌外，其他地區均呈穩定或上漲，其中台中上漲 5.3% 最多。

3. 議價率微幅擴大，桃竹議價率擴大最多

本季各地區議價率台北、台南、高雄縮減，其他地區均呈穩定或擴大，其中桃園擴大 2.9%、新竹擴大 2.6% 相對較多。

4. 推案量增加，台中增加最多

本季各地區推案量除桃園、台南推案量減少外，其他地區推案量均增加，以台中推案量增加近八成最多。

5. 銷售率持平，新竹縣市銷售率相對較低

本季各地區 30 天銷售率，除高雄銷售率增加外，其他地區銷售率均呈穩定或下跌，以新竹縣市銷售率僅 8.6% 相對較低。

6. 成交量維持穩定，台中成交量增加最多

本季各地區成交量呈現穩定，除桃園、台南成交量減少外，其他地區成交量均增加，以台中、台北成交量增加四成相對較多。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季價跌量增，相較去年同季價量俱穩。本季開價中幅下跌、議價率小幅縮減，成交價亦小幅下跌；推案戶數增加超過四成、銷售率維持穩定，成交量亦增加四成。整體而言，近一年來台北市成交價維持穩定，推案金額減少、推案戶數增加，銷售率持平維持穩定，成交量增加但仍在穩定範圍。惟小宅化推案趨勢明顯，推案金額減少四成，戶數增加逾五成，成交量不宜單以推案金額衡量，恐過度樂觀。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季價穩量增，相較去年同季價跌量增。本季開價、議價率及成交價皆維持穩定；推案戶數增加五成、銷售率微幅縮減，致成交量增加近三成。整體而言，近一年來新北市成交價小幅下跌，推案戶數大幅增加，但銷售率小幅下跌，成交量小幅增加，目前呈現價量背離現象，後續變化有待觀察。

3. 國泰桃園市房地產指數，相較上一季價量俱跌，相較去年同季價漲量穩。本季開價縮減、議價率擴大，成交價縮減；推案戶數大幅減少、銷售率維持穩定，致成交量大幅減少。整體而言，近一年來桃園市成交價中幅上漲，推案戶數與成交量雖減少二成但仍屬穩定，銷售率亦維持穩定，長期市場趨勢偏暖，但短期價量出現萎縮，後續市場為轉折或盤整仍待觀察。
4. 國泰新竹縣市房地產指數，相較上一季價跌量增，相較去年同季價量俱穩。本季開價維持穩定、議價率擴大，成交價下跌；推案戶數增加逾五成，銷售率維持穩定，致成交量增加逾四成。整體而言，近一年來新竹縣市成交價維持穩定，推案金額減少，推案戶數增加六成，但銷售率與成交量維持穩定，整體房市呈現盤整格局。
5. 國泰台中市房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價量俱漲。本季開價上漲，議價率維持穩定，成交價亦上漲；推案戶數增加一倍，銷售率大幅減少，成交量僅增加四成。整體而言，近一年來台中市成交價小幅上漲，推案戶數大幅增加，銷售率維持穩定，故成交量中幅增加，短期長期趨勢均呈現繁榮現象。
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，議價率縮減，成交價小幅上漲；推案戶數小幅減少，銷售率維持穩定，成交量亦維持穩定。整體而言，近一年來台南市成交價大幅上漲，推案戶數中幅增加，銷售率亦小幅增加，故成交量中幅增加，表現持續繁榮。
7. 國泰高雄市房地產指數，相較上一季價量俱漲，相較去年同季價漲量穩。本季開價小幅上漲，議價率中幅縮減，成交價中幅上漲；推案戶數小幅增加，銷售率增加，致成交量增加近四成。整體而言，近一年來高雄市成交價大幅上漲，推案戶數增加二成，銷售率中幅減少，但成交量仍維持穩定範圍，整體市場趨勢偏暖。
8. 從四季移動趨勢來看，全國本波成交價約為2014年波段高點之九成，價略漲；成交量約為2013年波段高點之六成，相對穩定。觀察各地區表現，雙北本波成交價已接近波段高點，其他地區成交價皆創新高；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接近或超過波段高點。北部小宅化推案趨勢明顯，中南部房市為控制總價亦縮小推案坪數。觀察各都推案量，除桃園市外，各都推案金額增幅明顯低於推案戶數，以金額計算，成交量應屬偏冷，看待量的變化宜有所保留。

2019 年 第 3 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	27.68	1.90%(+)	15.02%	0.31(+)	11.27%	-0.87(△)	401.46	14.63%(△)
台北市	82.06	-3.28%(-)	10.31%	-1.24(-)	12.39%	-0.43(△)	467.65	40.94%(+)
新北市	37.62	2.29%(△)	12.79%	0.30(△)	10.51%	-1.77(-)	502.91	28.33%(+)
桃園市	23.91	-5.22%(--)	17.53%	2.86(++)	10.03%	0.08(△)	271.74	-52.82%(---)
新竹縣市	21.91	-3.22%(--)	14.85%	2.55(++)	8.63%	-0.71(△)	297.22	45.74%(+)
台中市	23.90	4.93%(+)	17.77%	0.27(△)	12.91%	-7.28(---)	579.88	42.75%(++)
台南市	21.48	2.00%(+)	14.75%	-0.44(-)	12.88%	0.14(△)	319.62	-15.70%(△)
高雄市	23.21	4.58%(++)	15.11%	-1.52(--)	10.67%	1.80(+)	270.68	38.70%(+)

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、議價率及空置率各地區較上季皆維持穩定。

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、議價率及空置率較上季皆維持穩定。

2. 台北市 A 辦各路段租金開價及議價率較上季皆維持穩定；空置率部分，仁愛敦南路段及民生建國路段較上季微幅下降，其餘路段較上季皆維持穩定。

台北市 A 級辦公室租金在開價及議價率部份，各地區較上季皆維持穩定；空置率部分，仁愛敦南路段較上季微幅減少 1.07 個百分點、民生建國路段較上季微幅減少 1.89 個百分點，其餘路段較上季皆維持穩定。

3. 未來趨勢

核心區新供給多為自用，2023 後信義區及南港區將面臨 A 辦新供給競爭；A 辦需求熱度將維持，B 辦需求維持穩定；A 辦租金預期持續成長，空置率則隨 A 辦持續去化而下降。

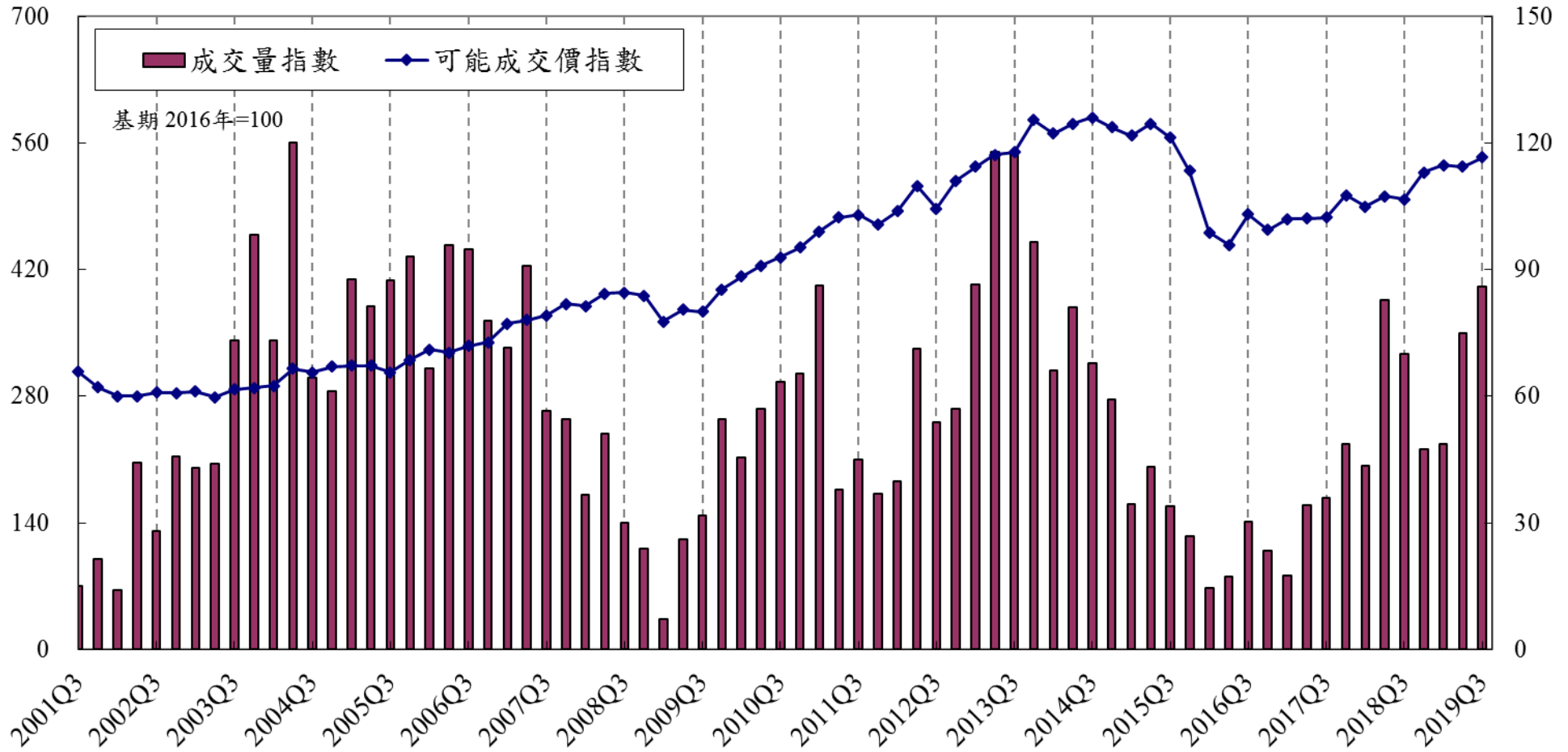
2019 第 3 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市	
開價 (元/坪)	3,089 (0.17%)	1,835 (-0.12%)	1,362 (0.27%)	1,764 (0.00%)	1,165 (0.00%)	
議價率 (%)	10.84% (-0.14)	10.23% (-0.15)	13.60% (-0.15)	21.38% (0.00)	11.48% (0.00)	
空置率 (%)	7.13% (-0.70)	3.25% (-0.10)	8.61% (-0.31)	0.76% (-0.27)	8.82% (-0.37)	
台北市 A 級辦公室	信義 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)	3,808 (0.00%)	2,636 (-0.16%)	2,661 (1.00%)	2,371 (0.34%)	2,693 (0.74%)	2,282 (0.00%)
議價率 (%)	11.26% (-0.13)	8.80% (0.07)	12.66% (-0.05)	11.23% (-0.68)	10.77% (-0.41)	9.52% (0.00)
空置率 (%)	4.85% (-0.82)	8.27% (-1.07)	14.41% (0.56)	10.50% (-1.89)	4.85% (-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。

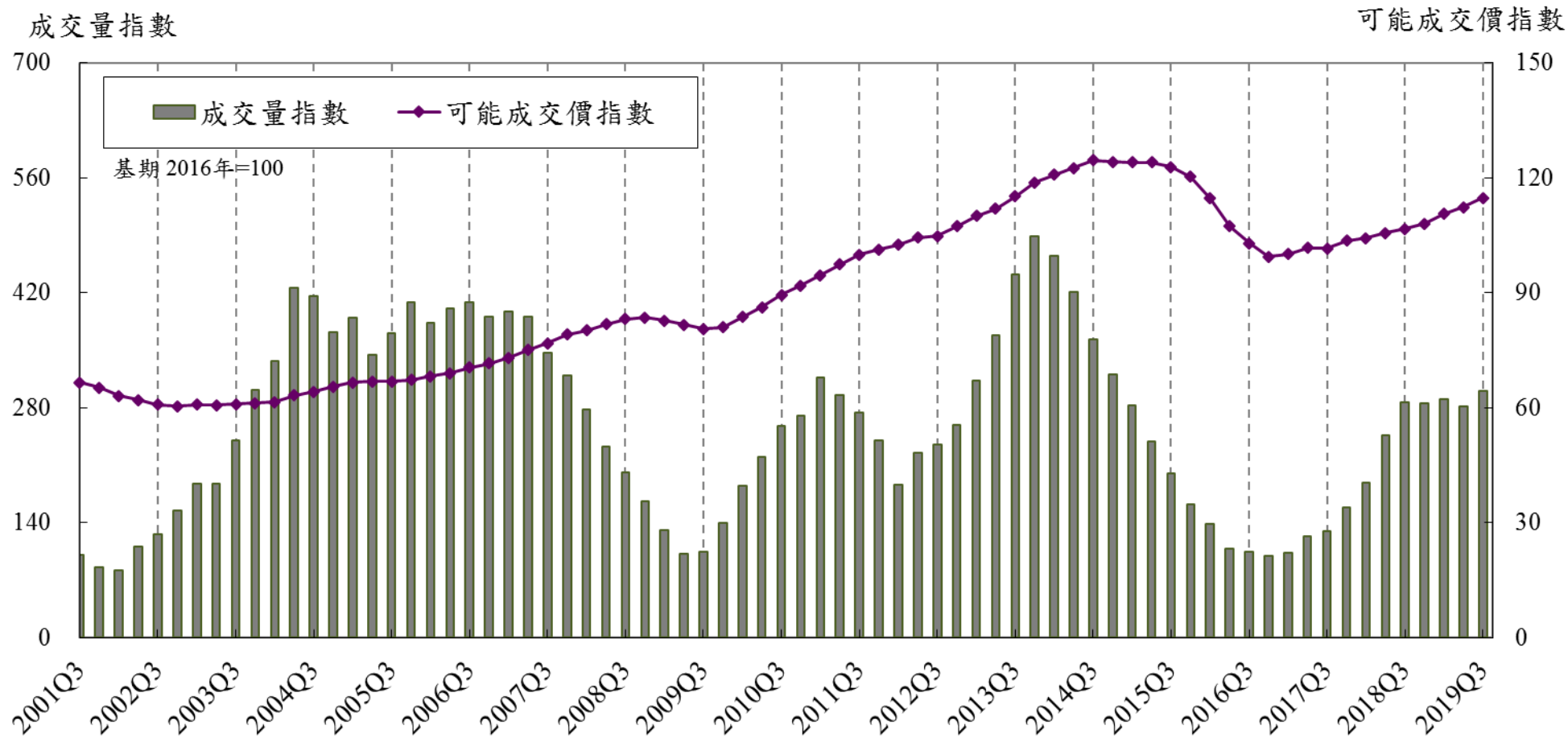
國泰全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

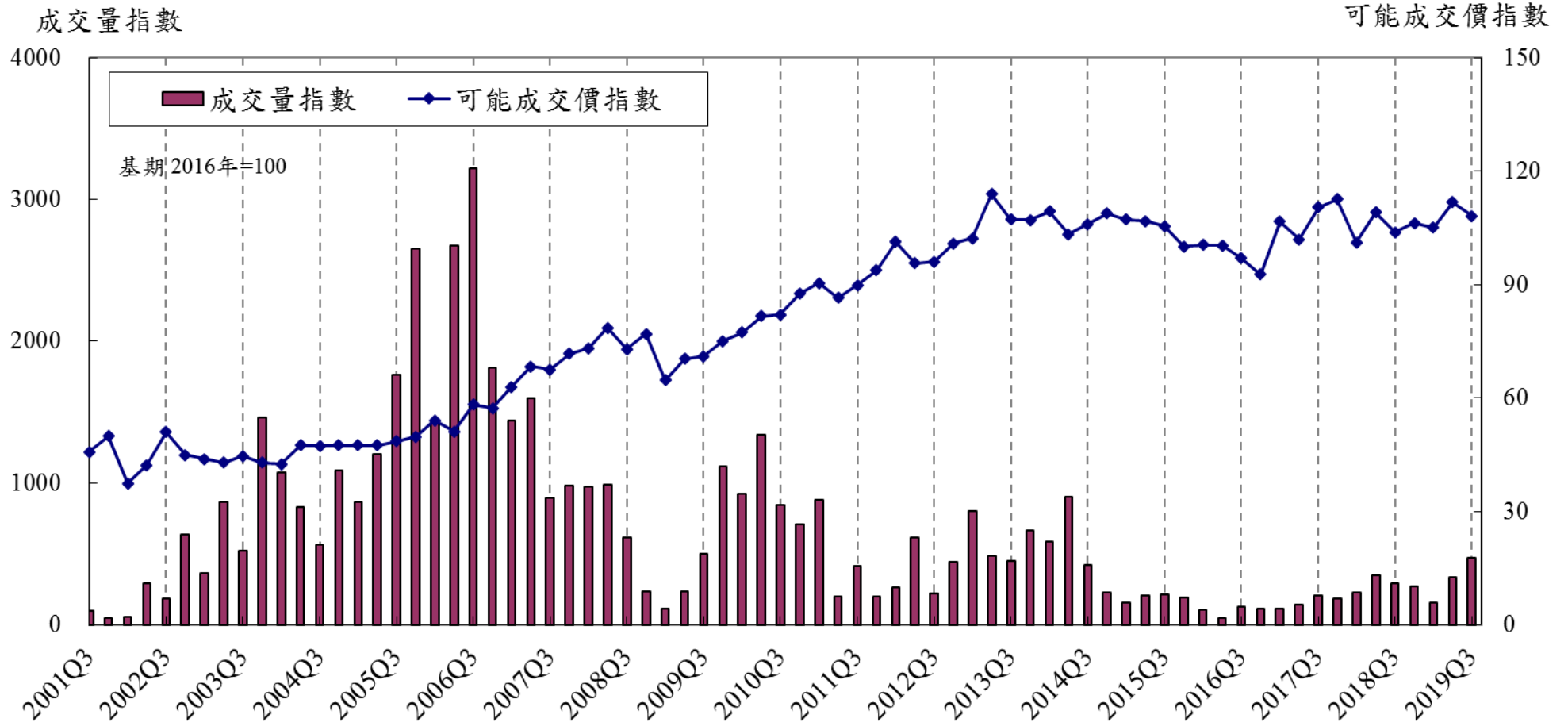
可能成交價指數



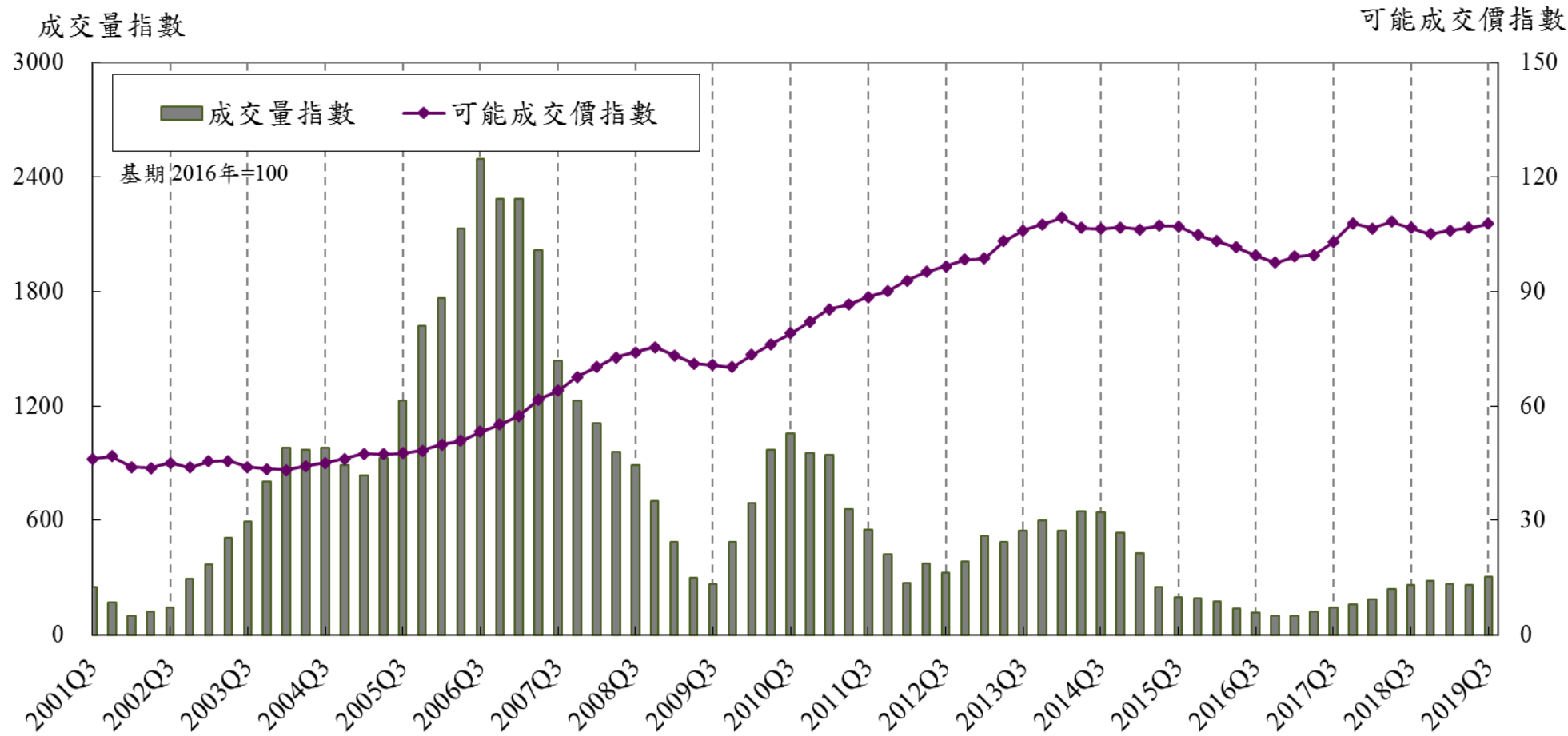
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



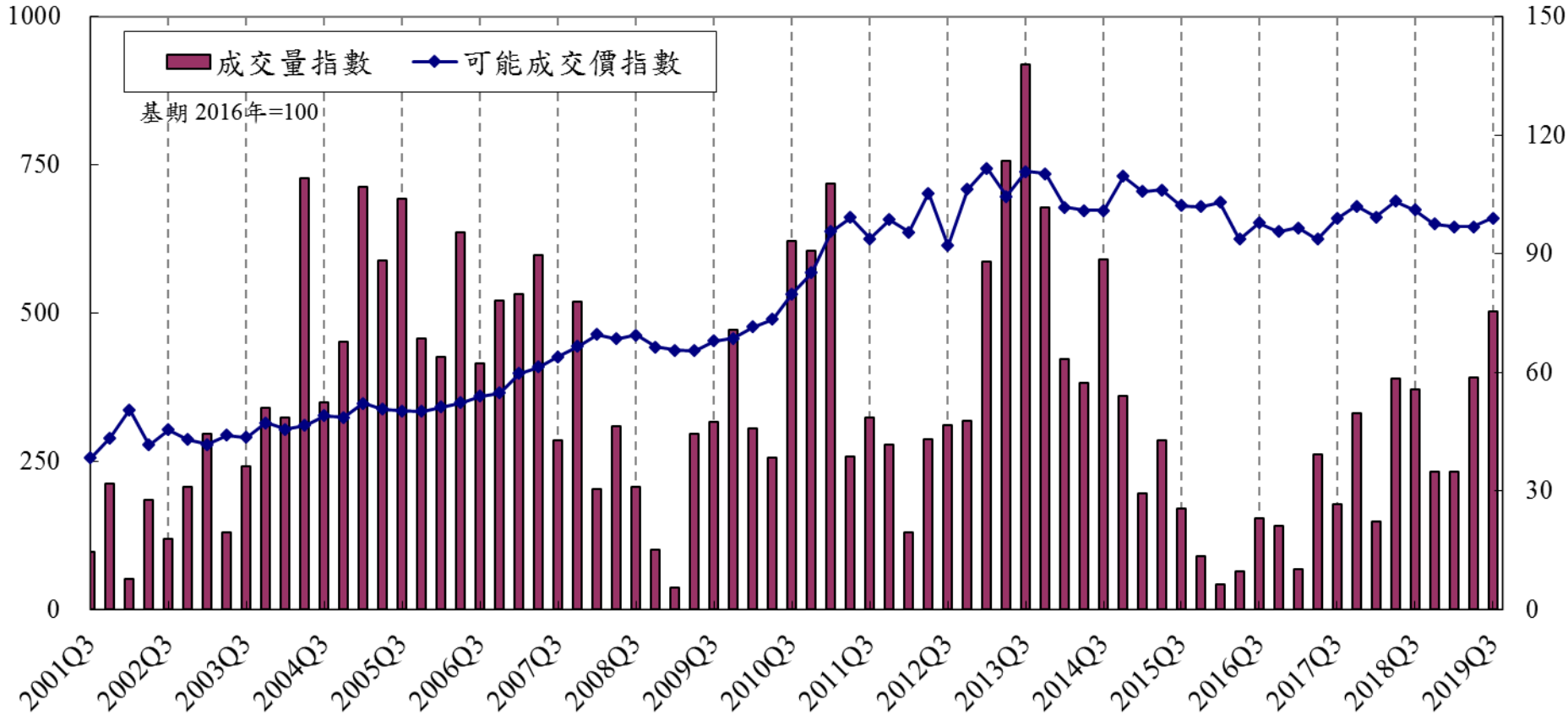
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

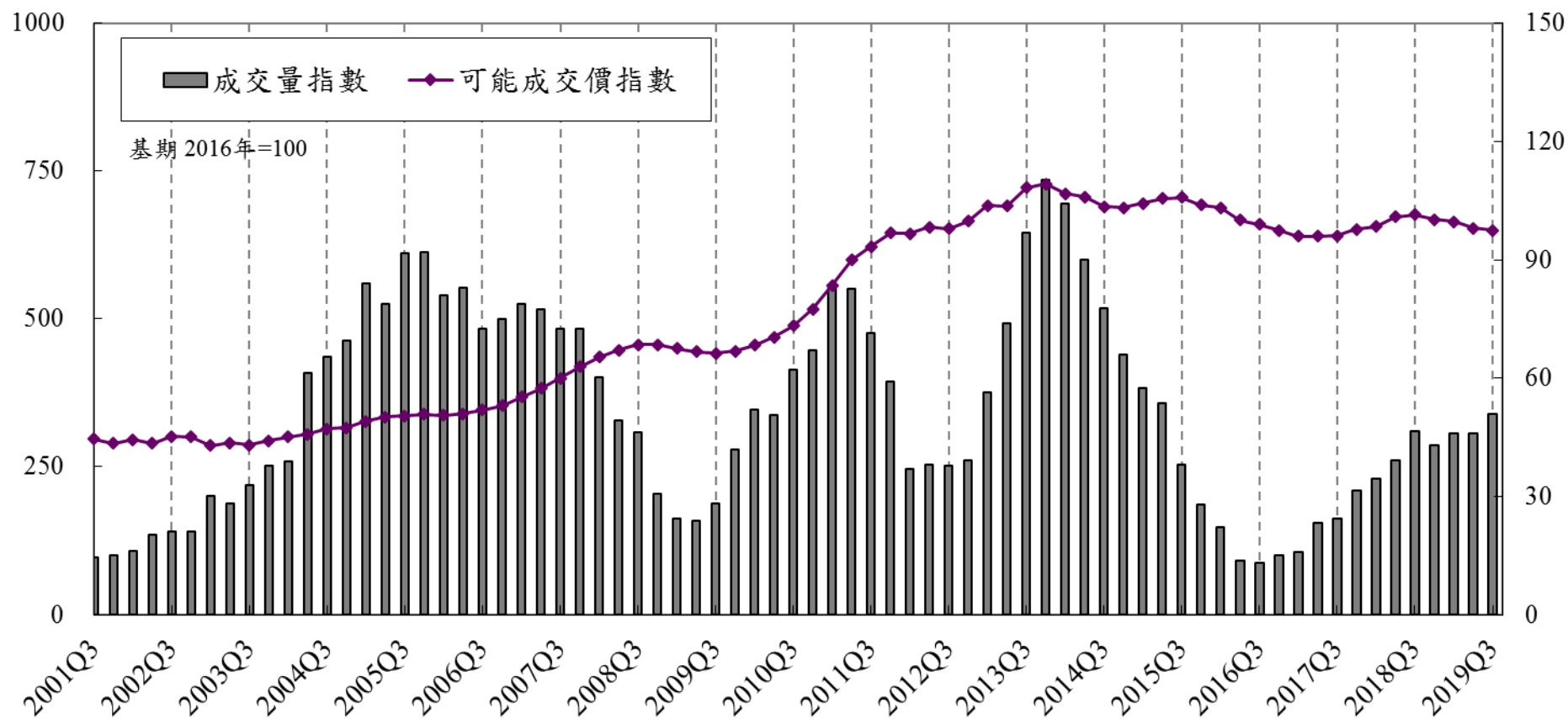
可能成交價指數



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

民國一〇八年第三季

Cathay Real Estate Index
Quarterly Report 2019 Q3

◎ 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

二〇一九年十月出刊

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 兼任教授（清華大學計量財務金融學系）

協同主持人：章定煊 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年第3季國泰全國房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價漲量穩。國際經濟金融情勢方面，美中貿易戰持續延燒，英國脫歐爭議未定，全球景氣趨緩，國際機構下修全球經濟成長預測，主要經濟體貨幣趨向寬鬆政策。國內經濟金融情勢方面，因轉單效應，預期未來國內經濟成長溫和，央行9月維持利率不變，未來利率是否調整將視國內外經濟金融情勢數據而定。政策政治面，危老改建申請案創新高，上半年住宅類建照核發創10年新高，台北市提出囤房稅議題，但香港局勢改變波及資金流動，明年第一季有總統大選均將影響房市。

進一步觀察各地區表現，本季成交價相較去年同季，除新北市成交價下跌外，其他地區均呈穩定或上漲；本季成交量指數相較去年同季，台北、桃竹、高雄成交量呈現穩定，其餘地區呈增加。從四季移動趨勢來看，雙北本波成交價已接近波段高點，其他地區成交價皆創新高；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接近或超過波段高點。近一年來全國房市呈現價漲量穩結構，整體市場景氣偏暖；觀察各地區表現，本季呈現北冷中南熱現象。成交量穩定是因為小宅化推案趨勢明顯，倘以推案金額來看，成交量是否增加仍須有所保留。

壹、國泰房地產指數（見表一、圖一）

■ 可能成交價小漲，台中上漲最多

本季各地區可能成交價除台北、桃竹下跌外，其他地區均呈穩定或上漲，其中台中上漲4.9%最多、高雄上漲4.6%次之。

■ 開價小漲，台中上漲最多

本季各地區開價除台北、桃園下跌外，其他地區均呈穩定或上漲，其中台中上漲5.3%最多。

■ 議價率微幅擴大，桃竹議價率擴大最多

本季各地區議價率台北、台南、高雄縮減，其他地區均呈穩定或擴大，其中桃園擴大2.9%、新竹擴大2.6%相對較多。

■ 推案量增加，台中增加最多

本季各地區推案量除桃園、台南推案量減少外，其他地區推案量均增加，以台中推案量增加近八成最多。

■ 銷售率持平，新竹縣市銷售率相對較低

本季各地區30天銷售率，除高雄銷售率增加外，其他地區銷售率均呈穩定或下跌，以新竹縣市銷售率僅8.6%相對較低。

■ 成交量維持穩定，台中成交量增加最多

本季各地區成交量呈現穩定，除桃園、台南成交量減少外，其他地區成交量均增加，以台中、台北成交量增加四成相對較多。

成交價中幅上漲，推案戶數與成交量雖減少二成但仍屬穩定，銷售率亦維持穩定，長期市場趨勢偏暖，但短期價量出現萎縮，後續市場為轉折或盤整仍待觀察。

■ 國泰新竹縣市房地產指數，相較上一季價跌量增，相較去年同季價量俱穩。整體而言，近一年來新竹縣市成交價維持穩定，推案金額減少，推案戶數增加六成，但銷售率與成交量維持穩定，整體房市呈現盤整格局。

■ 國泰台中市房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價量俱漲。整體而言，近一年來台中市成交價小幅上漲，推案戶數大幅增加，銷售率維持穩定，故成交量中幅增加，短期長期趨勢均呈現繁榮現象。

■ 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，近一年來台南市成交價大幅上漲，推案戶數中幅增加，銷售率亦小幅增加，故成交量中幅增加，表現持續繁榮。

■ 國泰高雄市房地產指數，相較上一季價量俱漲，相較去年同季價漲量穩。整體而言，近一年來高雄市成交價大幅上漲，推案戶數增加二成，銷售率中幅減少，但成交量仍維持穩定範圍，整體市場趨勢偏暖。

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3分，除桃園市、新竹縣市外，其他地區表現皆較上一季佳，綜合表現最佳為高雄市9分，其次為台中市4分，綜合分數介於-11至9分之間。

■ 本季相較去年同季全國綜合表現分數為5分，除新北市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，其次為台中市、高雄市皆為8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、議價率及空置率較上季皆維持穩定。

■ 台北市A辦各路段租金開價及議價率較上季皆維持穩定；空置率部分，仁愛敦南路段及民生建國路段較上季微幅下降，其餘路段較上季皆維持穩定。

貳、各地區市場評估（見表二及圖二）

■ 國泰台北市房地產指數，相較上一季價跌量增，相較去年同季價量俱穩。整體而言，近一年來台北市成交價維持穩定，推案金額減少、推案戶數增加，銷售率持平維持穩定，成交量增加但仍在穩定範圍。惟小宅化推案趨勢明顯，推案金額減少四成，戶數增加逾五成，成交量不宜單以推案金額衡量，恐過度樂觀。

■ 國泰新北市房地產指數，相較上一季價穩量增，相較去年同季價跌量增。整體而言，近一年來新北市成交價小幅下跌，推案戶數大幅增加，但銷售率小幅下跌，成交量小幅增加，目前呈現價量背離現象，後續變化有待觀察。

■ 國泰桃園市房地產指數，相較上一季價量俱跌，相較去年同季價漲量穩。整體而言，近一年來桃園市

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)	301	30,120	11%	4,182	75%	56%	36	1,426	38
	(17.6%)	(23.5%)	(-0.87)	(25.3%)	(0.1%)	(4.0%)	(4.9%)	(15.1%)	(5.8%)
	《40.0%》	《40.3%》	《-1.65》	《16.1%》	《-4.5%》	《12.4%》	《-2.8%》	《-13.1%》	《4.2%》
台北市 (Taipei City)	33	1,853	12%	660	100%	70%	35	3,494	89
	(43.5%)	(45.8%)	(-0.43)	(50.4%)	(0.0%)	(0.2%)	(7.6%)	(3.7%)	(-7.0%)
	《26.9%》	《56.0%》	《0.52》	《-40.4%》	《0.0%》	《39.4%》	《-38.3%》	《-62.6%》	《-24.7%》
新北市 (New Taipei City)	72	8,648	11%	1,397	97%	64%	33	1,627	48
	(30.9%)	(50.0%)	(-1.77)	(34.4%)	(6.9%)	(-5.0%)	(8.2%)	(8.8%)	(-2.3%)
	《71.4%》	《72.1%》	《-2.86》	《45.8%》	《-0.4%》	《-0.6%》	《-6.0%》	《-10.6%》	《-2.1%》
桃園市 (Taoyuan)	27	2,694	10%	319	67%	44%	34	1,079	32
	(-35.7%)	(-53.2%)	(0.08)	(-48.9%)	(-26.3%)	(-15.2%)	(-3.8%)	(3.2%)	(8.8%)
	《3.8%》	《-24.2%》	《-0.27》	《-2.7%》	《-24.6%》	《-11.1%》	《1.7%》	《20.5%》	《21.2%》
新竹縣市 (Hsinchu)	31	1,813	9%	186	58%	74%	33	909	28
	(29.2%)	(57.8%)	(-0.71)	(65.0%)	(7.2%)	(48.4%)	(1.0%)	(111.0%)	(5.3%)
	《63.2%》	《60.0%》	《-3.79》	《-0.2%》	《-26.5%》	《-6.0%》	《-16.7%》	《30.6%》	《-4.9%》
台中市 (Taichung City)	42	7,806	13%	678	81%	90%	34	987	29
	(16.7%)	(123.2%)	(-7.28)	(77.8%)	(16.6%)	(-4.2%)	(-12.6%)	(-16.7%)	(0.5%)
	《27.3%》	《63.5%》	《-1.00》	《39.8%》	《11.3%》	《-0.5%》	《-2.2%》	《-6.6%》	《-6.1%》
台南市 (Tainan City)	37	1,865	13%	195	43%	35%	38	922	23
	(37.0%)	(-16.6%)	(0.14)	(-22.3%)	(-16.6%)	(-20.9%)	(6.6%)	(-4.6%)	(-9.4%)
	《60.9%》	《44.6%》	《2.26》	《22.8%》	《-23.5%》	《15.4%》	《-7.1%》	《-10.5%》	《-3.5%》
高雄市 (Kaohsiung City)	59	5,441	11%	748	63%	25%	44	1,469	29
	(20.4%)	(15.3%)	(1.80)	(53.1%)	(6.0%)	(107.6%)	(32.3%)	(82.3%)	(17.2%)
	《28.3%》	《21.0%》	《-3.83》	《96.8%》	《6.8%》	《289.8%》	《21.8%》	《99.2%》	《41.9%》

*：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。

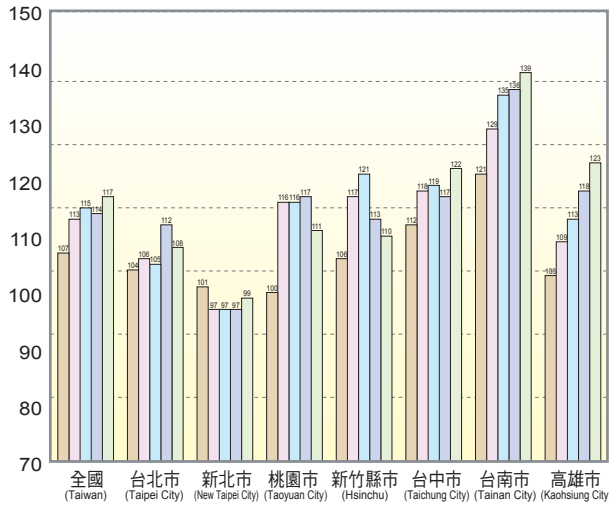
註：()內為較上季變動率，《 》內為較去年同季變動率；銷售率係變動百分點，其他各項係變動百分比；--表示較上季或較去年同季變動率為零。

國泰房地產指數季報 簡冊

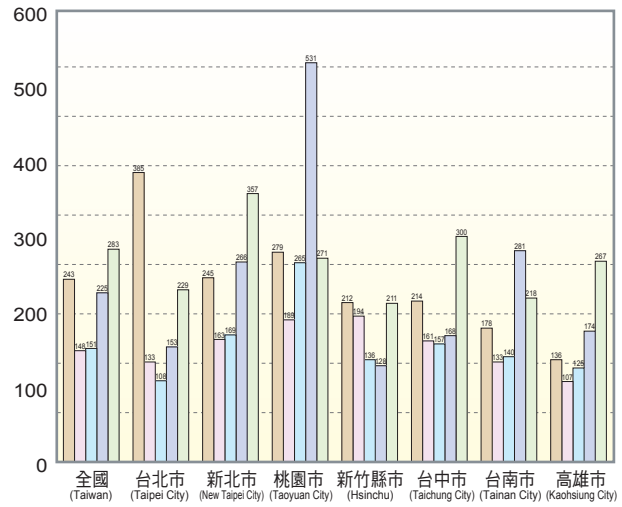
2019年第三季

基期2016年=100

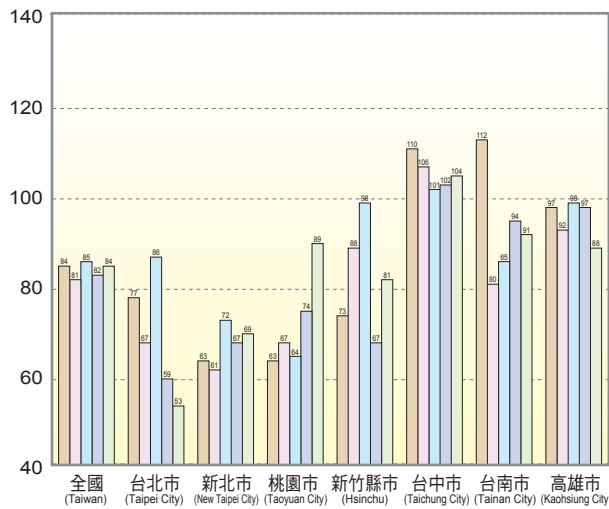
2018Q3 2018Q4 2019Q1 2019Q2 2019Q3



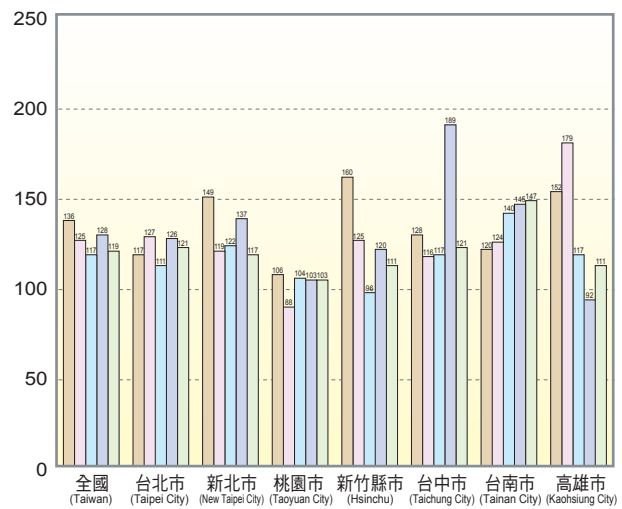
國泰可能成交價指數
(Housing Price Index)



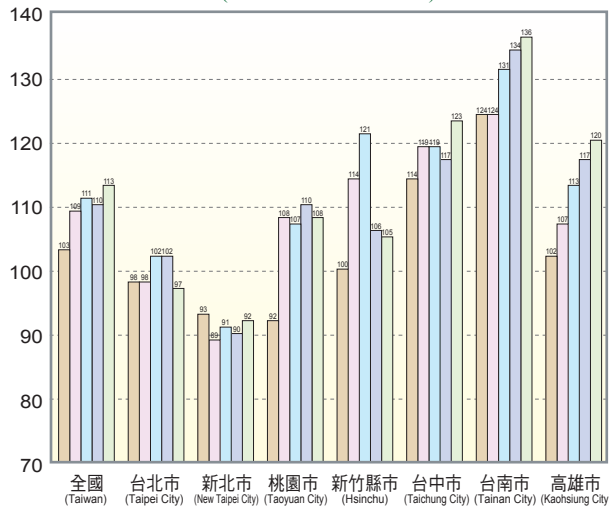
國泰推案量指數
(New Construction Volume Index)



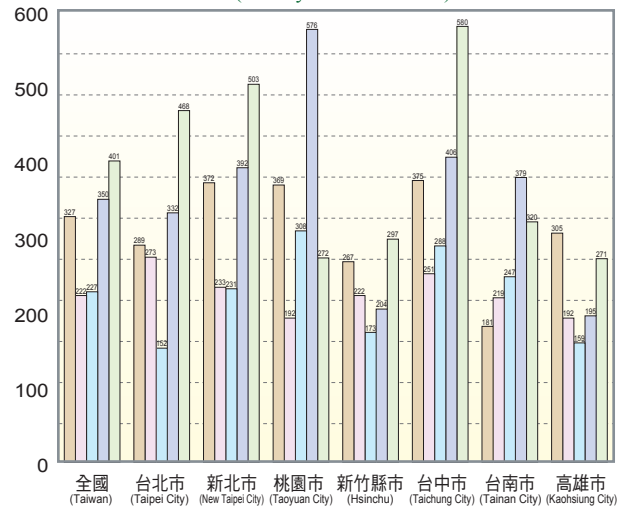
國泰議價率指數
(Price Concession Index)



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	116.66	27.68 萬元/坪	1.90% (+)	9.39% (++)	可能成交價	108.13	82.06 萬元/坪	-3.28% (-)	4.16% (Δ)		
議價率	83.99	15.02%	0.31 (+)	-0.03 (Δ)	議價率	52.78	10.31%	-1.24 (-)	-4.74 (---)		
開價	112.73	32.57 萬元/坪	2.27% (+)	9.35% (++)	開價	97.01	91.50 萬元/坪	-4.61% (--)	-1.35% (Δ)		
推案量	金額	282.61	4,182 億元	25.34% (++)	16.08% (+)	推案量	金額	229.46	660億元	50.40% (++)	-40.41% (-)
	戶數	337.68	30120 戶	23.47% (++)	40.35% (++)		戶數	385.24	1853戶	45.79% (++)	55.98% (+)
30天銷售率	118.89	11.27%	-0.87 (Δ)	-1.62 (Δ)	30天銷售率	121.39	12.39%	-0.43 (Δ)	0.45 (Δ)		
30天成交量	401.46	--	14.63% (Δ)	22.72% (Δ)	30天成交量	467.65	--	40.94% (+)	61.90% (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	99.00	37.62 萬元/坪	2.29% (Δ)	4.16% (Δ)	可能成交價	110.82	23.91 萬元/坪	-5.22% (--)	10.31% (++)		
議價率	68.87	12.79%	0.30 (Δ)	-4.74 (---)	議價率	88.73	17.53%	2.86 (++)	5.15 (+++)		
開價指數	92.44	43.14 萬元/坪	2.65% (Δ)	-1.35% (Δ)	開價	107.79	29.00 萬元/坪	-1.93% (-)	17.21% (++)		
推案量	金額	357.24	1,397 億元	34.36% (++)	-40.41% (-)	推案量	金額	271.26	319 億元	-48.93% (---)	-2.68% (Δ)
	戶數	428.07	8648戶	49.98% (++)	55.98% (Δ)		戶數	262.96	2694戶	-53.20% (---)	-24.20% (Δ)
30天銷售率	117.48	10.51%	-1.77 (-)	0.45 (Δ)	30天銷售率	103.34	10.03%	0.08 (Δ)	-0.31 (Δ)		
30天成交量	502.91	--	28.33% (+)	61.90% (Δ)	30天成交量	271.74	--	-52.82% (---)	-26.44% (Δ)		

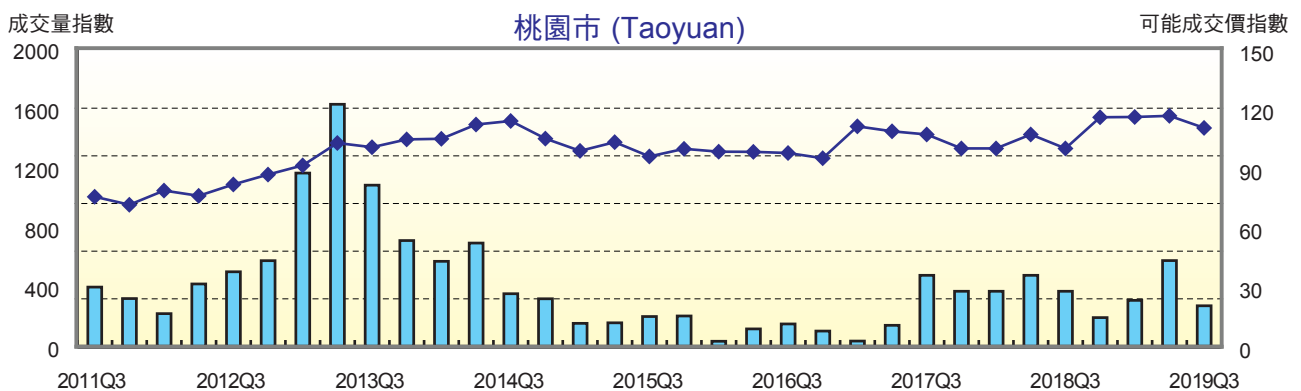
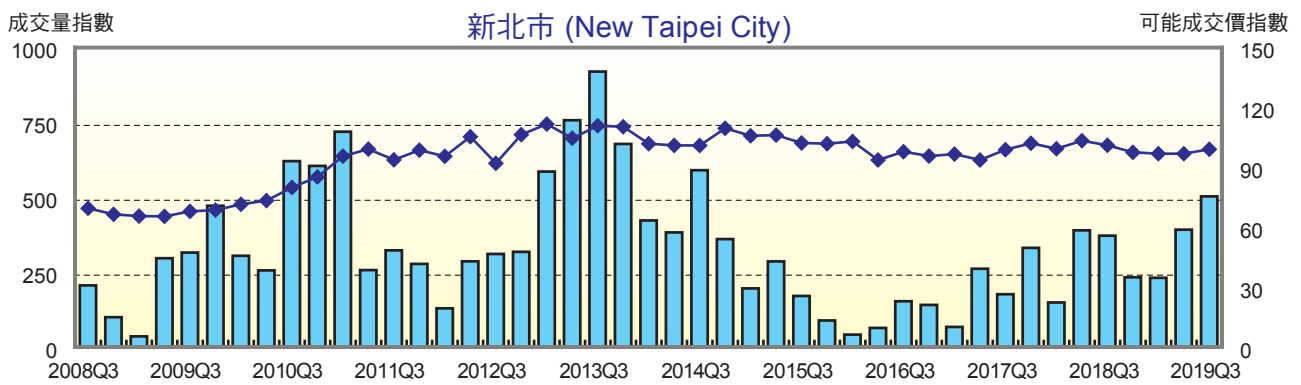
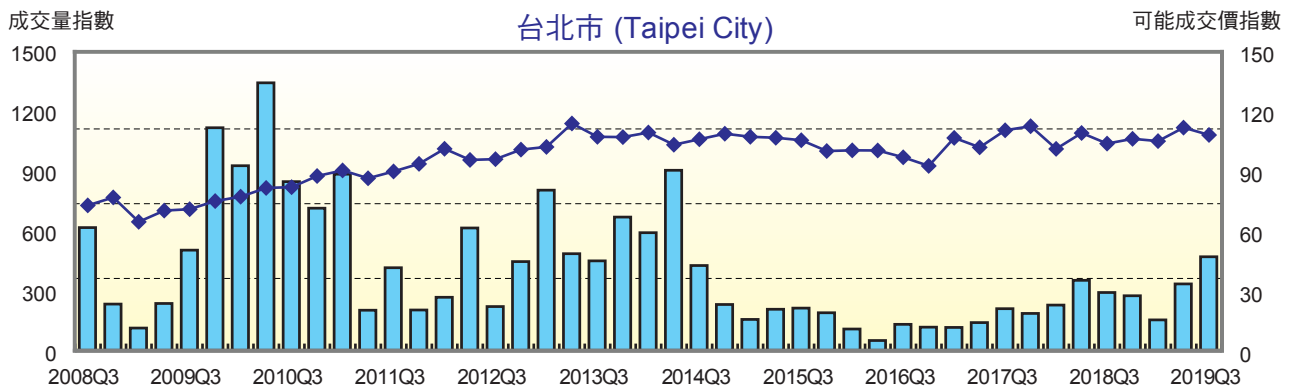
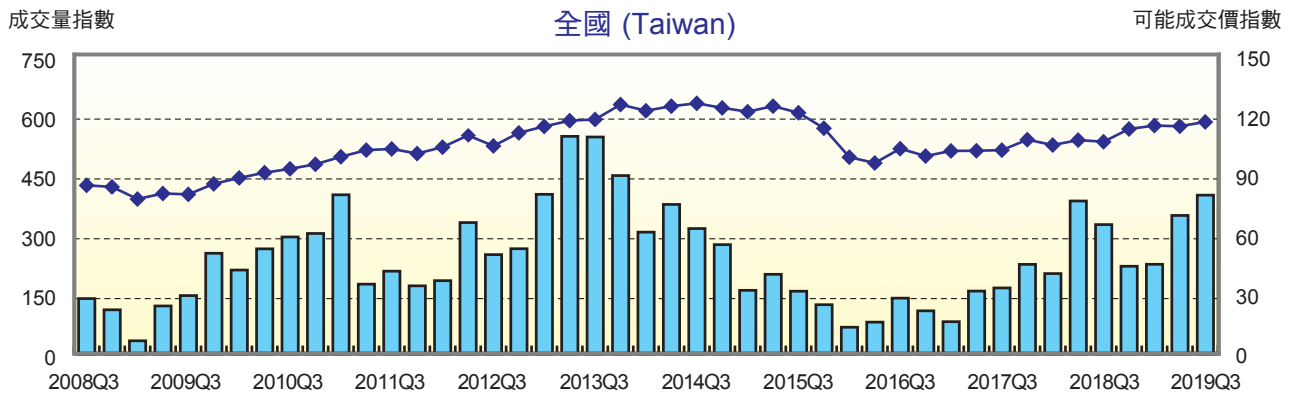
新竹縣市 (Hsinchu)					台中市 (Taichung City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	109.67	21.91 萬元/坪	-3.22% (--)	3.04% (Δ)	可能成交價	122.36	23.90 萬元/坪	4.93% (+)	9.63% (+)		
議價率	81.25	14.85%	2.55 (++)	1.52 (Δ)	議價率	104.06	17.77%	0.27 (Δ)	-0.98 (---)		
開價	105.29	25.73 萬元/坪	-0.32% (Δ)	4.88% (+)	開價	123.39	29.07 萬元/坪	5.28% (+)	8.32% (+)		
推案量	金額	211.38	186 億元	65.00% (++)	-0.19% (Δ)	推案量	金額	299.54	678 億元	77.81% (+++)	39.76% (+)
	戶數	267.60	1813戶	57.79% (+)	60.02% (++)		戶數	479.48	7806戶	123.22% (+++)	63.54% (+++)
30天銷售率	111.07	8.63%	-0.71 (Δ)	-3.79 (Δ)	30天銷售率	120.94	12.91%	-7.28 (---)	-0.76 (Δ)		
30天成交量	297.22	--	45.74% (+)	11.22% (Δ)	30天成交量	579.88	--	42.75% (++)	54.49% (++)		

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	138.66	21.48 萬元/坪	2.00% (+)	14.55% (+++)	可能成交價	123.28	23.21 萬元/坪	4.58% (++)	19.65% (+++)		
議價率	90.79	14.75%	-0.44 (-)	-3.39 (---)	議價率	88.24	15.11%	-1.52 (--)	-1.46 (-)		
開價	136.23	25.20 萬元/坪	1.47% (Δ)	10.00% (++)	開價	120.36	27.34 萬元/坪	2.71% (+)	17.59% (+++)		
推案量	金額	218.09	195 億元	-22.28% (--)	22.82% (+)	推案量	金額	267.06	748 億元	53.06% (++)	96.84% (+++)
	戶數	217.68	1865戶	-16.63% (-)	44.57% (++)		戶數	243.80	5441戶	15.30% (+)	20.99% (Δ)
30天銷售率	146.83	12.88%	0.14 (Δ)	2.34 (+)	30天銷售率	111.03	10.67%	1.80 (+)	-3.90 (--)		
30天成交量	319.62	--	-15.70% (Δ)	76.69% (++)	30天成交量	270.68	--	38.70% (+)	-11.39% (Δ)		

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

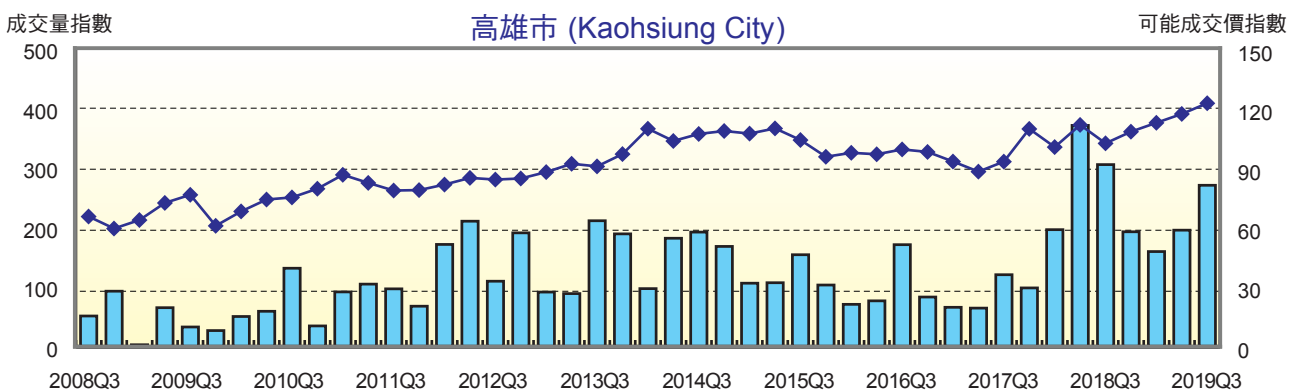
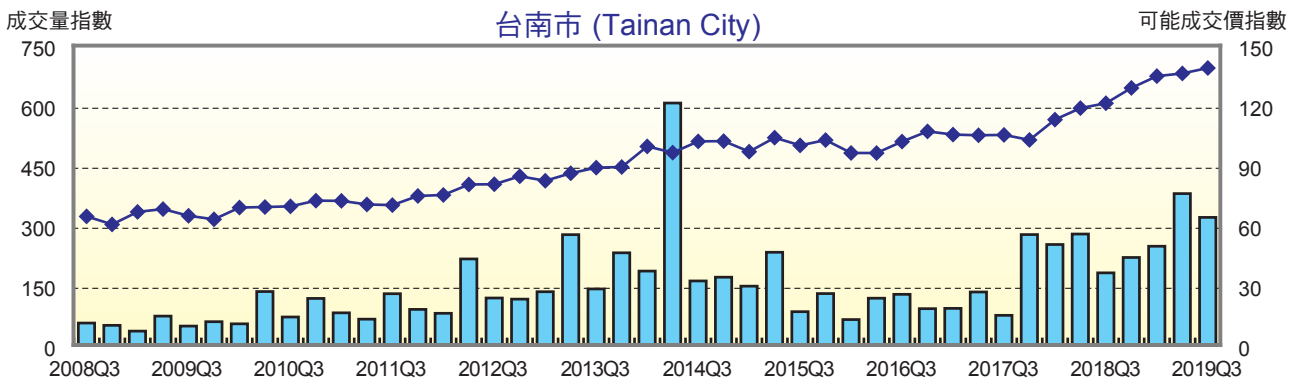
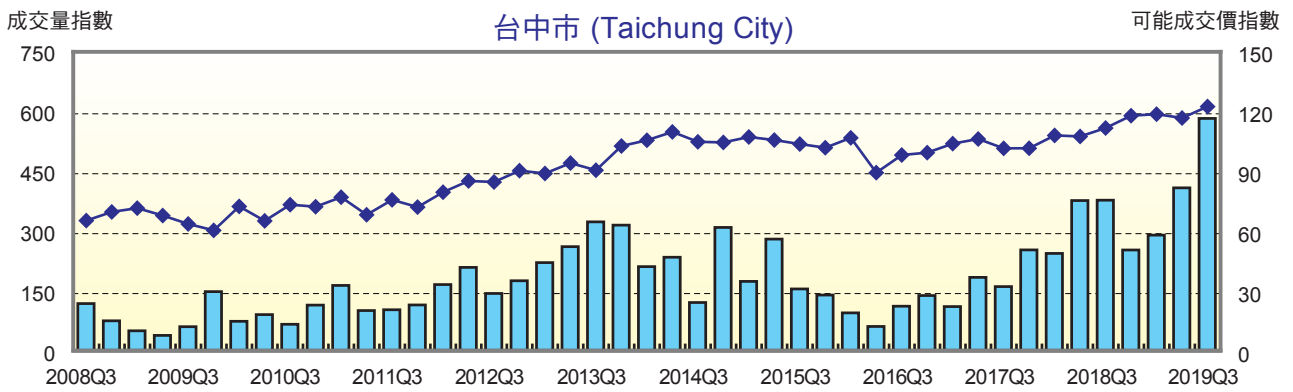
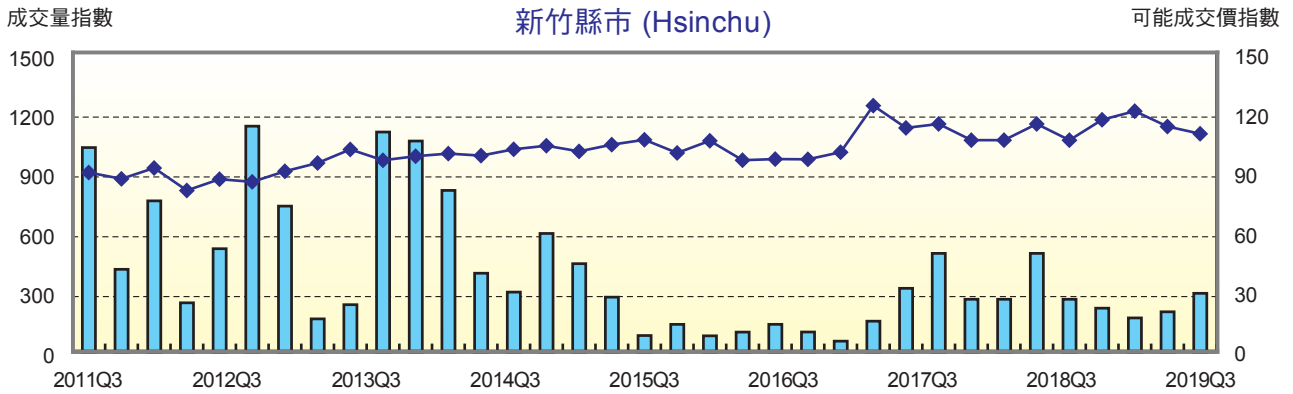
成交量指數 可能成交價指數



圖二 國泰房地產價量趨勢圖

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 (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)	1	-1	1	2	0	0	3
台北市 (Taipei City)	-1	1	-2	2	0	1	1
新北市 (New Taipei City)	0	0	0	2	-1	1	2
桃園市 (Taoyuan)	-2	-2	-1	-3	0	-3	-11
新竹縣市 (Hsinchu)	-2	-2	0	2	0	1	-1
台中市 (Taichung City)	1	0	1	3	-3	2	4
台南市 (Tainan City)	1	1	0	-2	0	0	0
高雄市 (Kaohsiung City)	2	2	1	2	1	1	9

表四 國泰辦公室租金水準

2019第3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)	3,089 (0.17%) 《5.77%》	1,835 (-0.12%) 《1.30%》	1,362 (0.27%) 《3.44%》	1,764 (0.00%) 《0.00%》	1,165 (0.00%) 《0.40%》
議價率 (%)	10.84% (-0.14) 《-0.44》	10.23% (-0.15) 《0.13》	13.60% (-0.15) 《-1.07》	21.38% (0.00) 《-0.18》	11.48% (0.00) 《0.05》
空置率 (%)	7.13% (-0.70) 《-4.18》	3.25% (-0.10) 《0.24》	8.61% (-0.31) 《-2.07》	0.76% (-0.27) 《-0.60》	8.82% (-0.37) 《0.90》

2019第3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)	3,808 (0.00%) 《9.92%》	2,636 (-0.16%) 《0.73%》	2,661 (1.00%) 《1.23%》	2,371 (0.34%) 《1.98%》	2,693 (0.74%) 《4.80%》	2,282 (0.00%) 《0.00%》
議價率 (%)	11.26% (-0.13) 《0.76》	8.80% (0.07) 《0.48》	12.66% (-0.05) 《-6.45》	11.23% (-0.68) 《1.98》	10.77% (-0.41) 《-1.32》	9.52% (0.00) 《-0.06》
空置率 (%)	4.85% (-0.82) 《-5.57》	8.27% (-1.07) 《1.46》	14.41% (0.56) 《-4.92》	10.50% (-1.89) 《-9.68》	4.85% (-0.64) 《-5.74》	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。