



國泰房地產指數季報

2020年第3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)
- 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、徐慶萱、馮俞璇

❖ 國泰建設公司 開發部

1

背景介紹

2

2020Q3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

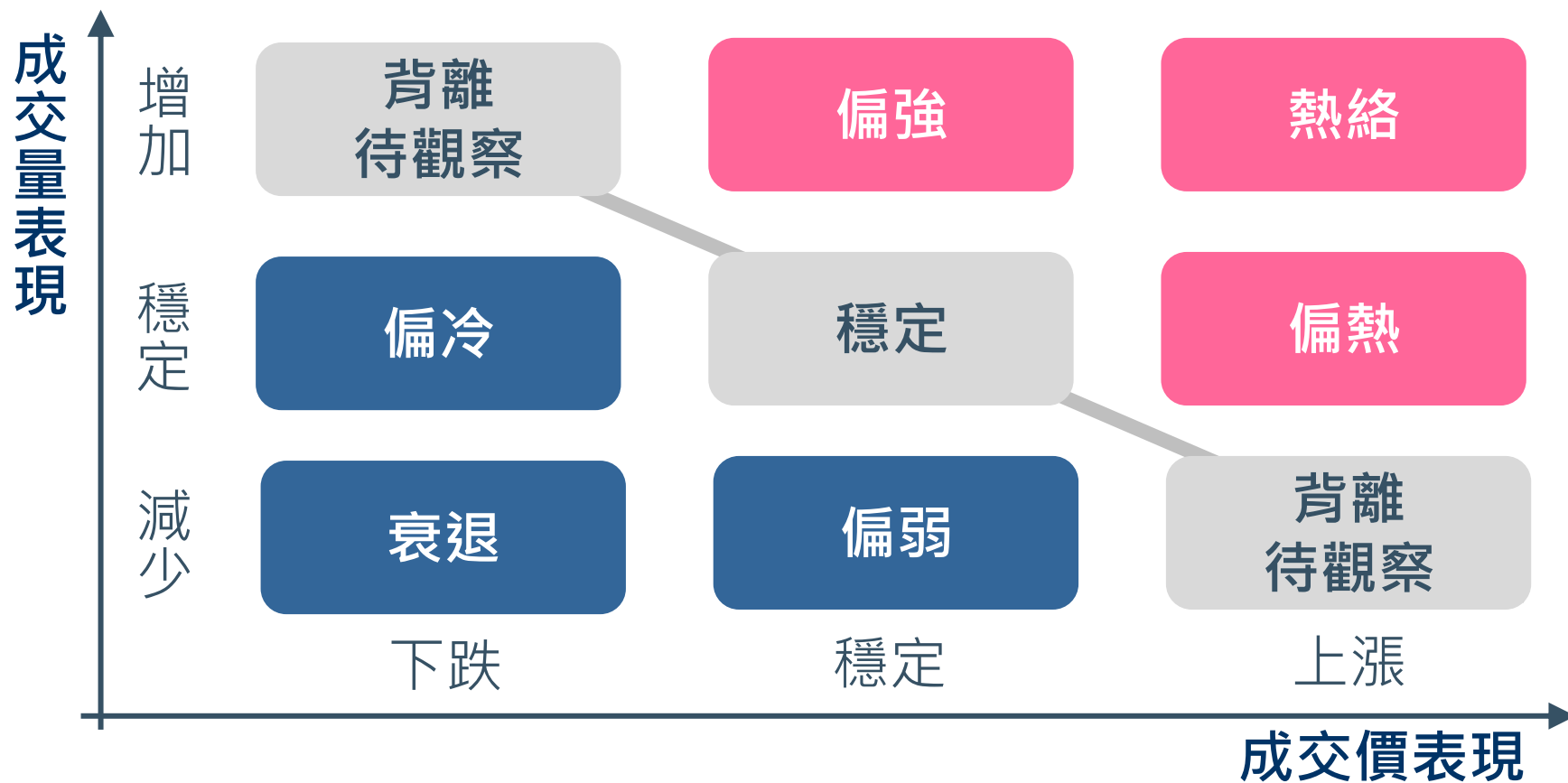
資料內容

1992年第1季至2020年第3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

❖ 價量關係統一用語





2020Q3市調資料分析

各地區推案狀況 2020年第3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	289 (14.2%) 《-4.0%》	25,495 (13.9%) 《-15.4%》	12.20% (1.17) 《0.94》	3,495 (-8.7%) 《-16.4%》	74% (-3.47) 《-0.69》	66% (-3.43) 《9.27》	35 (-7.3%) 《-2.6%》	1396 (-18.3%) 《-2.1%》	40 (-4.1%) 《5.5%》
台北市	37 (2.8%) 《12.1%》	1,623 (-21.0%) 《-12.4%》	13.56% (5.65) 《1.17》	530 (-53.3%) 《-19.6%》	100% (0.00) 《0.00》	81% (-7.81) 《11.38》	32 (-31.8%) 《-8.1%》	3300 (-39.9%) 《-5.5%》	98 (-7.7%) 《10.2%》
新北市	64 (28.0%) 《-11.1%》	7,025 (12.0%) 《-18.8%》	10% (0.04) 《-0.10》	1,064 (0.3%) 《-23.8%》	98% (-1.56) 《1.22》	72% (-0.12) 《7.99》	31 (-10.5%) 《-7.2%》	1519 (-9.5%) 《-6.6%》	49 (2.8%) 《1.6%》
桃園市	39 (21.9%) 《44.4%》	4,147 (11.6%) 《53.9%》	11% (1.95) 《1.09》	602 (29.9%) 《88.5%》	85% (3.37) 《17.95》	72% (-6.33) 《27.35》	45 (14.5%) 《32.6%》	1527 (25.3%) 《41.6%》	34 (10.3%) 《6.1%》
新竹縣市	19 (-36.7%) 《-38.7%》	884 (-51.8%) 《-51.2%》	13% (-1.90) 《4.37》	89 (-62.4%) 《-51.9%》	58% (-5.44) 《-0.17》	58% (-15.44) 《-16.30》	34 (-0.7%) 《4.3%》	979 (-17.5%) 《7.8%》	28 (-17.1%) 《0.3%》
台中市	40 (5.3%) 《-4.8%》	5,772 (41.3%) 《-26.1%》	13% (0.13) 《0.37》	578 (28.2%) 《-14.7%》	78% (1.18) 《-3.45》	98% (10.66) 《7.02》	34 (-6.8%) 《1.3%》	1170 (-5.7%) 《18.5%》	34 (5.2%) 《18.2%》
台南市	52 (36.8%) 《40.5%》	3,663 (57.7%) 《96.4%》	12% (1.08) 《-1.06》	326 (53.6%) 《67.2%》	46% (-11.74) 《2.91》	50% (0.00) 《14.86》	31 (-10.1%) 《-20.3%》	785 (-7.1%) 《-14.8%》	26 (4.8%) 《10.5%》
高雄市	38 (31.0%) 《-35.6%》	2,381 (13.4%) 《-56.2%》	16.14% (3.93) 《5.47》	306 (14.1%) 《-59.1%》	42% (-9.62) 《-20.61》	26% (-1.27) 《0.89》	38 (-7.8%) 《-13.0%》	909 (-11.9%) 《-38.1%》	24 (-5.2%) 《-17.4%》

• 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。

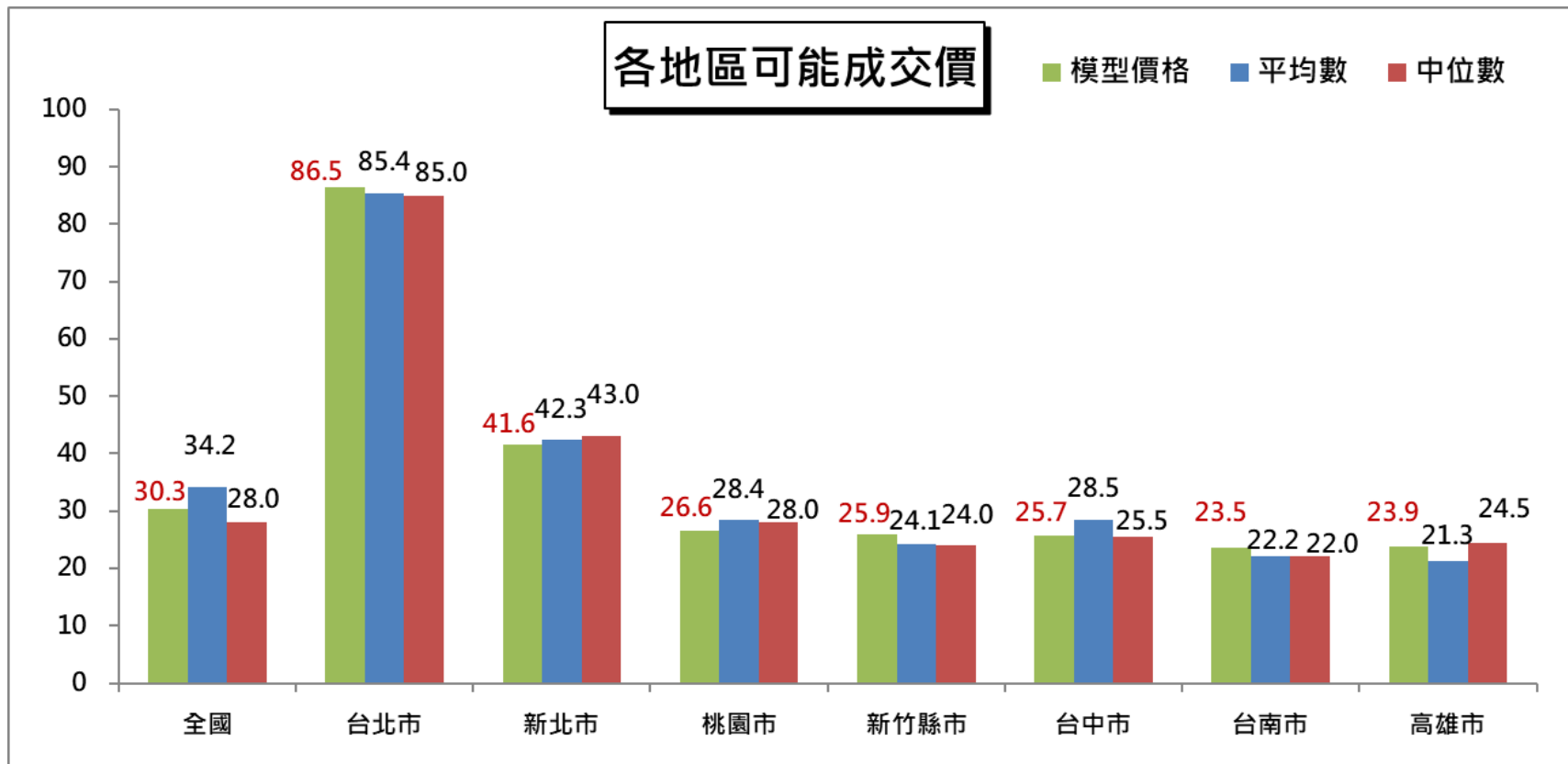
()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率

各地區七至九月趨勢觀察

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 (%)
10907	全國	104	10,369,473	7,240	11.8	823	1,463	14.2
10908		79	9,994,283	7,728	11.7	889	1,328	14.5
10909		106	14,591,242	10,527	12.8	1353	1,451	14.5
10907	北市	19	2,460,872	913	13.4	120	2,623	11.7
10908		8	798,636	228	14.1	32	3,471	10.5
10909		10	2,044,817	482	13.6	66	4,503	14.4
10907	新北	22	2,840,990	1,894	10.1	192	1,510	12.0
10908		11	3,553,066	2,282	8.7	192	1,553	14.3
10909		31	4,248,613	2,849	12.0	340	1,504	12.0
10907	桃園	13	1,258,708	979	9.9	97	1,290	19.9
10908		11	1,774,445	1209	10.5	126	1,327	10.9
10909		15	2,984,214	1959	12.2	237	1,629	15.1
10907	新竹	6	116,554	101	10.8	11	1,154	15.1
10908		8	626,344	558	13.3	75	1,110	11.4
10909		5	151,491	225	13.3	30	692	15.0
10907	台中	14	2,124,000	1973	13.4	264	1,265	16.3
10908		13	1,417,000	1675	13.1	214	1,032	18.2
10909		13	2,238,000	2124	13.3	288	1,270	15.9
10907	台南	18	689,749	679	11.0	74	1,017	10.2
10908		18	1,254,293	1,344	13.0	172	953	12.8
10909		16	1,317,108	1,640	11.2	183	759	16.8
10907	高雄	12	878,600	701	13.7	95	1,104	13.6
10908		10	570,500	432	18.3	78	1,321	14.8
10909		16	1,607,000	1248	16.8	209	1,053	13.8

* 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

2020Q3各地區可能成交價



註1：成交價-模型價，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。

註2：成交價-平均數，按推案戶數加權平均值計算

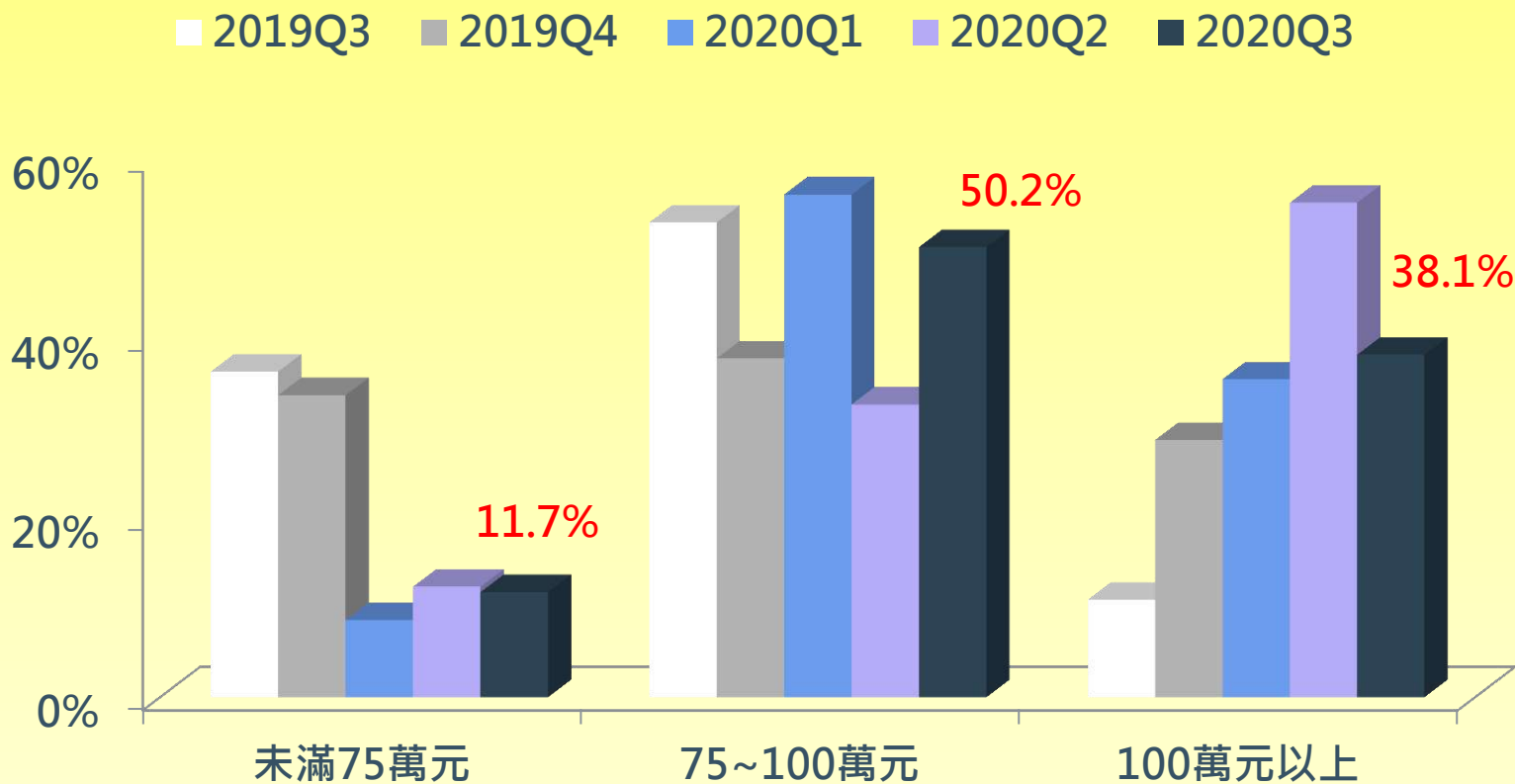
註3：成交價-中位數，將新推建案成交價數按大小順序排列，取數列中間位置的數據

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。



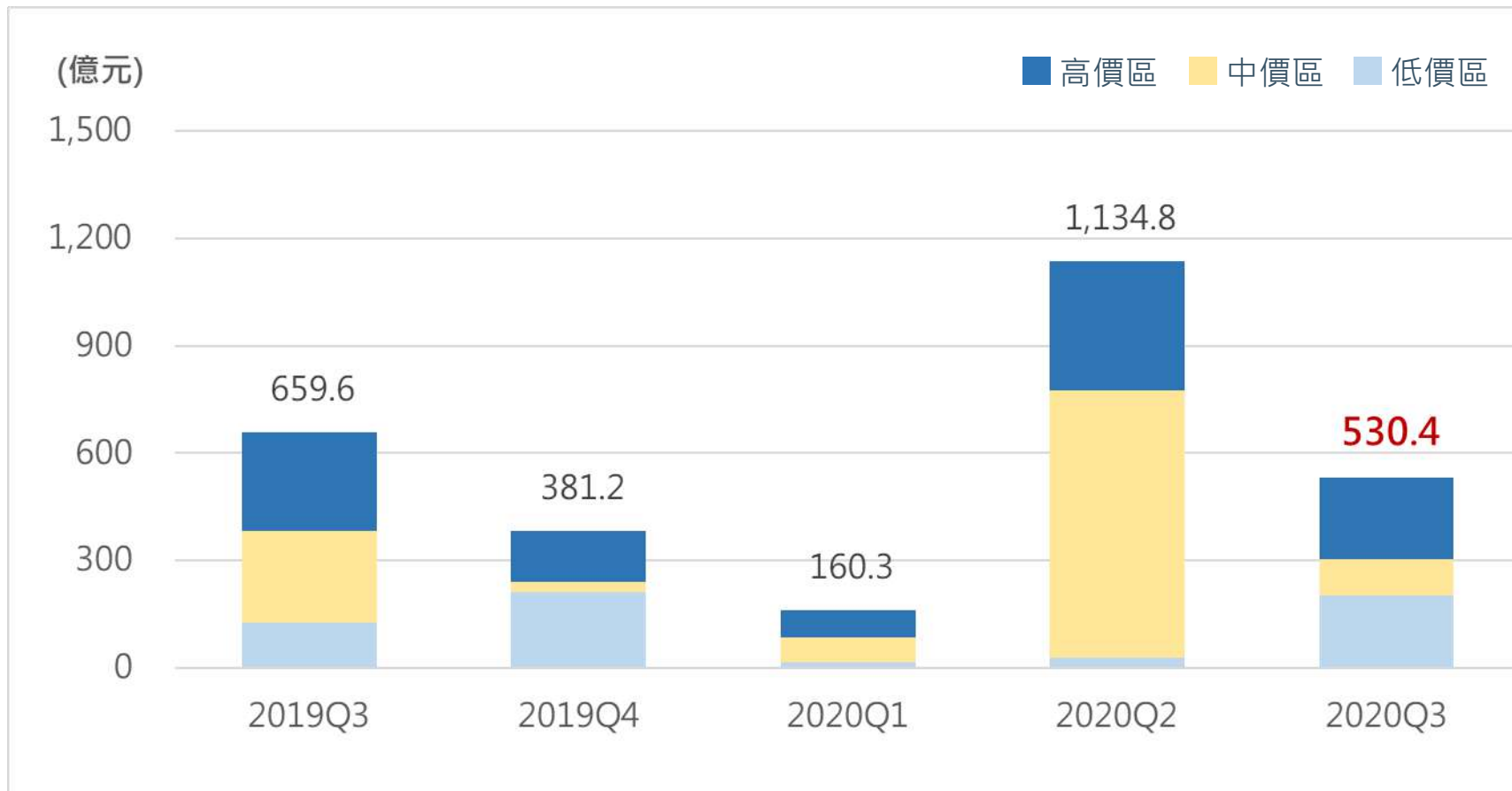
國泰房地產指數

台北市推案價格與戶數比例



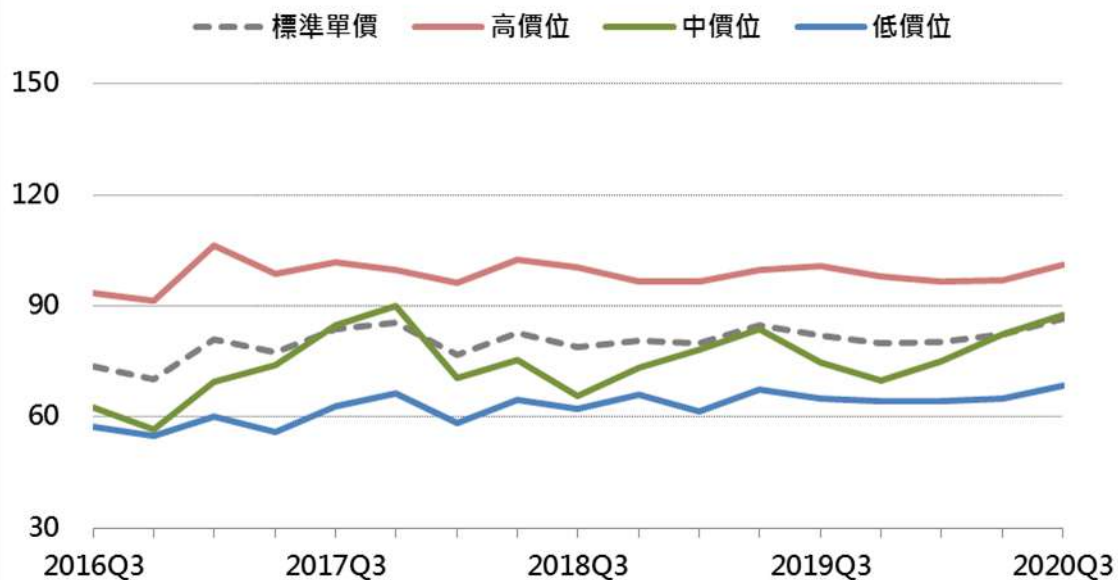
*此處之推案價格為開價。

台北市推案分布 2020年第3季



*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

台北市區位價格

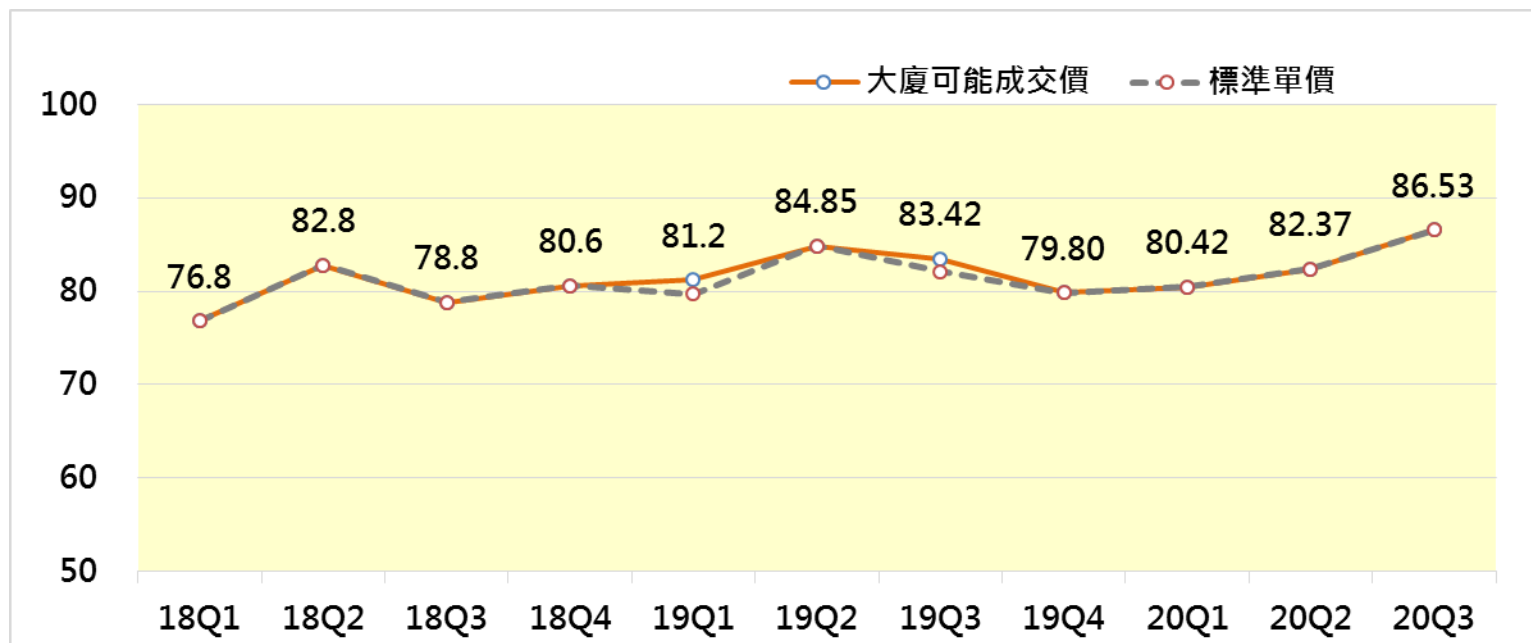


高價區	中正、中山、松山、 大安、信義
中價區	士林、內湖、南港
低價區	大同、萬華、北投 文山

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
高價區	101.01 萬元/坪	4.23%	0.42%
中價區	87.47 萬元/坪	6.12%	17.34%
低價區	68.53 萬元/坪	5.39%	5.50%

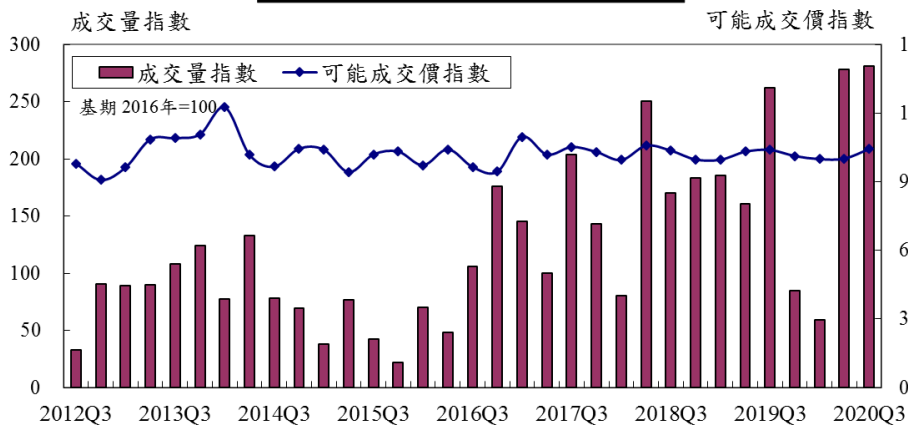
台北市大廈可能成交價



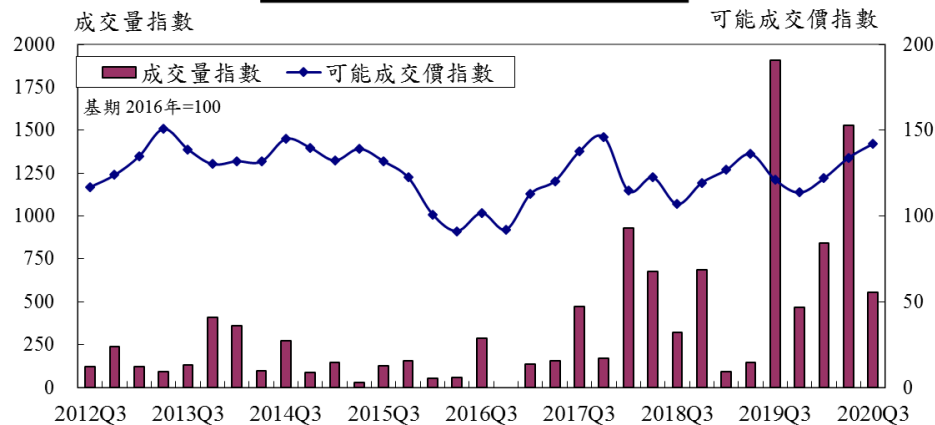
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	86.5 萬元/坪	5.06%	3.73%
標準單價	86.5 萬元/坪	5.06%	5.44%

台北市區位成交量(戶數)

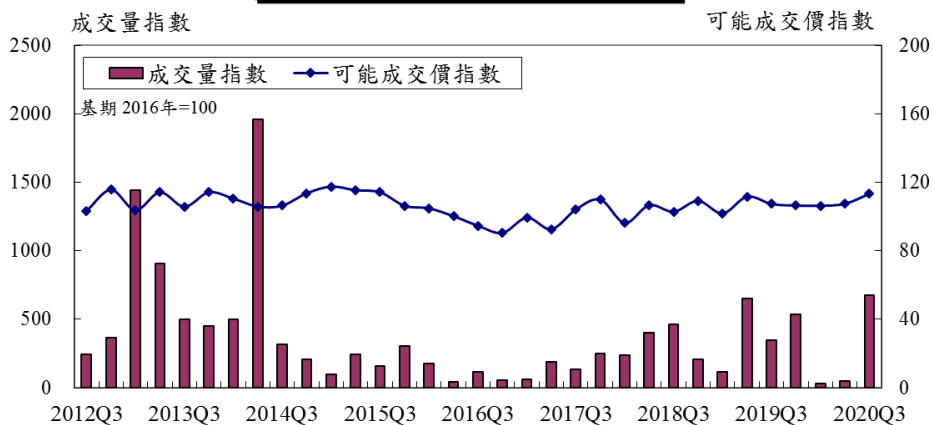
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)

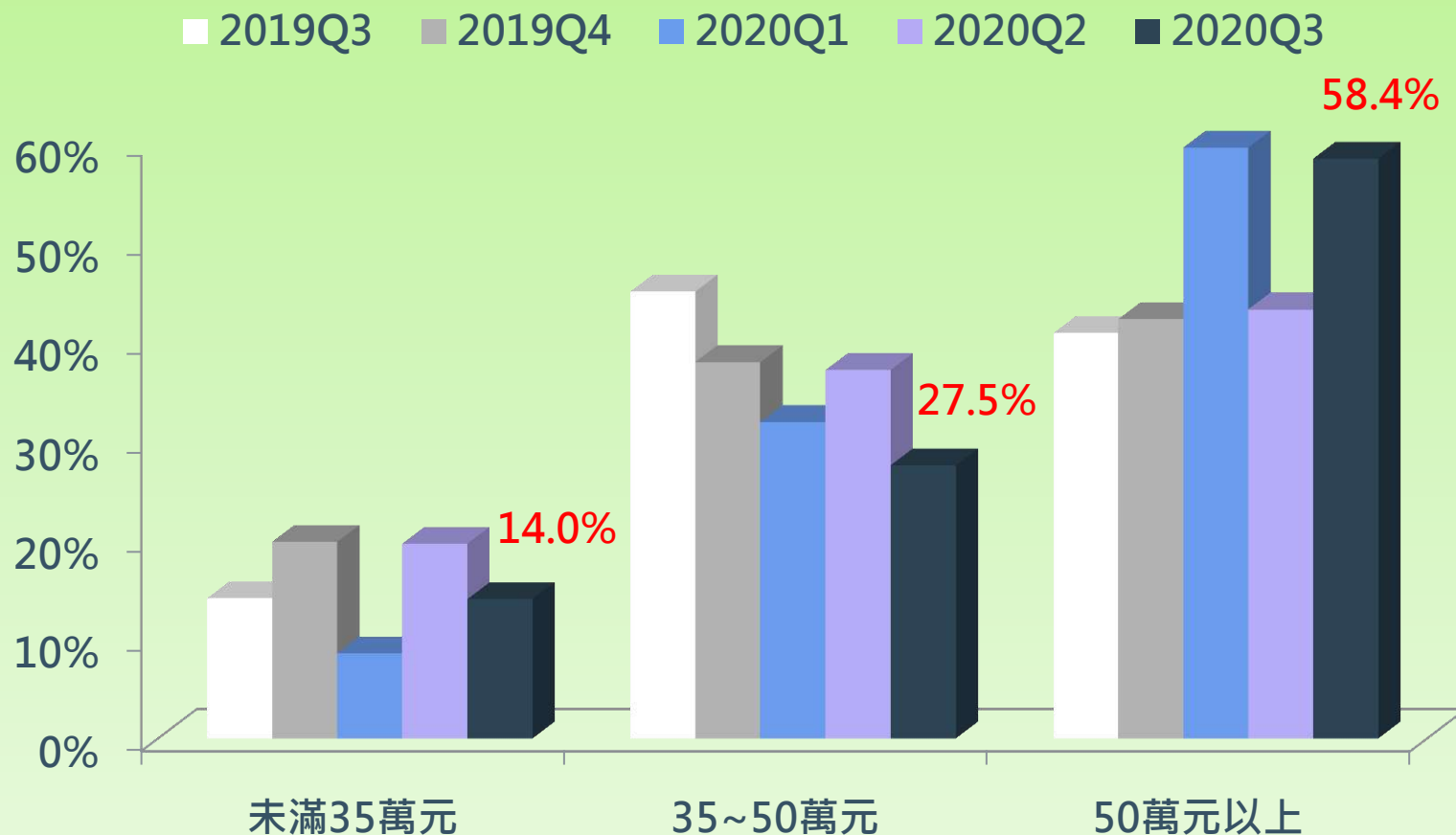


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



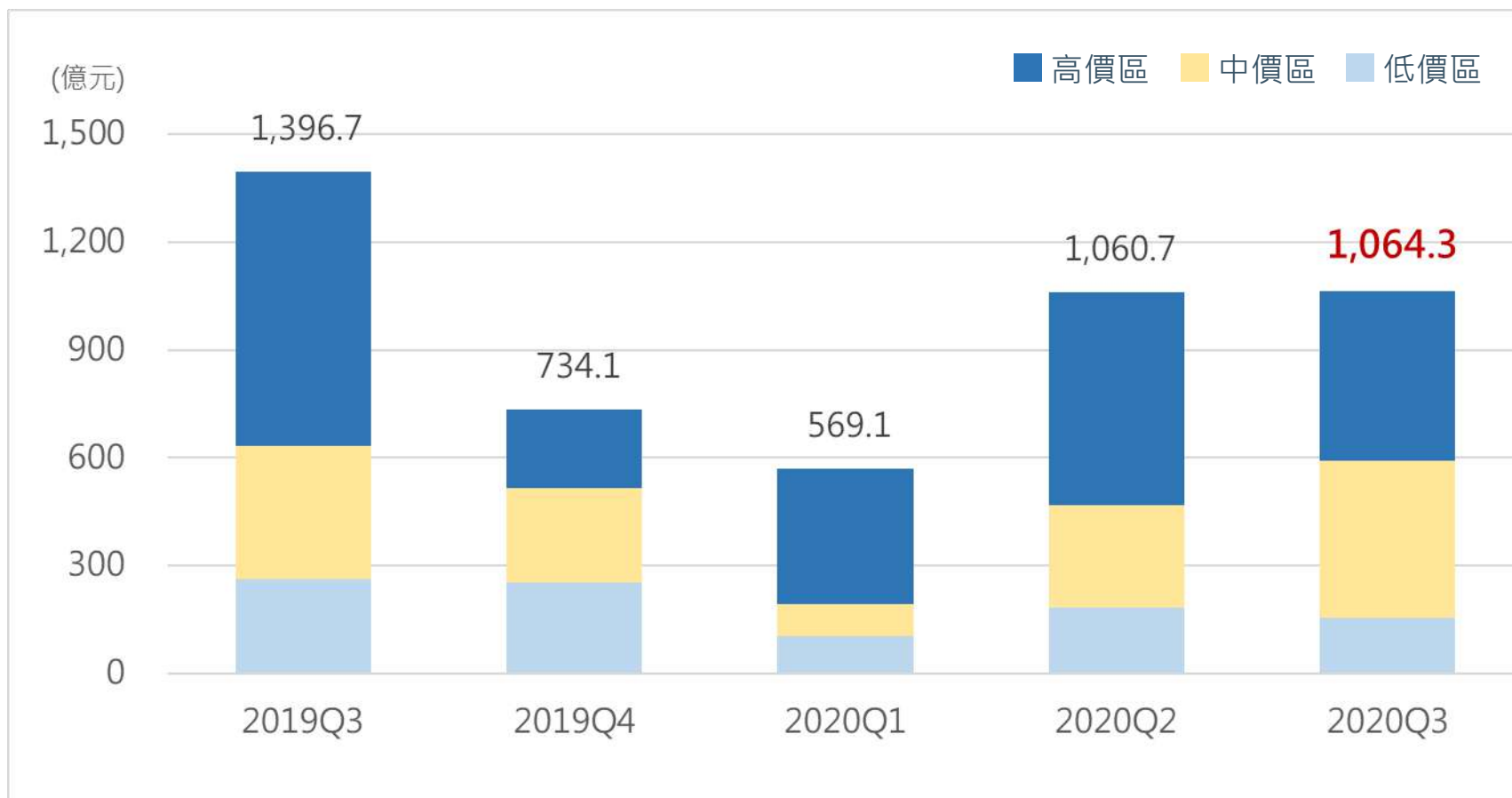
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	280.93	0.97%	7.30%
中價區	553.05	-63.79%	-71.03%
低價區	676.48	1322.18%	94.55%

新北市推案價格與戶數比例



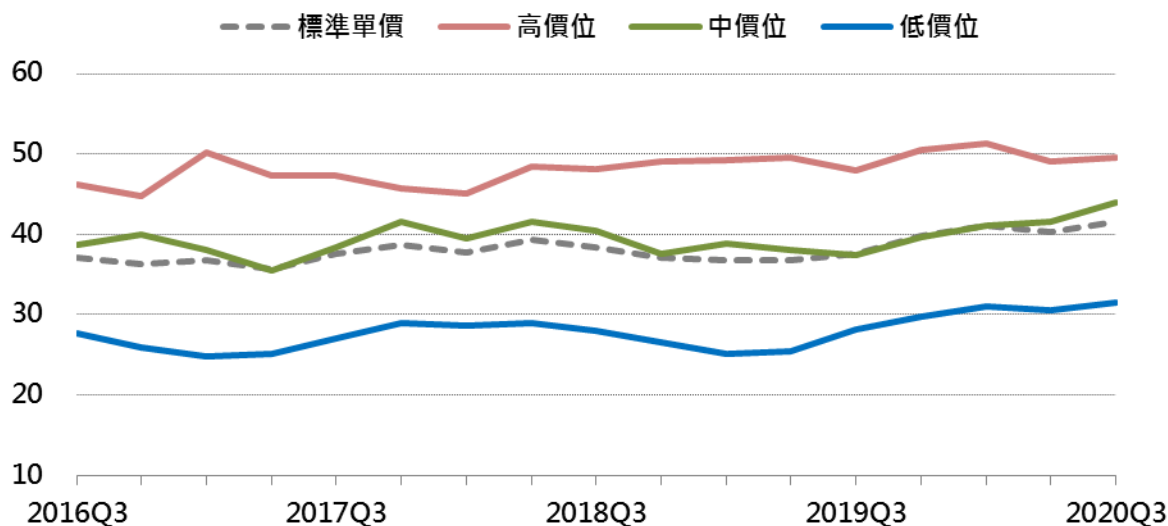
*此處之推案價格為開價。

新北市推案分布 2020年第3季



*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

新北市區位價格

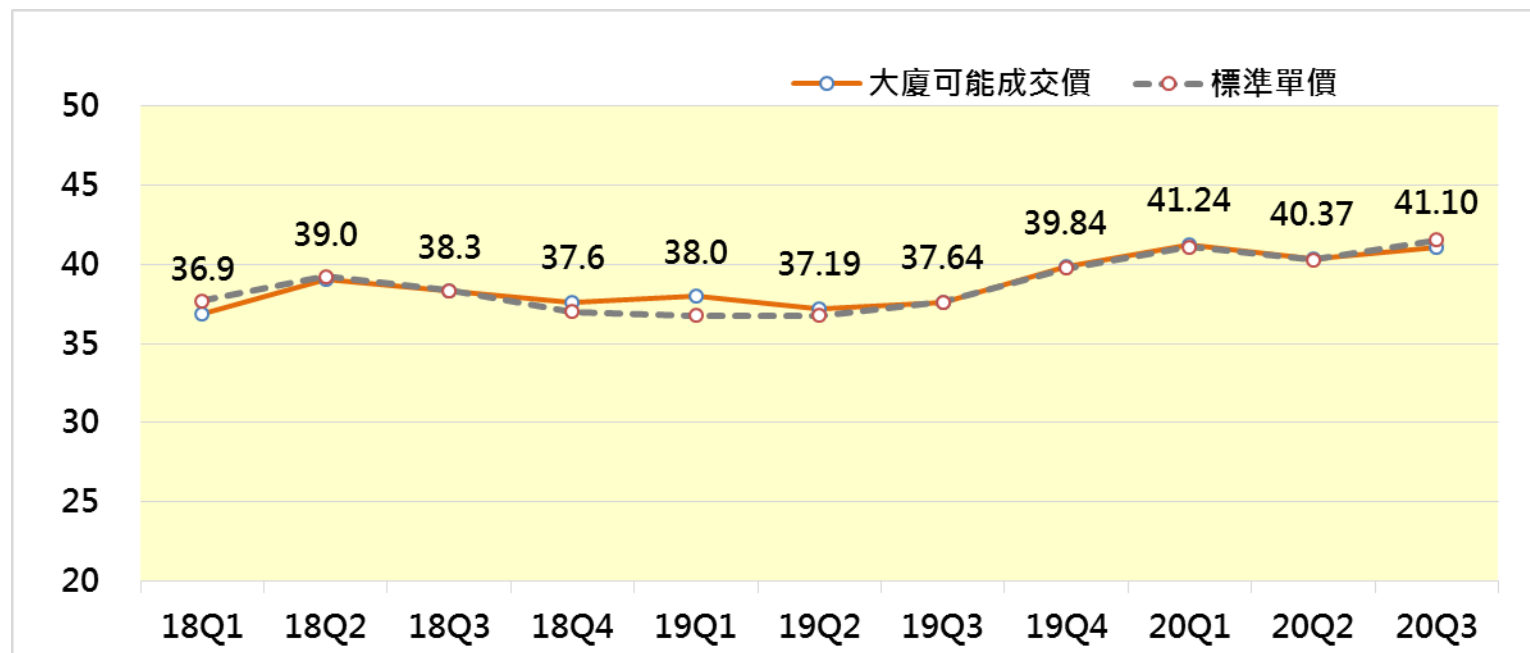


高價區	板橋、新店、永和 中和、三重
中價區	汐止、土城、新莊 蘆洲
低價區	萬里、深坑、三峽 樹林、鶯歌、泰山 林口、五股、八里 淡水

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
高價區	49.61 萬元/坪	1.06%	3.34%
中價區	43.95 萬元/坪	5.64%	17.38%
低價區	31.44 萬元/坪	3.22%	12.02%

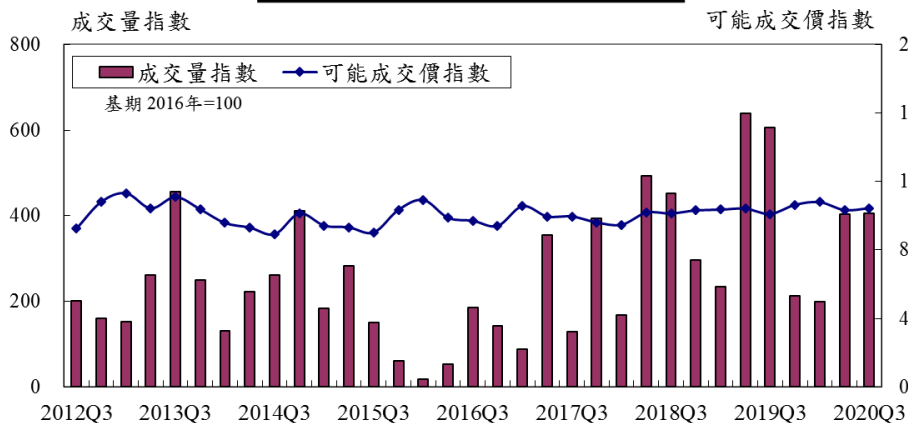
新北市大廈可能成交價



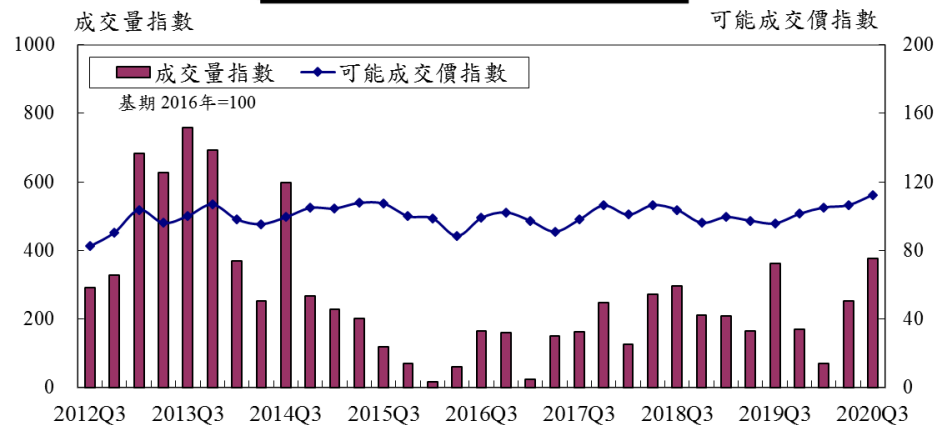
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	41.1 萬元/坪	1.81%	9.20%
標準單價	41.6 萬元/坪	3.09%	10.48%

新北市區位成交量(戶數)

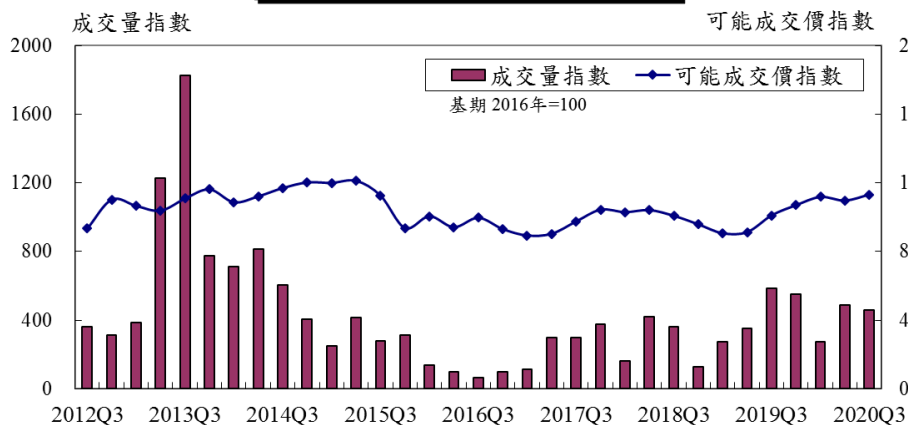
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

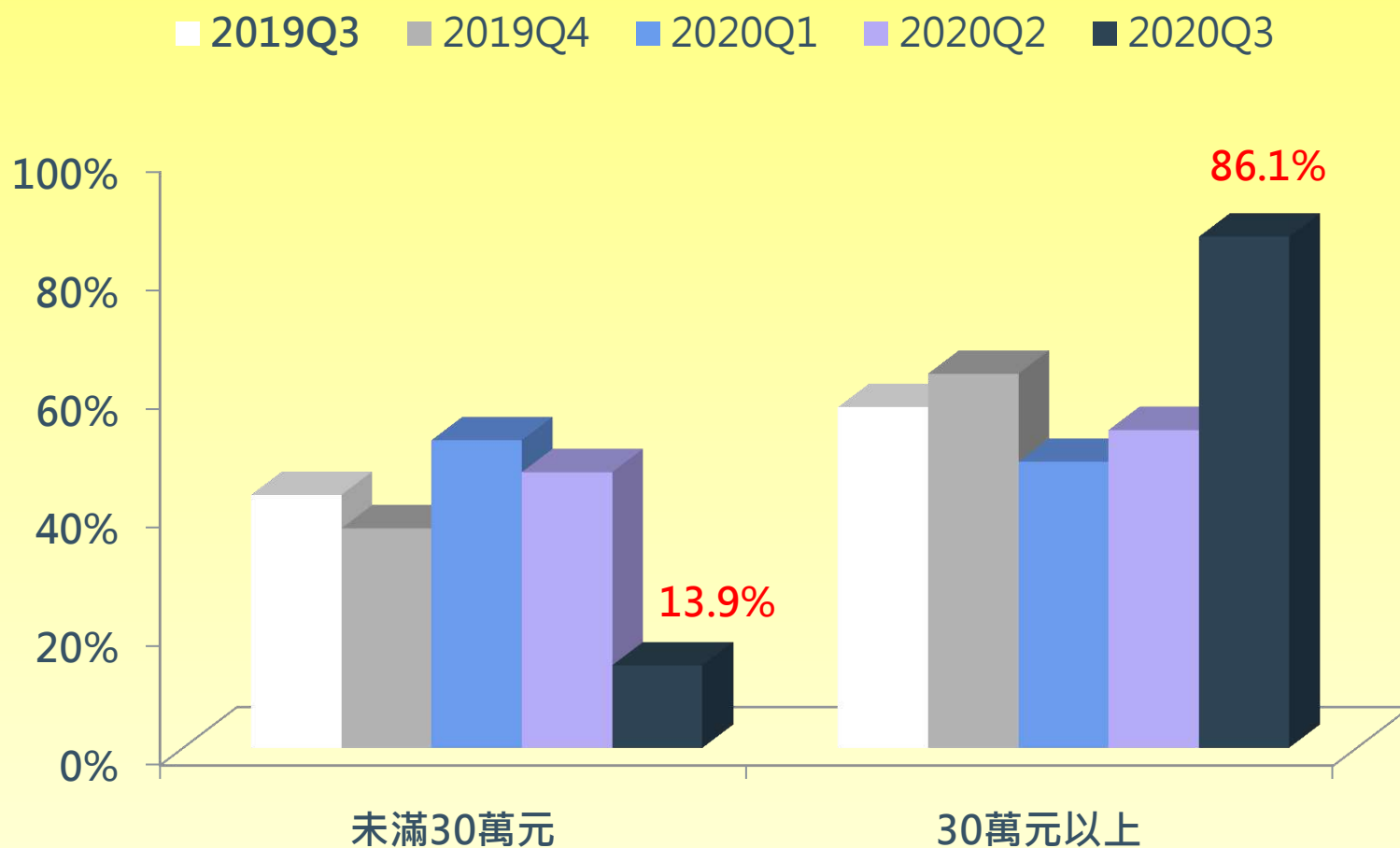


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



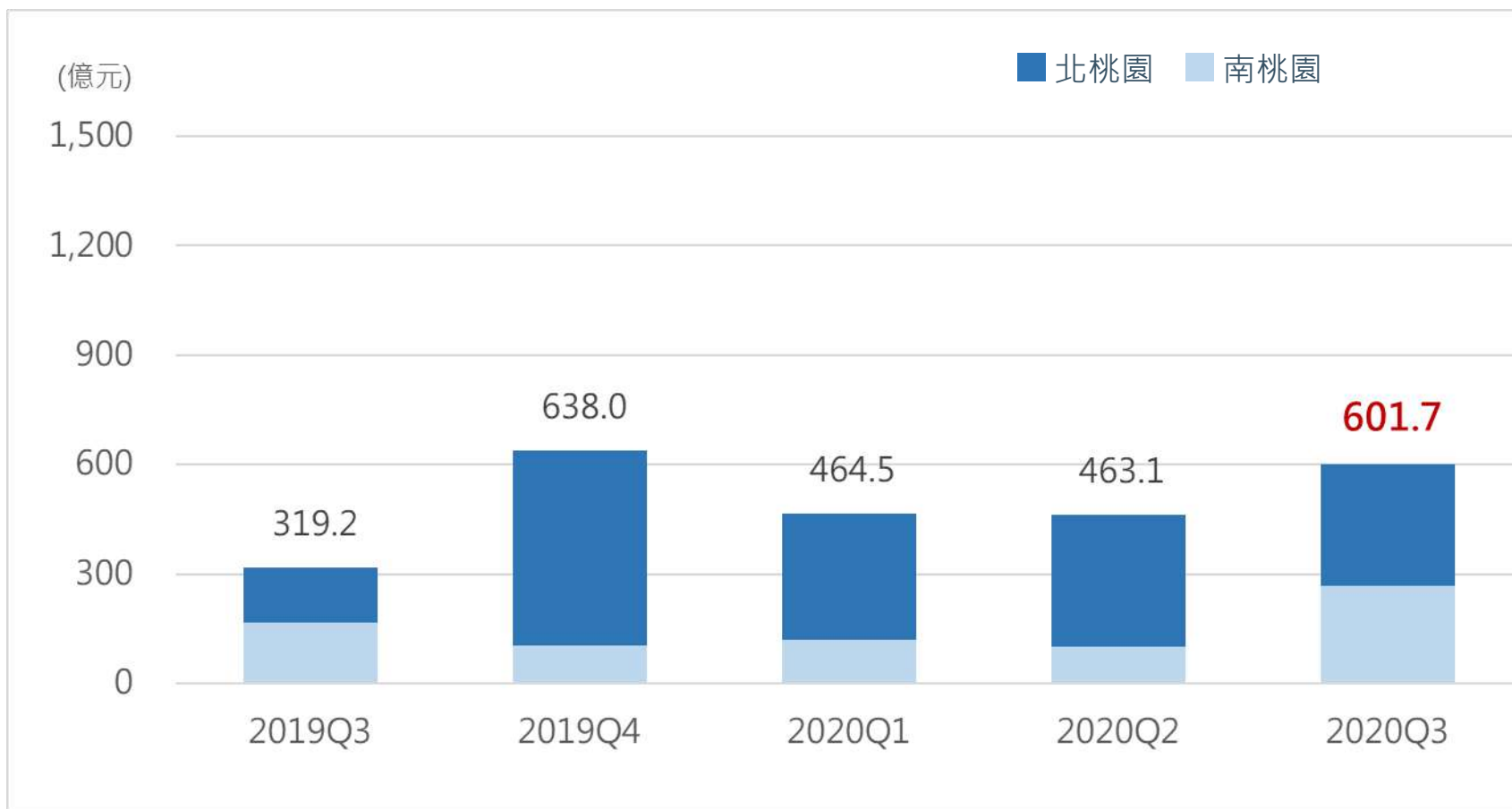
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	405.03	0.22%	-33.08%
中價區	376.70	49.77%	4.40%
低價區	458.93	-5.67%	-21.30%

桃園市推案價格與戶數比例



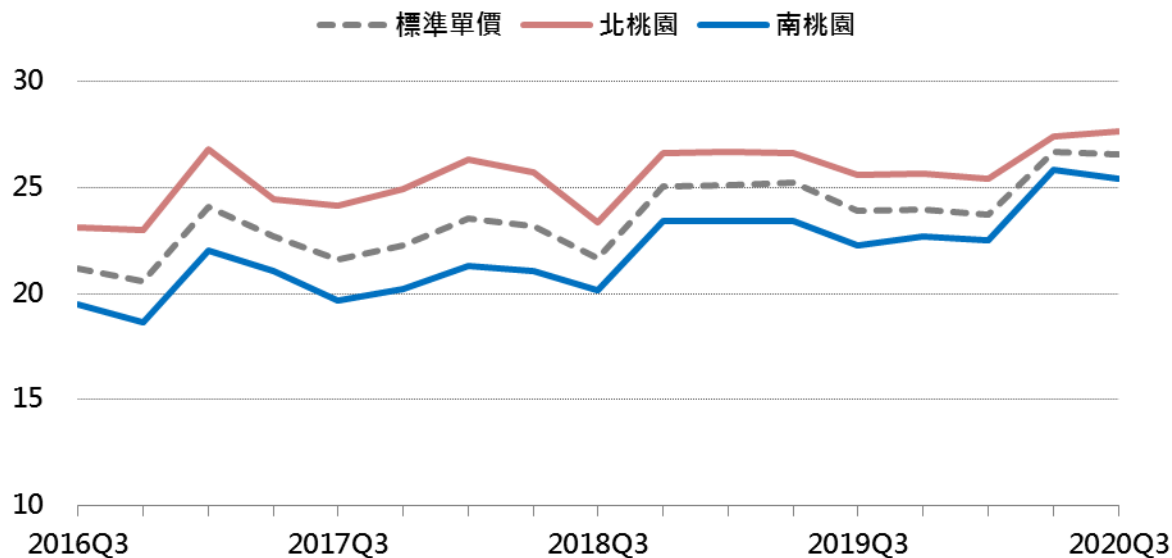
*此處之推案價格為開價。

桃園市推案分布 2020年第3季



*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

桃園市區位價格

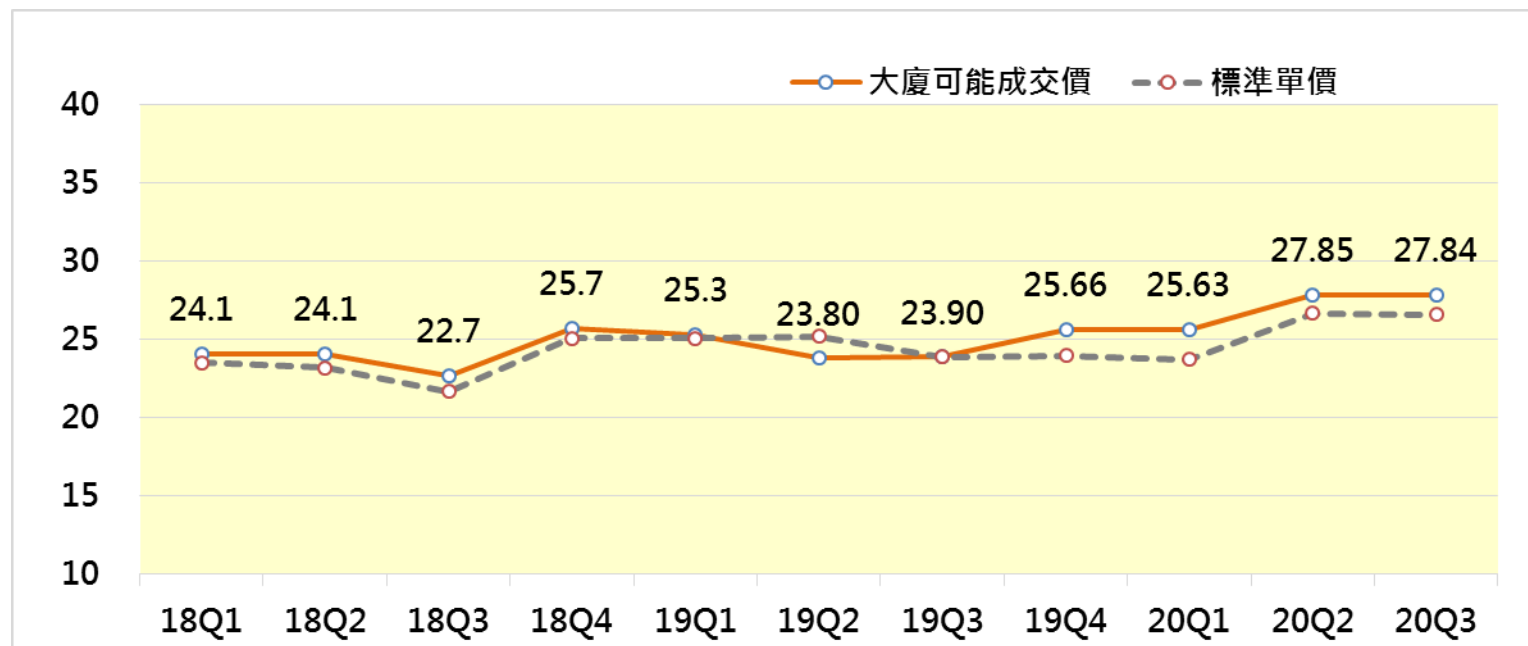


北桃園 (高價區)	桃園、龜山、八德 蘆竹
南桃園 (低價區)	中壢、大園、平鎮

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
北桃園(高價區)	27.69 萬元/坪	0.91%	8.18%
南桃園(低價區)	25.44 萬元/坪	-1.63%	14.22%

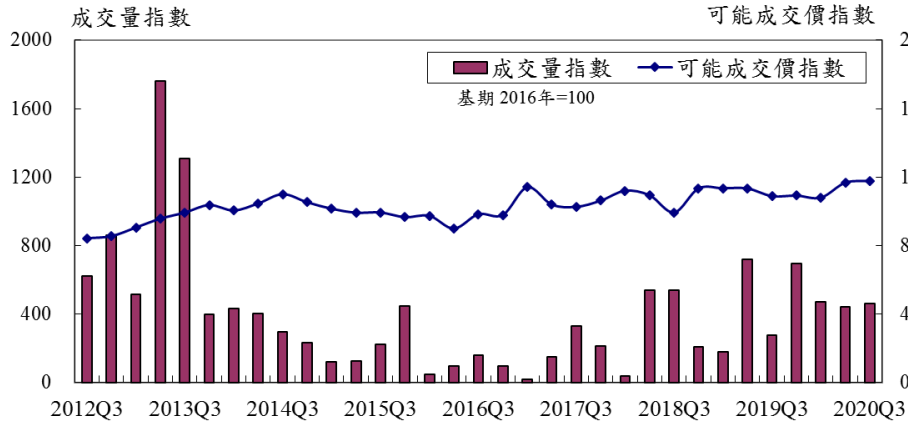
桃園市大廈可能成交價



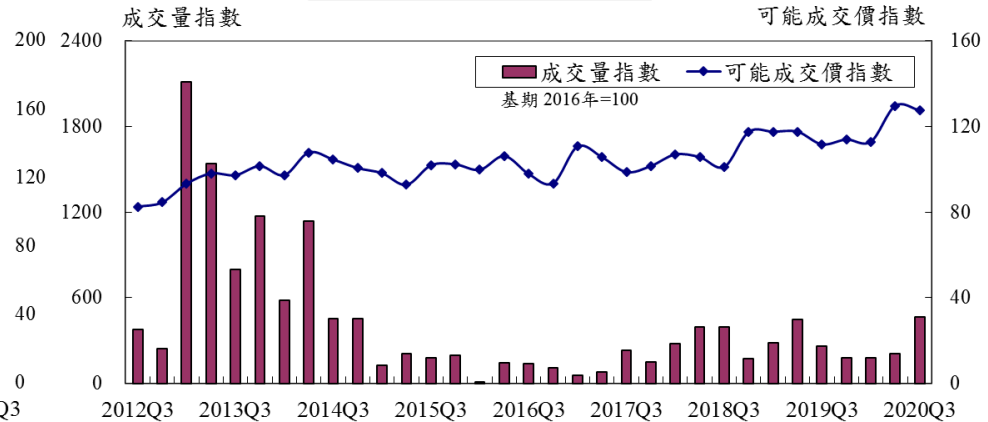
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	27.8 萬元/坪	-0.04%	16.47%
標準單價	26.6 萬元/坪	-0.31%	11.24%

桃園市成交量(戶數)

北桃園價量指數趨勢圖(季)

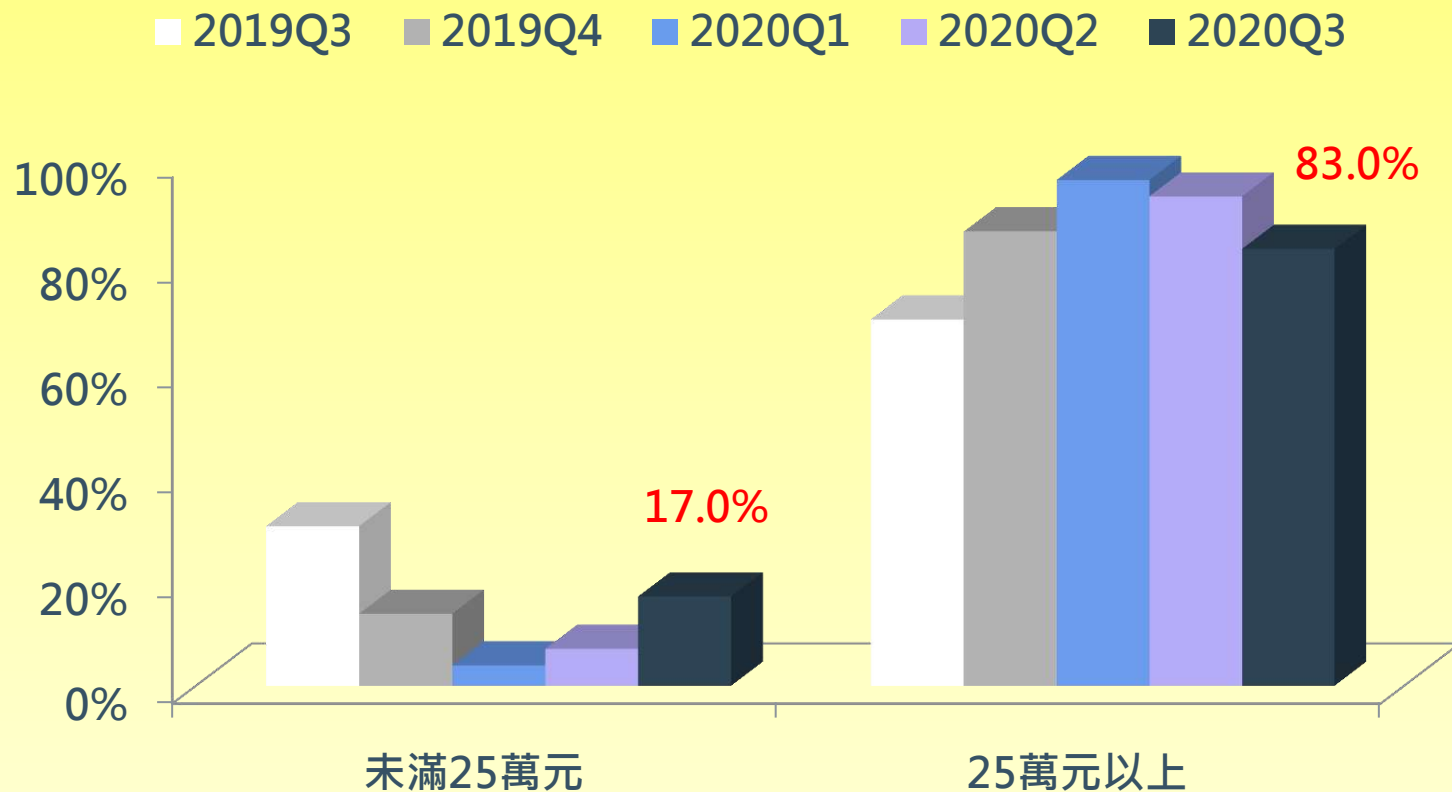


南桃園價量指數趨勢圖(季)



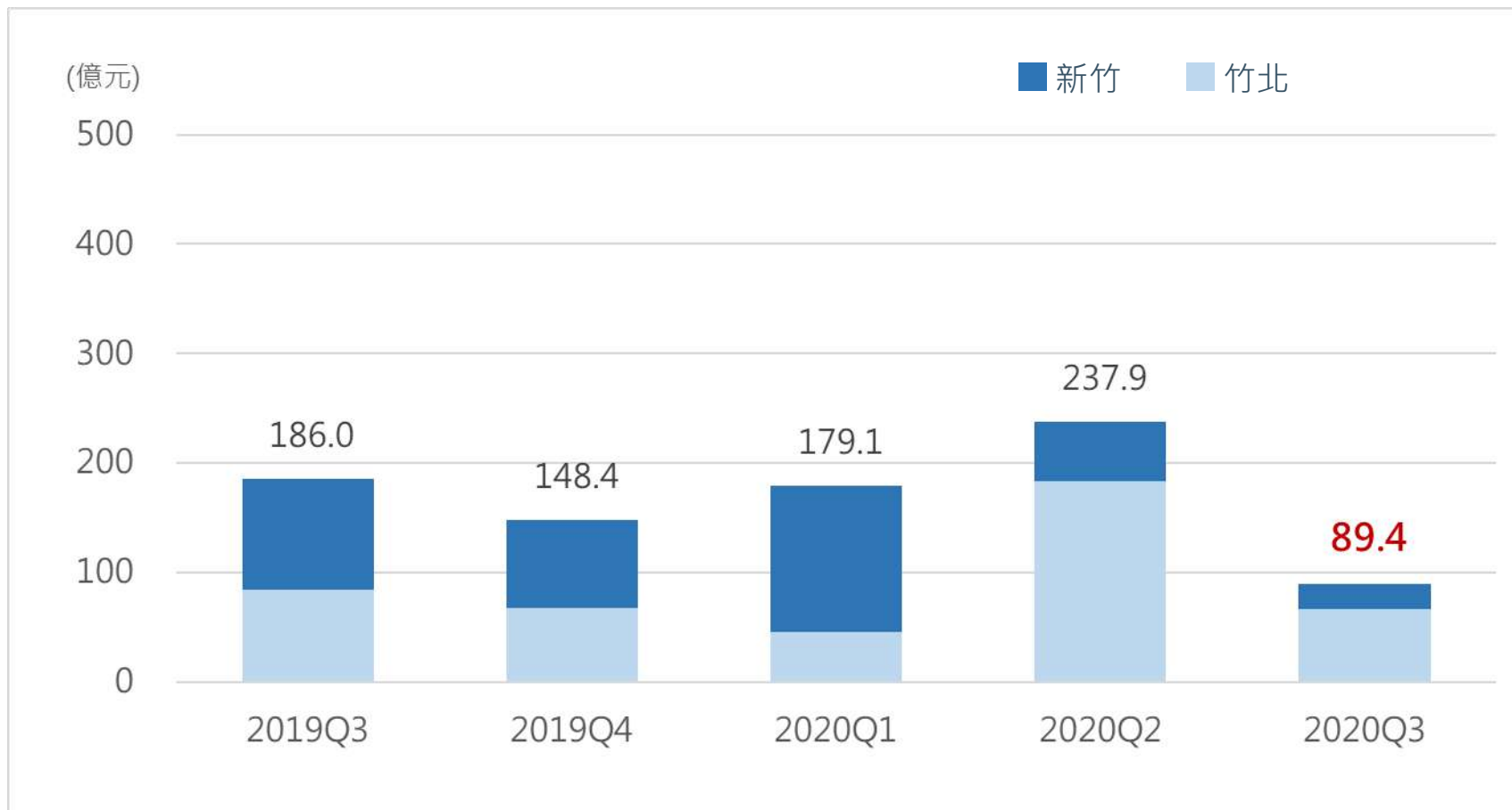
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
北桃園(高價區)	462.67	4.17%	66.47%
南桃園(低價區)	465.19	126.52%	76.64%

新竹縣市推案價格與戶數比例



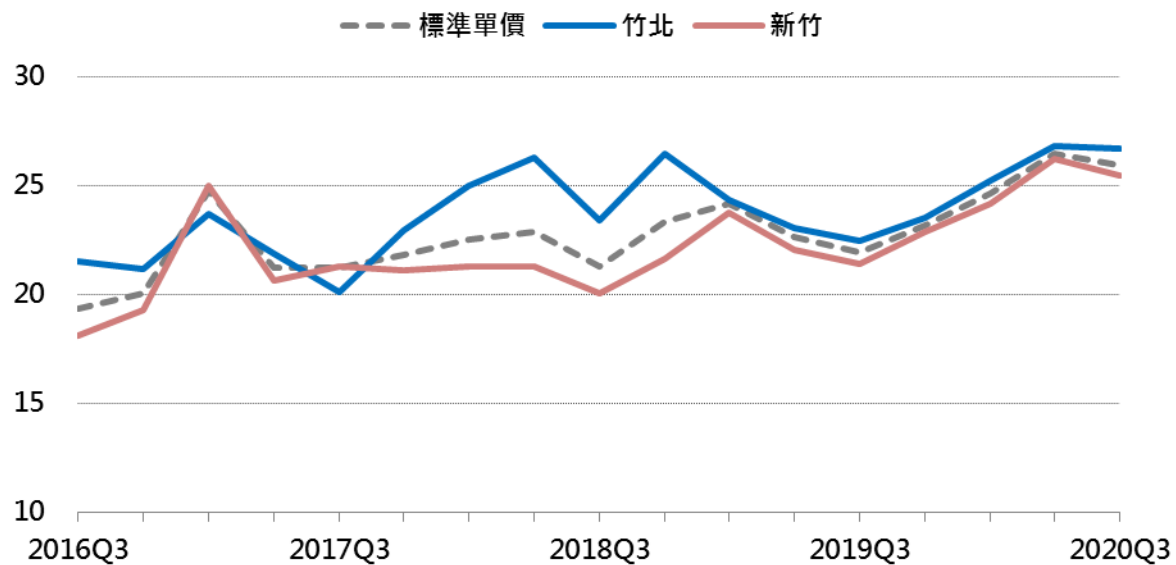
*此處之推案價格為開價。

新竹縣市推案分布 2020年第3季



*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

新竹縣市區位價格

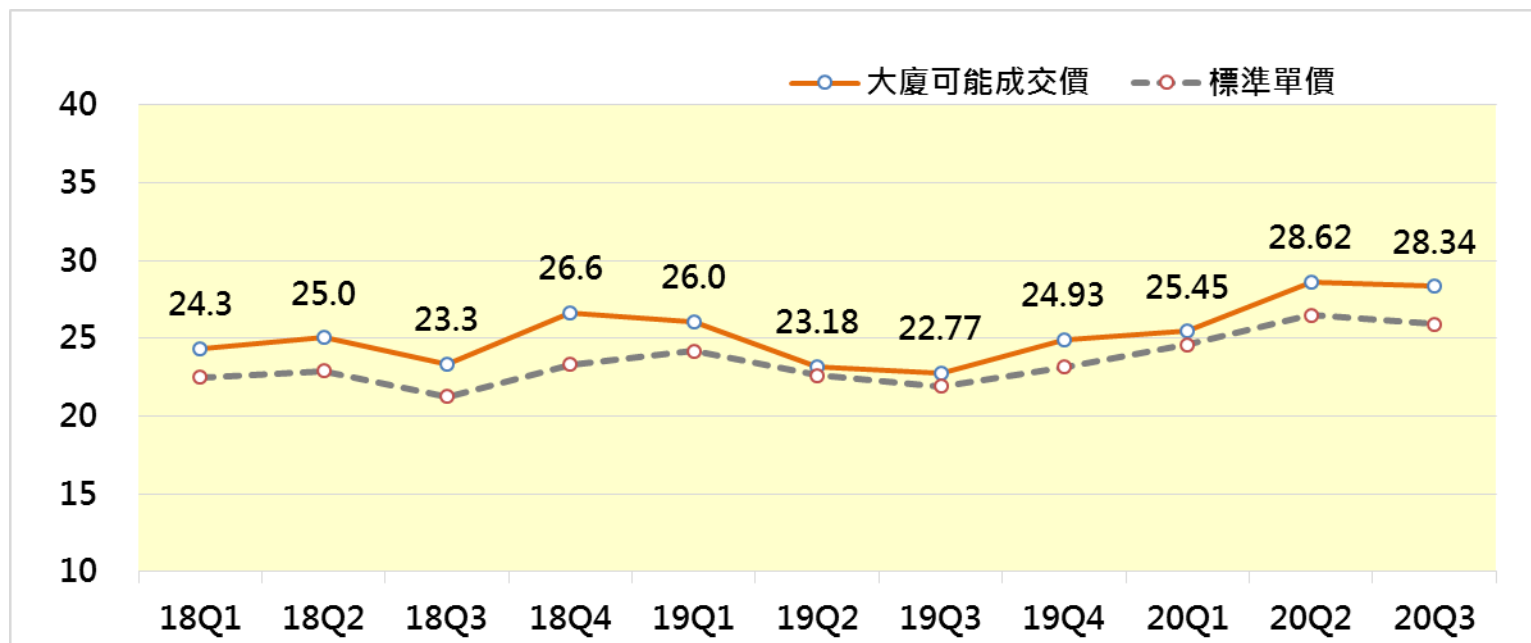


新竹縣	竹北市
新竹市	新竹市

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
竹北市	26.68 萬元/坪	-0.51%	18.75%
新竹市	25.44 萬元/坪	-3.08%	18.74%

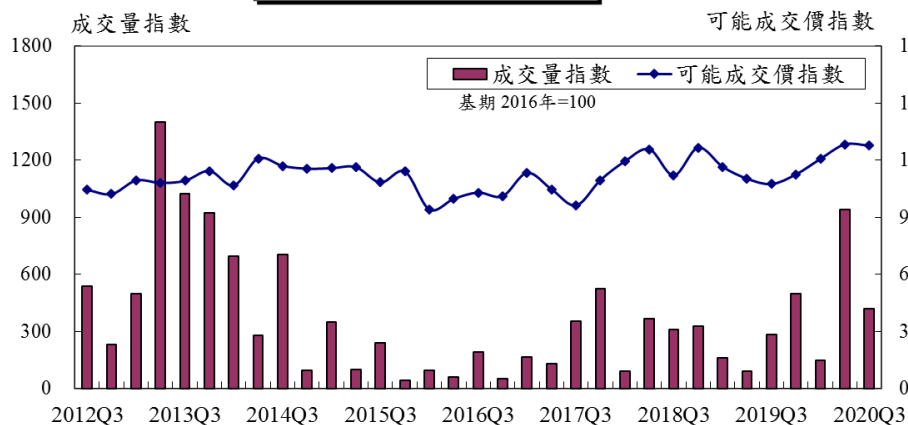
新竹縣市大廈可能成交價



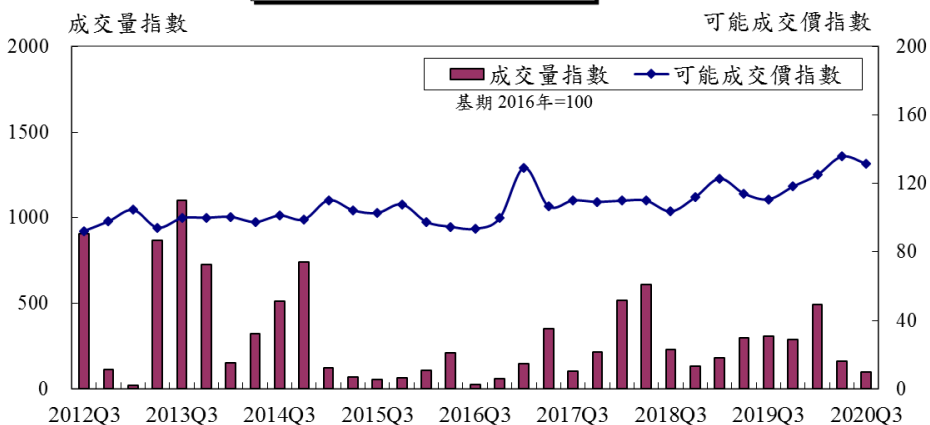
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	28.3 萬元/坪	-0.96%	24.46%
標準單價	25.9 萬元/坪	-2.15%	18.24%

新竹縣市成交量(戶數)

竹北市價量指數趨勢圖(季)

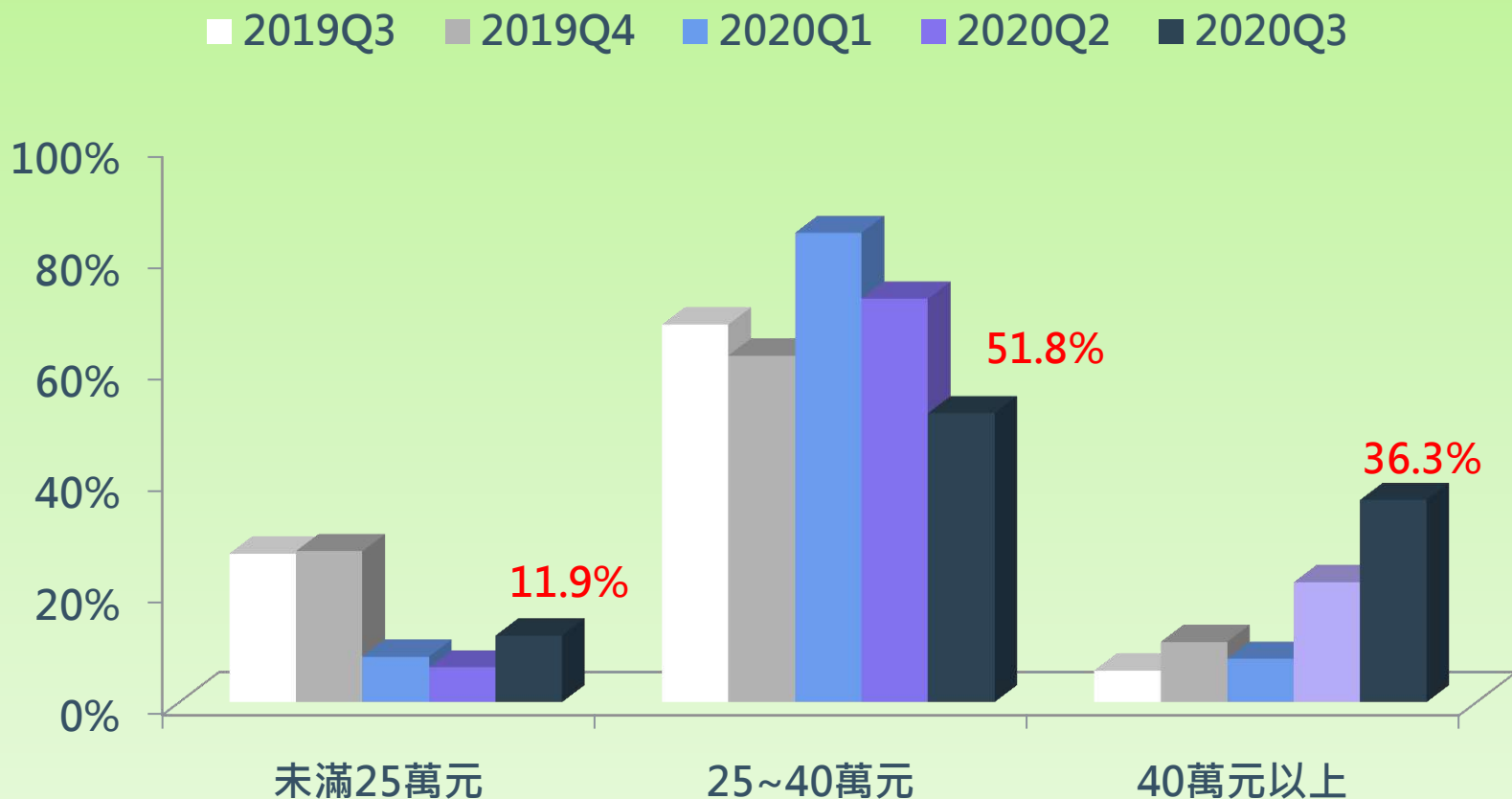


新竹市價量指數趨勢圖(季)



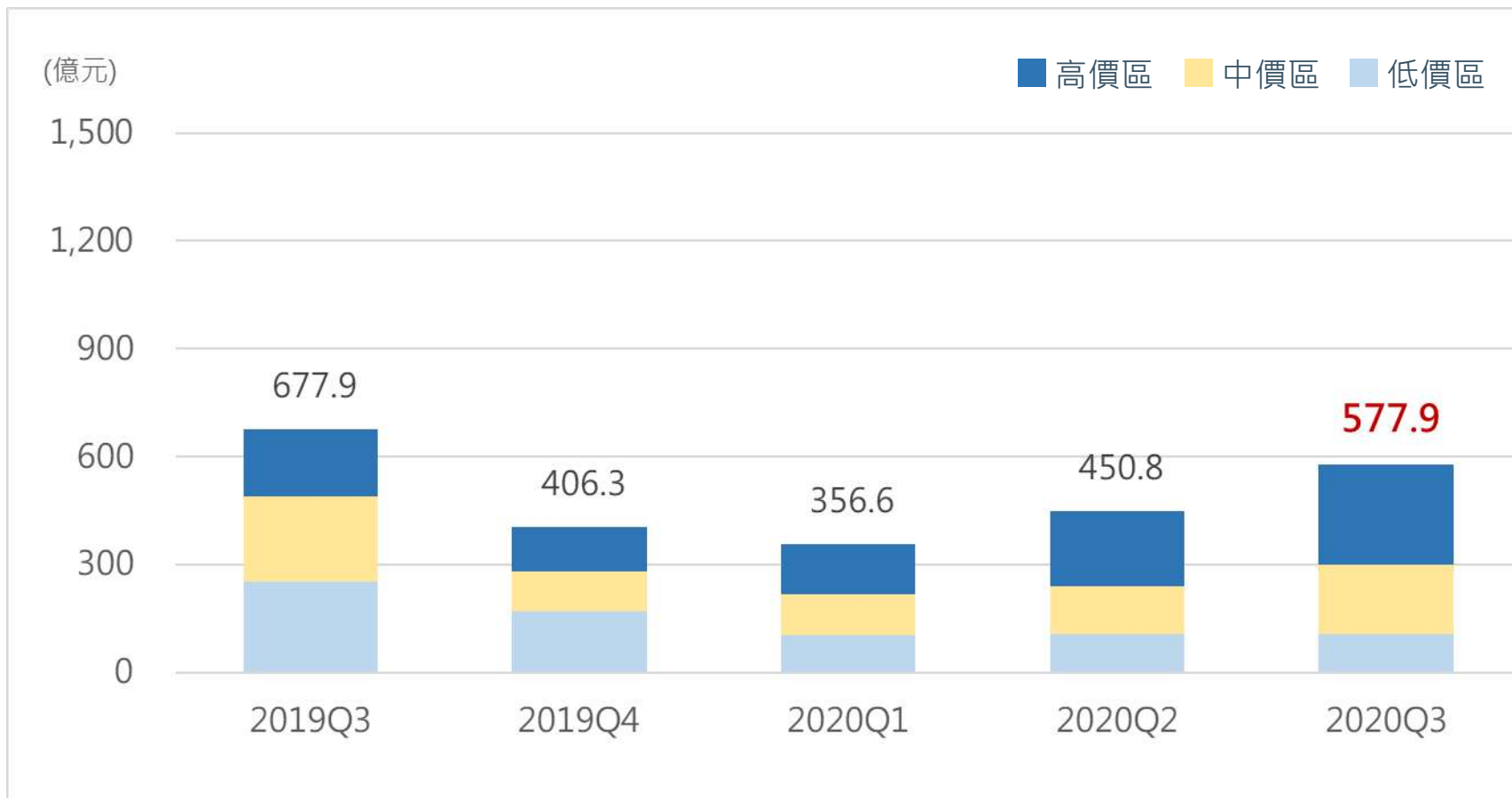
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
竹北市	420.57	-55.41%	46.95%
新竹市	96.97	-40.01%	-68.36%

台中市推案價格與戶數比例



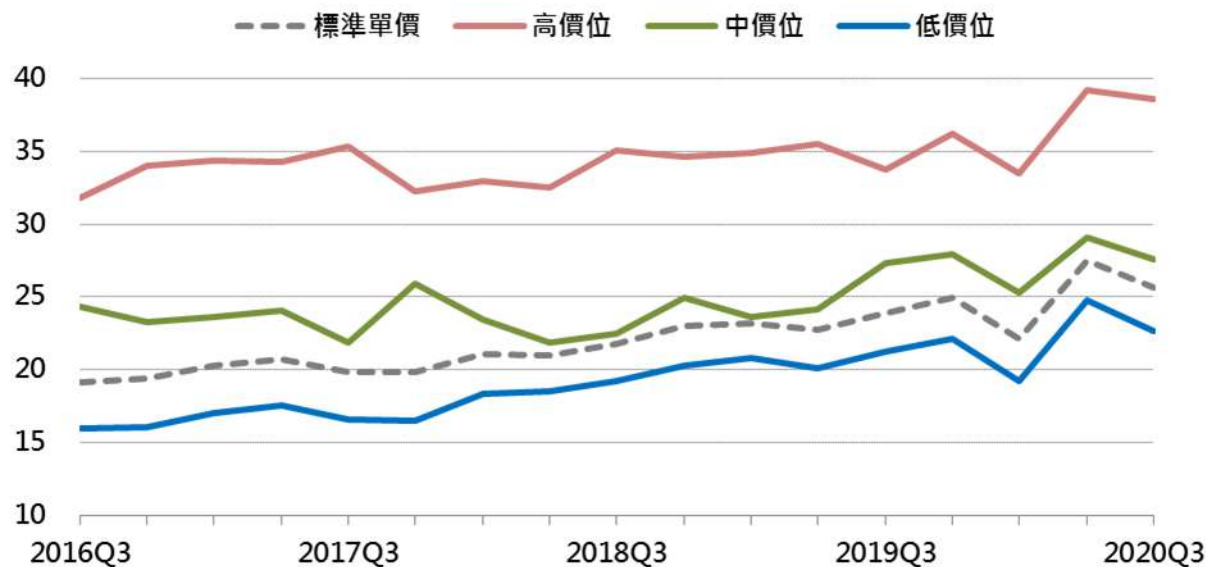
*此處之推案價格為開價。

台中市推案分布 2020年第3季



*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

台中市區位價格

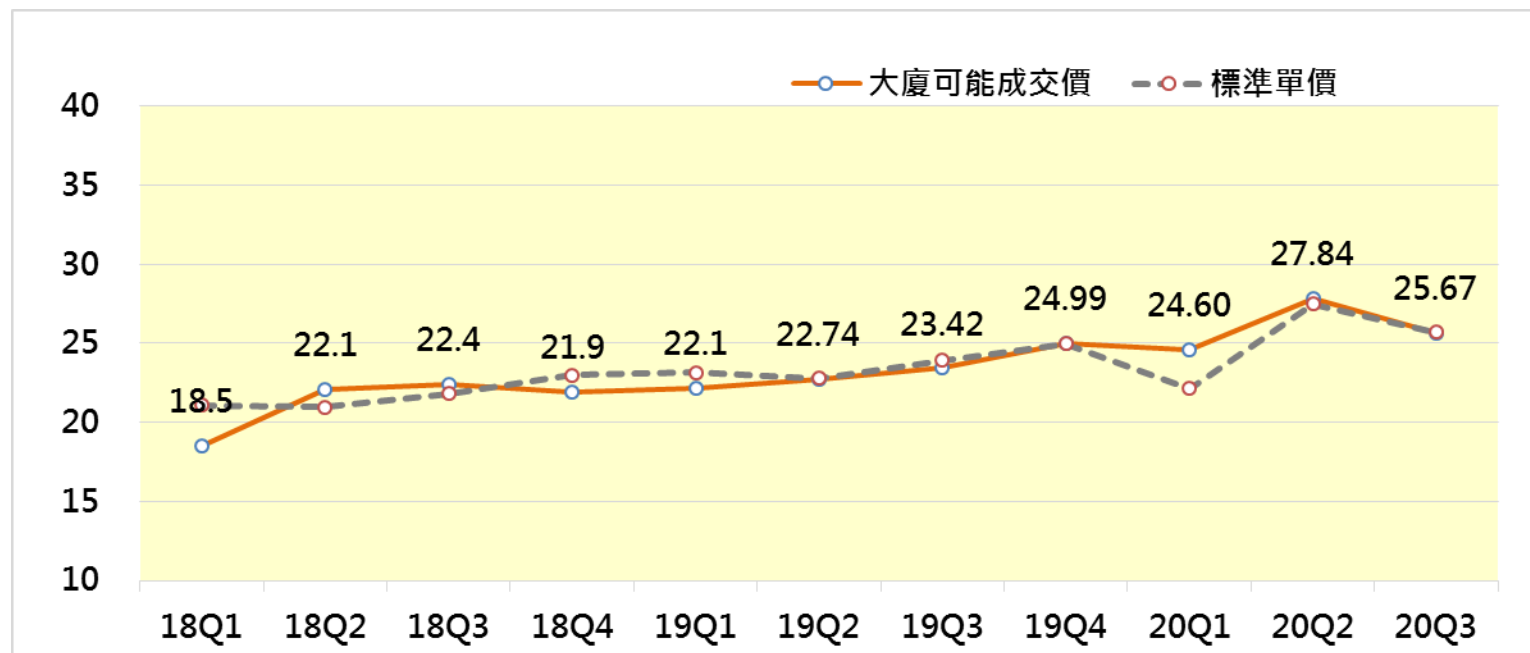


高價位	西屯、南屯
中價位	西區、北區 北屯
低價位	中區、東區、南區 太平、大里、烏日 豐原、后里、潭子 大雅、神岡、沙鹿 龍井、梧棲、清水 外埔

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	38.63 萬元/坪	-1.56%	14.54%
中價位	27.60 萬元/坪	-5.25%	1.00%
低價位	22.69 萬元/坪	-8.40%	6.63%

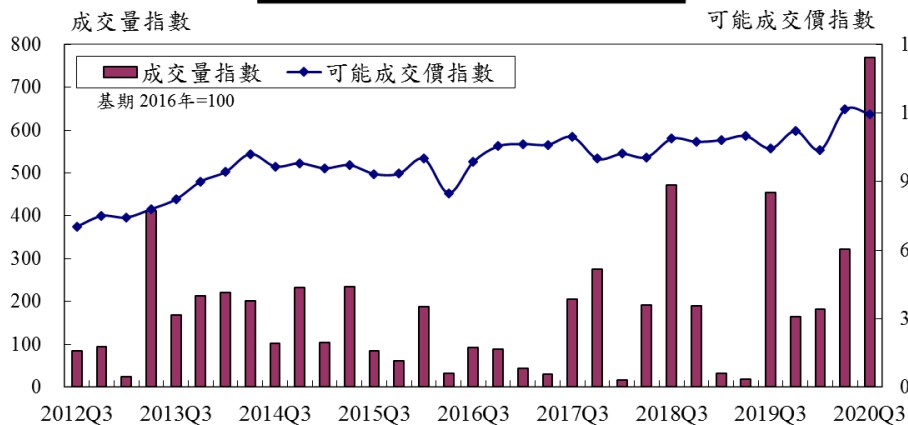
台中市大廈可能成交價



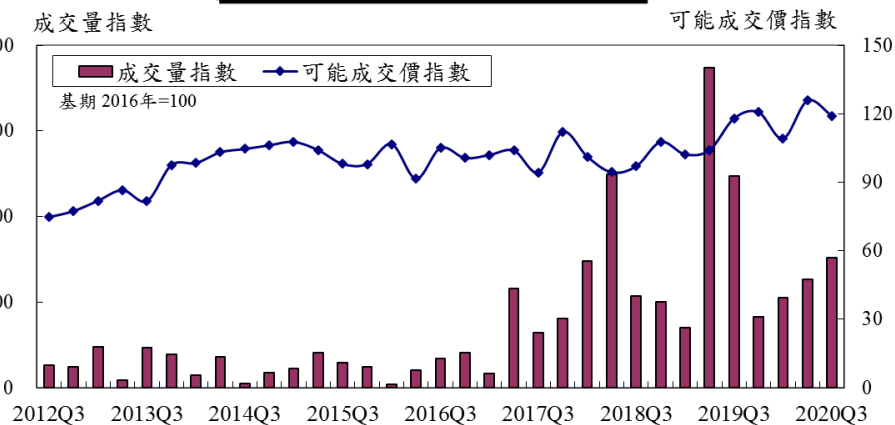
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	25.7 萬元/坪	-7.78%	9.62%
標準單價	25.7 萬元/坪	-6.50%	7.45%

台中市區位成交量(戶數)

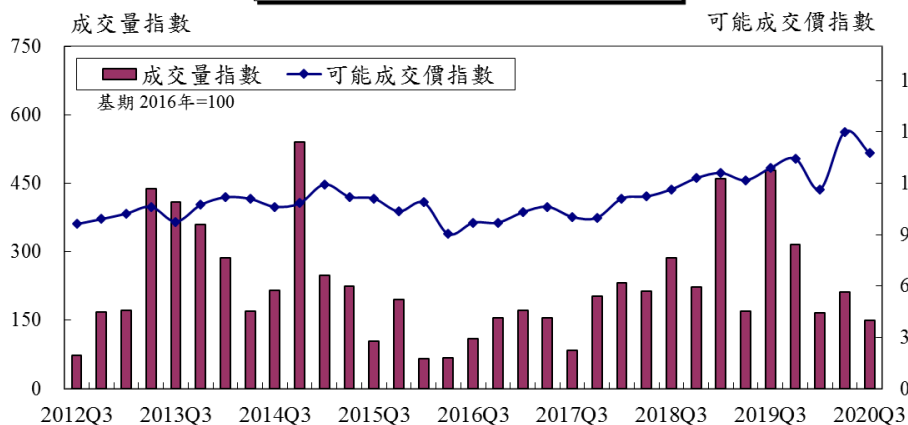
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)

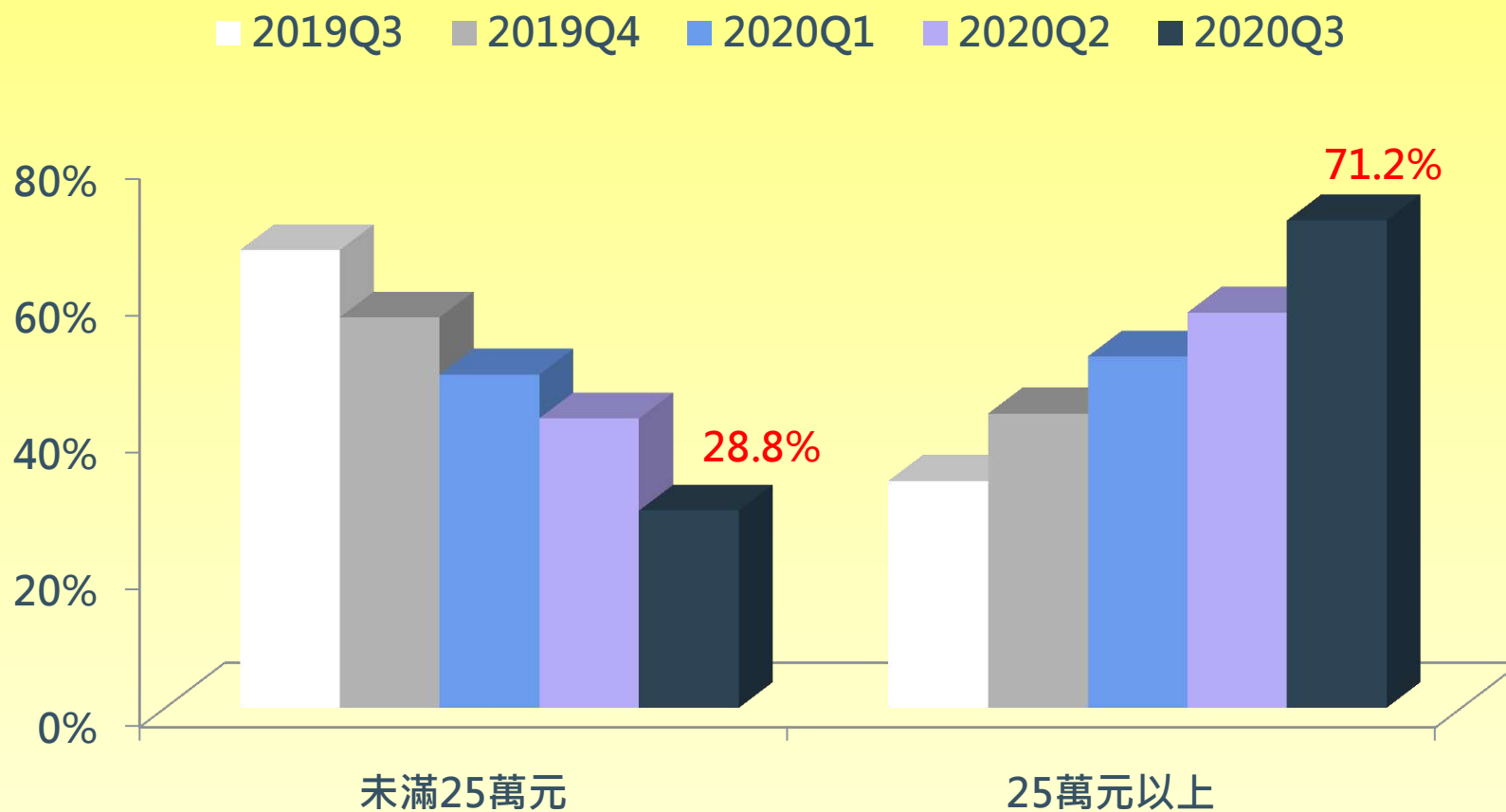


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



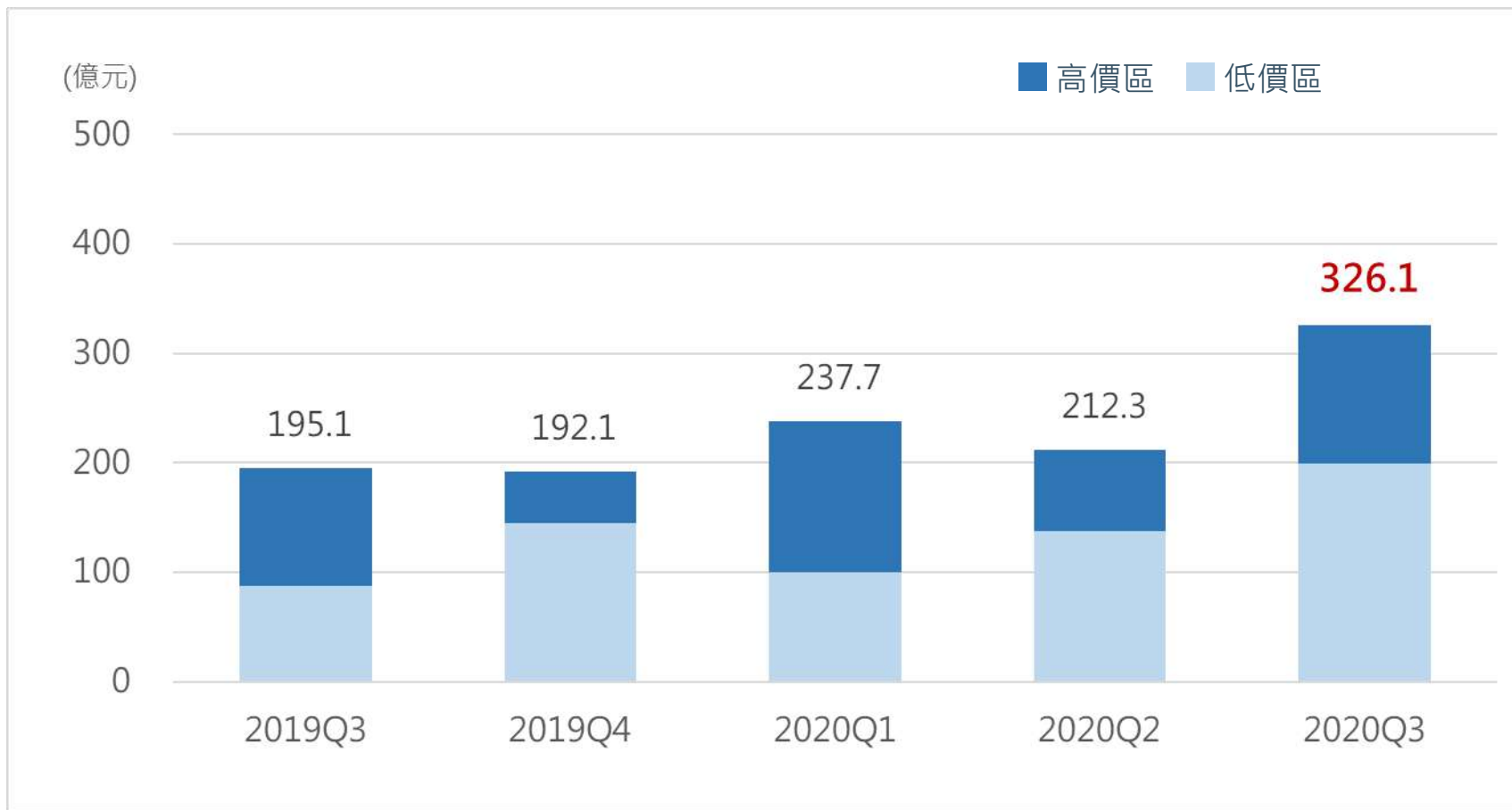
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	768.81	138.96%	69.40%
中價區	607.20	19.53%	-38.66%
低價區	150.25	-28.87%	-68.54%

台南市推案價格與戶數比例



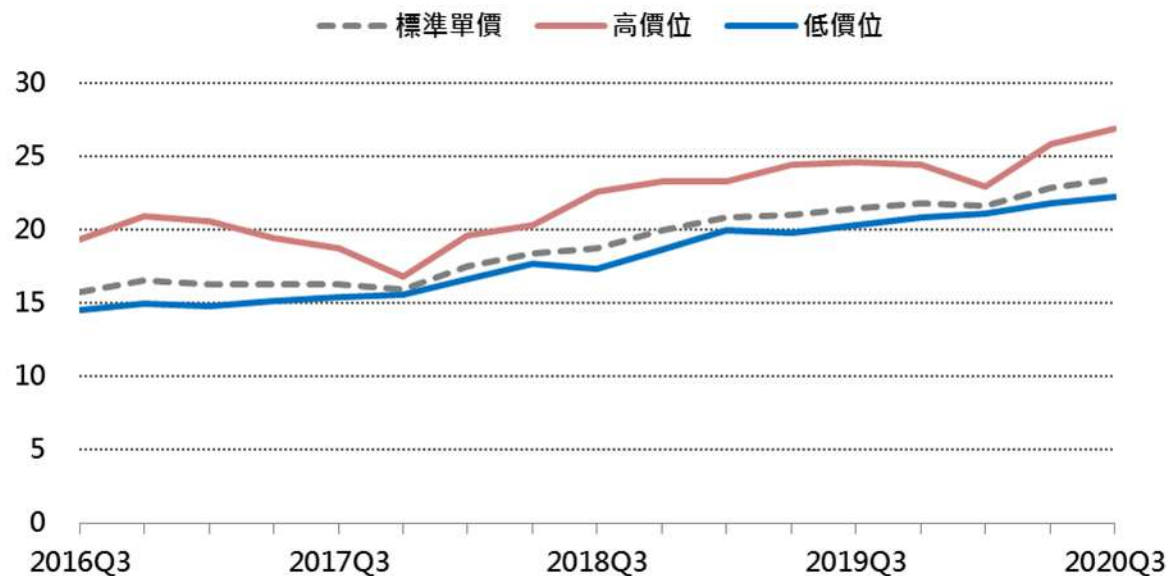
*此處之推案價格為開價。

台南市推案分布 2020年第3季



*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

台南市區位價格

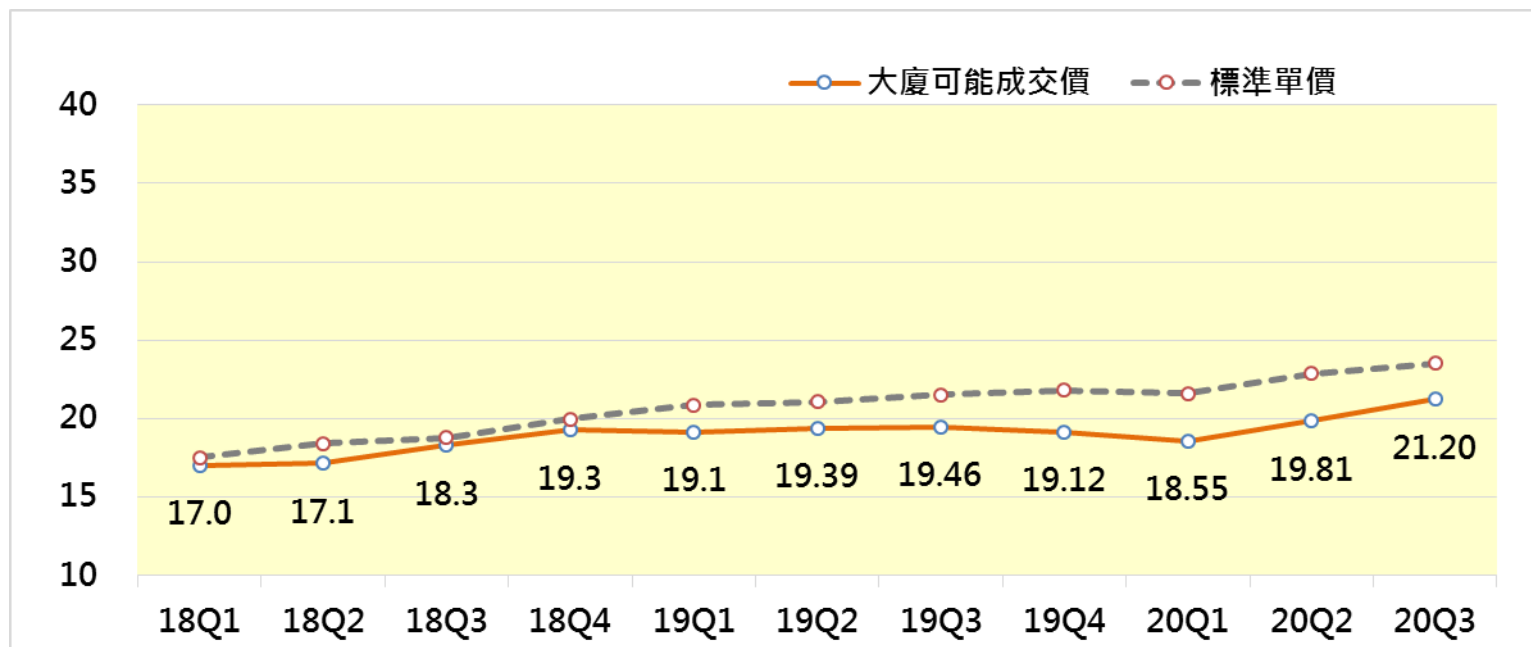


高價位	中西區、東區 南區、北區、安平
低價位	永康、歸仁、安南 善化、仁德、新市 安定

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	26.87 萬元/坪	3.85%	9.32%
低價位	22.25 萬元/坪	2.05%	9.35%

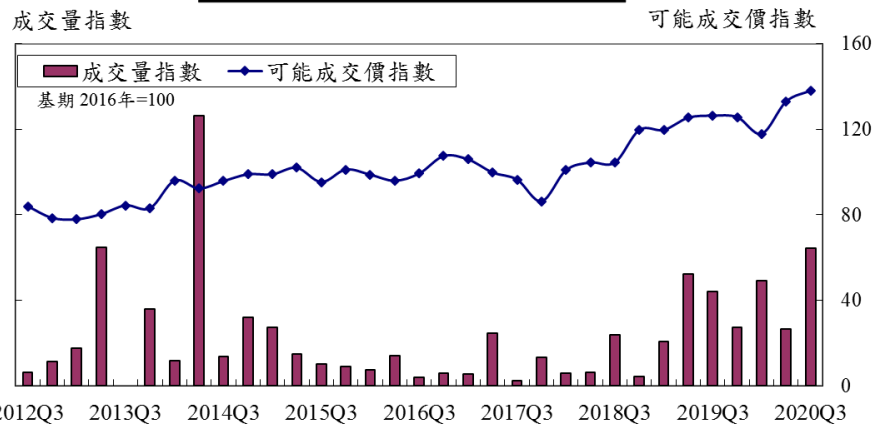
台南市大廈可能成交價



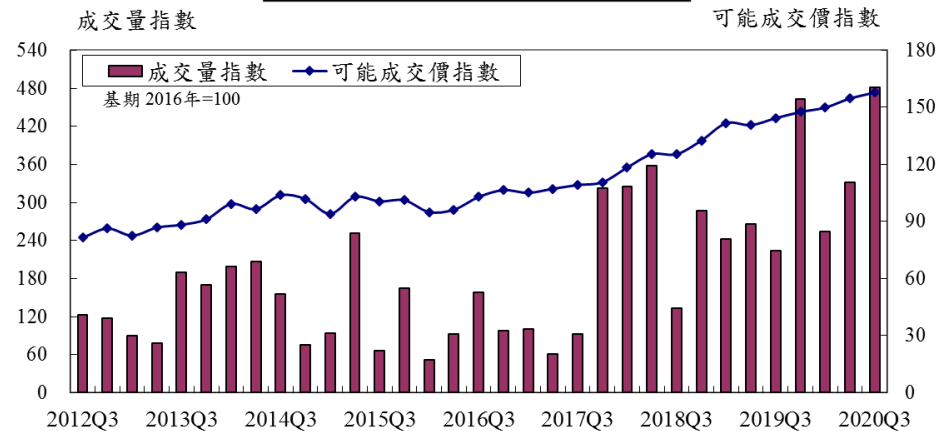
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	21.2 萬元/坪	6.99%	8.92%
標準單價	23.5 萬元/坪	2.70%	9.34%

台南市區位成交量(戶數)

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)

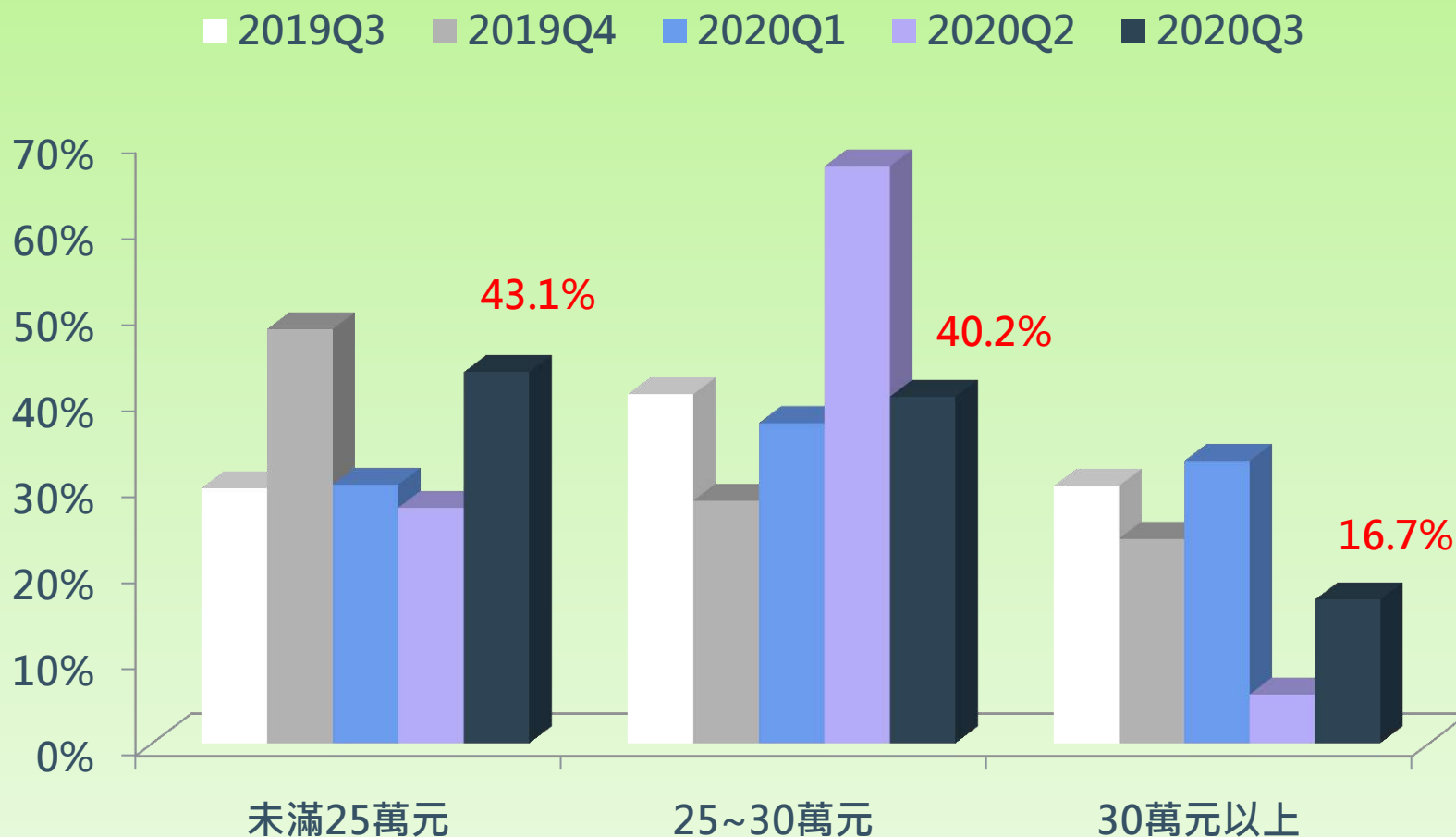


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



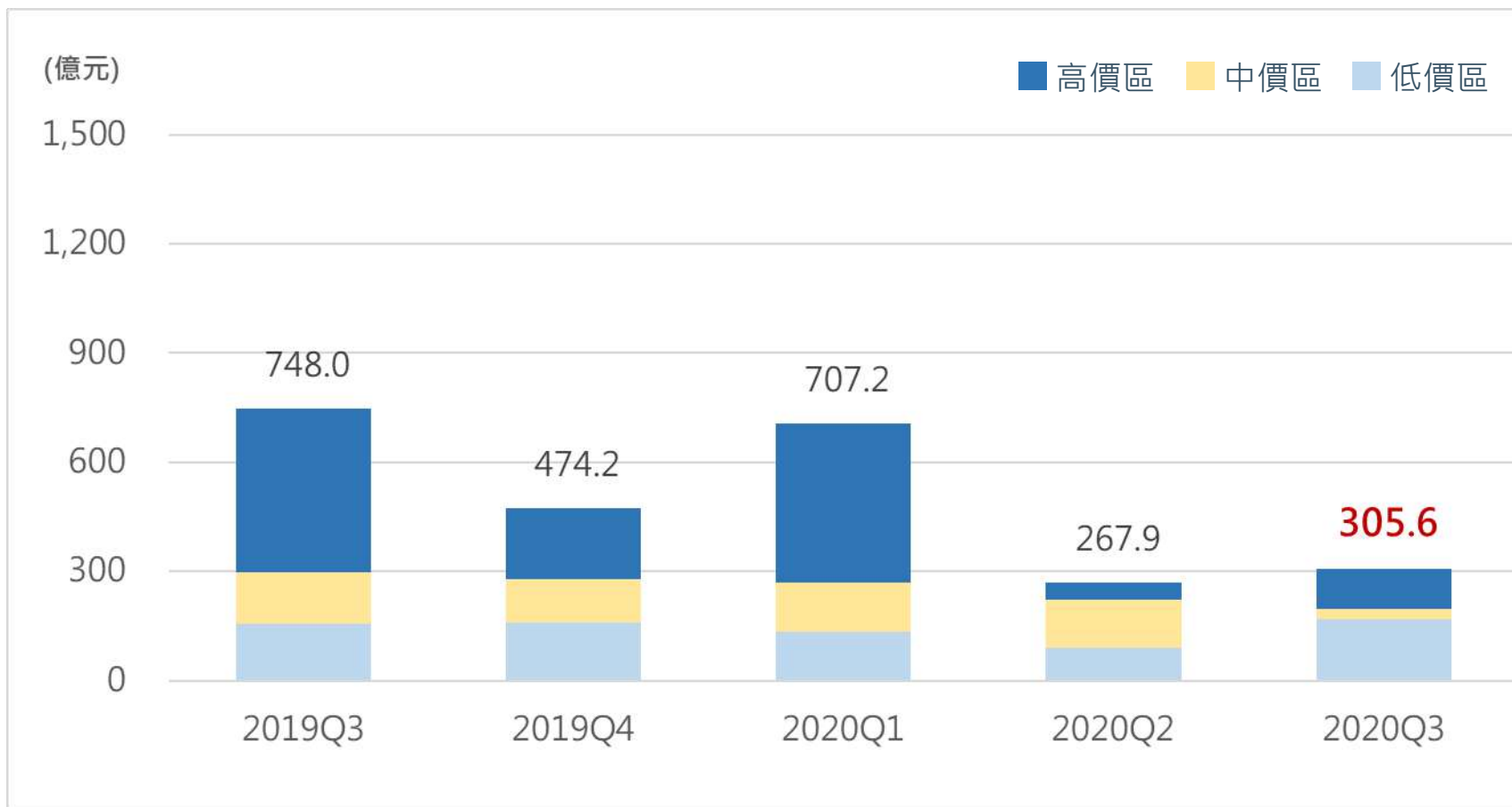
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	805.99	142.63%	45.41%
低價區	482.04	45.15%	115.80%

高雄市推案價格與戶數比例



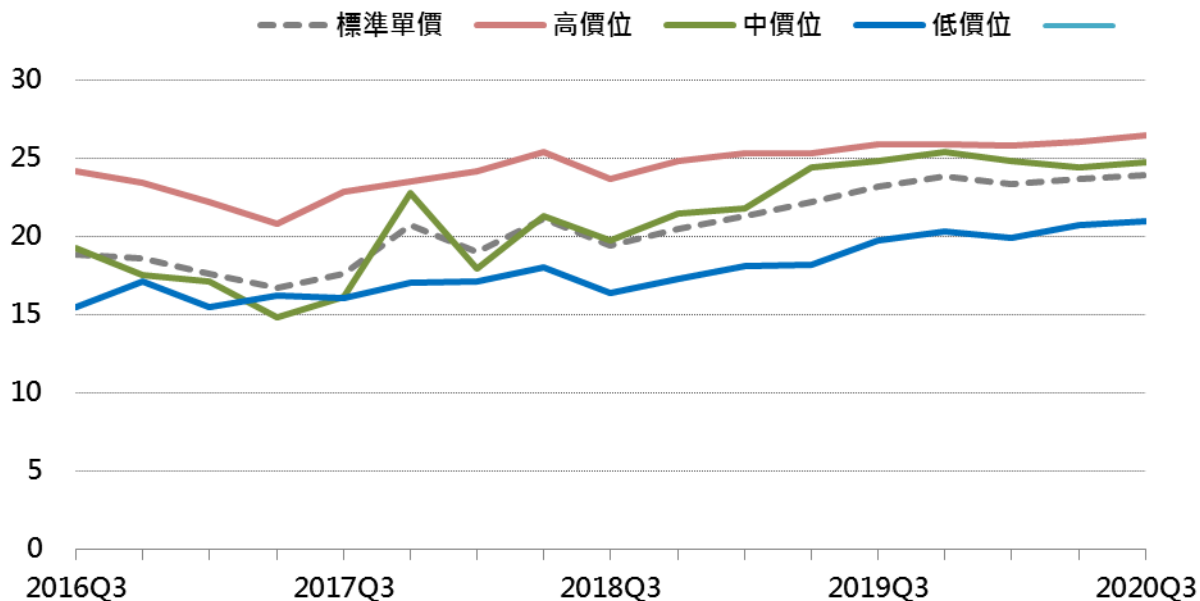
*此處之推案價格為開價。

高雄市推案分布 2020年第3季



*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

高雄市區位價格

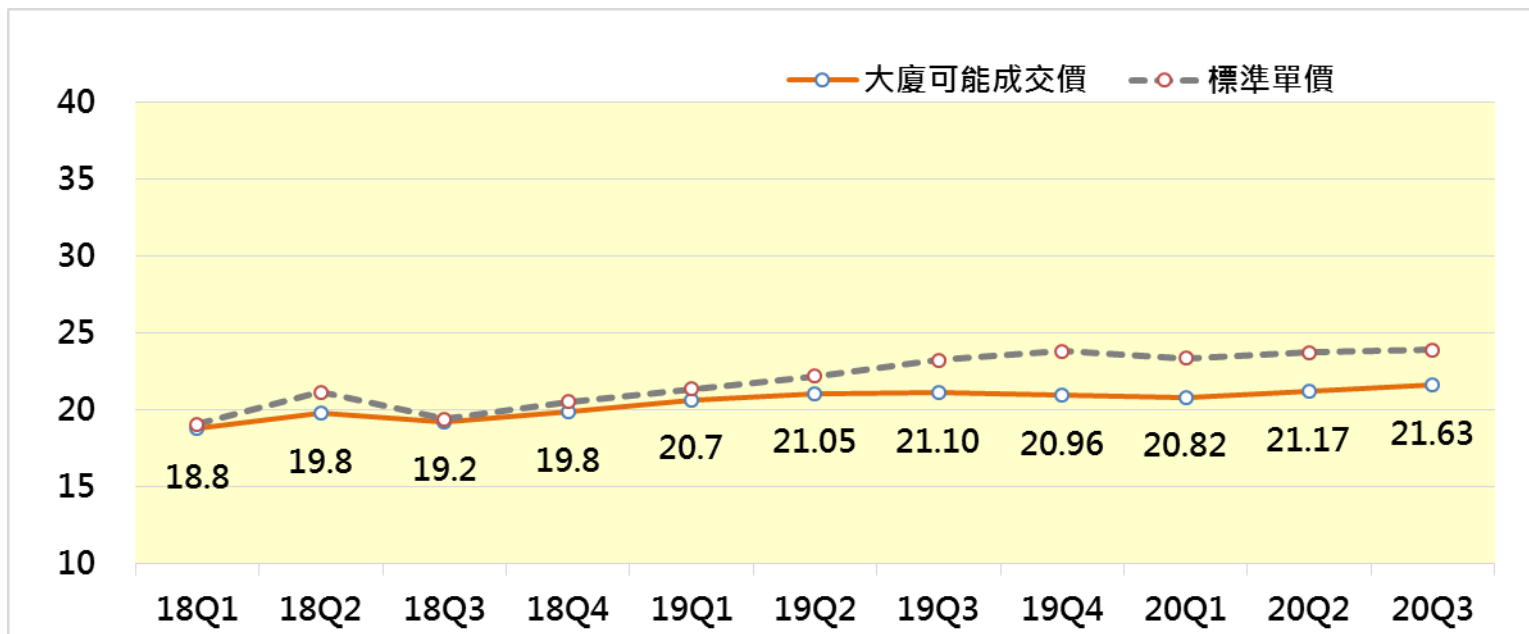


高價位區	新興、前金、苓雅 鼓山、前鎮、左營
中價位區	鹽埕、三民、鳳山 鳥松
低價位區	仁武、林園、大社 岡山、大樹、路竹 旗津、燕巢、橋頭 楠梓、小港、大寮

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
高價位區	26.48 萬元/坪	1.46%	2.22%
中價位區	24.77 萬元/坪	1.34%	-0.43%
低價位區	21.02 萬元/坪	1.49%	6.60%

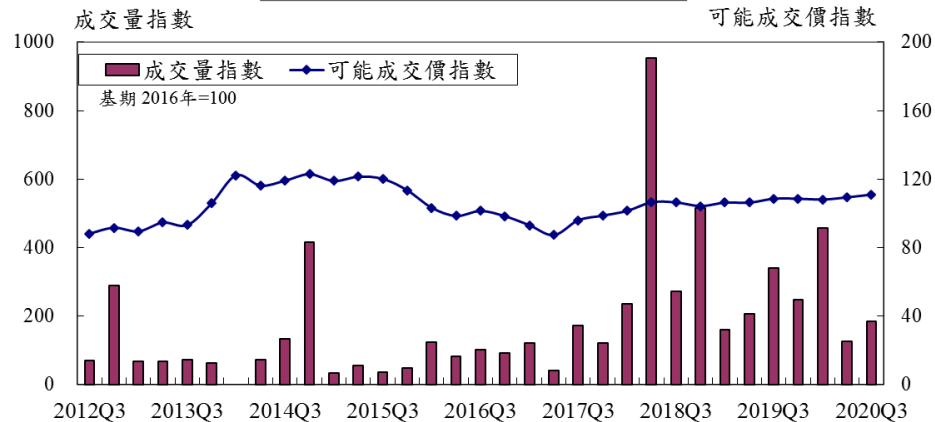
高雄市大廈可能成交價



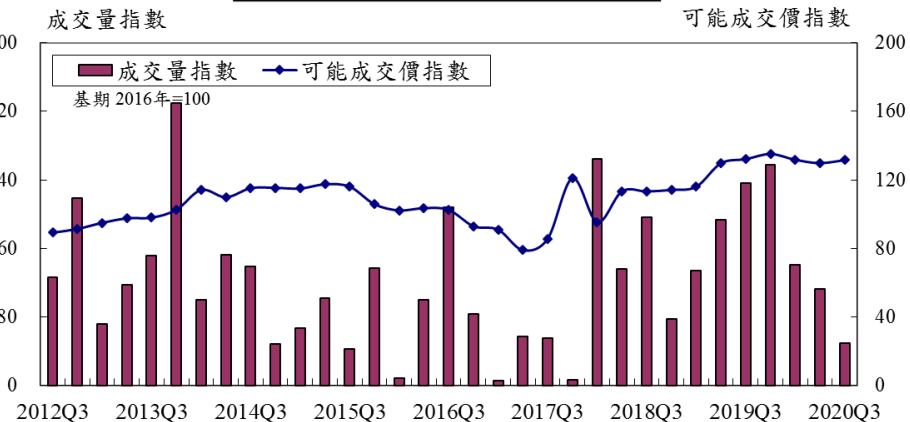
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
大廈可能成交價	21.6 萬元/坪	2.18%	2.51%
標準單價	23.9 萬元/坪	0.82%	2.99%

高雄市區位成交量(戶數)

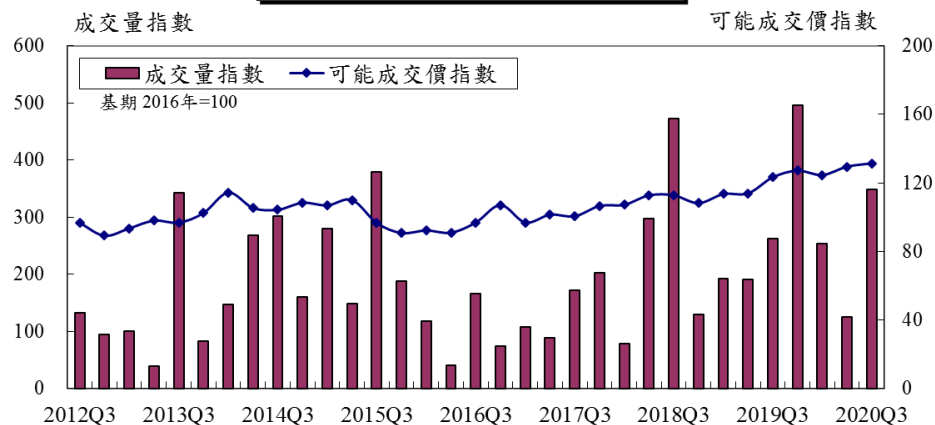
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



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	184.13	46.63%	-46.05%
中價區	49.25	-56.25%	-79.18%
低價區	348.41	179.93%	32.88%

各地區價量狀況

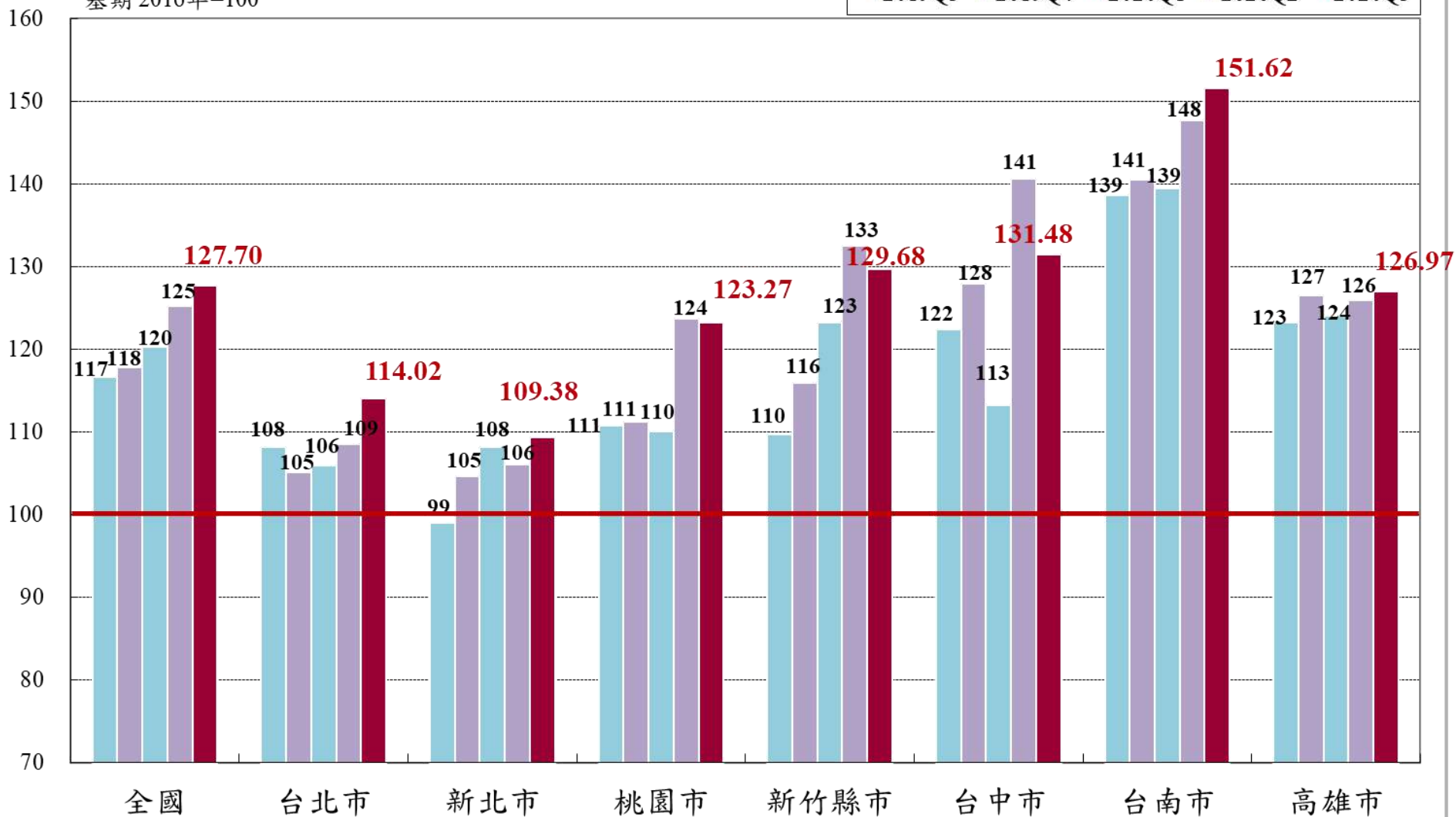
	可能成交價* (萬元)	議價率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區 (推案金額)
台北市	86.53	12.30%	1,623	13.56%	中山區、大同區、 士林區
新北市	41.56	12.74%	7,025	10.41%	土城區、板橋區、 新莊區
桃園市	26.60	15.89%	4,147	11.12%	桃園區、中壢區、 龜山區
新竹縣市	25.90	12.42%	884	13.00%	竹北市
台中市	25.68	16.69%	5,772	13.28%	西屯區、北屯區、 南屯區
台南市	23.49	14.12%	3,663	11.83%	安平區、永康區、 安南區
高雄市	23.90	13.95%	2,381	16.14%	仁武區、楠梓區 苓雅區
全國	30.30	14.42%	25,495	12.20%	

*：可能成交價係指模型價格

可能成交價指數圖

基期 2016年=100

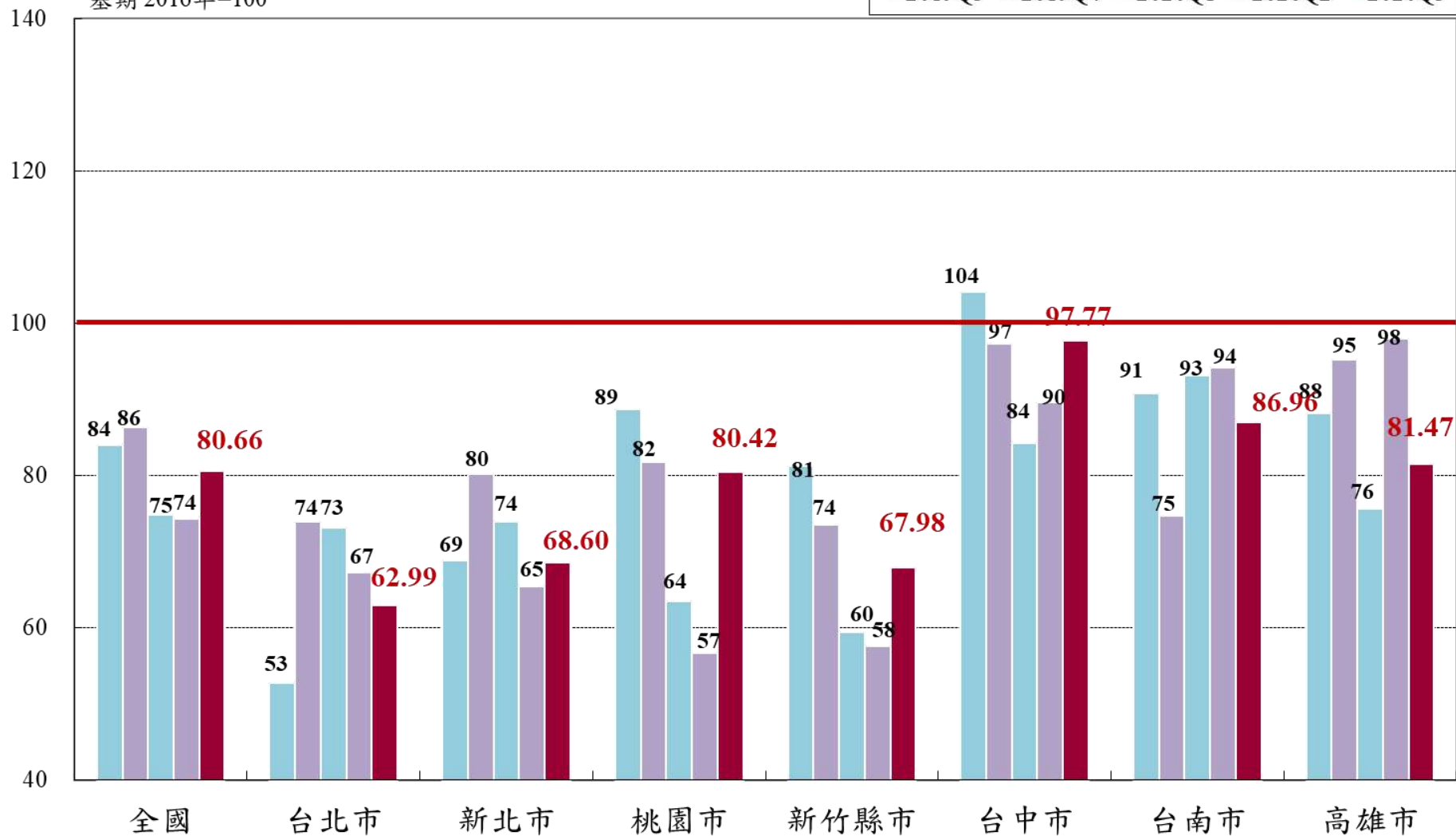
2019Q3 2019Q4 2020Q1 2020Q2 2020Q3



議價率指數圖

基期 2016年=100

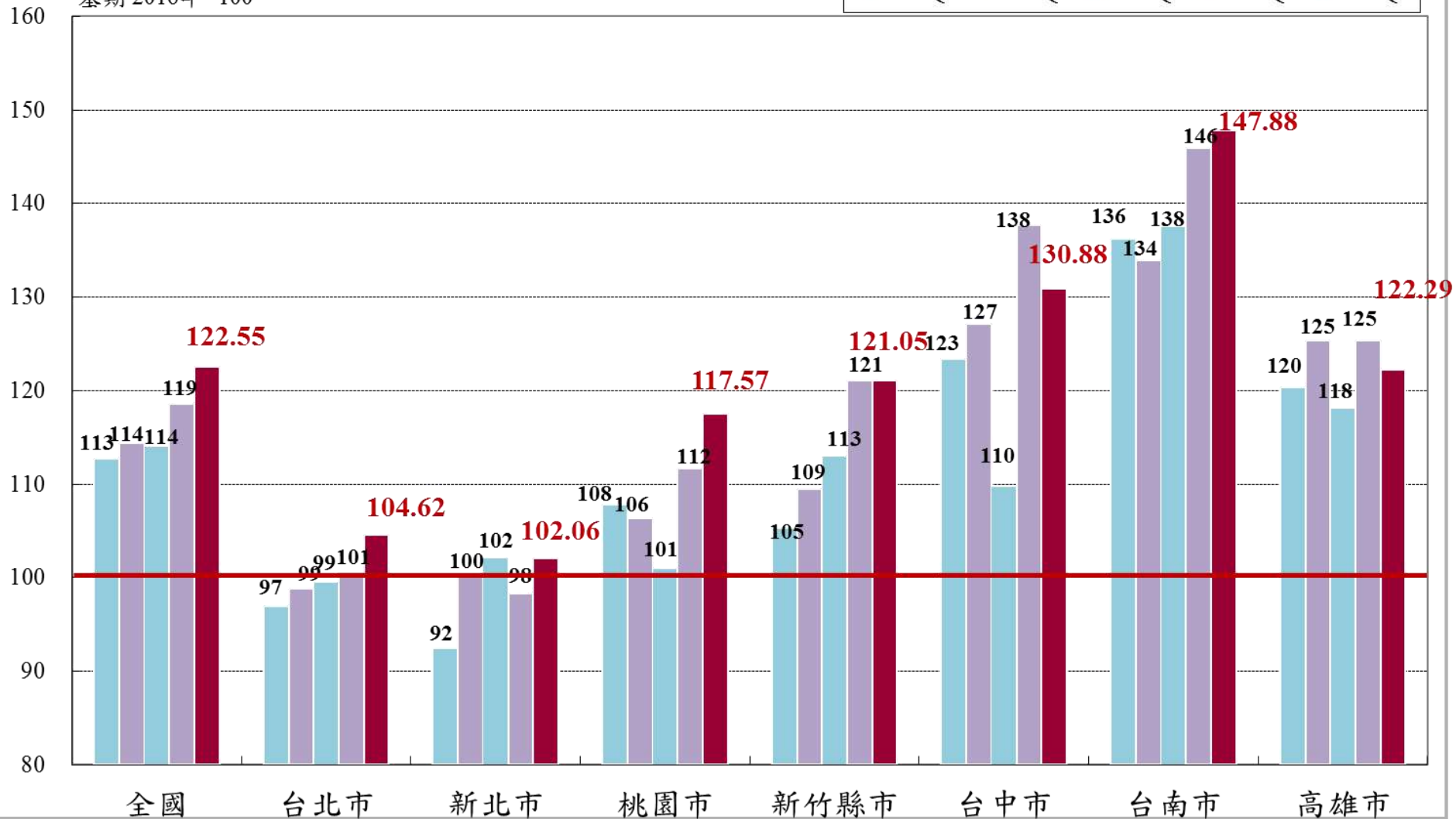
■ 2019Q3 ■ 2019Q4 ■ 2020Q1 ■ 2020Q2 ■ 2020Q3



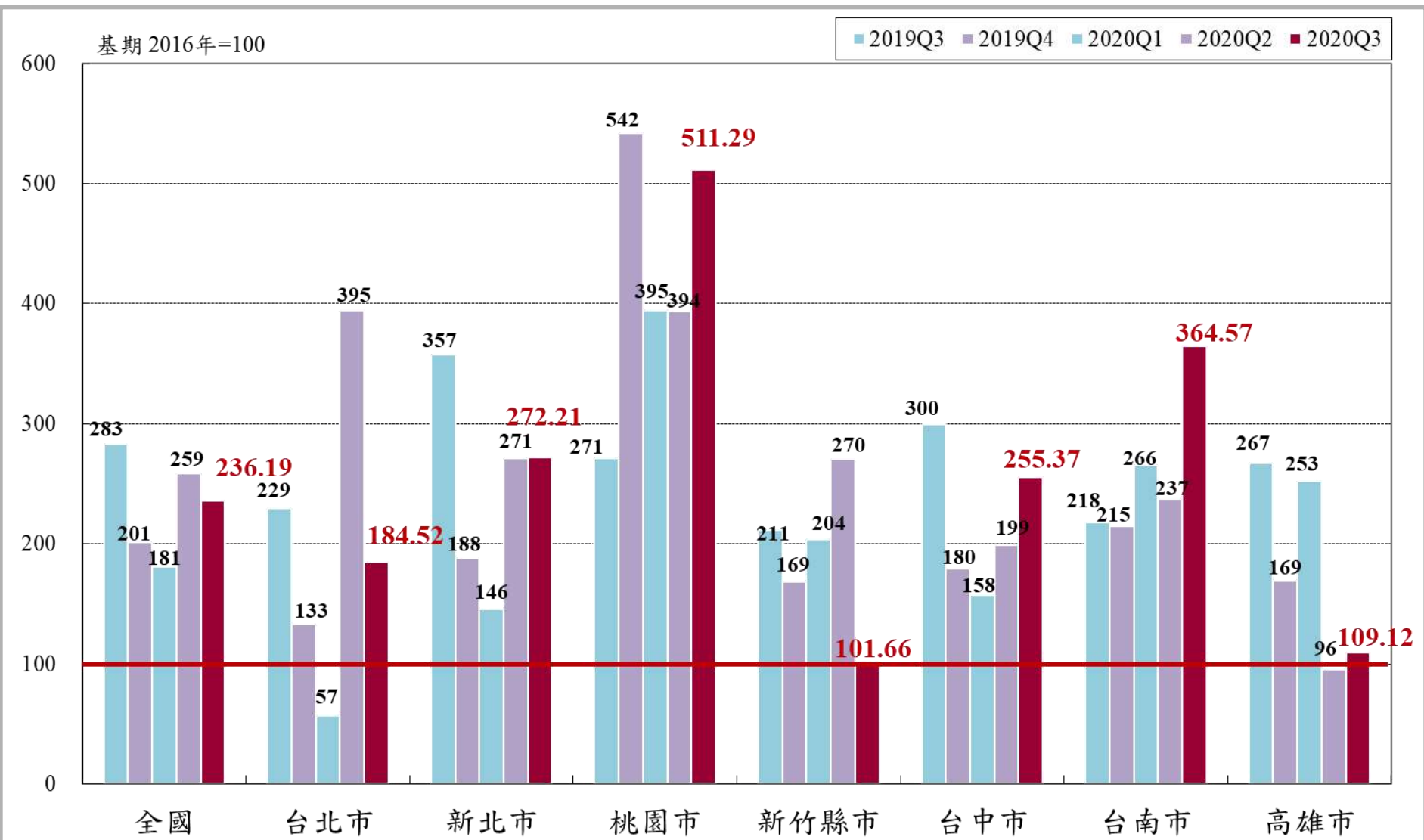
開價指數圖

基期 2016年=100

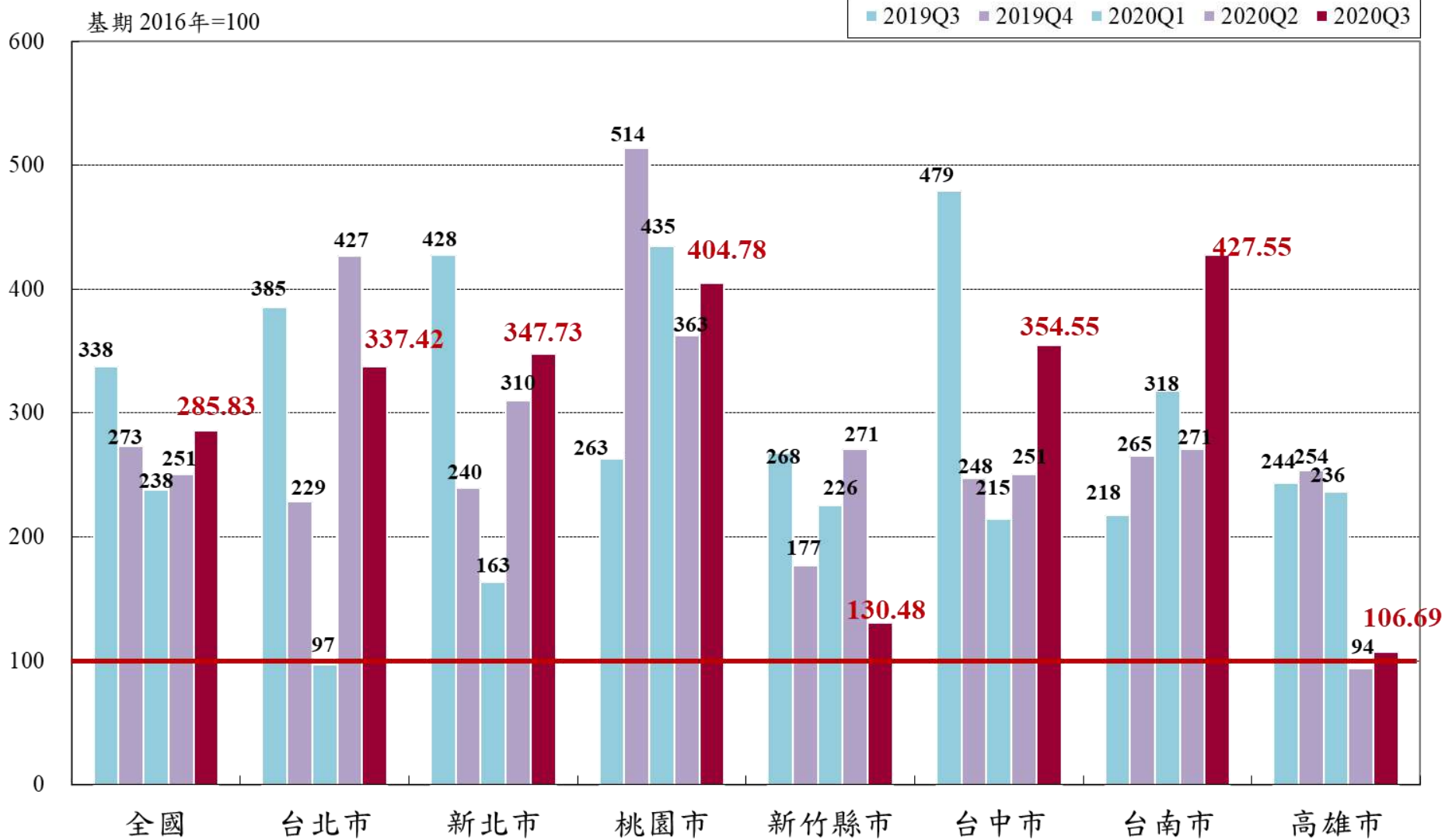
2019Q3 2019Q4 2020Q1 2020Q2 2020Q3



推案金額指數圖



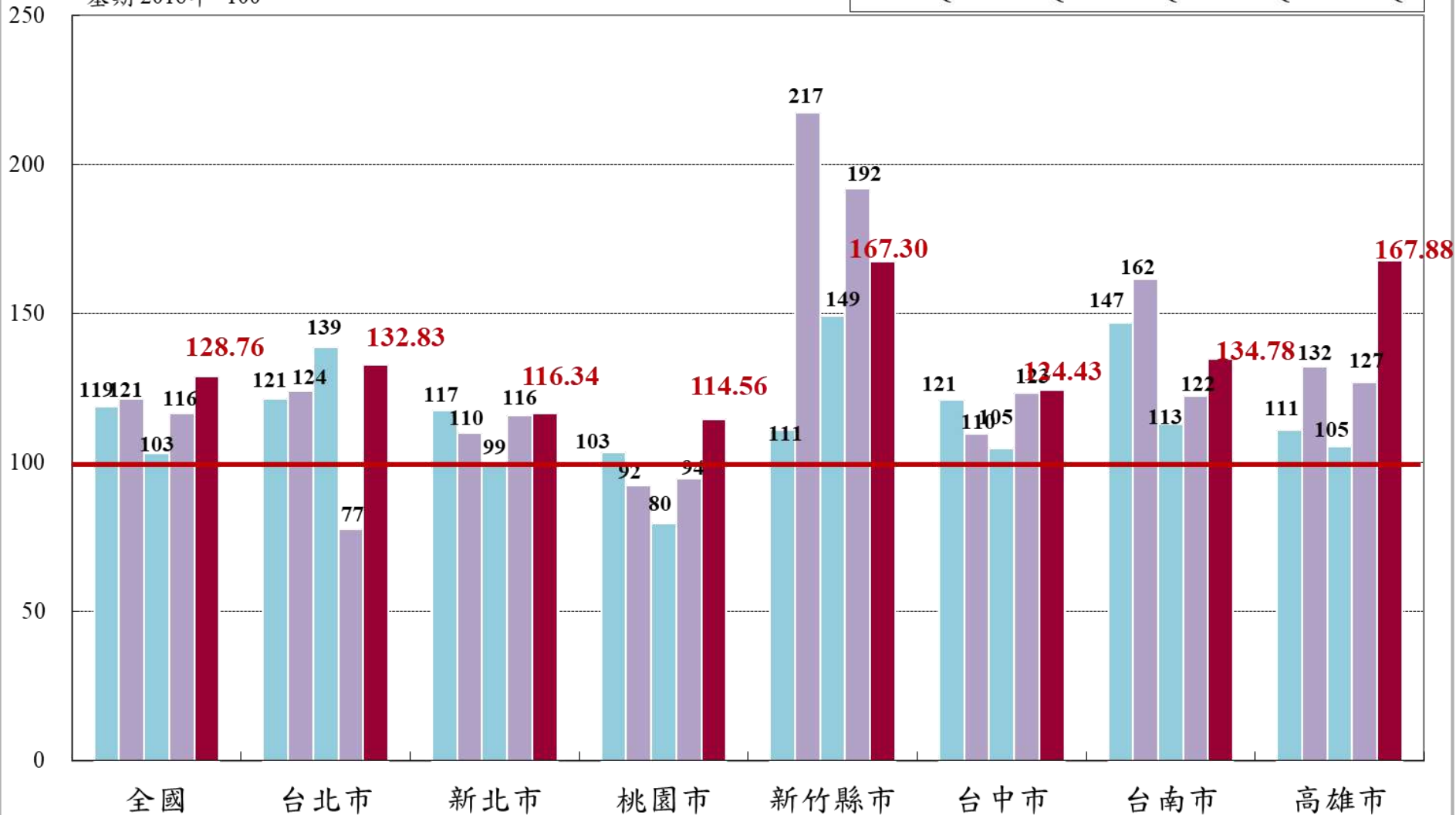
推案戶數指數圖



30天銷售率指數圖

基期 2016年=100

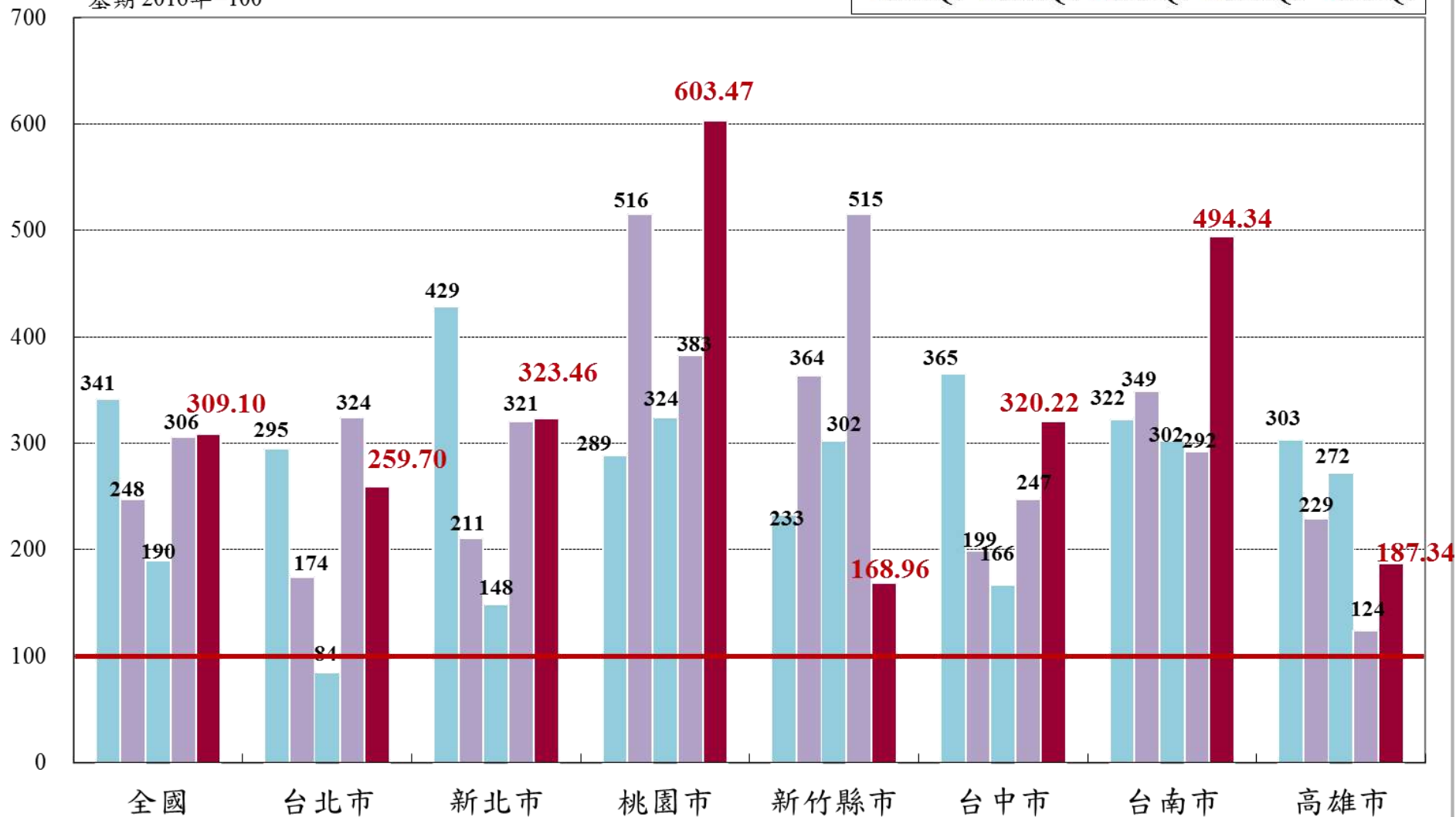
2019Q3 2019Q4 2020Q1 2020Q2 2020Q3



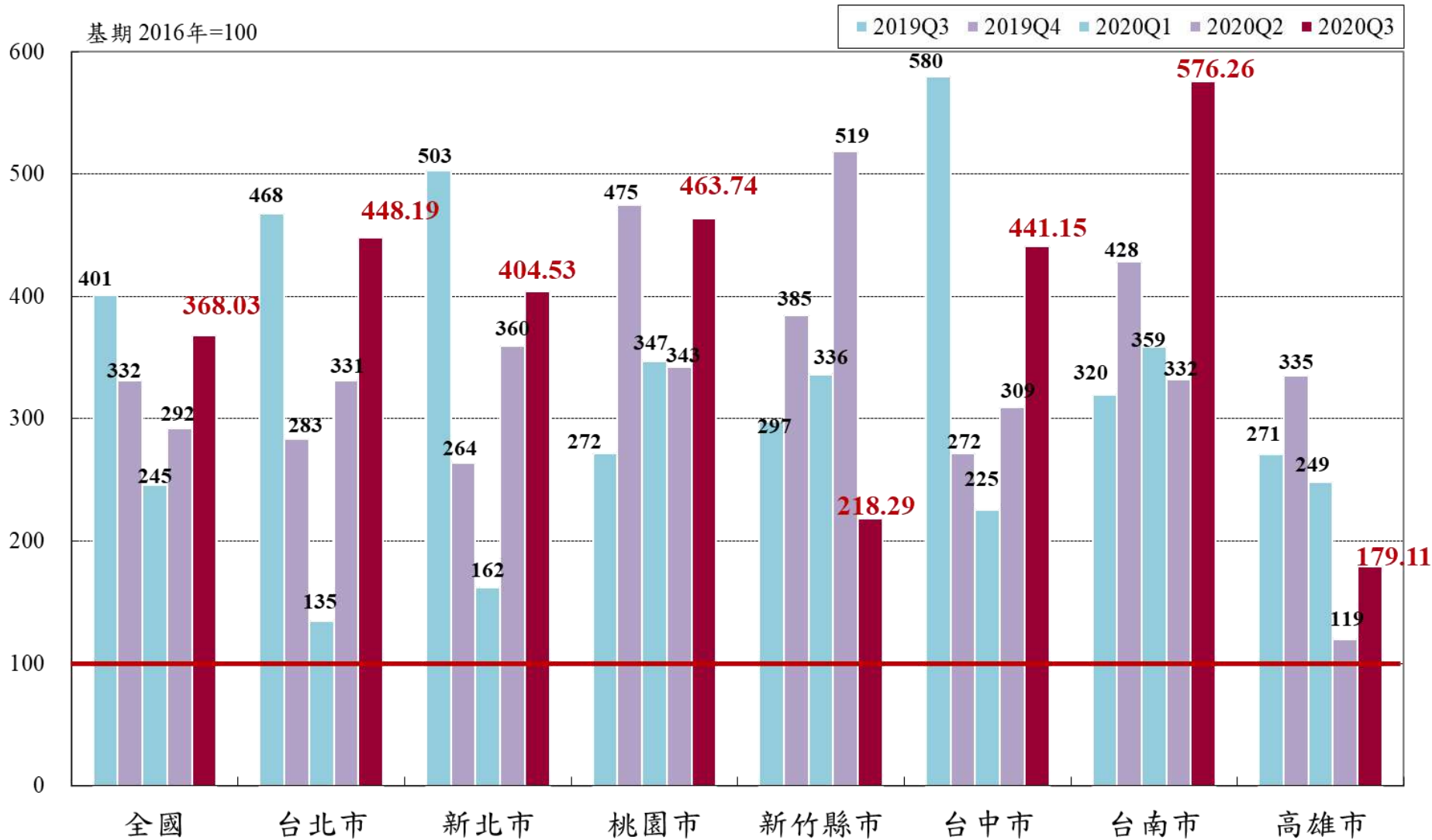
30天成交量(金額)指數圖

基期 2016年=100

2019Q3 2019Q4 2020Q1 2020Q2 2020Q3



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	-2	2	0	1	2	4
台北市	1	1	2	-3	2	1	4
新北市	1	0	1	0	0	0	2
桃園市	0	-3	1	1	1	2	2
新竹縣市	-1	-2	0	-2	-1	-3	-9
台中市	-2	-3	-1	0	0	2	-4
台南市	1	1	0	3	1	1	7
高雄市	0	3	-1	1	2	1	6

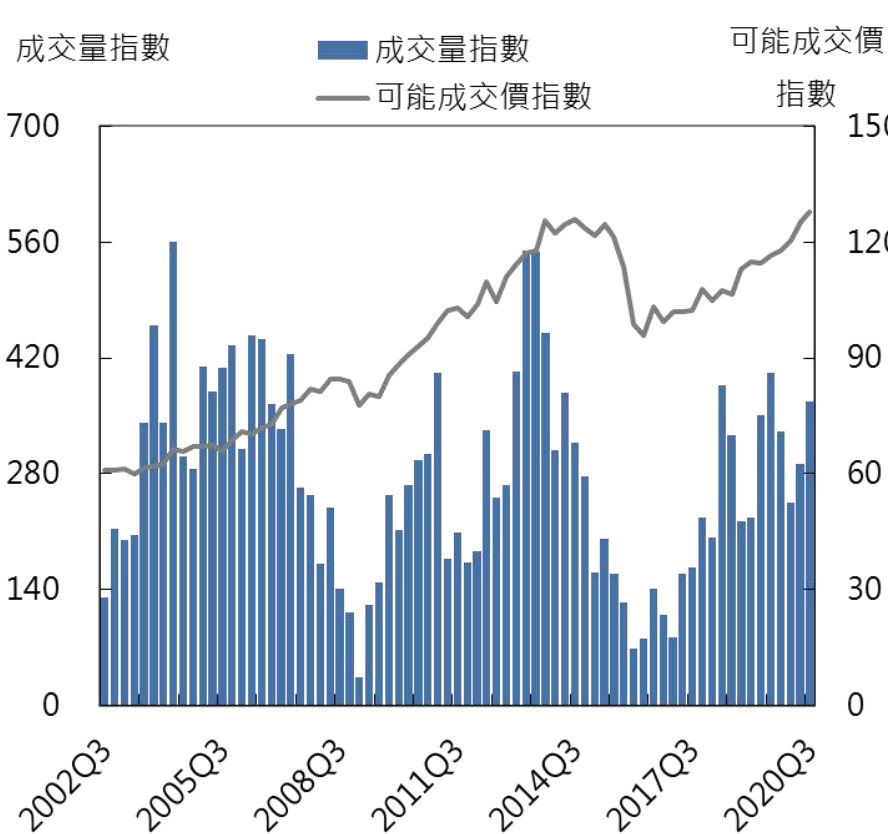
本季相較上一季全國綜合表現分數為**4**分，除新竹縣市、台中市外，**其他地區**表現皆**較上一季佳**，綜合表現最佳為**台南市7**分，其次為高雄市6分，綜合分數介於-9至7分之間。

各地區市場表現綜合分數(較去年同季)

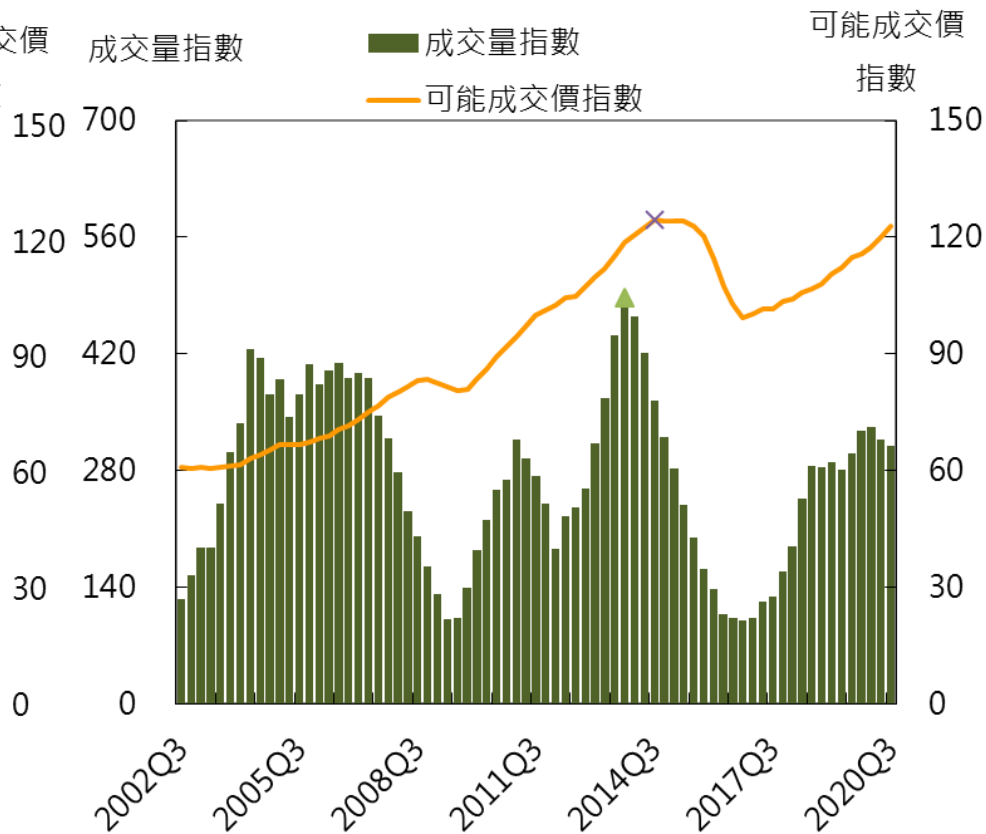
	可能成交 價指數	議價率 指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	2	1	2	0	0	0	5
台北市	0	-1	1	0	0	0	0
新北市	1	0	2	0	0	0	3
桃園市	2	1	1	2	0	1	7
新竹縣市	3	1	3	-2	1	0	6
台中市	1	3	1	-1	0	-1	3
台南市	2	0	2	2	-1	2	7
高雄市	0	1	0	-3	3	-2	-1

本季相較去年同季全國綜合表現分數為**5**分，各地區綜合表現最佳為**桃園市**、**台南市**7分，其次為**新竹縣市**6分，除台北市、高雄市外，其餘地區表現皆較去年同季佳，綜合分數介於-1至7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)

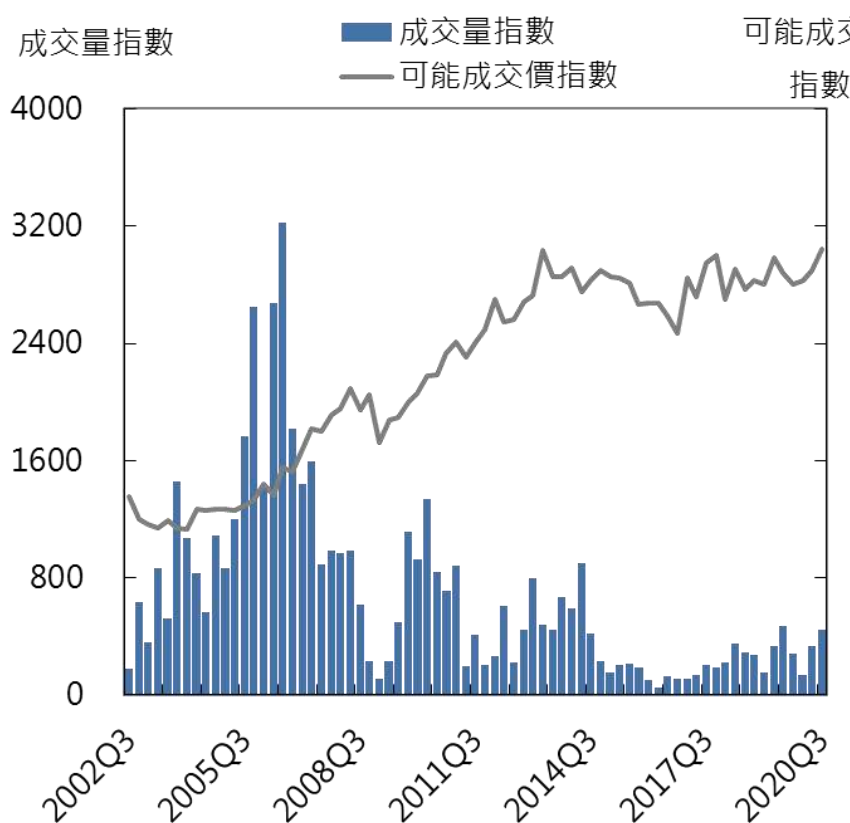


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

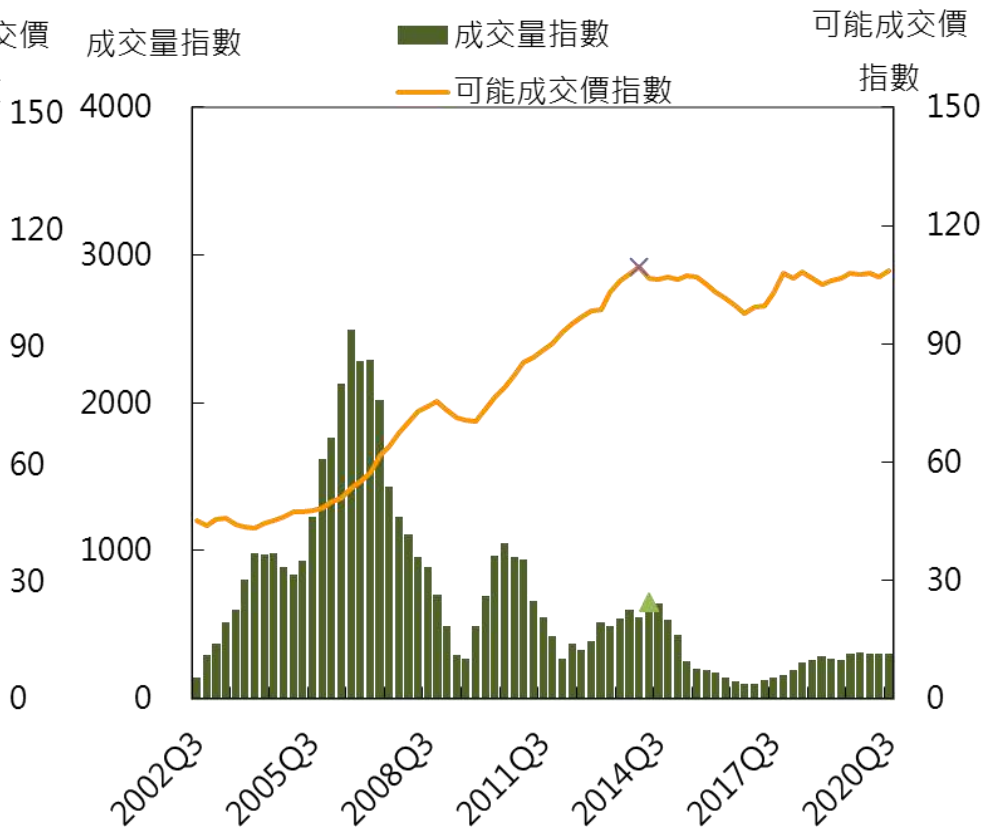
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波成交價接近2014Q3年波段高點，價格持續上漲
- ▣ 本波成交量約為2013Q4波段高點六成，似有下滑趨勢

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)

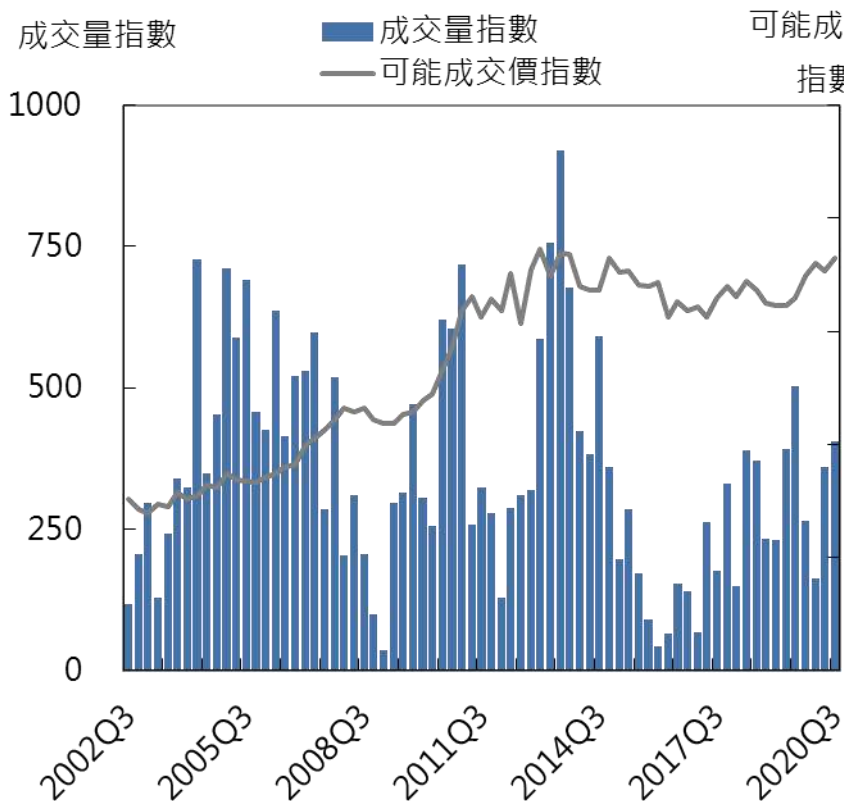


台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

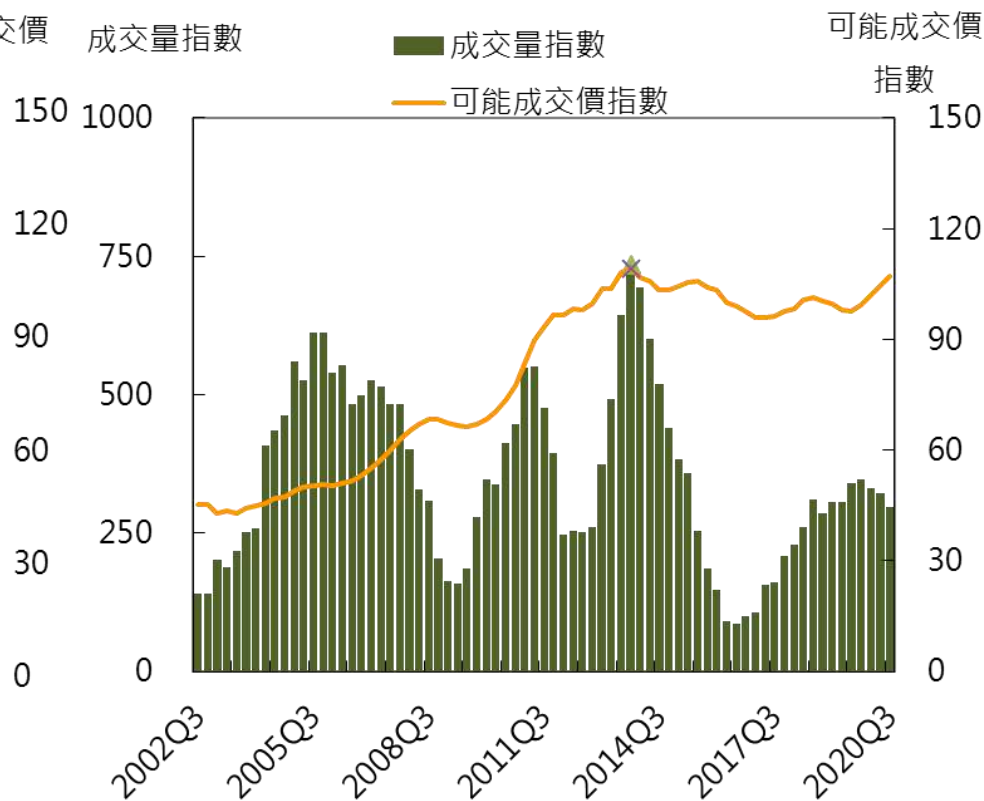
就四季移動平均長期趨勢來看

- 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)

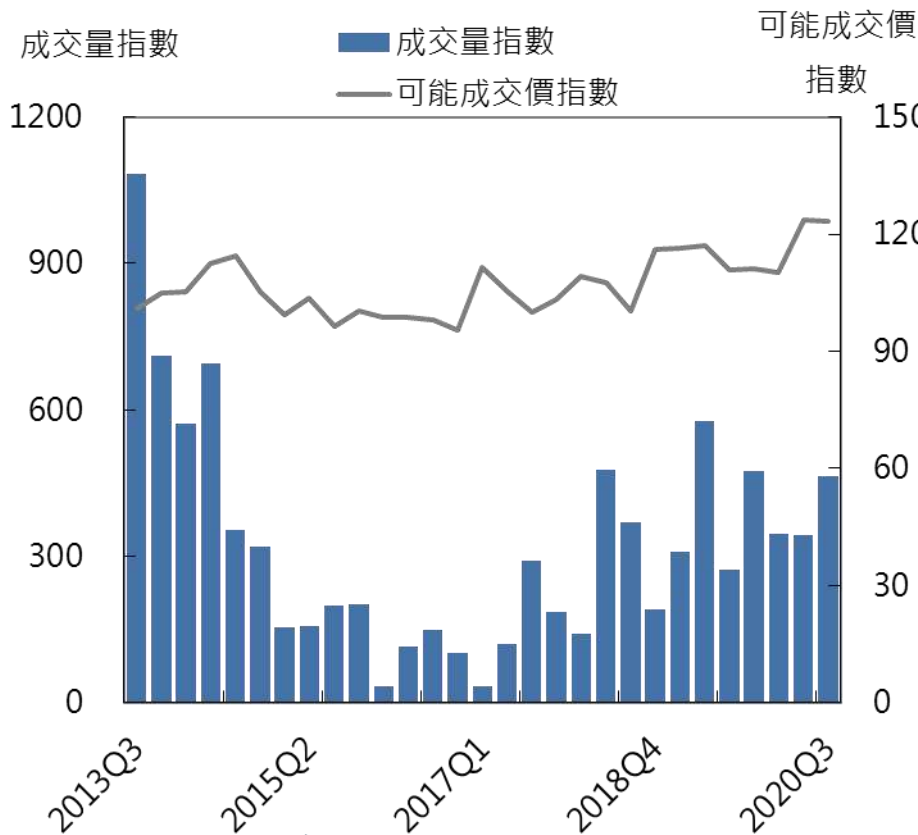


新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

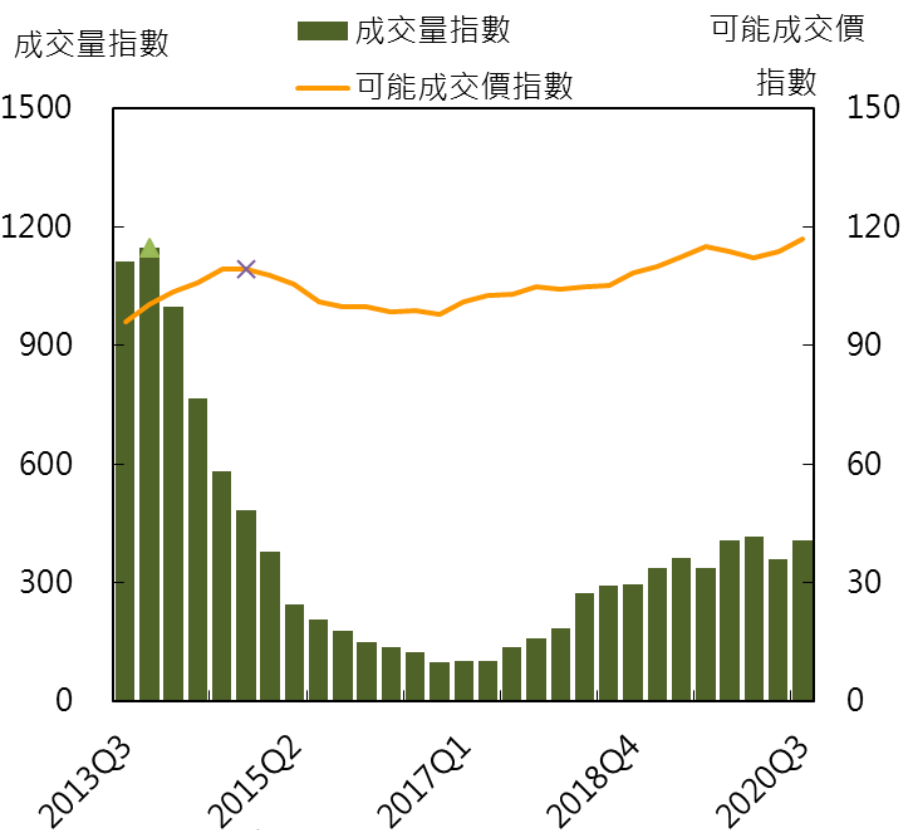
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價回到2013Q4波段高點，近期有上升趨勢
- 本波成交量約為2013Q4波段高點四成，有下滑趨勢

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)

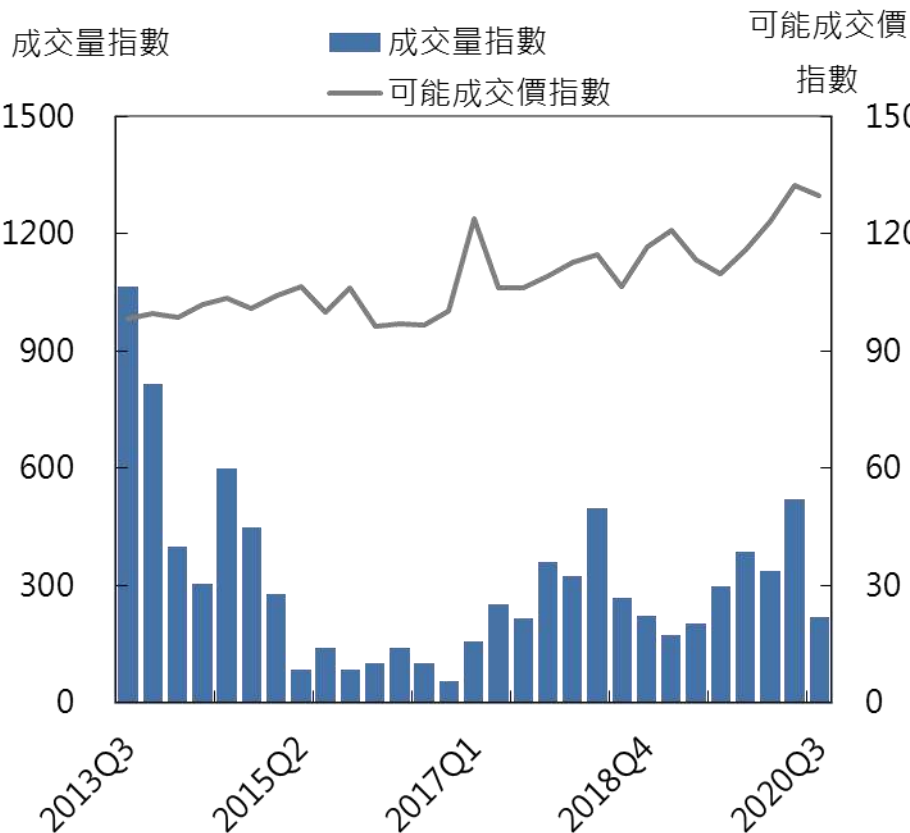


桃園市價量指數趨勢圖(四季平均)

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，維持低檔盤整

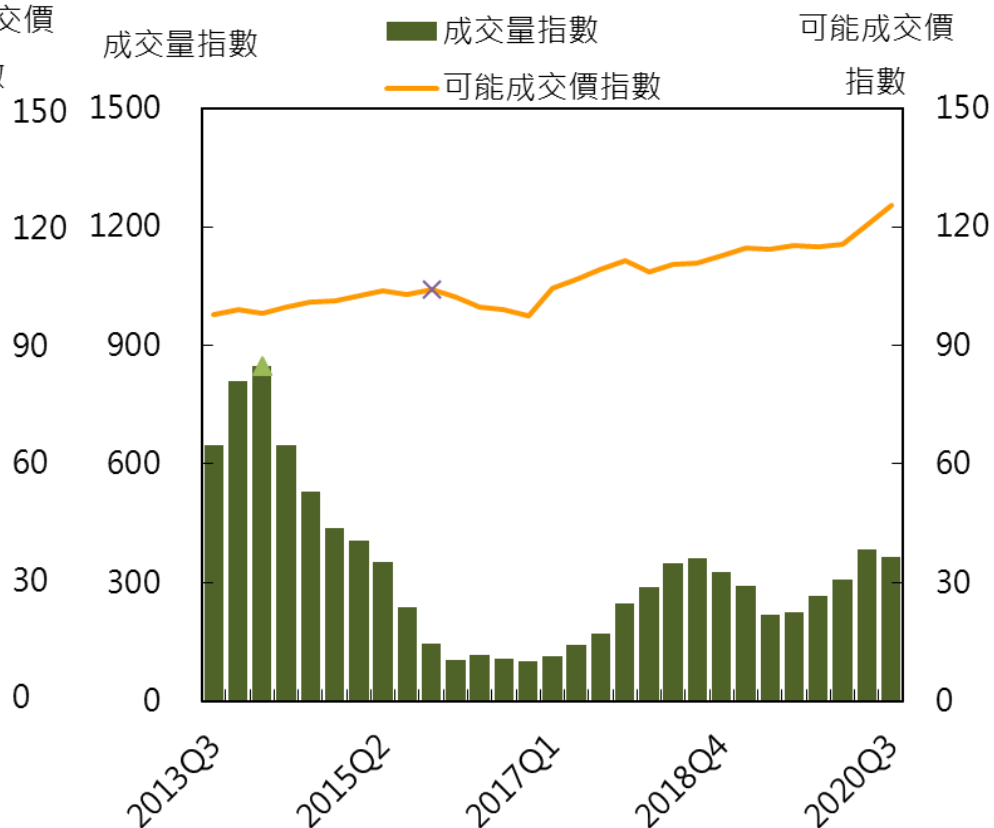
新竹縣市價量指數趨勢圖(季與四季)



新竹縣市價量指數趨勢圖(季)

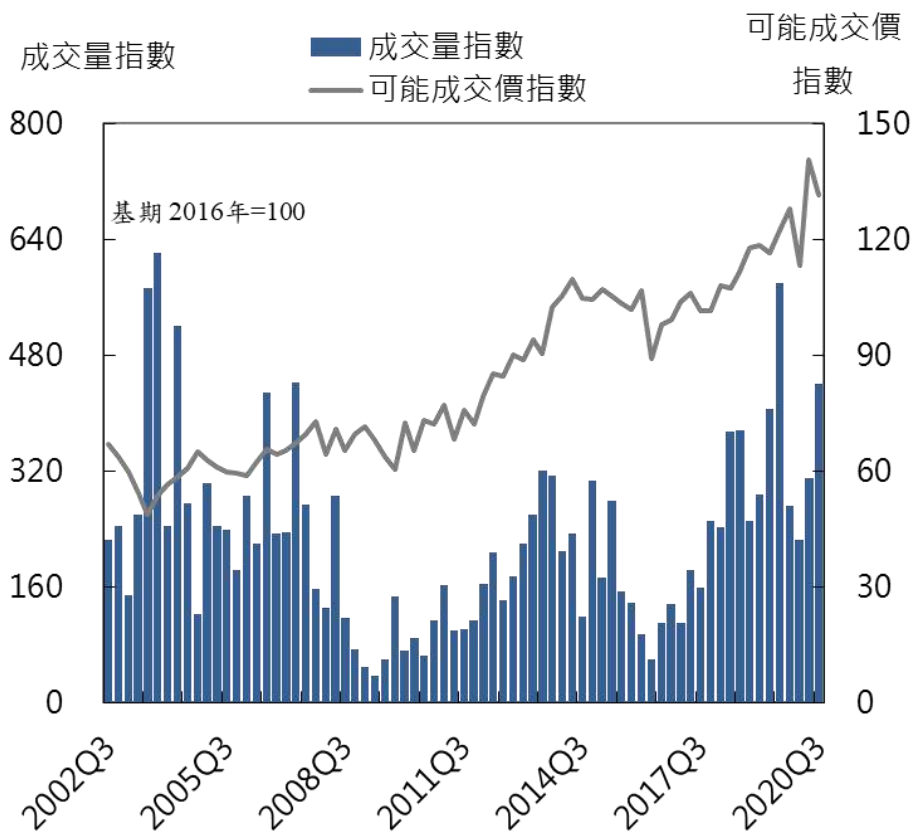
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波成交價超過2014Q4波段高點二成，近期有上升趨勢
- ▣ 本波成交量約為2014Q1波段高點四成，仍在盤整



新竹縣市價量指數趨勢圖(四季平均)

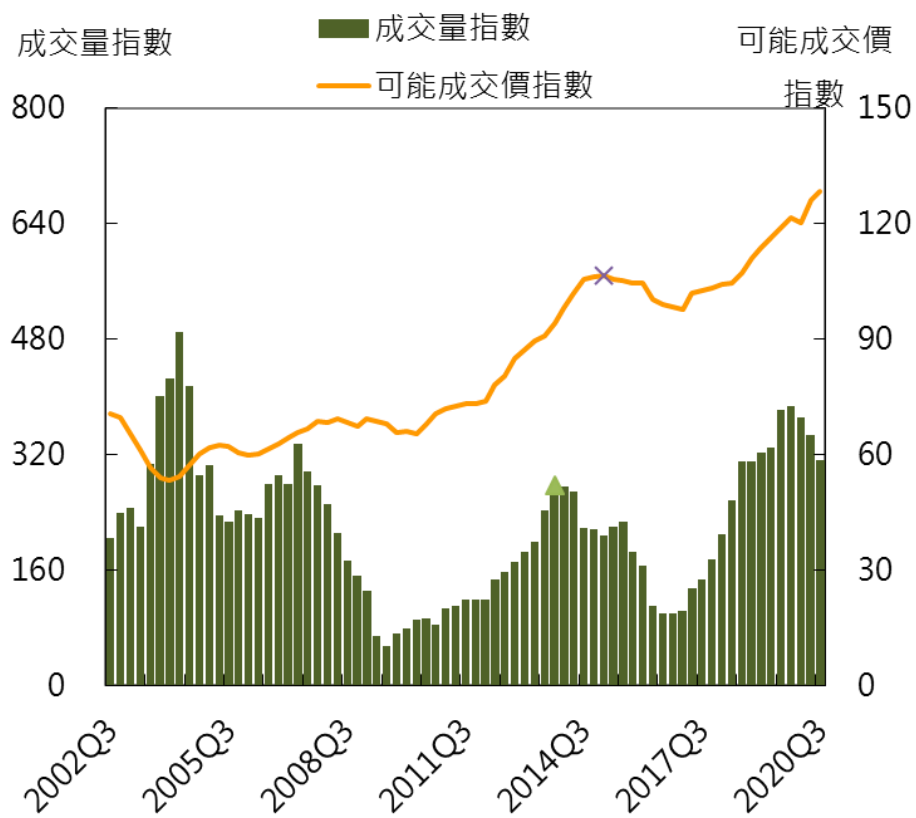
台中市價量指數趨勢圖(季與四季)



台中市價量指數趨勢圖(季)

就四季移動平均長期趨勢來看

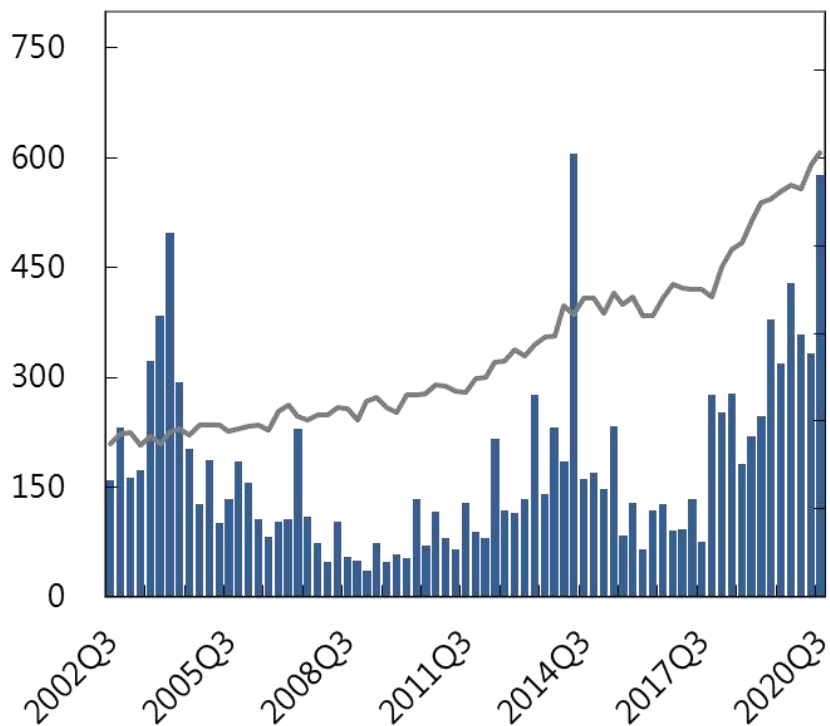
- ▣ 本波成交價超過2015Q1波段高點二成，價格持續高漲
- ▣ 本波成交量超過2013Q4波段高點一成，有下滑趨勢



台中市價量指數趨勢圖(四季平均)

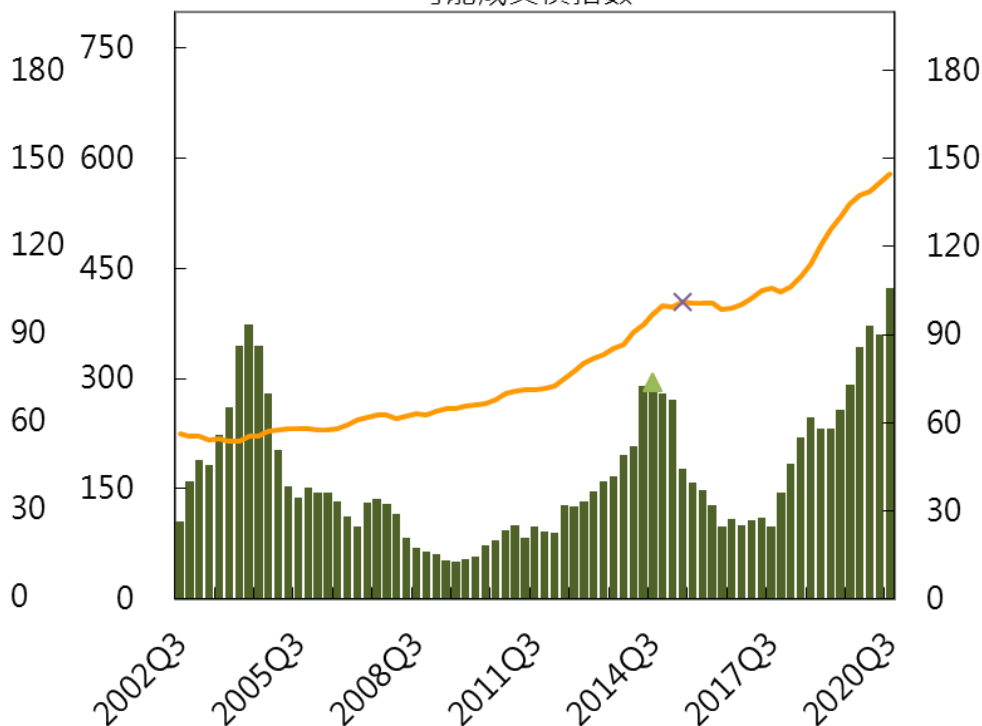
台南市價量指數趨勢圖(季與四季)

成交量指數
可能成交價指數



台南市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數
可能成交價指數

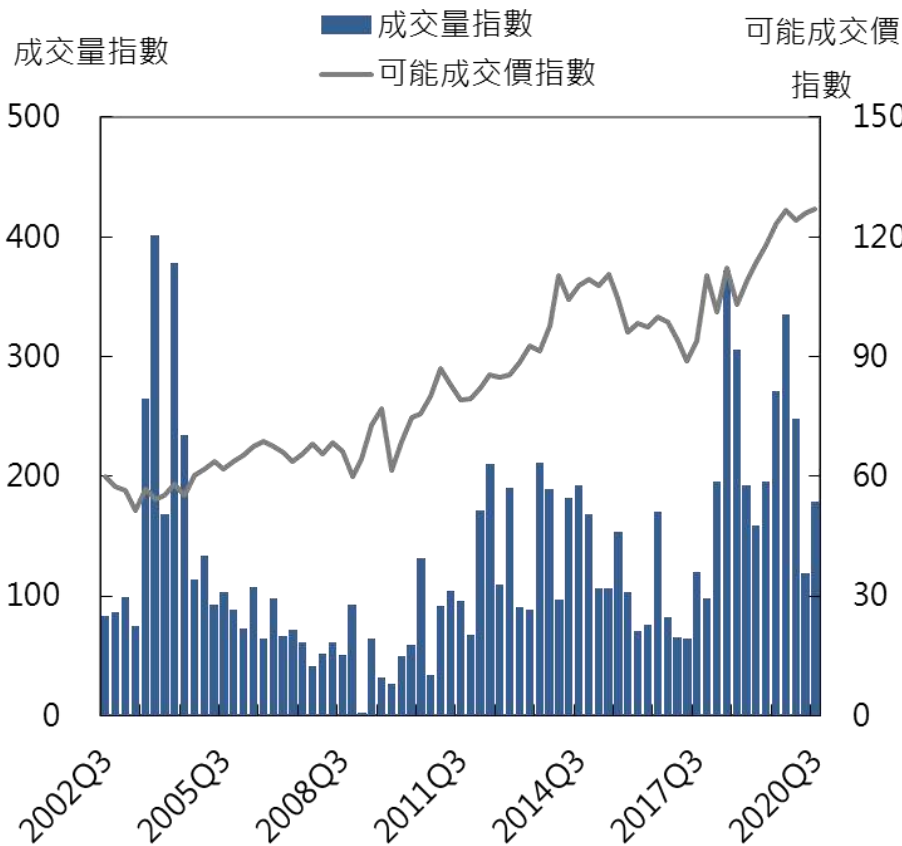


台南市價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價超過2015Q2波段高點四成，價格持續高漲
- 本波成交量超過2014Q3波段高點四成，仍在持續上升

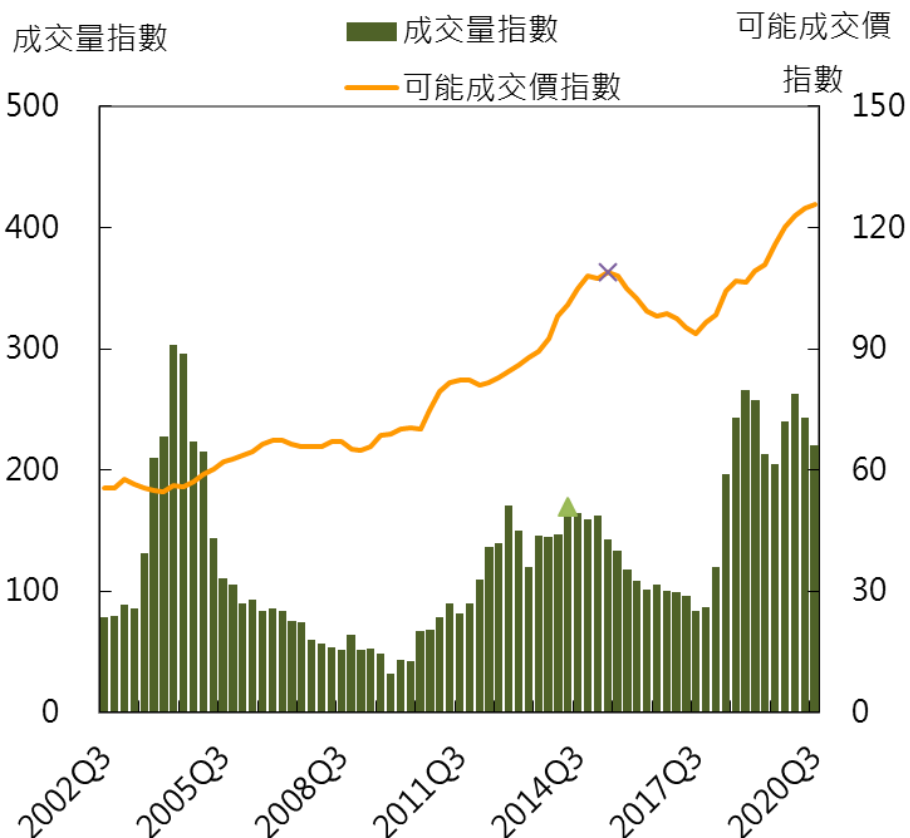
高雄市價量指數趨勢圖(季與四季)



高雄市價量指數趨勢圖(季)

就四季移動平均長期趨勢來看

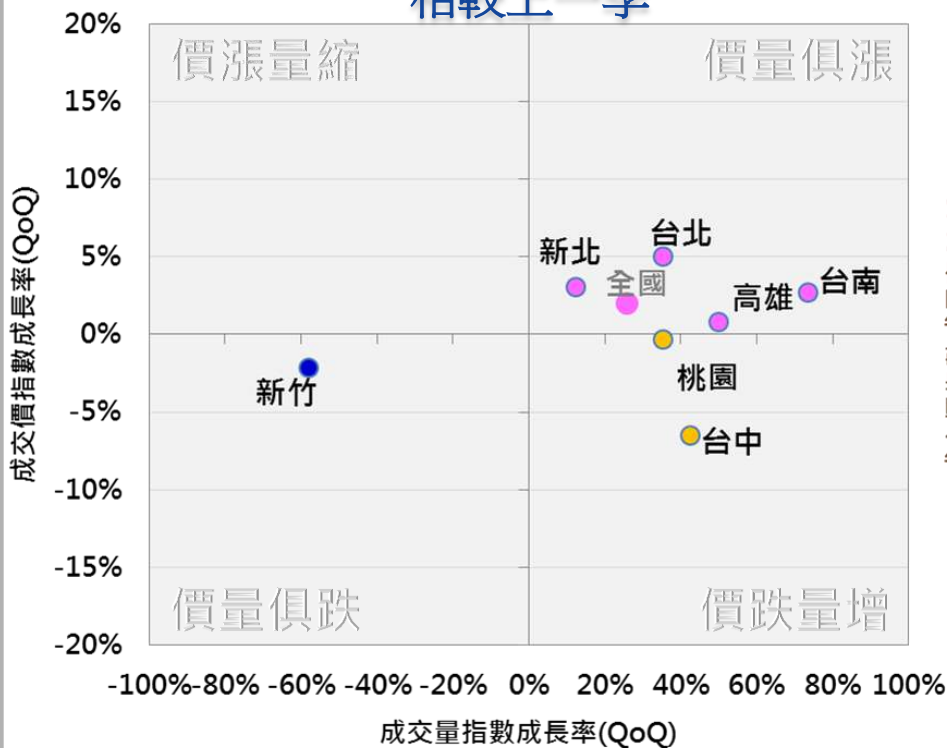
- 本波成交價超過2015Q2波段高點一成多，價格持續上漲
- 本波成交量超過2014Q2波段高點五成多，近期有下滑趨勢



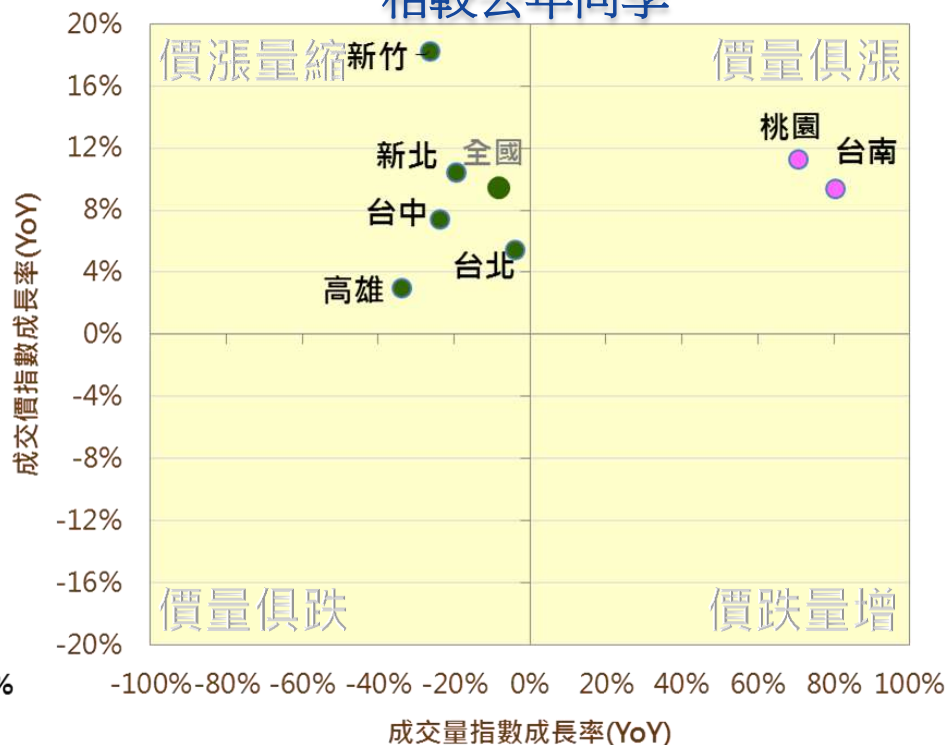
高雄市價量指數趨勢圖(四季平均)

價量綜合評估

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

- 較上一季，成交價桃竹中下跌，其餘地區上漲；成交量新竹減少，其餘地區增加
- 較去年同季，成交價各地區皆上漲；成交量除桃園、台南增加，其餘地區減少

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		127.70	30.30 萬元/坪	1.98% (+)	9.47% (++)
議價率		80.66	14.42%	1.13 (++)	-0.60 (-)
開價		122.55	35.41 萬元/坪	3.32% (++)	8.71% (++)
推案量	金額	236.19	3,495 億元	-8.67% (Δ)	-16.43% (Δ)
	戶數	285.83	25,495 戶	13.91% (+)	-15.36% (Δ)
30天銷售率		128.76	12.20%	1.17 (+)	0.94 (Δ)
30天成交量指數	金額	309.10	--	1.00% (Δ)	-9.49% (Δ)
	戶數	368.03	--	25.98% (++)	-8.33% (Δ)

全國相較上一季**價量俱漲**，相較去年同季**價漲量穩**。本季開價中幅上漲，議價率中幅擴大，成交價小漲，推案金額持穩、推案戶數、銷售率小幅增加，成交戶數中幅增加。進一步觀察各地區表現，相較去年同季，本季**成交價台北、高雄穩定，其餘地區均上漲**；本季**成交量，桃園、台南增加，雙北、新竹穩定，台中、高雄減少**。

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		114.02	86.53 萬元/坪	5.06% (+)	5.44% (△)
議價率		62.99	12.30%	-0.85 (-)	2.00 (+)
開價		104.62	98.67 萬元/坪	4.04% (++)	7.84% (+)
推案量	金額	184.52	530 億元	-53.26% (---)	-19.59% (△)
	戶數	337.42	1,623 戶	-21.02% (-)	-12.41% (△)
30天銷售率		132.83	13.56%	5.65 (++)	1.17 (△)
30天成交量指數	金額	259.70	--	-19.85% (△)	-12.01% (△)
	戶數	448.19	--	35.43% (+)	-4.16% (△)

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75 ~ 100萬元以上產品，佔推案戶數五成。整體而言，相較去年同季台北市成交價持穩，開價小幅增加，成交量戶數維持穩定，推案及成交金額減少一成以上，價格面指標表現優於量指標，本季台北房市**維持穩定**格局，未來市場仍須**審慎因應**。

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		109.38	41.56萬元/坪	3.09% (+)	10.48% (+)
議價率		68.60	12.74%	0.59 (Δ)	-0.05 (Δ)
開價		102.06	47.63萬元/坪	3.79% (+)	10.41% (++)
推案量	金額	272.21	1,064億元	0.34% (Δ)	-23.80% (Δ)
	戶數	347.73	7,025戶	12.04% (Δ)	-18.77% (Δ)
30天銷售率		116.34	10.41%	0.04 (Δ)	-0.10 (Δ)
30天成交量指數	金額	323.46	--	0.74% (Δ)	-24.55% (Δ)
	戶數	404.53	--	12.49% (Δ)	-19.56% (Δ)

新北市相較上一季及去年同季皆**價漲量穩**；主要推案價格為單價50萬元以上產品，佔推案戶數近六成。相較去年同季新北市成交價及開價均增加，其餘指標皆維持穩定。價量指標變化相對上季及去年同季方向皆一致，整體而言，本季價格面指標表現優於量指標，**房市偏熱**，未來應持續關注量之變化。

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		123.27	26.60萬元/坪	-0.31% (△)	11.24% (++)
議價率		80.42	15.89%	4.68 (+++)	-1.64 (-)
開價		117.57	31.63萬元/坪	5.23% (+)	9.07% (+)
推案量	金額	511.29	602億元	29.93% (+)	88.49% (++)
	戶數	404.78	4,147戶	11.60% (△)	53.93% (△)
30天銷售率		114.56	11.12%	1.95 (+)	1.09 (△)
30天成交量指數	金額	603.47	--	57.56% (++)	108.96% (++)
	戶數	463.74	--	35.34% (++)	70.66% (+)

桃園市相較上一季**價穩量增**，相較去年同季**價量俱漲**；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數八成多。相較去年同季，成交價、推案及成交金額中幅上升，銷售率維持穩定。整體而言，價量指標變化相對上季及去年同季除成交價、議價率，其餘指標方向皆一致。本季桃園**成交價上漲**，**成交量表現亦佳**，軌道建設利多挹注房市表現，**市況表現熱絡**。

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		129.68	25.90萬元/坪	-2.15% (-)	18.24% (+++)
議價率		67.98	12.42%	1.88 (++)	-2.43 (-)
開價		121.05	29.58萬元/坪	-0.05% (△)	14.97% (+++)
推案量	金額	101.66	89億元	-62.41% (--)	-51.91% (--)
	戶數	130.48	884戶	-51.77% (--)	-51.24% (---)
30天銷售率		167.30	13.00%	-1.90 (-)	4.37 (+)
30天成交量指數	金額	168.96	--	-67.21% (---)	-27.56% (△)
	戶數	218.29	--	-57.93% (---)	-26.56% (△)

新竹縣市相較上一季**價量俱跌**，相較去年同季**價漲量穩**；主要推案價格為單價25萬元以上產品，佔推案戶數八成。相較去年同季，成交價及開價皆大幅上升，成交量維持穩定，推案量減少。整體而言，本季價格面指標表現優於量指標，相較上季**房市表現衰退**；相較去年同季，受惠於台積電擴廠帶動房市，竹北重劃區推案交易熱絡，**價格大幅上漲**，**房市表現偏熱**。

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		131.48	25.68萬元/坪	-6.05%(--)	7.45%(+)
議價率		97.77	16.69%	1.39(+++)	-1.07(---)
開價		130.88	30.83萬元/坪	-4.95%(-)	6.07%(+)
推案量	金額	255.37	578億元	28.21%(△)	-14.75%(-)
	戶數	354.55	5,772戶	41.30%(++)	-26.06%(-)
30天銷售率		124.43	13.28%	0.13(△)	0.37(△)
30天成交量指數	金額	320.22	--	29.44%(△)	-12.29%(△)
	戶數	441.15	--	42.65%(++)	-23.92%(-)

台中市相較上一季**價跌量增**，相較去年同季**價漲量縮**；主要推案價格為25~40萬元產品，佔推案戶數五成。相較去年同季成交價及開價小幅上漲，銷售率和成交金額持穩，推案量小幅減少。整體而言，價量指標變化相對上季及去年同季除銷售率表現方向一致，其餘指標方向皆相反，顯示長短期變化有差異。較去年同季雖**成交量減少**，但**捷運綠線即將通車**也帶動沿線房市發展，本季呈現**價量背離**，未來發展待觀察。

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		151.62	23.49萬元/坪	2.70% (+)	9.34% (++)
議價率		89.96	14.12%	-1.17 (-)	-0.62 (Δ)
開價		147.88	27.36萬元/坪	1.30% (Δ)	8.55% (++)
推案量	金額	364.57	326億元	53.63% (+++)	67.16% (++)
	戶數	427.55	3,663戶	57.68% (++)	96.41% (+++)
30天銷售率		134.78	11.83%	1.08 (+)	-1.06 (-)
30天成交量指數	金額	494.34	--	69.05% (++)	53.45% (++)
	戶數	576.26	--	73.51% (+)	80.30% (++)

台南市相較上一季及去年同季皆為**價量俱漲**；主要推案價格為單價25萬元以上產品，佔推案戶數七成。相較去年同季，除銷售率小幅減少、議價率維持穩定，其餘指標皆增加或上漲。整體而言，不論**價或量指標表現皆佳**，加上安平及永康重劃區公共建設利多，本季台南**房市表現熱絡**。

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		126.97	23.90萬元/坪	0.82% (△)	2.99% (△)
議價率		81.47	13.95%	-2.83 (---)	-1.16 (-)
開價		122.29	27.78萬元/坪	-2.49% (-)	1.60% (△)
推案量	金額	109.12	306億元	14.08% (+)	-59.14% (---)
	戶數	106.69	2,381戶	13.43% (+)	-56.24% (---)
30天銷售率		167.88	16.14%	3.93 (++)	5.47 (+++)
30天成交量指數	金額	187.34	--	50.82% (++)	-38.22% (-)
	戶數	179.11	--	49.97% (+)	-33.83% (--)

高雄市相較上一季**價穩量增**，相較去年同季**價穩量縮**；主要推案價格為單價未滿25萬元產品及25~30萬元產品，各佔推案戶數四成。相較去年同季，僅銷售率增加，其餘指標均為穩定或下降。價量指標變化相對上季及去年同季開價、推案量及成交量表現方向皆相反。整體而言，本季**房市表現偏弱**，**推案量及成交量**相較過去均**減少**，**房市仍由低總價產品支撐**，後續變化有待觀察。

- ❖ 國際經濟金融情勢方面，全球景氣於第2季後有**緩步回溫**現象，然**疫情反覆**部分國家恐有**再次爆發憂慮**，使得全球經濟復甦時機仍具不確定性，主要經濟體央行多維持**貨幣寬鬆**政策。
- ❖ 國內經濟金融情勢方面，央行9月理事會**維持利率不變**，政府推動振興消費及加速公共建設，預期內需仍將是國內經濟成長主力。近期國內**房市**似有**復甦現象**，英、美、德等國房價也上漲，然在**全球經濟前景面臨下行風險**，**央行副總裁亦示警房市過熱應超前部署**，榮景之下仍應**審慎因應**未來房市。

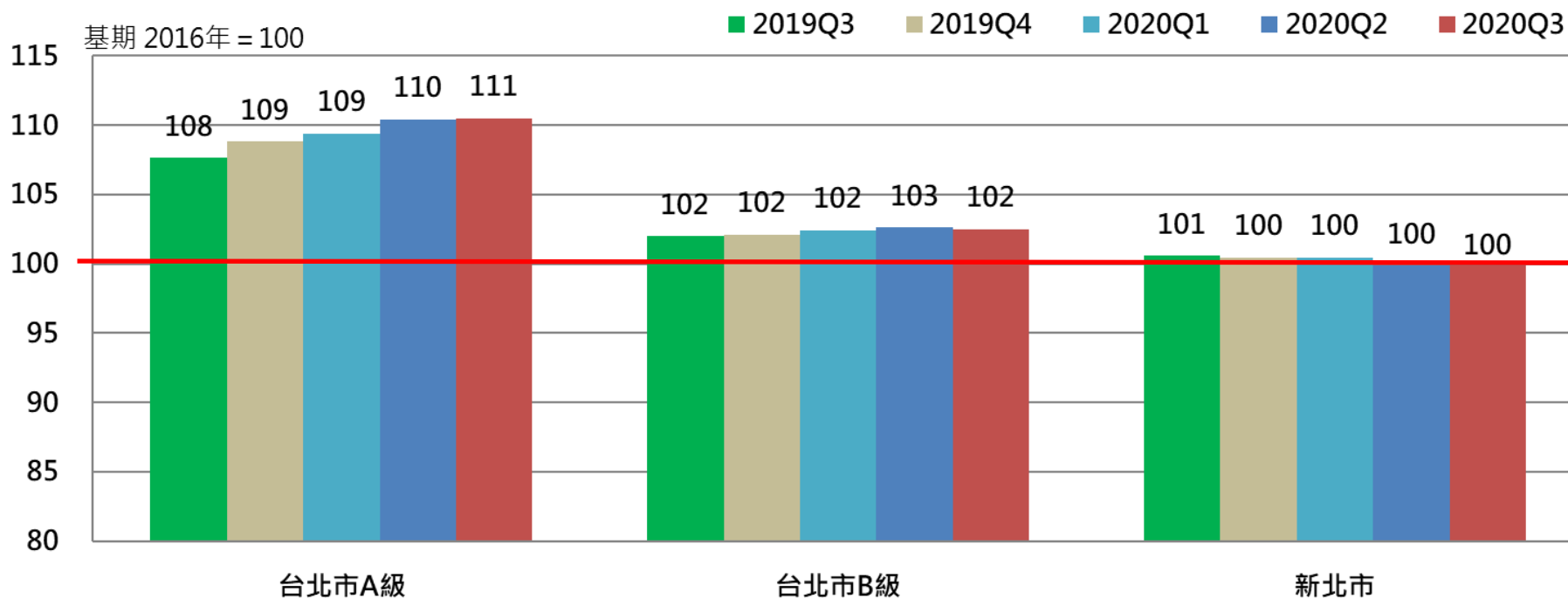
- ❖ 相較去年同季，台北房市維持穩定格局，未來市場仍須審慎因應；新北市價格面指標表現優於量指標，**房市偏熱**，未來應持續關注量之變化；桃園**價量表現均佳**，軌道建設利多挹注房市表現，**市況熱絡**；新竹受惠於台積電擴廠帶動房市，竹北重劃區推案交易熱絡，**價格大幅上漲**，**房市表現偏熱**；台中雖**成交量減少**但**捷運綠線即將通車**也帶動沿線房市發展，本季呈現**價量背離**，未來發展待觀察；台南市**價量表現皆佳**，加上安平及永康重劃區公共建設利多，本季台南房市表現**熱絡**；高雄市房市表現**偏弱**，推案量及成交量相較過去均減少，房市仍**由低總價產品支撐**，後續變化有待觀察。綜合本季房市，**價格持續上漲**，**成交量**較去年同季持穩，**新北、桃竹及台南市況偏熱**，台北穩定、台中待觀察，**高雄市況偏弱**。

- ❖ 從四季移動趨勢來看，本波較上波**成交價**，**雙北接近波段高點**，**桃竹以南較上波為高**；但**成交量**呈現兩極發展，**桃竹以北**地區仍處**相對低檔**，**中南部**地區**已超過波段高點**。
- ❖ 本季**中部以北地區大廈**可能成交價**高於整體可能成交價**，**南高地區**則**低於整體可能成交價**。從近二年資料分析，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；桃竹地區大廈價格平均高於整體可能成交價，台中地區大廈平均價格與整體可能成交價接近，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；南北地區大廈推案產品有明顯差異。

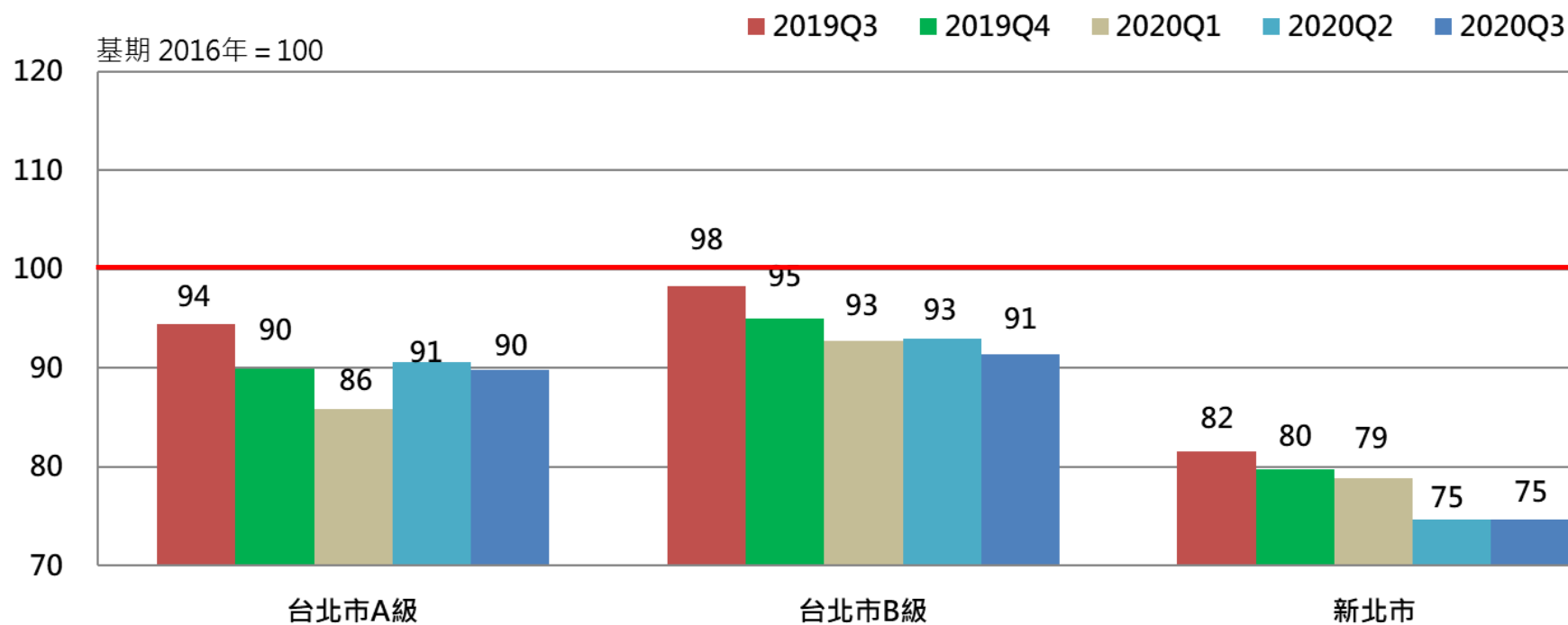
The image features a stylized globe on the left side, with a magnifying glass positioned over it. The globe is rendered in a light blue and white color scheme, showing continents and oceans. The magnifying glass has a dark handle and a circular lens. The background is a vibrant blue with several horizontal white lines that create a sense of motion or data flow. On the right side, there is a faint, circular graphic element. At the bottom of the image, there is a solid green horizontal bar. The overall aesthetic is modern and professional, typical of a corporate presentation.

國泰辦公室租金指數

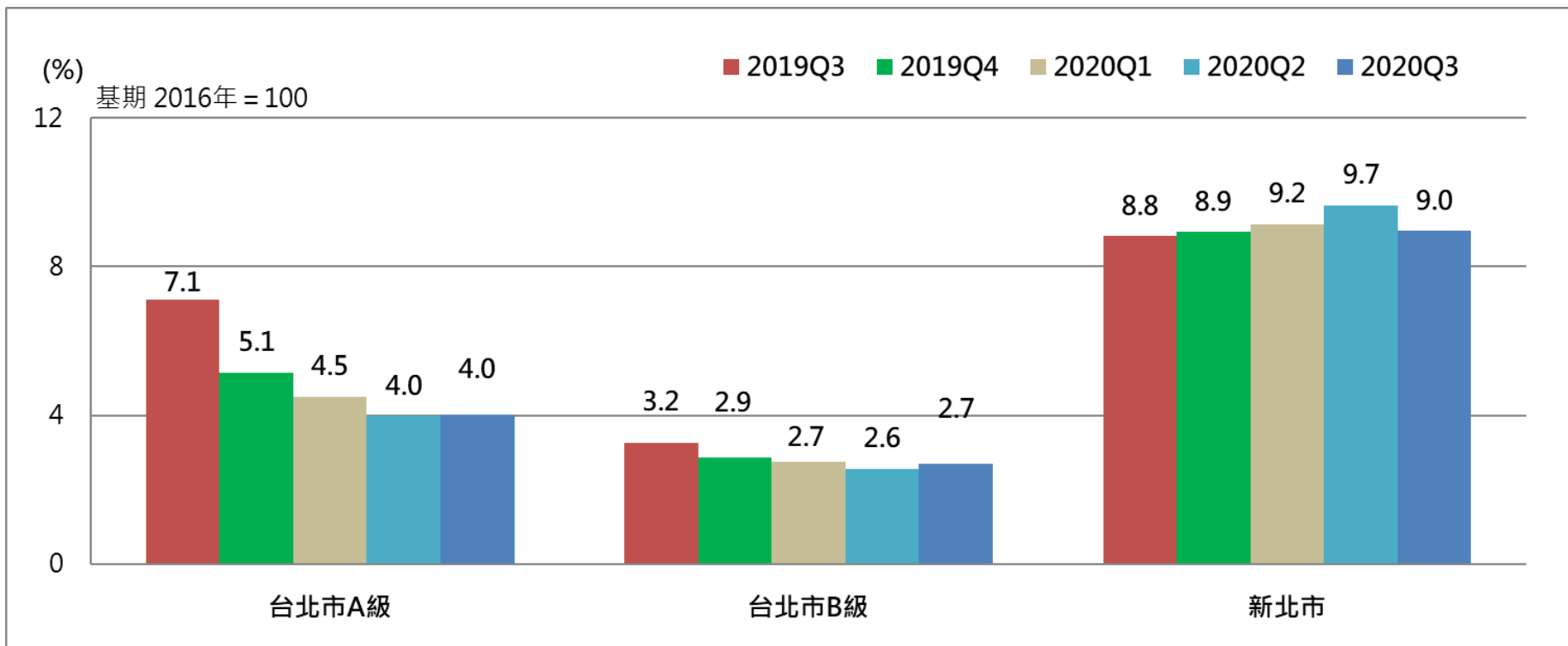
辦公室租金開價指數 - 分區



辦公室租金議價率指數 - 分區



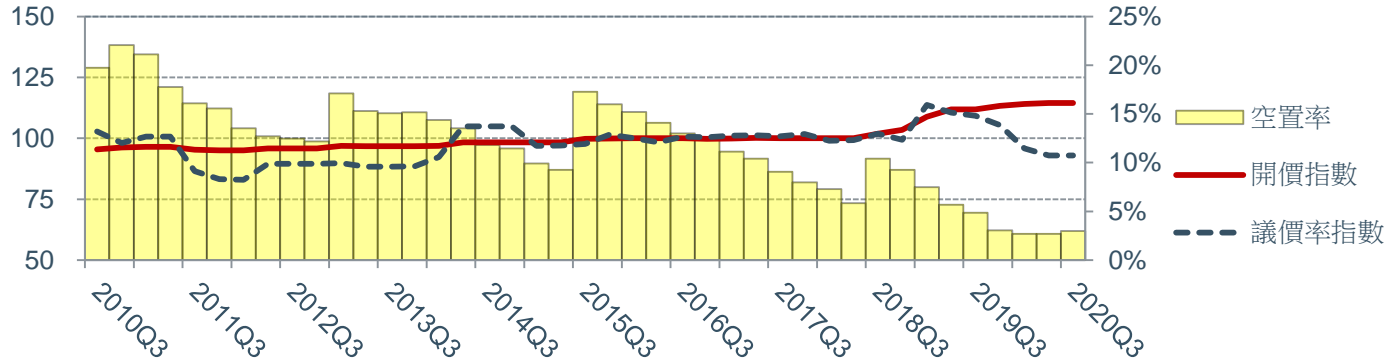
各地區辦公室空置率



辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區

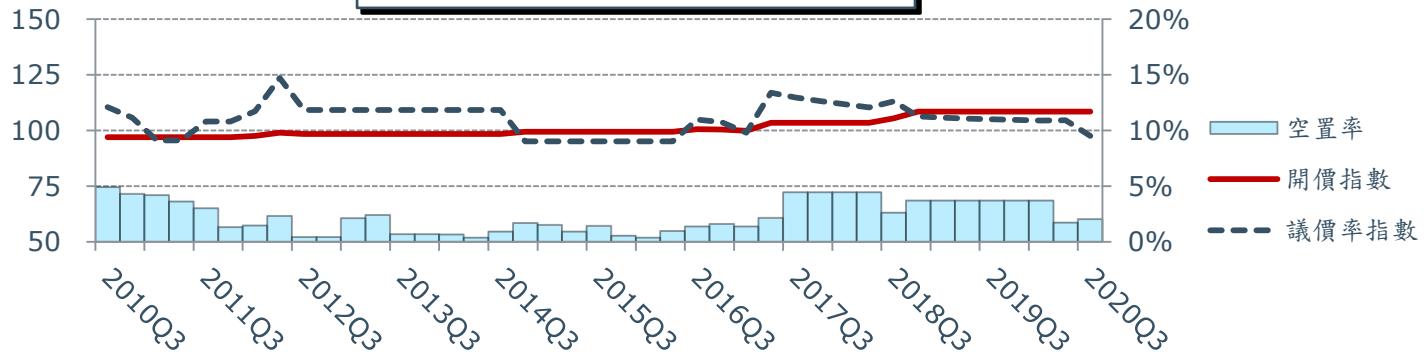
基期2016=100

信義計畫區A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

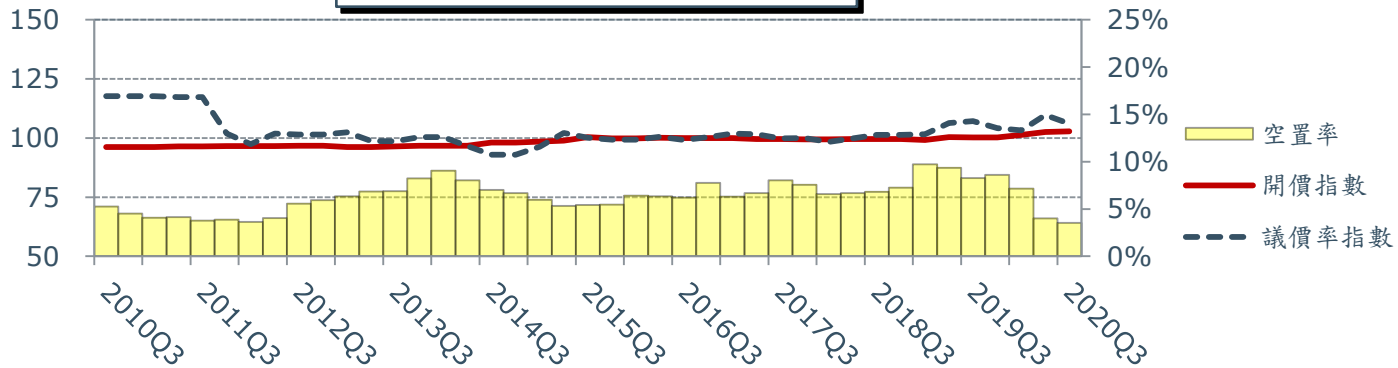
信義計畫區B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南

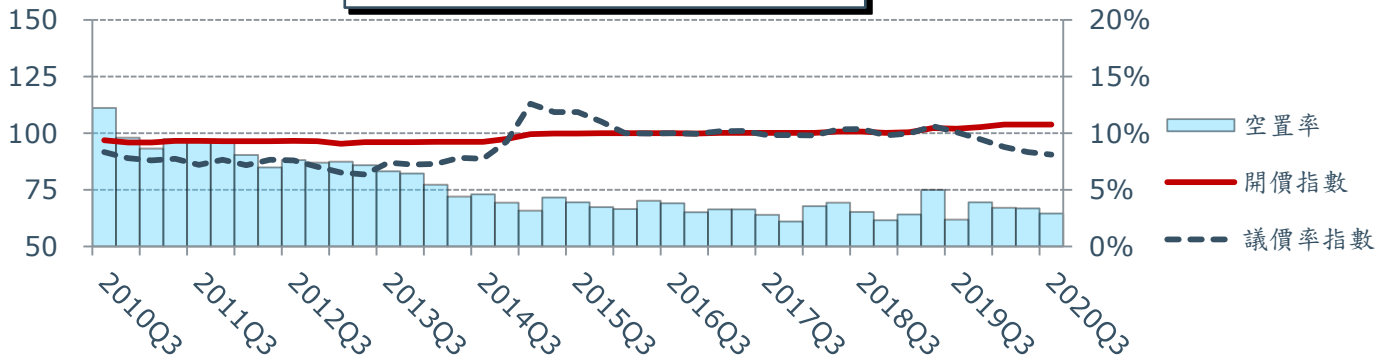
基期2016=100

仁愛敦南A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

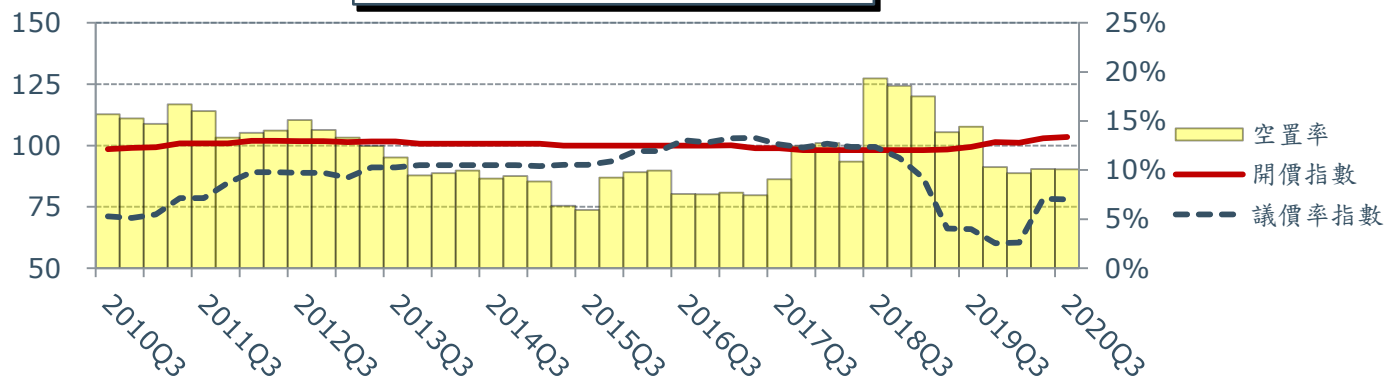
仁愛敦南B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生

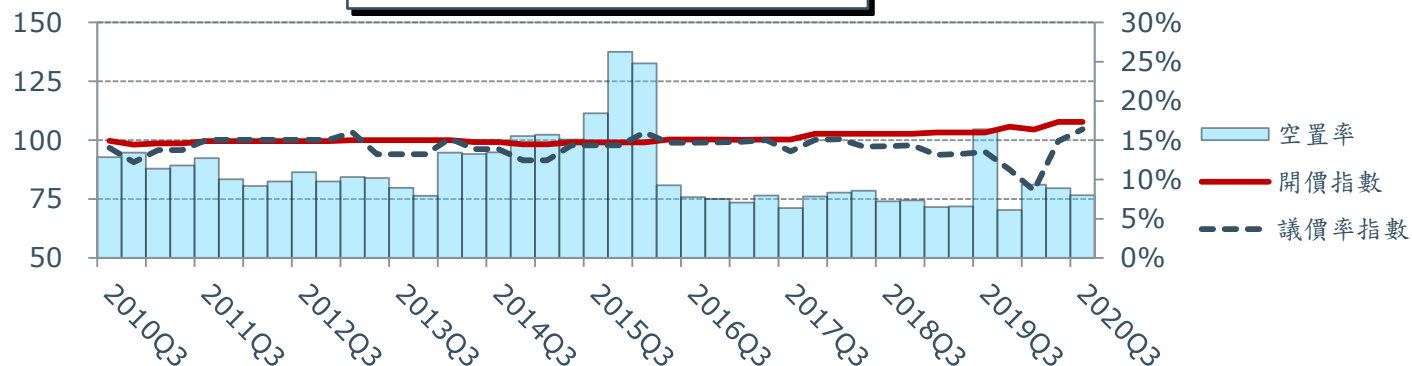
基期2016=100

敦北民生A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

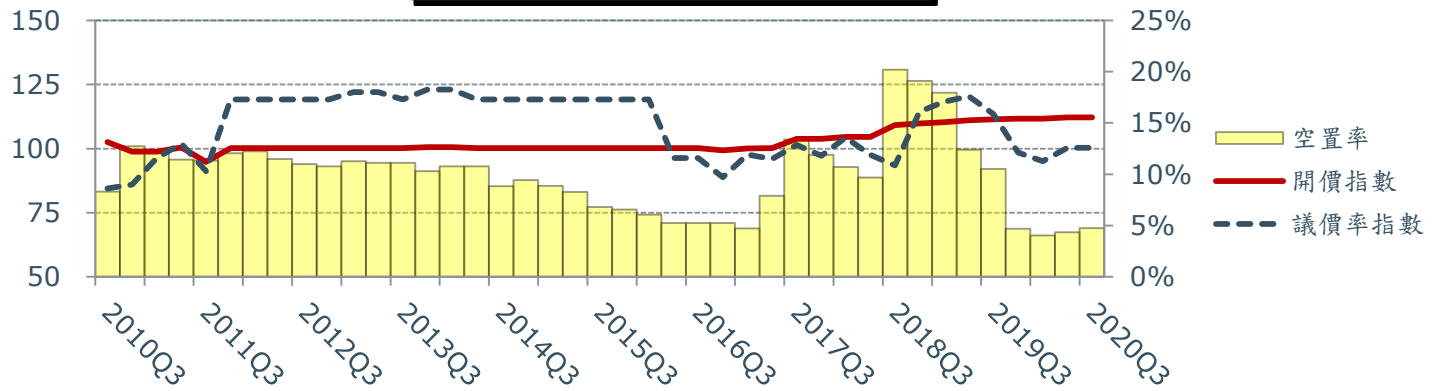
敦北民生B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國

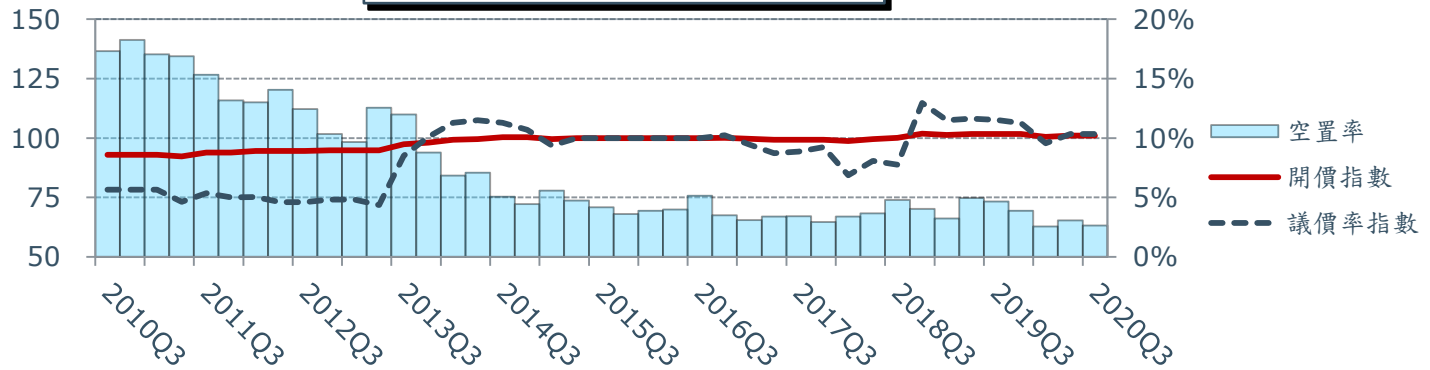
基期2016=100

民生建國A級辦公室長期趨勢圖

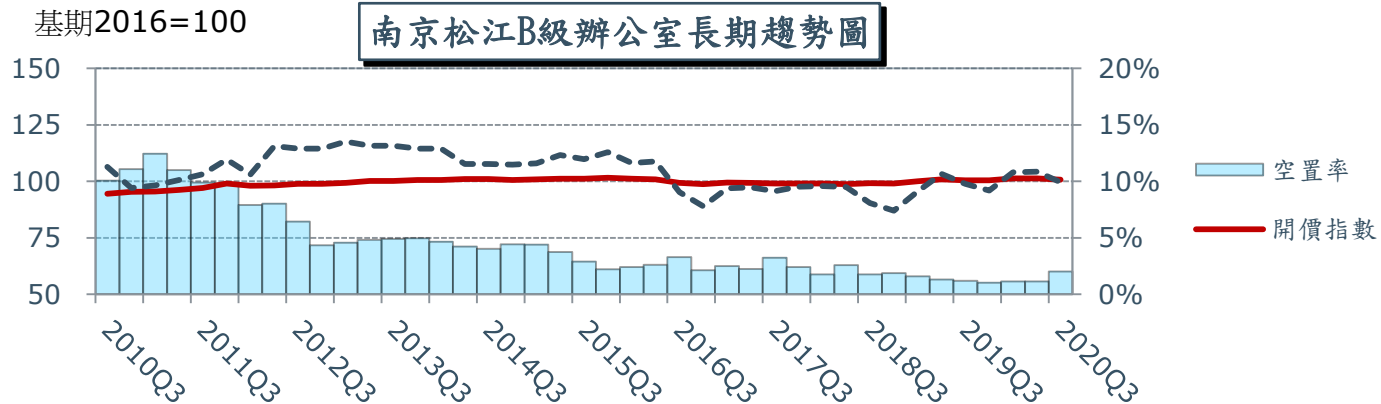
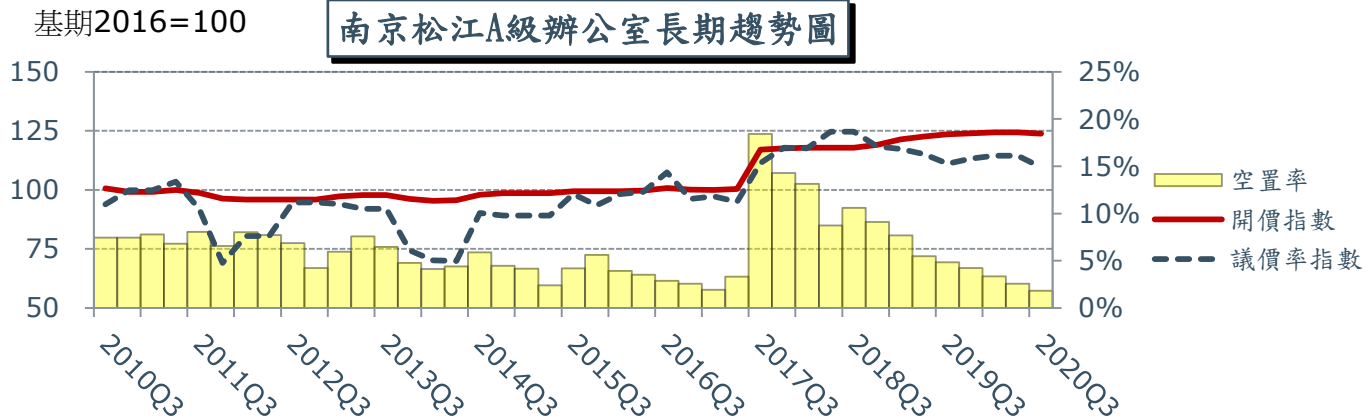


基期2016=100

民生建國B級辦公室長期趨勢圖



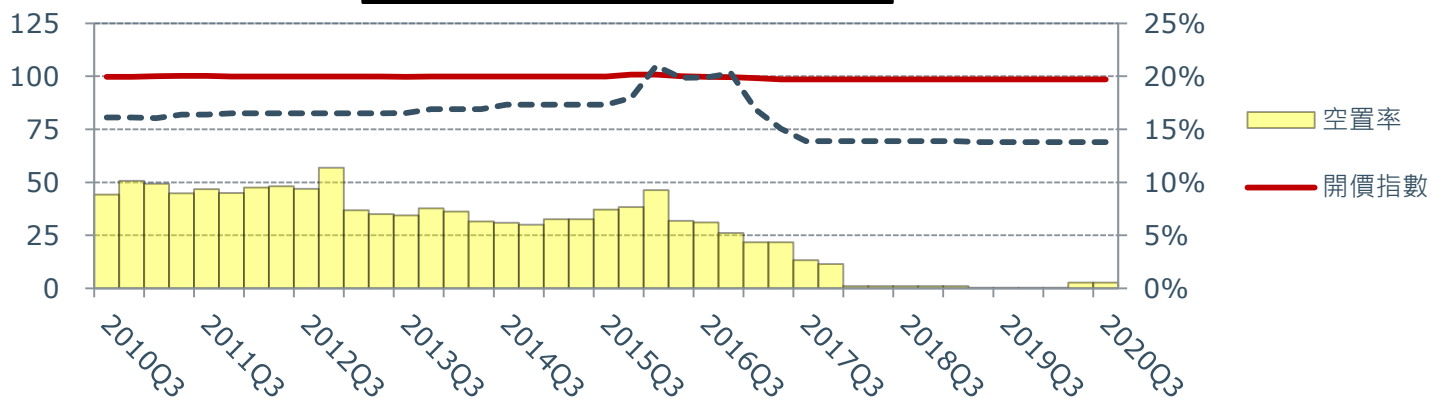
辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江



辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽

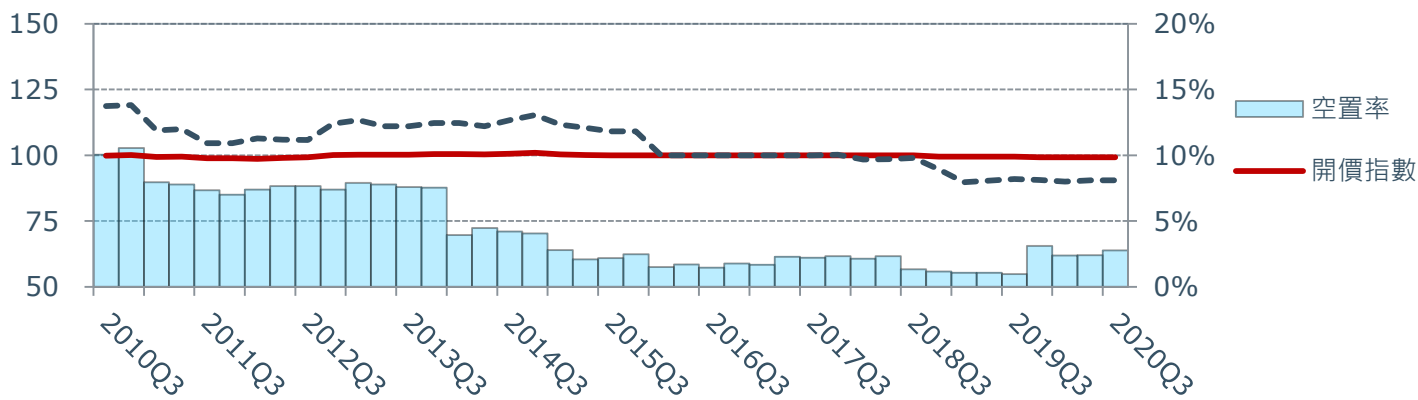
基期2016=100

忠孝襄陽A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

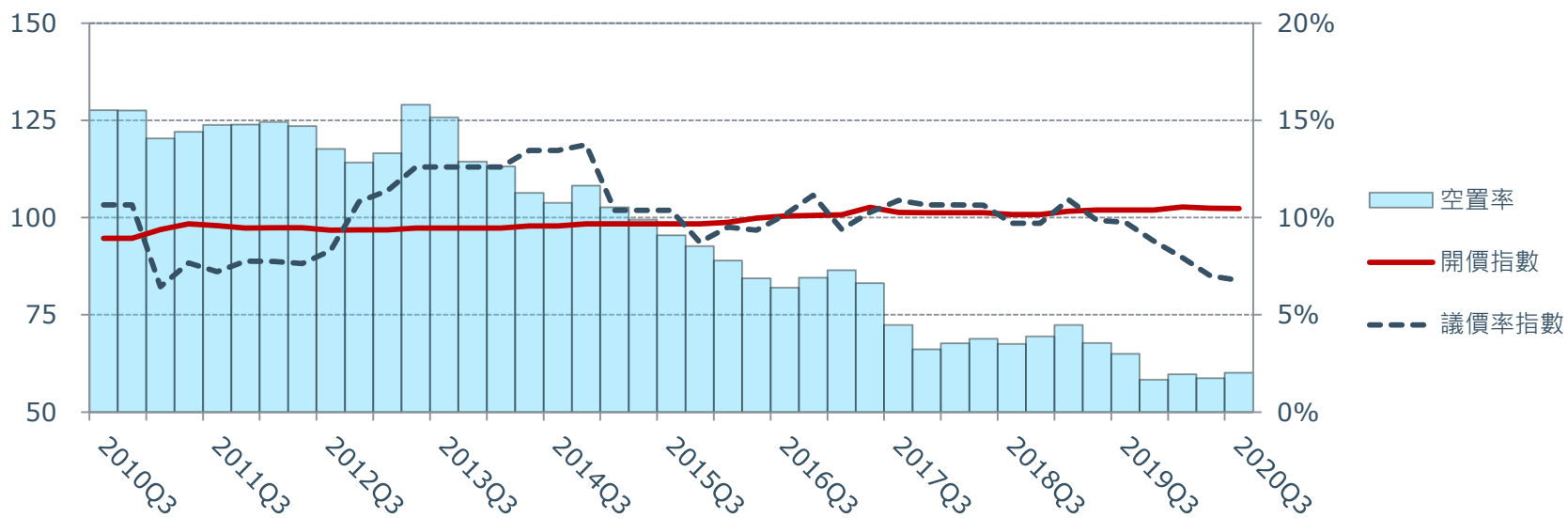
忠孝襄陽B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 南京光復B辦

基期2016=100

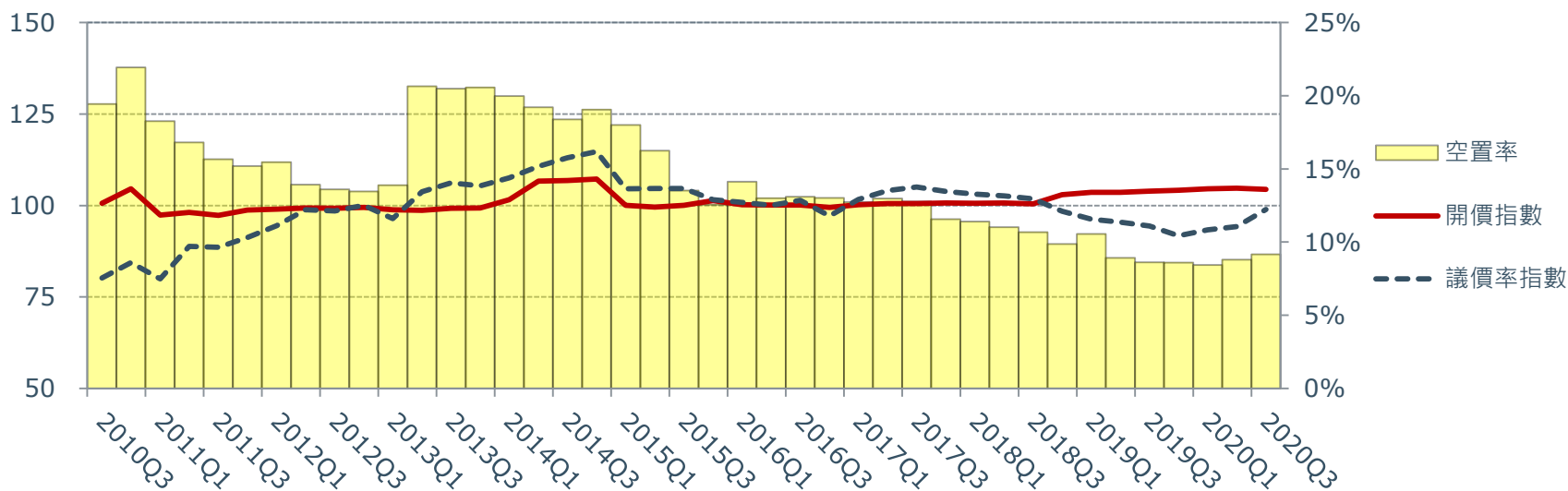
南京光復B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 內湖科技園區

內湖科技園區辦公室長期趨勢圖

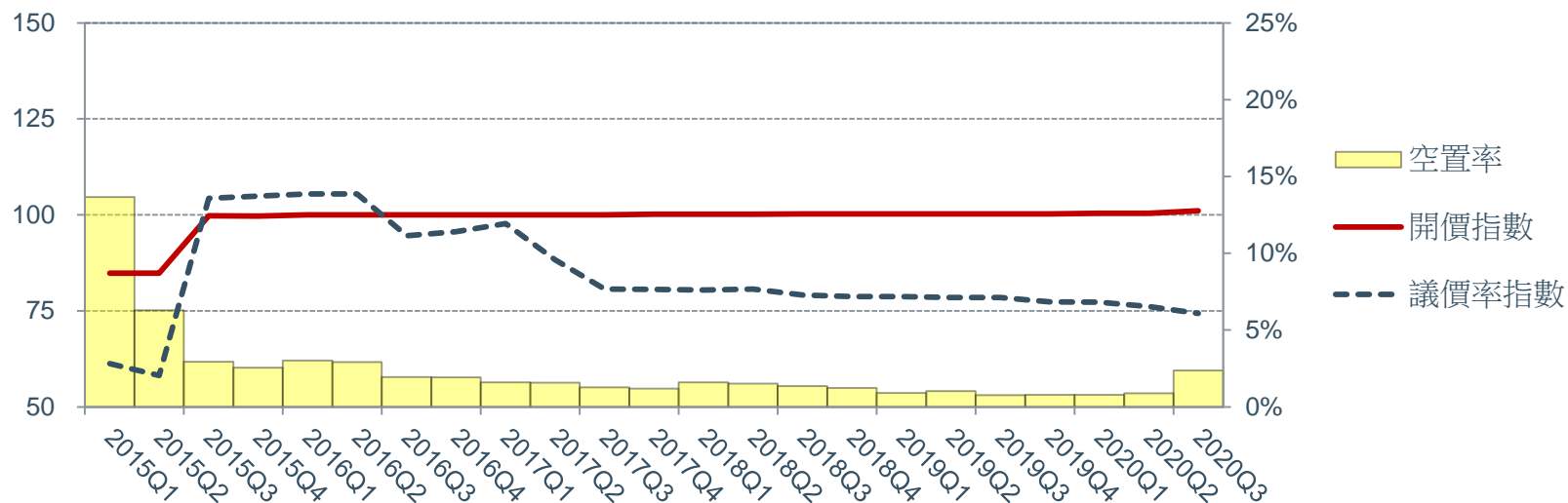
基期2016=100



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**，較去年同季台北A辦**大幅上漲**，其他地區**維持穩定**。議價率各地區較上季**維持穩定**，較去年同季除南港園區**微幅縮小**外，其他地區**維持穩定**。空置率除南港園區較上季**微幅上升**外，其他地區**維持穩定**；較去年同季除台北A辦**大幅下降**、南港園區**微幅上升**，其他地區**維持穩定**。

❖ 未來趨勢

- 2021年新供給已預租完畢，**2023年起**南港區新供給釋出，**核心區**辦公室**將面臨高度競爭**；受疫情影響辦公空間需求改變、增租計畫暫緩，但因新供給有限，預期新續租價格及空置率仍將維持過去水準，後疫情時代仍待觀察。



敬請指教!



國泰建設

Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.

Cathay Real Estate Development Co., Ltd.