

# 國泰房地產指數季報

2017年第3季 座談會

2017/10/19



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：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

## 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2017年第3季各區新推個案

## 涵蓋區位

全國(六大都會區)、台北市、新北市、桃竹地區、  
台中市、台南市、高雄市

# 本季調整修正項目

## ❖ 第一章

- 主力坪數、主力單價、主力總價針對大廈、透天採**可售戶數**加權計算
- 第一章推案狀況表按**大廈**、**透天**分別說明
- 簡化低銷售率計算僅計算**銷售率為0**之個案數

## ❖ 附錄二

- 附錄二成交價**平均數**按**可售戶數**加權計算

## ❖ 附錄五

- 增加國泰房地產指數季報表格欄位說明

- 1 背景說明
- 2 2017Q3市調資料分析
- 3 國泰房地產指數
- 4 國泰辦公室租金指數



# 2017Q3市調資料分析



# 各地區推案狀況 2017年第3季

	個案數	總可銷戶 (戶)	去化率 (%)	總可銷額 (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	173	11,071	12.72%	1,492	90%	31%	35	1289	37
	(11.6%)	(-11.5%)	(24.2%)	(-27.0%)	(-4.8%)	(-44.4%)	(-8.8%)	(-18.0%)	(-5.2%)
	《11.6%》	《3.6%》	《13.6%》	《9.0%》	《3.0%》	《-33.7%》	《0.8%》	《9.7%》	《5.1%》
台北市	13	839	12%	344	100%	31%	40	4250	108
	(-18.8%)	(33.6%)	(14.0%)	(-0.9%)	(0.0%)	(-55.2%)	(-0.3%)	(-19.1%)	(3.9%)
	《-23.5%》	《40.1%》	《13.8%》	《103.6%》	《0.0%》	《-47.7%》	《45.0%》	《55.2%》	《6.7%》
新北市	30	2,528	13%	340	100%	40%	33	1298	40
	(-16.7%)	(-46.7%)	(46.1%)	(-60.0%)	(0.0%)	(-24.2%)	(-8.6%)	(-24.8%)	(-15.5%)
	《20.0%》	《13.1%》	《1.5%》	《-11.2%》	《4.4%》	《-37.5%》	《-2.7%》	《-23.0%》	《-21.1%》
桃竹 地區	48	3,397	12%	385	85%	33%	34	1000	30
	(100.0%)	(55.0%)	(3.1%)	(68.1%)	(-11.7%)	(-27.3%)	(-1.0%)	(-3.9%)	(-0.9%)
	《65.5%》	《56.9%》	《27.1%》	《74.8%》	《-4.7%》	《-46.3%》	《2.2%》	《0.2%》	《1.2%》
台中市	31	1,883	15%	209	82%	32%	36	1010	29
	(0.0%)	(-2.4%)	(-10.2%)	(-5.5%)	(11.1%)	(-52.4%)	(4.5%)	(3.1%)	(12.5%)
	《40.9%》	《14.0%》	《27.9%》	《4.7%》	《20.5%》	《-49.3%》	《-5.1%》	《2.6%》	《11.3%》
台南市	21	624	9%	48	52%	52%	30	587	19
	(-19.2%)	(-54.6%)	(22.0%)	(-62.1%)	(-34.0%)	(-43.3%)	(-11.9%)	(-24.7%)	(-15.4%)
	《-4.5%》	《-44.8%》	《5.7%》	《-47.6%》	《-29.1%》	《-11.4%》	《-7.1%》	《-14.3%》	《-4.2%》
高雄市	30	1,800	14%	166	76%	3%	36	763	21
	(36.4%)	(9.6%)	(69.2%)	(-38.4%)	(-14.6%)	(-26.7%)	(-37.2%)	(-51.9%)	(-13.9%)
	《-25.0%》	《-38.0%》	《11.4%》	《-45.8%》	《-8.1%》	《-33.3%》	《-1.1%》	《-6.1%》	《-2.3%》

\* 主力坪數、主力單價、主力總價按可售戶數加權計算(不含透天)，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

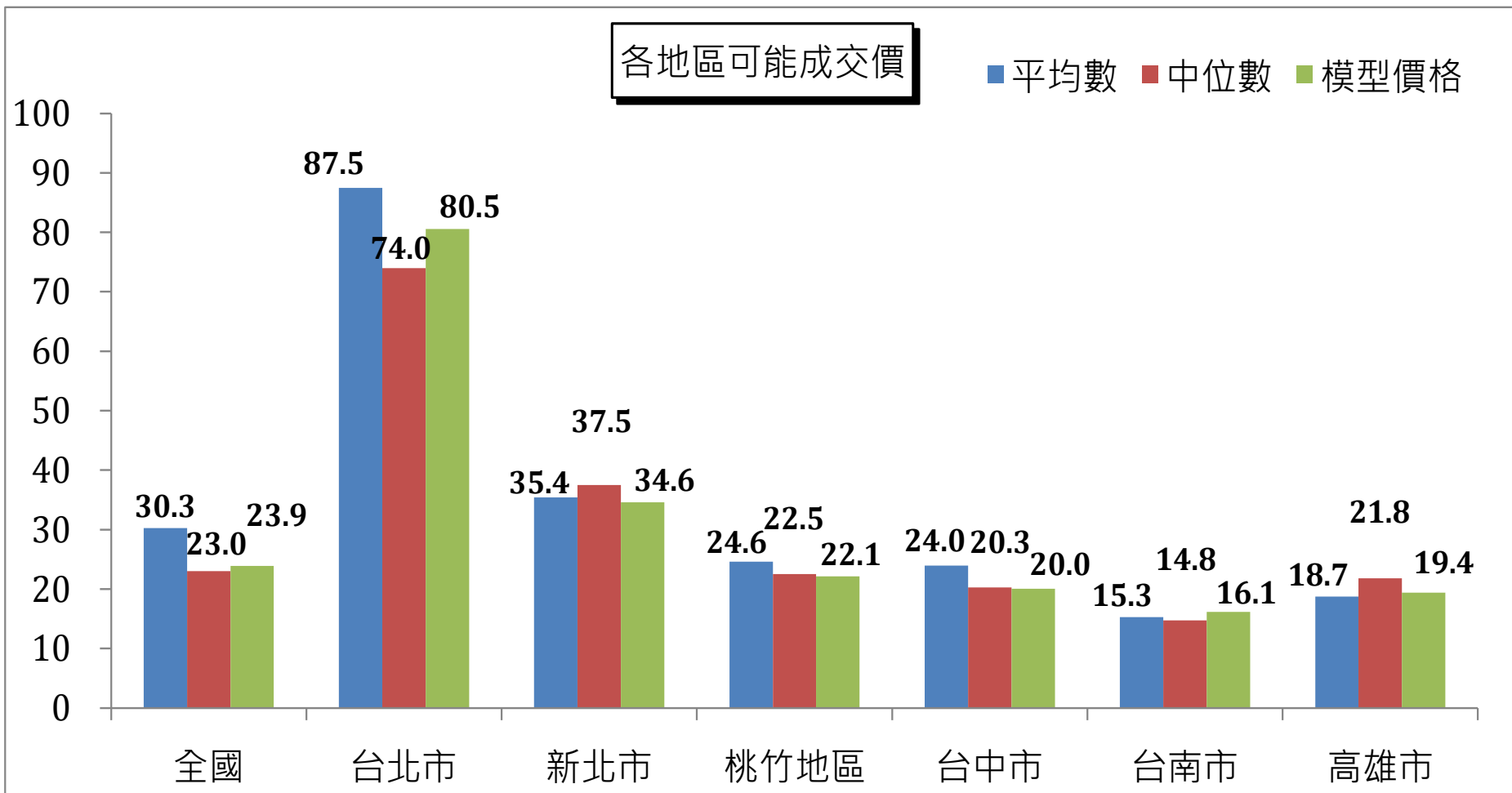
# 各地區七至九月趨勢圖

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)	議價空間 (%)
10607	全國	65	4,733,890	3,468	13.97	483	1,343	16.64
10608		54	4,344,914	3,288	12.45	408	1,319	15.29
10609		54	5,839,091	4,315	12.06	517	1,333	13.11
10607	台北	7	1,149,396	243	12.65	31	4,693	15.60
10608		3	867,291	212	23.76	50	4,725	20.53
10609		3	1,423,361	384	5.46	21	3,707	16.03
10607	新北	10	959,368	808	13.55	109	1,171	16.24
10608		7	314,706	273	13.96	38	1,101	10.43
10609		13	2,126,900	1,447	11.85	171	1,405	8.20
10607	桃竹	19	1,397,862	1,205	14.85	179	1,145	19.11
10608		17	1,813,885	1,528	10.34	157	1,096	14.65
10609		12	640,931	664	9.89	65	958	12.23
10607	台中	11	553,000	511	14.37	73	1,046	16.29
10608		10	738,000	568	17.54	99	1,347	17.05
10609		10	795,000	804	12.89	105	1,010	17.65
10607	台南	7	179,265	217	8.86	19	817	14.25
10608		7	153,032	225	7.64	18	621	15.79
10609		7	143,900	182	10.80	19	726	16.29
10607	高雄	11	495,000	484	15.01	72	989	12.90
10608		10	458,000	482	9.54	46	945	15.57
10609		9	709,000	834	16.69	136	855	15.83

\* 主力總價按可售戶數加權計算(大廈、透天合併)，價格均為開價



# 2017Q3各地區可能成交價



註：成交價平均數按可售戶數加權計算。

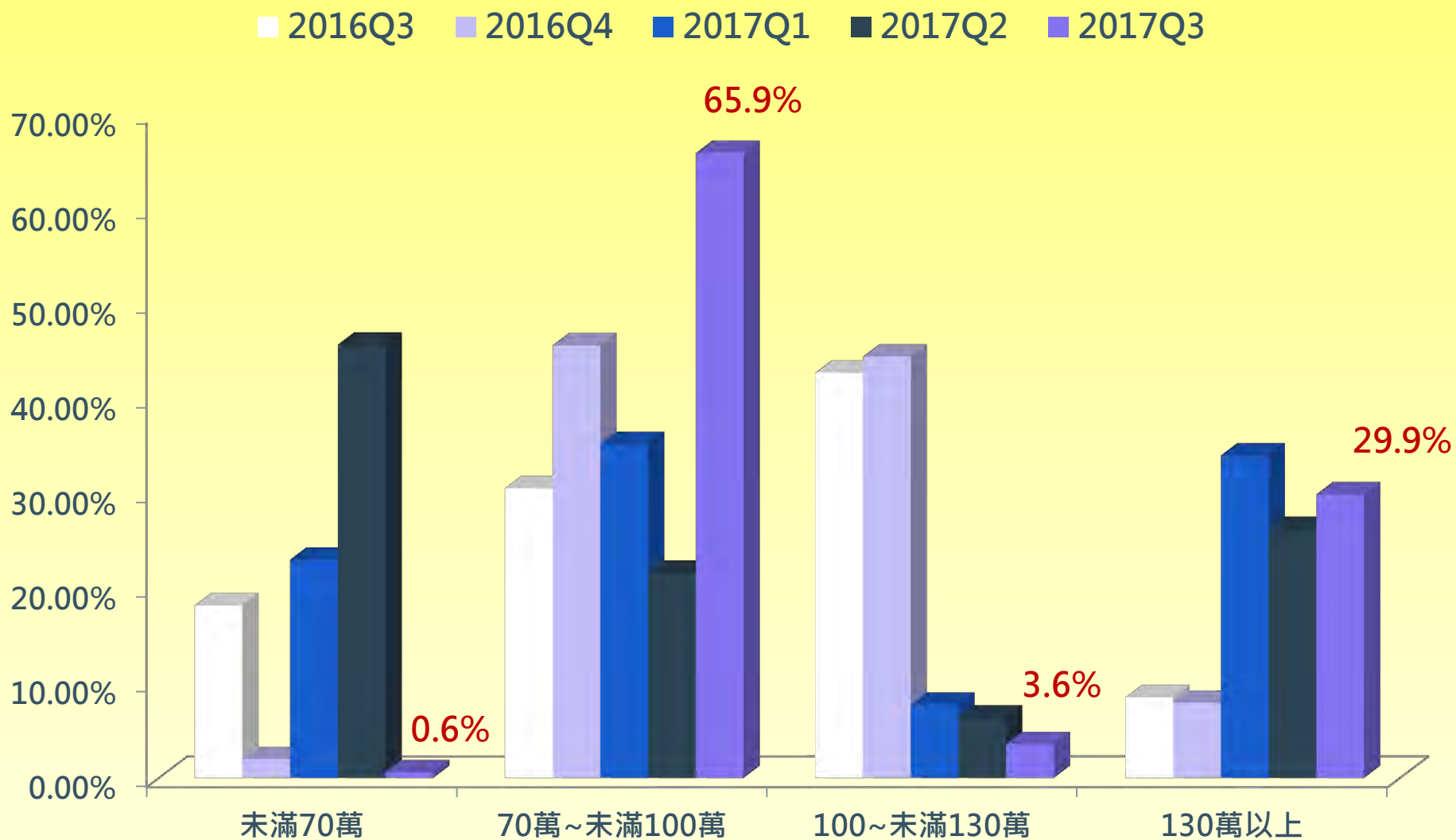
# 各地區價量狀況

	可能成交價 (萬元)	議價空間率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區
台北市	80.54	17.12	839	12.16	文山區、大同區、內湖區
新北市	34.61	11.03	2,528	12.62	新莊區、板橋區、永和區
桃竹地區	22.14	15.77	3,397	11.85	桃園區、龜山區、平鎮區
台中市	20.05	17.10	1,883	14.70	北屯區、西屯區、南屯區
台南市	16.14	15.40	624	8.99	新市區、永康區、善化區
高雄市	19.41	14.99	1,800	14.33	楠梓區、前金區、仁武區
全國	23.92	14.85	11,071	12.77	

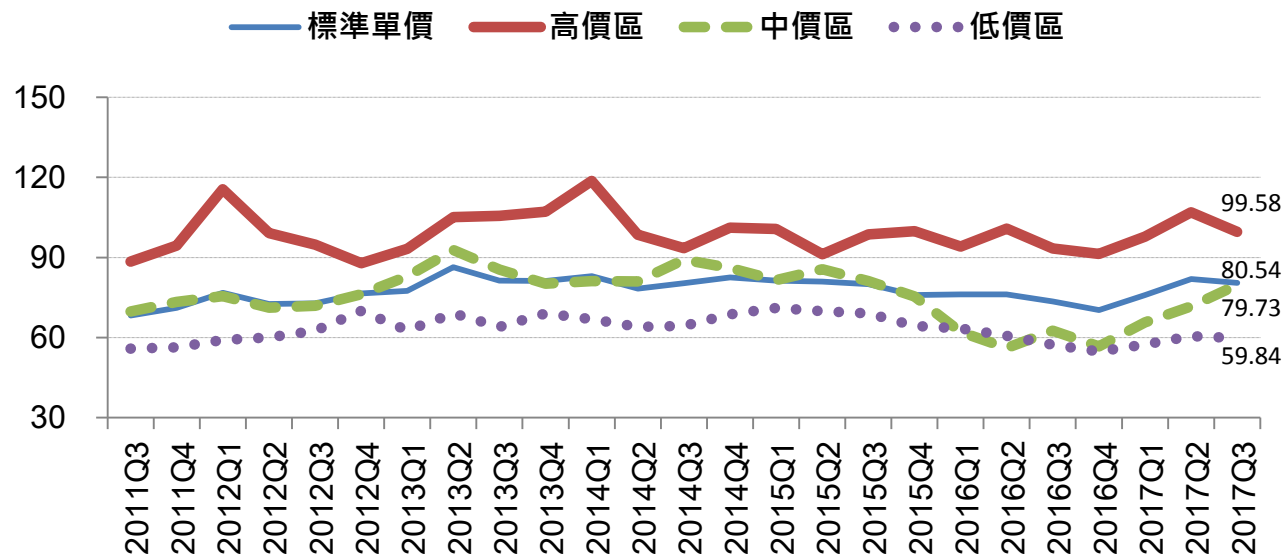


# 國泰房地產指數

# 台北市推案價格與戶數比例



# 台北市區位價格



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

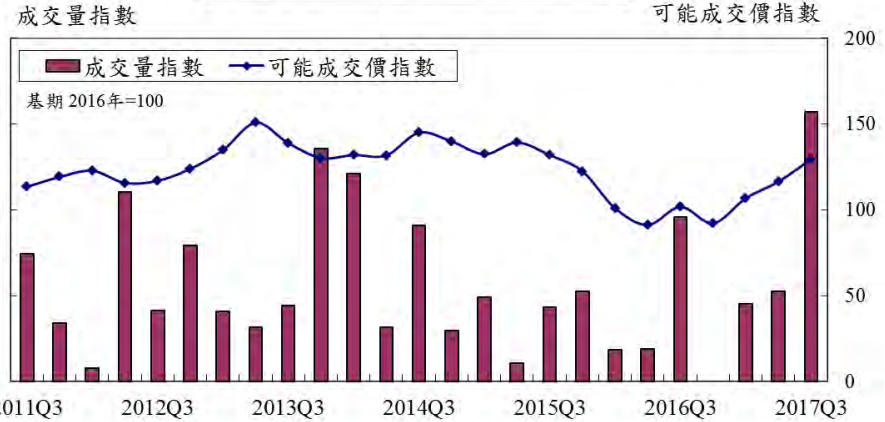
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	99.58 萬元/坪	-6.89%	6.65%
中價區	79.73 萬元/坪	11.28%	27.34%
低價區	59.84 萬元/坪	-1.06%	4.50%

# 台北市區位成交量

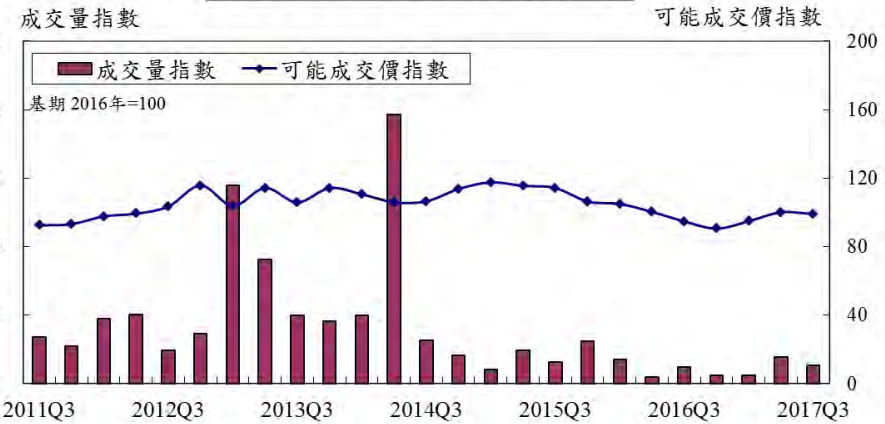
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



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)

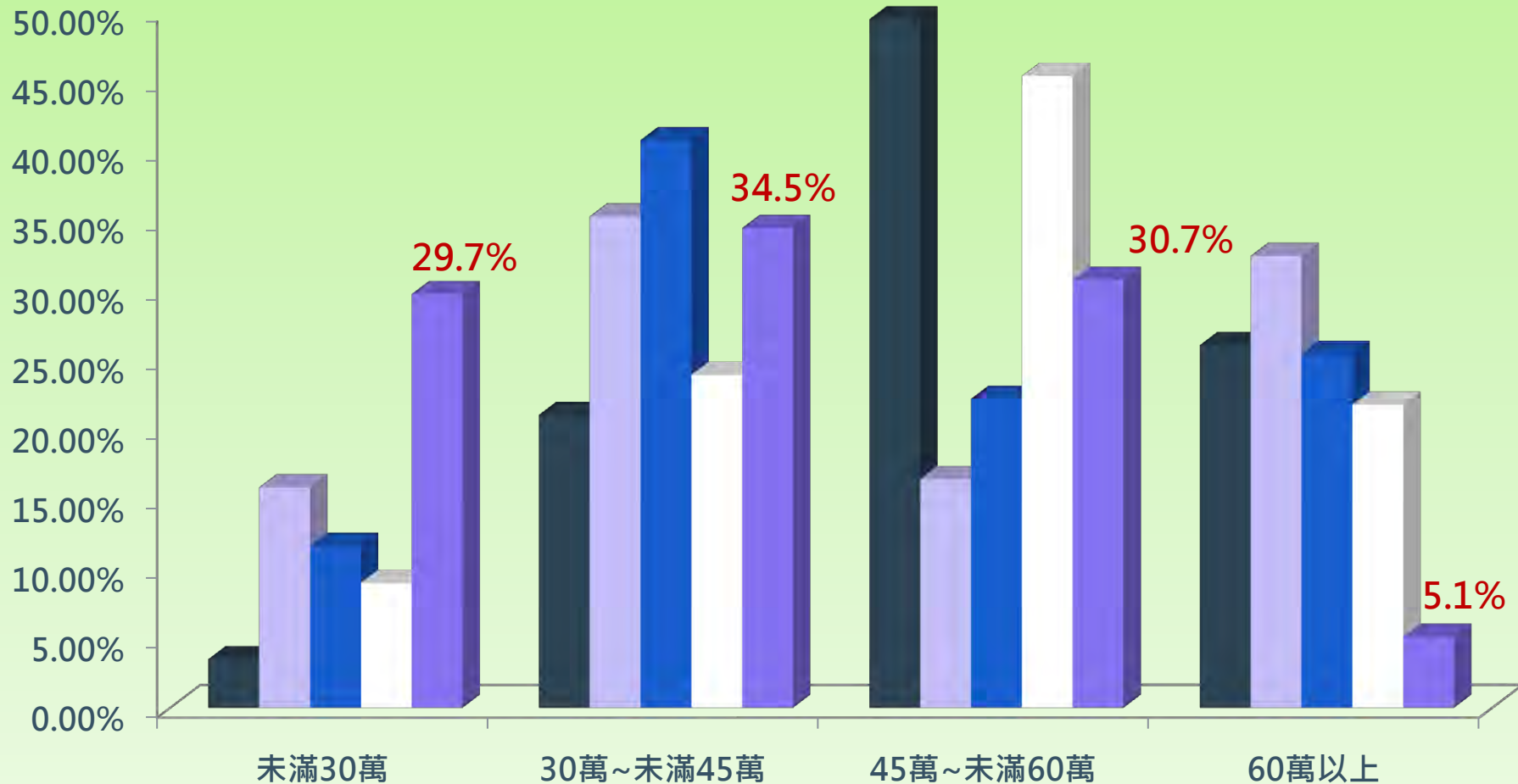


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	204.03	104.31%	92.95%
中價區	470.61	197.83%	63.64%
低價區	133.66	-30.47%	12.79%

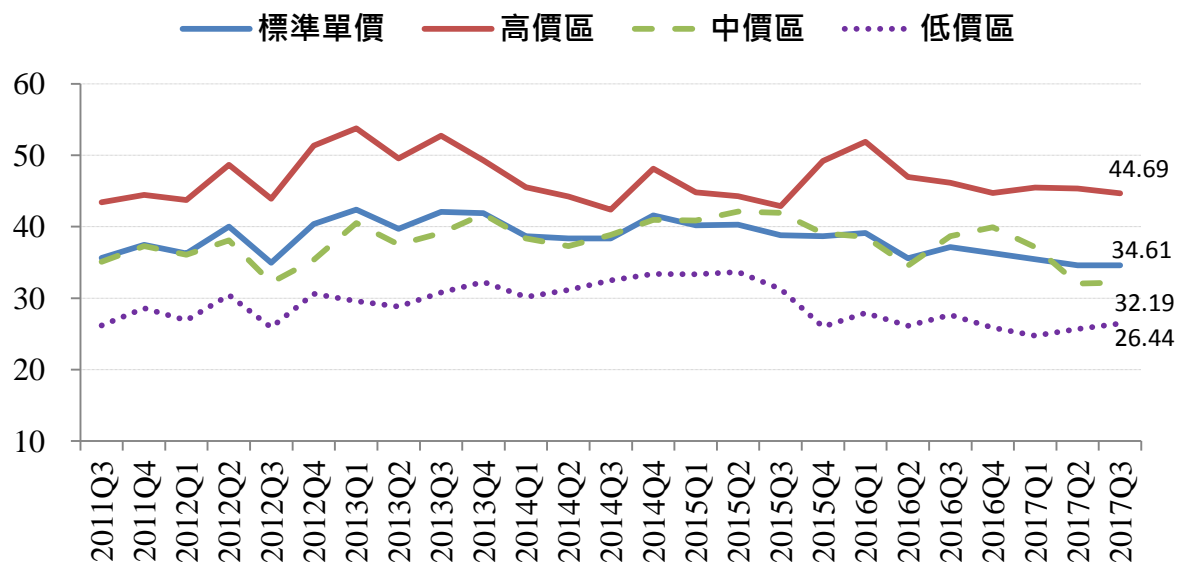


# 新北市推案價格與戶數比例

■ 2016Q3   ■ 2016Q4   ■ 2017Q1   ■ 2017Q2   ■ 2017Q3



# 新北市區位價格



高價區	永和、新店、板橋、中和、三重
中價區	新莊、汐止、蘆洲、土城
低價區	淡水、其他地區

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	44.69 萬元/坪	-1.45%	-3.13%
中價區	32.19 萬元/坪	0.39%	-16.79%
低價區	26.44 萬元/坪	2.99%	-4.45%

# 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)



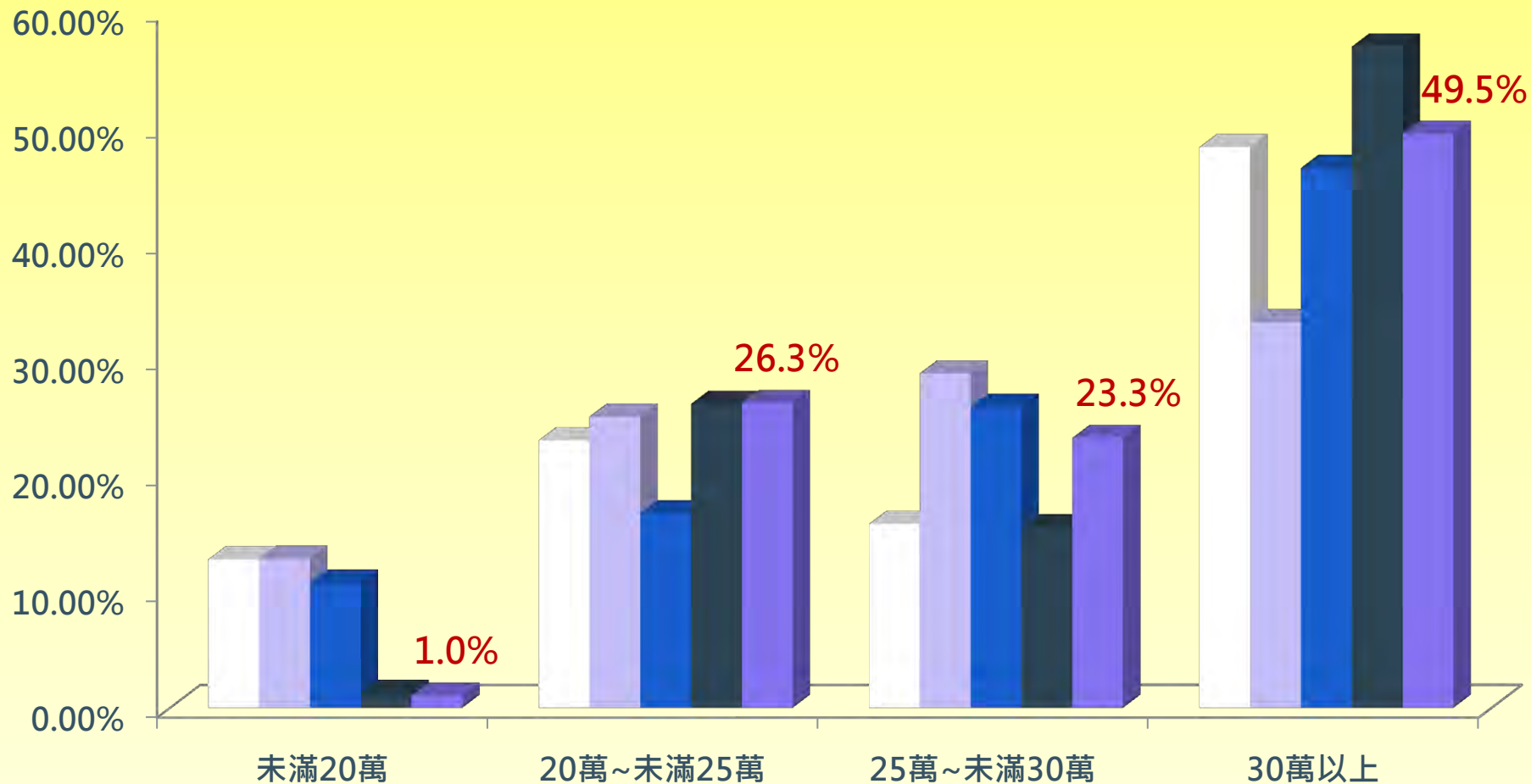
新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



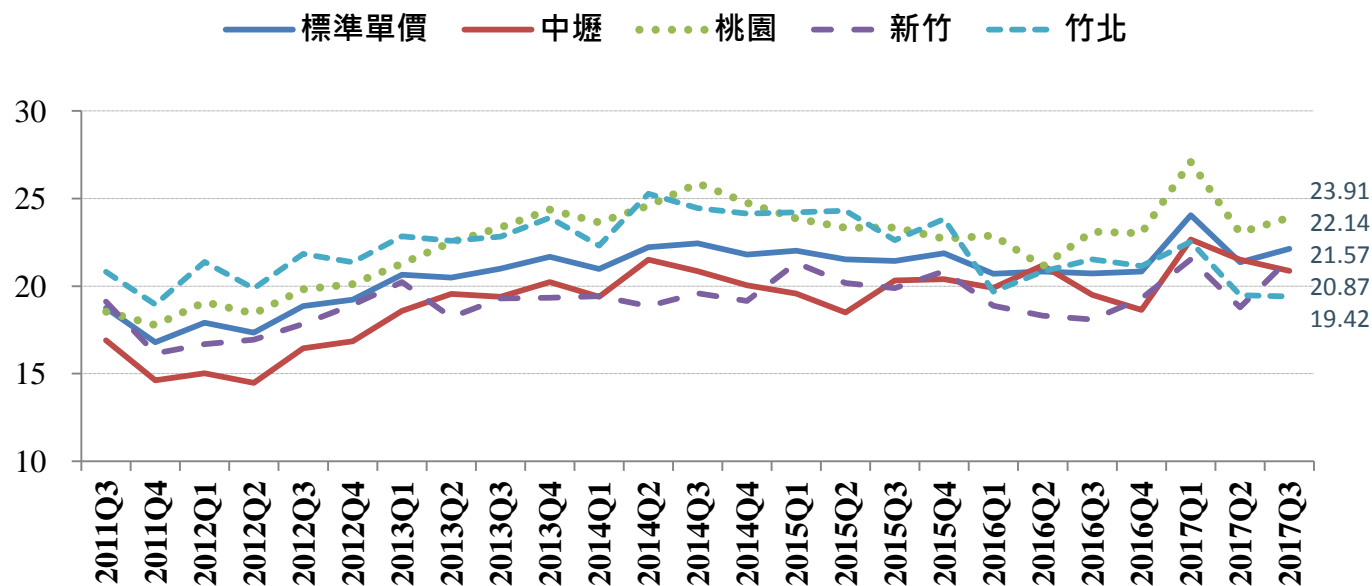
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	129.88	-63.32%	-30.16%
中價區	162.29	8.40%	-0.88%
低價區	297.16	-1.18%	343.09%

# 桃竹地區推案價格與戶數比例

2016Q3 2016Q4 2017Q1 2017Q2 2017Q3



# 桃竹地區區位價格

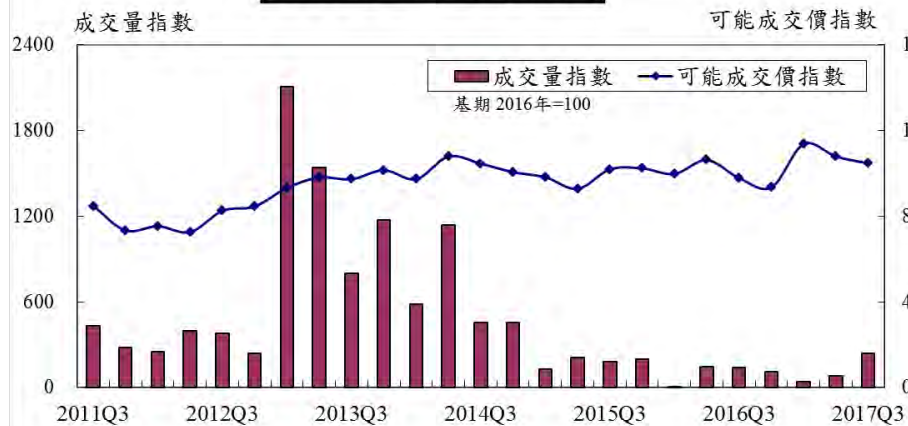


	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
中壢	20.87 萬元/坪	-2.98%	7.01%
桃園	23.91 萬元/坪	3.67%	3.42%
新竹	21.57 萬元/坪	14.79%	19.19%
竹北	19.42 萬元/坪	-0.36%	-9.82%

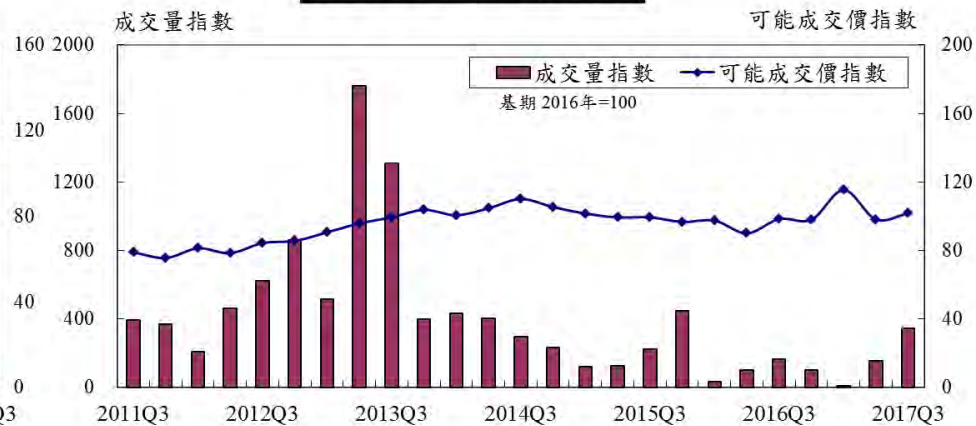


# 中壢、桃園成交量

中壢市價量指數趨勢圖(季)



桃園市價量指數趨勢圖(季)

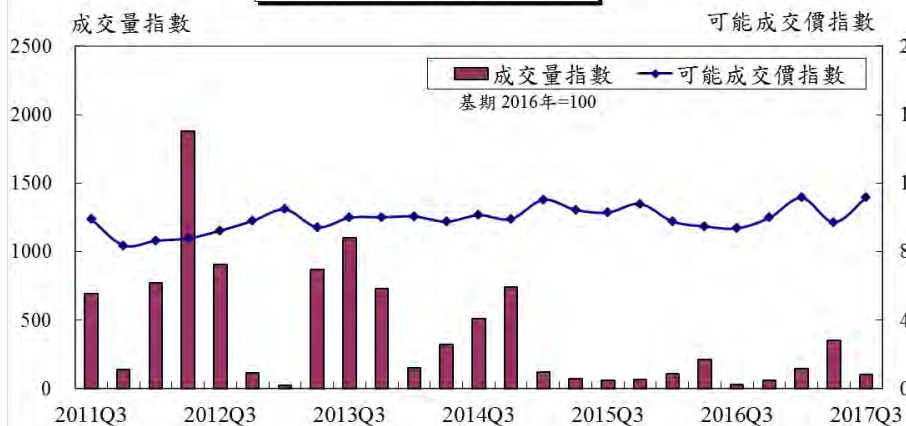


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
中壢	238.61	185.78%	71.09%
桃園	345.40	123.37%	108.67%

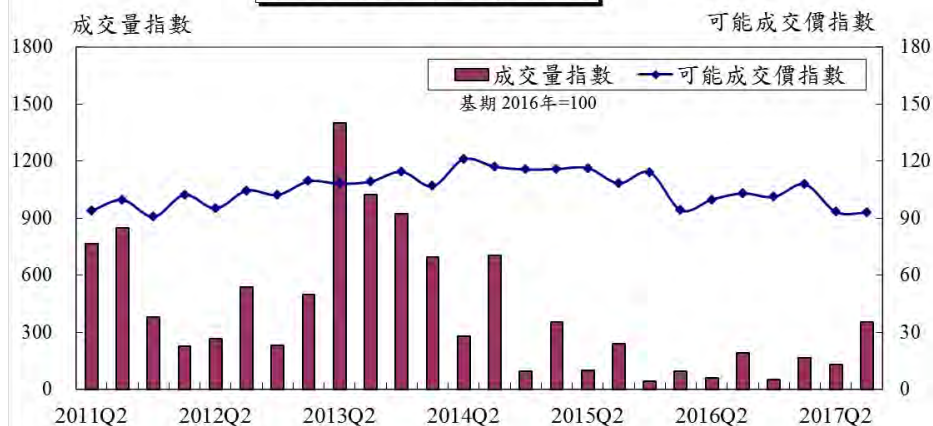


# 新竹、竹北成交量

新竹市價量指數趨勢圖(季)



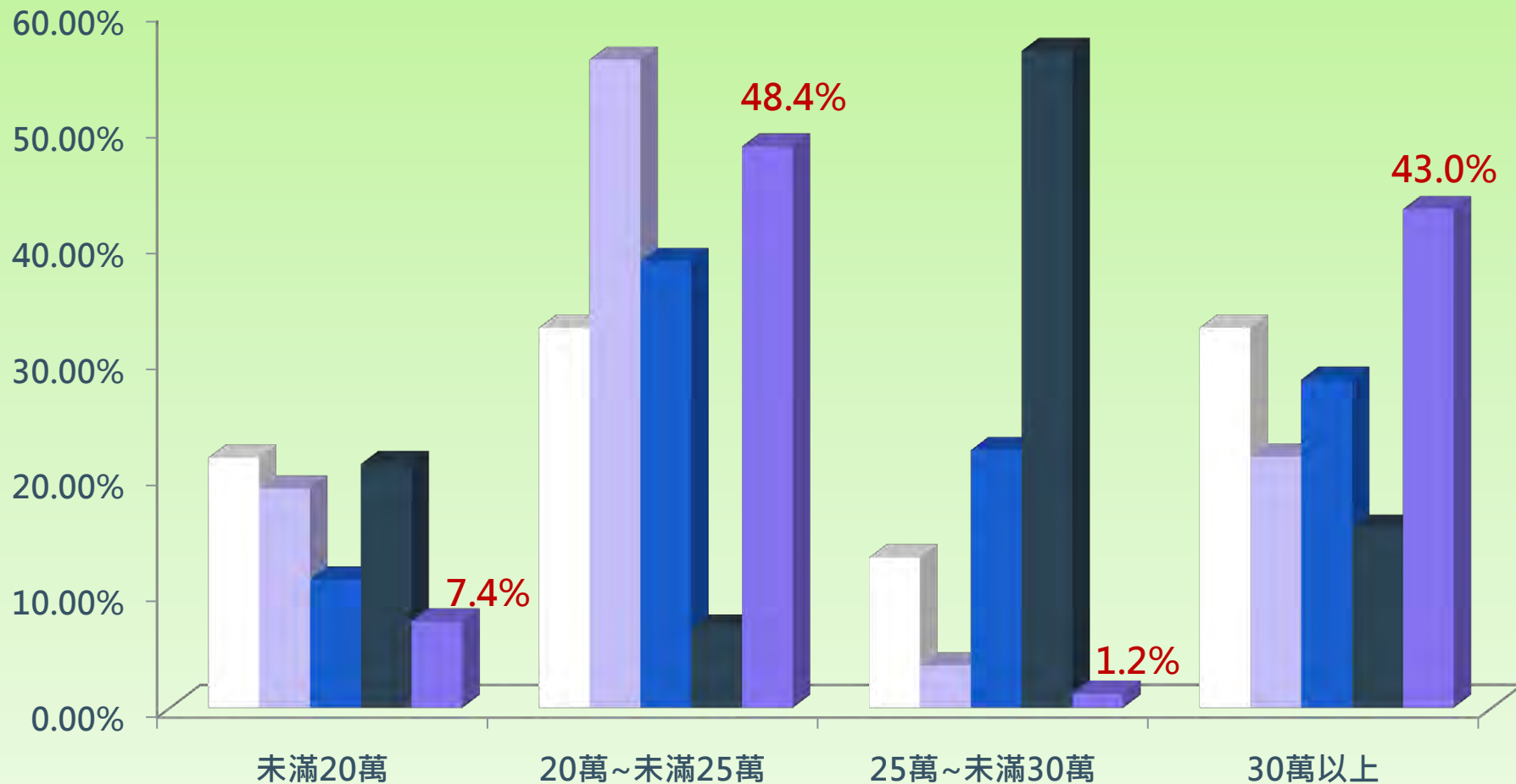
竹北市價量指數趨勢圖(季)



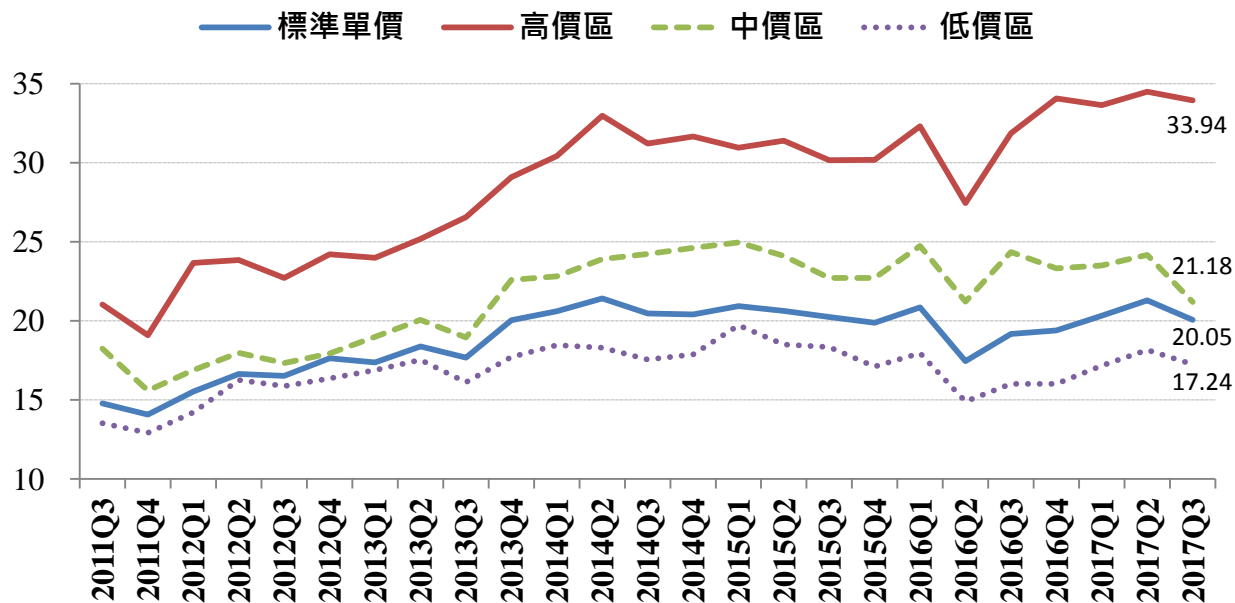
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
新竹	101.44	-71.32%	286.67%
竹北	353.76	167.06%	84.21%

# 台中市推案價格與戶數比例

2016Q3 2016Q4 2017Q1 2017Q2 2017Q3



# 台中市區位價格



高價區	西屯、南屯
中價區	北區、北屯、西區
低價區	中區、南區、其他地區

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	33.94 萬元/坪	-1.57%	6.57%
中價區	21.18 萬元/坪	-12.37%	-12.97%
低價區	17.24 萬元/坪	-5.02%	7.71%

# 台中市區位成交量

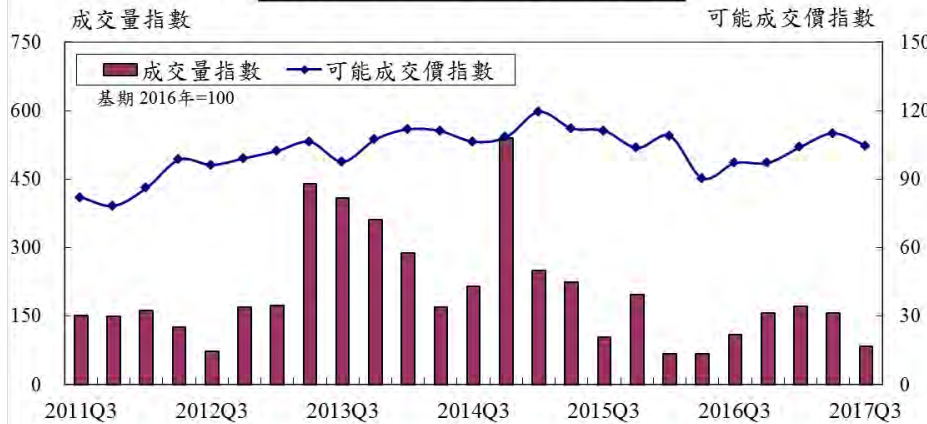
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)



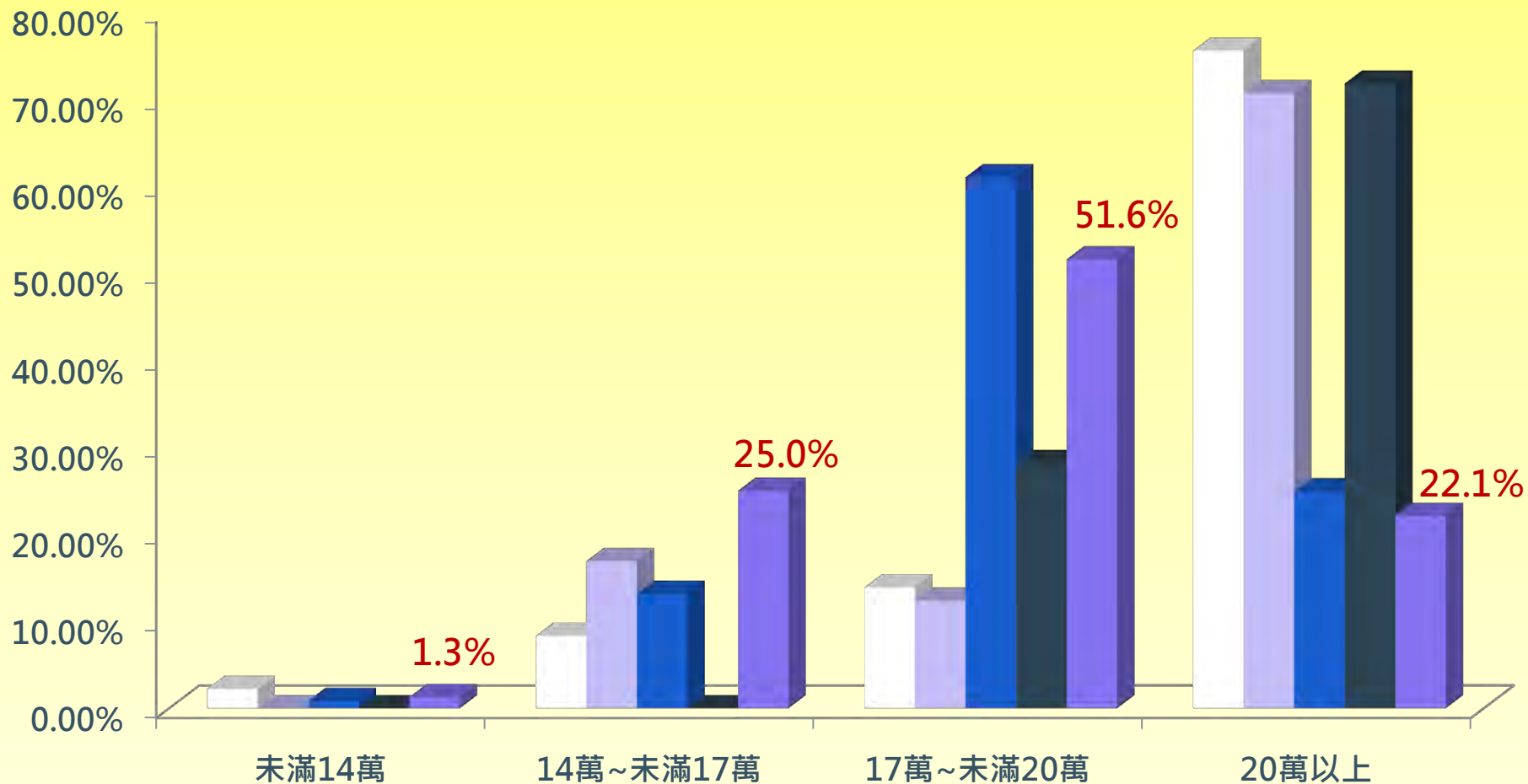
台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	205.20	577.19%	121.42%
中價區	258.76	-44.07%	88.80%
低價區	83.92	-46.12%	-23.36%

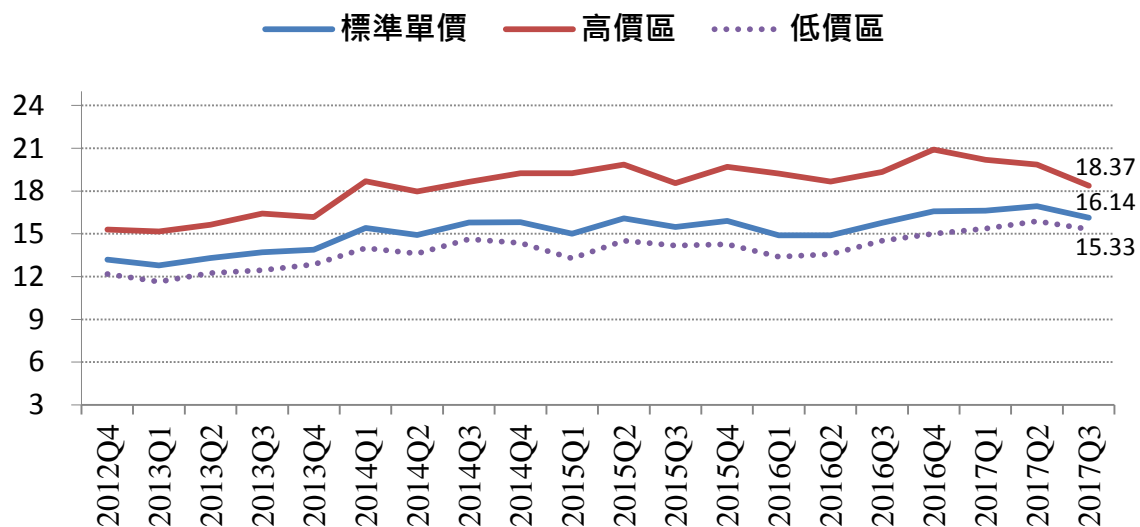
# 台南市推案價格與戶數比例

2016Q3 2016Q4 2017Q1 2017Q2 2017Q3





# 台南市區位價格



高價區	中西區、東區、 北區、南區、 安平
低價區	其他地區

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	18.37 萬元/坪	-7.50%	-4.94%
低價區	15.33 萬元/坪	-3.50%	5.64%

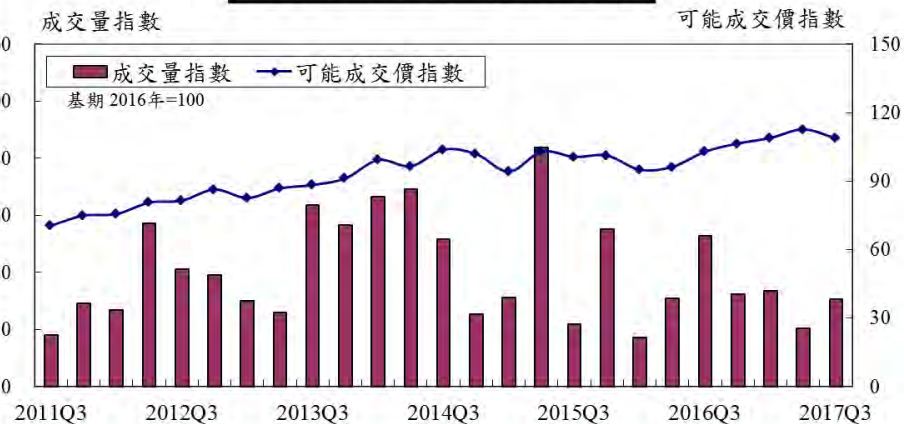


# 台南市區成交量

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)



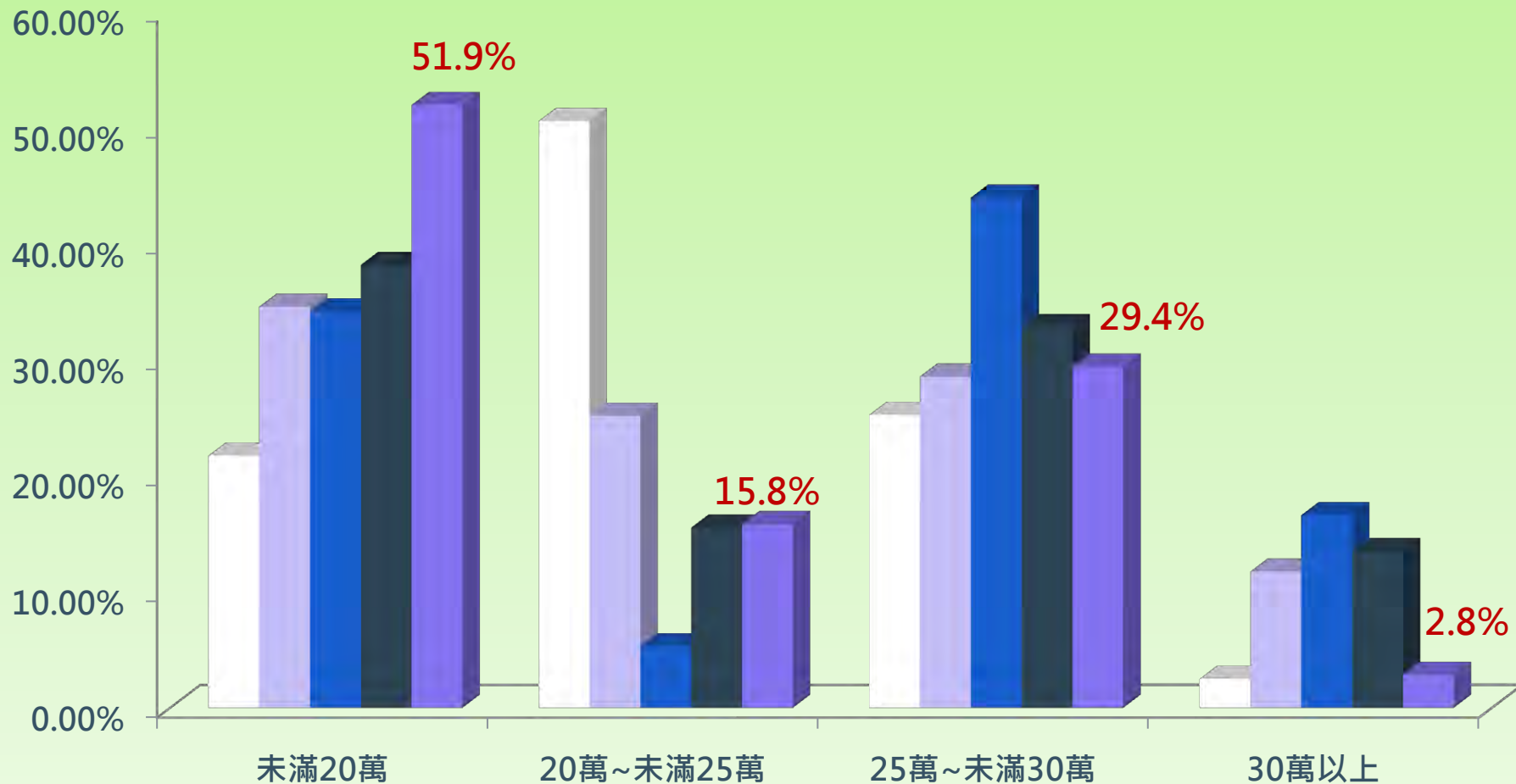
台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



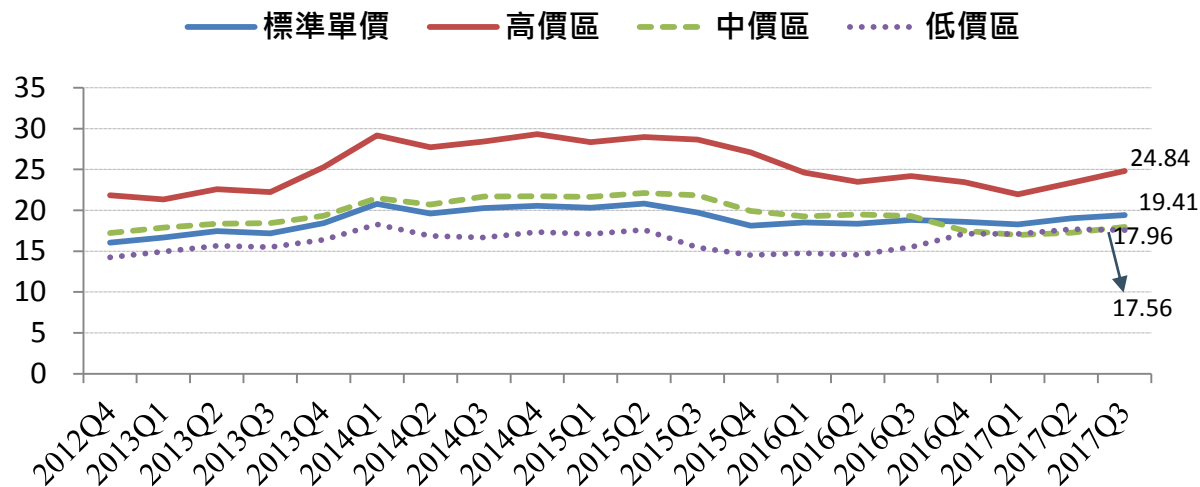
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	32.01	-89.61%	-36.07%
低價區	92.08	50.49%	-42.02%

# 高雄市推案價格與戶數比例

2016Q3 2016Q4 2017Q1 2017Q2 2017Q3



# 高雄市區位價格

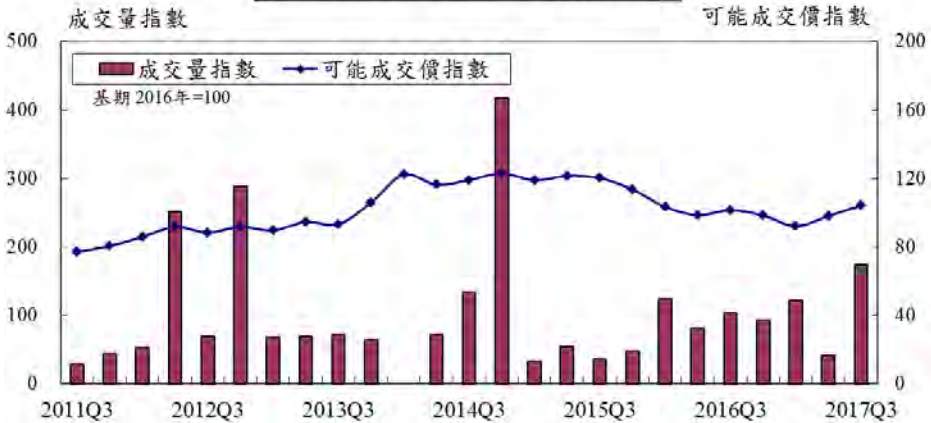


高價區	前金、新興、 苓雅、鼓山、 前鎮、左營
中價區	鳥松、鳳山、 鹽埕、三民
低價區	其他地區

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	24.84 萬元/坪	6.20%	2.67%
中價區	17.96 萬元/坪	4.11%	-6.97%
低價區	17.56 萬元/坪	-0.82%	13.32%

# 高雄市區位成交量

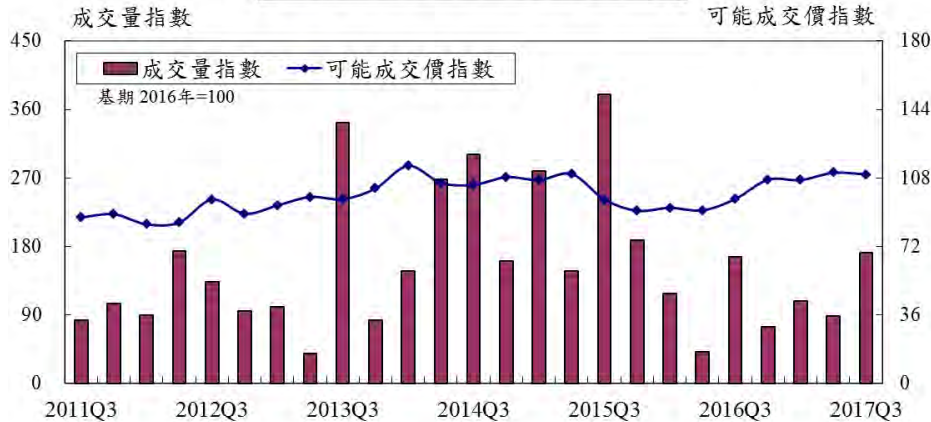
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



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)

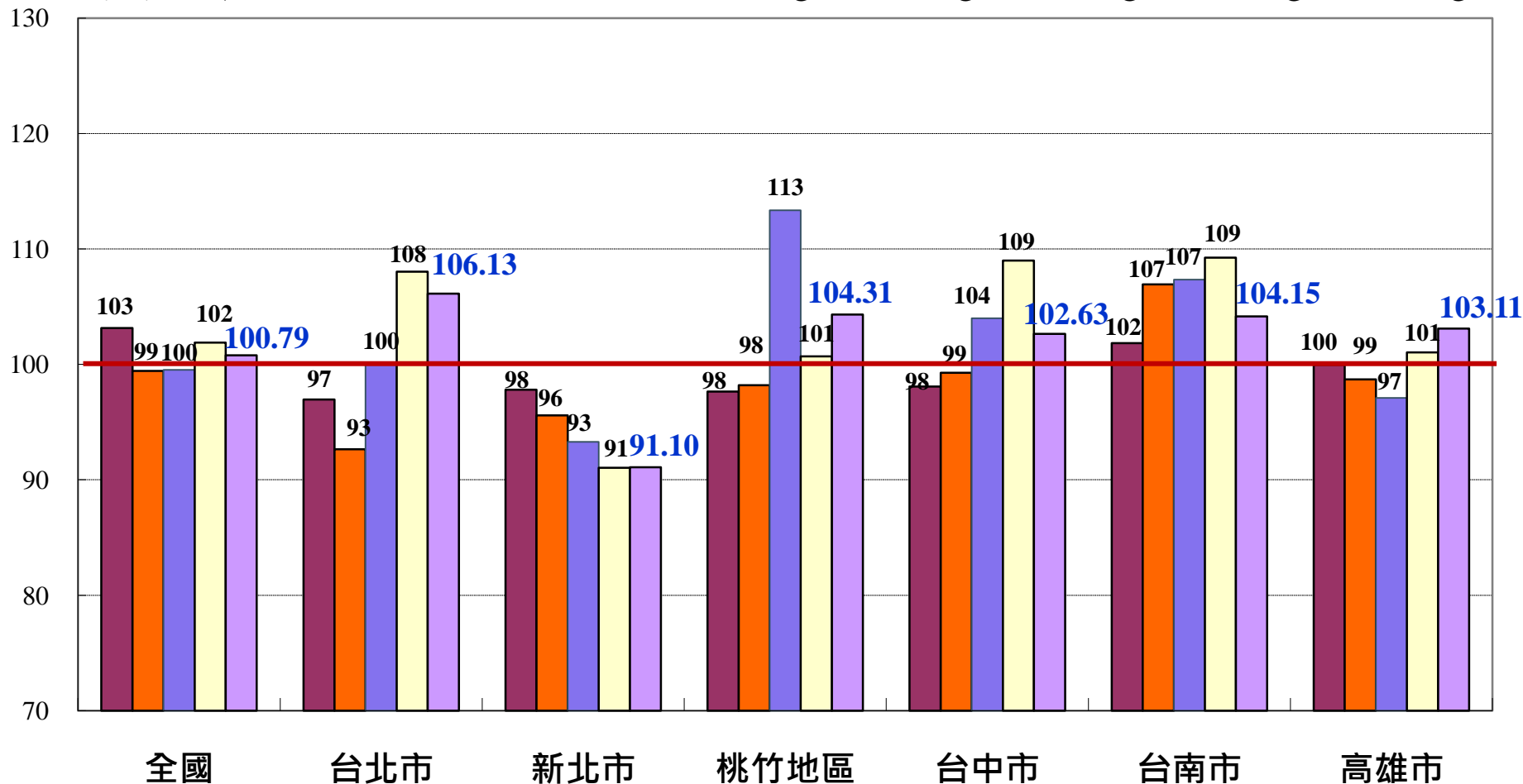


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	173.37	315.49%	68.92%
中價區	54.85	-3.79%	-73.65%
低價區	171.73	94.76%	3.26%

# 可能成交價指數圖

基期 2016年=100

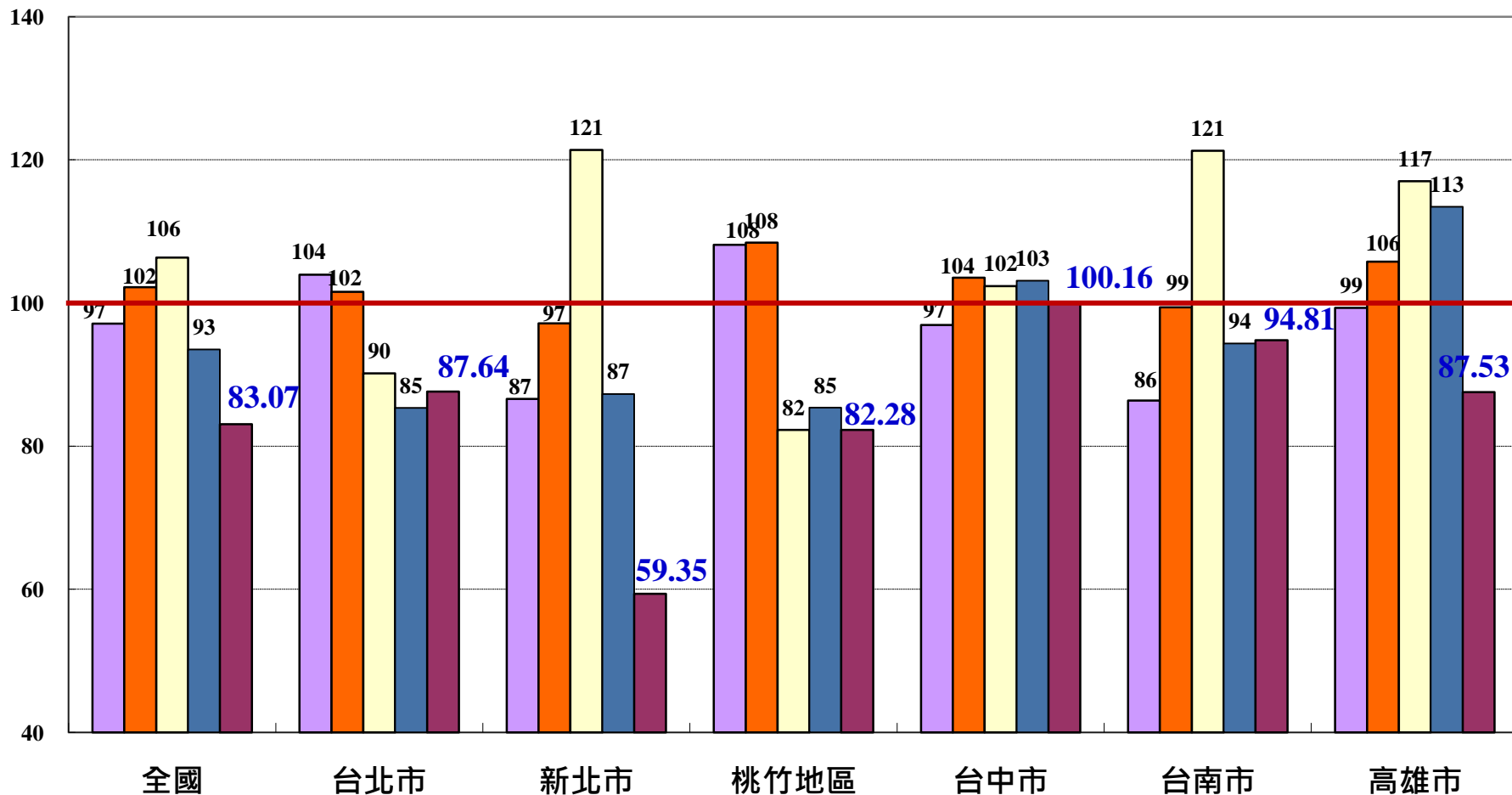
■ 2016Q3 ■ 2016Q4 ■ 2017Q1 □ 2017Q2 □ 2017Q3



# 議價空間率指數圖

基期 2016年=100

■ 2016Q3   
 ■ 2016Q4   
 ■ 2017Q1   
 ■ 2017Q2   
 ■ 2017Q3

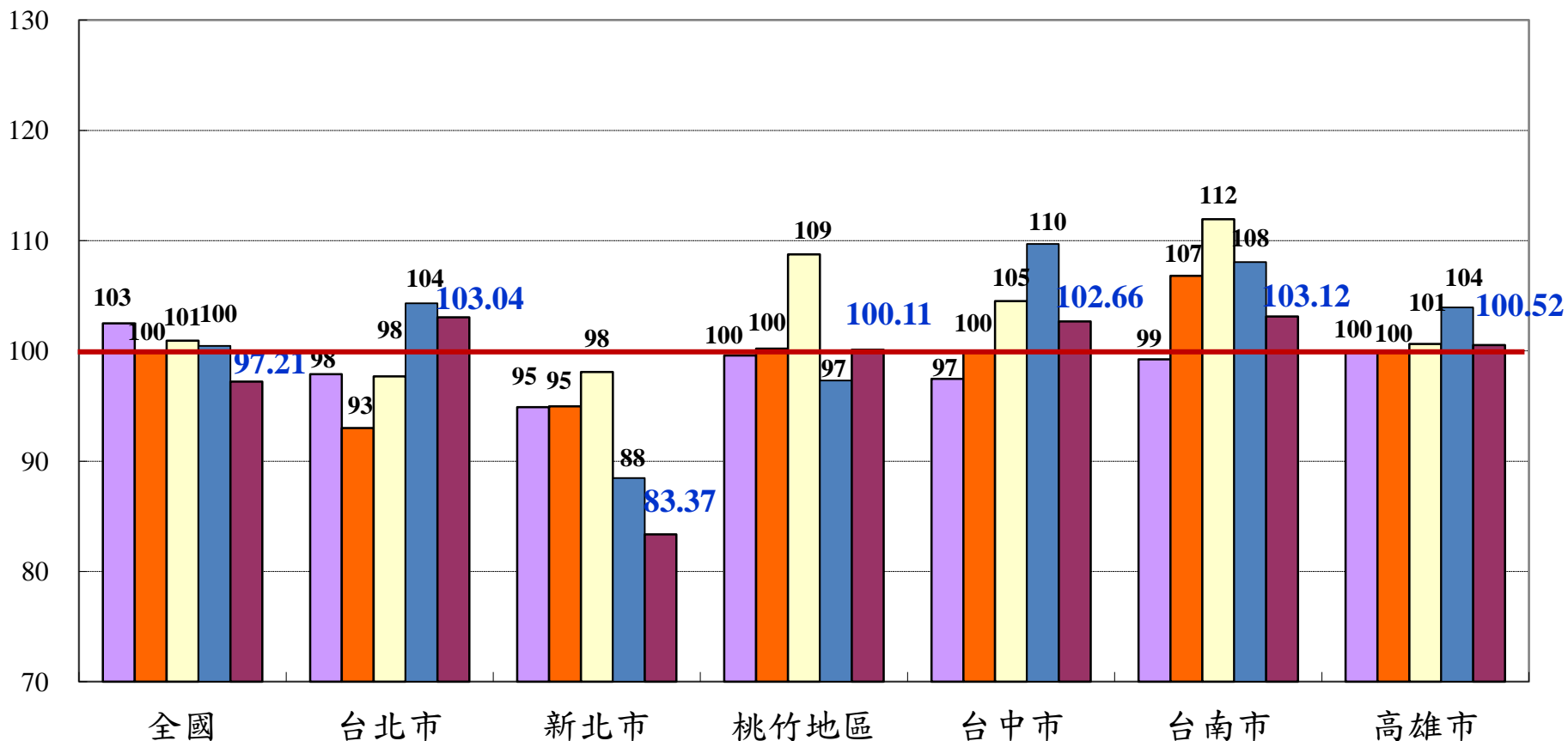




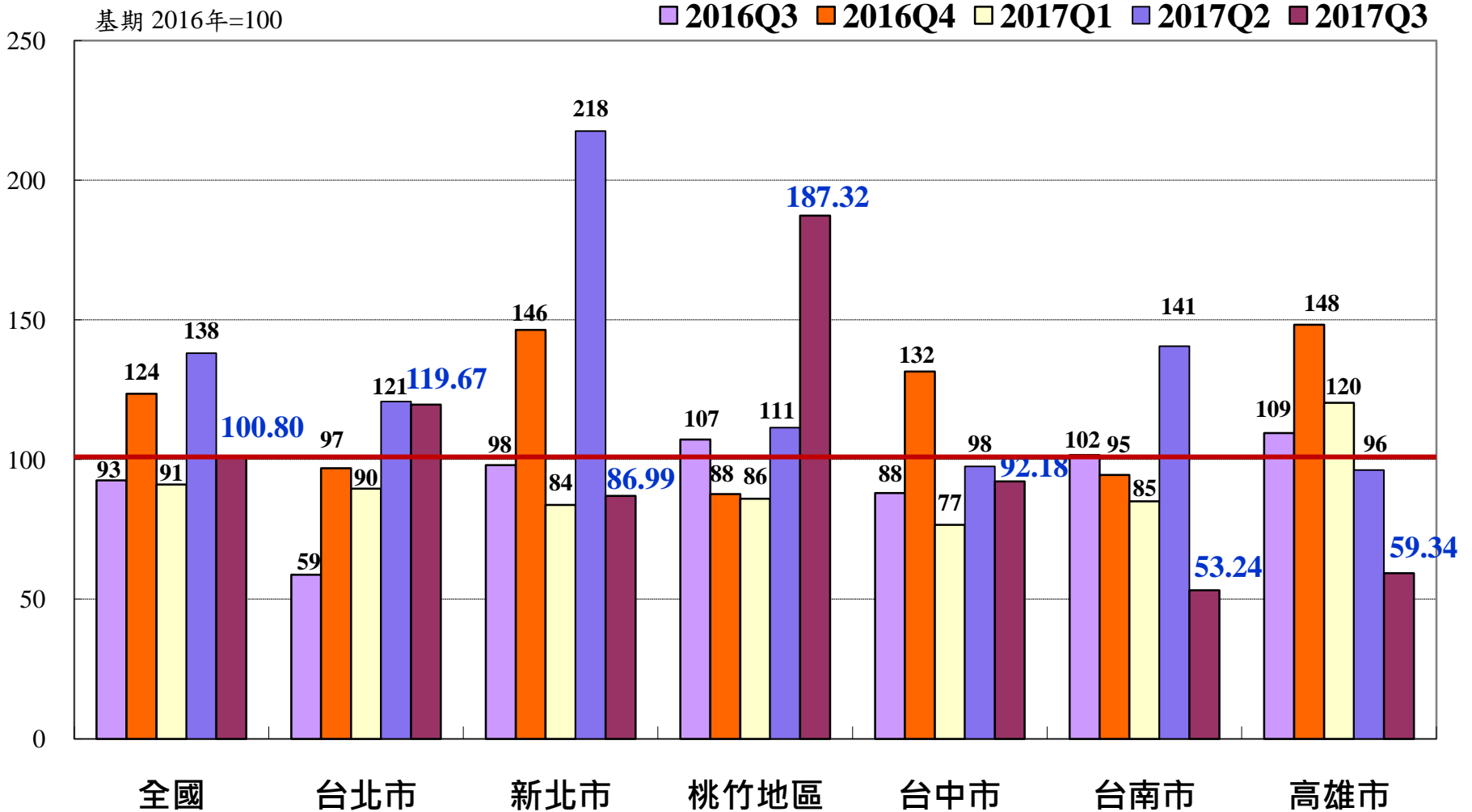
# 開價指數圖

基期 2016年=100

2016Q3 2016Q4 2017Q1 2017Q2 2017Q3



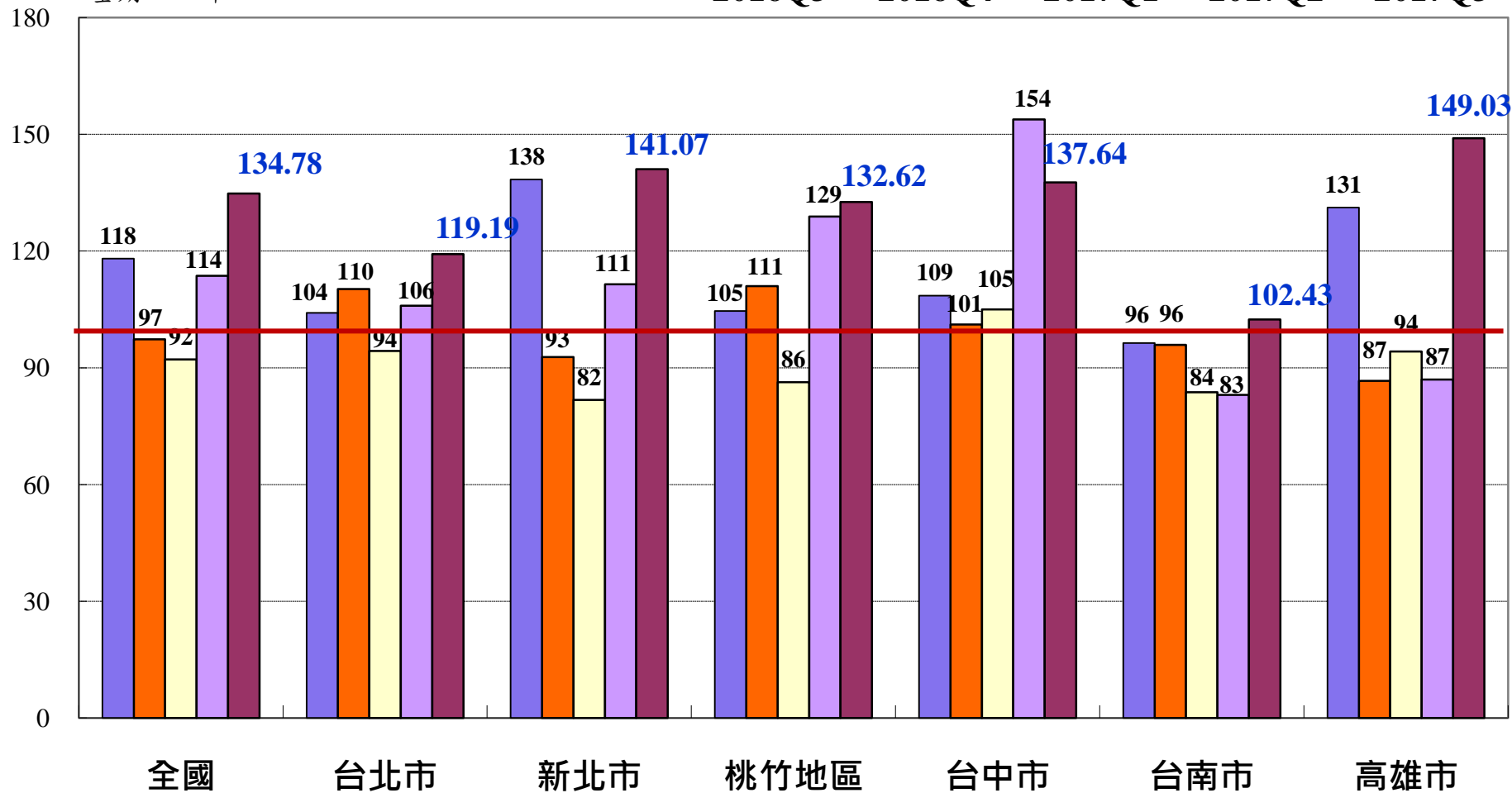
# 推案量指數圖



# 30天銷售率指數圖

基期 2016年=100

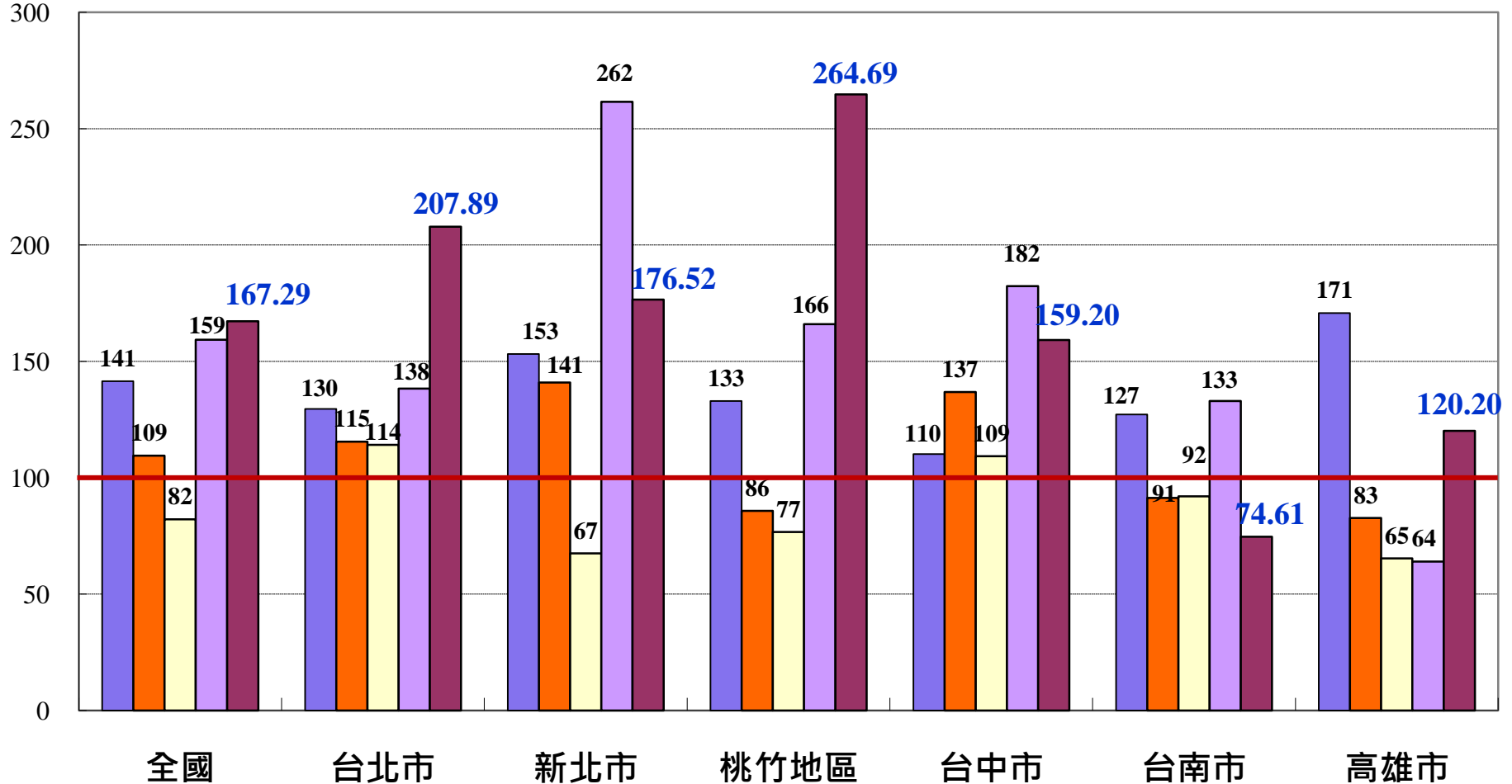
■ 2016Q3 ■ 2016Q4 □ 2017Q1 ■ 2017Q2 ■ 2017Q3



# 30天成交量指數圖

基期 2016年=100

■ 2016Q3 ■ 2016Q4 □ 2017Q1 ■ 2017Q2 ■ 2017Q3



# 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	100.79	23.92 萬元/坪	-1.07%(-)	-2.28%(△)
議價空間率	83.07	14.85%	-1.86(---)	-2.51(---)
開價	97.21	28.09 萬元/坪	-3.24%(--)	-5.16%(-)
推案量	100.80	1,492 億元	-26.99%(--)	8.97%(△)
30天銷售率	134.78	12.77%	2.00(+)	1.58(△)
30天成交量	167.29	--	4.98%(△)	18.25%(△)

國泰全國房地產指數，相較上一季為**價跌量穩**，相較去年同季為**價量俱穩**，相較上一季成交價小幅下跌，成交量維持穩定。本季推案量中幅減少，銷售率小幅增加，開價中幅下跌，議價率大幅減少。本季從推案量減少現象，顯示整體市場信心不佳，議價空間率普遍未增加，亦顯示未持續採讓利策略，全國市場價格下跌、成交量穩定，第三季整體房市維持**盤整格局**。

# 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	106.13	80.54 萬元/坪	-1.76%(-)	9.47%(+)
議價空間率	87.64	17.12%	0.45(Δ)	-3.19(--)
開價	103.04	97.18 萬元/坪	-1.23%(-)	5.26%(Δ)
推案量	119.67	344 億元	-0.91%(Δ)	103.62%(+++)
30天銷售率	119.19	12.16%	1.35(Δ)	1.54(Δ)
30天成交量	207.89	--	50.27%(+)	60.40%(Δ)

國泰台北市房地產指數，相較上一季為**價跌量增**，相較去年同季為**價漲量穩**，相較上一季成交價小幅下跌，成交量小幅增加。開價小幅下跌，推案量、銷售率和議價率皆維持穩定。從價量指標觀察，整體市場相較上季維持穩定無明顯波動，相較去年同季則價格微升成交量維持穩定，房市仍處於**盤整局面**。



# 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	91.10	34.61 萬元/坪	0.06%(△)	-6.85%(---)
議價空間率	59.35	11.03%	-5.19(---)	-5.06(---)
開價	83.37	38.90 萬元/坪	-5.77%(--)	-12.15%(---)
推案量	86.99	340 億元	-60.02%(---)	-11.20%(△)
30天銷售率	141.07	12.62%	2.65(++)	0.24(△)
30天成交量	176.52	--	-32.50%(-)	15.27%(△)

國泰新北市房地產指數，相較上一季為**價穩量縮**，相較去年同季為**價跌量穩**，相較上一季成交價維持穩定，成交量小幅減少。推案量大幅減少，銷售率中幅增加，議價率大幅減少，開價中幅降低。從價量表現觀察，相較上季呈現價穩量縮，相較去年同季價跌量穩，房市仍在**向下盤整**，後市發展**仍應審慎觀察**。

# 綜合評估 - 桃竹地區

桃竹地區	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	104.31	22.14 萬元/坪	3.59%(++)	6.82%(+)
議價空間率	82.28	15.77%	-0.59(Δ)	-4.96(---)
開價	100.11	26.29 萬元/坪	2.86%(++)	0.54%(Δ)
推案量	187.32	385 億元	68.15%(+++)	74.80%(++)
30天銷售率	132.62	11.85%	0.33(Δ)	2.51(Δ)
30天成交量	264.69	--	59.45%(++)	98.99%(+)

國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季及去年同季皆為**價量俱漲**，相較上一季成交價中幅增加，成交量亦中幅增加。推案量大幅增加，銷售率和議價率皆維持穩定，開價中幅增加。整體而言，本季桃竹地區表現價量俱漲，然桃園、新竹銷況存在差異，後市發展**仍待觀察**。

# 綜合評估 - 台中市

台中市	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	102.63	20.05 萬元/坪	-5.84%(--)	4.63%(△)
議價空間率	100.16	17.10%	-0.50(-)	0.55%(+)
開價	102.66	24.18 萬元/坪	-6.41%(--)	5.32%(+)
推案量	92.18	209 億元	-5.53%(△)	4.72%(△)
30天銷售率	137.64	14.70%	-1.73(--)	3.11(++)
30天成交量	159.20	--	-12.67%(△)	44.53%(+)

國泰台中市房地產指數，相較上一季為**價跌量穩**，相較去年同季為**價穩量漲**，相較上一季成交價中幅下跌，成交量維持穩定。銷售率中幅減少，開價中幅下跌，議價率小幅減少，推案量維持穩定。成交價中幅下跌，成交量維持穩定，推案量維持穩定。從價量表現觀察，台中市相較上季價跌量穩，價格下跌與推案集中在外圍重劃區有關，然個案銷售表現有差異，整體市場仍在**盤整階段**。

# 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	104.15	16.14 萬元/坪	-4.66%(---)	2.26%(△)
議價空間率	94.81	15.40%	0.08(△)	1.37(+)
開價	103.12	19.08 萬元/坪	-4.58%(---)	3.92(+)
推案量	53.24	48 億元	-62.15%(---)	-47.62%(---)
30天銷售率	102.43	8.99%	1.71(+)	0.53(△)
30天成交量	74.61	--	-43.91%(--)	-41.34%(--)

國泰台南市房地產指數，相較上一季為**價量俱跌**，相較去年同季為**價穩量跌**，相較上一季成交價大幅下跌，成交量中幅減少。推案量大幅減少，銷售率小幅增加，議價率維持穩定，開價大幅下跌。整體而言，台南市相較其他各區表現較弱，相較上季價量都明顯**向下修正**，後市發展應**保守因應**。

# 綜合評估 - 高雄市

高雄市	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格	103.11	19.41 萬元/坪	2.05%(△)	3.14%(△)
議價空間率	87.53	14.99%	-4.44(---)	-2.02(-)
開價	100.52	22.83 萬元/坪	-3.28%(--)	0.69%(△)
推案量	59.34	166 億元	-38.35%(--)	-45.78%(---)
30天銷售率	149.03	14.33%	5.97(+++)	1.72(+)
30天成交量	120.20	--	87.75%(++)	-29.60%(--)

國泰高雄市房地產指數，相較上一季為**價穩量增**，相較去年同季為**價穩量縮**，相較上一季成交價維持穩定，成交量中幅增加。開價中幅下跌，議價率大幅減少，銷售率大幅增加，主因為外圍地區推案帶動影響。整體而言，高雄市相較上季價穩量增，開價及推案量減少，但銷售率和成交量皆明顯提升，相較去年同季價穩量縮，顯示市場仍在盤整，後市發展**仍待觀察**。

# 各地區市場表現相較上一季綜合分數

	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	-1	3	-2	-2	1	0	-1
台北市	-1	0	-1	0	0	1	-1
新北市	0	3	-2	-3	2	-1	-1
桃竹地區	2	0	2	3	0	2	9
台中市	-2	1	-2	0	-2	0	-5
台南市	-3	0	-3	-3	1	-2	-10
高雄市	0	3	-2	-2	3	2	4

本季相對上一季之全國綜合表現分數為-1分，各地區較上一季綜合表現最佳為**桃竹地區**9分，其次為**高雄市**4分，其餘地區表現均較上一季差，表現最差為**台南市**-10分，綜合分數介於-10至9分之間，各地綜合分數差異很大。

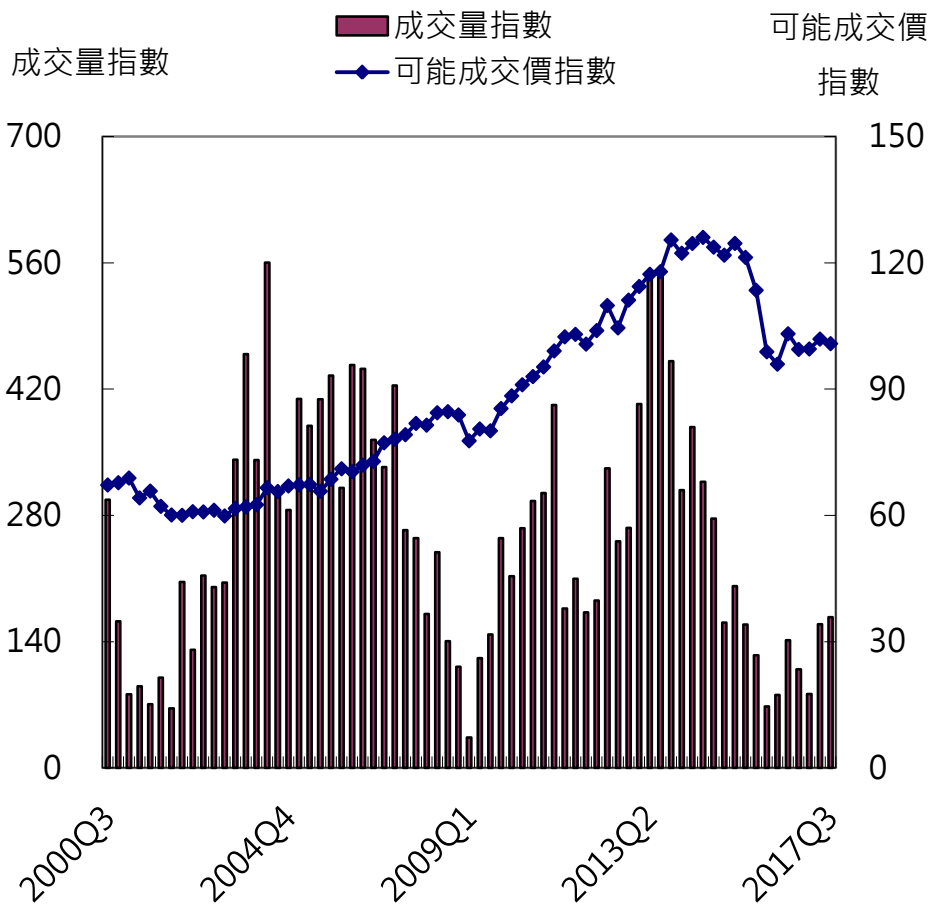


# 各地區市場表現相較去年同季綜合分數

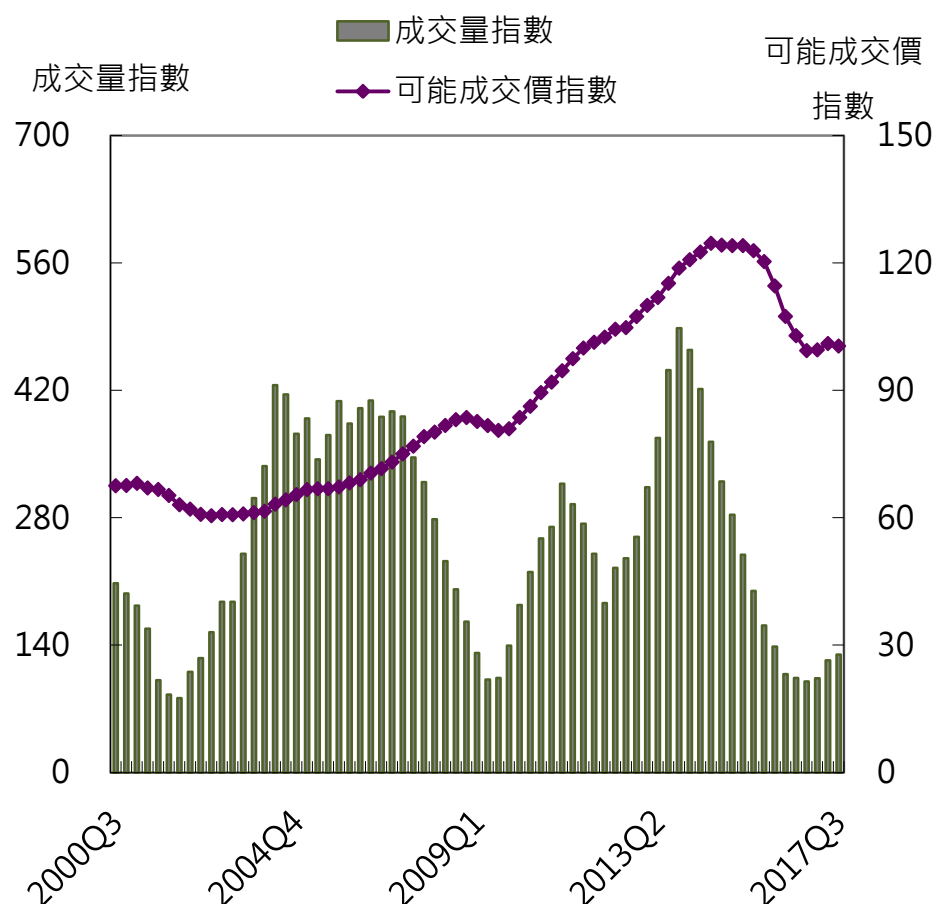
	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	0	3	-1	0	0	0	2
台北市	1	2	0	3	0	0	6
新北市	-3	3	-3	0	0	0	-3
桃竹地區	1	3	0	2	0	1	7
台中市	0	-1	1	0	2	1	3
台南市	0	-1	1	-3	0	-2	-5
高雄市	0	1	0	-3	1	-2	-3

本季相對去年同季全國綜合表現分數為2分，各地區較去年同季綜合表現最佳為**桃竹地區**7分，其次為台北市6分，表現最差為**台南市**-5分，綜合分數介於-5至7分。

# 全國價量指數趨勢圖(季與四季)

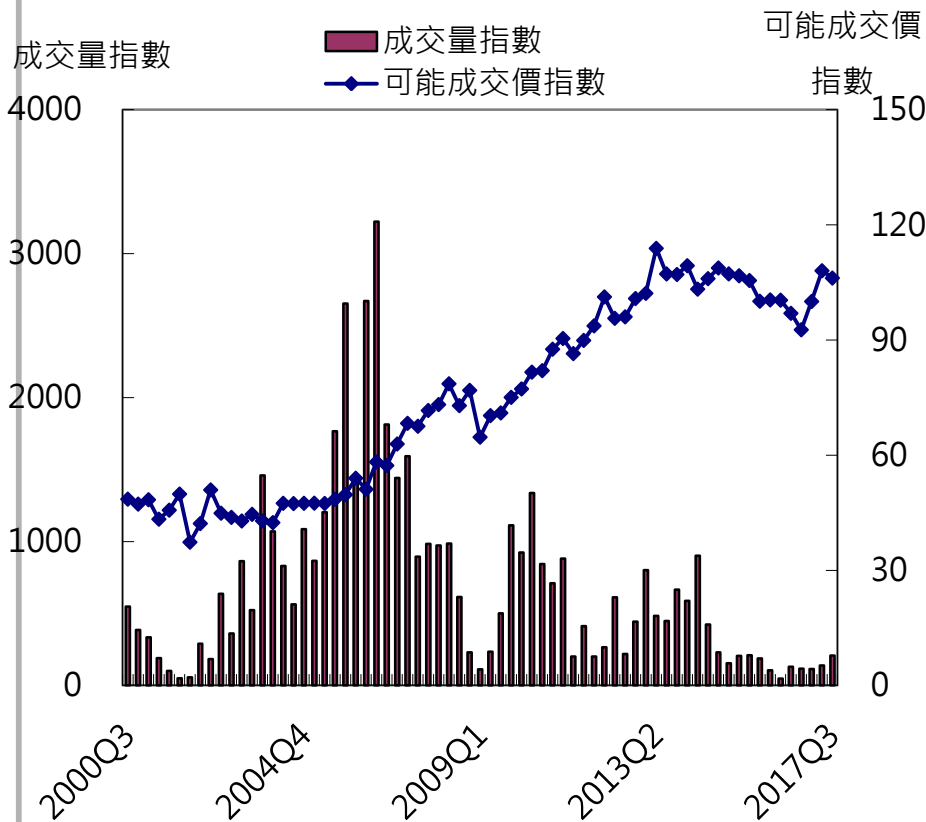


全國價量指數趨勢圖(季)

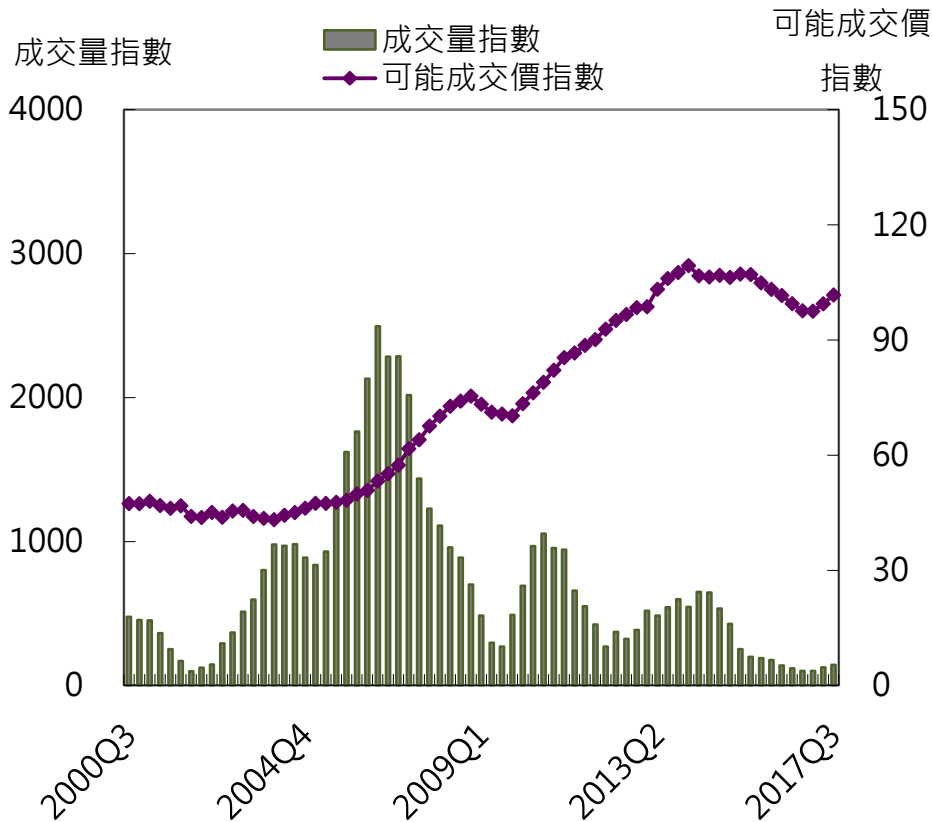


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

# 台北市價量指數趨勢圖(季與四季)

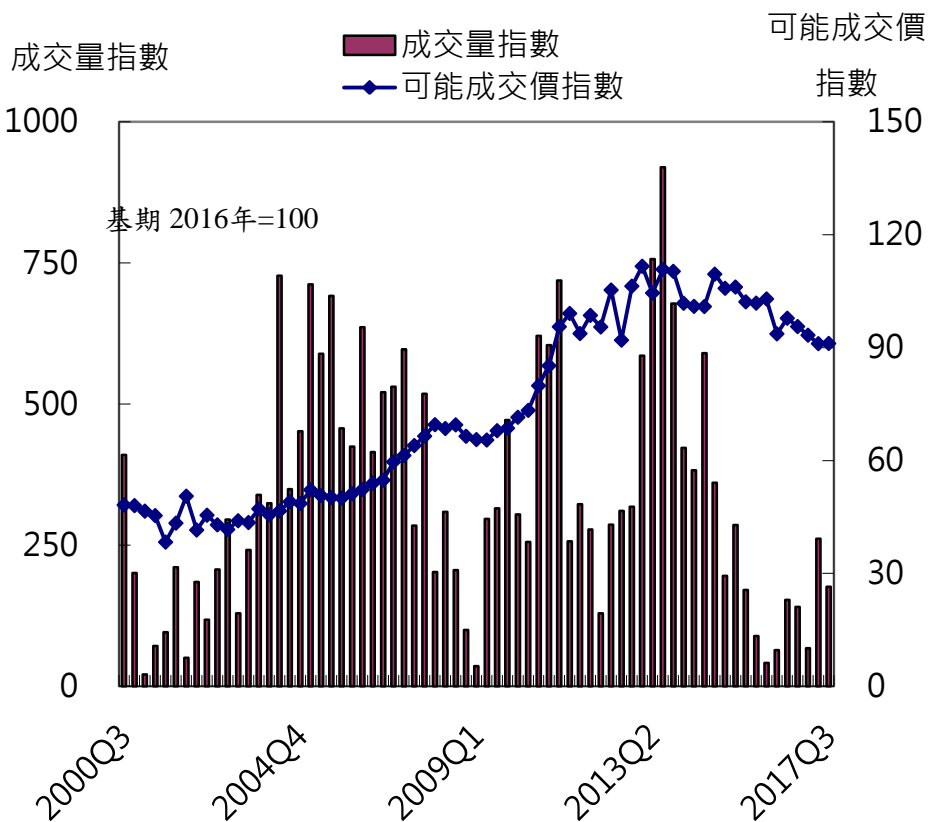


台北市價量指數趨勢圖(季)

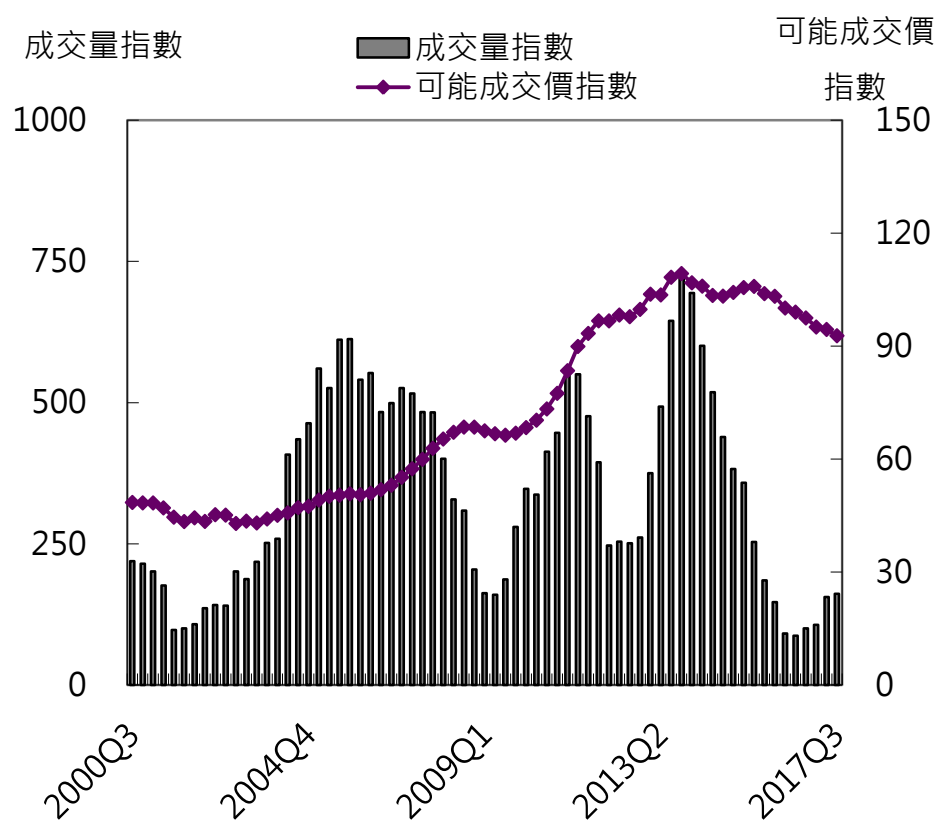


台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

# 新北市價量指數趨勢圖(季與四季)

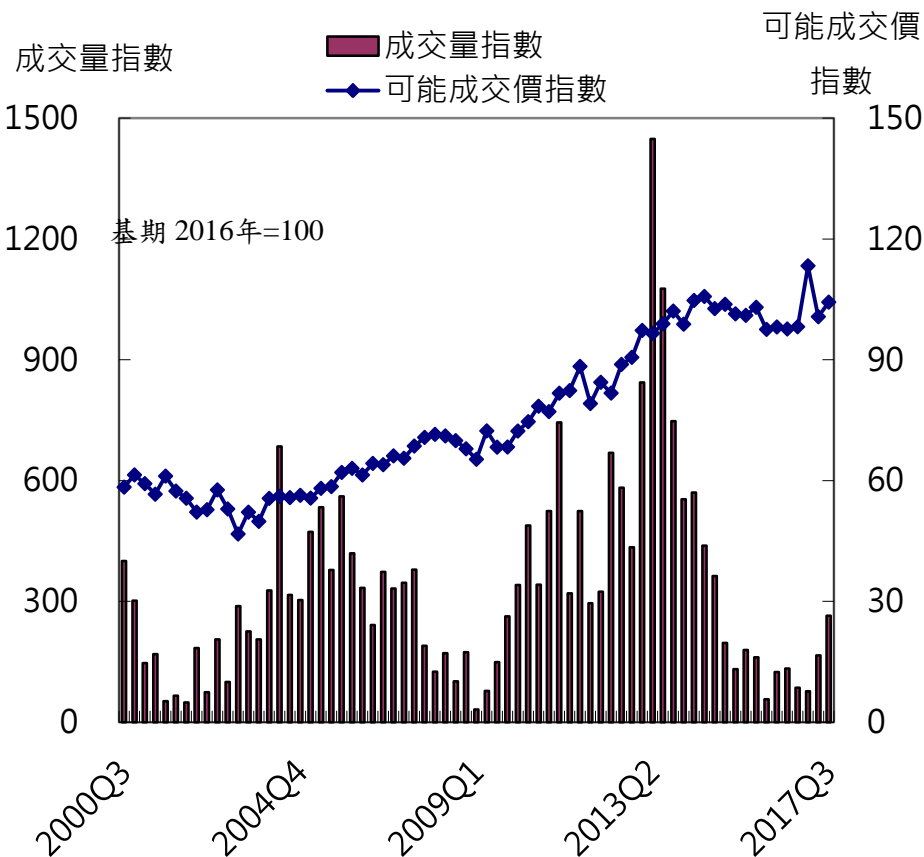


新北市價量指數趨勢圖(季)

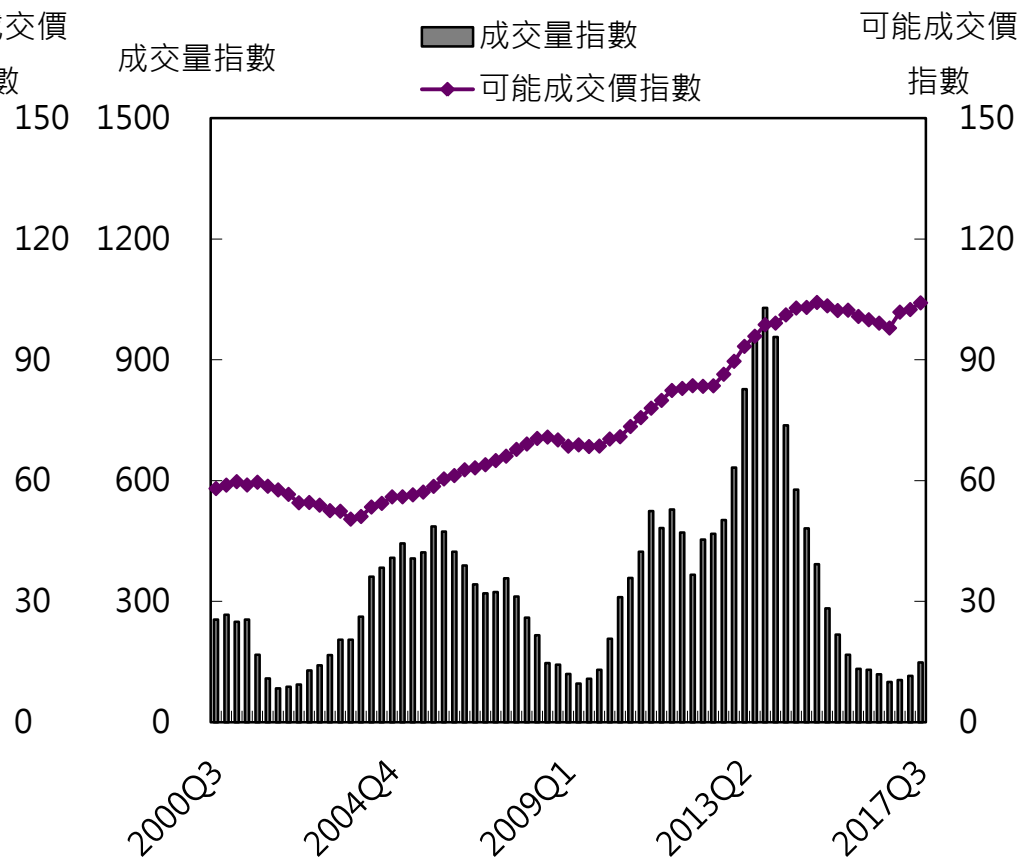


新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

# 桃竹價量指數趨勢圖(季與四季)

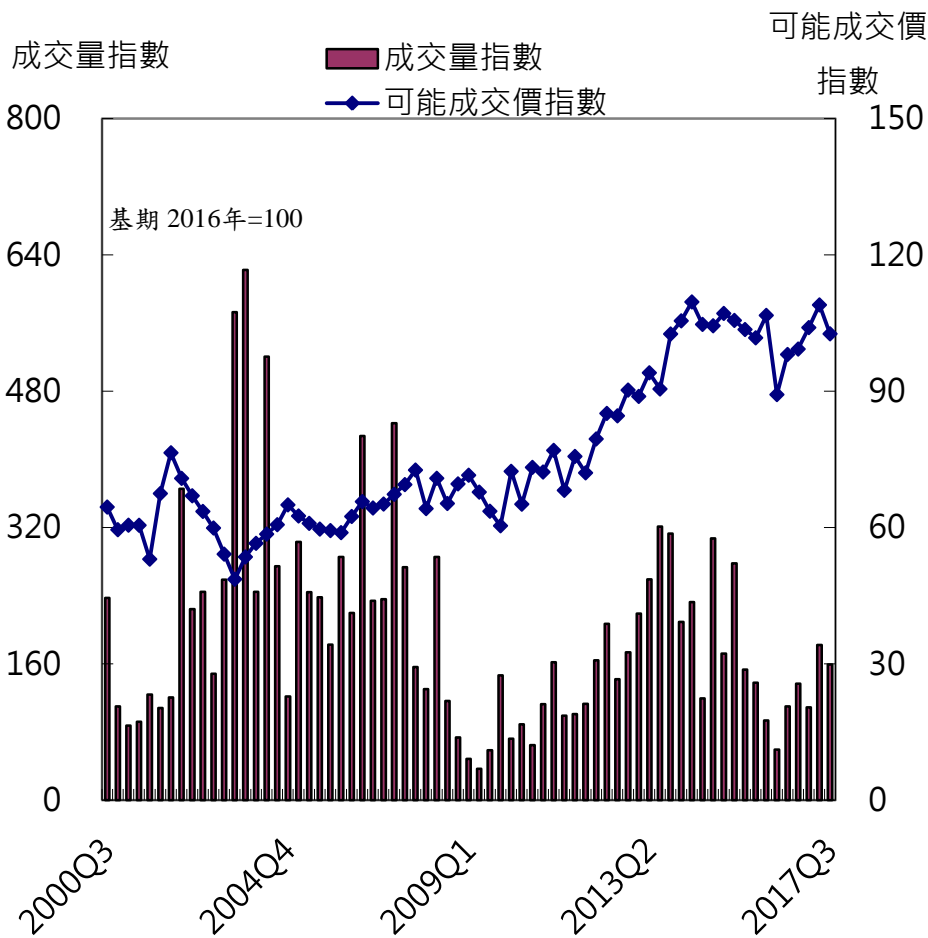


桃竹地區價量指數趨勢圖(季)

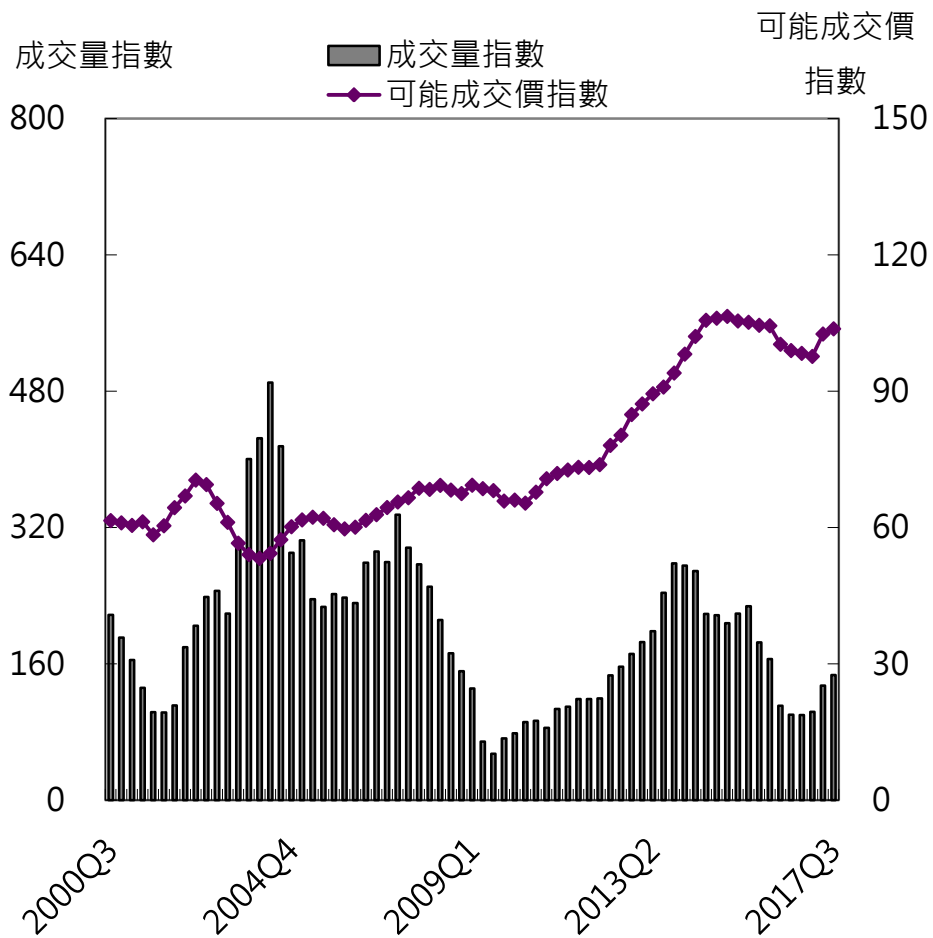


桃竹地區量指數趨勢圖(四季平均)

# 台中市價量指數趨勢圖(季與四季)



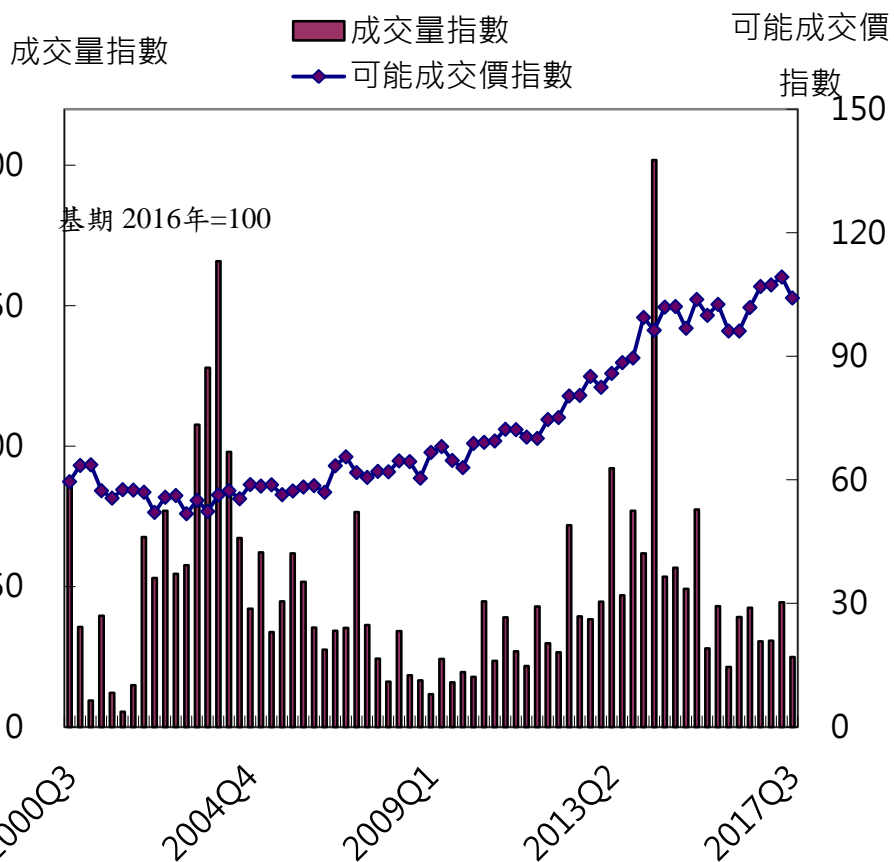
台中市價量指數趨勢圖(季)



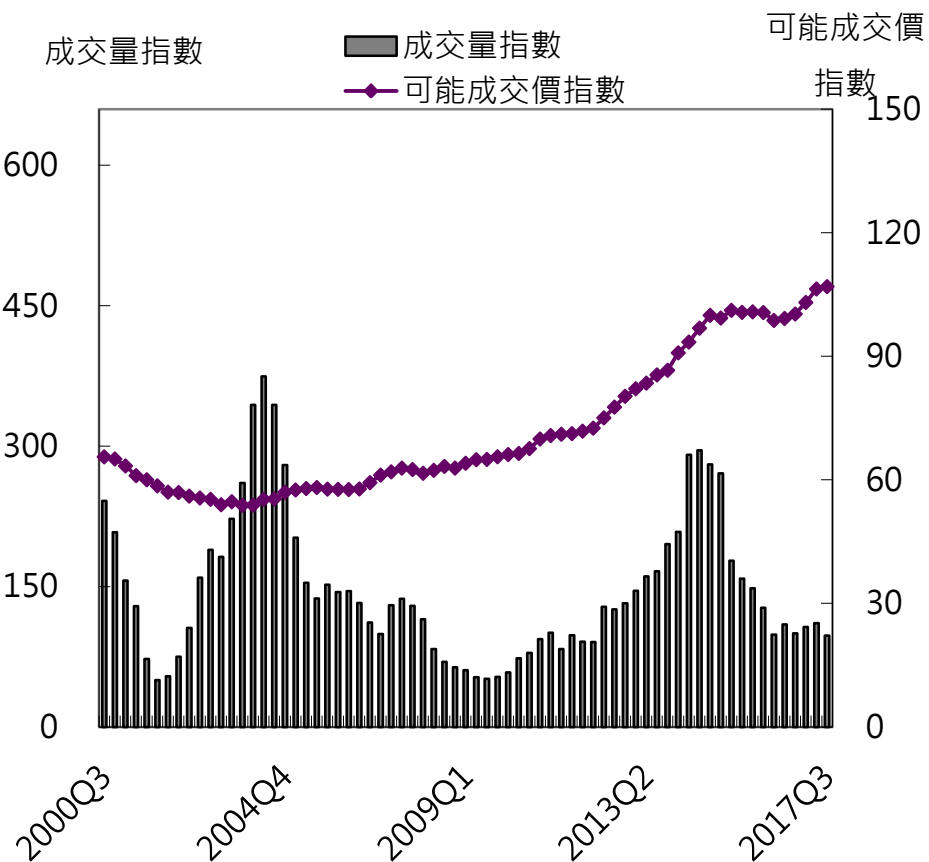
台中市量指數趨勢圖(四季平均)



# 台南市價量指數趨勢圖(季與四季)

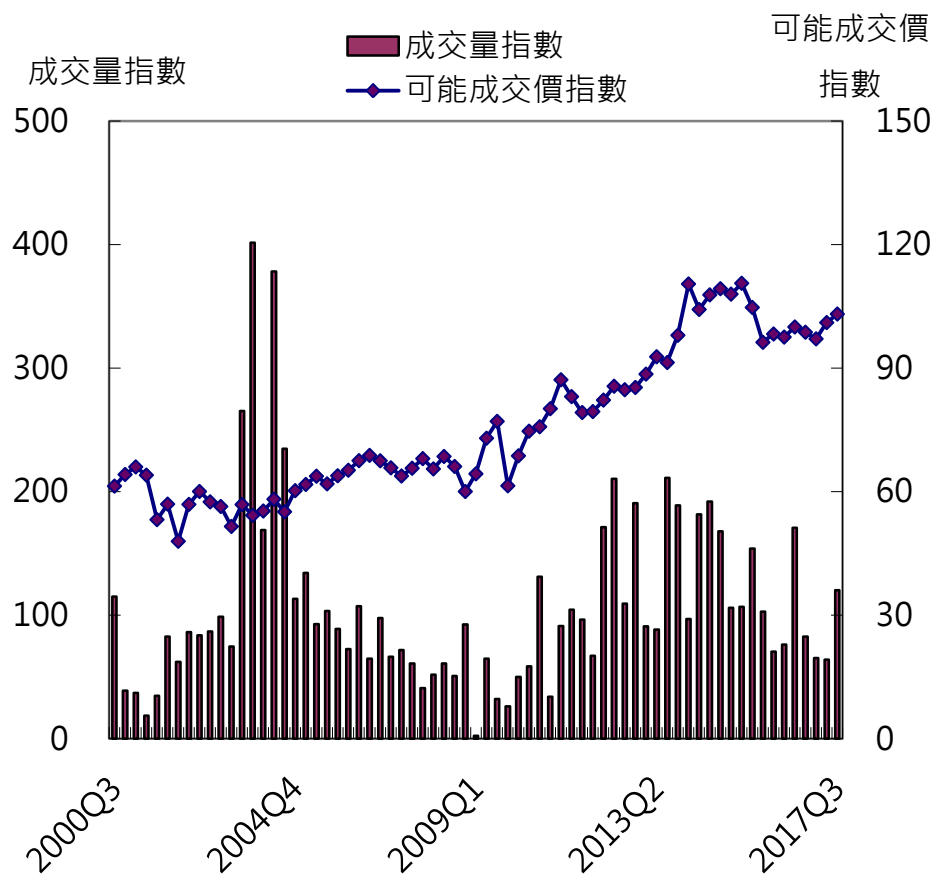


台南市價量指數趨勢圖(季)

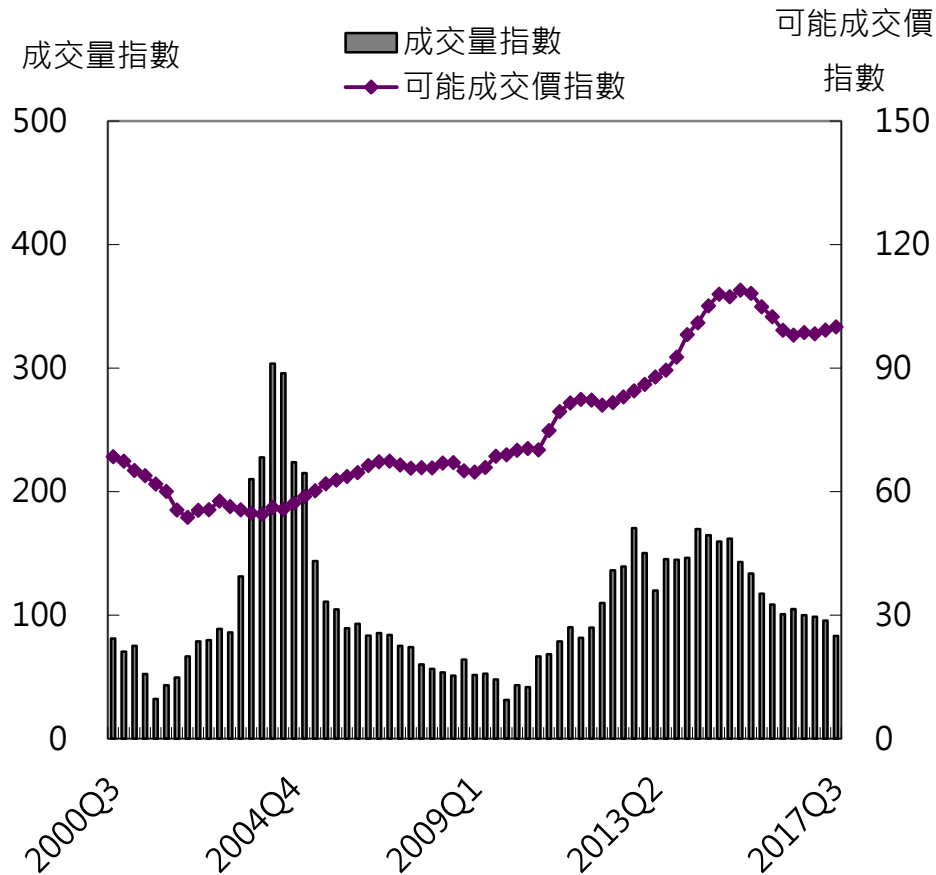


台南市量指數趨勢圖(四季平均)

# 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)



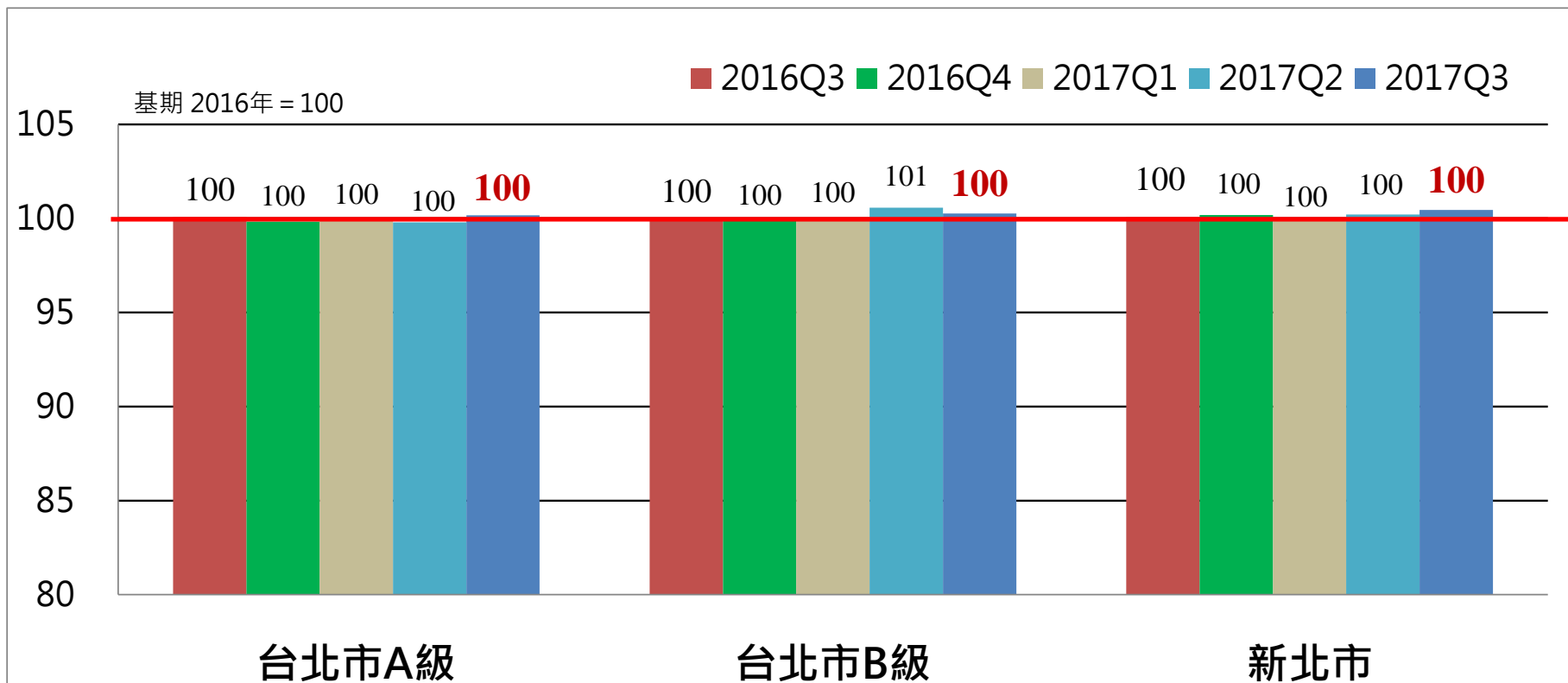
高雄市量指數趨勢圖(四季平均)

- ❖ 第三季整體房市維持**盤整格局**，當前國際經濟情勢上修今年全球經濟成長率，然美國川普經貿政策走向、貿易保護主義及地緣政治衝突等，仍將增加全球經濟風險與後市變化。國內市場隨全球經濟穩健成長，軍公教調薪帶動企業加薪，預估經濟成長率將上調。都市更新條例修訂、實價登錄修法與實坪計價制度研議等將影響房地產後市發展。
- ❖ 本季台北房市仍處於**盤整局面**，然新北處於**向下盤整**格局，桃竹地區市場表現價量俱漲，然桃園新竹銷況存在差異，後市發展**仍待觀察**。台中市相較上季價跌量穩，價格下跌與推案集中在外圍重劃區有關，整體市場仍在**盤整階段**。台南市相較其他各區表現較弱價量**向下修正**，後市發展應**保守因應**。高雄市銷售率和成交量皆明顯提升，主因為外圍地區推案帶動影響，後市發展**有待觀察**。

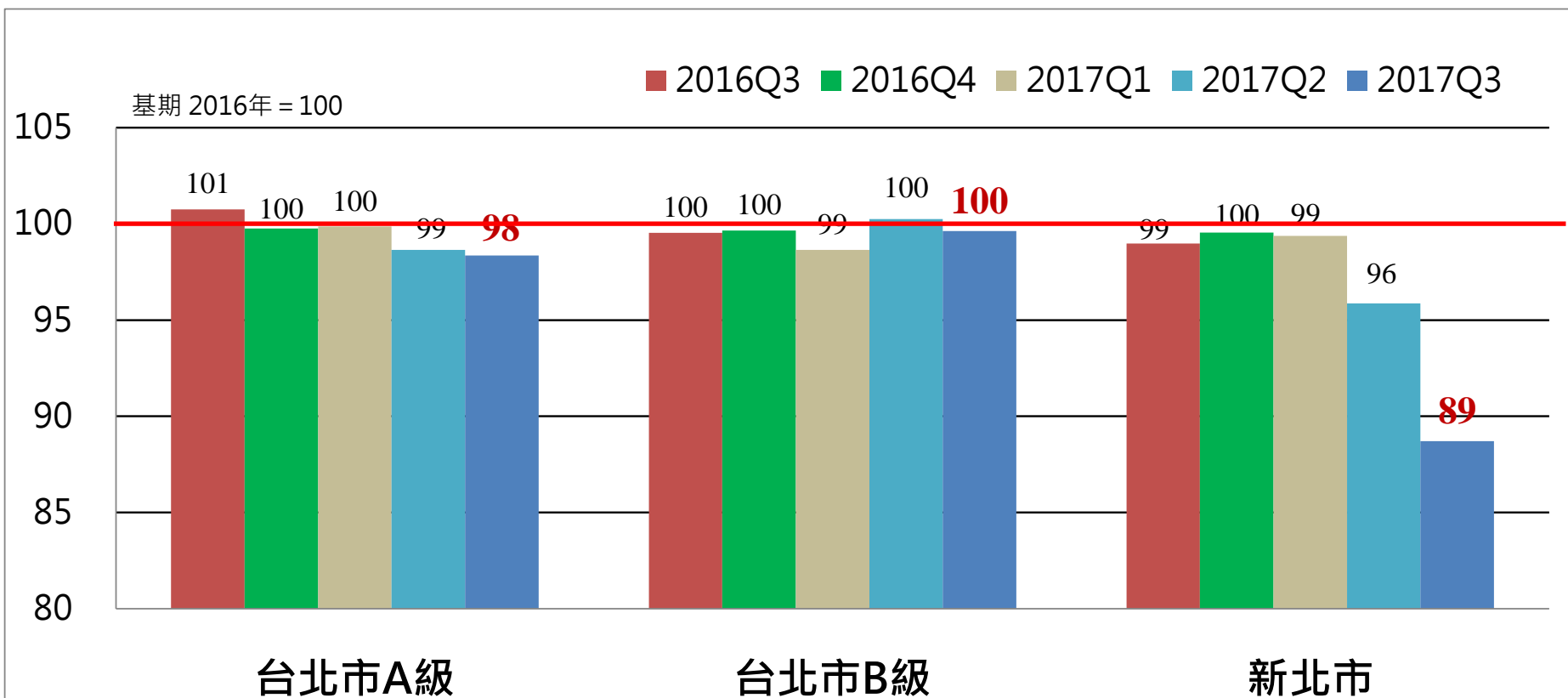


# 國泰辦公室租金指數

# 辦公室租金開價指數 - 分區

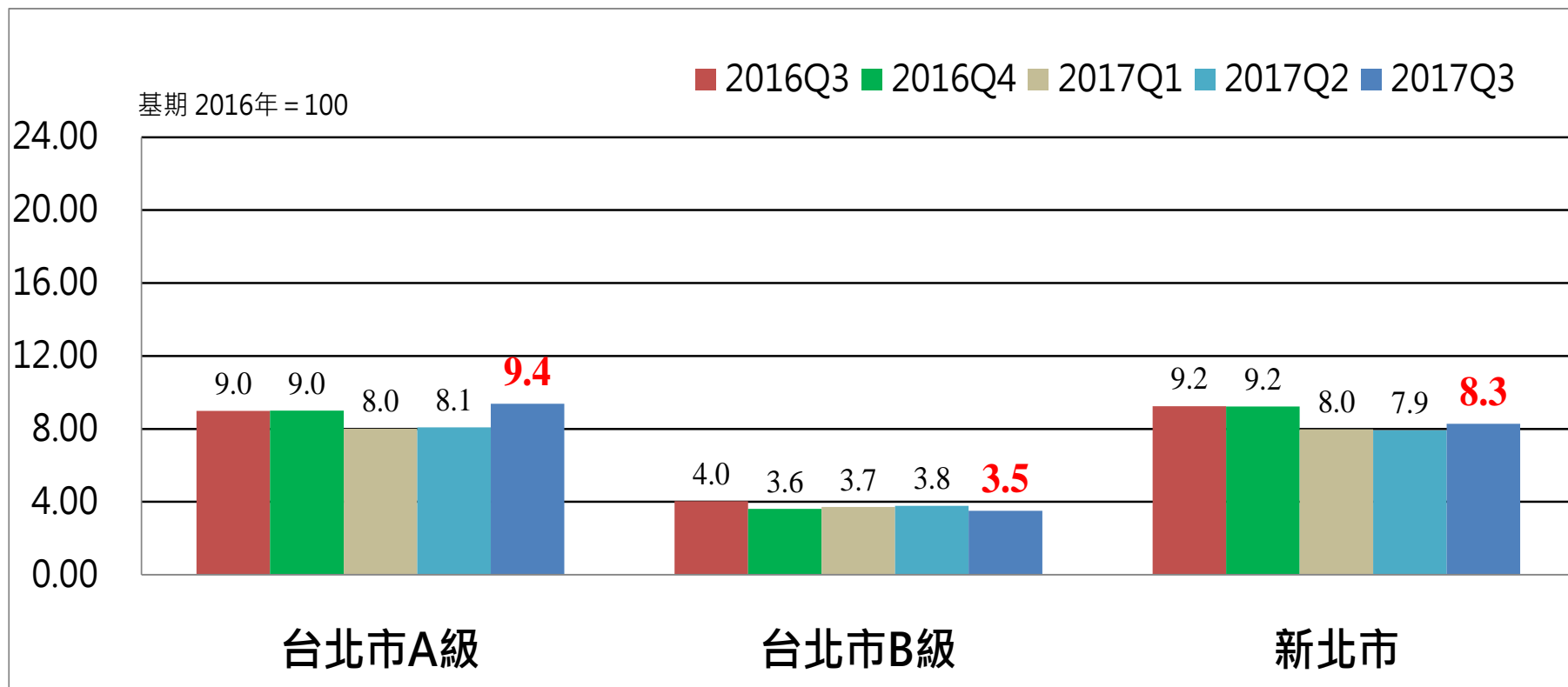


# 辦公室租金議價空間率指數 - 分區





# 各地區辦公室空置率



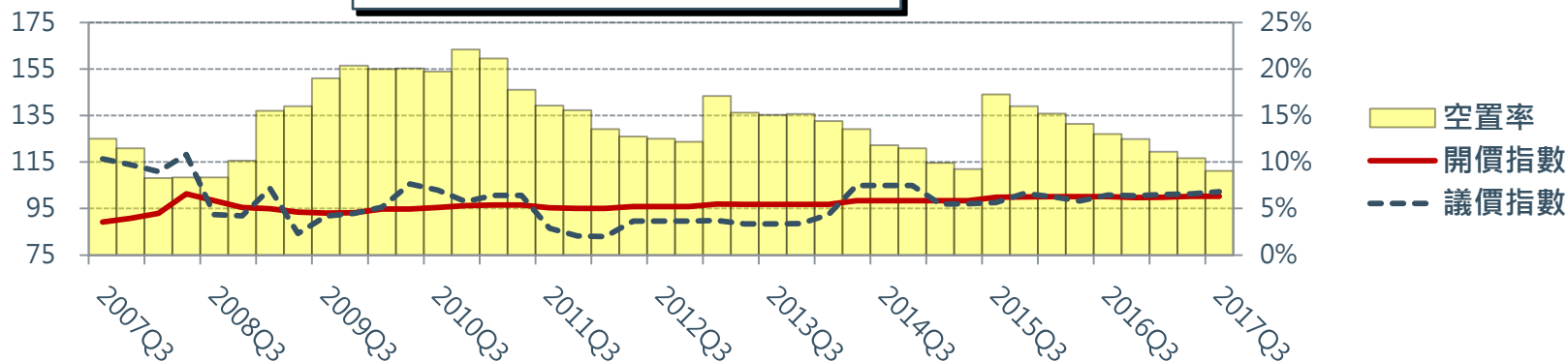
註1：本季新增台北市A辦民生建國路段(聯邦佳佳大樓)、南京松江路段(宏盛國際金融中心)2個標的，目前空置率都為58%，拉高台北市A辦空置率。

註2：本季市調資料新增台北市A辦敦北民生路段(合庫總部)1個標的，由於目前尚未招租，暫不納入統計。

# 辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區

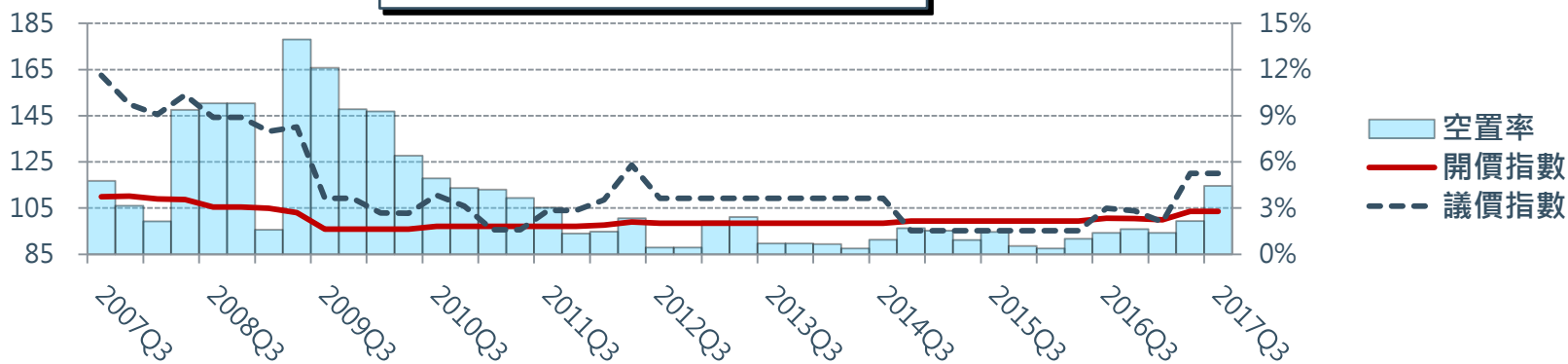
基期2016=100

信義計畫區A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

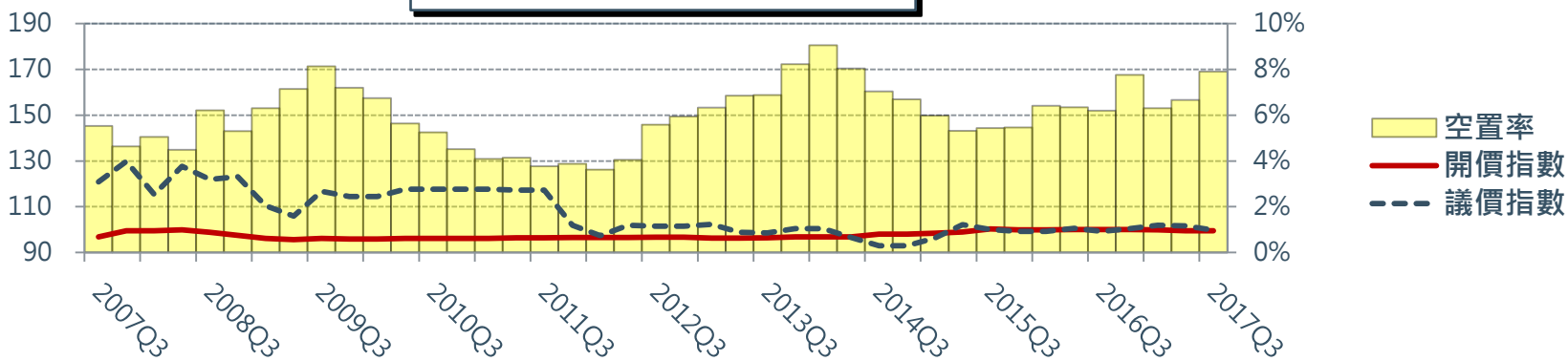
信義計畫區B級辦公室長期趨勢圖



# 辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南

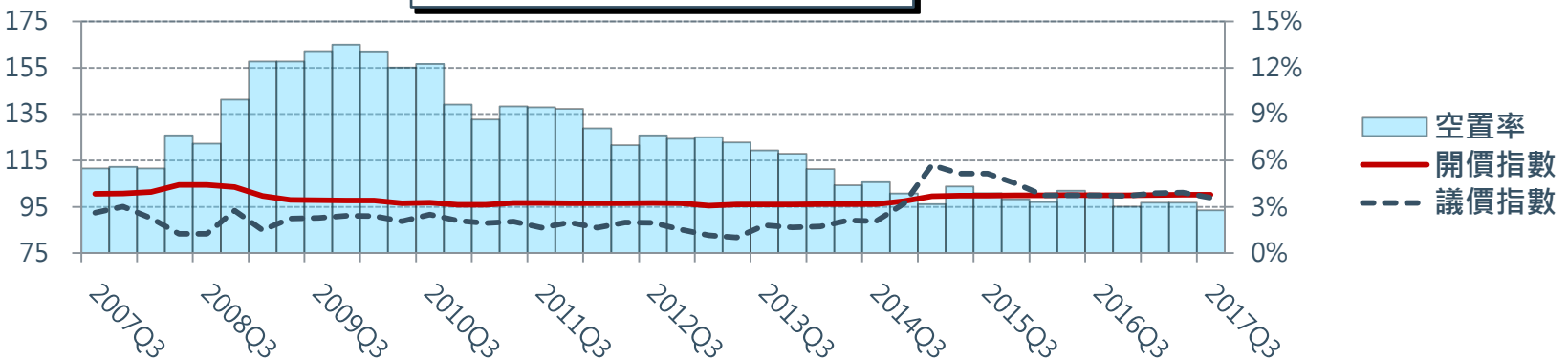
基期2016=100

仁愛敦南A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

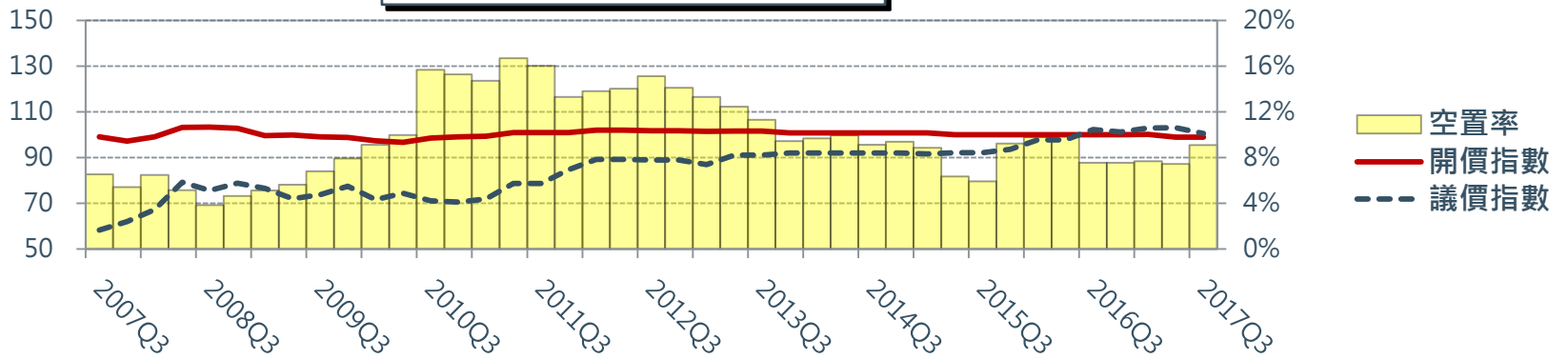
仁愛敦南B級辦公室長期趨勢圖



# 辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生

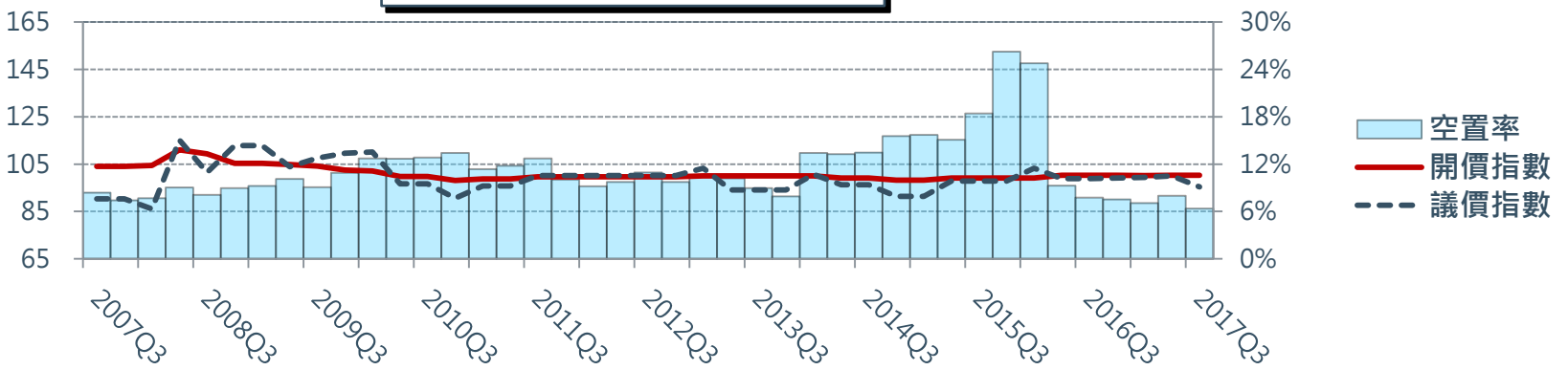
基期2016=100

敦北民生A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

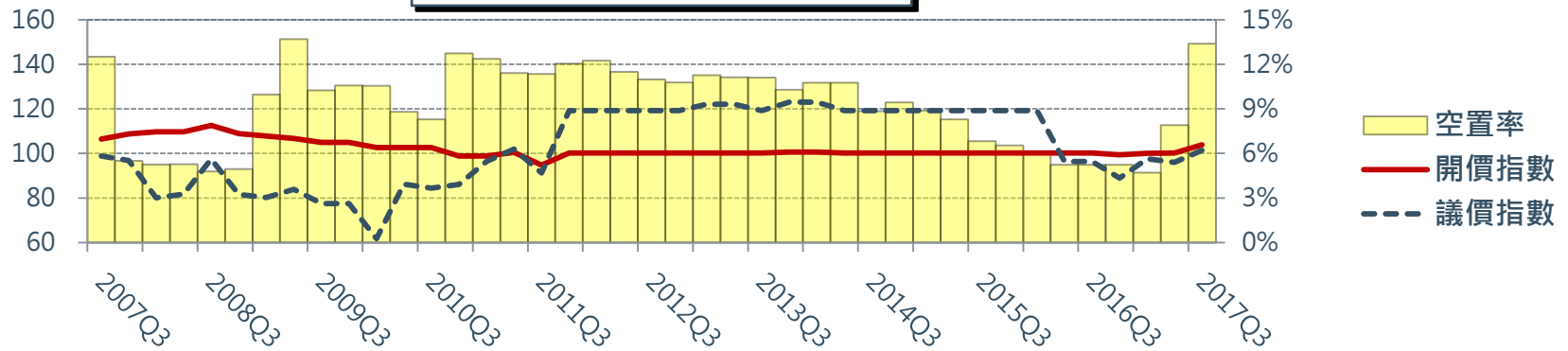
敦北民生B級辦公室長期趨勢圖



# 辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國

基期2016=100

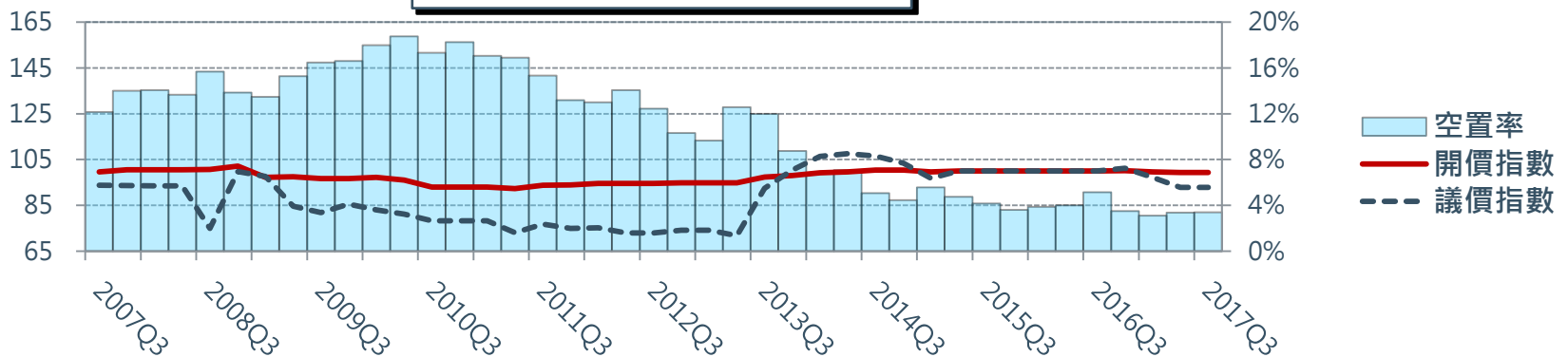
民生建國A級辦公室長期趨勢圖



註：本季新增民生建國路段(聯邦佳佳大樓4815m<sup>2</sup>)1個標的，目前空置率58%，致提高民生建國A辦空置率。

基期2016=100

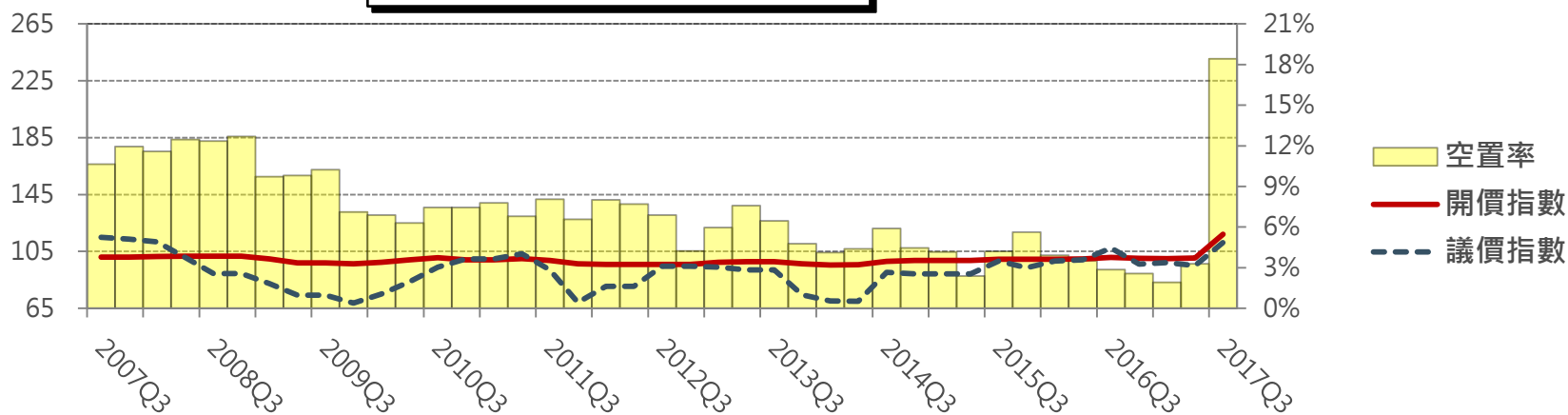
民生建國B級辦公室長期趨勢圖



# 辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江

基期2016=100

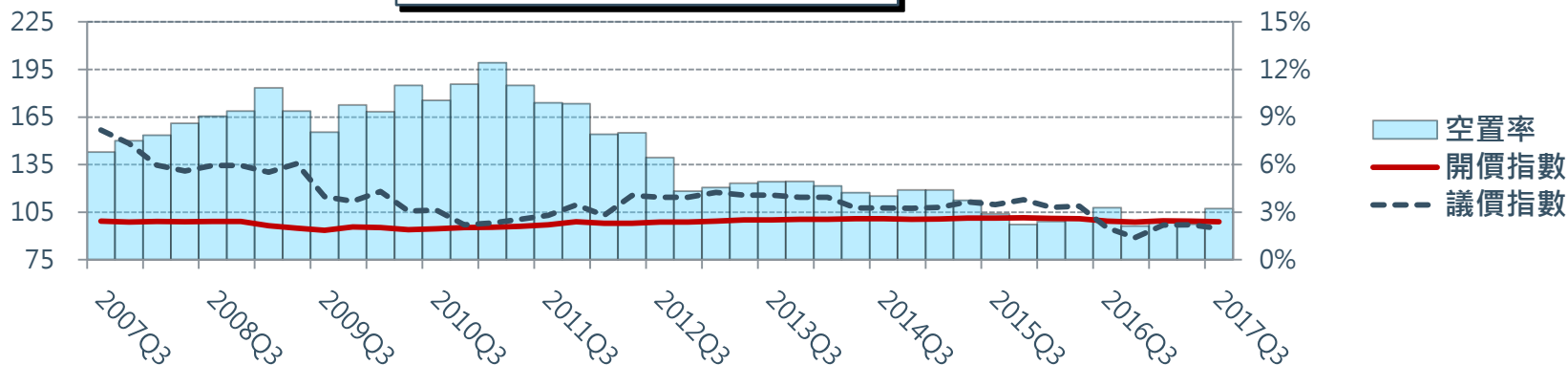
南京松江A級辦公室長期趨勢圖



註：本季新增南京松江路段(宏盛國際金融中心7550 m<sup>2</sup>)1個標的，目前空置率58%，致提高南京松江A辦空置率。

基期2016=100

南京松江B級辦公室長期趨勢圖

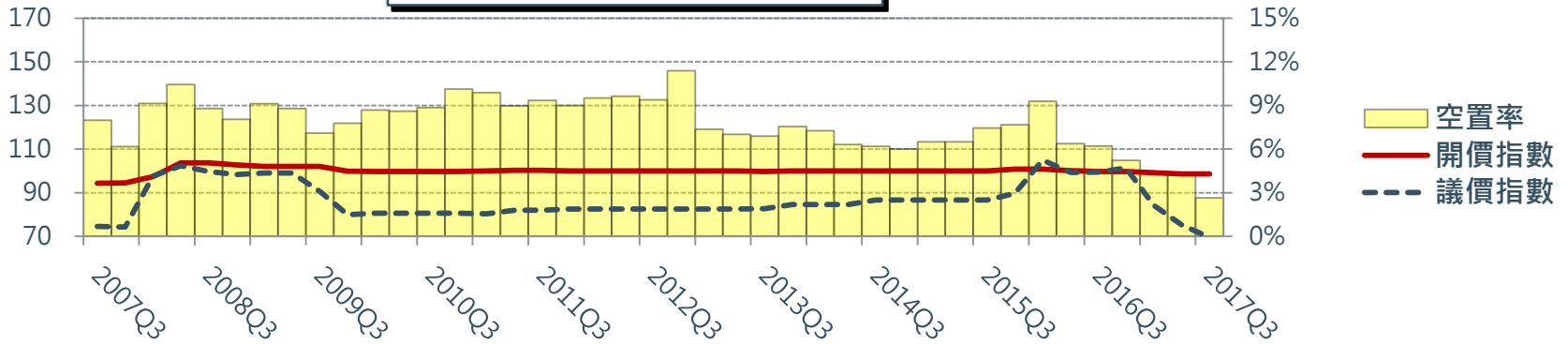




# 辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽

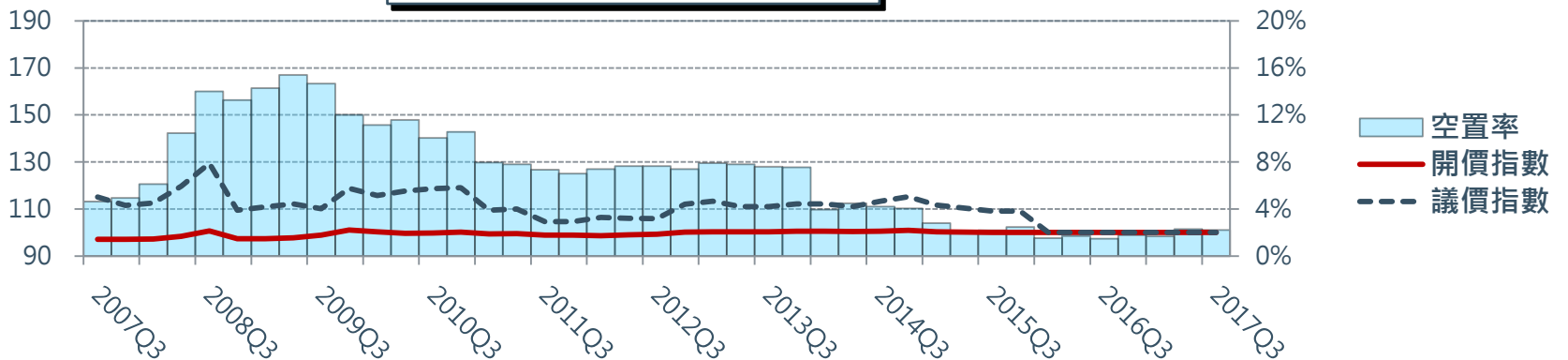
基期2016=100

忠孝襄陽A級辦公室長期趨勢圖



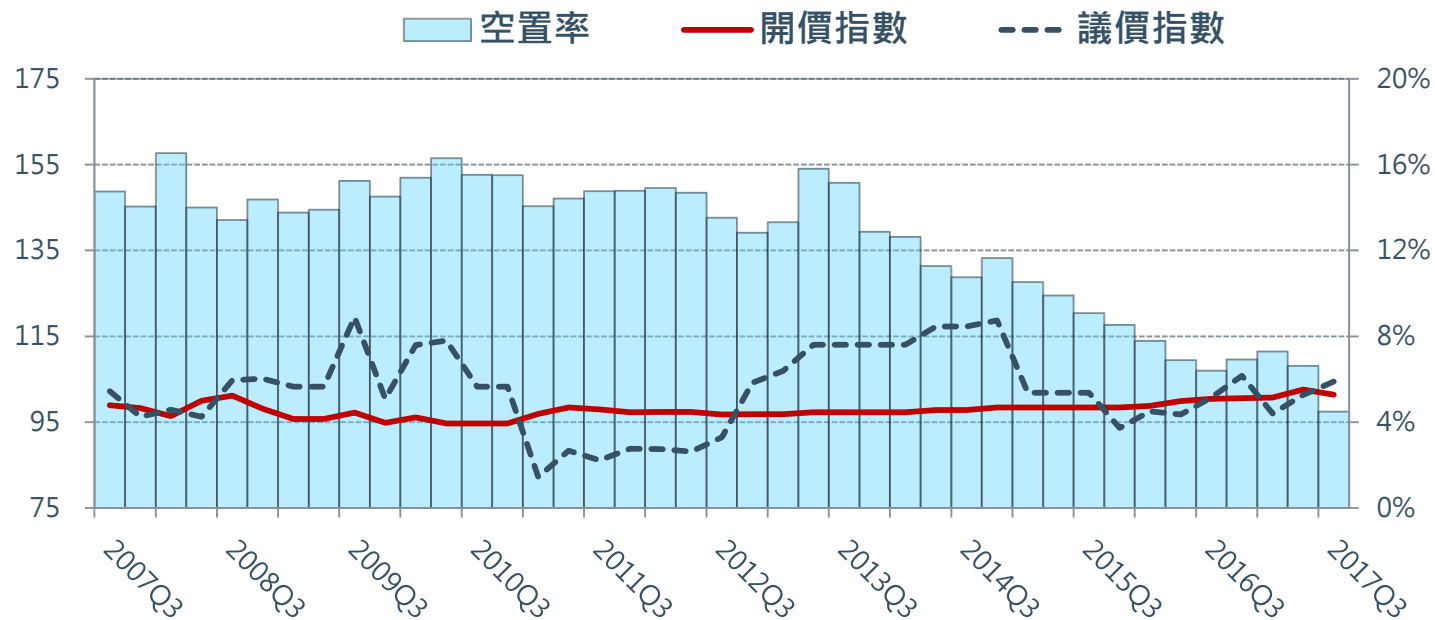
基期2016=100

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



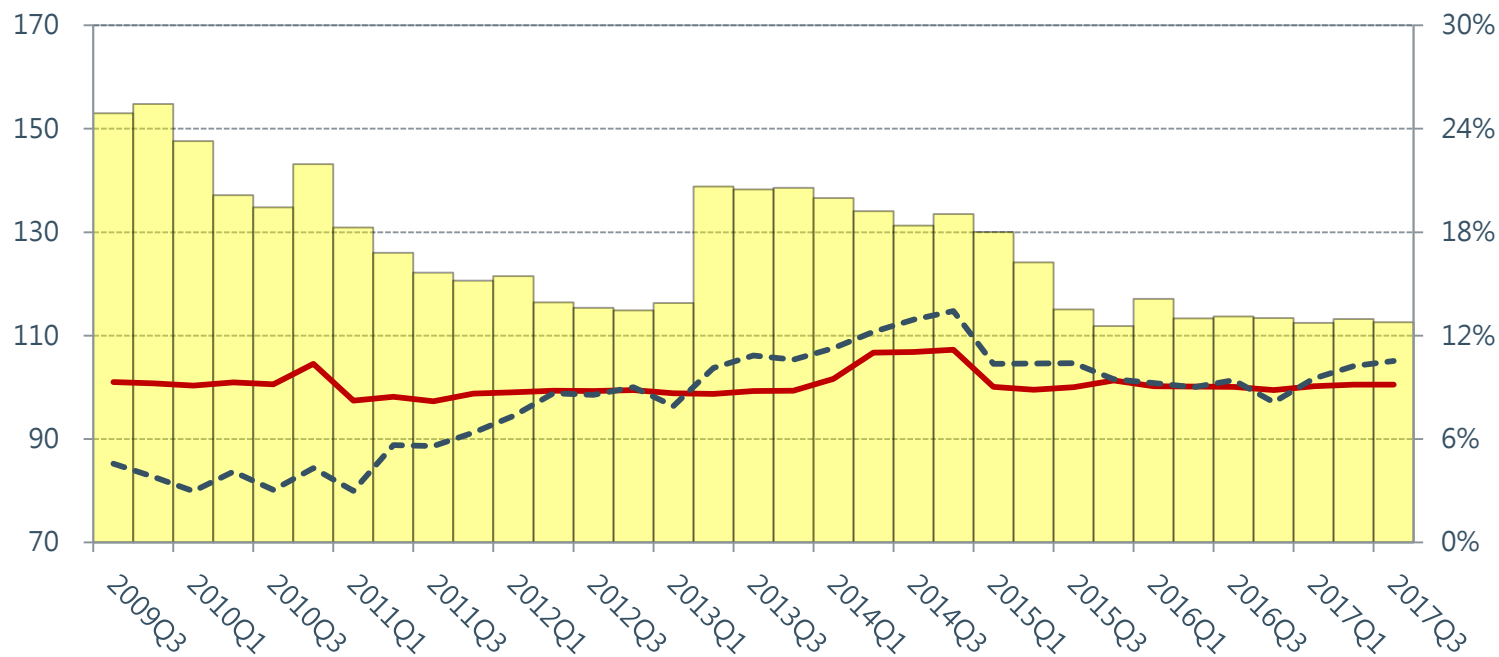
# 辦公室租金指數長期趨勢 - 內湖科技園區

基期2016=100

空置率

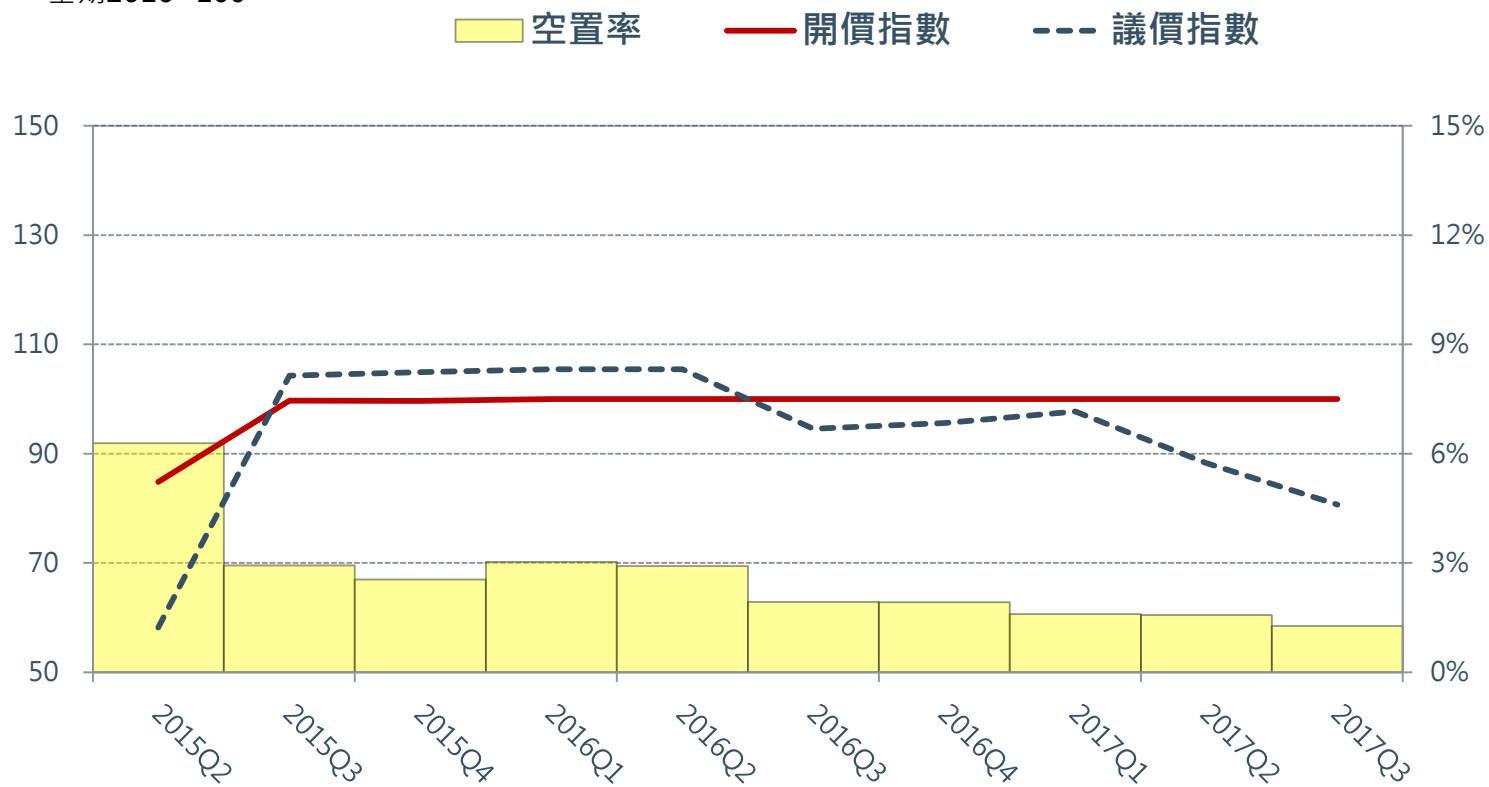
開價指數

議價指數



# 辦公室租金指數長期趨勢 - 南港科技園區

基期2016=100



## ❖ 開價

- 台北市A級、台北市B級、內湖科技園區、南港科技園區與新北市辦公室皆維持**穩定**

## ❖ 議價空間率

- 南港科技園區辦公室**微降**
- 台北市A級、台北市B級、內湖科技園區與新北市辦公室皆**穩定波動**

## ❖ 空置率

- 台北市A級辦公室**微升**
- 台北市B級、內湖科技園區、南港科技園區與新北市辦公室皆**穩定波動**



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.