



國泰房地產指數季報

2017年第4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：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4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

- 1 背景說明
- 2 2017Q4市調資料分析
- 3 國泰房地產指數
- 4 國泰辦公室租金指數

各地區推案狀況 2017年第4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	186	14,207	13.44%	1,785	93%	53%	36	1235	34
	(7.5%)	(28.3%)	(5.7%)	(19.6%)	(3.3%)	(70.5%)	(4.4%)	(-4.2%)	(-8.6%)
	《10.7%》	《41.5%》	《47.4%》	《-2.4%》	《3.6%》	《31.5%》	《-15.5%》	《-31.2%》	《-11.0%》
台北市	20	488	18%	150	100%	45%	32	3141	98
	(53.8%)	(-41.8%)	(51.7%)	(-56.3%)	--	(46.3%)	(-20.4%)	(-26.1%)	(-8.7%)
	《42.9%》	《-3.2%》	《66.0%》	《-46.1%》	--	《-30.0%》	《-37.2%》	《-45.0%》	《-3.3%》
新北市	42	3,752	16%	519	99%	52%	32	1406	43
	(40.0%)	(48.4%)	(26.5%)	(52.6%)	(-0.8%)	(31.0%)	(-0.8%)	(8.3%)	(8.7%)
	《50.0%》	《22.3%》	《91.5%》	《-9.4%》	《1.1%》	《63.0%》	《-15.2%》	《-22.6%》	《-10.3%》
桃竹 地區	44	2,724	14%	363	93%	50%	40	1274	28
	(-8.3%)	(-19.8%)	(16.0%)	(-5.7%)	(9.0%)	(50.0%)	(18.8%)	(27.5%)	(-5.2%)
	《57.1%》	《107.1%》	《40.7%》	《101.7%》	《6.7%》	《-12.5%》	《2.8%》	《1.5%》	《-0.8%》
台中市	32	3,506	12%	421	96%	63%	39	1233	30
	(3.2%)	(86.2%)	(-16.0%)	(101.6%)	(16.3%)	(93.8%)	(9.6%)	(22.1%)	(4.8%)
	《14.3%》	《59.1%》	《16.3%》	《41.3%》	《15.9%》	《9.4%》	《3.3%》	《-0.9%》	《10.6%》
台南市	26	2,129	10%	165	65%	88%	30	553	18
	(23.8%)	(241.2%)	(6.8%)	(246.9%)	(25.5%)	(68.9%)	(2.3%)	(-5.7%)	(-5.3%)
	《8.3%》	《160.9%》	《15.0%》	《95.4%》	《35.8%》	《17.9%》	《-3.1%》	《-19.9%》	《-11.9%》
高雄市	22	1,608	13%	166	84%	14%	39	901	23
	(-26.7%)	(-10.7%)	(-6.6%)	(0.1%)	(9.4%)	(309.1%)	(9.4%)	(18.1%)	(7.3%)
	《-52.2%》	《-24.5%》	《61.4%》	《-59.9%》	《-0.9%》	--	《-33.3%》	《-53.8%》	《-8.9%》

* 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

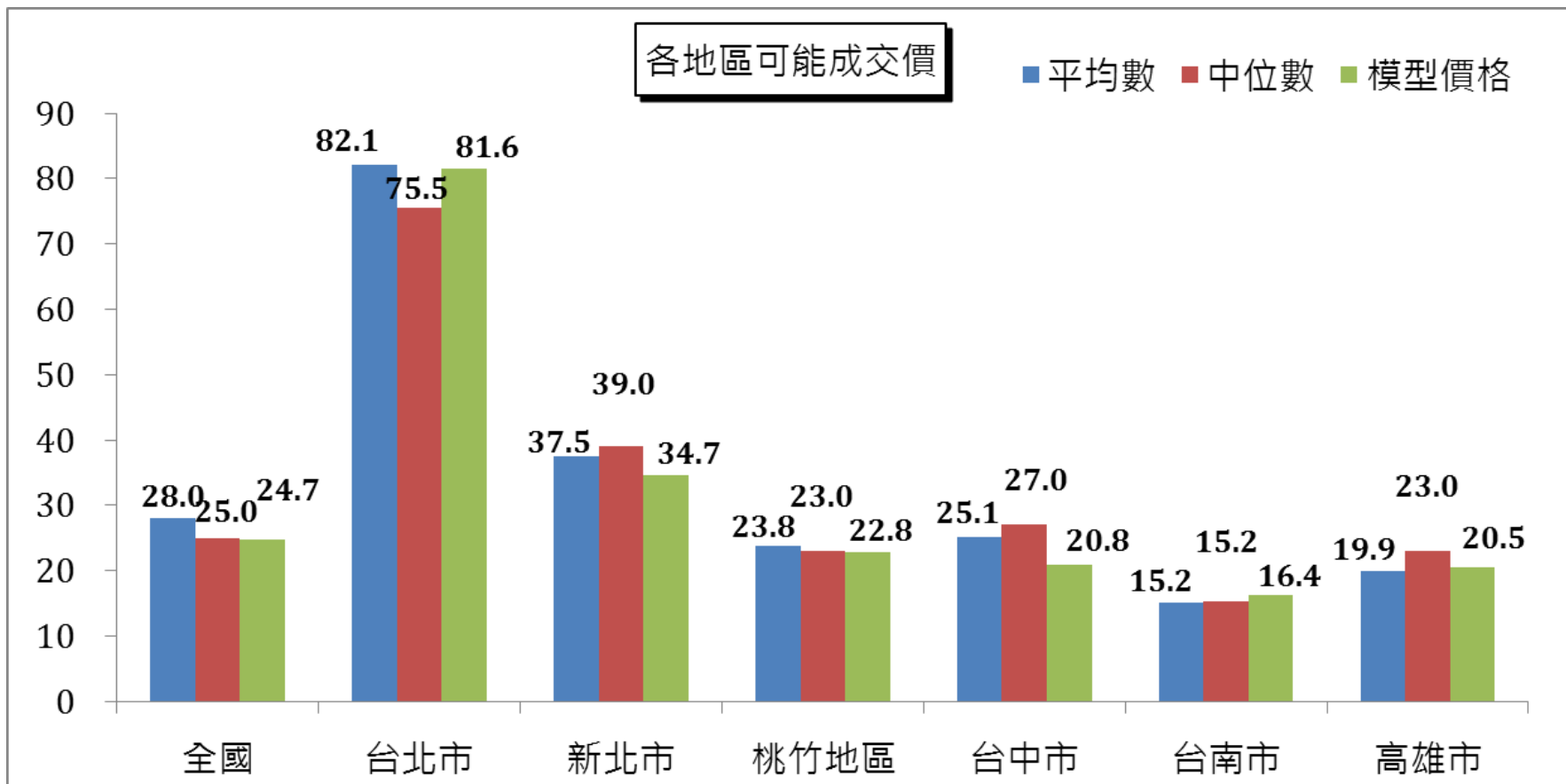
註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率

各地區十至十二月趨勢圖

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 (%)
10610	全國	60	4,116,320	3,582	12.92	462	1,184	13.86
10611		67	6,393,551	4,573	14.08	644	1,356	15.48
10612		59	7,339,110	6,052	13.38	803	1,233	15.59
10610	台北	4	220,362	104	21.32	22	2,117	15.23
10611		7	440,979	169	25.60	43	2,590	18.35
10612		9	841,023	215	11.61	25	4,070	13.51
10610	新北	11	494,318	494	14.14	69	1,094	14.99
10611		16	2,560,589	1,672	18.09	302	1,498	15.34
10612		15	2,134,916	1,586	14.27	226	1,426	11.33
10610	桃竹	17	900,994	1,002	11.73	117	883	12.43
10611		18	1,472,133	1,211	10.61	129	1,201	15.21
10612		9	1,261,602	511	24.87	127	2,393	15.53
10610	台中	10	1,516,000	1,061	14.12	150	1,486	13.72
10611		10	1,261,600	714	12.48	88	1,697	17.25
10612		12	1,428,000	1,731	11.40	195	898	19.34
10610	台南	10	246,766	323	10.50	34	766	16.83
10611		9	317,250	397	9.67	38	753	14.04
10612		7	1,088,000	1,409	9.63	132	691	18.84
10610	高雄	8	737,880	598	11.63	70	1,291	13.70
10611		7	341,000	410	10.31	44	716	13.80
10612		7	585,570	600	16.39	98	957	8.14

* 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

2017Q4各地區可能成交價



註：成交價之平均數按可售戶數加權計算。

各地區價量狀況

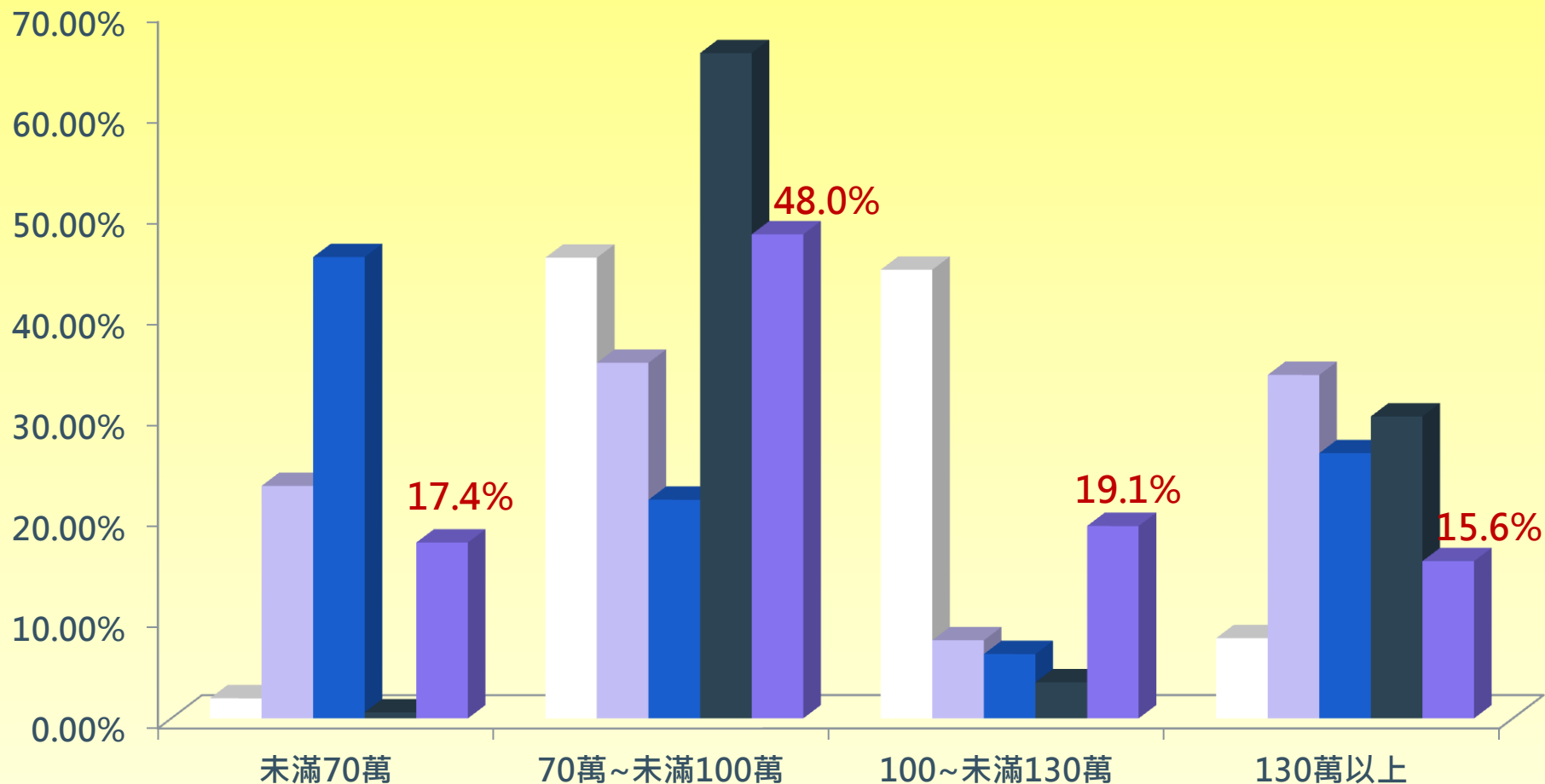
	可能成交價 (萬元)	議價空間率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區
台北市	81.61	15.58	488	18.53	大同區、松山區、 大安區
新北市	34.70	13.60	3,752	15.96	三重區、板橋區、 新店區
桃竹 地區	22.85	14.25	2,724	13.70	桃園區、竹北市、 中壢區
台中市	20.83	17.21	3,506	12.44	西屯區、南屯區、 北屯區
台南市	16.37	17.66	2,129	9.77	仁德區、安南區、 南區
高雄市	20.51	11.78	1,608	13.07	橋頭區、仁武區、 前金區
全國	24.74	15.12	14,207	13.49	

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 the outlines of continents. 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 large, faint circular graphic element. At the bottom of the image, there is a solid green horizontal bar. The overall design is clean and modern, suggesting a focus on technology, data, or global markets.

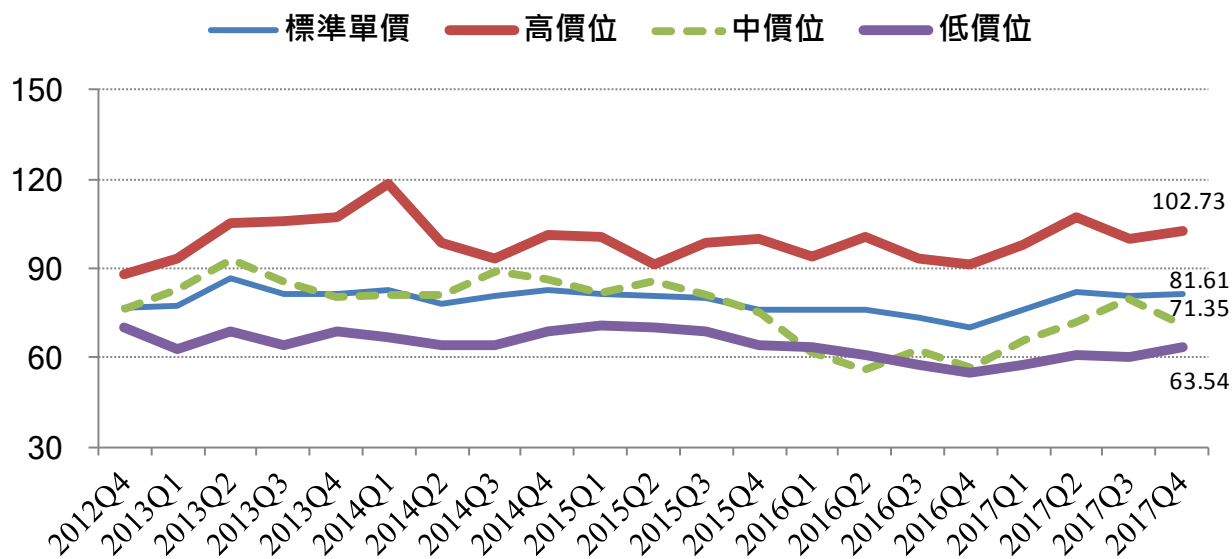
國泰房地產指數

台北市推案價格與戶數比例

2016Q4 2017Q1 2017Q2 2017Q3 2017Q4



台北市區位價格

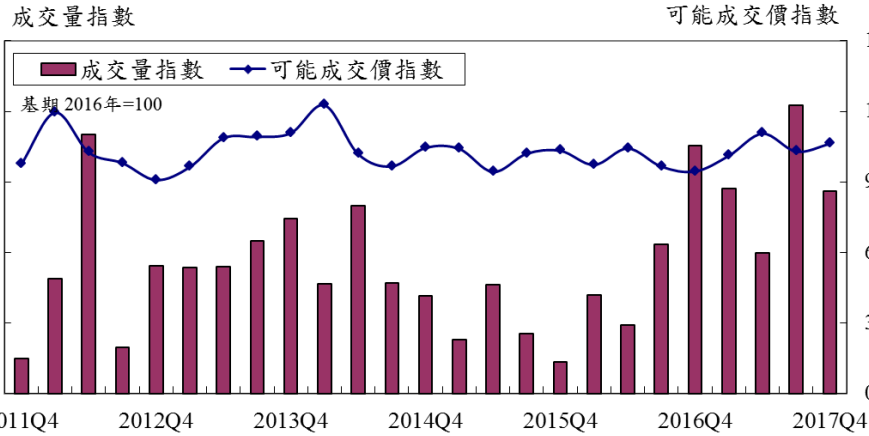


高價位	大安、松山、 中山、信義、 中正
中價位	士林、南港、 內湖
低價位	大同、萬華、 北投、文山

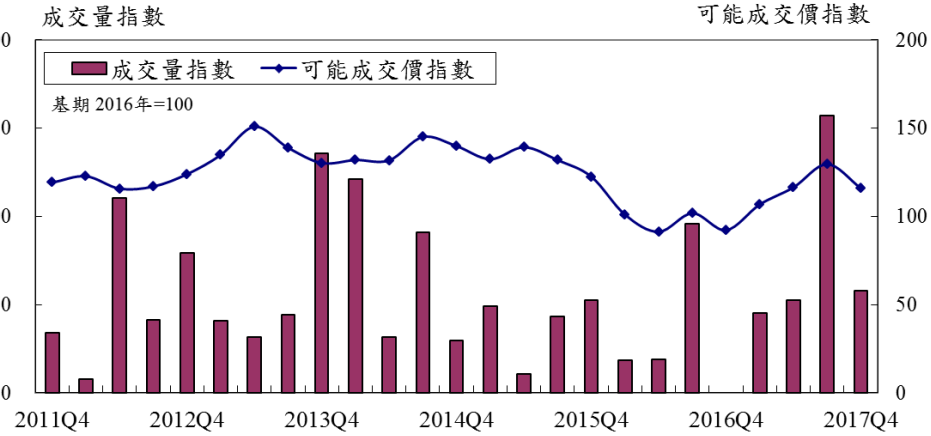
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	102.73 萬元/坪	3.17%	12.41%
中價位	71.35 萬元/坪	-10.51%	25.81%
低價位	63.54 萬元/坪	6.18%	16.09%

台北市區位成交量

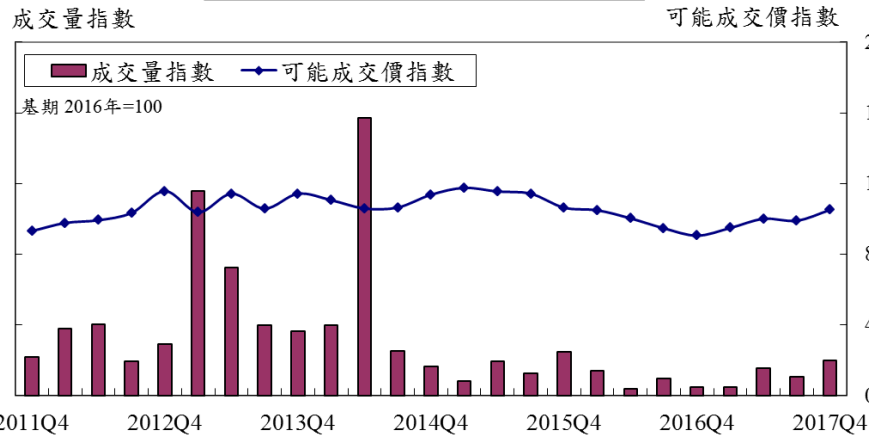
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)



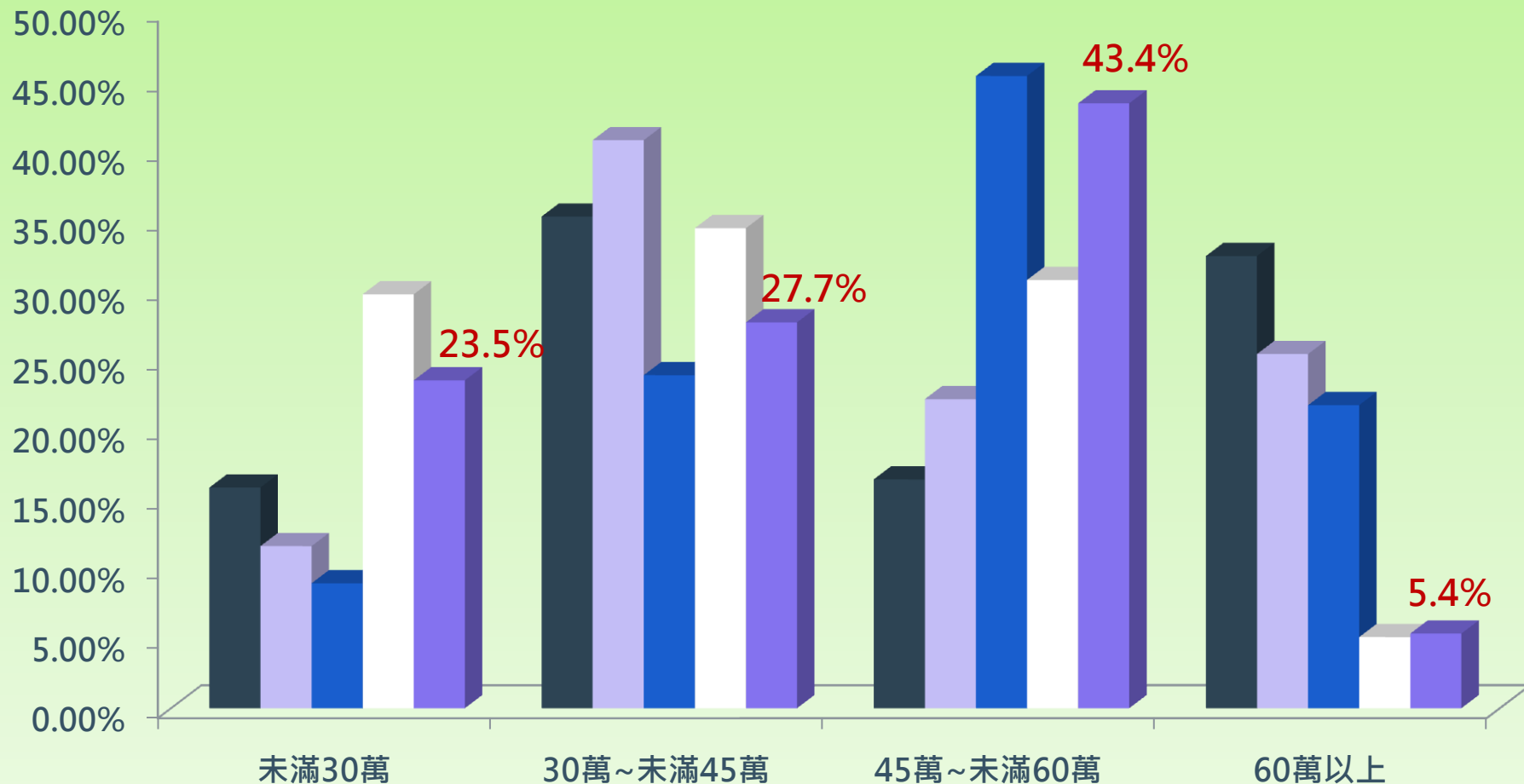
台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



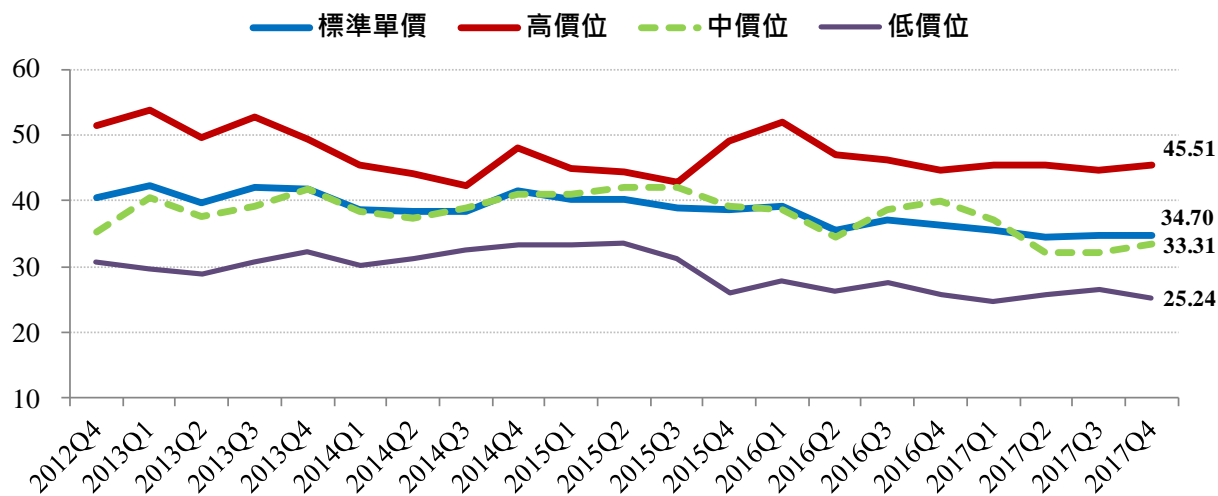
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	143.46	-29.69%	-18.34%
中價區	173.09	-63.22%	-
低價區	250.89	87.70%	339.18%

新北市推案價格與戶數比例

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



新北市區位價格

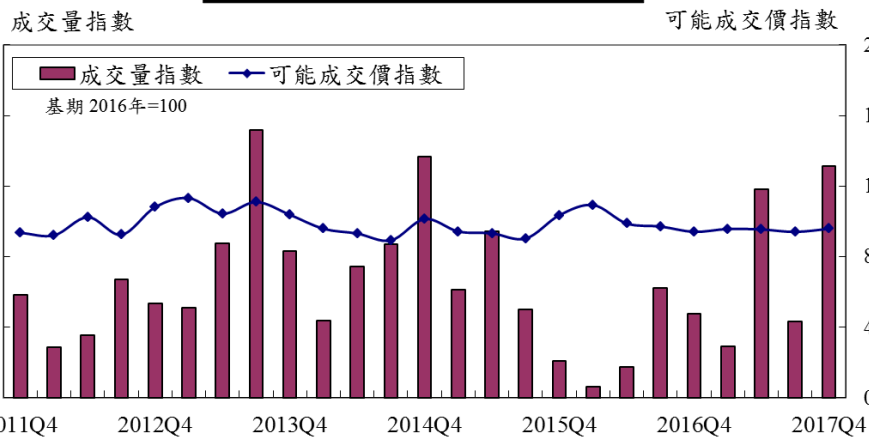


高價區	永和、新店、板橋、中和、三重
中價區	新莊、汐止、蘆洲、土城
低價區	淡水、其他地區

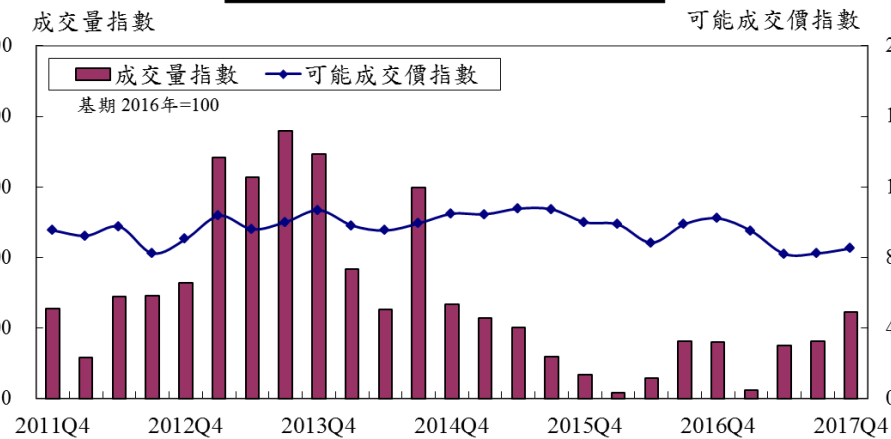
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	45.51 萬元/坪	1.83%	1.81%
中價區	33.31 萬元/坪	3.51%	-16.58%
低價區	25.24 萬元/坪	-4.54%	-2.34%

新北市區位成交量

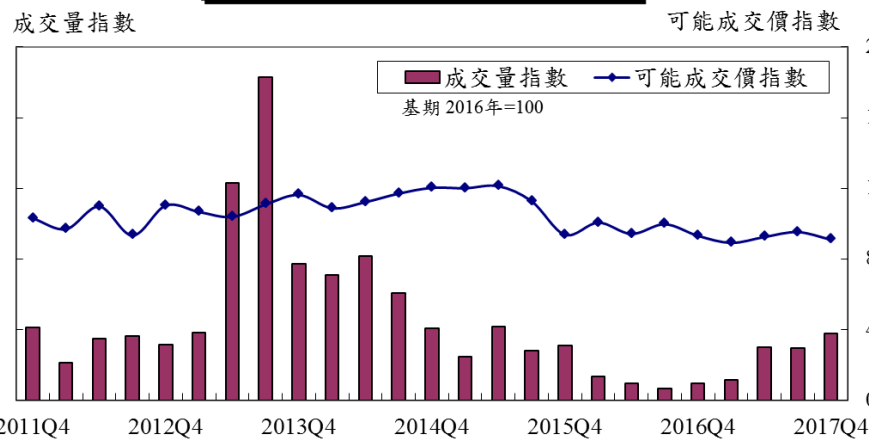
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

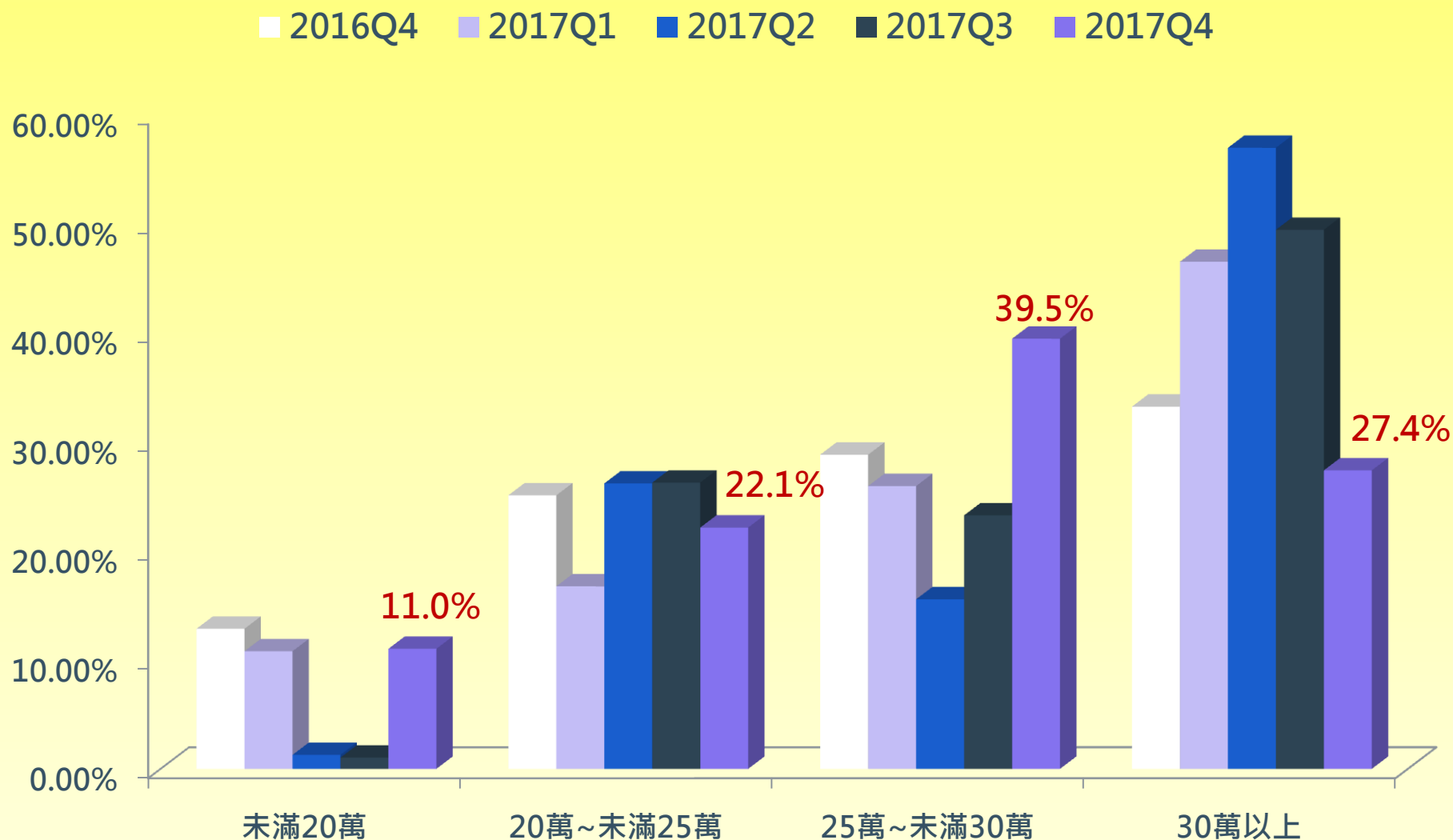


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)

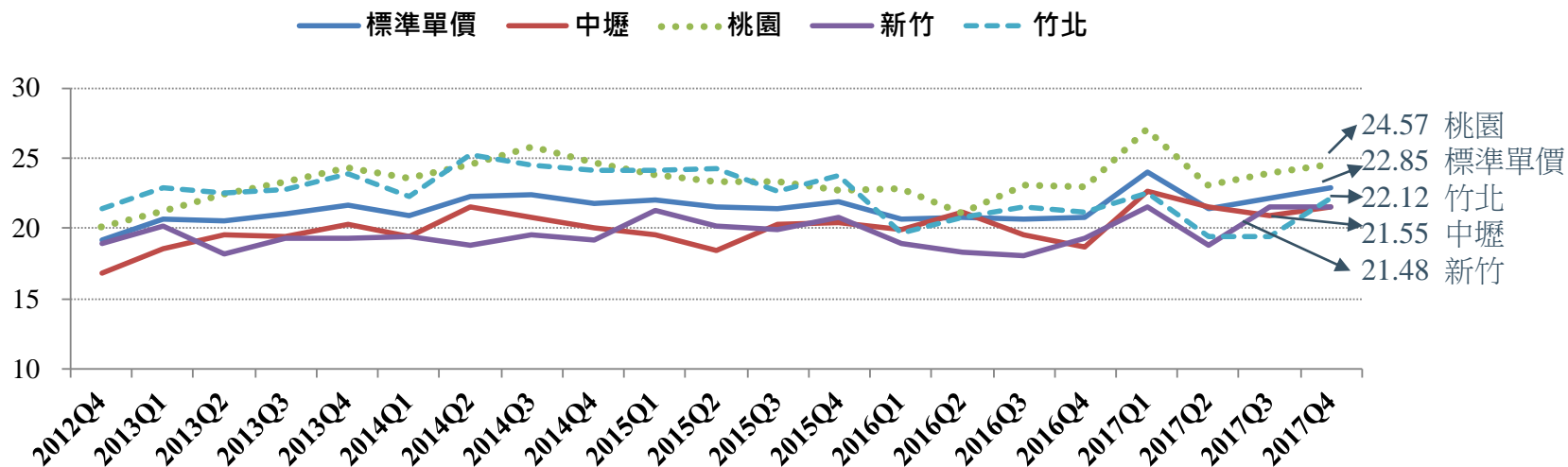


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	393.33	202.84%	175.50%
中價區	246.22	51.72%	53.56%
低價區	377.56	27.06%	282.59%

桃竹地區推案價格與戶數比例



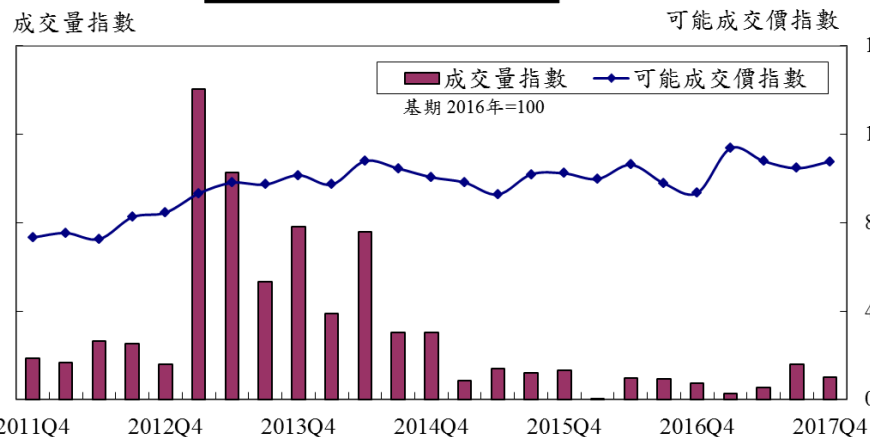
桃竹地區區位價格



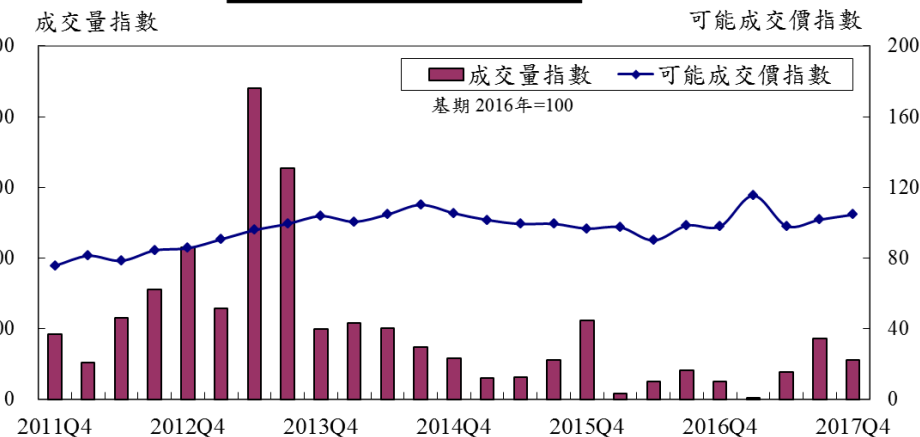
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
中壢	21.48 萬元/坪	2.93%	15.26%
桃園	24.57 萬元/坪	2.78%	6.76%
新竹	21.55 萬元/坪	-0.08%	11.71%
竹北	22.12 萬元/坪	13.91%	4.64%

中壢、桃園成交量

中壢市價量指數趨勢圖(季)



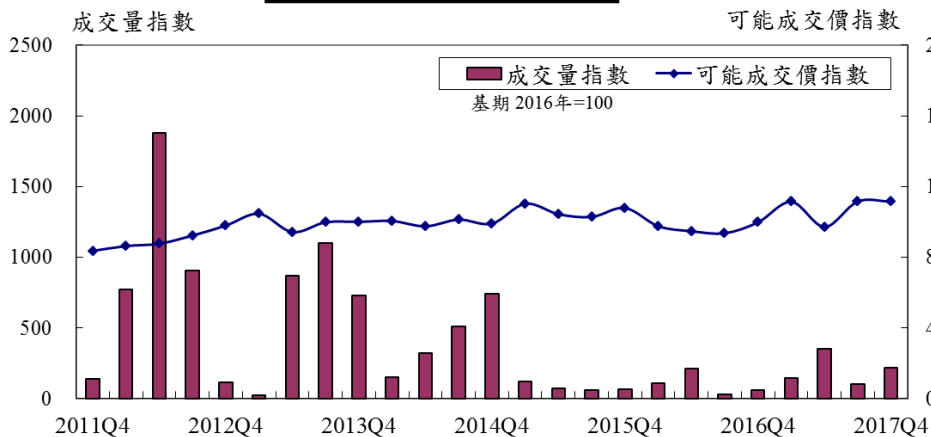
桃園市價量指數趨勢圖(季)



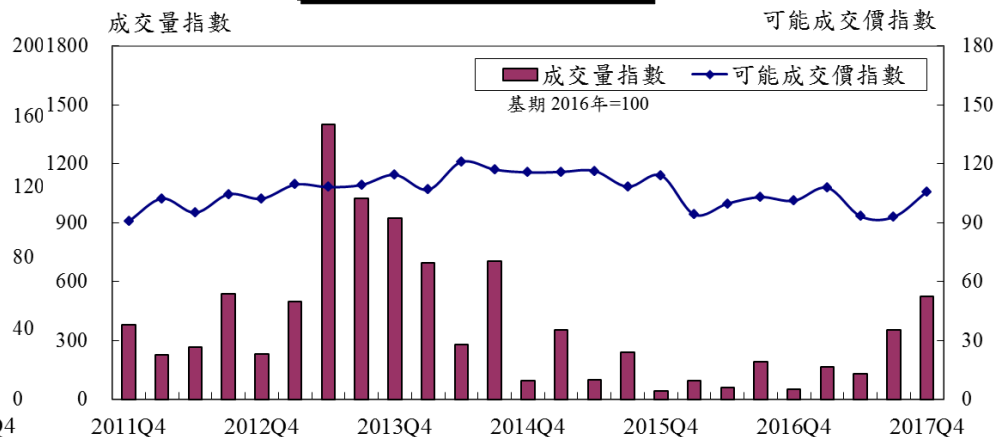
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
中壢	151.51	-36.50%	35.08%
桃園	221.80	-35.78%	122.84%

新竹、竹北成交量

新竹市價量指數趨勢圖(季)



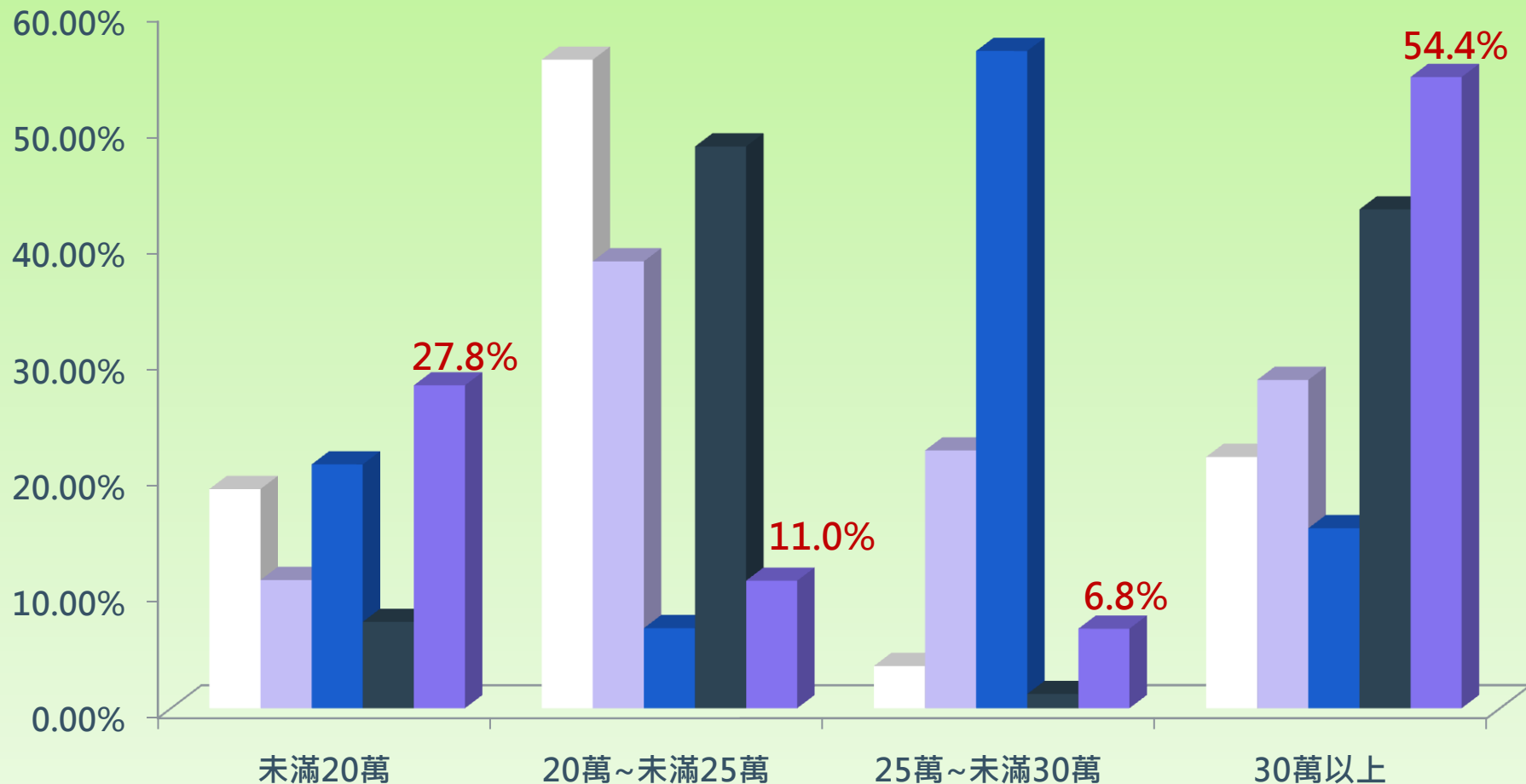
竹北市價量指數趨勢圖(季)



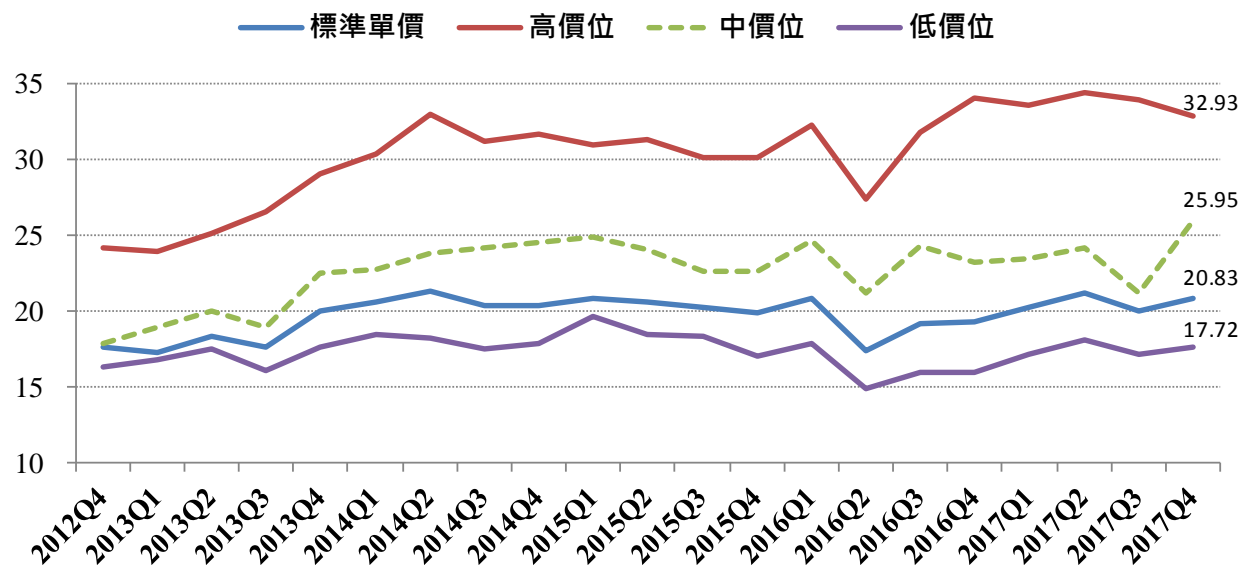
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
新竹	217.09	114.00%	277.72%
竹北	525.90	48.66%	878.13%

台中市推案價格與戶數比例

2016Q4 2017Q1 2017Q2 2017Q3 2017Q4



台中市區位價格

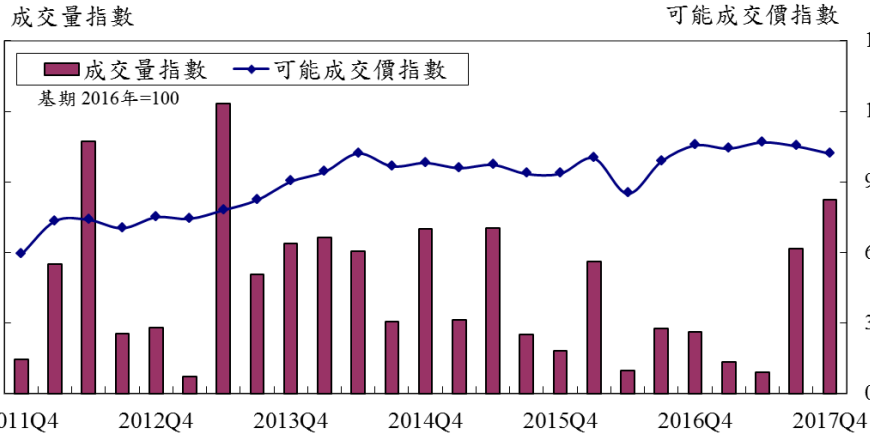


高價位	西屯、南屯
中價位	北區、北屯、西區
低價位	中區、南區、其他地區

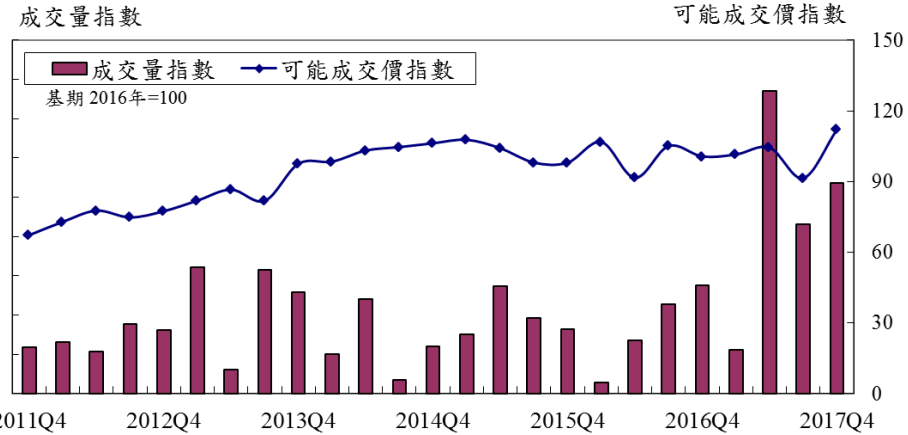
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	32.93 萬元/坪	-2.99%	-3.31%
中價位	25.95 萬元/坪	22.49%	11.31%
低價位	17.72 萬元/坪	2.75%	10.65%

台中市區位成交量

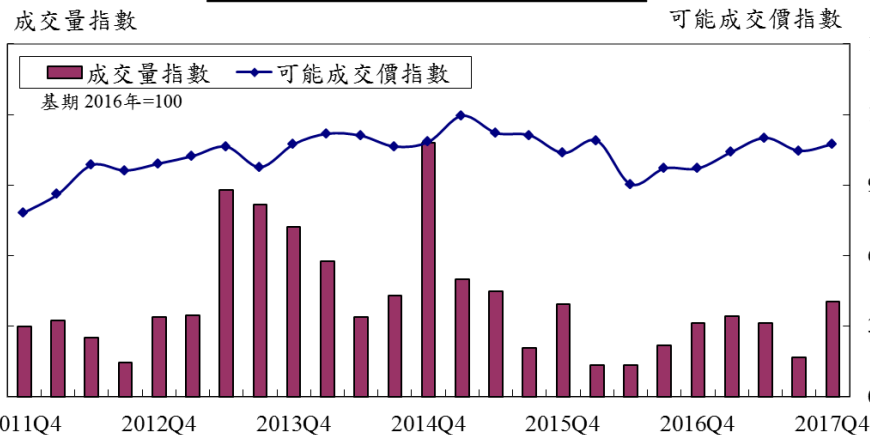
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)



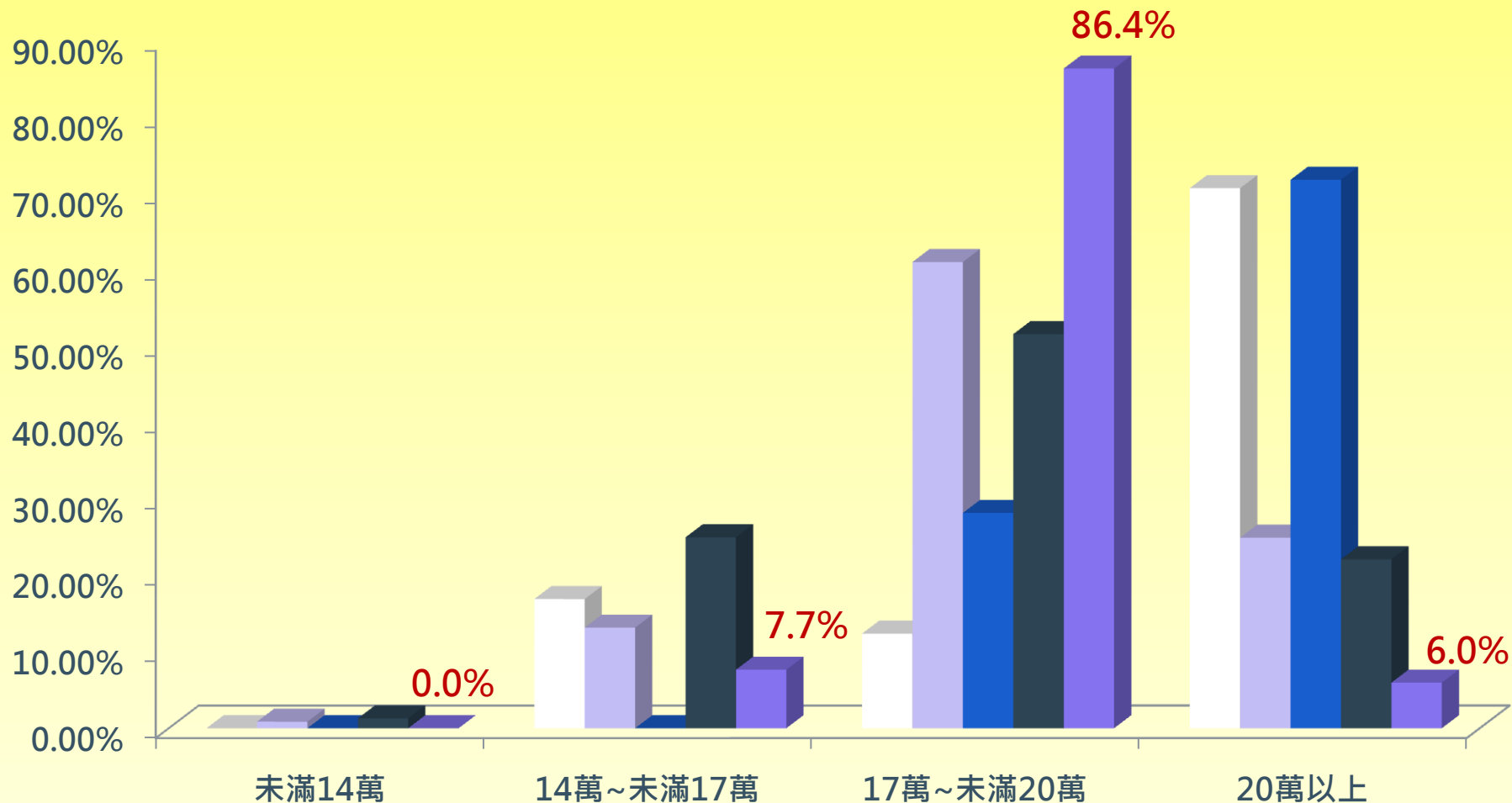
台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



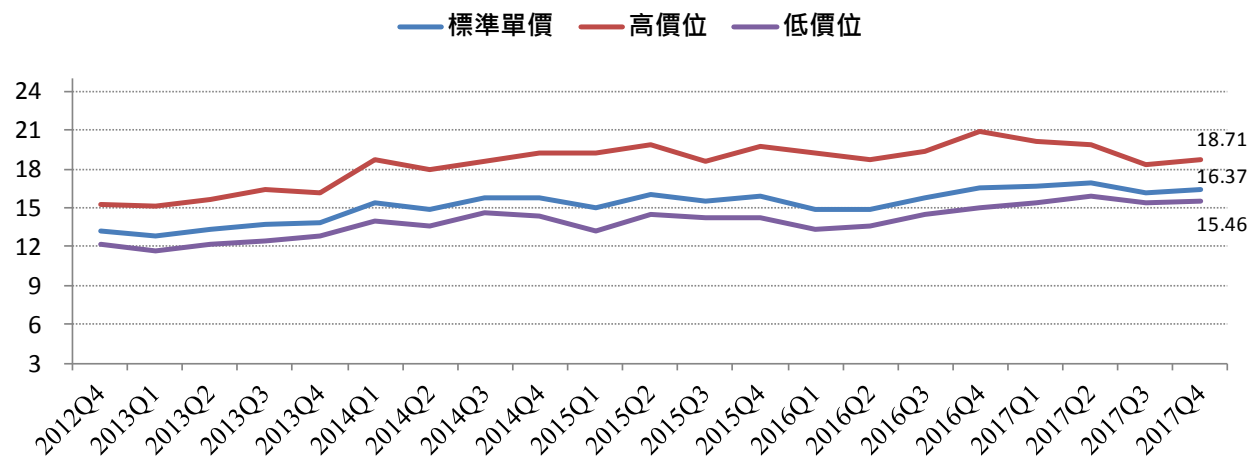
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	275.07	34.05%	213.00%
中價區	322.21	24.52%	94.45%
低價區	202.91	141.79%	29.96%

台南市推案價格與戶數比例

2016Q4 2017Q1 2017Q2 2017Q3 2017Q4



台南市區位價格

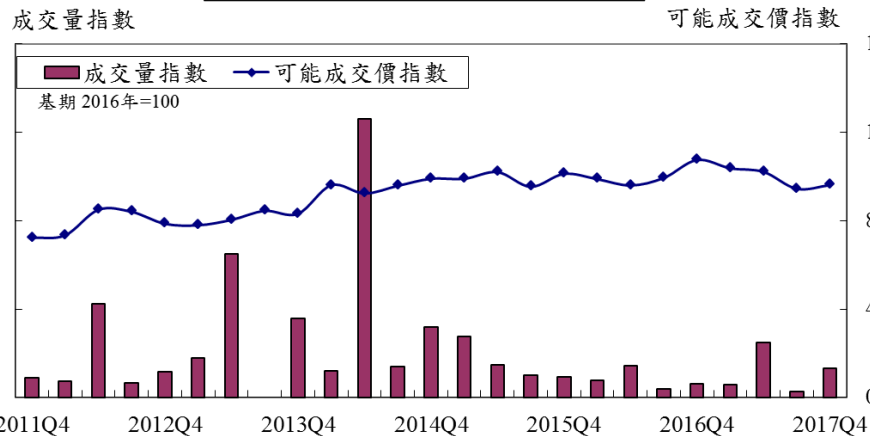


高價位	中西區、東區、北區、南區、安平
低價位	其他地區

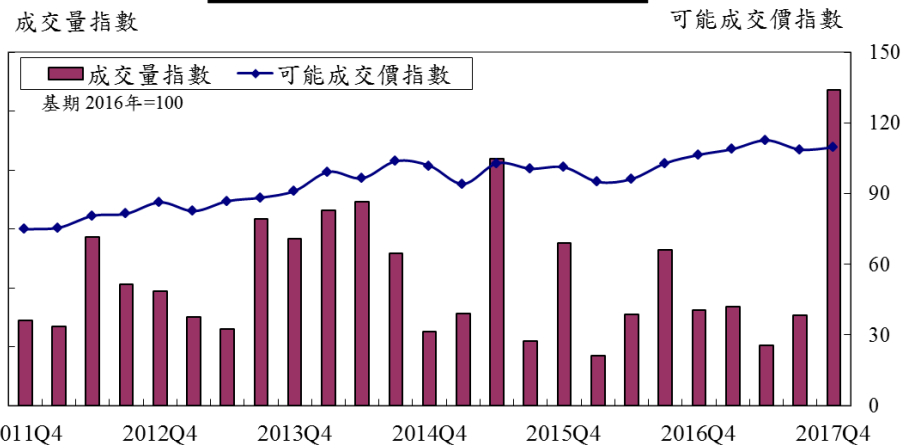
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	18.71 萬元/坪	1.81%	-10.57%
低價位	15.46 萬元/坪	0.83%	2.93%

台南市區位成交量

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)

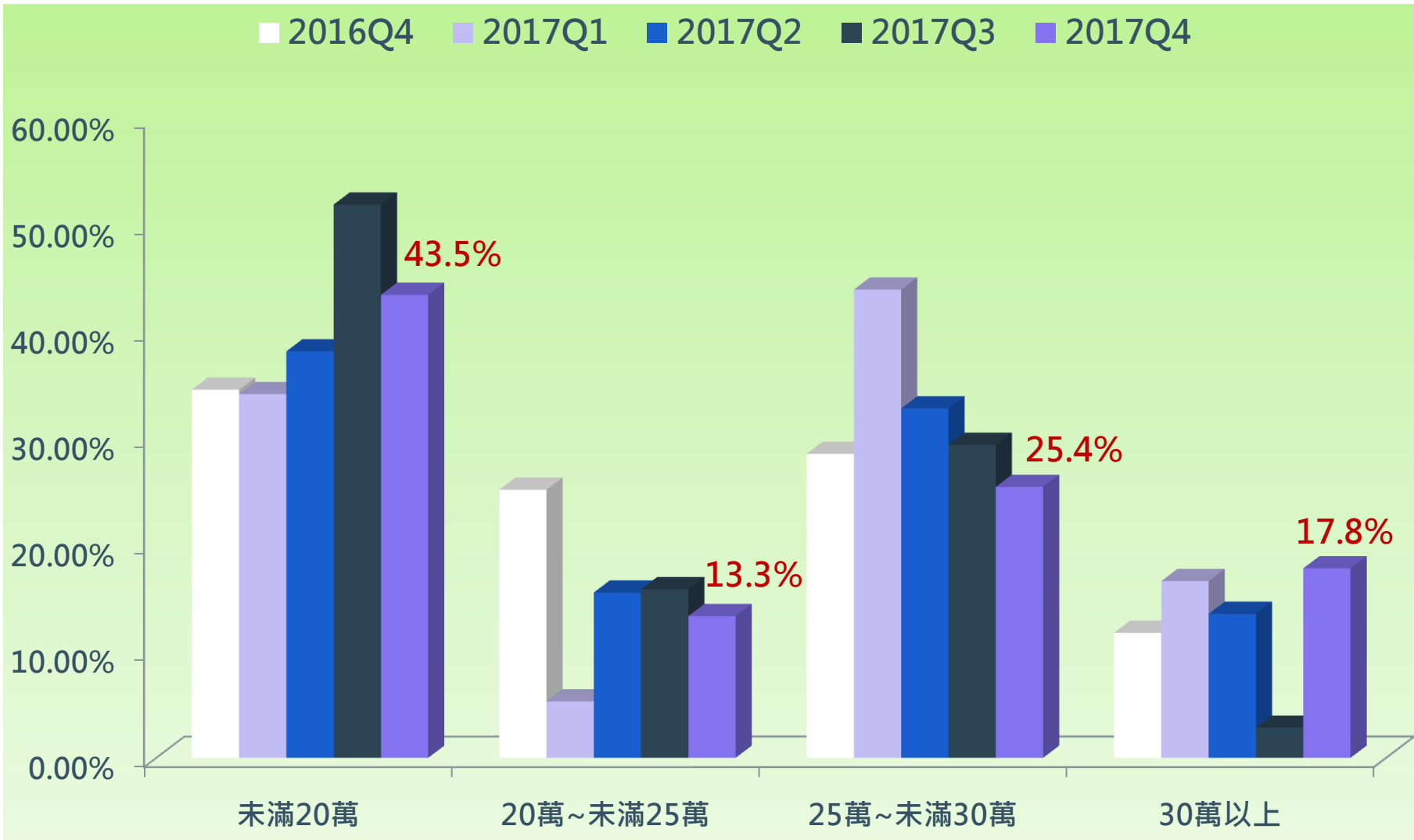


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)

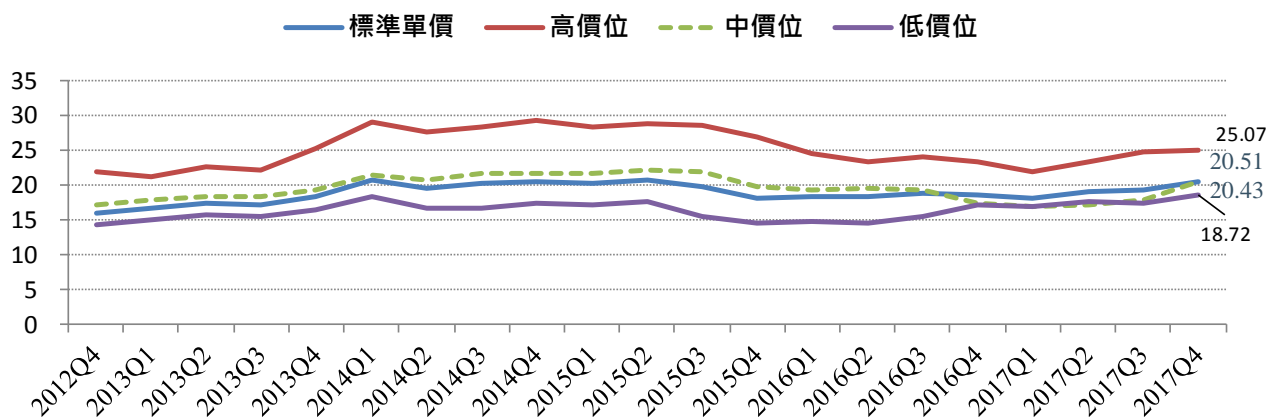


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	166.23	419.29%	116.11%
低價區	321.94	249.64%	231.16%

高雄市推案價格與戶數比例



高雄市區位價格

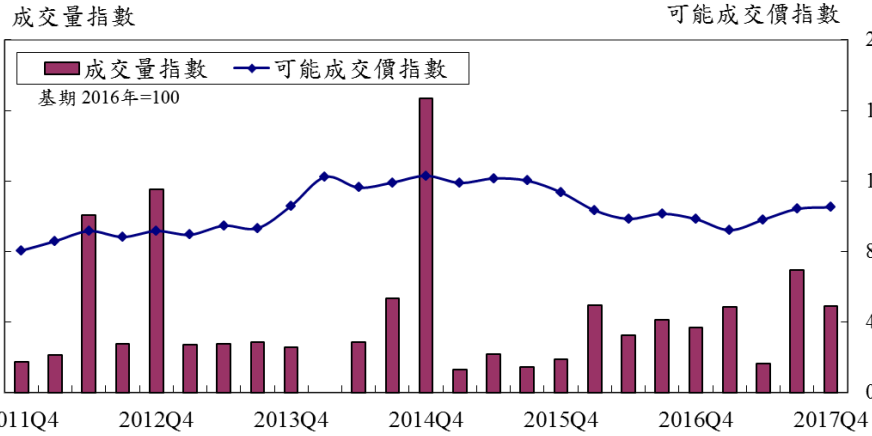


高價區	前金、新興、 苓雅、鼓山、 前鎮、左營
中價區	鳥松、鳳山、 鹽埕、三民
低價區	其他地區

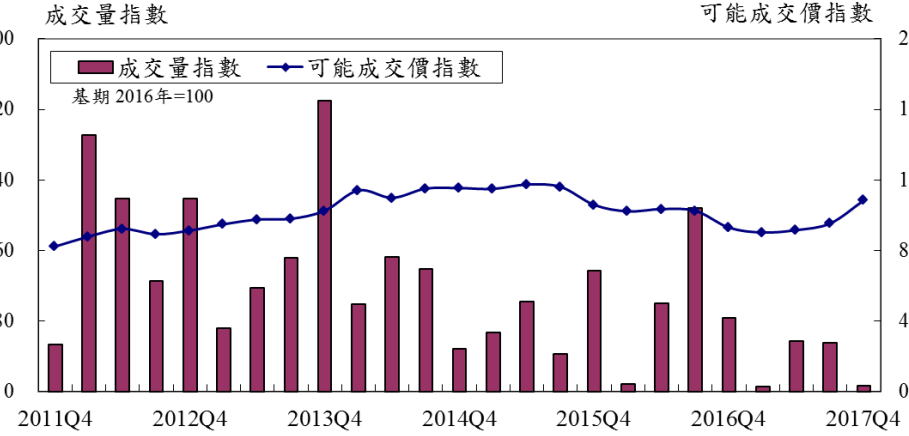
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	25.07 萬元/坪	0.94%	6.89%
中價區	20.43 萬元/坪	13.75%	16.67%
低價區	18.72 萬元/坪	6.58%	9.28%

高雄市區位成交量

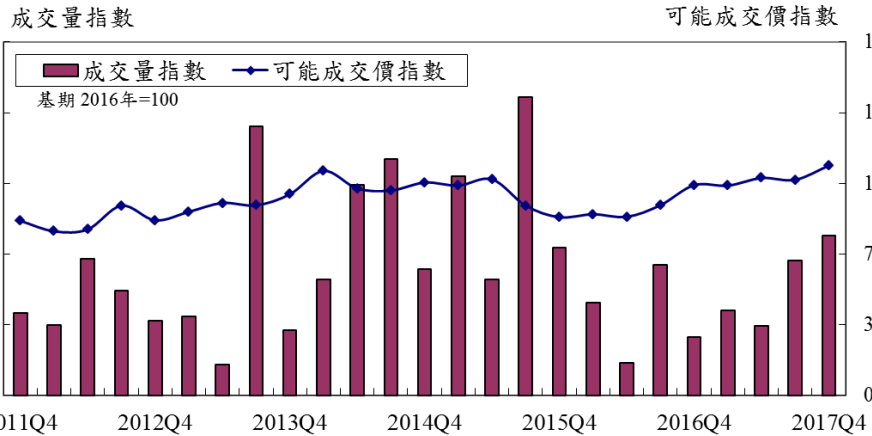
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



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)

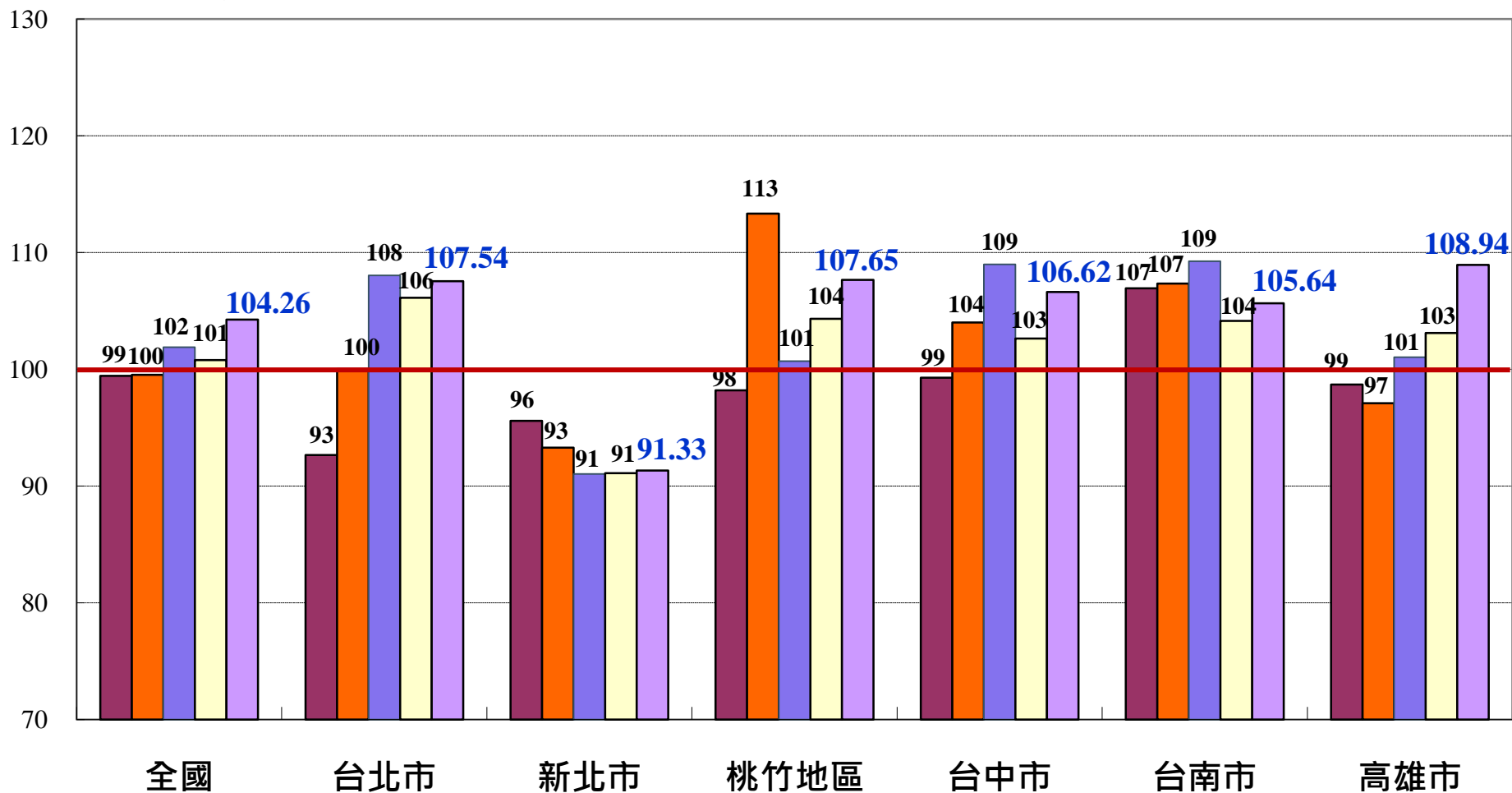


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	122.57	-29.30%	32.22%
中價區	6.50	-88.15%	-92.23%
低價區	203.26	18.36%	172.19%

可能成交價指數圖

基期 2016年=100

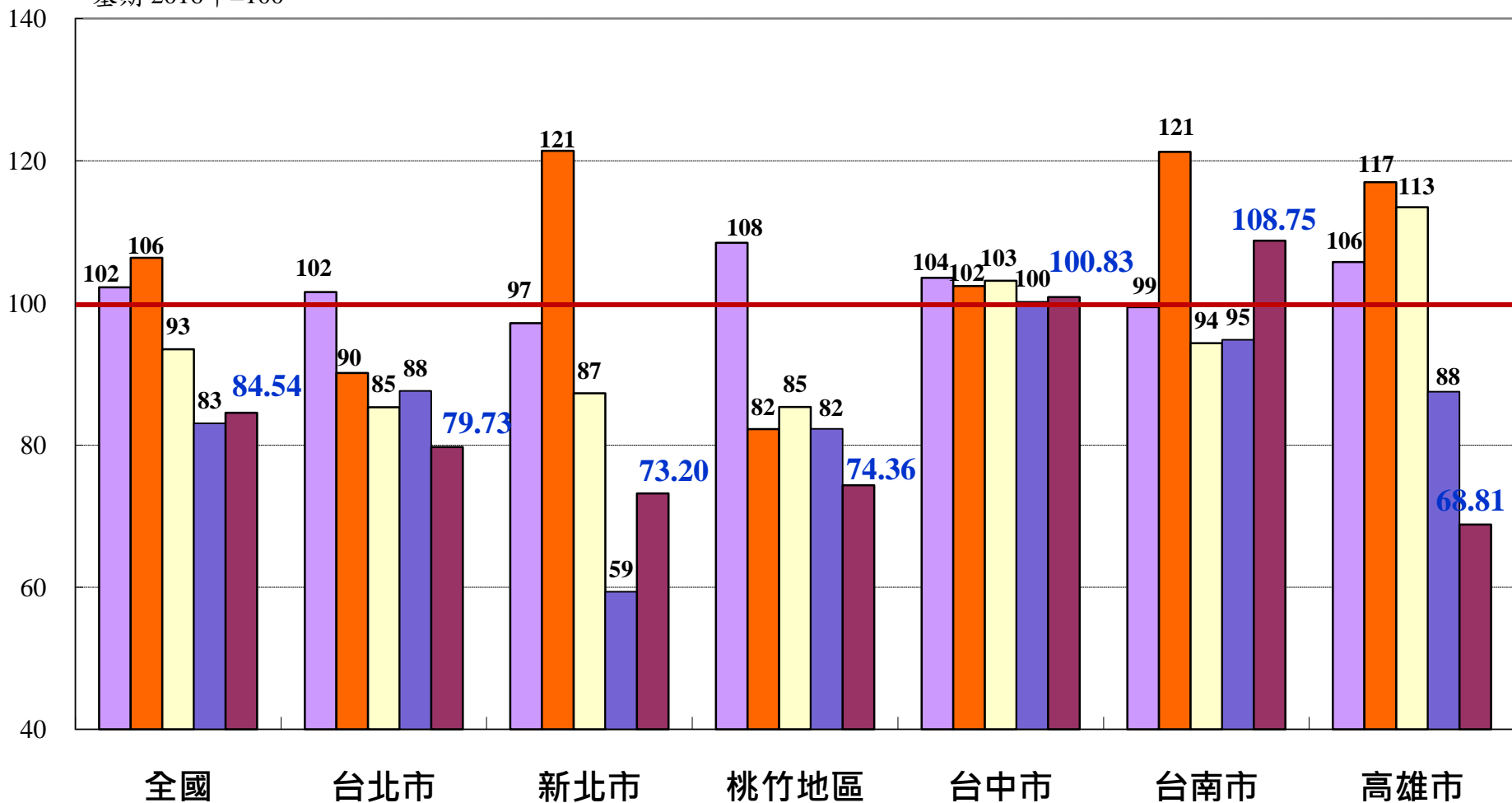
■ 2016Q4 ■ 2017Q1 ■ 2017Q2 ■ 2017Q3 ■ 2017Q4



議價空間率指數圖

基期 2016年=100

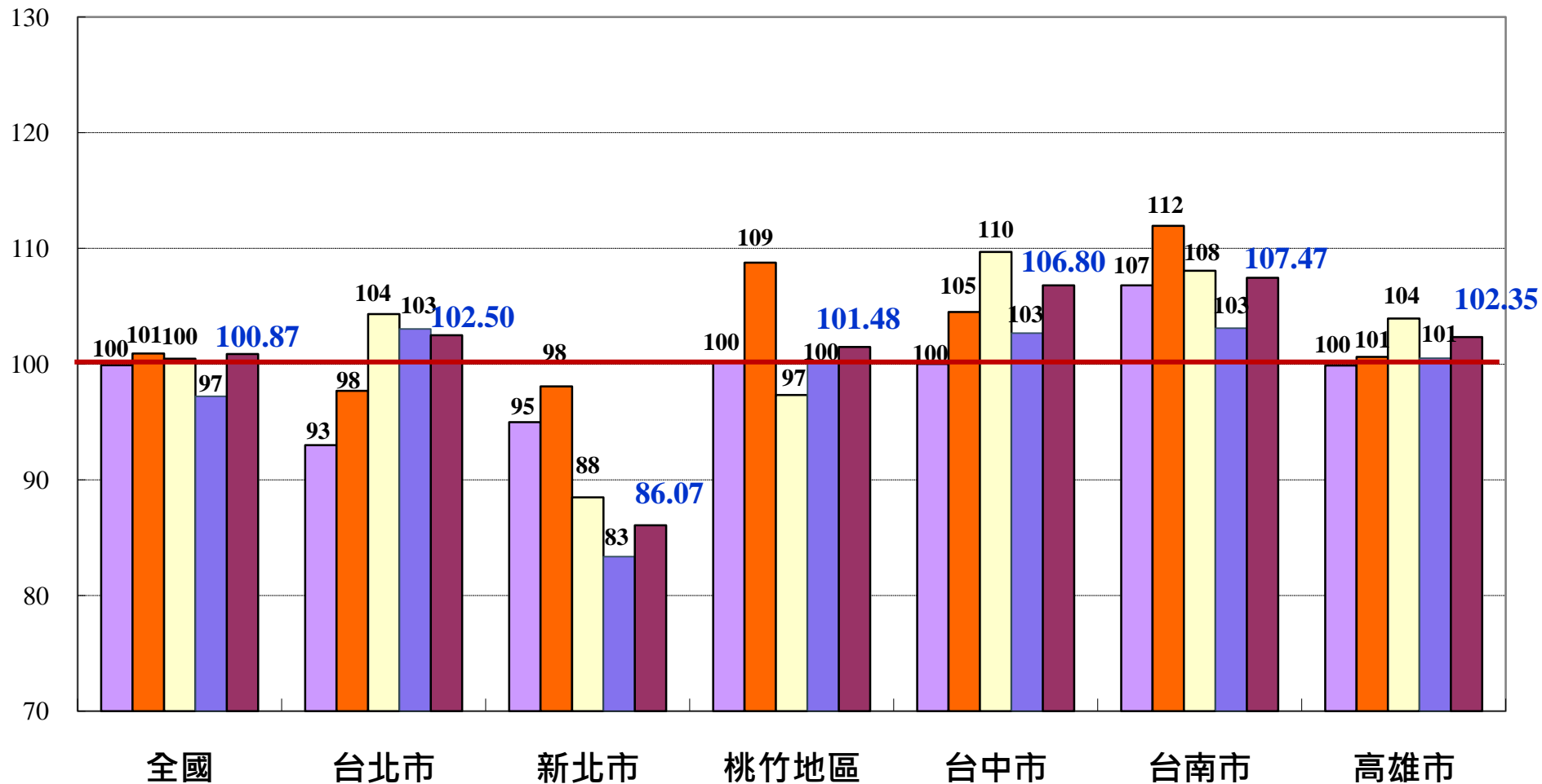
2016Q4 2017Q1 2017Q2 2017Q3 2017Q4



開價指數圖

基期 2016年=100

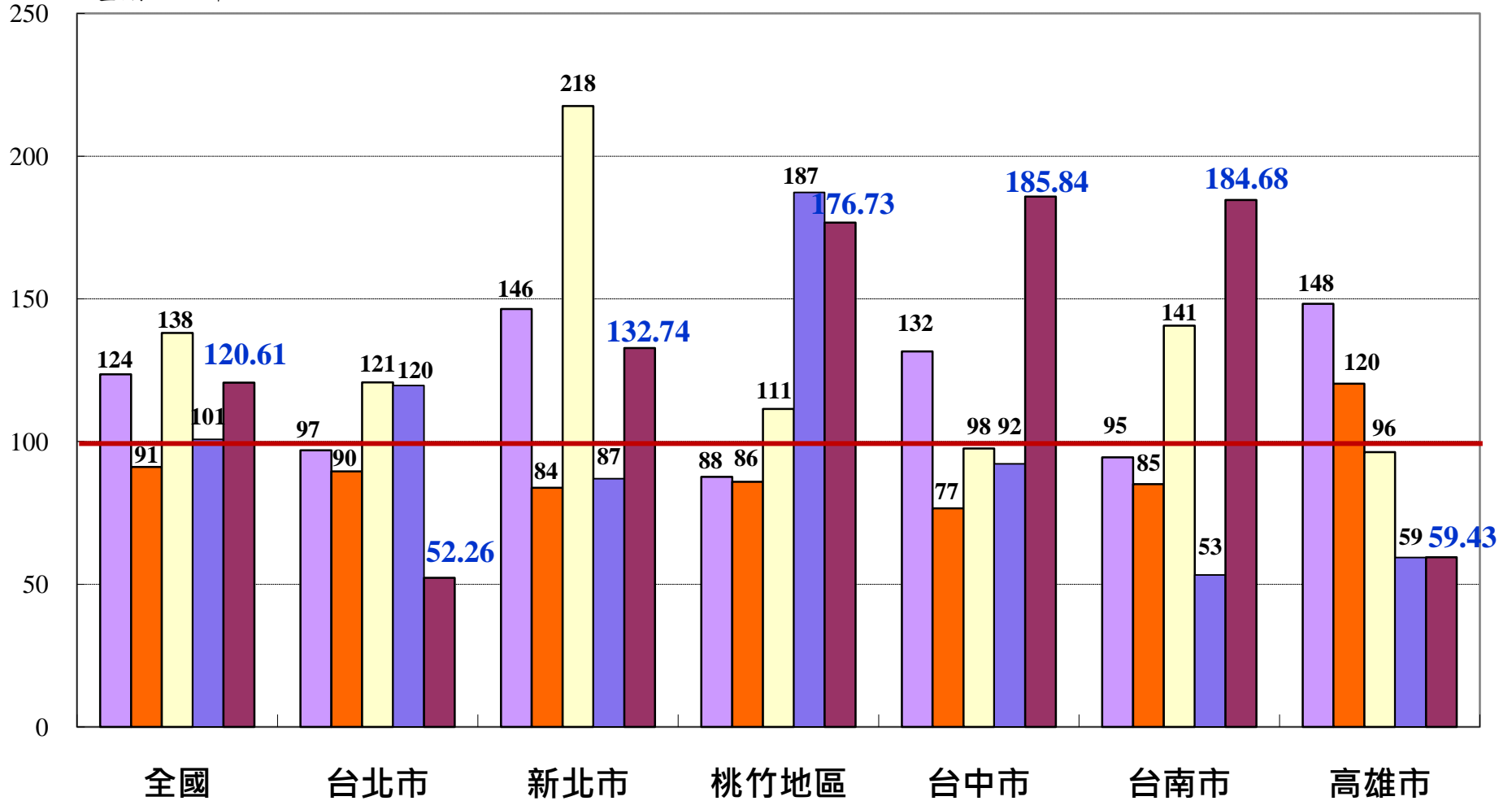
2016Q4 2017Q1 2017Q2 2017Q3 2017Q4



推案量指數圖

基期 2016年=100

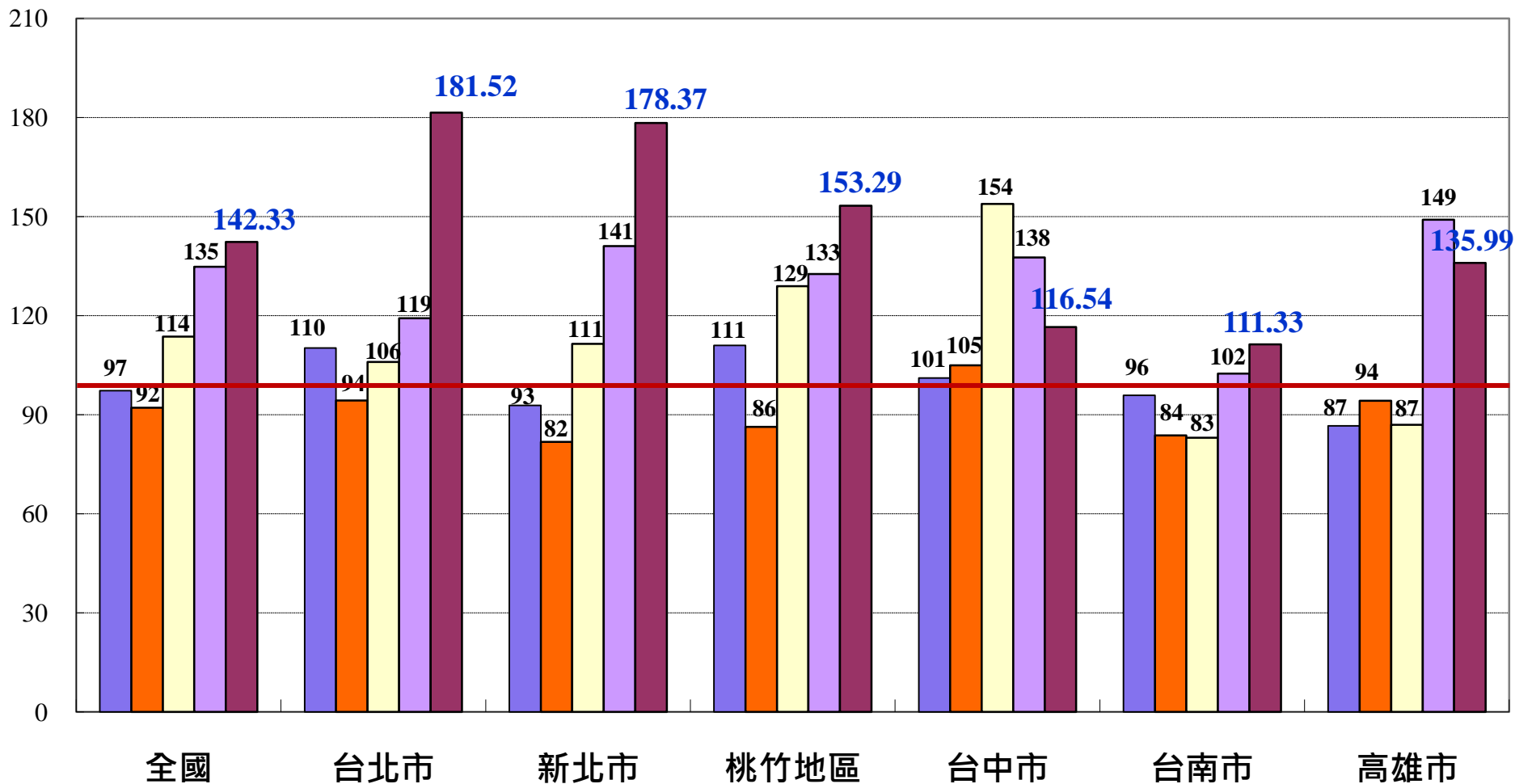
2016Q4 2017Q1 2017Q2 2017Q3 2017Q4



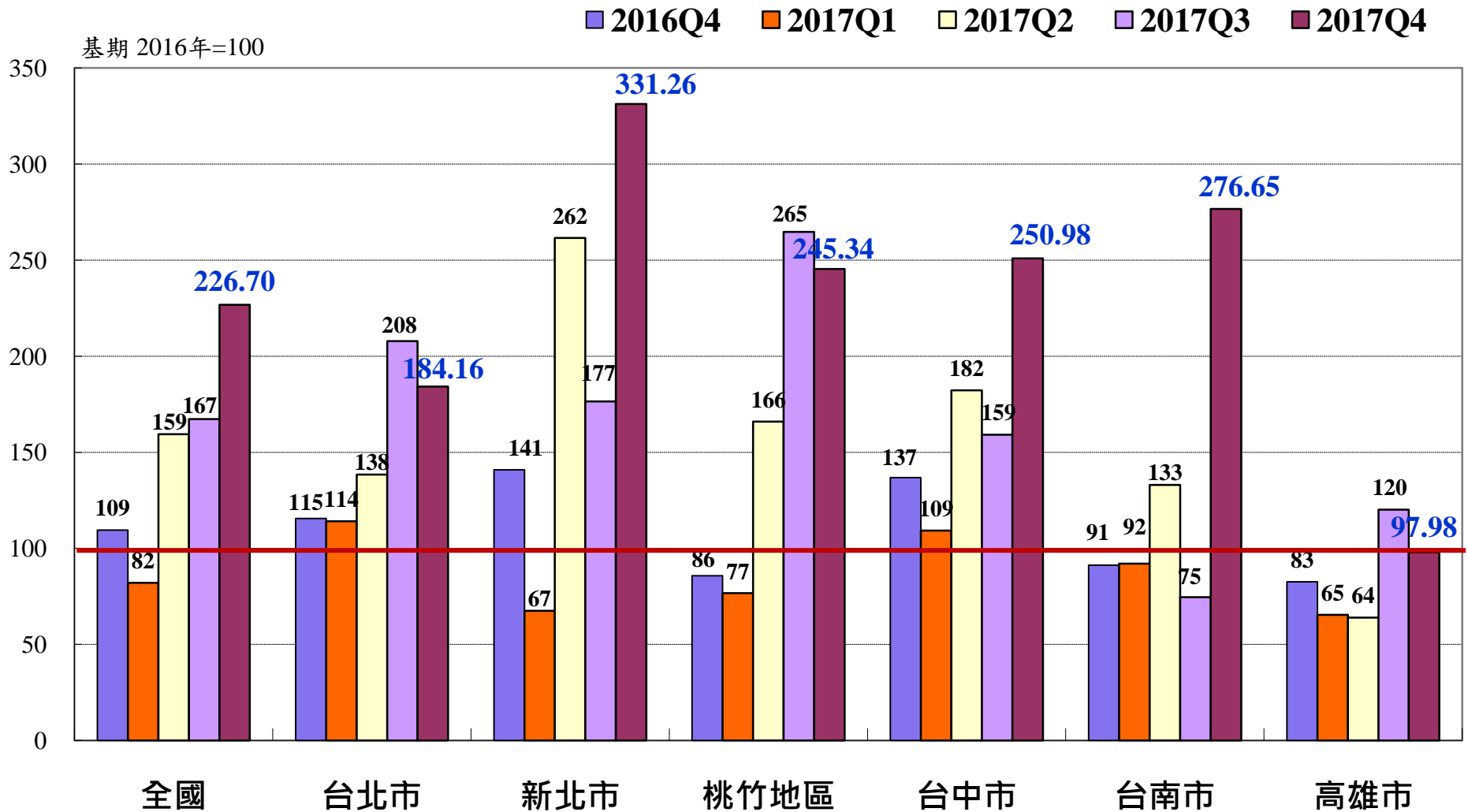
30天銷售率指數圖

基期 2016年=100

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



30天成交量指數圖



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	104.26	24.74 萬元/坪	3.44%(++)	4.86%(Δ)
議價空間率	84.54	15.12%	0.26(+)	-3.16(---)
開價	100.87	29.14 萬元/坪	3.76%(++)	0.96%(Δ)
推案量	120.61	1,785 億元	19.65%(+)	-2.41%(Δ)
30天銷售率	142.33	13.49%	0.72(Δ)	4.27(+)
30天成交量	226.70	--	35.52%(++)	107.05%(++)

國泰全國房地產指數，相較上一季呈現**價量俱漲**表現，相較去年同季為**價穩量漲**格局。本季多數縣市表現均較第三季佳，價格除雙北地區持穩，其餘地區價格皆上漲，惟從台北市推案量大縮、新北市及台南市議價空間擴大、台中市銷售率降低、高雄市成交量縮減等現象，第四季整體房市呈現**樂觀**中帶**隱憂**，對未來復甦仍有不確定性，應**審慎因應**。

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	107.54	81.61 萬元/坪	1.33%(△)	16.07%(++)
議價空間率	79.73	15.58%	-1.54(--)	-4.26(---)
開價	102.50	96.67 萬元/坪	-0.52%(-)	10.21%(+)
推案量	52.26	150 億元	-56.33%(---)	-46.08%(-)
30天銷售率	181.52	18.53%	6.36(++)	7.28(+)
30天成交量	184.16	--	-11.41%(△)	59.45%(△)

國泰台北市房地產指數，相較上一季為**價量俱穩**，相較去年同季為**價漲量穩**。本季開價小幅下跌，推案量大幅減少、銷售率中幅增加，議價率中幅減少。主要推案地區為大同、中山及大安區，推案單價70-100萬元，從價量表現觀察，相較上季成交價及成交量均維持穩定，相較去年同季則價格微升、成交量維持穩定。惟**推案量大幅縮減**，整體房市表現雖**維持穩定但未明顯轉好**。

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	91.33	34.70 萬元/坪	0.26%(△)	-4.45%(--)
議價空間率	73.20	13.60%	2.57(++)	-4.45(---)
開價	86.07	40.16 萬元/坪	3.24%(+)	-9.37%(---)
推案量	132.74	519 億元	52.60%(++)	-9.37%(△)
30天銷售率	178.37	15.96%	3.34(++)	7.66(++)
30天成交量	331.26	--	87.66%(+++)	135.05%(++)

國泰新北市房地產指數，相較上一季為**價穩量增**，相較去年同季為**價跌量增**。主要推案地區為三重、新店及板橋地區，推案單價45-60萬元，從價量表現觀察，相較上季價格維持穩定、推案量與成交量均增加，相較去年同季則價格下跌、推案量穩定、成交量增加。整體而言，因成交價格向下修正幅度趨穩，房市有**轉好跡象**，但應留意**議價空間擴大**現象。

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	107.65	22.85 萬元/坪	3.20%(+)	9.63%(++)
議價空間率	74.36	14.25%	-1.52(--)	-6.53(---)
開價	101.48	26.65 萬元/坪	1.37%(△)	1.27%(△)
推案量	176.73	363 億元	-5.66%(△)	101.70%(+++)
30天銷售率	153.29	13.70%	1.85(+)	3.78(△)
30天成交量	245.34	--	-7.31%(△)	186.15%(+++)

國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季為**價漲量穩**，相較去年同季亦為**價量俱漲**。主要推案地區為桃園、竹北及中壢等地區，推案單價25~30萬元，本季開價及推案量維持穩定，銷售率小幅增加、議價率中幅減少。從價量表現觀察，相較上季價格小幅增加、推案量與成交量均維持穩定。整體而言，桃竹地區成交價連兩季上升、相較去年同季也呈現增加，房市整體表現呈現**穩定中微揚**格局。

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	106.62	20.83 萬元/坪	3.89%(+)	7.39%(+)
議價空間率	100.83	17.21%	0.11(△)	-0.46(--)
開價	106.80	25.16 萬元/坪	4.03%(+)	6.79%(+)
推案量	185.84	421 億元	101.61%(+++)	41.27%(+)
30天銷售率	116.54	12.44%	-2.25(--)	1.65(+)
30天成交量	250.98	--	57.65%(++)	83.36%(++)

國泰台中市房地產指數，相較上一季為**價量俱漲**，相較去年同季亦為**價量俱漲**。主要推案地區為西屯、南屯及北屯等地區，主推高單價產品，單價30萬元以上佔推案戶數五成以上，本季銷售率中幅減少，開價小幅增加，議價率維持穩定，推案量大幅增加。整體而言，本季推案量大增，成交價略增，房市整體表現呈現**穩定發展**，應留意**銷售率下跌**之隱憂。

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	105.64	16.37 萬元/坪	1.43%(+)	-1.21%(△)
議價空間率	108.75	17.66%	2.26(+++)	1.52(+)
開價	107.47	19.88 萬元/坪	4.22%(++)	0.61%(△)
推案量	184.68	165 億元	246.92%(+++)	95.38%(+++)
30天銷售率	111.33	9.77%	0.78(△)	1.36(+)
30天成交量	276.65	--	270.81%(+++)	202.97%(+++)

國泰台南市房地產指數，相較上一季為**價量俱漲**，相較去年同季為**價穩量增**。主要推案在仁德、安南及南區，推案單價17-20萬元，佔推案戶數近九成，以低總價首購產品為主。本季因有大型個案推出，致推案量、成交量大幅增加，銷售率仍維持穩定。整體而言，本季台南市各項指標表現均佳，價量向上修正，房市呈現**穩定發展**，但應留意**議價空間擴大**現象。

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	108.94	20.51 萬元/坪	5.65%(++)	10.38%(++)
議價空間率	68.81	11.78%	-3.20(---)	-6.33(---)
開價	102.35	23.25 萬元/坪	1.82%(△)	2.46%(△)
推案量	59.43	166 億元	0.15%(△)	-59.93%(---)
30天銷售率	135.99	13.07%	-1.25(-)	4.75(++)
30天成交量	97.98	--	-18.48(-)	18.54%(+)

國泰高雄市房地產指數，相較上一季為**價漲量縮**，相較去年同季為**價量俱漲**。主要推案地區為橋頭、仁武及前金等地區，主推單價20萬元以下產品，本季開價維持穩定，議價率大幅減少，銷售率小幅減少，推案量維持穩定。整體而言，高雄市價格雖連三季持續上升但**成交量表現不佳**，相較去年同季**推案量表現亦不佳**，呈現**盤整格局**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	2	-1	2	1	0	2	6
台北市	0	2	-1	-3	2	0	0
新北市	0	-2	1	2	2	3	6
桃竹地區	1	2	0	0	1	0	4
台中市	1	0	1	3	-2	2	5
台南市	1	-3	2	3	0	3	6
高雄市	2	3	0	0	-1	-1	3

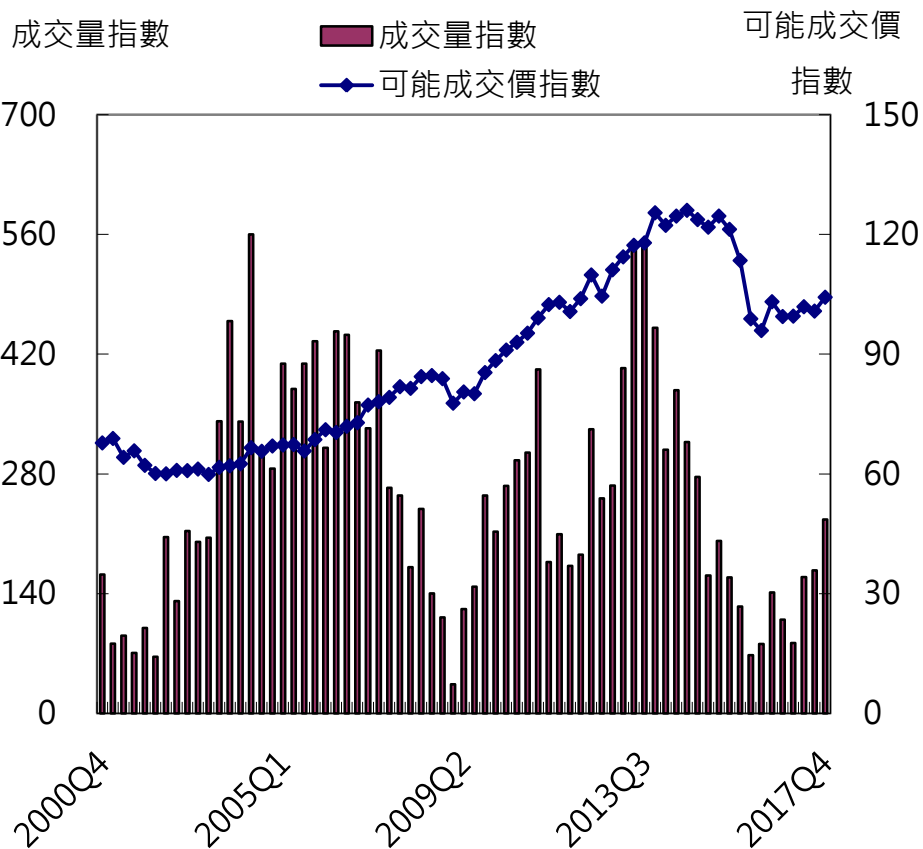
本季相對上一季全國綜合表現分數為6分，綜合表現**最佳**為**新北市**與**台南市**6分，其次為台中市5分，除**台北市**為**0**之外，其餘地區表現皆較上一季佳，綜合分數介於3至6分之間。

各地區市場表現相較去年同季綜合分數

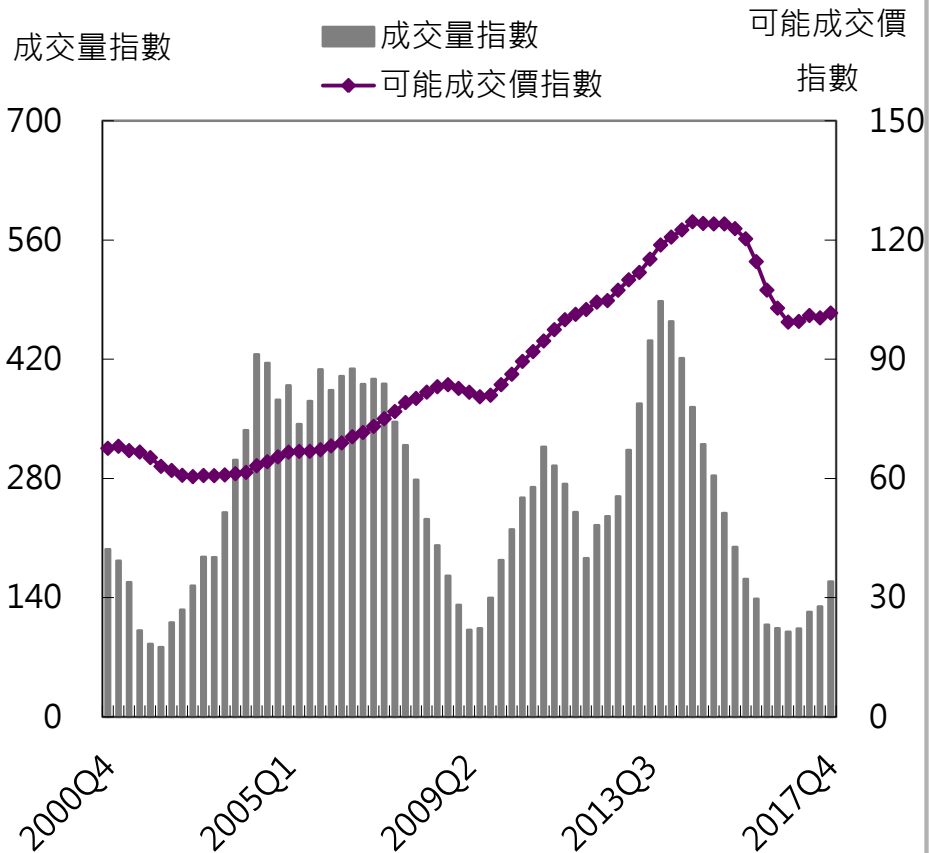
	可能成交 價指數	議價空間 率指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	0	3	0	0	1	2	6
台北市	2	3	1	-1	1	0	6
新北市	-2	3	-3	0	2	2	2
桃竹地區	2	3	0	3	0	3	11
台中市	1	2	1	1	1	2	8
台南市	0	-1	0	3	1	3	6
高雄市	2	3	0	-3	2	1	5

本季相對去年同季全國綜合表現分數為6分，綜合表現**最佳**為**桃竹地區**11分，其次為台中市8分，表現**最差**為**新北市**2分，綜合分數介於2至11分。

全國價量指數趨勢圖(季與四季)

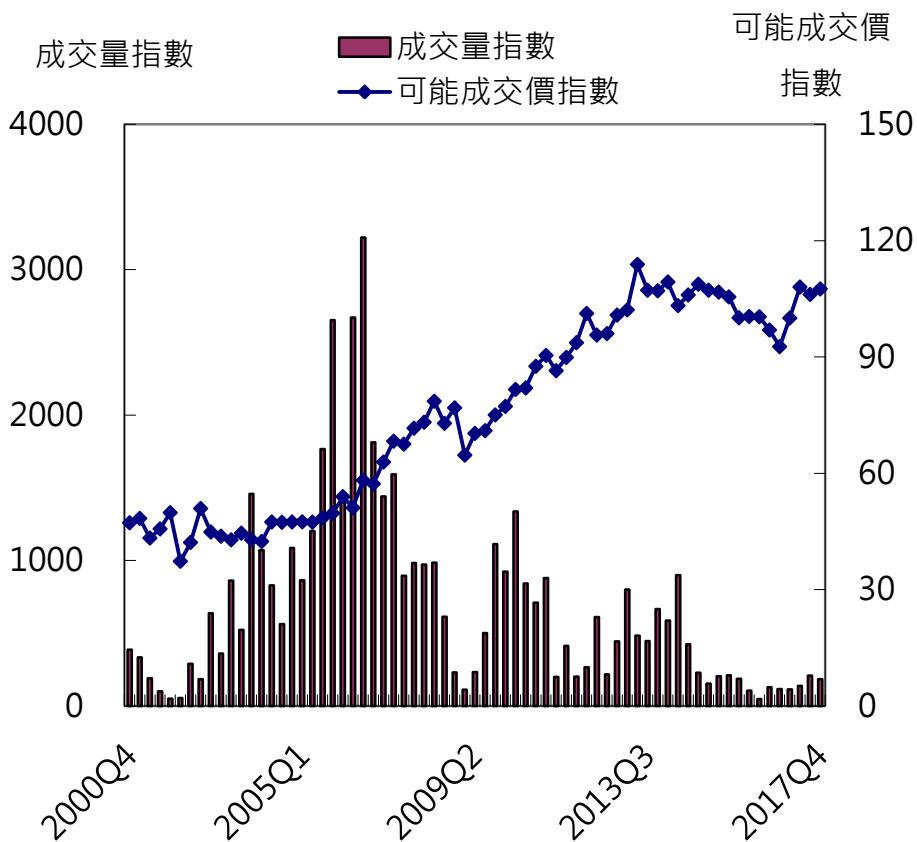


全國價量指數趨勢圖(季)

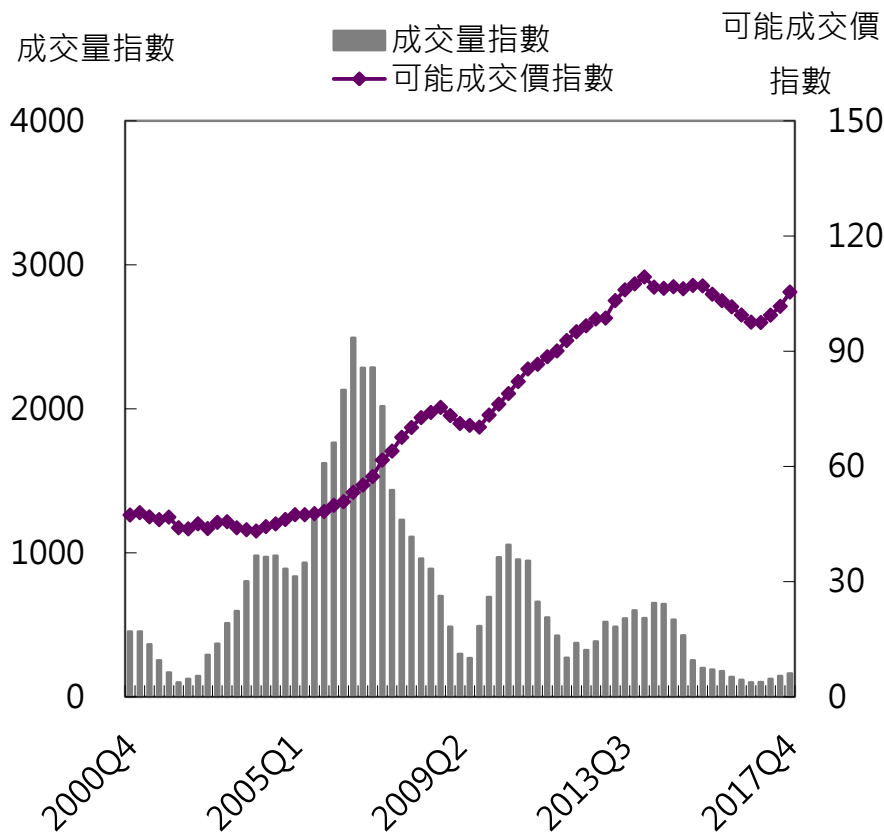


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

台北市價量指數趨勢圖(季與四季)

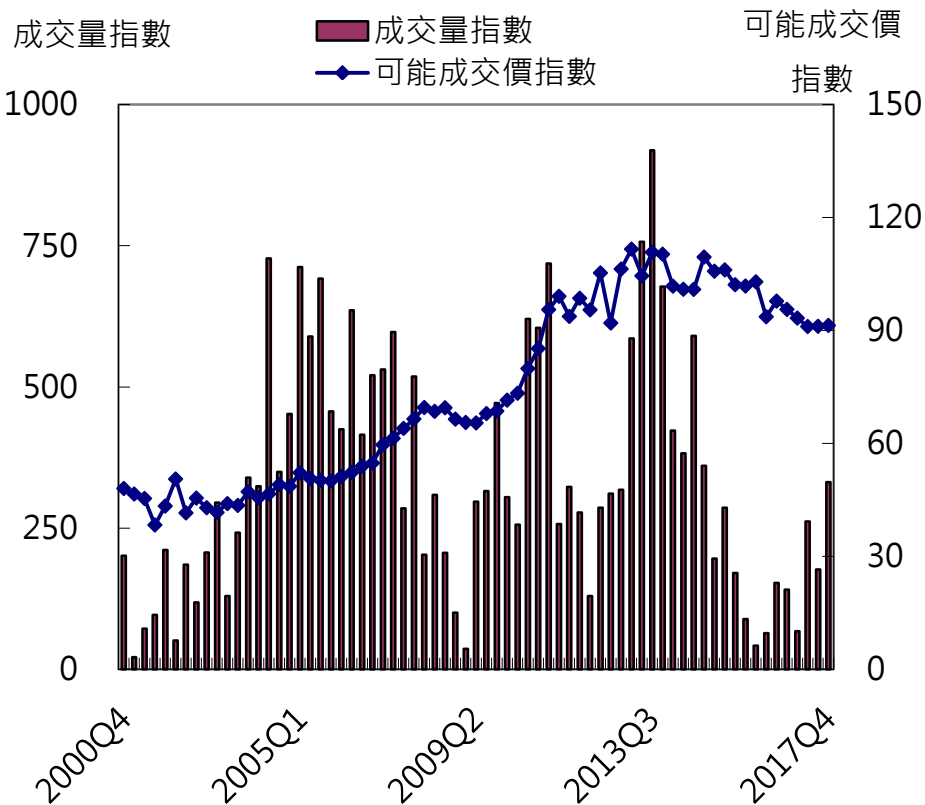


台北市價量指數趨勢圖(季)

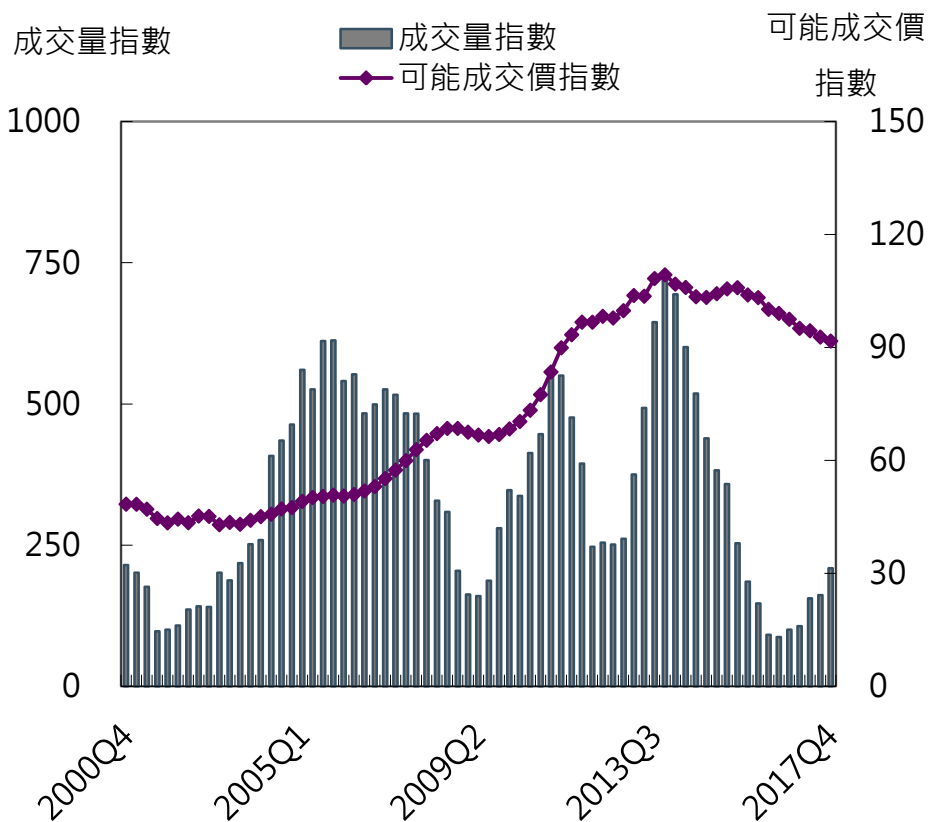


台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

新北市價量指數趨勢圖(季與四季)

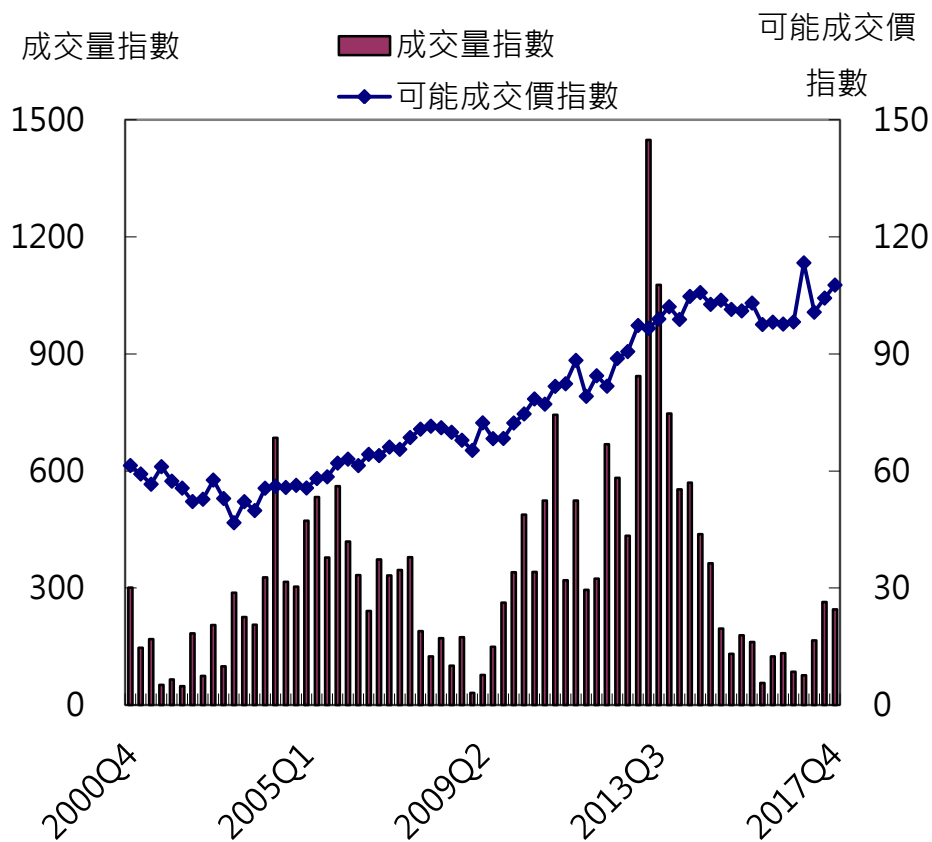


新北市價量指數趨勢圖(季)

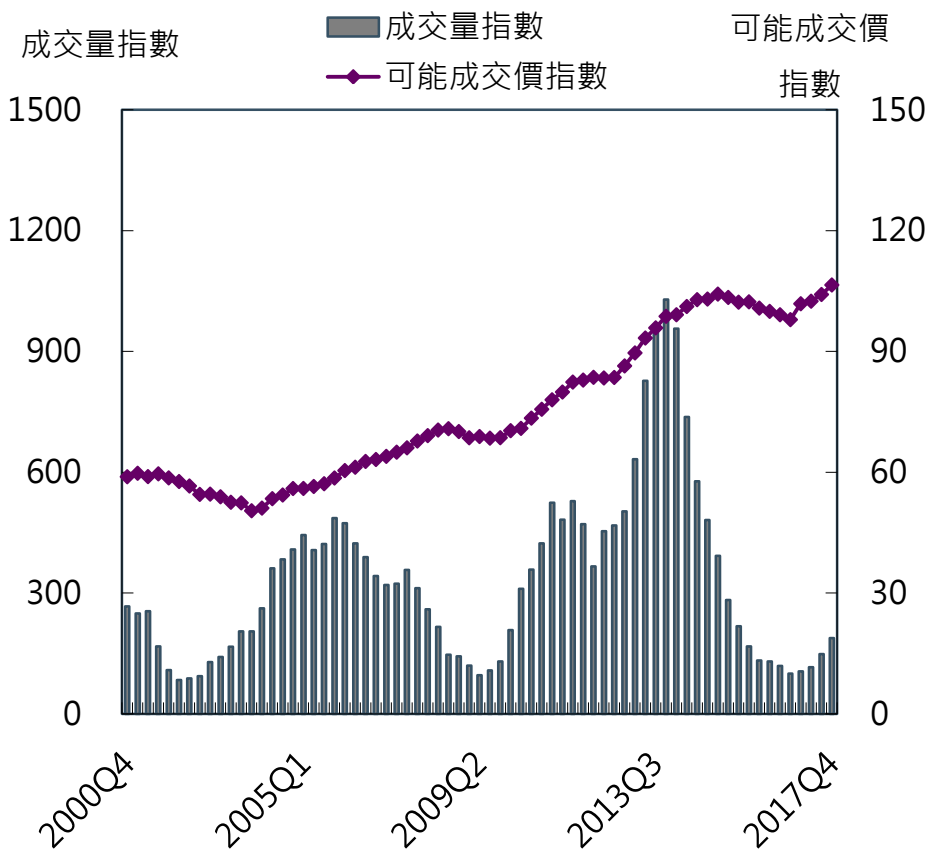


新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

桃竹價量指數趨勢圖(季與四季)

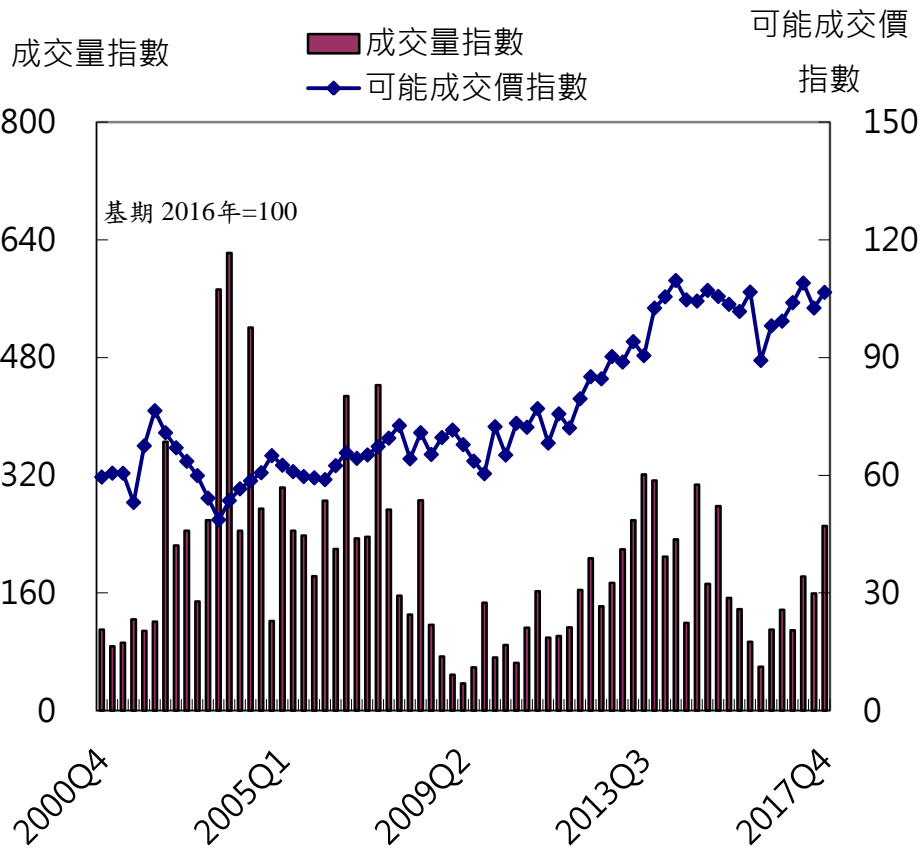


桃竹地區價量指數趨勢圖(季)

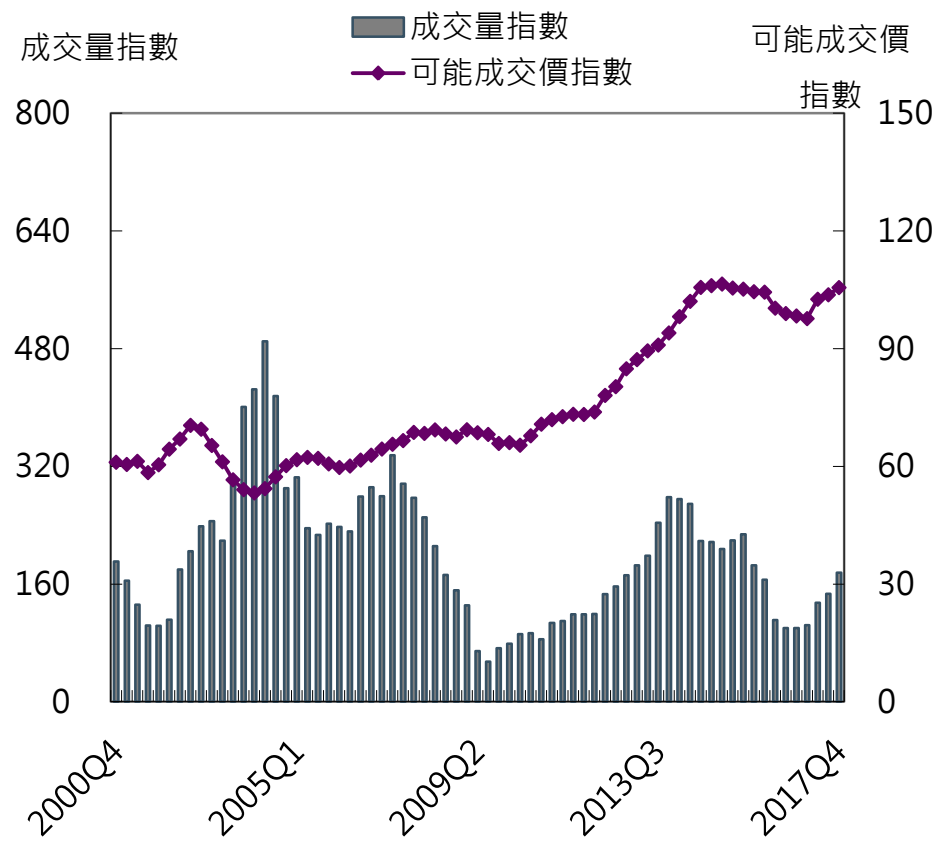


桃竹地區量指數趨勢圖(四季平均)

台中市價量指數趨勢圖(季與四季)

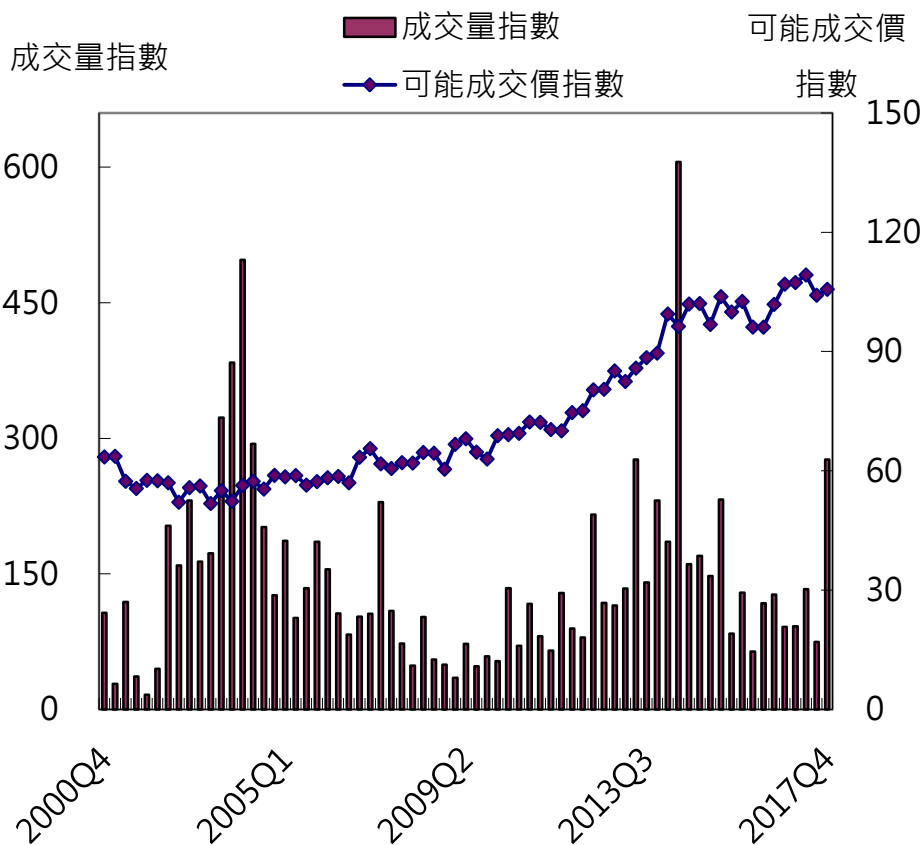


台中市價量指數趨勢圖(季)

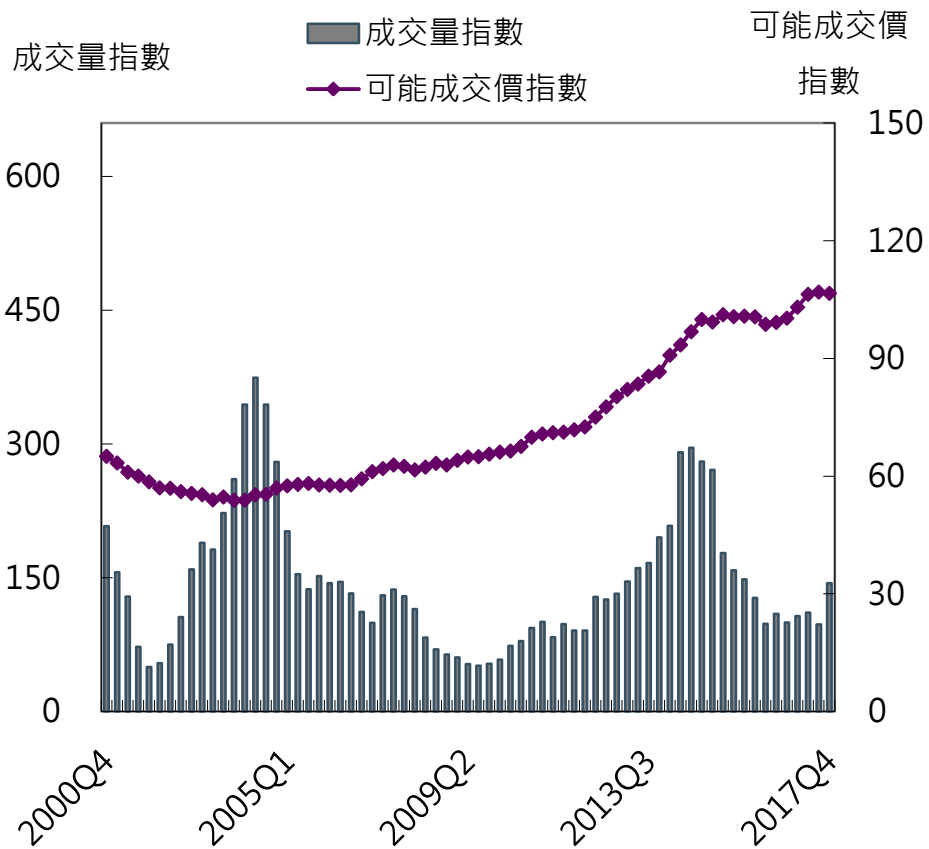


台中市量指數趨勢圖(四季平均)

台南市價量指數趨勢圖(季與四季)

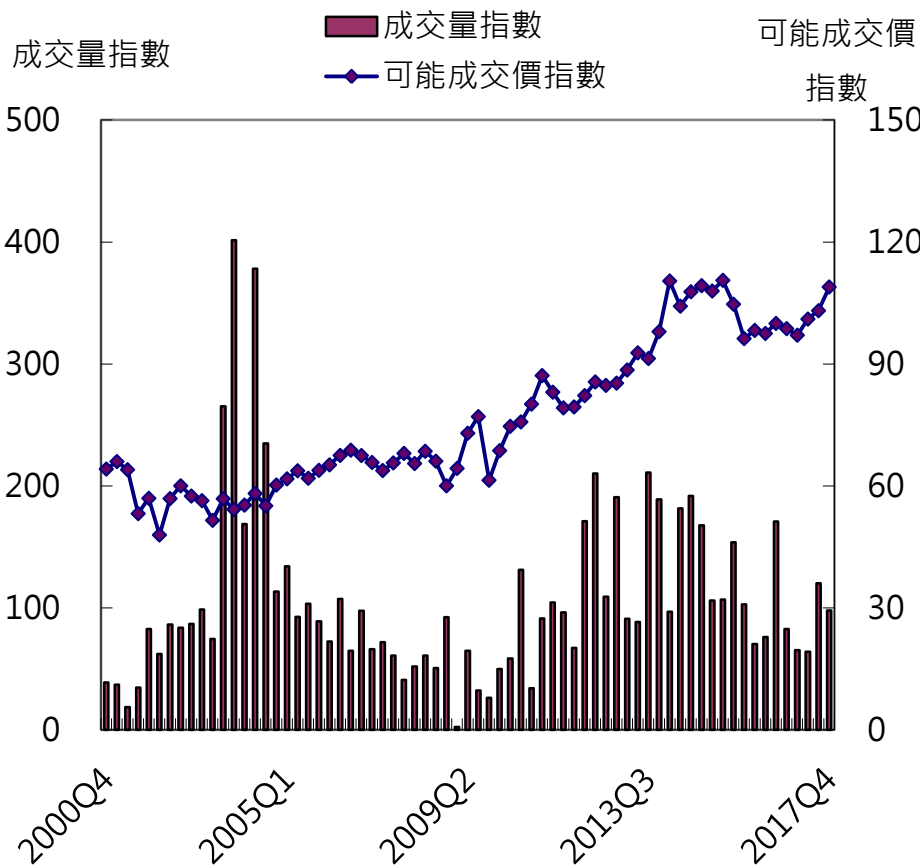


台南市價量指數趨勢圖(季)

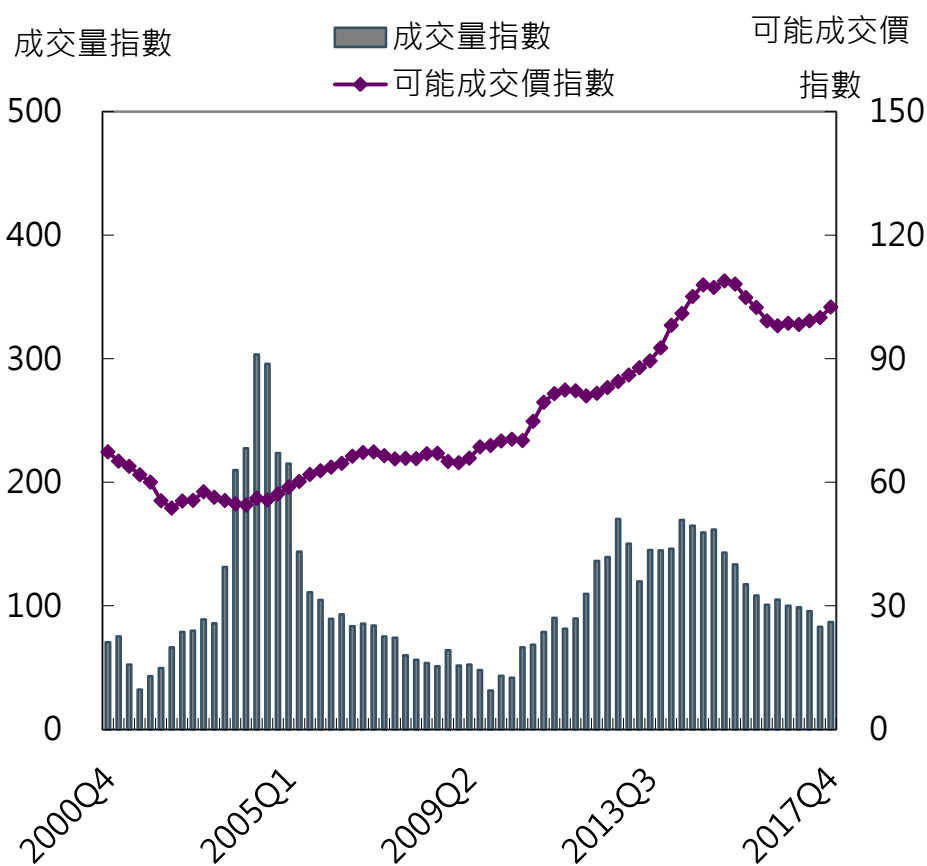


台南市量指數趨勢圖(四季平均)

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)



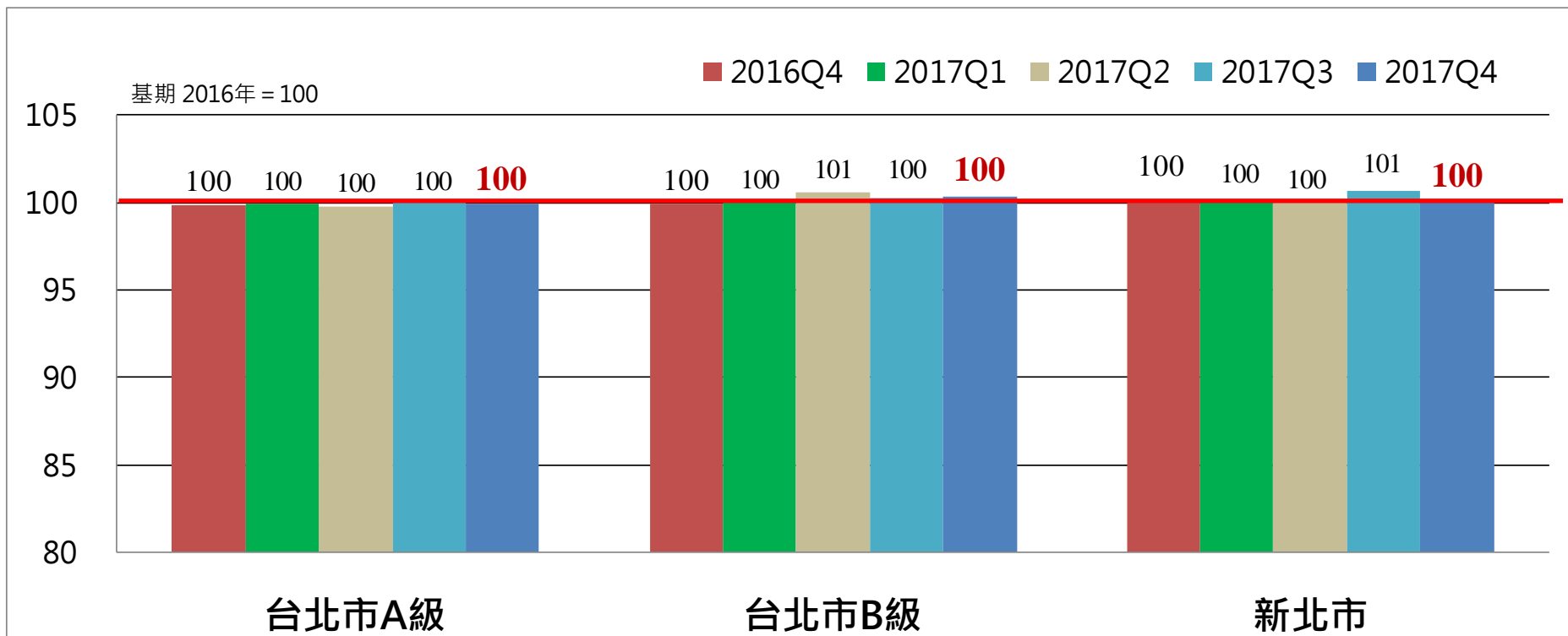
高雄市量指數趨勢圖(四季平均)

- ❖ 當前國際經濟金融情勢為全球經濟同步成長，然各主要國家貨幣政策動向不一，其未來前景仍具不確定性。國內景氣溫和復甦，基本工資及軍公教薪資調升，未來通膨預期溫和，12月央行持續維持利率不變，屋簷雨遮不登記坪數政策實施、年底**縣市長選舉**與**央行未來利率走勢**等，將影響房地產後市發展。
- ❖ 本季台北房市表現雖**維持穩定**但**未明顯轉好**，新北房市有**轉好跡象**，桃竹、台中、台南房市呈現**穩定發展**，高雄房市仍處於**盤整局面**，多數縣市表現均較第三季佳，惟從台北市推案量大縮、新北市及台南市議價空間擴大、台中市銷售率降低、高雄市成交量縮減等現象，第四季整體房市呈現**樂觀**中帶**隱憂**，對未來復甦仍有不確定性，應**審慎因應**。

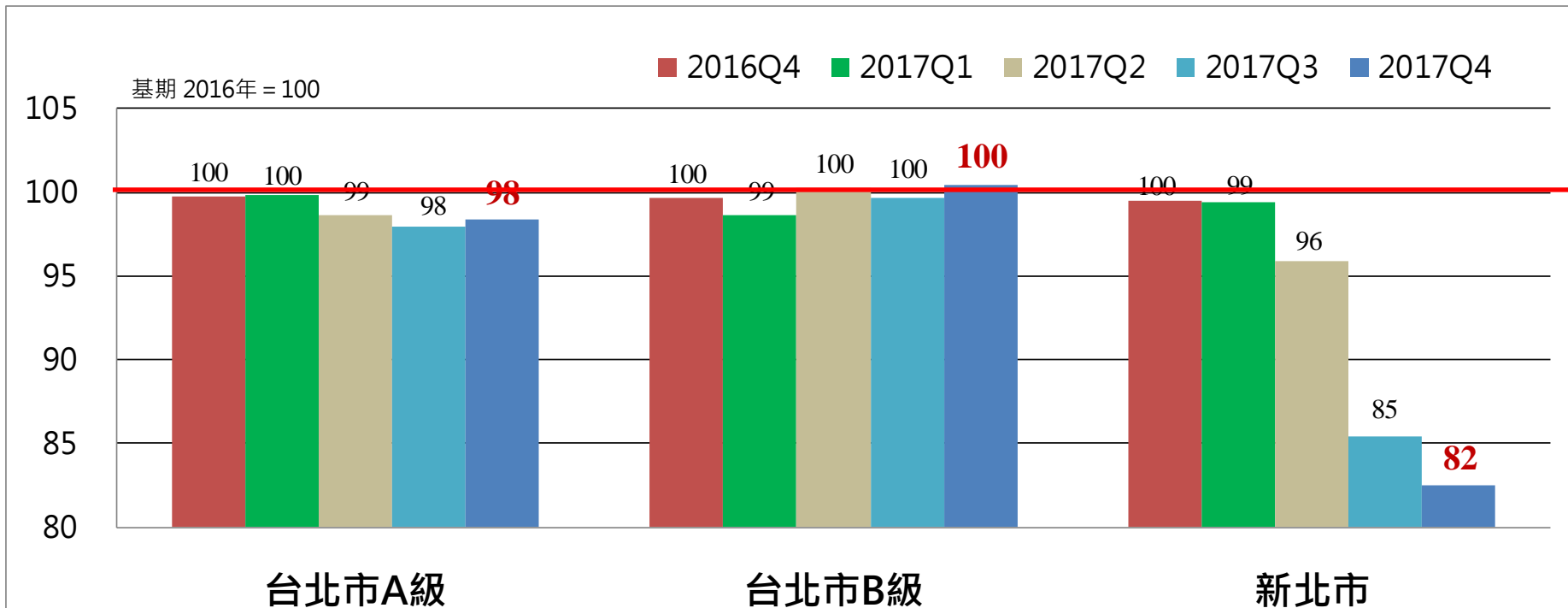
The image features a stylized globe on the left side, with a magnifying glass positioned over it. The globe is rendered in a light blue color with white outlines for continents. The magnifying glass has a silver handle and a yellow lens. The background is a vibrant blue with horizontal white lines that create a sense of motion or data flow. On the right side, there is a large, faint circular graphic. At the bottom of the image, there is a solid green horizontal bar. The overall design is modern and professional, suitable for a business report or presentation.

國泰辦公室租金指數

辦公室租金開價指數 - 分區

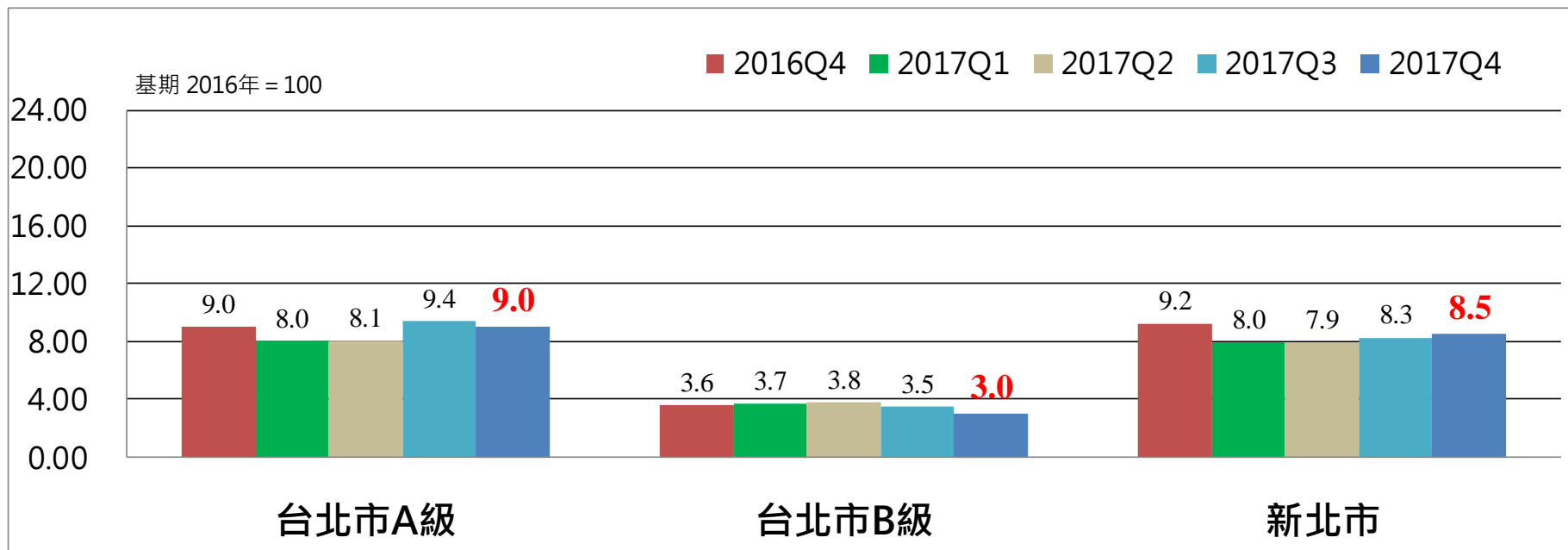


辦公室租金議價空間率指數 - 分區



註：新北市新店區極景、台北矽谷二期辦公大樓讓價減少致議價空間率降低

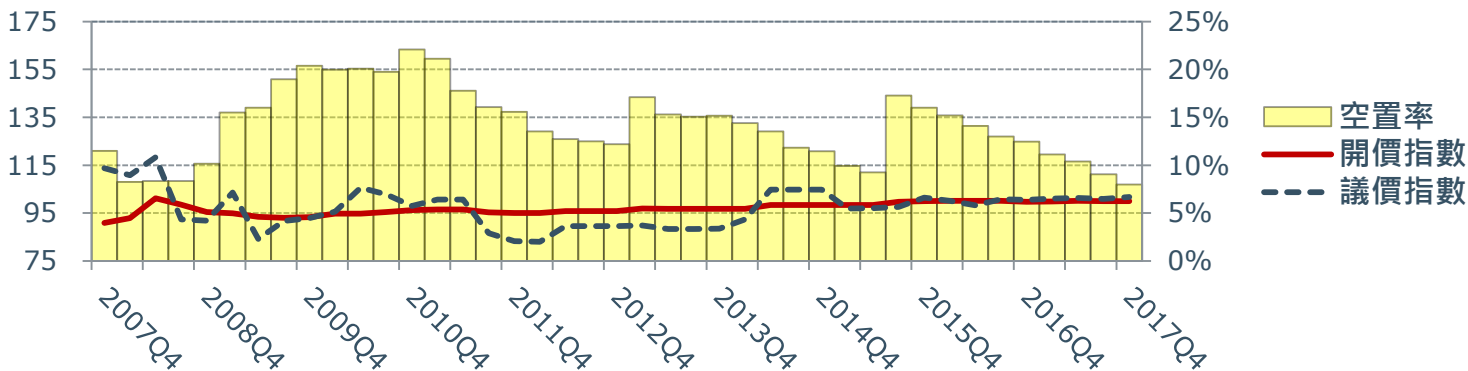
各地區辦公室空置率



辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區

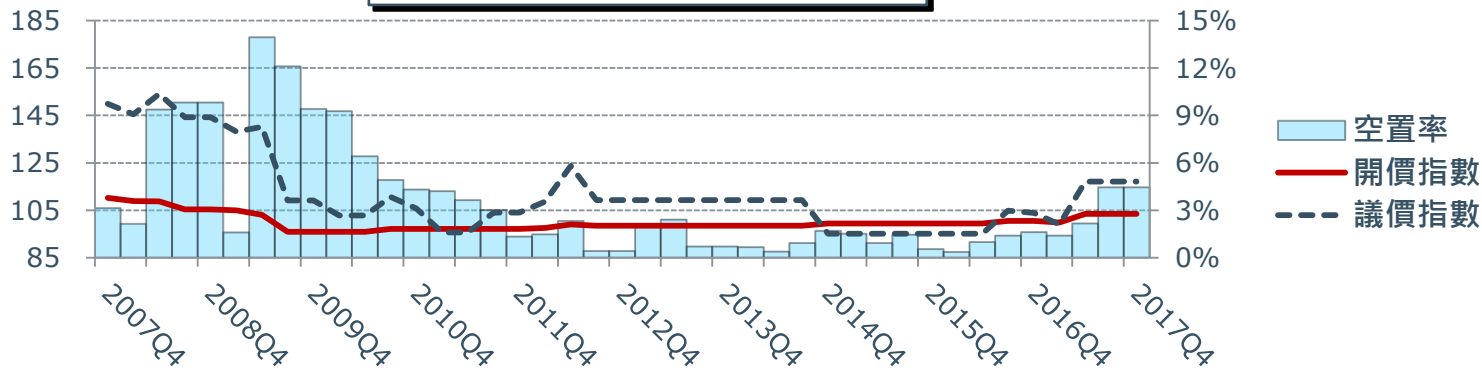
基期2016=100

信義計畫區A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

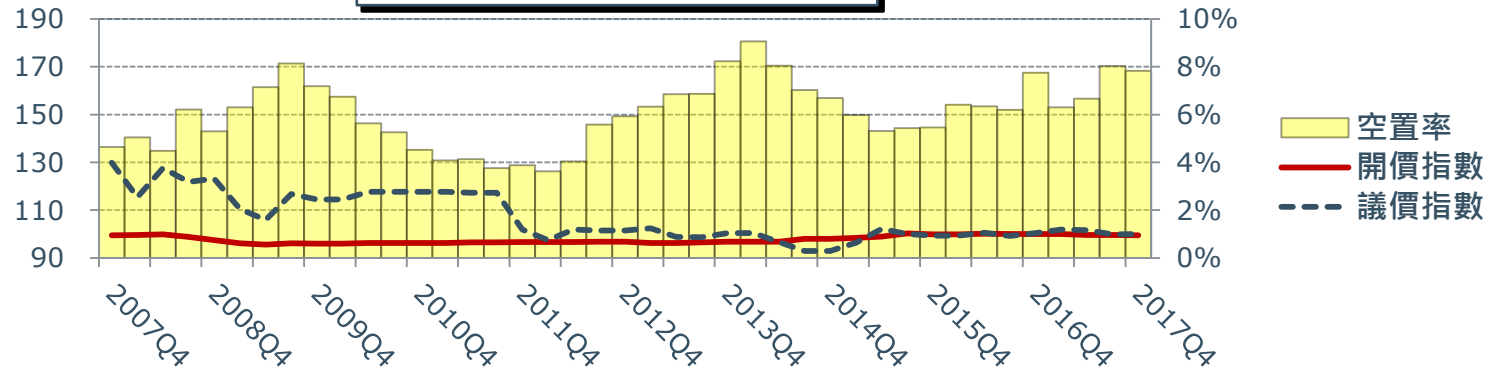
信義計畫區B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南

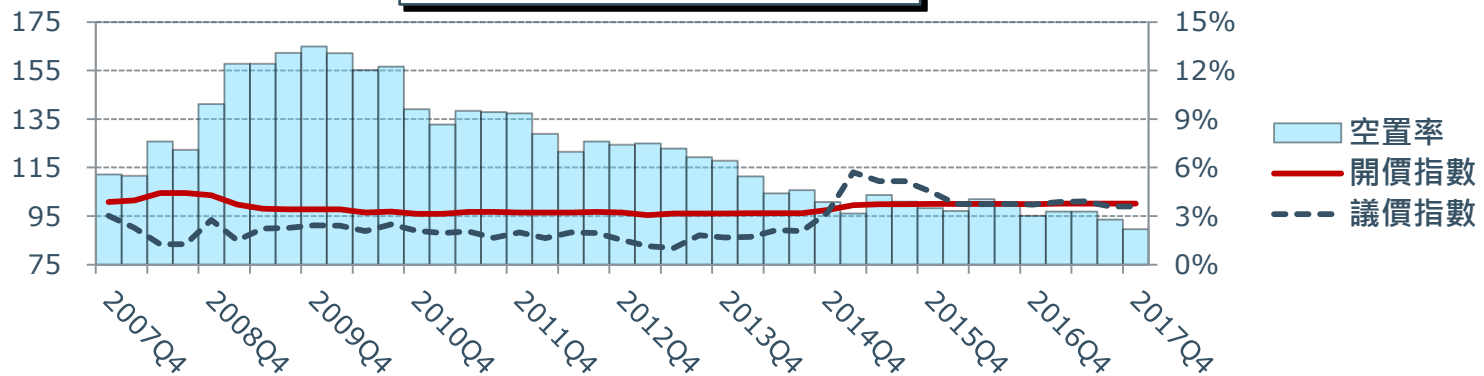
基期2016=100

仁愛敦南A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

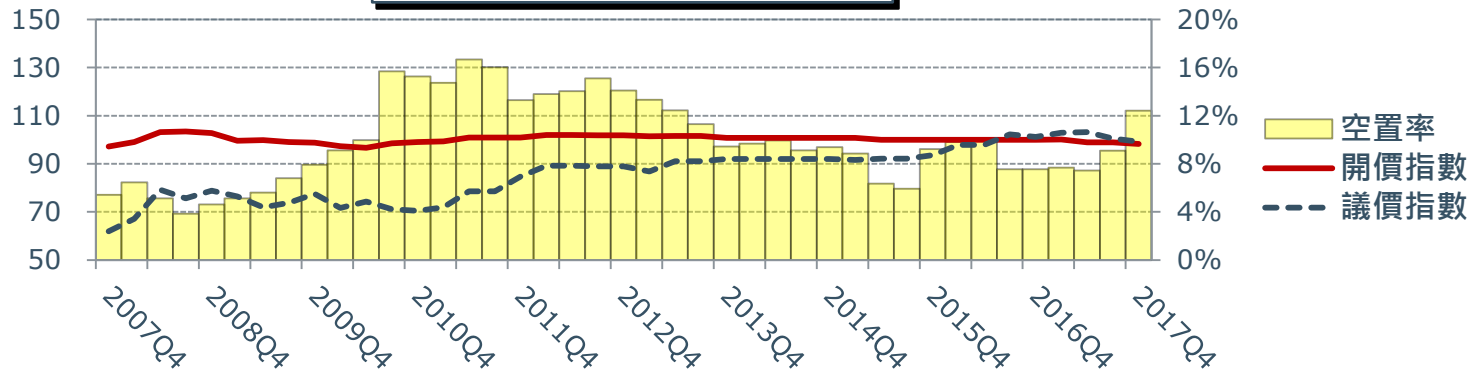
仁愛敦南B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生

基期2016=100

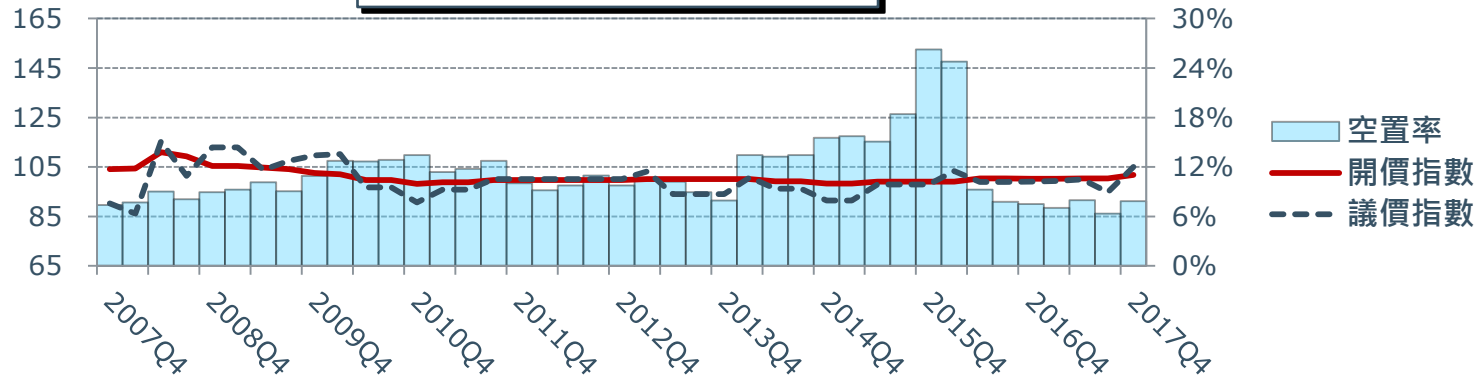
敦北民生A級辦公室長期趨勢圖



註：敦北民生路段因新增標的新增標的合庫總部於本季納入統計，致空置率提高升

基期2016=100

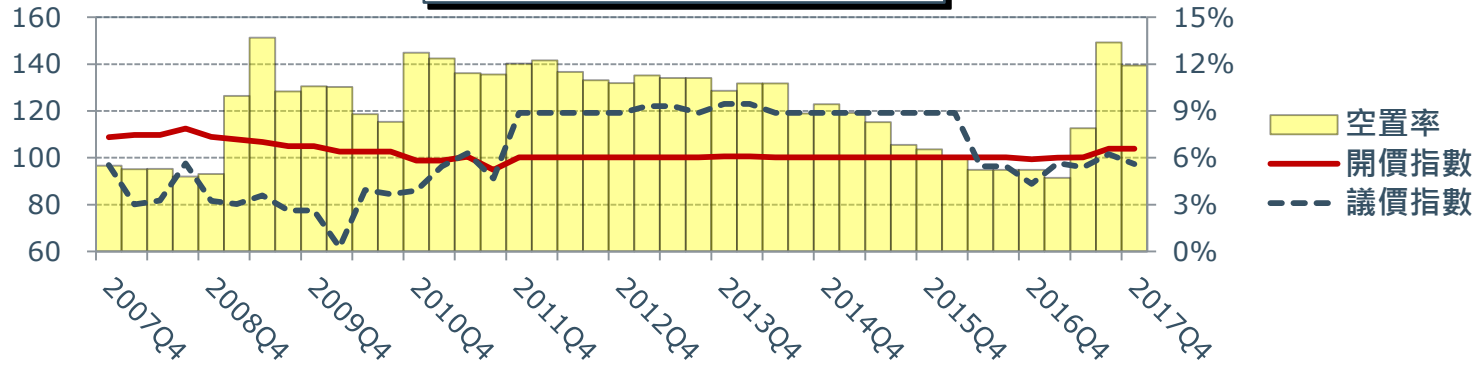
敦北民生B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國

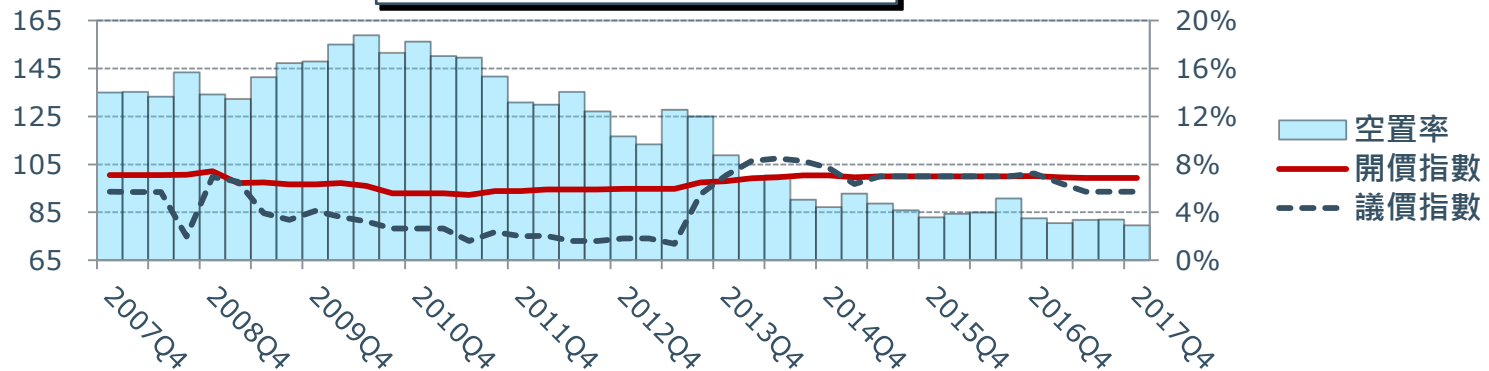
基期2016=100

民生建國A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

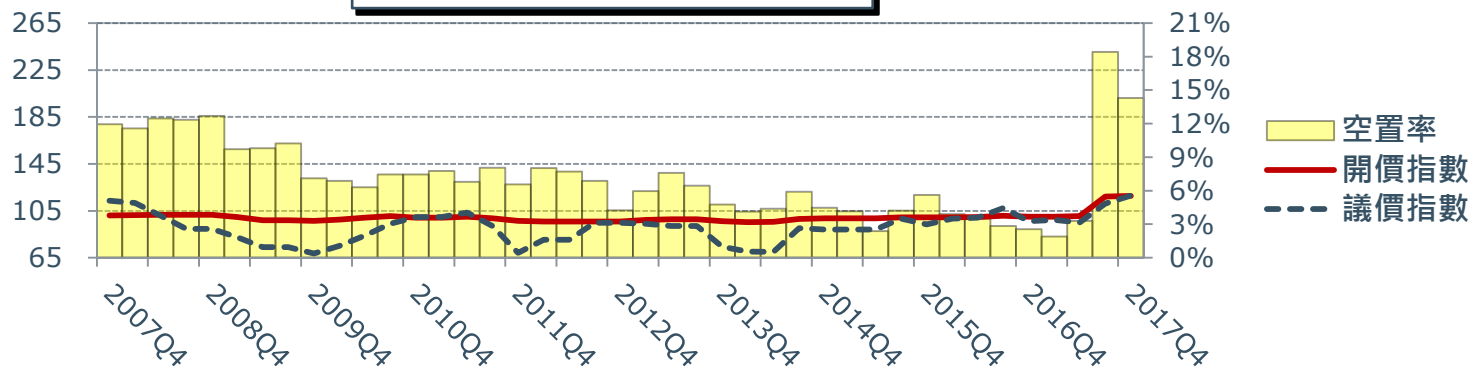
民生建國B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江

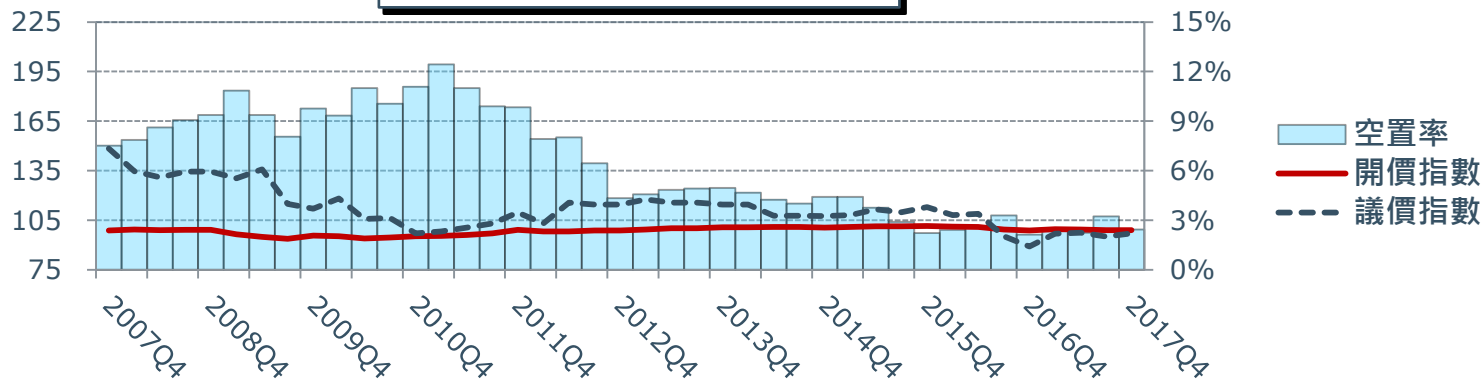
基期2016=100

南京松江A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

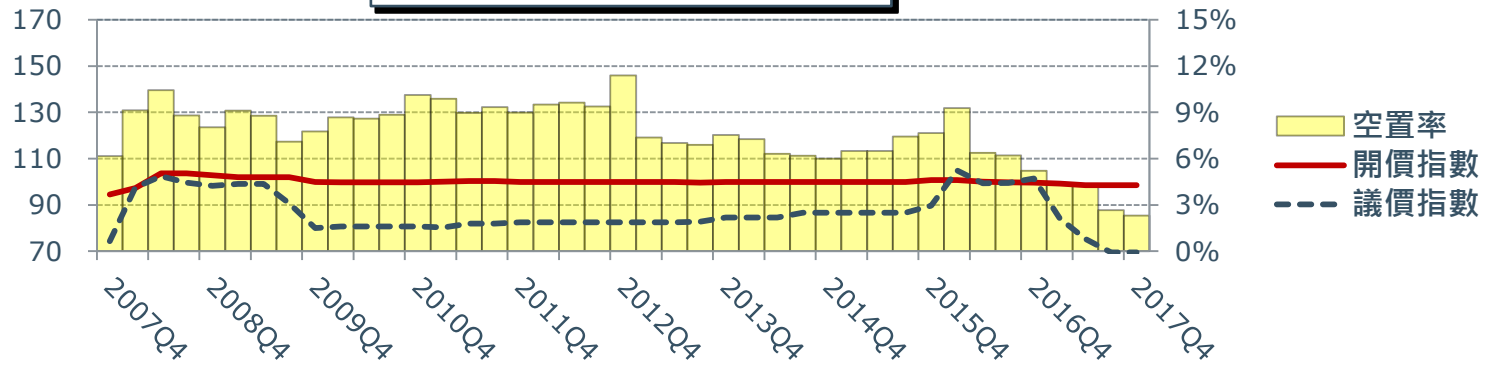
南京松江B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽

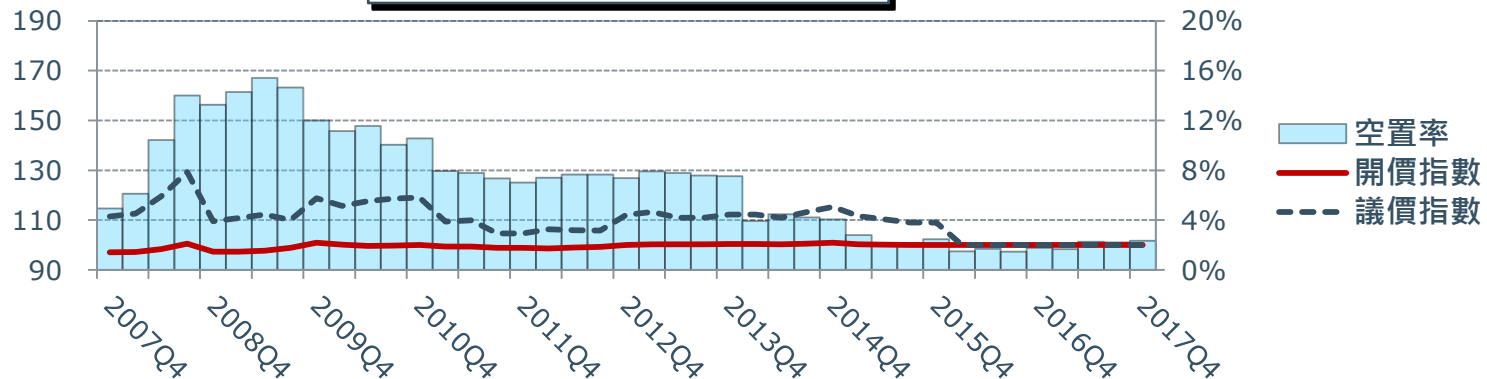
基期2016=100

忠孝襄陽A級辦公室長期趨勢圖



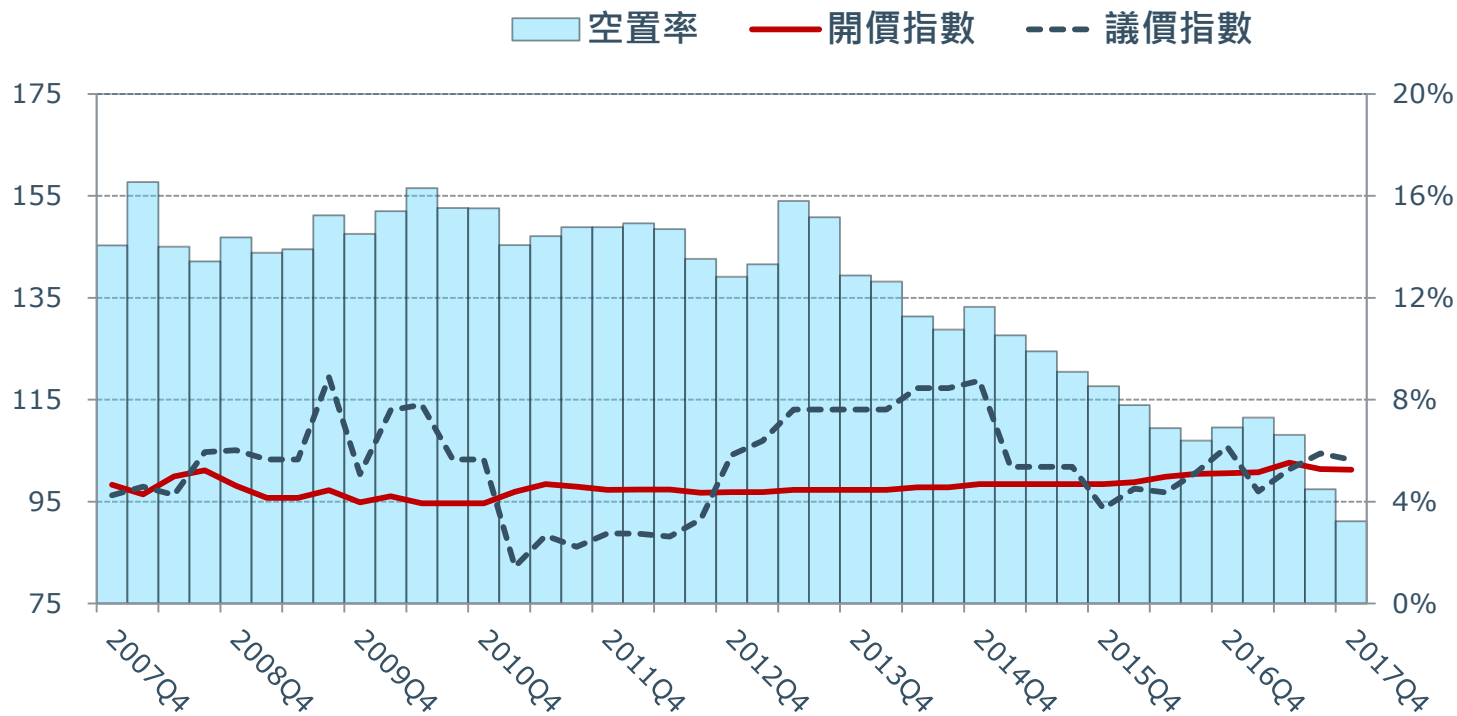
基期2016=100

忠孝襄陽B級辦公室長期趨勢圖



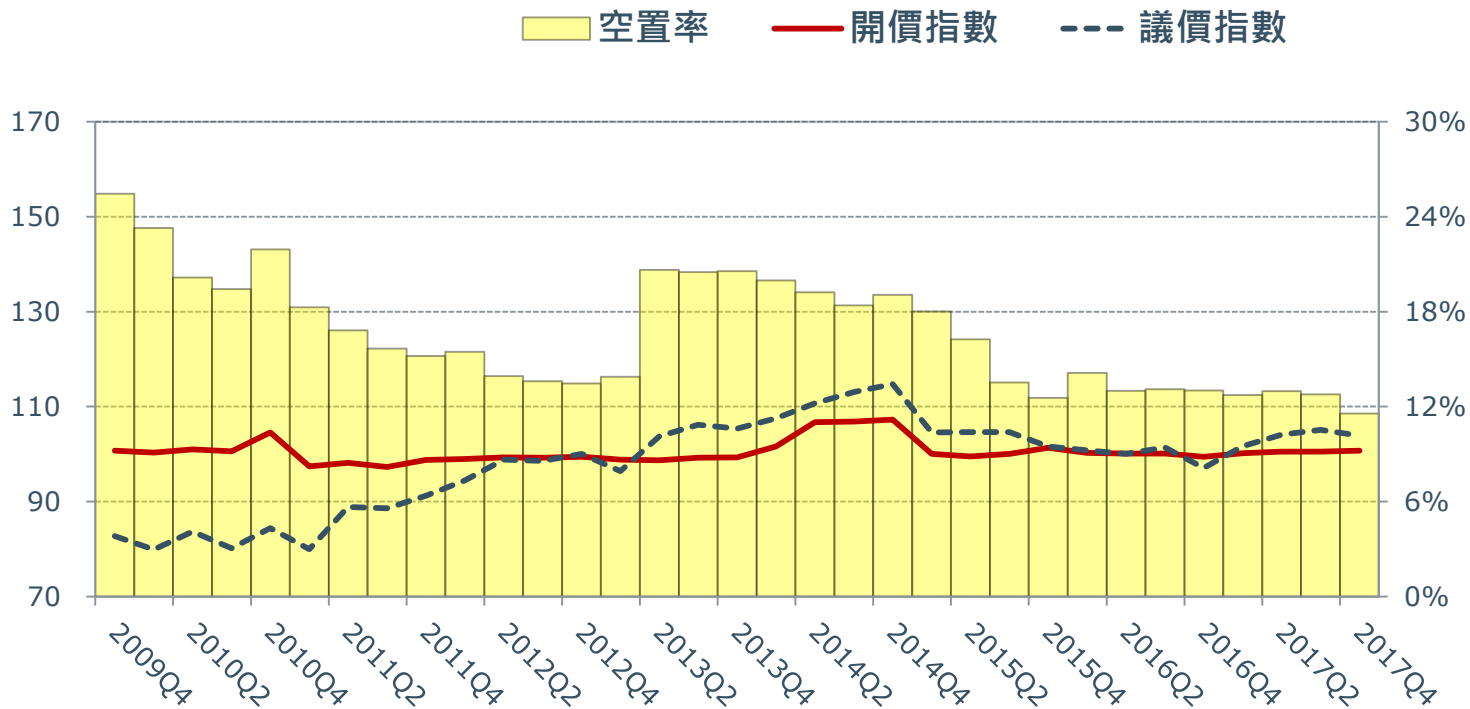
辦公室租金指數長期趨勢 - 南京光復B辦

基期2016=100



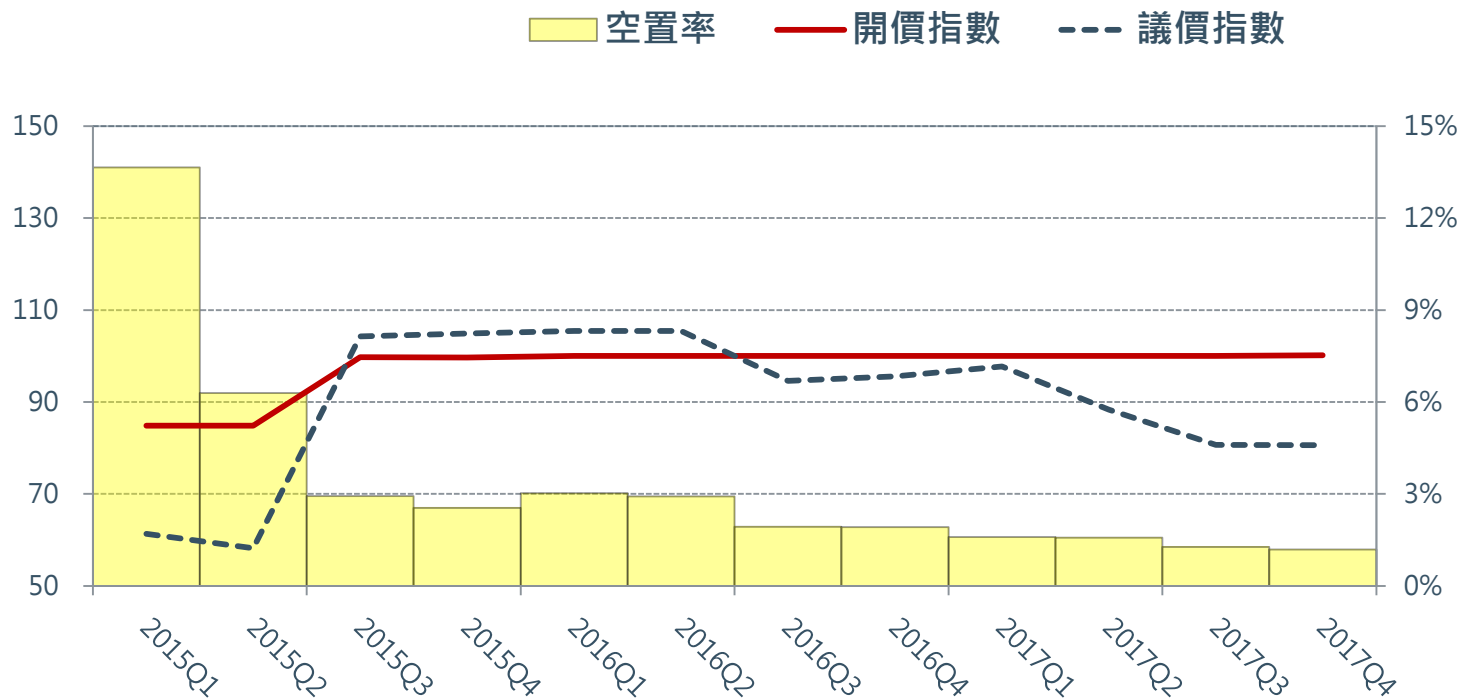
辦公室租金指數長期趨勢 - 內湖科技園區

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



❖ 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

- 內湖科技園區辦公室**微降**
- 台北市A辦大部分路段空置率均較上季**微降**，敦北民生路段因新增標的致空置率略提升



2017全年新推個案市場回顧

全國-整體房價持穩 全年交易量增加

從2017年國泰房地產指數趨勢觀察，全國新推個案市場在成交價、銷售率及成交量皆明顯增加，全年呈現**價穩量增**格局。但雙北桃竹開價下跌、新北成交價下跌、台中台南議價空間擴大，北高推案量減少，高雄成交量減少，顯示整體市場呈現**樂觀**中帶**隱憂**，對未來復甦仍有**不確定性**。

全國	2017				2017年 全年	2016年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	23.62	24.17	23.92	24.74	24.20	23.73	2.01%
議價空間(%)	19.01	16.72	14.85	15.12	16.16	17.88	-9.63%
開價價格(萬/坪)	29.16	29.03	28.09	29.15	28.87	28.89	-0.08%
推案金額(億元)	1,348	2,043	1,492	1,785	6,668	5,920	12.64%
30天銷售率(%)	8.73	10.77	12.77	13.49	11.75	9.48	23.94%
30天成交量指數	82.07	159.35	167.29	226.70	158.85	100.00	58.85%
價量趨勢	價穩量跌	價量俱漲	價跌量穩	價量俱漲	價穩量增		

台北市-市場價量持穩 開價下跌推案量減少

2017年台北市新推個案市場整體呈現**價量俱穩**趨勢，豪宅市場退場、小宅當道，低總價產品表現佳，成交量維持穩定，惟開價有下跌趨勢，推案量亦減少。整體而言，2017年台北市房市，個案銷售率增加，價格維持穩定；但**開價下跌**、**推案量減少**，後續發展仍宜審慎。

台北市	2017				2017年 全年	2016年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	75.91	81.99	80.54	81.61	78.22	75.89	3.08%
議價空間(%)	17.61	16.67	17.12	15.58	16.80	19.53	-14.00%
開價價格(萬/坪)	92.14	98.39	97.18	96.67	94.02	94.31	-0.31%
推案金額(億元)	257	347	344	150	1,098	1,150	-4.48%
30天銷售率(%)	9.63	10.82	12.16	18.53	12.47	10.21	22.20%
30天成交量指數	114.13	138.35	207.89	184.16	161.13	100.00	61.13%
價量趨勢	價漲量穩	價漲量穩	價跌量增	價量俱穩	價量俱穩		

新北市-成交量增加 開價與成交價下跌

2017年新北市新推個案市場呈現**價跌量增**，價格持續下跌，整體**成交量**明顯**增加**。整體而言，2017年新北市開價與成交價均下跌，市場交易量隨價格下降轉趨熱絡。惟開價、成交價連續兩年下跌，對後續市場發展**隱憂**不容忽視。

新北市	2017				2017年 全年	2016年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	35.45	34.59	34.61	34.70	35.26	38.00	-7.21%
議價空間(%)	22.55	16.21	11.03	13.60	15.24	18.58	-17.94%
開價價格(萬/坪)	45.77	41.28	38.90	40.16	41.60	46.66	-10.86%
推案金額(億元)	327	851	340	519	2,037	1,564	30.24%
30天銷售率(%)	7.31	9.97	12.62	15.96	11.92	8.95	33.24%
30天成交量指數	67.50	261.52	176.52	331.26	209.20	100.00	109.20%
價量趨勢	價量俱跌	價跌量增	價穩量縮	價穩量增	價跌量增		

桃竹地區-價量俱漲整體表現佳 開價下跌

2017年桃竹地區新推個案市場呈現**價量俱漲**，全年價格略漲，成交量亦增加，整體表現相對較佳。整體而言，本年度桃竹地區市場推案金額為增幅最多區域，其他各項指標亦呈現正向發展，銷售率表現亦佳，房市呈現**穩定發展**，但仍應留意**開價下跌**之現象。

桃竹地區	2017				2017年 全年	2016年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	24.06	21.37	22.14	22.85	21.89	21.22	3.15%
議價空間(%)	15.77	16.36	15.77	14.25	15.48	19.17	-19.24%
開價價格(萬/坪)	28.56	25.55	26.29	26.65	25.90	26.26	-1.35%
推案金額(億元)	176	229	385	363	1,154	823	40.26%
30天銷售率(%)	7.71	11.52	11.85	13.70	11.65	8.94	30.40%
30天成交量指數	76.64	166.00	264.69	245.34	188.17	100.00	88.17%
價量趨勢	價漲量穩	價跌量增	價量俱漲	價漲量穩	價量俱漲		

台中市-成交量增加 議價空間擴大

2017年台中市新推個案市場呈現**價穩量增**，整體銷售率表現相對較**佳**，顯示市場仍有相當程度的需求動能。整體而言，本年度台中市可能成交價略漲，推案金額成交量皆較去年為佳，銷售率為各縣市最高，房市呈現**穩定發展**，但應留意**議價空間擴大**的問題。

台中市	2017				2017年 全年	2016年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	20.32	21.29	20.05	20.83	20.28	19.53	3.84%
議價空間(%)	17.48	17.60	17.10	17.21	17.32	17.07	1.46%
開價價格(萬/坪)	24.62	25.84	24.18	25.16	24.53	23.56	4.15%
推案金額(億元)	173	221	209	421	1,023	905	13.01%
30天銷售率(%)	11.21	16.43	14.70	12.44	13.53	10.68	26.76%
30天成交量指數	109.23	182.29	159.20	250.98	175.42	100.00	75.42%
價量趨勢	價漲量穩	價量俱漲	價跌量穩	價量俱漲	價穩量增		

台南市-推案量增加 銷售率表現不佳

2017年台南市新推個案市場呈現**價量俱漲**，成交量在第四季表現相當亮眼，然低銷售率將成為後市發展隱憂。整體而言，本年度成交價增加、推案量增加、市場成交量也增加，房市呈現**穩定發展**。然**銷售率**表現較差，**議價空間**也**擴大**，後市發展仍宜保守觀望。

台南市	2017				2017年 全年	2016年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	16.63	16.93	16.14	16.37	16.46	15.49	6.26%
議價空間(%)	19.70	15.33	15.40	17.66	17.19	16.24	5.83%
開價價格(萬/坪)	20.71	19.99	19.08	19.88	19.88	18.50	7.47%
推案金額(億元)	76	126	48	165	415	358	15.88%
30天銷售率(%)	7.35	7.28	8.99	9.77	8.55	8.78	-2.58%
30天成交量指數	92.03	133.01	74.61	276.65	144.07	100.00	44.07%
價量趨勢	價量俱穩	價漲量穩	價量俱跌	價量俱漲	價量俱漲		

高雄市-開價成交價增加 推案量成交量減少

2017年高雄市新推個案市場呈現**價量俱穩**，價格穩定盤整，推案量減少幅度為各都會區中最多區域，推案量驟減市況宜保守觀望。整體而言，本年度高雄市新推住宅市場表現相對**穩定**，開價與成交價皆增加，但**推案量與成交量均減少**，後市趨勢較不明確。

高雄市	2017				2017年 全年	2016年 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價格(萬/坪)	18.28	19.02	19.41	20.51	19.11	18.83	1.53%
議價空間(%)	20.03	19.43	14.99	11.78	16.34	17.12	-4.59%
開價價格(萬/坪)	22.86	23.61	22.83	23.25	22.85	22.71	0.58%
推案金額(億元)	336	270	166	166	938	1,120	-16.25%
30天銷售率(%)	9.05	8.36	14.33	13.07	11.30	9.61	17.53%
30天成交量指數	65.37	64.02	120.20	97.98	86.89	100.00	-13.11%
價量趨勢	價穩量縮	價漲量穩	價穩量增	價漲量縮	價量俱穩		

全國整體房價穩定 全年交易量增加

第一季市場**價格**面**表現優**於量表現，但整體**成交量**未突破**低檔**水準。第二季全國呈現**價量俱漲**，桃竹和新北以價換量帶動成交量，中南部市場相對穩定。第三季市場推案量減少，全國市場**價格下跌**、**成交量穩定**。第四季呈現**價量俱漲**現象，價格除雙北地區持穩，其餘地區價格皆上漲。

價穩量增為短期結構表現

從2017國泰房地產指數各地區表現觀察，第四季多數縣市表現均較第三季佳，價格除雙北地區持穩，其餘地區**價格皆上漲**，但從雙北桃竹開價下跌、新北成交價下跌、台中台南議價空間擴大，北高推案量減少，高雄成交量減少等現象，全年新推個案市場呈現**價穩量增**格局為**短期結構**表現，後市趨勢仍不明確。



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.