



國泰房地產指數季報

2018年第3季



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**

❖ 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

- 1 背景介紹
- 2 2018Q3市調資料分析
- 3 國泰房地產指數
- 4 國泰辦公室租金指數

研究單位

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

資料內容

1992年第1季至2018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

A 3D globe is shown on the left side of the slide, with a magnifying glass positioned over it. The globe is surrounded by several data lines and a large, faint circular graphic on the right. The background is a solid blue color with a green gradient at the bottom.

2018Q3市調資料分析

各地區推案狀況 2018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	215 (-8.1%) 《24.3%》	21,461 (-5.6%) 《93.8%》	12.92% (-10.7%) 《1.6%》	3,603 (28.5%) 《141.5%》	95% (0.0%) 《6.6%》	50% (-9.6%) 《60.9%》	37 (6.1%) 《6.2%》	1640 (35.7%) 《27.2%》	37 (9.3%) 《0.3%》
台北市	26 (0.0%) 《100.0%》	1,188 (5.2%) 《41.6%》	12% (-22.1%) 《-2.4%》	1,107 (117.6%) 《221.8%》	100% (0.0%) 《0.0%》	50% (-23.5%) 《62.5%》	57 (36.1%) 《41.4%》	9338 (119.7%) 《119.7%》	118 (19.4%) 《9.4%》
新北市	42 (-25.0%) 《40.0%》	5,026 (-8.4%) 《98.8%》	13% (4.1%) 《6.3%》	958 (10.9%) 《181.6%》	99% (-0.5%) 《-0.5%》	64% (24.1%) 《60.7%》	35 (7.8%) 《8.7%》	1819 (19.0%) 《40.2%》	49 (5.3%) 《23.1%》
桃竹 地區	45 (-8.2%) 《-6.3%》	4,687 (-10.9%) 《38.0%》	11% (-24.7%) 《-8.4%》	514 (-1.8%) 《33.5%》	97% (4.4%) 《13.6%》	62% (-10.3%) 《86.7%》	35 (-0.8%) 《2.1%》	1007 (3.0%) 《0.7%》	27 (-2.6%) 《-8.4%》
台中市	33 (-2.9%) 《6.5%》	4,773 (0.3%) 《153.5%》	14% (2.3%) 《-5.4%》	485 (45.9%) 《132.5%》	88% (-3.2%) 《6.7%》	91% (40.5%) 《181.8%》	35 (8.6%) 《-3.6%》	1056 (48.2%) 《4.6%》	31 (40.6%) 《6.7%》
台南市	23 (-14.8%) 《9.5%》	1,290 (8.3%) 《106.7%》	11% (-39.5%) 《18.3%》	159 (44.3%) 《233.6%》	68% (-2.9%) 《32.3%》	30% (-58.9%) 《-41.9%》	41 (12.2%) 《40.4%》	1029 (37.0%) 《75.4%》	24 (24.1%) 《27.0%》
高雄市	46 (9.5%) 《53.3%》	4,497 (-8.4%) 《149.8%》	14% (-11.4%) 《2.7%》	380 (-18.3%) 《128.6%》	91% (-3.3%) 《19.5%》	7% (-65.8%) 《95.7%》	36 (-2.5%) 《0.1%》	738 (-20.7%) 《-3.3%》	20 (-15.6%) 《-6.0%》

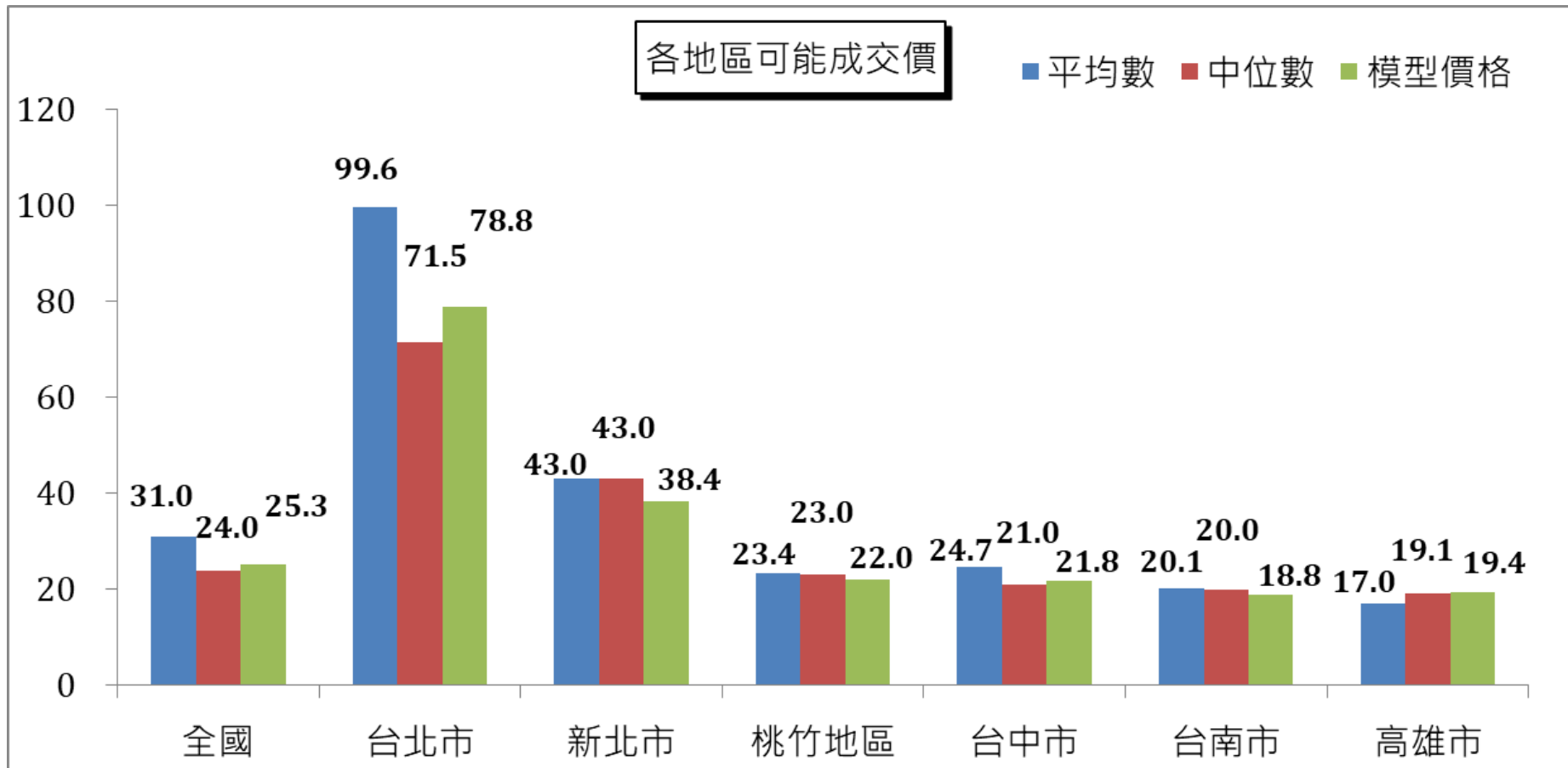
• 主力坪數、主力單價、主力總價按可售戶數加權計算(不含透天)，價格均為開價
()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率

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 (%)
10707	全國	62	9,564,928	6,468	12.87	839	1,373	16.39
10708		79	14,110,366	7,197	15.71	1133	1,912	13.23
10709		74	12,354,969	7,796	10.29	801	1,644	15.61
10707	北市	6	1,417,263	409	10.80	44	3,169	14.92
10708		11	6,116,031	431	11.07	48	14,157	13.03
10709		9	3,535,982	348	14.34	49	10,621	17.71
10707	新北	14	3,016,063	1,766	10.11	178	1,563	16.09
10708		18	3,302,332	2,197	16.57	364	1,381	9.11
10709		10	3,260,161	1,063	12.17	130	3,187	9.67
10707	桃竹	6	1,277,084	428	8.45	35	2,333	14.03
10708		20	1,771,794	1,776	16.78	298	943	11.33
10709		19	2,094,784	2,483	7.00	174	843	13.28
10707	台中	12	1,627,000	1,517	16.91	265	1,131	18.82
10708		10	1,652,000	1,474	12.72	189	1,213	18.52
10709		11	1,571,375	1,782	11.69	210	1,011	18.86
10707	台南	8	632,529	405	11.42	47	1,452	16.73
10708		7	449,230	310	9.30	29	1,271	15.84
10709		8	506,668	575	10.59	61	1,013	20.37
10707	高雄	16	1,594,989	1,943	13.94	270	783	15.52
10708		13	818,980	1,009	20.29	205	757	17.16
10709		17	1,386,000	1,545	11.64	177	811	17.55

* 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

2018Q3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

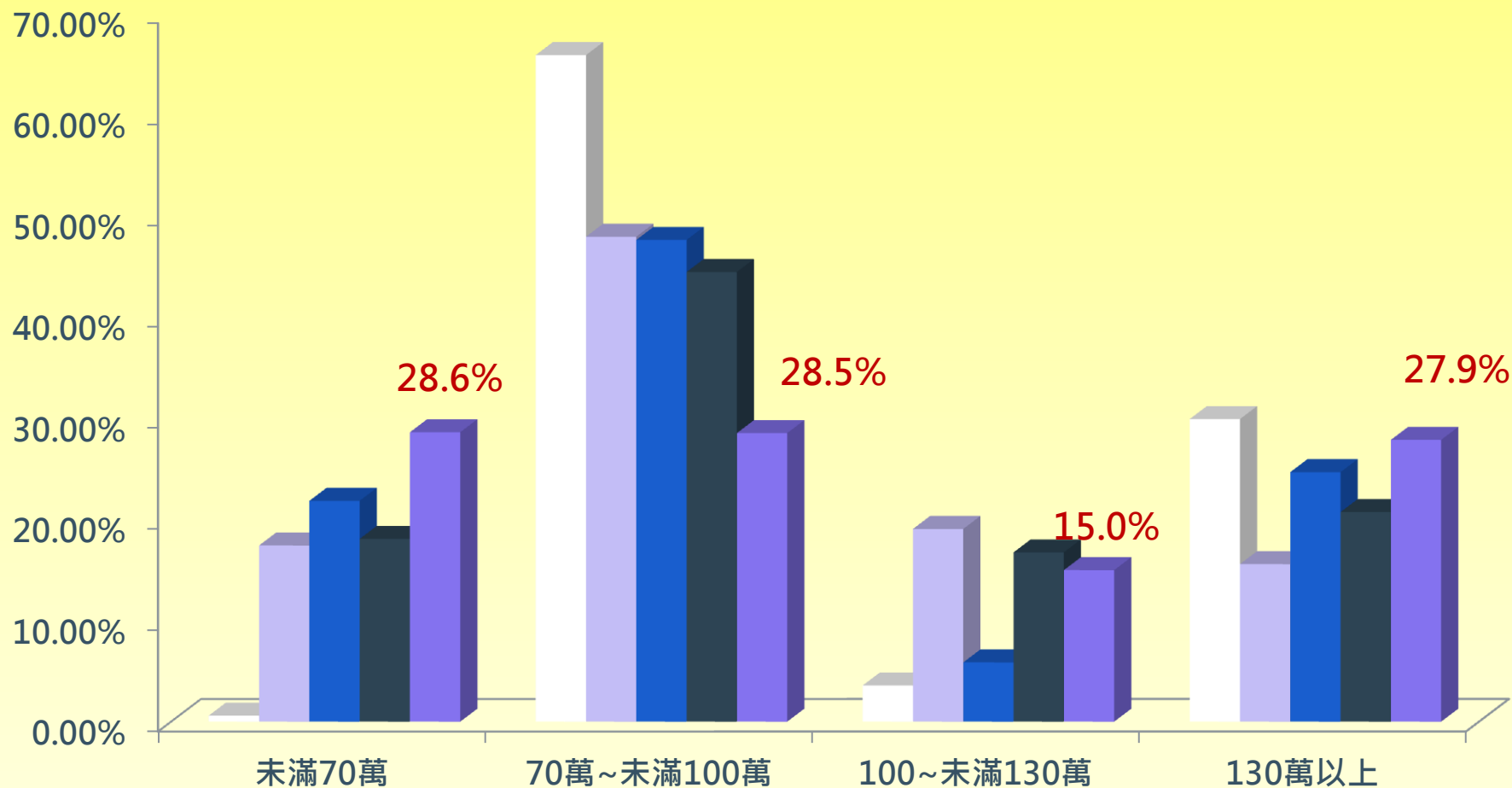
	可能成交價 (萬元)	議價空間率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區
台北市	78.78	15.05	1,188	11.94	大安區、信義區、 文山區
新北市	38.37	11.68	5,026	13.37	永和區、中和區、 土城區
桃竹 地區	21.97	12.61	4,687	10.84	竹北區、龜山市、 中壢區
台中市	21.80	18.74	4,773	13.67	南屯區、北屯區、 烏日區
台南市	18.76	18.14	1,290	10.54	安平區、善化區、 東區
高雄市	19.40	16.57	4,497	14.57	橋頭區、左營區、 楠梓區
全國	25.30	15.05	21,461	12.89	

The image features a stylized globe on the left side, with a magnifying glass positioned over it. The globe is rendered in white and yellow, showing the outlines of continents. The magnifying glass has a yellow lens and a black handle. 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 modern and professional, suggesting a focus on global data or technology.

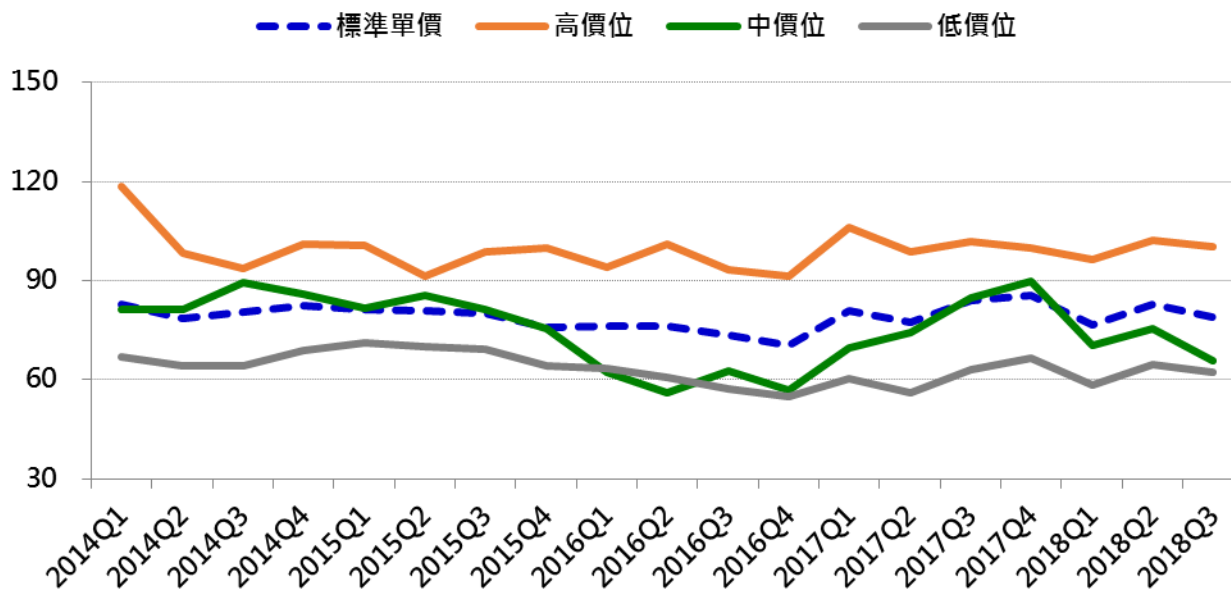
國泰房地產指數

台北市推案價格與戶數比例

2017Q3 2017Q4 2018Q1 2018Q2 2018Q3



台北市區位價格

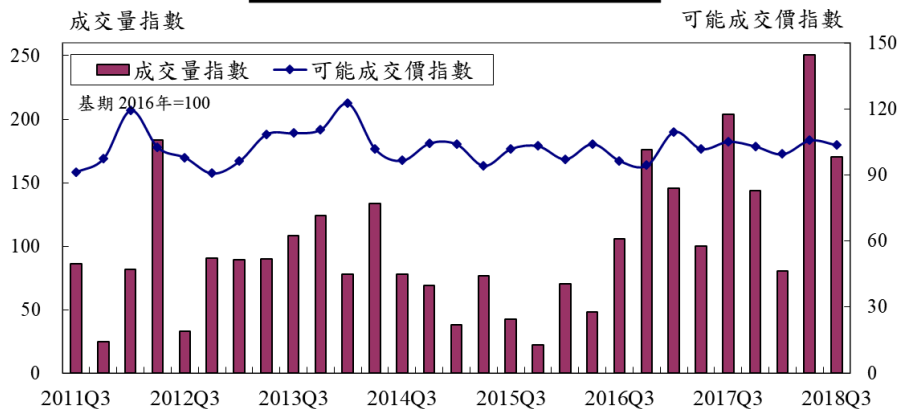


高價位	大安、松山、 中山、信義、 中正
中價位	士林、南港、 內湖
低價位	大同、萬華、 北投、文山

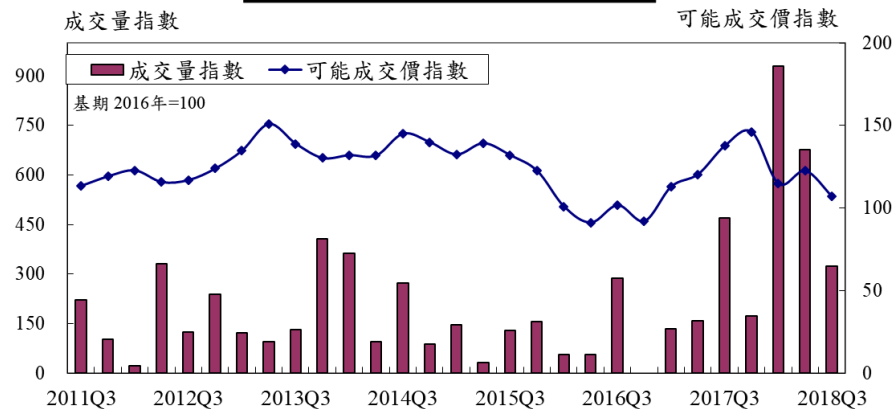
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	100.29 萬元/坪	-2.06%	-1.51%
中價位	65.82 萬元/坪	-12.65%	-22.31%
低價位	62.23 萬元/坪	-3.56%	-1.17%

台北市區位成交量

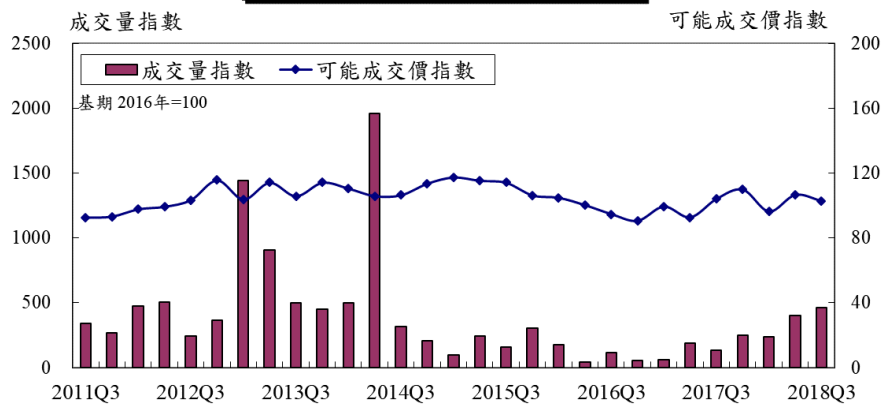
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)

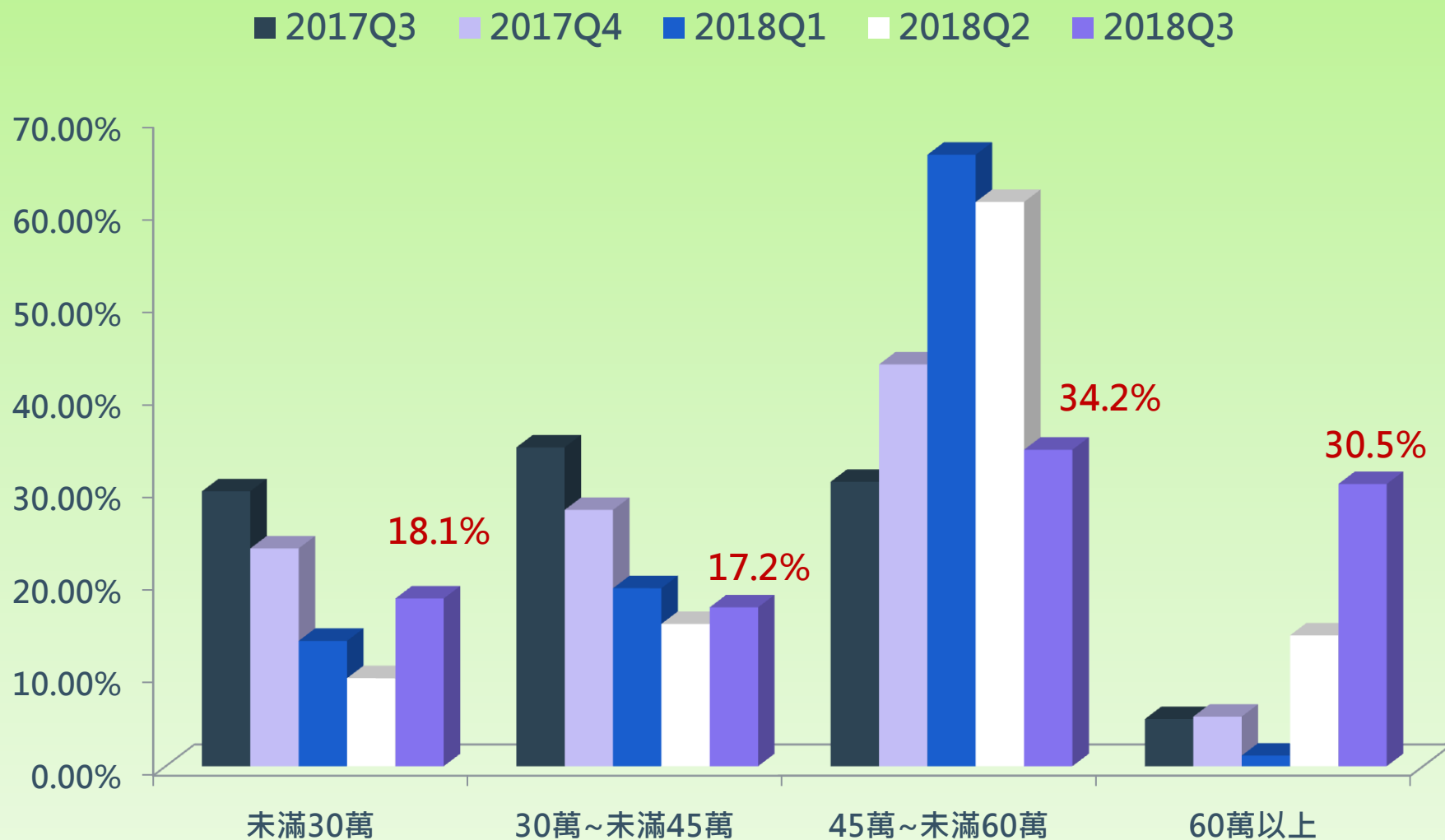


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)

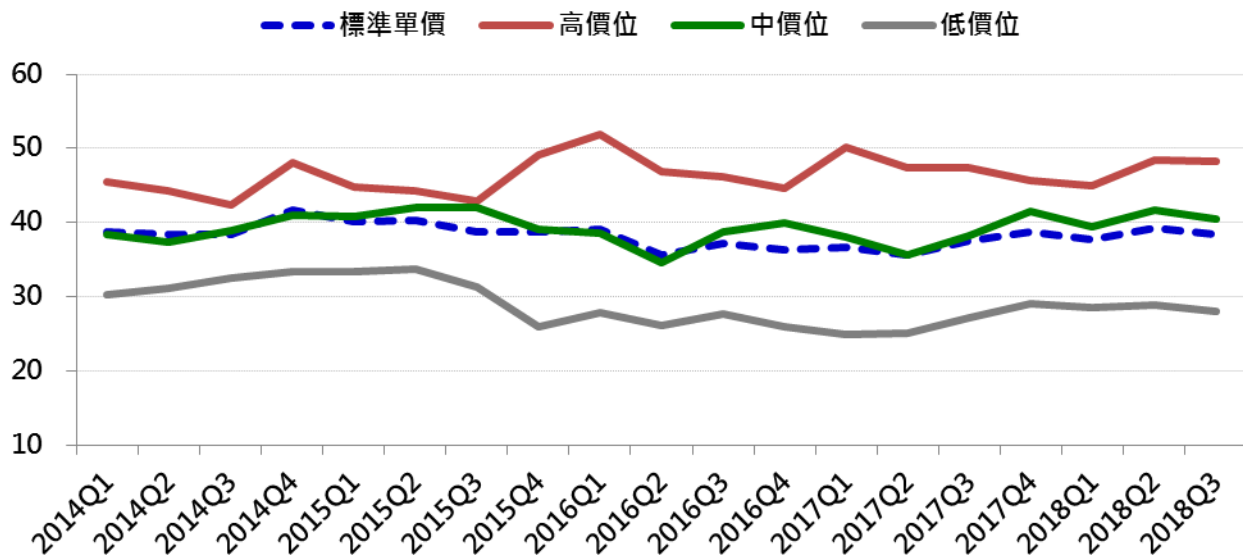


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	170.05	-32.11%	-16.65%
中價區	323.66	-52.14%	-31.22%
低價區	463.07	14.45%	246.45%

新北市推案價格與戶數比例



新北市區位價格

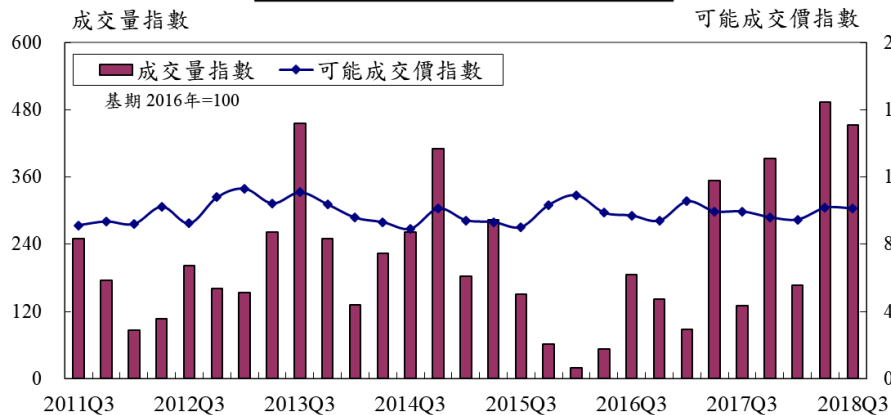


高價區	永和、新店、板橋、中和、三重
中價區	新莊、汐止、蘆洲、土城
低價區	淡水、其他地區

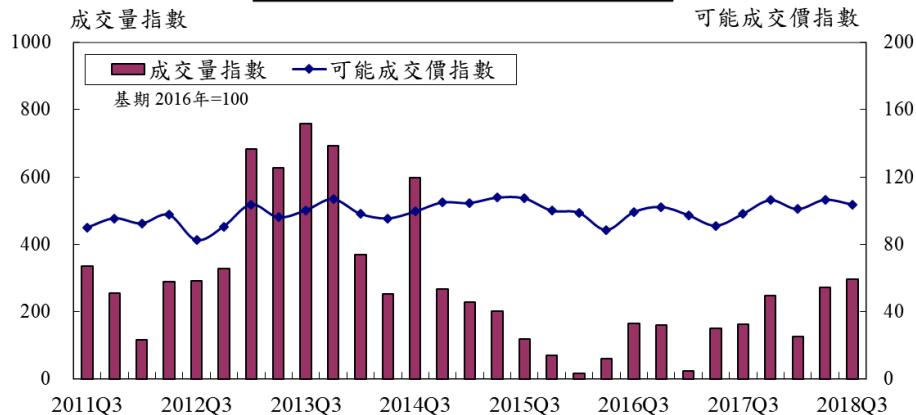
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	48.17 萬元/坪	-0.41%	1.79%
中價區	40.51 萬元/坪	-2.65%	5.80%
低價區	27.99 萬元/坪	-3.21%	3.42%

新北市區位成交量

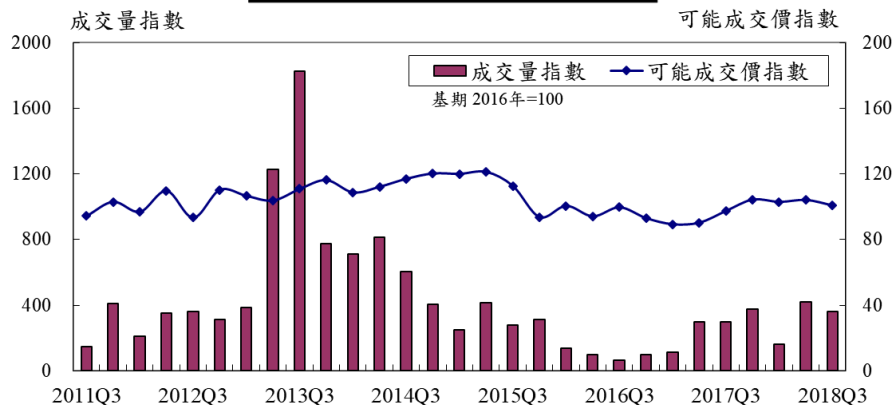
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

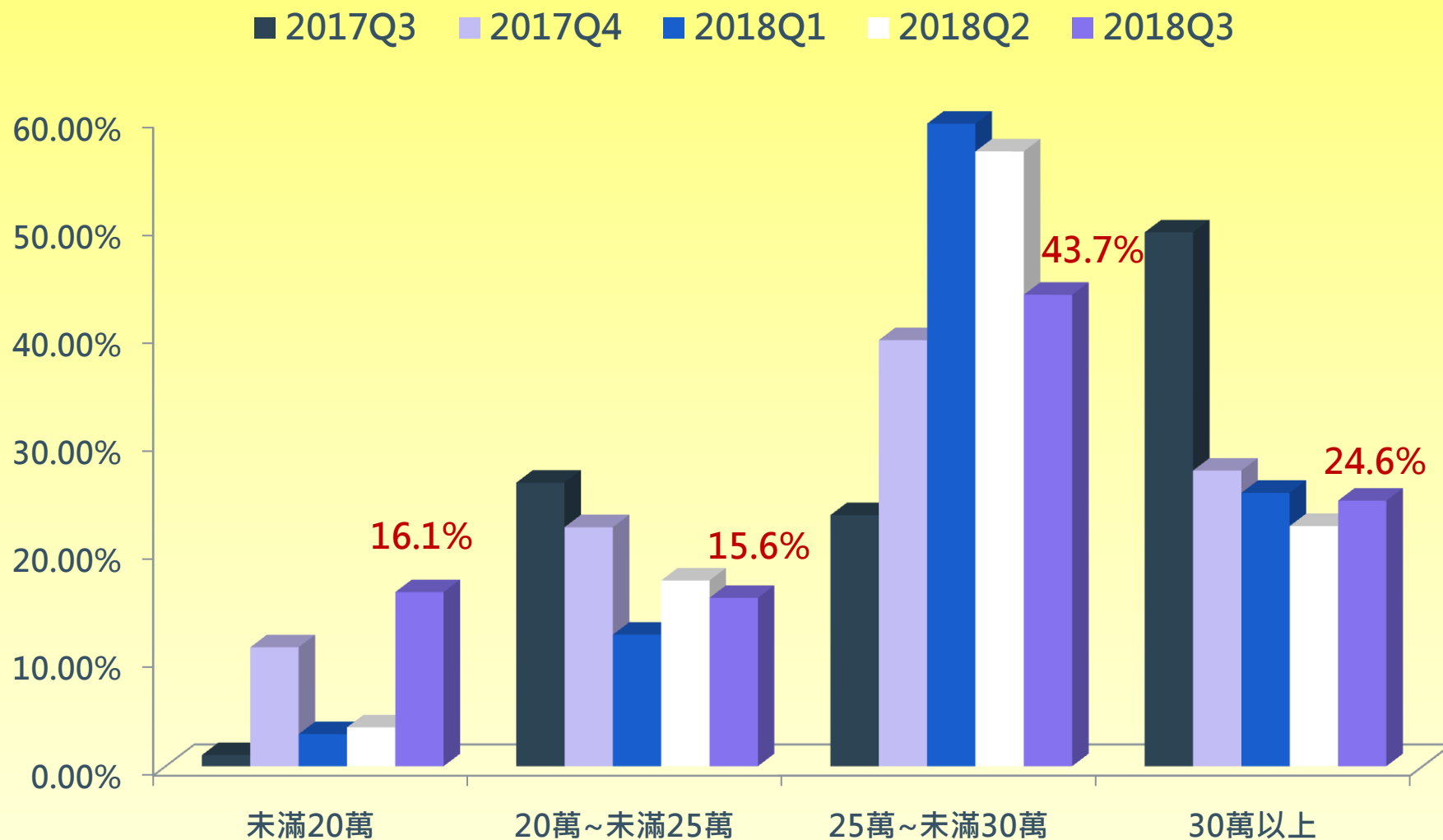


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)

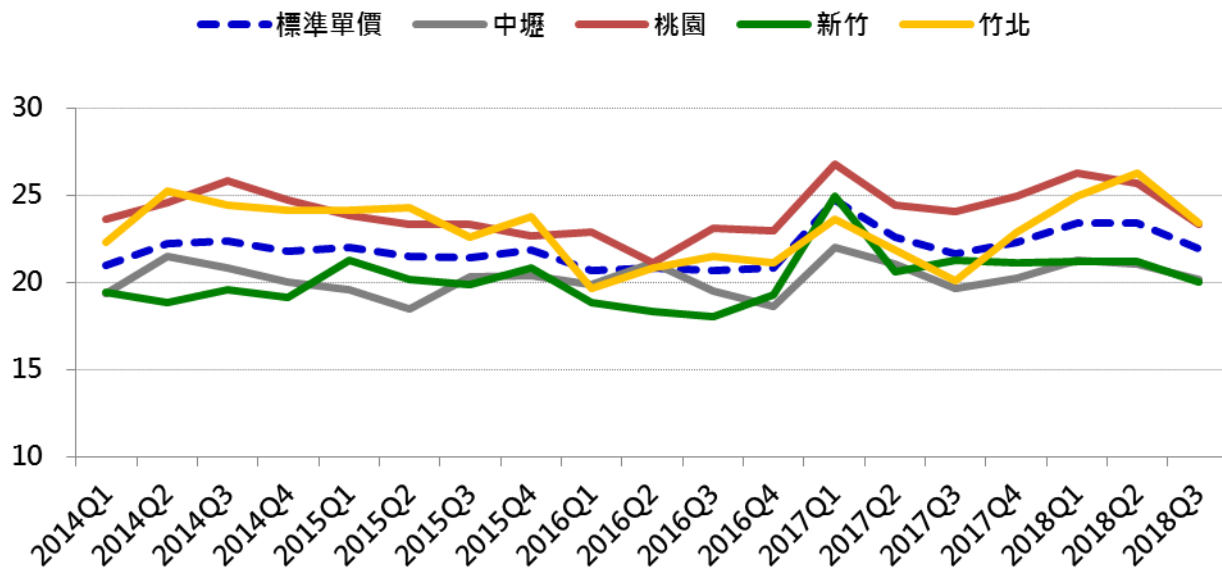


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	452.38	-8.35%	248.30%
中價區	296.50	9.30%	82.70%
低價區	362.27	-13.62%	21.91%

桃竹地區推案價格與戶數比例



桃竹地區區位價格

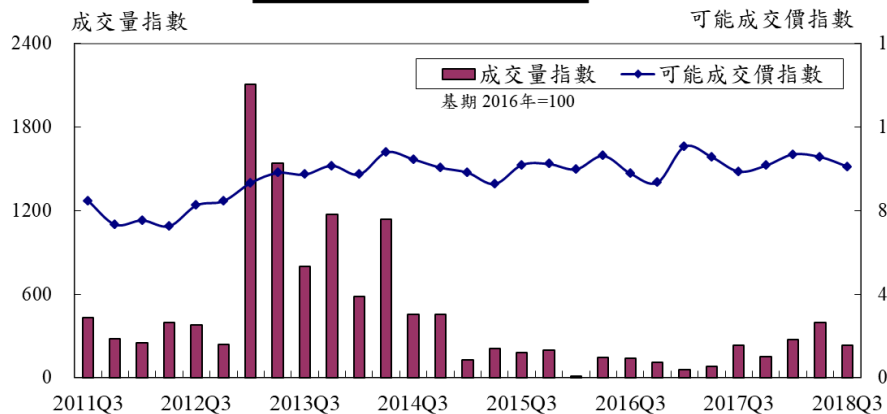


中壢	中壢、大園、平鎮
桃園	桃園、龜山、八德、蘆竹
新竹	新竹市
竹北	竹北市

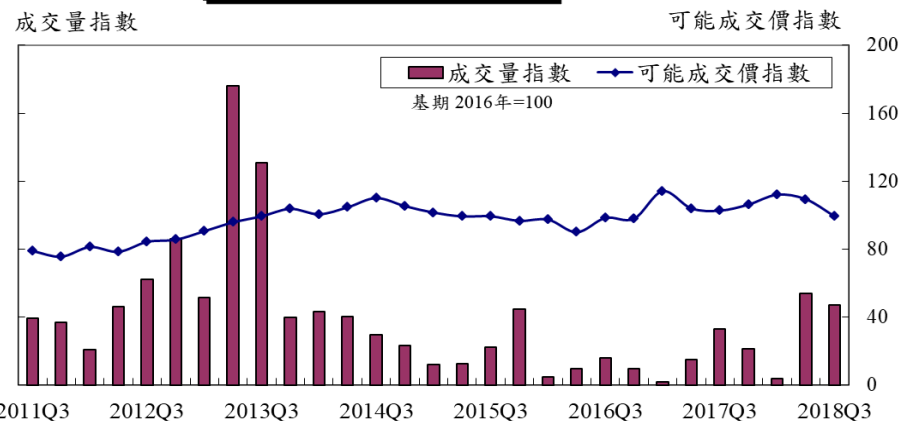
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
中壢	20.17 萬元/坪	-4.30%	2.46%
桃園	23.36 萬元/坪	-9.17%	-3.21%
新竹	20.05 萬元/坪	-5.70%	-5.83%
竹北	23.41 萬元/坪	-10.93%	16.39%

中壢、桃園成交量

中壢市價量指數趨勢圖(季)



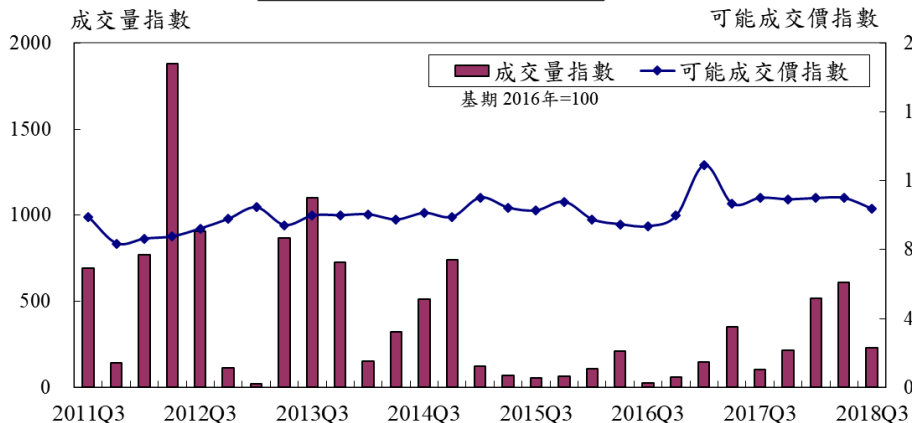
桃園市價量指數趨勢圖(季)



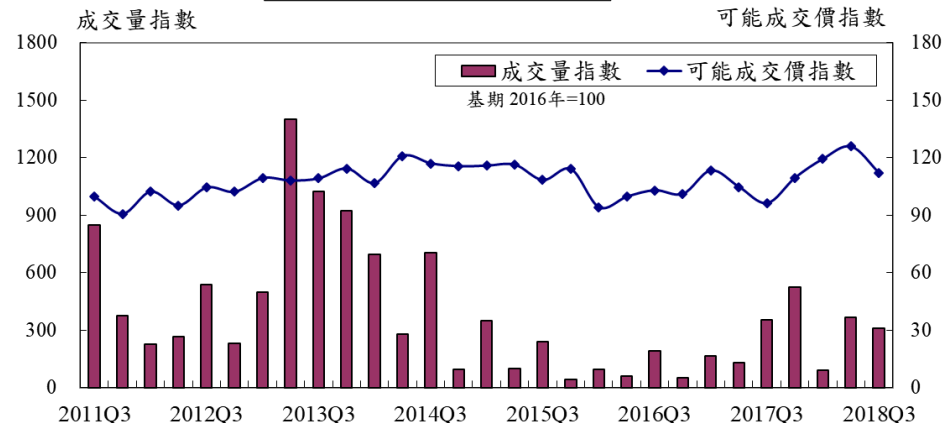
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
中壢	234.23	-40.65%	0.52%
桃園	469.31	-12.68%	41.26%

新竹、竹北成交量

新竹市價量指數趨勢圖(季)



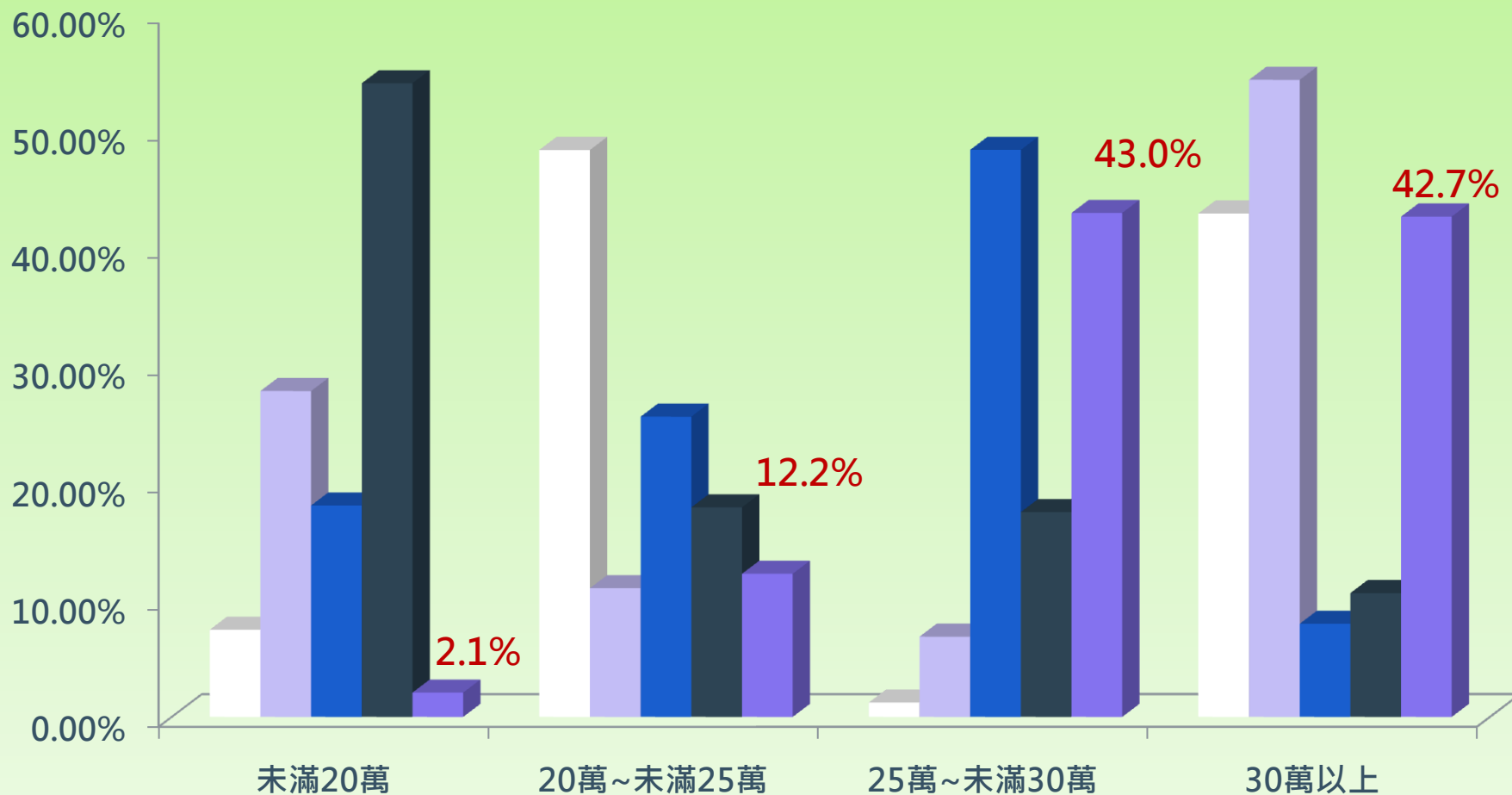
竹北市價量指數趨勢圖(季)



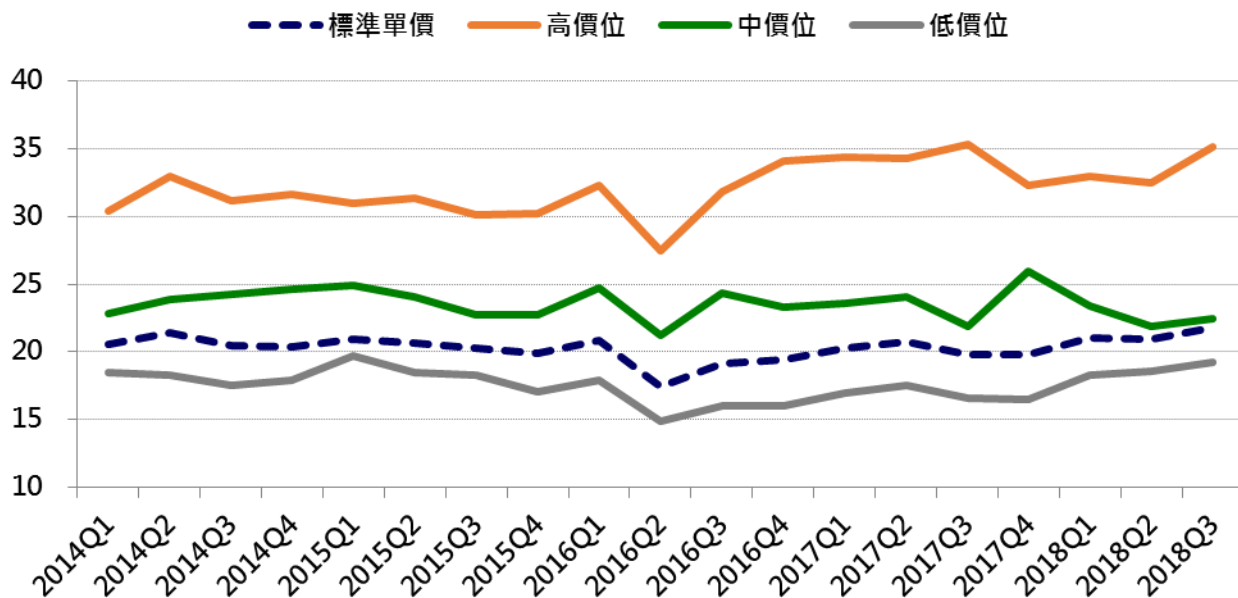
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
新竹	231.71	-61.97%	128.41%
竹北	309.42	-15.85%	-12.53%

台中市推案價格與戶數比例

2017Q3 2017Q4 2018Q1 2018Q2 2018Q3



台中市區位價格

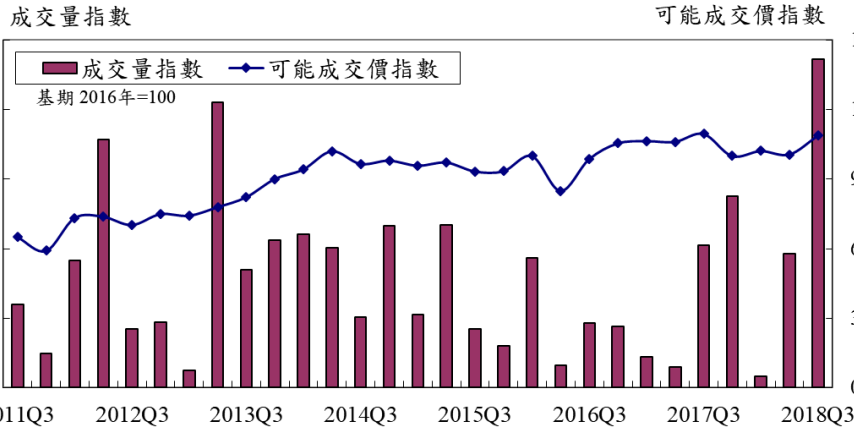


高價位	西屯區、南屯區
中價位	西區、北區 北屯區
低價位	中區、東區、 南區及其他地區

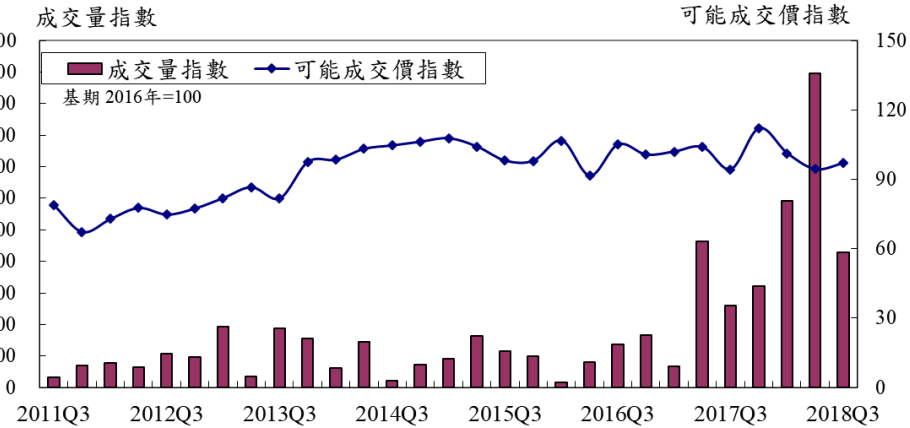
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	35.11 萬元/坪	7.99%	-0.74%
中價位	22.47 萬元/坪	2.77%	2.81%
低價位	19.21 萬元/坪	3.61%	16.00%

台中市區位成交量

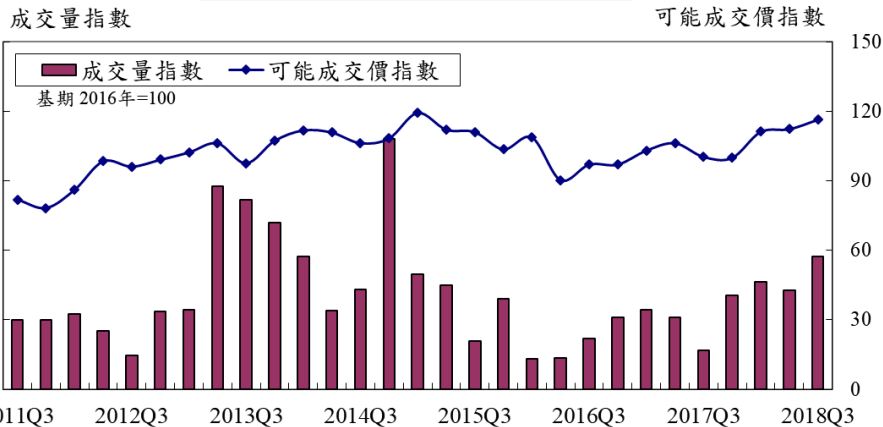
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)

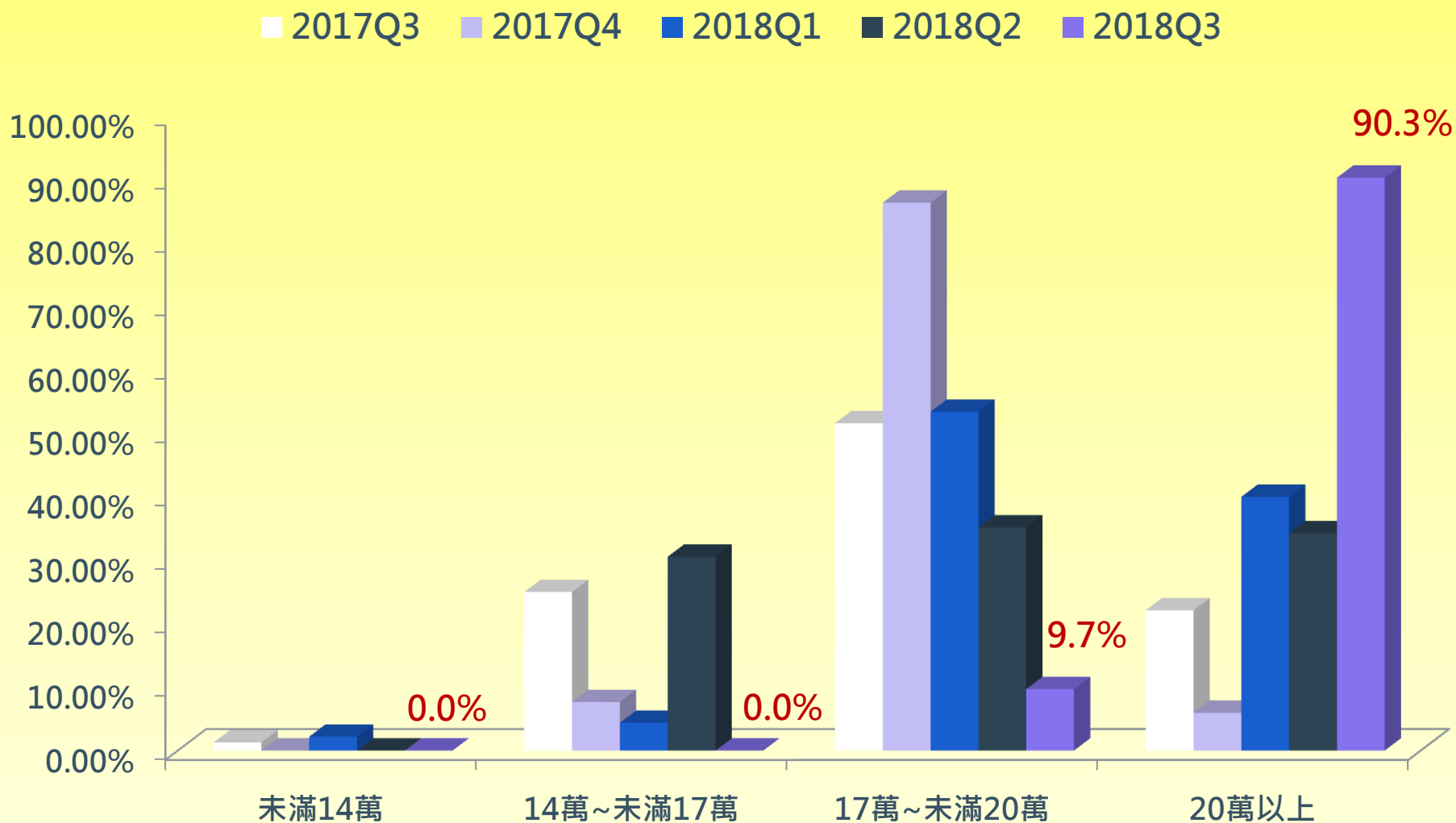


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)

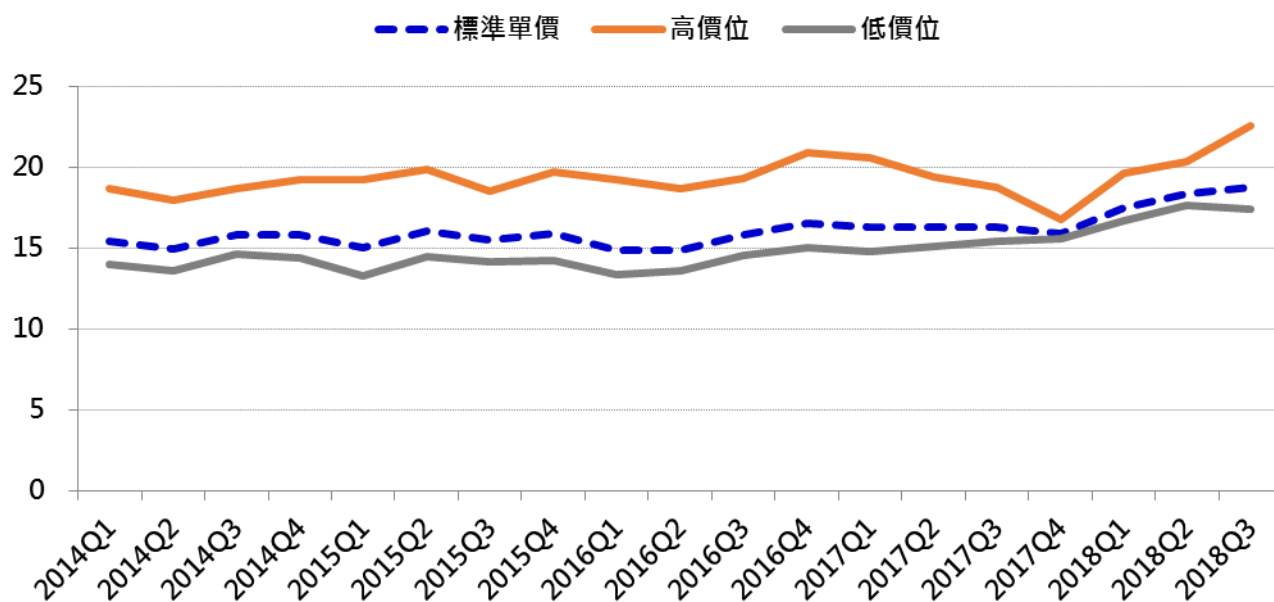


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	472.38	145.30%	130.21%
中價區	429.81	-56.83%	66.11%
低價區	286.82	34.27%	241.77%

台南市推案價格與戶數比例



台南市區位價格

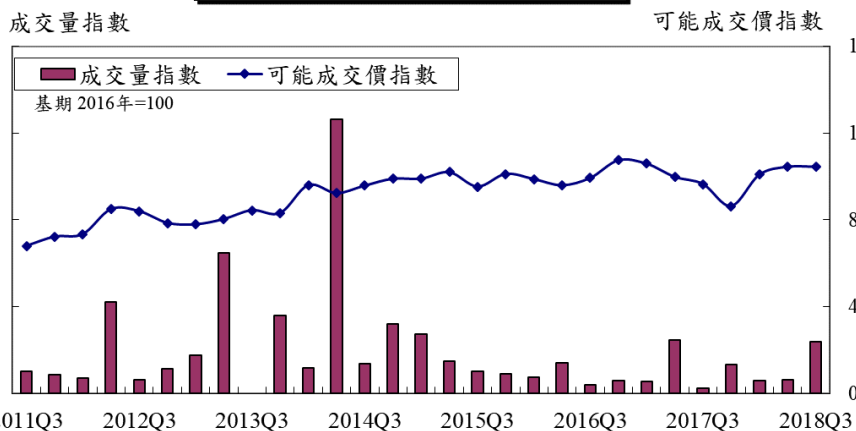


高價位	中西區、東區、南區、北區、安平
低價位	其他地區

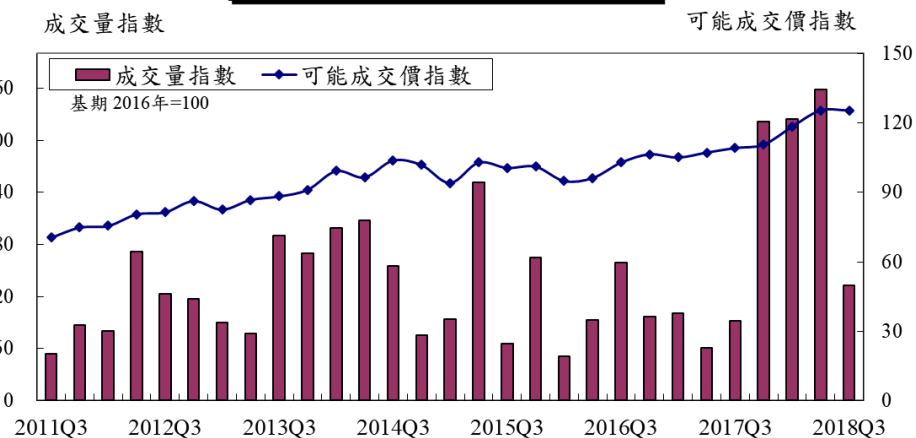
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	22.59 萬元/坪	11.11%	20.26%
低價位	17.39 萬元/坪	-1.65%	12.94%

台南市區成交量

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)

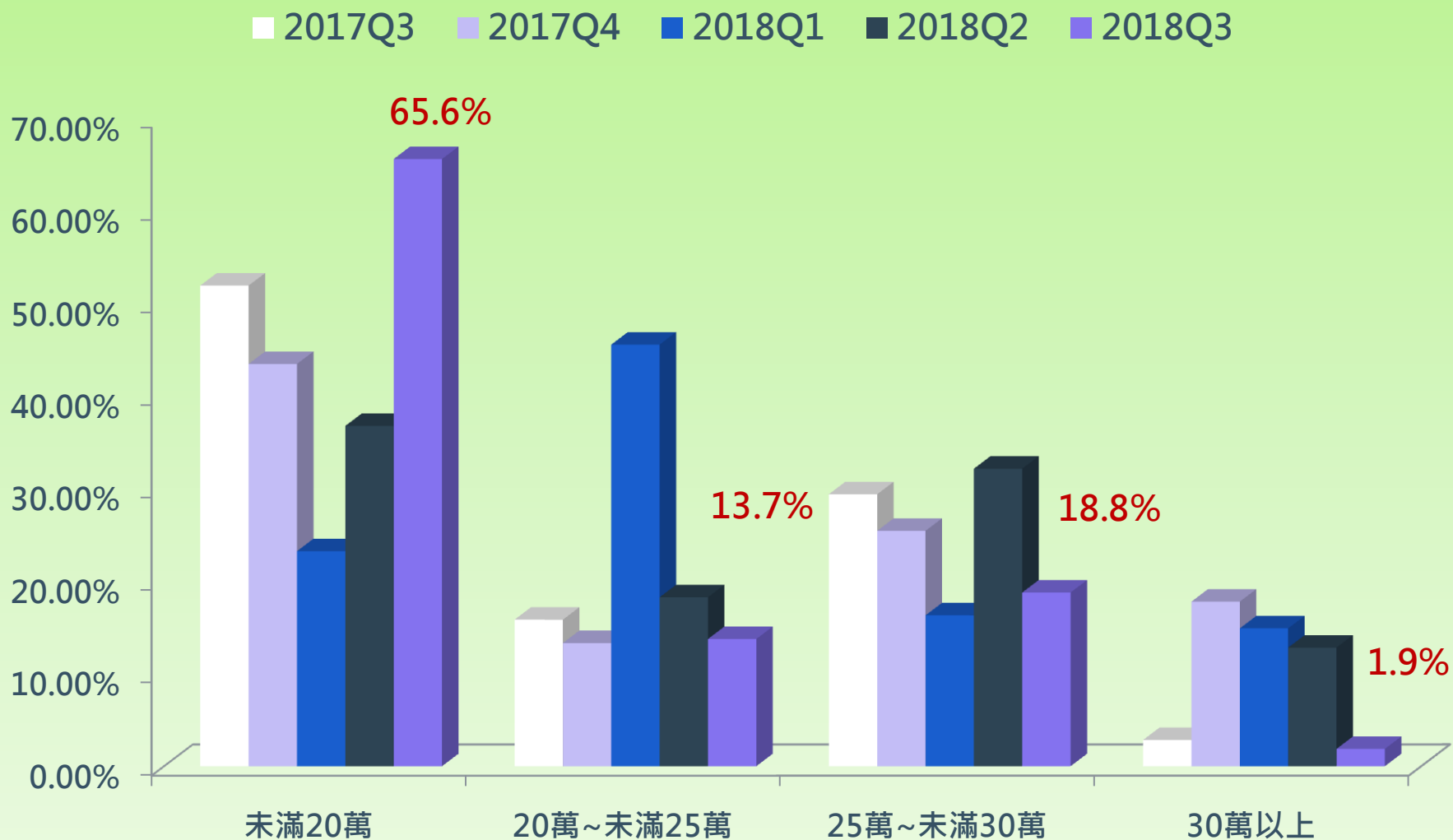


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)

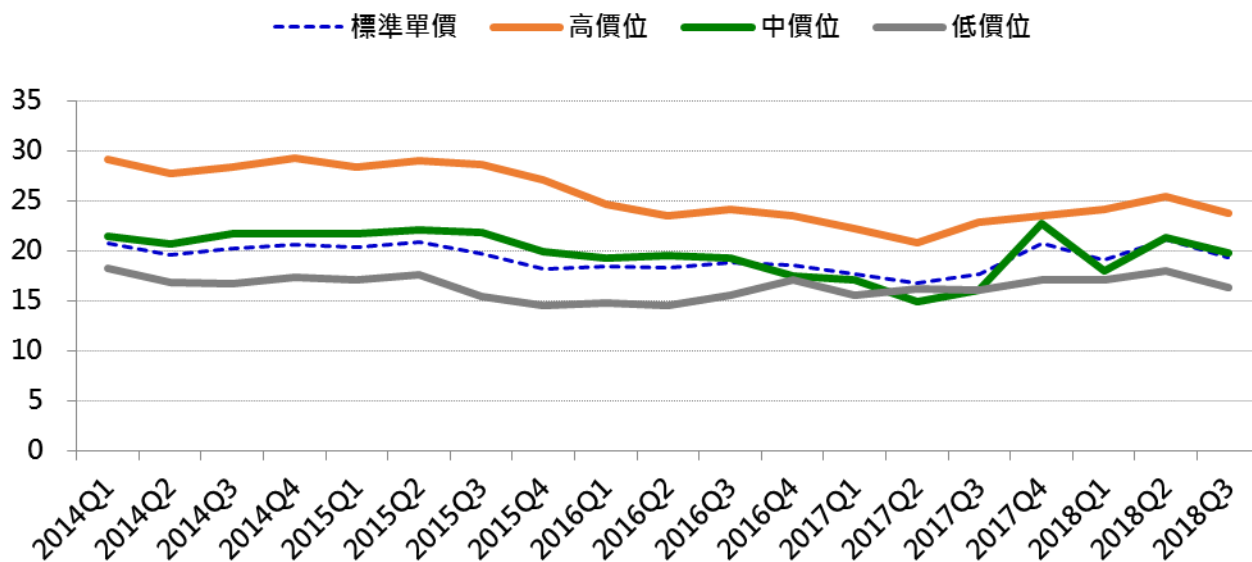


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	297.61	261.57%	829.71%
低價區	133.02	-62.87%	44.47%

高雄市推案價格與戶數比例



高雄市區位價格

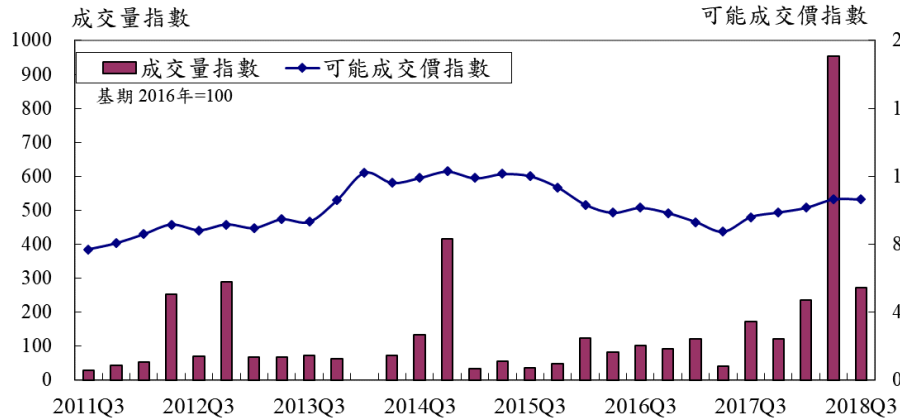


高價區	新興、前金 苓雅、鼓山 前鎮、左營
中價區	鹽埕、三民 鳳山、鳥松
低價區	其他地區

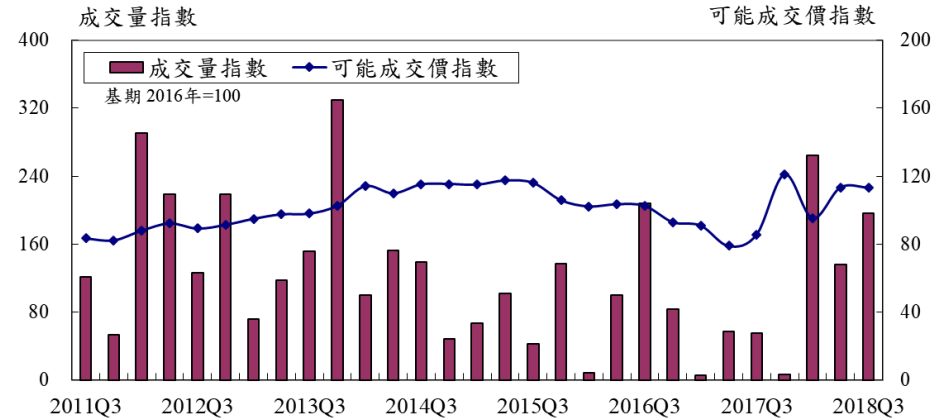
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	23.73 萬元/坪	-6.52%	3.63%
中價區	19.75 萬元/坪	-7.39%	22.47%
低價區	16.37 萬元/坪	-9.25%	1.75%

高雄市區位成交量

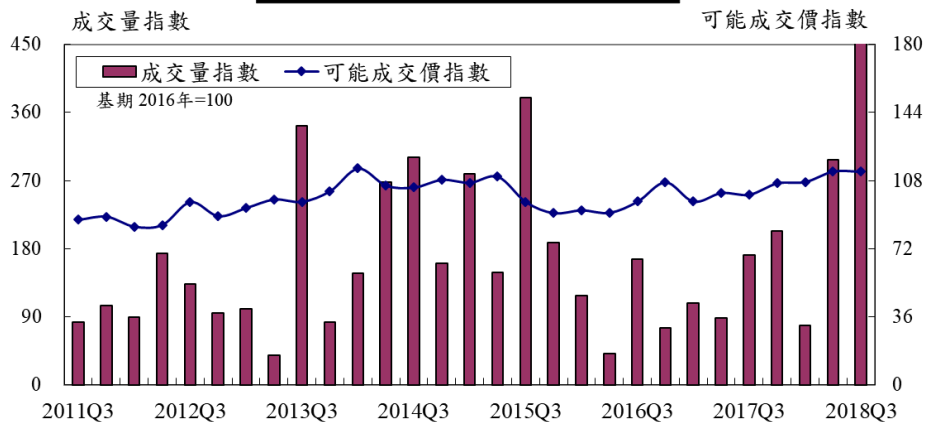
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



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)

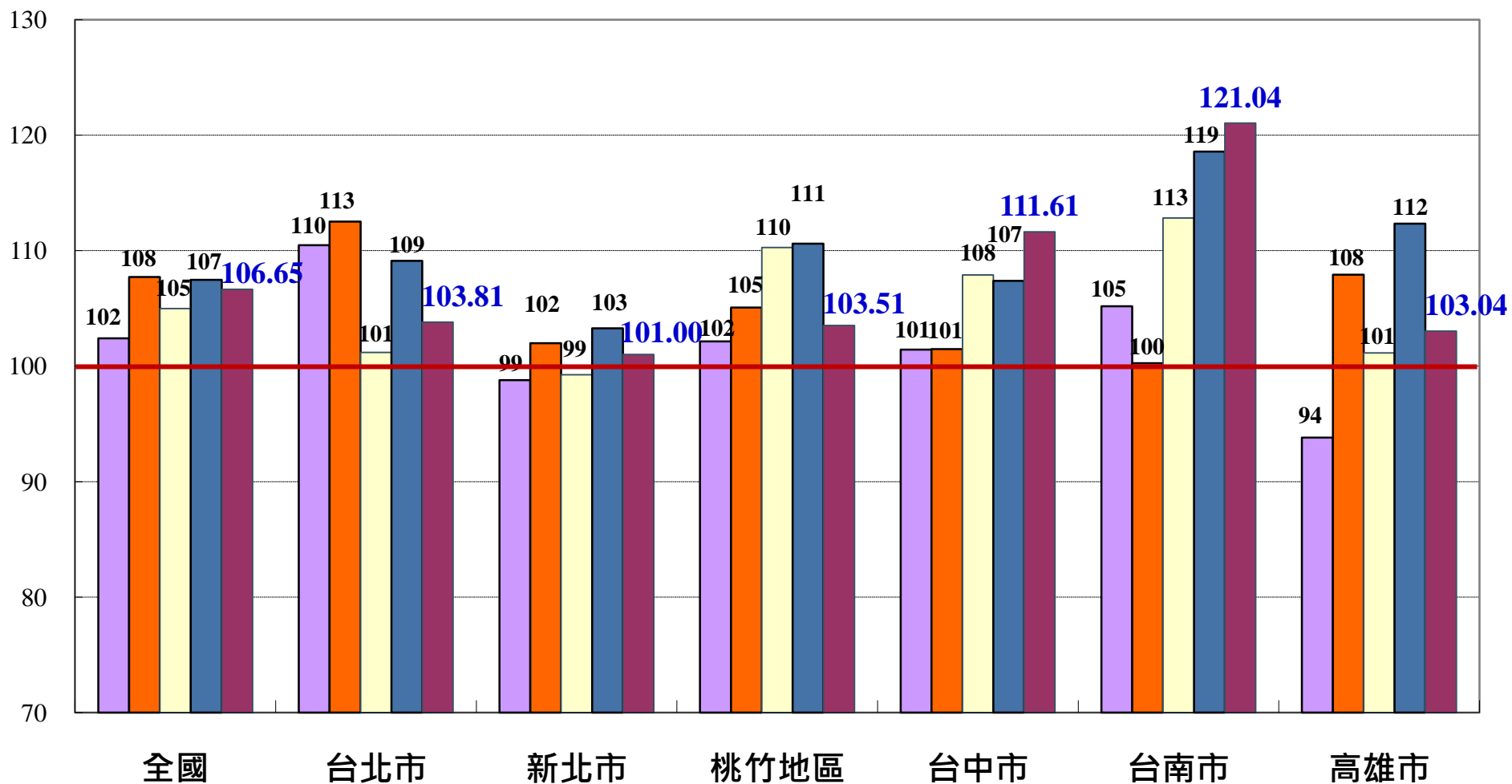


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	273.36	-71.33%	57.68%
中價區	195.84	43.83%	257.06%
低價區	472.64	59.06%	175.23%

可能成交價指數圖

基期 2016年=100

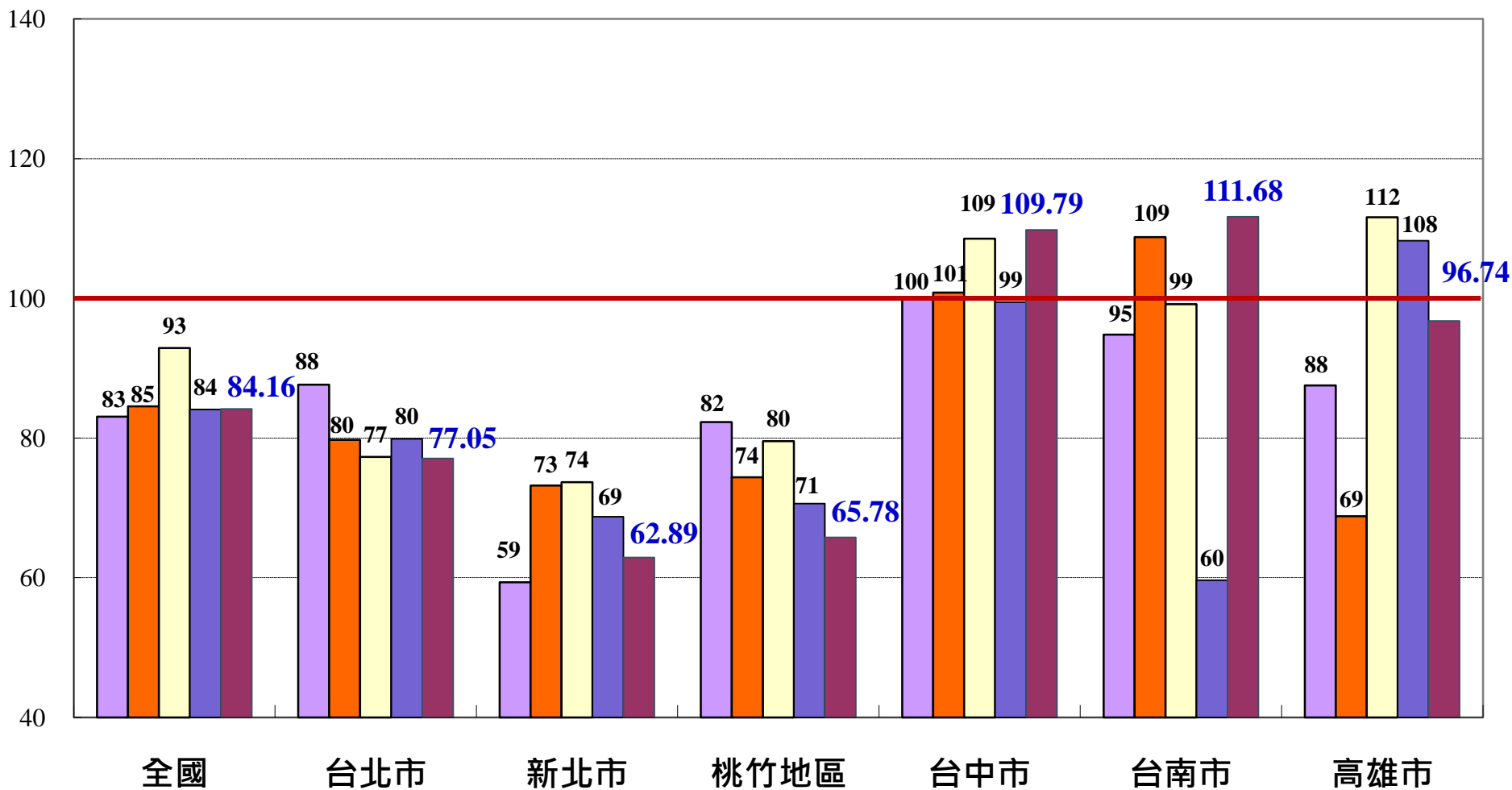
2017Q3 2017Q4 2018Q1 2018Q2 2018Q3



議價空間率指數圖

基期 2016年=100

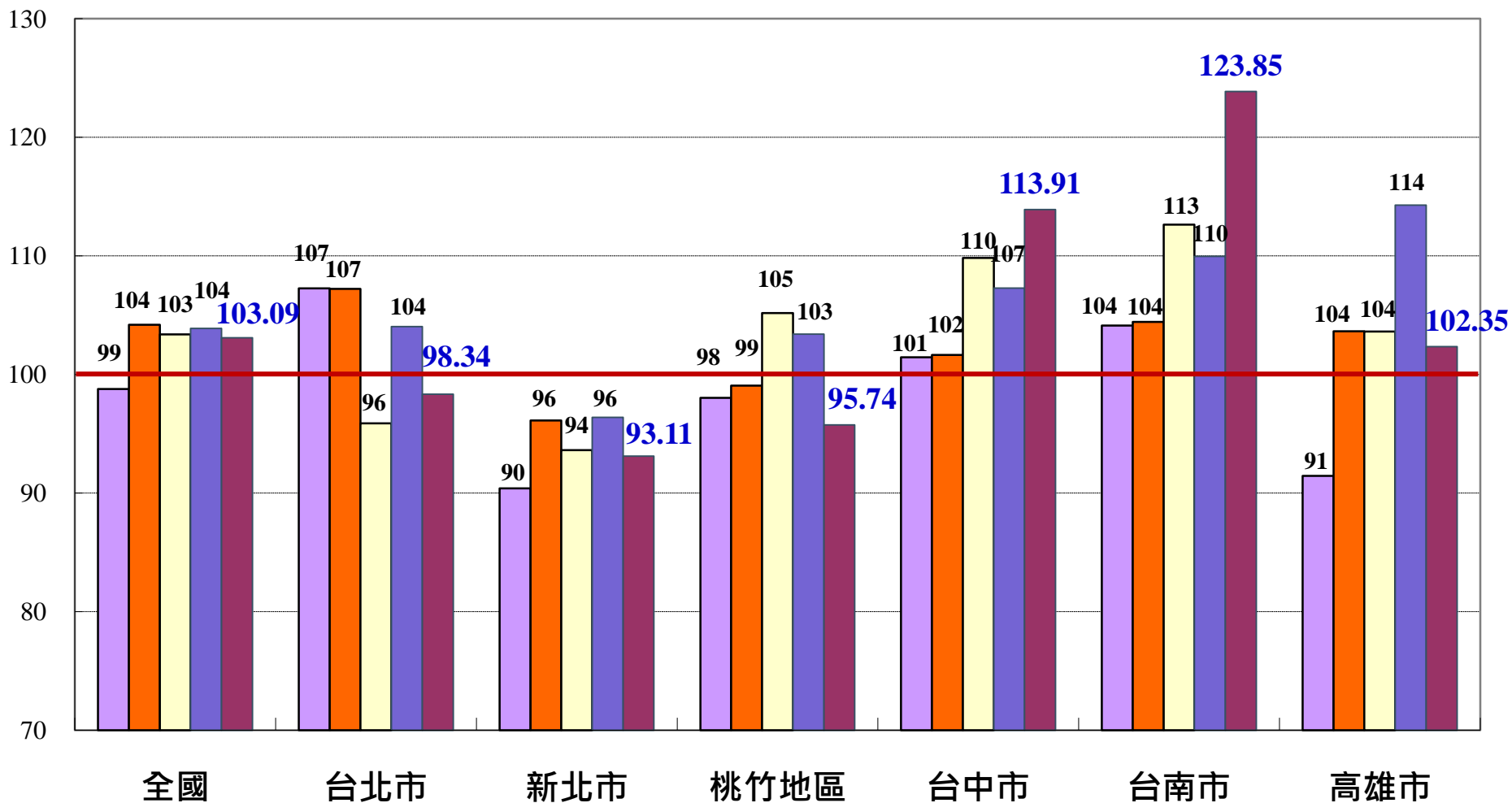
2017Q3 2017Q4 2018Q1 2018Q2 2018Q3



開價指數圖

基期 2016年=100

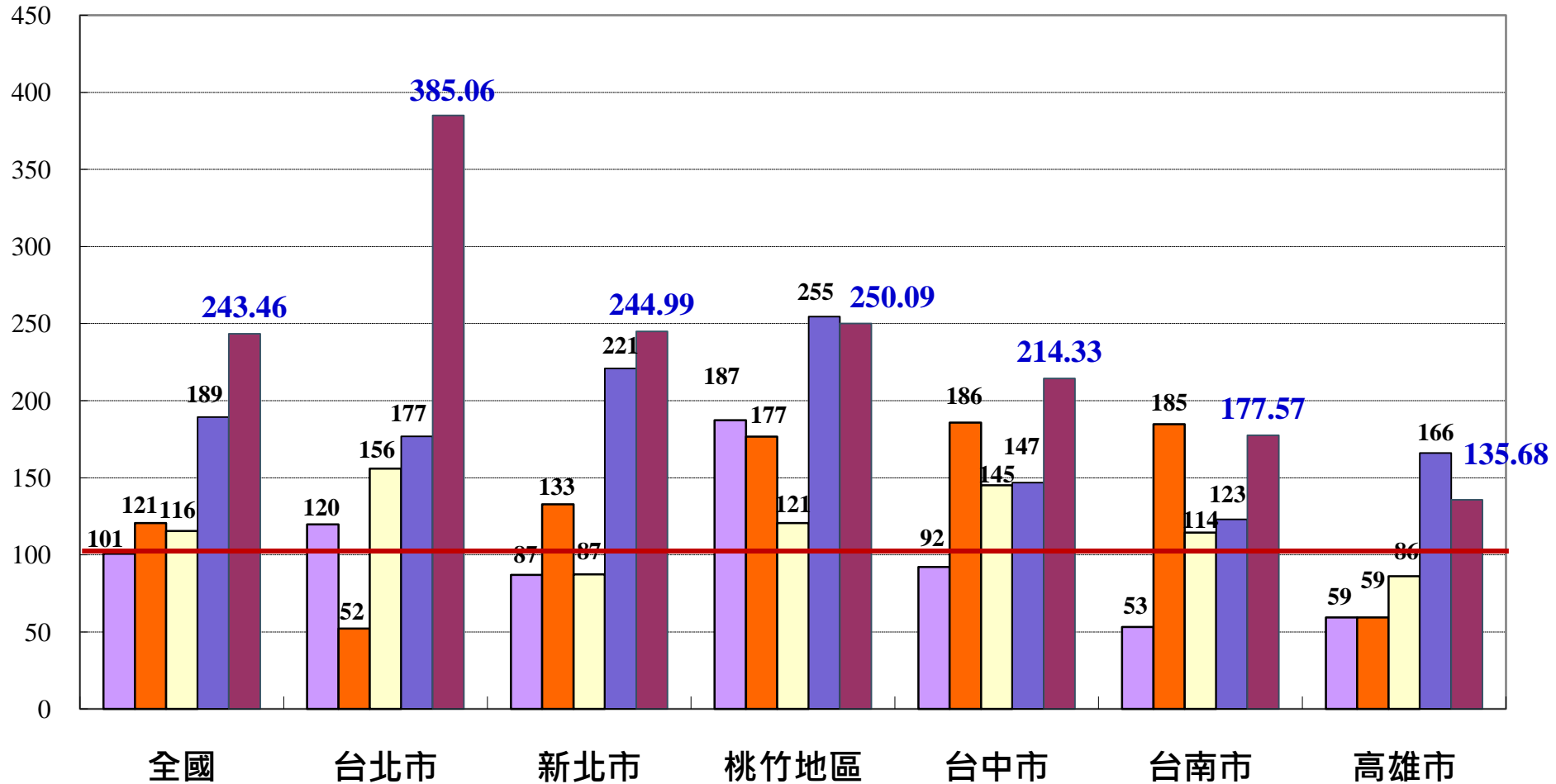
2017Q3 2017Q4 2018Q1 2018Q2 2018Q3



推案量指數圖

基期 2016年=100

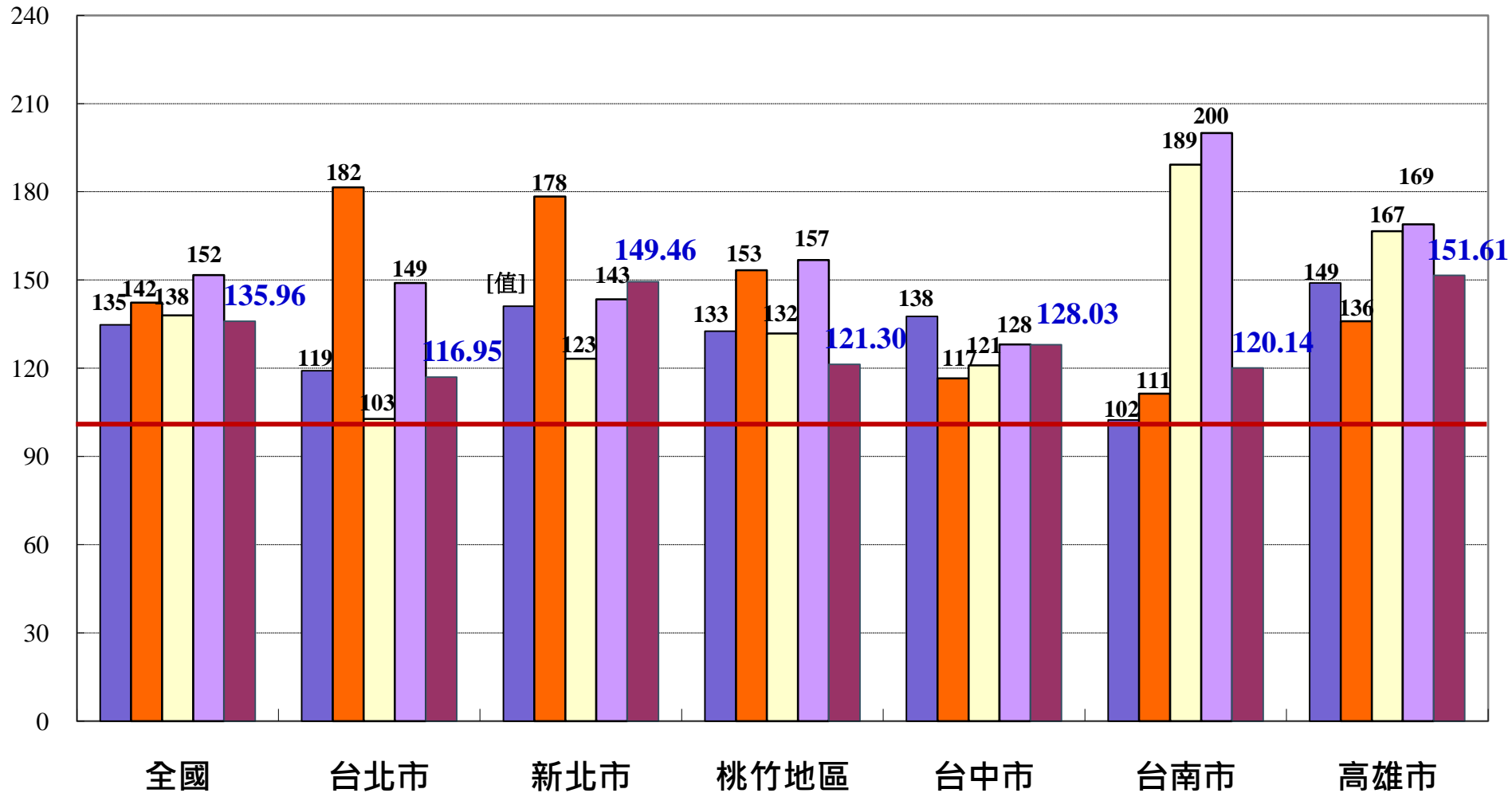
2017Q3 2017Q4 2018Q1 2018Q2 2018Q3



30天銷售率指數圖

基期 2016年=100

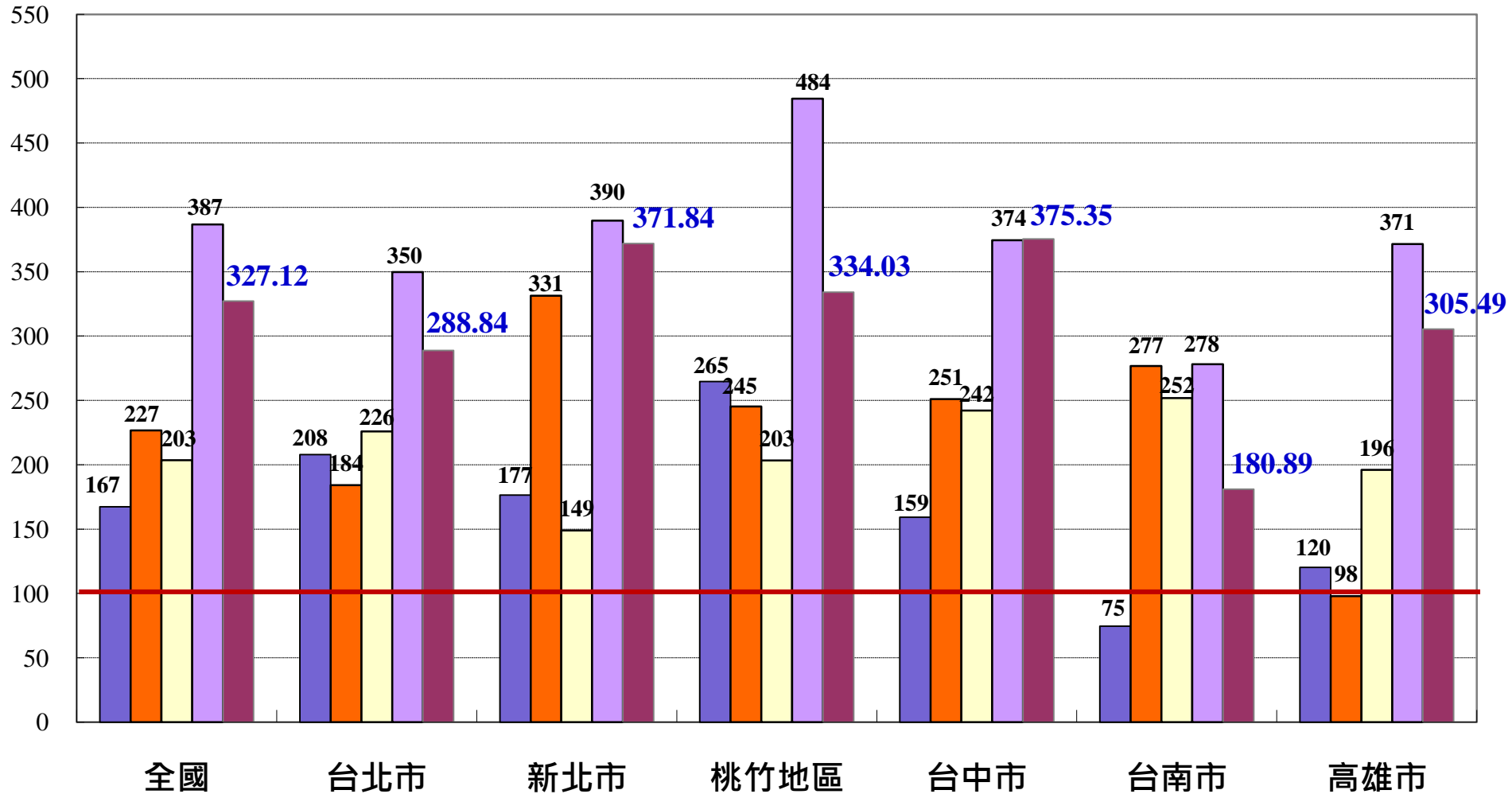
■ 2017Q3 ■ 2017Q4 □ 2018Q1 ■ 2018Q2 ■ 2018Q3



30天成交量指數圖

基期 2016年=100

■ 2017Q3 ■ 2017Q4 ■ 2018Q1 ■ 2018Q2 ■ 2018Q3



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	106.65	25.30 萬元/坪	-0.77%(△)	4.14%(△)
議價空間率	84.16	15.05%	0.01(△)	0.19(△)
開價	103.09	29.79 萬元/坪	-0.76%(△)	4.37%(+)
推案量	243.46 (240.60)	3,603 億元 (21,461戶)	28.53%(++) (-5.61%(△))	141.52%(+++) (93.85%(+++))
30天銷售率	135.96	12.89%	-1.49(-)	0.11(△)
30天成交量	327.12	--	-15.41%(△)	95.54%(++)

國泰全國房地產指數，相較上一季**價量俱穩**，相較去年同季**價穩量增**，成交價穩定、成交量穩定。本季開價維持穩定，推案量中幅增加，銷售率小幅減少，議價率維持穩定。整體而言，全國成交價雖**持穩**，但除台中、台南**房價**持續**回升**外，台北、新北、桃竹、高雄房價仍不穩，相較上季均**下跌**，值得持續關注審慎因應。

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	103.81	78.78 萬元/坪	-4.85%(--)	-6.02%(-)
議價空間率	77.05	15.05%	-0.55(-)	-2.07(--)
開價	98.34	92.74 萬元/坪	-5.47%(--)	-8.31%(--)
推案量	385.06 (246.99)	1,107 億元 (1,188戶)	117.65%(+++) (5.23%(Δ))	221.78%(+++) (41.60%(+))
30天銷售率	116.95	11.94%	-3.27(-)	-0.23(Δ)
30天成交量	288.84	--	-17.42%(-)	38.94%(Δ)

國泰台北市房地產指數，相較上一季**價量俱跌**，相較去年同季**價跌量穩**。主要推案價格為單價70萬元以下及70-100萬元產品，合計佔推案戶數近六成。本季因高價位個案比例增加，銷售率表現相對不理想，致使成交量未能擴大。整體而言，台北市房價仍處高檔盤整階段，惟本季**房價下跌**，**銷售率減少**，顯示房價過高壓力仍是台北市房市發展隱憂。

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	101.00	38.37 萬元/坪	-2.20%(-)	2.24%(△)
議價空間率	62.89	11.68%	-1.08(-)	0.66(△)
開價	93.11	43.45 萬元/坪	-3.40%(--)	3.00%(△)
推案量	244.99 (248.78)	958 億元 (5,026戶)	10.93%(△) (-8.44%(△))	181.64%(+++) (98.81%(+++))
30天銷售率	149.46	13.37%	0.54(△)	0.75(△)
30天成交量	371.84	--	-4.57%(△)	110.65%(++)

國泰新北市房地產指數，相較上一季**價跌量穩**，相較去年同季皆**價穩量增**。要推案價格為單價45-60萬元及單價60萬元以上產品，佔推案戶數六成。整體而言，近一年新北市可能**成交價持穩**，**成交量擴大**，但擴大推案與銷售率難以突破所衍生的市場問題，仍是市場最主要變數。

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	103.51	21.97 萬元/坪	-6.41%(--)	1.33%(Δ)
議價空間率	65.78	12.61%	-0.92(-)	-3.16(--)
開價	95.74	25.14 萬元/坪	-7.40%(--)	-2.34%(--)
推案量	250.09 (275.38)	514 億元 (4,687戶)	-1.77%(Δ) (-10.88%(-))	33.51%(Δ) (37.97%(+))
30天銷售率	121.30	10.84%	-3.17(--)	-1.01(Δ)
30天成交量	334.03	--	-31.05%(-)	26.20%(Δ)

國泰桃竹地區房地產指數，相較上一季**價量俱跌**，相較去年同季**價量俱穩**。本季桃竹地區可能成交價大幅下跌，主要推案價格為單價25~30萬元，佔推案戶數逾四成。整體而言，本季桃竹地區相較其他地區表現**最差**，價格仍在高檔盤整，銷售率較差是其隱憂。

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	111.61	21.80 萬元/坪	3.93%(+)	10.04%(+)
議價空間率	109.79	18.74%	1.76(+++)	1.64(++)
開價	113.91	26.83 萬元/坪	6.19%(++)	12.27%(++)
推案量	214.33 (293.18)	485 億元 (4,773戶)	45.93%(+) (0.27%(△))	132.52%(+++) (153.48%(+++))
30天銷售率	128.03	13.67%	0.00(△)	-1.03(△)
30天成交量	375.35	--	0.24%(△)	135.77%(+++)

國泰台中市房地產指數，相較上一季**價漲量穩**，相較去年同季**價量俱漲**。本季台中市可能成交價小幅上漲，主要推案價格帶為25-30萬元產品，佔推案戶數逾四成；本季台中市新推個案市場持續處於價格震盪向上結構，成交量亦處於相對高點，市場突破能量有待觀察。整體而言，近一年來台中**房市緩步增溫**，但**議價率擴大**，市場後續需持續關注成交量是否能持續向上，有所突破。

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	121.04	18.76 萬元/坪	2.08%(+)	15.09%(+++)
議價空間率	111.68	18.14%	8.46(+++)	2.74(+++)
開價	123.85	22.91 萬元/坪	12.63%(+++)	18.94%(+++)
推案量	177.57 (150.57)	159 億元 (1,290戶)	44.26%(++) (8.31%(△))	233.57%(+++) (106.73%(+++))
30天銷售率	120.14	10.54%	-7.01(---)	1.55(+)
30天成交量	180.89	--	-34.94%(--)	142.47%(+++)

國泰台南市房地產指數，相較上一季**價漲量跌**，相較去年同季**價量俱漲**。本季可能成交價上漲，主要推案價格為單價20萬元以上產品，佔推案戶數九成。整體而言，台南市可能**成交價**仍在持續**攀升**，但因季節性因素**銷售率**及**成交量**下滑，後續成交量能否回升應是觀察重點。

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	103.04	19.40 萬元/坪	-8.28%(--)	9.83%(++)
議價空間率	96.74	16.57%	-1.97(--)	1.58(+)
開價	102.35	23.25 萬元/坪	-10.44%(--)	11.91%(++)
推案量	135.68 (201.50)	380 億元 (4,497戶)	-18.30%(-) (-8.37%(△))	128.64%(+++) (149.83%(+++))
30天銷售率	151.61	14.57%	-1.66(-)	0.25(△)
30天成交量	305.49	--	-17.76%(-)	154.15%(+++)

國泰高雄市房地產指數，相較上一季**價量俱跌**，相較去年同季**價量俱漲**。本季可能成交價下跌，主要推案價格為單價20萬元以下之產品，佔推案戶數六成以上。本季高雄市新推個案市場因低價地區大量推案使開價大幅下跌，導致成交價格亦同步下跌，銷售率與成交量減少，應審慎予以重視。整體而言，近一年來高雄市**市況**雖較去年同期市況為**佳**，惟本季房市交易**價量俱跌**，市場趨勢有待觀察，價格能否持穩應是關注課題。

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	0	0	0	2	-1	0	1
台北市	-2	1	-3	3	-1	-1	-3
新北市	-1	1	-2	0	0	0	-2
桃竹地區	-3	1	-3	0	-2	-1	-8
台中市	1	-3	2	1	0	0	1
台南市	1	-3	3	2	-3	-2	-2
高雄市	-3	3	-3	-1	-1	-1	-6

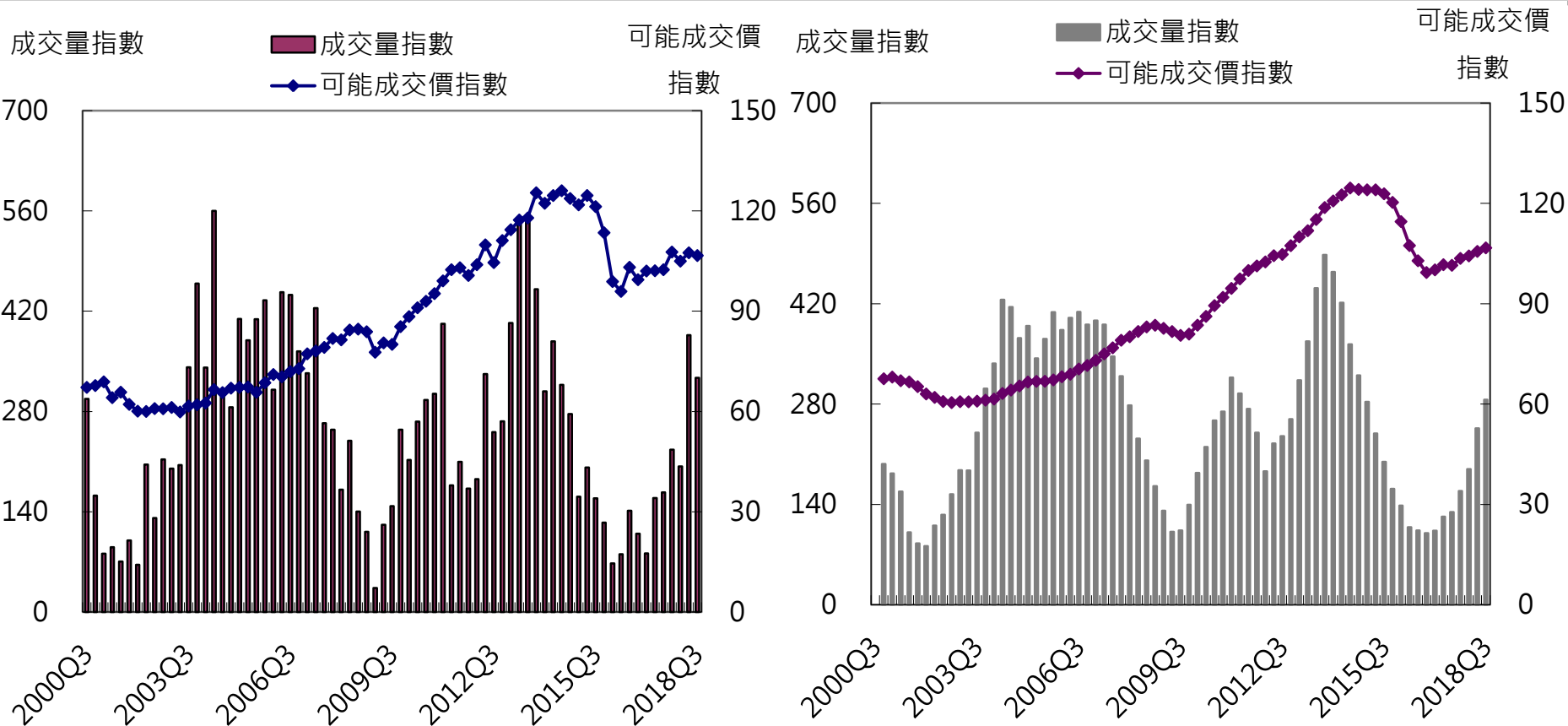
本季相對上一季之全國綜合表現分數為**1**分，各地區較上一季綜合表現最佳為台中市**1**分，其次為新北市與台南市**-2**分，除台中市，所有地區表現皆較上一季差，綜合分數介於**1**至**-8**分之間。

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	0	1	3	0	2	6
台北市	-1	2	-3	3	0	0	1
新北市	0	0	0	3	0	2	5
桃竹地區	0	3	-3	0	0	0	0
台中市	1	-2	2	3	0	3	7
台南市	3	-3	3	3	1	3	10
高雄市	2	-1	2	3	0	3	9

本季相對去年同季全國綜合表現分數為6分，各地區較去年同季綜合表現最佳為台南市10分，其次為高雄市9分，除桃竹地區，所有地區表現皆較去年同季佳，綜合分數介於0至10分之間。

全國價量指數趨勢圖(季與四季)



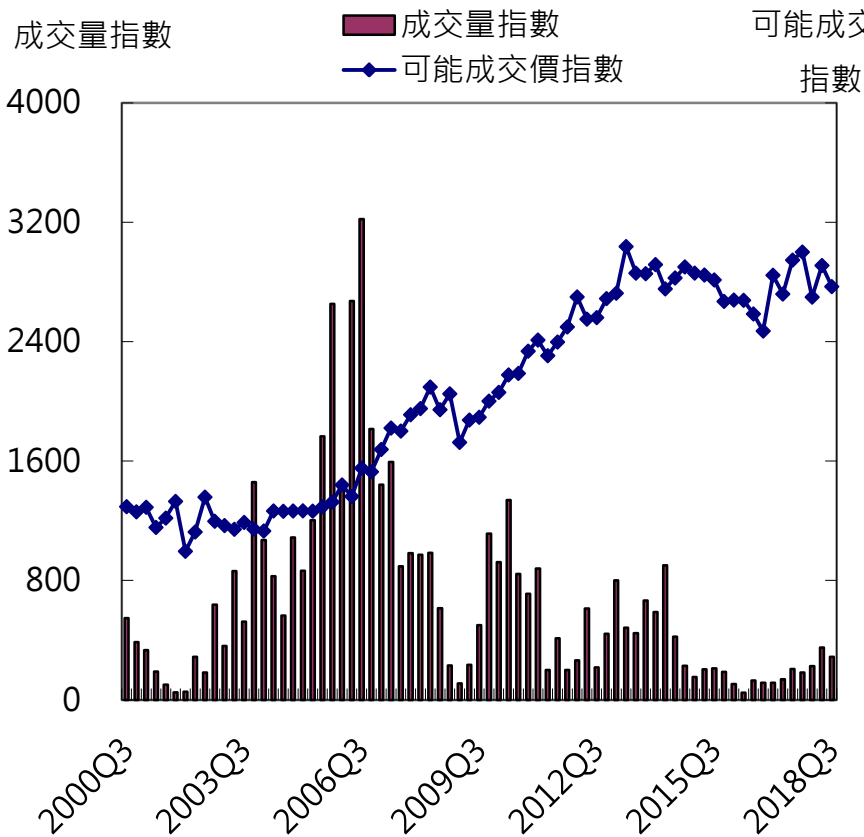
全國價量指數趨勢圖(季)

全國價量指數趨勢圖(四季平均)

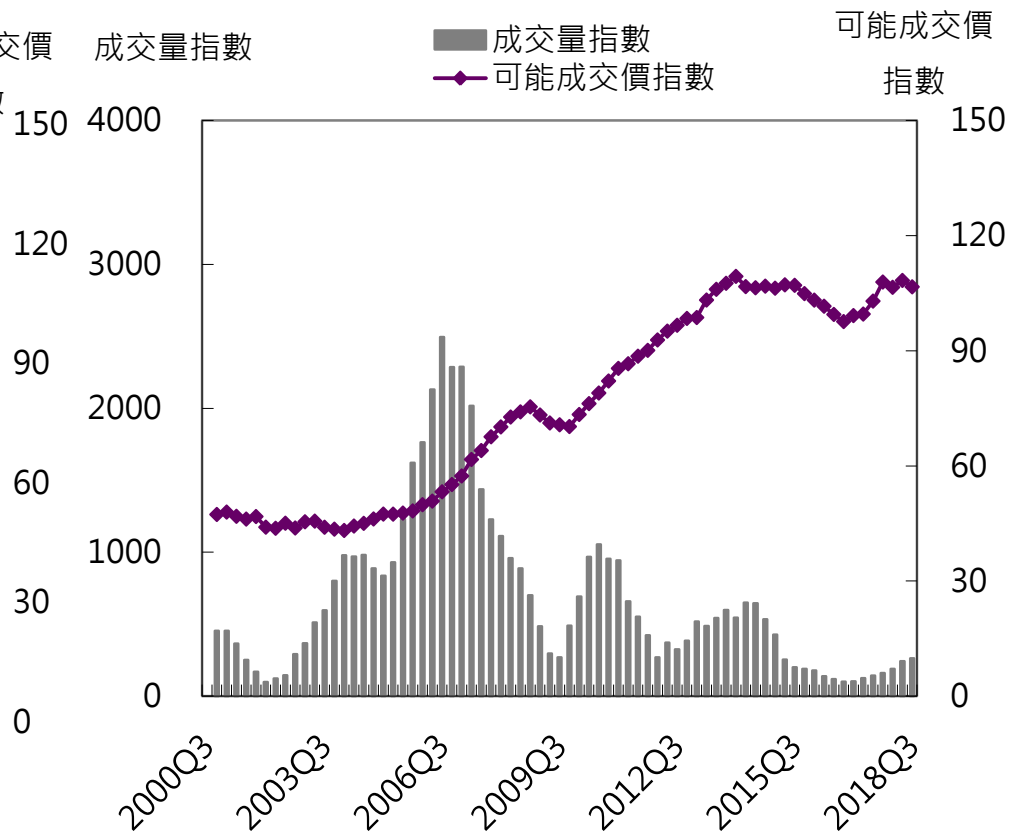
就四季移動平均長期趨勢來看

- 近期成交價約為103年波段高點之**八成六**，**價略漲**
- 成交量約為102年波段高點之**六成**，**量雖增**但仍處**低檔**

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)

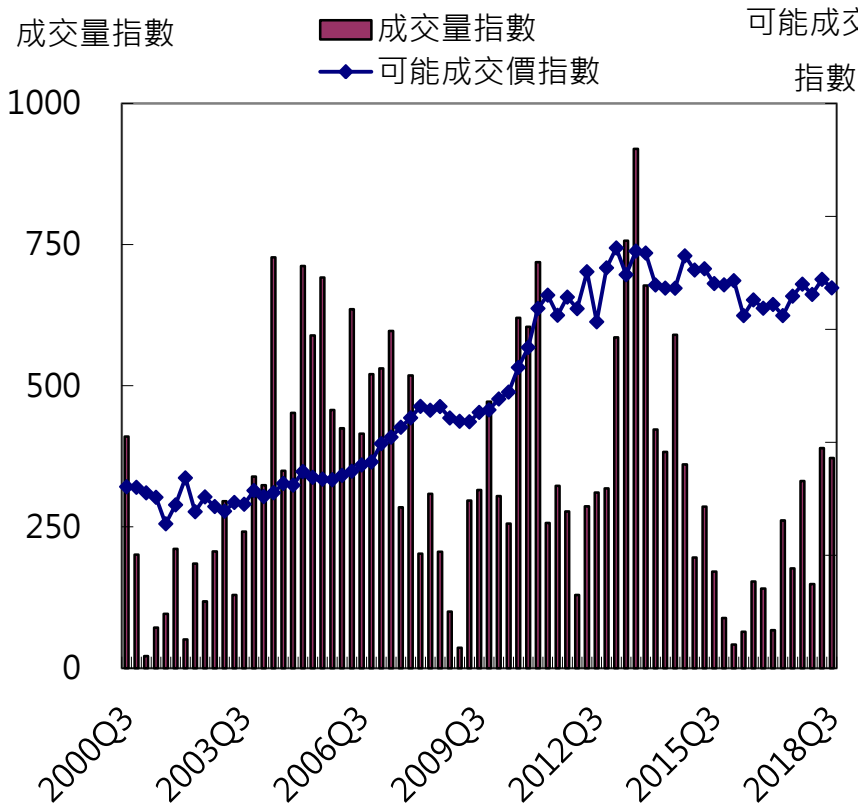


台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

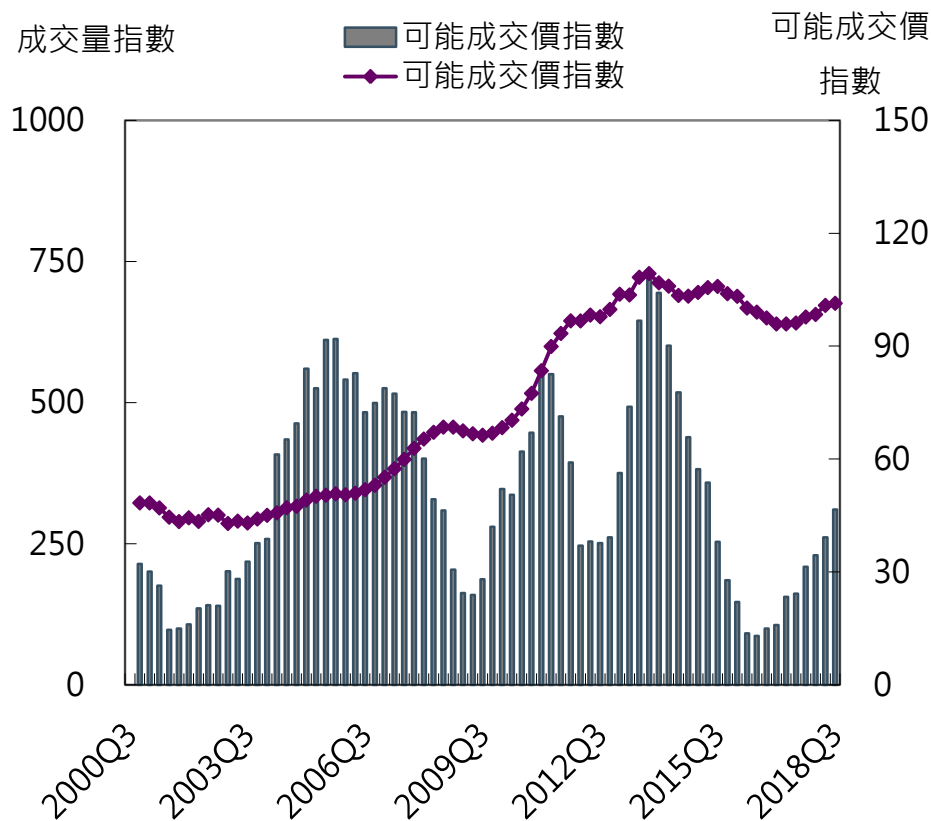
就四季移動平均長期趨勢來看

- 近期成交價接近103年波段高點，仍在高檔盤整
- 成交量約為高點之**四成**，量變化不大仍維持**低檔**

新北市價量指數趨勢圖(季與四季)



新北市價量指數趨勢圖(季)

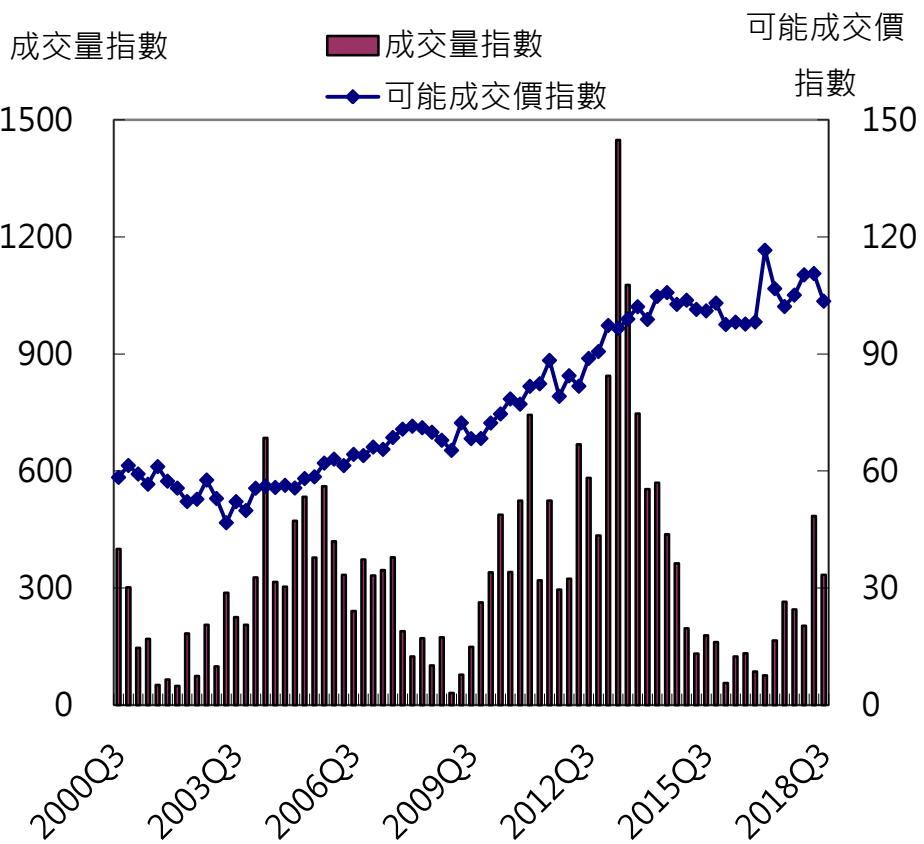


新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

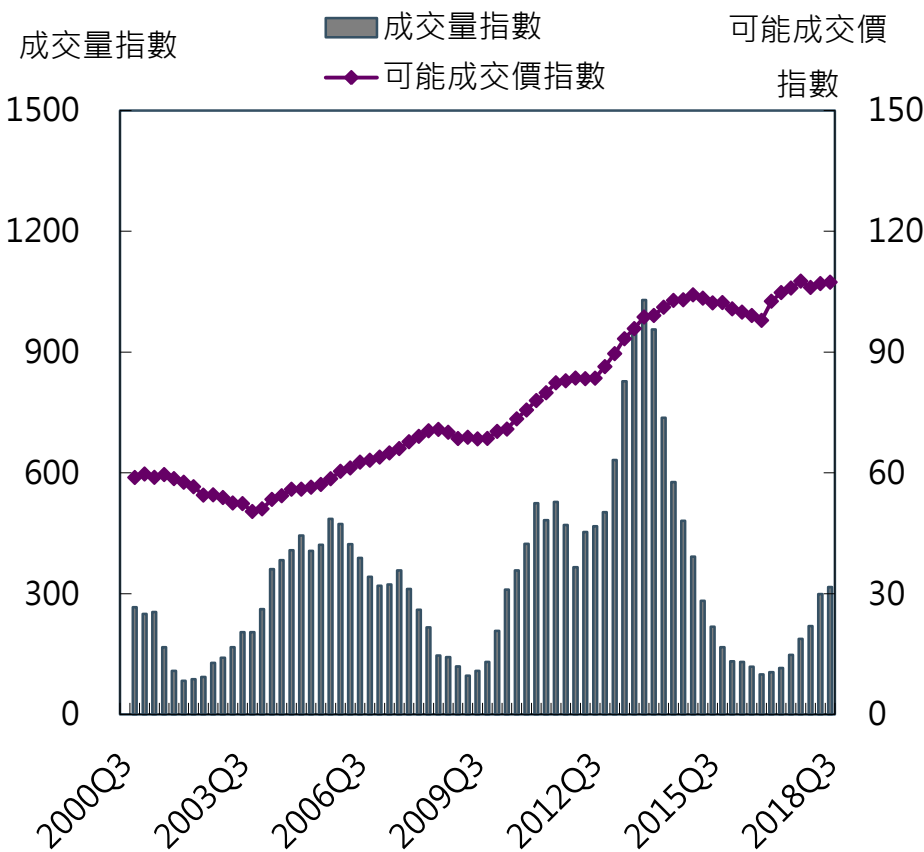
就四季移動平均長期趨勢來看

- 近期成交價約為102年波段高點之**九成**，**成交價微揚**
- 成交量約為高點之**四成二**，**量略增**但仍維持**低檔**

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)

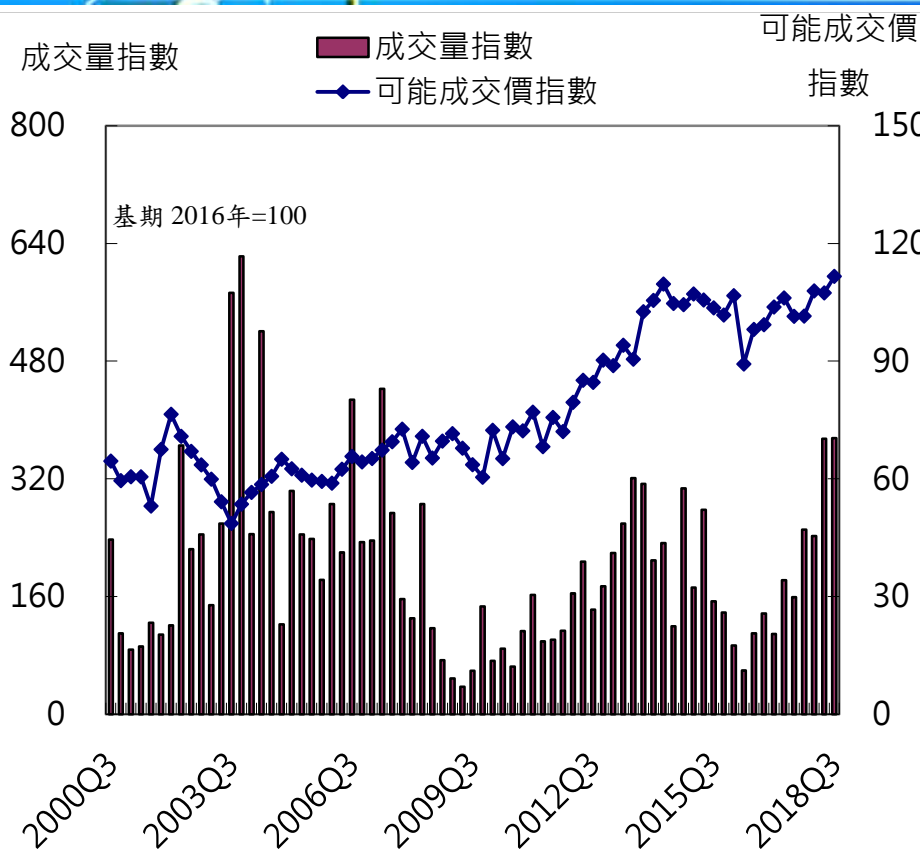


桃竹地區量指數趨勢圖(四季平均)

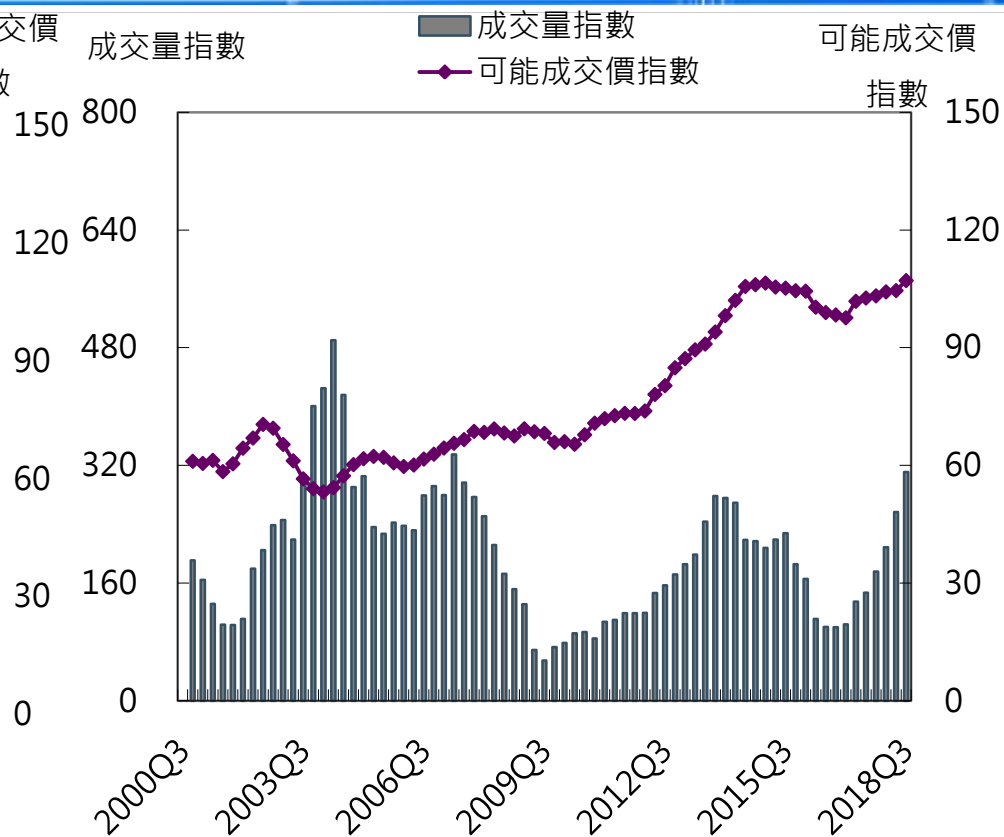
就四季移動平均長期趨勢來看

- 近期**成交價**已**超過104年波段高點**，呈**穩定波動**
- 成交量約為102年波段高點之**三成**，**量略增**但仍處**低檔**

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)

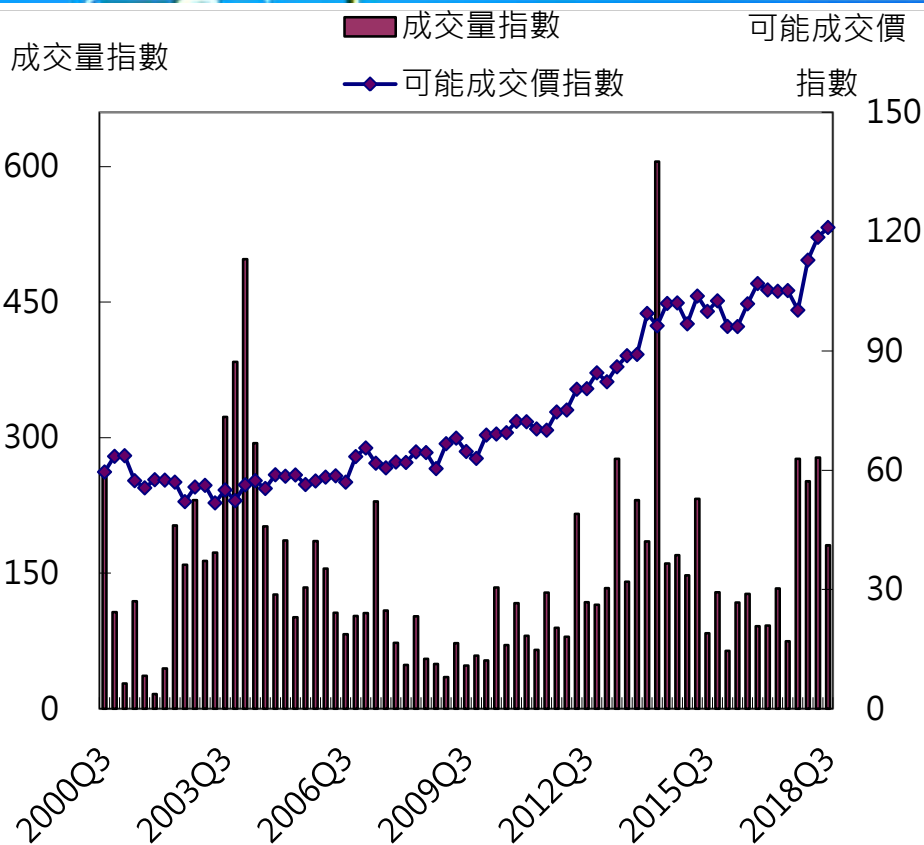


台中市量指數趨勢圖(四季平均)

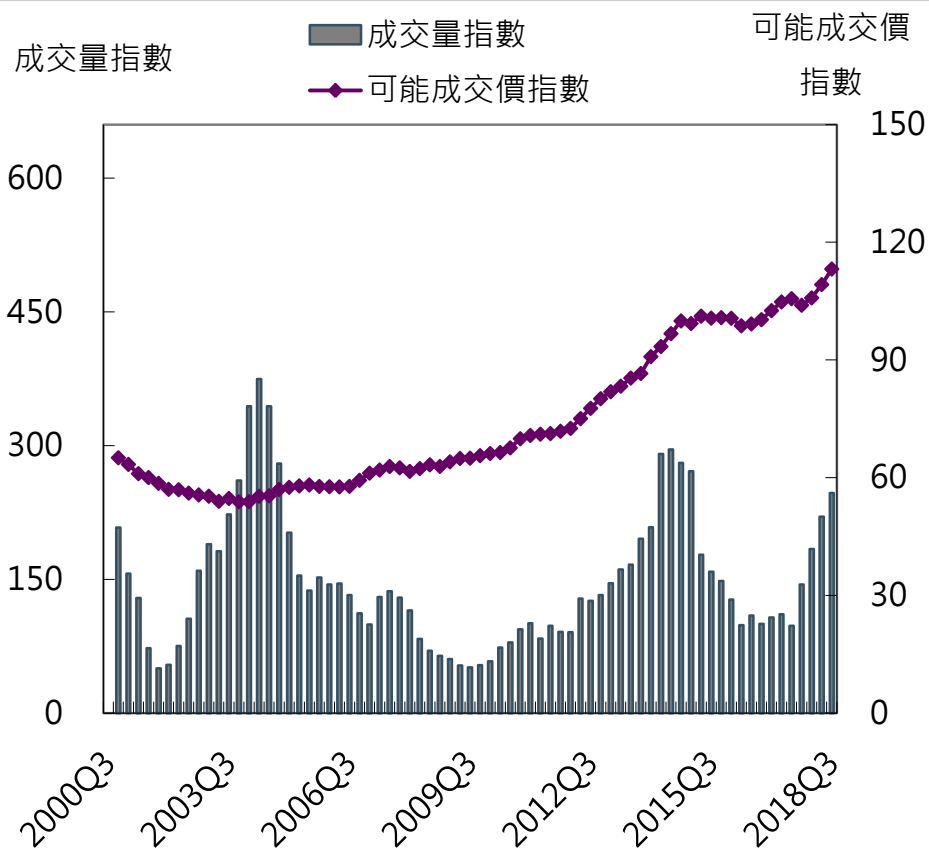
就四季移動平均長期趨勢來看

- 近期**成交價**已**超過**104年**波段高點**，呈**穩定波動**
- 成交量已**超過**102年**波段高點**，**量**仍**持續增加**

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)

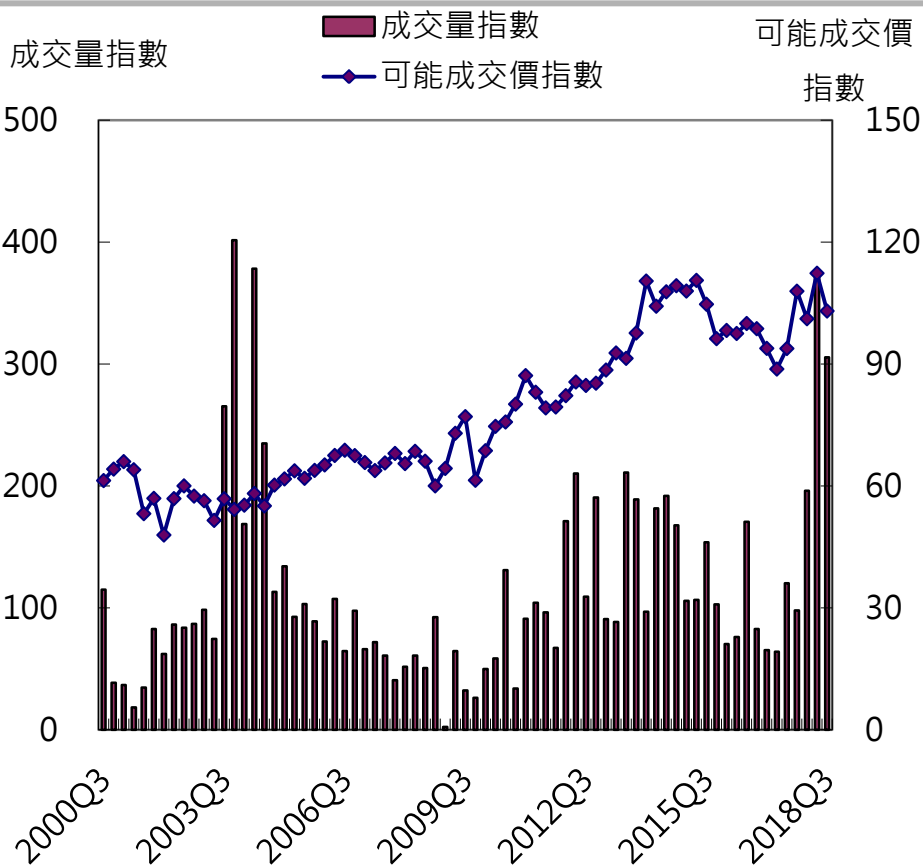


台南市量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 近期成交價為高點，呈現緩步上揚趨勢
- 成交量仍持續增加

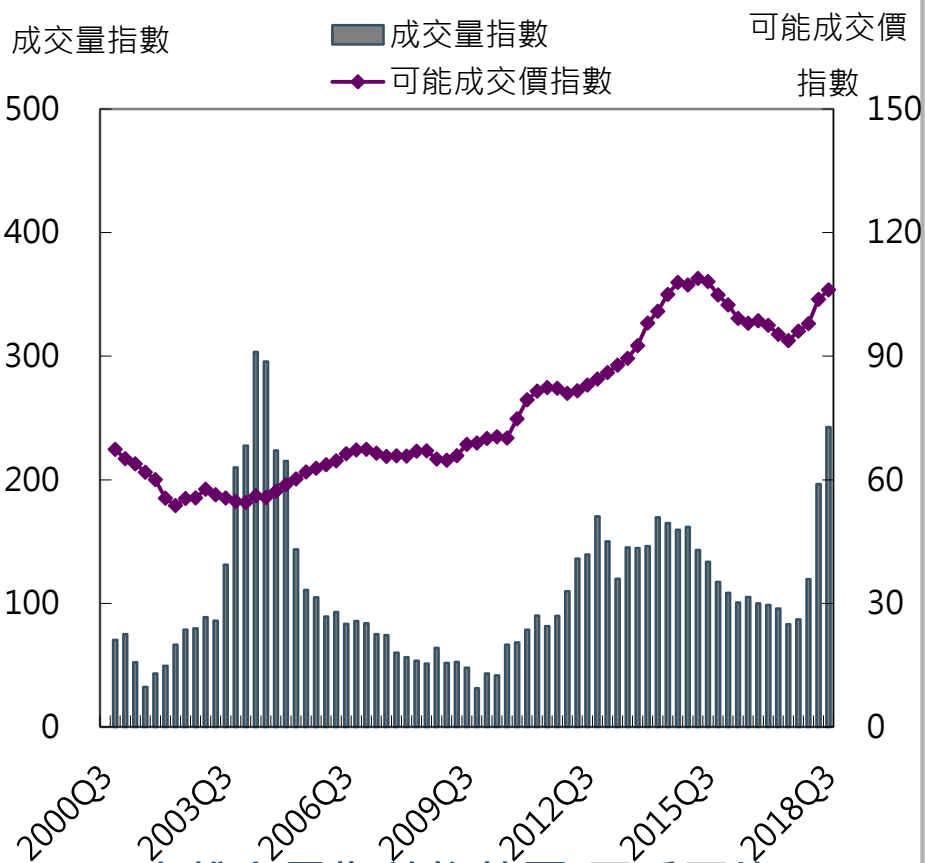
高雄市價量指數趨勢圖(季與四季)



高雄市價量指數趨勢圖(季)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 近期成交價接近104年波段高點，呈現緩步上揚趨勢
- 成交量大幅增加，超過103年波段高點四成



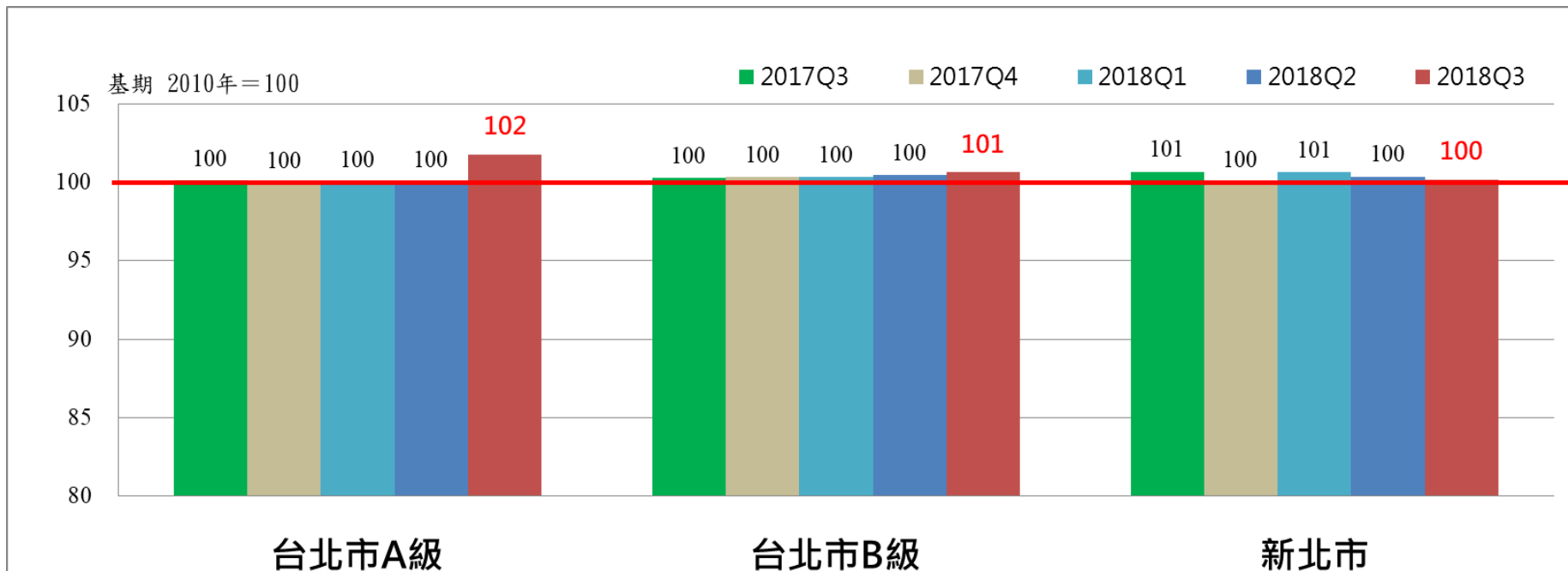
高雄市量指數趨勢圖(四季平均)

- ❖ 國際經濟金融情勢方面，全球經濟持續成長，惟**美國貿易政策**不確定性、新興市場金融情勢惡化、**中國大陸景氣下滑**及地緣政治風險等因素恐影響全球經濟前景。國內經濟金融情勢方面，通膨壓力溫和，2018第三季央行維持**利率不變**持續寬鬆貨幣政策，以營造物價及金融穩定環境，但重申房貸族需留意**利率上升風險**。近來股市大跌破萬底，年底**選舉**及**年金改革**預期將對房市產生負面影響，而**危老重建**、**以房養老**議題對房市為利多效益，但國內少子化、高齡化及人口移動改變，亦將牽動房地產後市的產品類型發展。
- ❖ 近一年台北市房價仍處高檔盤整階段，應留意**成交價下跌銷售率減少**現象；新北市房價持穩**成交量擴大**，但擴大推案與**銷售率難以突破**是市場主要變數；桃竹地區相較其他地區表現**最差**，**銷售率較差**是其隱憂；台中**房市**緩步**增溫**，但應留意**議價率擴大**現象；台南市可能**成交價**仍持續**攀升**，但因季節性因素**銷售率及成交量下滑**，後續成交量能否回升是觀察重點；高雄市本季**房市**交易**價量俱跌**，市場趨勢有待觀察，價格能否持穩應是關注課題。整體而言，全國**成交價**雖**持穩**，但雙北、桃竹、高雄房價仍不穩、相較上季均**下跌**，值得關注審慎因應。

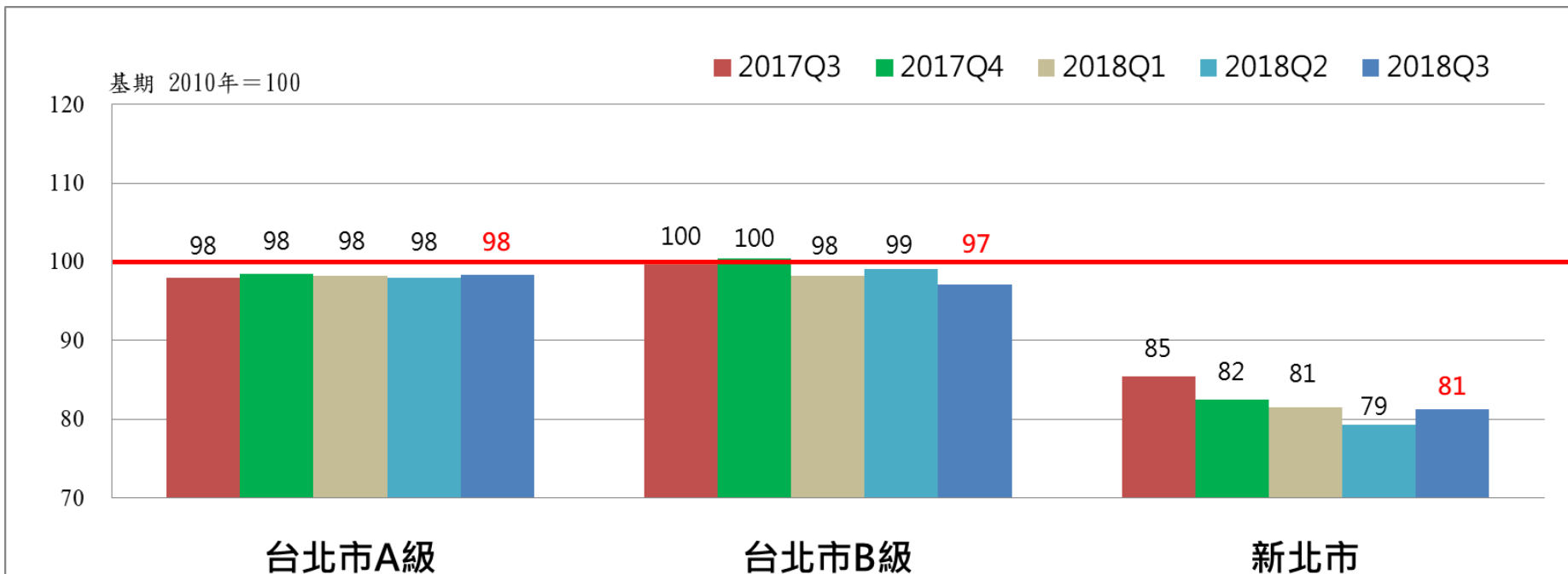
The image features a stylized globe on the left side, with a magnifying glass positioned over it. The globe is rendered in a light blue and white color scheme, showing the outlines of continents. The magnifying glass has a dark handle and a circular lens. The background is a vibrant blue with several 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 aesthetic is modern and professional, typical of a corporate presentation.

國泰辦公室租金指數

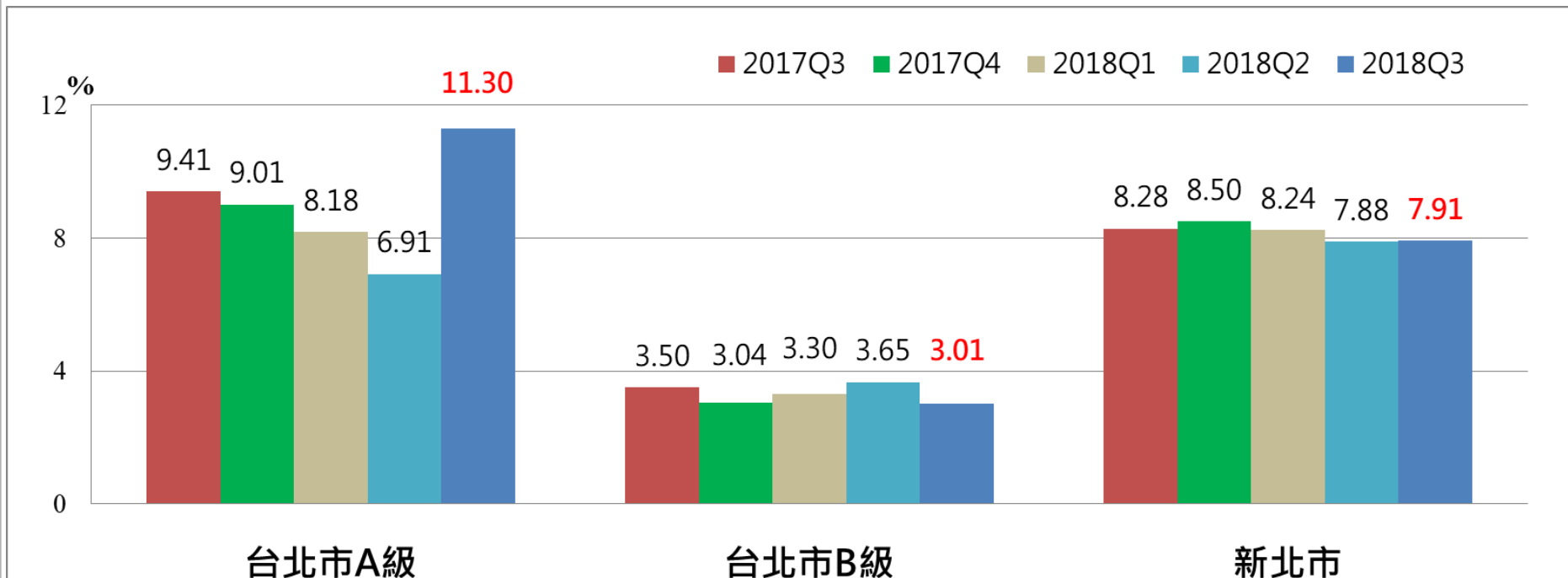
辦公室租金開價指數 - 分區



辦公室租金議價空間率指數 - 分區



各地區辦公室空置率

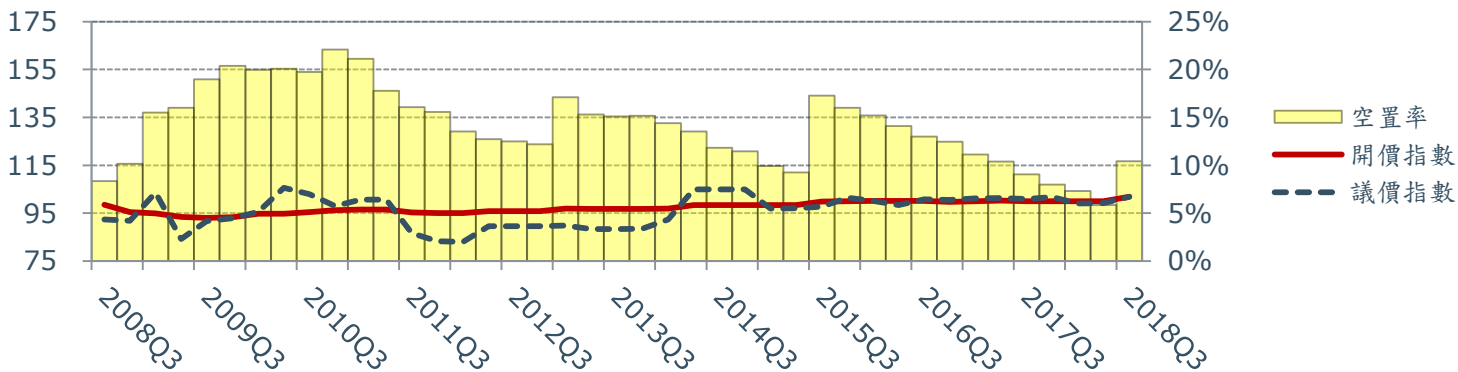


註：2018年Q3新增兩個A辦標的，分別為信義計畫區南山廣場及民生建國段民生建國區2，致空置率提高

辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區

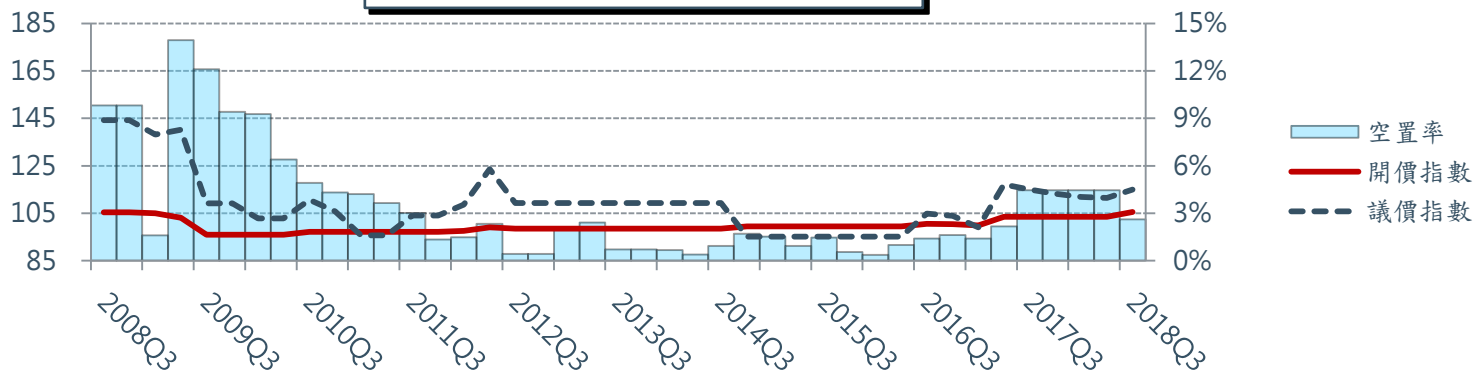
基期2016=100

信義計畫區A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

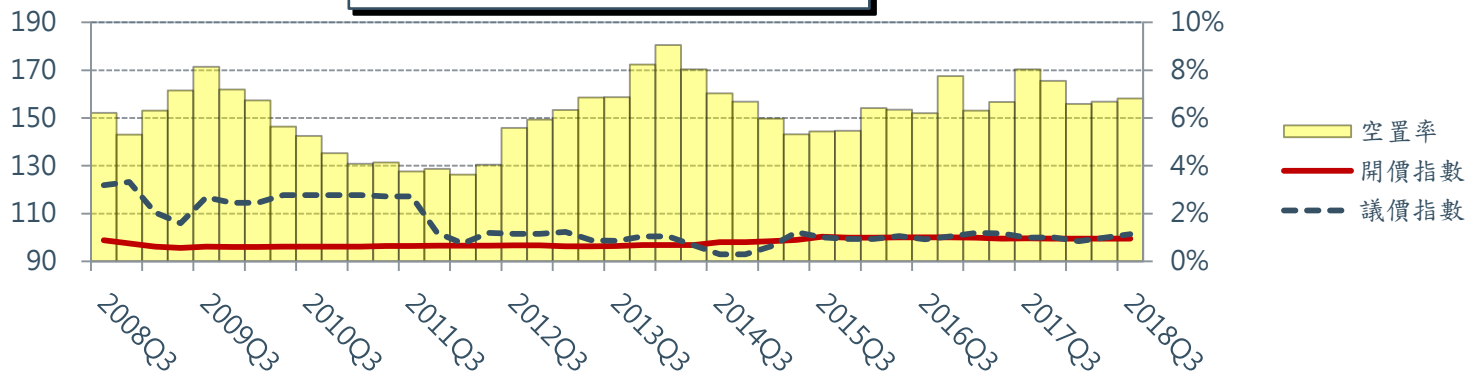
信義計畫區B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南

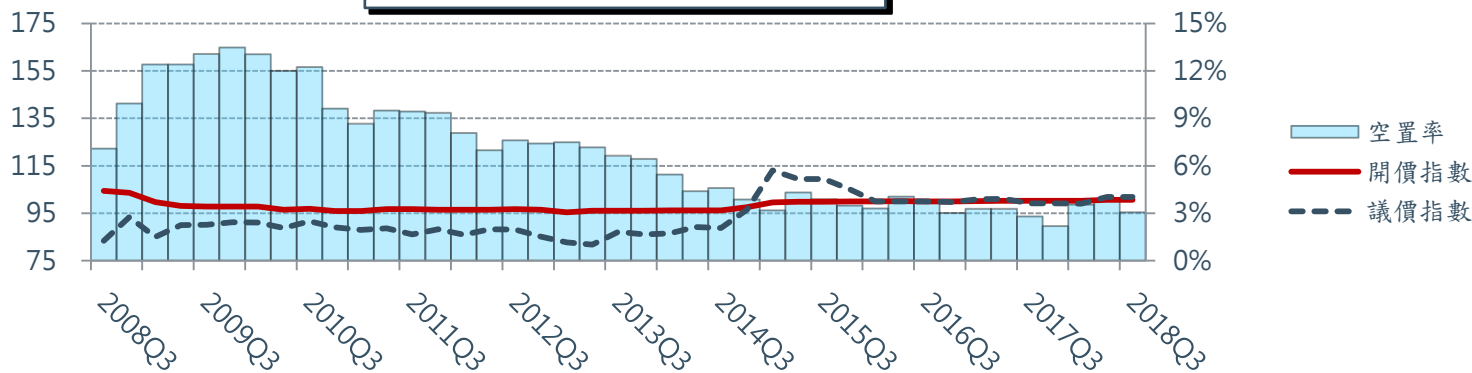
基期2016=100

仁愛敦南A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

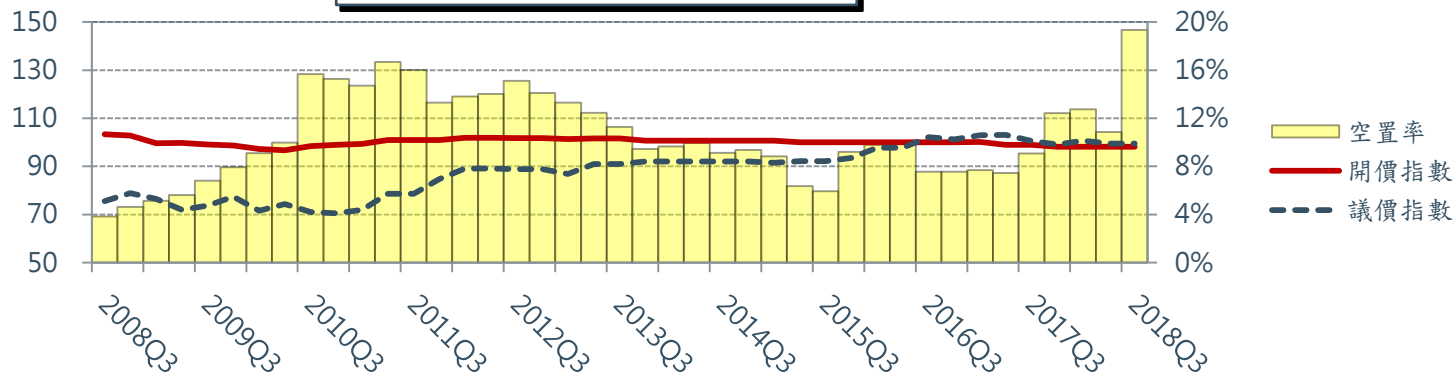
仁愛敦南B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生

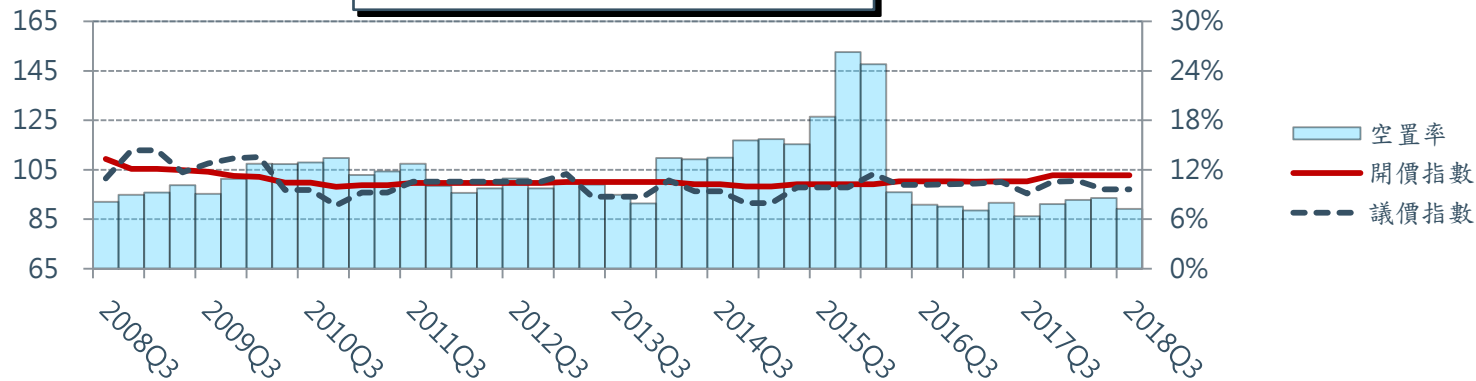
基期2016=100

敦北民生A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

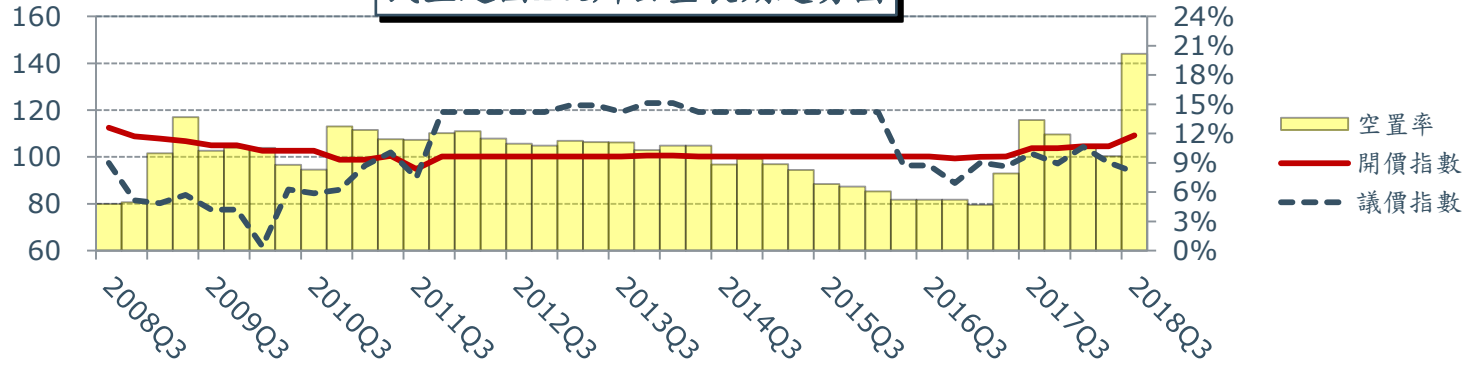
敦北民生B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國

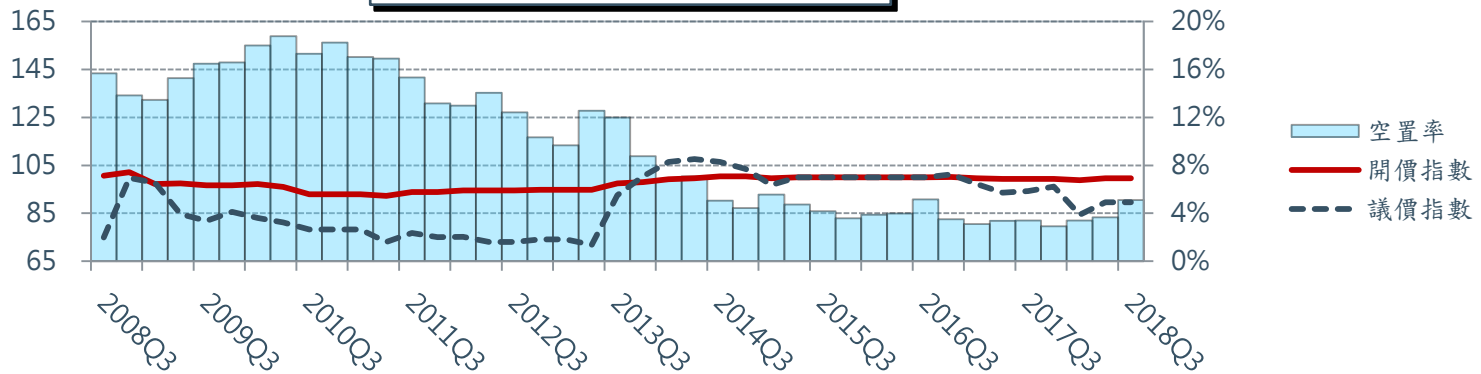
基期2016=100

民生建國A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

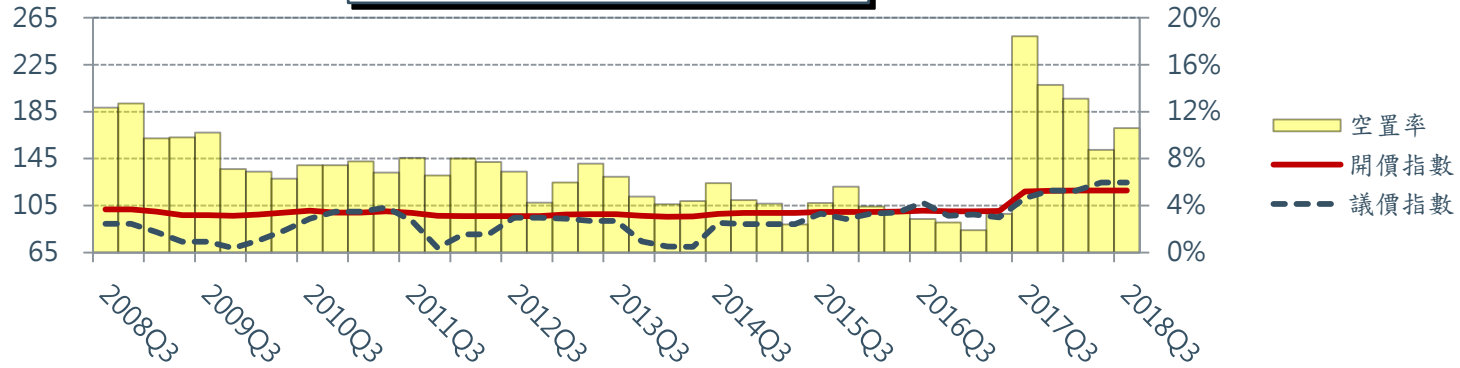
民生建國B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江

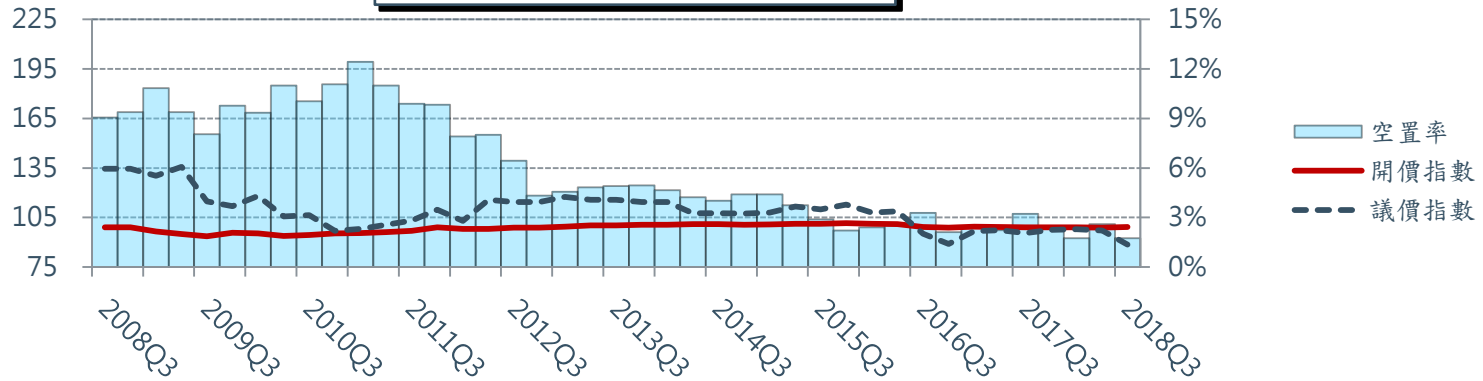
基期2016=100

南京松江A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

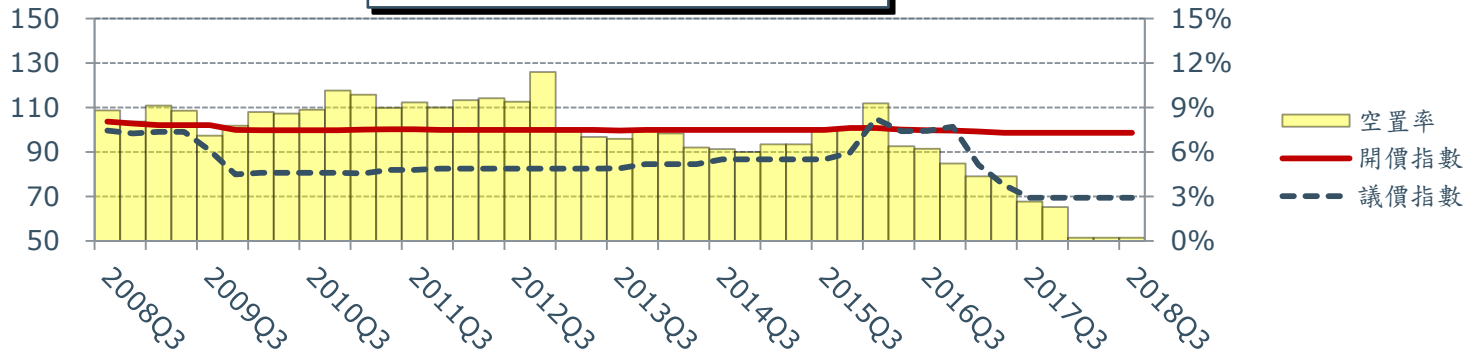
南京松江B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽

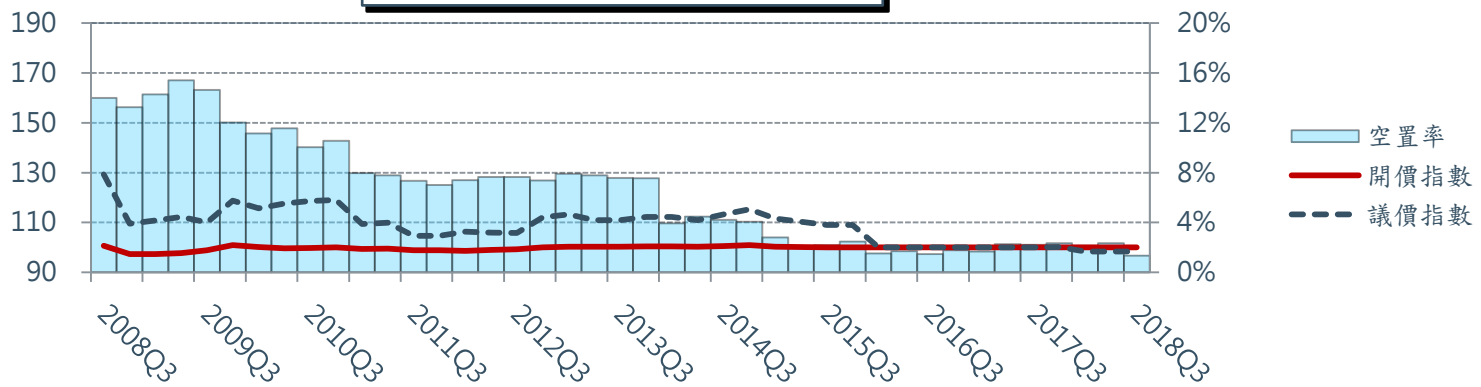
基期2016=100

忠孝襄陽A級辦公室長期趨勢圖



基期2016=100

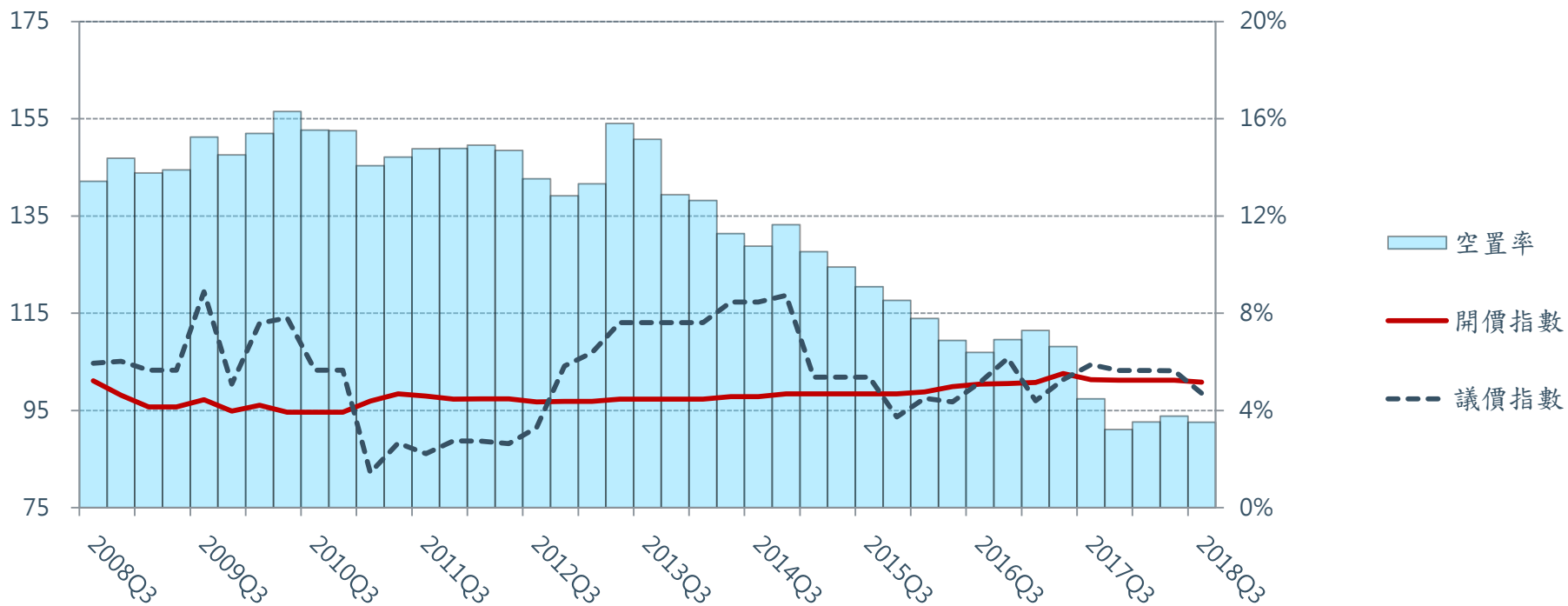
忠孝襄陽B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 南京光復B辦

基期2016=100

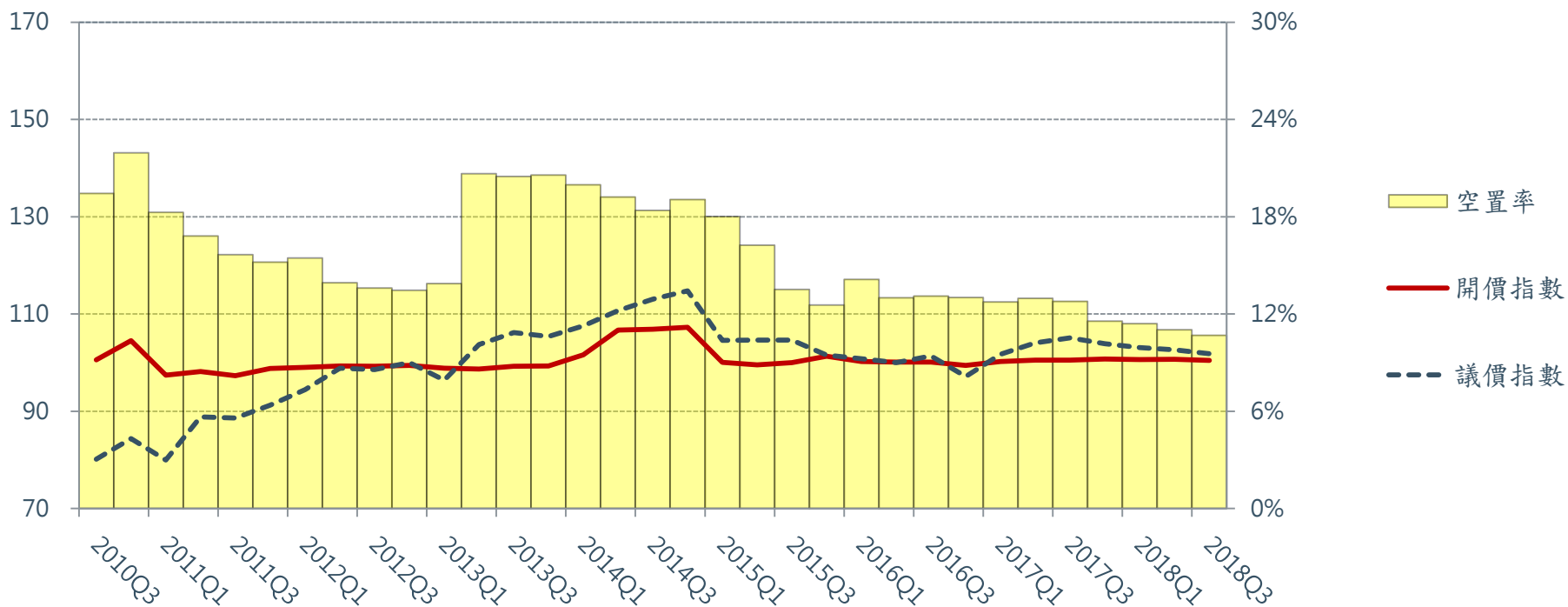
南京光復B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 內湖科技園區

基期2016=100

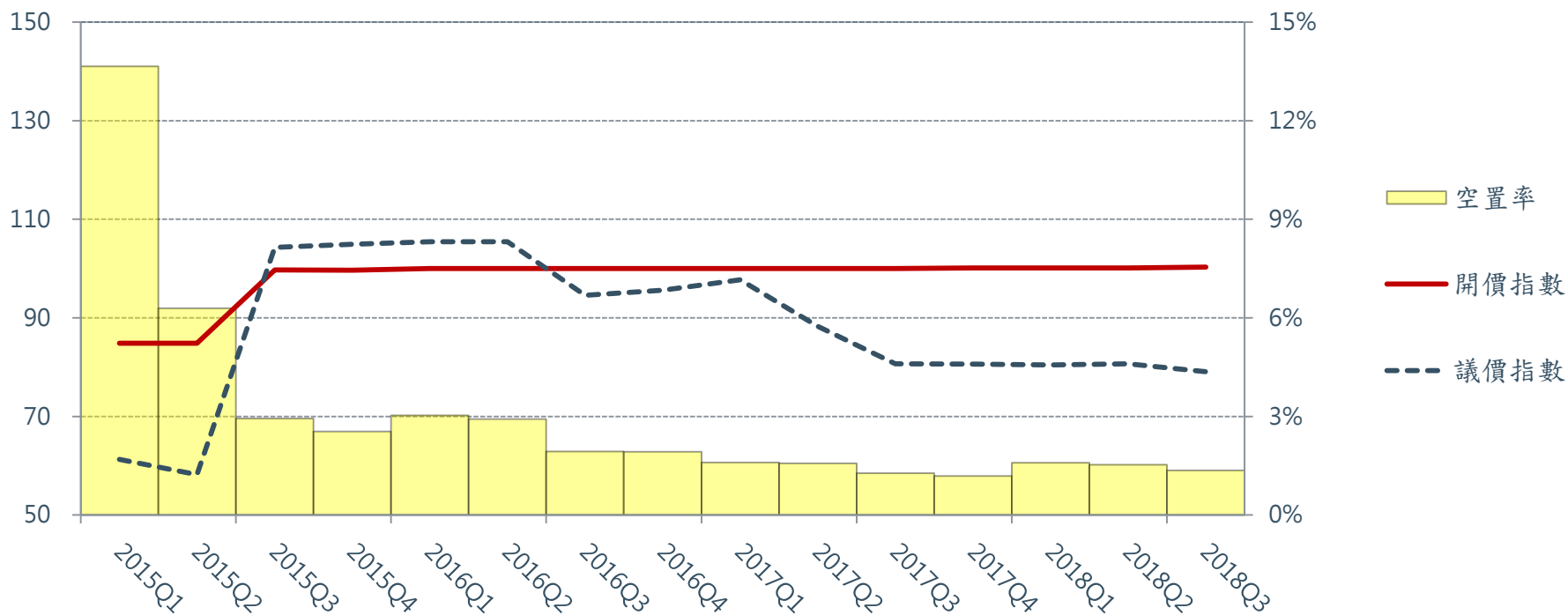
內湖科技園區辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 南港科技園區

基期2016=100

南港科技園區辦公室長期趨勢圖



❖ 開價

- 台北市A辦開價微幅**上漲**，其餘地區皆呈**穩定**

❖ 議價空間率

- 台北市AB辦、內湖園區、南港園區與新北市辦公室議價空間率皆呈**穩定**

❖ 空置率

- 台北市A辦空置率**大幅上升**，其餘地區皆呈**穩定**



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.