

國泰房地產指數季報簡冊

民國一一〇年第二季

Cathay Real Estate Index
Quarterly Report 2021 Q2

◎ 綜合結論

壹、國泰房地產指數

貳、各地區市場評估

參、各地區市場表現綜合分數

二〇二一年七月出刊

企劃／國泰建設公司 開發部

地址／台北市106敦化南路二段218號6樓

網址／www.cathay-red.com.tw

計畫主持人：張金鵬 教授（國立清華大學科技管理學院
榮譽講座）

協同主持人：章定信 副教授（景文科技大學財務金融系）
江穎慧 助理教授（國立政治大學地政學系）

研究人員：黃曉芬、馮俞璇、彭子倩、賴譽丰

印製／惠文設計印刷有限公司



國泰建設
Cathay Real Estate

重要聲明／非經本公司事先同意，不得發送或轉送
本簡冊予第三人轉載或使用。

綜合結論

2021年第2季國泰全國房地產指數，相較上一季價穩量縮，相較去年同季價量俱穩。本季開價、議價率、成交價維持穩定；推案量減少，成交量減少，銷售率維持穩定。國際經濟金融情勢方面，全球經貿活動持續升溫，經濟可能強勁復甦，惟仍受COVID-19疫情反覆、國際主要經濟體之央行貨幣政策走向等不確定性影響。國內經濟金融情勢方面，因疫情轉趨嚴峻，第2季經濟成長略緩，惟民間投資與輸出動能穩健，依主計處估計全年經濟成長可望逾5%；因原油等原物料價格持續走揚，本年國內通膨預測上修，目前仍屬溫和。6月央行理事會廣續當前寬鬆貨幣政策，維持政策利率不變。央行於去年12月、今年3月兩度調整選擇性信用管制措施，目前購屋貸款年增率略增，建築貸款年增率續降；加以7月1日起實施的房地合一稅2.0及實價登錄2.0，預期未來投機炒作情況可能降低。

進一步觀察各地區表現，相較去年同季，本季成交價除台中因推案區位偏外圍故下跌外，其餘皆維持穩定或上漲；本季成交量，新北、高雄減少，其餘地區維持穩定。從四季移動趨勢觀察，本波成交價與前波高峰相比，新北已接近前波高點，其餘地區均較前波為高；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區已超過前次波段高點。5月中全台進入三級警戒，房市成交量急縮。綜合本季房市，相較上季或去年同季，全國房市價格維持穩定，成交量短期下滑；未來營建成本漲幅趨勢為觀察重點。

壹、國泰房地產指數（見表一、圖一）

■ 可能成交價維持穩定，新竹上漲最多

本季各地區可能成交價相較上一季維持穩定，除新竹上漲，各地區成交價均維持穩定，其中新竹上漲5.07%最多。

■ 開價維持穩定，新竹上漲最多

本季各地區開價相較上一季維持穩定，除高雄下跌外，各地區開價均維持穩定或上漲，其中新竹上漲4.98%最多。

■ 議價率維持穩定，桃園議價率相對較高

本季各地區議價率相較上一季維持穩定，新北、高雄議價率縮減，台中議價率擴大，其餘地區議價率維持穩定，其中桃園議價率15.15%相對較高。

■ 推案量(金額)減少，台南推案量倍增

本季各地區推案金額相較上一季中幅減少，除台南推案金額大幅增加、新竹維持穩定外，其餘地區推案金額均減少，其中台南推案金額倍增，高雄推案金額減少六成最為明顯。

■ 銷售率維持穩定，新竹增加最多

本季各地區銷售率相較上一季維持穩定，除新北、新竹銷售率增加外，其餘地區銷售率均維持穩定或減少，其中新竹銷售率22.23%（增加7個百分點），銷售率創六年新高。

■ 成交量(戶數)小幅減少，高雄成交量大幅減少

本季各地區成交量相較上一季小幅減少，新竹成交量增加，新北、台中、台南維持穩定，台北、桃園、高雄減少，其中高雄成交量減少六成最多。

貳、各地區市場評估（見表二及圖二）

■ 國泰台北市房地產指數，相較上一季價穩量縮；相較去年同季價漲量穩。相較去年同季，本季台北市開價、成交價持續攀升，疫情衝擊下，推案金額較去年同期減少近六成（推案戶數減少三成多），惟銷售率增加近4個百分點，成交戶數仍維持穩定。整體而言，本季精華區推出多件都更案故價漲量穩，房市表現偏弱。

■ 國泰新北市房地產指數，相較上一季價量俱穩，相較去年同季價穩量縮。相較去年同季，本季新北市成交價仍持穩，疫情衝擊下，推案金額減少四成多，為三年來新低，成交戶數亦減少三成多。整體

而言，本季價穩量縮，房市表現偏弱。

■ 國泰桃園市房地產指數，相較上一季價穩量縮，相較去年同季價量俱穩。相較去年同季，本季桃園大案於5月初推出故受疫情影響較小，推案量、成交量仍維持穩定；惟議價率擴大、銷售率不及一成，應留意後續房市變化。整體而言，本季價量俱穩，房市表現穩定。

■ 國泰新竹縣市房地產指數，相較上一季價量俱漲，相較去年同季價量俱穩。相較去年同季，本季新竹開價成交價持續上漲，雖受疫情影響推案量縮，銷售率仍逆勢成長，創2015年以來新高點，應與區域供給少、電子科技產業景氣持續熱絡有關。整體而言，本季價量俱穩、房市表現穩定。

■ 國泰台中市房地產指數，相較上一季價量俱穩，相較去年同季價跌量穩。受疫情影響，多數個案延後推案，整體供給量能下滑，惟與去年同期相比仍維持穩定。由於台中重劃區推案量大，同區新案比價效應，議價空間擴大，亦影響銷售表現。整體而言，本季價跌量穩，主要受推案區位外移影響致成交價下跌，房市表現偏冷。

■ 國泰台南市房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價量俱穩。相較去年同季，開價維持穩定，議價率縮減，成交價維持穩定；整體推案金額仍增加二成多，推案及成交戶數皆維持穩定。整體而言，台南房市在南科擴廠效應下，產業及房市持續暢旺，亦帶動房價成長，本季價量俱穩，房市表現穩定。

■ 國泰高雄市房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價穩量縮。相較去年同季，成交價維持穩定，議價率縮減，建商延後推案，推案量及成交量均減少，成交戶數創新低。整體而言，本季價穩量縮，市場表現偏弱。

參、各地區市場表現綜合分數（見表三、表四）

■ 本季相較上一季全國綜合表現分數為-5分，除新北、新竹、台南表現較佳外，其餘地區表現均較上一季差。綜合表現最佳為新竹縣市15分，其次為台南市3分，綜合分數介於-11至15分之間。

■ 本季相較去年同季全國綜合表現分數為-2分，除台北、新竹、台南表現較佳外，其餘地區表現均較去年同季差。綜合表現最佳為台北市、新竹、台南，皆為5分，綜合分數介於-6至5分之間。

表一 各地區推案狀況與市調資料統計

	個案數	推案戶數 (戶)	銷售率 (%)	推案金額 (億元)	大廈推案率 (%)	預售推案率 (%)	主力坪數* (坪)	主力總價* (萬元)	主力單價* (萬元/坪)
全國 (Taiwan)	209	17,749	11.45%	2,456	78%	62%	34	1378	41
	(-9.1%)	(-18.6%)	(-0.26)	(-27.0%)	(-1.57)	(-3.89)	(-4.0%)	(-10.9%)	(-4.1%)
	《-17.4%》	《-20.7%》	《0.41》	《-35.8%》	《0.12》	《-6.97》	《-10.3%》	《-19.4%》	《-3.5%》
台北市 (Taipei City)	32	1,301	12%	470	100%	91%	36	3589	98
	(-13.5%)	(-24.9%)	(-0.08)	(-39.4%)	(0.00)	(14.95)	(-7.6%)	(-22.1%)	(-10.9%)
	《-11.1%》	《-36.7%》	《3.89》	《-58.6%》	《0.00》	《1.74》	《-23.9%》	《-34.7%》	《-7.0%》
新北市 (New Taipei City)	46	3,659	11%	554	98%	76%	29	1512	51
	(-4.2%)	(-36.5%)	(2.10)	(-36.3%)	(-2.17)	(5.25)	(-2.1%)	(4.0%)	(9.7%)
	《-8.0%》	《-41.6%》	《0.75》	《-47.7%》	《-2.17》	《4.09》	《-15.4%》	《-9.9%》	《9.1%》
桃園市 (Taoyuan)	27	3,147	8%	347	78%	41%	32	1059	33
	(-15.6%)	(-2.8%)	(-2.64)	(-17.6%)	(-6.60)	(-37.38)	(-10.3%)	(-12.1%)	(0.0%)
	《-15.6%》	《-15.3%》	《-0.91》	《-25.1%》	《-3.47》	《-37.38》	《-18.7%》	《-13.1%》	《8.7%》
新竹縣市 (Hsinchu)	25	1,133	22%	188	52%	72%	40	1629	38
	(25.0%)	(8.5%)	(7.00)	(-1.3%)	(-23.00)	(-3.00)	(-9.6%)	(-8.8%)	(-3.8%)
	《-16.7%》	《-38.2%》	《7.32》	《-21.0%》	《-11.33》	《-1.33》	《15.3%》	《37.2%》	《10.9%》
台中市 (Taichung City)	30	4,998	11%	470	77%	80%	33	1035	31
	(-14.3%)	(-8.8%)	(-1.82)	(-15.8%)	(-0.48)	(-11.43)	(-9.3%)	(-15.5%)	(-7.1%)
	《-21.1%》	《22.4%》	《-2.25》	《4.3%》	《0.35》	《-6.84》	《-9.6%》	《-16.6%》	《-4.7%》
台南市 (Tainan City)	28	1,924	12%	269	57%	32%	42	1275	29
	(21.7%)	(53.9%)	(-0.45)	(113.0%)	(18.01)	(-6.99)	(33.3%)	(60.7%)	(17.6%)
	《-26.3%》	《-17.2%》	《1.02》	《26.8%》	《-0.75》	《-17.86》	《23.9%》	《50.9%》	《17.0%》
高雄市 (Kaohsiung City)	21	1,587	11.85%	157	62%	19%	33	877	27
	(-40.0%)	(-52.1%)	(-2.25)	(-62.8%)	(4.76)	(-6.67)	(-11.0%)	(-19.9%)	(-5.5%)
	《-27.6%》	《-24.4%》	《-0.35》	《-41.2%》	《10.18》	《-8.54》	《-19.4%》	《-15.1%》	《6.8%》

*：主力坪數、主力單價、主力總價按推案戶數加權計算(不含透天)，表一價格均為開價。

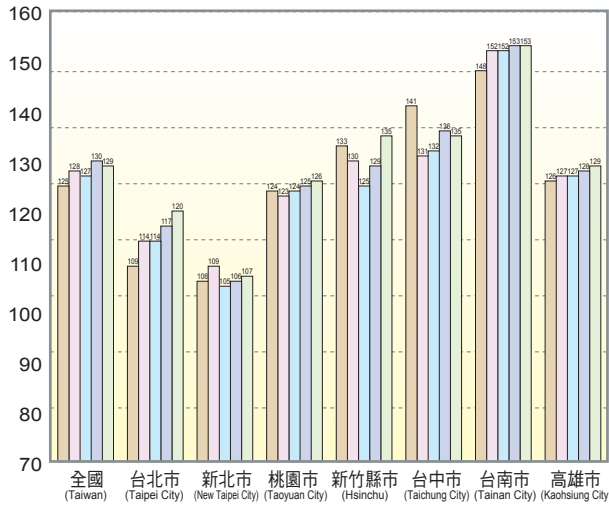
註：()內為較上季變動率，《 》內為較去年同季變動率；銷售率、大廈推案率、預售推案率係變動百分點，其他各項係變動百分比；--表示較上季或較去年同季變動率為零。

國泰房地產指數季報 簡冊

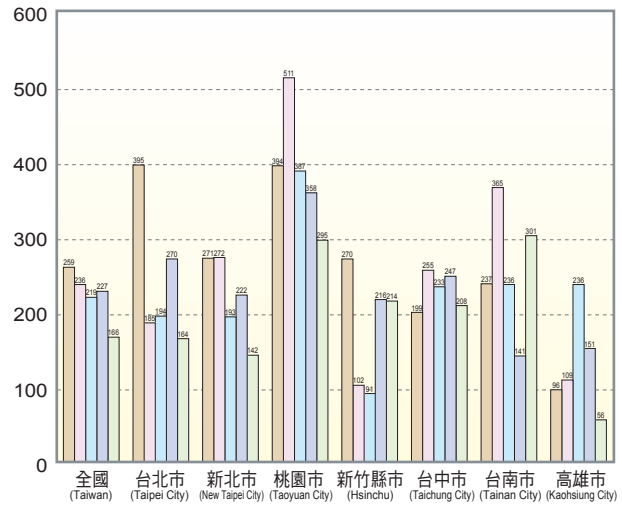
2021年第二季

基期2016年=100

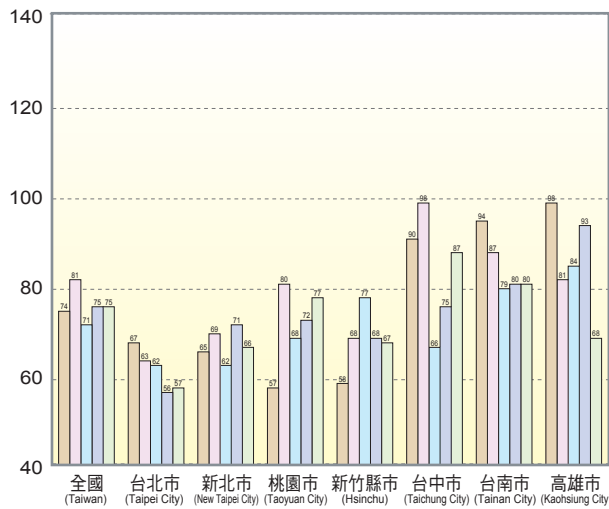
2020Q2 2020Q3 2020Q4 2021Q1 2021Q2



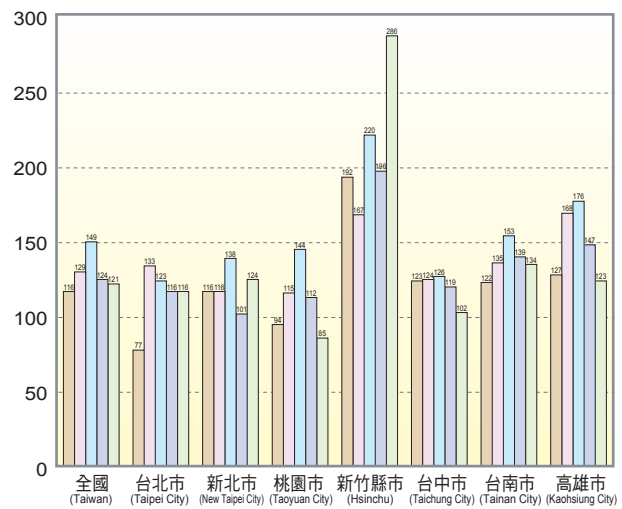
國泰可能成交價指數 (Housing Price Index)



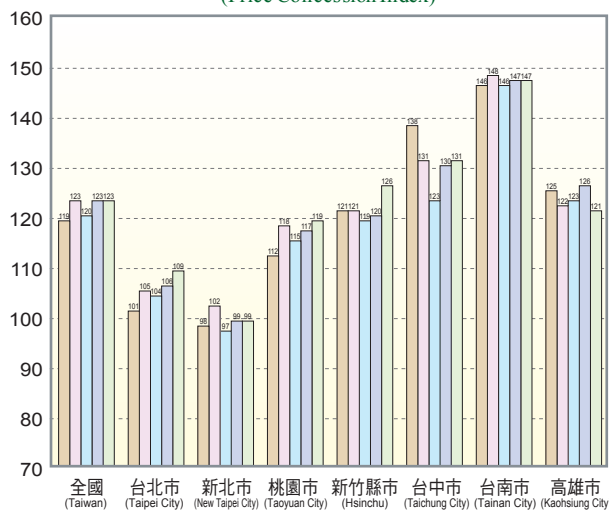
國泰推案量指數 (New Construction Volume Index)



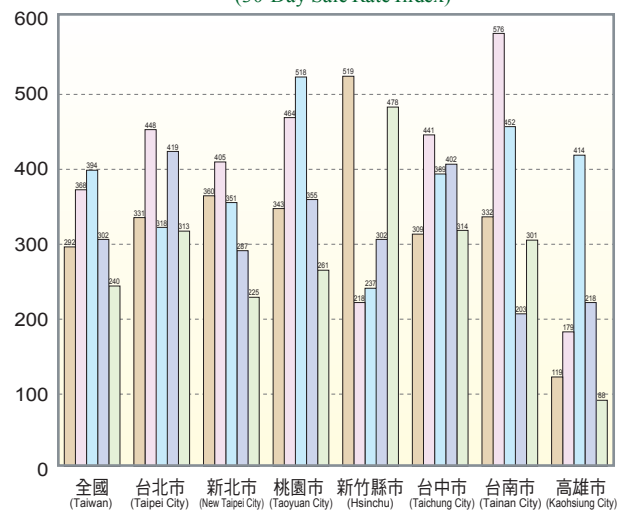
國泰議價率指數 (Price Concession Index)



國泰銷售率指數 (30-Day Sale Rate Index)



國泰開價指數 (Listing Price Index)



國泰成交量指數 (30-Day Trading Volume Index)

圖一 國泰房地產指數趨勢圖

表二 各地區國泰房地產指數綜合表現

全國 (Taiwan)					台北市 (Taipei City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	129.45	30.71萬元/坪	-0.31% (△)	3.37% (△)	可能成交價	119.82	90.93萬元/坪	2.19% (△)	10.40% (+)		
議價率	75.23	13.45%	0.00 (△)	0.16 (△)	議價率	57.12	11.16%	0.24 (△)	-1.99 (-)		
開價	122.83	35.49萬元/坪	-0.31% (△)	3.56% (△)	開價	108.52	102.35萬元/坪	2.47% (+)	7.92% (+)		
推案量	金額	165.95	2,456億元	-27.00% (-)	-35.83% (-)	推案量	金額	163.56	470億元	-39.35% (-)	-58.56% (-)
	戶數	198.99	17749戶	-18.63% (-)	-20.70% (-)		戶數	270.48	1301戶	-24.88% (-)	-36.69% (-)
30天銷售率	120.78	11.45%	-0.26 (△)	0.41 (△)	30天銷售率	115.59	11.80%	-0.08 (△)	3.89 (△)		
30天成交量	金額	203.72	--	-28.62% (-)	-33.43% (-)	30天成交量	金額	200.32	--	-39.78% (-)	-38.17% (-)
	戶數	240.33	--	-20.44% (-)	-17.73% (△)		戶數	312.63	--	-25.42% (-)	-5.53% (△)

新北市 (New Taipei City)					桃園市 (Taoyuan)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	106.59	40.50萬元/坪	0.65% (△)	0.46% (△)	可能成交價	126.12	27.22萬元/坪	1.17% (△)	1.99% (△)		
議價率	65.99	12.26%	-0.99 (-)	0.11 (△)	議價率	76.68	15.15%	0.93 (△)	3.94 (++)		
開價指數	98.92	46.16萬元/坪	-0.49% (△)	0.59% (△)	開價	119.23	32.08萬元/坪	2.28% (△)	6.72% (+)		
推案量	金額	141.80	554億元	-36.27% (-)	-47.73% (-)	推案量	金額	294.69	347億元	-17.60% (-)	-25.11% (△)
	戶數	181.12	3659戶	-36.45% (-)	-41.64% (-)		戶數	307.17	3147戶	-2.75% (△)	-15.31% (△)
30天銷售率	124.22	11.11%	2.10 (+)	0.75 (△)	30天銷售率	85.12	8.26%	-2.64 (-)	-0.91 (△)		
30天成交量	金額	179.92	--	-21.39% (△)	-43.97% (-)	30天成交量	金額	258.43	--	-37.54% (-)	-32.52% (△)
	戶數	224.99	--	-21.62% (△)	-37.43% (-)		戶數	261.47	--	-26.29% (-)	-23.69% (△)

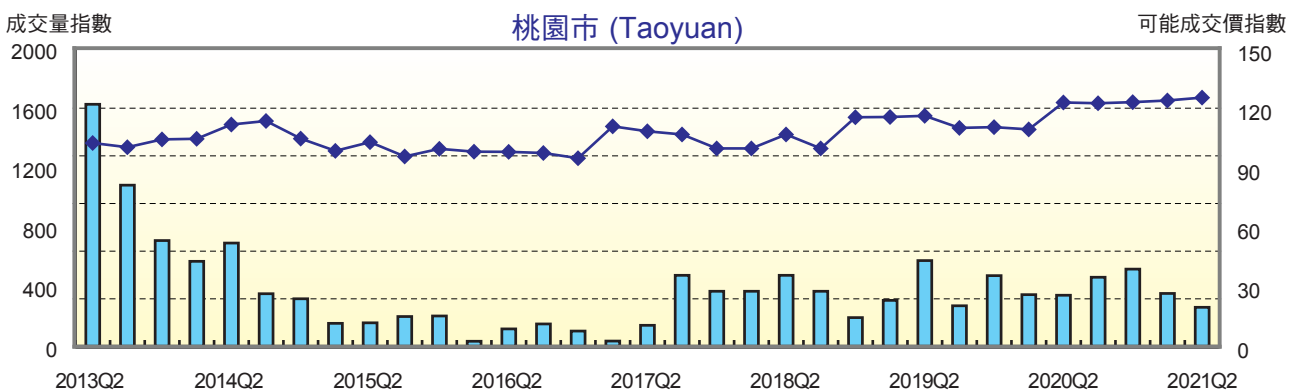
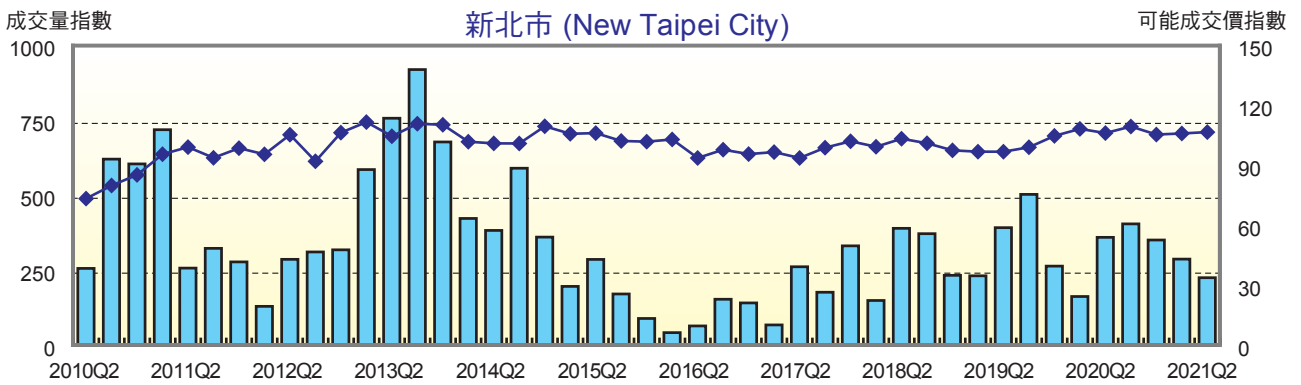
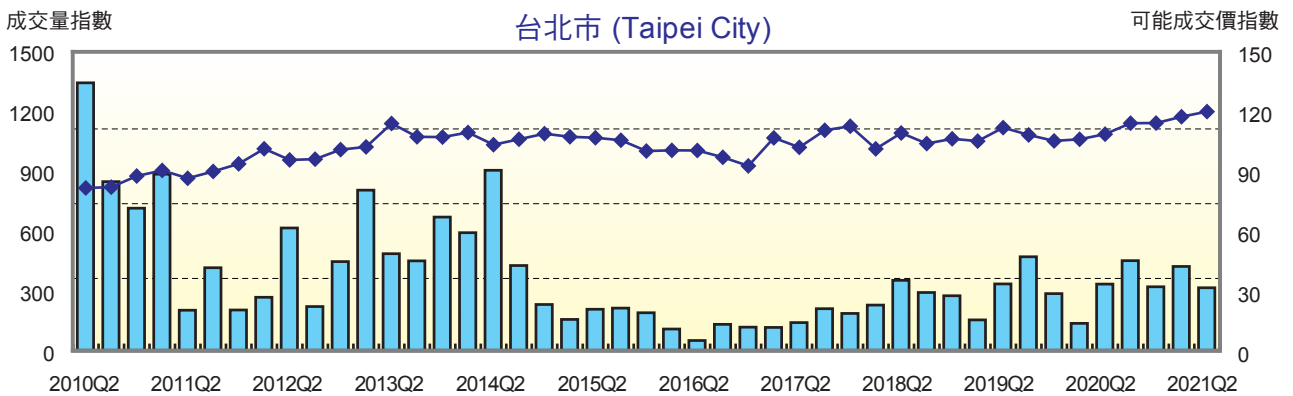
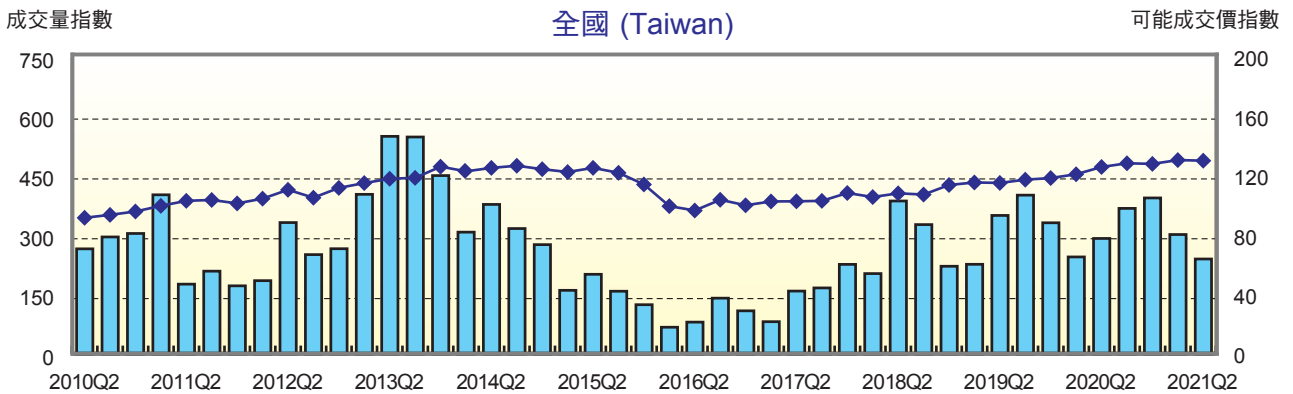
新竹縣市 (Hsinchu)					台中市 (Taichung City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	135.32	27.03萬元/坪	5.07% (++)	2.10% (△)	可能成交價	134.79	26.33萬元/坪	-1.17% (△)	-4.15% (-)		
議價率	67.14	12.27%	-0.08 (△)	1.73 (△)	議價率	87.09	14.87%	2.01 (+++)	-0.44 (-)		
開價	126.09	30.81萬元/坪	4.98% (++)	4.12% (+)	開價	131.30	30.93萬元/坪	1.16% (△)	-4.64% (-)		
推案量	金額	213.64	188億元	-1.27% (△)	-21.00% (△)	推案量	金額	207.70	470億元	-15.84% (-)	4.27% (△)
	戶數	167.23	1133戶	8.52% (△)	-38.19% (-)		戶數	307.00	4998戶	-8.83% (△)	22.35% (++)
30天銷售率	286.00	22.23%	7.00 (++)	7.32 (++)	30天銷售率	102.21	10.91%	-1.82 (-)	-2.25 (-)		
30天成交量	金額	607.02	--	44.15% (+)	17.81% (△)	30天成交量	金額	213.94	--	-27.87% (-)	-13.52% (△)
	戶數	478.28	--	58.45% (+)	-7.83% (△)		戶數	313.79	--	-21.86% (△)	1.47% (△)

台南市 (Tainan City)					高雄市 (Kaohsiung City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	152.95	23.70萬元/坪	0.18% (△)	3.60% (△)	可能成交價	129.10	24.30萬元/坪	0.98% (△)	2.52% (△)		
議價率	79.90	12.98%	0.06 (△)	-2.32 (-)	議價率	67.94	11.63%	-4.22 (-)	-5.15 (-)		
開價	147.21	27.23萬元/坪	0.25% (△)	0.84% (△)	開價	121.08	27.50萬元/坪	-3.84% (-)	-3.45% (-)		
推案量	金額	301.00	269億元	112.98% (+++)	26.84% (+)	推案量	金額	56.20	157億元	-62.80% (-)	-41.24% (-)
	戶數	224.57	1924戶	53.92% (++)	-17.18% (△)		戶數	71.11	1587戶	-52.05% (-)	-24.39% (-)
30天銷售率	134.11	11.77%	-0.45 (△)	1.02 (△)	30天銷售率	123.31	11.85%	-2.25 (-)	-0.35 (△)		
30天成交量	金額	406.08	--	105.16% (++)	38.87% (+)	30天成交量	金額	70.88	--	-68.74% (-)	-42.94% (-)
	戶數	301.16	--	48.27% (△)	-9.32% (△)		戶數	87.69	--	-59.71% (-)	-26.58% (-)

註：△表示穩定。+/-表示小幅波動。++/-表示中幅波動。+++/-表示大幅波動。

基期 2016年=100

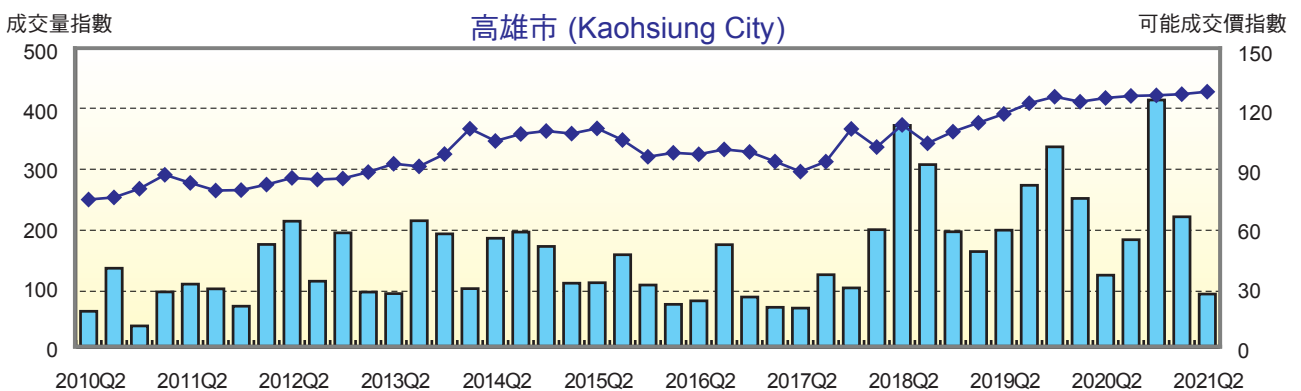
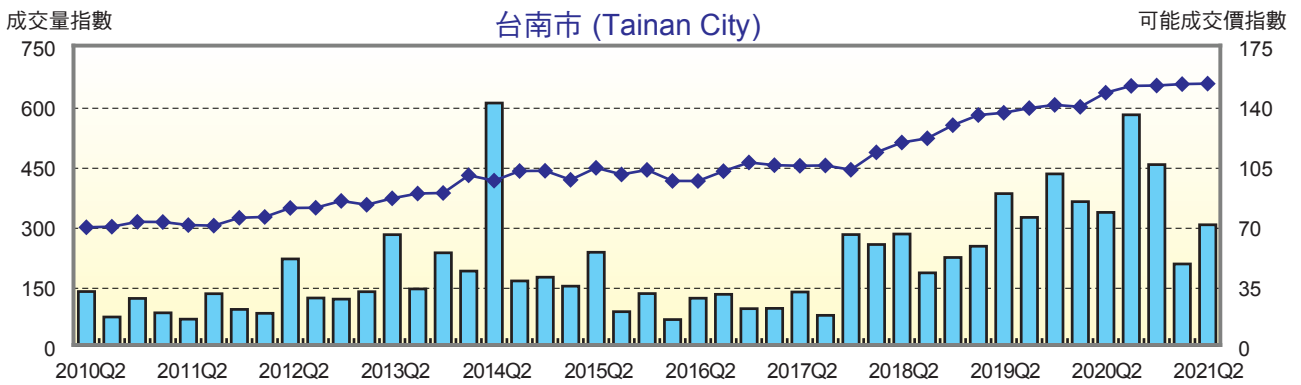
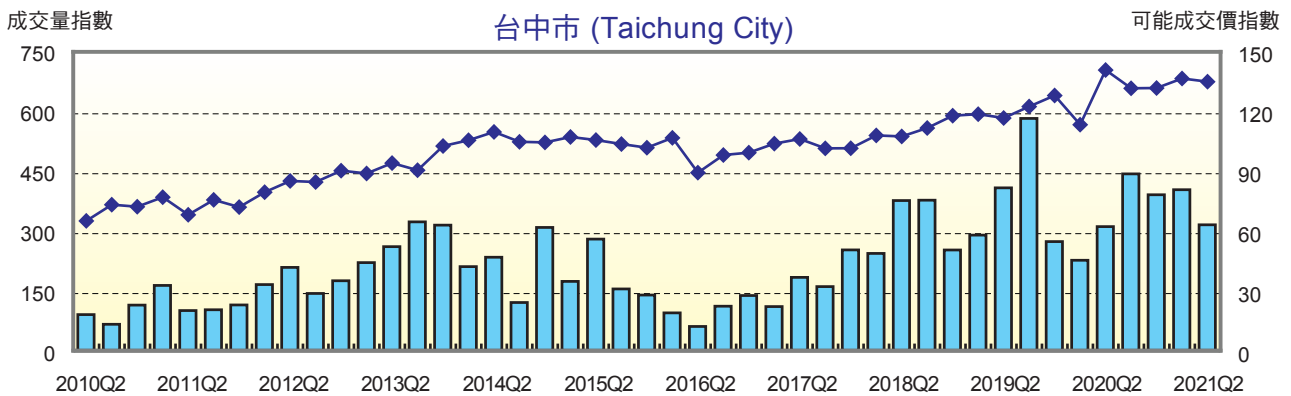
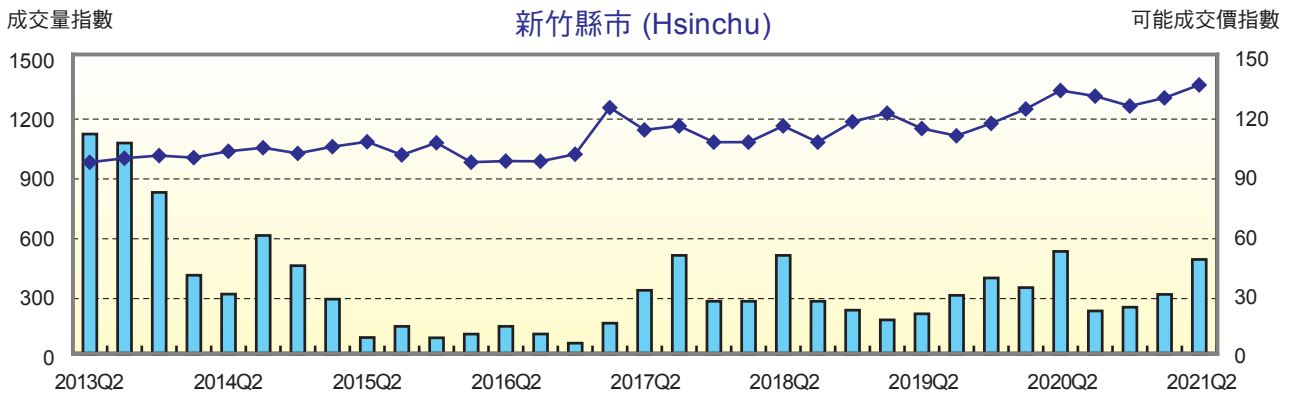
成交量指數 可能成交價指數



圖二 國泰房地產價量趨勢圖

基期 2016 年=100

成交量指數 可能成交價指數



圖二 國泰房地產價量趨勢圖 (續)

表三 相較上季各地區市場綜合表現分數

	可能成交價指數	議價率指數	開價指數	推案量指數	銷售率指數	成交量指數	綜合分數
全國 (Taiwan)	0	0	0	-2	0	-3	-5
台北市 (Taipei City)	0	0	1	-2	0	-3	-4
新北市 (New Taipei City)	0	2	0	-3	2	0	1
桃園市 (Taoyuan)	0	0	0	-2	-2	-3	-7
新竹縣市 (Hsinchu)	6	0	2	0	4	3	15
台中市 (Taichung City)	0	-6	0	-1	-4	0	-11
台南市 (Tainan City)	0	0	0	3	0	0	3
高雄市 (Kaohsiung City)	0	6	-2	-3	-2	-9	-10

表四 相較去年同季各地區市場綜合表現分數

	可能成交價指數	議價率指數	開價指數	推案量指數	銷售率指數	成交量指數	綜合分數
全國 (Taiwan)	0	0	0	-2	0	0	-2
台北市 (Taipei City)	3	4	1	-3	0	0	5
新北市 (New Taipei City)	0	0	0	-2	0	-3	-5
桃園市 (Taoyuan)	0	-4	1	0	0	0	-3
新竹縣市 (Hsinchu)	0	0	1	0	4	0	5
台中市 (Taichung City)	-6	4	-2	0	-2	0	-6
台南市 (Tainan City)	0	4	0	1	0	0	5
高雄市 (Kaohsiung City)	0	6	-1	-2	0	-6	-3