

# 國泰房地產指數季報簡冊

民國一一〇年第三季

Cathay Real Estate Index  
Quarterly Report 2021 Q3

## ◎ 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

二〇二一年十月出刊

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](http://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3季國泰全國房地產指數，相較上一季價量俱漲，相較去年同季價量俱穩。相較上一季，本季開價維持穩定，議價率大幅縮減，成交價大幅上漲；推案金額、銷售率、成交量均大幅增加。國際經濟金融情勢方面，主要經濟體加速新冠肺炎(COVID-19)疫苗接種，並在寬鬆性貨幣政策及擴張性財政政策支持下，經貿活動持續擴張，全球經濟可望強勁復甦。國際商品價格呈向上趨勢，預期今年全球通膨升溫。國內經濟金融情勢方面，下半年全球景氣持續復甦，預期出口穩健成長；內需受惠主要科技廠商擴大投資及政府推動振興消費等措施，驅動經濟成長，央行預測全年經濟成長率為5.75%。展望明年，全球景氣可望持續復甦，繼而帶動出口與民間投資成長，加以國內疫苗施打普及化，有助民間消費成長動能增強，預測經濟將持續成長。另考量銀行不動產貸款增幅仍大，央行於今年9月針對六都及新竹縣市等熱區第二戶房貸取消寬限期，並執行房貸利率差別化訂價，以進一步控管授信風險；加以房地合一稅2.0及實價登錄2.0共同推動，對房市後勢影響仍待觀察。

進一步觀察各地區表現，相較去年同季，本季成交價，全國維持穩定，新北下跌，桃園、台南穩定，其餘地區上漲；本季成交量，全國維持穩定，台中、高雄增加，台南減少，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，中南部地區接近或超過前次波段高點。國內房市隨著疫情趨緩升溫，加上央行維持低利率市場資金充沛，為房價帶來支撐，未來國內疫情發展及央行利率政策是否調整將是後續觀察重點。綜合本季房市，相較上一季，房市全面回溫；相較去年同季，全國維持穩定，新北、台南偏冷，桃園穩定，台北、新竹、台中、高雄偏熱。

## 壹、國泰房地產指數 (見表一、圖一)

### ■ 可能成交價大幅上漲，各地區漲跌不同

本季各地區可能成交價相較上一季大幅上漲，新北、桃園成交價維持穩定，其餘地區成交價均上漲，其中高雄成交價上漲6.97%最多。

### ■ 開價維持穩定，高雄上漲最多

本季各地區開價相較上一季維持穩定，新北、桃園開價下跌，台北、新竹、台中、台南開價維持穩定，高雄開價上漲，其中高雄開價上漲6.44%最多。

### ■ 議價率大幅縮減，台中議價率相對較低

本季各地區議價率相較上一季大幅縮減，新竹、高雄議價率維持穩定，其餘地區議價率縮減，其中台中議價率9.12%相對較低。

### ■ 整體推案量(金額)大幅增加，新北、台中大幅增加

本季各地區推案金額相較上一季大幅增加，除桃園、新竹、台南推案金額減少外，其餘地區推案金額均增加，其中台中推案金額持續增加最為明顯。

### ■ 銷售率維持大幅增加，高雄增加最多

本季各地區銷售率相較上一季大幅增加，新竹銷售率減少，台南銷售率維持穩定，其餘地區銷售率均增加，其中高雄銷售率26.59%，銷售率創2004年以來新高。

### ■ 成交量(戶數)大幅增加，高雄增加最多

本季各地區成交量相較上一季大幅增加，新竹成交量減少，台南成交量維持穩定，其餘地區成交量增加，其中高雄成交量增加兩倍最多。

## 貳、各地區市場評估 (見表二及圖二)

■ 國泰台北市房地產指數，相較上一季價量俱漲，相較去年同季價漲量穩。近一年來台北市危老都更推案量大增，地點多位於精華區，開價、成交價不斷創新高，推案金額亦較去年同季增加四成。由於大坪數高總價產品比重增加，推案戶數減少一成，銷售率表現佳，致成交戶數維持穩定。整體而言，本季價漲量穩，房市表現偏熱。

■ 國泰新北市房地產指數，相較上一季價穩量增，相較去年同季價跌量穩。本季推案地點多分布於淡水、五股、林口等蛋白區，致整體開價下跌。相較去年同季，因大坪數產品比重增加，本季新北市推案戶數及成交戶數均減，銷售率維持穩定。整體而言，本季價跌量穩，房市表現偏冷。

■ 國泰桃園市房地產指數，相較上一季價穩量增，相較去年同季價量俱穩。桃園近年明顯受捷運與公共建設等開發帶動，人口增加，市場交易熱絡。相較去年同季，本季成交價維持穩定，但供給減少五成，惟銷售率表現仍佳。整體而言，本季房市表現穩定。

■ 國泰新竹縣市房地產指數，相較上一季價漲量縮，相較去年同季價漲量穩。新竹為打炒房重點地區，影響建商推案，相較上一季呈現推案量縮。相較去年同季，本季新竹開價成交價持續上漲，推案量維持穩定，銷售率表現佳，或與電子科技產業景氣持續熱絡有關。整體而言，本季價漲量穩，房市表現偏熱。

■ 國泰台中市房地產指數，相較上一季與去年同季皆為價量俱漲。台中在就業、人口移入紅利下，帶動投資置產需求，與去年同期相比成交價持續上漲，推案量、銷售率、成交量表現均佳。整體而言，本季價量俱漲，房市表現熱絡。

■ 國泰台南市房地產指數，相較上一季價漲量穩，去年同季價穩量縮。由於台南市房價飛漲，外溢效應帶動下，建商轉往外圍區域推案。因去年基期較高，本季推案量及成交量與去年同期相比減少五成。整體而言，本季價穩量縮，房市表現偏弱。

■ 國泰高雄市房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價量俱漲。本季高雄開價、成交價持續上漲，銷售率呈現雙位數大幅增加，房市交易熱度升高，可能是由於台積電設廠議題發酵帶動。相較去年同季，成交價上漲，推案量維持穩定，銷售率大增帶動成交量增加。整體而言，本季價量俱漲，房市表現熱絡。

## 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33分，除新竹縣市表現較差外，其餘地區表現均較上一季佳。綜合表現最佳為高雄市28分，其次為台中市27分，綜合分數介於-7至33分之間。

■ 本季相較去年同季全國綜合表現分數為8分，除台南表現較差外，其餘地區表現均較去年同季佳。綜合表現最佳為高雄市19分，其次為台中市15分，綜合分數介於-8至19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)	214	20,182	16.50%	3,392	80%	64%	38	1792	44
	(2.4%)	(13.7%)	(5.05)	(38.1%)	(1.92)	(2.29)	(14.3%)	(30.1%)	(7.6%)
	《-26.0%》	《-20.8%》	《4.30》	《-3.0%》	《5.51》	《-1.26》	《10.6%》	《28.4%》	《8.3%》
台北市 (Taipei City)	37	1,387	16%	739	100%	92%	43	5442	117
	(15.6%)	(6.6%)	(4.33)	(57.2%)	(0.00)	(1.27)	(18.9%)	(51.6%)	(19.1%)
	《0.0%》	《-14.5%》	《2.57》	《39.3%》	《0.00》	《10.81》	《32.7%》	《64.9%》	《20.0%》
新北市 (New Taipei City)	37	4,892	13%	940	95%	70%	40	2100	52
	(-19.6%)	(33.7%)	(2.24)	(69.5%)	(-3.23)	(-5.82)	(35.9%)	(38.9%)	(1.1%)
	《-42.2%》	《-30.4%》	《2.94》	《-11.7%》	《-3.84》	《-1.60》	《28.4%》	《38.2%》	《7.2%》
桃園市 (Taoyuan)	23	2,124	20%	282	96%	70%	42	1511	35
	(-14.8%)	(-32.5%)	(11.30)	(-18.8%)	(17.87)	(28.82)	(32.5%)	(42.7%)	(3.2%)
	《-41.0%》	《-48.8%》	《8.44》	《-53.2%》	《11.04》	《-2.23》	《-6.0%》	《-1.1%》	《1.7%》
新竹縣市 (Hsinchu)	26	791	19%	101	69%	54%	36	1237	34
	(4.0%)	(-30.2%)	(-3.07)	(-46.4%)	(17.23)	(-18.15)	(-11.0%)	(-24.1%)	(-9.3%)
	《36.8%》	《-10.5%》	《6.16》	《12.6%》	《11.34》	《-4.05》	《3.3%》	《26.2%》	《21.3%》
台中市 (Taichung City)	36	7,107	16%	862	86%	94%	37	1349	34
	(20.0%)	(42.2%)	(4.63)	(83.5%)	(9.44)	(14.44)	(11.4%)	(30.4%)	(10.8%)
	《-10.0%》	《23.1%》	《2.26》	《49.2%》	《8.61》	《-3.06》	《8.0%》	《15.4%》	《0.5%》
台南市 (Tainan City)	28	1,689	12%	168	57%	43%	33	891	26
	(0.0%)	(-12.2%)	(0.00)	(-37.6%)	(0.00)	(10.71)	(-21.7%)	(-30.1%)	(-8.2%)
	《-46.2%》	《-53.9%》	《-0.06》	《-48.5%》	《10.99》	《-7.14》	《7.8%》	《13.6%》	《2.6%》
高雄市 (Kaohsiung City)	27	2,192	26.59%	300	44%	7%	38	1259	33
	(28.6%)	(38.1%)	(14.74)	(90.6%)	(-17.46)	(-11.64)	(15.6%)	(43.6%)	(22.4%)
	《-28.9%》	《-7.9%》	《10.45》	《-1.8%》	《2.34》	《-18.91》	《1.2%》	《38.5%》	《37.9%》

\*：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。

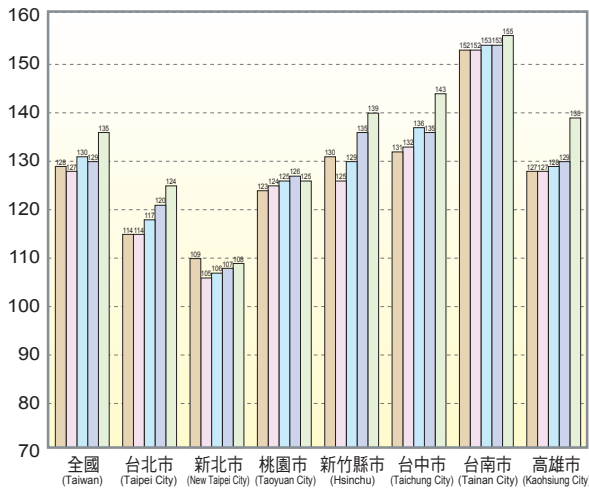
註：( )內為較上季變動率，《 》內為較去年同季變動率；銷售率、大廈推案率、預售推案率係變動百分點，其他各項係變動百分比；--表示較上季或較去年同季變動率為零。

# 國泰房地產指數季報 簡冊

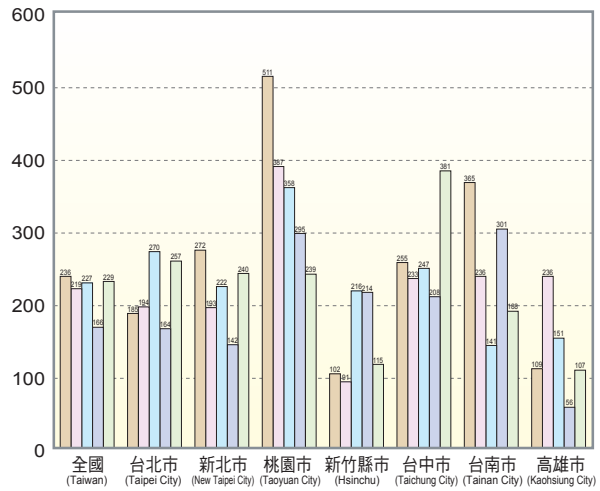
2021年第三季

基期2016年=100

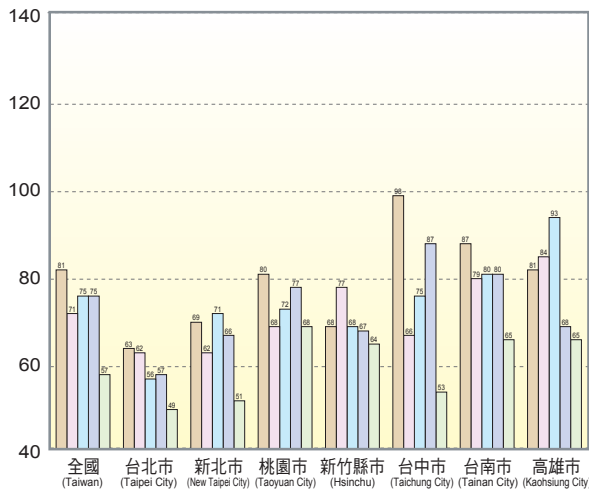
2020Q3 2020Q4 2021Q1 2021Q2 2021Q3



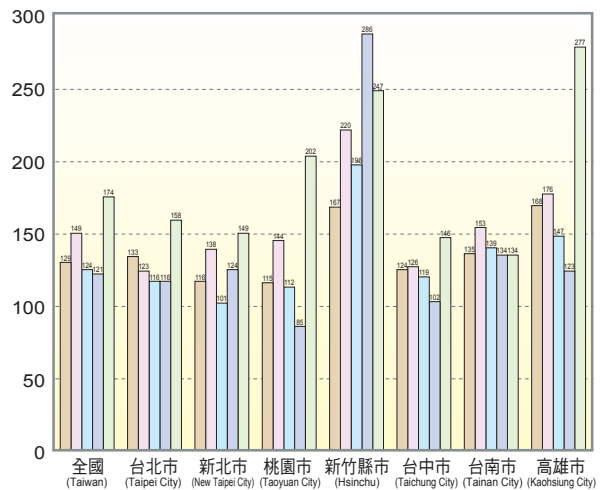
**國泰可能成交價指數**  
(Housing Price Index)



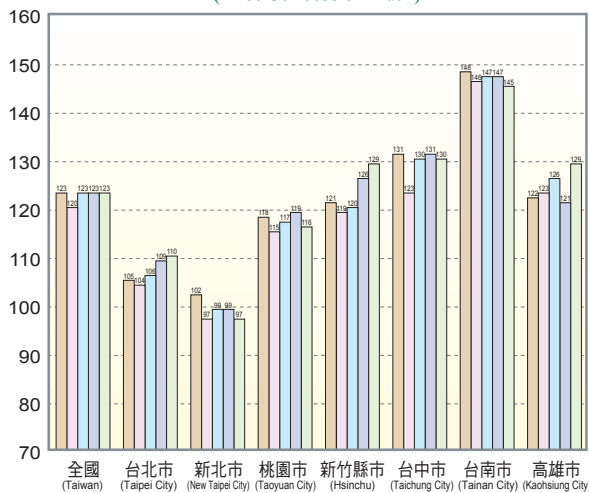
**國泰推案量指數**  
(New Construction Volume Index)



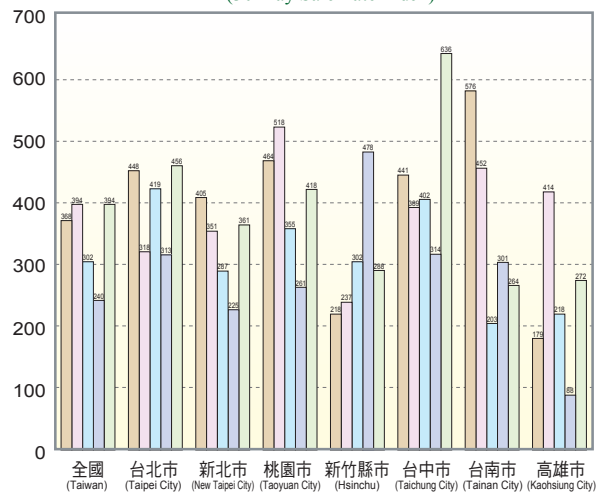
**國泰議價率指數**  
(Price Concession Index)



**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	134.69	31.96萬元/坪	4.05% (+++)	5.47% (Δ)	可能成交價	123.61	93.80萬元/坪	3.16% (+)	8.41% (+)		
議價率	56.89	10.17%	-3.28 (--)	-4.25 (--)	議價率	49.17	9.61%	-1.55 (--)	-2.70 (--)		
開價	123.14	35.58萬元/坪	0.25% (Δ)	0.48% (Δ)	開價	110.03	103.77萬元/坪	1.39% (Δ)	5.17% (Δ)		
推案量	金額	229.18	3,392億元	38.10% (+++)	-2.97% (Δ)	推案量	金額	257.07	739億元	57.17% (++)	39.32% (++)
	戶數	226.26	20,182戶	13.71% (+)	-20.84% (-)		戶數	288.36	1,387戶	6.61% (Δ)	-14.54% (Δ)
30天銷售率	174.10	16.50%	5.05 (+++)	4.30 (+)	30天銷售率	158.05	16.13%	4.33 (++)	2.57 (Δ)		
30天成交量	金額	405.51	--	99.06% (+++)	31.19% (Δ)	30天成交量	金額	430.52	--	114.91% (+++)	65.77% (+)
	戶數	393.91	--	63.90% (+++)	7.03% (Δ)		戶數	455.75	--	45.78% (+)	1.69% (Δ)

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	107.76	40.94萬元/坪	1.10% (Δ)	-1.48% (-)	可能成交價	125.21	27.02萬元/坪	-0.72% (Δ)	1.57% (Δ)		
議價率	51.47	9.56%	-2.70 (--)	-3.18 (--)	議價率	68.37	13.51%	-1.64 (--)	-2.38 (--)		
開價指數	97.02	45.27萬元/坪	-1.92% (-)	-4.94% (--)	開價	116.13	31.24萬元/坪	-2.61% (-)	-1.22% (-)		
推案量	金額	240.40	940億元	69.54% (+++)	-11.68% (Δ)	推案量	金額	239.35	282億元	-18.78% (--)	-53.19% (--)
	戶數	242.15	4,892戶	33.70% (+)	-30.36% (-)		戶數	207.32	2,124戶	-32.51% (-)	-48.78% (Δ)
30天銷售率	149.23	13.35%	2.24 (+)	2.94 (Δ)	30天銷售率	201.56	19.56%	11.30 (+++)	8.44 (++)		
30天成交量	金額	366.45	--	103.68% (+++)	13.29% (Δ)	30天成交量	金額	497.02	--	92.32% (+++)	-17.64% (Δ)
	戶數	361.37	--	60.61% (++)	-10.67% (Δ)		戶數	417.88	--	59.82% (+++)	-9.89% (Δ)

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	139.37	27.84萬元/坪	3.00% (+)	7.47% (+)	可能成交價	142.69	27.87萬元/坪	5.87% (+)	8.53% (+)		
議價率	64.13	11.72%	-0.55 (Δ)	-0.70 (Δ)	議價率	53.41	9.12%	-5.75 (--)	-7.57 (--)		
開價	129.06	31.54萬元/坪	2.35% (Δ)	6.62% (++)	開價	130.20	30.67萬元/坪	-0.83% (Δ)	-0.51% (Δ)		
推案量	金額	114.51	101億元	-46.40% (--)	12.64% (Δ)	推案量	金額	381.07	862億元	83.47% (+++)	49.22% (+)
	戶數	116.75	791戶	-30.19% (-)	-10.52% (Δ)		戶數	436.55	7,107戶	42.20% (++)	23.13% (++)
30天銷售率	246.52	19.16%	-3.07 (-)	6.16 (+)	30天銷售率	145.58	15.54%	4.63 (+++)	2.26 (+)		
30天成交量	金額	280.44	--	-53.80% (--)	65.98% (++)	30天成交量	金額	559.10	--	161.33% (+++)	74.60% (++)
	戶數	287.82	--	-39.82% (--)	31.85% (Δ)		戶數	635.54	--	102.54% (+++)	44.07% (+)

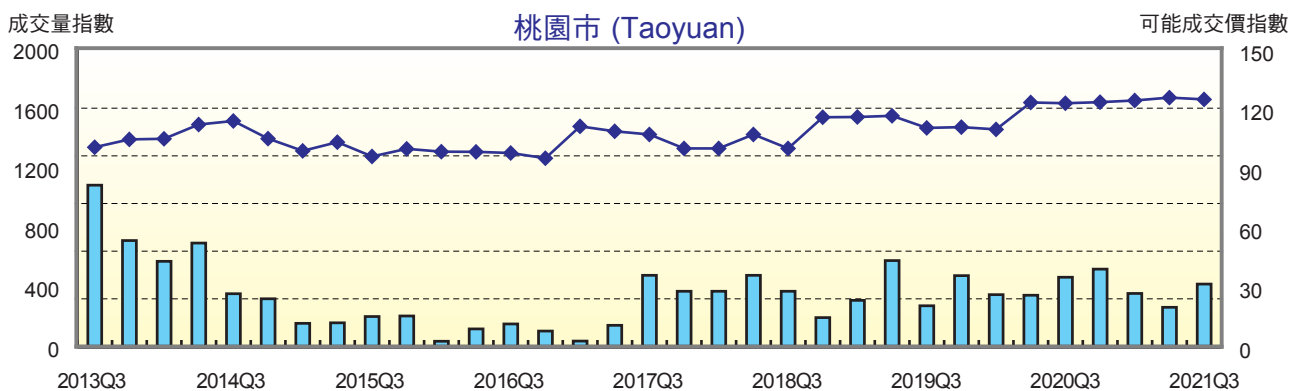
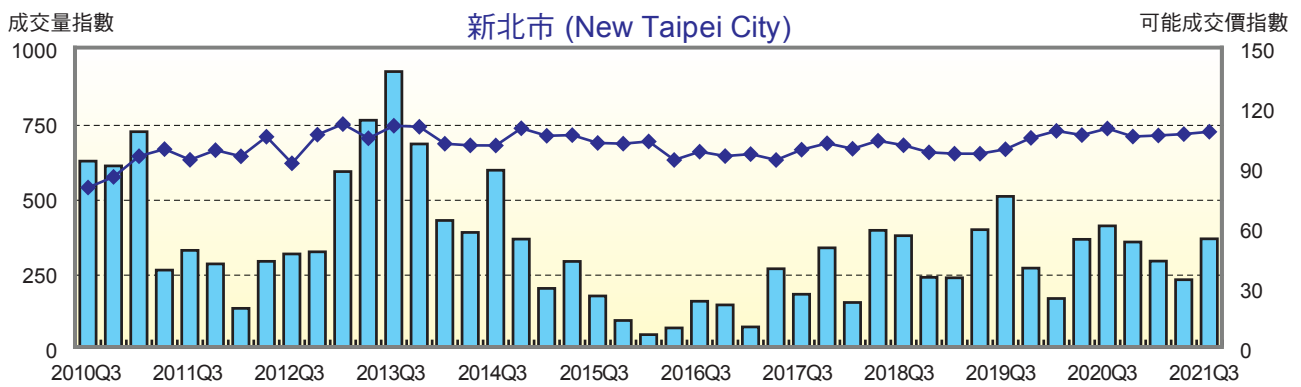
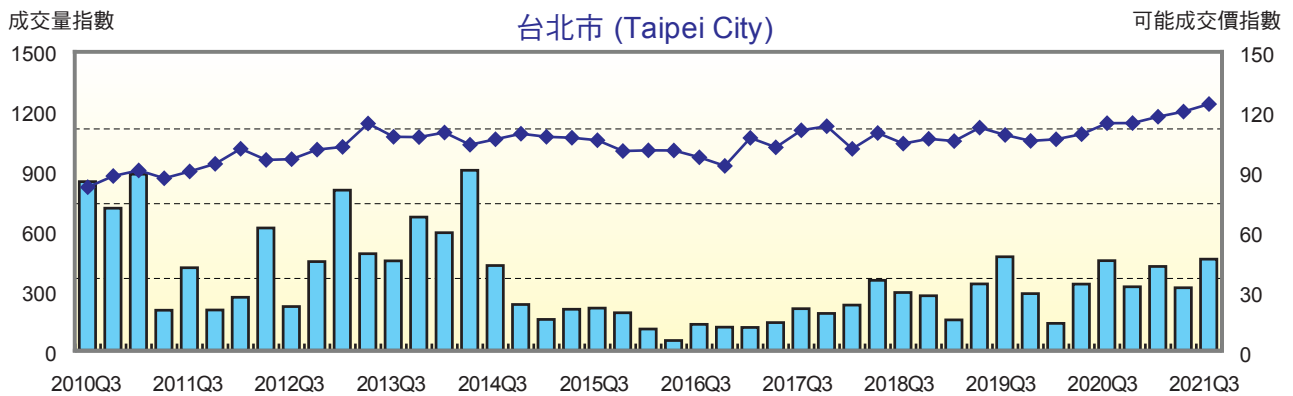
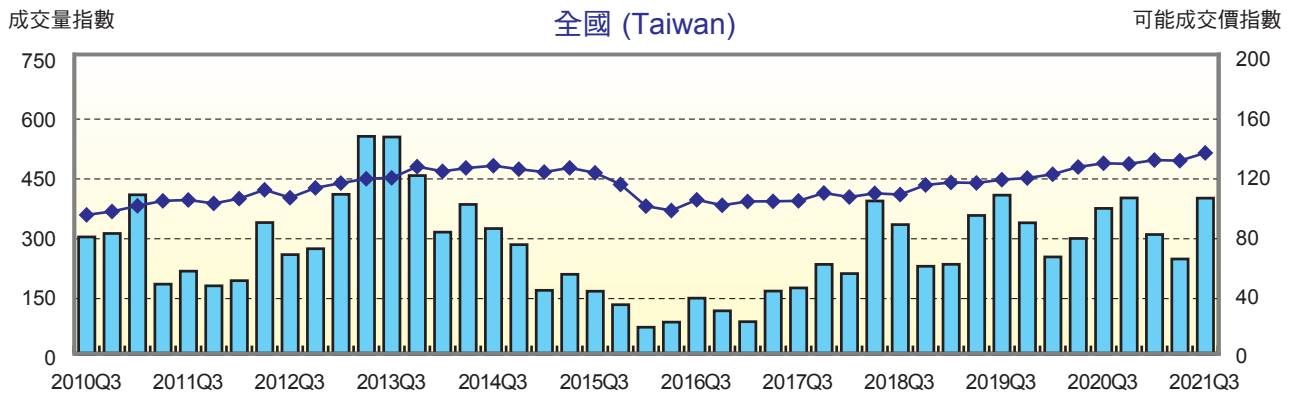
  

台南市 (Tainan City)					高雄市 (Kaohsiung City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	155.00	24.02萬元/坪	1.34% (+)	2.23% (Δ)	可能成交價	138.10	26.00萬元/坪	6.97% (+++)	8.77% (++)		
議價率	65.15	10.58%	-2.40 (--)	-3.54 (--)	議價率	65.39	11.20%	-0.44 (Δ)	-2.75 (--)		
開價	145.18	26.86萬元/坪	-1.38% (Δ)	-1.82% (--)	開價	128.88	29.28萬元/坪	6.44% (++)	5.39% (Δ)		
推案量	金額	187.83	168億元	-37.60% (--)	-48.48% (--)	推案量	金額	107.10	300億元	90.56% (++)	-1.85% (Δ)
	戶數	197.14	1,689戶	-12.21% (Δ)	-53.89% (--)		戶數	98.22	2,192戶	38.12% (+)	-7.94% (Δ)
30天銷售率	134.15	11.77%	0.00 (Δ)	-0.06 (Δ)	30天銷售率	276.63	26.59%	14.74 (+++)	10.45 (+++)		
30天成交量	金額	253.49	--	-37.58% (--)	-48.72% (--)	30天成交量	金額	302.99	--	327.49% (+++)	61.73% (+)
	戶數	264.46	--	-12.19% (Δ)	-54.11% (--)		戶數	271.70	--	209.86% (+++)	51.70% (+)

註：Δ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

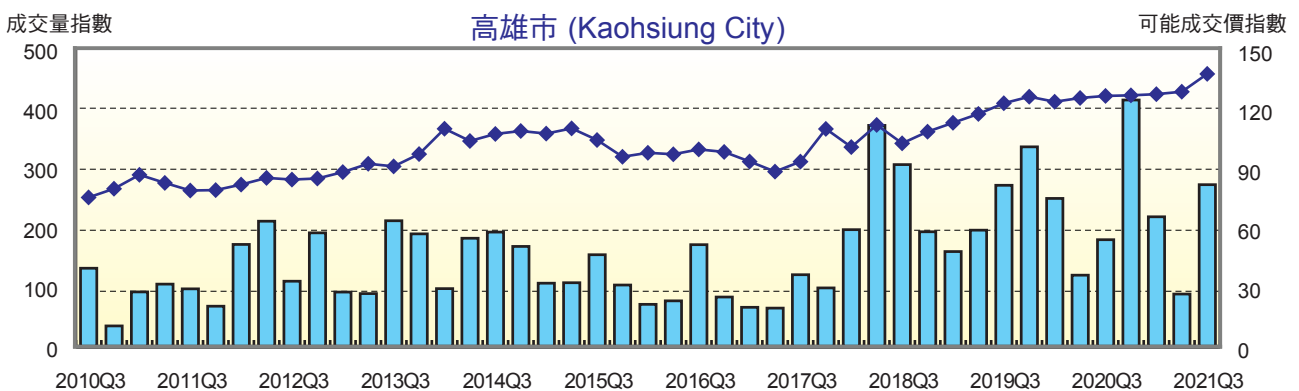
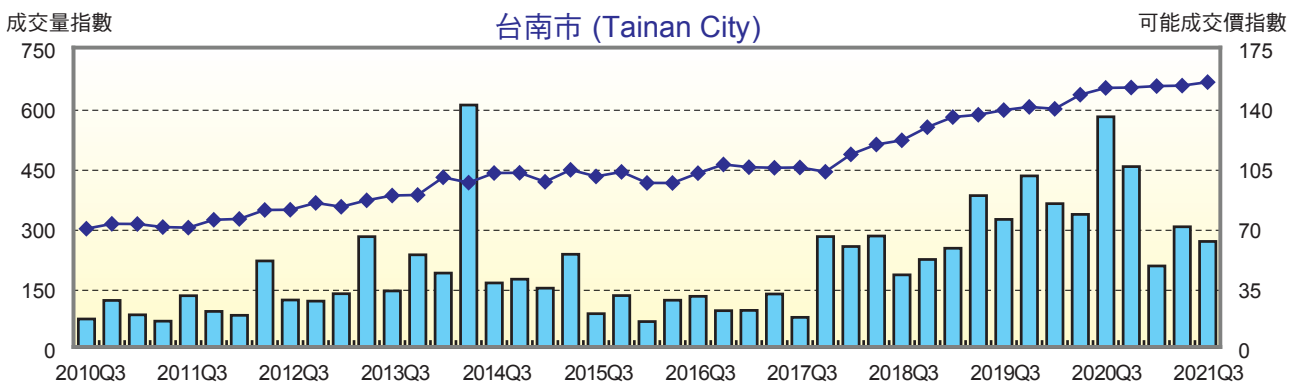
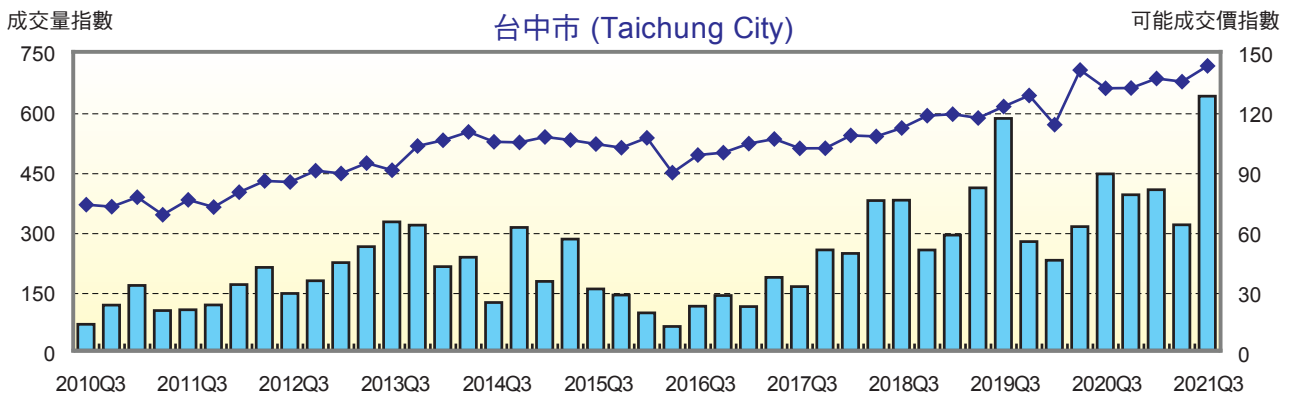
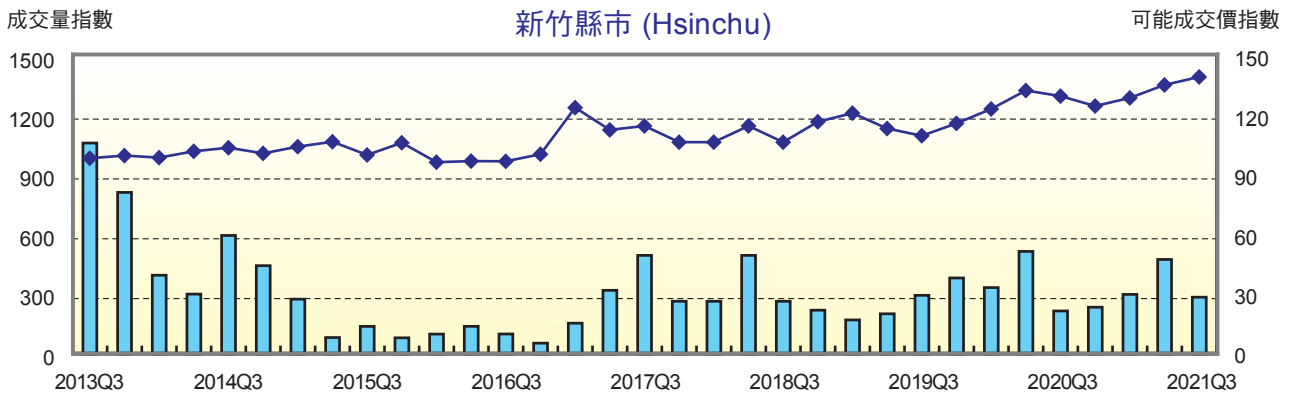


圖二 國泰房地產價量趨勢圖



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)	9	6	0	3	6	9	33
台北市 (Taipei City)	3	4	0	2	4	3	16
新北市 (New Taipei City)	0	6	-1	3	2	6	16
桃園市 (Taoyuan)	0	4	-1	-2	6	9	16
新竹縣市 (Hsinchu)	3	0	0	-2	-2	-6	-7
台中市 (Taichung City)	3	6	0	3	6	9	27
台南市 (Tainan City)	3	6	0	-3	0	0	6
高雄市 (Kaohsiung City)	9	0	2	2	6	9	28

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	6	0	0	2	0	8
台北市 (Taipei City)	3	4	0	2	0	0	9
新北市 (New Taipei City)	-3	6	-2	0	0	0	1
桃園市 (Taoyuan)	0	6	-1	-2	4	0	7
新竹縣市 (Hsinchu)	3	0	2	0	2	0	7
台中市 (Taichung City)	3	6	0	1	2	3	15
台南市 (Tainan City)	0	6	-2	-3	0	-9	-8
高雄市 (Kaohsiung City)	6	4	0	0	6	3	19