

國泰房地產指數季報簡冊

民國一一〇年第四季

Cathay Real Estate Index
Quarterly Report 2021 Q4

◎ 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

肆、國泰辦公室租金水準

二〇二二年一月出刊

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：張金鶚 教授（國立政治大學地政系
退休教授張金鶚博士）

協同主持人：章定愷 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4季國泰全國房地產指數，相較上一季與去年同季皆為價漲量穩。相較上一季，本季開價及成交價大幅上漲，議價率大幅縮減；推案量(金額)小幅增加，銷售率及成交量(戶數)持穩。

進一步觀察各地區表現，相較去年同季，價格面桃園成交價維持穩定，其餘地區成交價均上漲；交易量面除桃竹成交量增加，其餘地區維持穩定或減少。從四季移動趨勢觀察，與前波高峰相比，各地區本波成交價均較前波為高；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區已接近或超過前次波段高點，惟南高近期漲勢有趨緩。

國內房市在經濟表現佳、資金寬鬆及低利環境多重力道支撐下，疫後加上全球性通貨膨脹效應，導致房市交易表現熱絡；惟通貨膨脹、營建成本高漲、預期央行利率升息，政府打炒房政策及疫情發展等干擾因素仍多。近期央行第四度調整選擇性信用管制措施，政府房市調控政策全面升級，將有助於平穩房市。

綜合本季房市，成交價全面上漲，而成交量普遍持穩或減少，係因建案惜售、營建成本難以掌握或比較基期較高所影響；整體而言，房市表現仍屬偏熱。另從全年回顧來看，2021年Q2疫情爆發造成房市量能上下波動，但整體量能仍屬穩定，呈現價漲量穩狀態。

壹、國泰房地產指數 (見表一、圖一)

- **可能成交價大幅上漲，台南上漲最多**
本季各地區可能成交價相較上一季大幅上漲，桃園成交價維持穩定，其餘地區成交價均上漲，其中台南成交價上漲11.21%最多。
- **開價大幅上漲，台南上漲最多**
本季各地區開價相較上一季大幅上漲，台中開價維持穩定，其餘地區開價均上漲，其中台南開價上漲10.82%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，台南議價率維持穩定，其餘地區議價率均縮減，其中台中議價率僅4.65%相對較低。
- **推案量(金額)小幅增加，桃園增加最多**
本季各地區推案金額相較上一季小幅增加，除台中推案金額減少外，雙北、南高維持穩定，桃竹增加，其中桃園推案金額增加1.7倍最多。
- **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，除桃園、高雄銷售率減少外，台北維持穩定，新北、新竹、台中、台南銷售率增加，其中新竹銷售率27.34%，銷售率創2014年以來新高。
- **成交量(戶數)維持穩定，桃園增加最多**
本季各地區成交量相較上一季維持穩定，除台中、高雄成交量減少，雙北、台南維持穩定，桃竹增加，其中桃園成交量增加1.5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，相較上一季與去年同季皆為價漲量穩。自疫情穩定後，房市持續熱絡，台北市素地稀少，都更及危老改建為推案主力，成交量持穩；開價成交價雖屢創新高，買氣仍維持穩定，成交量亦維持穩定。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，相較上一季與去年同季皆為價漲量穩。自疫情穩定後，買氣持續升溫，惟新北推案戶數持續減少，可能受房價看漲惜售、營建成本難以掌握等因素所影響。整體而言，本季價漲量穩，房市表現偏熱。
- 國泰桃園市房地產指數，相較上一季與去年同季皆為價穩量增。因桃園開價相對較低，議價率大幅縮減，致成交價維持穩定。桃園近年受捷運與公共建設等開發帶動，人口增加，市場交易明顯熱絡，房市熱區為機捷A7站及青埔高鐵特區。相較去年同季，成交價維持穩定，成交量倍增，主要係由推案量帶動。整體而言，本季價穩量增，房市表現偏強。

- 國泰新竹縣市房地產指數，相較上一季與去年同季皆為價量俱漲。本季新竹縣市開價成交價持續攀升，受惠於美、中貿易戰的轉單效應，電子科技業景氣持續熱絡，投資需求仍強，銷售表現亮麗。整體而言，本季價量俱漲，房市表現熱絡。
- 國泰台中市房地產指數，相較上一季價漲量縮，相較去年同季價漲量穩。台中在就業、人口移入紅利，交通及公共建設題材帶動下，買氣維持熱絡；可能由於營建、土地成本上漲，建商惜售所致，加上推案坪數有放大趨勢，推案戶數減少。整體而言，本季價漲量穩，房市表現偏熱。
- 國泰台南市房地產指數，相較上一季與去年同季皆為價漲量穩。受惠科技業設廠抬房熱度，就業人口紅利帶來購屋需求，南科周圍成為主要推案熱區，加上重大公共建設推動，價格補漲態勢相對顯著；惟因比較基期較高，加上建案惜售，成交量高檔盤整。整體而言，本季價漲量穩，房市表現偏熱。
- 國泰高雄市房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價漲量縮。因台積電設廠議題帶動房市，房價持續上揚，市場認為多數建案惜售、延後公開並擬調漲售價，致推案量下降。相較去年同季，推案量及成交量均大幅減少，銷售率表現佳。整體而言，本季價漲量縮，房市表現仍待觀察。

參、各地區市場表現綜合分數 (見表三)

- 本季相較上一季全國綜合表現分數為19分，除台中市表現較差外，其餘地區表現均較上一季佳。綜合表現最佳為新竹縣市26分，其次為新北市20分，綜合分數介於0至26分之間。
- 本季相較去年同季全國綜合表現分數為17分，各地區表現均較去年同季佳。綜合表現最佳為新竹縣市33分，其次為台中市19分，綜合分數介於7至33分之間。

肆、國泰辦公室租金水準(見表四)

- 開價部分，台北B辦及內科園區開價大幅上漲，新北辦微幅上漲，其他地區維持穩定；議價率部分，台北B辦及新北辦微幅擴大、內科園區微幅縮減，其他地區維持穩定；空置率部分，內科園區、南港園區及新北辦微幅下降，其他地區皆維持穩定。
- 台北市A辦租金開價，忠孝襄陽路段大幅上漲，仁愛敦南路段、南京松江路段微幅上漲，其餘各路段維持穩定；議價率部分，仁愛敦南路段、南京松江路段及忠孝襄陽路段微幅擴大，其餘各路段維持穩定；空置率部分，台北市A辦，忠孝襄陽路段大幅上升，信義計畫區微幅上升，民生建國路段大幅下降，其餘各路段維持穩定。

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)	246	20,973	17%	3,787	81%	70%	36	1,868	48
	(15.0%)	(3.9%)	(0.56)	(11.7%)	(0.99)	(5.84)	(-5.2%)	(4.3%)	(10.2%)
	《-16.6%》	《-11.2%》	《2.94》	《16.6%》	《2.59》	《0.16》	《8.4%》	《41.0%》	《26.2%》
台北市 (Taipei City)	33	1,453	16%	771	100%	76%	45	5,553	118
	(-10.8%)	(4.8%)	(0.20)	(4.3%)	(0.00)	(-16.13)	(4.2%)	(2.0%)	(0.4%)
	《-10.8%》	《16.9%》	《3.79》	《38.5%》	《0.00》	《-2.62》	《16.5%》	《28.1%》	《14.1%》
新北市 (New Taipei City)	50	4,354	16%	933	100%	76%	40	2,315	58
	(35.1%)	(-11.0%)	(3.14)	(-0.7%)	(5.41)	(5.73)	(0.9%)	(10.2%)	(11.3%)
	《-25.4%》	《-15.4%》	《4.18》	《23.6%》	《1.49》	《-0.12》	《35.3%》	《67.7%》	《22.5%》
桃園市 (Taoyuan)	37	6,669	16%	780	97%	86%	31	1,181	38
	(60.9%)	(214.0%)	(-4.04)	(177.0%)	(1.65)	(16.92)	(-25.6%)	(-21.9%)	(10.2%)
	《-19.6%》	《81.0%》	《1.54》	《71.3%》	《12.51》	《3.88》	《-9.6%》	《1.4%》	《15.3%》
新竹縣市 (Hsinchu)	34	924	27%	165	56%	88%	36	1,711	48
	(30.8%)	(16.8%)	(8.18)	(64.1%)	(-13.35)	(34.39)	(1.7%)	(38.4%)	(39.7%)
	《100.0%》	《26.7%》	《10.20》	《107.2%》	《-2.94》	《17.65》	《5.4%》	《92.0%》	《88.6%》
台中市 (Taichung City)	27	3,570	18%	645	93%	100%	42	1,899	42
	(-25.0%)	(-49.8%)	(1.96)	(-25.2%)	(6.48)	(5.56)	(13.0%)	(40.7%)	(22.9%)
	《-25.0%》	《-29.2%》	《4.09》	《22.2%》	《17.59》	《11.11》	《24.5%》	《58.9%》	《20.4%》
台南市 (Tainan City)	42	1,720	16%	190	52%	36%	30	886	29
	(50.0%)	(1.8%)	(4.06)	(13.0%)	(-4.76)	(-7.14)	(-8.7%)	(-0.6%)	(10.7%)
	《2.4%》	《-31.9%》	《2.38》	《-10.2%》	《3.60》	《-25.26》	《-6.1%》	《19.8%》	《29.2%》
高雄市 (Kaohsiung City)	23	2,283	19%	303	61%	26%	35	1,279	36
	(-14.8%)	(4.2%)	(-7.38)	(1.0%)	(16.43)	(18.68)	(-8.5%)	(1.5%)	(9.2%)
	《-54.9%》	《-56.4%》	《2.25》	《-54.3%》	《-1.88》	《-13.13》	《-3.0%》	《21.6%》	《30.0%》

*：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。

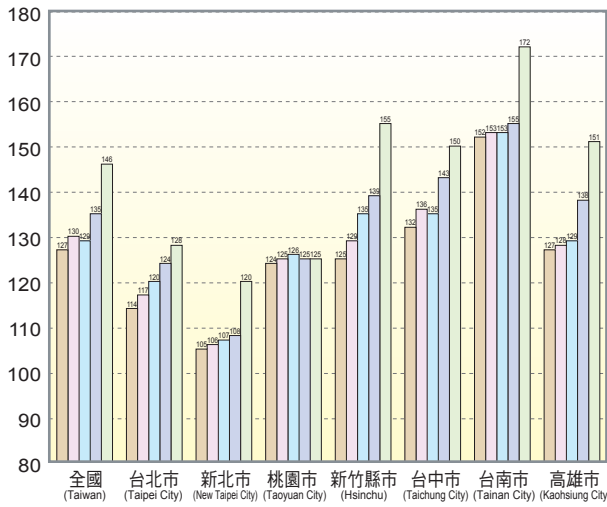
註：()內為較上季變動率，《 》內為較去年同季變動率；銷售率、大廈推案率、預售推案率係變動百分點，其他各項係變動百分比；--表示較上季或較去年同季變動率為零。

國泰房地產指數季報 簡冊

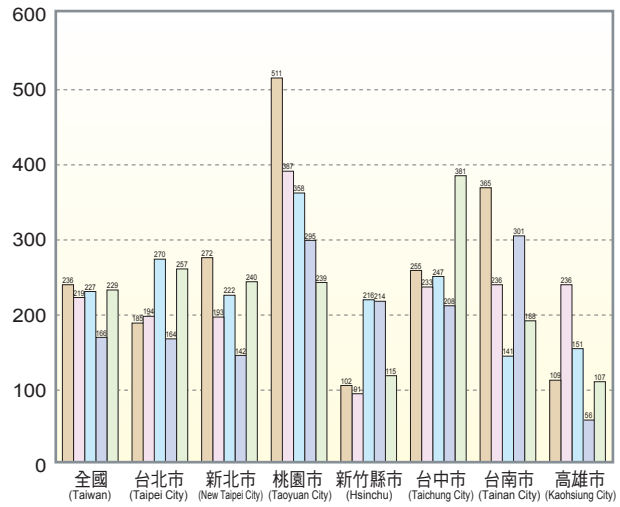
2021年第四季

基期2016年=100

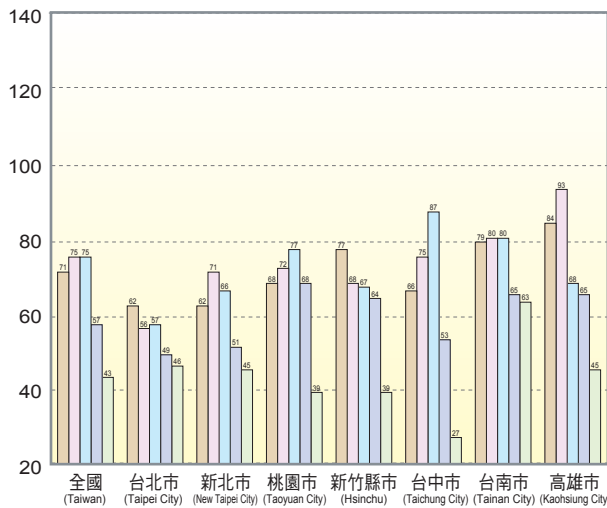
2020Q1 2021Q1 2021Q2 2021Q3 2021Q4



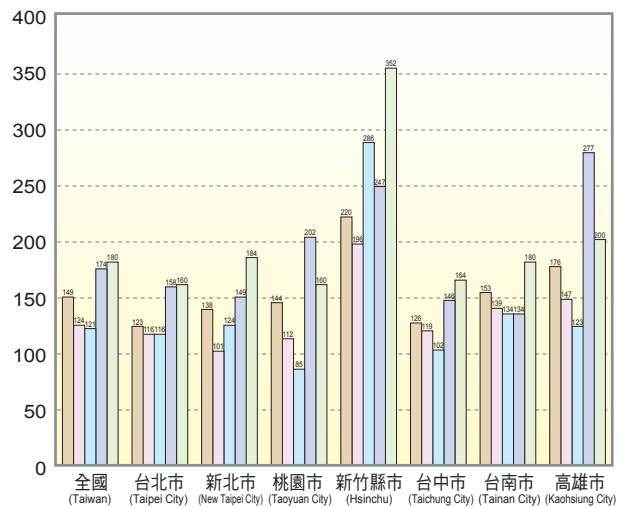
國泰可能成交價指數
(Housing Price Index)



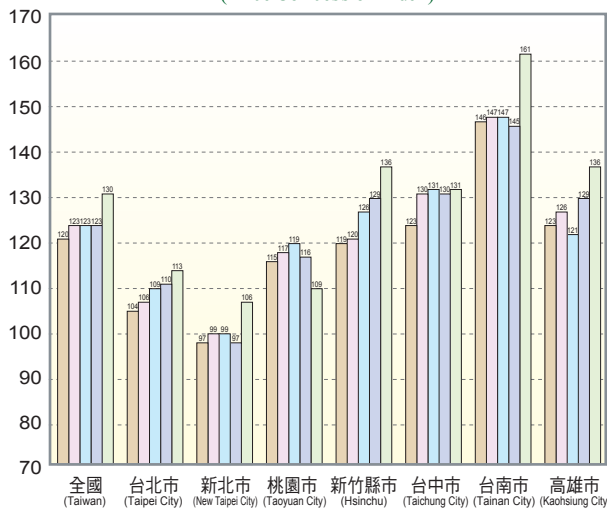
國泰推案量指數
(New Construction Volume Index)



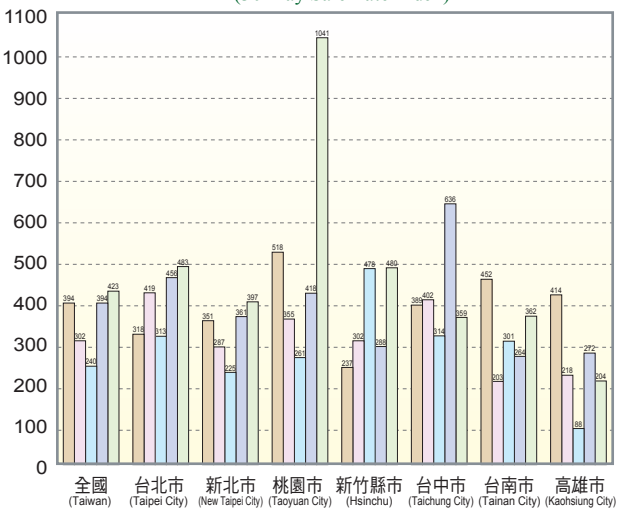
國泰議價率指數
(Price Concession Index)



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	145.73	34.58萬元/坪	8.20% (+++)	14.48% (+++)	可能成交價	127.59	96.82萬元/坪	3.22% (+)	11.84% (++)		
議價率	42.59	7.62%	-2.56 (--)	-5.04 (--)	議價率	46.37	9.06%	-0.55 (-)	-2.97 (--)		
開價	129.54	37.43萬元/坪	5.20% (+++)	8.23% (+)	開價	112.89	106.47萬元/坪	2.60% (+)	8.19% (+)		
推案量	金額	255.92	3,787億元	11.67% (+)	16.61% (+)	推案量	金額	268.12	771億元	4.30% (Δ)	38.52% (++)
	戶數	235.13	20973戶	3.92% (Δ)	-11.17% (Δ)		戶數	302.08	1453戶	4.76% (Δ)	16.89% (Δ)
30天銷售率	180.05	17.07%	0.56 (Δ)	2.94 (Δ)	30天銷售率	160.02	16.33%	0.20 (Δ)	3.79 (Δ)		
30天成交量	金額	468.32	--	15.49% (+)	40.90% (Δ)	30天成交量	金額	454.61	--	5.60% (Δ)	80.40% (+)
	戶數	423.35	--	7.47% (Δ)	7.34% (Δ)		戶數	483.37	--	6.06% (Δ)	52.23% (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	119.74	45.50萬元/坪	11.12% (+++)	13.65% (+)	可能成交價	125.44	27.07萬元/坪	0.18% (Δ)	1.30% (Δ)		
議價率	44.84	8.33%	-1.23 (--)	-3.18 (--)	議價率	39.26	7.76%	-5.75 (---)	-5.65 (---)		
開價指數	106.36	49.63萬元/坪	9.62% (+++)	9.70% (++)	開價	109.08	29.35萬元/坪	-6.07% (--)	-4.91% (-)		
推案量	金額	238.76	933億元	-0.68% (Δ)	23.63% (Δ)	推案量	金額	662.98	780億元	176.99% (+++)	71.25% (++)
	戶數	215.52	4354戶	-11.00% (-)	-15.44% (Δ)		戶數	650.95	6669戶	213.98% (+++)	80.98% (Δ)
30天銷售率	184.38	16.49%	3.14 (++)	4.18 (+)	30天銷售率	159.96	15.53%	-4.04 (--)	1.54 (Δ)		
30天成交量	金額	449.66	--	22.71% (+)	65.64% (+)	30天成交量	金額	1092.57	--	119.82% (+++)	90.04% (++)
	戶數	397.37	--	9.96% (Δ)	13.30% (Δ)		戶數	1041.28	--	149.18% (+++)	100.83% (++)

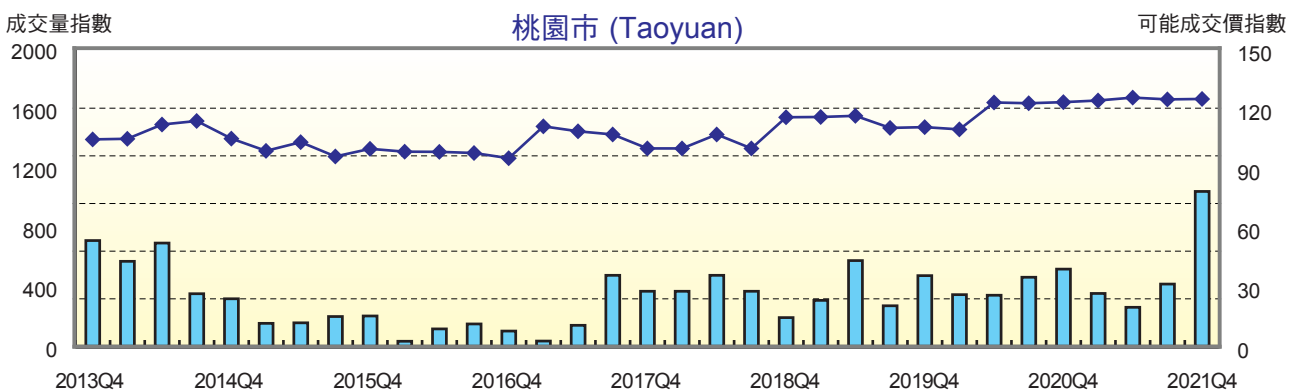
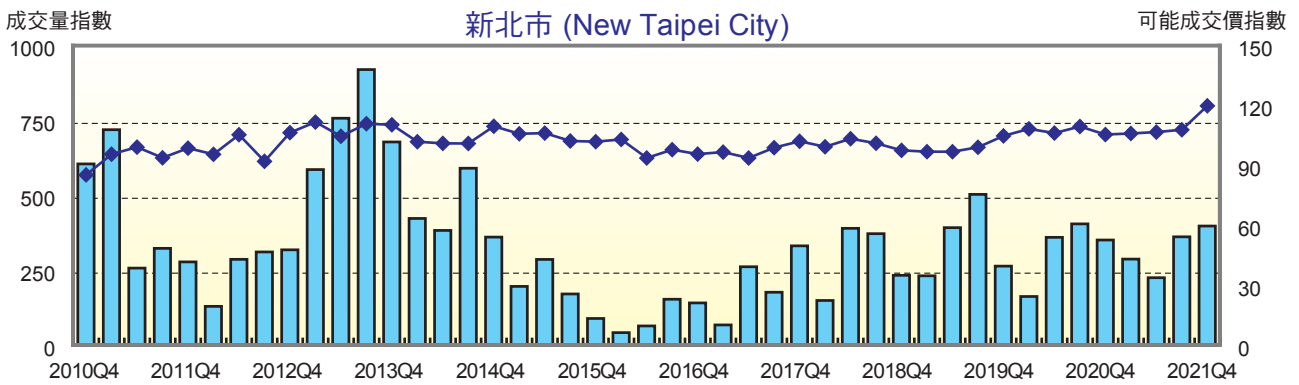
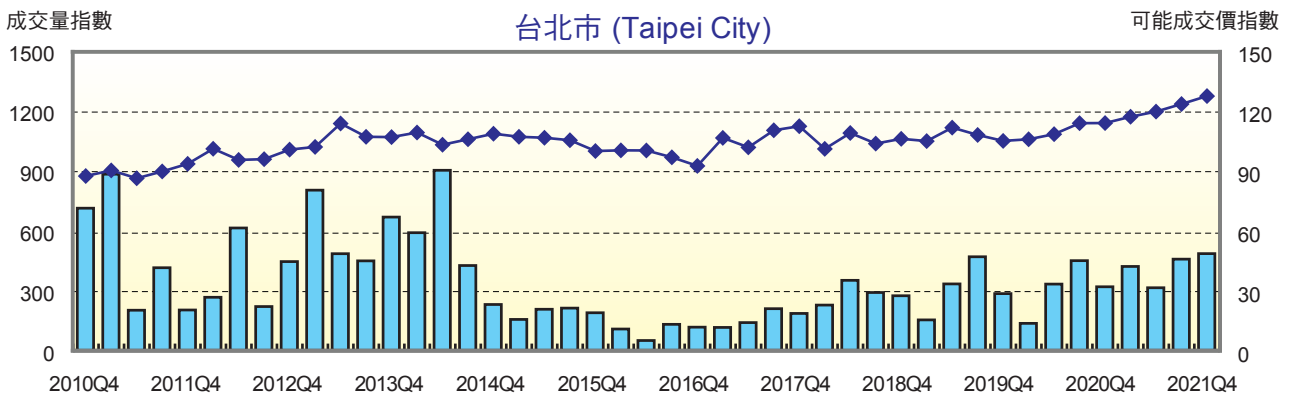
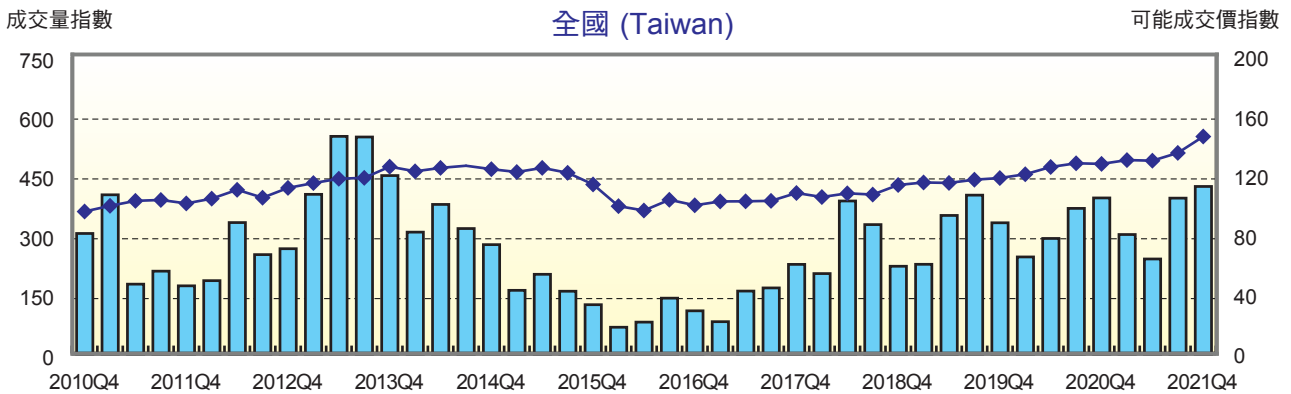
新竹縣市 (Hsinchu)					台中市 (Taichung City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	154.73	30.91萬元/坪	11.02% (+++)	24.11% (+++)	可能成交價	150.25	29.35萬元/坪	5.30% (+)	14.16% (++)		
議價率	39.36	7.19%	-4.53 (--)	-6.85 (---)	議價率	27.23	4.65%	-4.47 (---)	-6.69 (---)		
開價	136.30	33.30萬元/坪	5.61% (++)	14.94% (+++)	開價	130.67	30.78萬元/坪	0.36% (Δ)	6.16% (+)		
推案量	金額	187.89	165億元	64.09% (++)	107.16% (+++)	推案量	金額	284.96	645億元	-25.22% (--)	22.23% (Δ)
	戶數	136.38	924戶	16.81% (Δ)	26.75% (+)		戶數	219.29	3570戶	-49.77% (---)	-29.15% (---)
30天銷售率	351.78	27.34%	8.18 (+++)	10.20 (+++)	30天銷售率	163.92	17.50%	1.96 (+)	4.09 (+++)		
30天成交量	金額	656.66	--	134.16% (++)	230.52% (+++)	30天成交量	金額	470.75	--	-15.80% (Δ)	59.45% (+)
	戶數	479.76	--	66.69% (+)	102.23% (++)		戶數	359.46	--	-43.44% (---)	-7.58% (Δ)

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	172.38	26.71萬元/坪	11.21% (+++)	13.52% (+++)	可能成交價	151.29	28.48萬元/坪	9.55% (+++)	18.88% (+++)		
議價率	63.20	10.27%	-0.32 (Δ)	-2.61 (--)	議價率	44.66	7.65%	-3.55 (---)	-6.75 (---)		
開價	160.89	29.76萬元/坪	10.82% (+++)	10.23% (++)	開價	135.77	30.84萬元/坪	5.34% (++)	10.20% (++)		
推案量	金額	212.23	190億元	12.99% (Δ)	-10.15% (-)	推案量	金額	108.16	303億元	0.98% (Δ)	-54.25% (---)
	戶數	200.76	1720戶	1.84% (Δ)	-31.85% (---)		戶數	102.30	2283戶	4.15% (Δ)	-56.43% (---)
30天銷售率	180.40	15.83%	4.06 (+++)	2.38 (+)	30天銷售率	199.86	19.21%	-7.38 (---)	2.25 (+)		
30天成交量	金額	385.15	--	51.94% (+)	5.71% (Δ)	30天成交量	金額	221.06	--	-27.04% (-)	-48.17% (---)
	戶數	362.16	--	36.94% (Δ)	-19.82% (Δ)		戶數	204.45	--	-24.75% (-)	-50.64% (---)

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

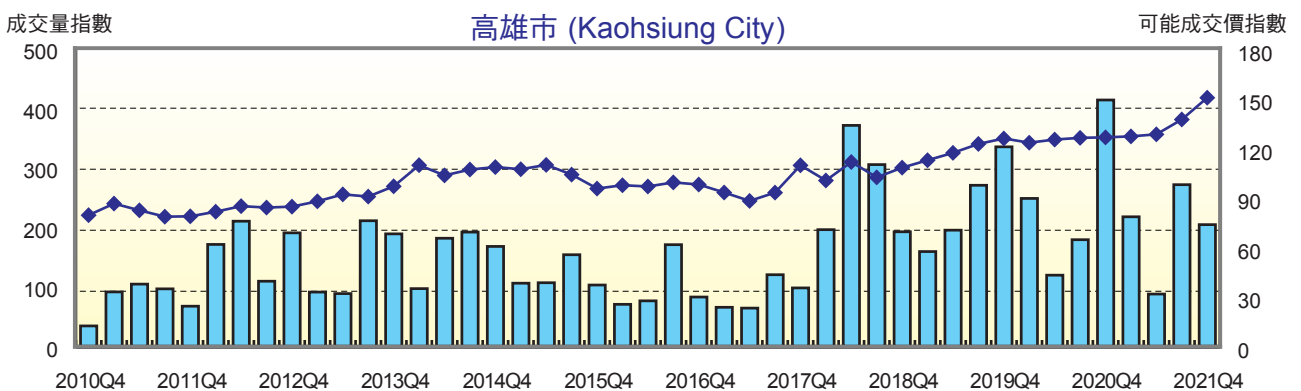
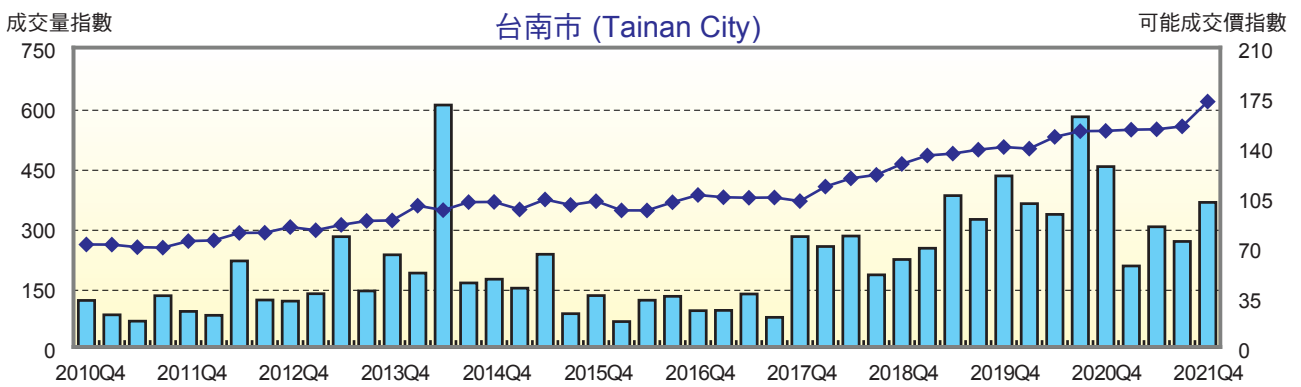
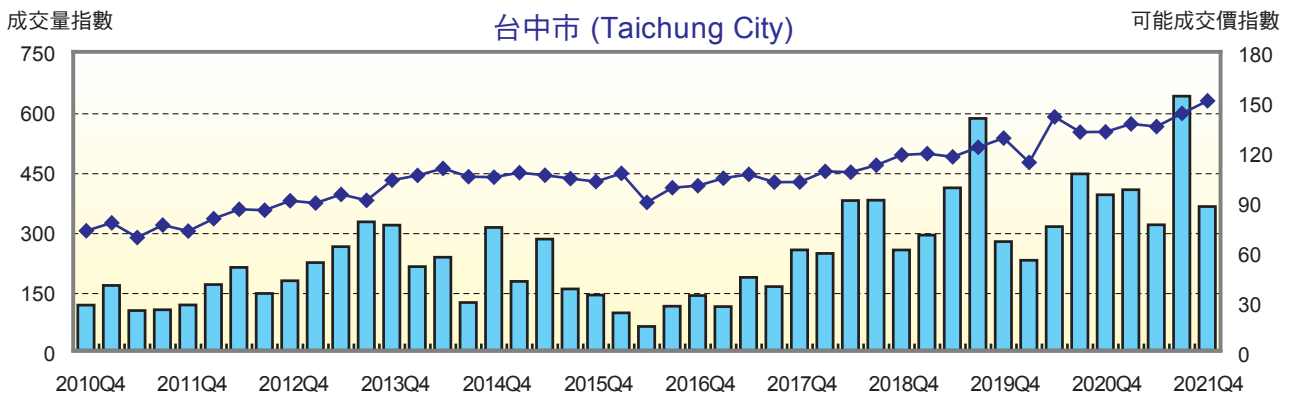
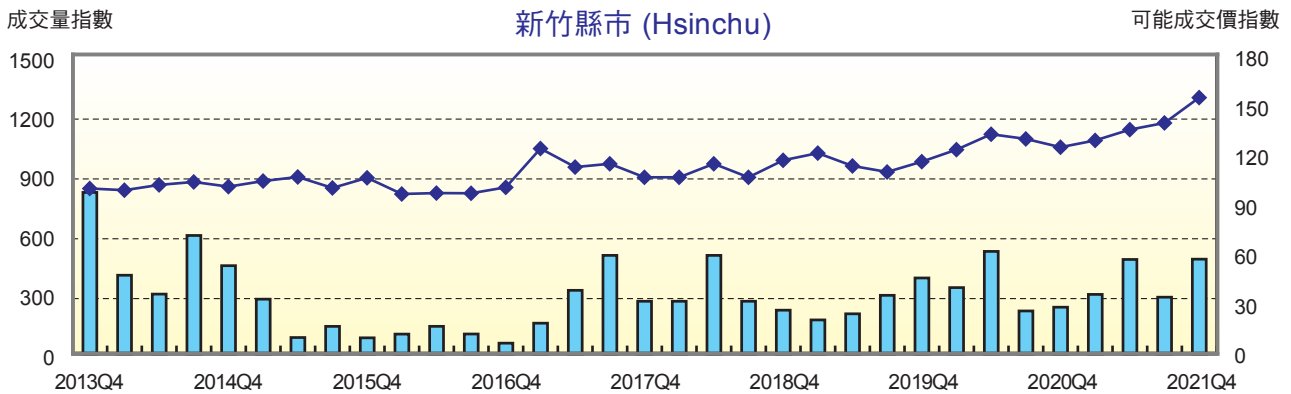
成交量指數 可能成交價指數



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	3	1	0	0	19
台北市 (Taipei City)	3	2	1	0	0	0	6
新北市 (New Taipei City)	9	4	3	0	4	0	20
桃園市 (Taoyuan)	0	6	-2	3	-4	9	12
新竹縣市 (Hsinchu)	9	4	2	2	6	3	26
台中市 (Taichung City)	3	6	0	-2	2	-9	0
台南市 (Tainan City)	9	0	3	0	6	0	18
高雄市 (Kaohsiung City)	9	6	2	0	-6	-3	8

表四 國泰辦公室租金水準

2021第4季	台北市A級	台北市B級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市
開價 (元/坪)	3,211 《0.76%》	1,915 《3.45%》	1,465 《2.52%》	1,824 《0.44%》	1,186 《1.98%》
議價率 (%)	10.64% 《0.67》	10.83% 《1.23》	13.64% 《-1.37》	20.26% 《-0.05》	12.81% 《1.02》
空置率 (%)	4.91% 《0.84》	2.66% 《0.08》	10.63% 《-1.75》	0.85% 《-1.56》	8.18% 《-1.04》

2021第4季 A級辦公室	信義 計畫區	仁愛敦南 路段	敦北民生 路段	民生建國 路段	南京松江 路段	忠孝襄陽 路段
開價 (元/坪)	3,926 《0.36%》	2,747 《1.42%》	2,785 《0.48%》	2,408 《0.90%》	2,748 《1.81%》	2,439 《2.19%》
議價率 (%)	8.84% 《0.24》	10.81% 《1.90》	15.15% 《0.60》	9.30% 《-0.66》	12.03% 《1.40》	12.69% 《1.59》
空置率 (%)	4.87% 《1.83》	1.69% 《-0.58》	11.39% 《0.20》	2.35% 《-2.66》	1.07% 《-0.72》	7.19% 《5.74》

註1：《 》內為較去年同季變動率；開價係變動百分比，議價率、空置率係變動百分點。

註2：2021年受疫情影響調整辦公室市調頻率，本季比較基準調整為與去年同季