

國泰房地產指數季報簡冊

民國一〇一一年第三季

Cathay Real Estate Index
Quarterly Report 2022 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

肆、國泰辦公室租金水準

二〇二二年十月出刊

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

計畫主持人：張金鸞 博士

(國立政治大學地政系退休教授)

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、廖倉清、賴譽丰、周若湘

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

2022年第3季國泰全國房地產指數，相較上一季為價量俱漲，相較去年同季為價漲量穩。本季較上季成交價中幅上漲、議價率小幅縮減，推案戶數及推案金額較大幅增加，成交量中幅增加，銷售率大幅減少。

由於全球景氣擴張力道趨緩，台灣出口成長動能減緩，同時央行行為抑制通膨預期心理，於9月下旬再度調升利率半碼、調升存款準備率一碼。隨政府各部會落實「健全房地產市場方案」措施，加上疫情影響，今年以來房市交易趨緩，但累計今年前三季成交量仍稍高於去年前三季。

進一步觀察各地區表現，相較去年同季，各地區成交價呈中幅或大幅上漲；成交量部分，除桃園、台南增加，其餘地區維持穩定或減少。從四季移動趨勢觀察，本波與2013、2014年波段高點相比，各地區成交價均創新高；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，處於高檔盤整。

綜合本季房市，相較去年同季，在房價高漲及遞延推案情況下，本季推案金額大增，成交價大幅上漲，成交量維持穩定，房市表現偏熱；惟觀察銷售表現，受諸多房市負面因素影響，消費者觀望心態濃厚，銷售率下降，買氣走弱。國內房市面臨通膨、土建融緊縮、升息、政府打炒房政策、金融市場震盪、年底選舉及疫情後續發展等不利因素，房市前景仍具不確定性。

壹、國泰房地產指數（見表一、圖一）

■ 可能成交價上漲，新竹上漲最多

本季全國可能成交價相較上一季中幅上漲，除台北下跌外，其餘地區成交價均上漲，其中新竹上漲21%最多。

■ 開價上漲，新竹上漲最多

本季全國開價相較上一季小幅上漲，除台北下跌、台中維持穩定，其餘地區開價均上漲，其中新竹開價上漲20%最多。

■ 議價率縮減，桃園議價率相對較高

本季全國議價率相較上一季小幅縮減，除桃園、台南議價率擴大外，其餘地區議價率均縮減，其中桃園議價率9.5%相對較高。

■ 推案金額增加，桃園增加最多

本季全國推案金額相較上一季大幅增加，台北維持穩定，其餘地區推案金額均增加，其中桃園推案金額增加近1.5倍最多。

■ 銷售率減少，新竹銷售率減少最多

本季各地區銷售率相較上一季大幅減少，除桃園、高雄銷售率增加外，其餘地區銷售率均減少，其中新竹銷售率減少14%最多。

■ 成交量(戶數)增加，桃園增加最多

本季各地區成交量相較上一季中幅增加，新竹減少、台北台中維持穩定，其餘地區均增加，其中桃園成交量增加1.5倍最多。

■ 國泰新竹縣市房地產指數，相較上一季為價漲量縮，相較去年同季為價漲量穩。本季新竹房價持續大漲，加上股災、升息等負面因素，出現觀望氛圍，銷售率大幅下滑，成交量減少近三成。整體而言，與去年同季相比，價漲量穩，房市表現偏熱；惟相較上一季，新推個案房價屢創新高，隨著總價衝高，買氣急速下滑，本季呈現價量背離，未來發展待觀察。

■ 國泰台中市房地產指數，相較上一季價漲量穩，相較去年同季價漲量縮。上半年在打房政策、建照塞車、疫情升溫等負面因素影響下，建商推案保守，本季受疫情影響的遞延推案陸續推出，惟因房價陡升過快，造成買方觀望、成交量縮，買盤外溢至太平、梧棲等外圍區域。整體而言，與去年同季相比，價漲量縮，房市表現待觀察。

■ 國泰台南市房地產指數，相較上一季與去年同季皆為價量俱漲。本季東區有超大型個案推出，推案量大幅增加、創近一年新高。台南地區近年由於交通建設、南科供應產業鏈及新興重劃區發展，加上低基期房價讓外地消費者對當地房市接受度較高，房價漲幅更為明顯，需求以自住剛性購屋為主，銷售率表現尚稱平穩。整體而言，與去年同季相比，價量俱漲，房市表現熱絡。

■ 國泰高雄市房地產指數，相較上一季為價量俱漲，相較去年同季為價漲量縮。受台積電設廠效應弱化、房價上漲和疫情影響，購屋心態轉向保守觀望，銷售率較去年同季減少一成多，成交量減少近三成。整體而言，與去年同季相比，價漲量縮，房市表現待觀察。

貳、各地區市場評估（見表二及圖二）

■ 國泰台北市房地產指數，相較上一季為價跌量穩，相較去年同季為價漲量穩。台北市以都更及危老改建為推案主力，規模量體較小，因推案地點多為精華區域，房價仍維持百萬水準，成交量持穩。整體而言，與去年同季相比，價漲量穩，房市表現偏熱；惟相較上一季，本季價格轉跌，銷售率連續兩季下滑，未來市場應持續觀察。

■ 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價量俱漲，相較去年同季為價漲量穩。本季推案地點多位於重劃區，推案量大幅增加，新推個案持續推升區域行情，影響銷售表現。整體而言，與去年同季相比，價漲量穩，房市表現偏熱；惟房價持續上漲，銷售率及成交量均下滑，新增供給能否順利消化為觀察重點。

■ 國泰桃園市房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價量俱漲。本季推案地點多位於重劃區，推案量大幅增加、推案金額創八年來新高。整體而言，與去年同季相比，價量俱漲，房市表現熱絡；惟價格持續上漲，銷售率大幅減少，成交量增係由推案量所帶動，應留意後續去化狀況。

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12分，除台北市表現較差外，其餘地區表現均較上一季佳。綜合表現最佳為高雄市22分，其次為桃園市19分，綜合分數介-10至22分之間。

■ 本季相較去年同季全國綜合表現分數為15分，各地區表現均較去年同季佳。綜合表現最佳為台南市30分，其次為新竹縣市21分，綜合分數介於1至30分之間。

肆、國泰辦公室租金水準（見表四）

■ 開價部分，各地區均維持穩定；議價率部分，各地區均維持穩定；空置率部分，內科及新北辦微幅下降，其他地區維持穩定。

■ 台北市A辦租金開價，南京松江路段及忠孝襄陽路段微幅上漲，其餘各路段維持穩定；議價率部分，忠孝襄陽路段微幅擴大，其餘各路段維持穩定；空置率部分，敦北民生路段及忠孝襄陽路段微幅上升，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)	256	25,800	12%	4,586	86%	67%	35	1,783	51
	(36.9%)	(56.6%)	(-2.44)	(57.7%)	(-0.69)	(-1.26)	(0.3%)	(-4.2%)	(-5.4%)
	《19.6%》	《27.8%》	《-4.90》	《35.2%》	《6.03》	《2.70》	《-9.7%》	《-0.5%》	《15.8%》
台北市 (Taipei City)	45	1,712	14%	651	98%	89%	35	3,922	109
	(45.2%)	(46.0%)	(-3.30)	(24.1%)	(-2.22)	(8.24)	(6.3%)	(-11.0%)	(-16.0%)
	《21.6%》	《23.4%》	《-2.31》	《-11.9%》	《-2.22》	《-3.00》	《-19.3%》	《-27.9%》	《-6.9%》
新北市 (New Taipei City)	62	5,269	10%	914	98%	73%	31	1,774	56
	(72.2%)	(62.1%)	(-3.03)	(70.4%)	(-1.61)	(-2.42)	(-1.8%)	(2.9%)	(3.8%)
	《67.6%》	《7.7%》	《-2.91》	《-2.8%》	《3.79》	《2.31》	《-21.0%》	《-15.5%》	《7.2%》
桃園市 (Taoyuan City)	37	5,426	9%	864	84%	65%	34	1,521	44
	(42.3%)	(124.7%)	(0.92)	(146.1%)	(-4.68)	(-15.90)	(-12.4%)	(-4.8%)	(8.0%)
	《60.9%》	《155.5%》	《-10.36》	《206.9%》	《-11.87》	《-4.70》	《-18.3%》	《0.7%》	《27.9%》
新竹縣市 (Hsinchu)	15	978	16%	296	87%	73%	40	2,890	73
	(-6.3%)	(34.9%)	(-13.97)	(87.0%)	(-0.83)	(-7.92)	(1.5%)	(23.4%)	(27.0%)
	《-42.3%》	《23.6%》	《-3.50》	《193.9%》	《17.44》	《19.49》	《12.4%》	《133.7%》	《113.8%》
台中市 (Taichung City)	37	5,597	12%	878	84%	81%	36	1,623	45
	(37.0%)	(31.7%)	(-1.44)	(30.5%)	(-16.22)	(-0.40)	(2.2%)	(-8.5%)	(-8.2%)
	《2.8%》	《-21.2%》	《-3.42》	《1.8%》	《-2.33》	《-13.36》	《-3.0%》	《20.3%》	《31.3%》
台南市 (Tainan City)	38	3,384	14%	426	66%	42%	32	1,236	38
	(31.0%)	(96.1%)	(-8.53)	(98.3%)	(10.62)	(-2.72)	(-10.1%)	(-5.1%)	(5.9%)
	《35.7%》	《100.4%》	《1.79》	《153.6%》	《8.65》	《-0.75》	《-3.4%》	《38.6%》	《45.3%》
高雄市 (Kaohsiung City)	22	3,434	12%	557	68%	27%	40	1,593	38
	(0.0%)	(17.0%)	(1.84)	(23.7%)	(0.00)	(-4.55)	(22.6%)	(6.4%)	(-19.6%)
	《-18.5%》	《56.7%》	《-14.50》	《85.8%》	《23.74》	《19.87》	《3.6%》	《26.5%》	《16.3%》

*：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。

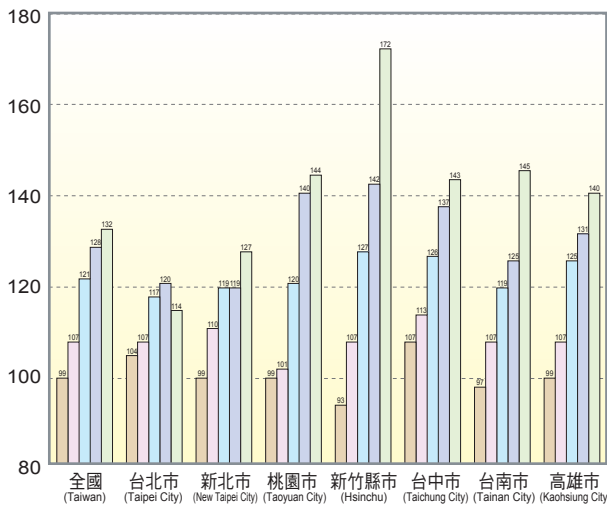
註：()內為較上季變動率，《 》內為較去年同季變動率；銷售率係變動百分點，其他各項係變動百分比；-- 表示較上季或較去年同季變動率為零。

國泰房地產指數季報 簡冊

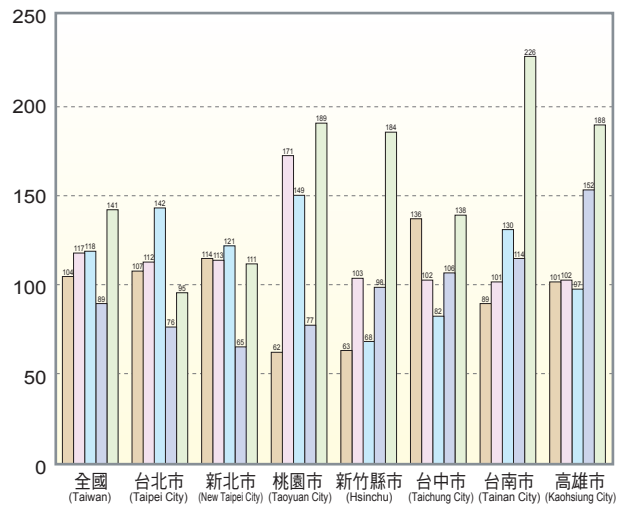
2022年第三季

基期2021年=100

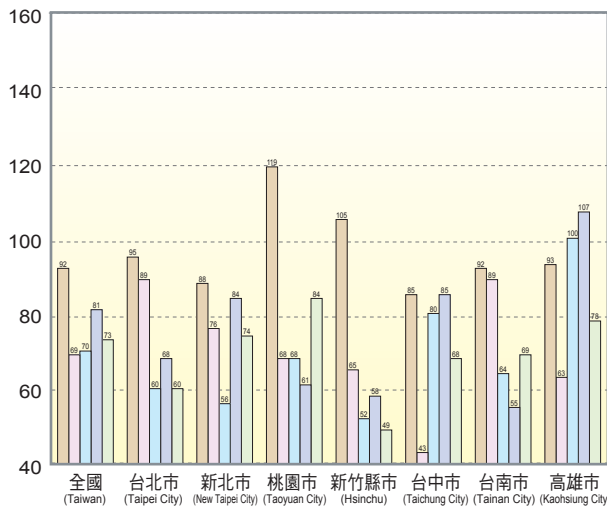
2021Q3 2021Q4 2022Q1 2022Q2 2022Q3



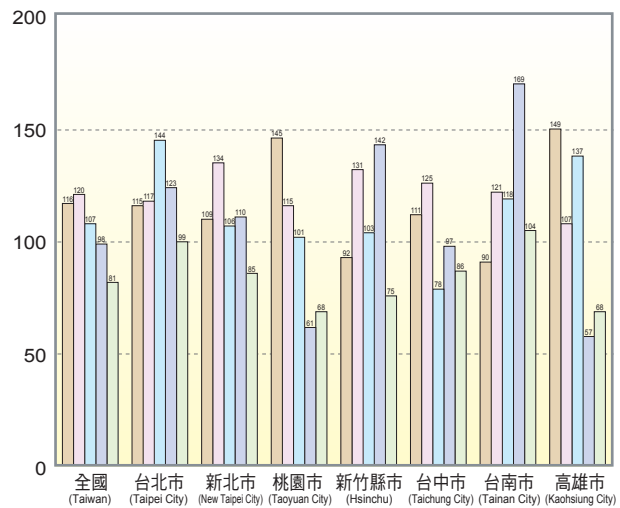
國泰可能成交價指數 (Housing Price Index)



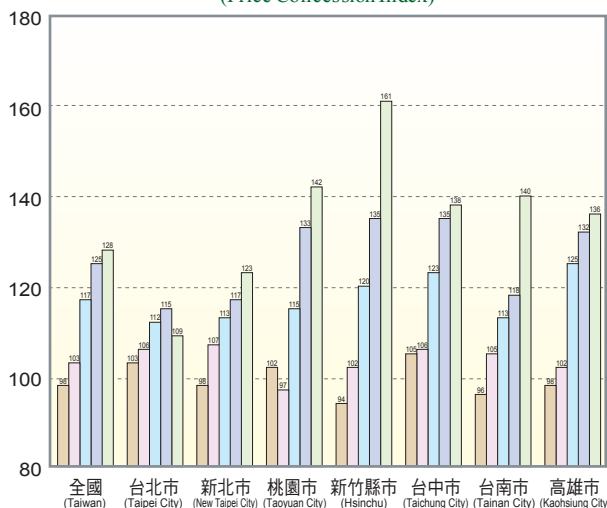
國泰推案量指數 (New Construction Volume Index)



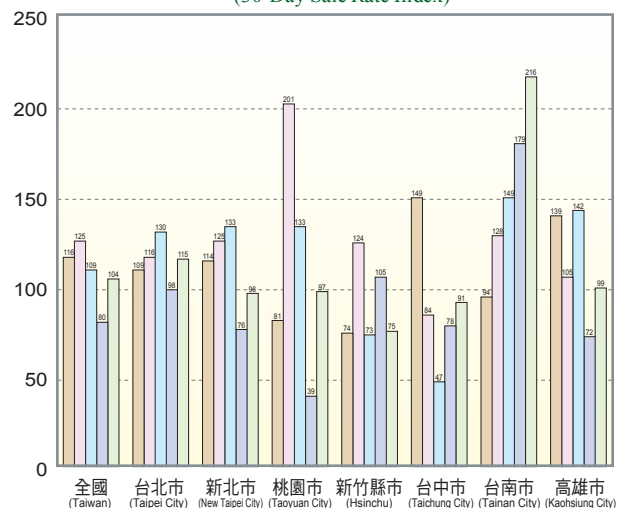
國泰議價率指數 (Price Concession Index)



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	132.17	47.23 萬元/坪	2.99% (++)	33.73% (+++)	可能成交價	114.12	104.08 萬元/坪	-4.55% (-)	9.75% (++)		
議價率	73.33	8.12%	-0.81 (-)	-2.05 (---)	議價率	59.97	6.09%	-0.85 (-)	-3.52 (-)		
開價	127.92	51.40 萬元/坪	2.09% (+)	30.75% (+++)	開價	109.18	110.83 萬元/坪	-5.41% (-)	5.64% (+)		
推案量	金額	141.12	4,586 億元	57.69% (+++)	35.22% (+++)	推案量	金額	94.51	651 億元	24.05% (Δ)	-11.91% (Δ)
	戶數	127.86	25800戶	56.62% (+++)	27.84% (+)		戶數	116.60	1712戶	45.95% (++)	23.43% (Δ)
30天銷售率	81.34	11.60%	-2.44 (---)	-4.90 (---)	30天銷售率	98.96	13.82%	-3.30 (-)	-2.31 (-)		
30天成交量	金額	113.11	--	30.30% (++)	-4.95% (Δ)	30天成交量	金額	91.67	--	0.11% (Δ)	-24.51% (Δ)
	戶數	104.13	--	29.41% (++)	-10.14% (Δ)		戶數	115.40	--	17.79% (Δ)	5.77% (Δ)

新北市 (New Taipei City)					桃園市 (Taoyuan 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	126.79	52.92 萬元/坪	6.55% (+++)	27.97% (+++)	可能成交價	144.49	39.86 萬元/坪	3.53% (++)	45.69% (+++)		
議價率	74.01	8.06%	-1.10 (-)	-1.50 (-)	議價率	83.65	9.49%	2.53 (++)	-4.02 (---)		
開價指數	122.89	57.56 萬元/坪	5.28% (++)	25.88% (+++)	開價	141.53	44.04 萬元/坪	6.42% (+++)	39.22% (+++)		
推案量	金額	110.84	914 億元	70.43% (+++)	-2.78% (Δ)	推案量	金額	189.00	864 億元	146.05% (+++)	206.90% (+++)
	戶數	112.93	5269戶	62.12% (+++)	7.71% (Δ)		戶數	143.02	5426戶	124.68% (+++)	155.46% (+++)
30天銷售率	84.96	10.44%	-3.03 (-)	-2.91 (-)	30天銷售率	68.07	9.21%	0.92 (+)	-10.36 (---)		
30天成交量	金額	90.98	--	32.11% (+)	-23.97% (-)	30天成交量	金額	126.96	--	173.24% (+++)	44.44% (Δ)
	戶數	95.82	--	25.67% (+)	-15.76% (Δ)		戶數	96.84	--	149.51% (+++)	20.23% (+)

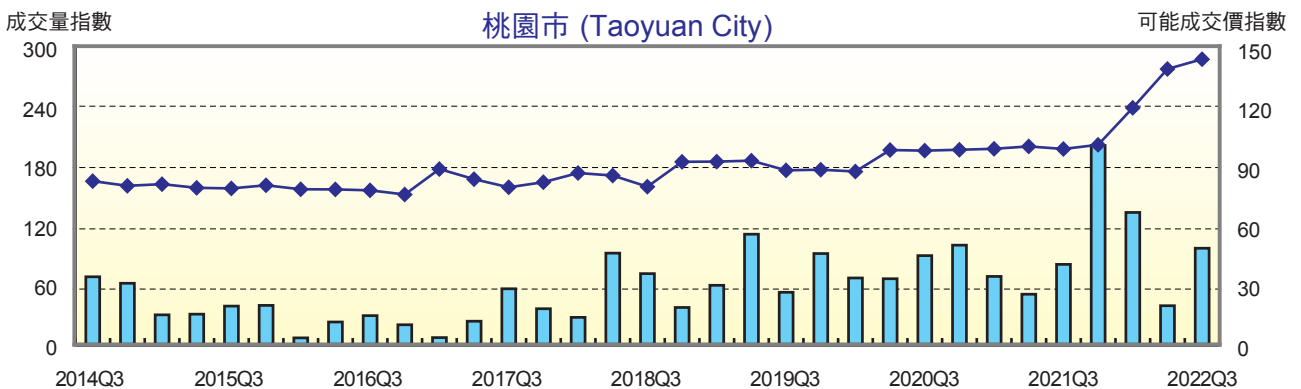
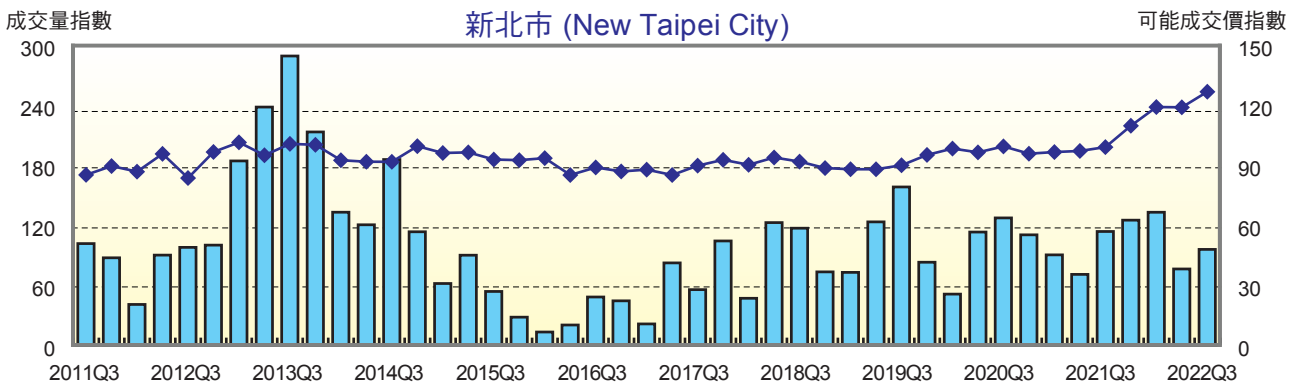
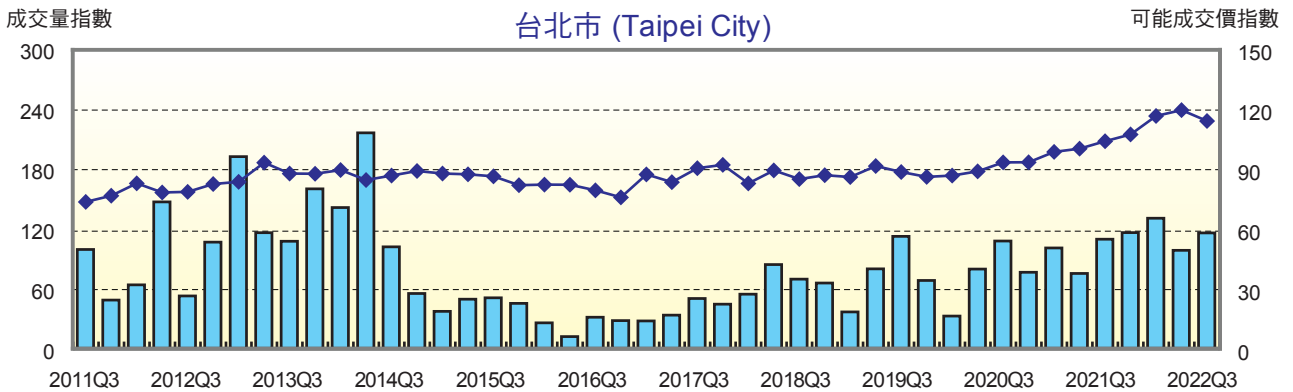
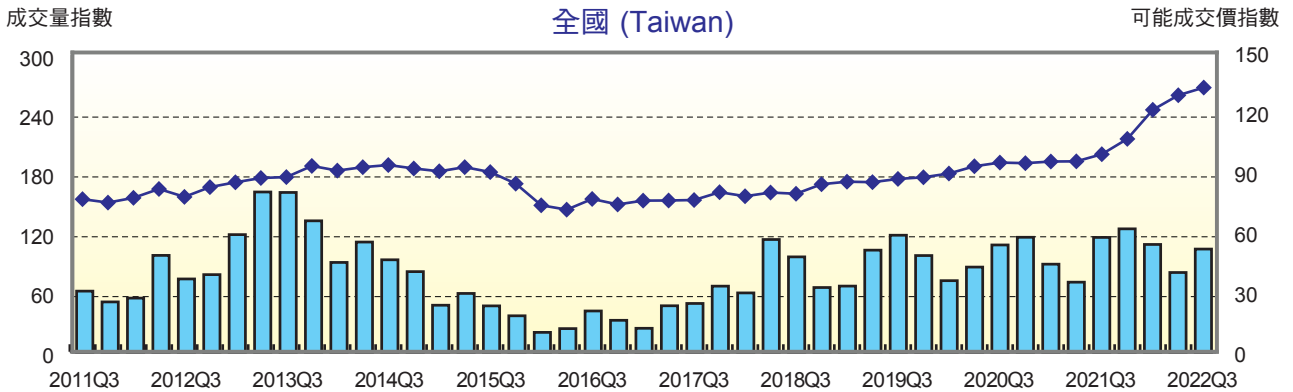
新竹縣市 (Hsinchu)					台中市 (Taichung City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	171.64	49.66 萬元/坪	21.25% (+++)	84.26% (+++)	可能成交價	142.90	43.99 萬元/坪	4.20% (+)	33.74% (+++)		
議價率	48.93	5.44%	-1.06 (-)	-6.28 (---)	議價率	68.16	7.30%	-1.80 (-)	-1.82 (-)		
開價	161.33	52.52 萬元/坪	19.90% (+++)	72.03% (+++)	開價	137.64	47.46 萬元/坪	2.17% (Δ)	31.12% (+++)		
推案量	金額	183.77	296 億元	86.95% (+++)	193.87% (+++)	推案量	金額	138.43	878 億元	30.54% (+)	1.76% (Δ)
	戶數	100.51	978戶	34.90% (+)	23.64% (+)		戶數	105.82	5597戶	31.69% (++)	-21.25% (-)
30天銷售率	74.82	15.65%	-13.97 (---)	-3.50 (Δ)	30天銷售率	86.31	12.13%	-1.44 (-)	-3.42 (---)		
30天成交量	金額	137.06	--	-1.21% (Δ)	140.11% (+++)	30天成交量	金額	115.27	--	16.68% (Δ)	-20.61% (-)
	戶數	75.15	--	-28.71% (-)	1.02% (Δ)		戶數	91.33	--	17.71% (Δ)	-38.56% (---)

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	145.31	33.11 萬元/坪	16.33% (+++)	49.62% (+++)	可能成交價	139.68	32.50 萬元/坪	6.52% (+++)	40.53% (+++)		
議價率	68.69	7.92%	1.55 (++)	-2.67 (-)	議價率	77.56	9.35%	-3.57 (---)	-1.85 (-)		
開價	139.62	35.96 萬元/坪	18.29% (+++)	45.28% (+++)	開價	135.51	35.85 萬元/坪	2.33% (+)	37.67% (+++)		
推案量	金額	226.20	426 億元	98.28% (+++)	153.61% (+++)	推案量	金額	188.34	557 億元	23.69% (+)	85.76% (+++)
	戶數	205.62	3384戶	96.06% (+++)	100.36% (+++)		戶數	146.56	3434戶	17.04% (+)	56.66% (+)
30天銷售率	103.95	13.56%	-8.53 (---)	1.79 (+)	30天銷售率	67.60	12.09%	1.84 (+)	-14.50 (---)		
30天成交量	金額	238.42	--	21.74% (+)	192.20% (+++)	30天成交量	金額	124.61	--	45.91% (++)	-15.52% (Δ)
	戶數	215.93	--	20.38% (+)	130.84% (+++)		戶數	99.08	--	38.07% (+)	-28.76% (-)

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 2021年=100

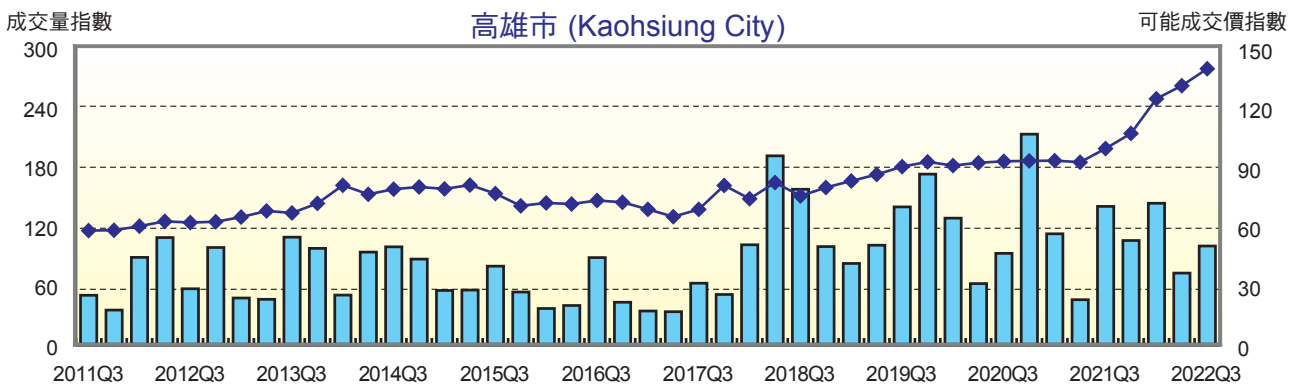
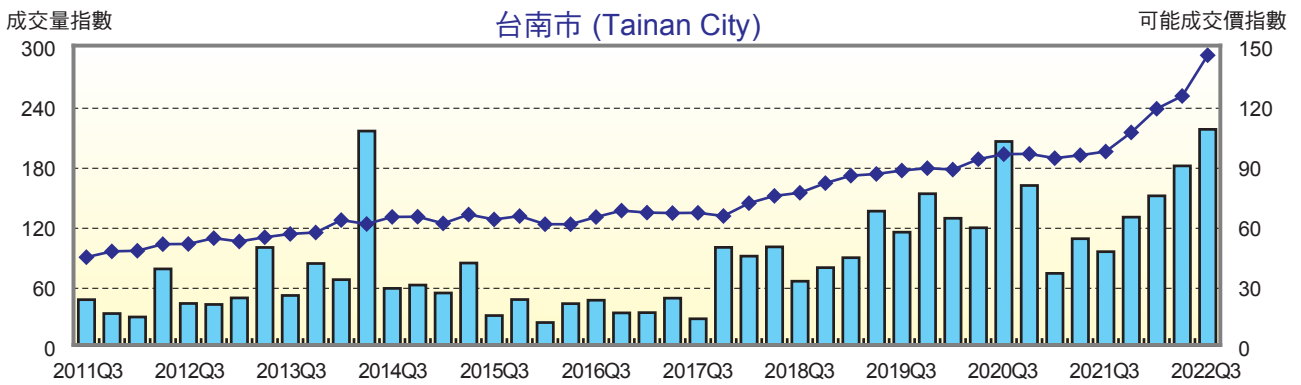
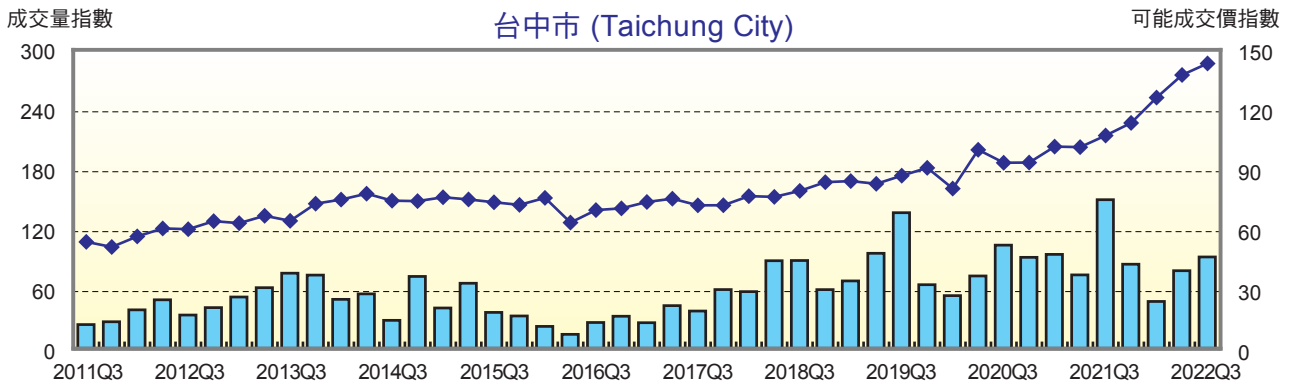
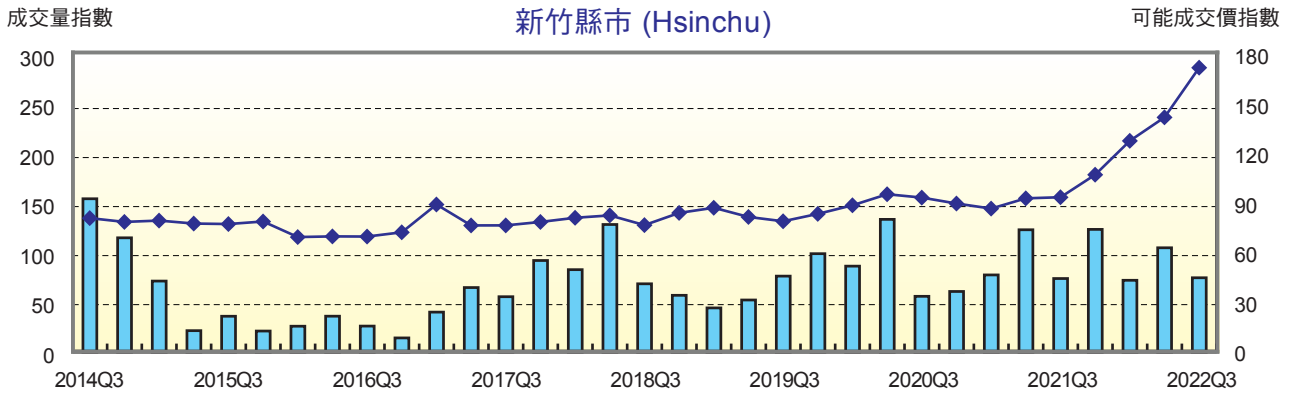
成交量指數 可能成交價指數



圖二 國泰房地產價量趨勢圖

基期 2021 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)	6	2	1	3	-6	6	12
台北市 (Taipei City)	-6	2	-2	0	-4	0	-10
新北市 (New Taipei City)	9	2	2	3	-4	3	15
桃園市 (Taoyuan City)	6	-4	3	3	2	9	19
新竹縣市 (Hsinchu)	9	2	3	3	-6	-3	8
台中市 (Taichung City)	3	4	0	1	-2	0	6
台南市 (Tainan City)	9	-4	3	3	-6	3	8
高雄市 (Kaohsiung City)	9	6	1	1	2	3	22

表四 國泰辦公室租金水準

2022第3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)	3,244 (0.59%)	1,932 (0.40%)	1,485 (0.50%)	1,824 (0.00%)	1,161 (-0.66%)
議價率 (%)	10.96% (-0.10)	11.50% (0.43)	12.99% (0.56)	20.26% (0.00)	12.41% (0.03)
空置率 (%)	5.06% (0.14)	2.27% (0.00)	5.66% (-1.10)	0.84% (0.15)	7.18% (-1.06)

2022第3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)	3,985 (0.89%)	2,753 (-0.61%)	2,798 (0.00%)	2,412 (0.67%)	2,783 (1.22%)	2,478 (1.34%)
議價率 (%)	9.09% (-0.39)	10.19% (-0.45)	15.64% (0.00)	9.78% (0.67)	11.91% (-0.16)	15.35% (1.18)
空置率 (%)	3.74% (-0.16)	2.13% (-0.66)	14.28% (1.57)	2.60% (0.15)	2.66% (-0.18)	7.42% (1.25)

註1：()內為較上一季變動率。開價係變動百分比，議價率、空置率係變動百分點。

註2：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無市調資料，本季比較基準調整為相較上一季。