

2021 年第三季國泰房地產指數新聞稿

國泰建設股份有限公司

重要聲明

圖表文轉載，須註明出處

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。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。預期出口將穩健成長，央行預測全年經濟成長率為 5.75%。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取消第二戶房貸寬限期，並執行房貸利率差別化訂價，加以房地合一稅 2.0 及實價登錄 2.0 共同推動下，聚焦抑制投資客對房市之影響。

進一步觀察各地區表現，相較去年同季，本季成交價，除新北下跌外，其餘地區皆為上漲或穩定；本季成交量，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，其餘地區已較前波為高；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。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，台北、新竹、台中、高雄偏熱，桃園穩定，新北及台南偏冷。

國內房市隨著疫情趨緩而有升溫，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。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 214 件，推案戶數計有 20,182 戶。總推案金額為 3,392 億元，較上季上升，較去年同季下降；主力總價為 1,792 萬元，較上季及去年同季均上升；其中大廈類型推案者佔 80%。

	全國	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市
個案	214	37	37	23	26	36	28	27
	(2.4%)	(15.6%)	(-19.6%)	(-14.8%)	(4.0%)	(20.0%)	(0.0%)	(28.6%)
	《-26.0%》	《0.0%》	《-42.2%》	《-41.0%》	《36.8%》	《-10.0%》	《-46.2%》	《-28.9%》
推案戶數	20,182	1,387	4,892	2,124	791	7,107	1,689	2,192
	(13.7%)	(6.6%)	(33.7%)	(-32.5%)	(-30.2%)	(42.2%)	(-12.2%)	(38.1%)
	《-20.8%》	《-14.5%》	《-30.4%》	《-48.8%》	《-10.5%》	《23.1%》	《-53.9%》	《-7.9%》
推案金額(億元)	3,392	739	940	282	101	862	168	300
	(38.1%)	(57.2%)	(69.5%)	(-18.8%)	(-46.4%)	(83.5%)	(-37.6%)	(90.6%)
	《-3.0%》	《39.3%》	《-11.7%》	《-53.2%》	《12.6%》	《49.2%》	《-48.5%》	《-1.8%》

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

二、價量指數狀況

1. 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。

2. 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。

3. 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，其中台中議價率相對較低。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

三、各地區市場表現

1. 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。
2. 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。
3. 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。

4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 本季雙北地區大廈可能成交價與整體可能成交價接近，桃園、新竹、台中地區大廈可能成交價高於整體可能成交價，南高地區則低於整體可能成交價。從近三年多資料分析，雙北推案幾乎均為大廈類型，故大廈可能成交價與整體可能成交價接近；桃園、新竹、台中地區大廈價格平均高於整體可能成交價，視透天推案區位與品質差異，偶爾出現整體成交價高於大廈價格；台南、高雄地區大廈價格平均低於整體可能成交價；從趨勢圖比較，可明顯看出南北地區大廈推案產品差異。

2021 年 第 3 季	可能成交價		議價率		30 天銷售率		成交量指數	
	萬元/坪	相較上季 變動率(%)	%	相較上季 變動百分點	%	相較上季 變動百分點	指數	相較上季 變動率(%)
全國	31.96	4.05%(+++)	10.17%	-3.28(---)	16.50%	5.05(+++)	393.91	63.90%(+++)
台北市	93.80	3.16%(+)	9.61%	-1.55(--)	16.13%	4.33(++)	455.75	45.78%(+)
新北市	40.94	1.10%(△)	9.56%	-2.70(---)	13.35%	2.24(+)	361.37	60.61%(++)
桃園市	27.02	-0.72%(△)	13.51%	-1.64(--)	19.56%	11.30(+++)	417.88	59.82%(+++)
新竹縣市	27.84	3.00%(+)	11.72%	-0.55(△)	19.16%	-3.07(-)	287.82	-39.82%(--)
台中市	27.87	5.87%(+)	9.12%	-5.75(---)	15.54%	4.63(+++)	635.54	102.54%(+++)
台南市	24.02	1.34%(+)	10.58%	-2.40(---)	11.77%	0.00(△)	264.46	-12.19%(△)
高雄市	26.00	6.97%(+++)	11.20%	-0.44(△)	26.59%	14.74(+++)	271.70	209.86%(+++)

註 1：△表示穩定。+/-表示小幅波動。++/--表示中幅波動。+++/--表示大幅波動。

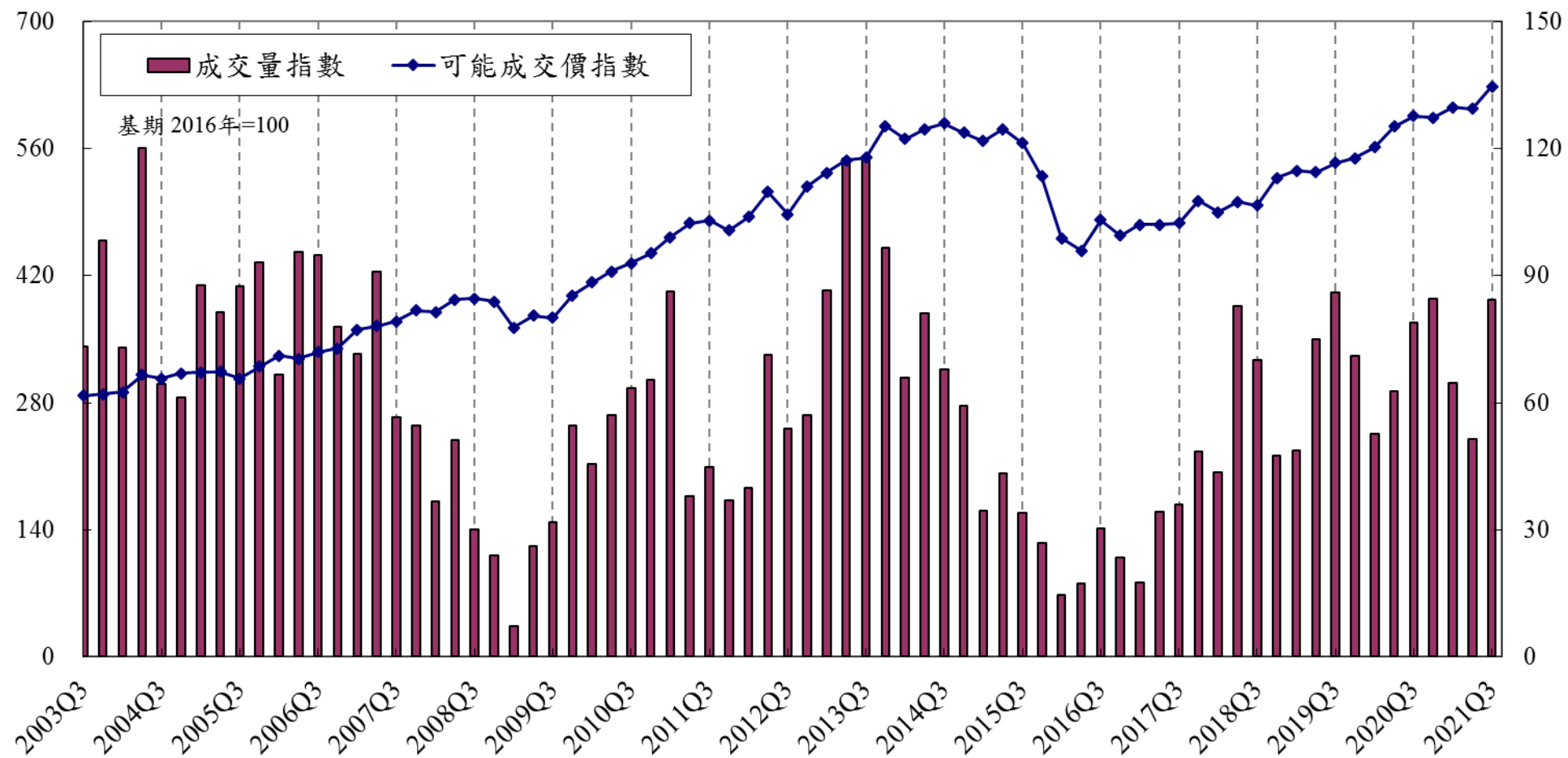
註 2：成交量指數係指成交量(戶數)指數

大廈可能 成交價	20Q3	20Q4	21Q1	21Q2	21Q3	較上一季	較去年同季
全國	29.0	28.2	27.9	28.1	29.1	3.83%	0.57%
台北	86.5	86.6	89.0	90.9	93.8	3.16%	8.41%
新北	41.1	39.3	39.4	39.6	41.1	3.81%	0.00%
桃園市	27.8	27.7	27.7	27.2	27.2	0.03%	-2.14%
新竹縣市	28.3	26.8	27.3	31.7	30.8	-2.96%	8.61%
台中	25.7	26.7	27.6	27.7	30.2	8.88%	17.60%
台南	21.2	21.7	20.3	20.2	24.4	21.05%	15.07%
高雄	21.6	22.9	21.5	22.1	22.9	3.90%	5.96%

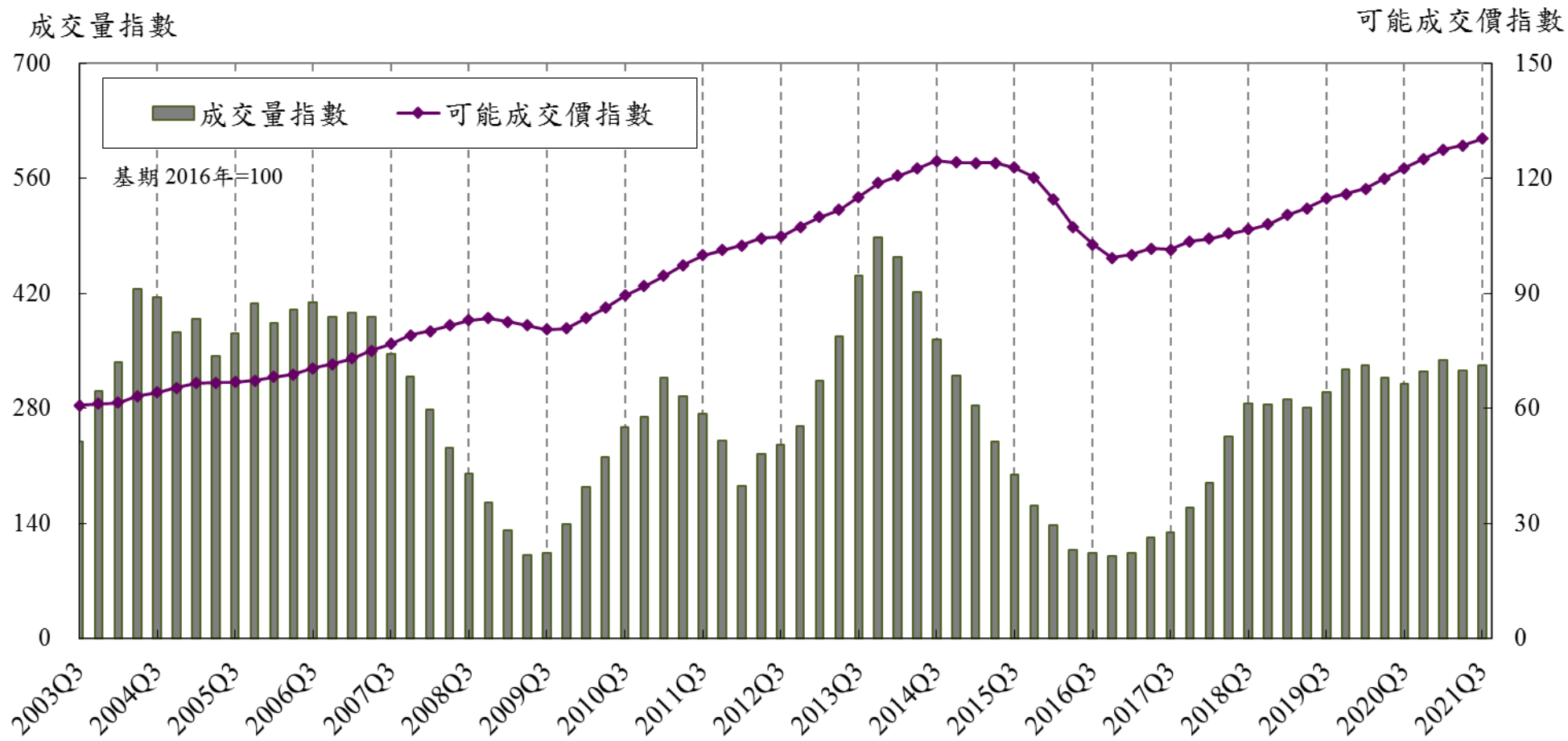
國泰全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

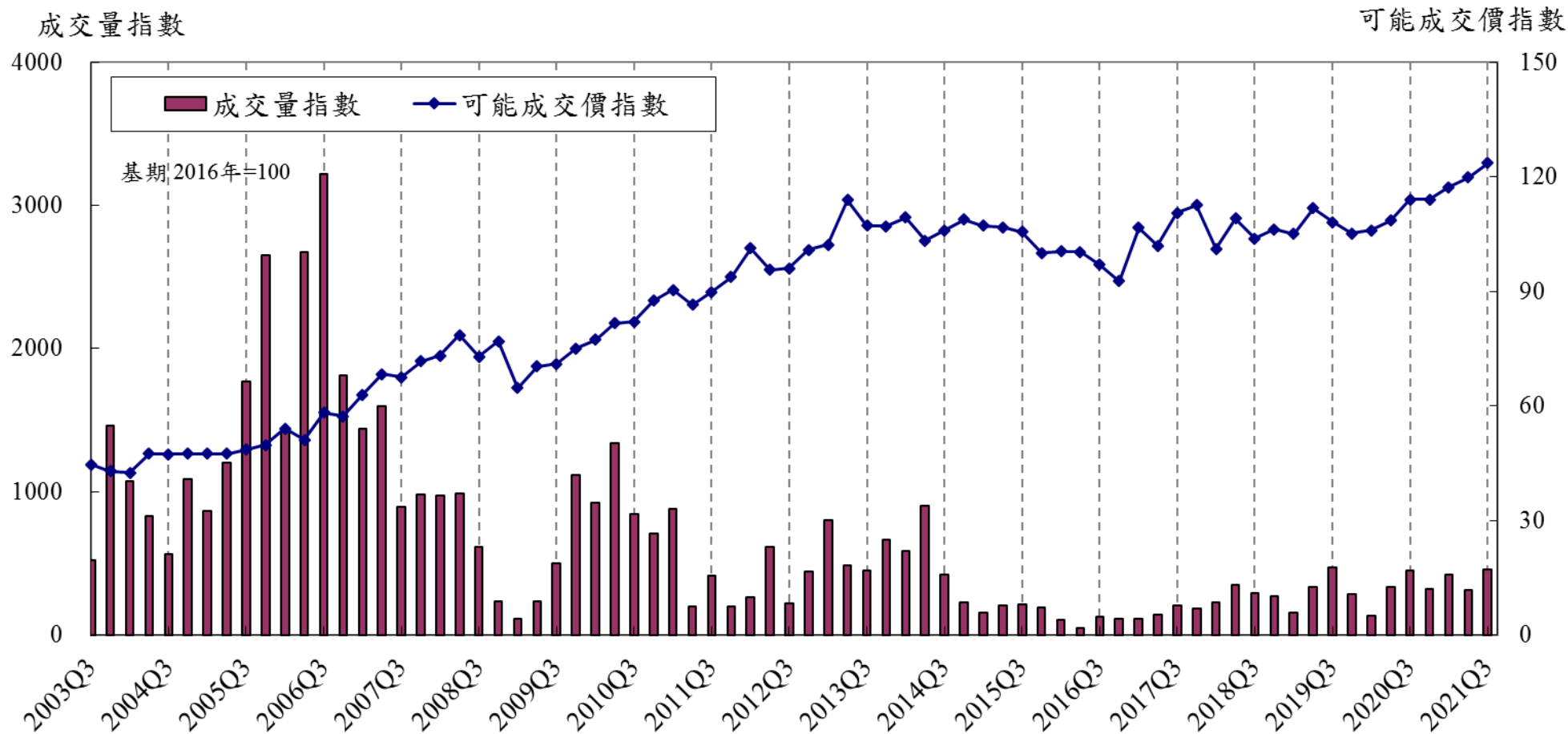
可能成交價指數



國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



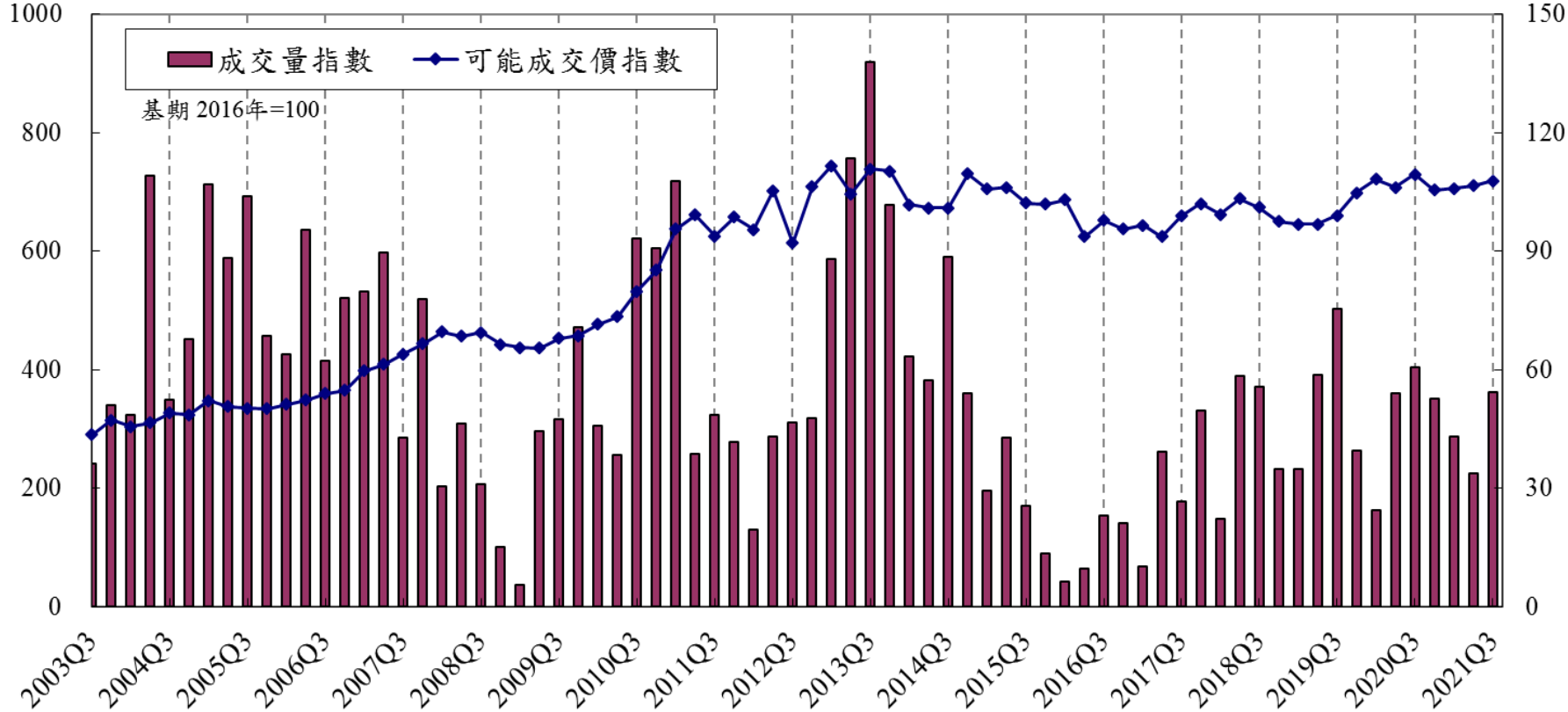
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

可能成交價指數



國泰新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

成交量指數

可能成交價指數

