

2021 年第四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 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；交易量能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。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 246 件，推案戶數計有 20,973 戶。總推案金額為 3,787 億元，較上季及去年同季均上升；主力總價為 1,868 萬元，較上季及去年同季均上升；其中大廈類型推案者佔 81%。

	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	246	33	50	37	34	27	42	23
	(15.0%)	(-10.8%)	(35.1%)	(60.9%)	(30.8%)	(-25.0%)	(50.0%)	(-14.8%)
	《-16.6%》	《-10.8%》	《-25.4%》	《-19.6%》	《100.0%》	《-25.0%》	《2.4%》	《-54.9%》
推案戶數	20,973	1,453	4,354	6,669	924	3,570	1,720	2,283
	(3.9%)	(4.8%)	(-11.0%)	(214.0%)	(16.8%)	(-49.8%)	(1.8%)	(4.2%)
	《-11.2%》	《16.9%》	《-15.4%》	《81.0%》	《26.7%》	《-29.2%》	《-31.9%》	《-56.4%》
推案金額(億元)	3,787	771	933	780	165	645	190	303
	(11.7%)	(4.3%)	(-0.7%)	(177.0%)	(64.1%)	(-25.2%)	(13.0%)	(1.0%)
	《16.6%》	《38.5%》	《23.6%》	《71.3%》	《107.2%》	《22.2%》	《-10.2%》	《-54.3%》

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，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。

2. 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。

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，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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

三、各地區市場表現

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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。受惠科技業設廠拉抬房市熱度，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。
7. 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。
8. 本季雙北地區大廈模型價與整體模型價接近，桃園、新竹、台中地區大廈模型價高於整體模型價，南高地區則低於整體模型價。從近四年資料分析，雙北推案幾乎均為大廈類型，故大廈模型價與整體模型價接近；桃園、新竹、台中地區大廈價格平均高於整體模型價，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模型價；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 4 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	34.58	8.20%(+++)	7.62%	-2.56(---)	17.07%	0.56(Δ)	423.35	7.47%(Δ)
台北市	96.82	3.22%(+)	9.06%	-0.55(-)	16.33%	0.20(Δ)	483.37	6.06%(Δ)
新北市	45.50	11.12%(+++)	8.33%	-1.23(--)	16.49%	3.14(++)	397.37	9.96%(Δ)
桃園市	27.07	0.18%(Δ)	7.76%	-5.75(---)	15.53%	-4.04(--)	1041.28	149.18%(+++)
新竹縣市	30.91	11.02%(+++)	7.19%	-4.53(--)	27.34%	8.18(+++)	479.76	66.69%(+)
台中市	29.35	5.30%(+)	4.65%	-4.47(---)	17.50%	1.96(+)	359.46	-43.44%(---)
台南市	26.71	11.21%(+++)	10.27%	-0.32(Δ)	15.83%	4.06(+++)	362.16	36.94%(Δ)
高雄市	28.48	9.55%(+++)	7.65%	-3.55(---)	19.21%	-7.38(---)	204.45	-24.75%(-)

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

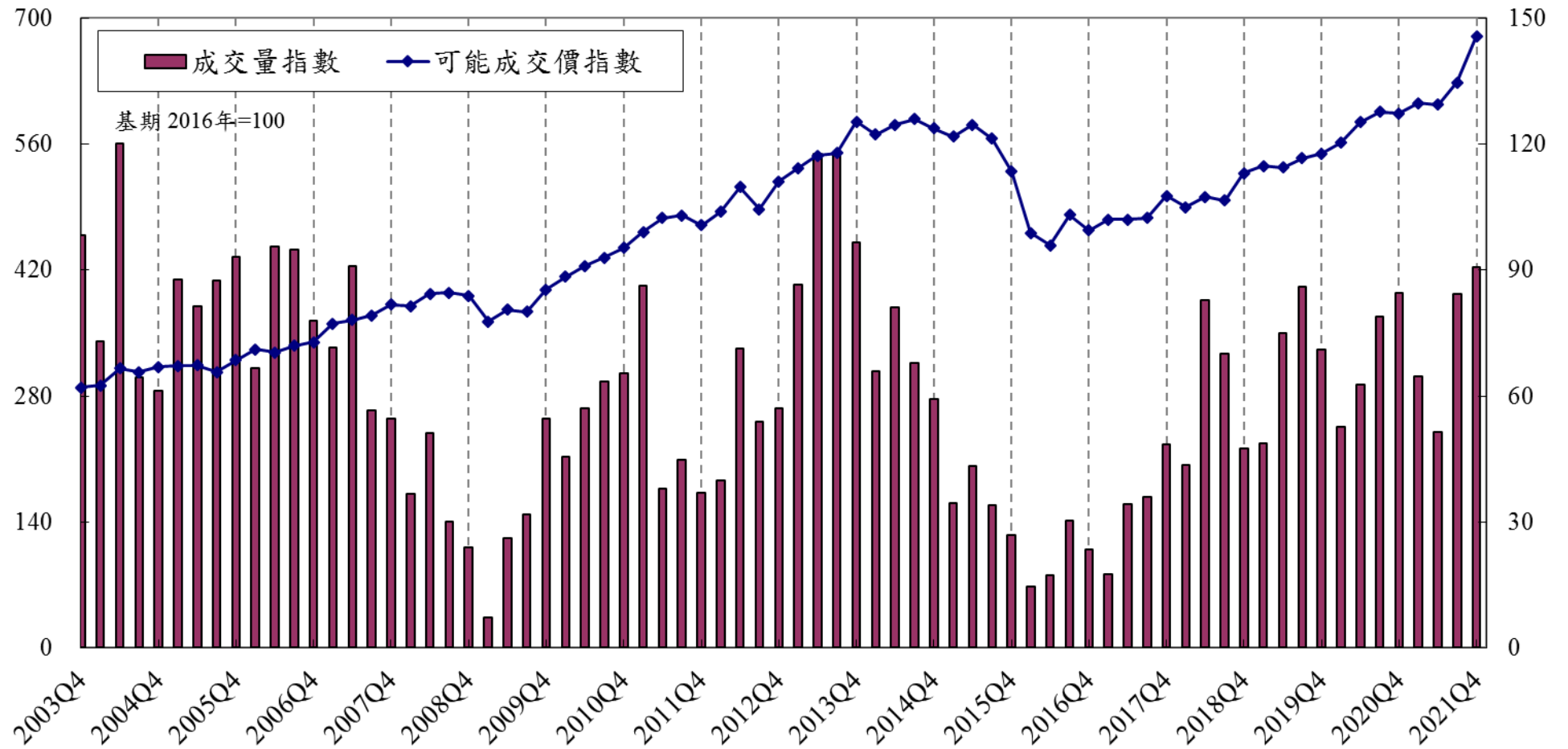
註 2：成交量指數係指成交量(戶數)指數

大廈模型價	20Q4	21Q1	21Q2	21Q3	21Q4	較上一季	較去年 同季
全國	28.2	27.9	28.1	29.1	31.8	9.11%	12.81%
台北	86.6	89.0	90.9	93.8	96.8	3.22%	11.84%
新北	39.3	39.4	39.6	41.1	45.4	10.58%	15.57%
桃園市	27.7	27.7	27.2	27.2	28.2	3.54%	1.79%
新竹縣市	26.8	27.3	31.7	30.8	33.3	8.19%	24.48%
台中	26.7	27.6	27.7	30.2	31.3	3.53%	17.18%
台南	21.7	20.3	20.2	24.4	24.9	2.13%	14.67%
高雄	22.9	21.5	22.1	22.9	25.1	9.40%	9.41%

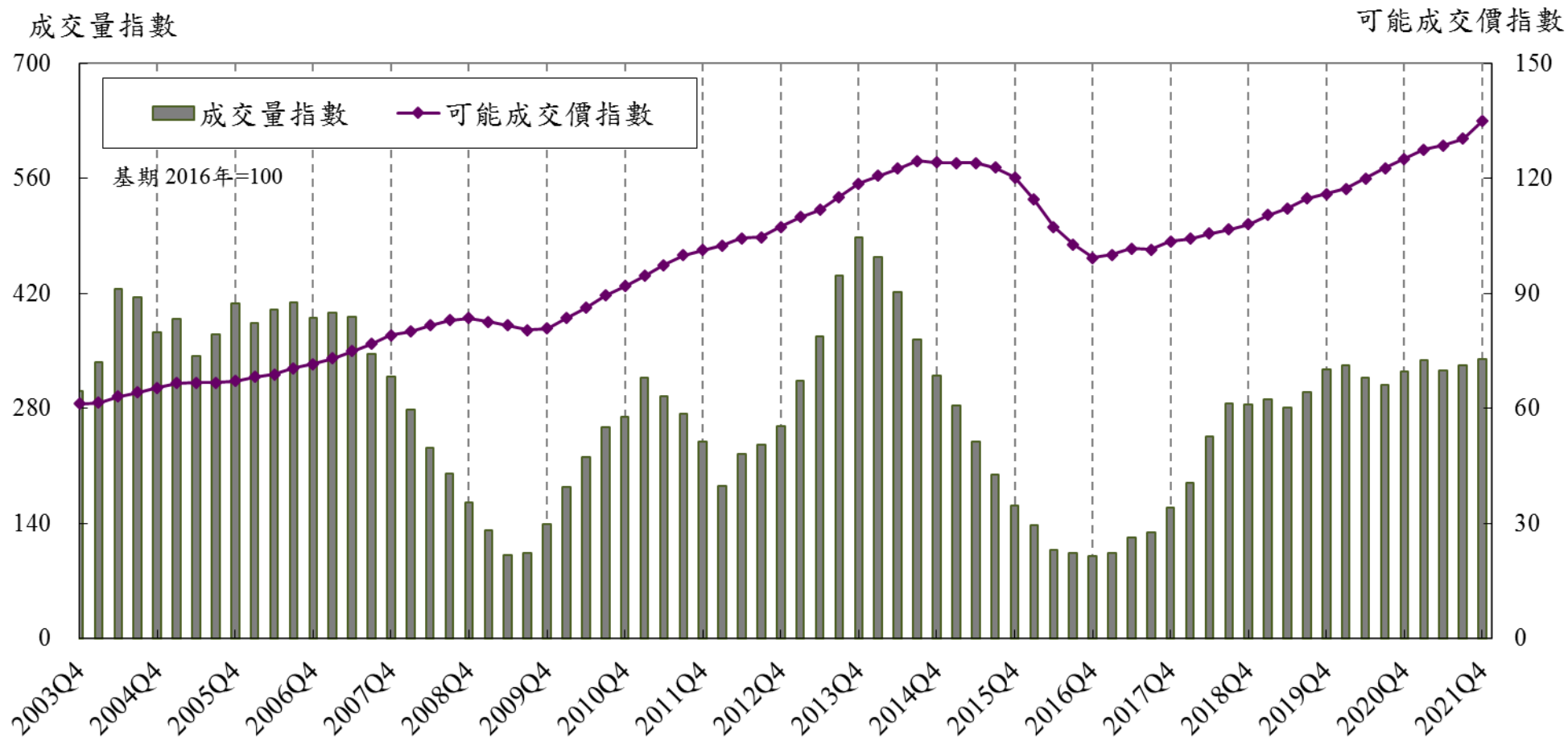
國泰全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

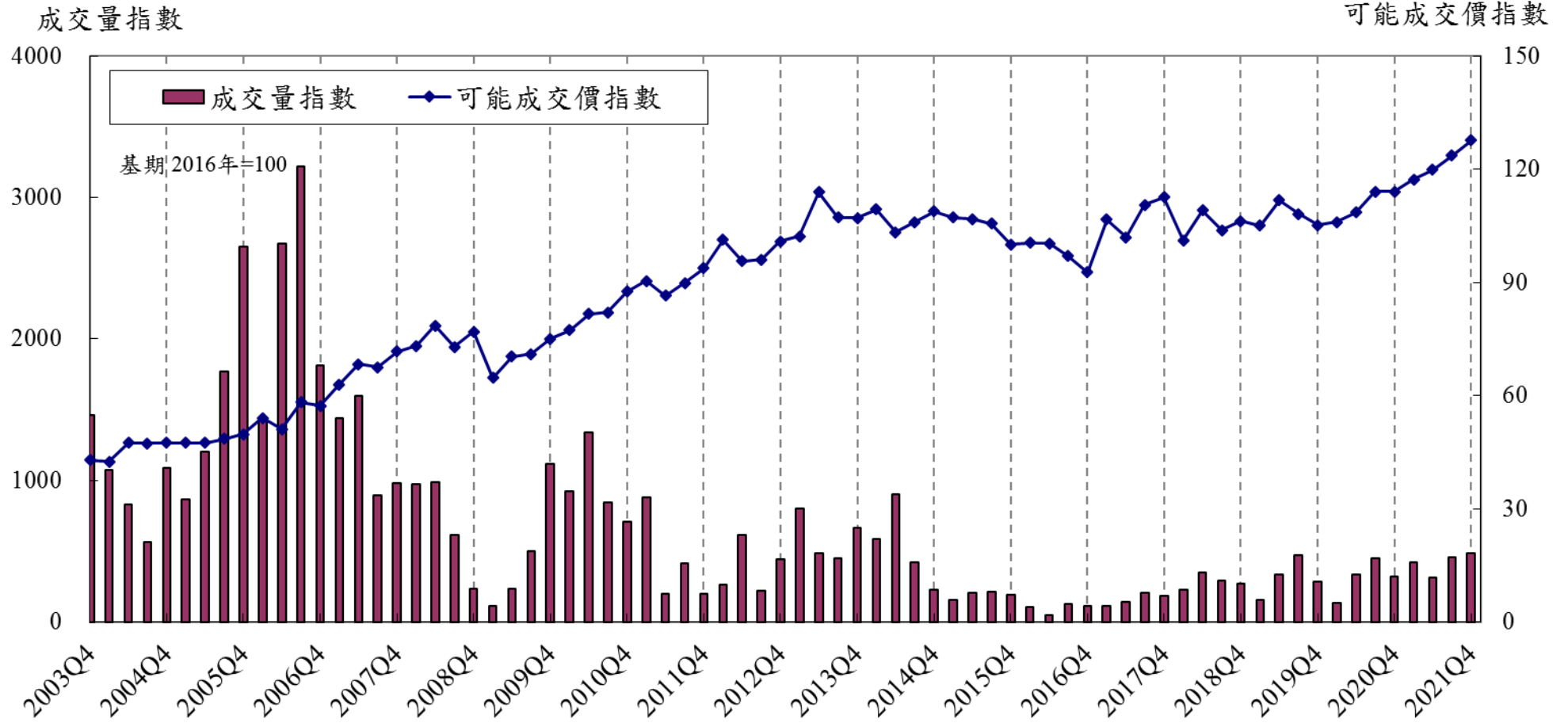
可能成交價指數



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)



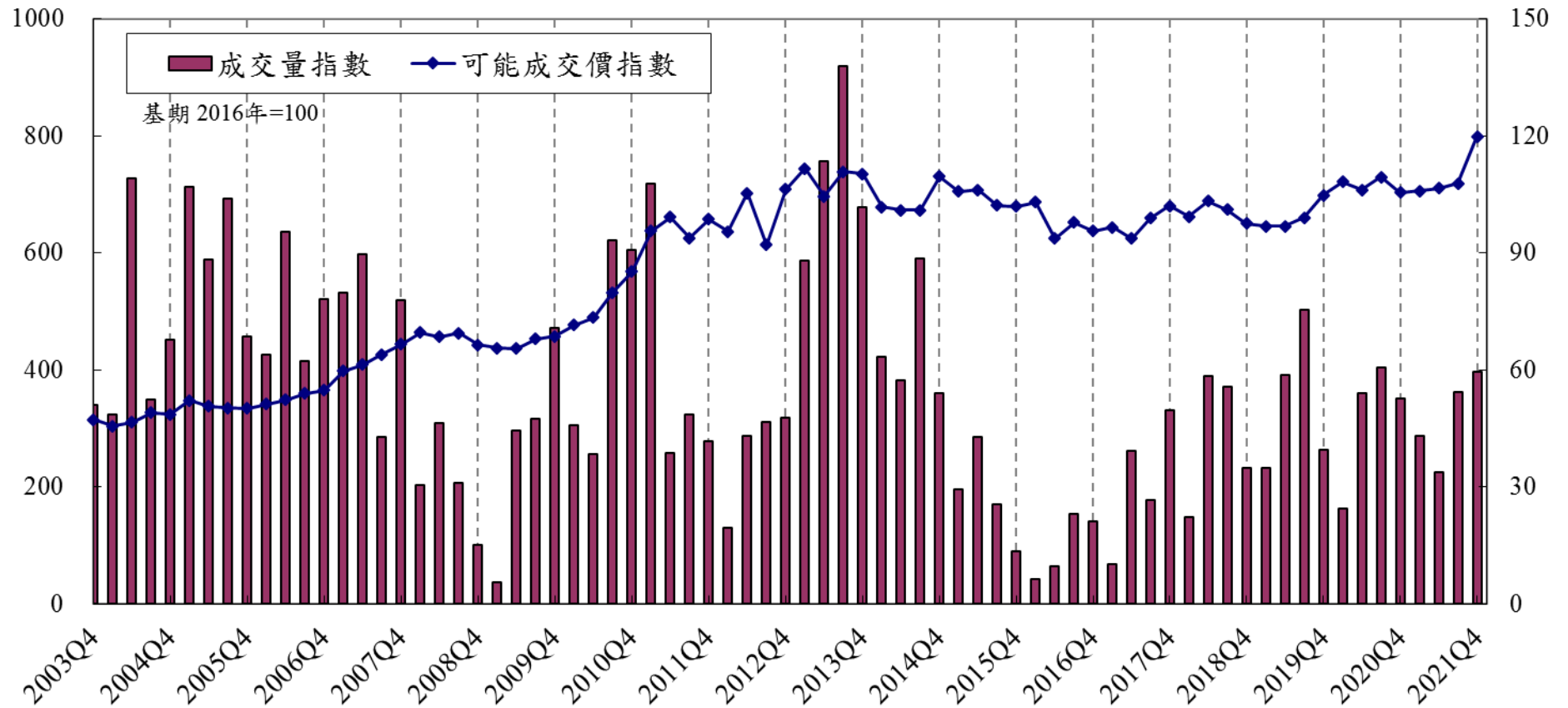
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



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

