

2022 年第二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

2022 年第 2 季國泰全國房地產指數，相較上一季價漲量縮。本季成交價大幅上漲、議價率大幅擴大，推案戶數較上一季減少，銷售率小幅下跌，成交量大幅減少；相較去年同季則為價漲量穩。

由於俄烏戰爭、供應鏈調整等外部不確定性仍高，加上第 2 季國內疫情衝擊民間消費，央行下修全年經濟成長率為 3.75%。另外，考量國際商品價格持續走高，國內輸入性通膨壓力增加，央行於 6 月中旬調升政策利率半碼，同時調升存款準備率一碼，續採緊縮性貨幣政策，抑制通膨預期心理。隨政府各部會落實「健全房地產市場方案」措施，加上受疫情衝擊，六月份全國及六都建物買賣移轉棟數年增率轉呈負值。

進一步觀察各地區表現，相較去年同季，全部地區成交價大幅上漲；成交量部分，除南高增加，其餘地區維持穩定。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創新高；但成交量呈現不同發展，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，仍在高檔盤整。

綜合本季房市，以四季移動趨勢圖來觀察，成交價漲幅明顯，成交量維持穩定，房市表現偏熱；惟國內房市面臨通膨、土建融緊縮、升息、政府打炒房政策、年底選舉、疫情後續發展及股市表現不佳等變數，整體房市量能出現趨緩現象，值得後續關注。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 187 件，推案戶數計 16,473 戶，較上季及去年同季均下降。總推案金額 2,908 億元，較上季下降，較去年同季上升；主力總價 1,861 萬元，較上季下降，較去年同季上升；其中大廈類型推案者佔 87%，如表 1-1 所示。

	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	187	31	36	26	16	27	29	22
	(-19.0%)	(-8.8%)	(-25.0%)	(-49.0%)	(-20.0%)	(17.4%)	(7.4%)	(-21.4%)
	《-10.5%》	《-3.1%》	《-21.7%》	《-3.7%》	《-36.0%》	《-10.0%》	《3.6%》	《4.8%》
推案戶數	16,473	1,173	3,250	2,415	725	4,250	1,726	2,934
	(-19.9%)	(-11.9%)	(-44.5%)	(-51.8%)	(6.0%)	(33.6%)	(-16.7%)	(20.9%)
	《-7.2%》	《-9.8%》	《-11.2%》	《-23.3%》	《-36.0%》	《-15.0%》	《-10.3%》	《84.9%》
推案金額 (億元)	2,908	525	536	351	158	672	215	451
	(-23.9%)	(-46.4%)	(-46.3%)	(-48.5%)	(43.9%)	(29.6%)	(-12.4%)	(57.2%)
	《18.4%》	《11.6%》	《-3.3%》	《1.3%》	《-15.7%》	《43.0%》	《-20.2%》	《186.2%》

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. 可能成交價上漲，桃園上漲最多

本季全國可能成交價相較上一季大幅上漲。新北穩定，其餘地區成交價均上漲，其中桃園上漲 16% 最多。

2. 開價上漲，桃園上漲最多

本季全國開價相較上一季上漲，各地區開價均上漲，其中桃園開價上漲 15.4% 最多。

3. 議價率擴大，高雄議價率相對較高

本季全國議價率相較上一季明顯擴大。台南議價率縮減，桃園、新竹、高雄維持穩定，雙北及台中均擴大，其中高雄議價率 12.92% 相對較高。

4. 推案金額中幅減少，台中推案金額最高

本季全國推案金額相較上一季中幅減少。除新竹、台中、高雄推案金額增加外，其餘地區均減少，其中台中推案金額 672 億元為各都最高。

5. 銷售率小幅減少，新竹銷售率相對較高

本季各地區銷售率相較上一季小幅減少，台北、桃園、高雄銷售率減少，新北維持穩定，新竹、台中、台南銷售率增加，其中新竹銷售率 29.62% 相對較高。

6. 成交量(戶數)減少，桃園減少最多

本季各地區成交量相較上一季大幅減少，除新竹、台中、台南成交量增加外，其餘地區均減少，其中桃園成交量減少 70.81% 最多。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季為價漲量縮，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，開價雖屢破行情，因推案地點多為精華區域，故銷售表現仍佳，成交量持穩。整體而言，台北價漲量穩，房市表現偏熱；惟相較上一季，推案量、銷售率表現均差，成交量減少二成，值得注意。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價穩量縮，相較去年同季為價漲量穩。本季疫情升溫，部分建案緩推致推案戶數大幅下滑，因部分個案銷售率表現佳，銷售率仍持穩。整體而言，本季價漲量穩，房市表現偏熱；惟相較上一季，推案量、成交量表現均差，成交量縮四成多，值得注意。

3. 國泰桃園市房地產指數，相較上一季為價漲量縮，相較去年同季為價漲量穩。桃園受惠於各項重大建設與計畫陸續推動，開價持續上漲，加深買賣雙方對價格認知落差，影響去化速度。整體而言，桃園價漲量穩，房市表現偏熱；惟相較上一季，推案量、成交量指標表現均差，成交量縮達七成，值得注意。
4. 國泰新竹縣市房地產指數，相較上一季為價量俱漲，相較去年同季為價漲量穩。新竹房市受到熱錢及竹科就業需求的影響，加上部分建案特殊銷售手法及區域的投資買盤，導致房價明顯上漲。整體而言，新竹銷售表現仍佳，價漲量穩、房市表現偏熱。
5. 國泰台中市房地產指數，相較上一季價量俱漲，相較去年同季價漲量穩。台中受惠於台商回流設廠擴大中科園區開發、捷運綠線開通帶動區域經濟，房價持續上漲。本季大型指標個案集中於西屯區推案，由於地段佳、生活機能成熟，亦帶動舊市區補漲現象。整體而言，台中價漲量穩，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量俱漲。台南過去推案量大，本季推案漸趨保守；惟受惠南科供應產業鏈支撐、交通建設利多，吸引購屋需求，銷售率表現佳。整體而言，台南價量俱漲，房市表現熱絡；惟相較上一季，推案量開始萎縮，值得注意。
7. 國泰高雄市房地產指數，相較上一季為價漲量縮，相較去年同季為價量俱漲。受惠台積電設廠議題，高雄房價持續上漲，惟今年開始受通膨、升息與房政策變化，購屋族觀望心態轉趨濃厚。本季有少數大型建案公開，整體供給量增加，銷售率受個案表現不佳影響下降。整體而言，高雄價量俱漲，房市表現熱絡；惟相較上一季，高雄市銷售率、成交量表現均差，成交量縮達五成，值得注意。
8. 本季雙北、桃園、台中地區大廈模型價與整體模型價接近，新竹地區大廈模型價高於整體模型價，南高地區大廈模型價則低於整體模型價(高雄 2022Q1、Q2 除外)。從近四年資料分析，雙北推案幾乎均為大廈類型，由於房地價雙漲效應，近年桃園、台中推案亦以大廈類型為主，致大廈模型價與整體模型價接近。新竹地區透天推案產品多位於外圍區域，大廈價高於整體模型價。台南、高雄地區近年大廈類型推案增加，大廈模型價平均低於整體模型價，但差距已縮小。從趨勢圖來看，視透天推案區位與品質差異，偶爾出現整體模型價高於或低於大廈模型價之情形。

2022 年 第 2 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	45.86	6.01%(+++)	8.93	1.21(+++)	14.04	-1.17(-)	86.81	-29.71%(--)
台北市	109.04	2.51%(+)	6.94	0.82(+)	17.13	-2.92(--)	91.56	-54.17%(---)
新北市	49.67	-0.11%(△)	9.16	3.06(+++)	13.47	0.42(△)	68.87	-44.56%(--)
桃園市	38.50	16.35%(+++)	6.96	-0.76(△)	8.29	-5.39(---)	38.81	-70.81%(---)
新竹縣	40.95	11.17%(+++)	6.50	0.73(△)	29.62	7.99(+++)	105.42	45.17%(+)
台中市	42.22	8.98%(+++)	9.11	0.51(+)	13.57	2.63(+++)	77.58	65.74%(+++)
台南市	28.46	5.39%(++)	6.37	-1.06(-)	22.09	6.76(+++)	179.38	20.06%(+)
高雄市	30.51	5.28%(++)	12.92	0.84(△)	10.25	-14.31(---)	71.76	-49.55%(---)

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

單位：萬元/坪

大廈 模型價	21Q2	21Q3	21Q4	22Q1	22Q2	較上一季	較去年 同季
全國	37.0	38.6	41.2	46.8	50.9	8.58%	37.36%
台北	91.5	94.8	97.9	106.4	109.0	2.51%	19.23%
新北	40.4	41.6	45.8	50.0	49.9	-0.15%	23.46%
桃園市	27.3	27.3	28.1	34.3	40.2	17.20%	47.43%
新竹縣市	30.6	29.6	33.0	40.1	45.3	13.06%	47.90%
台中	30.7	33.5	35.4	39.1	42.0	7.34%	36.83%
台南	19.6	21.7	22.8	25.7	27.9	8.33%	42.18%
高雄	20.9	21.7	24.4	29.9	32.6	9.03%	55.48%

四、國泰辦公室租金指數

1. 開價部分，各地區均維持穩定；議價率部分，台北 A 辦微幅擴大，其他地區維持穩定；空置率部分，內科及新北辦微幅下降，其他地區皆維持穩定

開價部分，相較上一季，各地區均維持穩定；議價率部分，相較上一季，台北市 A 辦微幅擴大 1.2 個百分點，其他地區維持穩定。空置率部分，相較上一季，內湖科技園區及新北市分別微幅下降 1.15、1.75 個百分點，其他地區維持穩定。

2. 台北市 A 辦租金開價，各路段皆維持穩定；議價率部分，信義計畫區大幅擴大，忠孝襄陽路段微幅擴大，其餘各路段維持穩定；空置率部分，忠孝襄陽路段大幅下降，敦北民生路段微幅下降，南京松江路段微幅上升，其餘各路段維持穩定

台北市 A 級辦公室租金在開價部份，各路段皆維持穩定；議價率部分，相較上一季，信義計畫區大幅擴大 2.34 個百分點，忠孝襄陽路段微幅擴大 1.22 個百分點，其餘各路段維持穩定；空置率部分，相較上一季，忠孝襄陽路段大幅下降 3.14 個百分點，敦北民生路段微幅下降 1.09 個百分點，南京松江路段微幅上升 1.77 個百分點，其餘各路段維持穩定。

2022 第 2 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)	3,225 (0.48%)	1,924 (0.07%)	1,477 (0.46%)	1,824 (0.00%)	1,169 (0.00%)	
議價率 (%)	11.06% (1.20)	11.07% (-0.04)	12.43% (-0.11)	20.26% (0.00)	12.38% (0.16)	
空置率 (%)	4.92% (-0.26)	2.27% (0.07)	6.76% (-1.15)	0.69% (0.00)	8.23% (-1.75)	
台北市 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)	3,949 (0.54%)	2,770 (0.61%)	2,798 (0.48%)	2,396 (0.48%)	2,749 (0.05%)	2,445 (0.00%)
議價率 (%)	9.49% (2.34)	10.64% (-0.13)	15.64% (0.49)	9.11% (0.28)	12.08% (0.04)	14.17% (1.22)
空置率 (%)	3.90% (-0.11)	2.80% (0.37)	12.71% (-1.09)	2.45% (-0.03)	2.84% (1.77)	6.17% (-3.14)

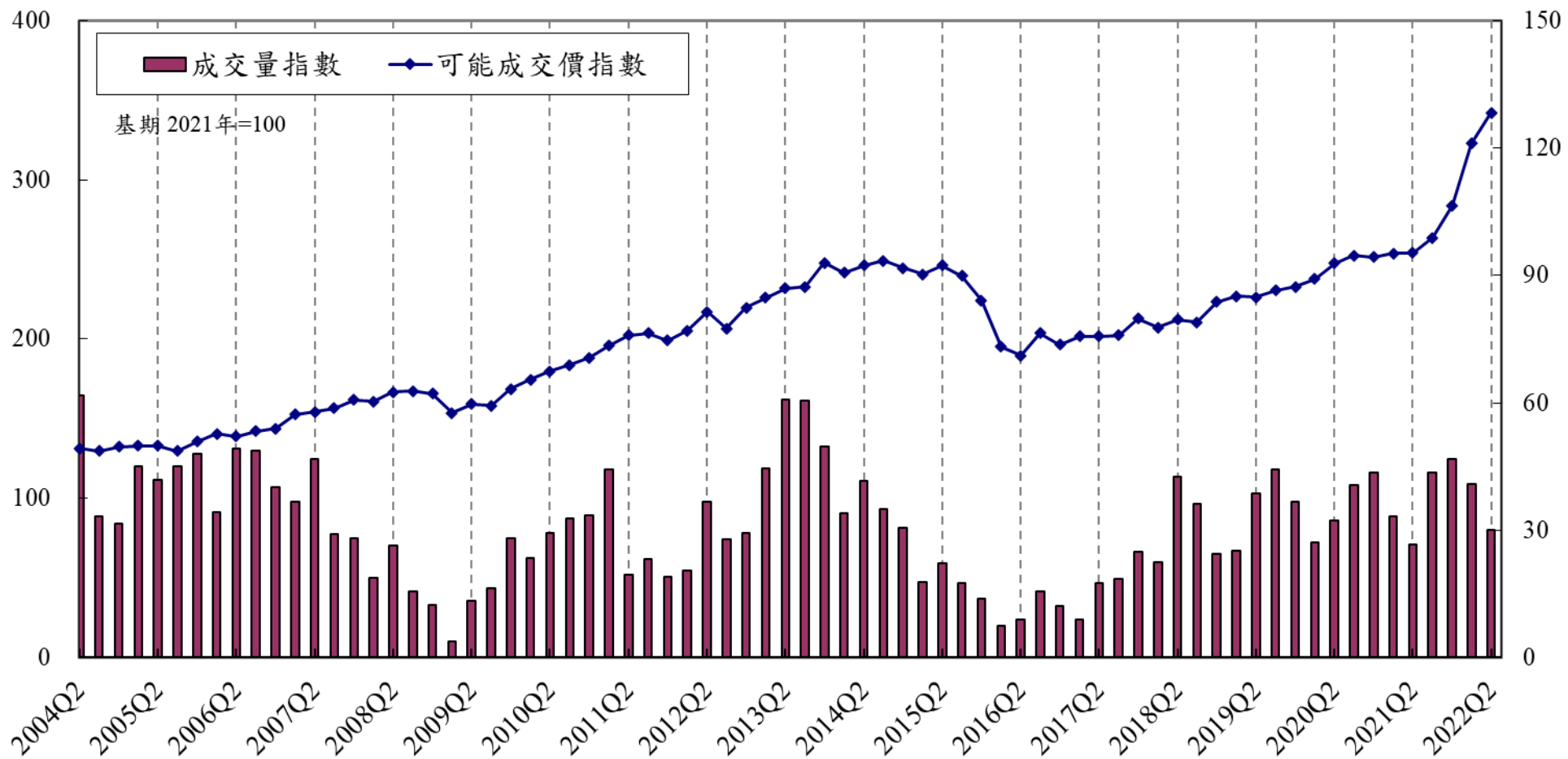
註 1：() 內為較上一季變動率。開價係變動百分比，議價率、空置率係變動百分點。

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。

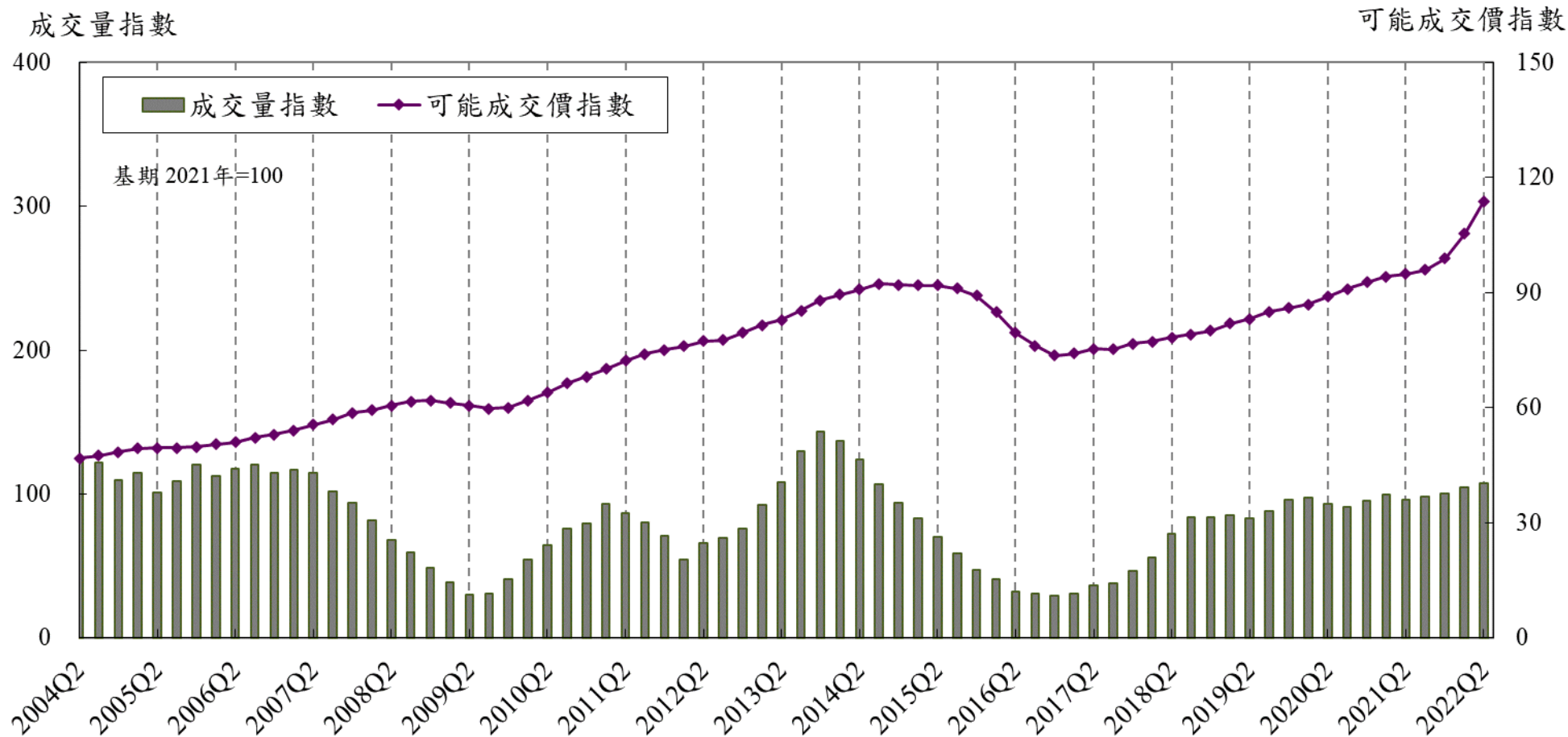
國泰全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

可能成交價指數



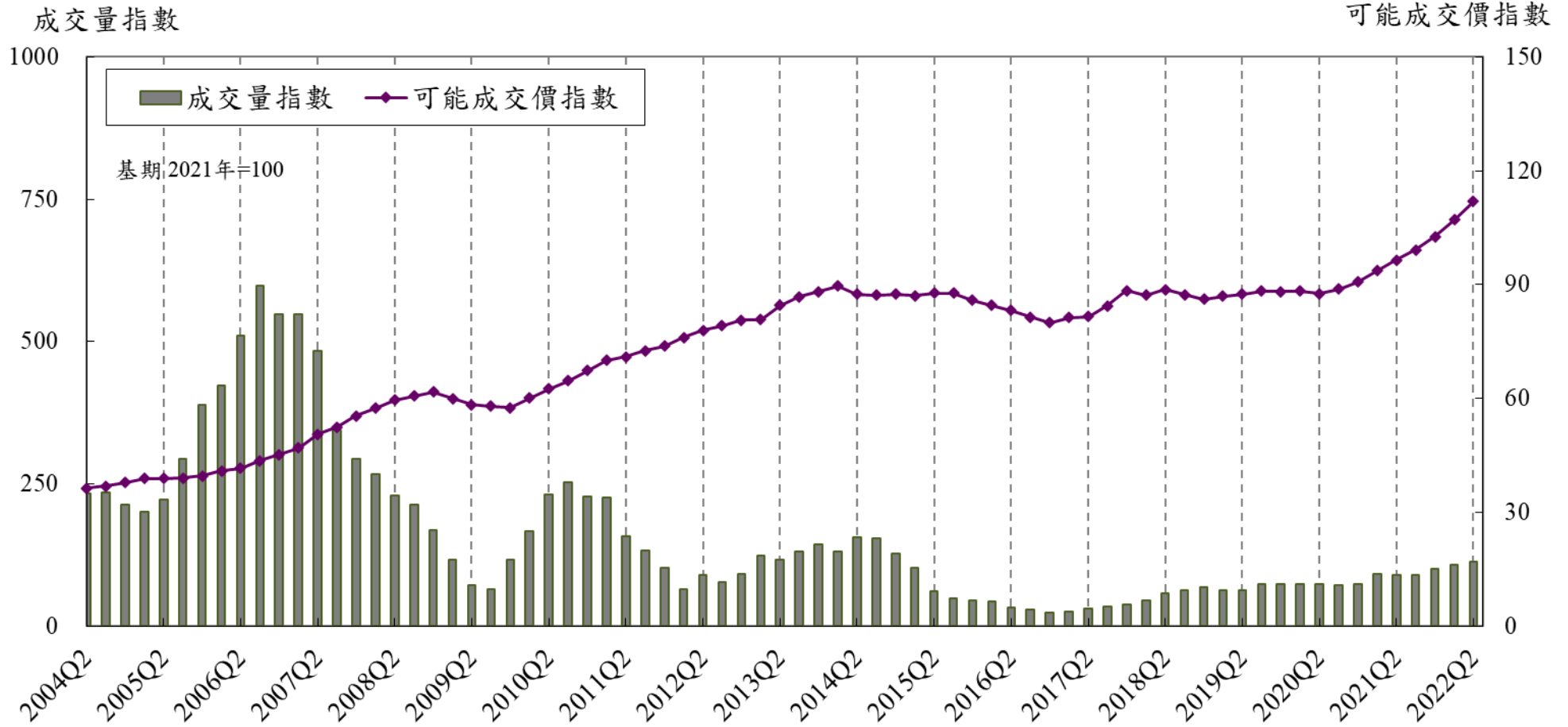
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



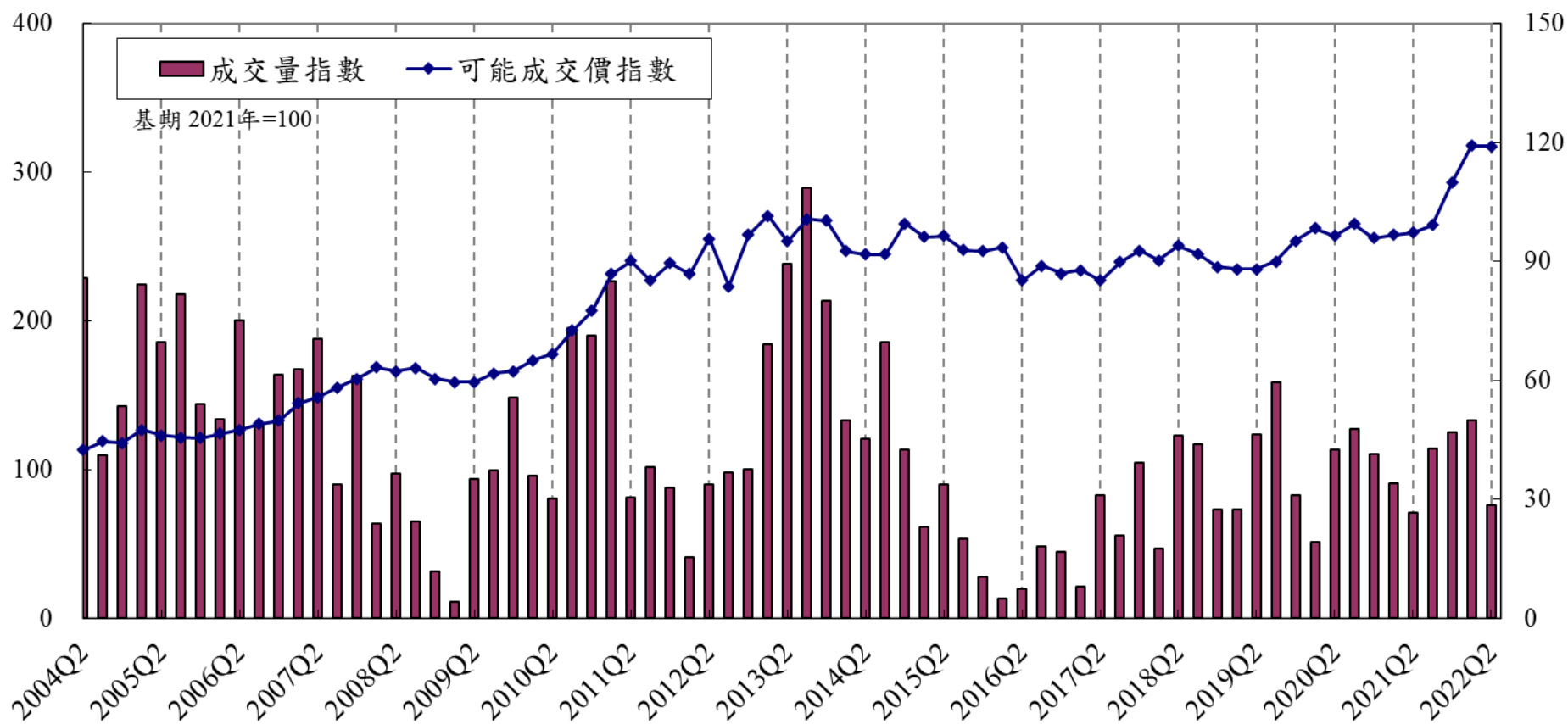
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



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

