

# 2023 年第一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

2023 年第 1 季國泰全國房地產指數，相較上一季為價量俱跌，相較去年同季為價漲量縮。本季較上季開價中幅下跌，議價率維持穩定，成交價小幅下跌；推案戶數及推案金額皆大幅減少，銷售率維持穩定，成交金額及成交戶數皆大幅減少。隨全球經貿動能減緩，台灣出口連續數月負成長，央行下修 2023 年全年經濟成長率為 2.21%，並於 3 月下旬再度調升利率半碼，以抑制通膨預期心理。政府各部會落實「健全房地產市場方案」措施，平均地權條例修正案於 2 月初公布，近期可能實施，本季房市交易明顯減緩。

進一步觀察各地區表現，相較去年同季，各地區成交價上漲；成交量除台南維持穩定，其餘地區均減少。從四季移動趨勢觀察，各地區本波成交價漲勢趨緩；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南高接近或超過前次波段高點，除台南外各地區成交量近期均有減少趨勢。綜合本季房市，相較上一季，價量俱跌，房市表現衰退；相較去年同季，成交價中幅上漲，成交量大幅減少，價量背離，房市表現待觀察；國內房市面臨經濟前景不明、央行升息、平均地權條例三讀通過等諸多負面因素影響，加上營建成本攀升建商減緩推案、房價下修幅度有限，造成買氣觀望，成交量創五年來新低，價格在連漲兩年後漲勢趨緩，整體房市回歸剛性自住買盤。

## 一、推案規模與類型

本季新推個案數共 204 件，推案戶數計有 16,349 戶，較上季及去年同季均下降。總推案金額為 2,669 億元，較上季及去年同季均下降；主力總價為 1,625 萬元，較上季及去年同季均下降；其中大廈類型推案者佔 80%，如附表所示。

	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	204	14	36	36	23	33	36	26
	(-12.4%)	(-51.7%)	(-21.7%)	(16.1%)	(-8.0%)	(-17.5%)	(9.1%)	(-10.3%)
	《-11.7%》	《-58.8%》	《-25.0%》	《-29.4%》	《15.0%》	《43.5%》	《33.3%》	《-7.1%》
推案戶數	16,349	371	2,965	3,261	1,357	2,361	2,832	3,202
	(-36.8%)	(-70.0%)	(-55.7%)	(15.7%)	(15.9%)	(-64.1%)	(-13.8%)	(-21.2%)
	《-20.5%》	《-72.1%》	《-49.3%》	《-35.0%》	《98.4%》	《-25.8%》	《36.7%》	《31.9%》
推案金額(億元)	2,669	133	486	449	355	423	377	445
	(-43.1%)	(-79.1%)	(-61.6%)	(15.4%)	(46.4%)	(-61.1%)	(-25.2%)	(-20.8%)
	《-30.1%》	《-86.4%》	《-51.3%》	《-34.2%》	《222.7%》	《-18.4%》	《53.8%》	《55.4%》

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. 可能成交價下跌，台中下跌較多

本季全國可能成交價相較上一季小幅下跌，桃園上漲，新北、新竹持穩，台北、台中、台南、高雄下跌，其中台中成交價下跌 7.14% 跌幅較多。

### 2. 開價下跌，台中下跌較多

本季全國開價相較上一季中幅下跌，新北、桃園維持穩定，其餘地區開價呈現下跌，其中台中開價下跌 6.71% 跌幅較多。

### 3. 議價率持穩，高雄議價率相對較高

本季全國議價率相較上一季維持穩定，台中擴大，台北、桃園縮減，新北、新竹、台南、高雄地區維持穩定，其中高雄議價率 9.84% 相對較高。

### 4. 推案金額減少，台北推案金額減少較多

本季全國推案金額相較上一季大幅減少，新竹小幅增加，桃園維持穩定，其餘地區均減少，其中台北推案金額減少近八成減幅較大。

### 5. 銷售率持穩，新竹銷售率減少較多

本季各地區銷售率相較上一季維持穩定，桃園、台中銷售率增加，新北、高雄維持穩定，台北、新竹、台南銷售率減少，其中新竹銷售率減少 3.57 個百分點最多。

### 6. 成交量(戶數)減少，台北成交量減少較多

本季各地區成交量相較上一季大幅減少，除桃園成交量增加外，其餘地區成交量均減少，其中台北成交量減少七成多減幅較大。

## 三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季為價量俱跌，相較去年同季為價穩量縮。台北因推案地點多為精華區域或具建設題材，房價維持百萬水準。在房市利空因素籠罩下，本季供給大幅減少，由於買賣雙方對於價格認知仍有差距，去化緩慢，成交量創七年來新低。整體而言，相較上一季，價量俱跌，房市表現衰退；相較去年同季，成交價持穩、成交量大幅減少，房市表現偏弱。
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縮。在房市利空因素籠罩下，本季供給大幅減少，推案集中在三重、土城重劃區及板橋、中永和舊市區，開價平實個案銷售率較佳。整體而言，相較上一季，價穩量縮，房市表現偏弱；相較去年同季，成交價大幅上漲、成交量創六年來新低，價量背離，房市表現待觀察。

3. 國泰桃園市房地產指數，相較於上一季為價量俱漲，相較於去年同季為價漲量縮。桃園因推案量過多，去年下半年因受預售屋禁止換約與選擇性管制衝擊較大短暫跌價，本季房市跌深反彈，價格上揚。整體而言，相較上一季，價量俱漲，房市表現熱絡；相較去年同季，成交價上漲、成交量減少，價量背離，房市表現待觀察。
4. 國泰新竹縣市房地產指數，相較上一季為價穩量縮，相較去年同季為價漲量縮。新竹由於科學園區題材，房價在五年內翻漲一倍，在房市利空因素籠罩下，漲勢逐漸收斂。整體而言，相較上一季，房價在連漲七季後連續兩季下跌，成交量減少，房市表現偏弱；相較去年同季，成交價大漲，推案金額創十年新高、成交量創四年來新低，價量背離，房市表現待觀察。
5. 國泰台中市房地產指數，相較上一季價量俱跌，相較去年同季價漲量縮。近幾季透天個案多往沙鹿、梧棲等蛋白區推案，致可能成交價大幅下跌。整體而言，相較上一季，房價在連漲兩年後首度下跌、成交量也大幅減少，房市表現衰退；相較去年同季，成交價小幅上漲、成交量創六年來新低，價量背離，房市表現待觀察。
6. 國泰台南市房地產指數，相較上一季為價量俱跌，相較於去年同季為價漲量穩。近幾季透天多往永康區、歸仁、新市等低價區推案，致可能成交價大跌。受惠南科三期、北外環快速道路開闢與沙崙科學城等建設利多，近年房市價量成長，成交量與去年同期相較仍持穩。整體而言，雖然相較去年同季，價漲量穩，房市表現偏熱；惟相較上一季，房價在連漲七季後首度下跌，漲勢受挫，成交量減少，房市表現衰退。
7. 國泰高雄市房地產指數，相較上一季為價量俱跌，相較去年同季為價漲量縮。由於房價上揚、高雄推案類型轉為以中小坪數、2~3房產品為主力，以控制總價。隨著科技業景氣趨緩及台積電設廠效應退燒，房市交易量持續減少。整體而言，相較上一季，房價在連漲五季後連續兩季下跌，成交量減少，房市表現衰退；相較去年同季，成交價上漲、成交量為近七季新低，價量背離，房市表現待觀察。
8. 本季台北、新北、桃園、台中大廈模型價與整體模型價相當接近，新竹地區大廈模型價高於整體模型價，台南地區大廈模型價低於整體模型價，高雄近一年來大廈模型價則高於整體模型價。從近五年資料分析，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，故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，大廈模型價平均雖低於整體模型價，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。

2023 年 第 1 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	46.80	-1.57%(-)	7.55	-0.36(△)	9.00	0.40(△)	51.20	-33.80%---
台北市	108.90	-3.63%--)	5.54	-2.30(---)	7.29	-2.56(--)	13.19	-77.78%---
新北市	55.15	1.66%(△)	7.97	-0.37(△)	8.24	1.17(△)	42.55	-48.43%---
桃園市	36.08	4.13%(++)	6.72	-2.08(--)	8.32	1.99(++)	52.59	52.11%(+)
新竹縣市	45.33	-2.14%(△)	6.13	-0.22(△)	7.38	-3.57(--)	49.19	-21.85%(-)
台中市	41.82	-7.14%---	7.24	0.42(+)	11.35	2.87(+++)	36.07	-51.99%---
台南市	33.52	-4.35%---	6.68	0.17(△)	13.10	-2.61(---)	174.48	-28.11%--)
高雄市	31.42	-2.06%(-)	9.84	-0.08(△)	5.92	-0.14(△)	45.21	-23.03%(-)

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	22Q1	22Q2	22Q3	22Q4	23Q1	較上一季	較去年同季
全國	46.8	50.9	50.5	51.6	51.6	-0.18%	10.05%
台北	106.4	109.0	104.1	113.0	108.9	-3.63%	2.38%
新北	50.0	49.9	52.7	54.5	55.6	2.12%	11.28%
桃園市	34.3	40.2	38.9	34.5	36.5	6.08%	6.47%
新竹縣市	40.1	45.3	55.9	52.6	53.5	1.61%	33.42%
台中	39.1	42.0	42.2	45.3	44.7	-1.25%	14.33%
台南	25.7	27.9	31.0	32.2	32.4	0.59%	25.98%
高雄	29.9	32.6	33.4	32.2	32.0	-0.50%	7.14%

#### 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，南港科技園區微幅縮減，其他地區維持穩定；空置率部分，各地區均維持穩定

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，除南港科技園區微幅縮減 1.74 個百分點外，其他地區維持穩定；空置率部分，相較上一季，各地區均維持穩定。

2. 台北市 A 辦租金開價，民生建國路段微幅上漲，其餘路段維持穩定；議價率部分，民生建國路段微幅擴大，其餘路段維持穩定；空置率部分，信義計畫區及民生建國路段微幅上升，其餘路段維持穩定

台北市 A 級辦公室租金開價部份，相較上一季，民生建國路段微幅上漲 1.53%，其餘路段維持穩定；議價率部分，相較上一季，民生建國路段微幅擴大 1.22 個百分點，其餘路段維持穩定；空置率部分，相較上一季，信義計畫區及民生建國路段分別微幅上升 1.31 及 1.01 個百分點，其餘路段維持穩定。

2023 第 1 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)	3,264 (0.41%) 《1.70%》	1,939 (0.36%) 《0.84%》	1,496 (0.14%) 《1.75%》	1,826 (0.09%) 《0.09%》	1,169 (0.66%) 《-0.01%》	
議價率 (%)	11.08% (0.23) 《1.22》	11.00% (-0.61) 《-0.12》	13.75% (0.09) 《1.20》	18.52% (-1.74) 《-1.74》	11.72% (-0.69) 《-0.51》	
空置率 (%)	5.48% (0.67) 《0.30》	2.60% (0.15) 《0.40》	5.39% (-0.24) 《-2.52》	0.95% (0.11) 《0.27》	6.81% (-0.37) 《-3.18》	
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)	4,003 (0.36%) 《1.91%》	2,783 (0.64%) 《1.09%》	2,811 (0.00%) 《0.96%》	2,469 (1.53%) 《3.54%》	2,783 (0.00%) 《1.27%》	2,478 (0.00%) 《1.34%》
議價率 (%)	9.47% (0.27) 《2.32》	9.87% (-0.10) 《-0.90》	14.73% (0.00) 《-0.42》	11.26% (1.22) 《2.44》	11.91% (0.00) 《-0.12》	15.35% (0.00) 《2.40》
空置率 (%)	4.80% (1.31) 《0.78》	2.55% (0.21) 《0.13》	13.03% (0.12) 《-0.77》	3.40% (1.01) 《0.92》	2.83% (0.00) 《1.75》	7.18% (-0.79) 《-2.13》

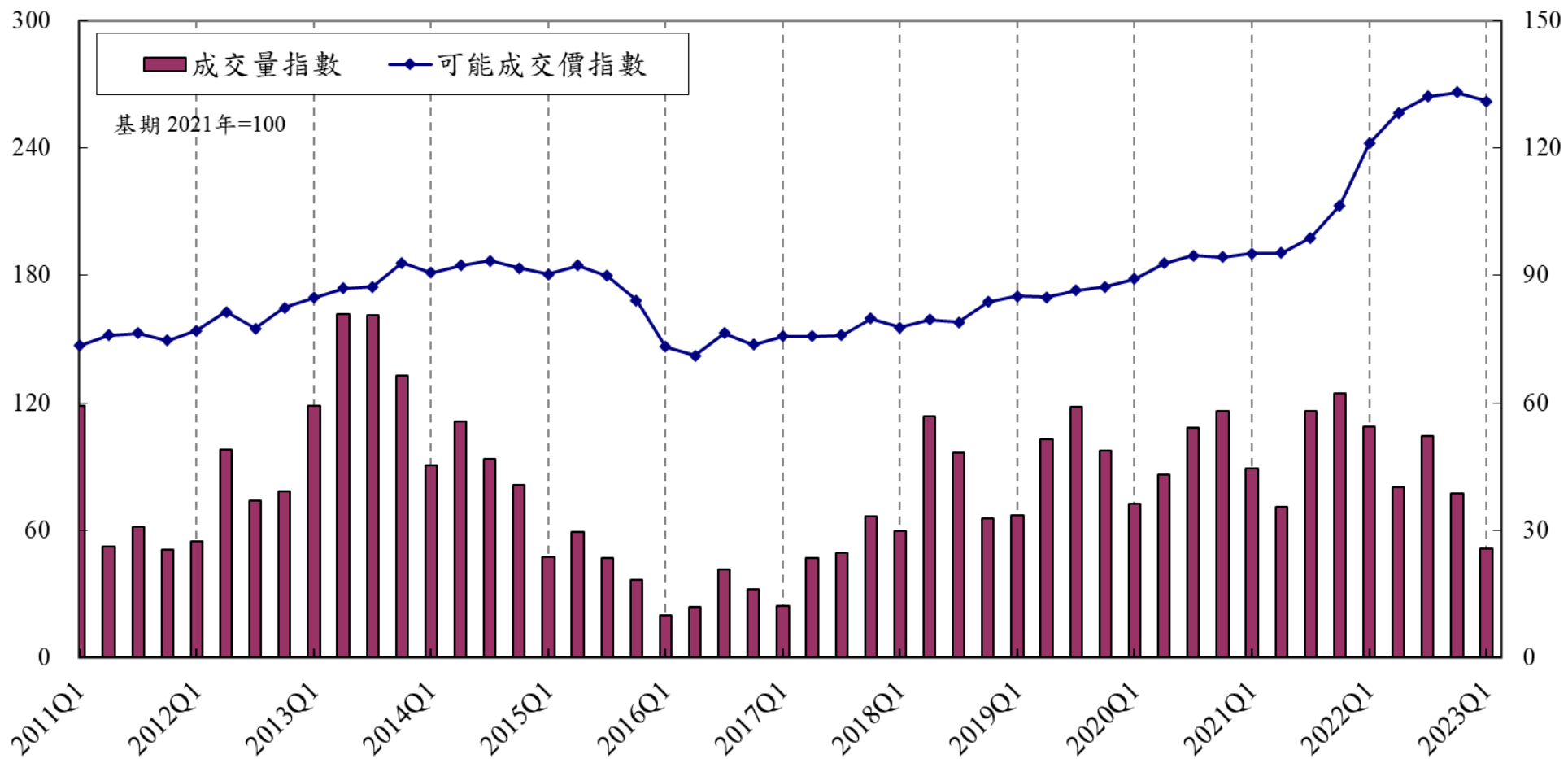
註 1：( )內為較上一季變動率，《 》內為較去年同季變動率。開價係變動百分比，議價率、空置率係變動百分點。

註 2：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。

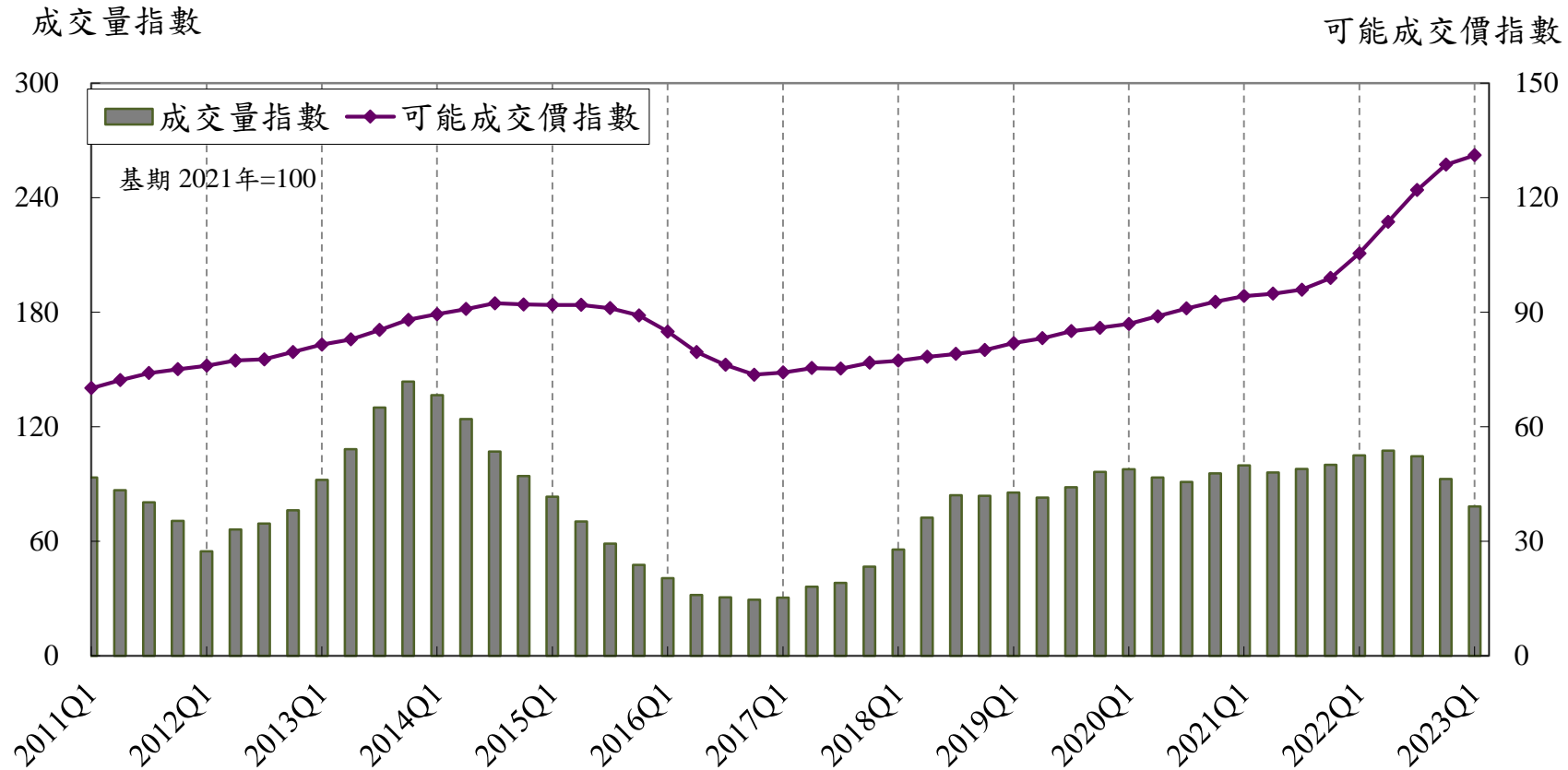
國泰全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

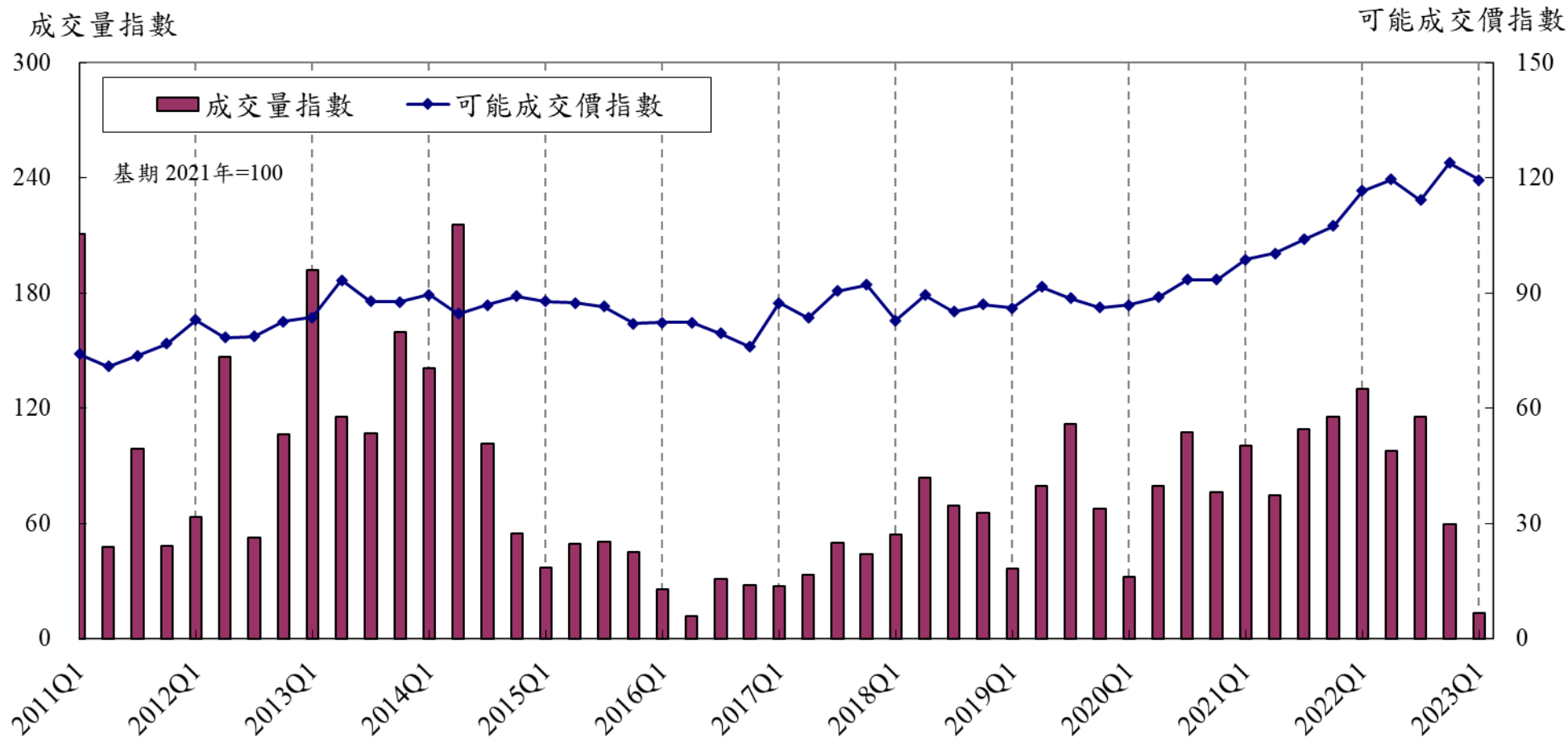
可能成交價指數



國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)

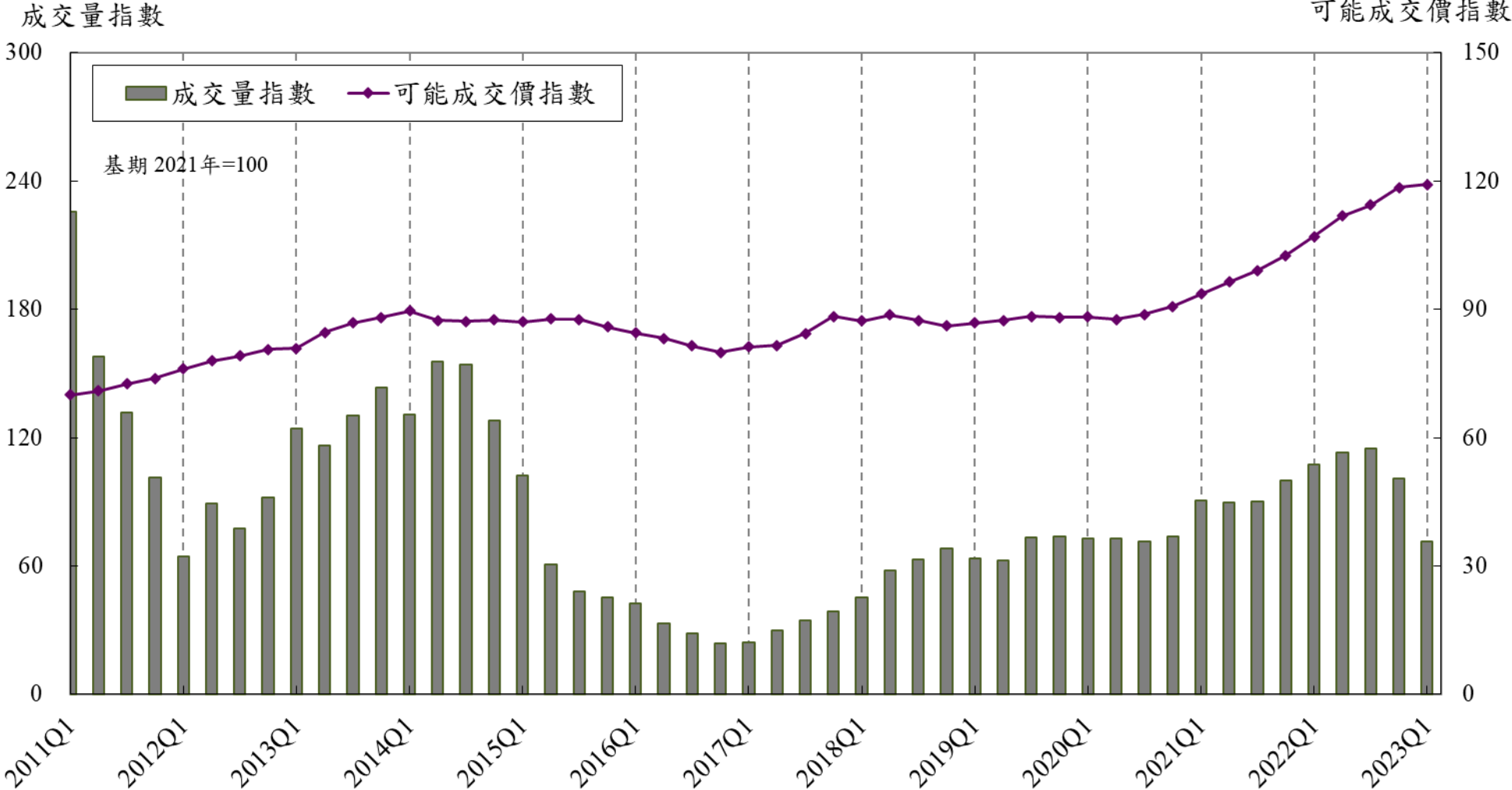


國泰台北市價量指數趨勢圖(季)

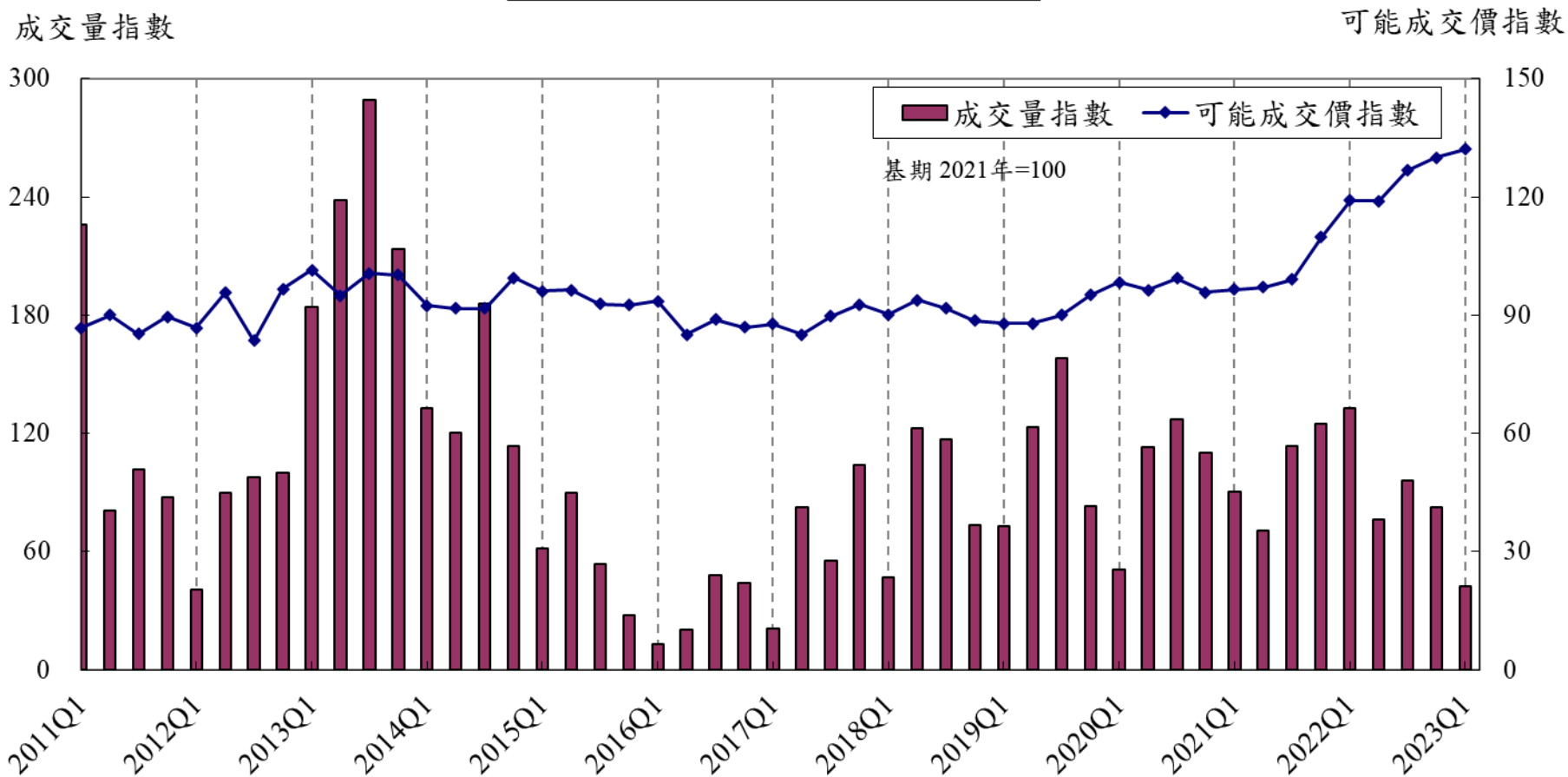




國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)



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

