

2023 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

2023 年第 2 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。本季開價及成交價皆大幅上漲，議價率維持穩定，推案量、銷售率及成交量皆大幅增加；整體觀察本季表現與預期變動較大，不排除受房市政策實施時點而產生推移影響。由於全球經貿成長力道仍緩，供應鍊持續去化庫存，台灣出口衰退，央行下修今年全年經濟成長率為 1.72%，並維持政策利率不變，調整選擇性信用管制措施，規範自然人特定地區第 2 戶購屋貸款最高成數上限為 7 成。隨「健全房地產市場方案」措施陸續推出，囤房稅最高 4.8% 改採全國歸戶定案，預期效果將持續發酵，故就房市短期熱絡現象，仍需持續觀察審慎以對，不宜過度樂觀。

今年以來全國及六都建物房價仍然上漲、買賣移轉棟數衰退近二成，政府對房市調控政策持續，市場買房意願比較上季有回升但仍處低點，惟建商在缺工缺料及土地成本偏高下，致售價仍居高不下，導致市場成交價雖然高漲但銷售率難以提升。

進一步觀察各地區表現，相較去年同季，除桃園下跌外，其餘地區成交價呈穩定或上漲；成交量部分，除台北、新竹減少外，其餘地區呈現穩定或增加。從四季移動趨勢觀察，與 2013、2014 年波段高點相比，各地區本波成交價均創新高；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區接近或超過前次波段高點。上季因政策衝擊推案量縮而基期較低導致本季成交量出現大幅上升訊號，但相較去年同季，交易量成長有限。綜合本季房市，相較上一季，價量俱漲，房市表現熱絡；相較去年同季，價漲量穩，房市表現偏熱。為了搶在平均地權條例修正案上路前遭限制換約轉售及避免選舉因素干擾，許多推案選擇於本季進場，推案量上升致推案金額大幅增加，同時亦帶動成交量上升，惟影響成交價量因素眾多，本季房市偏熱不排除是短期現象，未來走向仍有待觀察。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 243 件，推案戶數計有 22,716 戶，較上季及去年同季均上升。總推案金額為 4,143 億元，較上季及去年同季均上升；主力總價為 1,782 萬元，較上季上升，較去年同季下降；其中大廈類型推案者佔 82%，如表所示。

| | 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 | 243 | 25 | 50 | 31 | 21 | 43 | 34 | 39 |
| | (19.1%) | (78.6%) | (38.9%) | (-13.9%) | (-8.7%) | (30.3%) | (-5.6%) | (50.0%) |
| | 《29.9%》 | 《-19.4%》 | 《38.9%》 | 《19.2%》 | 《31.3%》 | 《59.3%》 | 《17.2%》 | 《77.3%》 |
| 推案 戶數 | 22,716 | 1,152 | 5,978 | 2,578 | 608 | 4,900 | 2,410 | 5,090 |
| | (38.9%) | (210.5%) | (101.6%) | (-20.9%) | (-55.2%) | (107.5%) | (-14.9%) | (59.0%) |
| | 《37.9%》 | 《-1.8%》 | 《83.9%》 | 《6.7%》 | 《-16.1%》 | 《15.3%》 | 《39.6%》 | 《73.5%》 |
| 推案 金額 (億元) | 4,143 | 524 | 1,055 | 404 | 150 | 954 | 350 | 706 |
| | (55.2%) | (294.3%) | (117.2%) | (-10.1%) | (-57.8%) | (125.3%) | (-7.3%) | (58.5%) |
| | 《42.4%》 | 《-0.2%》 | 《96.8%》 | 《14.9%》 | 《-5.3%》 | 《41.9%》 | 《62.8%》 | 《56.7%》 |

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，台中漲幅較多

本季全國可能成交價相較上一季大幅上漲，新北、高雄維持穩定，其餘地區均上漲，其中台中成交價上漲 13.39% 漲幅較多。

2. 開價上漲，台中漲幅較多

本季全國開價相較上一季大幅上漲，新北、台南維持穩定，其餘地區均上漲，其中台中開價上漲 12.74% 漲幅較多。

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，高雄擴大，台北、新竹持穩，其餘地區縮減，其中高雄議價率為 12.49% 相對較高。

4. 推案金額增加，台北推案金額增加較多

本季全國推案金額相較上一季大幅增加，桃園、新竹減少，台南持穩，其餘地區推案金額均增加，其中台北推案金額增加近三倍增加較多。

5. 銷售率增加，台南銷售率增加較多

本季各地區銷售率相較上一季大幅增加，各地區銷售率均增加，其中台南銷售率增加 5.32 個百分點最多。

6. 成交量(戶數)增加，台北成交量增加較多

本季各地區成交量相較上一季大幅增加，新竹減少，桃園持穩，其餘地區成交量均增加，其中台北成交量增加三倍多增加較多。

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縮。台北市素地稀缺、以都更及危老改建為推案主力，因推案地點多為精華區域，預售建案屢創高價，去化時間較長。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，價量背離，房市表現待觀察。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價穩量增，相較去年同季為價量俱漲。本季新北市推案量大幅增加，推案戶數為 2020Q3 以來次高，銷售表現平穩，以品牌建商、低總價產品銷售率較佳，成交量增加近六成、增幅最大。整體而言，相較上一季價穩量增，房市表現偏強；相較去年同季價量俱漲，房市表現熱絡。
3. 國泰桃園市房地產指數，相較上一季為價漲量穩，相較去年同季為價跌量增。桃園主要推案地區為青埔及龜山 A7 二大重劃區，在產業及人口利多、公共建設挹注下，仍能吸引購屋者進場、尚能維持市場動能。整體而言，相較上一季價漲量穩，房市表現偏熱；相較去年同季價跌量增，價量背離，房市表現待觀察。
4. 國泰新竹縣市房地產指數，相較上一季與相較去年同季皆為價漲量縮。新竹推案量穩定減少，因科園題材房價續漲，惟該區原本的交易型態受平均地權條例影響大、導致消費者觀望，成交量大幅減少。整體而言，相較於上一季及去年同季皆為價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察。
5. 國泰台中市房地產指數，相較上一季價量俱漲，相較去年同季價漲量穩。本季台中推案金額年增四成，僅次於新北，交易量尚稱平穩，以品牌建商、精華地段產品銷售率較佳。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，相較上一季為價量俱漲，相較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、北外環道路開闢與沙崙科學城等建設利多，近年房市價量成長，排除少數熱銷個案影響，銷售狀況尚稱平穩。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穩量增。高雄房價維持高檔，為控制總價小宅需求明顯增加，加上多場大型個案推出，推案戶數為近一年半高點；惟台積電設廠效應退燒，影響買氣，因剛性需求買盤進場相較上季銷售率稍有提升。整體而言，相較上一季及去年同季皆為價穩量增，房市表現偏強。
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，高雄近一年半大廈模型價則高於整體模型價。從近五年半資料分析，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亦增加，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 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 | 49.54 | 5.85%(+++) | 7.63 | 0.08(△) | 11.24 | 2.24(+++) | 88.83 | 73.50%(+++) |
| 台北市 | 118.85 | 9.13%(+++) | 5.30 | -0.24(△) | 11.00 | 3.71(++) | 61.82 | 368.65%(+++) |
| 新北市 | 55.97 | 1.49%(△) | 6.66 | -1.31(--) | 11.67 | 3.43(+++) | 121.47 | 185.50%(+++) |
| 桃園市 | 37.53 | 4.02%(++) | 5.36 | -1.36(-) | 10.04 | 1.72(+) | 50.18 | -4.58%(△) |
| 新竹縣市 | 47.92 | 5.72%(++) | 6.69 | 0.56(△) | 10.84 | 3.46(+) | 32.36 | -34.21%(--) |
| 台中市 | 47.42 | 13.39%(+++) | 6.70 | -0.54(-) | 11.93 | 0.58(+) | 78.66 | 118.08%(+++) |
| 台南市 | 34.47 | 2.84%(+) | 5.40 | -1.28(-) | 18.42 | 5.32(+++) | 208.83 | 19.69%(+) |
| 高雄市 | 32.08 | 2.10%(△) | 12.49 | 2.65(+++) | 7.37 | 1.46(+) | 89.53 | 98.05%(++) |

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 | 22Q2 | 22Q3 | 22Q4 | 23Q1 | 23Q2 | 較上一季 | 較去年同季 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 全國 | 50.9 | 50.5 | 51.6 | 51.6 | 54.2 | 5.07% | 6.49% |
| 台北 | 109.0 | 104.1 | 113.0 | 108.9 | 118.9 | 9.13% | 9.00% |
| 新北 | 49.9 | 52.7 | 54.5 | 55.6 | 56.1 | 0.80% | 12.33% |
| 桃園市 | 40.2 | 38.9 | 34.5 | 36.5 | 36.6 | 0.17% | -9.00% |
| 新竹縣市 | 45.3 | 55.9 | 52.6 | 53.5 | 53.7 | 0.50% | 18.60% |
| 台中 | 42.0 | 42.2 | 45.3 | 44.7 | 48.9 | 9.43% | 16.56% |
| 台南 | 27.9 | 31.0 | 32.2 | 32.4 | 32.2 | -0.62% | 15.57% |
| 高雄 | 32.6 | 33.4 | 32.2 | 32.0 | 34.2 | 7.01% | 5.16% |

四、國泰辦公室租金指數

1. 開價及議價率部分，各地區皆維持穩定；空置率部分，內湖科技園區大幅上升，南港科技園區微幅上升，其他地區維持穩定

開價及議價率部分，各地區皆維持穩定；空置率部分，內湖科技園區大幅上升 2.44 個百分點，南港科技園區微幅上升 1.72 個百分點，其他地區維持穩定。

2. 台北市 A 辦租金開價，仁愛敦南路段及民生建國路段微幅上漲，其餘路段維持穩定；議價率部分，各路段皆維持穩定；空置率部分，各路段皆維持穩定。

台北市 A 級辦公室租金開價部份，仁愛敦南路段及民生建國路段分別微幅上漲 1.13% 及 1.70%，其餘路段維持穩定；議價率部分，各路段皆維持穩定；空置率部分，各路段皆維持穩定。

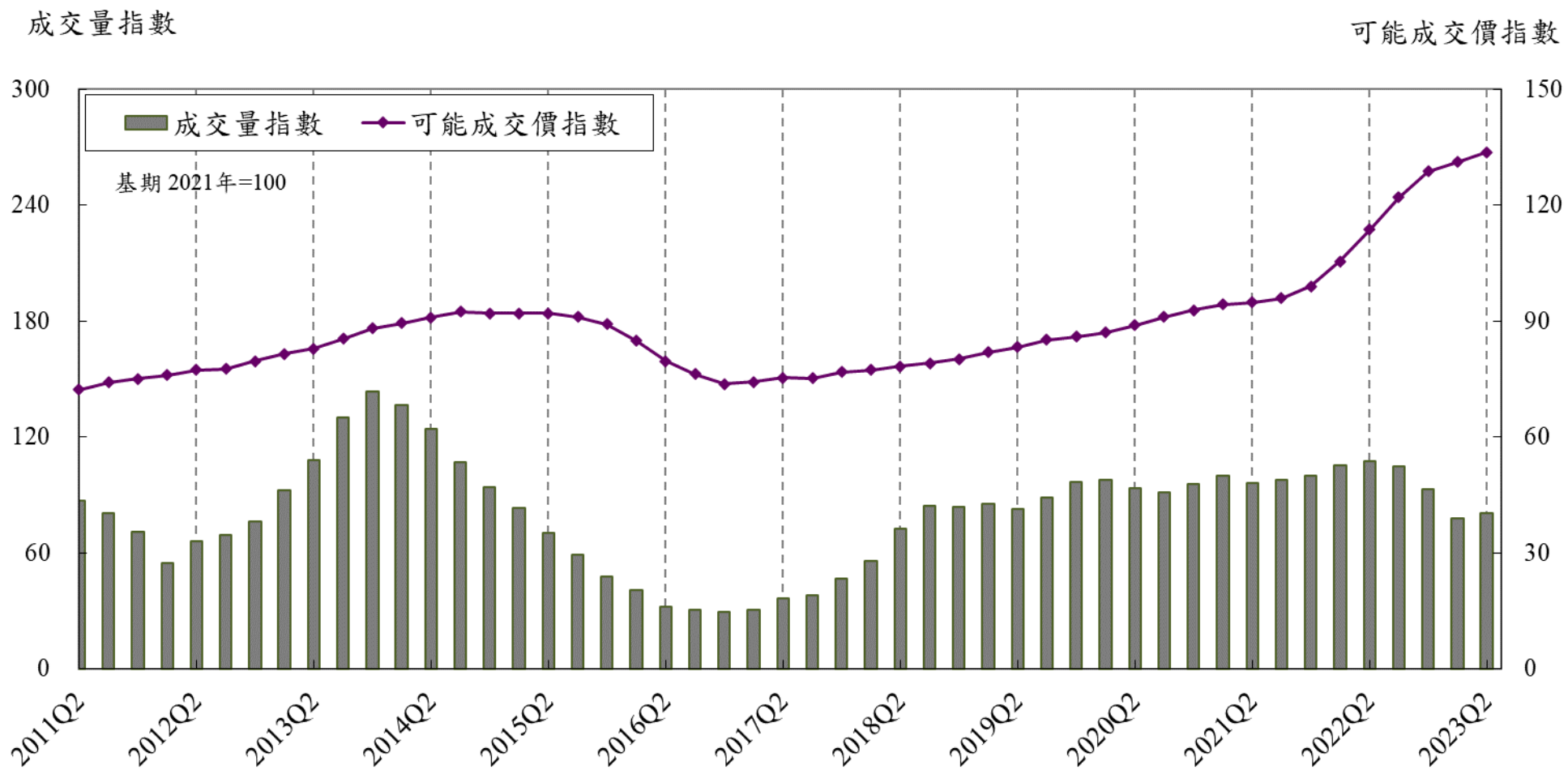
| 2023 第 2 季 | 台北市 A 級 | 台北市 B 級 | 內湖科技園區 | 南港科技園區 | 新北市 | |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| 開價 (元/坪) | 3,347 (0.33%) | 2,062 (0.37%) | 1,508 (0.54%) | 1,952 (0.45%) | 1,169 (0.00%) | |
| 議價率 (%) | 10.95% (-0.05) | 10.73% (-0.50) | 13.97% (0.40) | 17.82% (0.32) | 11.72% (0.00) | |
| 空置率 (%) | 5.13% (0.17) | 3.60% (-0.30) | 7.81% (2.44) | 5.05% (1.72) | 7.07% (0.26) | |
| 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) | 4,085 (0.05%) | 2,846 (1.13%) | 2,856 (0.00%) | 2,532 (1.70%) | 3,090 (0.00%) | 2,517 (0.00%) |
| 議價率 (%) | 9.30% (-0.29) | 9.97% (0.40) | 13.59% (-0.40) | 11.42% (0.61) | 12.34% (0.00) | 16.20% (0.00) |
| 空置率 (%) | 5.66% (0.57) | 2.76% (0.32) | 7.66% (-0.71) | 3.50% (-0.39) | 2.50% (-0.27) | 8.05% (0.29) |

註：()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。

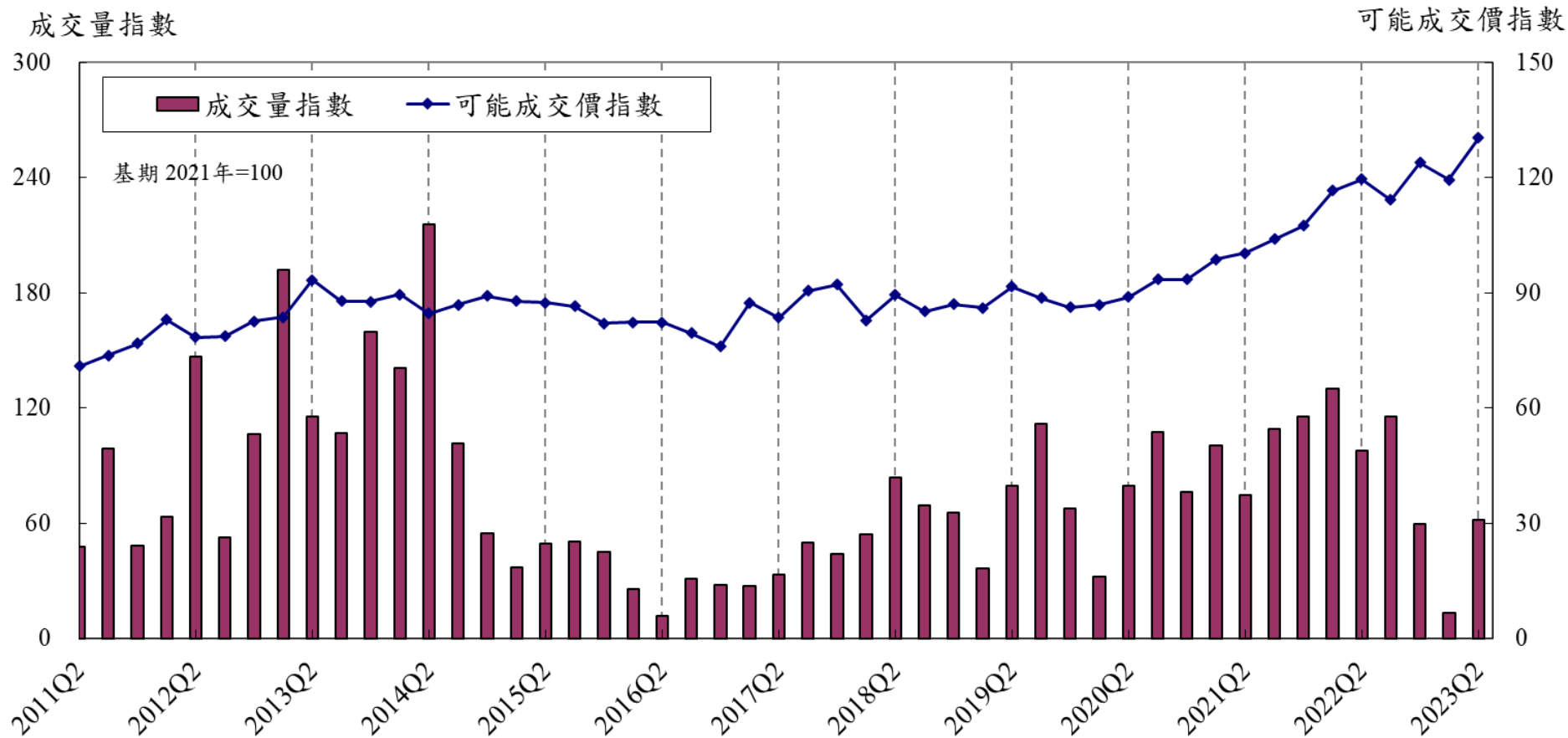
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



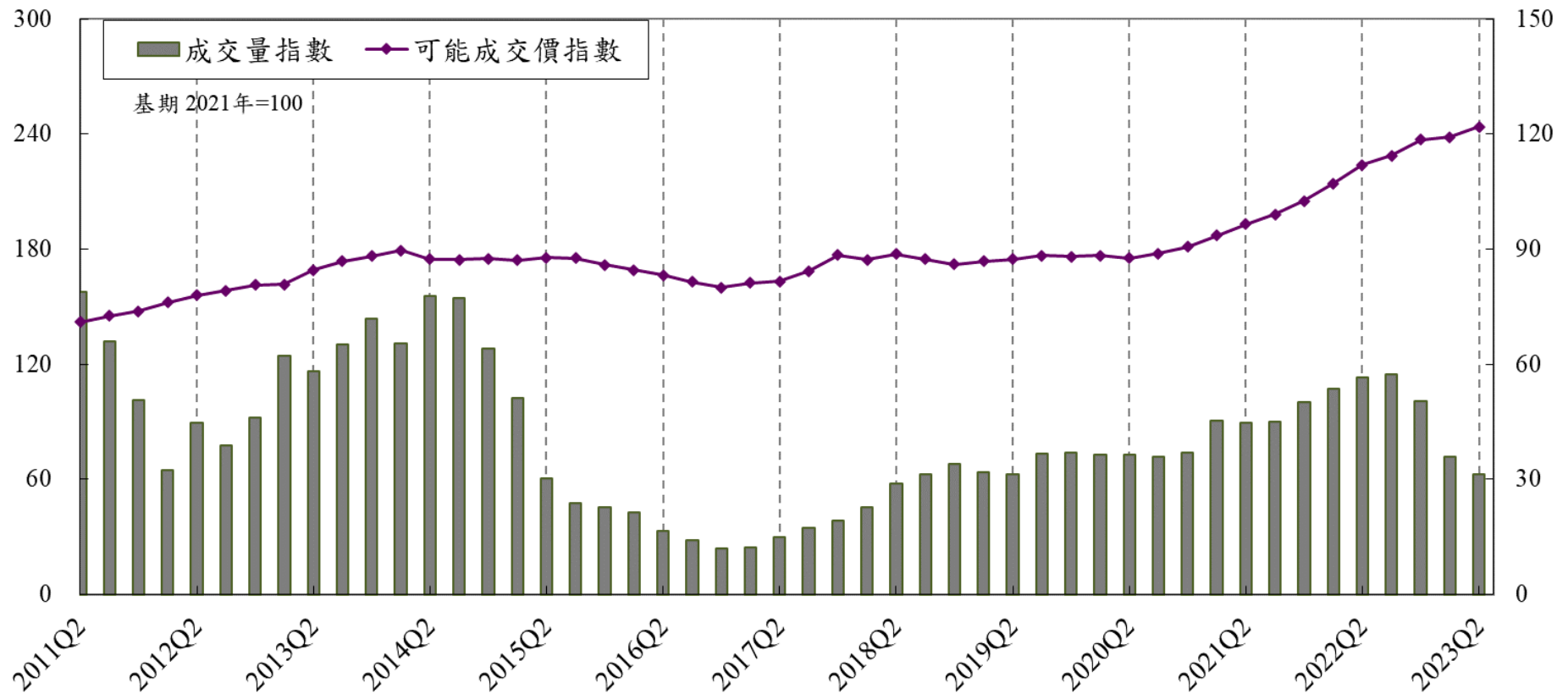
國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



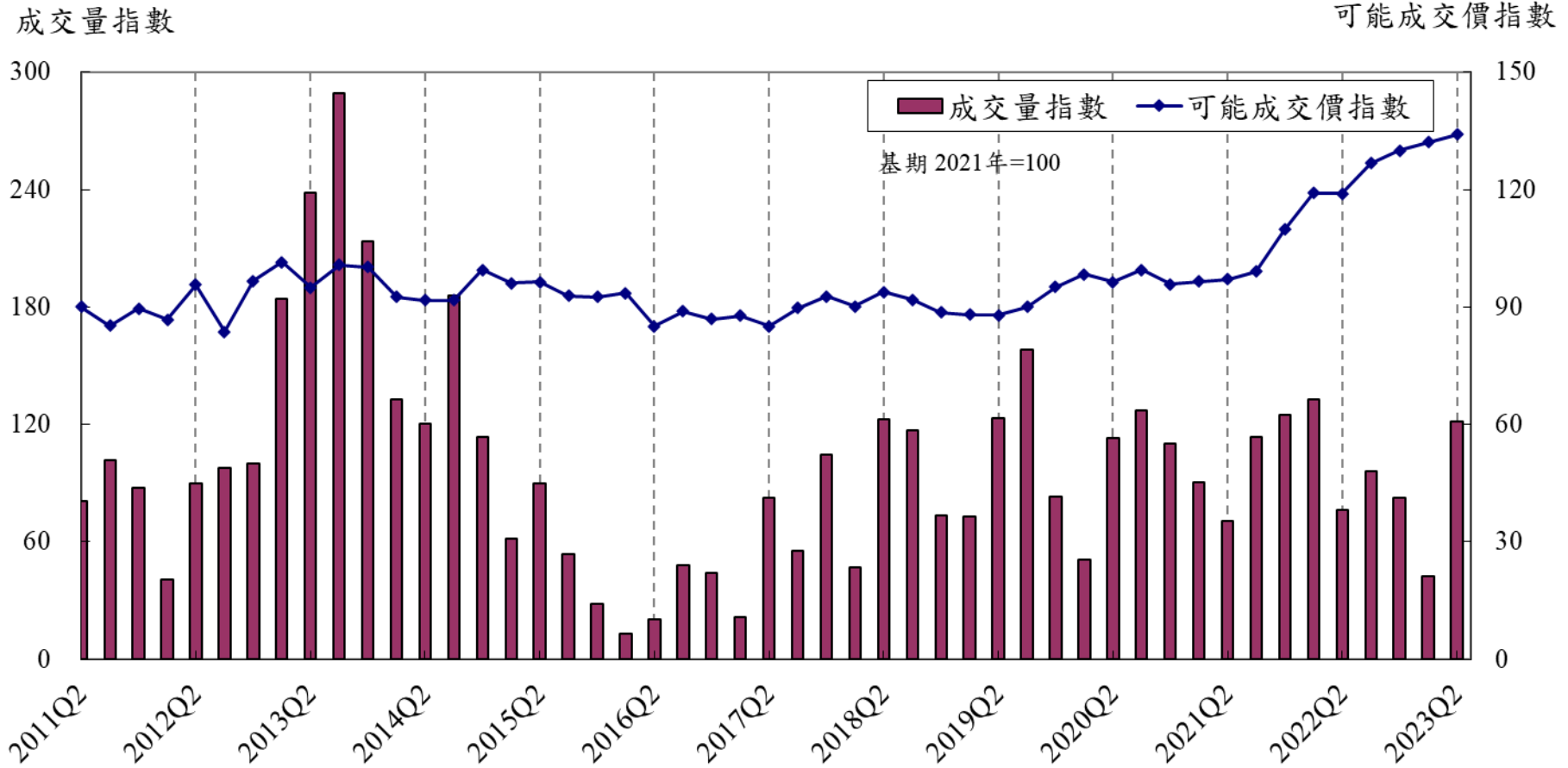
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

成交量指數

可能成交價指數



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

