

2023 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

2023 年第 3 季國泰台北市房地產指數，相較上一季與去年同季皆為價穩量縮。本季開價維持穩定，議價率中幅擴大，成交價維持穩定；推案金額小幅減少，銷售率中幅減少，成交戶數大幅減少。由於全球經貿成長力道仍緩，國內經濟成長不如預期，央行下修今年全年經濟成長率為 1.46%，並維持政策利率不變；建築貸款與購置住宅貸款餘額成長持續走緩，房市信用管制則未再調整。隨「健全房地產市場方案」措施陸續推出，行政院會 9 月 21 日通過房屋稅條例部分條文修正草案(俗稱囤房稅 2.0)，目前立法院進行審議中，預期效果將持續發酵。

進一步觀察各地區表現，相較去年同季，成交價部分，除新北、台中上漲外，其餘地區成交價呈穩定或下跌；成交量部分，各地區明顯減少。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超過前次波段高點，惟漲勢有趨緩現象；成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區因房價基期低，成交量表現較佳，惟近期均有下降趨勢。上季為了搶在預售屋換約轉售限制政策上路前及避開選舉干擾，推案量大增，房市偏熱；本季在受到總統大選干擾下，推案量減少，因市場變數仍多影響消費者購屋信心，並進而影響成交表現；由於房價下修有限，低總價小宅成市場主流，考慮購屋者負擔能力，政府推出新青安貸款，期望能照顧到民眾自住購屋需求，對於整體房市的影響須持續觀察。綜合本季房市為價穩量縮，與第二季房市價漲量穩比較，本季房市表現偏弱、呈現修正緩跌格局。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 218 件，推案戶數計有 18,700 戶，較上季及去年同季均下降。總推案金額為 3,467 億元，較上季及去年同季均下降；主力總價為 1,850 萬元，較上季及去年同季均上升；其中大廈類型推案者佔 82%，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	218	30	43	28	18	40	30	29
	(-10.3%)	(20.0%)	(-14.0%)	(-9.7%)	(-14.3%)	(-7.0%)	(-11.8%)	(-25.6%)
	《-14.8%》	《-33.3%》	《-30.6%》	《-24.3%》	《20.0%》	《8.1%》	《-21.1%》	《31.8%》
推案戶數	18,700	962	4,403	2,805	789	4,867	1,494	3,380
	(-17.7%)	(-16.5%)	(-26.3%)	(8.8%)	(29.8%)	(-0.7%)	(-38.0%)	(-33.6%)
	《-27.5%》	《-43.8%》	《-16.4%》	《-48.3%》	《-19.3%》	《-13.0%》	《-55.9%》	《-1.6%》
推案金額(億元)	3,467	476	775	366	163	1,032	219	435
	(-16.3%)	(-9.1%)	(-26.5%)	(-9.3%)	(8.8%)	(8.1%)	(-37.4%)	(-38.4%)
	《-24.4%》	《-26.9%》	《-15.1%》	《-57.7%》	《-44.9%》	《17.6%》	《-48.6%》	《-22.0%》

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. 可能成交價持穩，台北下跌較多

本季全國可能成交價相較上一季維持穩定，除新北、桃園上漲外，其餘地區可能成交價呈現穩定或下跌，其中台北下跌一成較多。

2. 開價持穩，台北下跌較多

本季全國開價相較上一季維持穩定，除新北、桃園上漲外，其餘地區開價呈現穩定或下跌，其中台北下跌近一成較多。

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中幅擴大，新竹、台中及高雄維持穩定，其餘地區議價率均擴大，其中高雄議價率一成多相對較高。

4. 推案金額減少，台中推案金額最高

本季全國推案金額相較上一季小幅減少，台北、新竹及台中維持穩定，其餘地區推案金額均減少，其中台中推案金額破千億為各都最高。

5. 銷售率減少，台南銷售率減少較多

本季全國銷售率相較上一季中幅減少，除高雄外，其餘地區銷售率均減少，其中台南銷售率減少 5.76 個百分點最多。

6. 成交量(戶數)大減，台南成交量減少較多

本季全國成交量相較上一季大幅減少，桃園、新竹及台中維持穩定，其餘地區成交量均減少，其中台南成交量減少五成多較多。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，本季房價漲多回檔，回到一年前起漲點，由於新建案每坪均價仍在百萬以上，以精品小宅總價控制個案銷售率較佳。整體而言，相較上一季價量俱跌，房市表現衰退；相較去年同季價穩量縮，房市表現偏弱。
2. 國泰新北市房地產指數，由於市中心素地逐漸稀缺，推案地點轉往林口、泰山、五股、淡水等相對低基期區域，致房價迅速攀高，部分個案單價創新高，致買氣走弱。整體而言，相較上一季與去年同季皆為價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察。
3. 國泰桃園市房地產指數，主要推案地點仍為機捷沿線重劃區如 A7 重劃區、青埔特區、山鼻重劃區，因供給仍處高水位，本季保守推案，推案金額年減五成多為各都最高。房價相對低優勢吸引雙北外溢買盤湧入，使桃園市人口顯著成長，也

帶動區域房市熱絡。整體而言，相較上一季價漲量穩，房市表現偏熱；與去年同季相比價量俱跌，房市表現衰退。

4. 國泰新竹縣市房地產指數，新竹過去受惠科園題材房價狂飆，本季在缺乏指標案支撐下漲勢熄火，推案地點由高鐵、縣治等精華地段外溢到南寮、香山等地區，本季開價、成交價下跌；建商推案以中小坪數產品為主，致推案戶數季增三成。整體而言，相較上一季價跌量穩，房市表現偏冷；相較去年同季價量俱跌，房市表現衰退。
5. 國泰台中市房地產指數，在建設及產業的雙重題材支撐下，台中市人口持續穩定成長。928 檔期中烏日區、西屯區就有三個百億大案進場，總推案金額達千億，年增一成多，為七都唯一推案金額逆勢成長區域，視個案表現，品牌建商推案及自住產品銷售表現較佳，整體銷售率維持穩定。整體而言，相較上一季價量俱穩，房市表現相對穩定；相較去年同季價漲量縮，房市表現待觀察。
6. 國泰台南市房地產指數，台南房市受惠南科產業鏈及交通建設利多，房價漲幅驚人，因供給仍處高檔且缺乏新的利多議題，建商推案步調趨緩。整體而言，相較上一季與去年同季價量俱跌，房市表現衰退，長期趨勢仍待觀察。
7. 國泰高雄市房地產指數，過去台積電設廠效應讓高雄房價基期提升，房價維持高檔，買盤追價意願不足，議價率超過一成，為七都中相對較高，成交量急速下滑。整體而言，相較上一季與去年同季皆為價量俱跌，房市表現衰退。
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 2022Q1~2023Q3 除外)。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 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	48.91	-1.27%(△)	8.18	0.55(++)	9.69	-1.55(--)	63.07	-29.00%(---)
台北市	106.39	-10.48%(---)	6.55	1.25(++)	8.06	-2.95(--)	37.79	-38.87%(--)
新北市	58.75	4.95%(++)	7.36	0.70(+)	8.29	-3.37(--)	63.59	-47.65%(---)
桃園市	37.96	1.15%(+)	7.21	1.84(+)	8.74	-1.30(-)	47.53	-5.29%(△)
新竹縣市	46.13	-3.74%(--)	6.11	-0.59(△)	10.45	-0.40(△)	40.46	25.03%(△)
台中市	47.23	-0.42%(△)	6.44	-0.26(△)	11.40	-0.53(△)	74.66	-5.09%(△)
台南市	32.42	-5.95%(---)	9.87	4.47(+++)	12.65	-5.76(---)	88.93	-57.41%(---)
高雄市	30.85	-3.84%(--)	12.76	0.28(△)	8.82	1.45(+)	71.16	-20.52%(-)

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	22Q3	22Q4	23Q1	23Q2	23Q3	較上一季	較去年同季
全國	50.5	51.6	51.6	54.2	53.6	-0.97%	6.29%
台北	104.1	113.0	108.9	118.9	106.4	-10.48%	2.22%
新北	52.7	54.5	55.6	56.1	59.5	6.19%	13.06%
桃園市	38.9	34.5	36.5	36.6	39.0	6.42%	0.05%
新竹縣市	55.9	52.6	53.5	53.7	51.9	-3.34%	-7.13%
台中	42.2	45.3	44.7	48.9	48.5	-0.85%	14.83%
台南	31.0	32.2	32.4	32.2	31.1	-3.32%	0.53%
高雄	33.4	32.2	32.0	34.2	32.9	-4.05%	-1.55%

四、國泰辦公室租金指數

1. 開價、議價率及空置率部分，各地區皆維持穩定

開價、議價率及空置率部分，相較上一季，台北辦公室、內湖科技園區、南港科技園區及新北市辦公室升降幅度都在正負 1% 範圍內，呈現穩定波動。

2. 台北市 A 級租金開價，仁愛敦南路段大幅下跌，其餘路段維持穩定；議價率部分，仁愛敦南路段大幅縮減，其餘路段維持穩定；空置率部分，仁愛敦南路段微幅上升，信義計畫區及南京松江路段微幅下降，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，仁愛敦南路段大幅下跌 2.56%，其餘路段維持穩定；議價率部分，仁愛敦南路段大幅縮減 2.08 個百分點，其餘路段維持穩定；空置率部分，信義計畫區及南京松江路段微幅下降 1.03 及 1.46 個百分點，仁愛敦南路段微幅上升 1.30 個百分點，其餘路段維持穩定。

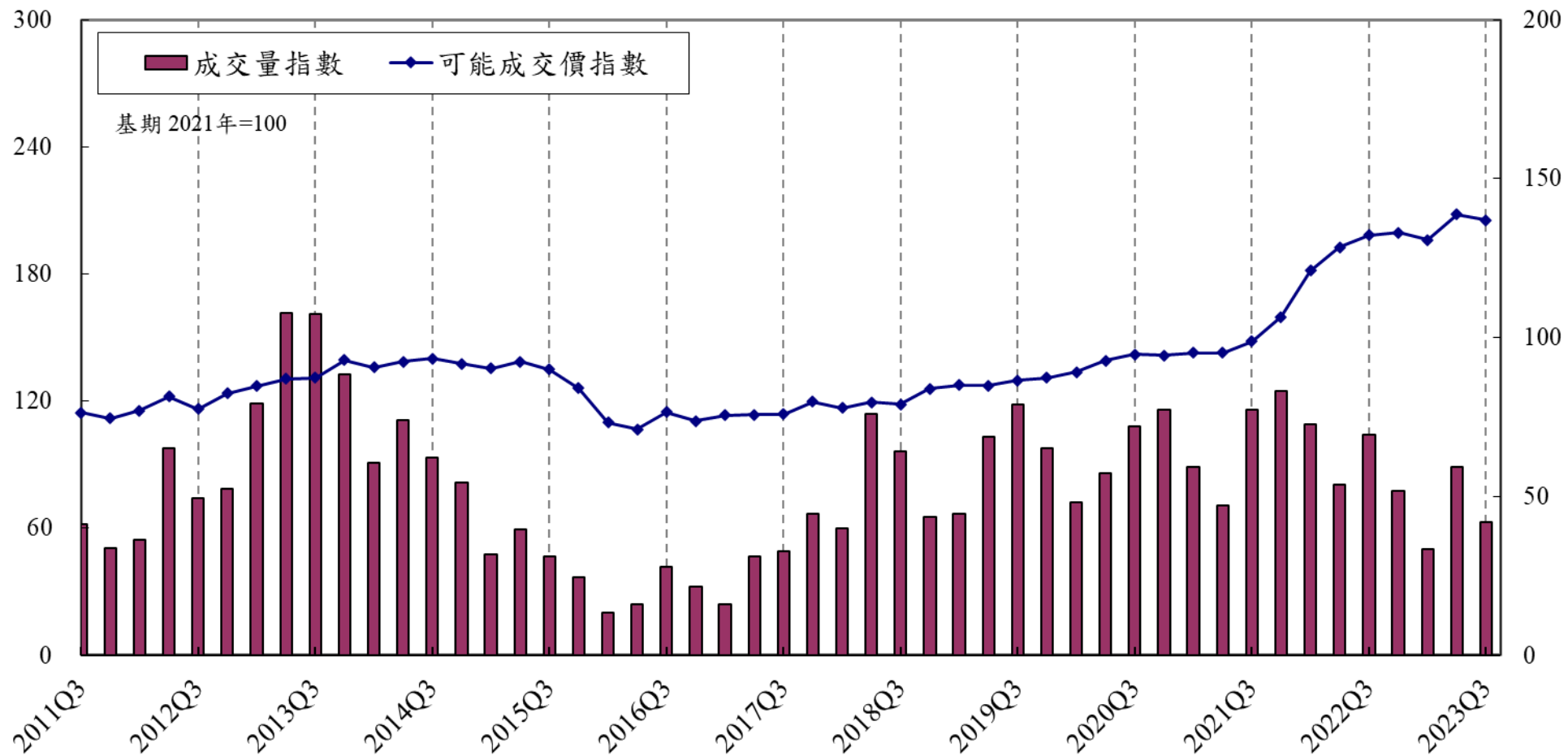
2023 第 3 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市	
開價 (元/坪)	3,370 (-0.26%)	2,063 (0.05%)	1,508 (0.00%)	1,952 (0.00%)	1,169 (0.00%)	
議價率 (%)	10.57 (-0.34)	10.63 (-0.10)	13.97 (0.00)	17.82 (0.00)	11.72 (0.00)	
空置率 (%)	6.78 (-0.41)	3.87 (0.27)	7.72 (-0.09)	4.79 (-0.26)	7.07 (0.00)	
台北市 A 級辦公室	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	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)	4,131 (0.28%)	2,773 (-2.56%)	2,856 (0.00%)	2,523 (-0.35%)	3,090 (0.00%)	2,517 (0.00%)
議價率 (%)	9.68 (0.38)	7.89 (-2.08)	12.79 (-0.81)	11.40 (-0.02)	11.93 (-0.40)	16.20 (0.00)
空置率 (%)	9.22 (-1.03)	4.06 (1.30)	7.22 (-0.44)	3.45 (-0.05)	1.04 (-1.46)	7.92 (-0.13)

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。

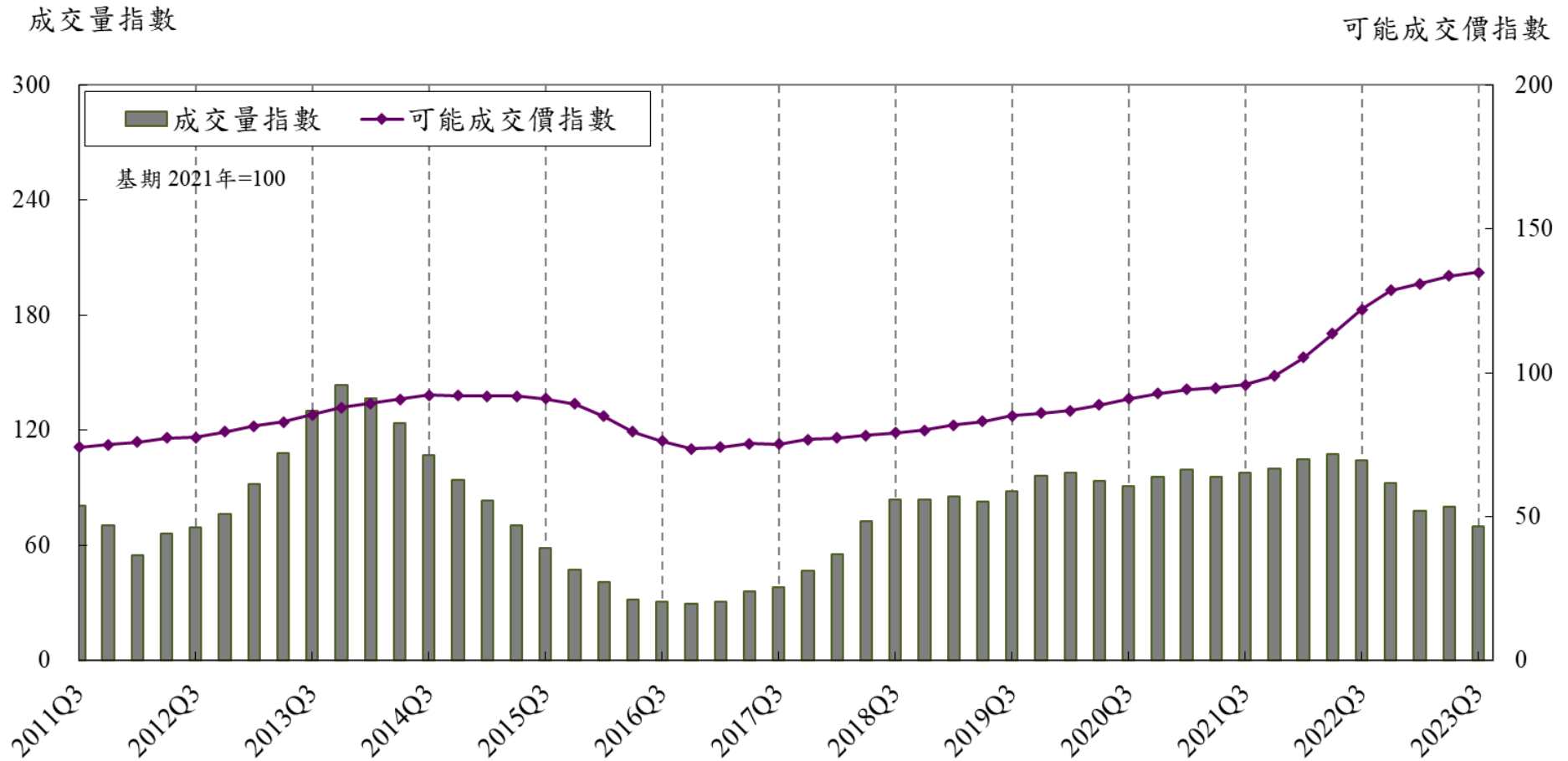
國泰全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

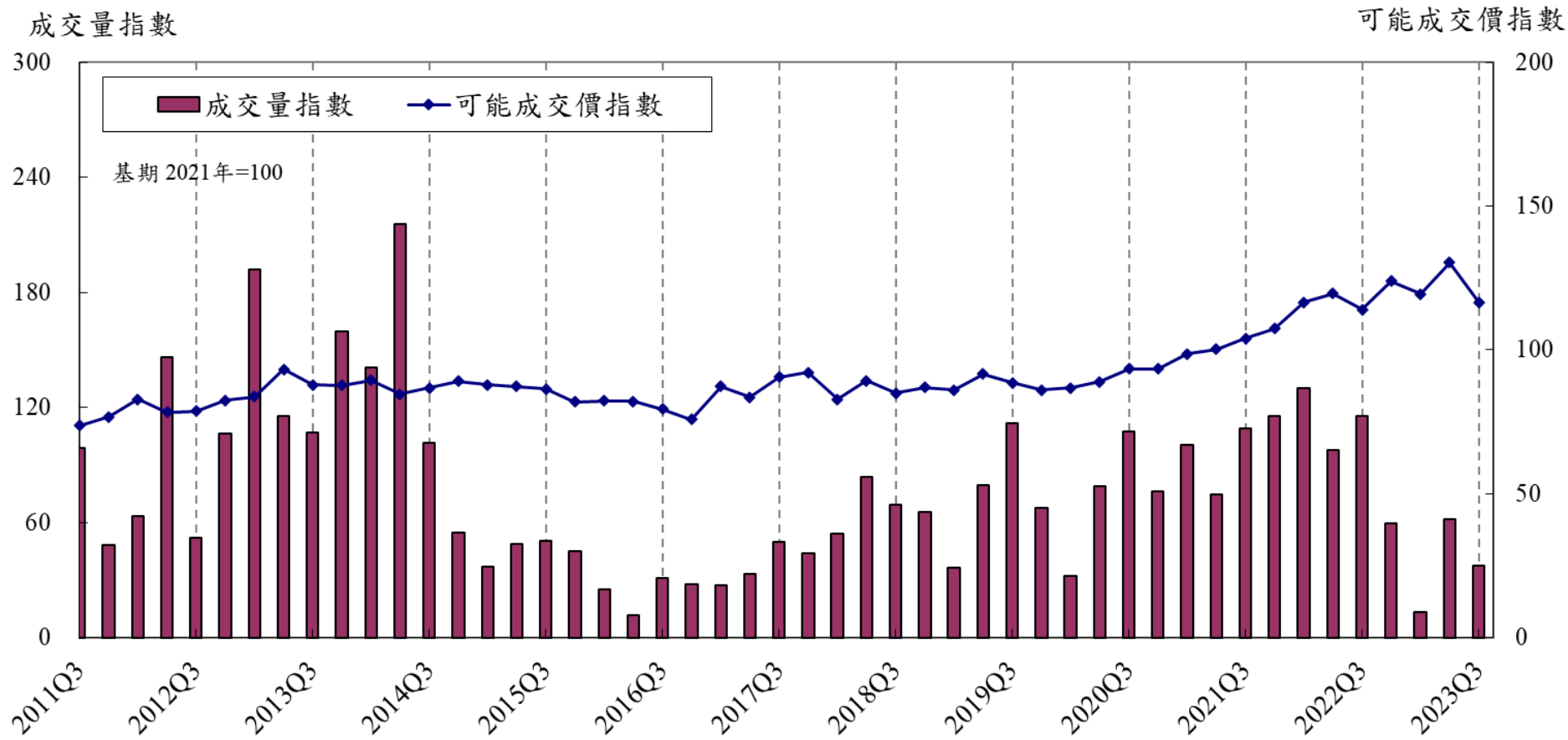
可能成交價指數



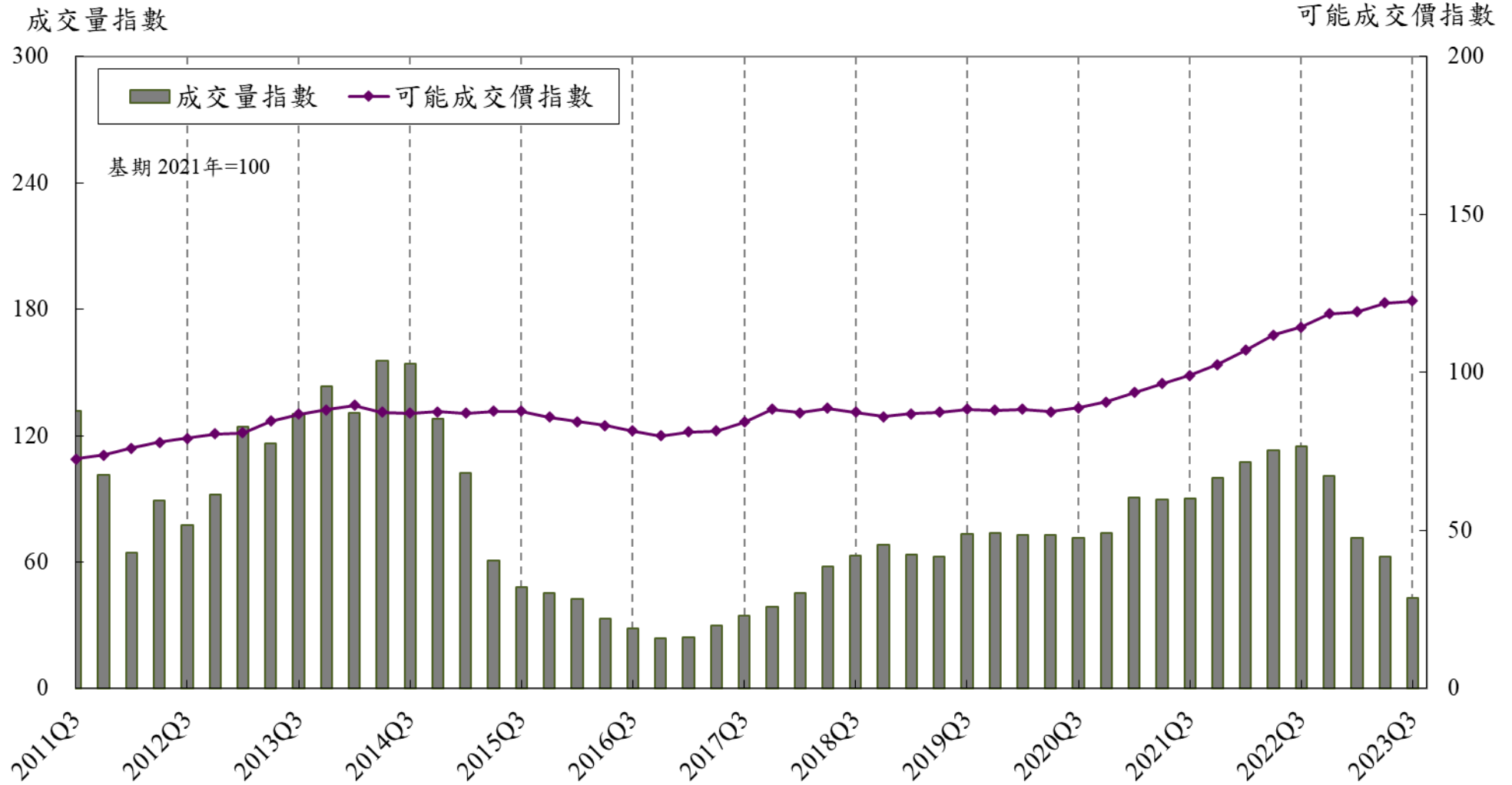
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



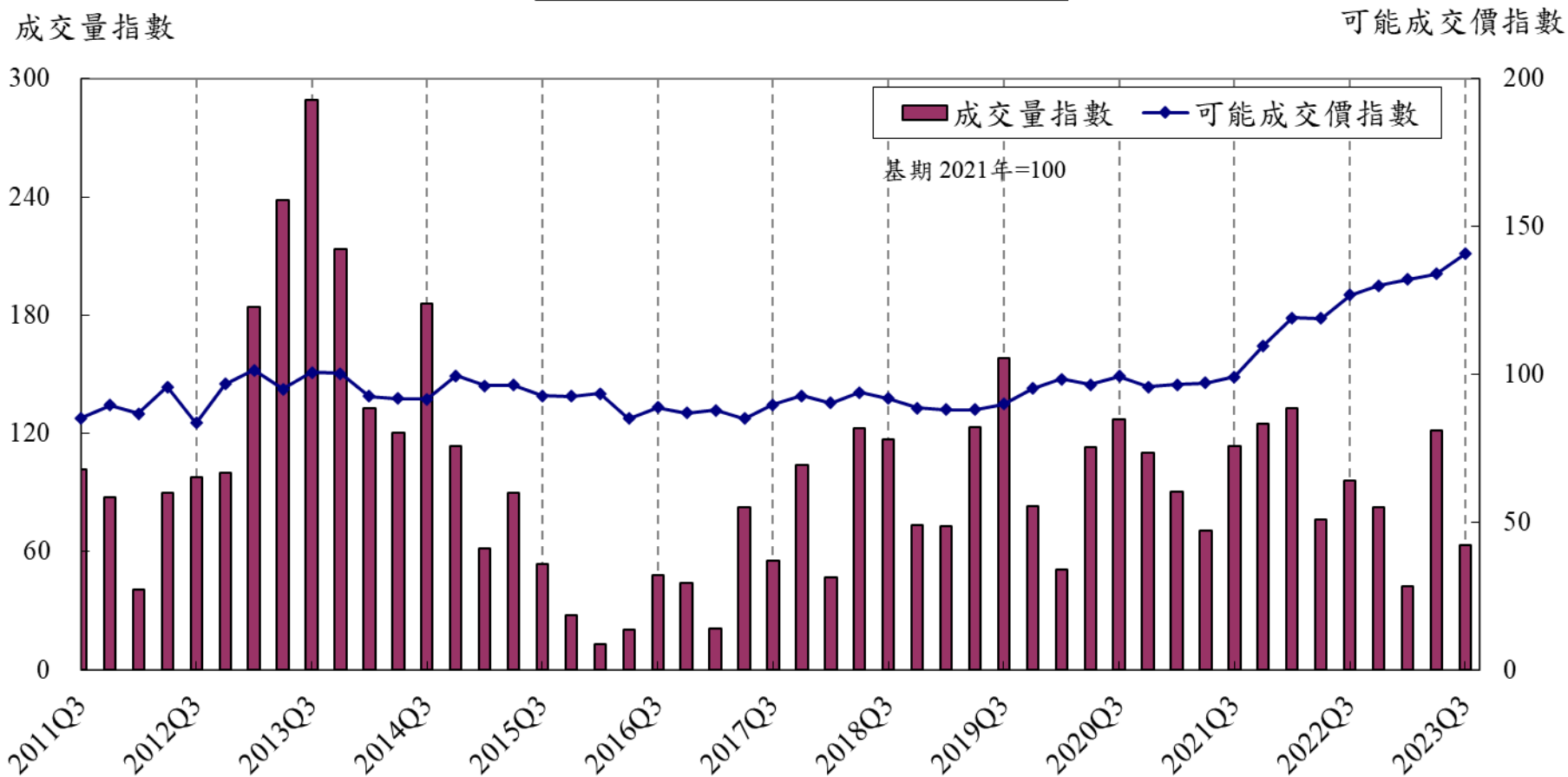
國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



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

