

2024 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

2024 年第 3 季國泰房地產指數，相較上一季為價漲量縮，相較去年為價量俱漲。本季較上季開價與成交價大幅上漲，議價率維持穩定；推案金額維持穩定，銷售率大幅減少，成交戶數中幅減少。受惠人工智慧新興科技應用需求，台灣出口穩健增加，新竹、台中、台南及高雄等區都因科技業發展利多，居住需求增加帶動房市交易熱絡。央行上調全年經濟成長率為 3.82%，維持政策利率不變，但 9 月再度調高存款準備率一碼，同時祭出第七波不動產信用管制且力度加大至全國通用，以抑制房市投機與囤房行為，對後續房市買氣影響為觀察重點。

進一步觀察各地區表現，相較去年同季，各地區成交價皆上漲，成交量均增加。從四季移動趨勢觀察，與 2013 年到 2015 年波段高點相比，各地區成交價均超過前次波段高點；成交量部分，各地區成交量亦均有增加趨勢，中南高地區已超過前次波段高點。

綜觀本季趨勢，在央行信用管制措施趨緊，加上房價短期內漲幅已高，潛在買盤追價意願降低，致本季買氣趨緩、交易量減少，顯見央行措施已有一定效果，房市有機會回復健康溫和態勢。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 245 件，推案戶數計有 25,068 戶，較上季下降、較去年同季上升。總推案金額為 5,682 億元，較上季及去年同季均上升；主力總價為 2,377 萬元，較上季及去年同季均上升；其中大廈類型推案者佔 88%，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	245	33	41	35	24	53	31	28
	(-7.2%)	(-8.3%)	(-26.8%)	(-30.0%)	(4.3%)	(26.2%)	(10.7%)	(-3.4%)
	《12.4%》	《10.0%》	《-4.7%》	《25.0%》	《33.3%》	《32.5%》	《3.3%》	《-3.4%》
推案 金額 (億元)	5,682	1,661	939	667	195	1,102	268	850
	(1.9%)	(69.1%)	(-25.2%)	(-30.3%)	(12.6%)	(0.6%)	(-43.8%)	(34.0%)
	《63.9%》	《248.9%》	《21.0%》	《82.4%》	《19.7%》	《6.8%》	《22.2%》	《95.4%》
推案 戶數	25,068	3,769	4,397	4,189	804	5,501	1,867	4,541
	(-9.3%)	(63.2%)	(-25.1%)	(-26.2%)	(-2.5%)	(-3.8%)	(-45.4%)	(18.7%)
	《34.1%》	《291.8%》	《-0.1%》	《49.3%》	《1.9%》	《13.0%》	《25.0%》	《34.3%》

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. 可能成交價上漲，新北上漲較多

本季全國可能成交價相較上一季大幅上漲，台南維持穩定，其餘地區皆上漲，其中新北上漲 11.7% 較多。

2. 開價上漲，新北上漲較多

本季全國開價相較上一季大幅上漲，台南維持穩定，其餘地區皆上漲，其中新北上漲 10.2% 較多。

3. 議價率持穩，新北議價率最低

本季全國議價率相較上一季維持穩定，除高雄擴大外，其餘地區維持穩定或縮減，其中新北議價率 4.9% 最低。

4. 推案金額持穩，台北增幅較大

本季全國推案金額相較上一季維持穩定，新北、桃園、台南減少，新竹、台中持穩，台北、高雄增加，其中台北推案金額增加七成較多。

5. 銷售率減少，高雄銷售率最高

本季全國銷售率相較上一季大幅減少，新北、新竹增加，台北持穩，其餘地區減少，其中高雄銷售率水準 27.9% 最高。

6. 成交量(戶數)減少，台南減少較多

本季全國成交量相較上一季中幅減少，除台北增加外，其餘地區呈穩定或減少，其中台南成交量減少六成多較多。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，本季推案金額創新高，首度超過新北市，因單一建案金額高達 821 億元，大基地開發銷售表現佳，帶動成交表現。整體而言，相較上一季及去年同季皆為價量俱漲，房市表現熱絡。
2. 國泰新北市房地產指數，指標大案多集中於重劃區或具捷運題材加持區域，本季新北推案金額較上季減少二成多，房市成交速度趨緩。整體而言，相較上一季價漲量穩，房市表現偏熱；相較去年同季價量俱漲，房市表現熱絡。

3. 國泰桃園市房地產指數，由於桃園市房價基期相對低、建設題材豐富，吸引大量雙北及新竹縣市外溢買盤。因上一季基期較高，本季桃園推案金額季減三成，銷售率減少，成交量減少四成多。整體而言，相較上一季為價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察；相較去年同季為價量俱漲，房市表現熱絡。
4. 國泰新竹縣市房地產指數，在國內經濟景氣持續暢旺、科技業帶動投資議題持續發酵下，科技園區擴大設廠，在地產業人口收入不斷創新高，加上新竹縣市重劃區多為已開發狀況，供給稀缺，去化速度快，房價持續上漲。整體而言，相較上一季為價漲量穩，房市偏熱；相較去年同季為價量俱漲，房市表現熱絡。
5. 國泰台中市房地產指數，近年受惠軌道建設、台積電效應帶來發展動能，人口穩定成長。北屯區有多個重劃區建設題材豐富，梧棲區因有三井 OUTLET 及捷運藍線動工議題，吸引大量首購及投資置產客群湧進，為近年房市熱區。相較上一季，本季銷售率減少、成交戶數減少一成多。整體而言，相較上一季價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察；相較去年同季價量俱漲，房市表現熱絡。
6. 國泰台南市房地產指數，近年受惠南科效應，帶動房市買氣攀升，南科周邊區域及北外環沿線皆為推案熱區；高鐵特區受惠於沙崙綠能科學城、AI 產業專區，三鐵共構及三井 Outlet 營運，亦成為近期房市熱區。因上一季基期較高，本季推案金額及成交量大幅減少，但銷售表現仍佳。整體而言，相較上一季價穩量縮，房市表現偏弱；相較去年同季價量俱漲，房市表現熱絡。
7. 國泰高雄市房地產指數，近期台積電高雄廠 2 奈米先進製程效應，輝達與鴻海於高雄建置先進算力中心，AI 產業熱潮加上半導體 S 廊帶成型，加速高雄產業升級，帶來科技業人口紅利，也讓周圍房市買氣熱絡。受惠於台積電效應，地段好熱區皆可順銷，也吸引建商增加推案量，惟增加幅度已經收斂。整體而言，相較上一季為價漲量穩，房市表現偏熱；相較去年同季為價量俱漲，房市表現熱絡。
8. 本季雙北、桃園及台南地區大廈模型價與整體模型價接近，新竹、台中及高雄地區大廈模型價高於整體模型價。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、台中及高雄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。台南地區近年大廈類型推案增加，惟大廈個案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。

2024 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	56.81	7.13%(+++)	6.87	0.04(△)	18.86	-3.26(---)	164.52	-22.69%(--)
台北市	121.02	7.50%(+++)	5.26	-1.05(-)	15.73	-0.59(△)	289.18	57.30%(++)
新北市	68.68	11.65%(+++)	4.85	-1.20(-)	16.51	2.42(++)	126.45	-12.21%(△)
桃園市	45.94	9.06%(+++)	6.27	0.35(△)	17.52	-5.48(---)	142.27	-43.80%(--)
新竹縣市	50.36	11.00%(+++)	6.93	-1.36(-)	22.26	5.29(+)	87.86	27.86%(△)
台中市	50.70	7.01%(+++)	6.90	0.10(△)	15.20	-1.99(---)	112.49	-14.96%(-)
台南市	36.10	-0.86%(△)	7.32	0.32(△)	21.05	-12.95(---)	184.90	-66.21%(---)
高雄市	35.16	4.65%(++)	10.49	1.19(+)	27.90	-6.61(---)	302.27	-4.02%(△)

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	23Q3	23Q4	24Q1	24Q2	24Q3	較上一季	較去年同季
全國	53.6	53.7	55.0	58.5	63.3	8.37%	18.09%
台北	106.4	118.3	109.2	112.6	121.0	7.50%	13.75%
新北	59.5	59.2	61.8	62.6	68.9	10.02%	15.63%
桃園市	39.0	38.9	41.2	42.9	47.7	11.06%	22.43%
新竹縣市	51.9	49.1	52.5	51.0	58.1	13.88%	11.82%
台中	48.5	43.6	48.9	47.8	53.9	12.76%	11.11%
台南	31.1	32.2	33.8	36.6	35.7	-2.32%	14.72%
高雄	32.9	34.0	35.2	37.2	38.2	2.77%	16.39%

四、國泰辦公室租金指數

1. 開價部分，台北 A 辦微幅上漲，其他地區維持穩定；議價率部分，南港園區大幅縮小，其他地區維持穩定。空置率部分，台北 A 辦微幅上升，其他地區維持穩定。

相較上一季，開價部分，台北 A 辦微幅上漲 1.00%，其他地區維持穩定；議價率部分，南港園區大幅縮小 2.71 個百分點，其他地區維持穩定；空置率部分，台北 A 辦微幅上升 1.61 個百分點，其他地區維持穩定。

2. 台北市 A 辦租金開價，仁愛敦南路段及南京松江路段上漲，其餘路段維持穩定；議價率部分，民生建國路段及仁愛敦南路段擴大，其餘路段維持穩定。台北市 A 辦空置率，信義計畫區及仁愛敦南路段上升，南京松江路段下降，其餘路段維持穩定。

相較上一季，台北市 A 級辦公室租金開價部份，仁愛敦南路段大幅上漲 2.49%，南京松江路段微幅上漲 1.41%，其他路段維持穩定；議價率部分，民生建國路段大幅擴大 4.15%，仁愛敦南路段微幅擴大 1.17 個百分點，其餘路段維持穩定；空置率部分，信義計畫區大幅上升 3.12%，仁愛敦南路段微幅上升 1.44%，南京松江路段微幅下降 1.47%，其餘路段維持穩定。

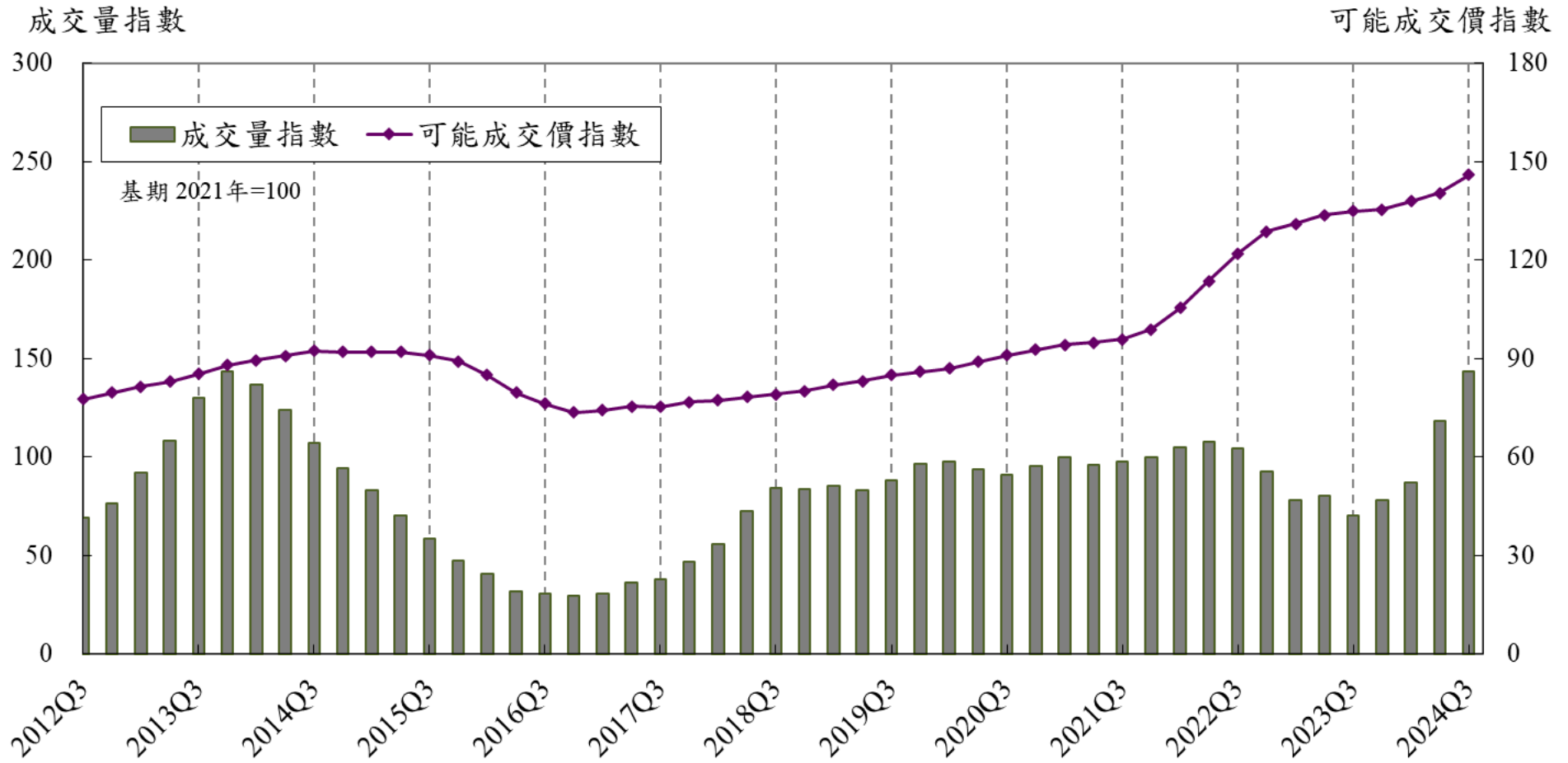
2024 第 3 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市	
開價 (元/坪)	3,432 (1.00%)	2,078 (-0.43%)	1,519 (0.00%)	2,028 (0.00%)	1,169 (0.00%)	
議價率 (%)	10.20 (0.61)	10.20 (-0.56)	14.19 (0.17)	16.42 (-2.71)	11.72 (0.00)	
空置率 (%)	7.82 (1.61)	4.56 (0.20)	8.63 (0.32)	4.16 (-0.82)	7.07 (0.00)	
台北市 A 級辦公室	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 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)	4,157 (0.32%)	2,864 (2.49%)	2,869 (0.00%)	2,532 (0.00%)	3,208 (1.41%)	2,591 (0.00%)
議價率 (%)	9.63 (0.07)	9.97 (1.17)	11.50 (0.00)	15.61 (4.15)	10.62 (-0.21)	4.39 (0.00)
空置率 (%)	11.84 (3.12)	4.21 (1.44)	5.02 (0.43)	5.08 (-0.59)	5.29 (-1.47)	2.02 (0.00)

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。

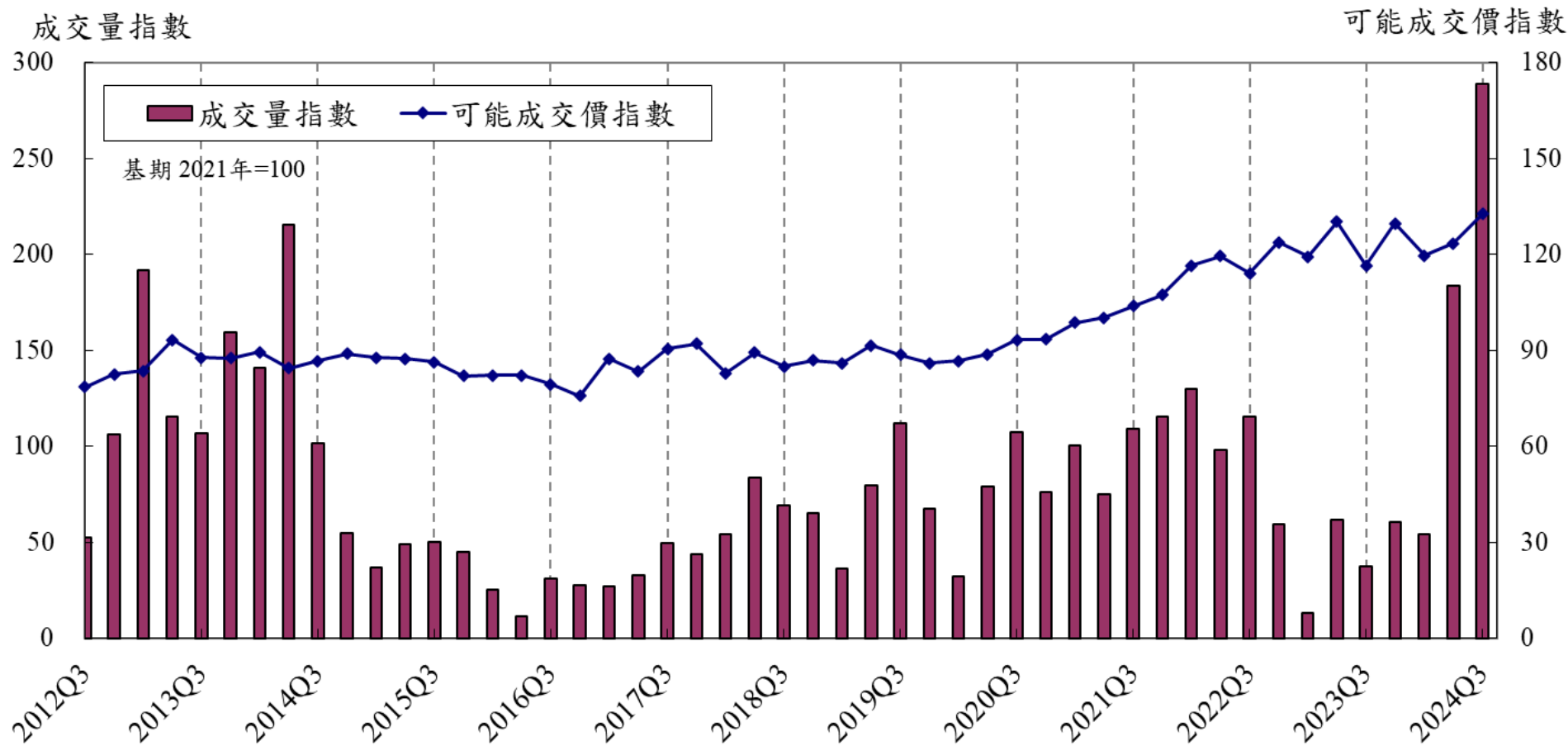
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



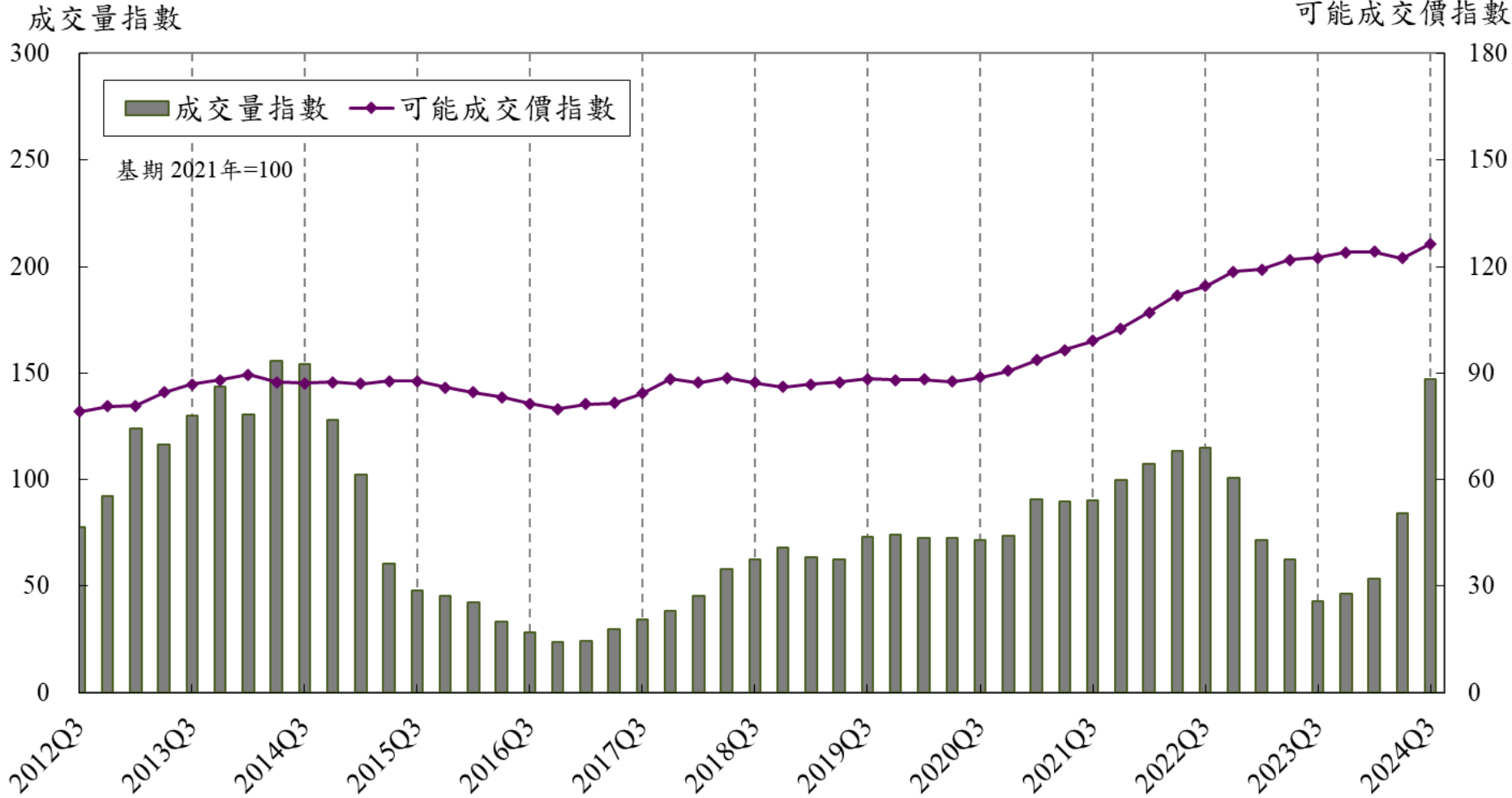
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



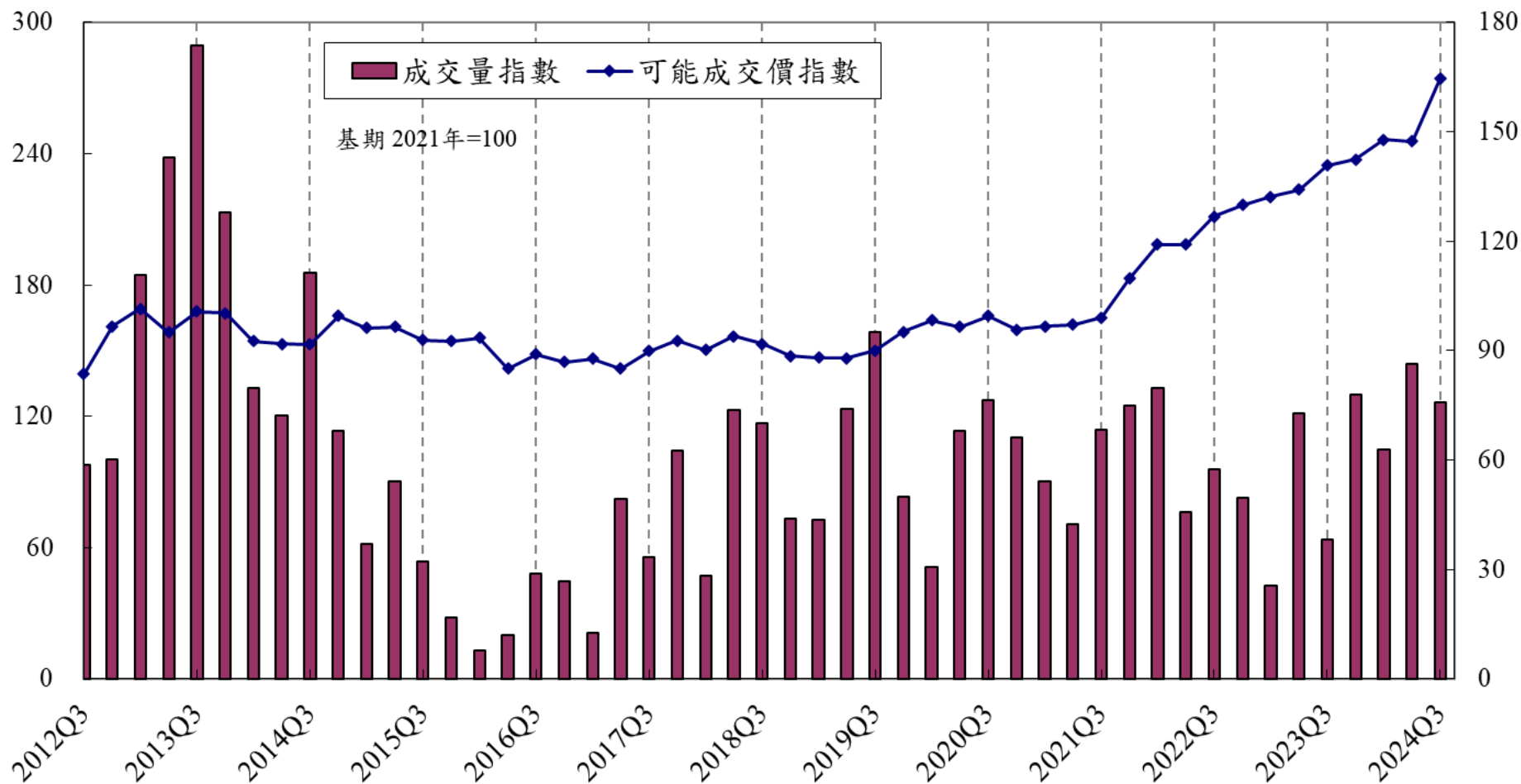
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



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

