

2024 年第四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 4 季國泰房地產指數，相較上一季為價穩量縮，相較去年為價漲量縮。本季開價與成交價維持穩定，議價率小幅擴大；推案量小幅減少，銷售率與成交量大幅減少。雖受惠人工智慧等新興科技應用需求，台灣出口穩健增加，央行上調 2024 年全年經濟成長率為 4.25%，維持政策利率不變，但央行自 9 月實施第七波信用管制措施以來，已使房市交易量急速縮減，房市過熱的憂慮已得到緩解，遂未再祭出新的管制措施。

進一步觀察各地區表現，相較上一季，各地區成交價持穩或上漲，成交量除台南呈現穩定外，其他地區有不同幅度的縮減；相較去年同季，各地區成交價均上漲，成交量增減互見。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，中南高地區亦超過前次波段高點。另從全年回顧來看，2024 年上半年受台股再創高、科技業帶動投資議題持續發酵、新青安房貸政策及通膨預期下，房市買氣升溫、價量齊揚；下半年央行信用管制趨緊、新青安嚴審，加上房價漲幅已高，第四季買氣驟降、交易量減少。2024 年全年房市呈現價量俱漲、市場表現熱絡。延續 2024 年走勢，2025 年房市預期雖短期走向價穩量縮，但由於買氣急速減弱，長期房市走向仍待觀察。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 246 件，推案戶數計有 21,996 戶，較上季下降、較去年同季上升。總推案金額為 4,698 億元，較上季下降、較去年同季上升；主力總價為 2,153 萬元，較上季下降、較去年同季上升；其中大廈類型推案者佔 83%，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	246	27	47	29	22	47	48	26
	(0.4%)	(-18.2%)	(14.6%)	(-17.1%)	(-8.3%)	(-11.3%)	(54.8%)	(-7.1%)
	《22.4%》	《-12.9%》	《23.7%》	《11.5%》	《83.3%》	《14.6%》	《60.0%》	《13.0%》
推案 金額 (億元)	4,698	786	1,027	528	245	1,180	334	599
	(-17.3%)	(-52.7%)	(9.4%)	(-20.9%)	(25.3%)	(7.1%)	(24.9%)	(-29.5%)
	《18.0%》	《7.0%》	《24.6%》	《15.1%》	《30.0%》	《4.9%》	《245.5%》	《7.9%》
推案 戶數	21,996	1,765	5,723	2,920	933	4,518	2,386	3,751
	(-12.3%)	(-53.2%)	(30.2%)	(-30.3%)	(16.0%)	(-17.9%)	(27.8%)	(-17.4%)
	《5.8%》	《16.6%》	《23.3%》	《-12.3%》	《28.0%》	《-25.0%》	《194.2%》	《0.0%》

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，新竹上漲較多

本季全國可能成交價相較上一季維持穩定，台南、高雄維持穩定，其餘地區皆上漲，其中新竹上漲 7.75% 較多。

2. 開價持穩，新竹上漲較多

本季全國開價相較上一季維持穩定，台南小幅下跌，新北、桃園及高雄維持穩定，台北、新竹及台中上漲，其中新竹上漲 8.53% 較多。

3. 議價率擴大，新北議價率最低

本季全國議價率相較上一季小幅擴大，台北小幅擴大，台南小幅縮減，其餘地區維持穩定，其中新北議價率 5.27% 最低。

4. 推案金額減少，台北減幅較大

本季全國推案金額相較上一季小幅減少，台南小幅增加，新北、新竹及台中維持穩定，台北、桃園及高雄中幅減少，其中台北推案金額減少五成多較多。

5. 銷售率減少，台南銷售率最高

本季全國銷售率相較上一季大幅減少，各地區銷售率均呈中大幅減少，其中台南銷售率水準值 18.69% 最高。

6. 成交量(戶數)減少，台北減少較多

本季全國成交量相較上一季大幅減少，台南維持穩定，其餘地區均減少，其中台北成交量減少七成較多。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，因上一季有大型指標個案推出基期較高，本季推案量及成交量均減少，開價、成交價續漲亦影響銷售率表現。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。
2. 國泰新北市房地產指數，推案多集中於外圍重劃區或具捷運題材加持區域，本季新北房價續漲，部分個案開價創區域新高影響去化，銷售率為近兩年新低。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，近一年內桃園成交價漲幅高達兩成，連帶影響機捷沿線新興重劃區及外圍農業區起漲，整體銷售率表現不佳。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。
4. 國泰新竹縣市房地產指數，推案地點主要在縣治重劃區、新竹火車站，並外溢到周邊非都市地區，近一年內新竹成交價漲幅超過兩成，銷售率從過去熱銷大幅下滑，僅產品規劃及交通條件佳個案尚能維持基本銷售率。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；相較去年同季為價漲量穩，房市表現偏熱。
5. 國泰台中市房地產指數，主要推案地點為舊市區重劃區及外圍衛星城市，本季推案量維持穩定，銷售率大幅下滑，僅品牌建商推案買氣較不受影響。整體而言，相較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。
6. 國泰台南市房地產指數，去年同季推案金額大幅減少、基期較低，致本季推案金額年增近 2.5 倍。台南近期推案地點主要位於外圍低價區，整體成交價漲速趨緩呈現穩定，惟本季銷售率大幅減少，僅市中心機能成熟區域及外圍低單總價個案表現佳。整體而言，相較上一季價量俱穩，房市表現穩定；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，高雄地區近一年內受惠科技園區設廠效應帶動，吸引大量投資客進場，買氣大增，前三季平均銷售率為七都中最高；惟本季銷售率大幅下滑，僅部分低單總價個案銷售表現較佳。整體而言，相較上一季為價穩量縮，房市表現偏弱；相較去年同季為價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察。
8. 本季雙北、桃園、台中及台南地區大廈模型價與整體模型價接近，新竹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、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 4 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	57.46	1.15%(△)	7.04	0.16(+)	11.07	-7.79(---)	80.74	-50.92%(---)
台北市	124.70	3.04%(++)	6.08	0.82(+)	10.54	-5.19(--)	84.43	-70.80%(---)
新北市	69.91	1.78%(+)	5.27	0.42(△)	7.60	-8.91(---)	68.45	-45.87%(--)
桃園市	46.50	1.22%(+)	6.47	0.21(△)	10.03	-7.49(---)	48.90	-65.63%(---)
新竹縣市	54.26	7.75%(+++)	7.59	0.67(△)	13.29	-8.97(---)	61.69	-29.78%(-)
台中市	52.47	3.48%(+)	6.95	0.04(△)	9.72	-5.48(---)	66.95	-40.48%(--)
台南市	35.98	-0.33%(△)	6.09	-1.23(-)	18.69	-2.36(---)	175.74	-4.95%(△)
高雄市	34.96	-0.59%(△)	11.17	0.68(△)	13.68	-14.22(---)	113.63	-62.41%(---)

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	23Q4	24Q1	24Q2	24Q3	24Q4	較上一季	較去年同季
全國	53.7	55.0	58.5	63.3	64.1	1.27%	19.40%
台北	118.3	109.2	112.6	121.0	124.7	3.04%	5.37%
新北	59.2	61.8	62.6	68.9	70.1	1.76%	18.26%
桃園市	38.9	41.2	42.9	47.7	47.0	-1.37%	20.85%
新竹縣市	49.1	52.5	51.0	58.1	60.0	3.36%	22.32%
台中	43.6	48.9	47.8	53.9	54.6	1.26%	25.07%
台南	32.2	33.8	36.6	35.7	35.1	-1.78%	8.96%
高雄	34.0	35.2	37.2	38.2	38.5	0.66%	13.11%

四、國泰辦公室租金指數

1. 開價及空置率部分，各地區皆維持穩定；議價率部分，南港園區大幅縮小，其他地區維持穩定。

相較上一季，開價部分，各地區皆維持穩定；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，各地區皆維持穩定。

2. 台北市 A 辦租金開價，仁愛敦南、敦北民生路段微幅上漲，其餘路段維持穩定；議價率部分，各路段皆維持穩定；台北市 A 辦空置率，民生建國路段微幅上升，南京松江路段微幅下降，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、敦北民生路段微幅上漲 1.54、1.02%，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，民生建國路段微幅上升 1.59%，南京松江路段微幅下降 1.21%，其餘路段維持穩定。

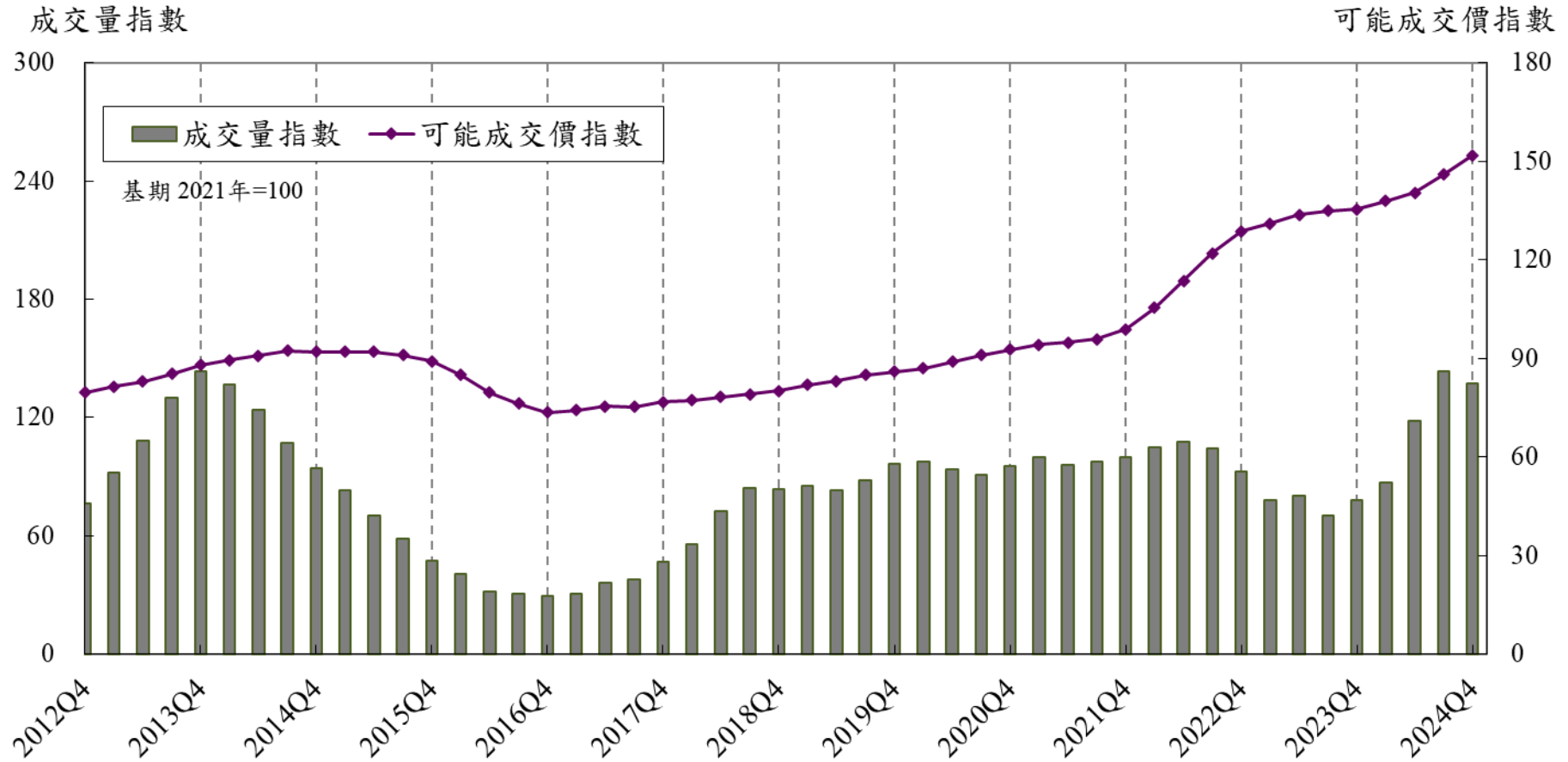
2024 第 4 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市	
開價 (元/坪)	3,460 (0.61%)	2,084 (0.28%)	1,530 (0.68%)	2,028 (0.00%)	1,169 (0.00%)	
議價率 (%)	10.32 (0.20)	9.96 (-0.26)	14.54 (0.35)	16.42 (-2.71)	11.72 (0.00)	
空置率 (%)	9.42 (0.36)	4.59 (0.05)	8.93 (-0.29)	3.66 (-0.50)	7.07 (0.00)	
台北市 A 級辦公室	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 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)	4,189 (0.78%)	2,909 (1.54%)	2,899 (1.02%)	2,532 (0.00%)	3,233 (0.00%)	2,835 (0.00%)
議價率 (%)	10.09 (0.47)	9.22 (-0.75)	12.41 (0.91)	15.78 (0.17)	10.47 (0.00)	4.78 (0.00)
空置率 (%)	11.21 (0.57)	4.01 (0.05)	5.09 (0.07)	6.49 (1.59)	10.21 (-1.21)	20.05 (0.89)

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。

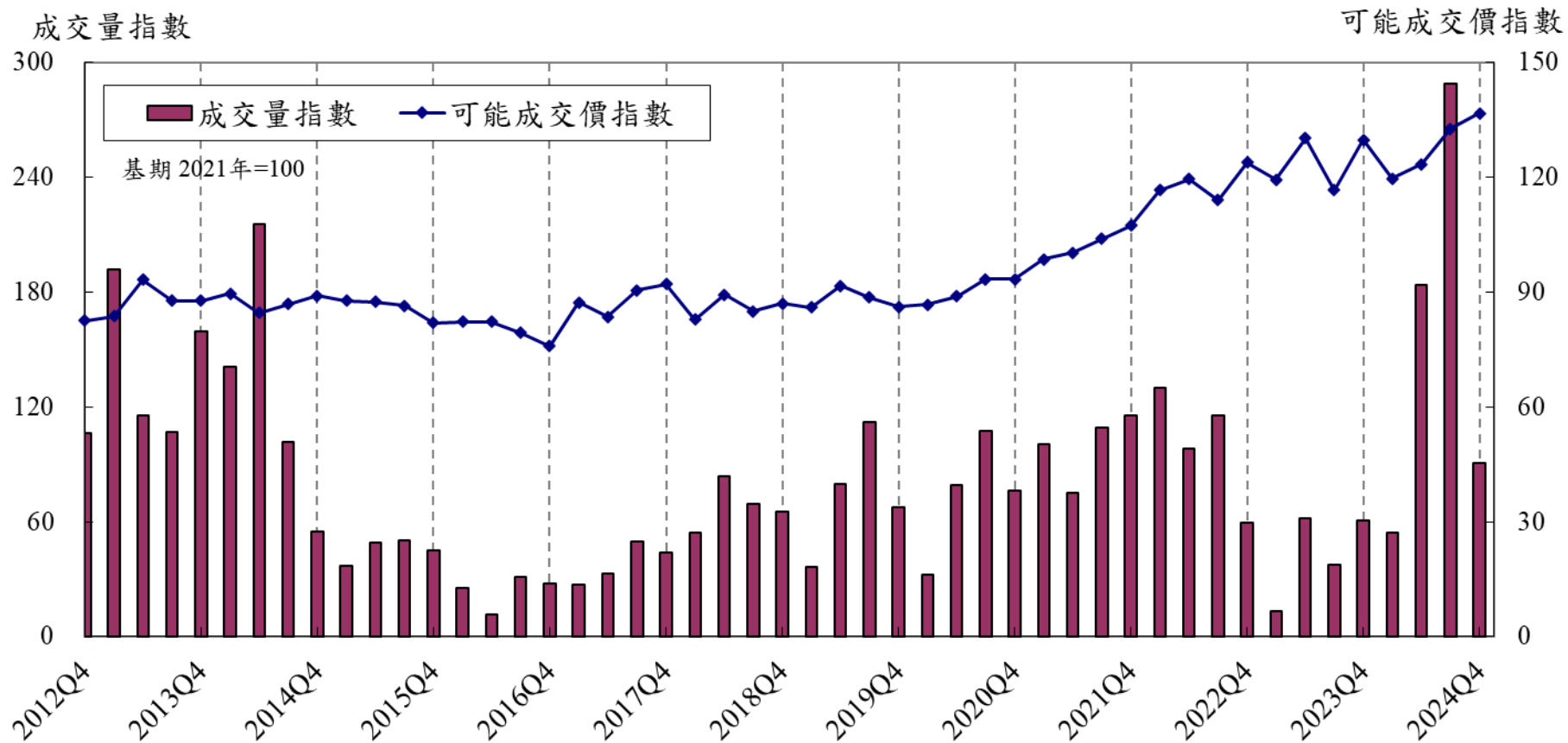
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



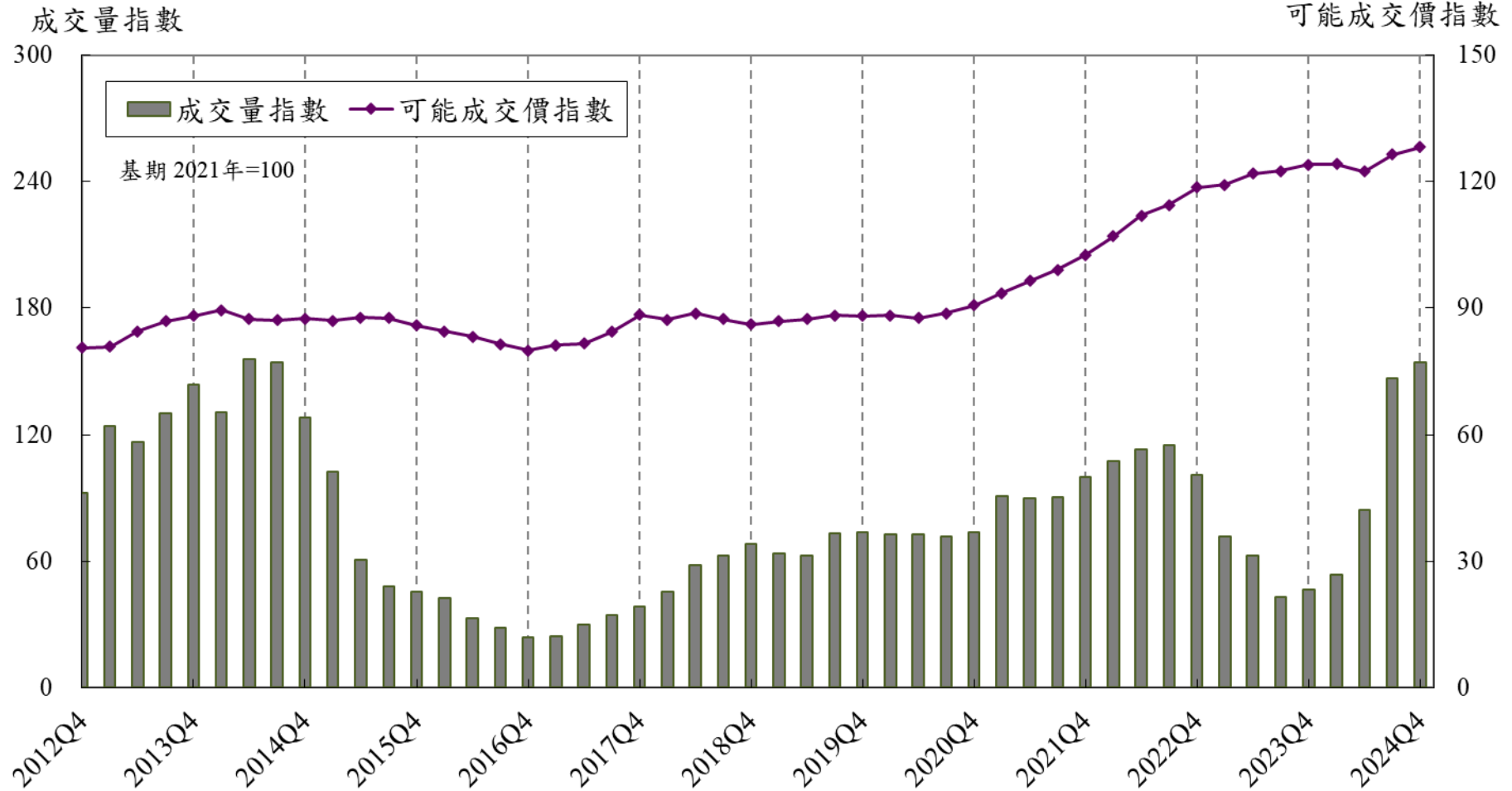
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



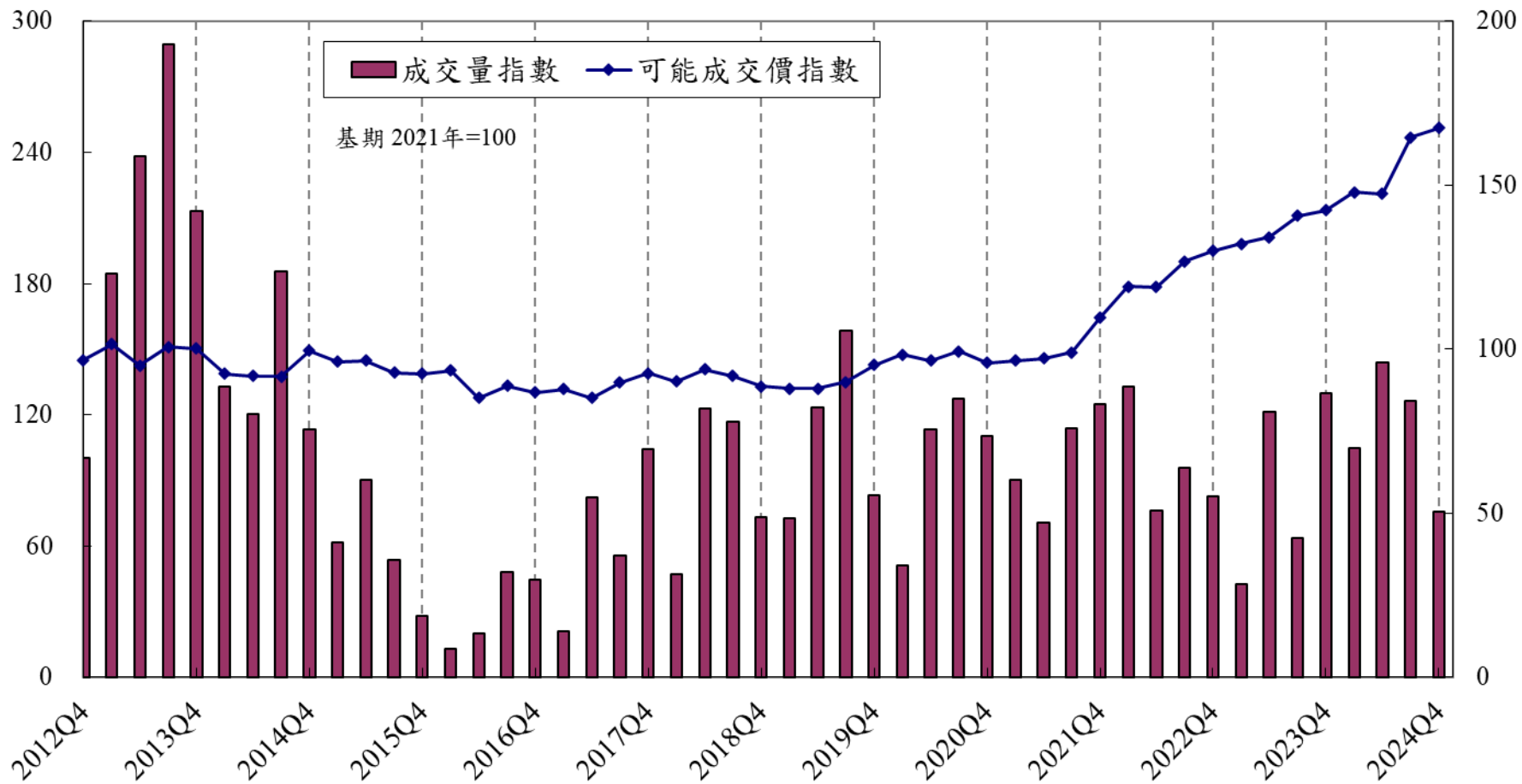
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



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

