



國泰房地產指數季報

2022年第1季



國泰建設

Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.

❖ 季報研究人員

- 計畫主持人：張金鶚 博士
(國立政治大學地政系退休教授)
- 協同主持人：章定煊 副教授 (景文科技大學)
江穎慧 助理教授 (國立政治大學)
- 研究員：黃曉芬
- 研究助理：馮俞璇、彭于倩、賴譽丰

❖ 國泰建設公司 開發部

- 1 背景介紹
- 2 2022Q1市調資料分析
- 3 國泰房地產指數
- 4 綜合評估

研究單位

國泰建設(股)公司與國立政治大學地政系退休教授張金鶚博士及其研究團隊合作研究並編製房地產指數季報

資料內容

1992年第1季至2022年第1季各區新推個案

涵蓋區域

全國及台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市6都及新竹縣市

❖ 房價指數模型加入時間變數

- 價格模型增加時間變數，測試結果更為合理。2022Q1實證結果，時間變數**具顯著性**。

❖ 標準住宅設定

- 以**2021年新推個案**總樓層、主力坪數、推案戶數、區位之中位數或平均數重新定義，2021Q1~Q4模型價**回溯修正**。

❖ 波動幅度調整

- 依據**2012年~2021年**八項指數10年期間變動率，進行四分位數(大幅、中幅、小幅、穩定)波動判別

本季調整補充項目

❖ 高中低價區調整

- 經過統計分析與國泰市調人員、專家意見，高中低價區調整如下(新北、桃園、新竹高中低價區未調整)

2021高中低價區						
台北市	高	100 中正區	104 中山區	105 松山區	106 大安區	110 信義區
	中	103 大同區	111 士林區	114 內湖區	115 南港區	
	低	108 萬華區	112 北投區	116 文山區		
台中市	高	407 西屯區	408 南屯區	403 西區		
	中	400中區	401東區	402南區	404 北區	406 北屯區
		411太平區	412大里區	414烏日區	427潭子區	
低	others					
台南市	高	700 中西區	701 東區	704 北區	708 安平區	
	低	others	(702 南區)			
高雄市	高	800 新興區	801 前金區	802 苓雅區	804 鼓山區	806 前鎮區
	中	803 鹽埕區	807 三民區	830 鳳山區	833 烏松區	813 左營區
	低	others				

本季調整修正項目

❖ 推案價格級距調整

- 由於房價持續上漲，桃園、台中、台南、高雄原推案價格級距無法反應差異，酌予調整，回溯更新前四季推案分布

價格級距	3.桃園	5.台中	6.台南	7.高雄
1	未滿35萬元	未滿30萬元	未滿30萬元	未滿30萬元
2	35萬元以上	30-45萬元	30萬元以上	30-35萬元
3		45萬元以上		35萬元以上



2022Q1市調資料分析

各地區推案狀況 2022年第1季

	個案數	推案戶數 (戶)	銷售率 (%)	推案金額 (億)	大廈推案率 (%)	預售推案率 (%)	主力坪數* (坪)	主力總價* (萬)	主力單價* (萬)
全國	231 (-6.1%) 《0.4%》	20,559 (-2.0%) 《-5.7%》	15% (-1.86) 《3.50》	3,820 (0.9%) 《13.5%》	81% (0.06) 《1.39》	61% (-9.29) 《-5.05》	35 (-2.7%) 《1.2%》	1,881 (0.7%) 《21.7%》	48 (-0.3%) 《13.3%》
台北市	34 (3.0%) 《-8.1%》	1,331 (-8.4%) 《-23.2%》	20% (3.71) 《8.16》	978 (26.9%) 《26.2%》	100% (0.00) 《0.00》	76% (0.71) 《0.79》	48 (6.6%) 《22.0%》	7,226 (30.1%) 《56.8%》	123 (4.4%) 《11.3%》
新北市	48 (-4.0%) 《0.0%》	5,851 (34.4%) 《1.6%》	13% (-3.44) 《4.04》	998 (6.9%) 《14.7%》	98% (-2.08) 《-2.08》	67% (-9.33) 《-4.17》	35 (-12.2%) 《17.8%》	1,727 (-25.4%) 《18.8%》	49 (-15.1%) 《4.7%》
桃園市	51 (37.8%) 《59.4%》	5,015 (-24.8%) 《55.0%》	14% (-1.85) 《2.78》	683 (-12.5%) 《62.2%》	80% (-16.91) 《-3.98》	49% (-37.47) 《-29.11》	35 (12.9%) 《-0.2%》	1,402 (18.7%) 《16.4%》	40 (3.9%) 《18.0%》
新竹縣市	20 (-41.2%) 《0.0%》	684 (-26.0%) 《-34.5%》	22% (-5.71) 《6.40》	110 (-33.4%) 《-42.2%》	55% (-0.88) 《-20.00》	95% (6.76) 《20.00》	37 (2.8%) 《-15.9%》	1,582 (-7.6%) 《-11.4%》	41 (-14.1%) 《4.7%》
台中市	23 (-14.8%) 《-34.3%》	3,180 (-10.9%) 《-42.0%》	11% (-6.56) 《-1.79》	519 (-19.6%) 《-7.1%》	100% (7.41) 《22.86》	96% (-4.35) 《4.22》	34 (-17.9%) 《-6.3%》	1,734 (-8.7%) 《41.6%》	48 (13.8%) 《43.9%》
台南市	27 (-35.7%) 《17.4%》	2,071 (20.4%) 《65.7%》	15% (-0.50) 《3.12》	245 (29.3%) 《94.1%》	56% (3.17) 《16.43》	41% (5.03) 《1.61》	34 (11.9%) 《6.6%》	1,103 (24.6%) 《39.0%》	33 (11.3%) 《33.1%》
高雄市	28 (21.7%) 《-20.0%》	2,427 (6.3%) 《-26.7%》	25% (5.35) 《10.46》	287 (-5.4%) 《-32.3%》	57% (-3.73) 《0.00》	21% (-4.66) 《-4.29》	32 (-8.9%) 《-14.2%》	1,132 (-11.5%) 《3.4%》	35 (-1.6%) 《24.3%》

註：主力坪數、主力單價、主力總價按推案戶數加權計算(不含透天)，價格均為開價。()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率

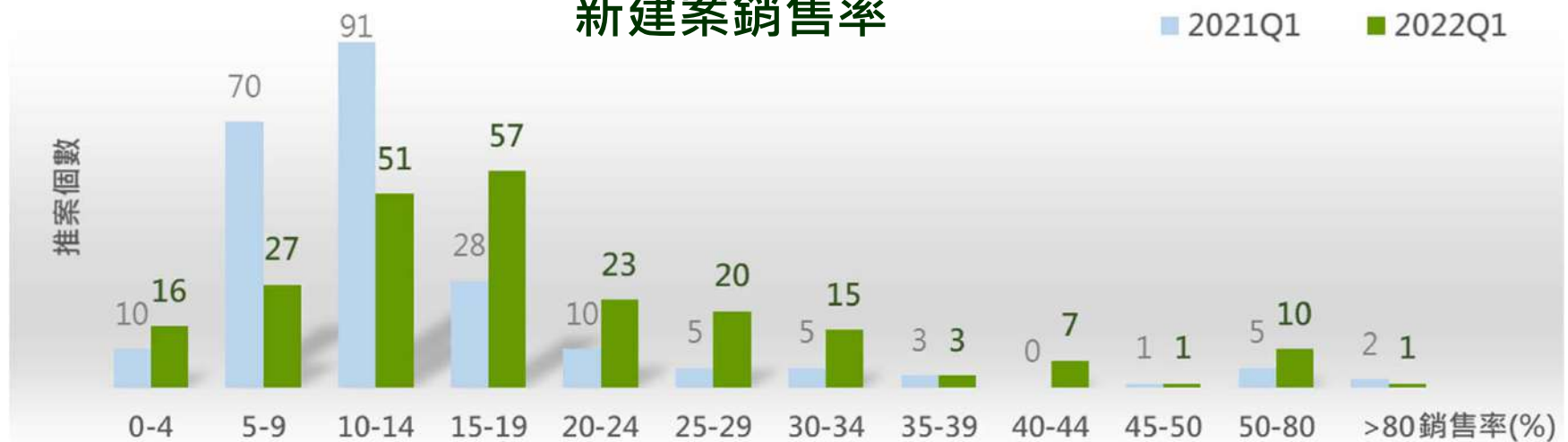
各地區一至三月趨勢觀察

月份	區域	個案數 (個)	推案金額 (萬元)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	已銷戶數 (戶)	主力總價* (萬元)	議價率 (%)
11101	全國	86	10,708,655	7,462	16.5	1,231	1,495	7.3
11102		55	8,417,959	4,697	14.4	673	1,847	7.9
11103		90	19,072,086	8,400	14.5	1,216	2,272	8.0
11101	台北	10	1,239,631	300	16.1	48	4,015	5.0
11102		7	1,347,068	313	26.3	82	4,491	6.7
11103		17	7,198,140	718	19.0	136	9,759	6.3
11101	新北	11	3,337,791	2,375	9.8	231	1,474	5.1
11102		13	3,218,735	1,437	15.5	219	2,244	5.9
11103		24	3,424,262	2,039	15.2	312	1,666	7.5
11101	桃園	24	2,625,339	1,920	17.8	341	1,406	9.1
11102		9	947,857	699	9.9	69	1,541	6.9
11103		18	3,252,650	2,396	11.5	272	1,404	6.9
11101	新竹	12	743,308	430	23.1	100	1,846	4.8
11102		2	41,990	32	25.3	8	1,471	5.0
11103		6	315,297	222	18.2	40	1,484	7.7
11101	台中	8	822,883	591	11.1	65	1,601	8.1
11102		9	1,541,511	1,142	13.0	147	1,528	10.6
11103		6	2,822,272	1,447	9.3	136	1,950	7.3
11101	台南	11	839,517	745	14.3	106	1,219	6.8
11102		8	1,047,987	842	9.4	80	1,068	8.1
11103		8	566,272	484	27.3	131	1,170	7.2
11101	高雄	10	1,100,187	1,101	31.0	340	999	10.6
11102		7	272,811	232	29.0	68	1,176	10.9
11103		11	1,493,194	1,094	17.2	189	1,406	13.8

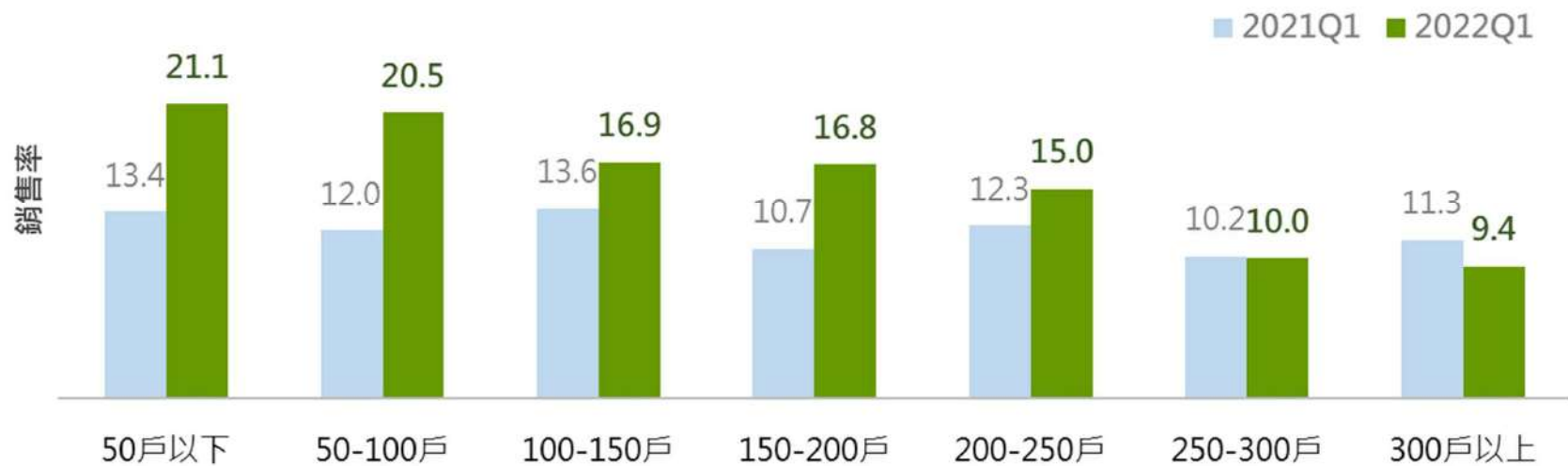
* 主力總價按推案戶數加權計算(大廈、透天合併)·價格均為開價

2022Q1 30天銷售率分布

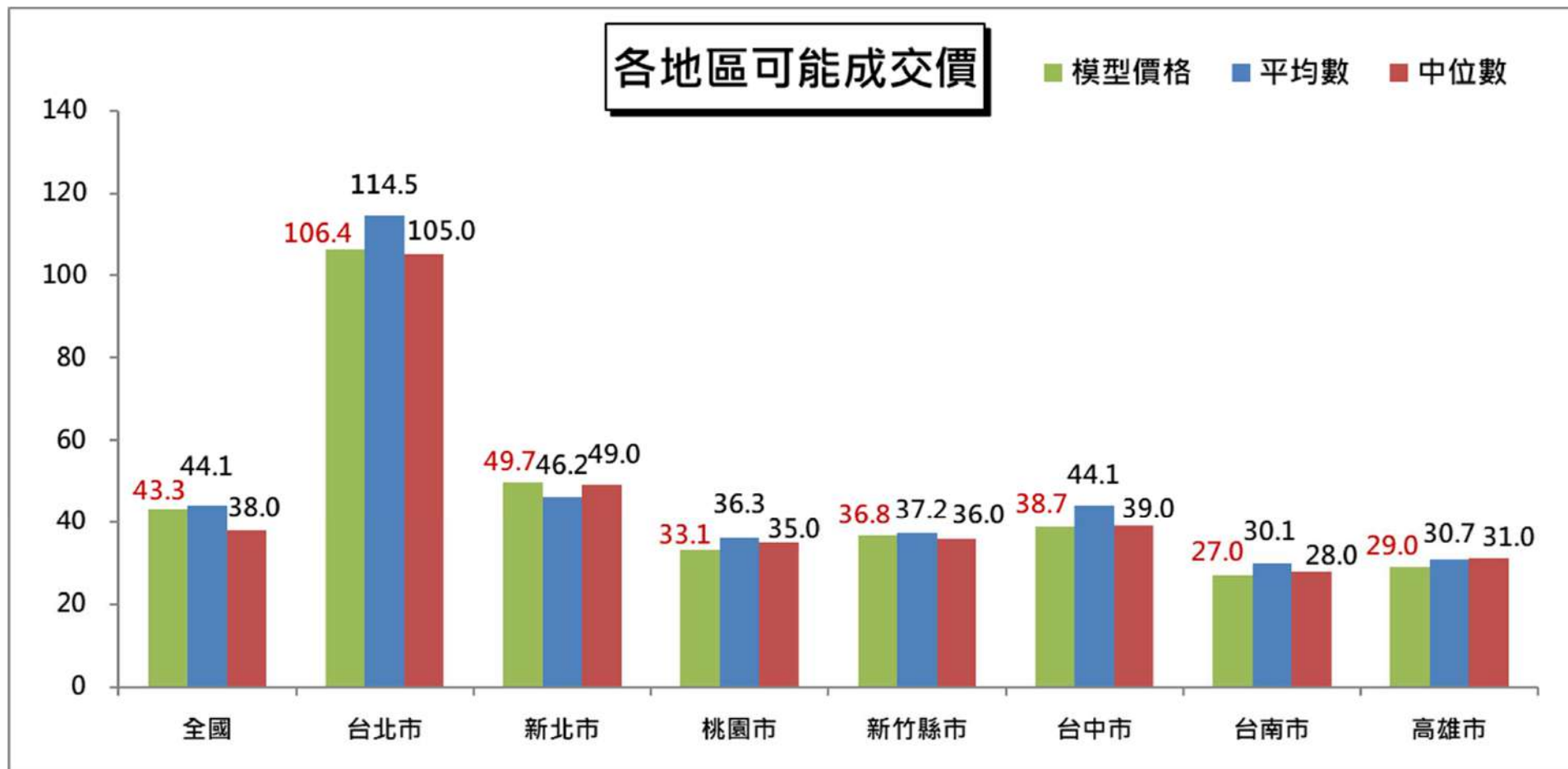
新建案銷售率



案量與銷售率



2022Q1各地區可能成交價



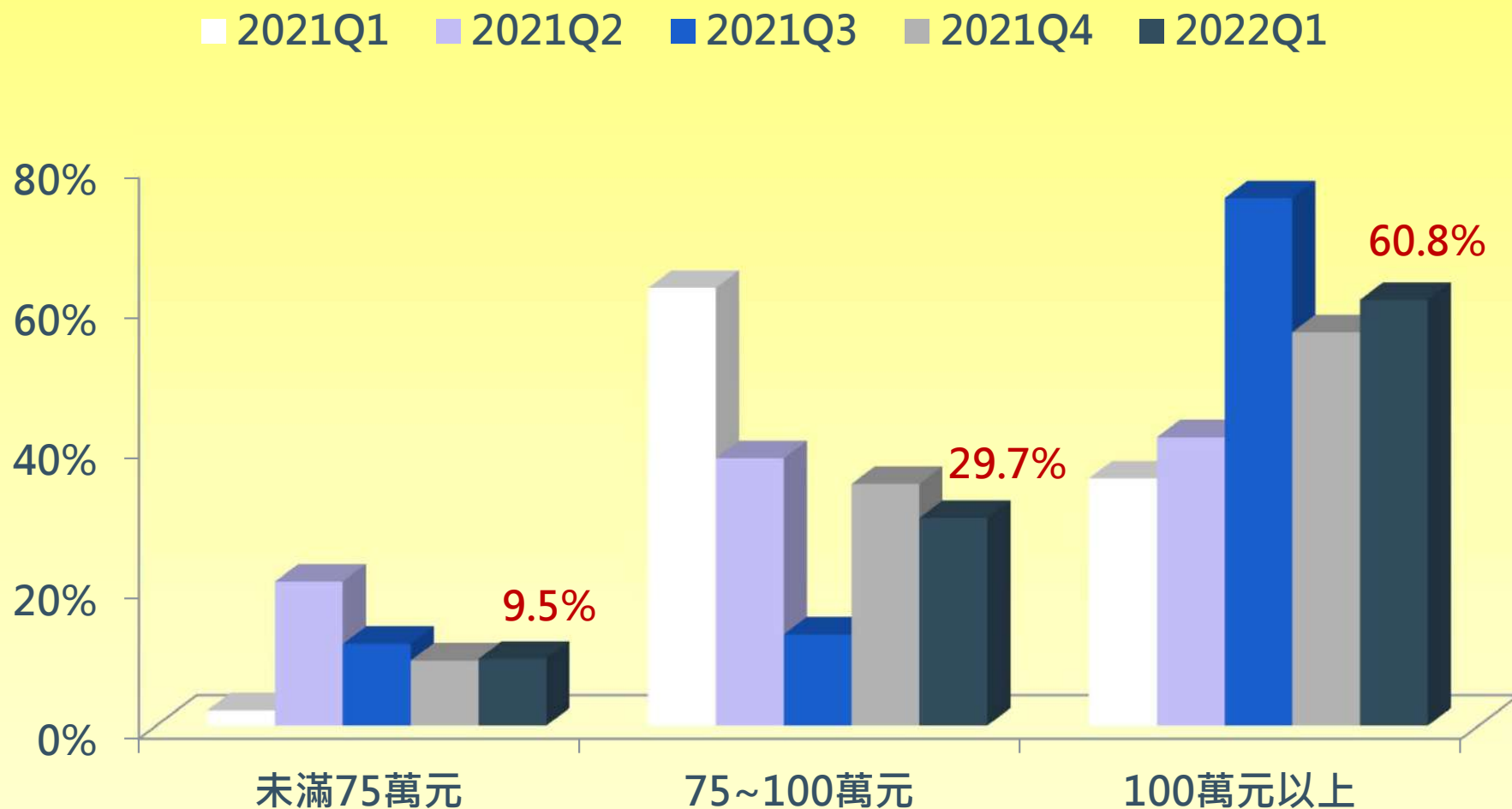
註1：單價，以本季存活建案(270天內未完銷建案)，以2021基期交易住宅特徵中位數或平均數，作為價格計算權重，衡量相同品質住宅價格變動。

註2：平均數，按推案戶數加權平均值計算；中位數，將新推建案成交價數按大小順序排列，取數列中間位置的數據。平均數易受到推案極端值影響，中位數易受到推案價格比例影響；而模型價格控制交易住宅特徵，作為衡量相同品質住宅價格之變動，比較能代表市場價格變動。



國泰房地產指數

台北市推案價格與戶數比例

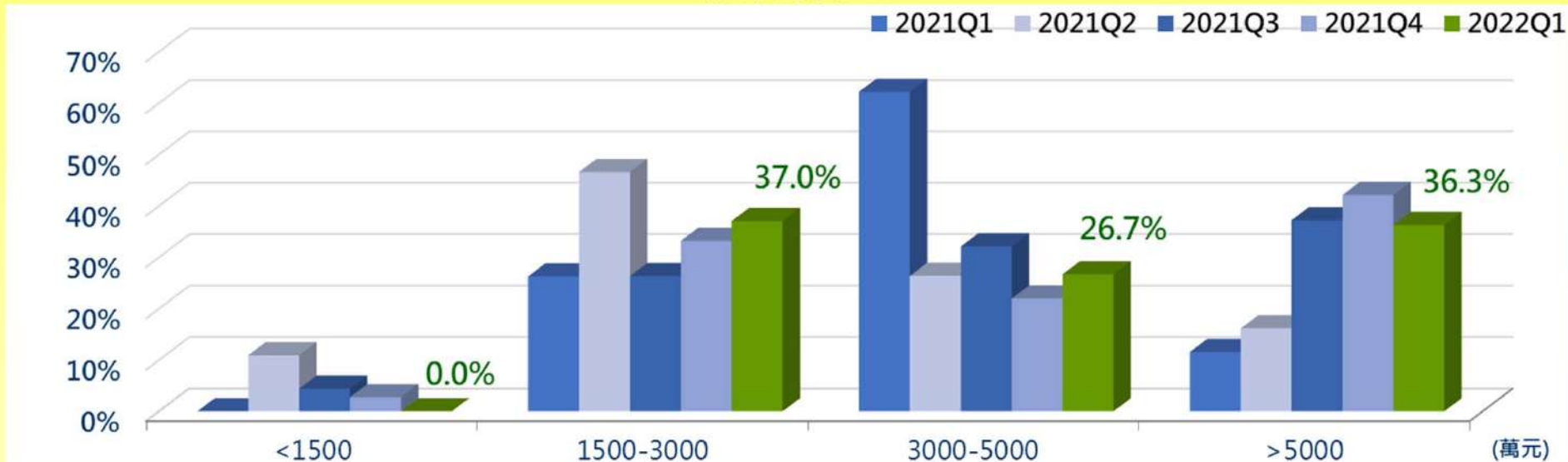


*此處之推案價格為開價。

台北市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

推案總價



推案戶數(%)

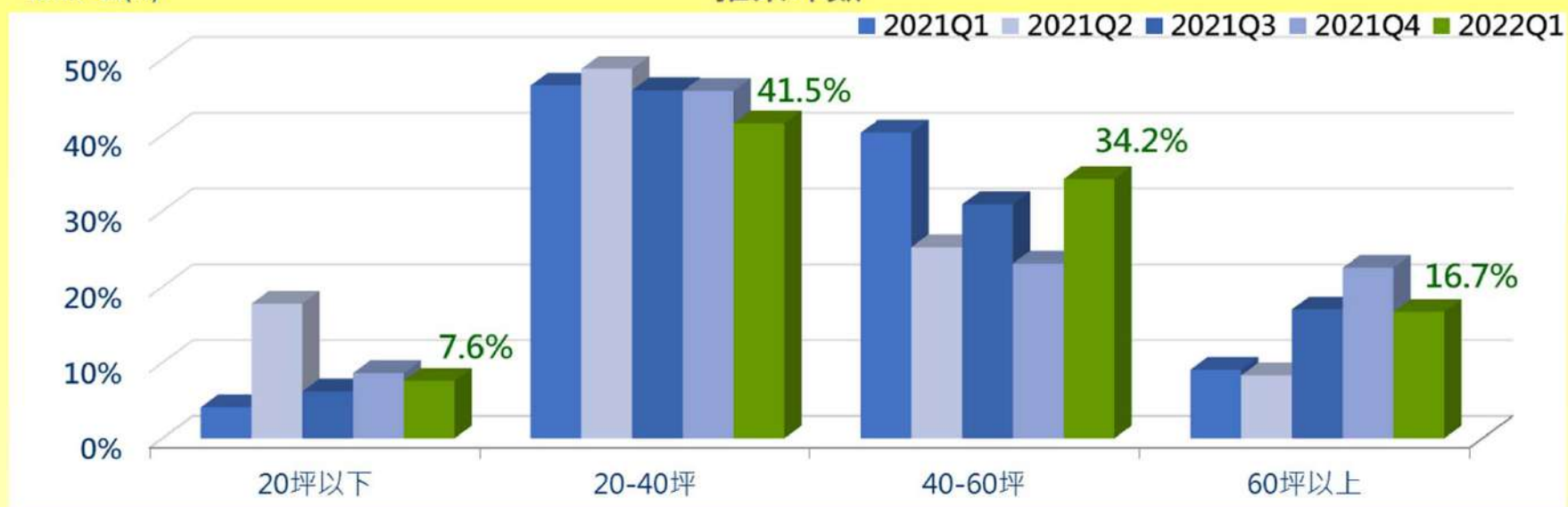
推案總價與銷售率



台北市推案坪數與銷售率

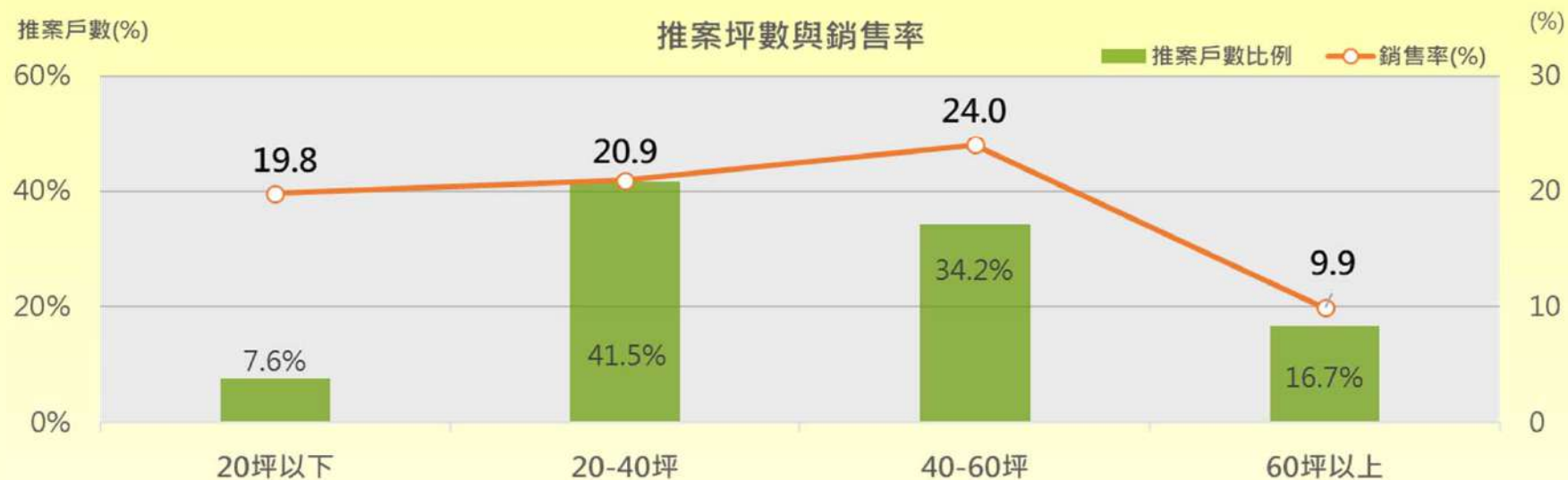
推案戶數(%)

推案坪數



推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

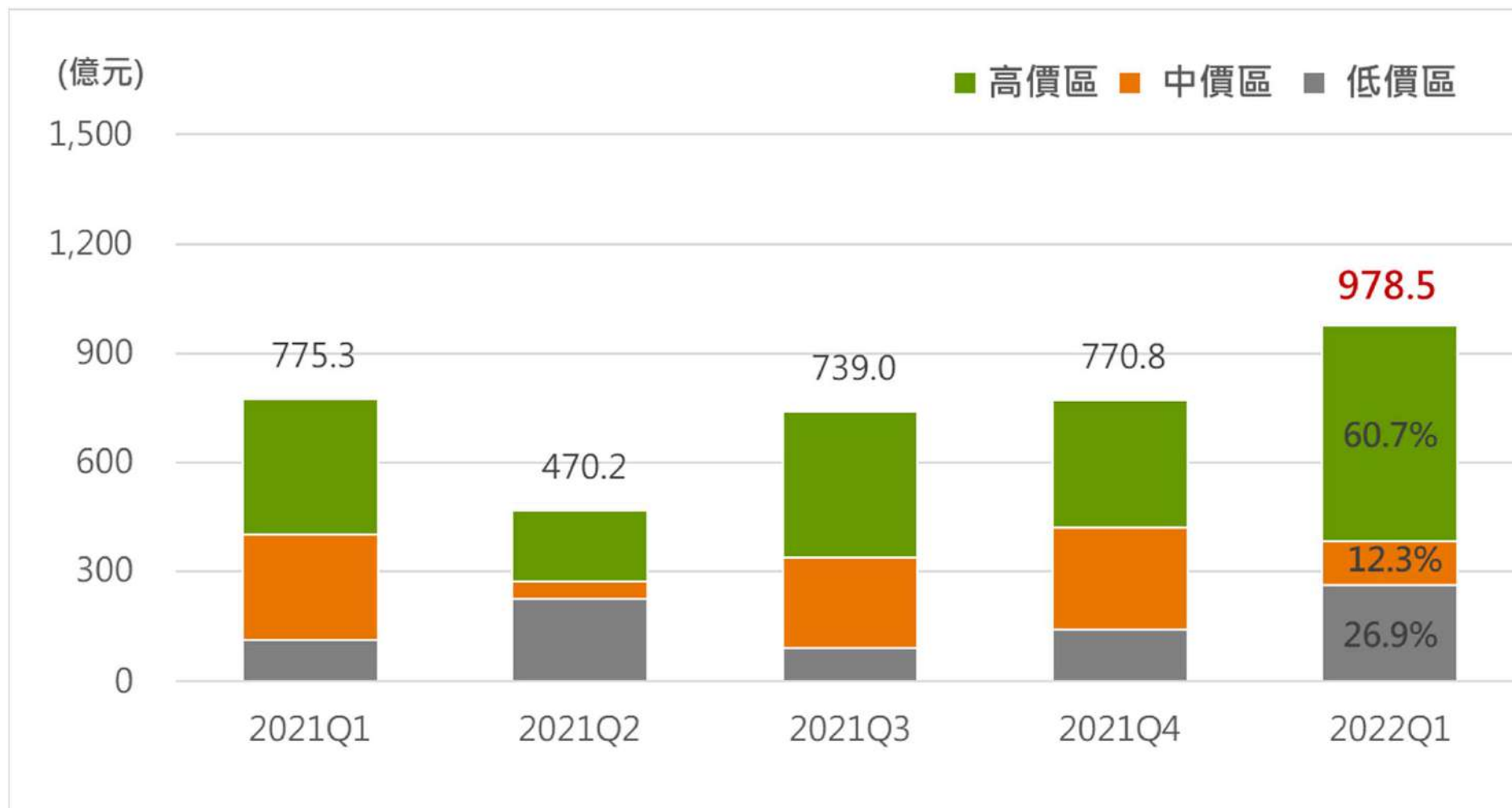


台北市推案狀況 2022年第1季

		個案數	推案戶數(戶)	銷售率(%)	銷售率為0個案數	推案金額(億)	大廈推案率(%)	預售推案率(%)	主力坪數*(坪)	主力總價*(萬)	主力單價*(萬)
高價區	中正區	2	53	21	-	45	100	50	50	8,416	168
	中山區	5	172	19	-	88	100	80	35	5,043	141
	大安區	5	195	21	-	462	100	60	93	23,816	220
中價區	士林區	2	32	16	-	15	100	0	49	5,361	104
	內湖區	3	120	26	1	60	100	100	45	5,102	112
	南港區	1	91	22	-	27	100	100	21	2,358	115
	大同區	2	60	15	-	18	100	100	34	3,142	94
低價區	萬華區	1	72	29	-	23	100	0	31	2,232	72
	北投區	11	473	18	-	222	100	91	45	4,514	94
	文山區	2	63	16	-	19	100	100	38	2,810	74
台北		34	1,331	20	1	978	100	76	48	7,226	123

*主力坪數、主力單價、主力總價按住宅大廈(A)、獨棟或別墅(V)建物類型分別以推案戶數加權計算。此處之價格均為開價。

台北市推案分布 2022年第1季



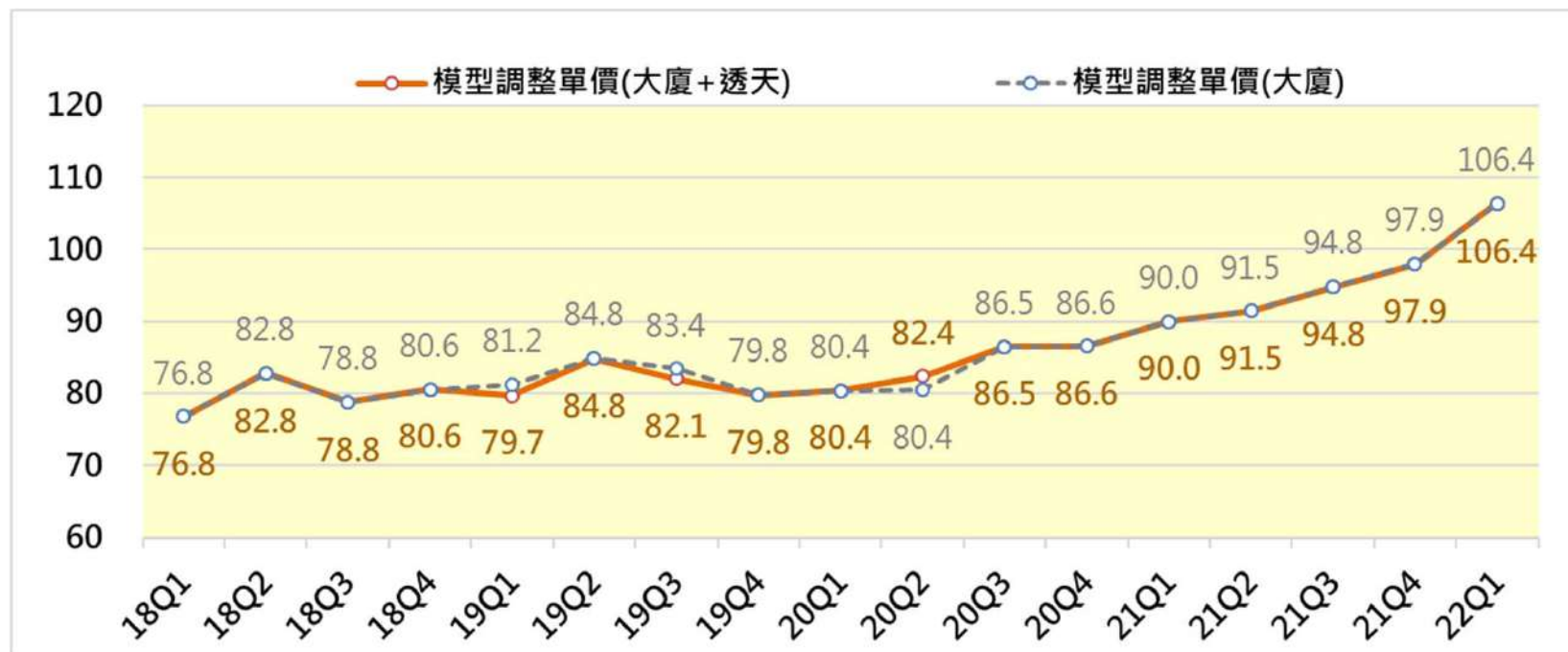
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台北市模型單價與市場單價



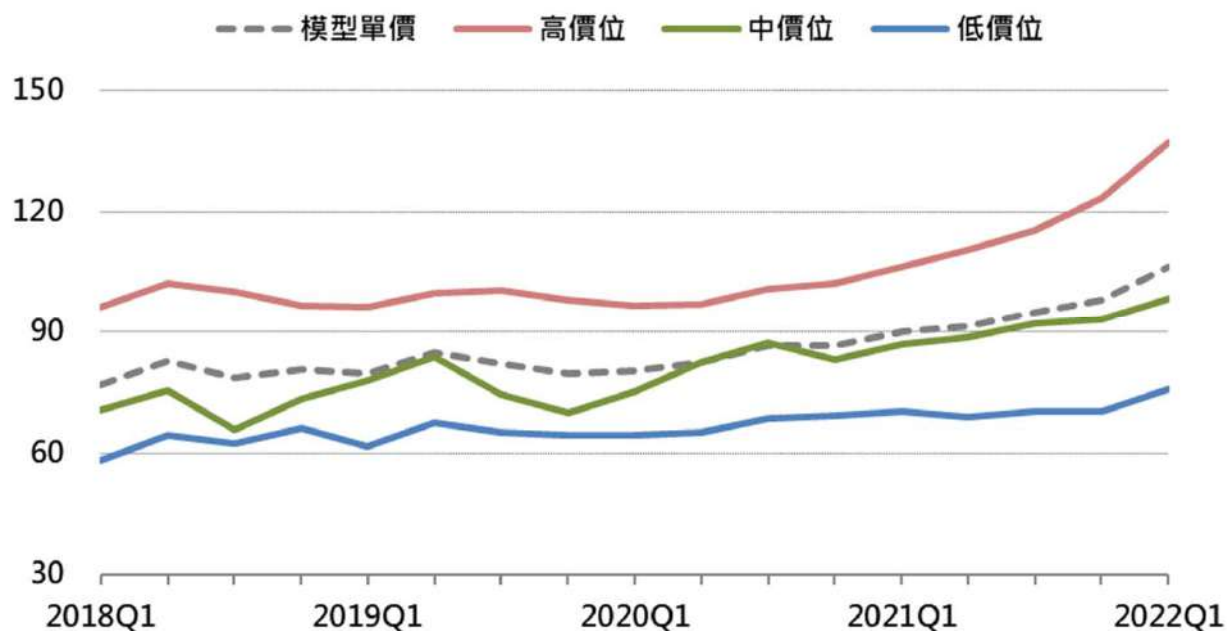
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價	106.4 萬元/坪	8.60%	18.22%
市場平均單價	106.9 萬元/坪	5.79%	14.85%

台北市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價(大廈+透天)	106.4 萬元/坪	8.60%	18.22%
模型調整單價(大廈)	106.4 萬元/坪	8.60%	18.22%

台北市區位價格



高價位	中正、中山、松山、 大安、信義
中價位	士林、內湖、南港、 大同
低價位	萬華、北投、文山

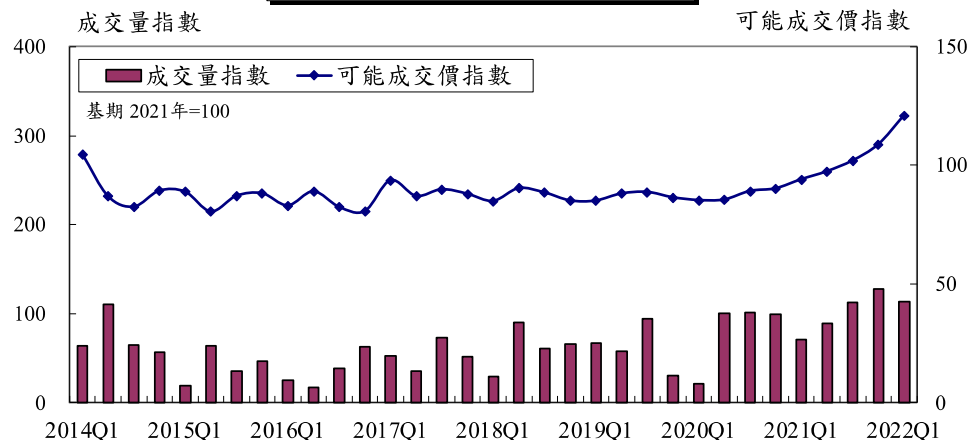
註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	137.11 萬元/坪	11.26%	28.66%
中價位	98.25 萬元/坪	5.35%	13.15%
低價位	75.84 萬元/坪	7.78%	7.91%

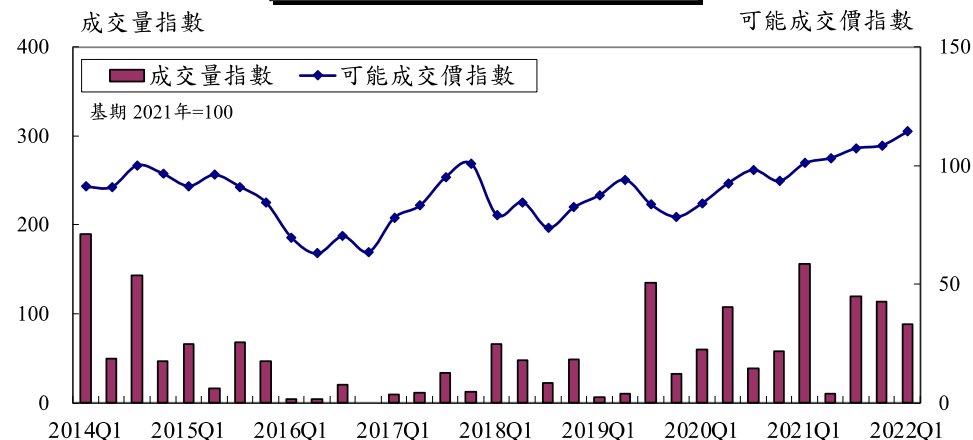
註：依2021定義標準住宅及高中低價位區，重新計算2021Q1~Q4高中低價位區模型單價

台北市區位成交量(戶數)

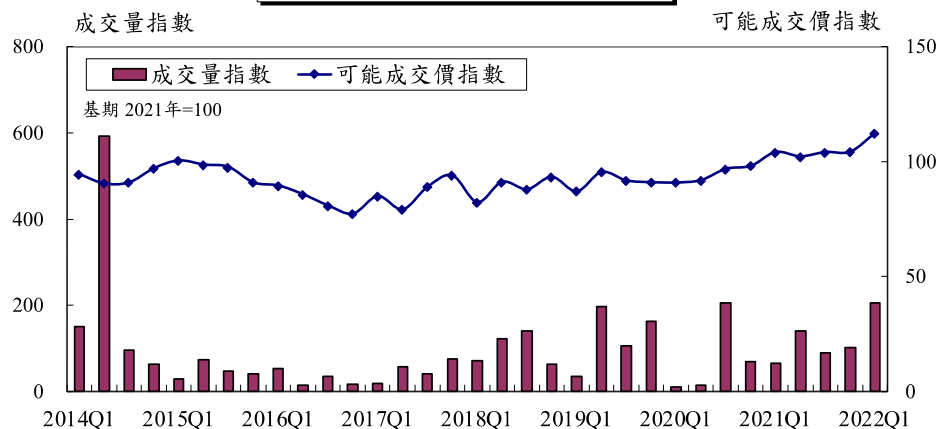
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)



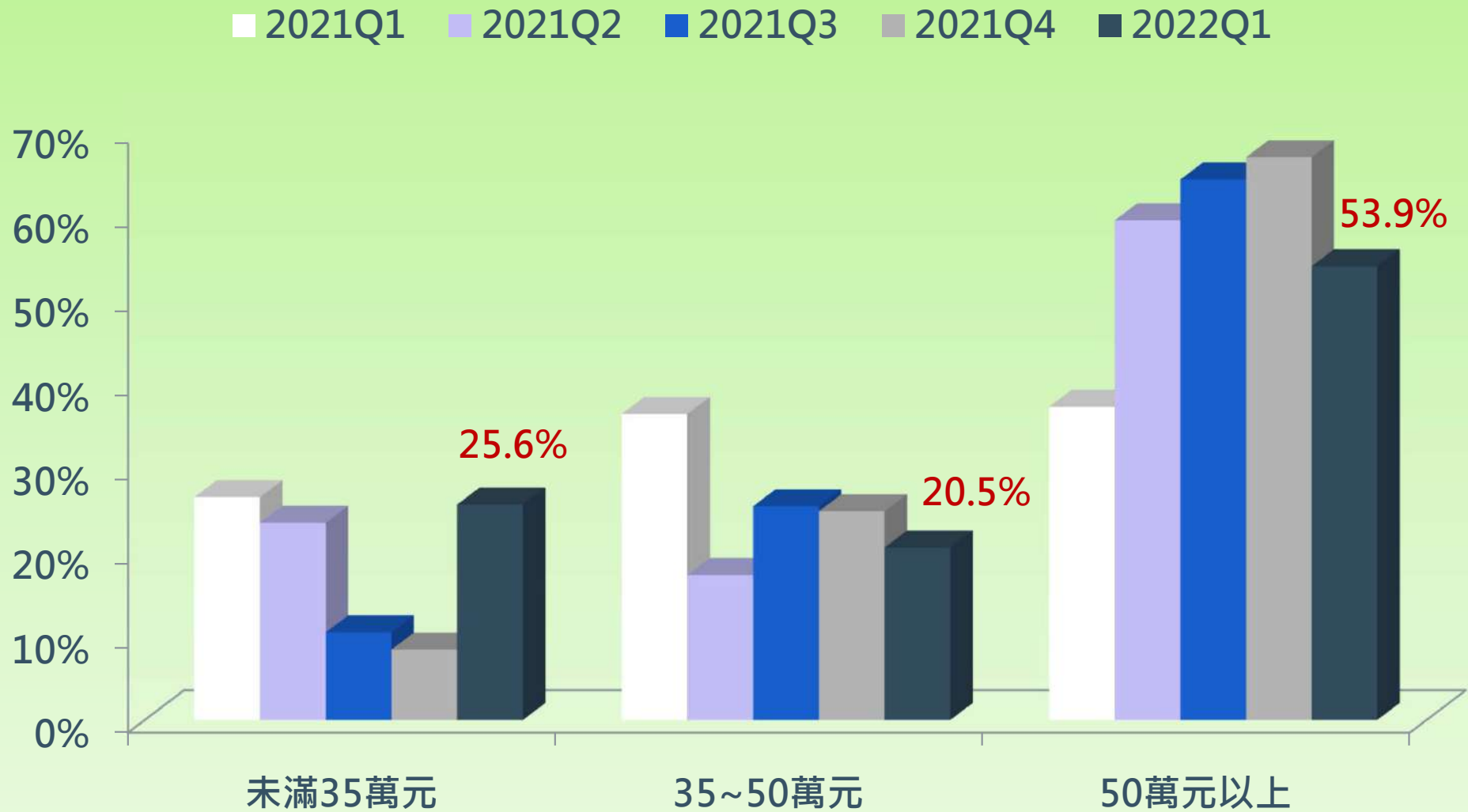
台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	113.89	-10.58%	60.96%
中價區	88.64	-22.10%	-43.23%
低價區	205.59	99.64%	211.72%

註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

新北市推案價格與戶數比例

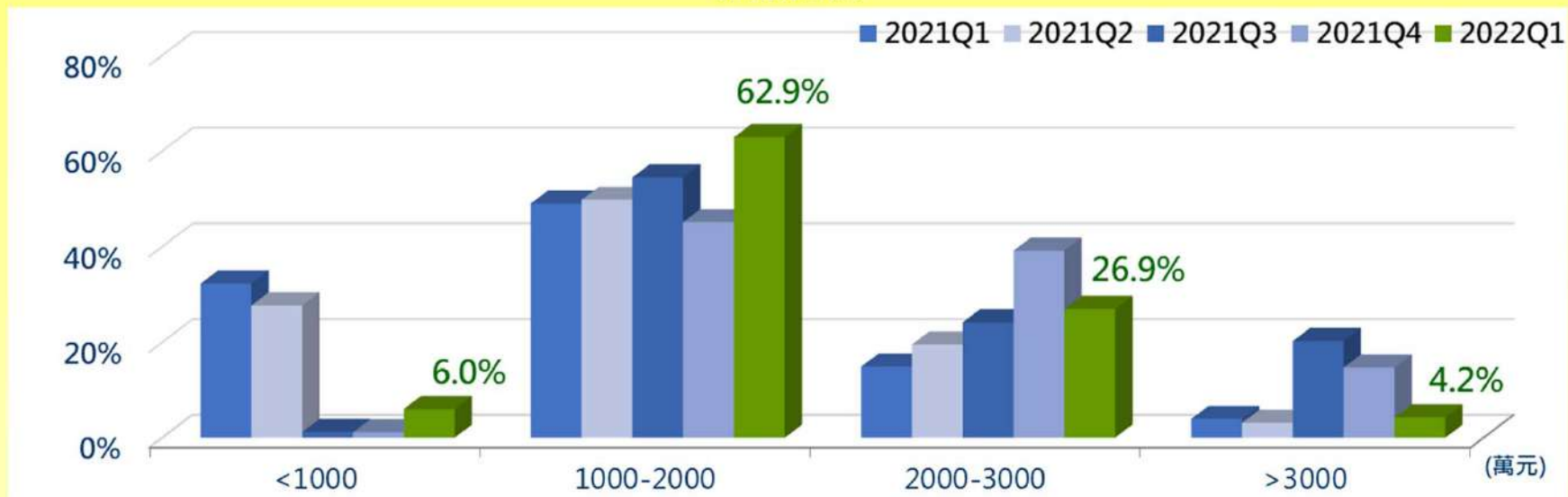


*此處之推案價格為開價。

新北市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

推案總價



推案戶數(%)

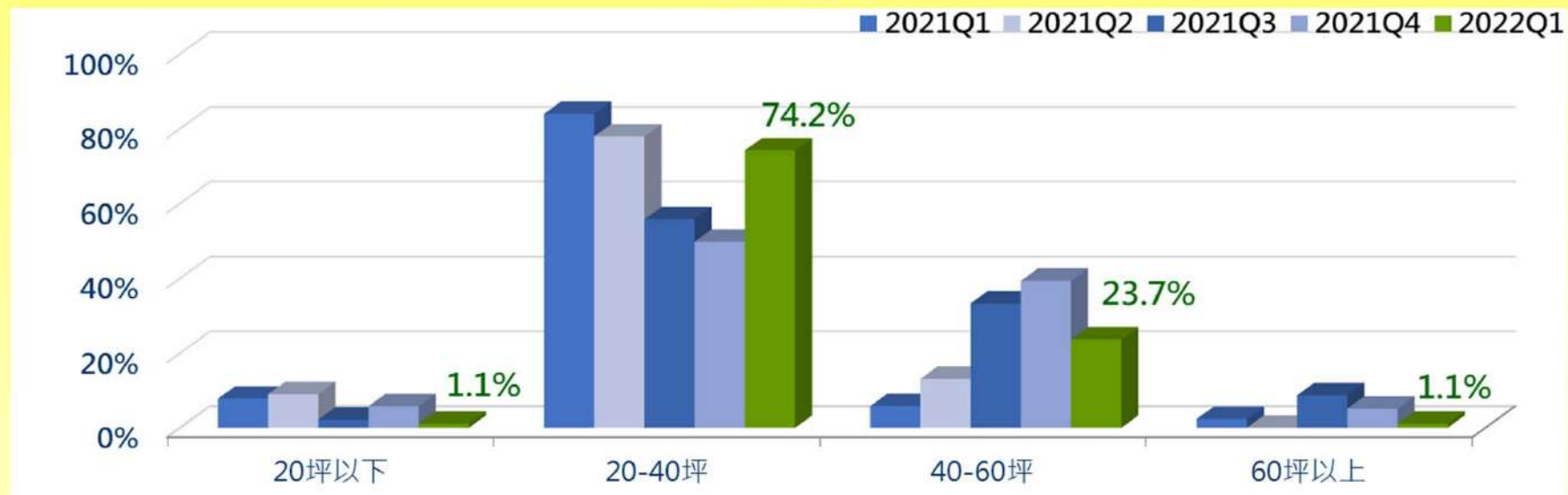
推案總價與銷售率



新北市推案坪數與銷售率

推案戶數(%)

推案坪數



推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

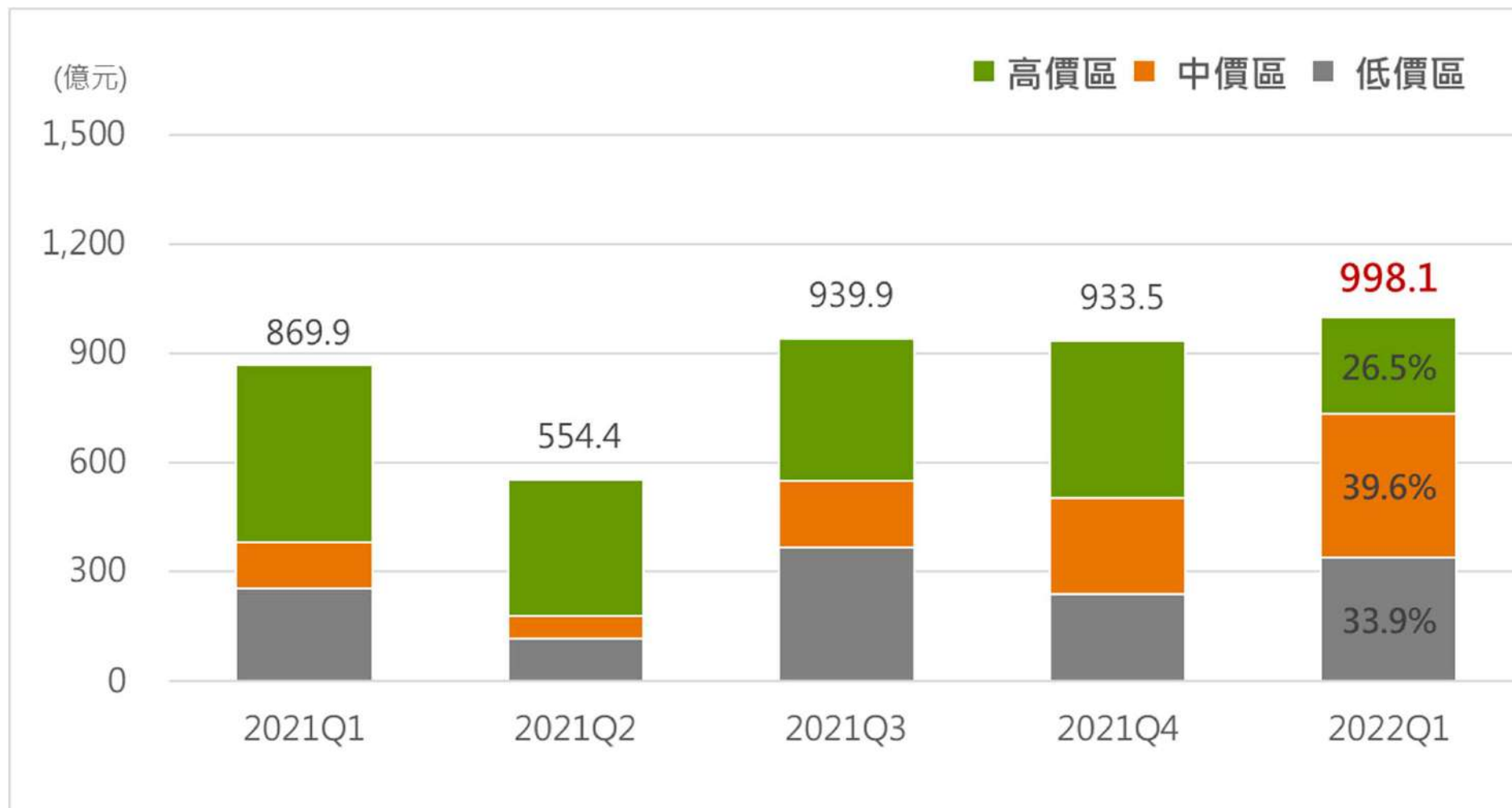


新北市推案狀況 2022年第1季

		個案數	推案戶數(戶)	銷售率(%)	銷售率為0個案數	推案金額(億)	大廈推案率(%)	預售推案率(%)	主力坪數*(坪)	主力總價*(萬)	主力單價*(萬)	
高價區	新店區	4	261	31	-	50	100	75	31	1,916	64	
	永和區	1	9	11	-	1	100	0	12	900	75	
	中和區	5	263	18	-	94	100	80	52	3,562	66	
	板橋區	1	152	11	-	38	100	100	38	2,470	65	
	三重區	4	389	20	-	82	100	75	36	1,559	61	
中價區	土城區	4	821	17	-	197	100	75	39	2,381	60	
	汐止區	1	100	20	-	20	100	0	31	1,550	50	
	蘆洲區	1	100	23	-	14	100	0	24	1,175	50	
	新莊區	9	804	13	1	165	100	56	34	2,189	63.5	
低價區	樹林區	2	87	31	-	11	100	100	35	1,588	45	
	鶯歌區	3	282	12	-	29	100	67	27	1,038	38	
	泰山區	2	276	19	-	41	100	100	33	1,723	53	
	林口區	3	129	11	-	16	100	67	25	1,191	47	
	五股區	3	173	15	-	25	100	33	36	1,567	43	
	八里區		1	130	25	-	18	50	0	A 44	1,584	36
										V 79	2,765	35
	淡水區	3	1,858	4	-	193	100	100	34	1,144	32	
A		47	5,834	13	1	993.4	98	66	35	1,727	49	
V		1	17	6	0	4.7		100	79	2,765	35	

*主力坪數、主力單價、主力總價按住宅大廈(A)、獨棟或別墅(V)建物類型分別以推案戶數加權計算。此處之價格均為開價。26

新北市推案分布 2022年第1季

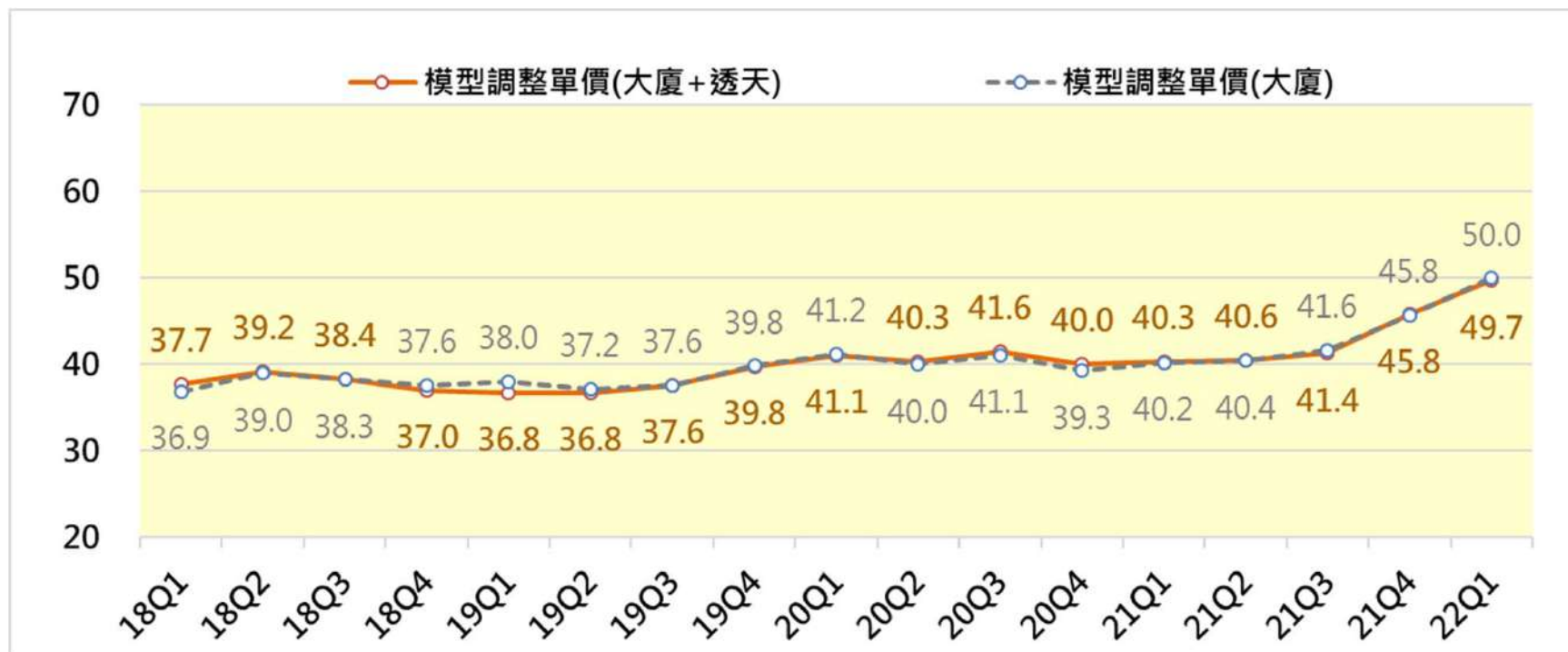


新北市模型單價與市場單價



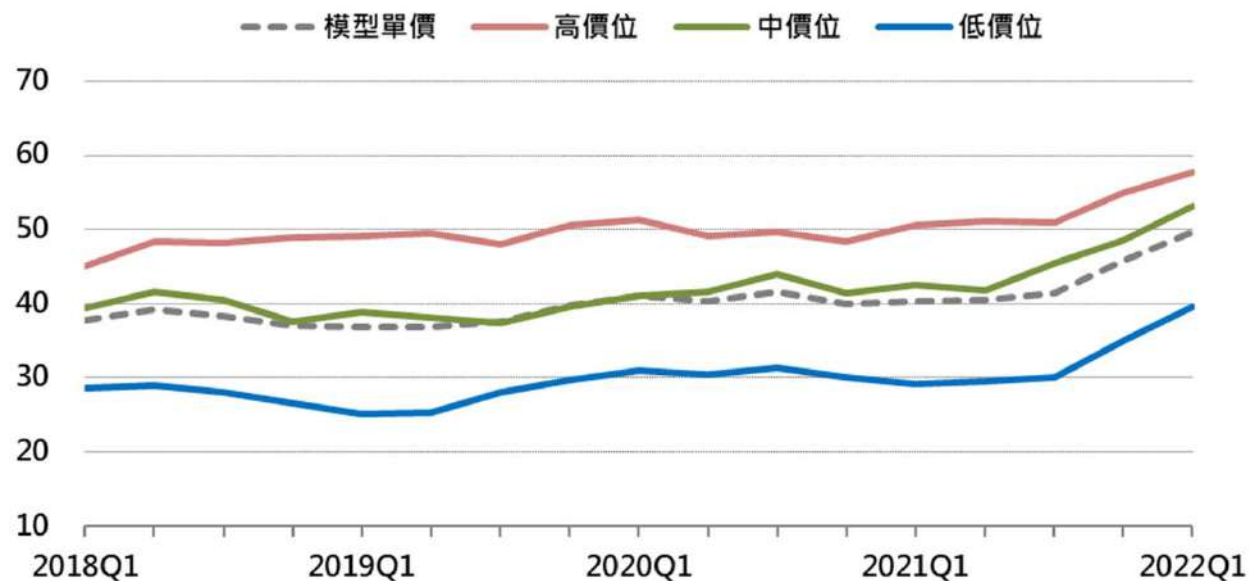
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價	49.7 萬元/坪	8.52%	23.32%
市場平均單價	47.1 萬元/坪	1.97%	13.27%

新北市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價(大廈+透天)	49.7 萬元/坪	8.52%	23.32%
模型調整單價(大廈)	50.0 萬元/坪	9.24%	24.30%

新北市區位價格



高價位	板橋、新店、永和 中和、三重
中價位	汐止、土城、新莊 蘆洲
低價位	萬里、深坑、三峽 樹林、鶯歌、泰山 林口、五股、八里 淡水

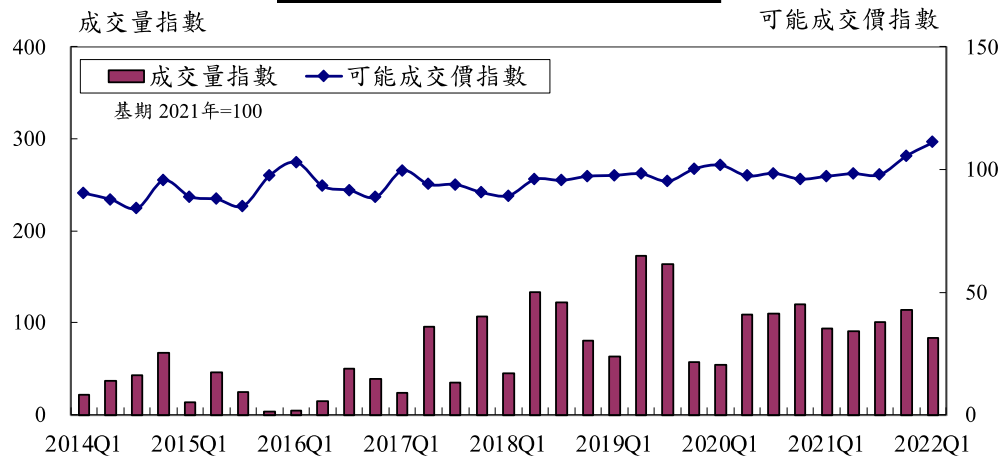
註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	57.80 萬元/坪	5.19%	14.29%
中價位	53.15 萬元/坪	9.44%	25.09%
低價位	39.54 萬元/坪	12.77%	35.23%

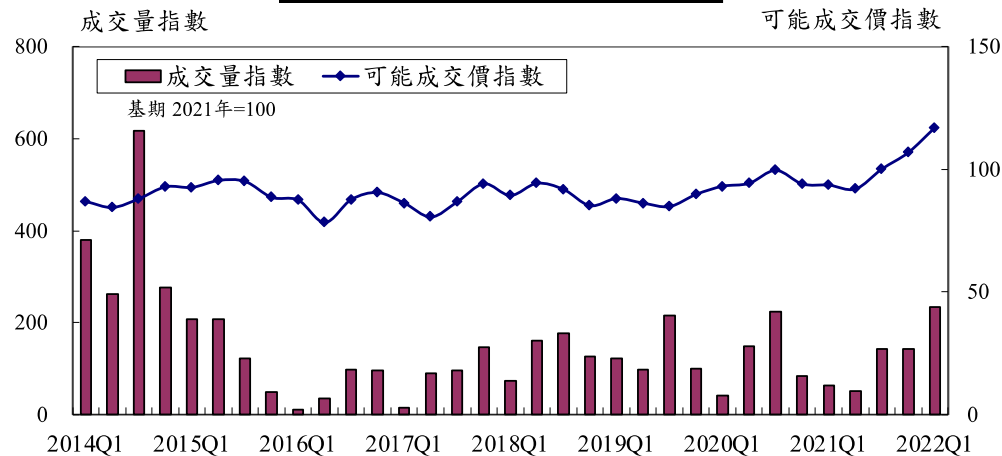
註：依2021定義標準住宅及高中低價位區，重新計算2021Q1~Q4高中低價位區模型單價

新北市區位成交量(戶數)

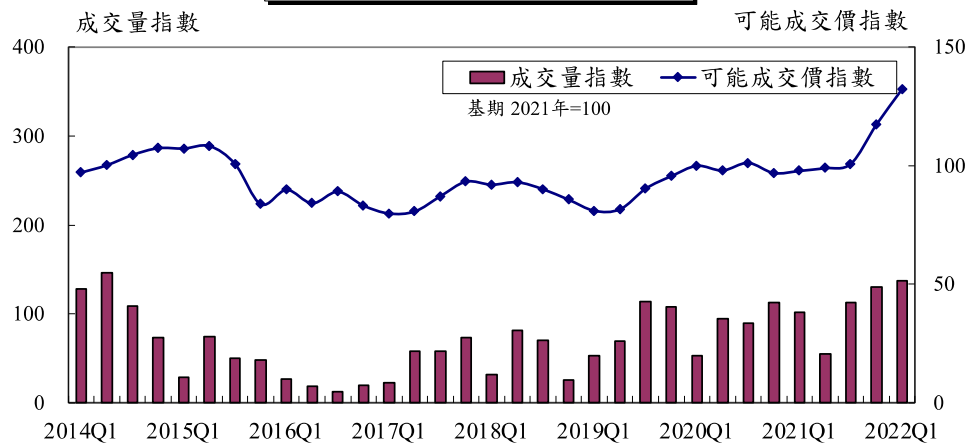
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

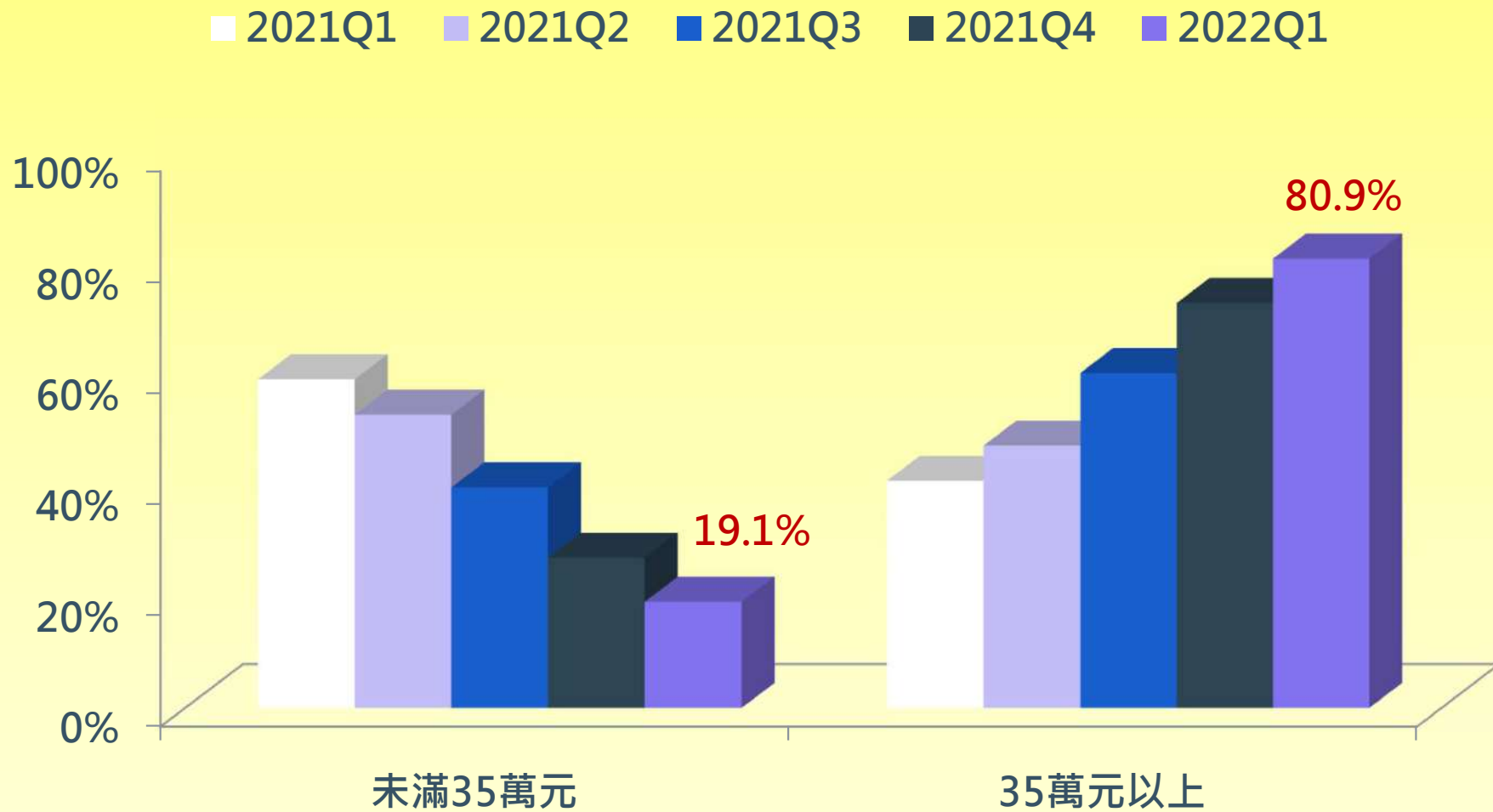


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	83.39	-26.86%	-11.41%
中價區	234.24	64.87%	263.71%
低價區	137.70	6.13%	35.21%

桃園市推案價格與戶數比例

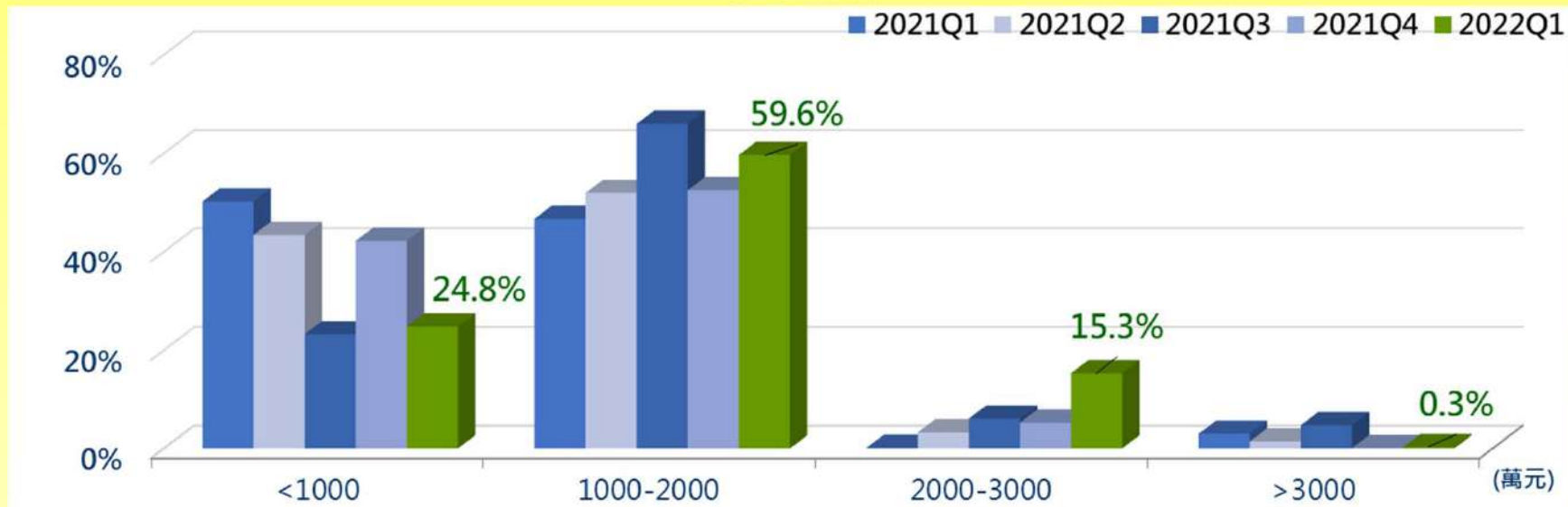


*此處之推案價格為開價。

桃園市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

推案總價



推案戶數(%)

推案總價與銷售率

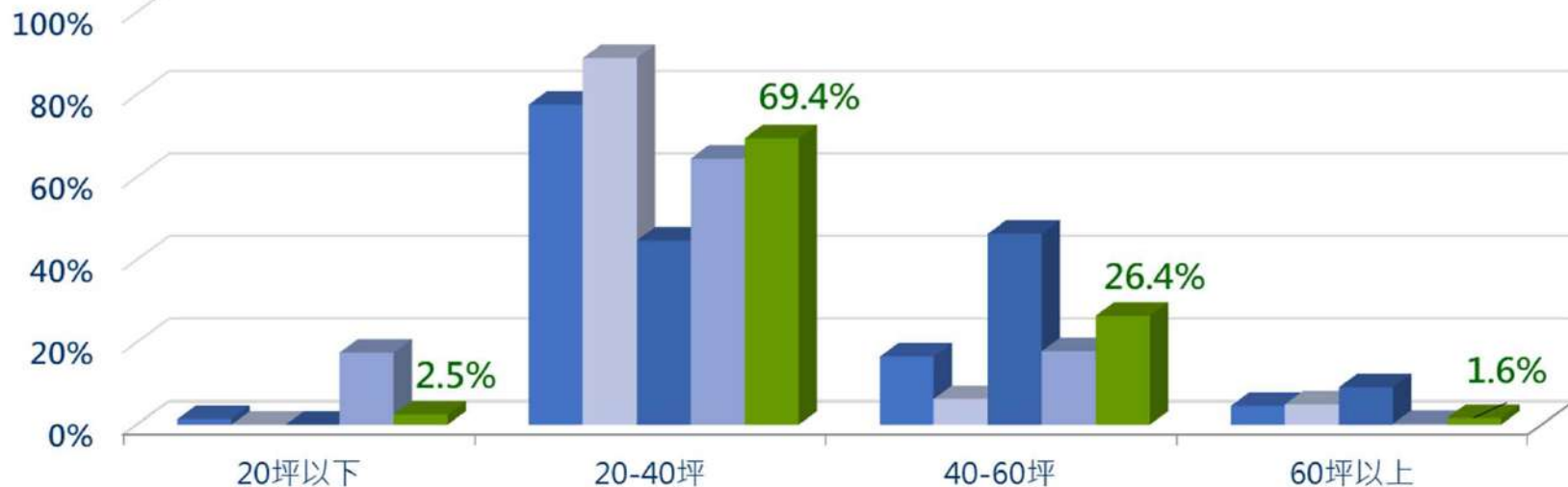


桃園市推案坪數與銷售率

推案戶數(%)

推案坪數

■ 2021Q1 ■ 2021Q2 ■ 2021Q3 ■ 2021Q4 ■ 2022Q1



推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)

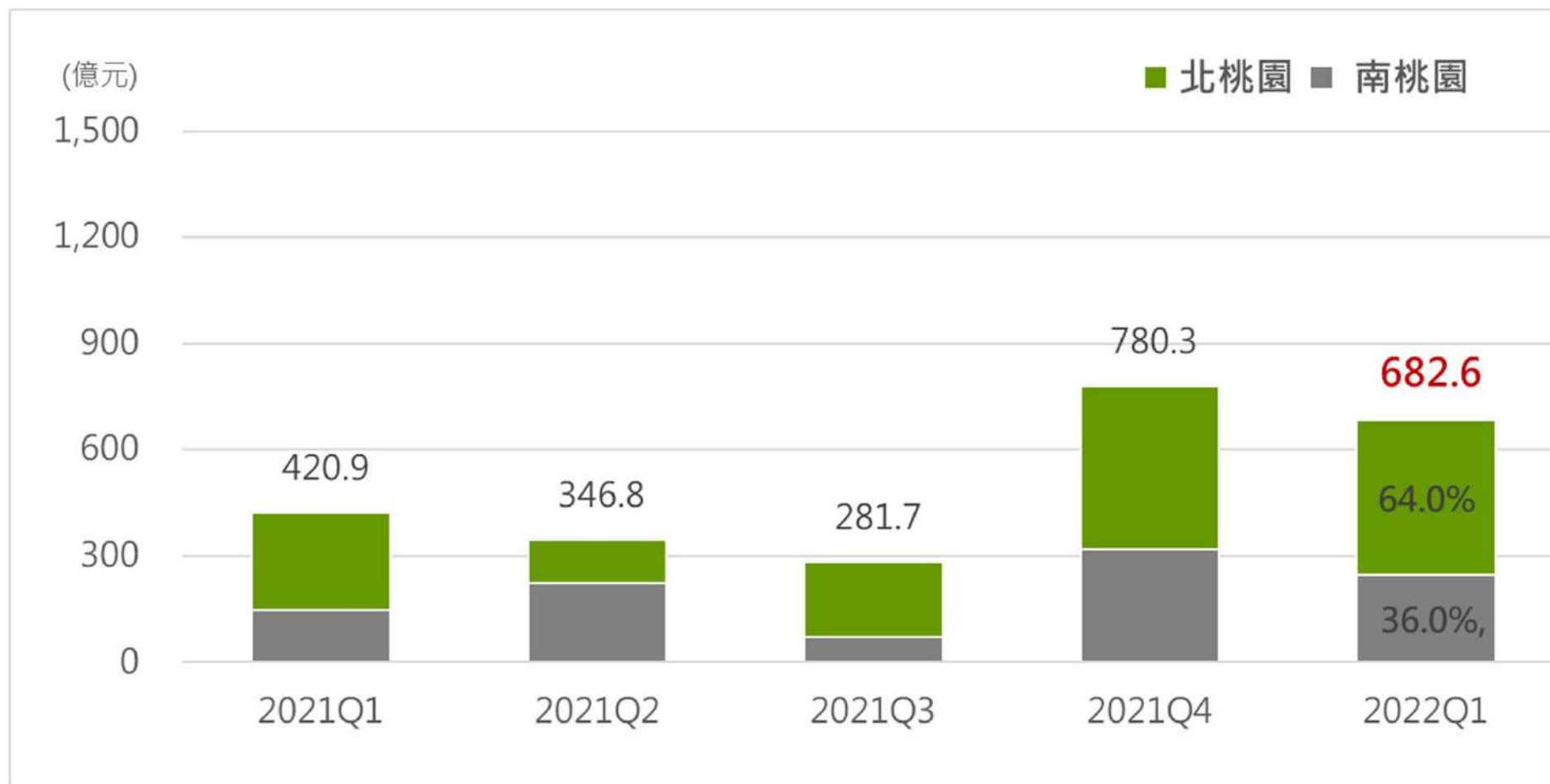


桃園市推案狀況 2022年第1季

		個案數	推案戶數(戶)	銷售率(%)	銷售率為0個案數	推案金額(億)	大廈推案率(%)	預售推案率(%)	主力坪數*(坪)	主力總價*(萬)	主力單價*(萬)
北桃園 (高價區)	桃園區	12	1,282	12	-	174	100	75	A 40	1,514	38
	龜山區	1	320	13	-	47	100	100	A 35	1,587	46
	八德區	5	755	9	-	92	80	20	A 29	1,034	35
									V 58	2,320	40
蘆竹區	6	939	10	-	124	100	33	A 35	1,450	39	
南桃園 (低價區)	中壢區	17	986	23	3	156	53	41	A 34	1,529	45
									V 80	2,216	27
	平鎮區	7	415	12	1	48	86	29	A 40	1,285	32
									V 83	3,901	47
大園區	3	318	15	-	42	100	100	A 28	1,249	44	
A		41	4,904	14	0	657	80	51	35	1,402	40
V		10	111	6	4	25		40	75	2,274	31

*主力坪數、主力單價、主力總價按住宅大廈(A)、獨棟或別墅(V)建物類型分別以推案戶數加權計算。此處之價格均為開價。

桃園市推案分布 2022年第1季



桃園市模型單價與市場單價



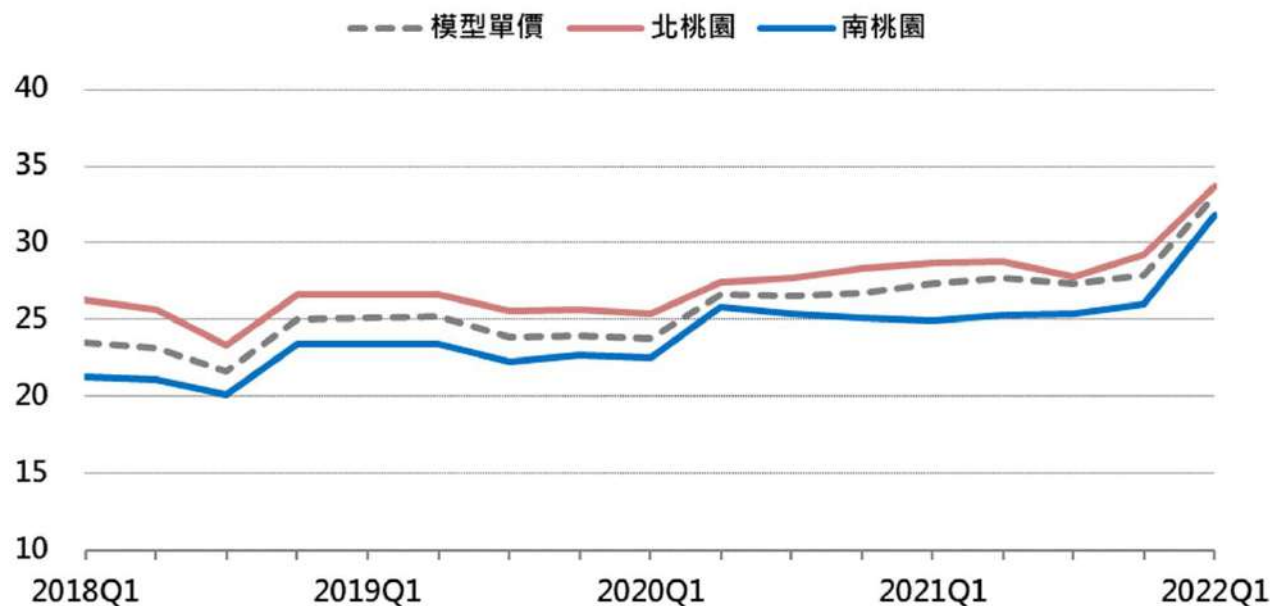
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價	33.1 萬元/坪	18.45%	20.84%
市場平均單價	33.9 萬元/坪	6.44%	19.63%

桃園市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價(大廈+透天)	33.1 萬元/坪	18.45%	20.84%
模型調整單價(大廈)	34.3 萬元/坪	22.18%	23.78%

桃園市區位價格



北桃園 (高價區)	桃園、龜山、八德 蘆竹
南桃園 (低價區)	中壢、大園、平鎮

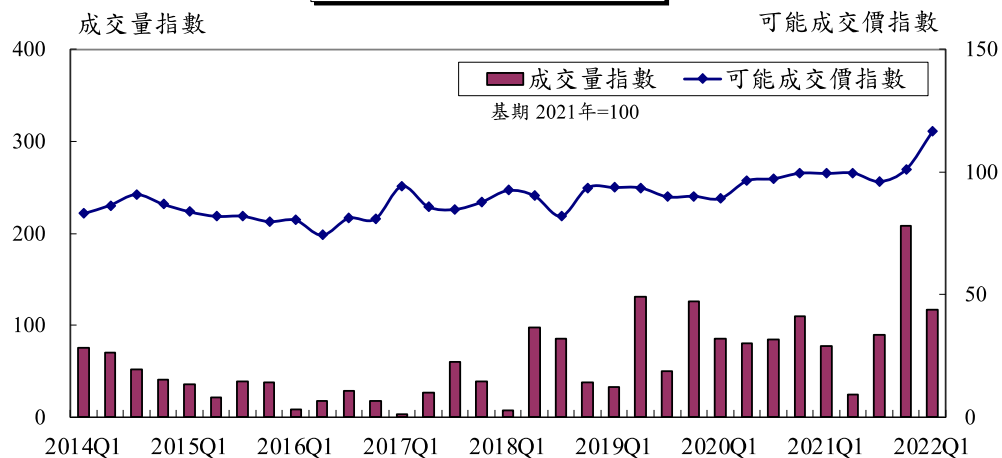
註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	模型單價	相較上一季	相較去年同季
北桃園(高價區)	33.71 萬元/坪	15.35%	17.34%
南桃園(低價區)	31.85 萬元/坪	22.53%	27.45%

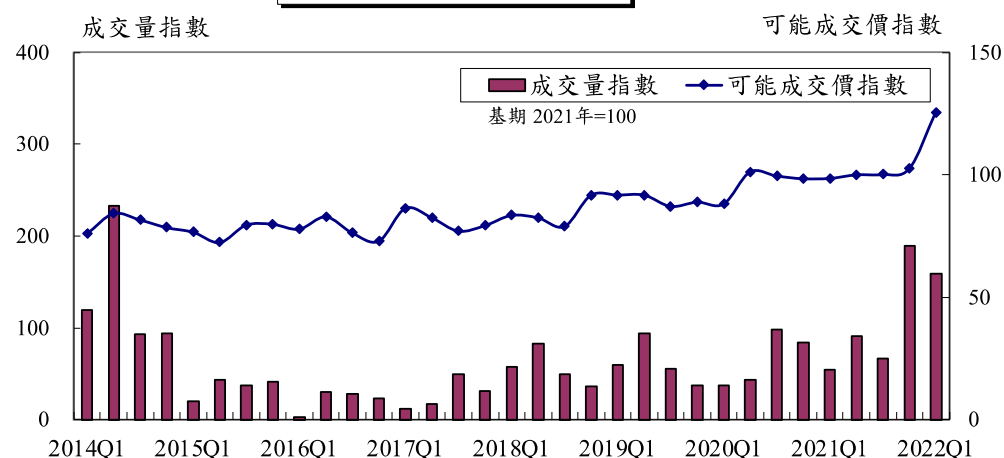
註：依2021定義標準住宅及高中低價區，重新計算2021Q1~Q4高中低價區模型單價

桃園市成交量(戶數)

北桃園價量指數趨勢圖(季)

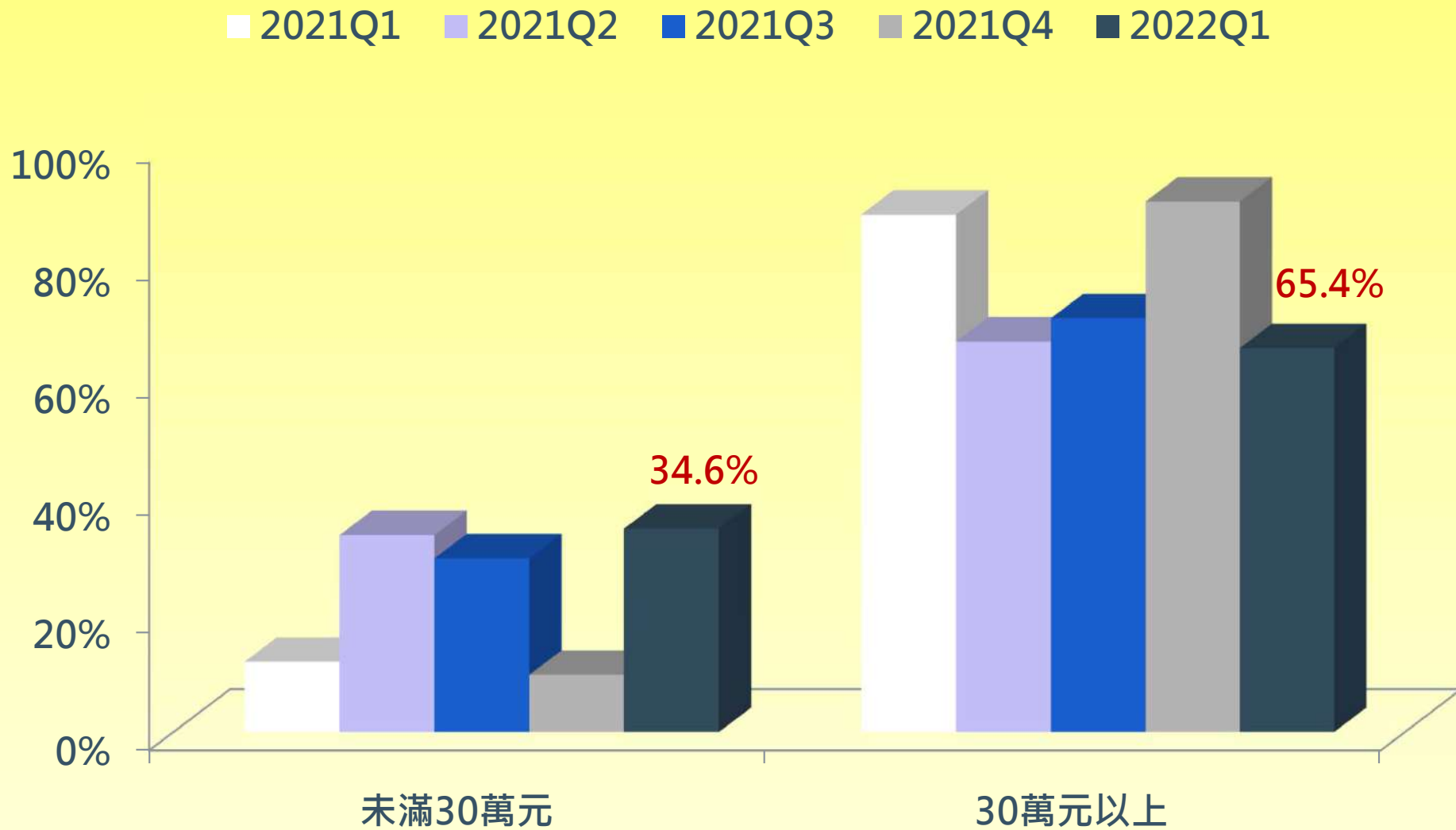


南桃園價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
北桃園(高價區)	116.59	-43.98%	50.32%
南桃園(低價區)	158.53	-16.16%	193.41%

新竹縣市推案價格與戶數比例

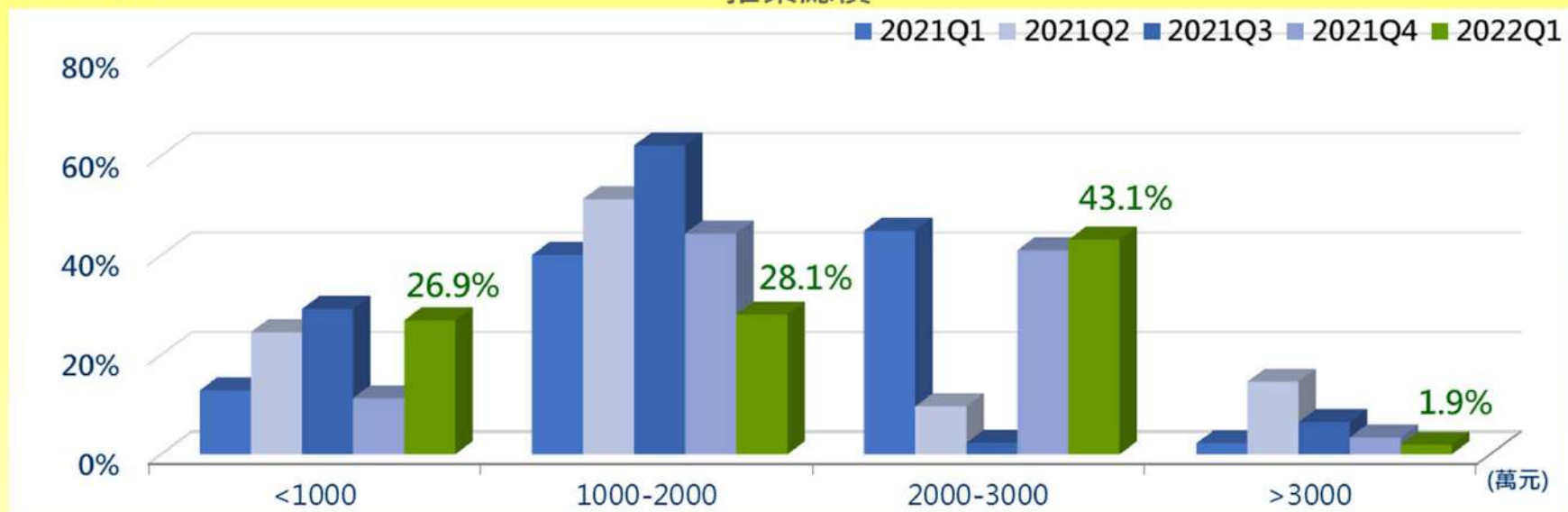


*此處之推案價格為開價。

新竹縣市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

推案總價



推案戶數(%)

推案總價與銷售率



新竹縣市推案坪數與銷售率

推案戶數(%)

推案坪數



推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

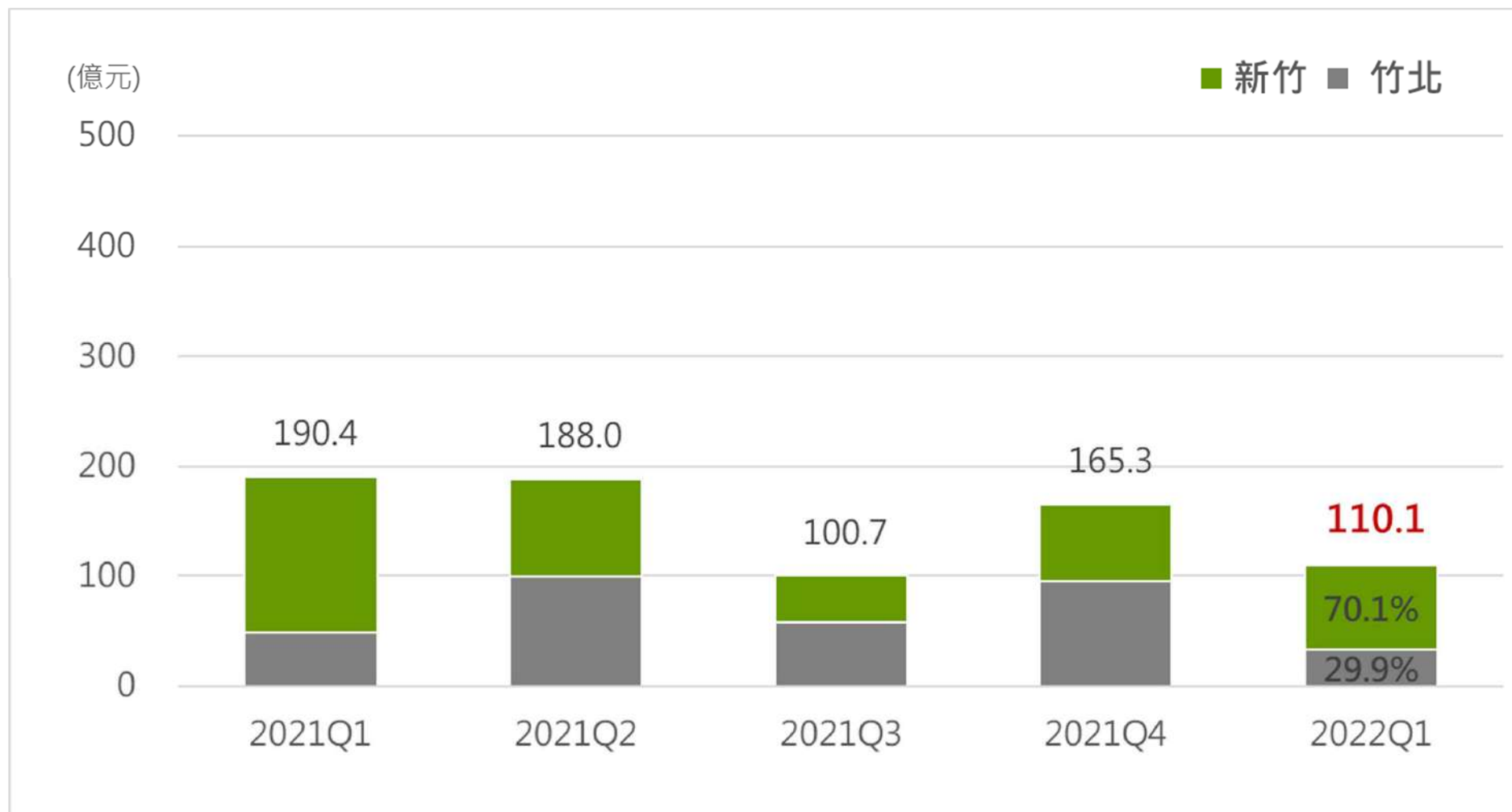


新竹縣市推案狀況 2022年第1季

	個案數	推案戶數(戶)	銷售率(%)	銷售率為0個案數	推案金額(億)	大廈推案率(%)	預售推案率(%)	主力坪數*(坪)	主力總價*(萬)	主力單價*(萬)
竹北市	9	255	19	2	33	44	89	A 35	1,275	36
								V 61	2,075	30
新竹市	11	429	23	1	77	64	100	A 39	1,789	44
								V 65	2,290	36
A	11	549	22	0	80	55	100	37	1,582	41
V	9	135	21	3	30		89	64	2,236	34

*主力坪數、主力單價、主力總價按住宅大廈(A)、獨棟或別墅(V)建物類型分別以推案戶數加權計算。此處之價格均為開價。

新竹縣市推案分布 2022年第1季

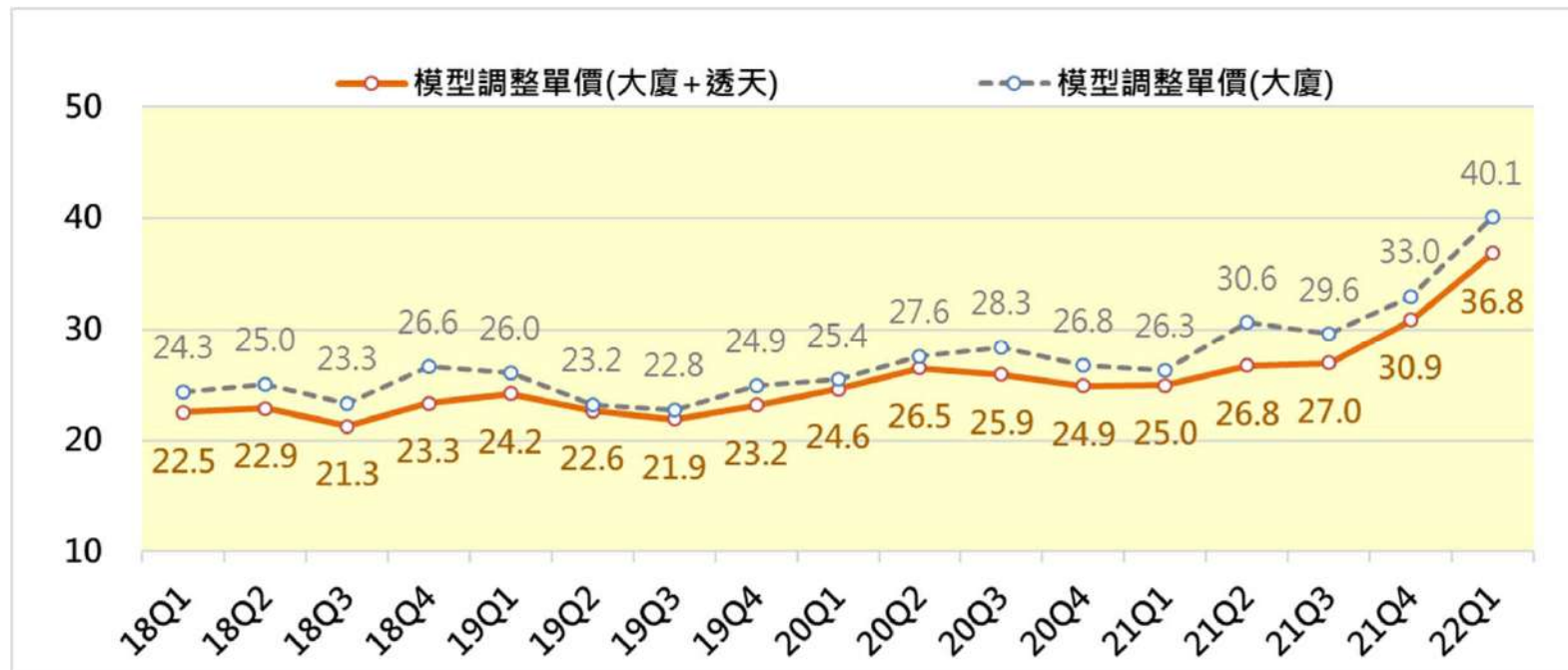


新竹縣市模型單價與市場單價



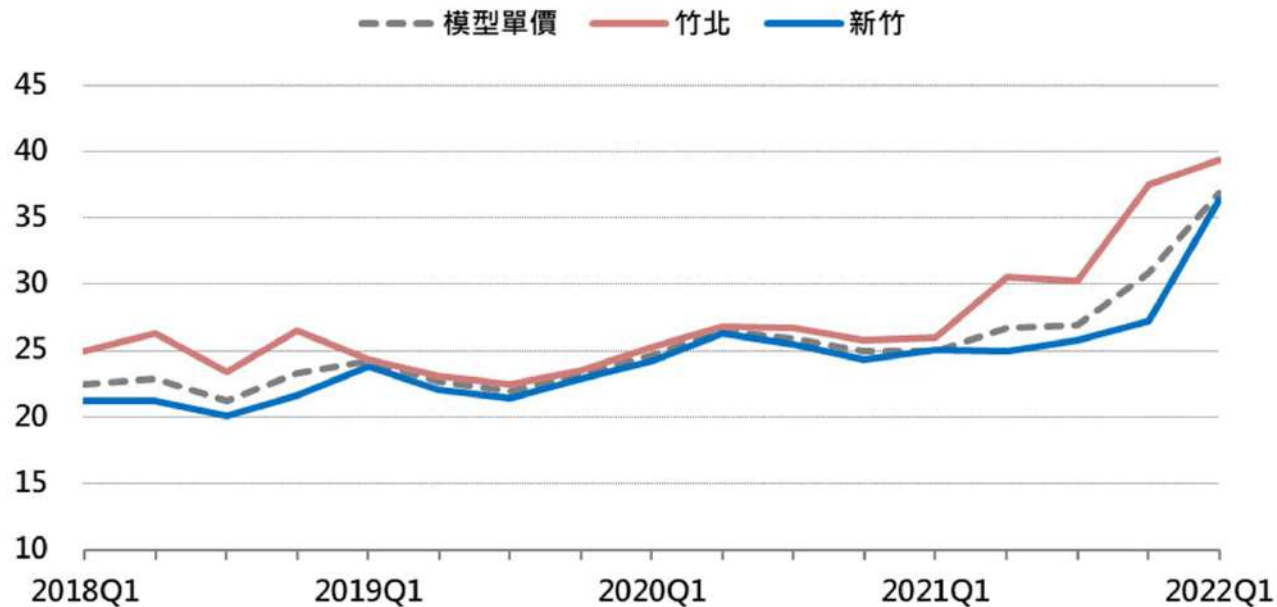
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價	36.8 萬元/坪	19.20%	47.58%
市場平均單價	36.0 萬元/坪	6.23%	27.37%

新竹縣市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價(大廈+透天)	36.8 萬元/坪	19.20%	47.58%
模型調整單價(大廈)	40.1 萬元/坪	21.60%	52.35%

新竹縣市區位價格



新竹縣	竹北市
新竹市	新竹市

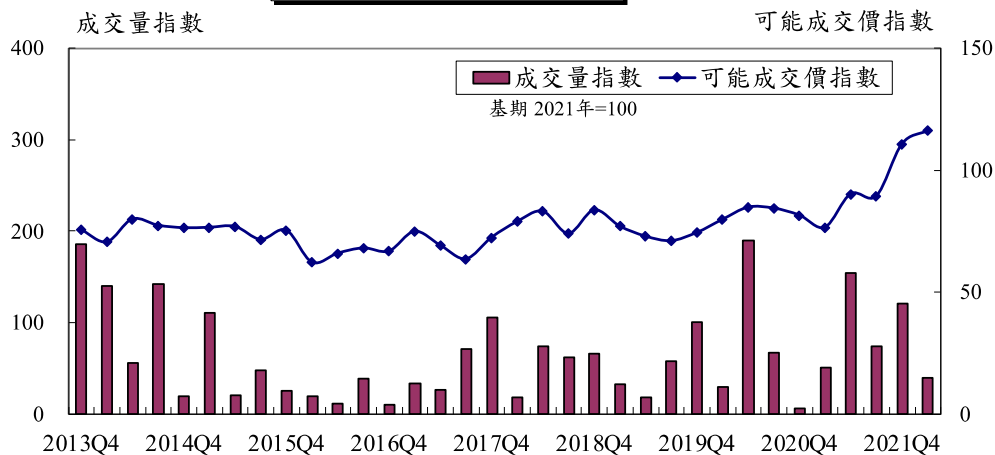
註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	模型單價	相較上一季	相較去年同季
竹北市	39.33 萬元/坪	4.91%	51.64%
新竹市	36.36 萬元/坪	33.53%	44.88%

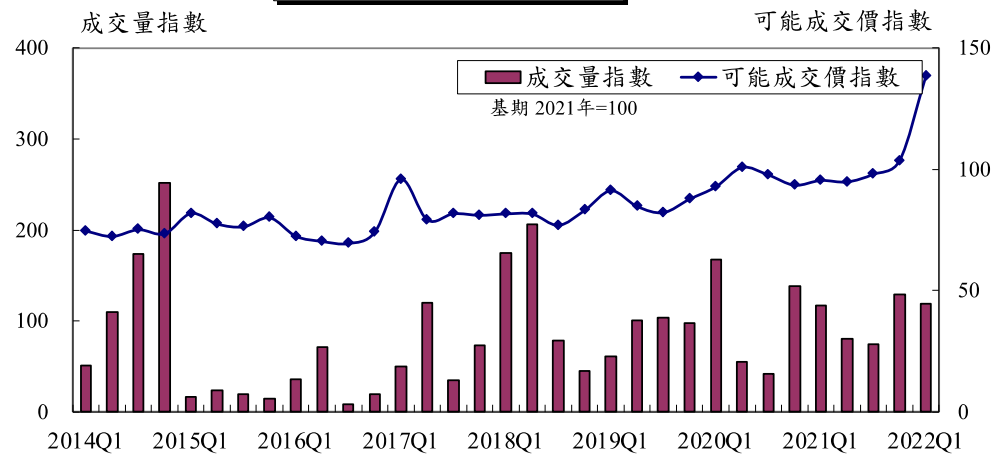
註：依2021定義標準住宅及高中低價區，重新計算2021Q1~Q4高中低價區模型單價

新竹縣市成交量(戶數)

竹北市價量指數趨勢圖(季)

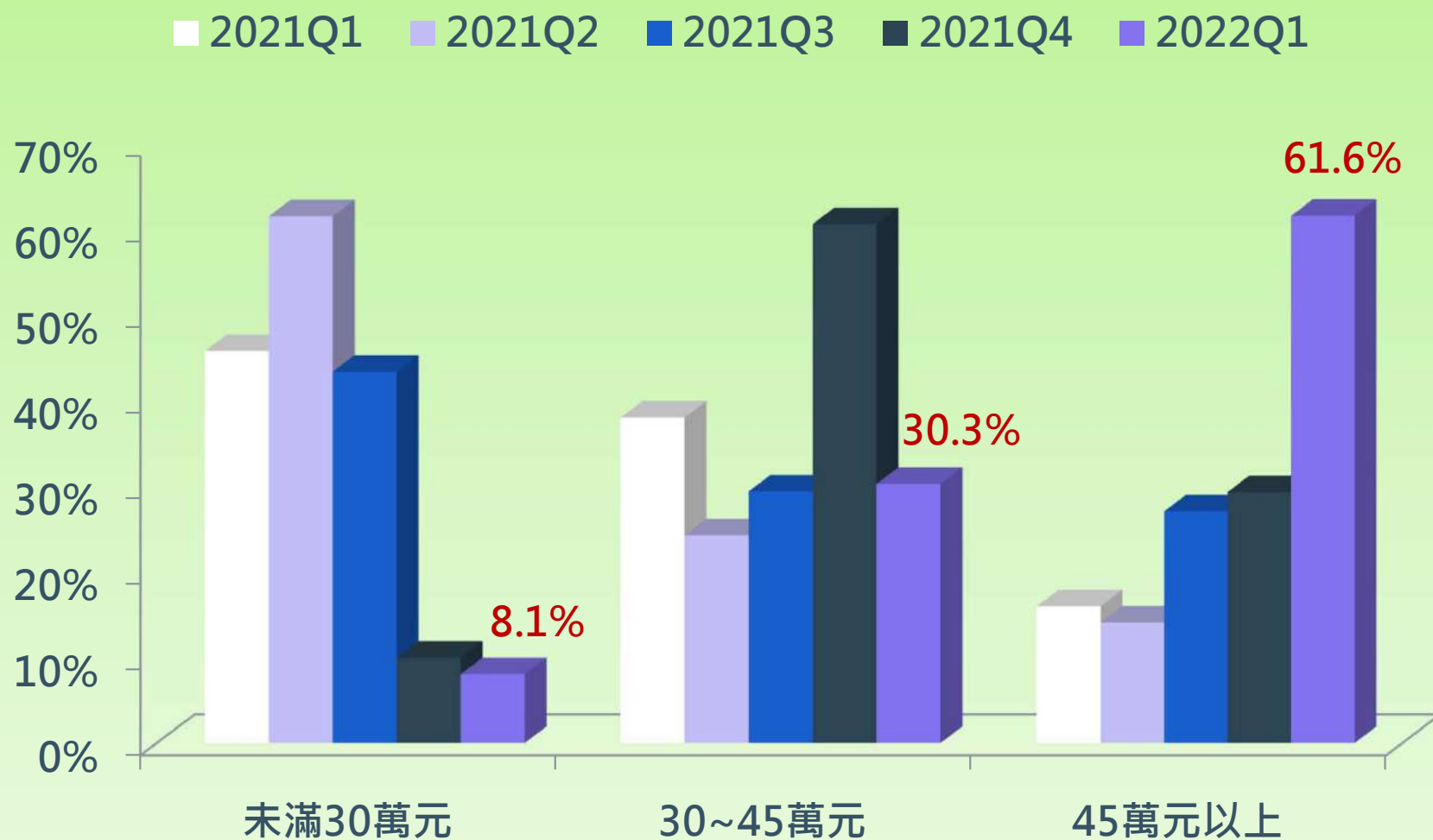


新竹市價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
竹北市	39.98	-66.87%	-20.97%
新竹市	118.81	-7.65%	1.69%

台中市推案價格與戶數比例

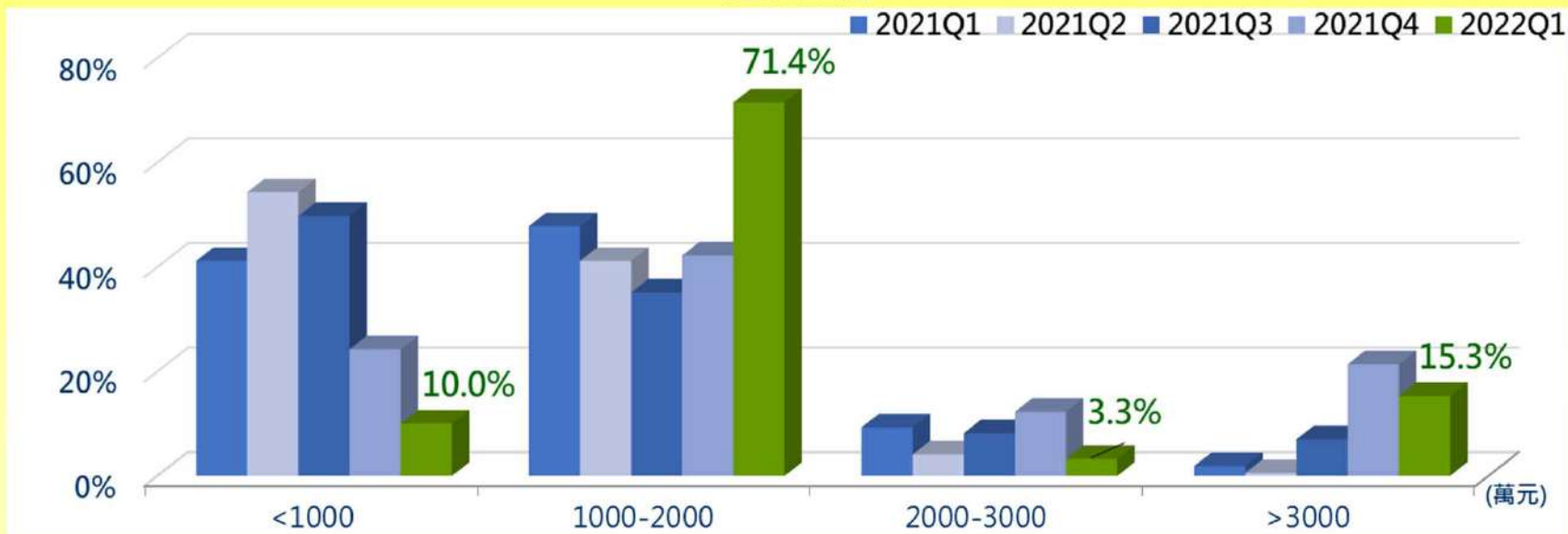


*此處之推案價格為開價。

台中市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

推案總價



推案戶數(%)

推案總價與銷售率

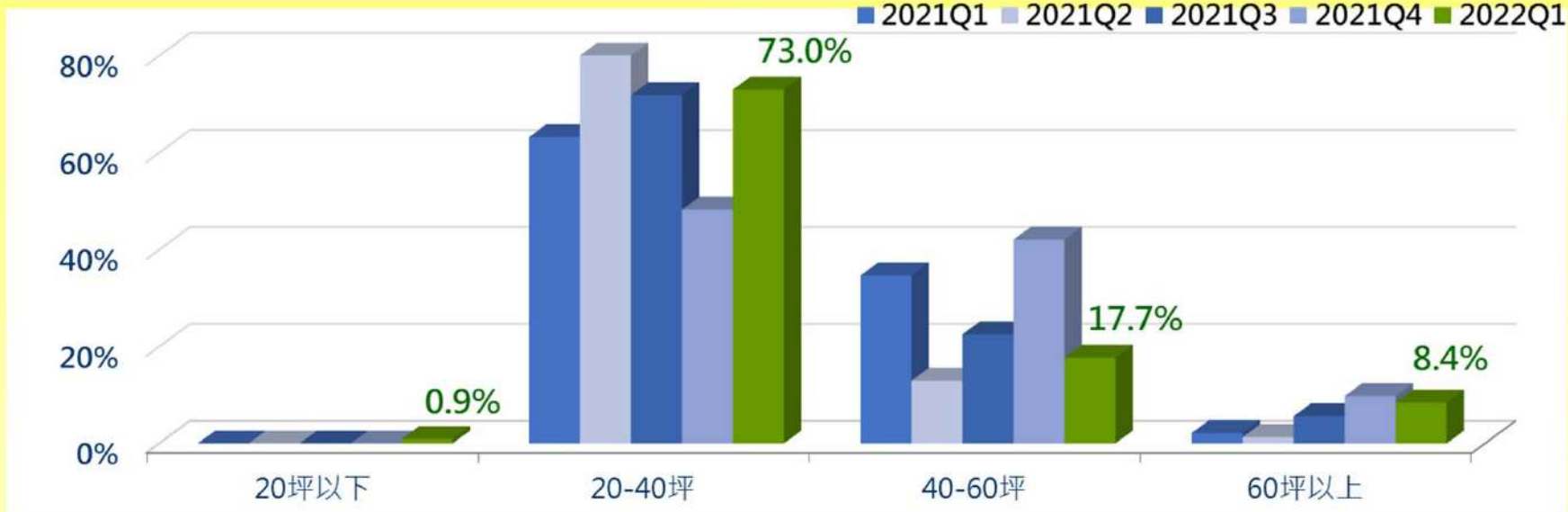


台中市推案坪數與銷售率

推案戶數(%)

推案坪數

■ 2021Q1 ■ 2021Q2 ■ 2021Q3 ■ 2021Q4 ■ 2022Q1



推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)

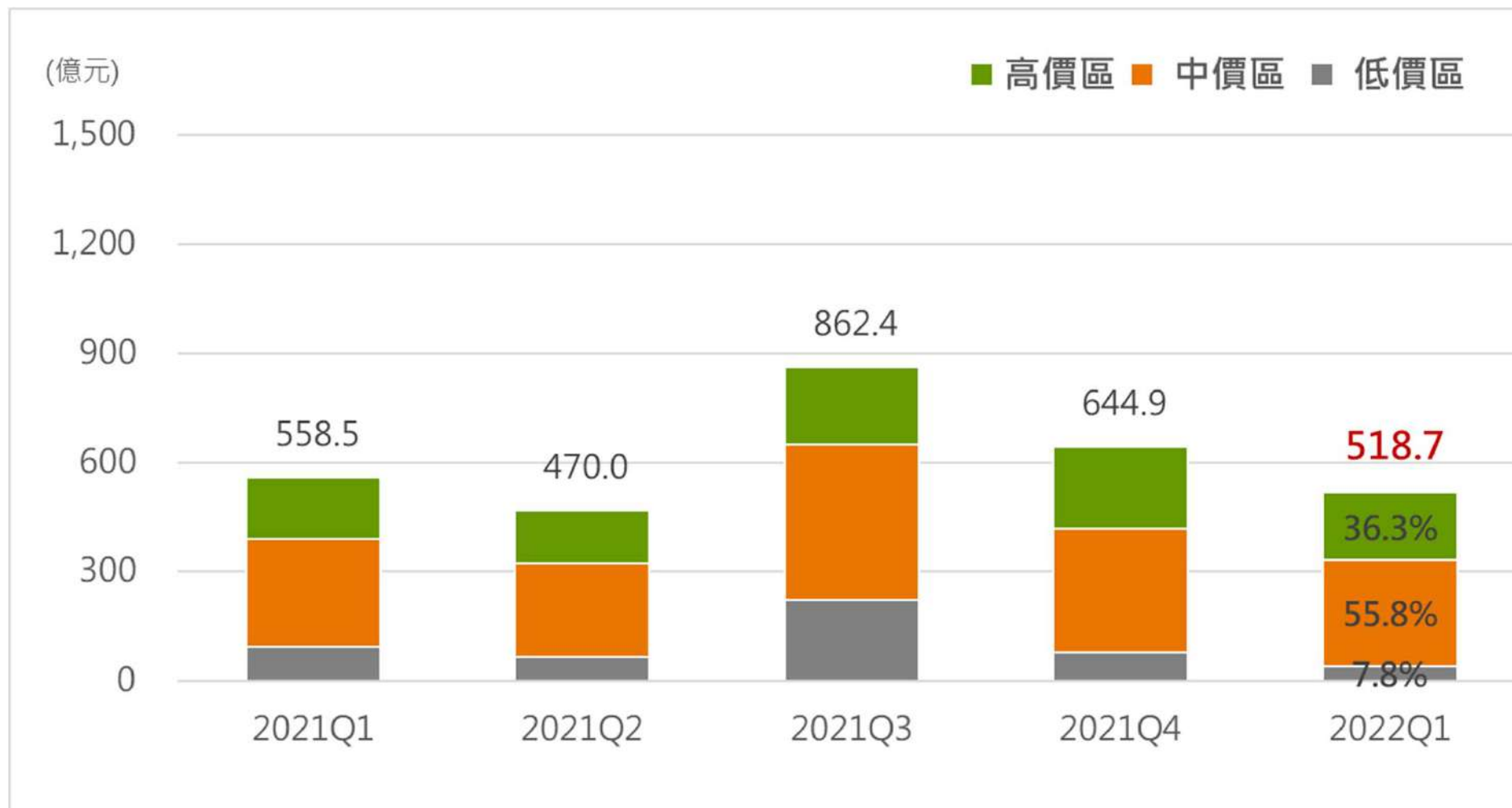


台中推案狀況 2022年第1季

		個案數	推案戶數(戶)	銷售率(%)	銷售率為0個案數	推案金額(億)	大廈推案率(%)	預售推案率(%)	主力坪數*(坪)	主力總價*(萬)	主力單價*(萬)
高價區	南屯區	1	150	11	-	41	100	100	52	3,090	60
	西屯區	3	281	8	-	126	100	100	57	4,515	77
	西區	1	170	12	-	21	100	100	31	1,457	47
中價區	北屯區	3	1,182	8	-	176	100	100	29	1,499	52
	東區	1	52	17	-	6	100	100	31	1,147	37
	南區	1	27	19	-	3	100	100	26	1,118	43
	北區	3	177	12	-	19	100	100	28	1,307	46
	大里區	1	53	42	-	6	100	100	29	1,055	37
	烏日區	2	458	10	-	53	100	100	33	1,376	42
	潭子區	1	196	15	-	27	100	100	44	1,523	35
低價區	豐原區	3	146	21	-	15	100	100	32	1,043	32
	沙鹿區	1	56	18	-	4	100	100	30	780	26
	龍井區	1	120	13	-	14	100	100	33	1,398	43
	梧棲區	1	112	2	-	8	100	0	34	816	24
台中市		23	3,180	11	0	519	100	96	34	1,734	48

*主力坪數、主力單價、主力總價按住宅大廈(A)、獨棟或別墅(V)建物類型分別以推案戶數加權計算。此處之價格均為開價。53

台中市推案分布 2022年第1季



*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台中市模型單價與市場單價



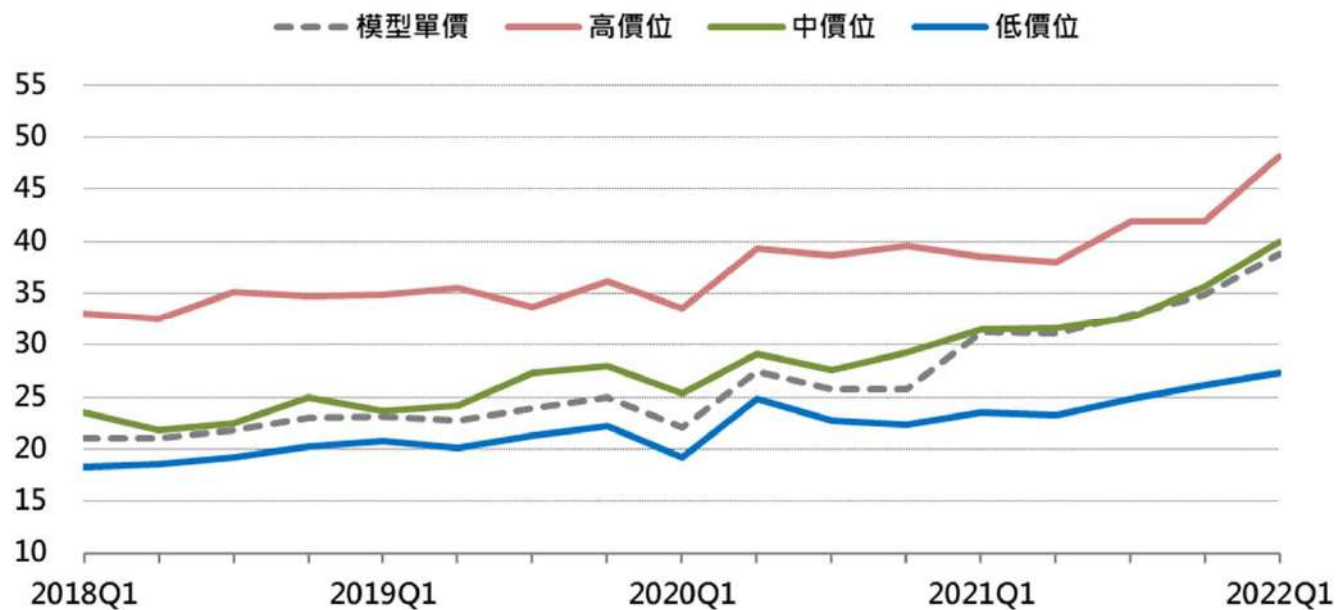
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價	38.7 萬元/坪	11.20%	24.23%
市場平均單價	35.0 萬元/坪	15.18%	18.22%

台中市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價(大廈+透天)	38.7 萬元/坪	11.20%	24.23%
模型調整單價(大廈)	39.1 萬元/坪	10.41%	29.06%

台中市區位價格



高價區	西屯、南屯、西區
中價區	北區、北屯、東區 南區、大里、烏日 潭子、中區、太平
低價區	大雅、豐原、后里 神岡、沙鹿、龍井 梧棲、清水、外埔

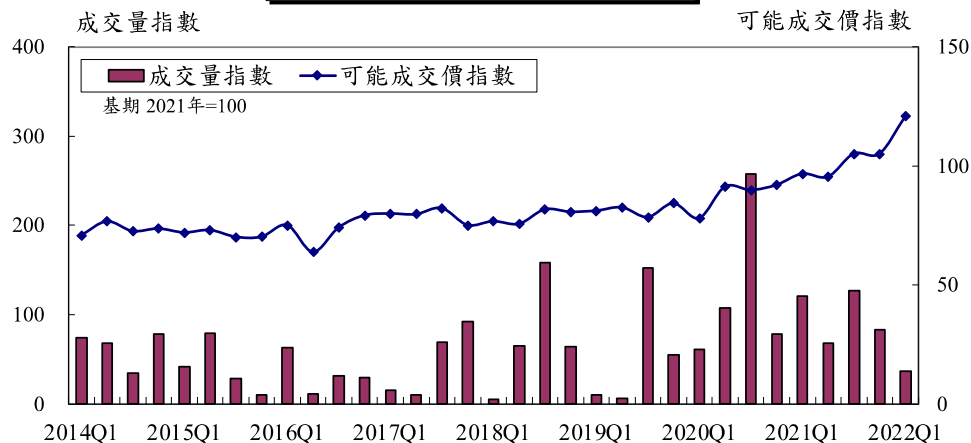
註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	48.16 萬元/坪	14.94%	24.90%
中價區	39.89 萬元/坪	12.10%	26.86%
低價區	27.28 萬元/坪	4.45%	16.23%

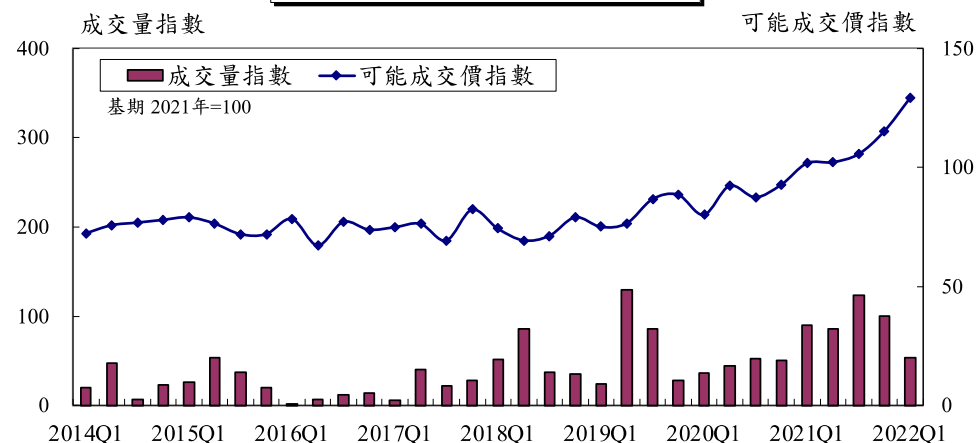
註：依2021定義標準住宅及高中低價區，重新計算2021Q1~Q4高中低價區模型單價

台中市區位成交量(戶數)

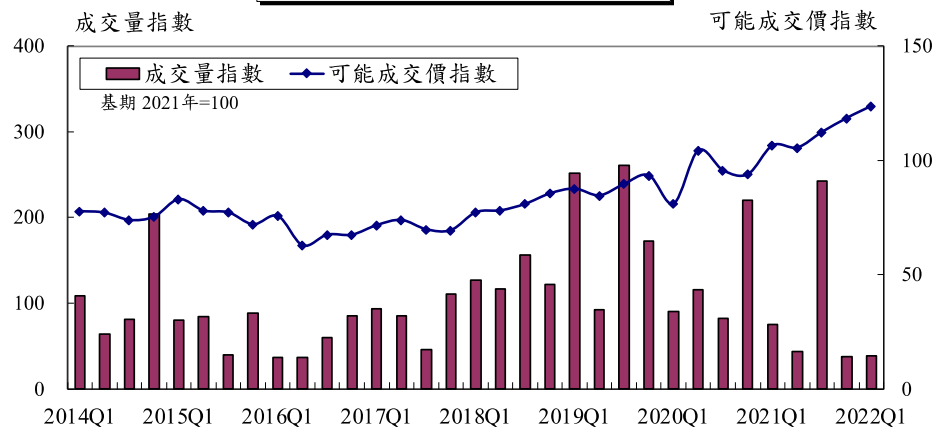
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)



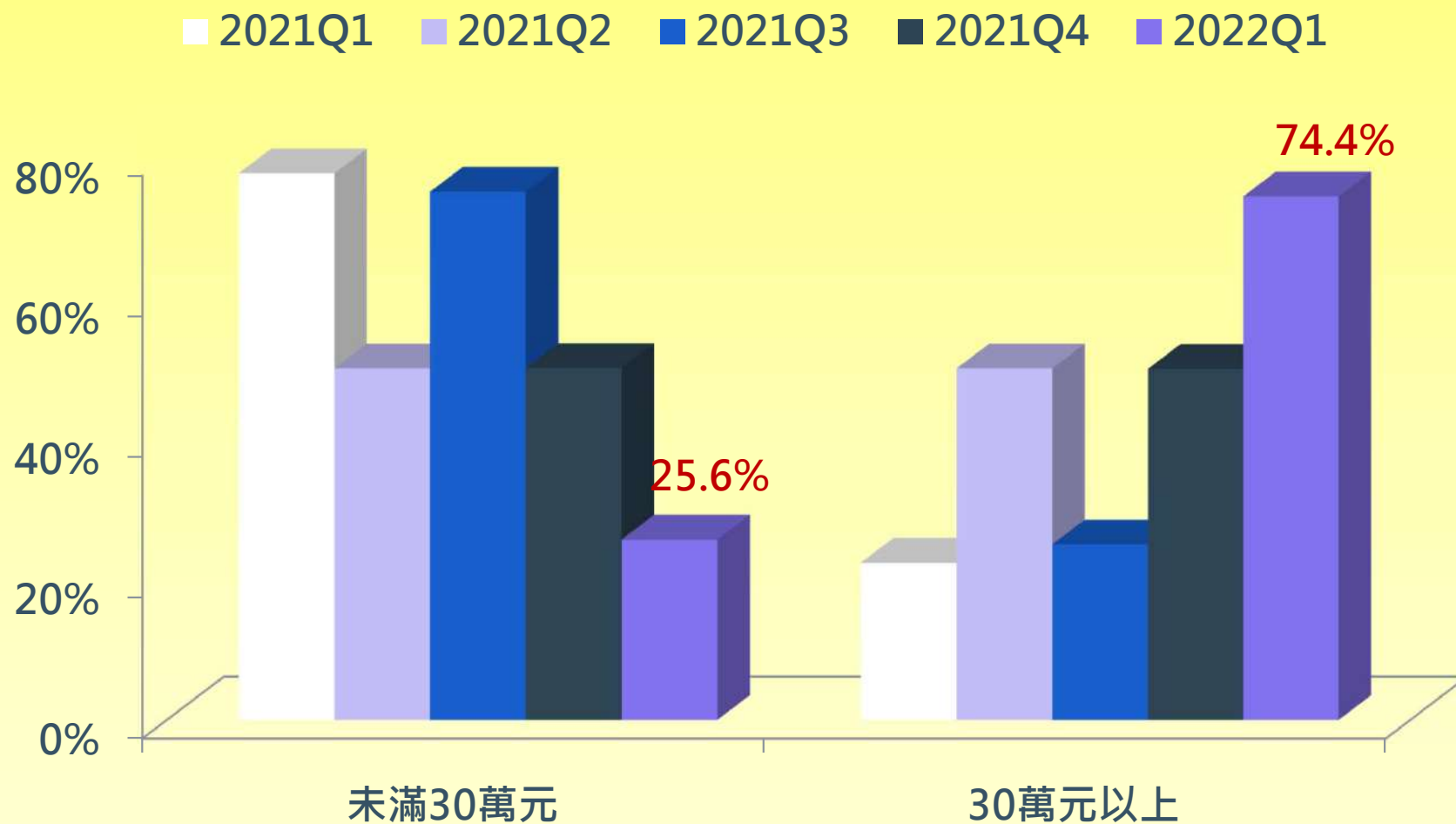
台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	36.98	-55.72%	-69.49%
中價區	53.22	-46.98%	-40.93%
低價區	39.04	2.42%	-48.29%

註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

台南市推案價格與戶數比例

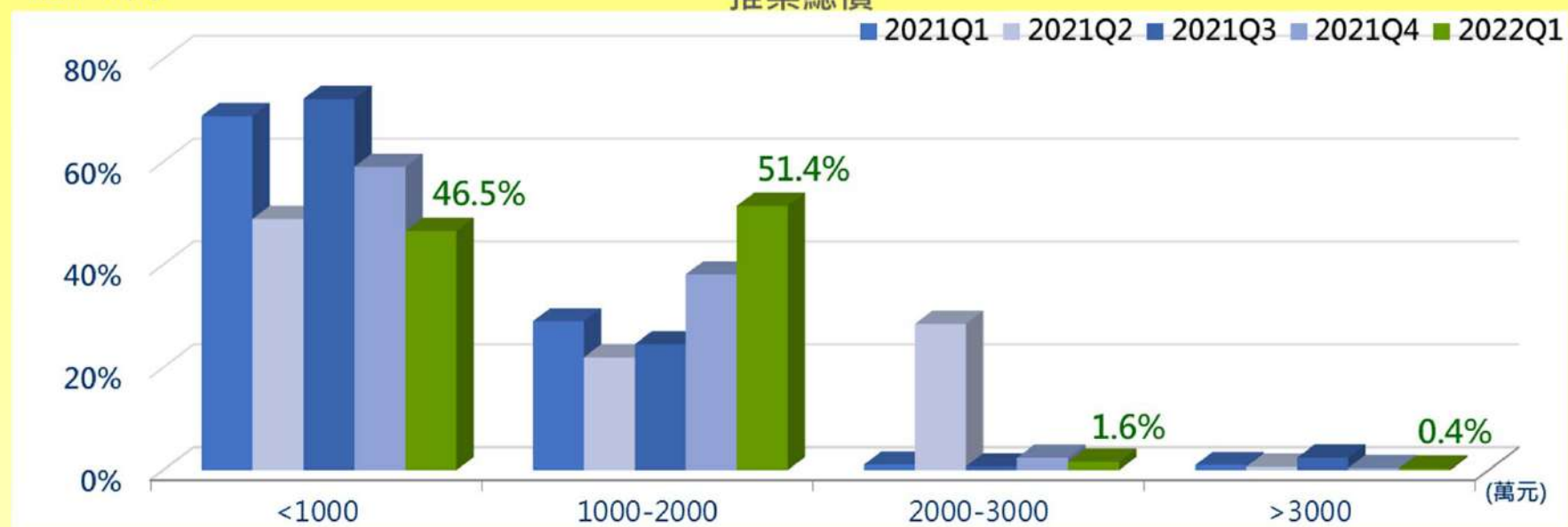


*此處之推案價格為開價。

台南市推案總價與銷售率

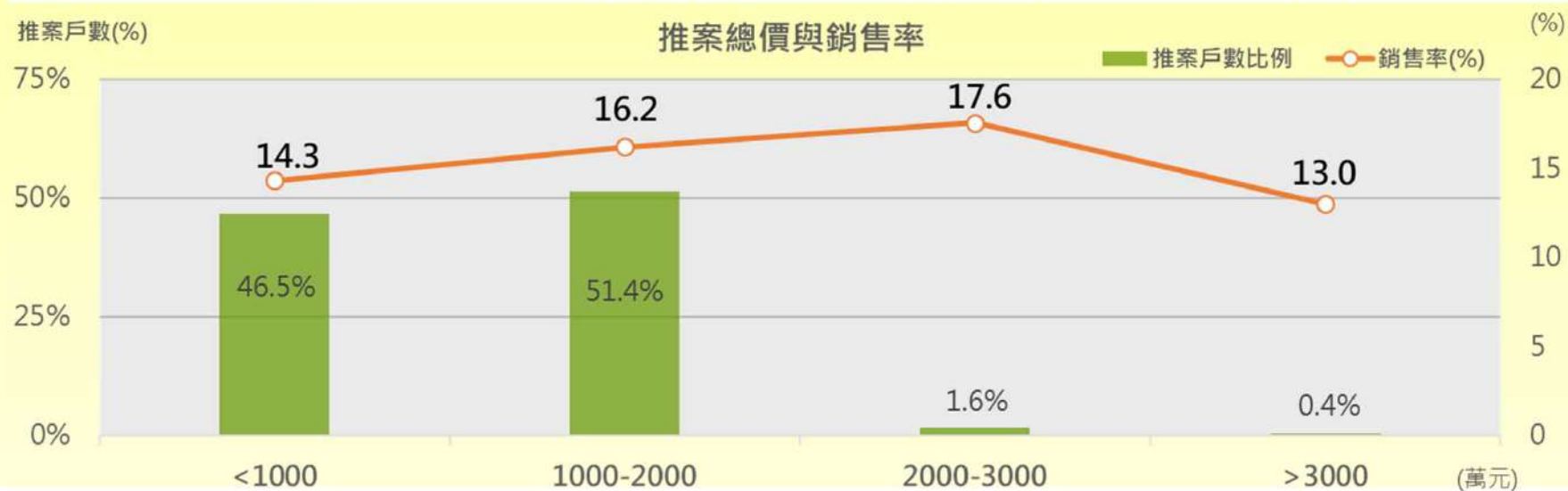
推案戶數(%)

推案總價

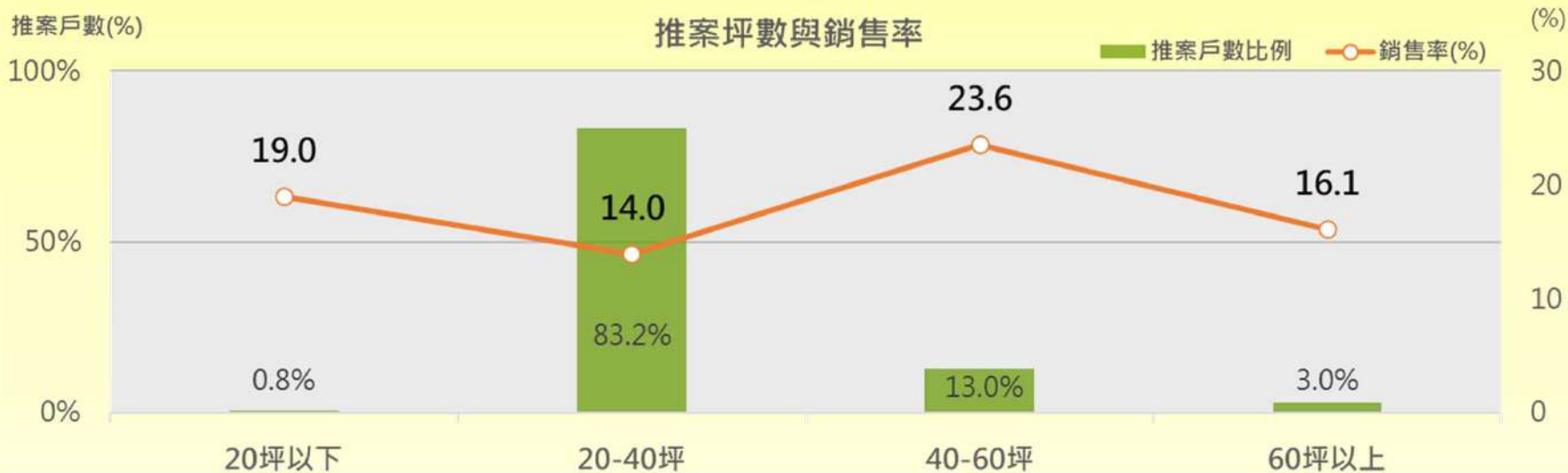


推案戶數(%)

推案總價與銷售率



台南市推案坪數與銷售率

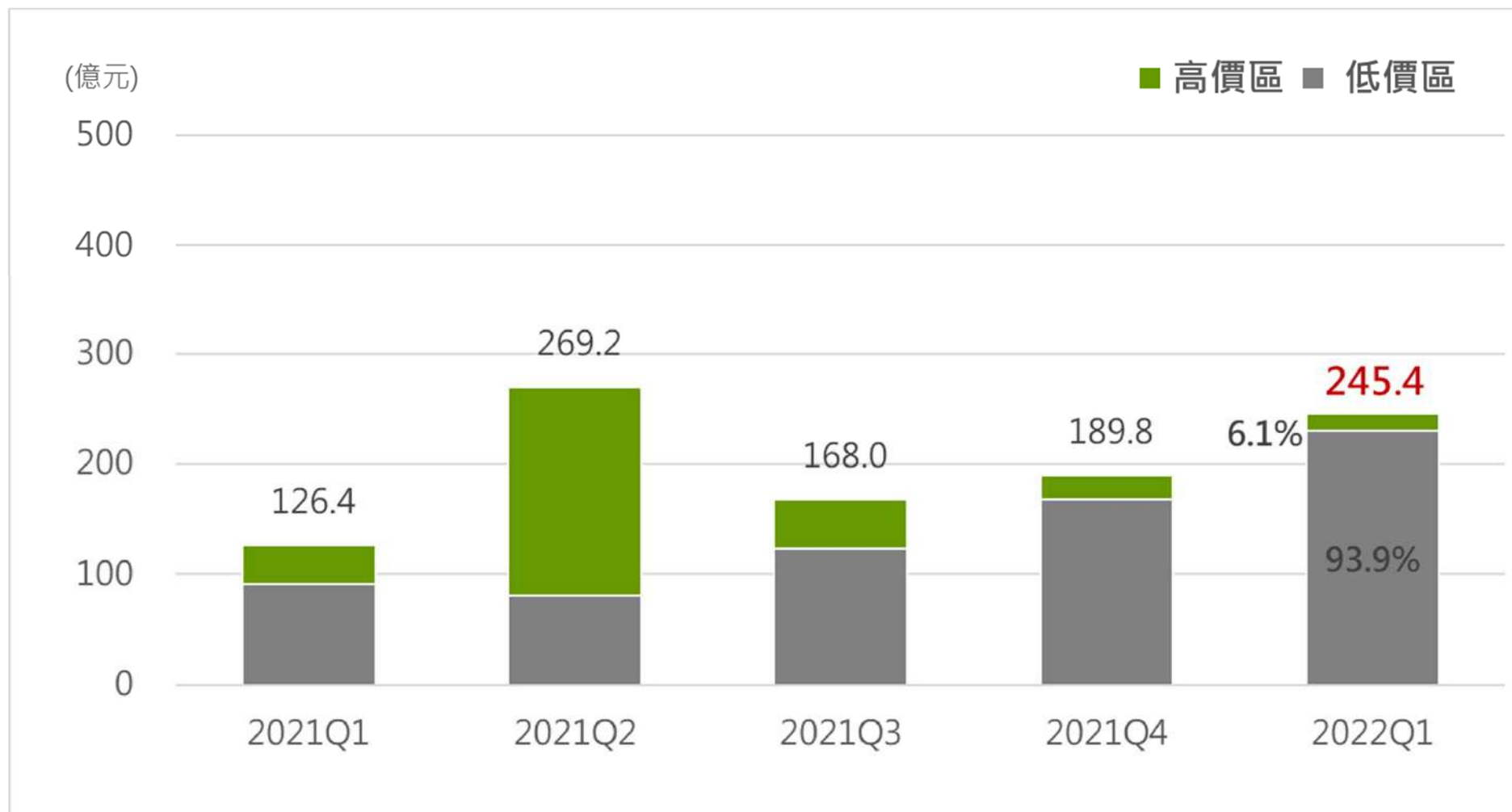


台南市推案狀況 2022年第1季

		個案數	推案戶數(戶)	銷售率(%)	銷售率為0個案數	推案金額(億)	大廈推案率(%)	預售推案率(%)	主力坪數*(坪)	主力總價*(萬)	主力單價*(萬)
高價區	中西區	2	48	11	-	10	50	50	A 42	1,785	43
									V 68	3,220	47
	安平區	3	29	21	-	5	33	0	A 35	1,050	30
									V 61	2,116	34
低價區	南區	3	121	19	-	12	33	0	A 32	800	25
									V 66	2,422	36
	安南區	8	896	11	-	111	50	50	A 32	1,051	33
									V 52	1,331	26
	永康區	5	286	28	-	35	80	60	A 37	1,222	32
									V 43	1,660	39
	歸仁區	1	20	20	-	1.5	100	0	A 34	804	24
	仁德區	3	609	14	-	64	67	67	A 35	1,164	33
V 52									1,688	32	
新市區	1	42	26	-	3.2	100	100	A 26	765	30	
安定區	1	20	15	-	3	0	0	V 76	1,680	22	
A		15	1,937	14	0	222	56	67	34	1,103	33
V		12	134	28	0	24		89	59	1,768	30

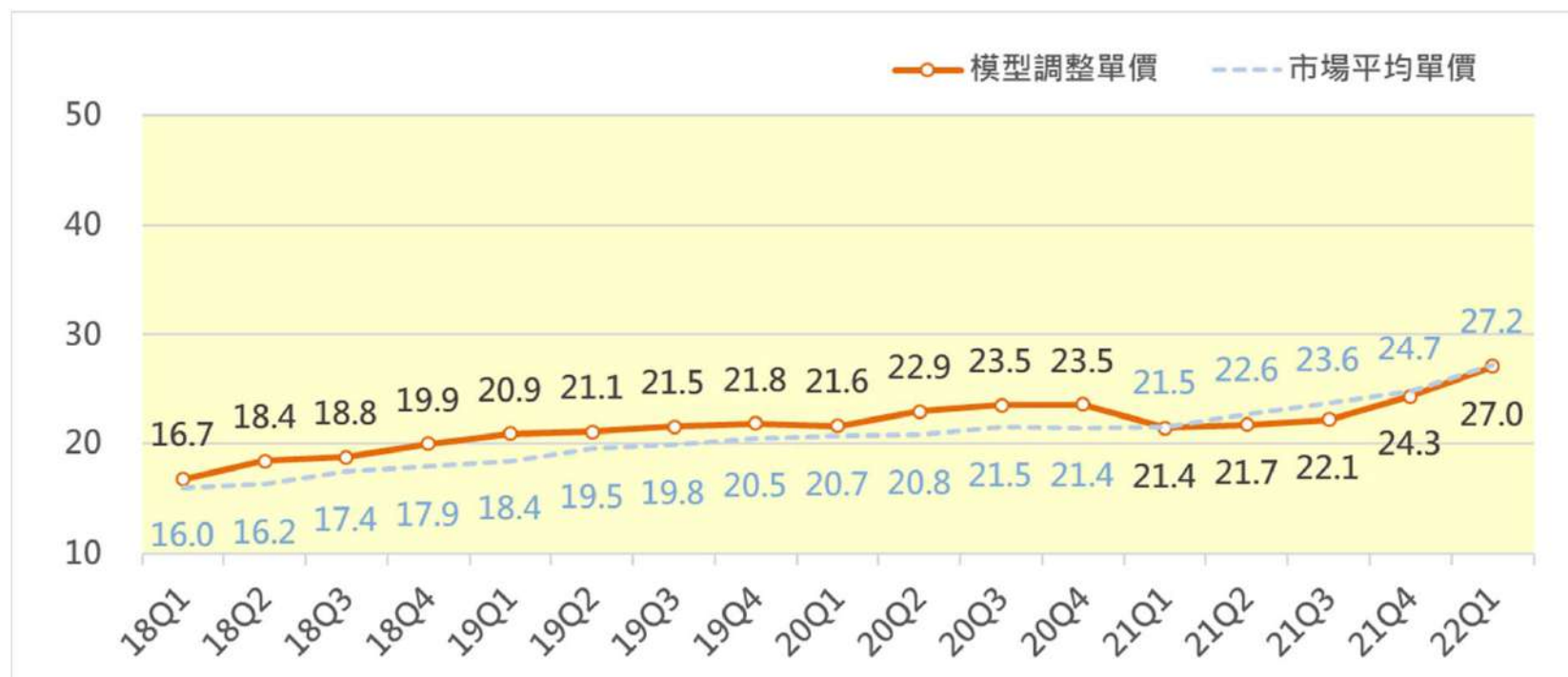
*主力坪數、主力單價、主力總價按住宅大廈(A)、獨棟或別墅(V)建物類型分別以推案戶數加權計算。此處之價格均為開價。62

台南市推案分布 2022年第1季



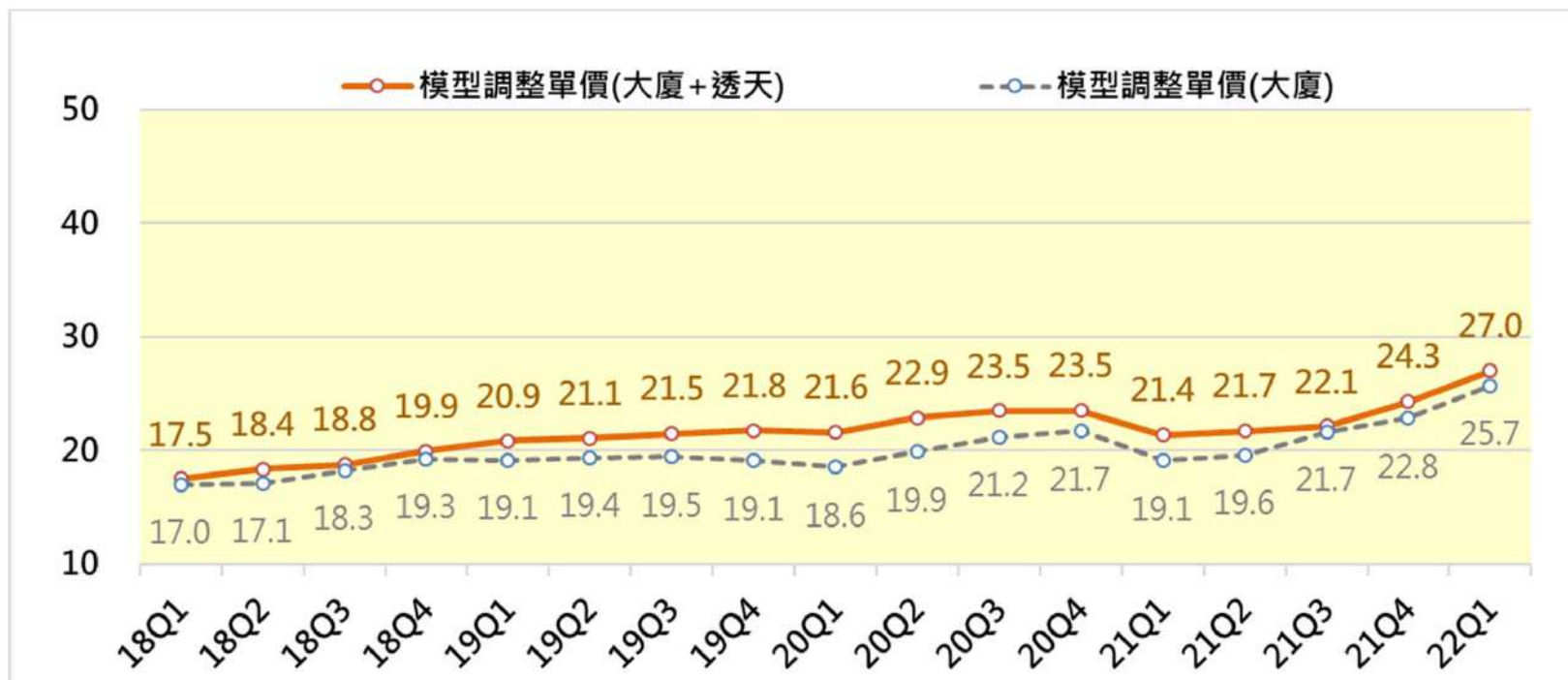
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台南市模型單價與市場單價



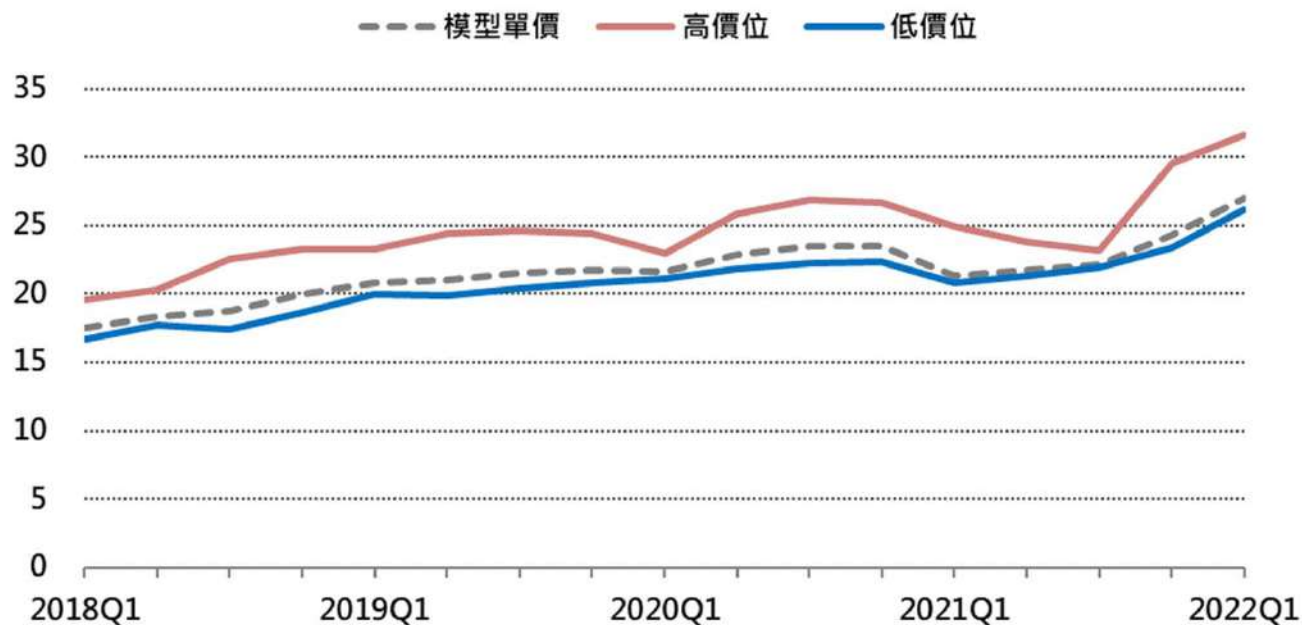
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價	27.0 萬元/坪	11.10%	26.36%
市場平均單價	27.2 萬元/坪	10.22%	26.48%

台南市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價(大廈+透天)	27.0 萬元/坪	11.10%	26.36%
模型調整單價(大廈)	25.7 萬元/坪	12.67%	34.54%

台南市區位價格



高價位	中西區、東區 北區、安平
低價位	南區、永康、歸仁 安南、善化、仁德 新市、安定

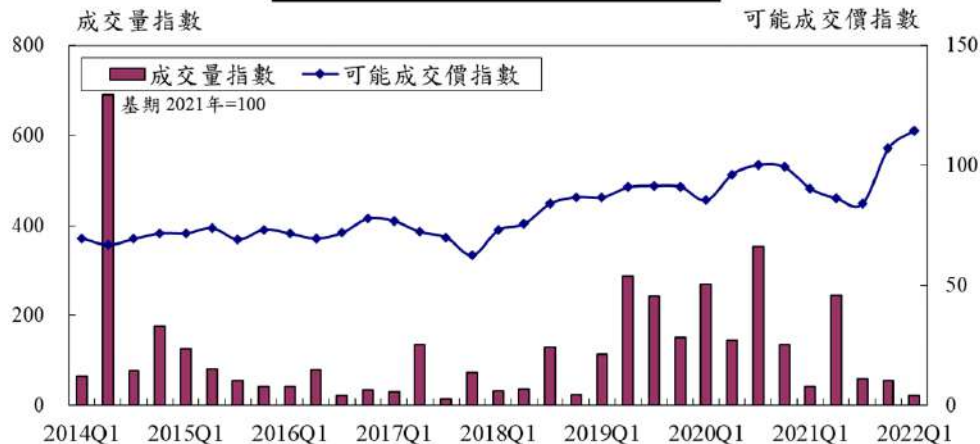
註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	31.59 萬元/坪	7.04%	26.93%
低價位	26.13 萬元/坪	11.81%	25.83%

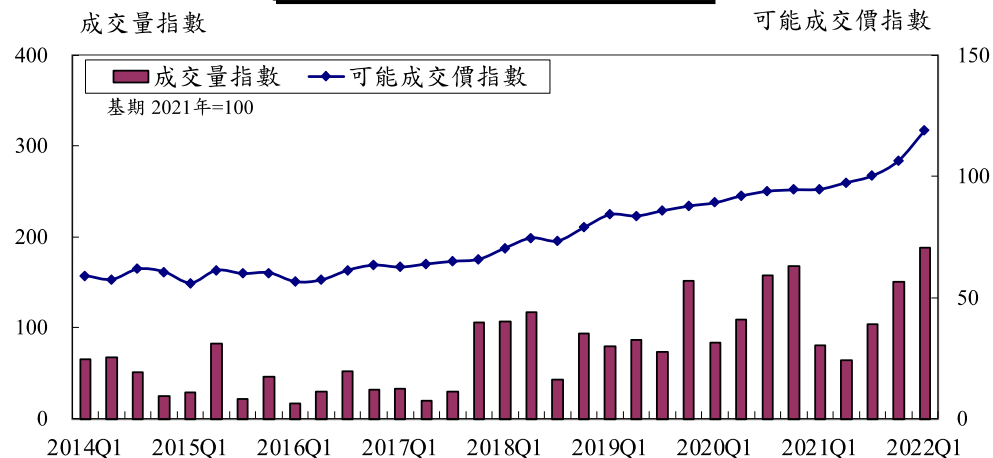
註：依2021定義標準住宅及高中低價位，重新計算2021Q1~Q4高中低價位模型單價

台南市區位成交量(戶數)

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)



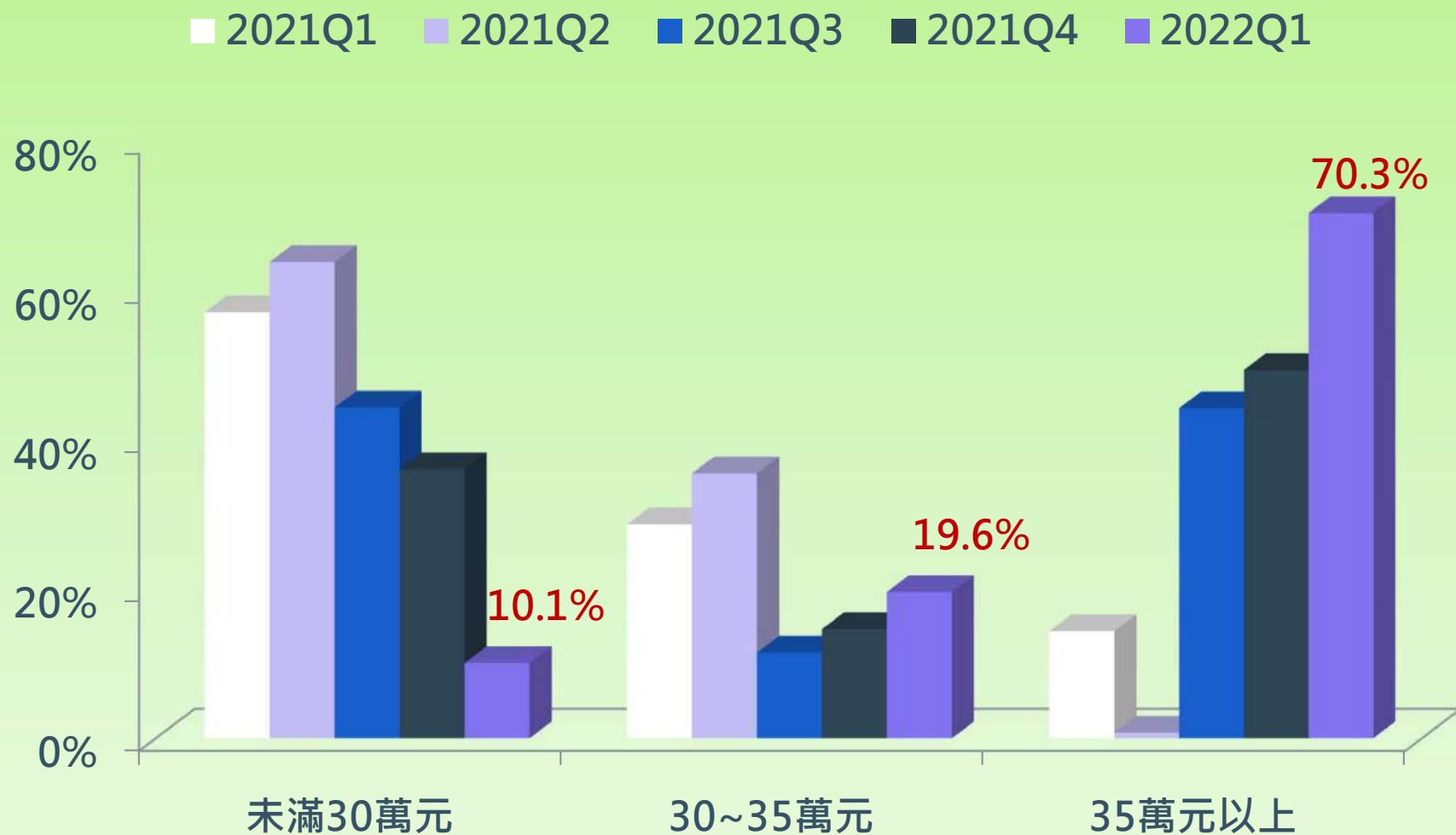
台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	22.07	-60.03%	-46.84%
低價區	188.52	25.27%	132.28%

註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

高雄市推案價格與戶數比例



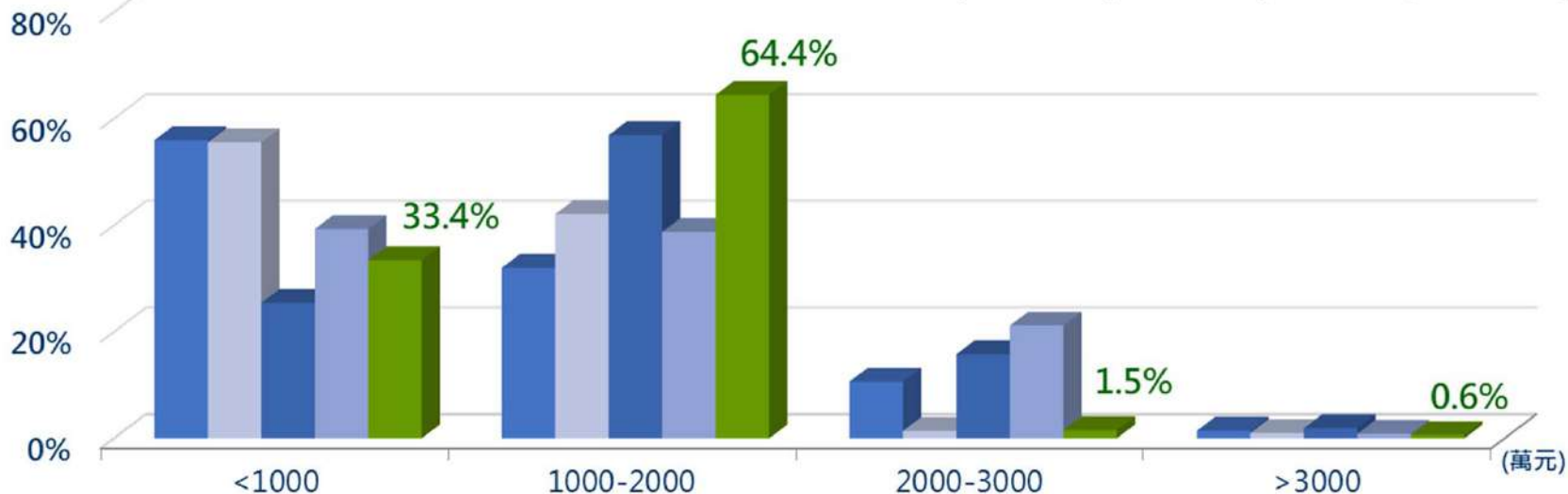
*此處之推案價格為開價。

高雄市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

推案總價

■ 2021Q1 ■ 2021Q2 ■ 2021Q3 ■ 2021Q4 ■ 2022Q1



推案戶數(%)

推案總價與銷售率

■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)



高雄市推案坪數與銷售率

推案戶數(%)

推案坪數



推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

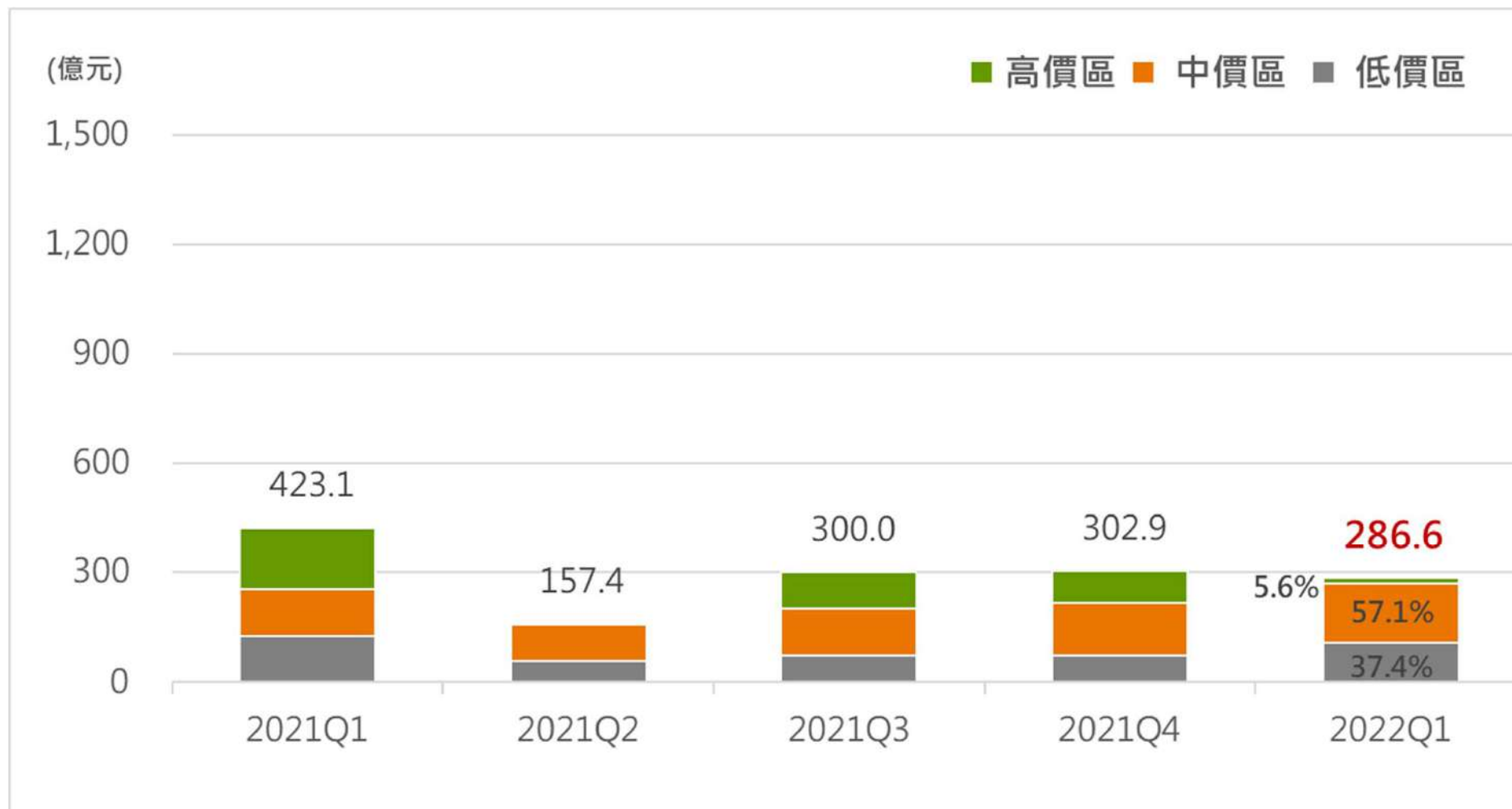


高雄市推案狀況 2022年第1季

		個案數	推案戶數(戶)	銷售率(%)	銷售率為0個案數	推案金額(億)	大廈推案率(%)	預售推案率(%)	主力坪數*(坪)	主力總價*(萬)	主力單價*(萬)
高價區	苓雅區	2	9	55	-	3	0	0	V 81	3,385	42
	鼓山區	1	2	50	-	1	0	0	V 125	5,875	47
	前金區	1	30	33	-	3	100	0	A 24	912	38
	前鎮區	1	84	35	-	9	100	0	A 33	1,073	33
中價區	左營區	3	786	12	-	98	100	33	A 32	1,243	38
	三民區	2	397	37	-	46	100	50	A 32	1,149	36
	鳳山區	3	173	37	-	17	100	33	A 30	986	32
	鳥松區	2	12	17	-	3	0	0	V 61	2,646	44
低價區	楠梓區	3	547	21	-	63	100	33	A 34	1,167	35
	小港區	1	84	27	-	8	100	100	A 33	957	29
	仁武區	6	53	42	-	12	0	0	V 66	2,229	34
	橋頭區	1	114	32	-	10	100	100	A 29	870	30
	大寮區	2	136	36	-	14	50	0	A 29	754	26
								V 58	1,495	26	
A		16	2,299	24	0	260	57	38	32	1,132	35
V		12	128	41	0	27		0	64	2,108	32

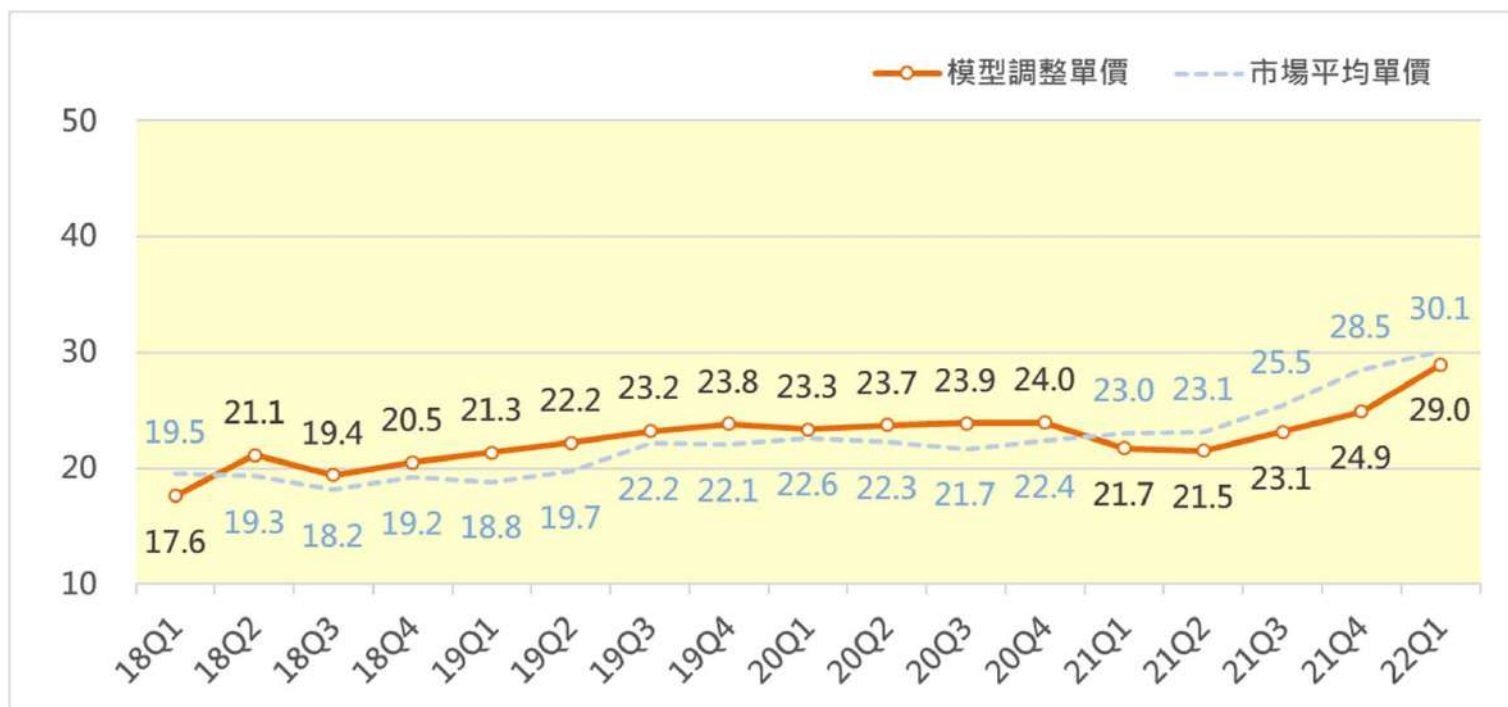
*主力坪數、主力單價、主力總價按住宅大廈(A)、獨棟或別墅(V)建物類型分別以推案戶數加權計算。此處之價格均為開價。71

高雄市推案分布 2022年第1季



*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

高雄市模型單價與市場單價



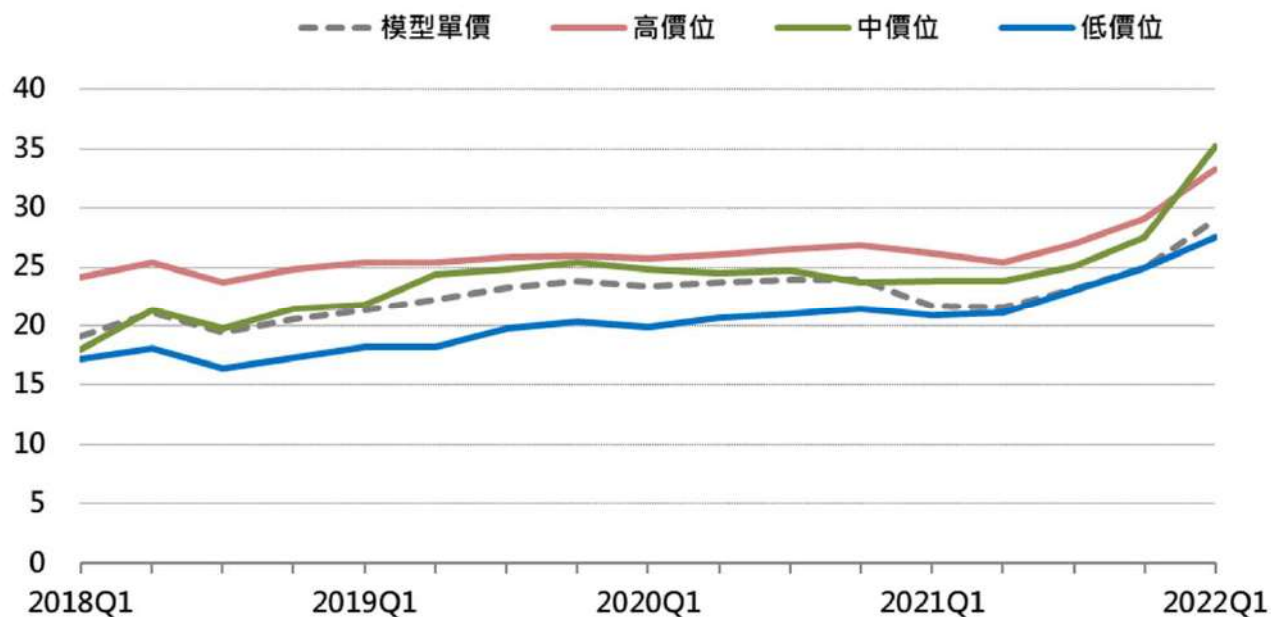
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價	29.0 萬元/坪	16.37%	33.52%
市場平均單價	30.1 萬元/坪	5.43%	30.63%

高雄市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價(大廈+透天)	29.0 萬元/坪	16.37%	33.52%
模型調整單價(大廈)	29.9 萬元/坪	22.59%	47.41%

高雄市區位價格



高價位	新興、前金、苓雅 鼓山、前鎮
中價位	鹽埕、三民、鳳山 鳥松、左營
低價位	仁武、林園、大社 岡山、大樹、路竹 旗津、燕巢、橋頭 楠梓、小港、大寮 梓官

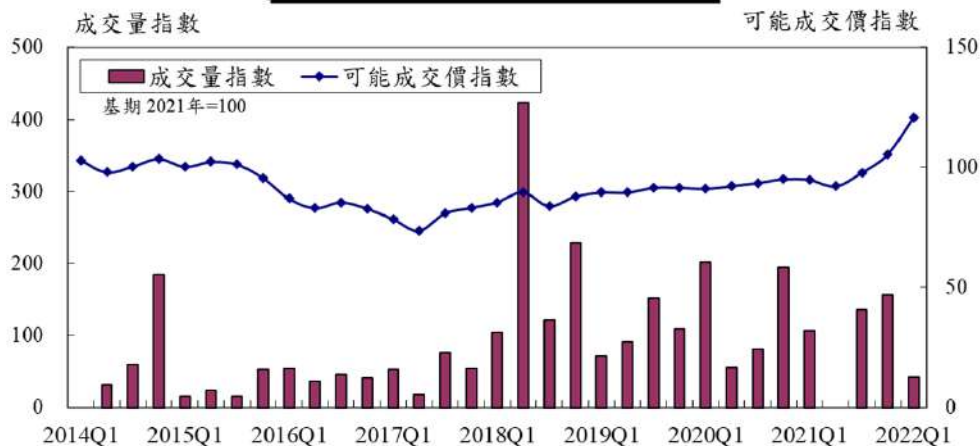
註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	33.31 萬元/坪	14.51%	27.19%
中價位	35.22 萬元/坪	27.88%	48.10%
低價位	27.56 萬元/坪	10.50%	32.16%

註：依2021定義標準住宅及高中低價位區，重新計算2021Q1~Q4高中低價位區模型單價

高雄市區位成交量(戶數)

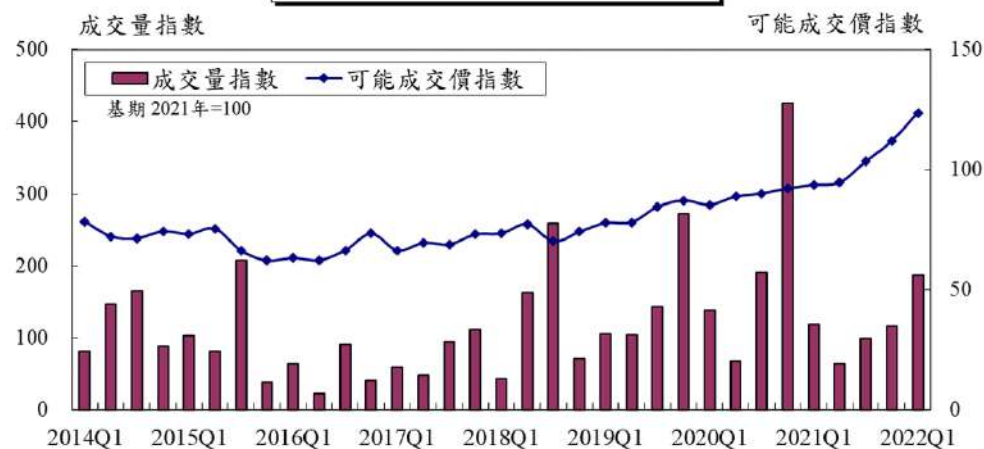
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



高雄市中價區價量指數趨勢圖(季)



高雄市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	42.19	-73.16%	-60.57%
中價區	162.19	161.65%	56.56%
低價區	186.81	60.00%	56.34%

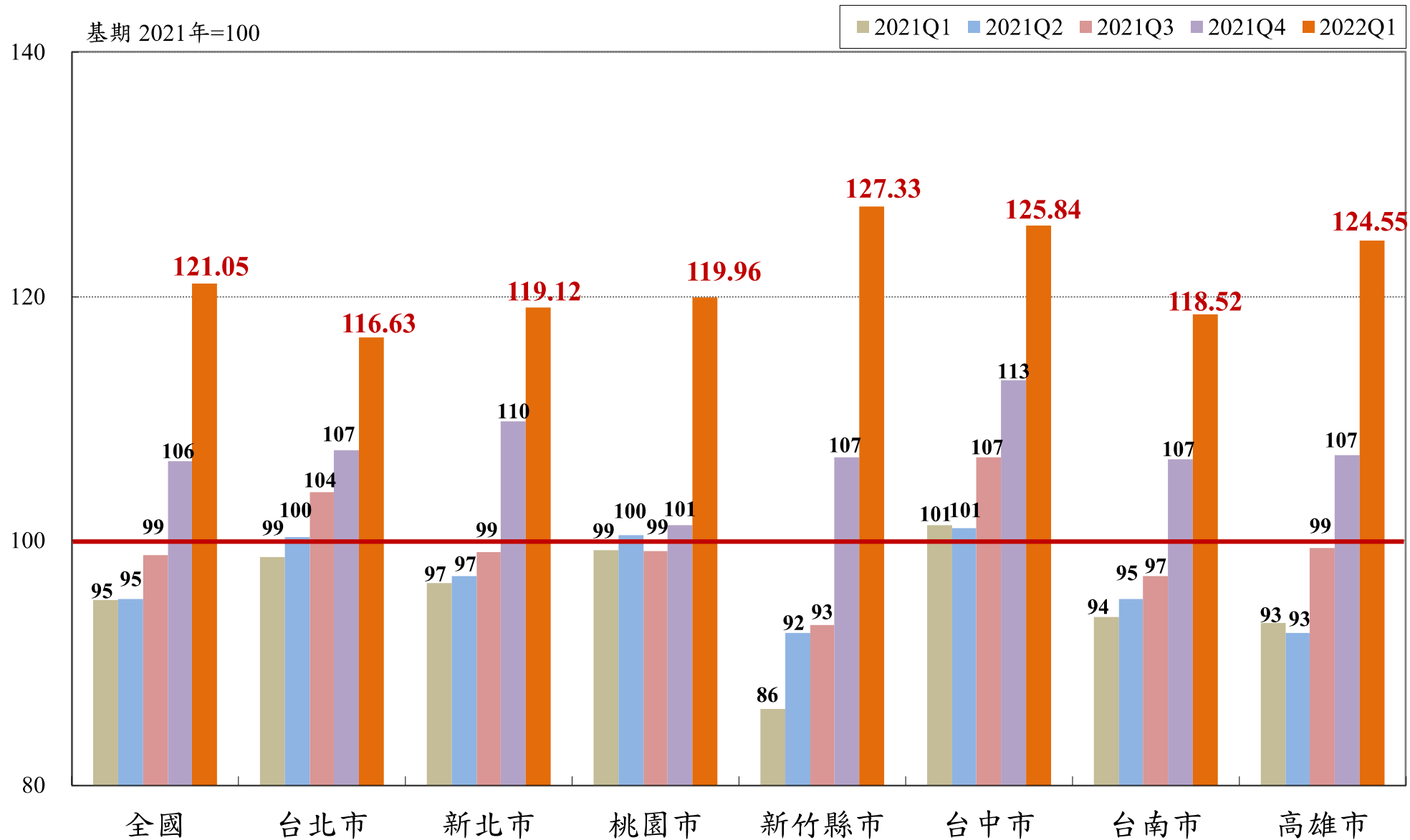
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

各地區價量狀況

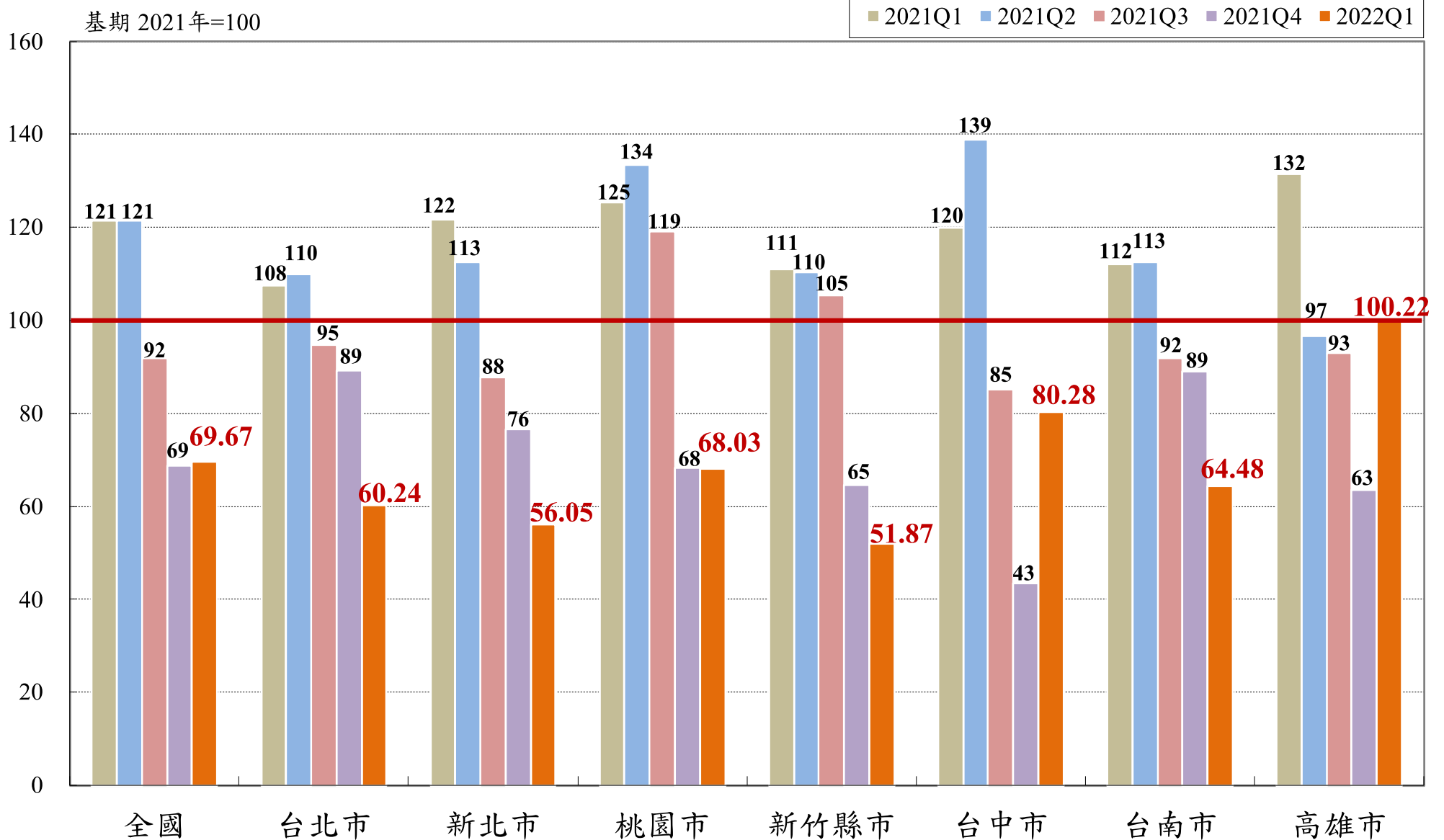
	可能成交價* (萬元)	議價率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區 (推案金額)
台北市	106.37	6.12%	1,331	20.04%	大安區、北投區、 中山區
新北市	49.72	6.10%	5,851	13.05%	土城區、淡水區、 新莊區
桃園市	33.09	7.72%	5,015	13.68%	桃園區、中壢區、 蘆竹區
新竹縣市	36.84	5.77%	684	21.63%	新竹市
台中市	38.74	8.60%	3,180	10.94%	北屯區、西屯區、 烏日區
台南市	27.01	7.43%	2,071	15.33%	安南區、仁德區、 永康區
高雄市	28.98	12.08%	2,427	24.56%	左營區、楠梓區、 三民區
全國	43.25	7.71%	20,559	15.20%	

* 可能成交價係指模型價格

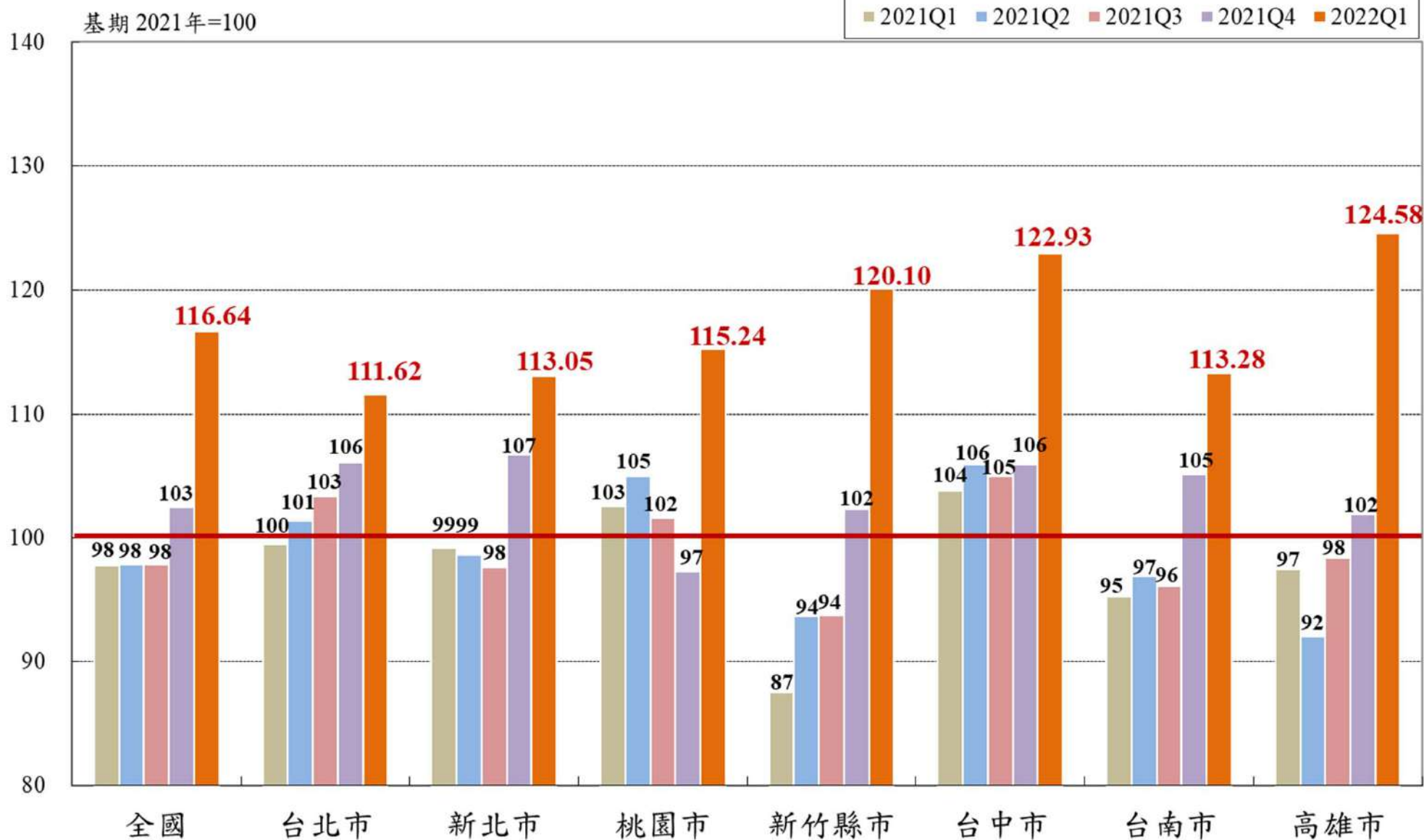
可能成交價指數圖



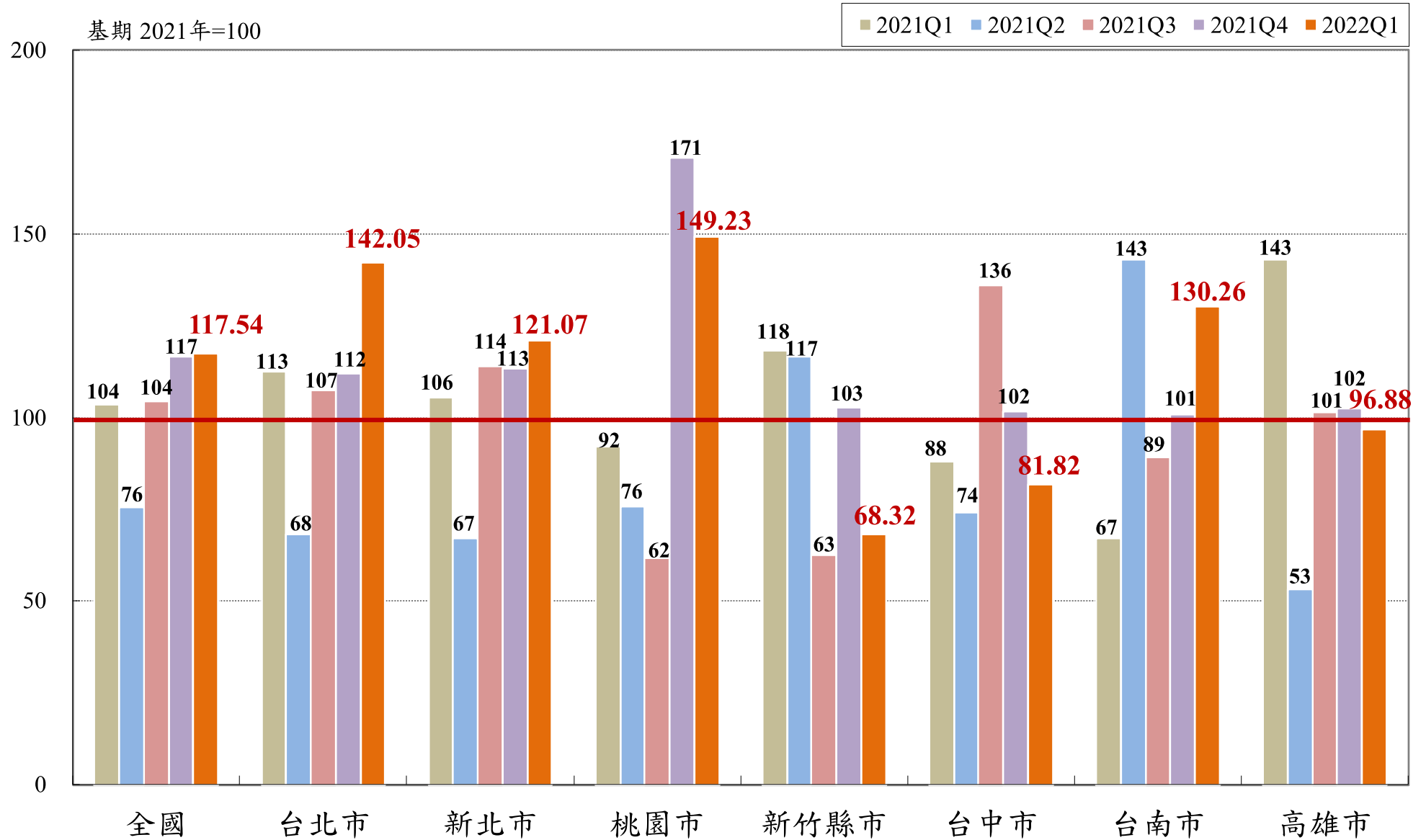
議價率指數圖



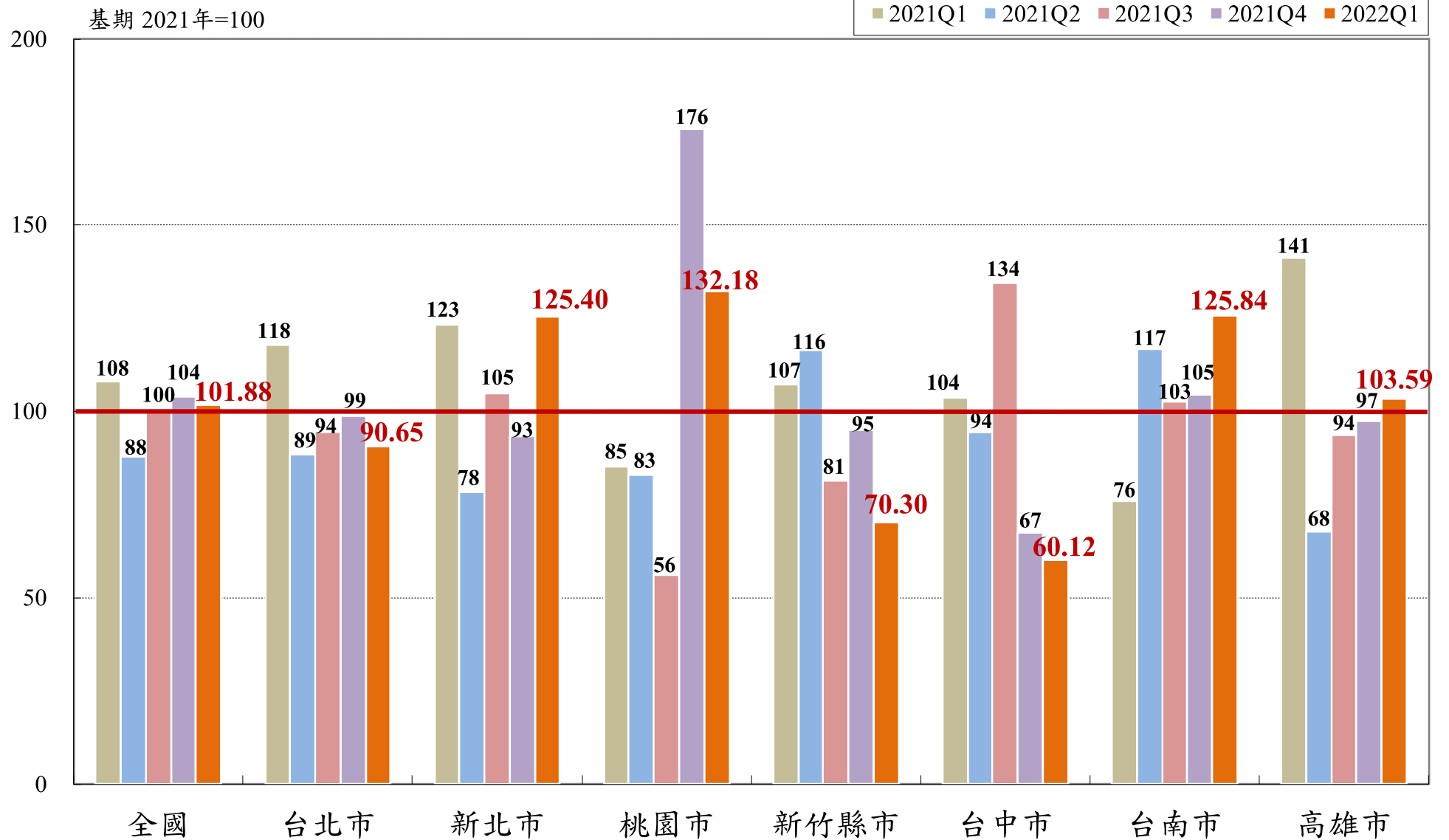
開價指數圖



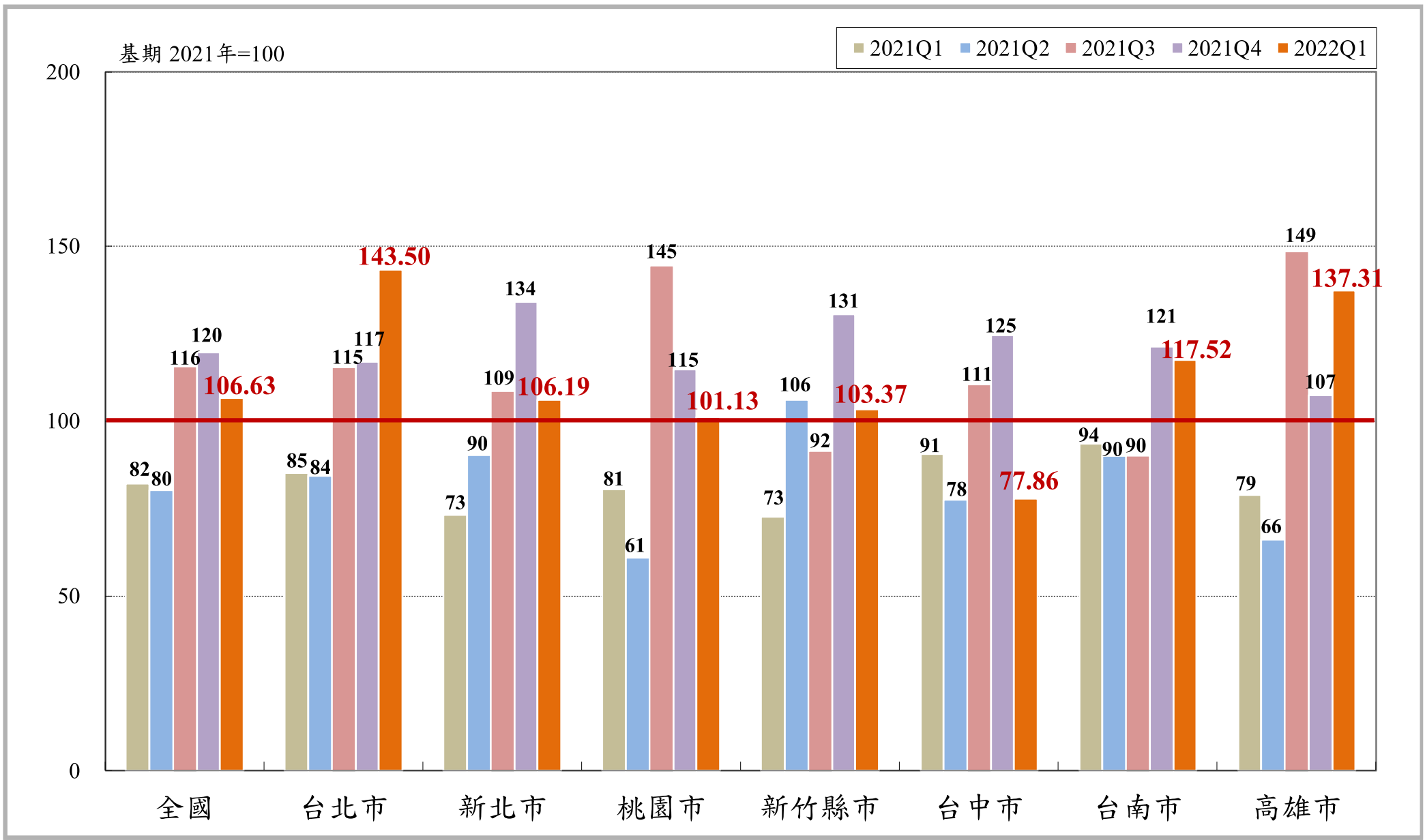
推案金額指數圖



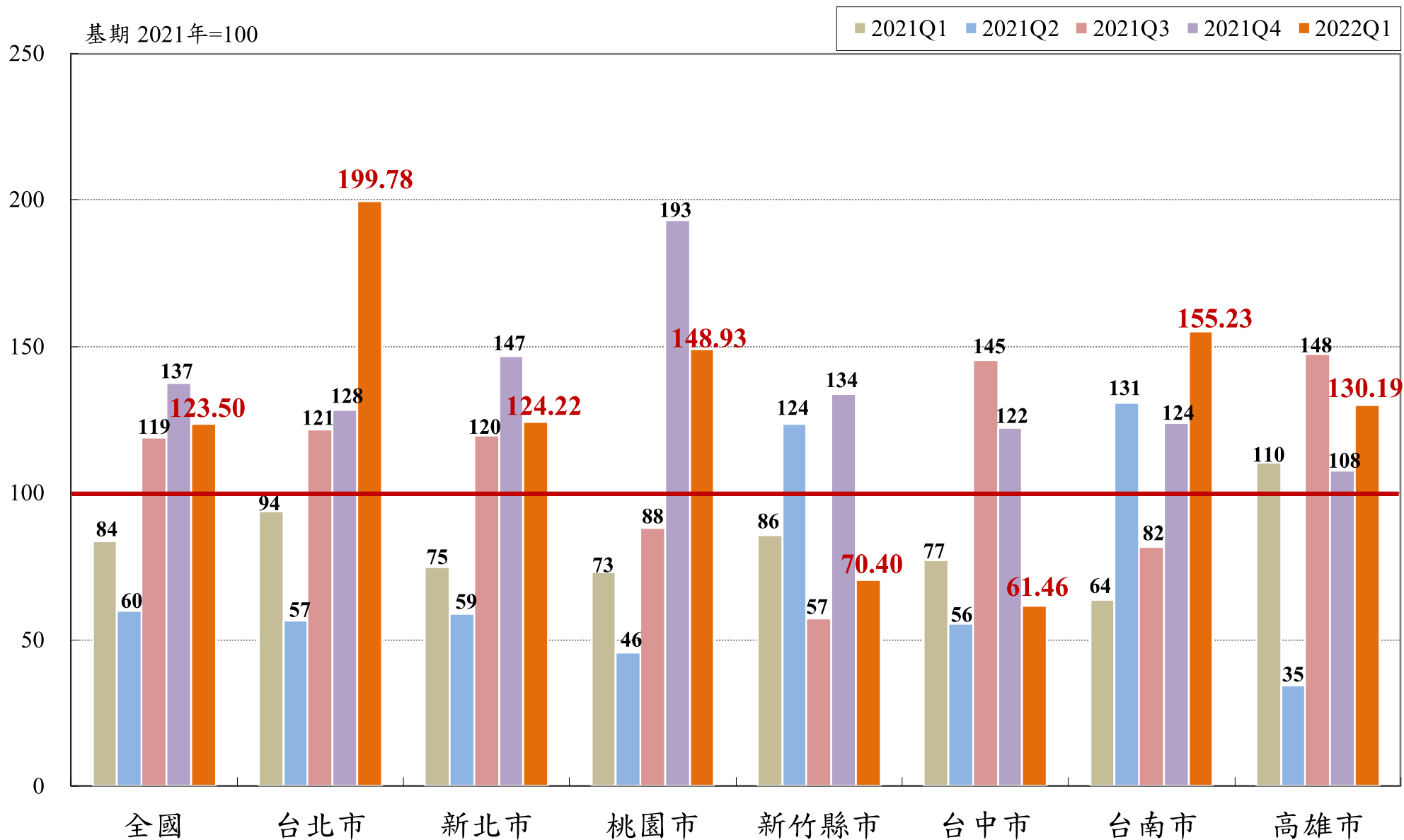
推案戶數指數圖



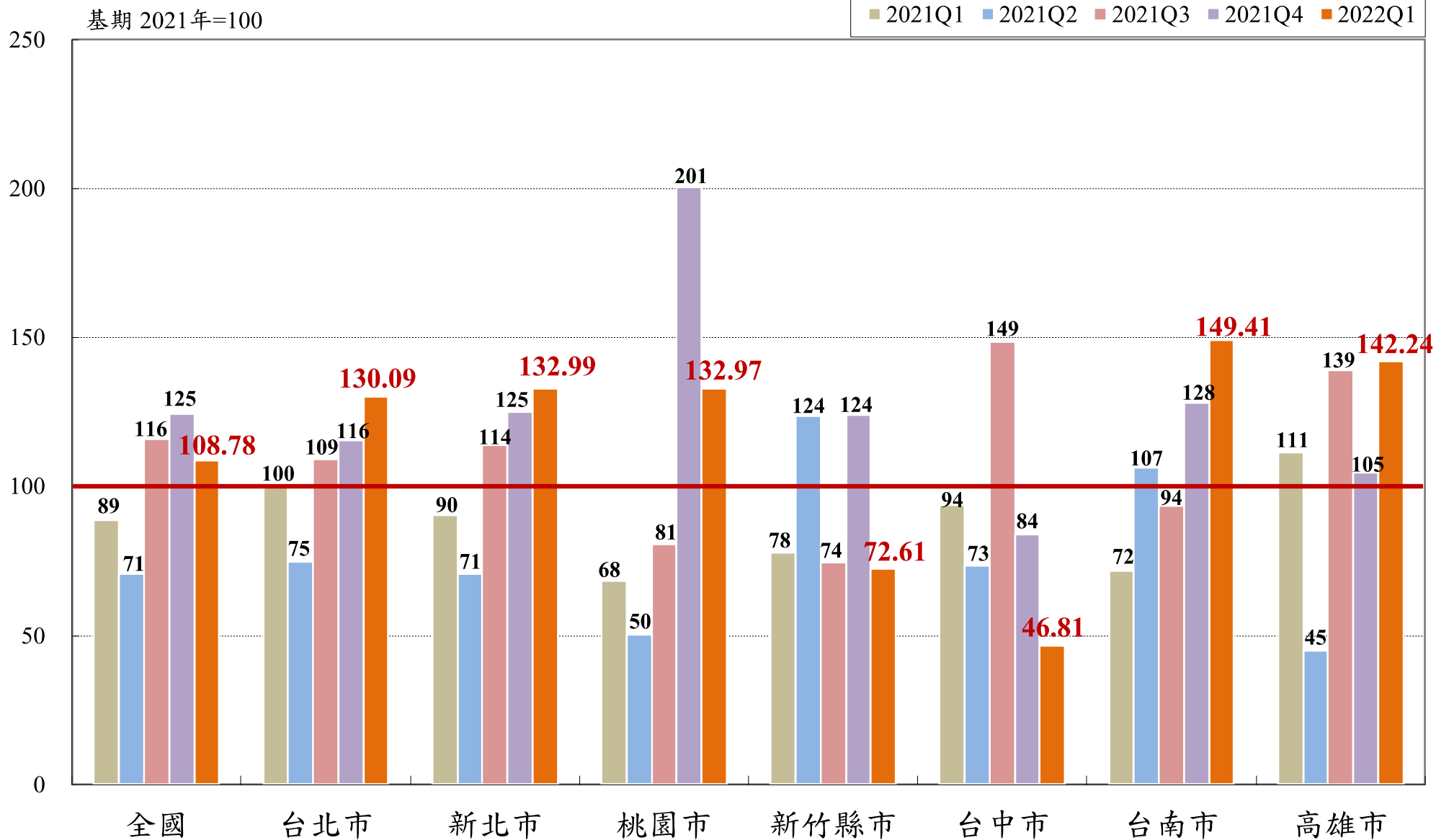
30天銷售率指數圖



30天成交量(金額)指數圖



30天成交量(戶數)指數圖



各地區市場表現綜合分數(較上一季)

	可能成交 價指數	議價率 指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	9	0	3	0	-4	0	8
台北市	9	6	2	0	4	0	21
新北市	9	4	2	0	-4	0	11
桃園市	9	0	3	-1	-2	-6	3
新竹縣市	9	2	3	-2	-6	-6	0
台中市	9	-6	3	-1	-6	-9	-10
台南市	9	4	2	1	-2	3	17
高雄市	9	-6	3	0	6	3	15

註：2021Q1起給予成交價/成交量指數權重3、議價率/銷售率權重2、開價/推案量指數權重1，計算綜合分數

本季相較上一季全國綜合表現分數為**8**分，除台中市與新竹縣市表現較差外，其餘地區表現均較上一季佳。綜合表現最佳為台北市**21**分，其次為台南市**17**分，綜合分數介於-10至21分之間。

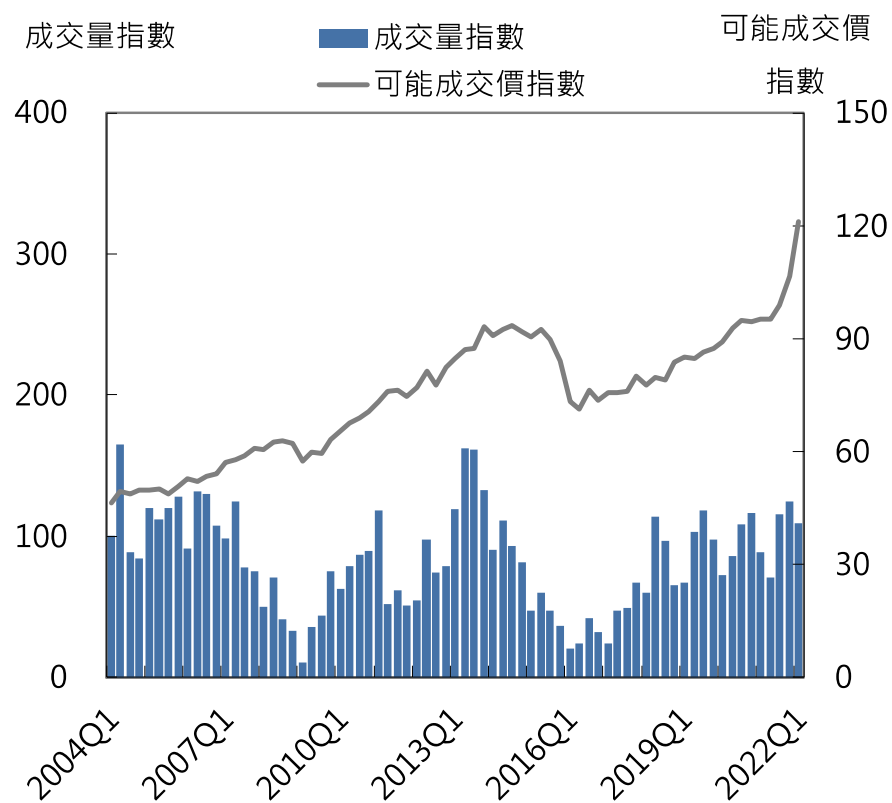
各地區市場表現綜合分數(較去年同季)

	可能成交 價指數	議價率 指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	9	6	3	0	4	3	25
台北市	9	6	3	0	6	0	24
新北市	9	6	3	1	4	3	26
桃園市	9	6	3	1	2	6	27
新竹縣市	9	6	3	-2	4	0	20
台中市	9	6	2	0	-2	-9	6
台南市	9	6	3	2	4	9	33
高雄市	9	6	3	-1	6	3	26

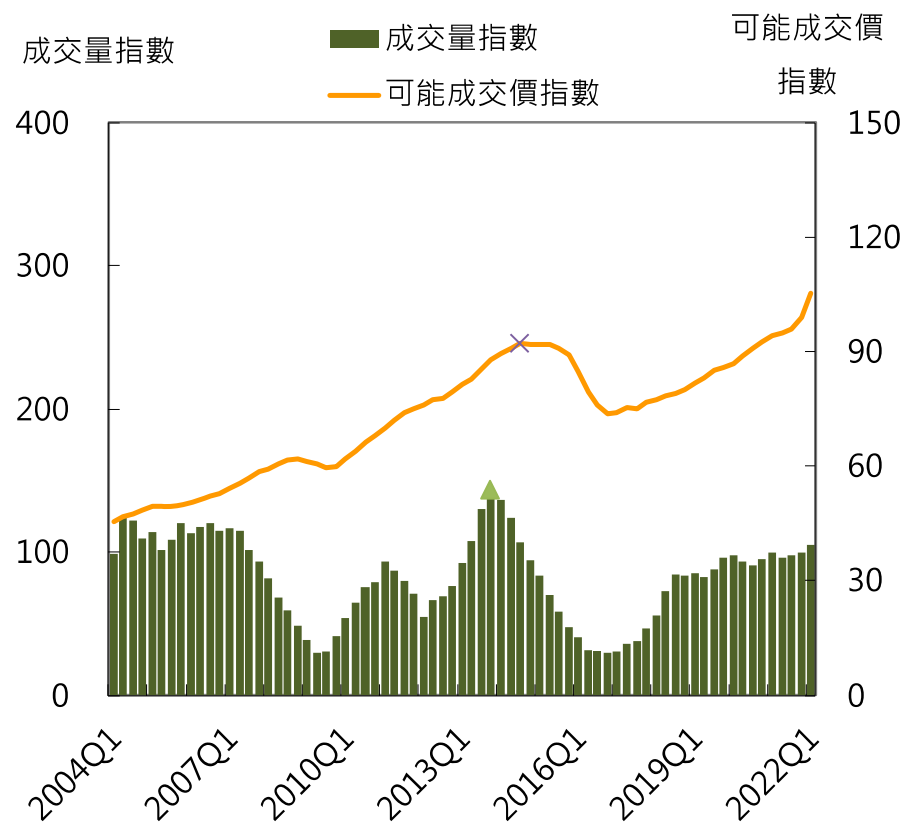
註：2021Q1起給予成交價/成交量指數權重3、議價率/銷售率權重2、開價/推案量指數權重1，計算綜合分數

本季較去年同季全國綜合表現分數為**25**分，各地區表現均較去年同季佳。綜合表現最佳為台南市**33**分，其次為桃園市**27**分，綜合分數介於6至33分之間。

全國價量指數趨勢圖(季與四季)



全國價量指數趨勢圖(季)

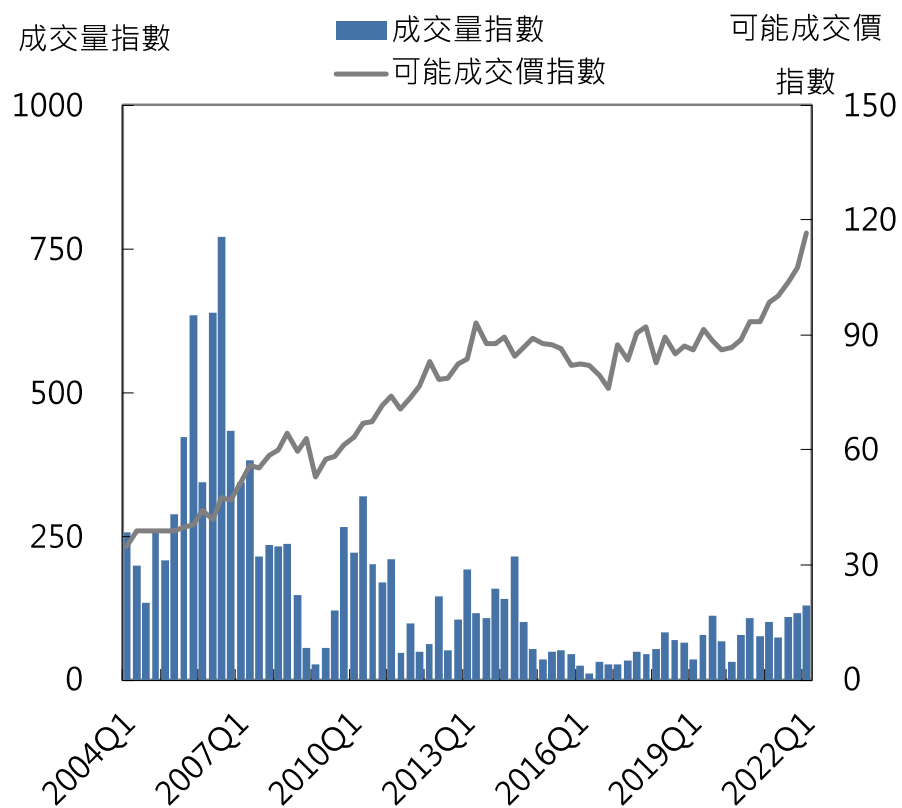


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

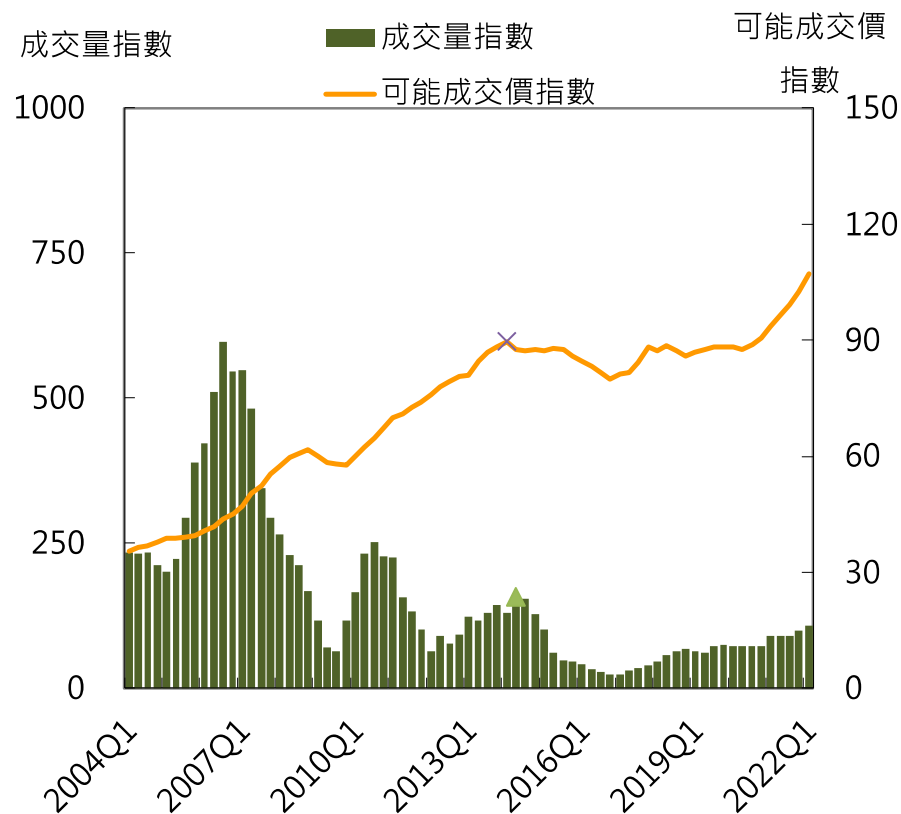
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q3年波段高點，**價格持續上升**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點七成，**相對穩定**

台北市價量指數趨勢圖(季與四季)



台北價量指數趨勢圖(季)

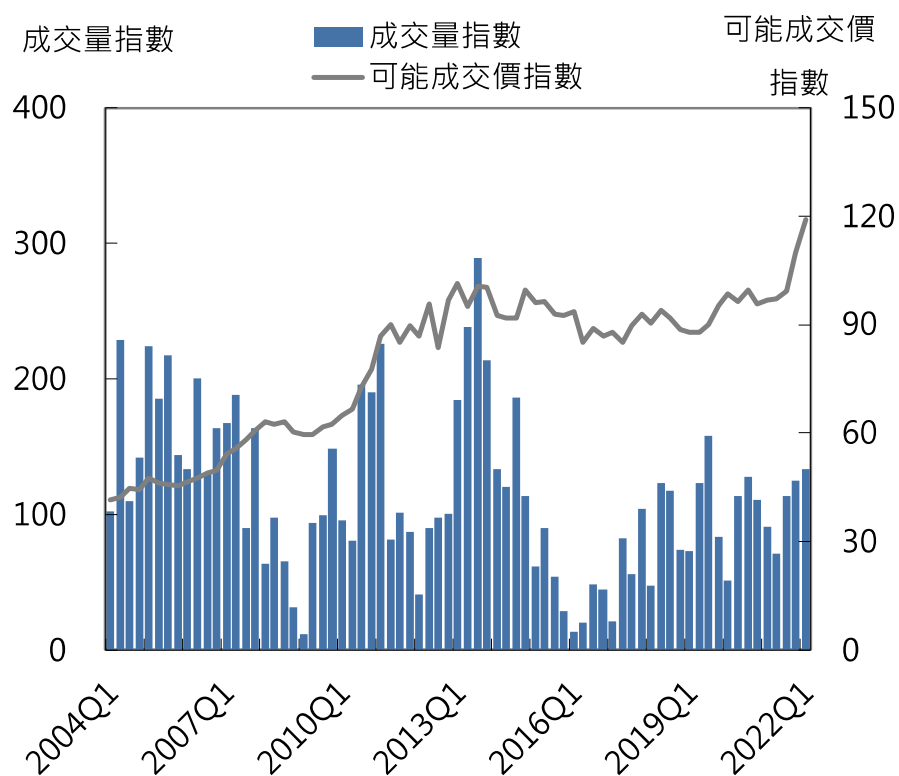


台北價量指數趨勢圖(四季平均)

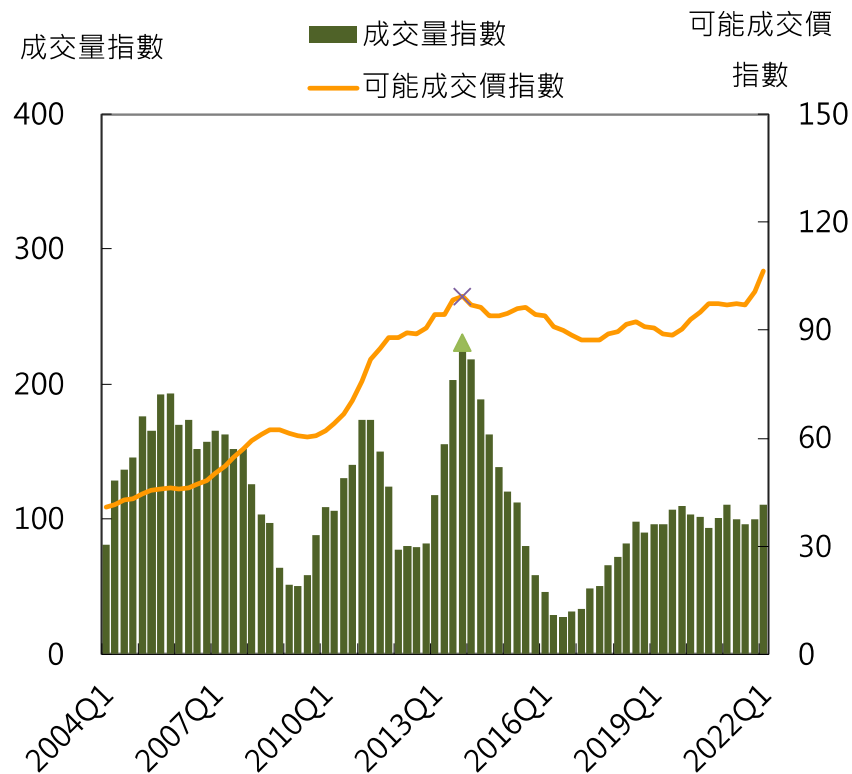
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波成交價**超過**2014Q1波段高點二成，**價格持續上升**
- ▣ 本波成交量約為2014Q2波段高點七成，**相對穩定**

新北市價量指數趨勢圖(季與四季)



新北價量指數趨勢圖(季)

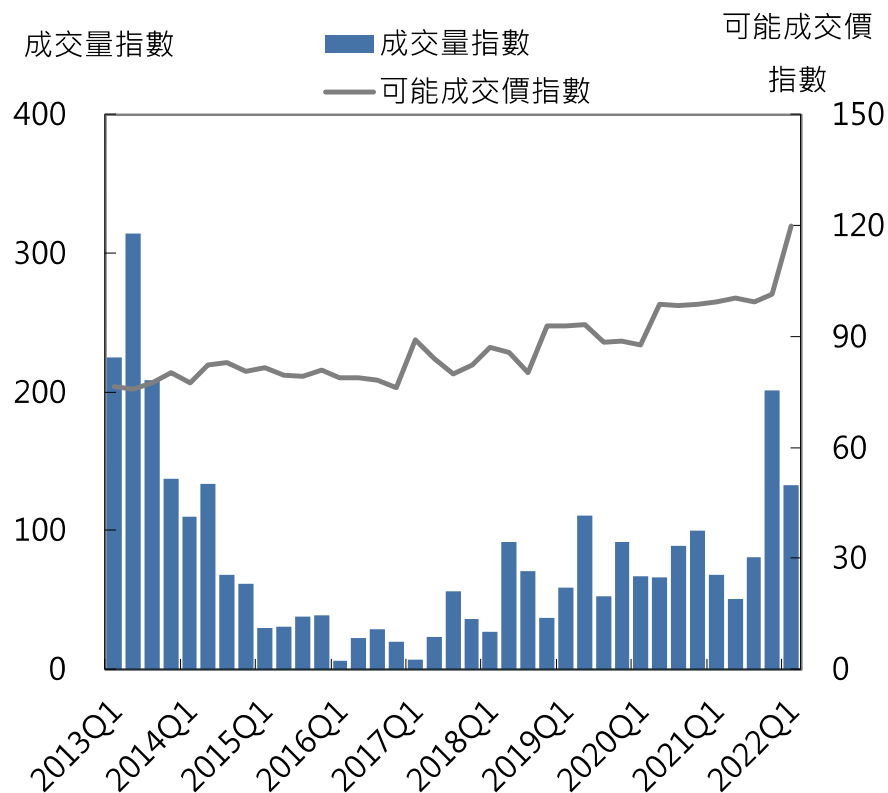


新北價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2013Q4波段高點，**近期有上升趨勢**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點五成相對低檔，**趨於穩定**

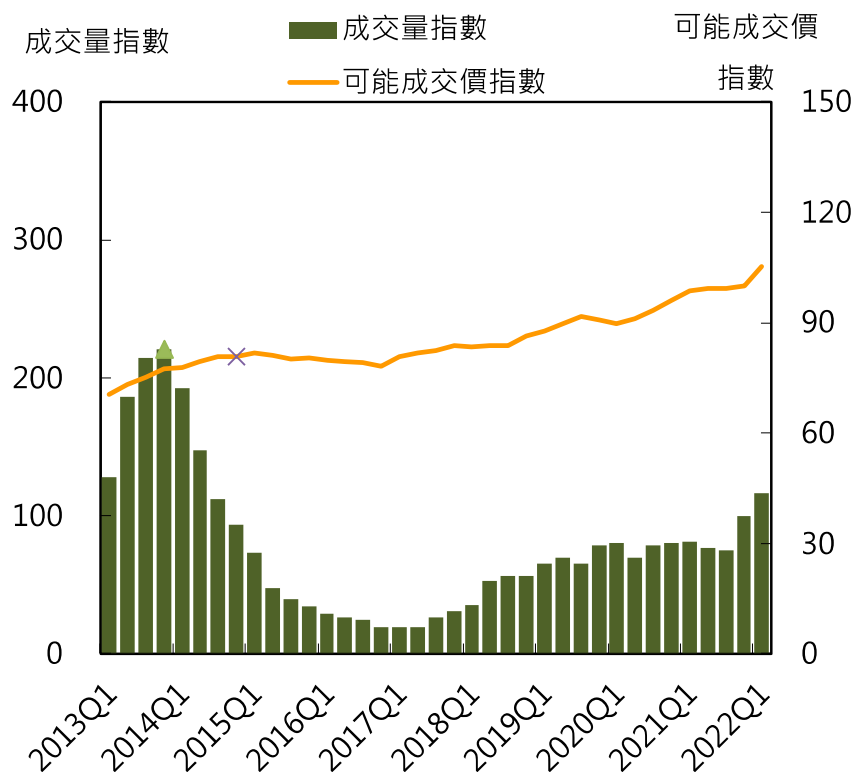
桃園市價量指數趨勢圖(季與四季)



桃園市價量指數趨勢圖(季)

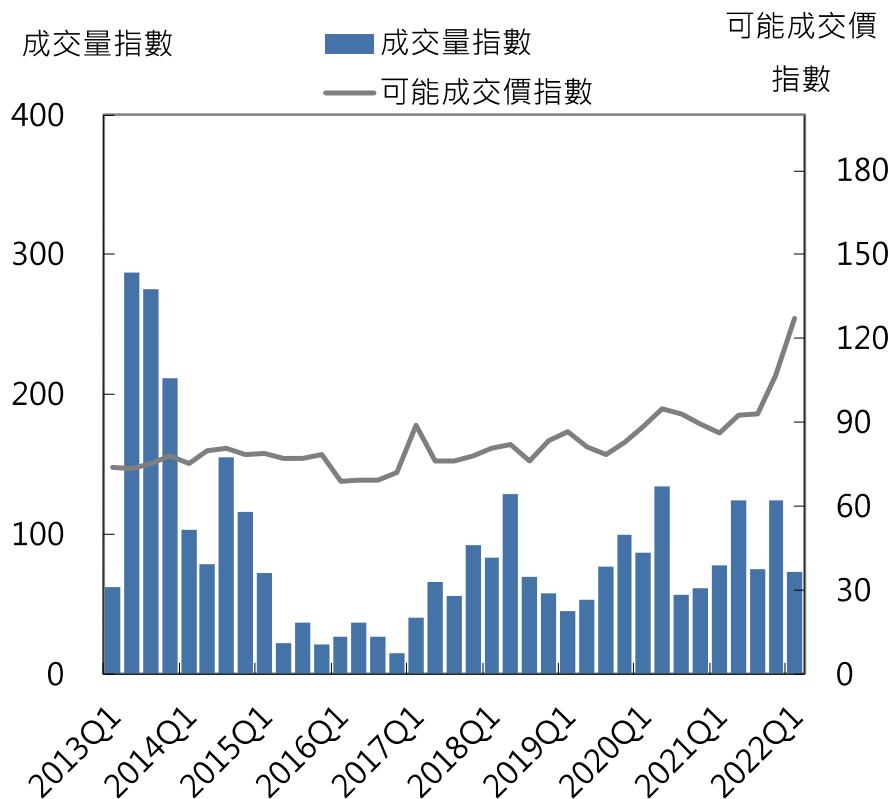
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q4波段高點三成，**價格緩和上升**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點五成多相對低檔，**近期有上升趨勢**



桃園價量指數趨勢圖(四季平均)

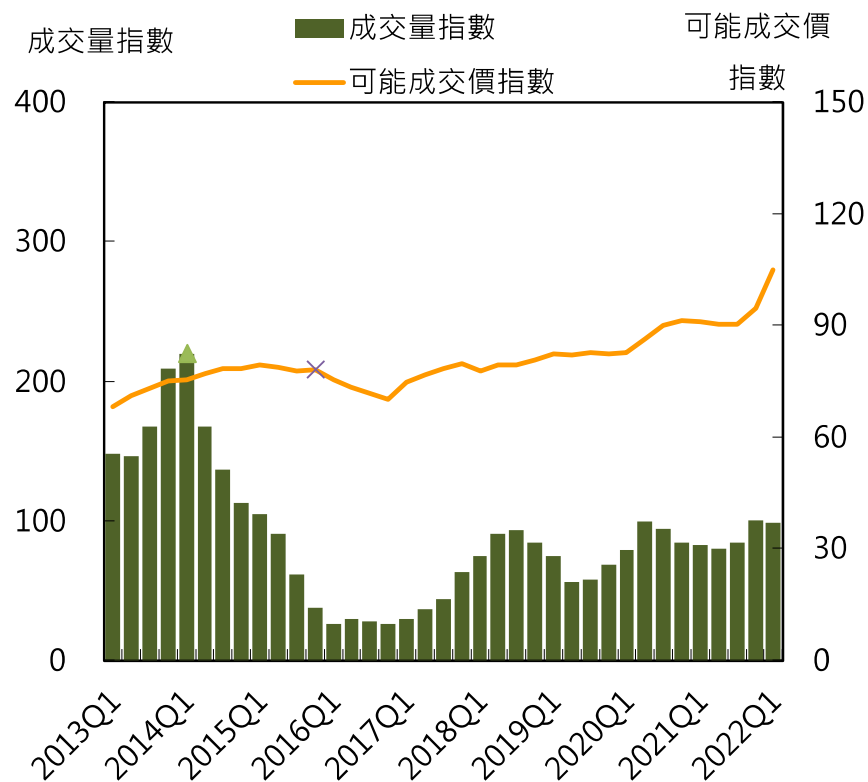
新竹縣市價量指數趨勢圖(季與四季)



新竹縣市價量指數趨勢圖(季)

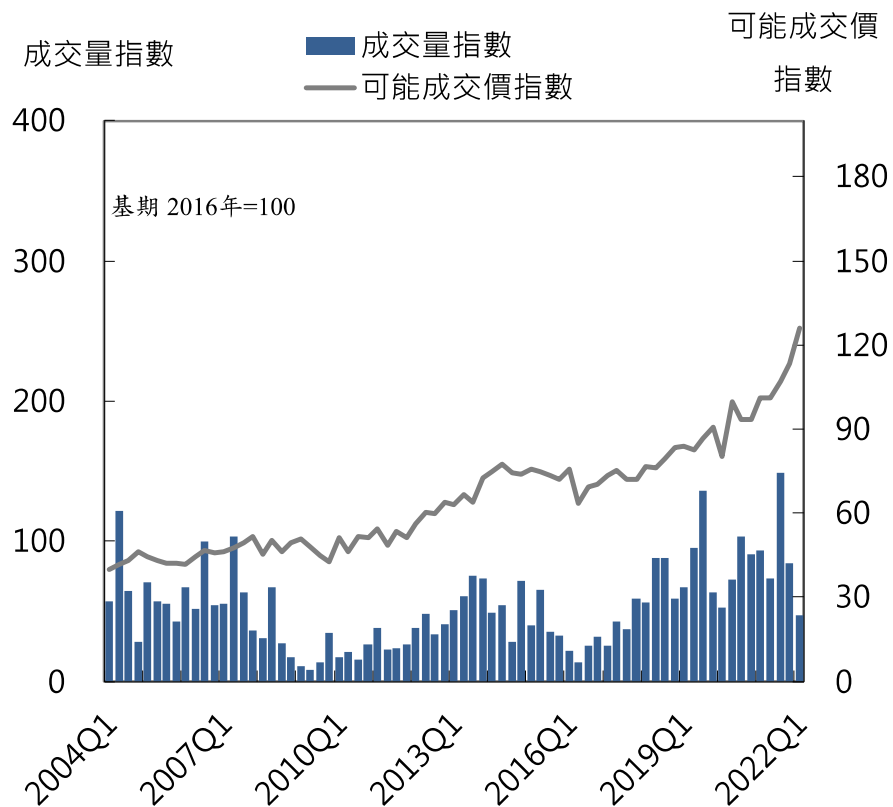
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q4波段高點三成多，**價格持續上升**
- 本波成交量約為2014Q1波段高點四成相對低檔，**仍在盤整**

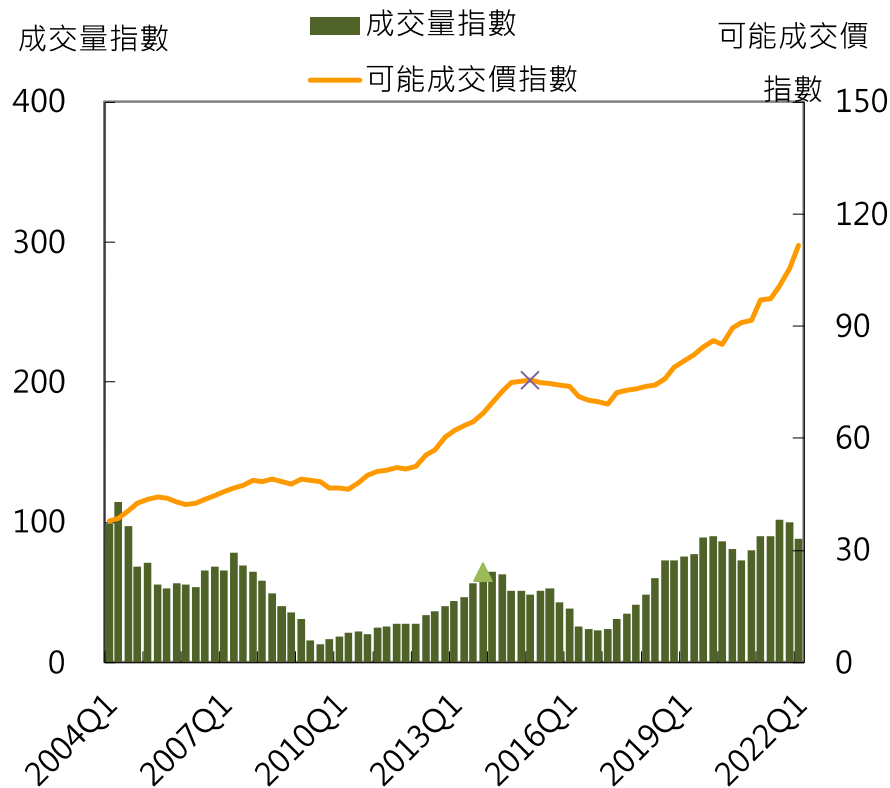


新竹縣市價量指數趨勢圖(四季平均)

台中市價量指數趨勢圖(季與四季)



台中價量指數趨勢圖(季)

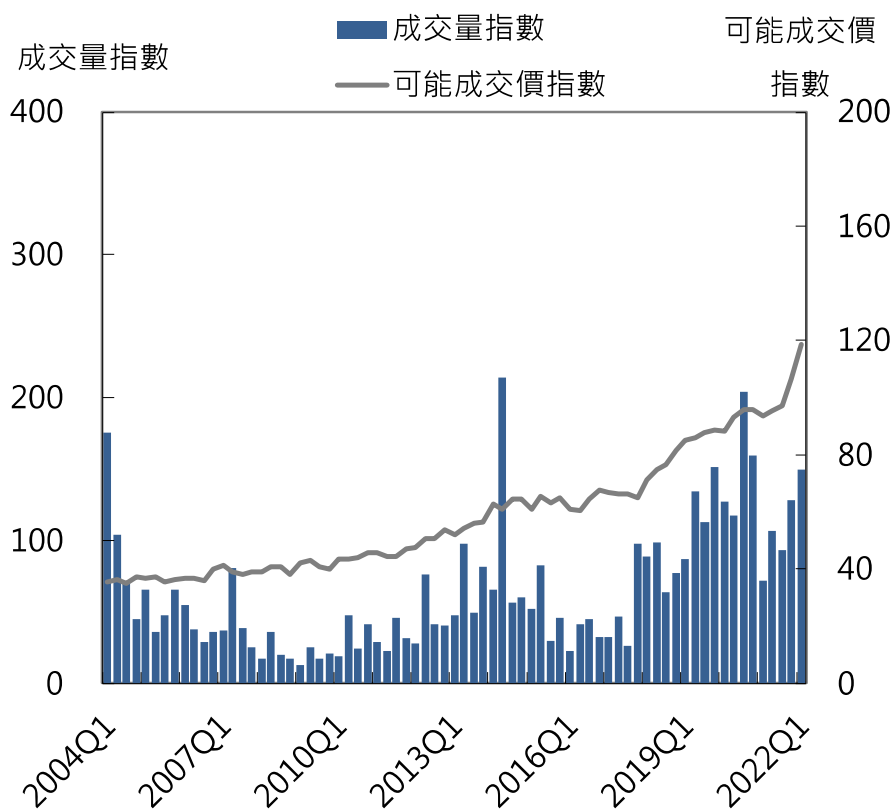


台中價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波成交價**超過**2015Q1波段高點近五成，**價格持續攀升**
- ▣ 本波成交量**超過**2013Q4波段高點三成多，**處於高檔**

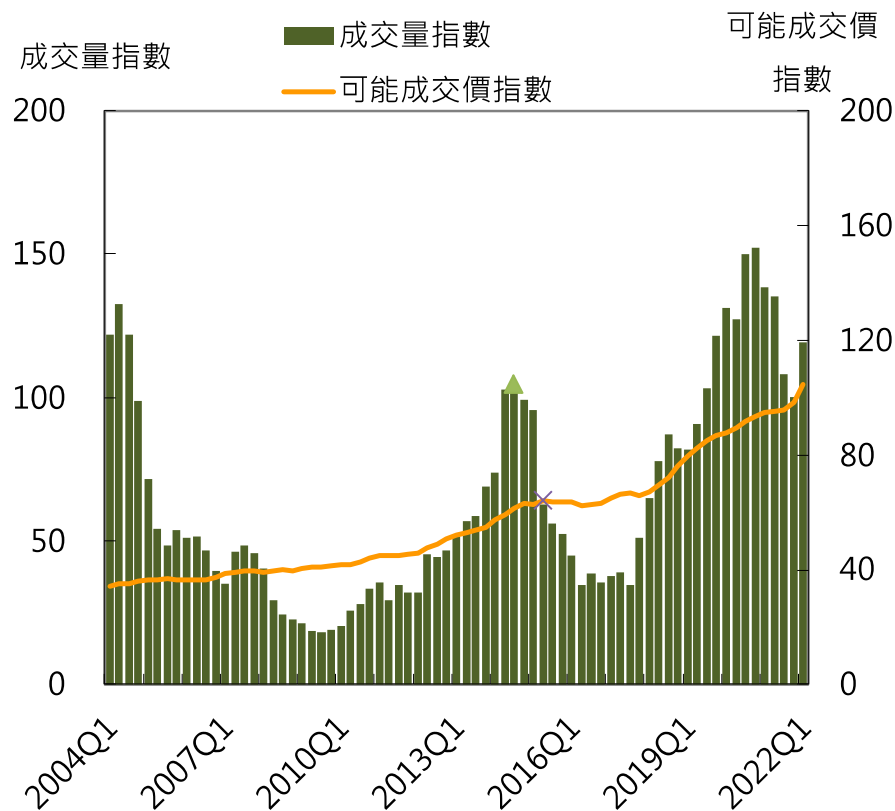
台南市價量指數趨勢圖(季與四季)



台南價量指數趨勢圖(季)

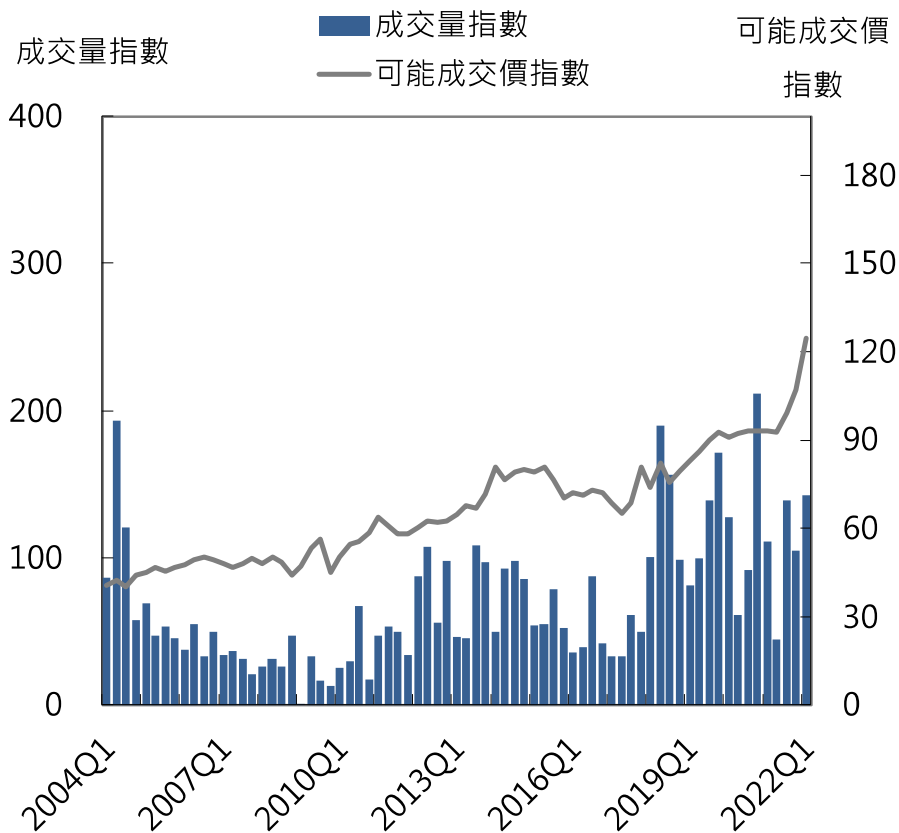
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q2波段高點六成多，**價格持續上升**
- 本波成交量**超過**2014Q3波段高點一成多，近期漲勢趨緩、本期反轉增加。



台南價量指數趨勢圖(四季平均)

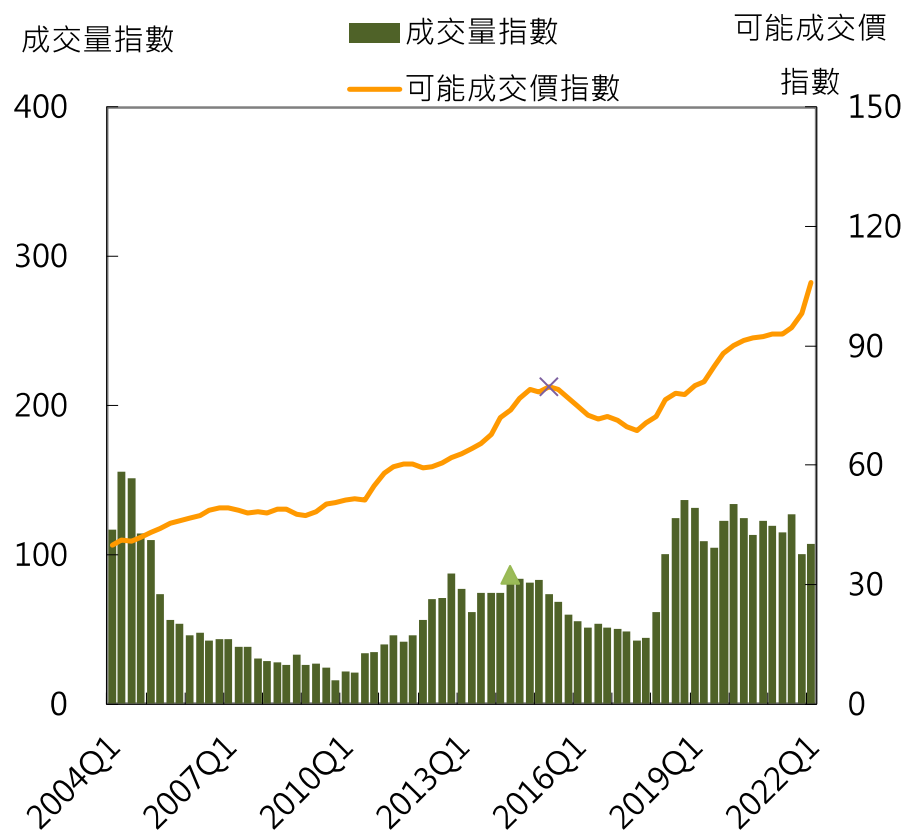
高雄市價量指數趨勢圖(季與四季)



高雄市價量指數趨勢圖(季)

就四季移動平均長期趨勢來看

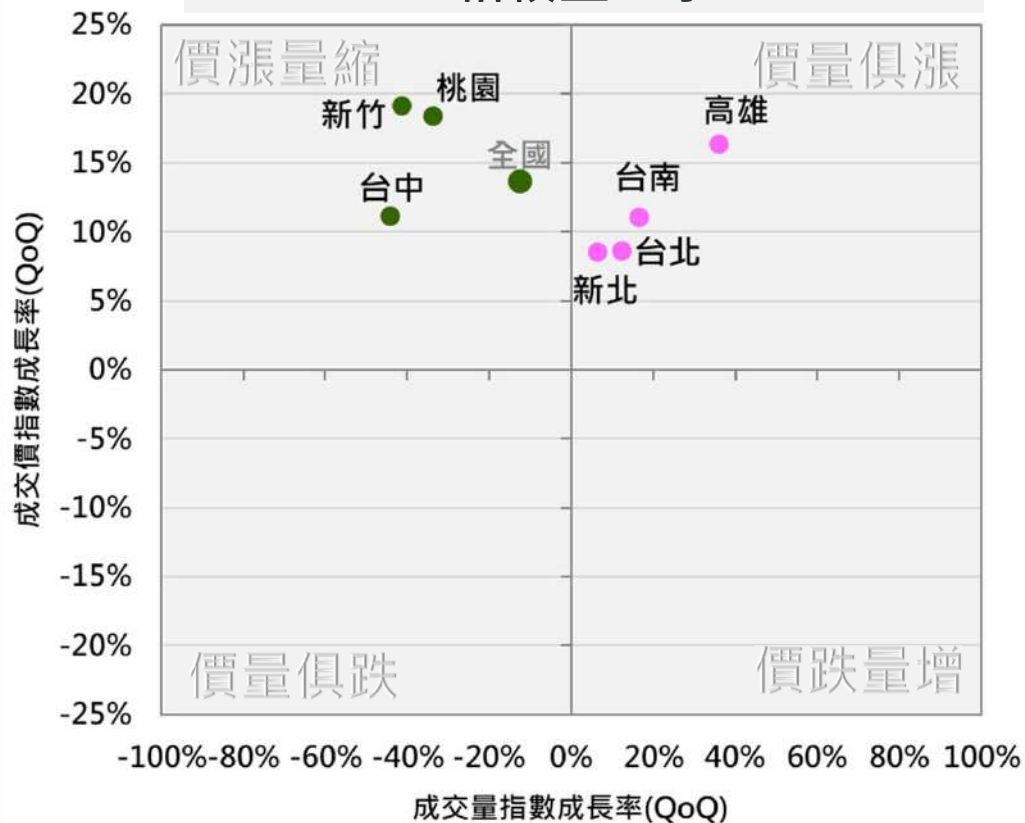
- 本波成交價**超過**2015Q2波段高點二成多，**價格持續上升**
- 本波成交量**超過**2014Q2波段高點一成多，**近期漲勢趨緩**



高雄價量指數趨勢圖(四季平均)

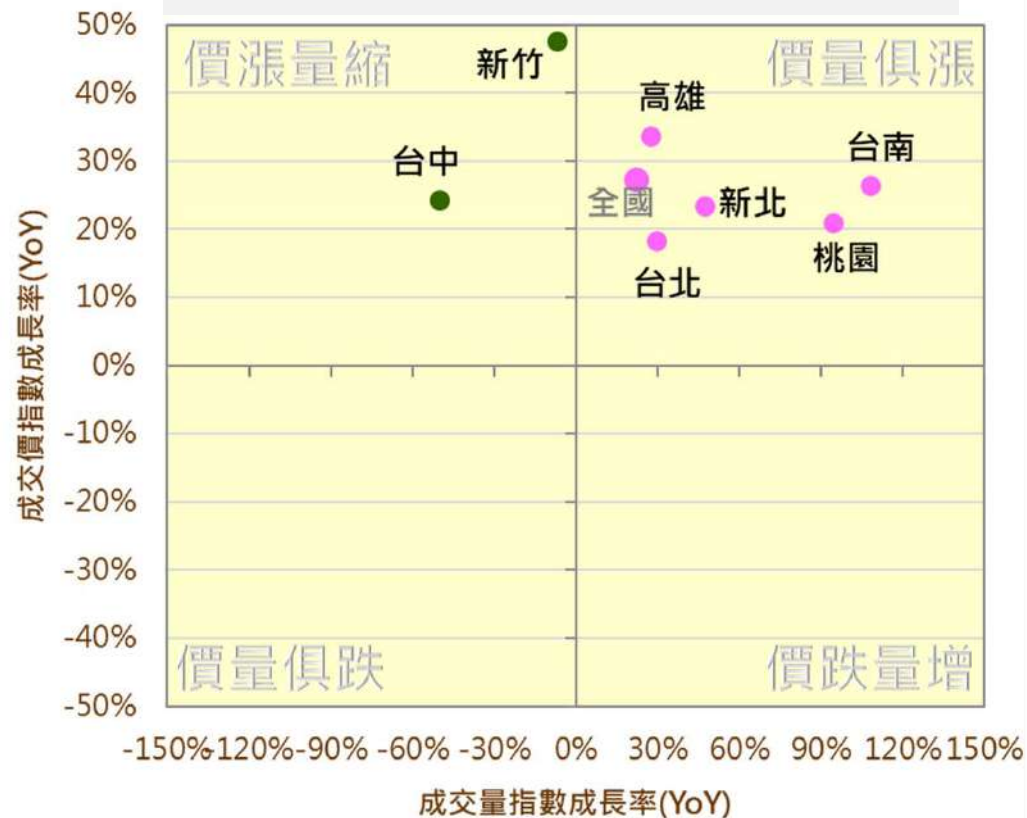
價量綜合評估

相較上一季



註：四象限圖係依價量指數變化製作

相較去年同季



- 相較上一季，**成交價全面上漲**；成交量**桃竹中減少**，**雙北、南高增加**
- 相較去年同季，**成交價全面上漲**；成交量**新竹、台中減少**，**其餘各地區增加**

綜合評估 - 全國

全國		指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格		121.05	43.25 萬元/坪	13.66%	(+++)	27.19%	(+++)
議價率		69.67	7.71%	0.10	(△)	-5.73	(---)
開價		116.64	46.87 萬元/坪	13.78%	(+++)	19.28%	(+++)
推案量	金額	117.54	3,820 億元	0.86%	(△)	13.54%	(△)
	戶數	101.88	20559戶	-1.97%	(△)	-5.74%	(△)
30天銷售率		106.63	15.20%	-1.86	(--)	3.50	(++)
30天成交量指數	金額	123.50		-10.14%	(△)	47.44%	(++)
	戶數	108.78		-12.66%	(△)	22.40%	(+)

全國相較上一季**價漲量穩**，相較去年同季**價漲量增**，**房市表現熱絡**；惟預期全球供應鏈瓶頸仍將持續，俄烏衝突推升國際原物料價格，加劇國內外通膨壓力。國內房市面臨**地緣政治風險、通膨、升息、不動產放款風險權數調升、政府打炒房政策及疫情後續發展**等不利因素，房市前景仍具不確定性。

綜合評估 - 台北市

台北市		指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格		116.63	106.37 萬元/坪	8.60%	(+++)	18.22%	(+++)
議價率		60.24	6.12%	-2.94	(---)	-4.80	(---)
開價		111.62	113.30 萬元/坪	5.20%	(++)	12.17%	(+++)
推案量	金額	142.05	978 億元	26.95%	(△)	26.21%	(△)
	戶數	90.65	1331戶	-8.40%	(△)	-23.15%	(-)
30天銷售率		143.50	20.04%	3.71	(++)	8.16	(+++)
30天成交量指數	金額	199.78		55.80%	(+)	112.91%	(++)
	戶數	130.09		12.42%	(△)	29.64%	(△)

台北相較上一季與去年同季皆為**價漲量穩**；主要推案價格為單價100萬元以上產品，佔推案戶數六成，但因個案規劃表現突出帶動整體銷售率，成交量持穩。自疫情穩定後，房市持續熱絡，都更及危老改建為推案主力。整體而言，本季價漲量穩，**房市表現偏熱**。

綜合評估 - 新北市

新北市		指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格		119.12	49.72 萬元/坪	8.52%	(+++)	23.32%	(+++)
議價率		56.05	6.10%	-2.23	(--)	-7.15	(---)
開價		113.05	52.96 萬元/坪	5.95%	(++)	13.93%	(+++)
推案量	金額	121.07	998 億元	6.92%	(△)	14.74%	(+)
	戶數	125.40	5851戶	34.38%	(+)	1.62%	(△)
30天銷售率		106.19	13.05%	-3.44	(--)	4.04	(++)
30天成交量指數	金額	124.22		-15.40%	(△)	66.20%	(++)
	戶數	132.99		6.33%	(△)	47.19%	(+)

新北相較上一季**價漲量穩**，相較去年同季**價量俱漲**；主要推案價格為單價50萬元以上產品，佔推案戶數五成多。本季適逢數個百億大案推出，推案戶數較上一季增加三成，皆位於重劃區或整體開發區，因生活機能日趨成熟，吸引人口遷入，在房價比價效應下，仍有一定買氣。整體而言，本季價量俱漲，**房市表現熱絡**。

綜合評估 - 桃園市

桃園市		指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格		119.96	33.09 萬元/坪	18.45%	(+++)	20.84%	(+++)
議價率		68.03	7.72%	-0.04	(△)	-6.50	(---)
開價		115.24	35.86 萬元/坪	18.40%	(+++)	12.32%	(+++)
推案量	金額	149.23	683 億元	-12.52%	(-)	62.18%	(+)
	戶數	132.18	5015戶	-24.80%	(-)	54.98%	(+)
30天銷售率		101.13	13.68%	-1.85	(-)	2.78	(+)
30天成交量指數	金額	148.93		-22.92%	(-)	103.53%	(++)
	戶數	132.97		-33.74%	(--)	94.49%	(++)

桃園相較上一季**價漲量縮**，相較去年同季**價量俱漲**；機捷通車後，沿線站點房市吸引許多外地客跨區購買，房市熱區為八德擴大重劃區、龜山A7站、中路重劃區及桃園高鐵特區。成交價量表現較去年同季佳，主要係由推案量帶動。整體而言，桃園市量表現均較上一季差，**成交量縮達三成**，**值得注意**；與去年同季相比，價量俱漲，**房市表現熱絡**。

綜合評估 - 新竹縣市

新竹縣市		指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格		127.33	36.84 萬元/坪	19.20%	(+++)	47.58%	(+++)
議價率		51.87	5.77%	-1.42	(-)	-6.58	(---)
開價		120.10	39.09 萬元/坪	17.40%	(+++)	37.27%	(+++)
推案量	金額	68.32	110 億元	-33.42%	(--)	-42.19%	(--)
	戶數	70.30	684戶	-25.97%	(--)	-34.48%	(--)
30天銷售率		103.37	21.63%	-5.71	(---)	6.40	(++)
30天成交量指數	金額	70.40		-47.33%	(--)	-17.86%	(△)
	戶數	72.61		-41.44%	(--)	-6.92%	(△)

新竹縣市相較上一季**價漲量縮**，相較去年同季**價漲量穩**；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數六成多。受惠科技業景氣持續熱絡，科園周邊區域價量齊揚，外溢效應帶動香山區、金雅重劃區等地區房市。近年新推案明顯減少、**交易量下滑**，**值得注意**；整體而言，相較去年同季，因市場供不應求，銷售表現仍佳，**價漲量穩**、**房市表現偏熱**。

綜合評估 - 台中市

台中市		指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格		125.84	38.74 萬元/坪	11.20%	(+++)	24.23%	(+++)
議價率		80.28	8.60%	3.95	(+++)	-4.26	(---)
開價		122.93	42.39 萬元/坪	16.01%	(+++)	18.44%	(++)
推案量	金額	81.82	519 億元	-19.57%	(-)	-7.13%	(△)
	戶數	60.12	3180戶	-10.92%	(-)	-41.99%	(---)
30天銷售率		77.86	10.94%	-6.56	(---)	-1.79	(-)
30天成交量指數	金額	61.46	--	-49.72%	(---)	-20.20%	(-)
	戶數	46.81	--	-44.32%	(---)	-50.15%	(---)

台中相較上一季與去年同季皆為**價漲量縮**。主要推案價格為45萬元以上產品，佔推案戶數八成。受到營造成本上揚、政府打炒房影響，**推案及成交量持續減少**，較去年同季成交量已減少五成，**值得注意**；台74線內近都心區開價已達4~6字頭，高漲房價亦拉長銷售時程，銷售率僅一成多。整體而言，本季價漲量縮，**房市表現待觀察**。

綜合評估 - 台南市

台南市		指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格		118.52	27.01 萬元/坪	11.10%	(+++)	26.36%	(+++)
議價率		64.48	7.43%	-2.84	(--)	-5.49	(---)
開價		113.28	29.18 萬元/坪	7.70%	(++)	18.88%	(+++)
推案量	金額	130.26	245 億元	29.25%	(+)	94.10%	(++)
	戶數	125.84	2071戶	20.41%	(+)	65.68%	(++)
30天銷售率		117.52	15.33%	-0.50	(-)	3.12	(++)
30天成交量指數	金額	155.23	--	25.21%	(+)	143.63%	(++)
	戶數	149.41	--	16.64%	(+)	107.96%	(+++)

台南相較上一季與去年同季皆為**價漲量增**；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數九成多。台南近年受惠科技電子業及交通建設議題帶動，外圍區域(永康、安南、新市、善化等)成為推案熱區，電梯華廈大樓產品逐漸成為市場主流。相較去年同季，本季因有數個大型個案推出，推案金額倍增，自住及投資置產保值需求也有增加趨勢，致**成交量增加**。整體而言，本季價量俱漲，**房市表現熱絡**。

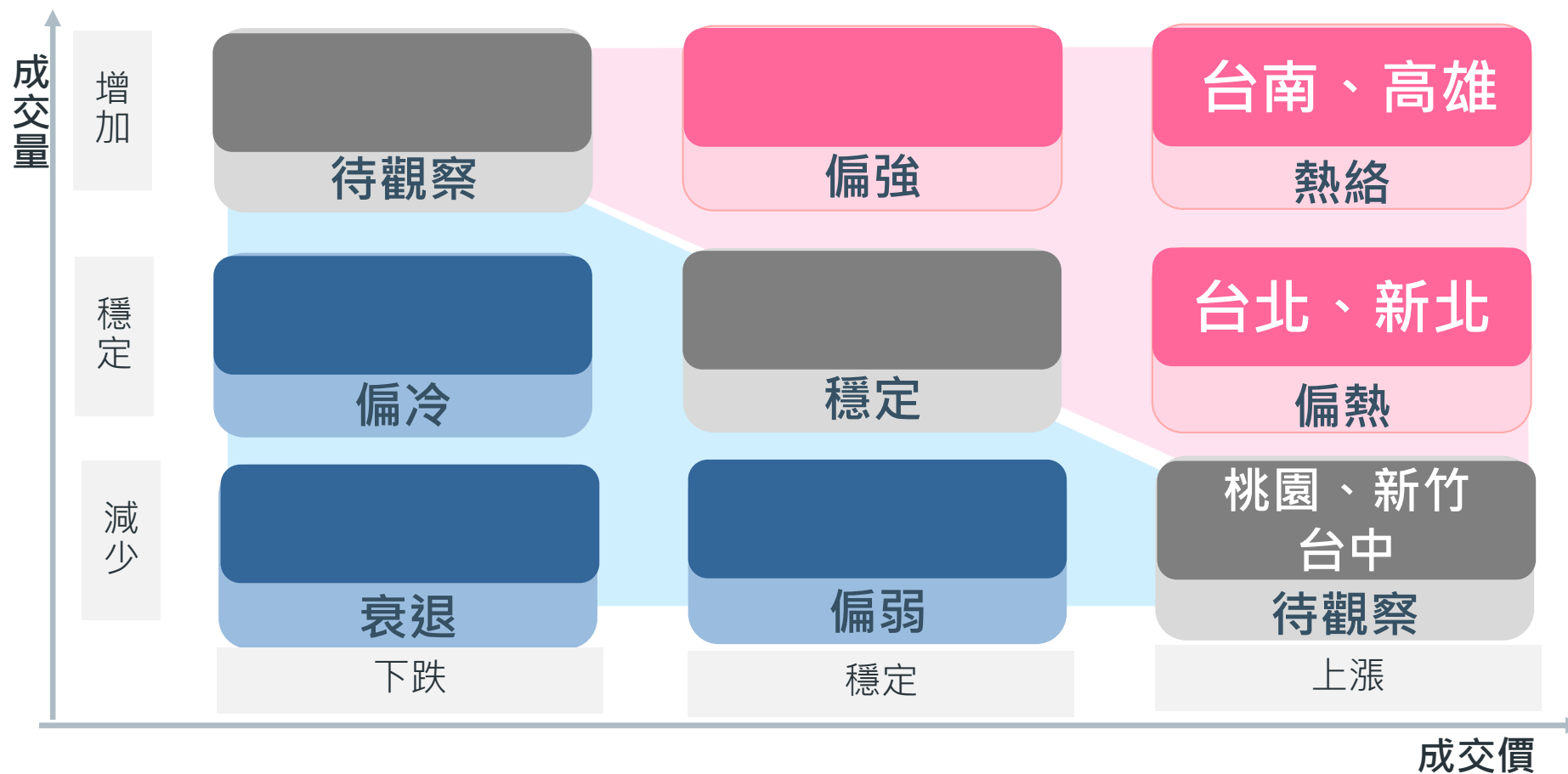
綜合評估 - 高雄市

高雄市		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格		124.55	28.98 萬元/坪	16.37% (+++)	33.52% (+++)
議價率		100.22	12.08%	4.43 (+++)	-3.78 (---)
開價		124.58	32.96 萬元/坪	22.23% (+++)	27.78% (+++)
推案量	金額	96.88	287 億元	-5.38% (△)	-32.26% (-)
	戶數	103.59	2427戶	6.31% (△)	-26.68% (--)
30天銷售率		137.31	24.56%	5.35 (+++)	10.46 (+++)
30天成交量指數	金額	130.19	--	20.98% (+)	17.95% (△)
	戶數	142.24	--	35.92% (+)	27.67% (+)

高雄相較上一季與去年同季皆為**價量俱漲**；主要推案價格為35萬元以上產品，佔推案戶數九成。受到台積電楠梓設廠效應影響，楠梓、左營地理位置及交通條件佳，帶動新成屋房價及去化速度。由於土地價格節節攀升，營造成本上漲，造成建商緩推潮。相較去年同季，推案量減少，銷售率因部分個案表現亮麗，**成交量仍小幅增加**。整體而言，本季價量俱漲，**房市表現熱絡**。

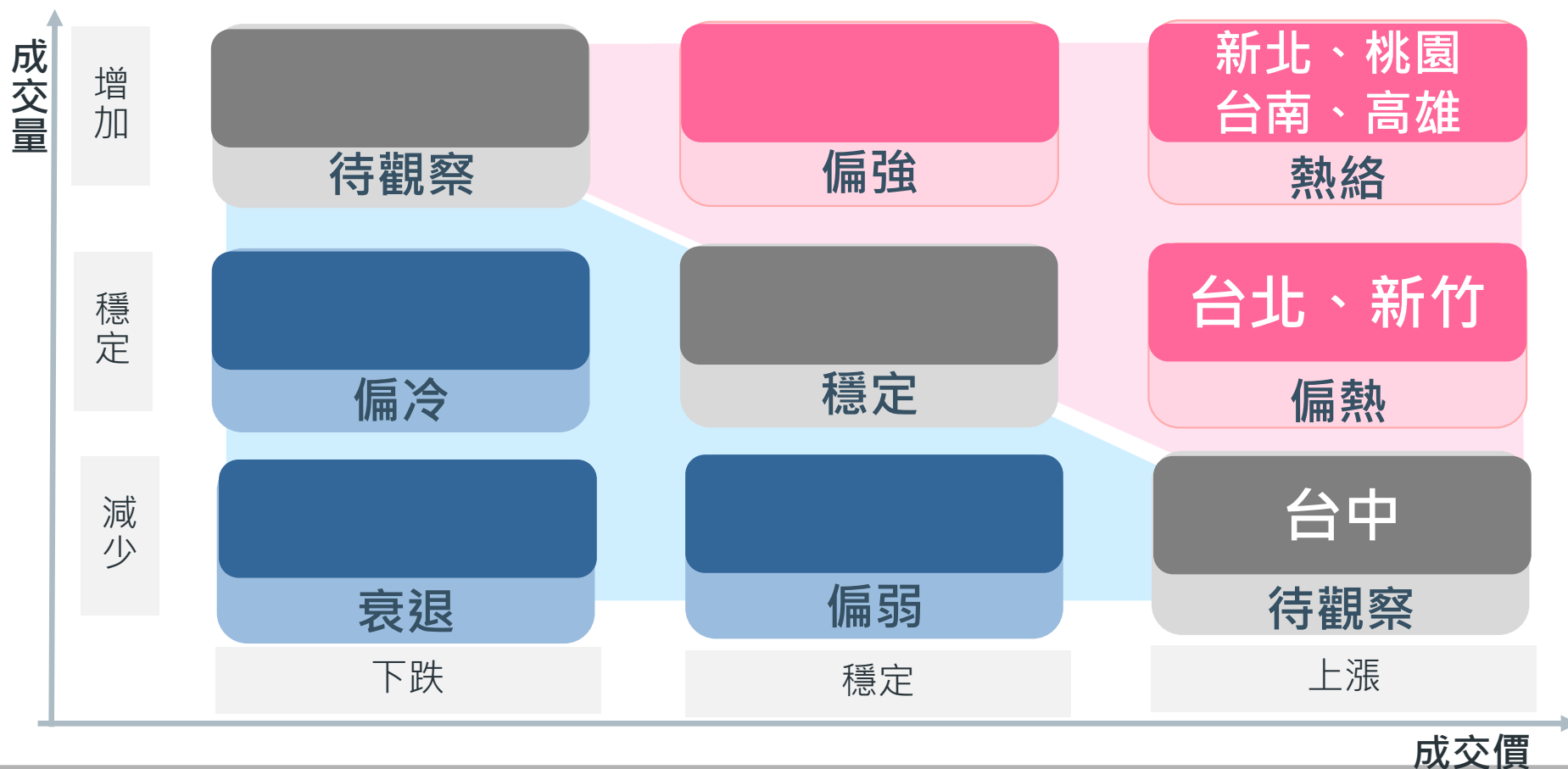
❖ 相較上一季

可能受到營建成本上漲、土建融緊縮、升息及打炒房衝擊，部分建案緩推成交量減少，桃竹中房市表現待觀察，其餘地區偏熱。



❖ 相較去年同季

可能受到營建成本上漲及打炒房影響，部分建案緩推致成交量減少，台中房市表現仍待觀察，其餘地區偏熱。



- ❖ 在俄烏衝突加劇國內外通膨壓力，預期台灣今年成長率將趨溫和，央行預測2022**全年經濟成長率為4.05%**。
- ❖ 政府為健全房市發展，控管金融機構不動產授信風險，央行於3月中旬**調升政策利率0.25個百分點**，降低投入房市資金動能；行政院亦通過**平均地權條例修法草案**，**限制換約轉售、重罰炒作行為**；地方政府對於推動**囤房稅**已有相當之共識，相信將大幅抑制房市投資炒作。

- ❖ 從四季移動趨勢觀察，**全國本季成交價格上升**；但成交量呈現兩極發展，**桃竹以北地區仍處相對低檔**，**中南部地區已超過前次波段高點**，惟其中南高近期成交量增幅趨緩。
- ❖ 綜合本季房市，相較去年同季，**房市表現熱絡**；惟相較上一季，**桃竹中成交量縮**，房市表現待觀察。隨著中央不斷針對房市祭出各項管制及各項工料成本大幅上漲之不確定因素，部分建案緩推量縮明顯，值得注意。國內房市面臨**地緣政治風險、通膨、土建融緊縮、升息、政府打炒房政策及疫情後續發展**等因素，房市前景仍具**不確定性**。



敬請指教!



國泰建設

Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.

Cathay Real Estate Development Co., Ltd.