



國泰房地產指數季報

2024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：趙昕聖、陳葑樸、陳韋穎

❖ 國泰建設公司 開發部

1

背景介紹

2

2024Q1市調資料分析

3

國泰房地產指數

4

國泰辦公室租金指數

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2024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



2024Q1市調資料分析

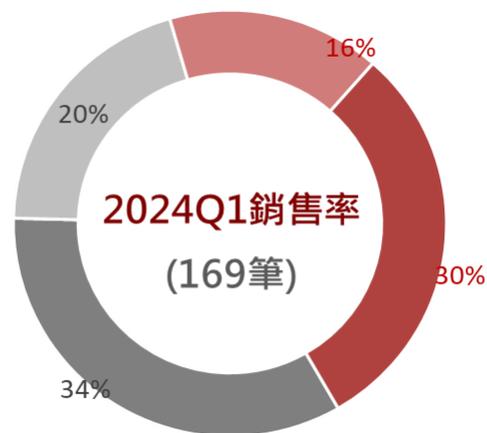
各地區一至三月趨勢觀察

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(%)
11301	全國	55	9,700,679	4,753	20.7	987	2,115	6.4
11302		39	5,246,123	3,184	13.5	430	1,675	7.0
11303		75	12,443,262	6,980	15.9	1,108	1,784	6.4
11301	台北	4	1,121,606	249	16.8	42	4,829	6.1
11302		1	148,422	60	13.0	8	2,132	8.0
11303		6	1,015,245	297	20.5	61	3,042	4.7
11301	新北	14	3,164,377	1,355	21.1	290	2,452	7.0
11302		7	1,231,019	498	20.4	103	2,550	4.4
11303		13	3,034,170	1,435	15.0	215	2,117	4.5
11301	桃園	6	1,379,990	699	19.6	137	2,089	5.4
11302		5	1,310,347	991	13.8	137	1,388	6.3
11303		10	3,401,610	2,203	12.3	270	1,529	7.3
11301	新竹	7	428,026	200	14.6	29	2,272	7.8
11302		1	17,651	7	14.0	1	2,522	9.8
11303		9	443,993	236	20.3	48	1,931	8.2
11301	台中	8	1,753,659	1,092	12.0	130	1,606	5.0
11302		12	1,976,639	1,200	11.4	134	1,647	8.3
11303		11	1,418,245	734	13.6	100	1,918	6.8
11301	台南	6	239,656	193	9.9	19	1,287	6.1
11302		6	213,115	178	11.4	20	1,265	6.1
11303		17	2,311,509	1,551	16.6	258	1,646	5.1
11301	高雄	10	1,613,366	965	35.1	340	1,672	7.6
11302		7	348,931	250	10.7	27	1,386	9.1
11303		9	818,491	524	29.7	156	1,562	11.0

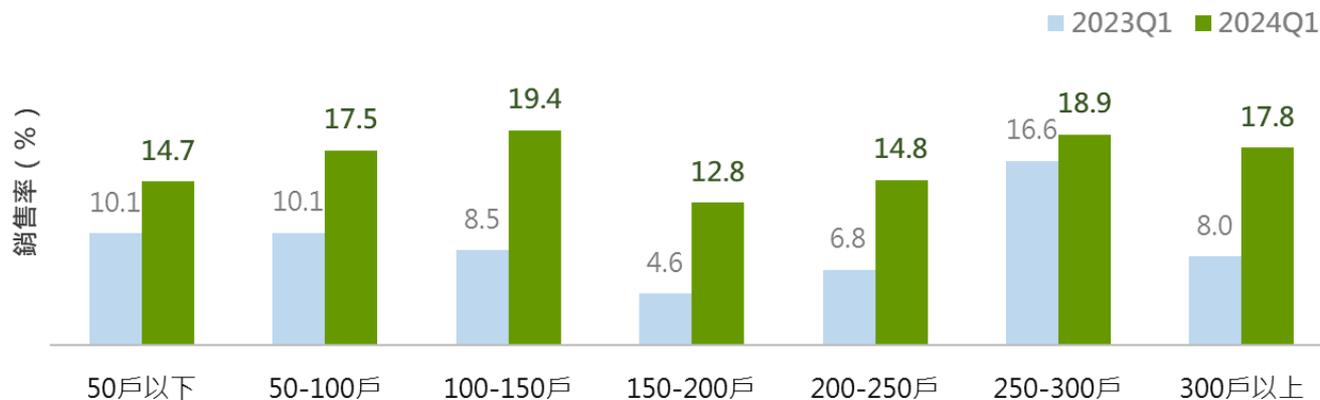
* 主力總價按推案戶數加權計算(大廈、透天合併)·價格均為開價

2024Q1 30天銷售率分布

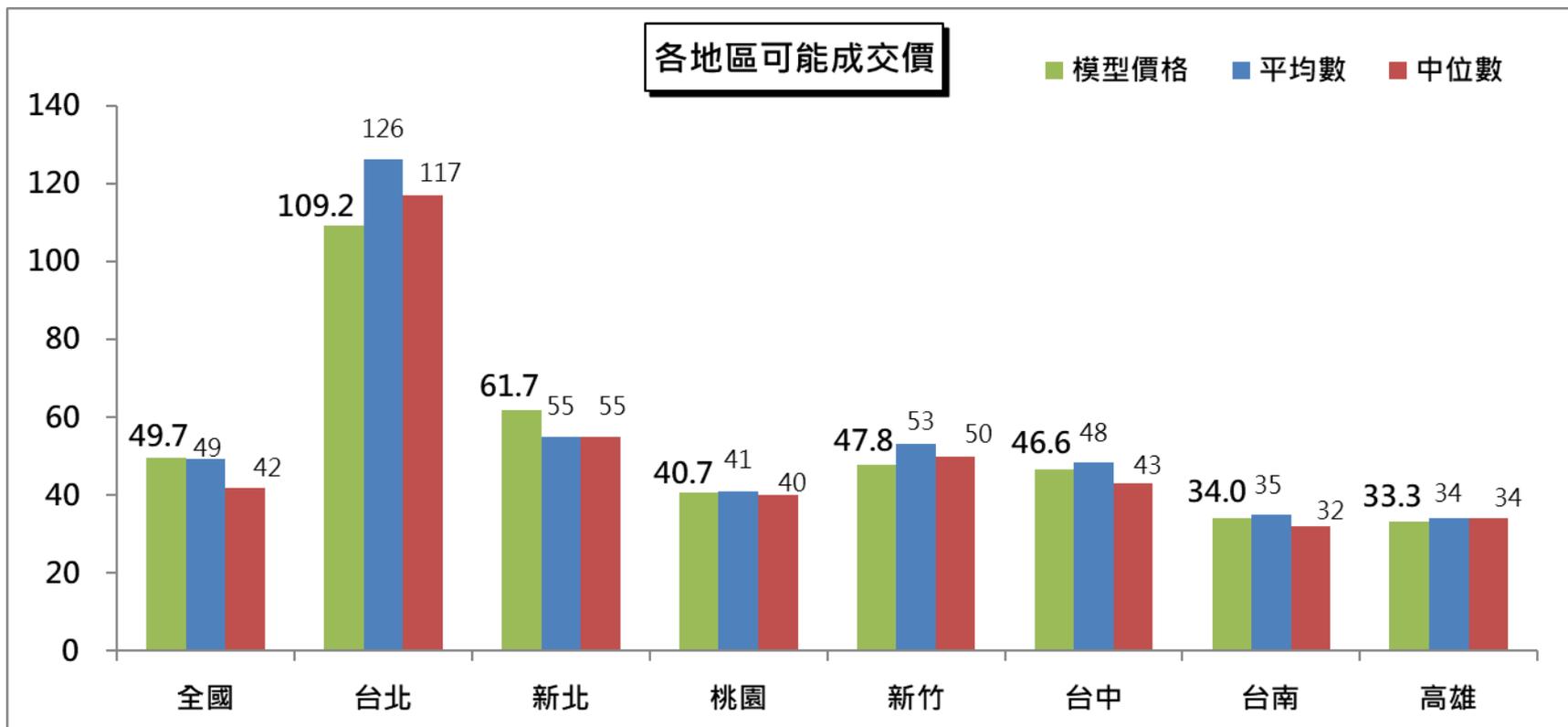
推案個數與銷售率



案量與銷售率

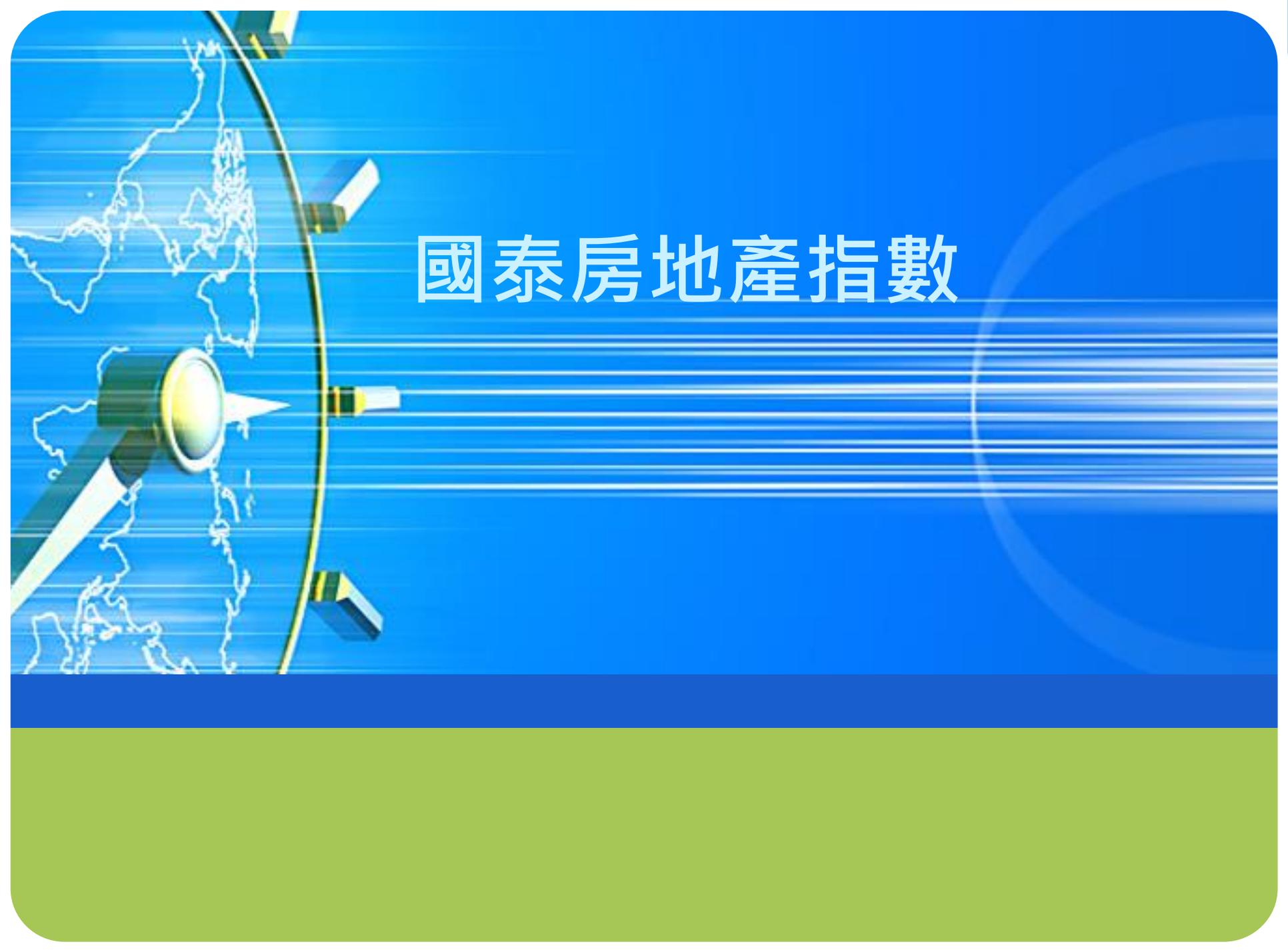


2024Q1各地區可能成交價



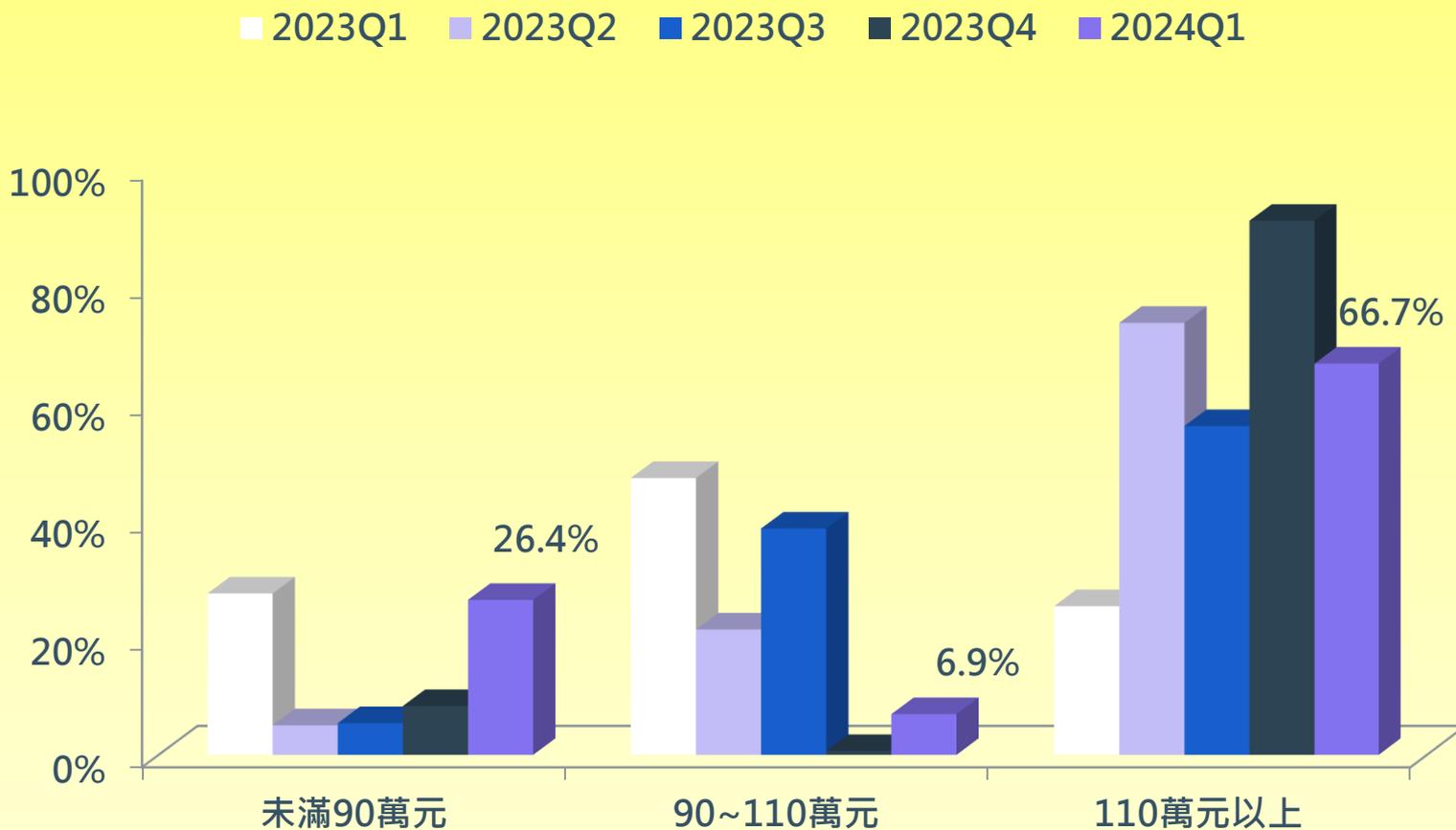
註1：平均數、中位數比照模型價格採本季存活建案(270天內尚未完銷建案)作為資料集，按推案戶數加權平均值計算

註2：模型價格以110年基期交易住宅特徵中位數或平均數，作為價格計算權重，以衡量相同品質住宅價格變動。由於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

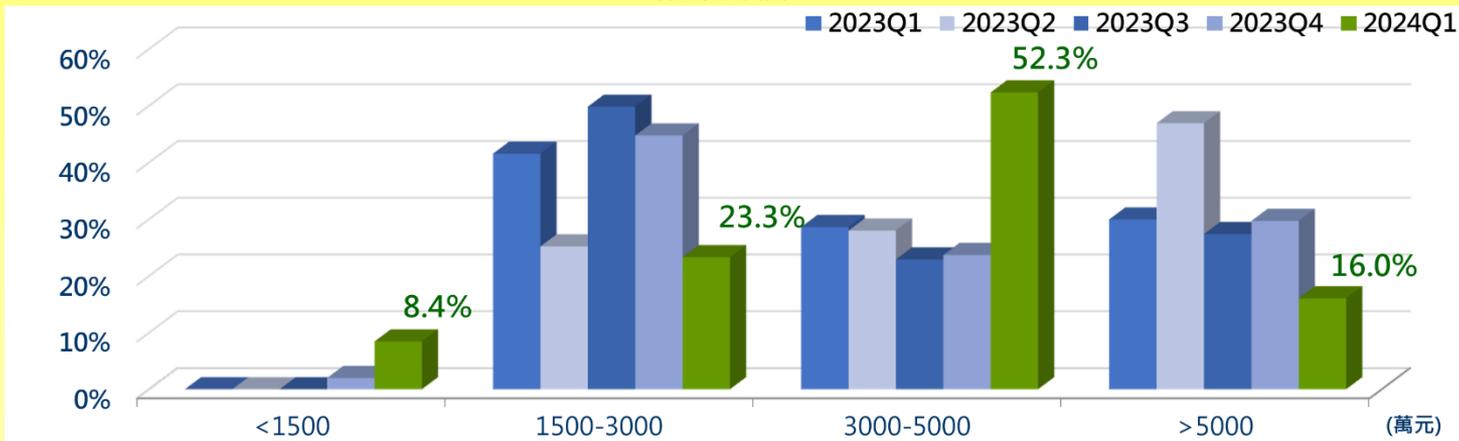


*此處之推案價格為開價。

台北市推案總價與銷售率

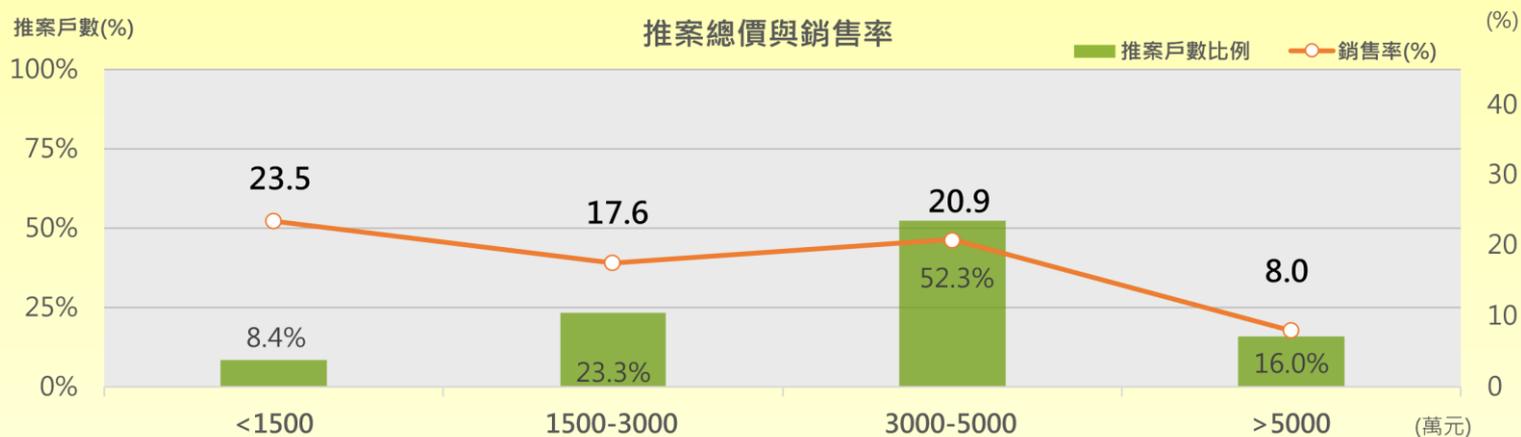
推案戶數(%)

推案總價

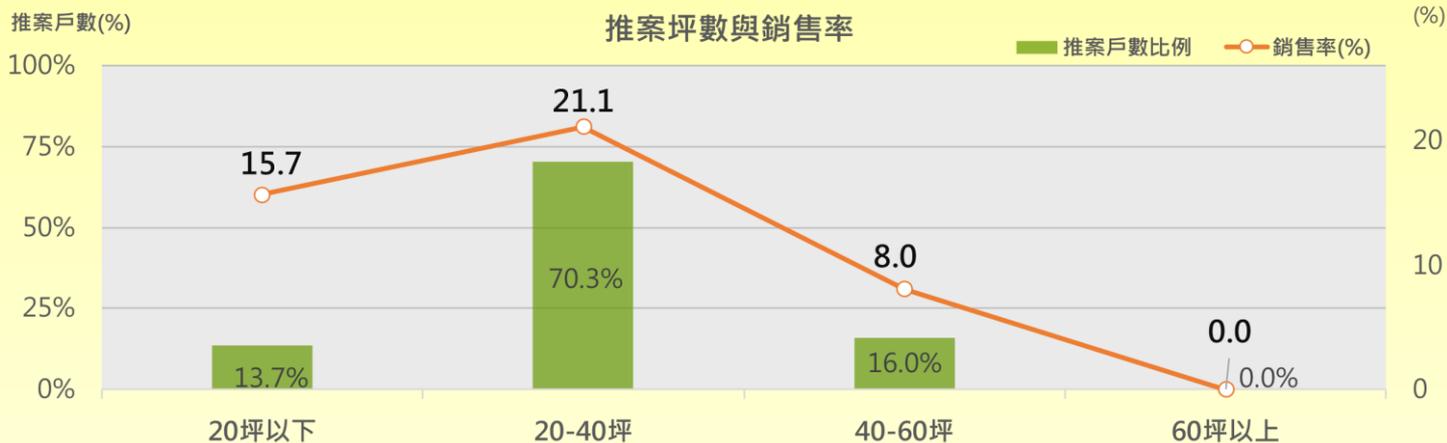
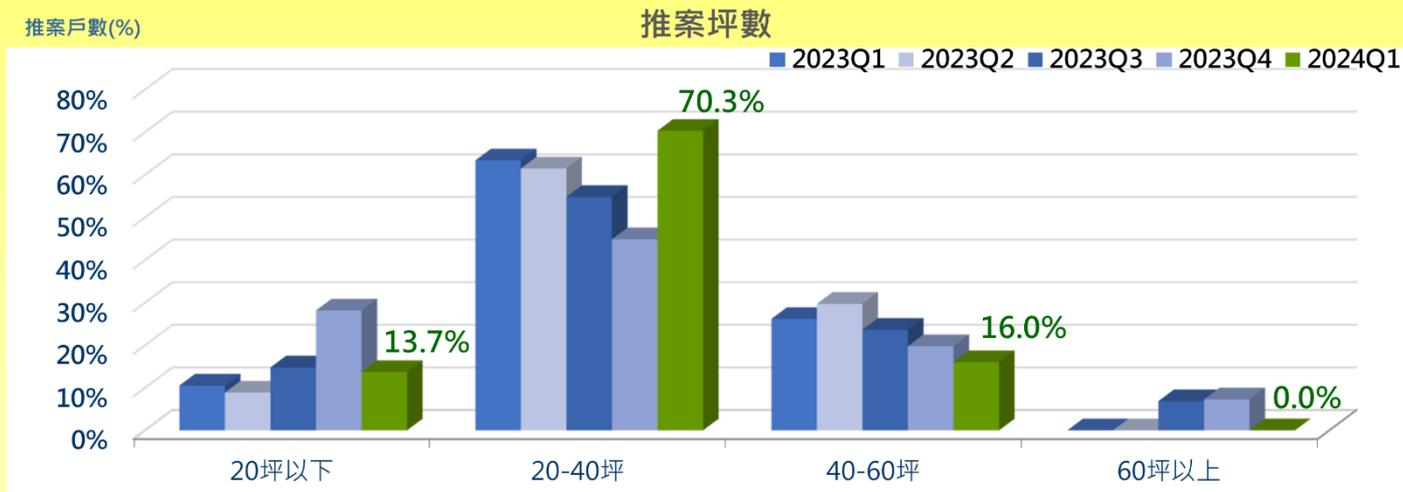


推案戶數(%)

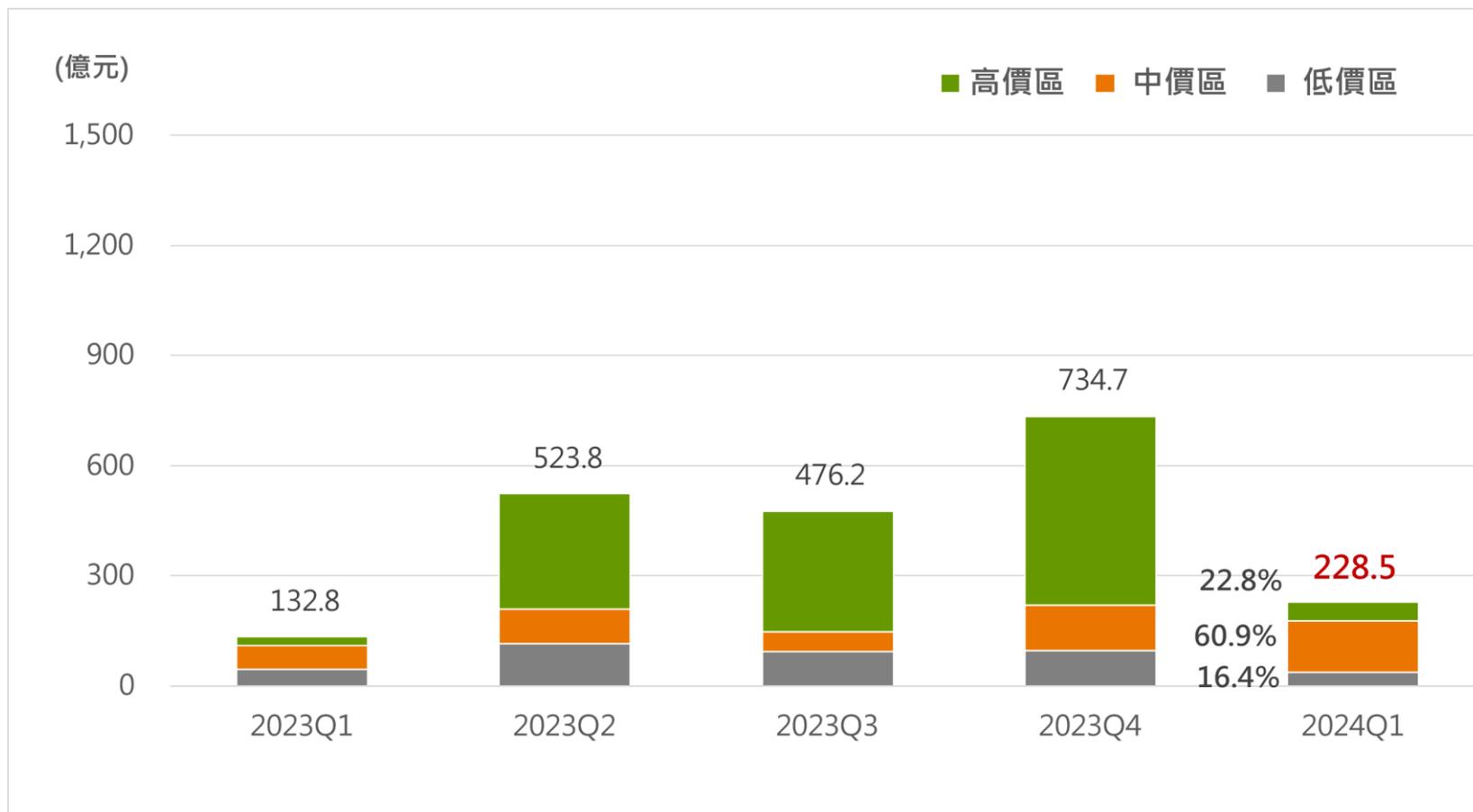
推案總價與銷售率



台北市推案坪數與銷售率

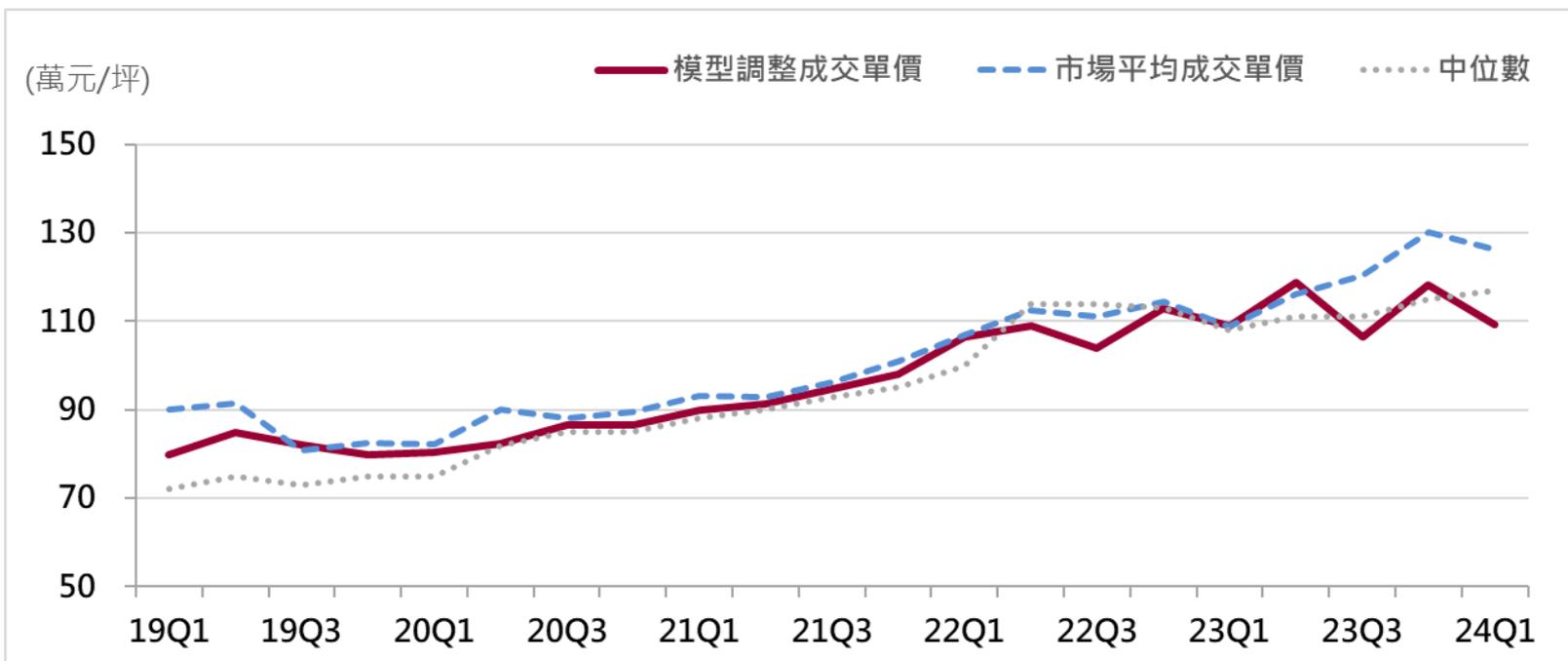


台北市推案分布 2024年第1季



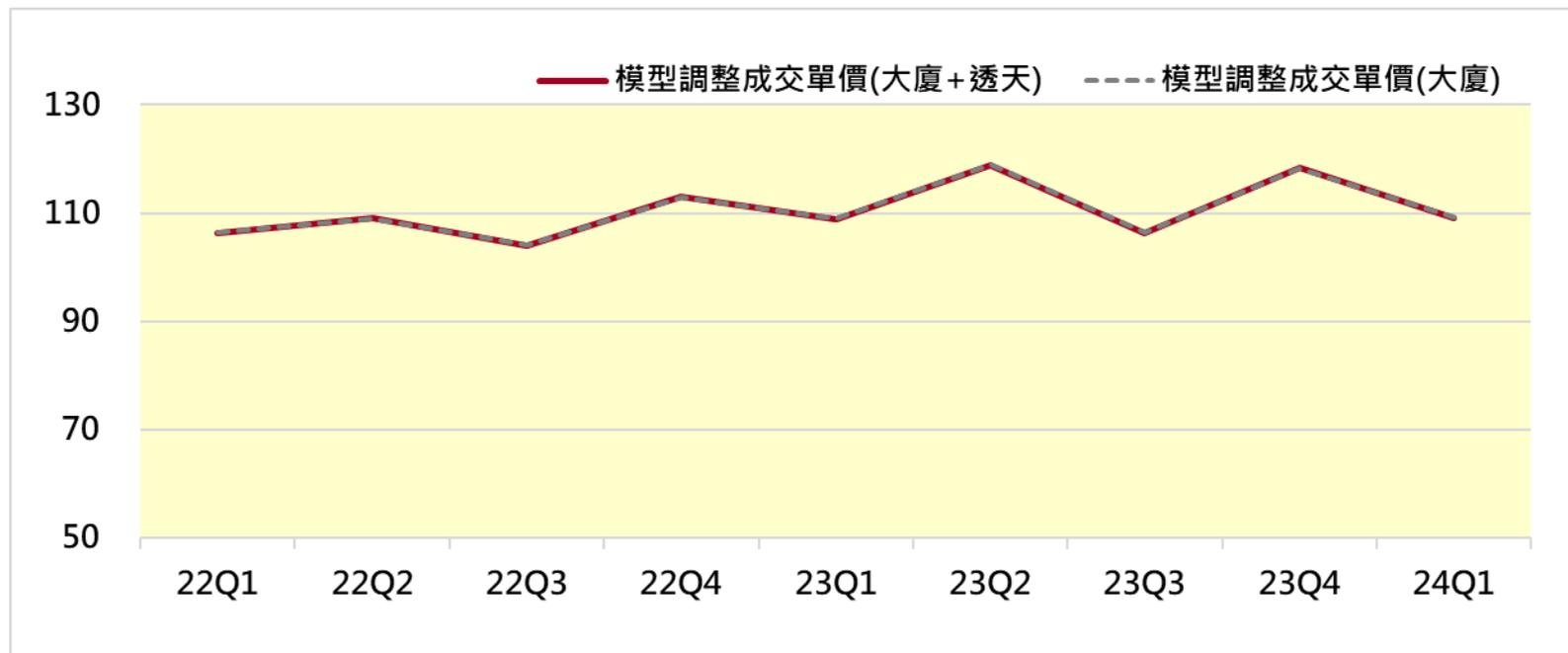
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台北市模型單價與市場單價



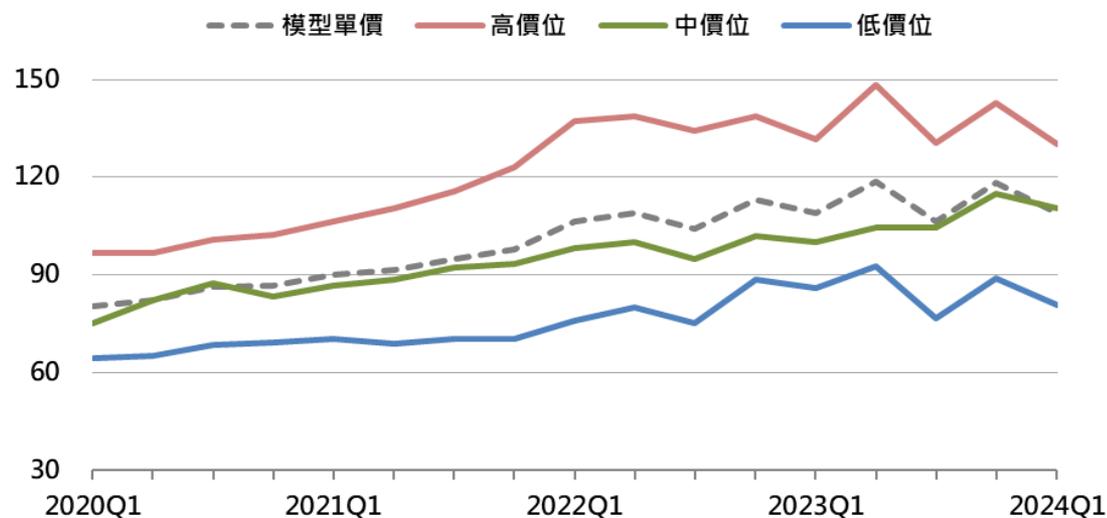
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	109.2 萬元/坪	-7.73%	0.26%
市場平均成交單價	126.3 萬元/坪	-2.94%	16.07%

台北市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	109.2 萬元/坪	-7.73%	0.26%
模型調整成交單價 (大廈)	109.2 萬元/坪	-7.73%	0.26%

台北市區位價格



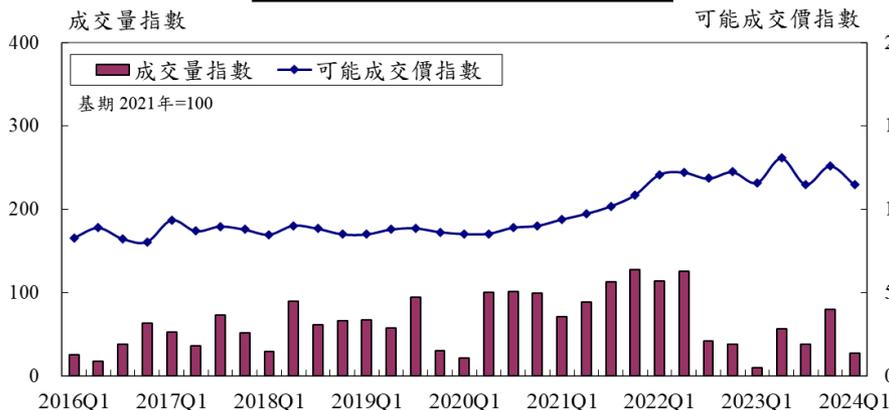
高價區	中正、中山、松山 大安、信義
中價區	士林、內湖、南港 大同
低價區	萬華、北投、文山

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

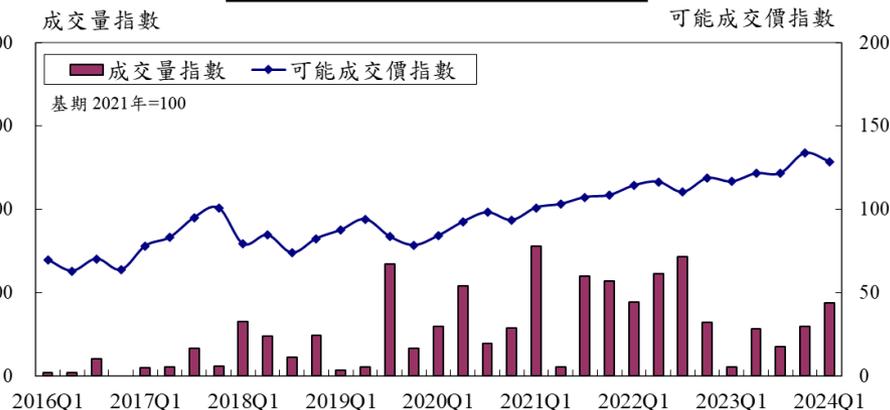
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	130.19 萬元/坪	-8.93%	-1.01%
中價區	110.65 萬元/坪	-3.77%	10.36%
低價區	80.69 萬元/坪	-9.37%	-6.06%

台北市區位成交量(戶數)

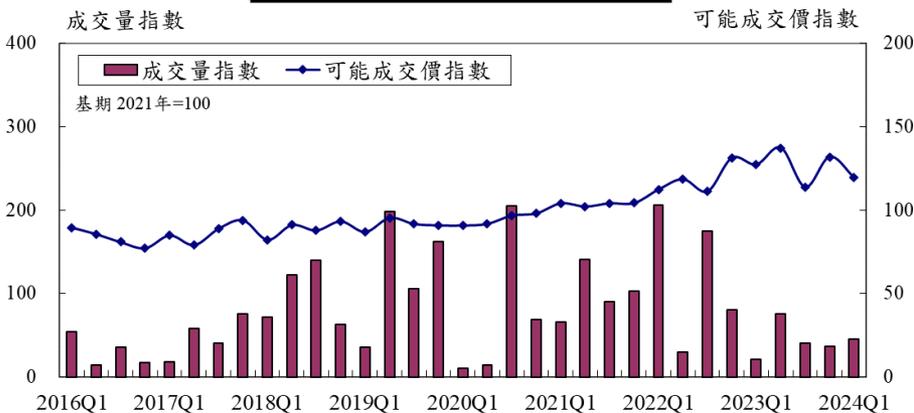
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)



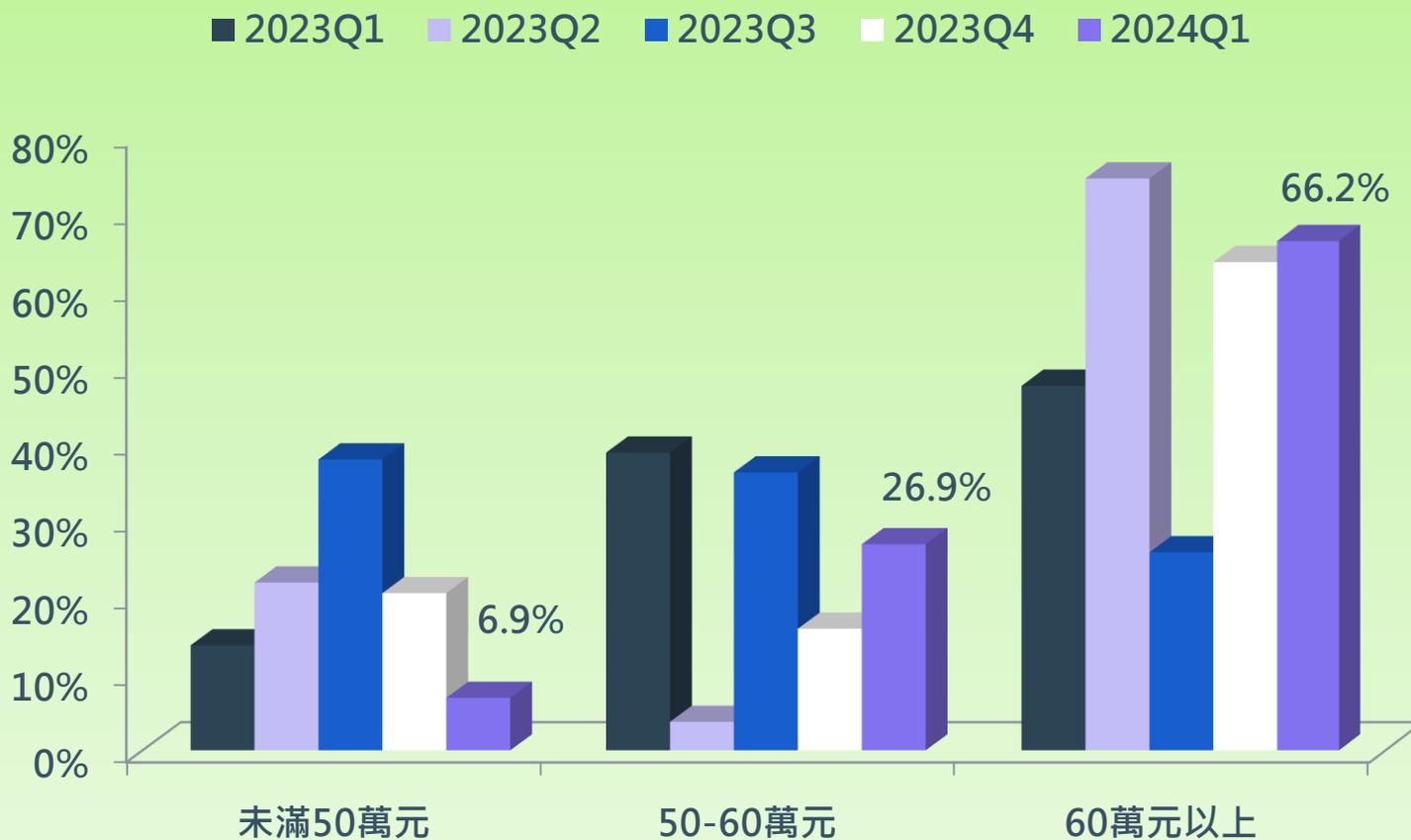
台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	26.97	-66.11%	182.89%
中價區	87.59	46.65%	720.17%
低價區	45.32	22.46%	113.11%

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

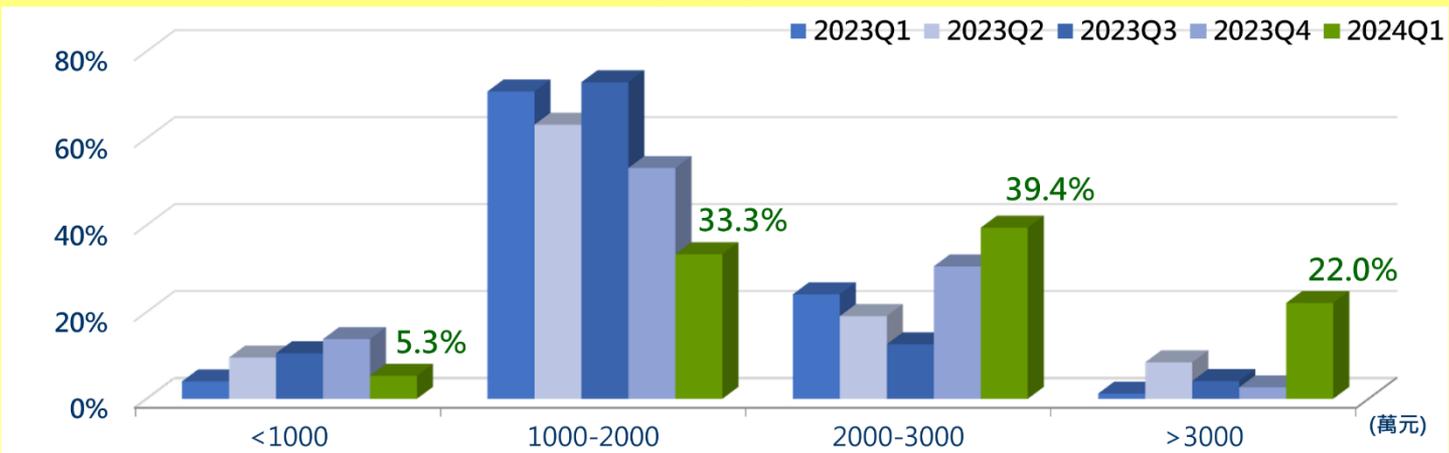


*此處之推案價格為開價。

新北市推案總價與銷售率

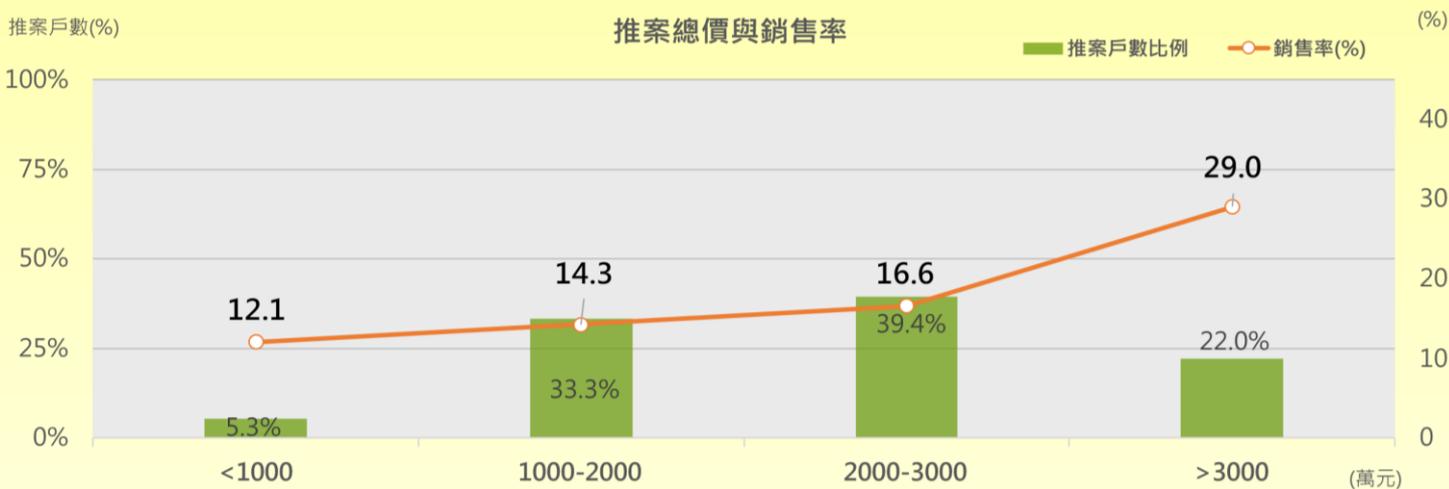
推案戶數(%)

推案總價

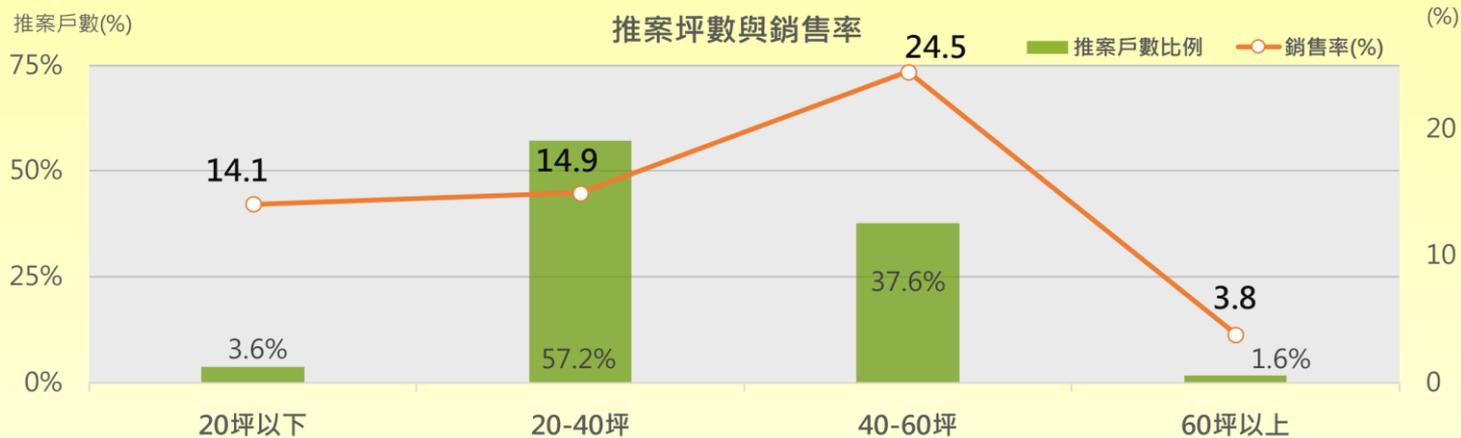
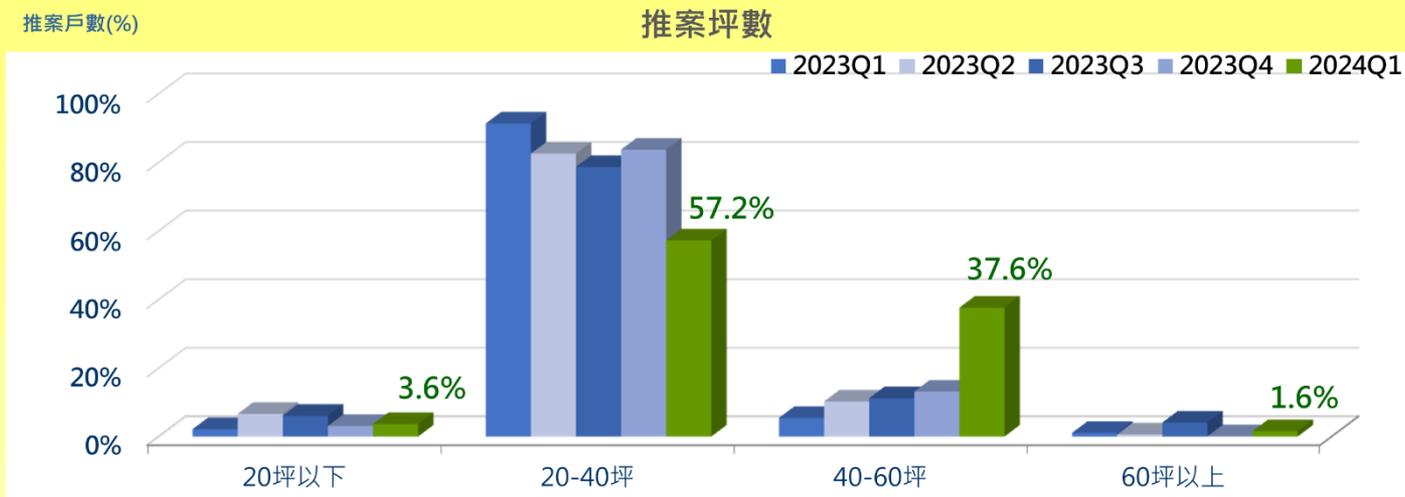


推案戶數(%)

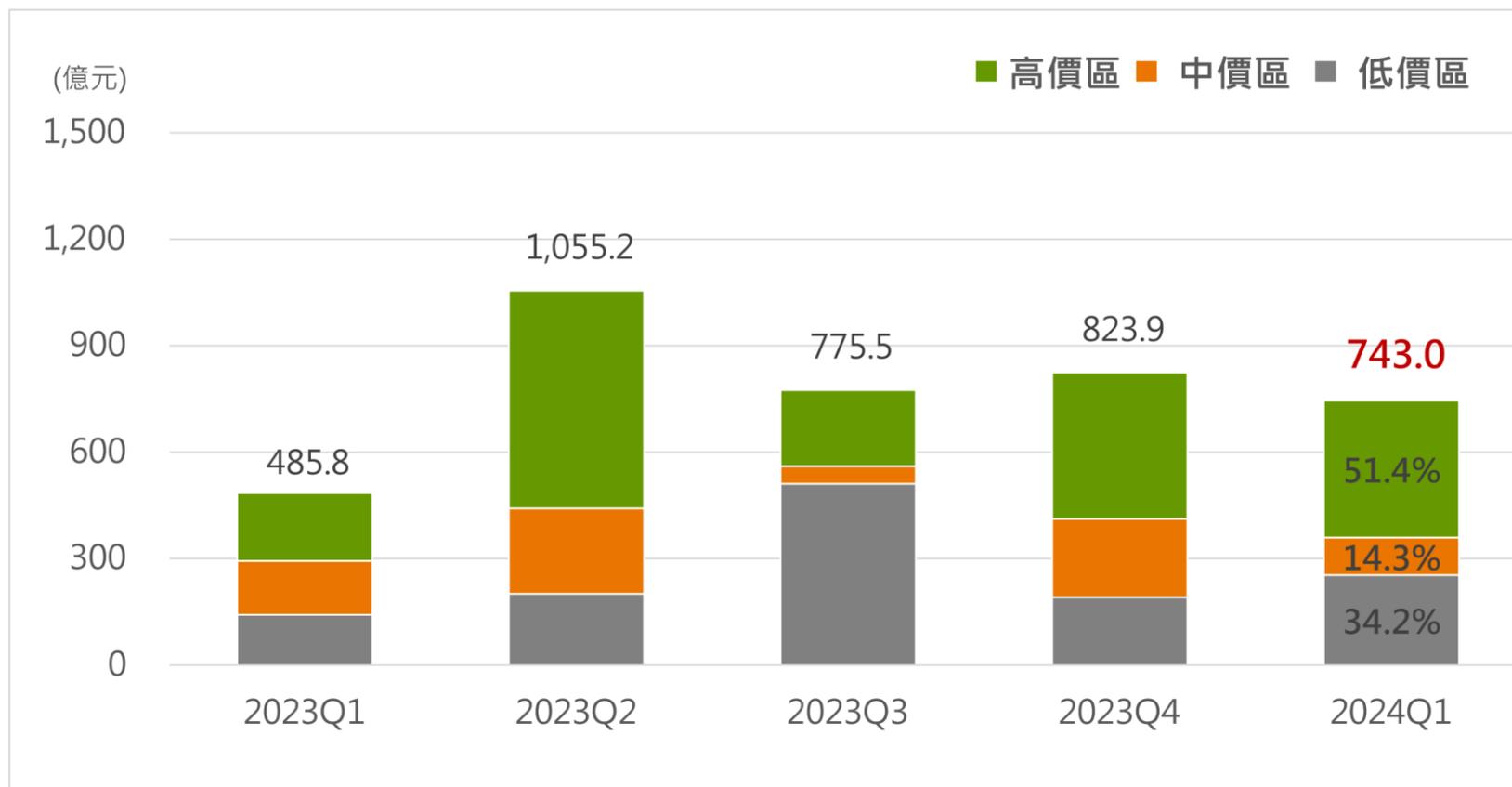
推案總價與銷售率



新北市推案坪數與銷售率

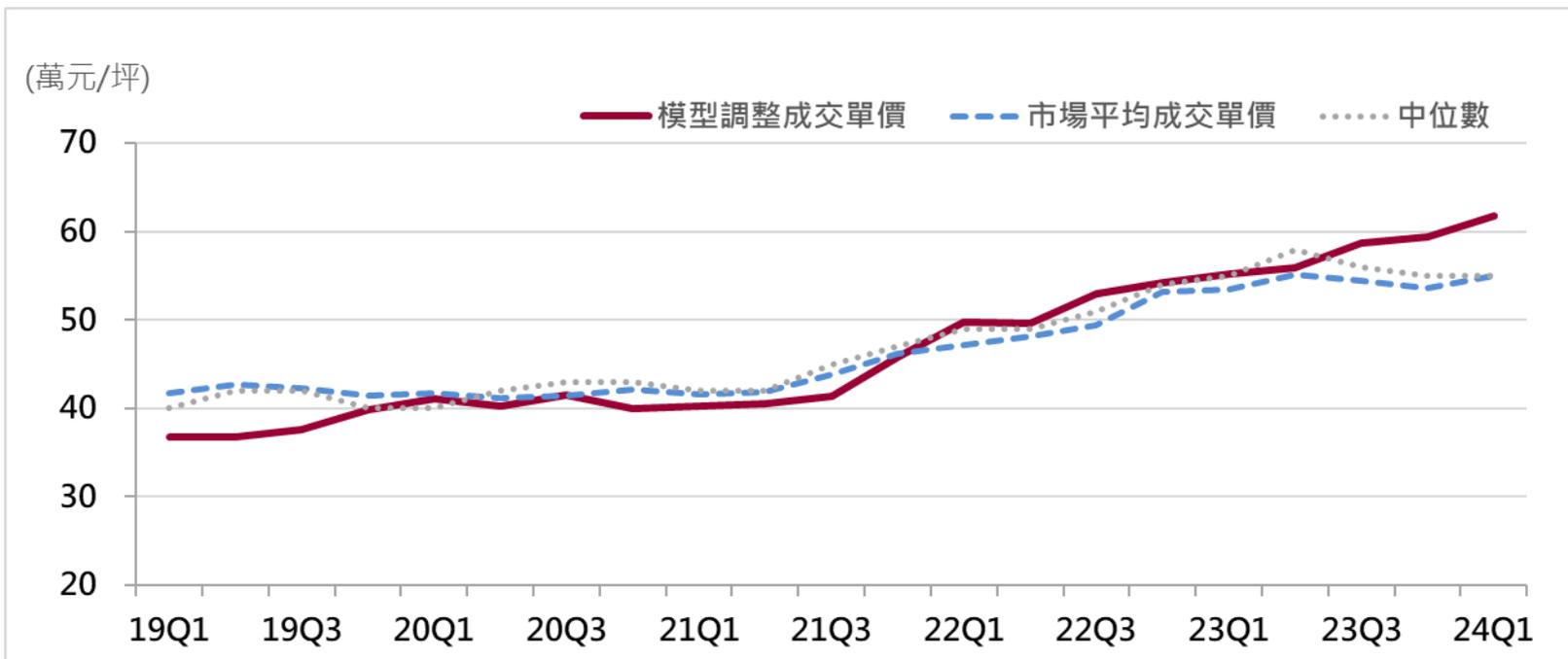


新北市推案分布 2024年第1季



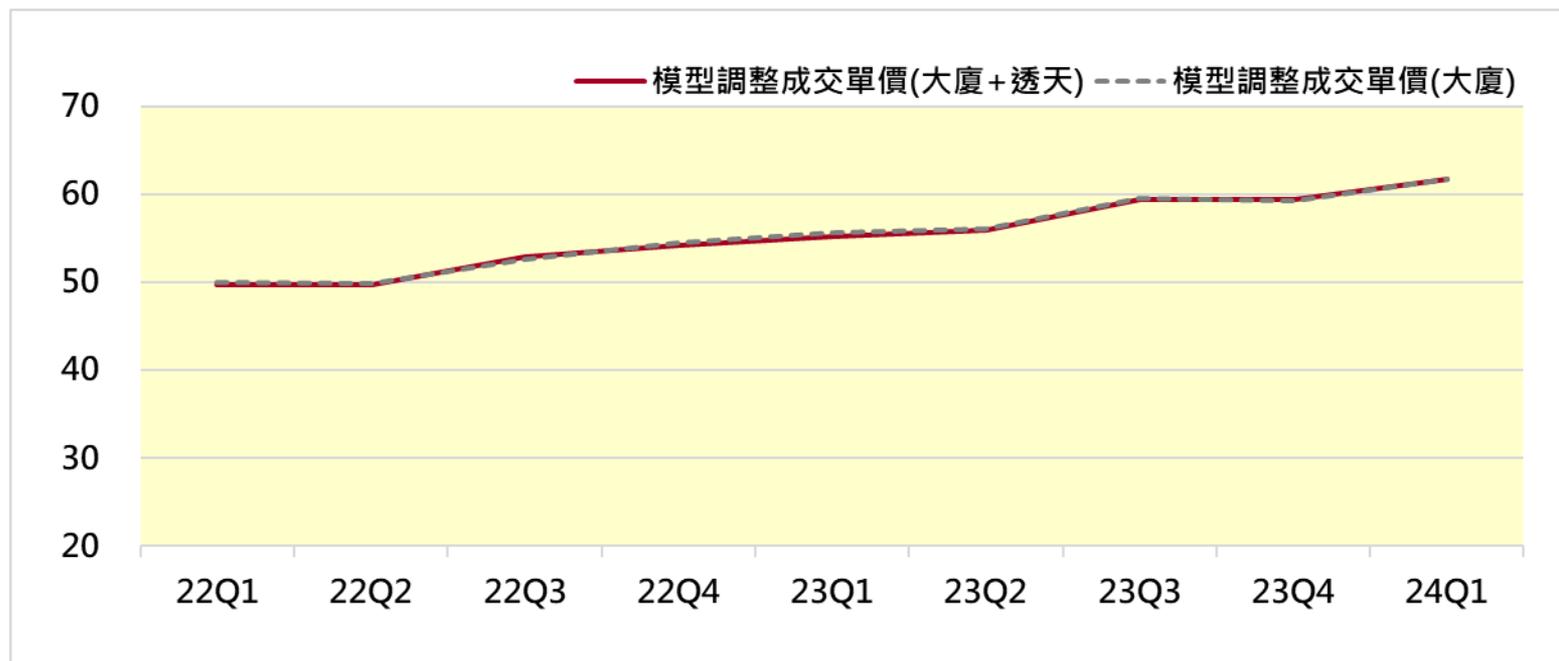
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

新北市模型單價與市場單價



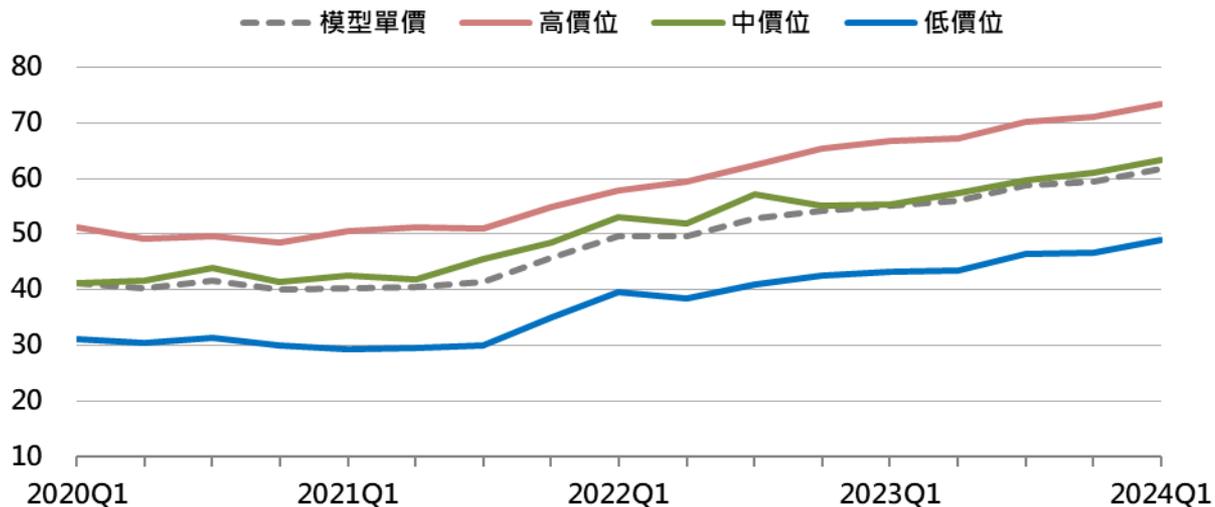
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	61.7 萬元/坪	3.85%	11.92%
市場平均成交單價	55.0 萬元/坪	2.57%	3.03%

新北市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	61.7 萬元/坪	3.85%	11.92%
模型調整成交單價 (大廈)	61.8 萬元/坪	4.32%	11.10%

新北市區位價格



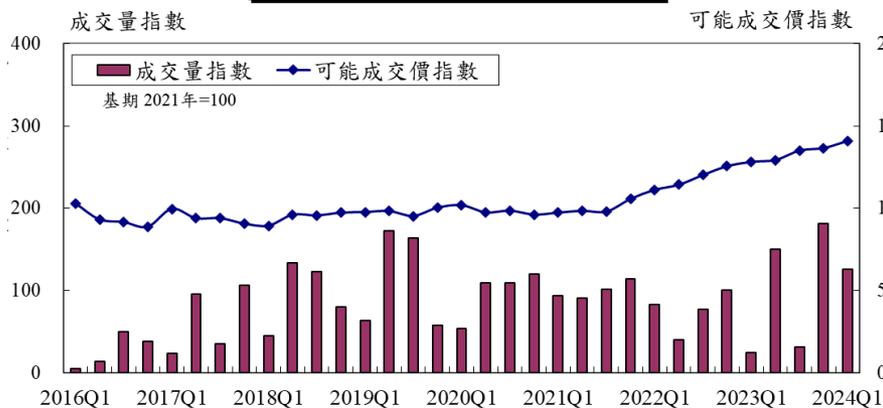
高價區	板橋、新店、永和 中和、三重
中價區	汐止、土城、新莊 蘆洲
低價區	萬里、深坑、三峽 樹林、鶯歌、泰山 林口、五股、八里 淡水

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

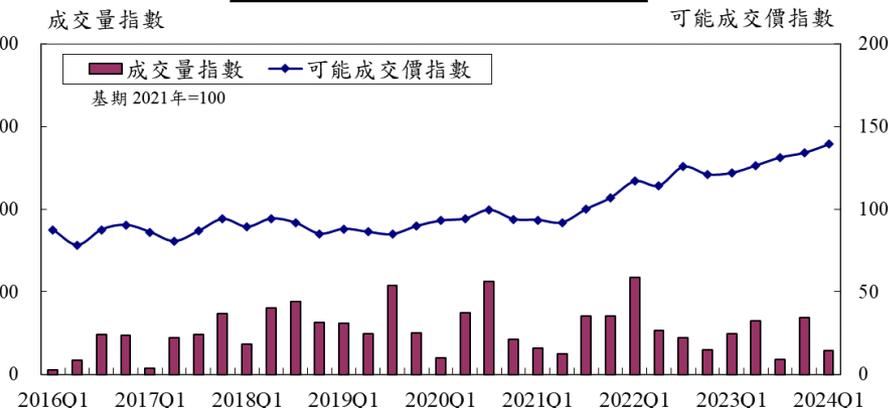
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	73.34 萬元/坪	3.25%	10.04%
中價區	63.30 萬元/坪	3.80%	14.19%
低價區	48.85 萬元/坪	4.92%	13.04%

新北市區位成交量(戶數)

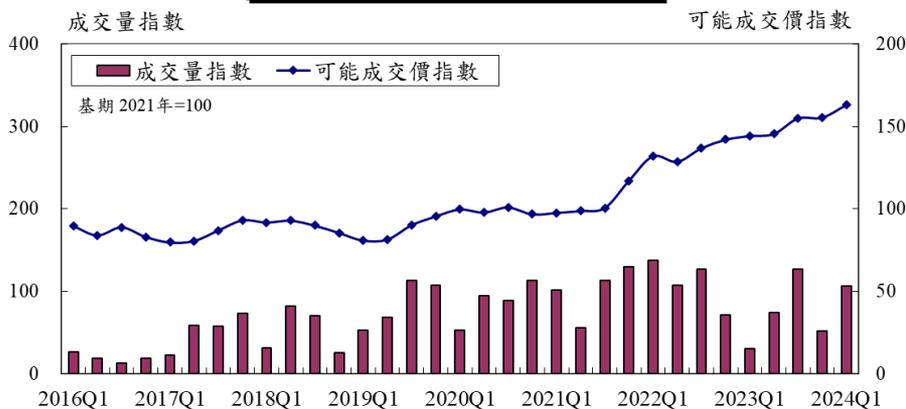
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

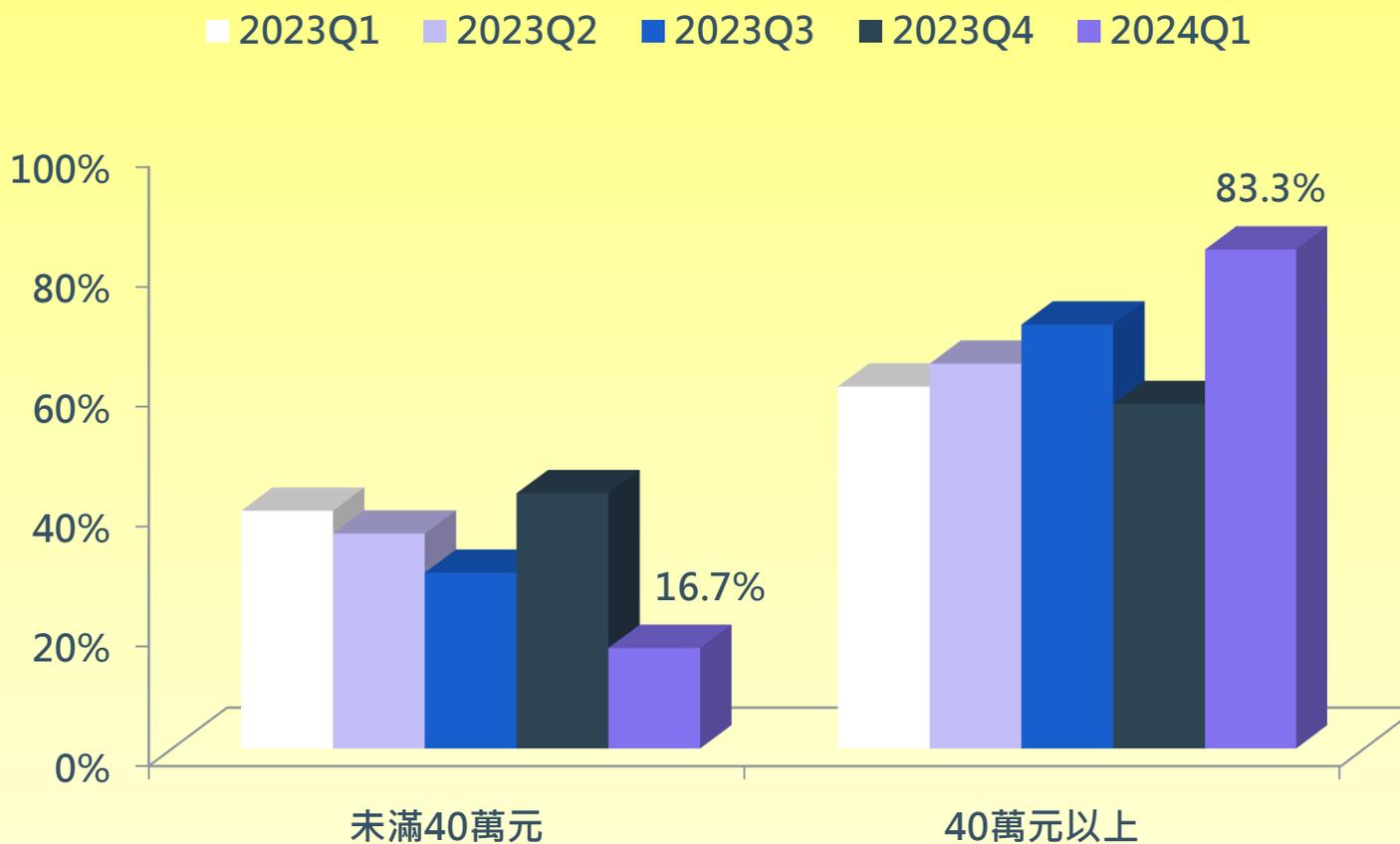


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	125.56	-30.80%	401.31%
中價區	57.58	-57.91%	-42.11%
低價區	106.29	104.03%	249.36%

桃園市推案價格與戶數比例

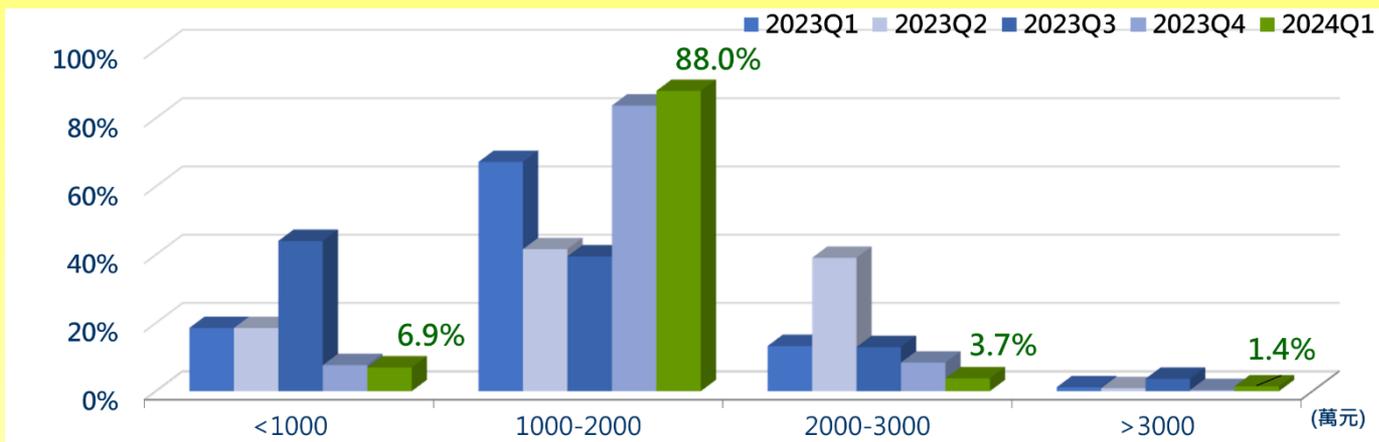


*此處之推案價格為開價。

桃園市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

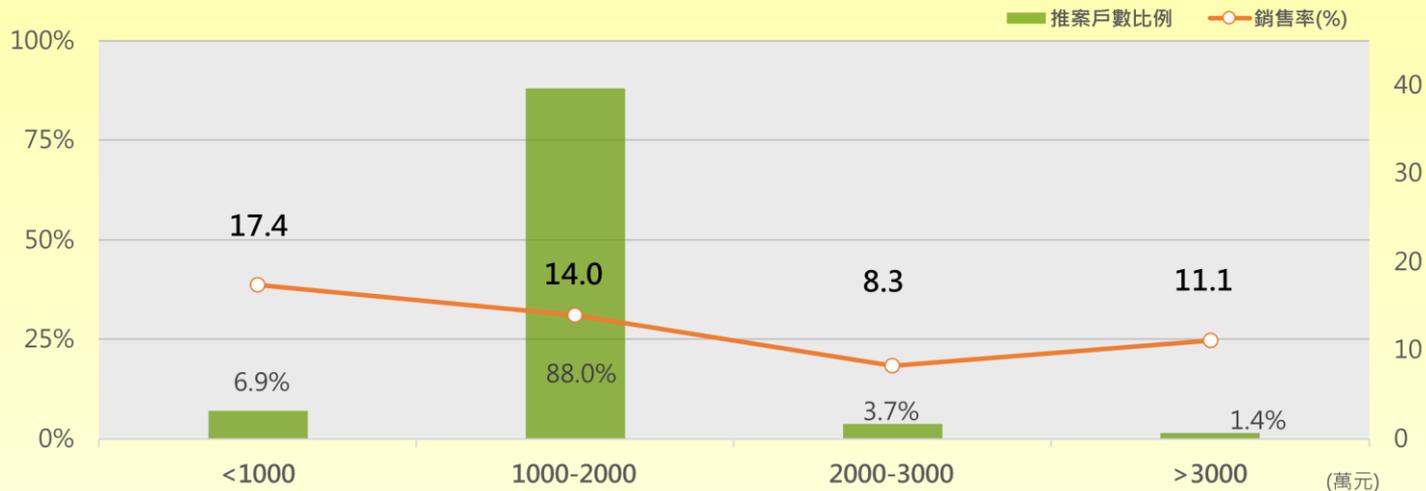
推案總價



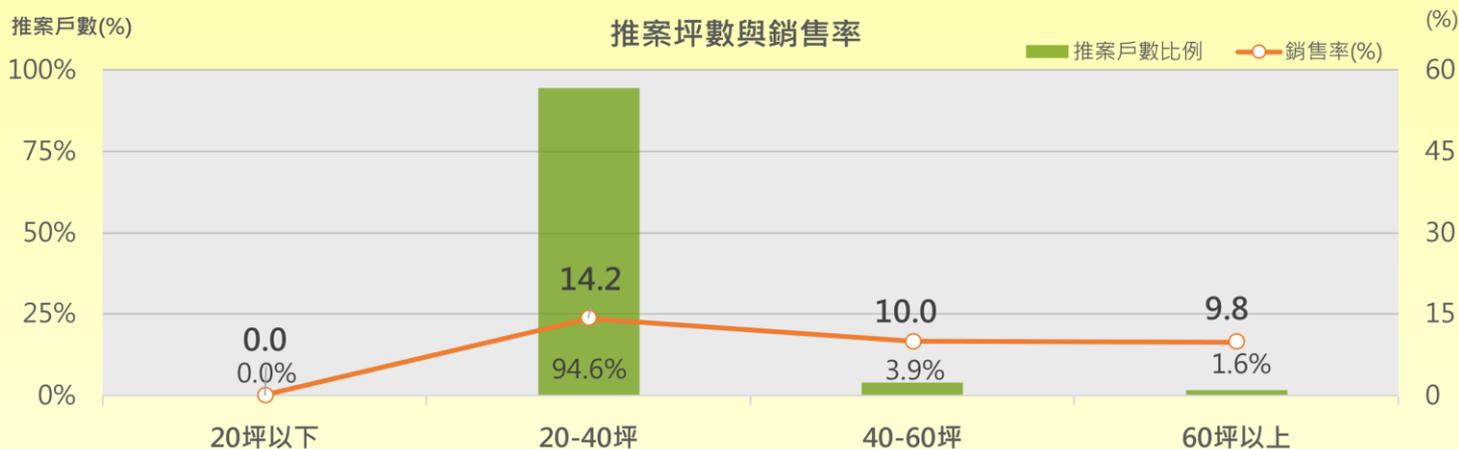
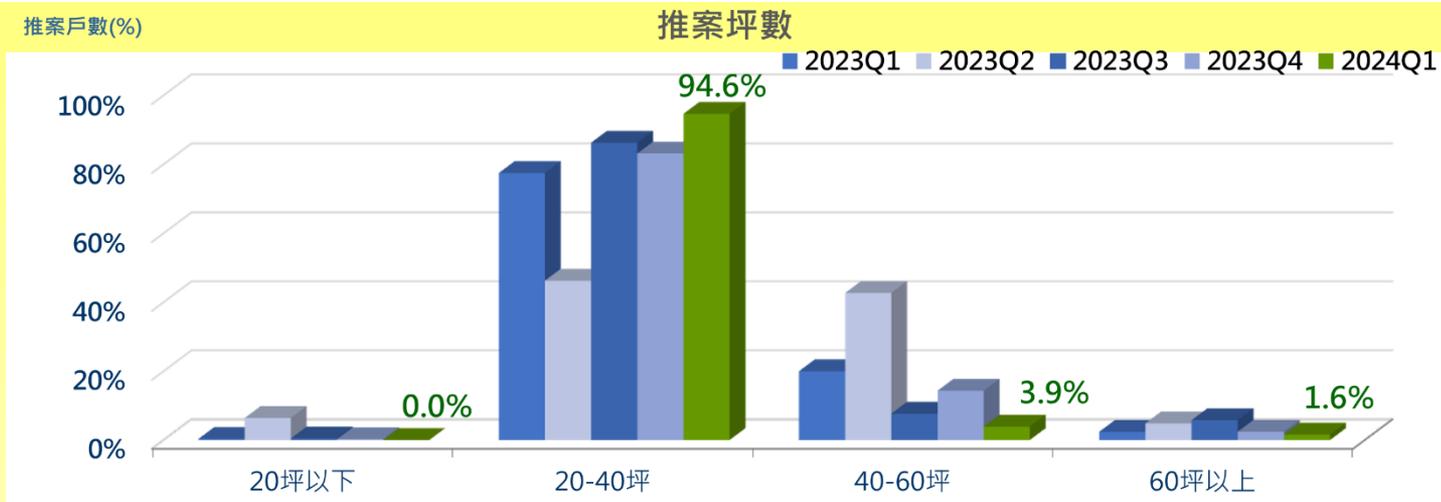
推案戶數(%)

推案總價與銷售率

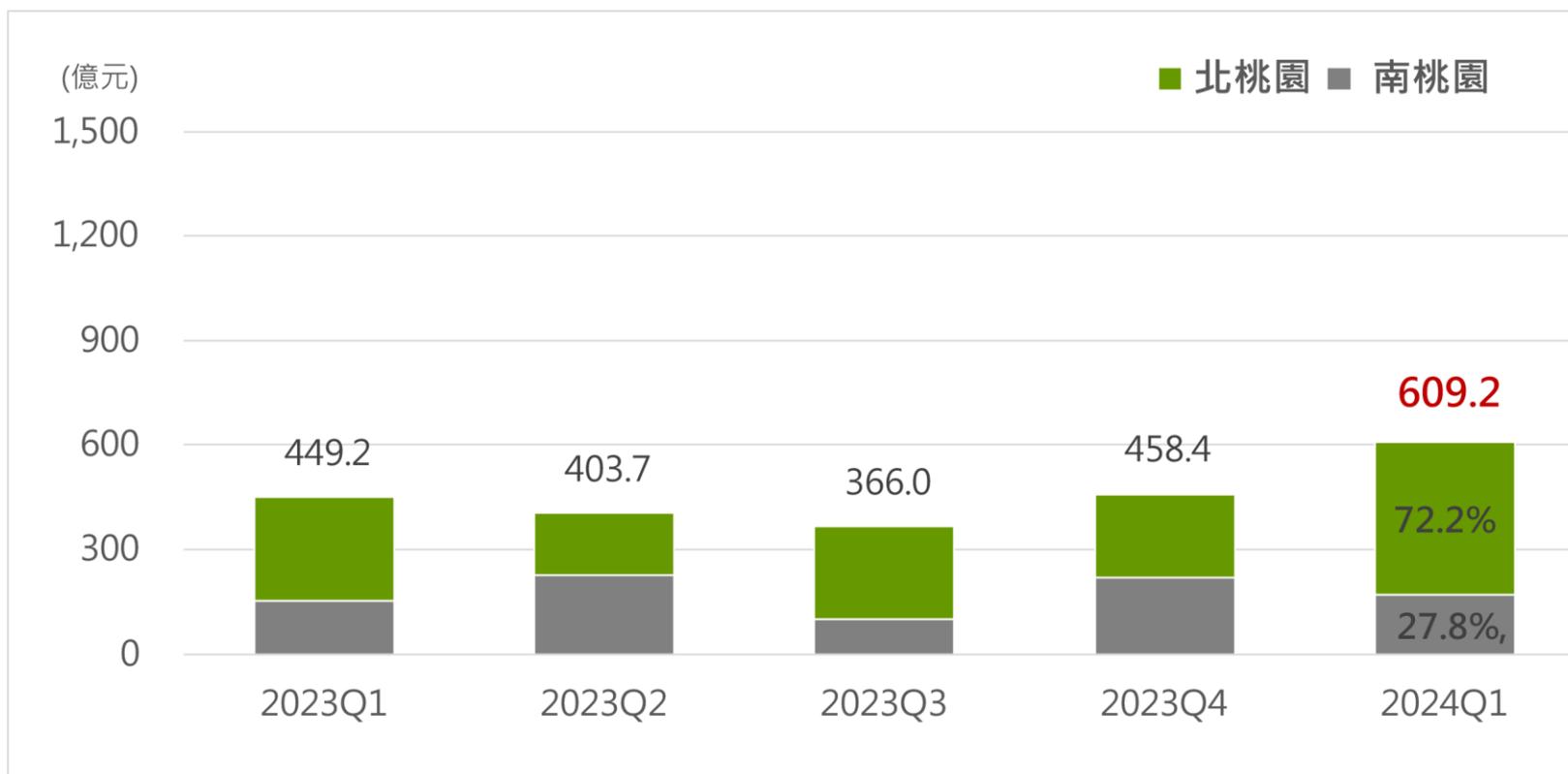
(%)



桃園市推案坪數與銷售率

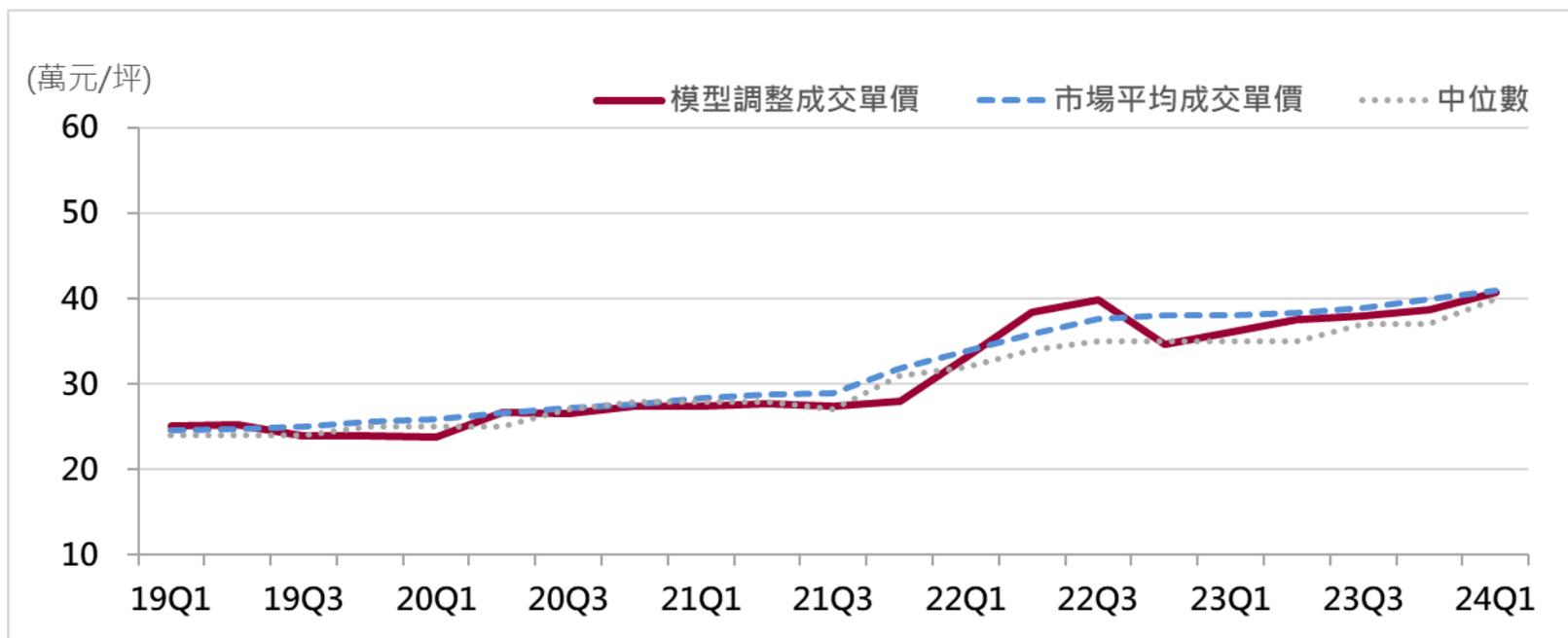


桃園市推案分布 2024年第1季



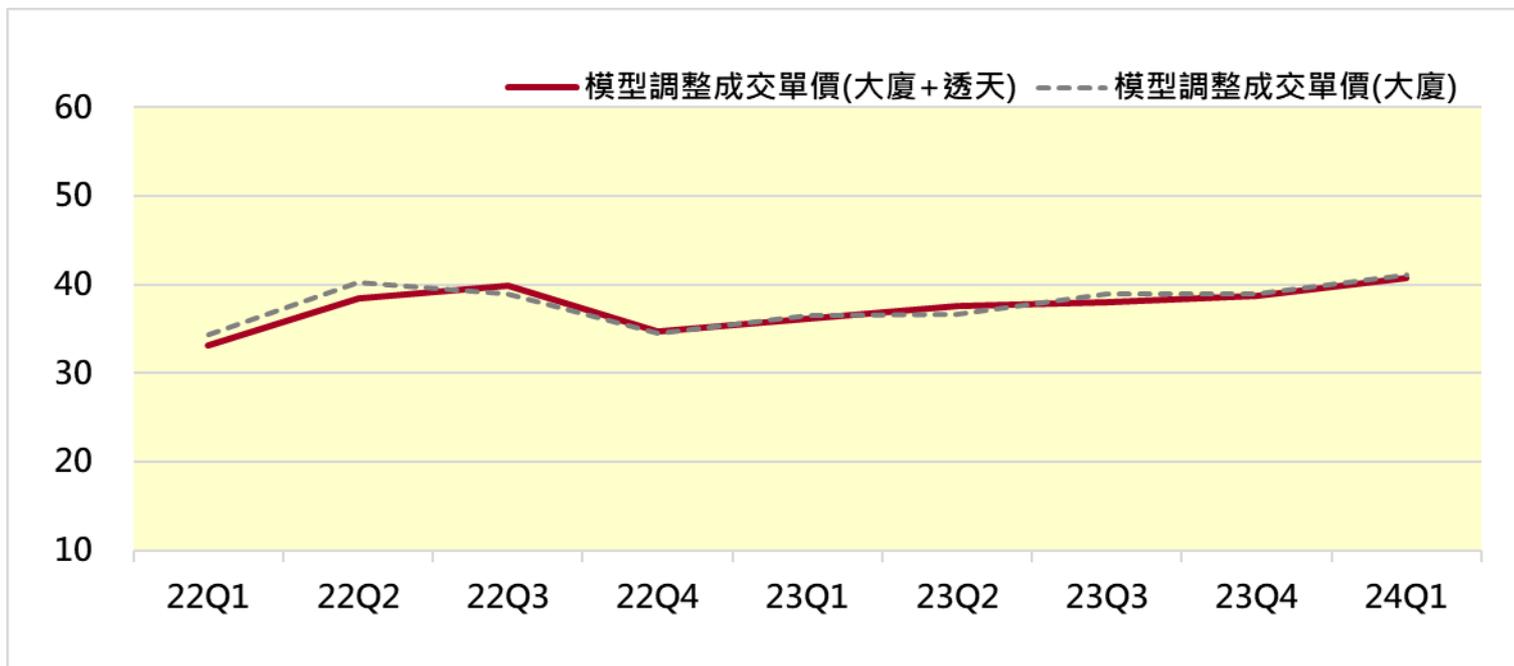
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

桃園市模型單價與市場單價



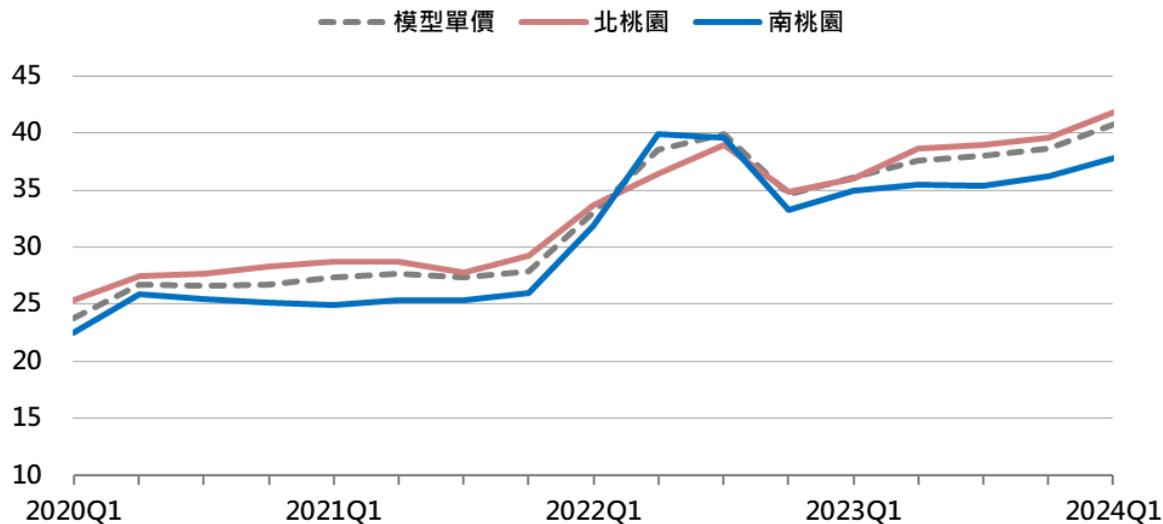
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	40.7 萬元/坪	5.27%	12.81%
市場平均成交單價	40.9 萬元/坪	2.25%	7.57%

桃園市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	40.7 萬元/坪	5.27%	12.81%
模型調整成交單價 (大廈)	41.2 萬元/坪	5.73%	12.62%

桃園市區位價格



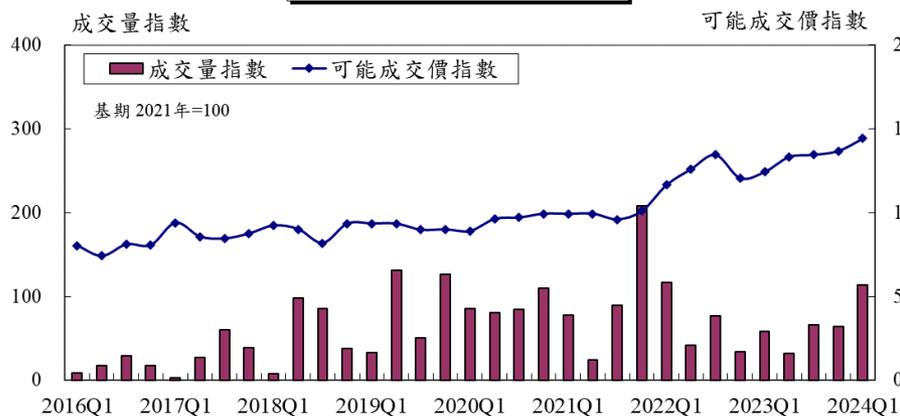
北桃園 (高價區)	桃園、龜山、八德 蘆竹
南桃園 (低價區)	中壢、大園、平鎮

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

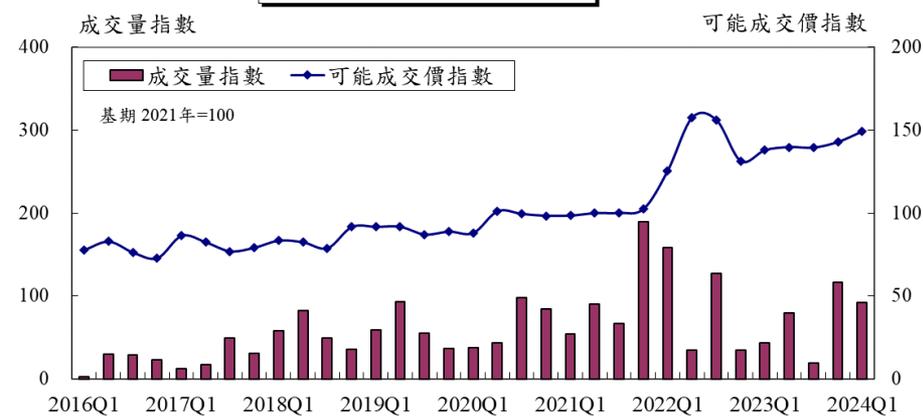
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
北桃園(高價區)	41.75 萬元/坪	5.40%	16.01%
南桃園(低價區)	37.82 萬元/坪	4.45%	8.17%

桃園市成交量(戶數)

北桃園價量指數趨勢圖(季)

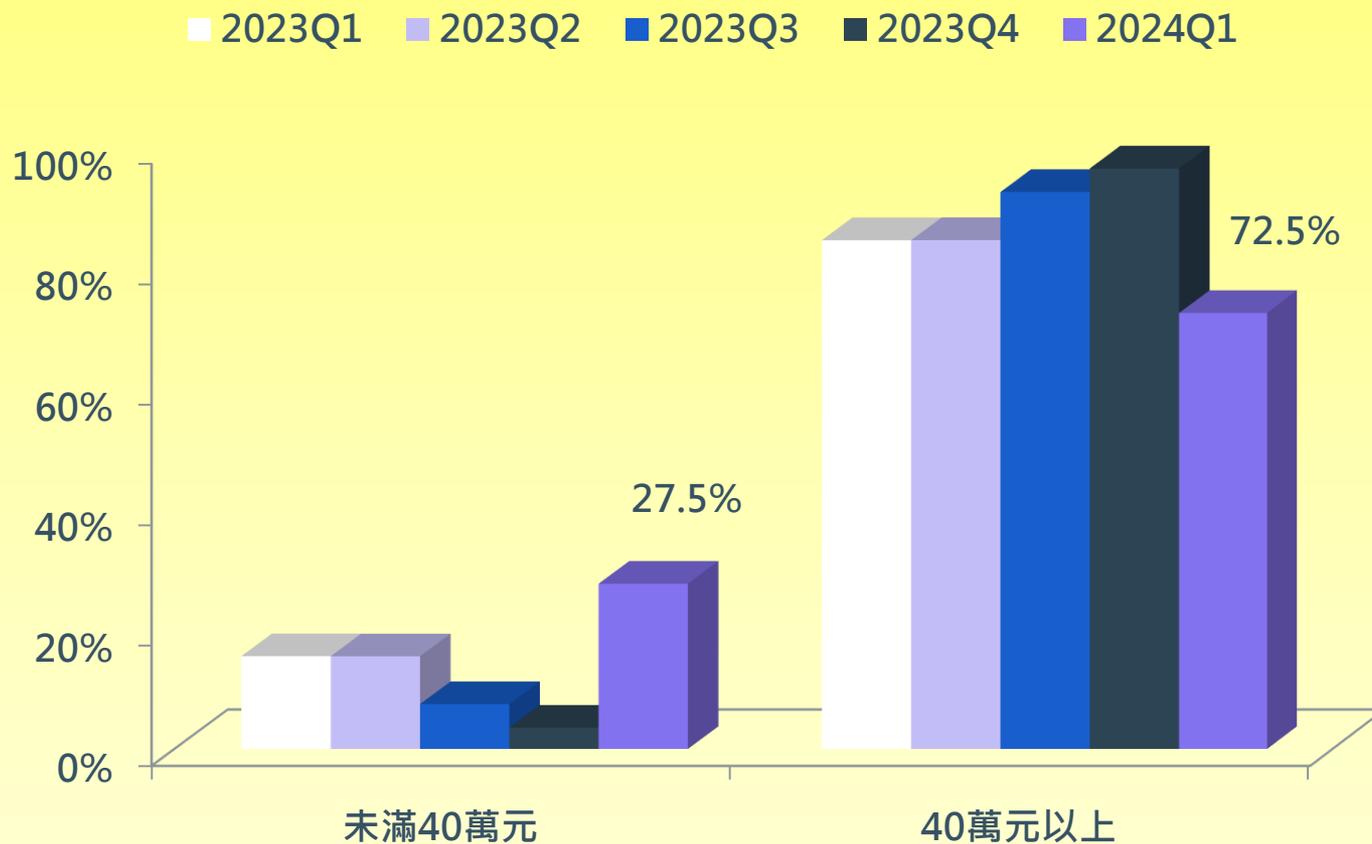


南桃園價量指數趨勢圖(季)



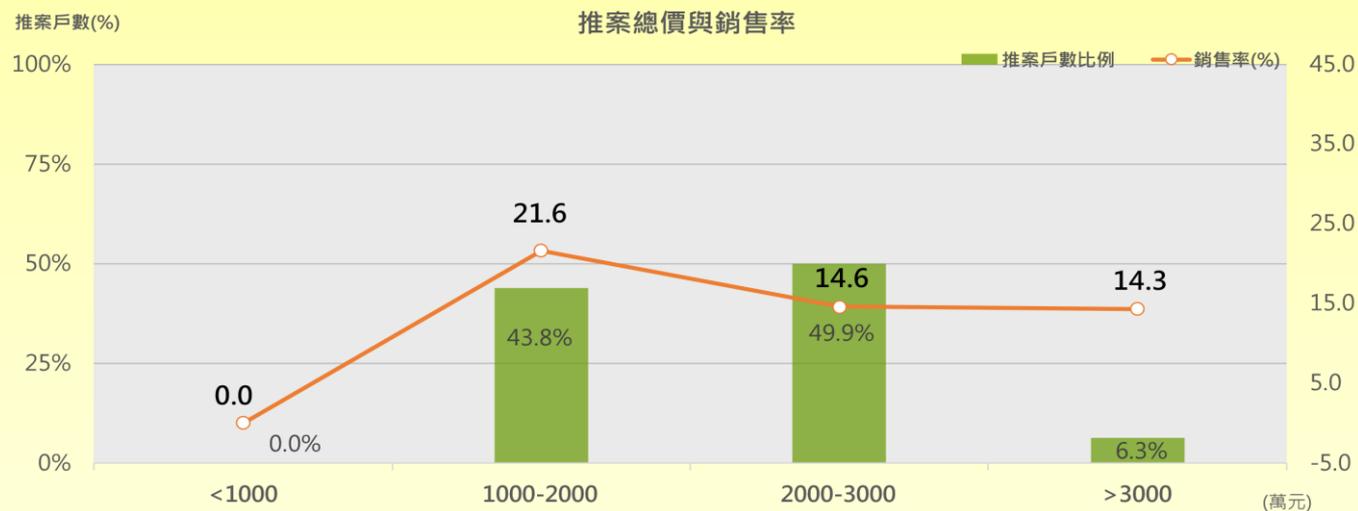
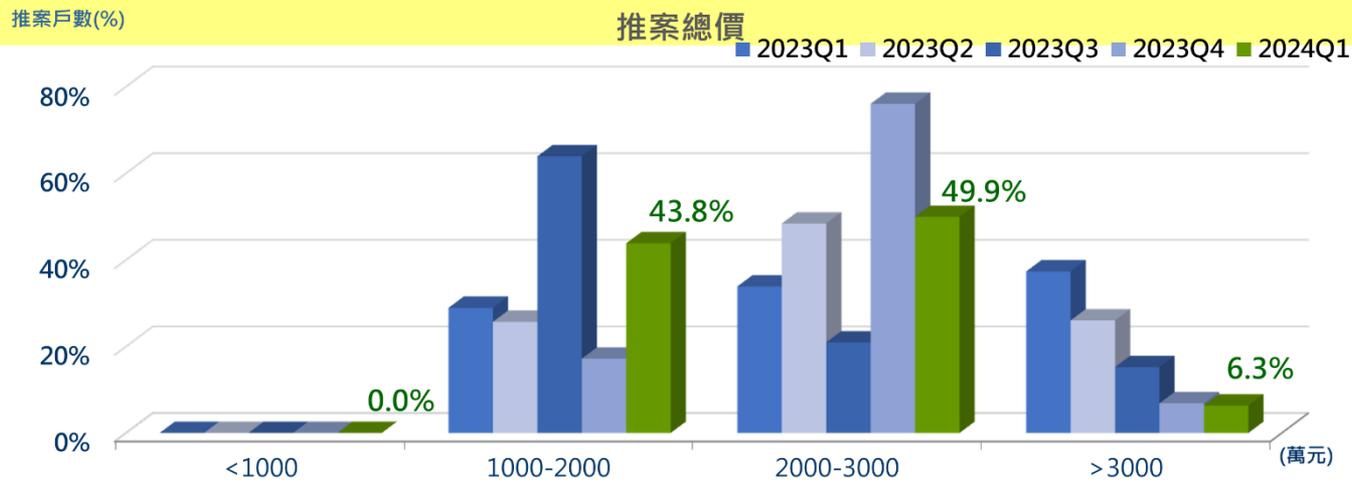
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
北桃園(高價區)	114.14	78.14%	95.89%
南桃園(低價區)	91.95	-21.25%	110.23%

新竹縣市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

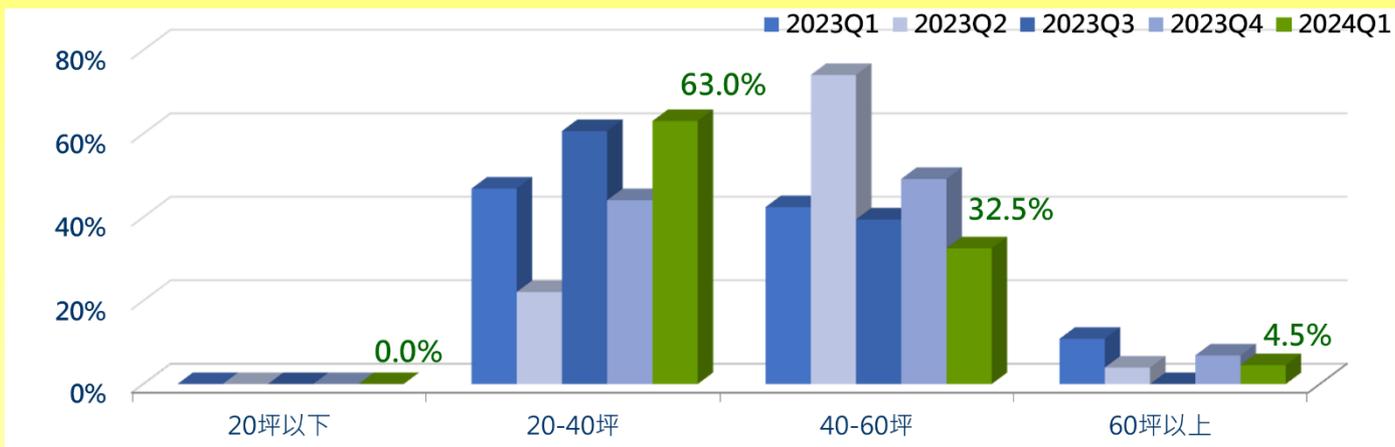
新竹縣市推案總價與銷售率



新竹縣市推案坪數與銷售率

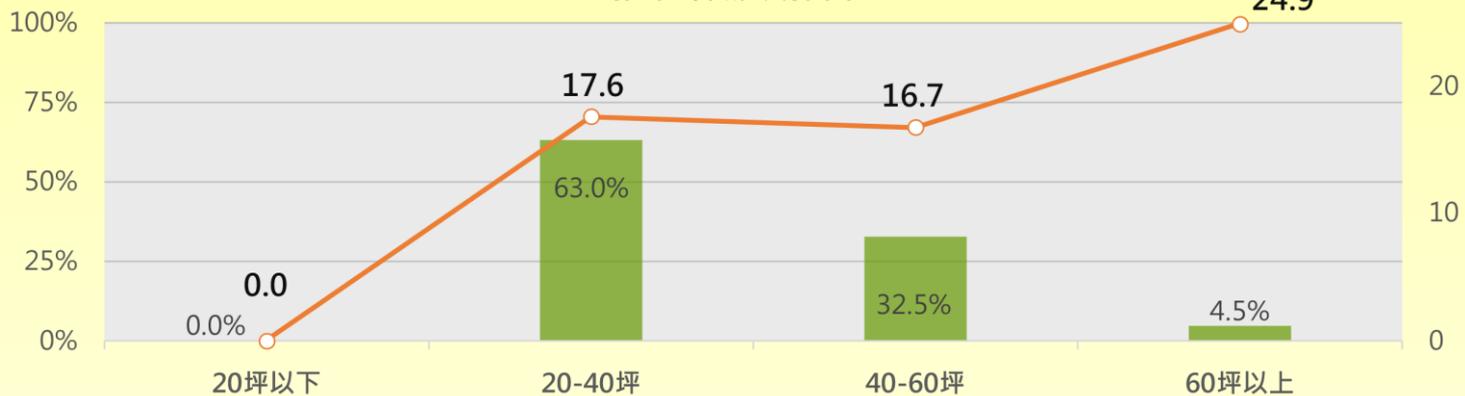
推案戶數(%)

推案坪數

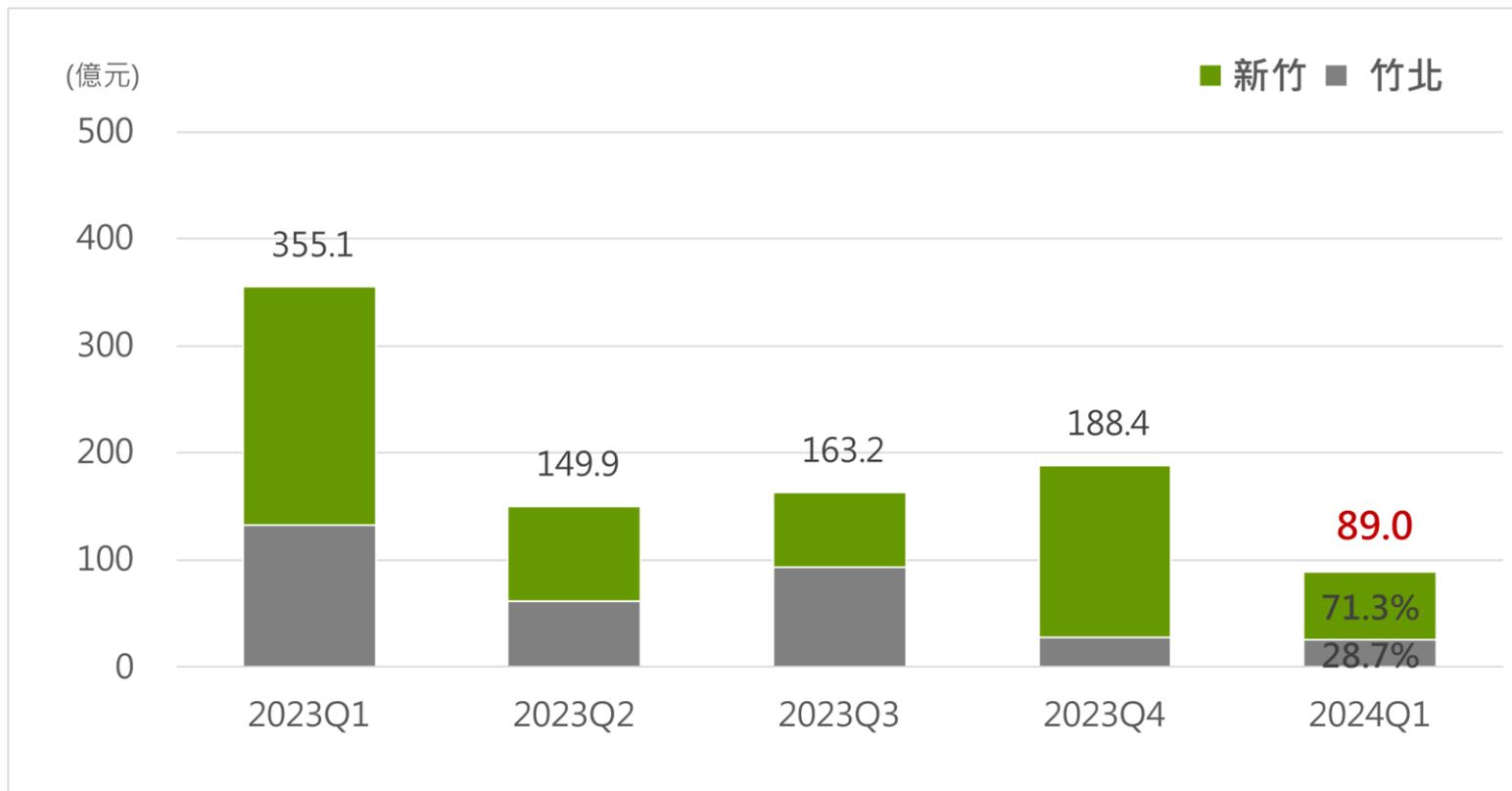


推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

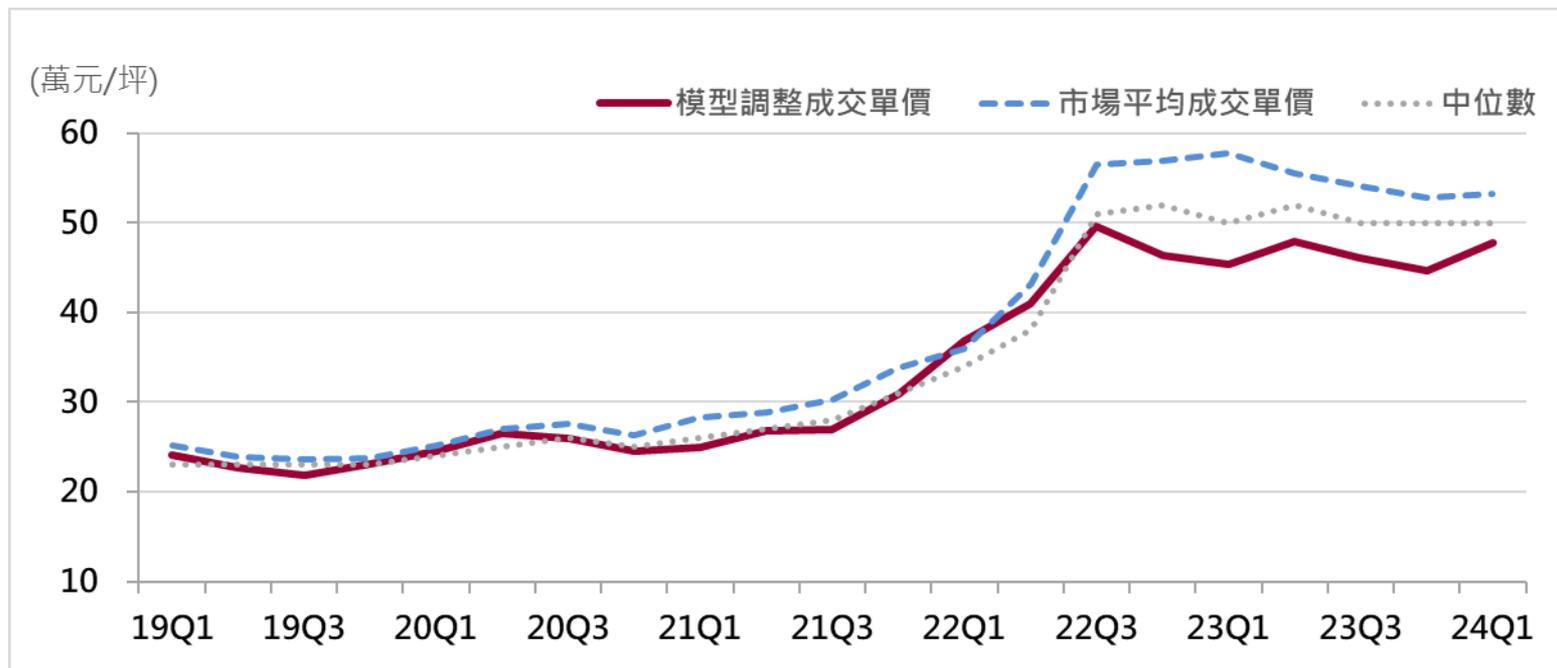


新竹縣市推案分布 2024年第1季



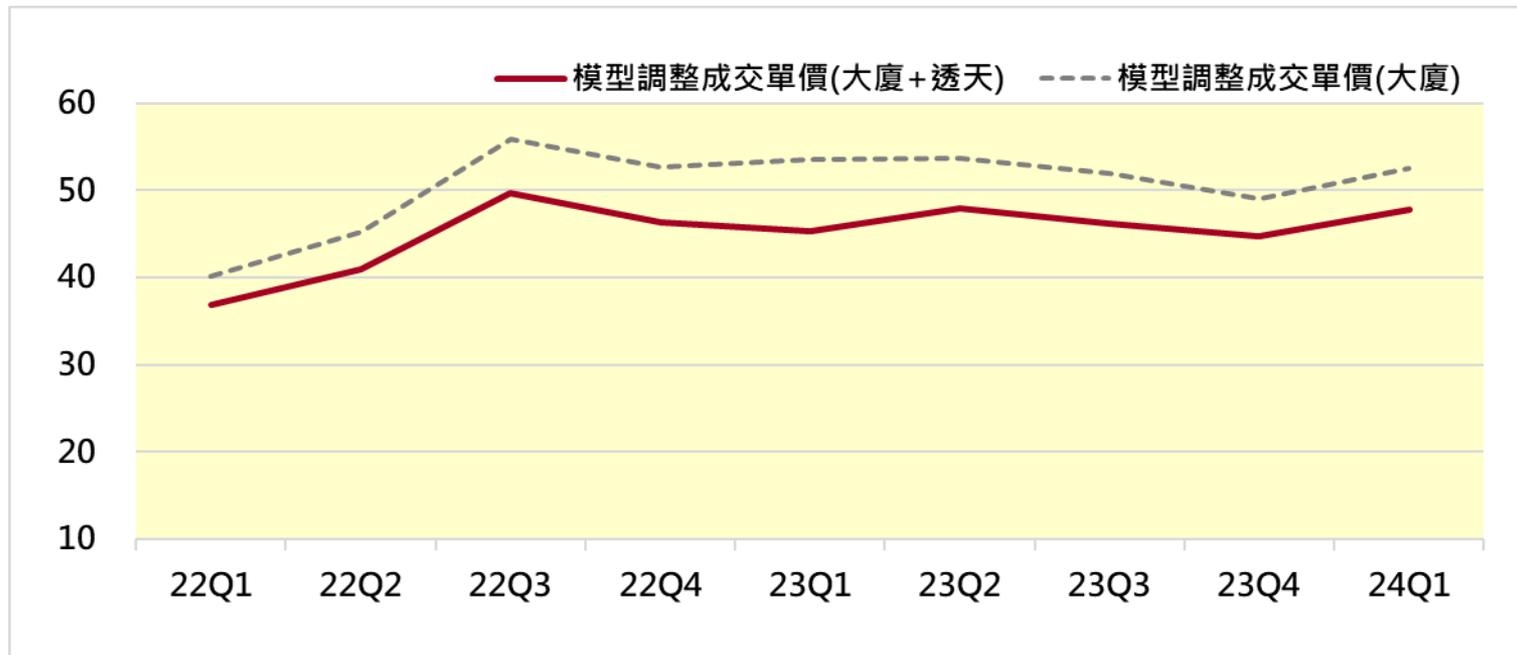
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

新竹縣市模型單價與市場單價



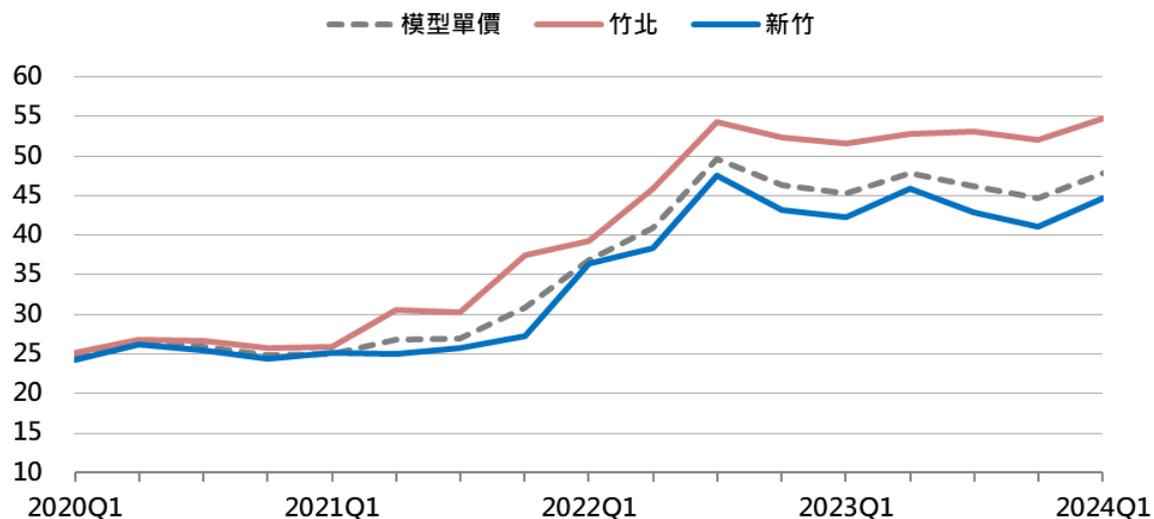
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	47.8 萬元/坪	6.99%	5.46%
市場平均成交單價	53.2 萬元/坪	0.68%	-7.99%

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
模型調整成交單價 (大廈+透天)	47.8 萬元/坪	6.99%	5.46%
模型調整成交單價 (大廈)	52.5 萬元/坪	6.92%	-1.88%

新竹縣市區位價格



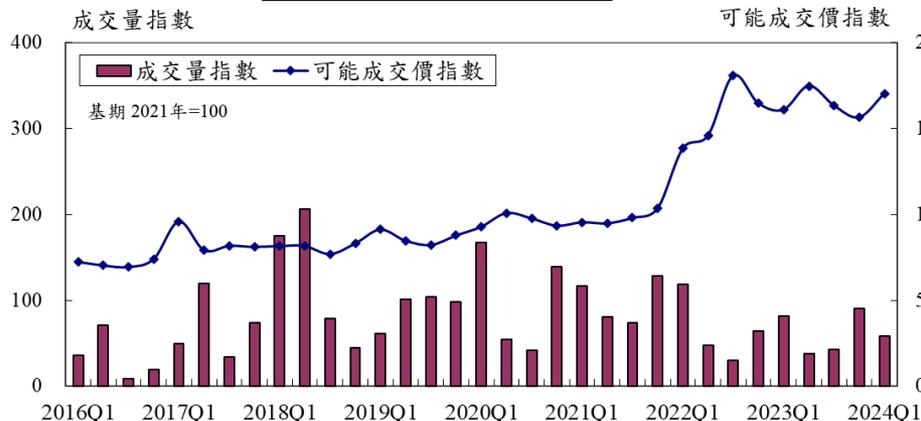
新竹縣	竹北市
新竹市	新竹市

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

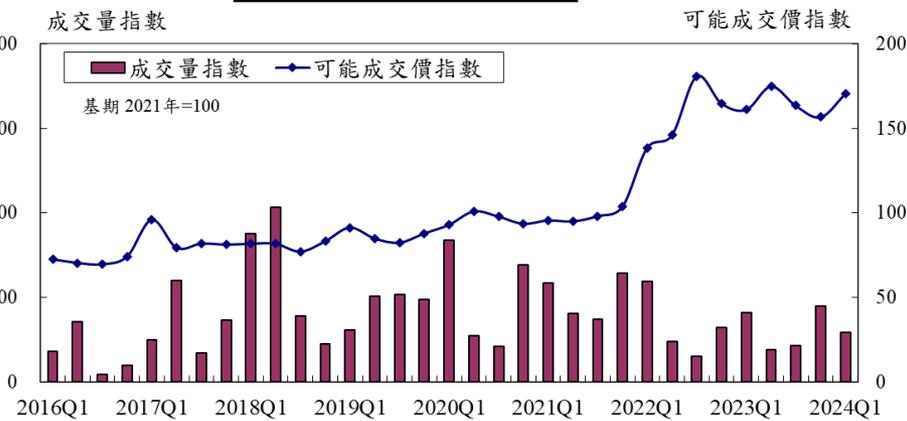
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
竹北市	54.71 萬元/坪	5.10%	5.99%
新竹市	44.75 萬元/坪	8.82%	5.82%

新竹縣市成交量(戶數)

竹北市價量指數趨勢圖(季)

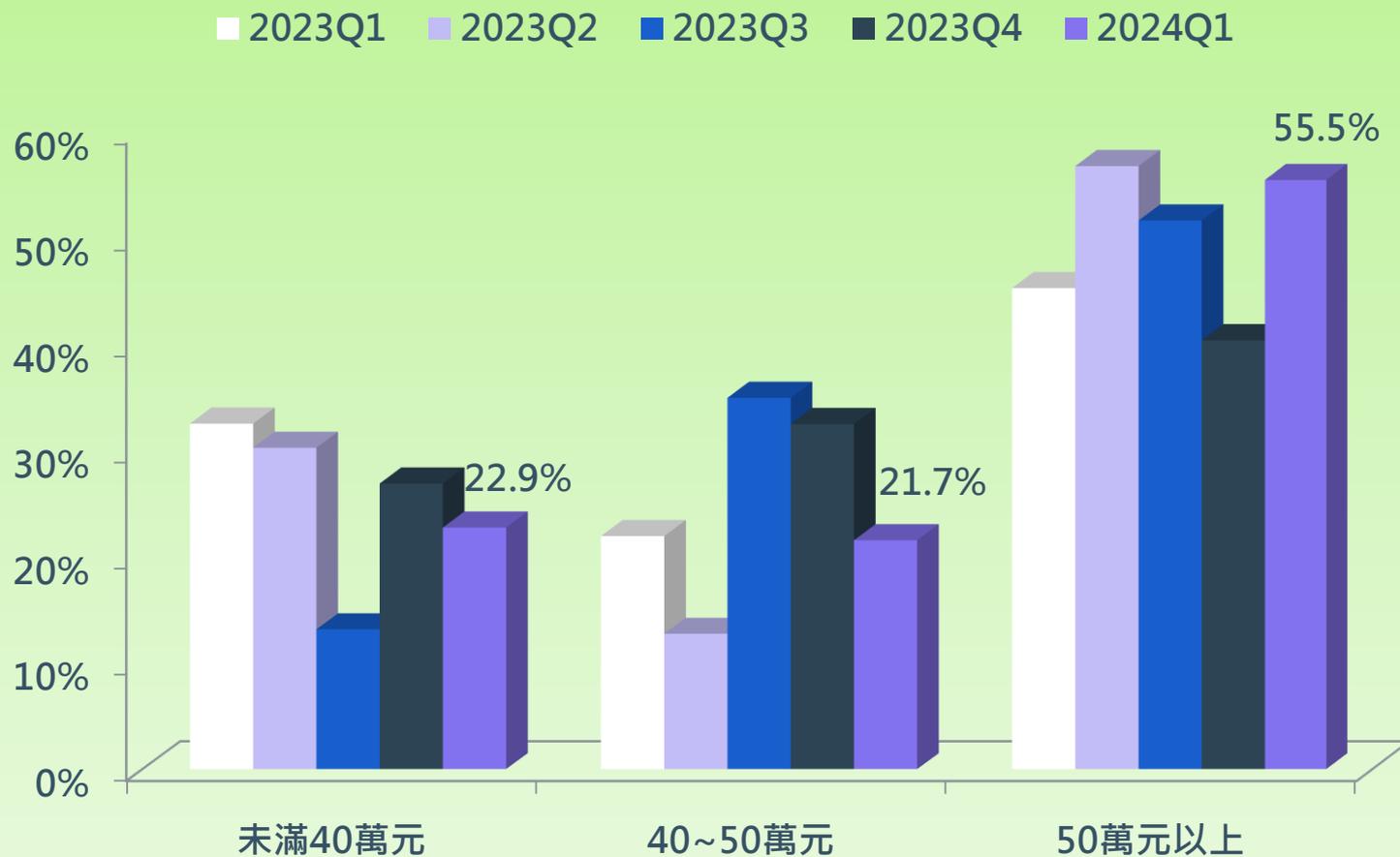


新竹市價量指數趨勢圖(季)



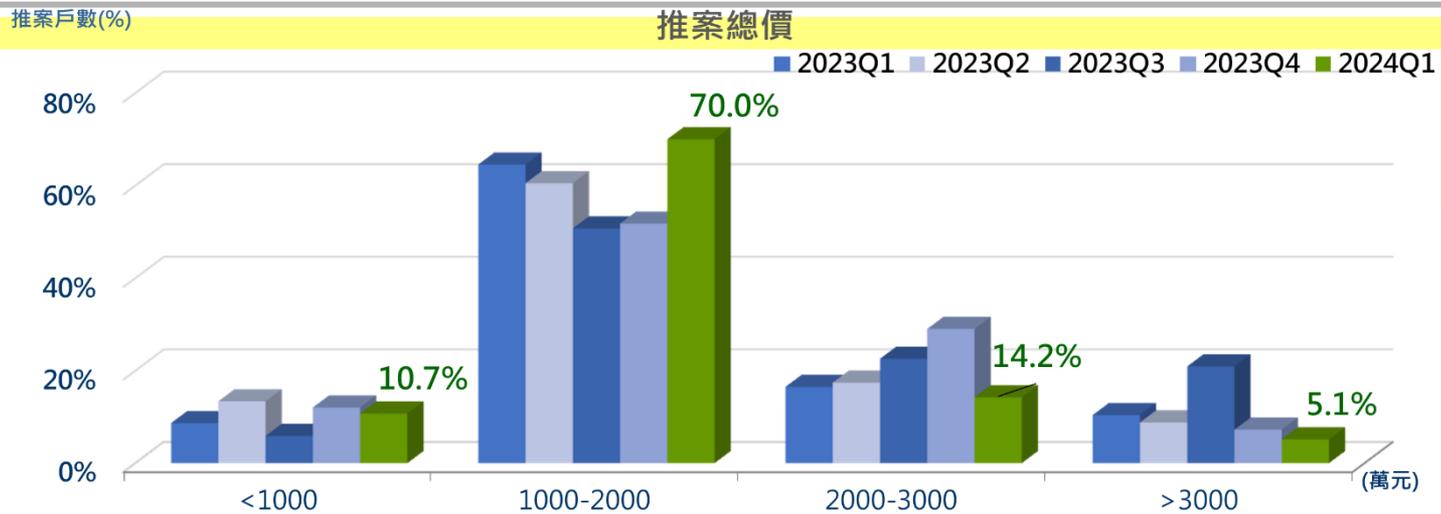
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
竹北市	24.28	160.76%	-18.76%
新竹市	58.38	-35.18%	-28.47%

台中市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

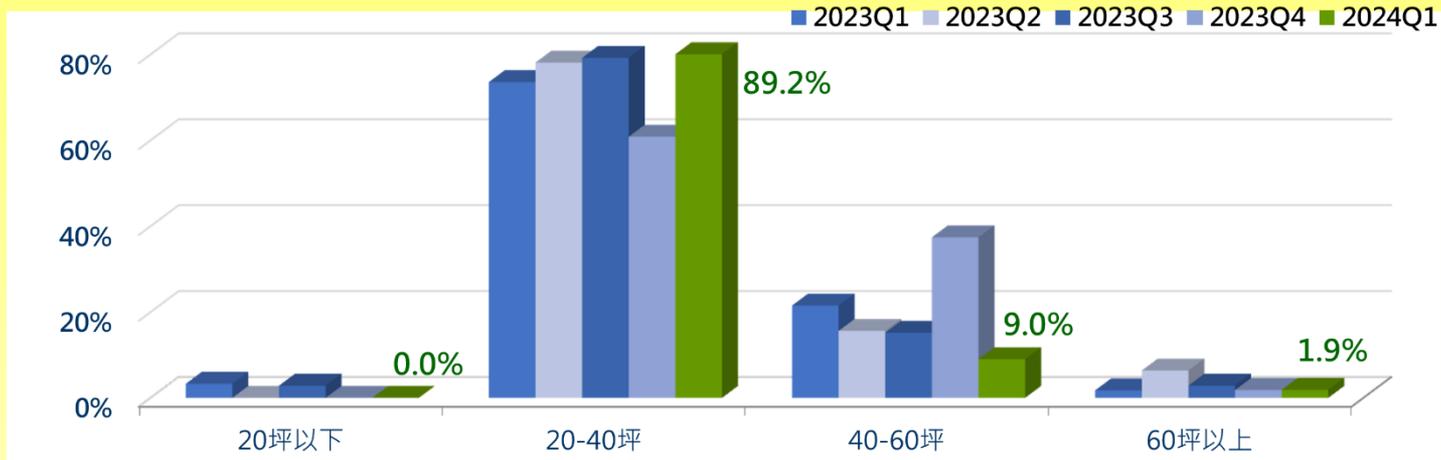
台中市推案總價與銷售率



台中市推案坪數與銷售率

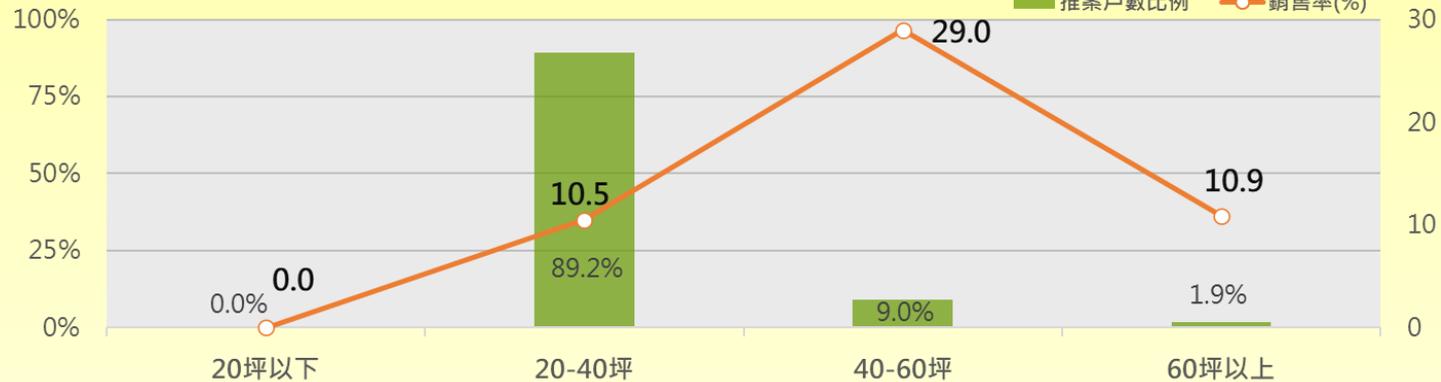
推案戶數(%)

推案坪數

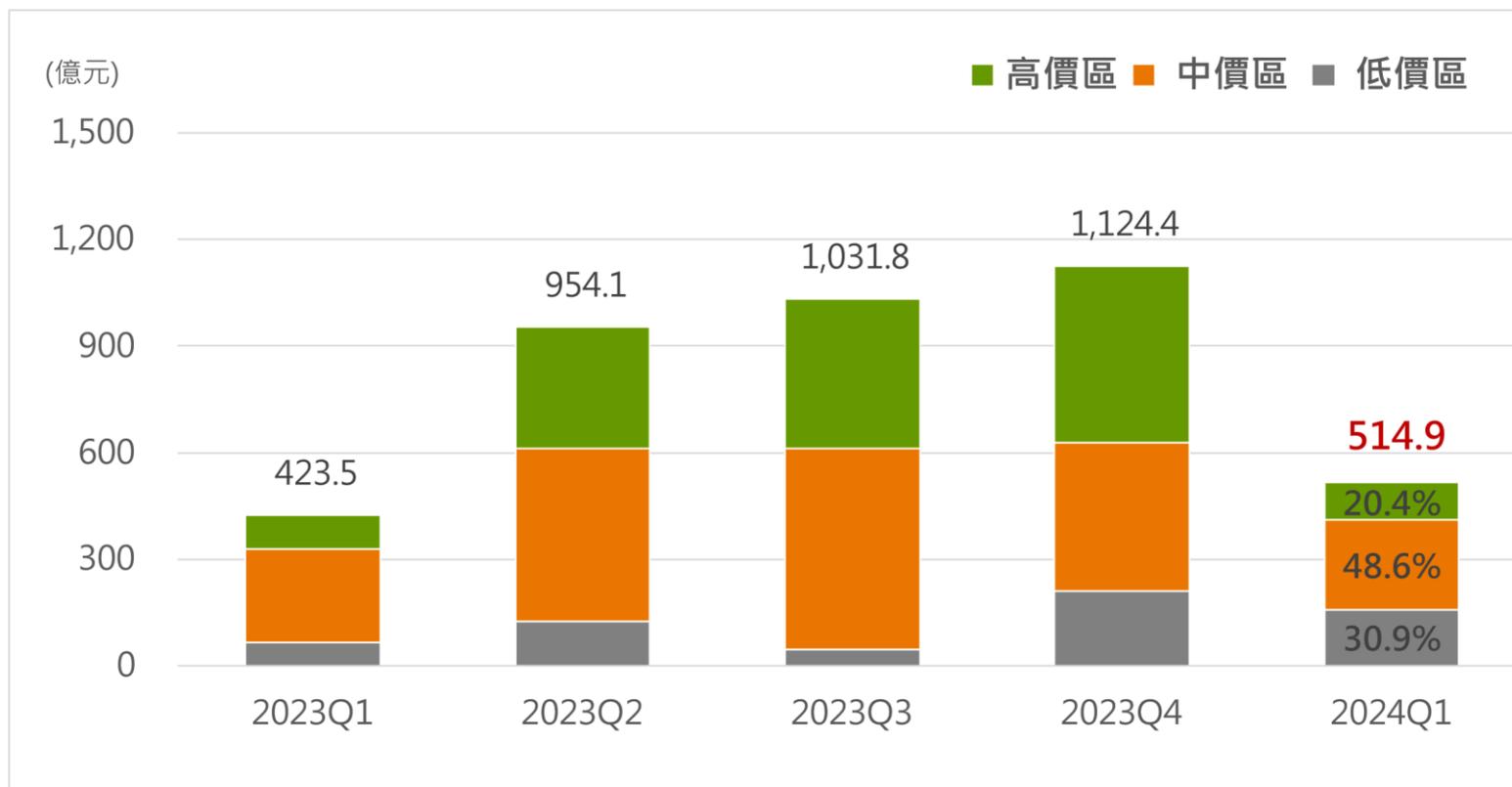


推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

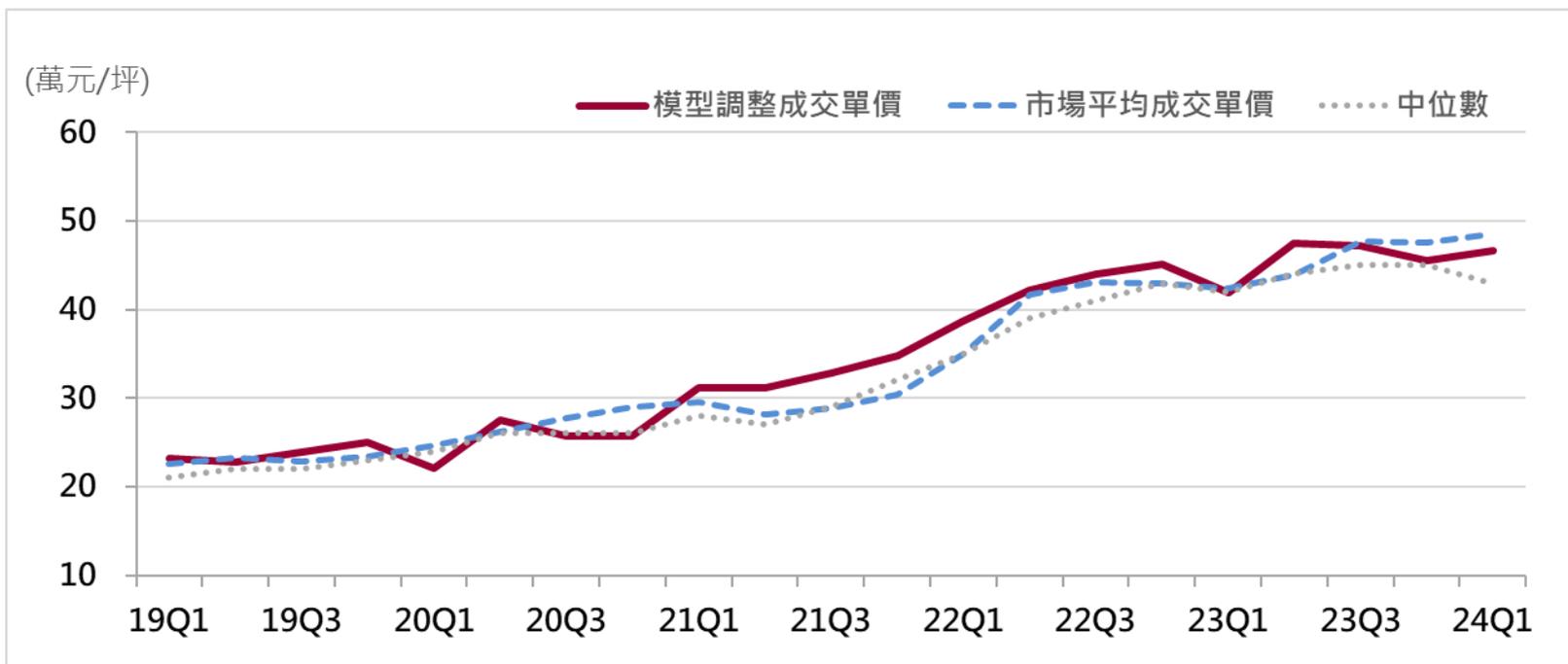


台中市推案分布 2024年第1季



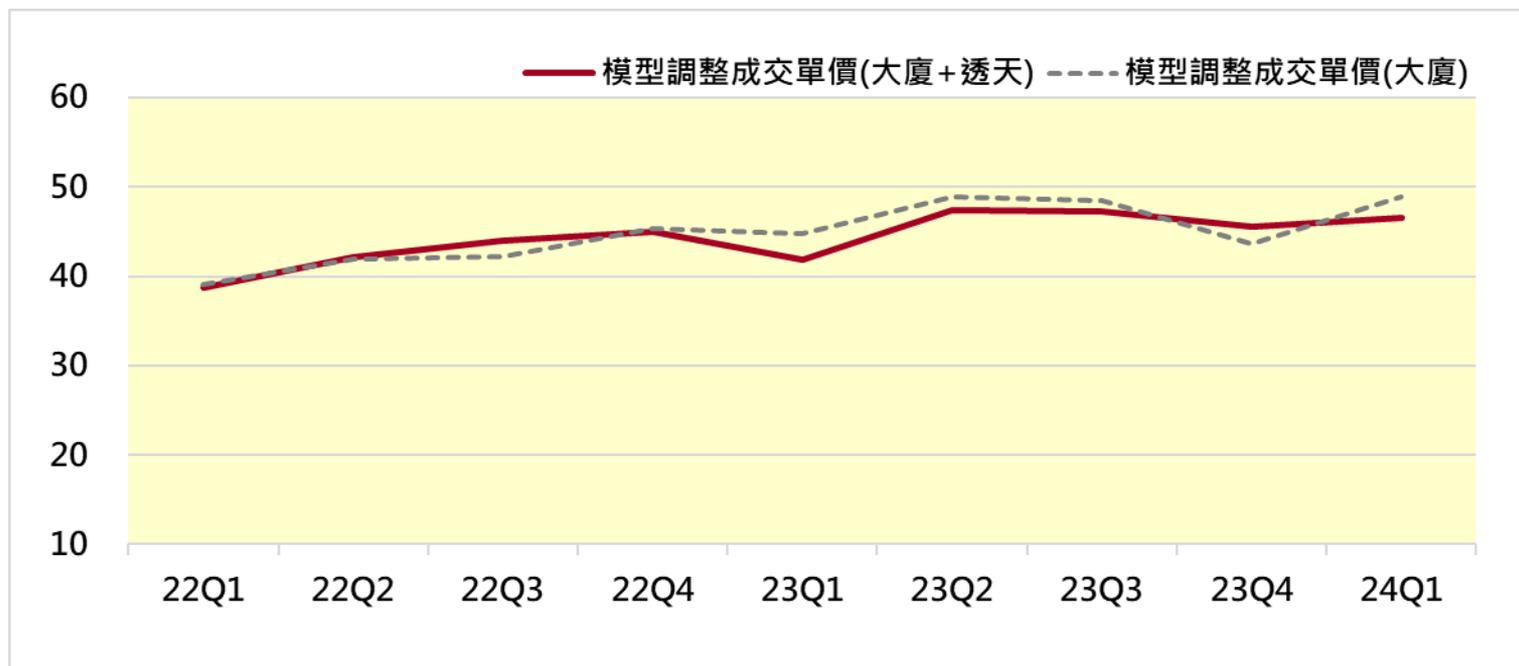
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台中市模型單價與市場單價



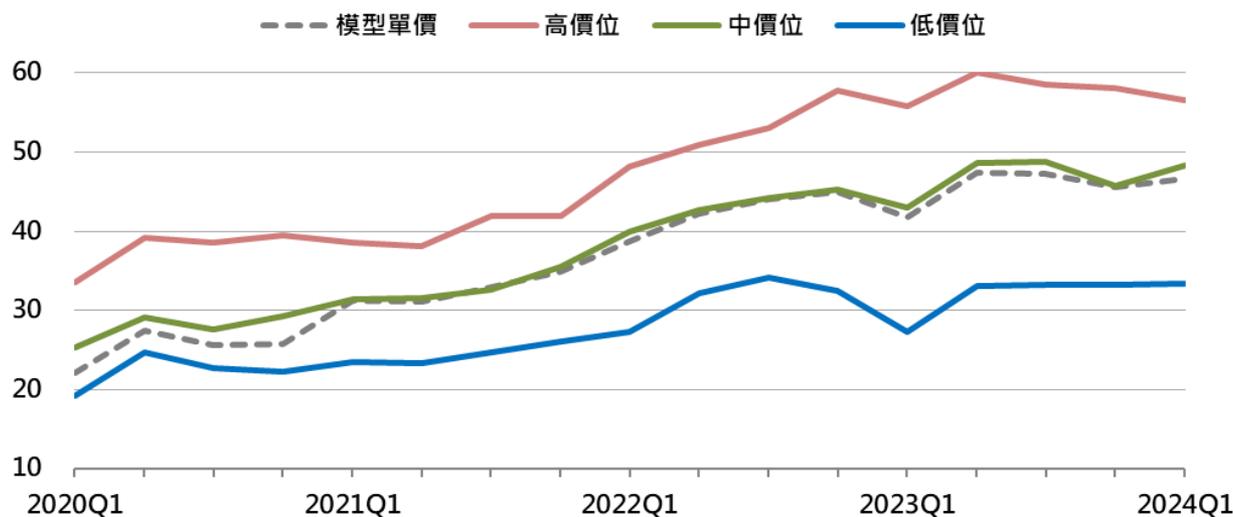
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	46.6 萬元/坪	2.24%	11.40%
市場平均成交單價	48.5 萬元/坪	1.98%	14.43%

台中市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	46.6 萬元/坪	2.24%	11.40%
模型調整成交單價 (大廈)	48.9 萬元/坪	12.12%	9.43%

台中市區位價格



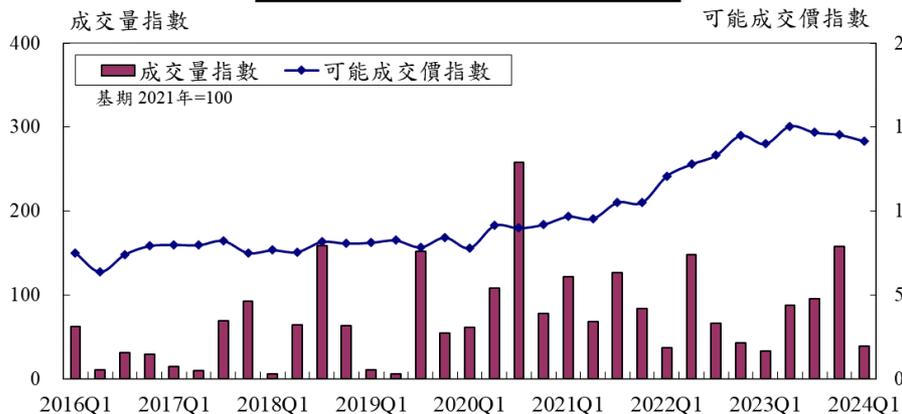
高價位	西屯、南屯、西區
中價位	北區、北屯、東區 南區、大里、烏日 中區、太平、潭子
低價位	大雅、豐原、后里 神岡、沙鹿、龍井 梧棲、清水、外埔

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

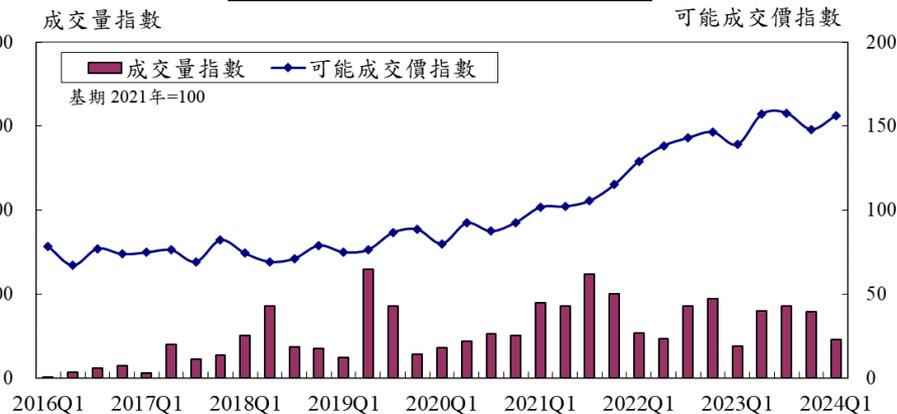
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	56.49 萬元/坪	-2.60%	1.25%
中價位	48.28 萬元/坪	5.50%	12.32%
低價位	33.39 萬元/坪	0.51%	22.53%

台中市區位成交量(戶數)

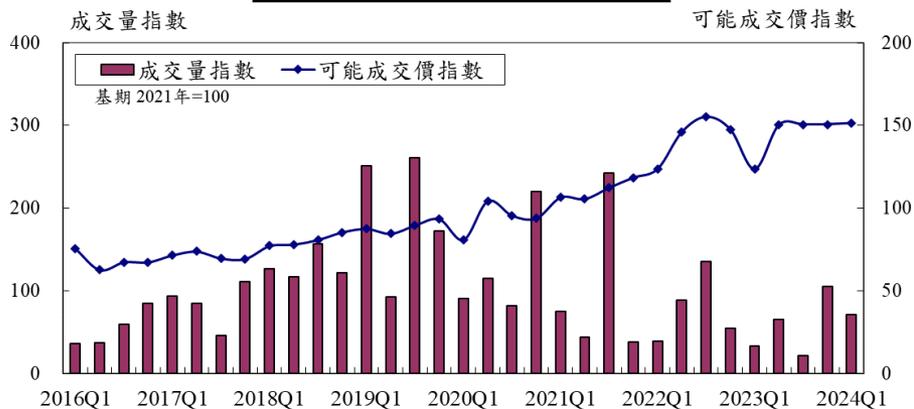
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)



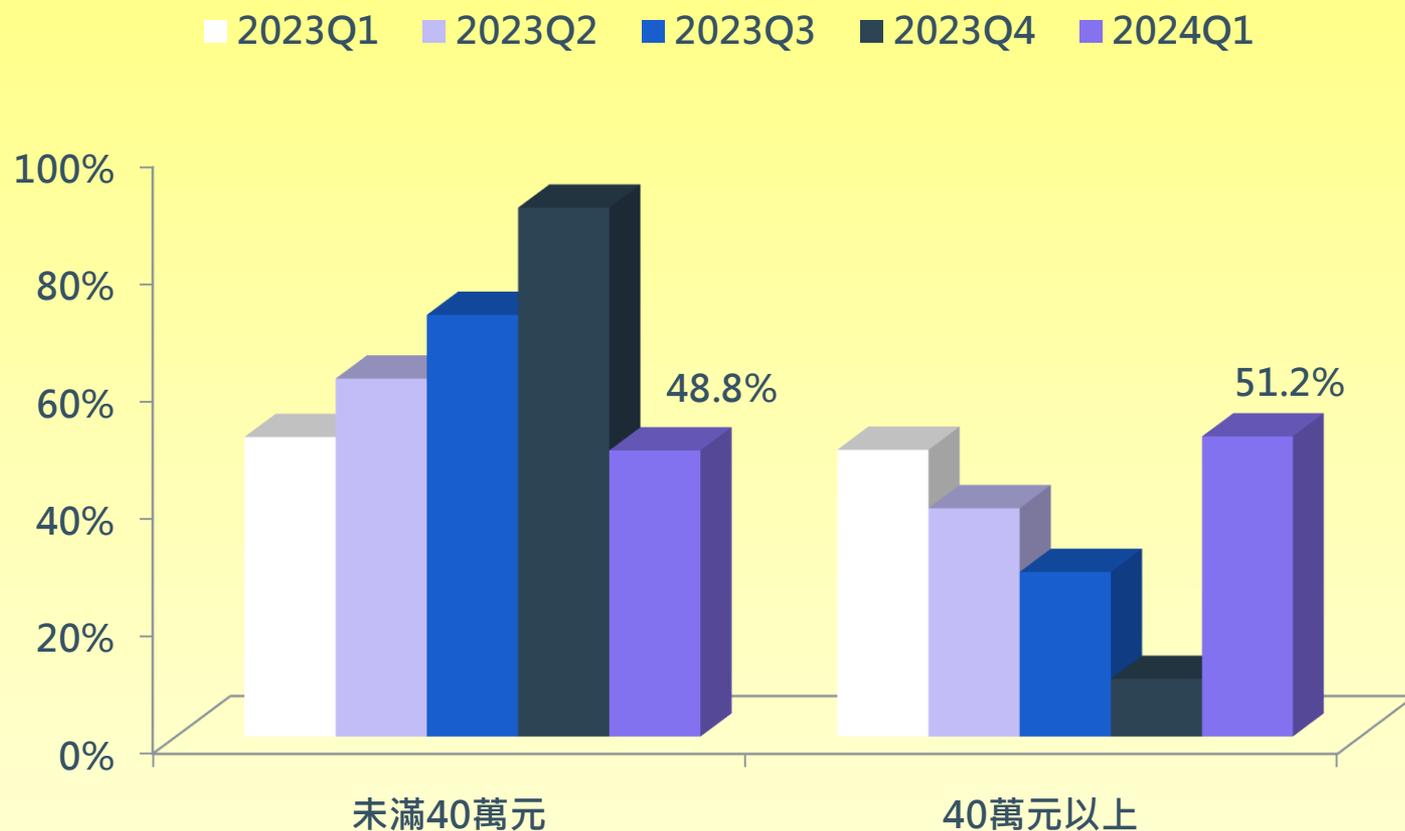
台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	38.55	-75.57%	17.66%
中價區	45.99	-41.90%	20.73%
低價區	71.09	-32.57%	111.53%

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

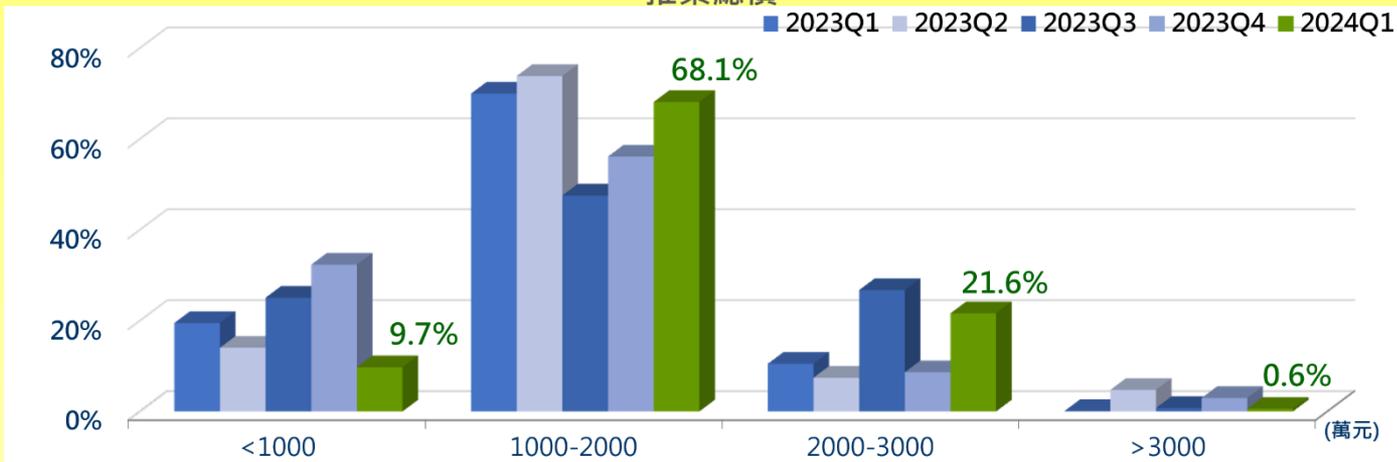


*此處之推案價格為開價。

台南市推案總價與銷售率

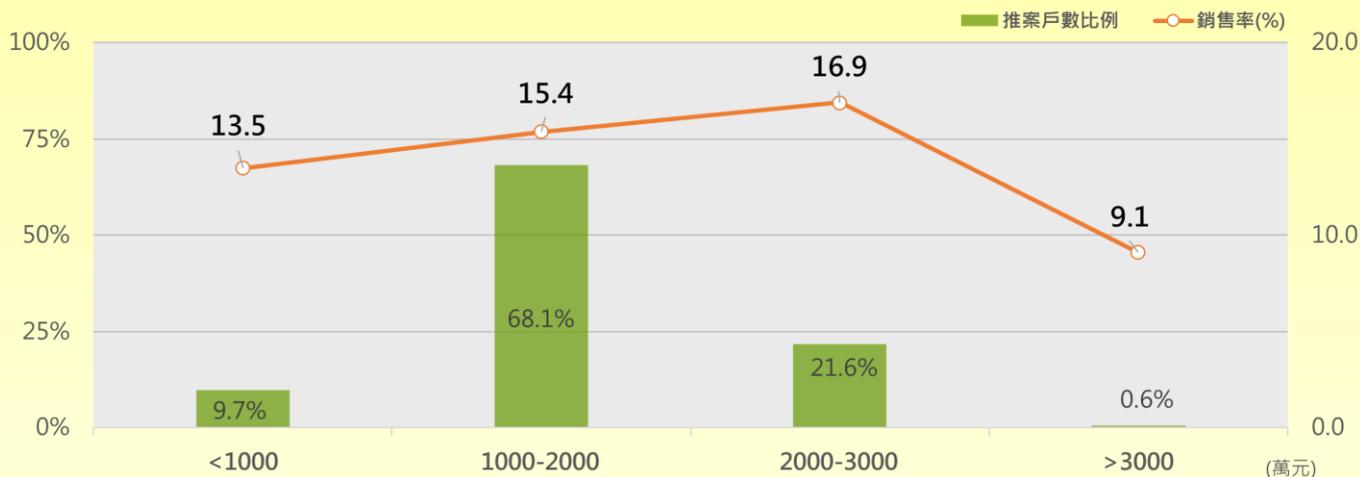
推案戶數(%)

推案總價

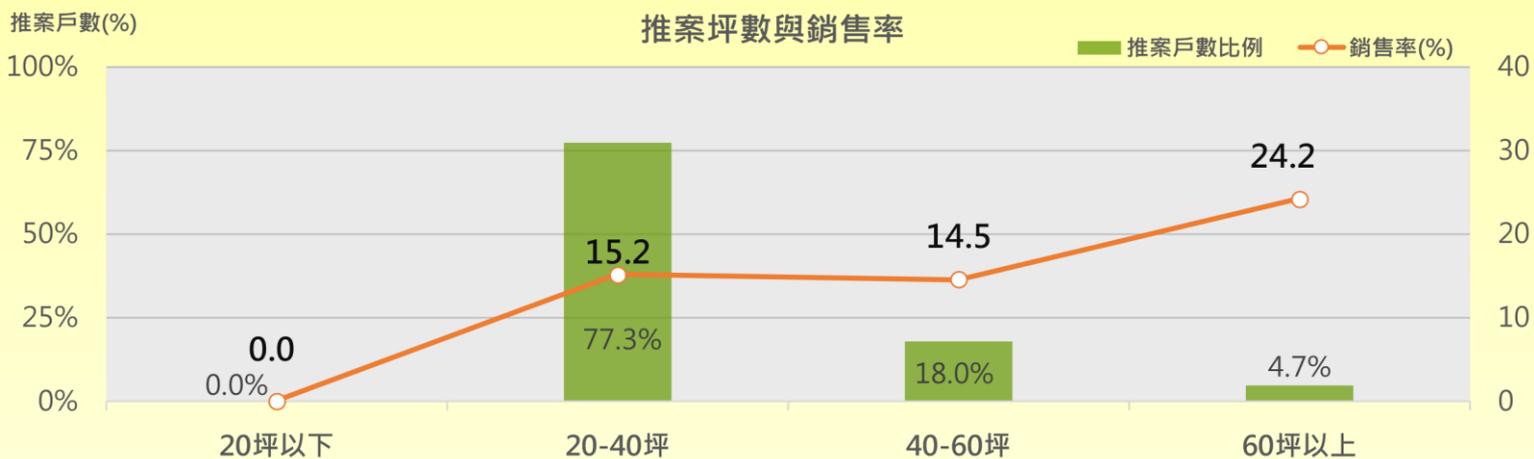
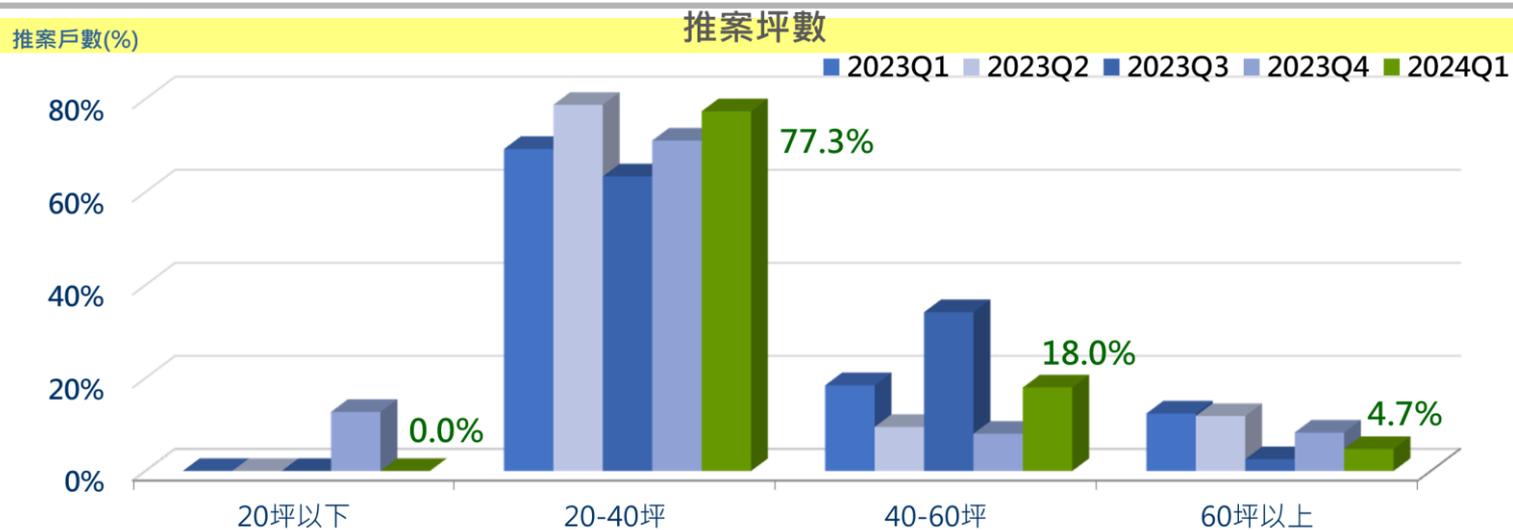


推案戶數(%)

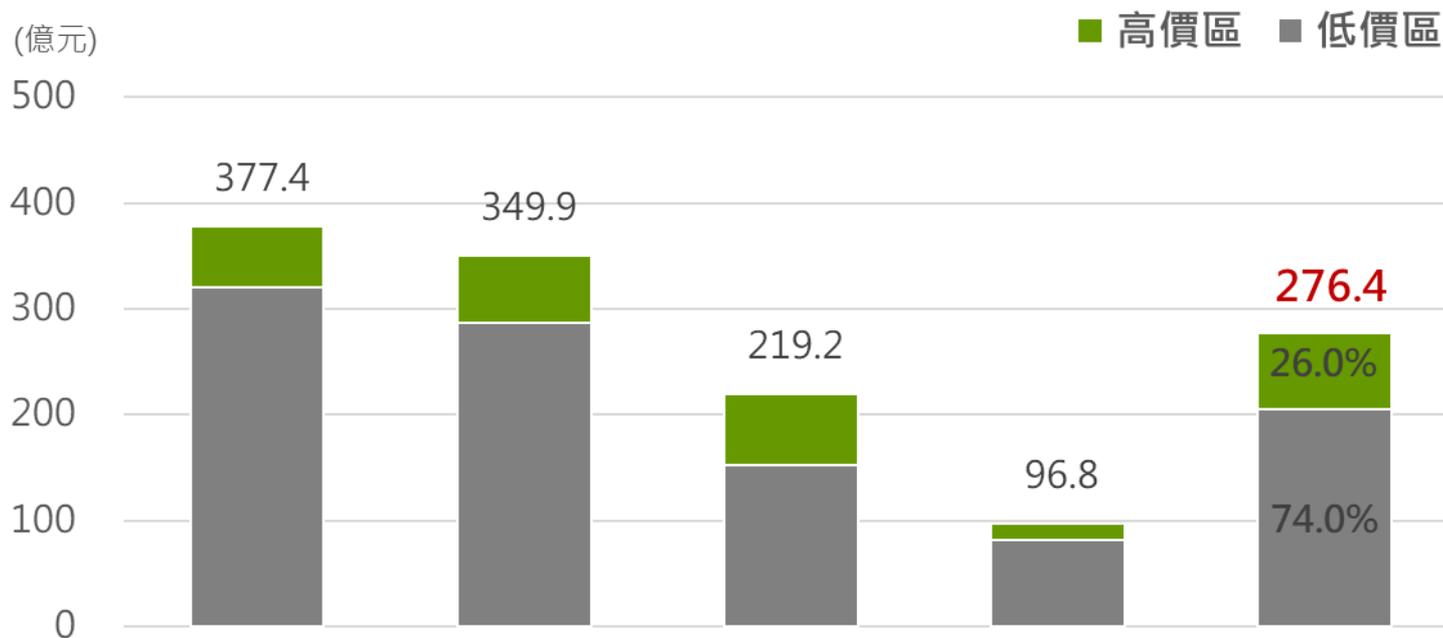
推案總價與銷售率



台南市推案坪數與銷售率

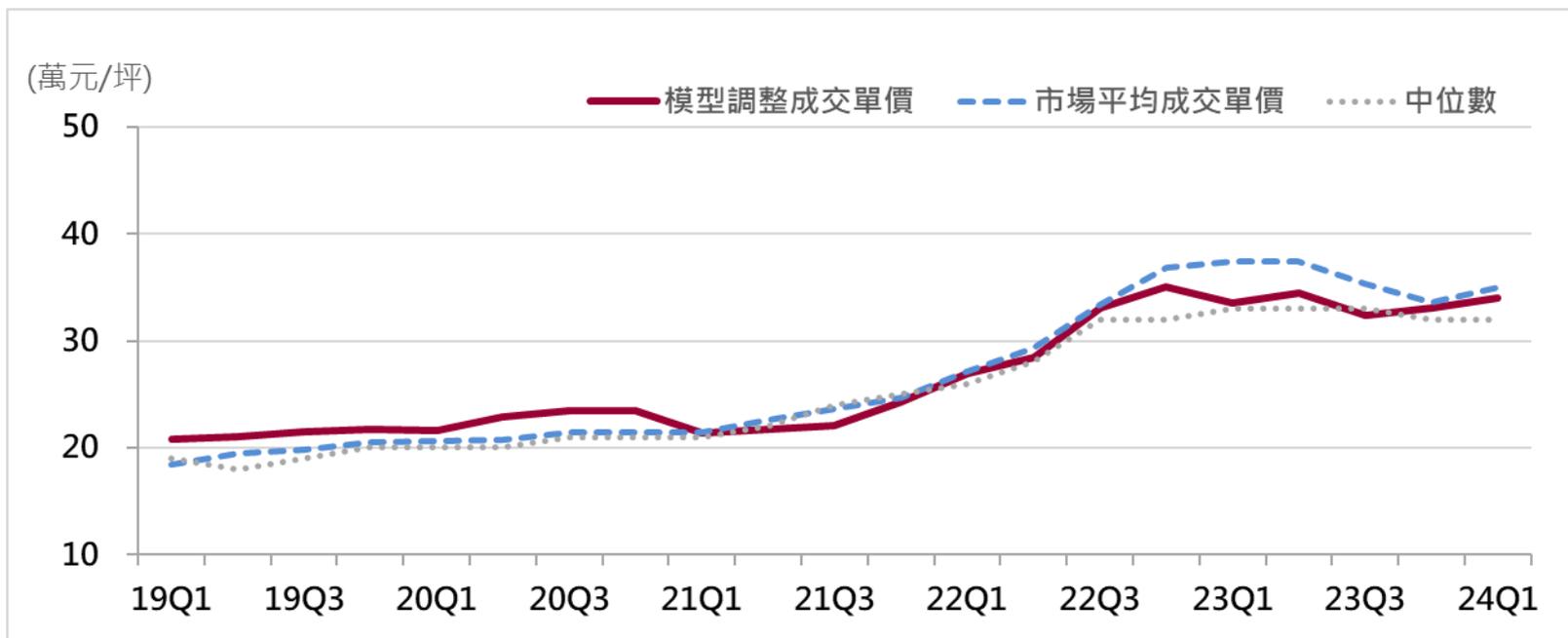


台南市推案分布 2024年第1季



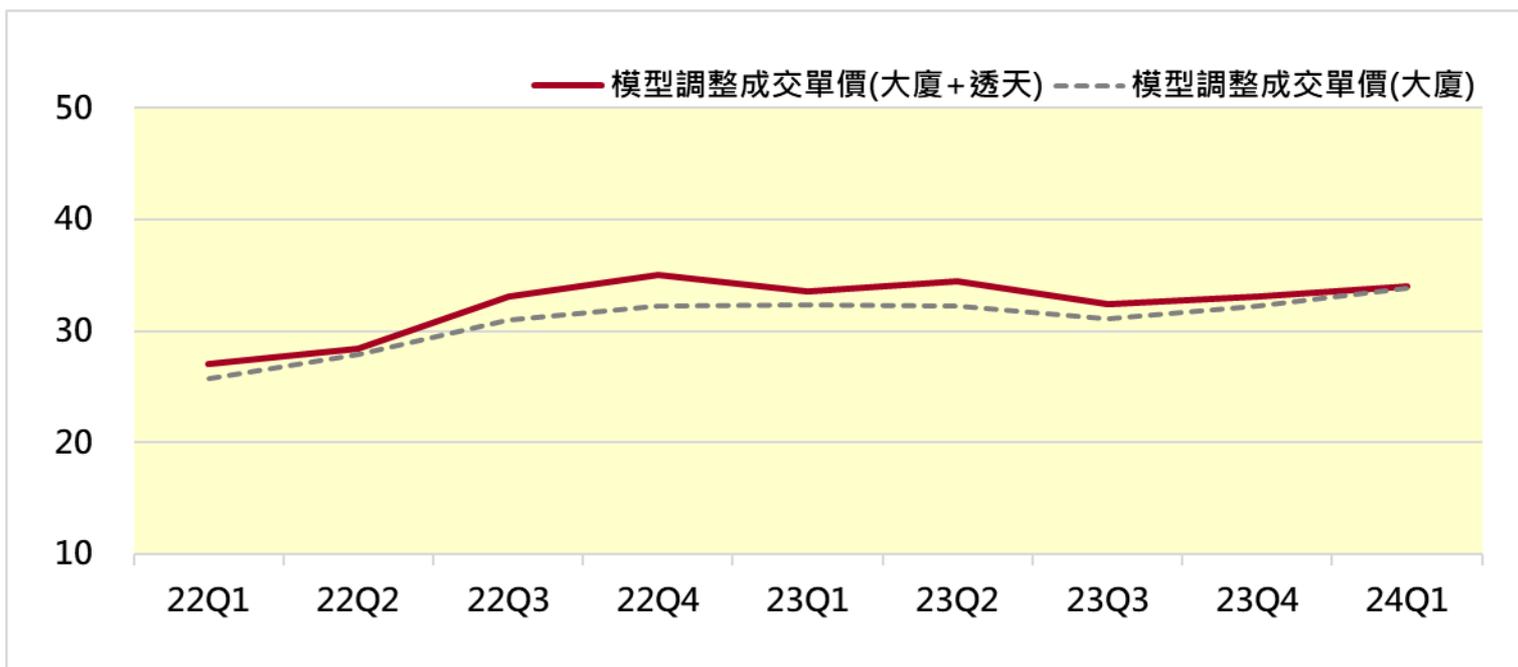
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台南市模型單價與市場單價



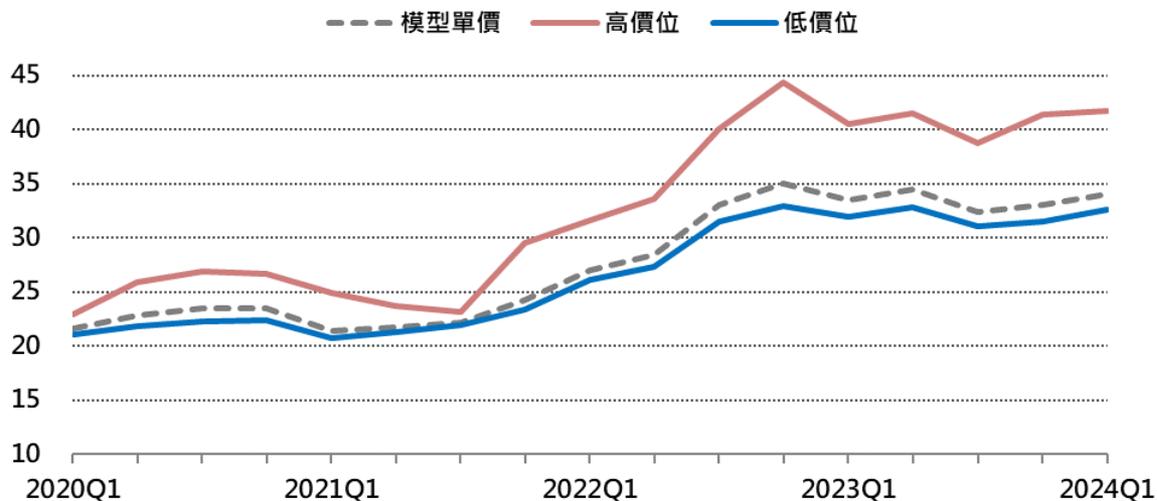
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	34.0 萬元/坪	2.81%	1.57%
市場平均成交單價	35.0 萬元/坪	3.86%	-6.72%

台南市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	34.0 萬元/坪	2.81%	1.57%
模型調整成交單價 (大廈)	33.8 萬元/坪	4.96%	4.29%

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

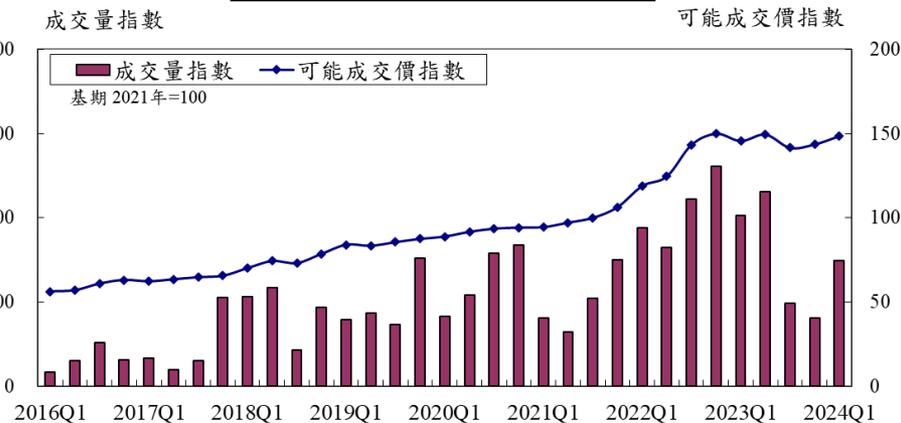
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	41.78 萬元/坪	0.84%	3.17%
低價位	32.64 萬元/坪	3.43%	2.00%

台南市區位成交量(戶數)

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)



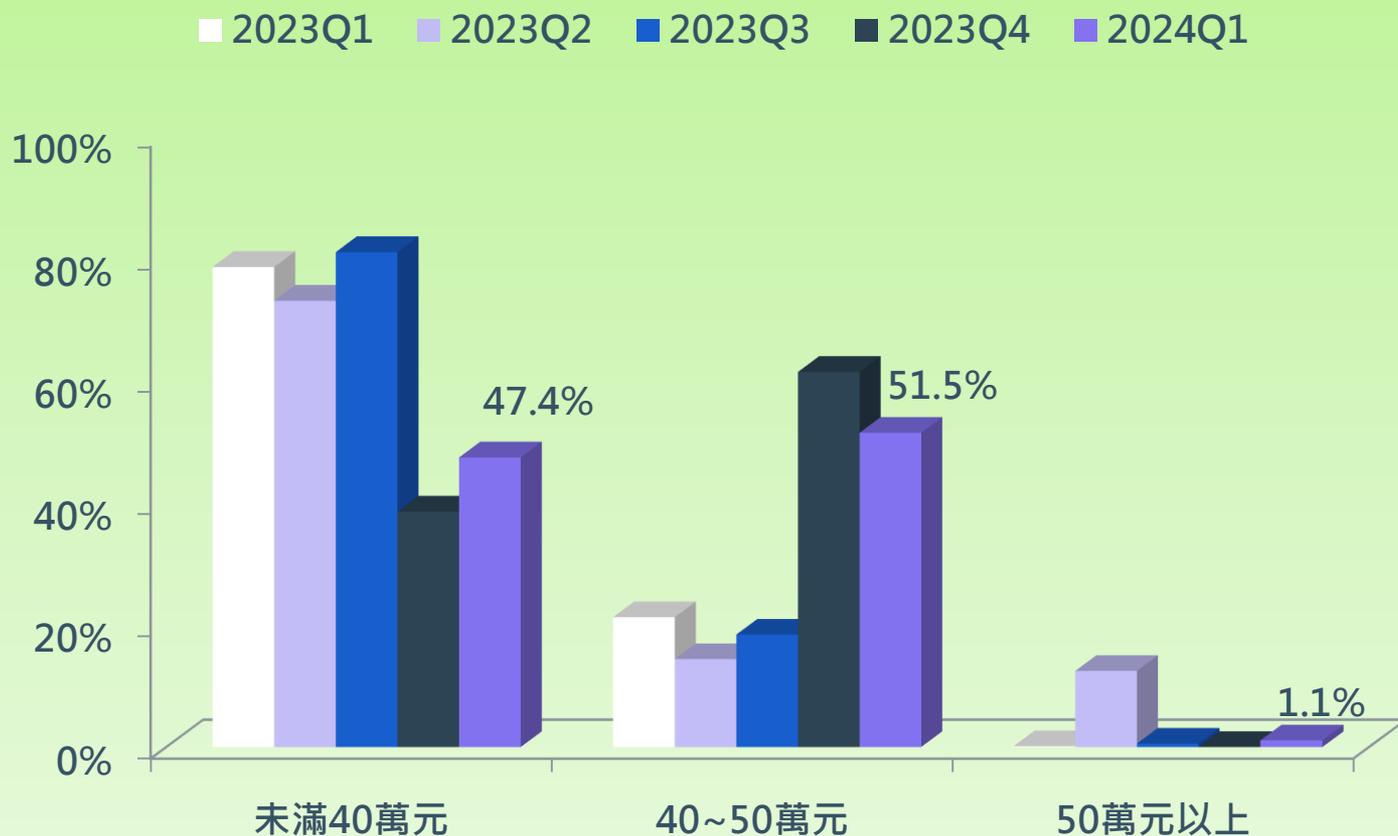
台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	110.15	7.02%	32.94%
低價區	149.00	82.74%	-26.46%

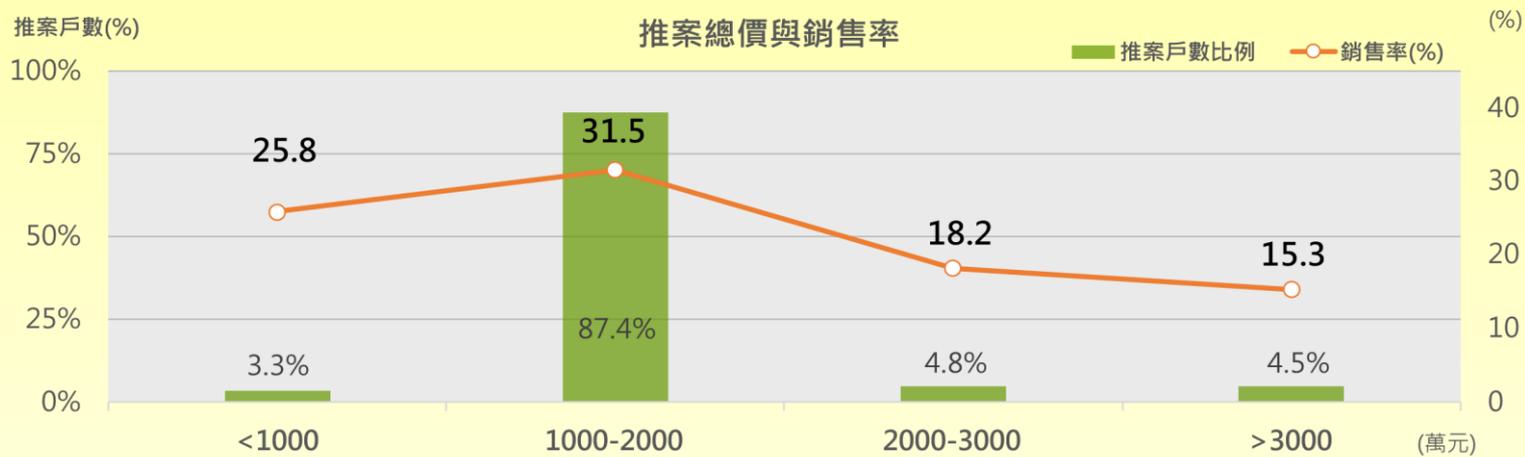
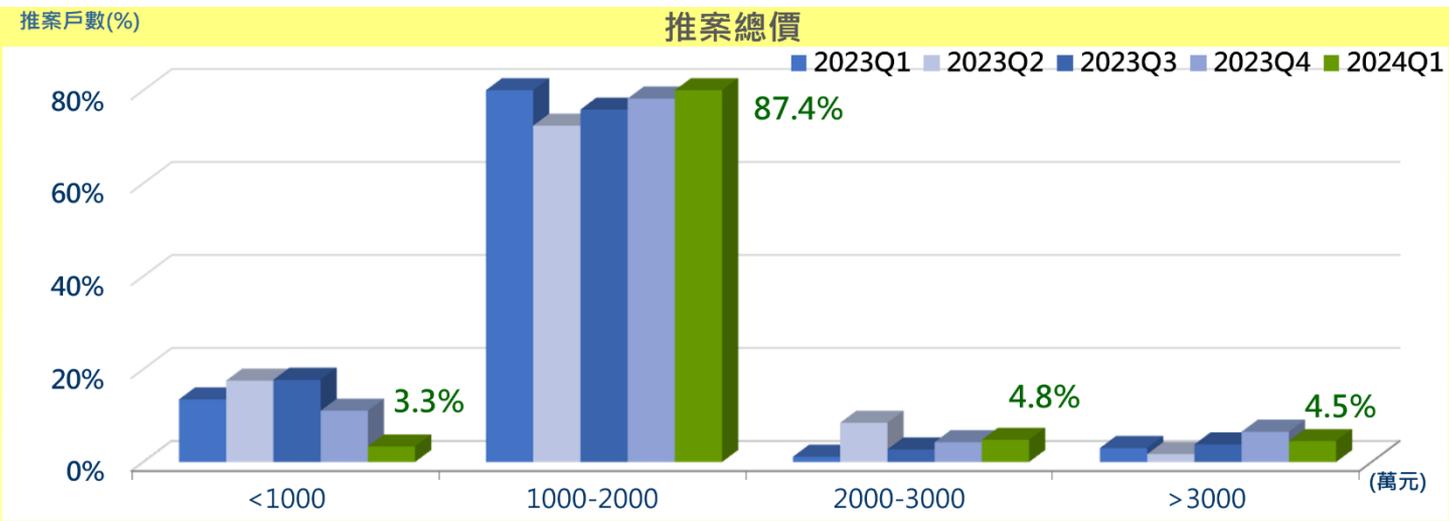
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

高雄市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

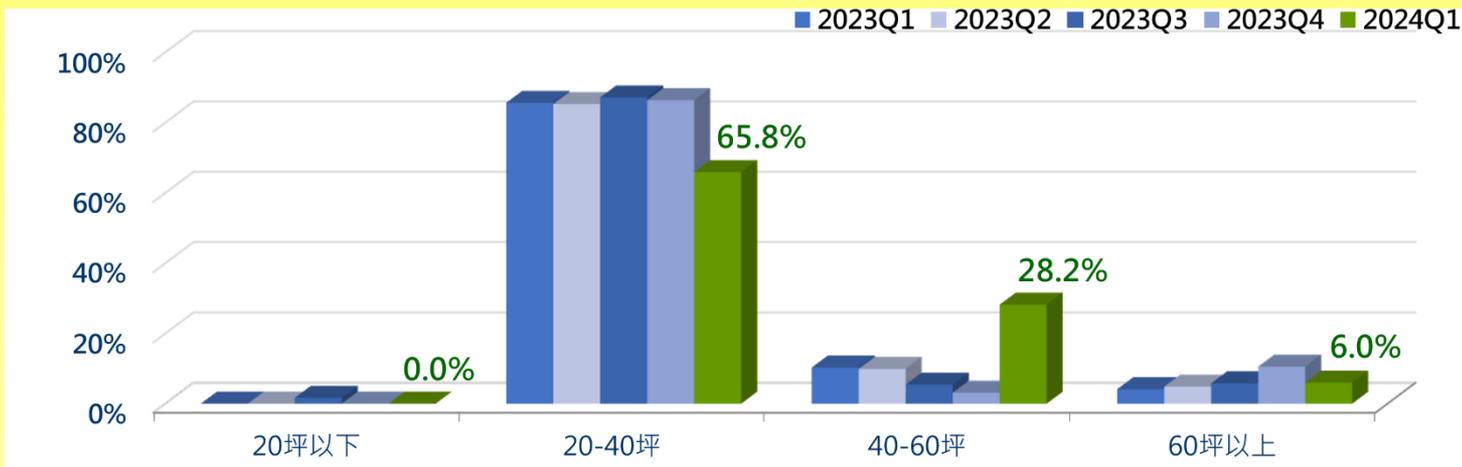
高雄市推案總價與銷售率



高雄市推案坪數與銷售率

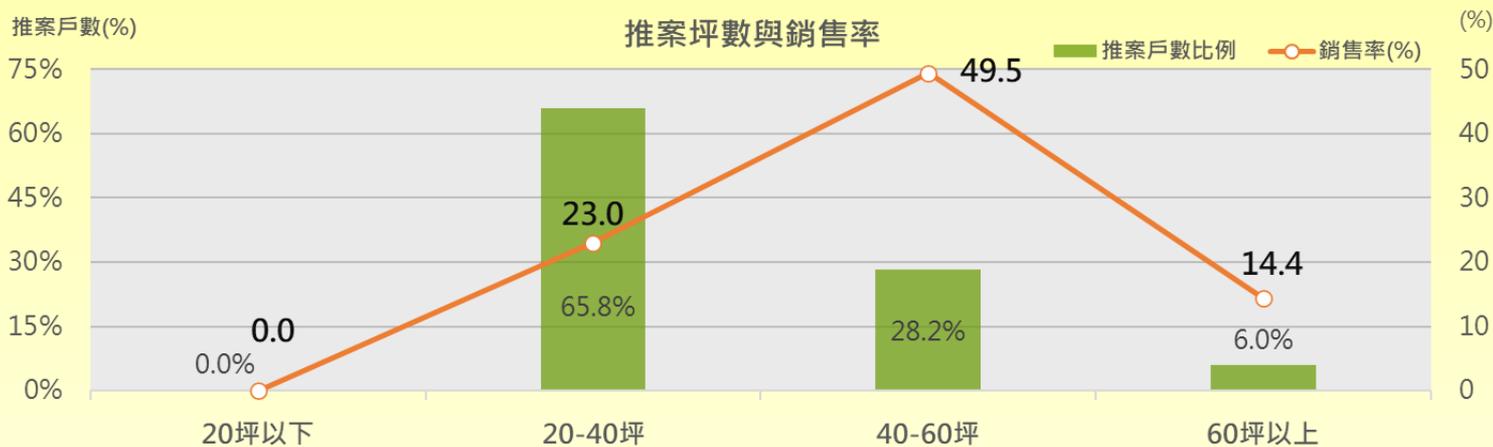
推案戶數(%)

推案坪數

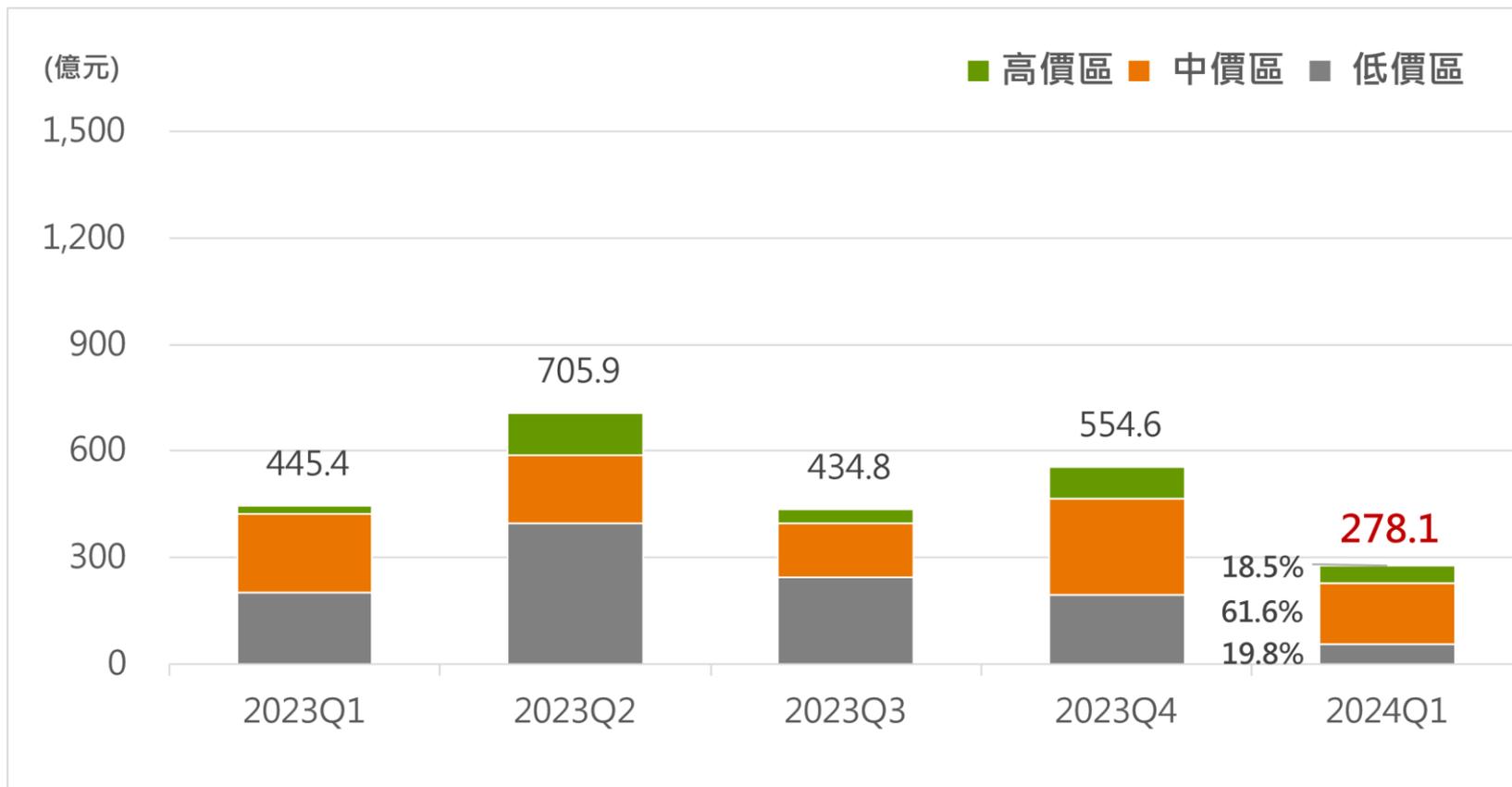


推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

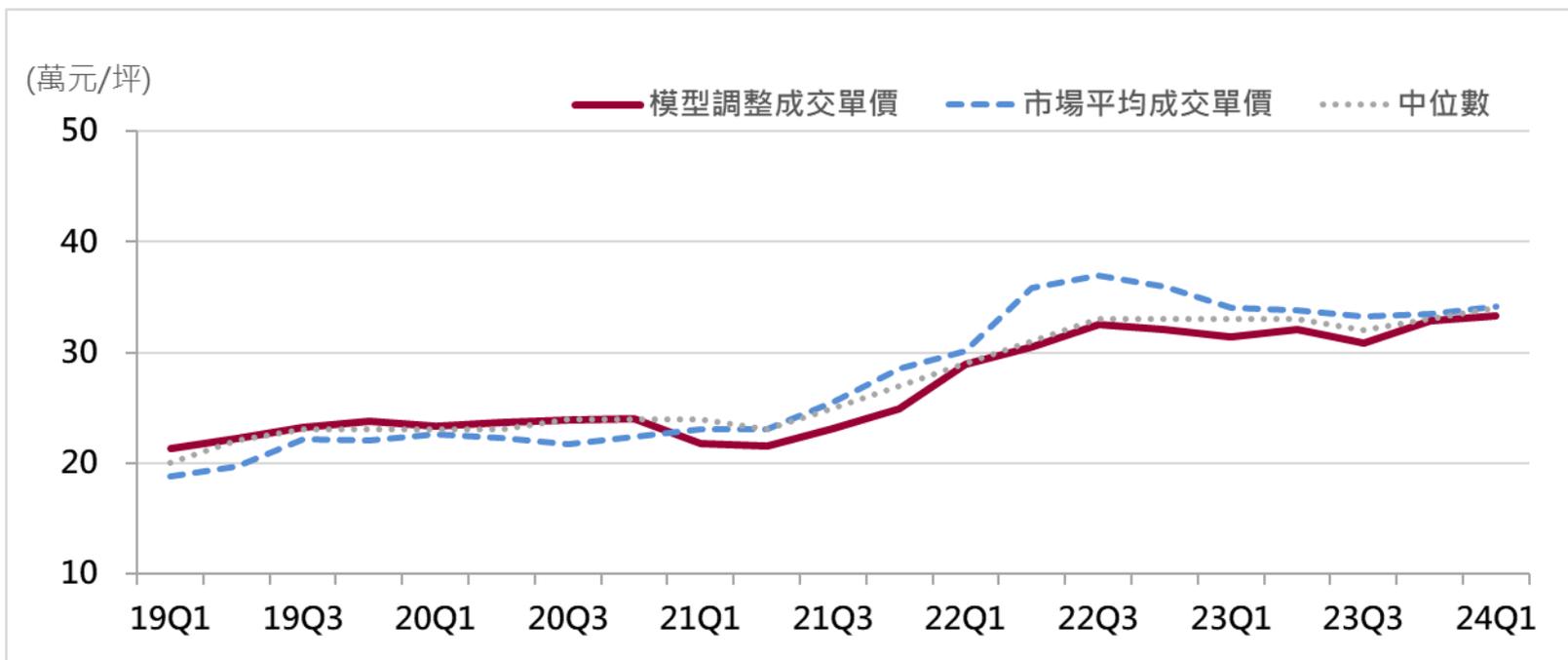


高雄市推案分布 2024年第1季



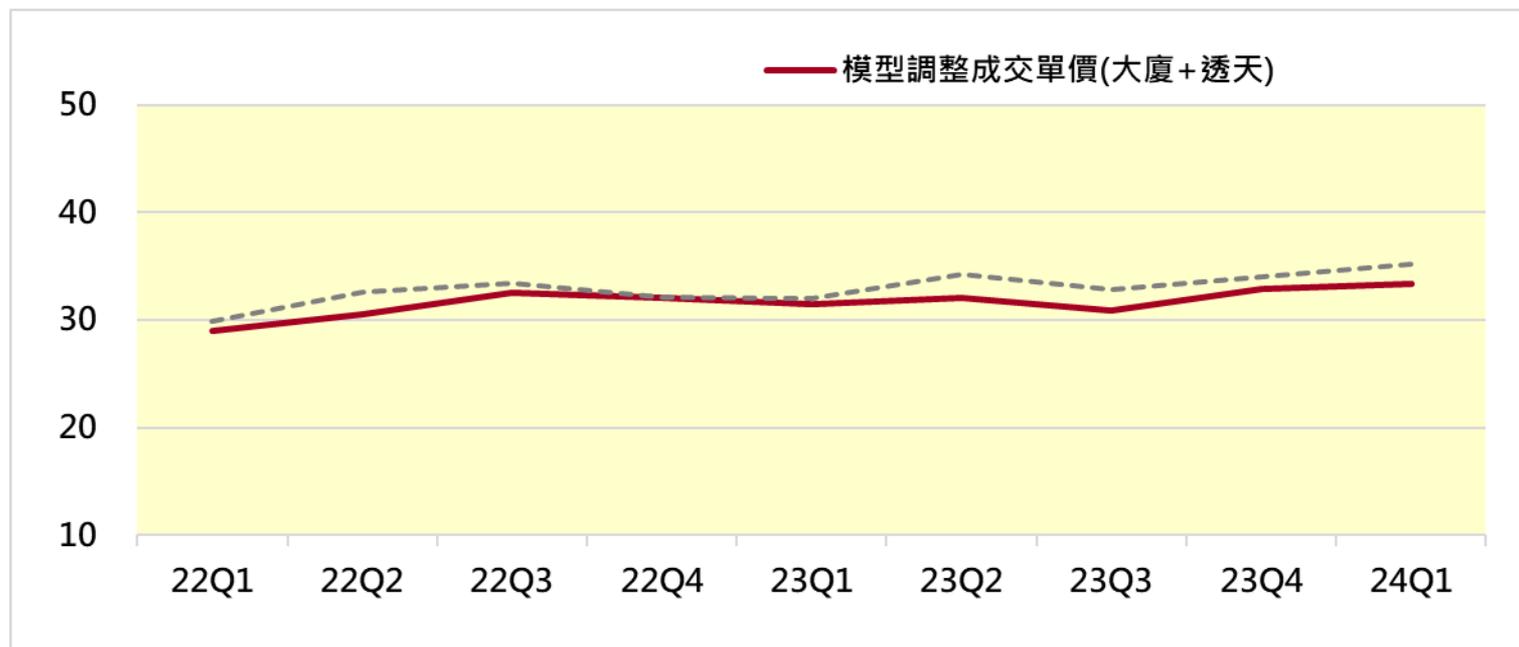
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

高雄市模型單價與市場單價



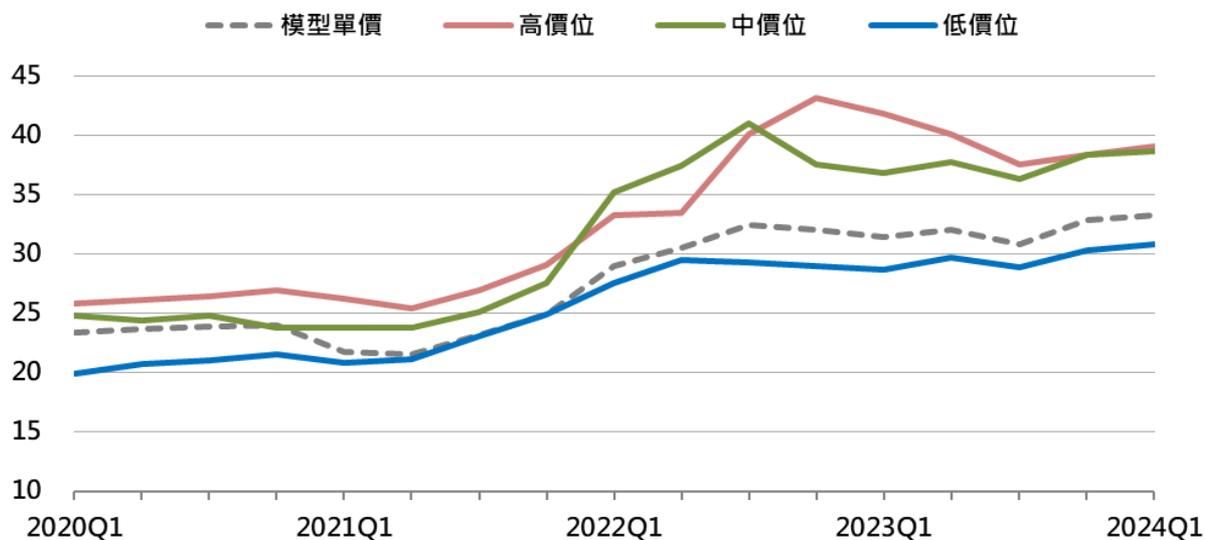
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	33.3 萬元/坪	1.42%	6.07%
市場平均成交單價	34.1 萬元/坪	1.94%	0.26%

高雄市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	33.3 萬元/坪	1.42%	6.07%
模型調整成交單價 (大廈)	35.2 萬元/坪	3.32%	9.88%

高雄市區位價格



高價區	新興、前金、苓雅 鼓山、前鎮
中價區	鹽埕、三民、鳳山 鳥松、左營
低價區	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

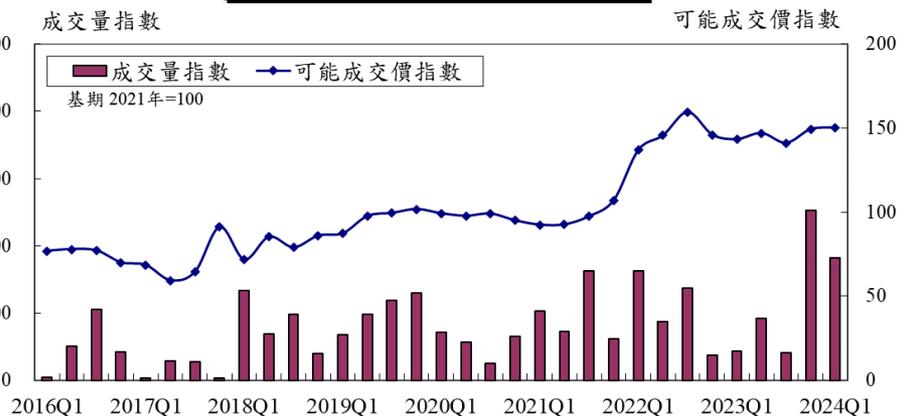
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	39.12 萬元/坪	1.94%	-6.51%
中價區	38.65 萬元/坪	0.63%	4.80%
低價區	30.88 萬元/坪	1.77%	7.71%

高雄市區位成交量(戶數)

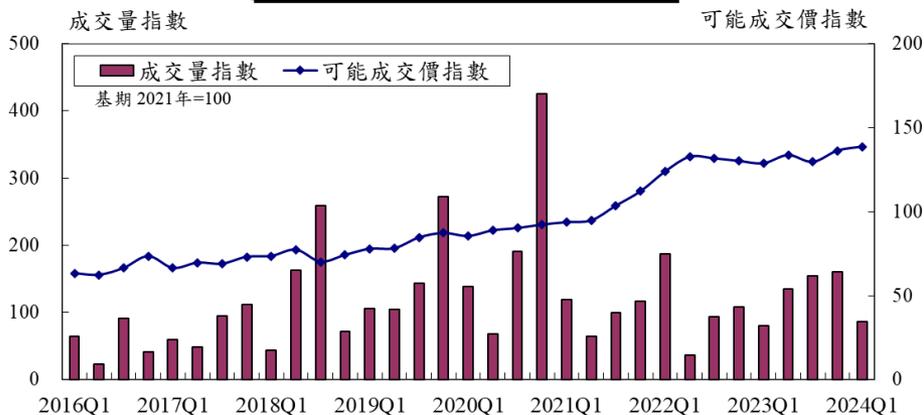
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



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	61.01	-47.12%	2499.08%
中價區	181.75	-28.12%	314.61%
低價區	85.77	-46.40%	7.73%

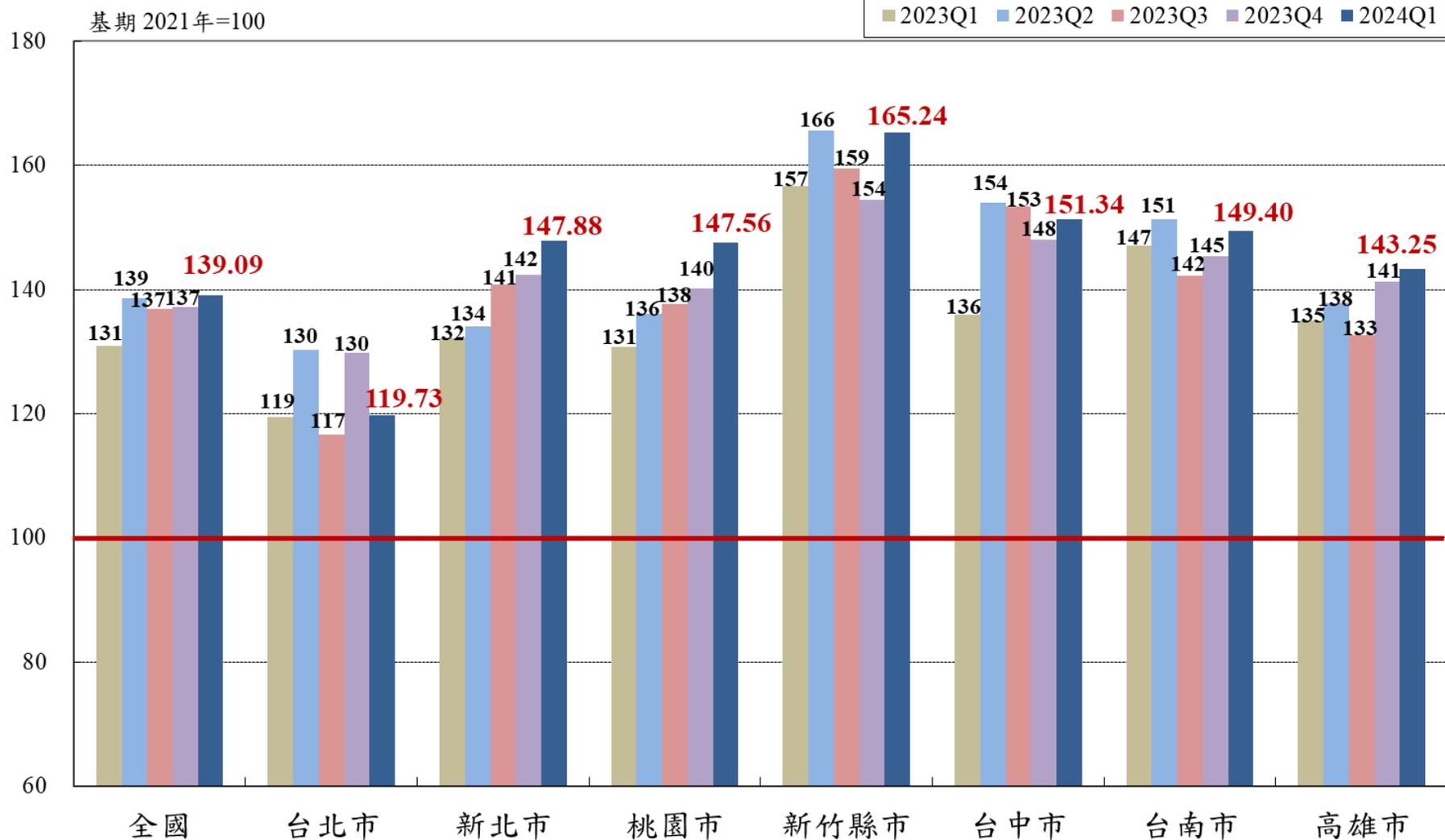
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

各地區價量狀況

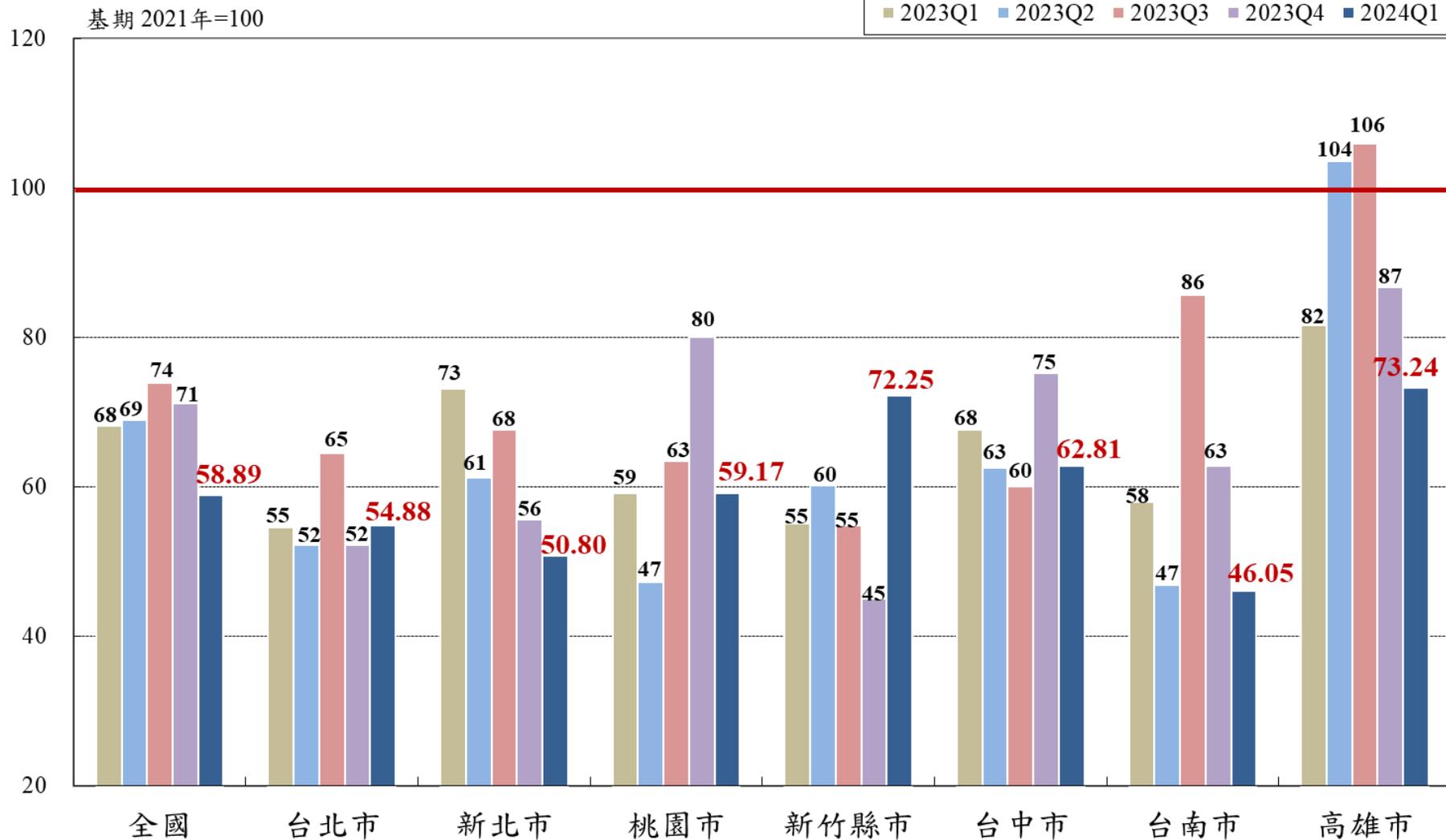
	可能成交價* (萬元)	議價率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區 (推案金額)
台北市	109.19	5.57%	606	18.27%	南港區、士林區、 中正區
新北市	61.73	5.53%	3,288	18.32%	林口區、中和區、 板橋區
桃園市	40.70	6.72%	3,893	13.98%	龜山區、中壢區、 桃園區
新竹縣市	47.81	8.04%	443	17.66%	新竹市
台中市	46.59	6.73%	3,026	12.15%	北屯區、南屯區、 豐原區
台南市	34.04	5.31%	1,922	15.47%	善化區、中西區、 歸仁區、永康區
高雄市	33.33	8.83%	1,739	29.97%	左營區、三民區、 鳳山區
全國	49.70	6.52%	14,917	16.90%	

* 可能成交價係指模型價格

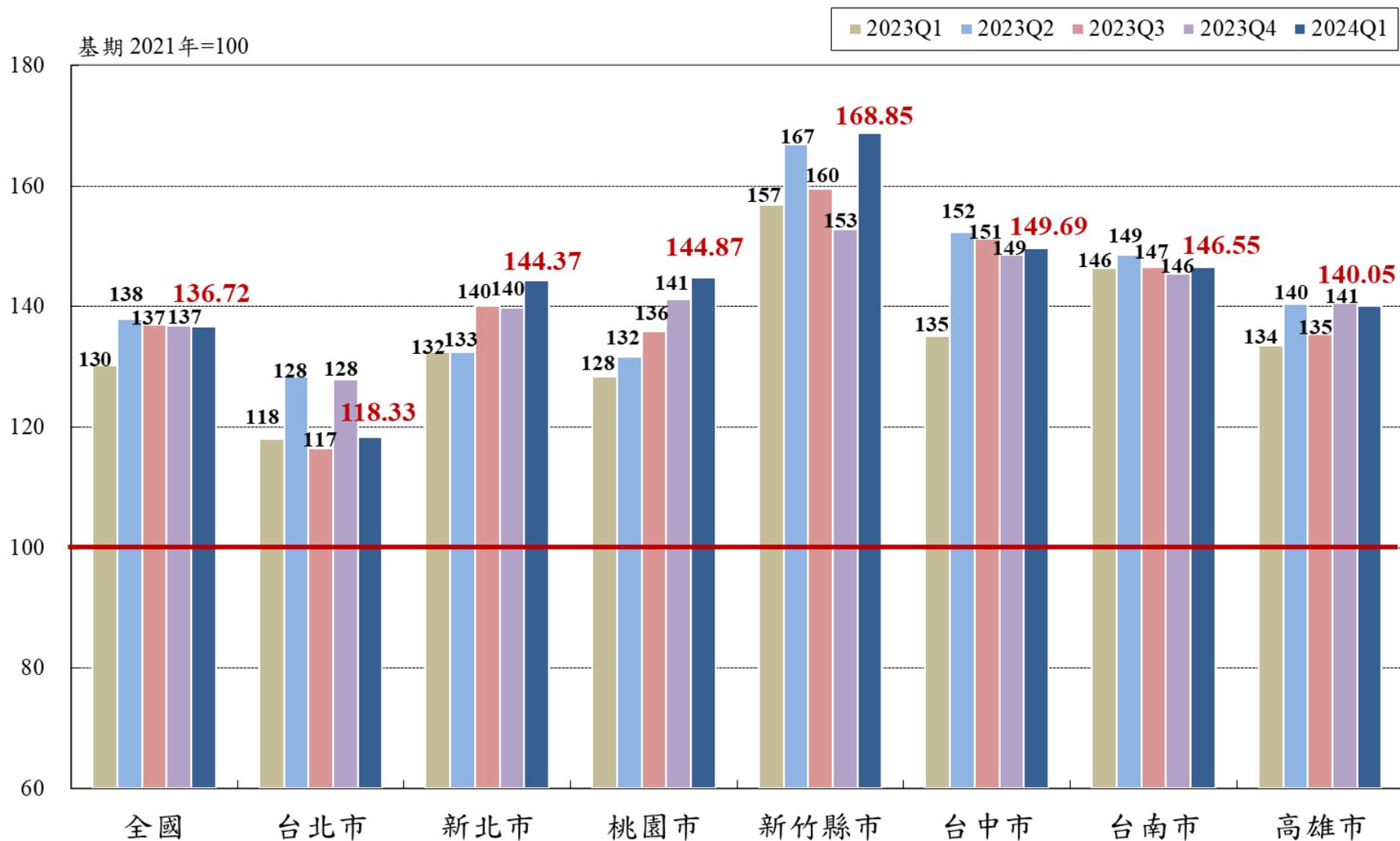
可能成交價指數圖



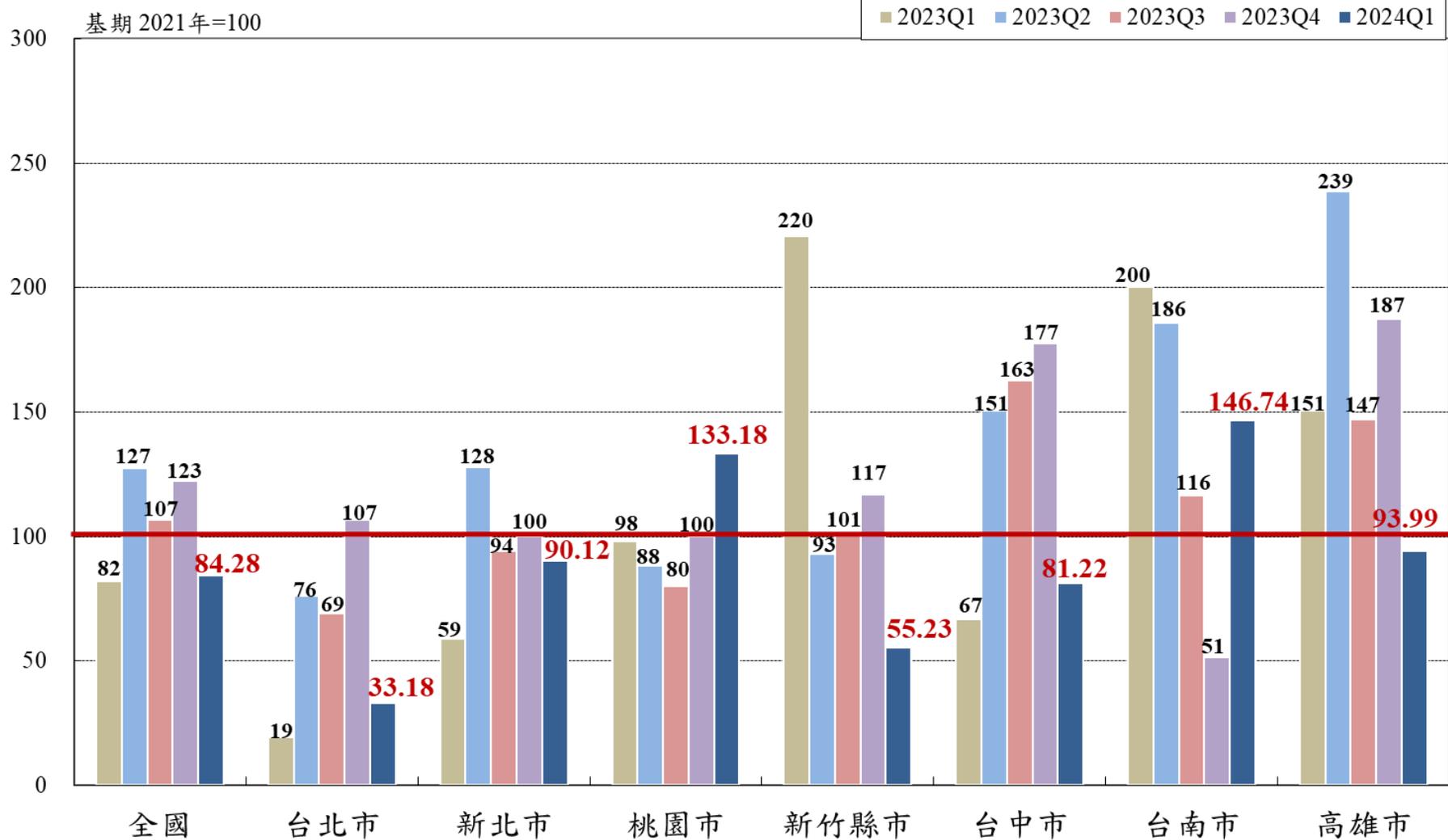
議價率指數圖



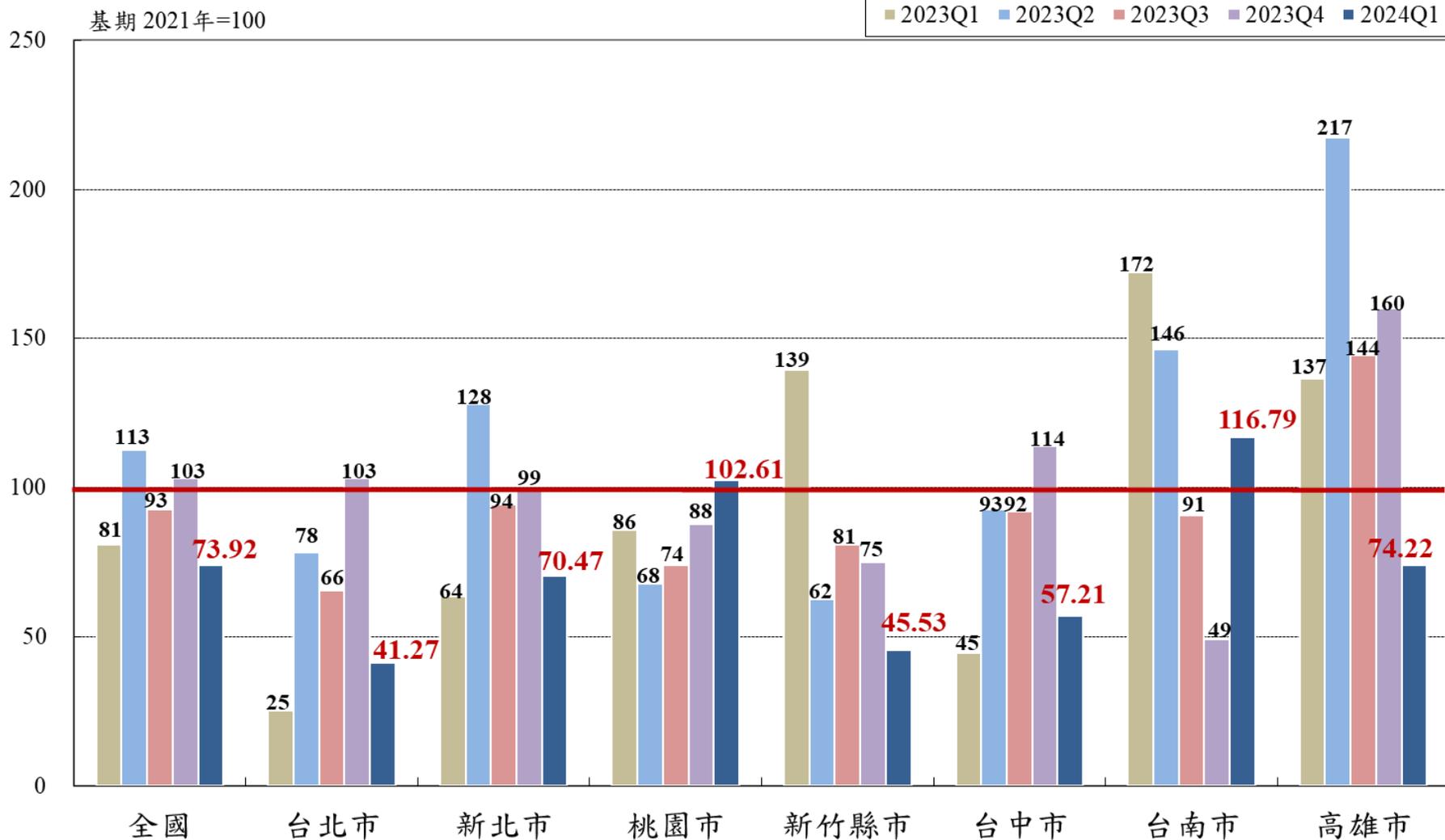
開價指數圖



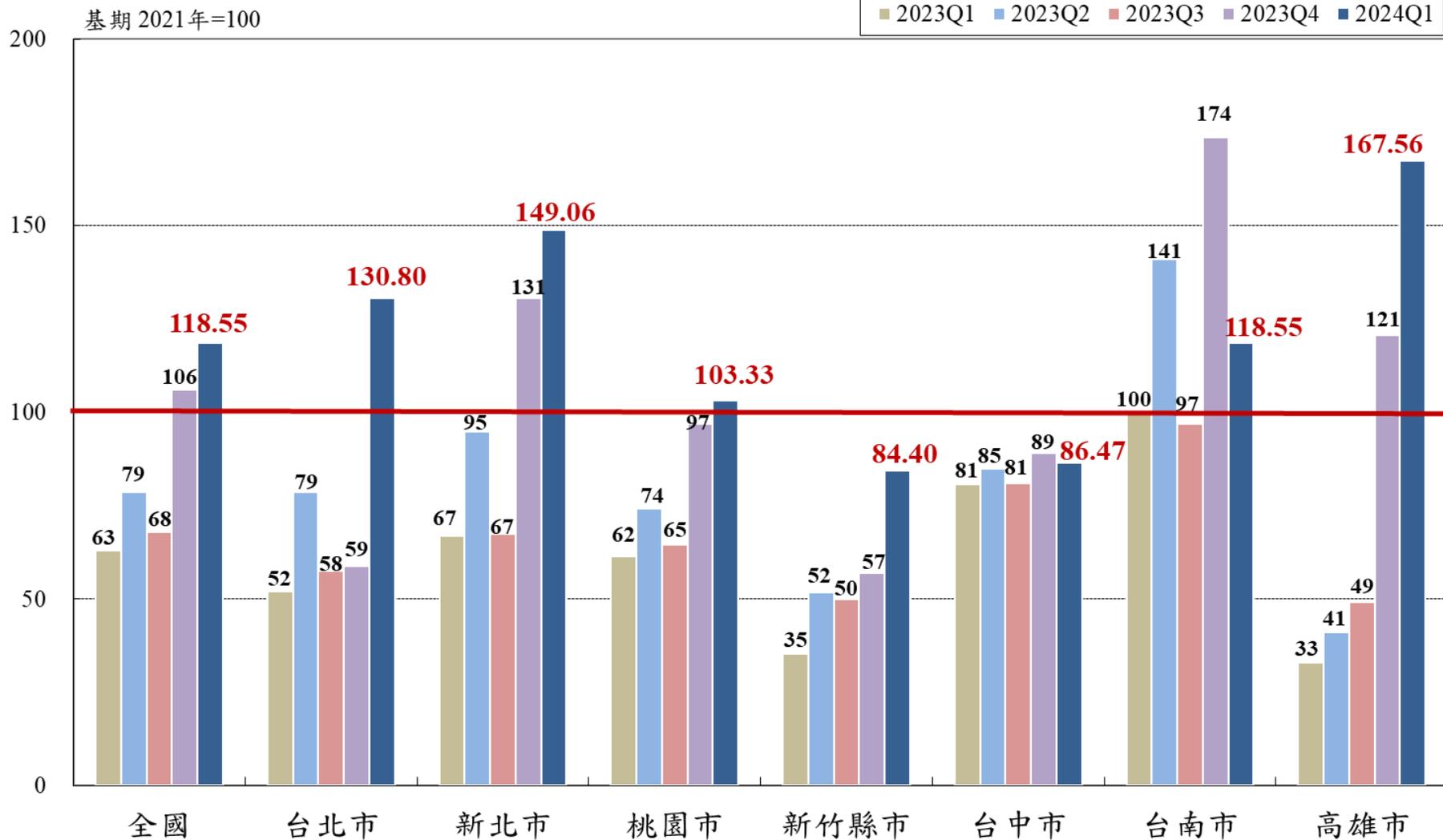
推案金額指數圖



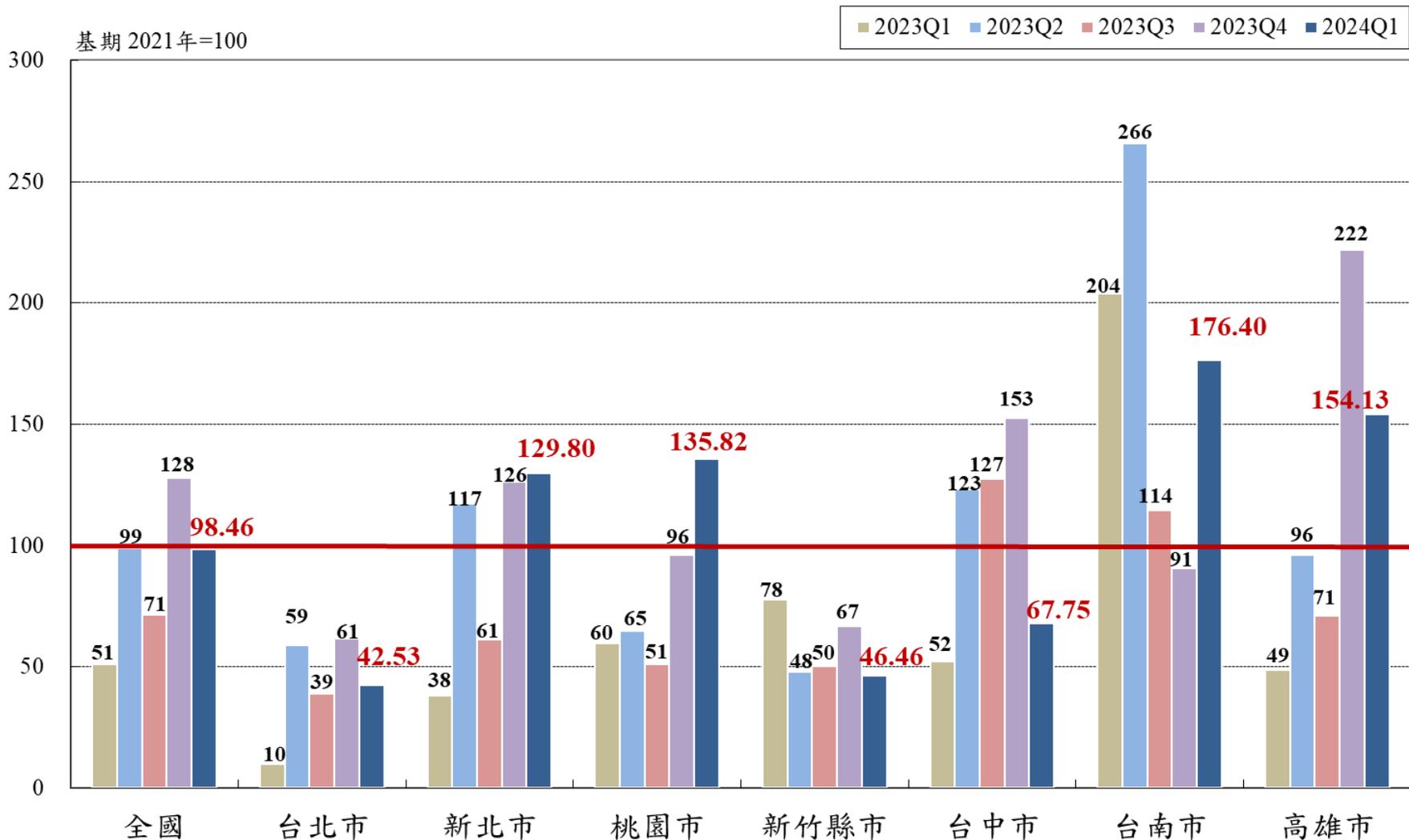
推案戶數指數圖



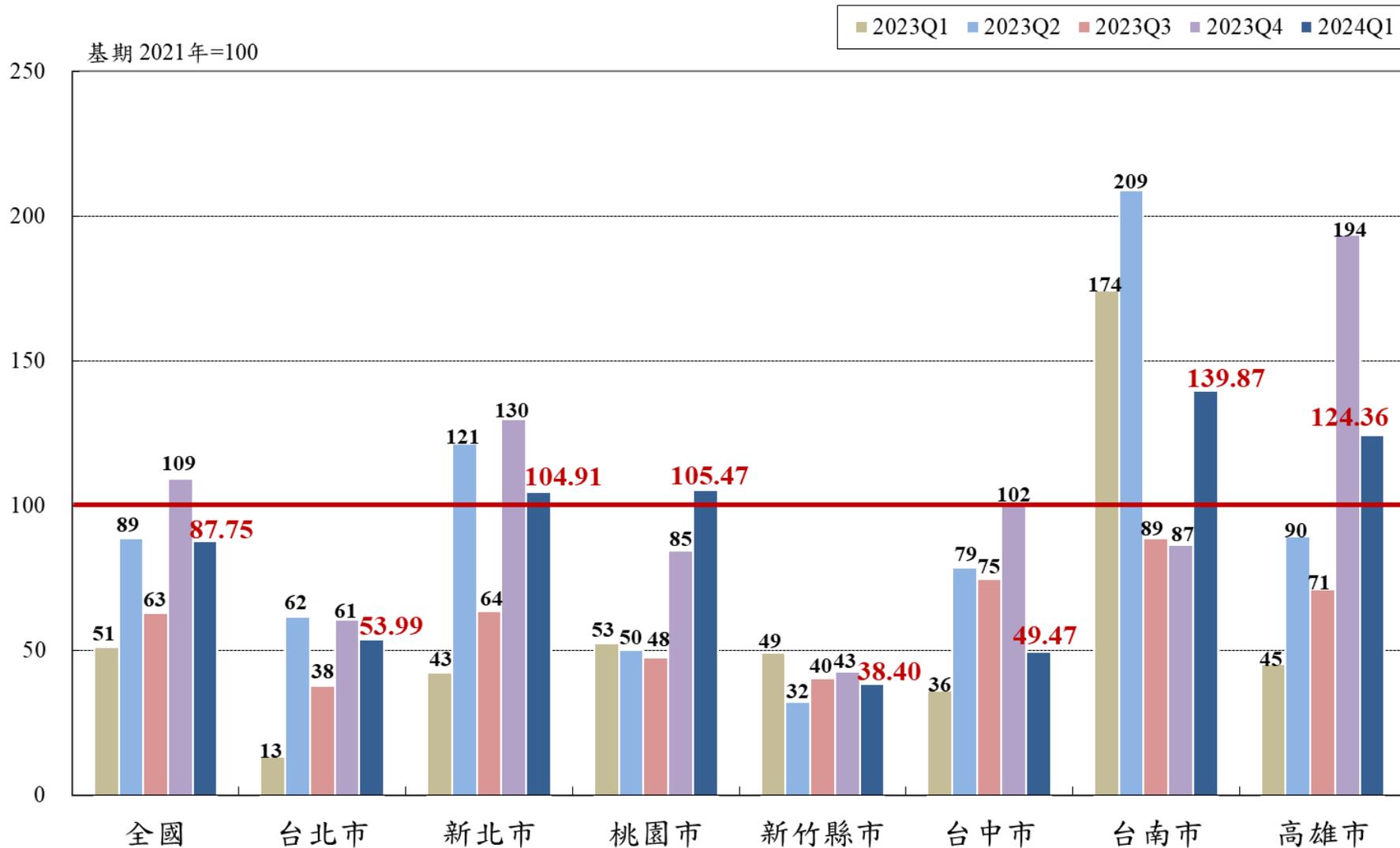
30天銷售率指數圖



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	3	4	0	-3	4	-3	5
台北市	-9	0	-3	-3	6	0	-9
新北市	6	0	1	0	4	-3	8
桃園市	6	4	1	0	2	3	16
新竹縣市	6	-6	3	-3	2	0	2
台中市	0	4	0	-3	0	-9	-8
台南市	3	4	0	3	-6	6	10
高雄市	0	4	0	-3	6	-6	1

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**5**分，除了台北市及台中市較差，各縣市表現皆較上一季佳。綜合表現最佳為桃園市**16**分，其次為台南市**10**分，綜合分數介**-9**至**16**分之間。

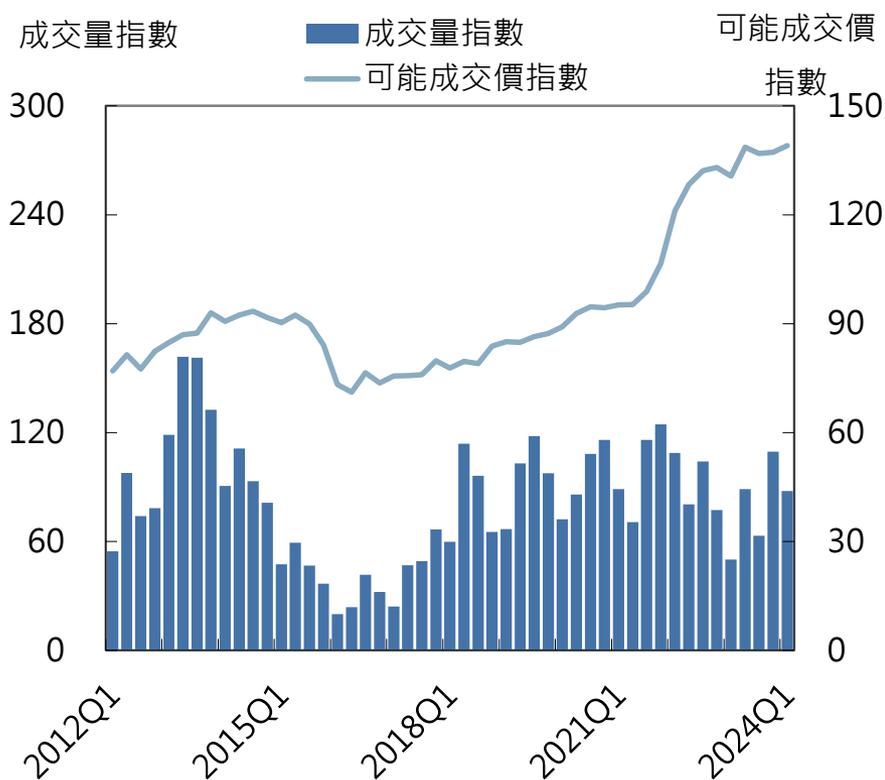
各地區市場表現綜合分數(較去年同季)

	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	3	2	1	0	6	6	18
台北市	0	0	0	2	6	9	17
新北市	9	4	2	3	6	9	33
桃園市	9	0	3	0	4	6	22
新竹縣市	3	-2	1	-3	6	0	5
台中市	6	0	1	1	0	3	11
台南市	0	0	0	-2	4	-3	-1
高雄市	0	0	1	-1	6	9	15

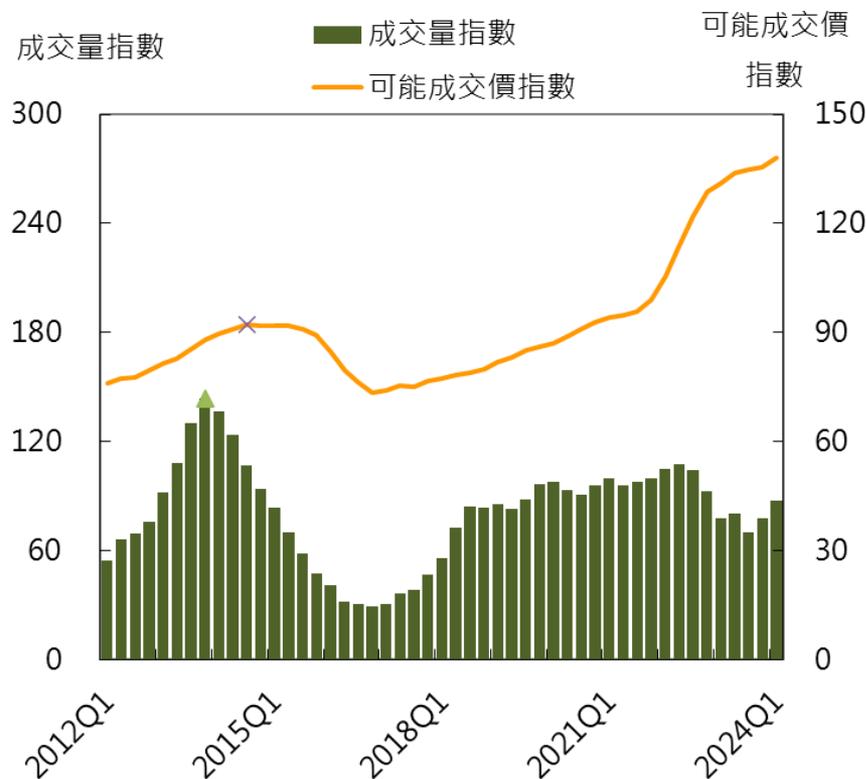
註：2021Q1起給予成交價/成交量指數權重3、議價率/銷售率權重2、開價/推案量指數權重1，計算綜合分數

本季相較去年同季全國綜合表現分數為**18**分，台南市表現較去年同季差，其餘地區表現均較去年同季佳。綜合表現最佳為新北市**33**分，其次為桃園市**22**分，綜合分數介於**-1**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)

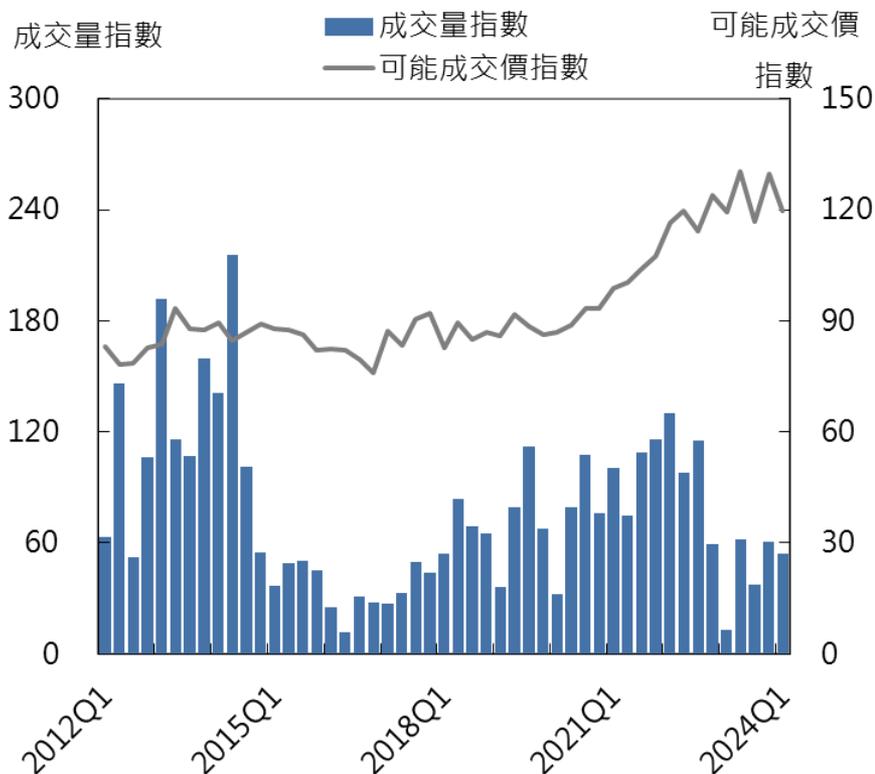


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

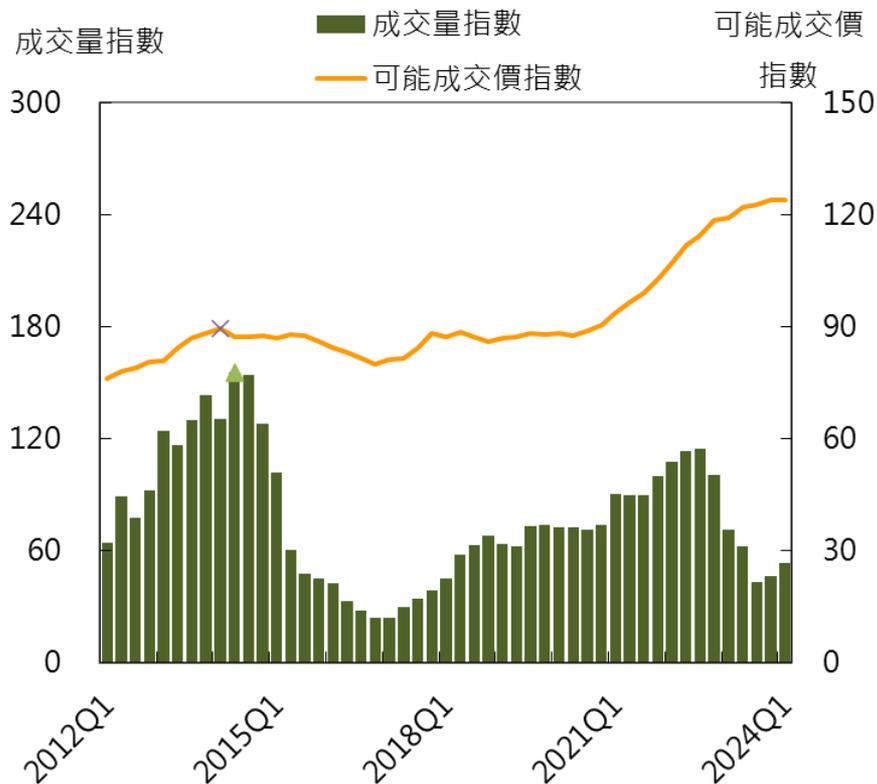
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波成交價**超過**2014Q3年波段高點，漲勢趨緩
- ▣ 本波成交量約為2013Q4波段高點六成，仍在盤整

台北市價量指數趨勢圖(季與四季)



台北價量指數趨勢圖(季)

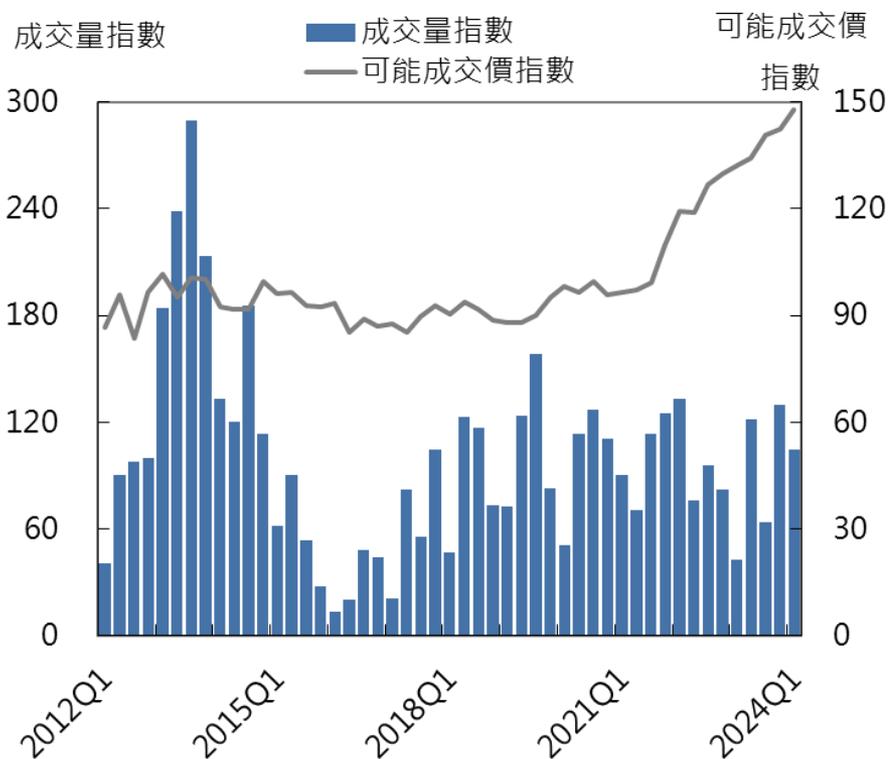


台北價量指數趨勢圖(四季平均)

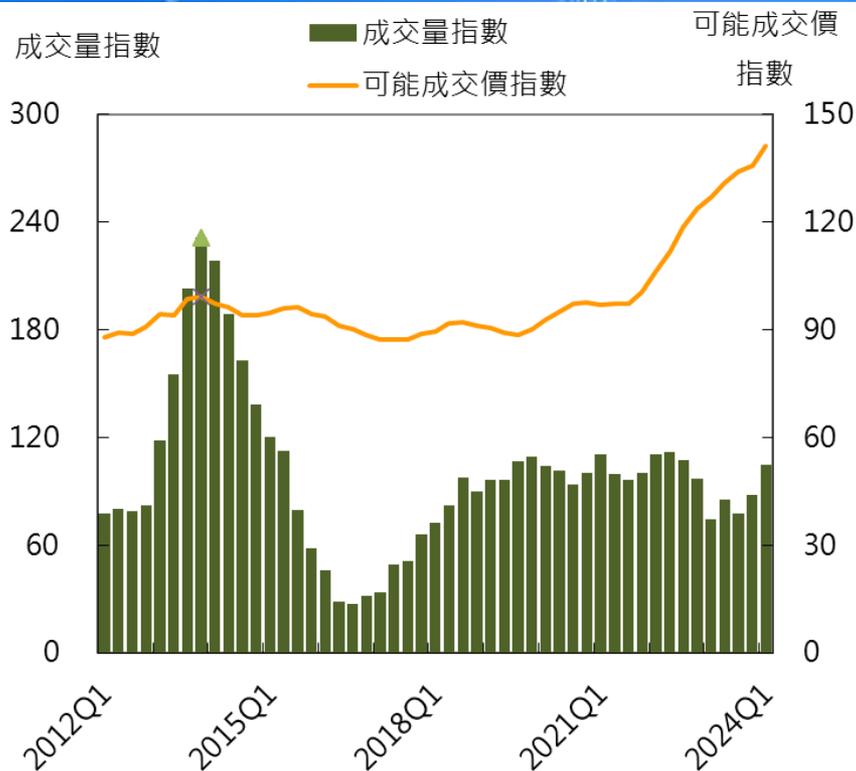
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q1波段高點四成，漲勢趨緩
- 本波成交量約為2014Q2波段高點三成，處相對低檔

新北市價量指數趨勢圖(季與四季)



新北價量指數趨勢圖(季)

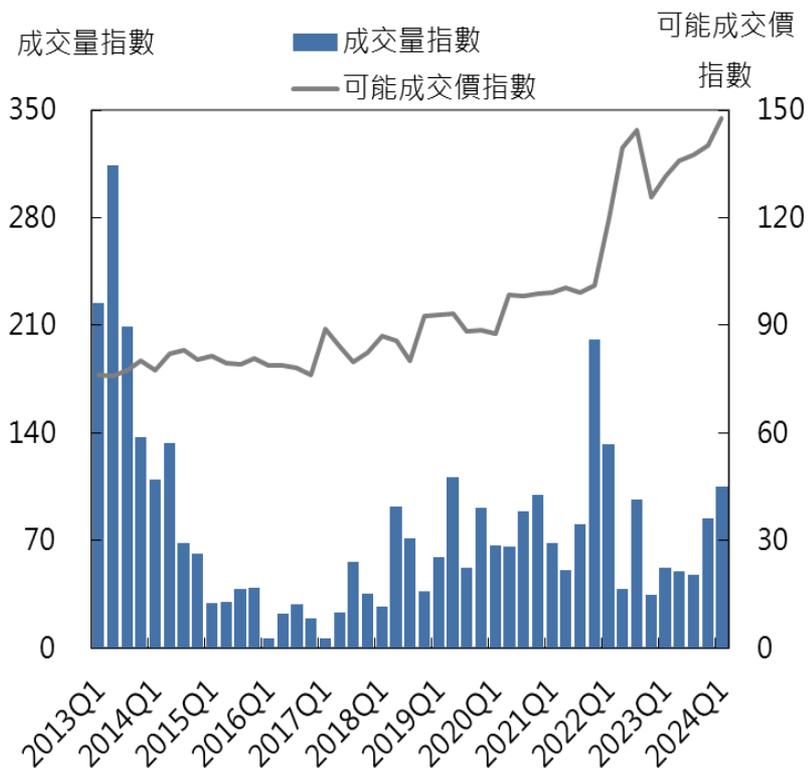


新北價量指數趨勢圖(四季平均)

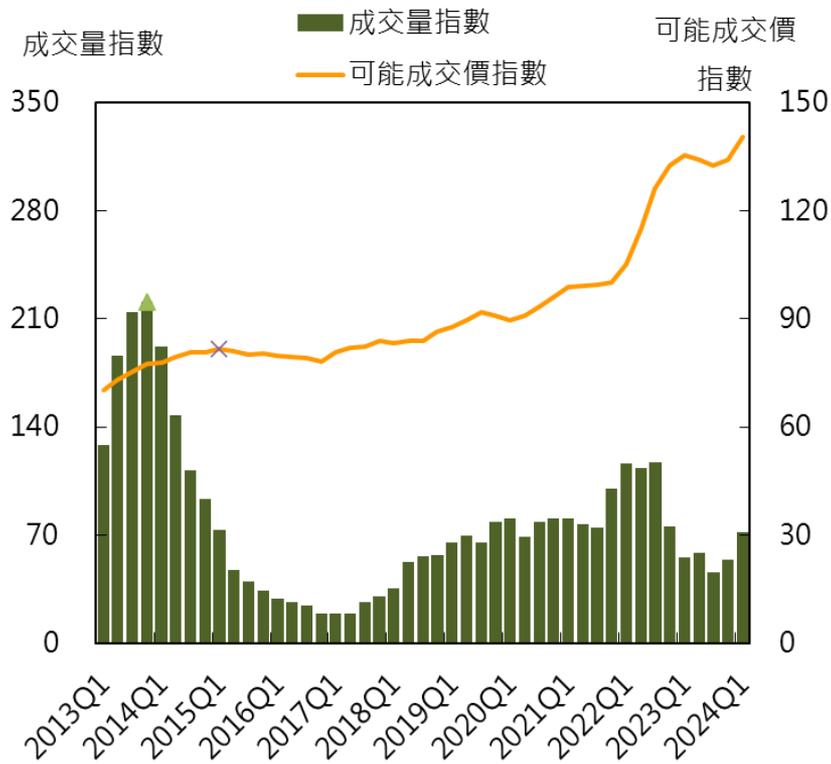
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2013Q4波段高點四成多，**價格持續上升**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點四成多，**仍在盤整**

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)

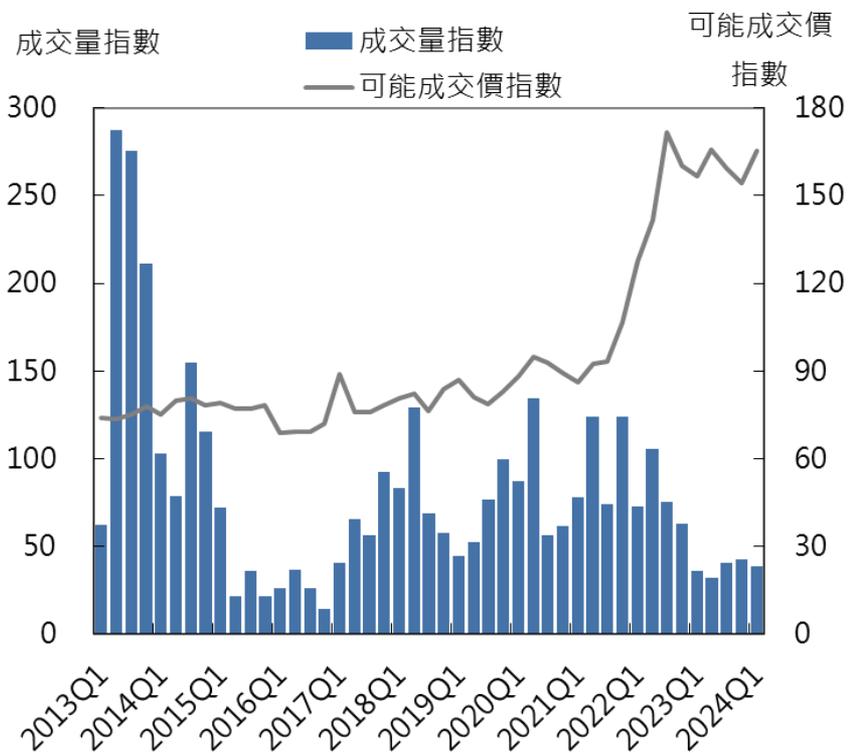


桃園價量指數趨勢圖(四季平均)

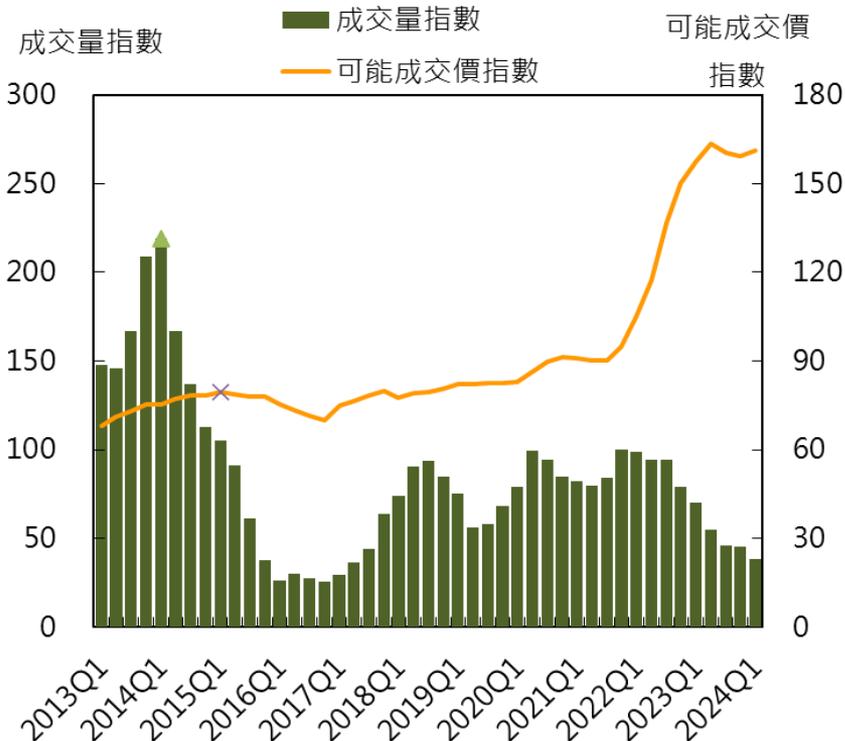
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q1波段高點七成多，仍在盤整
- 本波成交量約為2013Q4波段高點三成多，處相對低檔

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)

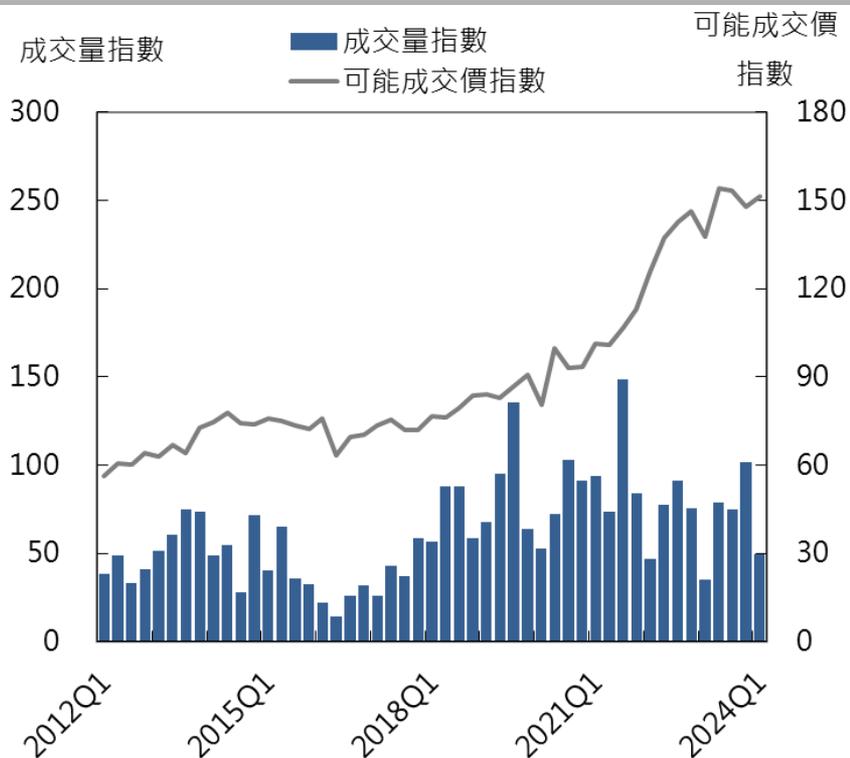


新竹縣市價量指數趨勢圖(四季平均)

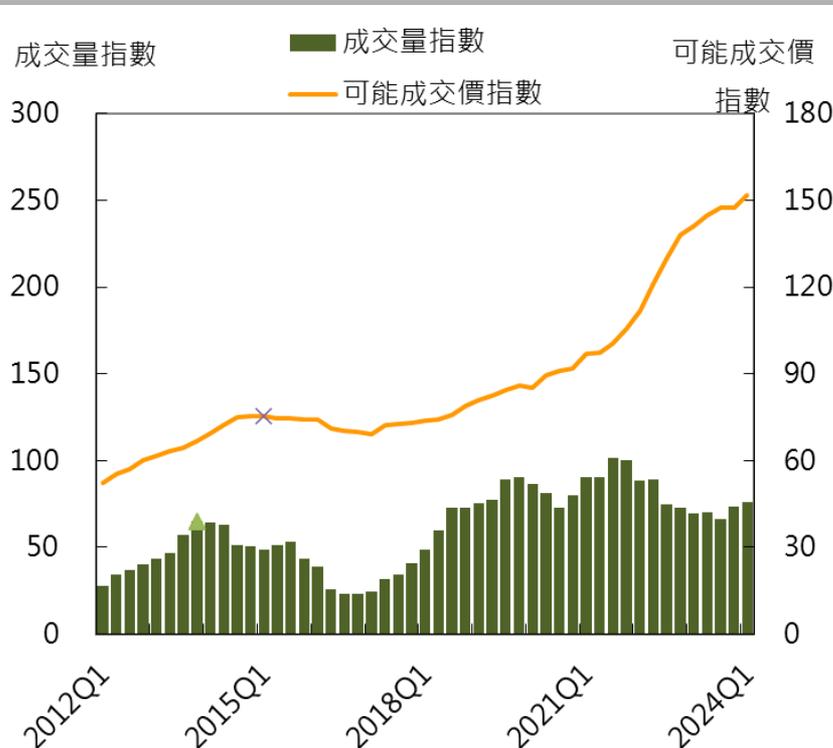
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波成交價**超過**2015Q1波段高點一倍，仍在**高檔盤整**
- ▣ 本波成交量不及2013Q4波段高點二成，**處相對低檔**

台中市價量指數趨勢圖(季與四季)



台中價量指數趨勢圖(季)

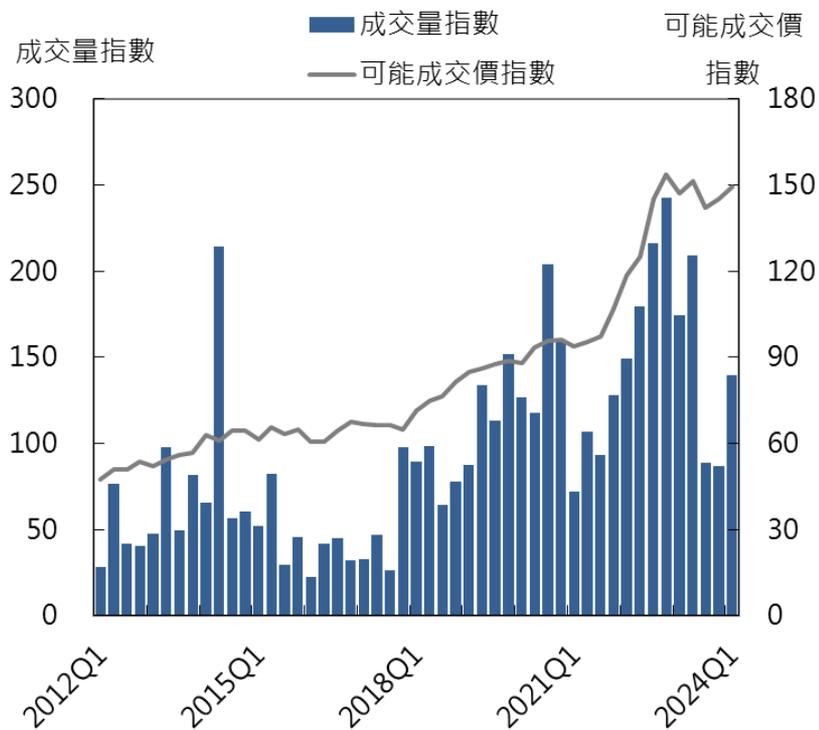


台中價量指數趨勢圖(四季平均)

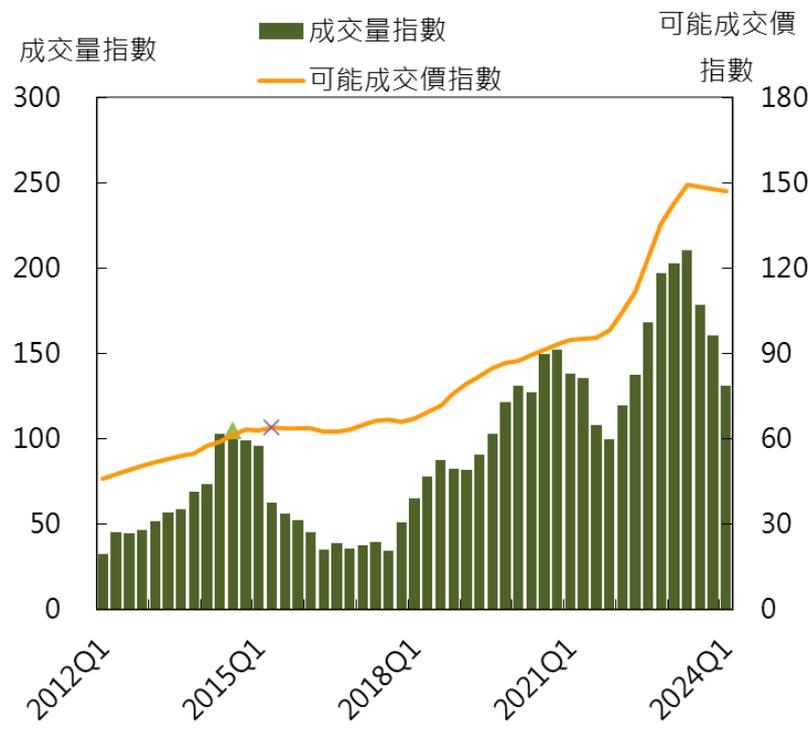
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q1波段高點一倍，**價格持續上升**
- 本波成交量**超過**2013Q4波段高點一成多，**相對穩定**

台南市價量指數趨勢圖(季與四季)



台南價量指數趨勢圖(季)

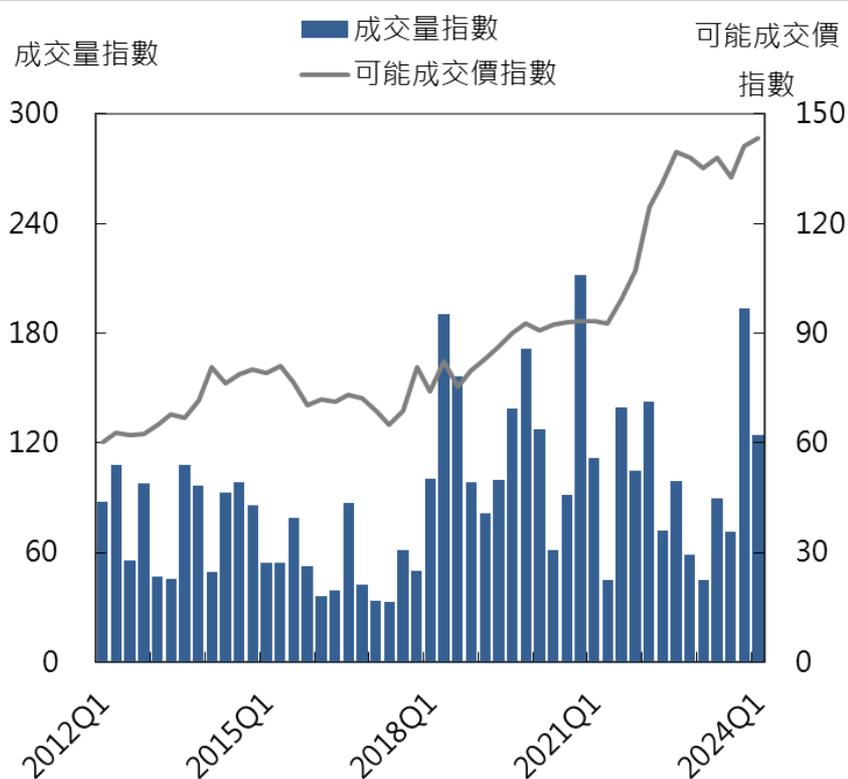


台南價量指數趨勢圖(四季平均)

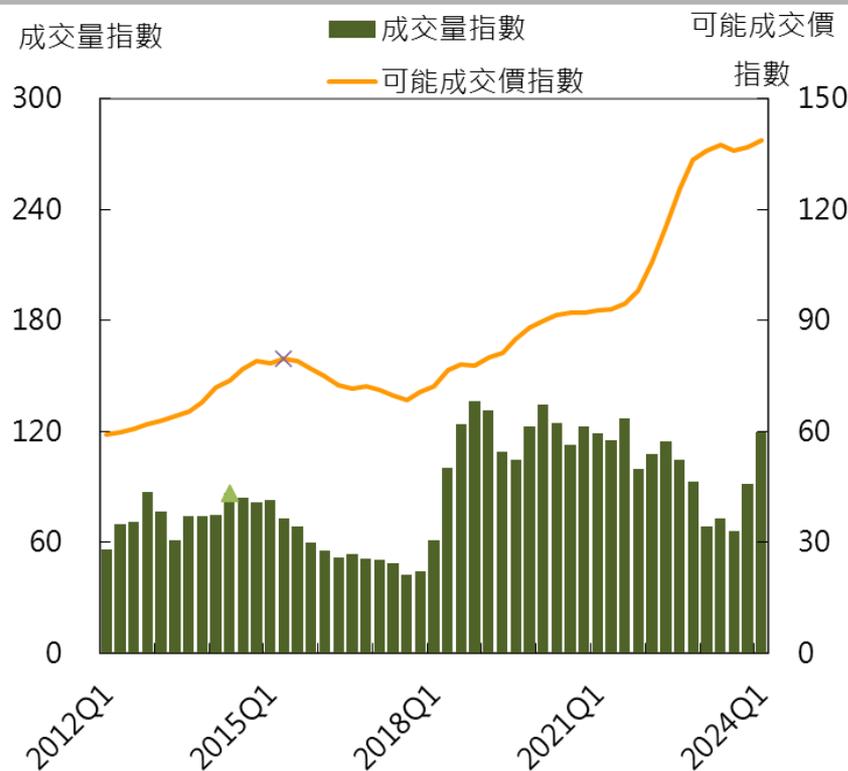
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q2波段高點一倍多，**近期略有下滑**
- 本波成交量**超過**2014Q3波段高點二成多，**近期持續下滑**

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)



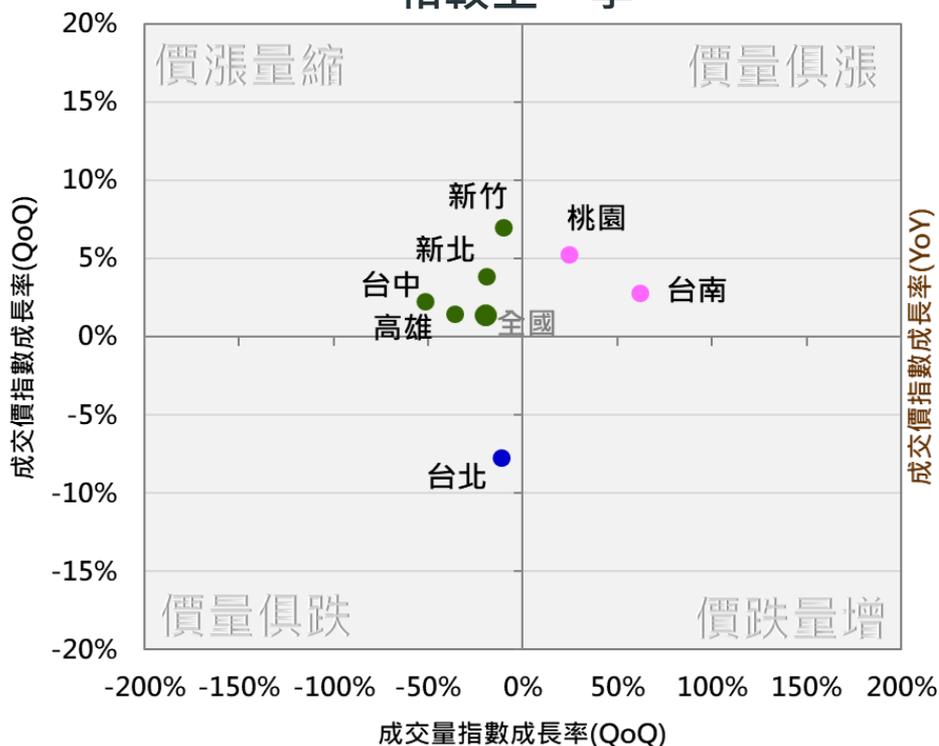
高雄價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

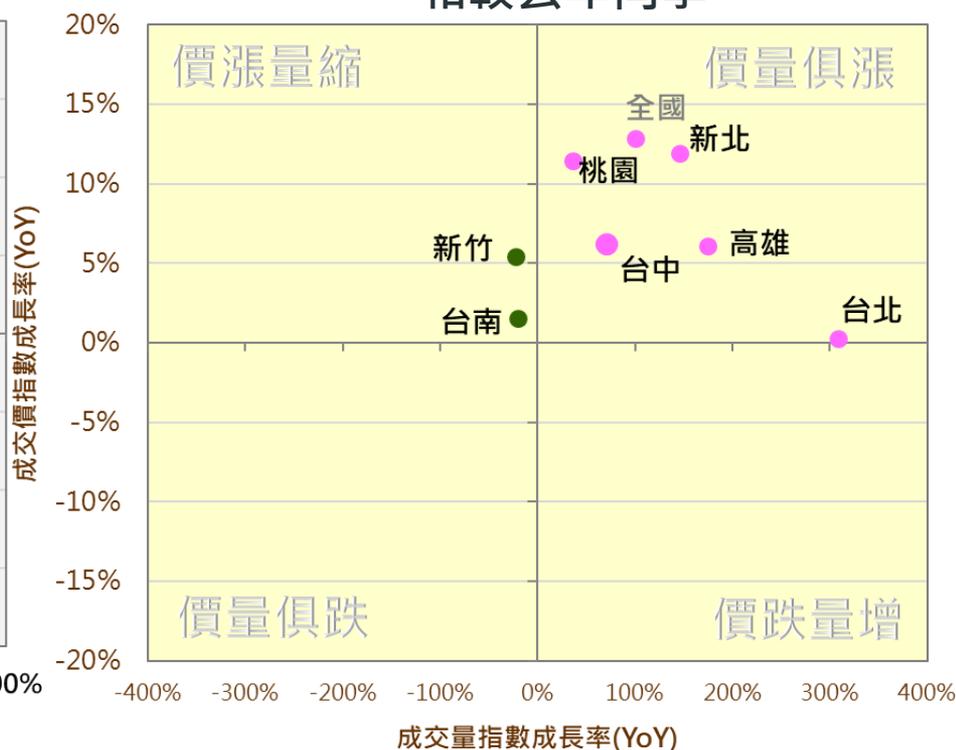
- 本波成交價**超過**2015Q2波段高點七成多，仍在盤整
- 本波成交量**超過**2014Q2波段高點近四成，**近期有增加趨勢**

價量綜合評估

相較上一季



相較去年同季



註：四象限圖係依價量指數變化製作

- 相較上一季，**成交價**除台北下跌，其餘地區上漲；**成交量**除桃園、台南增加，其餘地區減少
- 相較去年同季，**成交價**皆上漲；**成交量**除新竹、台南減少，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		139.09	49.70 萬元/坪	1.39%	(+)	6.19%	(+)
議價率		58.89	6.52%	-1.36	(--)	-1.03	(-)
開價		136.72	53.17 萬元/坪	-0.08%	(△)	5.02%	(+)
推案量	金額	84.28	2,739 億元	-31.20%	(---)	2.62%	(△)
	戶數	73.92	14917戶	-28.28%	(---)	-8.76%	(△)
30天銷售率		118.55	16.90%	1.79	(++)	7.91	(+++)
30天成交量指數	金額	98.46	--	-23.07%	(-)	92.75%	(+++)
	戶數	87.75	--	-19.80%	(-)	71.39%	(++)

隨著大選底定政治不確定消除、台股再創高、出口成長增溫，加上通膨壓力，在資產保值預期下，推升整體房市交易動能；另外新青安優惠貸款方案可能刺激首購族群買氣，及半導體相關投資題材帶動，**短期買氣有升溫跡象**。整體而言，相較上一季**價漲量縮**，房市表現待觀察；相較去年同期，**價量俱漲**，**房市表現熱絡**。

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		119.73	109.19 萬元/坪	-7.73%	(---)	0.26%	(△)
議價率		54.88	5.57%	0.27	(△)	0.03	(△)
開價		118.33	115.63 萬元/坪	-7.47%	(---)	0.30%	(△)
推案量	金額	33.18	229 億元	-68.89%	(---)	72.04%	(++)
	戶數	41.27	606戶	-59.97%	(---)	63.34%	(++)
30天銷售率		130.80	18.27%	10.06	(+++)	10.98	(+++)
30天成交量指數	金額	42.53	--	-30.79%	(-)	331.10%	(+++)
	戶數	53.99	--	-10.95%	(△)	309.32%	(+++)

本季台北成交價大幅下跌，主要推110萬元以上產品，佔推案戶數六成多。上一季台北成交價大漲，本季台北僅推11個個案，部分個案視推案區位開價有下修情形，致整體成交價下修。台北推案以危老都更案為主，由於區段供給稀有，加上產品定位及總價控制，銷售表現不俗，成交量較去年同期增加三倍。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**價穩量增**，**房市表現偏強**。

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		147.88	61.73 萬元/坪	3.85%	(++)	11.92%	(+++)
議價率		50.80	5.53%	-0.52	(Δ)	-2.44	(--)
開價		144.37	65.34 萬元/坪	3.28%	(+)	9.03%	(++)
推案量	金額	90.12	743 億元	-9.83%	(Δ)	52.92%	(+++)
	戶數	70.47	3288戶	-29.17%	(-)	10.89%	(Δ)
30天銷售率		149.06	18.32%	2.25	(++)	10.08	(+++)
30天成交量指數	金額	129.80	--	2.82%	(Δ)	240.03%	(+++)
	戶數	104.91	--	-19.24%	(-)	146.58%	(+++)

本季新北市成交價中幅上漲，主要推60萬元以上產品，佔推案戶數六成多。受指標個案影響，挾基地條件、品牌力與產品面優勢，雖然單價突破區域行情，銷售表現仍佳。整體而言，相較上一季為**價漲量縮**，房市表現待觀察；相較去年同季為**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		147.56	40.70 萬元/坪	5.27%	(++)	12.81%	(+++)
議價率		59.17	6.72%	-2.37	(--)	0.00	(△)
開價		144.87	43.63 萬元/坪	2.59%	(+)	12.81%	(+++)
推案量	金額	133.18	609 億元	32.88%	(△)	35.63%	(△)
	戶數	102.61	3893 戶	16.98%	(△)	19.38%	(△)
30天銷售率		103.33	13.98%	0.85	(+)	5.66	(++)
30天成交量指數	金額	135.82	--	41.53%	(+)	127.84%	(++)
	戶數	105.47	--	24.59%	(+)	100.55%	(++)

本季桃園市成交價中幅上漲，主要推40萬元以上產品，佔推案戶數八成多。桃園作為北台灣房價基期相對低的的城市，吸引不少雙北、竹科買盤，本季推案金額僅次於新北，以青埔、機捷沿線及中路重劃區為推案熱區，由於房價明顯上漲，近期轉向機能發展中、基期相對低區域推案。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**。

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		165.24	47.81 萬元/坪	6.99%	(++)	5.46%	(+)
議價率		72.25	8.04%	3.03	(+++)	1.90	(+)
開價		168.85	51.98 萬元/坪	10.51%	(+++)	7.64%	(+)
推案量	金額	55.23	89 億元	-52.78%	(---)	-74.95%	(---)
	戶數	45.53	443戶	-39.23%	(--)	-67.35%	(---)
30天銷售率		84.40	17.66%	5.71	(+)	10.28	(+++)
30天成交量指數	金額	46.46	--	-30.19%	(-)	-40.09%	(-)
	戶數	38.40	--	-10.16%	(△)	-21.93%	(△)

本季新竹縣市成交價中幅上漲，主要推40萬元以上產品，佔推案戶數七成多。在缺乏指標案支撐下，推案金額僅89億元為近三年來新低。竹科發展帶動周邊房價多年，新案均價站穩6字頭，土地供給有限加上高房價帶來購屋抗性，建商審慎推案，推案金額年減七成。本季受外圍低總價首購產品個案銷售率佳影響，推升整體銷售率。整體而言，相較上一季及去年同季皆為**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		151.34	46.59 萬元/坪	2.24%	(△)	11.40%	(++)
議價率		62.81	6.73%	-1.33	(--)	-0.51	(△)
開價		149.69	49.95 萬元/坪	0.78%	(△)	10.78%	(+)
推案量	金額	81.22	515 億元	-54.21%	(---)	21.57%	(+)
	戶數	57.21	3026戶	-49.76%	(---)	28.17%	(++)
30天銷售率		86.47	12.15%	-0.39	(△)	0.79	(△)
30天成交量指數	金額	67.75	--	-55.62%	(---)	30.09%	(△)
	戶數	49.47	--	-51.31%	(---)	37.14%	(+)

本季台中市成交價維持穩定，主要推50萬元以上產品，佔推案戶數五成多。台中去年增加3萬多人口，台積電將在中科2期擴廠，人口紅利及自住需求撐盤下，房價持續上漲，外圍地區推案比重逐年增加。銷售率部分視個案表現，部分個案由於地段、品牌及總價控制得宜銷售率表現佳，惟部分個案表現並不理想。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**。

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		149.40	34.04 萬元/坪	2.81%	(+)	1.57%	(△)
議價率		46.05	5.31%	-1.93	(--)	-1.38	(△)
開價		146.55	35.95 萬元/坪	0.72%	(△)	0.10%	(△)
推案量	金額	146.74	276 億元	185.56%	(+++)	-26.75%	(--)
	戶數	116.79	1922戶	136.99%	(+++)	-32.13%	(--)
30天銷售率		118.55	15.47%	-7.22	(---)	2.37	(++)
30天成交量指數	金額	176.40	--	94.71%	(++)	-13.47%	(-)
	戶數	139.87	--	61.59%	(++)	-19.84%	(-)

本季台南市成交價小幅上漲，主要推40萬元以上產品，佔推案戶數五成多。本季集中於329檔期推案，歸仁由於高鐵特區重大建設先後完工，善化則受惠科學園區外溢效益持續存在，成為推案熱區；加上台南房價基期偏低，新青安優惠貸款刺激首購族群，帶動低總價產品交易市場。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**價穩量縮**，**房市表現偏弱**。

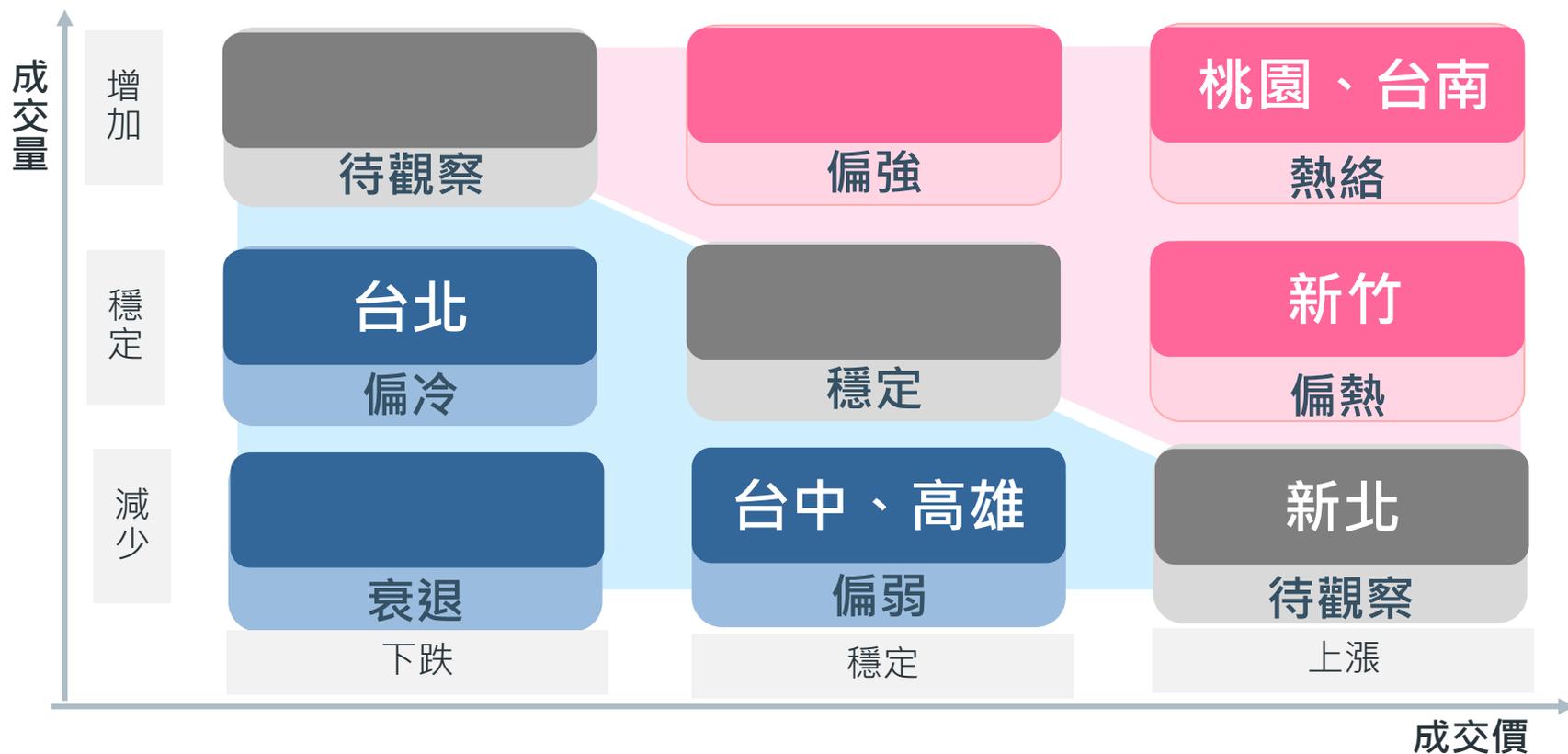
綜合評估 - 高雄市

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		143.25	33.33 萬元/坪	1.42%	(△)	6.07%	(△)
議價率		73.24	8.83%	-1.63	(--)	-1.01	(△)
開價		140.05	36.56 萬元/坪	-0.39%	(△)	4.90%	(+)
推案量	金額	93.99	278 億元	-49.86%	(---)	-37.56%	(-)
	戶數	74.22	1739戶	-53.65%	(---)	-45.69%	(---)
30天銷售率		167.56	29.97%	8.36	(+++)	24.06	(+++)
30天成交量指數	金額	154.13	--	-30.48%	(--)	216.27%	(+++)
	戶數	124.36	--	-35.74%	(--)	175.10%	(+++)

本季高雄市成交價維持穩定，主要推40~50萬元產品，佔推案戶數五成多。去年新青安貸款上路後已帶動一波買氣，今年台積電宣布將再增設第三廠，帶動北高雄楠梓、左營、橋頭房市持續暢旺，吸引投資置產客群，部分個案更因地段及品牌優勢造成熱銷，整體銷售率高達三成；上一季有百億大案進場凸顯本季量縮情形。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**價穩量增**，**房市表現偏強**。

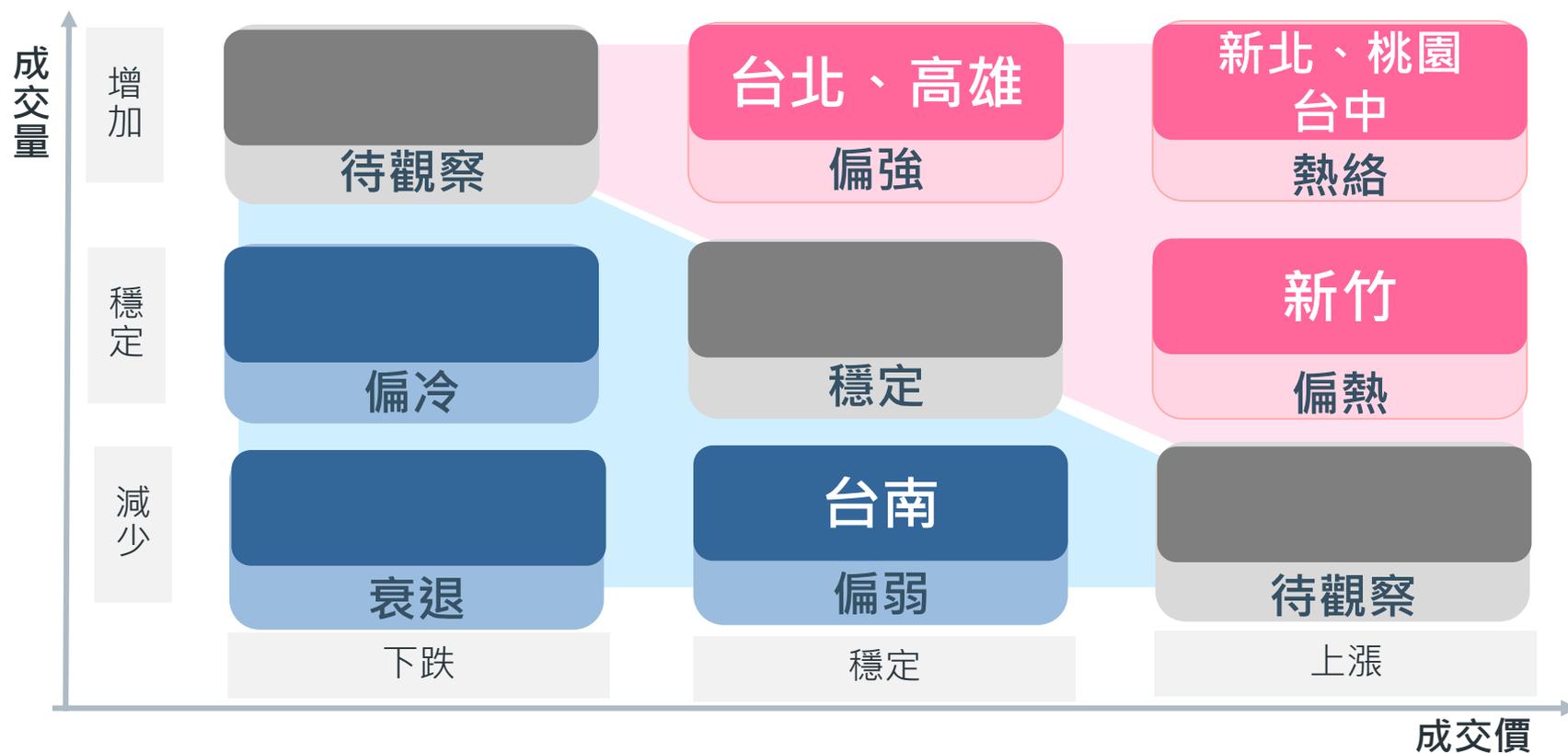
❖ 相較上一季

成交價上漲、成交量減少，整體房市表現**待觀察**



❖ 相較去年同季

成交價上漲、成交量增加，整體房市表現**熱絡**



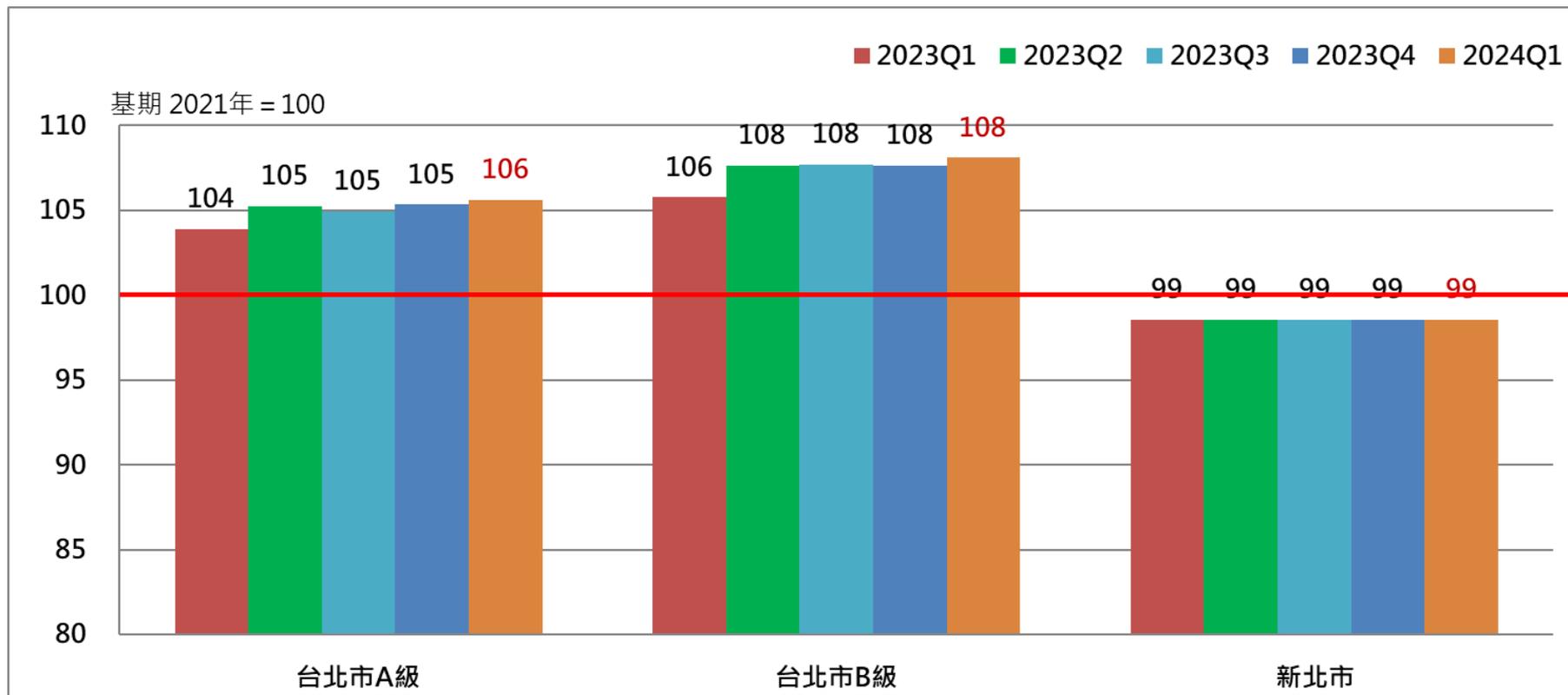
- ❖ 央行**上修2024年全年經濟成長率為3.22%**，考量今年4月電價擬議調漲，恐形成較高的通膨預期，**調升政策利率半碼**以穩定物價。
- ❖ 從四季移動趨勢觀察，與2013年到2015年波段高點相比，**各地區成交價均超過前次波段高點**，**成交量**呈現兩極發展，**桃竹以北地區仍處相對低檔**，中南部地區已超過前次波段高點。

- ❖ 隨著大選底定政治不確定消除、台股再創高、出口成長增溫，加上通膨壓力，在資產保值預期下，推升整體房市交易動能；另外新青安優惠貸款方案可能刺激首購族群買氣，及半導體相關投資題材帶動，短期買氣有升溫跡象。
- ❖ 綜合本季房市，相較上一季價漲量縮，房市表現待觀察；相較去年同期，價量俱漲，房市表現熱絡，後續市場變數仍多，房市仍須審慎觀察。



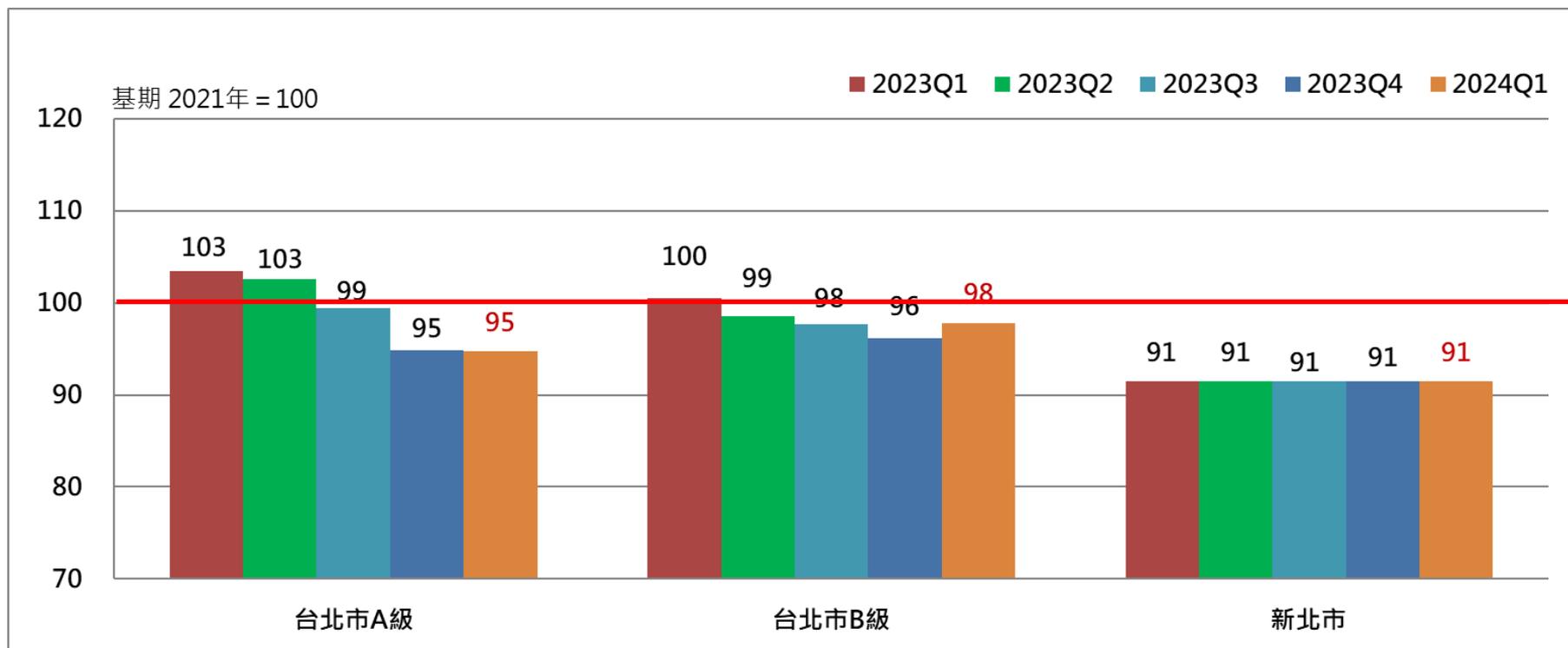
國泰辦公室租金指數

辦公室租金開價指數 - 分區

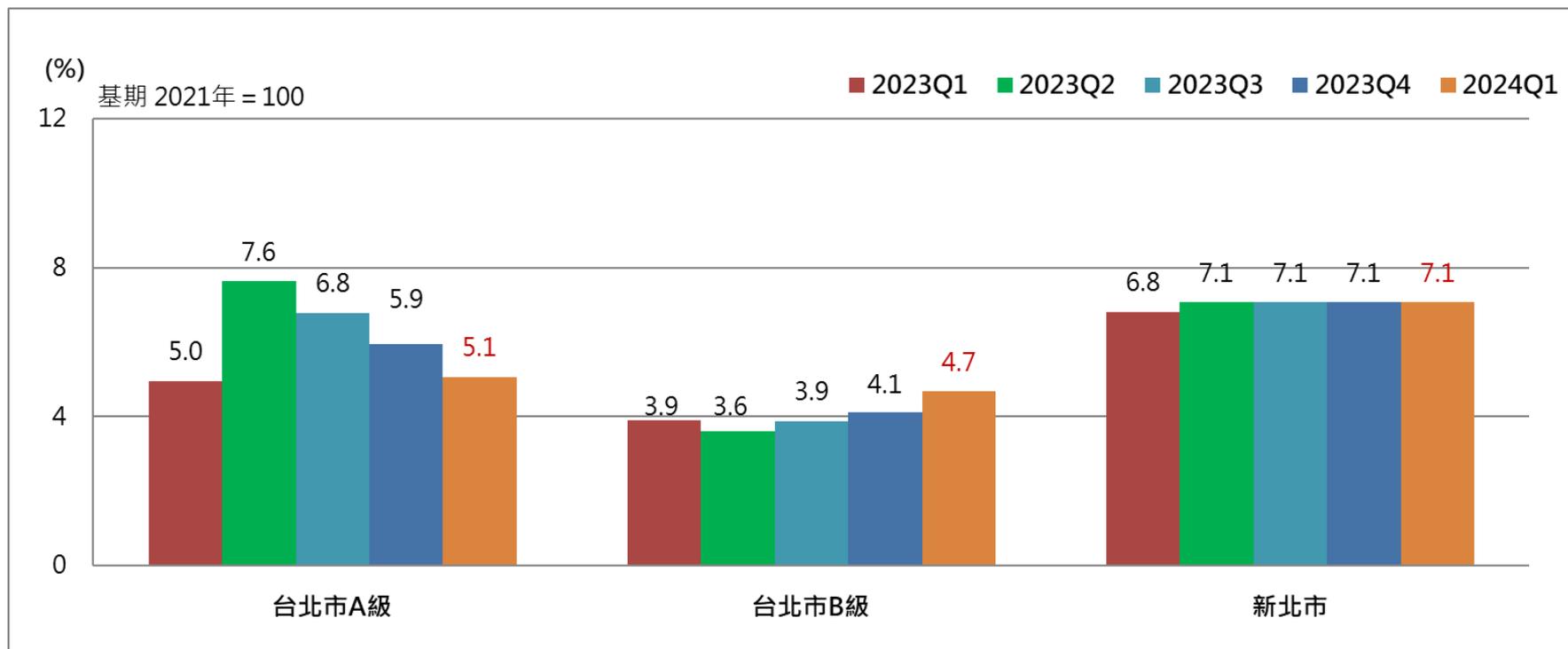


註：由於國壽人力有限，新北辦公室資料(新店、三重、板橋)自2023Q2後未更新，本季資料沿用2023Q2資料。

辦公室租金議價率指數 - 分區

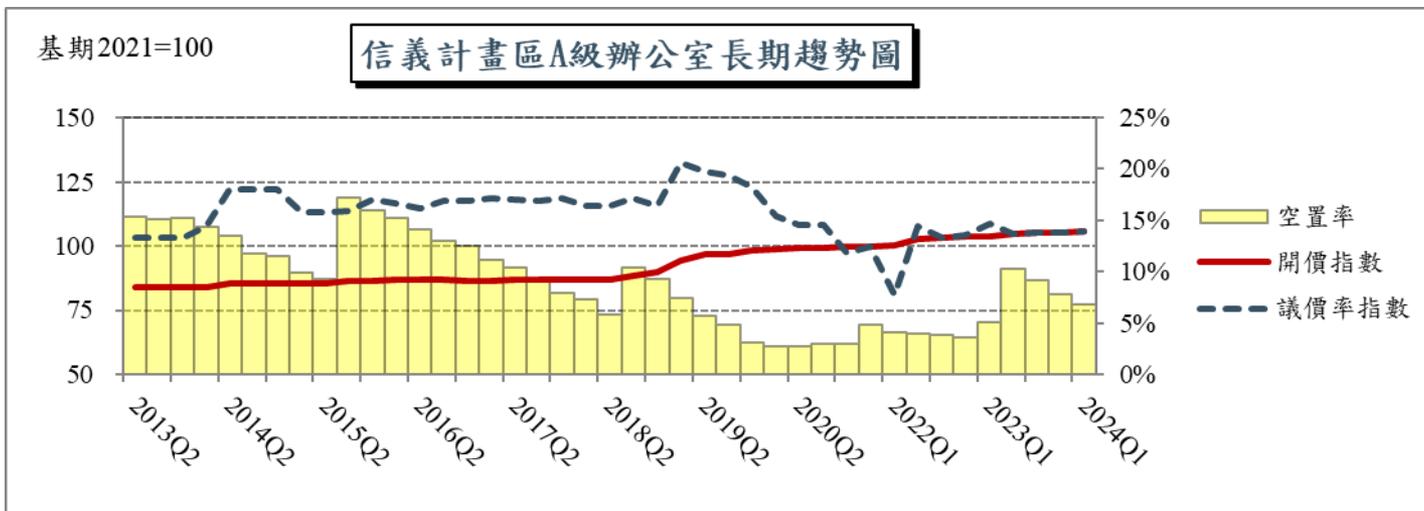


各地區辦公室空置率



註：台北A辦2023Q2新增辦公標的，致該季空置率大幅上升，本季部分樓層出租，空置率已下降

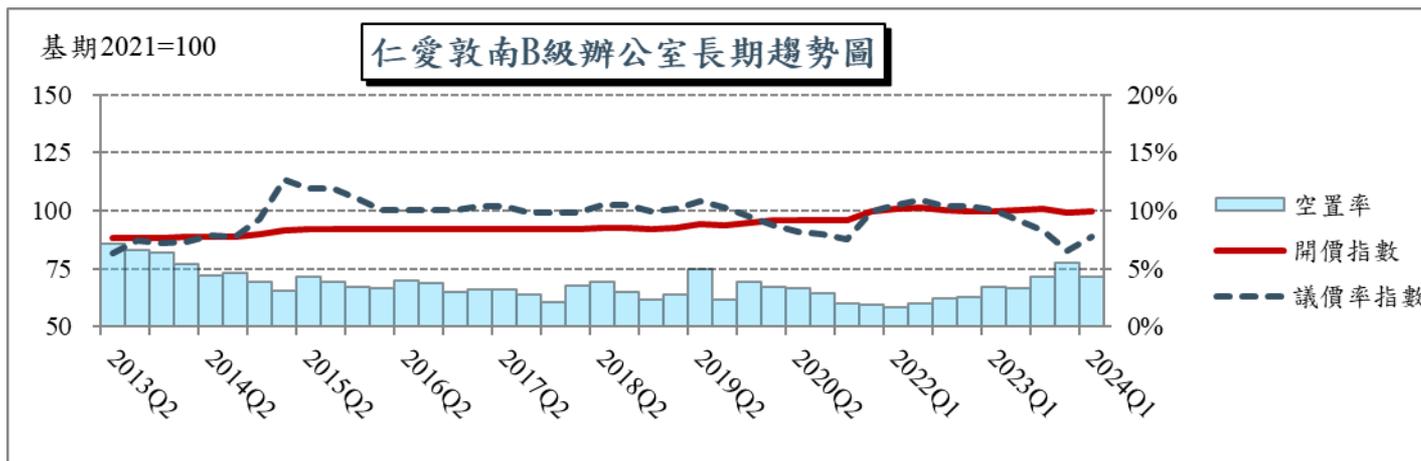
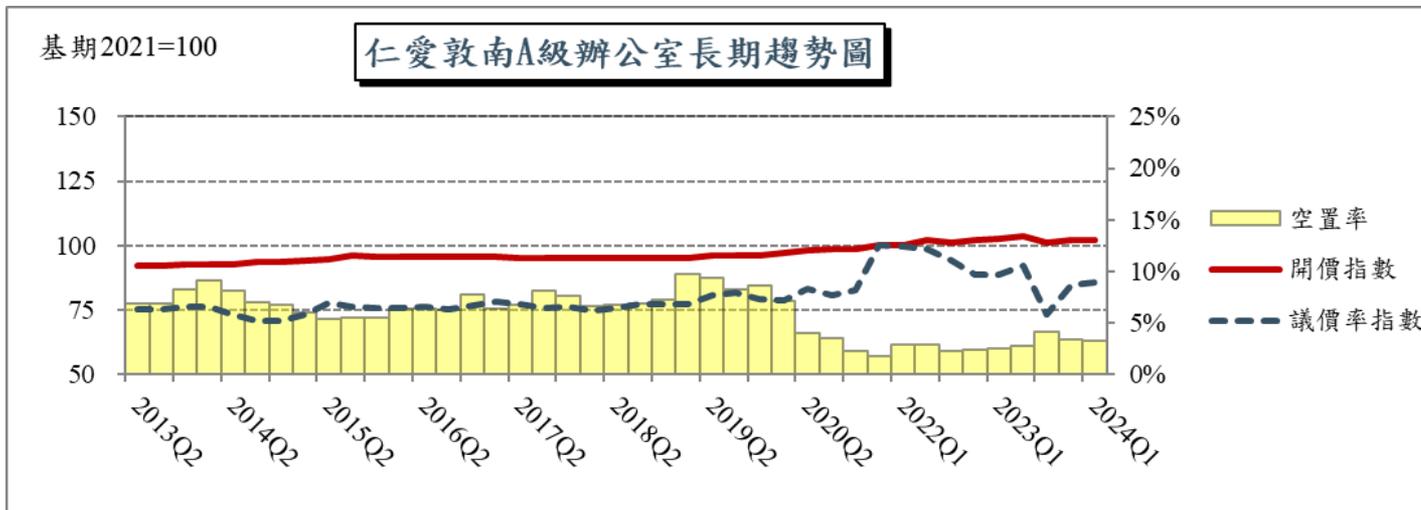
辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區



註1：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

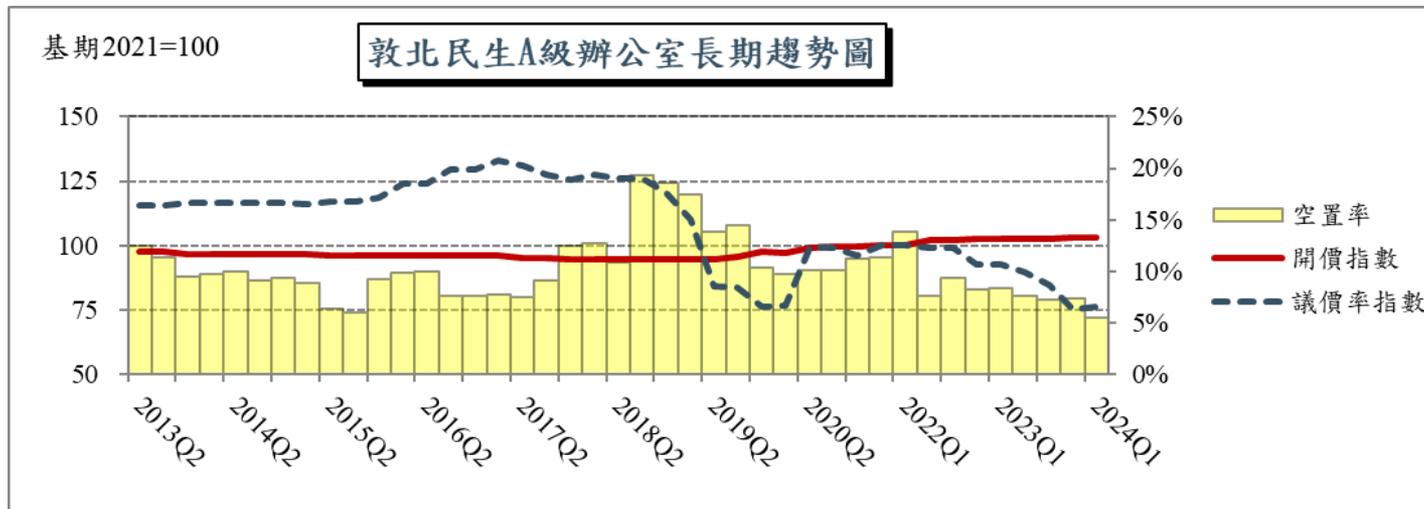
註2：信義計畫區B辦部分標的自2023Q3起提高開價、讓價幅度增加，致該區整體議價率擴大

辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南



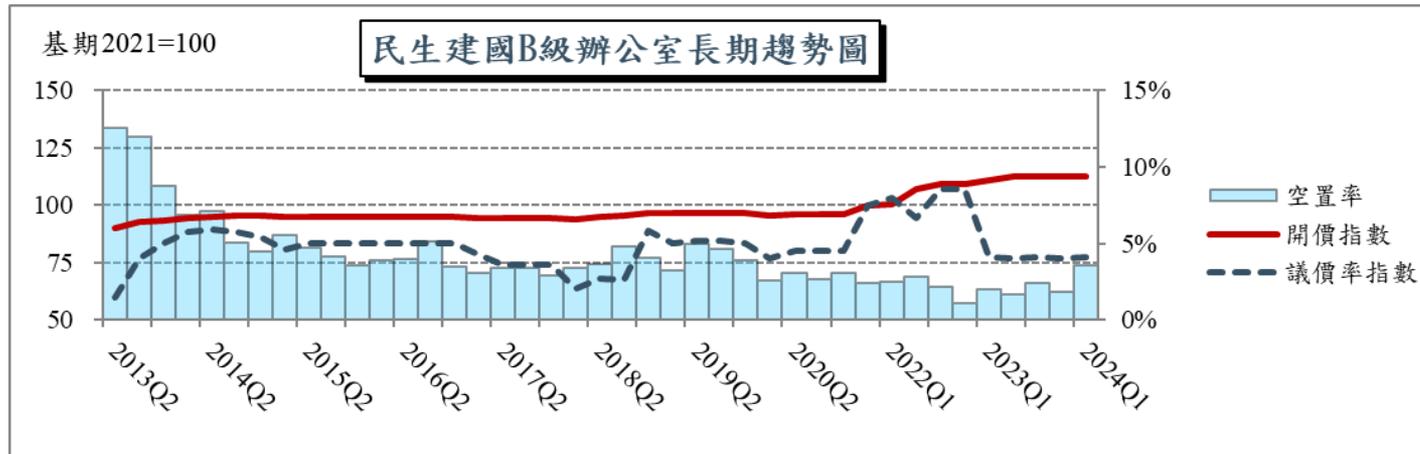
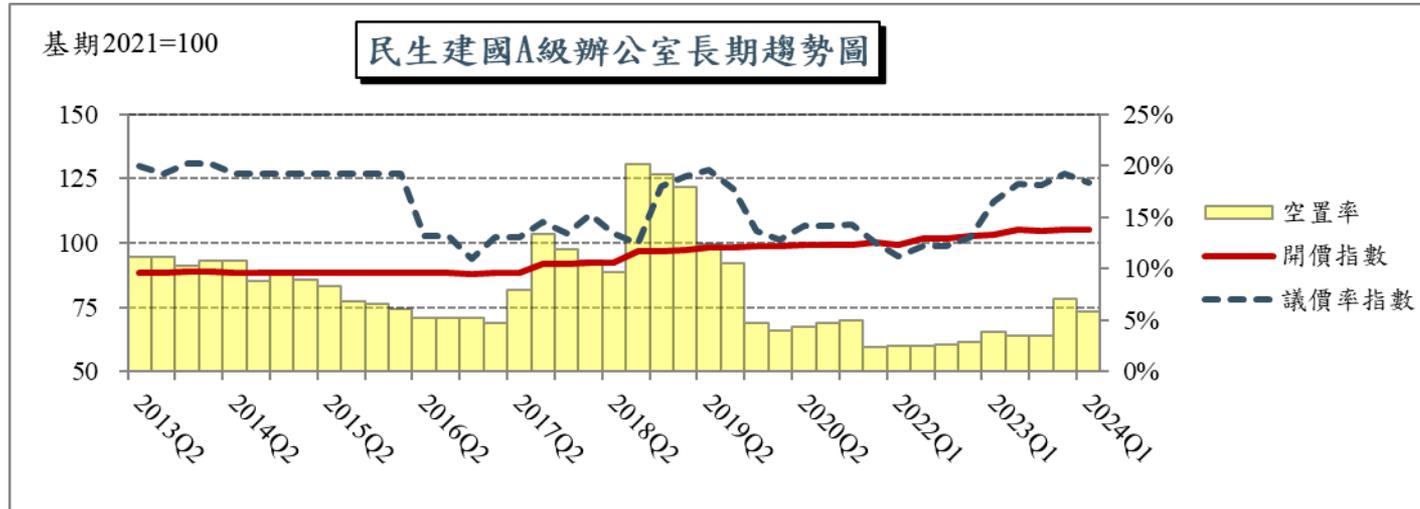
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生



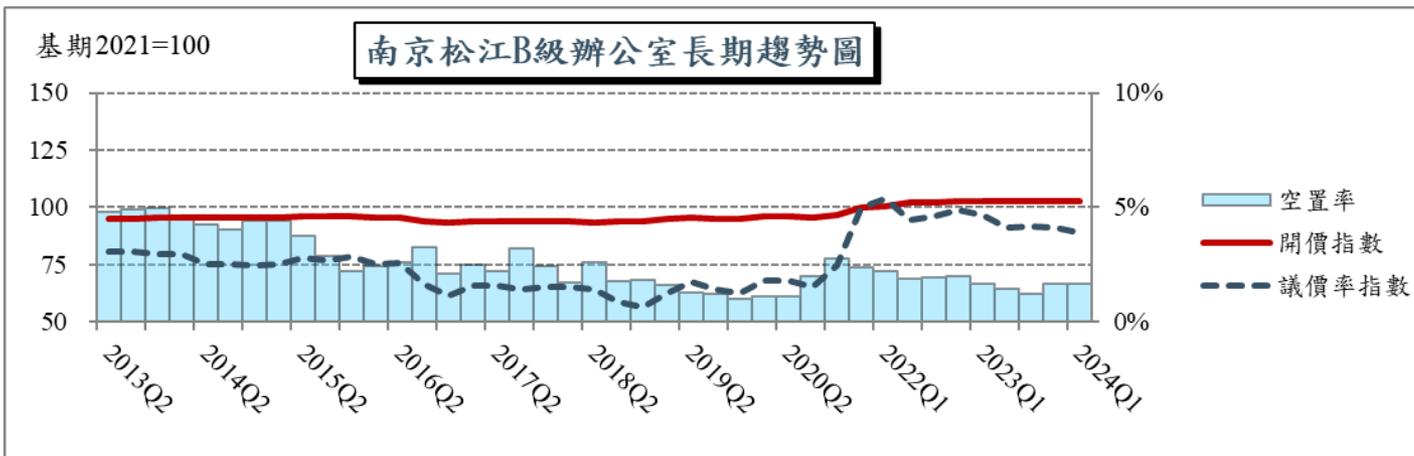
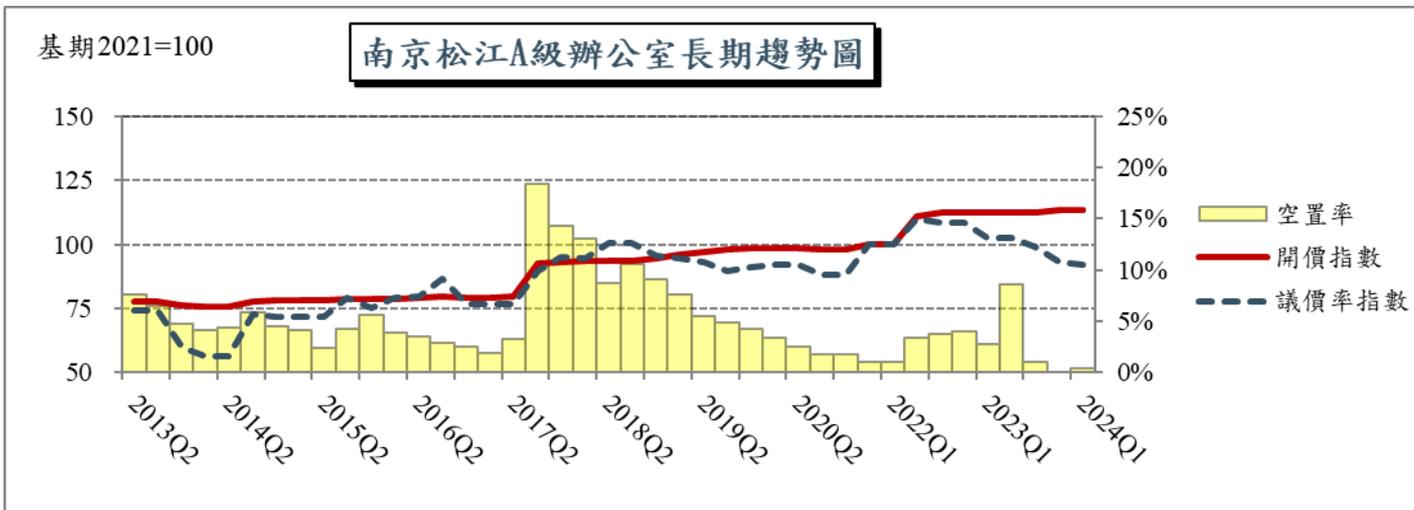
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國



註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江

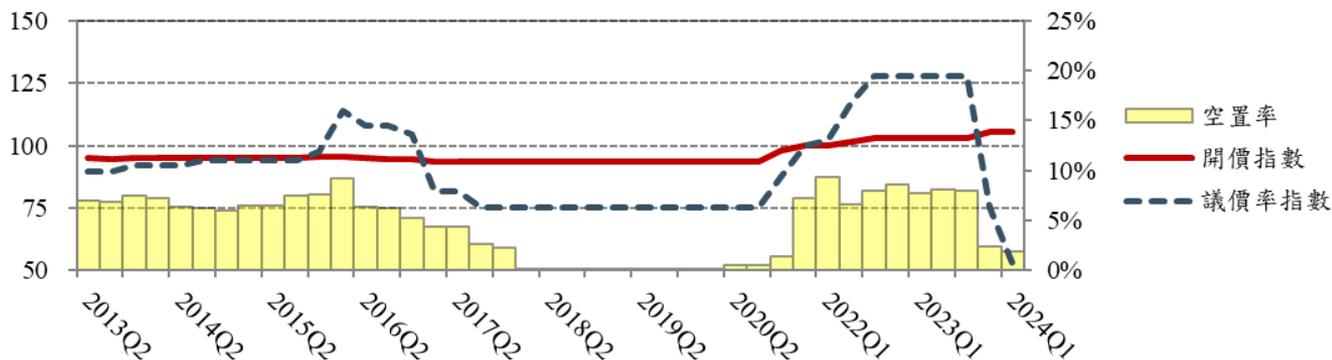


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽

基期2021=100

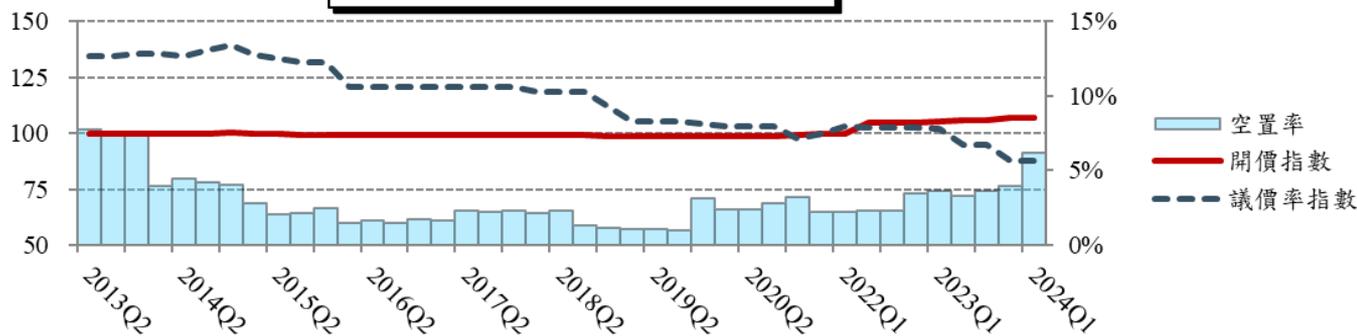
忠孝襄陽A級辦公室長期趨勢圖



註：忠孝襄陽路段部分A辦提高底價，減少議價空間，致議價率大幅縮減

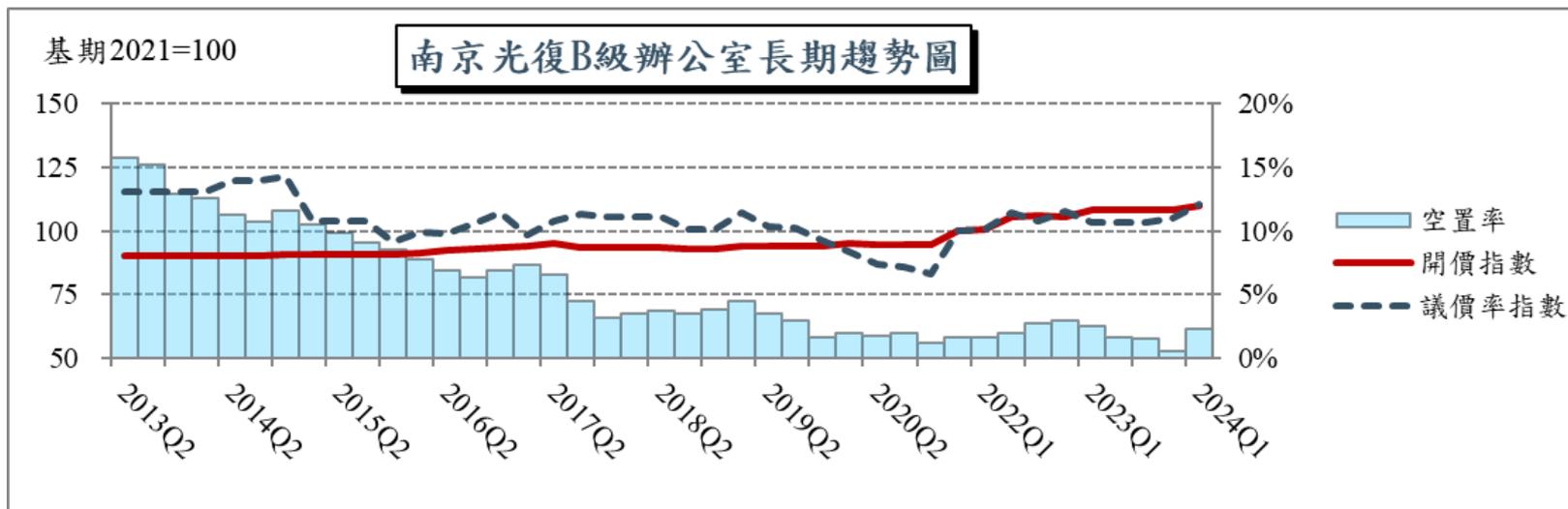
基期2021=100

忠孝襄陽B級辦公室長期趨勢圖



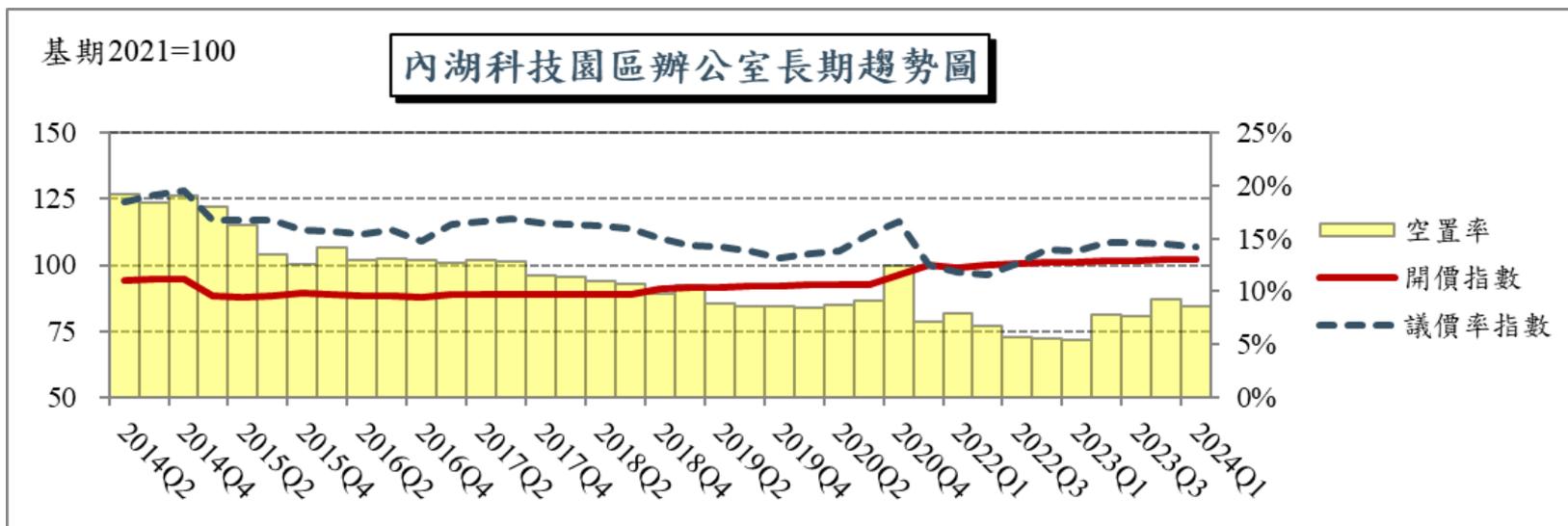
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

辦公室租金指數長期趨勢 - 南京光復B辦



註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

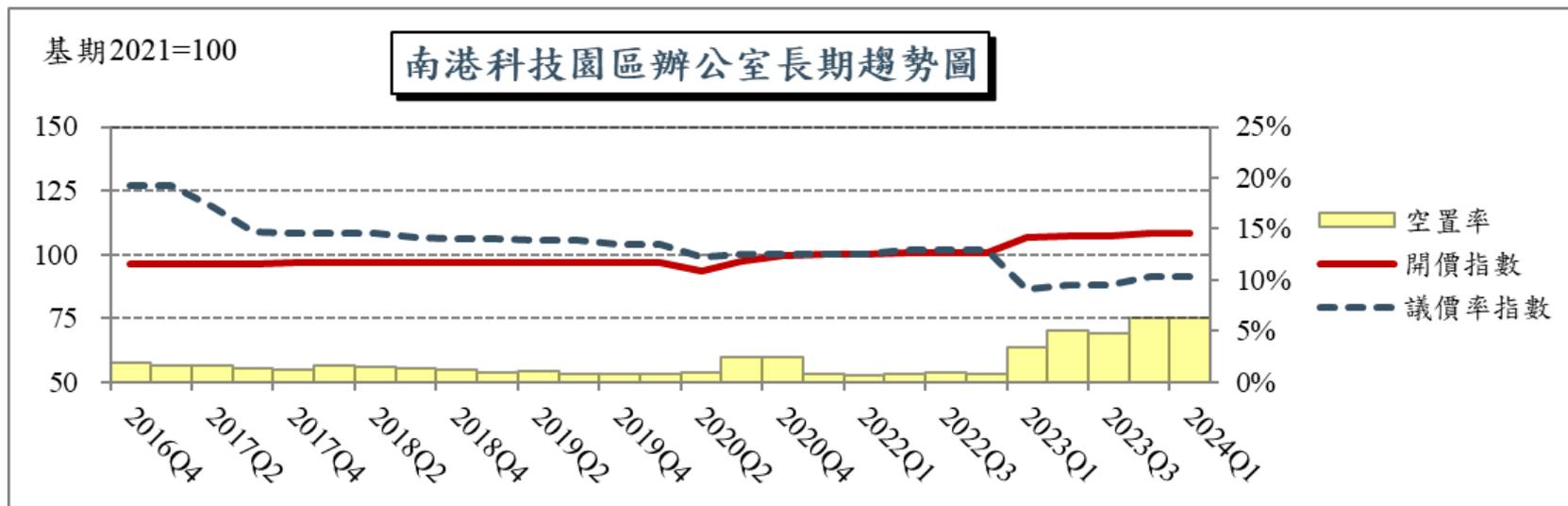
辦公室租金指數長期趨勢 - 內湖科技園區



註1：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

註2：本季內湖科學園區增加一辦公標的，辦公室個案數由55筆增加為56筆。

辦公室租金指數長期趨勢 - 南港科技園區



註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

❖ 開價

- 相較上一季，各地區皆**維持穩定**；相較去年同季，台北B辦**大幅上漲**，台北市A辦、內湖科技園區及南港科技園區**微幅上漲**，其他地區**維持穩定**。

❖ 議價率

- 相較上一季，各地區皆**維持穩定**；相較去年同季，各地區皆**維持穩定**。

❖ 空置率

- 相較上一季，各地區皆**維持穩定**；相較去年同季，內湖科技園區、南港科技園區**大幅上升**，其他地區**維持穩定**。



敬請指教!



國泰建設

Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.

Cathay Real Estate Development Co., Ltd.