

國泰房地產指數季報簡冊

民國一一二年第二季

Cathay Real Estate Index
Quarterly Report 2023 Q2

◎ 綜合結論

壹、國泰房地產指數

貳、各地區市場評估

參、各地區市場表現綜合分數

肆、國泰辦公室租金水準

二〇二三年七月出刊

企劃／國泰建設公司 開發部

地址／台北市106敦化南路二段218號6樓

網址／www.cathay-red.com.tw

計畫主持人：張金鵬 博士

(國立政治大學地政系退休教授)

協同主持人：章定信 副教授(景文科技大學財務金融系)

江穎慧 助理教授(國立政治大學地政學系)

研究人員：黃曉芬、廖倉清、賴譽丰、周若湘、趙昕聖、
陳葳禪、陳韋穎

印製／惠文設計印刷有限公司



國泰建設
Cathay Real Estate

重要聲明／非經本公司事先同意，不得發送或轉送
本簡冊予第三人轉載或使用。

綜合結論

2023年第2季國泰全國房地產指數，相較上一季為價量俱漲，相較去年同季為價漲量穩。本季開價及成交價皆大幅上漲，議價率維持穩定，推案量、銷售率及成交量皆大幅增加；整體觀察本季表現與預期變動較大，不排除受房市政策實施時點而產生推移影響。由於全球經濟成長力道仍緩，供應鍊持續去化庫存，台灣出口衰退，央行下修今年全年經濟成長率為1.72%，並維持政策利率不變，調整選擇性信用管制措施，規範自然人特定地區第2戶購屋貸款最高成數上限為7成。隨「健全房地產市場方案」措施陸續推出，囤房稅最高4.8%改採全國歸戶定案，預期效果將持續發酵，故就房市短期熱絡現象，仍需持續觀察審慎以對，不宜過度樂觀。

今年以來全國及六都建物房價仍然上漲、買賣移轉棟數衰退近二成，政府對房市調控政策持續，市場買房意願比較上季有回升但仍處低點，惟建商在缺工缺料及土地成本偏高下，致售價仍居高不下，導致市場成交價雖然高漲但銷售率難以提升。

進一步觀察各地區表現，相較去年同季，除桃園下跌外，其餘地區成交價呈穩定或上漲；成交量部分，除台北、新竹減少外，其餘地區呈現穩定或增加。從四季移動趨勢觀察，與2013、2014年波段高點相比，各地區本波成交價均創新高；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區接近或超過前次波段高點。上季因政策衝擊推案量縮而基期較低導致本季成交量出現大幅上升訊號，但相較去年同季，交易量成長有限。綜合本季房市，相較上一季，價量俱漲，房市表現熱絡；相較去年同季，價漲量穩，房市表現偏熱。為了搶在平均地權條例修正案上路前遭限制換約轉售及避免選舉因素干擾，許多推案選擇於本季進場，推案量上升致推案金額大幅增加，同時亦帶動成交量上升；惟影響成交價量因素眾多，本季房市偏熱不排除是短期現象，未來走向仍有待觀察。

壹、國泰房地產指數（見表一、圖一）

■ 可能成交價上漲，台中漲幅較多

本季全國可能成交價相較上一季大幅上漲，新北、高雄維持穩定，其餘地區均上漲，其中台中成交價上漲13.39%漲幅較多。

■ 開價上漲，台中漲幅較多

本季全國開價相較上一季大幅上漲，新北、台南維持穩定，其餘地區均上漲，其中台中開價上漲12.74%漲幅較多。

■ 議價率持穩，高雄議價率相對較高

本季全國議價率相較上一季維持穩定，高雄擴大，台北、新竹持穩，其餘地區縮減，其中高雄議價率為12.49%相對較高。

■ 推案金額增加，台北推案金額增加較多

本季全國推案金額相較上一季大幅增加，桃園、新竹減少，台南持穩，其餘地區推案金額均增加，其中台北推案金額增加近三倍增加較多。

■ 銷售率增加，台南銷售率增加較多

本季各地區銷售率相較上一季大幅增加，各地區銷售率均增加，其中台南銷售率增加5.32個百分點最多。

■ 成交量(戶數)增加，台北成交量增加較多

本季各地區成交量相較上一季大幅增加，新竹減少，桃園持穩，其餘地區成交量均增加，其中台北成交量增加三倍多增加較多。

貳、各地區市場評估（見表二及圖二）

■ 國泰台北市房地產指數，相較上一季價量俱漲，相較去年同季價漲量縮。台北市素地稀缺、以都更及危老改建為推案主力，因推案地點多為精華區域，預售建案屢創高價，去化時間較長。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，價量背離，房市表現待觀察。

■ 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價穩量增，相較去年同季為價量俱漲。本季新北市推案量大幅增加，銷售表現平穩，以品牌建商、低總價產品銷售率較佳，成交量增加近六成、增幅最大。整體而言，相較上一季價穩量增，房市表現偏強；相較去年同季價量俱漲，房市表現熱絡。

■ 國泰桃園市房地產指數，相較上一季為價漲量穩，相較去年同季為價跌量增。桃園主要推案地區為青埔及龜山A7二大重劃區，在產業及人口利多、公共建設挹注下，仍能吸引購屋者進場、尚能維持市場動能。整體而言，相較上一季價漲量穩，房市表

現偏熱；相較去年同季價跌量增，價量背離，房市表現待觀察。

■ 國泰新竹縣市房地產指數，相較上一季與相較去年同季皆為價漲量縮。新竹推案量穩定減少，因科園題材房價續漲，惟該區原本的交易型態受平均地權條例影響大、導致消費者觀望，成交量大幅減少。整體而言，相較於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。

■ 國泰台中市房地產指數，相較上一季價量俱漲，相較去年同季價漲量穩。本季台中推案金額年增四成，僅次於新北，交易量尚稱平穩，以品牌建商、精華地段產品銷售率較佳。整體而言，相較上一季價量俱漲，房市表現熱絡；相較去年同季價漲量穩，房市表現偏熱。

■ 國泰台南市房地產指數，相較上一季為價量俱漲，相較去年同季為價漲量穩。受惠南科三期、北外環道路開闢與沙崙科學城等建設利多，近年房市價量成長，排除少數熱銷個案影響，銷售狀況尚稱平穩。整體而言，相較上一季價量俱漲，房市表現熱絡；相較去年同季價漲量穩，房市表現偏熱。

■ 國泰高雄市房地產指數，相較上一季及去年同季皆為價穩量增。高雄房價維持高檔，為控制總價小宅需求明顯增加，加上多場大型個案推出，推案戶數為近二年半高點；惟台積電設廠效應退燒，影響買氣，因剛性需求買盤進場相較上季銷售率稍有提升。整體而言，相較上一季及去年同季皆為價穩量增，房市表現偏強。

參、各地區市場表現綜合分數（見表三）

■ 本季相較上一季全國綜合表現分數為30分，各縣市表現皆較上一季佳。綜合表現最佳為台北市及台中市28分，其次為新北市22分，綜合分數介於1至30分之間。

■ 本季相較去年同季全國綜合表現分數為10分，台北市、新竹縣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25分，其次為台中市12分，綜合分數介於-3至25分之間。

肆、國泰辦公室租金水準（見表四）

■ 開價部分，各地區皆維持穩定；議價率部分，各地區皆維持穩定；空置率部分，內湖科技園區大幅上升，南港科技園區微幅上升，其他地區維持穩定。

■ 台北市A辦租金開價，仁愛敦南路段及民生建國路段微幅上漲，其餘路段維持穩定；議價率及空置率部分，各路段皆維持穩定。

表一 各地區推案狀況與市調資料統計

	個案數	推案戶數 (戶)	銷售率 (%)	推案金額 (億元)	大廈推案率 (%)	預售推案率 (%)	主力坪數* (坪)	主力總價* (萬元)	主力單價* (萬元/坪)
全國 (Taiwan)	243	22,716	11	4,143	82	60	33	1,782	54
	(19.1%)	(38.9%)	(2.24)	(55.2%)	(2.40)	(2.65)	(-6.5%)	(9.7%)	(15.7%)
	《29.9%》	《37.9%》	《-2.80》	《42.4%》	《-4.33》	《-7.96》	《-5.5%》	《-4.2%》	《0.2%》
台北市 (Taipei City)	25	1,152	11	524	100	96	35	4,871	135
	(78.6%)	(210.5%)	(3.71)	(294.3%)	(0.00)	(-4.00)	(-3.2%)	(28.8%)	(27.3%)
	《-19.4%》	《-1.8%》	《-6.12》	《-0.2%》	《0.00》	《15.35》	《7.6%》	《10.5%》	《4.2%》
新北市 (New Taipei City)	50	5,978	12	1,055	96	58	28	1,702	60
	(38.9%)	(101.6%)	(3.43)	(117.2%)	(1.56)	(2.44)	(-4.5%)	(2.9%)	(4.3%)
	《38.9%》	《83.9%》	《-1.80》	《96.8%》	《-4.00》	《-17.00》	《-12.9%》	《-1.2%》	《11.5%》
桃園市 (Taoyuan)	31	2,578	10	404	74	52	35	1,614	45
	(-13.9%)	(-20.9%)	(1.72)	(-10.1%)	(-14.70)	(-9.50)	(1.3%)	(15.4%)	(13.0%)
	《19.2%》	《6.7%》	《1.75》	《14.9%》	《-14.27》	《-29.16》	《-10.5%》	《1.0%》	《10.7%》
新竹縣市 (Hsinchu)	21	608	11	150	67	76	42	2,528	60
	(-8.7%)	(-55.2%)	(3.46)	(-57.8%)	(-11.59)	(6.63)	(-1.2%)	(-6.0%)	(-4.8%)
	《31.3%》	《-16.1%》	《-18.78》	《-5.3%》	《-20.83》	《-5.06》	《6.4%》	《8.0%》	《4.1%》
台中市 (Taichung City)	43	4,900	12	954	88	95	35	1,852	52
	(30.3%)	(107.5%)	(0.58)	(125.3%)	(6.55)	(10.50)	(-2.4%)	(7.4%)	(11.4%)
	《59.3%》	《15.3%》	《-1.64》	《41.9%》	《-11.63》	《13.87》	《-0.8%》	《4.4%》	《6.6%》
台南市 (Tainan City)	34	2,410	18	350	76	50	33	1,241	37
	(-5.6%)	(-14.9%)	(5.32)	(-7.3%)	(15.36)	(5.56)	(-9.1%)	(-8.0%)	(-0.1%)
	《17.2%》	《39.6%》	《-3.67》	《62.8%》	《21.30》	《5.17》	《-7.0%》	《-4.7%》	《3.1%》
高雄市 (Kaohsiung City)	39	5,090	7	706	67	10	34	1,325	39
	(50.0%)	(59.0%)	(1.46)	(58.5%)	(5.13)	(2.56)	(-6.4%)	(1.5%)	(8.3%)
	《77.3%》	《73.5%》	《-2.88》	《56.7%》	《-1.52》	《-21.56》	《3.6%》	《-11.5%》	《-17.4%》

*：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)，表一價格均為開價。

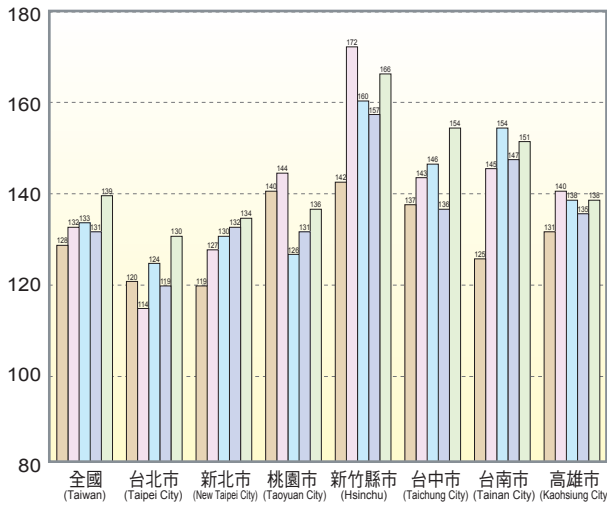
註：()內為較上季變動率，《 》內為較去年同季變動率；銷售率係變動百分點，其他各項係變動百分比；-- 表示較上季或較去年同季變動率為零。

國泰房地產指數季報 簡冊

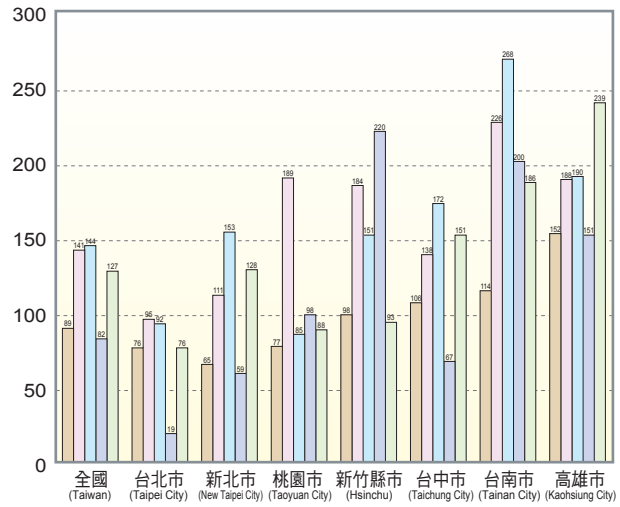
2023年第二季

基期2021年=100

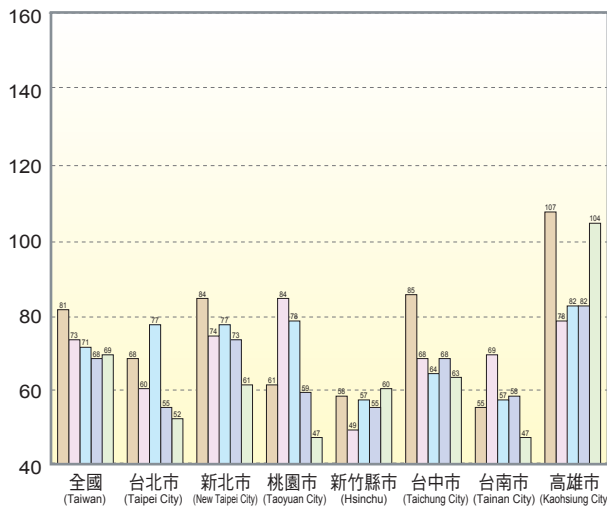
2022Q2 2022Q3 2022Q4 2023Q1 2023Q2



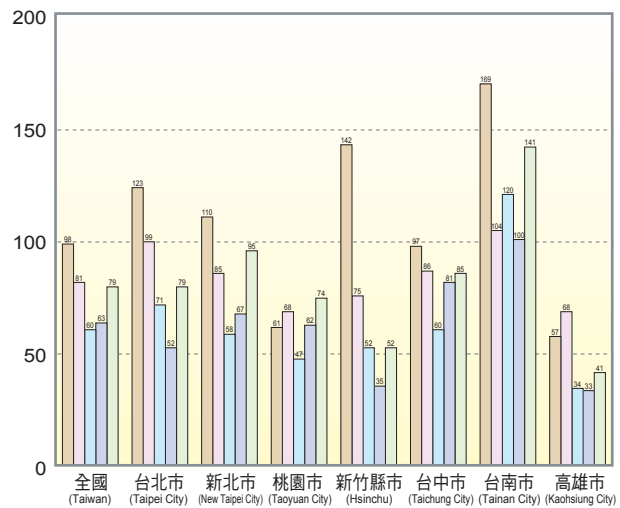
國泰可能成交價指數 (Housing Price Index)



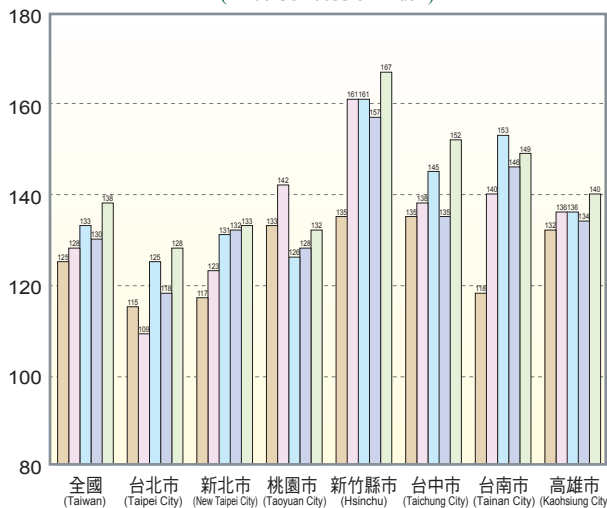
國泰推案量指數 (New Construction Volume Index)



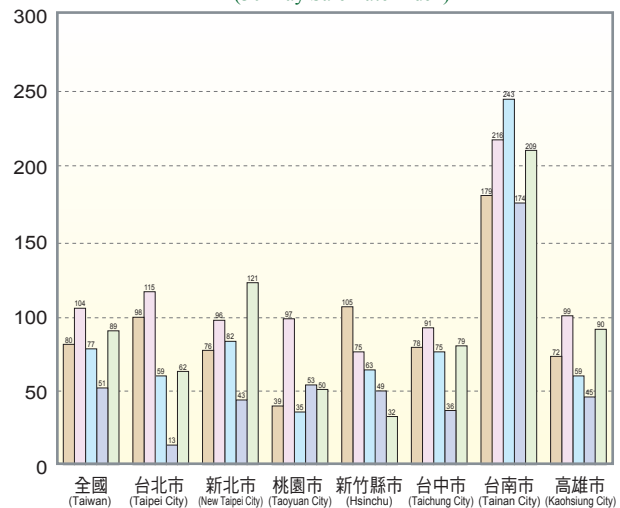
國泰議價率指數 (Price Concession Index)



國泰銷售率指數 (30-Day Sale Rate Index)



國泰開價指數 (Listing Price Index)



國泰成交量指數 (30-Day Trading Volume Index)

圖一 國泰房地產指數趨勢圖

表二 各地區國泰房地產指數綜合表現

全國 (Taiwan)					台北市 (Taipei City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	138.64	49.54萬元/坪	5.85% (+++)	8.03% (++)	可能成交價	130.32	118.85萬元/坪	9.13% (+++)	9.00% (++)		
議價率	68.95	7.63%	0.08 (△)	-1.29 (-)	議價率	52.24	5.30%	-0.24 (△)	-1.64 (△)		
開價	137.92	53.64萬元/坪	5.94% (+++)	10.07% (+++)	開價	128.43	125.51萬元/坪	8.86% (+++)	11.26% (+++)		
推案量	金額	127.47	4,143億元	55.20% (+++)	42.44% (+++)	推案量	金額	76.05	524億元	294.33% (+++)	-0.19% (△)
	戶數	112.57	22716戶	38.94% (+++)	37.90% (++)		戶數	78.46	1152戶	210.51% (+++)	-1.79% (△)
30天銷售率	78.81	11.24%	2.24 (+++)	-2.80 (-)	30天銷售率	78.78	11.00%	3.71 (++)	-6.12 (---)		
30天成交量	金額	98.99	--	93.81% (+++)	14.04% (+)	30天成交量	金額	58.72	--	495.15% (+++)	-35.87% (-)
	戶數	88.83	--	73.50% (+++)	10.40% (△)		戶數	61.82	--	368.65% (+++)	-36.90% (-)

新北市 (New Taipei City)					桃園市 (Taoyuan)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	134.10	55.97萬元/坪	1.49% (△)	12.69% (+++)	可能成交價	136.07	37.53萬元/坪	4.02% (++)	-2.51% (-)		
議價率	61.20	6.66%	-1.31 (---)	-2.50 (---)	議價率	47.24	5.36%	-1.36 (-)	-1.60 (-)		
開價指數	132.50	59.97萬元/坪	0.07% (△)	13.51% (+++)	開價	131.68	39.66萬元/坪	2.53% (+)	-0.99% (-)		
推案量	金額	128.00	1,055億元	117.20% (+++)	96.82% (+++)	推案量	金額	88.27	404億元	-10.11% (-)	14.92% (△)
	戶數	128.13	5978戶	101.62% (+++)	83.94% (+++)		戶數	67.95	2578戶	-20.94% (-)	6.75% (△)
30天銷售率	94.93	11.67%	3.43 (+++)	-1.80 (△)	30天銷售率	74.24	10.04%	1.72 (+)	1.75 (+)		
30天成交量	金額	117.40	--	207.56% (+++)	70.47% (++)	30天成交量	金額	64.67	--	8.49% (△)	39.19% (△)
	戶數	121.47	--	185.50% (+++)	59.32% (++)		戶數	50.18	--	-4.58% (△)	29.29% (+)

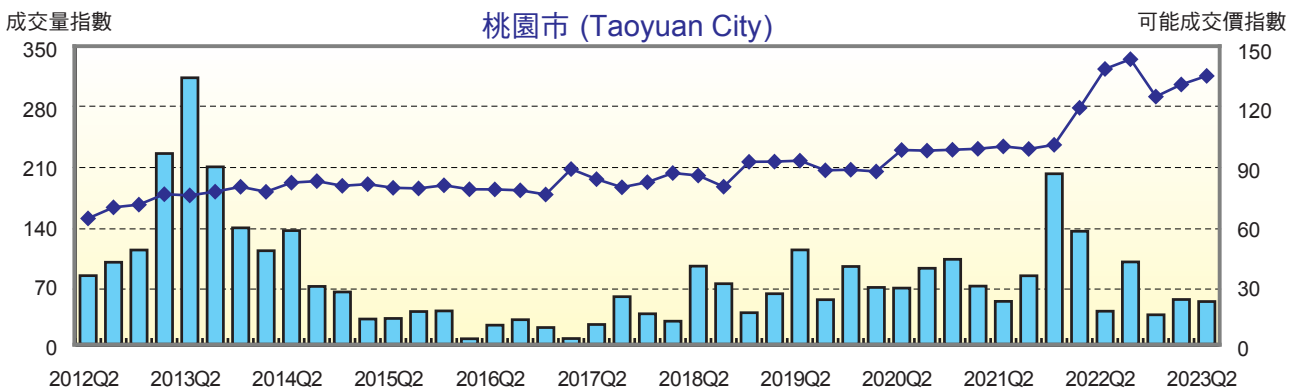
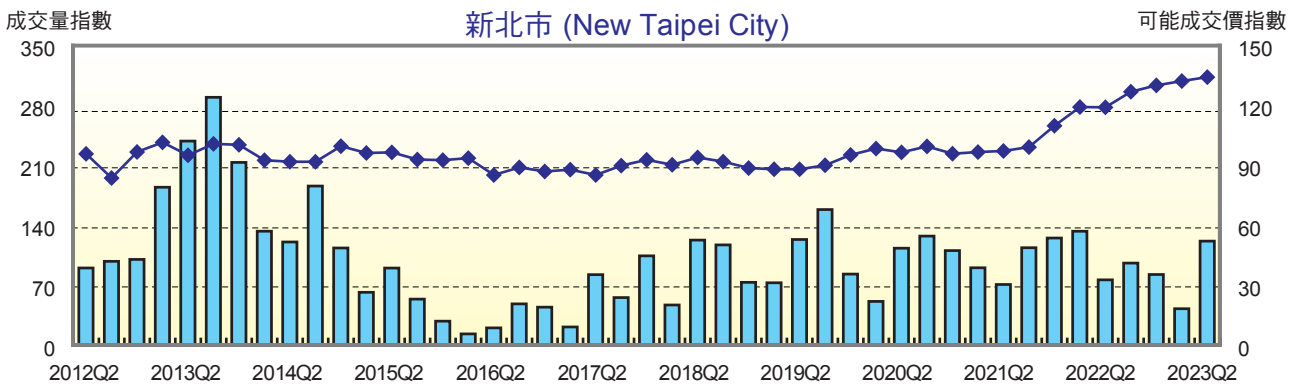
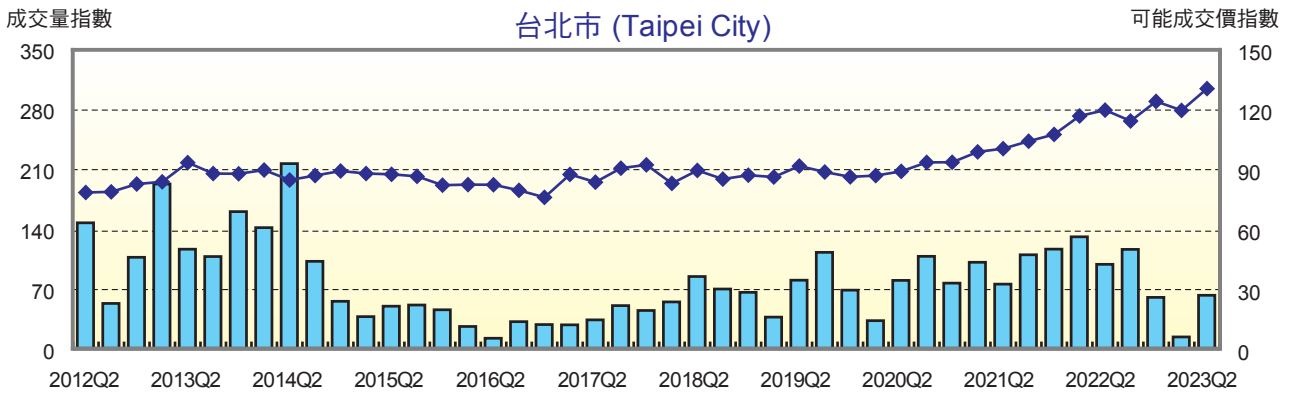
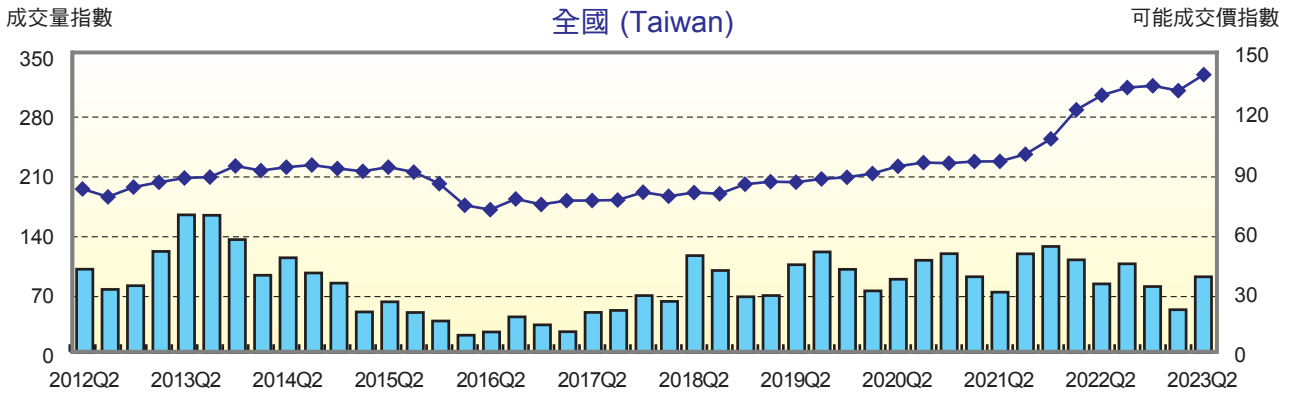
新竹縣市 (Hsinchu)					台中市 (Taichung City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	165.64	47.92萬元/坪	5.72% (++)	17.02% (+++)	可能成交價	154.05	47.42萬元/坪	13.39% (+++)	12.33% (++)		
議價率	60.19	6.69%	0.56 (△)	0.20 (△)	議價率	62.58	6.70%	-0.54 (-)	-2.40 (---)		
開價	166.84	51.36萬元/坪	6.36% (++)	23.99% (+++)	開價	152.33	50.83萬元/坪	12.74% (+++)	13.07% (++)		
推案量	金額	93.06	150億元	-57.79% (---)	-5.33% (△)	推案量	金額	150.51	954億元	125.30% (+++)	41.93% (++)
	戶數	62.49	608戶	-55.20% (---)	-16.14% (△)		戶數	92.64	4900戶	107.54% (+++)	15.29% (△)
30天銷售率	51.82	10.84%	3.46 (+)	-18.78 (---)	30天銷售率	84.91	11.93%	0.58 (+)	-1.64 (-)		
30天成交量	金額	48.07	--	-38.01% (-)	-65.35% (-)	30天成交量	金額	123.30	--	136.74% (+++)	24.82% (△)
	戶數	32.36	--	-34.21% (-)	-69.30% (---)		戶數	78.66	--	118.08% (+++)	1.39% (△)

台南市 (Tainan City)					高雄市 (Kaohsiung City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	151.27	34.47萬元/坪	2.84% (+)	21.10% (+++)	可能成交價	137.88	32.08萬元/坪	2.10% (△)	5.15% (△)		
議價率	46.89	5.40%	-1.28 (-)	-0.96 (△)	議價率	103.60	12.49%	2.65 (+++)	-0.43 (△)		
開價	148.53	36.44萬元/坪	1.45% (△)	25.84% (+++)	開價	140.44	36.66萬元/坪	5.19% (++)	6.05% (+)		
推案量	金額	185.76	350億元	-7.27% (△)	62.83% (++)	推案量	金額	238.59	706億元	58.50% (+++)	56.69% (++)
	戶數	146.44	2410戶	-14.90% (-)	39.63% (+)		戶數	217.24	5090戶	58.96% (++)	73.48% (++)
30天銷售率	141.16	18.42%	5.32 (+++)	-3.67 (---)	30天銷售率	41.21	7.37%	1.46 (+)	-2.88 (-)		
30天成交量	金額	265.88	--	30.42% (+)	35.76% (+)	30天成交量	金額	96.23	--	97.47% (++)	12.69% (△)
	戶數	208.83	--	19.69% (+)	16.42% (△)		戶數	89.53	--	98.05% (++)	24.77% (+)

註：△表示穩定。+/-表示小幅波動。++/-表示中幅波動。+++/-表示大幅波動。

基期 2021年=100

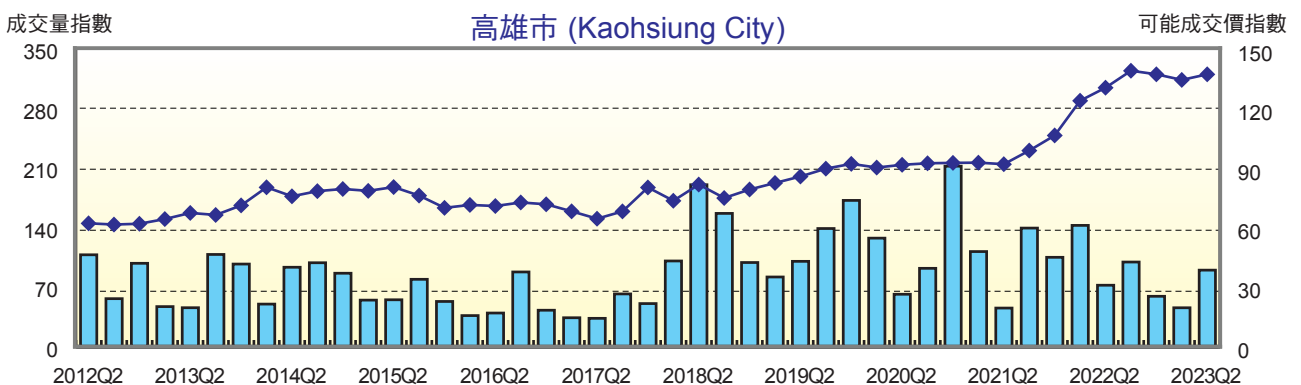
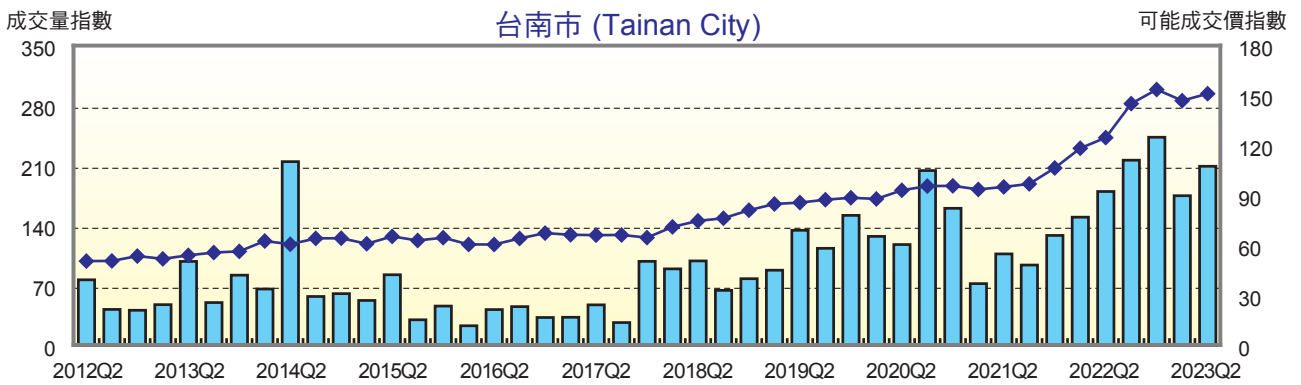
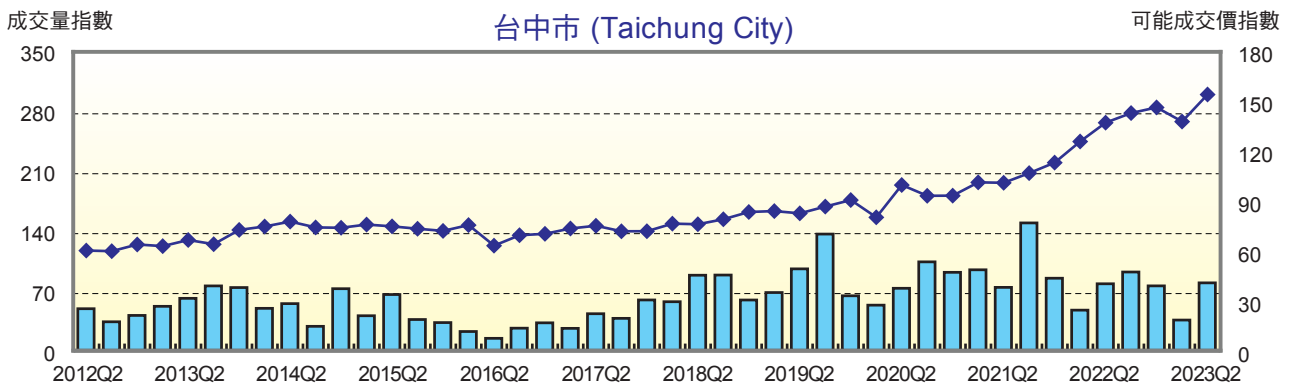
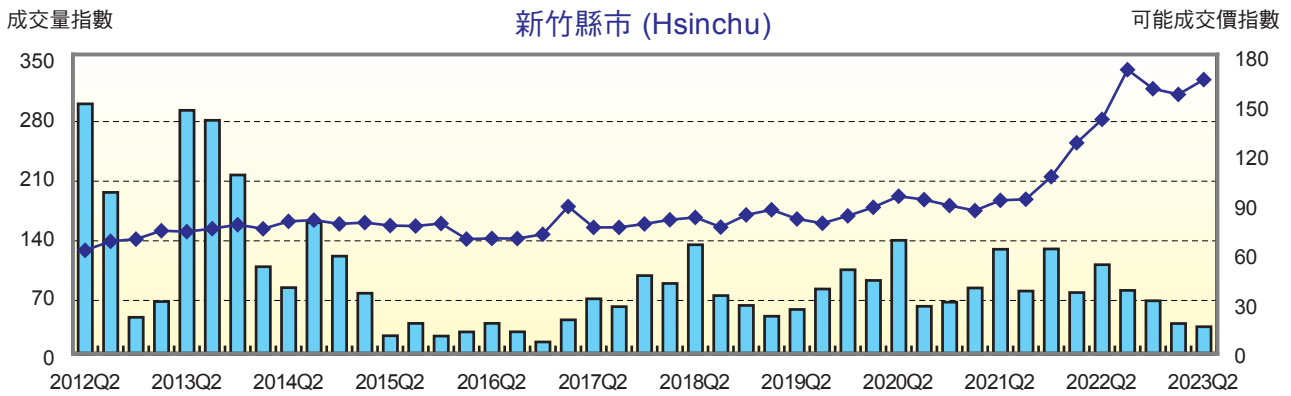
成交量指數 可能成交價指數



圖二 國泰房地產價量趨勢圖

基期 2021 年=100

成交量指數 可能成交價指數



圖二 國泰房地產價量趨勢圖 (續)

表三 相較上季各地區市場綜合表現分數

	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 (Taiwan)	9	0	3	3	6	9	30
台北市 (Taipei City)	9	0	3	3	4	9	28
新北市 (New Taipei City)	0	4	0	3	6	9	22
桃園市 (Taoyuan)	6	2	1	-1	2	0	10
新竹縣市 (Hsinchu)	6	0	2	-3	2	-6	1
台中市 (Taichung City)	9	2	3	3	2	9	28
台南市 (Tainan City)	3	2	0	0	6	3	14
高雄市 (Kaohsiung City)	0	-6	2	3	2	6	7

表四 國泰辦公室租金水準

2023第2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)	3,347 (0.33%) 《0.94%》	2,062 (0.37%) 《1.68%》	1,508 (0.54%) 《1.72%》	1,952 (0.45%) 《6.06%》	1,169 (0.00%) 《-0.01%》
議價率 (%)	10.95% (-0.05) 《-0.15》	10.73% (-0.50) 《-0.29》	13.97% (0.40) 《1.51》	17.82% (0.32) 《-2.75》	11.72% (0.00) 《-0.67》
空置率 (%)	5.13% (0.17) 《0.76》	3.60% (-0.30) 《-0.17》	7.81% (2.44) 《0.83》	5.05% (1.72) 《4.33》	7.07% (0.26) 《-1.17》

2023第2季 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)	4,085 (0.05%) 《1.48%》	2,846 (1.13%) 《1.64%》	2,856 (0.00%) 《0.52%》	2,532 (1.70%) 《3.41%》	3,090 (0.00%) 《1.40%》	2,517 (0.00%) 《1.43%》
議價率 (%)	9.30% (-0.29) 《-0.24》	9.97% (0.40) 《-0.68》	13.59% (-0.40) 《-1.42》	11.42% (0.61) 《2.25》	12.34% (0.00) 《-0.92》	16.20% (0.00) 《1.28》
空置率 (%)	5.66% (0.57) 《1.61》	2.76% (0.32) 《-0.12》	7.66% (-0.71) 《0.06》	3.50% (-0.39) 《1.00》	2.50% (-0.27) 《-0.94》	8.05% (0.29) 《1.38》

註1：()內為較上一季變動率，〈 〉內為較去年同季變動率。開價係變動百分比，議價率、空置率係變動百分點。