

國泰房地產指數季報簡冊

民國一一二年第三季

Cathay Real Estate Index
Quarterly Report 2023 Q3

◎ 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

二〇二三年十月出刊

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：張金鸞 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 (淡大建研所碩士)

趙昕聖 (政大地政系碩士生)

陳葳禪 (政大地政系碩士生)

陳章穎 (政大地政系學生)

印刷／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3季國泰台北市房地產指數，相較上一季與去年同季皆為價穩量縮。本季開價維持穩定，議價率中幅擴大，成交價維持穩定；推案金額小幅減少，銷售率中幅減少，成交戶數大幅減少。由於全球經貿成長力道仍緩，國內經濟成長不如預期，央行下修今年全年經濟成長率為1.46%，並維持政策利率不變；建築貸款與購置住宅貸款餘額成長持續走緩，房市信用管制則未再調整。隨「健全房地產市場方案」措施陸續推出，行政院會9月21日通過房屋稅條例部分條文修正草案(俗稱囤房稅2.0)，目前立法院進行審議中，預期效果將持續發酵。

進一步觀察各地區表現，相較去年同季，成交價部分，除新北、台中上漲外，其餘地區成交價呈穩定或下跌；成交量部分，各地區明顯減少。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超過前次波段高點，惟漲勢有趨緩現象；成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區因房價基期低，成交量表現較佳，惟近期均有下降趨勢。上季為了搶在預售屋換約轉售限制政策上路前及避開選舉干擾，推案量大增，房市偏熱；本季在受到總統大選干擾下，推案量減少，因市場變數仍多影響消費者購屋信心，並進而影響成交表現；由於房價下修有限，低總價小宅成市場主流，考慮購屋者負擔能力，政府推出新青安貸款，期望能照顧到提升民眾自住購屋意願需求，對於整體房市的影響須持續觀察。綜合本季房市為價穩量縮，與第二季房市價漲量穩比較，本季房市表現偏弱、呈現修正緩跌格局。

壹、國泰房地產指數（見表一、圖一）

■ 可能成交價持穩，台北下跌較多

本季全國可能成交價相較上一季維持穩定，除新北、桃園上漲外，其餘地區可能成交價呈現穩定或下跌，其中台北下跌一成較多。

■ 開價持穩，台北下跌較多

本季全國開價相較上一季維持穩定，除新北、桃園上漲外，其餘地區開價呈現穩定或下跌，其中台北下跌近一成較多。

■ 議價率擴大，高雄議價率相對較高

本季全國議價率相較上一季中幅擴大，新竹、台中及高雄維持穩定，其餘地區議價率均擴大，其中高雄議價率一成多相對較高。

■ 推案金額減少，台中推案金額最高

本季全國推案金額相較上一季小幅減少，台北、新竹及台中維持穩定，其餘地區推案金額均減少，其中台中推案金額破千億為各都最高。

■ 銷售率減少，台南銷售率減少較多

本季全國銷售率相較上一季中幅減少，除高雄外，其餘地區銷售率均減少，其中台南銷售率減少5.76個百分點最多。

■ 成交量(戶數)大減，台南成交量減少較多

本季全國成交量相較上一季大幅減少，桃園、新竹及台中維持穩定，其餘地區成交量均減少，其中台南成交量減少五成多較多。

貳、各地區市場評估（見表二及圖二）

■ 國泰台北市房地產指數，本季房價漲多回檔，回到一年前起漲點，由於新建案每坪均價仍在百萬以上，以精品小宅總價控制個案銷售率較佳。整體而言，相較上一季價量俱跌，房市表現衰退；相較去年同季價穩量縮，房市表現偏弱。

■ 國泰新北市房地產指數，由於市中心素地逐漸稀缺，推案地點轉往林口、泰山、五股、淡水等相對低基期區域，致房價迅速攀高，部分個案單價創新高，致買氣走弱。整體而言，相較上一季與去年同季皆為價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察。

■ 國泰桃園市房地產指數，主要推案地點仍為機捷沿線重劃區如A7重劃區、青埔特區、山鼻重劃區，因供給仍處高水位，本季保守推案，推案金額年減五成多為各都最高。房價相對低優勢吸引雙北外溢買盤湧入，使桃園市人口顯著成長，也帶動區域房市熱絡。整體而言，相較上一季價漲量穩，房市表現偏熱；與去年同季相比價量俱跌，房市表現衰退。

■ 國泰新竹縣市房地產指數，新竹過去受惠科園題材房價狂飆，本季在缺乏指標案支撐下漲勢熄火，推案地點由高鐵、縣治等精華地段外溢到南寮、香山等地區，本季開價、成交價下跌；建商推案以中小坪數產品為主，致推案戶數季增三成。整體而言，相較上一季價跌量穩，房市表現偏冷；相較去年同季價量俱跌，房市表現衰退。

■ 國泰台中市房地產指數，在建設及產業的雙重題材支撐下，台中市人口持續穩定成長。928檔期中烏日區、西屯區就有三個百億大案進場，總推案金額達千億，年增一成多，為七都唯一推案金額逆勢成長區域，視個案表現，品牌建商推案及自住產品銷售表現較佳，整體銷售率維持穩定。整體而言，相較上一季價量俱穩，房市表現相對穩定；相較去年同季價漲量縮，房市表現待觀察。

■ 國泰台南市房地產指數，台南房市受惠南科產業鏈及交通建設利多，房價漲幅驚人，因供給仍處高檔且缺乏新的利多議題，建商推案步調趨緩。整體而言，相較上一季與去年同季價量俱跌，房市表現衰退，長期趨勢仍待觀察。

■ 國泰高雄市房地產指數，過去台積電設廠效應讓高雄房價基期提升，房價維持高檔，買盤追價意願不足，議價率超過一成，為七都中相對較高，成交量急速下滑。整體而言，相較上一季與去年同季皆為價量俱跌，房市表現衰退。

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 -18分，台中市持平，其餘地區表現均較上季差。綜合表現最佳為台中市0分，其次為桃園市 -1分，綜合分數介 -33至0分之間。

■ 本季相較去年同季全國綜合表現分數為 -7分，新北市及台中市表現較去年同季佳，其餘地區表現均較去年同季差。綜合表現最佳為新北市6分，其次為台中市4分，綜合分數介於 -19至6分之間。

肆、國泰辦公室租金水準（見表四）

■ 開價、議價率及空置率部分，各地區皆維持穩定。

■ 台北市A辦租金開價，仁愛敦南路大幅下跌，其餘路段維持穩定；議價率部分，仁愛敦南路大幅縮減，其餘路段維持穩定；空置率部分，仁愛敦南路微幅上升，信義計畫區及南京松江路段微幅下降，其餘路段維持穩定。

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)	218	18,700	10	3,467	82	61	34	1,850	52
	(-10.3%)	(-17.7%)	(-1.55)	(-16.3%)	(-0.65)	(-0.97)	(-3%)	(-3.8%)	(-2.4%)
	《-14.8%》	《-27.5%》	《-1.91》	《-24.4%》	《-4.29》	《-5.72》	《-3.0%》	《3.8%》	《3.4%》
台北市 (Taipei City)	30	962	8	476	100	90	34	5,023	133
	(-20%)	(-16.5%)	(-2.95)	(-9.1%)	(0.00)	(-6.00)	(-3.0%)	(-3.1%)	(-1.9%)
	《-33.3%》	《-43.8%》	《-5.77》	《-26.9%》	《2.22》	《1.11》	《-1.8%》	《28.1%》	《21.7%》
新北市 (New Taipei City)	43	4,403	8	775	93	70	33	1,813	54
	(-14.0%)	(-26.3%)	(-3.37)	(-26.5%)	(-2.98)	(-11.77)	(-17.1%)	(-6.5%)	(-10.6%)
	《-30.6%》	《-16.4%》	《-2.15》	《-15.1%》	《-5.36》	《-2.81》	《4.0%》	《2.2%》	《-3.9%》
桃園市 (Taoyuan)	28	2,805	9	366	71	50	28	1,240	43
	(-9.7%)	(-8.8%)	(-1.30)	(-9.3%)	(-2.76)	(-1.61)	(-18.6%)	(-23.2%)	(-5.1%)
	《-24.3%》	《-48.3%》	《-0.47》	《-57.7%》	《-12.36》	《-14.86》	《-16.8%》	《-18.5%》	《-2.7%》
新竹縣市 (Hsinchu)	18	789	10	163	94	78	39	2,202	55
	(-14.3%)	(-29.8%)	(-0.40)	(-8.8%)	(-27.78)	(-1.59)	(-6.8%)	(-12.9%)	(-7.9%)
	《20.0%》	《-19.3%》	《-5.21》	《-44.9%》	《7.78》	《4.44》	《-2.3%》	《-23.8%》	《-24.5%》
台中市 (Taichung City)	40	4,867	11	1,032	83	83	36	2,115	56
	(-7.0%)	(-0.7%)	(-0.53)	(-8.1%)	(-5.87)	(-12.85)	(-3.8%)	(-14.2%)	(-6.9%)
	《8.1%》	《-13.0%》	《-0.73》	《17.6%》	《-1.28》	《1.42》	《0.7%》	《30.3%》	《24.1%》
台南市 (Tainan City)	30	1,494	13	219	63	40	37	1,369	36
	(-11.8%)	(-38.0%)	(-5.76)	(-37.4%)	(-13.14)	(-10.00)	(-10.5%)	(-10.3%)	(-2.9%)
	《-21.1%》	《-55.9%》	《-0.91》	《-48.6%》	《-2.46》	《-2.11》	《14.4%》	《10.8%》	《-5.5%》
高雄市 (Kaohsiung City)	29	3,380	9	435	66	14	33	1,180	36
	(-25.6%)	(-33.6%)	(-1.45)	(-38.4%)	(-1.15)	(-3.54)	(-1.7%)	(-10.9%)	(-8.6%)
	《31.8%》	《-1.6%》	《-3.27》	《-22.0%》	《-2.66》	《-13.48》	《-16.9%》	《-25.9%》	《-6.0%》

*：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。

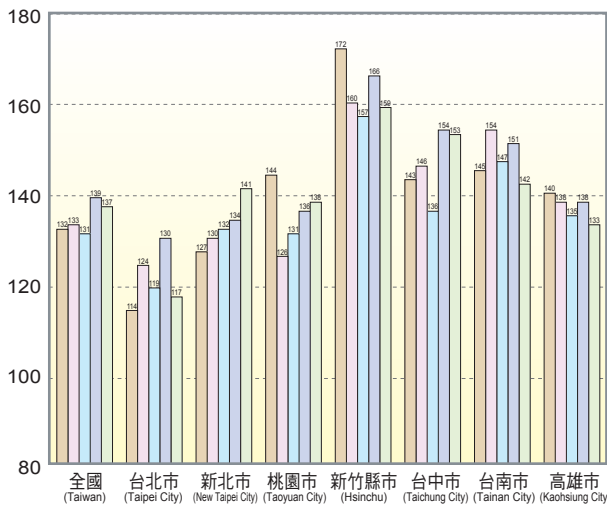
註：()內為較上季變動率，〈 〉內為較去年同季變動率；銷售率係變動百分點，其他各項係變動百分比；-- 表示較上季或較去年同季變動率為零。

國泰房地產指數季報 簡冊

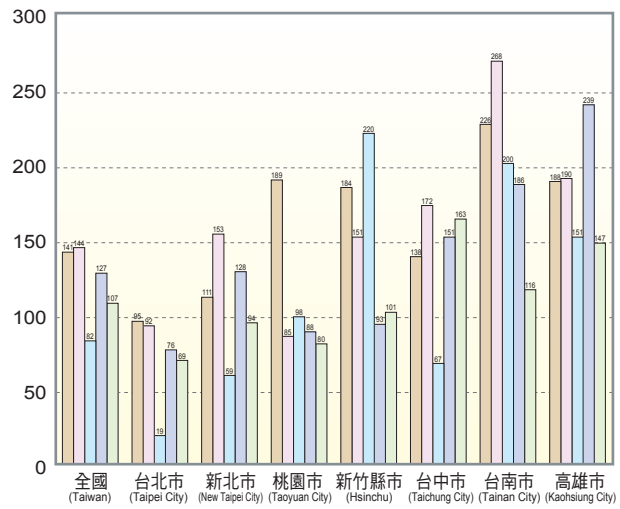
2023年第三季

基期2021年=100

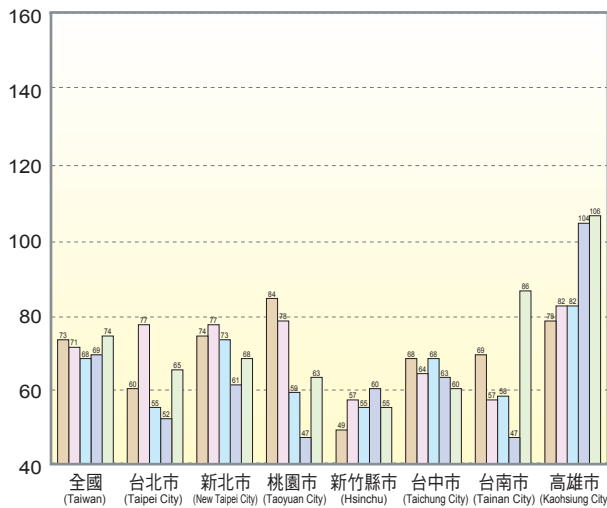
2022Q3 2022Q4 2023Q1 2023Q2 2023Q3



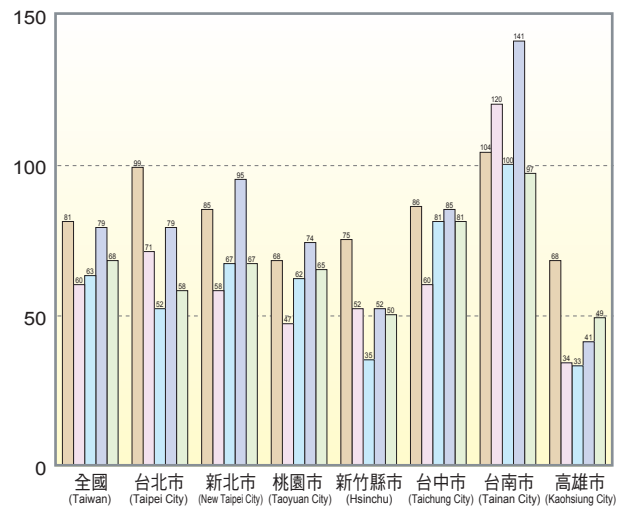
國泰可能成交價指數 (Housing Price Index)



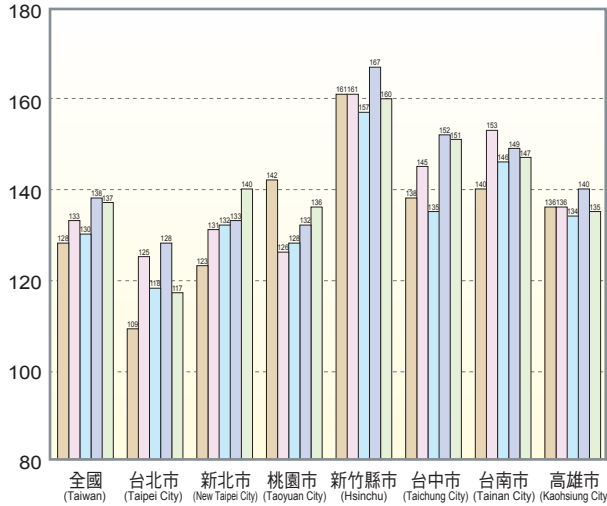
國泰推案量指數 (New Construction Volume Index)



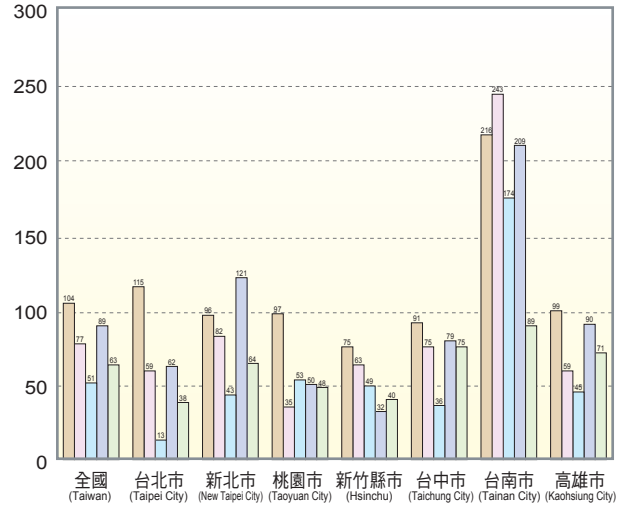
國泰議價率指數 (Price Concession Index)



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	136.88	48.91萬元/坪	-1.27% (△)	3.57% (△)	可能成交價	116.65	106.39萬元/坪	-10.48% (---)	2.22% (△)		
議價率	73.88	8.18%	0.55 (++)	0.06 (△)	議價率	64.53	6.55%	1.25 (++)	0.46 (△)		
開價	136.98	53.27萬元/坪	-0.68% (△)	7.09% (++)	開價	116.50	113.85萬元/坪	-9.29% (---)	6.70% (+)		
推案量	金額	106.67	3,467億元	-16.32% (-)	-24.41% (-)	推案量	金額	69.13	476億元	-9.09% (△)	-26.85% (-)
	戶數	92.67	18700戶	-17.68% (-)	-27.52% (---)		戶數	65.52	962戶	-16.49% (△)	-43.81% (---)
30天銷售率	67.97	9.69%	-1.55 (-)	-1.91 (-)	30天銷售率	57.67	8.06%	-2.95 (-)	-5.77 (---)		
30天成交量	金額	71.45	--	-27.83% (-)	-36.84% (-)	30天成交量	金額	39.07	--	-33.45% (-)	-57.37% (-)
	戶數	63.07	--	-29.00% (---)	-39.43% (-)		戶數	37.79	--	-38.87% (-)	-67.26% (---)

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	140.74	58.75萬元/坪	4.95% (++)	11.00% (+++)	可能成交價	137.63	37.96萬元/坪	1.15% (+)	-4.75% (---)		
議價率	67.62	7.36%	0.70 (+)	-0.70 (△)	議價率	63.49	7.21%	1.84 (+)	-2.29 (-)		
開價指數	140.12	63.42萬元/坪	5.75% (++)	14.02% (+++)	開價	135.84	40.91萬元/坪	3.16% (+)	-4.02% (---)		
推案量	金額	94.07	775億元	-26.51% (-)	-15.13% (-)	推案量	金額	80.02	366億元	-9.35% (-)	-57.66% (---)
	戶數	94.37	4403戶	-26.35% (-)	-16.44% (△)		戶數	73.93	2805戶	8.81% (△)	-48.30% (-)
30天銷售率	67.47	8.29%	-3.37 (-)	-2.15 (-)	30天銷售率	64.63	8.74%	-1.30 (-)	-0.47 (△)		
30天成交量	金額	61.33	--	-47.76% (-)	-32.60% (-)	30天成交量	金額	51.03	--	-21.09% (-)	-59.80% (-)
	戶數	63.59	--	-47.65% (---)	-33.63% (-)		戶數	47.53	--	-5.29% (△)	-50.92% (-)

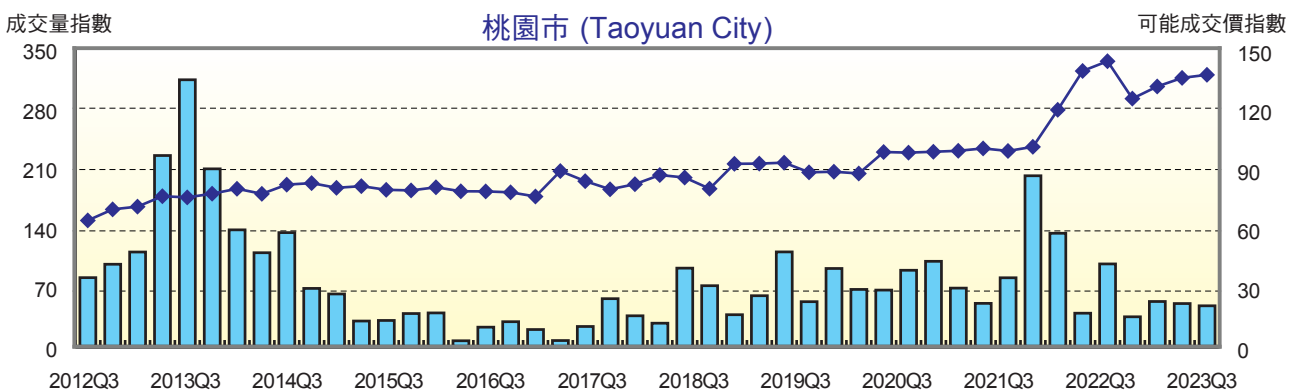
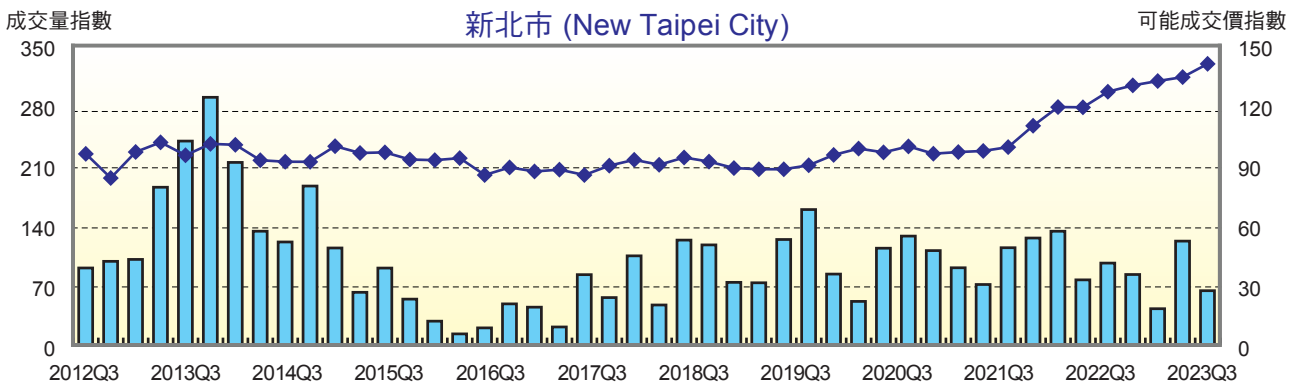
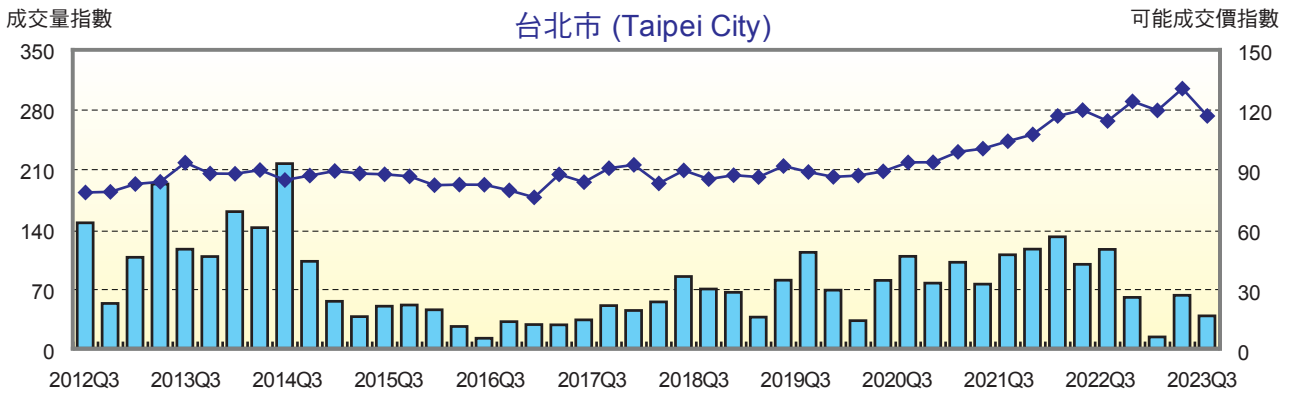
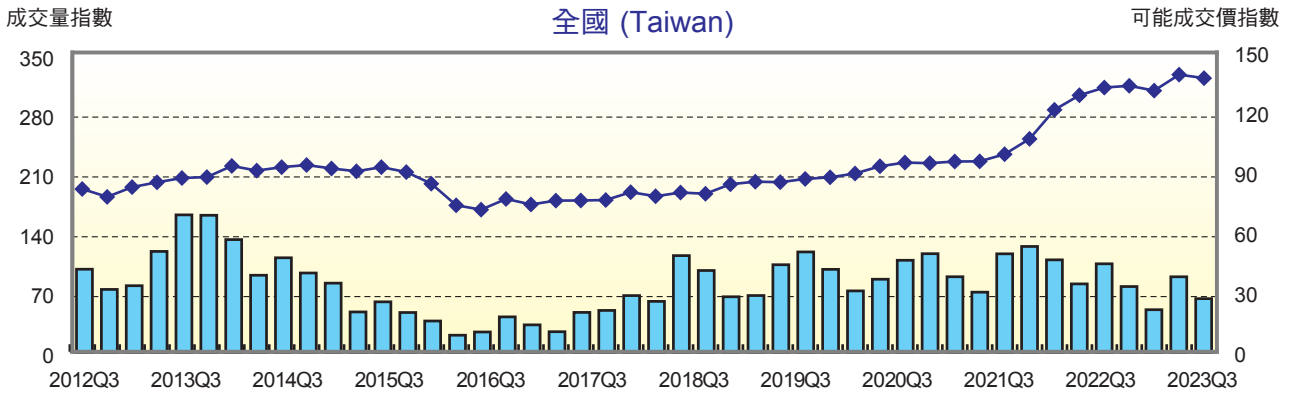
新竹縣市 (Hsinchu)					台中市 (Taichung City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	159.46	46.13萬元/坪	-3.74% (-)	-7.10% (-)	可能成交價	153.41	47.23萬元/坪	-0.42% (△)	7.36% (+)		
議價率	54.89	6.11%	-0.59 (△)	0.66 (△)	議價率	60.11	6.44%	-0.26 (△)	-0.86 (-)		
開價	159.60	49.13萬元/坪	-4.34% (-)	-1.08% (△)	開價	151.27	50.48萬元/坪	-0.70% (△)	9.90% (+)		
推案量	金額	101.28	163億元	8.84% (△)	-44.89% (-)	推案量	金額	162.75	1,032億元	8.14% (△)	17.57% (+)
	戶數	81.09	789戶	29.77% (+)	-19.33% (-)		戶數	92.02	4867戶	-0.67% (△)	-13.04% (△)
30天銷售率	49.93	10.45%	-0.40 (△)	-5.21 (-)	30天銷售率	81.14	11.40%	-0.53 (△)	-0.73 (△)		
30天成交量	金額	50.41	--	4.86% (△)	-63.22% (-)	30天成交量	金額	127.41	--	3.33% (△)	10.53% (△)
	戶數	40.46	--	25.03% (△)	-46.16% (-)		戶數	74.66	--	-5.09% (△)	-18.25% (-)

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	142.27	32.42萬元/坪	-5.95% (---)	-2.10% (-)	可能成交價	132.58	30.85萬元/坪	-3.84% (-)	-5.08% (-)		
議價率	85.68	9.87%	4.47 (+++)	1.96 (++)	議價率	105.89	12.76%	0.28 (△)	3.41 (++)		
開價	146.62	35.97萬元/坪	-1.29% (-)	5.01% (△)	開價	135.48	35.36萬元/坪	-3.54% (-)	-0.03% (△)		
推案量	金額	116.37	219億元	-37.36% (-)	-48.56% (---)	推案量	金額	146.96	435億元	-38.40% (---)	-21.97% (-)
	戶數	90.78	1494戶	-38.01% (-)	-55.85% (---)		戶數	144.26	3380戶	-33.60% (-)	-1.57% (△)
30天銷售率	96.97	12.65%	-5.76 (---)	-0.91 (△)	30天銷售率	49.33	8.82%	1.45 (+)	-3.27 (-)		
30天成交量	金額	114.43	--	-56.96% (---)	-52.01% (---)	30天成交量	金額	70.95	--	-26.27% (-)	-43.06% (---)
	戶數	88.93	--	-57.41% (---)	-58.81% (---)		戶數	71.16	--	-20.52% (-)	-28.18% (-)

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

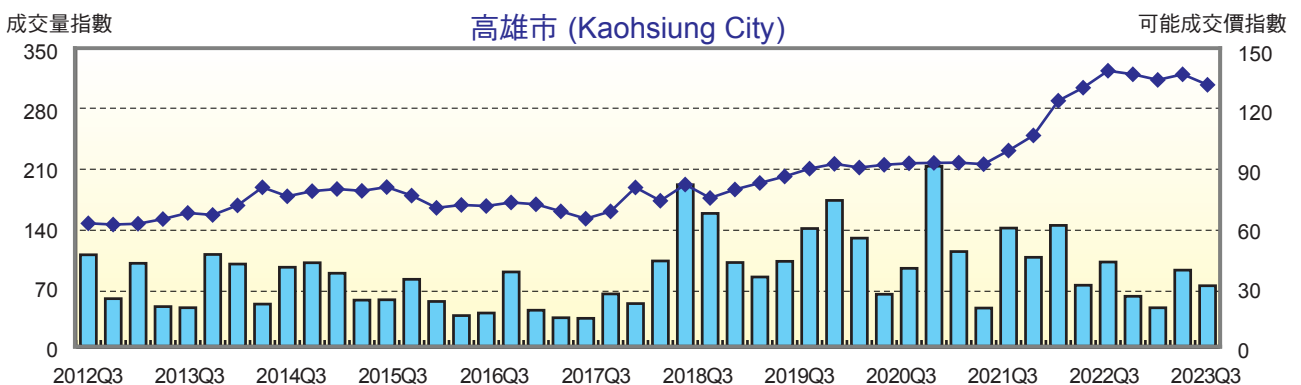
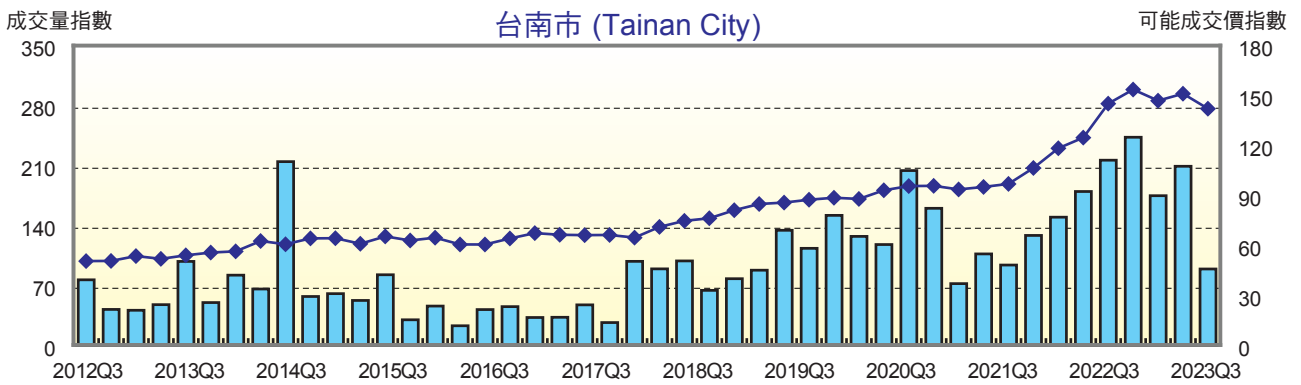
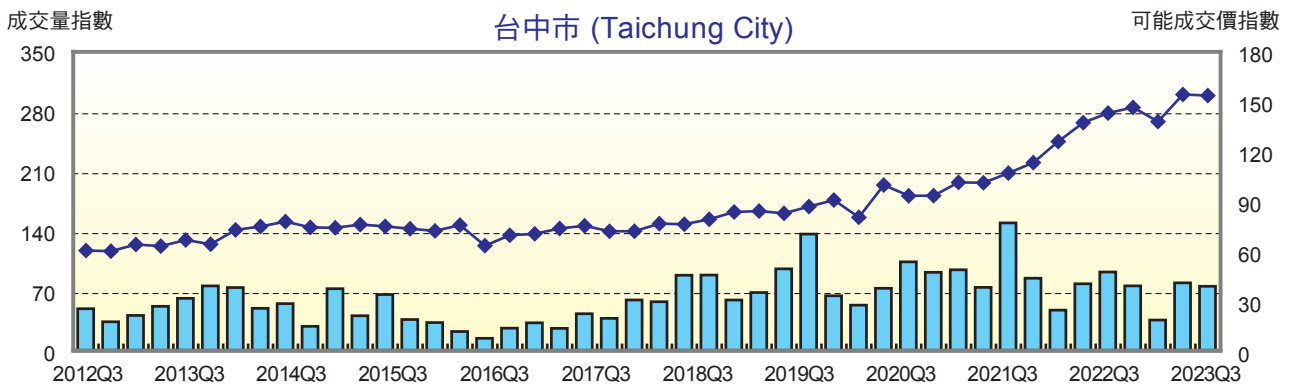
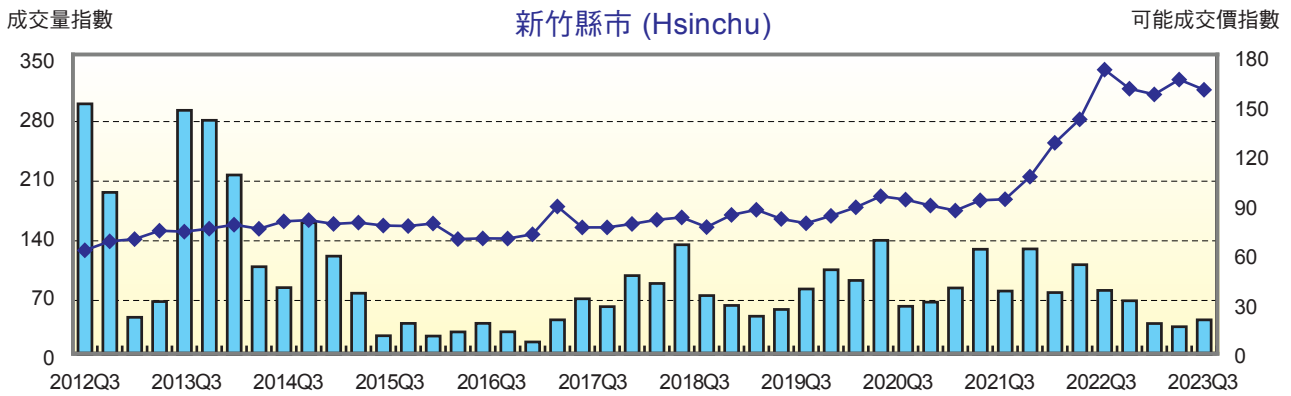
成交量指數 可能成交價指數



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)	0	-4	0	-1	-4	-9	-18
台北市 (Taipei City)	-9	-4	-3	0	-4	-6	-26
新北市 (New Taipei City)	6	-2	2	-1	-4	-9	-8
桃園市 (Taoyuan)	3	-2	1	-1	-2	0	-1
新竹縣市 (Hsinchu)	-6	0	-1	0	0	0	-7
台中市 (Taichung City)	0	0	0	0	0	0	0
台南市 (Tainan City)	-9	-6	-1	-2	-6	-9	-33
高雄市 (Kaohsiung City)	-6	0	-2	-3	2	-3	-12

表四 國泰辦公室租金水準

2023第3季	台北市A級	台北市B級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市
開價 (元/坪)	3,370 (-0.26%) 《1.04%》	2,063 (0.05%) 《1.32%》	1,508 (0.00%) 《1.18%》	1,952 (0.00%) 《6.06%》	1,169 (0.00%) 《0.66%》
議價率 (%)	10.57 (-0.34) 《-0.34》	10.63 (-0.10) 《-0.92》	13.97 (0.00) 《0.93》	17.82 (0.00) 《-2.75》	11.72 (0.00) 《-0.69》
空置率 (%)	6.78 (-0.85) 《2.22》	3.87 (0.27) 《0.11》	7.72 (-0.09) 《1.89》	4.79 (-0.26) 《3.92》	7.07 (0.00) 《-0.11》

2023第3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)	4,131 (0.28%) 《1.68%》	2,773 (-2.56%) 《-0.32%》	2,856 (0.00%) 《0.52%》	2,523 (-0.35%) 《3.05%》	3,090 (0.00%) 《-0.16%》	2,517 (0.00%) 《0.00%》
議價率 (%)	9.68 (0.38) 《0.56》	7.89 (-2.08) 《-2.28》	12.79 (-0.81) 《-2.23》	11.40 (-0.02) 《2.22》	11.93 (-0.40) 《-1.11》	16.20 (0.00) 《0.00》
空置率 (%)	9.22 (-1.03) 《5.34》	4.06 (1.30) 《1.79》	7.22 (-0.44) 《-2.13》	3.45 (-0.05) 《0.77》	1.04 (-1.46) 《-2.71》	7.92 (-0.13) 《-0.11》

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。