

# 國泰房地產指數季報簡冊

民國一十二年第四季

Cathay Real Estate Index  
Quarterly Report 2023 Q4

## ◎ 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

二〇二四年一月出刊

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](http://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4季國泰房地產指數，相較上一季與去年同季皆為價穩量增。本季開價、議價率及成交價皆維持穩定；推案金額小幅增加，銷售率及成交量皆大幅增加。央行下修2023年全年經濟成長率為1.40%，並維持政策利率不變。進一步觀察各地區表現，相較去年同季，成交價部分，除新竹、台南下跌外，其餘地區成交價呈穩定或上漲；成交量部分，除新竹、台南減少外，其餘地區成交量呈穩定或增加。從四季移動趨勢觀察，與2013、2014年波段高點相比，各地區本波成交價仍超過前次波段高點，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，中南部地區已超過前次波段高點。

本季在平均地權條例及總統大選等影響下，全國推案量年減一成多；交易量則受惠於景氣復甦出口表現回穩、台股大漲等因素而回升。綜合本季房市，相較上一季及去年同季皆為價穩量增，房市表現偏熱；在「健全房地產市場方案」措施繼續推動下，平均地權條例及囤房稅2.0預期將持續發酵，且央行未鬆綁管控政策，同時通膨相較去年已然趨緩的狀況下，大選過後房市仍須持續觀察。另從全年回顧來看，自住需求仍是2024年房市撐盤主力，延續2023年走勢，2024年房市預期走向價量盤整態勢。

## 壹、國泰房地產指數（見表一、圖一）

### ■ 可能成交價持穩，台北上漲較多

本季全國可能成交價相較上一季維持穩定，除新竹、台中下跌外，其餘地區維持穩定或上漲，其中台北上漲逾一成較多。

### ■ 開價持穩，台北上漲較多

本季全國開價相較上一季維持穩定，除新竹、台中下跌外，其餘地區維持穩定或上漲，其中台北上漲一成較多。

### ■ 議價率持穩，南高議價率增加較多

本季全國議價率維持穩定，除桃園、台中擴大外，其餘地區皆為縮減，其中台南、高雄議價率增加較多。

### ■ 推案金額小幅增加，台北增幅較大

本季全國推案金額小幅增加，除台南減少外，其餘地區維持穩定或增加，其中台北推案金額增幅較大。

### ■ 銷售率大增，南高銷售率增加較多

本季全國大幅增加，台北、新竹維持穩定，其餘地區均增加，其中台南、高雄銷售率增加一成較多。

### ■ 成交量（戶數）大增，高雄增幅較大

本季全國成交量大幅增加，新竹、台南維持穩定，其餘地區成交量均增加，其中高雄成交量增加1.7倍最多。

## 貳、各地區市場評估（見表二及圖二）

■ 國泰台北市房地產指數，台北高價區推案較多，致成交價大幅上漲；由於素地稀缺，危老都更案頻創高價，精品小宅總價控制產品成為推案趨勢，形成單價上漲、戶數上升現象。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。

■ 國泰新北市房地產指數，受指標個案影響，小坪數低總價規劃，加上捷運及區位條件優勢下，帶動銷售表現。整體而言，相較上一季為價穩量增，房市表現偏強；相較去年同季為價量俱漲，房市表現熱絡。

■ 國泰桃園市房地產指數，因指標個案推出，為中小坪數低總價產品，具捷運及地段優勢，帶動該區房市交易熱絡。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。

■ 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，購屋買盤外溢到華興重劃區、中正重劃區及非都市土地等外圍地區，以相對低單價吸引園區客購屋，致開價成交價下跌。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，本季南屯區、西屯區有三個百億大案進場，總推案金額逾千億。由於推出個案多位於外圍地區，房價較上一季下跌。整體而言，相較上一季價跌量增，房市表現待觀察；相較去年同季價穩量增，房市表現偏強。

■ 國泰台南市房地產指數，台南房市缺乏利多議題維繫熱度，加上選舉逼近，區域建商推案步調放緩，推案金額年減八成，持續量縮。本季台南銷售率大幅增加，部分個案因低單價及推案區位相對較佳，加上新青安貸款補貼，造成熱銷。整體而言，相較上一季價漲量穩，房市表現偏熱；相較去年同季價量俱跌，房市表現衰退。

■ 國泰高雄市房地產指數，由於中價區推案區位轉移到三民、左營區，致整體成交價上漲。高雄地區未受總統大選影響延後推案，推案金額較上季仍增加二成多，部分個案訴求區位優勢、低首付、讓利行銷或品牌建商，加上新青安貸款補貼，造成熱銷，成交量亦創近三年來新高。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16分，新竹縣市及台中市表現較上季差，其餘地區表現均較上季佳。綜合表現最佳為高雄市31分，其次為台北市24分，綜合分數介-8至31分之間。

■ 本季相較去年同季全國綜合表現分數為8分，新竹縣市及台南市表現較去年同季差，其餘地區表現均較去年同季佳。綜合表現最佳為桃園市25分，其次為新北市19分，綜合分數介於-17至25分之間。

## 肆、國泰辦公室租金水準（見表四）

■ 除南港開價上漲、空置率微幅上升，其他地區開價、議價率及空置率皆維持穩定。

■ 台北市A辦租金開價，忠孝襄陽及仁愛敦南路段上漲，其餘路段持穩；議價率部分，忠孝襄陽及敦北民生路段縮減，仁愛敦南路段擴大，其餘路段持穩；空置率部分，忠孝襄陽、信義計畫區、南京松江路段下降，民生建國路段上升，其餘路段持穩。

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)	201	20,799	15	3,981	80	58	33	1,831	55
	(-7.8%)	(11.2%)	(5.42)	(14.8%)	(-2.05)	(-3.26)	(-1.6%)	(-1.0%)	(5.4%)
	《-13.7%》	《-19.6%》	《6.52》	《-15.1%》	《-7.95》	《-4.45》	《-2.2%》	《3.0%》	《6.9%》
台北市 (Taipei City)	31	1,514	8	735	100	74	32	4,803	141
	(3.3%)	(57.4%)	(0.16)	(54.3%)	(0.00)	(-15.81)	(-5.4%)	(-4.4%)	(5.9%)
	《6.9%》	《22.5%》	《-1.64》	《15.7%》	《0.00》	《-1.67》	《-15.9%》	《-2.1%》	《14.4%》
新北市 (New Taipei City)	38	4,642	16	824	95	47	29	1,684	59
	(-11.6%)	(5.4%)	(7.77)	(6.2%)	(1.71)	(-22.40)	(-10.3%)	(-7.1%)	(10.6%)
	《-17.4%》	《-30.7%》	《9.00》	《-34.9%》	《-3.09》	《-28.72》	《2.8%》	《-7.1%》	《-4.8%》
桃園市 (Taoyuan)	26	3,328	13	458	77	69	29	1,257	43
	(-7.1%)	(18.6%)	(4.38)	(25.3%)	(5.49)	(19.23)	(3.5%)	(1.4%)	(0.3%)
	《-16.1%》	《18.1%》	《6.79》	《17.8%》	《-10.17》	《24.07》	《-20.9%》	《-14.0%》	《9.8%》
新竹縣市 (Hsinchu)	12	729	12	188	67	67	39	2,360	61
	(-33.3%)	(-7.6%)	(1.50)	(15.5%)	(-27.78)	(-11.11)	(-0.9%)	(7.2%)	(11.1%)
	《-52.0%》	《-37.7%》	《0.99》	《-22.3%》	《-13.33》	《-9.33》	《5.9%》	《13.5%》	《7.0%》
台中市 (Taichung City)	41	6,023	13	1,124	80	83	36	1,769	48
	(2.5%)	(23.8%)	(1.13)	(9.0%)	(-2.01)	(0.43)	(-0.3%)	(-16.4%)	(-13.8%)
	《2.5%》	《-8.5%》	《4.05》	《3.3%》	《-9.51》	《-4.57》	《-0.7%》	《7.7%》	《7.7%》
台南市 (Tainan City)	30	811	23	97	53	30	30	982	33
	(0.0%)	(-45.7%)	(10.03)	(-55.8%)	(-10.00)	(-10.00)	(-19.2%)	(-28.3%)	(-8.1%)
	《-9.1%》	《-75.3%》	《6.98》	《-80.8%》	《-16.36》	《-24.55》	《-7.9%》	《-32.2%》	《-22.5%》
高雄市 (Kaohsiung City)	23	3,752	22	555	70	30	37	1,458	40
	(-20.7%)	(11.0%)	(12.79)	(27.6%)	(4.05)	(16.64)	(10.7%)	(23.6%)	(12.6%)
	《-20.7%》	《-7.7%》	《15.56》	《-1.4%》	《-13.19》	《20.09》	《1.6%》	《7.3%》	《7.7%》

\*：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。

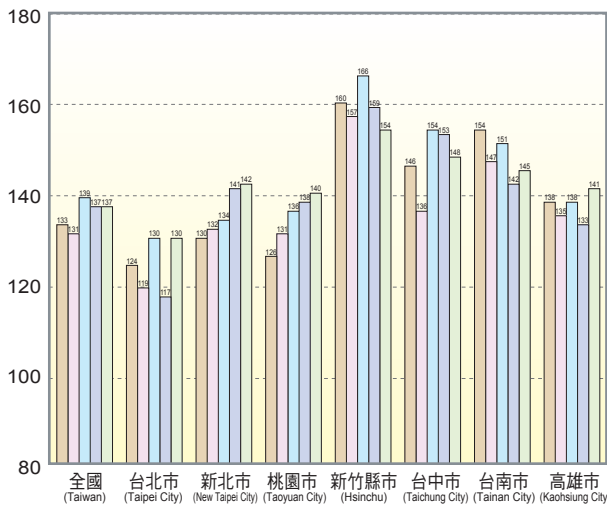
註：( )內為較上季變動率，《 》內為較去年同季變動率；銷售率係變動百分點，其他各項係變動百分比；-- 表示較上季或較去年同季變動率為零。

# 國泰房地產指數季報 簡冊

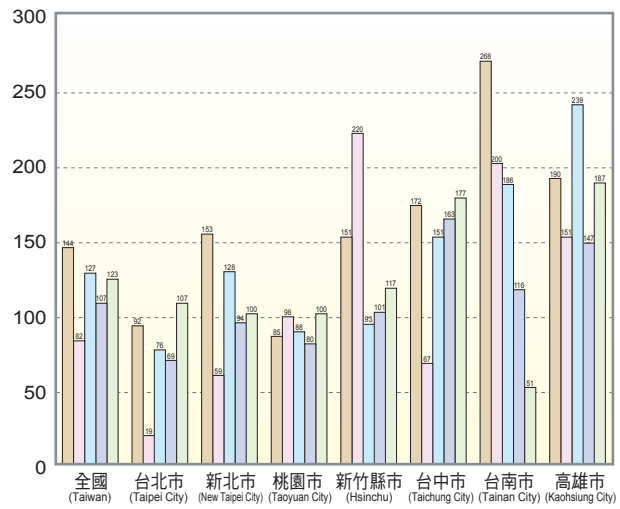
2023年第四季

基期2021年=100

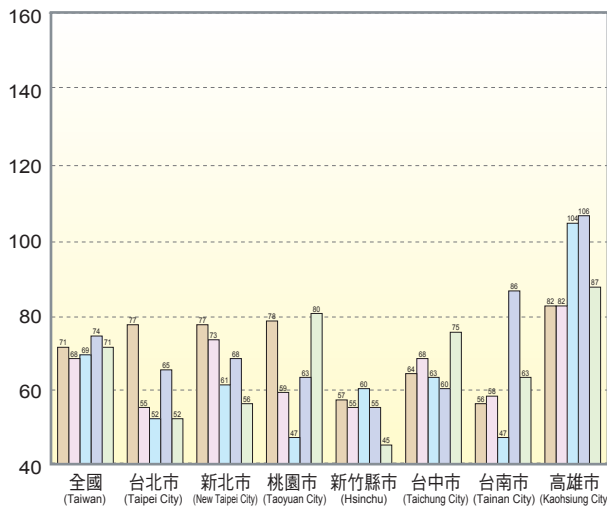
2022Q4 2023Q1 2023Q2 2023Q3 2023Q4



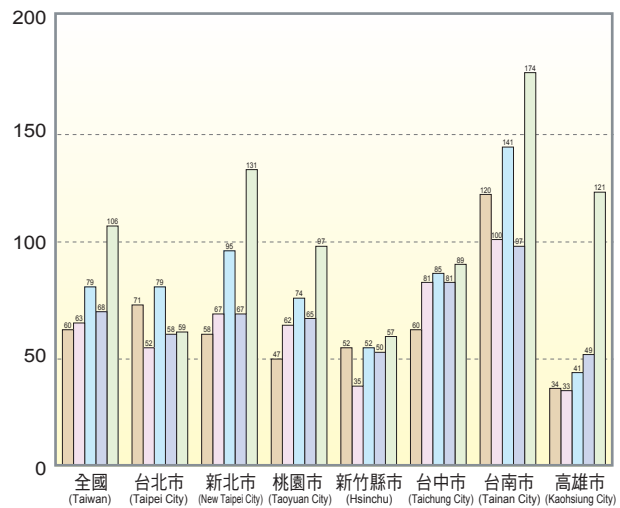
國泰可能成交價指數 (Housing Price Index)



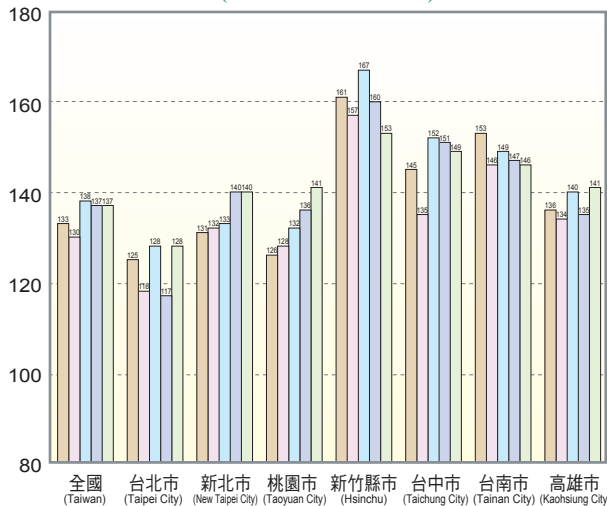
國泰推案量指數 (New Construction Volume Index)



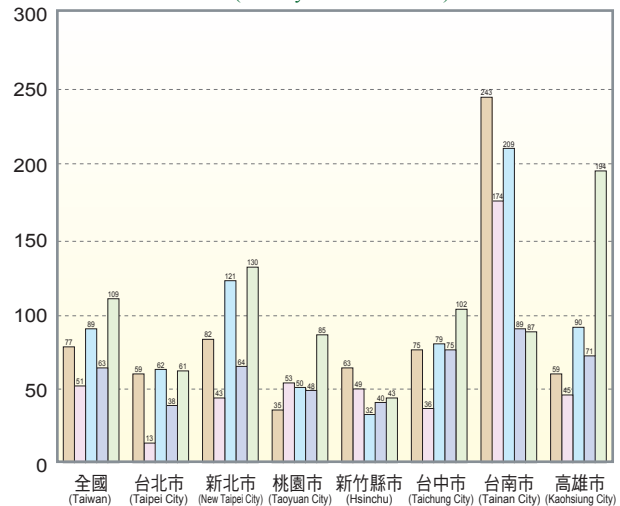
國泰議價率指數 (Price Concession Index)



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	137.19	49.02萬元/坪	0.22% (△)	3.10% (△)	可能成交價	129.76	118.34萬元/坪	11.23% (+++)	4.72% (+)		
議價率	71.13	7.88%	-0.30 (△)	-0.03 (△)	議價率	52.24	5.30%	-1.25 (-)	-2.54 (-)		
開價	136.84	53.21萬元/坪	-0.11% (△)	3.06% (△)	開價	127.88	124.97萬元/坪	9.77% (+++)	1.91% (△)		
推案量	金額	122.51	3,981億元	14.85% (+)	-15.07% (-)	推案量	金額	106.66	735億元	54.28% (++)	15.67% (△)
	戶數	103.07	20799戶	11.22% (△)	-19.56% (-)		戶數	103.12	1,514戶	57.38% (++)	22.49% (△)
30天銷售率	106.01	15.12%	5.42 (+++)	6.52 (+++)	30天銷售率	58.79	8.21%	0.16 (△)	-1.64 (△)		
30天成交量	金額	127.98	--	79.12% (+++)	49.37% (++)	30天成交量	金額	61.46	--	57.29% (+)	-3.57% (△)
	戶數	109.41	--	73.47% (+++)	41.47% (+)		戶數	60.63	--	60.45% (++)	2.12% (△)

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	142.39	59.44萬元/坪	1.17% (△)	9.56% (++)	可能成交價	140.17	38.66萬元/坪	1.84% (+)	11.59% (+++)		
議價率	55.60	6.05%	-1.31 (-)	-2.29 (-)	議價率	80.09	9.09%	1.88 (+)	0.29 (△)		
開價指數	139.79	63.27萬元/坪	-0.24% (△)	6.89% (++)	開價	141.21	42.53萬元/坪	3.96% (+)	11.94% (+++)		
推案量	金額	99.94	824億元	6.25% (△)	-34.86% (-)	推案量	金額	100.23	458億元	25.26% (△)	17.75% (△)
	戶數	99.49	4642戶	5.43% (△)	-30.71% (-)		戶數	87.72	3328戶	18.65% (△)	18.10% (△)
30天銷售率	130.73	16.07%	7.77 (+++)	9.00 (+++)	30天銷售率	97.02	13.12%	4.38 (+++)	6.79 (++)		
30天成交量	金額	126.24	--	105.85% (+++)	48.01% (+)	30天成交量	金額	95.96	--	88.03% (++)	144.12% (++)
	戶數	129.89	--	104.26% (++)	57.46% (+)		戶數	84.65	--	78.11% (++)	144.84% (+++)

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	154.44	44.68萬元/坪	-3.14% (-)	-3.54% (-)	可能成交價	148.02	45.57萬元/坪	-3.51% (-)	1.18% (△)		
議價率	45.03	5.01%	-1.10 (-)	-1.35 (△)	議價率	75.21	8.06%	1.62 (+++)	1.24 (++)		
開價	152.80	47.04萬元/坪	-4.26% (-)	-4.91% (-)	開價	148.53	49.56萬元/坪	-1.81% (-)	2.54% (△)		
推案量	金額	116.96	188億元	15.48% (△)	-22.34% (-)	推案量	金額	177.38	1,124億元	8.98% (△)	3.25% (△)
	戶數	74.92	729戶	-7.60% (△)	-37.75% (-)		戶數	113.87	6023戶	23.75% (++)	-8.51% (△)
30天銷售率	57.09	11.95%	1.50 (△)	0.99 (△)	30天銷售率	89.21	12.54%	1.13 (+)	4.05 (+++)		
30天成交量	金額	66.56	--	32.03% (+)	-15.29% (△)	30天成交量	金額	152.68	--	19.83% (△)	52.58% (+)
	戶數	42.74	--	5.64% (△)	-32.09% (-)		戶數	101.59	--	36.07% (+)	35.20% (+)

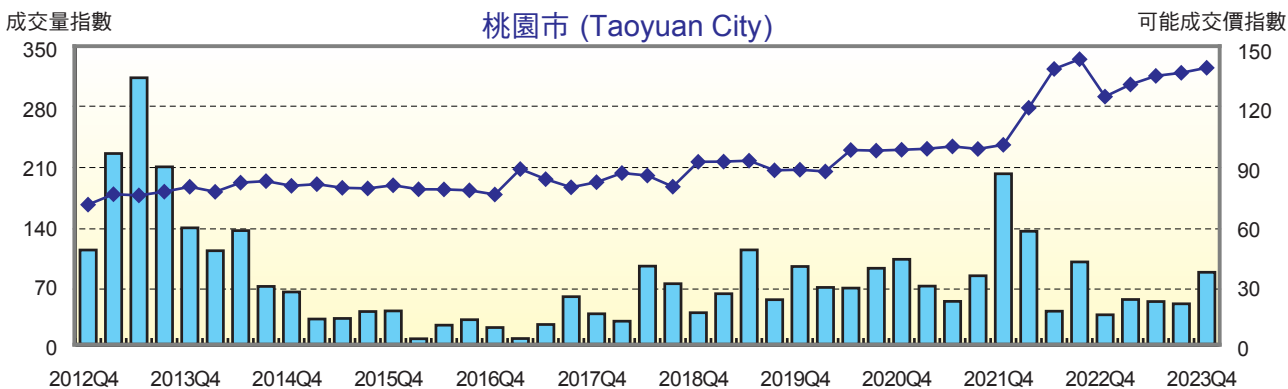
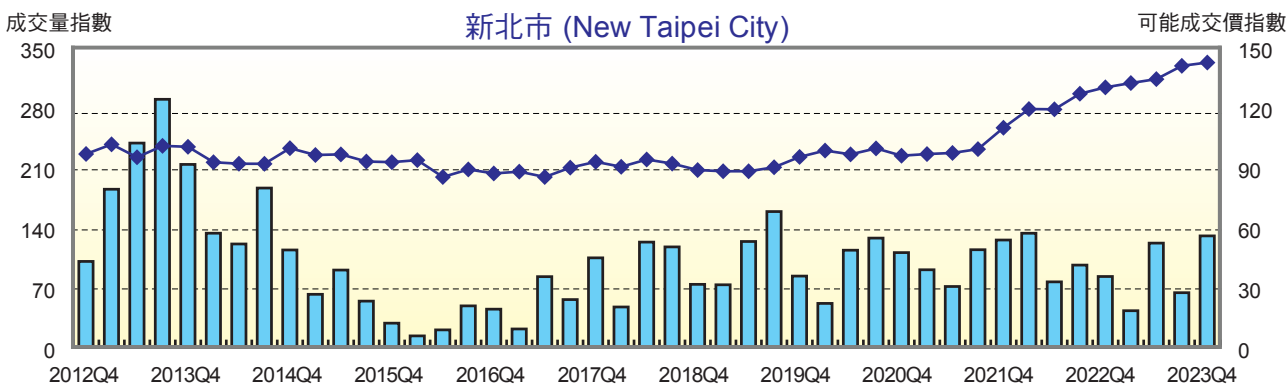
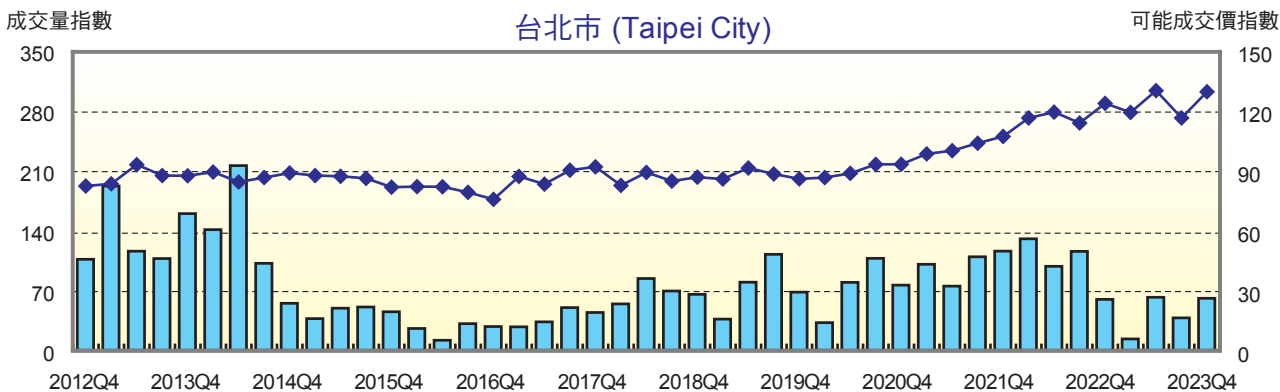
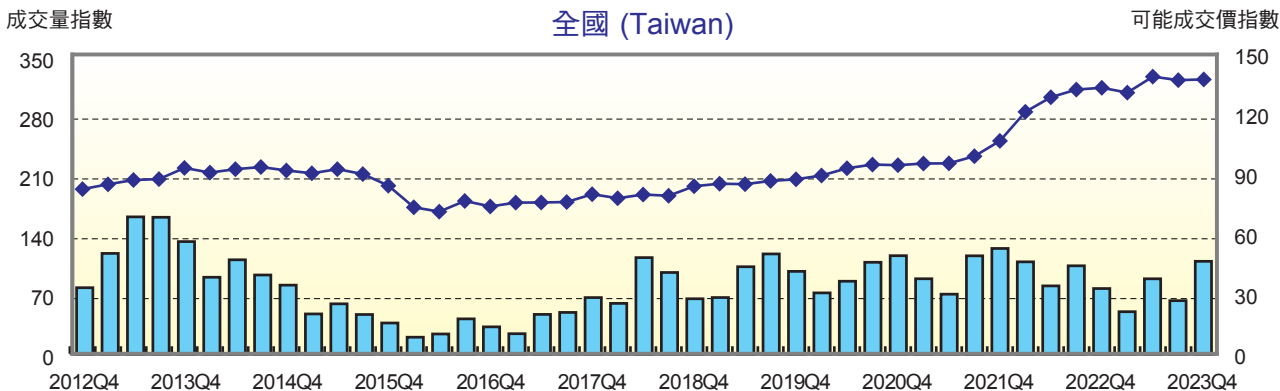
  

台南市 (Tainan City)					高雄市 (Kaohsiung City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	145.32	33.11萬元/坪	2.15% (+)	-5.50% (---)	可能成交價	141.24	32.86萬元/坪	6.53% (+++)	2.43% (△)		
議價率	62.79	7.24%	-2.64 (-)	0.73 (△)	議價率	86.74	10.45%	-2.31 (-)	0.54 (△)		
開價	145.51	35.70萬元/坪	-0.76% (△)	-4.76% (-)	開價	140.60	36.70萬元/坪	3.78% (++)	3.05% (△)		
推案量	金額	51.39	97億元	-55.84% (---)	-80.81% (---)	推案量	金額	187.46	555億元	27.55% (+)	-1.35% (△)
	戶數	49.28	811戶	-45.72% (-)	-75.30% (---)		戶數	160.14	3752戶	11.01% (△)	-7.72% (△)
30天銷售率	173.87	22.69%	10.03 (+++)	6.98 (+++)	30天銷售率	120.85	21.62%	12.79 (+++)	15.56 (+++)		
30天成交量	金額	90.60	--	-20.83% (-)	-72.28% (---)	30天成交量	金額	221.71	--	212.49% (+++)	252.24% (+++)
	戶數	86.56	--	-2.67% (△)	-64.34% (---)		戶數	193.52	--	171.95% (+++)	229.49% (+++)

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

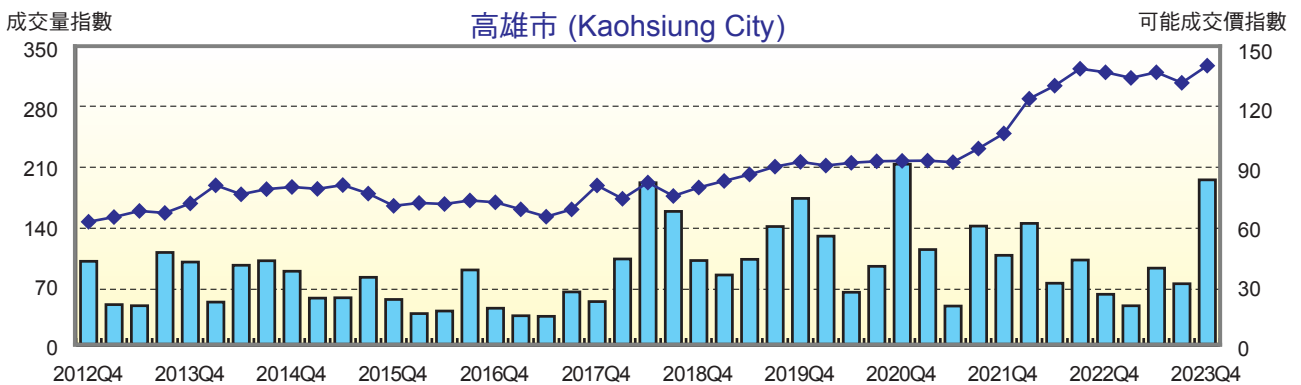
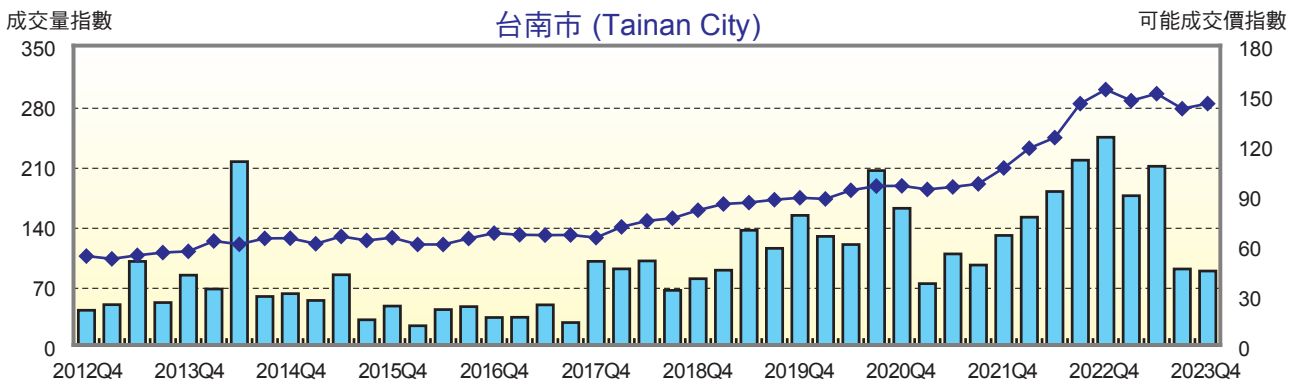
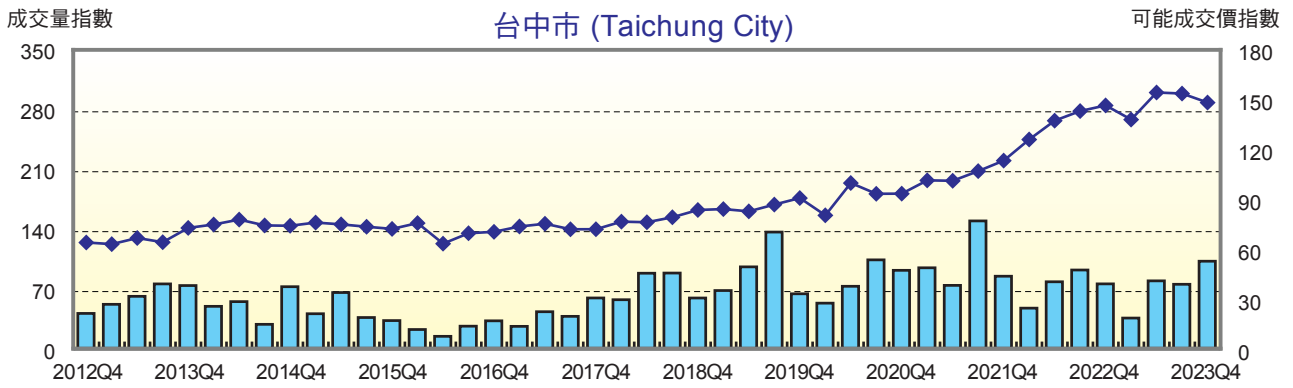
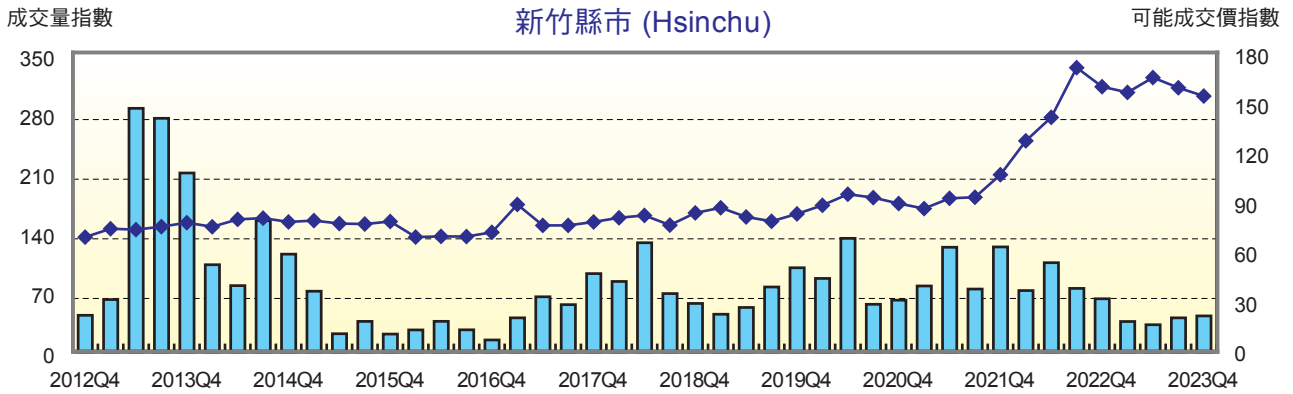
成交量指數      可能成交價指數



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	0	0	1	6	9	16
台北市 (Taipei City)	9	4	3	2	0	6	24
新北市 (New Taipei City)	0	4	0	0	6	6	16
桃園市 (Taoyuan)	3	-2	1	0	6	6	14
新竹縣市 (Hsinchu)	-3	2	-1	0	0	0	-2
台中市 (Taichung City)	-6	-6	-1	0	2	3	-8
台南市 (Tainan City)	3	4	0	-3	6	0	10
高雄市 (Kaohsiung City)	9	4	2	1	6	9	31

表四 國泰辦公室租金水準

2023第4季	台北市A級	台北市B級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市
開價 (元/坪)	3,382 (0.36%) 《1.14%》	2,061 (-0.05%) 《1.25%》	1,504 (-0.22%) 《0.29%》	1,974 (1.17) 《7.30%》	1,169 (0.00%) 《0.66%》
議價率 (%)	10.09 (-0.48) 《-0.65》	10.46 (-0.17) 《-1.27》	13.91 (-0.06) 《0.26》	18.49 (0.67) 《-2.08》	11.72 (0.00) 《-0.69》
空置率 (%)	5.94 (-0.84) 《1.56》	4.11 (0.24) 《0.30》	7.68 (-0.03) 《2.06》	6.27 (1.47) 《5.47》	7.07 (0.00) 《-0.11》

2023第4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)	4,127 (-0.11%) 《1.46%》	2,803 (1.10%) 《0.09%》	2,869 (0.48%) 《0.48%》	2,532 (0.35%) 《2.40%》	3,117 (0.86%) 《0.71%》	2,574 (2.24%) 《2.24%》
議價率 (%)	9.63 (-0.05) 《0.40》	9.15 (1.26) 《-0.44》	11.36 (-1.43) 《-2.63》	11.82 (0.42) 《2.32》	11.22 (-0.71) 《-1.82》	9.53 (-6.67) 《-6.67》
空置率 (%)	7.84 (-1.38) 《4.22》	3.39 (-0.67) 《1.05》	7.33 (0.12) 《-0.90》	7.07 (3.62) 《4.15》	0.00 (-1.04) 《-3.98》	2.43 (-5.49) 《-6.19》

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。