

國泰房地產指數季報簡冊

民國一一三年第二季

Cathay Real Estate Index
Quarterly Report 2024 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

二〇二四年七月出刊

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)

陳鈞樺(政大地政系碩士生)

陳韋穎(政大地政系碩士生)

吳世道(政大地政系碩士生)

楊智傑(政大地政系碩士生)

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

2024年第2季國泰房地產指數，相較上一季與相較去年均為價量俱漲。本季較上季開價大幅上漲，議價率小幅擴大，成交價大幅上漲；推案量、銷售率及成交量均大幅增加。展望下半年，新興科技應用商機持續擴增，可望支撐台灣出口動能，央行上修2024年全年經濟成長率為3.77%。考量2024年以來國內通膨率緩步回降，經濟溫和成長，央行維持政策利率不變；惟去年下半年起，房市交易成長回升，不動產貸款占總放款比率仍高，央行於6月第六度調整選擇性信用管制措施，調降自然人特定地區第2戶購屋貸款成數為六成，並調升存款準備率一碼，以減緩信用資源流向不動產市場。

進一步觀察各地區表現，相較去年同季，成交價部分，除台北、新竹外，各地區成交價呈穩定或上漲；成交量部分，各地區均增加。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；成交量部分，各地區均有增加趨勢，中南高地區已超過前次波段高點。在科技產業帶動投資議題持續發酵、新青安房貸政策、股市站穩2萬點創造財富效果及通膨預期下，房市價量齊揚、成交量創歷史新高，房市持續熱絡。央行雖升準、加碼信用管制，惟在低利、AI產業、資金回流、股市表現等利多因素下，影響有限。綜合本季房市，相較上一季及去年同期皆為價量俱漲，房市表現熱絡，但仍須留意央行選擇性信用管制、新青安精進措施及回房稅上路等後續影響。

壹、國泰房地產指數（見表一、圖一）

■ 可能成交價上漲，台南上漲較多

本季全國可能成交價相較上一季大幅上漲，除新竹下跌外，其餘地區維持穩定或上漲，其中台南上漲近7%較多。

■ 開價上漲，台南上漲較多

本季全國開價相較上一季大幅上漲，除新竹下跌外，其餘地區維持穩定或上漲，其中台南上漲近9%較多。

■ 議價率擴大，桃園議價率最低

本季全國議價率小幅擴大，除桃園縮減外，其餘地區維持穩定或擴大，其中桃園議價率5.9%最低。

■ 推案金額大幅增加，台北增幅較大

本季全國推案金額大幅增加，各地區均增加，其中台北推案金額增加三倍多較多。

■ 銷售率增加，高雄銷售率最高

本季全國銷售率大幅增加，除台北、新北減少外，其餘地區維持穩定或增加，其中高雄銷售率34.5%最高。

■ 成交量(戶數)增加，台南增幅較大

本季全國成交量大幅增加，各地區均增加，其中台南成交量增加近三倍較多。

貳、各地區市場評估（見表二及圖二）

■ 國泰台北市房地產指數，本季推案量(金額及戶數)創近五年來新高，成交量創近十年新高，其中信義區、松山區及中山區等精華區1~2房小宅產品，訴求低總價、低自備款造成熱銷。整體而言，相較上一季價量俱漲，房市表現熱絡；相較去年同季價量增，價量背離，房市表現待觀察。

■ 國泰新北市房地產指數，指標大案多集中於重劃區或具捷運題材持持區域如二重重劃區、新北環狀線沿線，相較上一季由於戶數量體規模大，銷售去化速度較慢；部分個案創區域高價，因建商品牌、產品規劃得宜，銷售表現仍佳。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，本季推案量(金額及戶數)創歷史新高，銷售率及成交量(戶數)創近十年來新高，由於桃園市房價基期低、建設題材豐富，青埔高鐵特區受惠軌道經濟效應，加上公園、綠地生活機能成熟，吸引大量雙北及新竹縣市外溢買盤，交易量能持續攀升。整體而言，相較上一季及去年同期皆為價量俱漲，房市表現熱絡。

■ 國泰新竹縣市房地產指數，受透天個案影響，且推

案地點多半位於新竹外圍基期較低區域，致房價下跌。台積電在竹科寶山擴建2奈米廠，緯創、智邦進駐竹北AI智慧園區，科學園區、產業園區結合高鐵效應，吸引科技新貴購屋置產，加上本季供給有限、推出個案戶數較少，成交量大幅增加。整體而言，相較上一季及去年同季皆為價跌量增，價量背離，房市表現待觀察。

■ 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，吸引品牌建商搶進推案，位於西屯區單元八重劃區、七期重劃區及水湳經貿園區等指標建案，銷售率表現佳。近期台積電中科二期擴廠確定，艾司摩爾進駐台中七期成立總部，在科技業帶動投資議題發酵下，成交量持續增加。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。

■ 國泰台南市房地產指數，本季銷售率及成交戶數創歷史新高，房市價量俱揚。台積電南科3奈米投產，吸引全球五大供應商進駐南科，南科周邊區域及北外環沿線成為房市熱區，永康區及安南區銷售率表現突出。在科技業及股市上漲等議題發酵下，資金配置轉向房市致成交量大幅增加。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。

■ 國泰高雄市房地產指數，受透天個案影響，透天推案地點多半位於中低價區，倘排除透天個案，大廈房價呈上漲趨勢。近期台積電高雄廠2奈米先進製程效應，輝達與鴻海宣布在高雄軟體園區建置先進算力中心，AI產業熱潮加上半導體S廊帶建置，加速高雄產業升級，帶來科技業人口紅利，也讓周圍房市買氣爆熱。整體而言，相較上一季與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28分，新北市表現持平，其餘地區表現均較上季佳。綜合表現最佳為桃園市26分，其次為台南市25分，綜合分數介於0至28分之間。

■ 本季相較去年同季全國綜合表現分數為28分，各地區表現均較去年同季佳。綜合表現最佳為桃園市30分，其次為高雄市19分，綜合分數介於2至30分之間。

肆、國泰辦公室租金水準（見表四）

■ 開價部分除南港園區大幅上漲，其他地區維持穩定；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，各路段皆維持穩定；議價率部分，忠孝襄陽路段大幅縮減，其餘路段維持穩定；空置率部分，仁愛敦南路段、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	推案金額 (億元)	推案戶數 (戶)	銷售率 (%)	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)	264	5,575	27,645	22	87	63	34	2,014	60
	(56.2%)	(103.5%)	(85.3%)	(5.22)	(7.83)	(15.33)	(-2.8%)	(9.3%)	(12.9%)
	《8.6%》	《34.6%》	《21.7%》	《10.89》	《4.82》	《2.76》	《3.0%》	《13.0%》	《11.4%》
台北市 (Taipei City)	36	982	2,309	16	100	89	31	4,194	134
	(227.3%)	(329.9%)	(281.0%)	(-1.94)	(0.00)	(-11.11)	(-2.0%)	(13.8%)	(18.2%)
	《44.0%》	《87.6%》	《100.4%》	《5.32》	《0.00》	《-7.11》	《-11.7%》	《-13.9%》	《-0.8%》
新北市 (New Taipei City)	56	1,256	5,867	14	98	64	30	2,137	69
	(64.7%)	(69.0%)	(78.4%)	(-4.22)	(4.10)	(23.11)	(-9.2%)	(-7.1%)	(2.8%)
	《12.0%》	《19.0%》	《-1.9%》	《2.43》	《2.21》	《6.29》	《9.8%》	《25.5%》	《15.4%》
桃園市 (Taoyuan)	50	958	5,678	23	86	64	36	1,745	48
	(138.1%)	(57.2%)	(45.9%)	(9.02)	(-9.24)	(2.10)	(5.9%)	(11.5%)	(3.8%)
	《61.3%》	《137.2%》	《120.2%》	《12.96》	《11.81》	《12.39》	《2.5%》	《8.1%》	《5.3%》
新竹縣市 (Hsinchu)	23	174	825	17	70	70	36	2,119	58
	(35.3%)	(95.1%)	(86.2%)	(-0.69)	(-6.91)	(4.86)	(-2.3%)	(3.9%)	(7.0%)
	《9.5%》	《15.8%》	《35.7%》	《6.13》	《2.90》	《-6.63》	《-13.8%》	《-16.2%》	《-2.8%》
台中市 (Taichung City)	42	1,095	5,720	17	90	79	35	1,891	52
	(35.5%)	(112.7%)	(89.0%)	(5.04)	(16.28)	(10.83)	(7.0%)	(12.8%)	(4.9%)
	《-2.3%》	《14.8%》	《16.7%》	《5.25》	《2.10》	《-16.78》	《0.9%》	《2.1%》	《-0.3%》
台南市 (Tainan City)	28	476	3,421	34	75	50	33	1,366	41
	(-3.4%)	(72.3%)	(78.0%)	(18.53)	(6.03)	(12.07)	(-15.4%)	(-11.4%)	(4.4%)
	《-17.6%》	《36.1%》	《42.0%》	《15.58》	《-1.47》	《0.00》	《0.5%》	《10.1%》	《8.6%》
高雄市 (Kaohsiung City)	29	634	3,825	35	72	14	34	1,601	46
	(11.5%)	(128.0%)	(120.0%)	(4.54)	(14.72)	(13.79)	(-6.6%)	(8.3%)	(15.4%)
	《-25.6%》	《-10.2%》	《-24.9%》	《27.14》	《5.75》	《3.54》	《2.6%》	《20.9%》	《18.9%》

*：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。

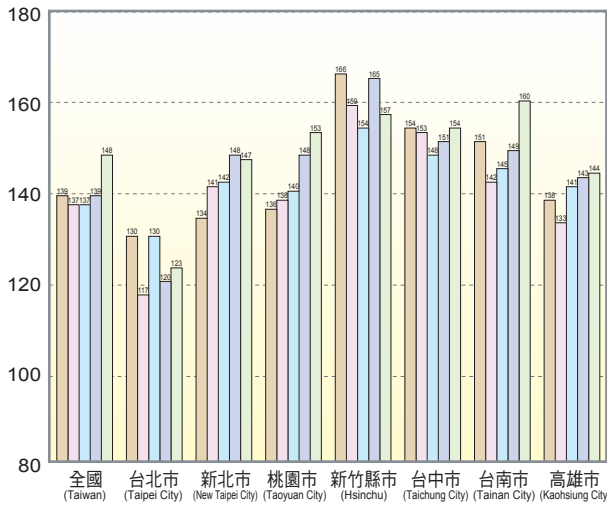
註：()內為較上季變動率，《 》內為較去年同季變動率；銷售率係變動百分點，其他各項係變動百分比；-- 表示較上季或較去年同季變動率為零。

國泰房地產指數季報 簡冊

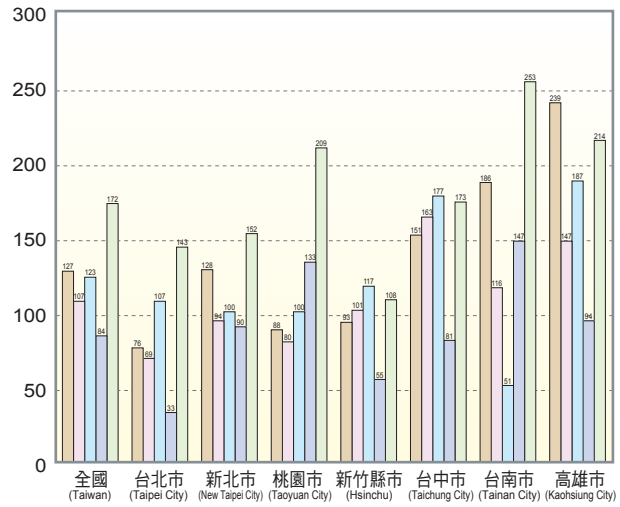
2024年第二季

基期2021年=100

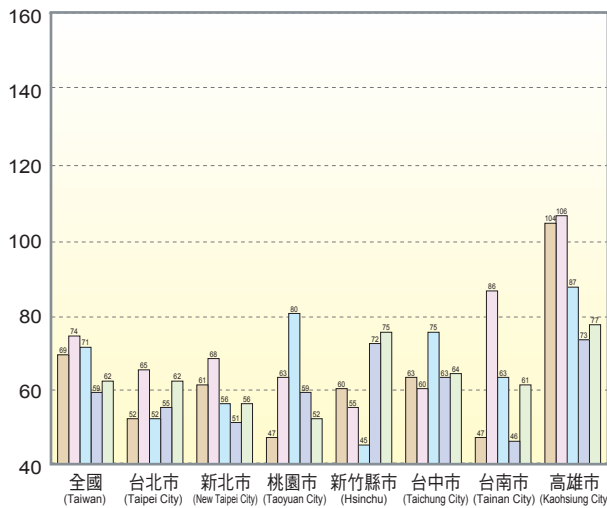
2023Q2 2023Q3 2023Q4 2024Q1 2024Q2



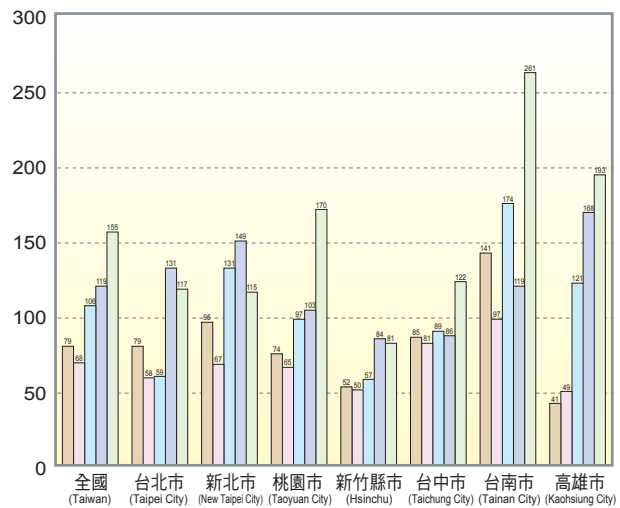
國泰可能成交價指數 (Housing Price Index)



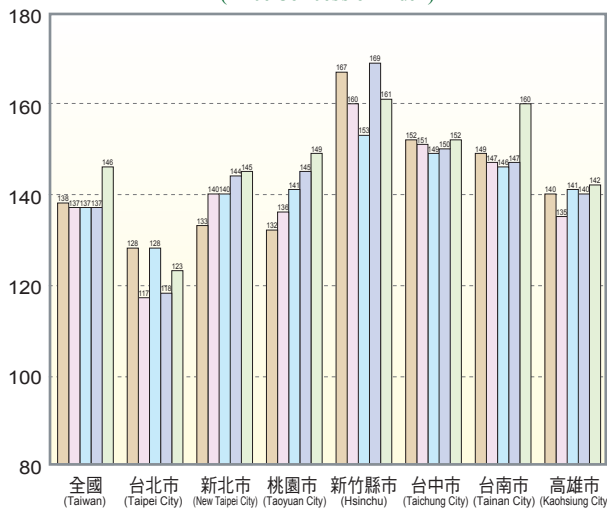
國泰推案量指數 (New Construction Volume Index)



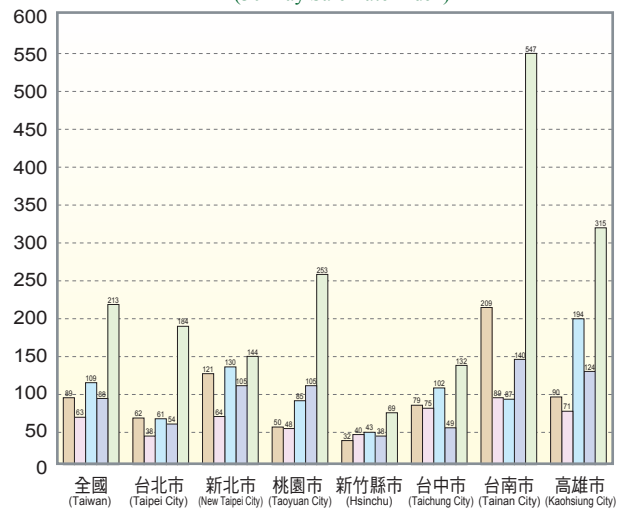
國泰議價率指數 (Price Concession Index)



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	148.41	53.03萬元/坪	6.70% (+++)	7.05% (++)	可能成交價	123.44	112.58萬元/坪	3.10% (++)	-5.28% (-)		
議價率	61.71	6.83%	0.31 (+)	-0.80 (-)	議價率	62.19	6.31%	0.74 (+)	1.01 (△)		
開價	146.37	56.92萬元/坪	7.05% (+++)	6.12% (++)	開價	122.96	120.17萬元/坪	3.92% (++)	-4.26% (--)		
推案量	金額	171.53	5,575億元	103.53% (+++)	34.57% (+++)	推案量	金額	142.63	982億元	329.91% (+++)	87.56% (++)
	戶數	137.00	27645戶	85.33% (+++)	21.70% (+)		戶數	157.26	2309戶	281.02% (+++)	100.43% (++)
30天銷售率	155.15	22.12%	5.22 (+++)	10.89 (+++)	30天銷售率	116.89	16.33%	-1.94 (-)	5.32 (++)		
30天成交量	金額	262.25	--	166.37% (+++)	164.92% (+++)	30天成交量	金額	163.40	--	284.19% (+++)	178.29% (+++)
	戶數	212.82	--	142.54% (+++)	139.59% (+++)		戶數	183.84	--	240.51% (+++)	197.40% (+++)

新北市 (New Taipei City)					
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季	
可能成交價	147.37	61.51萬元/坪	-0.34% (△)	9.90% (++)	
議價率	55.58	6.05%	0.52 (△)	-0.61 (△)	
開價指數	144.67	65.48萬元/坪	0.21% (△)	9.18% (++)	
推案量	金額	152.31	1,256億元	69.01% (+++)	19.00% (+)
	戶數	125.75	5867戶	78.44% (+++)	-1.86% (△)
30天銷售率	114.70	14.10%	-4.22 (--)	2.43 (+)	
30天成交量	金額	168.80	--	30.05% (+)	43.78% (+)
	戶數	144.04	--	37.30% (+)	18.58% (+)

桃園市 (Taoyuan)					
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季	
可能成交價	152.70	42.12萬元/坪	3.49% (++)	12.23% (+++)	
議價率	52.10	5.91%	-0.80 (-)	0.55 (△)	
開價	148.65	44.77萬元/坪	2.61% (+)	12.89% (+++)	
推案量	金額	209.38	958億元	57.21% (++)	137.21% (+++)
	戶數	149.66	5678戶	45.85% (++)	120.25% (+++)
30天銷售率	170.04	23.00%	9.02 (+++)	12.96 (+++)	
30天成交量	金額	351.36	--	158.70% (+++)	443.28% (+++)
	戶數	253.14	--	140.00% (+++)	404.43% (+++)

新竹縣市 (Hsinchu)					
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季	
可能成交價	156.83	45.37萬元/坪	-5.09% (--)	-5.32% (--)	
議價率	74.54	8.29%	0.26 (△)	1.60 (+)	
開價	160.71	49.47萬元/坪	-4.82% (-)	-3.67% (-)	
推案量	金額	107.75	174億元	95.10% (+++)	15.78% (△)
	戶數	84.79	825戶	86.23% (+++)	35.69% (+)
30天銷售率	81.10	16.97%	-0.69 (△)	6.13 (+)	
30天成交量	金額	87.10	--	87.46% (++)	81.18% (++)
	戶數	68.71	--	78.94% (+++)	112.34% (+++)

台中市 (Taichung City)					
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季	
可能成交價	153.91	47.38萬元/坪	1.70% (△)	-0.09% (△)	
議價率	63.51	6.80%	0.07 (△)	0.10 (△)	
開價	152.36	50.84萬元/坪	1.78% (△)	0.01% (△)	
推案量	金額	172.74	1,095億元	112.69% (+++)	14.77% (△)
	戶數	108.14	5720戶	89.03% (+++)	16.73% (+)
30天銷售率	122.31	17.19%	5.04 (+++)	5.25 (+++)	
30天成交量	金額	203.84	--	200.86% (+++)	65.32% (++)
	戶數	132.27	--	167.39% (+++)	68.15% (++)

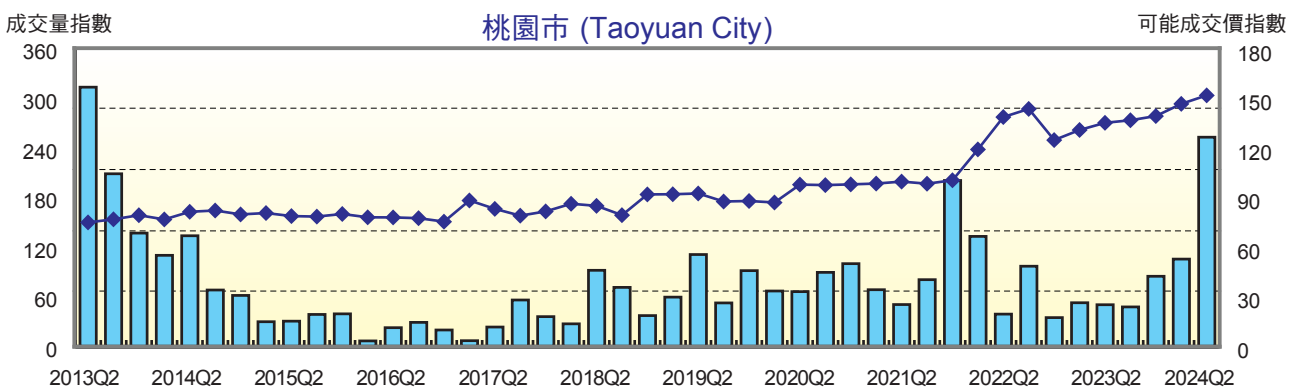
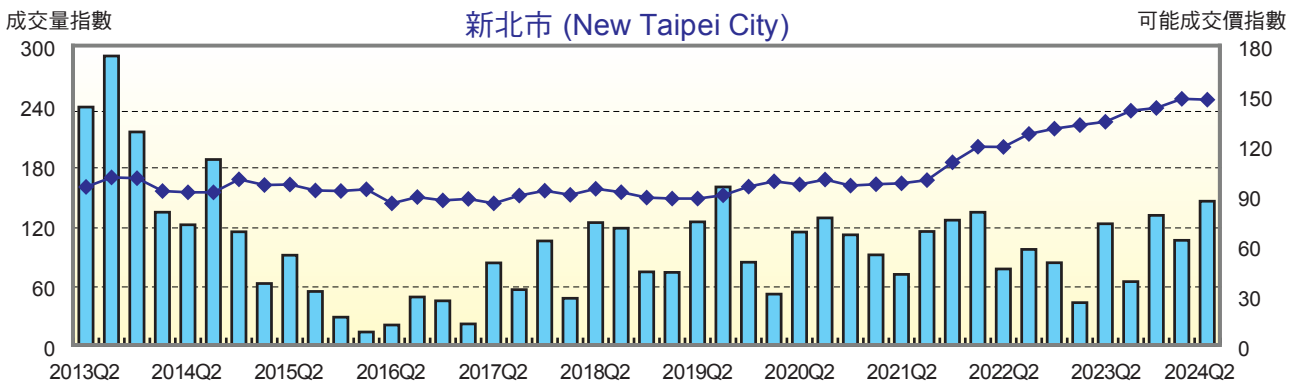
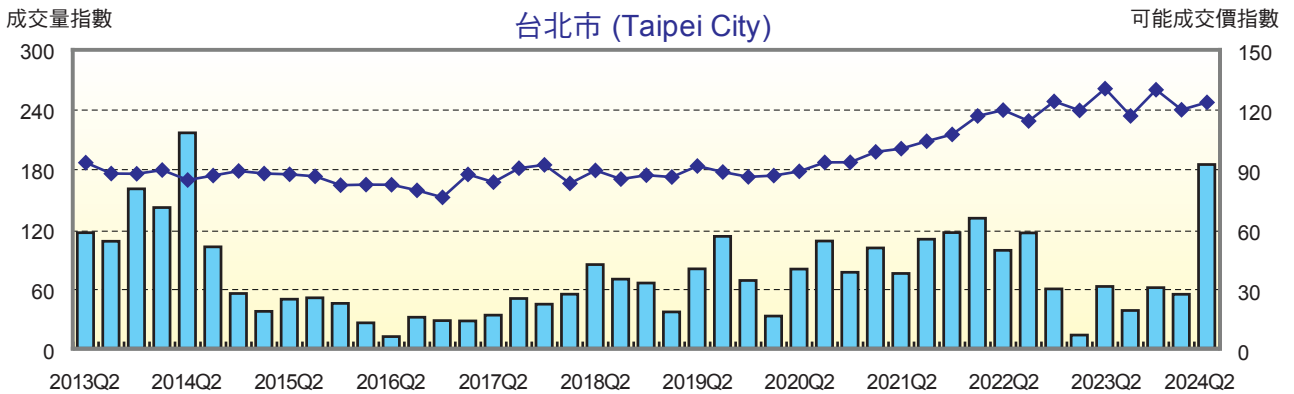
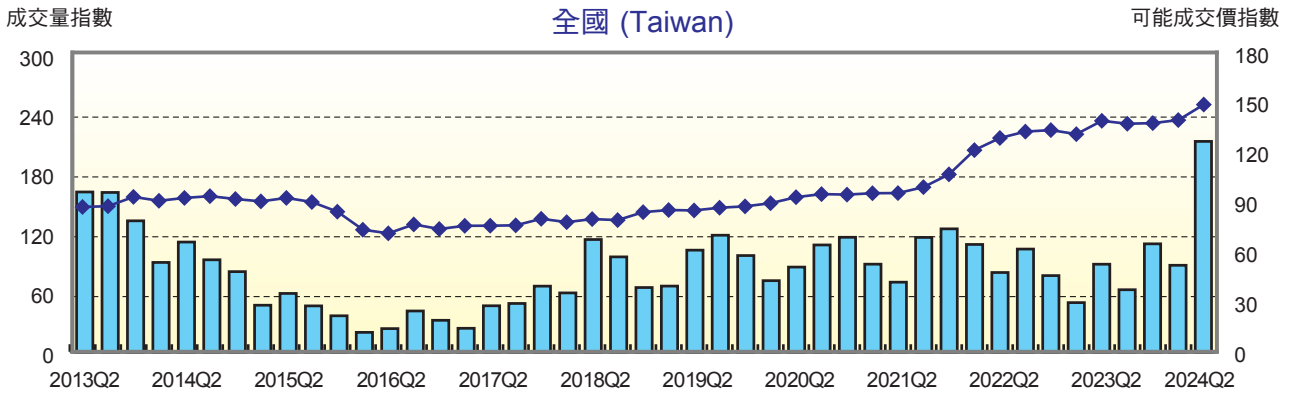
台南市 (Tainan City)					
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季	
可能成交價	159.81	36.42萬元/坪	6.97% (+++)	5.65% (△)	
議價率	60.71	7.00%	1.69 (++)	1.59 (++)	
開價	159.61	39.16萬元/坪	8.91% (+++)	7.46% (+)	
推案量	金額	252.78	476億元	72.27% (++)	36.08% (+)
	戶數	207.87	3421戶	77.99% (+++)	41.95% (+)
30天銷售率	260.55	34.00%	18.53 (+++)	15.58 (+++)	
30天成交量	金額	667.84	--	278.60% (+++)	151.18% (+++)
	戶數	547.15	--	291.19% (+++)	162.01% (+++)

高雄市 (Kaohsiung City)					
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季	
可能成交價	144.41	33.60萬元/坪	0.81% (△)	4.74% (△)	
議價率	77.15	9.30%	0.47 (△)	-3.19 (--)	
開價	141.93	37.05萬元/坪	1.34% (+)	1.06% (△)	
推案量	金額	214.31	634億元	128.01% (+++)	-10.18% (△)
	戶數	163.25	3825戶	119.95% (+++)	-24.85% (--)
30天銷售率	192.91	34.51%	4.54 (+++)	27.14 (+++)	
30天成交量	金額	404.61	--	162.51% (+++)	320.44% (+++)
	戶數	314.93	--	153.24% (+++)	251.75% (+++)

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

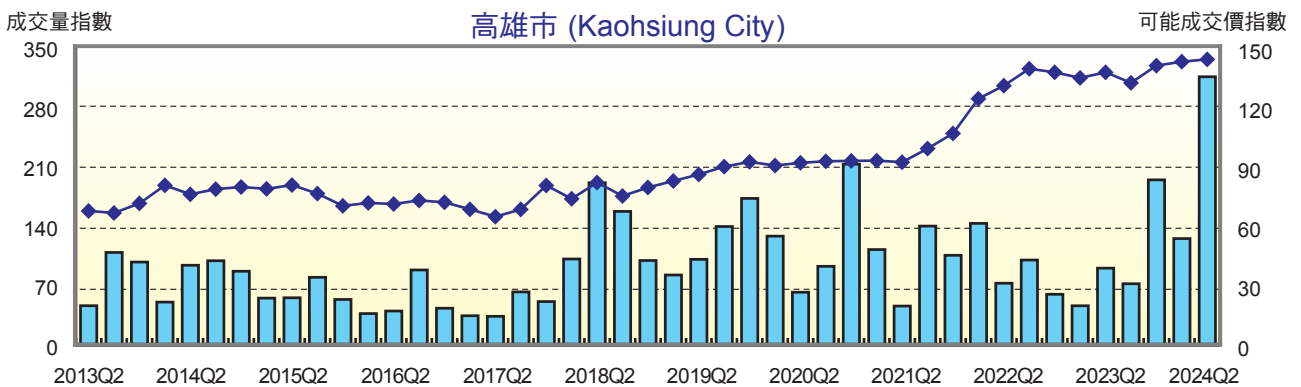
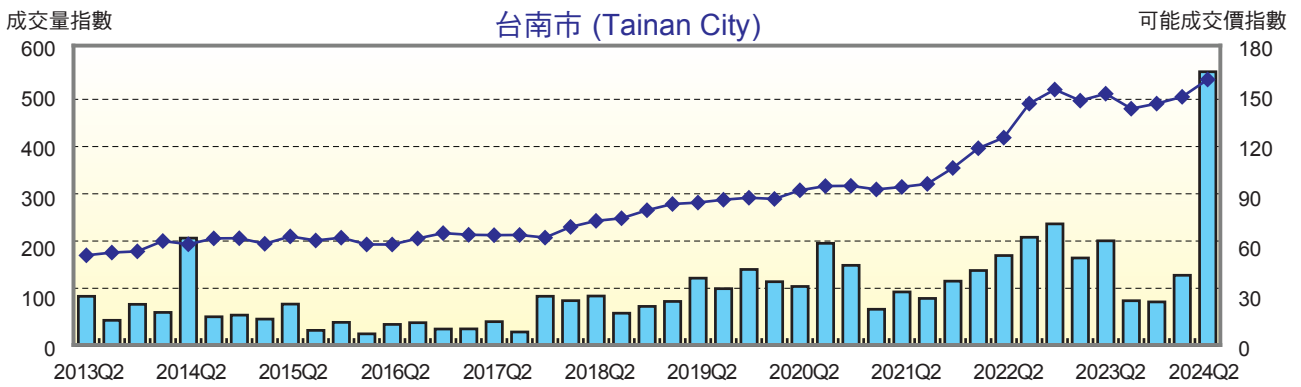
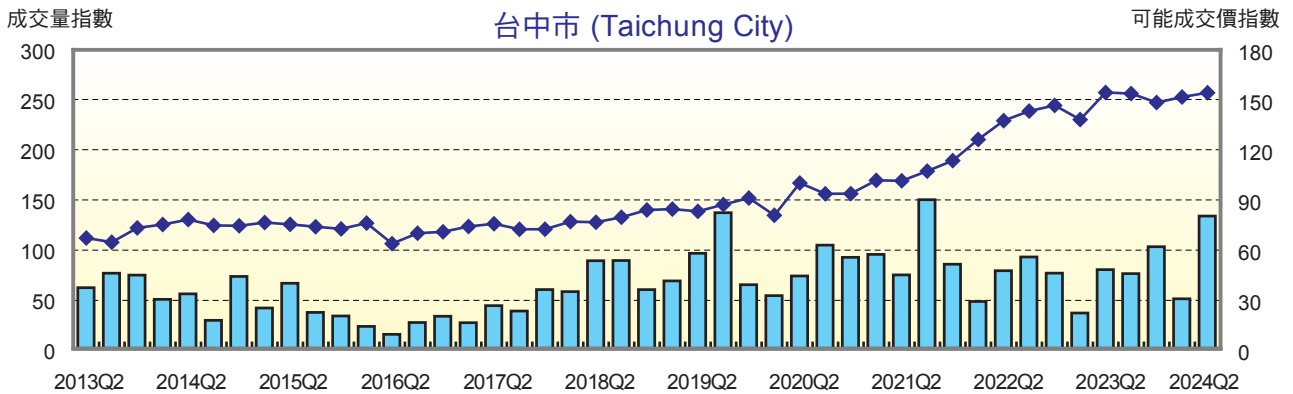
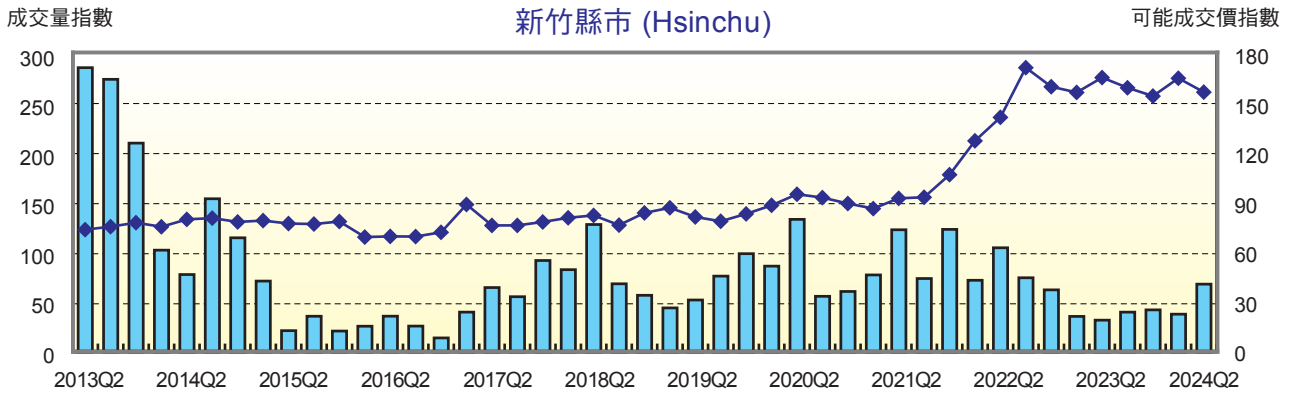
成交量指數 可能成交價指數



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	-2	3	3	6	9	28
台北市 (Taipei City)	6	-2	2	3	-2	9	16
新北市 (New Taipei City)	0	0	0	3	-6	3	0
桃園市 (Taoyuan)	6	2	1	2	6	9	26
新竹縣市 (Hsinchu)	-6	0	-1	3	0	9	5
台中市 (Taichung City)	0	0	0	3	6	9	18
台南市 (Tainan City)	9	-4	3	2	6	9	25
高雄市 (Kaohsiung City)	0	0	1	3	6	9	19

表四 國泰辦公室租金水準

2024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)	3,398 (0.05%) 《0.57%》	2,087 (0.23%) 《1.25%》	1,504 (-0.86%) 《-0.22%》	2,028 (2.70%) 《3.91%》	1,169 (0.00%) 《0.00%》
議價率 (%)	9.59 (-0.23) 《-1.33》	10.75 (0.05) 《0.02》	13.73 (-0.12) 《-0.24》	19.13 (0.64) 《1.31》	11.72 (0.00) 《0.00》
空置率 (%)	6.02 (-0.40) 《-1.61》	5.03 (0.33) 《1.43》	8.51 (-0.22) 《0.70》	4.62 (-0.05) 《0.43》	7.07 (0.00) 《0.00》

2024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)	4,144 (0.09%) 《0.58%》	2,795 (-0.24%) 《-1.79%》	2,869 (0.00%) 《0.48%》	2,532 (0.00%) 《0.00%》	3,163 (0.00%) 《2.36%》	2,591 (0.69%) 《2.94%》
議價率 (%)	9.55 (-0.13) 《0.25》	8.80 (-0.08) 《-1.17》	11.50 (0.00) 《-2.09》	11.46 (0.00) 《0.04》	10.83 (0.16) 《-1.50》	4.39 (-2.31) 《-11.81》
空置率 (%)	8.82 (0.16) 《-1.43》	1.97 (-1.28) 《-0.79》	4.59 (-0.85) 《-3.07》	5.66 (-0.13) 《2.17》	5.60 (-1.67) 《-3.00》	2.02 (0.14) 《-6.03》

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。