

2024 年第一季國泰房地產指數新聞稿

國泰建設股份有限公司

重要聲明

圖表文轉載，須註明出處

2024 年第 1 季國泰房地產指數，相較去年同季為價量俱漲，相較上一季為價漲量縮。本季開價維持穩定，議價率中幅縮減，成交價小幅上漲；推案量大幅減少，銷售率中幅增加，成交量小幅減少。央行上修 2024 年全年經濟成長率為 3.22%，並考量今年 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。

進一步觀察各地區表現，相較去年同季，成交價部分，各地區成交價均呈穩定或上漲；成交量部分，除台南減少外，其餘地區成交量均呈穩定或增加。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。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 169 件，推案戶數計有 14,917 戶，較上季及去年同季均下降。總推案金額為 2,739 億元，較上季下降、較去年同季上升；主力總價為 1,841 萬元，較上季及去年同季均上升；其中大廈類型推案者佔 79%，如附表所示。

	全國	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市
個案	169	11	34	21	17	31	29	26
	(-15.9%)	(-64.5%)	(-10.5%)	(-19.2%)	(41.7%)	(-24.4%)	(-3.3%)	(13.0%)
	《-17.2%》	《-21.4%》	《-5.6%》	《-41.7%》	《-26.1%》	《-6.1%》	《-19.4%》	《0.0%》
推案 金額 (億元)	2,739	229	743	609	89	515	276	278
	(-31.2%)	(-68.9%)	(-9.8%)	(32.9%)	(-52.8%)	(-54.2%)	(185.6%)	(-49.9%)
	《2.6%》	《72.0%》	《52.9%》	《35.6%》	《-74.9%》	《21.6%》	《-26.7%》	《-37.6%》
推案 戶數	14,917	606	3,288	3,893	443	3,026	1,922	1,739
	(-28.3%)	(-60.0%)	(-29.2%)	(17.0%)	(-39.2%)	(-49.8%)	(137.0%)	(-53.7%)
	《-8.8%》	《63.3%》	《10.9%》	《19.4%》	《-67.4%》	《28.2%》	《-32.1%》	《-45.7%》

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

二、價量指數狀況

1. 可能成交價上漲，新竹上漲較多

本季全國可能成交價相較上一季小幅上漲，除台北下跌外，其餘地區維持穩定或上漲，其中新竹上漲近 7 個百分點較多。

2. 開價持穩，新竹上漲較多

本季全國開價相較上一季維持穩定，除台北下跌外，其餘地區維持穩定或上漲，其中新竹上漲一成較多。

3. 議價率縮減，台南議價率最低

本季全國議價率中幅縮減，除新竹擴大外，其餘地區維持穩定或縮減，其中台南議價率 5.31% 最低。

4. 推案金額大幅減少，台北減幅較大

本季全國推案金額大幅減少，除台南增加外，其餘地區維持穩定或減少，其中台北推案金額減幅較大。

5. 銷售率增加，高雄銷售率最高

本季全國銷售率中幅增加，除台南減少外，其餘地區維持穩定或增加，其中高雄銷售率水準近三成最高。

6. 成交量(戶數)減少，台中減幅較大

本季全國成交量小幅減少，除桃園、台南增加外，其餘地區維持穩定或減少，其中台中成交量減少五成較多。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，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。
2. 國泰新北市房地產指數，本季受指標個案影響，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。

3. 國泰桃園市房地產指數，桃園作為北台灣房價基期相對低的城市，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。
4. 國泰新竹縣市房地產指數，新竹地區在缺乏指標案支撐下，本季推案金額僅 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。
5. 國泰台中市房地產指數，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。
6. 國泰台南市房地產指數，本季台南集中於 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。
7. 國泰高雄市房地產指數，自去年新青安貸款上路後，帶動高雄一波買氣，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。
8. 本季雙北、桃園及台中地區大廈模型價與整體模型價接近，新竹及高雄地區大廈模型價高於整體模型價，台南地區大廈模型價則低於整體模型價。從近五年資料分析，雙北推案幾乎均為大廈類型，由於房地價雙漲效應，近年桃園、台中推案亦以大廈類型為主，致大廈模型價與整體模型價接近。新竹及高雄地區透天推案產品多位於外圍區域，故大廈價高於整體模型價。台南地區近年大廈類型推案增加，大廈模型價平均低於整體模型價，但差距已縮小。從趨勢圖來看，視透天推案區位與品質差異，偶爾出現整體模型價高於或低於大廈模型價之情形。

2024 年 第 1 季	可能成交價		議價率		30 天銷售率		成交量指數	
	萬元/ 坪	相較上季 變動率(%)	%	相較上季 變動百分點	%	相較上季 變動百分點	指數	相較上季 變動率%
全國	49.70	1.39%(+)	6.52	-1.36(--)	16.90	1.79(++)	87.75	-19.80%(-)
台北市	109.19	-7.73%(---)	5.57	0.27(△)	18.27	10.06(+++)	53.99	-10.95%(△)
新北市	61.73	3.85%(++)	5.53	-0.52(△)	18.32	2.25(++)	104.91	-19.24%(-)
桃園市	40.70	5.27%(++)	6.72	-2.37(--)	13.98	0.85(+)	105.47	24.59%(+)
新竹縣市	47.81	6.99%(++)	8.04	3.03(+++)	17.66	5.71(+)	38.40	-10.16%(△)
台中市	46.59	2.24%(△)	6.73	-1.33(--)	12.15	-0.39(△)	49.47	-51.31%(---)
台南市	34.04	2.81%(+)	5.31	-1.93(--)	15.47	-7.22(---)	139.87	61.59%(++)
高雄市	33.33	1.42%(△)	8.83	-1.63(--)	29.97	8.36(+++)	124.36	-35.74%(--)

註 1：△表示穩定。+/-表示小幅波動。+/-表示中幅波動。+++/-表示大幅波動。

註 2：成交量指數係指成交量(戶數)指數

單位：萬元/坪

大廈 模型價	23Q1	23Q2	23Q3	23Q4	24Q1	較上一季	較去年同季
全國	51.6	54.2	53.6	53.7	55.0	2.39%	6.70%
台北	108.9	118.9	106.4	118.3	109.2	-7.73%	0.26%
新北	55.6	56.1	59.5	59.2	61.8	4.32%	11.10%
桃園市	36.5	36.6	39.0	38.9	41.2	5.73%	12.62%
新竹縣市	53.5	53.7	51.9	49.1	52.5	6.92%	-1.88%
台中	44.7	48.9	48.5	43.6	48.9	12.12%	9.43%
台南	32.4	32.2	31.1	32.2	33.8	4.96%	4.29%
高雄	32.0	34.2	32.9	34.0	35.2	3.32%	9.88%

四、國泰辦公室租金指數

1. 各地區開價、議價率及空置率皆維持穩定

相較上一季，各地區開價、議價率及空置率皆維持穩定。

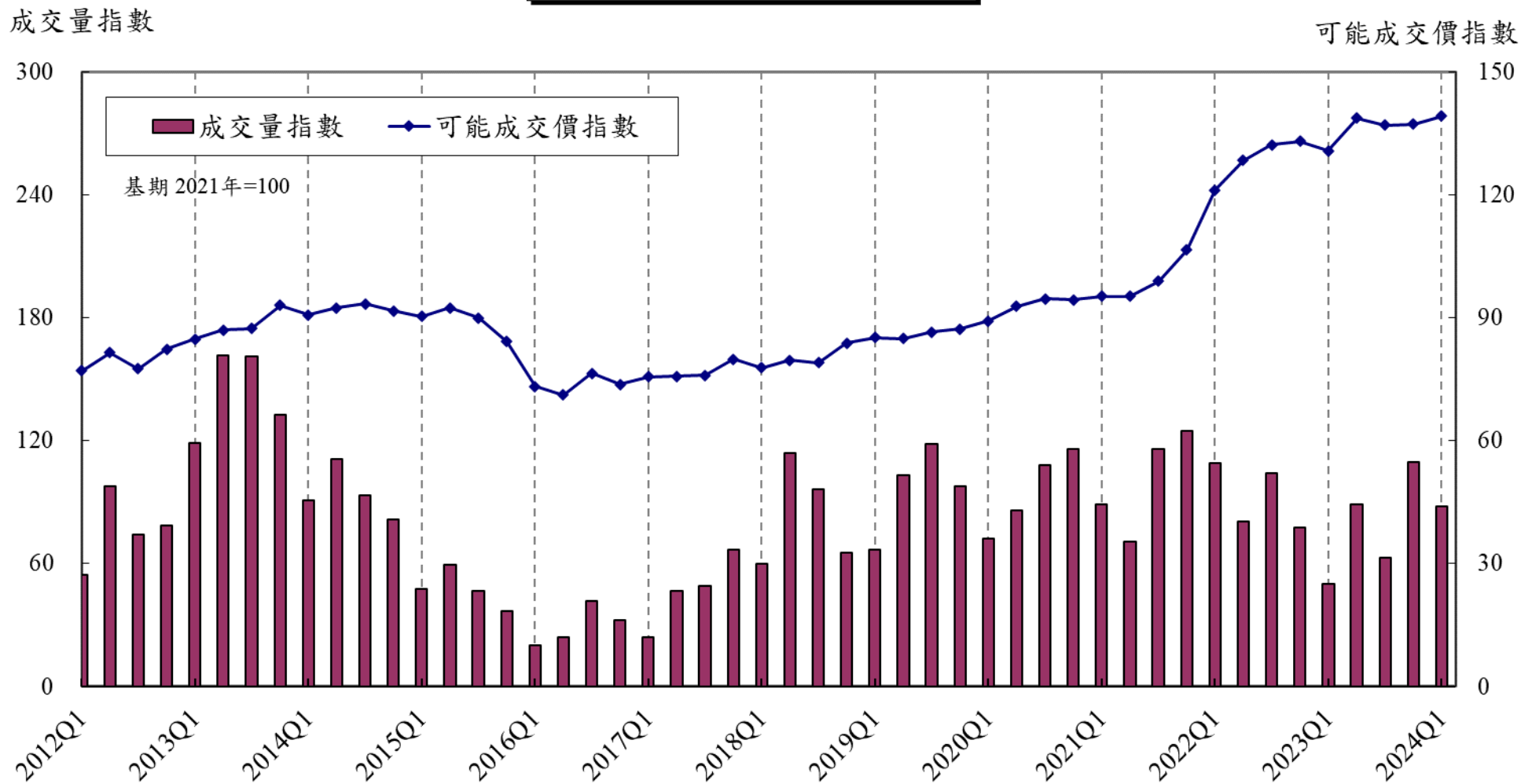
2. 台北市 A 辦租金開價，各路段維持穩定；議價率部分，忠孝襄陽路段大幅縮減，其餘路段維持穩定；空置率部分，信義計畫區、敦北民生路段和民生建國路段微幅下降，其餘路段維持穩定

台北市 A 級辦公室租金開價部份，相較上一季，各路段皆維持穩定；議價率部分，忠孝襄陽路段大幅縮減 2.83 個百分點，其餘路段維持穩定；空置率部分，信義計畫區、敦北民生路段及民生建國路段微幅下降 1.05、1.90 及 1.27 個百分點，其餘路段維持穩定。

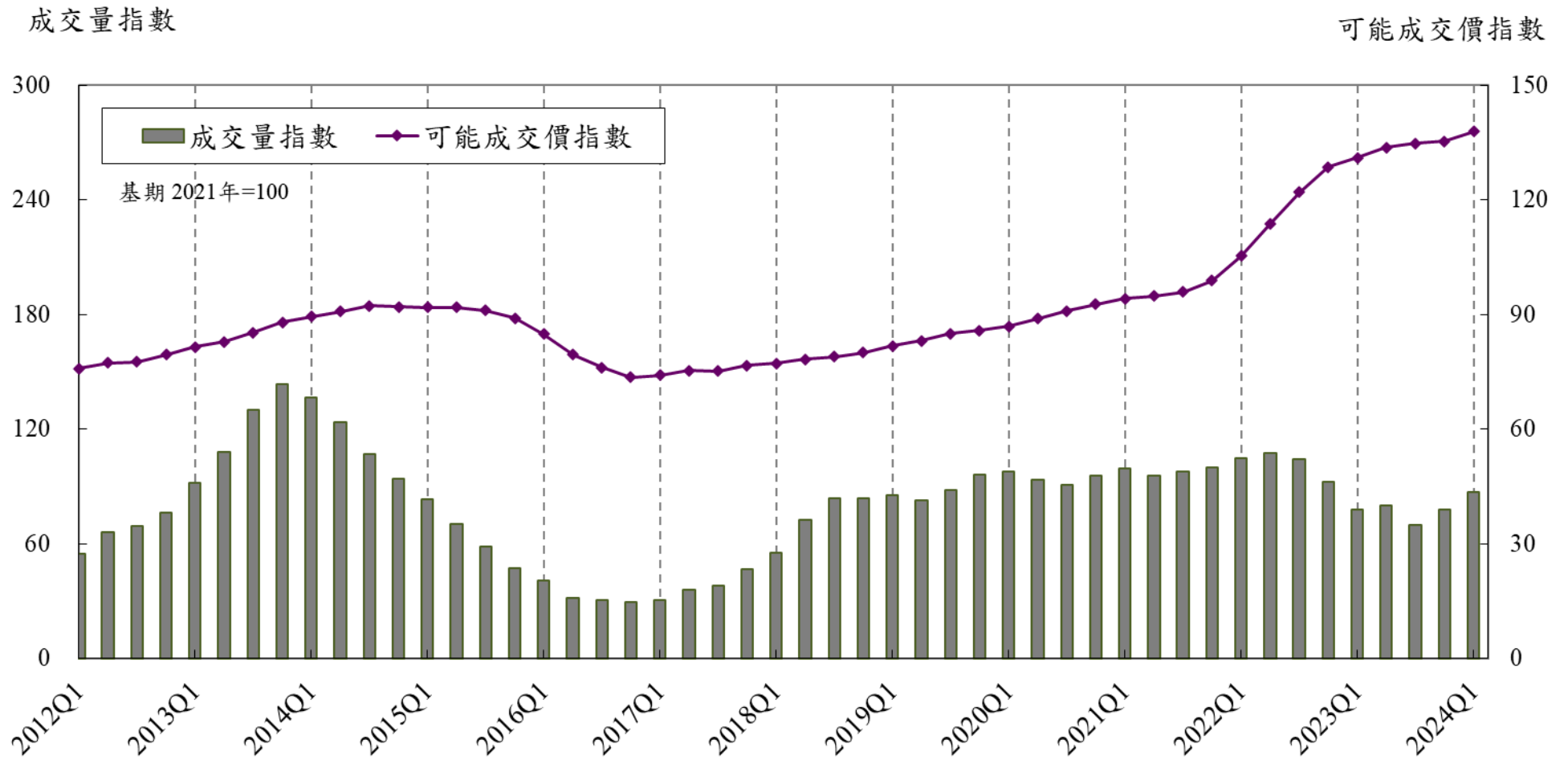
2024 第 1 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市	
開價 (元/坪)	3,391 (0.26%)	2,070 (0.43%)	1,517 (-0.01%)	1,974 (0.00)	1,169 (0.00%)	
議價率 (%)	10.08 (-0.02)	10.64 (0.18)	13.80 (-0.11)	18.49 (0.00)	11.72 (0.00)	
空置率 (%)	5.06 (-0.88)	4.68 (0.57)	8.65 (-0.66)	6.30 (0.03)	7.07 (0.00)	
台北市 A 級辦公室	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 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)	4,147 (0.49%)	2,802 (-0.06%)	2,869 (0.00%)	2,532 (0.00%)	3,117 (0.00%)	2,574 (0.00%)
議價率 (%)	10.07 (0.45)	9.24 (0.09)	11.50 (0.14)	11.46 (-0.36)	11.06 (-0.16)	6.70 (-2.83)
空置率 (%)	6.78 (-1.05)	3.26 (-0.14)	5.43 (-1.90)	5.80 (-1.27)	0.41 (0.41)	1.88 (-0.55)

註：()內為較上一季變動率；開價係變動百分比，議價率、空置率係變動百分點。

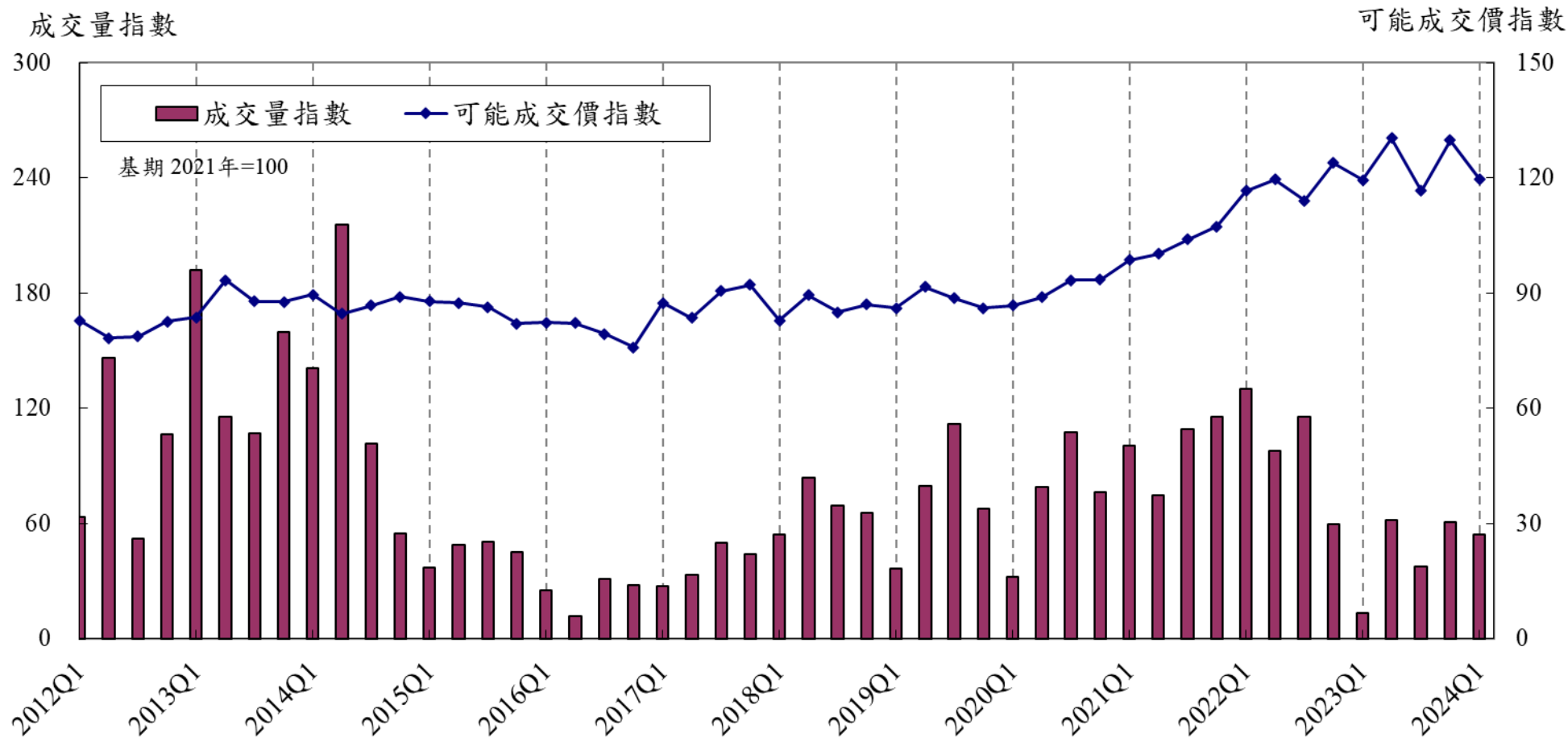
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



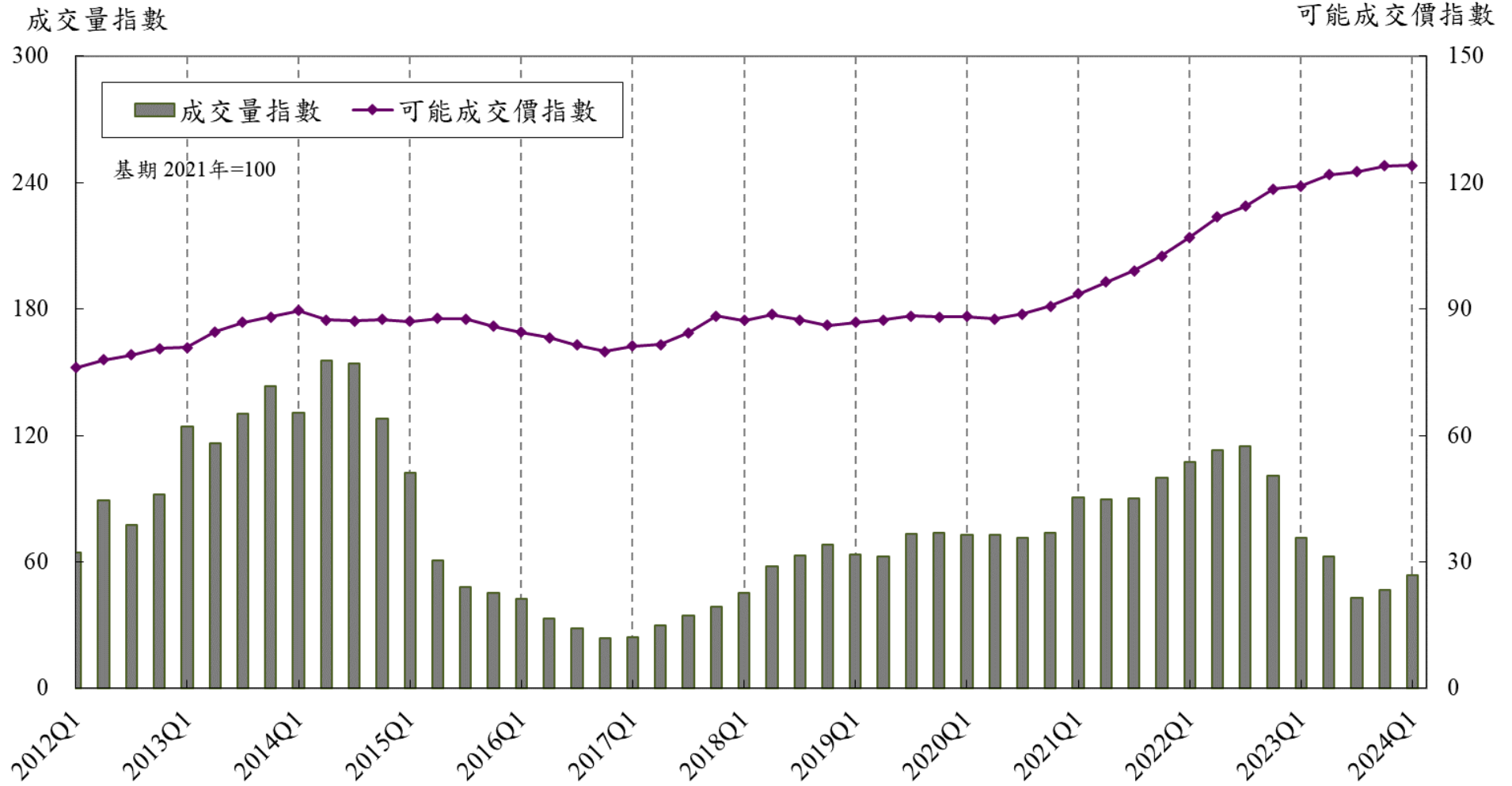
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)



國泰新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

成交量指數

可能成交價指數

