

2024 年第二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 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、新青安精進措施及囤房稅上路等後續影響。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 264 件，推案戶數計有 27,645 戶，較上季及去年同季均上升。總推案金額為 5,575 億元，較上季及去年同季均上升；主力總價為 2,014 萬元，較上季及去年同季均上升；其中大廈類型推案者佔 87%，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	264	36	56	50	23	42	28	29
	(56.2%)	(227.3%)	(64.7%)	(138.1%)	(35.3%)	(35.5%)	(-3.4%)	(11.5%)
	《8.6%》	《44.0%》	《12.0%》	《61.3%》	《9.5%》	《-2.3%》	《-17.6%》	《-25.6%》
推案 金額 (億元)	5,575	982	1,256	958	174	1,095	476	634
	(103.5%)	(329.9%)	(69.0%)	(57.2%)	(95.1%)	(112.7%)	(72.3%)	(128.0%)
	《34.6%》	《87.6%》	《19.0%》	《137.2%》	《15.8%》	《14.8%》	《36.1%》	《-10.2%》
推案 戶數	27,645	2,309	5,867	5,678	825	5,720	3,421	3,825
	(85.3%)	(281.0%)	(78.4%)	(45.9%)	(86.2%)	(89.0%)	(78.0%)	(120.0%)
	《21.7%》	《100.4%》	《-1.9%》	《120.2%》	《35.7%》	《16.7%》	《42.0%》	《-24.9%》

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，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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

三、各地區市場表現

1. 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；相較去年同季價跌量增，價量背離，房市表現待觀察。
2. 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加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。
3. 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，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，致成交量大幅增加。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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 本季雙北、桃園、台中及台南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。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，惟大廈個案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 2 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	53.03	6.70%(+++)	6.83	0.31(+)	22.12	5.22(+++)	212.82	142.54%(+++)
台北市	112.58	3.10%(++)	6.31	0.74(+)	16.33	-1.94(-)	183.84	240.51%(+++)
新北市	61.51	-0.34%(△)	6.05	0.52(△)	14.10	-4.22(---)	144.04	37.30%(+)
桃園市	42.12	3.49%(++)	5.91	-0.80(-)	23.00	9.02(+++)	253.14	140.00%(+++)
新竹縣市	45.37	-5.09%(--)	8.29	0.26(△)	16.97	-0.69(△)	68.71	78.94%(+++)
台中市	47.38	1.70%(△)	6.80	0.07(△)	17.19	5.04(+++)	132.27	167.39%(+++)
台南市	36.42	6.97%(+++)	7.00	1.69(++)	34.00	18.53(+++)	547.15	291.19%(+++)
高雄市	33.60	0.81%(△)	9.30	0.47(△)	34.51	4.54(+++)	314.93	153.24%(+++)

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	23Q2	23Q3	23Q4	24Q1	24Q2	較上一季	較去年同季
全國	54.2	53.6	53.7	55.0	58.5	6.26%	7.91%
台北	118.9	106.4	118.3	109.2	112.6	3.10%	-5.28%
新北	56.1	59.5	59.2	61.8	62.6	1.26%	11.60%
桃園市	36.6	39.0	38.9	41.2	42.9	4.34%	17.31%
新竹縣市	53.7	51.9	49.1	52.5	51.0	-2.80%	-5.09%
台中	48.9	48.5	43.6	48.9	47.8	-2.30%	-2.30%
台南	32.2	31.1	32.2	33.8	36.6	8.20%	13.54%
高雄	34.2	32.9	34.0	35.2	37.2	5.82%	8.67%

四、國泰辦公室租金指數

1. 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

相較上一季，開價部分除南港園區大幅上漲 2.70%，其他地區維持穩定；議價率部分，各地區皆維持穩定；空置率部分，各地區皆維持穩定。

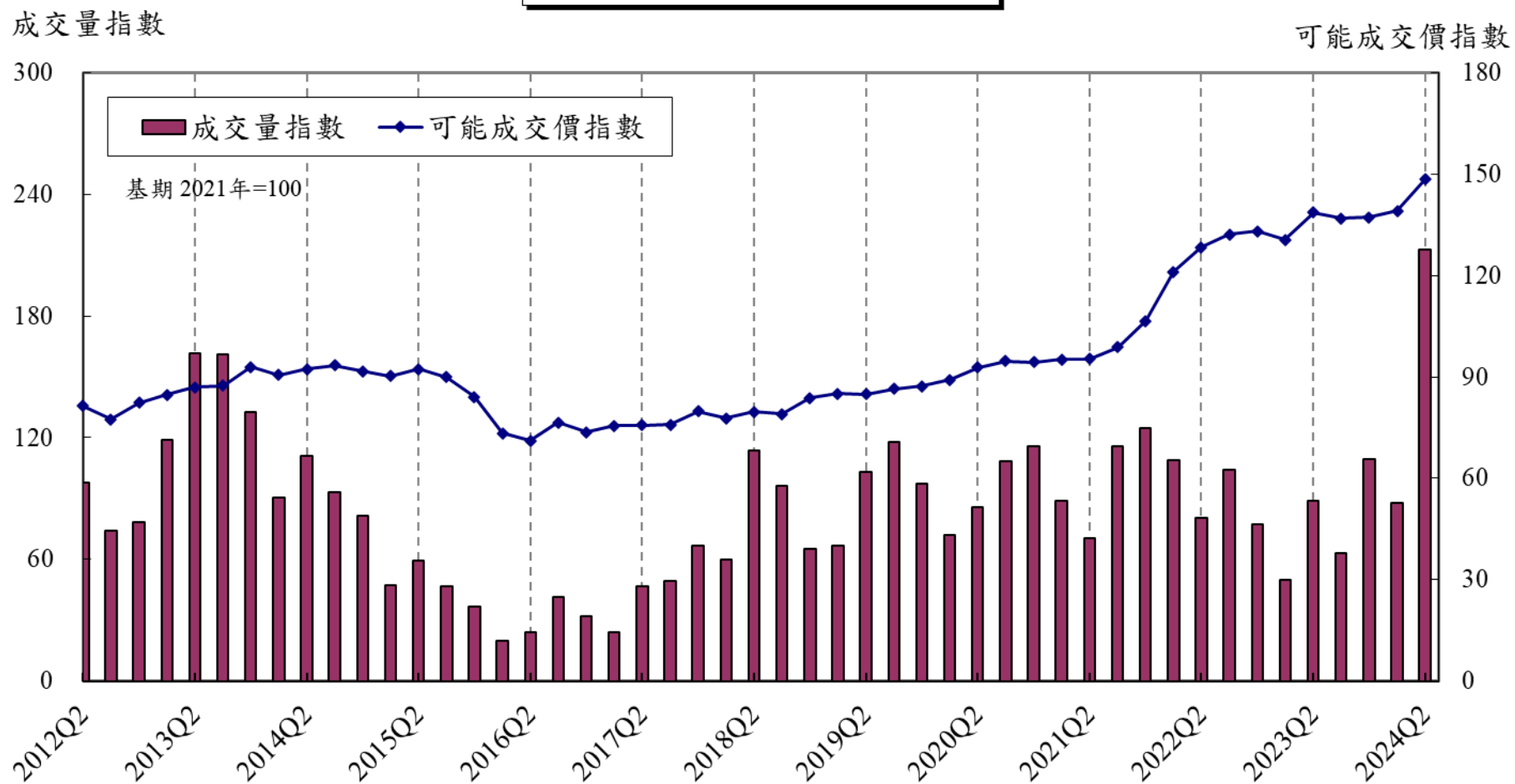
2. 台北市 A 辦租金開價，各路段皆維持穩定；議價率部分，忠孝襄陽路段大幅縮減，其餘路段維持穩定；空置率部分，仁愛敦南路段、南京松江路段微幅下降，其餘路段維持穩定

相較上一季，台北市 A 級辦公室租金開價部份，各路段皆維持穩定；議價率部分，忠孝襄陽路段大幅縮減 2.31 個百分點，其餘路段維持穩定；空置率部分，仁愛敦南、南京松江路段微幅下降 1.28%、1.67%，其餘路段維持穩定。

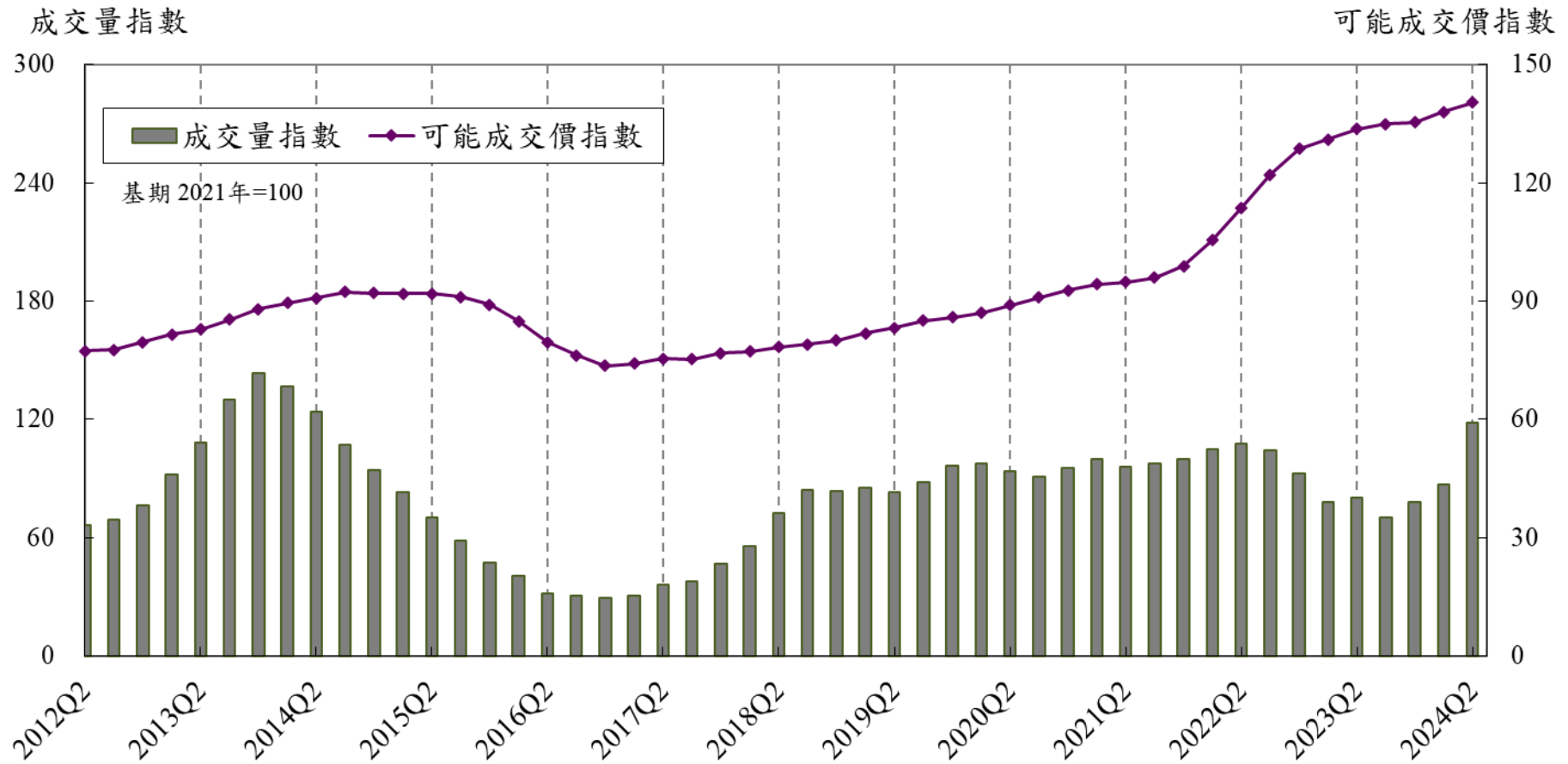
2024 第 2 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市	
開價 (元/坪)	3,398 (0.05%)	2,087 (0.23%)	1,504 (-0.86%)	2,028 (2.70%)	1,169 (0.00%)	
議價率 (%)	9.59 (-0.23)	10.75 (0.05)	13.73 (-0.12)	19.13 (0.64)	11.72 (0.00)	
空置率 (%)	6.02 (-0.40)	5.03 (0.33)	8.51 (-0.22)	4.62 (-0.05)	7.07 (0.00)	
台北市 A 級辦公室	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	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)	4,144 (0.09%)	2,795 (-0.24%)	2,869 (0.00%)	2,532 (0.00%)	3,163 (0.00%)	2,591 (0.69%)
議價率 (%)	9.55 (-0.13)	8.80 (-0.08)	11.50 (0.00)	11.46 (0.00)	10.83 (0.16)	4.39 (-2.31)
空置率 (%)	8.82 (0.16)	1.97 (-1.28)	4.59 (-0.85)	5.66 (-0.13)	5.60 (-1.67)	2.02 (0.14)

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。

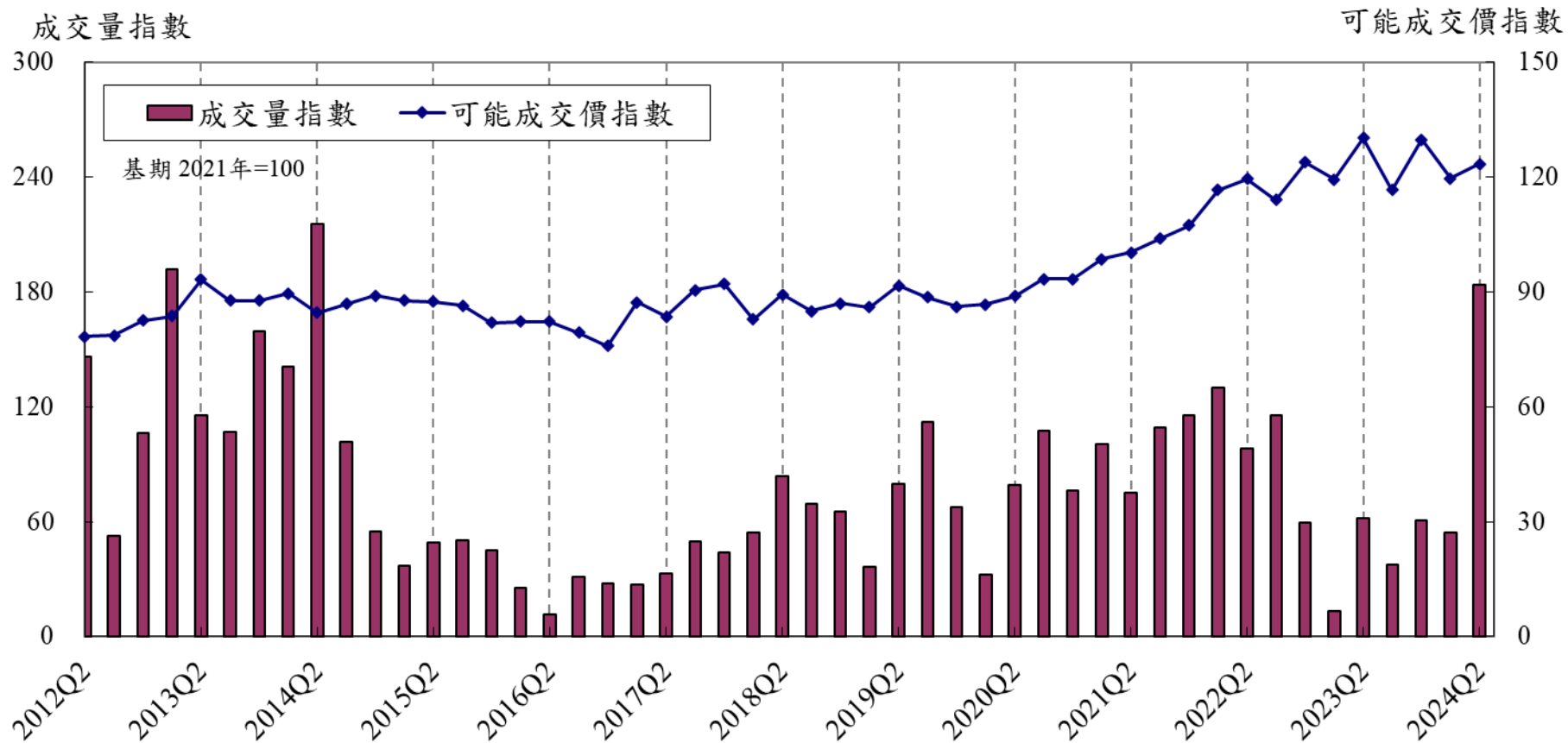
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



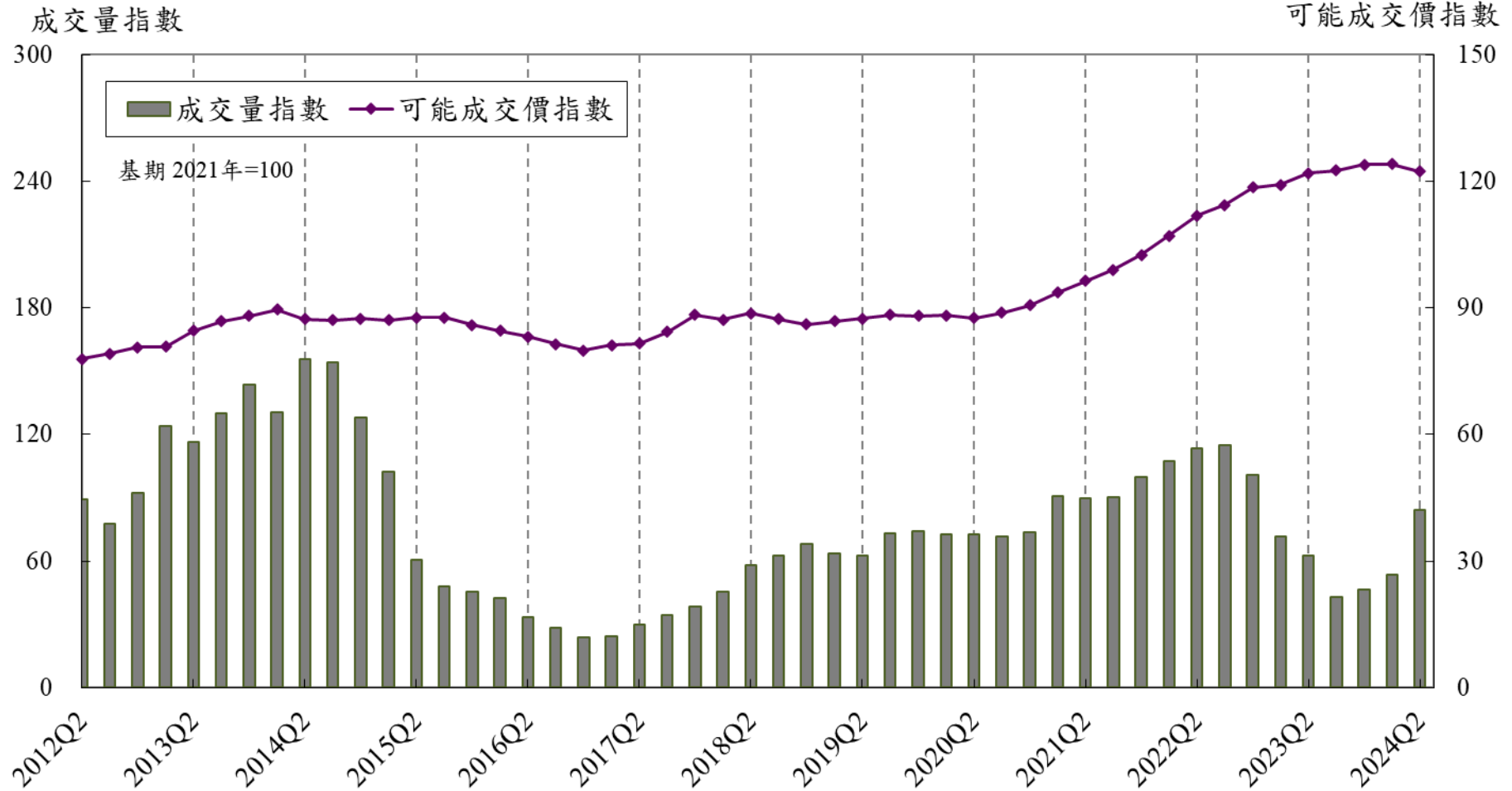
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



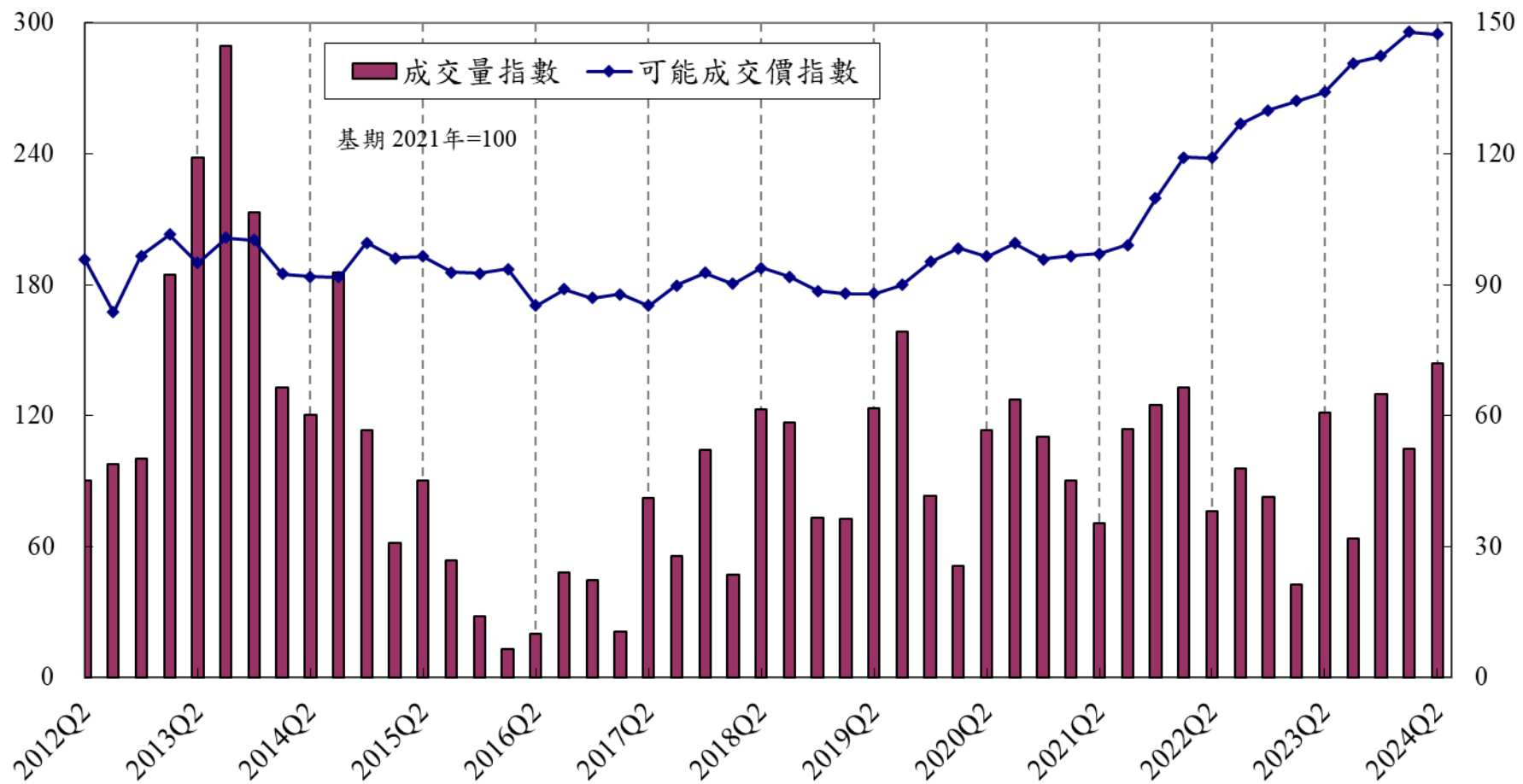
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

可能成交價指數



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

