



# 國泰房地產指數季報

2021年第1季



國泰建設

**Cathay Real Estate  
Development Co., Ltd.**

## ❖ 季報研究人員

- 計畫主持人：張金鶚 教授  
(國立清華大學科技管理學院榮譽講座)
- 協同主持人：章定煊 副教授 (景文科技大學)  
江穎慧 助理教授 (國立政治大學)
- 研究員：黃曉芬
- 研究助理：徐慶萱、馮俞璇

## ❖ 國泰建設公司 開發部

1

背景介紹

2

2021Q1市調資料分析

3

國泰房地產指數

4

綜合評估

## 研究單位

國泰建設(股)公司與國立清華大學科技管理學院榮譽講座張金鶚教授及其研究團隊合作研究並編製房地產指數季報

## 資料內容

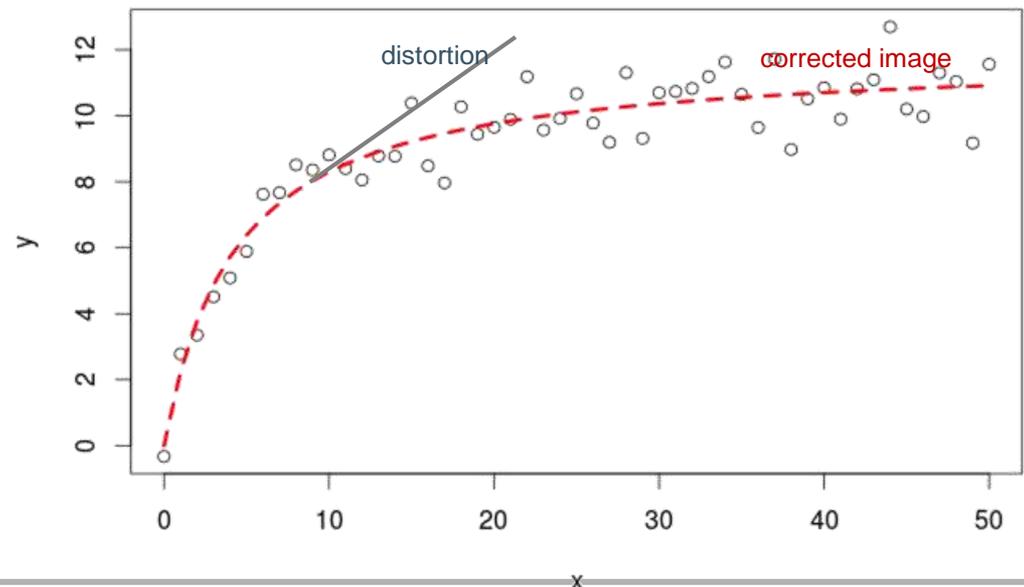
1992年第1季至2021年第1季各區新推個案

## 涵蓋區域

全國及台北市、新北市、桃園市、新竹縣市、台中市、台南市、高雄市等7大都市

## 一、房價指數模型刪除時間變數

- 實證測試結果，保留時間變數，造成房價異常上漲
- 受打炒房政策影響，本季推案與過去兩季有結構性改變；倘保留時間變數，會把結構改變也調上去，扭曲真實的狀況。
- 為避免時間趨勢影響，自本季起刪除時間變數，俟明年(2022年)改基期作業再行檢討。



## 二、推案坪數與銷售率

- 新推個案市場除了看推案單價，買方視財務能力能否負擔，坪數亦為重要考慮因素，新增**推案坪數區間及銷售率關係圖**。

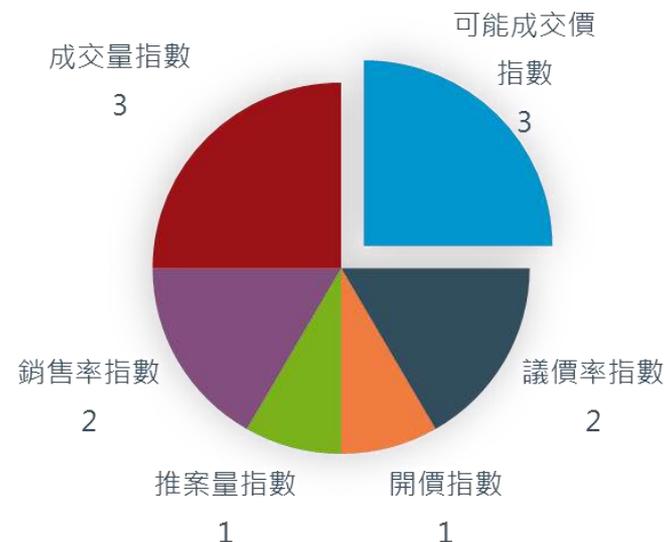
## 三、推案總價級距調整

- 推案總價級距**簡化**為4個級距

級距		1	2	3	4
總價帶	台北	<1500萬	1500-3000萬	3000-5000萬	5000萬以上
	其他都市	<1000萬	1000-2000萬	2000-3000萬	3000萬以上
坪數區間		<20坪	20-40坪	40-60坪	60坪以上

## 四、價量指標調整權重

- 以往視各指標重要性相同給予相同權重(Equal Weight)，惟各指標對房市有不同程度影響
- 自本季起給予成交價/成交量指數權重3、議價率/銷售率權重2、開價/推案量指數權重1，計算綜合分數



## 五、辦公室指數更新頻率

- 配合國壽資料提供頻率，辦公室指數調整為每半年更新1次(Q2、Q4)



# 2021Q1市調資料分析

# 各地區推案狀況 2021年第1季

	個案數	推案戶數 (戶)	銷售率 (%)	推案金額 (億)	大廈推案率 (%)	預售推案率 (%)	主力坪數* (坪)	主力總價* (萬)	主力單價* (萬)
全國	230 (-22.0%) 《13.9%》	21,812 (-7.6%) 《2.7%》	11.71% (-2.41) 《1.94》	3,364 (3.6%) 《25.6%》	80% (1.26) 《4.32》	66% (-4.08) 《3.22》	35 (4.3%) 《0.0%》	1546 (16.7%) 《26.8%》	42 (11.1%) 《24.1%》
台北市	37 (0.0%) 《184.6%》	1,732 (39.3%) 《271.7%》	11.88% (-0.66) 《-2.29》	775 (39.3%) 《372.1%》	100% (0.00) 《0.00》	76% (-2.70) 《-16.63》	39 (1.8%) 《20.9%》	4608 (6.3%) 《30.3%》	110 (7.0%) 《9.4%》
新北市	48 (-28.4%) 《33.3%》	5,758 (11.8%) 《74.6%》	9% (-3.30) 《0.12》	870 (15.2%) 《52.8%》	100% (1.49) 《2.78》	71% (-5.29) 《1.39》	30 (0.8%) 《-6.1%》	1454 (5.3%) 《-13.8%》	47 (-0.7%) 《-10.5%》
桃園市	32 (-30.4%) 《14.3%》	3,236 (-12.2%) 《-27.4%》	11% (-3.09) 《3.16》	421 (-7.6%) 《-9.4%》	84% (-0.41) 《-1.34》	78% (-4.48) 《20.98》	35 (2.2%) 《12.2%》	1204 (3.4%) 《27.0%》	33 (1.5%) 《12.9%》
新竹縣市	20 (17.6%) 《-4.8%》	1,044 (43.2%) 《-31.7%》	15% (-1.91) 《3.64》	190 (138.6%) 《6.3%》	75% (16.18) 《13.10》	75% (4.41) 《3.57》	44 (28.9%) 《20.0%》	1786 (100.3%) 《55.8%》	39 (54.7%) 《26.0%》
台中市	35 (-2.8%) 《6.1%》	5,482 (8.8%) 《56.8%》	13% (-0.68) 《1.54》	559 (5.9%) 《56.6%》	77% (2.14) 《4.42》	91% (2.54) 《3.55》	37 (9.0%) 《5.0%》	1224 (2.5%) 《4.3%》	33 (-4.8%) 《2.5%》
台南市	23 (-43.9%) 《-11.5%》	1,250 (-50.5%) 《-54.1%》	12% (-1.24) 《2.32》	126 (-40.2%) 《-46.8%》	39% (-9.65) 《-22.41》	39% (-21.85) 《-14.72》	32 (-1.5%) 《-5.1%》	794 (7.4%) 《-3.5%》	25 (8.1%) 《-1.3%》
高雄市	35 (-31.4%) 《-22.2%》	3,310 (-36.8%) 《-37.2%》	14.11% (-2.85) 《3.99》	423 (-36.1%) 《-40.2%》	57% (-5.60) 《-2.86》	26% (-13.50) 《-9.84》	37 (3.0%) 《-9.1%》	1094 (4.1%) 《-8.3%》	28 (2.9%) 《5.3%》

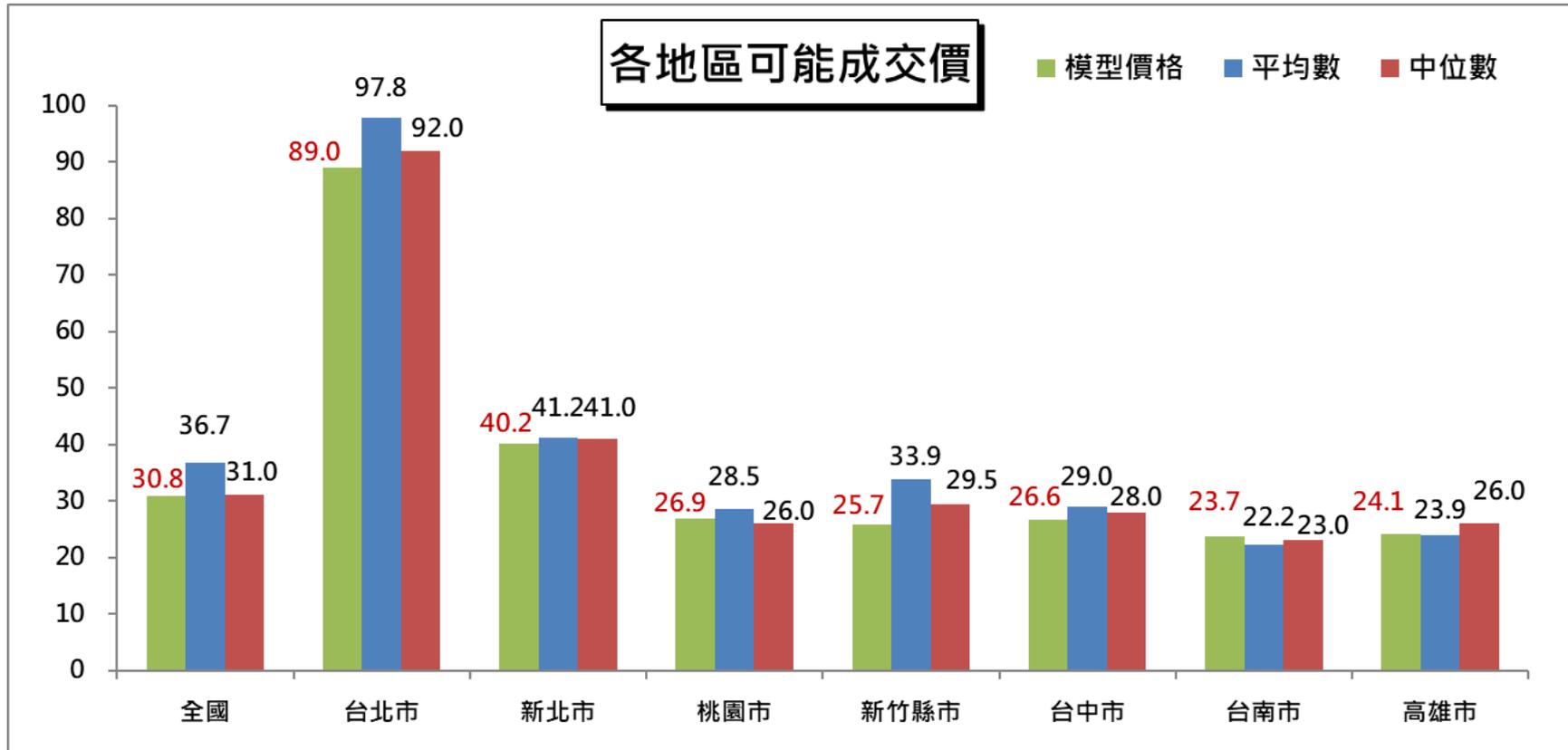
• 主力坪數、主力單價、主力總價按推案戶數加權計算(不含透天)·價格均為開價。( )內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率

# 各地區一至三月趨勢觀察

月份	區域	個案數 (個)	推案金額 (萬元)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	已銷戶數 (戶)	主力總價* (萬元)	議價率 (%)
11001	全國	78	8,674,694	5,879	13.3	783	1,479	14.2
11002		55	8,049,397	5,030	13.4	677	1,616	12.2
11003		97	16,920,308	10,903	10.1	1095	1,614	13.6
11001	北市	12	<b>1,134,150</b>	<b>322</b>	13.5	<b>44</b>	<b>3,587</b>	<b>14.0</b>
11002		13	<b>2,159,879</b>	<b>492</b>	11.4	<b>56</b>	<b>4,192</b>	<b>12.2</b>
11003		12	<b>4,458,800</b>	<b>918</b>	11.6	<b>108</b>	<b>5,189</b>	<b>9.1</b>
11001	新北	13	1,652,748	1,162	10.5	122	1,393	12.2
11002		8	1,002,142	825	10.9	89	1,063	14.9
11003		27	6,043,712	3,771	8.1	301	1,558	13.2
11001	桃園	8	<b>635,573</b>	559	11.5	65	1,100	13.1
11002		5	<b>1,144,884</b>	539	11.6	64	1,809	10.2
11003		19	<b>2,428,360</b>	2138	10.5	224	1,094	15.5
11001	新竹	11	<b>1,153,183</b>	<b>577</b>	10.3	60	<b>1,989</b>	12.8
11002		3	<b>549,828</b>	<b>344</b>	26.6	92	<b>1,622</b>	10.5
11003		6	<b>200,668</b>	<b>123</b>	6.4	8	<b>1,502</b>	16.2
11001	台中	12	<b>1,344,000</b>	<b>1398</b>	11.5	<b>158</b>	1,199	13.9
11002		10	<b>2,075,000</b>	<b>1761</b>	14.2	<b>253</b>	1,429	11.0
11003		13	<b>2,166,000</b>	<b>2323</b>	12.3	<b>292</b>	1,123	13.6
11001	台南	8	<b>186,941</b>	<b>157</b>	<b>15.8</b>	<b>25</b>	<b>1,111</b>	<b>15.9</b>
11002		7	<b>277,494</b>	<b>287</b>	<b>14.9</b>	<b>43</b>	<b>982</b>	<b>13.7</b>
11003		8	<b>799,769</b>	<b>806</b>	<b>10.6</b>	<b>85</b>	<b>925</b>	<b>12.1</b>
11001	高雄	14	<b>2,568,100</b>	1704	<b>18.1</b>	<b>309</b>	1,355	16.4
11002		9	<b>840,170</b>	782	<b>10.3</b>	<b>80</b>	1,012	13.6
11003		12	<b>823,000</b>	824	<b>9.4</b>	<b>77</b>	1,022	16.8

\* 主力總價按推案戶數加權計算(大廈、透天合併)，價格均為開價

# 2021Q1各地區可能成交價



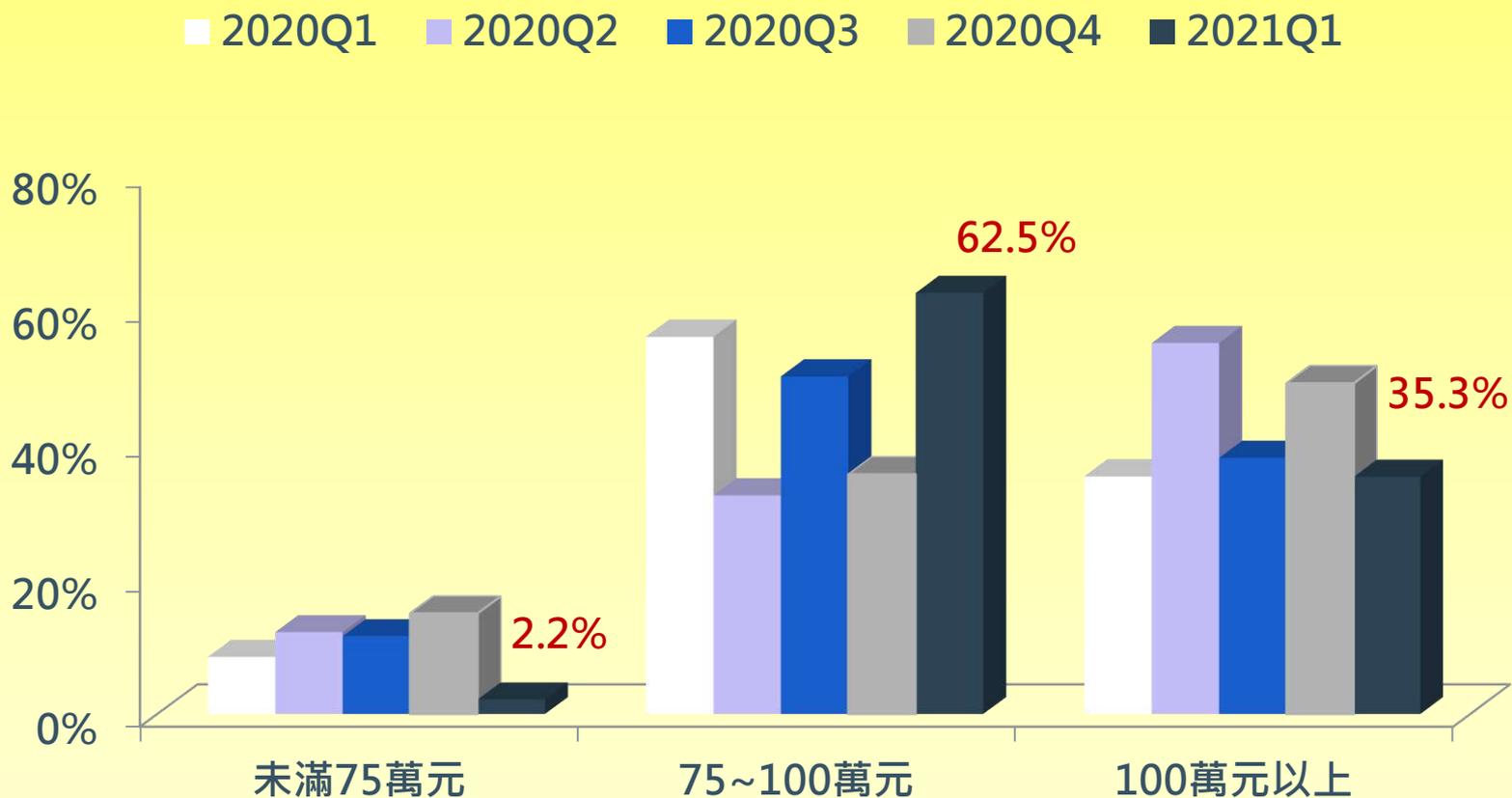
註1：成交價-模型價，以本季存活建案(270天內未完銷建案)，以2016年基期交易住宅特徵中位數或平均數，作為價格計算權重，衡量相同品質住宅價格變動。

註2：成交價-平均數，按推案戶數加權平均值計算；成交價-中位數，將新推建案成交價數按大小順序排列，取數列中間位置的數據。平均數易受到推案極端值影響，中位數易受到推案價格比例影響；而模型價格控制交易住宅特徵，作為衡量相同品質住宅價格之變動，比較能代表市場價格變動。



# 國泰房地產指數

# 台北市推案價格與戶數比例



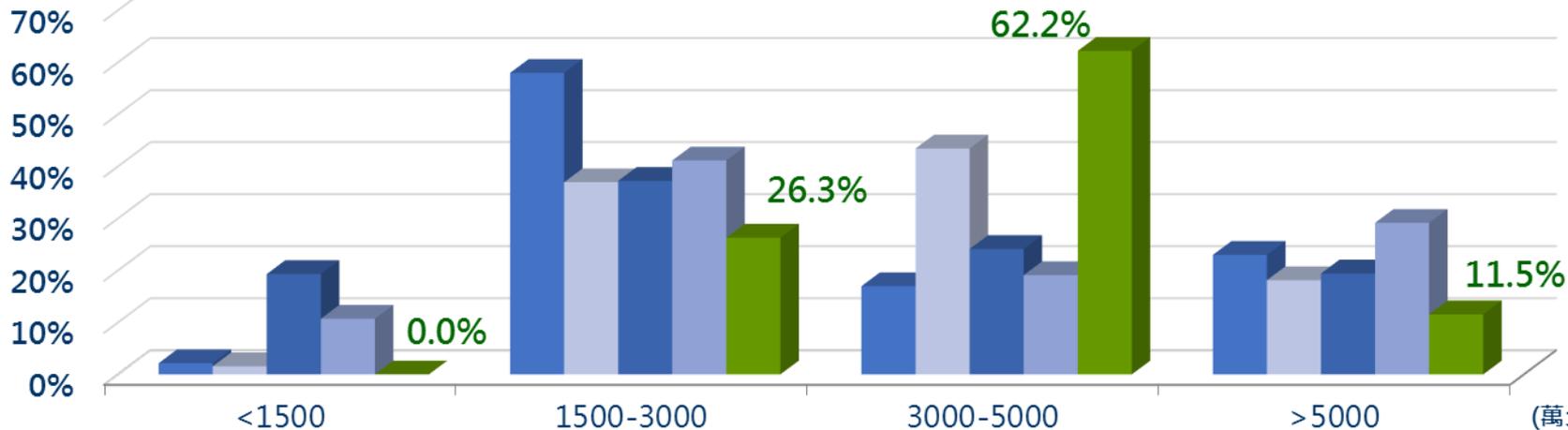
\*此處之推案價格為開價。

# 台北市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

推案總價

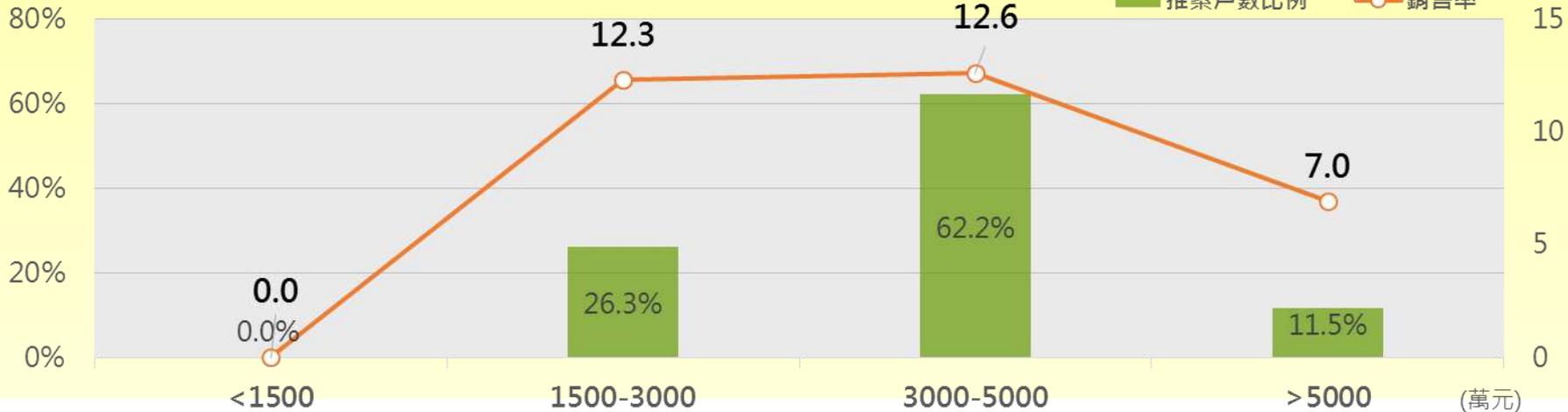
■ 2020Q1 ■ 2020Q2 ■ 2020Q3



推案戶數(%)

推案總價與銷售率

■ 推案戶數比例 ○ 銷售率 (%)

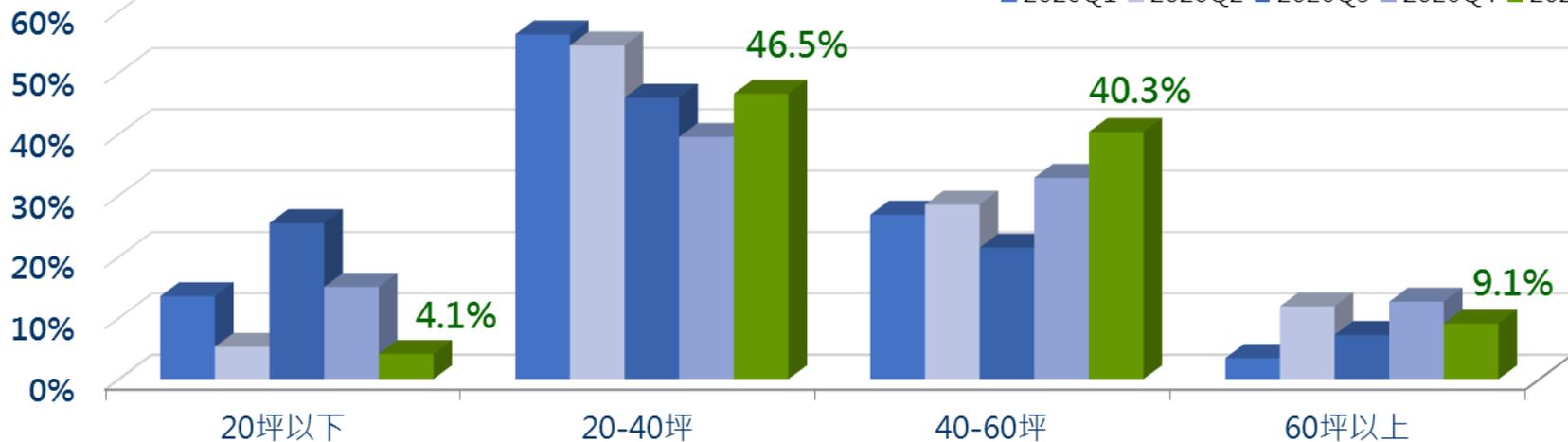


# 台北市推案坪數與銷售率

推案戶數(%)

推案坪數

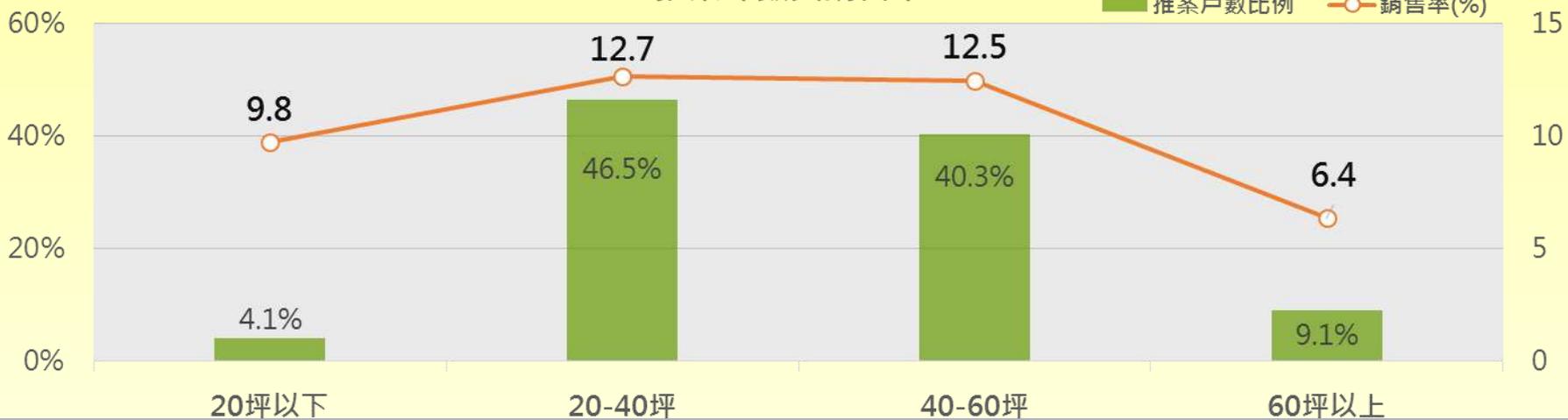
■ 2020Q1 ■ 2020Q2 ■ 2020Q3 ■ 2020Q4 ■ 2021Q1



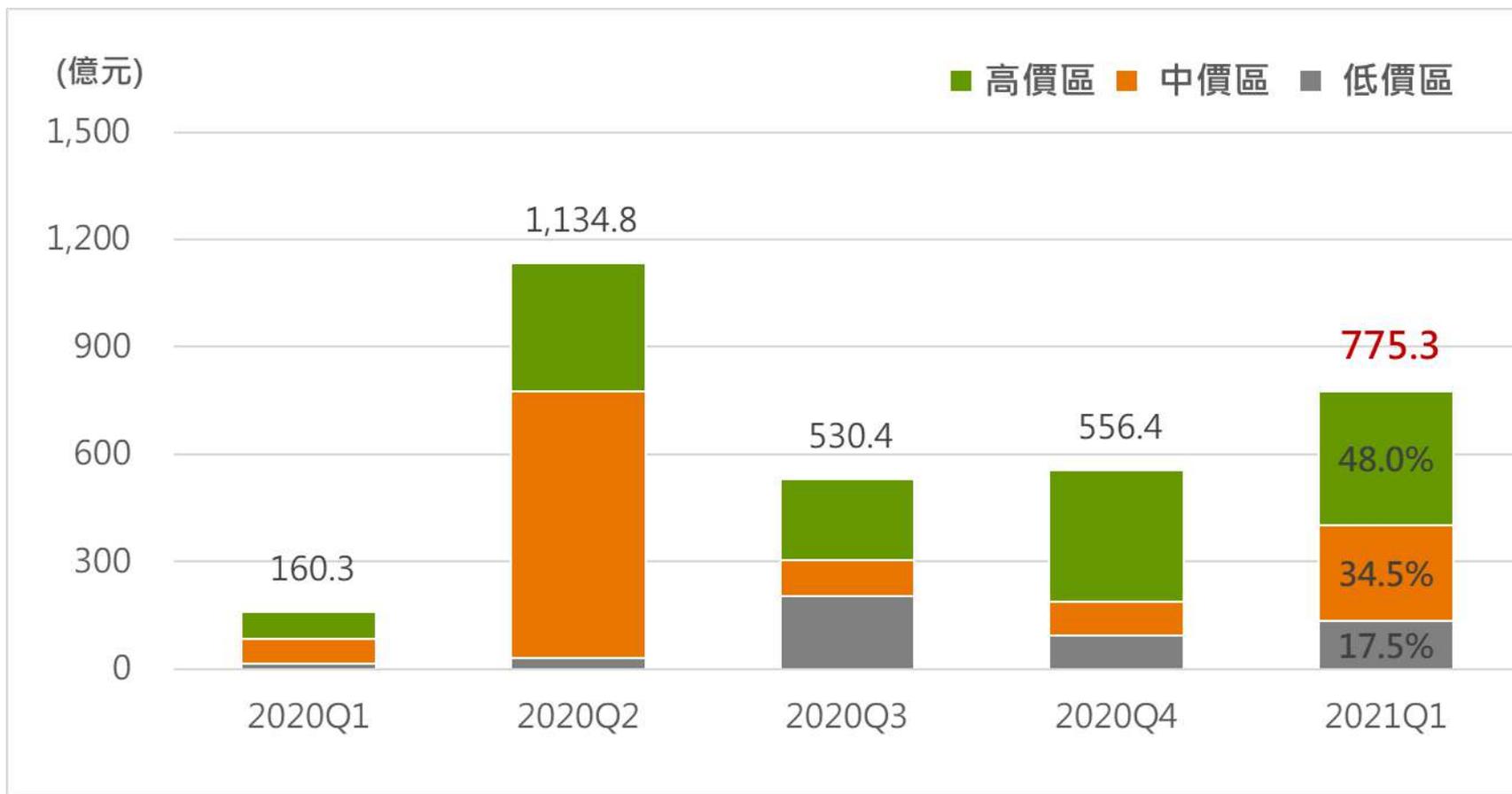
推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)

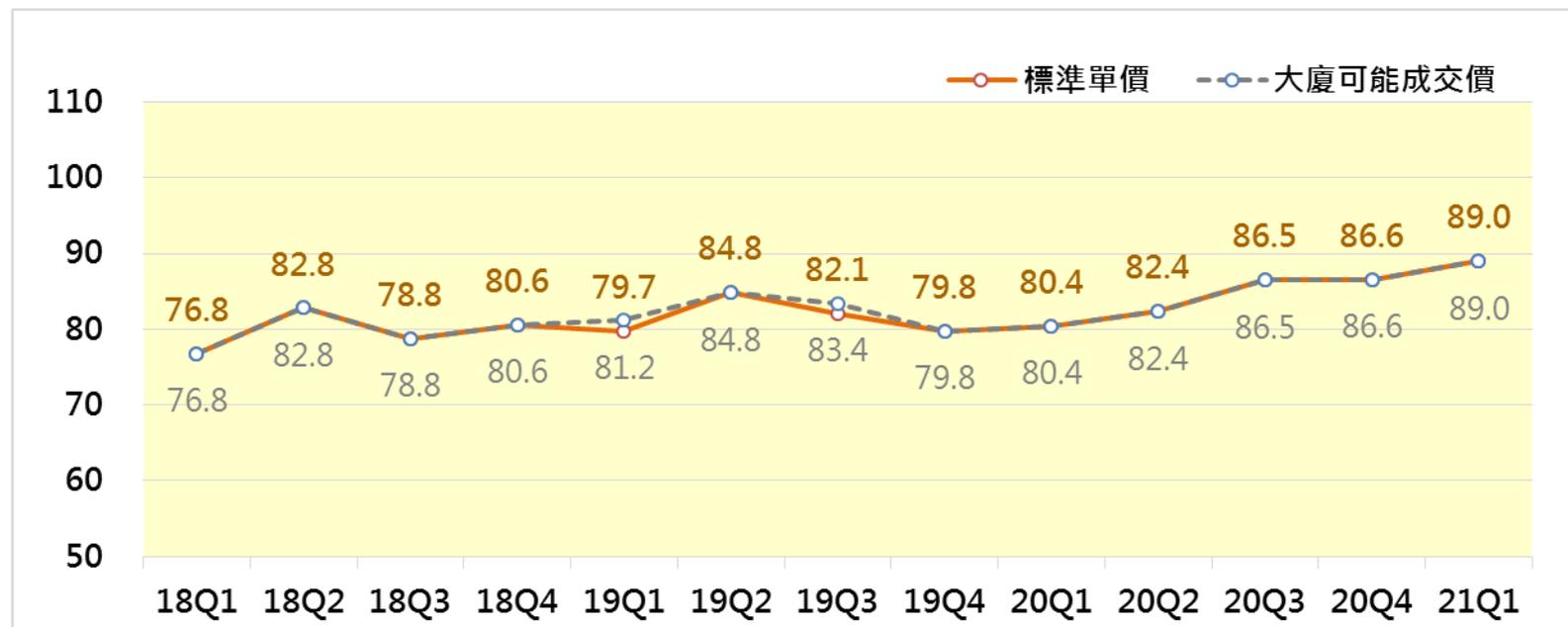


# 台北市推案分布 2021年第1季



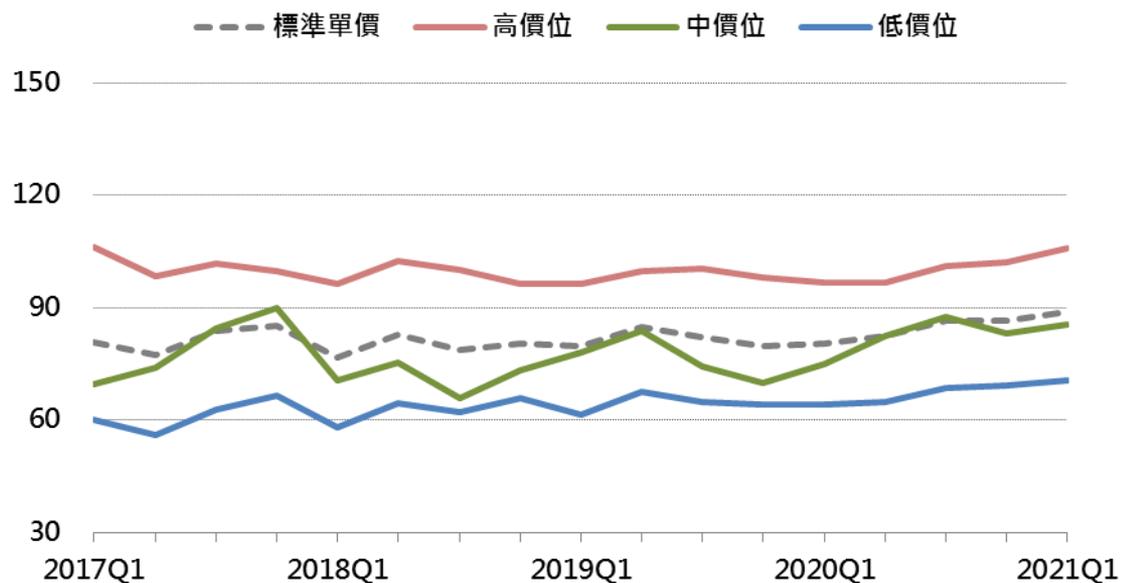
\*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

# 台北市標準單價與大廈價



	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
標準單價	89.0 萬元/坪	2.78%	10.65%
大廈可能成交價	89.0 萬元/坪	2.78%	10.65%

# 台北市區位價格



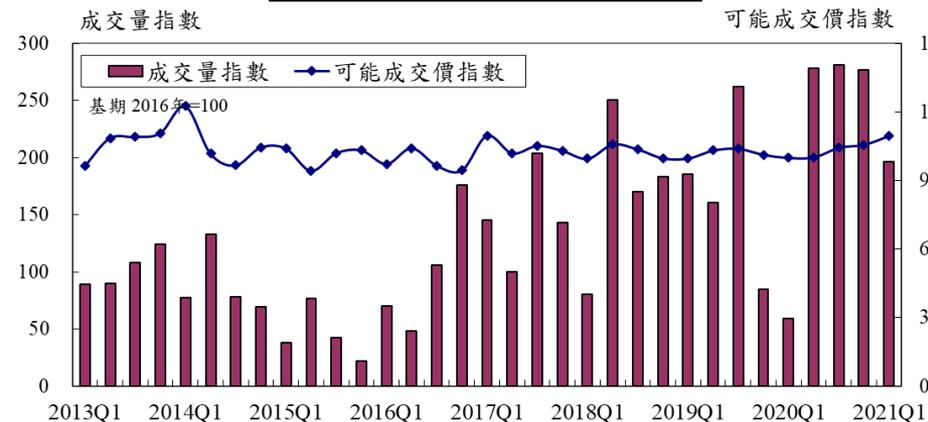
高價區	中正、中山、松山、 大安、信義
中價區	士林、內湖、南港
低價區	大同、萬華、北投 文山

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

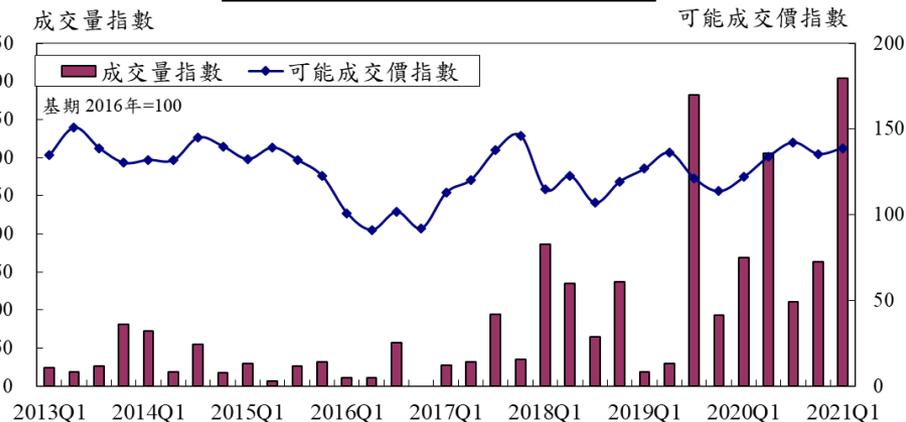
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	106.02 萬元/坪	3.66%	9.65%
中價區	85.47 萬元/坪	2.59%	13.89%
低價區	70.82 萬元/坪	2.03%	10.14%

# 台北市區位成交量(戶數)

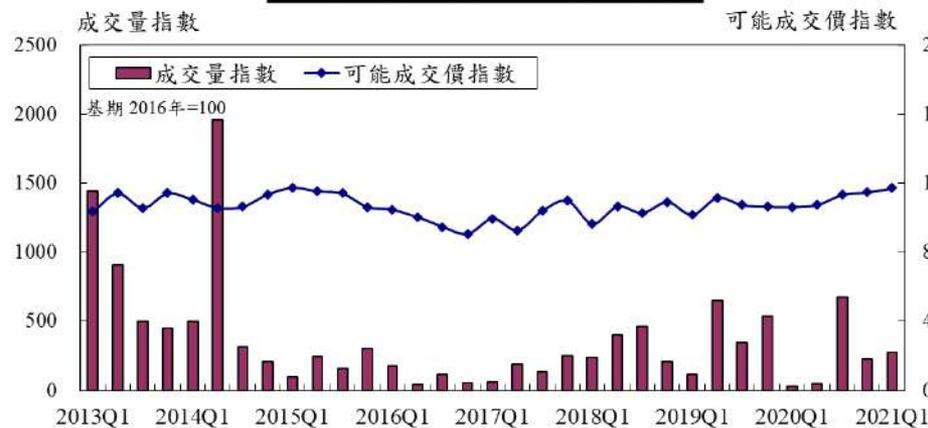
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)

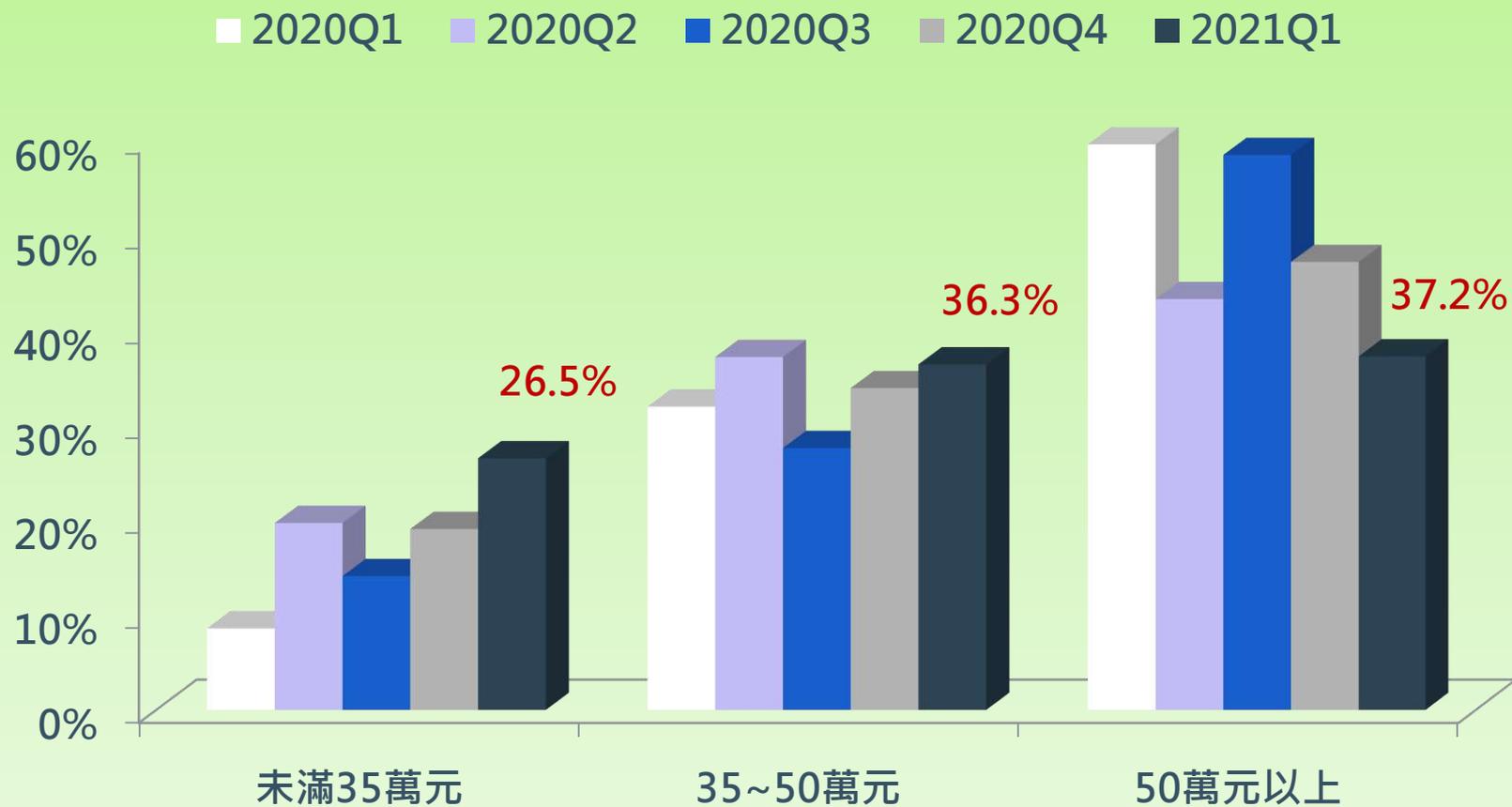


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	196.57	-28.94%	230.06%
中價區	2019.27	146.87%	139.33%
低價區	276.89	21.27%	702.36%

# 新北市推案價格與銷售率



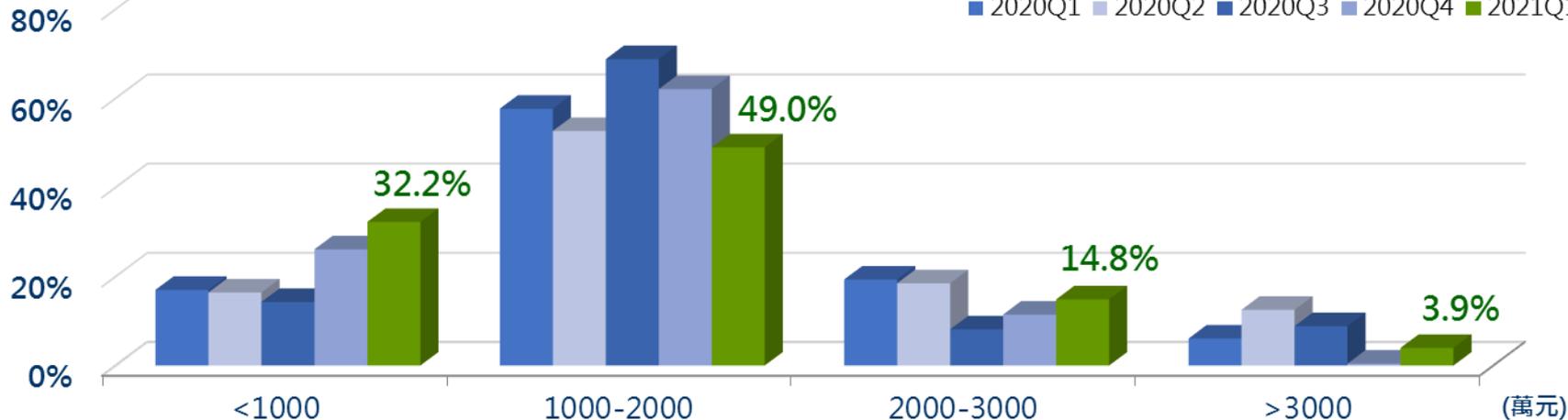
\*此處之推案價格為開價。

# 新北市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

推案總價

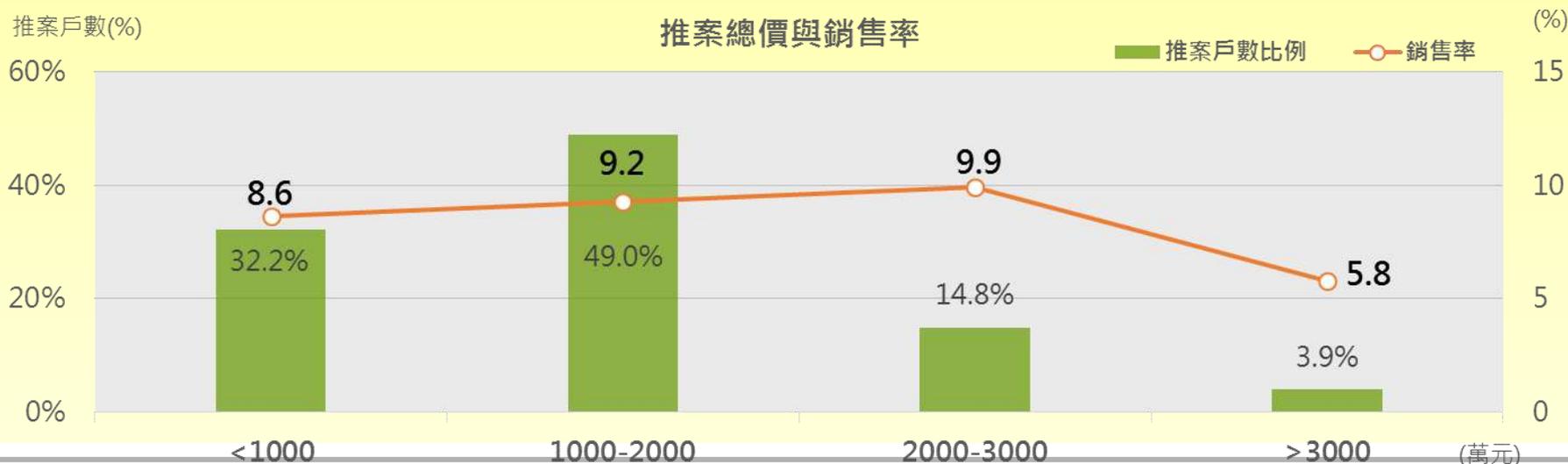
■ 2020Q1 ■ 2020Q2 ■ 2020Q3 ■ 2020Q4 ■ 2021Q1



推案戶數(%)

推案總價與銷售率

■ 推案戶數比例 ○ 銷售率

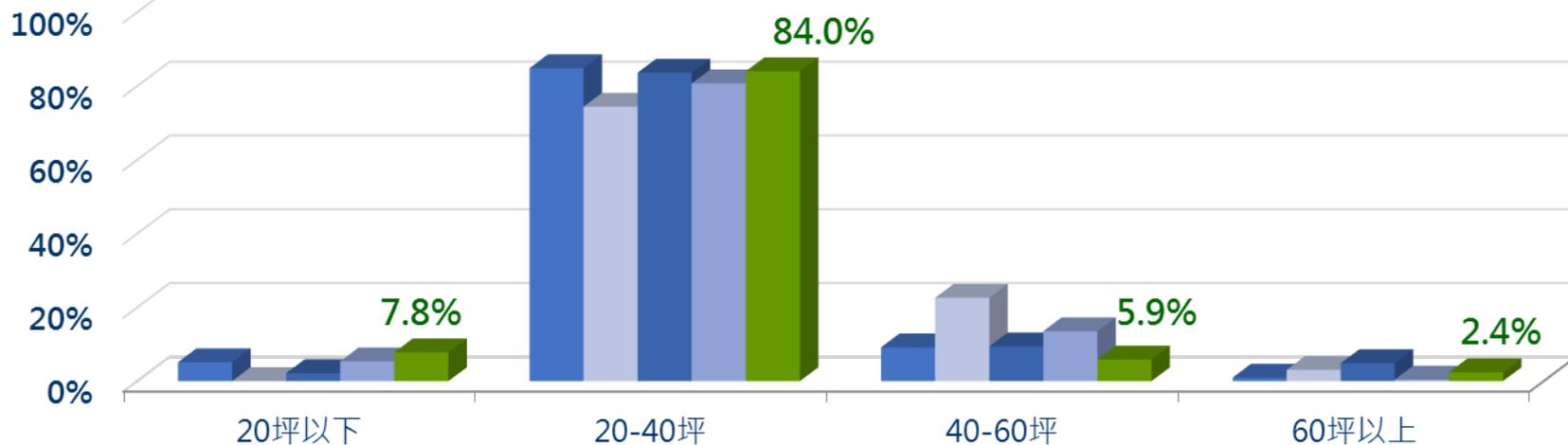


# 新北市推案坪數與銷售率

推案戶數(%)

推案坪數

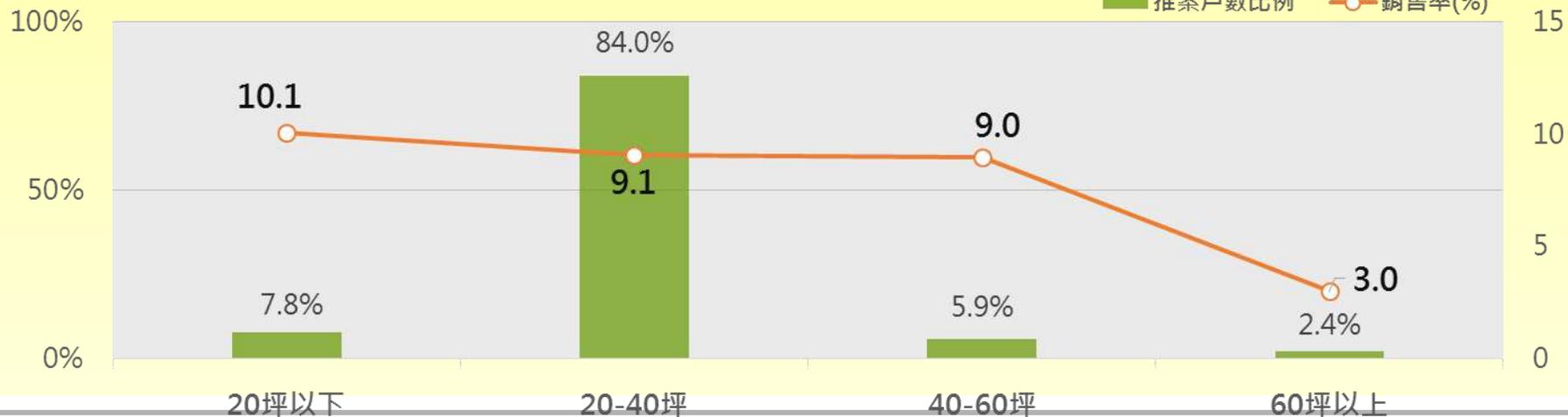
■ 2020Q1 ■ 2020Q2 ■ 2020Q3 ■ 2020Q4 ■ 2021Q1



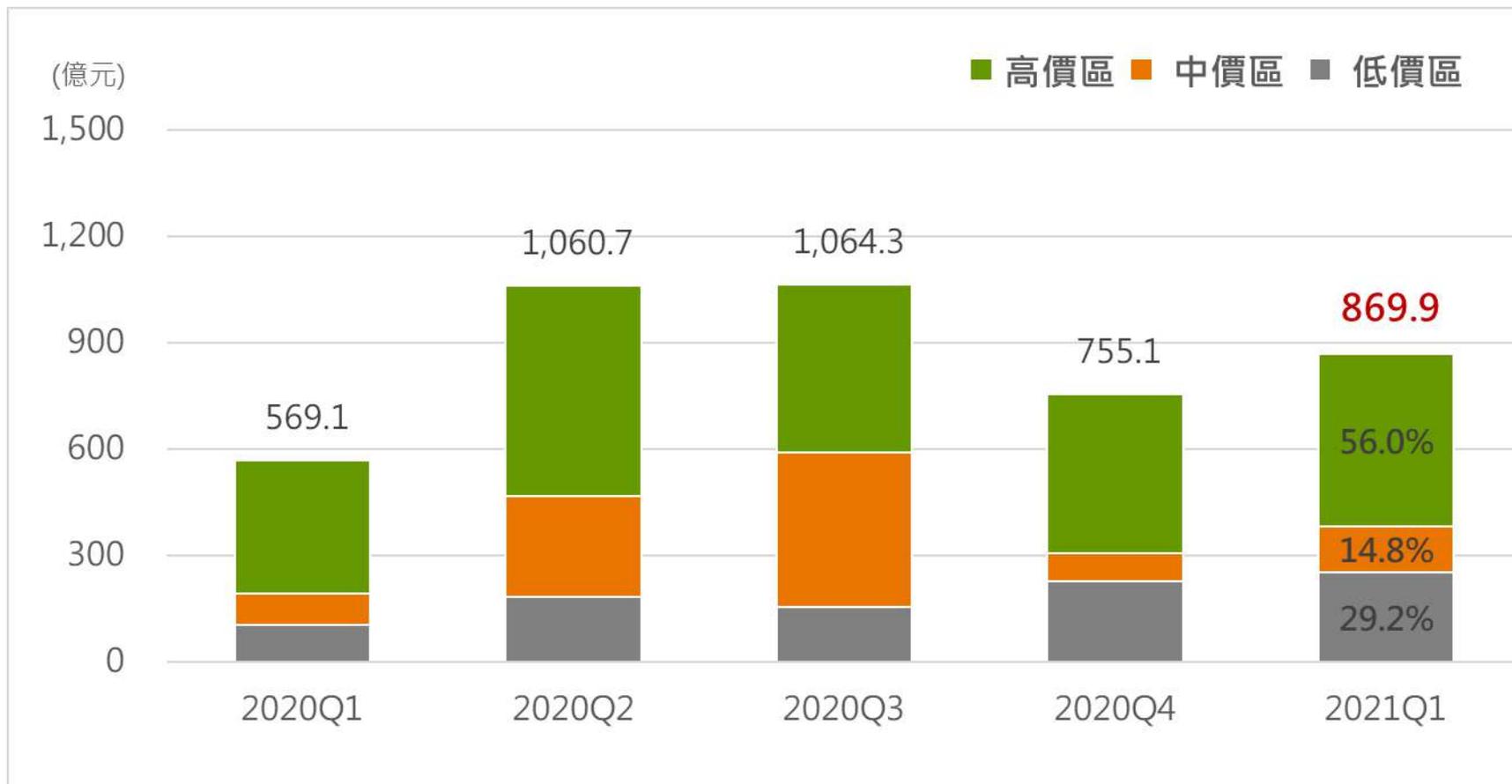
推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)

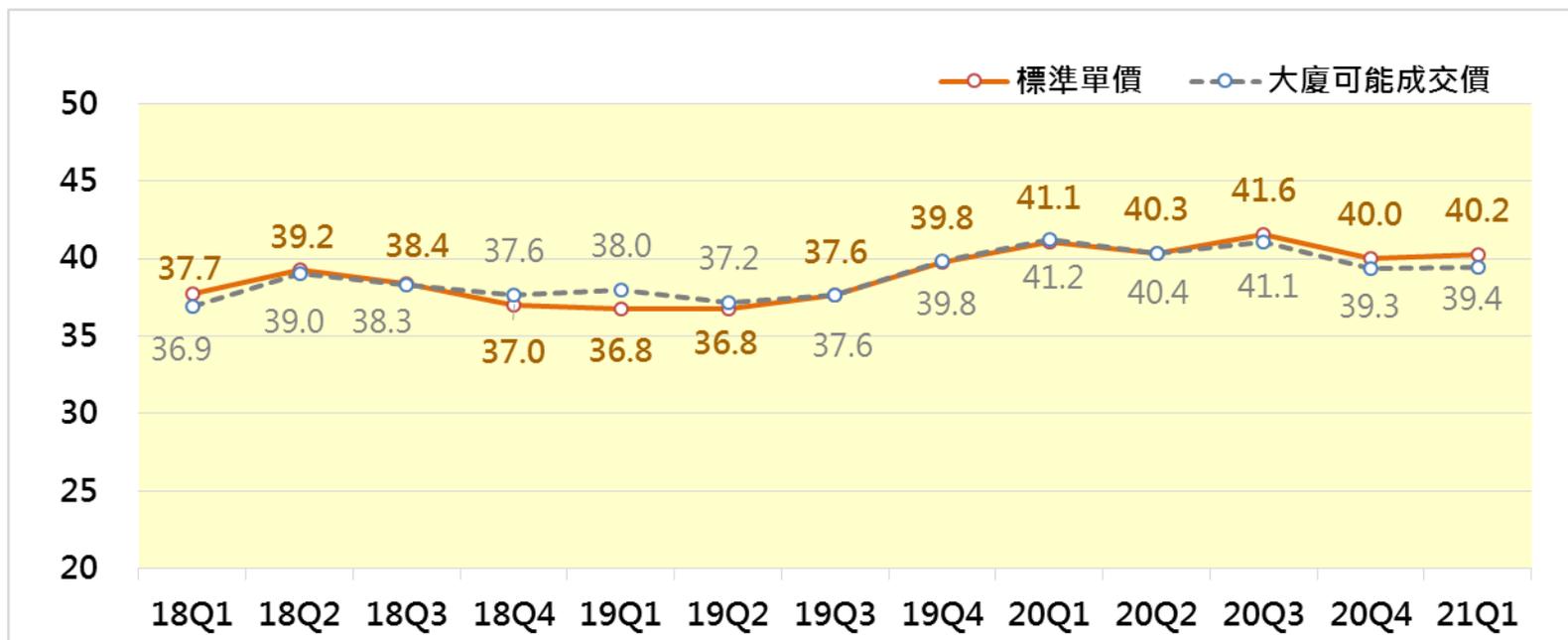


# 新北市推案分布 2021年第1季



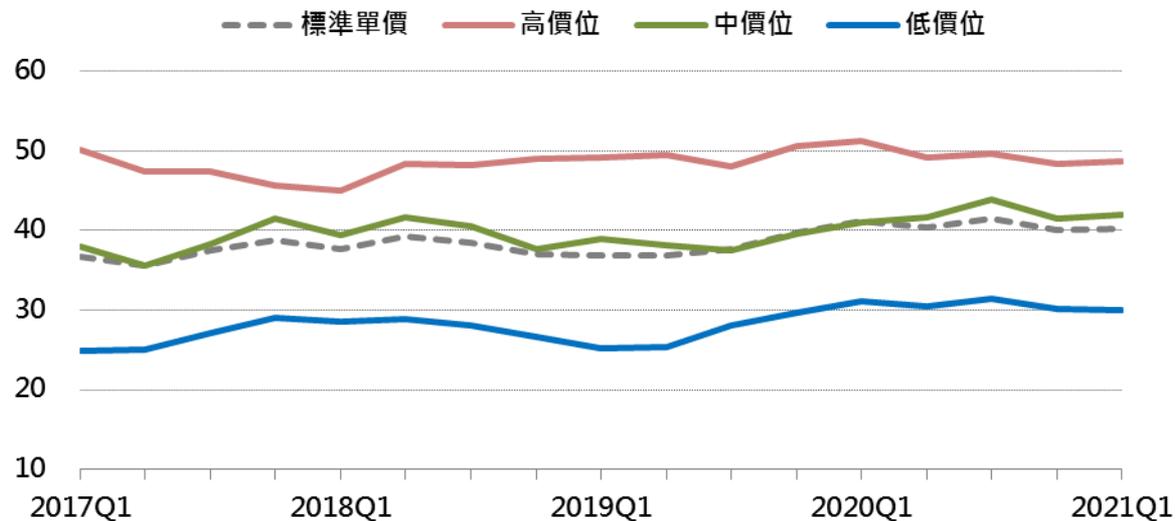
\*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

# 新北市標準單價與大廈價



	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
標準單價	40.2 萬元/坪	0.51%	-2.11%
大廈可能成交價	39.4 萬元/坪	0.30%	-4.35%

# 新北市區位價格



高價區	板橋、新店、永和 中和、三重
中價區	汐止、土城、新莊 蘆洲
低價區	萬里、深坑、三峽 樹林、鶯歌、泰山 林口、五股、八里 淡水

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

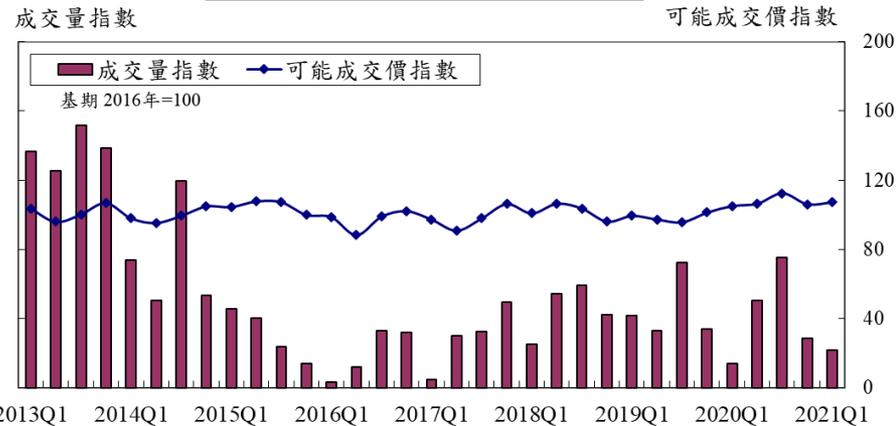
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	48.71 萬元/坪	0.60%	-5.03%
中價區	41.94 萬元/坪	1.14%	2.11%
低價區	29.94 萬元/坪	-0.58%	-3.56%

# 新北市區位成交量(戶數)

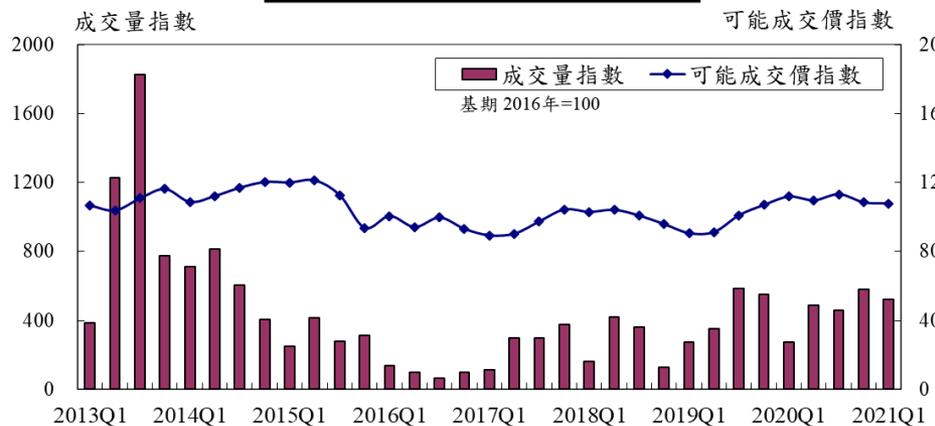
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

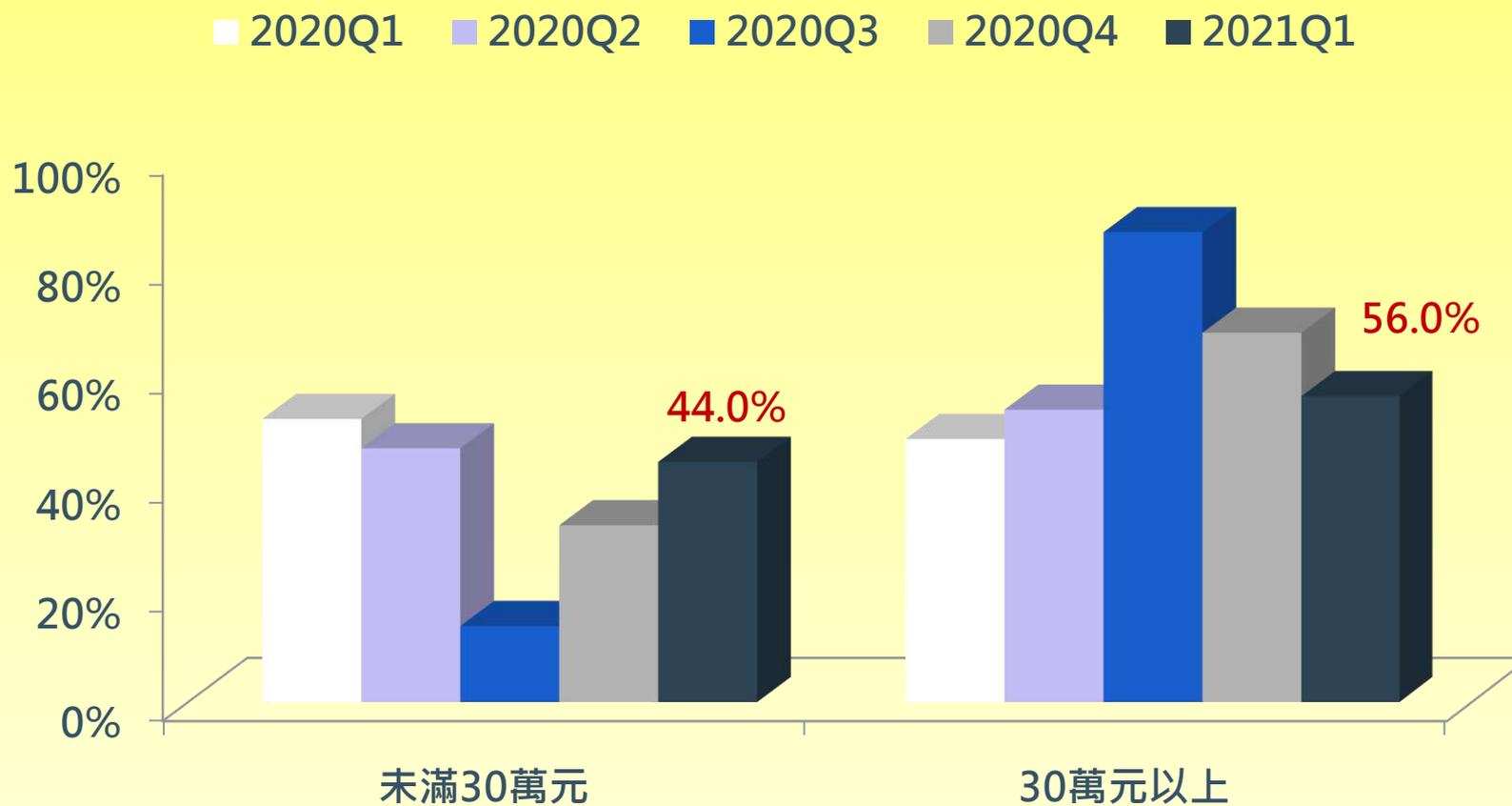


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



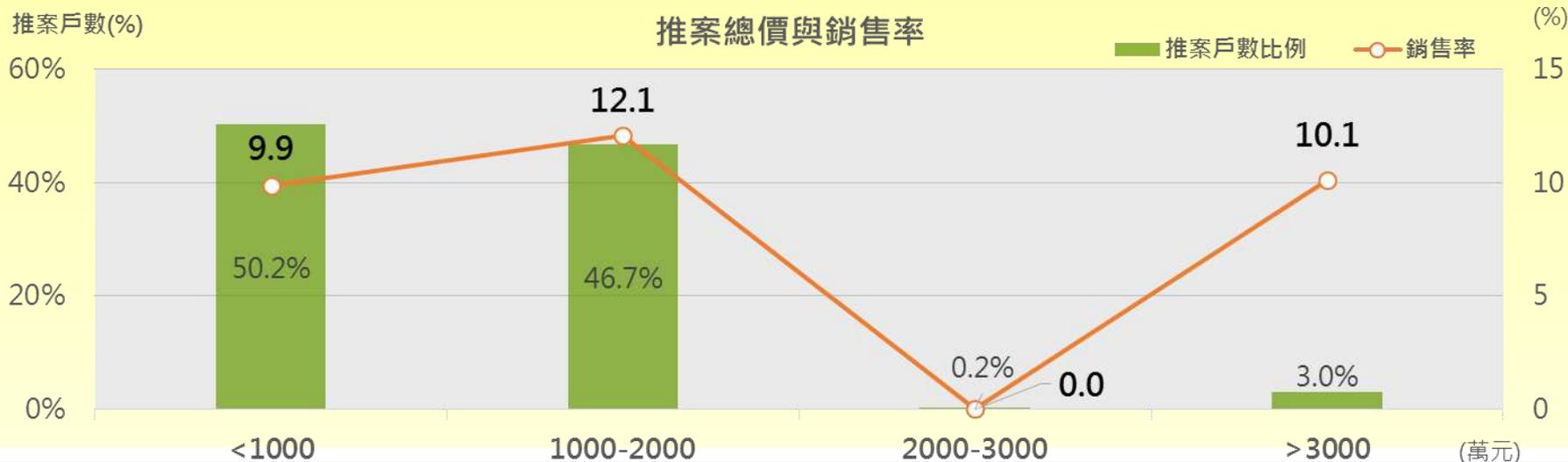
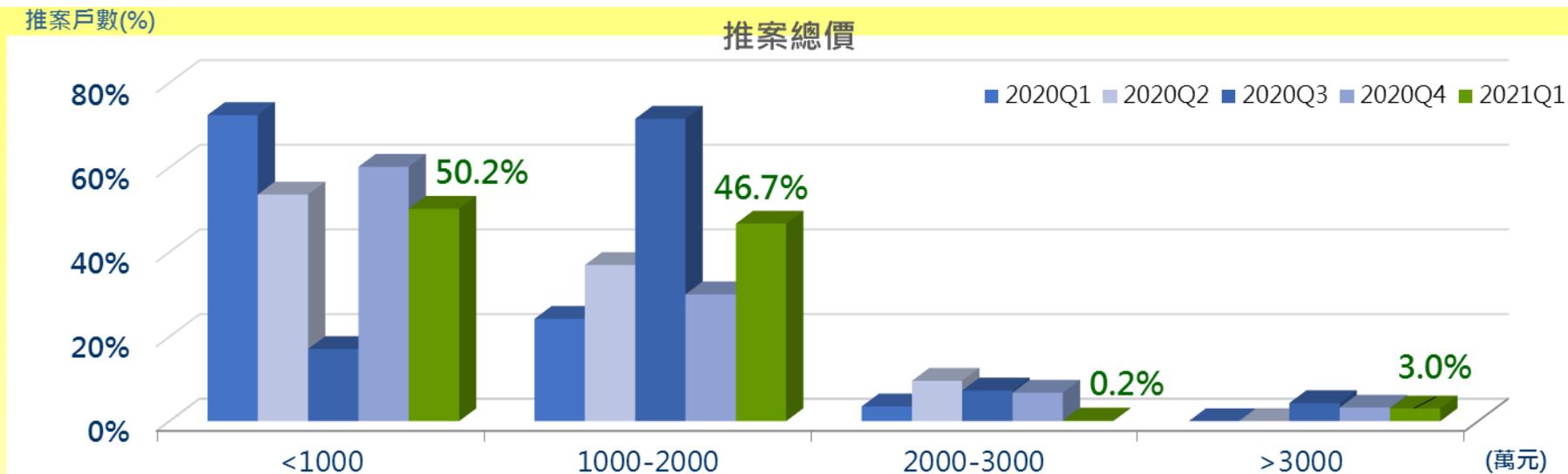
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	347.44	-21.81%	74.11%
中價區	108.13	-23.98%	56.70%
低價區	523.46	-9.77%	90.90%

# 桃園市推案價格與銷售率



\*此處之推案價格為開價。

# 桃園推案總價與銷售率

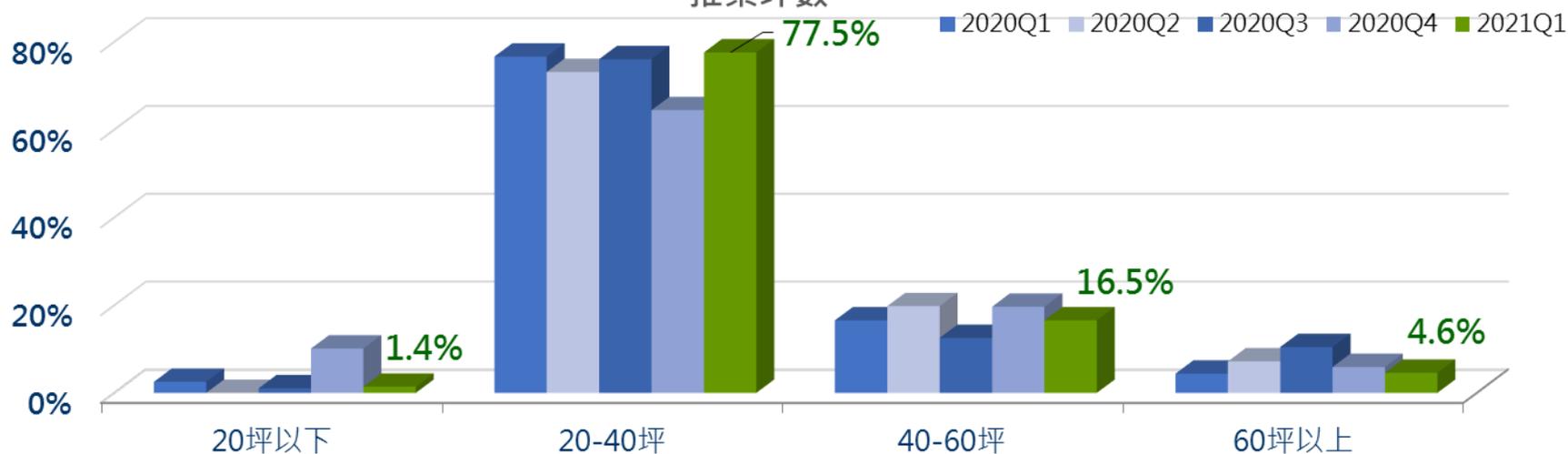


註：2000-3000萬元為2個透天個案，可售戶數3戶、2戶，銷售率皆為0

# 桃園推案坪數與銷售率

推案戶數(%)

推案坪數

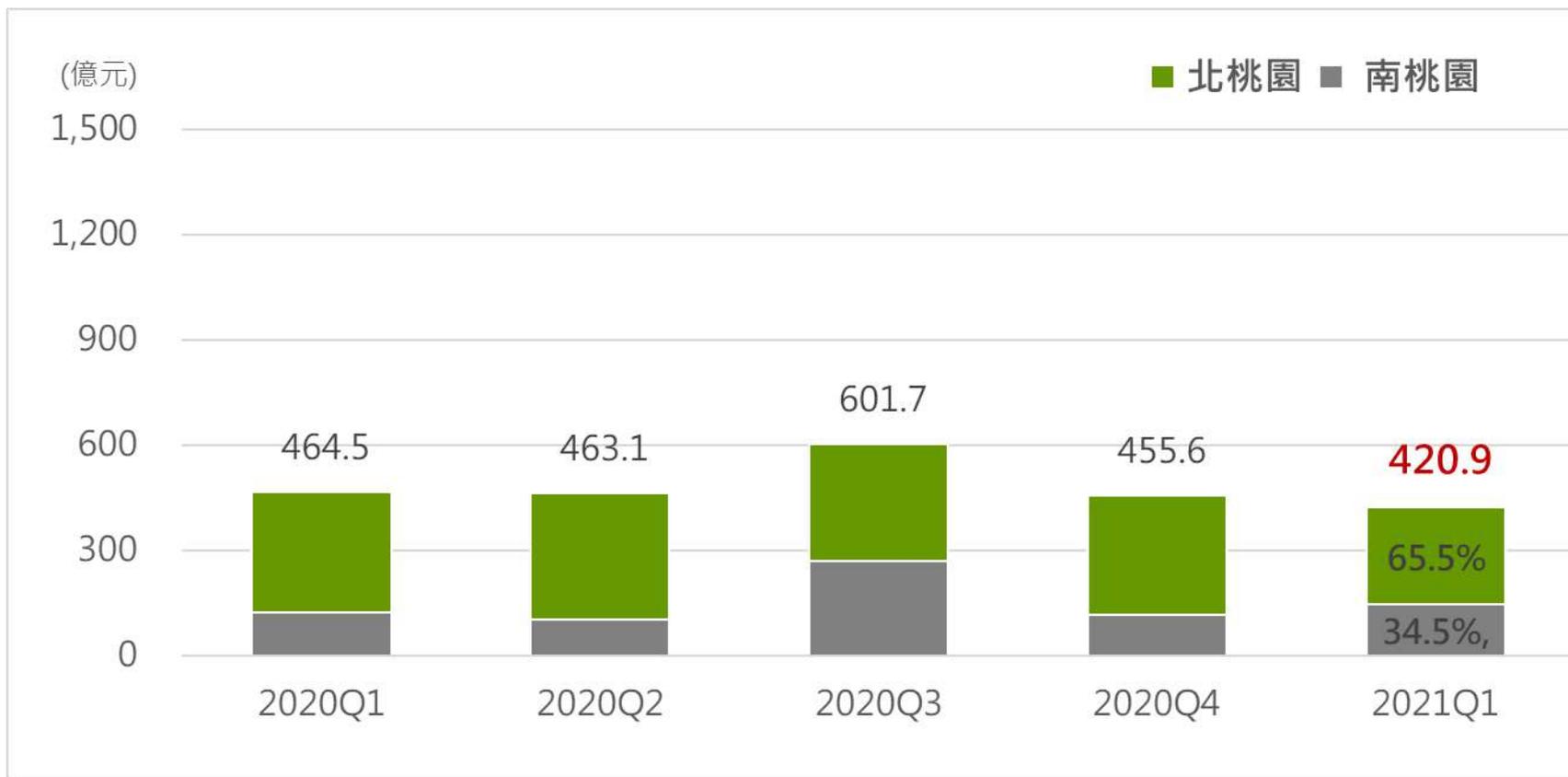


推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

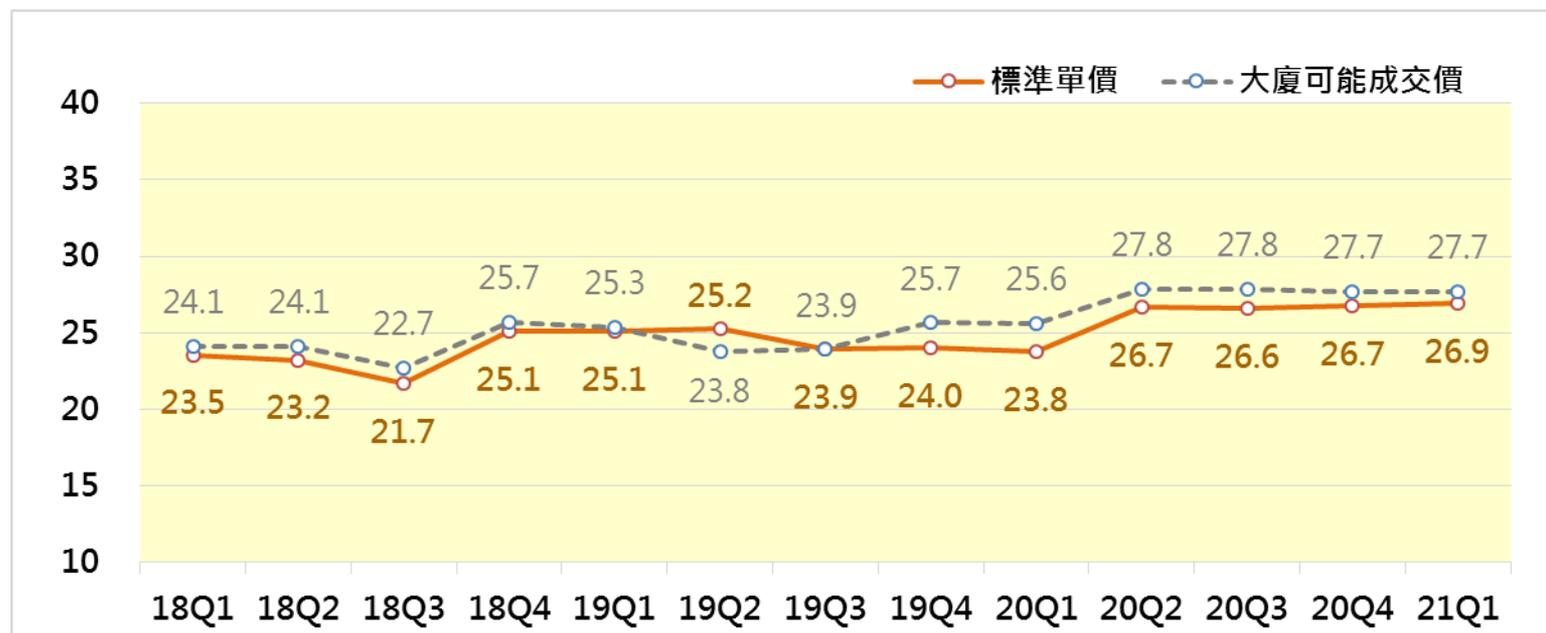


# 桃園市推案分布 2021年第1季



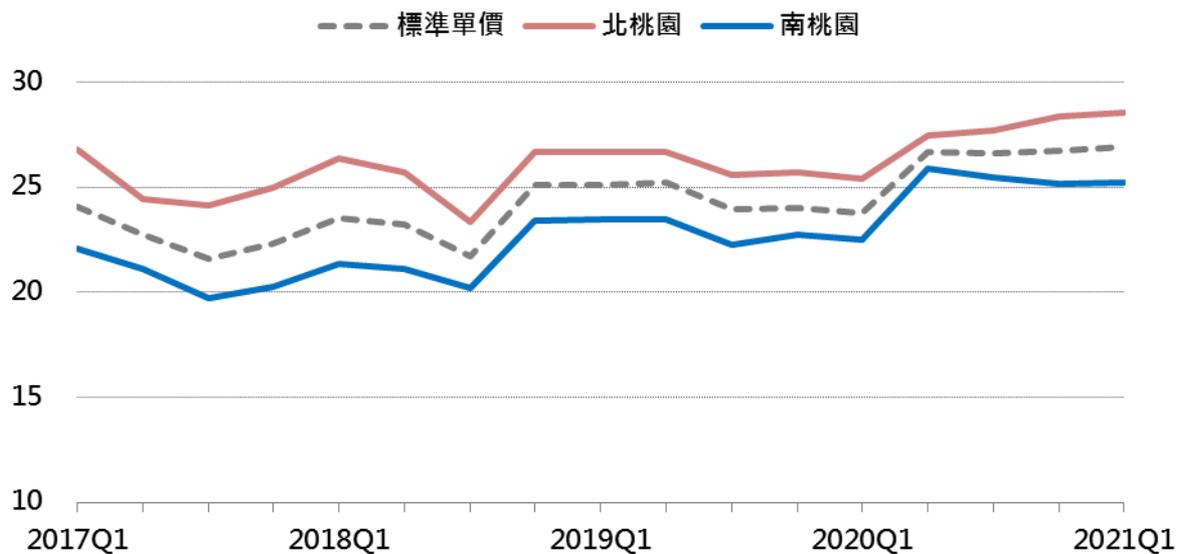
\*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

# 桃園市標準單價與大廈價



	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
標準單價	26.9 萬元/坪	0.68%	13.25%
大廈可能成交價	27.7 萬元/坪	0.02%	8.11%

# 桃園市區位價格



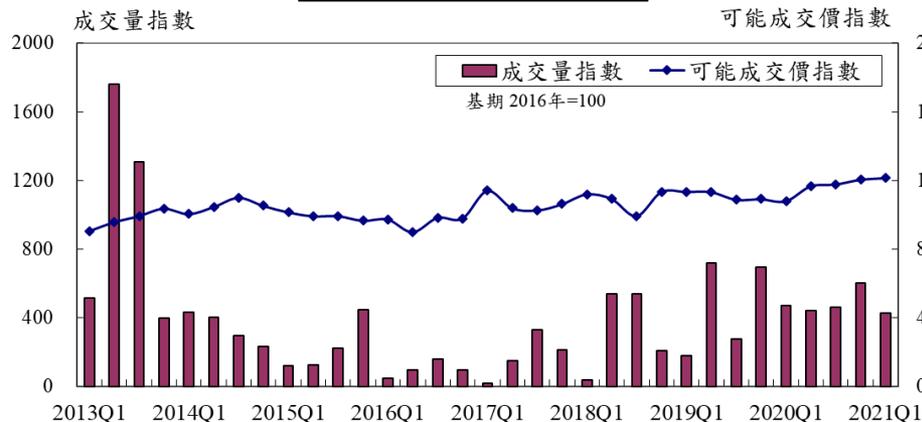
北桃園 (高價區)	桃園、龜山、八德 蘆竹
南桃園 (低價區)	中壢、大園、平鎮

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
北桃園(高價區)	28.57 萬元/坪	0.79%	12.48%
南桃園(低價區)	25.22 萬元/坪	0.24%	11.99%

# 桃園市成交量(戶數)

北桃園價量指數趨勢圖(季)

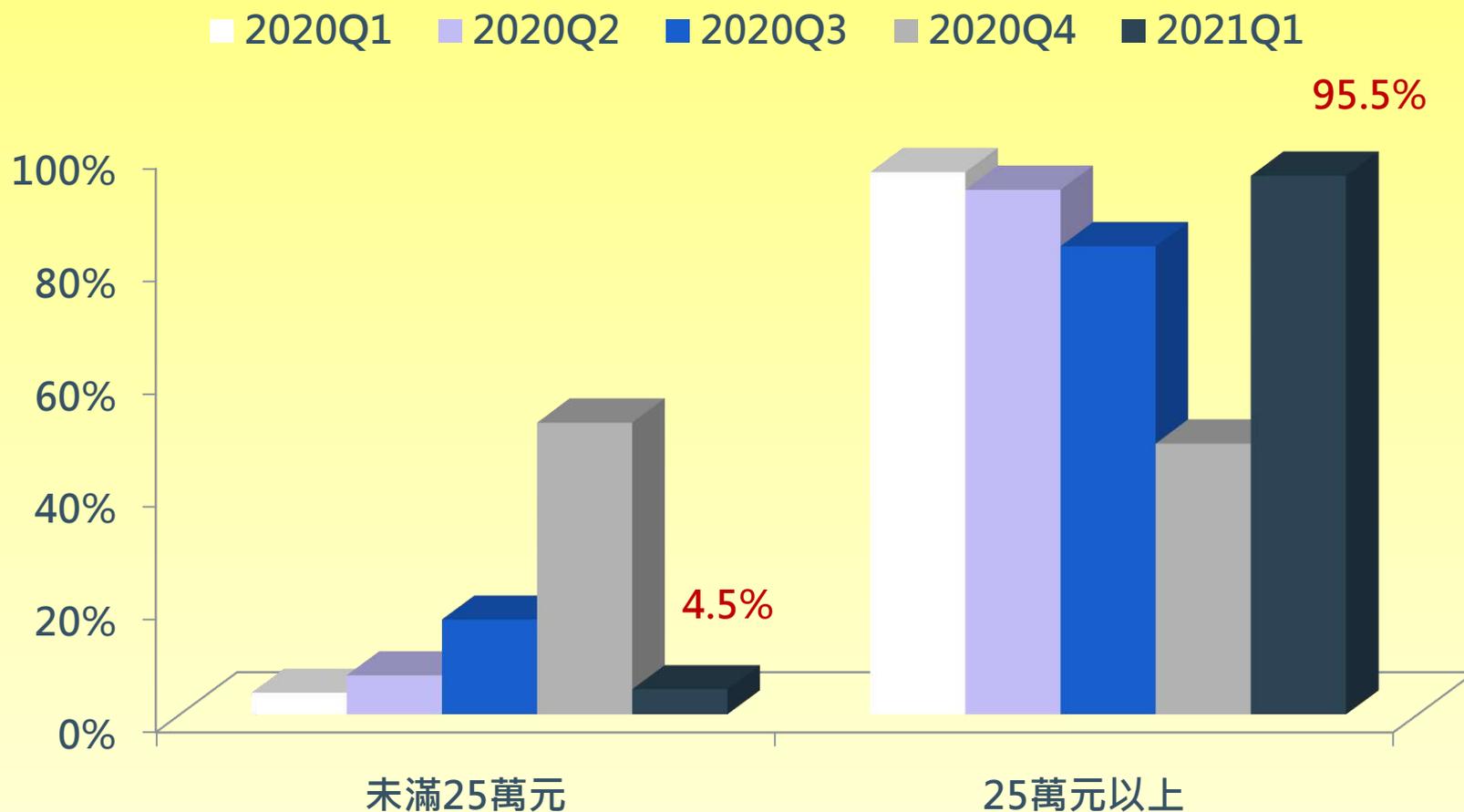


南桃園價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
北桃園(高價區)	426.52	-29.47%	-9.30%
南桃園(低價區)	257.60	-35.88%	43.61%

# 新竹縣市推案價格與銷售率

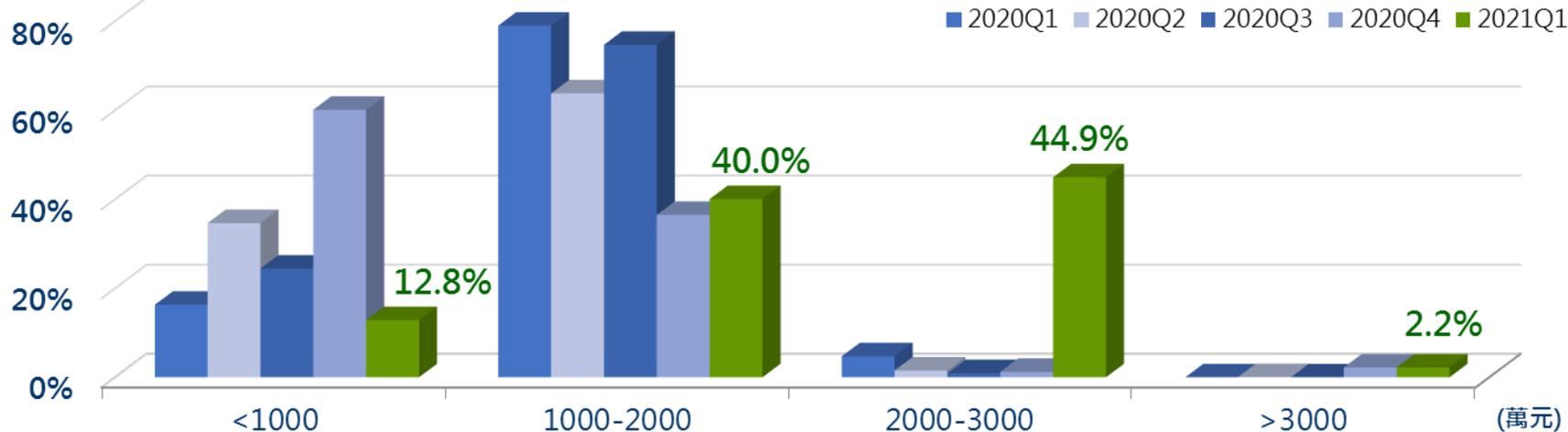


\*此處之推案價格為開價。

# 新竹推案總價與銷售率

推案戶數(%)

推案總價



推案戶數(%)

推案總價與銷售率



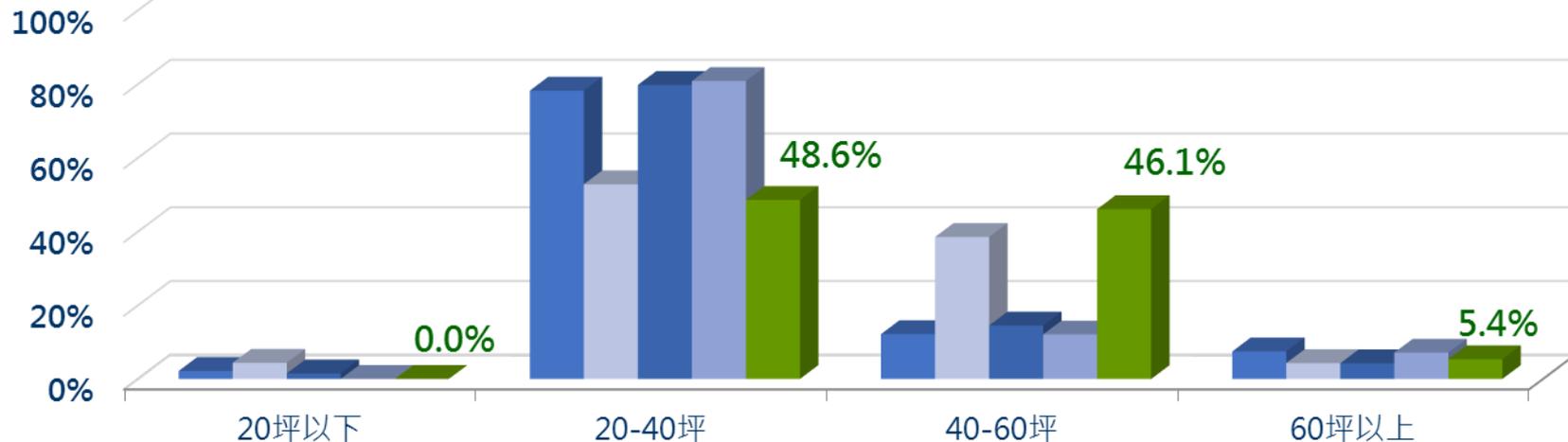
註：2000-3000萬元有4個案，戶數較多者有兩個案，分別為348戶銷售率10、110戶銷售率36

# 新竹推案坪數與銷售率

推案戶數(%)

推案坪數

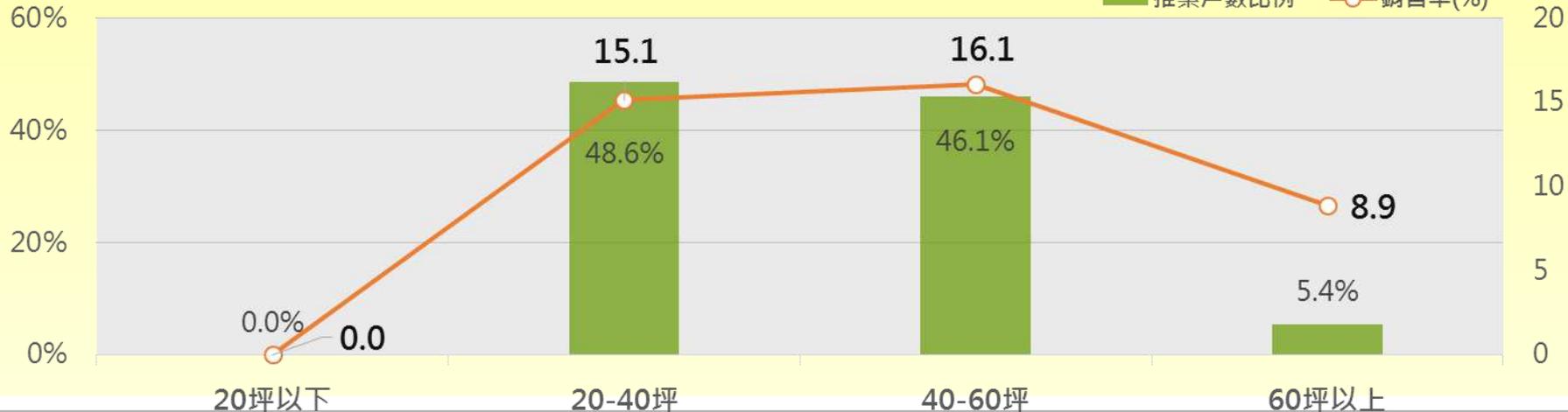
■ 2020Q1 ■ 2020Q2 ■ 2020Q3 ■ 2020Q4 ■ 2021Q1



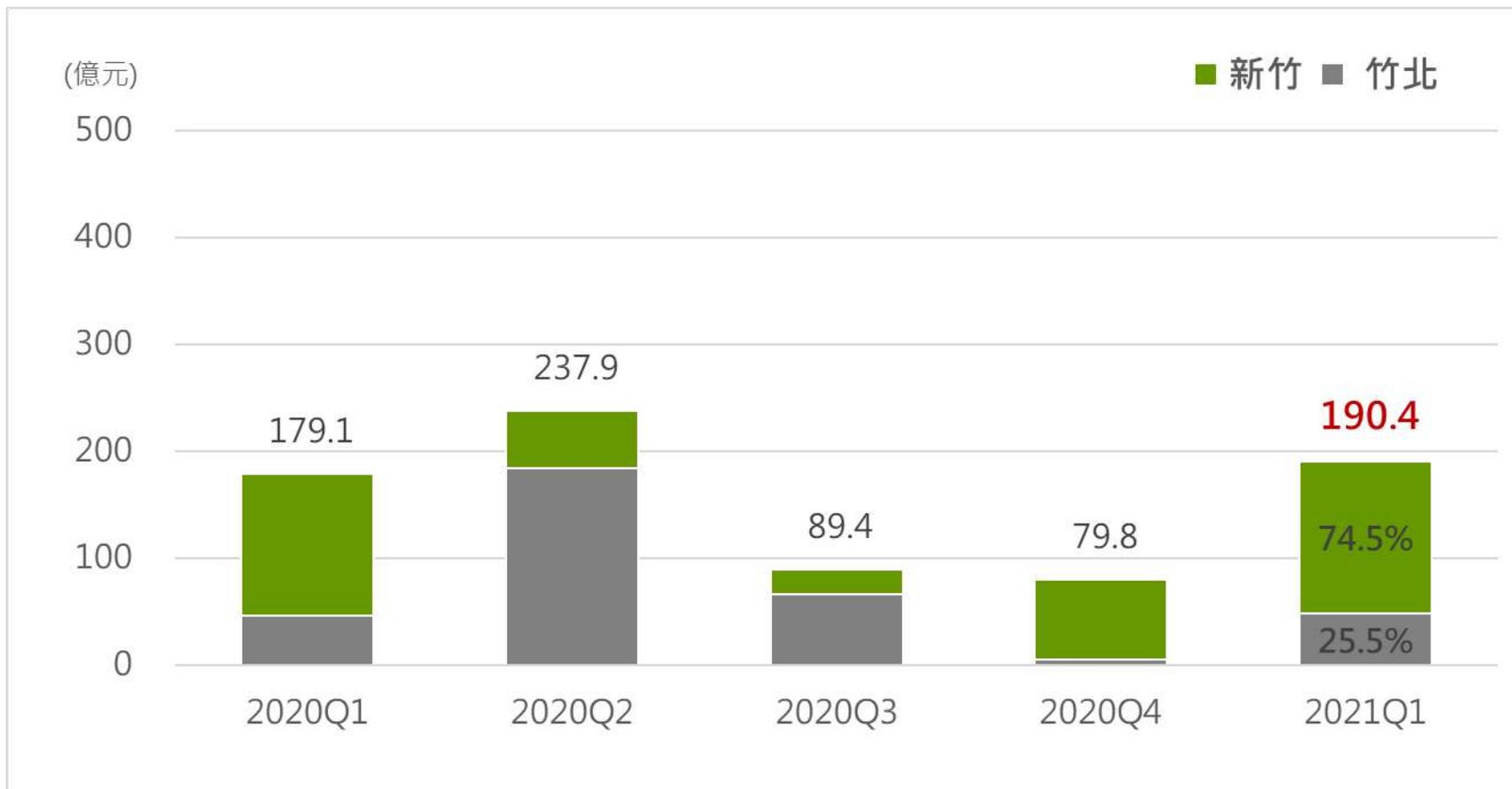
推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)

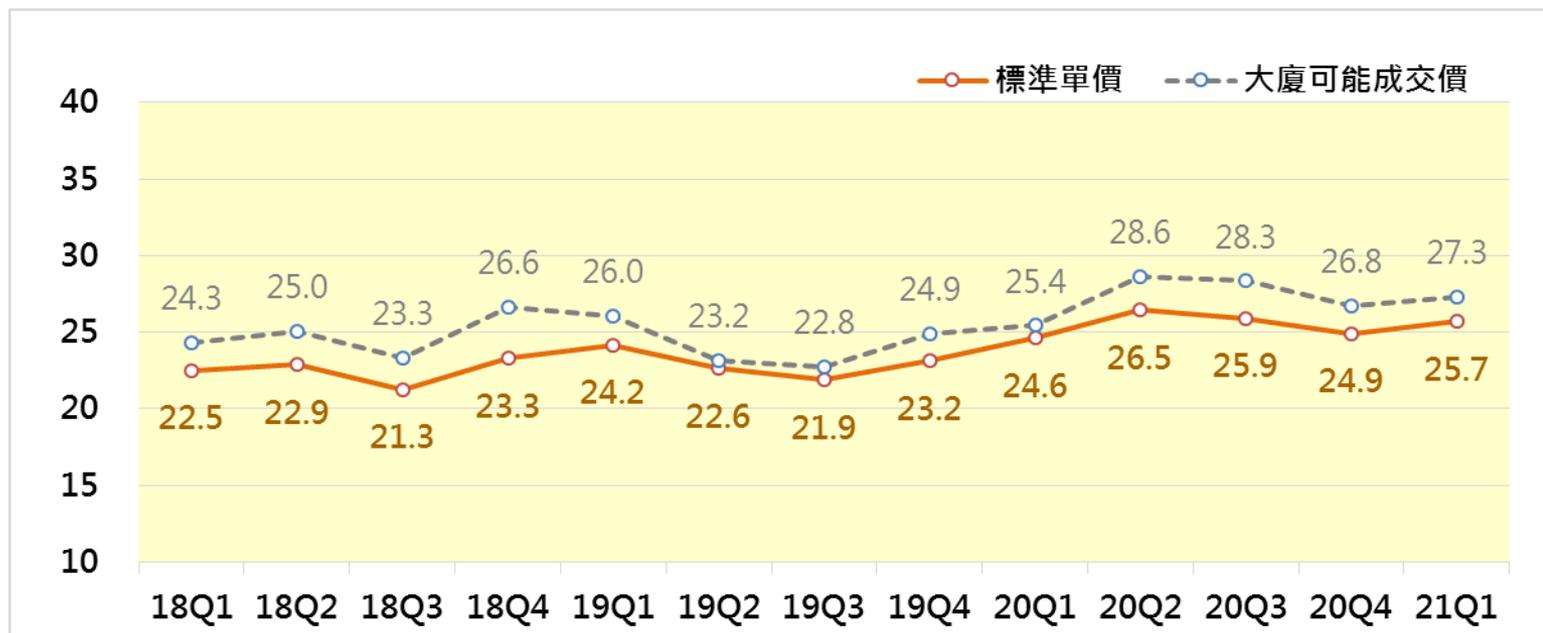


# 新竹縣市推案分布 2021年第1季



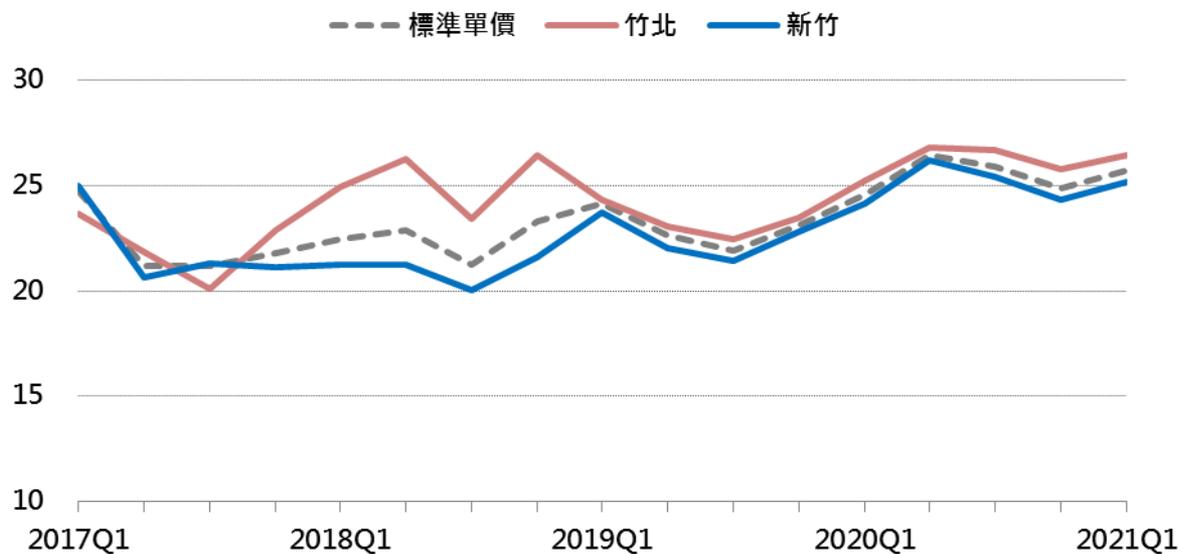
\*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

# 新竹縣市標準單價與大廈價



	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
標準單價	25.7 萬元/坪	3.29%	4.54%
大廈可能成交價	27.3 萬元/坪	2.11%	7.34%

# 新竹縣市區位價格



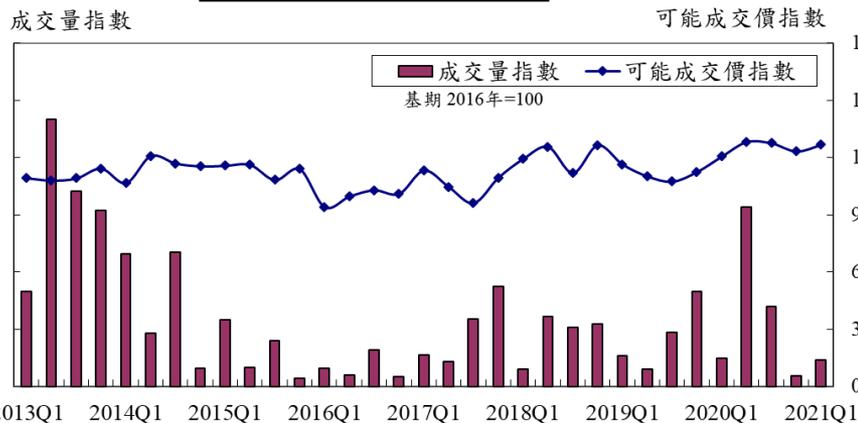
新竹縣	竹北市
新竹市	新竹市

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

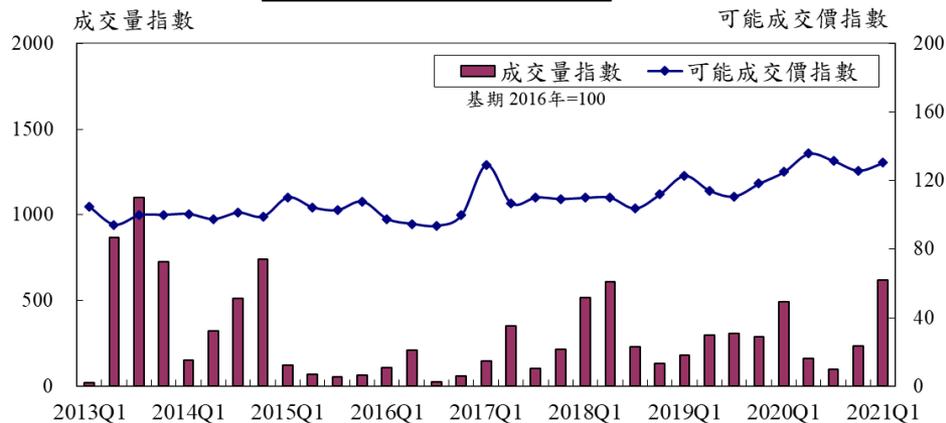
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
竹北市	26.48 萬元/坪	2.73%	5.00%
新竹市	25.21 萬元/坪	3.55%	4.26%

# 新竹縣市成交量(戶數)

竹北市價量指數趨勢圖(季)

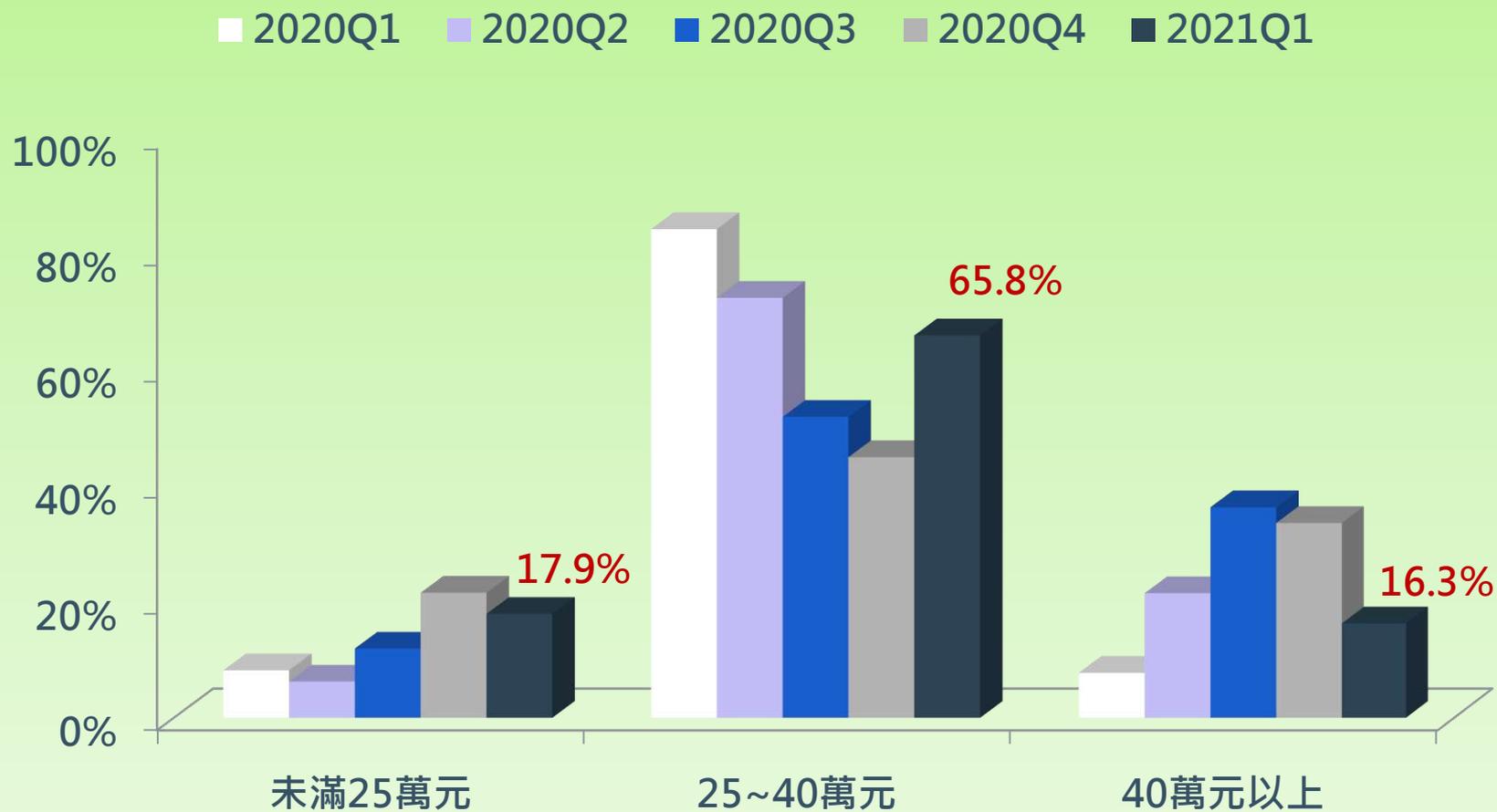


新竹市價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
竹北市	139.27	142.60%	-6.48%
新竹市	621.19	164.47%	25.78%

# 台中市推案價格與銷售率

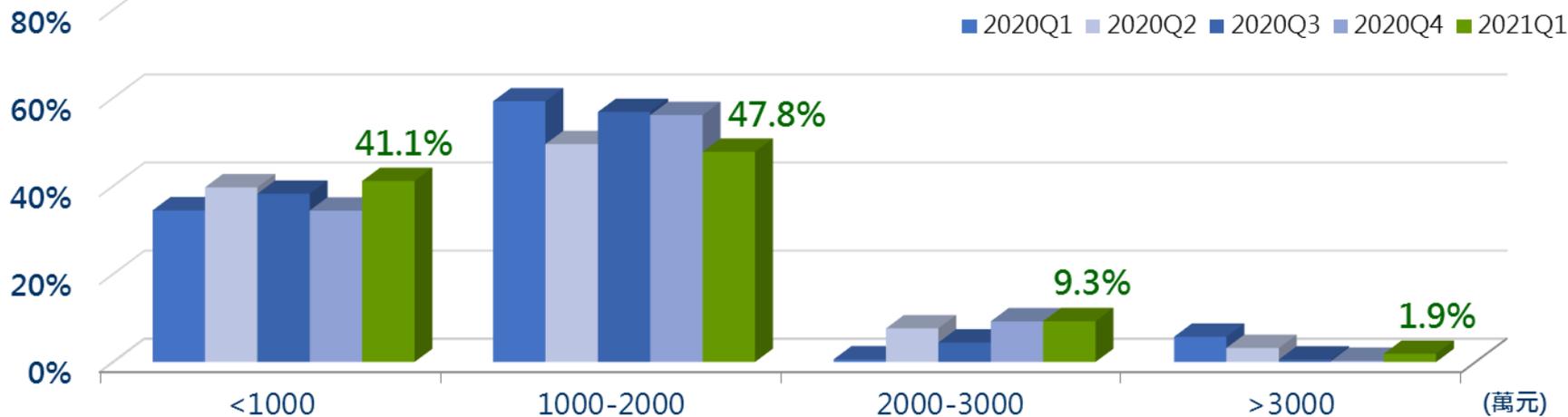


\*此處之推案價格為開價。

# 台中推案總價與銷售率

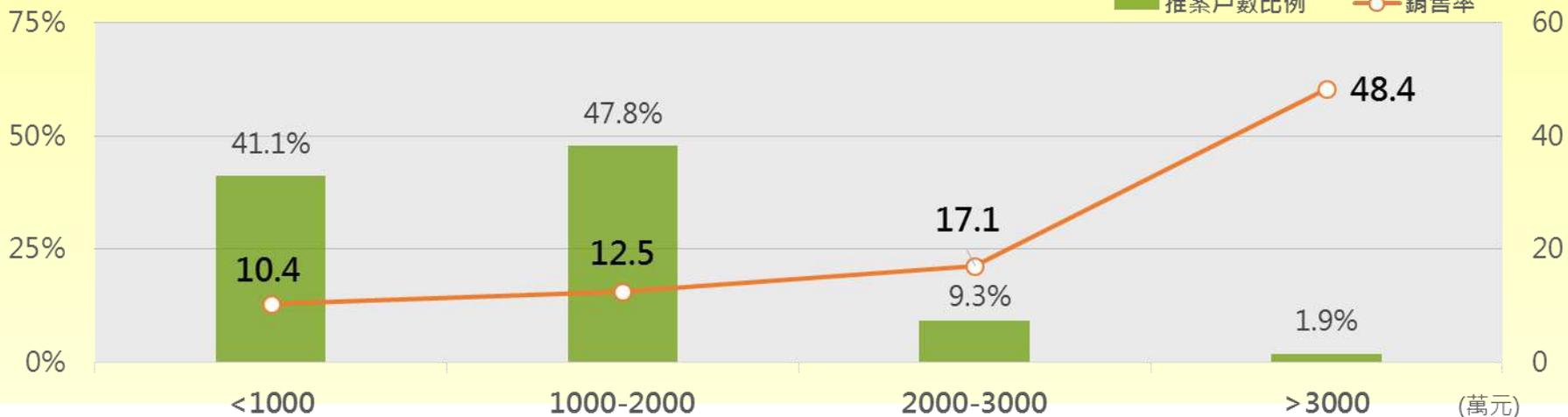
推案戶數(%)

推案總價



推案戶數(%)

推案總價與銷售率



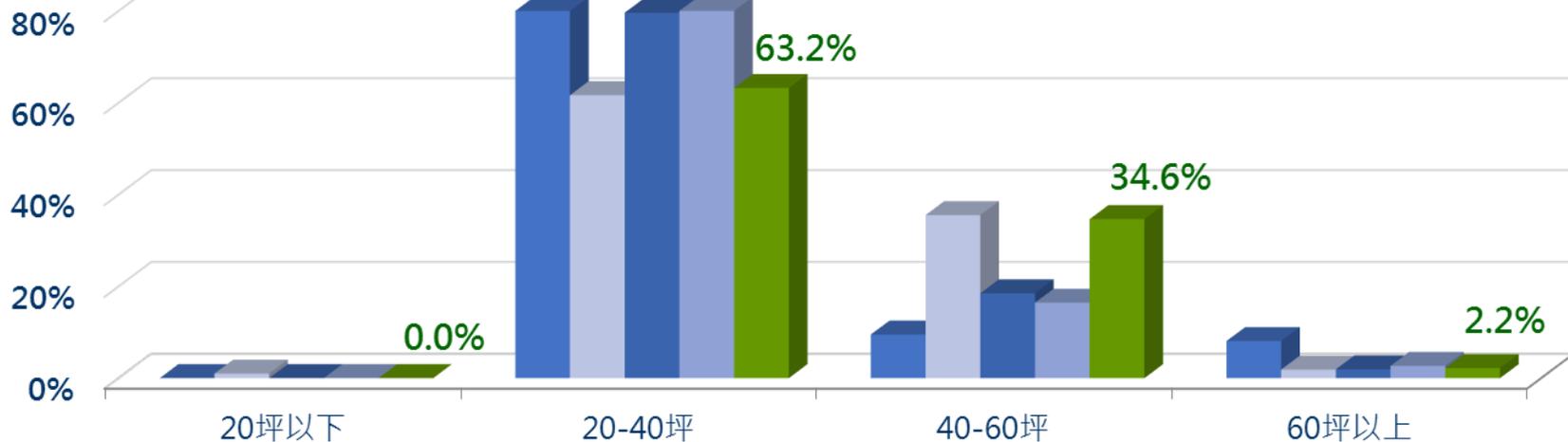
註：3000萬元以上者有3個案，2透天1大廈。其中大廈個案可售86戶、銷售率55，主力坪數50-61。

# 台中推案坪數與銷售率

推案戶數(%)

推案坪數

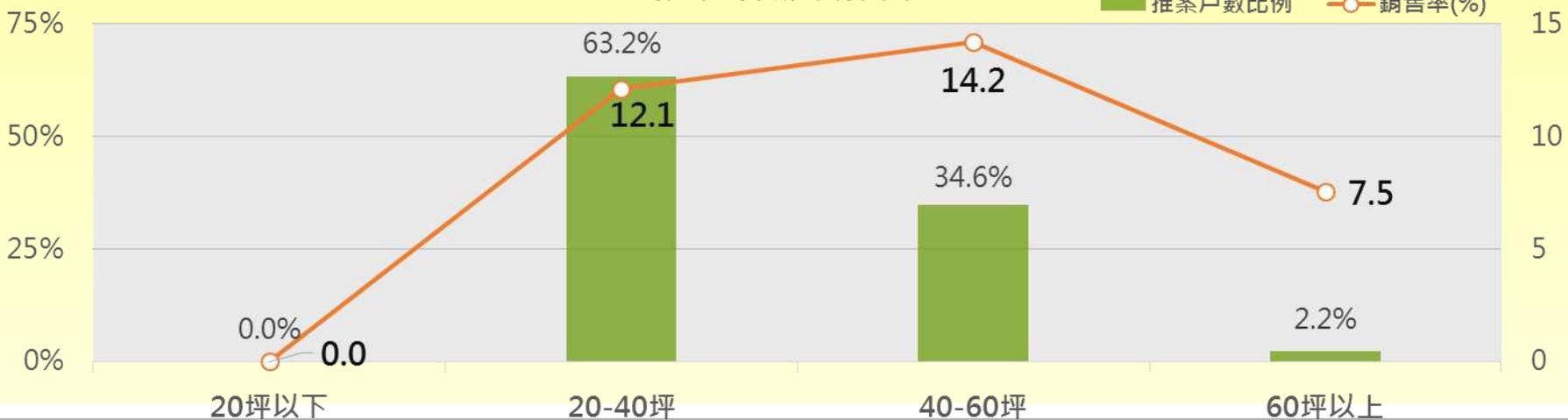
■ 2020Q1 ■ 2020Q2 ■ 2020Q3 ■ 2020Q4 ■ 2021Q1



推案戶數(%)

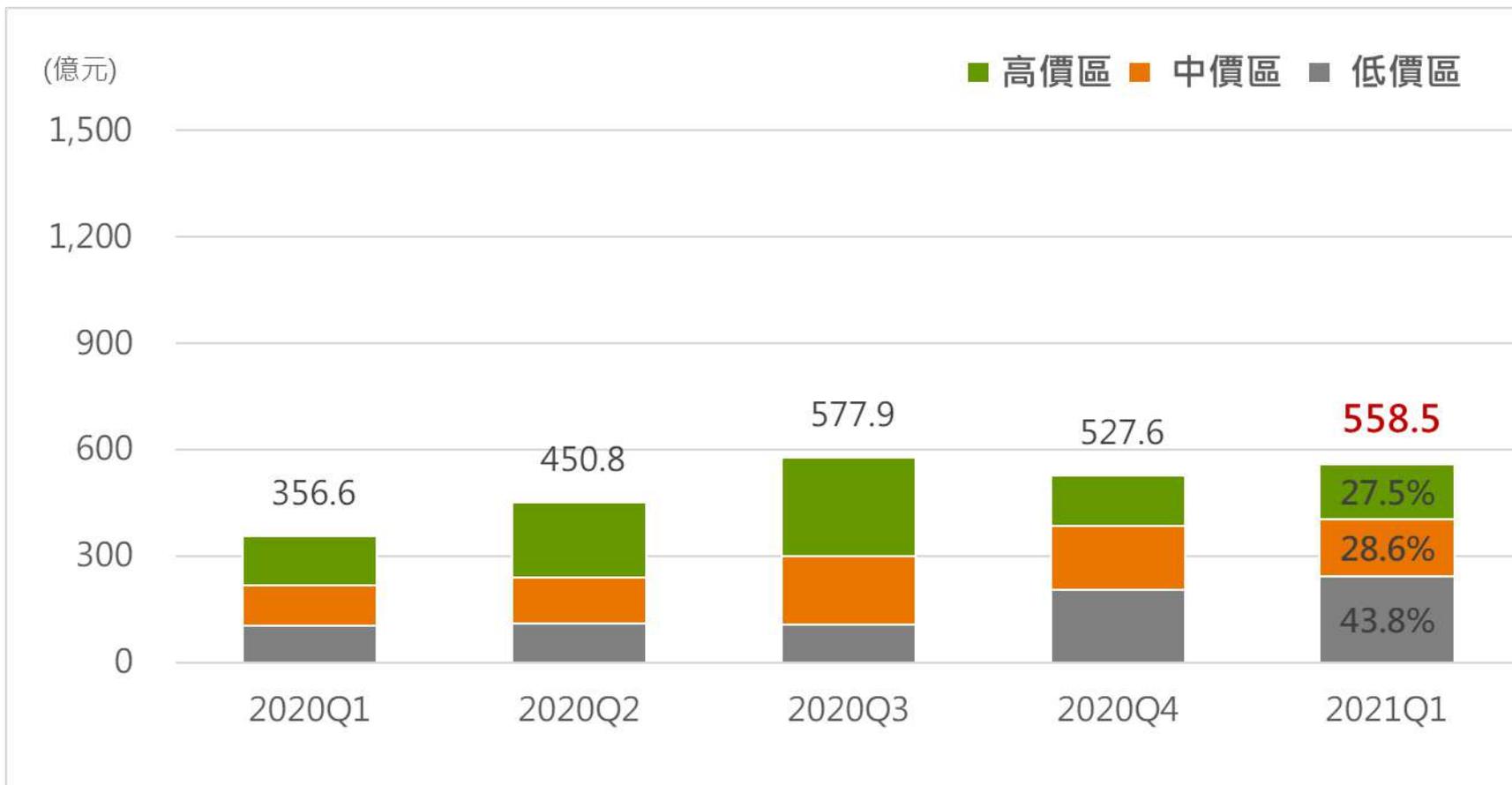
推案坪數與銷售率

■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)



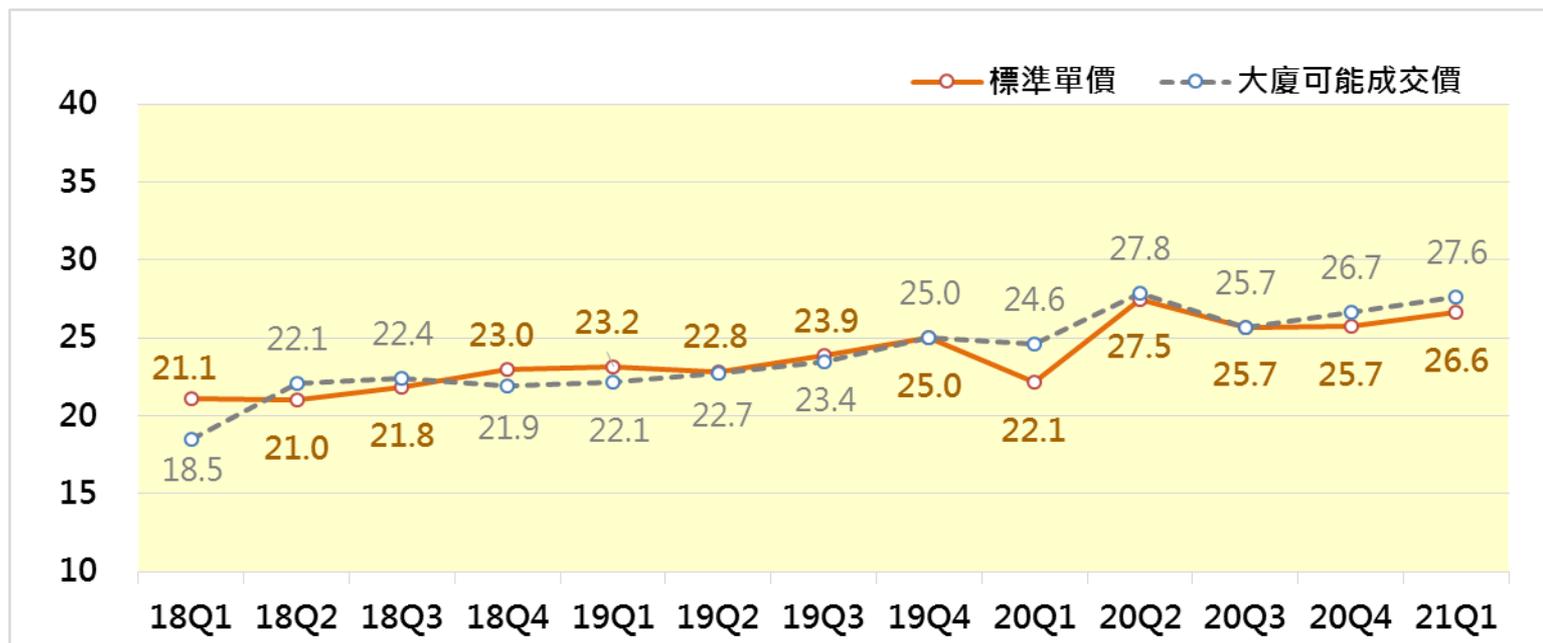
註：40-60坪有12個案，3透天9大廈。可售戶數9戶~872戶，戶數加權銷售率14.2。60坪以上皆為透天個案。

# 台中市推案分布 2021年第1季



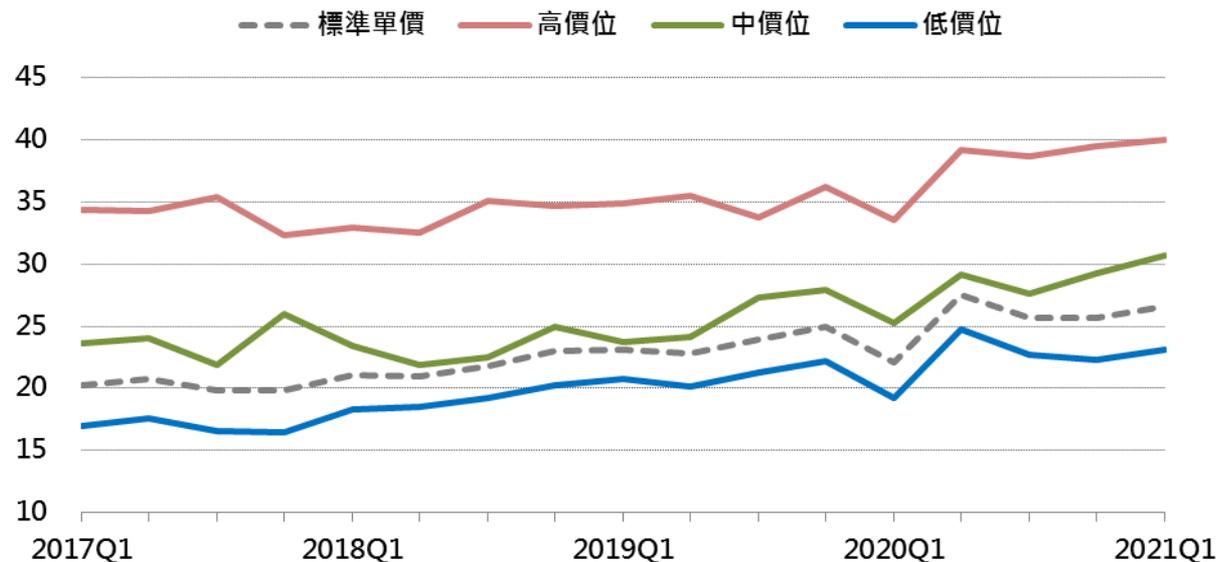
\*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

# 台中市標準單價與大廈價



	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
標準單價	26.6 萬元/坪	3.62%	20.40%
大廈可能成交價	27.6 萬元/坪	3.59%	12.34%

# 台中市區位價格



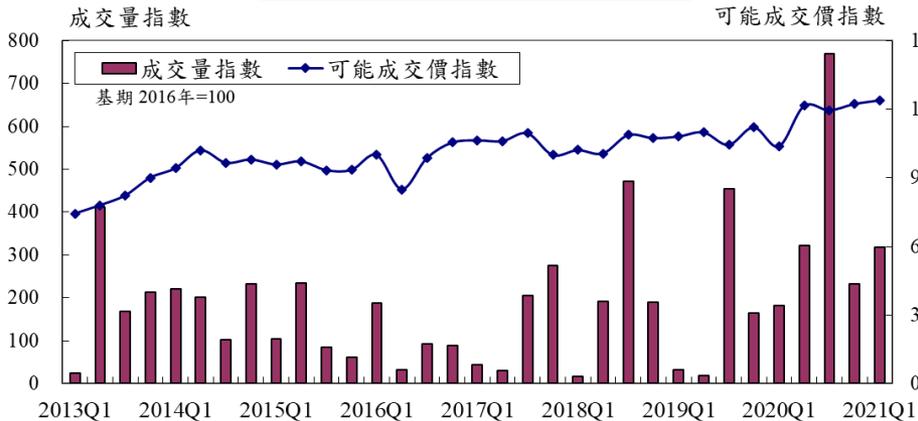
高價位	西屯、南屯
中價位	西區、北區 北屯
低價位	中區、東區、南區 太平、大里、烏日 豐原、后里、潭子 大雅、神岡、沙鹿 龍井、梧棲、清水 外埔

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

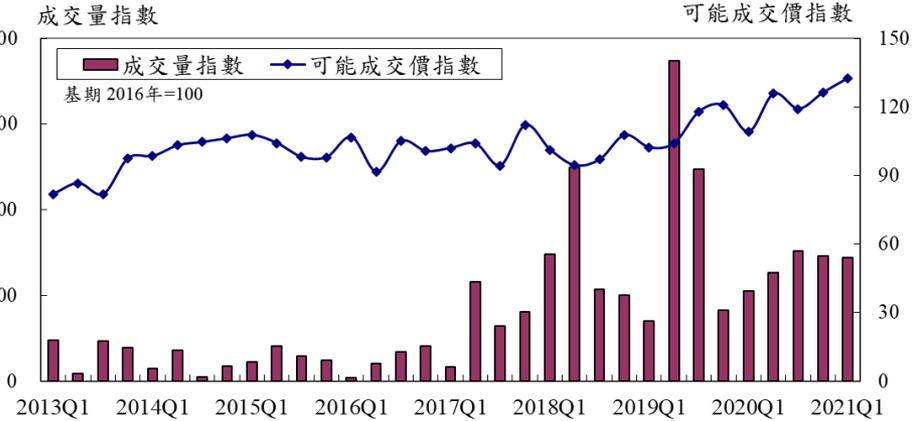
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	40.05 萬元/坪	1.30%	19.45%
中價位	30.72 萬元/坪	4.97%	21.50%
低價位	23.10 萬元/坪	3.63%	20.18%

# 台中市區位成交量(戶數)

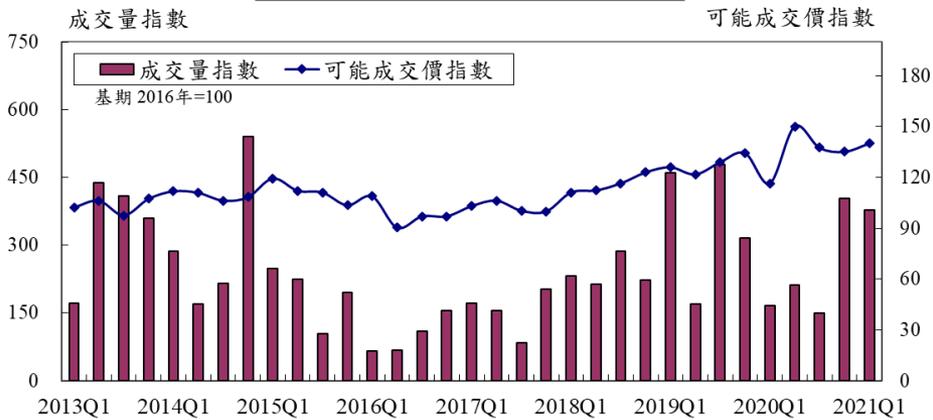
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)

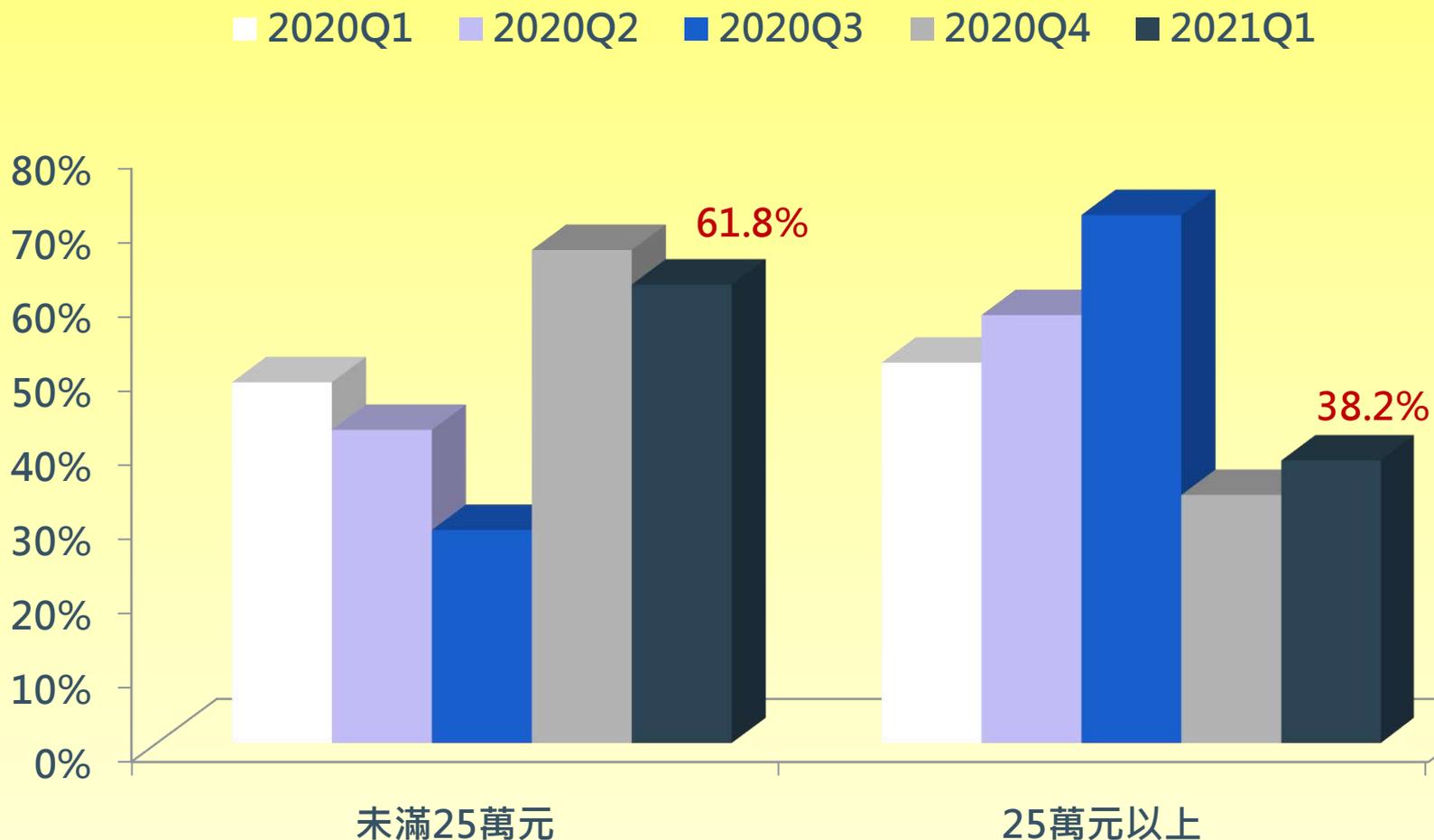


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	317.54	36.39%	74.48%
中價區	578.09	-1.22%	37.93%
低價區	377.15	-6.44%	127.45%

# 台南市推案價格與銷售率

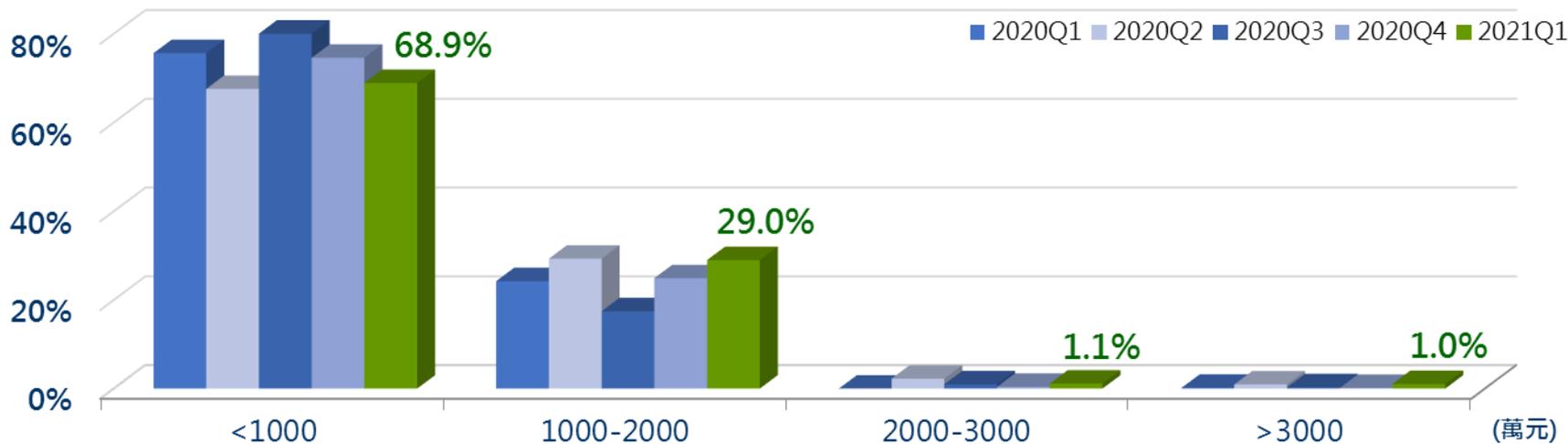


\*此處之推案價格為開價。

# 台南推案總價與銷售率

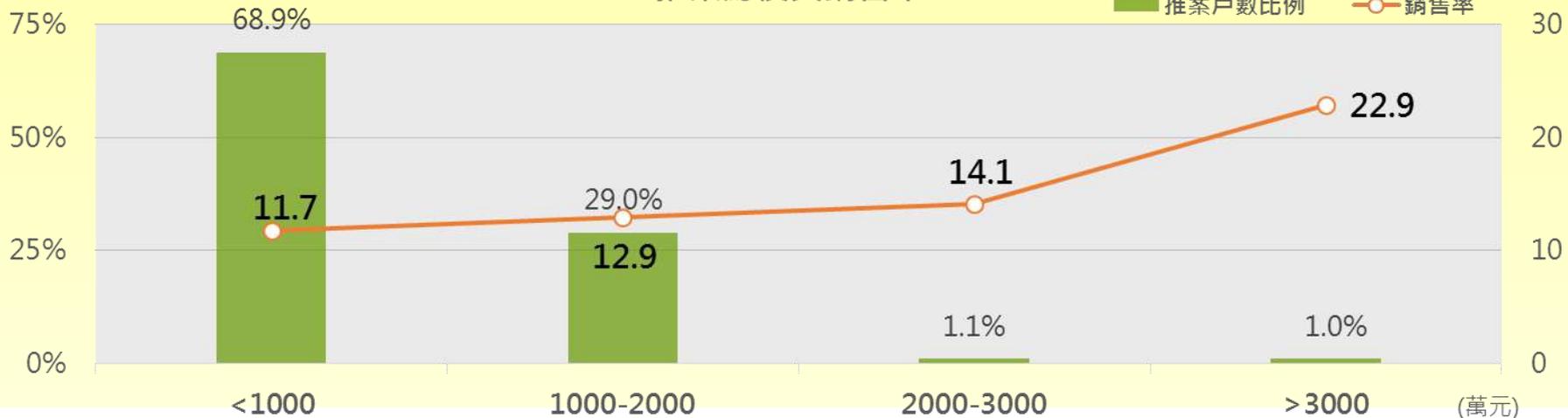
推案戶數(%)

推案總價



推案戶數(%)

推案總價與銷售率



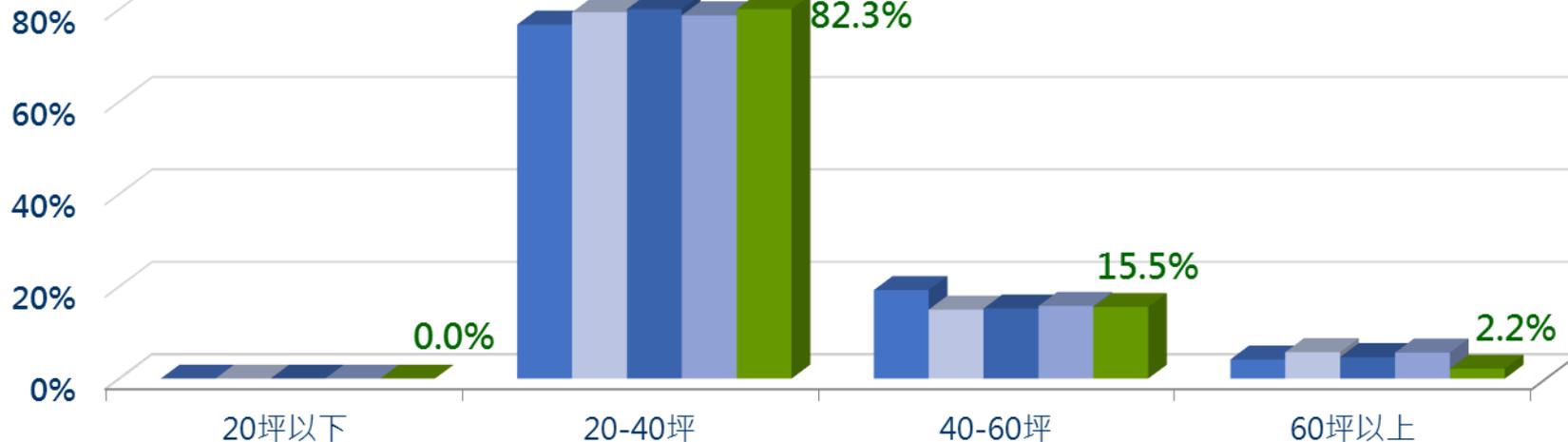
註：3000萬元以上者有3個案，皆為透天。可售4、7、2戶、銷售率25、14、50。

# 台南推案坪數與銷售率

推案戶數(%)

推案坪數

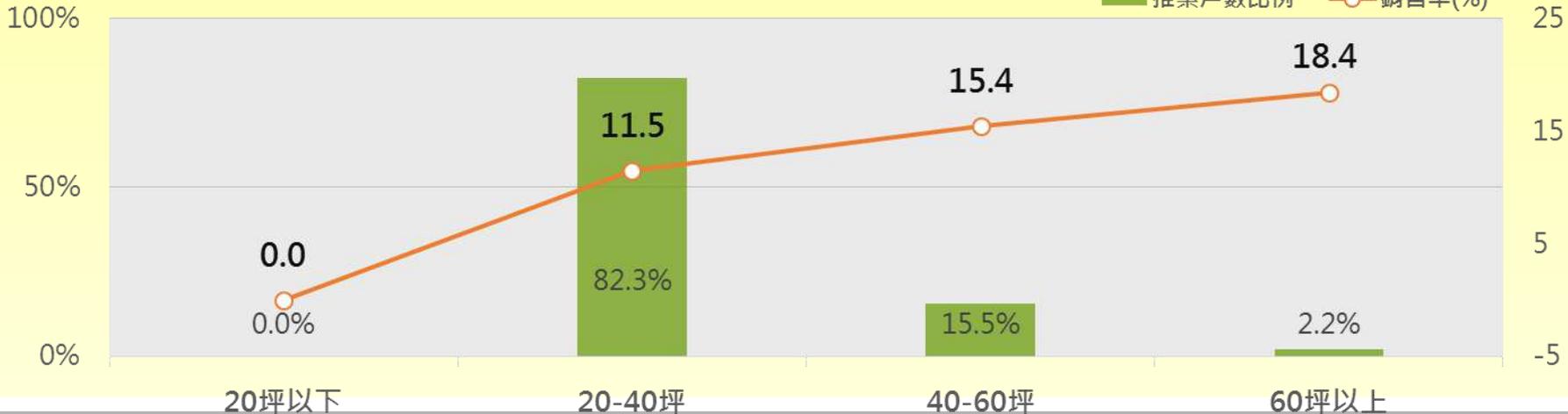
■ 2020Q1 ■ 2020Q2 ■ 2020Q3 ■ 2020Q4 ■ 2021Q1



推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)



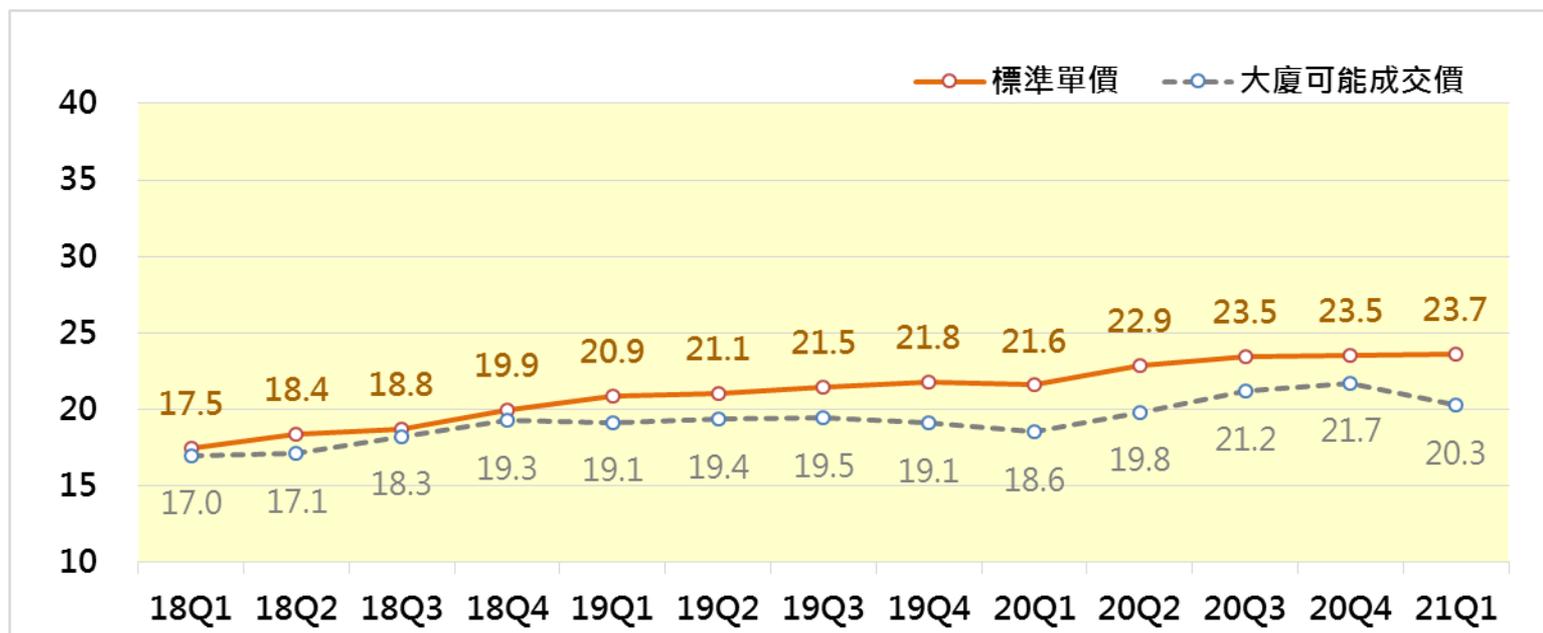
註：40-60坪、60坪以上合計14個個案，皆為透天。

# 台南市推案分布 2021年第1季



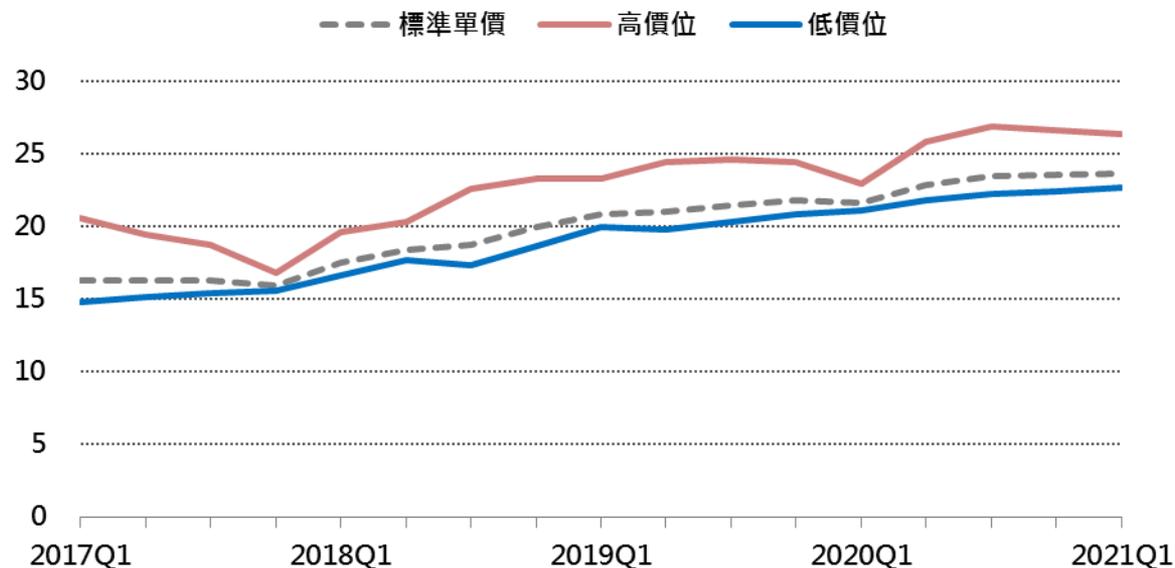
\*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

# 台南市標準單價與大廈價



	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
標準單價	23.7 萬元/坪	0.55%	9.52%
大廈可能成交價	20.3 萬元/坪	-6.72%	9.25%

# 台南市區位價格



高價區	中西區、東區 南區、北區、安平
低價區	永康、歸仁、安南 善化、仁德、新市 安定

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

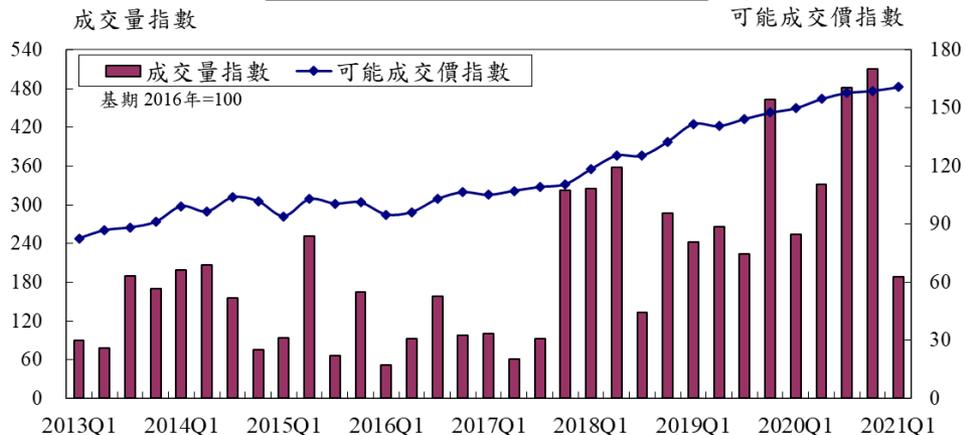
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	26.39 萬元/坪	-1.01%	15.02%
低價區	22.68 萬元/坪	1.23%	7.27%

# 台南市區位成交量(戶數)

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)

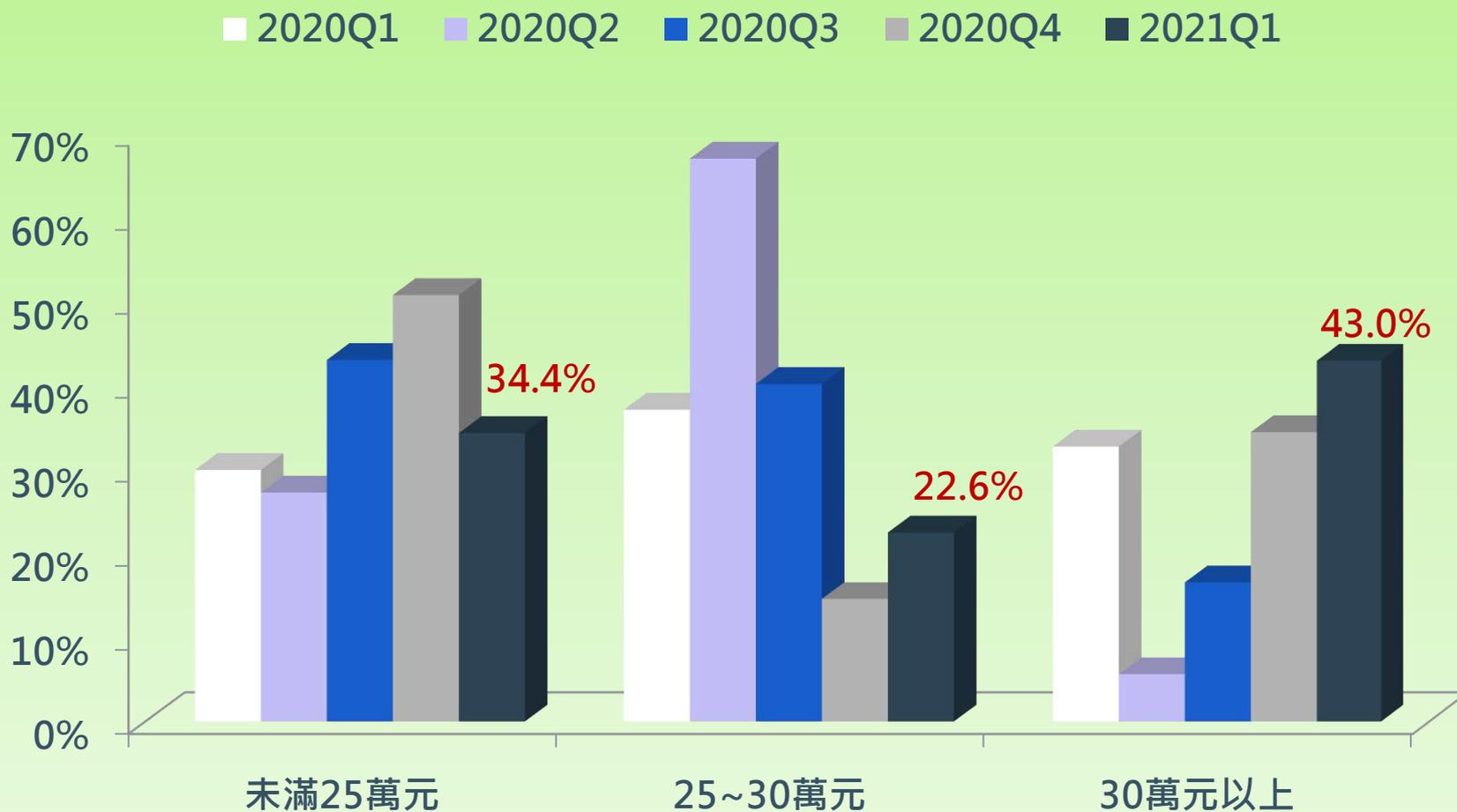


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	240.40	-21.77%	-60.87%
低價區	187.83	-63.24%	-26.13%

# 高雄市推案價格與銷售率

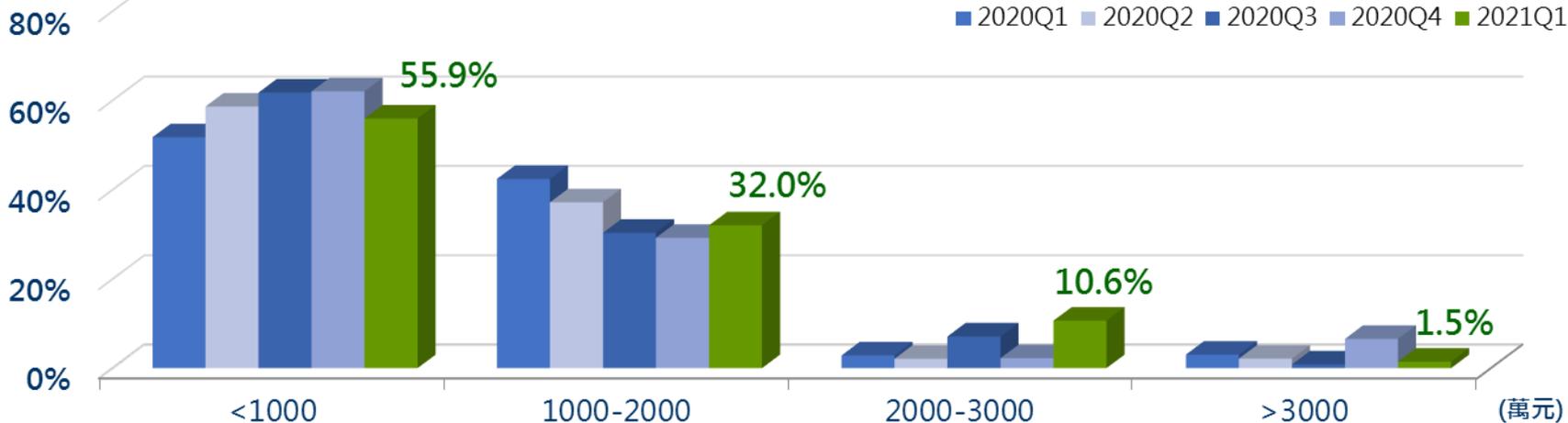


\*此處之推案價格為開價。

# 高雄推案總價與銷售率

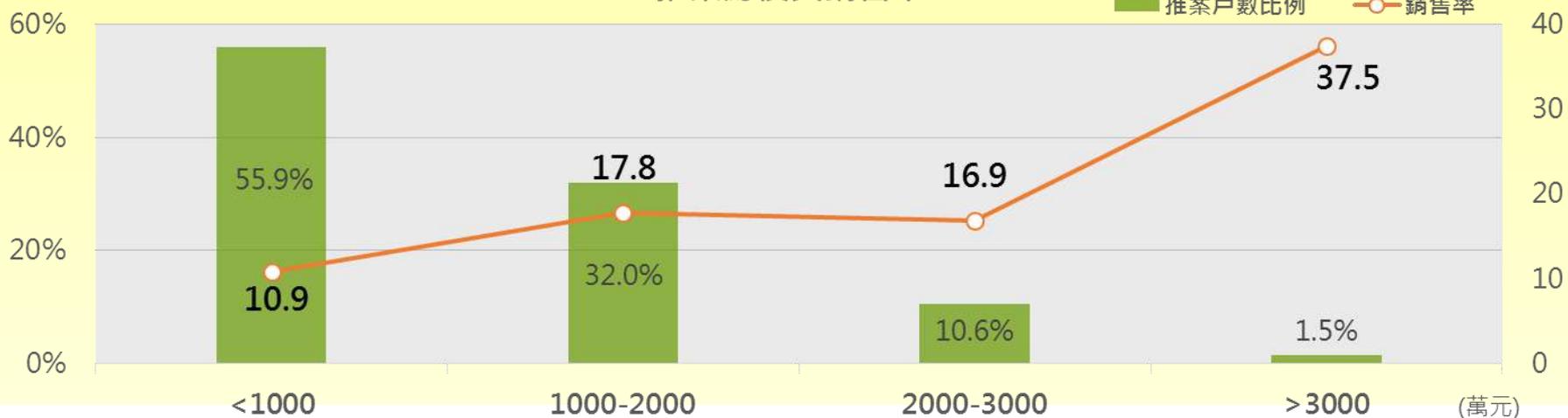
推案戶數(%)

推案總價



推案戶數(%)

推案總價與銷售率



註1：1000-2000萬元合計8個個案，透天3個大廈5個，其中有1大廈個案可售303戶，銷售率35最高。

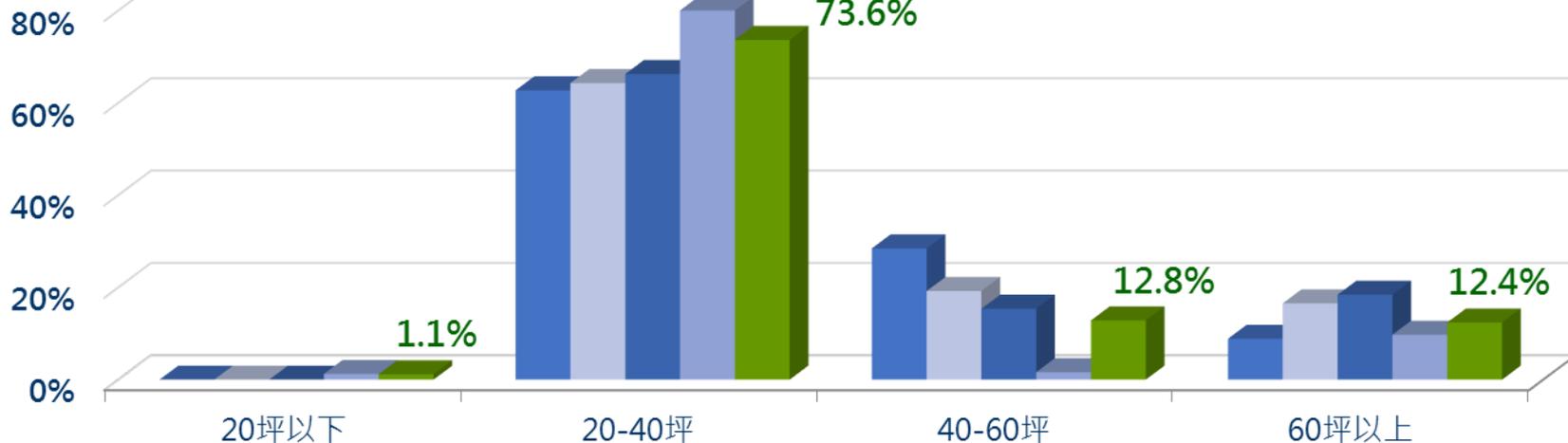
註2：3000萬元以上合計6個個案，皆為透天，合計48可售戶，戶數加權銷售率37.5。

# 高雄推案坪數與銷售率

推案戶數(%)

推案坪數

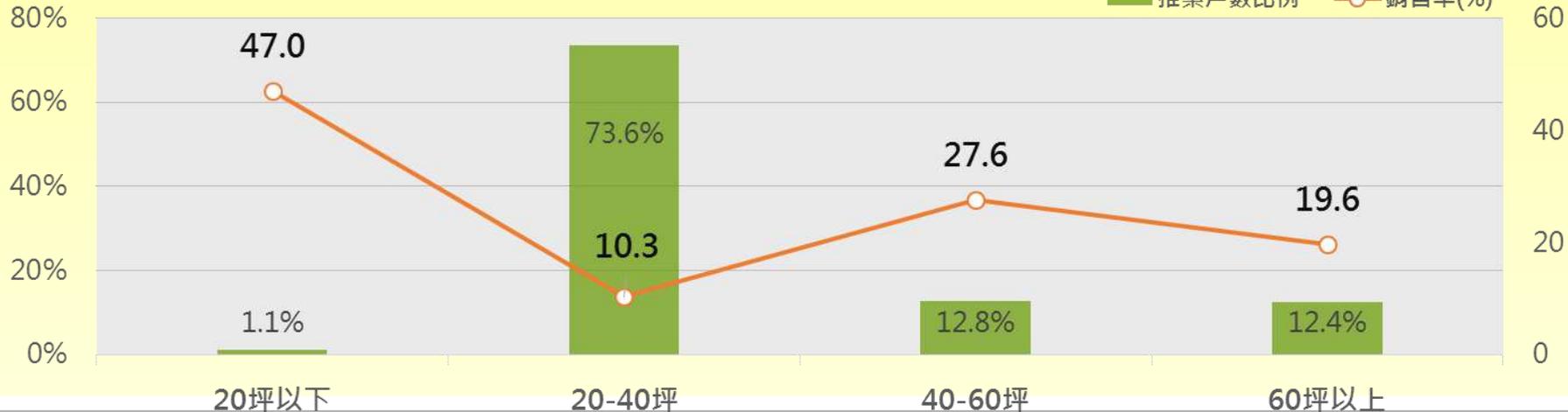
■ 2020Q1 ■ 2020Q2 ■ 2020Q3 ■ 2020Q4 ■ 2021Q1



推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

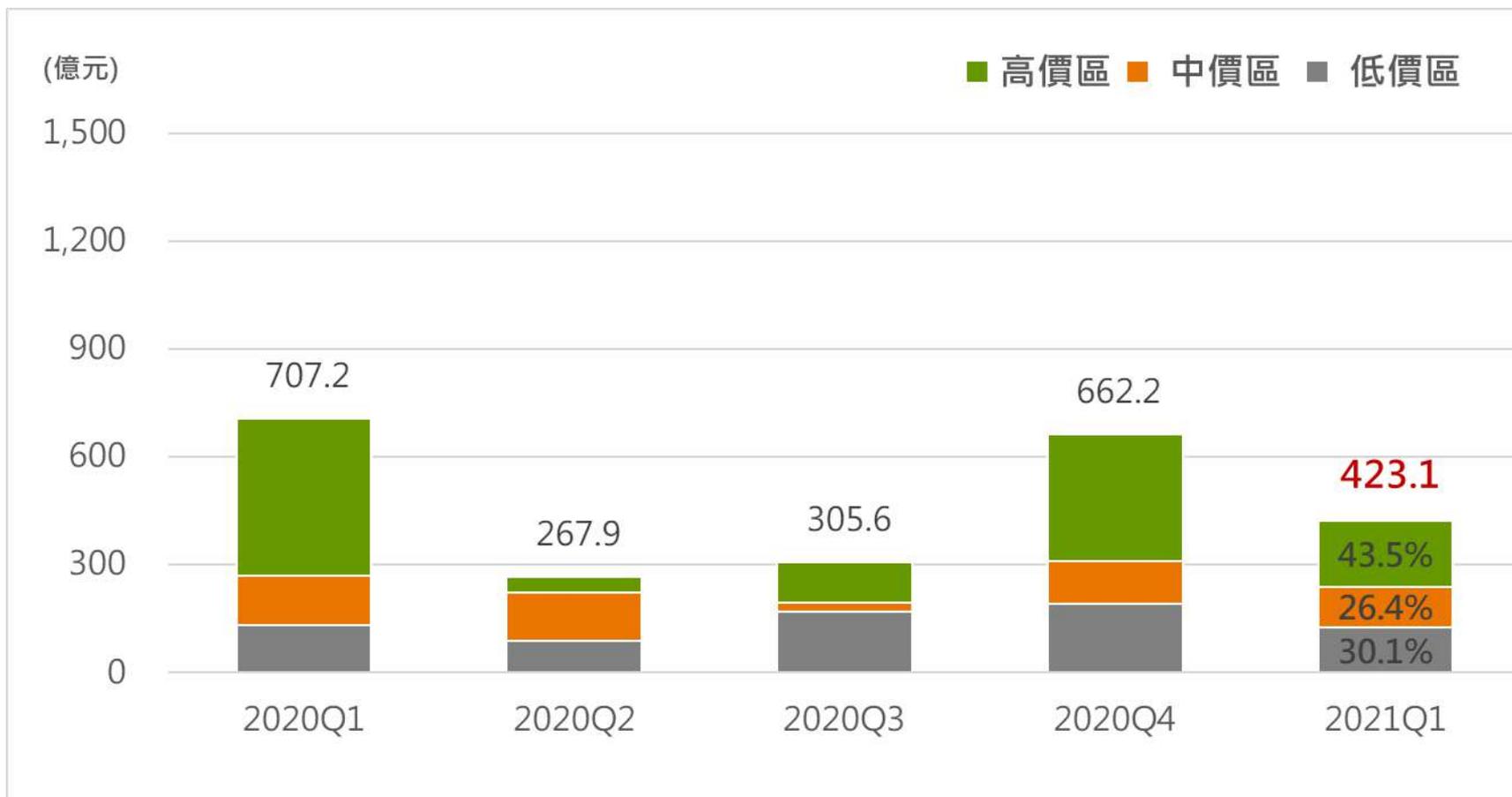
■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)



註1：20坪以下僅1個案，該個案主力坪數17-22坪，可售38戶，銷售率47。

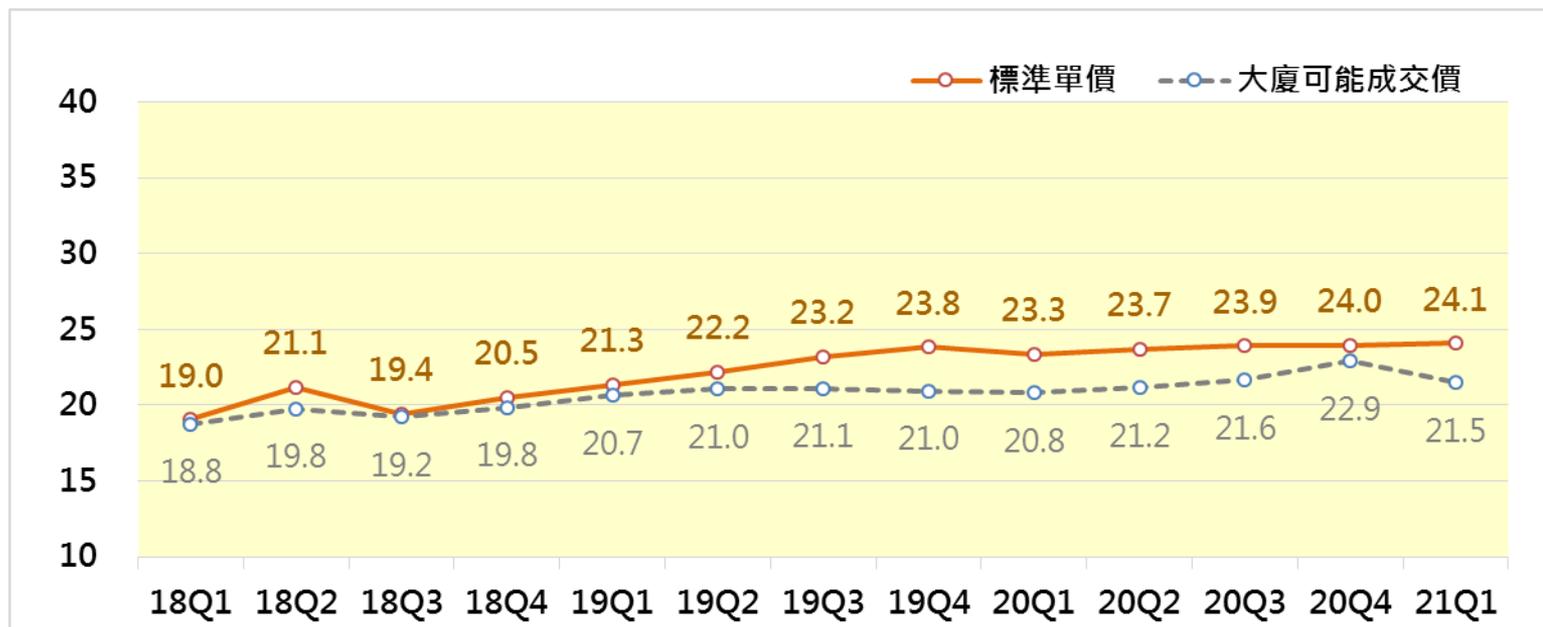
註2：40-60坪有3個案，2大廈1透天，其中有1大廈個案可售戶303、銷售率35最高；60坪以上有15個案(1大廈14透天)。

# 高雄市推案分布 2021年第1季



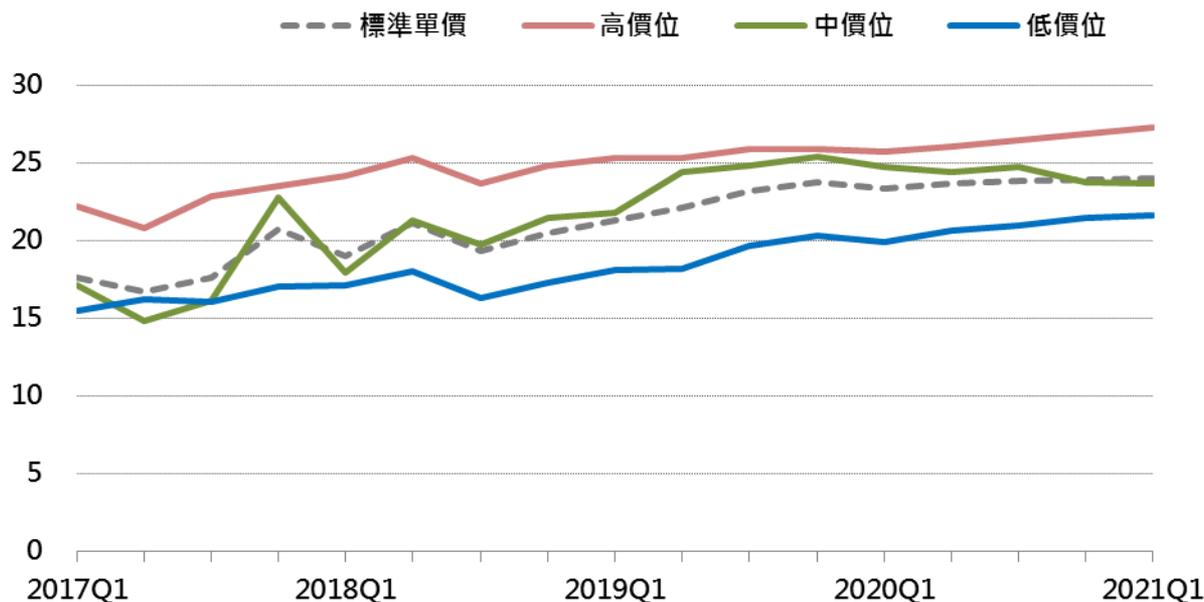
\*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

# 高雄市標準單價與大廈價



	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
標準單價	24.1 萬元/坪	0.46%	3.08%
大廈可能成交價	21.5 萬元/坪	-6.23%	3.22%

# 高雄市區位價格



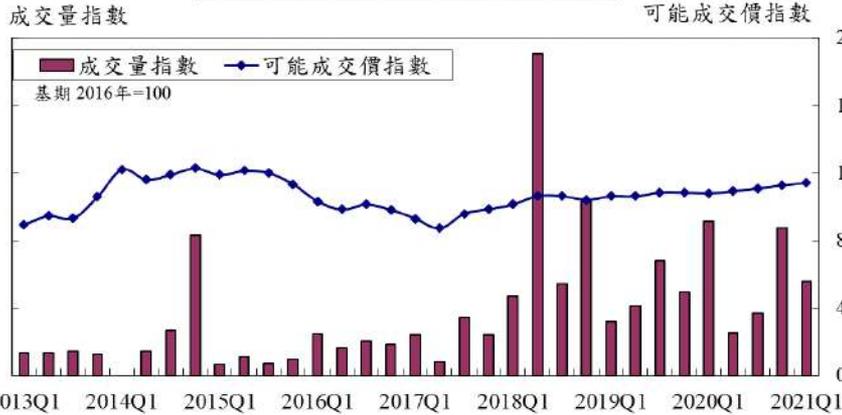
高價位	新興、前金、苓雅 鼓山、前鎮、左營
中價位	鹽埕、三民、鳳山 鳥松
低價位	仁武、林園、大社 岡山、大樹、路竹 旗津、燕巢、橋頭 楠梓、小港、大寮 梓官

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

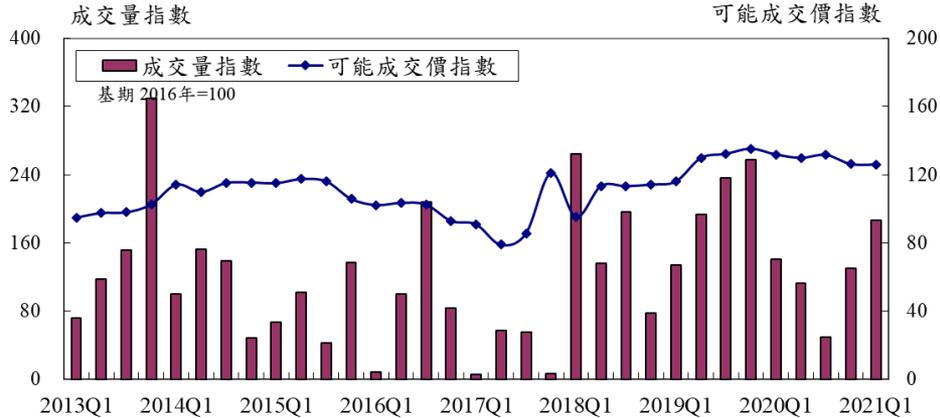
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	27.30 萬元/坪	1.42%	5.86%
中價位	23.69 萬元/坪	-0.30%	-4.52%
低價位	21.66 萬元/坪	0.68%	8.67%

# 高雄市區位成交量(戶數)

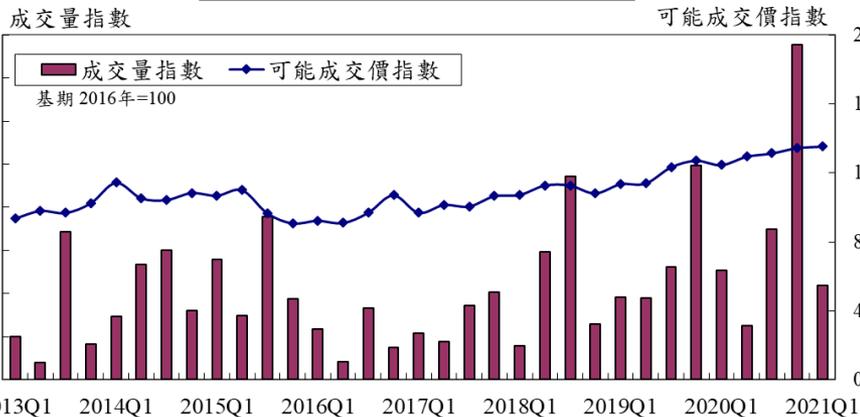
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



高雄市中價區價量指數趨勢圖(季)



高雄市低價區價量指數趨勢圖(季)



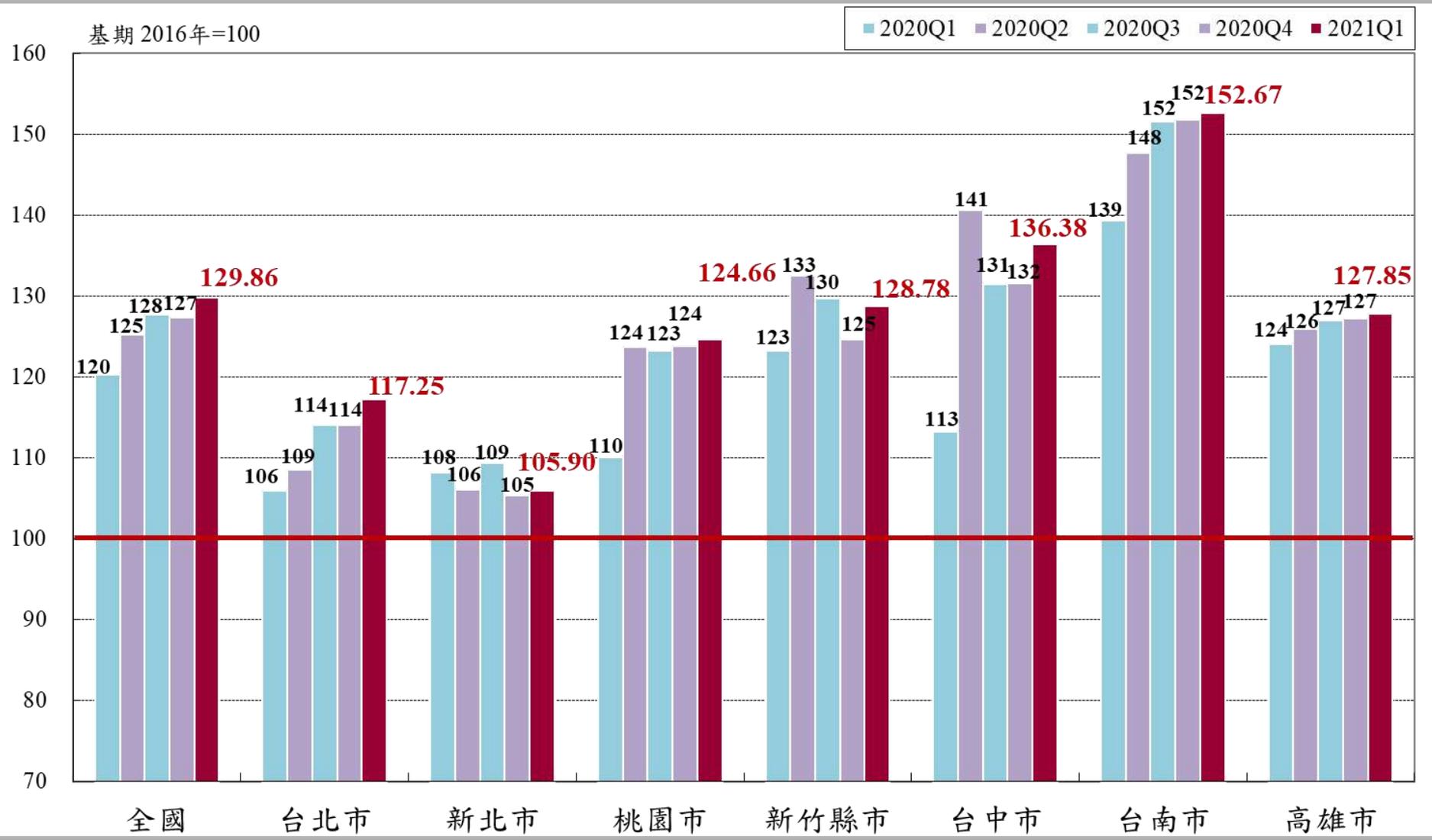
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	278.88	-36.33%	-38.84%
中價區	186.75	44.04%	32.29%
低價區	218.05	-71.92%	-13.95%

# 各地區價量狀況

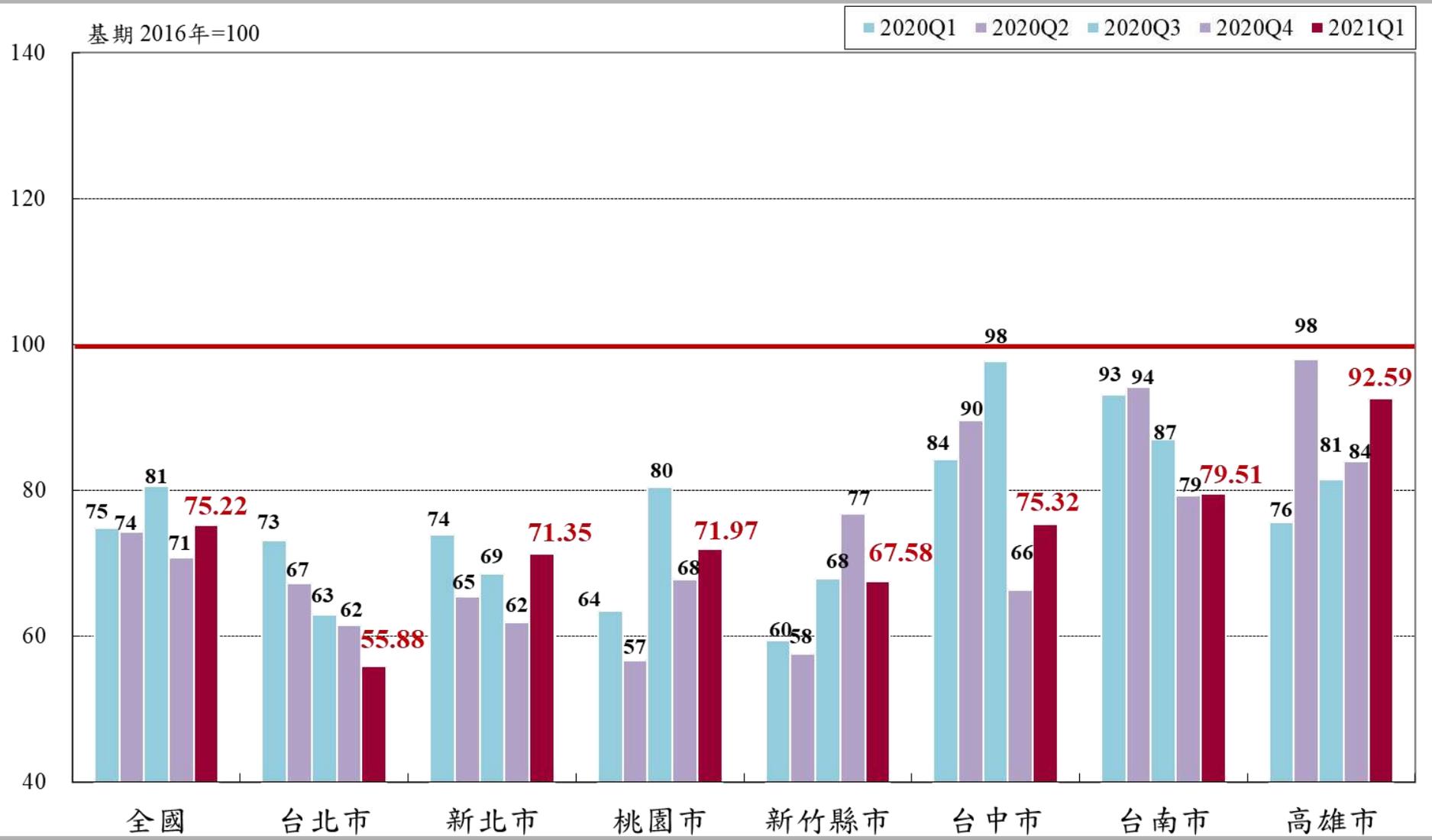
	可能成交價* (萬元)	議價率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區 (推案金額)
台北市	<b>88.98</b>	<b>10.92%</b>	1,732	11.88%	南港區、信義區、 中正區
新北市	40.24	13.25%	<b>5,758</b>	<b>9.01%</b>	板橋區、三重區、 新店區
桃園市	26.90	14.22%	3,236	10.90%	桃園區、中壢區、 大園區
新竹縣市	25.72	12.35%	<b>1,044</b>	<b>15.22%</b>	新竹市
台中市	26.64	12.86%	5,482	12.73%	北屯區、西屯區、 南屯區
台南市	<b>23.66</b>	12.92%	1,250	12.22%	安南區、東區、 南區
高雄市	24.07	<b>15.85%</b>	3,310	14.11%	鼓山區、三民區、 鳳山區
全國	30.81	13.45%	21,812	11.71%	

\*：可能成交價係指模型價格

# 可能成交價指數圖



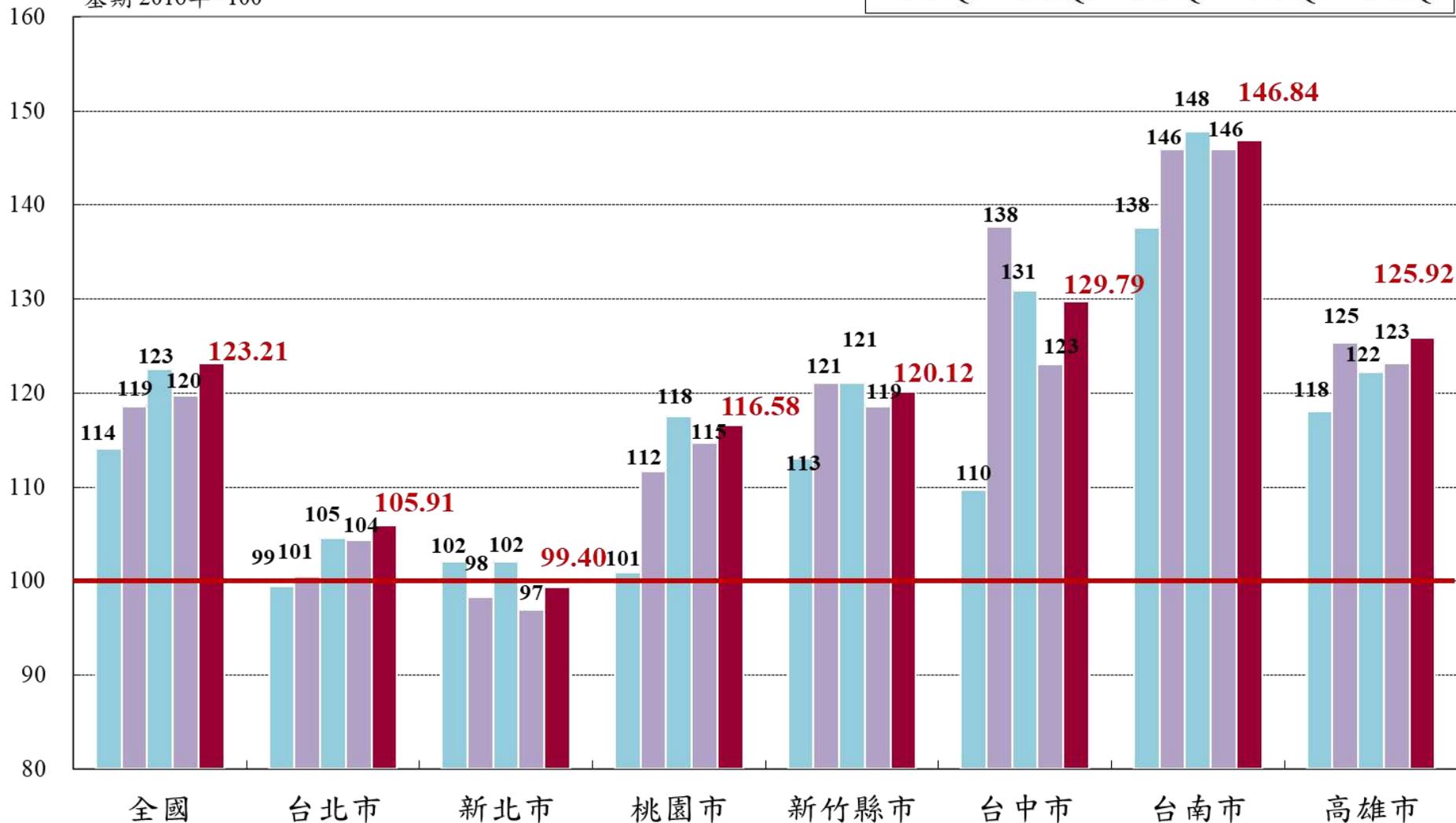
# 議價率指數圖



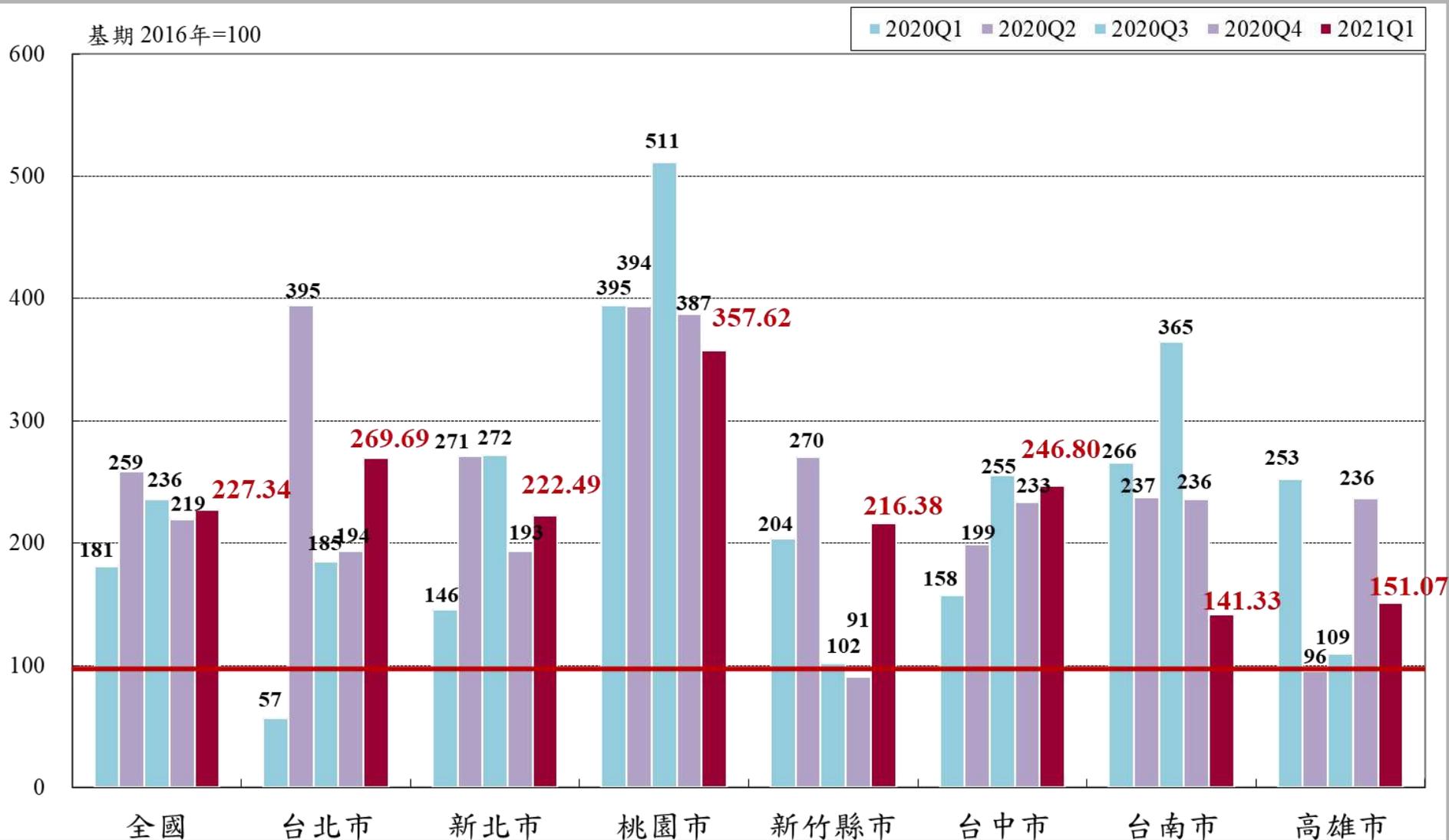
# 開價指數圖

基期 2016年=100

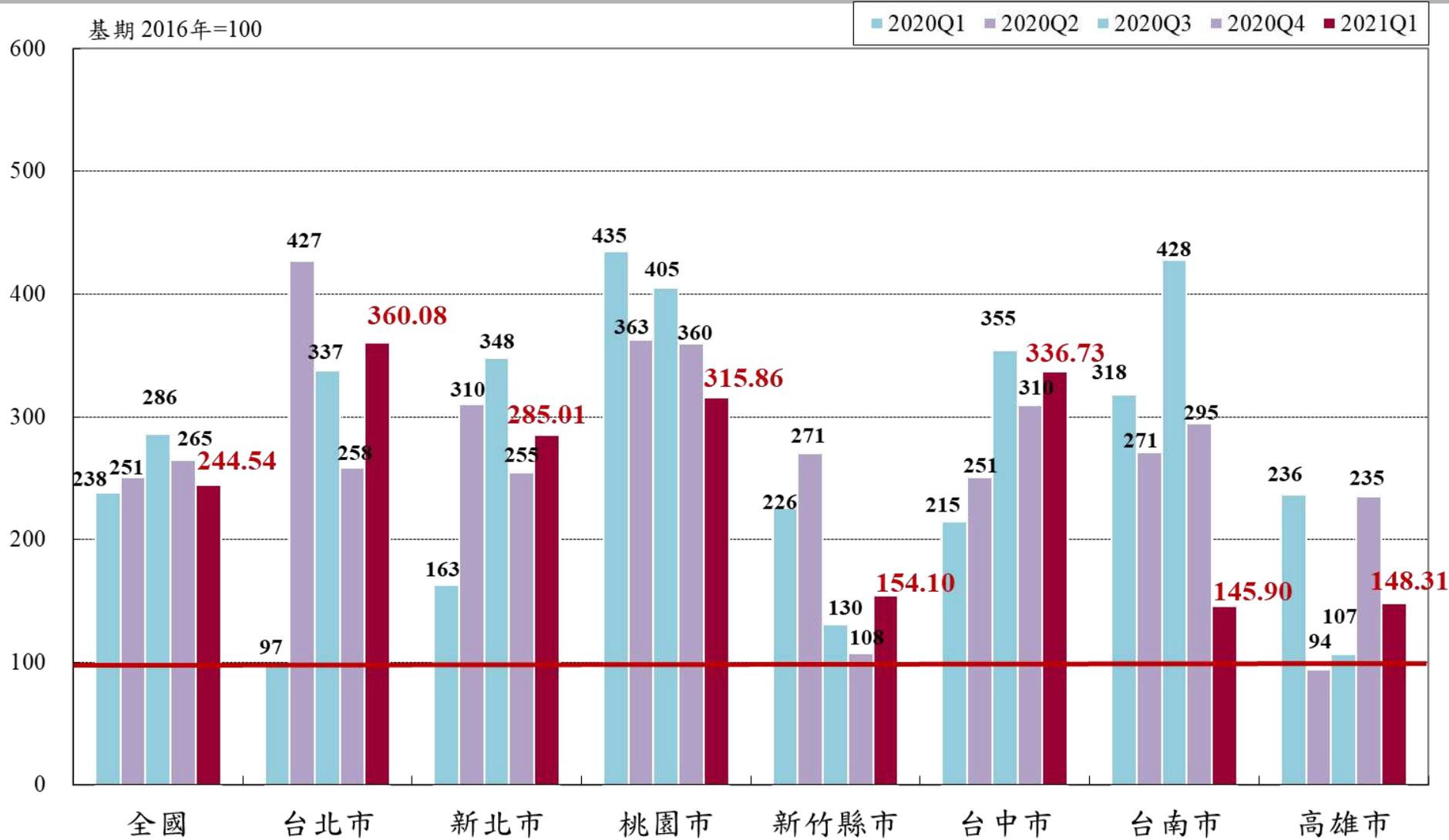
2020Q1 2020Q2 2020Q3 2020Q4 2021Q1



# 推案金額指數圖



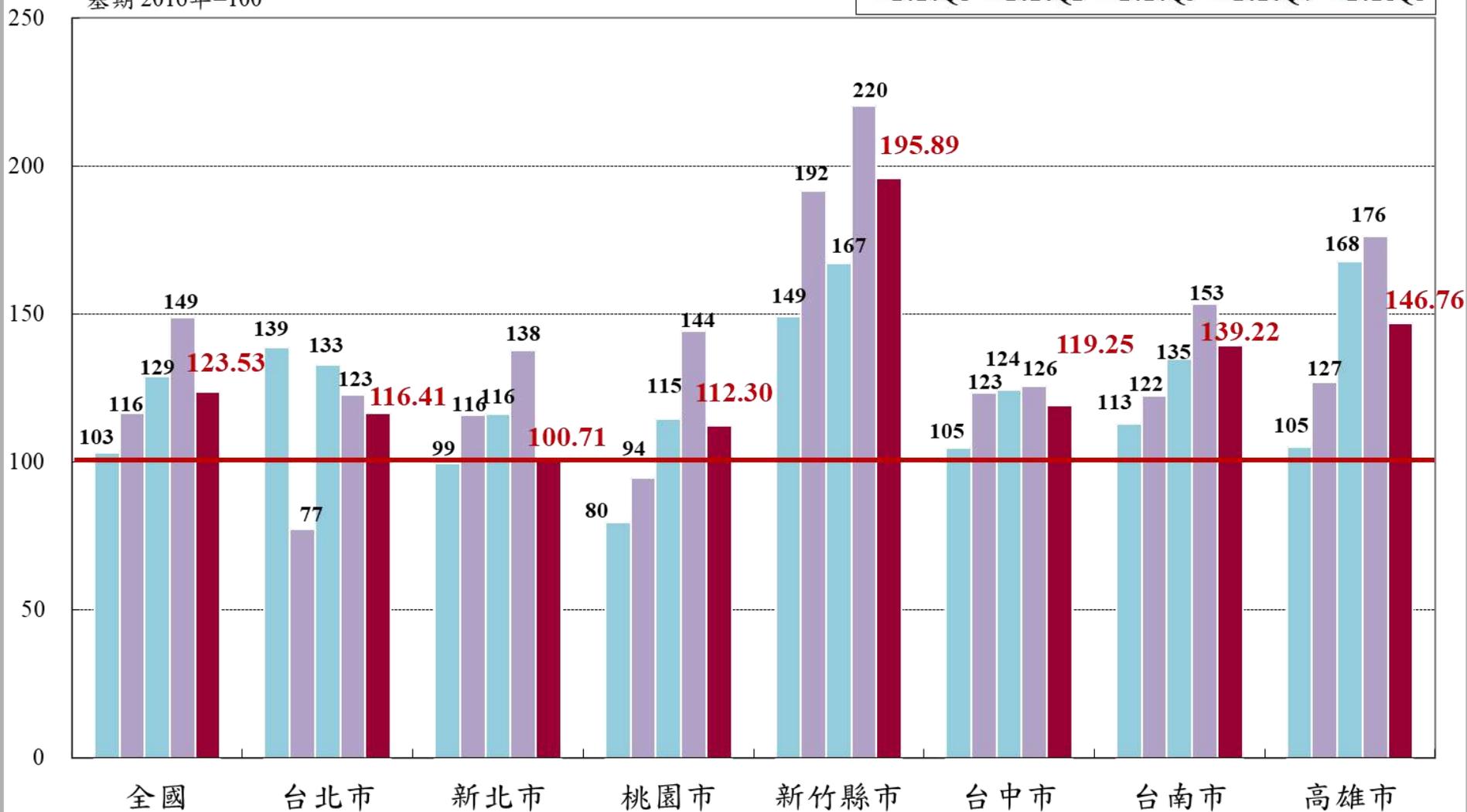
# 推案戶數指數圖



# 30天銷售率指數圖

基期 2016年=100

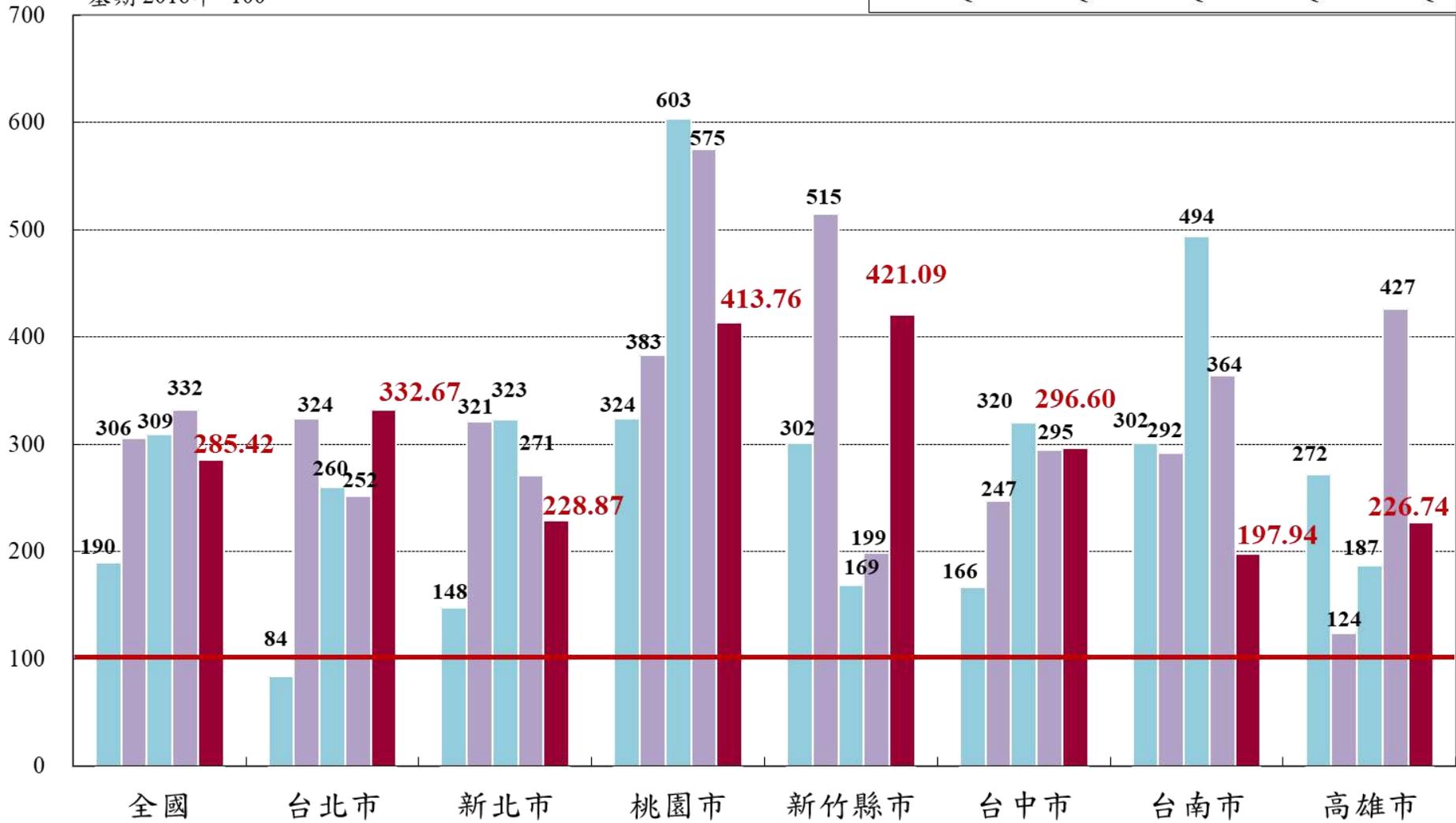
■ 2020Q1 ■ 2020Q2 ■ 2020Q3 ■ 2020Q4 ■ 2021Q1



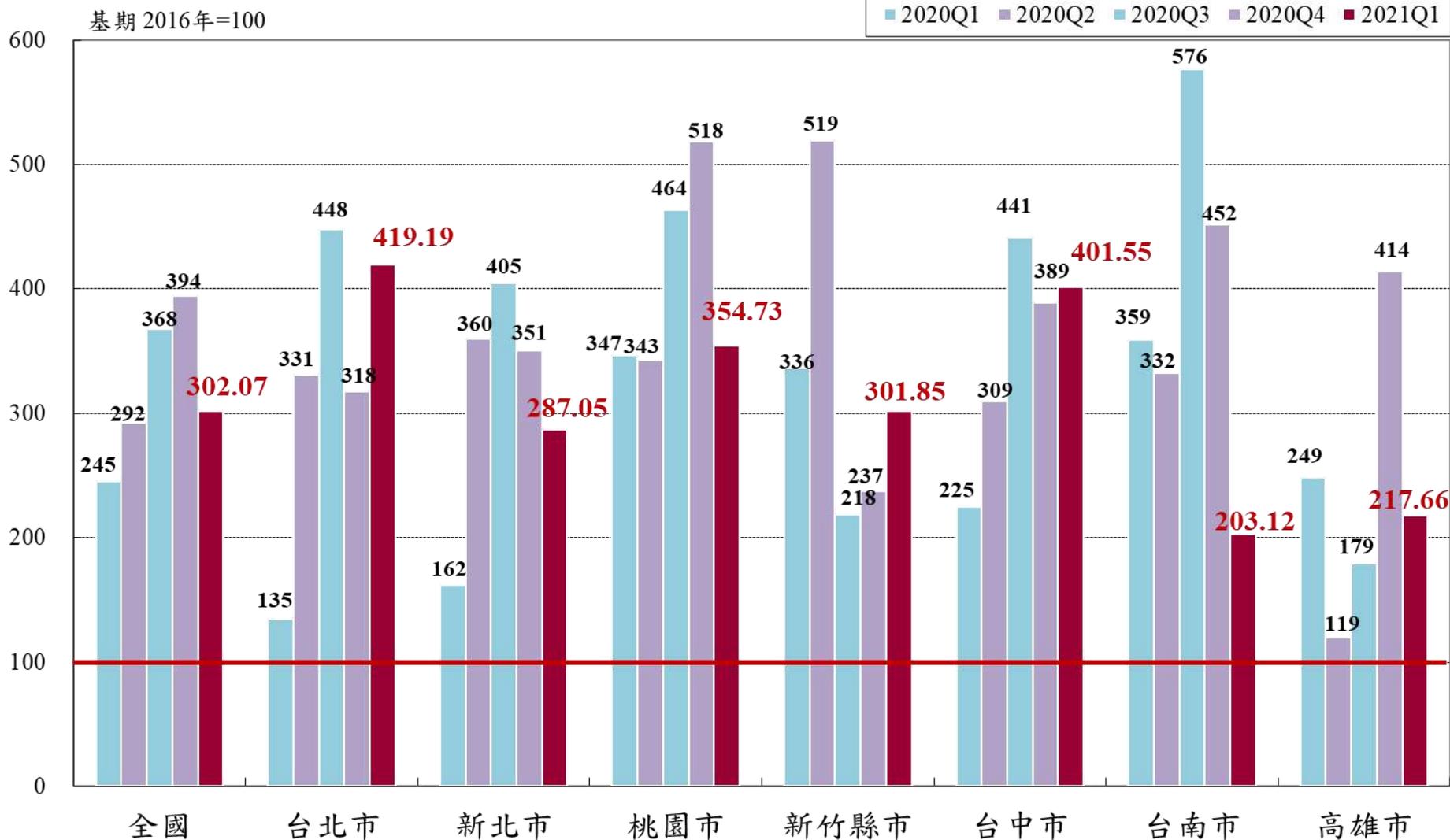
# 30天成交量(金額)指數圖

基期 2016年=100

2020Q1 2020Q2 2020Q3 2020Q4 2021Q1



# 30天成交量(戶數)指數圖



# 各地區市場表現綜合分數(較上一季)

	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	3	-4	2	0	-2	-6	-7
台北市	3	2	0	1	0	3	9
新北市	0	-4	0	1	-4	0	-7
桃園市	0	0	0	0	-4	-3	-7
新竹縣市	3	2	0	3	-2	0	6
台中市	0	-6	1	0	0	0	-5
台南市	0	0	0	-3	-2	-9	-14
高雄市	0	-4	1	-2	-4	-6	-15

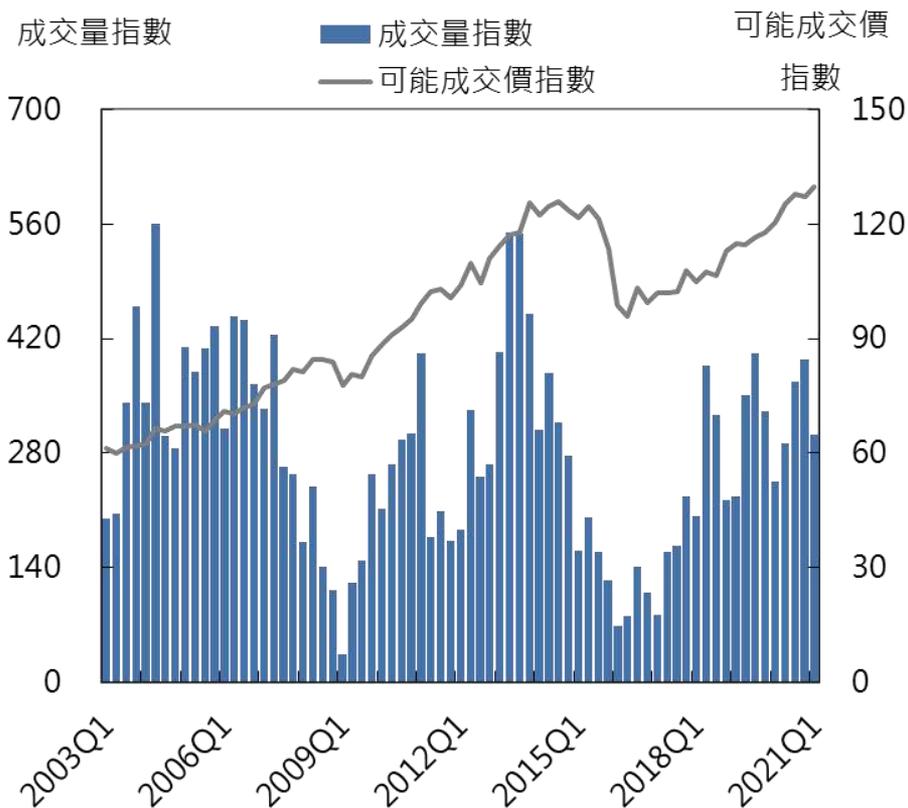
本季相較上一季全國綜合表現分數為**-7**分，新北、桃園、台中、台南、高雄表現**較上一季差**，台北、新竹表現**較上一季佳**，綜合表現最佳為**台北市9**分，其次為**新竹縣市6**分，綜合分數介於**-15**至**9**分之間。

# 各地區市場表現綜合分數(較去年同季)

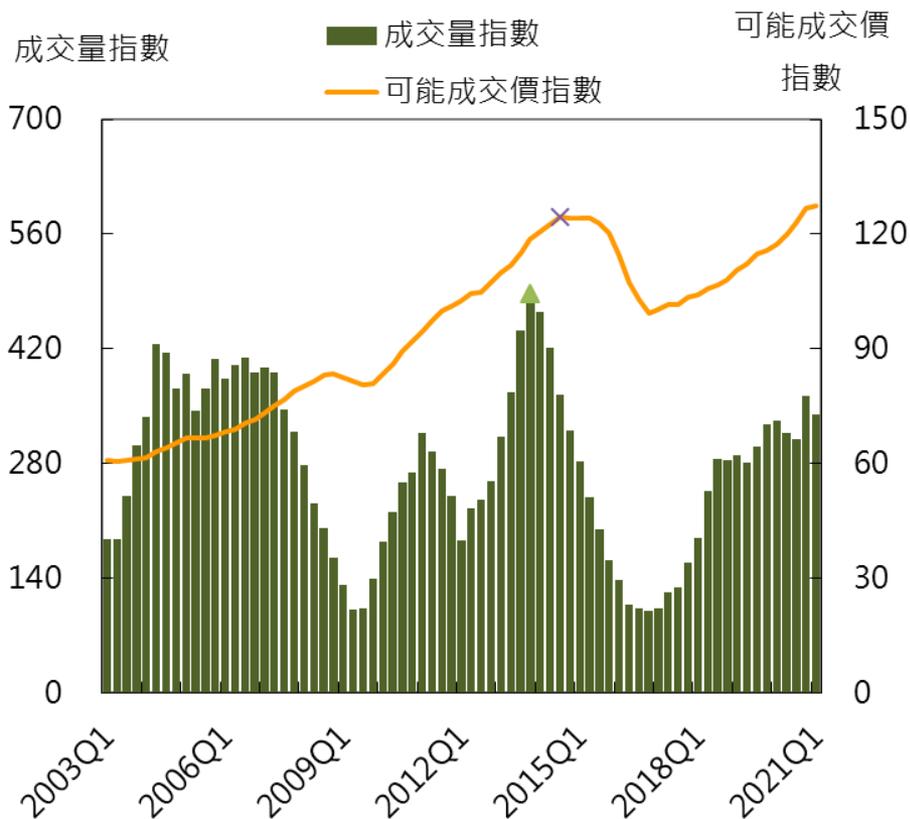
	可能成交 價指數	議價率 指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	3	0	1	1	0	0	5
台北市	3	4	0	3	0	6	16
新北市	-3	0	0	2	0	3	2
桃園市	6	0	2	0	2	0	10
新竹縣市	0	0	2	0	2	0	4
台中市	9	6	3	1	2	6	27
台南市	6	4	1	-3	2	-6	4
高雄市	0	-4	1	-2	4	0	-1

本季相較去年同季全國綜合表現分數為**5**分，各縣市表現除高雄表現較去年同季差外，其餘地區表現較去年同季佳。各地區綜合表現最佳為**台中市27**分，其次為**台北市16**分，綜合分數介於-1至27分之間。

# 全國價量指數趨勢圖(季與四季)



全國價量指數趨勢圖(季)

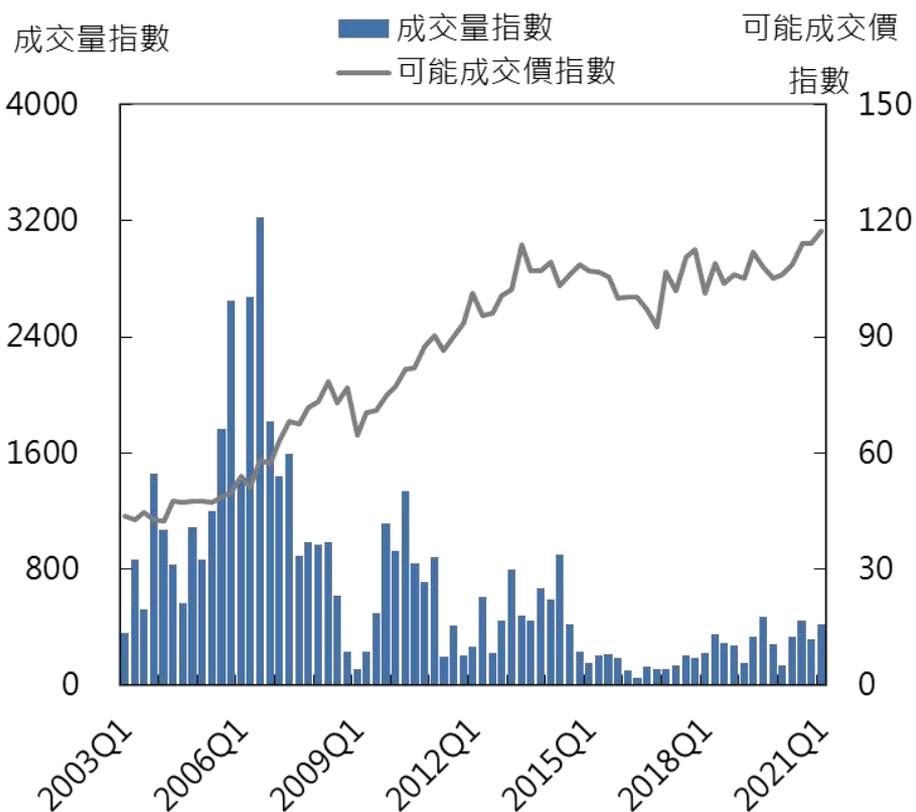


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

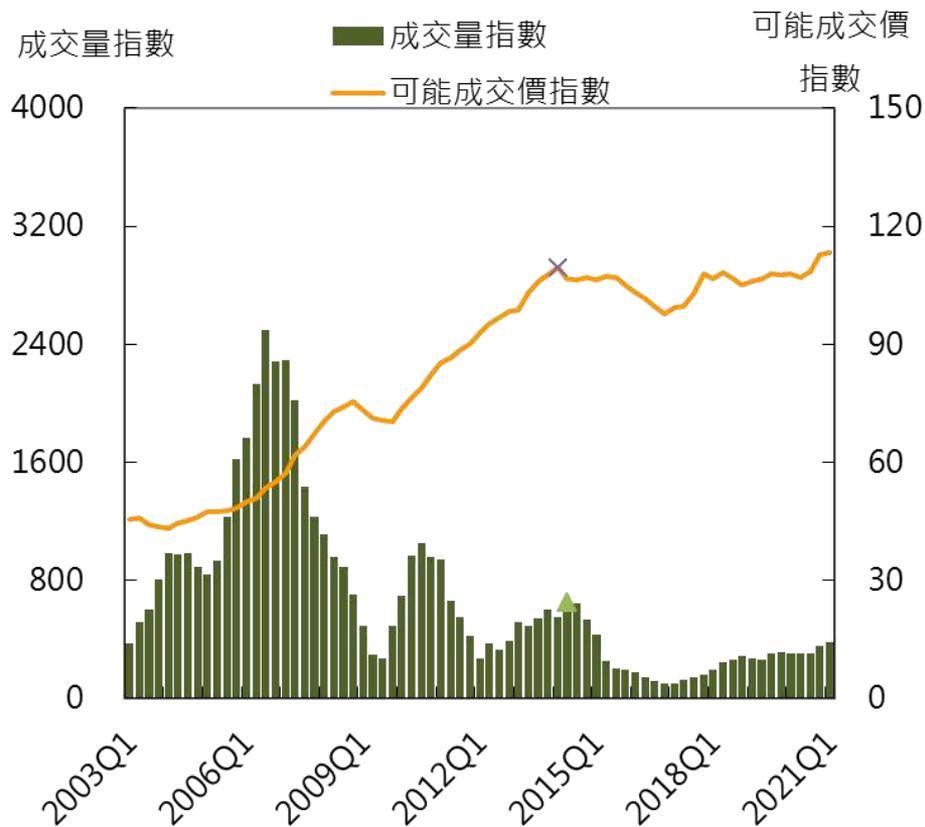
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波**成交價**超過2014Q3年波段高點，**價格持續上升**
- ▣ 本波**成交量**約為2013Q4波段高點七成，**相對穩定**

# 台北市價量指數趨勢圖(季與四季)



台北市價量指數趨勢圖(季)

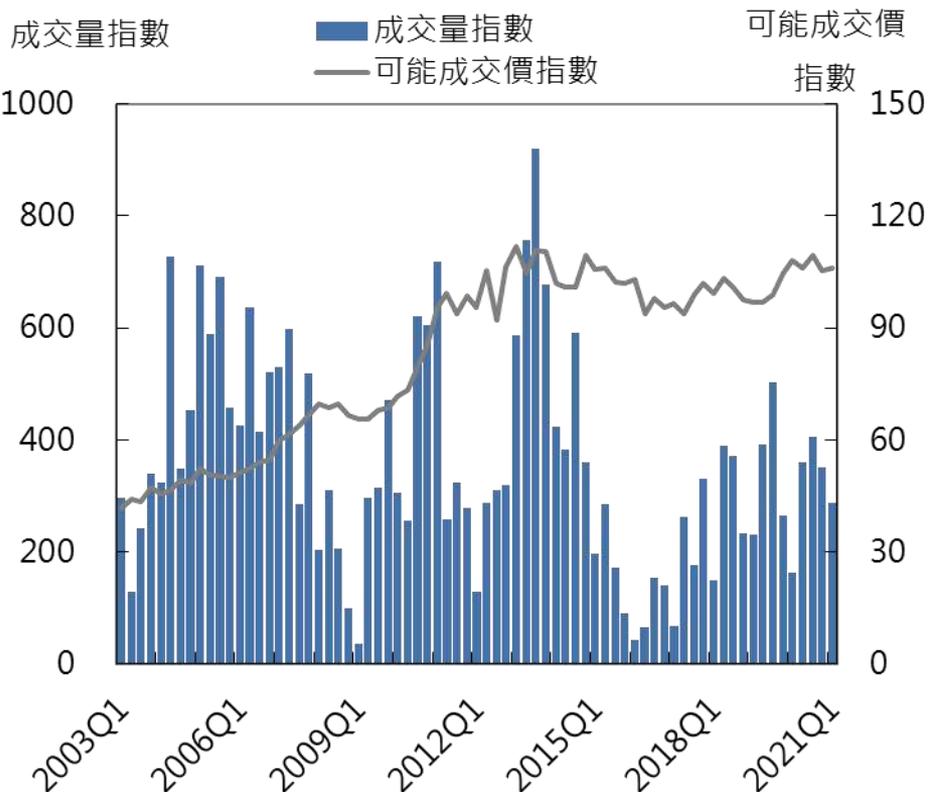


台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

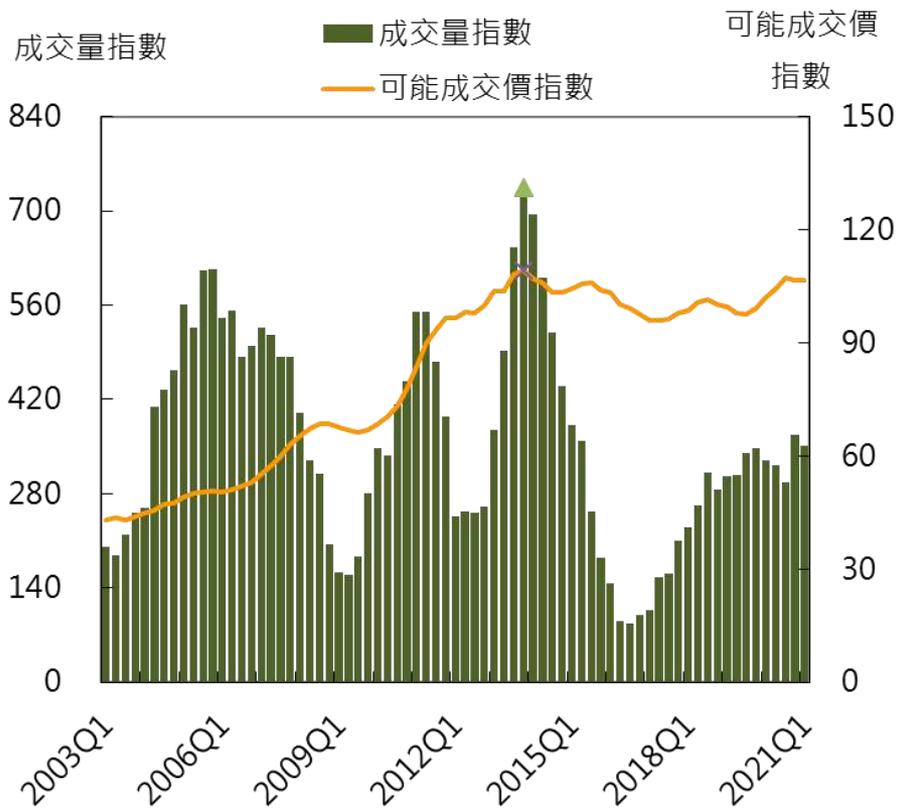
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波**成交價**超過**2014Q1**波段高點，仍在**高檔盤整**
- 本波**成交量**約為**2014Q2**波段高點六成，相對穩定

# 新北市價量指數趨勢圖(季與四季)



新北市價量指數趨勢圖(季)

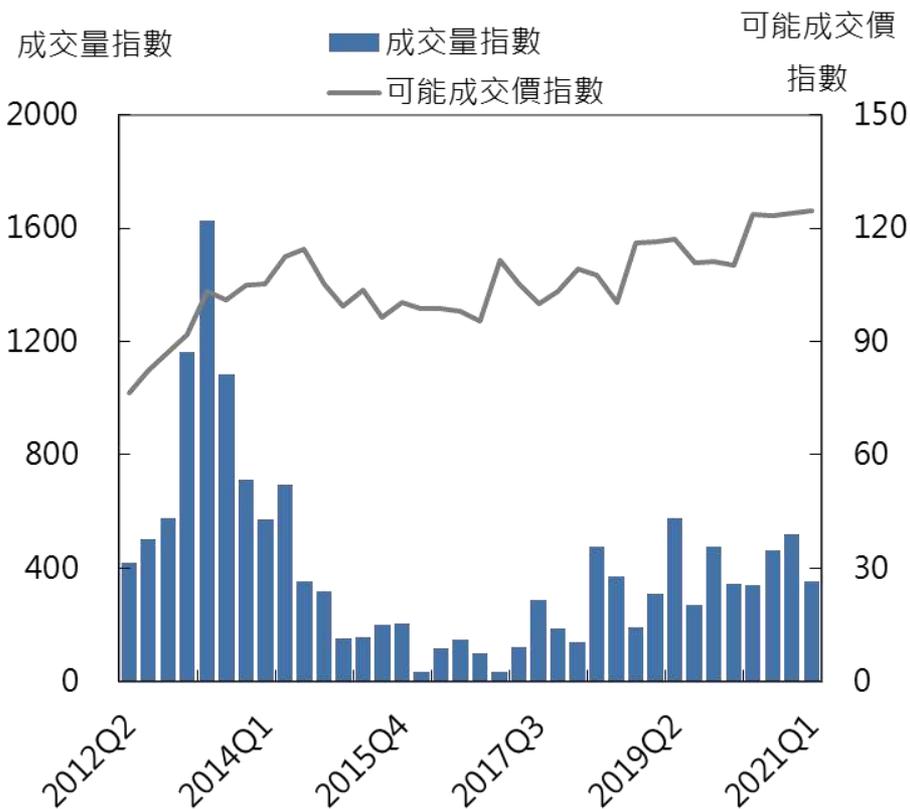


新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

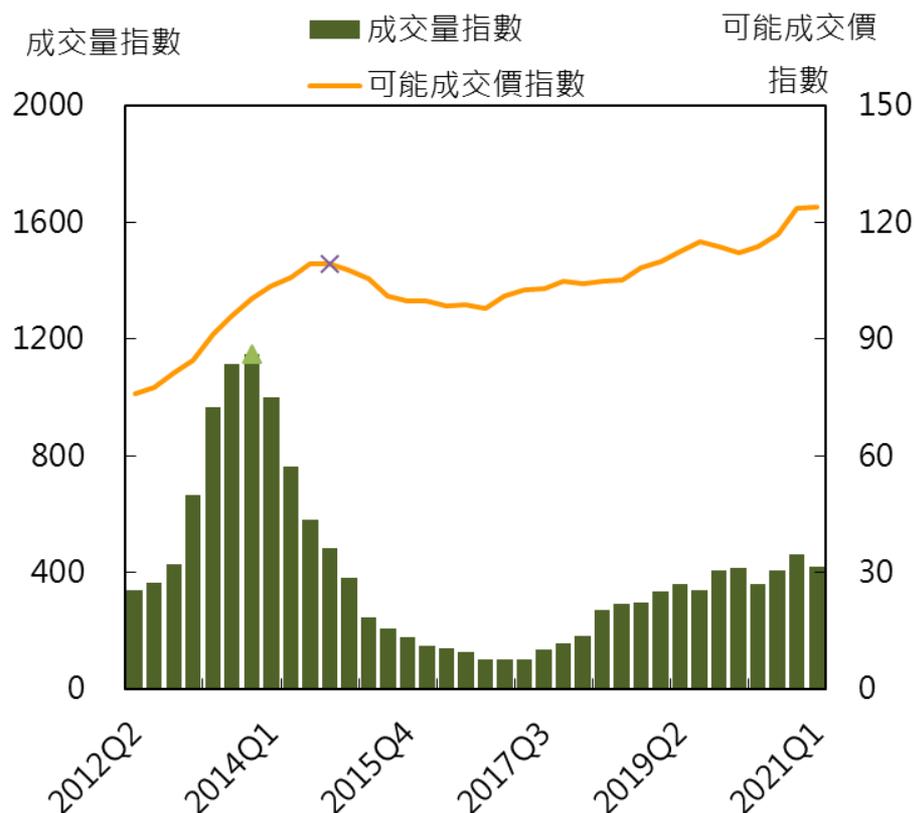
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波**成交價**接近**2013Q4**波段高點，仍在盤整
- 本波**成交量**約為**2013Q4**波段高點**五成**，相對穩定

# 桃園市價量指數趨勢圖(季與四季)



桃園市價量指數趨勢圖(季)

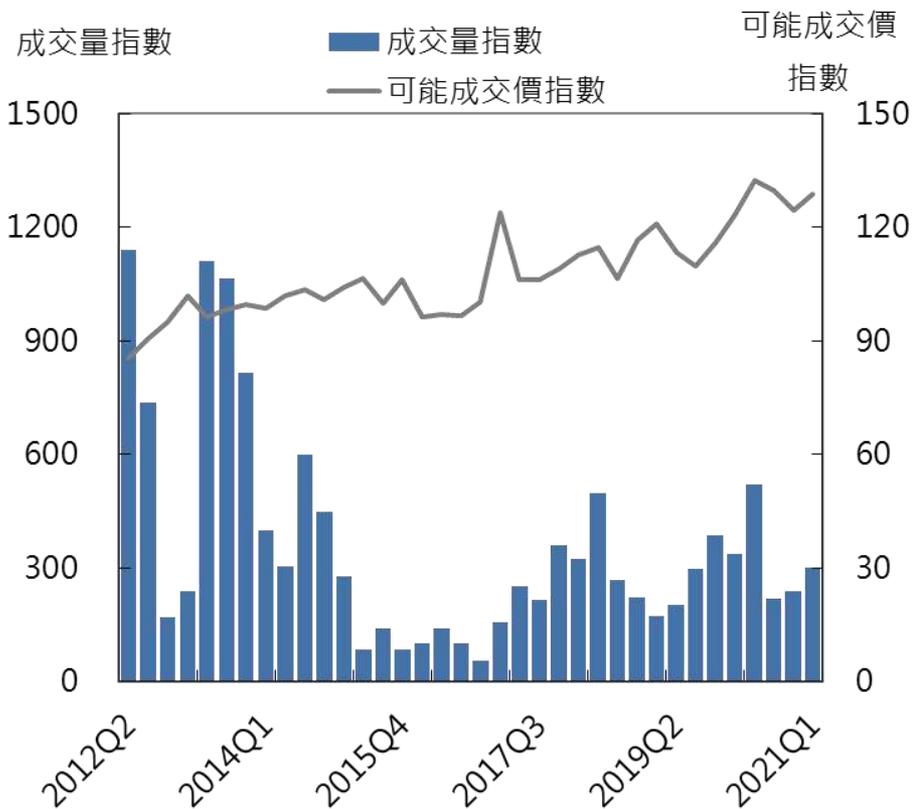


桃園市價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波**成交價**超過2014Q4波段高點，有逐漸上升趨勢
- 本波**成交量**約為2013Q4波段高點四成，仍處相對低檔

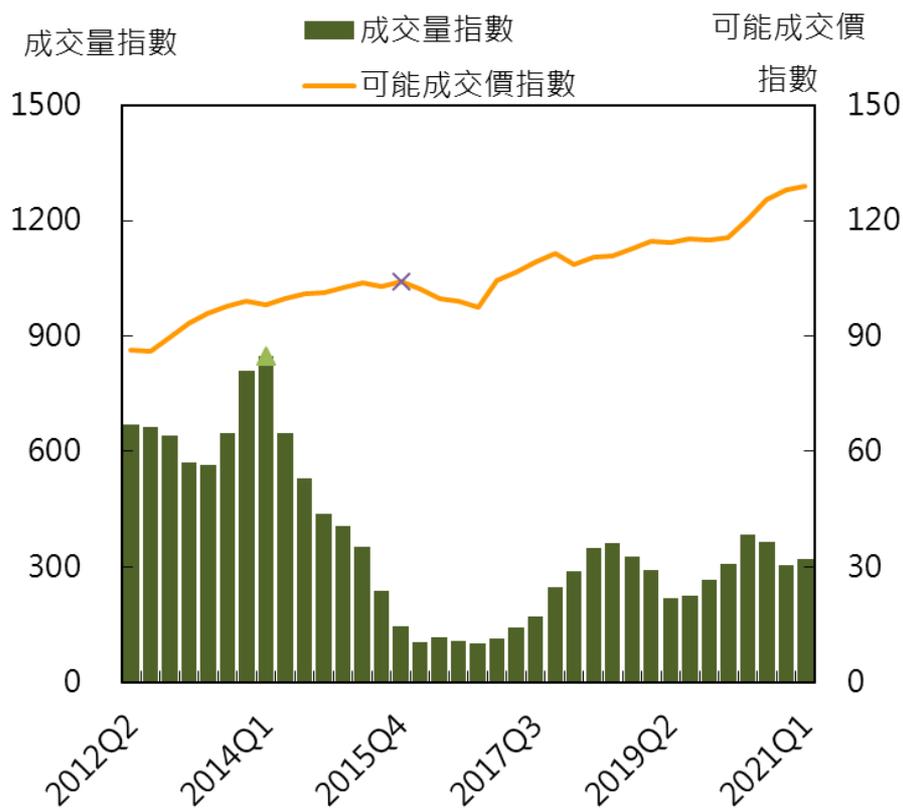
# 新竹縣市價量指數趨勢圖(季與四季)



新竹縣市價量指數趨勢圖(季)

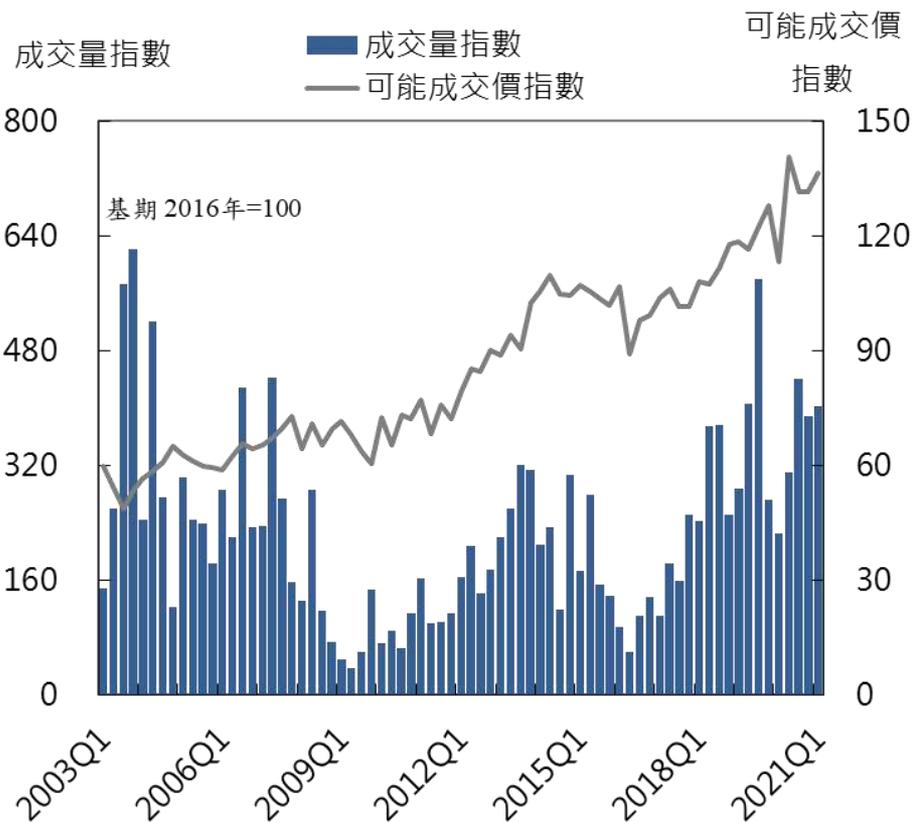
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波**成交價**超過2014Q4波段高點二成，**近期有上升趨勢**
- ▣ 本波**成交量**約為2014Q1波段高點四成，**仍處相對低檔**



新竹縣市價量指數趨勢圖(四季平均)

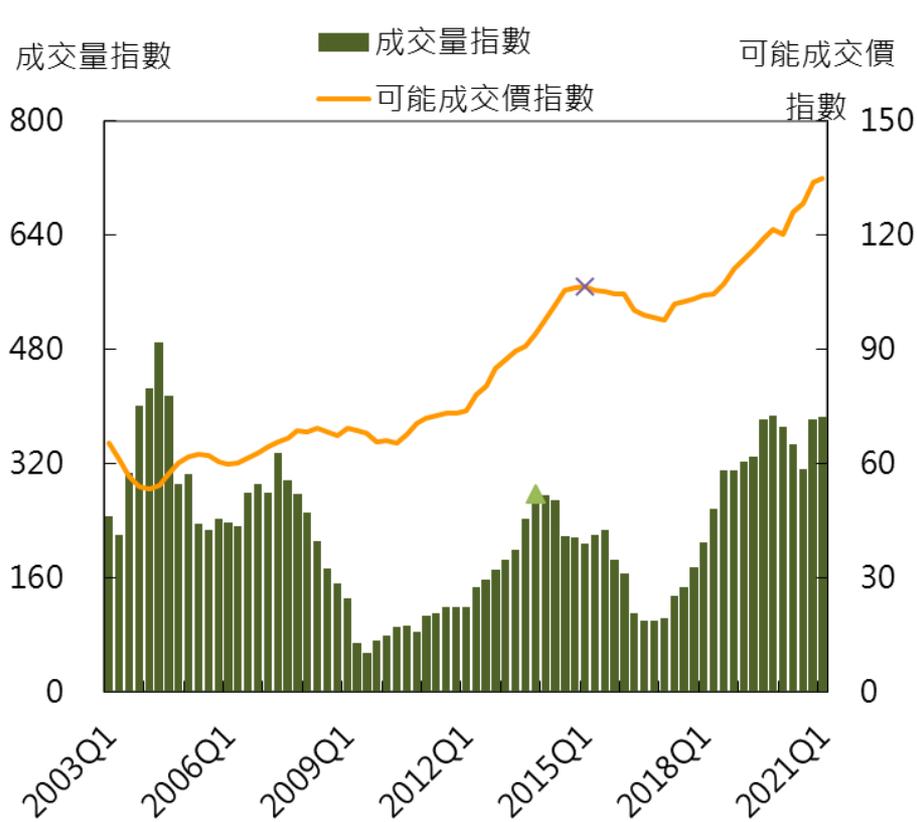
# 台中市價量指數趨勢圖(季與四季)



台中市價量指數趨勢圖(季)

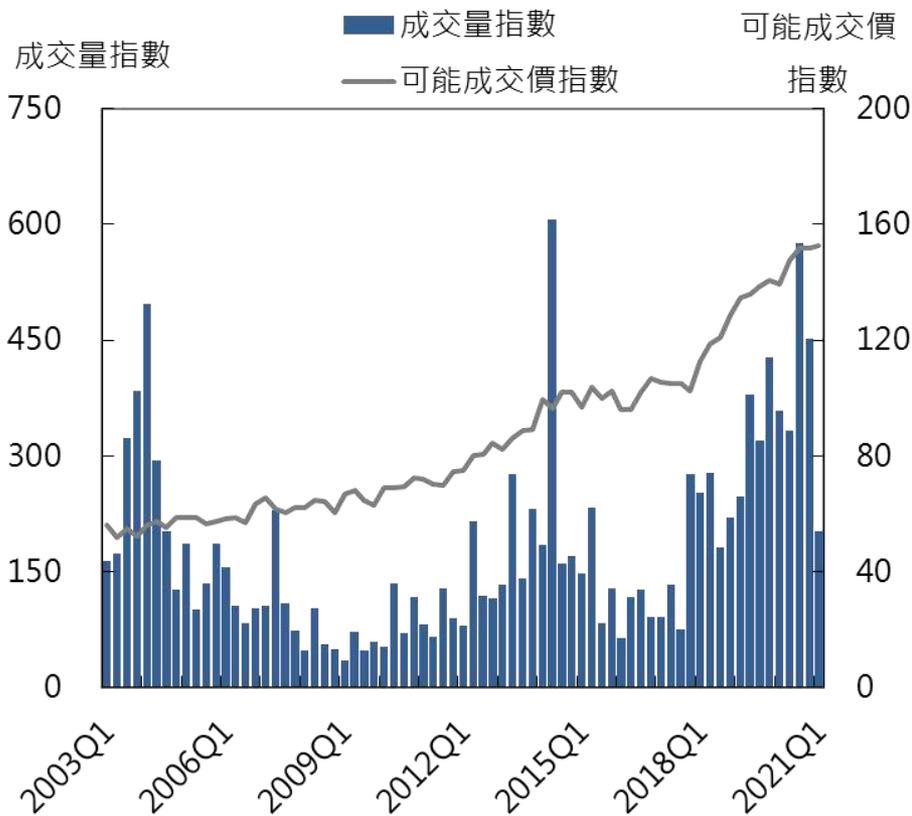
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波**成交價**超過2015Q1波段高點二成多，價格持續上升
- 本波**成交量**超過2013Q4波段高點四成，處於高檔

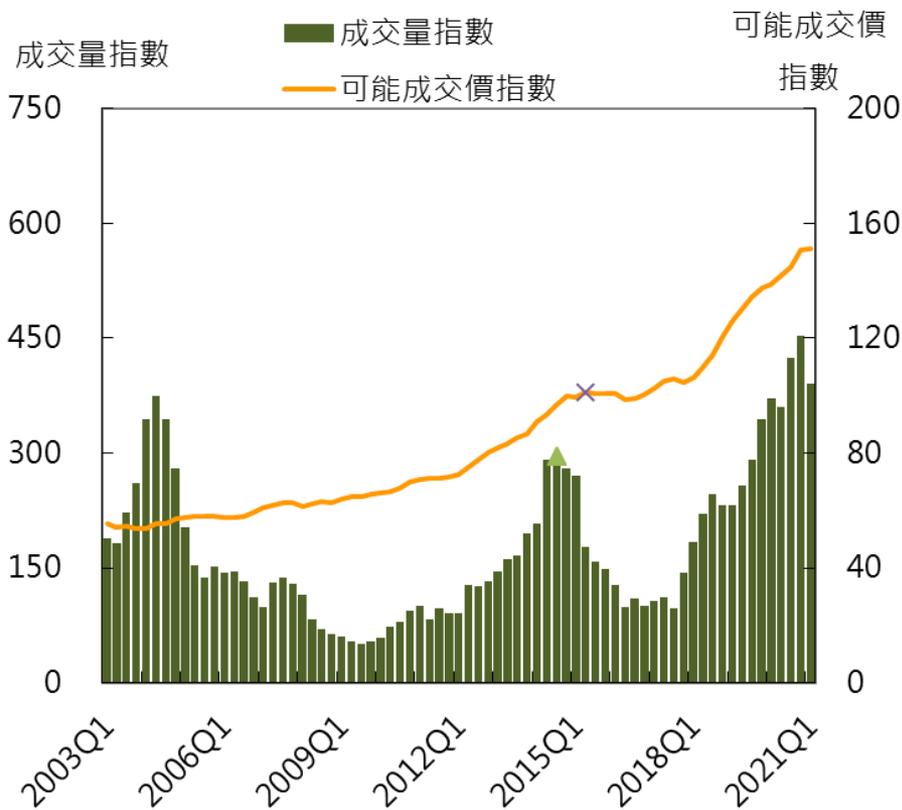


台中市價量指數趨勢圖(四季平均)

# 台南市價量指數趨勢圖(季與四季)



台南市價量指數趨勢圖(季)

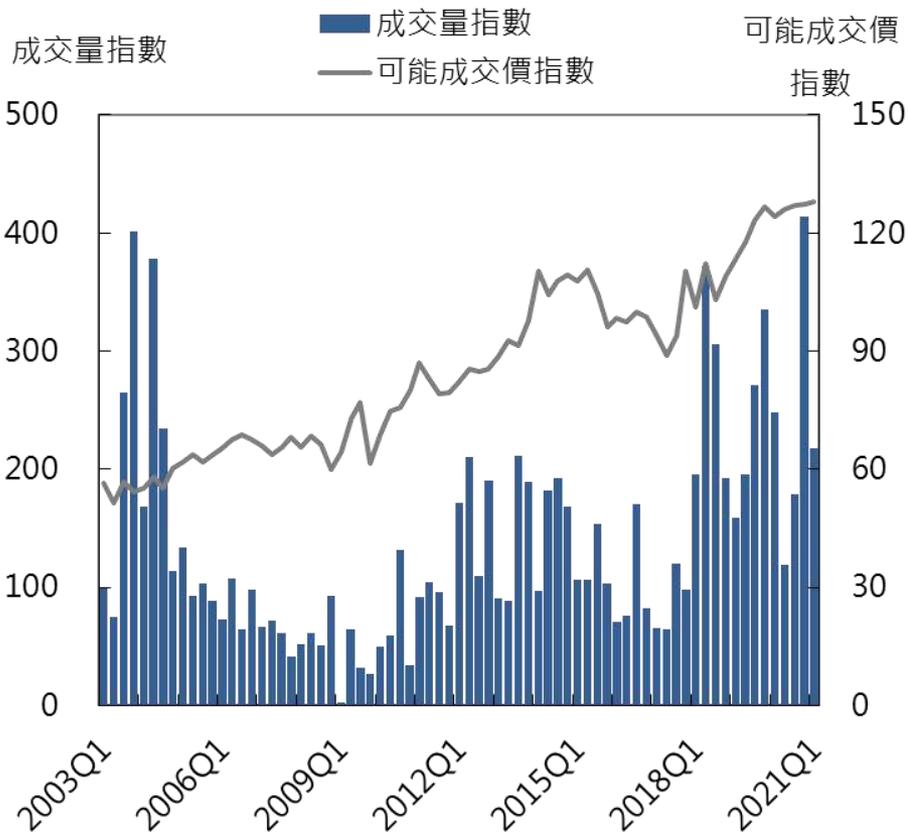


台南市價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價超過2015Q2波段高點五成，價格持續上升
- 本波成交量超過2014Q3波段高點三成，處於高檔

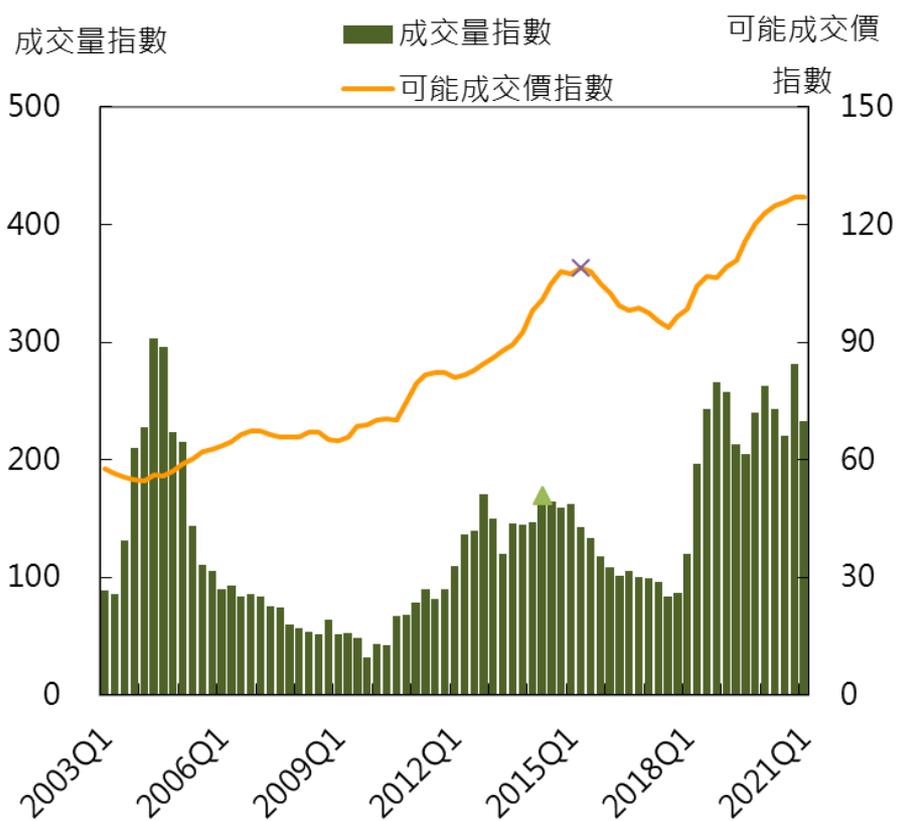
# 高雄市價量指數趨勢圖(季與四季)



高雄市價量指數趨勢圖(季)

就四季移動平均長期趨勢來看

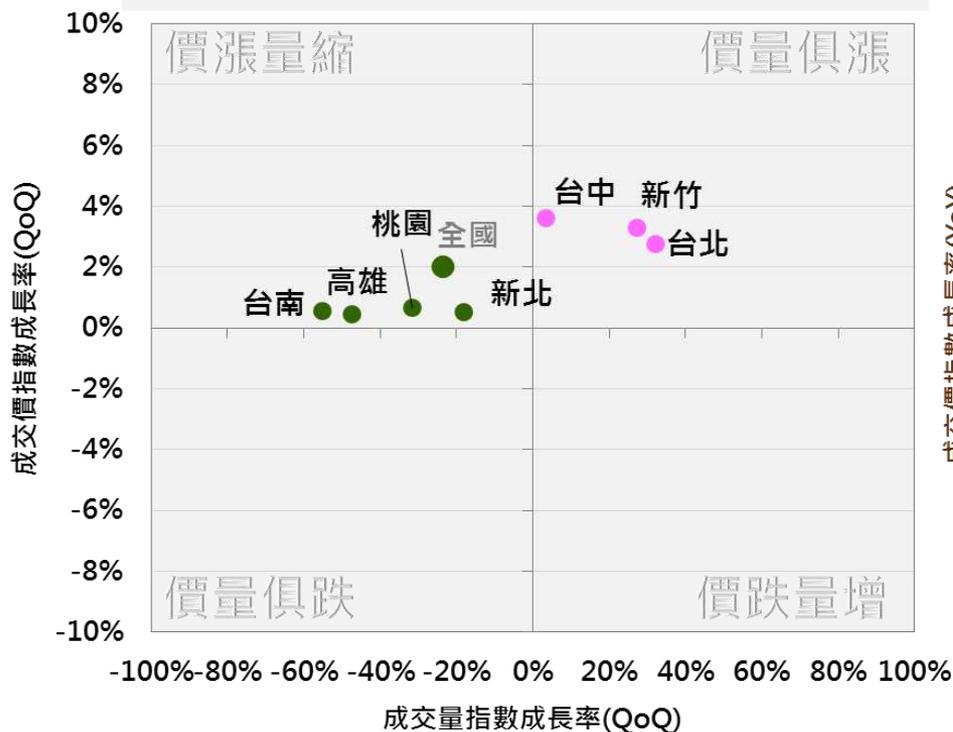
- 本波**成交價**超過2015Q2波段高點一成多，價格緩和上升
- 本波**成交量**超過2014Q2波段高點三成多，處於高檔



高雄市價量指數趨勢圖(四季平均)

# 價量綜合評估

## 相較上一季



註：四象限圖係依價量指數變化製作

## 相較去年同季



- 較上一季，成交價**各地區皆上漲**；成交量**台北、新竹、台中增加**，**新北、桃園及南高減少**
- 較去年同季，成交價除**新北下跌**，其餘**各地區皆上漲**；成交量**雙北、桃園及台中增加**，**新竹及南高減少**

# 綜合評估 - 全國

全國		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格		129.86	30.81 萬元/坪	2.01% (+)	7.92% (+)
議價率		75.22	13.45%	0.79 (++)	0.06 (△)
開價		123.21	35.60 萬元/坪	2.94% (++)	8.00% (+)
推案量	金額	227.34	3,364 億元	3.59% (△)	25.61% (+)
	戶數	244.54	21812戶	-7.61% (△)	2.68% (△)
30天銷售率		123.53	11.71%	-2.41 (-)	1.94 (△)
30天成交量指數	金額	285.42	--	-14.13% (△)	50.52% (△)
	戶數	302.07	--	-23.41% (--)	23.05% (△)

全國相較上一季**價漲量縮**，相較去年同季**價漲量穩**。本季開價中幅上漲，議價率中幅擴大，成交價小幅上漲；推案金額及戶數維持穩定，銷售率小幅減少，成交戶數中幅減少。綜合本季房市，較去年同季**成交價上漲**、**成交量持穩**，**新北、台南價量背離待觀察**，**新竹、高雄穩定**，**台北、桃園、台中市況偏熱**。

# 綜合評估 - 台北市

台北市		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格		117.25	88.98 萬元/坪	2.78% (+)	10.65% (+)
議價率		55.88	10.92%	-1.11 (-)	-3.38 (--)
開價		105.91	99.88 萬元/坪	1.50% (Δ)	6.45% (Δ)
推案量	金額	269.69	775 億元	39.33% (+)	372.14%(+++)
	戶數	360.08	1732戶	39.34% (++)	271.67%(+++)
30天銷售率		116.41	11.88%	-0.66 (Δ)	-2.29 (Δ)
30天成交量指數	金額	332.67	--	32.01% (+)	295.90%(+++)
	戶數	419.19	--	32.02% (+)	211.66% (++)

台北市相較上一季及去年同季皆**價量俱漲**；主要推案價格為單價75~100萬元產品，佔推案戶數六成。相較去年同季，本季台北市供給量大幅增加，主要為都更及危老重建案，皆位處精華地段，總價雖高，成交表現仍佳。整體而言，**價量表現俱佳**，**房市表現熱絡**。

# 綜合評估 - 新北市

新北市		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格		105.90	40.24 萬元/坪	0.51% (△)	-2.11% (-)
議價率		71.35	13.25%	1.74 (++)	-0.49 (△)
開價		99.40	46.39 萬元/坪	2.53% (△)	-2.67% (△)
推案量	金額	222.49	870 億元	15.20% (+)	52.84% (++)
	戶數	285.01	5758戶	11.83% (△)	74.59% (+++)
30天銷售率		100.71	9.01%	-3.30 (--)	0.12 (△)
30天成交量指數	金額	228.87	--	-15.69% (△)	54.82% (+)
	戶數	287.05	--	-18.16% (△)	76.86% (+)

新北市相較上一季**價量俱穩**，相較去年同季**價跌量增**；主要推案價格為單價35~50萬元及50萬元以上產品，各佔推案戶數三成多。相較去年同季，本季新北市蛋白區推案數增加，成交價小幅下跌；主推中小坪數產品控制總價，銷售率維持穩定。整體而言，本季**價量指標背離**，房市表現待觀察。

# 綜合評估 - 桃園市

桃園市		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格		124.66	26.90 萬元/坪	0.68% (△)	<b>13.25% (++)</b>
議價率		71.97	14.22%	0.81 (△)	1.66 (△)
開價		116.58	31.36 萬元/坪	1.63% (△)	<b>15.45% (++)</b>
推案量	金額	357.62	421 億元	-7.62% (△)	-9.38% (△)
	戶數	315.86	3236戶	-12.18% (△)	-27.38% (△)
30天銷售率		112.30	10.90%	-3.09 (--)	<b>3.16 (+)</b>
30天成交量指數	金額	413.76	--	-28.03% (-)	27.69% (△)
	戶數	354.73	--	-31.58% (-)	2.34% (△)

桃園市相較上一季**價穩量縮**，相較去年同季**價漲量穩**；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數五成多。相較去年同季，開價上漲，議價率維持穩定，成交價上漲一成多；推案量及成交量皆維持穩定。整體而言，桃園因總價親民吸引北客買盤，致房價攀升，**房市表現偏熱**；惟相較上季，受打炒房政策影響，**市場有轉弱現象**。

# 綜合評估 - 新竹縣市

新竹縣市		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格		128.78	25.72 萬元/坪	3.29% (+)	4.54% (△)
議價率		67.58	12.35%	-1.70 (-)	1.48 (△)
開價		120.12	29.35 萬元/坪	1.30% (△)	6.30% (++)
推案量	金額	216.38	190 億元	138.56% (+++)	6.28% (△)
	戶數	154.10	1044戶	43.21% (+)	-31.68% (-)
30天銷售率		195.89	15.22%	-1.91 (-)	3.64 (+)
30天成交量指數	金額	421.09	--	111.95% (+)	39.66% (+)
	戶數	301.85	--	27.23% (△)	-10.22% (△)

新竹縣市相較上一季**價漲量穩**，相較去年同季**價量俱穩**；主要推案價格為單價25萬元以上產品，佔推案戶數九成多。因電子科技產業景氣熱絡，本季新竹主推高單總價產品，推案金額大幅增加，**市場買氣熱絡**，成交戶數維持穩定。相較去年同季，**房市仍維持穩定**。

# 綜合評估 - 台中市

台中市		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格		136.38	26.64 萬元/坪	3.62% (△)	20.40% (+++)
議價率		75.32	12.86%	1.52(+++)	-1.53 (---)
開價		129.79	30.57 萬元/坪	5.43% (+)	18.28% (+++)
推案量	金額	246.80	559 億元	5.86% (△)	56.62% (+)
	戶數	336.73	5482戶	8.79% (△)	56.81% (++)
30天銷售率		119.25	12.73%	-0.68 (△)	1.54 (+)
30天成交量指數	金額	296.60	--	0.46% (△)	78.19% (++)
	戶數	401.55	--	3.25% (△)	78.40% (++)

台中市相較上一季**價量俱穩**，相較去年同季**價量俱漲**；主要推案價格為25~40萬元產品，佔推案戶數六成多。相較去年同季，開價持續上漲，議價率縮減，成交價上漲二成；推案成交量持續增加。本季推案集中在外圍蛋白區域，主推中小坪數產品。受惠交通建設利多及剛性買盤支撐，相較去年同季，**房市表現熱絡**；惟相較上季，受打炒房政策影響，**房市表現轉為穩定**。

# 綜合評估 - 台南市

台南市		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格		152.67	23.66 萬元/坪	0.55% (△)	9.52% (++)
議價率		79.51	12.92%	0.04 (△)	-2.22 (--)
開價		146.84	27.16 萬元/坪	0.60% (△)	6.73% (+)
推案量	金額	141.33	126 億元	-40.17% (---)	-46.82% (---)
	戶數	145.90	1250戶	-50.48% (---)	-54.15% (---)
30天銷售率		139.22	12.22%	-1.24 (-)	2.32 (+)
30天成交量指數	金額	197.94	--	-45.67% (---)	-34.38% (--)
	戶數	203.12	--	-55.03% (---)	-43.42% (--)

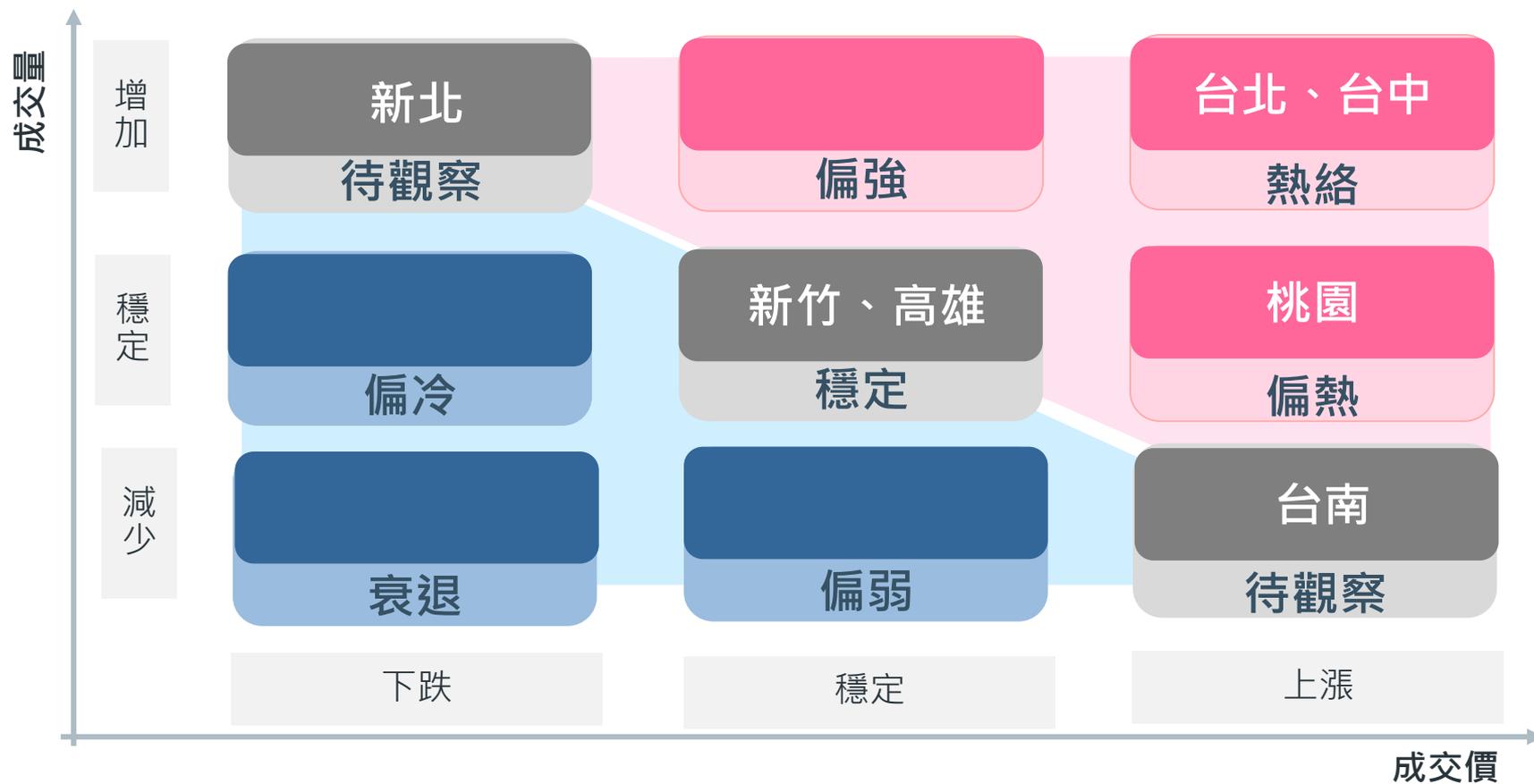
台南市相較上一季**價穩量縮**，相較去年同季**價漲量縮**；主要推案價格為單價未滿25萬元產品，佔推案戶數六成。相較去年同季，開價上漲，議價率縮減，成交價上漲近一成；推案量成交量均減少，惟銷售率表現仍佳。因台積電南科擴廠需工量大產生排擠效應，本季減少供給，但房價仍持續攀升，**價量指標背離**；惟相較上季，受打炒房政策影響，**市場表現偏弱**。

# 綜合評估 - 高雄市

高雄市		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格		127.85	24.07 萬元/坪	0.46% (△)	3.08% (△)
議價率		92.59	15.85%	1.46 (++)	2.91 (++)
開價		125.92	28.60 萬元/坪	2.20% (+)	6.65% (+)
推案量	金額	151.07	423 億元	-36.10% (--)	-40.17% (--)
	戶數	148.31	3310戶	-36.83% (---)	-37.22% (---)
30天銷售率		146.76	14.11%	-2.85 (--)	3.99 (++)
30天成交量指數	金額	226.74	--	-46.84% (--)	-16.56% (△)
	戶數	217.66	--	-47.45% (--)	-12.43% (△)

高雄市相較上一季**價穩量縮**，相較去年同季**價量俱穩**；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數四成多。相較去年同季，開價上漲，議價率擴大，成交價持穩；推案量減少，銷售率表現佳，成交量維持穩定。整體而言，因南部缺工建商推案減少，部分個案因地段優勢，銷售表現佳，**房市表現穩定**；惟相較上季，受打炒房政策影響，**市場表現偏弱**。

## ❖ 相較去年同季



- ❖ 國際經濟金融情勢方面，雖然預期全球經濟隨著疫苗接種與各國財政激勵方案而復甦，但在疫苗尚未普及下，各國**疫情仍反覆升溫**，再加上**美中關係緊張**，全球**經濟前景不確定性仍高**。
- ❖ 國內經濟金融情勢方面，3月理事會**維持利率不變**，預期今年國內經濟將延續去年成長動能及趨勢。而央行於去年12月實施針對性審慎措施後，銀行不動產貸款增幅仍大，為避免過多資金流向房市，並降低金融機構不動產授信風險，續於3月提出調整**選擇性信用管制措施**，針對特定對象調降貸款成數。
- ❖ 從四季移動趨勢來看，本波成交價與前波高峰相比，**新北接近波段高點**，**其餘地區均較前波為高**；但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**。

- ❖ 從去年底政府各部會陸續提出健全房市措施，除囤房稅議題仍有爭議外，**實價登錄2.0**、**房地合一稅2.0**預計7月正式實施，各政策對房地產市場長期效應尚未明朗，但觀察第一季市場表現，桃中南高四都已有降溫，預期未來**投機炒作**情況將有效降低。
- ❖ 相較上一季，各地區成交價維持**穩定**或**上漲**，成交量僅**台北**小幅增加，其餘地區維持**穩定**或**減少**；相較上一季房市**台北、新竹偏熱**，**新北、台中穩定**，**桃園及南高偏弱**。
- ❖ 相較去年同季，成交價除**新北下跌**外，其餘地區維持**穩定**或**上漲**，成交量除**台南減少**外，其餘地區維持**穩定**或**增加**；相較去年同季房市**台北、桃園、台中偏熱**，其餘地區**穩定**待觀察。



敬請指教!



國泰建設

Cathay Real Estate  
Development Co., Ltd.

Cathay Real Estate Development Co., Ltd.