



國泰房地產指數季報

2023年第3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 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)
- 江穎慧 助理教授 (國立政治大學)
- 研 究 員：黃曉芬
- 研 究 助 理：趙昕聖、陳葑樸、陳韋穎

❖ 國泰建設公司 開發部

1

背景介紹

2

2023Q3市調資料分析

3

國泰房地產指數

4

國泰辦公室租金指數

研究單位

國泰建設(股)公司與國立政治大學地政系退休教授張金鶚博士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2023年第3季各區新推個案

涵蓋區域

全國及台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市6都及新竹縣市



2023Q3市調資料分析

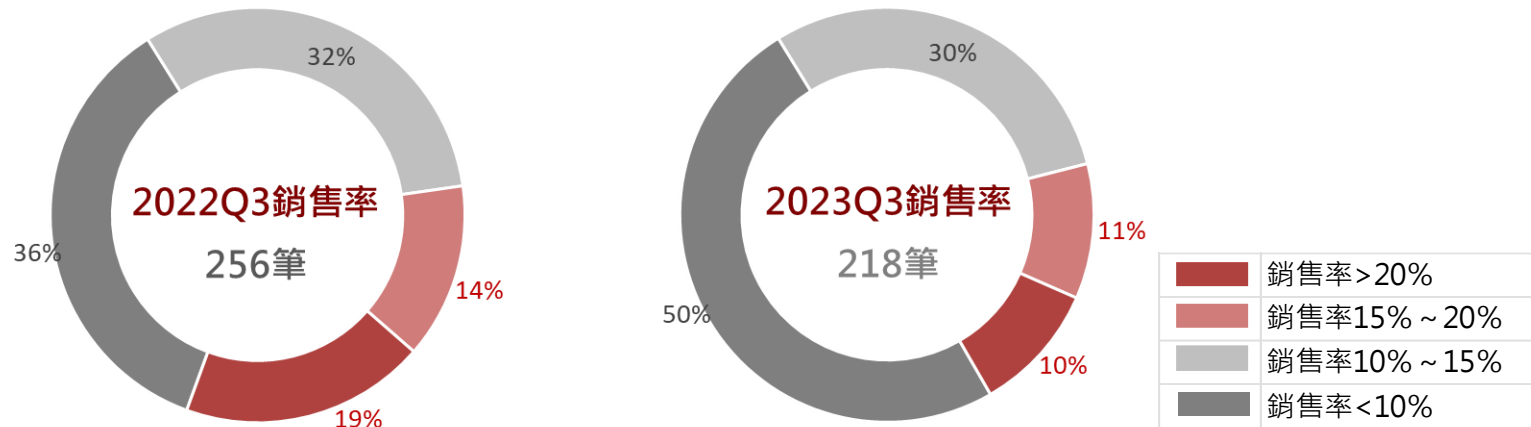
各地區七至九月趨勢觀察

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(%)
11207	全國	82	11,594,162	7,182	8.3	588	1,641	9.1
11208		66	9,108,983	4,820	8.4	404	1,937	8.3
11209		70	13,963,092	6,698	12.2	810	2,115	7.1
11207	台北	10	1,606,557	376	6.8	25	4,182	7.4
11208		9	2,382,638	387	8.0	31	6,392	5.8
11209		11	772,868	199	10.6	21	3,950	6.4
11207	新北	19	3,737,645	2,509	7.5	182	1,569	8.2
11208		13	2,064,010	1,018	7.8	80	2,067	5.7
11209		11	1,953,197	876	11.1	97	2,400	6.7
11207	桃園	12	1,677,765	1,223	7.6	93	1,392	8.9
11208		11	1,143,913	863	9.1	79	1,515	6.2
11209		5	838,395	719	10.3	72	1,554	5.6
11207	新竹	6	519,283	300	7.7	23	1,836	7.0
11208		6	530,769	291	12.2	35	1,922	5.4
11209		6	581,572	198	12.0	24	3,169	5.9
11207	台中	13	1,183,495	815	10.9	89	1,452	7.6
11208		10	1,050,070	646	8.8	57	1,625	5.4
11209		17	8,083,973	3,406	12.0	409	2,382	6.4
11207	台南	11	1,268,395	777	14.7	113	1,593	9.0
11208		9	630,002	517	9.4	48	1,262	12.3
11209		10	293,712	200	13.1	26	1,371	6.5
11207	高雄	11	1,601,022	1,182	5.2	63	1,355	13.0
11208		8	1,307,582	1,098	6.8	74	1,191	13.9
11209		10	1,439,377	1,100	14.7	161	1,332	11.3

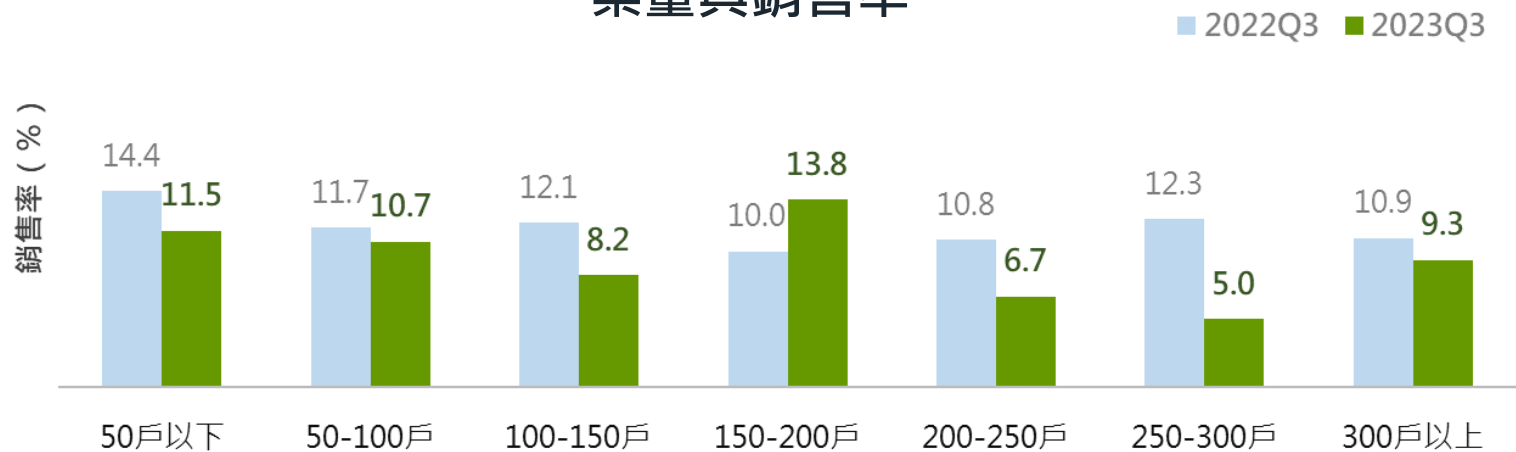
* 主力總價按推案戶數加權計算(大廈、透天合併)·價格均為開價

2023Q3 30天銷售率分布

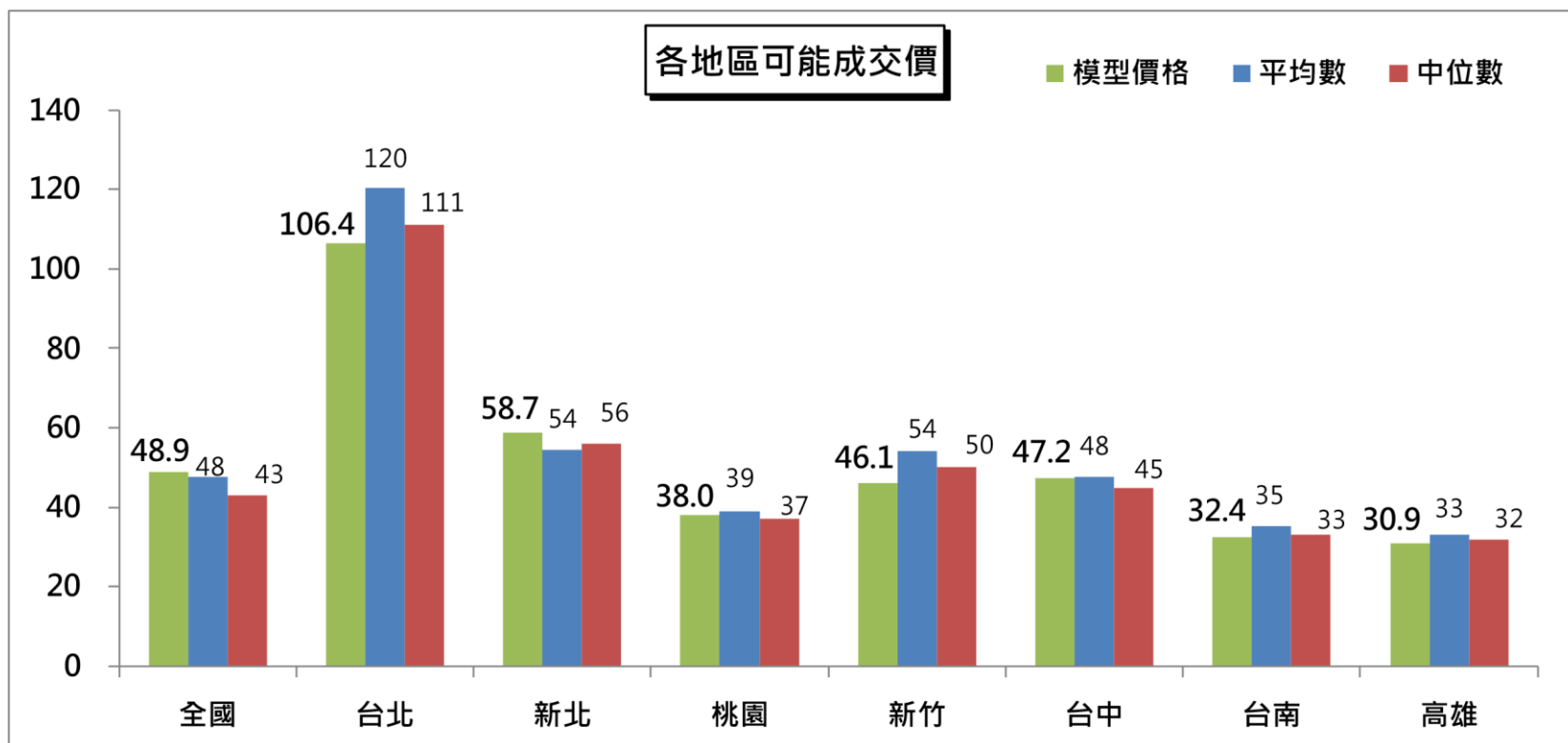
提案個數與銷售率



案量與銷售率

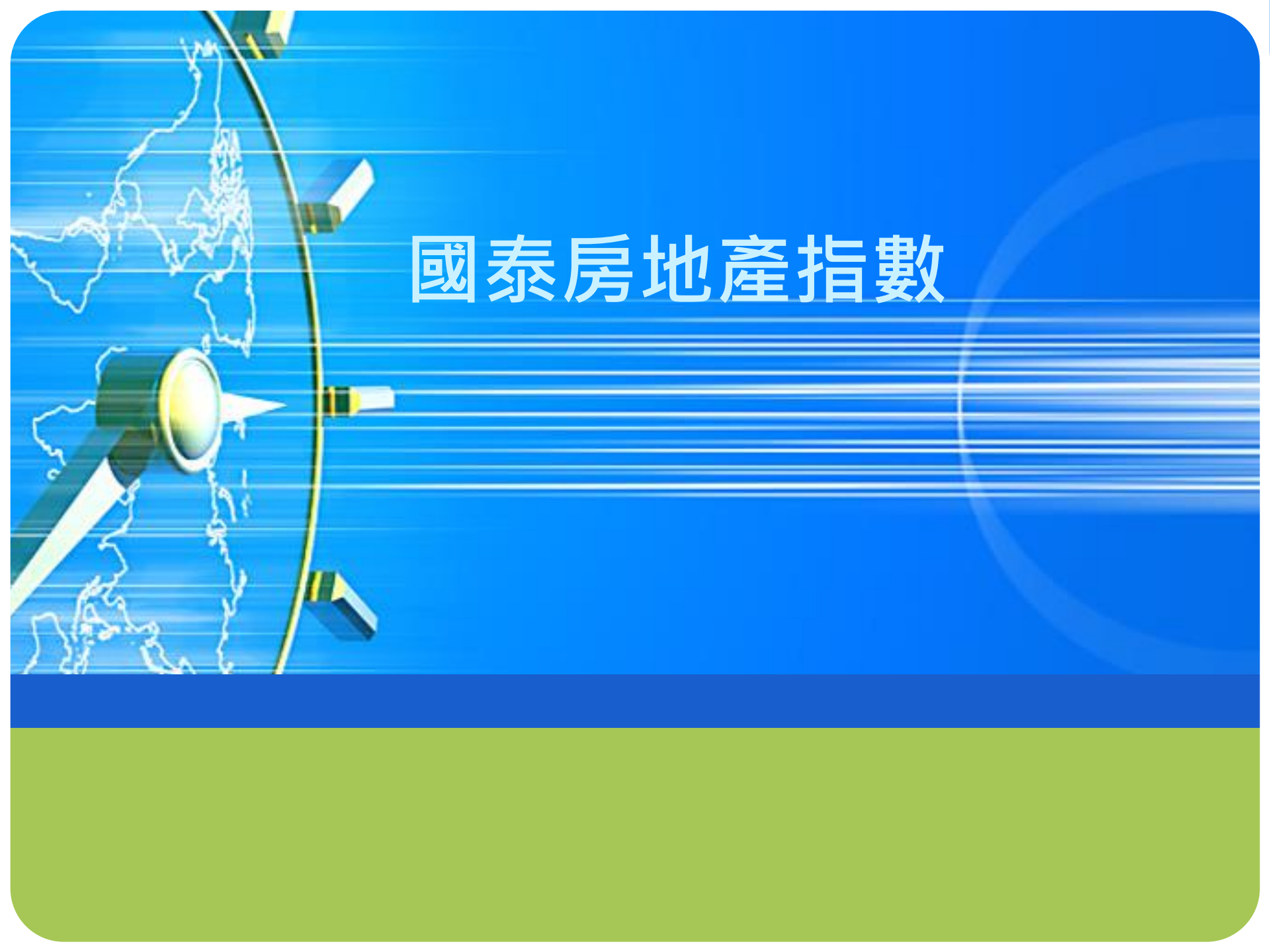


2023Q3各地區可能成交價



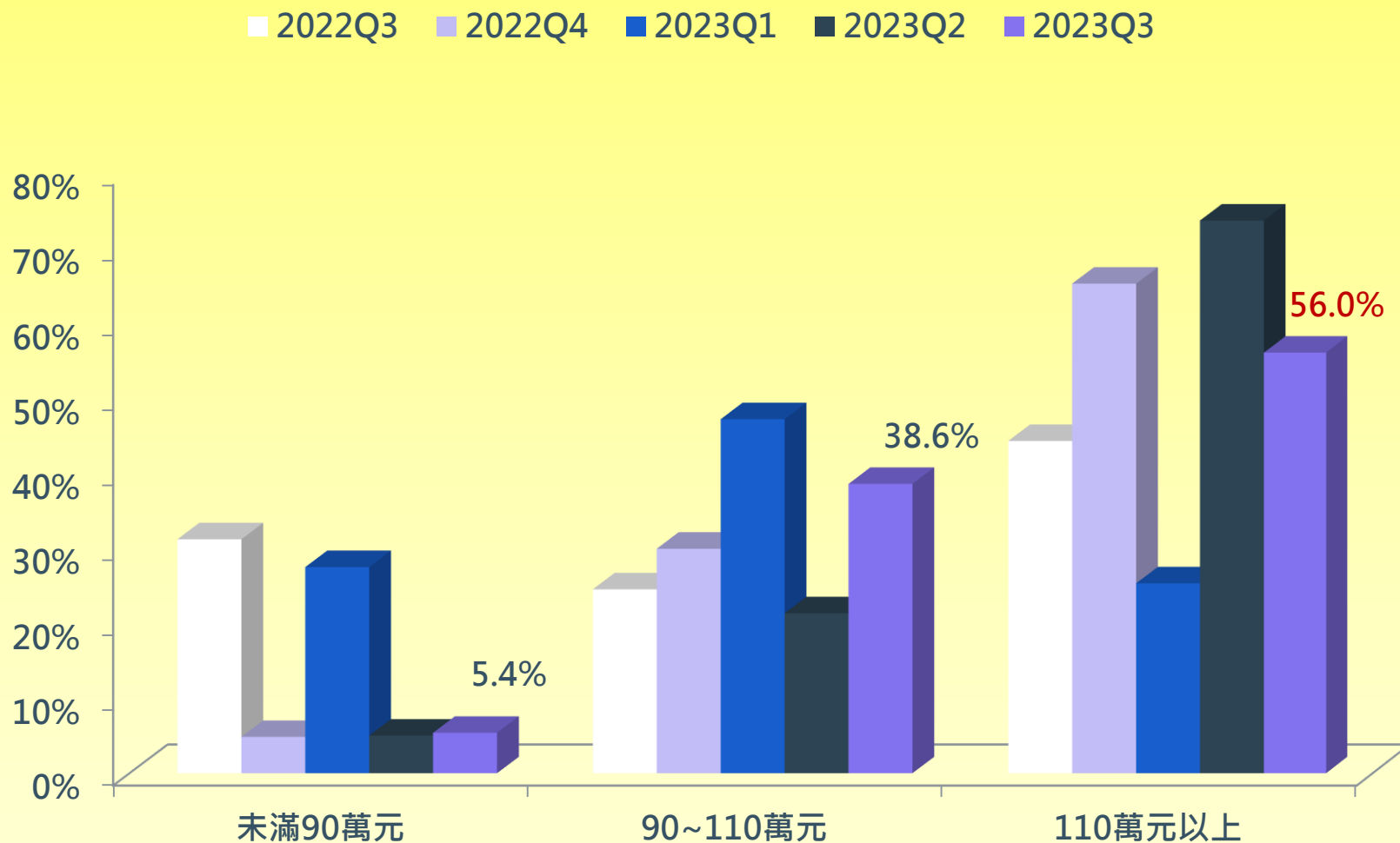
註1：平均數、中位數比照模型價格採本季存活建案(270天內尚未完銷建案)作為資料集，按推案戶數加權平均值計算

註2：模型價格以110年基期交易住宅特徵中位數或平均數，作為價格計算權重，以衡量相同品質住宅價格變動。由於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

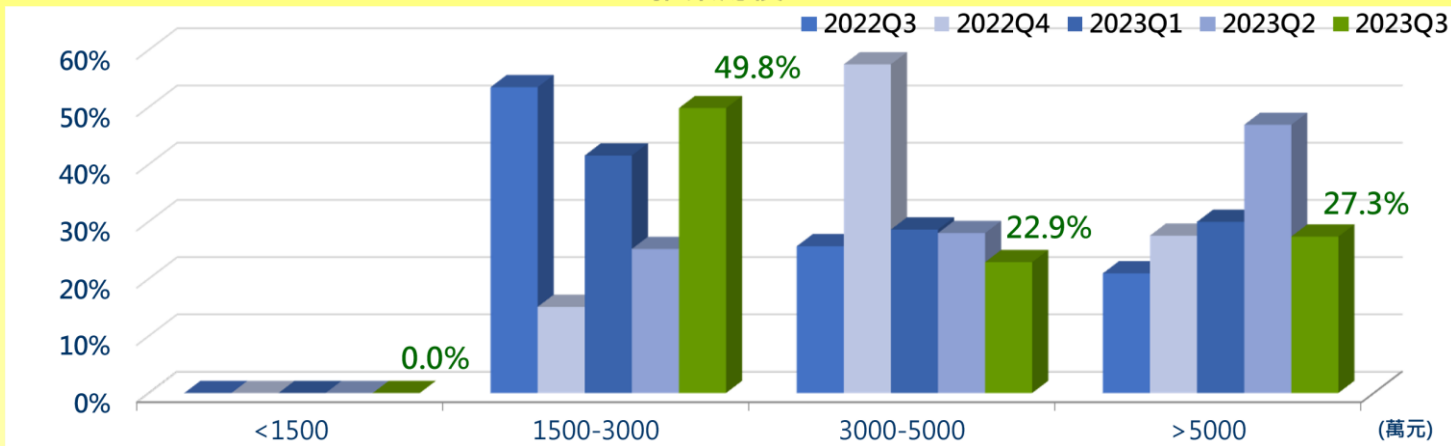


*此處之推案價格為開價。

台北市推案總價與銷售率

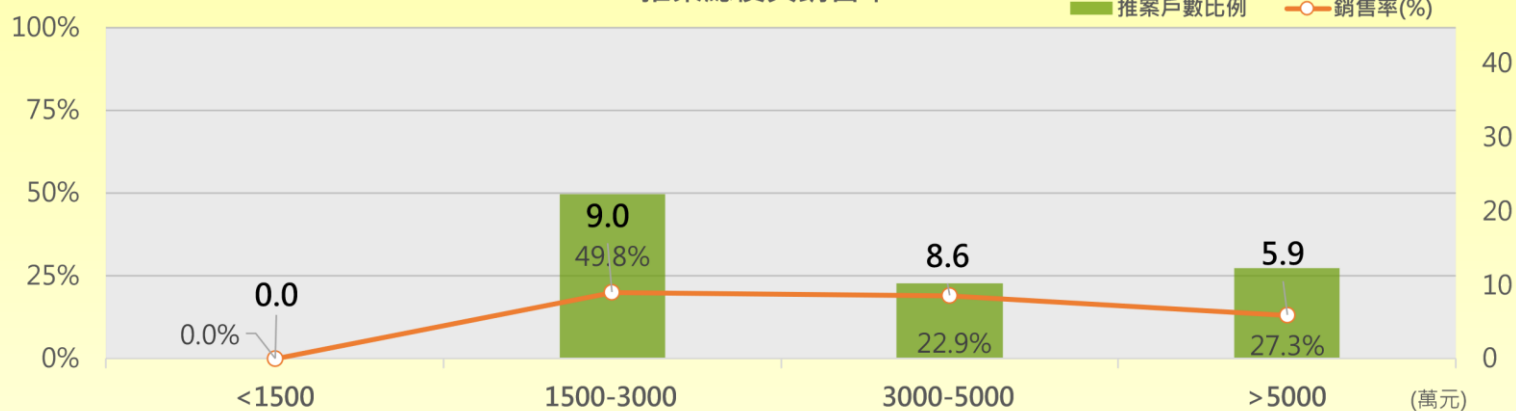
推案戶數(%)

推案總價

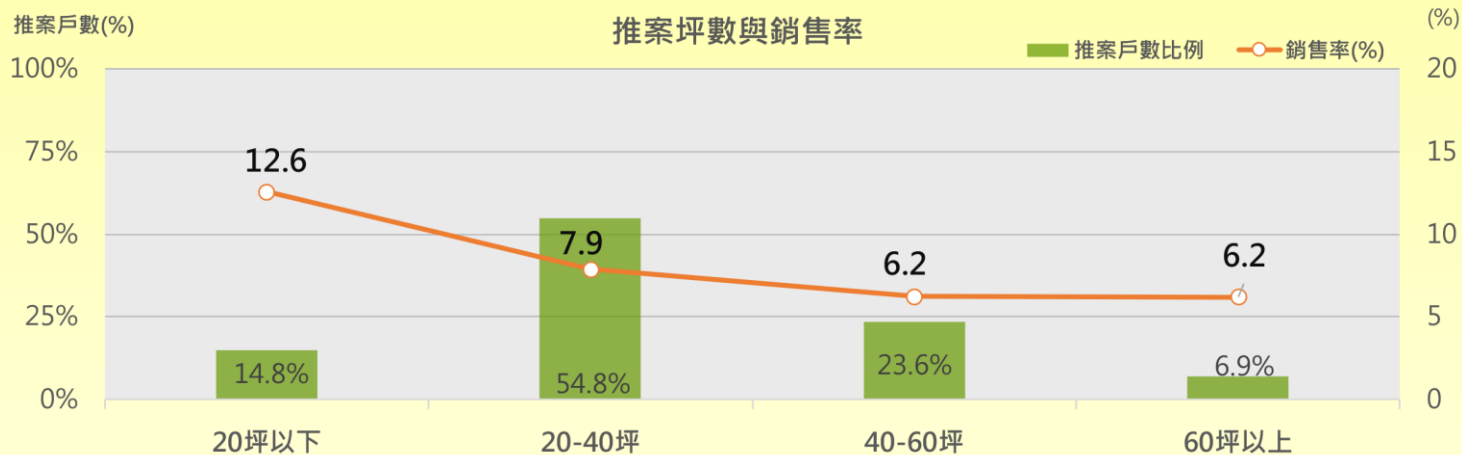
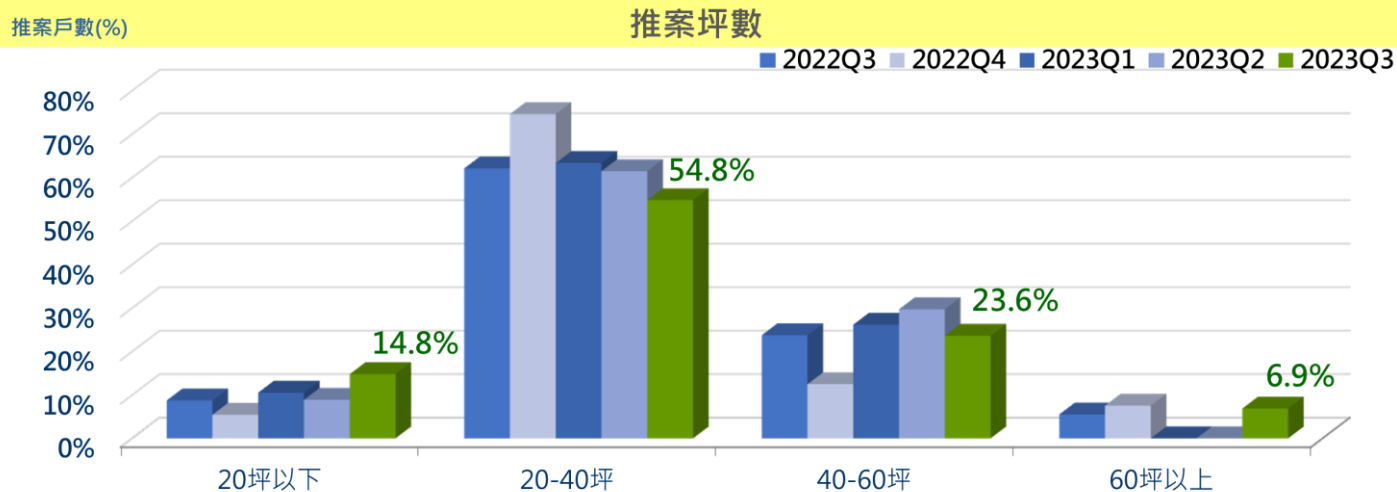


推案戶數(%)

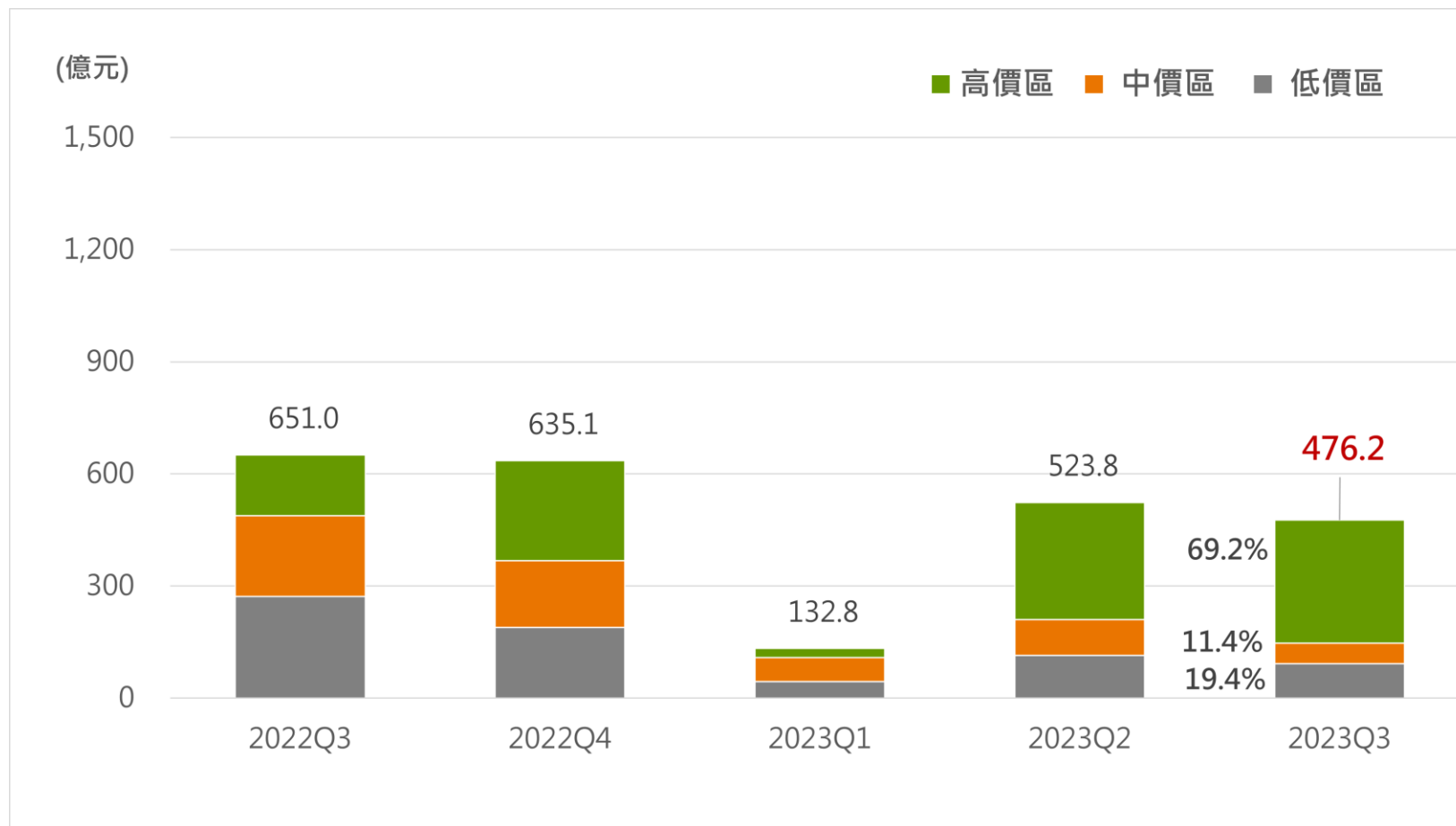
推案總價與銷售率



台北市推案坪數與銷售率

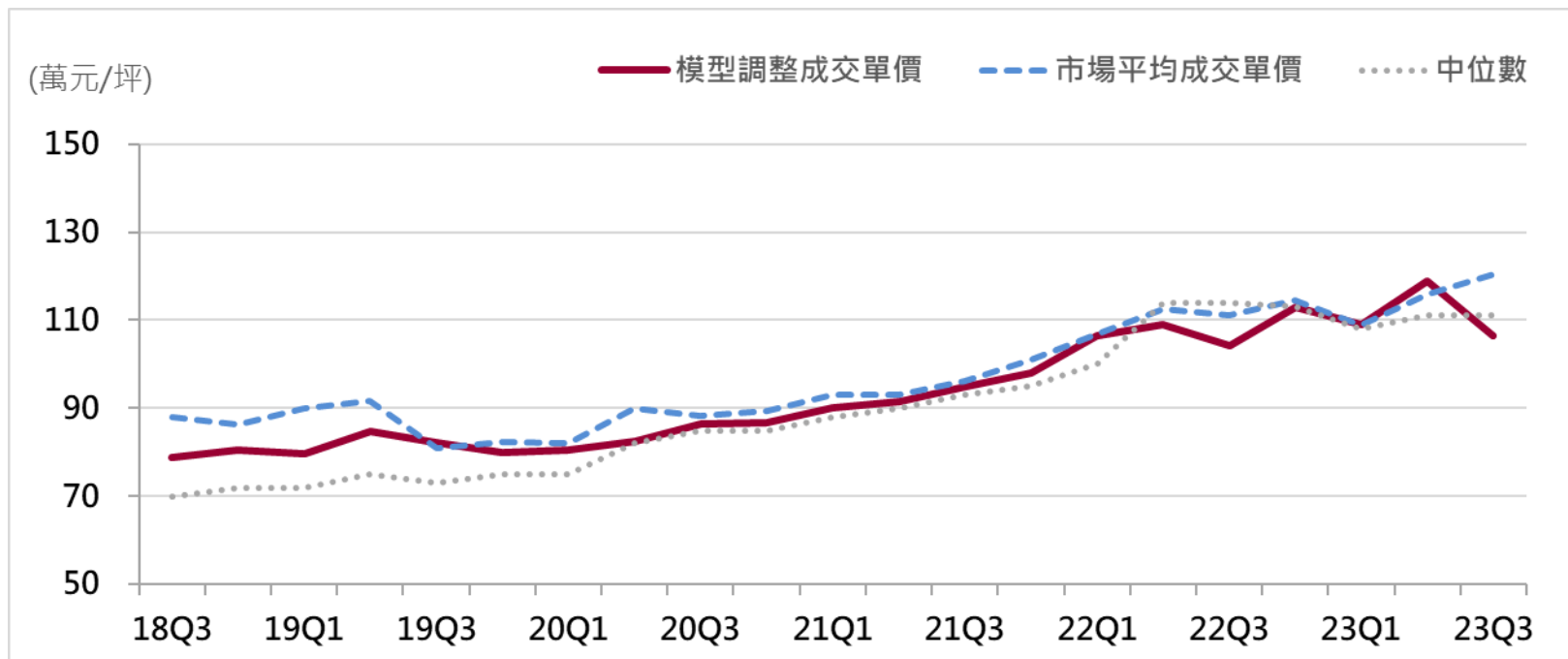


台北市推案分布 2023年第3季



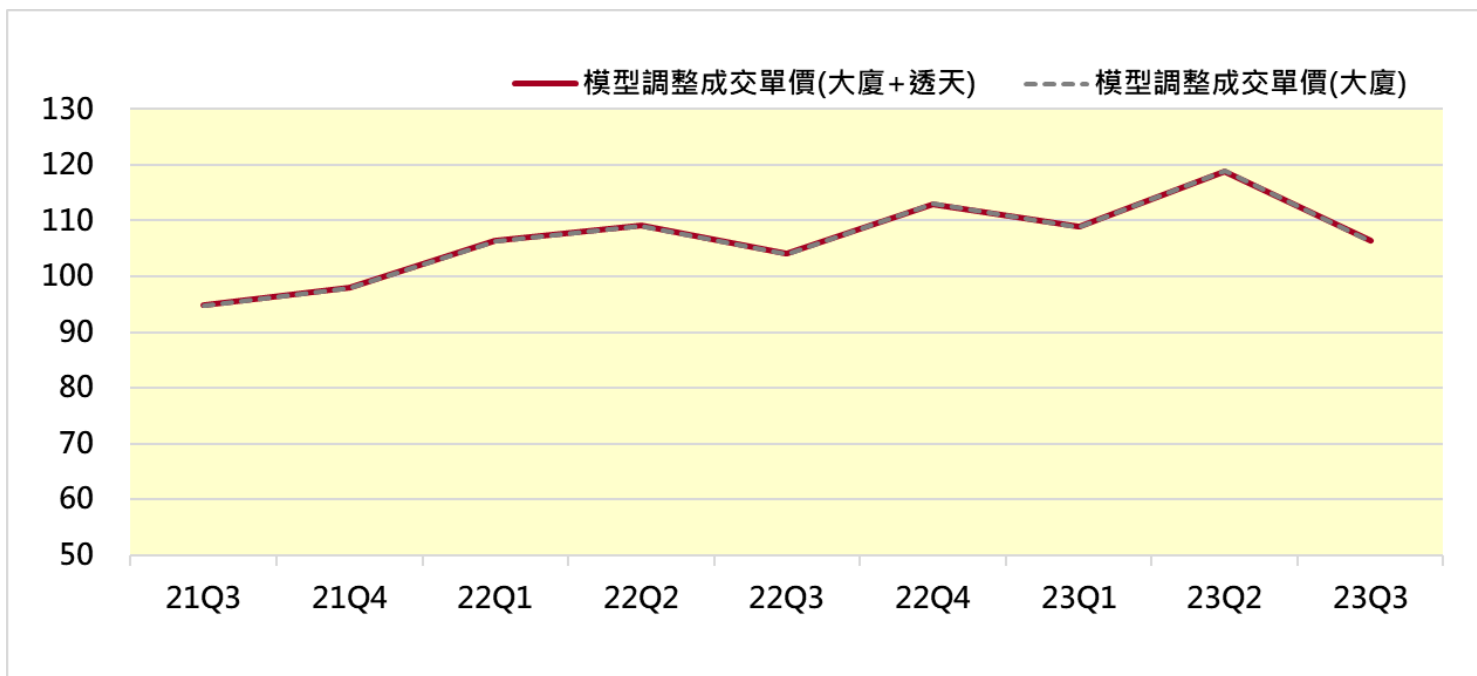
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台北市模型單價與市場單價



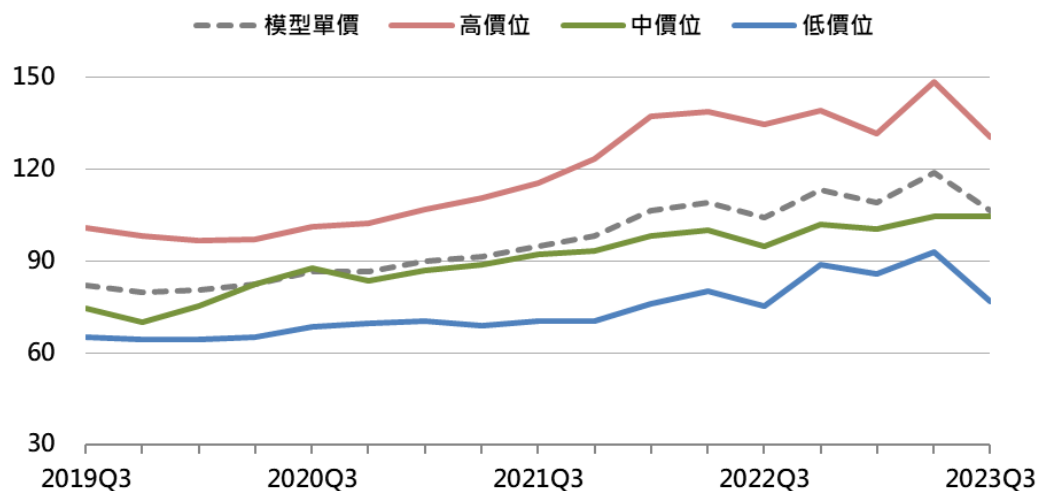
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	106.4 萬元/坪	-10.48%	2.22%
市場平均成交單價	120.4 萬元/坪	3.73%	8.29%

台北市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	106.4 萬元/坪	-10.48%	2.22%
模型調整成交單價 (大廈)	106.4 萬元/坪	-10.48%	2.22%

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、
大同

低價區

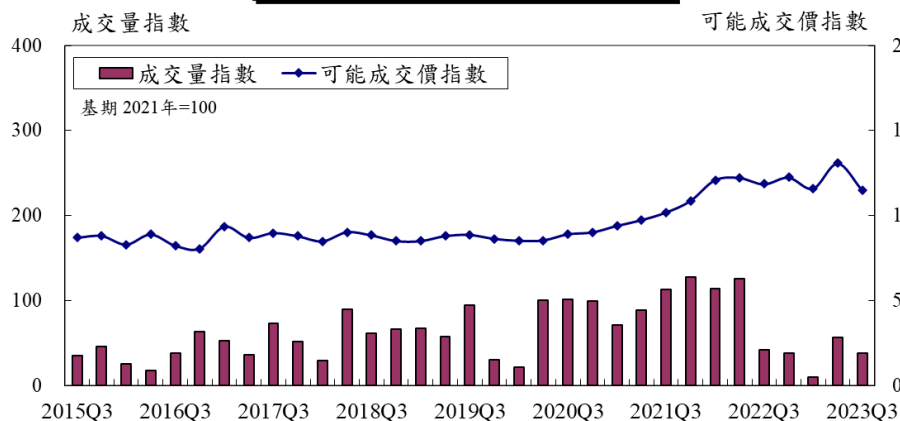
萬華、北投、文山

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

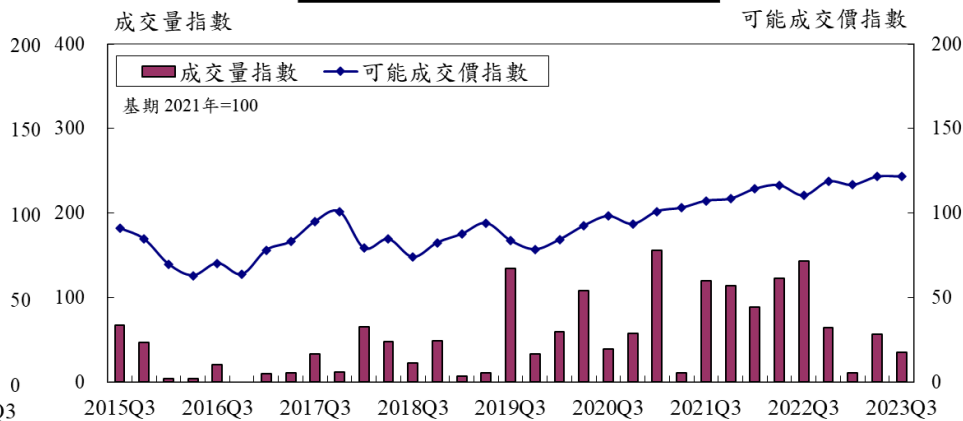
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	130.48 萬元/坪	-11.99%	-2.93%
中價區	104.57 萬元/坪	0.09%	10.27%
低價區	76.81 萬元/坪	-17.14%	2.30%

台北市區位成交量(戶數)

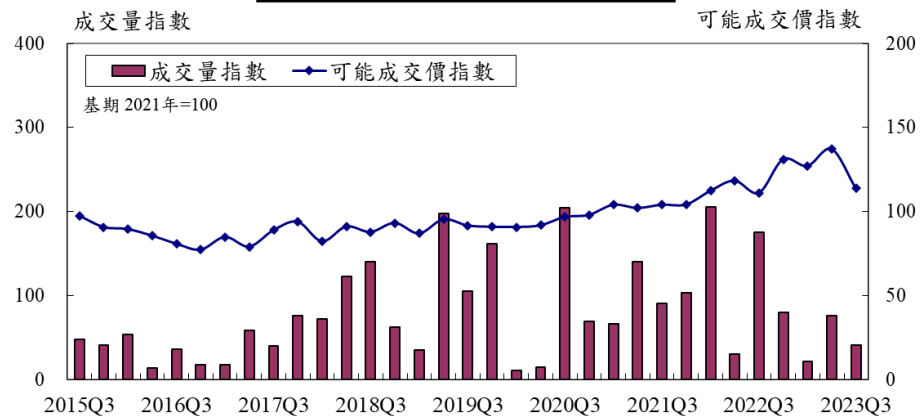
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)



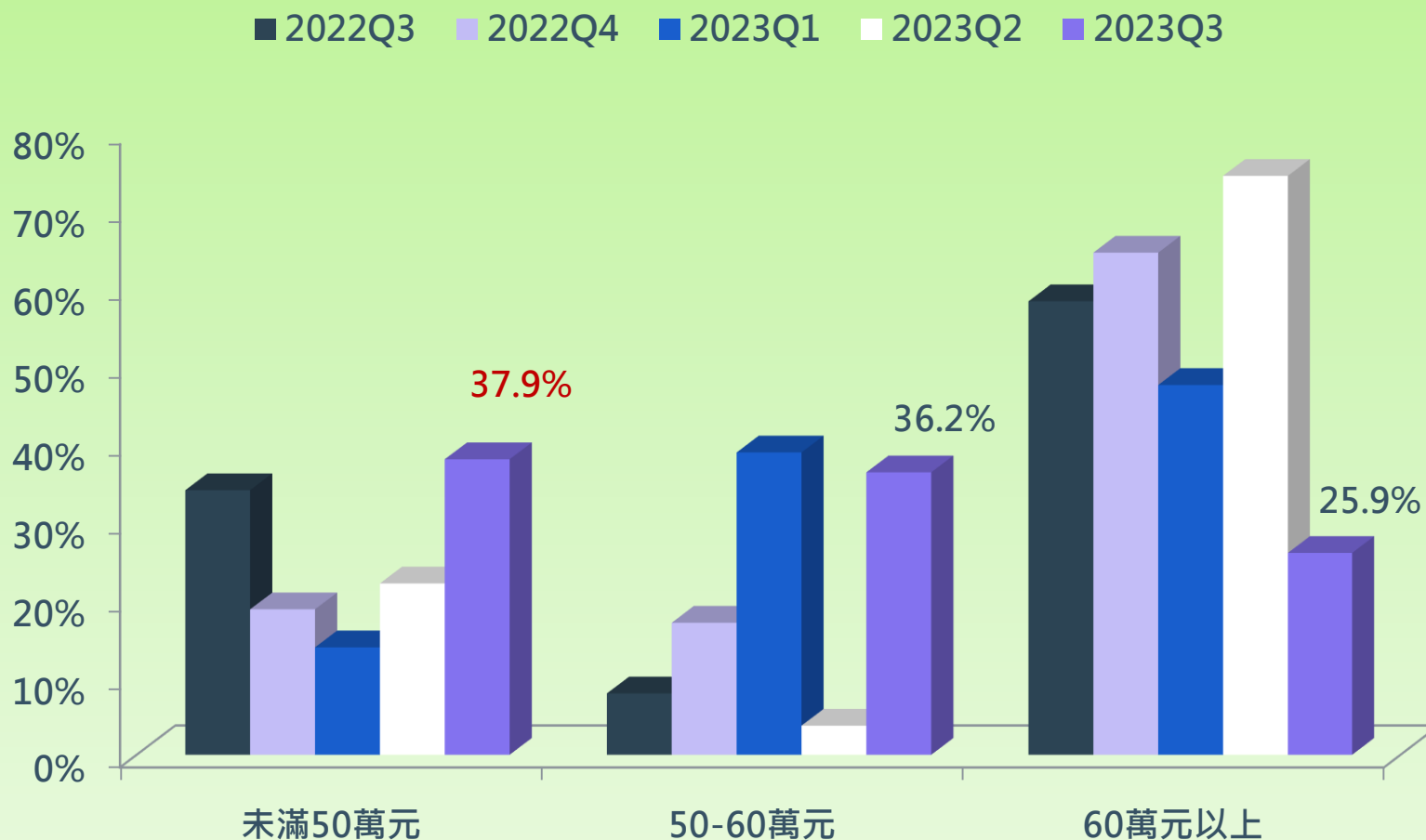
台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	38.44	-31.61%	-7.88%
中價區	34.81	-38.63%	-75.74%
低價區	40.82	-46.16%	-76.67%

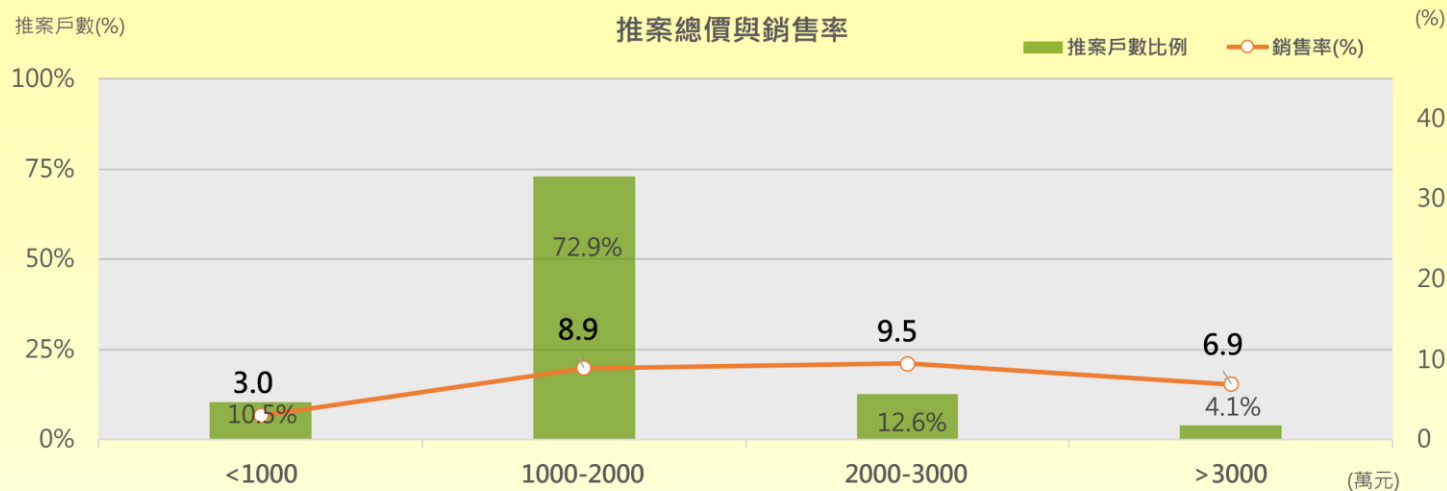
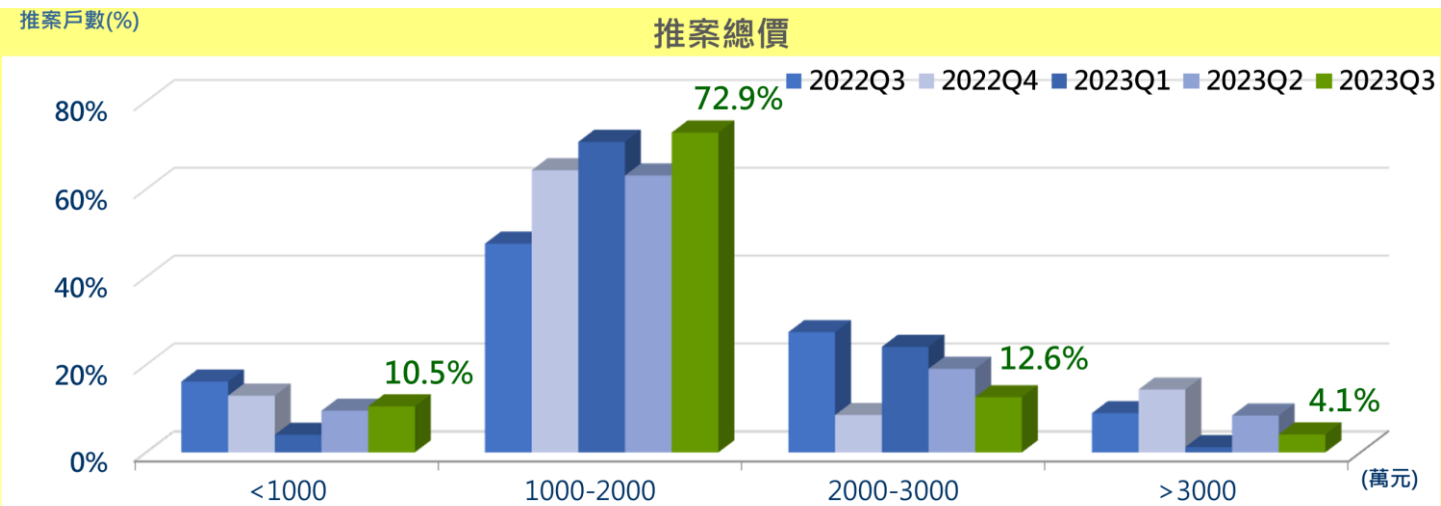
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

新北市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

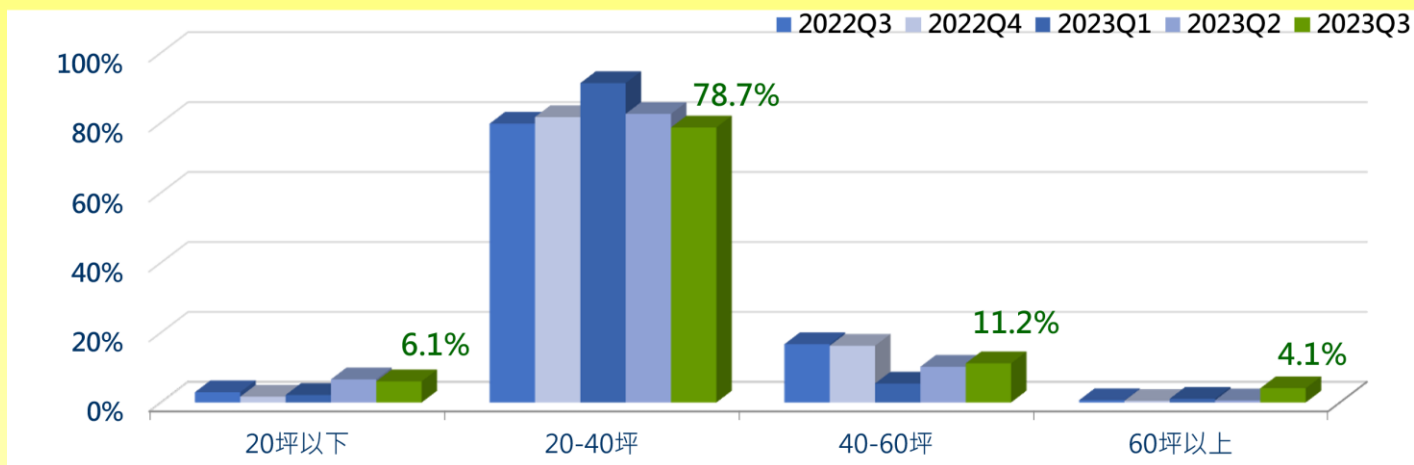
新北市推案總價與銷售率



新北市推案坪數與銷售率

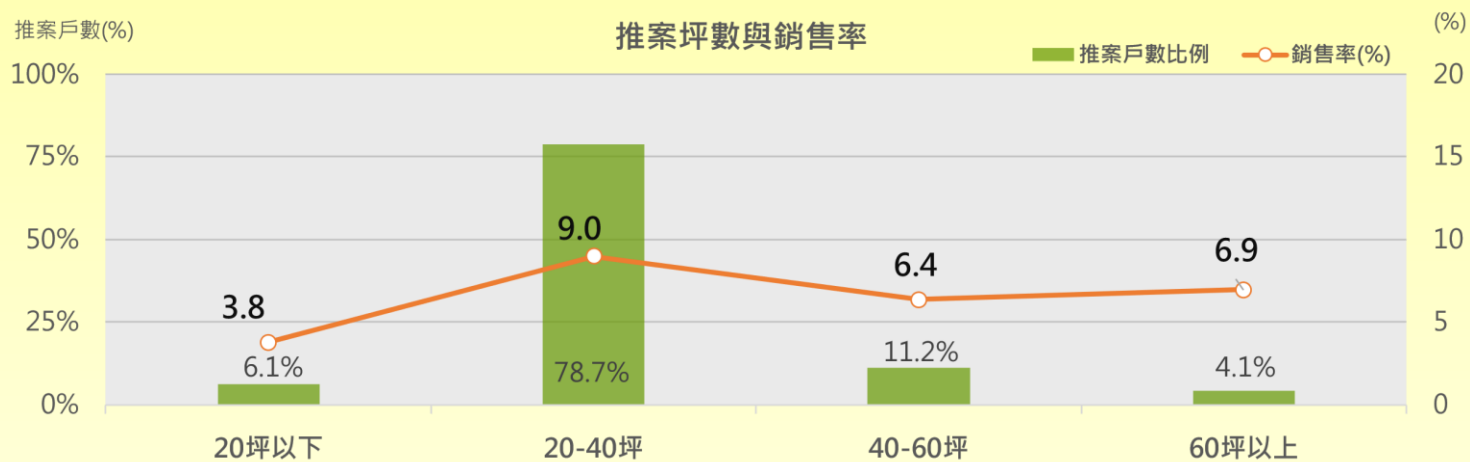
推案戶數(%)

推案坪數

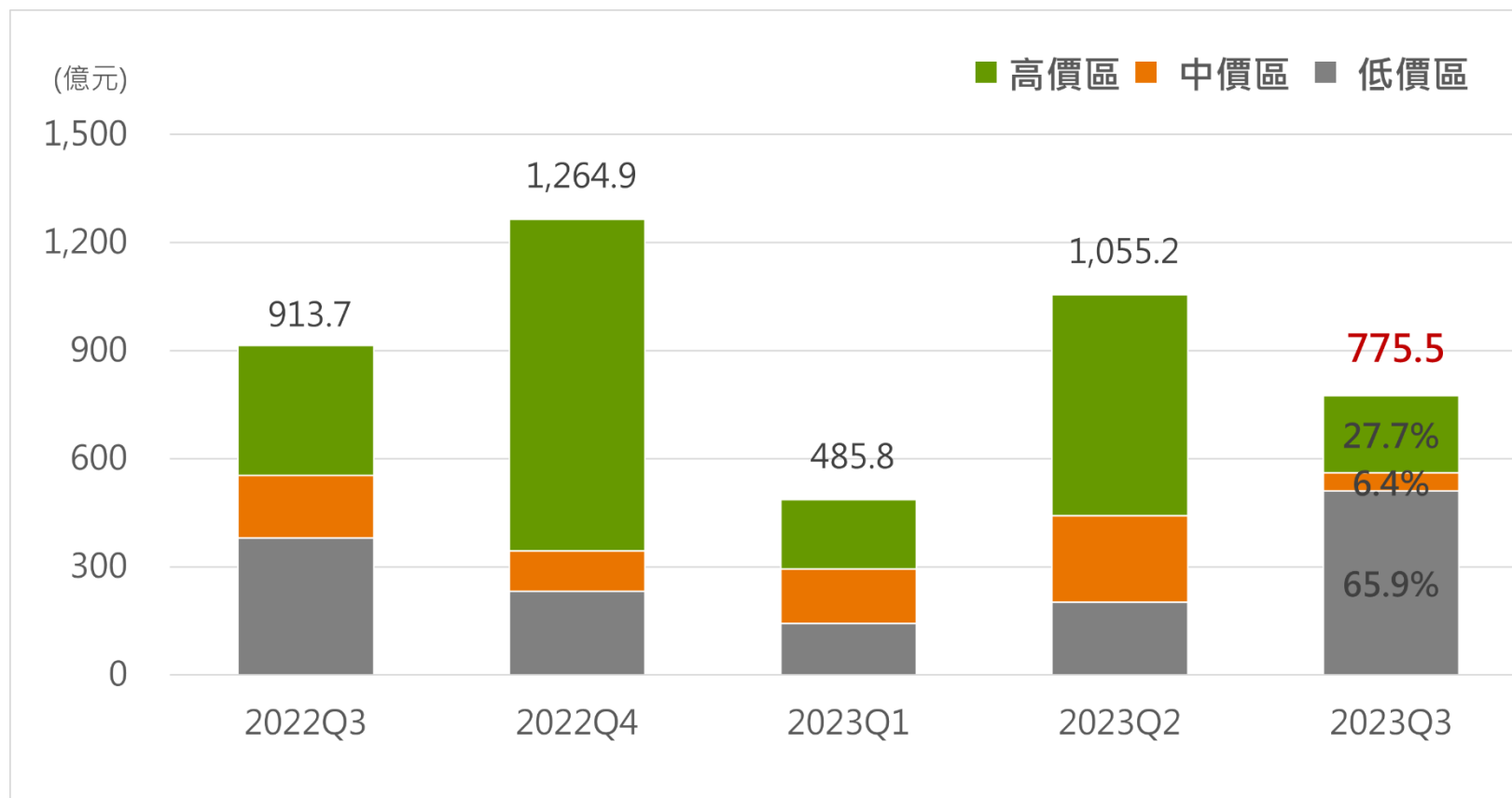


推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

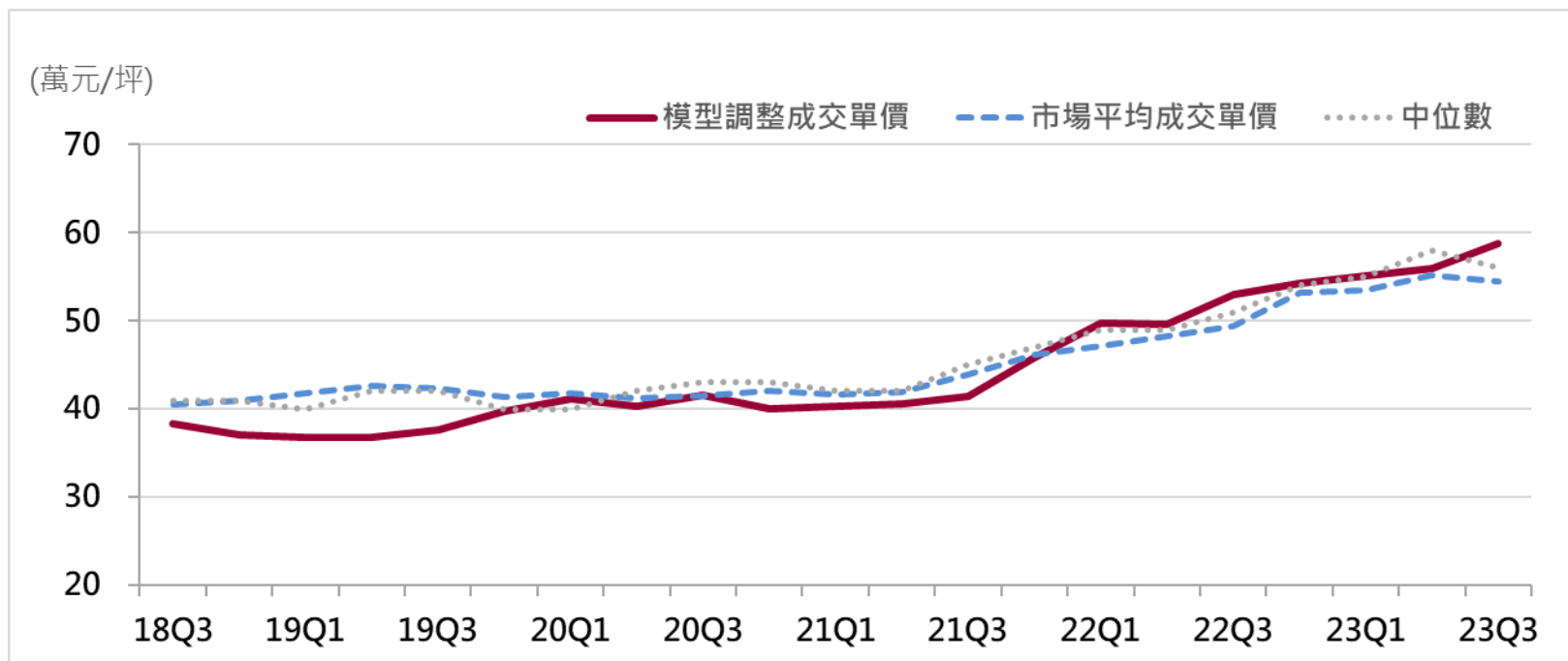


新北市推案分布 2023年第3季



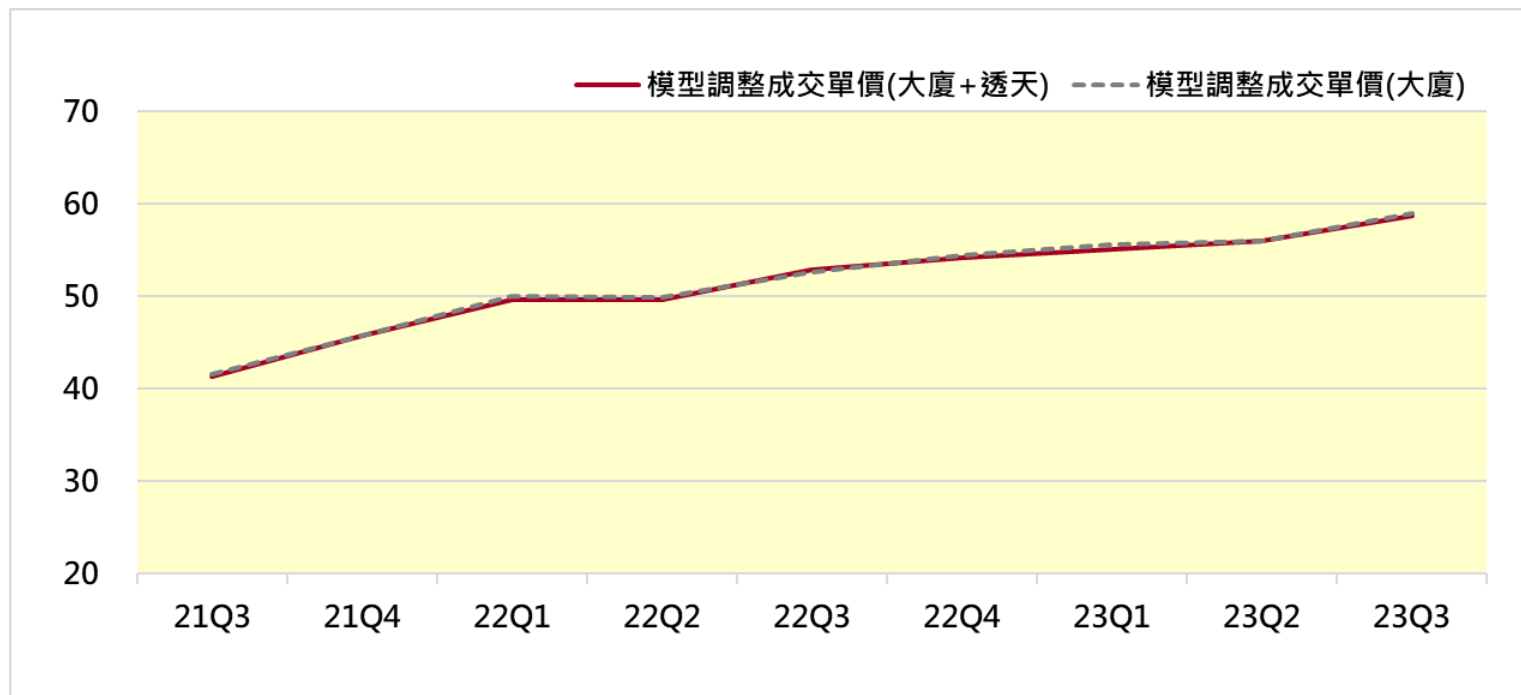
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

新北市模型單價與市場單價



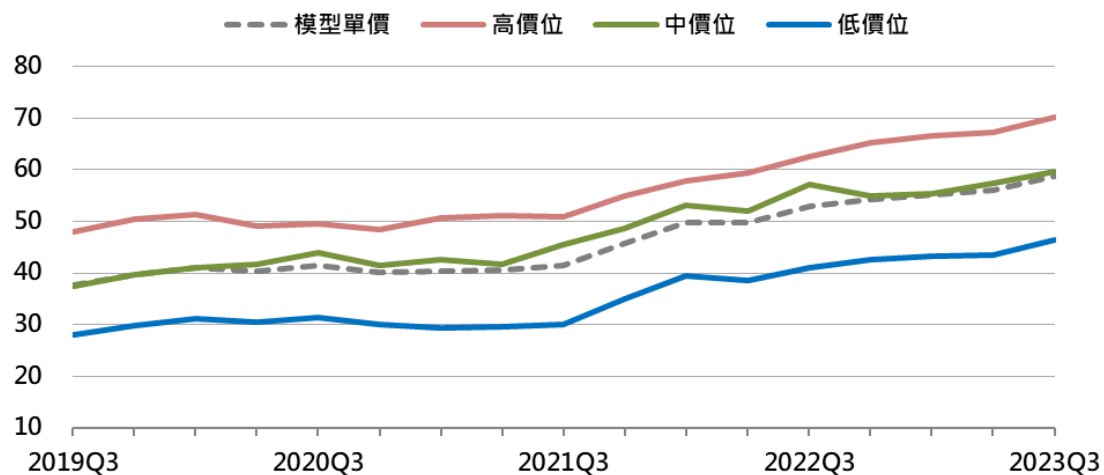
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	58.7 萬元/坪	4.95%	11.00%
市場平均成交單價	54.5萬元/坪	-1.16%	10.24%

新北市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	58.7 萬元/坪	4.95%	11.00%
模型調整成交單價 (大廈)	59.0 萬元/坪	5.16%	11.96%

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

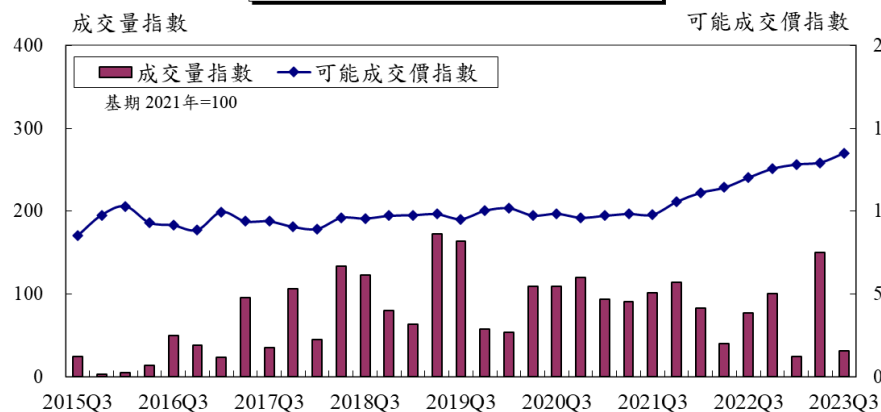
萬里、深坑、三峽
樹林、鶯歌、泰山
林口、五股、八里
淡水

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

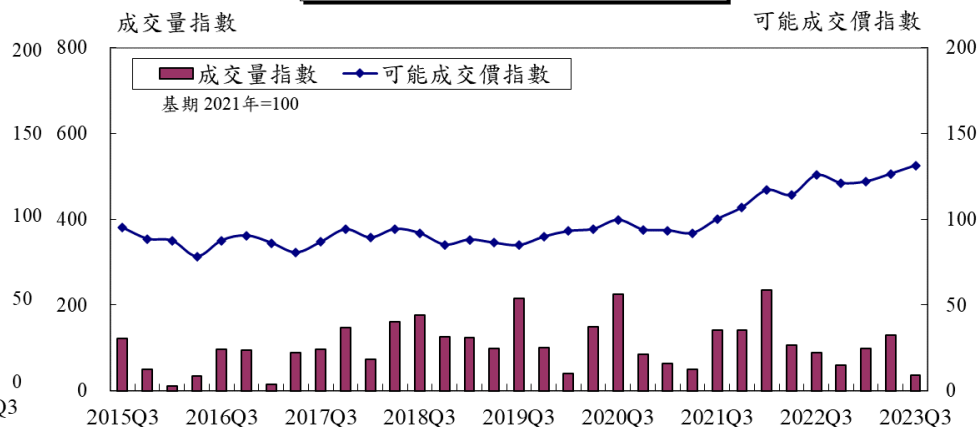
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	70.25 萬元/坪	4.46%	12.38%
中價區	59.69 萬元/坪	3.84%	4.46%
低價區	46.42 萬元/坪	6.52%	13.27%

新北市區位成交量(戶數)

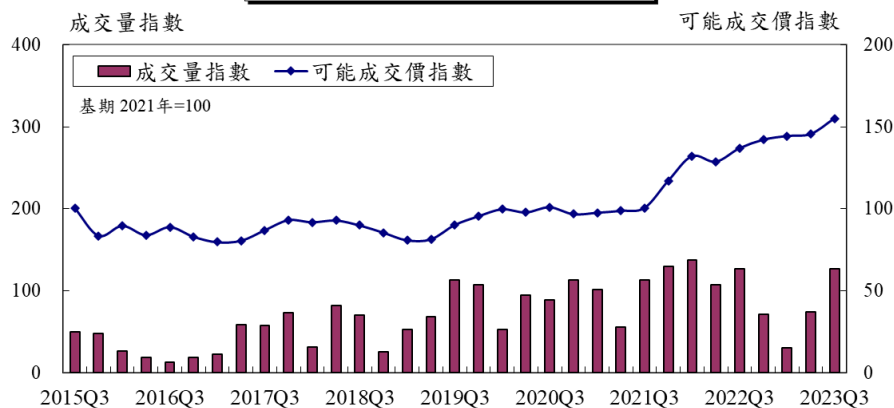
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

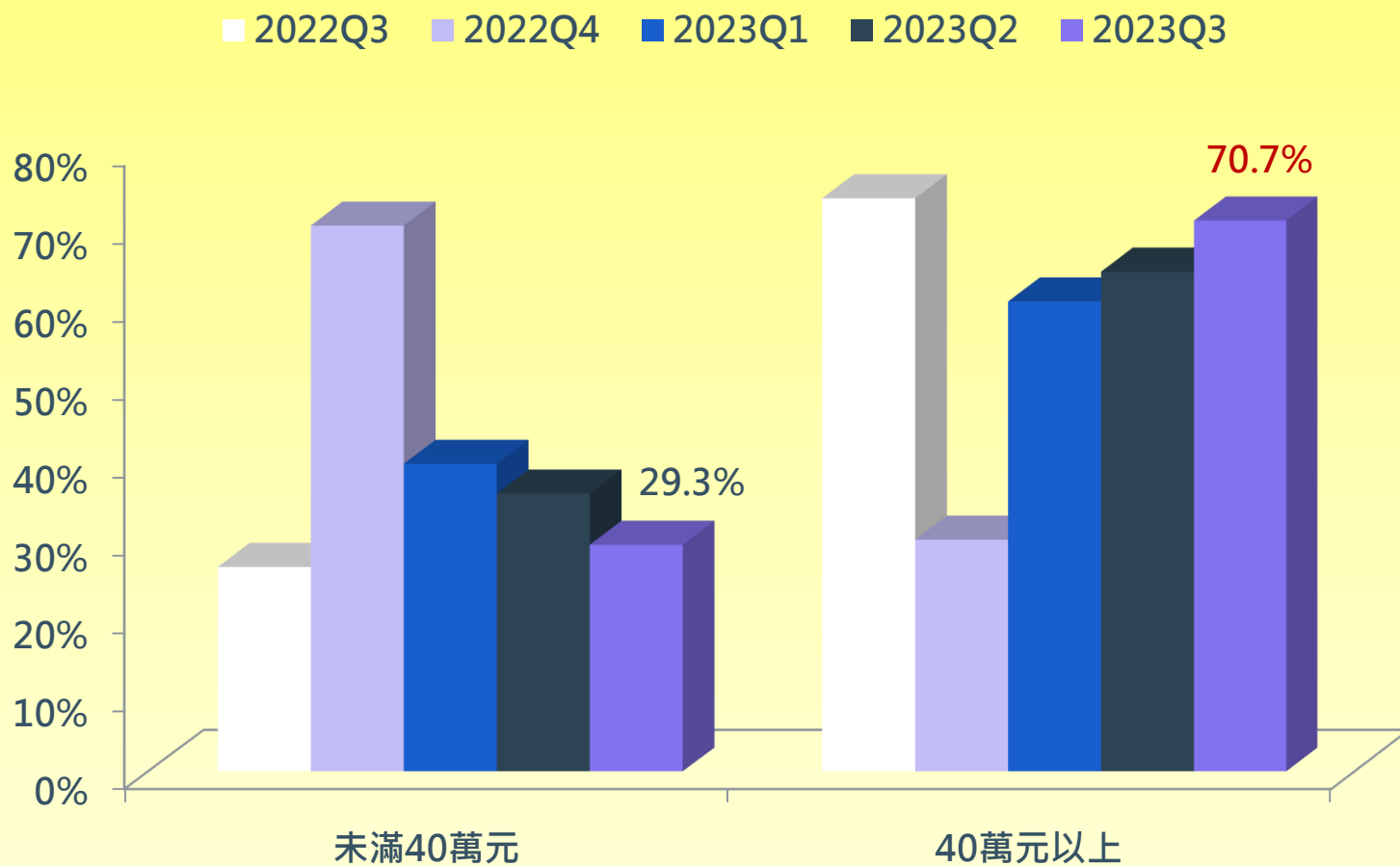


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



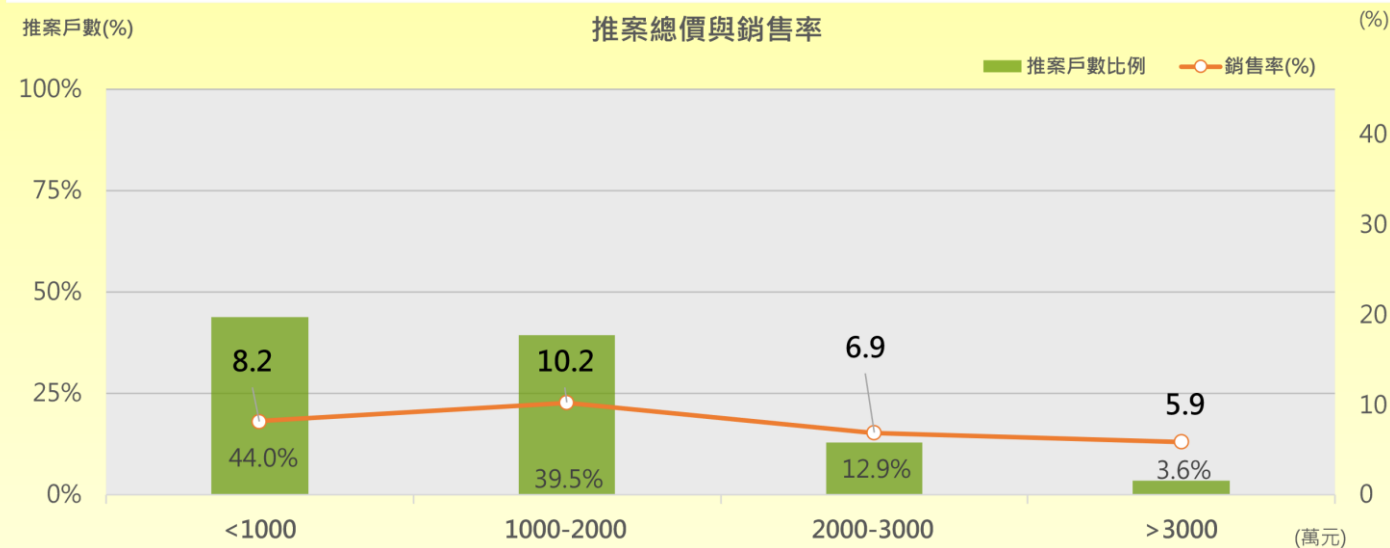
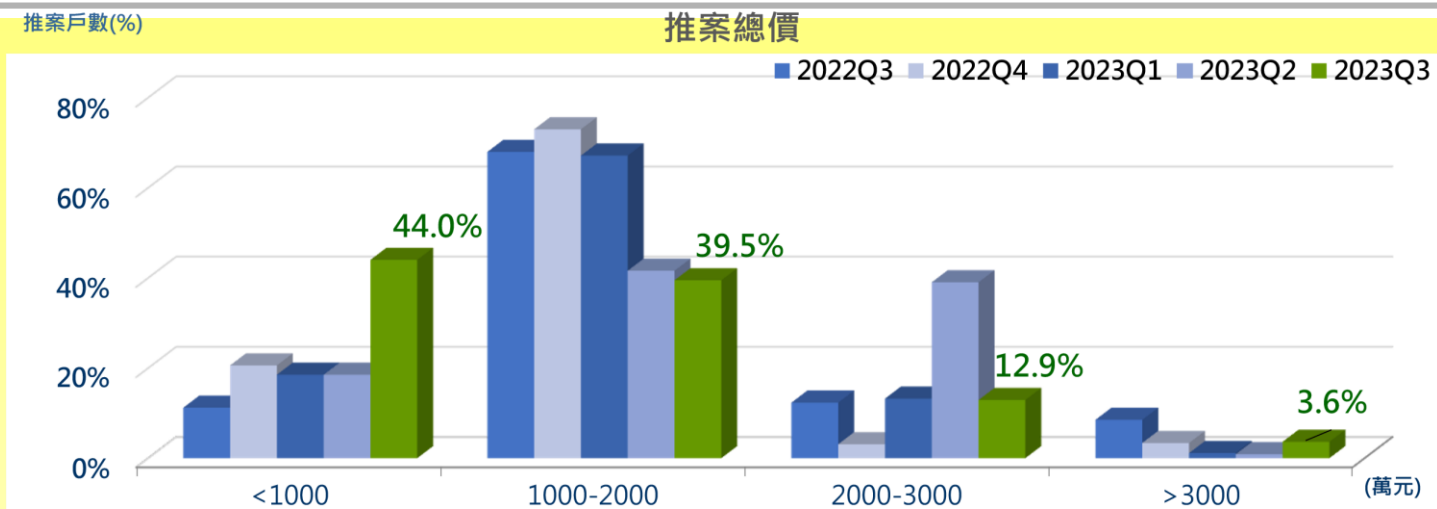
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	31.84	-78.85%	-58.61%
中價區	36.17	-72.13%	-59.60%
低價區	126.55	69.39%	-0.16%

桃園市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

桃園市推案總價與銷售率

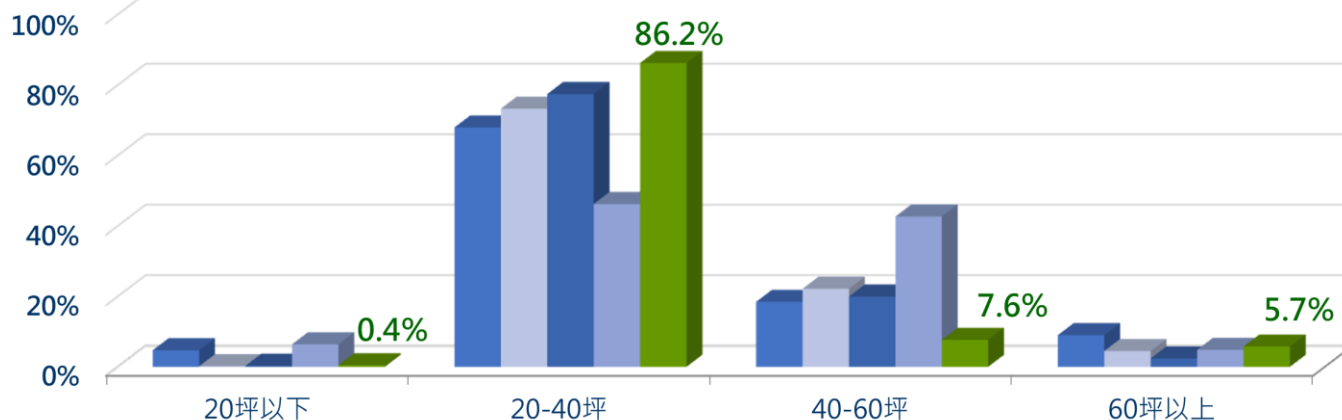


桃園市推案坪數與銷售率

推案戶數(%)

推案坪數

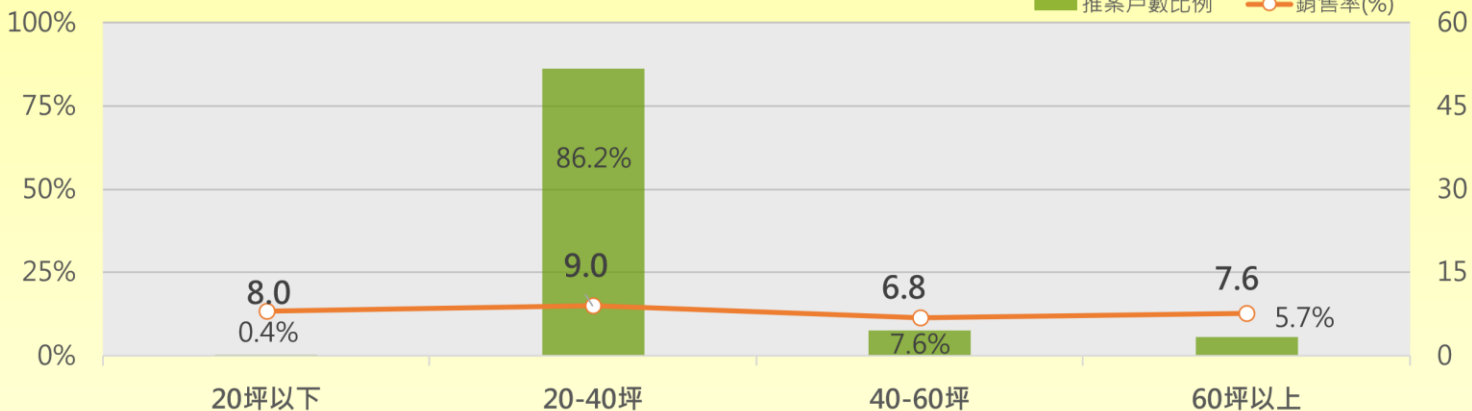
■ 2022Q3 ■ 2022Q4 ■ 2023Q1 ■ 2023Q2 ■ 2023Q3



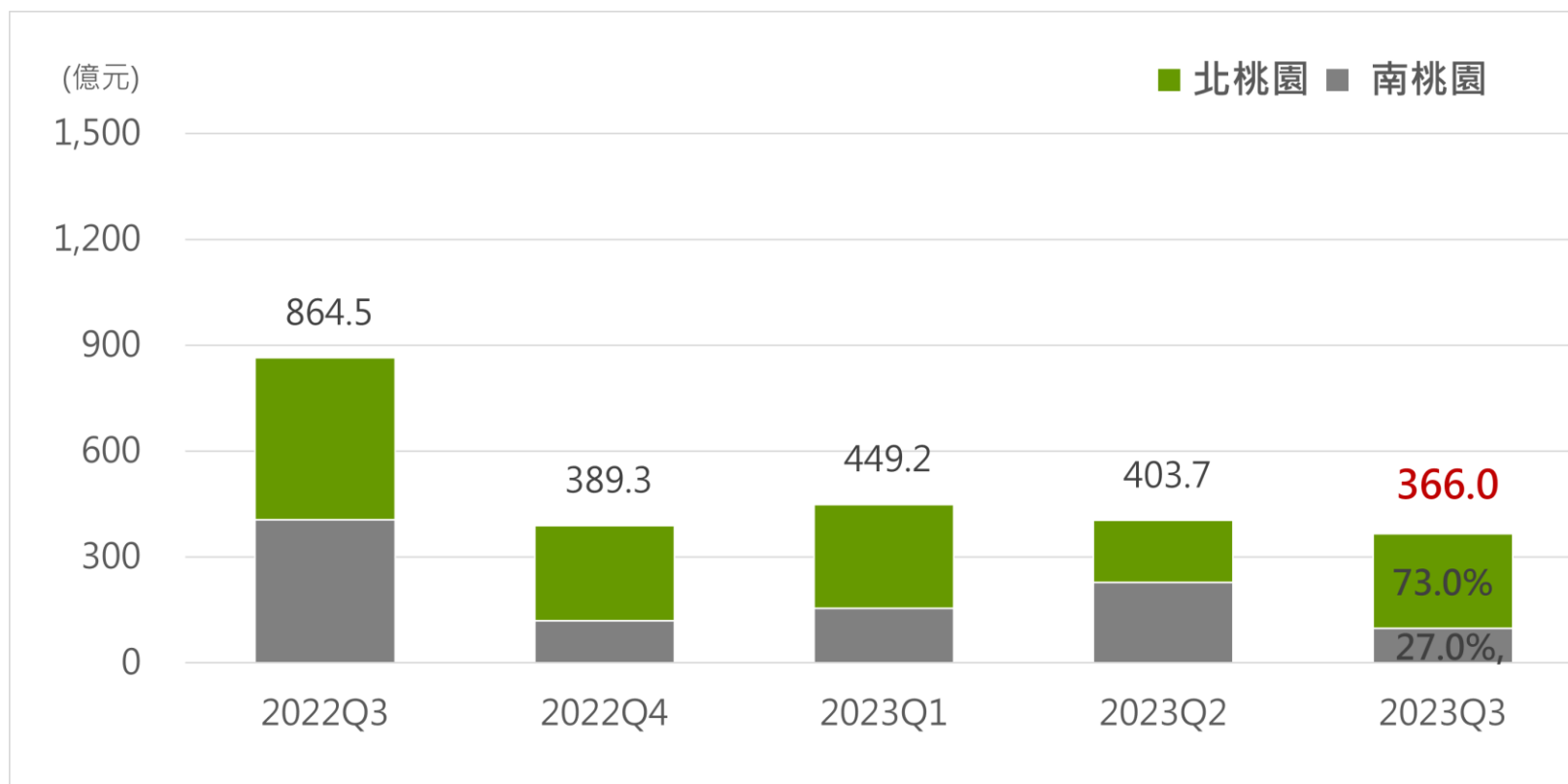
推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)

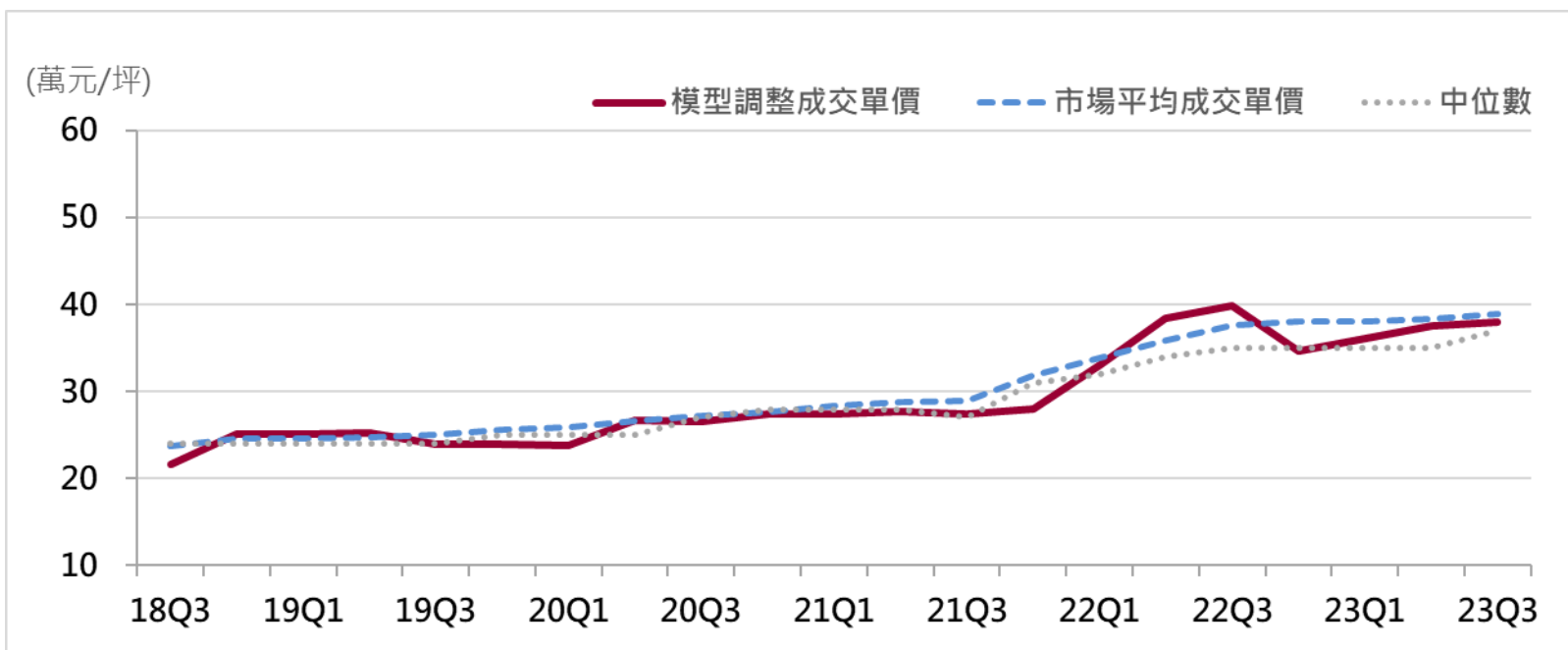


桃園市推案分布 2023年第3季



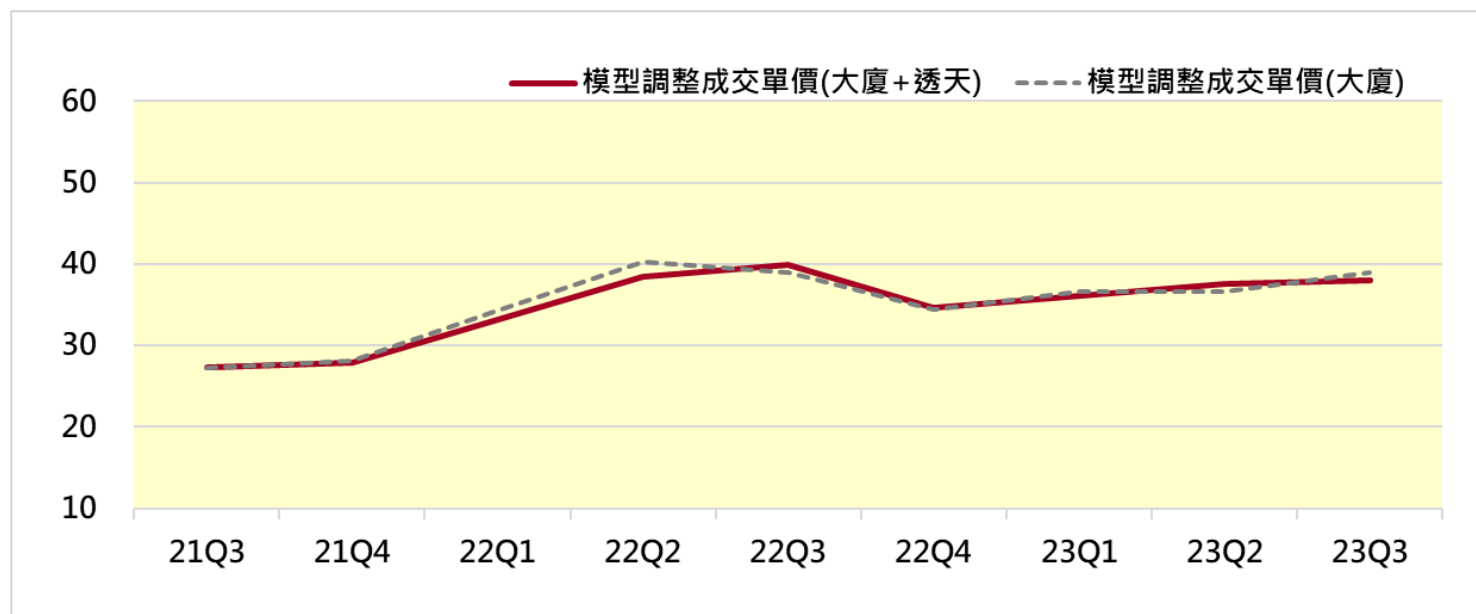
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

桃園市模型單價與市場單價



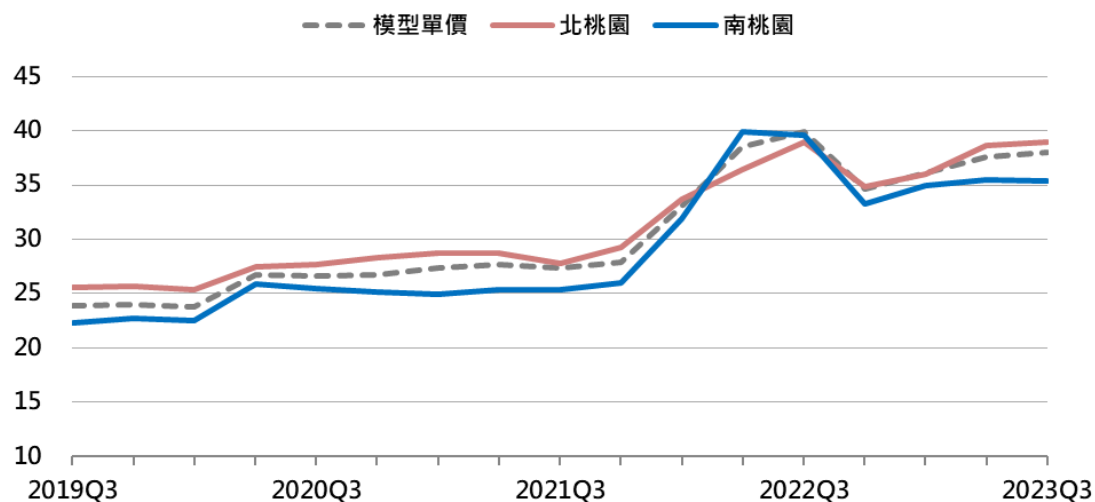
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	38.0 萬元/坪	1.15%	-4.75%
市場平均成交單價	39.0 萬元/坪	1.85%	3.45%

桃園市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	38.0 萬元/坪	1.15%	-4.75%
模型調整成交單價 (大廈)	39.0 萬元/坪	6.42%	0.05

桃園市區位價格



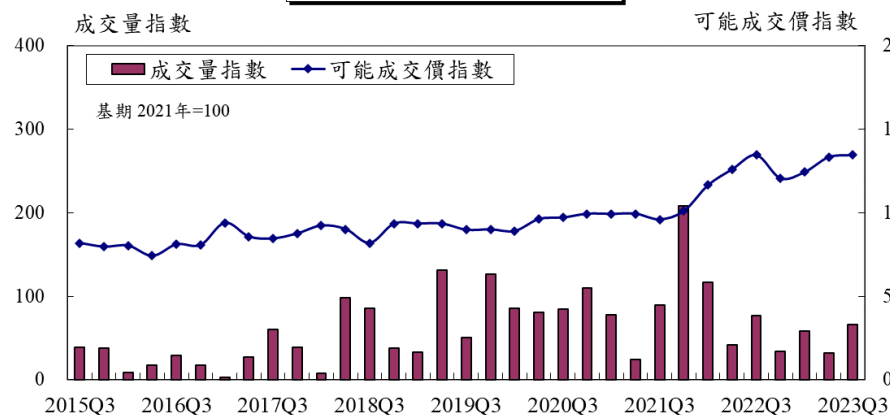
北桃園 (高價區)	桃園、龜山、八德 蘆竹
南桃園 (低價區)	中壢、大園、平鎮

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

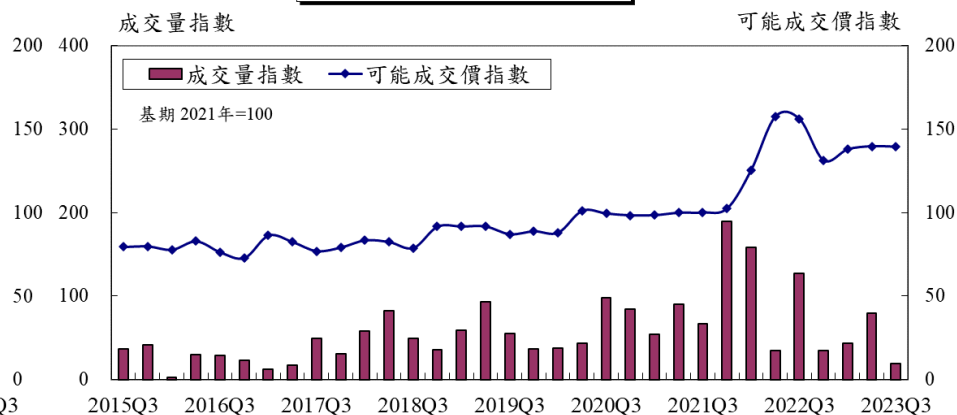
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
北桃園(高價區)	38.94 萬元/坪	0.91%	0.02%
南桃園(低價區)	35.35 萬元/坪	-0.23%	-10.60%

桃園市成交量(戶數)

北桃園價量指數趨勢圖(季)

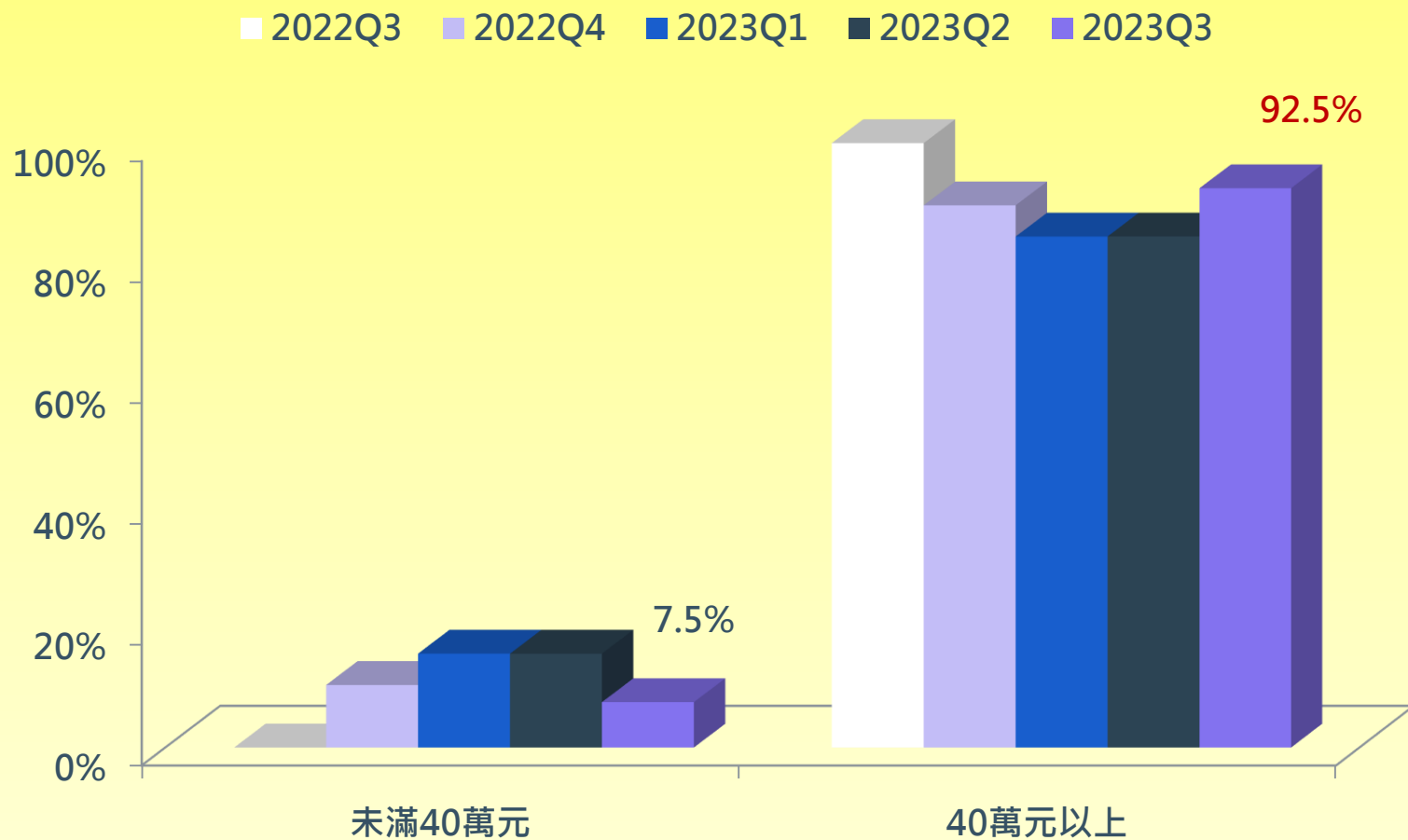


南桃園價量指數趨勢圖(季)



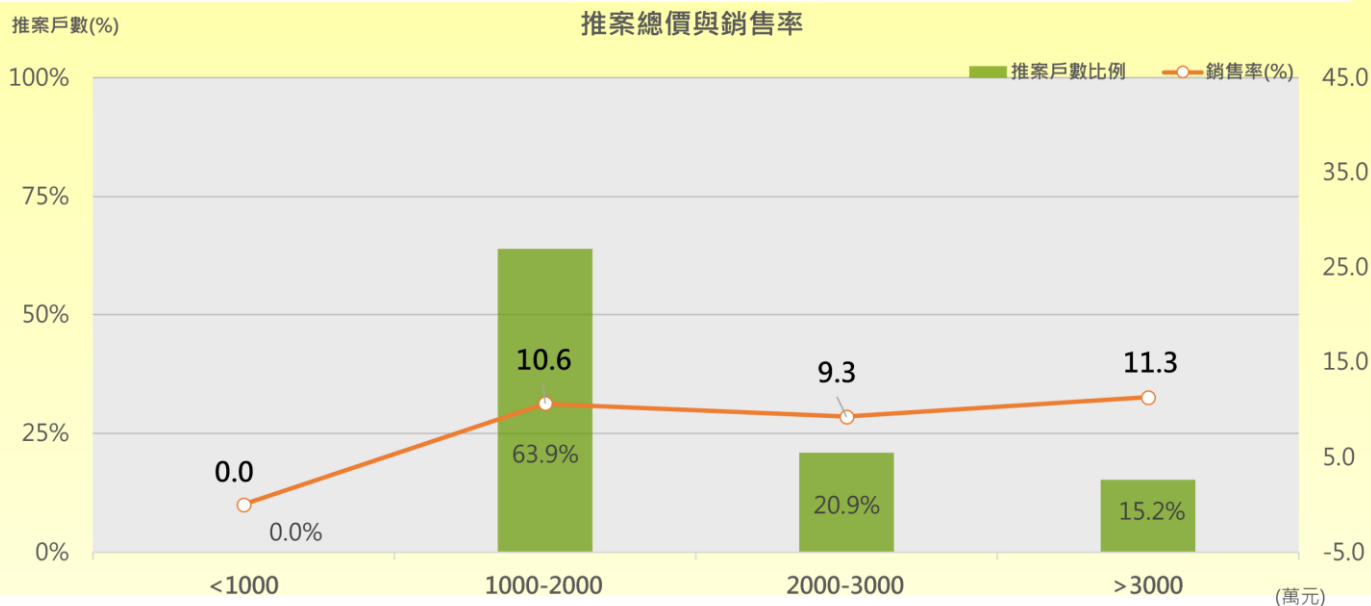
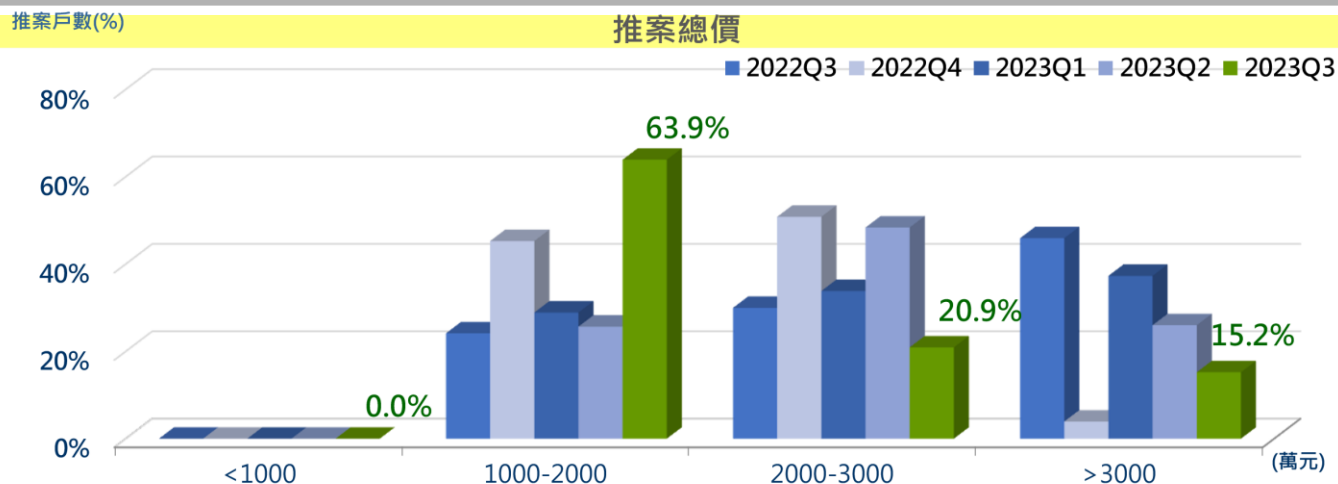
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
北桃園(高價區)	65.94	108.09%	-14.57%
南桃園(低價區)	18.80	-76.21%	-85.25%

新竹縣市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

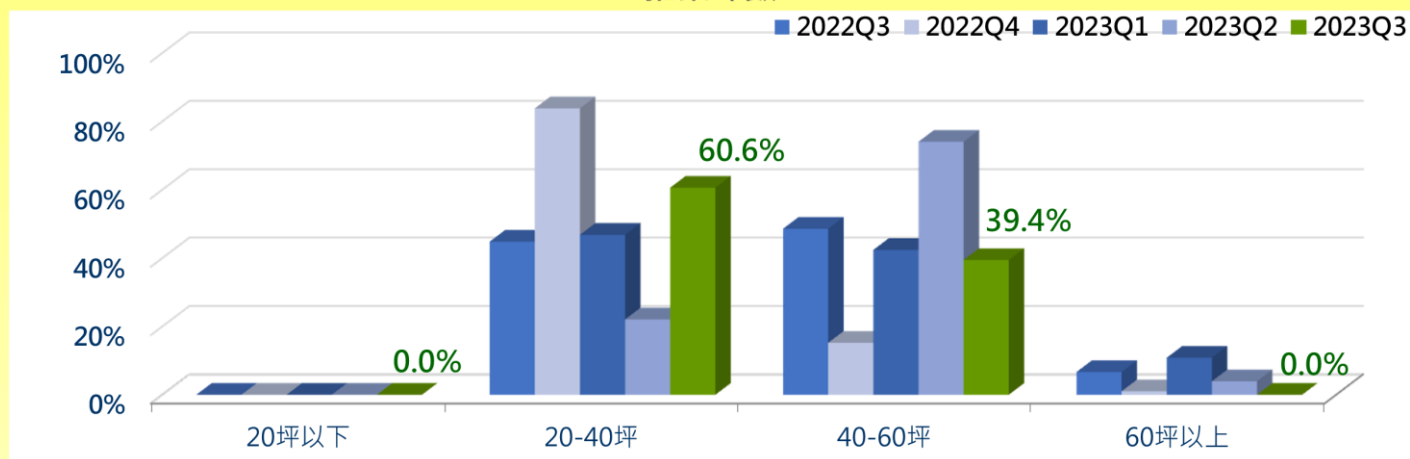
新竹縣市推案總價與銷售率



新竹縣市推案坪數與銷售率

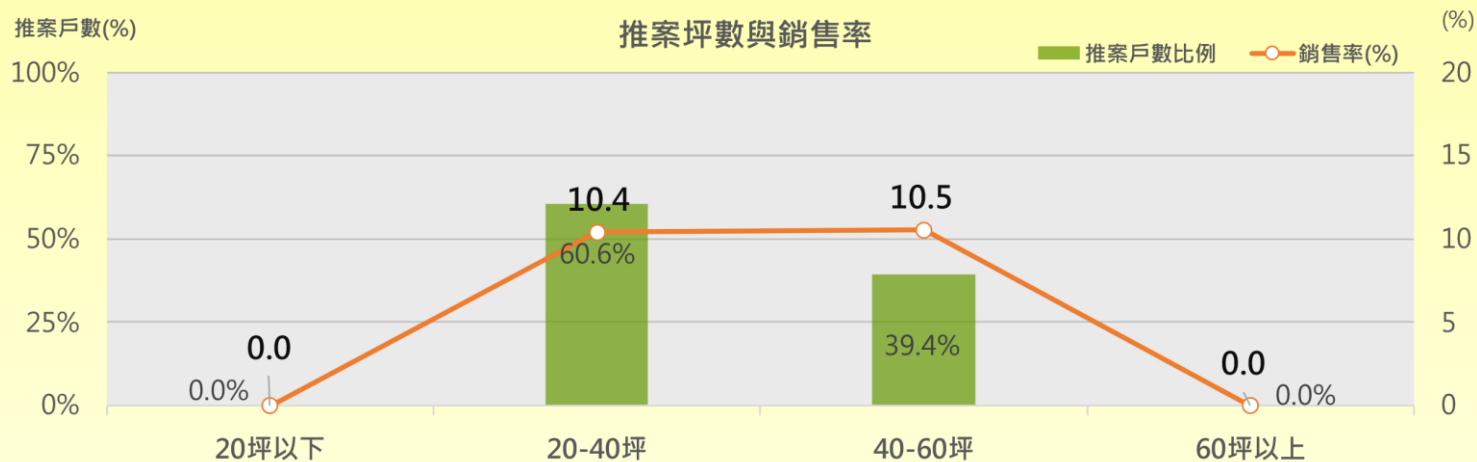
推案戶數(%)

推案坪數

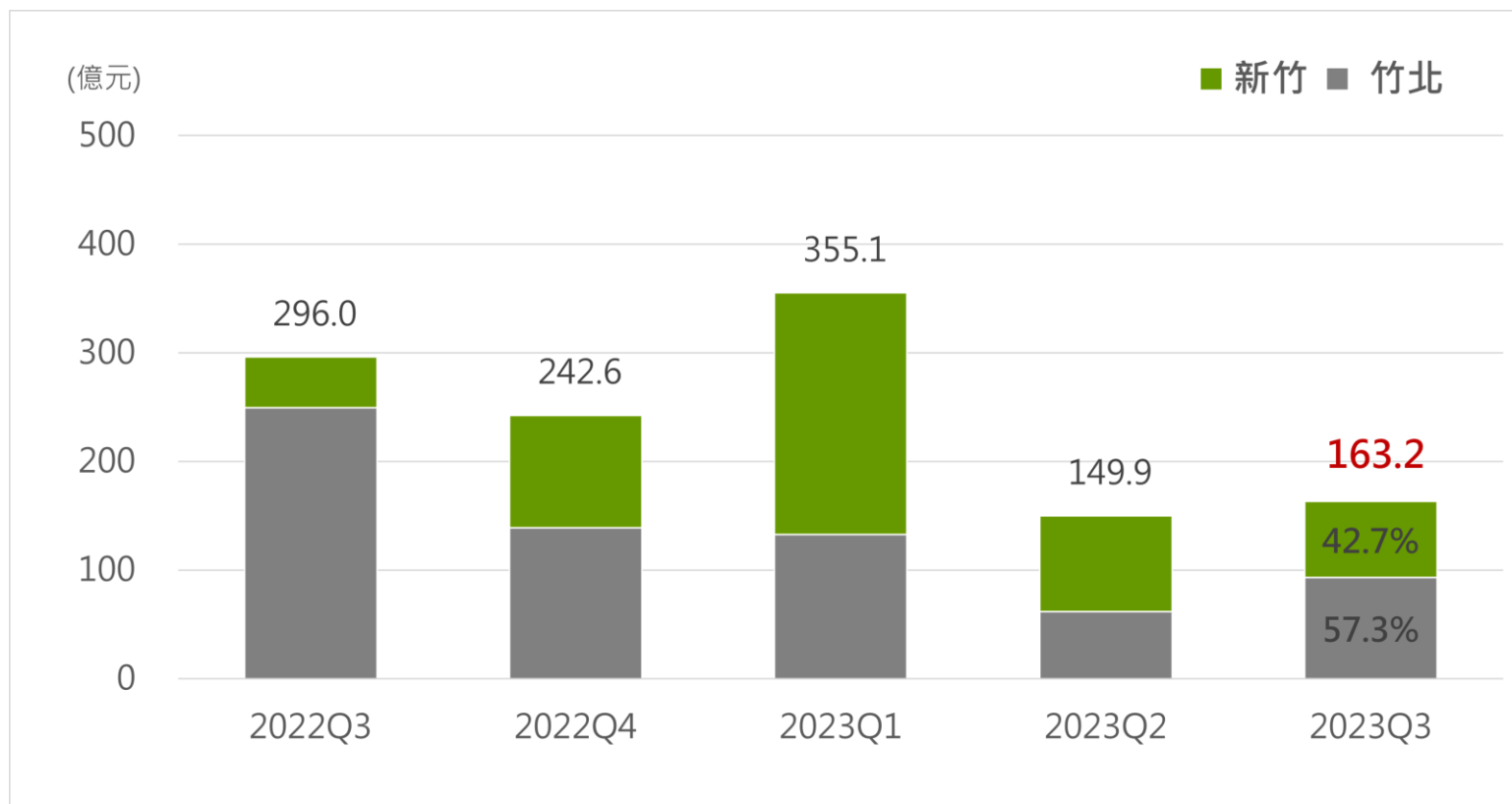


推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

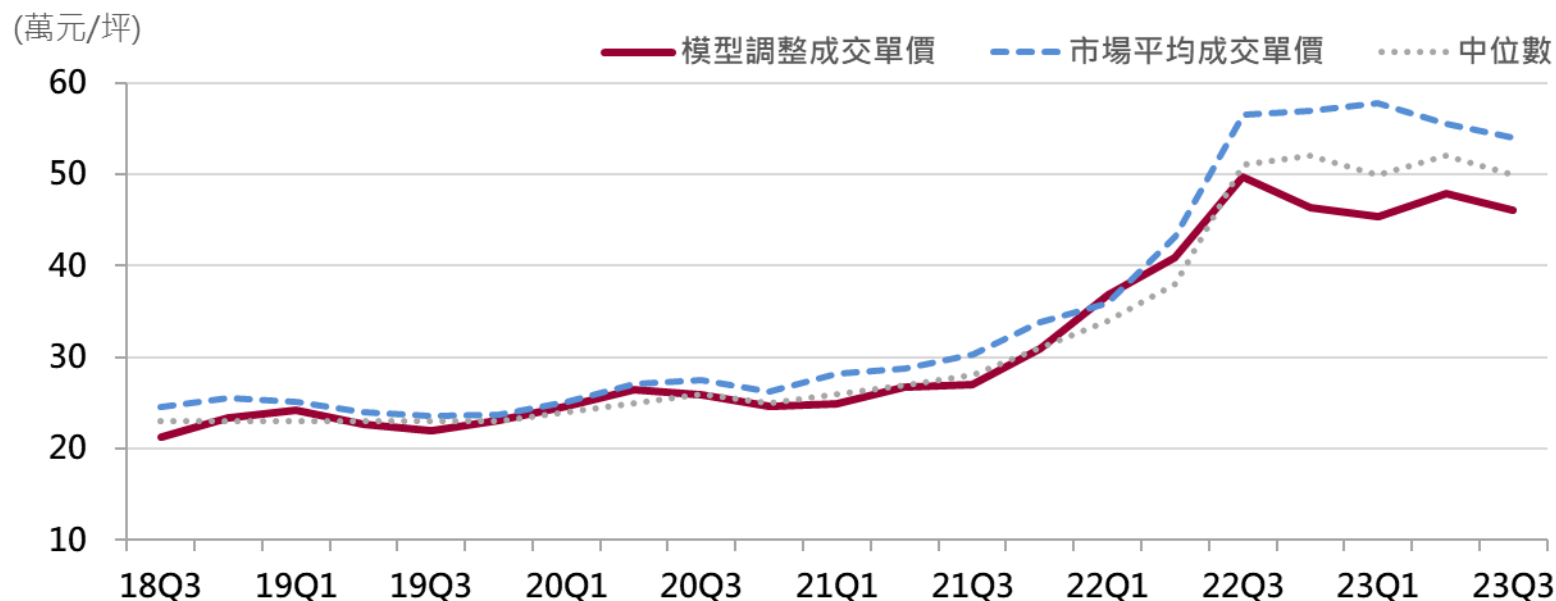


新竹縣市推案分布 2023年第3季



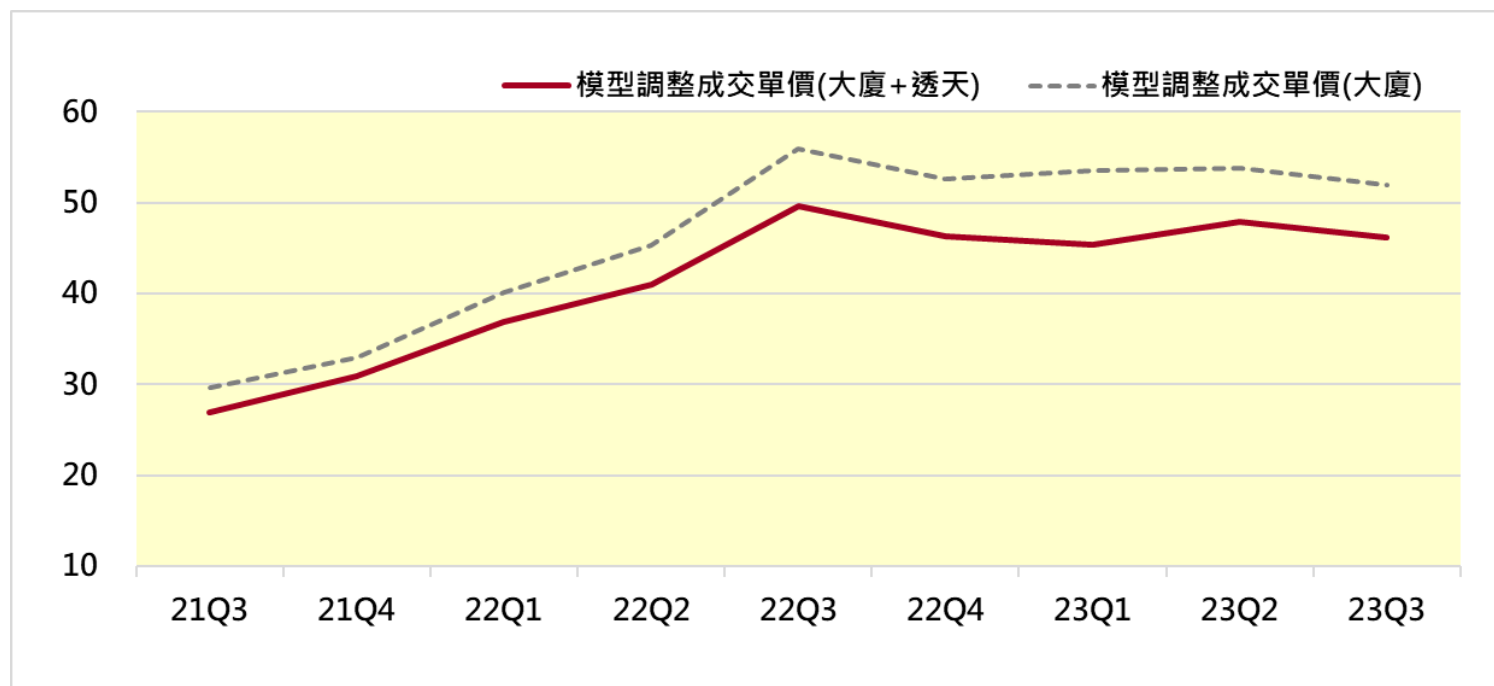
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

新竹縣市模型單價與市場單價



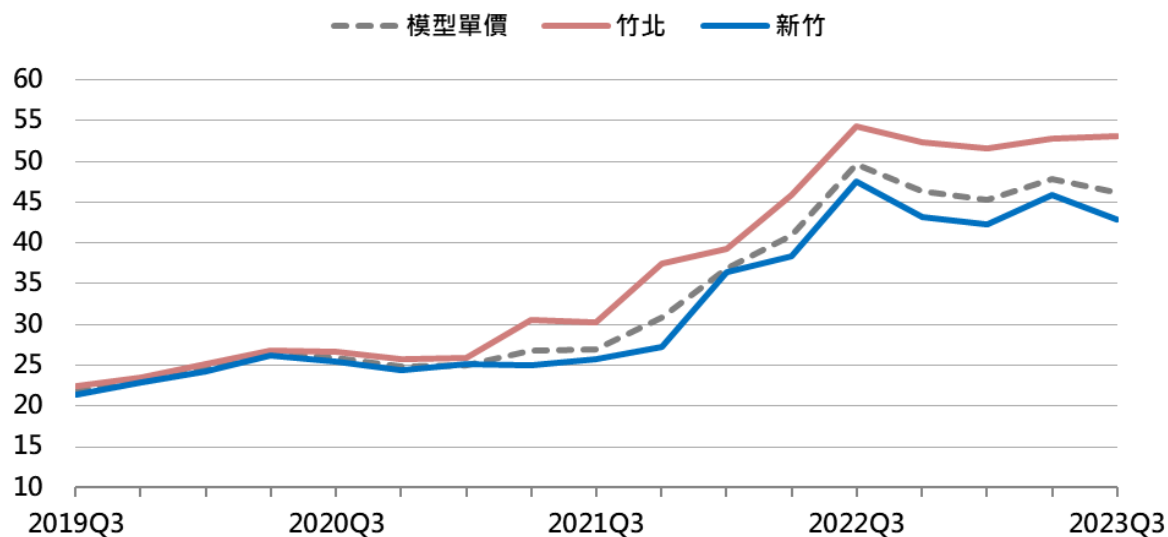
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	46.1 萬元/坪	-3.74%	-7.10%
市場平均成交單價	54.1 萬元/坪	-2.58%	-4.27%

新竹縣市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	46.1 萬元/坪	-3.74%	-7.10%
模型調整成交單價 (大廈)	51.9 萬元/坪	-3.34%	-7.13%

新竹縣市區位價格



新竹縣

竹北市

新竹市

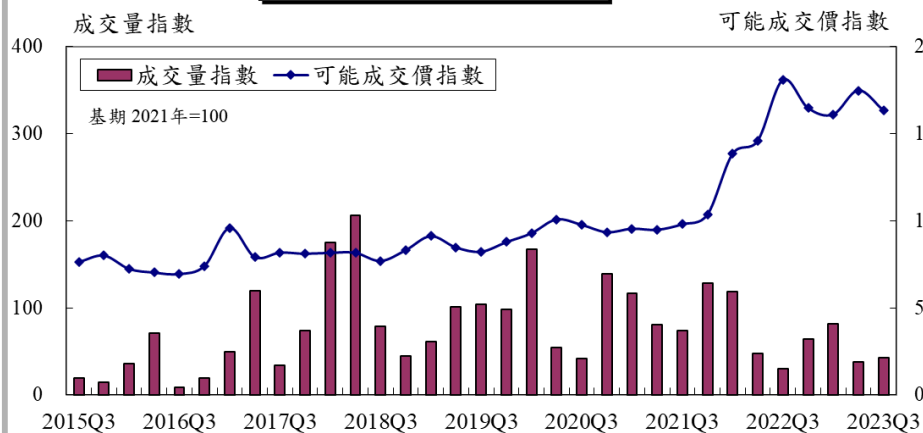
新竹市

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

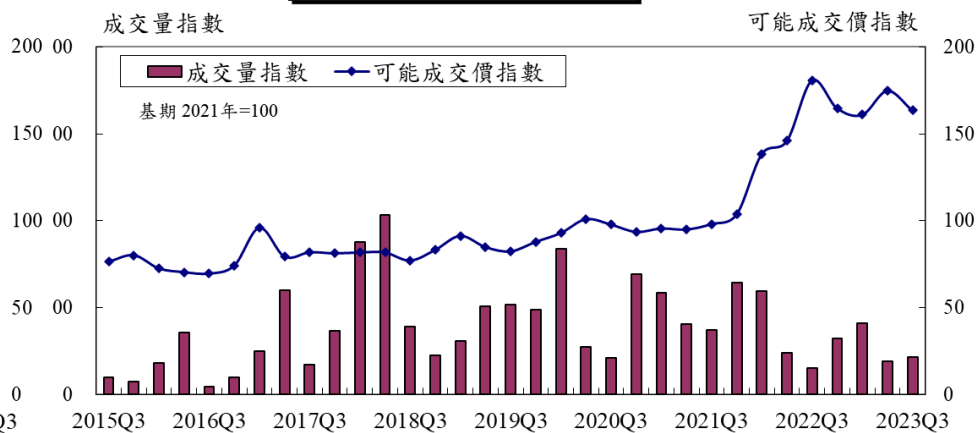
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
竹北市	53.10 萬元/坪	0.67%	-2.39%
新竹市	42.92 萬元/坪	-6.54%	-9.65%

新竹縣市成交量(戶數)

竹北市價量指數趨勢圖(季)

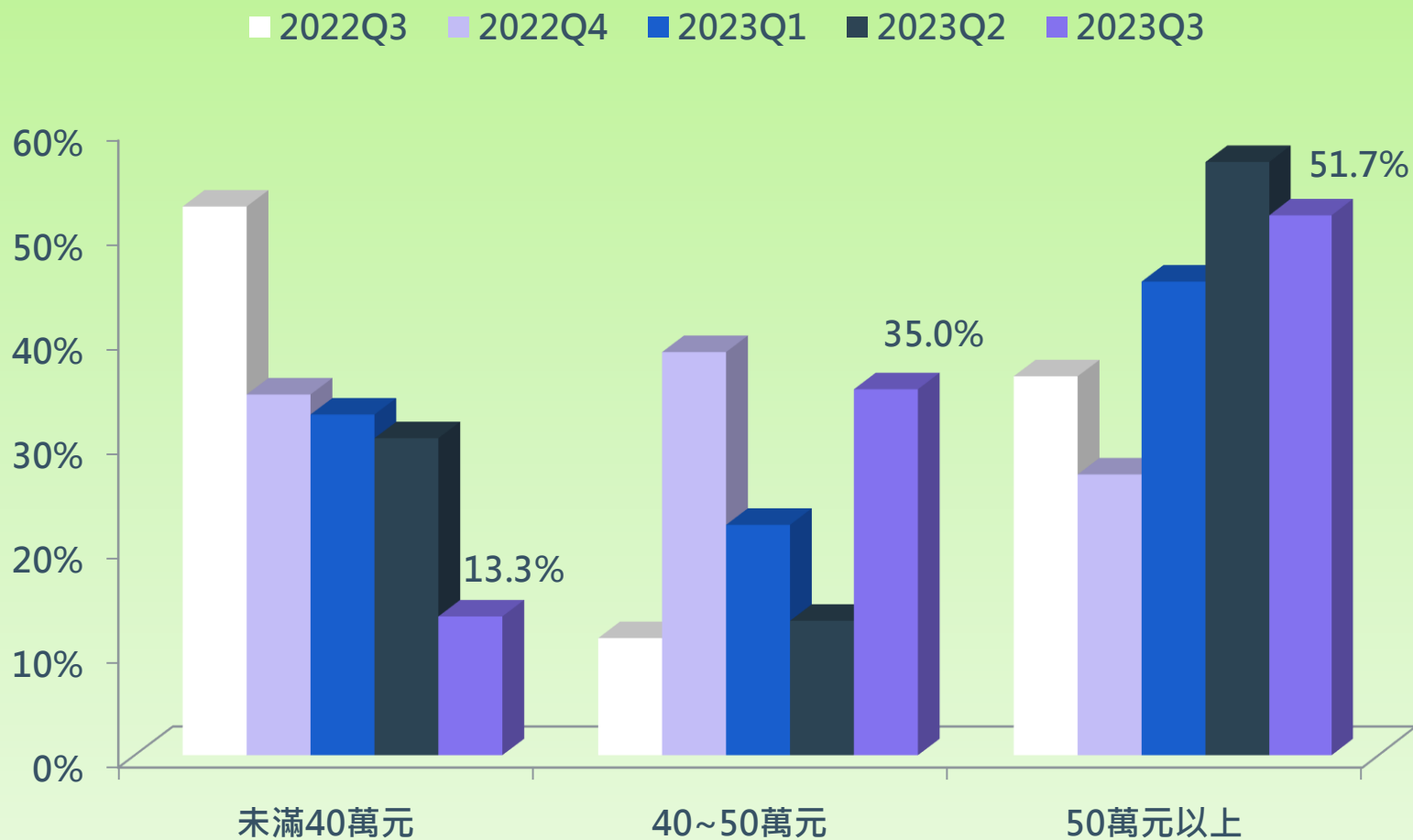


新竹市價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
竹北市	38.56	35.29%	-63.92%
新竹市	43.15	14.08%	42.65%

台中市推案價格與戶數比例

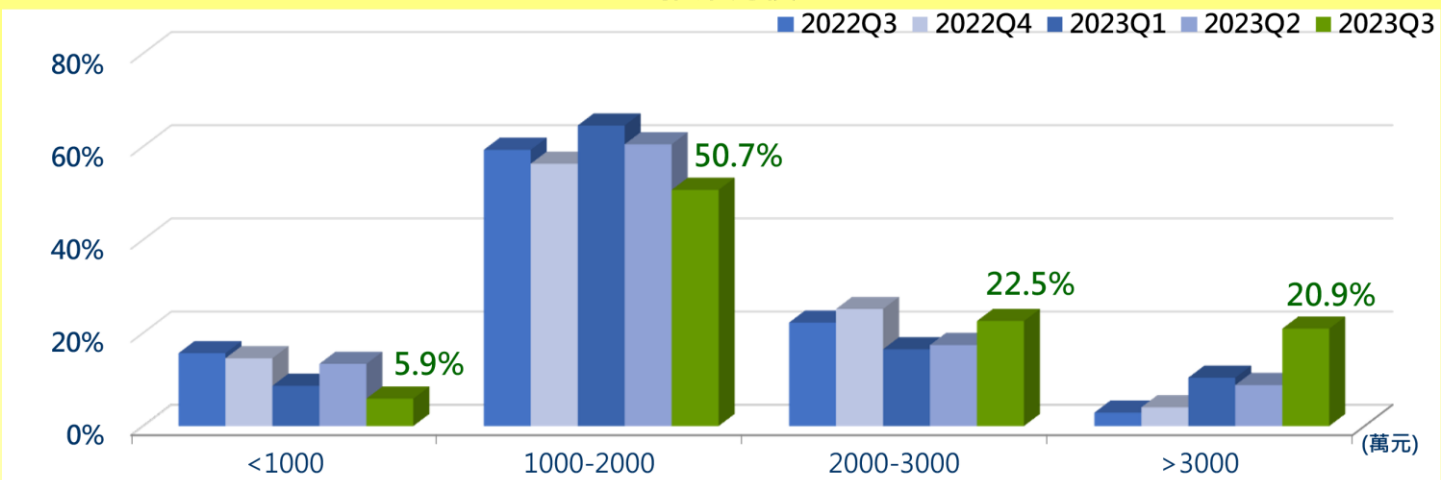


*此處之推案價格為開價。

台中市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

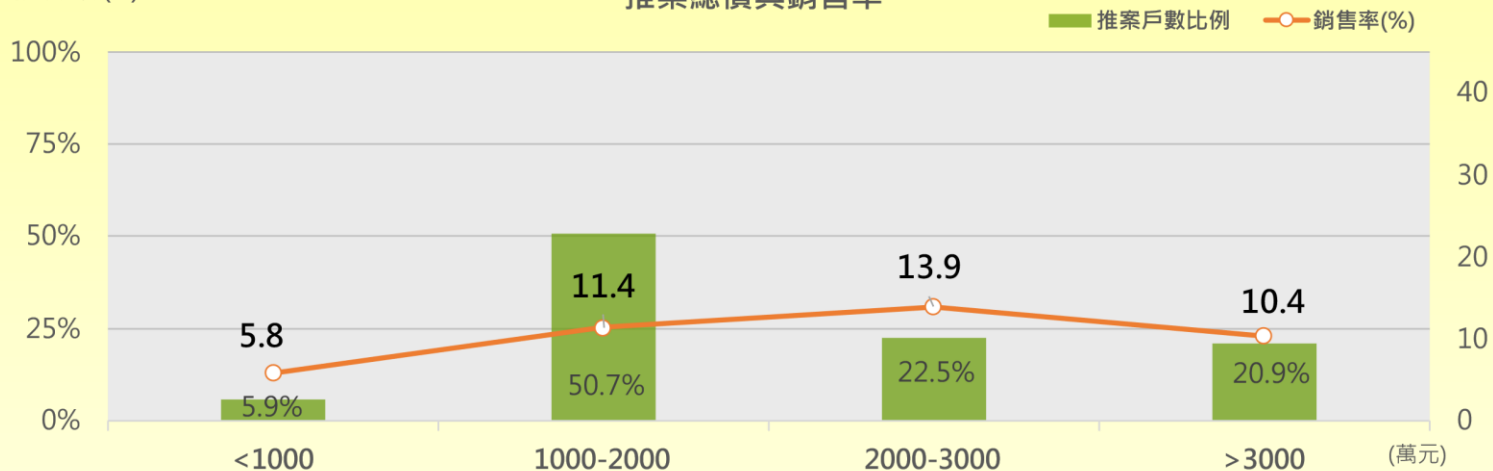
推案總價



推案戶數(%)

推案總價與銷售率

(%)

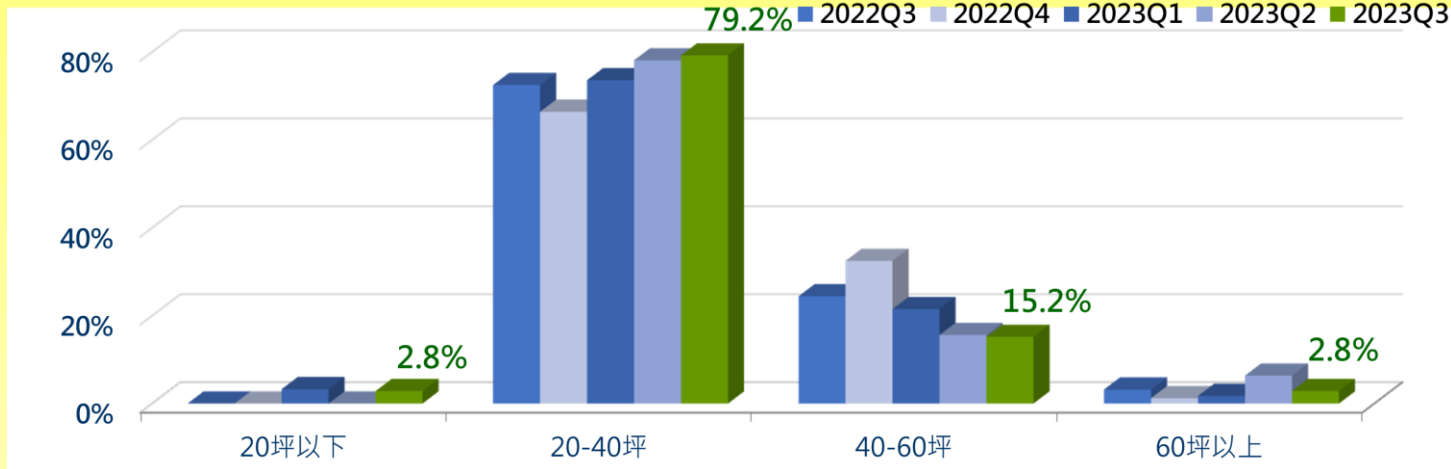


台中市推案坪數與銷售率

推案戶數(%)

推案坪數

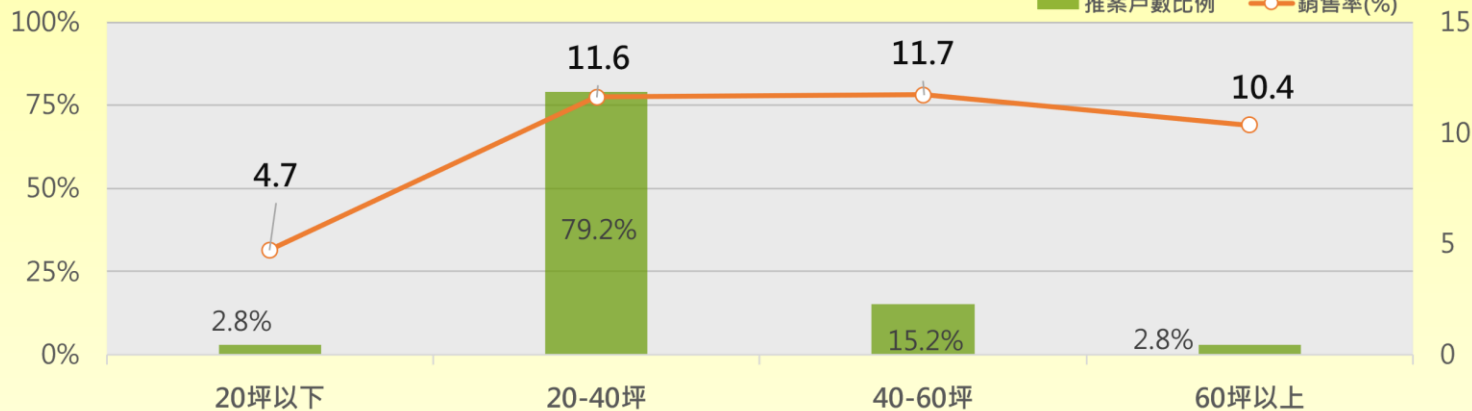
79.2% ■ 2022Q3 ■ 2022Q4 ■ 2023Q1 ■ 2023Q2 ■ 2023Q3



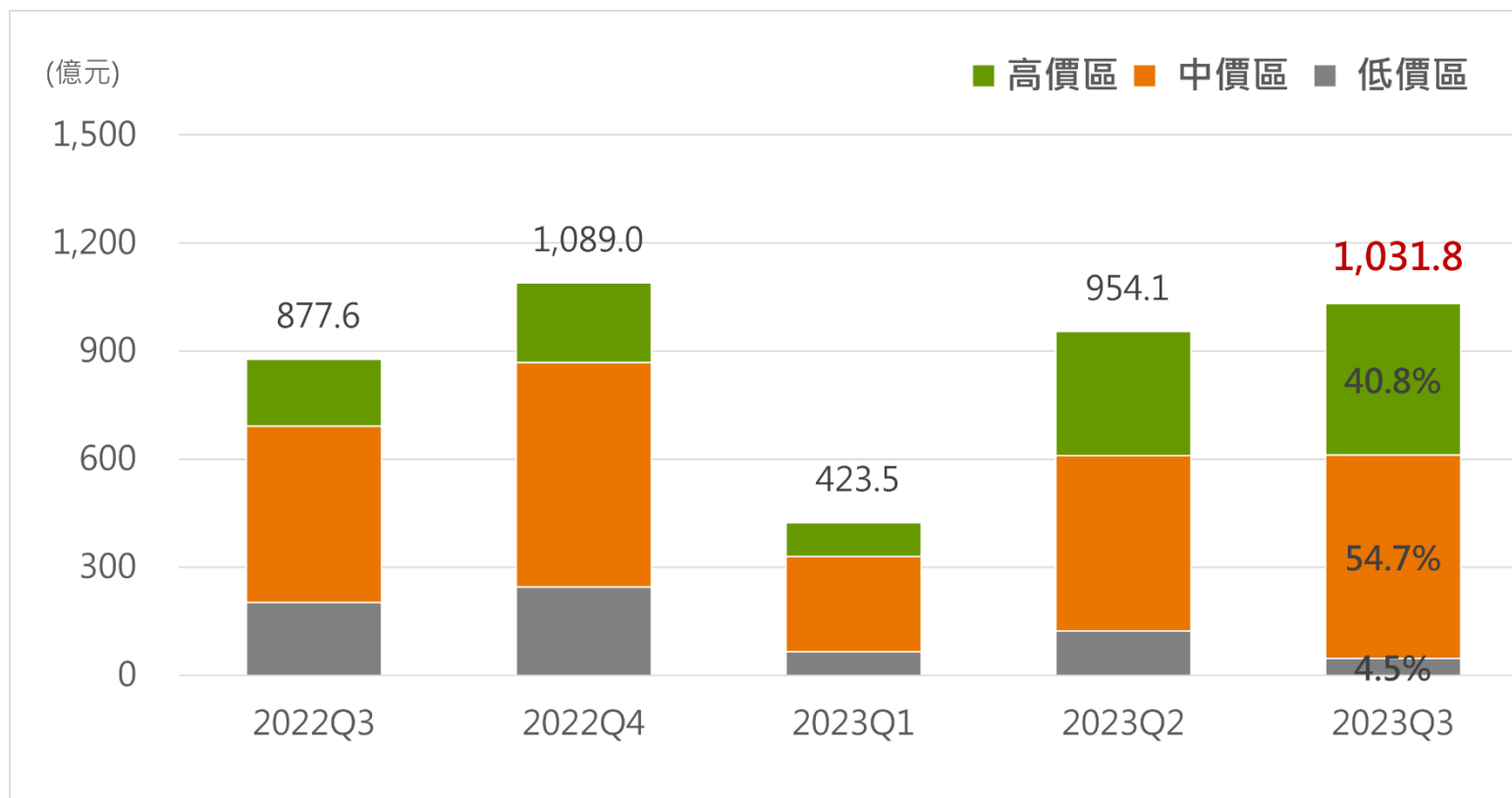
推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)

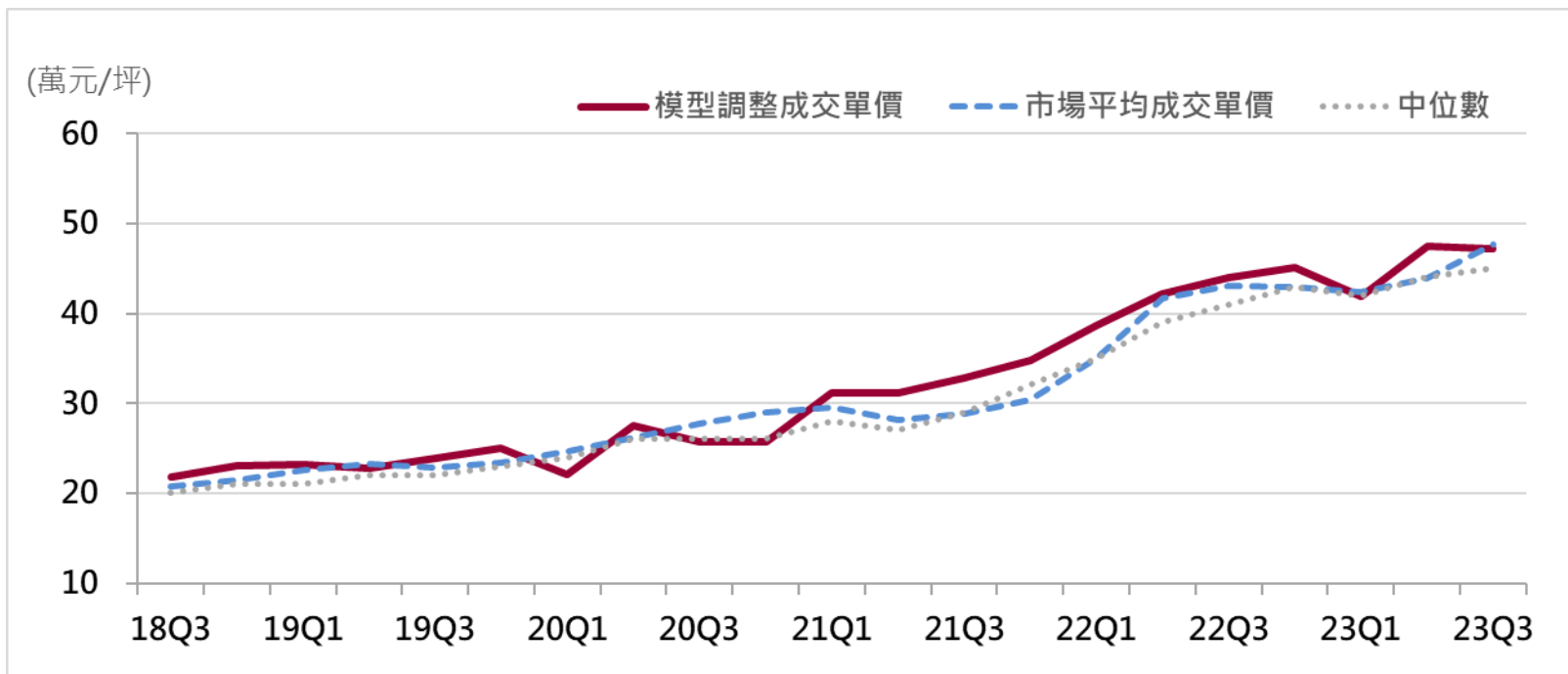


台中市推案分布 2023年第3季



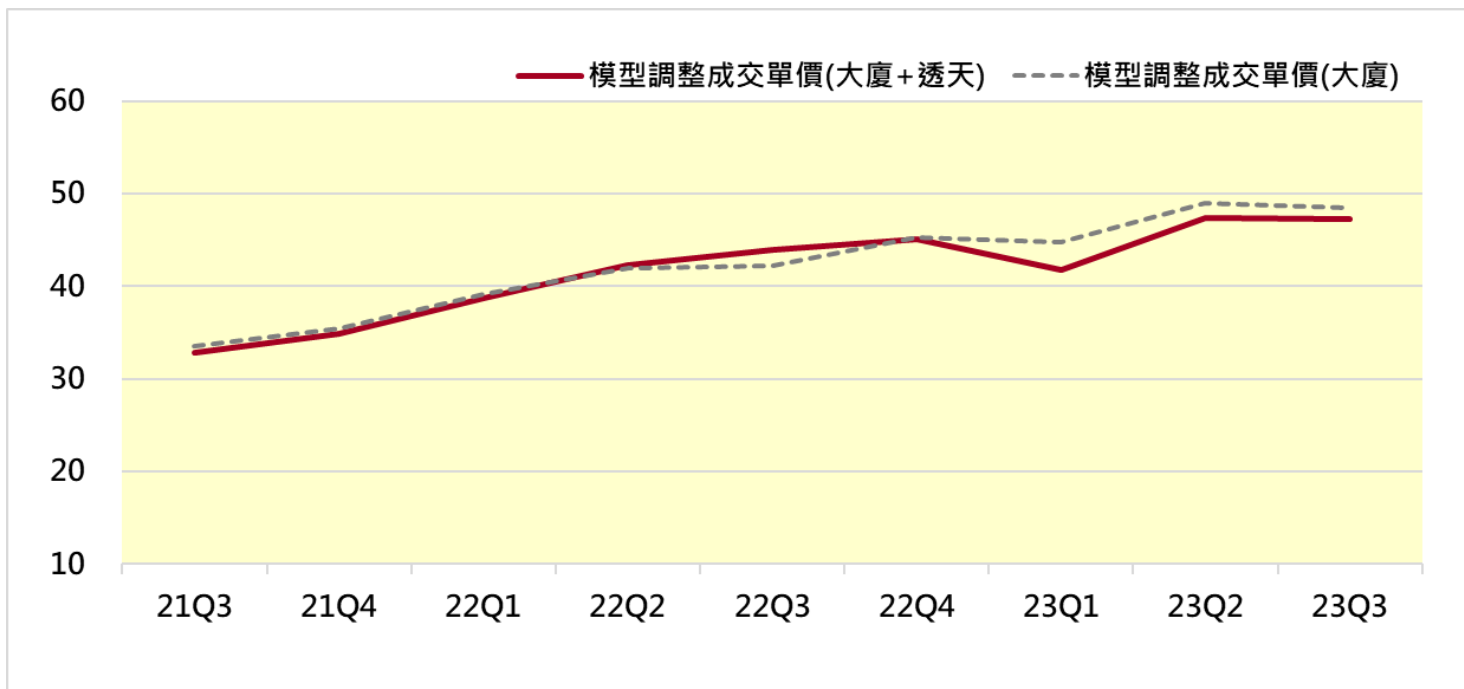
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台中市模型單價與市場單價



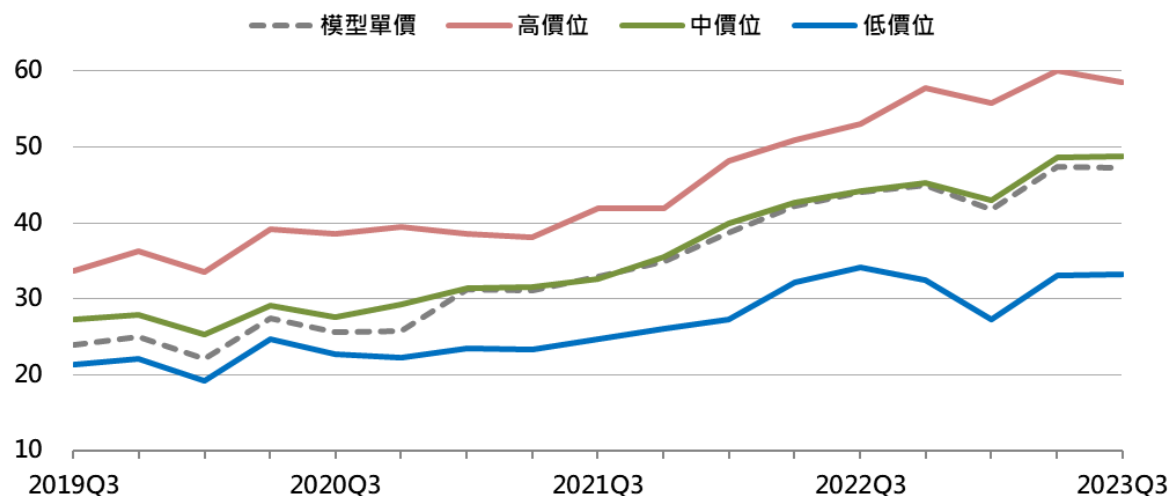
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	47.2 萬元/坪	-0.42%	7.36%
市場平均成交單價	47.7 萬元/坪	8.54%	10.48%

台中市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	47.2 萬元/坪	-0.42%	7.36%
模型調整成交單價 (大廈)	48.5 萬元/坪	-0.85%	14.83%

台中市區位價格



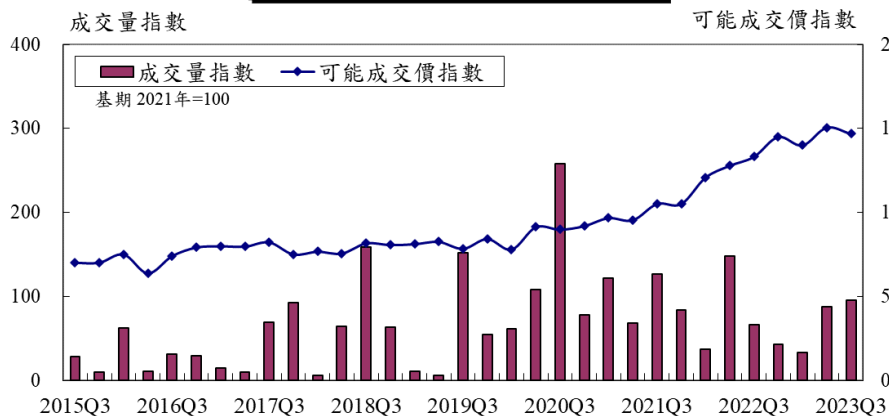
高價位	西屯、南屯、西區
中價位	北區、北屯、東區 南區、大里、烏日 中區、太平
低價位	大雅、豐原、后里 神岡、沙鹿、龍井 梧棲、清水、外埔 潭子

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

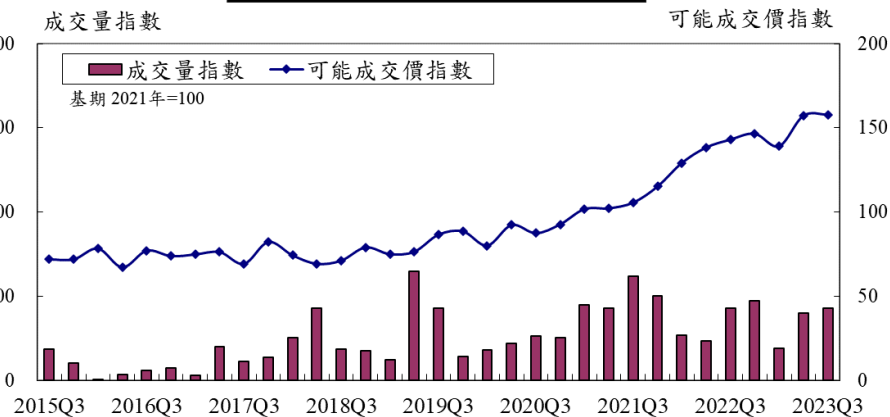
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	58.53 萬元/坪	-2.48%	10.22%
中價位	48.79 萬元/坪	0.44%	10.39%
低價位	33.21 萬元/坪	0.18 %	-2.90%

台中市區位成交量(戶數)

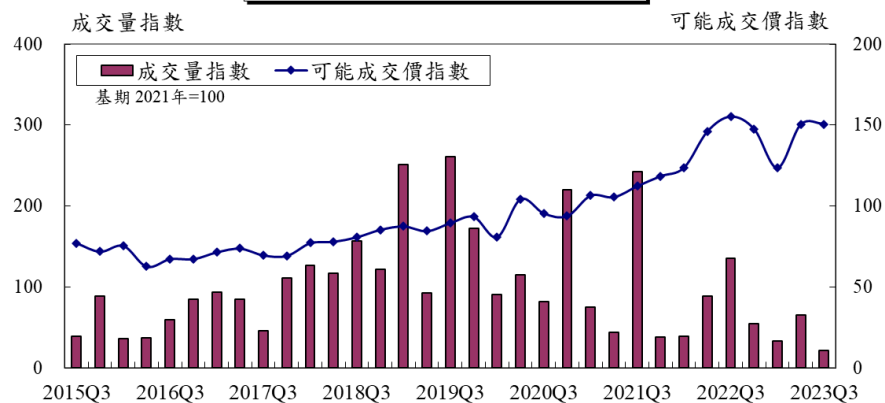
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)



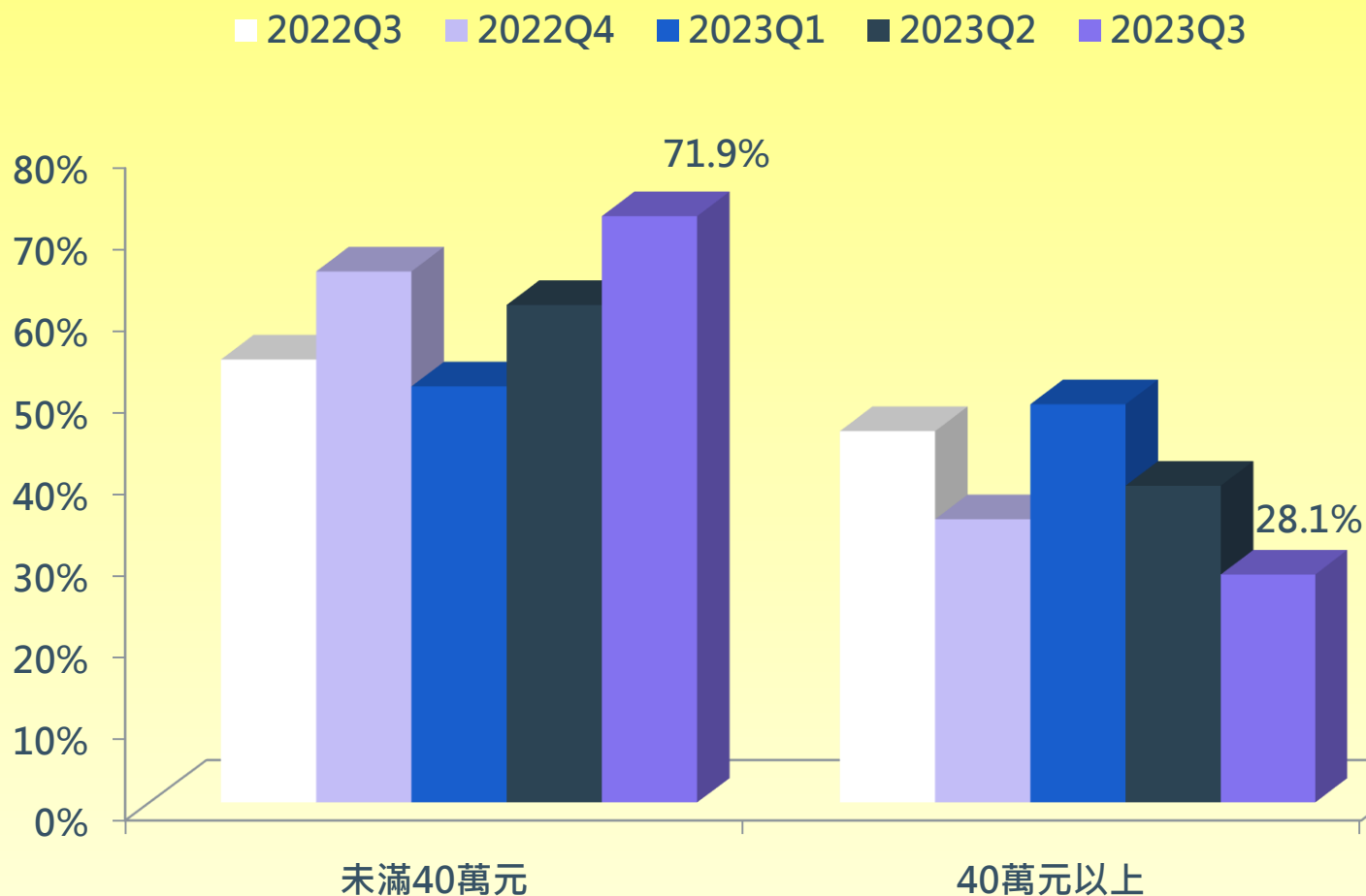
台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	95.33	9.26%	44.29%
中價區	85.34	6.48%	0.02%
低價區	22.04	-66.21%	-83.73%

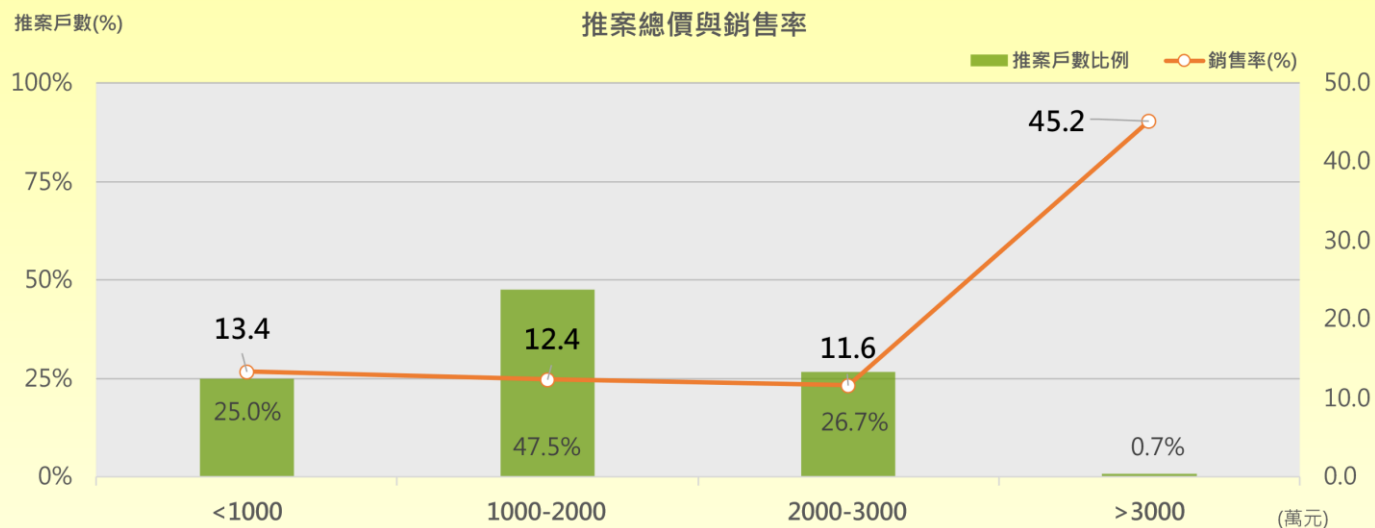
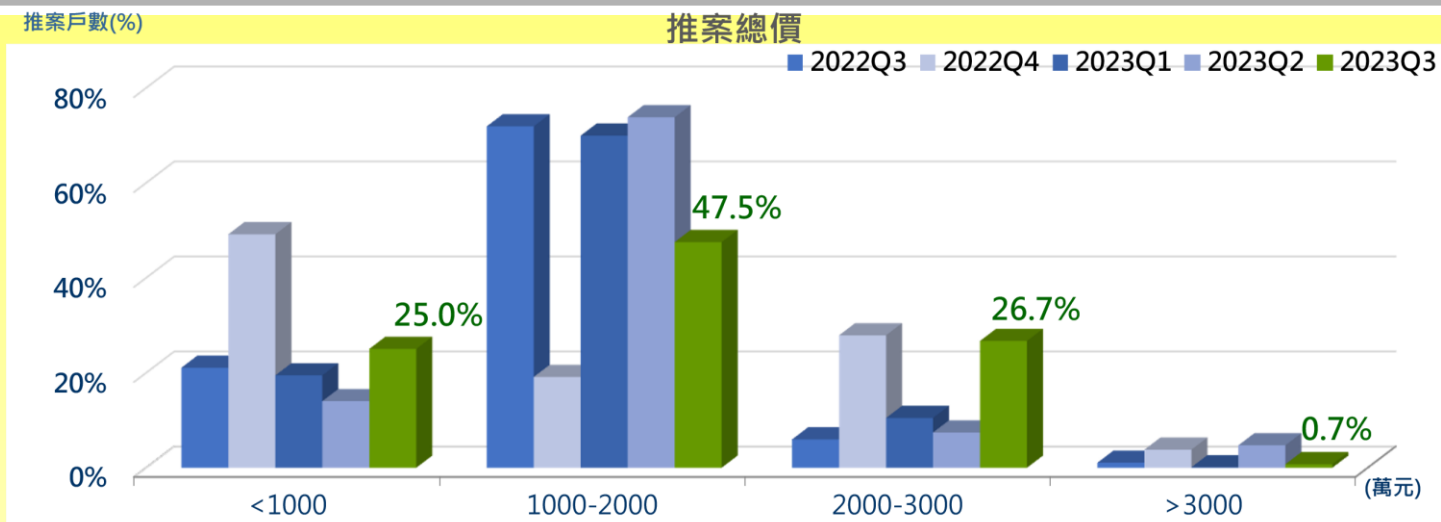
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

台南市推案價格與戶數比例

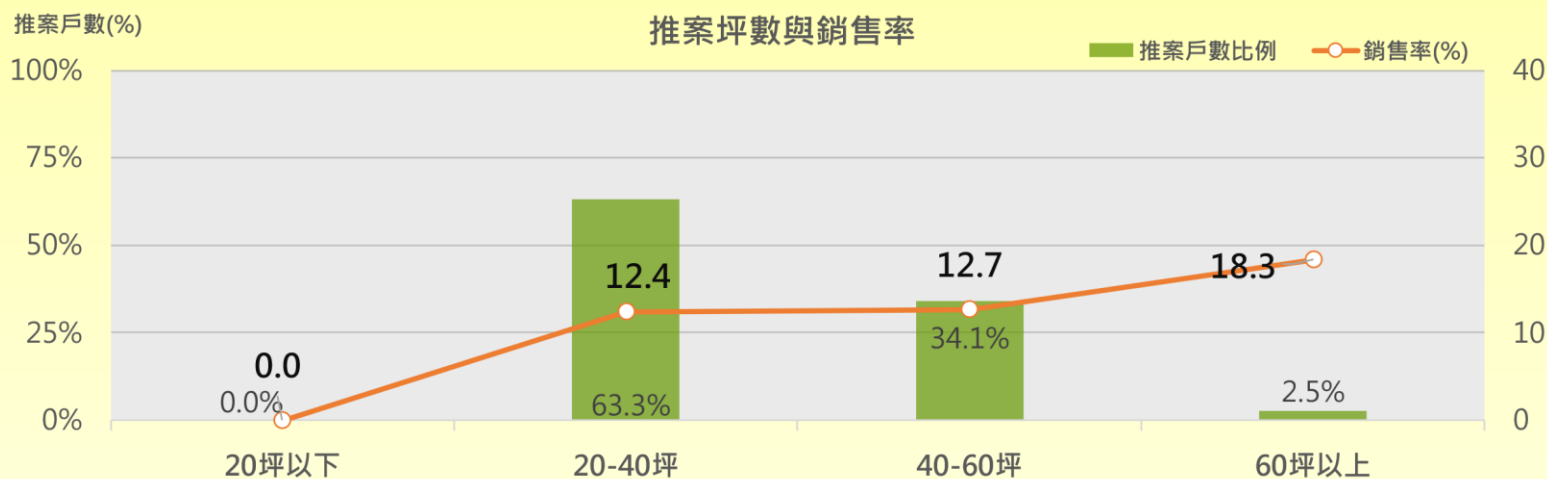
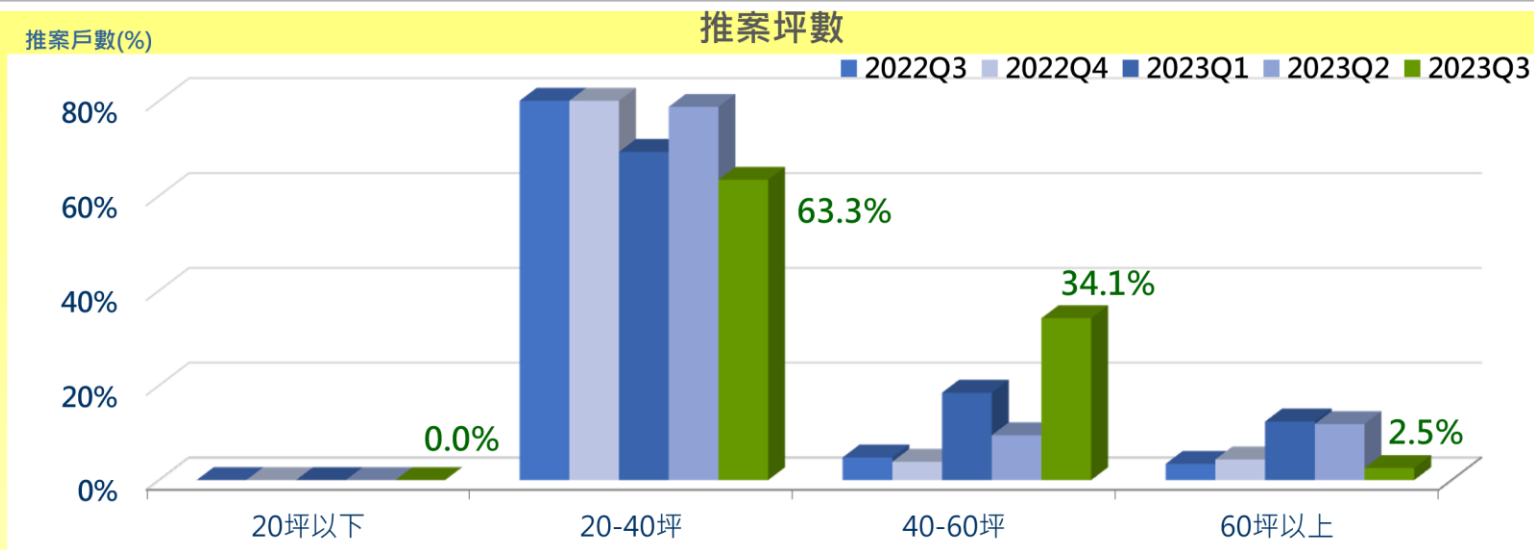


*此處之推案價格為開價。

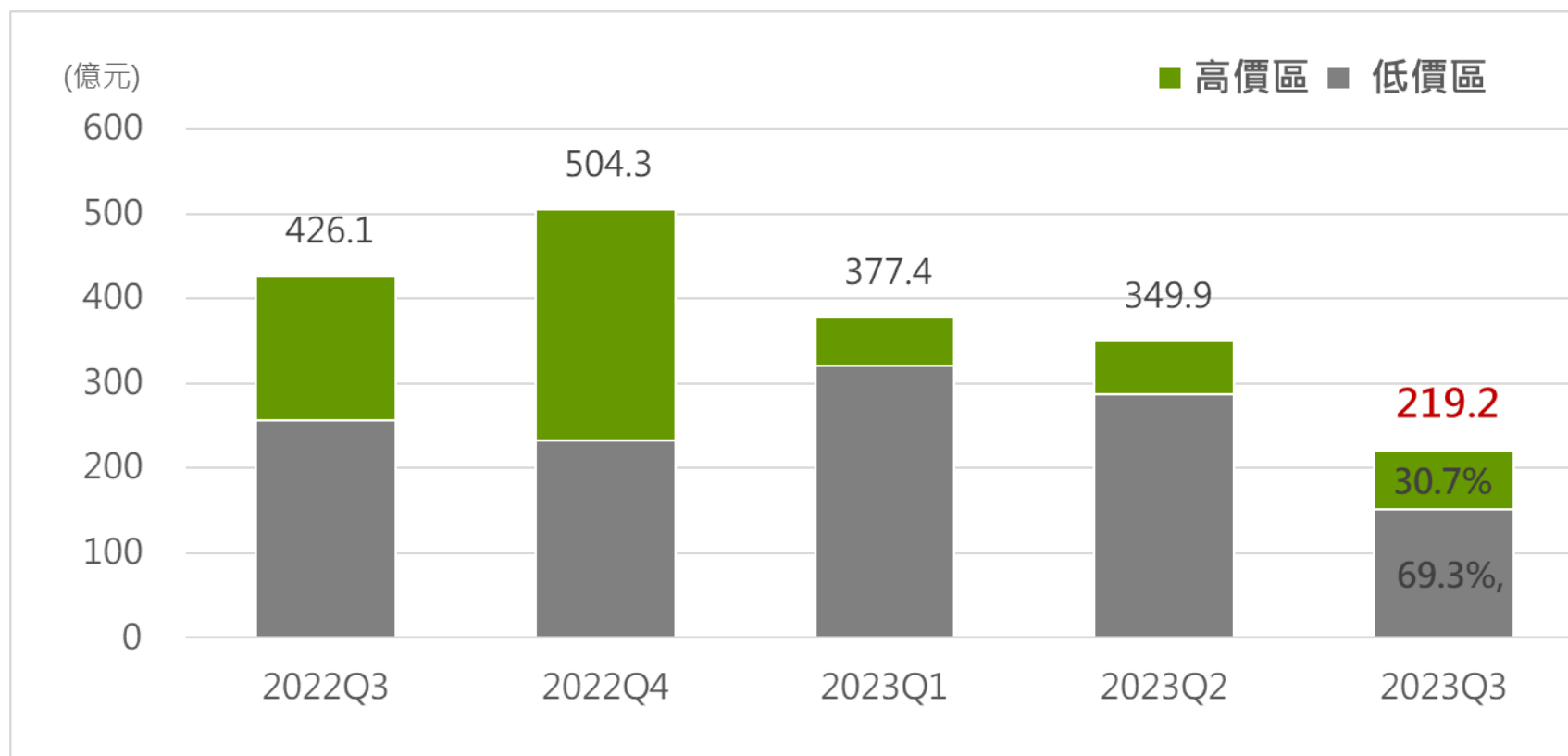
台南市推案總價與銷售率



台南市推案坪數與銷售率

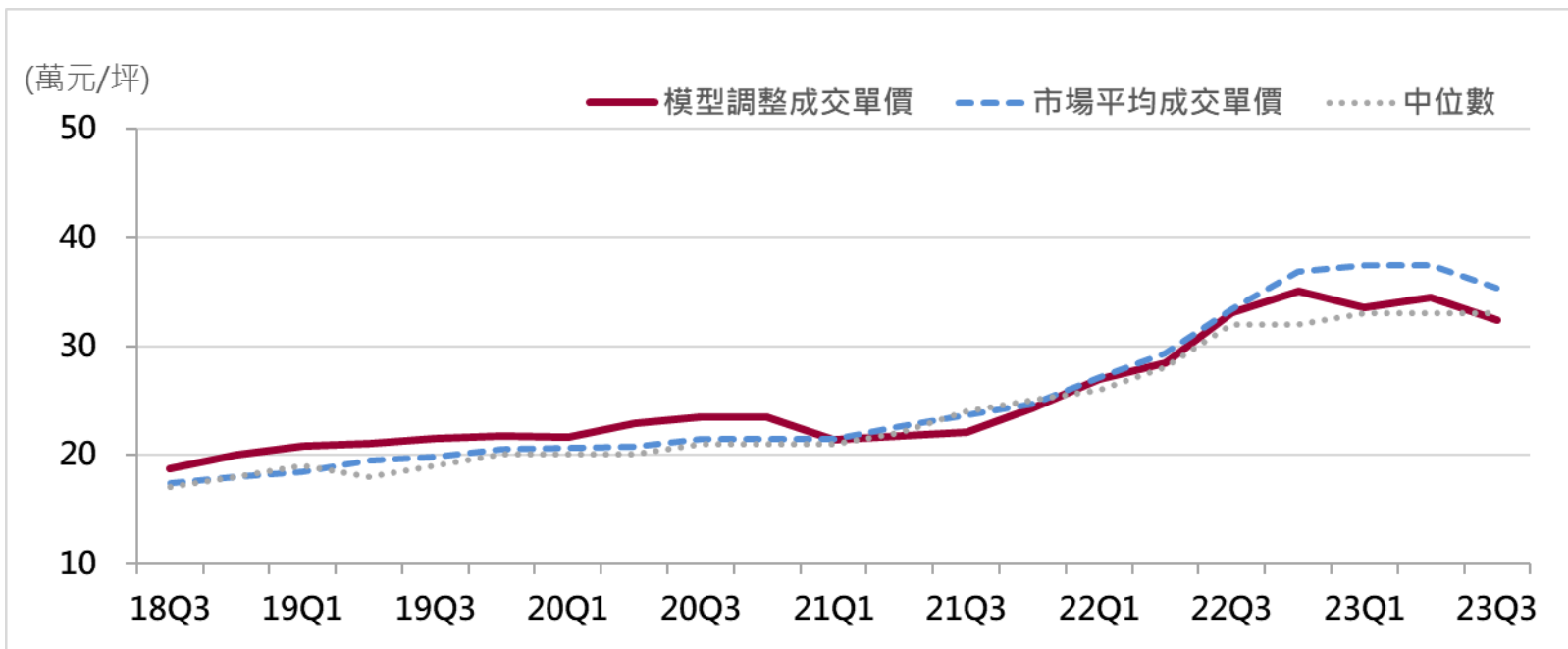


台南市推案分布 2023年第3季



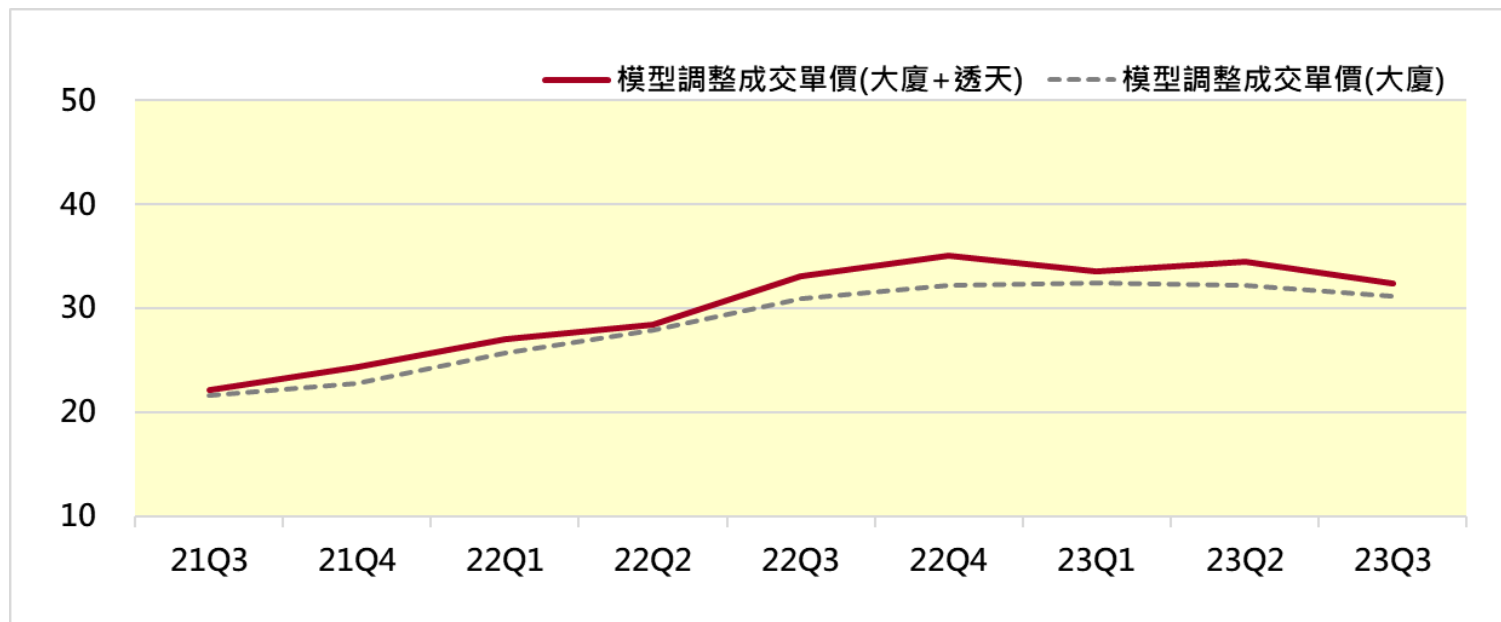
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台南市模型單價與市場單價



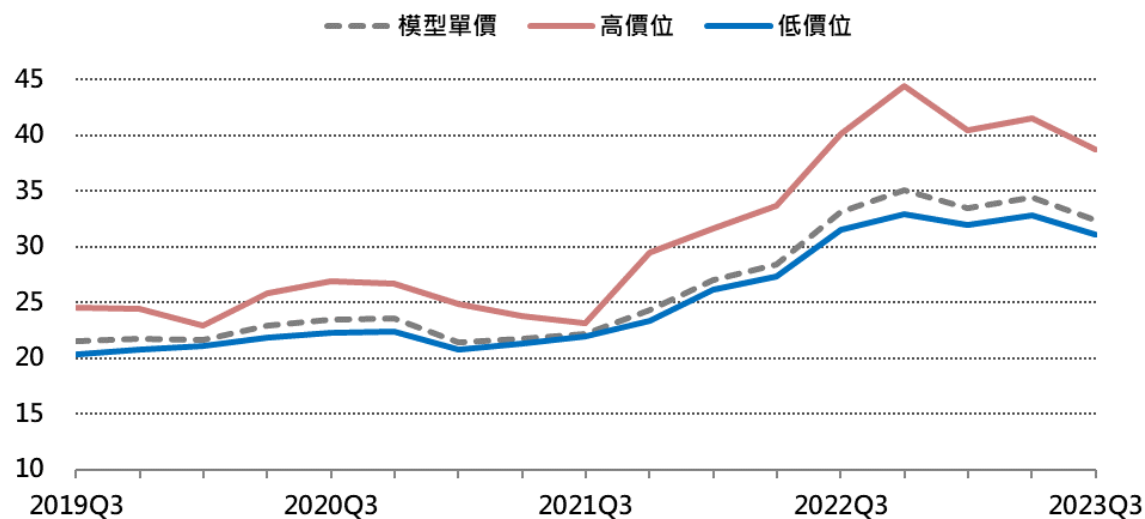
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	32.4 萬元/坪	-5.95%	-2.10%
市場平均成交單價	35.4 萬元/坪	-5.48%	5.80%

台南市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	32.4 萬元/坪	-5.95%	-2.10%
模型調整成交單價 (大廈)	31.1 萬元/坪	-3.32%	0.53%

台南市區位價格



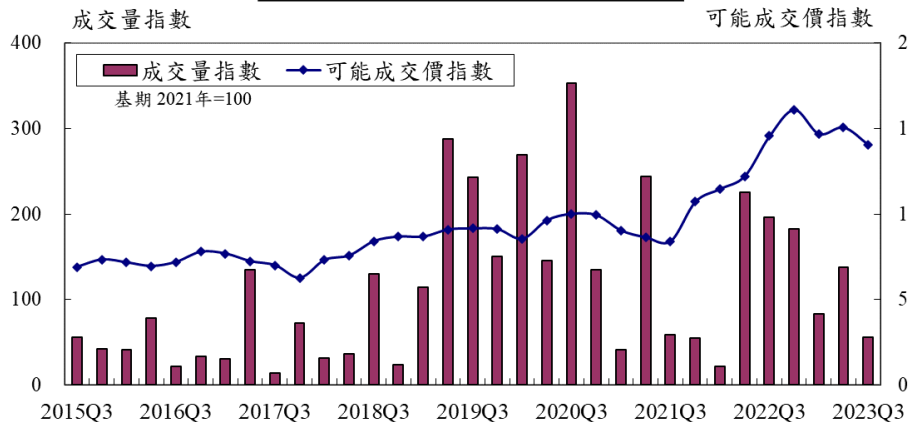
高價位	中西區、東區 北區、安平
低價位	南區、永康、歸仁 安南、善化、仁德 新市、安定

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

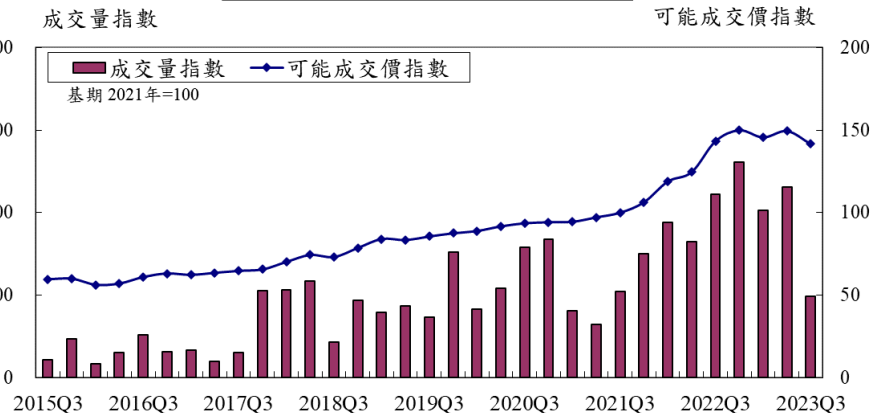
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	38.75 萬元/坪	-6.72%	-3.40%
低價位	31.11 萬元/坪	-5.30%	-1.24%

台南市區成交量(戶數)

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)



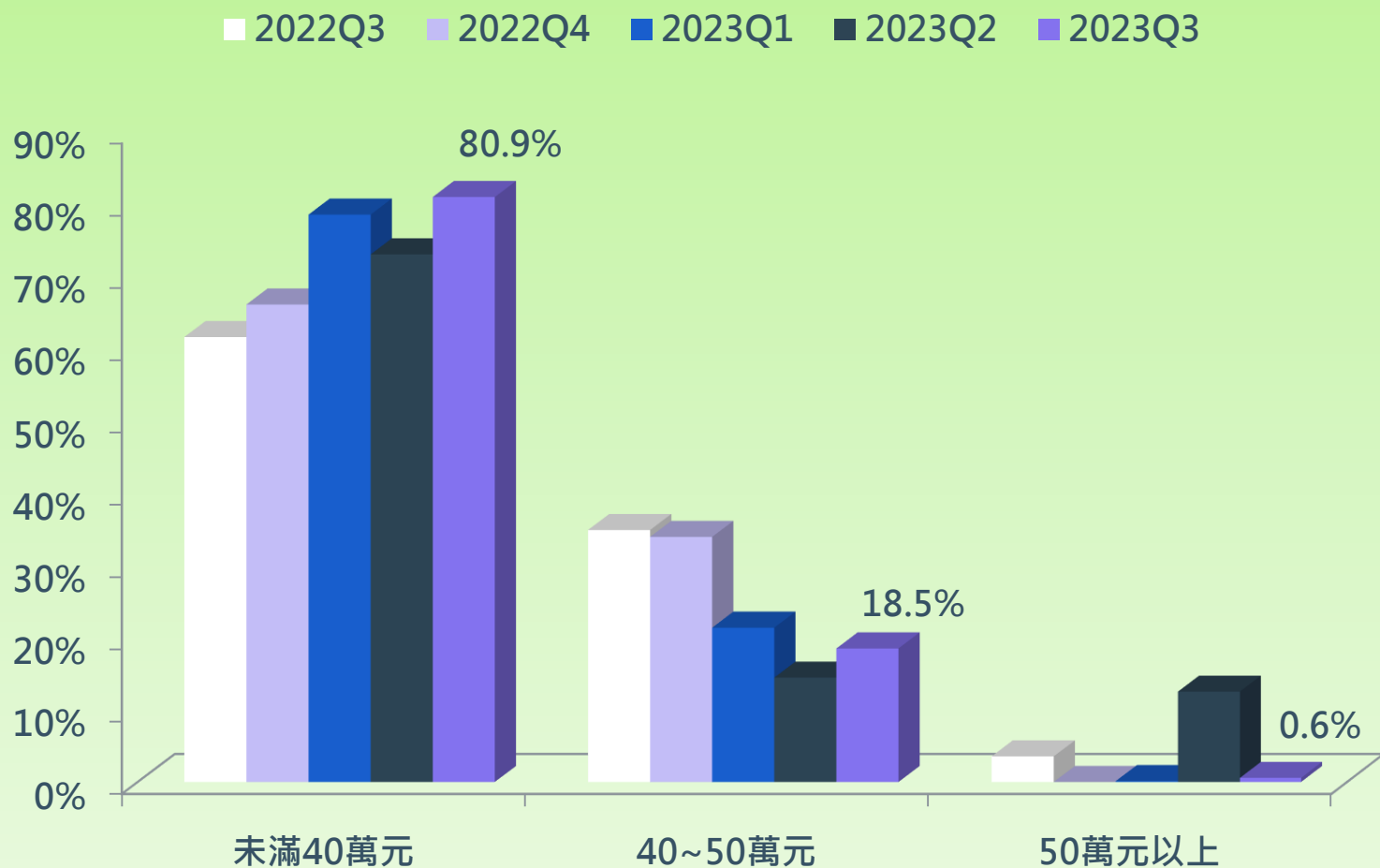
台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	56.14	-59.21%	-71.32%
低價區	99.01	-57.08%	-55.43%

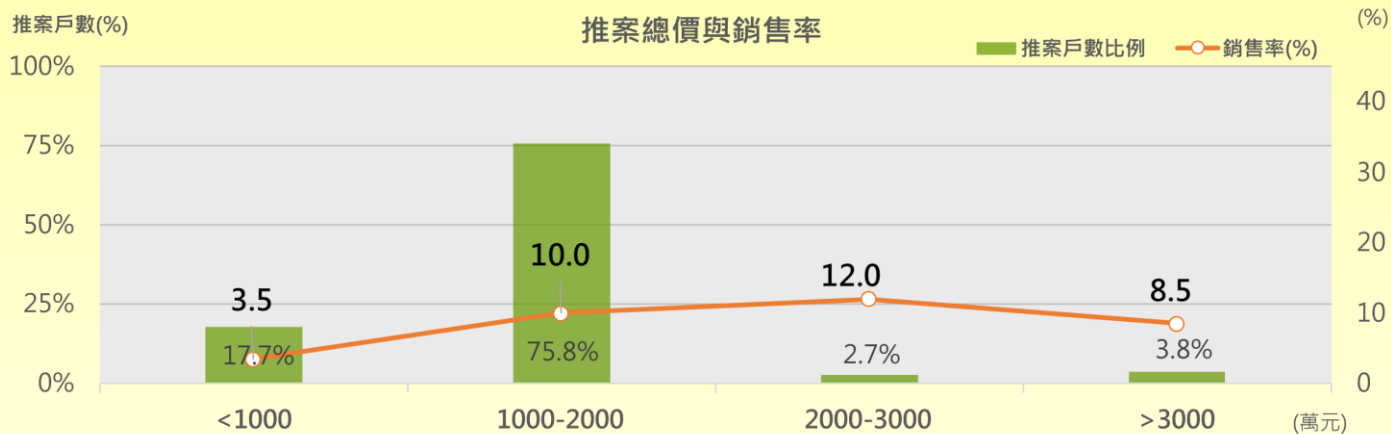
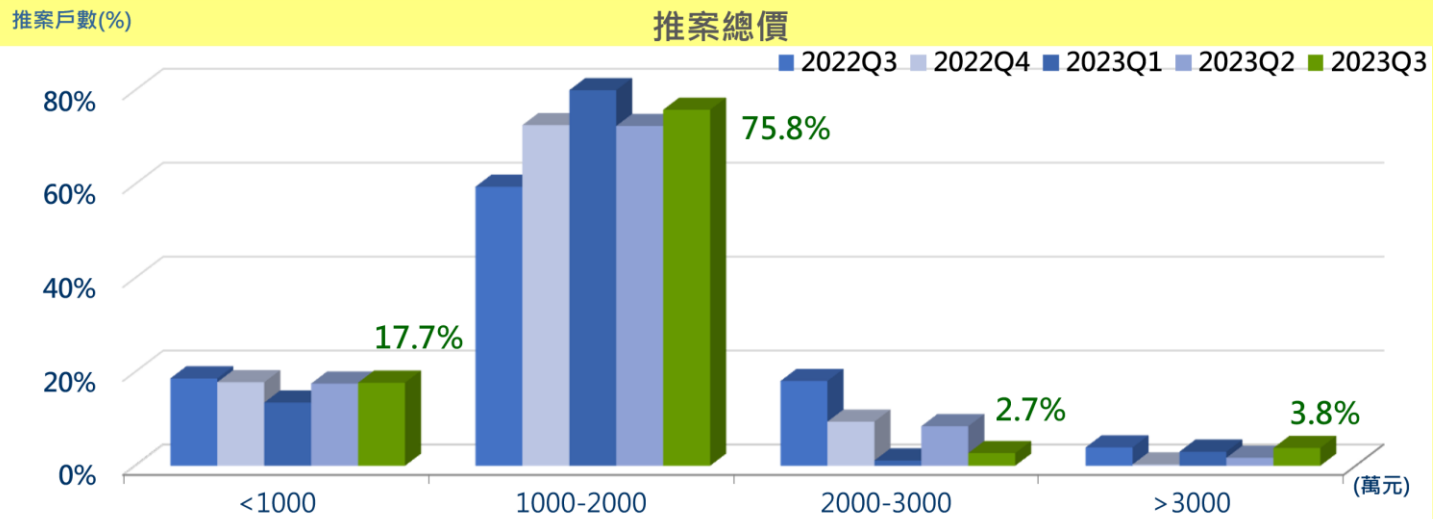
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

高雄市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

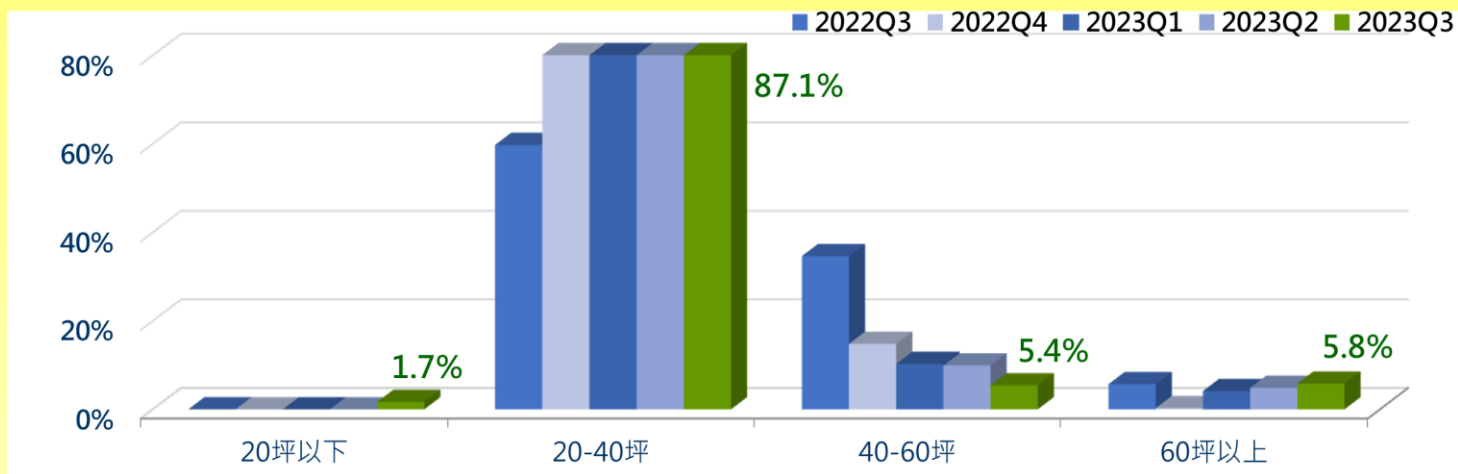
高雄市推案總價與銷售率



高雄市推案坪數與銷售率

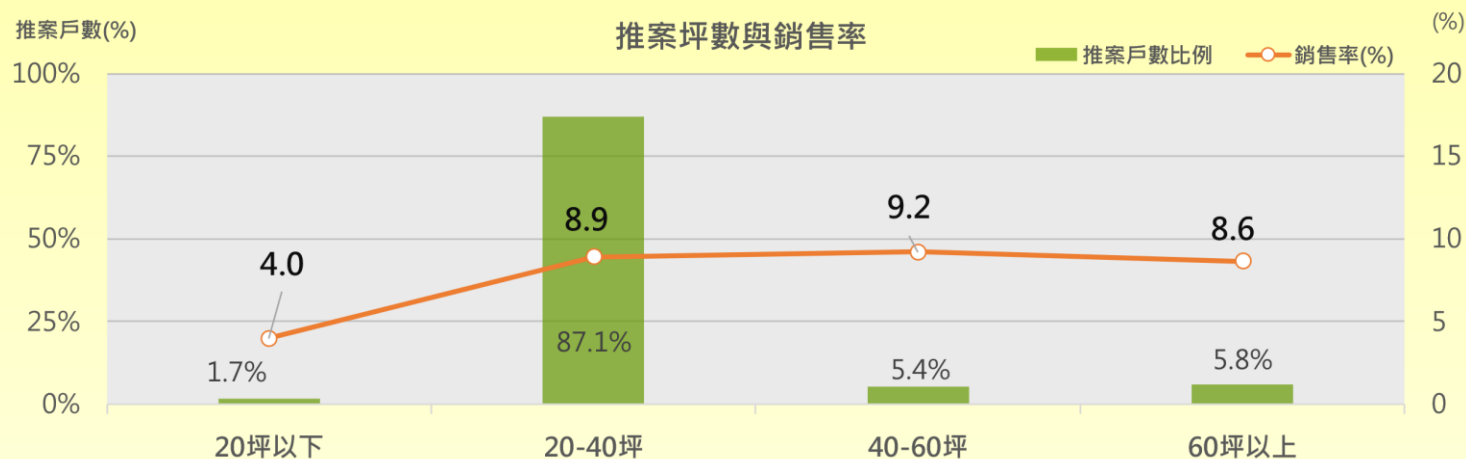
推案戶數(%)

推案坪數

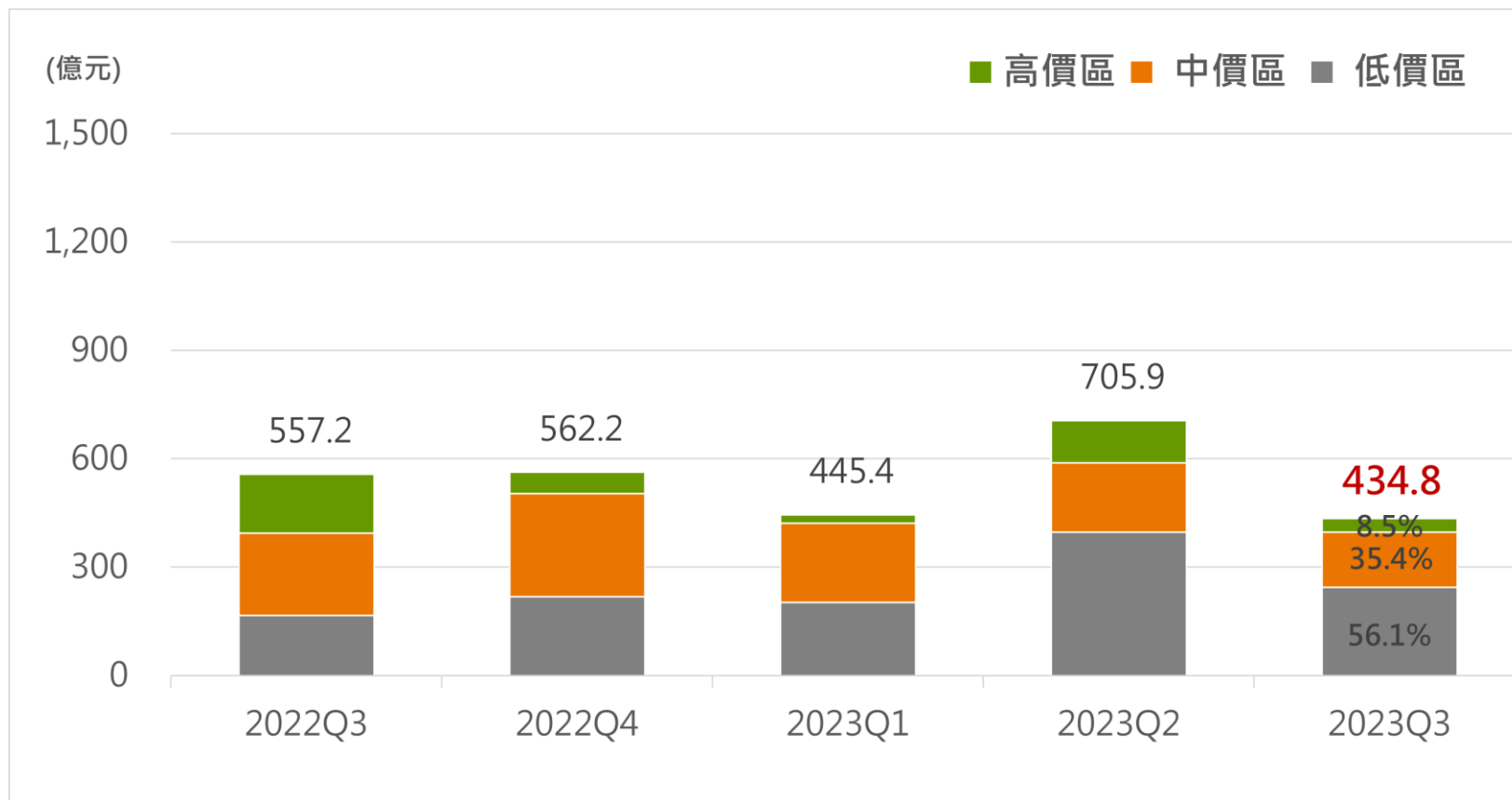


推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

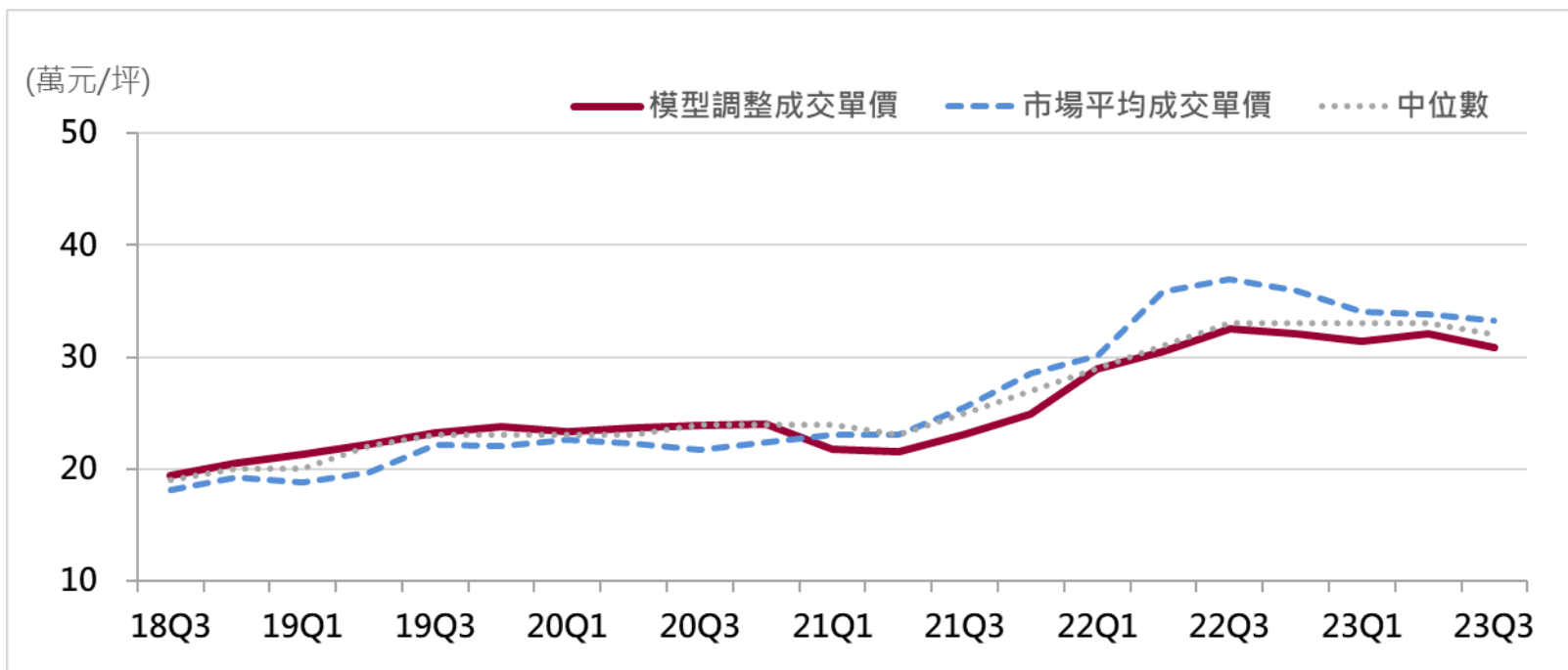


高雄市推案分布 2023年第3季



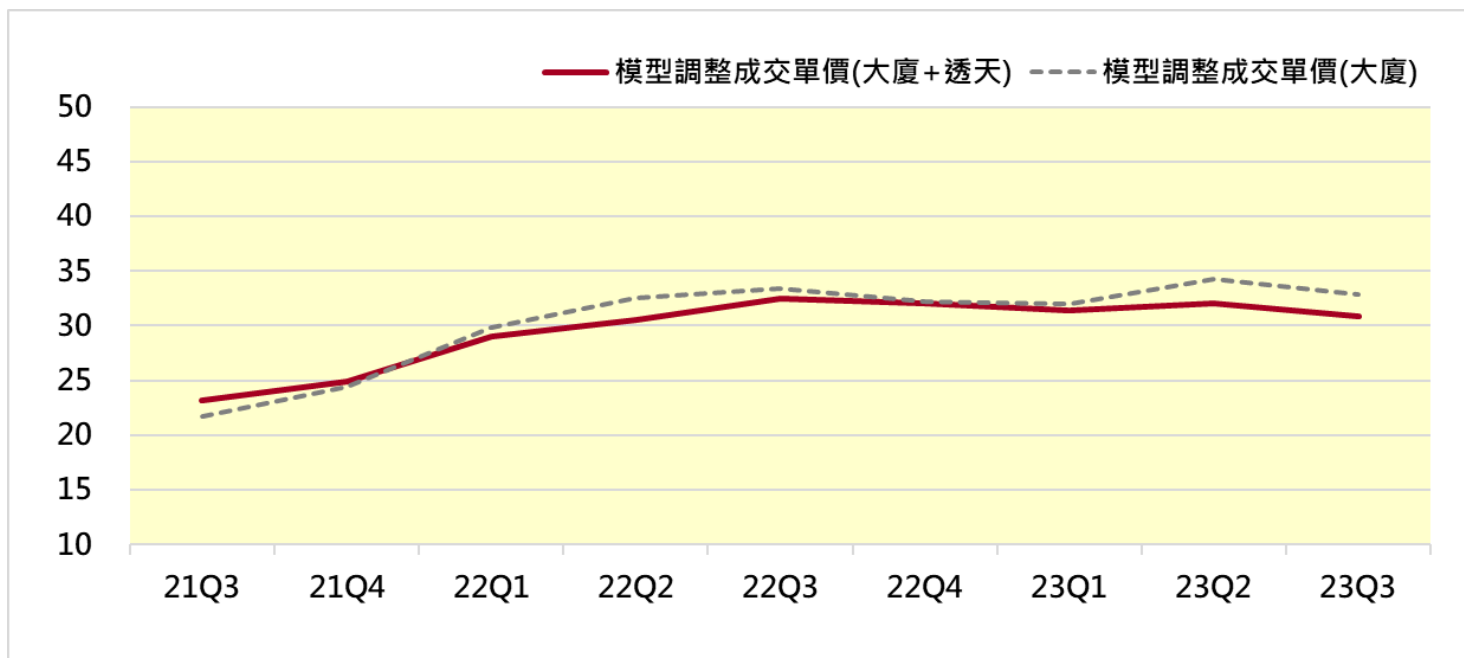
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

高雄市模型單價與市場單價



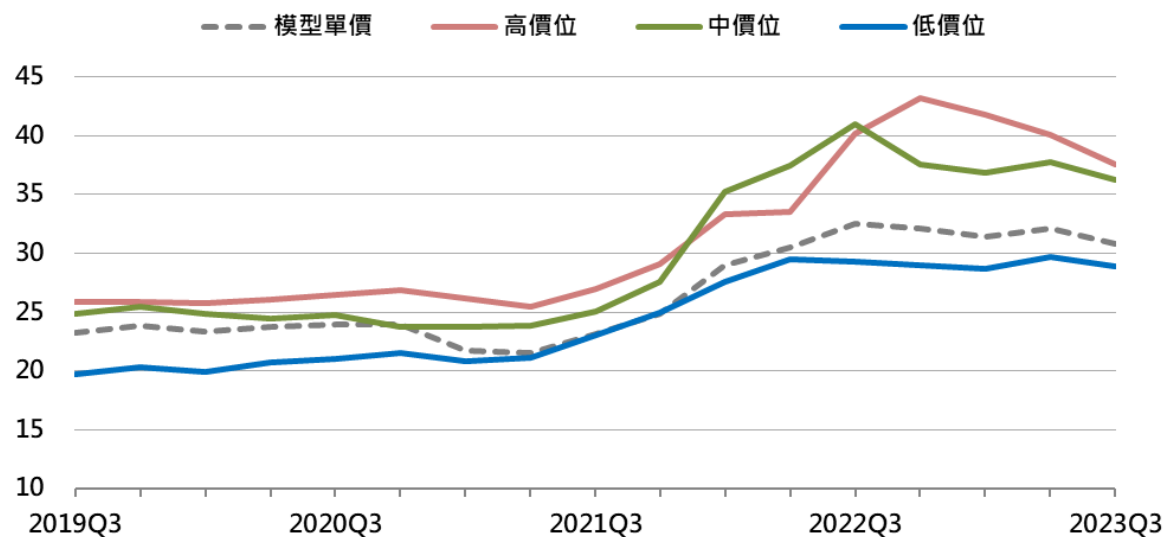
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	30.9 萬元/坪	-3.84%	-5.08%
市場平均成交單價	33.2 萬元/坪	-1.86%	-10.03%

高雄市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	30.9 萬元/坪	-3.84%	-5.08%
模型調整成交單價 (大廈)	32.9 萬元/坪	-4.05%	-1.55%

高雄市區位價格



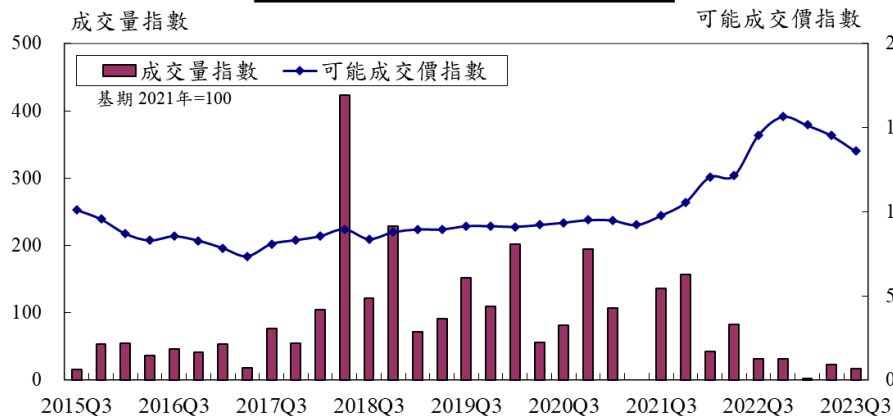
高價區	新興、前金、苓雅 鼓山、前鎮
中價區	鹽埕、三民、鳳山 鳥松、左營
低價區	仁武、林園、大社 岡山、大樹、路竹 旗津、燕巢、橋頭 楠梓、小港、大寮 梓官

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

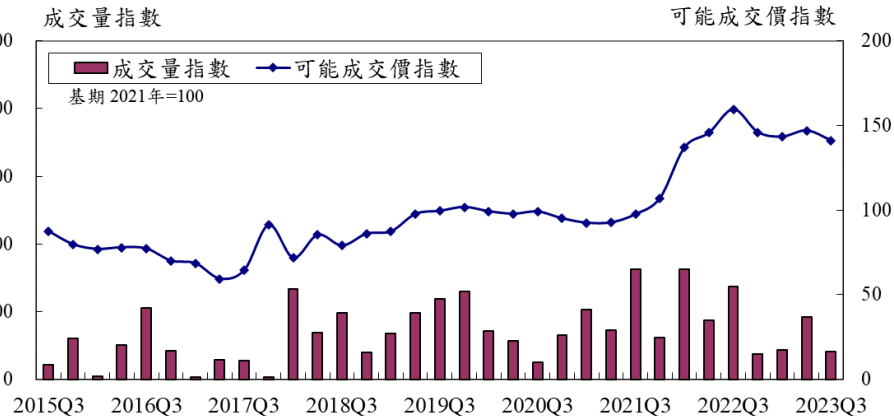
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	37.54 萬元/坪	-6.45%	-6.53%
中價區	36.29 萬元/坪	-4.00%	-11.52%
低價區	28.85 萬元/坪	-3.03%	-1.59%

高雄市區位成交量(戶數)

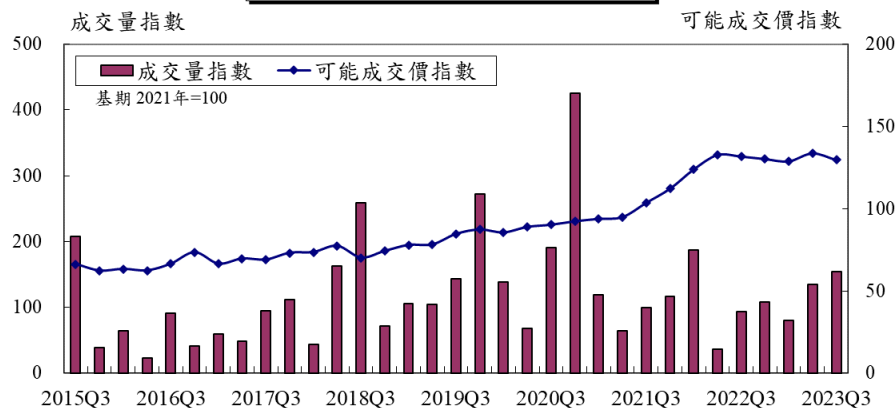
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



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	17.35	-25.42%	-45.49%
中價區	41.48	-54.83%	-69.79%
低價區	153.91	13.88%	65.60%

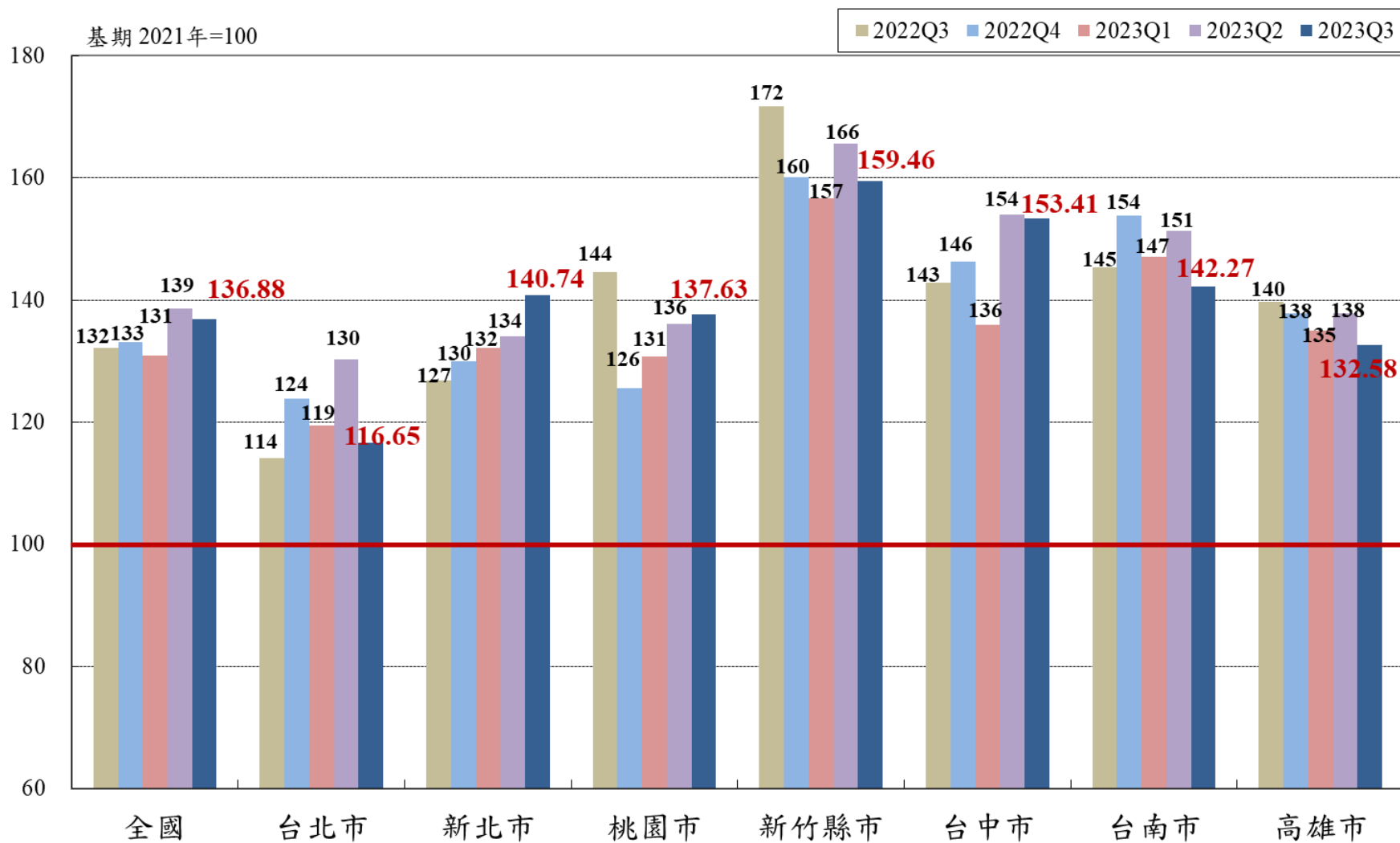
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

各地區價量狀況

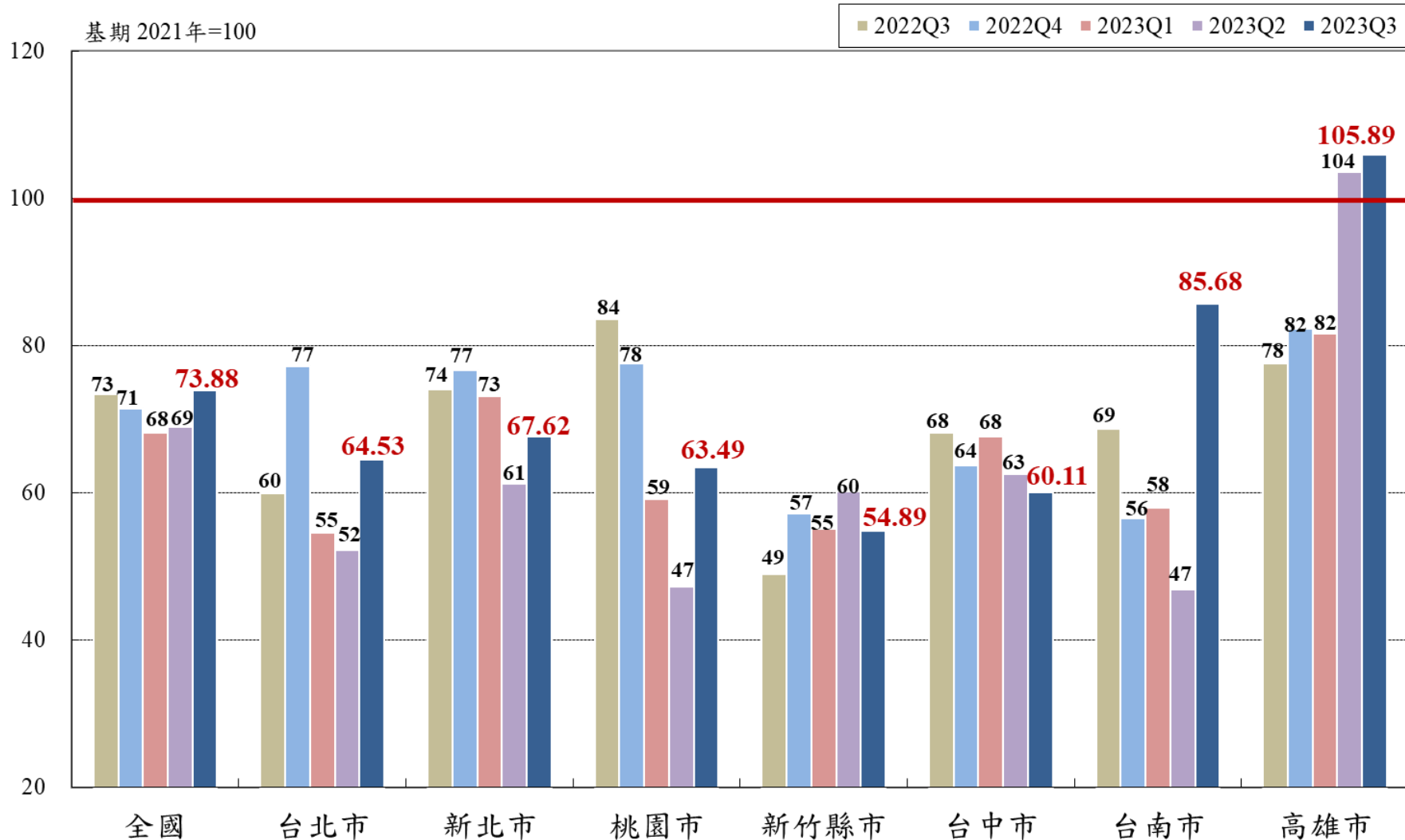
	可能成交價* (萬元)	議價率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區 (推案金額)
台北市	106.39	6.55%	962	8.06%	松山區、大安區、 北投區
新北市	58.75	7.36%	4,403	8.29%	林口區、淡水區、 板橋區
桃園市	37.96	7.21%	2,805	8.74%	龜山區、中壢區、 蘆竹區
新竹縣市	46.13	6.11%	789	10.45%	竹北市
台中市	47.23	6.44%	4,867	11.40%	西屯區、烏日區、 北屯區
台南市	32.42	9.87%	1,494	12.65%	東區、永康區、 南區
高雄市	30.85	12.76%	3,380	8.82%	楠梓區、鳳山區、 橋頭區
全國	48.91	8.18%	18,700	9.69%	

* 可能成交價係指模型價格

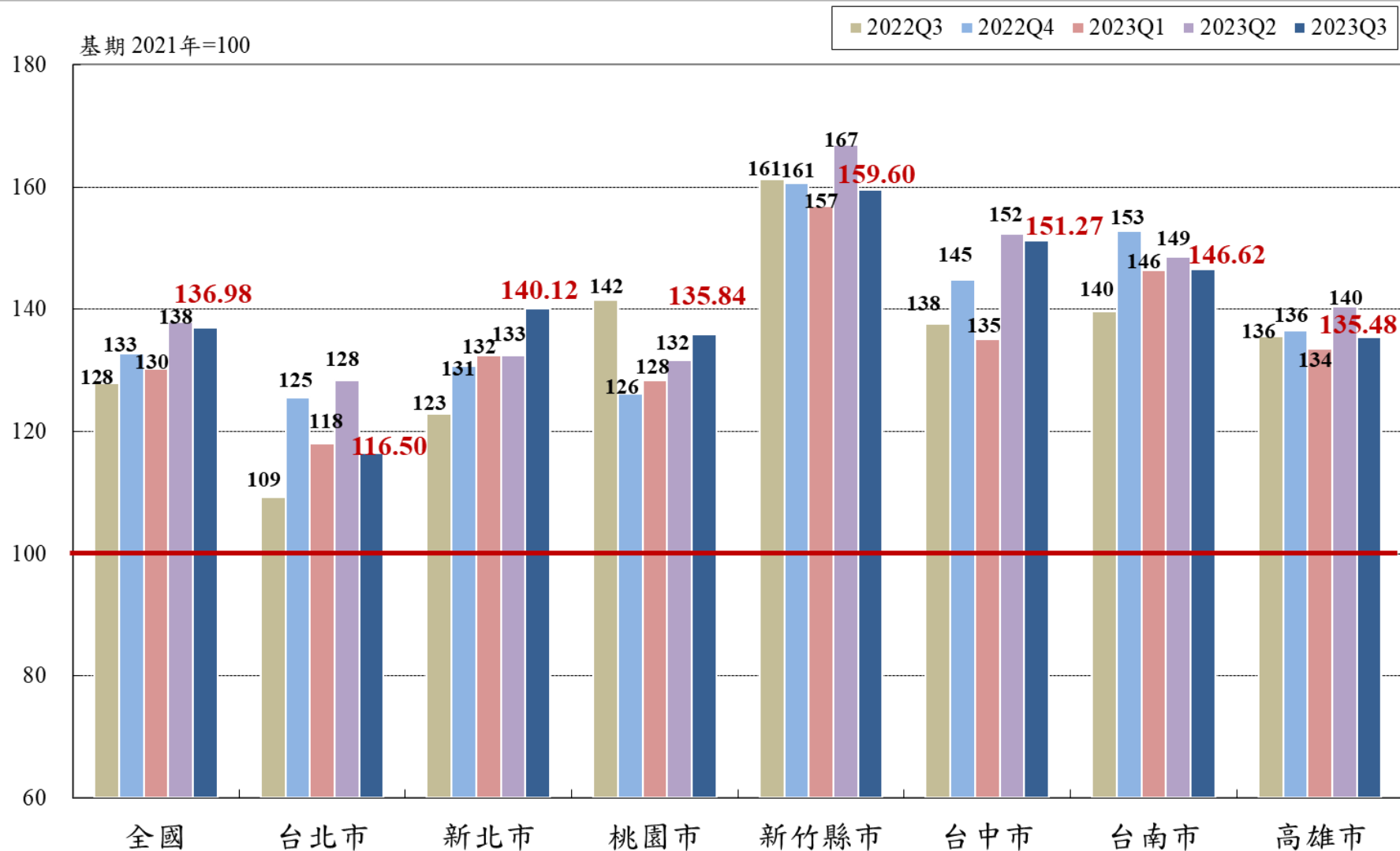
可能成交價指數圖



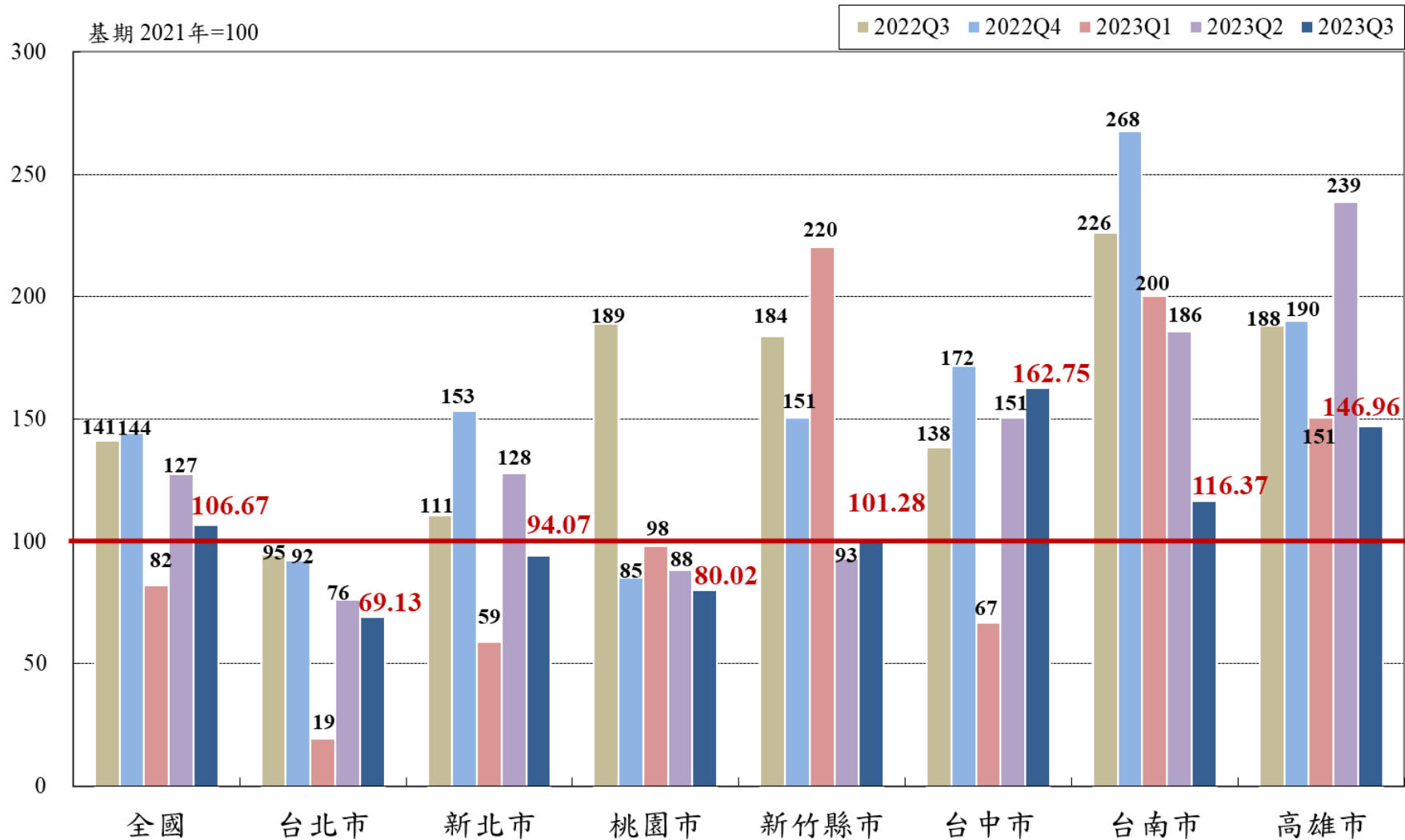
議價率指數圖



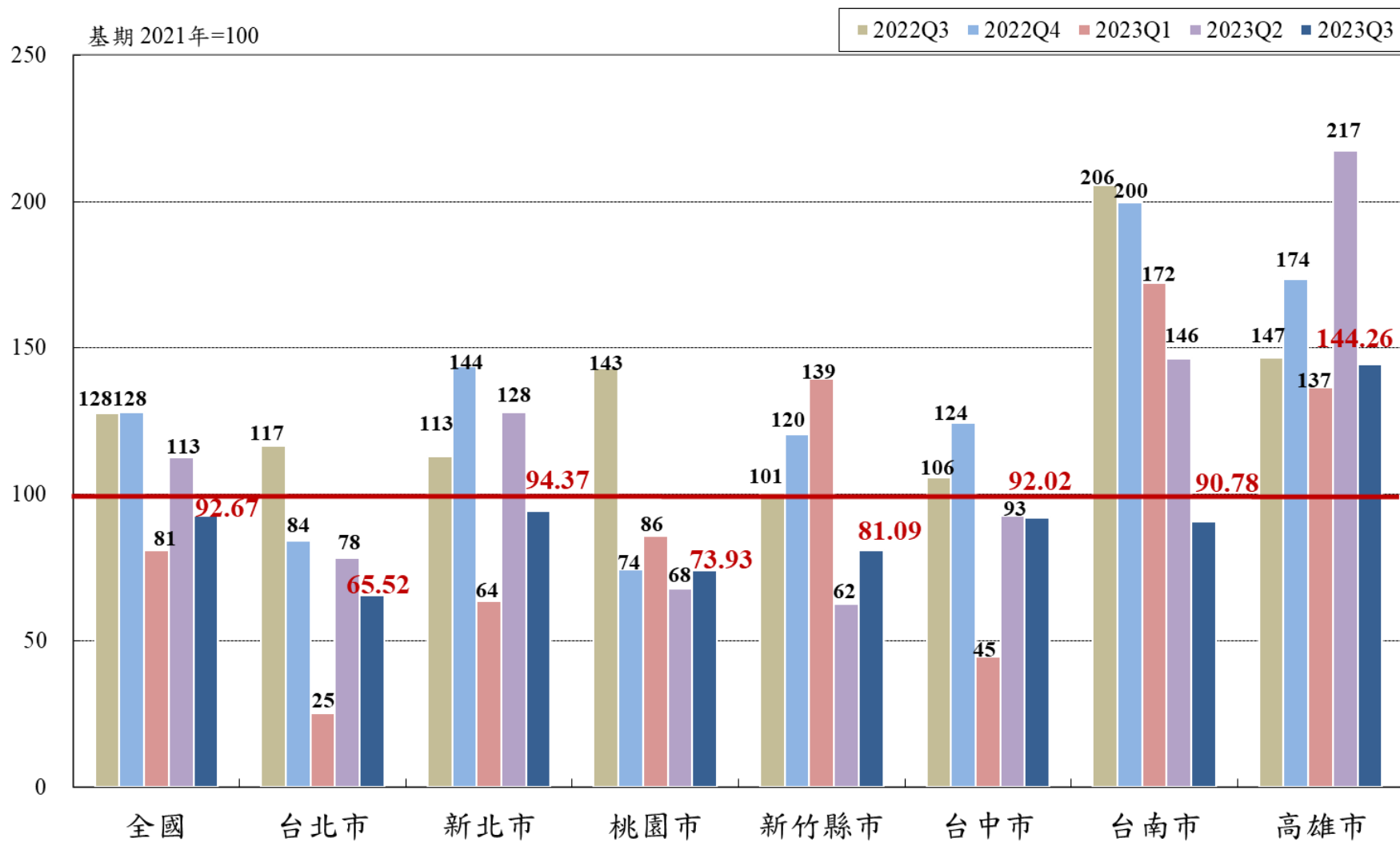
開價指數圖



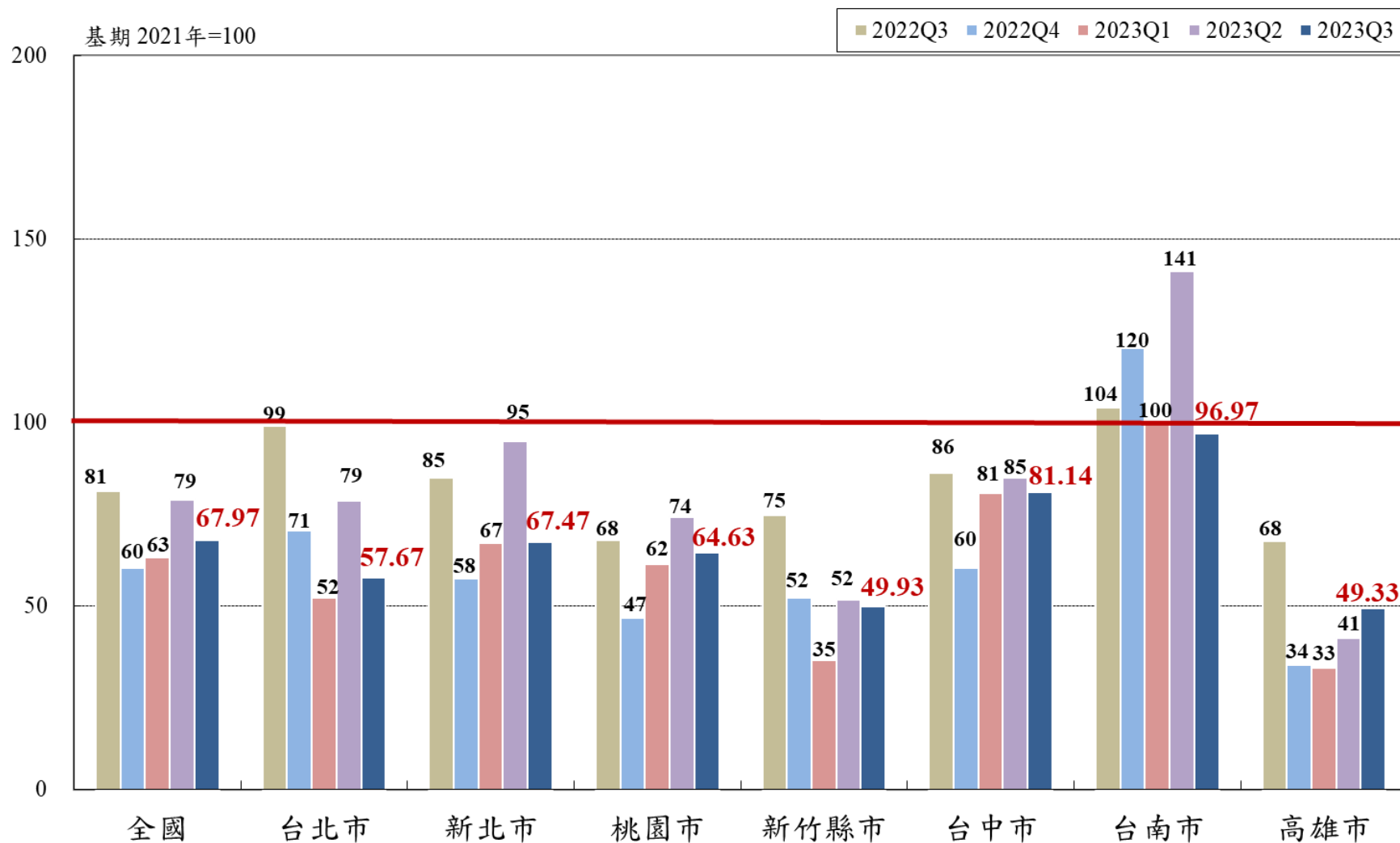
推案金額指數圖



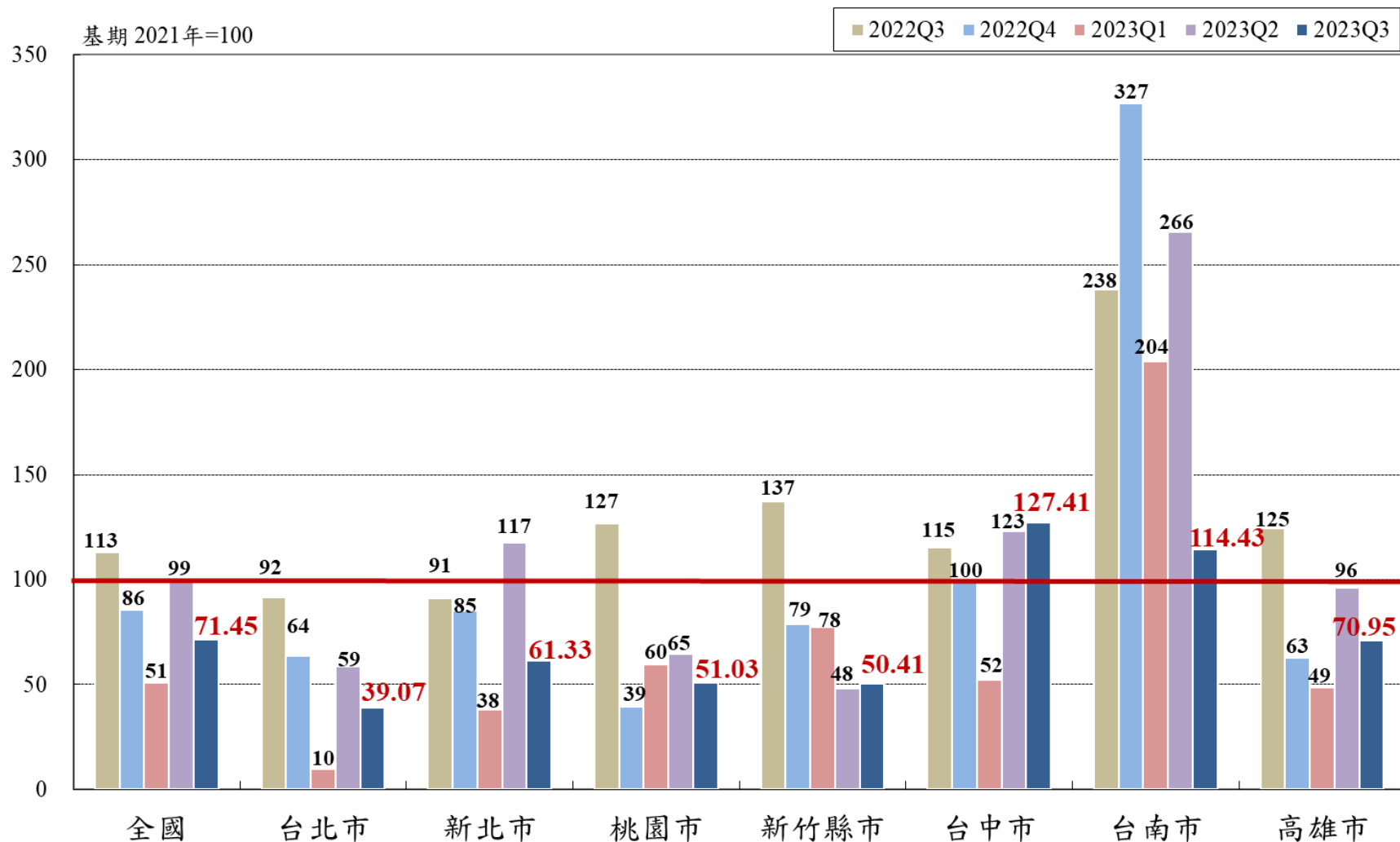
推案戶數指數圖



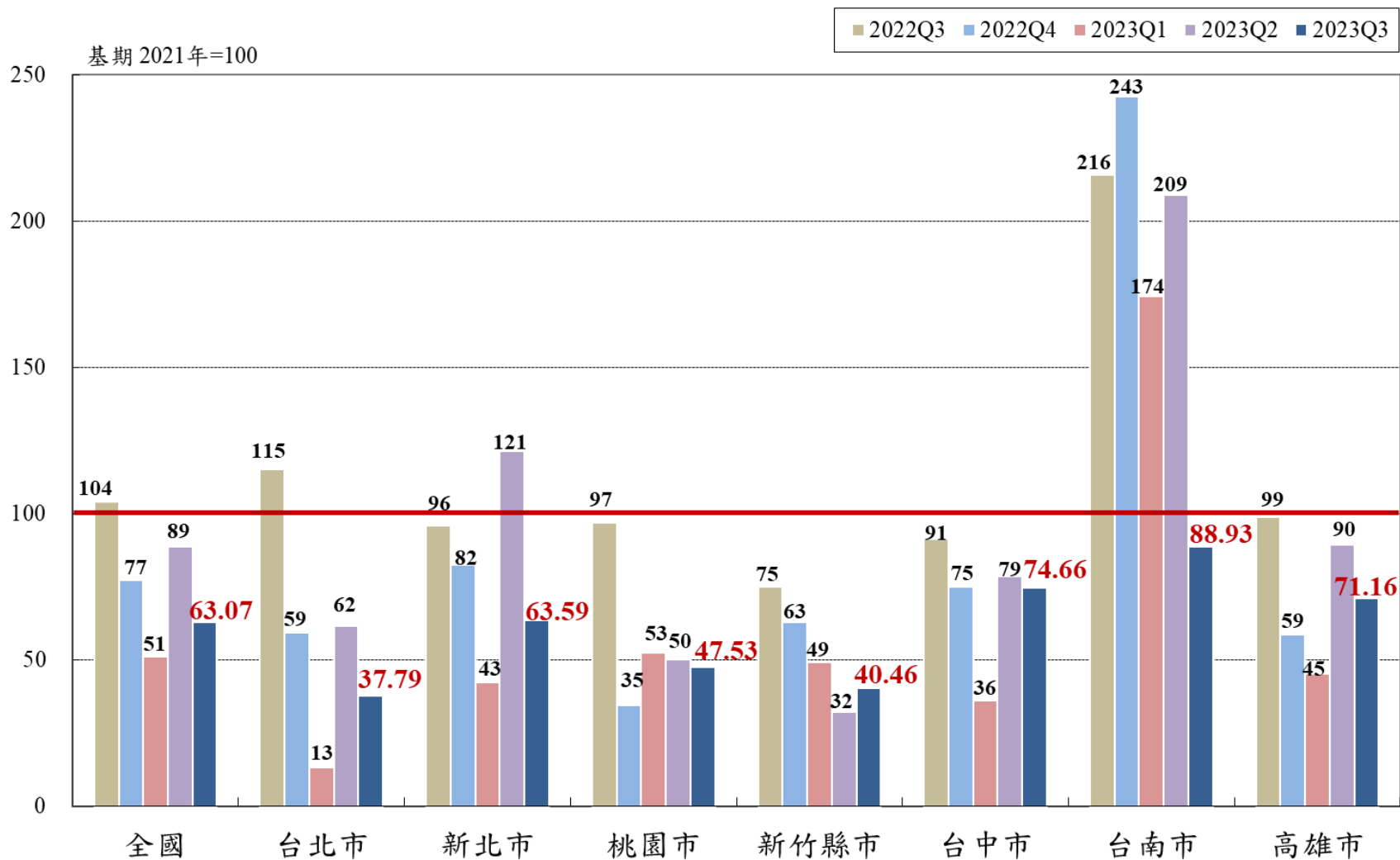
30天銷售率指數圖



30天成交量(金額)指數圖



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	0	-4	0	-1	-4	-9	-18
台北市	-9	-4	-3	0	-4	-6	-26
新北市	6	-2	2	-1	-4	-9	-8
桃園市	3	-2	1	-1	-2	0	-1
新竹縣市	-6	0	-1	0	0	0	-7
台中市	0	0	0	0	0	0	0
台南市	-9	-6	-1	-2	-6	-9	-33
高雄市	-6	0	-2	-3	2	-3	-12

註：2021Q1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

本季相較上一季全國綜合表現分數為**-18**分，除了台中市持穩，各縣市表現皆較上一季差。綜合表現最佳為台中市**0**分，其次為桃園市**-1**分，綜合分數介於-33至0分之間。

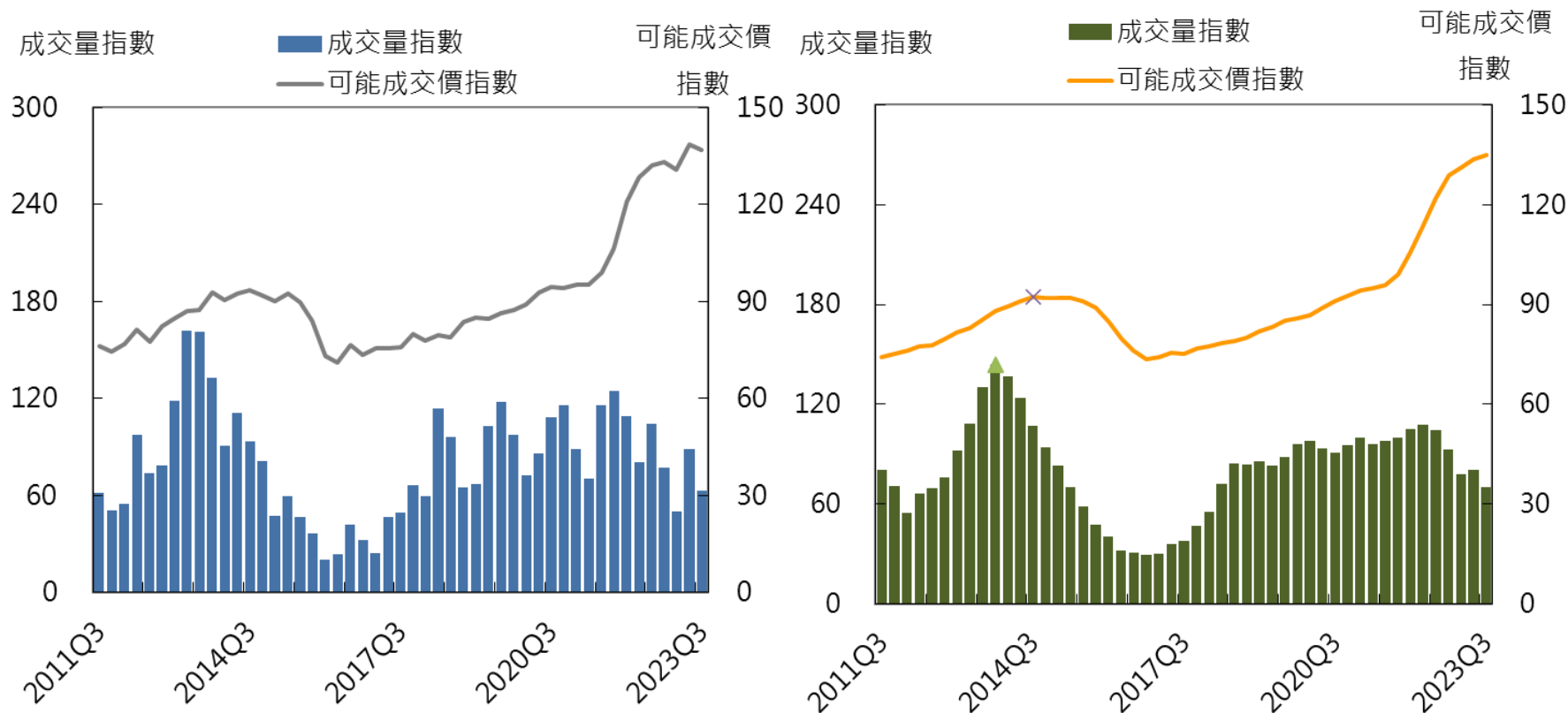
各地區市場表現綜合分數(較去年同季)

	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	0	0	2	-1	-2	-6	-7
台北市	0	0	1	-1	-6	-9	-15
新北市	9	0	3	-1	-2	-3	6
桃園市	-9	4	-3	-3	0	-6	-17
新竹縣市	-6	0	0	-2	-2	-6	-16
台中市	3	2	1	1	0	-3	4
台南市	-3	-4	0	-3	0	-9	-19
高雄市	-3	-4	0	-1	-2	-6	-16

註：2021Q1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

本季相較去年同季全國綜合表現分數為-7分，新北市、台中市表現較去年同季佳，其餘地區表現均較去年同季差。綜合表現最佳為新北市6分，其次為台中市4分，綜合分數介於-19至6分之間。

全國價量指數趨勢圖(季與四季)



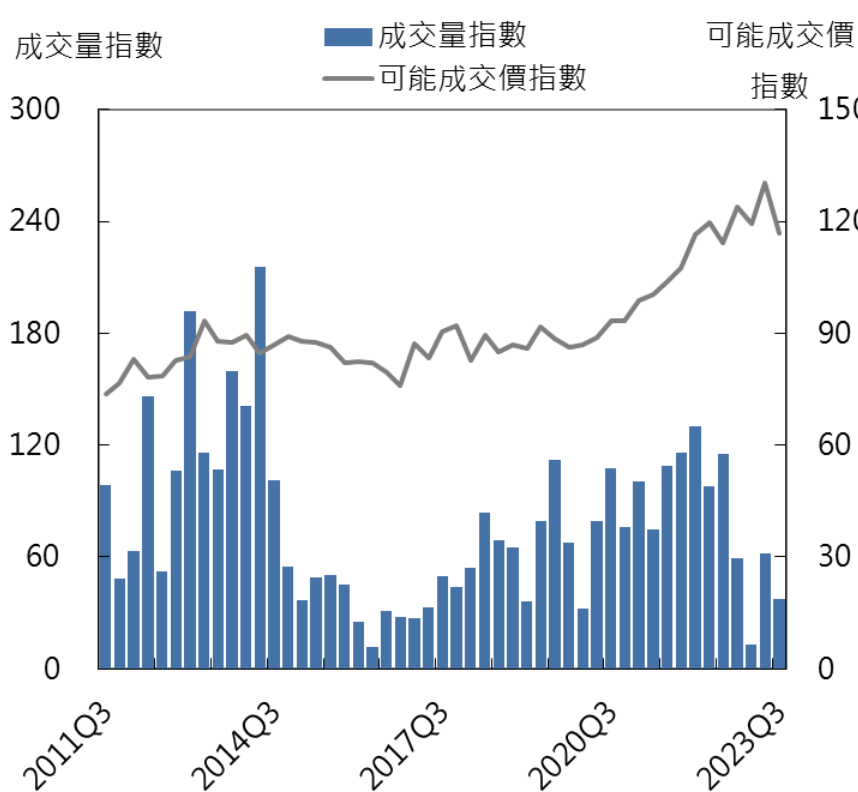
全國價量指數趨勢圖(季)

全國價量指數趨勢圖(四季平均)

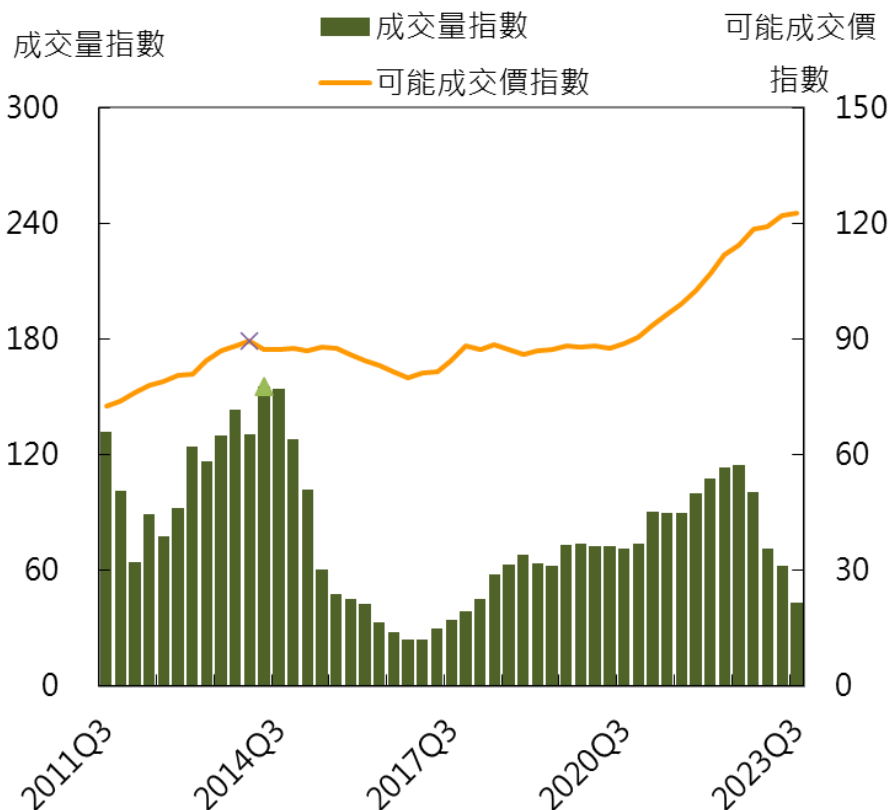
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q3年波段高點，**漲勢有趨緩現象**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點五成，**近期有下降趨勢**

台北市價量指數趨勢圖(季與四季)



台北價量指數趨勢圖(季)

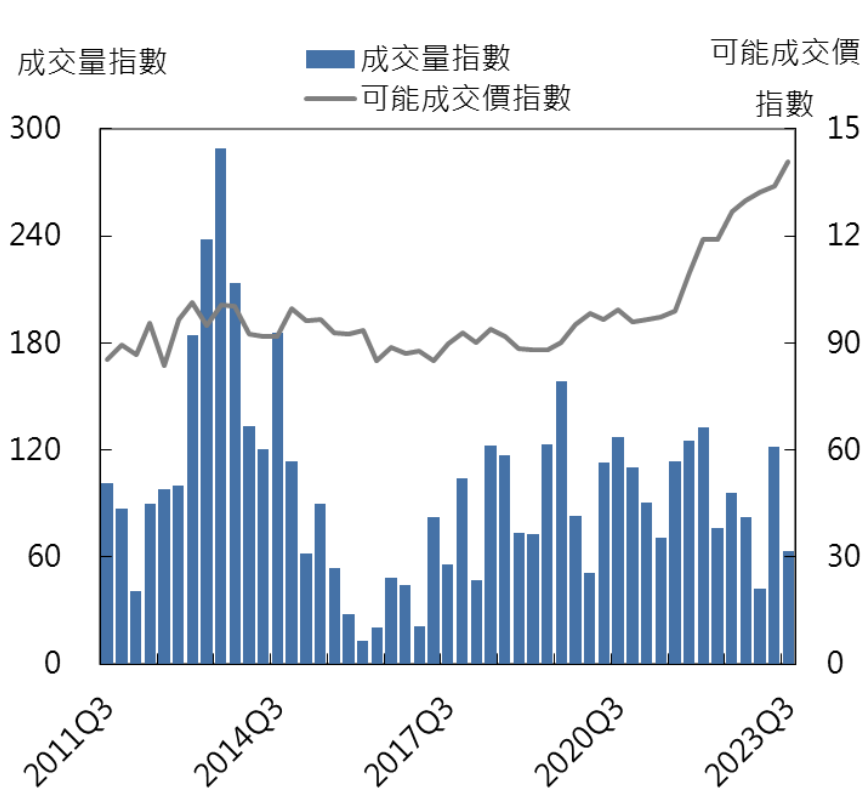


台北價量指數趨勢圖(四季平均)

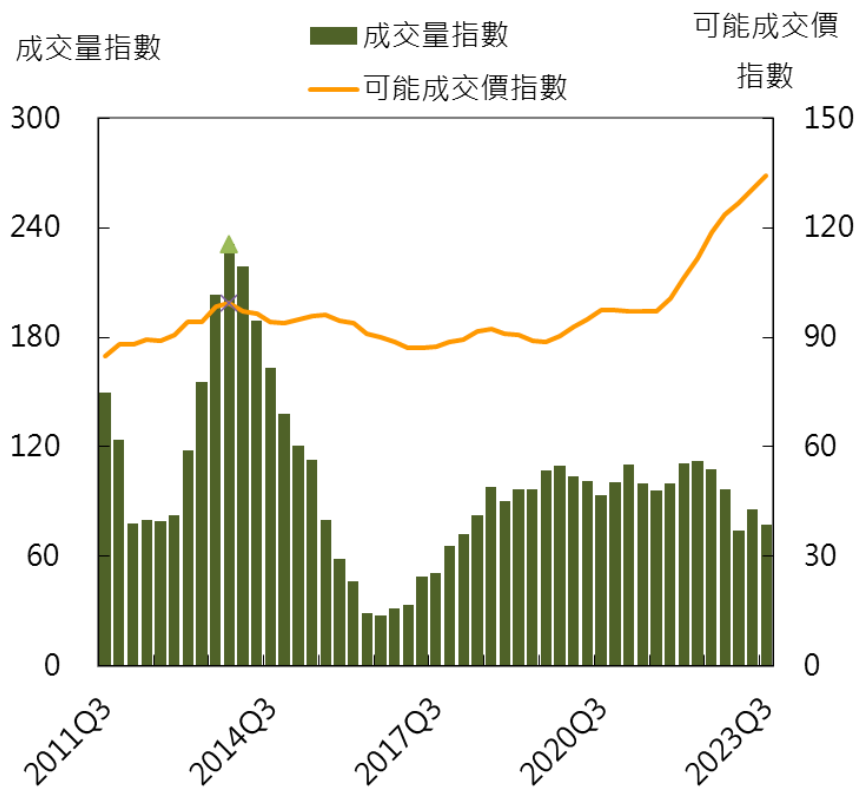
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q1波段高點三成多，**漲勢有趨緩現象**
- 本波成交量約為2014Q2波段高點三成，**成交量急速下降**

新北市價量指數趨勢圖(季與四季)



新北價量指數趨勢圖(季)

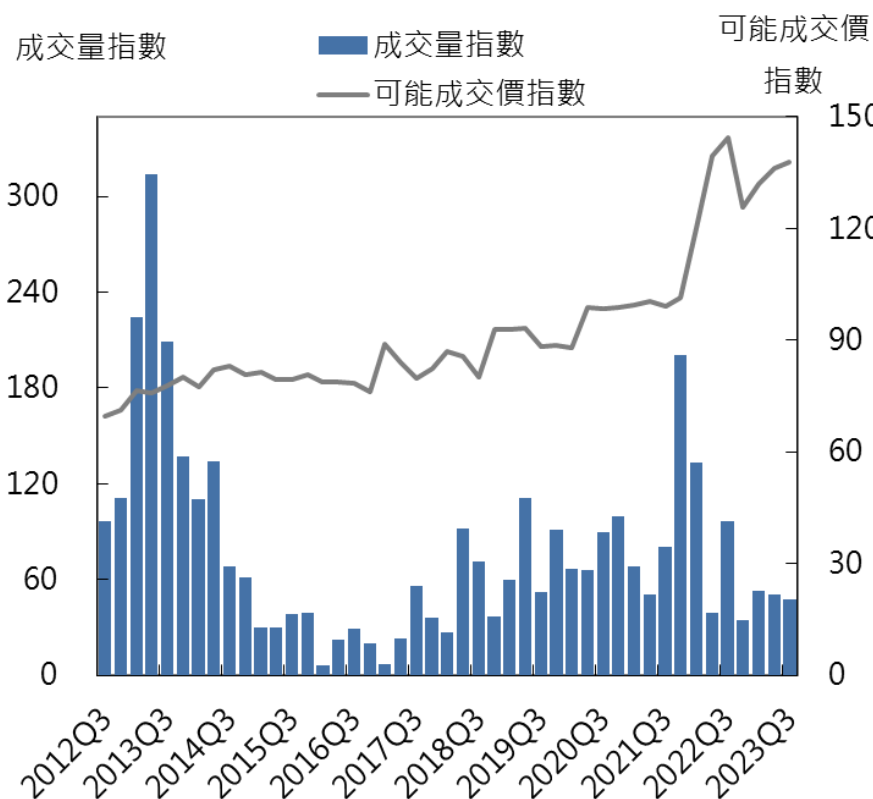


新北價量指數趨勢圖(四季平均)

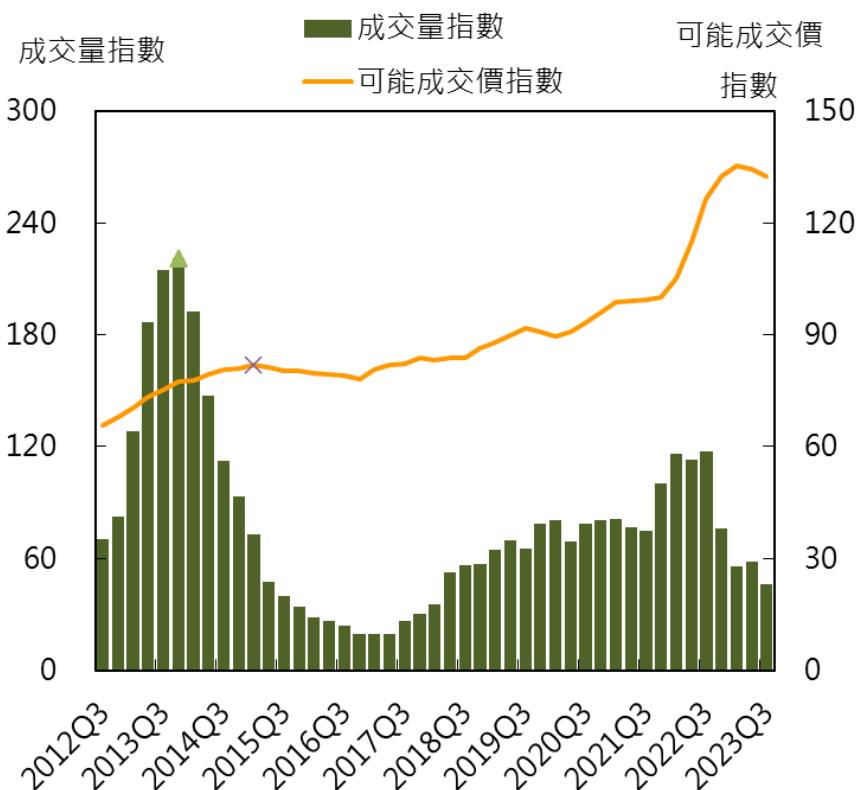
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2013Q4波段高點三成多，**價格持續上升**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點三成多，**處相對低檔**

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)

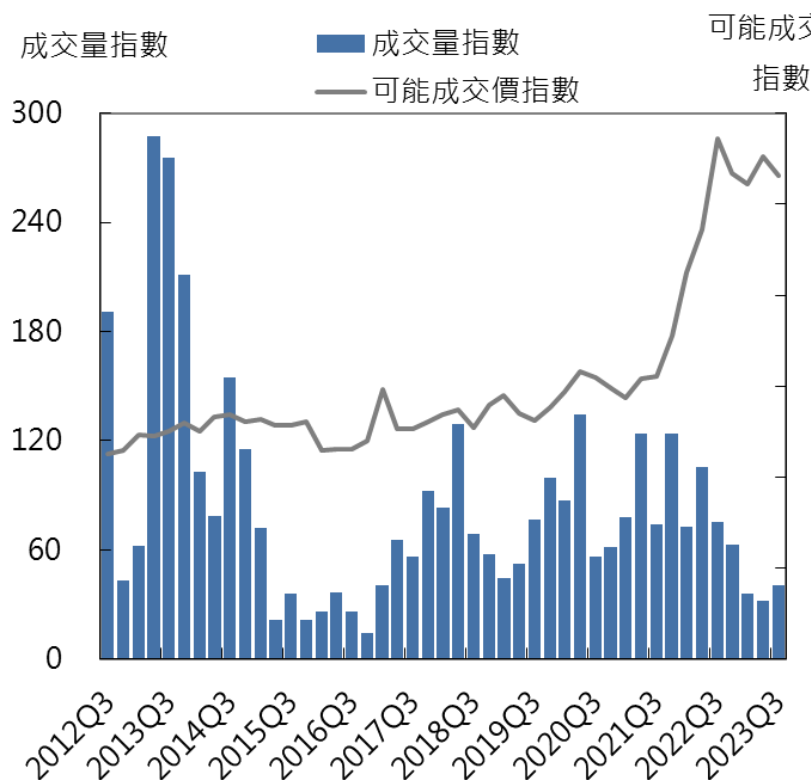


桃園市價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q4波段高點六成多，**近期房價下跌**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點二成，**處相對低檔**

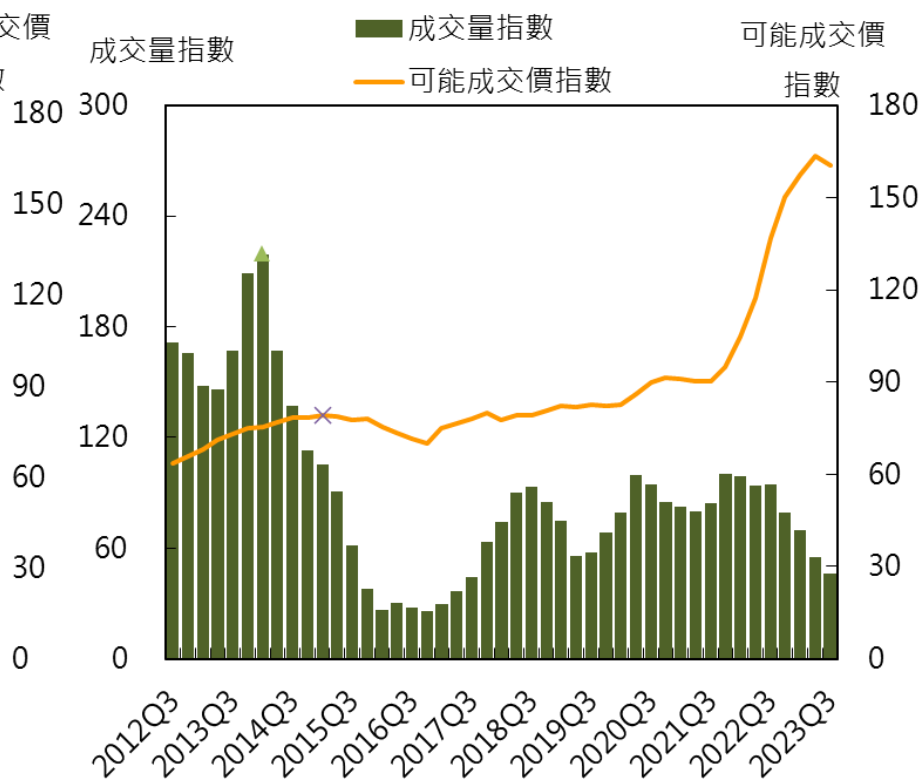
新竹縣市價量指數趨勢圖(季與四季)



新竹縣市價量指數趨勢圖(季)

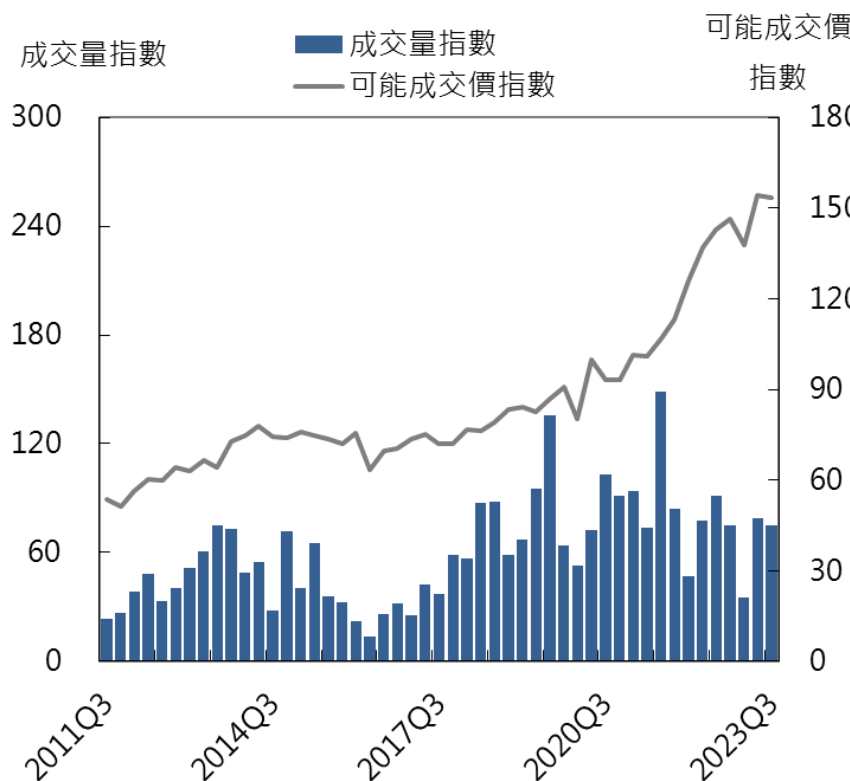
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q4波段高點一倍，**價格仍處高檔**
- 本波成交量約為2014Q1波段高點二成，**成交量持續減少**

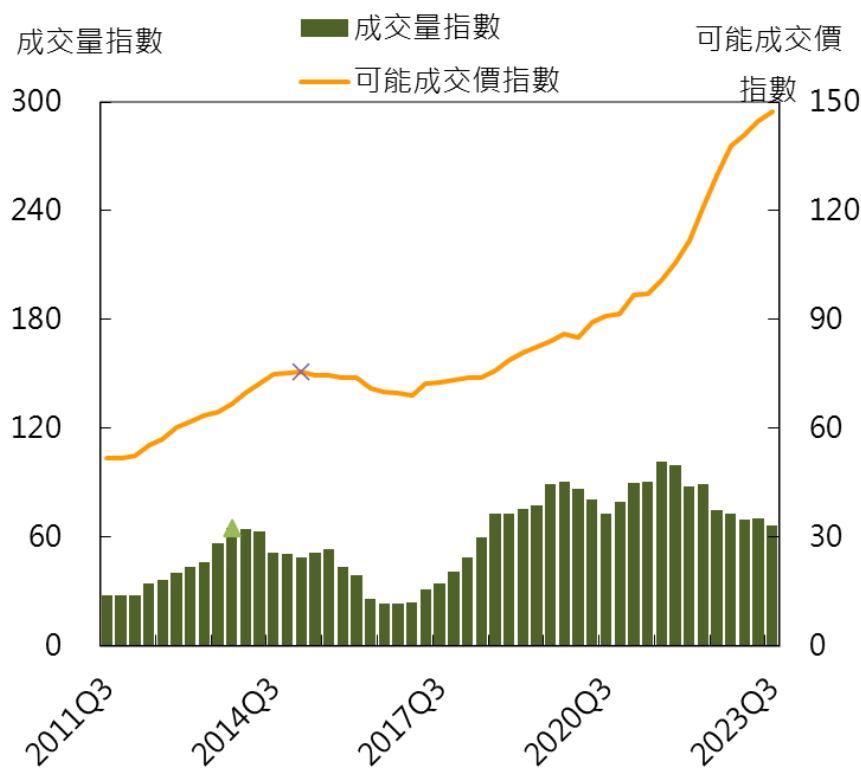


新竹縣市價量指數趨勢圖(四季平均)

台中市價量指數趨勢圖(季與四季)



台中價量指數趨勢圖(季)

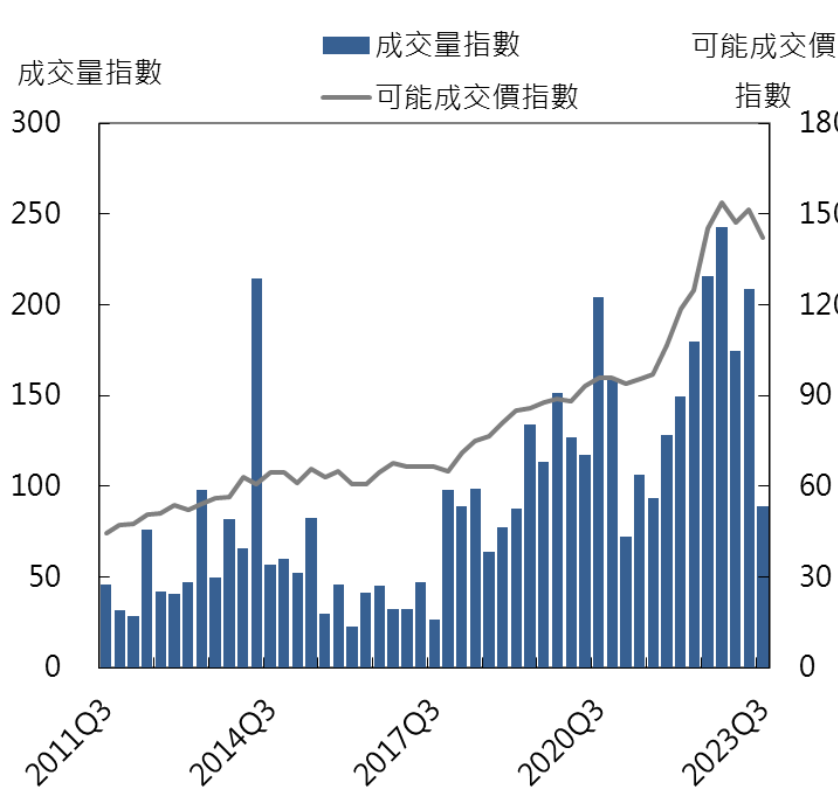


台中價量指數趨勢圖(四季平均)

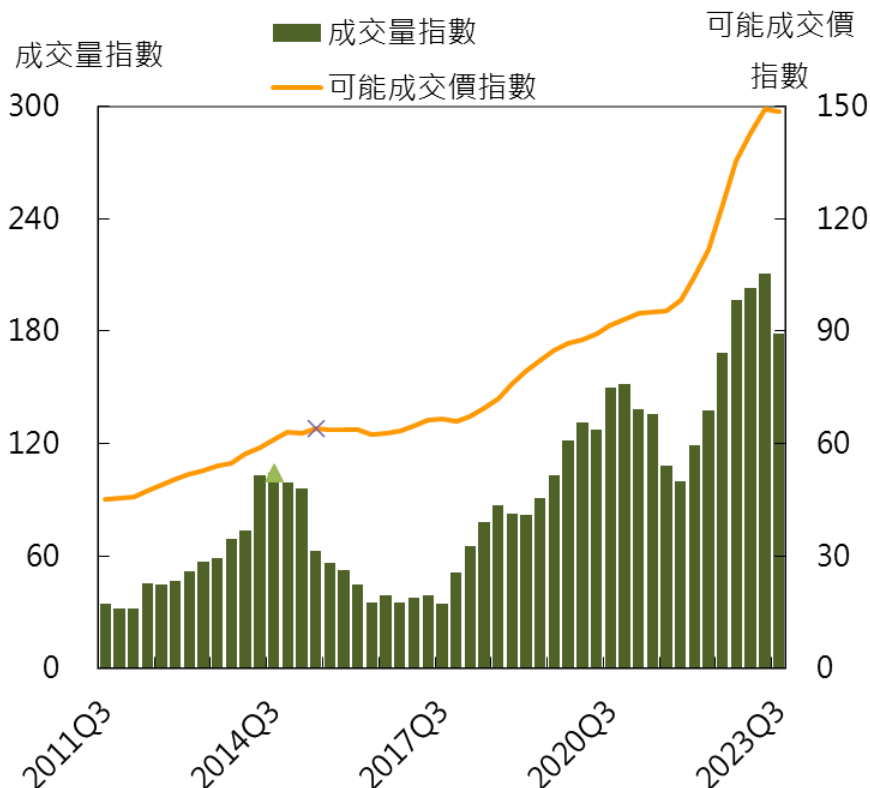
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q1波段高點近一倍，**價格持續上升**
- 本波成交量**略超過**2013Q4波段高點，**相對穩定**

台南市價量指數趨勢圖(季與四季)



台南價量指數趨勢圖(季)

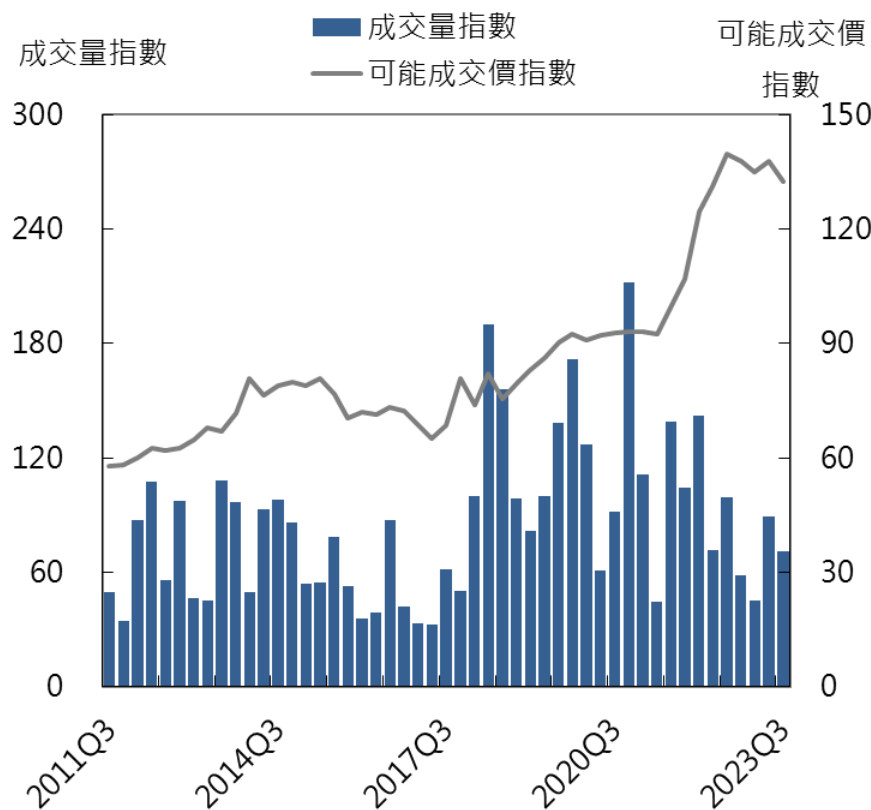


台南價量指數趨勢圖(四季平均)

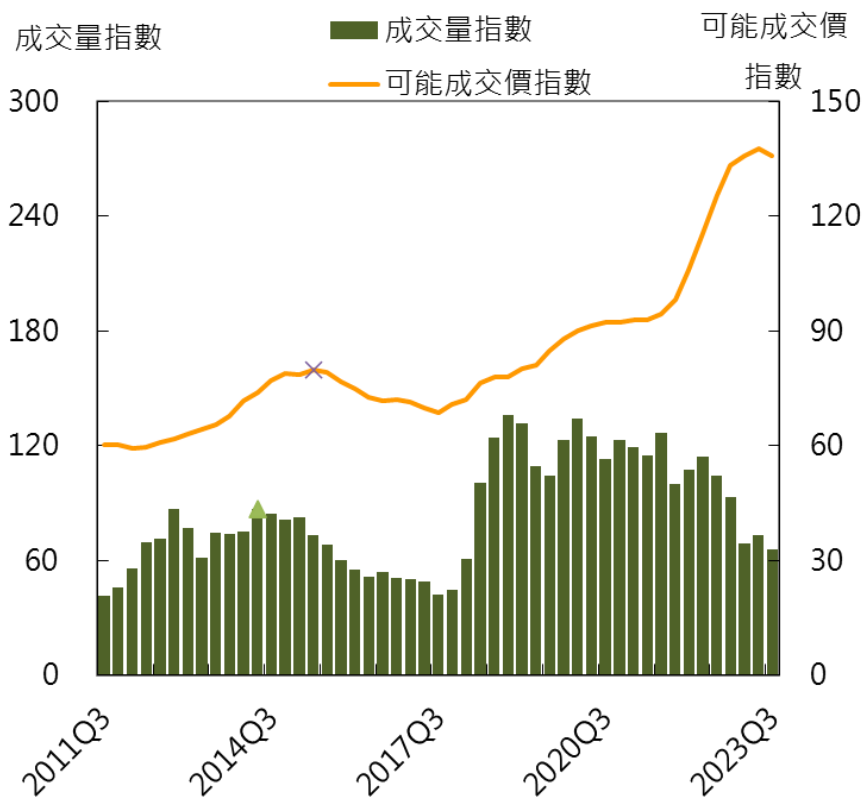
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q2波段高點一倍多，**價格仍處高檔**
- 本波成交量**超過**2014Q3波段高點七成，**本季衝高回落**

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)



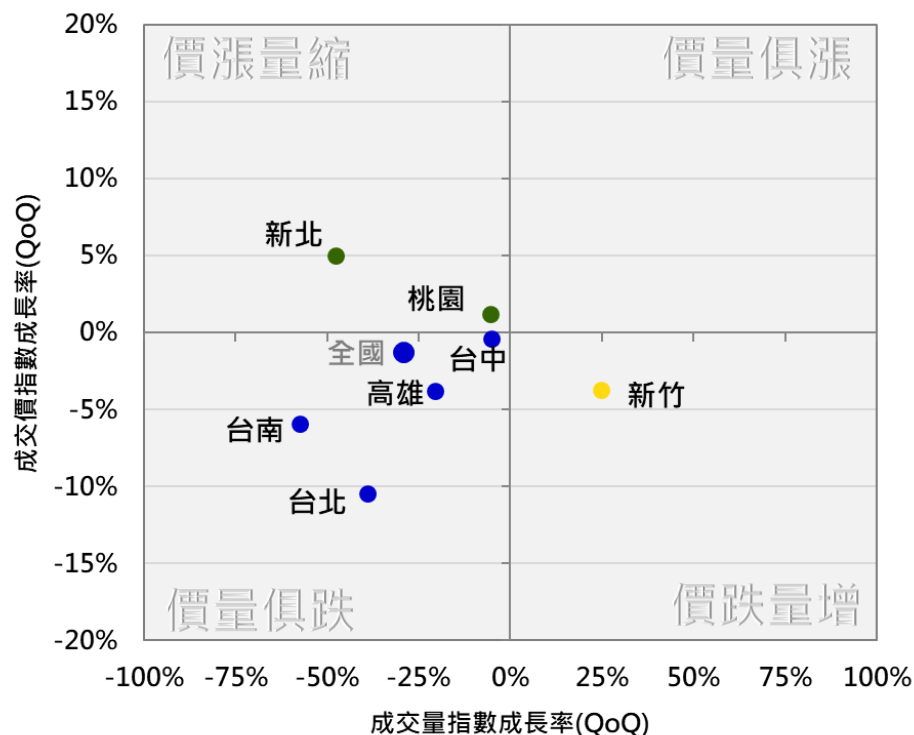
高雄價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q2波段高點七成，**價格仍處高檔**
- 本波成交量**超過**2014Q2波段高點七成多，**成交量持續下降**

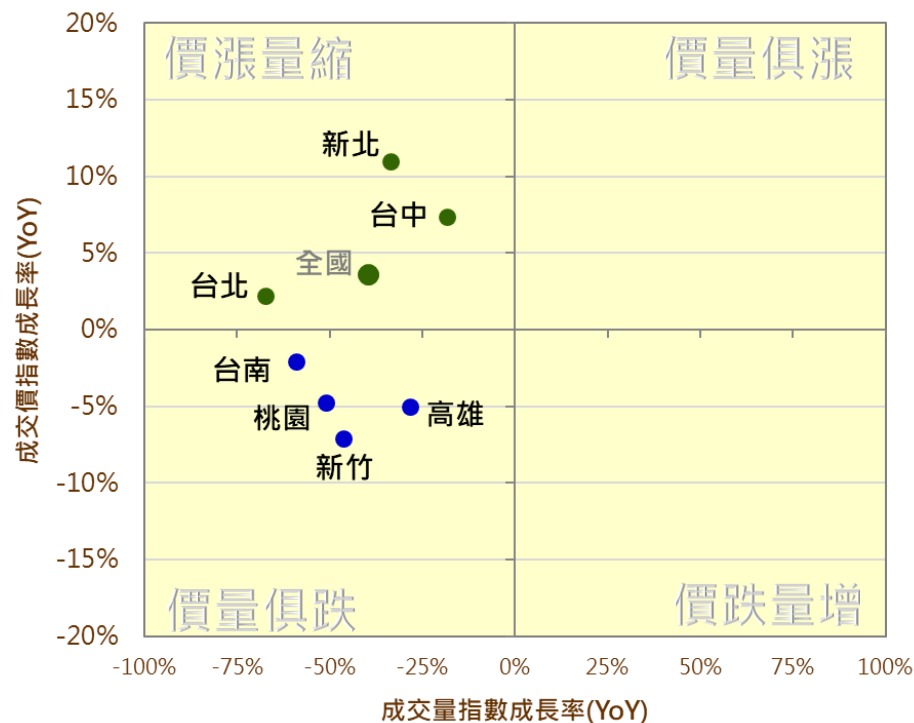
價量綜合評估

相較上一季



註：四象限圖係依價量指數變化製作

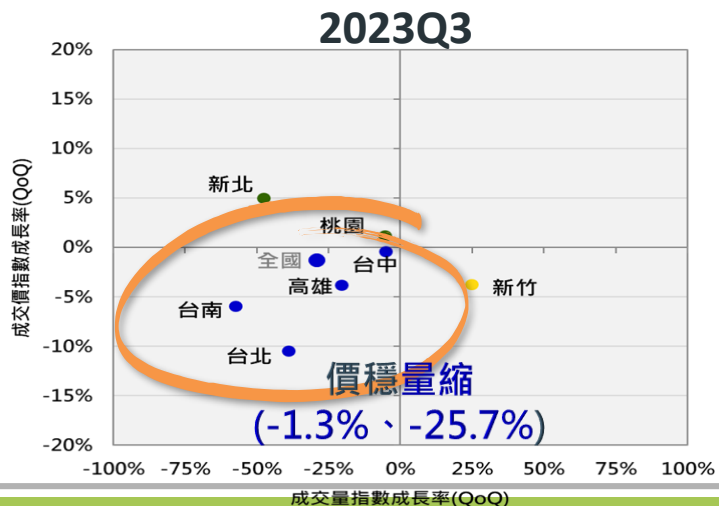
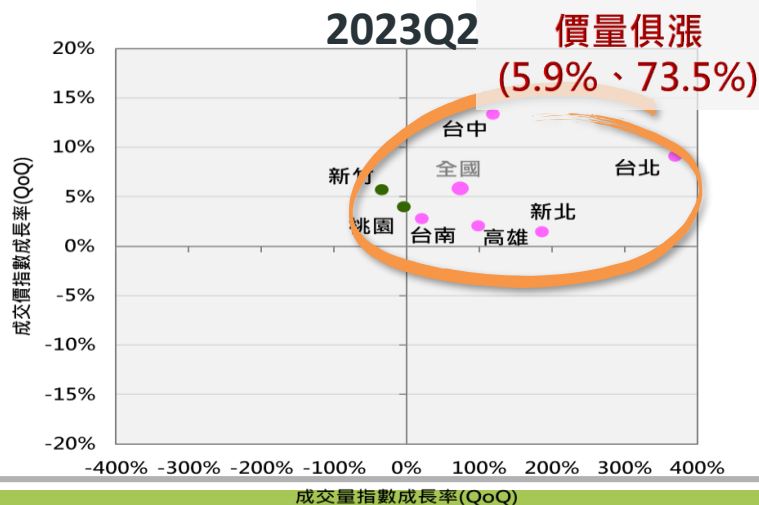
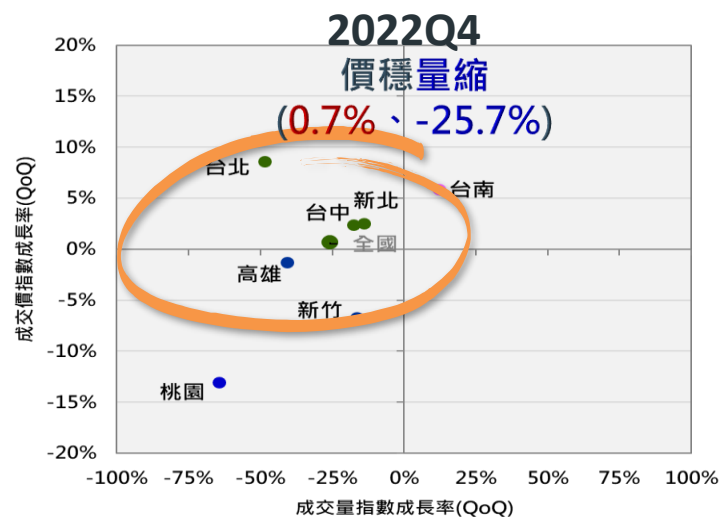
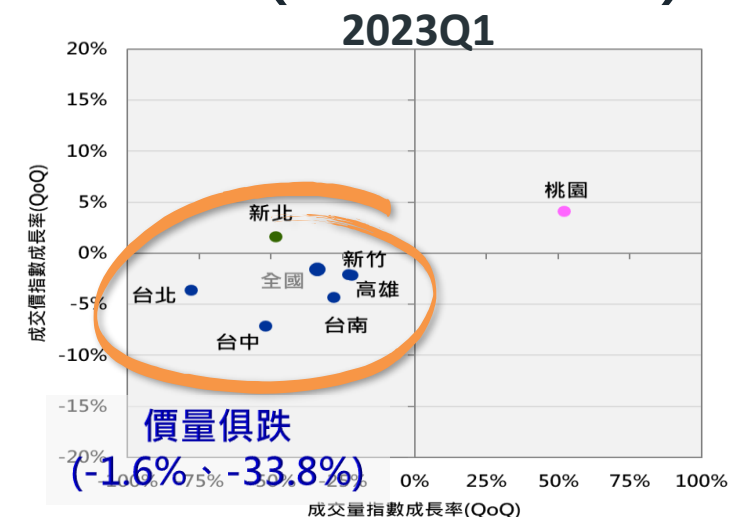
相較去年同季



■ 相較上一季，**新北及桃園成交價上漲**，其餘地區**下跌**；**新竹成交量增加**，其餘地區**減少**

■ 相較去年同季，**雙北及台中成交價上漲**，**桃竹及南高下跌**；**成交量全面減少**

❖ 價量變化(相較上一季)



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		136.88	48.91 萬元/坪	-1.27% (△)	3.57% (△)
議價率		73.88	8.18%	0.55 (++)	0.06 (△)
開價		136.98	53.27 萬元/坪	-0.68% (△)	7.09% (++)
推案量	金額	106.67	3,467 億元	-16.32% (-)	-24.41% (-)
	戶數	92.67	18700戶	-17.68% (--)	-27.52% (---)
30天銷售率		67.97	9.69%	-1.55 (--)	-1.91 (-)
30天成交量指數	金額	71.45	--	-27.83% (--)	-36.84% (-)
	戶數	63.07	--	-29.00% (---)	-39.43% (--)

全國開價及成交價持穩，推案量及成交量均減少。本季在受到總統大選干擾下，**推案量減少**，因市場變數仍多影響銷售者購屋信心，並進而影響成交表現。由於房價下修有限，低總價小宅成市場主流，考慮購屋者負擔能力，政府推出新青安貸款，期望能照顧到民眾自住購屋需求，對於房市的影響須持續觀察。綜合本季房市為**價穩量縮**，**房市表現偏弱**，呈現**修正緩跌格局**。

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		116.65	106.39 萬元/坪	-10.48% (---)	2.22% (Δ)
議價率		64.53	6.55%	1.25 (++)	0.46 (Δ)
開價		116.50	113.85 萬元/坪	-9.29% (---)	6.70% (+)
推案量	金額	69.13	476 億元	-9.09% (Δ)	-26.85% (-)
	戶數	65.52	962戶	-16.49% (Δ)	-43.81% (---)
30天銷售率		57.67	8.06%	-2.95 (--)	-5.77 (---)
30天成交量指數	金額	39.07	--	-33.45% (-)	-57.37% (--)
	戶數	37.79	--	-38.87% (--)	-67.26% (---)

本季台北市成交價大幅下跌，推案戶數最多的是在大同區、北投區及文山區，主推單價110萬元以上產品，佔推案戶數五成多。本季房價漲多回檔，回到一年前起漲點，由於新建案每坪均價仍在百萬以上，以精品小宅總價控制個案銷售率較佳。整體而言，相較上一季**價量俱跌**，**房市表現衰退**；相較去年同季**價穩量縮**，**房市表現偏弱**。

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		140.74	58.75 萬元/坪	4.95% (++)	11.00% (+++)
議價率		67.62	7.36%	0.70 (+)	-0.70 (△)
開價		140.12	63.42 萬元/坪	5.75% (++)	14.02% (+++)
推案量	金額	94.07	775 億元	-26.51% (-)	-15.13% (-)
	戶數	94.37	4403戶	-26.35% (-)	-16.44% (△)
30天銷售率		67.47	8.29%	-3.37 (--)	-2.15 (-)
30天成交量指數	金額	61.33	--	-47.76% (--)	-32.60% (-)
	戶數	63.59	--	-47.65% (---)	-33.63% (-)

本季新北市成交價中幅上漲，推案戶數最多的是在淡水區、林口區及泰山區，主推單價60萬元以下產品，佔推案戶數七成多。由於市中心素地逐漸稀缺，推案地點轉往林口、泰山、五股、淡水等相對低基期區域，致房價迅速攀高，部分個案單價創新高，致買氣走弱。整體而言，相較上一季與去年同季皆為**價漲量縮**，價量背離，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		137.63	37.96 萬元/坪	1.15% (+)	-4.75% (---)
議價率		63.49	7.21%	1.84 (+)	-2.29 (--)
開價		135.84	40.91 萬元/坪	3.16% (+)	-4.02% (---)
推案量	金額	80.02	366 億元	-9.35% (-)	-57.66% (---)
	戶數	73.93	2805戶	8.81% (Δ)	-48.30% (--)
30天銷售率		64.63	8.74%	-1.30 (-)	-0.47 (Δ)
30天成交量指數	金額	51.03	--	-21.09% (-)	-59.80% (--)
	戶數	47.53	--	-5.29% (Δ)	-50.92% (--)

本季桃園市成交價小幅上漲，推案戶數最多的是在龜山區、中壢區及蘆竹區，主推單價40萬元以上產品，佔推案戶數七成。主要推案地點仍為機捷沿線重劃區，因供給仍處高水位，本季推案金額年減五成多。房價相對低優勢吸引雙北外溢買盤湧入，人口顯著成長也帶動房市熱絡。整體而言，相較上一季**價漲量穩**，**房市表現偏熱**；與去年同季相比**價量俱跌**，**房市表現衰退**。

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		159.46	46.13 萬元/坪	-3.74% (--)	-7.10% (--)
議價率		54.89	6.11%	-0.59 (△)	0.66 (△)
開價		159.60	49.13 萬元/坪	-4.34% (-)	-1.08% (△)
推案量	金額	101.28	163 億元	8.84% (△)	-44.89% (--)
	戶數	81.09	789戶	29.77% (+)	-19.33% (-)
30天銷售率		49.93	10.45%	-0.40 (△)	-5.21 (-)
30天成交量指數	金額	50.41	--	4.86% (△)	-63.22% (--)
	戶數	40.46	--	25.03% (△)	-46.16% (--)

本季新竹縣市成交價中幅下跌，推案戶數較多的是在新竹市，主推單價40萬元以上產品。新竹過去受惠科園題材房價狂飆，本季在缺乏指標案支撐下漲勢熄火，推案地點由高鐵、縣治特區等精華地段外溢到南寮、香山等地區，致開價下跌；主推中小坪數產品，推案戶數季增三成。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**。

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		153.41	47.23 萬元/坪	-0.42% (△)	7.36% (+)
議價率		60.11	6.44%	-0.26 (△)	-0.86 (-)
開價		151.27	50.48 萬元/坪	-0.70% (△)	9.90% (+)
推案量	金額	162.75	1,032 億元	8.14% (△)	17.57% (+)
	戶數	92.02	4867戶	-0.67% (△)	-13.04% (△)
30天銷售率		81.14	11.40%	-0.53 (△)	-0.73 (△)
30天成交量指數	金額	127.41	--	3.33% (△)	10.53% (△)
	戶數	74.66	--	-5.09% (△)	-18.25% (-)

本季台中市成交價持穩，推案戶數最多的是烏日區、西屯區及北屯區，主推單價50萬元以上產品。在建設及產業雙重題材支撐下，人口穩定成長，總推案金額達千億，為七都唯一推案金額逆勢成長區域；視個案表現，品牌建商推案及自住產品銷售表現較佳，整體銷售率持穩。整體而言，相較上一季價量俱穩，房市表現相對穩定；相較去年同季價漲量縮，房市表現待觀察。

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		142.27	32.42 萬元/坪	-5.95% (---)	-2.10% (-)
議價率		85.68	9.87%	4.47(+++)	1.96 (++)
開價		146.62	35.97 萬元/坪	-1.29% (-)	5.01% (△)
推案量	金額	116.37	219 億元	-37.36% (--)	-48.56% (---)
	戶數	90.78	1494戶	-38.01% (--)	-55.85% (---)
30天銷售率		96.97	12.65%	-5.76 (---)	-0.91 (△)
30天成交量指數	金額	114.43	--	-56.96% (---)	-52.01% (---)
	戶數	88.93	--	-57.41% (---)	-58.81% (---)

本季台南市成交價大幅下跌，推案戶數最多的是在永康區、南區及東區，主推單價未滿40萬元產品。台南房市受惠南科產業鏈及交通建設利多，房價漲幅驚人，因供給仍處高檔且缺乏新的利多議題，建商推案步調趨緩。整體而言，相較上一季與去年同季**價量俱跌**，**房市表現衰退**，長期趨勢仍待觀察。

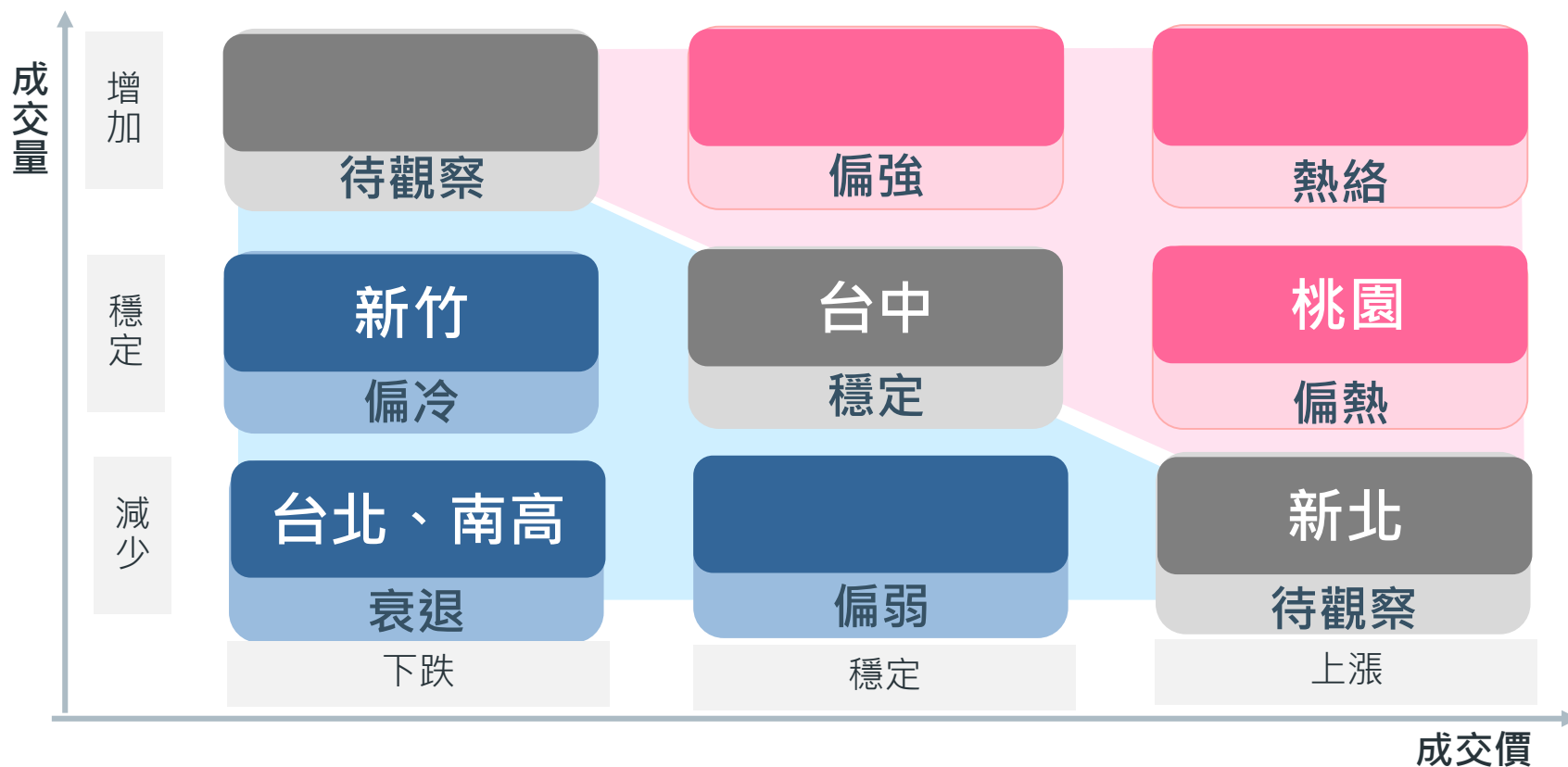
綜合評估 - 高雄市

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		132.58	30.85 萬元/坪	-3.84% (--)	-5.08% (-)
議價率		105.89	12.76%	0.28 (Δ)	3.41 (++)
開價		135.48	35.36 萬元/坪	-3.54% (--)	-0.03% (Δ)
推案量	金額	146.96	435 億元	-38.40% (---)	-21.97% (-)
	戶數	144.26	3380戶	-33.60% (--)	-1.57% (Δ)
30天銷售率		49.33	8.82%	1.45 (+)	-3.27 (-)
30天成交量指數	金額	70.95	--	-26.27% (-)	-43.06% (---)
	戶數	71.16	--	-20.52% (-)	-28.18% (--)

本季高雄市成交價中幅下跌，推案戶數最多的是在楠梓區、鳳山區及橋頭區，主推單價未滿40萬元產品，佔推案戶數八成。過去台積電設廠效應讓高雄房價基期提升，房價維持高檔，買盤追價意願不足，議價率超過一成，為七都中相對較高，成交量急速下滑。整體而言，相較上一季與去年同季皆為**價量俱跌**，**房市表現衰退**。

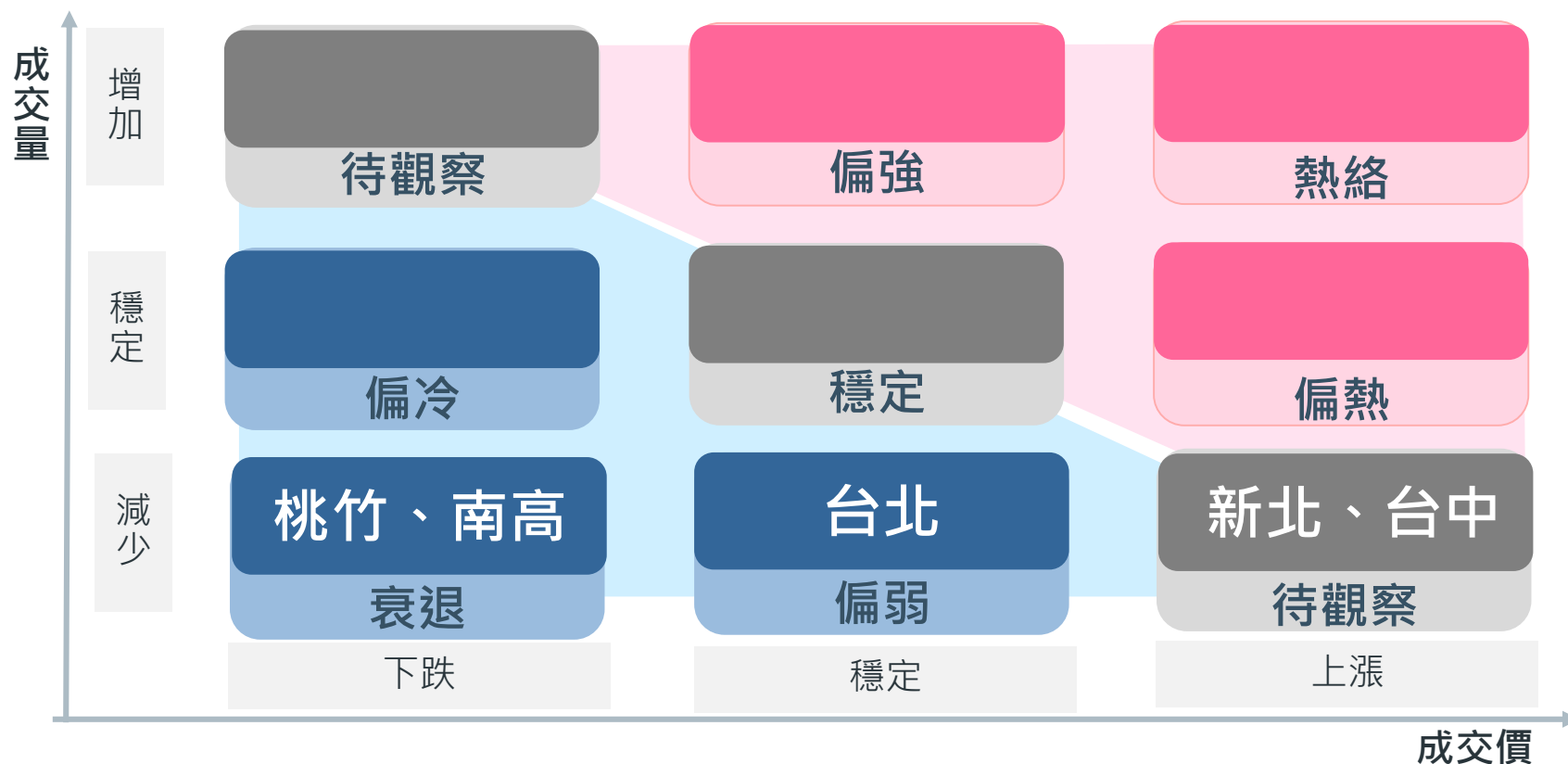
❖ 相較上一季

成交價持穩、成交量減少，整體房市表現**偏弱**。



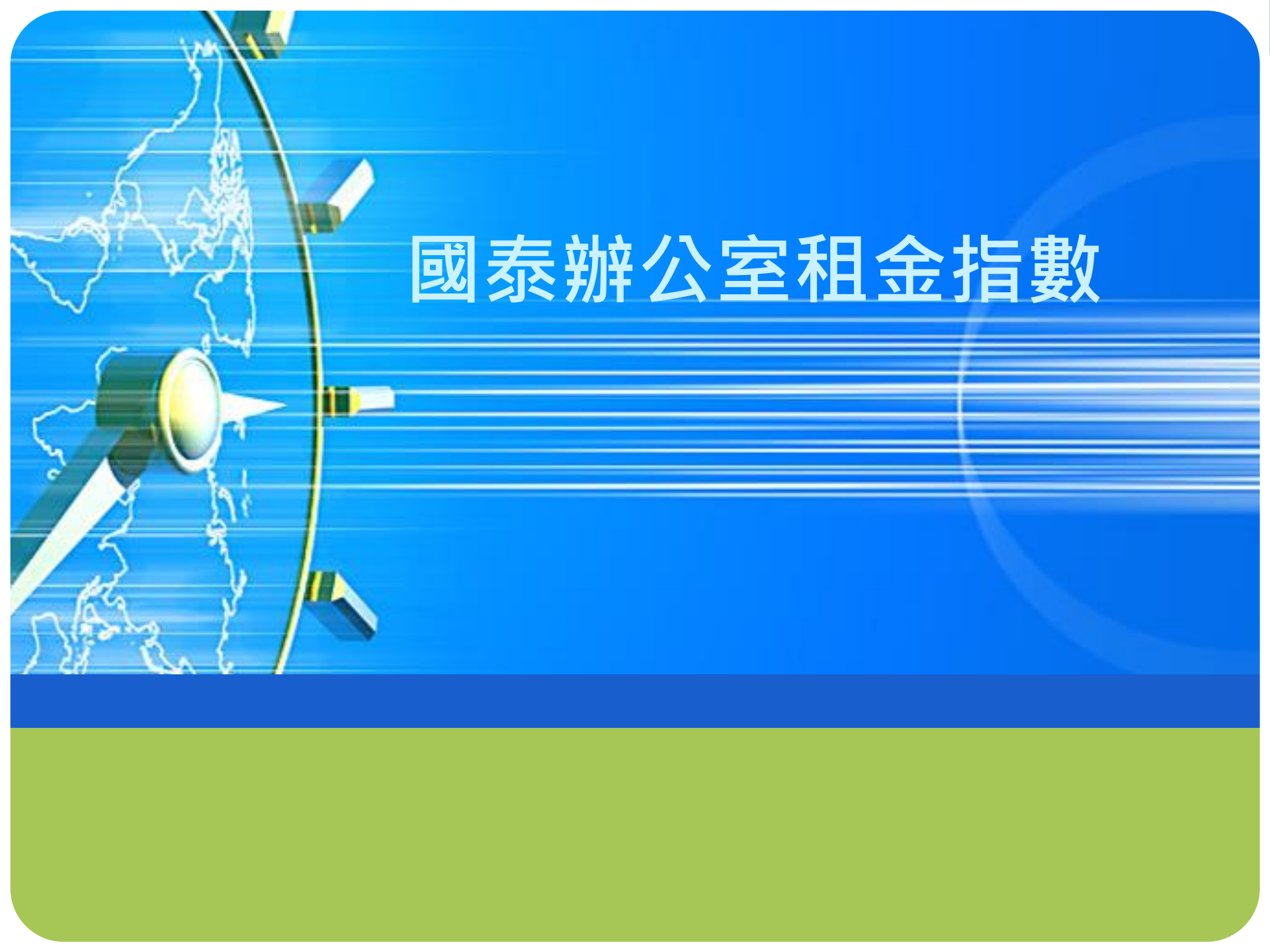
❖ 相較去年同季

成交價持穩、成交量減少，整體房市表現**偏弱**。



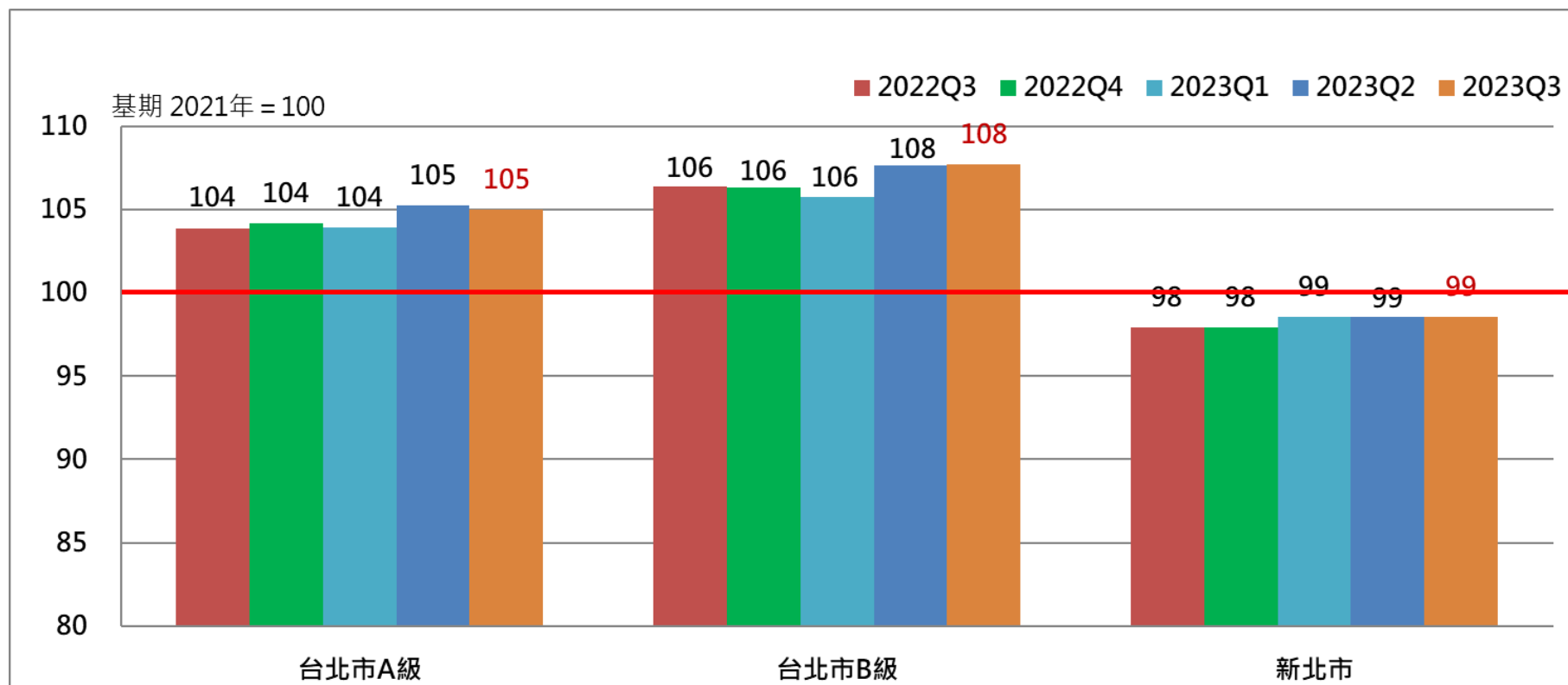
- ❖ 由於全球經貿成長力道仍緩，國內經濟成長不如預期，央行**下修**今年全年**經濟成長率為1.46%**，並維持政策利率不變；建築貸款與購置住宅貸款餘額成長持續走緩，**房市信用管制則未再調整**。
- ❖ 隨「健全房地產市場方案」措施陸續推出，行政院會9月21日通過房屋稅條例部分條文修正草案(俗稱**囤房稅2.0**)，目前立法院進行審議中，預期效果將持續發酵。
- ❖ 從四季移動趨勢觀察，各地區本波**成交價均超過**前次波段**高點**，惟漲勢有趨緩現象；成交量呈現兩極發展，**桃竹以北地區仍處相對低檔**，中南部地區因房價基期低，成交量表現較佳，惟近期均有**下降趨勢**。

- ❖ 上季為了搶在預售屋換約轉售限制政策上路前及避開選舉干擾，推案量大增，房市偏熱；本季在受到**總統大選干擾**下，**推案量減少**；因市場變數仍多影響銷售者購屋信心，並進而影響成交表現。由於房價下修有限，低總價小宅成市場主流，考慮購屋者負擔能力，政府推出**新青安貸款**，期望能照顧到民眾自住購屋需求，對於房市的影響須持續觀察。
- ❖ 綜合本季房市為**價穩量縮**，與第二季房市價漲量穩比較，本季**房市表現偏弱**、呈現**修正緩跌格局**。



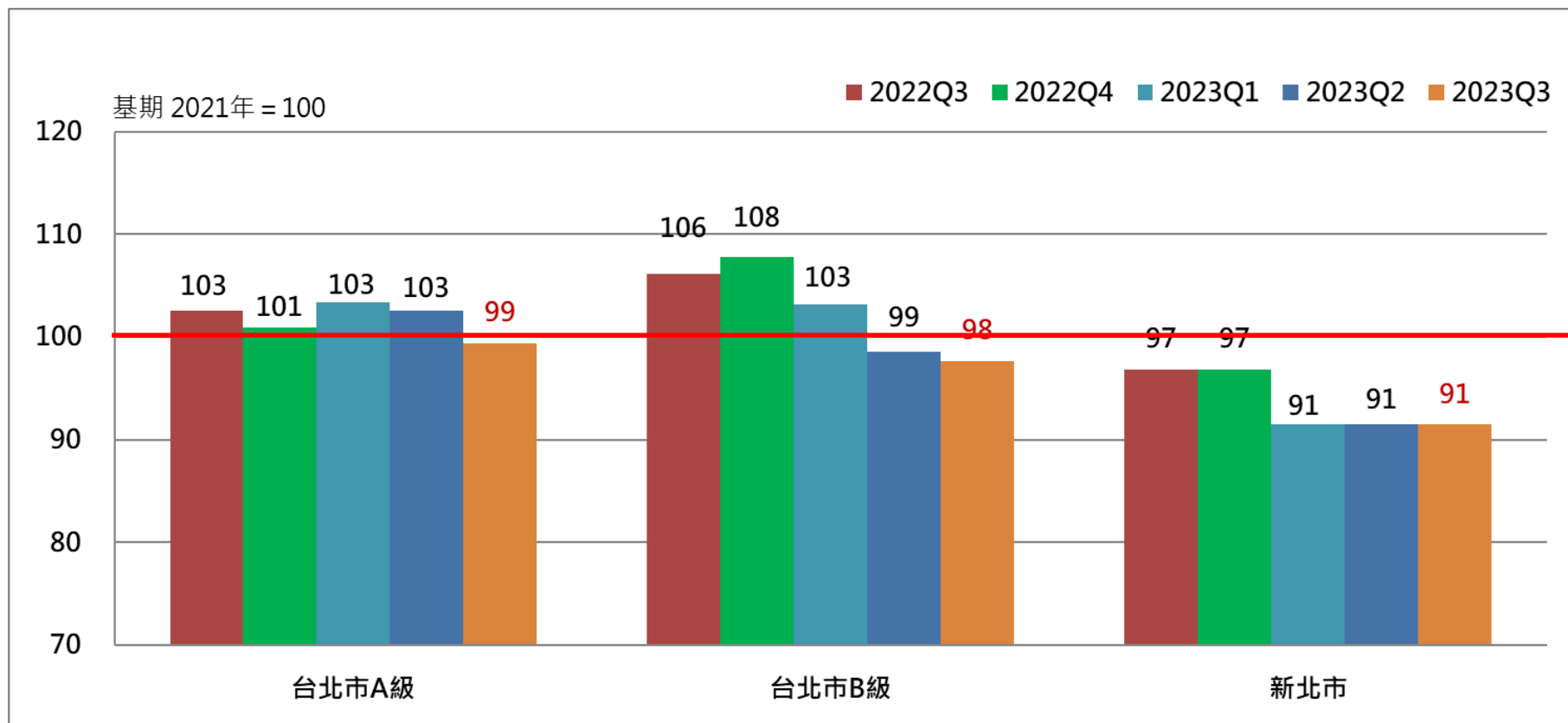
國泰辦公室租金指數

辦公室租金開價指數 - 分區



註：因國壽人力調整，本季新北市三重區、新店區辦公室資料未更新，沿用上一季數據。

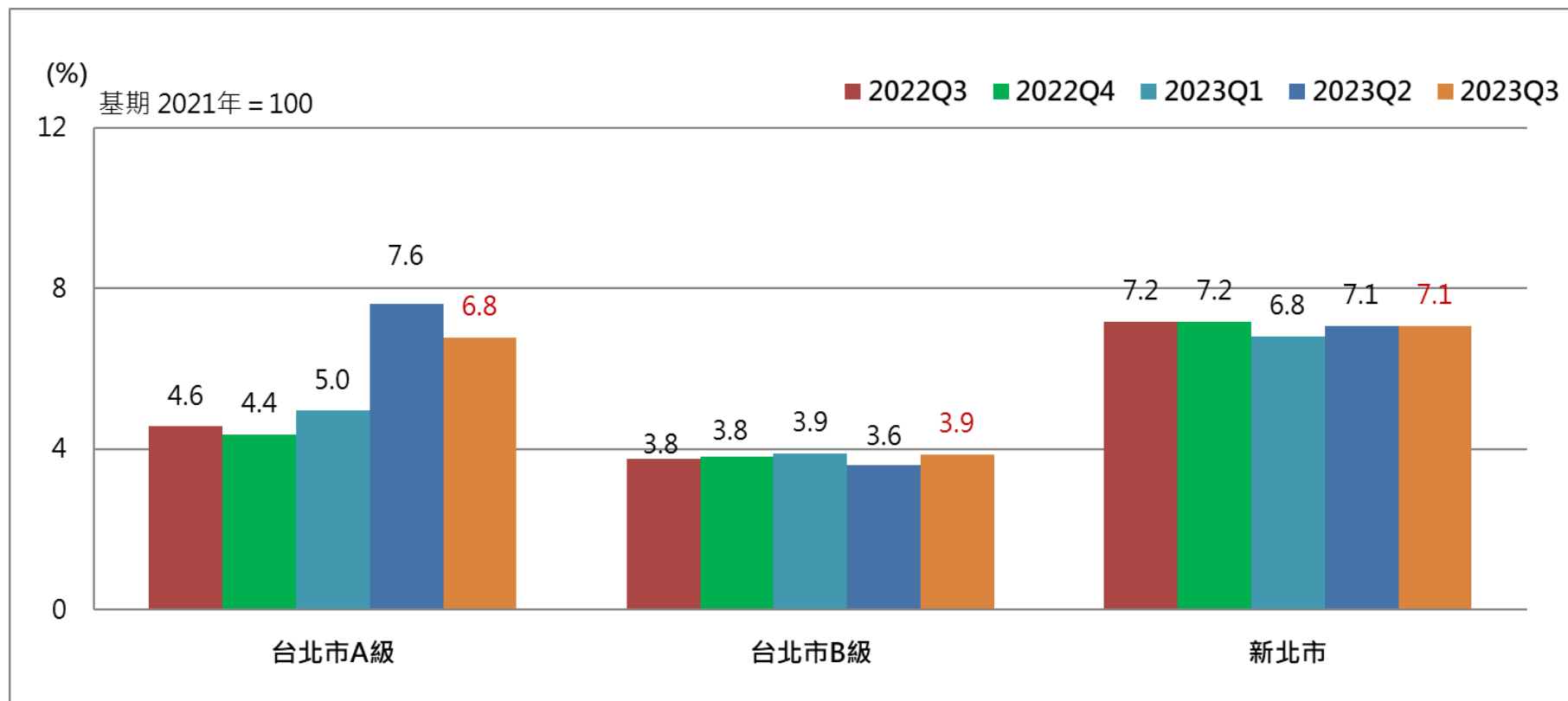
辦公室租金議價率指數 - 分區



註1：新北市板橋辦公室部分標的提高底價、減少讓價，致新北市新北市2023Q1起整體議價率縮減。

註2：因國壽人力調整，本季新北市三重區、新店區辦公室資料未更新，沿用上一季數據。

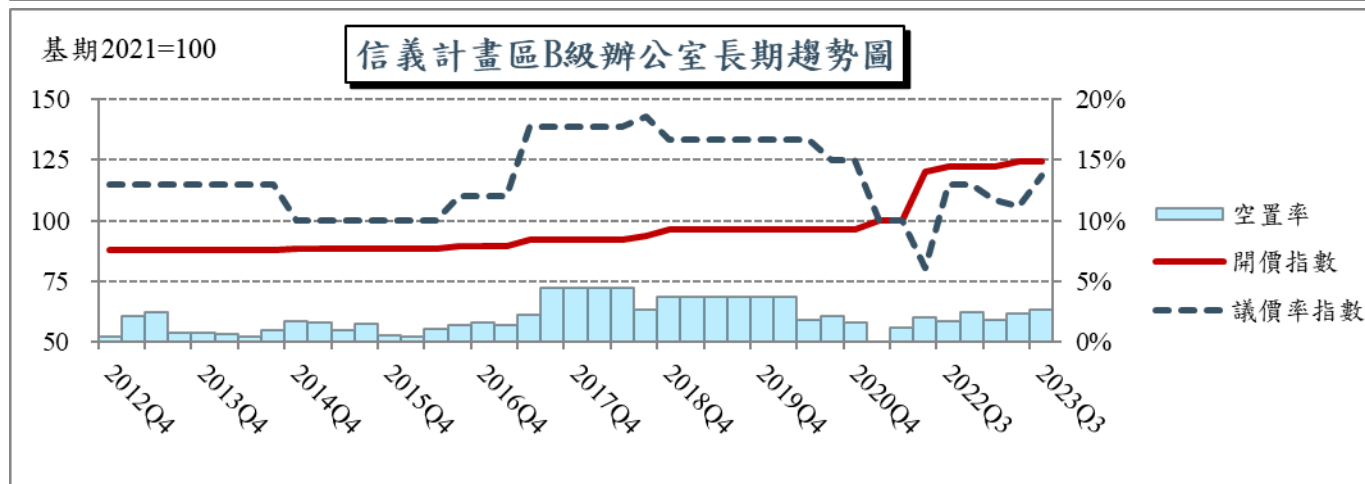
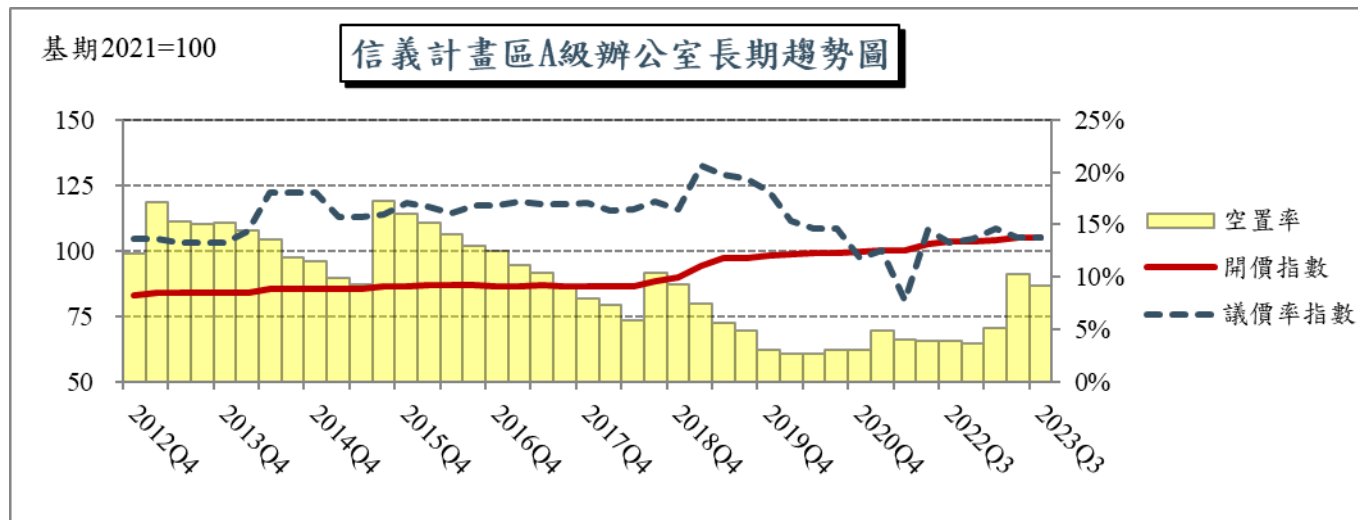
各地區辦公室空置率



註1：因國壽人力調整，本季新北市三重區、新店區辦公室資料未更新，沿用上一季數據。

註2：台北A辦2023Q2新增富邦A25標的，致該季空置率大幅上升，本季部分樓層出租，空置率已下降。

辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區



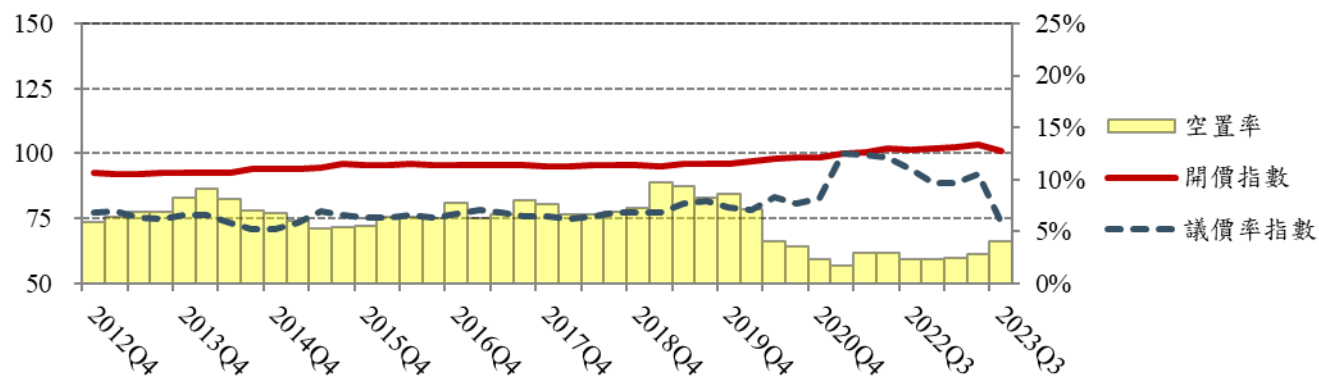
註1：台北市辦公室標的在上一季有大幅度增減，回溯更新至2022Q2，致2022Q1、Q2間有落差

註2：信義計畫B辦部分標的在2022Q3、2023Q3提高開價、讓價幅度增加，致整體議價率擴大

辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南

基期2021=100

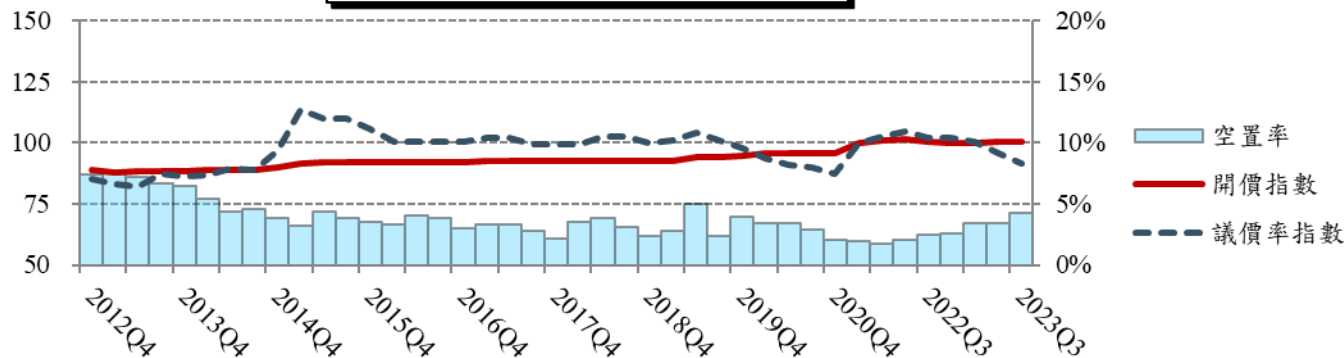
仁愛敦南A級辦公室長期趨勢圖



註：仁愛敦南路段部分A辦調降租金，開價下跌，讓價空間減少，致議價率縮小。

基期2021=100

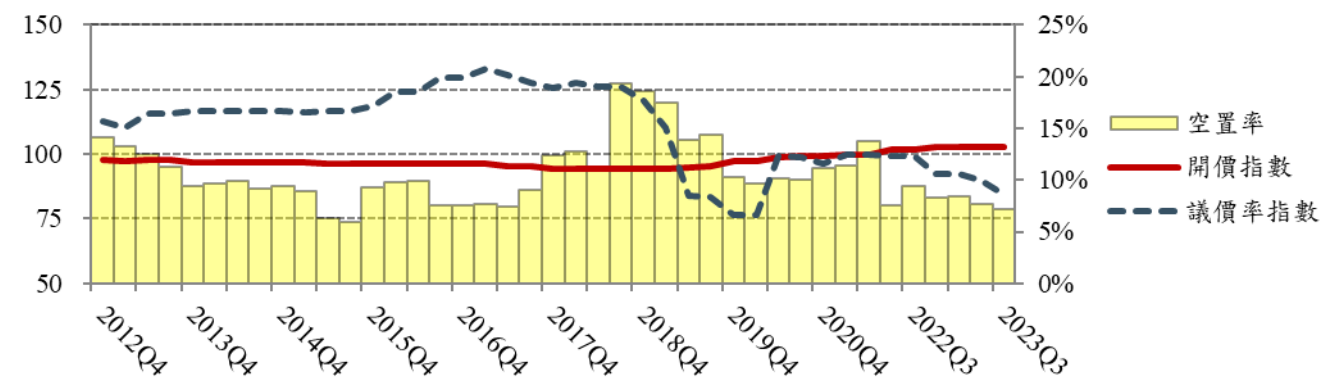
仁愛敦南B級辦公室長期趨勢圖



辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生

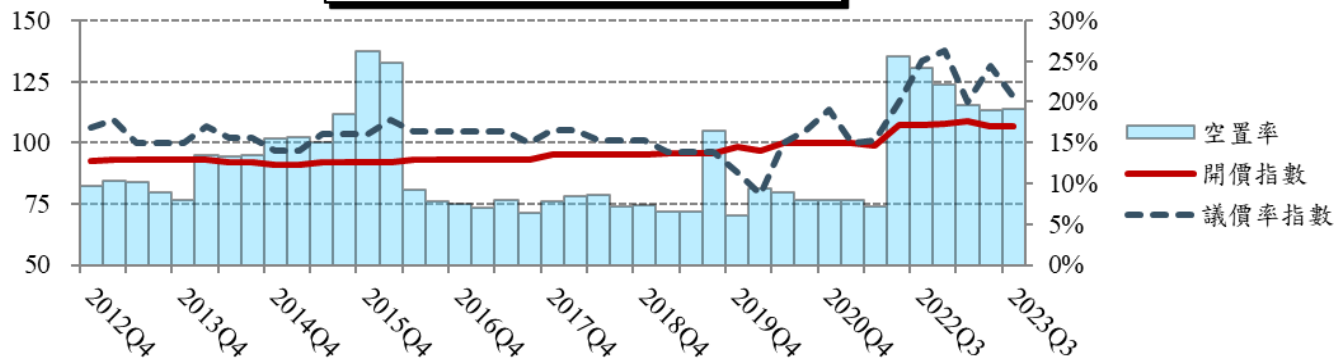
基期2021=100

敦北民生A級辦公室長期趨勢圖



基期2021=100

敦北民生B級辦公室長期趨勢圖

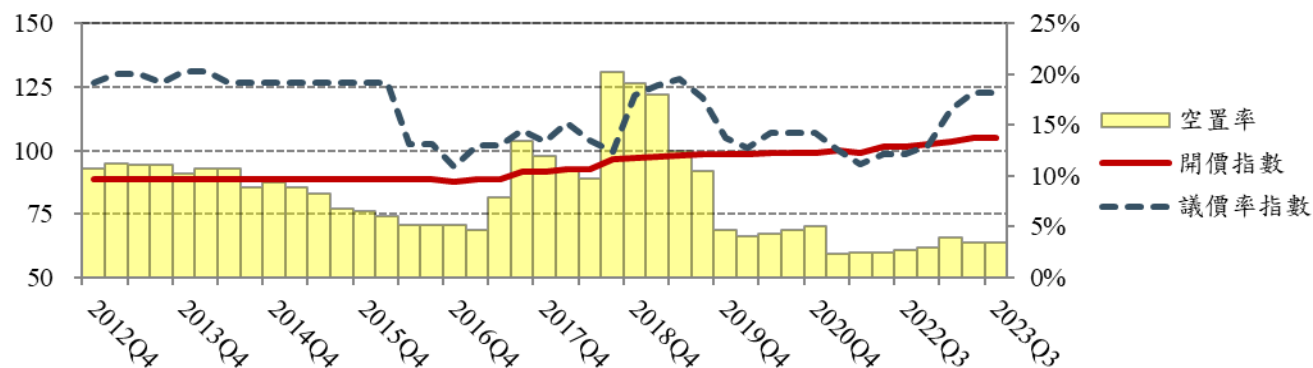


註：敦北民生B辦某辦公樓的空置坪數達六成，致該路段整體空置率近二成。

辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國

基期2021=100

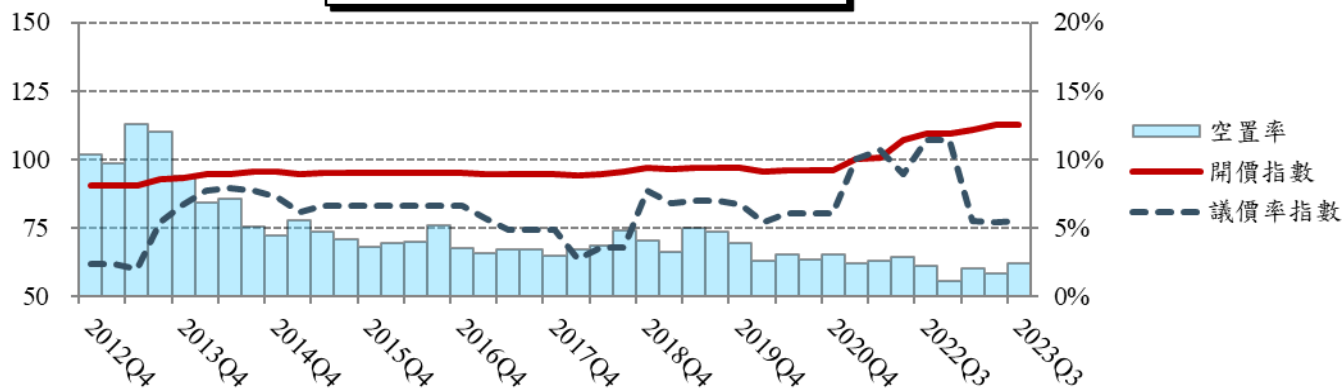
民生建國A級辦公室長期趨勢圖



註：民生建國A辦其中一標的自2023Q1起提高開價、讓價幅度增加，致該路段整體議價率擴大

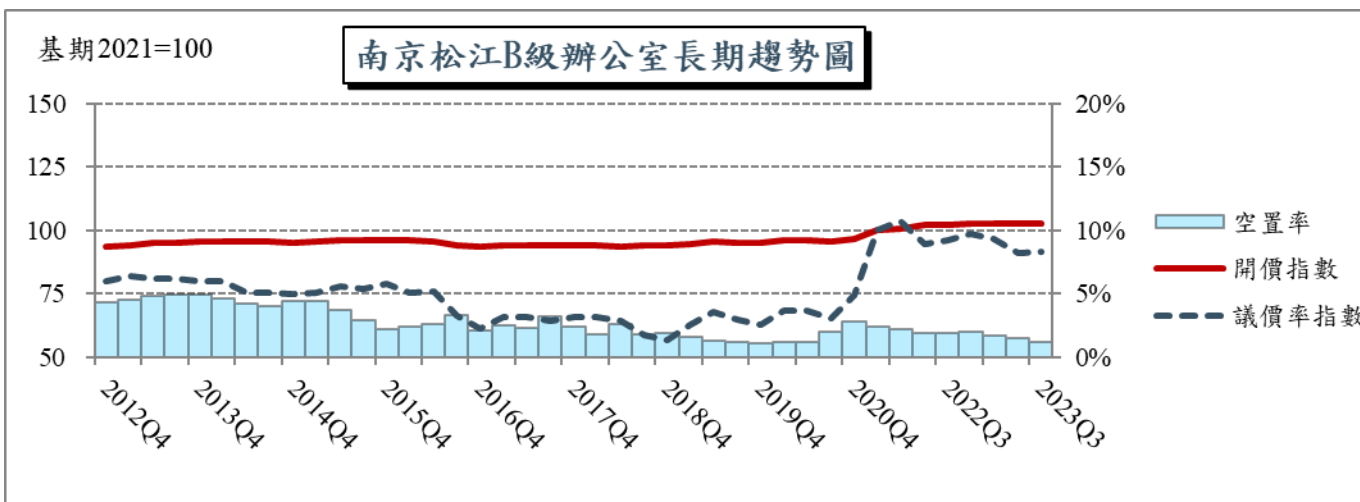
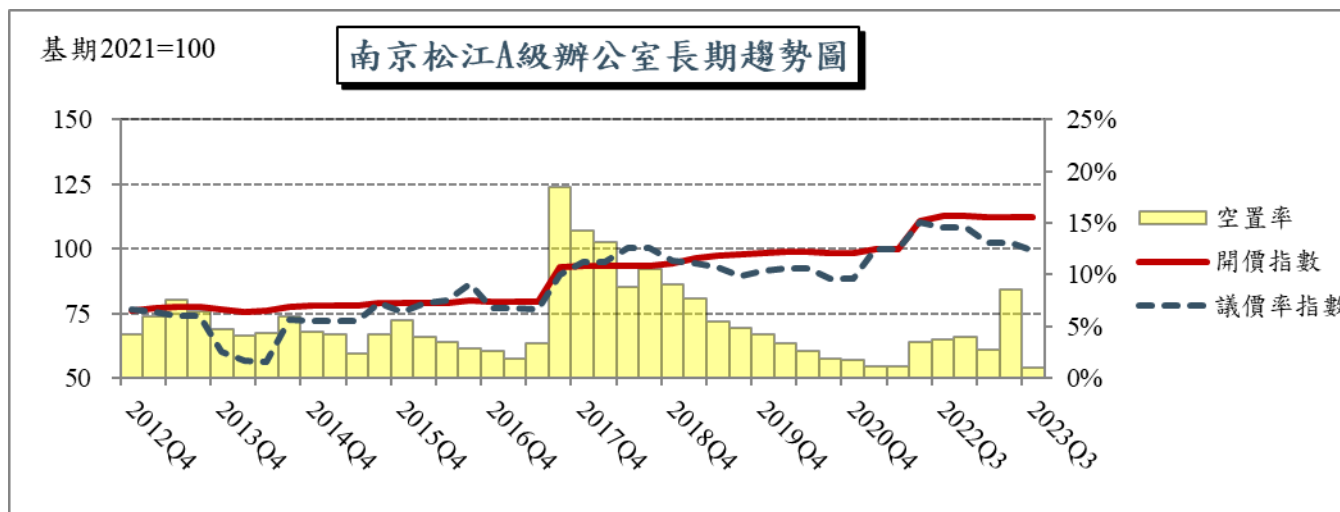
基期2021=100

民生建國B級辦公室長期趨勢圖

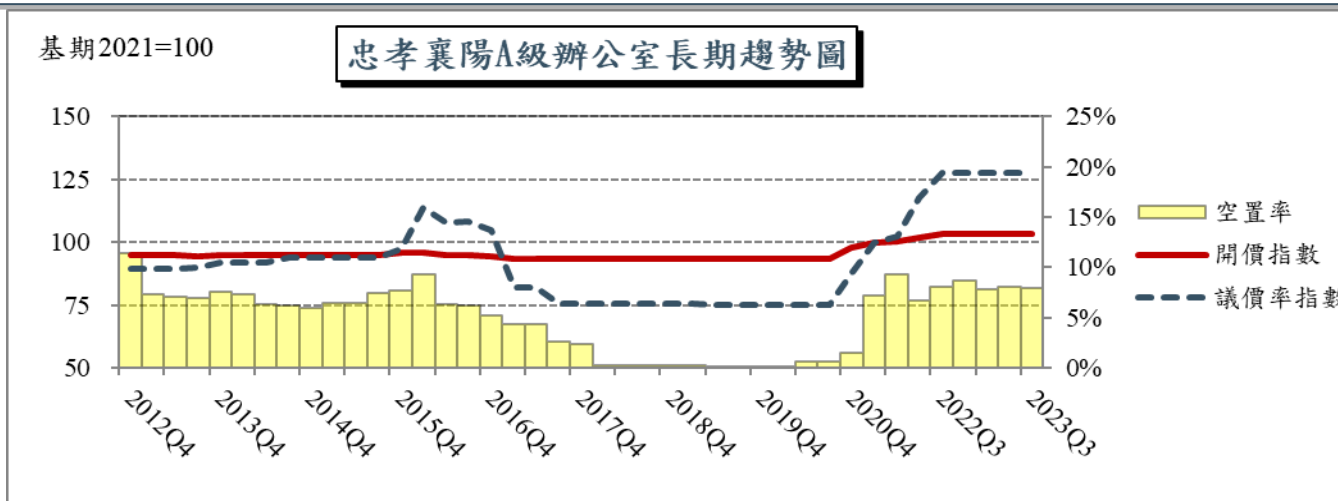


註：民生建國B辦部分標的提高底價減少讓價，致2023Q1起議價率大幅縮小。

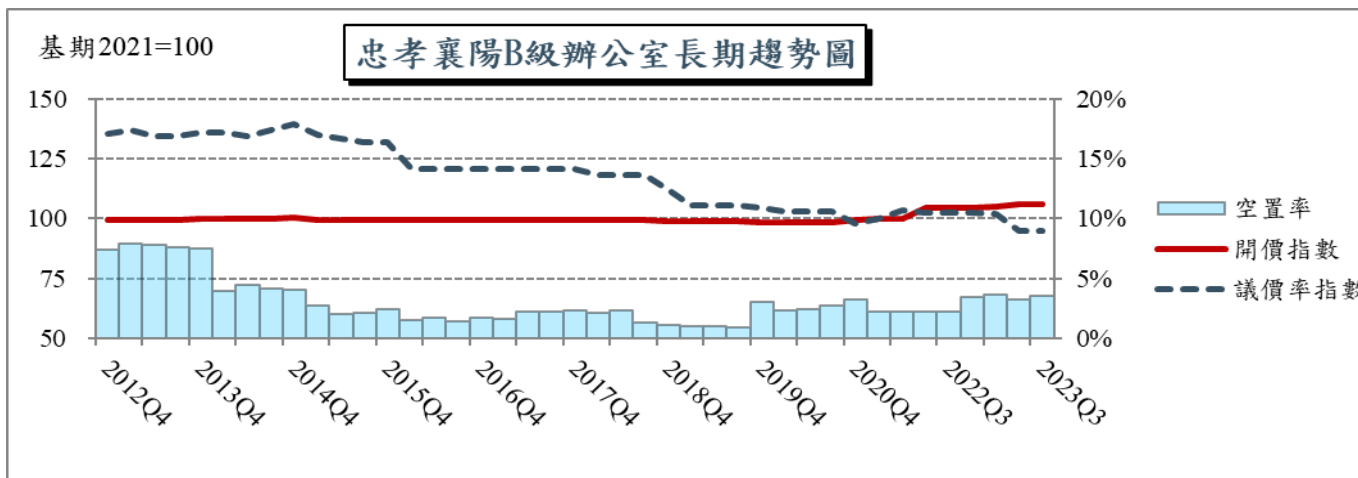
辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江



辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽

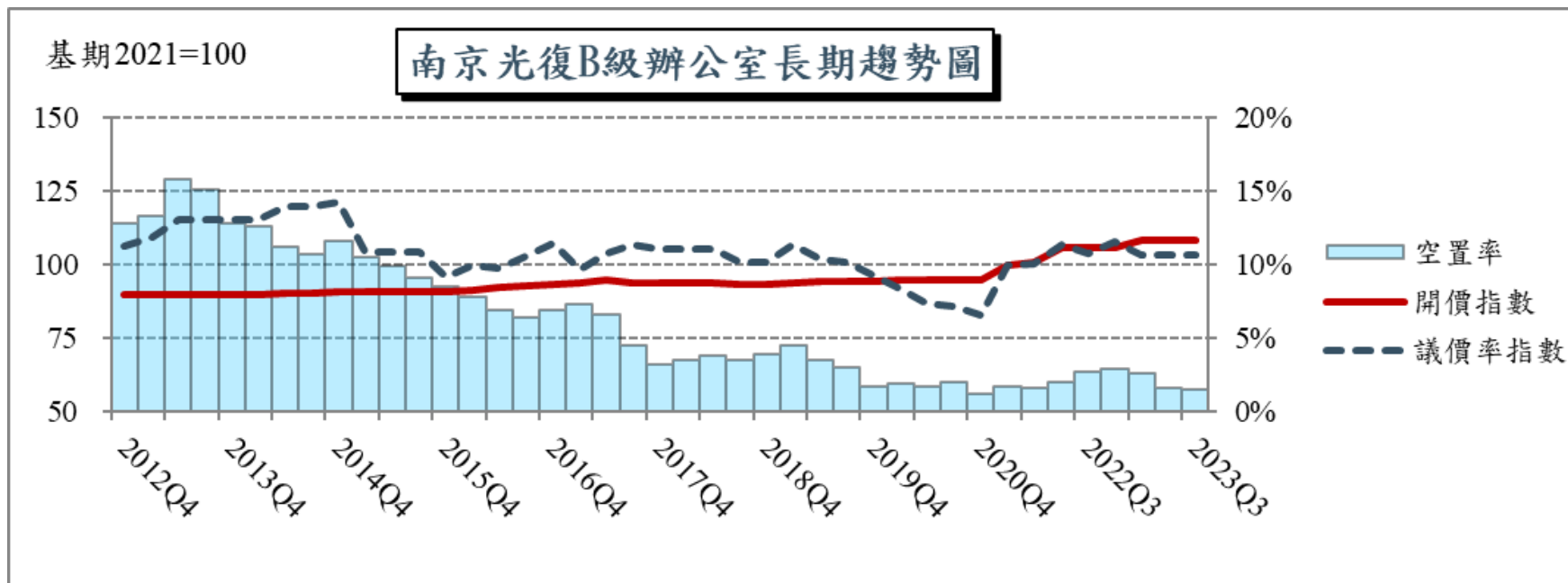


註：2021Q4起，疫情趨緩後重新進行辦公室市調，忠孝襄陽路段A辦某標的開價及讓價提高，致議價率擴大。



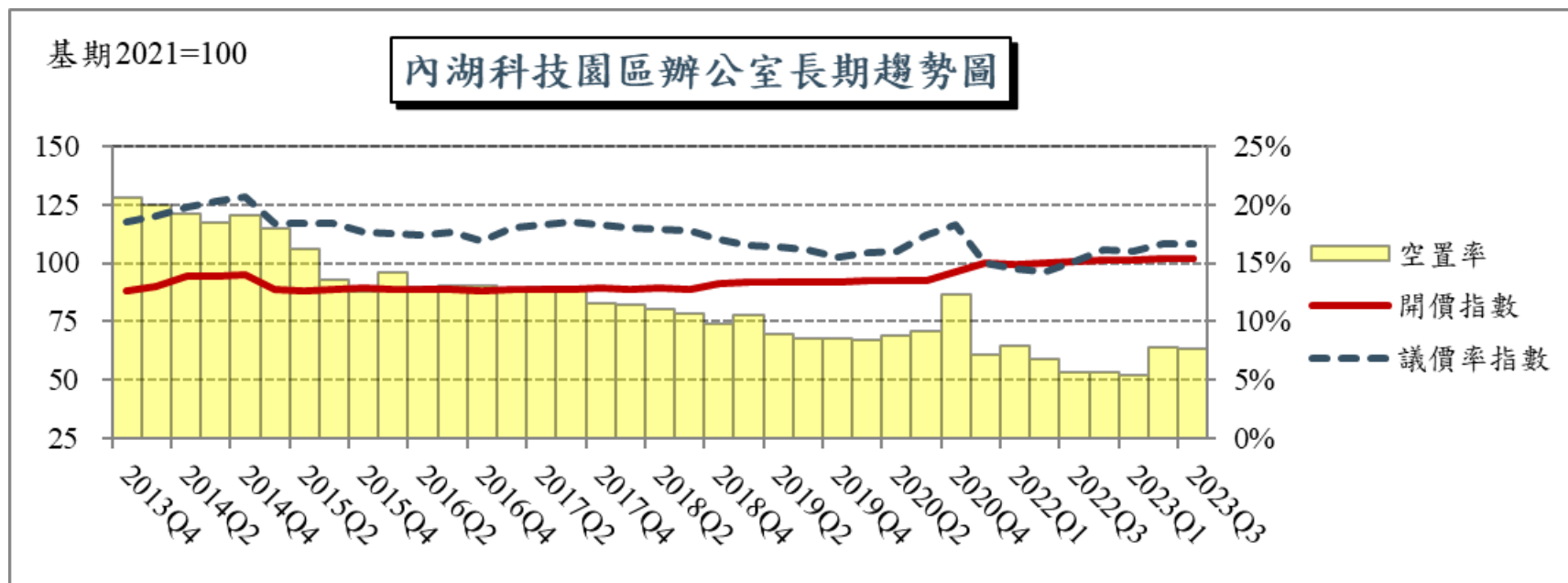
註：忠孝襄陽路段B辦部分標的提高底價、減少讓價，致2023Q1起議價率縮小。

辦公室租金指數長期趨勢 - 南京光復B辦



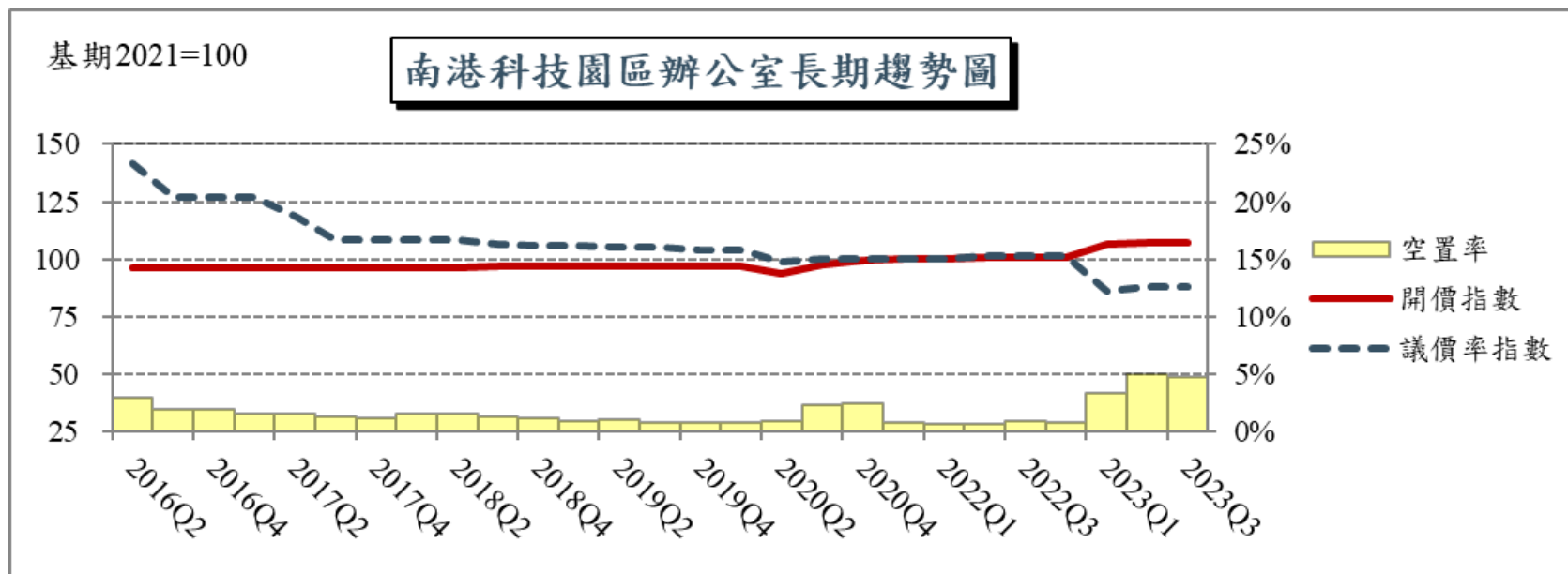
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

辦公室租金指數長期趨勢 - 內湖科技園區



註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

辦公室租金指數長期趨勢 - 南港科技園區



註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

❖ 開價

- 相較上一季，各地區皆**維持穩定**；相較去年同季，南港科技園區**大幅上漲**，台北市A辦、台北市B辦及內科園區**微幅上漲**，其他地區**維持穩定**。

❖ 議價率

- 相較上一季，各地區皆**維持穩定**；相較去年同季，南港科技園區**大幅縮減**，其他地區**維持穩定**。

❖ 空置率

- 相較上一季，各地區皆**維持穩定**；相較去年同季，台北市A辦、南港科技園區**大幅上升**，內科園區**微幅上升**，其他地區**維持穩定**。



敬請指教！



國泰建設

Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.

Cathay Real Estate Development Co., Ltd.