



國泰房地產指數季報

2024年第4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：吳世道、楊智傑、陳韋穎

❖ 國泰建設公司 開發部

1

背景介紹

2

2024Q4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2024年第4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

The background features a 3D globe on the left side, with a magnifying glass positioned over it. Several data points or markers are scattered around the globe. The background is a vibrant blue with horizontal white lines that create a sense of motion or data flow. The overall aesthetic is modern and technological.

2024Q4市調資料分析

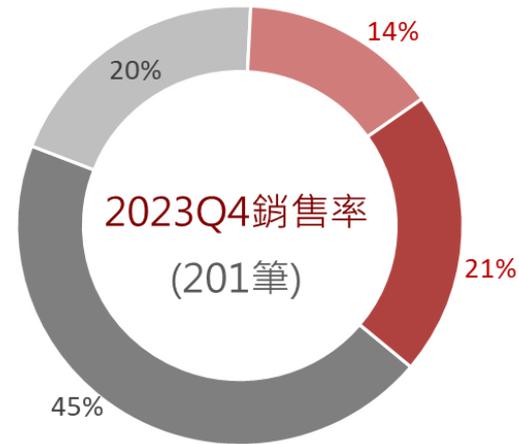
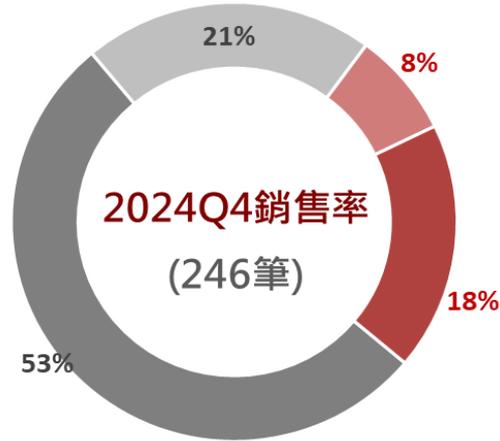
各地區十至十二月趨勢觀察

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(%)
11310	全國	91	17,259,842	7,675	11.18	858	2,334	7.02
11311		85	11,420,929	5,053	12.61	637	2,278	6.86
11312		70	18,301,617	9,268	10.15	941	1,967	7.15
11310	台北	11	5,071,236	1,078	9.37	101	5,298	5.67
11311		9	1,076,759	285	16.49	47	3,620	4.86
11312		7	1,710,409	402	9.45	38	4,614	7.91
11310	新北	18	3,142,381	1,343	9.90	133	2,313	4.07
11311		15	2,721,286	1,147	9.94	114	2,543	4.18
11312		14	4,406,574	3,233	5.81	188	1,353	6.14
11310	桃園	14	2,634,142	1,494	11.38	170	1,708	6.74
11311		6	1,397,490	675	7.41	50	1,973	7.77
11312		9	1,246,827	751	9.72	73	1,821	4.76
11310	新竹	5	1,082,197	308	7.47	23	3,956	7.19
11311		11	838,909	441	13.61	60	1,897	8.68
11312		6	527,739	184	22.28	41	2,843	4.83
11310	台中	17	2,985,456	1,739	8.34	145	1,717	6.94
11311		15	2,745,768	1,042	11.42	119	2,635	7.75
11312		15	6,065,071	1,737	10.07	175	3,492	6.47
11310	台南	18	977,221	743	14.67	109	1,305	7.39
11311		20	1,321,157	858	14.10	121	1,510	6.69
11312		10	1,046,027	785	27.52	216	1,195	4.23
11310	高雄	8	1,367,209	970	18.25	177	1,409	12.71
11311		9	1,319,562	605	20.83	126	2,181	9.12
11312		9	3,298,971	2,176	9.65	210	1,516	11.05

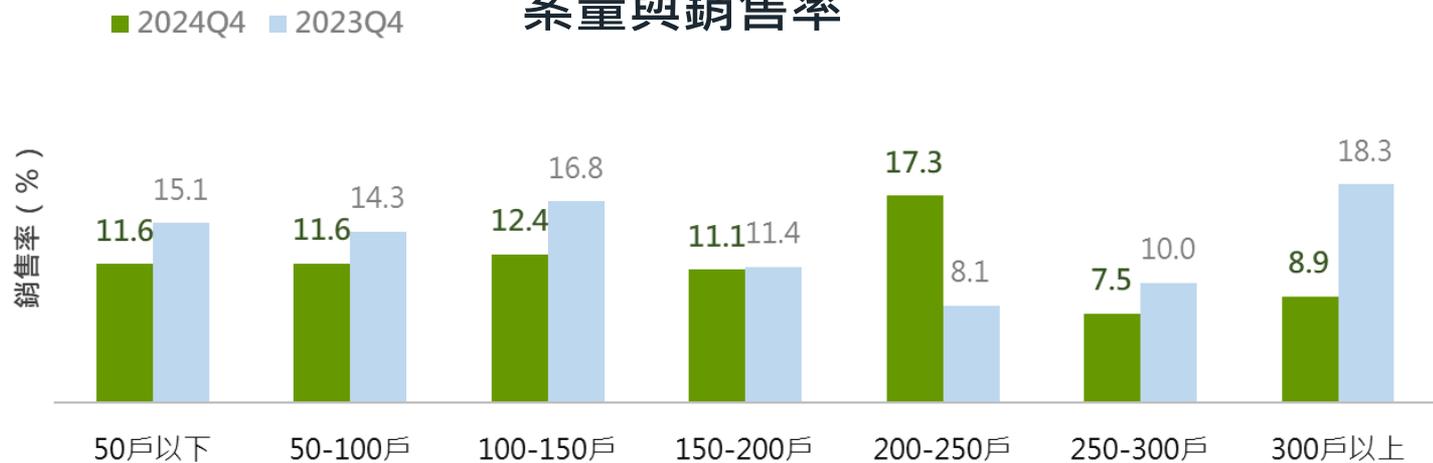
* 主力總價按推案戶數加權計算(大廈、透天合併)·價格均為開價

2024Q4 30天銷售率分布

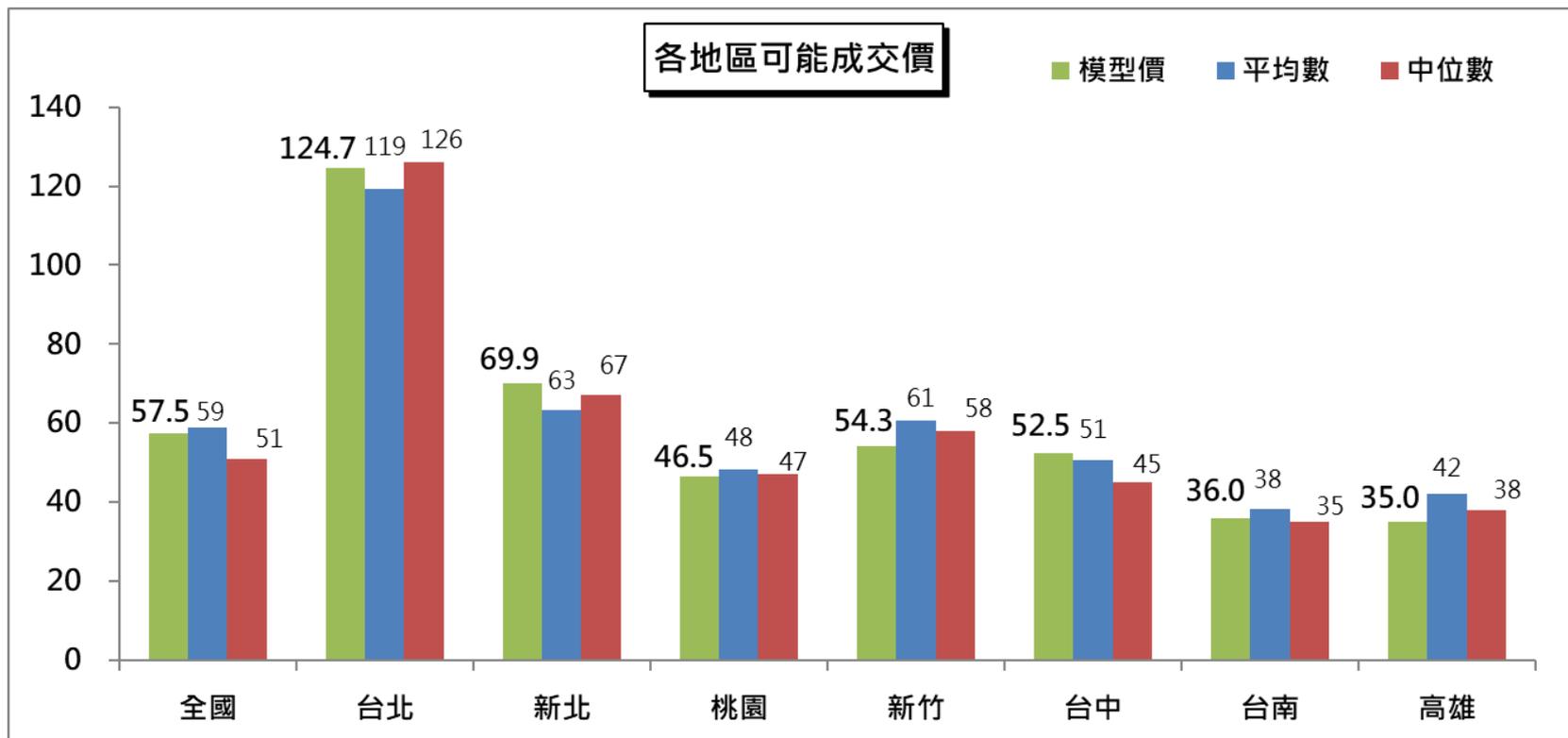
推案個數與銷售率



案量與銷售率

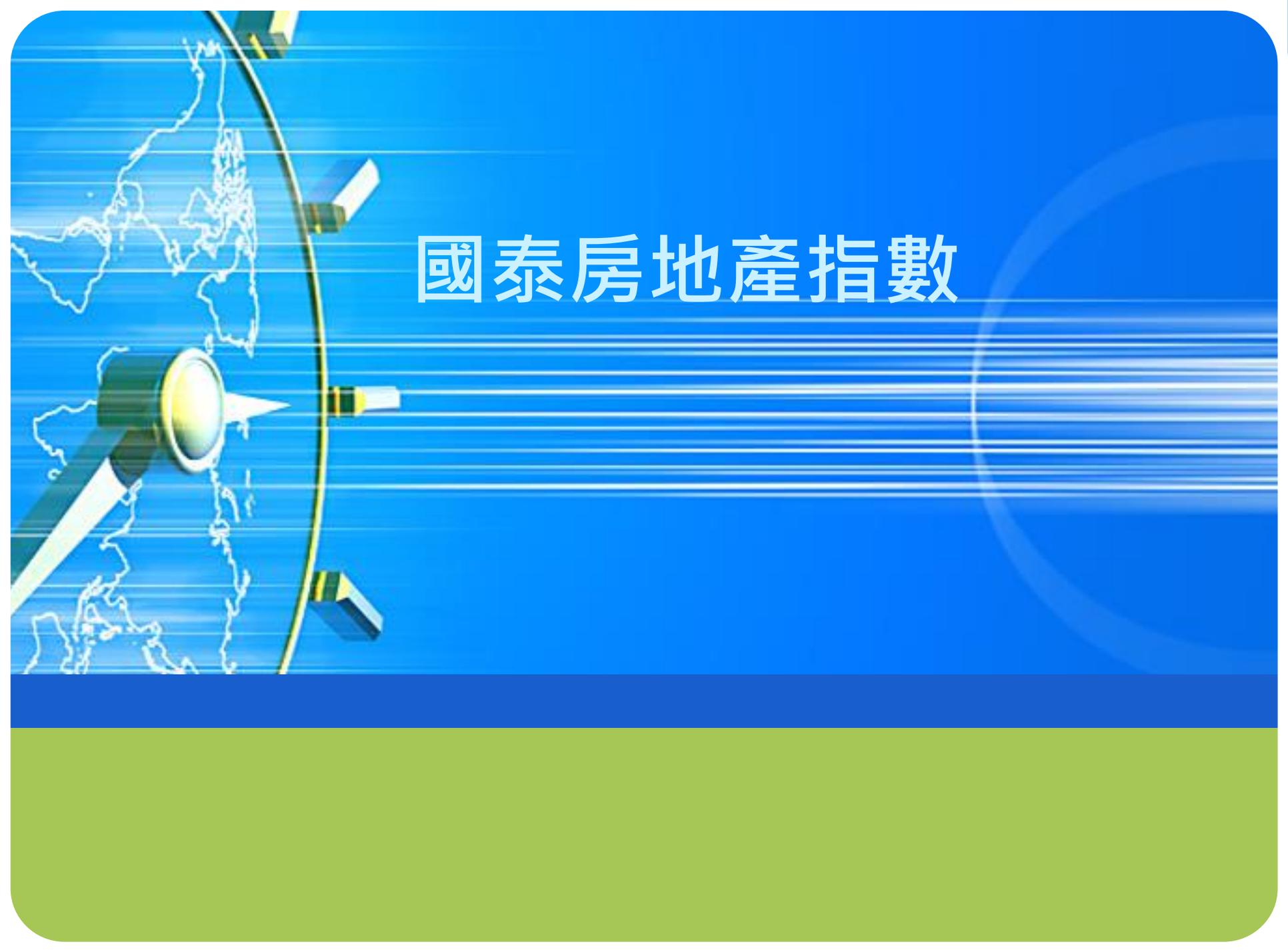


2024Q4各地區可能成交價



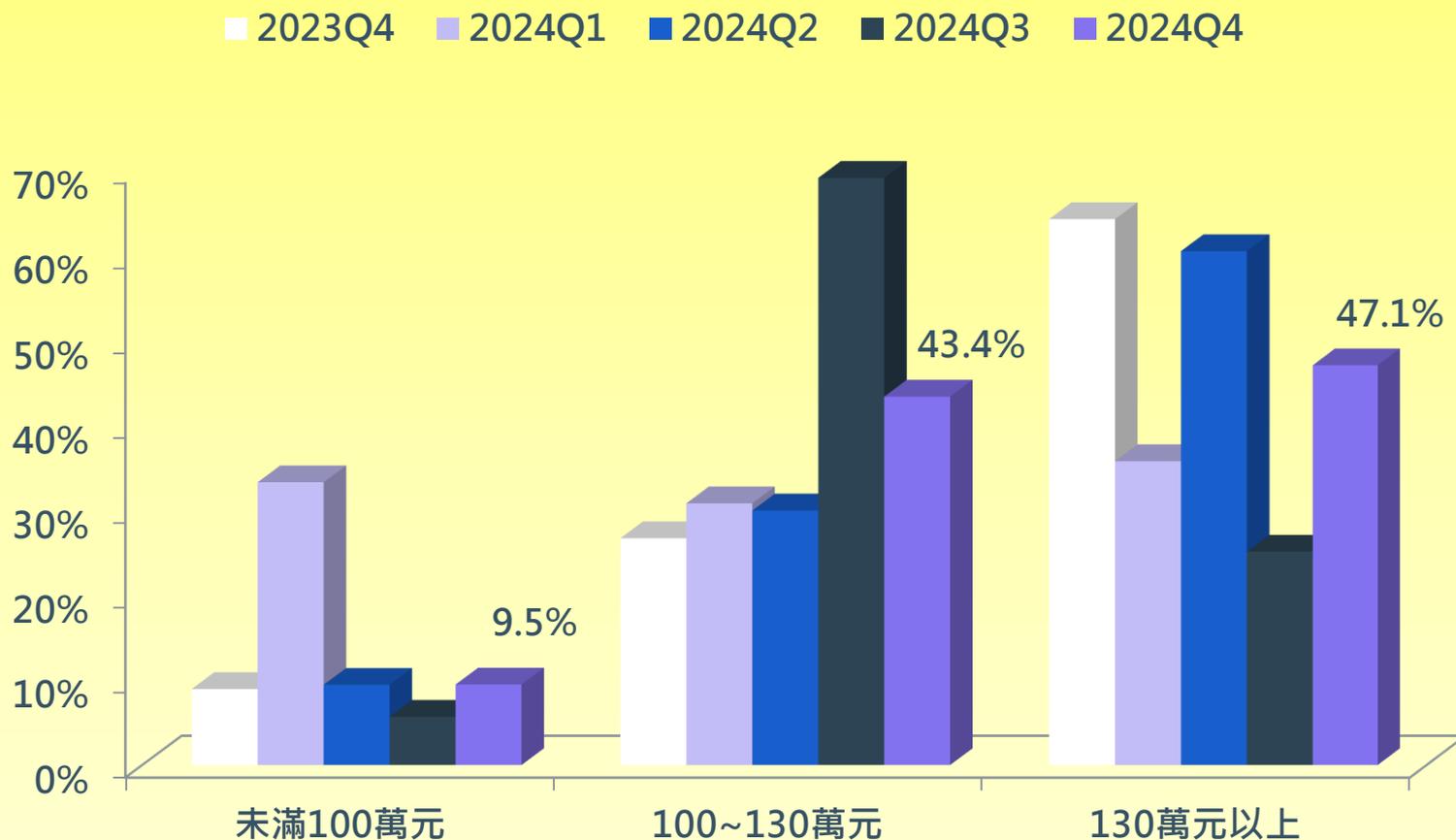
註1：平均數、中位數比照模型價格採本季存活建案(270天內尚未完銷建案)作為資料集，按推案戶數加權平均值計算。

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。



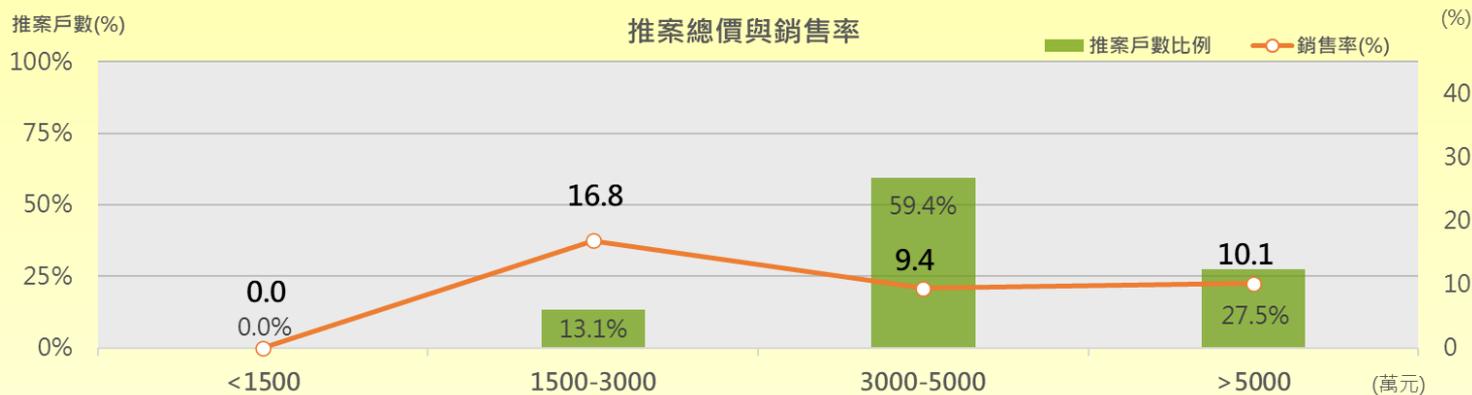
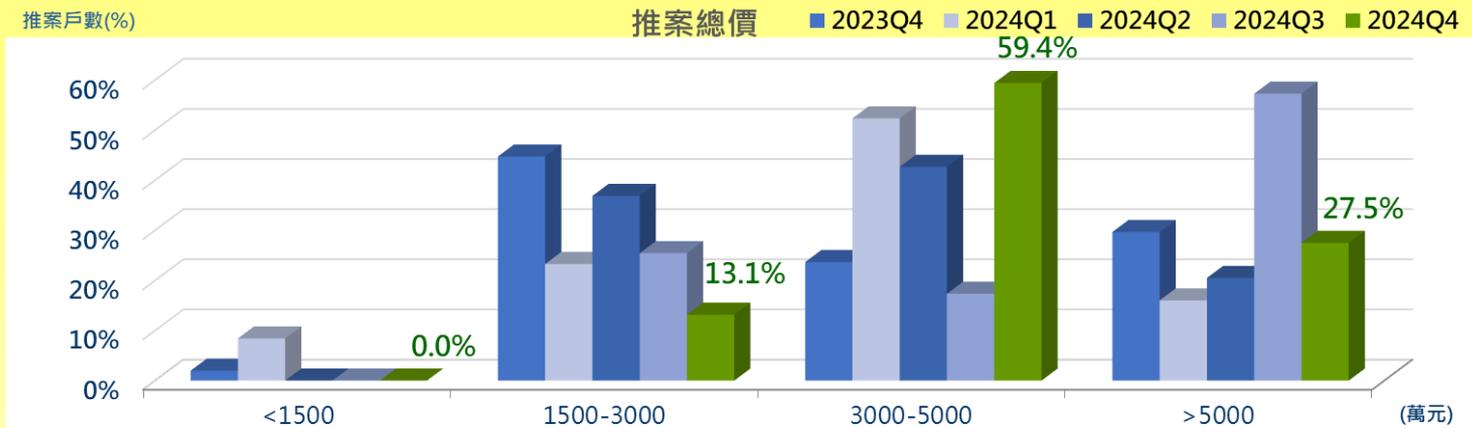
國泰房地產指數

台北市推案價格與戶數比例

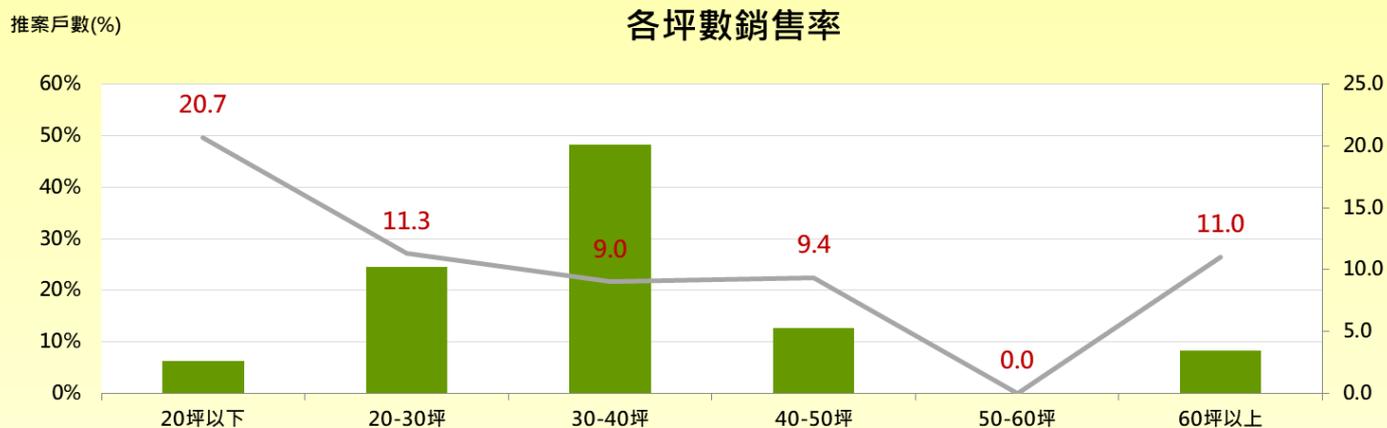
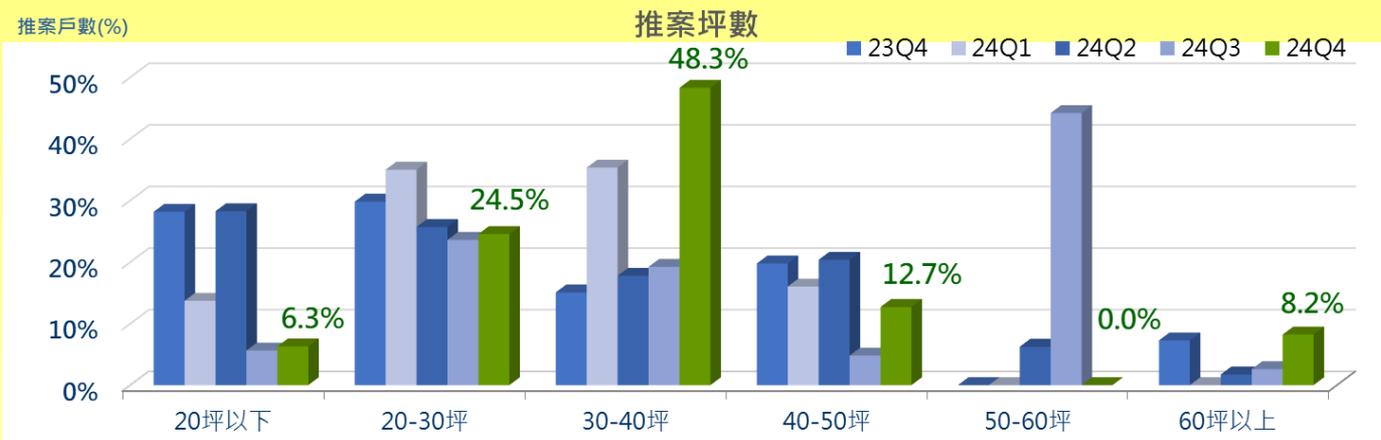


*此處之推案價格為開價。

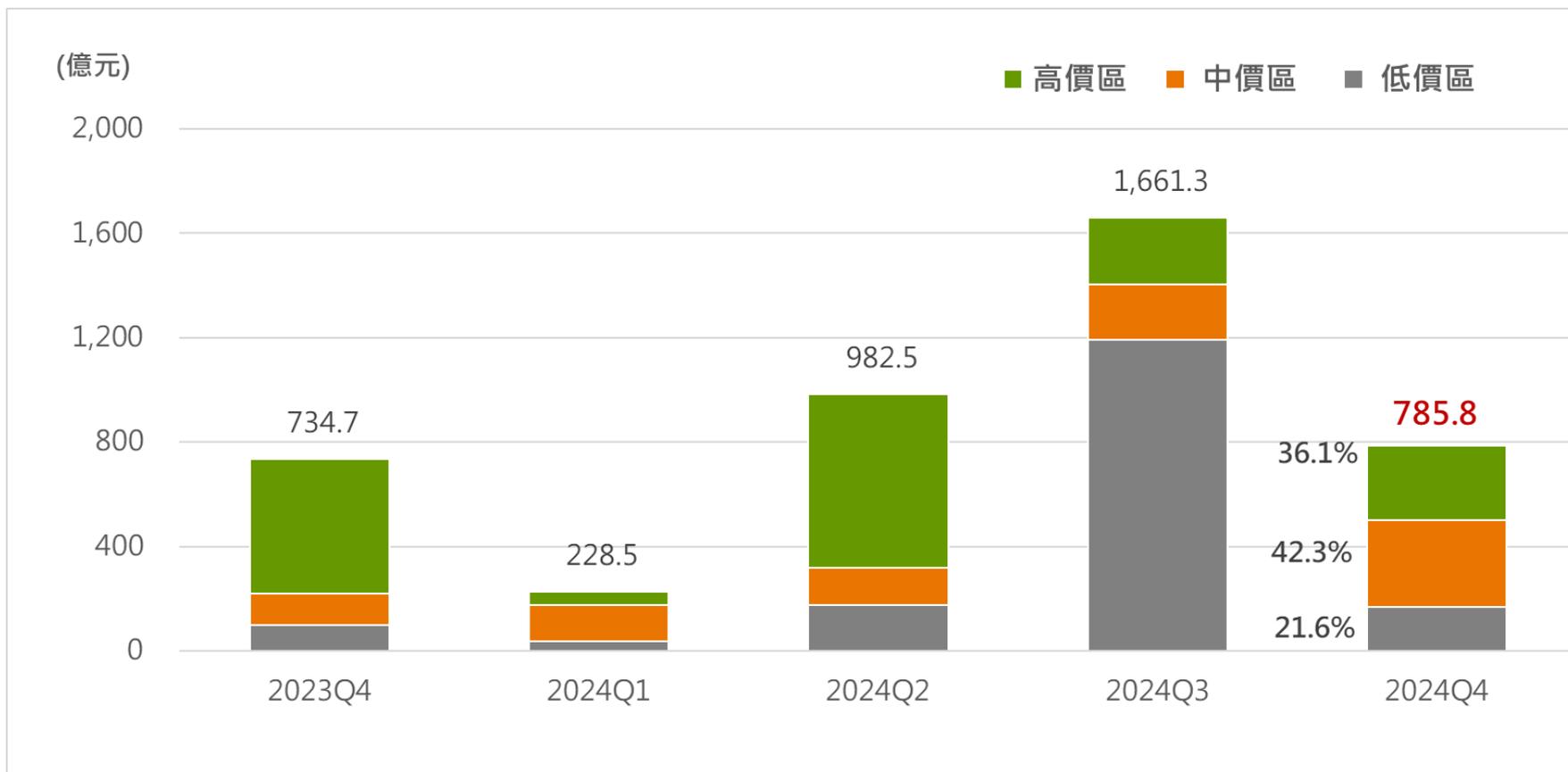
台北市推案總價與銷售率



台北市推案坪數與銷售率

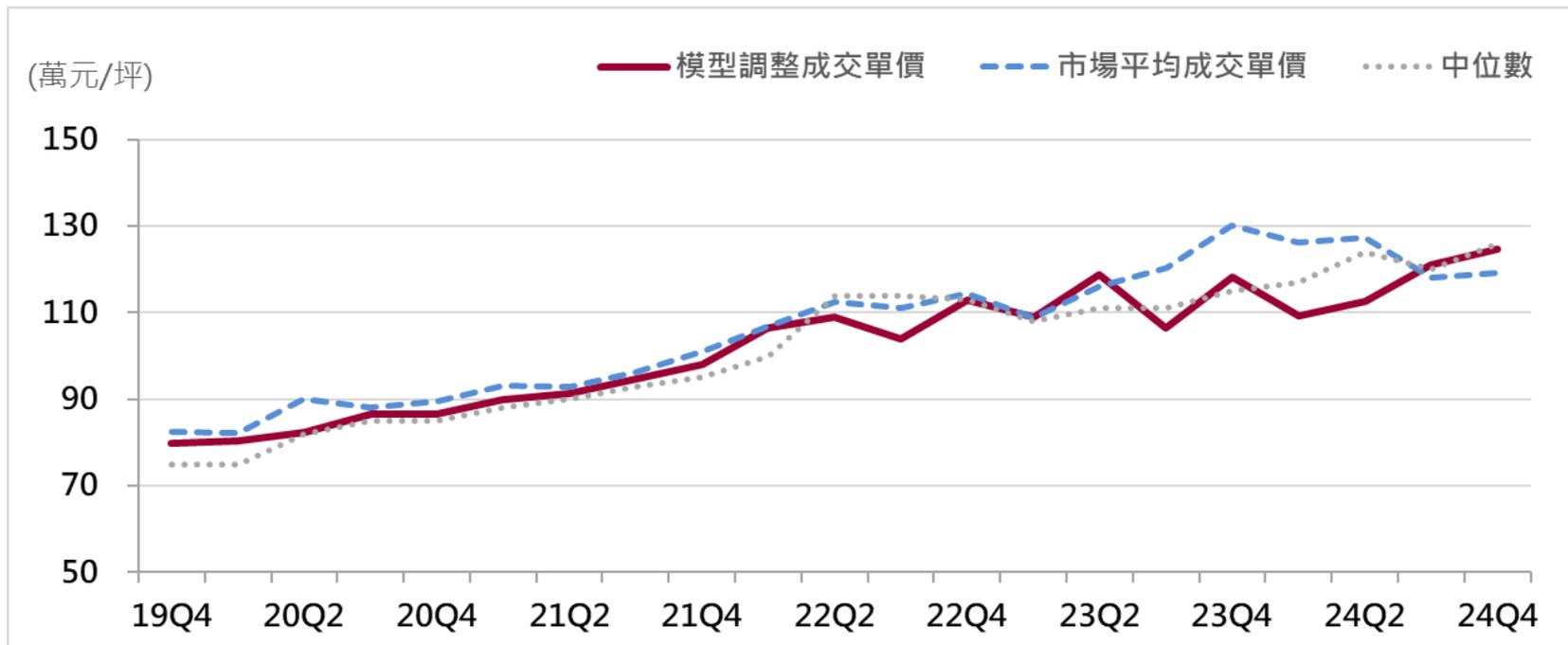


台北市推案分布 2024年第4季



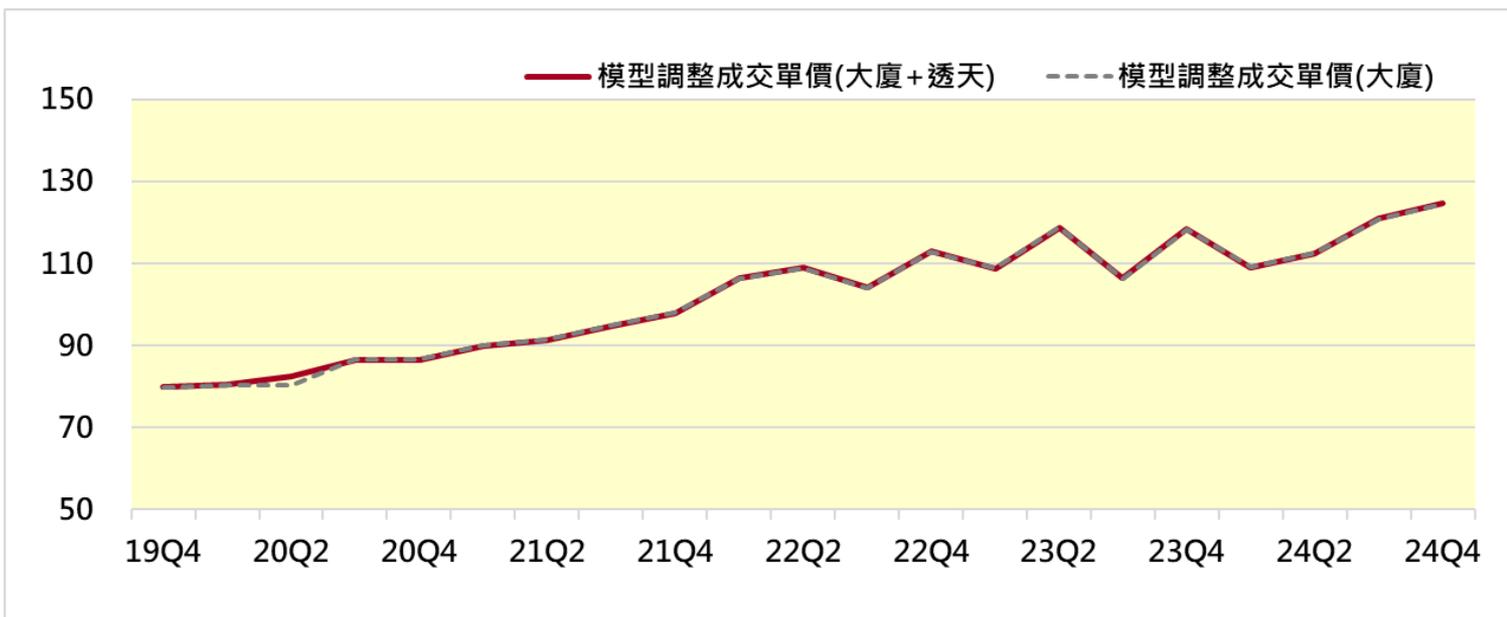
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台北市模型單價與市場單價



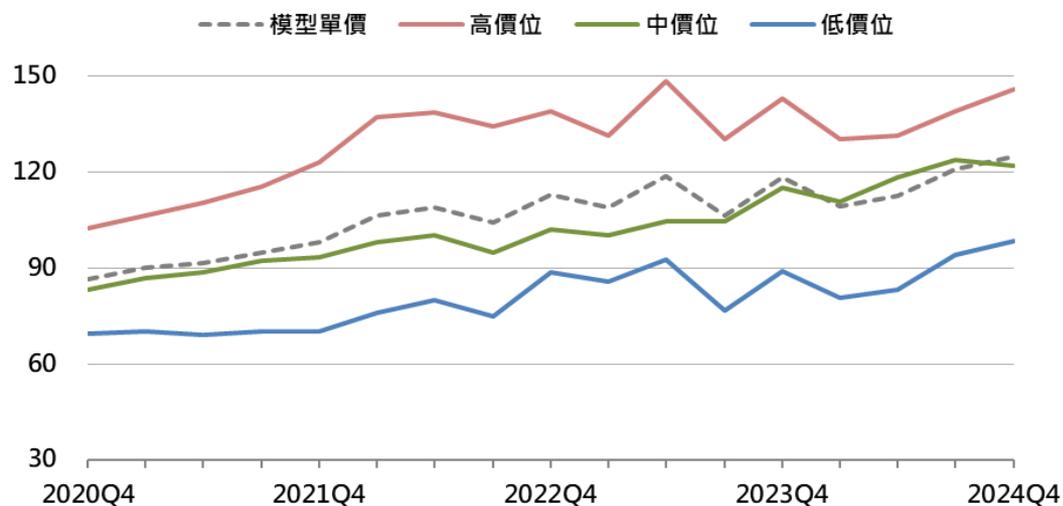
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	124.7 萬元/坪	3.04%	5.37%
市場平均成交單價	119.3 萬元/坪	0.97%	-8.37%

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)	124.7 萬元/坪	3.04%	5.37%
模型調整成交單價 (大廈)	124.7 萬元/坪	3.04%	5.37%

台北市區位價格



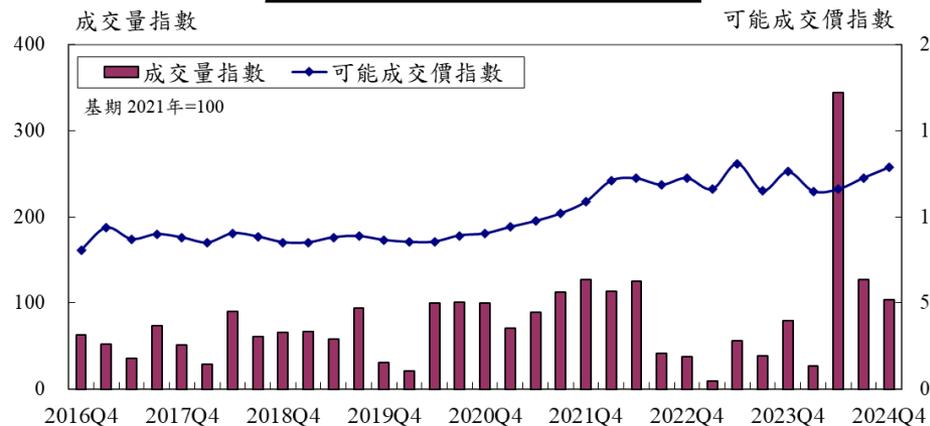
高價區	中正、中山、松山 大安、信義
中價區	士林、內湖、南港 大同
低價區	萬華、北投、文山

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

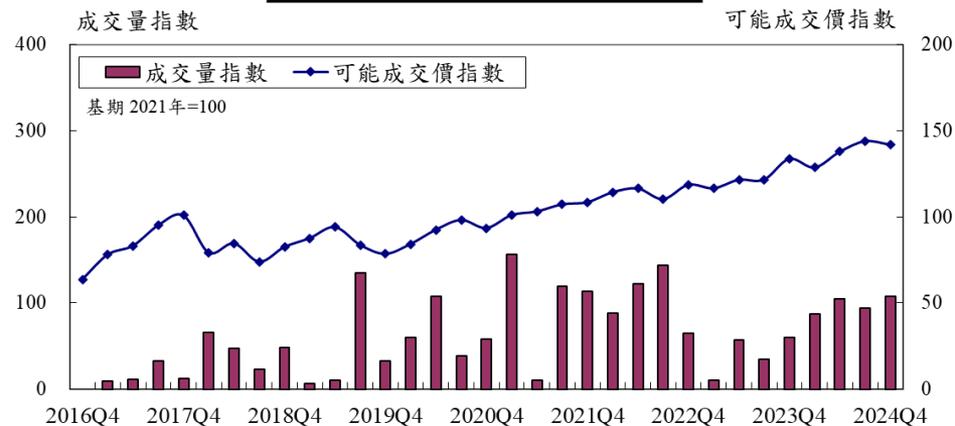
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	145.84 萬元/坪	4.96%	2.02%
中價區	122.10 萬元/坪	-1.39%	6.18%
低價區	98.46 萬元/坪	4.47%	10.58%

台北市區位成交量(戶數)

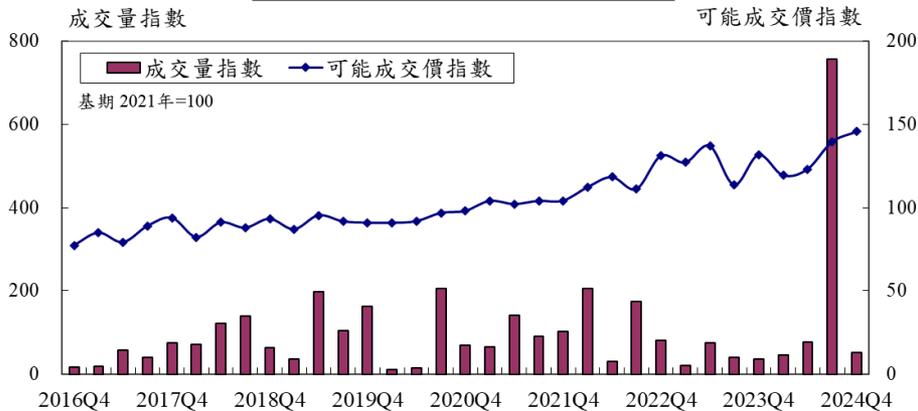
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)



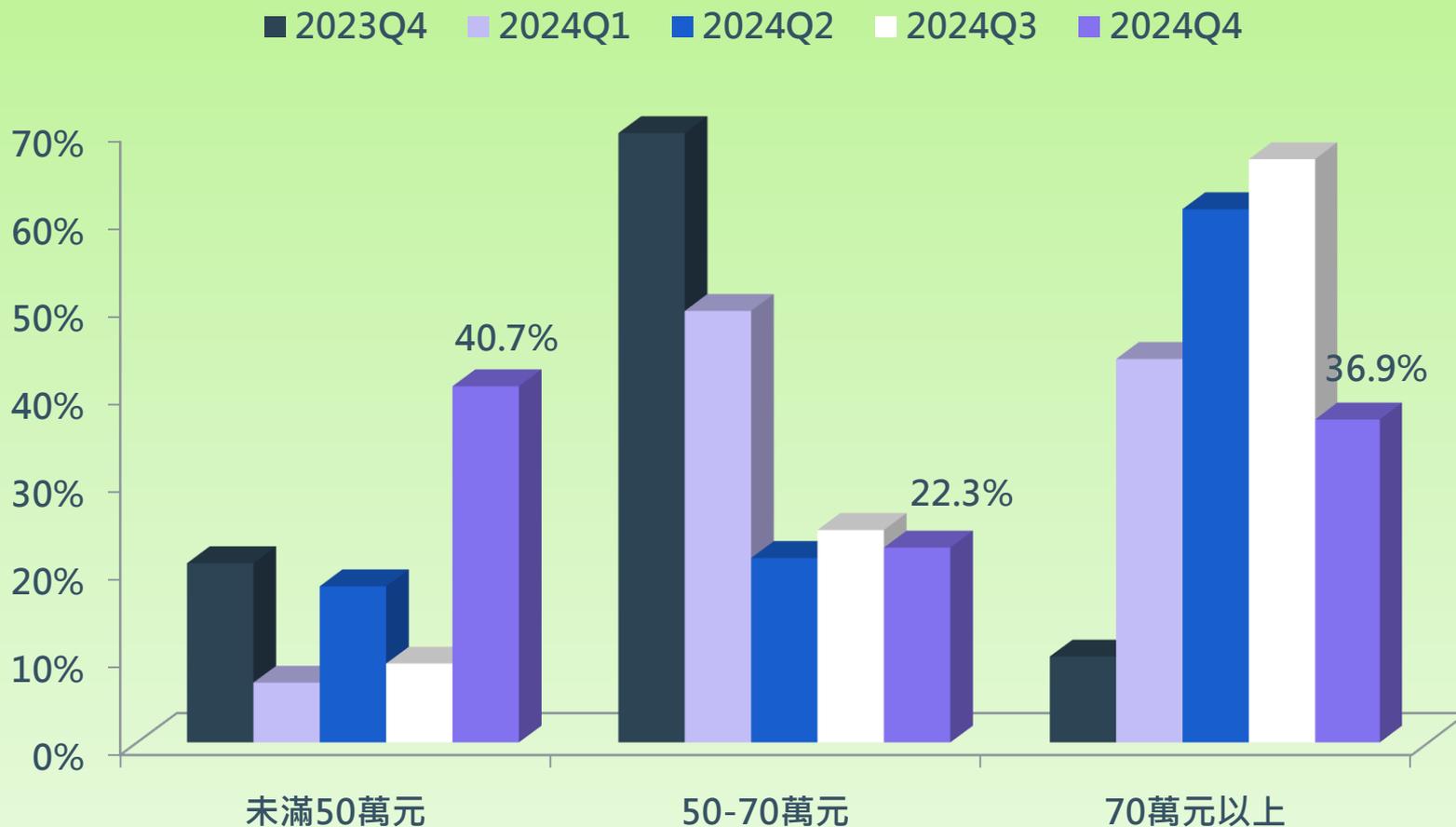
台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	103.83	-18.08%	30.49%
中價區	107.78	14.33%	80.45%
低價區	51.17	-93.24%	38.27%

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



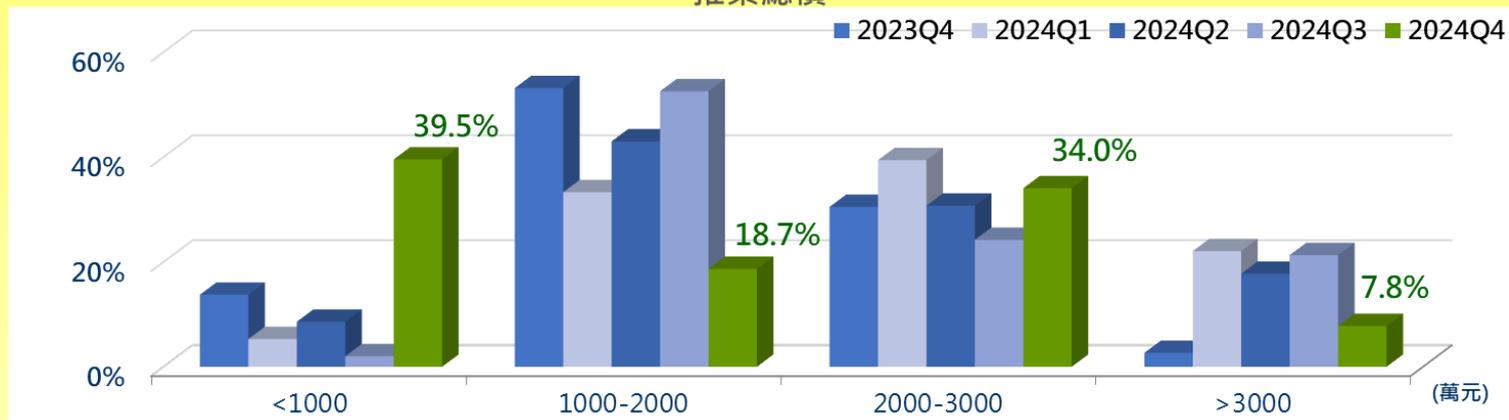
註：低價區推案戶數最多，主要受淡水大量體個案影響

*此處之推案價格為開價。

新北市推案總價與銷售率

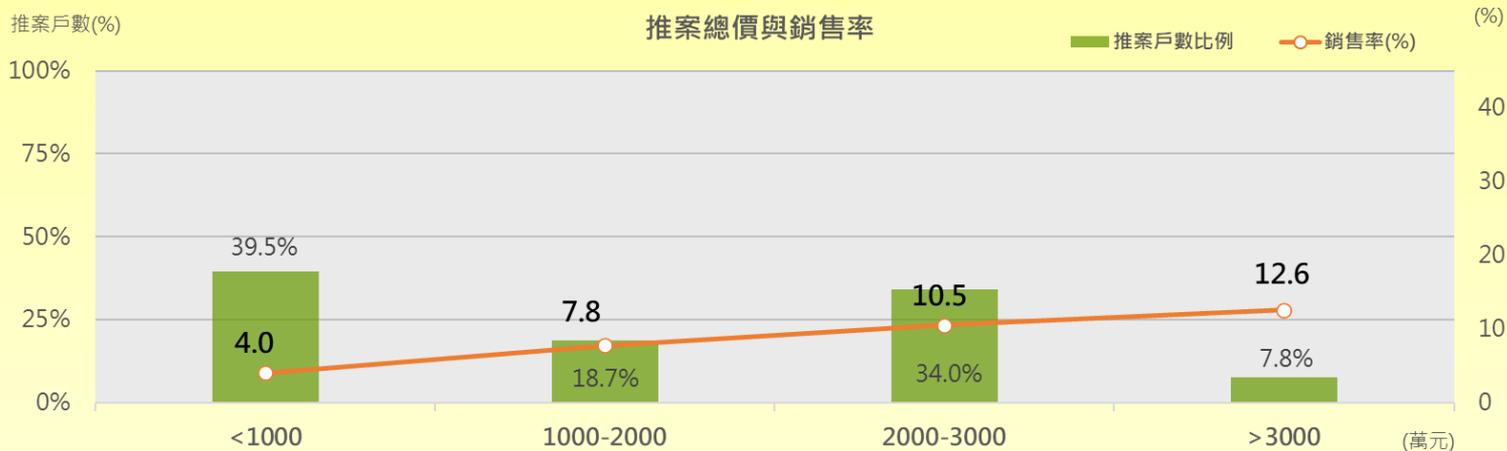
推案戶數(%)

推案總價



推案戶數(%)

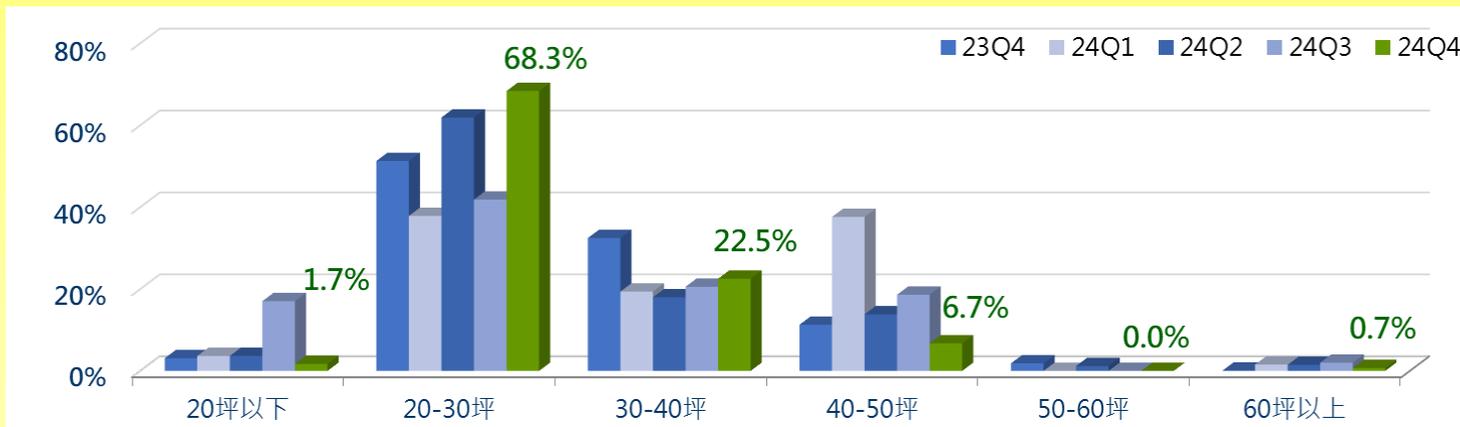
推案總價與銷售率



新北市推案坪數與銷售率

推案戶數(%)

推案坪數

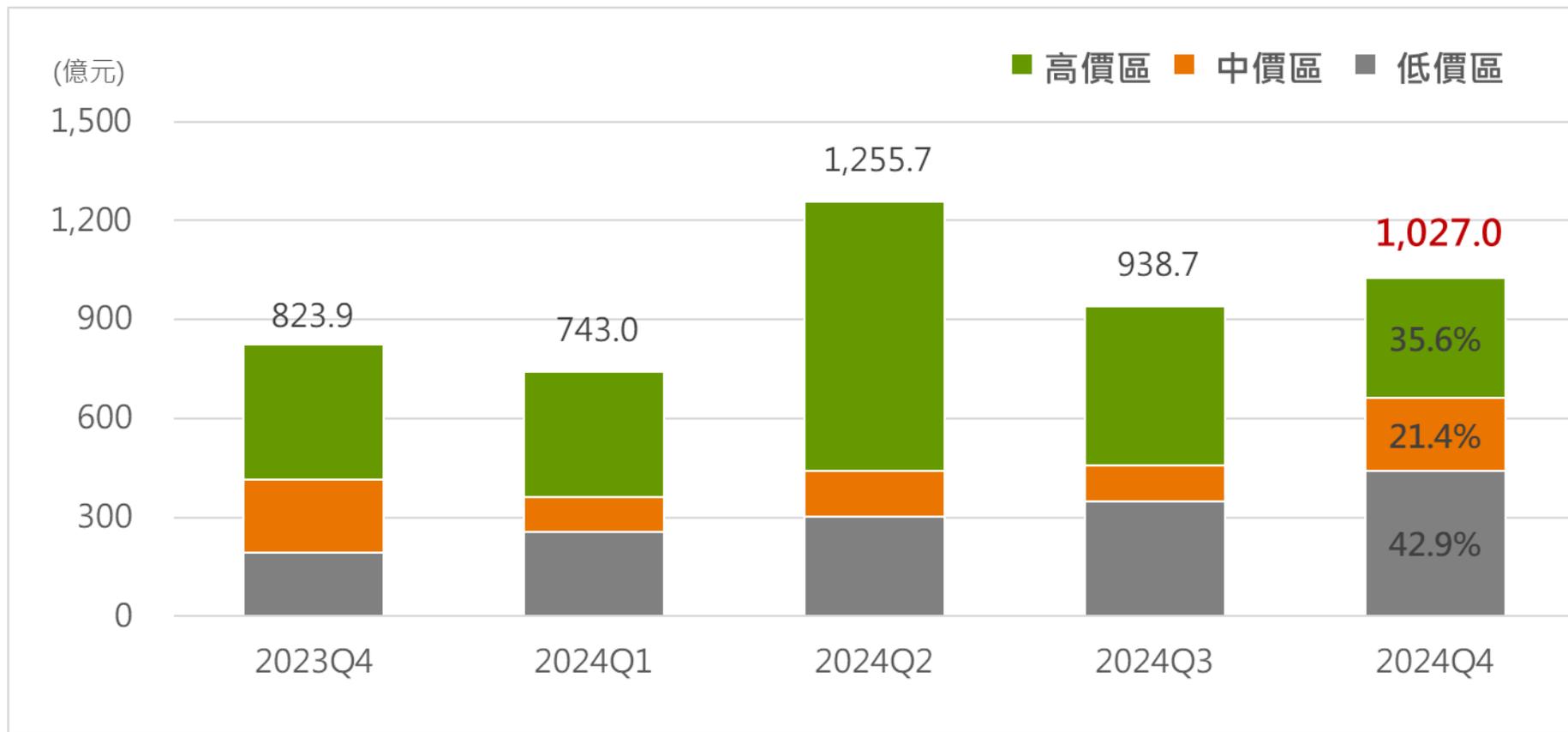


推案戶數(%)

各坪數銷售率



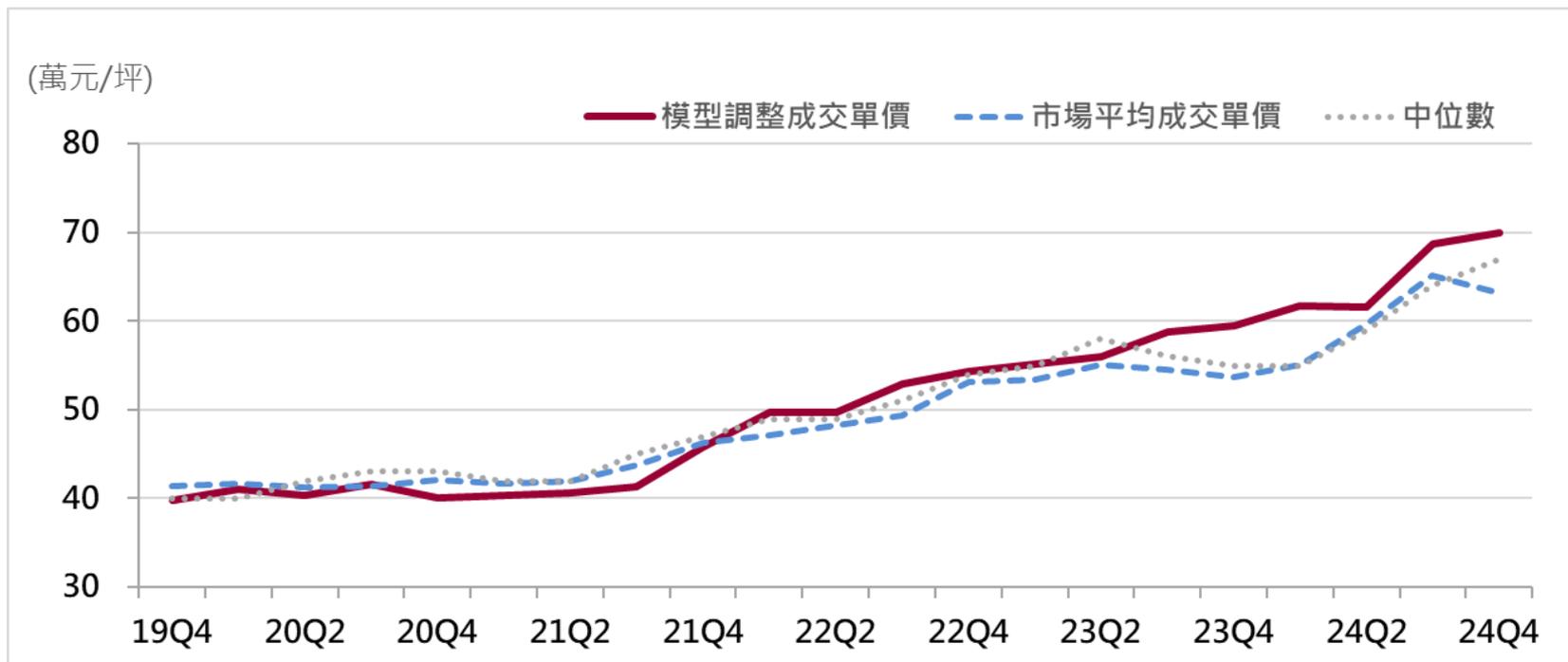
新北市推案分布 2024年第4季



註：低價區推案金額佔了四成多，主要受淡水區大量體個案影響

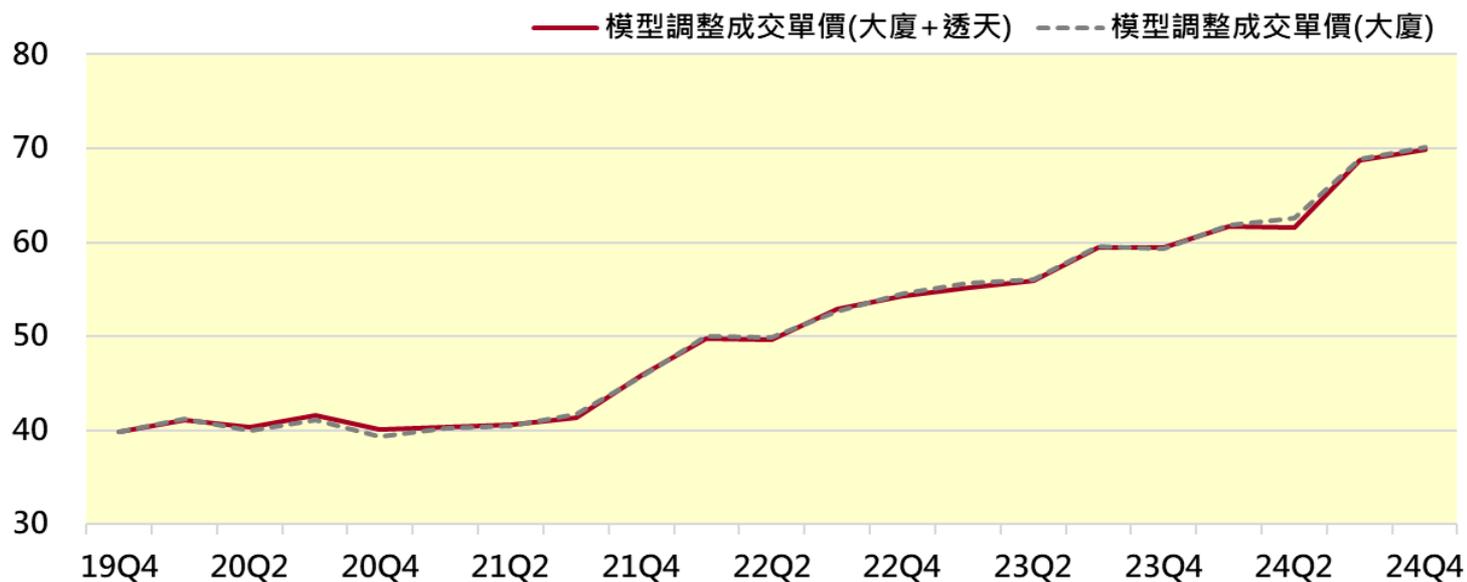
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

新北市模型單價與市場單價



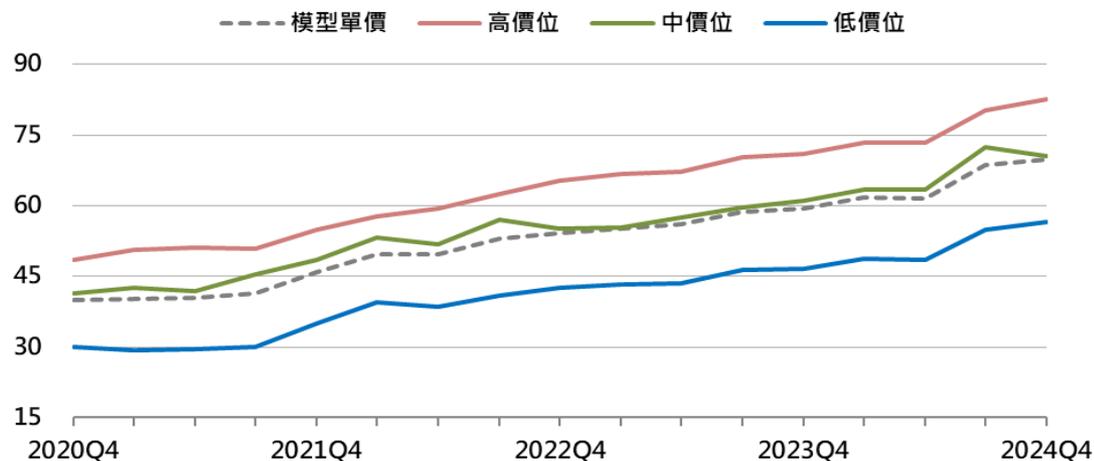
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	69.9 萬元/坪	1.78%	17.61%
市場平均成交單價	63.2 萬元/坪	-3.00%	17.69%

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)	69.9 萬元/坪	1.78%	17.61%
模型調整成交單價 (大廈)	70.1 萬元/坪	1.76%	18.26%

新北市區位價格



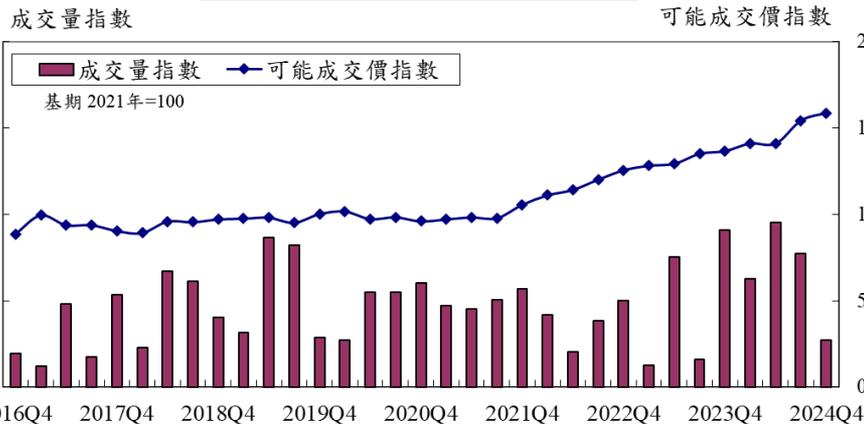
高價位	板橋、新店、永和 中和、三重
中價位	汐止、土城、新莊 蘆洲
低價位	萬里、深坑、三峽 樹林、鶯歌、泰山 林口、五股、八里 淡水

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

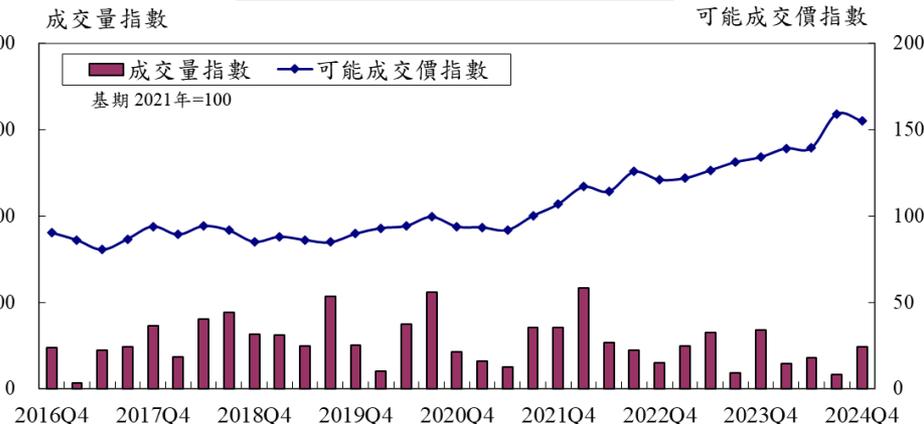
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	82.48 萬元/坪	2.81%	16.13%
中價位	70.53 萬元/坪	-2.51%	15.66%
低價位	56.49 萬元/坪	2.94%	21.35%

新北市區位成交量(戶數)

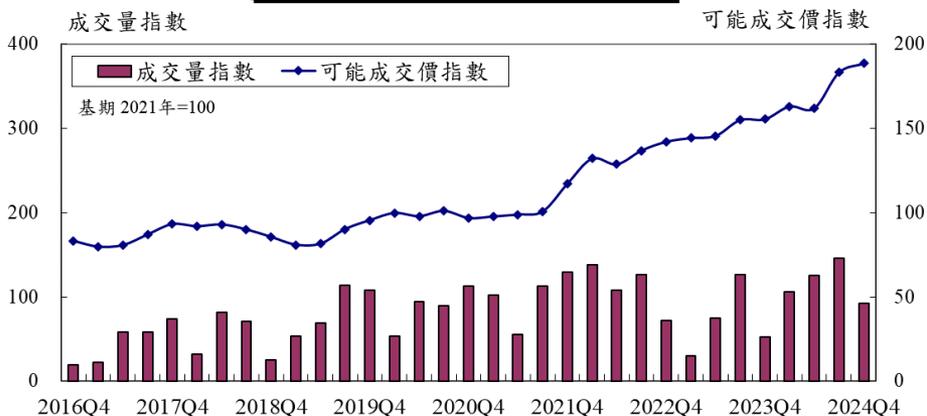
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

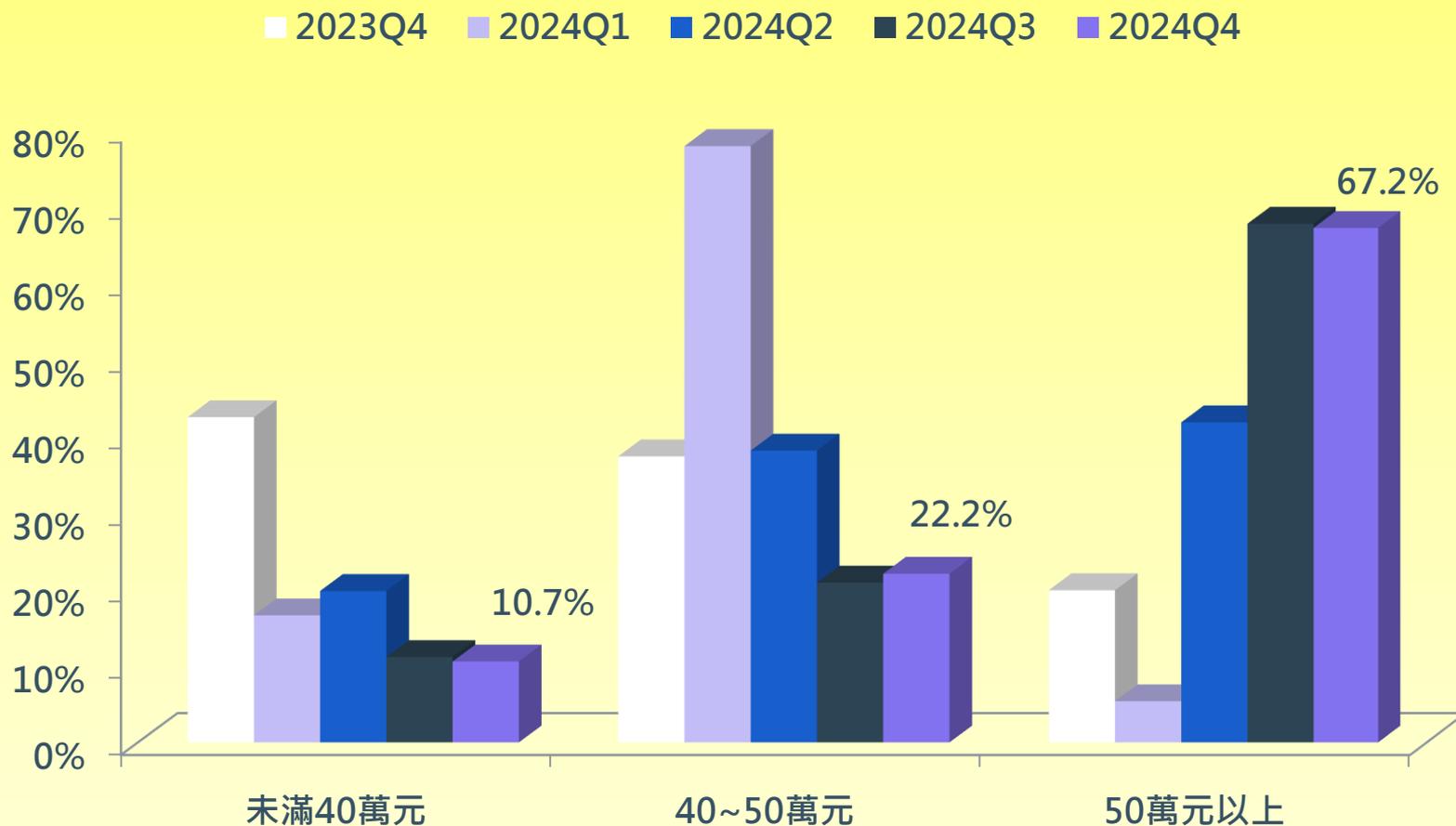


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



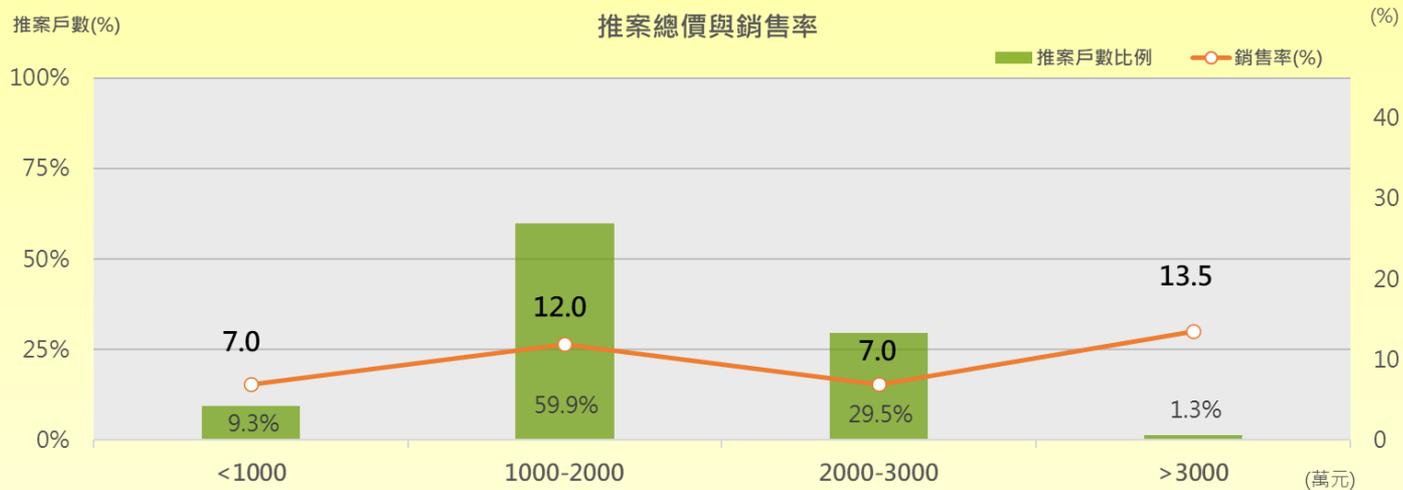
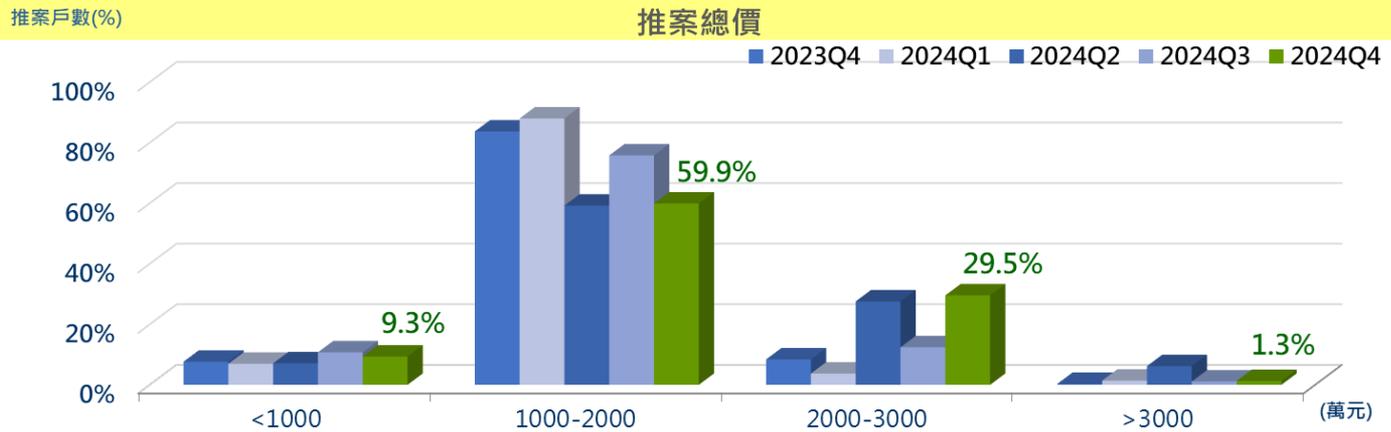
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	54.56	-64.81%	-69.93%
中價區	96.31	185.42%	-29.60%
低價區	92.51	-36.66%	77.57%

桃園市推案價格與戶數比例

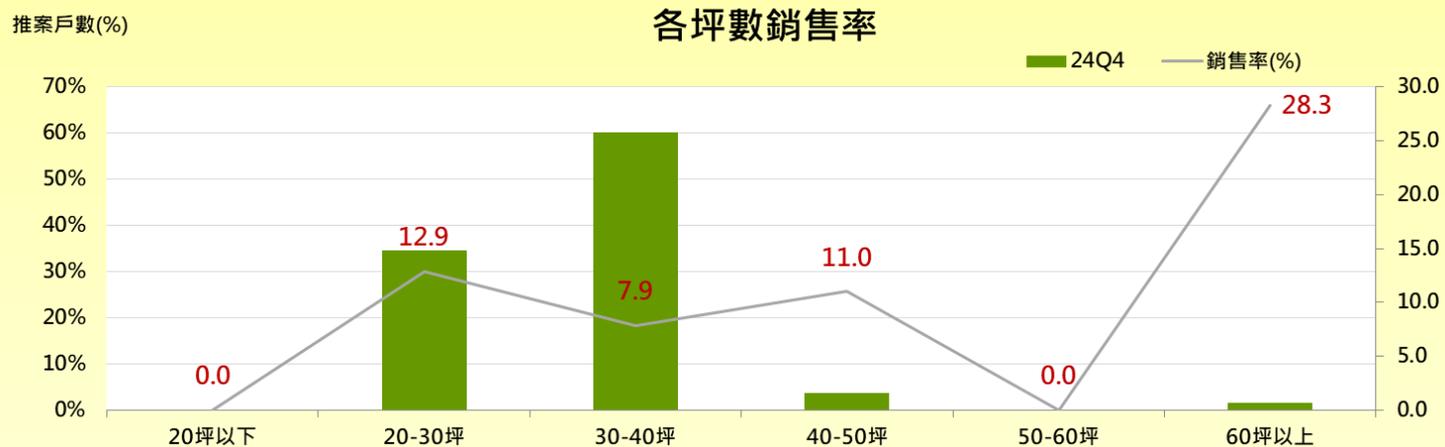
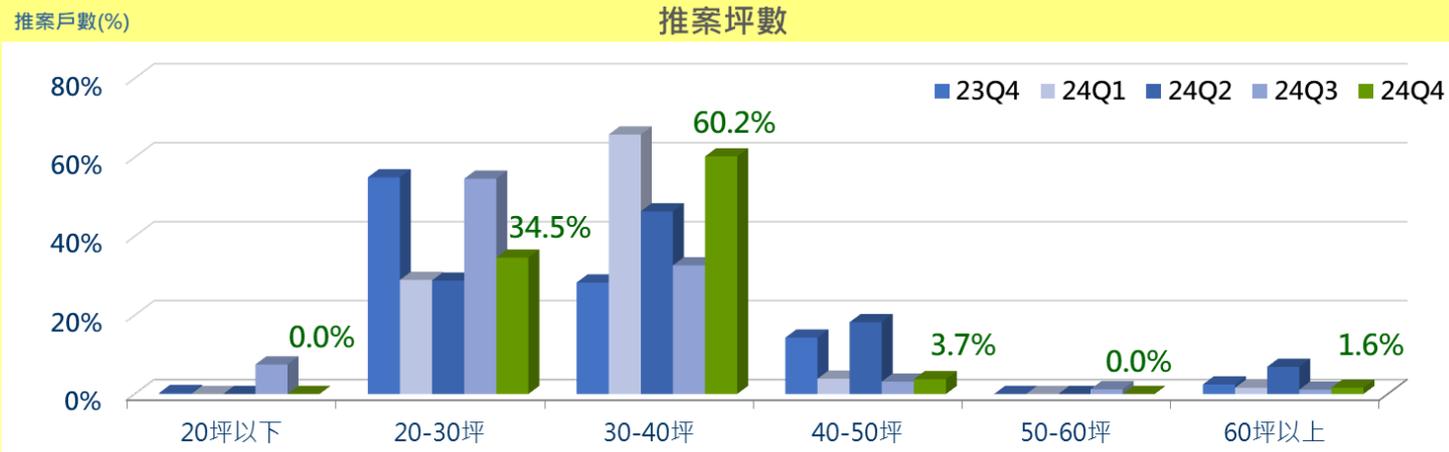


*此處之推案價格為開價。

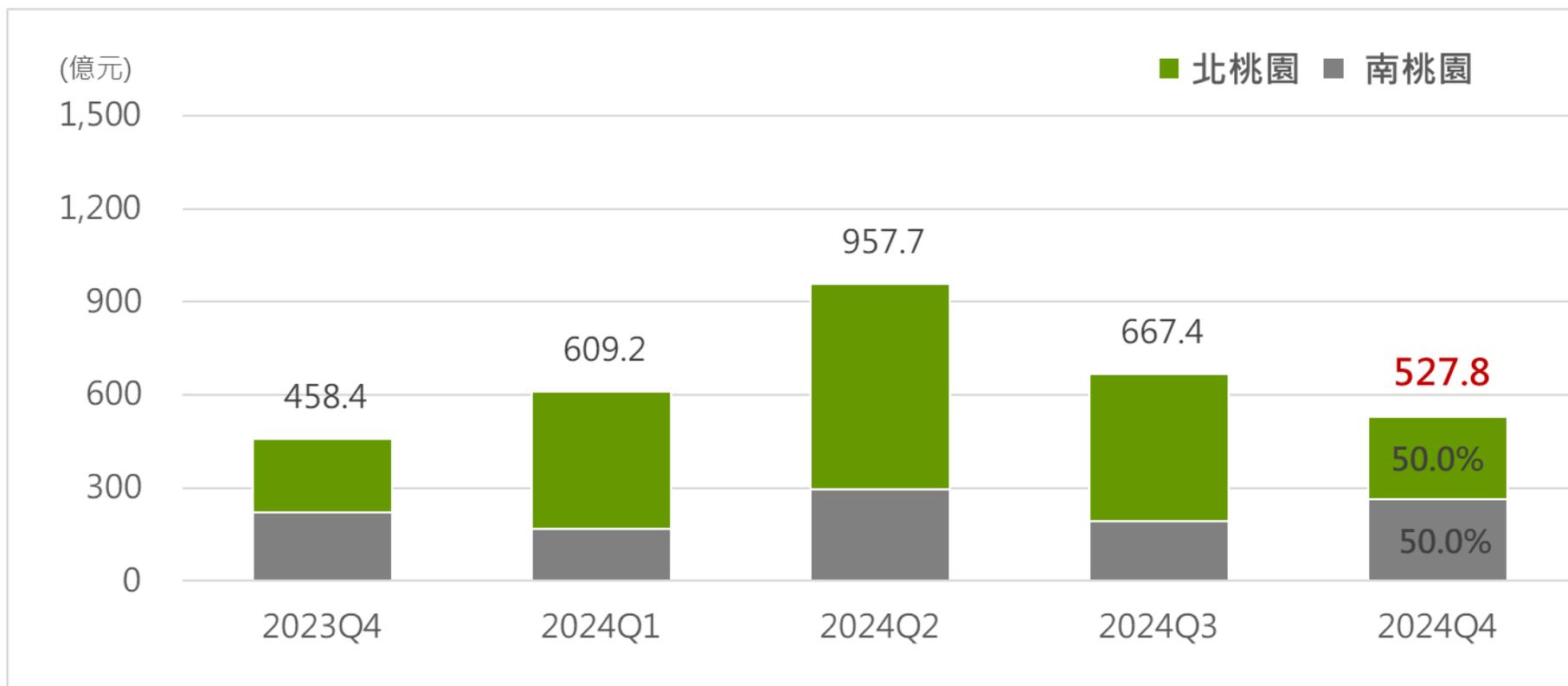
桃園市推案總價與銷售率



桃園市推案坪數與銷售率

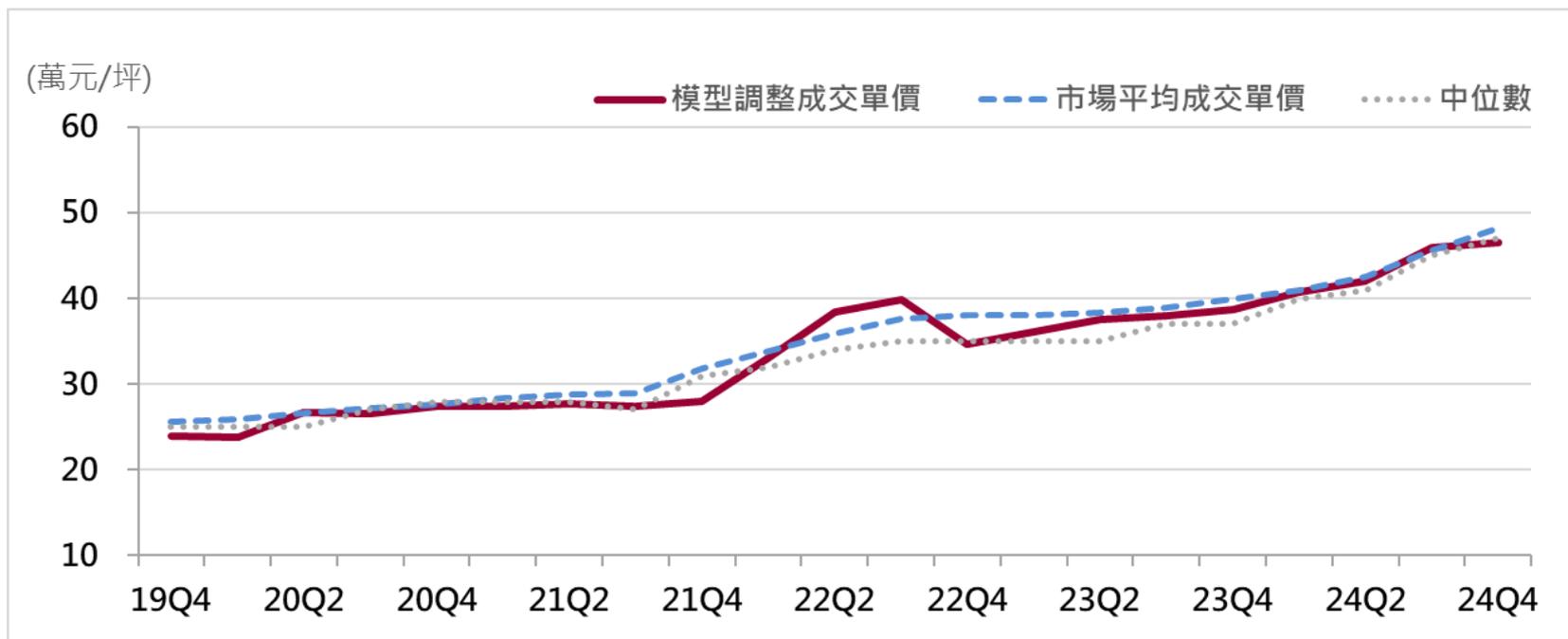


桃園市推案分布 2024年第4季



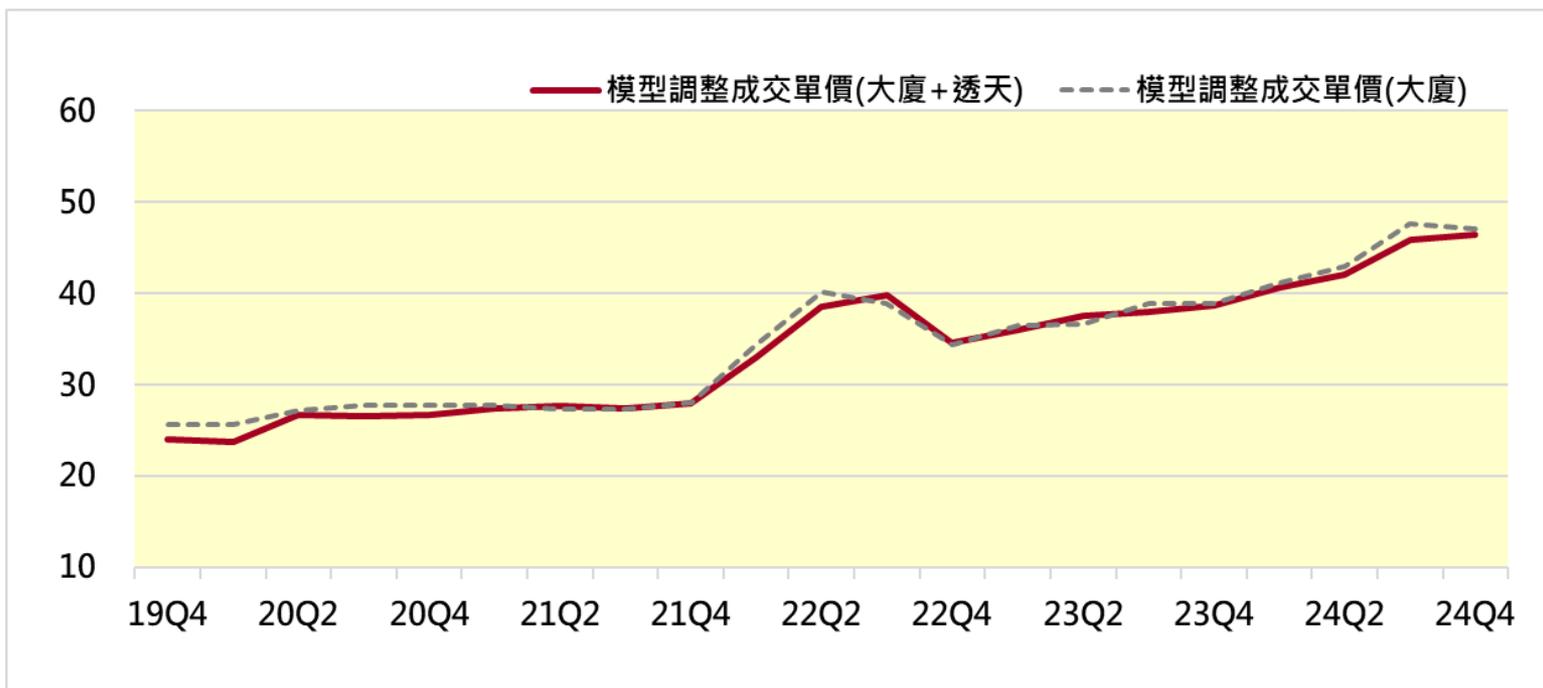
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

桃園市模型單價與市場單價



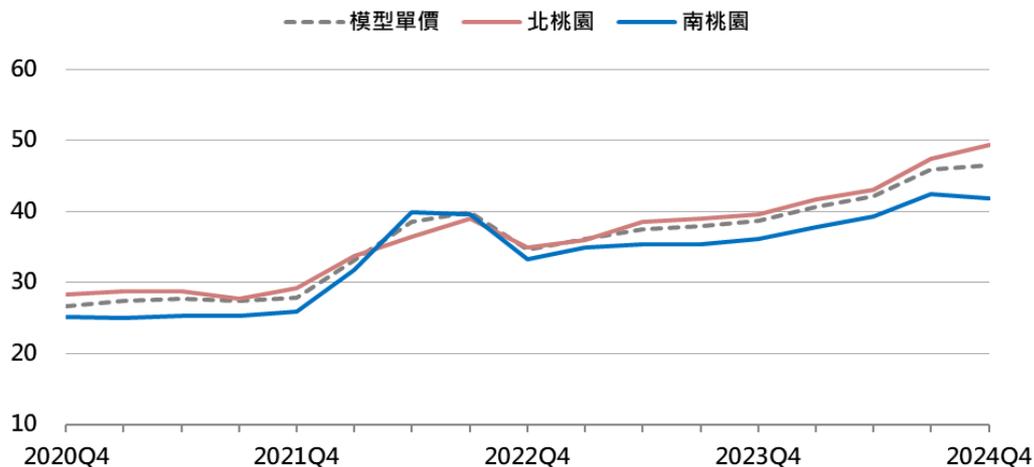
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	46.5 萬元/坪	1.22%	20.26%
市場平均成交單價	48.2 萬元/坪	5.70%	20.54%

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)	46.5 萬元/坪	1.22%	20.26%
模型調整成交單價 (大廈)	47.0 萬元/坪	-1.37%	20.85%

桃園市區位價格



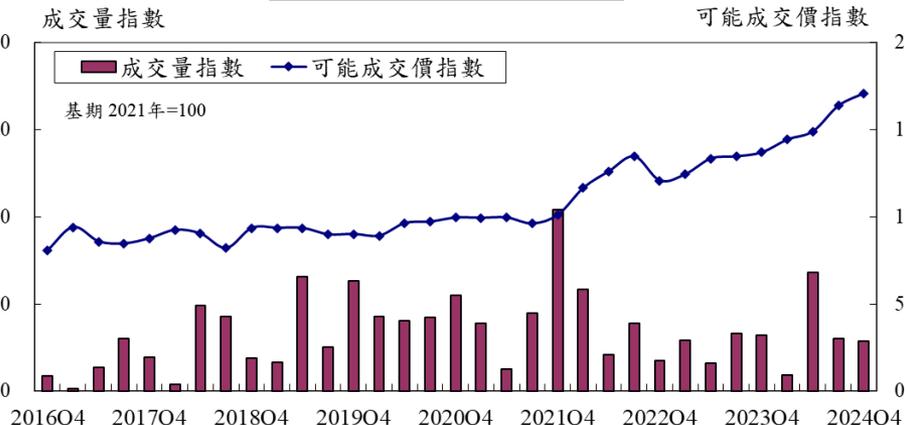
北桃園 (高價區)	桃園、龜山、八德 蘆竹
南桃園 (低價區)	中壢、大園、平鎮

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)	49.43 萬元/坪	4.35%	24.80%
南桃園(低價區)	41.91 萬元/坪	-1.42%	15.75%

桃園市成交量(戶數)

北桃園價量指數趨勢圖(季)

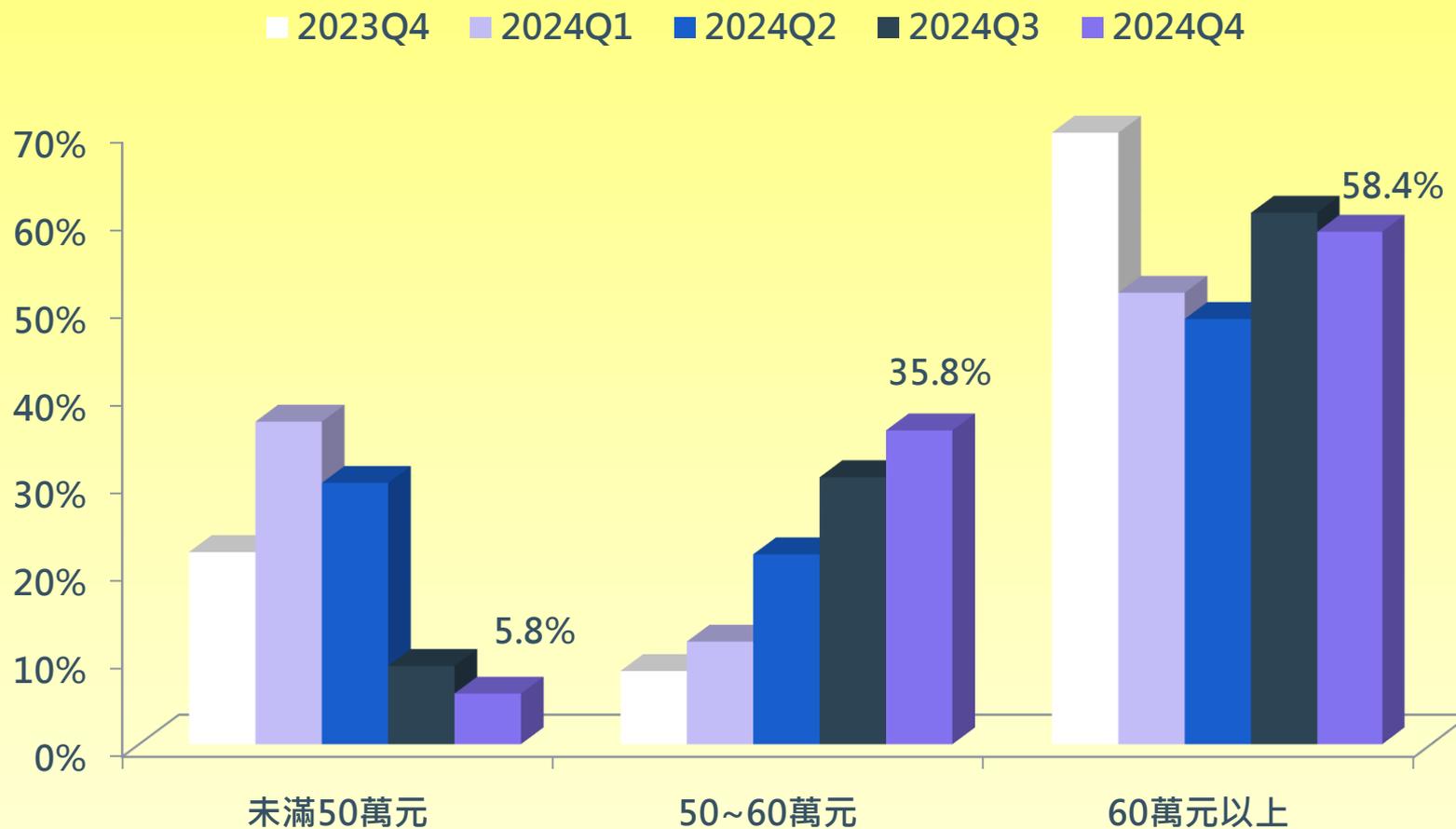


南桃園價量指數趨勢圖(季)



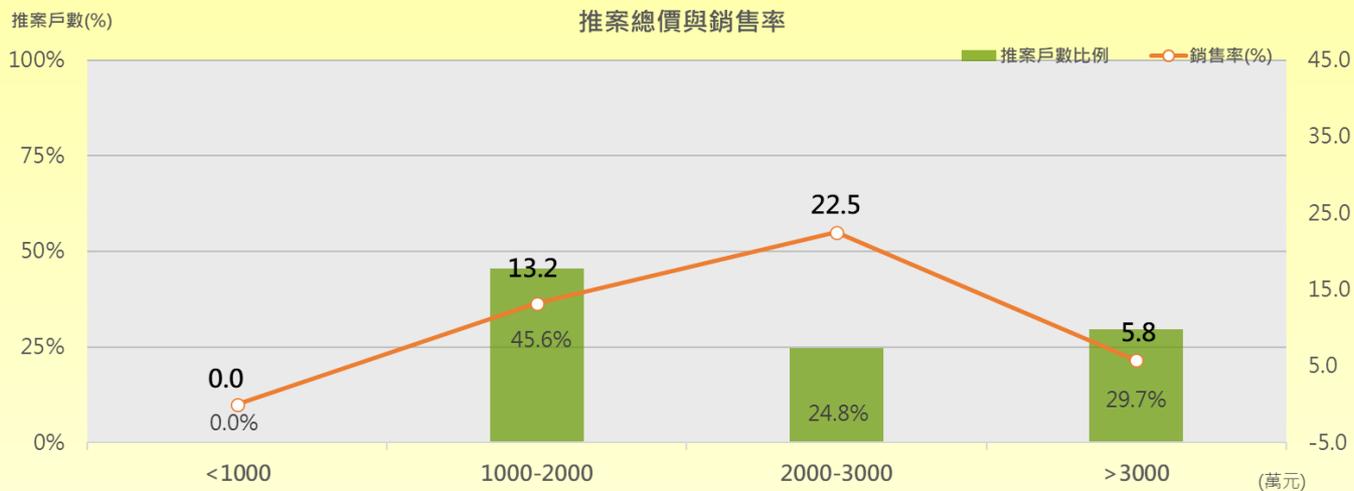
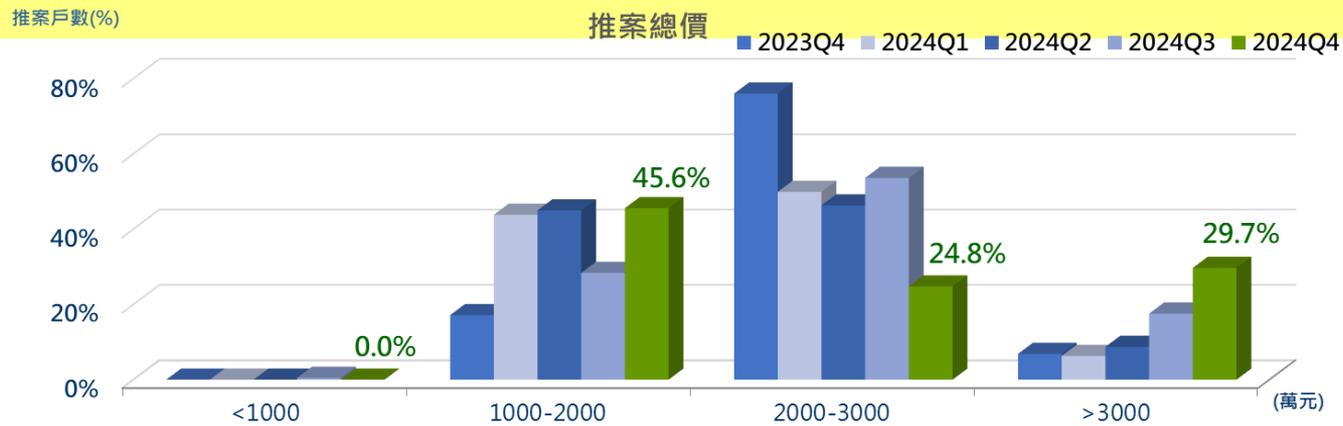
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
北桃園(高價區)	56.94	-4.55%	-11.14%
南桃園(低價區)	56.57	-58.94%	-51.55%

新竹縣市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

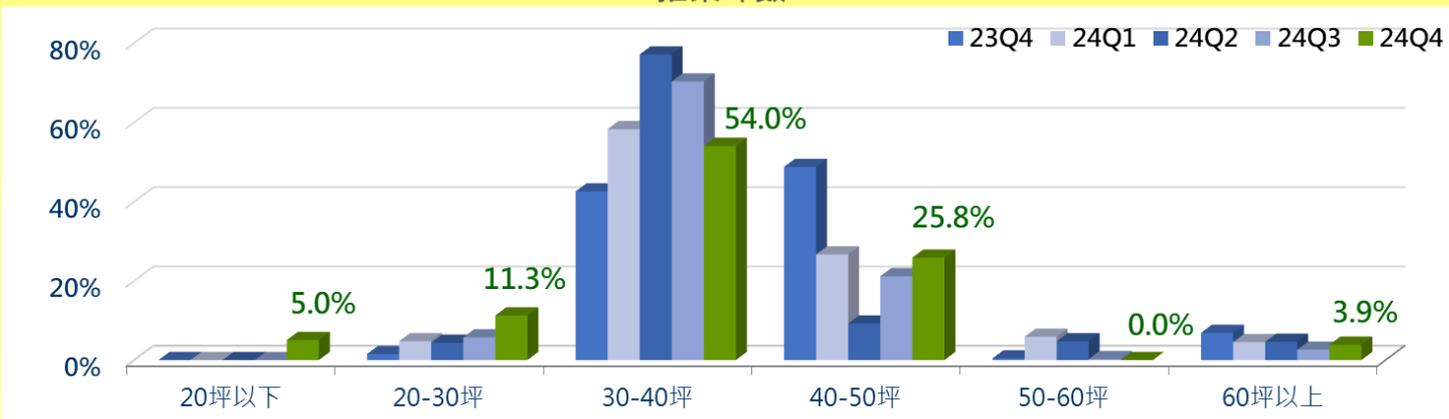
新竹縣市推案總價與銷售率



新竹縣市推案坪數與銷售率

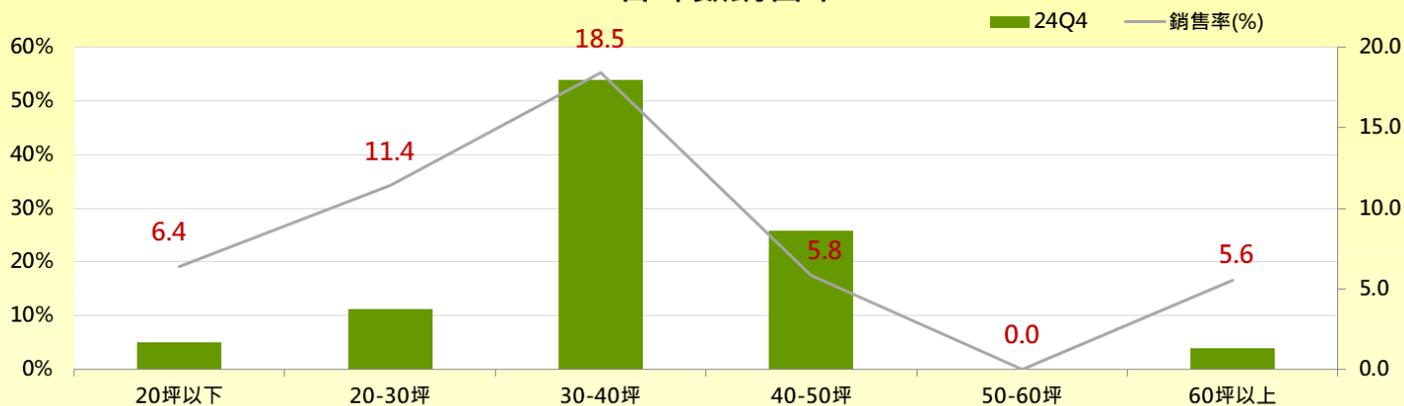
推案戶數(%)

推案坪數

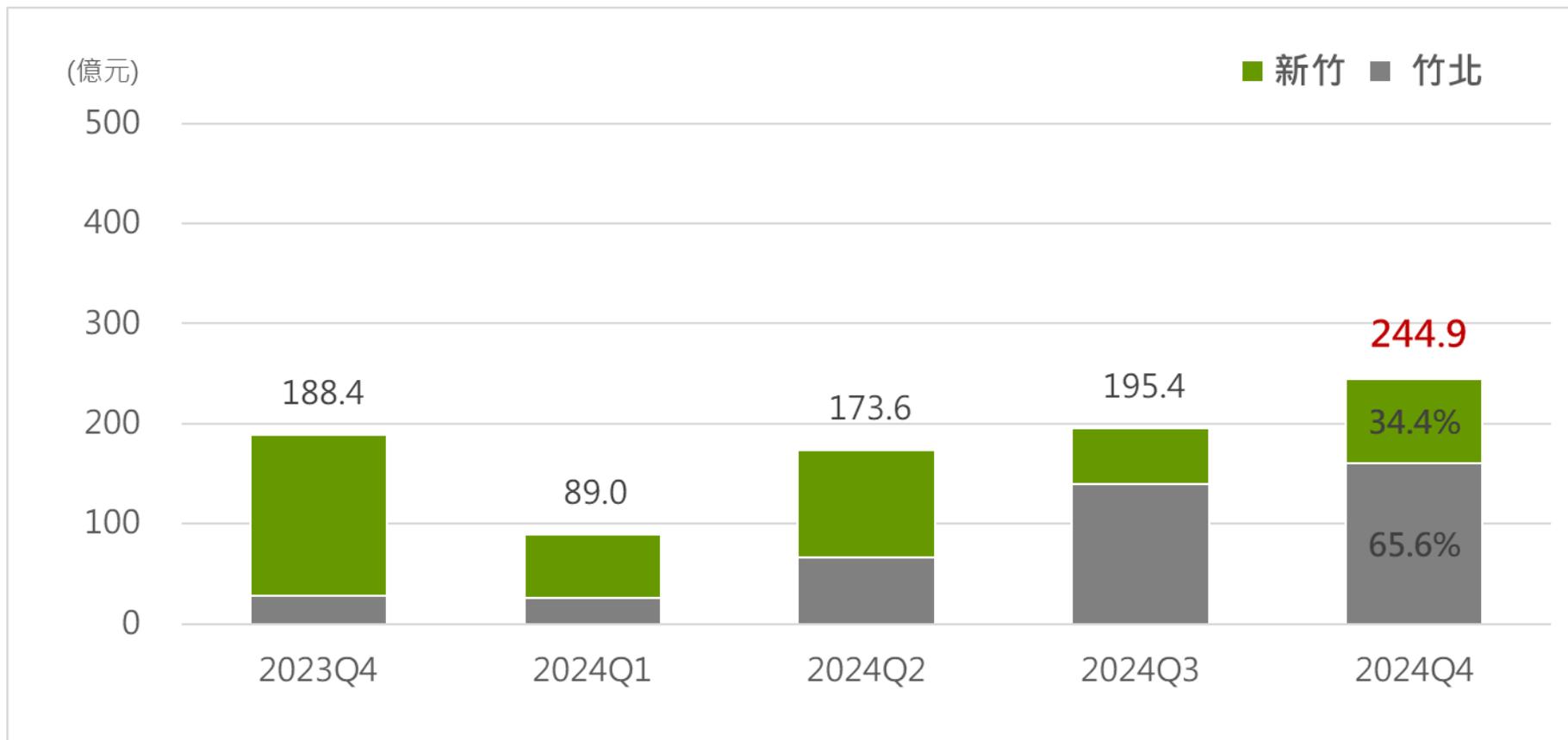


推案戶數(%)

各坪數銷售率

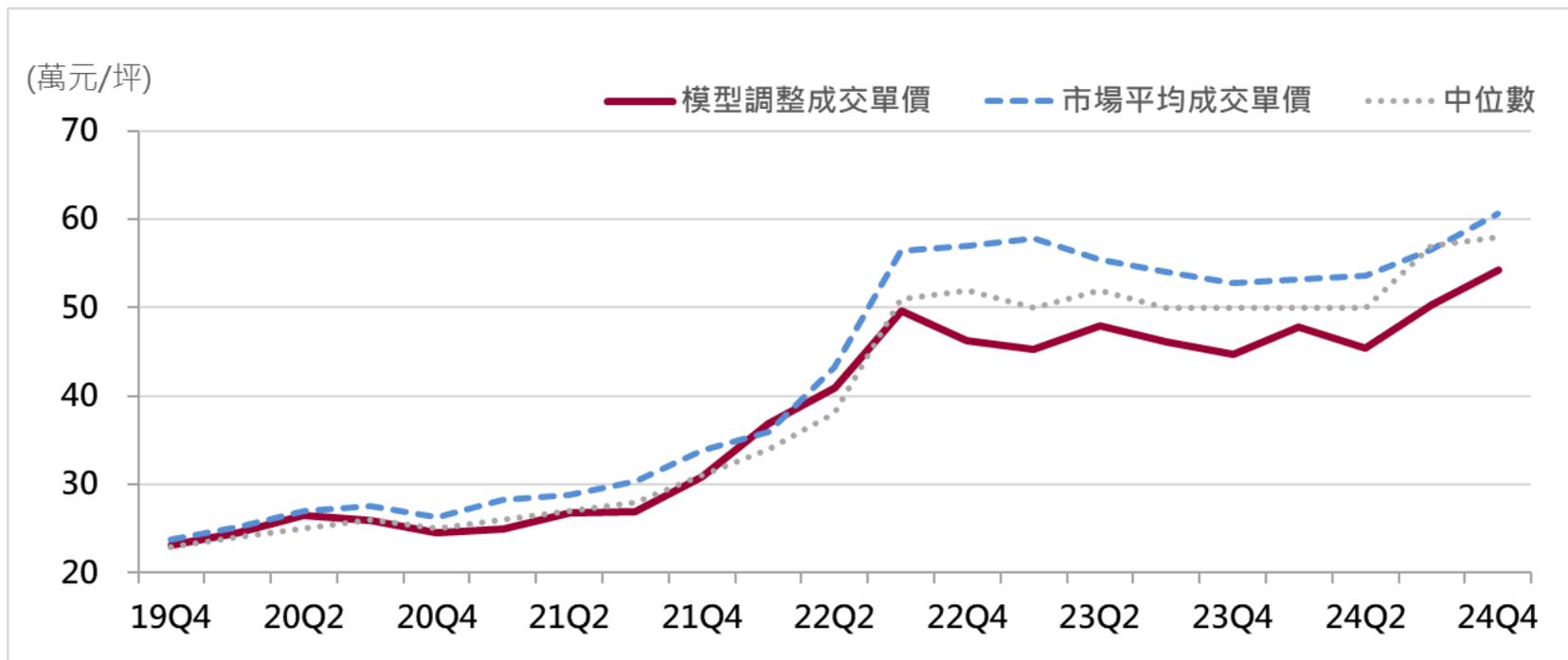


新竹縣市推案分布 2024年第4季



*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

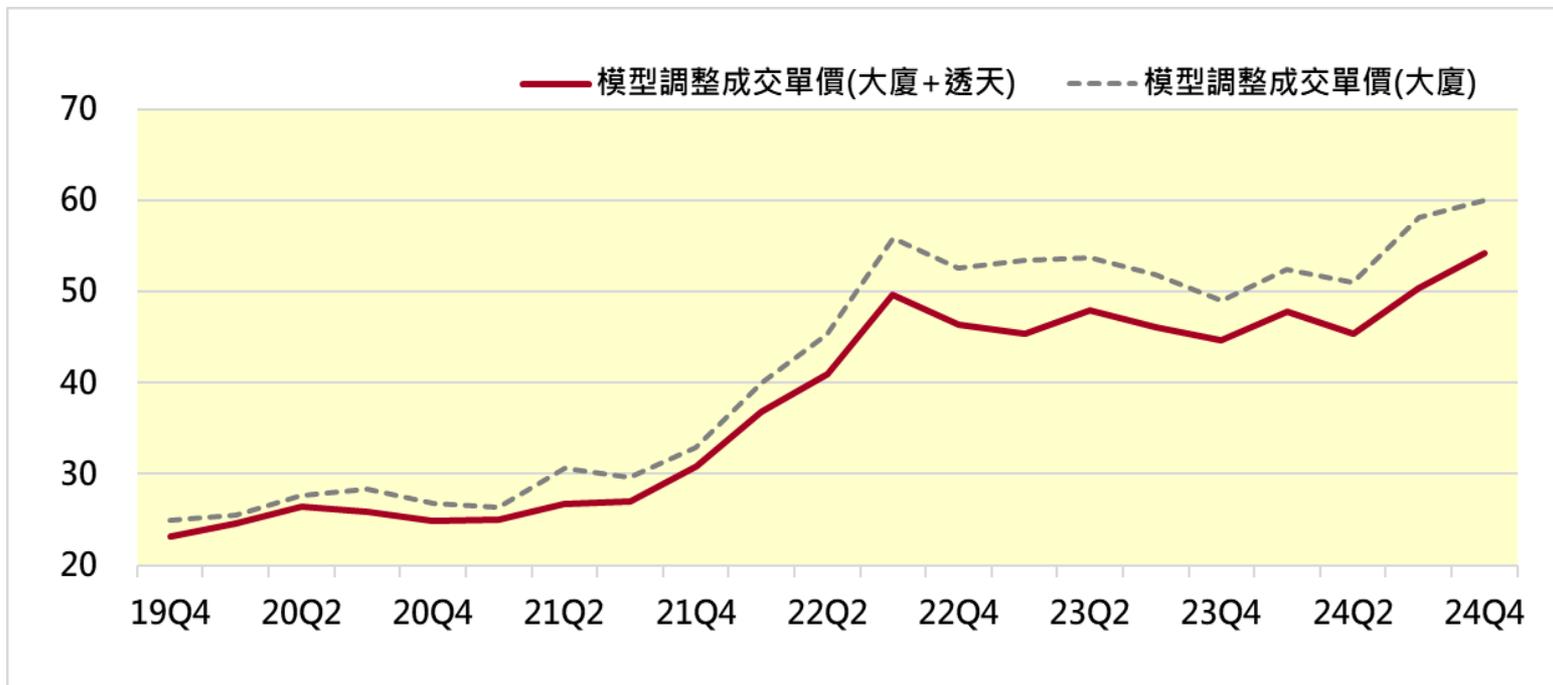
新竹縣市模型單價與市場單價



	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	54.3 萬元/坪	7.75%	21.44%
市場平均成交單價	60.6 萬元/坪	7.15%	14.63%

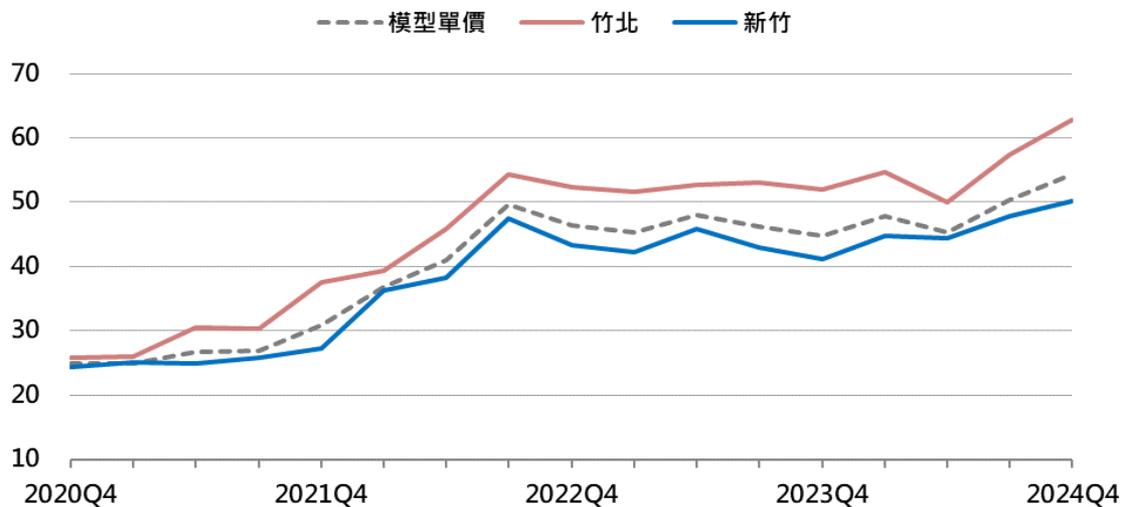
註：270天市場存活透天個案，多半位於新竹縣市外圍地區，單價較低。

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)	54.3 萬元/坪	7.75%	21.44%
模型調整成交單價 (大廈)	60.0 萬元/坪	3.36%	22.32%

新竹縣市區位價格



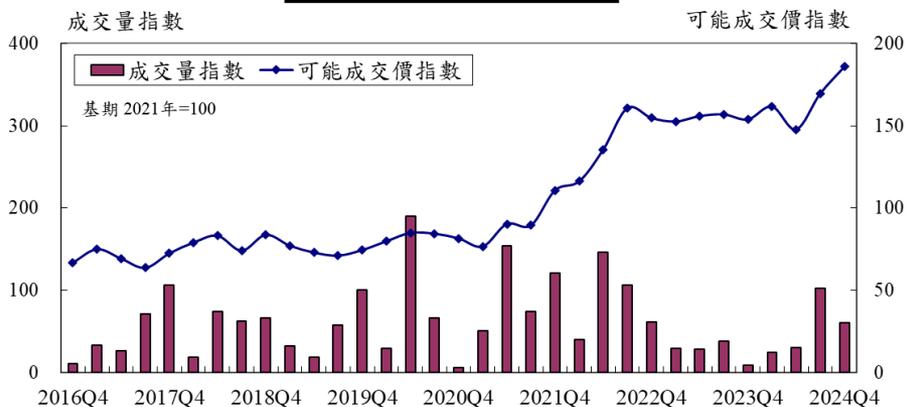
新竹縣	竹北市
新竹市	新竹市

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	62.86 萬元/坪	9.60%	20.76%
新竹市	50.19萬元/坪	4.77%	22.03%

新竹縣市成交量(戶數)

竹北市價量指數趨勢圖(季)

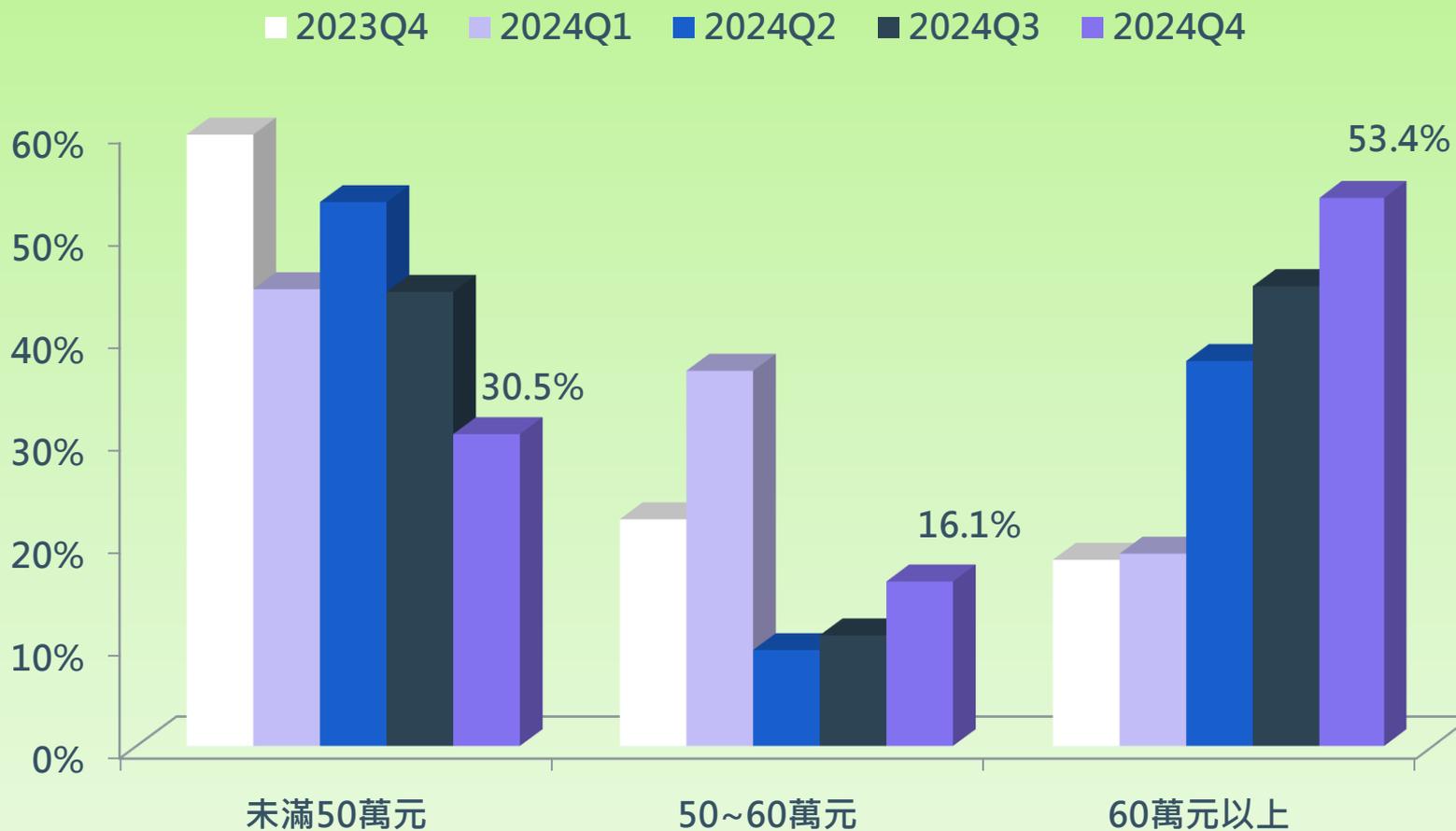


新竹市價量指數趨勢圖(季)



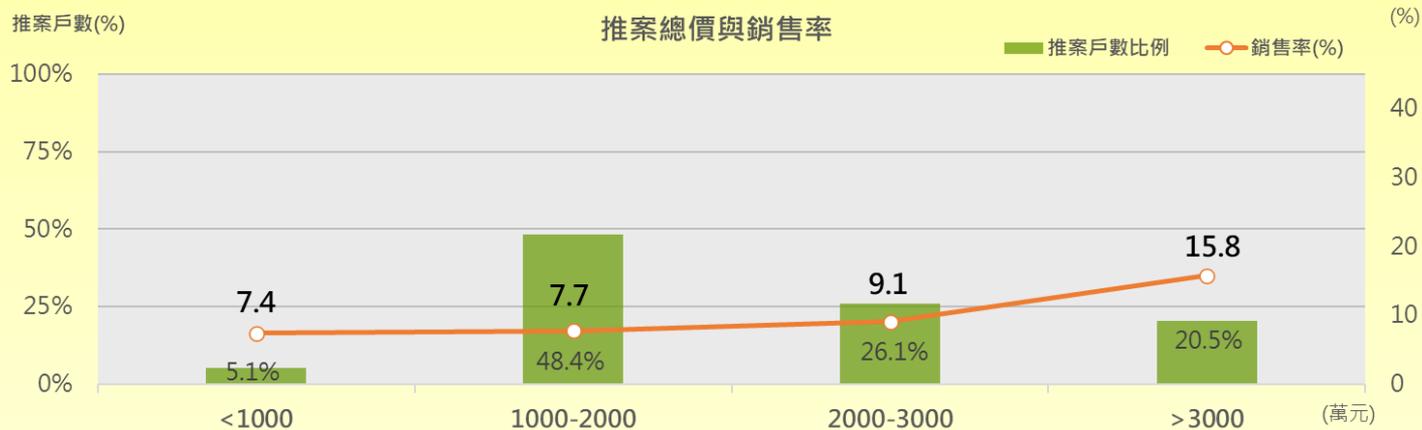
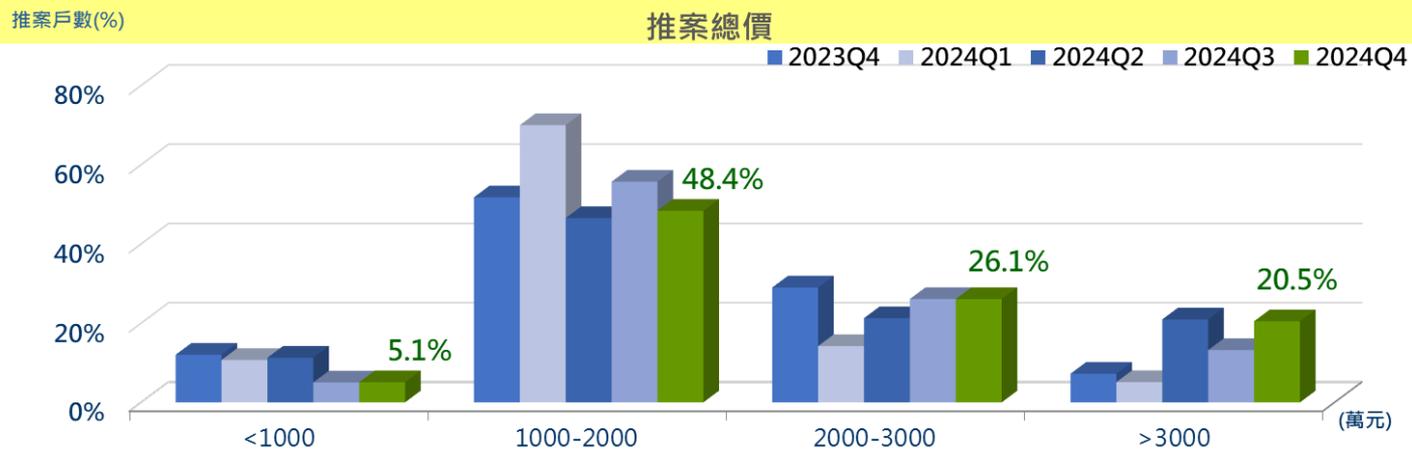
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
竹北市	60.29	-41.47%	547.41%
新竹市	61.66	-7.14%	-31.54%

台中市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

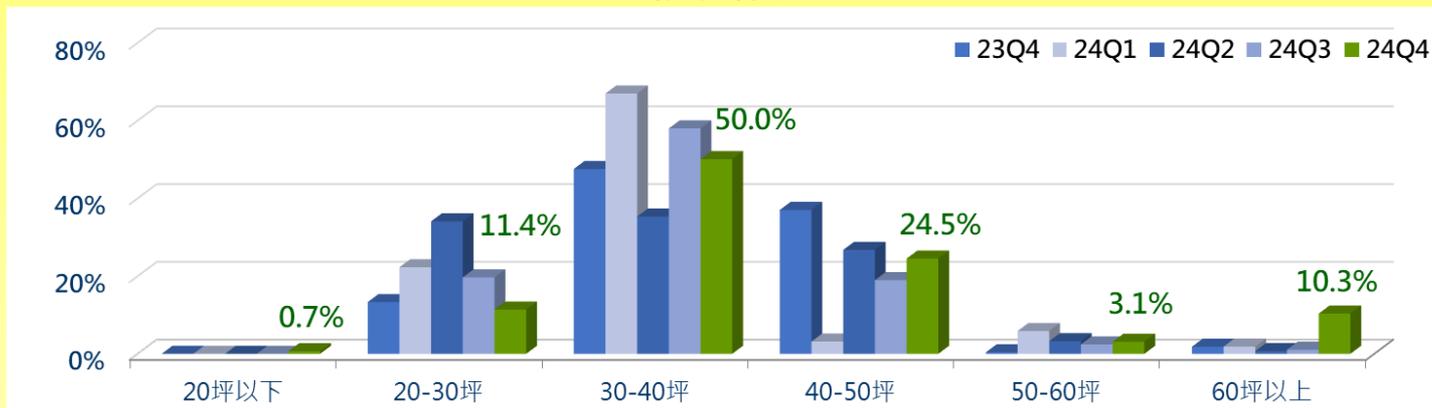
台中市推案總價與銷售率



台中市推案坪數與銷售率

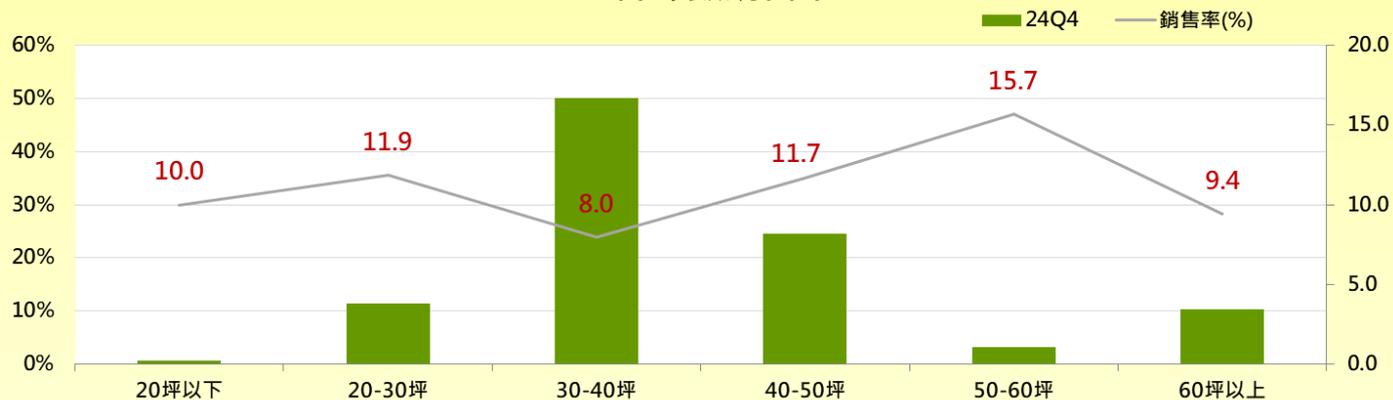
推案戶數(%)

推案坪數

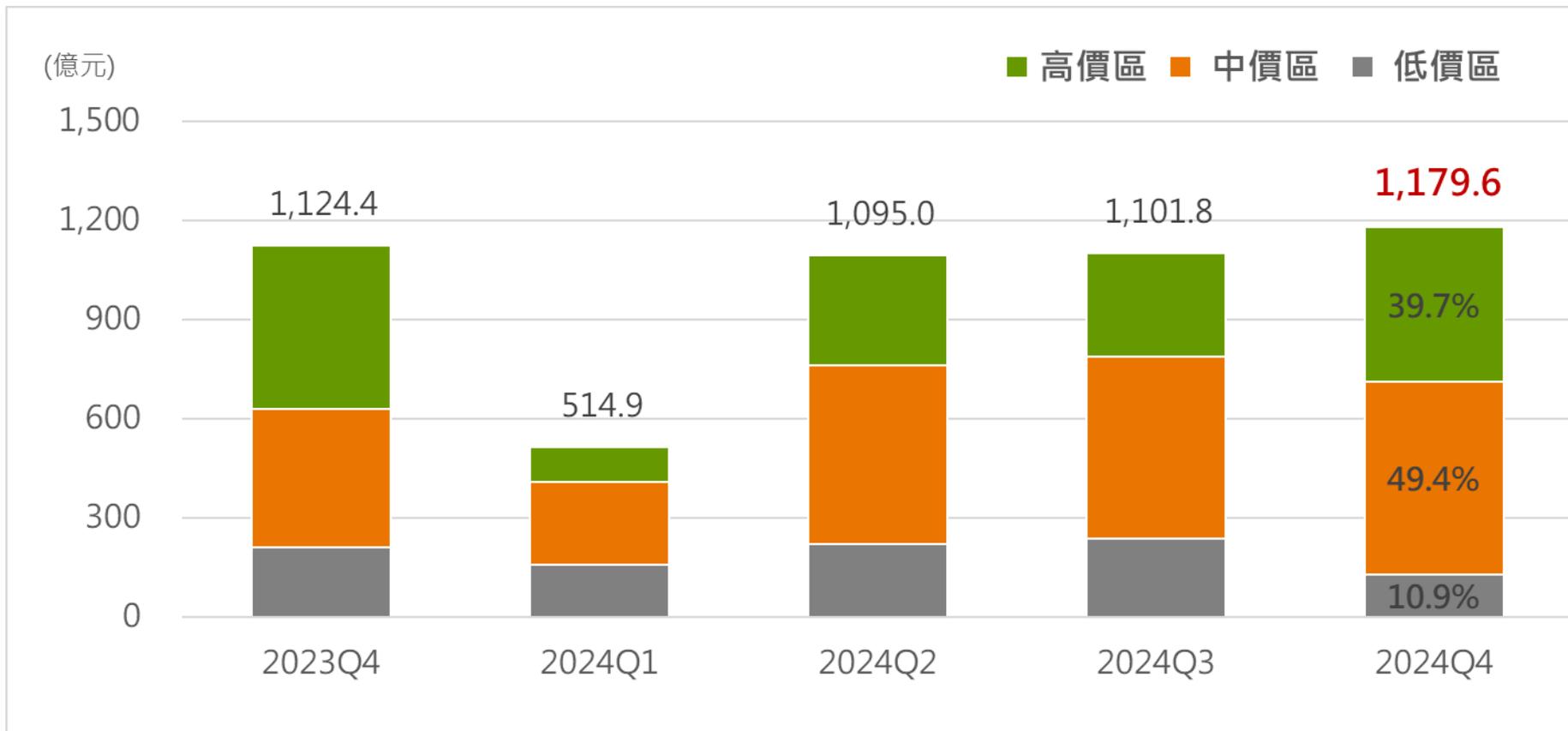


推案戶數(%)

各坪數銷售率

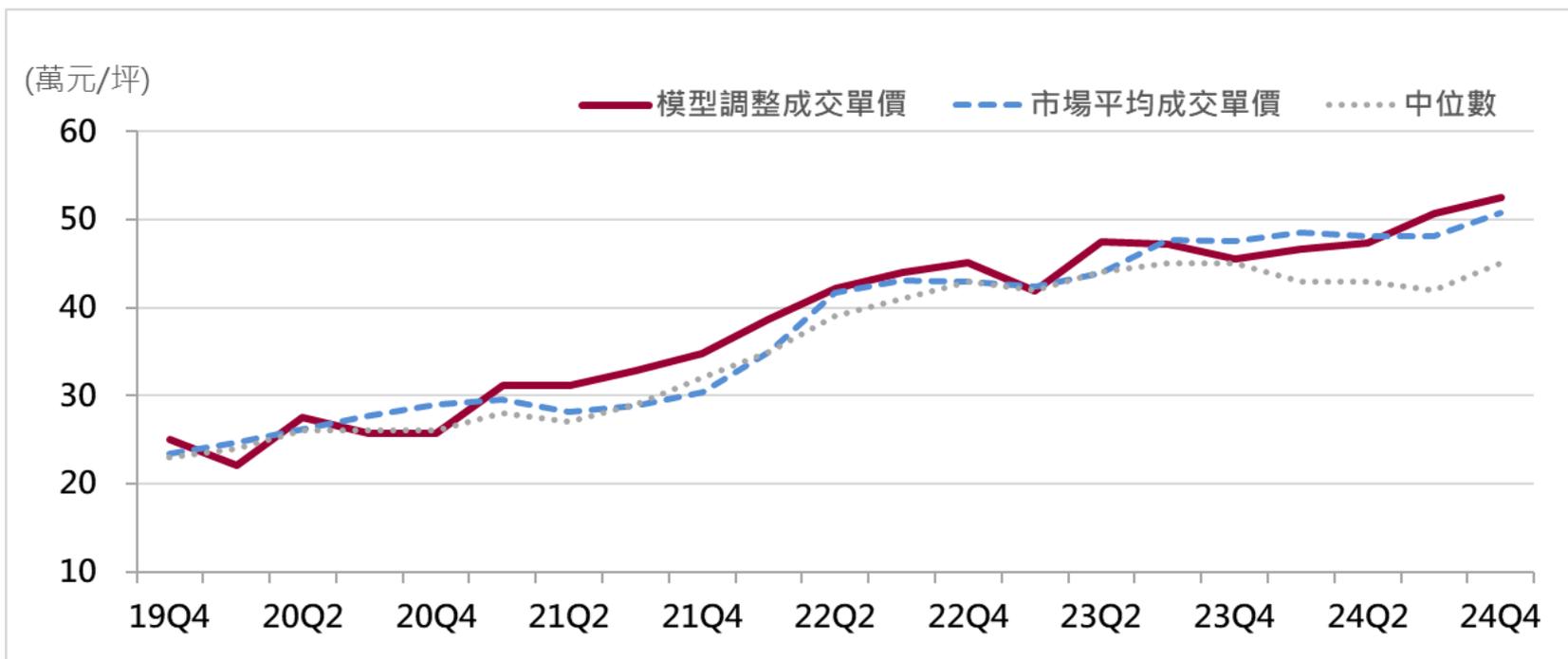


台中市推案分布 2024年第4季



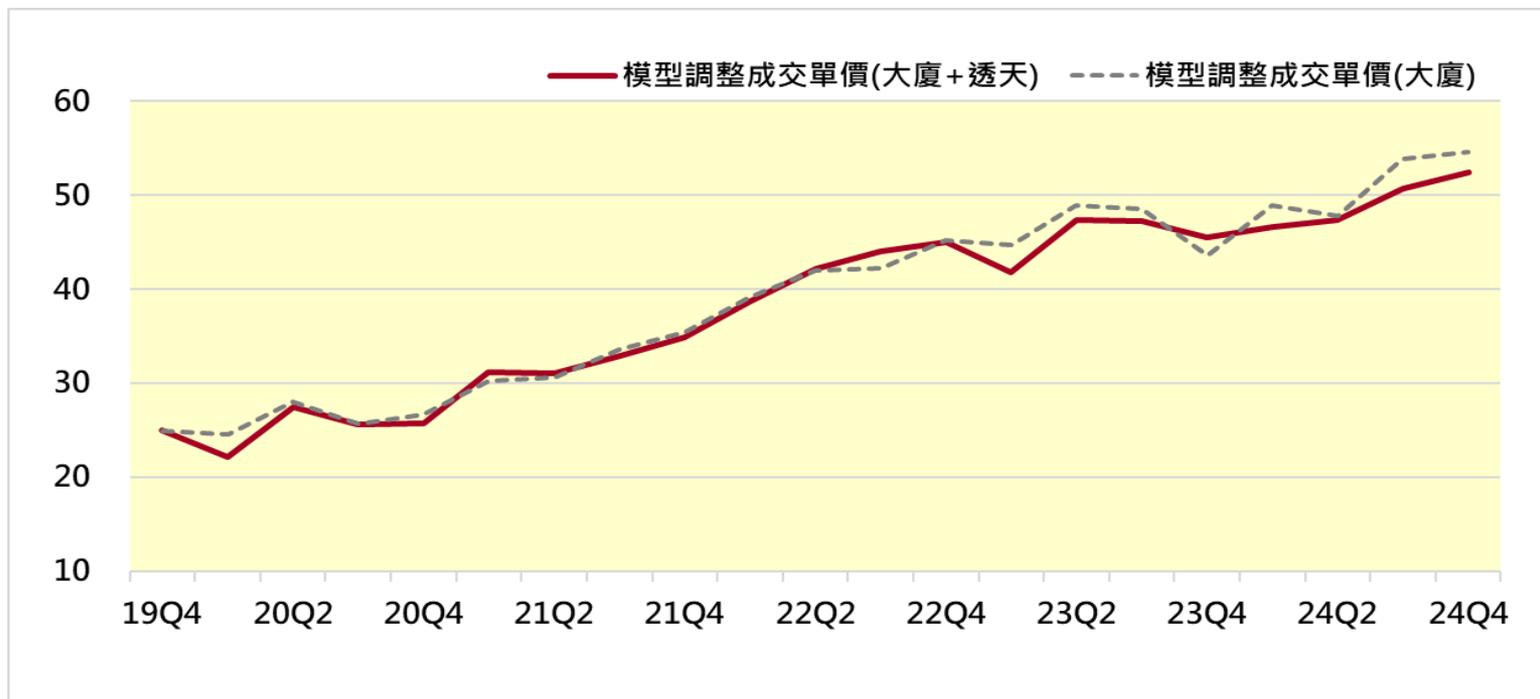
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台中市模型單價與市場單價



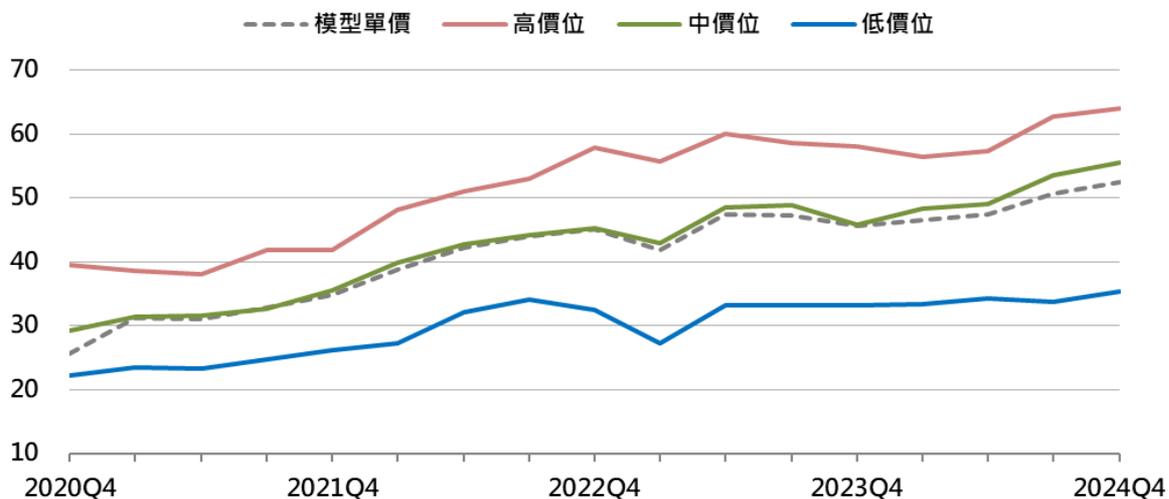
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	52.5 萬元/坪	3.48%	15.13%
市場平均成交單價	50.7 萬元/坪	5.30%	6.69%

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)	52.5 萬元/坪	3.48%	15.13%
模型調整成交單價 (大廈)	54.6 萬元/坪	1.26%	25.07%

台中市區位價格



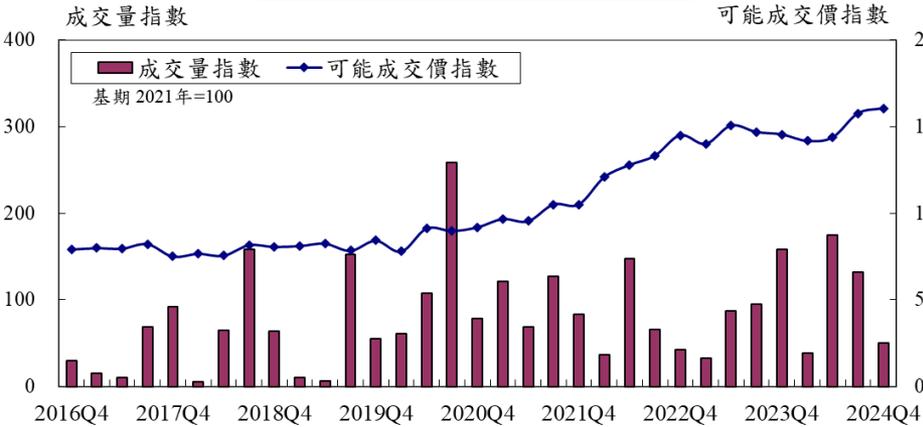
高價位	西屯、南屯、西區
中價位	北區、北屯、東區 南區、大里、烏日 中區、太平、潭子
低價位	大雅、豐原、后里 神岡、沙鹿、龍井 梧棲、清水、外埔

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

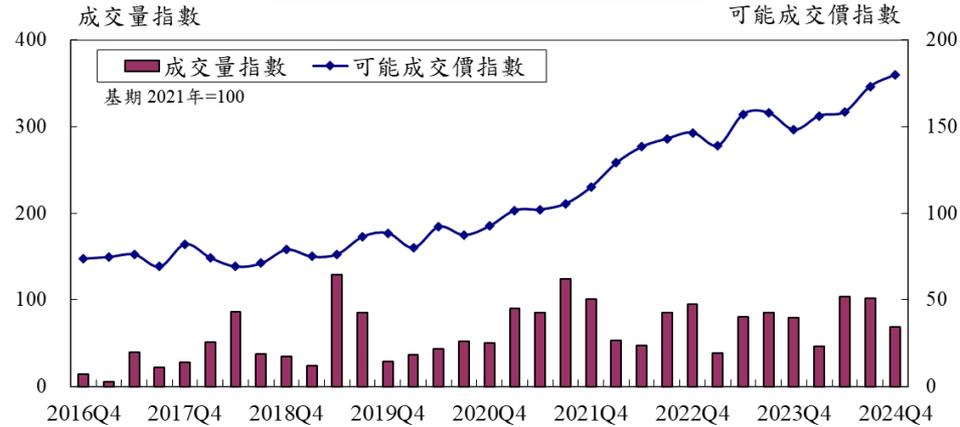
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	63.99 萬元/坪	1.87%	10.34%
中價位	55.60 萬元/坪	3.91%	21.50%
低價位	35.36 萬元/坪	4.55%	6.44%

台中市區位成交量(戶數)

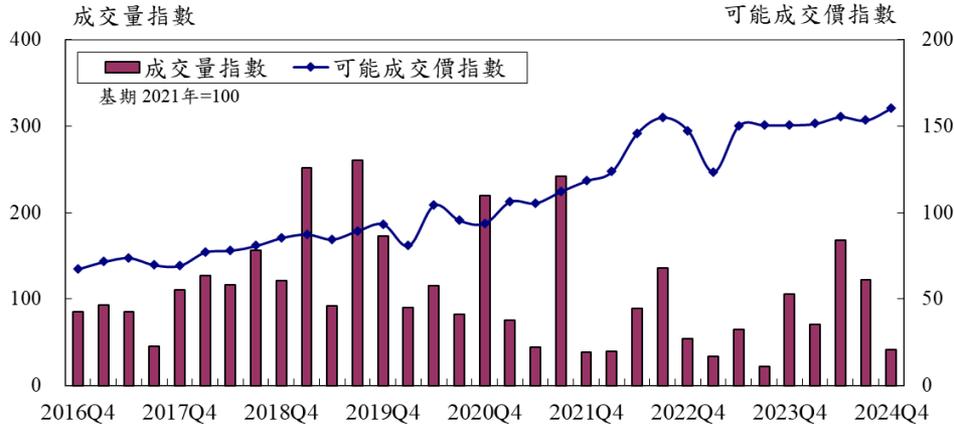
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)



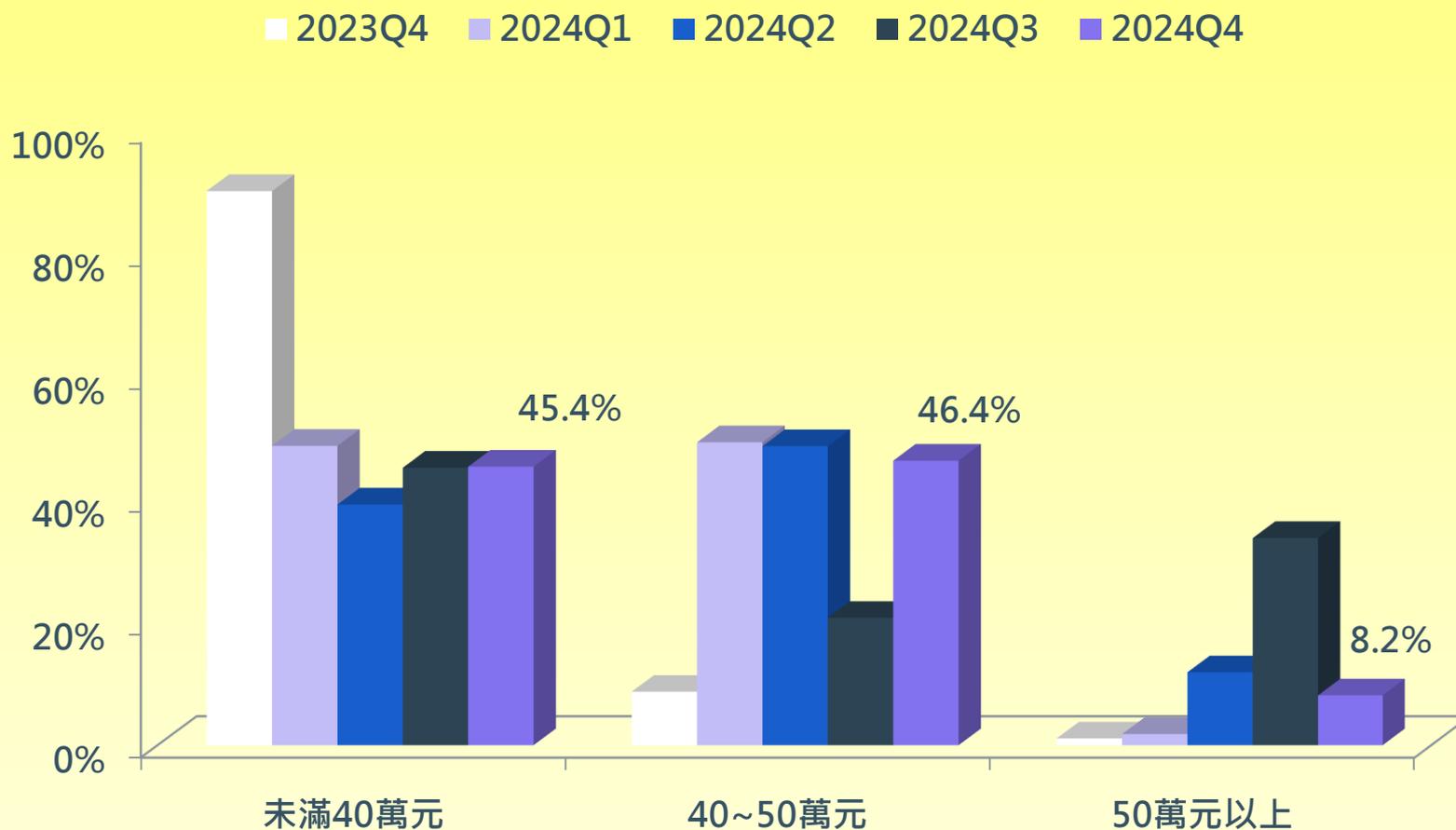
台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	50.11	-61.97%	-68.24%
中價區	68.73	-32.43%	-13.17%
低價區	41.08	-66.48%	-61.03%

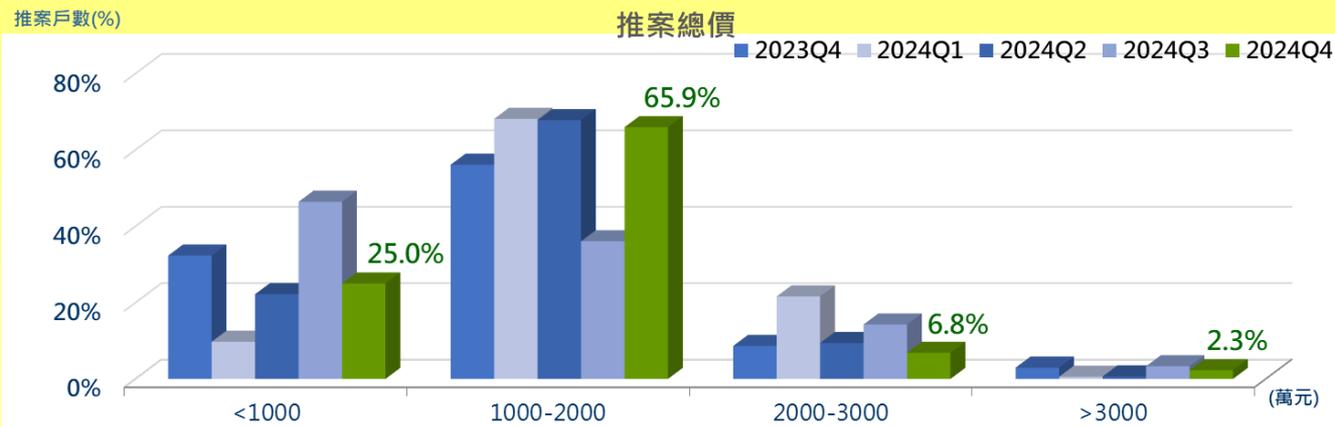
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

台南市推案價格與戶數比例

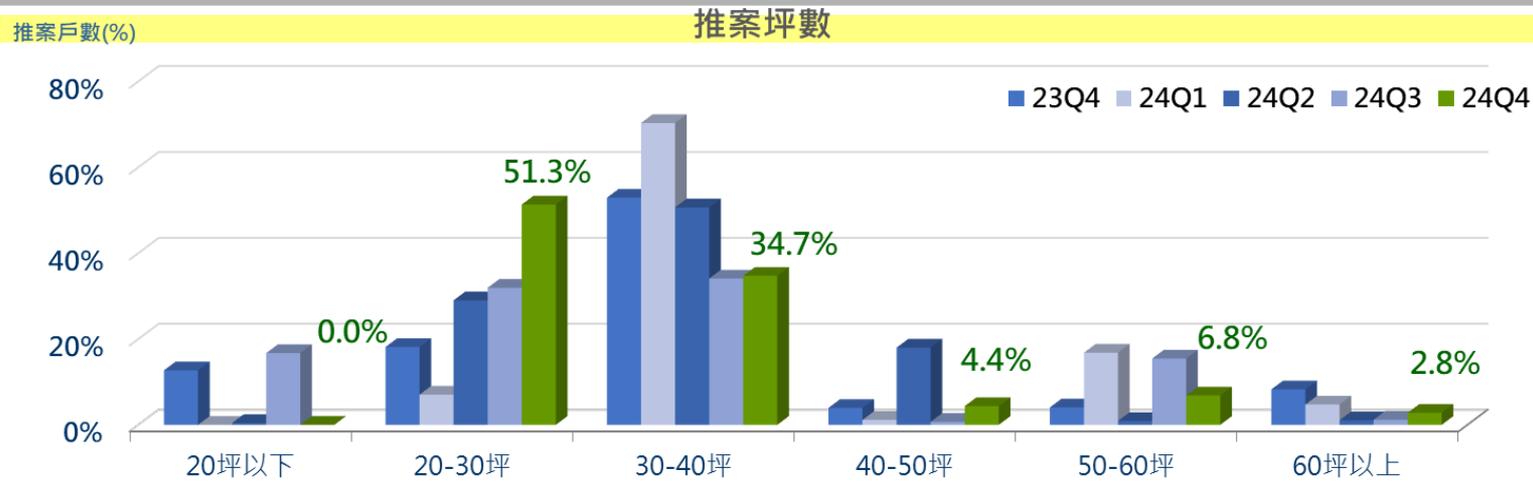


*此處之推案價格為開價。

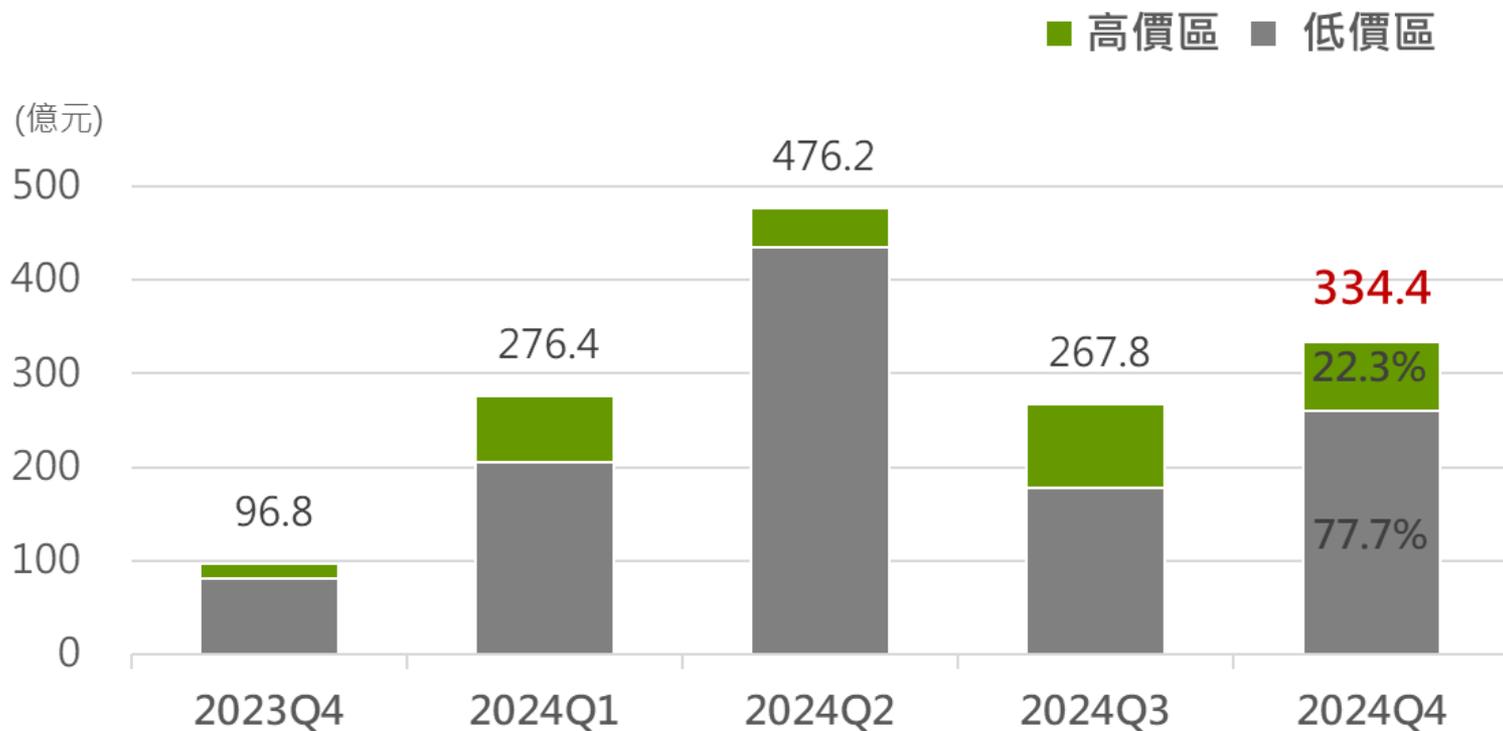
台南市推案總價與銷售率



台南市推案坪數與銷售率

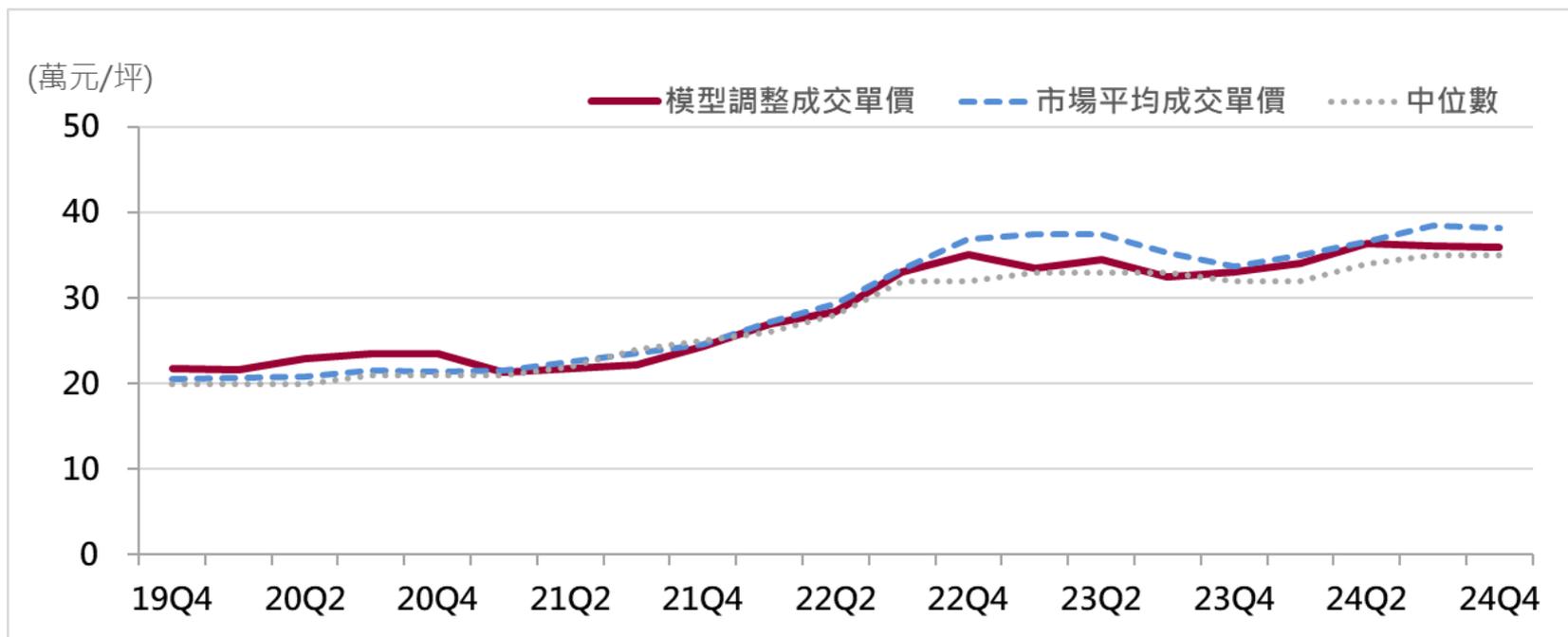


台南市推案分布 2024年第4季



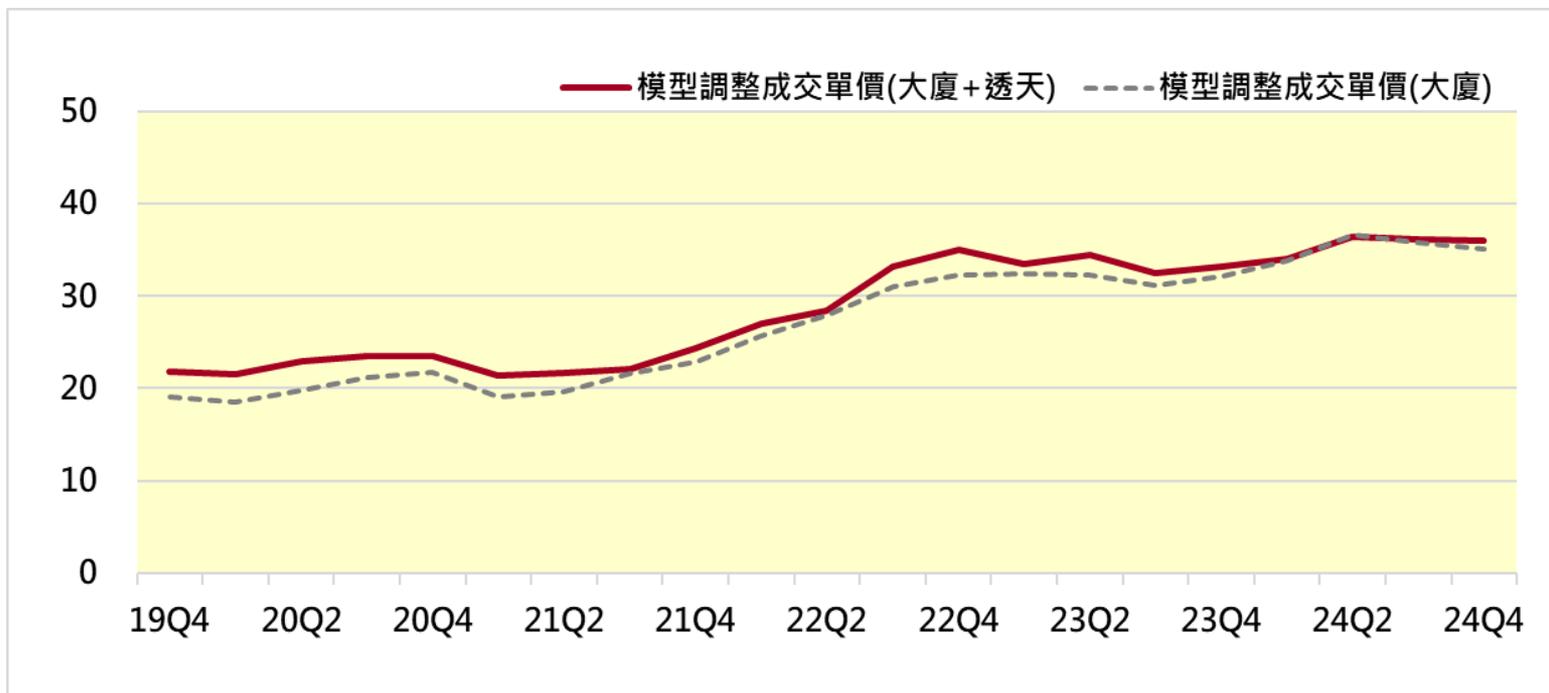
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台南市模型單價與市場單價



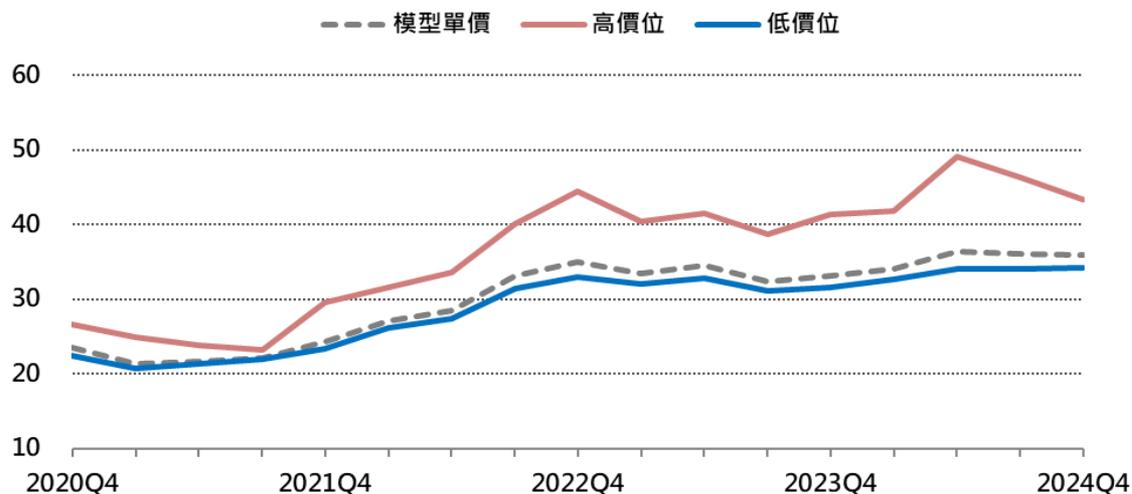
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	36.0 萬元/坪	-0.33%	8.67%
市場平均成交單價	38.3 萬元/坪	-0.80%	13.67%

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)	36.0 萬元/坪	-0.33%	8.67%
模型調整成交單價 (大廈)	35.1 萬元/坪	-1.78%	8.96%

台南市區位價格



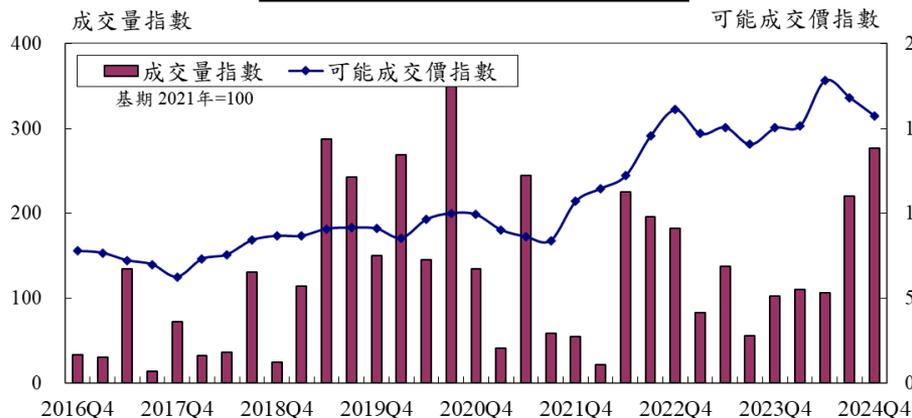
高價位	中西區、東區 北區、安平
低價位	南區、永康、歸仁 安南、善化、仁德 新市、安定

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

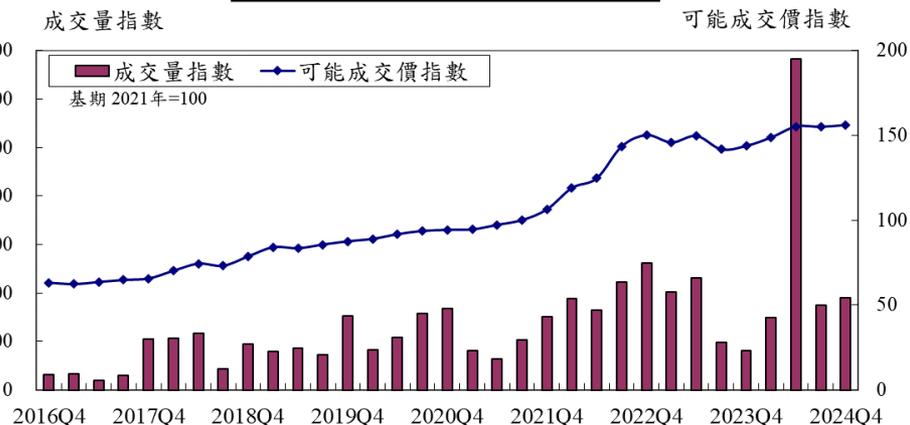
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	43.37 萬元/坪	-6.48%	4.68%
低價位	34.26 萬元/坪	0.71%	8.57%

台南市區位成交量(戶數)

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)



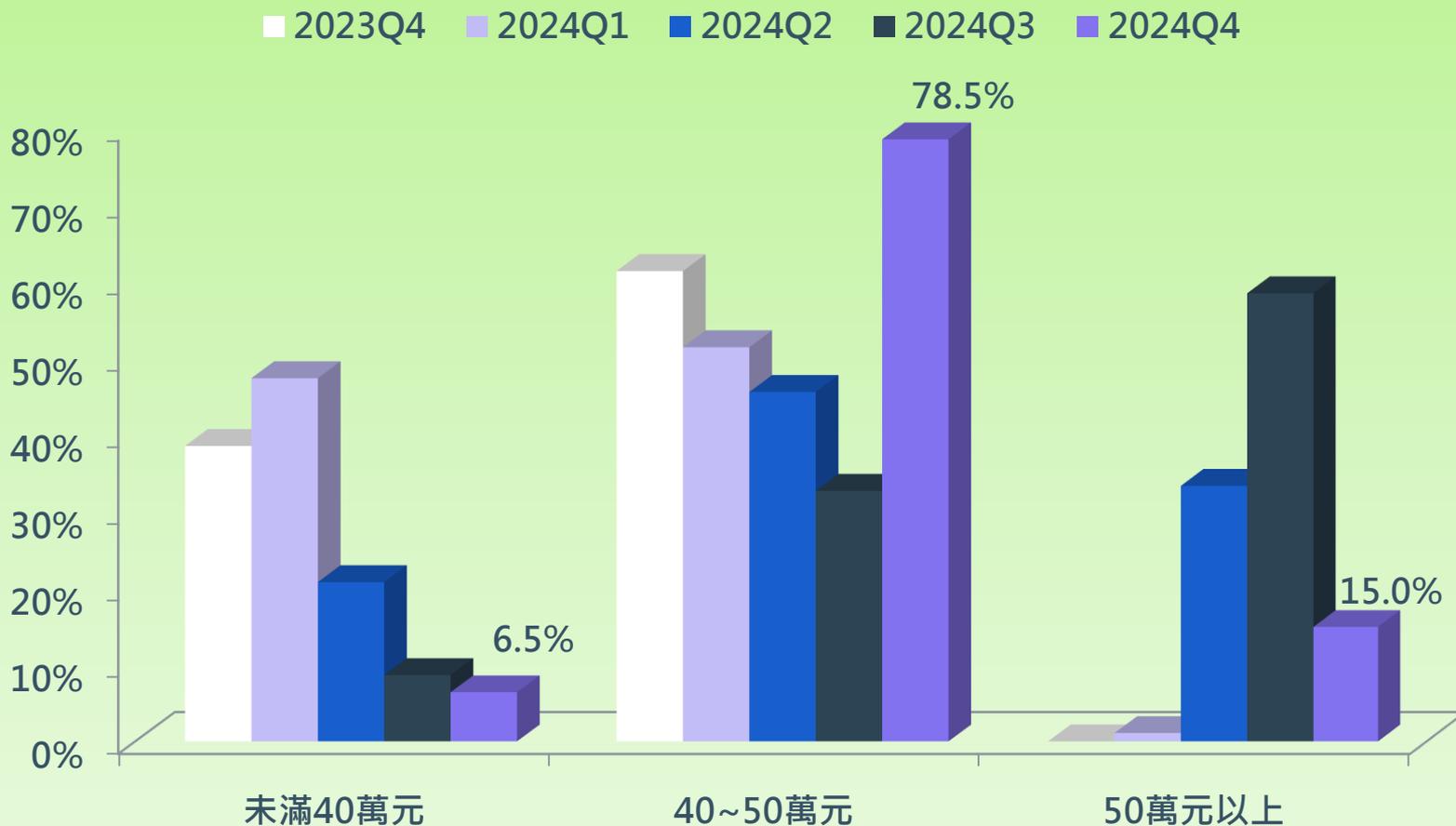
台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	276.32	25.46%	168.49%
低價區	189.40	8.82%	132.29%

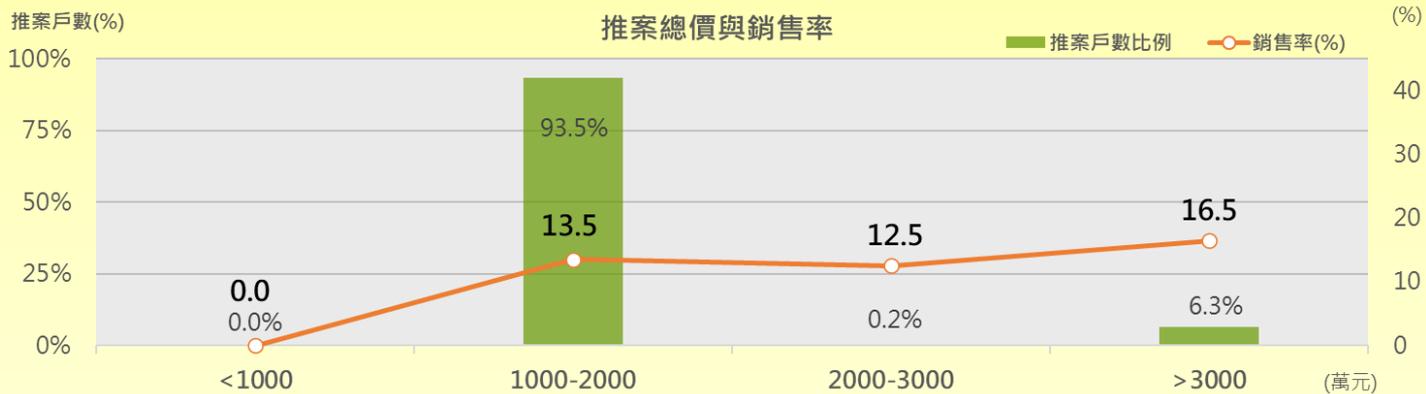
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

高雄市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

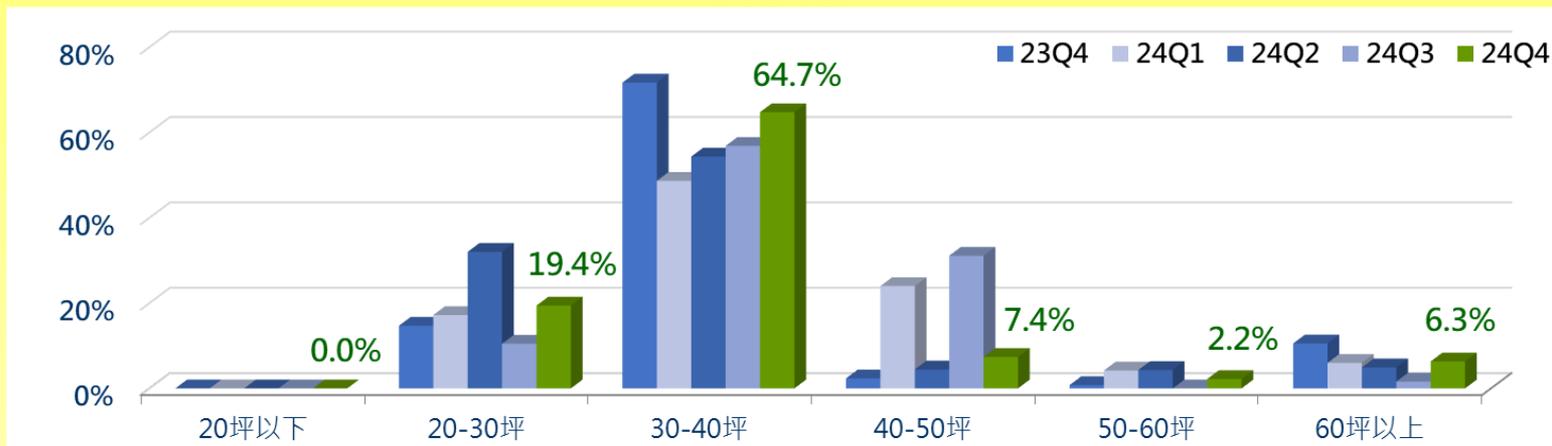
高雄市推案總價與銷售率



高雄市推案坪數與銷售率

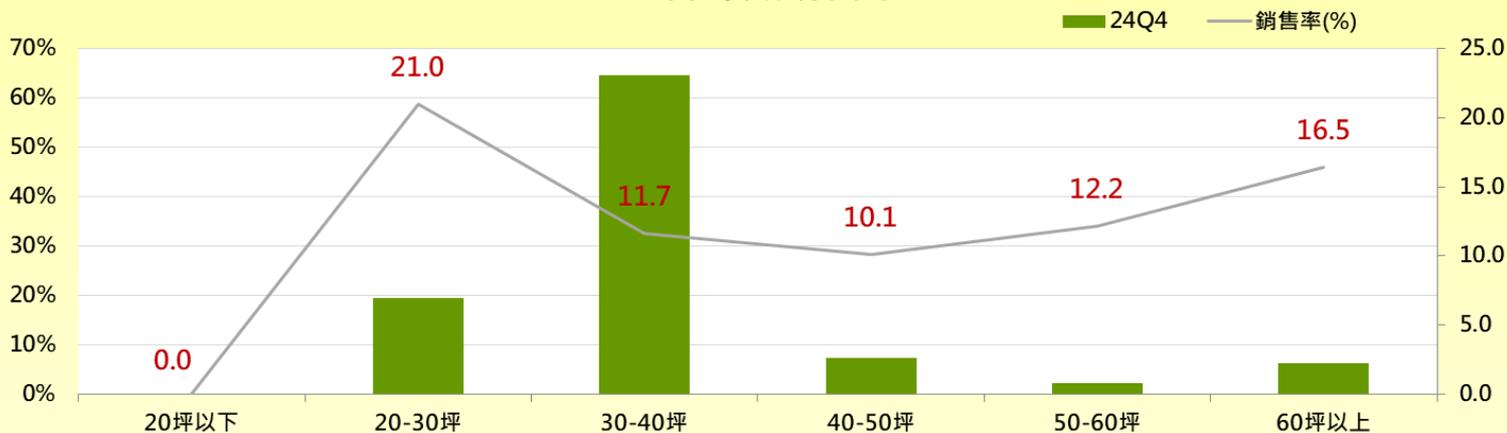
推案戶數(%)

推案坪數

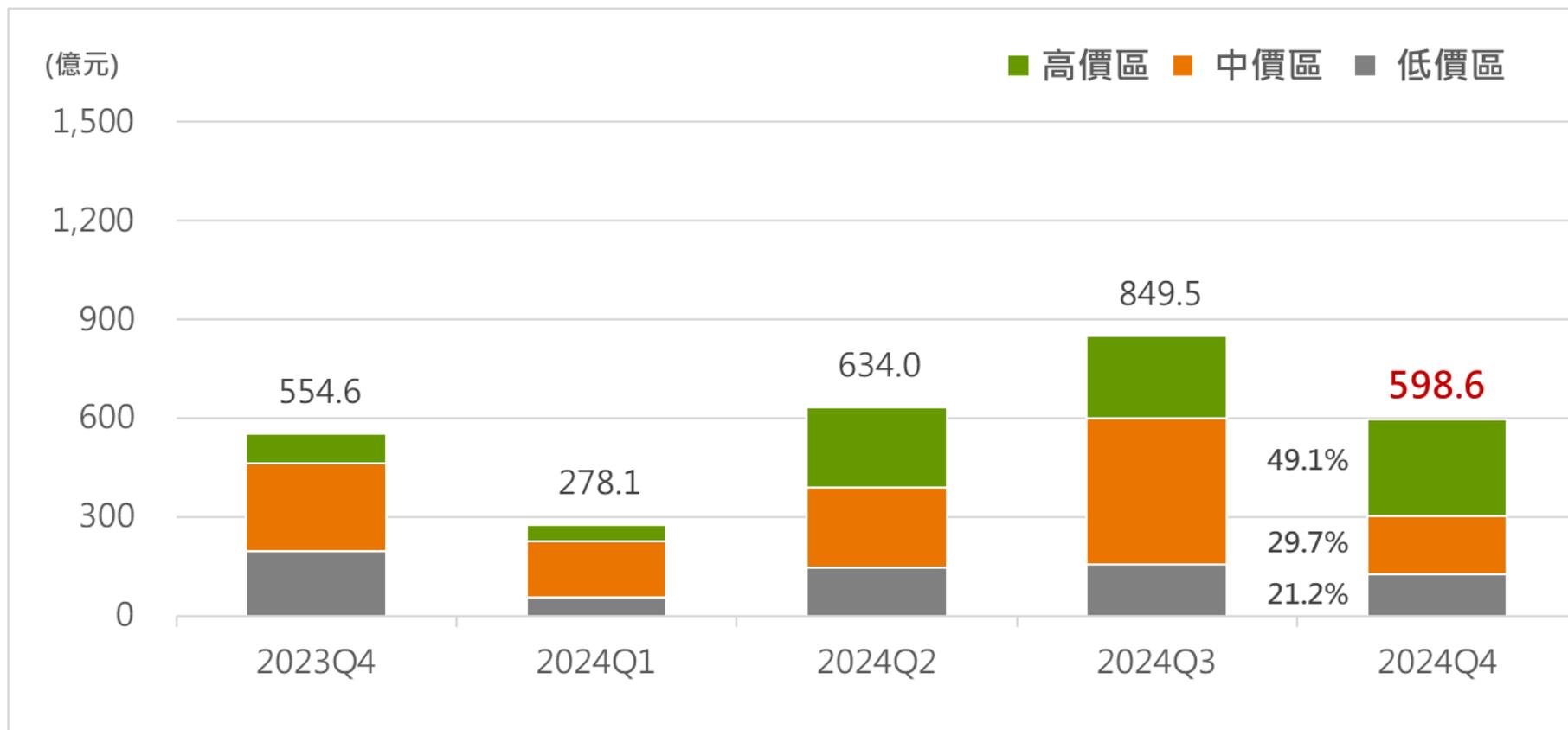


推案戶數(%)

各坪數銷售率

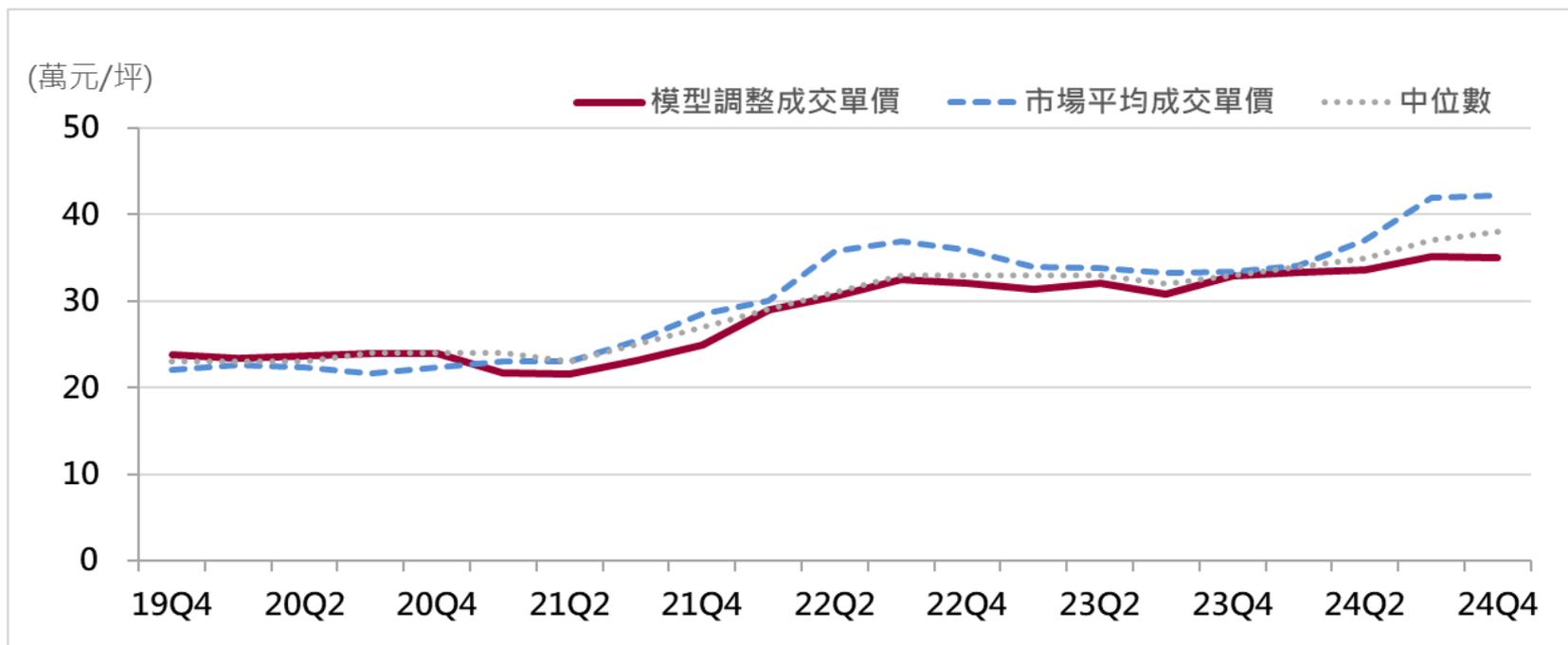


高雄市推案分布 2024年第4季



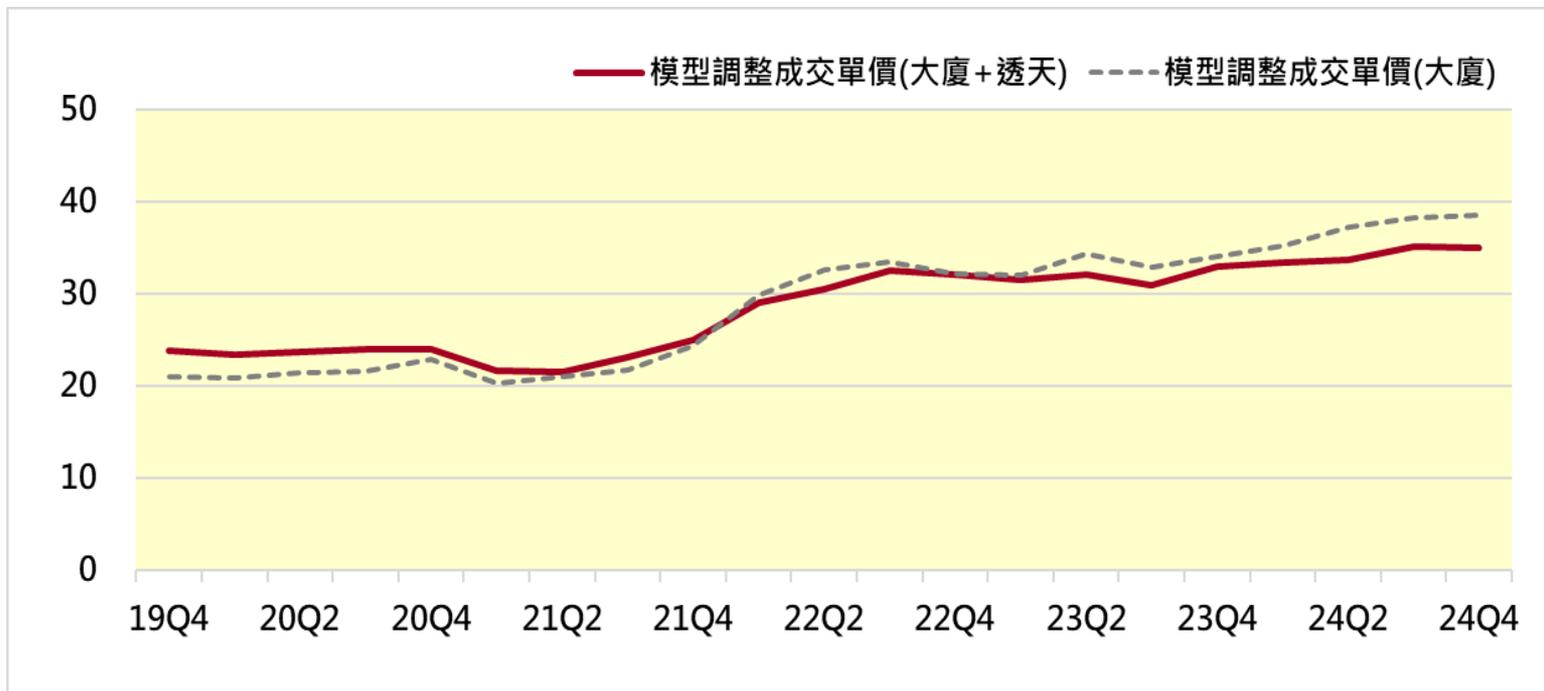
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

高雄市模型單價與市場單價



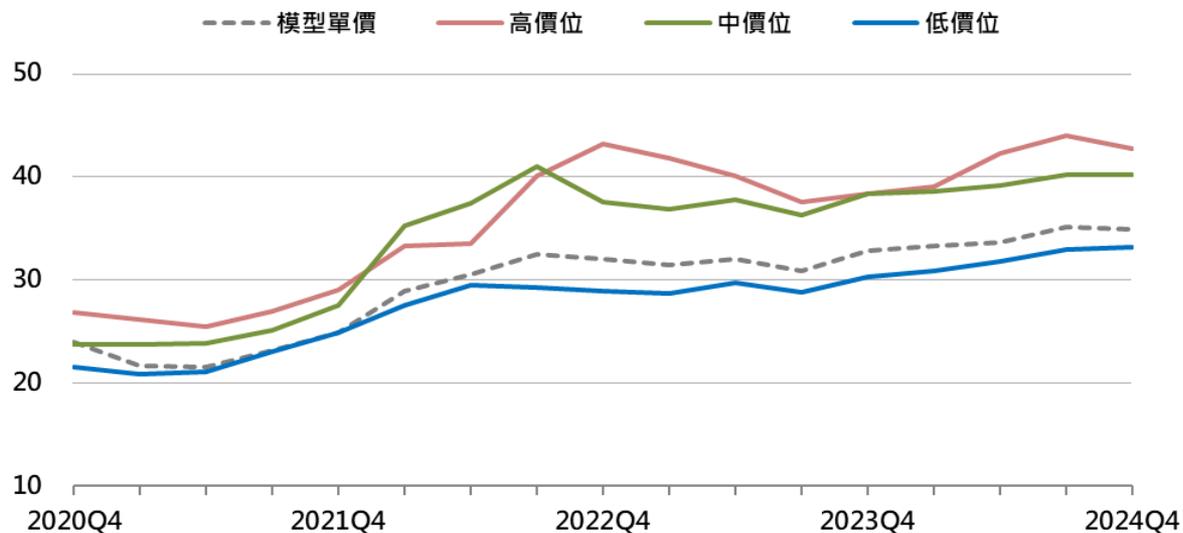
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	35.0 萬元/坪	-0.59%	6.36%
市場平均成交單價	42.2 萬元/坪	0.40%	26.09%

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)	35.0 萬元/坪	-0.59%	6.36%
模型調整成交單價 (大廈)	38.5萬元/坪	0.66%	13.11%

高雄市區位價格



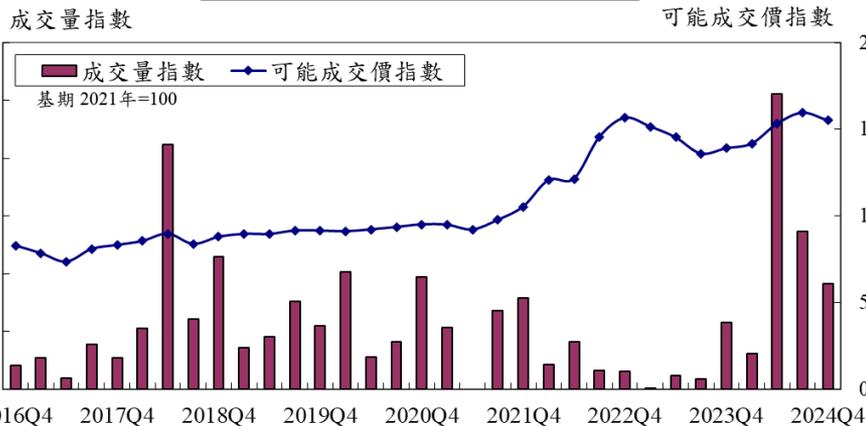
高價位	新興、前金、苓雅 鼓山、前鎮
中價位	鹽埕、三民、鳳山 鳥松、左營
低價位	仁武、林園、大社 岡山、大樹、路竹 旗津、燕巢、橋頭 楠梓、小港、大寮 梓官

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

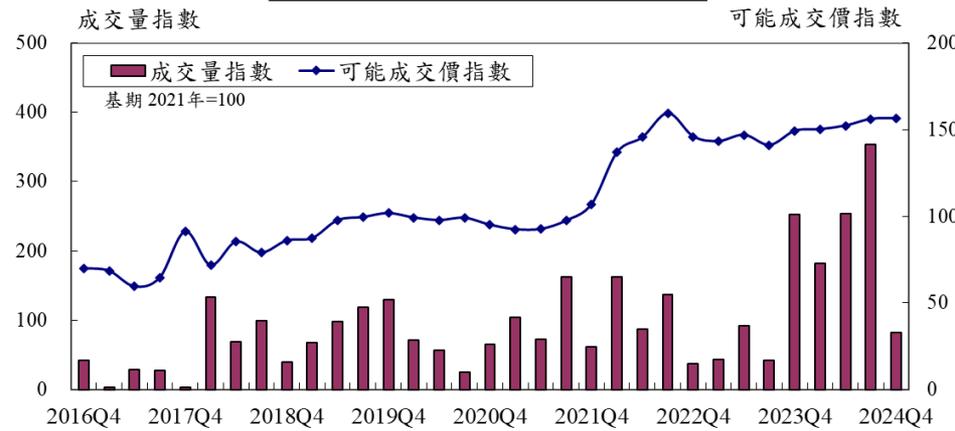
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	42.80 萬元/坪	-2.79%	11.54%
中價位	40.26 萬元/坪	0.20%	4.82%
低價位	33.19 萬元/坪	0.73%	9.38%

高雄市區位成交量(戶數)

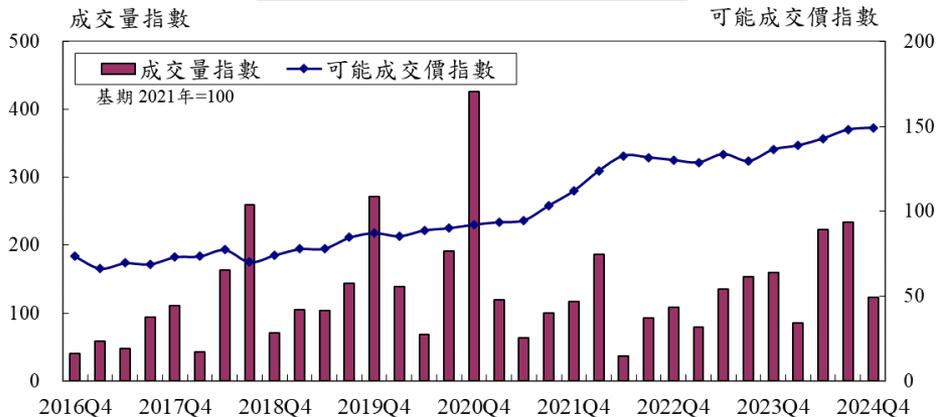
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



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	182.59	-33.10%	58.23%
中價區	82.50	-76.65%	-67.37%
低價區	123.14	-47.39%	-23.04%

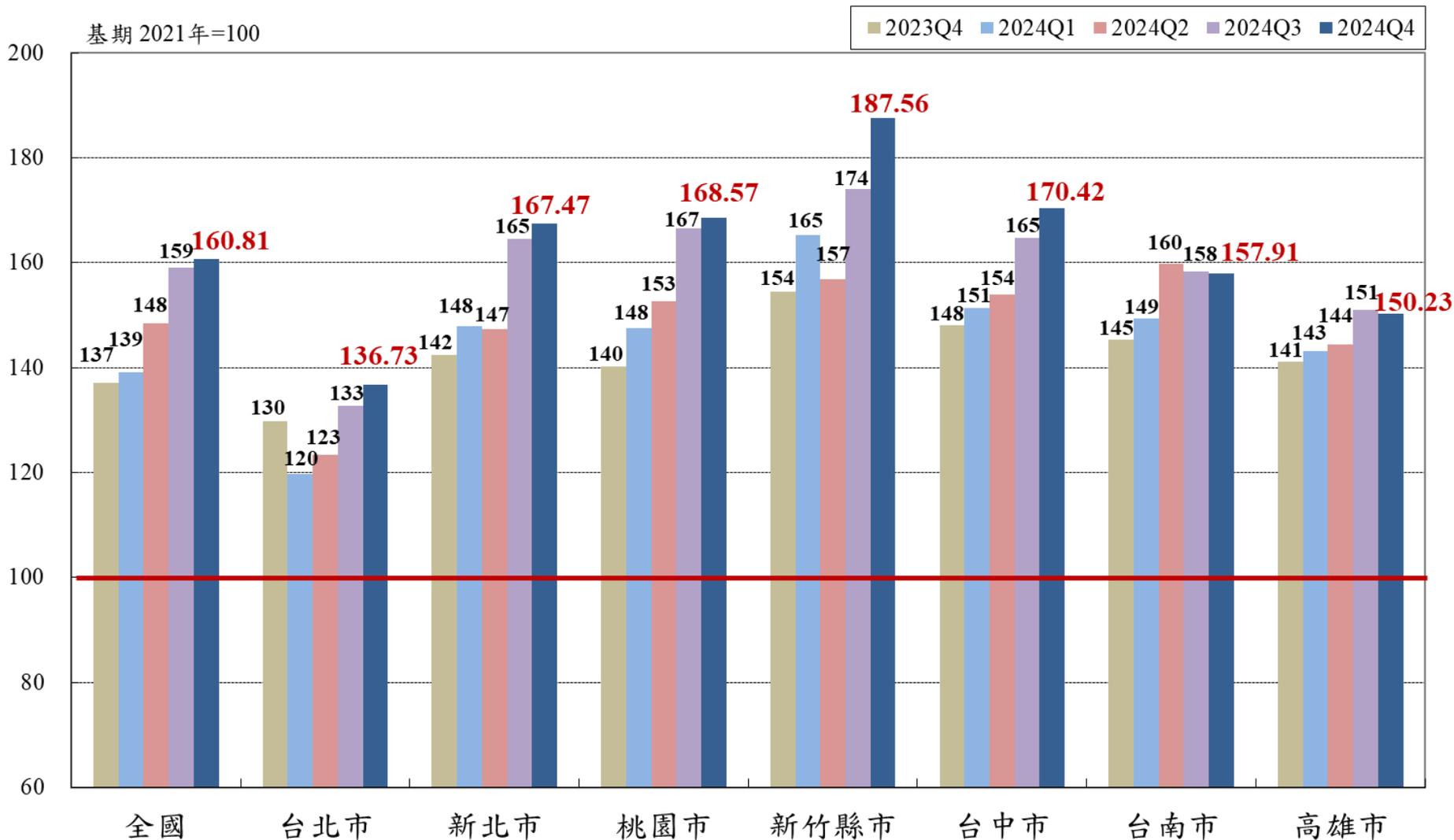
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

各地區價量狀況

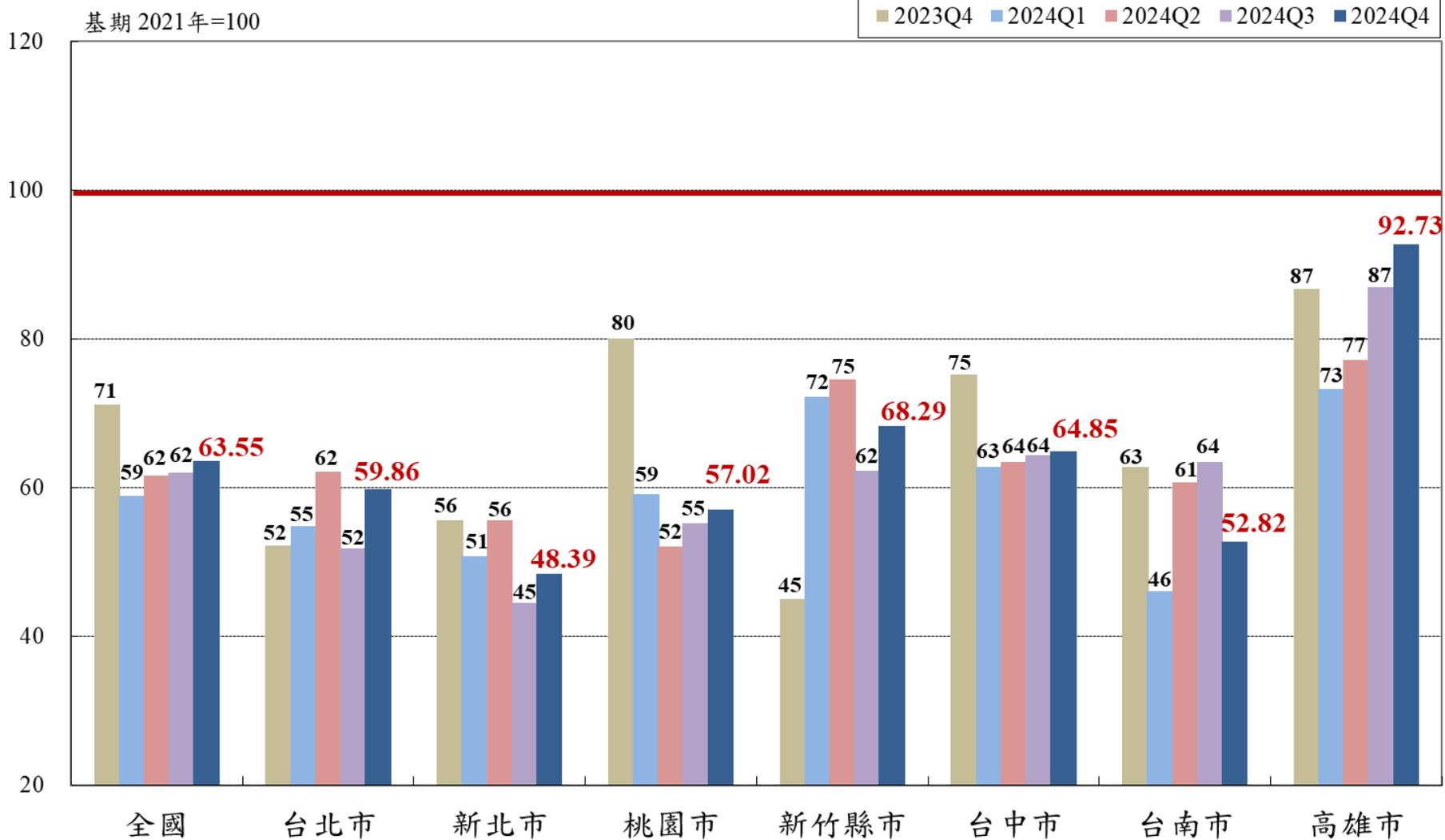
	可能成交價* (萬元)	議價率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區 (推案金額)
台北市	124.7	6.08%	1,765	10.54%	南港區、大安區、北投區
新北市	69.9	5.27%	5,723	7.60%	淡水區、三重區、林口區
桃園市	46.5	6.47%	2,920	10.03%	桃園區、中壢區、大園區
新竹縣市	54.3	7.59%	933	13.29%	竹北市
台中市	52.5	6.95%	4,518	9.72%	北屯區、西屯區、南區
台南市	36.0	6.09%	2,386	18.69%	永康區、安南區、東區
高雄市	35.0	11.17%	3,751	13.68%	前鎮區、三民區、苓雅區
全國	57.46	7.04%	21,996	11.07%	

* 可能成交價係指模型價格

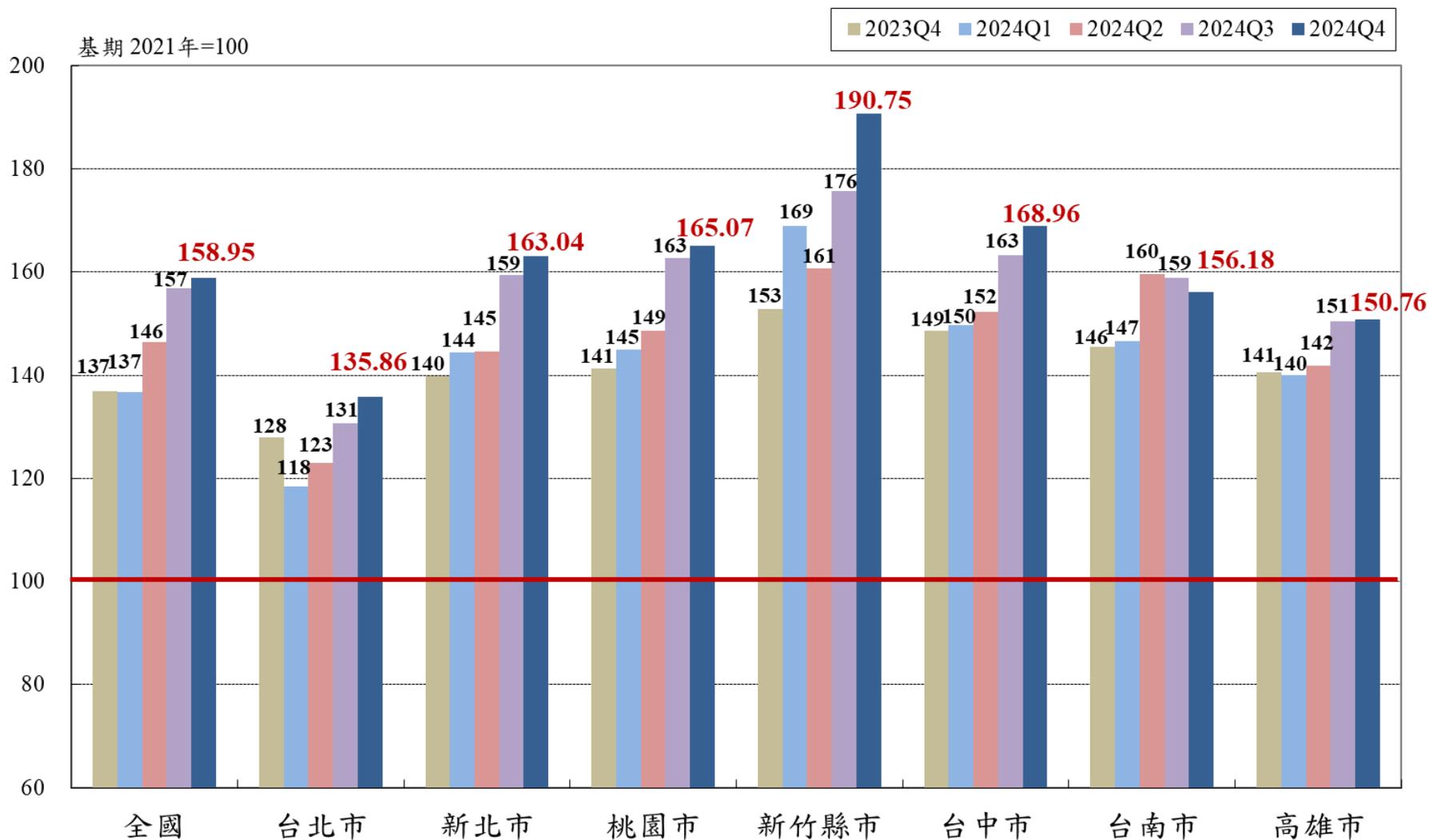
可能成交價指數圖



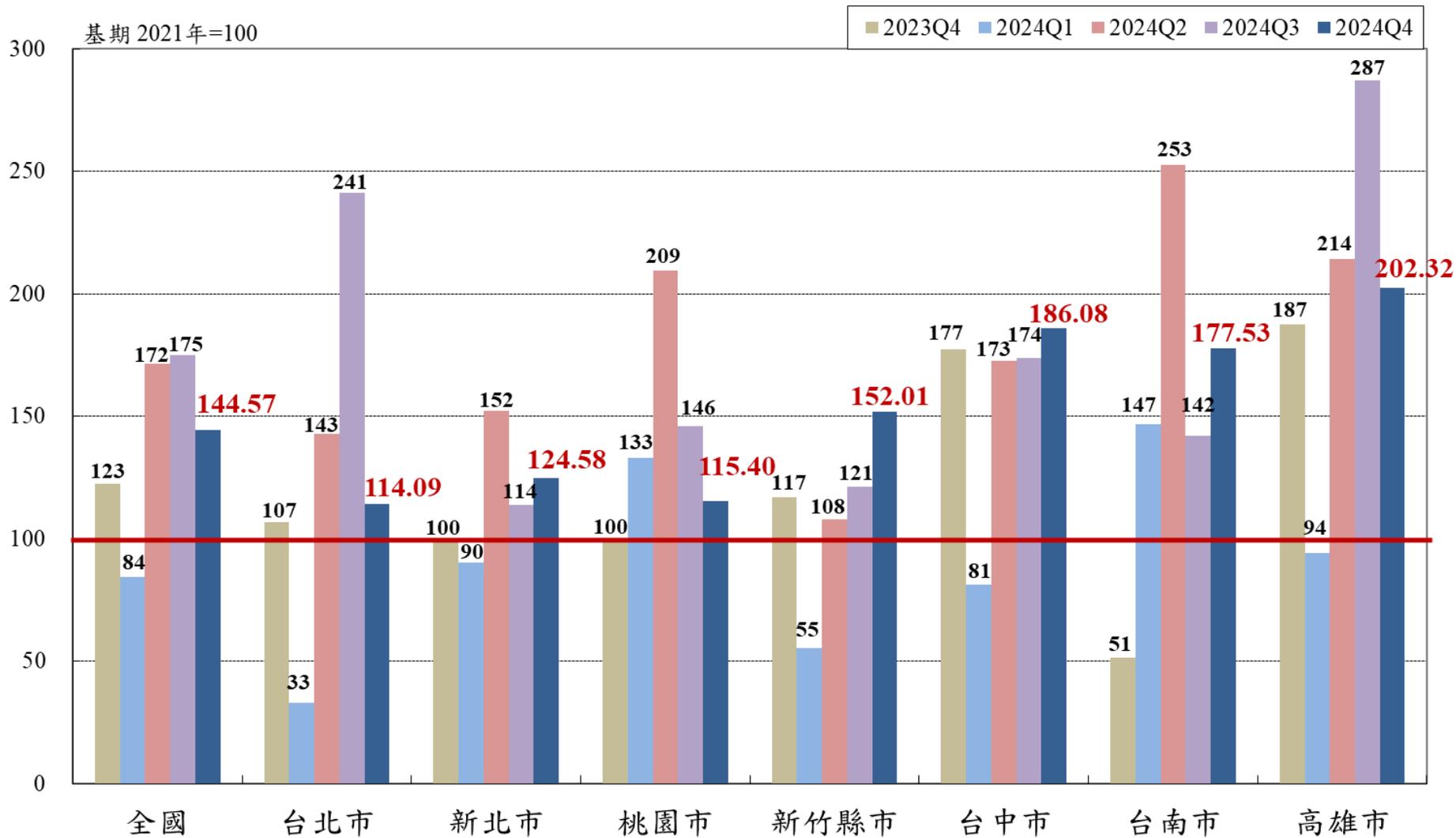
議價率指數圖



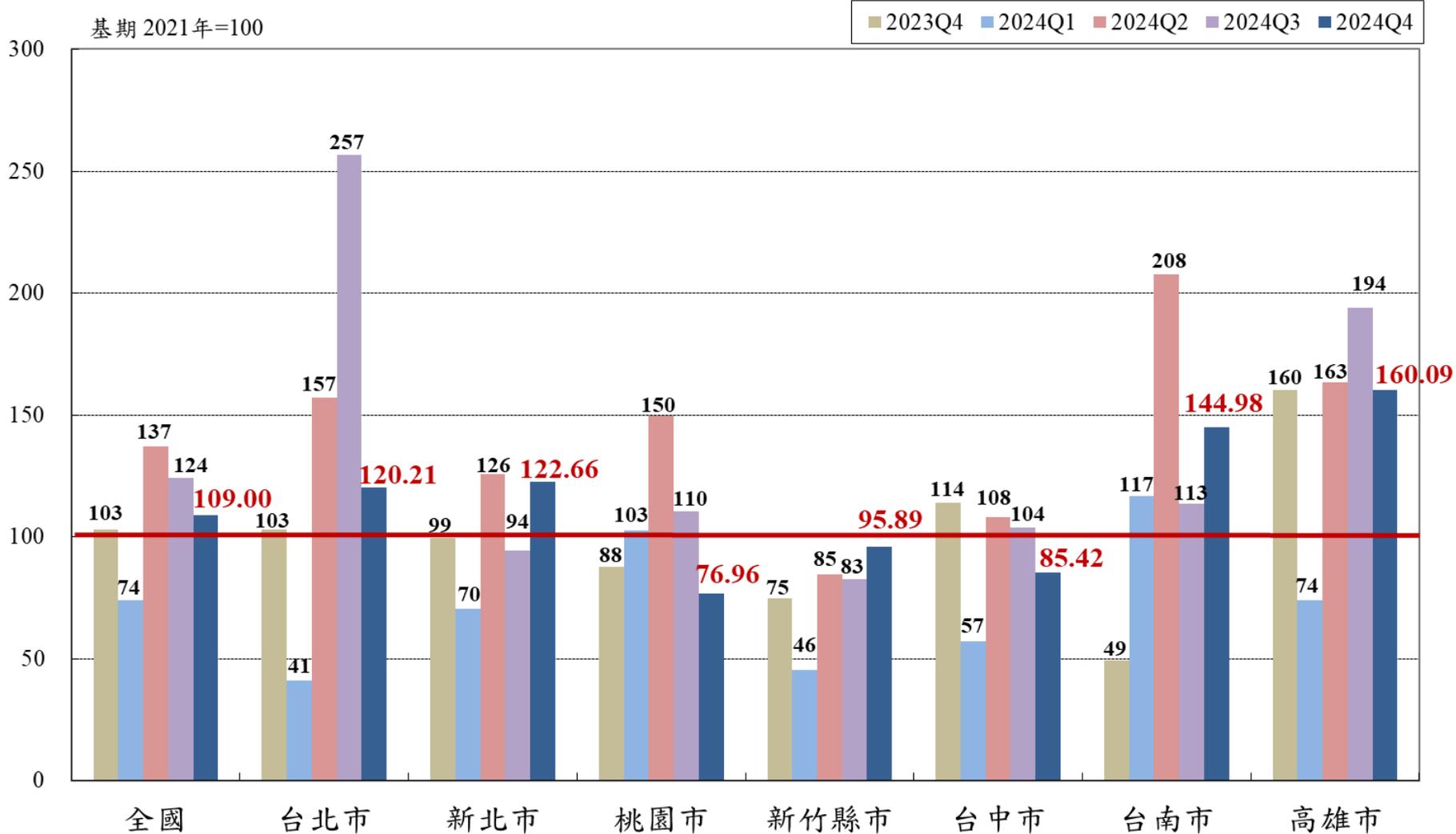
開價指數圖



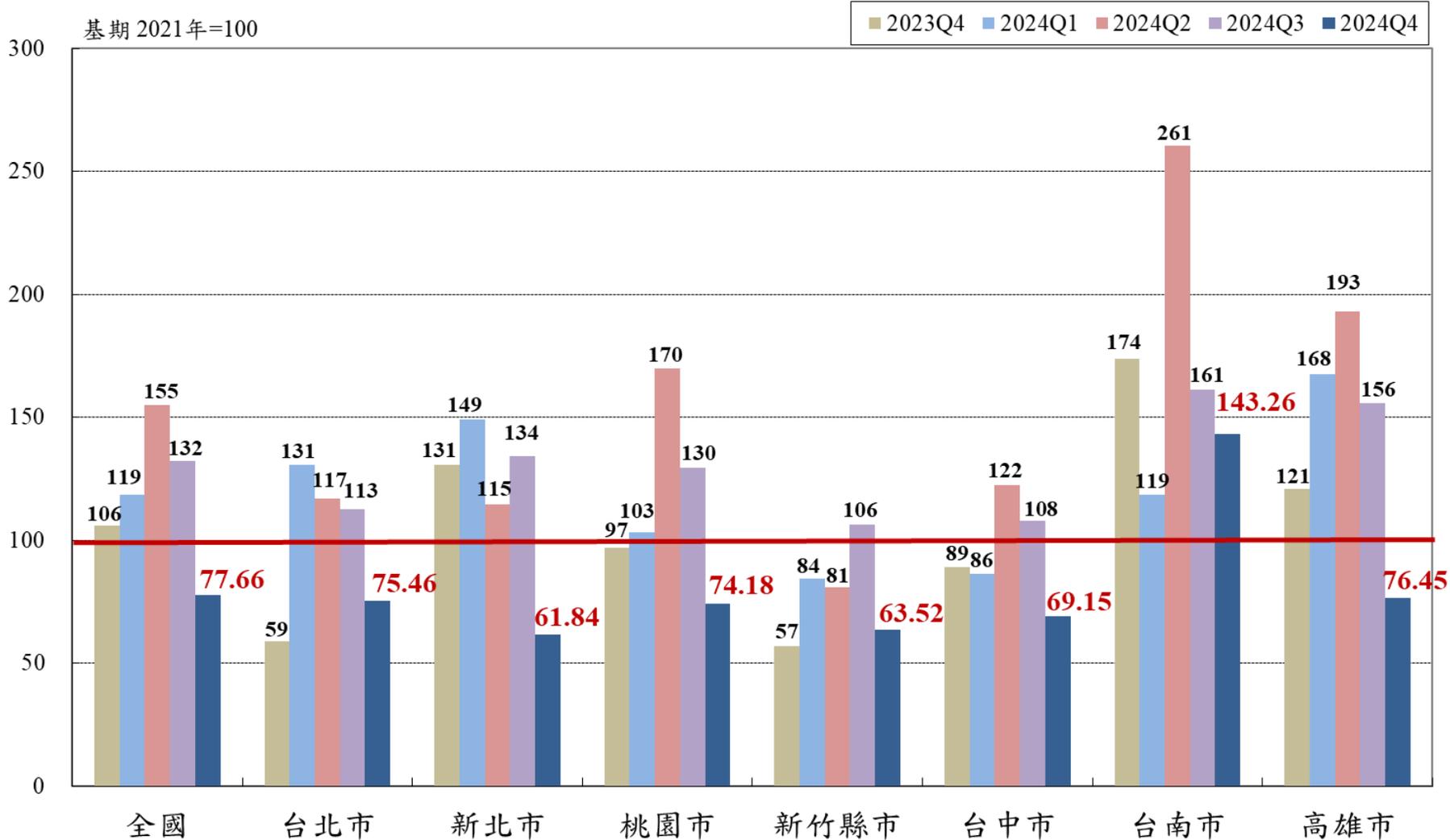
推案金額指數圖



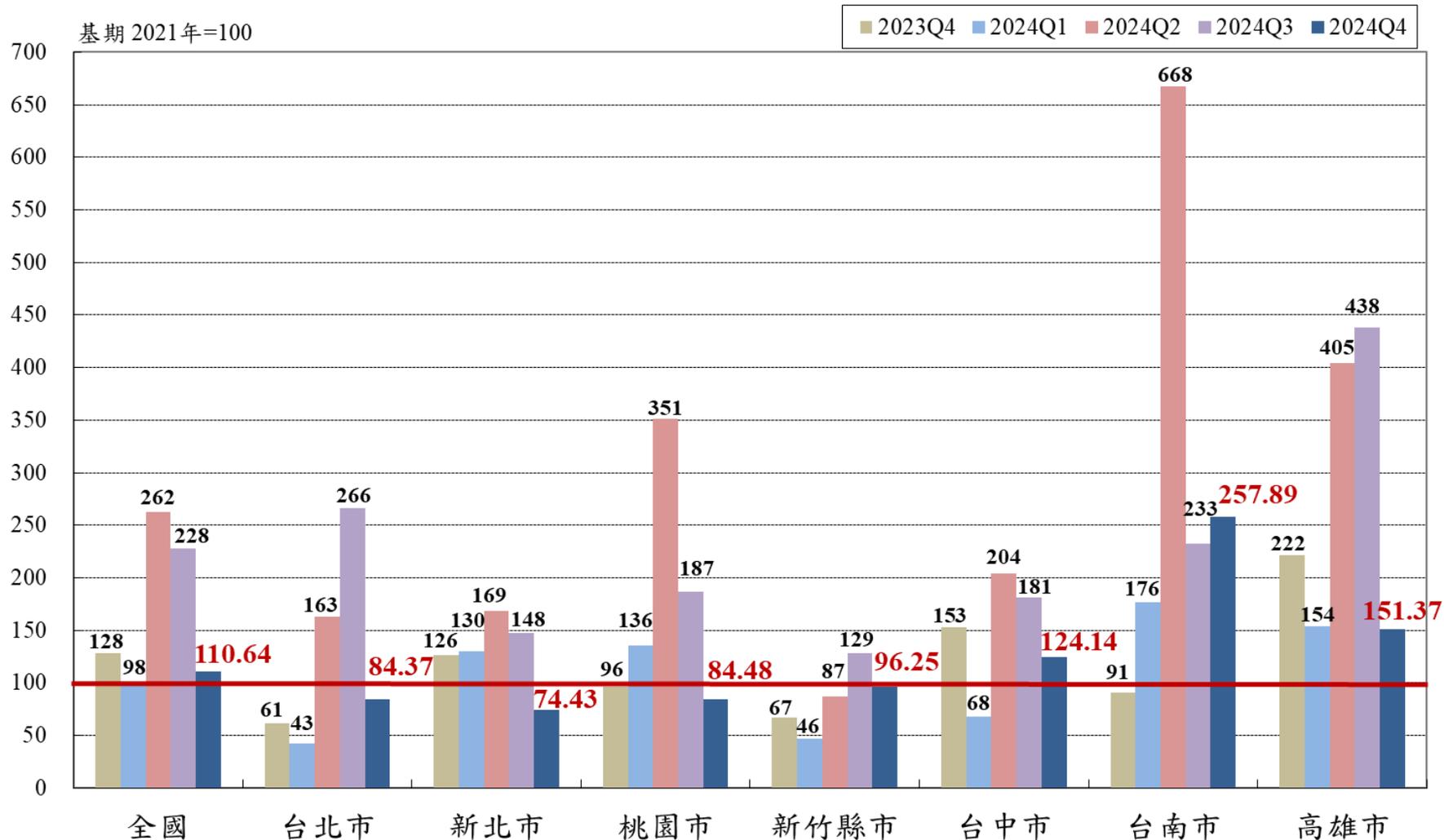
推案戶數指數圖



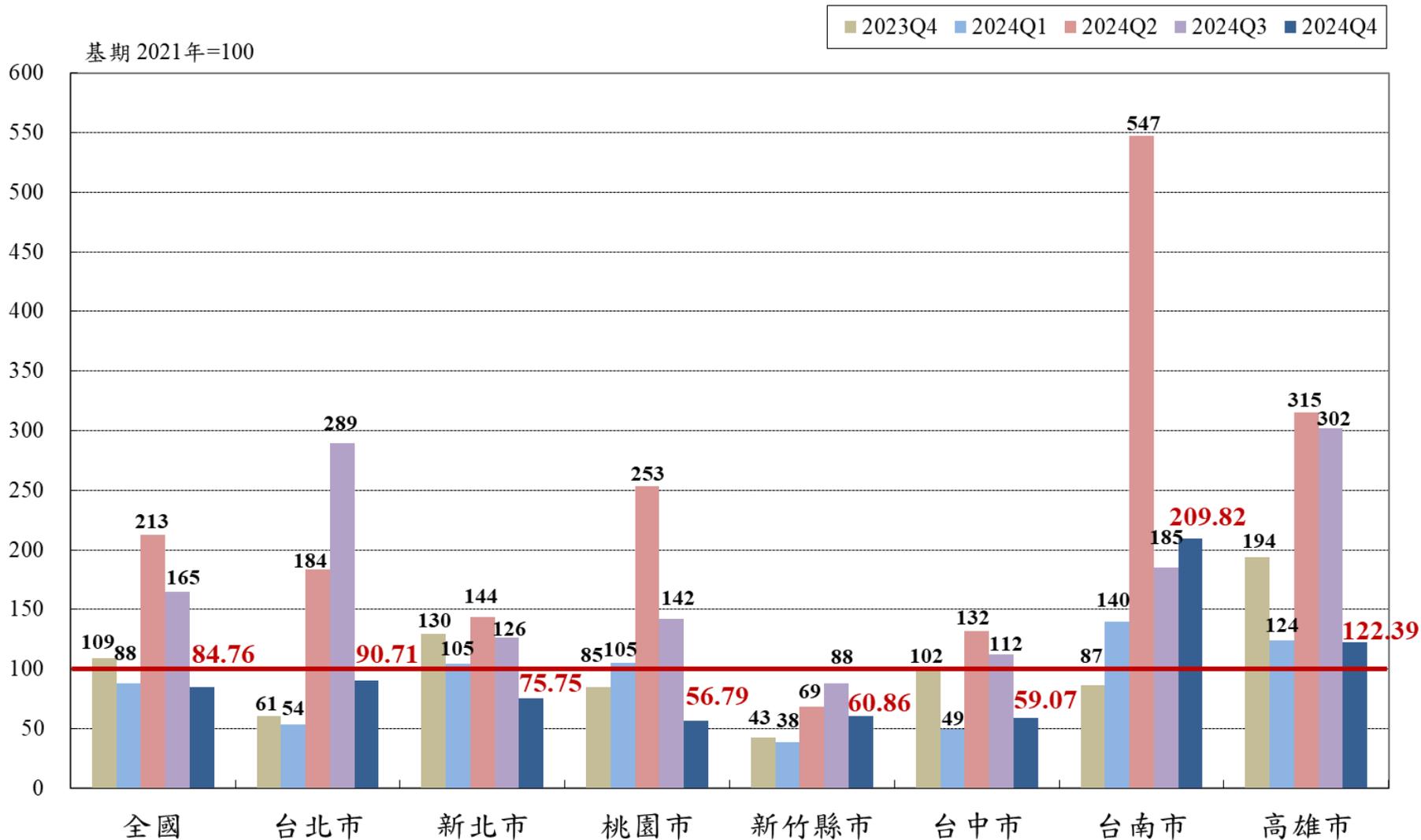
30天銷售率指數圖



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	-2	0	-1	-6	-9	-18
台北市	6	-2	2	-2	-4	-9	-9
新北市	3	0	0	0	-6	-6	-9
桃園市	3	0	0	-2	-6	-9	-14
新竹縣市	9	0	3	0	-6	-3	3
台中市	3	0	1	0	-6	-9	-11
台南市	0	2	-1	1	-6	0	-4
高雄市	0	0	0	-2	-6	-9	-17

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，除新竹外，其餘地區表現均較上季差。綜合表現最佳為新竹縣市**3**分，其次為台南市**-4**分，綜合分數介於**-18**至**3**之間。

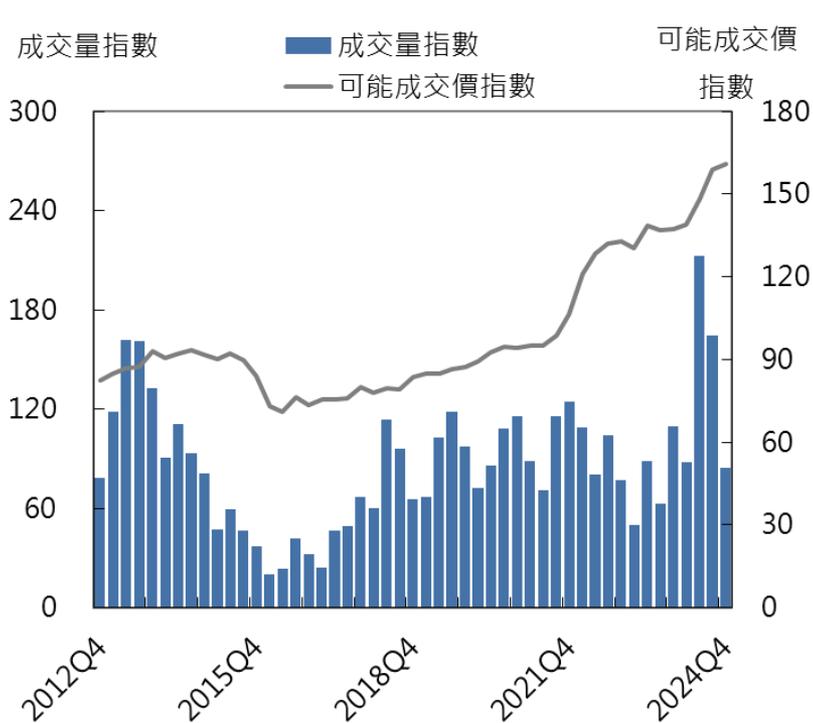
各地區市場表現綜合分數(較去年同季)

	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	9	2	3	1	-4	-3	8
台北市	3	0	1	0	2	3	9
新北市	9	2	3	1	-6	-6	3
桃園市	9	4	3	0	-4	-3	9
新竹縣市	9	-4	3	1	0	0	9
台中市	6	2	2	0	-4	-9	-3
台南市	3	0	1	3	-6	9	10
高雄市	3	0	1	0	-6	-6	-8

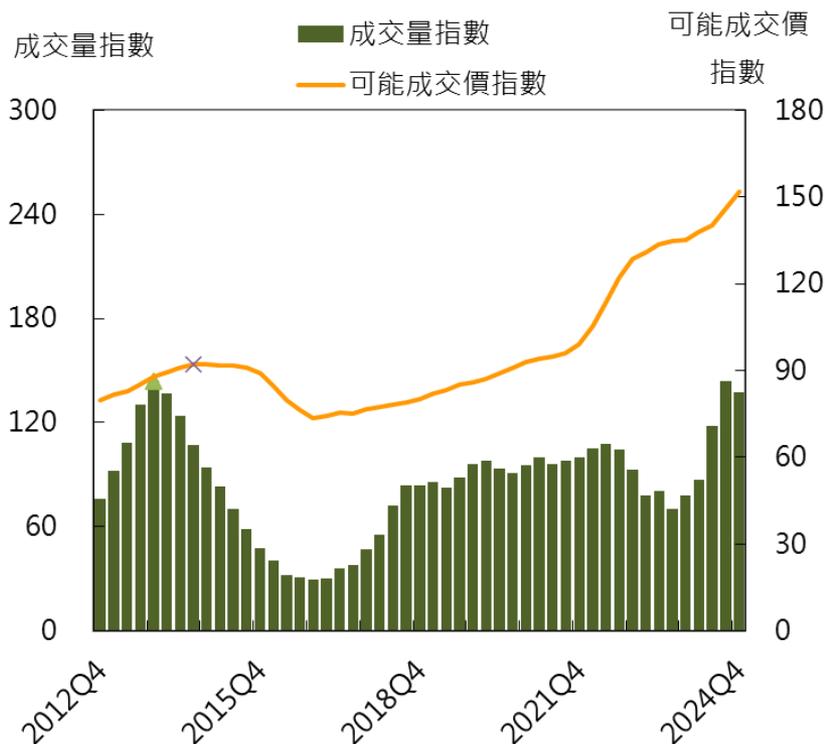
註：2021Q1起給予成交價/成交量指數權重3、議價率/銷售率權重2、開價/推案量指數權重1，計算綜合分數

本季相較去年同季全國綜合表現分數為**8**分，除台中、高雄外，其餘地區表現均較去年同季差。綜合表現最佳為台南市**10**分，其次為台北市、桃園市、新竹縣市**9**分，綜合分數介於**-8**至**10**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)

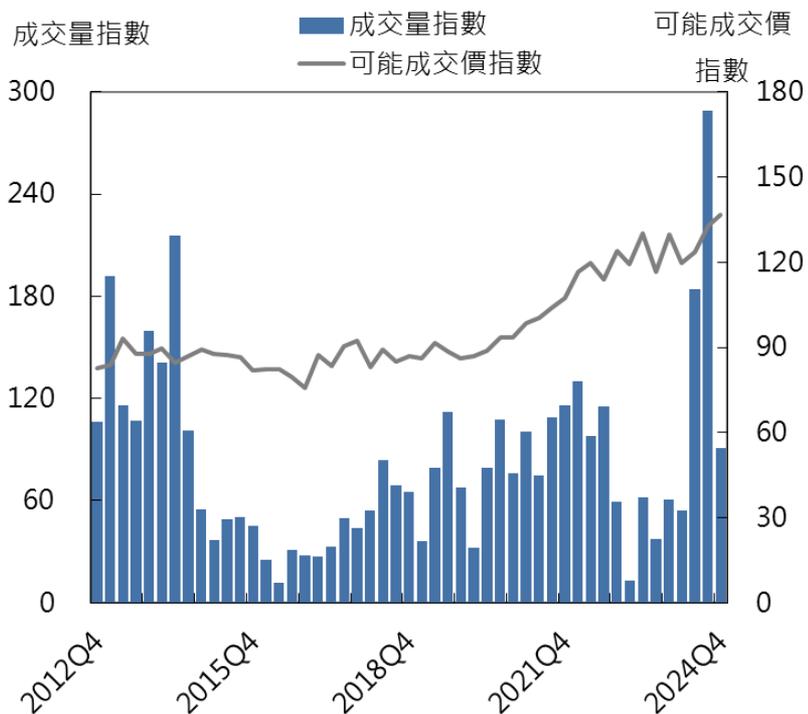


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

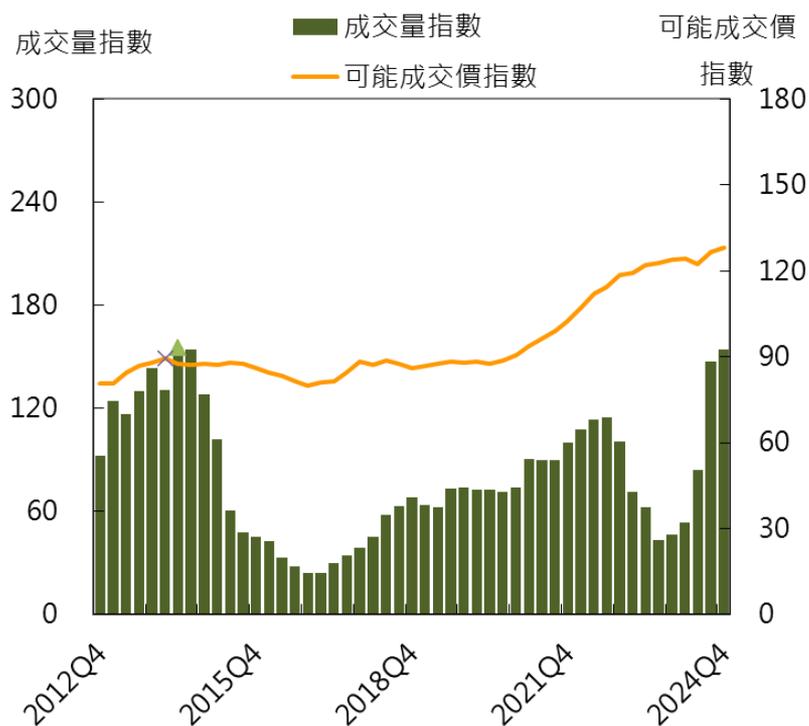
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波成交價**超過**2014Q3年波段高點六成多，**價格持續上升**
- ▣ 本波成交量約為2013Q4波段高點九成，呈現**盤整態勢**

台北市價量指數趨勢圖(季與四季)



台北價量指數趨勢圖(季)

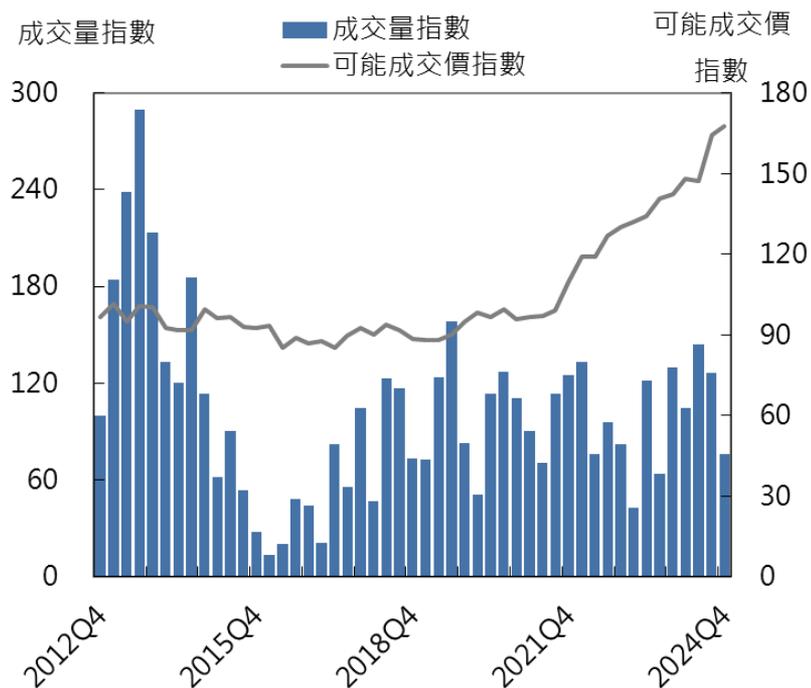


台北價量指數趨勢圖(四季平均)

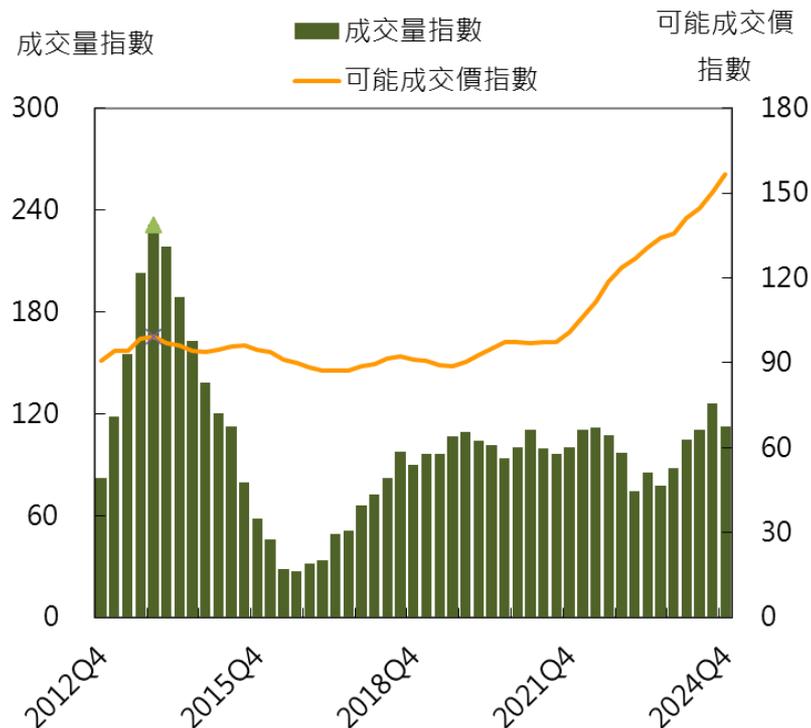
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q1波段高點四成多，**價格緩和上升**
- 本波成交量接近2014Q2波段高點，**近一年持續增加**

新北市價量指數趨勢圖(季與四季)



新北價量指數趨勢圖(季)

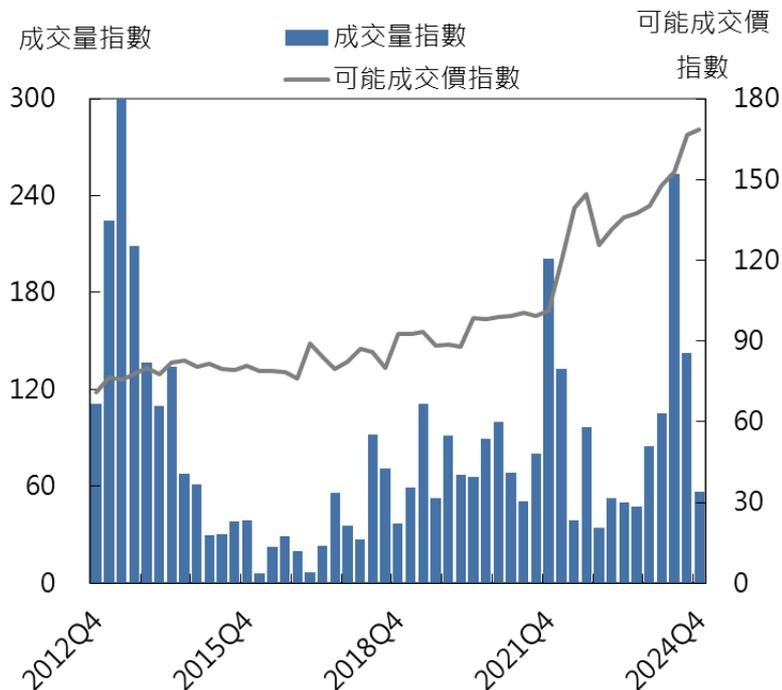


新北價量指數趨勢圖(四季平均)

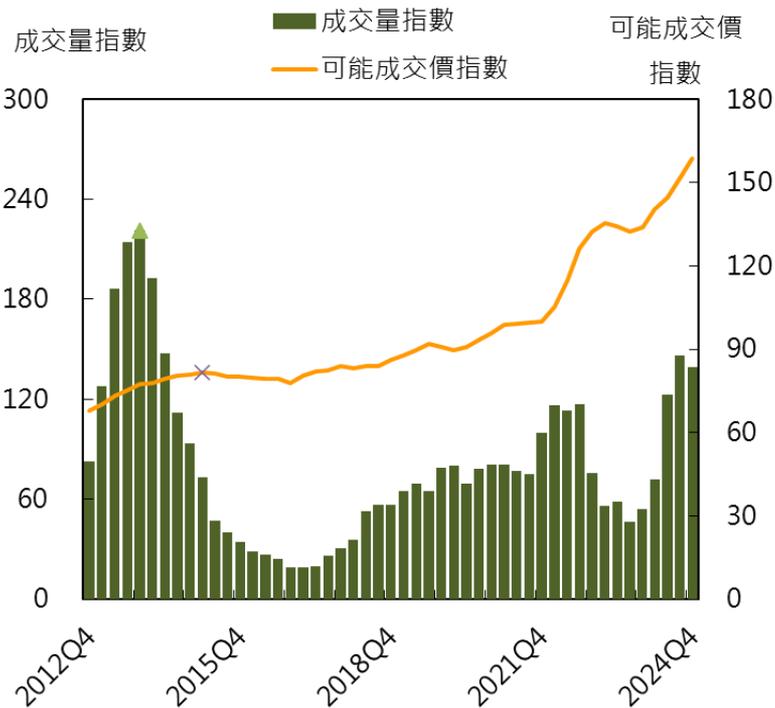
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波成交價**超過**2013Q4波段高點近六成，**價格持續上升**
- ▣ 本波成交量約為2013Q4波段高點近五成，**呈現盤整態勢**

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)

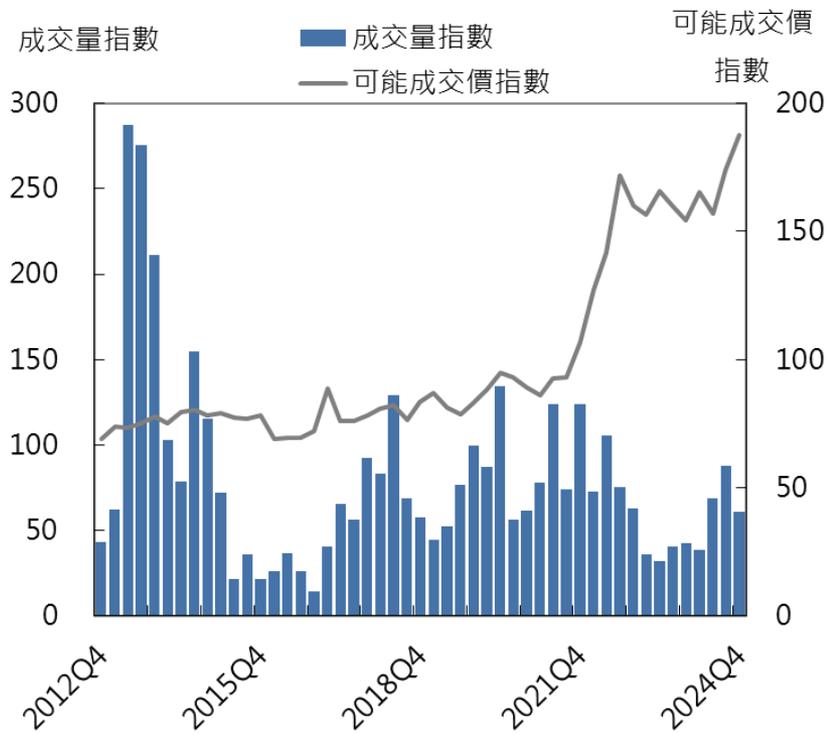


桃園市價量指數趨勢圖(四季平均)

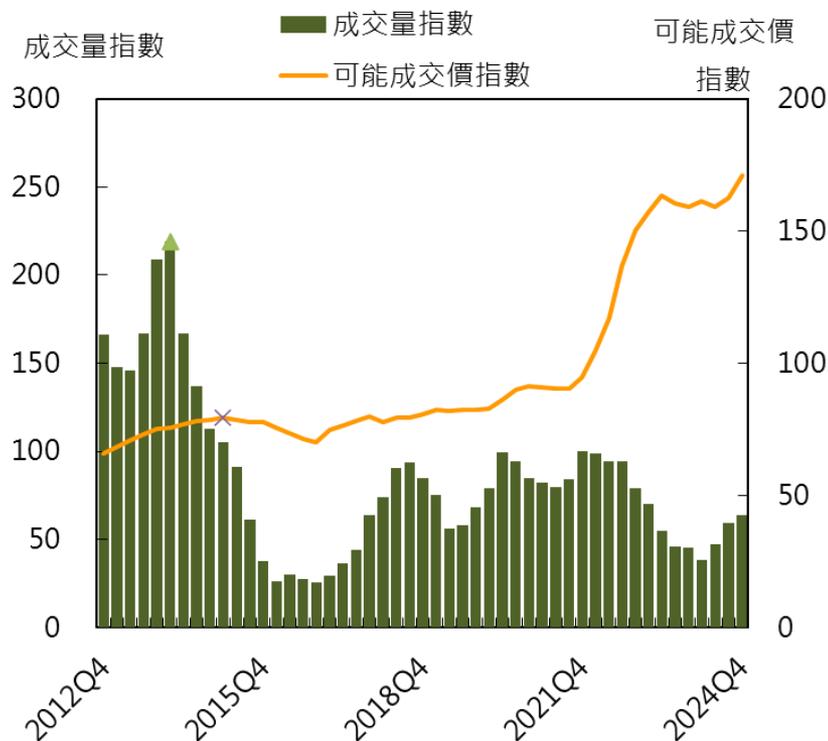
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q1波段高點九成多，**價格持續上升**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點六成多，**呈現盤整態勢**

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)

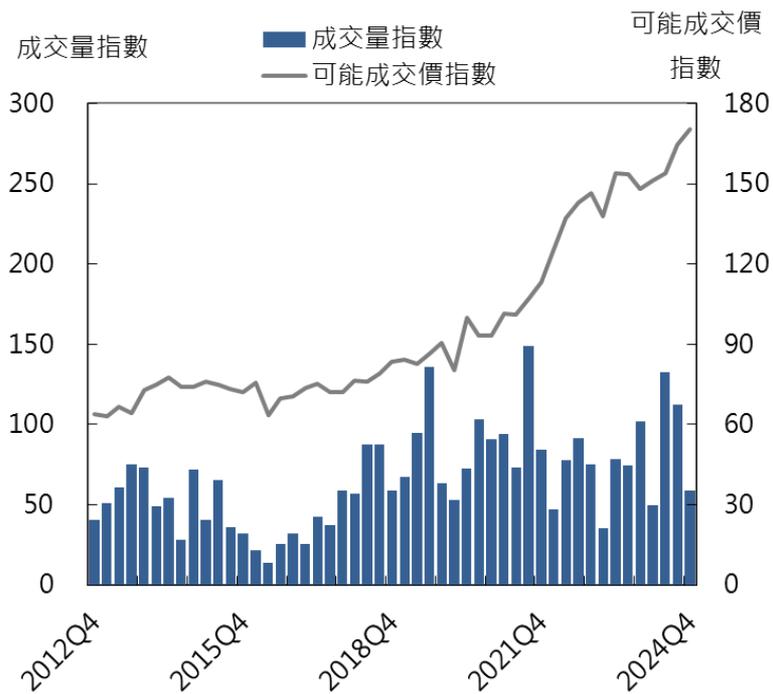


新竹縣市價量指數趨勢圖(四季平均)

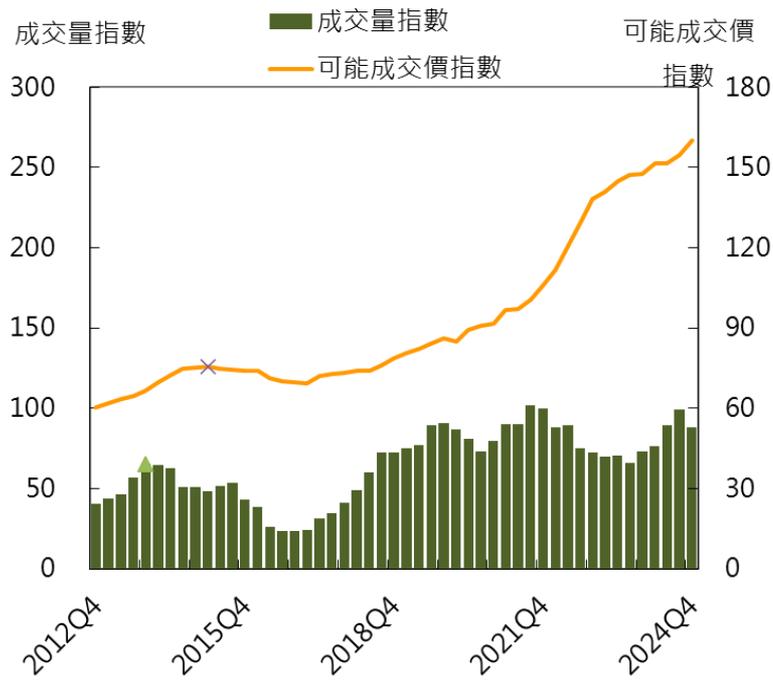
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q1波段高點一倍多，**近期有上升趨勢**
- 本波成交量約為2014Q1波段高點三成，**近期有增加趨勢**

台中市價量指數趨勢圖(季與四季)



台中價量指數趨勢圖(季)

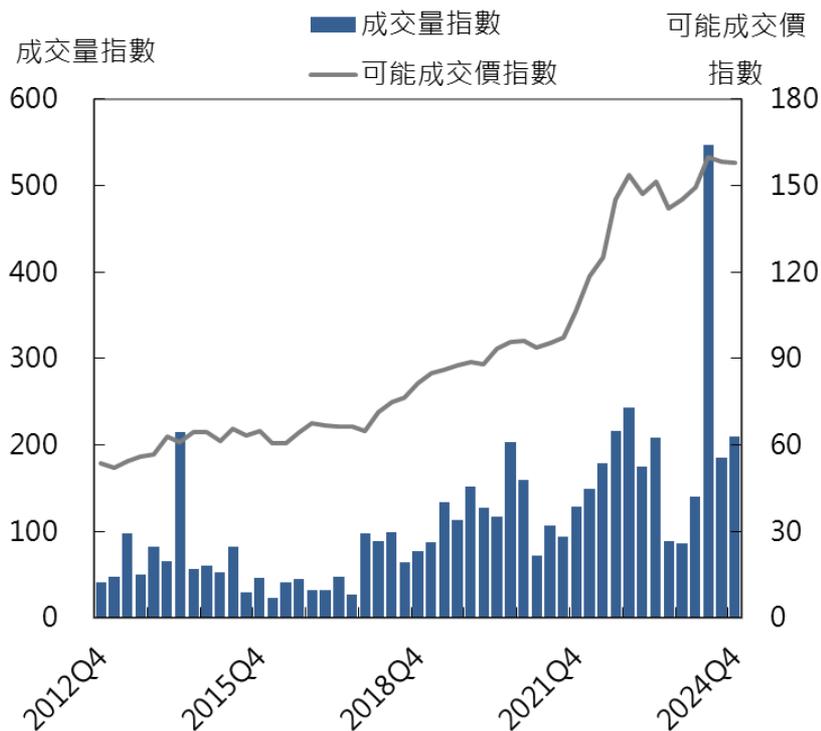


台中價量指數趨勢圖(四季平均)

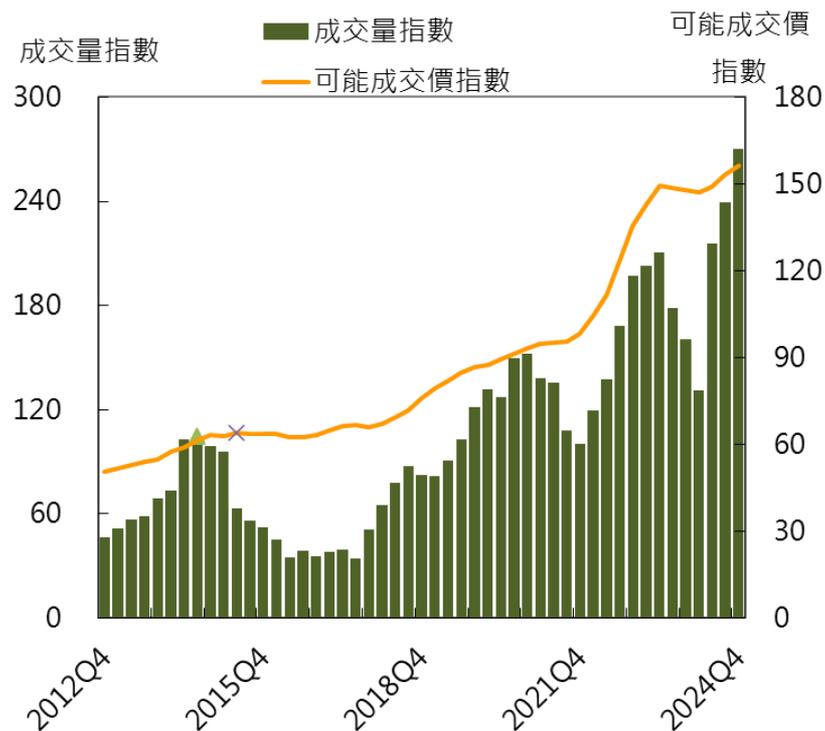
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q1波段高點一倍多，**價格緩和上升**
- 本波成交量**超過**2013Q4波段高點三成多，**呈現盤整態勢**

台南市價量指數趨勢圖(季與四季)



台南價量指數趨勢圖(季)

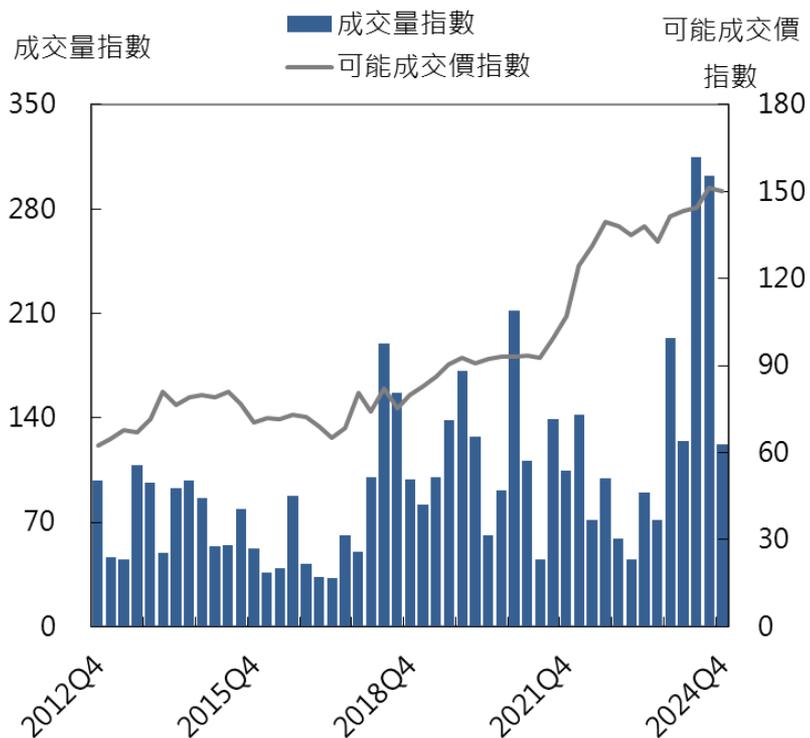


台南價量指數趨勢圖(四季平均)

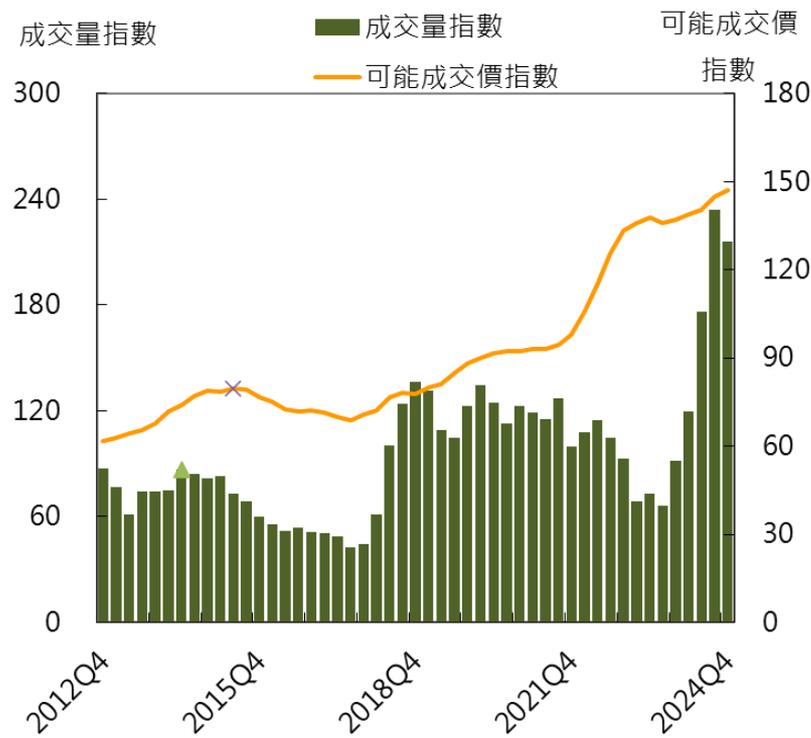
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波成交價**超過**2015Q2波段高點一倍多，價格緩和上升
- ▣ 本波成交量**超過**2014Q3波段高點一倍多，成交量持續增加

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)



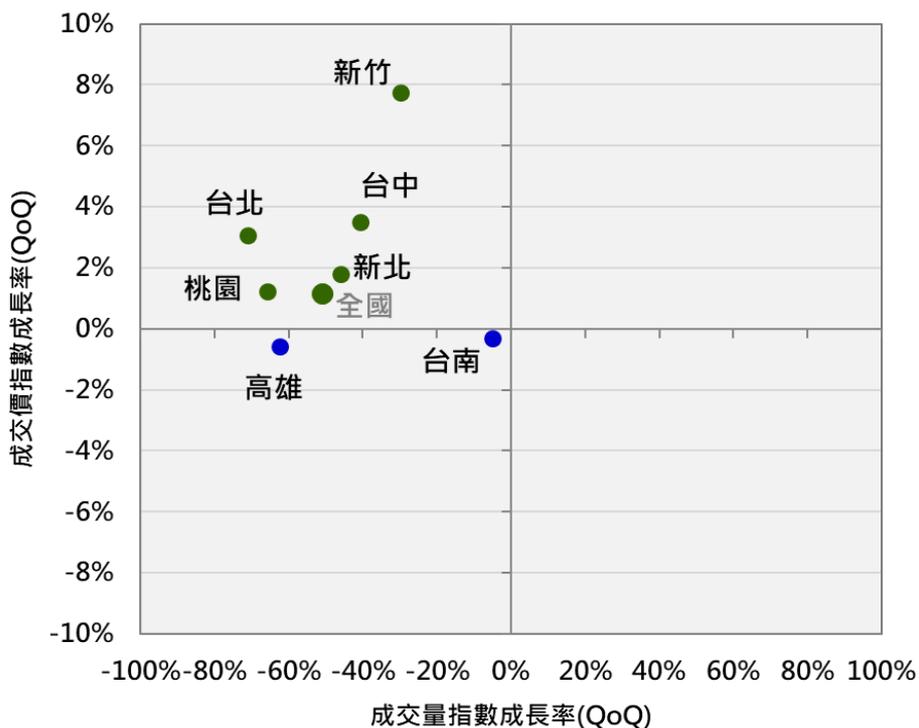
高雄價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q2波段高點八成多，**價格緩和上升**
- 本波成交量**超過**2014Q2波段高點一倍多，**呈現盤整態勢**

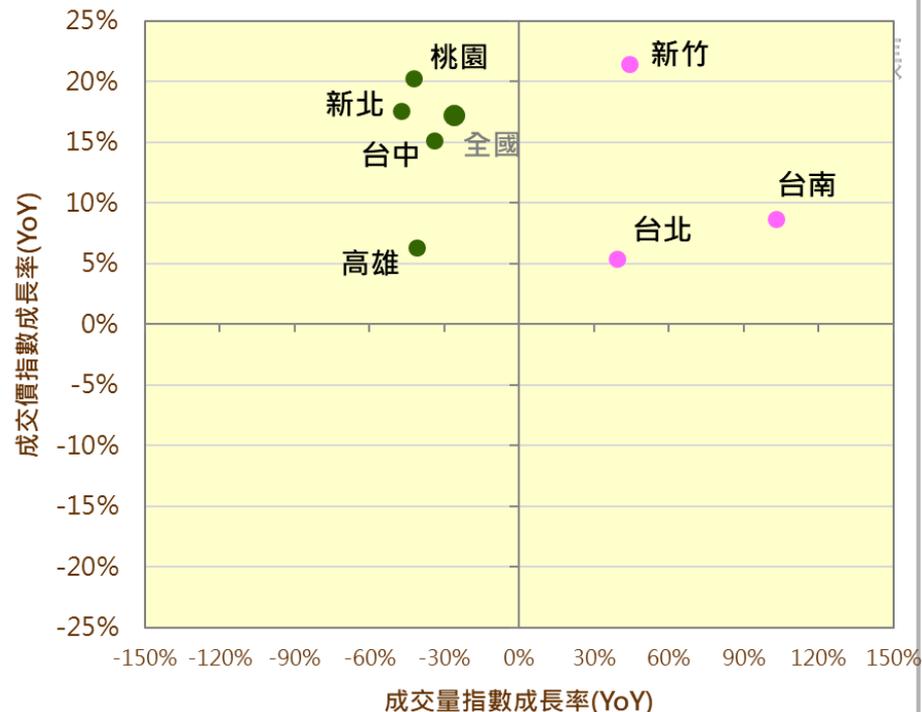
價量綜合評估

相較上一季



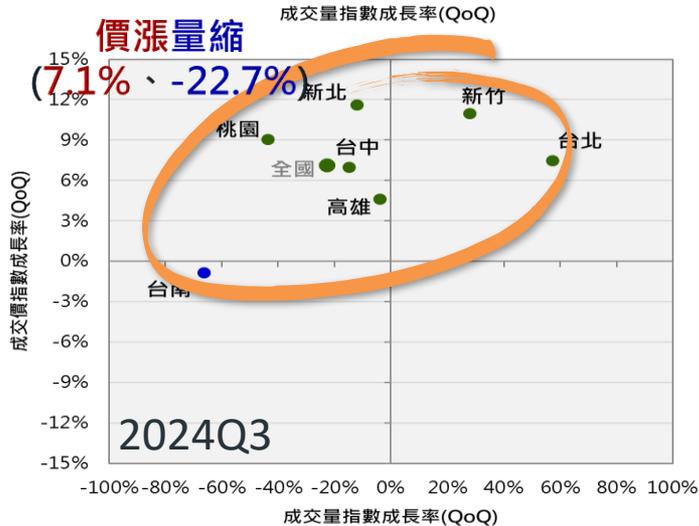
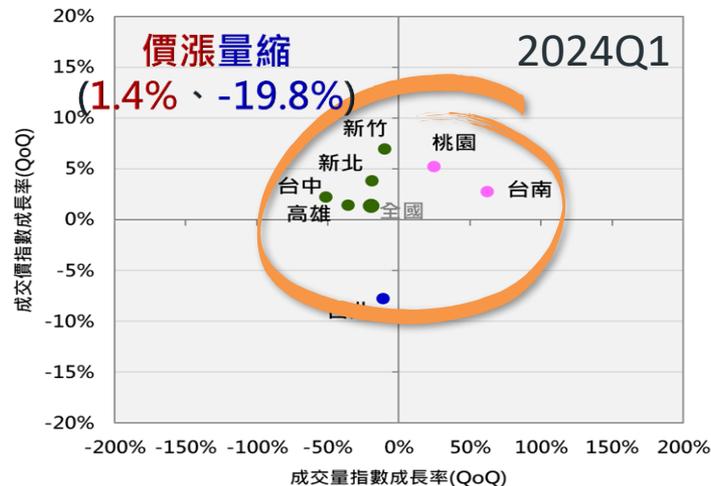
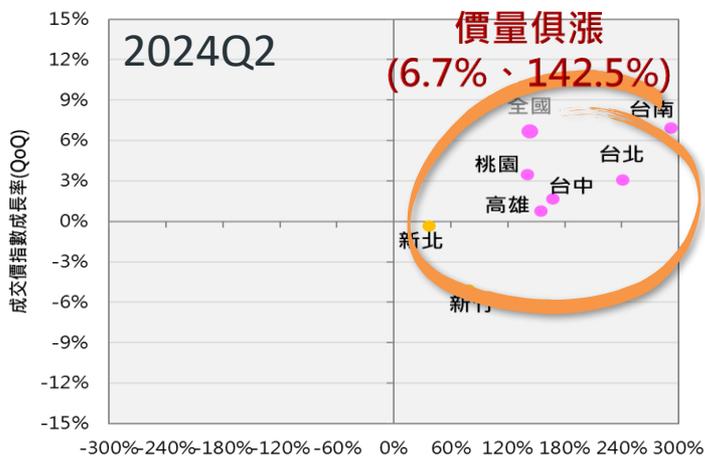
註：四象限圖係依價量指數變化製作

相較去年同季



- 相較上一季，**成交價**除台南高雄下跌，其餘地區上漲；**成交量**各地區均減少。
- 相較去年同季，**成交價**各地區全面上漲；**成交量**台北、新竹、台南增加，**新北、桃園、台中、高雄**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		160.81	57.46 萬元/坪	1.15%	(△)	17.22%	(+++)
議價率		63.55	7.04%	0.16	(+)	-0.84	(-)
開價		158.95	61.81 萬元/坪	1.32%	(△)	16.16%	(+++)
推案量	金額	144.57	4,698 億元	-17.31%	(-)	18.01%	(+)
	戶數	109.00	21996戶	-12.25%	(-)	5.76%	(△)
30天銷售率		77.66	11.07%	-7.79	(---)	-4.04	(--)
30天成交量指數	金額	110.64	--	-51.45%	(---)	-13.55%	(△)
	戶數	84.76	--	-48.48%	(---)	-22.52%	(-)

由於央行第七波信用管制措施短期難有鬆綁機會，加上新青安嚴審影響銀行放款態度，房價漲幅趨緩，**銷售率持續下滑**，**交易量持續減少**。綜合本季房市，相較上一季為**價穩量縮**，**房市表現偏弱**；相較去年同季為**價漲量縮**，**房市表現待觀察**。

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		136.73	124.70 萬元/坪	3.04%	(++)	5.37%	(+)
議價率		59.86	6.08%	0.82	(+)	0.77	(△)
開價		135.86	132.77 萬元/坪	3.94%	(++)	6.24%	(+)
推案量	金額	114.09	786 億元	-52.70%	(--)	6.96%	(△)
	戶數	120.21	1765戶	-53.17%	(---)	16.58%	(△)
30天銷售率		75.46	10.54%	-5.19	(--)	2.33	(+)
30天成交量指數	金額	84.37	--	-68.31%	(---)	37.28%	(△)
	戶數	90.71	--	-68.63%	(---)	49.62%	(+)

本季台北市成交價中幅上漲，主要推130萬元以上產品，佔推案戶數四成多。因上一季有大型指標個案推出基期較高，本季推案量及成交量均減少，開價、成交價續漲亦影響銷售率表現。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**。

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		167.47	69.91 萬元/坪	1.78%	(+)	17.61%	(+++)
議價率		48.39	5.27%	0.42	(△)	-0.79	(-)
開價		163.04	73.79 萬元/坪	2.23%	(△)	16.64%	(+++)
推案量	金額	124.58	1,027 億元	9.41%	(△)	24.65%	(+)
	戶數	122.66	5723 戶	30.16%	(+)	23.29%	(+)
30天銷售率		61.84	7.60%	-8.91	(---)	-8.47	(---)
30天成交量指數	金額	74.43	--	-49.65%	(---)	-41.04%	(--)
	戶數	75.75	--	-40.10%	(--)	-41.68%	(--)

本季新北市成交價小幅上漲，受淡海新市鎮指標個案影響，主要推未滿50萬元產品，佔推案戶數四成。推案多集中於外圍重劃區或具捷運題材加持區域，本季新北房價續漲，部分個案開價創區域新高影響去化，**銷售率為近兩年新低**。整體而言，相較上一季與去年同季皆為**價漲量縮**，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		168.57	46.50 萬元/坪	1.22%	(+)	20.26%	(+++)
議價率		57.02	6.47%	0.21	(△)	-2.62	(--)
開價		165.07	49.71 萬元/坪	1.44%	(△)	16.89%	(+++)
推案量	金額	115.40	528 億元	-20.91%	(--)	15.14%	(△)
	戶數	76.96	2920戶	-30.29%	(--)	-12.26%	(△)
30天銷售率		74.18	10.03%	-7.49	(---)	-3.09	(--)
30天成交量指數	金額	84.48	--	-54.71%	(---)	-11.96%	(△)
	戶數	56.79	--	-60.08%	(---)	-32.91%	(-)

本季桃園市成交價小幅上漲，主要推單價50萬元以上產品，佔推案戶數六成多。近一年內桃園成交價漲幅高達兩成，連帶影響機捷沿線新興重劃區及外圍農業區起漲，**整體銷售率表現不佳**。整體而言，相較上一季與去年同季皆為**價漲量縮**，房市表現待觀察。

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		187.56	54.26 萬元/坪	7.75%	(+++)	21.44%	(+++)
議價率		68.29	7.59%	0.67	(△)	2.59	(++)
開價		190.75	58.72 萬元/坪	8.53%	(+++)	24.84%	(+++)
推案量	金額	152.01	245 億元	25.34%	(△)	29.97%	(+)
	戶數	95.89	933戶	16.04%	(△)	27.98%	(+)
30天銷售率		63.52	13.29%	-8.97	(---)	1.34	(△)
30天成交量指數	金額	96.25	--	-25.18%	(-)	44.60%	(+)
	戶數	60.86	--	-30.73%	(-)	42.39%	(△)

本季新竹縣市成交價大幅上漲，主要推單價60萬元以上產品，佔推案戶數近六成。推案地點主要在縣治重劃區、新竹火車站，並外溢到周邊非都市地區，近一年內新竹成交價漲幅超過兩成，銷售率從過去熱銷大幅下滑，僅產品規劃及交通條件佳個案尚能維持基本銷售率。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**價漲量穩**，**房市表現偏熱**。

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		170.42	52.47 萬元/坪	3.48%	(+)	15.13%	(++)
議價率		64.85	6.95%	0.04	(△)	-1.11	(-)
開價		168.96	56.38 萬元/坪	3.53%	(+)	13.76%	(++)
推案量	金額	186.08	1,180 億元	7.06%	(△)	4.91%	(△)
	戶數	85.42	4518戶	-17.87%	(-)	-24.99%	(-)
30天銷售率		69.15	9.72%	-5.48	(---)	-2.82	(--)
30天成交量指數	金額	124.14	--	-31.55%	(--)	-18.69%	(-)
	戶數	59.07	--	-47.49%	(---)	-41.86%	(---)

本季台中市成交價小幅上漲，主要推單價60萬元以上產品，佔推案戶數五成多。主要推案地點為舊市區重劃區及外圍衛星城市，本季推案量維持穩定，銷售率大幅下滑，僅品牌建商推案買氣較不受影響。整體而言，相較上一季及去年同季皆為**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		157.91	35.98 萬元/坪	-0.33%	(△)	8.67%	(+)
議價率		52.82	6.09%	-1.23	(-)	-1.15	(△)
開價		156.18	38.32 萬元/坪	-1.64%	(-)	7.34%	(+)
推案量	金額	177.53	334 億元	24.87%	(+)	245.49%	(+++)
	戶數	144.98	2386戶	27.80%	(+)	194.20%	(+++)
30天銷售率		143.26	18.69%	-2.36	(---)	-3.99	(---)
30天成交量指數	金額	257.89	--	10.88%	(△)	184.66%	(+++)
	戶數	209.82	--	13.48%	(△)	142.40%	(+++)

本季台南市成交價維持穩定，主要推單價40萬元以下、40~50萬元產品，各佔推案戶數四成多。去年同季推案金額大幅減少、基期較低，致本季**推案金額年增近2.5倍**。台南近期推案地點主要位於外圍低價區，整體成交價漲速趨緩呈現穩定，惟本季**銷售率大幅減少**，僅市中心機能成熟區域及外圍低單總價個案表現佳。整體而言，相較上一季**價量俱穩**，**房市表現穩定**；相較去年同季**價量俱漲**，**房市表現熱絡**。

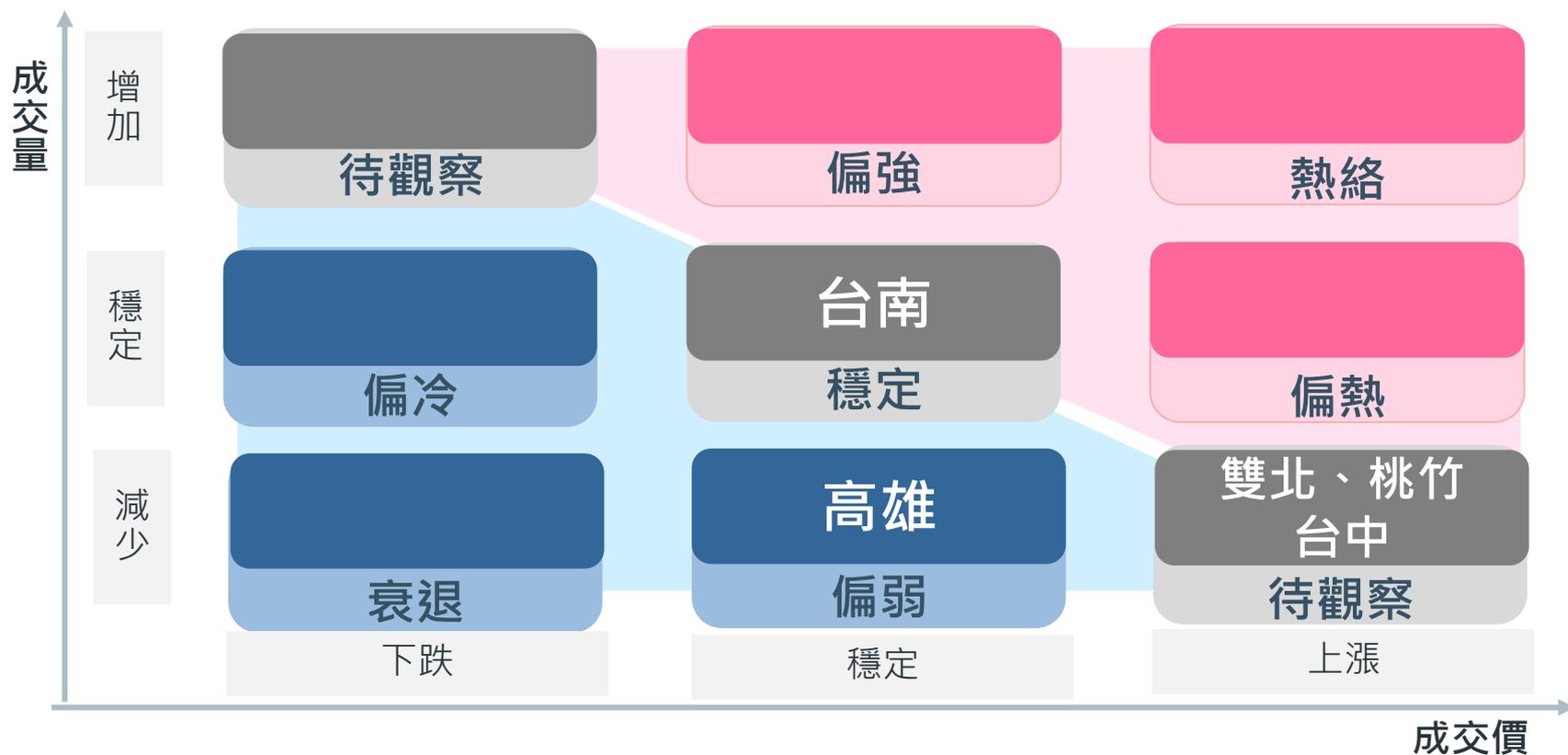
綜合評估 - 高雄市

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		150.23	34.96 萬元/坪	-0.59%	(△)	6.36%	(+)
議價率		92.73	11.17%	0.68	(△)	0.72	(△)
開價		150.76	39.35 萬元/坪	0.17%	(△)	7.23%	(+)
推案量	金額	202.32	599 億元	-29.54%	(--)	7.93%	(△)
	戶數	160.09	3751戶	-17.40%	(-)	-0.03%	(△)
30天銷售率		76.45	13.68%	-14.22	(---)	-7.94	(---)
30天成交量指數	金額	151.37	--	-65.46%	(---)	-31.73%	(-)
	戶數	122.39	--	-59.51%	(---)	-36.76%	(--)

本季高雄市成交價維持穩定，主要推單價40~50萬元產品，佔推案戶數近八成。高雄地區近一年內受惠科技園區設廠效應帶動，吸引大量投資客進場，買氣大增，前三季平均銷售率為七都中最高；惟本季**銷售率大幅下滑**，僅部分低單總價個案銷售表現較佳。整體而言，相較上一季為**價穩量縮**，**房市表現偏弱**；相較去年同季為**價漲量縮**，**房市表現待觀察**。

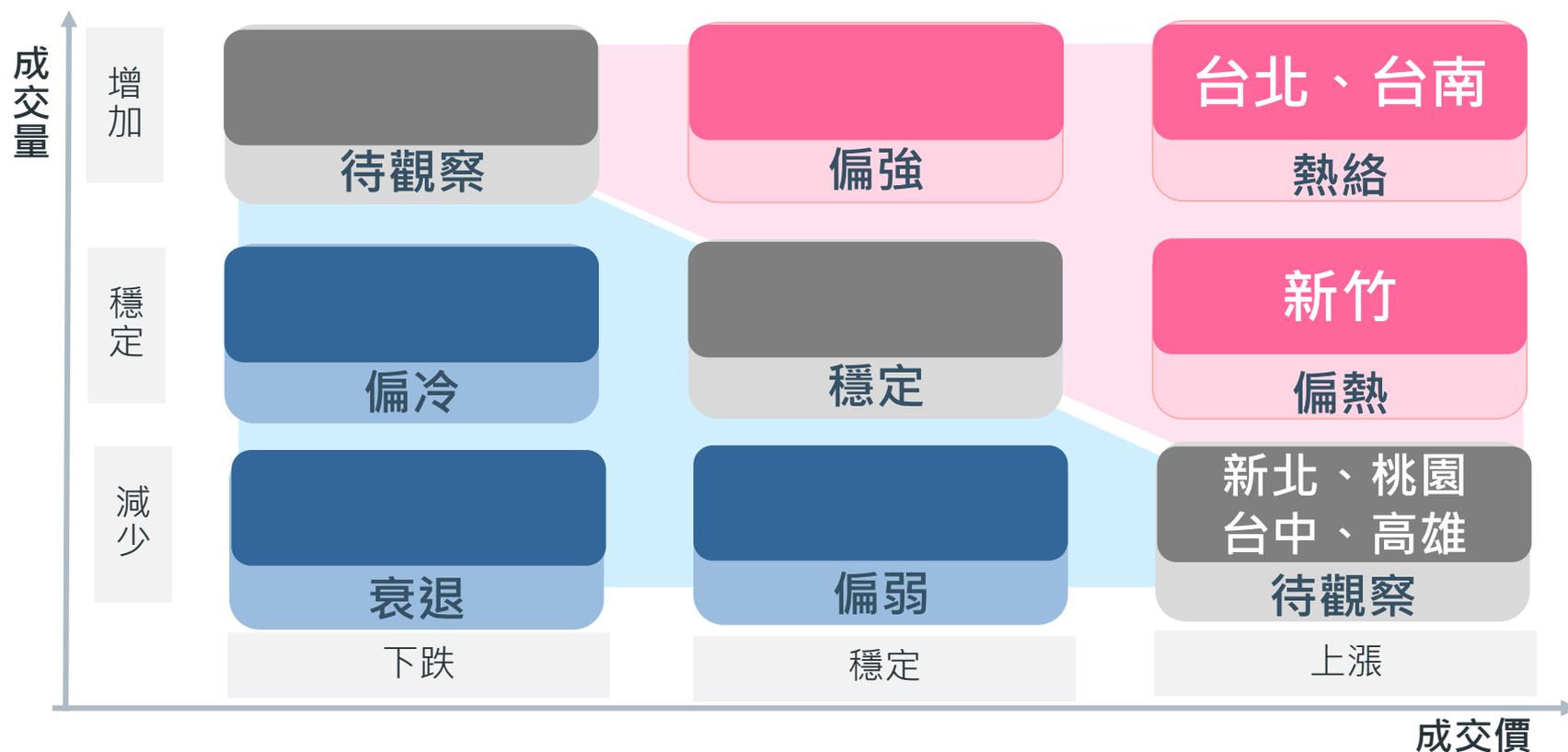
❖ 相較上一季

全國成交價持穩、成交量減少，房市表現偏弱



❖ 相較去年同季

全國成交價上漲、成交量減少，房市表現待觀察

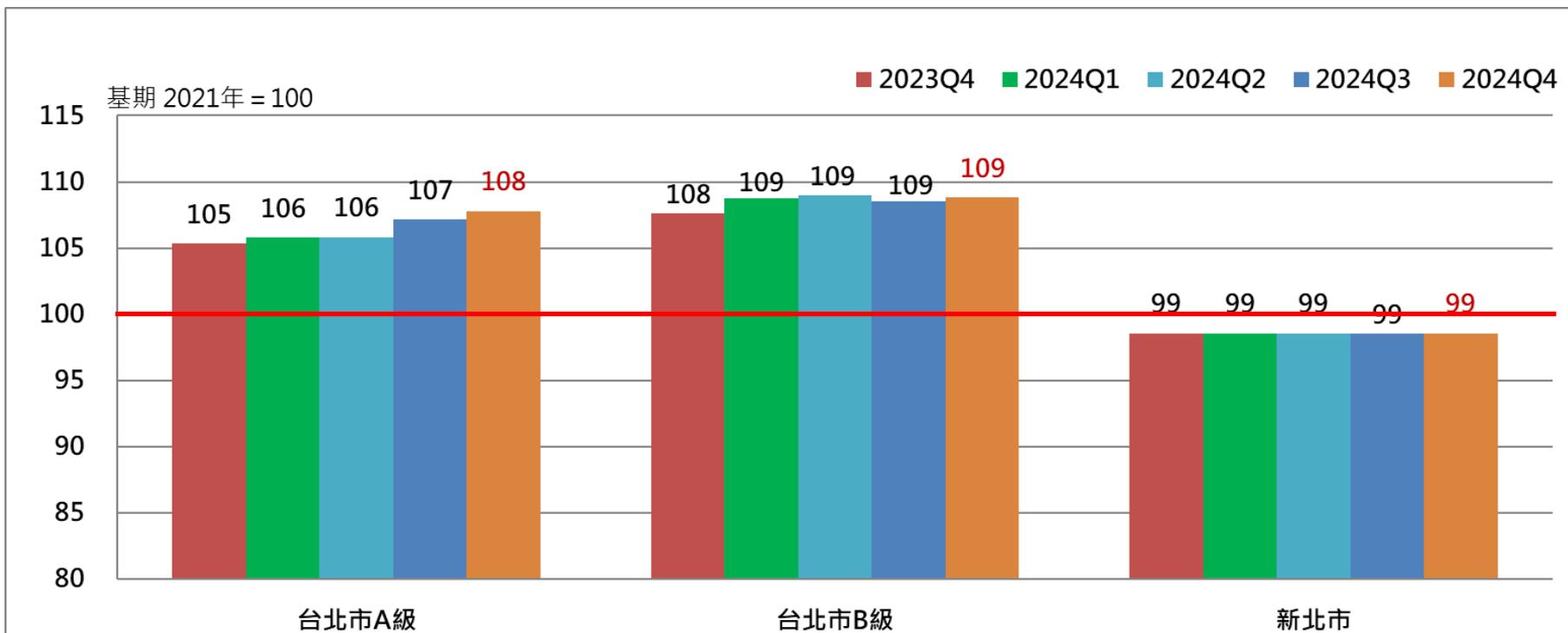


- ❖ 受惠人工智慧等新興科技應用需求，台灣出口穩健增加，央行上調2024年全年經濟成長率為4.25%，維持政策利率不變，但央行自9月實施第七度波信用管制措施以來，**已使房市交易量急速縮減**，房市過熱的憂慮已得到緩解，遂**未再祭出新的管制措施**。
- ❖ 從四季移動趨勢觀察，與2013年到2015年波段高點相比，各地區**成交價均超過前次波段高點**；**成交量**部分，**中南高地區亦超過前次波段高點**。
- ❖ 綜合本季房市，由於央行限貸持續加上新青安嚴審，房價漲幅趨緩，交易量縮，相較上一季為**價穩量縮**，**房市表現偏弱**；相較去年同季為**價漲量縮**，**房市表現待觀察**。

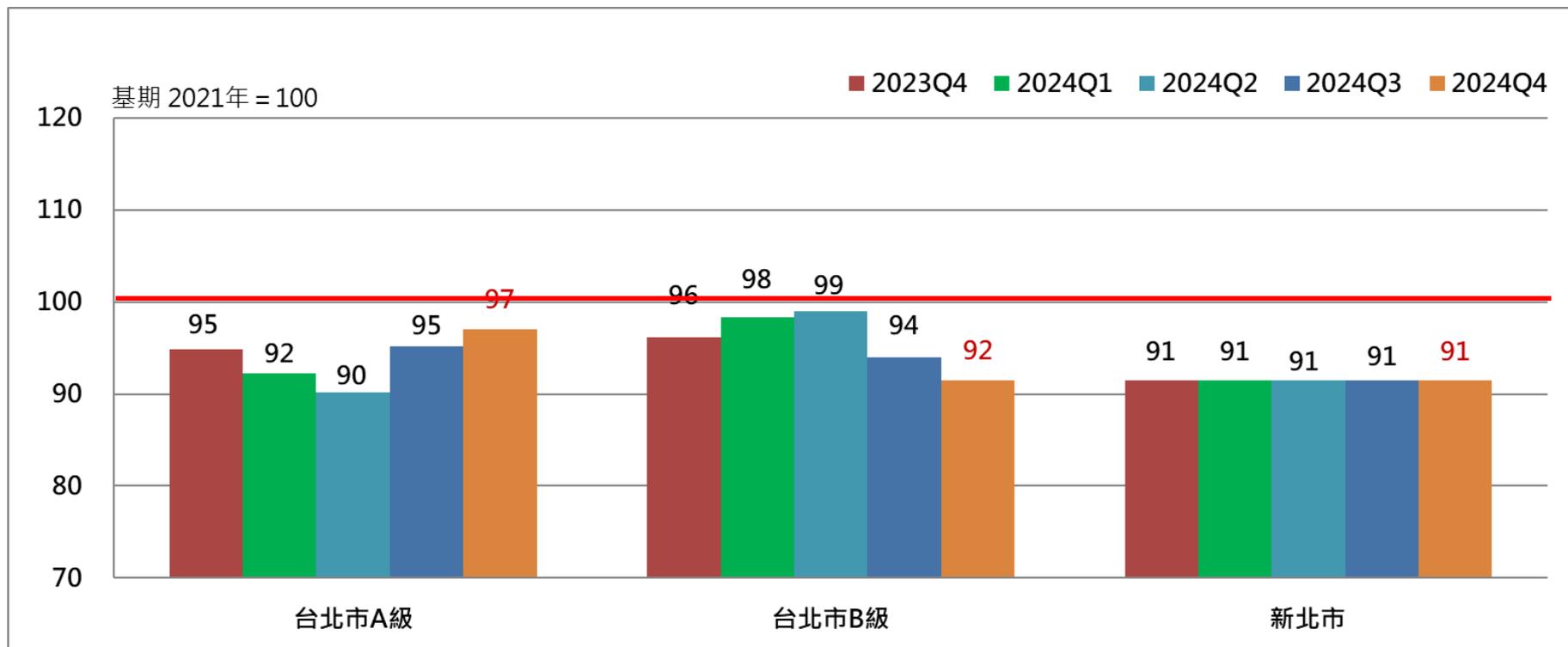


國泰辦公室租金指數

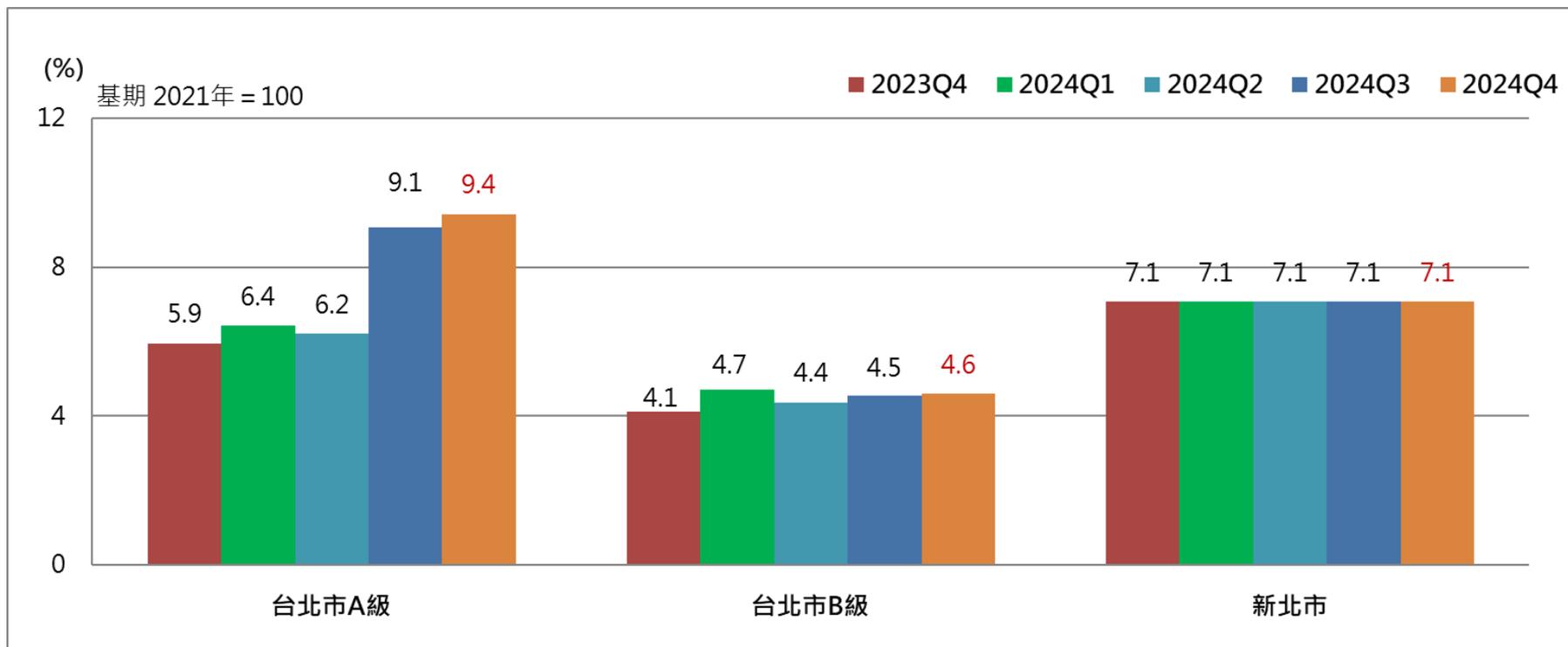
辦公室租金開價指數 - 分區



辦公室租金議價率指數 - 分區

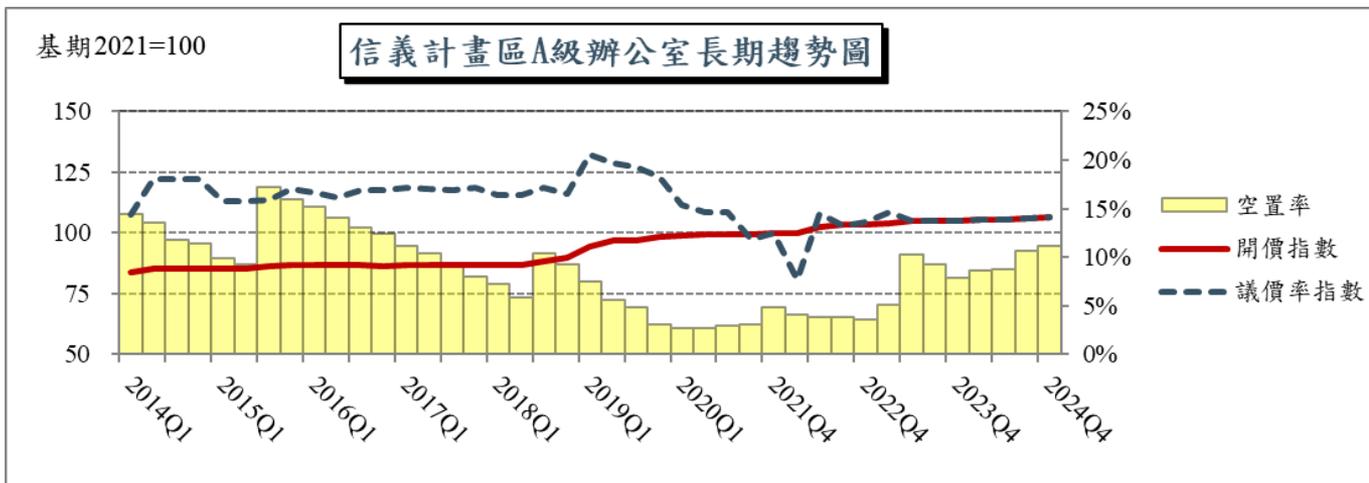


各地區辦公室空置率



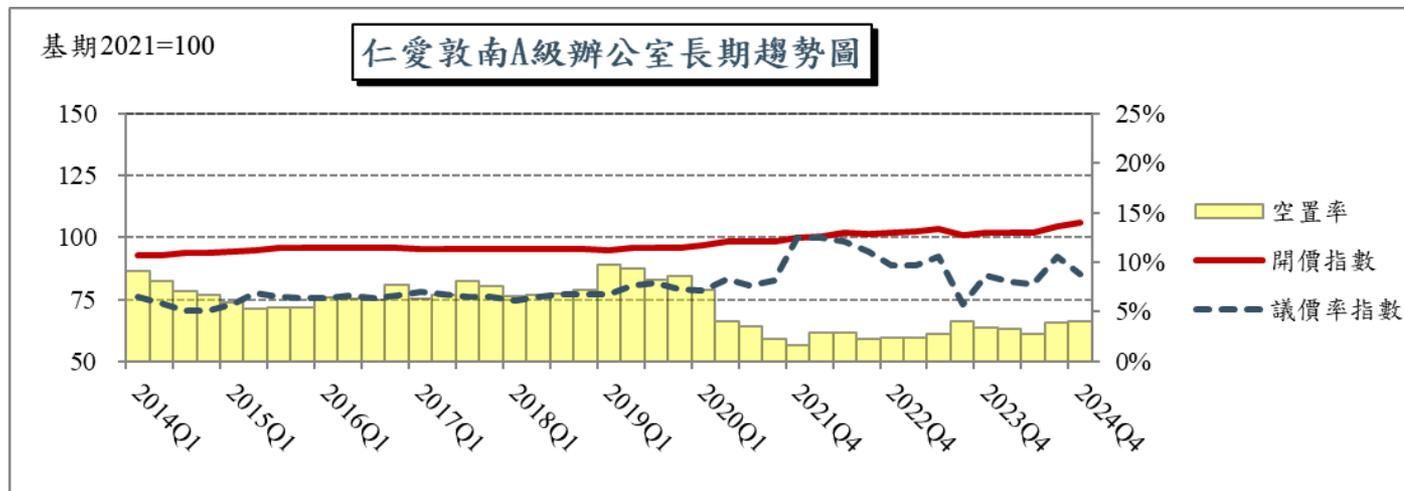
註：台北A辦新增三個辦公標的，致空置率增加。

辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區

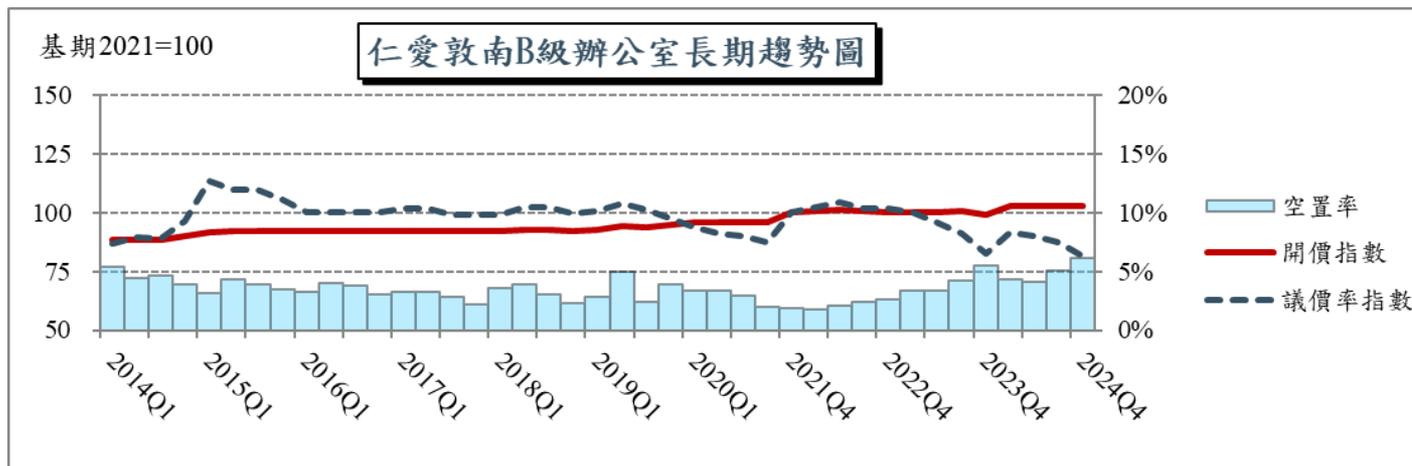


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料。

辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南

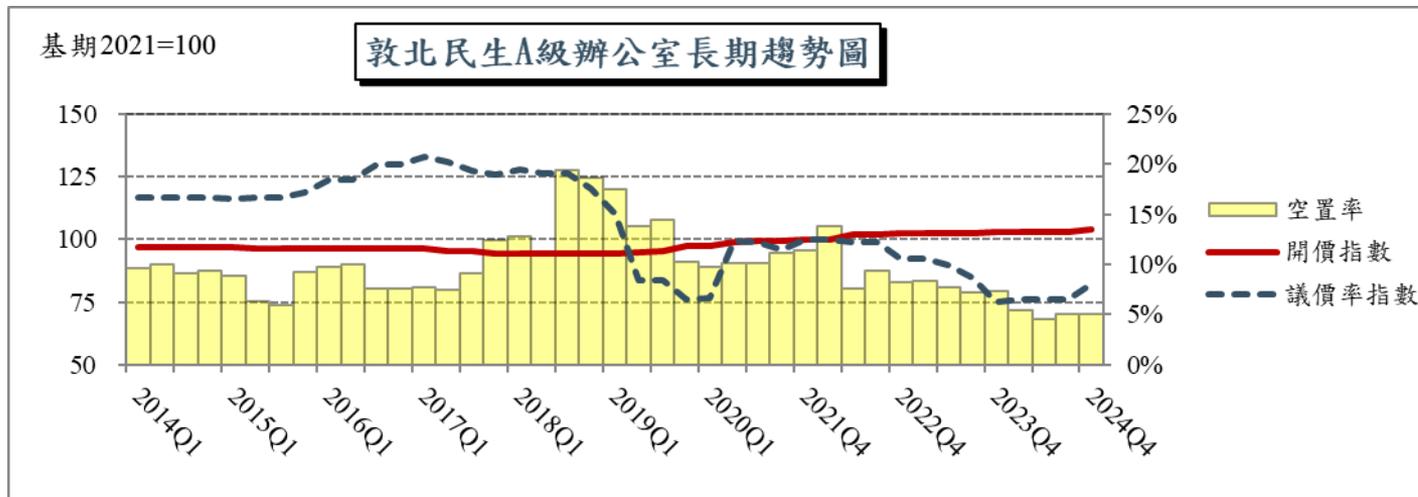


註：仁愛敦南A辦新增辦公標的，開價微幅上漲。



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 - 敦北民生



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 - 民生建國



註：民生建國A辦部分標的讓價空間擴大，致該區段議價率擴大。

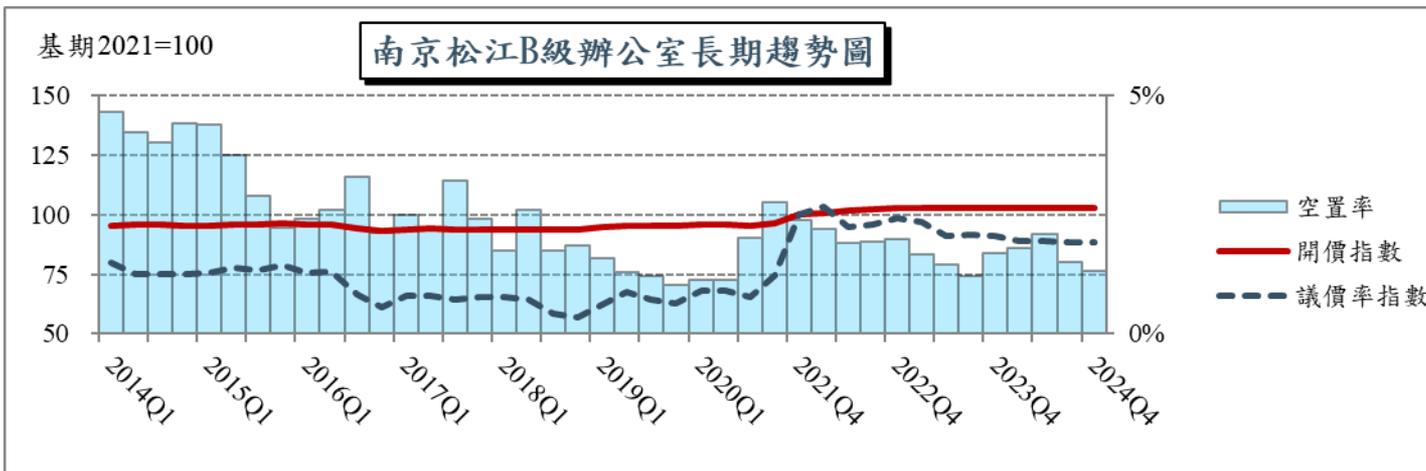


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料。

辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江



註：南京松江路段新增辦公標的，致與去年同期相較開價及空置率均大幅上升。



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 - 忠孝襄陽



註：忠孝襄陽路段新增辦公標的，致與去年同期相較開價及空置率均大幅上升



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。

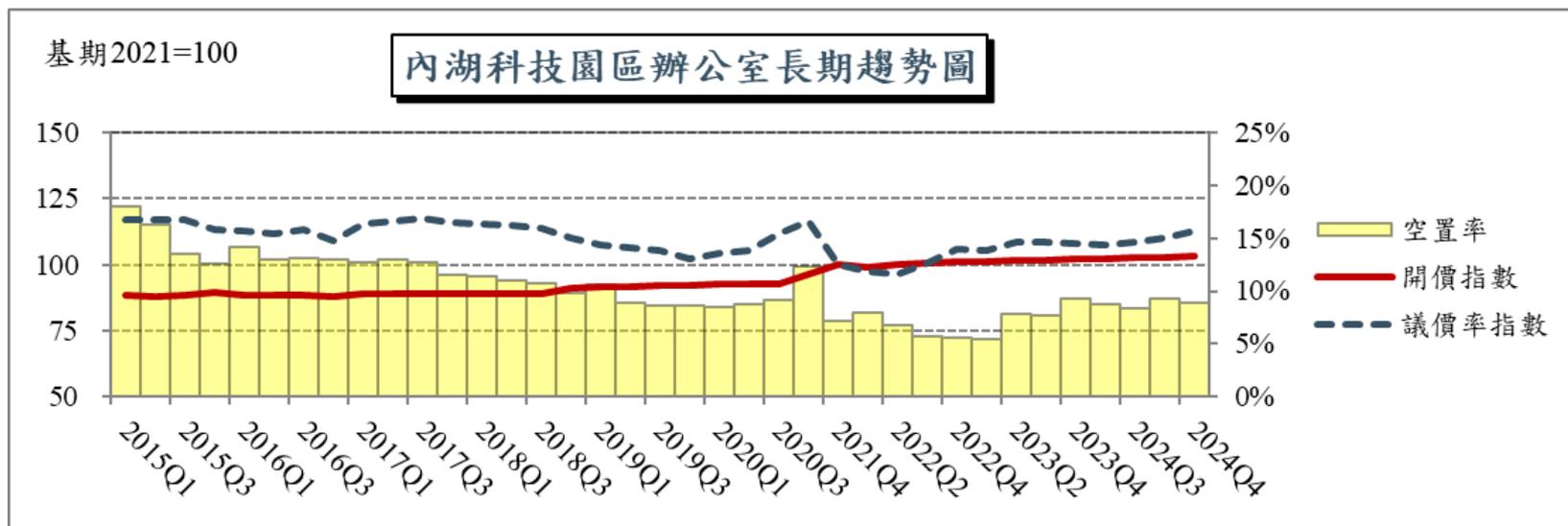
辦公室租金指數長期趨勢 - 南京光復B辦



註1：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。

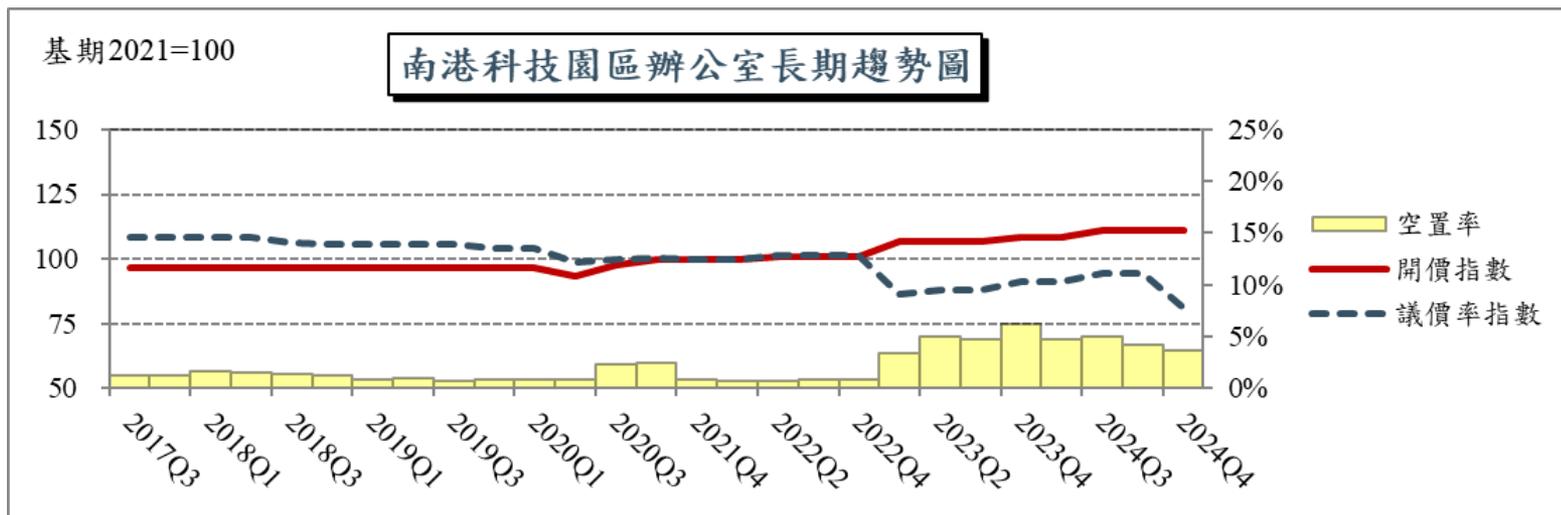
註2：部分標的減少讓價空間，議價率縮小。

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1：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。

註2：南軟大樓三期減少讓價，致整體議價率大幅縮小；南港科技園區整體空置坪數減少，空置率降低。

❖ 開價

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

❖ 議價率

- 相較上一季，南港科技園區**大幅縮小**，其他地區**維持穩定**；相較去年同季，南港科技園區**大幅縮小**，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A辦**大幅上升**，南港園區**大幅下降**，其他地區**維持穩定**。

The background features a 3D globe on the left side, with a magnifying glass positioned over it. Several data points or markers are scattered around the globe. The background is a vibrant blue with horizontal white streaks, suggesting a digital or data-driven theme. The overall design is modern and professional.

2024全年新推個案市場回顧

全國-價量俱漲

2024年全國房市**價量俱漲**，**市場表現熱絡**；上半年受台股再創高、科技業帶動投資議題持續發酵、新青安房貸政策及通膨預期下，**房市買氣升溫、價量齊揚**；下半年央行信用管制趨緊、新青安嚴審，加上房價漲幅已高，潛在買盤追價意願不高，**第四季銷售率**僅剩11.07%，與前三季銷售率平均19.76% (戶數加權平均值，以下同)相較，**大幅減少**8.68個百分點，買氣驟降、交易量減少。

全國		2024					2023年	全年變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		49.70	53.03	56.81	57.46	54.32	48.78	11.34%(+++)
議價率(%)		6.52	6.83	6.87	7.04	6.83	7.82	-0.99(Δ)
開價價格(萬/坪)		53.17	56.92	61.01	61.81	58.30	52.92	10.16%(+++)
推案量	金額(億元)	2,739	5,575	5,682	4,698	18,694	14,260	31.10%(++)
	戶數(戶)	14,917	27,645	25,068	21,996	89,626	78,564	14.08%(Δ)
30天銷售率(%)		16.90	22.12	18.86	11.07	17.63	11.46	6.17(+++)
成交量指數	金額	98.46	262.25	227.88	110.64	174.81	87.37	100.07%(+++)
	戶數	87.75	212.82	164.52	84.76	137.46	78.12	75.95%(++)
價量趨勢		價漲量縮	價量俱漲	價漲量縮	價穩量縮	價量俱漲		

註：全年變動率波動幅度參考各項指標年波動幅度判斷，以下同

台北市-價穩量增

2024年台北市新推個案市場**價穩量增**，**市場表現偏強**。因推案地點多為精華區域，房價維持百萬水準，業者看好房市推案量逐季增加，於第三季達到高點，**銷售表現不俗**，精華地段小宅產品更造成熱銷；惟**第四季開始有反轉跡象**，銷售率僅剩10.54%，與前三季銷售率平均16.12%相較，減少5.58個百分點。

台北市		2024					2023年	全年 變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		109.19	112.58	121.02	124.70	118.01	115.20	2.44%(△)
議價率(%)		5.57	6.31	5.26	6.08	5.73	5.63	0.11(△)
開價價格(萬/坪)		115.63	120.17	127.74	132.77	125.19	122.07	2.56%(△)
推案量	金額(億元)	229	982	1,661	786	3,658	1,868	95.88%(+++)
	戶數(戶)	606	2,309	3,769	1,765	8,449	3,999	111.28%(+++)
30天銷售率(%)		18.27	16.33	15.73	10.54	14.96	8.89	6.06(++)
成交量 指數	金額	42.53	163.40	266.27	84.37	139.14	42.28	229.11%(+++)
	戶數	53.99	183.84	289.18	90.71	154.43	43.35	256.20%(+++)
價量趨勢		價跌量穩	價量俱漲	價量俱漲	價漲量縮	價穩量增		

新北市-價漲量穩

2024年新北市新推個案市場**價漲量穩**，**市場表現偏熱**。全年成交價大幅上漲，部分指標個案創區域高價，因品牌力與產品面優勢，**前三季銷售表現仍佳**；惟第四季開始有反轉跡象，**第四季銷售率**僅剩7.6%，與前三季銷售率平均15.9%相較，**大幅減少8.3個百分點**。

新北市		2024				2023年	全年 變動率	
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價(萬/坪)		61.73	61.51	68.68	69.91	64.98	57.63	12.76%(+++)
議價率(%)		5.53	6.05	4.85	5.27	5.43	6.89	-1.46(-)
開價價格(萬/坪)		65.34	65.48	72.19	73.79	68.71	61.89	11.02%(++)
推案量	金額(億元)	743	1,256	939	1,027	3,964	3,140	26.23%(Δ)
	戶數(戶)	3,288	5,867	4,397	5,723	19,275	17,988	7.15%(Δ)
30天銷售率(%)		18.32	14.10	16.51	7.60	13.44	11.41	2.03(Δ)
成交量 指數	金額	129.80	168.80	147.82	74.43	130.21	85.79	51.79%(+)
	戶數	104.91	144.04	126.45	75.75	112.79	89.37	26.20%(Δ)
價量趨勢		價穩量縮	價穩量增	價漲量縮	價穩量增	價漲量穩		

桃園市-價量俱漲

2024年桃園市新推個案市場**價量俱漲**，**房市表現熱絡**。桃園作為北台灣房價基期相對低區域，吸引雙北外溢買盤，建設題材豐富加上軌道經濟效應，**上半年交易量能持續攀升**，惟下半年受央行信用管制影響，買氣趨緩；第四季開始有反轉跡象，**第四季銷售率**僅剩10.03%，與前三季銷售率平均18.8%相較**大幅減少8.77個百分點**。

桃園市		2024				2023年	全年 變動率	
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價(萬/坪)		40.70	42.12	45.94	46.50	43.27	37.70	14.77%(+++)
議價率(%)		6.72	5.91	6.27	6.47	6.28	7.18	-0.90(Δ)
開價價格(萬/坪)		43.63	44.77	49.01	49.71	46.17	40.62	13.68%(+++)
推案量	金額(億元)	609	958	667	528	2,762	1,677	64.67%(+)
	戶數(戶)	3,893	5,678	4,189	2,920	16,680	11,972	39.33%(Δ)
30天銷售率(%)		13.98	23.00	17.52	10.03	17.27	10.14	7.13(+++)
成交量 指數	金額	135.82	351.36	186.53	84.48	189.55	67.82	179.49%(+++)
	戶數	105.47	253.14	142.27	56.79	139.42	58.74	137.35%(+++)
價量趨勢		價量俱漲	價量俱漲	價漲量縮	價漲量縮	價量俱漲		

新竹縣市-價量俱漲

2024年新竹縣市新推個案市場**價量俱漲**，**市場表現熱絡**。竹科發展帶動周邊房價多年，新竹土地供給有限加上高房價帶來購屋抗性，建商審慎推案，供給稀缺、**去化速度快**，**帶動房價續漲**；惟第四季開始有反轉跡象，**第四季銷售率**剩13.29%，與前三季銷售率平均19.17%相較，**大幅減少**5.88個百分點。

新竹縣市		2024					2023年	全年變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		47.81	45.37	50.36	54.26	49.57	45.87	8.06%(++)
議價率(%)		8.04	8.29	6.93	7.59	7.66	6.00	1.66(++)
開價價格(萬/坪)		51.98	49.47	54.11	58.72	53.68	48.80	10.01%(+++)
推案量	金額(億元)	89	174	195	245	703	857	-17.96%(--)
	戶數(戶)	443	825	804	933	3,005	3,483	-13.72%(-)
30天銷售率(%)		17.66	16.97	22.26	13.29	17.35	10.06	7.28(+)
成交量指數	金額	46.46	87.10	128.64	96.25	89.61	60.65	47.75%(+)
	戶數	38.40	68.71	87.86	60.86	63.96	41.19	55.29%(+++)
價量趨勢		價漲量穩	價跌量增	價漲量穩	價漲量縮	價量俱漲		

台中市-價漲量穩

2024年台中市新推個案市場**價漲量穩**，**市場表現偏熱**。在建設及產業支撐下，人口持續穩定成長，吸引品牌建商搶進推案，全年推案金額僅次於新北，**銷售去化狀況尚屬穩健**；惟第四季開始有反轉跡象，**第四季銷售率**僅剩9.72%，與前三季銷售率平均15.35%相較，**大幅減少5.63個百分點**。

台中市		2024					2023年	全年 變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		46.59	47.38	50.70	52.47	49.18	46.03	6.83%(+)
議價率(%)		6.73	6.80	6.90	6.95	6.86	7.15	-0.30(△)
開價價格(萬/坪)		49.95	50.84	54.46	56.38	52.80	49.58	6.49%(+)
推案量	金額(億元)	515	1,095	1,102	1,180	3,891	3,534	10.12%(△)
	戶數(戶)	3,026	5,720	5,501	4,518	18,765	18,151	3.38%(△)
30天銷售率(%)		12.15	17.19	15.20	9.72	13.99	11.91	2.08(++)
成交量 指數	金額	67.75	203.84	181.37	124.14	144.28	113.87	26.71%(△)
	戶數	49.47	132.27	112.49	59.07	88.32	72.75	21.41%(△)
價量趨勢		價穩量縮	價穩量增	價漲量縮	價漲量縮	價漲量穩		

台南市-價量俱漲

2024年台南市新推個案市場**價量俱漲**，**房市表現熱絡**。台積電在南科3奈米投產，吸引國際供應商進駐南科，南科周邊區域及北外環沿線成為房市熱區，在科技業及股市上漲議題發酵下，資金配置轉向房市，**買氣攀升、成交量大幅增加**；惟第四季開始有反轉跡象，**第四季銷售率**剩18.69%，與前三季銷售率平均25.71%相較，**大幅減少7.01個百分點**。

台南市		2024				2023年	全年 變動率	
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價(萬/坪)		34.04	36.42	36.10	35.98	35.97	33.64	6.95%(++)
議價率(%)		5.31	7.00	7.32	6.09	6.50	6.96	-0.46(Δ)
開價價格(萬/坪)		35.95	39.16	38.95	38.32	38.47	36.15	6.43%(++)
推案量	金額(億元)	276	476	268	334	1,355	1,043	29.86%(+)
	戶數(戶)	1,922	3,421	1,867	2,386	9,596	7,547	27.15%(++)
30天銷售率(%)		15.47	34.00	21.05	18.69	23.96	15.74	8.22(+++)
成交量 指數	金額	176.40	667.84	232.58	257.89	333.68	168.69	97.80%(+++)
	戶數	139.87	547.15	184.90	209.82	270.43	139.70	93.58%(+++)
價量趨勢		價量俱漲	價量俱漲	價穩量縮	價量俱穩	價量俱漲		

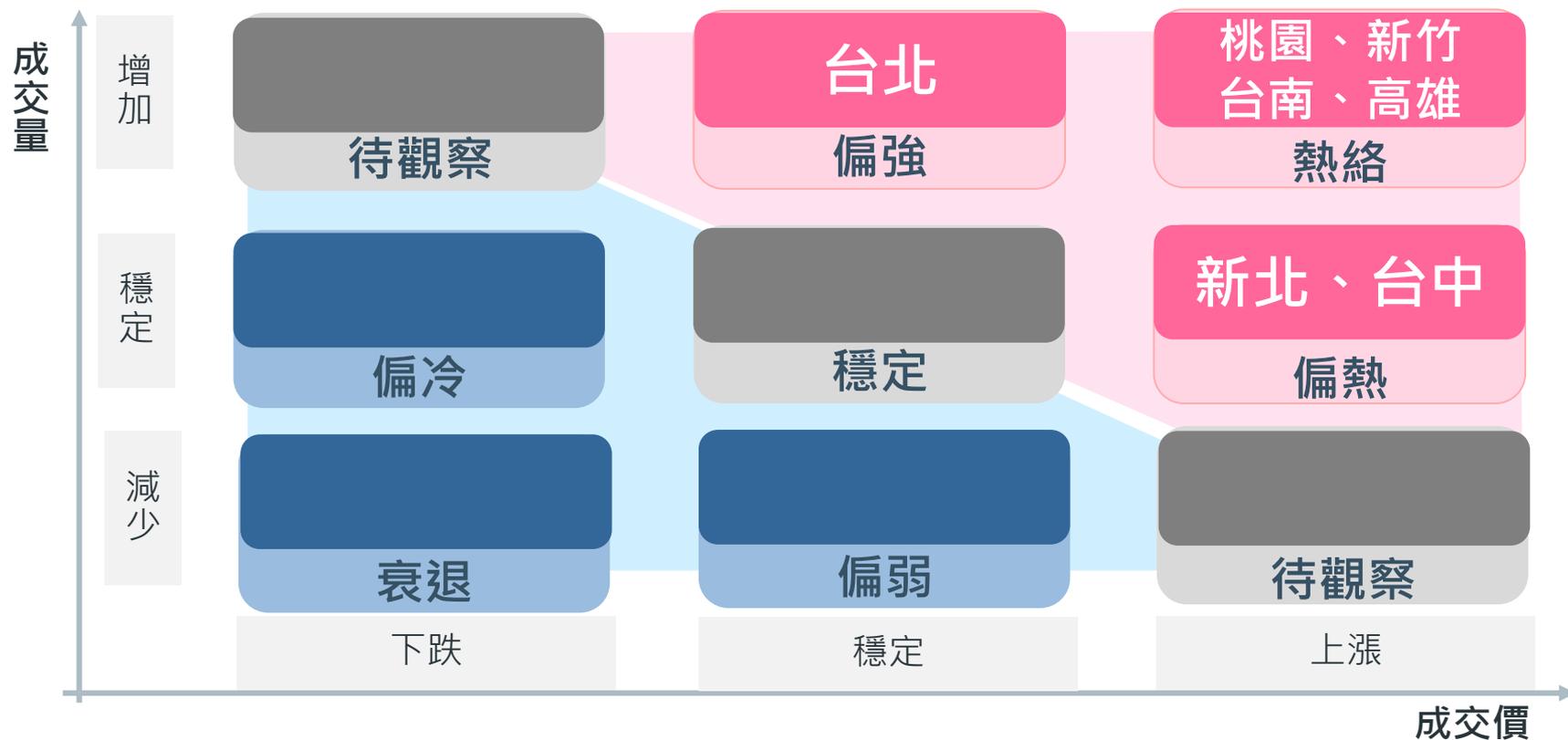
高雄市-價量俱漲

2024年高雄市新推個案市場呈現**價量俱漲**，**房市表現熱絡**。高雄受惠AI產業熱潮加上半導體S廊帶建置，帶來科技業人口紅利，房市持續暢旺、**買氣大增**，**銷售率為七都中最高**；惟第四季開始有反轉跡象，與前三季銷售率平均30.76%相較，**第四季銷售率**剩13.68%，**大幅減少**17.08個百分點。

高雄市		2024					2023年	全年 變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		33.33	33.60	35.16	34.96	34.30	32.17	6.63%(+)
議價率(%)		8.83	9.30	10.49	11.17	10.14	11.50	-1.36(-)
開價價格(萬/坪)		36.56	37.05	39.29	39.35	38.17	36.35	5.02%(Δ)
推案量	金額(億元)	278	634	850	599	2,360	2,141	10.26%(Δ)
	戶數(戶)	1,739	3,825	4,541	3,751	13,856	15,424	-10.17%(-)
30天銷售率(%)		29.97	34.51	27.90	13.68	26.13	10.85	15.28(+++)
成交量 指數	金額	154.13	404.61	438.29	151.37	287.10	109.41	162.41(+++)
	戶數	124.36	314.93	302.27	122.39	215.99	99.86	116.30(+++)
價量趨勢		價穩量縮	價穩量增	價漲量穩	價穩量縮	價量俱漲		

❖ 2024年與2023年全年比較

成交價上漲、成交量增加，整體房市表現**熱絡**



價量俱漲 房市熱絡

上半年受台股再創高、科技業帶動投資議題持續發酵、新青安房貸政策及通膨預期下，房市買氣升溫、價量齊揚；下半年央行信用管制趨緊、新青安嚴審，加上房價漲幅已高，第四季銷售率大幅減少，買氣驟降、交易量減少。2024年全國房市**價量俱漲**，**市場表現熱絡**。

2025年展望

展望2025年，面對台商回流、AI產業帶動、台積電設廠房市外溢等**利多**，以及新青安嚴審、銀行放款持續緊縮、房價高漲、交易量縮等**利空**因素，此外尚有未來美國新政府經貿政策變動、經濟成長率及股市波動**不確定性**，房市多空拉鋸，雖**成交量大幅下滑**，但**房價漲跌仍待觀察**。延續2024年走勢，2025年房市預期雖短期走向**價穩量縮**，但由於買氣急速減弱，**長期房市走向仍待觀察**。



敬請指教!



國泰建設

Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.

Cathay Real Estate Development Co., Ltd.