

2022 年第一季國泰房地產指數新聞稿

國泰建設股份有限公司

重要聲明

圖表文轉載，須註明出處

2022 年第 1 季國泰全國房地產指數，相較上一季價漲量穩，相較去年同季價漲量增。相較上一季，本季開價及成交價明顯上揚，議價率維持穩定；推案量持穩，銷售率中幅減少，成交量持穩。

進一步觀察各地區表現，成交價相較去年同季表現佳；成交量部分，除台中有減少，其餘地區為增加或穩定。從四季移動趨勢觀察，全國本季成交價格上升；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，惟其中南高近期成交量增幅趨緩。

在俄烏衝突加劇國內外通膨壓力，預期台灣今年成長率將趨溫和，央行預測 2022 全年經濟成長率為 4.05%。政府為健全房市發展，控管金融機構不動產授信風險，央行於 3 月中旬調升政策利率 0.25 個百分點，降低投入房市資金動能；行政院已亦通過平均地權條例修法草案，限制換約轉售、重罰炒作行為；地方政府對於推動囤房稅已有相當之共識，相信將大幅抑制房市投資炒作。

綜合本季房市，相較去年同季，房市表現熱絡；惟相較上一季，桃竹中成交量縮，房市表現待觀察。隨著中央不斷針對房市祭出各項管制及各項工料成本大幅上漲之不確定因素，部分建案緩推量縮明顯，值得注意。國內房市面臨地緣政治風險、通膨、土建融緊縮、升息、政府打炒房政策及疫情後續發展等因素，房市前景仍具不確定性。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 231 件，推案戶數計有 20,559 戶。總推案金額為 3,820 億元，較上季及去年同季均上升；主力總價為 1,881 萬元，較上季及去年同季均上升；其中大廈類型推案者佔 81%。

	全國	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市
個案	231	34	48	51	20	23	27	28
	(-6.1%)	(3.0%)	(-4.0%)	(37.8%)	(-41.2%)	(-14.8%)	(-35.7%)	(21.7%)
	《0.4%》	《-8.1%》	《0.0%》	《59.4%》	《0.0%》	《-34.3%》	《17.4%》	《-20.0%》
推案戶數	20,559	1,331	5,851	5,015	684	3,180	2,071	2,427
	(-2.0%)	(-8.4%)	(34.4%)	(-24.8%)	(-26.0%)	(-10.9%)	(20.4%)	(6.3%)
	《-5.7%》	《-23.2%》	《1.6%》	《55.0%》	《-34.5%》	《-42.0%》	《65.7%》	《-26.7%》
推案金額(億元)	3,820	978	998	683	110	519	245	287
	(0.9%)	(26.9%)	(6.9%)	(-12.5%)	(-33.4%)	(-19.6%)	(29.3%)	(-5.4%)
	《13.5%》	《26.2%》	《14.7%》	《62.2%》	《-42.2%》	《-7.1%》	《94.1%》	《-32.3%》

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

二、價量指數狀況

1. 可能成交價明顯上漲，新竹上漲最多

本季全國可能成交價相較上一季明顯上漲，其中新竹最明顯。

2. 開價明顯上漲，高雄上漲最多

本季全國開價相較上一季明顯上漲，各地區開價上漲，其中高雄開價上漲最明顯。

3. 議價率維持穩定，新竹議價率相對較低

本季全國議價率相較上一季維持穩定，台中、高雄議價率擴大，桃園維持穩定，其餘地區議價率均縮減，其中新竹議價率僅 5.77% 相對較低。

4. 推案量(金額)維持穩定，台南增加最多

本季全國推案金額相較上一季維持穩定，台南推案金額增加，雙北、高雄維持穩定，桃園、新竹、台中減少，其中台南推案金額增加最多。

5. 銷售率中幅減少，高雄銷售率相對較高

本季各地區銷售率相較上一季中幅減少，除台北、高雄銷售率增加外，其餘地區銷售率均減少。

6. 成交量(戶數)維持穩定，台中減少最多

本季各地區成交量相較上一季維持穩定，台南、高雄成交量增加，台北、新北維持穩定，桃園、新竹、台中減少，其中台中成交量減少 44.32% 最多。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季與去年同季皆為價漲量穩。本季主要推案價格為單價 100 萬元以上產品，佔推案戶數六成，但因個案規劃表現突出帶動整體銷售率，成交量持穩。自疫情穩定後，房市持續熱絡，都更及危老改建為推案主力。整體而言，本季價漲量穩，房市表現偏熱。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季價漲量穩，相較去年同季價量俱漲。本季適逢數個百億大案推出，推案戶數較上一季增加三成，皆位於重劃區或整體開發區，因生活機能日趨成熟，吸引人口遷入，在房價比價效應下，仍有一定買氣。整體而言，本季價量俱漲，房市表現熱絡。
3. 國泰桃園市房地產指數，相較上一季價漲量縮，相較去年同季價量俱漲。機捷通車後，沿線站點房市吸引許多外地客跨區購買，房市熱區為八德擴大重劃區、龜山 A7 站、中路重劃區及桃園高鐵特區。成交價量表現較去年同季佳

主要係由推案量帶動。整體而言，桃園市量表現均較上一季差，成交量縮達三成，值得注意；與去年同季相比，價量俱漲，房市表現熱絡。

4. 國泰新竹縣市房地產指數，相較上一季價漲量縮，相較去年同季價漲量穩。受惠科技業景氣持續熱絡，科園周邊區域價量齊揚，外溢效應帶動香山區、金雅重劃區等地區房市。近年新推案明顯減少、交易量下滑，值得注意；整體而言，相較去年同季，因市場供不應求，銷售表現仍佳，價漲量穩、房市表現偏熱。
5. 國泰台中市房地產指數，相較上一季與去年同季皆為價漲量縮。受到營造成本上揚、政府打炒房影響，推案及成交量持續減少，較去年同季成交量已減少五成，值得注意；台 74 線內近都心區開價已達 4~6 字頭，高漲房價亦拉長銷售時程，銷售率僅一成多。整體而言，本季價漲量縮，房市表現待觀察。
6. 國泰台南市房地產指數，相較上一季與去年同季皆為價漲量增。台南近年受惠科技電子業及交通建設議題帶動，外圍區域(永康、安南、新市、善化等)成為推案熱區，電梯華廈大樓產品逐漸成為市場主流。相較去年同季，本季因有數個大型個案推出，推案金額倍增，自住及投資置產保值需求也有增加趨勢，致成交量增加。整體而言，本季價量俱漲，房市表現熱絡。
7. 國泰高雄市房地產指數，相較上一季與去年同季皆為價量俱漲。受到台積電楠梓設廠效應影響，楠梓、左營地理位置及交通條件佳，帶動新成屋房價及去化速度。由於土地價格節節攀升，營造成本上漲，造成建商緩推潮。相較去年同季，推案量減少，銷售率因部分個案表現亮麗，成交量仍小幅增加。整體而言，本季價量俱漲，房市表現熱絡。
8. 本季雙北、桃園、台中地區大廈模型價與整體模型價接近，新竹地區高於整體模型價，南高地區則低於整體模型價。從近四年資料分析，雙北推案幾乎均為大廈類型，由於房地價雙漲效應，近年桃園、台中推案亦以大廈類型為主，致大廈模型價與整體模型價接近。新竹地區透天推案產品多位於外圍區域，大廈價高於整體模型價。台南、高雄地區近年大廈類型推案增加，大廈模型價平均低於整體模型價，但差距已縮小。從趨勢圖來看，視透天推案區位與品質差異，偶爾出現整體模型價高於或低於大廈模型價之情形

2022 年 第 1 季	可能成交價		議價率		30 天銷售率		成交量指數	
	萬元/坪	相較上季 變動率(%)	%	相較上季 變動百分點	%	相較上季 變動百分點	指數	相較上季 變動率(%)
全國	43.25	13.66%(+++)	7.71%	0.10(△)	15.20%	-1.86(--)	108.78	-12.66%(△)
台北市	106.37	8.60%(+++)	6.12%	-2.94(---)	20.04%	3.71(++)	130.09	12.42%(△)
新北市	49.72	8.52%(+++)	6.10%	-2.23(--)	13.05%	-3.44(--)	132.99	6.33%(△)
桃園市	33.09	18.45%(+++)	7.72%	-0.04(△)	13.68%	-1.85(-)	132.97	-33.74%(--)
新竹縣	36.84	19.20%(+++)	5.77%	-1.42(-)	21.63%	-5.71(---)	72.61	-41.44%(--)
台中市	38.74	11.20%(+++)	8.60%	3.95(+++)	10.94%	-6.56(---)	46.81	-44.32%(---)
台南市	27.01	11.10%(+++)	7.43%	-2.84(--)	15.33%	-0.50(-)	149.41	16.64%(+)
高雄市	28.98	16.37%(+++)	12.08%	4.43(+++)	24.56%	5.35(+++)	142.24	35.92%(+)

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

註 2：成交量指數係指成交量(戶數)指數

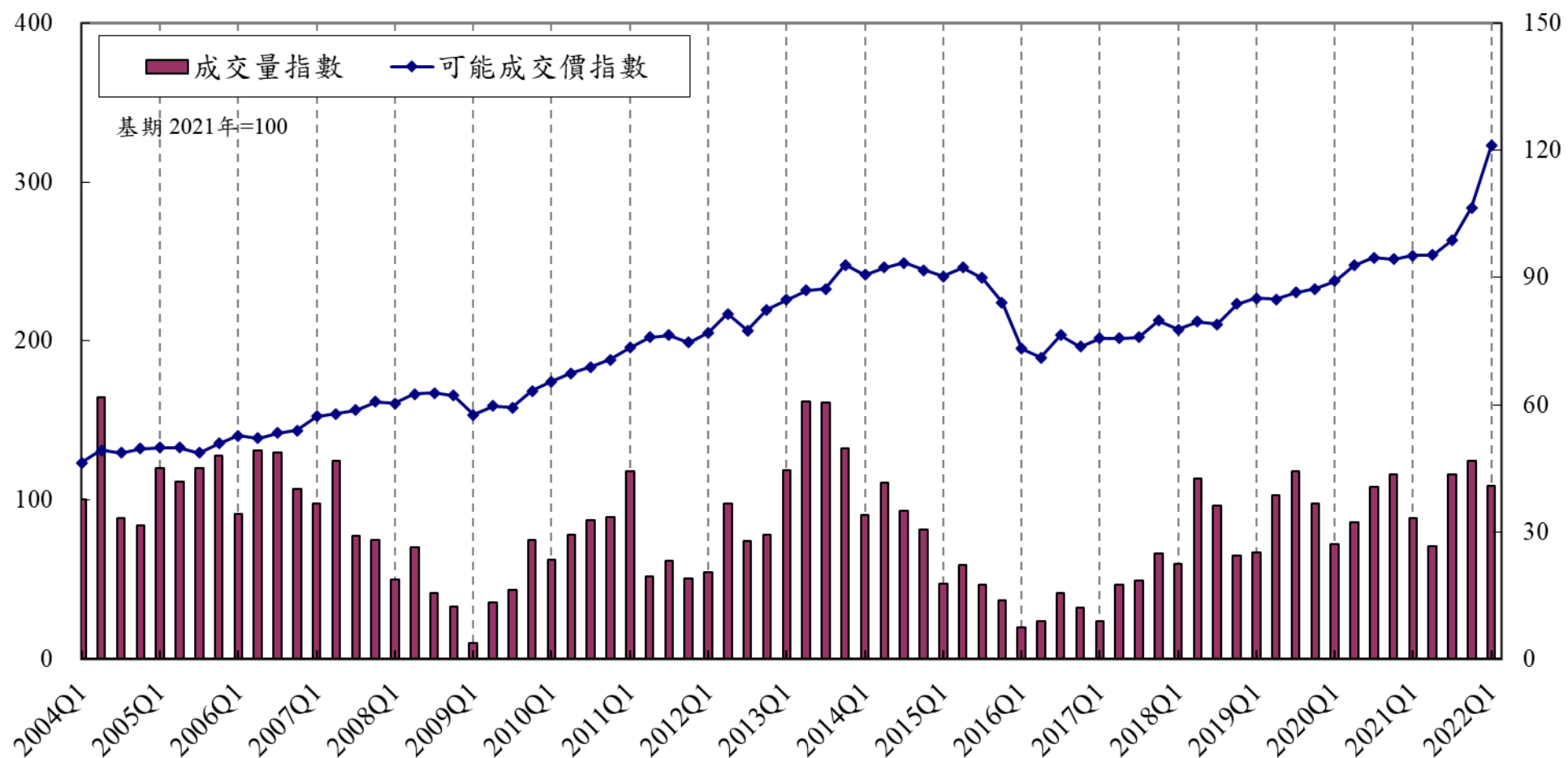
單位：萬元/坪

大廈 模型價	21Q1	21Q2	21Q3	21Q4	22Q1	較上一季	較去年同 季
全國	36.7	37.0	38.6	41.2	46.8	13.67%	27.51%
台北	90.0	91.5	94.8	97.9	106.4	8.60%	18.22%
新北	40.2	40.4	41.6	45.8	50.0	9.24%	24.30%
桃園市	27.7	27.3	27.3	28.1	34.3	22.18%	23.78%
新竹縣市	26.3	30.6	29.6	33.0	40.1	21.60%	52.35%
台中	30.3	30.7	33.5	35.4	39.1	10.41%	29.06%
台南	19.1	19.6	21.7	22.8	25.7	12.67%	34.54%
高雄	20.3	20.9	21.7	24.4	29.9	22.59%	47.41%

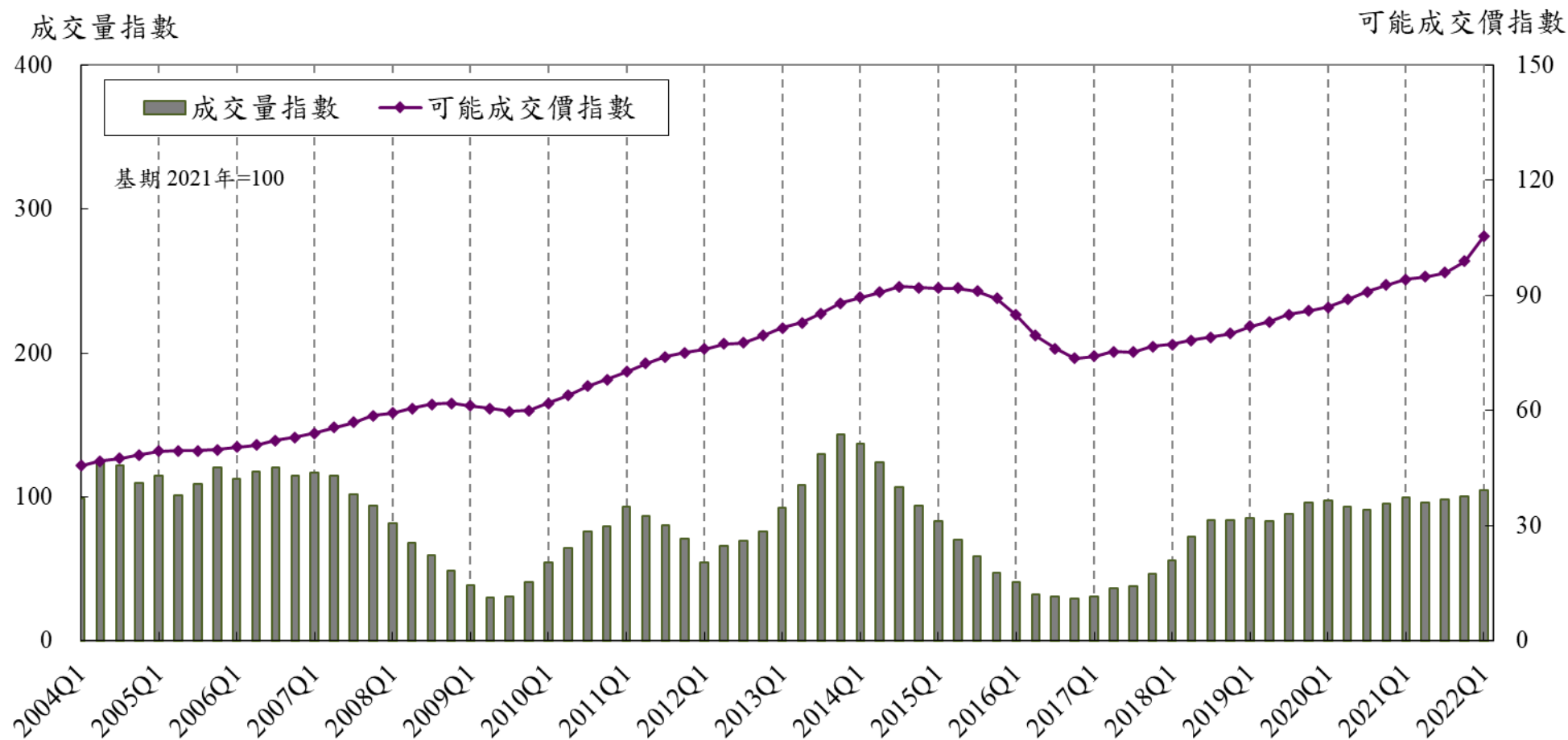
國泰全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

可能成交價指數



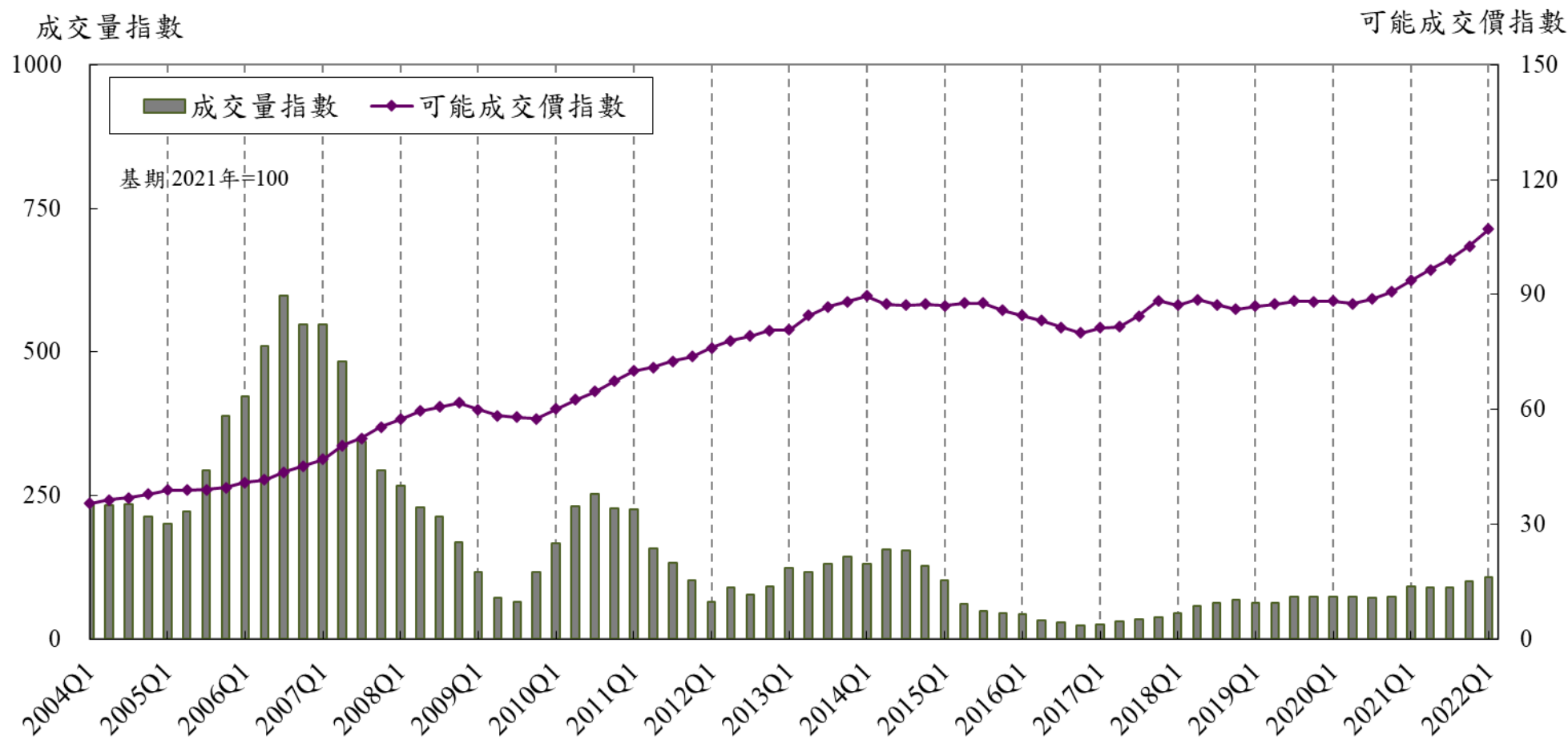
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

可能成交價指數



國泰新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

成交量指數

可能成交價指數

