

2022 年第三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 3 季國泰全國房地產指數，相較上一季為價量俱漲，相較去年同季為價漲量穩。本季較上季成交價中幅上漲、議價率小幅縮減，推案戶數及推案金額大幅增加，成交量中幅增加，銷售率大幅減少。

由於全球景氣擴張力道趨緩，台灣出口成長動能減緩，同時央行為抑制通膨預期心理，於 9 月下旬再度調升利率半碼、調升存款準備率一碼。隨政府各部會落實「健全房地產市場方案」措施，加上疫情影響，今年以來房市交易趨緩，但累計今年前三季成交量仍稍高於去年前三季。

進一步觀察各地區表現，相較去年同季，各地區成交價呈中幅或大幅上漲；成交量部分，除桃園、台南增加，其餘地區維持穩定或減少。從四季移動趨勢觀察，本波與 2013、2014 年波段高點相比，各地區成交價均創新高；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區已超過前次波段高點，處於高檔盤整。

綜合本季房市，相較去年同季，在房價高漲及遞延推案情況下，本季推案金額大增，成交價大幅上漲，成交量維持穩定，房市表現偏熱；惟觀察銷售表現，受諸多房市負面因素影響，消費者觀望心態濃厚，銷售率下降，買氣走弱。國內房市面臨通膨、土建融緊縮、升息、政府打炒房政策、金融市場震盪、年底選舉及疫情後續發展等不利因素，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 256 件，推案戶數計有 25,800 戶，較上季及去年同季均上升。總推案金額為 4,586 億元，較上季及去年同季均上升；主力總價為 1,783 萬元，較上季及去年同季均下降；其中大廈類型推案者佔 86%。

	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	256	45	62	37	15	37	38	22
	(36.9%)	(45.2%)	(72.2%)	(42.3%)	(-6.3%)	(37.0%)	(31.0%)	(0.0%)
	《19.6%》	《21.6%》	《67.6%》	《60.9%》	《-42.3%》	《2.8%》	《35.7%》	《-18.5%》
推案戶數	25,800	1,712	5,269	5,426	978	5,597	3,384	3,434
	(56.6%)	(46.0%)	(62.1%)	(124.7%)	(34.9%)	(31.7%)	(96.1%)	(17.0%)
	《27.8%》	《23.4%》	《7.7%》	《155.5%》	《23.6%》	《-21.2%》	《100.4%》	《56.7%》
推案金額(億元)	4,586	651	914	864	296	878	426	557
	(57.7%)	(24.1%)	(70.4%)	(146.1%)	(87.0%)	(30.5%)	(98.3%)	(23.7%)
	《35.2%》	《-11.9%》	《-2.8%》	《206.9%》	《193.9%》	《1.8%》	《153.6%》	《85.8%》

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

二、價量指數狀況

1. 可能成交價上漲，新竹上漲最多

本季全國可能成交價相較上一季中幅上漲，除台北下跌外，其餘地區成交價均上漲，其中新竹上漲 21% 最多。

2. 開價上漲，新竹上漲最多

本季全國開價相較上一季小幅上漲，除台北下跌、台中維持穩定，其餘地區開價均上漲，其中新竹開價上漲 20% 最多。

3. 議價率縮減，桃園議價率相對較高

本季全國議價率相較上一季小幅縮減，除桃園、台南議價率擴大外，其餘地區議價率均縮減，其中桃園議價率 9.5% 相對較高。

4. 推案金額增加，桃園增加最多

本季全國推案金額相較上一季大幅增加，台北維持穩定，其餘地區推案金額均增加，其中桃園推案金額增加近 1.5 倍最多。

5. 銷售率減少，新竹銷售率減少最多

本季各地區銷售率相較上一季大幅減少，除桃園、高雄銷售率增加外，其餘地區銷售率均減少，其中新竹銷售率減少 14% 最多。

6. 成交量(戶數)增加，桃園增加最多

本季各地區成交量相較上一季中幅增加，新竹減少、台北台中維持穩定，其餘地區均增加，其中桃園成交量增加 1.5 倍最多。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季為價跌量穩，相較去年同季為價漲量穩。台北市以都更及危老改建為推案主力，規模量體較小，因推案地點多為精華區域，房價仍維持百萬水準，成交量持穩。整體而言，與去年同季相比，價漲量穩，房市表現偏熱；惟相較上一季，本季價格轉跌，銷售率連續兩季下滑，未來市場應持續觀察。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價量俱漲，相較去年同季為價漲量穩。本季推案地點多位於重劃區，推案量大幅增加，新推個案持續推升區域行情，影響銷售表現。整體而言，與去年同季相比，價漲量穩，房市表現偏熱；惟房價持續上漲，銷售率及成交量均下滑，新增供給能否順利消化為觀察重點。

3. 國泰桃園市房地產指數，相較上一季及去年同季皆價量俱漲。本季推案地點多位於重劃區，推案量大幅增加、推案金額創八年來新高，推案戶數僅次於台中。整體而言，與去年同季相比，價量俱漲，房市表現熱絡；惟價格持續上漲，銷售率大幅減少，成交量增係由推案量所帶動，應留意後續去化狀況。
4. 國泰新竹縣市房地產指數，相較上一季為價漲量縮，相較去年同季為價漲量穩。新竹地區因竹科科技業強勁購屋需求，供不應求市況造成房價持續飆漲。本季新竹房價持續大漲，加上股災、升息等負面因素，出現觀望氛圍，銷售率大幅下滑，成交量減少近三成。整體而言，與去年同季相比，價漲量穩，房市表現偏熱；惟相較上一季，新推個案房價屢創新高，隨著總價衝高，買氣急速下滑，本季呈現價量背離，未來發展待觀察。
5. 國泰台中市房地產指數，相較上一季價漲量穩，相較去年同季價漲量縮。上半年在打房政策、建照塞車、疫情升溫等負面因素影響下，建商推案保守，本季受疫情影響的遞延推案陸續推出，惟因房價陡升過快，造成買方觀望、成交量縮，買盤外溢至太平、梧棲等外圍區域。整體而言，與去年同季相比，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量俱漲。去年受缺工缺料影響，同期推案金額僅有 168 億元，本季東區有超大型個案推出，推案量大幅增加、創近一年新高。台南地區近年由於交通建設、南科供應產業鏈及新興重劃區發展，加上低基期房價讓外地消費者對當地房市接受度較高，房價漲幅更為明顯，需求以自住剛性購屋為主，銷售率表現尚稱平穩。整體而言，與去年同季相比，價量俱漲，房市表現熱絡。
7. 國泰高雄市房地產指數，相較上一季為價量俱漲，相較去年同季為價漲量縮。受台積電設廠效應弱化、房價上漲和疫情影響，購屋心態轉向保守觀望，銷售率較去年同季減少一成多，成交量減少近三成。整體而言，與去年同季相比，價漲量縮，房市表現待觀察。
8. 本季雙北、桃園、台中地區大廈模型價與整體模型價接近，新竹地區大廈模型價高於整體模型價，南高地區大廈模型價則低於整體模型價(高雄 2022Q1~Q3 除外)。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，故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 3 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	47.23	2.99%(++)	8.12	-0.81(-)	11.60	-2.44(---)	113.11	30.30%(++)
台北市	104.08	-4.55%(--)	6.09	-0.85(-)	13.82	-3.30(--)	91.67	0.11%(△)
新北市	52.92	6.55%(+++)	8.06	-1.10(-)	10.44	-3.03(--)	90.98	32.11%(+)
桃園市	39.86	3.53%(++)	9.49	2.53(++)	9.21	0.92(+)	96.84	149.51%(+++)
新竹縣市	49.66	21.25%(+++)	5.44	-1.06(-)	15.65	-13.97(---)	75.15	-28.71%(-)
台中市	43.99	4.20%(+)	7.30	-1.80(--)	12.13	-1.44(-)	91.33	17.71%(△)
台南市	33.11	16.33%(+++)	7.92	1.55(++)	13.56	-8.53(---)	215.93	20.38%(+)
高雄市	32.50	6.52%(+++)	9.35	-3.57(---)	12.09	1.84(+)	99.08	38.07%(+)

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	21Q3	21Q4	22Q1	22Q2	22Q3	較上一季	較去年同季
全國	38.6	41.2	46.8	50.9	50.5	-0.78%	30.67%
台北	94.8	97.9	106.4	109.0	104.1	-4.55%	9.75%
新北	41.6	45.8	50.0	49.9	52.7	5.51%	26.48%
桃園市	27.3	28.1	34.3	40.2	38.9	-3.21%	42.72%
新竹縣市	29.6	33.0	40.1	45.3	55.9	23.44%	89.03%
台中	33.5	35.4	39.1	42.0	42.2	0.64%	25.94%
台南	21.7	22.8	25.7	27.9	31.0	11.15%	43.01%
高雄	21.7	24.4	29.9	32.6	33.4	2.49%	53.46%

四、國泰辦公室租金指數

1. 開價及議價率部分，各地區均維持穩定；空置率部分，內科及新北辦微幅下降，其他地區維持穩定

開價部分，相較上一季，各地區均維持穩定；議價率部分，相較上一季，各地區均維持穩定；空置率部分，相較上一季，內湖科技園區及新北市分別微幅下降 1.10、1.06 個百分點，其他地區維持穩定。

2. 台北市 A 辦租金開價，南京松江路段及忠孝襄陽路段微幅上漲，其餘各路段維持穩定；議價率部分，忠孝襄陽路段微幅擴大，其餘各路段維持穩定；空置率部分，敦北民生路段及忠孝襄陽路段微幅上升，其餘各路段維持穩定

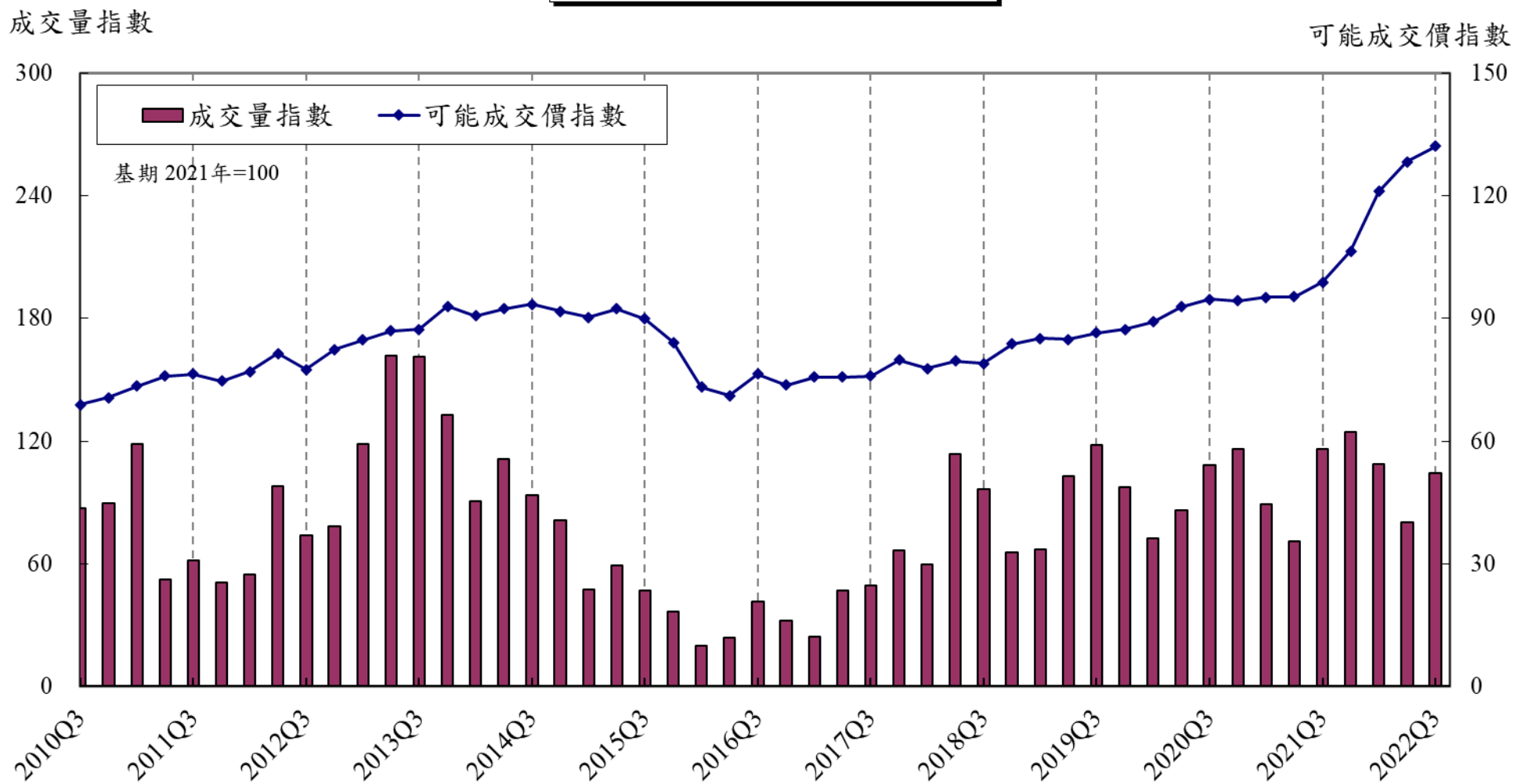
台北市 A 級辦公室租金開價部份，相較上一季，南京松江路段及忠孝襄陽路段分別微幅上漲 1.22% 及 1.34%，其餘各路段維持穩定；議價率部分，相較上一季，忠孝襄陽路段微幅擴大 1.18 個百分點，其餘各路段維持穩定；空置率部分，相較上一季，敦北民生路段及忠孝襄陽路段分別微幅上升 1.57 及 1.25 個百分點，其餘各路段維持穩定。

2022 第 3 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市	
開價 (元/坪)	3,244 (0.59%)	1,932 (0.40%)	1,485 (0.50%)	1,824 (0.00%)	1,161 (-0.66%)	
議價率 (%)	10.96% (-0.10)	11.50% (0.43)	12.99% (0.56)	20.26% (0.00)	12.41% (0.03)	
空置率 (%)	5.06% (0.14)	2.27% (0.00)	5.66% (-1.10)	0.84% (0.15)	7.18% (-1.06)	
台北市 A 級辦公室	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 生路段	民生建 國路段	南京松 江路段	忠孝襄 陽路段
開價 (元/坪)	3,985 (0.89%)	2,753 (-0.61%)	2,798 (0.00%)	2,412 (0.67%)	2,783 (1.22%)	2,478 (1.34%)
議價率 (%)	9.09% (-0.39)	10.19% (-0.45)	15.64% (0.00)	9.78% (0.67)	11.91% (-0.16)	15.35% (1.18)
空置率 (%)	3.74% (-0.16)	2.13% (-0.66)	14.28% (1.57)	2.60% (0.15)	2.66% (-0.18)	7.42% (1.25)

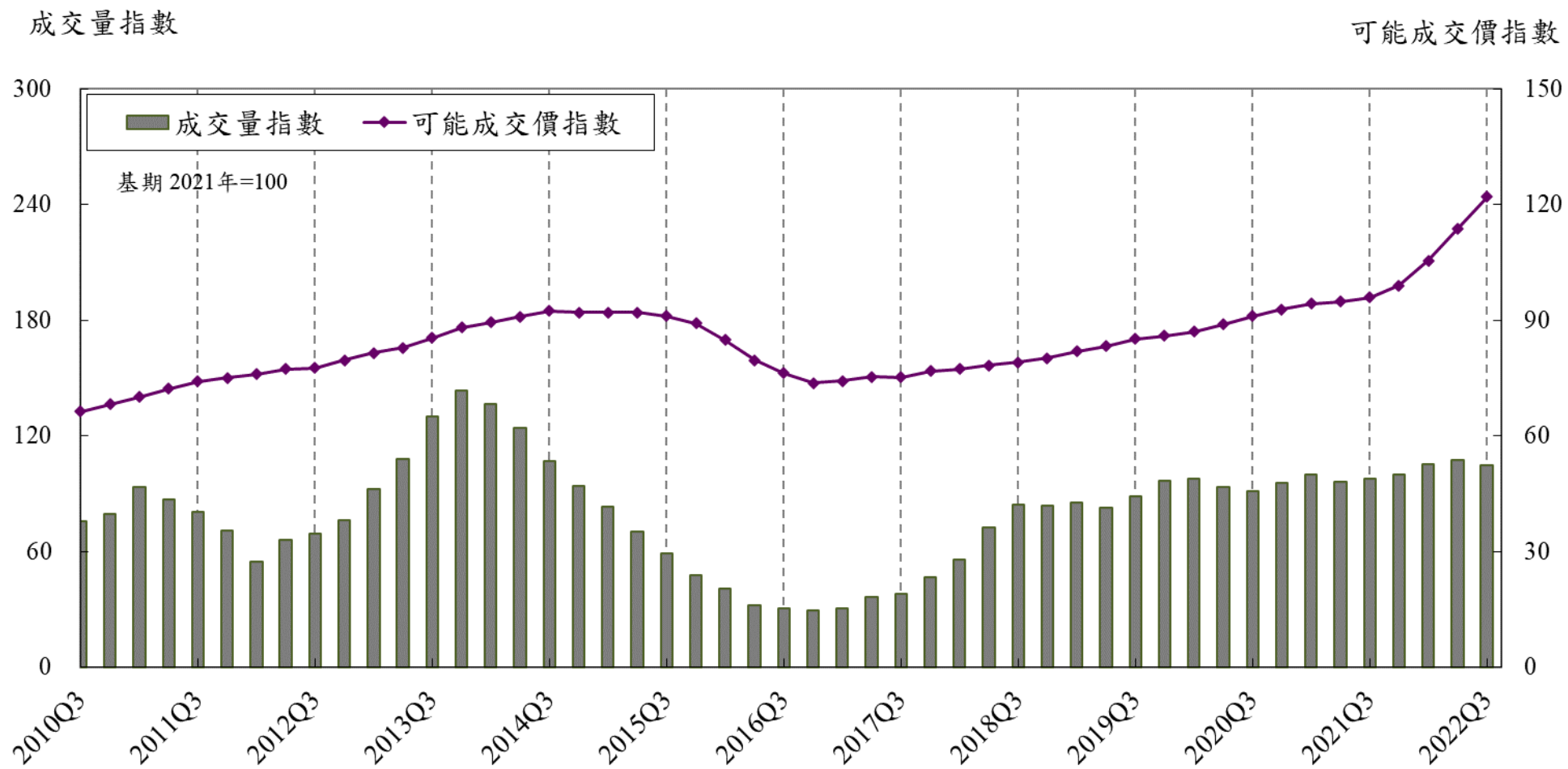
註 1：() 內為較上一季變動率；開價係變動百分比，議價率、空置率係變動百分點。

註 2：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3 期間無市調資料，本季比較基準調整為相較上一季。

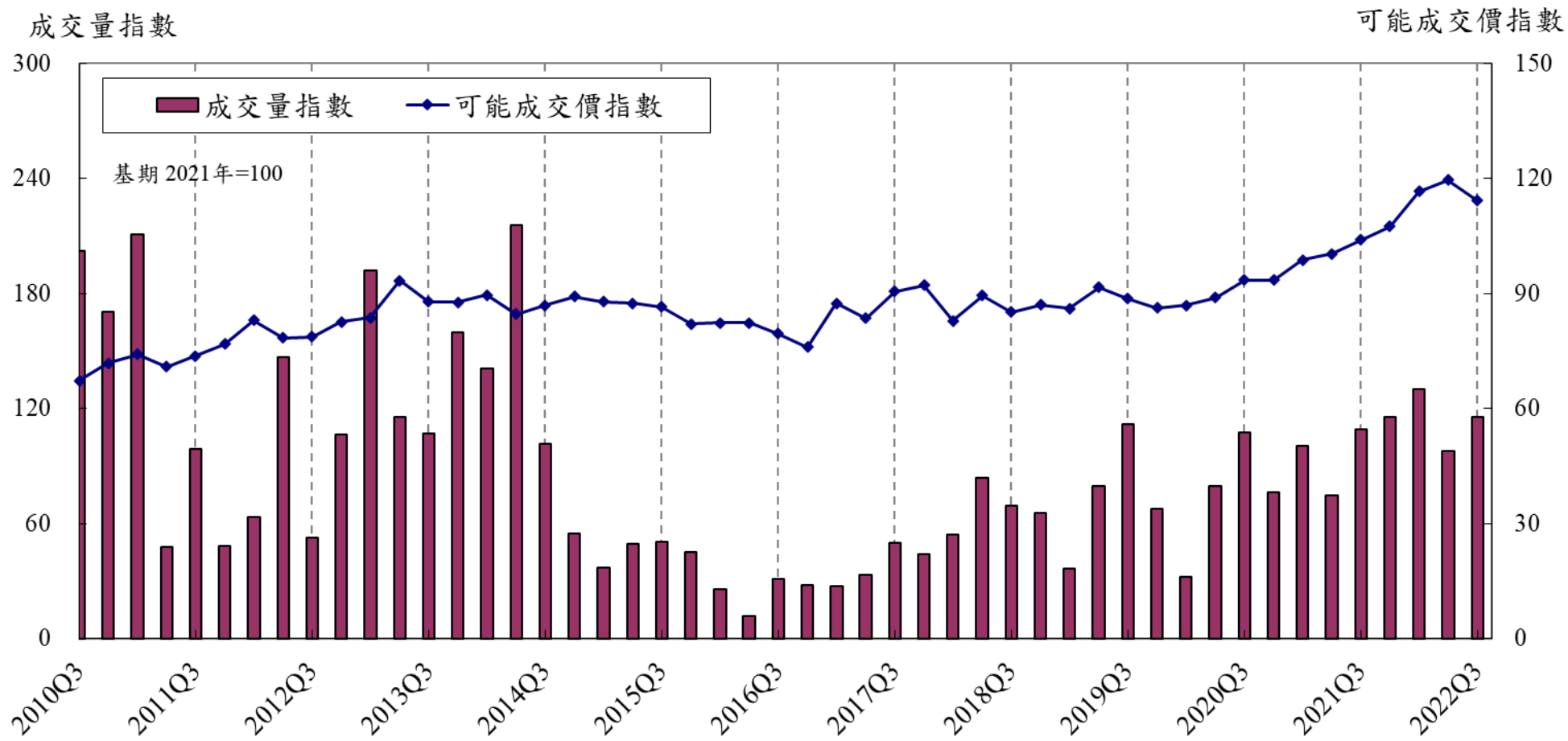
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



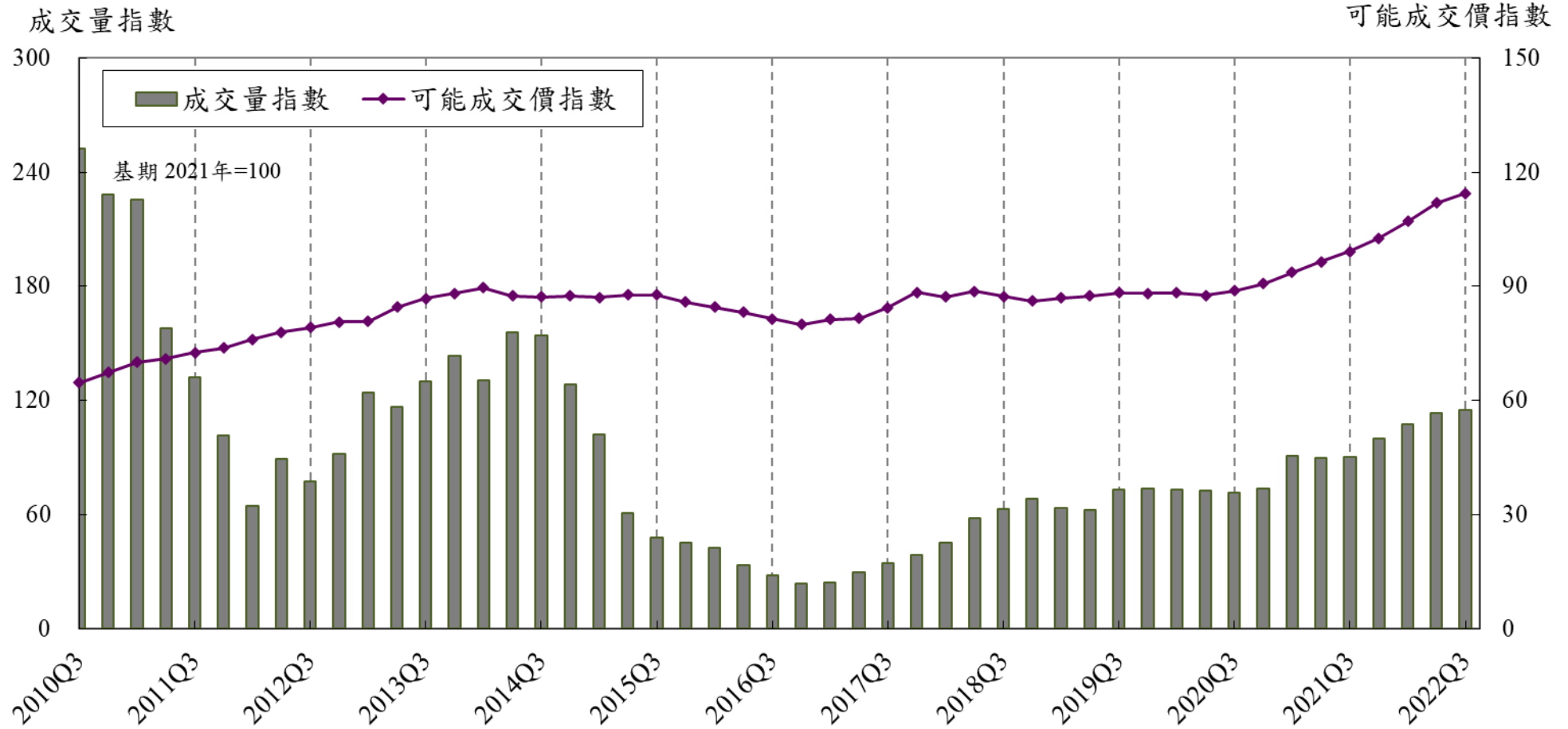
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



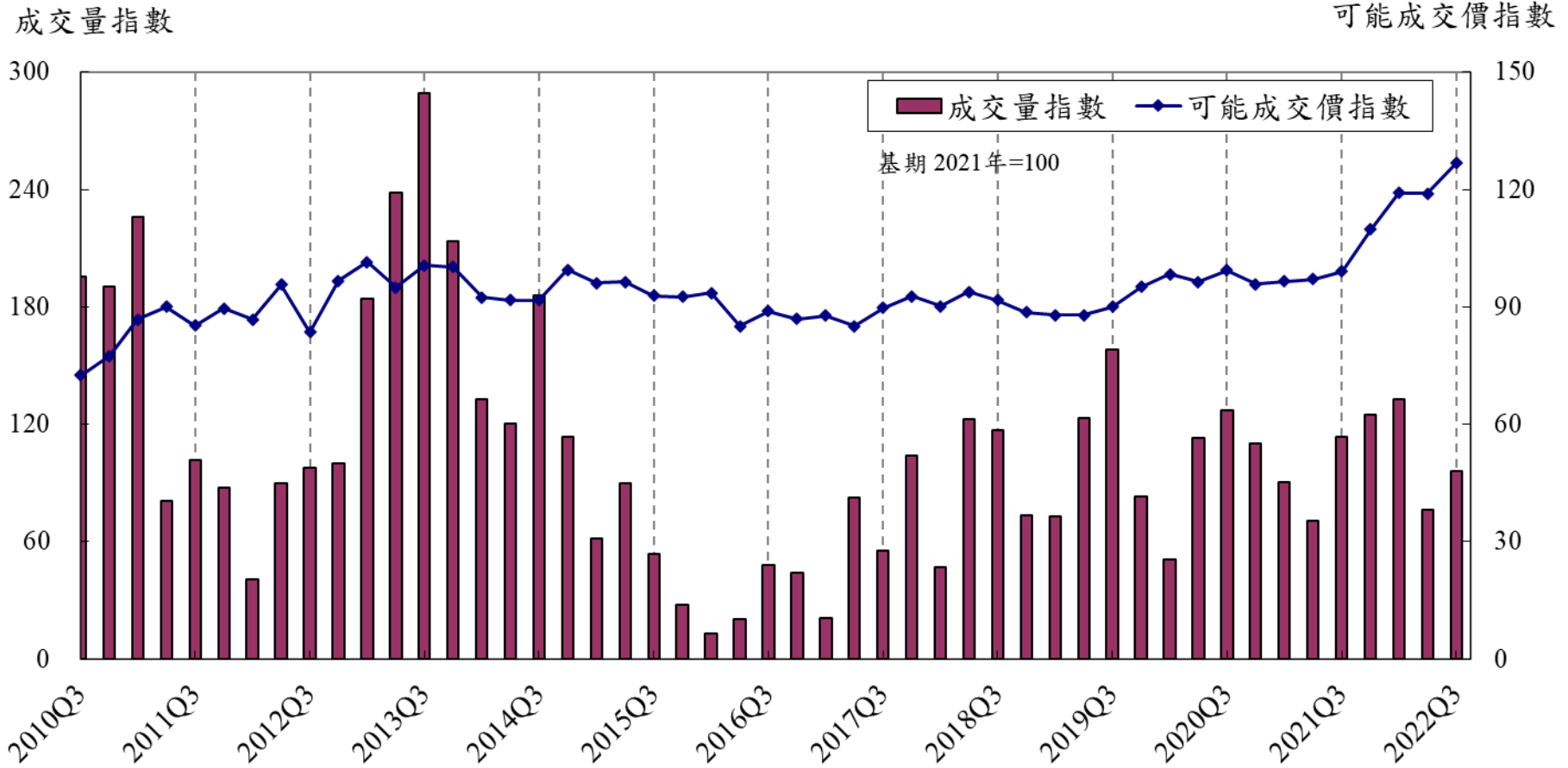
國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)



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

