



國泰房地產指數季報

2022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：廖倉洵、賴譽丰、周若湘

❖ 國泰建設公司 開發部

1

背景介紹

2

2022Q3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

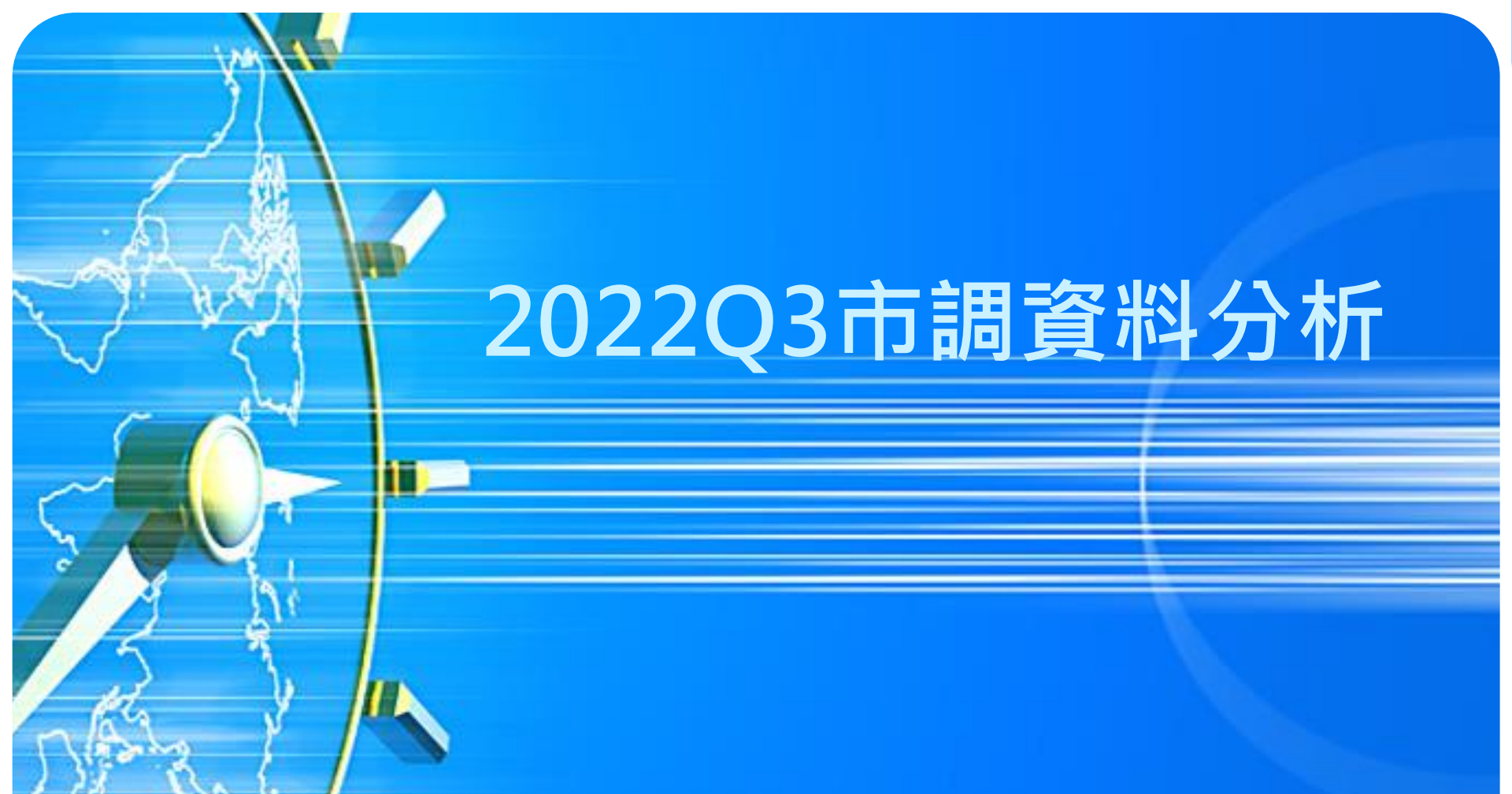
國泰建設(股)公司與國立政治大學地政系退休教授張金鶚博士及其研究團隊合作研究並編製房地產指數季報

資料內容

1992年第1季至2022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



2022Q3市調資料分析

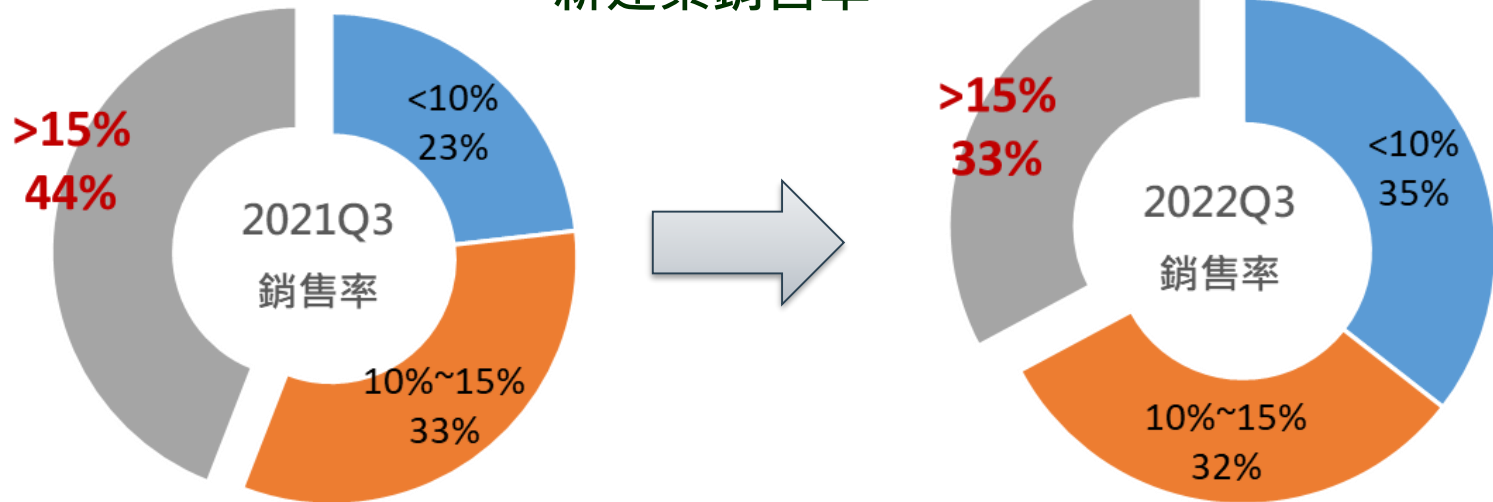
各地區七至九月趨勢觀察

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 (%)
11107	全國	109	20,434,901	11,397	12.24	1384	1,783	8.71
11108		70	12,451,847	7,264	12.02	872	1,726	7.80
11109		77	12,975,140	7,139	10.14	720	1,899	7.50
11107	台北	22	3,473,087	920	15.58	143	3,818	6.80
11108		7	1,275,639	307	11.62	35	4,448	3.79
11109		16	1,761,296	485	11.89	57	3,814	6.20
11107	新北	24	3,577,478	2,118	10.68	226	1,642	8.37
11108		19	2,617,081	1,385	12.28	170	1,951	7.00
11109		19	2,942,888	1,766	8.71	154	1,799	8.52
11107	桃園	22	6,187,618	3,967	10.43	408	1,484	9.79
11108		4	421,356	319	6.50	21	1,967	10.94
11109		11	2,035,969	1,140	5.70	64	1,955	8.06
11107	新竹	8	1,348,602	446	16.62	74	3,150	5.33
11108		6	1,133,732	412	17.71	72	2,401	5.46
11109		1	478,160	120	5.00	6	3,612	5.81
11107	台中	14	3,310,000	1,851	10.89	203	1,916	8.77
11108		12	2,436,206	1,731	12.60	217	1,412	7.81
11109		11	3,029,375	2,015	12.86	258	1,571	5.52
11107	台南	12	819,903	724	16.48	117	1,103	5.40
11108		13	2,093,017	1,523	12.69	193	1,388	8.11
11109		13	1,348,211	1,137	12.88	145	1,399	9.31
11107	高雄	7	1,718,214	1,371	15.84	213	1,236	10.20
11108		9	2,474,816	1,587	10.22	164	1,559	8.94
11109		6	1,379,242	476	7.55	36	2,898	8.24

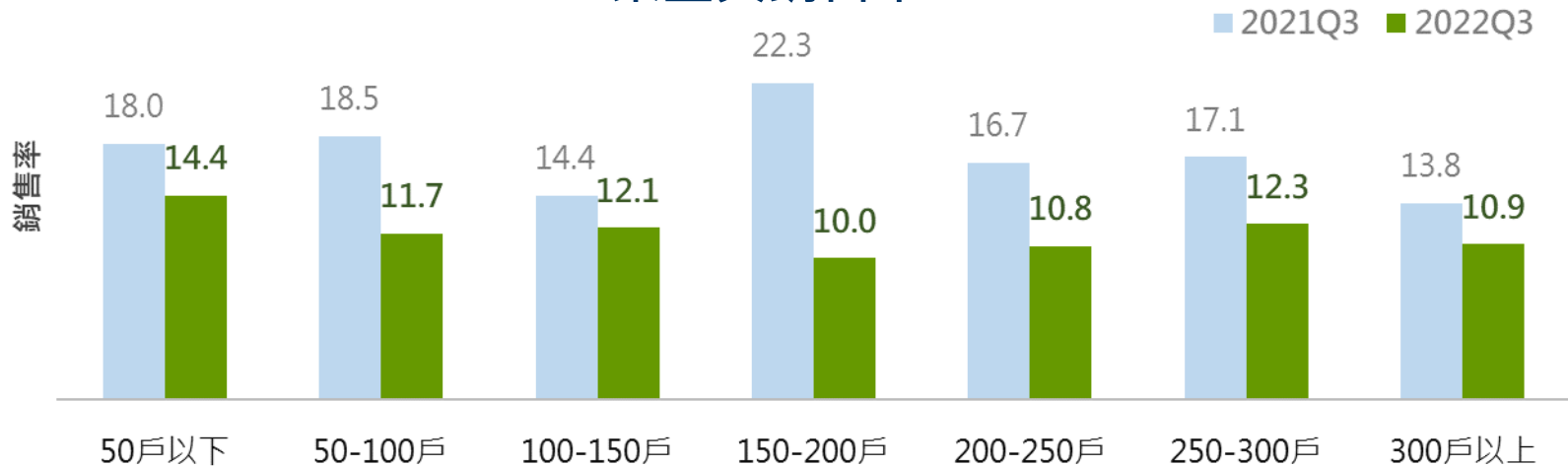
* 主力總價按推案戶數加權計算(大廈、透天合併)，價格均為開價

2022Q3 30天銷售率分布

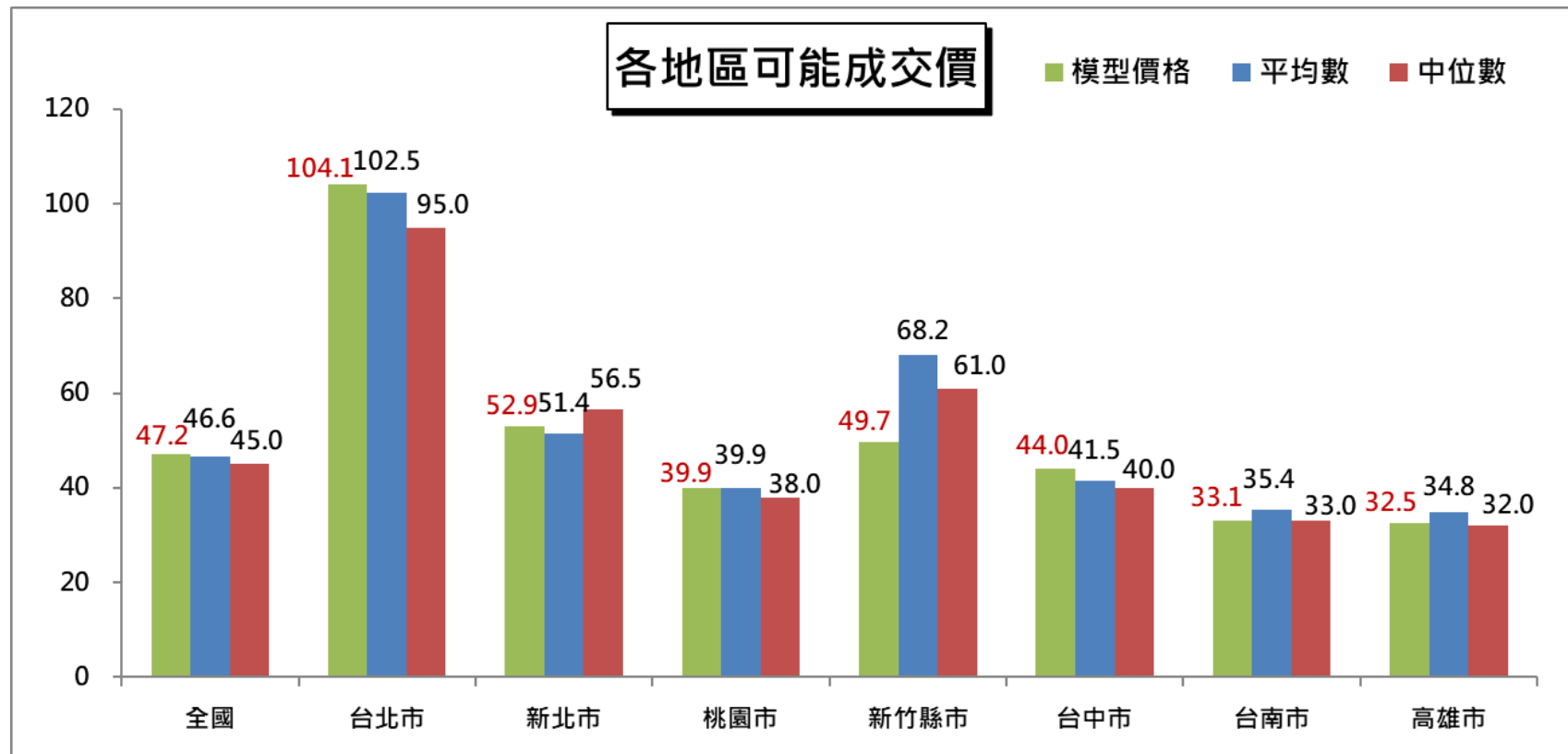
新建案銷售率



案量與銷售率

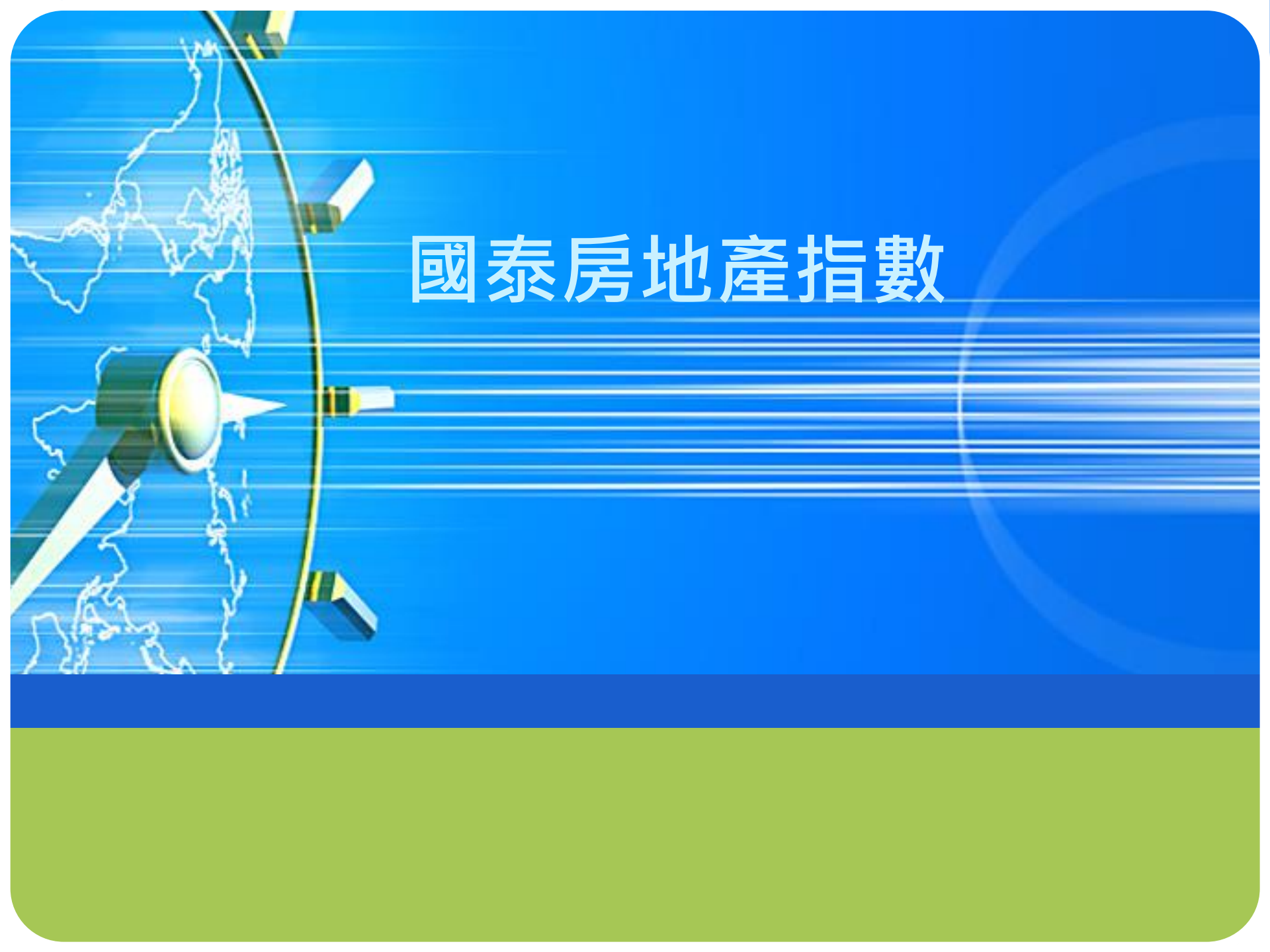


2022Q3各地區可能成交價



註1：單價，以本季存活建案(270天內未完銷建案)，以2021基期交易住宅特徵中位數或平均數，作為價格計算權重，衡量相同品質住宅價格變動。

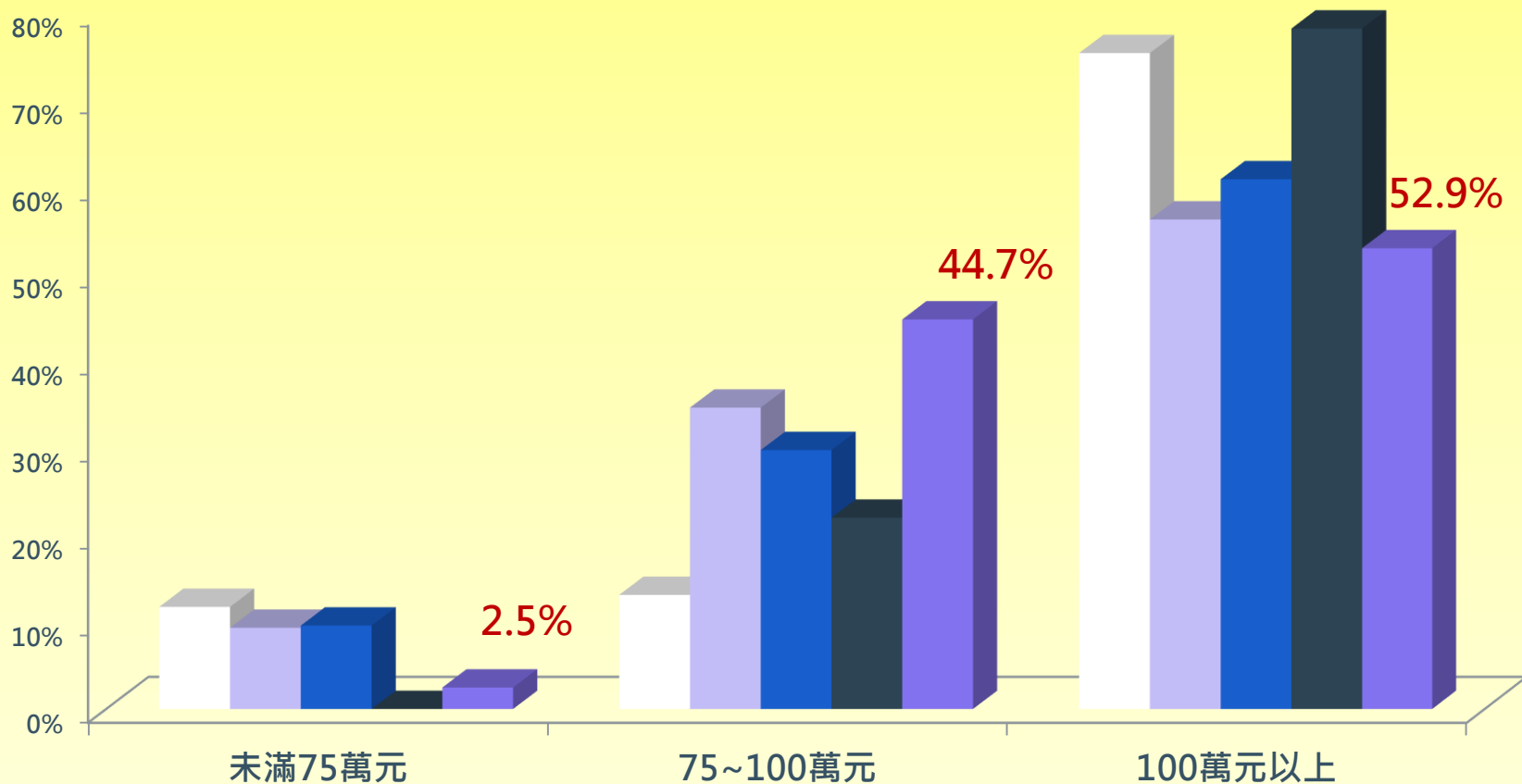
註2：平均數，按推案戶數加權平均值計算；中位數，將新推建案成交價數按大小順序排列，取數列中間位置的數據。平均數易受到推案極端值影響，中位數易受到推案價格比例影響；而模型價格控制交易住宅特徵，作為衡量相同品質住宅價格之變動，比較能代表市場價格變動。



國泰房地產指數

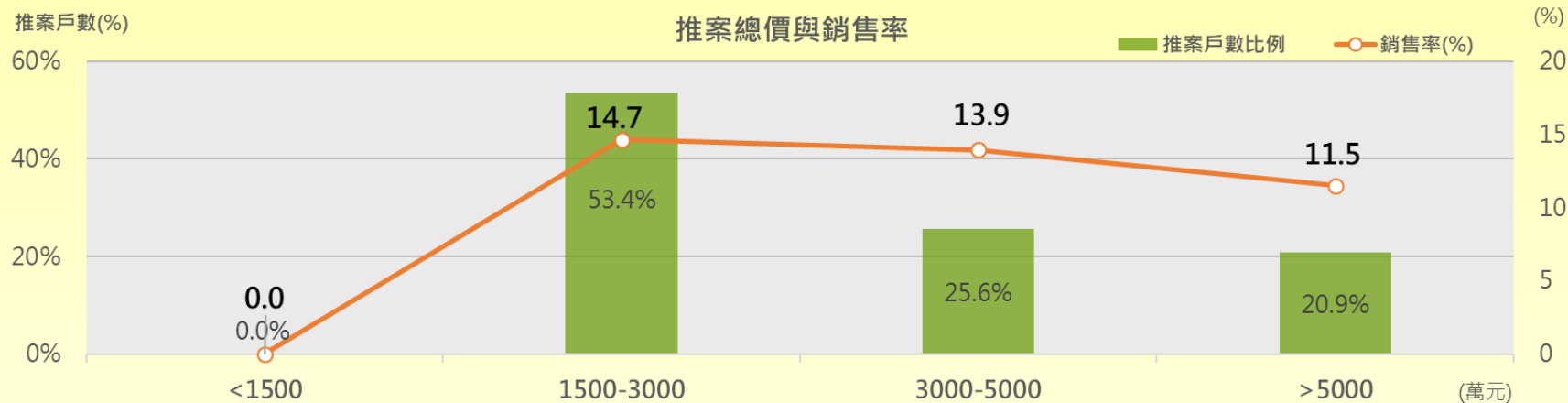
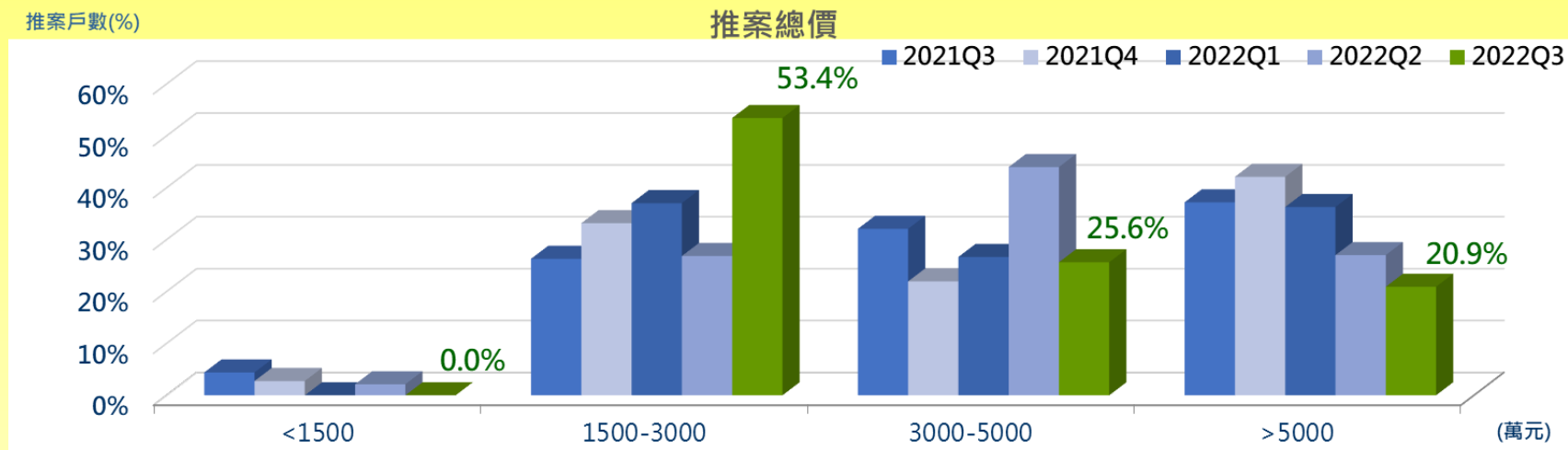
台北市推案價格與戶數比例

2021Q3 2021Q4 2022Q1 2022Q2 2022Q3

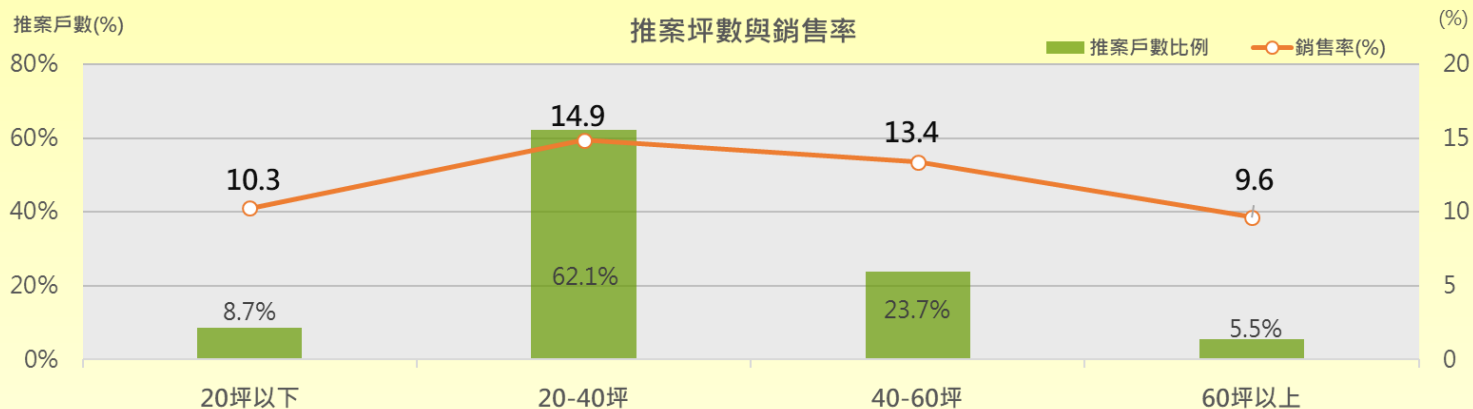
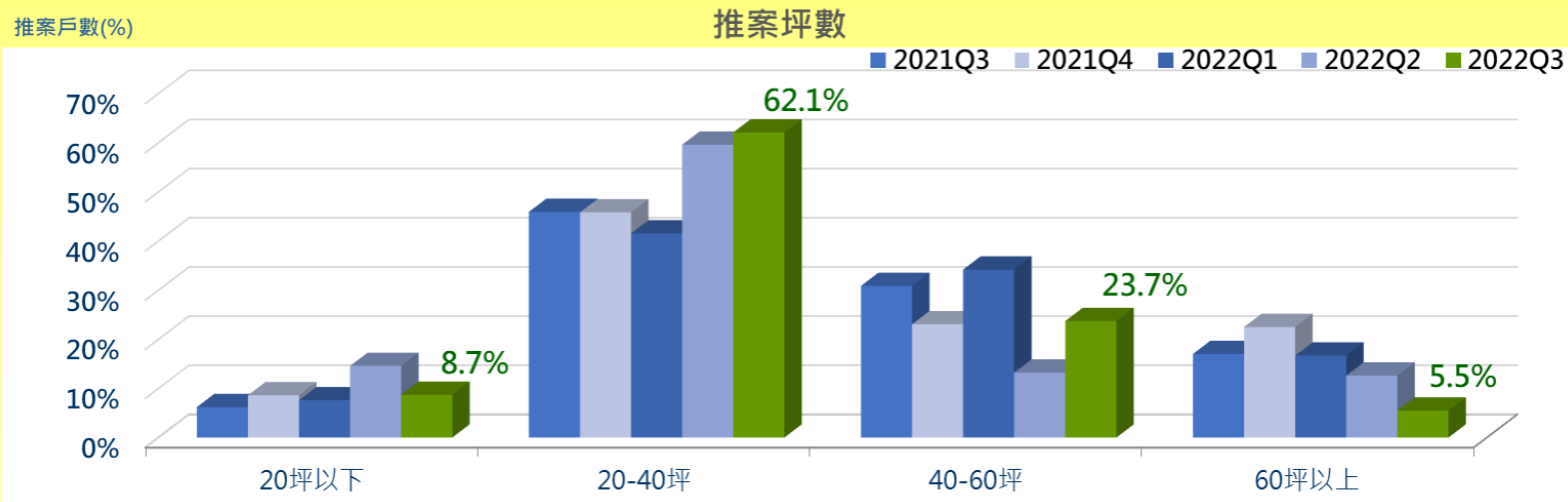


*此處之推案價格為開價。

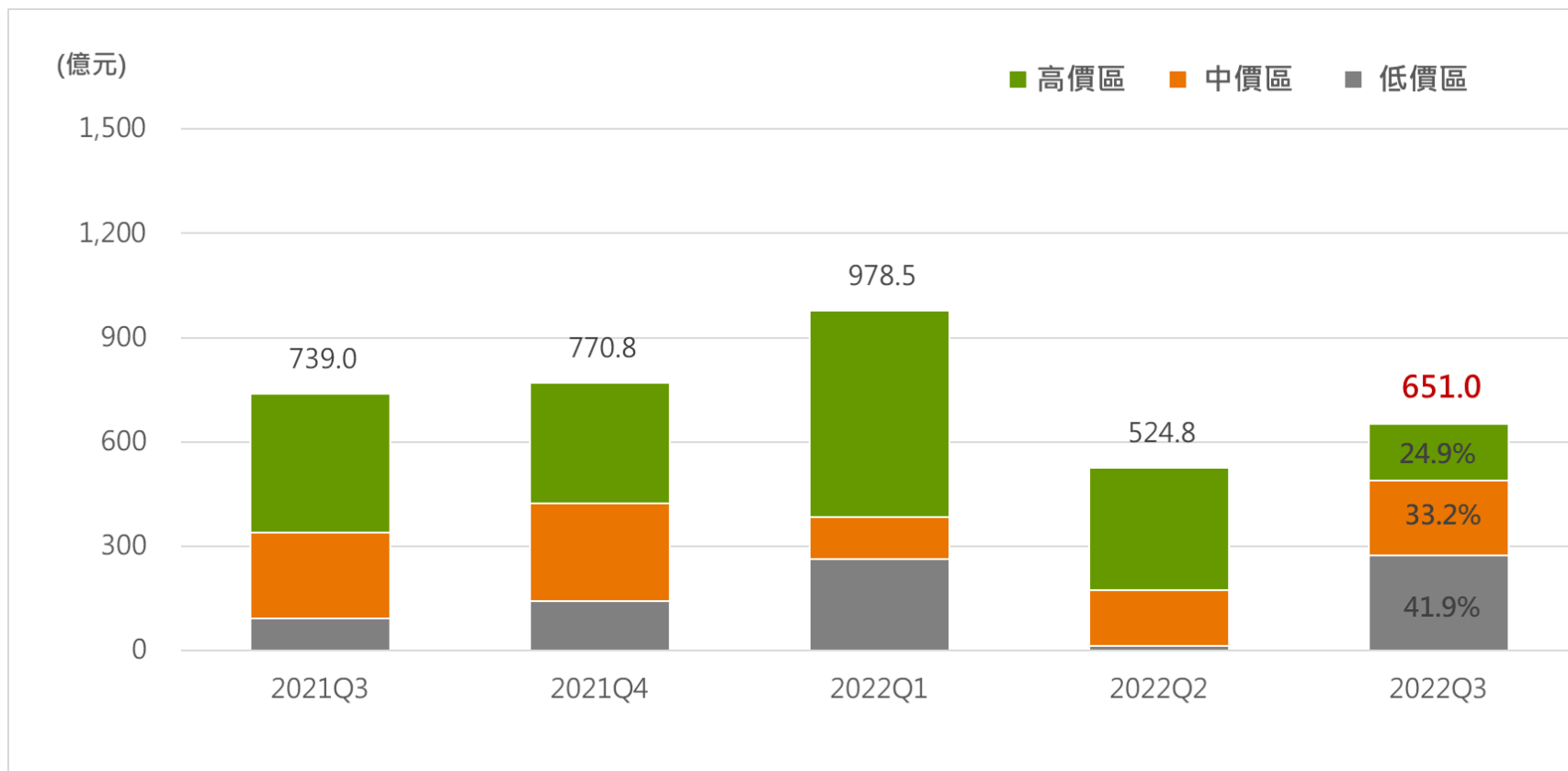
台北市推案總價與銷售率



台北市推案坪數與銷售率

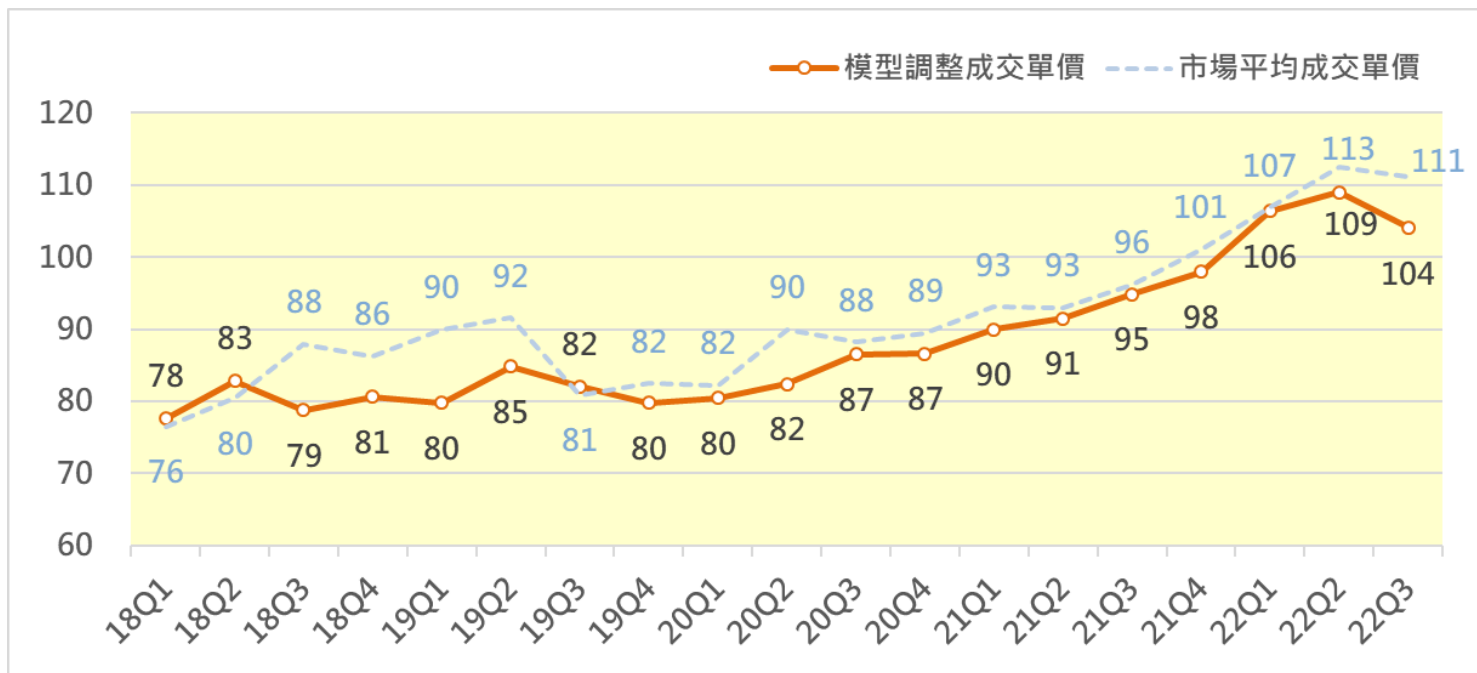


台北市推案分布 2022年第3季



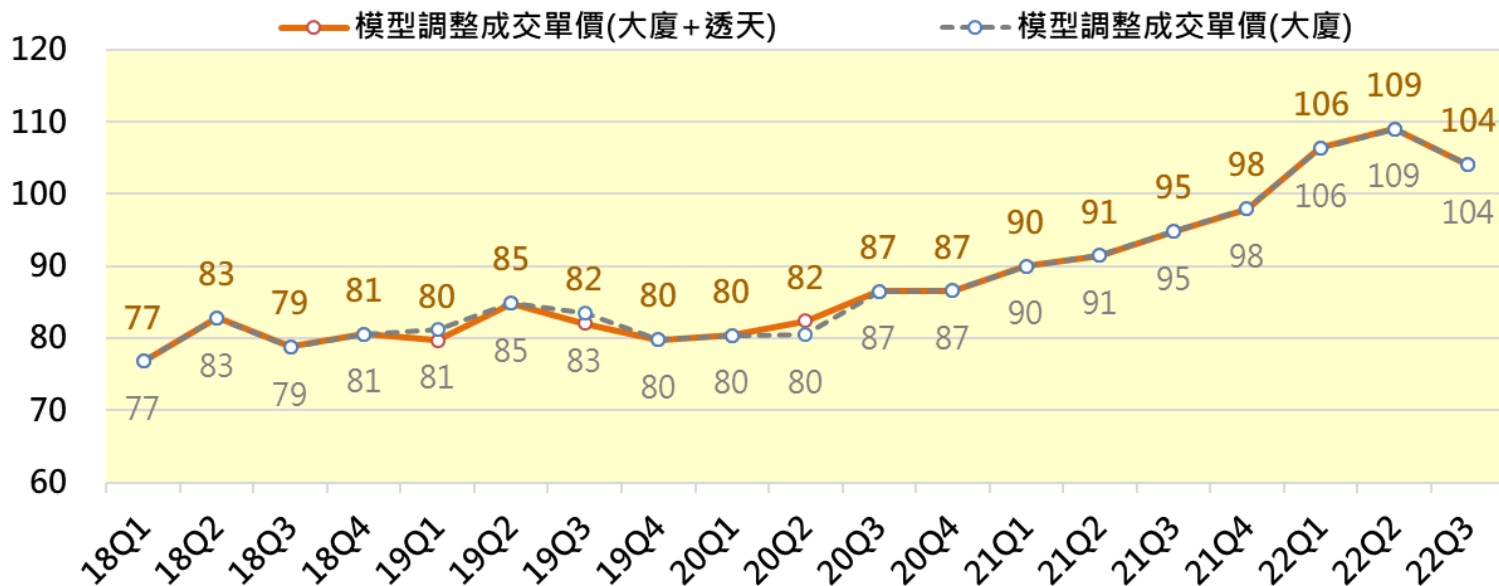
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台北市模型單價與市場單價



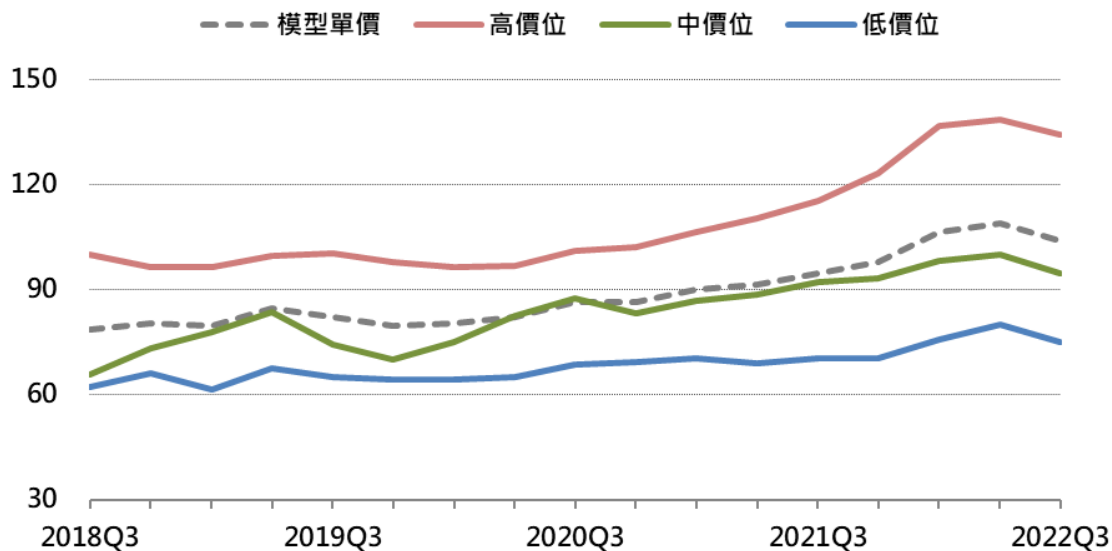
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	104.1 萬元/坪	-4.55%	9.75%
市場平均成交單價	111.2 萬元/坪	-1.24%	15.55%

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)	104.1 萬元/坪	-4.55%	9.75%
模型調整成交單價 (大廈)	104.1 萬元/坪	-4.55%	9.75%

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

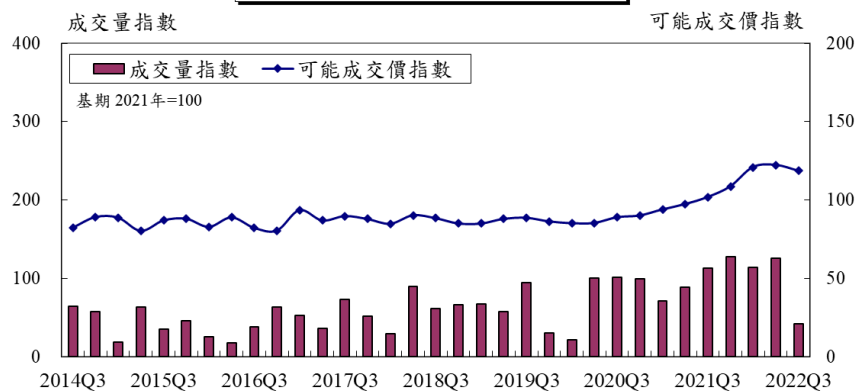
萬華、北投、文山

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

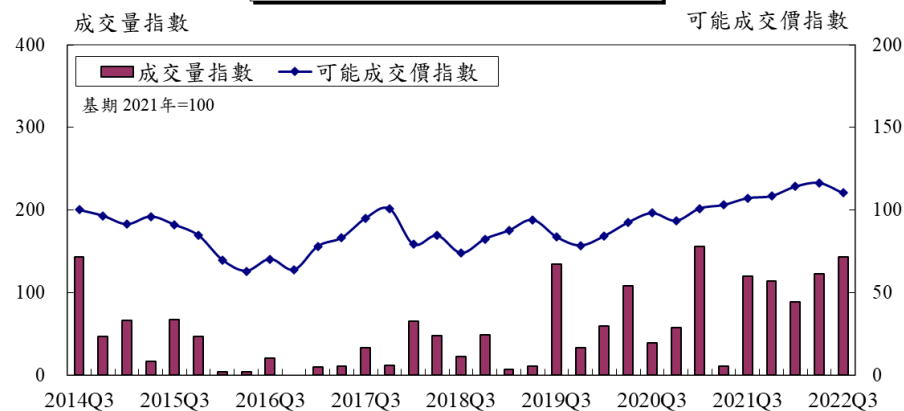
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	134.32 萬元/坪	-3.03%	16.34%
中價區	94.83 萬元/坪	-5.30%	2.86%
低價區	75.08 萬元/坪	-6.12%	6.83%

台北市區位成交量(戶數)

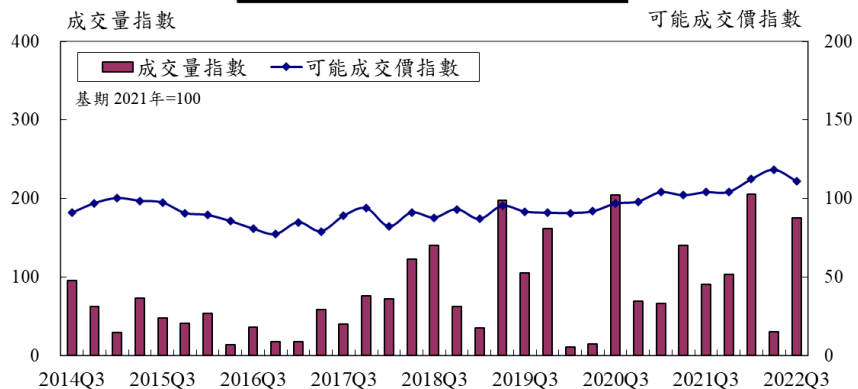
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



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)

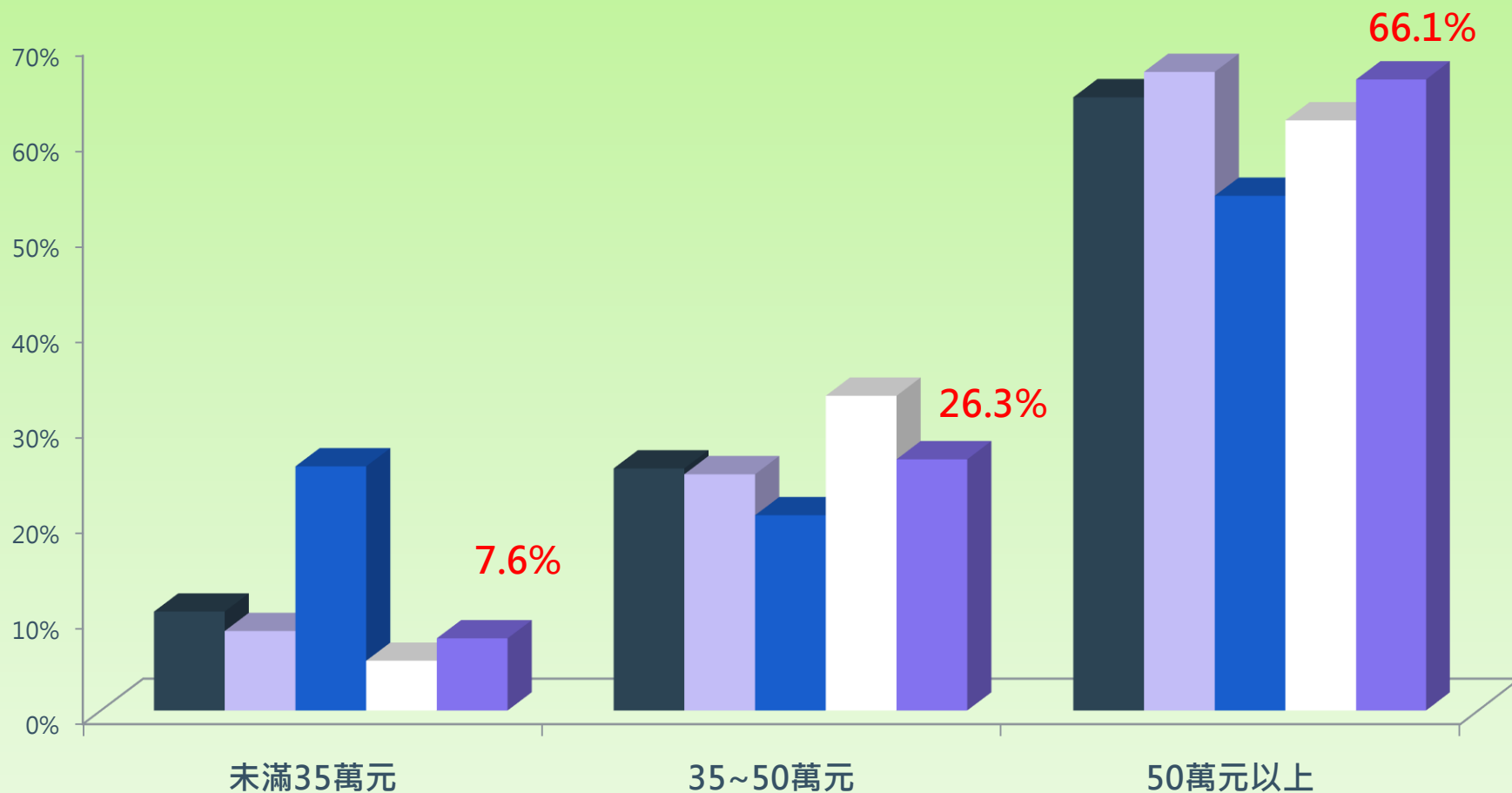


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	41.73	-66.73%	-63.02%
中價區	143.50	17.19%	20.00%
低價區	174.99	484.96%	93.43%

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。

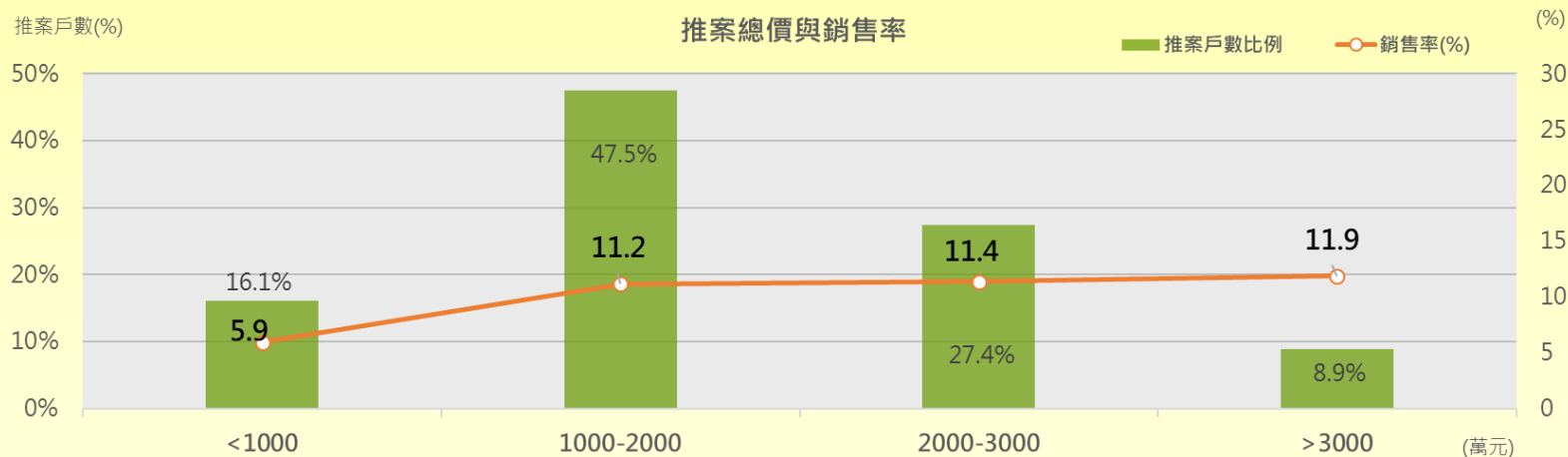
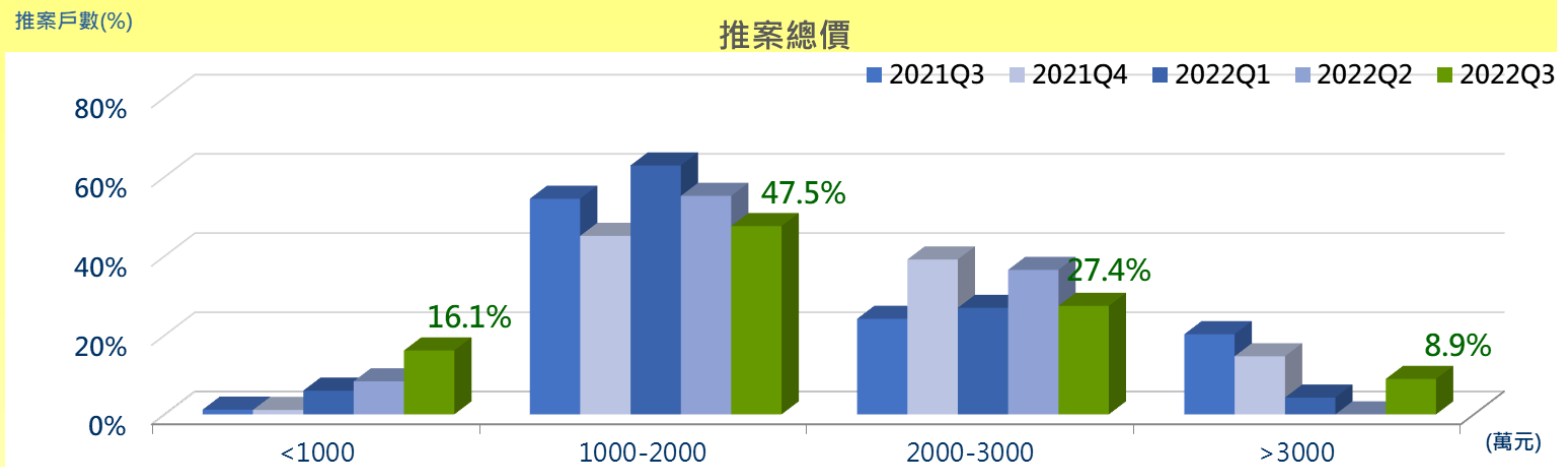
新北市推案價格與戶數比例

■ 2021Q3 ■ 2021Q4 ■ 2022Q1 ■ 2022Q2 ■ 2022Q3

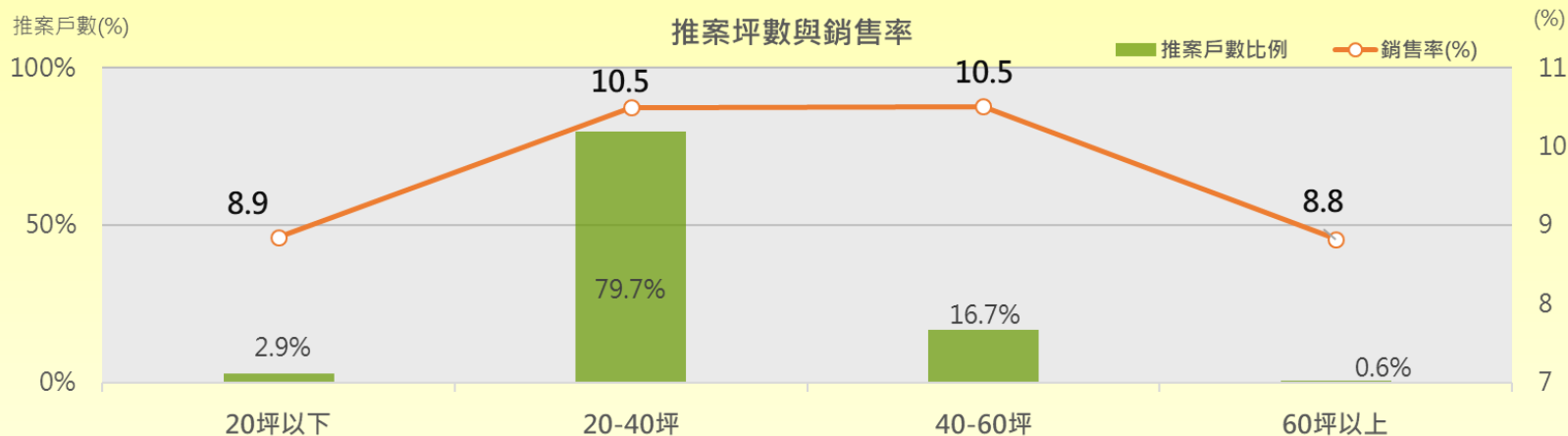
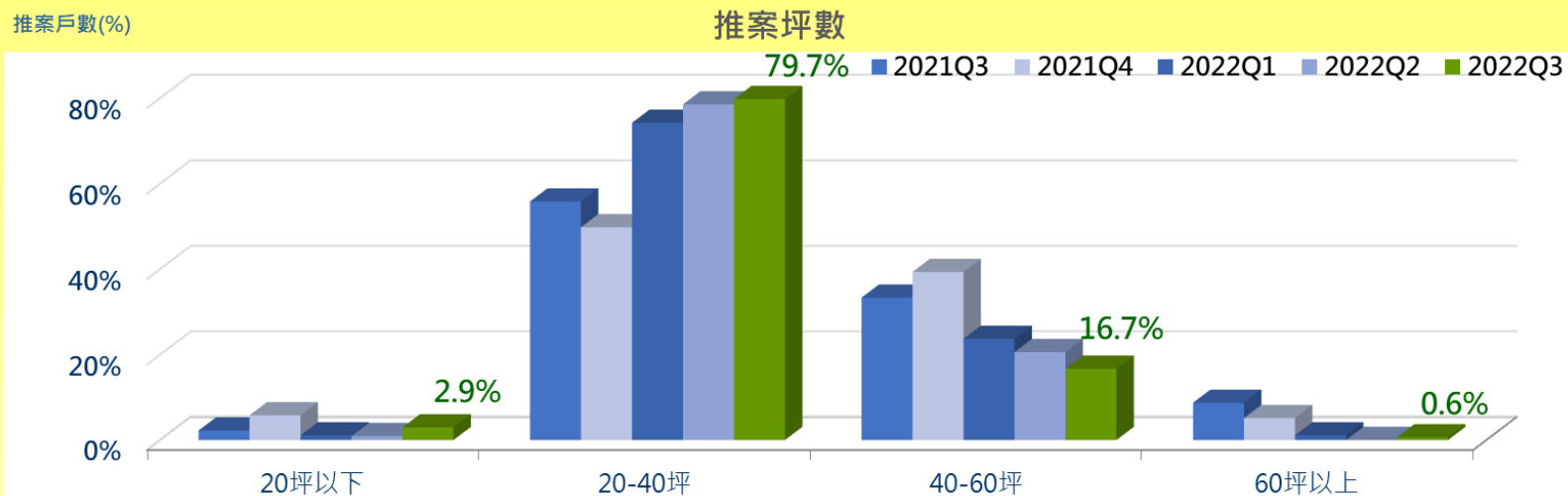


*此處之推案價格為開價。

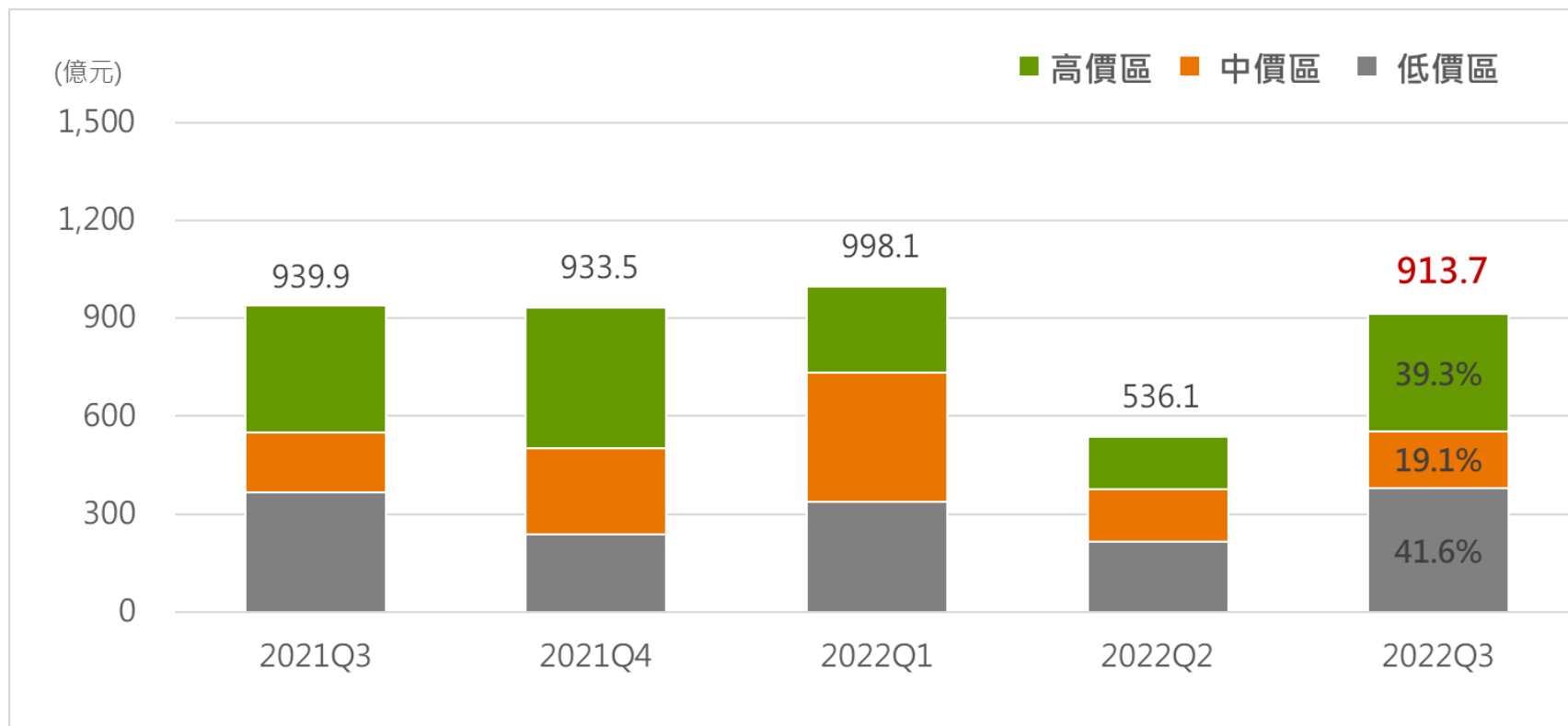
新北市推案總價與銷售率



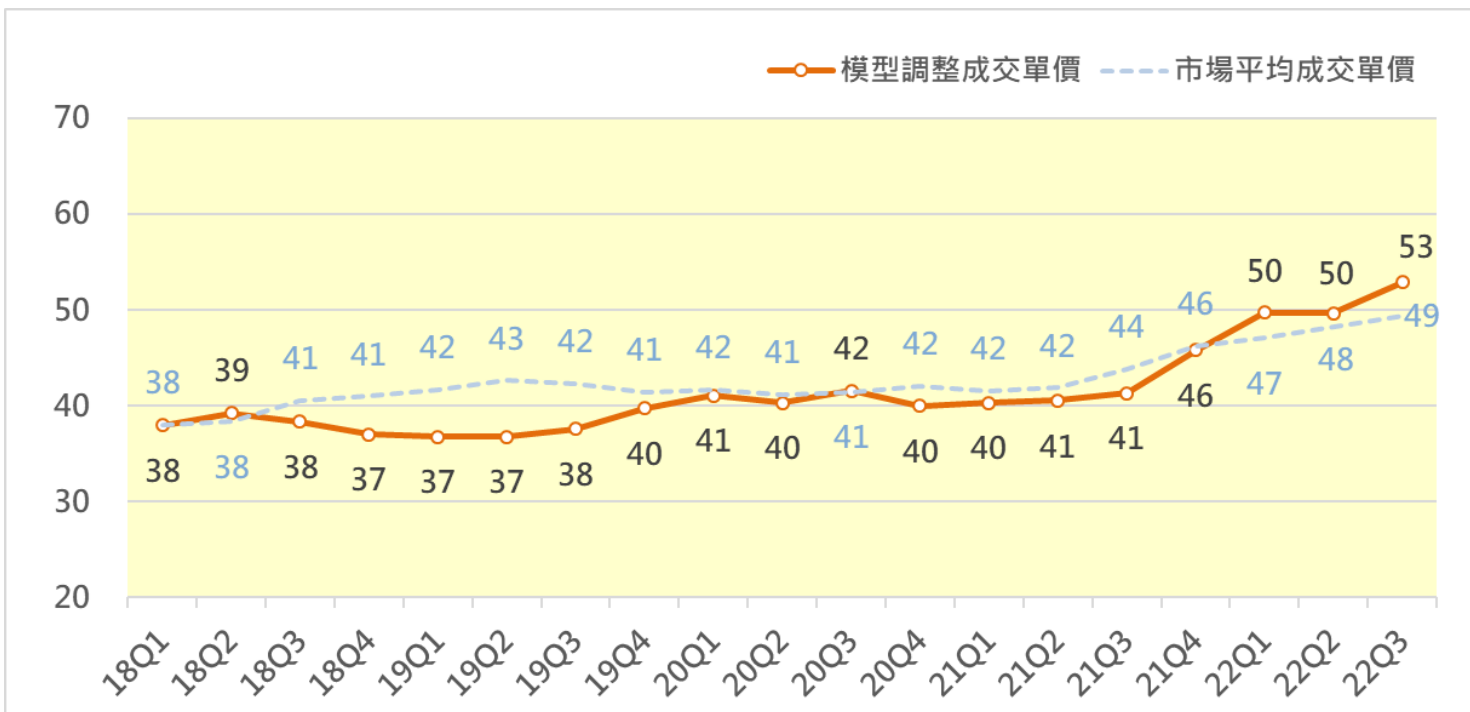
新北市推案坪數與銷售率



新北市推案分布 2022年第3季

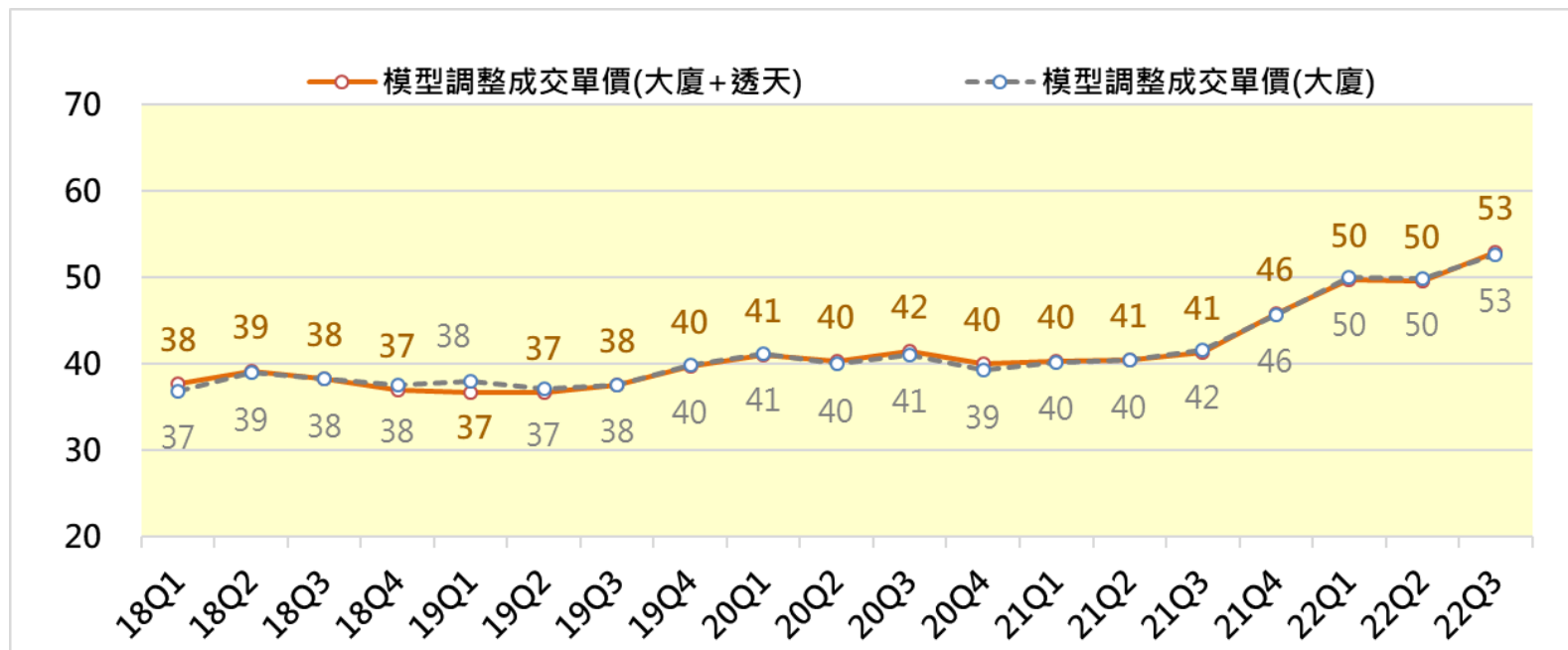


新北市模型單價與市場單價



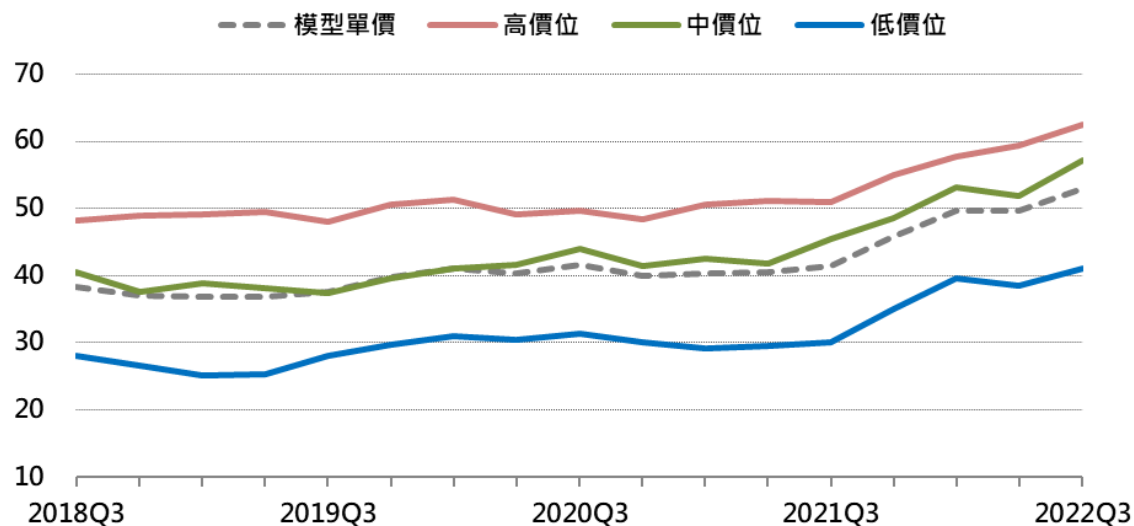
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	52.9 萬元/坪	6.55%	27.97%
市場平均成交單價	49.4 萬元/坪	2.51%	12.75%

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)	52.9 萬元/坪	6.55%	27.97%
模型調整成交單價 (大廈)	52.7 萬元/坪	5.51%	26.48%

新北市區位價格



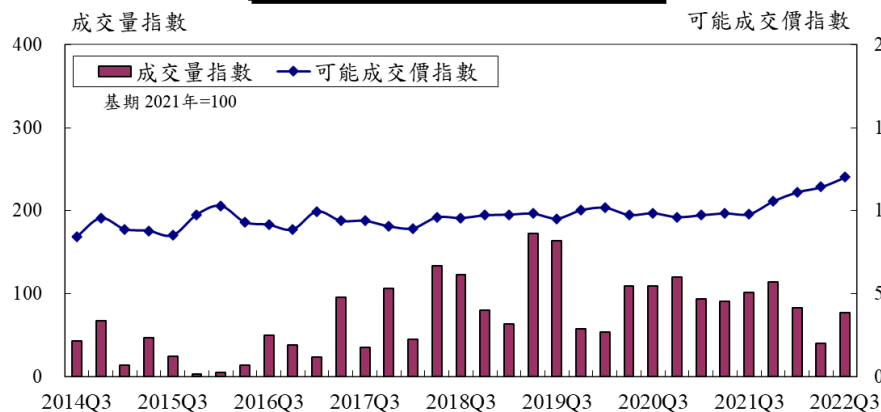
高價區	板橋、新店、永和 中和、三重
中價區	汐止、土城、新莊 蘆洲
低價區	萬里、深坑、三峽 樹林、鶯歌、泰山 林口、五股、八里 淡水

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

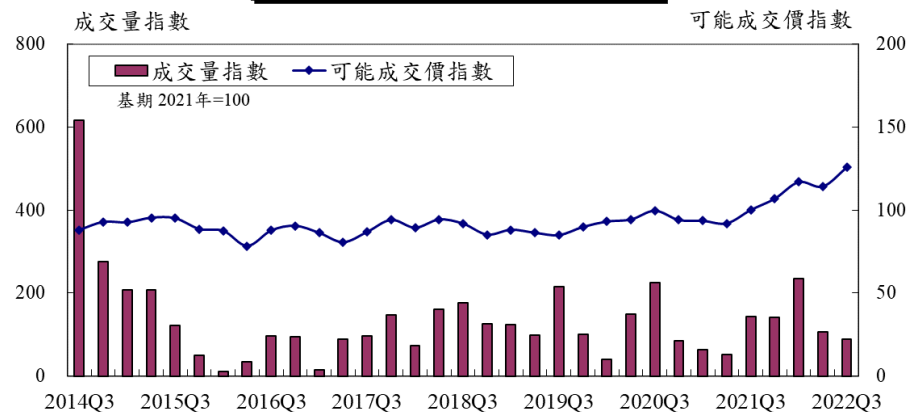
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	62.51 萬元/坪	5.19%	22.74%
中價區	57.14 萬元/坪	10.06%	25.66%
低價區	40.98 萬元/坪	6.36%	36.06%

新北市區位成交量(戶數)

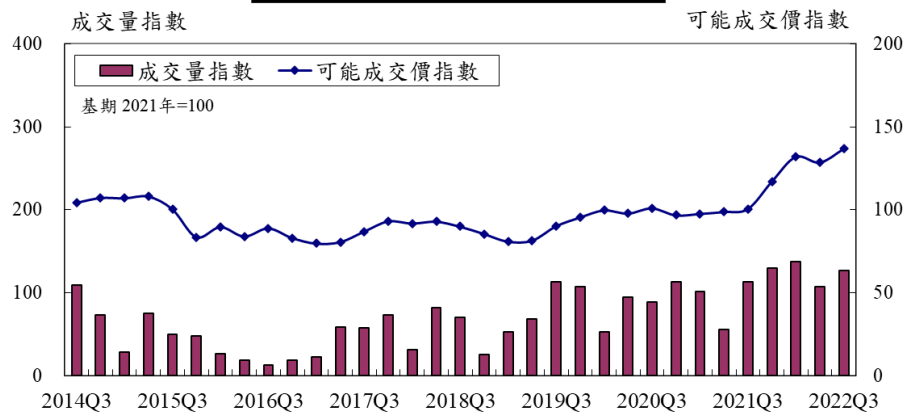
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

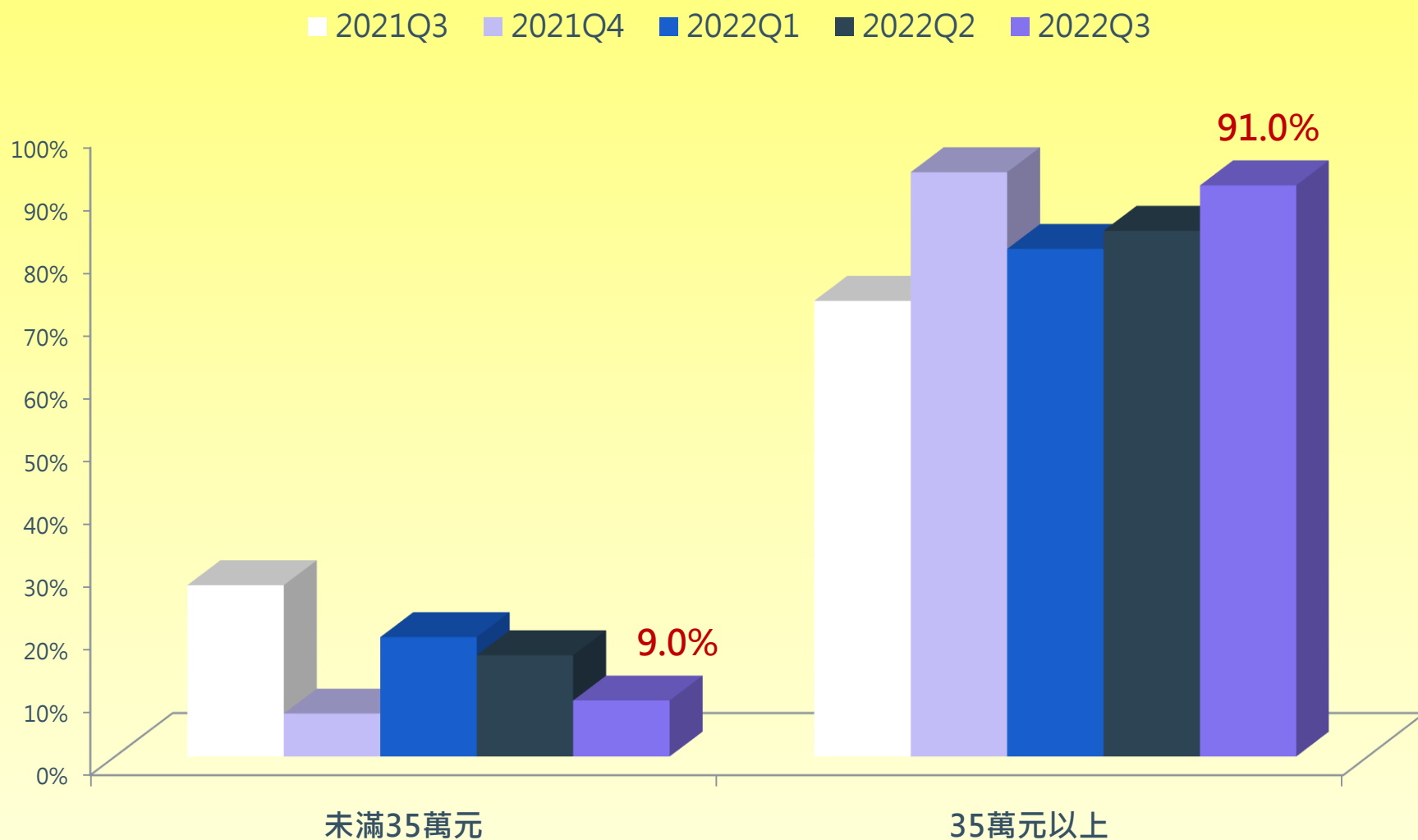


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



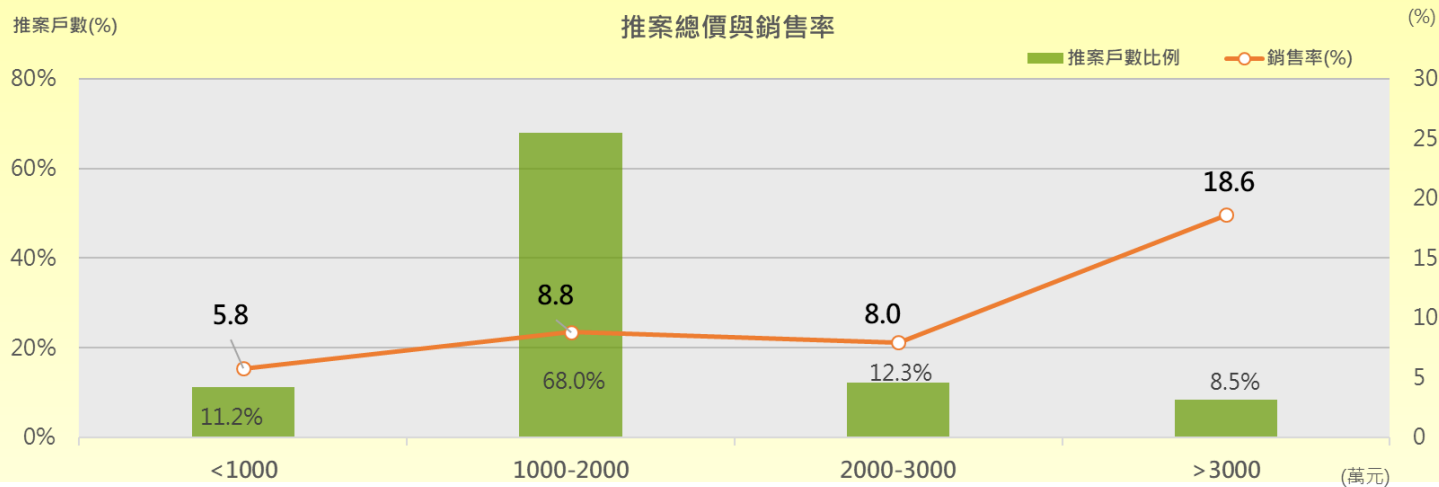
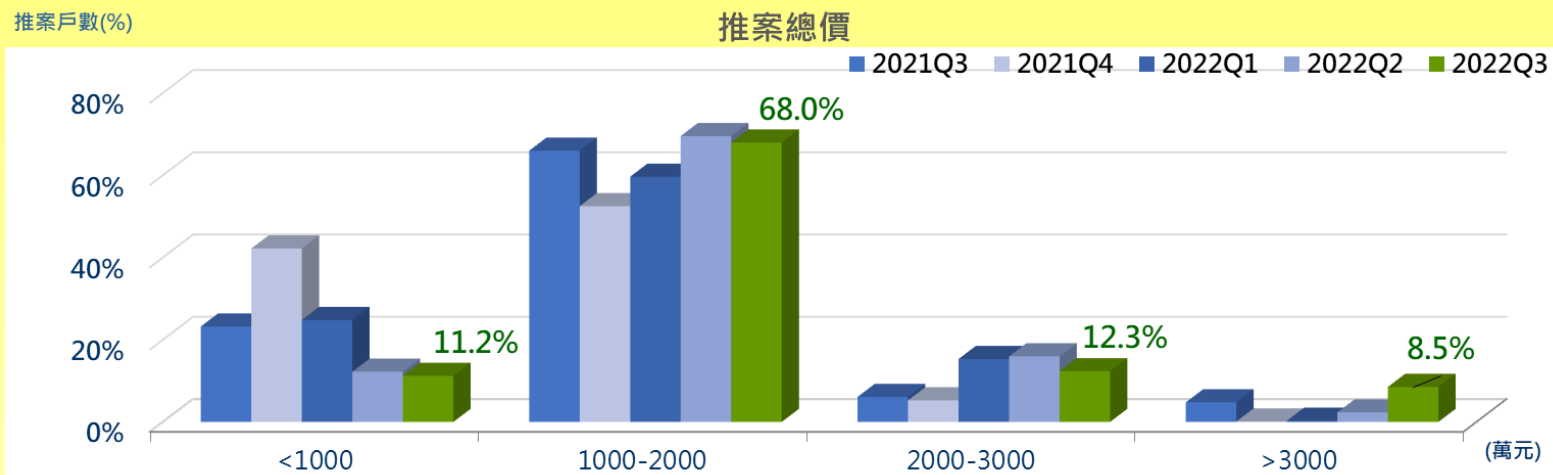
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	76.93	90.72%	-23.92%
中價區	89.53	-16.19%	-37.19%
低價區	126.75	18.01%	12.18%

桃園市推案價格與戶數比例

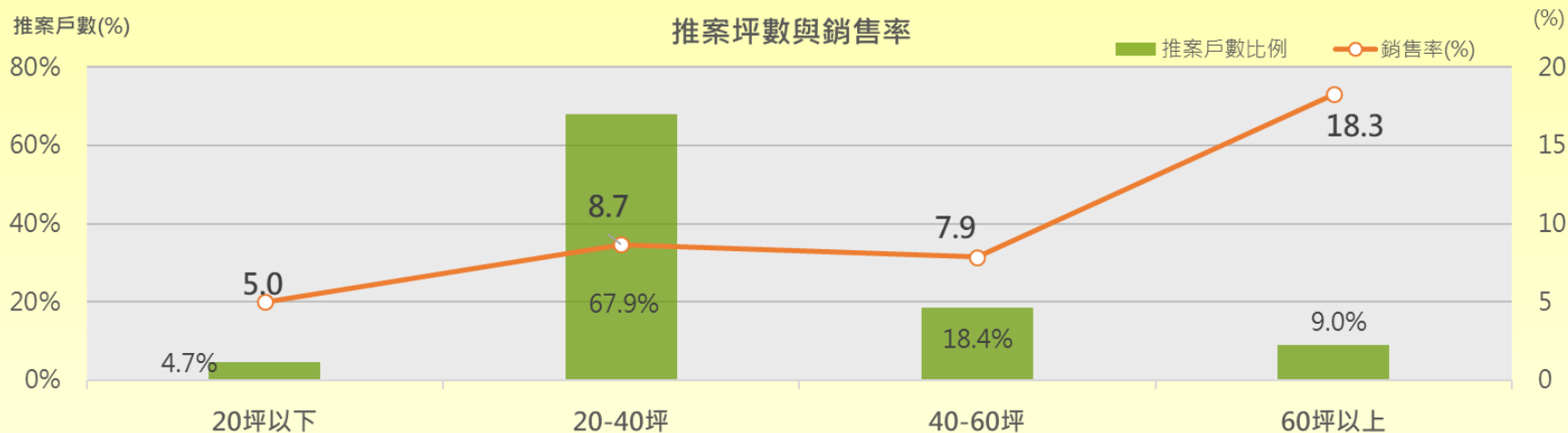
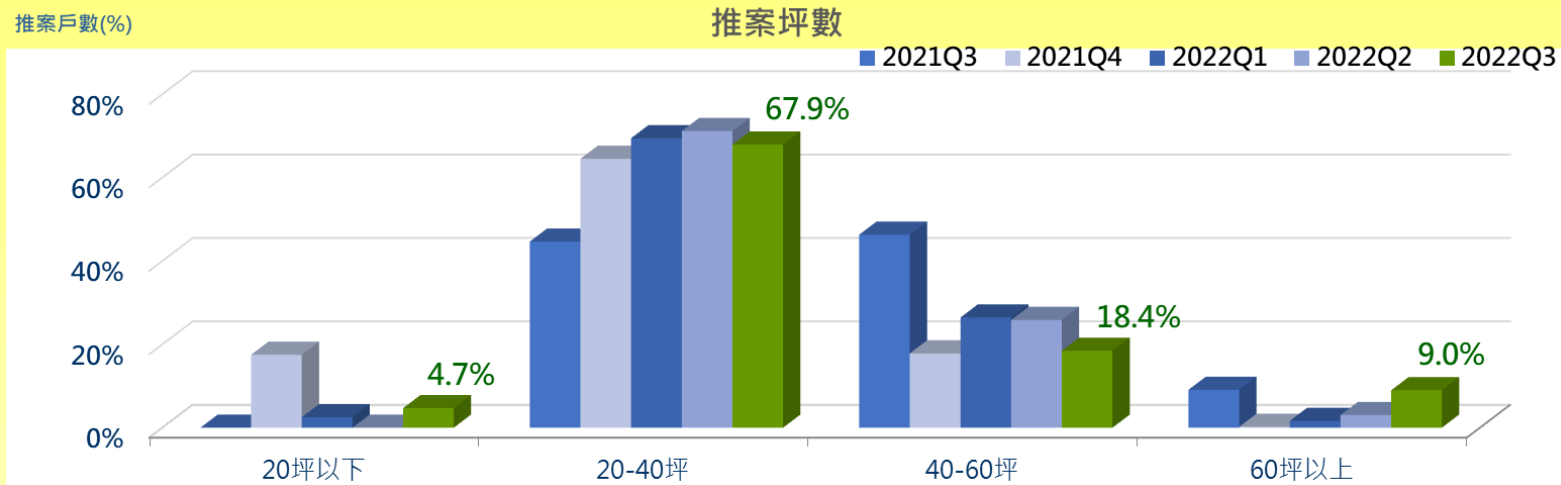


*此處之推案價格為開價。

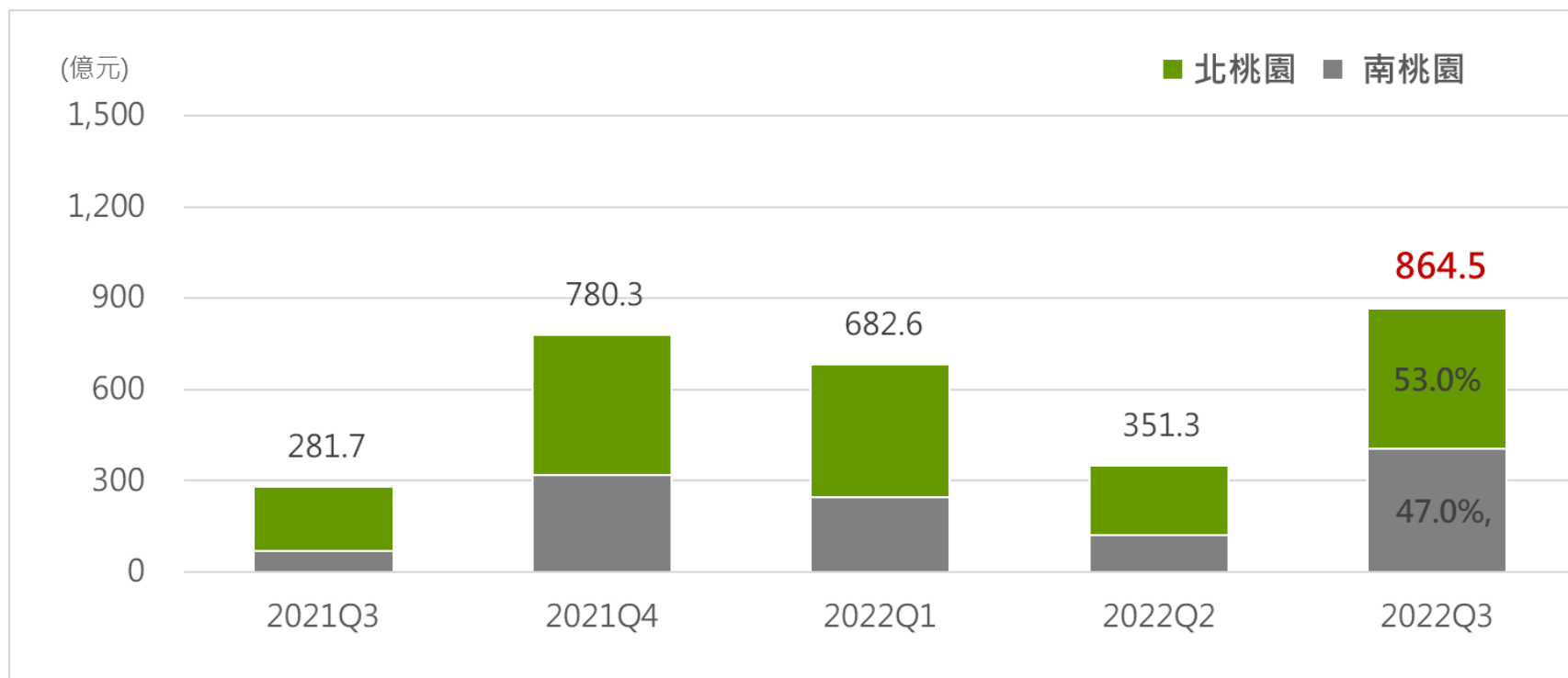
桃園市推案總價與銷售率



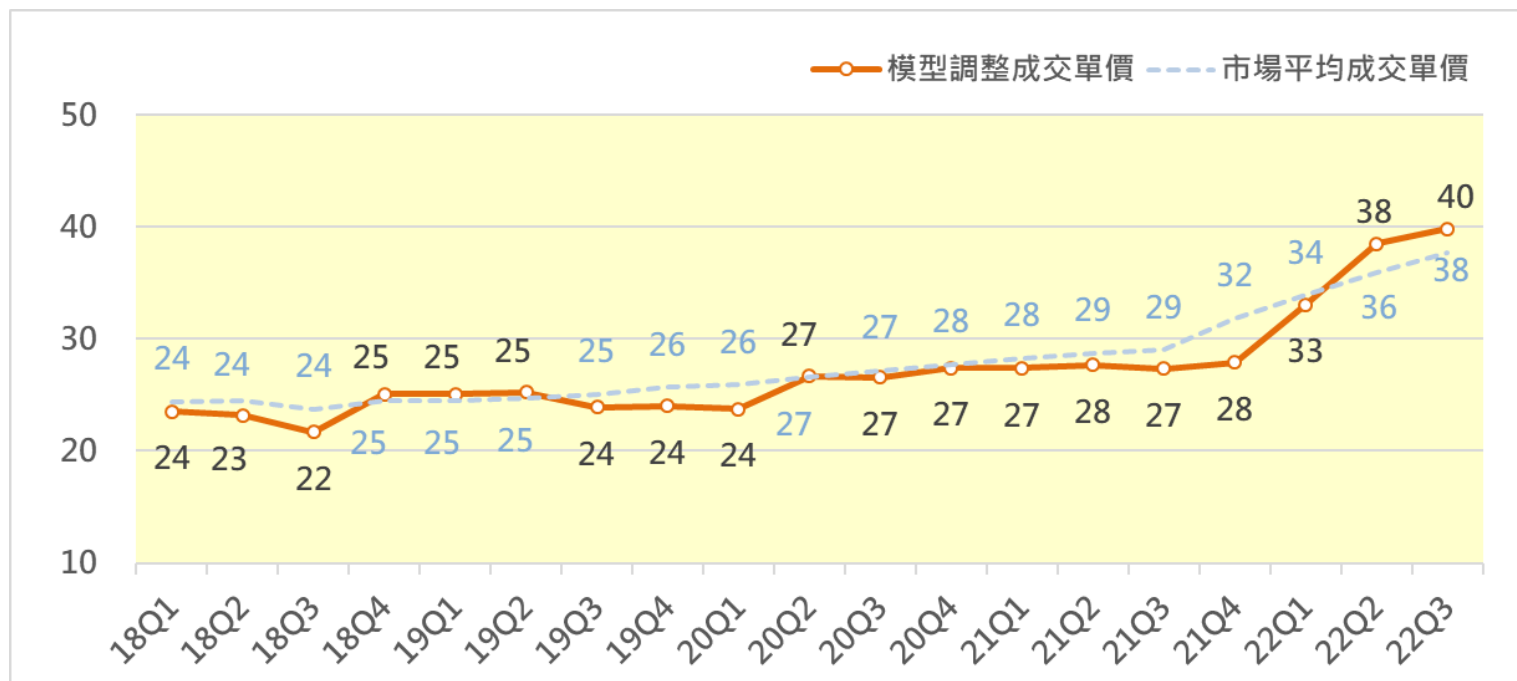
桃園市推案坪數與銷售率



桃園市推案分布 2022年第3季

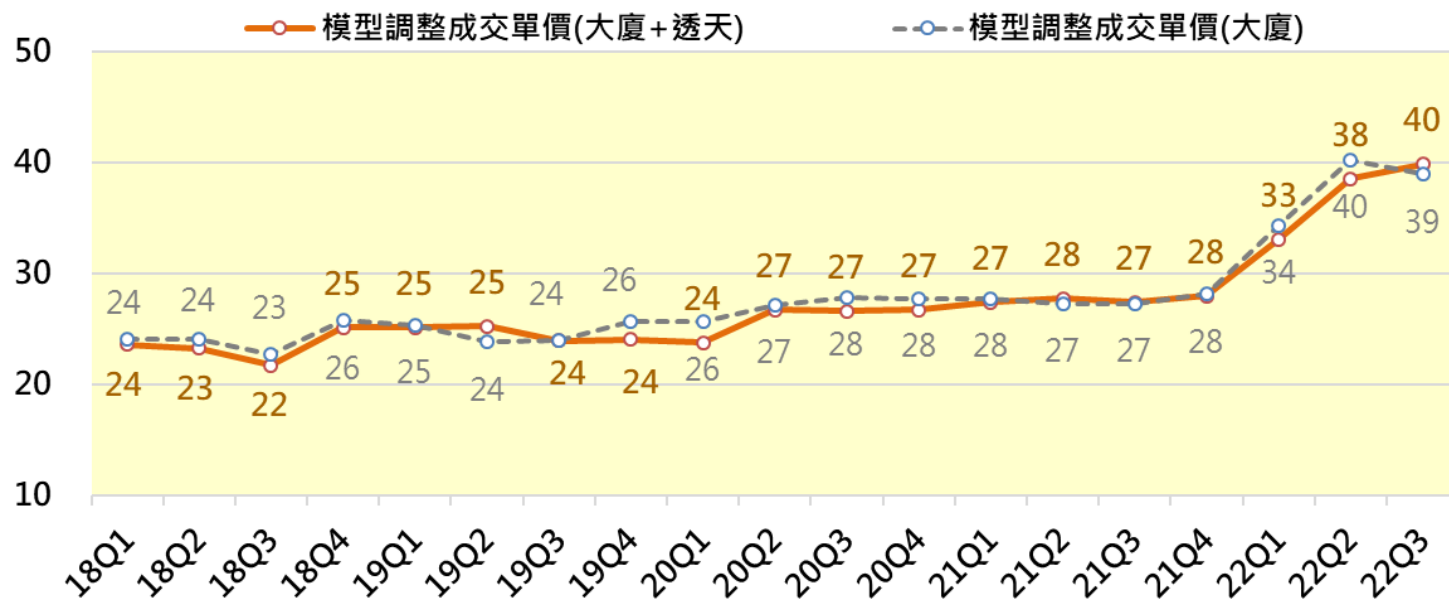


桃園市模型單價與市場單價



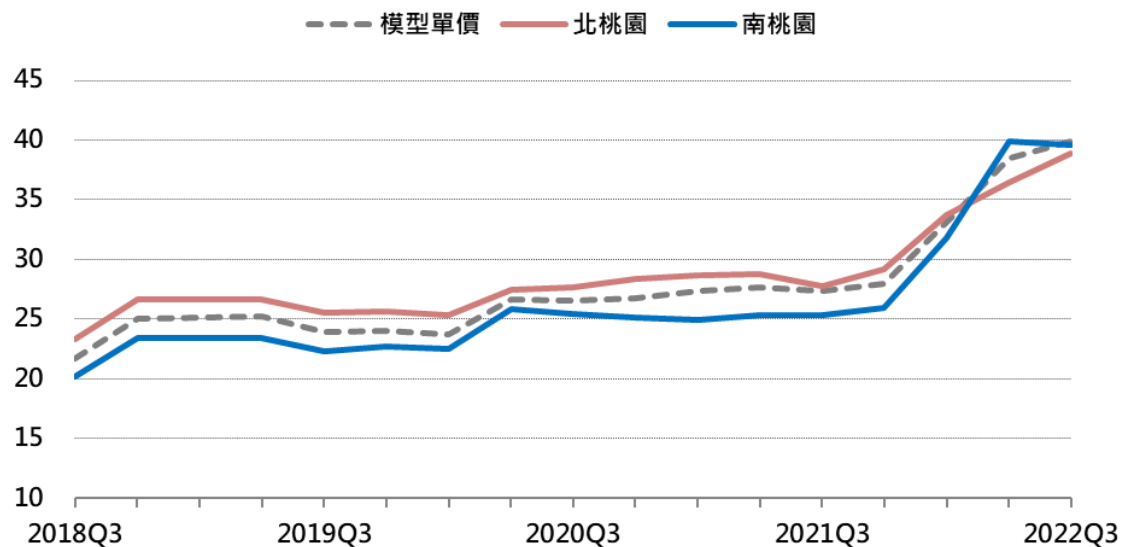
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	39.9 萬元/坪	3.53%	45.69%
市場平均成交單價	37.7 萬元/坪	4.81%	29.96%

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)	39.9 萬元/坪	3.53%	45.69%
模型調整成交單價 (大廈)	38.9 萬元/坪	-3.21%	42.72%

桃園市區位價格



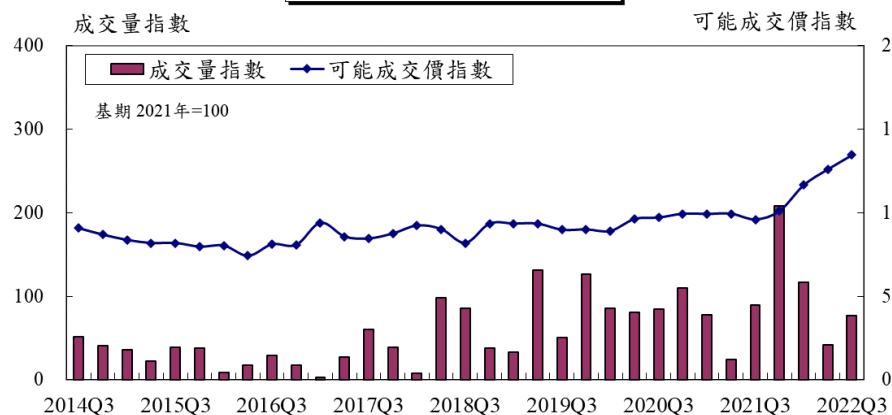
北桃園 (高價區)	桃園、龜山、八德 蘆竹
南桃園 (低價區)	中壢、大園、平鎮

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

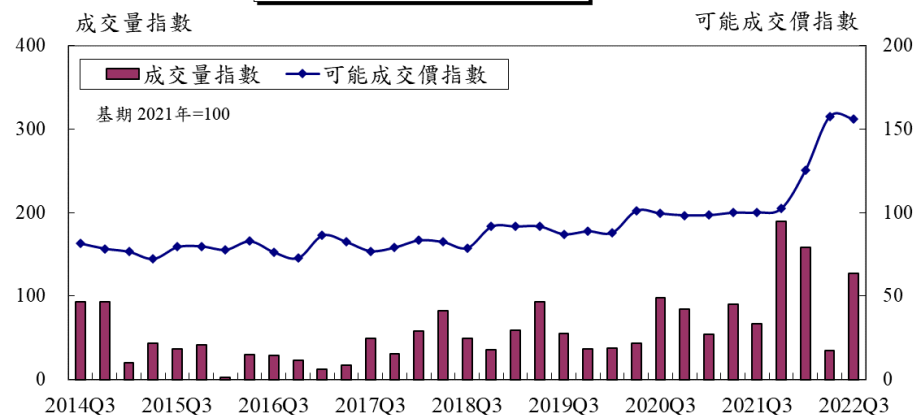
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
北桃園(高價區)	38.93 萬元/坪	6.75%	40.14%
南桃園(低價區)	39.55 萬元/坪	-0.93%	55.76%

桃園市成交量(戶數)

北桃園價量指數趨勢圖(季)

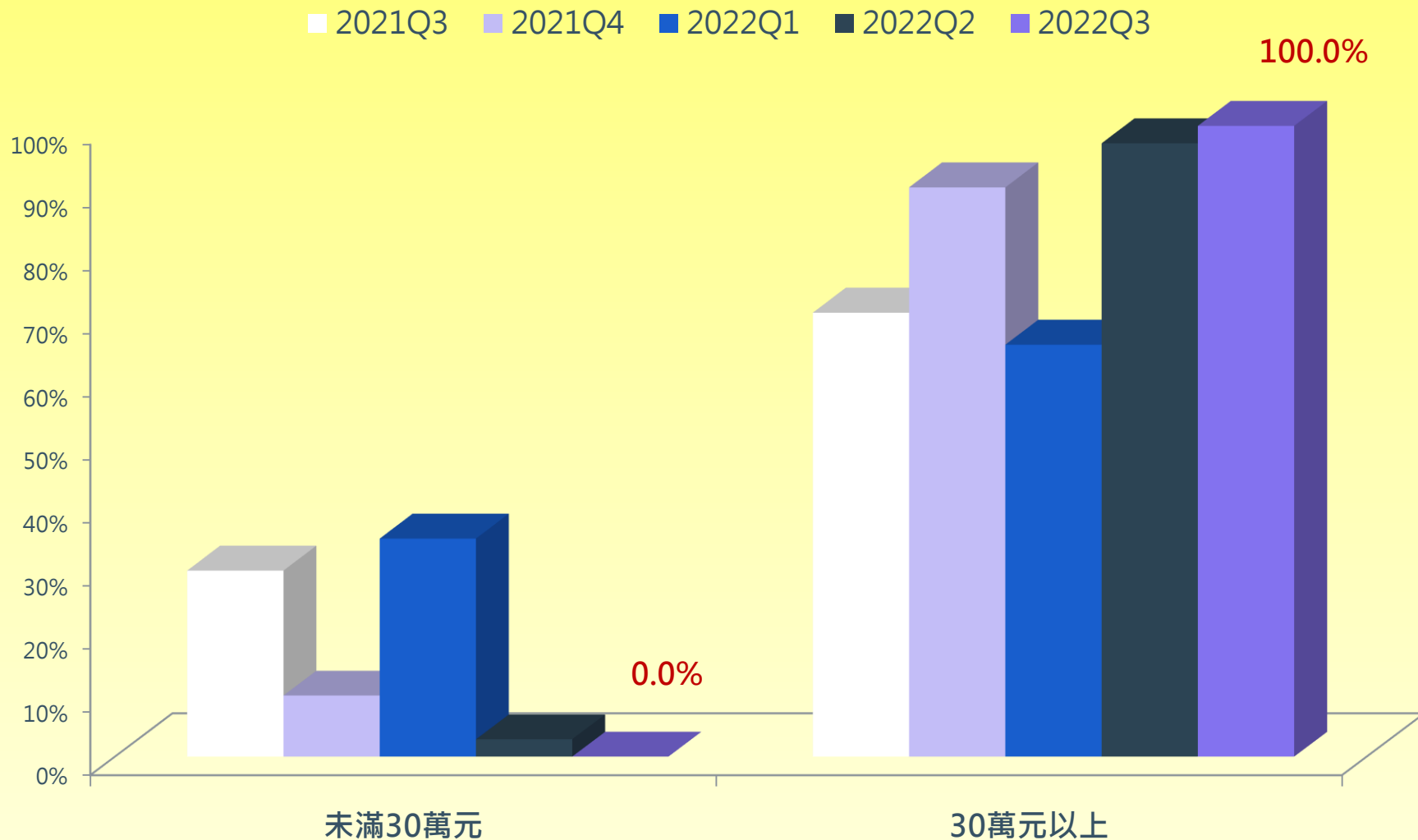


南桃園價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
北桃園(高價區)	77.19	86.47%	-13.89%
南桃園(低價區)	127.50	266.56%	92.18%

新竹縣市推案價格與戶數比例



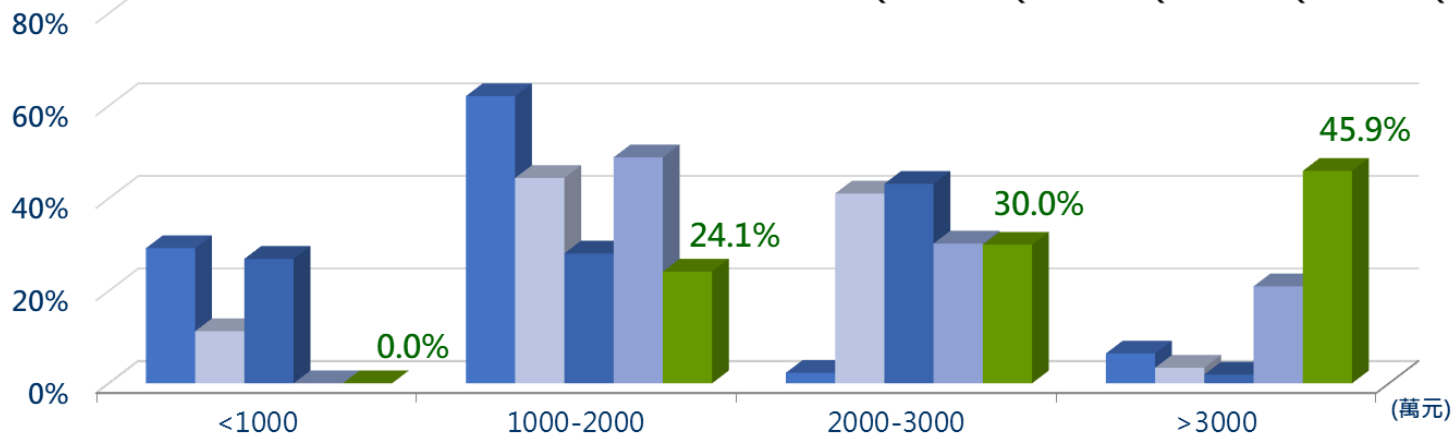
*此處之推案價格為開價。

新竹縣市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

推案總價

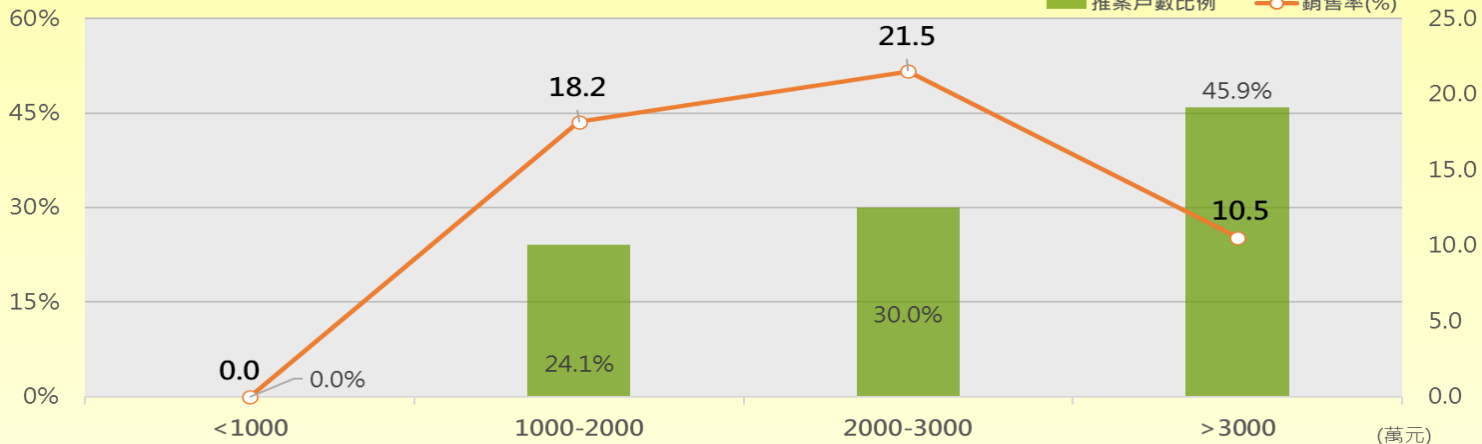
■ 2021Q3 ■ 2021Q4 ■ 2022Q1 ■ 2022Q2 ■ 2022Q3



推案戶數(%)

推案總價與銷售率

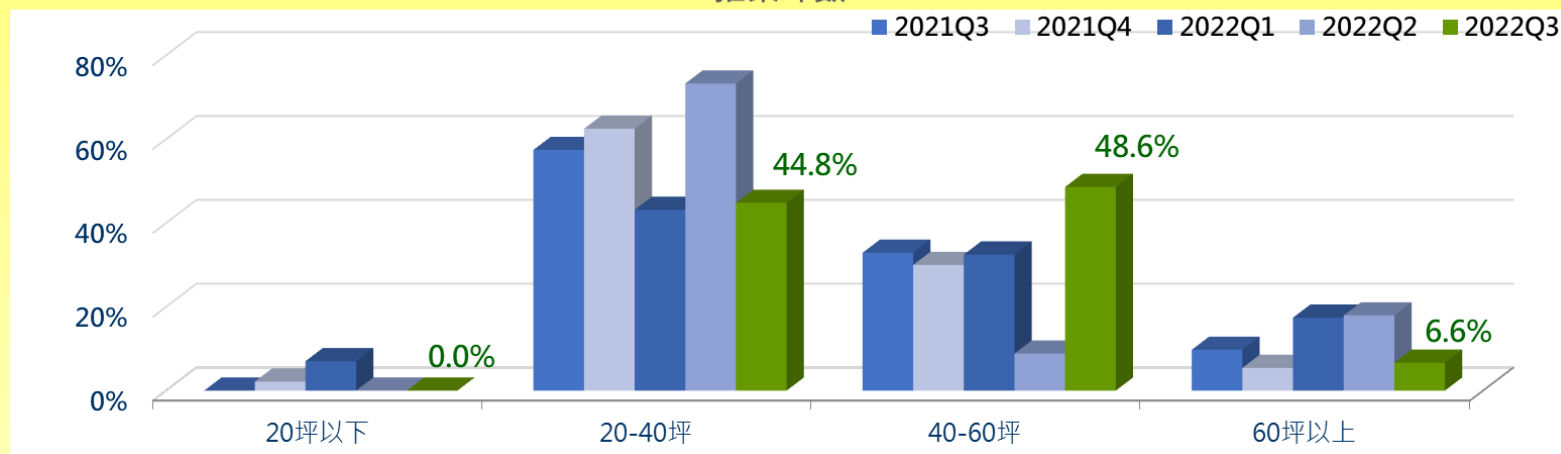
■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)



新竹縣市推案坪數與銷售率

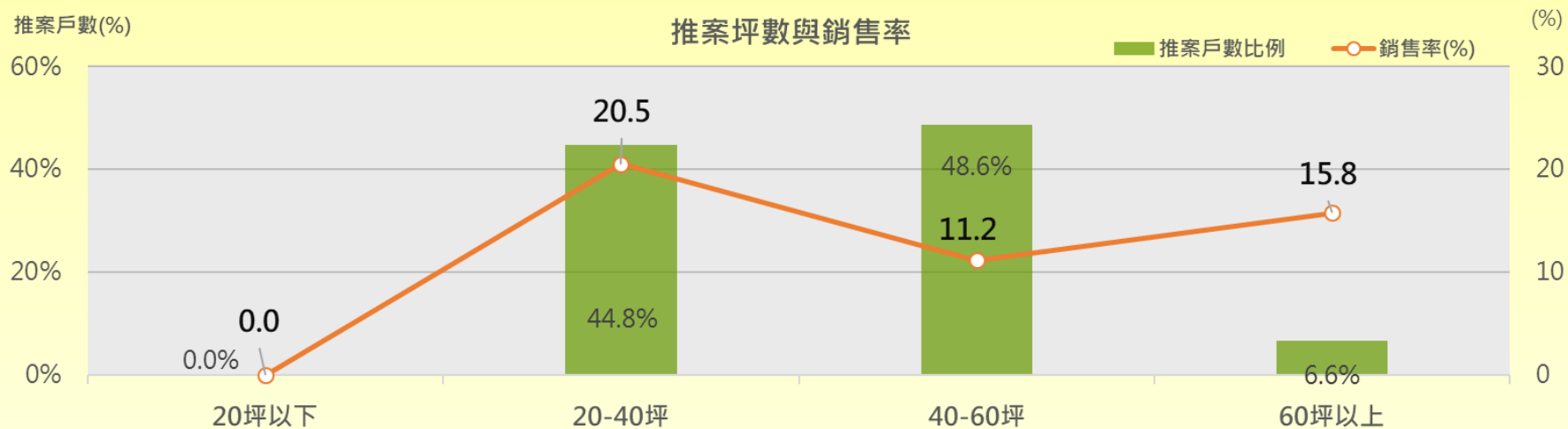
推案戶數(%)

推案坪數

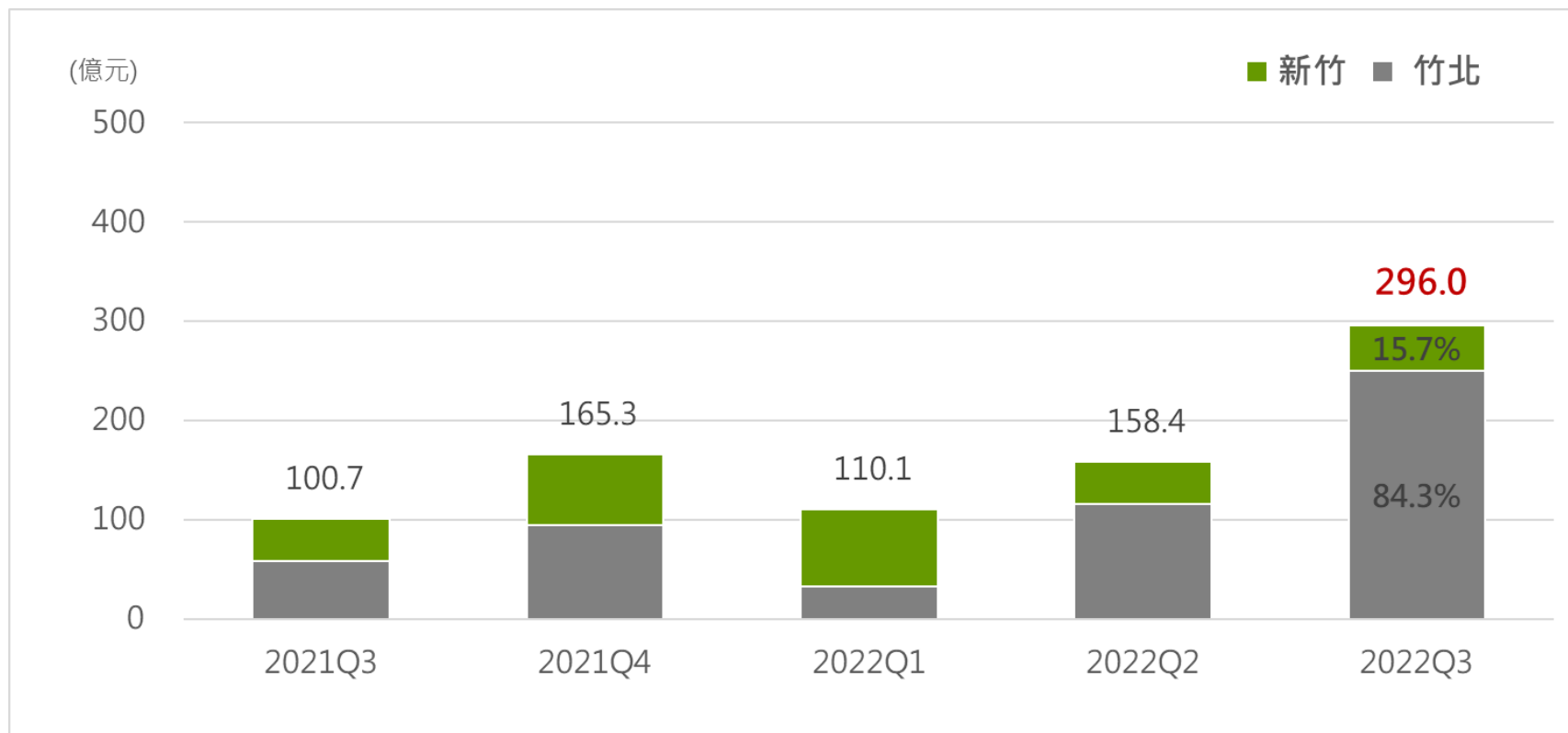


推案戶數(%)

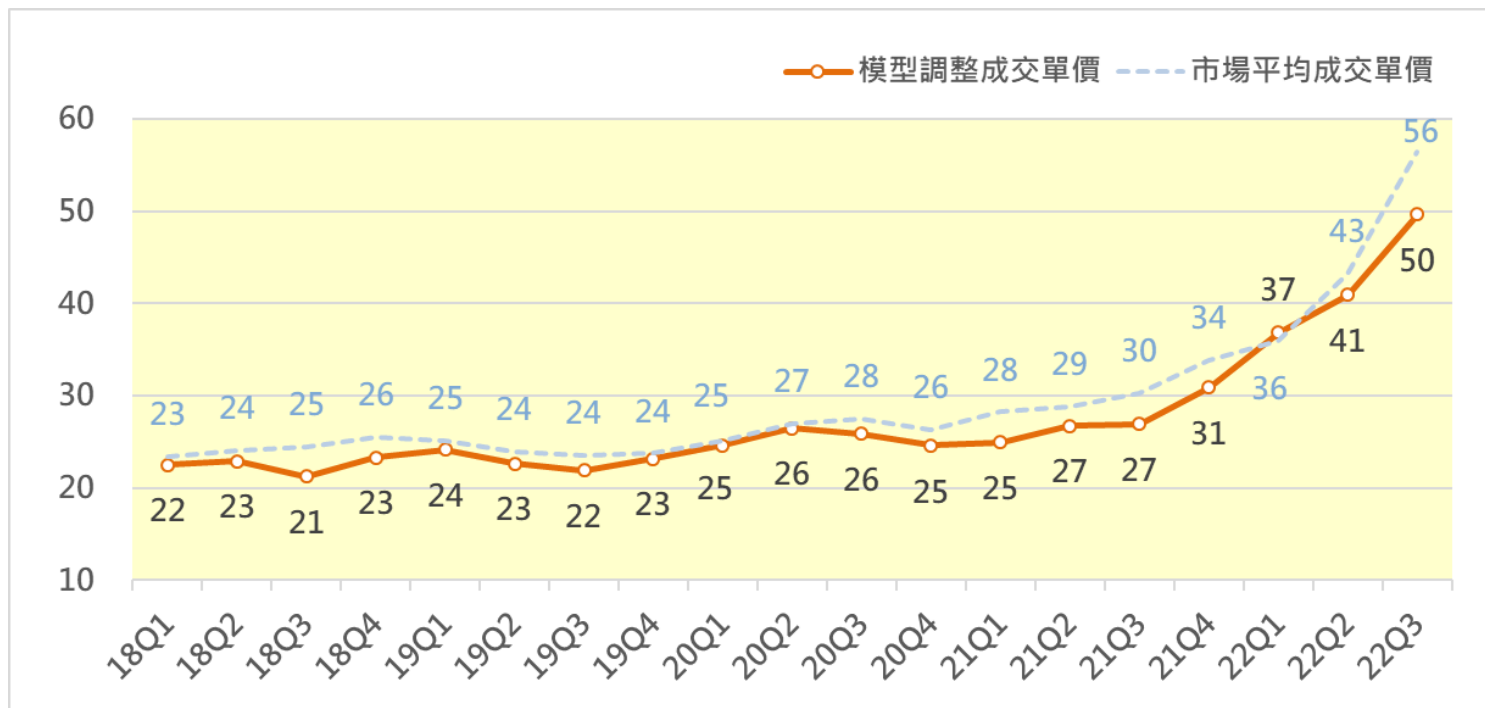
推案坪數與銷售率



新竹縣市推案分布 2022年第3季

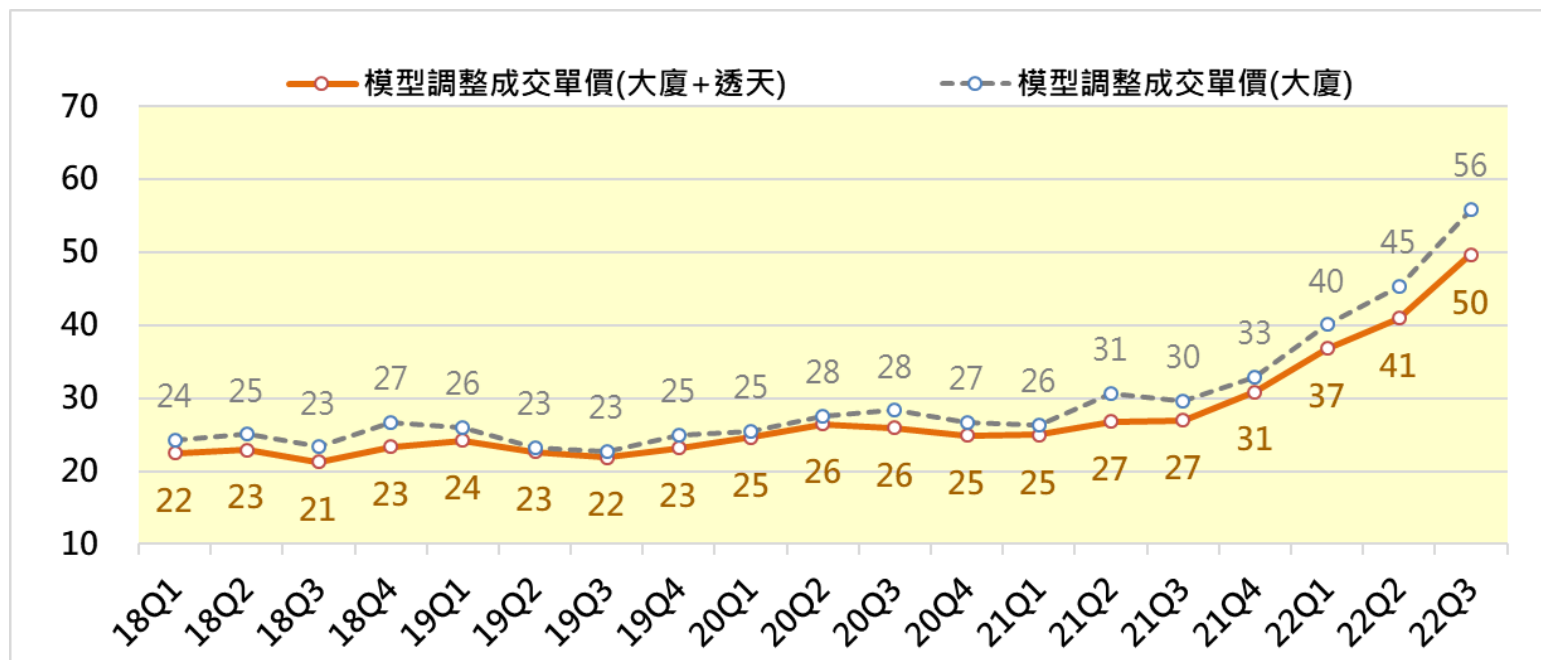


新竹縣市模型單價與市場單價



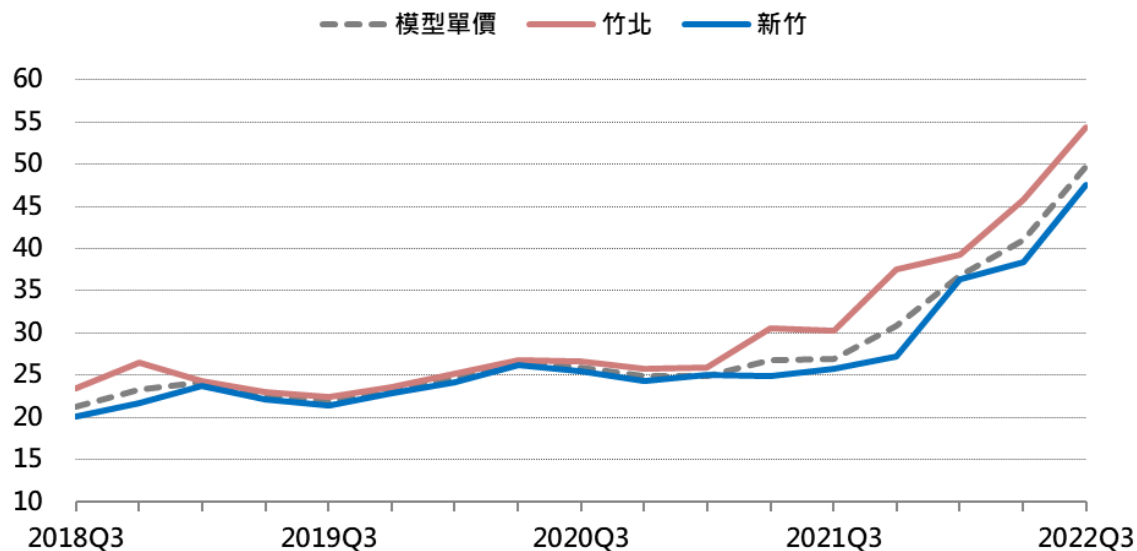
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	49.7 萬元/坪	21.25%	84.26%
市場平均成交單價	56.5 萬元/坪	30.60%	86.34%

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)	49.7 萬元/坪	21.25%	84.26%
模型調整成交單價 (大廈)	55.9 萬元/坪	23.44%	89.03%

新竹縣市區位價格



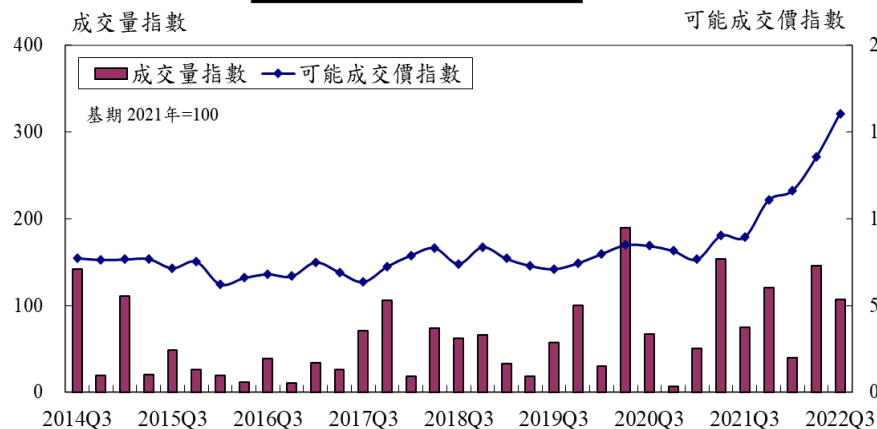
新竹縣	竹北市
新竹市	新竹市

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

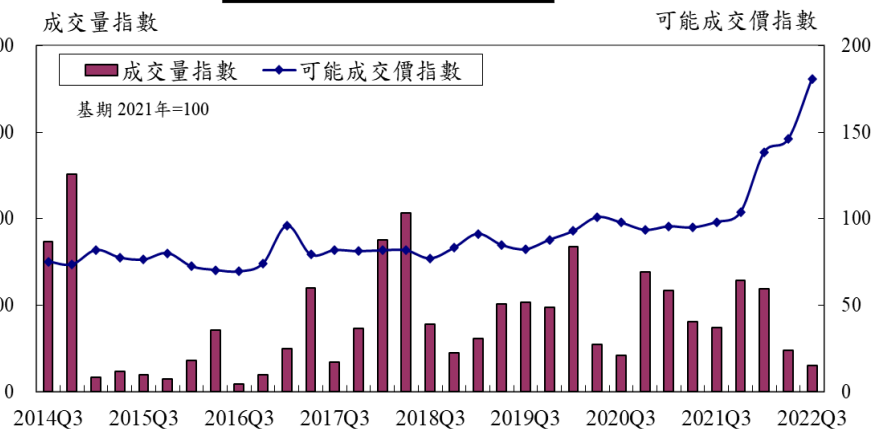
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
竹北市	54.39 萬元/坪	18.61%	79.70%
新竹市	47.50 萬元/坪	23.89%	84.40%

新竹縣市成交量(戶數)

竹北市價量指數趨勢圖(季)

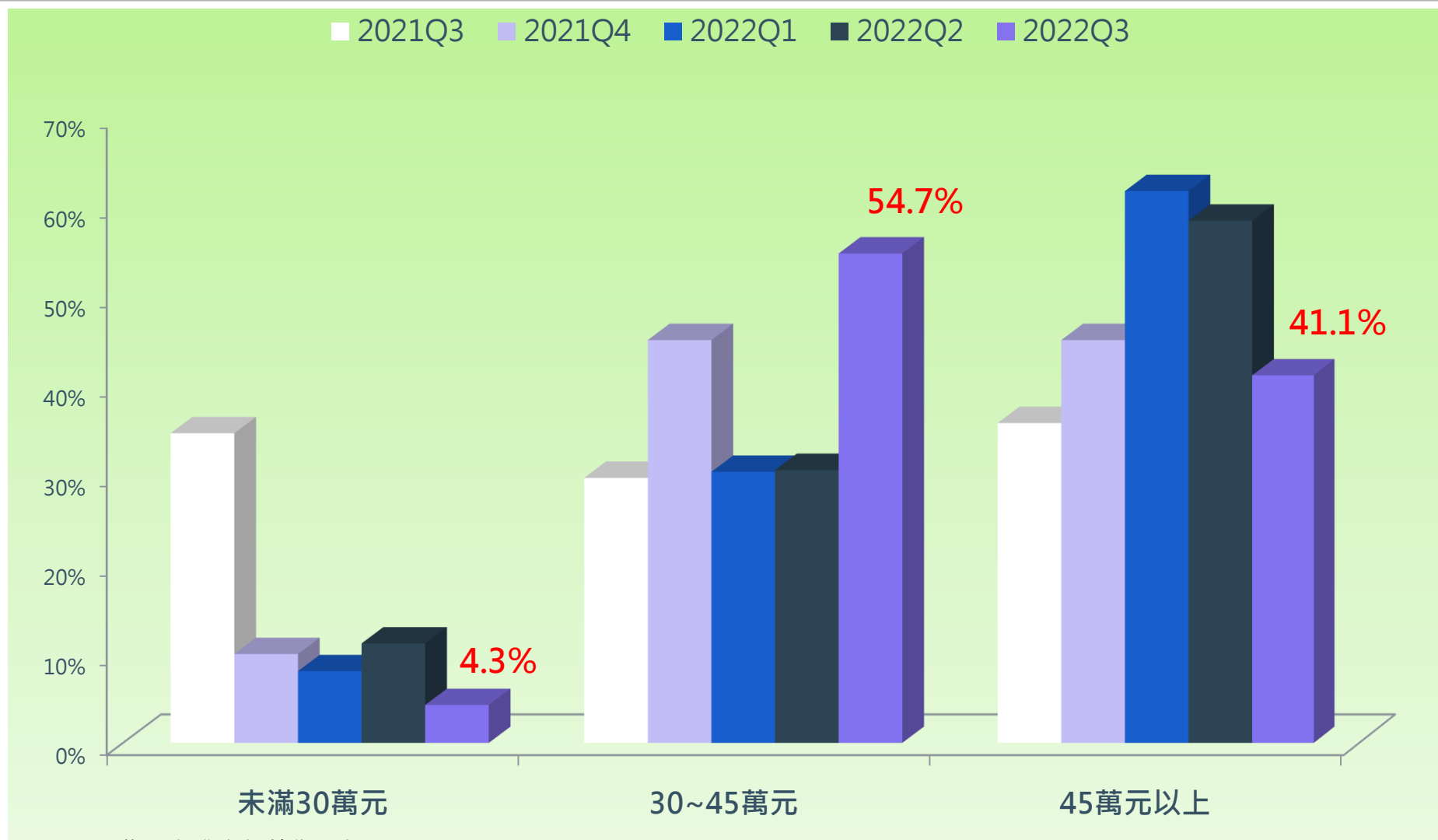


新竹市價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
竹北市	106.86	-26.84%	42.96%
新竹市	30.25	-36.81%	-59.05%

台中市推案價格與戶數比例

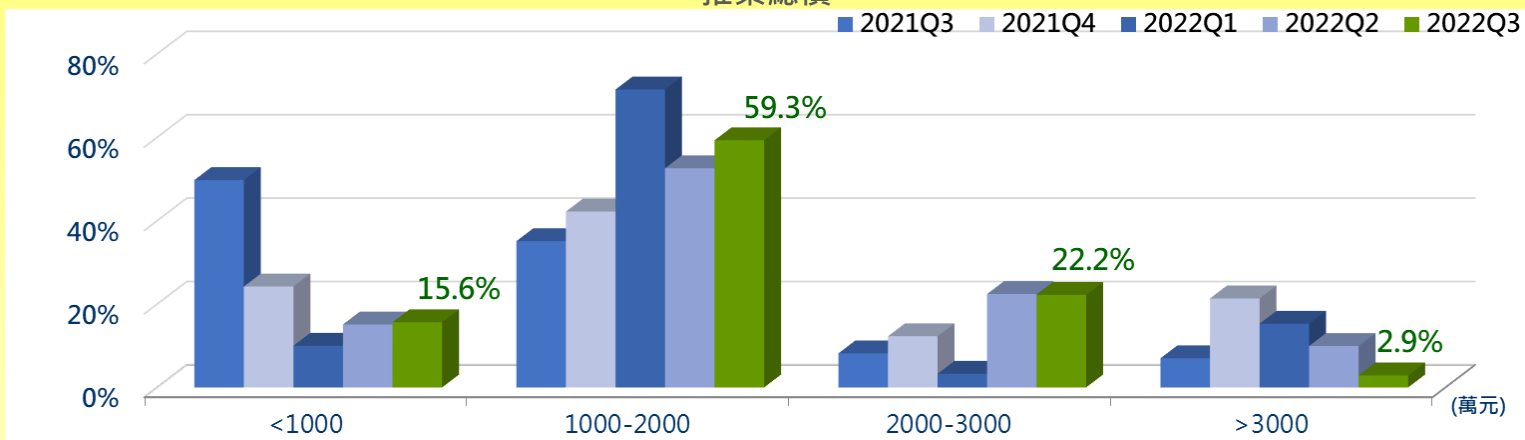


*此處之推案價格為開價。

台中市推案總價與銷售率

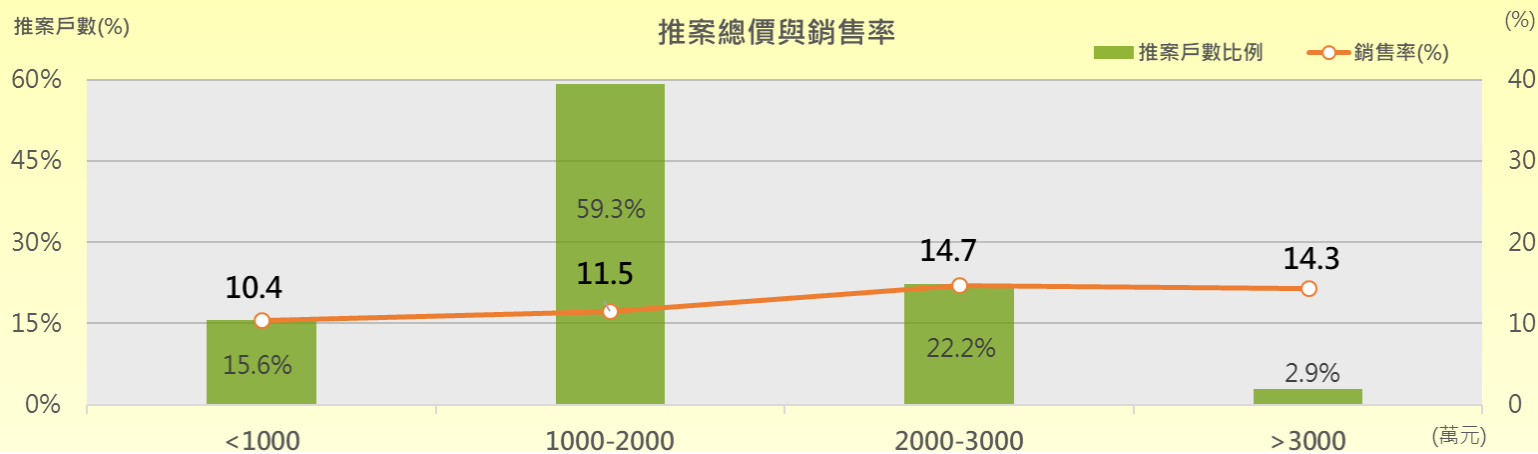
推案戶數(%)

推案總價

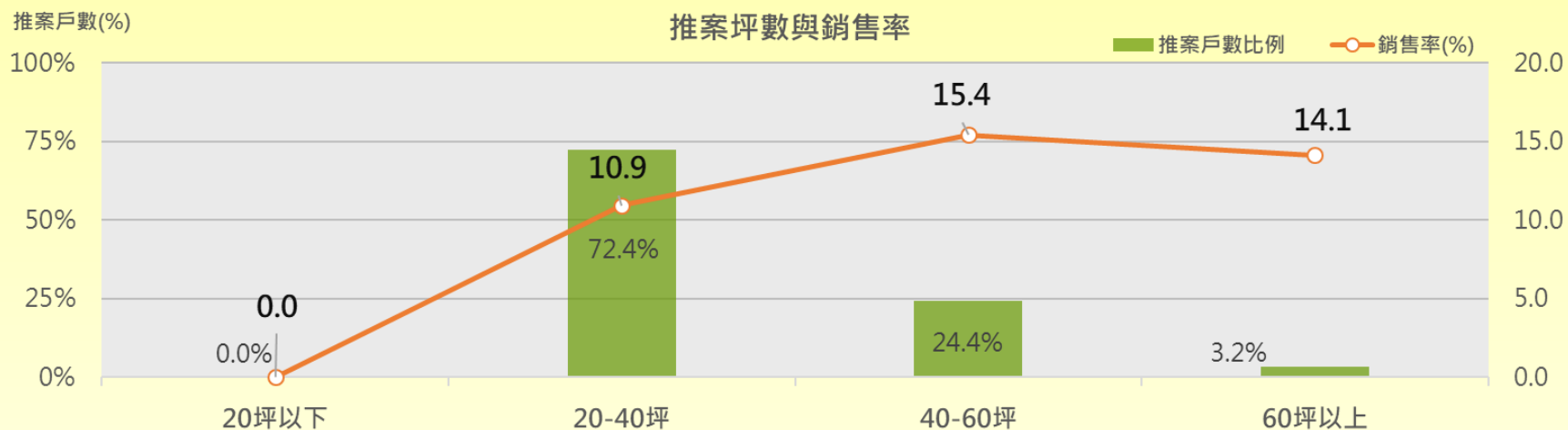
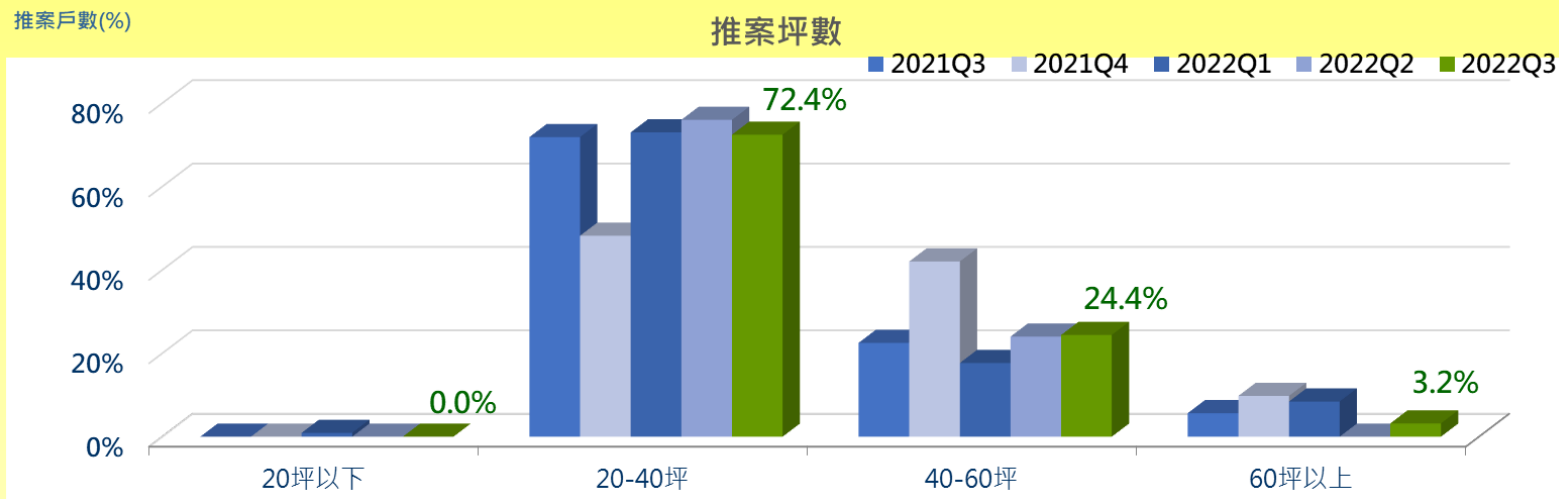


推案戶數(%)

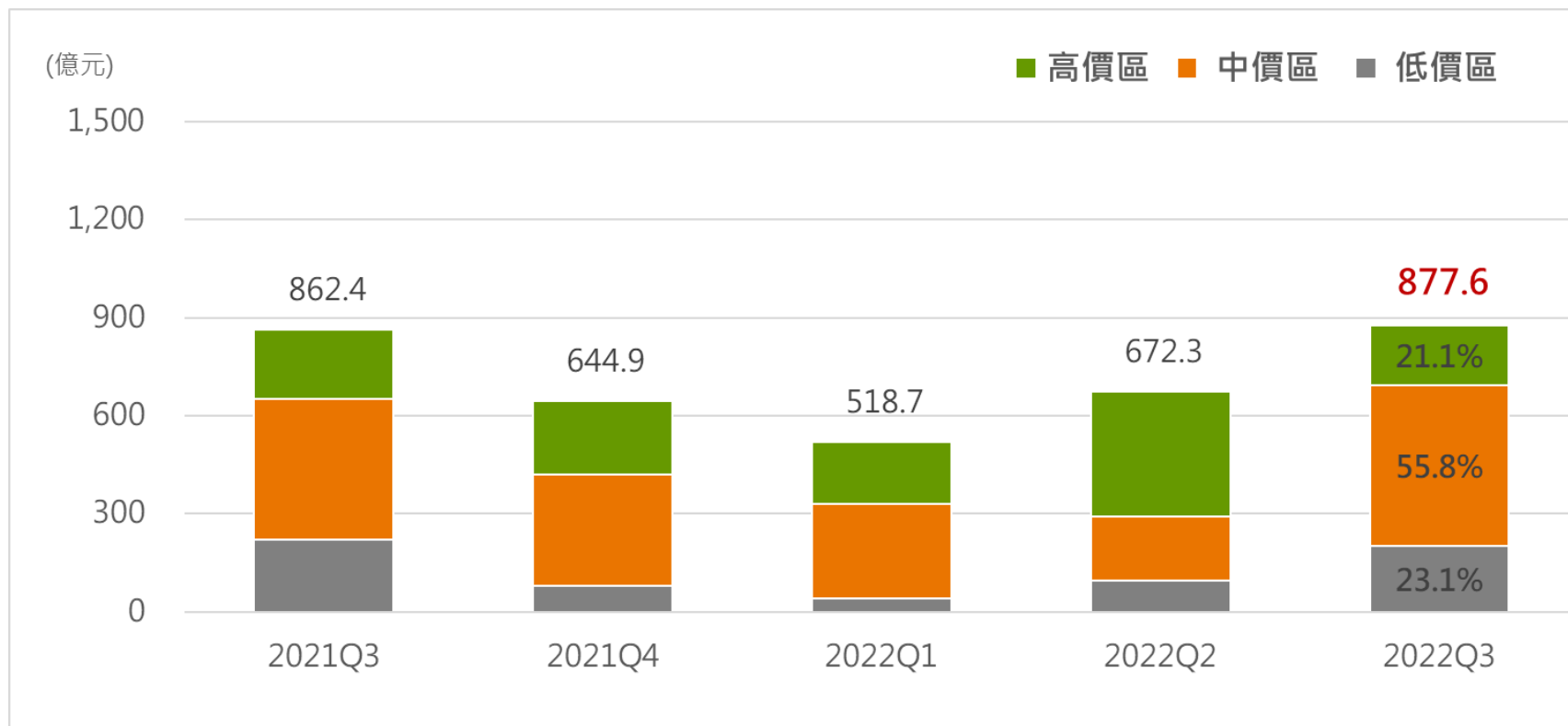
推案總價與銷售率



台中市推案坪數與銷售率

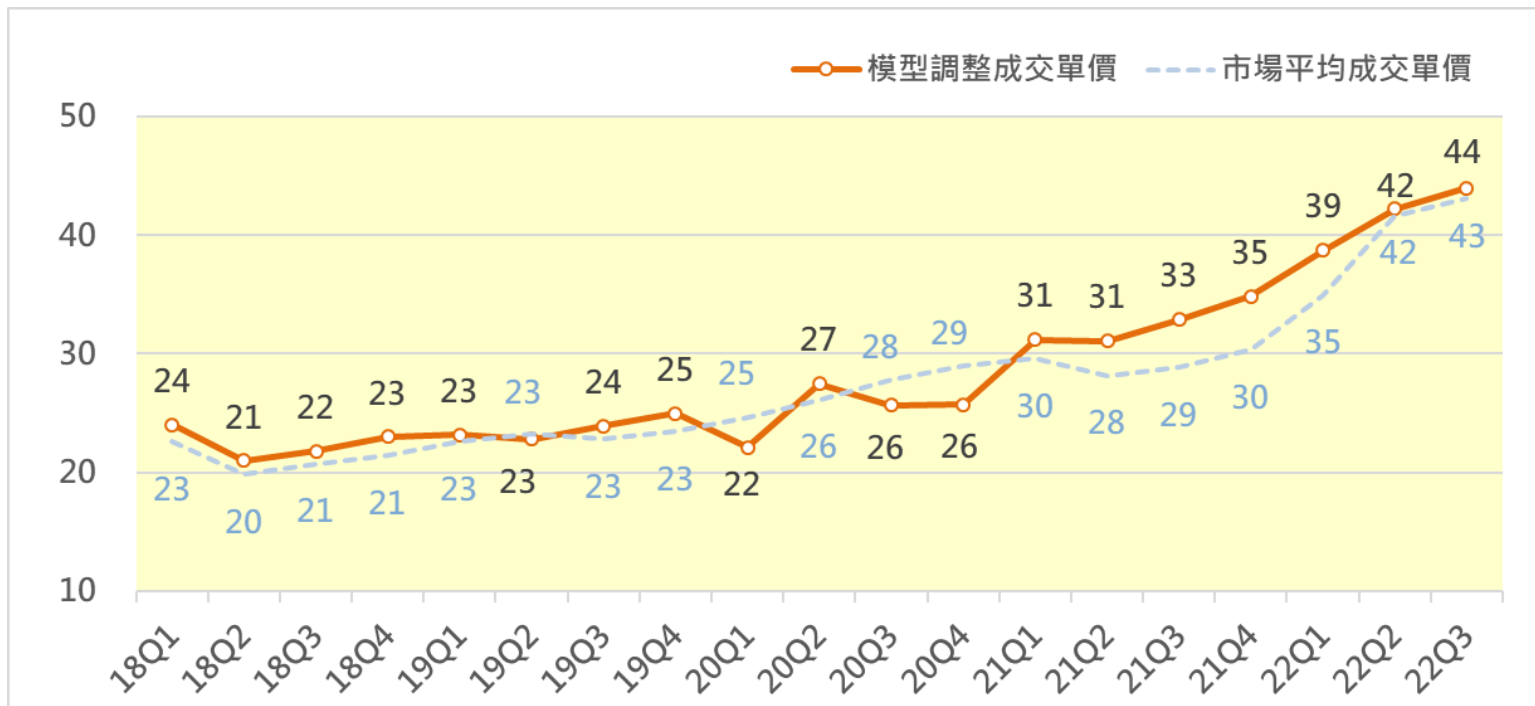


台中市推案分布 2022年第3季



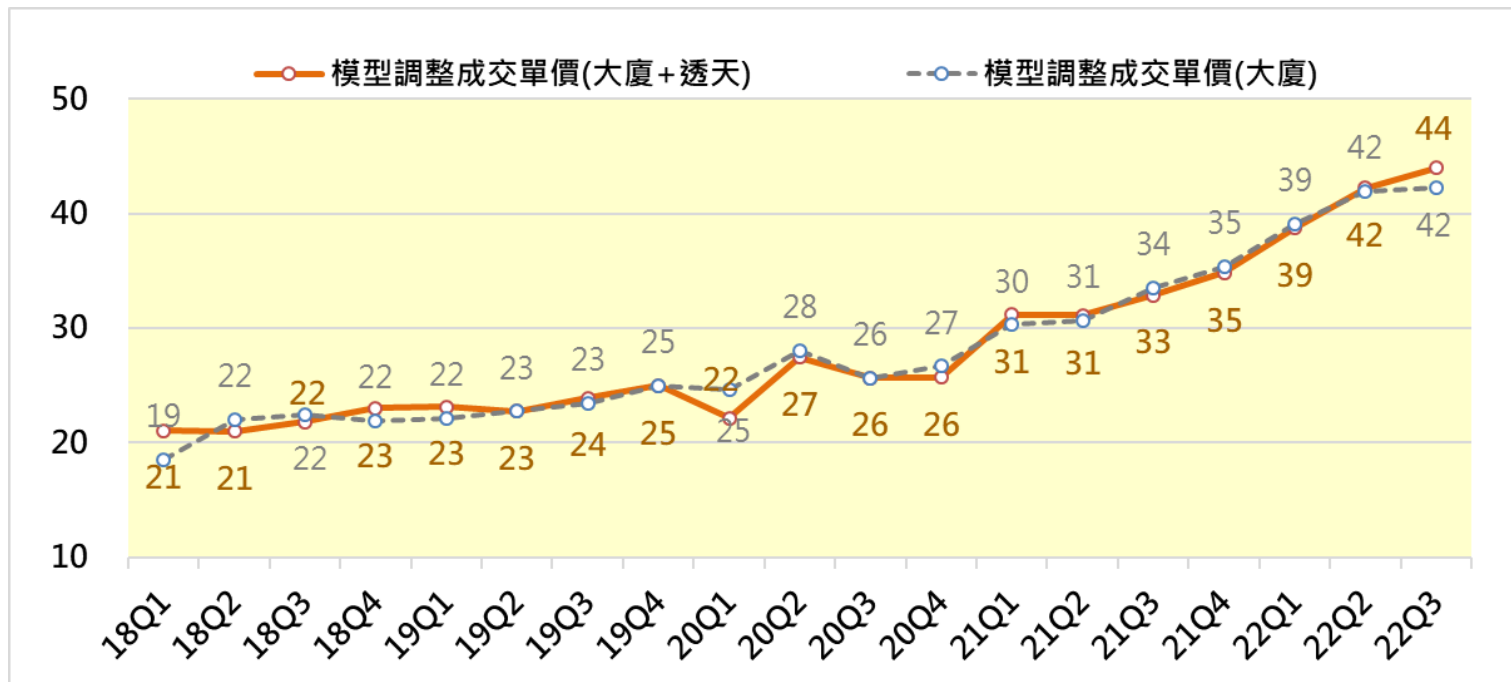
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台中市模型單價與市場單價



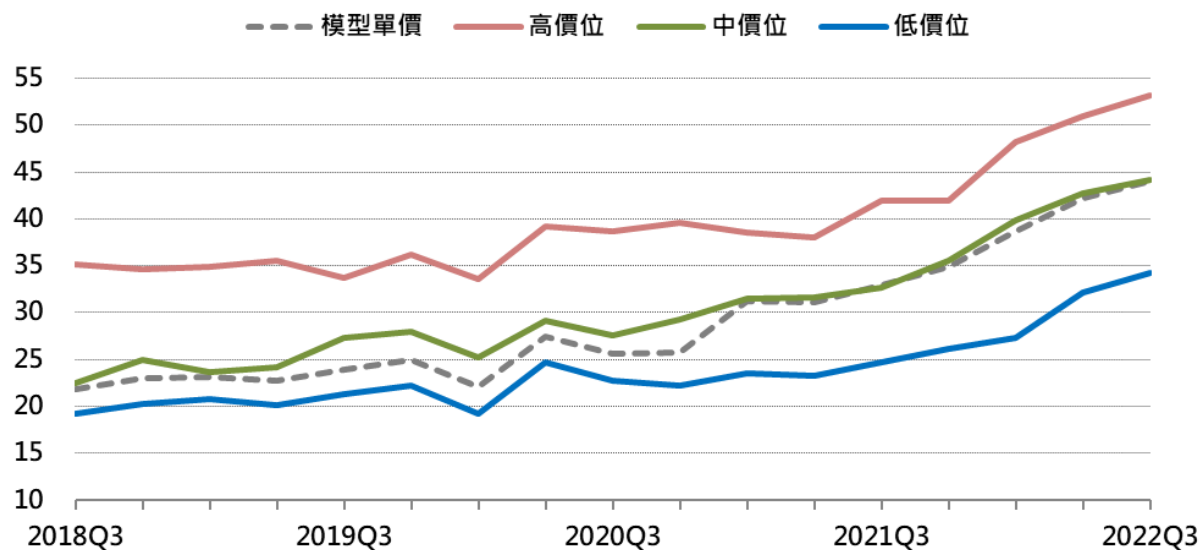
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	44.0 萬元/坪	4.20%	33.74%
市場平均成交單價	43.1 萬元/坪	3.55%	49.29%

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)	44.0 萬元/坪	4.20%	33.74%
模型調整成交單價 (大廈)	42.2 萬元/坪	0.64%	25.94%

台中市區位價格



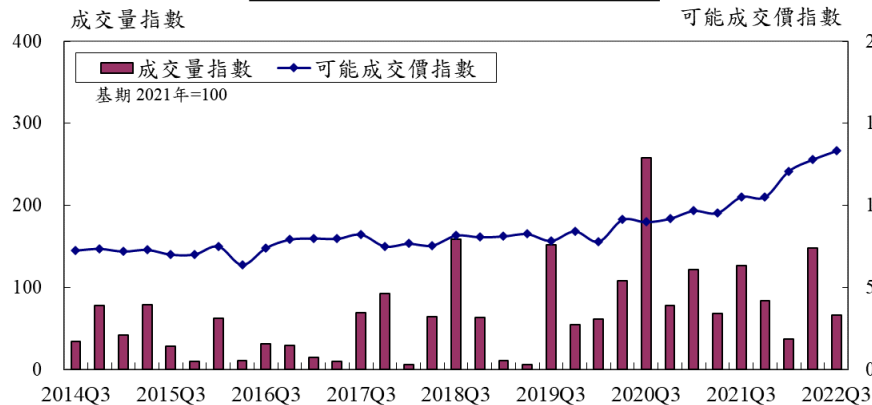
高價位	西屯、南屯、西區
中價位	北區、北屯、東區 南區、大里、烏日 潭子、中區、太平
低價位	大雅、豐原、后里 神岡、沙鹿、龍井 梧棲、清水、外埔

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

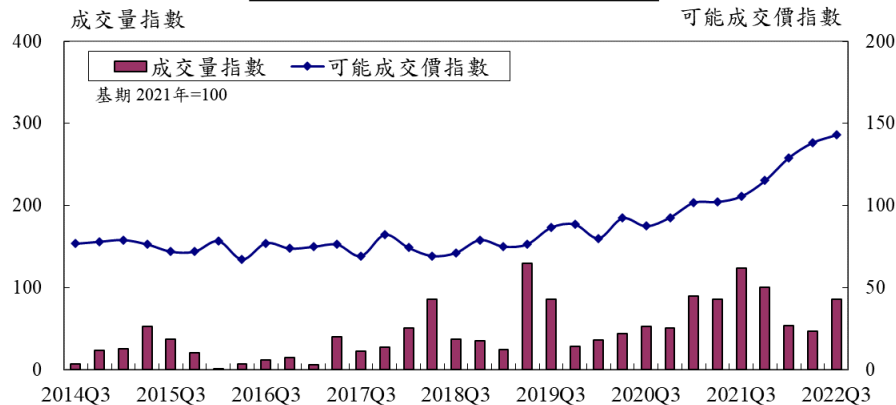
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	53.11 萬元/坪	4.19%	26.69%
中價位	44.20 萬元/坪	3.42%	35.46%
低價位	34.20 萬元/坪	6.25%	38.10%

台中市區位成交量(戶數)

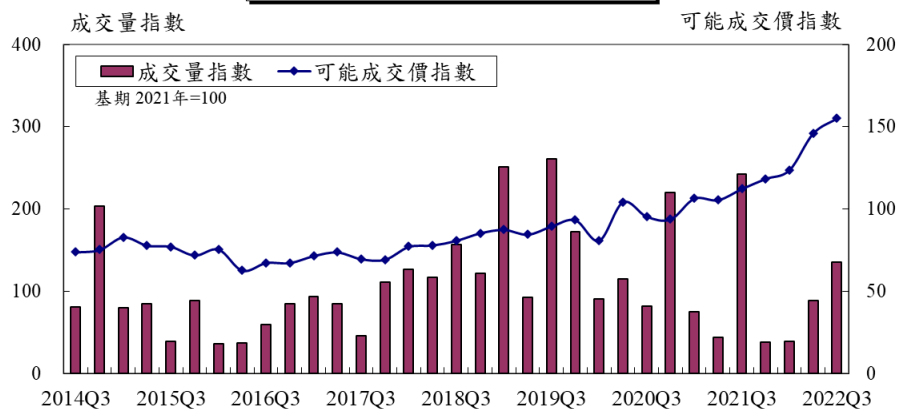
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)



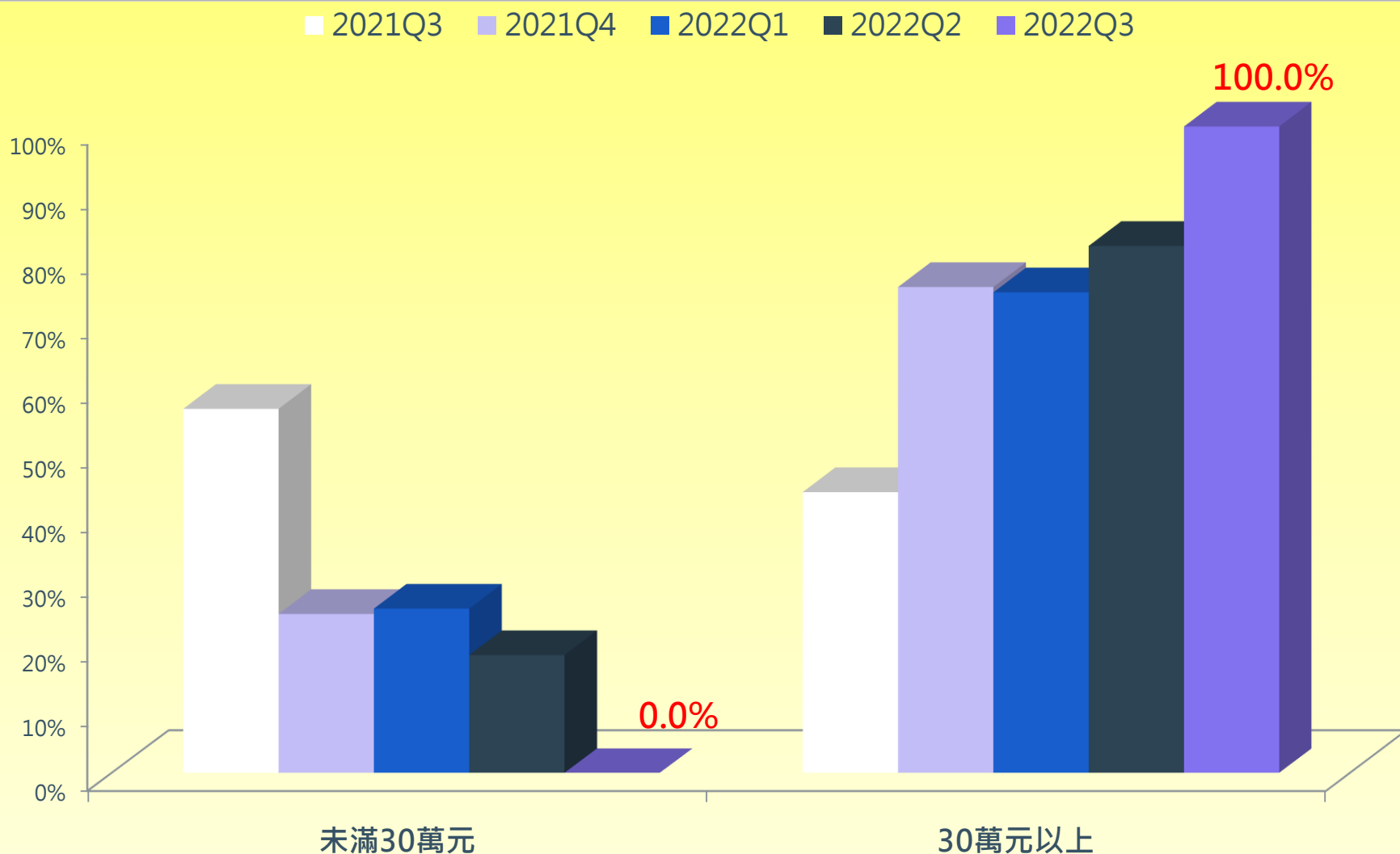
台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	66.07	-55.36%	-47.97%
中價區	85.33	80.59%	-31.14%
低價區	135.49	52.71%	-44.10%

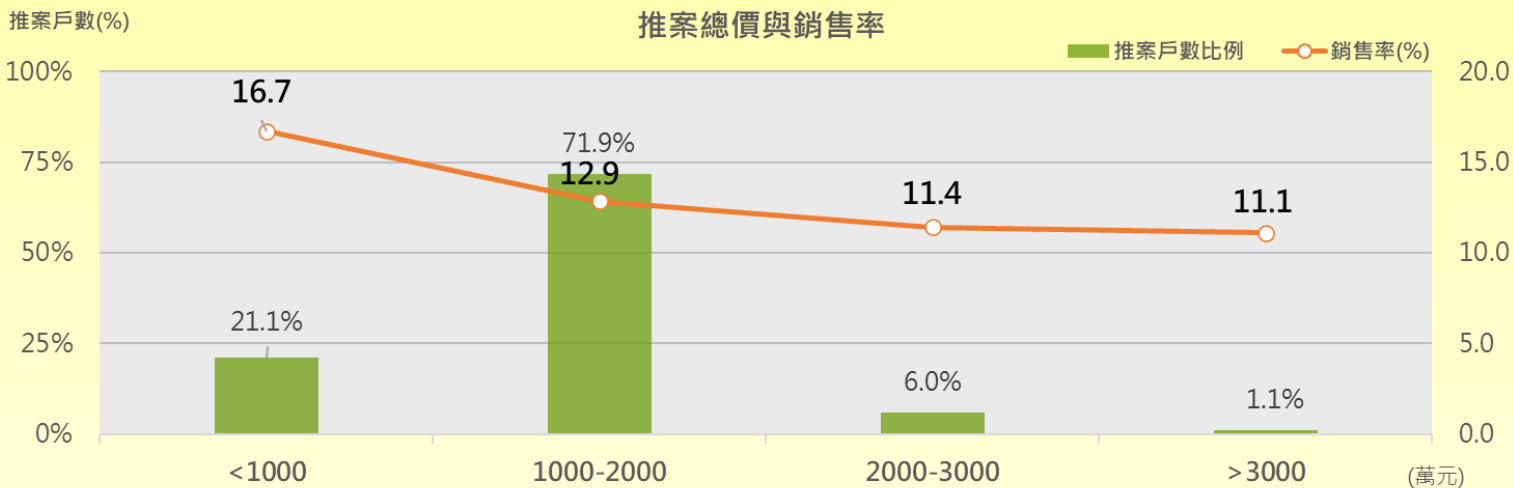
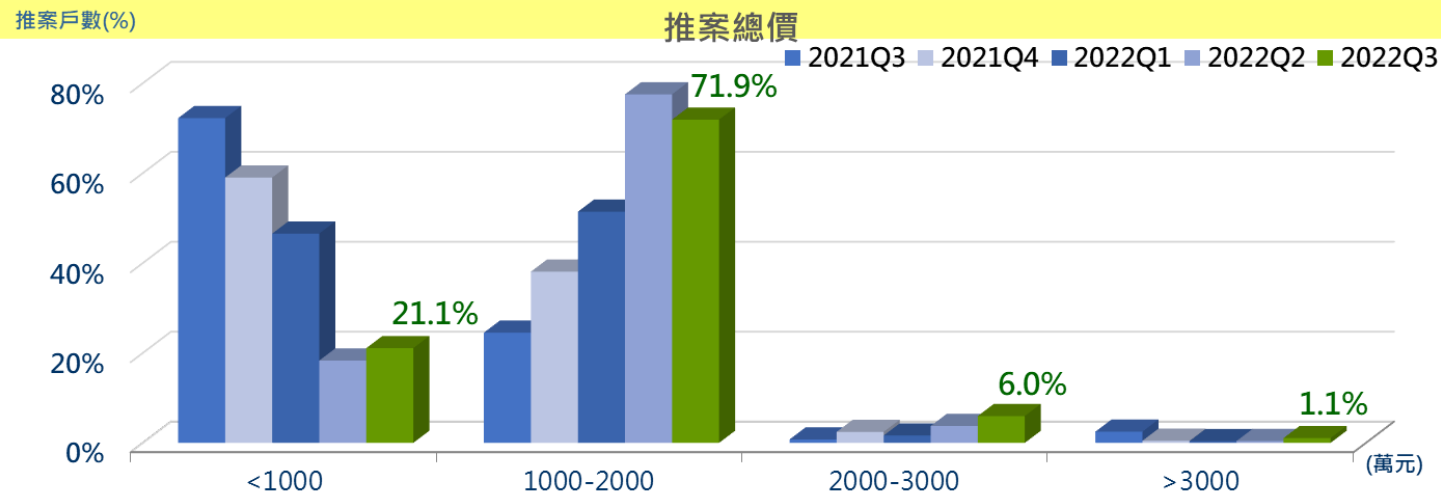
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

台南市推案價格與戶數比例

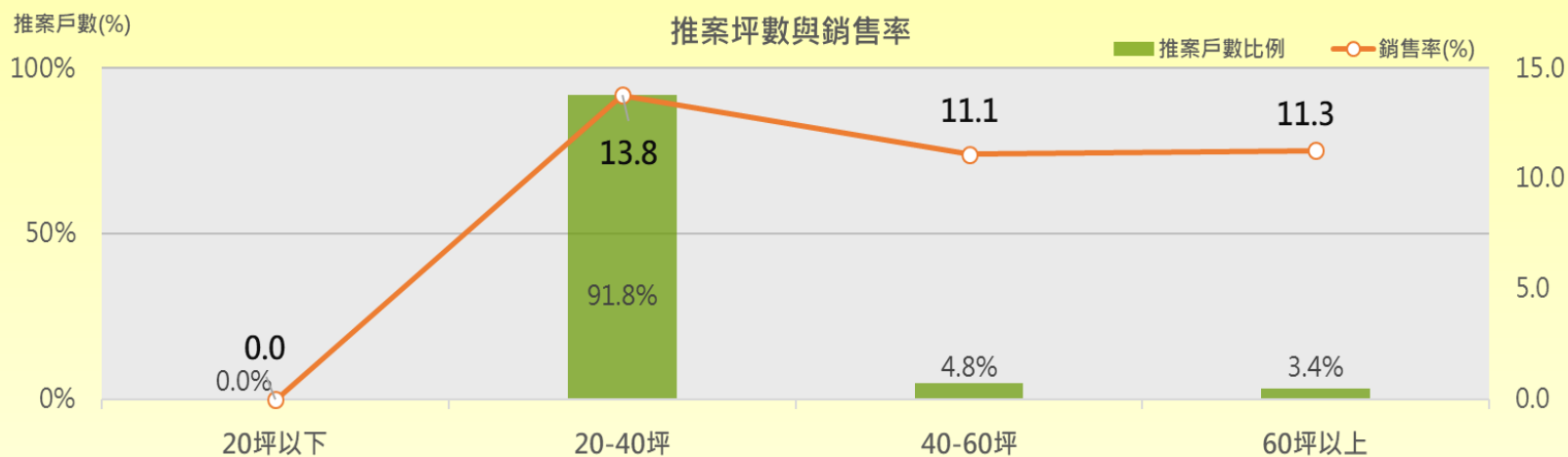
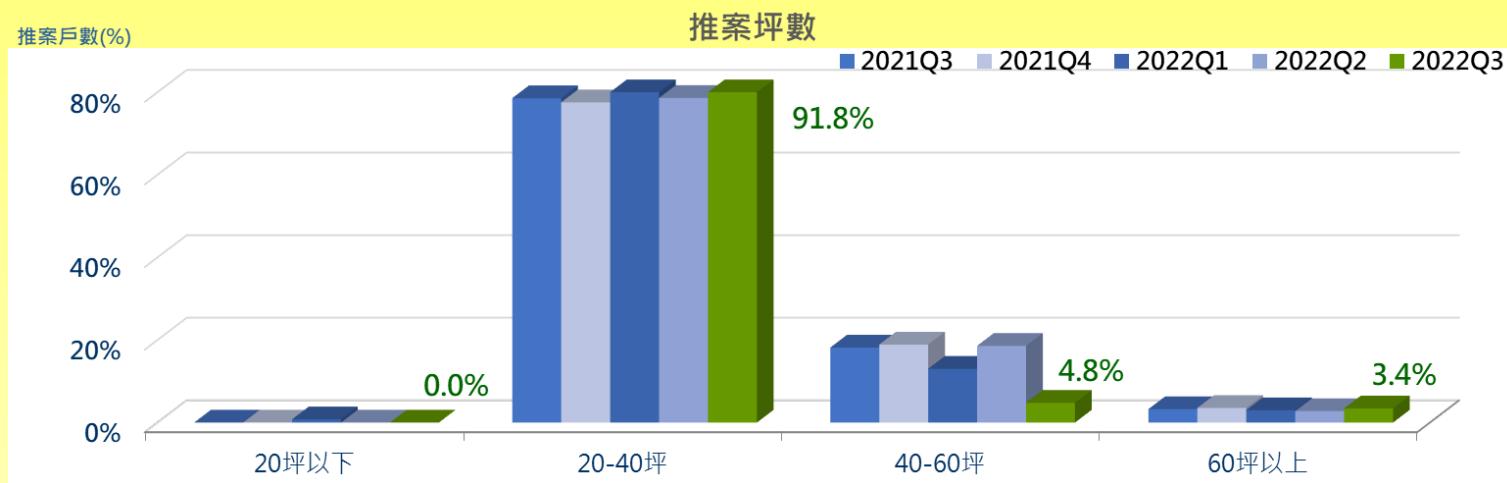


*此處之推案價格為開價。

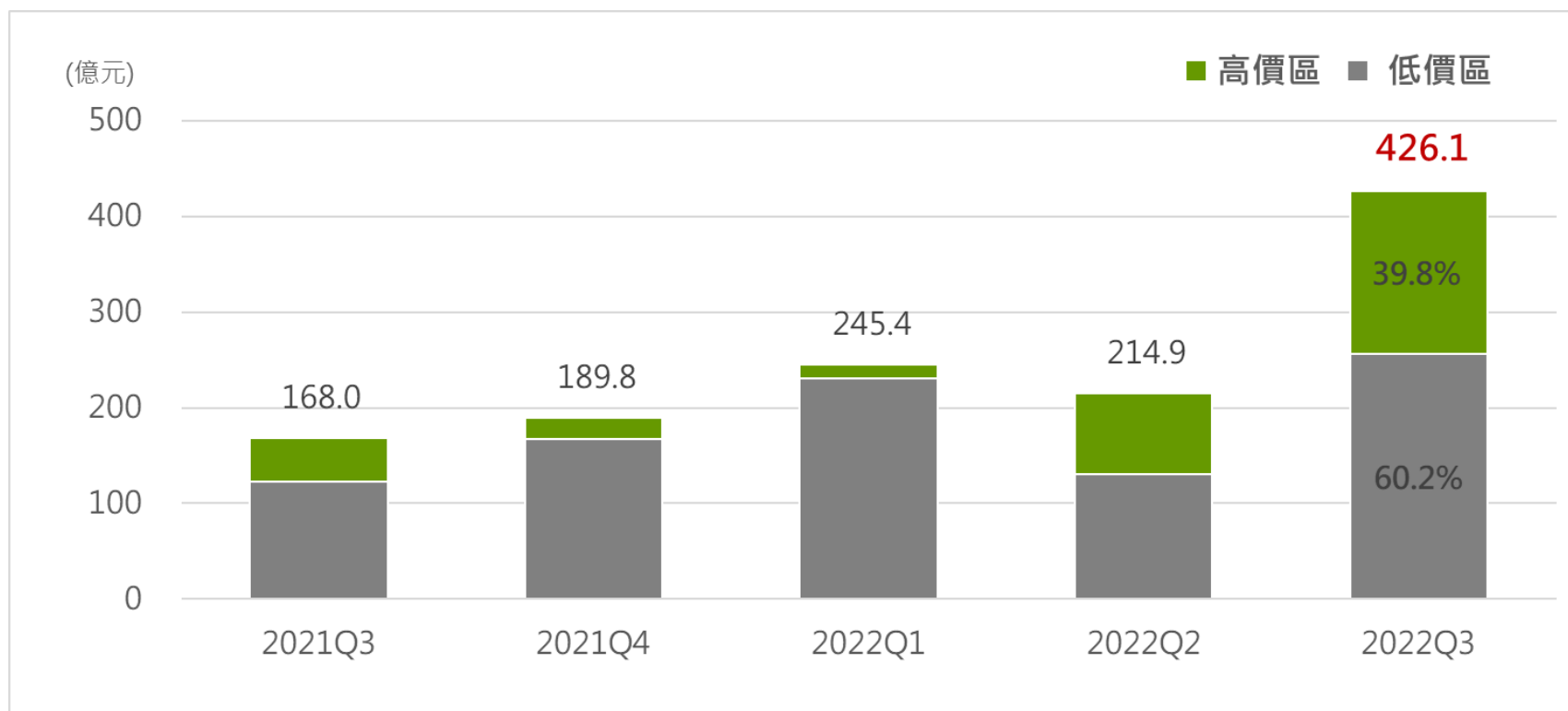
台南市推案總價與銷售率



台南市推案坪數與銷售率

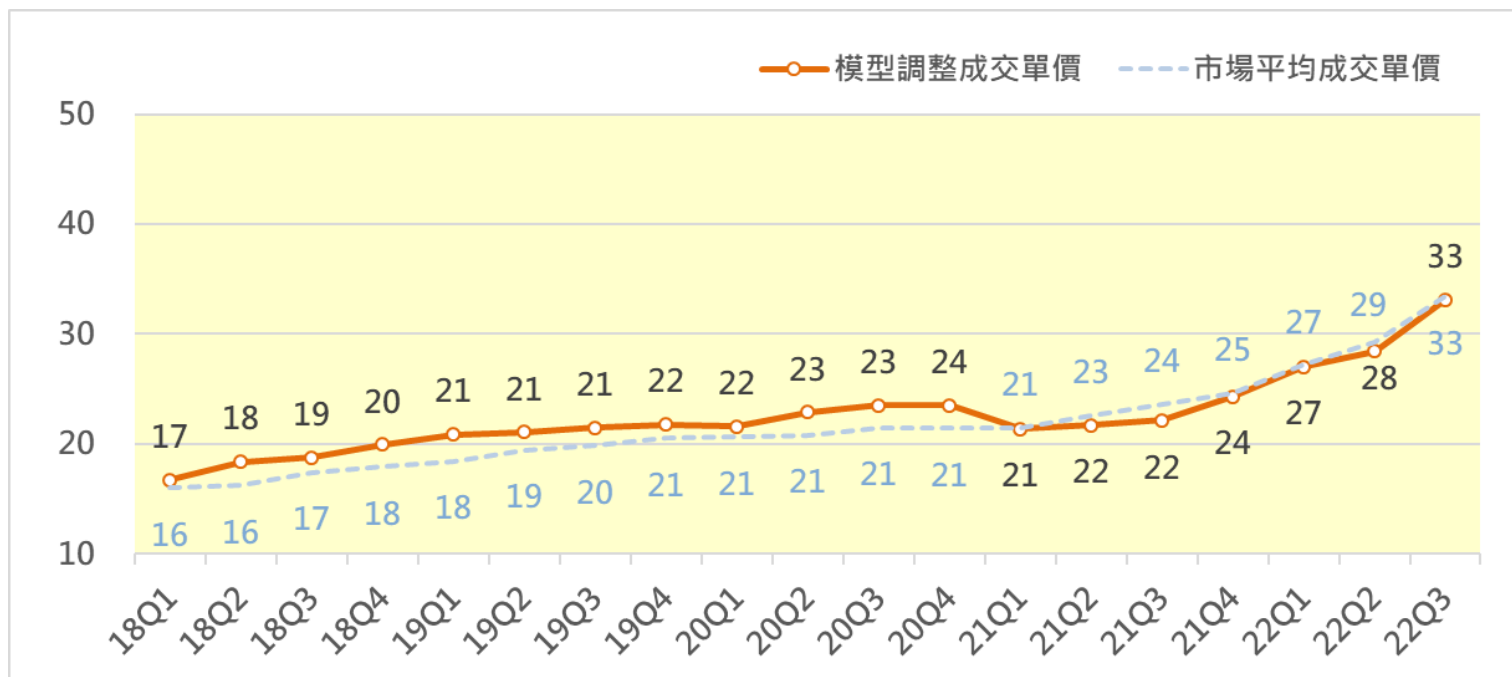


台南市推案分布 2022年第3季



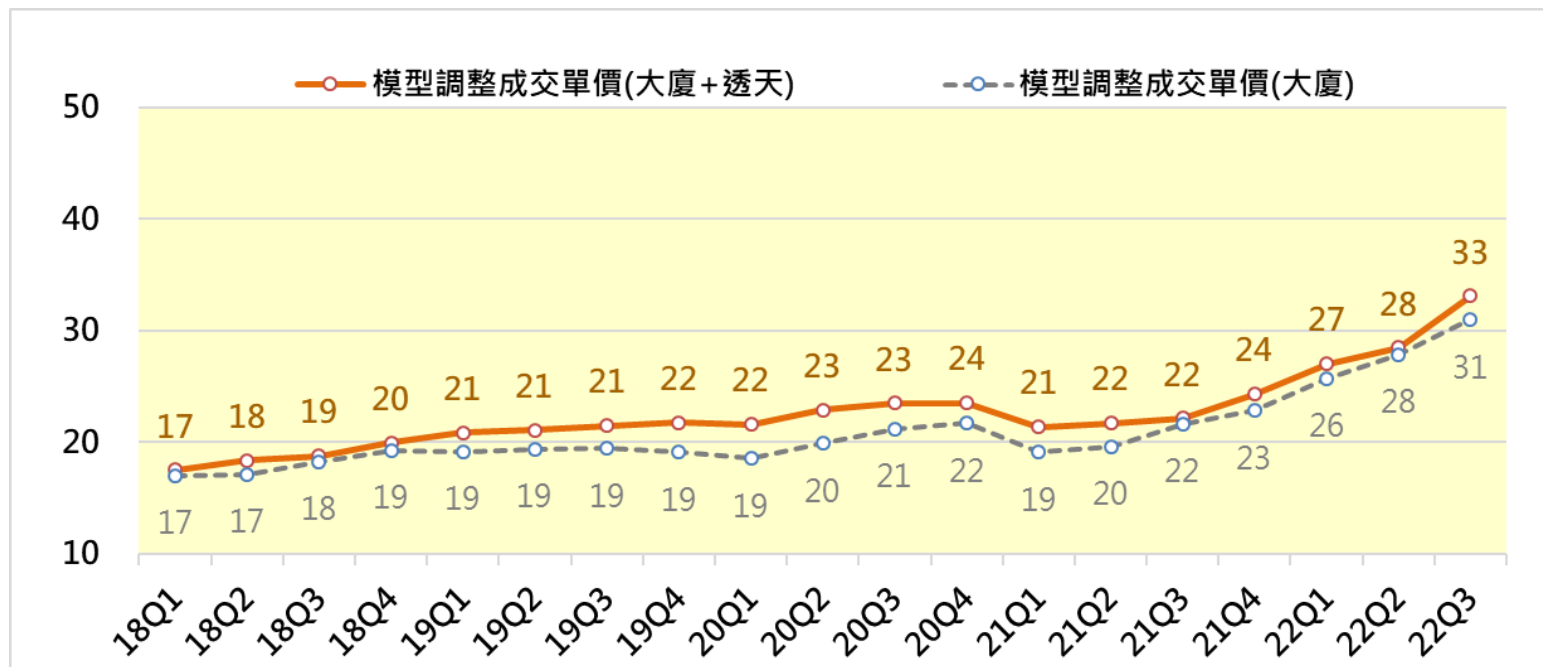
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台南市模型單價與市場單價



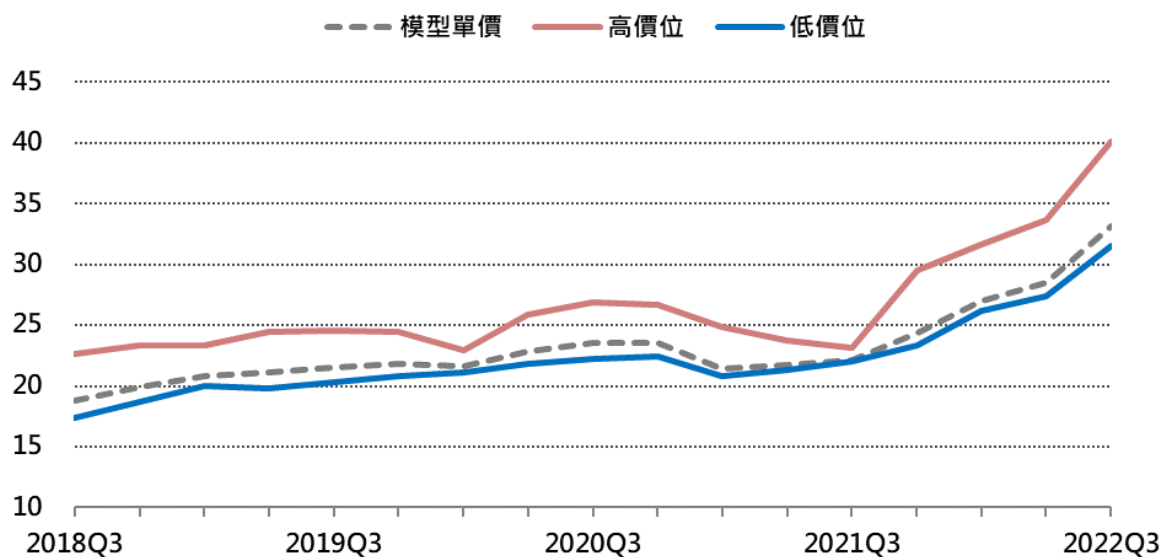
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	33.1 萬元/坪	16.33%	49.62%
市場平均成交單價	33.4 萬元/坪	14.09%	41.57%

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)	33.1 萬元/坪	16.33%	49.62%
模型調整成交單價 (大廈)	31.0 萬元/坪	11.15%	43.01%

台南市區位價格



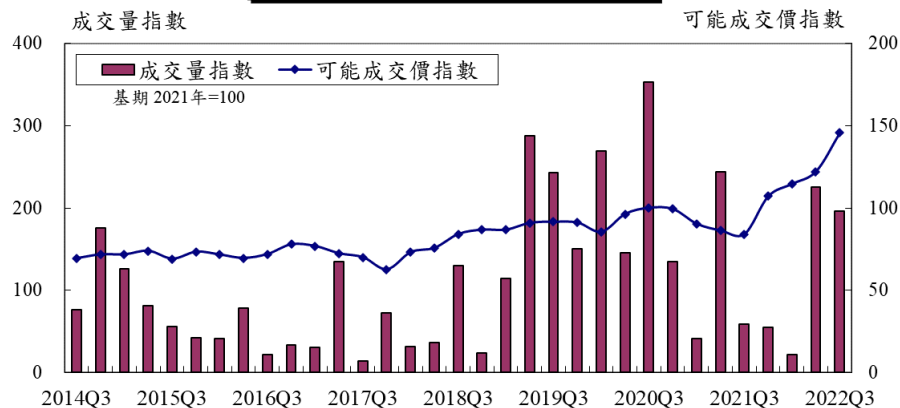
高價位	中西區、東區 北區、安平
低價位	南區、永康、歸仁 安南、善化、仁德 新市、安定

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

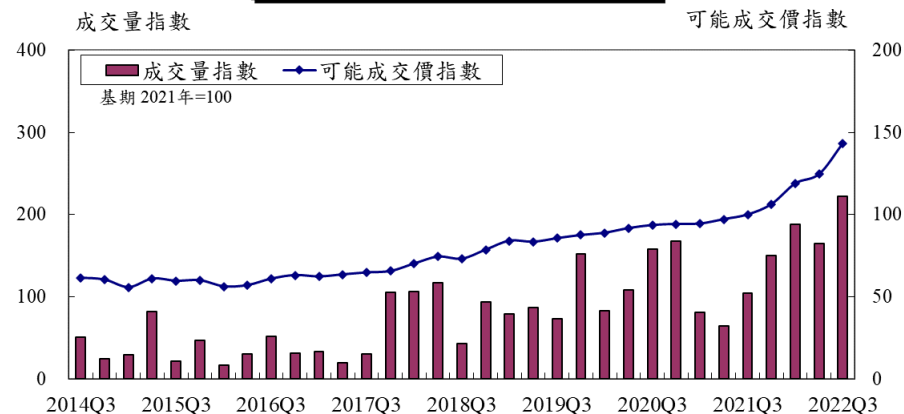
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	40.12 萬元/坪	19.14%	73.16%
低價位	31.50 萬元/坪	15.04%	43.31%

台南市區成交量(戶數)

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)



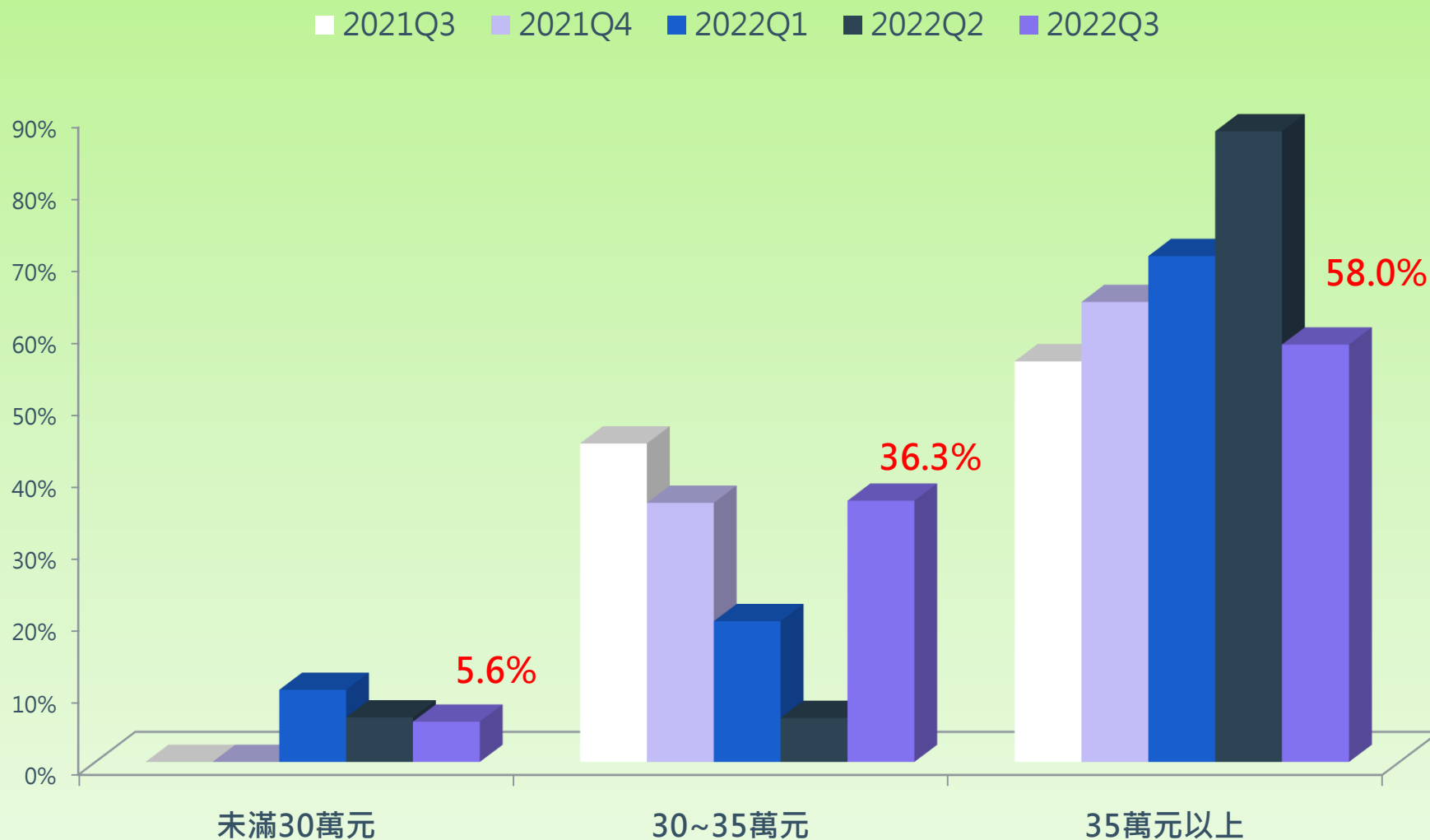
台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	195.75	-12.96%	231.39%
低價區	222.13	34.30%	113.32%

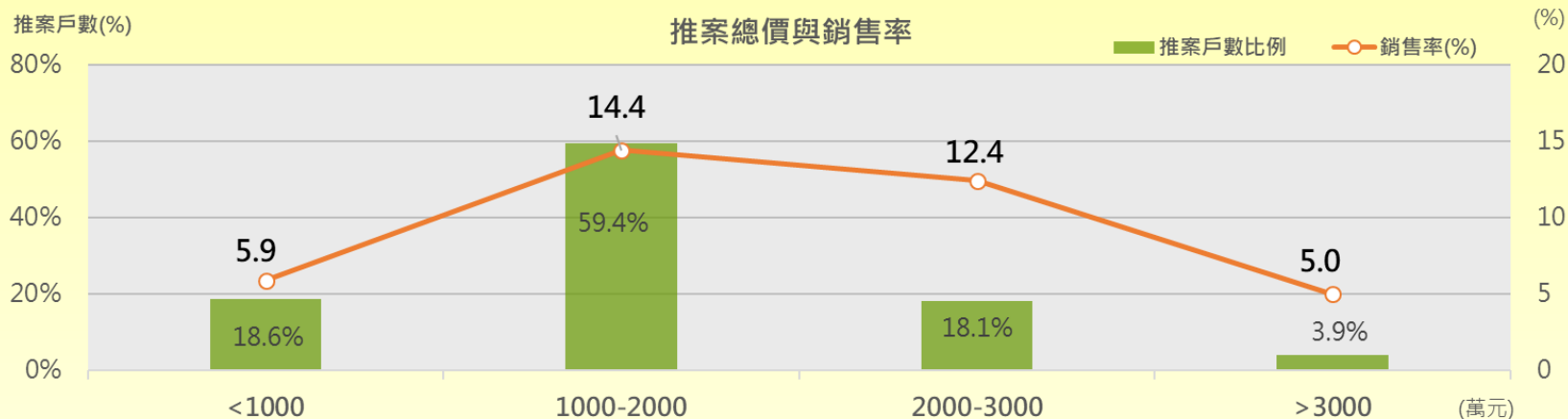
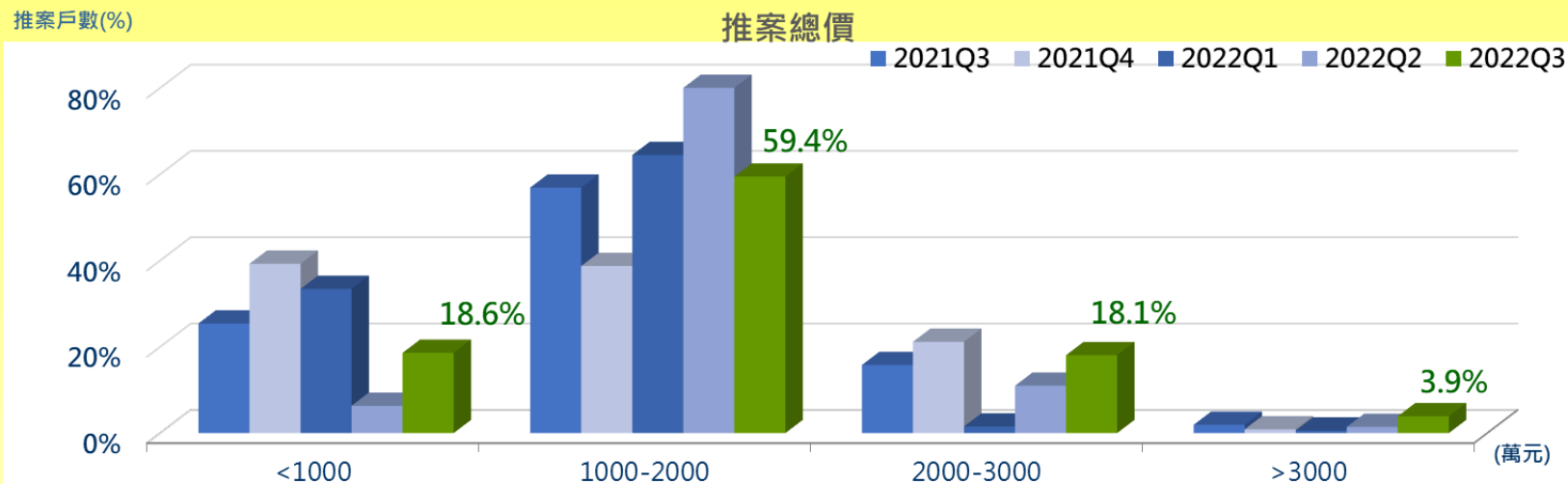
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

高雄市推案價格與戶數比例

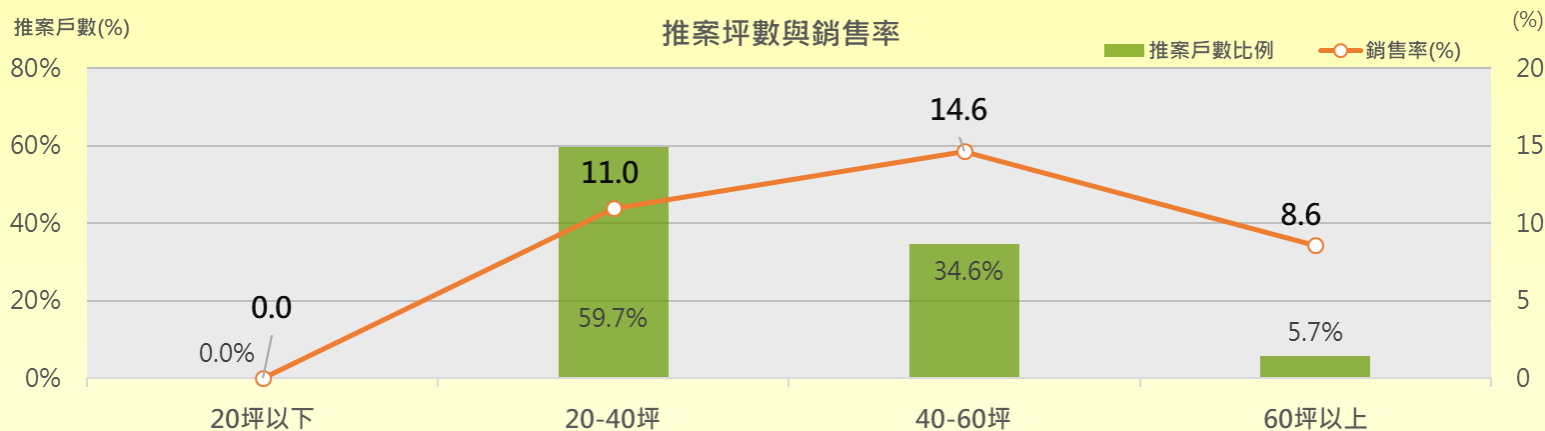
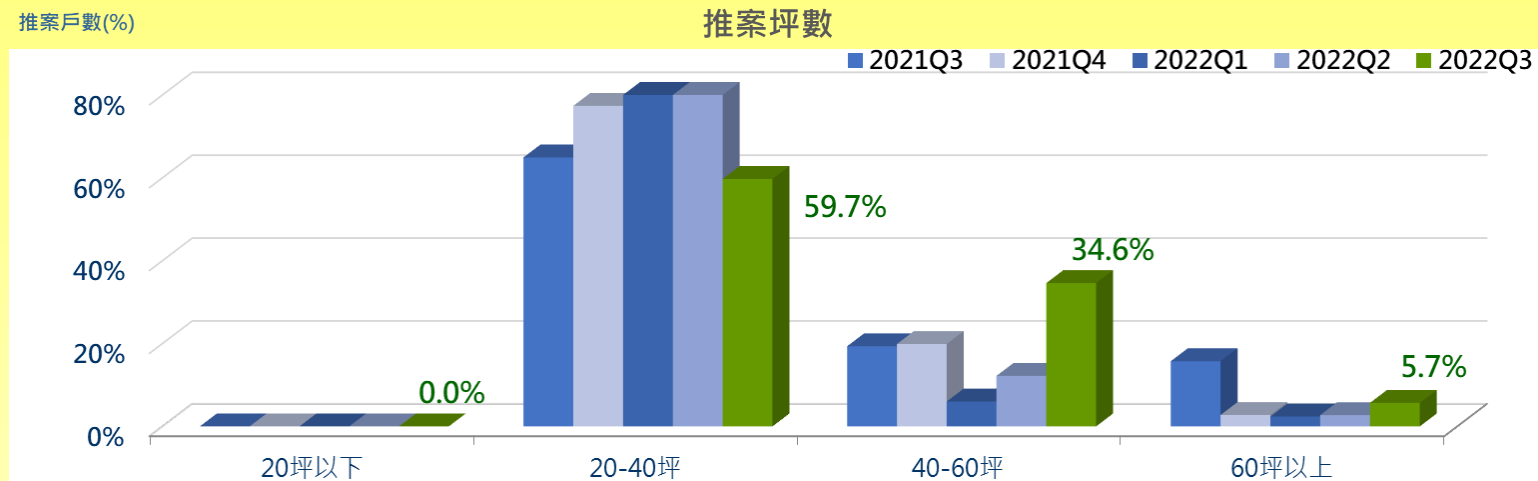


*此處之推案價格為開價。

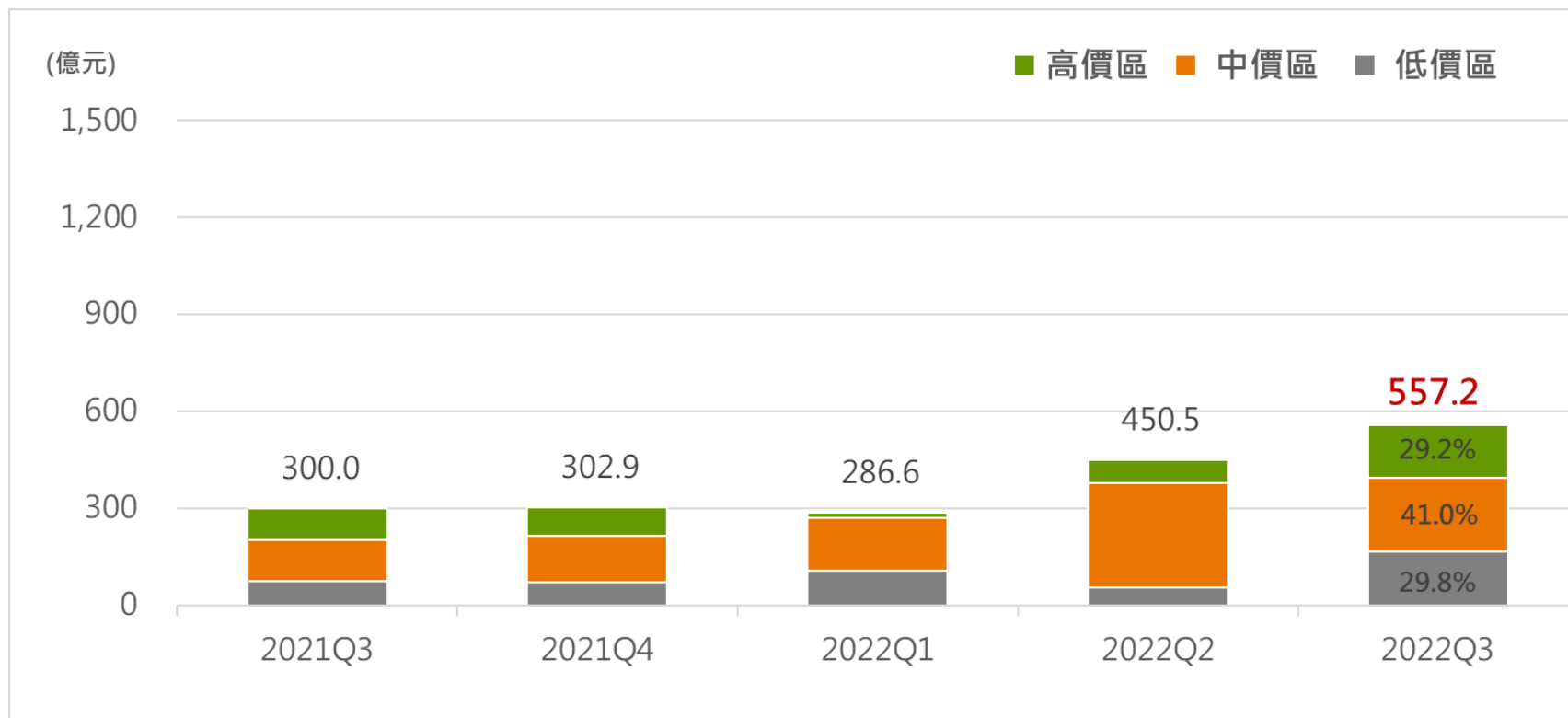
高雄市推案總價與銷售率



高雄市推案坪數與銷售率

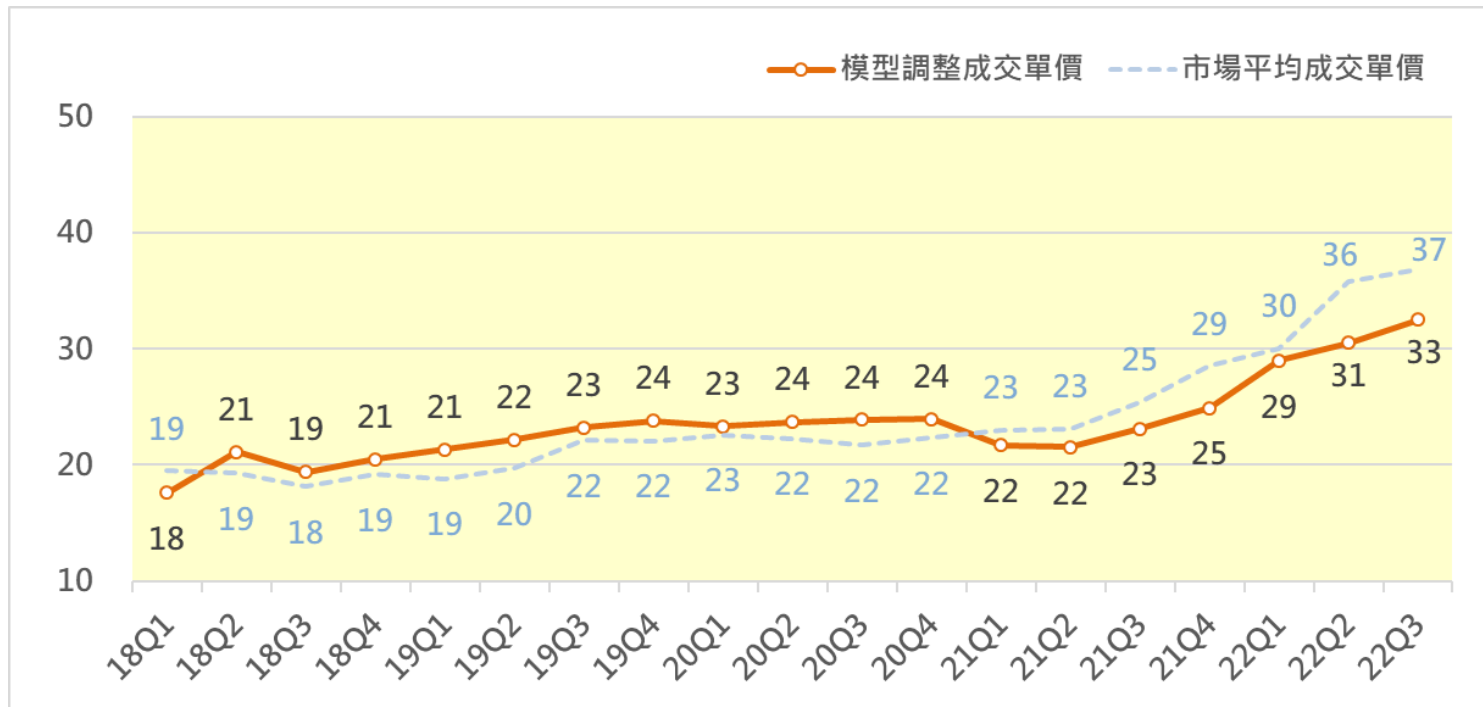


高雄市推案分布 2022年第3季



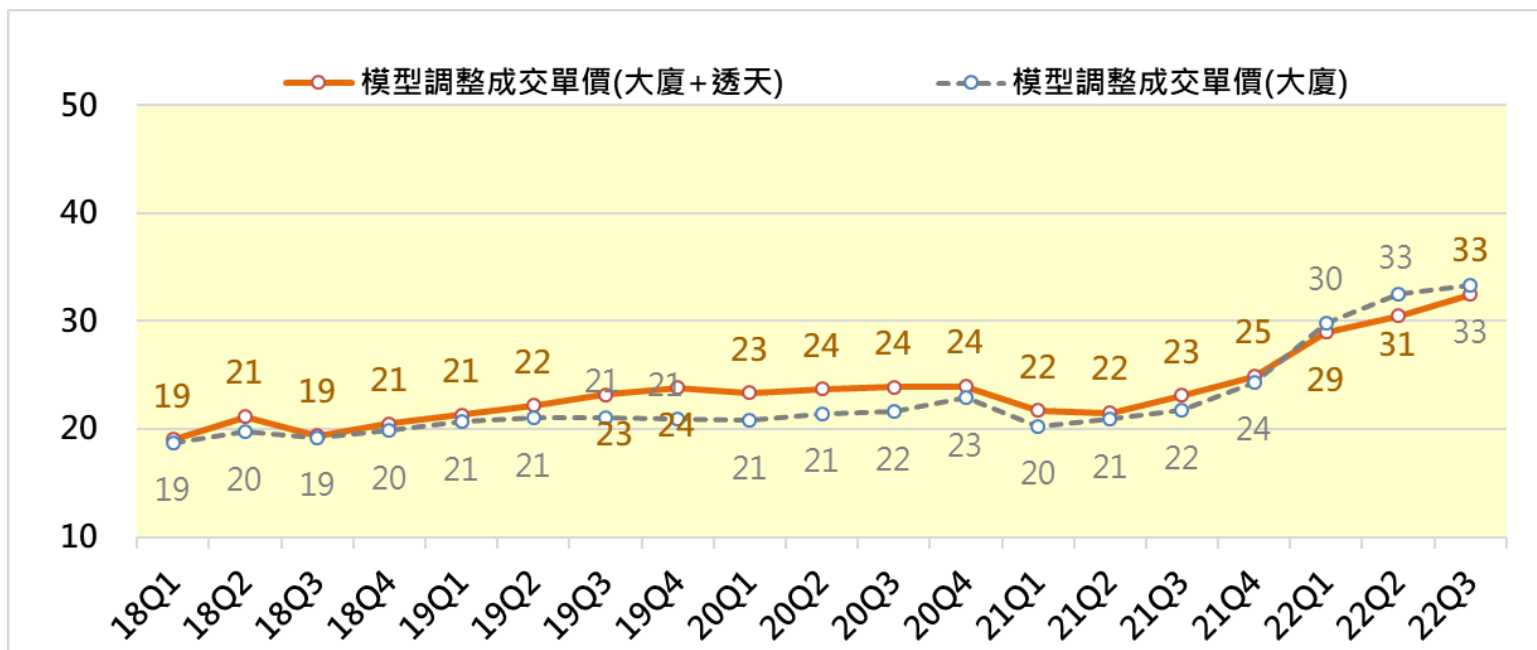
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

高雄市模型單價與市場單價



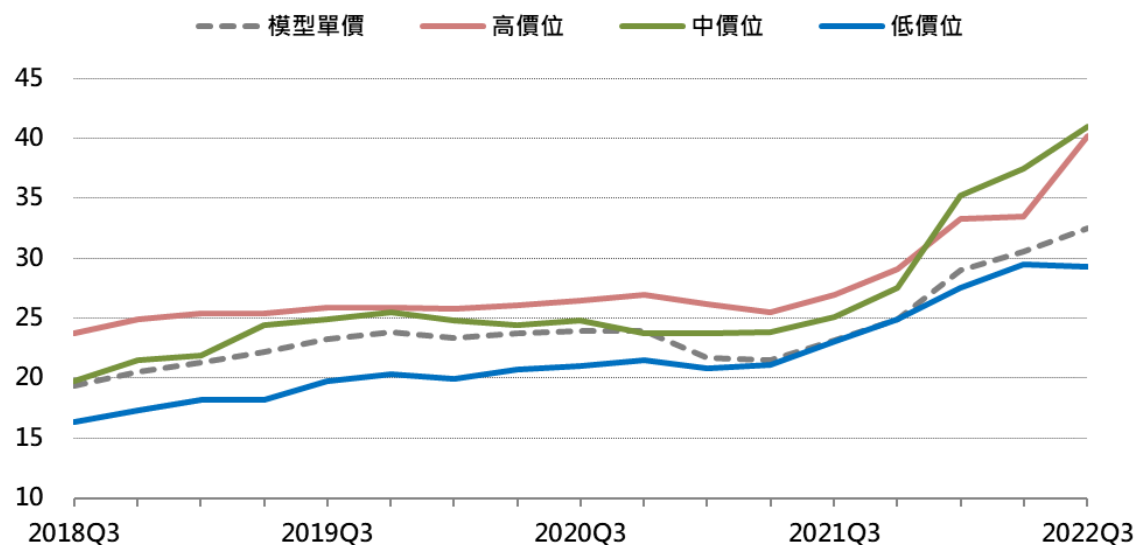
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	32.5 萬元/坪	6.52%	40.53%
市場平均成交單價	36.9 萬元/坪	3.02%	44.93%

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)	32.5 萬元/坪	6.52%	40.53%
模型調整成交單價 (大廈)	33.4 萬元/坪	2.49%	53.46%

高雄市區位價格



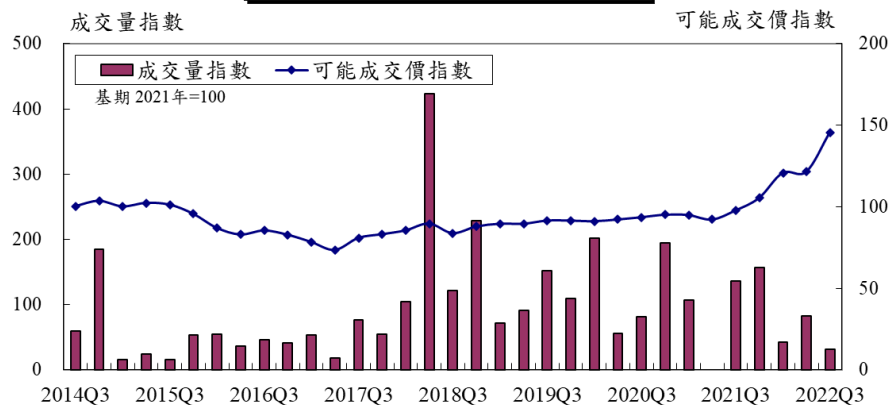
高價區	新興、前金、苓雅 鼓山、前鎮
中價區	鹽埕、三民、鳳山 鳥松、左營
低價區	仁武、林園、大社 岡山、大樹、路竹 旗津、燕巢、橋頭 楠梓、小港、大寮 梓官

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

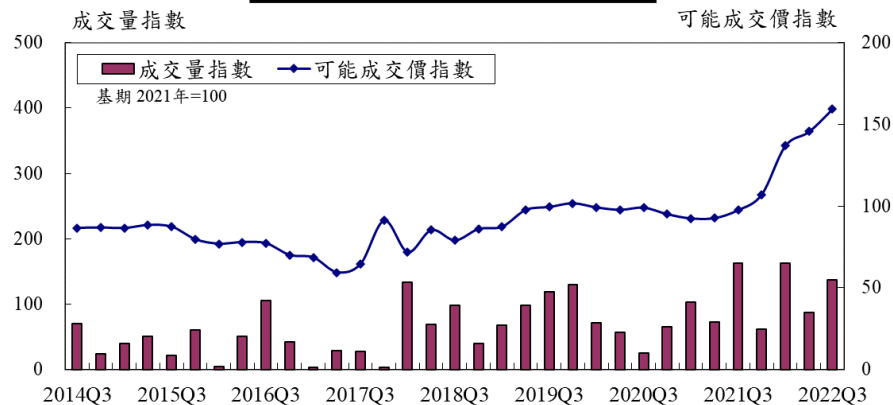
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	40.16 萬元/坪	19.83%	48.84%
中價區	41.02 萬元/坪	9.51%	63.56%
低價區	29.31 萬元/坪	-0.74%	27.23%

高雄市區位成交量(戶數)

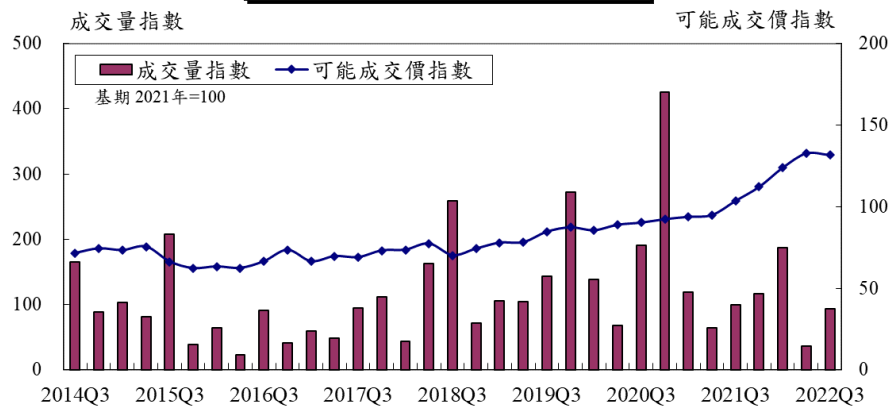
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



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	31.84	-61.26%	-76.55%
中價區	137.30	57.72%	-15.27%
低價區	92.94	153.41%	-7.09%

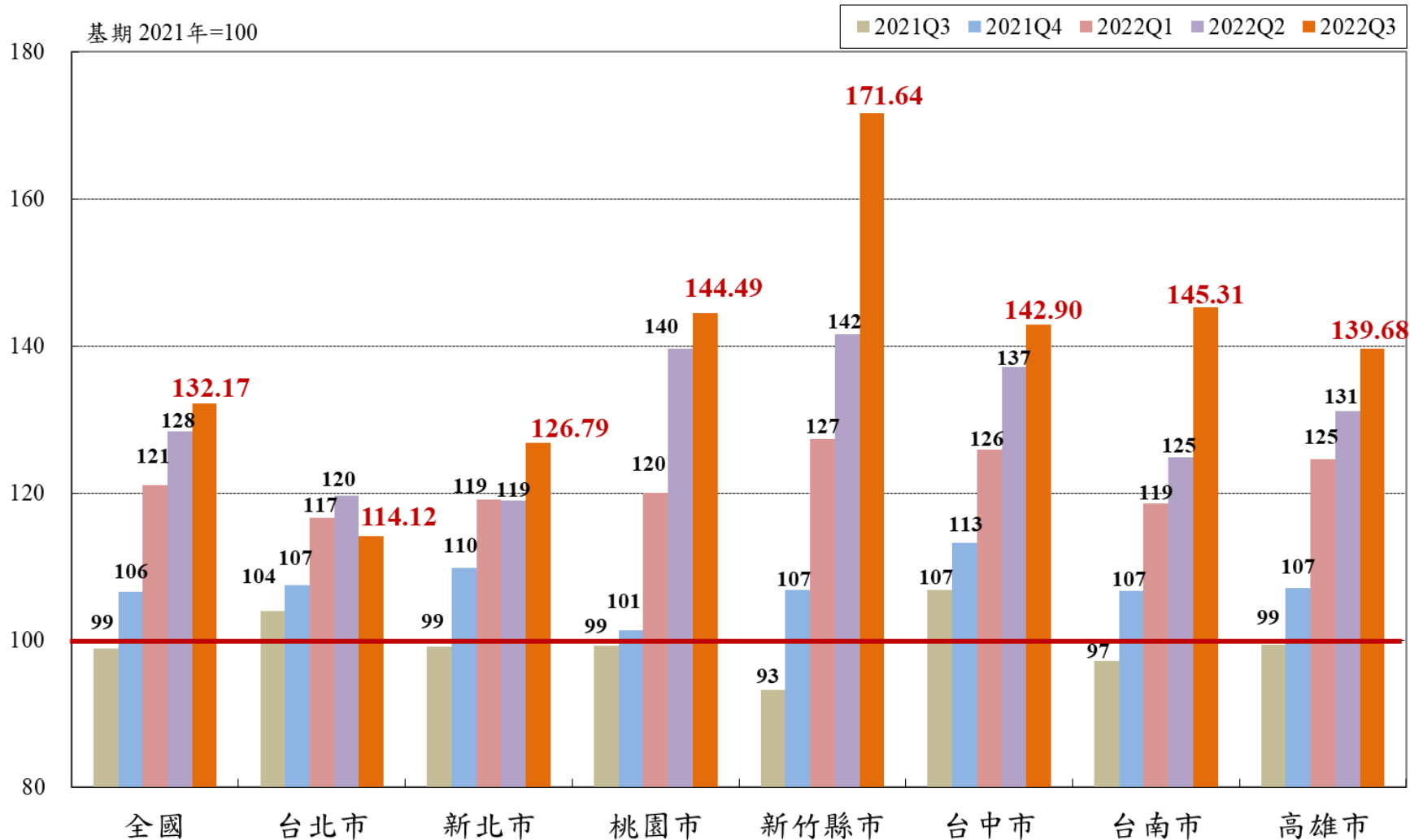
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

各地區價量狀況

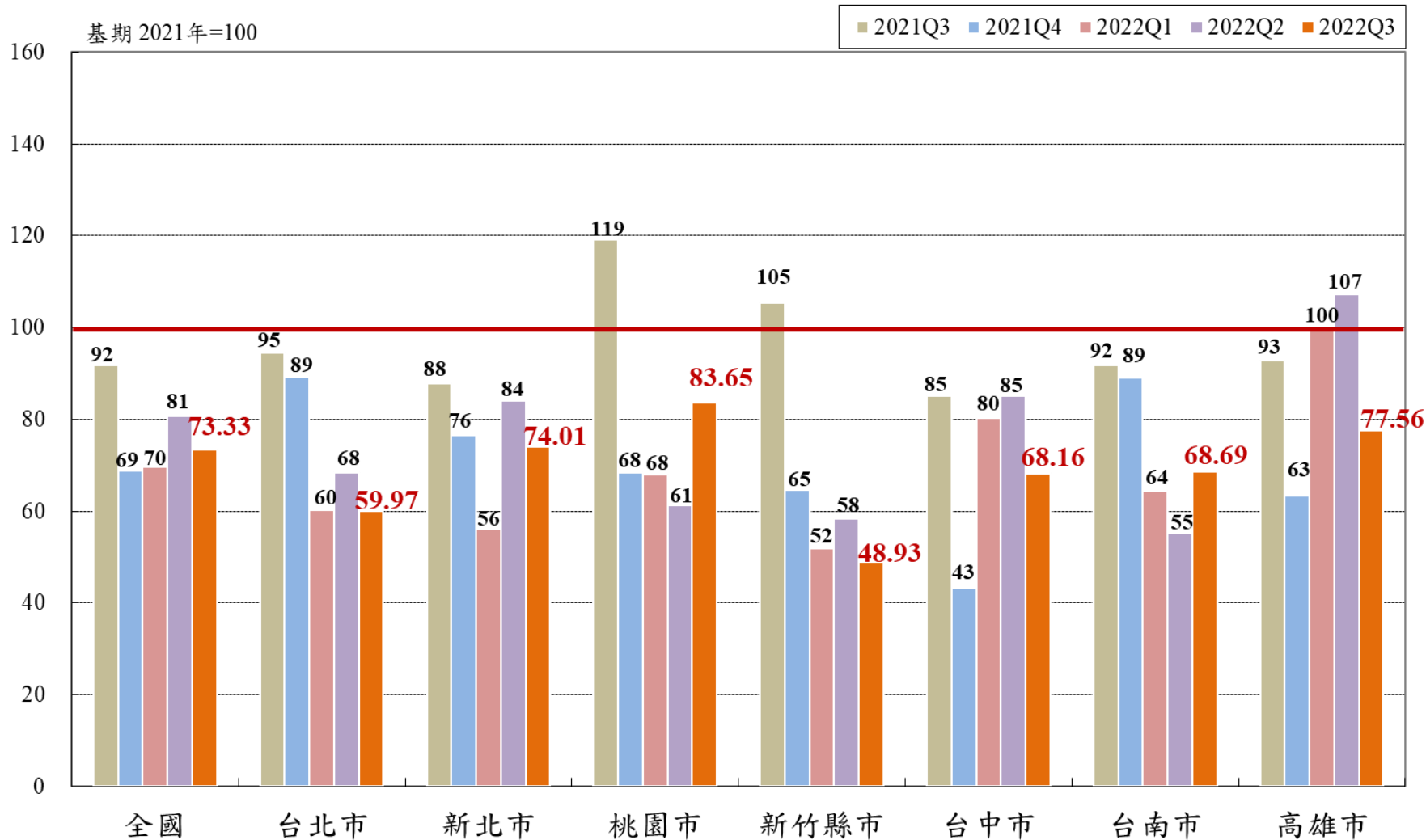
	可能成交價* (萬元)	議價率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區 (推案金額)
台北市	104.08	6.09%	1,712	13.82%	北投區、中山區、 大同區
新北市	52.92	8.06%	5,269	10.44%	三重區、泰山區、 土城區
桃園市	39.86	9.49%	5,426	9.21%	中壢區、桃園區、 龜山區
新竹縣市	49.66	5.44%	978	15.65%	竹北市
台中市	43.99	7.30%	5,597	12.13%	太平區、南區、 梧棲區
台南市	33.11	7.92%	3,384	13.56%	東區、善化區、 安南區
高雄市	32.50	9.35%	3,434	12.09%	三民區、仁武區、 苓雅區
全國	47.23	8.12%	25,800	11.60%	

* 可能成交價係指模型價格

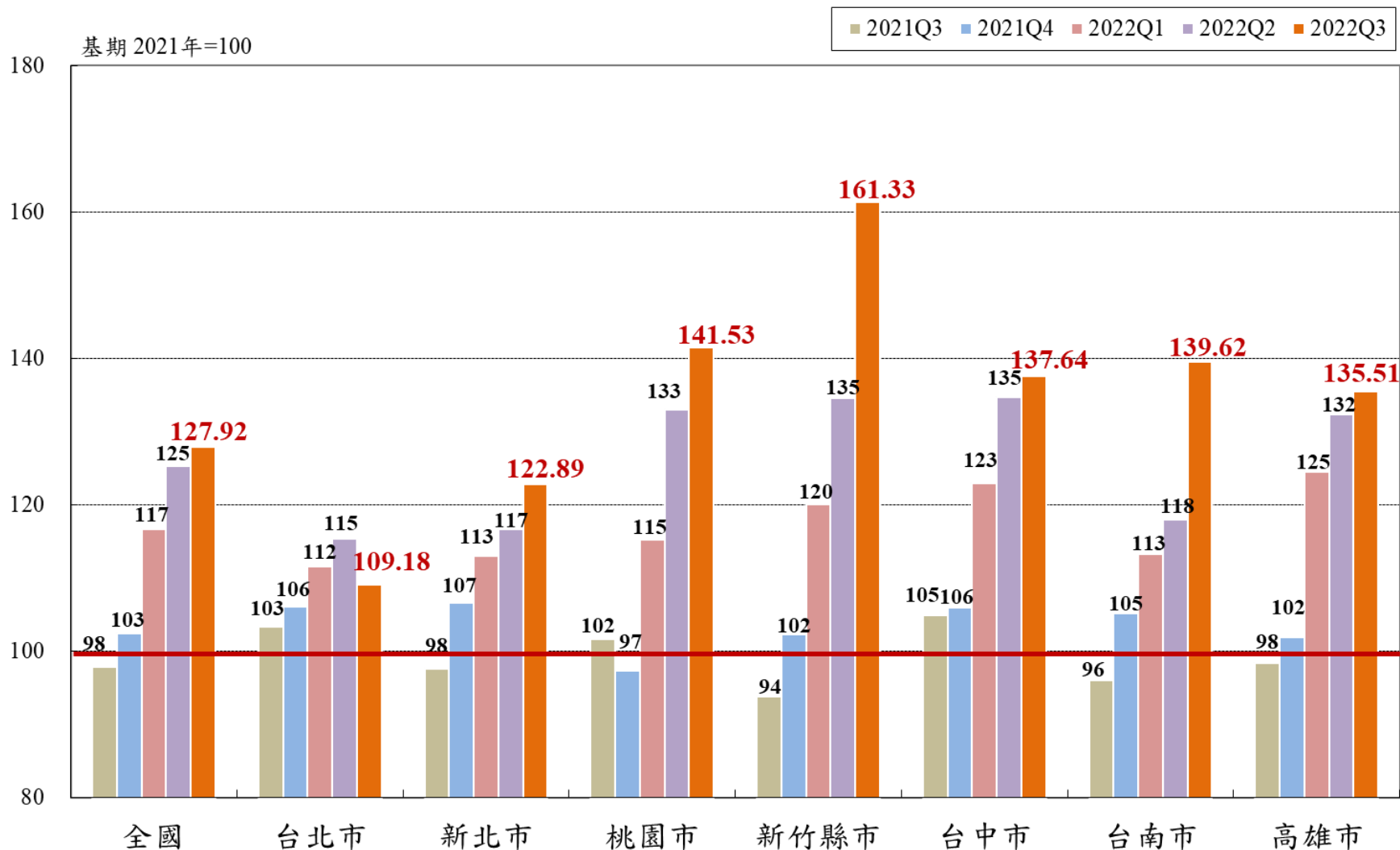
可能成交價指數圖



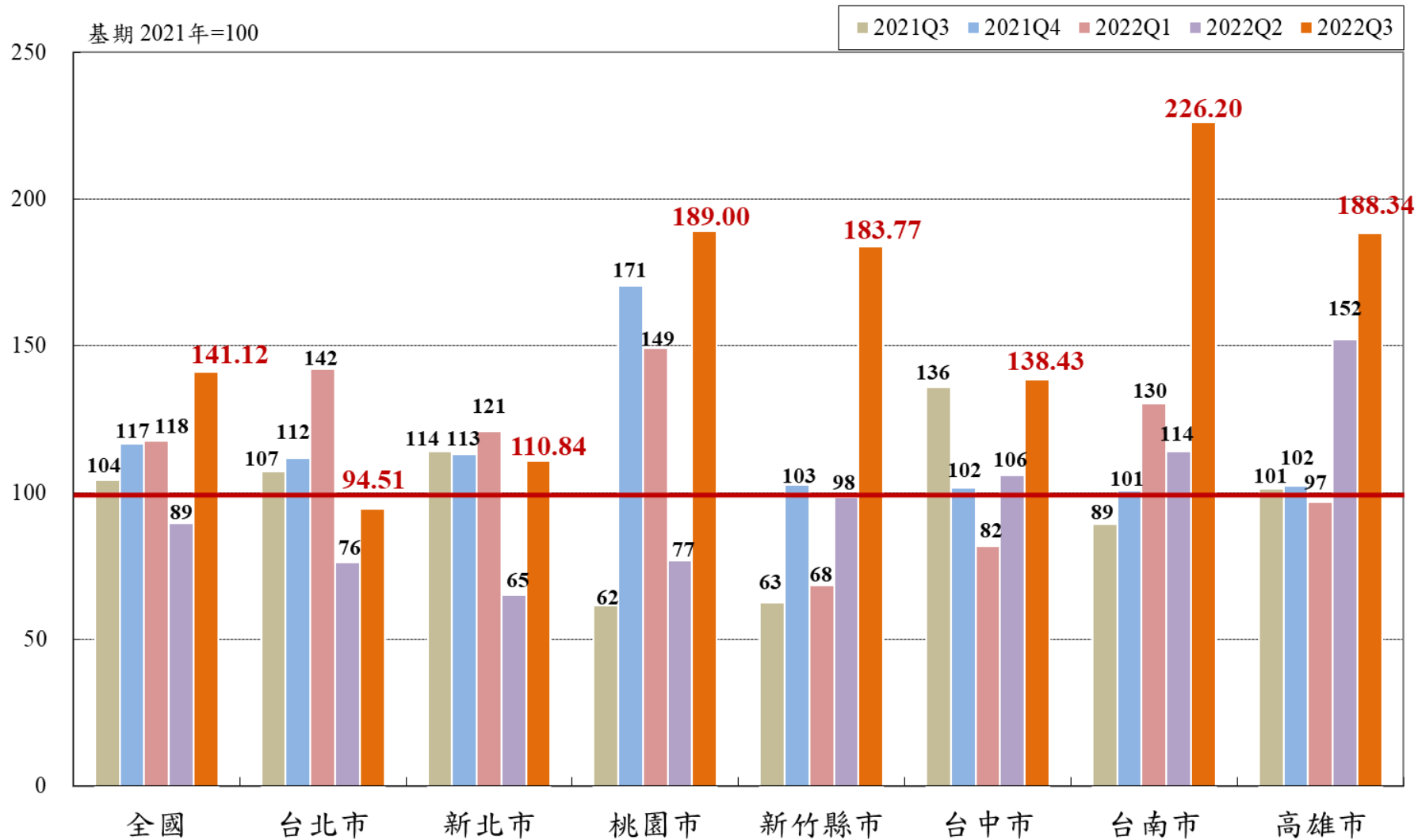
議價率指數圖



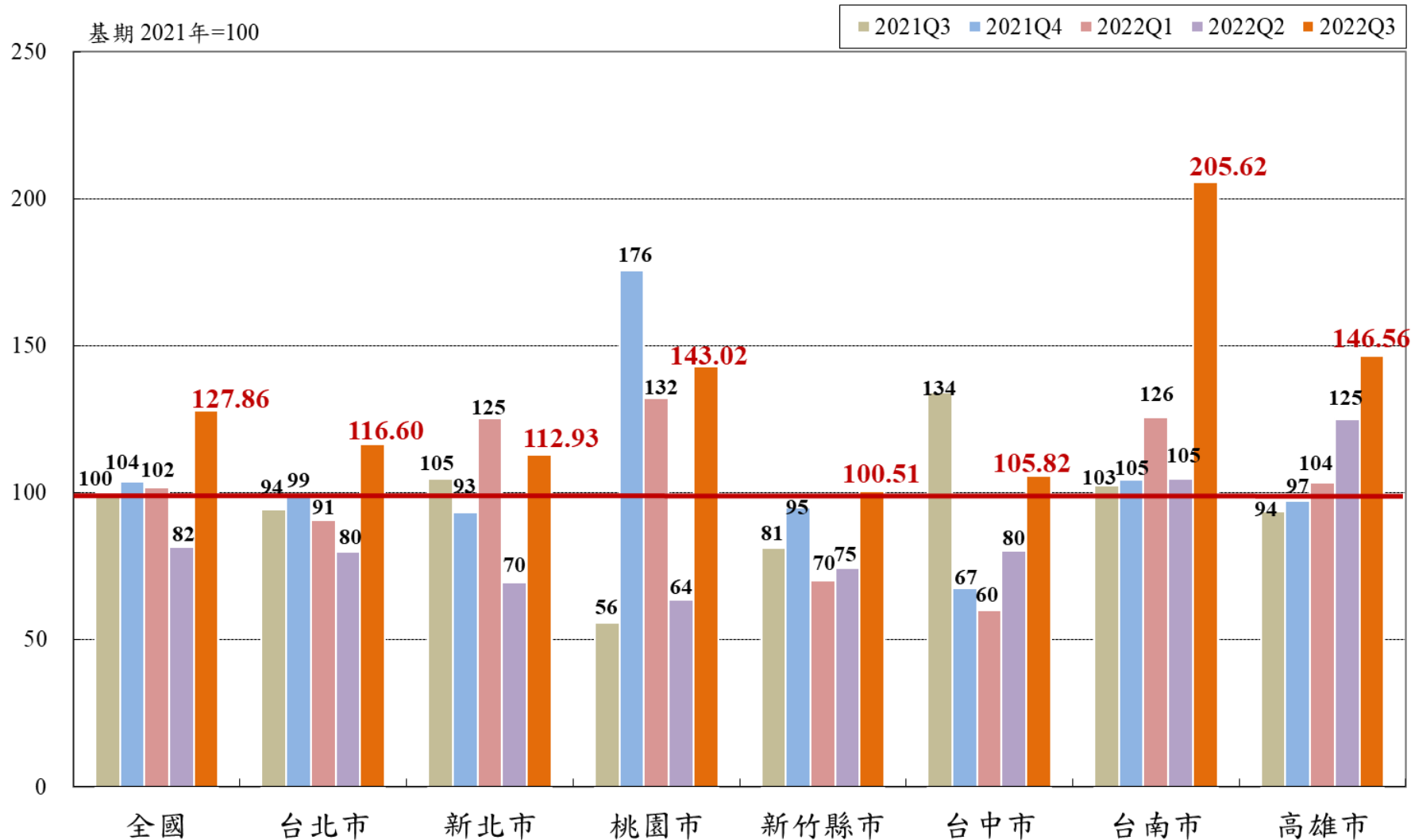
開價指數圖



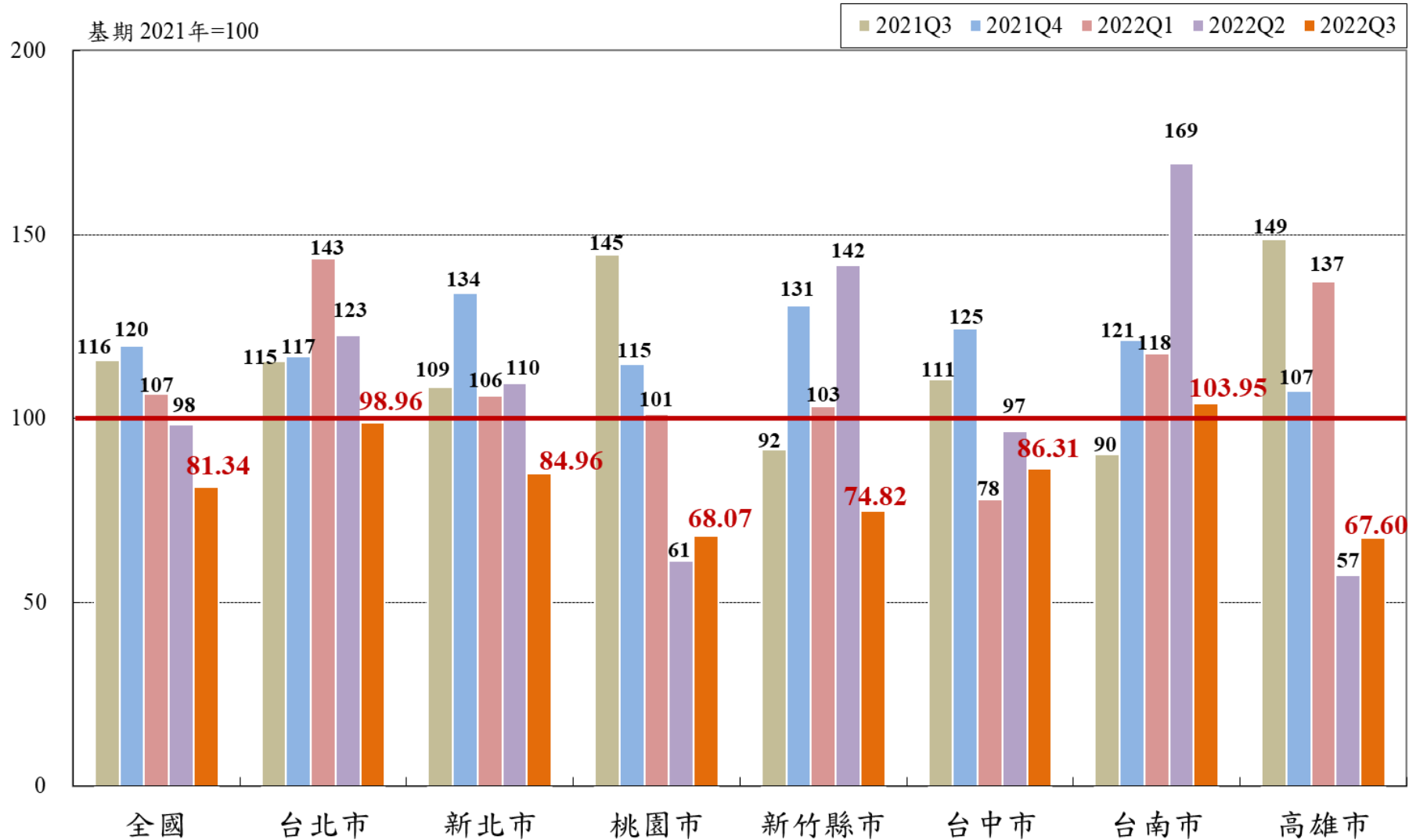
推案金額指數圖



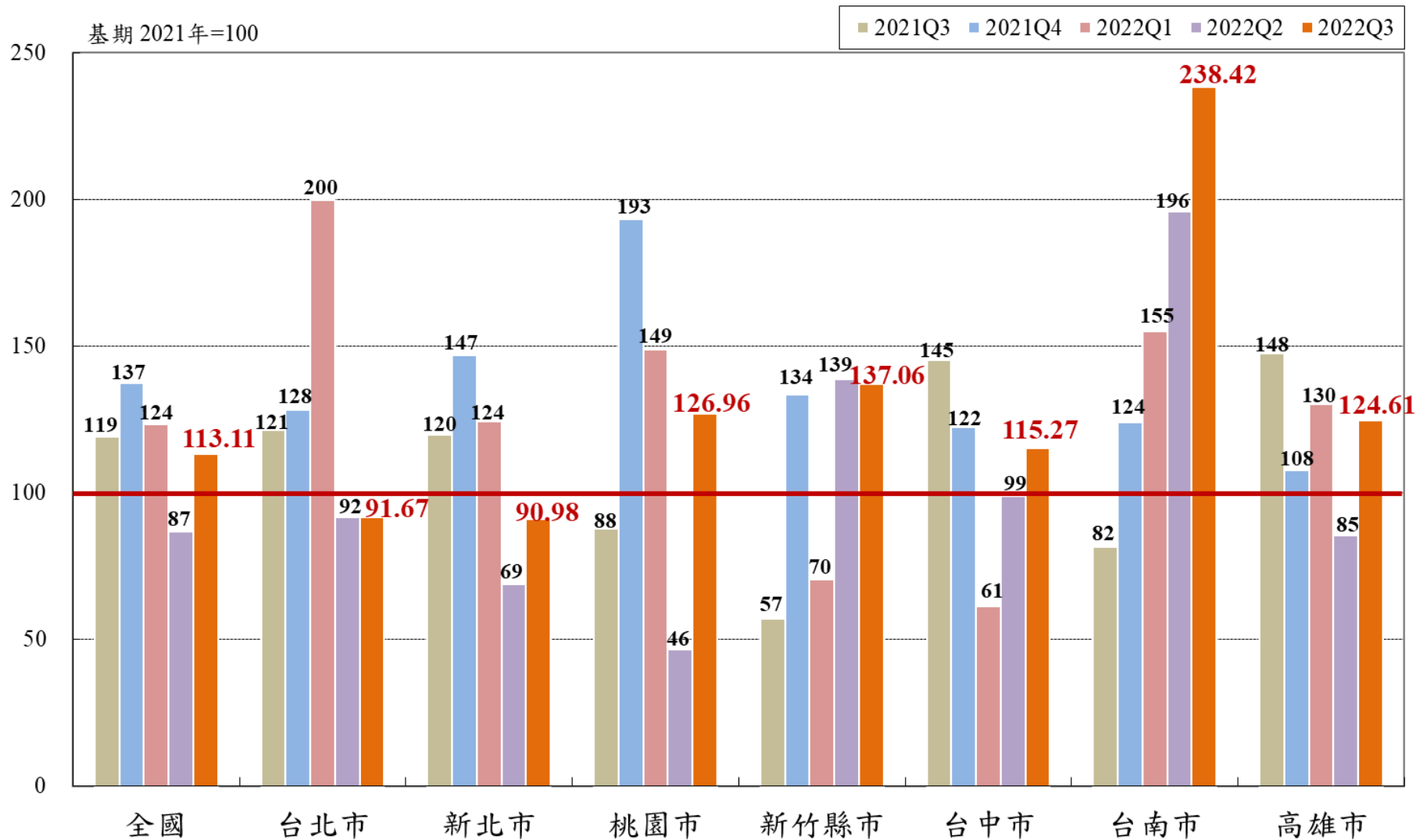
推案戶數指數圖



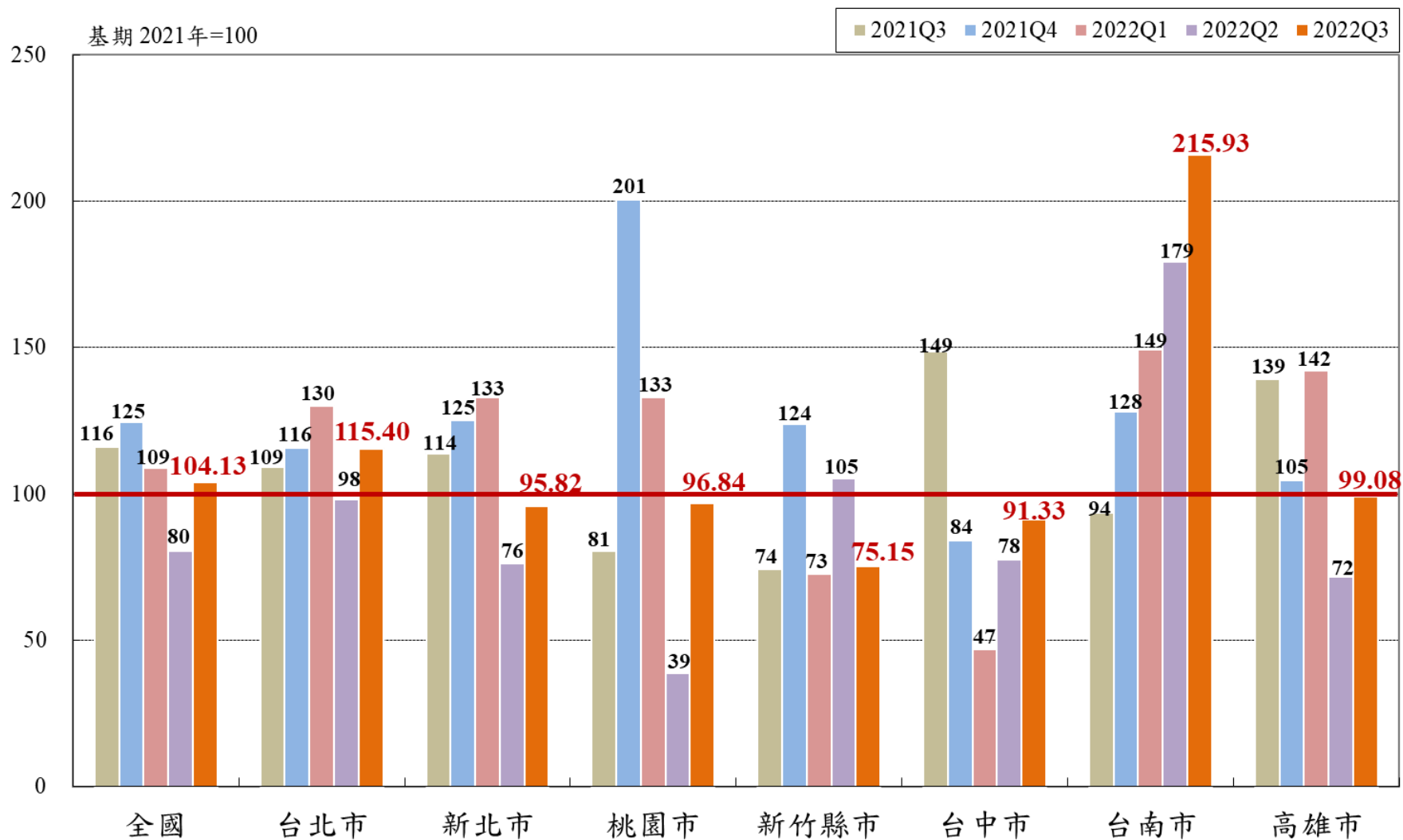
30天銷售率指數圖



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	6	2	1	3	-6	6	12
台北市	-6	2	-2	0	-4	0	-10
新北市	9	2	2	3	-4	3	15
桃園市	6	-4	3	3	2	9	19
新竹縣市	9	2	3	3	-6	-3	8
台中市	3	4	0	1	-2	0	6
台南市	9	-4	3	3	-6	3	8
高雄市	9	6	1	1	2	3	22

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**12**分，除台北市表現較差外，其餘地區表現均較上一季佳。綜合表現最佳為高雄市**22**分，其次為桃園市**19**分，綜合分數介-10至22分之間。

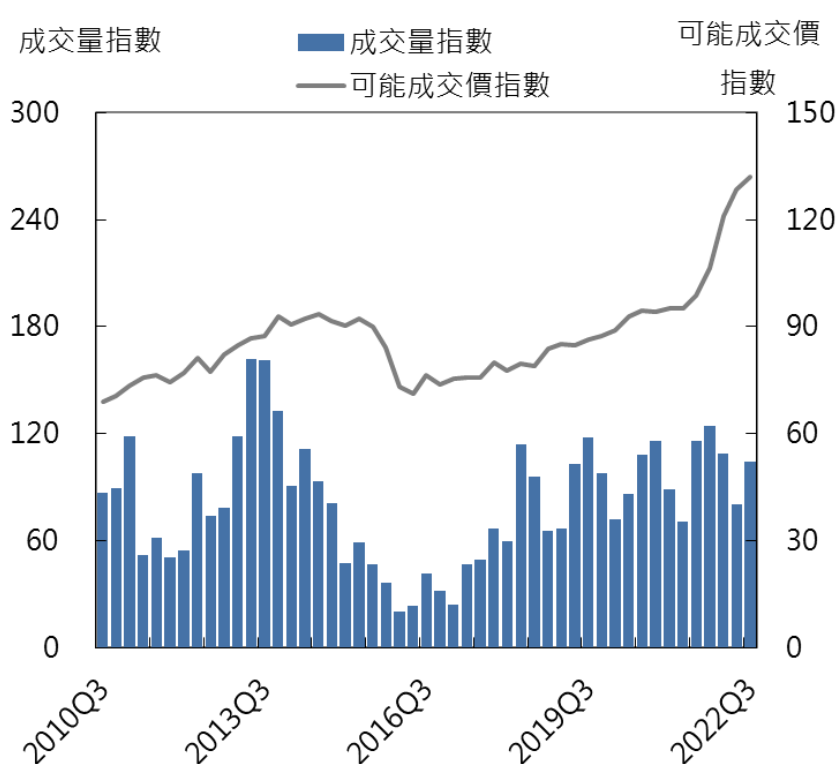
各地區市場表現綜合分數(較去年同季)

	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	9	6	3	3	-6	0	15
台北市	6	4	1	0	-2	0	9
新北市	9	2	3	0	-4	0	10
桃園市	9	6	3	3	-6	3	18
新竹縣市	9	6	3	3	0	0	21
台中市	9	4	3	0	-6	-9	1
台南市	9	4	3	3	2	9	30
高雄市	9	2	3	3	-6	-6	5

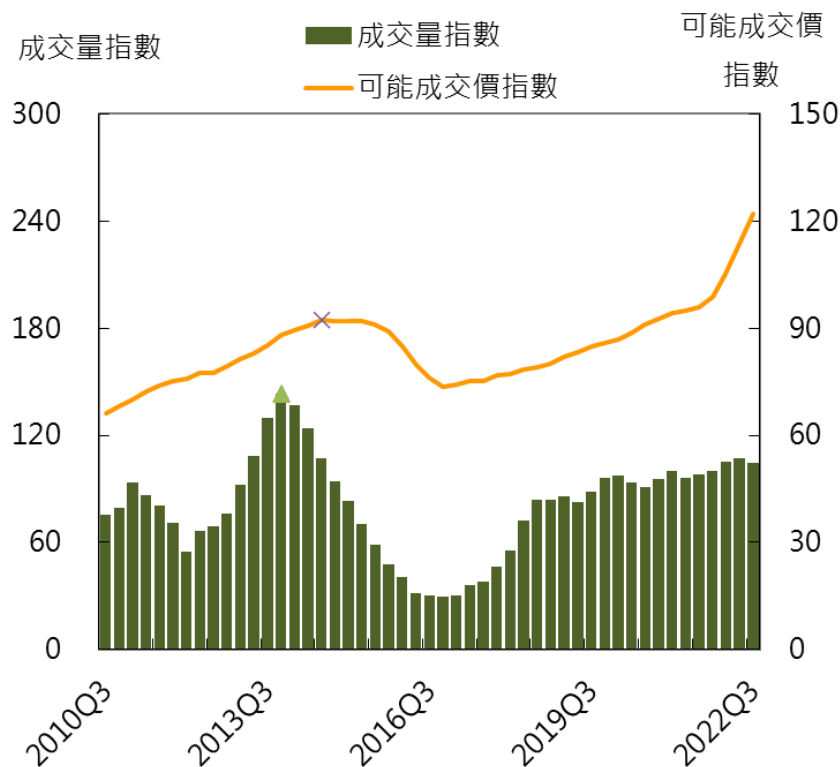
註：2021Q1起給予成交價/成交量指數權重3、議價率/銷售率權重2、開價/推案量指數權重1，計算綜合分數

本季相較去年同季全國綜合表現分數為**15**分，各地區表現均較去年同季佳。綜合表現最佳為台南市**30**分，其次為新竹縣市**21**分，綜合分數介於1至30分之間。

全國價量指數趨勢圖(季與四季)



全國價量指數趨勢圖(季)

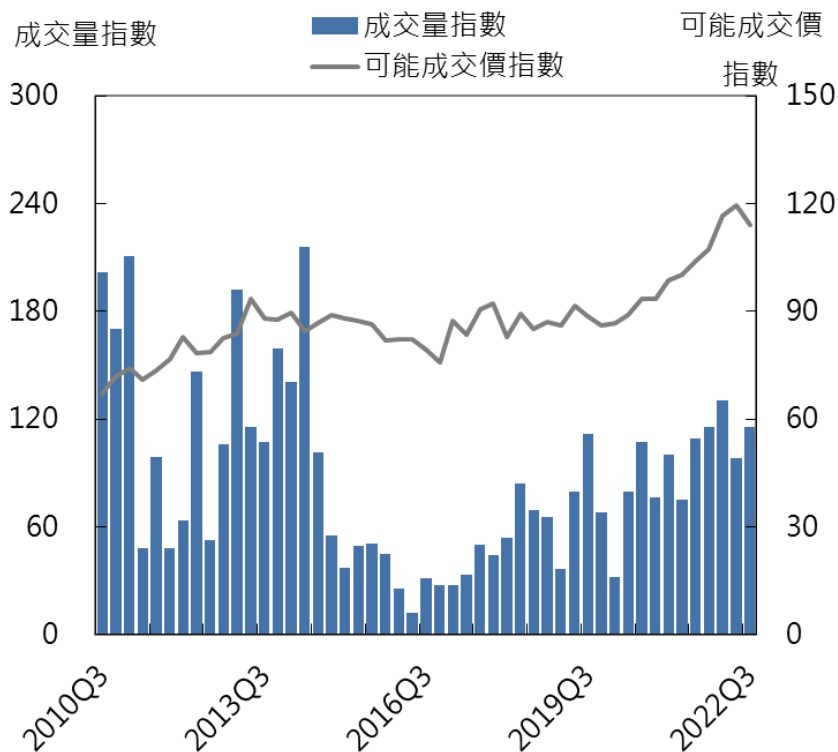


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

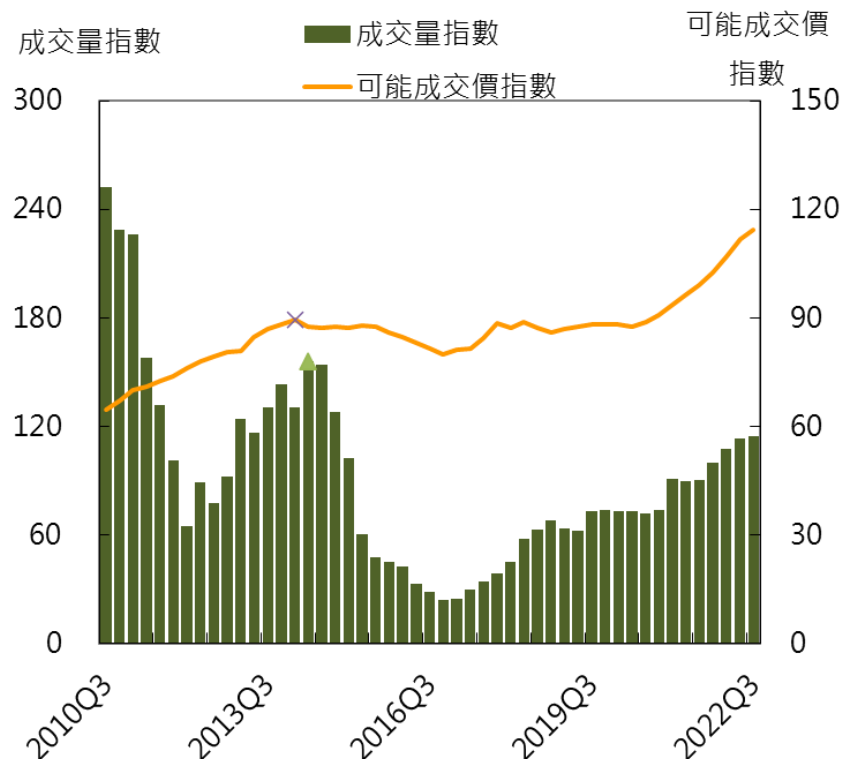
就四季移動平均長期趨勢來看

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

台北市價量指數趨勢圖(季與四季)



台北價量指數趨勢圖(季)

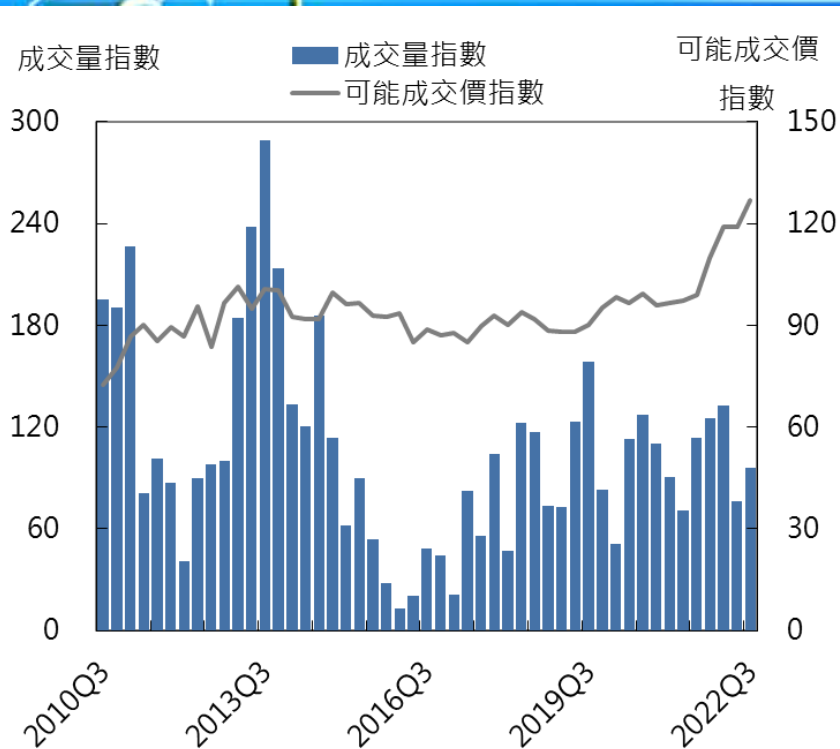


台北價量指數趨勢圖(四季平均)

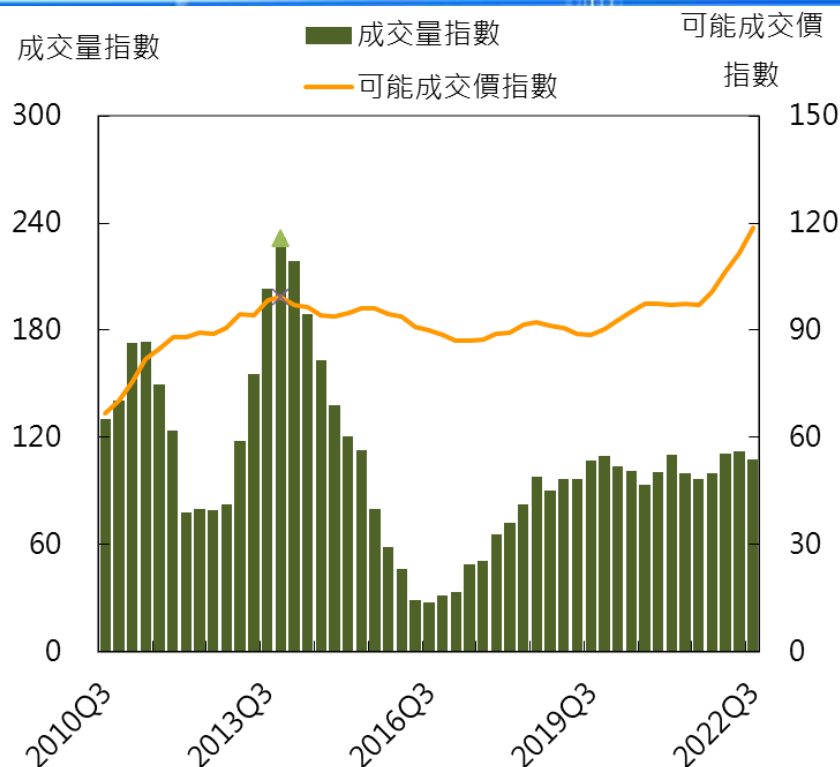
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q1波段高點二成多，**價格持續上升**
- 本波成交量約為2014Q2波段高點七成，**相對穩定**

新北市價量指數趨勢圖(季與四季)



新北價量指數趨勢圖(季)

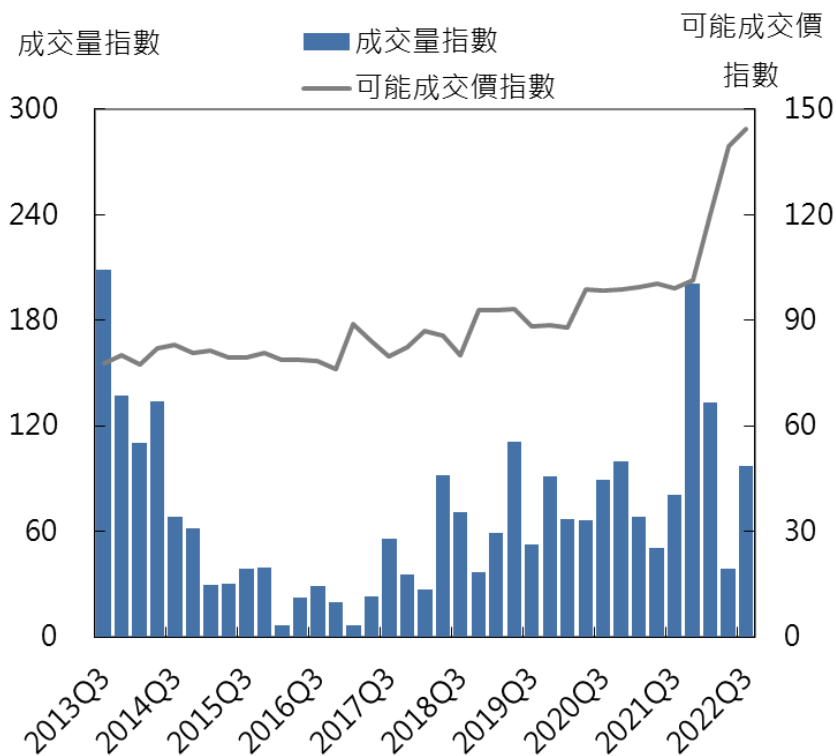


新北價量指數趨勢圖(四季平均)

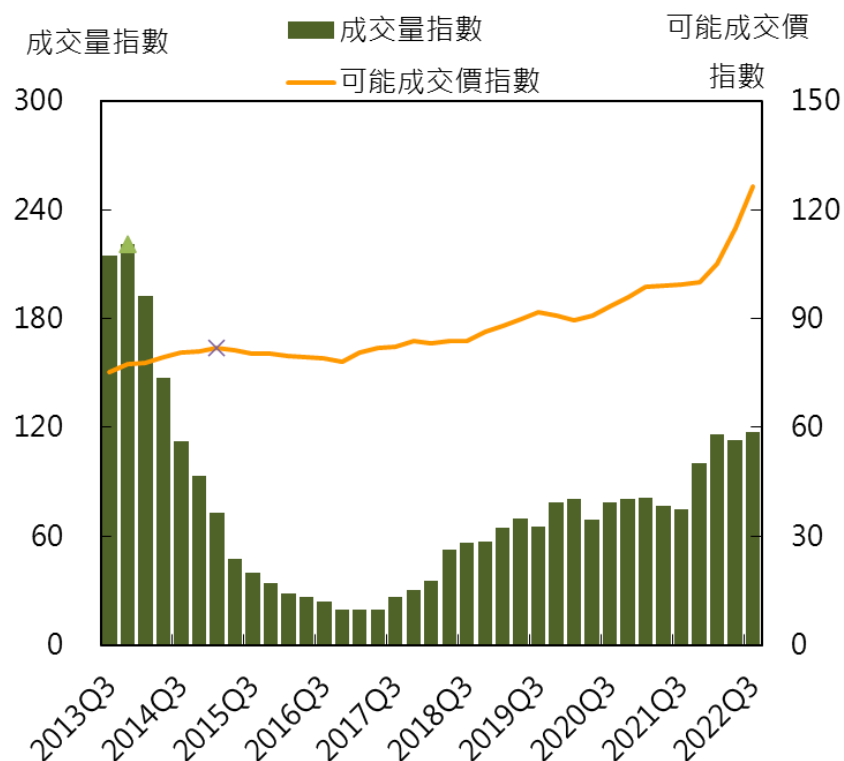
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2013Q4波段高點一成多，**近期有上升趨勢**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點四成多相對低檔，趨於穩定

桃園市價量指數趨勢圖(季與四季)



桃園市價量指數趨勢圖(季)

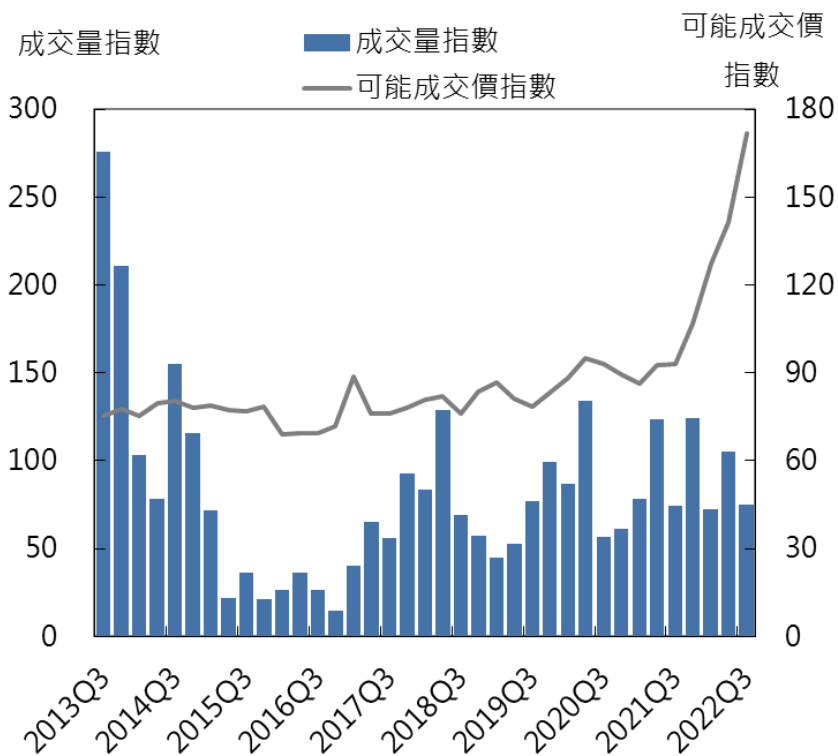


桃園市價量指數趨勢圖(四季平均)

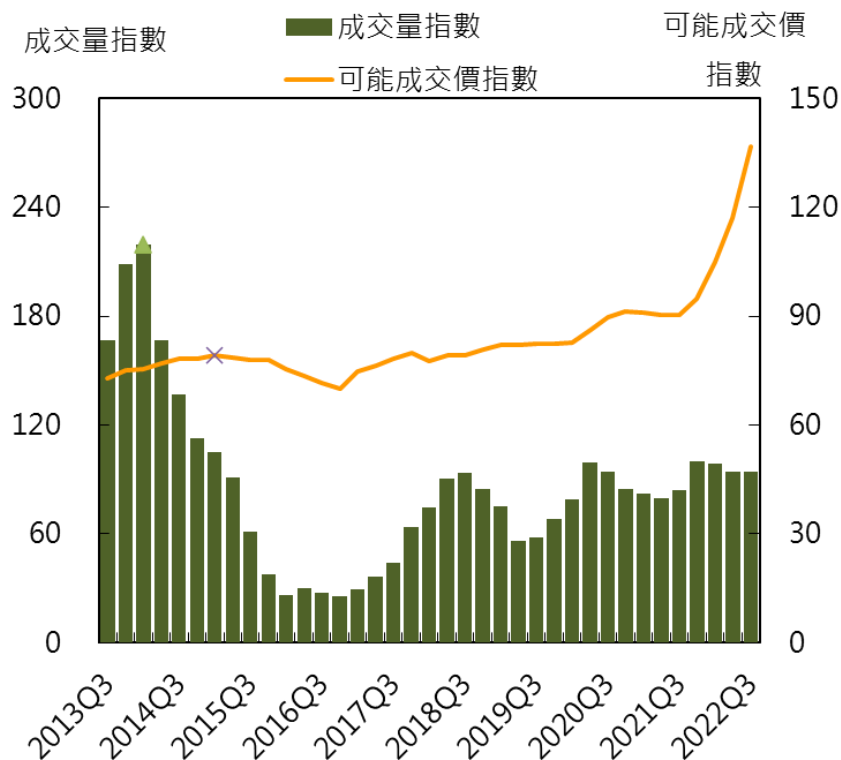
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q4波段高點五成多，**價格持續攀升**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點五成相對低檔，**近期有上升趨勢**

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)

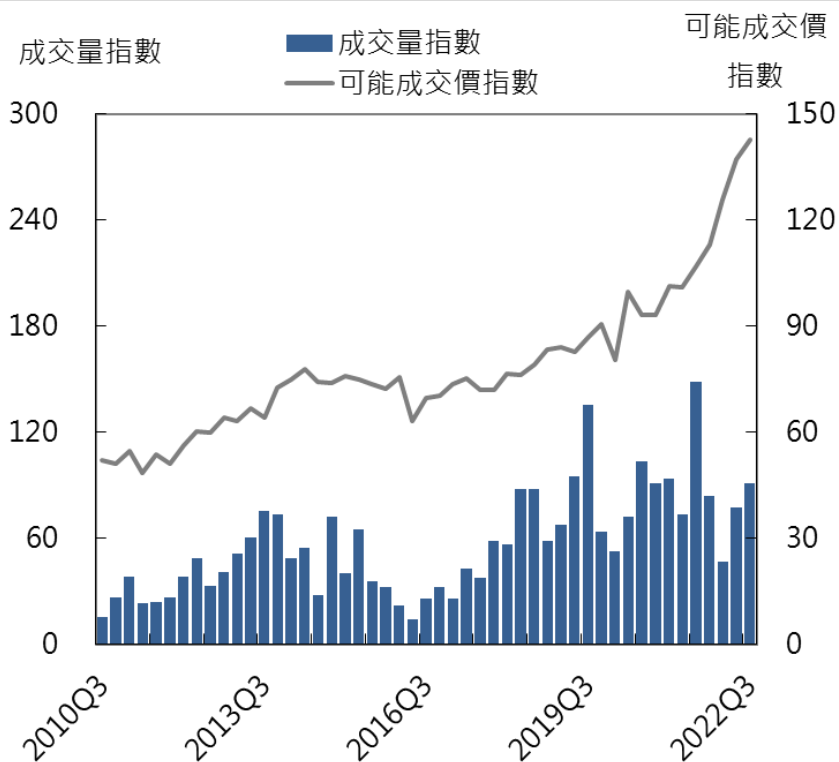


新竹縣市價量指數趨勢圖(四季平均)

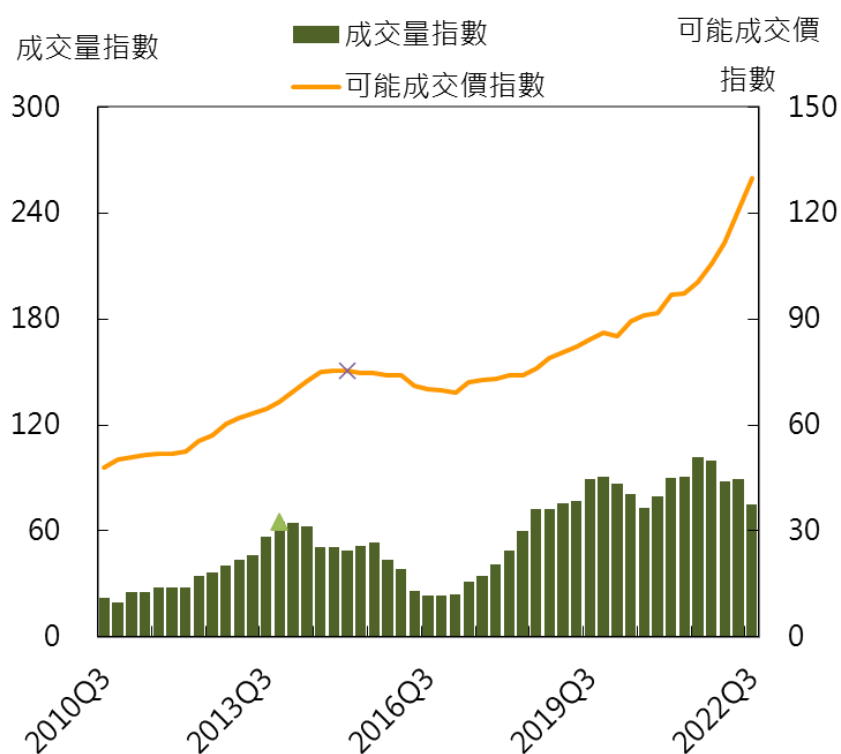
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q4波段高點七成，**價格持續走高**
- 本波成交量約為2014Q1波段高點四成多相對低檔，**仍在盤整**。

台中市價量指數趨勢圖(季與四季)



台中價量指數趨勢圖(季)

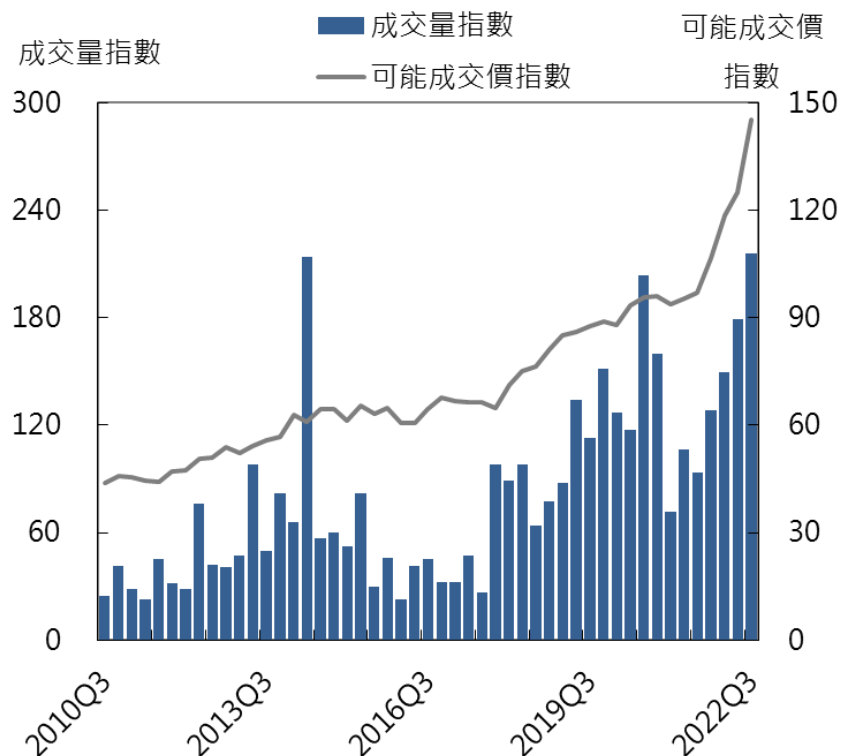


台中價量指數趨勢圖(四季平均)

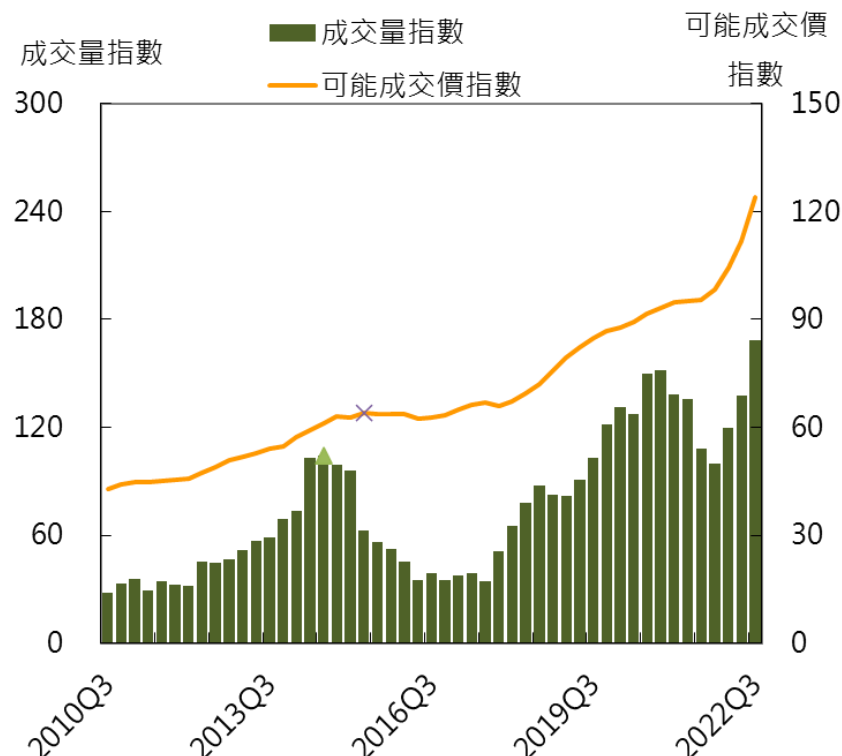
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q1波段高點七成，**價格持續攀升**
- 本波成交量**超過**2013Q4波段高點一成多，**近期略有下滑**

台南市價量指數趨勢圖(季與四季)



台南價量指數趨勢圖(季)

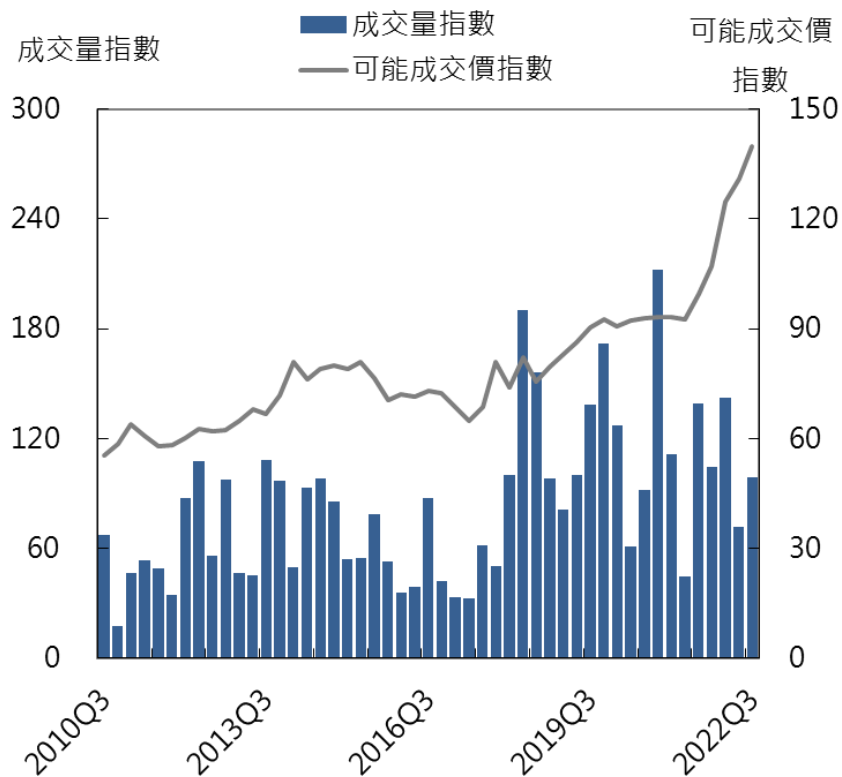


台南價量指數趨勢圖(四季平均)

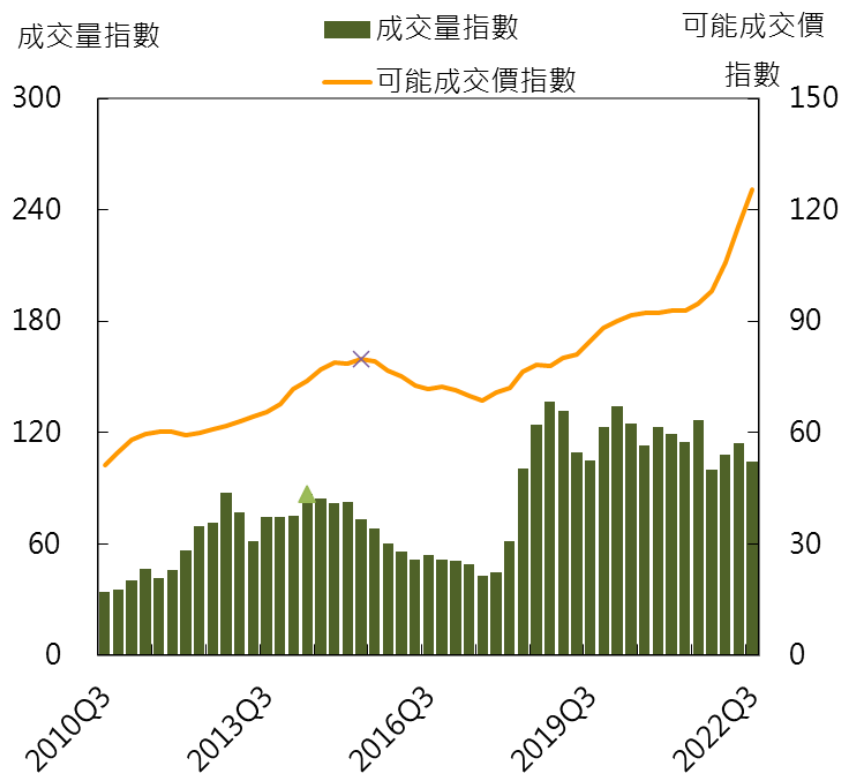
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q2波段高點九成多，**價格持續攀升**
- 本波成交量**超過**2014Q3波段高點六成，**近期上升**。

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)



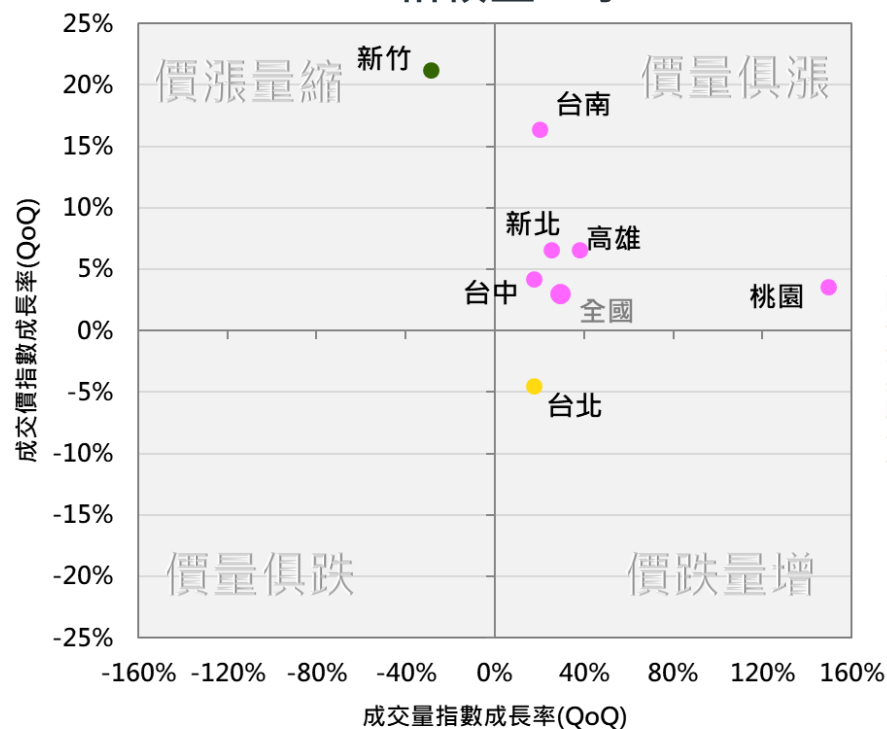
高雄價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

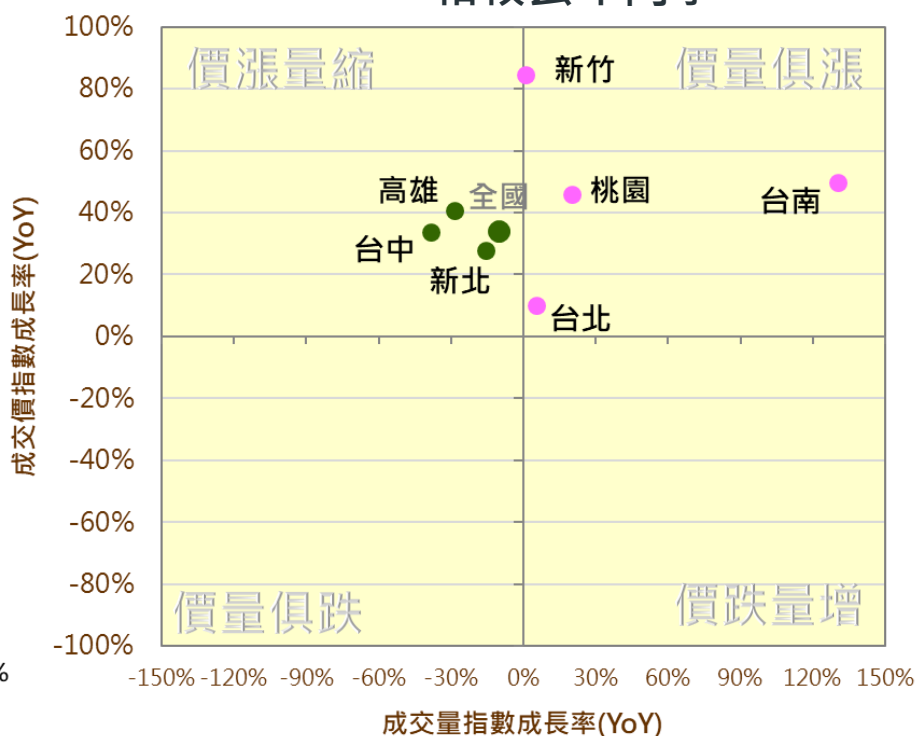
- 本波成交價**超過**2015Q2波段高點五成多，**價格持續攀升**
- 本波成交量**超過**2014Q2波段高點二成，**仍在盤整**

價量綜合評估

相較上一季



相較去年同季



註：四象限圖係依價量指數變化製作

- 相較上一季，成交價除**台北**下跌，其餘地區上漲；成交量除**新竹**減少，其餘地區增加
- 相較去年同季，成交價全面上漲；成交量**新北、台中、高雄**減少，**台北、桃園、新竹、台南**增加

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		132.17	47.23 萬元/坪	2.99%	(++)	33.73%	(+++)
議價率		73.33	8.12%	-0.81	(-)	-2.05	(---)
開價		127.92	51.40 萬元/坪	2.09%	(+)	30.75%	(+++)
推案量	金額	141.12	4,586 億元	57.69%	(+++)	35.22%	(+++)
	戶數	127.86	25800戶	56.62%	(+++)	27.84%	(+)
30天銷售率		81.34	11.60%	-2.44	(---)	-4.90	(---)
30天成交量指數	金額	113.11	--	30.30%	(++)	-4.95%	(△)
	戶數	104.13	--	29.41%	(++)	-10.14%	(△)

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，**全國房市表現偏熱**；觀察銷售表現，受諸多房市負面因素影響，消費者對市場與價格出現觀望心態，**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**。

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		114.12	104.08 萬元/坪	-4.55%	(--)	9.75%	(++)
議價率		59.97	6.09%	-0.85	(-)	-3.52	(--)
開價		109.18	110.83 萬元/坪	-5.41%	(--)	5.64%	(+)
推案量	金額	94.51	651 億元	24.05%	(Δ)	-11.91%	(Δ)
	戶數	116.60	1712戶	45.95%	(++)	23.43%	(Δ)
30天銷售率		98.96	13.82%	-3.30	(--)	-2.31	(-)
30天成交量指數	金額	91.67	--	0.11%	(Δ)	-24.51%	(Δ)
	戶數	115.40	--	17.79%	(Δ)	5.77%	(Δ)

台北相較上一季**價跌**量穩，相較去年同季**價漲**量穩；主要推案價格為單價100萬元以上產品，佔推案戶數五成。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。

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		126.79	52.92 萬元/坪	6.55%	(+++)	27.97%	(+++)
議價率		74.01	8.06%	-1.10	(-)	-1.50	(-)
開價		122.89	57.56 萬元/坪	5.28%	(++)	25.88%	(+++)
推案量	金額	110.84	914 億元	70.43%	(+++)	-2.78%	(△)
	戶數	112.93	5269戶	62.12%	(+++)	7.71%	(△)
30天銷售率		84.96	10.44%	-3.03	(--)	-2.91	(--)
30天成交量指數	金額	90.98	--	32.11%	(+)	-23.97%	(-)
	戶數	95.82	--	25.67%	(+)	-15.76%	(△)

新北相較上一季**價量俱漲**，相較去年同季**價漲量穩**；主要推案價格為單價50萬元以上產品，佔推案戶數六成多。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**，新增供給能否順利去化為觀察重點。

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		144.49	39.86 萬元/坪	3.53%	(++)	45.69% (+++)
議價率		83.65	9.49%	2.53	(++)	-4.02 (---)
開價		141.53	44.04 萬元/坪	6.42%	(+++)	39.22% (+++)
推案量	金額	189.00	864 億元	146.05%	(+++)	206.90% (+++)
	戶數	143.02	5426戶	124.68%	(+++)	155.46% (+++)
30天銷售率		68.07	9.21%	0.92	(+)	-10.36 (---)
30天成交量指數	金額	126.96	--	173.24%	(+++)	44.44% (△)
	戶數	96.84	--	149.51%	(+++)	20.23% (+)

桃園相較上一季與去年同季皆**價量俱漲**；主要推案價格為單價35萬元以上產品，佔推案戶數九成。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。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。

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		171.64	49.66 萬元/坪	21.25%	(+++)	84.26% (+++)
議價率		48.93	5.44%	-1.06	(-)	-6.28 (---)
開價		161.33	52.52 萬元/坪	19.90%	(+++)	72.03% (+++)
推案量	金額	183.77	296 億元	86.95%	(+++)	193.87% (+++)
	戶數	100.51	978戶	34.90%	(+)	23.64% (+)
30天銷售率		74.82	15.65%	-13.97	(---)	-3.50 (△)
30天成交量指數	金額	137.06	--	-1.21%	(△)	140.11% (+++)
	戶數	75.15	--	-28.71%	(-)	1.02% (△)

新竹縣市相較上一季**價漲量縮**，相較去年同季**價漲量穩**；推案價格皆為單價30萬元以上產品。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。

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		142.90	43.99 萬元/坪	4.20%	(+)	33.74%	(+++)
議價率		68.16	7.30%	-1.80	(--)	-1.82	(--)
開價		137.64	47.46 萬元/坪	2.17%	(△)	31.12%	(+++)
推案量	金額	138.43	878 億元	30.54%	(+)	1.76%	(△)
	戶數	105.82	5597戶	31.69%	(++)	-21.25%	(-)
30天銷售率		86.31	12.13%	-1.44	(-)	-3.42	(---)
30天成交量指數	金額	115.27	--	16.68%	(△)	-20.61%	(-)
	戶數	91.33	--	17.71%	(△)	-38.56%	(---)

台中相較上一季**價漲量穩**，相較去年同季**價漲量縮**；主要推案價格30~45萬元產品，佔推案戶數五成多。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。與去年同季相比，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，**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		145.31	33.11 萬元/坪	16.33% (+++)	49.62% (+++)
議價率		68.69	7.92%	1.55 (++)	-2.67 (--)
開價		139.62	35.96 萬元/坪	18.29% (+++)	45.28% (+++)
推案量	金額	226.20	426 億元	98.28% (+++)	153.61% (+++)
	戶數	205.62	3384戶	96.06% (+++)	100.36% (+++)
30天銷售率		103.95	13.56%	-8.53 (---)	1.79 (+)
30天成交量指數	金額	238.42	--	21.74% (+)	192.20% (+++)
	戶數	215.93	--	20.38% (+)	130.84% (+++)

台南相較上一季與去年同季皆為**價量俱漲**；主要推案價格皆為單價30萬元以上產品。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；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**。

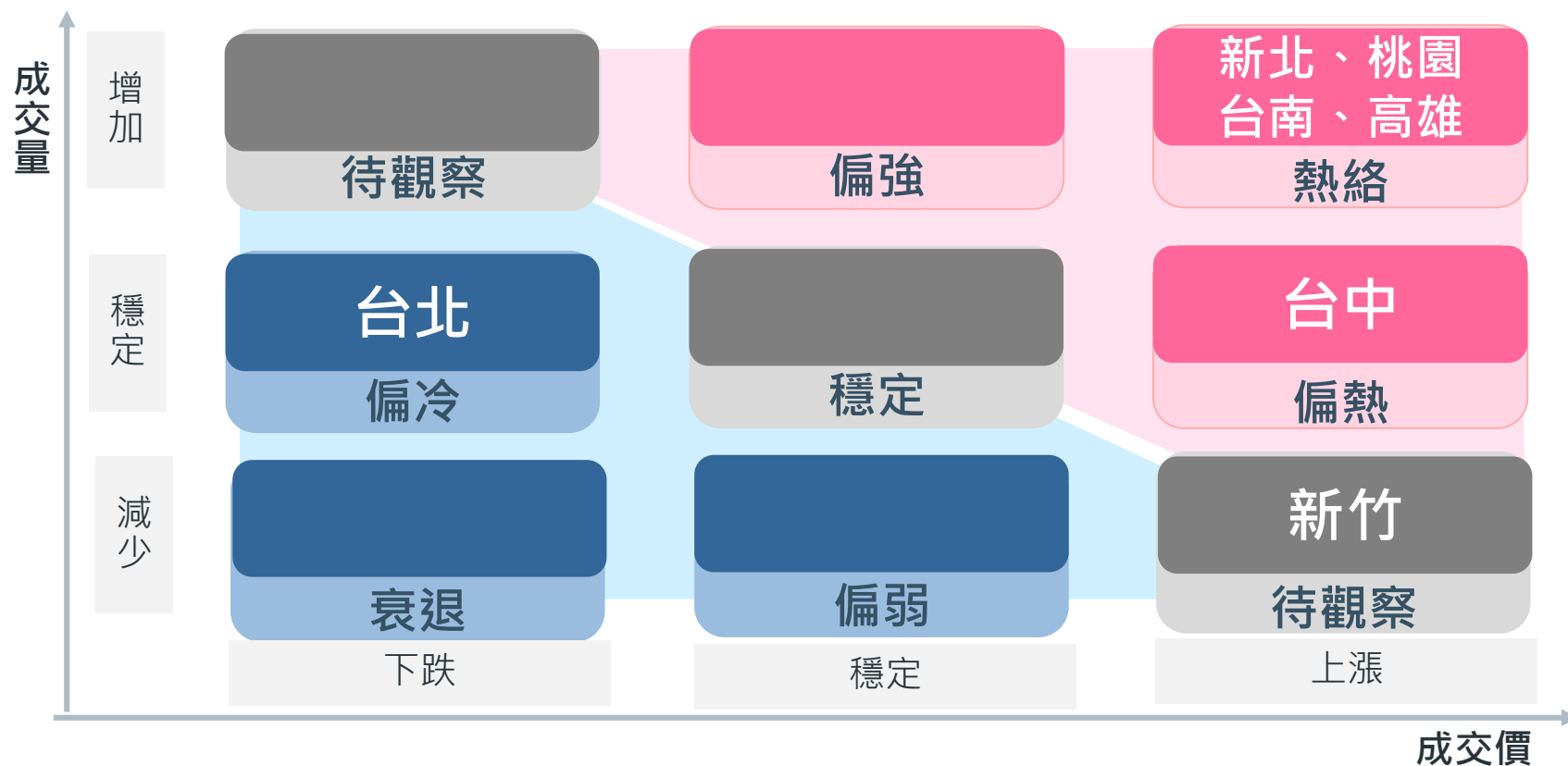
綜合評估 - 高雄市

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		139.68	32.50 萬元/坪	6.52%	(+++)	40.53%	(+++)
議價率		77.56	9.35%	-3.57	(---)	-1.85	(-)
開價		135.51	35.85 萬元/坪	2.33%	(+)	37.67%	(+++)
推案量	金額	188.34	557 億元	23.69%	(+)	85.76%	(+++)
	戶數	146.56	3434戶	17.04%	(+)	56.66%	(+)
30天銷售率		67.60	12.09%	1.84	(+)	-14.50	(---)
30天成交量指數	金額	124.61	--	45.91%	(++)	-15.52%	(△)
	戶數	99.08	--	38.07%	(+)	-28.76%	(--)

高雄相較上一季**價量俱漲**，相較於去年同季**價漲量縮**；主要推案價格為35萬元以上產品，佔推案戶數近六成。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。

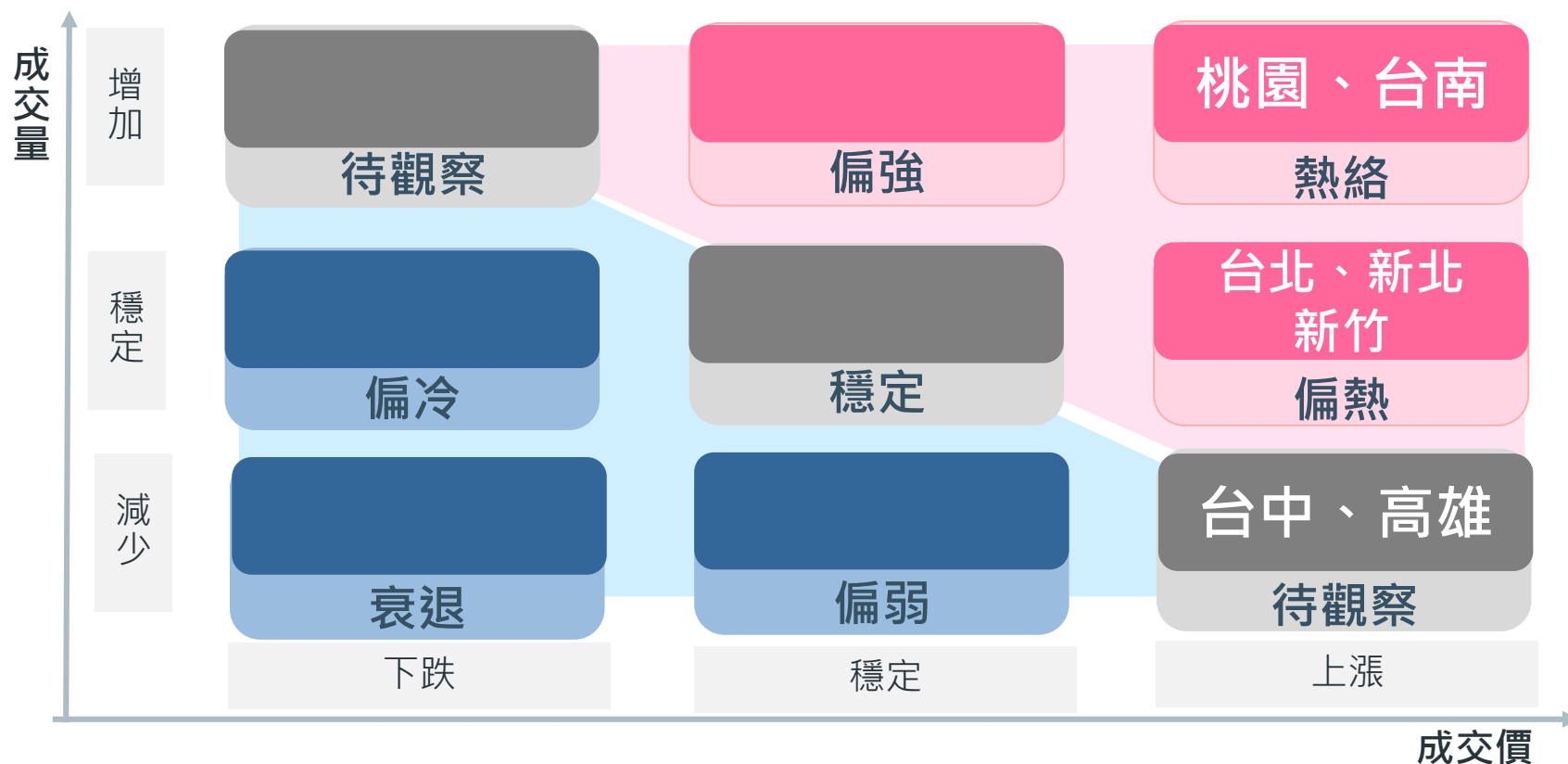
❖ 相較上一季

成交價上漲、成交量增加，整體房市表現**熱絡**。



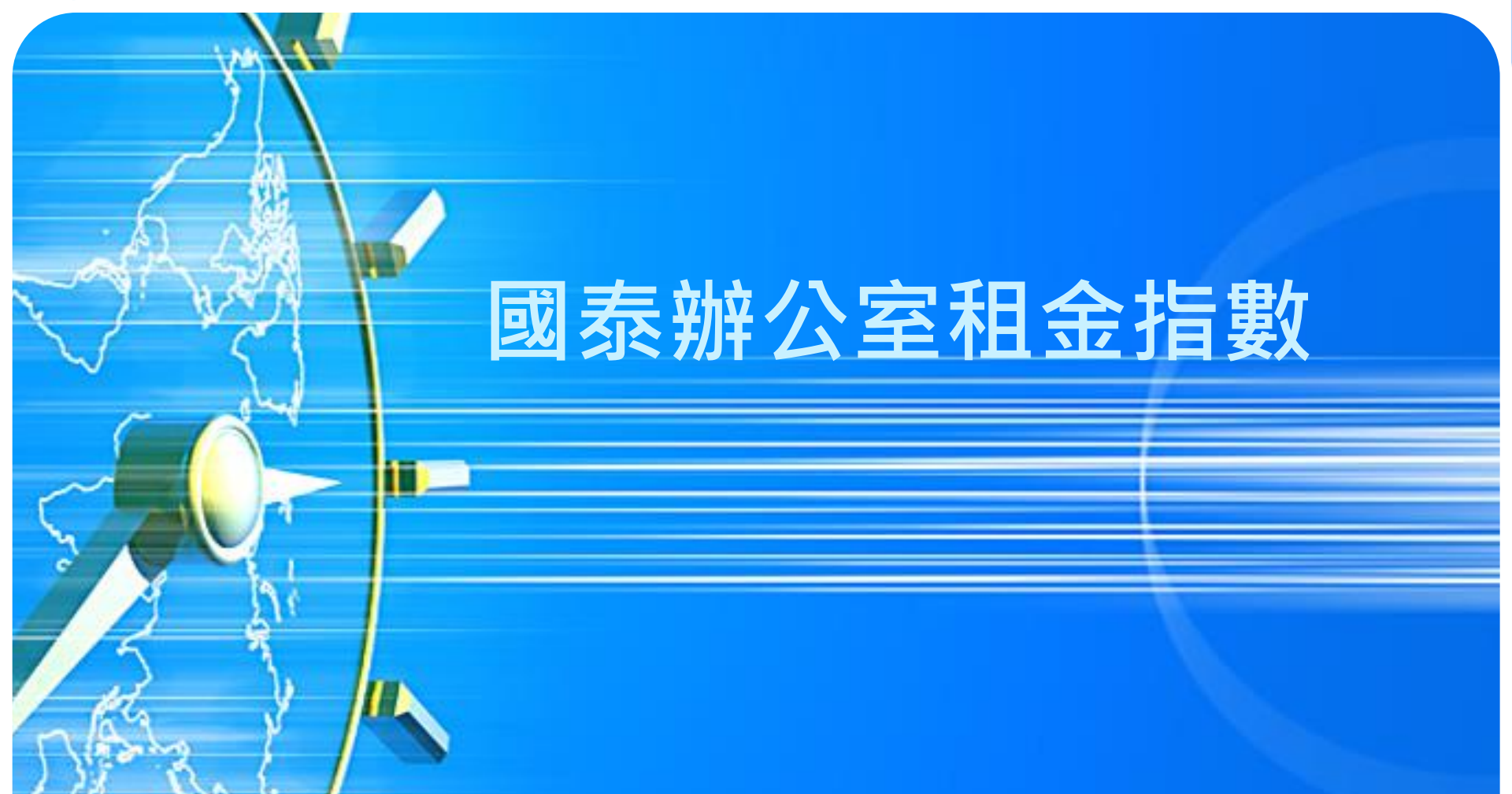
❖ 相較去年同季

成交價大漲、成交量維持穩定，整體房市表現**偏熱**。



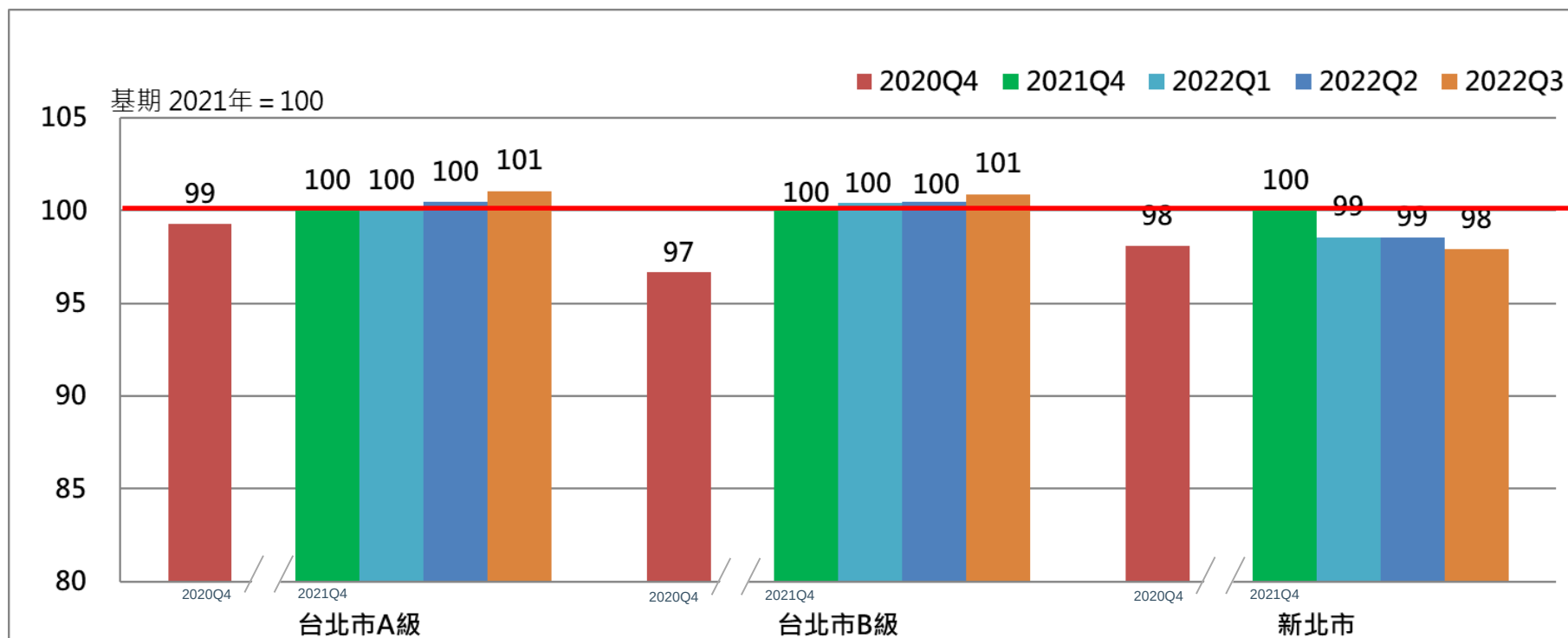
- ❖ 由於全球景氣擴張力道趨緩，台灣出口成長動能減緩，央行**下修**今年全年經濟成長率為3.51%，並於9月下旬再度**調升利率半碼、調升存款準備率一碼**，以抑制通膨預期心理。
- ❖ 隨政府各部會落實「健全房地產市場方案」措施，加以受疫情影響，今年以來**房市交易趨緩**，近月全國及六都建物買賣移轉棟數年增率轉呈負值；惟被視為打炒房利器之平均地權條例修正草案，仍**有待持續推動進入實質審查**。

- ❖ 從四季移動趨勢觀察，與2013、2014年波段高點相比，各地區**本波成交價均創新高**；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**，仍在高檔盤整。
- ❖ 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，消費者對市場與價格出現觀望心態，**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**。



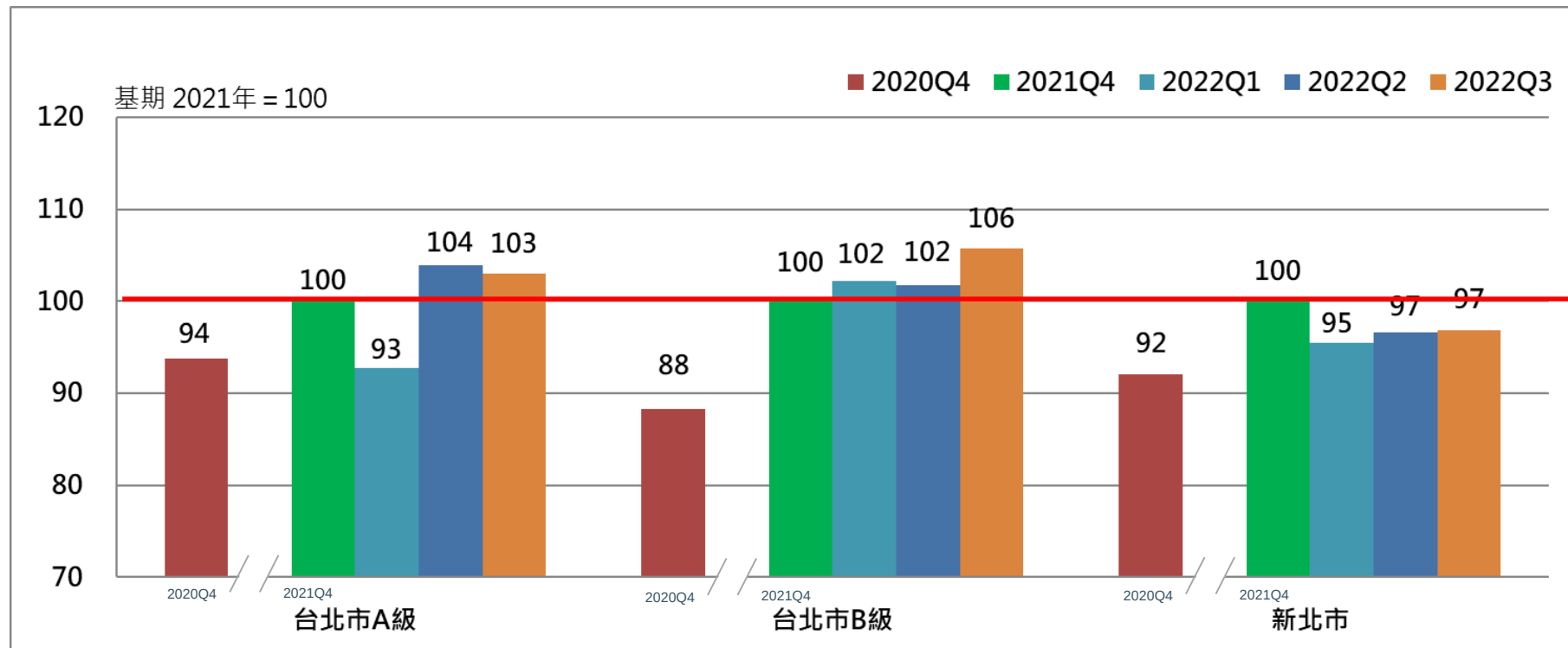
國泰辦公室租金指數

辦公室租金開價指數 - 分區



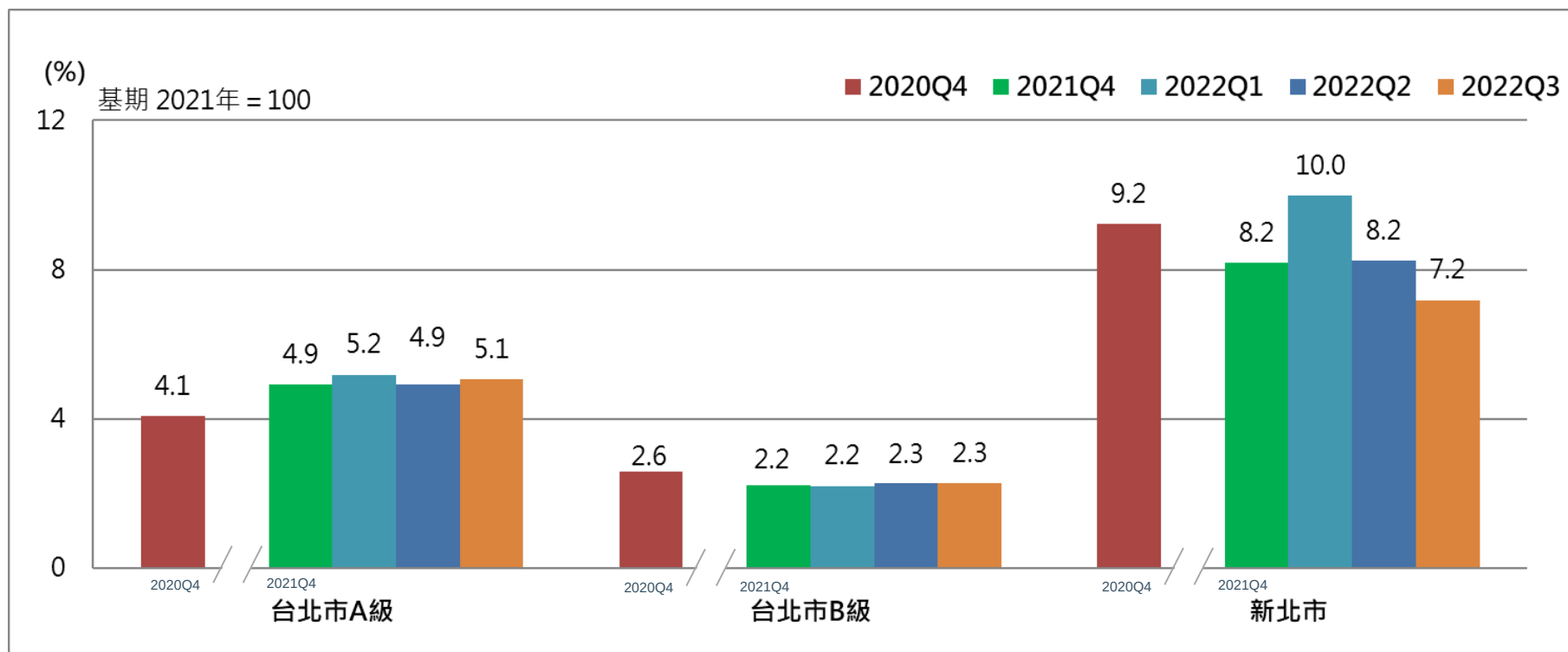
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料，本季比較基準為相較上一季

辦公室租金議價率指數 - 分區



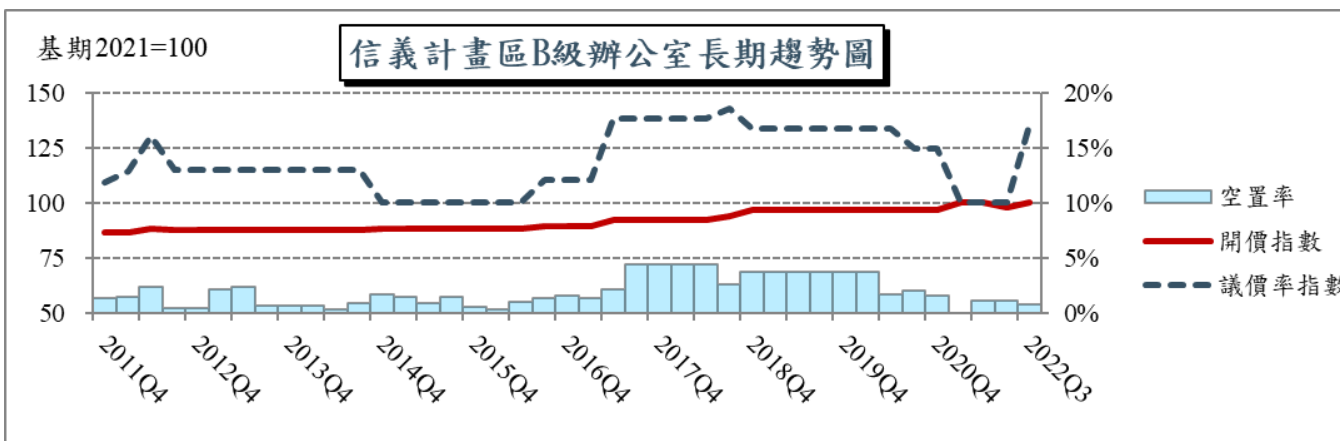
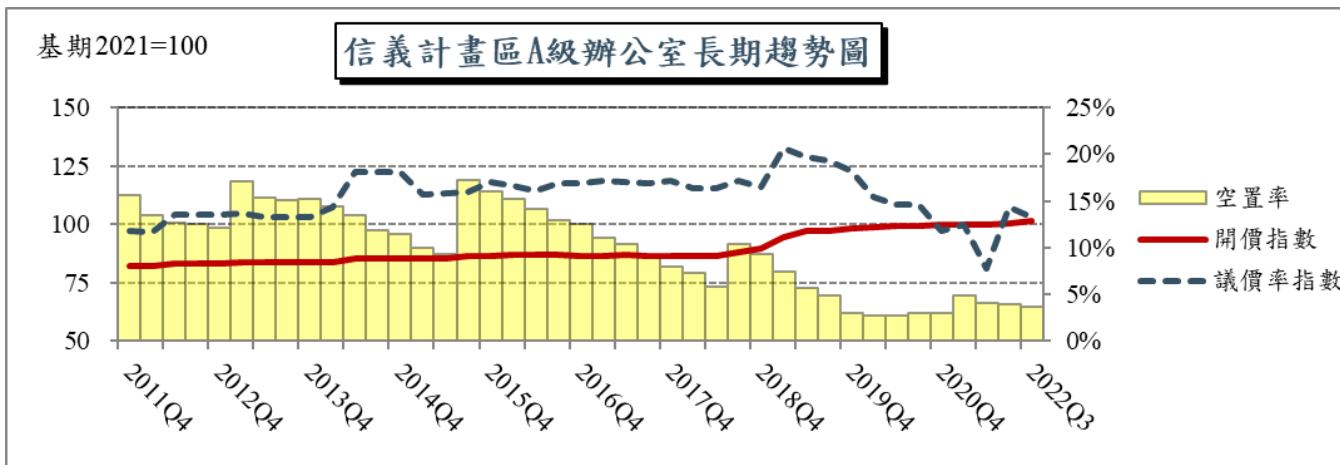
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料，本季比較基準為相較上一季

各地區辦公室空置率



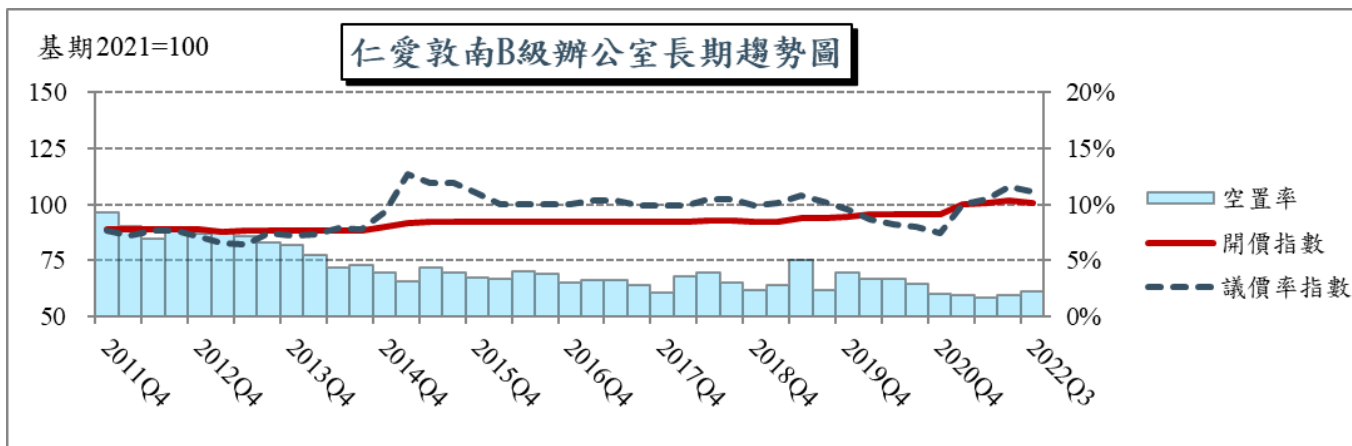
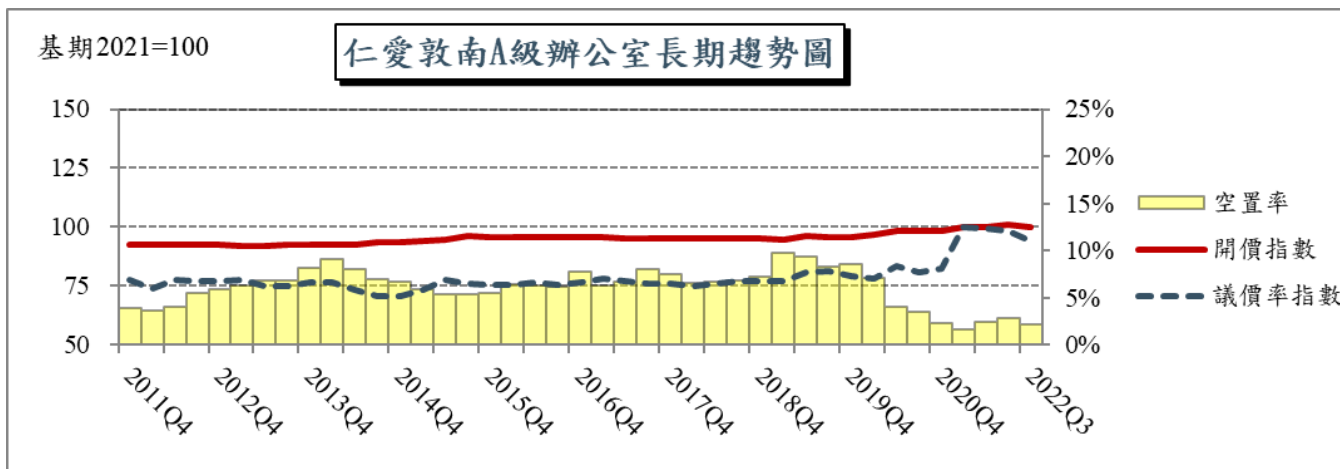
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料，本季比較基準為相較上一季

辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區



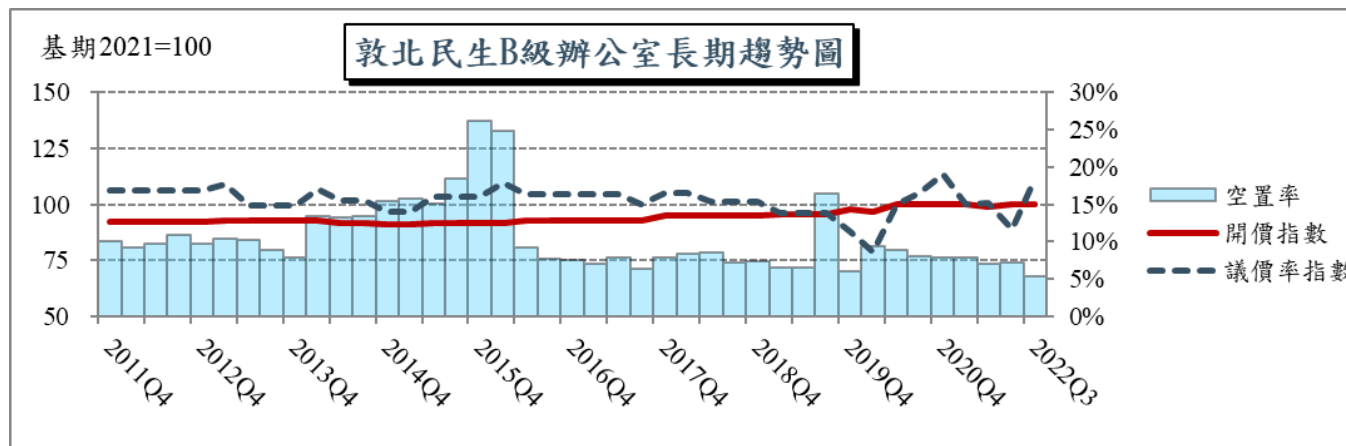
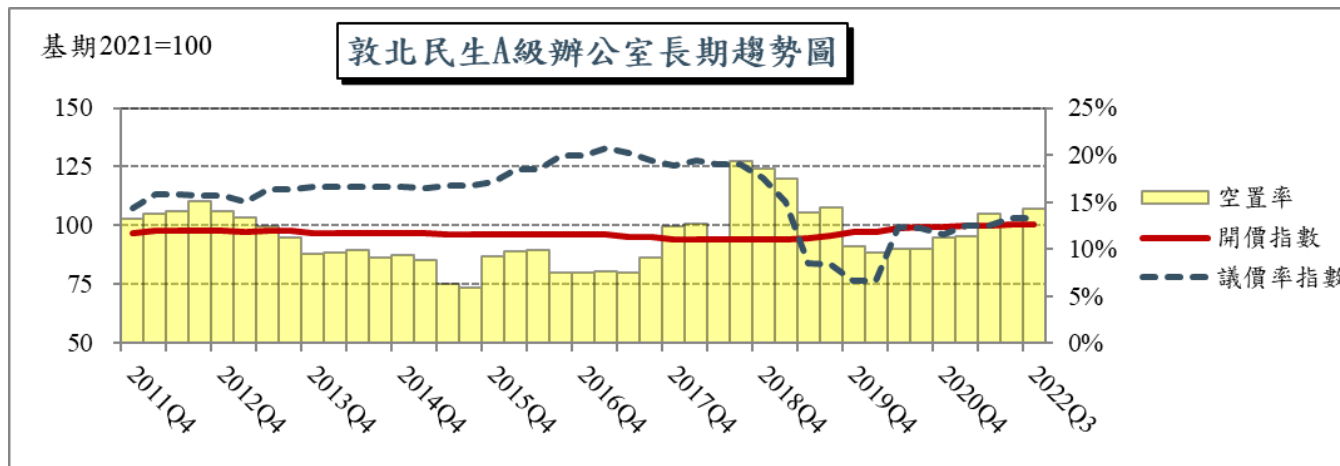
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料，本季比較基準為相較上一季

辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南



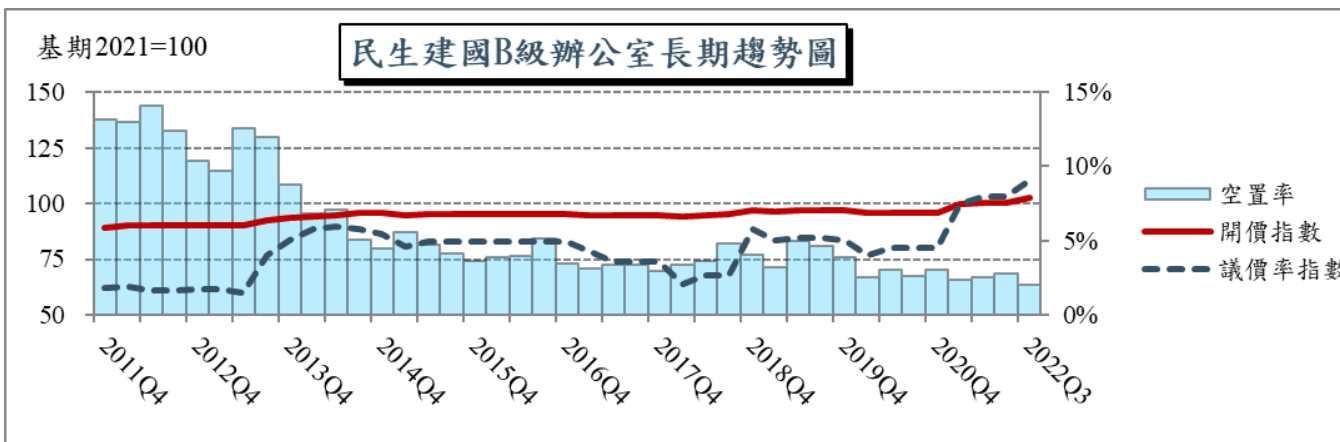
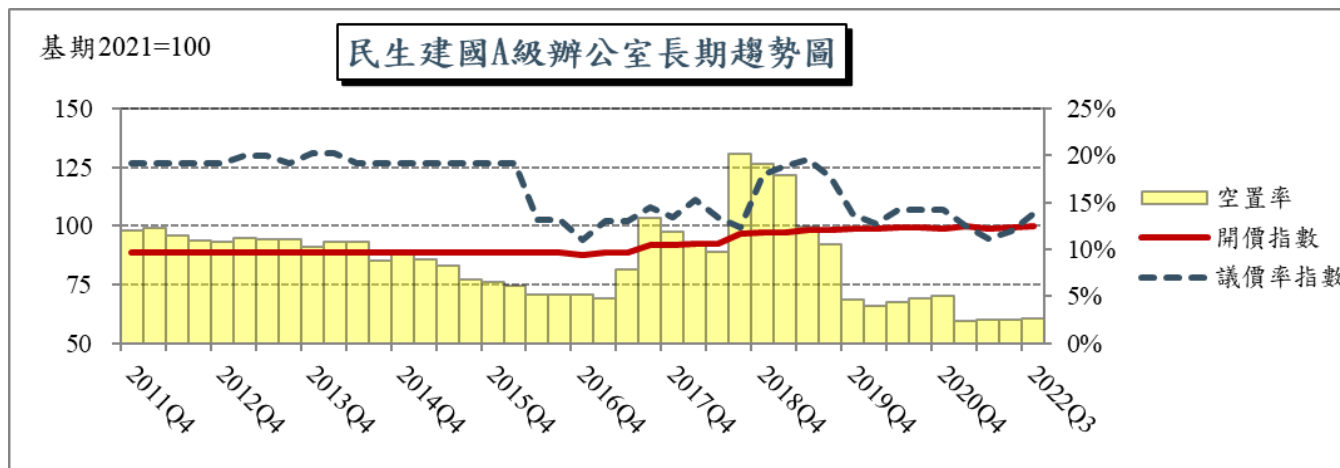
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料，本季比較基準為相較上一季

辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生



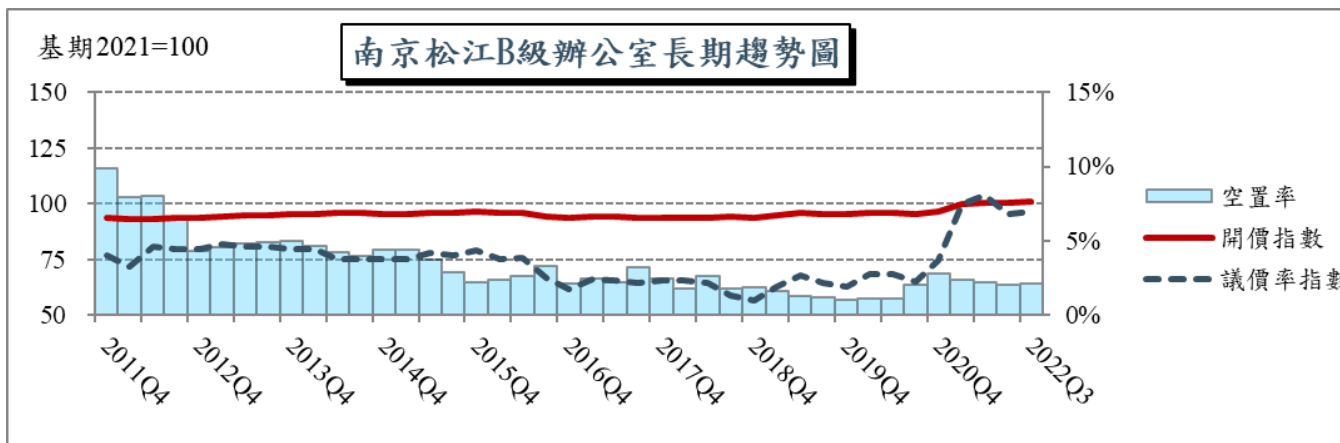
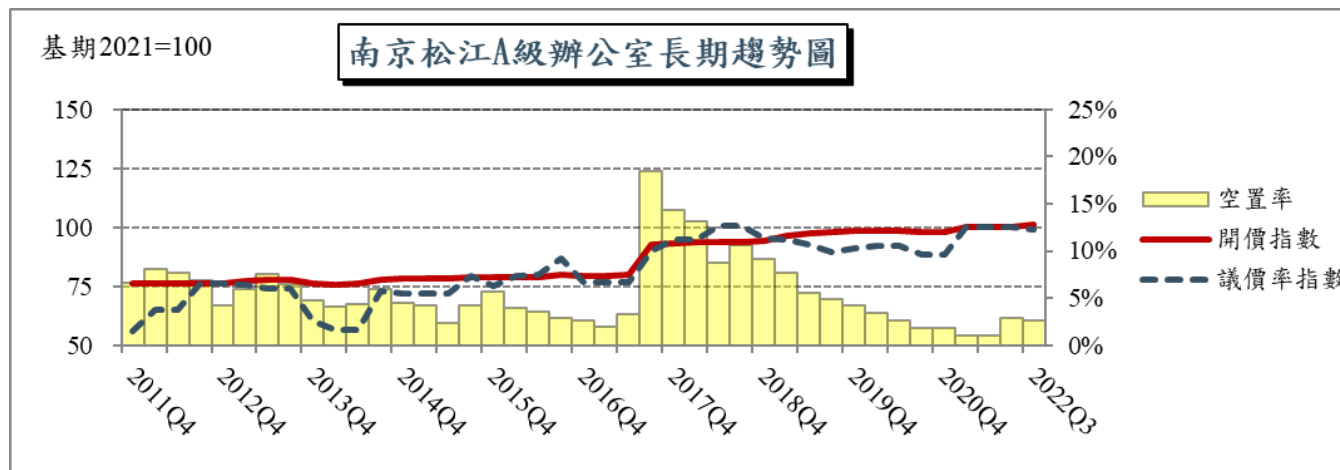
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料，本季比較基準為相較上一季

辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國



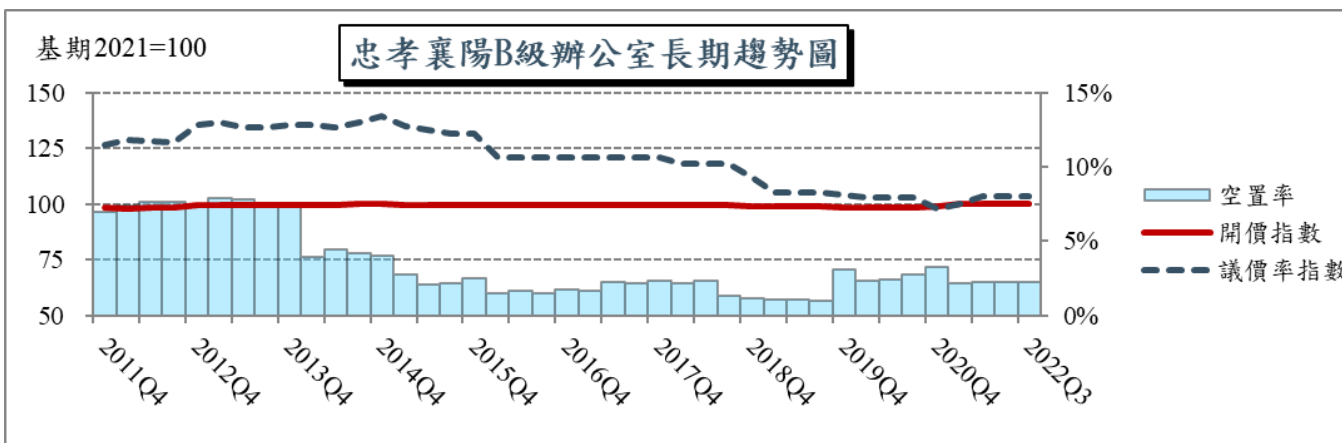
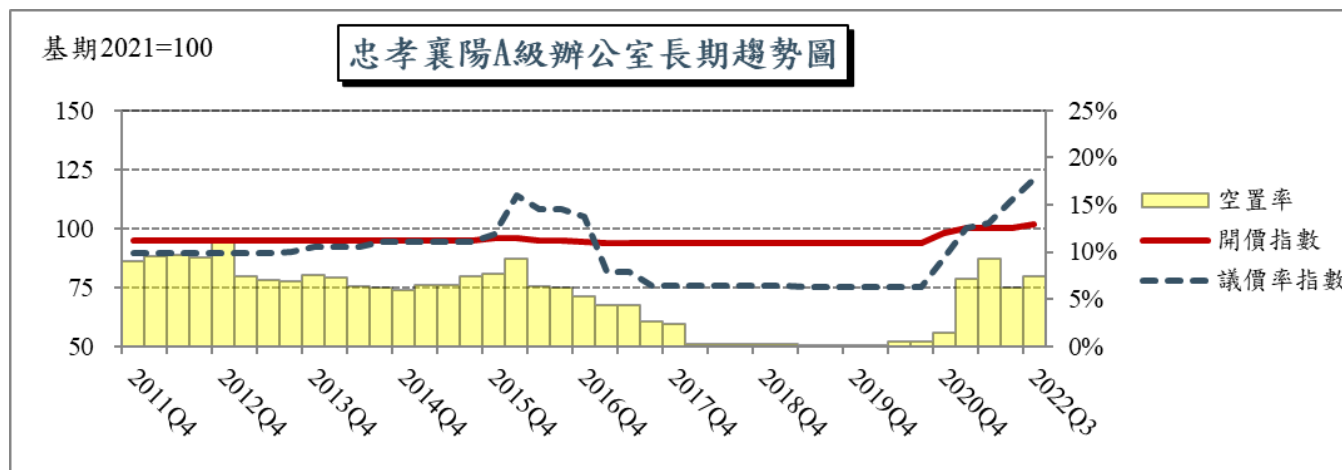
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料，本季比較基準為相較上一季

辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江



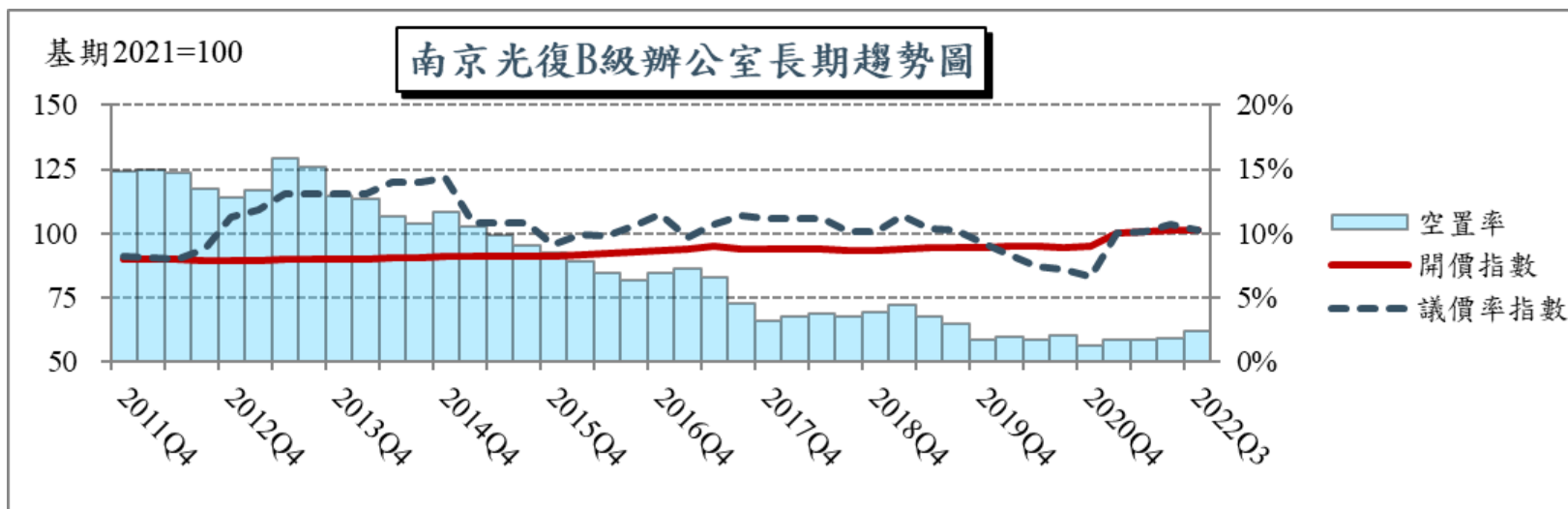
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料，本季比較基準為相較上一季

辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽



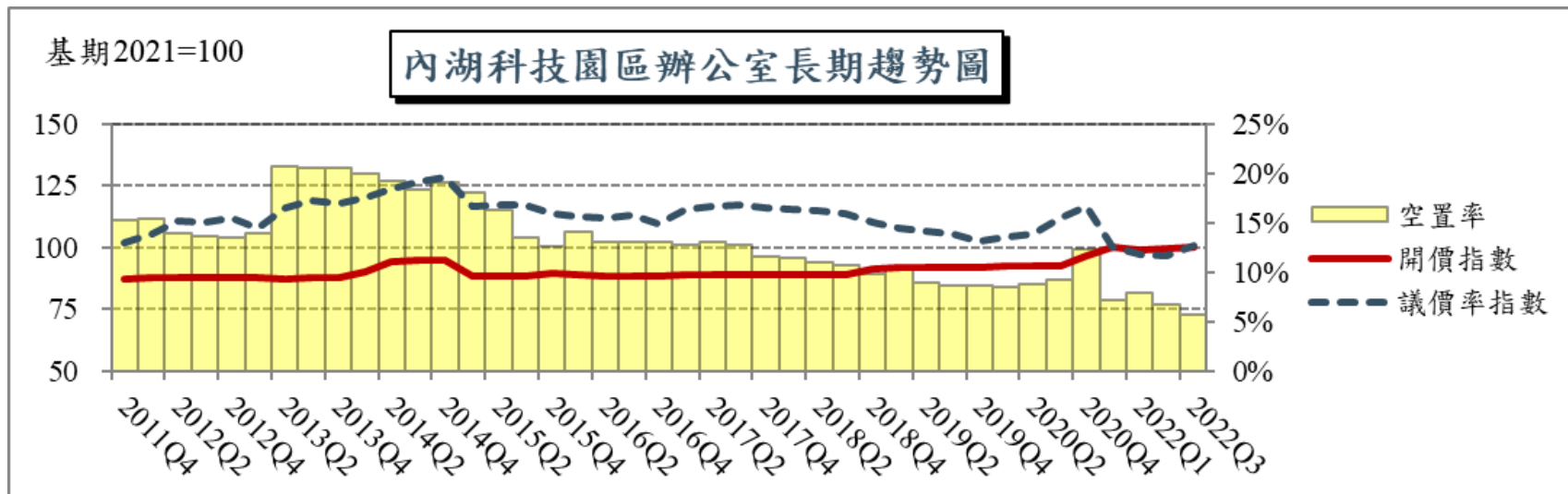
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料，本季比較基準為相較上一季

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，本季比較基準為相較上一季

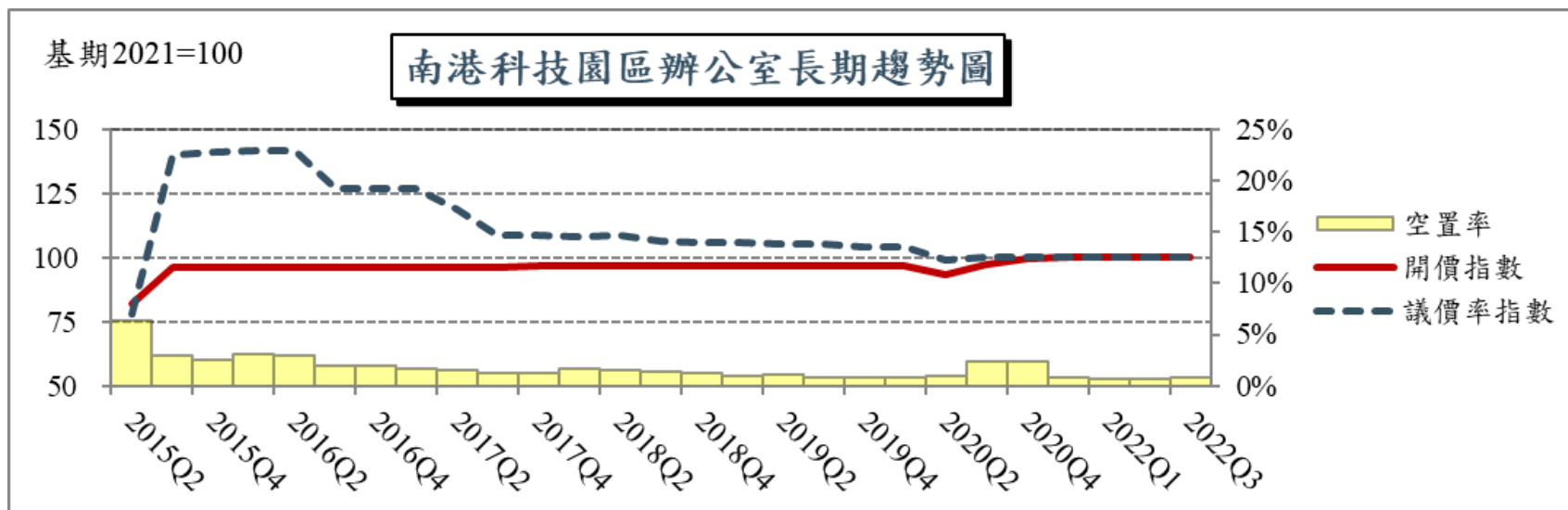
辦公室租金指數長期趨勢 - 內湖科技園區



註1：本季內湖科技園區舊宗段新增標的，個案數由13個增加為14個。

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期間無資料，本季比較基準為相較上一季

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，本季比較基準為相較上一季

❖ 開價

- 相較上一季，各地區皆維持穩定。

❖ 議價率

- 相較上一季，各地區皆維持穩定。

❖ 空置率

- 相較上一季，內科園區及新北辦微幅下降，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.