

# 2022 年第四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 4 季國泰全國房地產指數，相較上一季為價穩量縮，相較去年同季為價漲量縮。本季成交價、議價率、推案戶數及推案金額皆維持穩定，銷售率及成交戶數皆大幅減少。全球經濟下行風險上升，台灣出口連續 4 個月負成長，央行大幅下修 2022 年全年經濟成長率為 2.91%，並於 12 月中旬再度調升利率半碼，以抑制通膨預期心理。景氣趨緩、股市震盪，近期房市交易明顯減緩，加上平均地權條例修法三讀通過，將進一步有效抑制投資炒作行為、健全房市交易秩序。

進一步觀察各地區表現，相較去年同季，各地區成交價大幅上漲；成交量除台南增加，其餘地區均減少。從四季移動趨勢觀察，與 2013 年、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，中南部地區超過前次波段高點，惟台中、高雄近期有和緩趨勢。綜合本季房市，相較去年同季，遞延推案在選後釋出，推案金額小幅增加，成交價大漲，成交量及銷售率均下滑，房市表現待觀察。

國內房市面臨通膨、土建融資金緊縮、金融市場震盪及平均地權條例修法三讀通過等不利因素，買賣雙方價格認知差距擴大。另從全年回顧來看，由於經濟展望持續下修，利率升息效應、平均地權條例修法上路、總統大選前哨戰干擾等利空因素籠罩，預期未來房市供給量將逐步收縮。

### 一、推案規模與類型

本季新推個案數共 233 件，推案戶數計有 25,857 戶，較上季及去年同季上升。總推案金額為 4,688 億元，較上季及去年同季均上升；主力總價為 1,777 萬元，較上季及去年同季下降；其中大廈類型推案者佔 88%。

	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	233	29	46	31	25	40	33	29
	(-9.0%)	(-35.6%)	(-25.8%)	(-16.2%)	(66.7%)	(8.1%)	(-13.2%)	(31.8%)
	《-5.3%》	《-12.1%》	《-8.0%》	《-16.2%》	《-26.5%》	《48.1%》	《-21.4%》	《26.1%》
推案戶數	25,857	1,236	6,699	2,818	1,171	6,583	3,284	4,066
	(0.2%)	(-27.8%)	(27.1%)	(-48.1%)	(19.7%)	(17.6%)	(-3.0%)	(18.4%)
	《23.3%》	《-14.9%》	《53.9%》	《-57.7%》	《26.7%》	《84.4%》	《90.9%》	《78.1%》
推案金額(億元)	4,688	635	1,265	389	243	1,089	504	562
	(2.2%)	(-2.4%)	(38.4%)	(-55.0%)	(-18.0%)	(24.1%)	(18.4%)	(0.9%)
	《23.8%》	《-17.6%》	《35.5%》	《-50.1%》	《46.8%》	《68.9%》	《165.7%》	《85.6%》

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. 可能成交價持穩，桃園下跌較多

本季全國可能成交價相較上一季維持穩定，桃園、新竹、高雄下跌，其餘地區可能成交價呈現穩定或上漲，其中桃園下跌 13% 跌幅較多。

### 2. 開價上漲，台北上漲較多

本季全國開價相較上一季中幅上漲，除桃園下跌外，其餘地區開價呈現穩定或上漲，其中台北開價上漲 15% 漲幅較多。

### 3. 議價率持穩，高雄議價率相對較高

本季全國議價率相較上一季維持穩定，除台北議價率擴大外，其餘地區議價率呈現穩定或縮減，其中高雄議價率 10% 相對較高。

### 4. 推案金額持穩，桃園推案金額減少較多

本季全國推案金額相較上一季維持穩定，除桃園、新竹推案金額減少外，其餘地區推案金額呈現穩定或增加，其中桃園推案金額減少逾五成減幅較大。

### 5. 銷售率減少，高雄銷售率減少最多

本季各地區銷售率相較上一季大幅減少，除台南銷售率增加外，其餘地區銷售率均減少，其中高雄銷售率減少 6 個百分點最多。

### 6. 成交量(戶數)減少，桃園成交量減少較多

本季各地區成交量相較上一季大幅減少，新北、新竹、台南成交量維持穩定，其餘地區均減少，其中桃園成交量減少六成最多。

## 三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，相較上一季和去年同季皆為價漲量縮。台北市以都更及危老改建為推案主力，加上重劃區推案大增，因推案地點多為精華區域或具建設題材，房價維持百萬水準。由於開價持續走高，房價鬆動有限，買方趨於保守觀望，致銷售率下滑。整體而言，相較上一季及去年同季，成交價大漲、成交量減少，價量背離，房市表現待觀察。
2. 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價漲量穩，相較去年同季為價漲量縮。新北本季推案主要在三重、板橋、新店，案量突破千億。由於多數指標新案開價偏高，買賣雙方價格認知差距大，致銷售率下滑。整體而言，相較上一季，價漲量穩，房市偏熱；相較去年同季，成交價大漲、成交量減少，價量背離，房市表現待觀察。

3. 國泰桃園市房地產指數，相較於上一季為價量俱跌，相較於去年同季為價漲量縮。桃園本季推案地點多位於機捷沿線相對低價區，致開價、成交價較上一季下跌。因桃園之前推案量過多，受到預售屋禁止換約與選擇性信用管制衝擊較大，建商推案量趨緩，市場出現觀望氛圍，交易量銳減，較去年同季大幅減少八成。整體而言，相較上一季，價量俱跌，房市呈現衰退現象；相較去年同季，成交價大漲、成交量減少，價量背離，房市表現待觀察。
4. 國泰新竹縣市房地產指數，相較上一季為價跌量穩，相較去年同季為價漲量縮。新竹本季推案地點已由高鐵、縣治等精華地段外溢到外圍地區，致成交價較上一季下跌。整體而言，相較上一季，價跌量穩，房市偏冷；相較去年同季，成交價大漲、成交量減少，價量背離，房市表現待觀察。
5. 國泰台中市房地產指數，相較上一季價穩量縮，相較去年同季價漲量縮。本季烏日區有大型個案推出，推案金額年增近七成，但在房市利空因素籠罩下，銷售速度減緩，成交量減少。整體而言，相較上一季，價穩量縮，房市偏弱；相較去年同季，成交價大漲、成交量減少，價量背離，房市表現待觀察。
6. 國泰台南市房地產指數，相較上一季為價漲量穩，相較於去年同季為價量俱漲。台南地區房市受交通建設、南科供應產業鏈影響，以自住剛性購屋為主。本季北外環道路開通帶動沿線房市，推案金額增加，房價持續上揚。銷售率表現亮麗，成交量年增近九成，為七都中唯一正成長區域。整體而言，相較上一季，價漲量穩，房市偏熱；相較去年同季，價量俱漲，房市表現熱絡。
7. 國泰高雄市房地產指數，相較上一季為價量俱跌，相較去年同季為價漲量縮。高雄本季推案地點多位於小港、大寮、仁武等相對低價區，房價較上一季下跌；因台積電設廠計畫部分延緩及房市利空因素籠罩，房市交易量大幅減少。整體而言，相較上一季，價量俱跌，房市呈現衰退現象；相較去年同季，成交價大漲、成交量減少，價量背離，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（高雄近一年除外）。從近五年資料分析，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 4 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	47.55	0.68%(△)	7.91	-0.21(△)	8.60	-3.00(---)	77.34	-24.26%(-)
台北市	113.01	8.58%(+++)	7.84	1.75(++)	9.85	-3.97(--)	59.37	-30.48%(-)
新北市	54.25	2.51%(+)	8.34	0.28(△)	7.07	-3.37(--)	82.49	-6.26%(△)
桃園市	34.65	-13.06%(---)	8.80	-0.69(△)	6.33	-2.88(--)	34.58	-64.30%(---)
新竹縣市	46.32	-6.72%(---)	6.36	0.92(△)	10.95	-4.70(--)	62.94	-16.24%(△)
台中市	45.04	2.38%(△)	6.82	-0.48(△)	8.48	-3.64(---)	75.14	-17.72%(-)
台南市	35.04	5.82%(++)	6.51	-1.41(-)	15.71	2.15(+++)	242.71	12.40%(△)
高雄市	32.08	-1.29%(-)	9.92	0.57(△)	6.05	-6.04(---)	58.73	-40.72%(--)

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	21Q4	22Q1	22Q2	22Q3	22Q4	較上一季	較去年同季
全國	41.2	46.8	50.9	50.5	51.6	2.33%	25.32%
台北	97.9	106.4	109.0	104.1	113.0	8.58%	15.38%
新北	45.8	50.0	49.9	52.7	54.5	3.43%	19.04%
桃園市	28.1	34.3	40.2	38.9	34.5	-11.53%	22.63%
新竹縣市	33.0	40.1	45.3	55.9	52.6	-5.91%	59.67%
台中	35.4	39.1	42.0	42.2	45.3	7.18%	27.84%
台南	22.8	25.7	27.9	31.0	32.2	4.02%	41.11%
高雄	24.4	29.9	32.6	33.4	32.2	-3.63%	32.02%

## 四、國泰辦公室租金指數

### 1. 各地區開價、議價率及空置率均維持穩定

相較上一季，各地區租金開價、議價率及空置率均維持穩定。相較去年同季，開價部分台北市 A 辦微幅上漲 1.26%，新北辦大幅下降 2.10%，其他地區維持穩定；議價率部分，各地區均維持穩定；空置率部分，內湖科技園區微幅下降 1.52 個百分點，其他地區維持穩定。

### 2. 台北市 A 辦各路段租金開價及議價率均維持穩定；空置率除敦北民生路段微幅下降，其餘路段維持穩定

相較上一季，台北市 A 級辦公室租金開價及議價率，各路段均維持穩定；相較去年同季，開價部分，仁愛敦南路段及敦北民生路段維持穩定，其餘路段微幅上漲。議價率部分，忠孝襄陽路段大幅擴大 2.66 個百分點，其餘路段維持穩定。

空置率部分，相較上一季，除敦北民生路段微幅下降 1.38 個百分點外，其餘路段維持穩定；相較去年同季，敦北民生路段及南京松江路段分別微幅上升 1.51 及 1.75 個百分點，信義計畫區微幅下降 1.37 個百分點，其餘路段維持穩定。

2022 第 4 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)	3,251 (0.22%) 《1.26%》	1,932 (0.01%) 《0.88%》	1,494 (0.64%) 《0.79%》	1,824 (0.00%) 《0.00%》	1,161 (0.00%) 《-2.10%》	
議價率 (%)	10.86% (-0.10) 《0.22》	11.61% (0.11) 《0.73》	13.66% (0.67) 《0.76》	20.26% (0.00) 《0.00》	12.41% (0.00) 《-0.40》	
空置率 (%)	4.81% (-0.24) 《-0.10》	2.44% (0.17) 《0.24》	5.63% (-0.03) 《-1.52》	0.84% (0.01) 《-0.01》	7.18% (0.00) 《-1.00》	
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)	3,988 (0.10%) 《1.59%》	2,766 (0.45%) 《0.66%》	2,811 (0.48%) 《0.96%》	2,432 (0.82%) 《1.01%》	2,783 (0.00%) 《1.27%》	2,478 (0.00%) 《1.60%》
議價率 (%)	9.20% (0.11) 《0.36》	9.96% (-0.23) 《-0.84》	14.73% (-0.91) 《-0.42》	10.04% (0.27) 《0.74》	11.91% (0.00) 《-0.12》	15.35% (0.00) 《2.66》
空置率 (%)	3.49% (-0.24) 《-1.37》	2.34% (0.21) 《0.65》	12.91% (-1.38) 《1.51》	2.39% (-0.21) 《0.04》	2.83% (0.16) 《1.75》	7.97% (0.55) 《0.78》

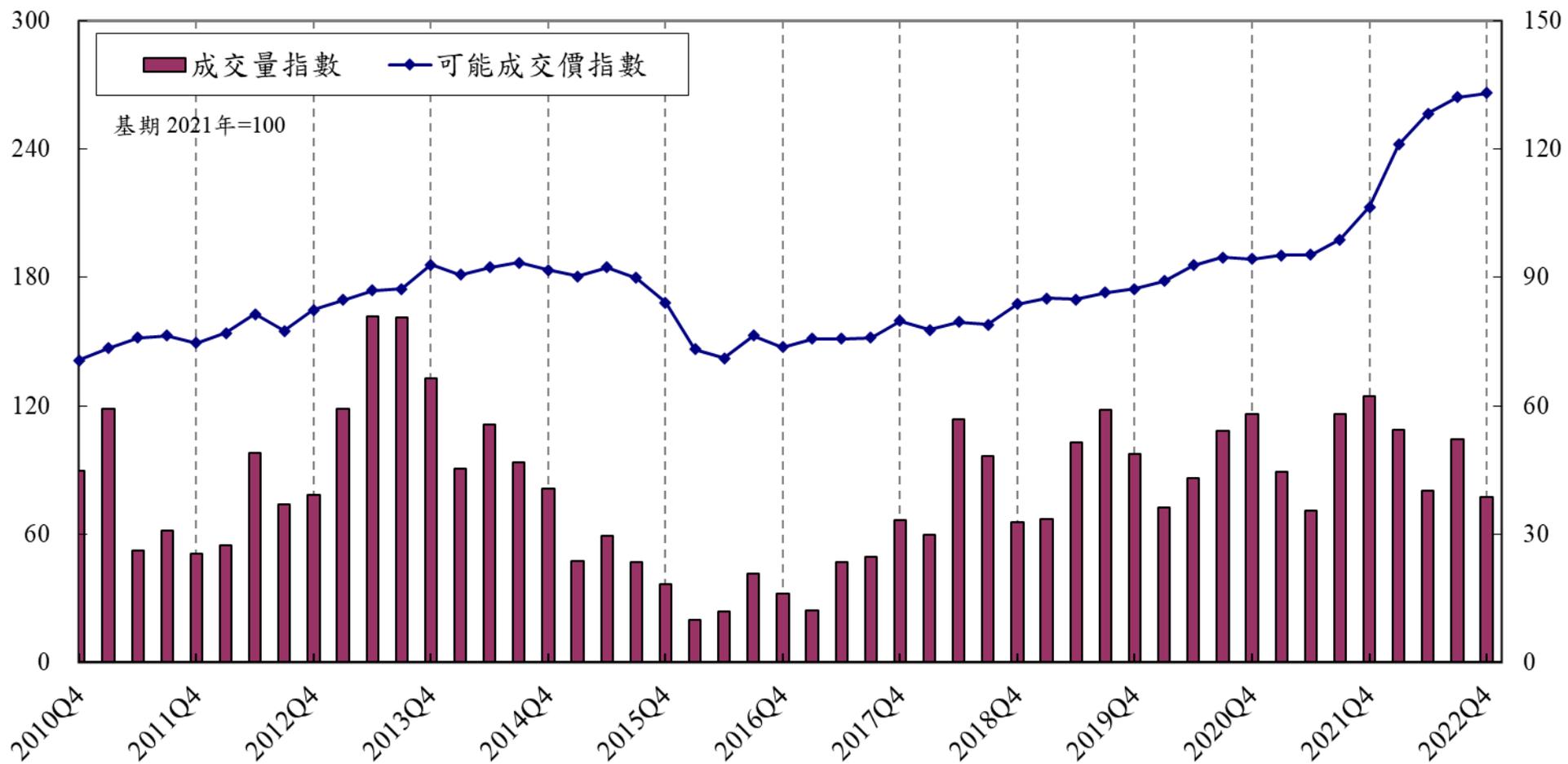
註 1：( ) 內為較上一季變動率，《 》 內為較去年同季變動率。開價係變動百分比，議價率、空置率係變動百分點。

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。

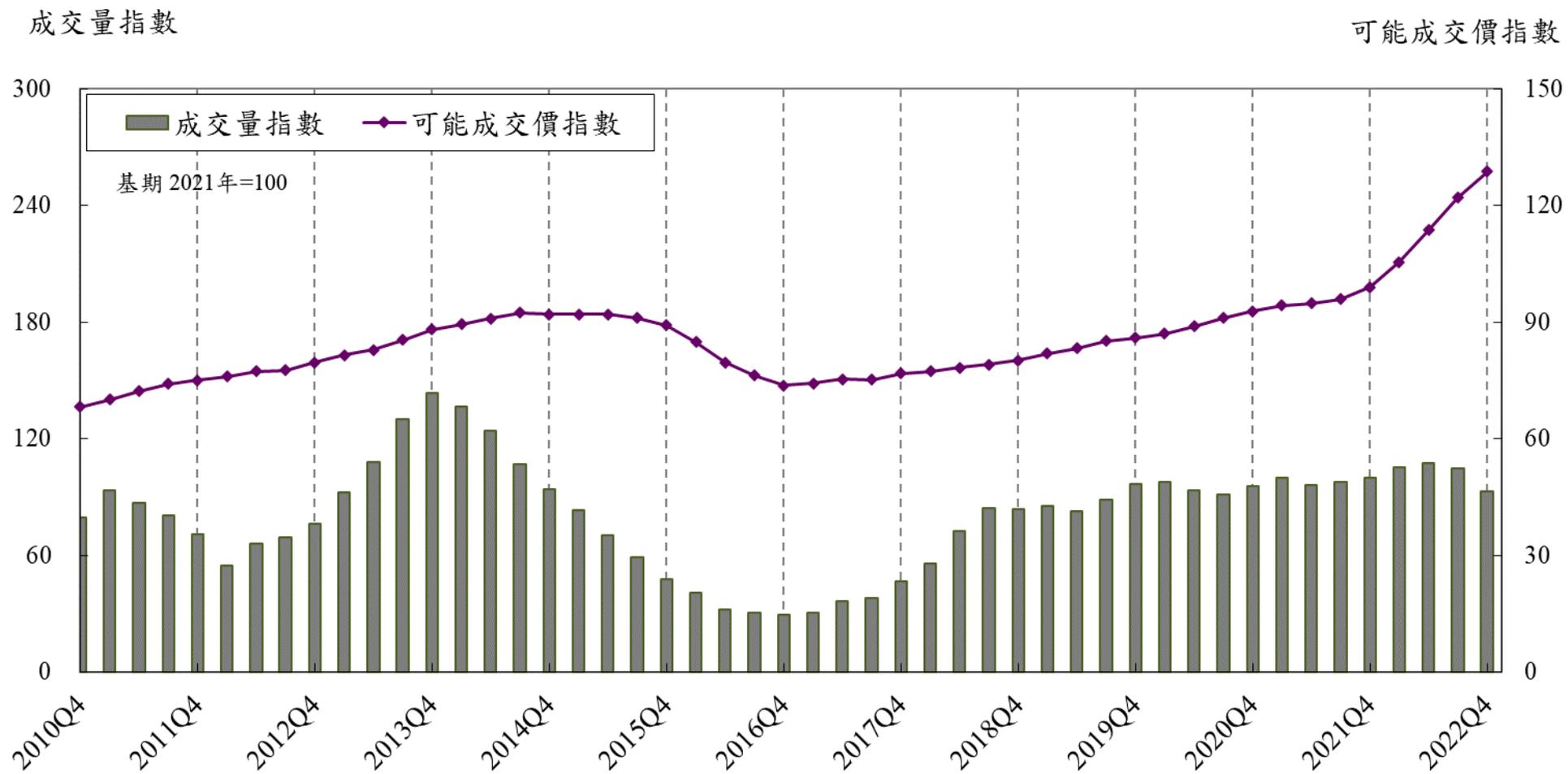
國泰全國價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

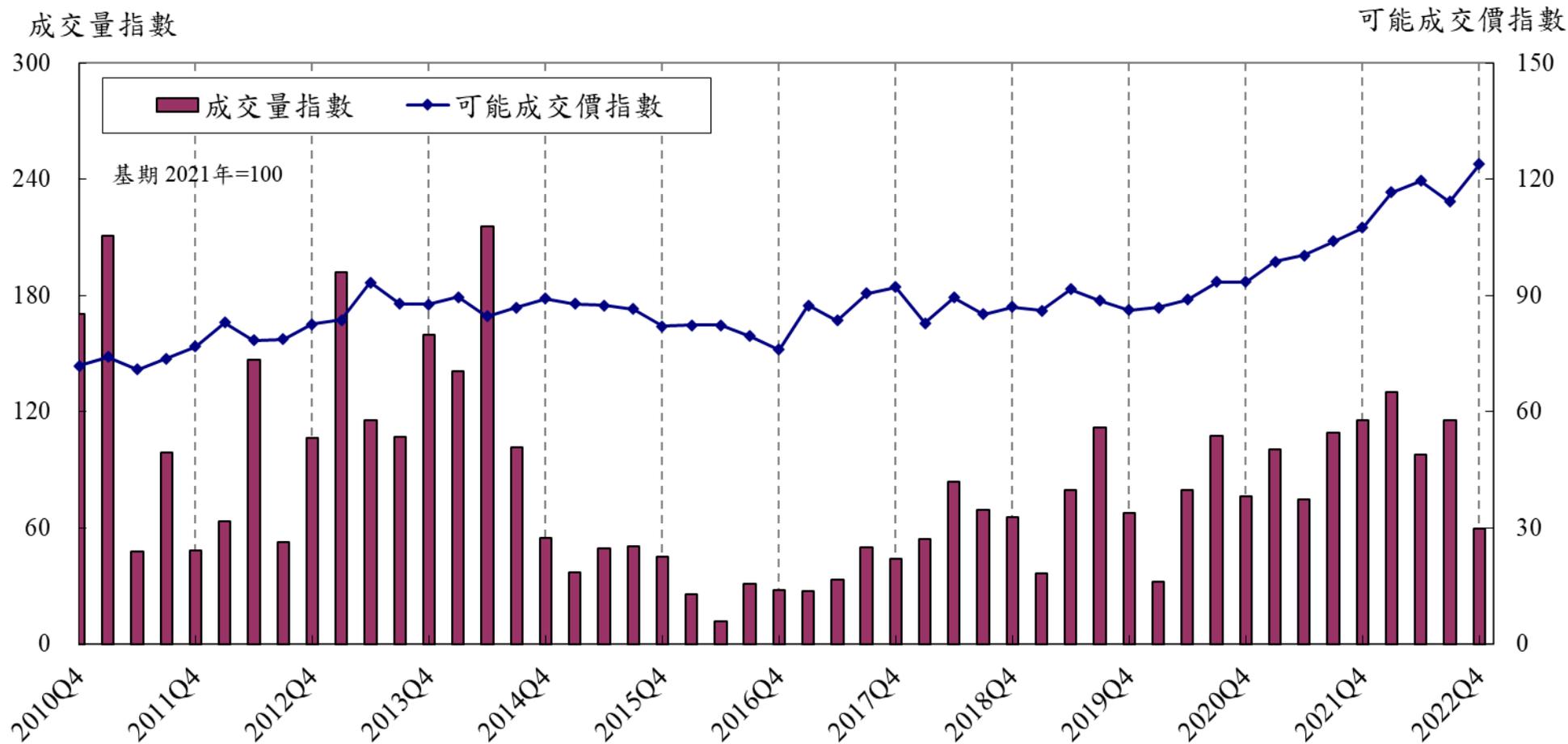
可能成交價指數



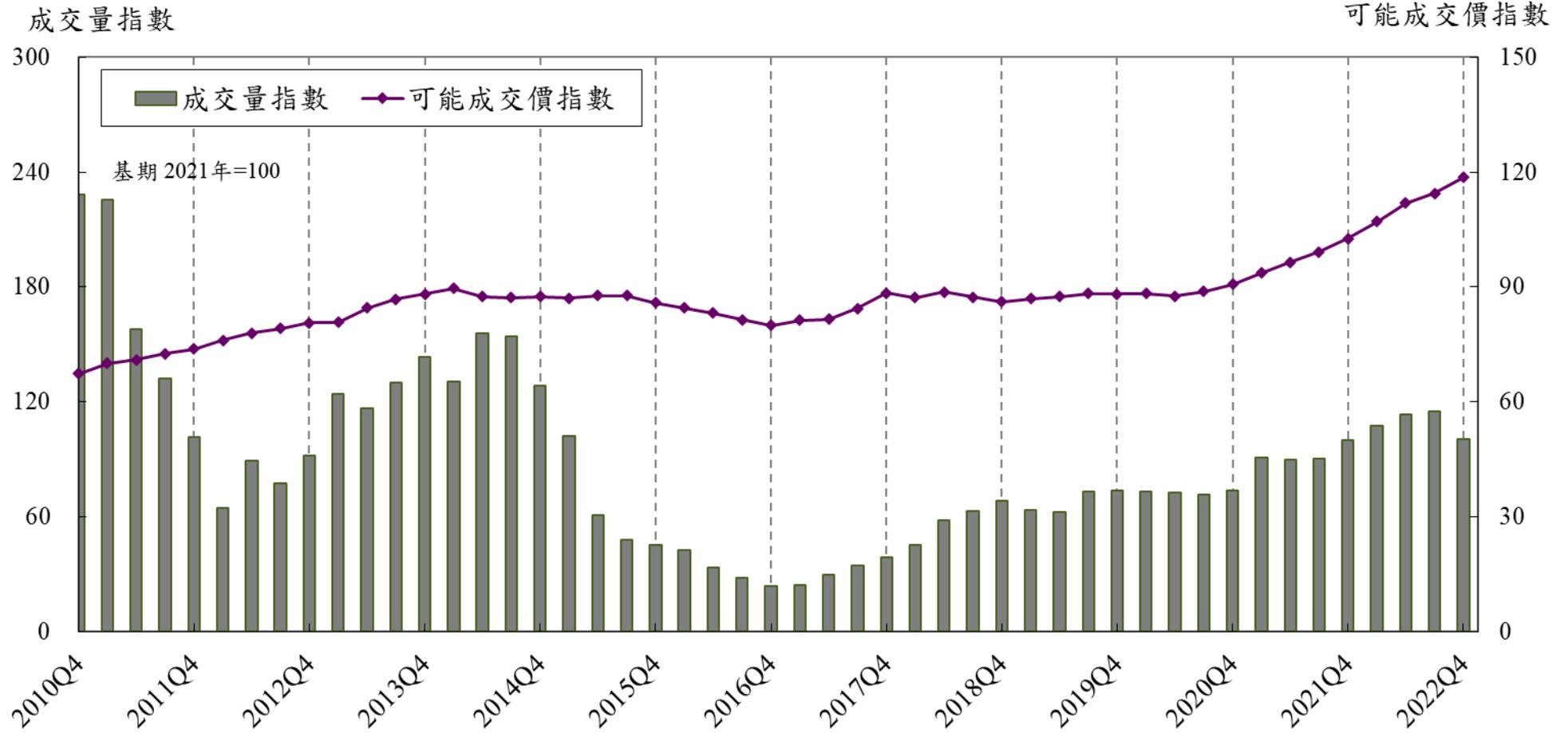
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



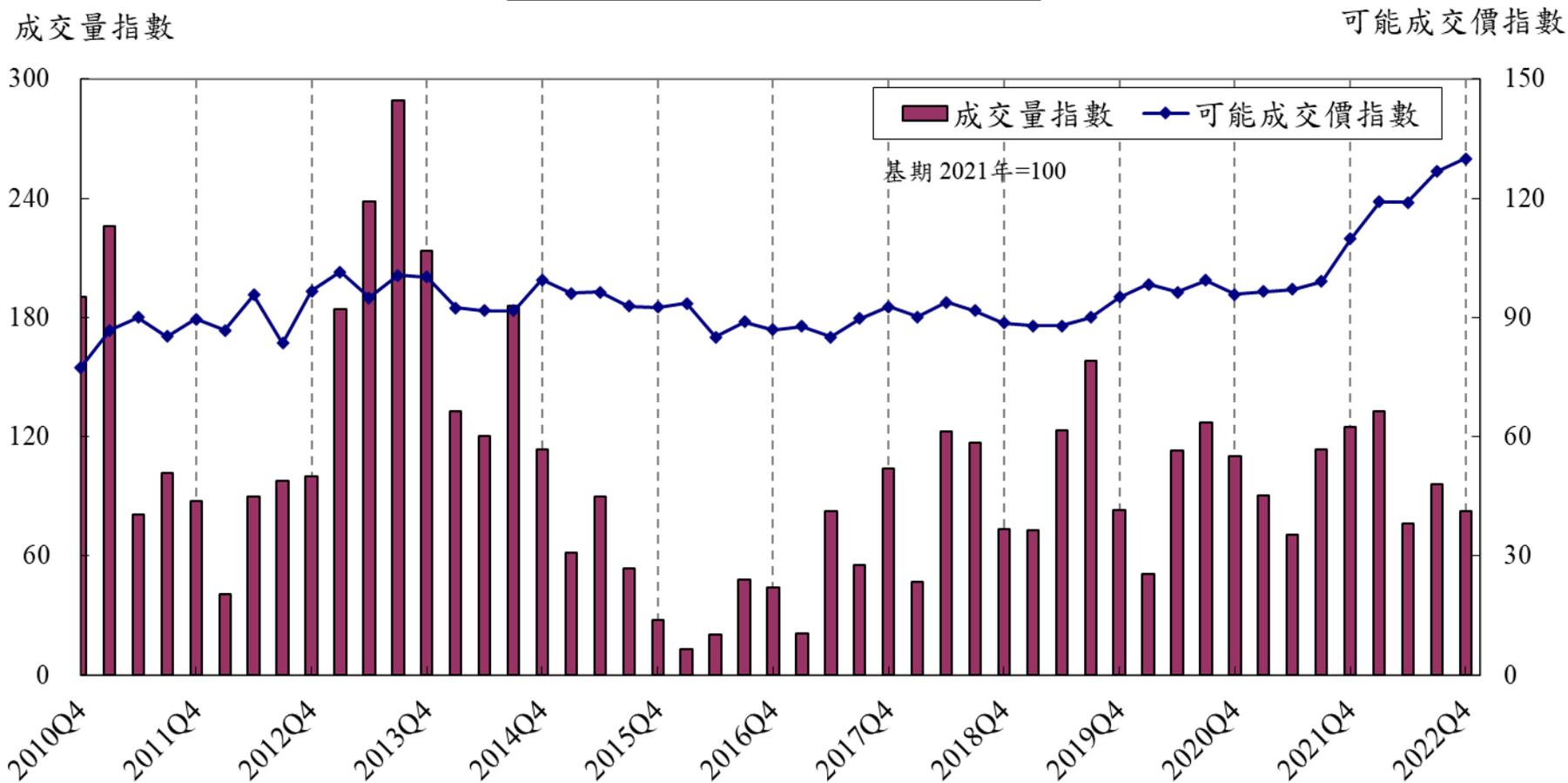
國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



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)



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

