

# 國泰房地產指數季報簡冊

民國一〇一一年第一季

Cathay Real Estate Index  
Quarterly Report 2022 Q1

## ◎ 綜合結論

壹、國泰房地產指數

貳、各地區市場評估

參、各地區市場表現綜合分數

二〇二二年四月出刊

企劃／國泰建設公司 開發部

地址／台北市106敦化南路二段218號6樓

網址／[www.cathay-red.com.tw](http://www.cathay-red.com.tw)

計畫主持人：張金鵬 博士

(國立政治大學地政學系退休教授)

協同主持人：章定信 副教授(景文科技大學財務金融系)

江穎慧 助理教授(國立政治大學地政學系)

研究人員：黃曉芬、馮俞璇、彭子倩、賴譽丰

印製／惠文設計印刷有限公司



國泰建設  
Cathay Real Estate

重要聲明／非經本公司事先同意，不得發送或轉送  
本簡冊予第三人轉載或使用。

## 綜合結論

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。

## 壹、國泰房地產指數(見表一、圖一)

### ■ 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。

### ■ 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。

### ■ 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。

### ■ 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。

### ■ 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。

### ■ 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。

## 貳、各地區市場評估(見表二及圖二)

■ 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。

■ 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。

■ 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。

■ 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。

■ 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。

■ 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。

■ 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。

## 參、各地區市場表現綜合分數(見表三及表四)

■ 本季相較上一季全國綜合表現分數為8分，除台中市與新竹縣市表現較差外，其餘地區表現均較上一季佳。綜合表現最佳為台北市21分，其次為台南市17分，綜合分數介於-10至21分之間。

■ 本季相較去年同季全國綜合表現分數為25分，各地區表現均較去年同季佳。綜合表現最佳為台南市33分，其次為桃園市27分，綜合分數介於6至33分之間。

表一 各地區推案狀況與市調資料統計

	個案數	推案戶數 (戶)	銷售率 (%)	推案金額 (億元)	大廈推案率 (%)	預售推案率 (%)	主力坪數* (坪)	主力總價* (萬元)	主力單價* (萬元/坪)
全國 (Taiwan)	231	20,559	15%	3,820	81%	61%	35	1,881	48
	(-6.1%)	(-2.0%)	(-1.86)	(0.9%)	(0.06)	(-9.29)	(-2.7%)	(0.7%)	(-0.3%)
	《0.4%》	《-5.7%》	《3.50》	《13.5%》	《1.39》	《-5.05》	《1.2%》	《21.7%》	《13.3%》
台北市 (Taipei City)	34	1,331	20%	978	100%	76%	48	7,226	123
	(3.0%)	(-8.4%)	(3.71)	(26.9%)	(0.00)	(0.71)	(6.6%)	(30.1%)	(4.4%)
	《-8.1%》	《-23.2%》	《8.16》	《26.2%》	《0.00》	《0.79》	《22.0%》	《56.8%》	《11.3%》
新北市 (New Taipei City)	48	5,851	13%	998	98%	67%	35	1,727	49
	(-4.0%)	(34.4%)	(-3.44)	(6.9%)	(-2.08)	(-9.33)	(-12.2%)	(-25.4%)	(-15.1%)
	《0.0%》	《1.6%》	《4.04》	《14.7%》	《-2.08》	《-4.17》	《17.8%》	《18.8%》	《4.7%》
桃園市 (Taoyuan)	51	5,015	14%	683	80%	49%	35	1,402	40
	(37.8%)	(-24.8%)	(-1.85)	(-12.5%)	(-16.91)	(-37.47)	(12.9%)	(18.7%)	(3.9%)
	《59.4%》	《55.0%》	《2.78》	《62.2%》	《-3.98》	《-29.11》	《-0.2%》	《16.4%》	《18.0%》
新竹縣市 (Hsinchu)	20	684	22%	110	55%	95%	37	1,582	41
	(-41.2%)	(-26.0%)	(-5.71)	(-33.4%)	(-0.88)	(6.76)	(2.8%)	(-7.6%)	(-14.1%)
	《0.0%》	《-34.5%》	《6.40》	《-42.2%》	《-20.00》	《20.00》	《-15.9%》	《-11.4%》	《4.7%》
台中市 (Taichung City)	23	3,180	11%	519	100%	96%	34	1,734	48
	(-14.8%)	(-10.9%)	(-6.56)	(-19.6%)	(7.41)	(-4.35)	(-17.9%)	(-8.7%)	(13.8%)
	《-34.3%》	《-42.0%》	《-1.79》	《-7.1%》	《22.86》	《4.22》	《-6.3%》	《41.6%》	《43.9%》
台南市 (Tainan City)	27	2,071	15%	245	56%	41%	34	1,103	33
	(-35.7%)	(20.4%)	(-0.50)	(29.3%)	(3.17)	(5.03)	(11.9%)	(24.6%)	(11.3%)
	《17.4%》	《65.7%》	《3.12》	《94.1%》	《16.43》	《1.61》	《6.6%》	《39.0%》	《33.1%》
高雄市 (Kaohsiung City)	28	2,427	25%	287	57%	21%	32	1,132	35
	(21.7%)	(6.3%)	(5.35)	(-5.4%)	(-3.73)	(-4.66)	(-8.9%)	(-11.5%)	(-1.6%)
	《-20.0%》	《-26.7%》	《10.46》	《-32.3%》	《0.00》	《-4.29》	《-14.2%》	《3.4%》	《24.3%》

\*：主力坪數、主力單價、主力總價按推案戶數加權計算(不含透天)，表一價格均為開價。

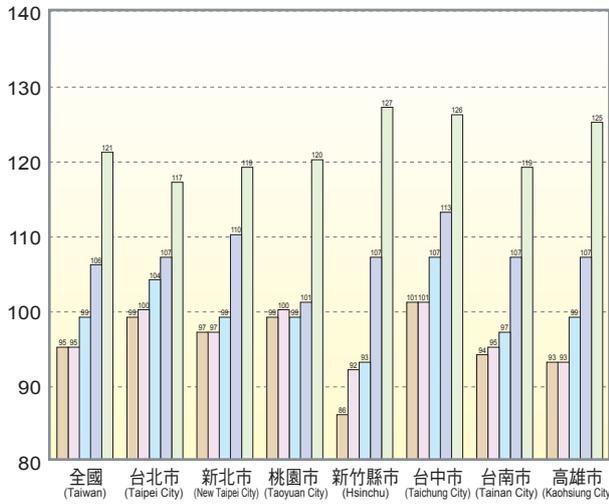
註：( )內為較上季變動率，《 》內為較去年同季變動率；銷售率係變動百分點，其他各項係變動百分比；-- 表示較上季或較去年同季變動率為零。

# 國泰房地產指數季報 簡冊

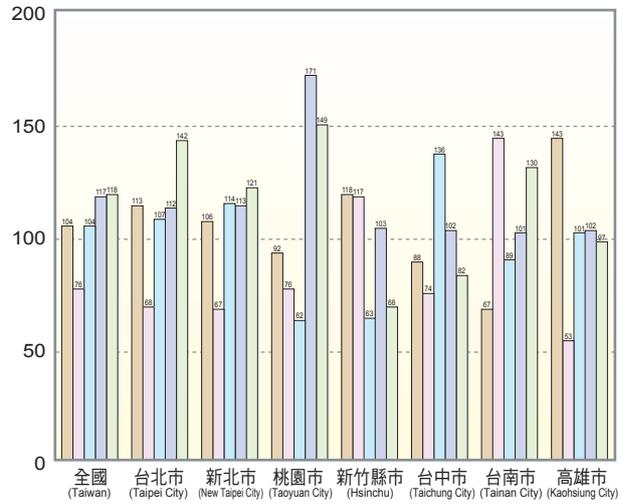
2022年第一季

基期2021年=100

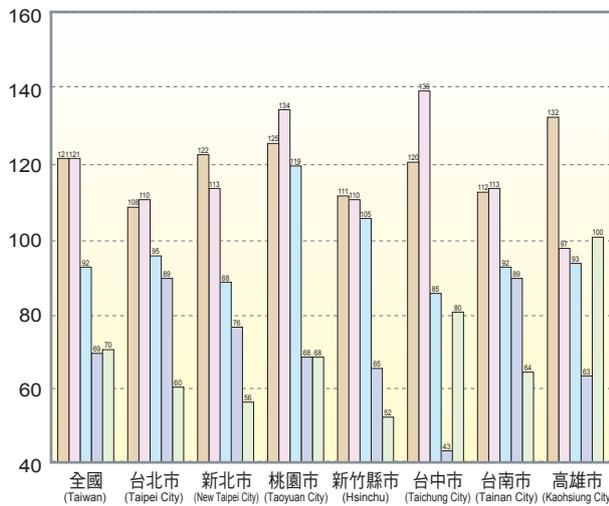
2021Q1 2021Q2 2021Q3 2021Q4 2022Q1



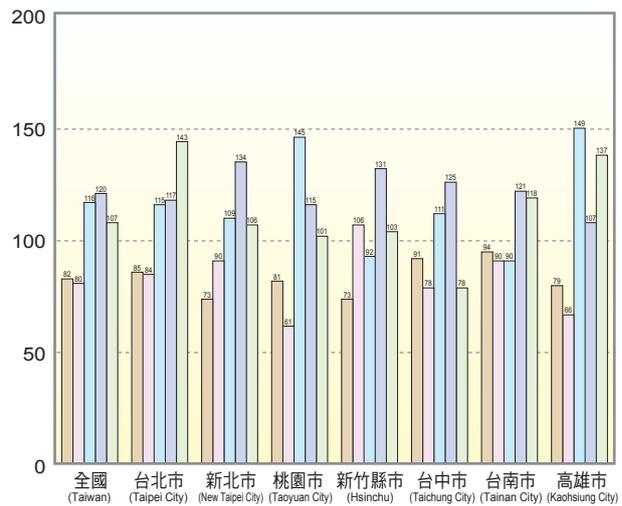
國泰可能成交價指數 (Housing Price Index)



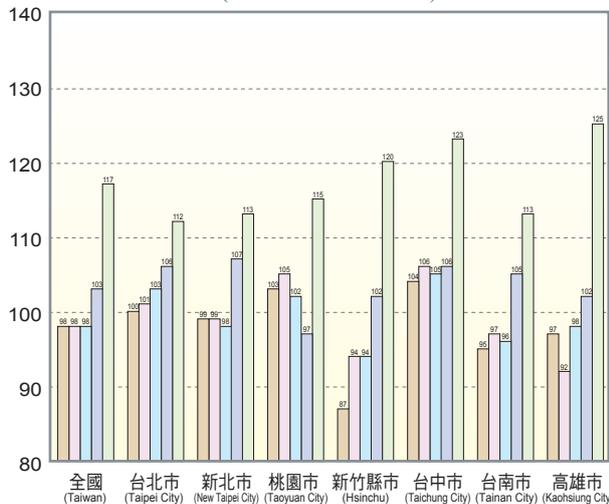
國泰推案量指數 (New Construction Volume Index)



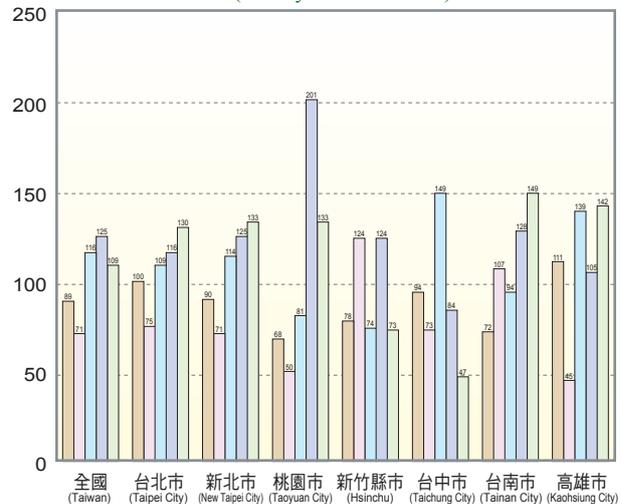
國泰議價率指數 (Price Concession Index)



國泰銷售率指數 (30-Day Sale Rate Index)



國泰開價指數 (Listing Price Index)



國泰成交量指數 (30-Day Trading Volume Index)

圖一 國泰房地產指數趨勢圖

表二 各地區國泰房地產指數綜合表現

全國 (Taiwan)					台北市 (Taipei City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	121.05	43.25萬元/坪	13.66% (+++)	27.19% (+++)	可能成交價	116.63	106.37萬元/坪	8.60% (+++)	18.22% (+++)		
議價率	69.67	7.71%	0.10 (△)	-5.73 (---)	議價率	60.24	6.12%	-2.94 (---)	-4.80 (---)		
開價	116.64	46.87萬元/坪	13.78% (+++)	19.28% (+++)	開價	111.62	113.30萬元/坪	5.20% (++)	12.17% (+++)		
推案量	金額	117.54	3,820億元	0.86% (△)	13.54% (△)	推案量	金額	142.05	978億元	26.95% (△)	26.21% (△)
	戶數	101.88	20559戶	-1.97% (△)	-5.74% (△)		戶數	90.65	1331戶	-8.40% (△)	-23.15% (-)
30天銷售率	106.63	15.20%	-1.86 (-)	3.50 (++)	30天銷售率	143.50	20.04%	3.71 (++)	8.16 (+++)		
30天成交量	金額	123.50	--	-10.14% (△)	47.44% (++)	30天成交量	金額	199.78	--	55.80% (+)	112.91% (++)
	戶數	108.78	--	-12.66% (△)	22.40% (+)		戶數	130.09	--	12.42% (△)	29.64% (△)

新北市 (New Taipei City)					桃園市 (Taoyuan)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	119.12	49.72萬元/坪	8.52% (+++)	23.32% (+++)	可能成交價	119.96	33.09萬元/坪	18.45% (+++)	20.84% (+++)		
議價率	56.05	6.10%	-2.23 (-)	-7.15 (---)	議價率	68.03	7.72%	-0.04 (△)	-6.50 (---)		
開價指數	113.05	52.96萬元/坪	5.95% (++)	13.93% (+++)	開價	115.24	35.86萬元/坪	18.40% (+++)	12.32% (+++)		
推案量	金額	121.07	998億元	6.92% (△)	14.74% (+)	推案量	金額	149.23	683億元	-12.52% (-)	62.18% (+)
	戶數	125.40	5851戶	34.38% (+)	1.62% (△)		戶數	132.18	5015戶	-24.80% (-)	54.98% (+)
30天銷售率	106.19	13.05%	-3.44 (-)	4.04 (++)	30天銷售率	101.13	13.68%	-1.85 (-)	2.78 (+)		
30天成交量	金額	124.22	--	-15.40% (△)	66.20% (++)	30天成交量	金額	148.93	--	-22.92% (-)	103.53% (++)
	戶數	132.99	--	6.33% (△)	47.19% (+)		戶數	132.97	--	-33.74% (-)	94.49% (++)

新竹縣市 (Hsinchu)					台中市 (Taichung City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	127.33	36.84萬元/坪	19.20% (+++)	47.58% (+++)	可能成交價	125.84	38.74萬元/坪	11.20% (+++)	24.23% (+++)		
議價率	51.87	5.77%	-1.42 (-)	-6.58 (---)	議價率	80.28	8.60%	3.95 (+++)	-4.26 (---)		
開價	120.10	39.09萬元/坪	17.40% (+++)	37.27% (+++)	開價	122.93	42.39萬元/坪	16.01% (+++)	18.44% (++)		
推案量	金額	68.32	110億元	-33.42% (-)	-42.19% (-)	推案量	金額	81.82	519億元	-19.57% (-)	-7.13% (△)
	戶數	70.30	684戶	-25.97% (-)	-34.48% (-)		戶數	60.12	3180戶	-10.92% (-)	-41.99% (---)
30天銷售率	103.37	21.63%	-5.71 (---)	6.40 (++)	30天銷售率	77.86	10.94%	-6.56 (---)	-1.79 (-)		
30天成交量	金額	70.40	--	-47.33% (-)	-17.86% (△)	30天成交量	金額	61.46	--	-49.72% (---)	-20.20% (-)
	戶數	72.61	--	-41.44% (-)	-6.92% (△)		戶數	46.81	--	-44.32% (---)	-50.15% (---)

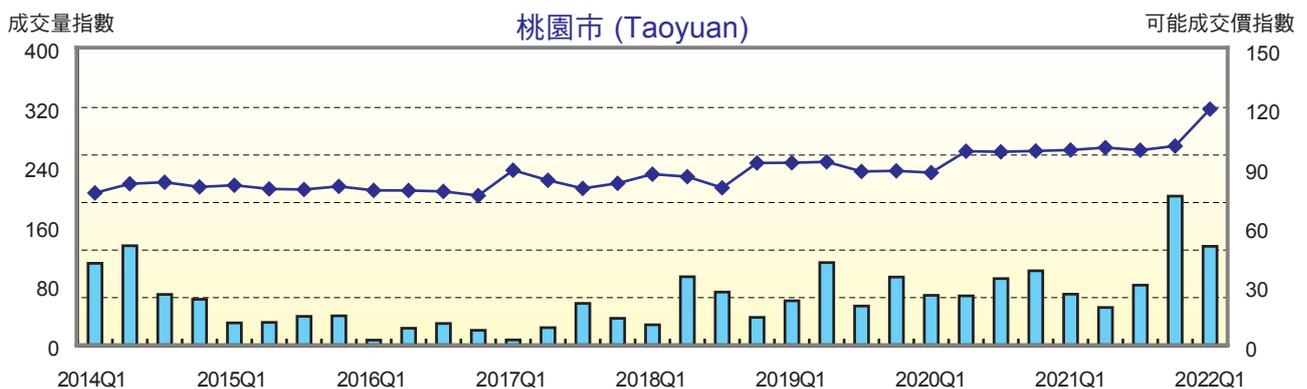
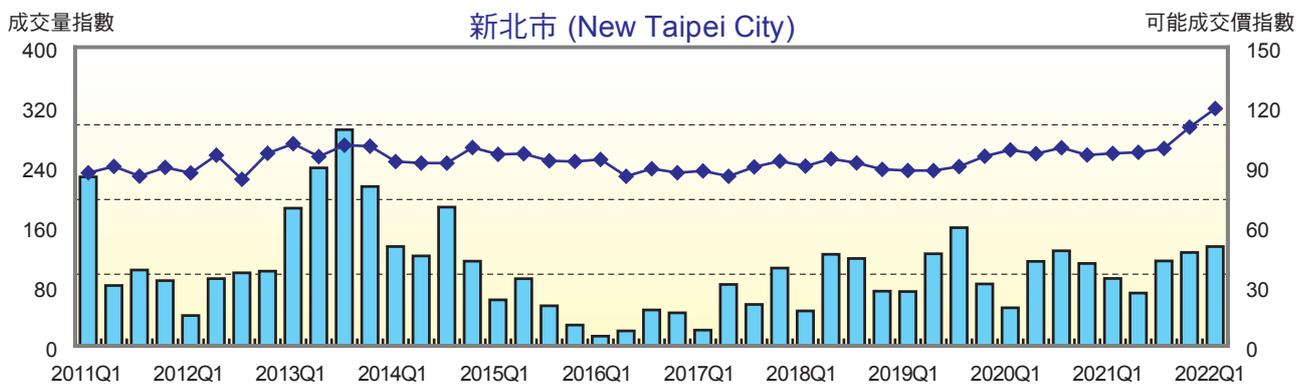
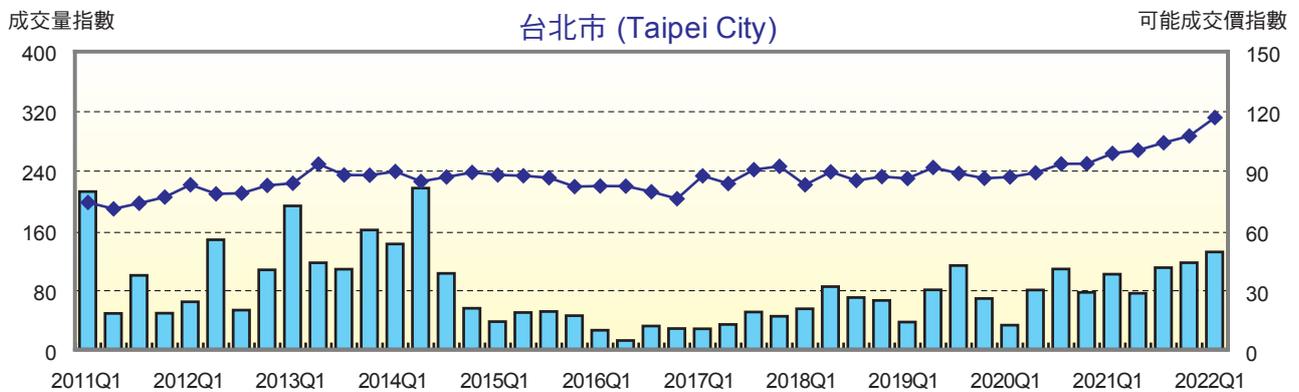
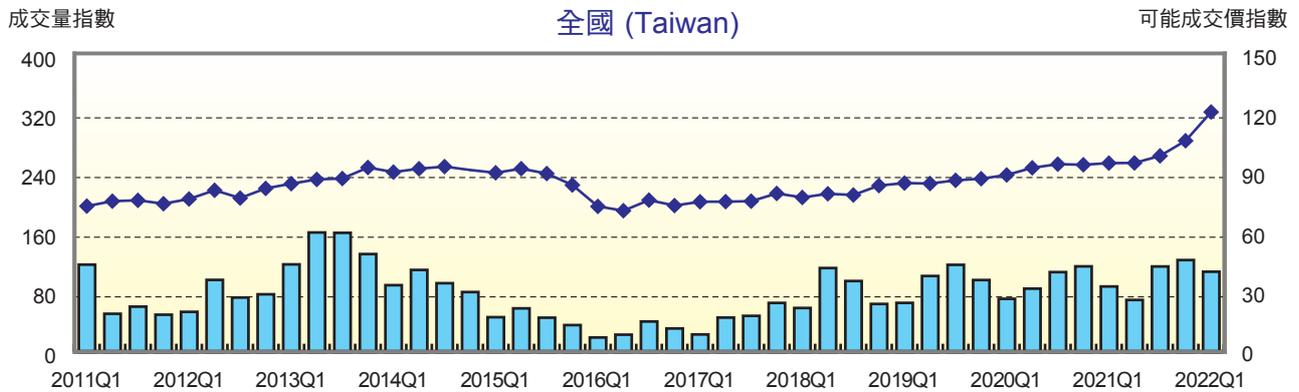
  

台南市 (Tainan City)					高雄市 (Kaohsiung City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	118.52	27.01萬元/坪	11.10% (+++)	26.36% (+++)	可能成交價	124.55	28.98萬元/坪	16.37% (+++)	33.52% (+++)		
議價率	64.48	7.43%	-2.84 (-)	-5.49 (---)	議價率	100.22	12.08%	4.43 (+++)	-3.78 (---)		
開價	113.28	29.18萬元/坪	7.70% (++)	18.88% (+++)	開價	124.58	32.96萬元/坪	22.23% (+++)	27.78% (+++)		
推案量	金額	130.26	245億元	29.25% (+)	94.10% (++)	推案量	金額	96.88	287億元	-5.38% (△)	-32.26% (-)
	戶數	125.84	2071戶	20.41% (+)	65.68% (++)		戶數	103.59	2427戶	6.31% (△)	-26.68% (-)
30天銷售率	117.52	15.33%	-0.50 (-)	3.12 (++)	30天銷售率	137.31	24.56%	5.35 (+++)	10.46 (+++)		
30天成交量	金額	155.23	--	25.21% (+)	143.63% (++)	30天成交量	金額	130.19	--	20.98% (+)	17.95% (△)
	戶數	149.41	--	16.64% (+)	107.96% (+++)		戶數	142.24	--	35.92% (+)	27.67% (+)

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

基期 2021年=100

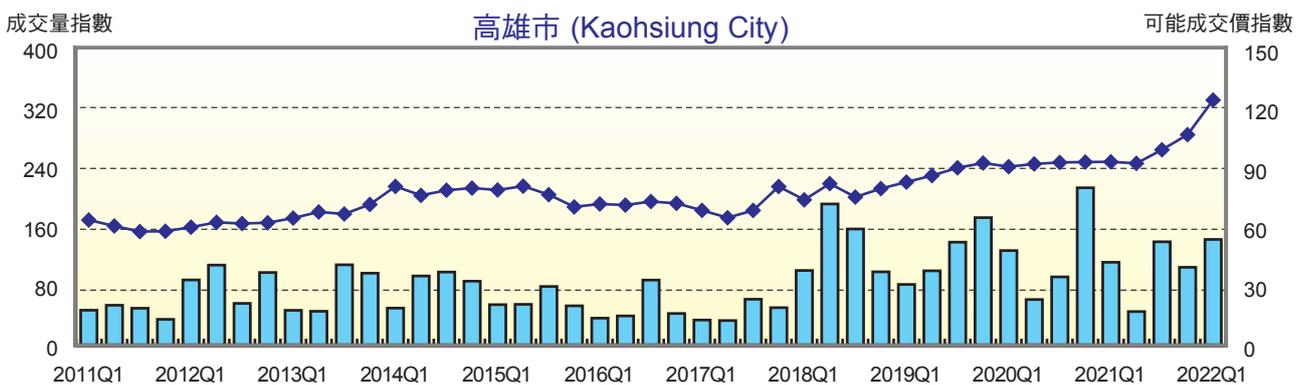
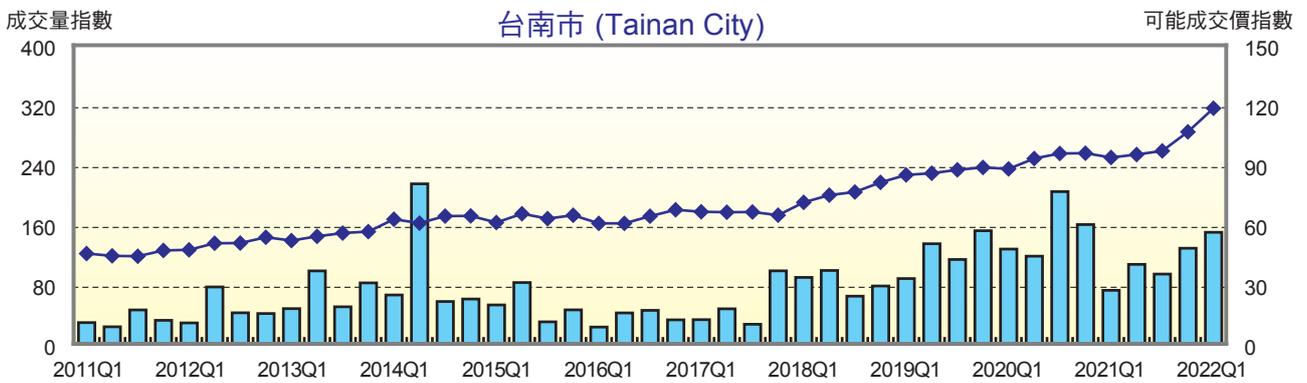
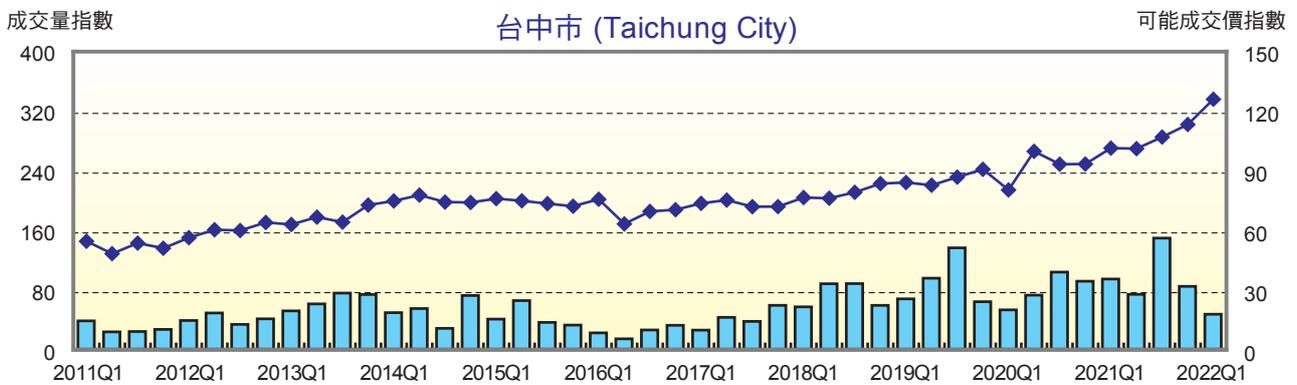
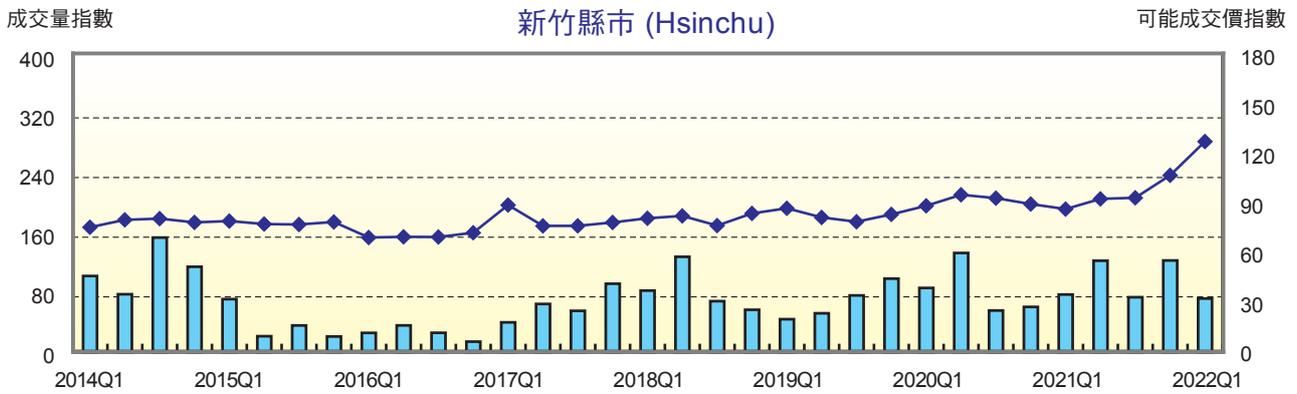
成交量指數      可能成交價指數



圖二 國泰房地產價量趨勢圖

基期 2021 年 = 100

成交量指數      可能成交價指數



圖二 國泰房地產價量趨勢圖 (續)

表三 相較上季各地區市場綜合表現分數

	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 (Taiwan)	9	0	3	0	-4	0	8
台北市 (Taipei City)	9	6	2	0	4	0	21
新北市 (New Taipei City)	9	4	2	0	-4	0	11
桃園市 (Taoyuan)	9	0	3	-1	-2	-6	3
新竹縣市 (Hsinchu)	9	2	3	-2	-6	-6	0
台中市 (Taichung City)	9	-6	3	-1	-6	-9	-10
台南市 (Tainan City)	9	4	2	1	-2	3	17
高雄市 (Kaohsiung City)	9	-6	3	0	6	3	15

表四 相較去年同季各地區市場綜合表現分數

	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 (Taiwan)	9	6	3	0	4	3	25
台北市 (Taipei City)	9	6	3	0	6	0	24
新北市 (New Taipei City)	9	6	3	1	4	3	26
桃園市 (Taoyuan)	9	6	3	1	2	6	27
新竹縣市 (Hsinchu)	9	6	3	-2	4	0	20
台中市 (Taichung City)	9	6	2	0	-2	-9	6
台南市 (Tainan City)	9	6	3	2	4	9	33
高雄市 (Kaohsiung City)	9	6	3	-1	6	3	26