

# 國泰房地產指數季報簡冊

民國一〇一一年第二季

Cathay Real Estate Index  
Quarterly Report 2022 Q2

## ◎ 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

肆、國泰辦公室租金水準

二〇二二年七月出刊

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、廖倉清、賴譽丰、周若湘

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2季國泰全國房地產指數，相較上一季為價漲量縮，成交價大幅上漲、議價率大幅擴大，推案戶數較上一季減少，銷售率小幅下跌，成交量大幅減少；相較去年同季則為價漲量穩。

由於俄烏戰爭、供應鏈調整等外部不確定性仍高，加上第2季國內疫情衝擊民間消費，央行下修全年經濟成長率為3.75%。另外，考量國際商品價格持續走高，國內輸入性通膨壓力增加，央行於6月中旬調升政策利率半碼，同時調升存款準備率一碼，續採緊縮性貨幣政策，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，加上受疫情衝擊，六月份全國及六都建物買賣移轉棟數年增率轉呈負值。

進一步觀察各地區表現，相較去年同季，全部地區成交價大幅上漲；成交量部分，除南高增加，其餘地區維持穩定。從四季移動趨勢觀察，與前波高峰相比，各地區本波成交價均創新高；但成交量呈現不同發展，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，以四季移動趨勢圖來觀察，成交價漲幅明顯，成交量維持穩定，房市表現偏熱；惟國內房市面臨通膨、土建融緊縮、升息、政府打炒房政策、年底選舉、疫情後續發展及股市表現不佳等變數，整體房市量能出現趨緩現象，值得後續關注。

## 壹、國泰房地產指數(見表一、圖一)

### ■ 可能成交價上漲，桃園上漲最多

本季全國可能成交價相較上一季大幅上漲。新北穩定，其餘地區成交價均上漲，其中桃園上漲16%最多。

### ■ 開價上漲，桃園上漲最多

本季全國開價相較上一季大幅上漲，各地區開價均上漲，其中桃園開價上漲15.4%最多。

### ■ 議價率擴大，高雄議價率相對較高

本季全國議價率相較上一季明顯擴大。台南議價率縮減，桃園、新竹、高雄維持穩定，雙北及台中均擴大，其中高雄議價率12.92%相對較高。

### ■ 推案金額中幅減少，台中推案金額最高

本季全國推案金額相較上一季中幅減少。除新竹、台中、高雄推案金額增加外，其餘地區均減少，其中台中推案金額672億元為各都最高。

### ■ 銷售率小幅減少，新竹銷售率相對較高

本季各地區銷售率相較上一季小幅減少，台北、桃園、高雄銷售率減少，新北維持穩定，新竹、台中、台南銷售率均增加，其中新竹銷售率29.62%相對較高。

### ■ 成交量(戶數)減少，桃園減少最多

本季各地區成交量相較上一季大幅減少，除新竹、台中、台南成交量增加外，其餘地區均減少，其中桃園成交量減少70.81%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，相較上一季為價漲量縮，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，開價雖屢破行情，因推案地點多為精華區域，故銷售表現仍佳，成交量持穩。整體而言，台北價漲量穩，房市表現偏熱；惟相較上一季，推案量、銷售率表現均差，成交量減少二成，值得注意。

■ 國泰新北市房地產指數，相較上一季為價穩量縮，相較去年同季為價漲量穩。本季疫情升溫，部分建案緩推致推案戶數大幅下滑，因部分個案銷售率表現佳，銷售率仍持穩。整體而言，本季價漲量穩，房市表現偏熱；惟相較上一季，推案量、成交量表現均差，成交量縮四成多，值得注意。

■ 國泰桃園市房地產指數，相較上一季為價漲量縮，相較去年同季為價漲量穩。桃園受惠於各項重大建設與計畫陸續推動，開價持續上漲，加深買賣雙方對價格認知落差，影響去化速度。整體而言，桃園價漲量穩，房市表現偏熱；惟相較上一季，量指標表現均差，成交量縮達七成，值得注意。

■ 國泰新竹縣市房地產指數，相較上一季為價量俱漲，相較去年同季為價漲量穩。新竹房市受到熱錢及竹科就業需求的影響，加上部分建案特殊銷售手法及區域性投資買盤，導致房價明顯上漲。整體而言，新竹銷售表現仍佳，價漲量穩、房市表現偏熱。

■ 國泰台中市房地產指數，相較上一季價量俱漲，相較去年同季價漲量穩。台中受惠於台商回流設廠擴大中科園區開發、捷運綠線開通帶動區域經濟，房價持續上漲。本季大型指標個案集中於西屯區推案，由於地段佳、生活機能成熟，亦帶動舊市區補漲現象。整體而言，台中價漲量穩，房市表現偏熱。

■ 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。台南過去推案量大，本季推案漸趨保守；惟受惠南科供應產業鏈支撐、交通建設利多，吸引購屋需求，銷售率表現佳。整體而言，台南價量俱漲，房市表現熱絡；惟相較上一季，推案量開始萎縮，值得注意。

■ 國泰高雄市房地產指數，相較上一季為價漲量縮，相較去年同季為價量俱漲。受惠台積電設廠議題，高雄房價持續上漲，惟今年開始受通膨、升息與房市政策變化，購屋族觀望心態轉趨濃厚。本季有少數大型建案公開，整體供給量增加，銷售率受個案表現不佳影響下降。整體而言，高雄價量俱漲，房市表現熱絡；惟相較上一季，高雄市銷售率、成交量表現均差，成交量縮達五成，值得注意。

## 參、各地區市場表現綜合分數(見表三)

■ 本季相較上一季全國綜合表現分數為-7分，雙北市、桃園市與高雄市表現較差，其餘地區表現均較上一季佳。綜合表現最佳為台中26分，其次為新竹縣市22分，綜合分數介-14至26分之間。

■ 本季相較去年同季全國綜合表現分數為21分，各地區表現均較去年同季佳。綜合表現最佳為台南市29分，其次為台中市24分，綜合分數介於16至29分之間。

## 肆、國泰辦公室租金水準(見表四)

■ 開價部分，各地區均維持穩定；議價率部分，台北A辦微幅擴大，其他地區維持穩定；空置率部分，內科及新北辦微幅下降，其他地區皆維持穩定。

■ 台北市A辦租金開價，各路段皆維持穩定；議價率部分，信義計畫區大幅擴大，忠孝襄陽路段微幅擴大，其餘各路段維持穩定；空置率部分，忠孝襄陽路段大幅下降，敦北民生路段微幅下降，南京松江路段微幅上升，其餘各路段維持穩定。

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)	187	16,473	14%	2,908	87%	68%	35	1,861	54
	(-19.0%)	(-19.9%)	(-1.17)	(-23.9%)	(5.68)	(7.41)	(-2.4%)	(-1.1%)	(11.5%)
	《-10.5%》	《-7.2%》	《2.59》	《18.4%》	《8.64》	《6.25》	《3.0%》	《35.1%》	《31.8%》
台北市 (Taipei City)	31	1,173	17%	525	100%	81%	33	4,408	130
	(-8.8%)	(-11.9%)	(-2.92)	(-46.4%)	(0.00)	(4.17)	(-31.7%)	(-39.0%)	(5.7%)
	《-3.1%》	《-9.8%》	《5.33》	《11.6%》	《0.00》	《-9.98》	《-9.8%》	《22.8%》	《32.0%》
新北市 (New Taipei City)	36	3,250	13%	536	100%	75%	32	1,723	54
	(-25.0%)	(-44.5%)	(0.42)	(-46.3%)	(2.08)	(8.33)	(-9.1%)	(-0.2%)	(9.3%)
	《-21.7%》	《-11.2%》	《2.36》	《-3.3%》	《2.17》	《-1.09》	《9.3%》	《14.0%》	《4.3%》
桃園市 (Taoyuan)	26	2,415	8%	351	88%	81%	39	1,598	41
	(-49.0%)	(-51.8%)	(-5.39)	(-48.5%)	(8.07)	(31.75)	(10.9%)	(14.0%)	(3.5%)
	《-3.7%》	《-23.3%》	《0.03》	《1.3%》	《10.68》	《40.03》	《23.4%》	《50.9%》	《22.2%》
新竹縣市 (Hsinchu)	16	725	30%	158	88%	81%	39	2,341	57
	(-20.0%)	(6.0%)	(7.99)	(43.9%)	(32.50)	(-13.75)	(5.9%)	(48.0%)	(40.2%)
	《-36.0%》	《-36.0%》	《7.40》	《-15.7%》	《35.50》	《9.25》	《-1.5%》	《43.8%》	《52.6%》
台中市 (Taichung City)	27	4,250	14%	672	100%	81%	35	1,774	49
	(17.4%)	(33.6%)	(2.63)	(29.6%)	(0.00)	(-14.17)	(2.3%)	(2.4%)	(2.3%)
	《-10.0%》	《-15.0%》	《2.65》	《43.0%》	《23.33》	《1.48》	《5.7%》	《71.5%》	《58.6%》
台南市 (Tainan City)	29	1,726	22%	215	55%	45%	36	1,302	36
	(7.4%)	(-16.7%)	(6.76)	(-12.4%)	(-0.38)	(4.09)	(5.1%)	(18.1%)	(11.4%)
	《3.6%》	《-10.3%》	《10.32》	《-20.2%》	《-1.97》	《12.68》	《-15.9%》	《2.1%》	《26.0%》
高雄市 (Kaohsiung City)	22	2,934	10%	451	68%	32%	32	1,496	47
	(-21.4%)	(20.9%)	(-14.31)	(57.2%)	(11.04)	(10.39)	(1.4%)	(32.2%)	(34.7%)
	《4.8%》	《84.9%》	《-1.60》	《186.2%》	《6.28》	《12.77》	《-2.3%》	《70.7%》	《77.1%》

\*：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。

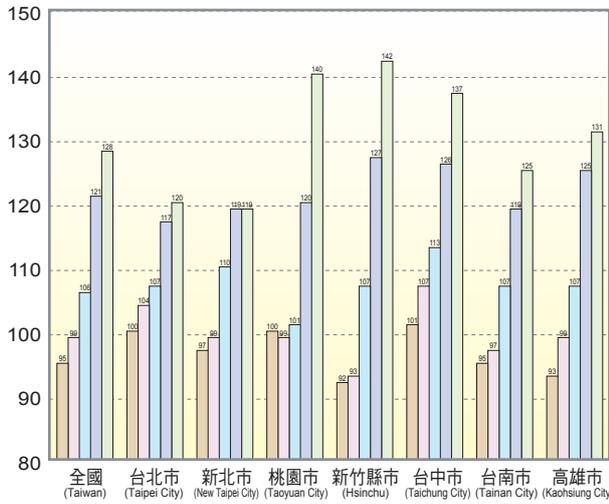
註：( )內為較上季變動率，《 》內為較去年同季變動率；銷售率係變動百分點，其他各項係變動百分比；-- 表示較上季或較去年同季變動率為零。

# 國泰房地產指數季報 簡冊

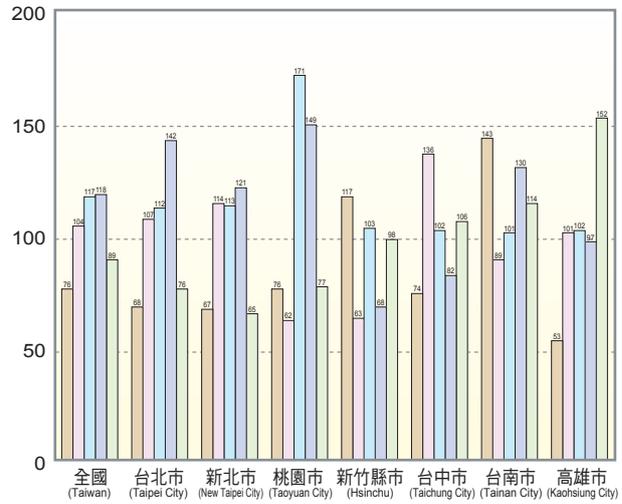
2022年第二季

基期2021年=100

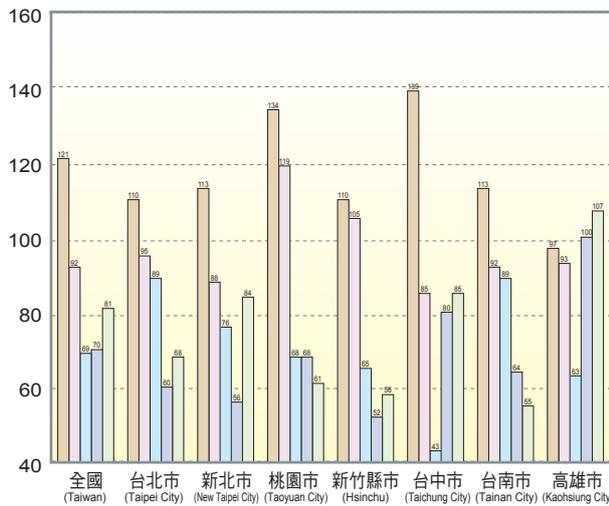
2021Q2 2021Q3 2021Q4 2022Q1 2022Q2



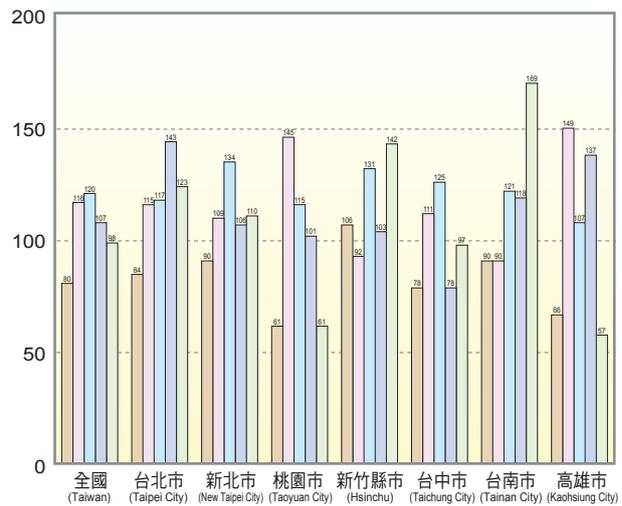
國泰可能成交價指數 (Housing Price Index)



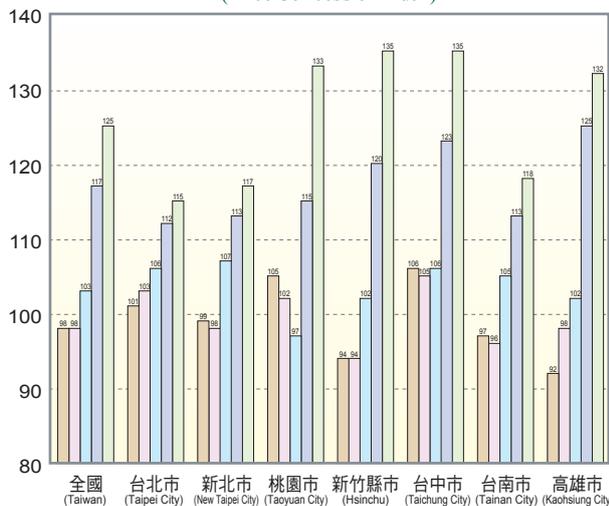
國泰推案量指數 (New Construction Volume Index)



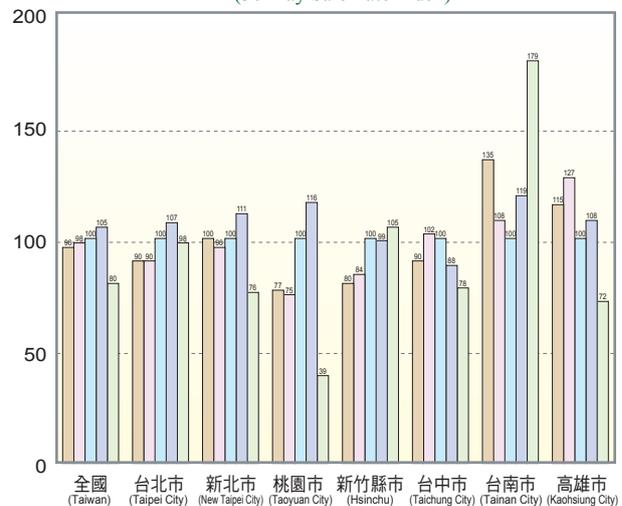
國泰議價率指數 (Price Concession Index)



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	128.33	45.86萬元/坪	6.01% (+++)	34.72% (+++)	可能成交價	119.56	109.04萬元/坪	2.51% (+)	19.23% (+++)		
議價率	80.61	8.93%	1.21 (+++)	-4.52 (--)	議價率	68.35	6.94%	0.82 (+)	-4.22 (--)		
開價	125.30	50.35萬元/坪	7.43% (+++)	28.03% (+++)	開價	115.43	117.17萬元/坪	3.42% (+)	13.82% (+++)		
推案量	金額	89.49	2,908億元	-23.86% (-)	18.41% (+)	推案量	金額	76.19	525億元	-46.37% (-)	11.61% (Δ)
	戶數	81.63	16473戶	-19.87% (-)	-7.19% (Δ)		戶數	79.89	1173戶	-11.87% (Δ)	-9.84% (Δ)
30天銷售率	98.44	14.04%	-1.17 (Δ)	2.59 (+)	30天銷售率	122.62	17.13%	-2.92 (-)	5.33 (++)		
30天成交量	金額	86.81	--	-29.71% (-)	45.20% (++)	30天成交量	金額	91.56	--	-54.17% (---)	62.04% (+)
	戶數	80.46	--	-26.03% (---)	13.80% (Δ)		戶數	97.97	--	-24.69% (-)	30.90% (Δ)

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	118.99	49.67萬元/坪	-0.11% (Δ)	22.49% (+++)	可能成交價	139.57	38.50萬元/坪	16.35% (+++)	38.92% (+++)		
議價率	84.11	9.16%	3.06 (+++)	-3.10 (-)	議價率	61.36	6.96%	-0.76 (Δ)	-8.19 (---)		
開價指數	116.73	54.68萬元/坪	3.25% (+)	18.31% (+++)	開價	132.99	41.38萬元/坪	15.40% (+++)	26.69% (+++)		
推案量	金額	65.03	536億元	-46.28% (---)	-3.29% (Δ)	推案量	金額	76.81	351億元	-48.53% (---)	1.30% (Δ)
	戶數	69.66	3250戶	-44.45% (---)	-11.18% (Δ)		戶數	63.65	2415戶	-51.84% (---)	-23.26% (-)
30天銷售率	109.60	13.47%	0.42 (Δ)	2.36 (+)	30天銷售率	61.30	8.29%	-5.39 (---)	0.03 (Δ)		
30天成交量	金額	68.87	--	-44.56% (-)	17.22% (Δ)	30天成交量	金額	46.47	--	-68.80% (---)	1.67% (Δ)
	戶數	76.24	--	-42.67% (-)	7.66% (Δ)		戶數	38.81	--	-70.81% (---)	-22.98% (Δ)

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	141.56	40.95萬元/坪	11.17% (+++)	53.06% (+++)	可能成交價	137.14	42.22萬元/坪	8.98% (+++)	35.73% (+++)		
議價率	58.43	6.50%	0.73 (Δ)	-5.77 (---)	議價率	85.01	9.11%	0.51 (+)	-5.76 (---)		
開價	134.56	43.80萬元/坪	12.04% (+++)	43.61% (+++)	開價	134.72	46.45萬元/坪	9.59% (+++)	27.13% (+++)		
推案量	金額	98.30	158億元	43.88% (+)	-15.75% (Δ)	推案量	金額	106.04	672億元	29.61% (+)	43.03% (++)
	戶數	74.51	725戶	5.99% (Δ)	-36.01% (-)		戶數	80.35	4250戶	33.65% (++)	-14.97% (Δ)
30天銷售率	141.58	29.62%	7.99 (+++)	7.40 (++)	30天銷售率	96.56	13.57%	2.63 (+++)	2.65 (++)		
30天成交量	金額	138.73	--	97.07% (++)	12.28% (Δ)	30天成交量	金額	98.79	--	60.74% (++)	77.82% (++)
	戶數	105.42	--	45.17% (+)	-14.72% (Δ)		戶數	77.58	--	65.74% (+++)	5.72% (Δ)

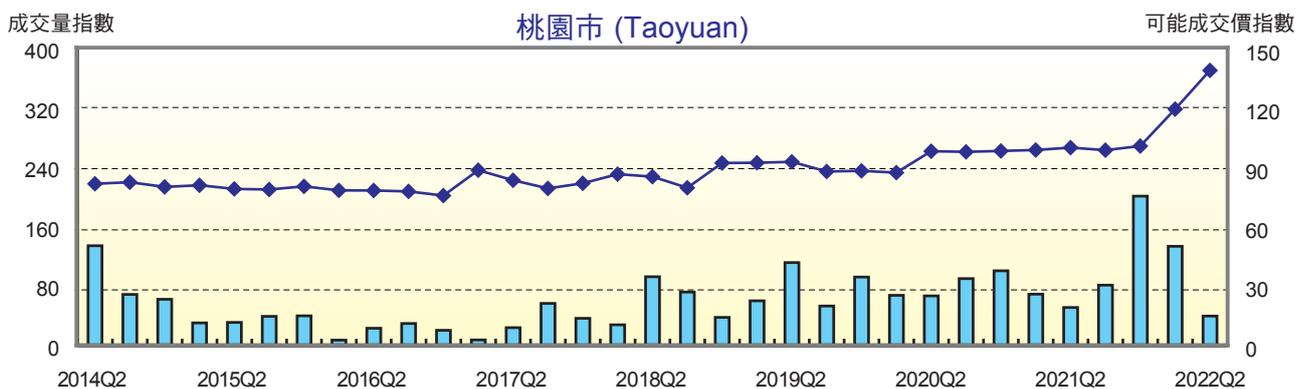
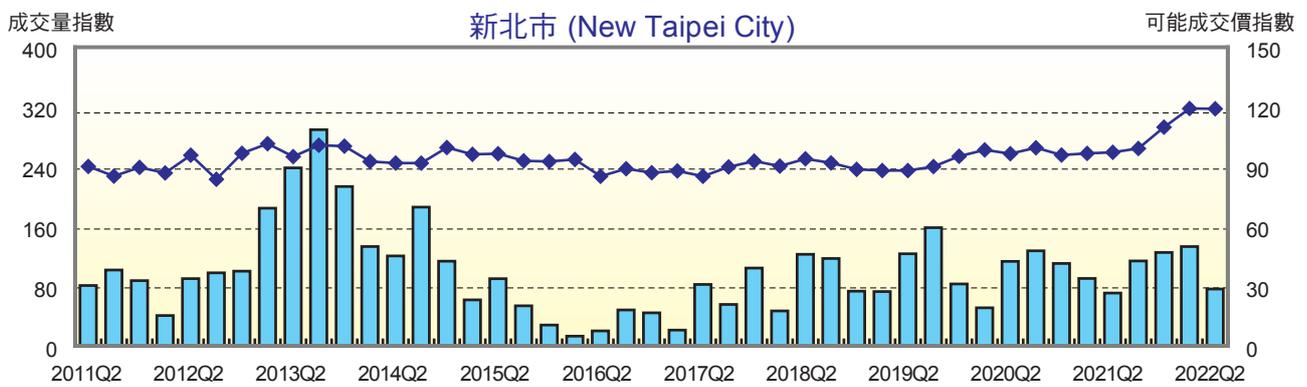
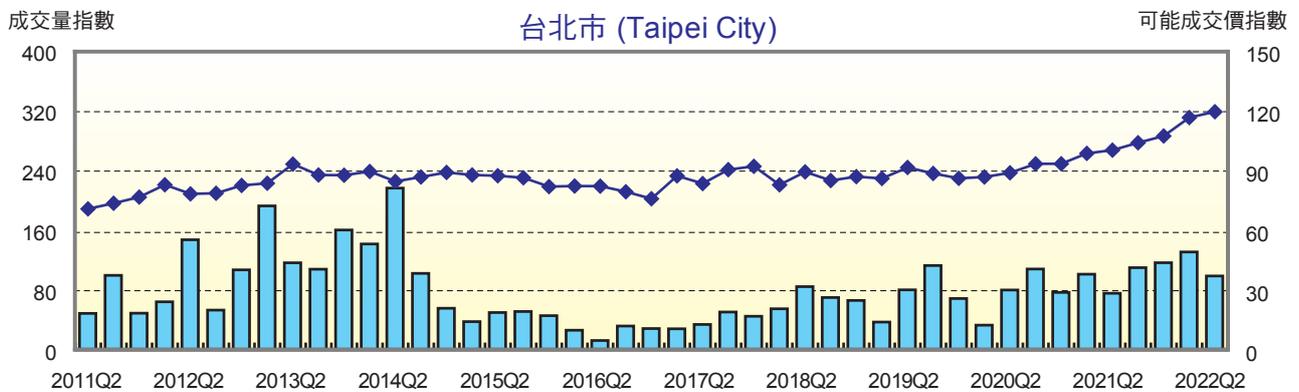
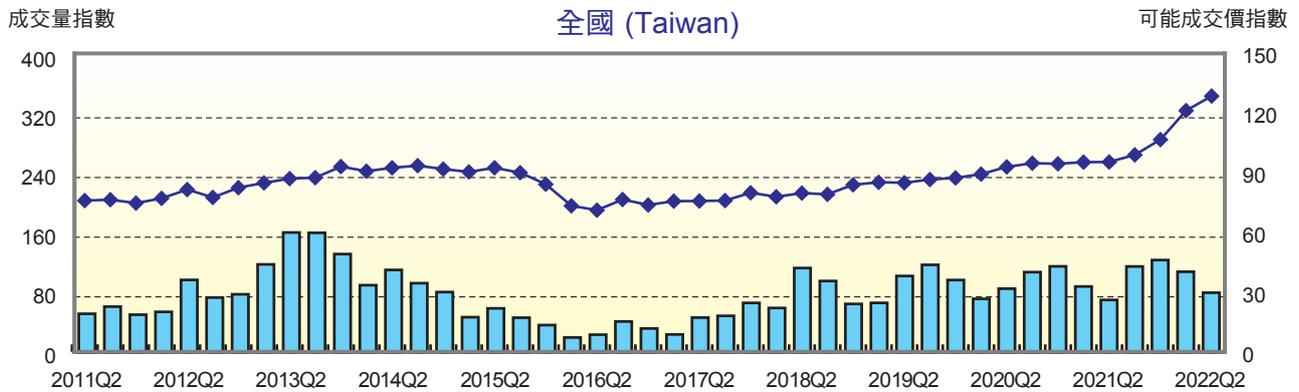
  

台南市 (Tainan City)					高雄市 (Kaohsiung City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	124.91	28.46萬元/坪	5.39% (++)	31.08% (+++)	可能成交價	131.13	30.51萬元/坪	5.28% (++)	41.74% (+++)		
議價率	55.26	6.37%	-1.06 (-)	-6.61 (---)	議價率	107.19	12.92%	0.84 (Δ)	1.28 (Δ)		
開價	118.04	30.40萬元/坪	4.19% (+)	21.83% (+++)	開價	132.43	35.04萬元/坪	6.30% (+++)	43.83% (+++)		
推案量	金額	114.08	215億元	-12.42% (-)	-20.18% (-)	推案量	金額	152.27	451億元	57.18% (+++)	186.19% (+++)
	戶數	104.88	1726戶	-16.66% (-)	-10.29% (Δ)		戶數	125.22	2934戶	20.89% (+)	84.88% (++)
30天銷售率	169.30	22.09%	6.76 (+++)	10.32 (+++)	30天銷售率	57.31	10.25%	-14.31 (---)	-1.60 (-)		
30天成交量	金額	195.85	--	26.17% (+)	49.83% (+)	30天成交量	金額	85.40	--	-34.40% (-)	147.51% (+++)
	戶數	179.38	--	20.06% (+)	68.40% (++)		戶數	71.76	--	-49.55% (---)	59.89% (+)

註：Δ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

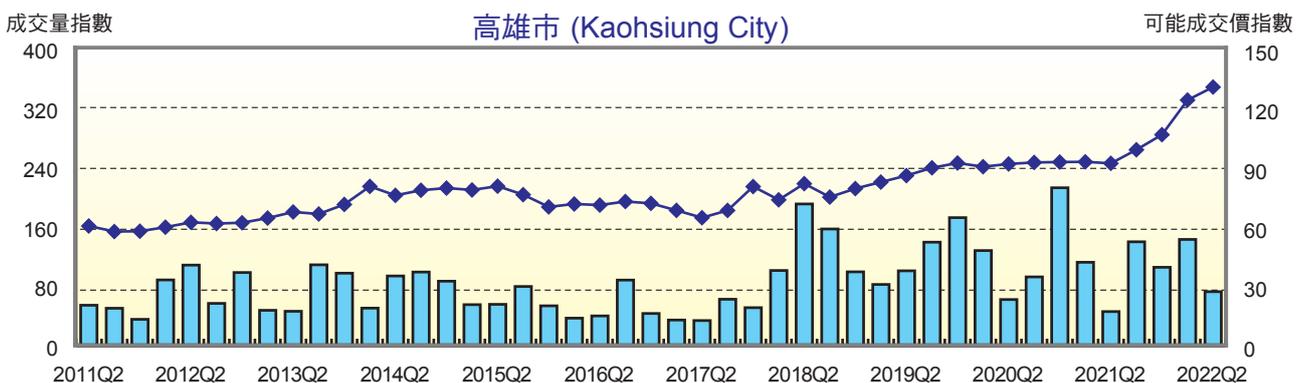
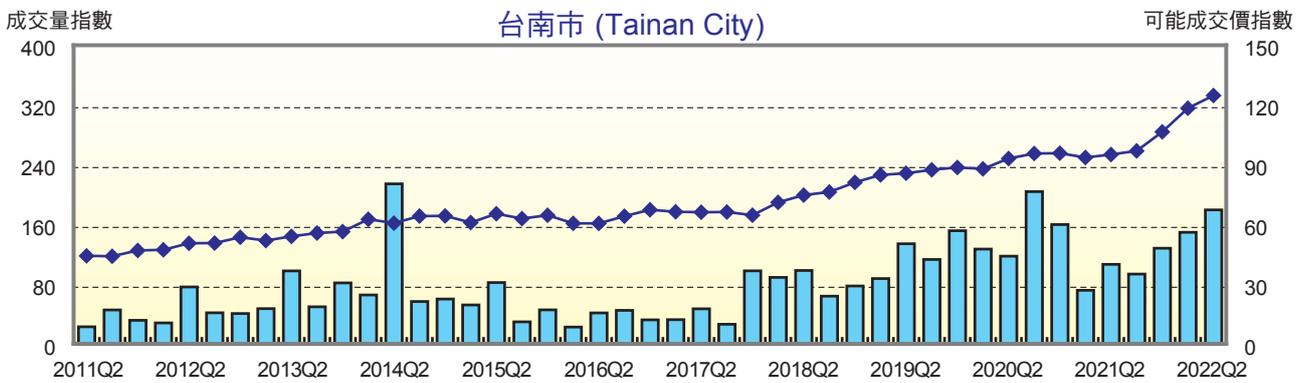
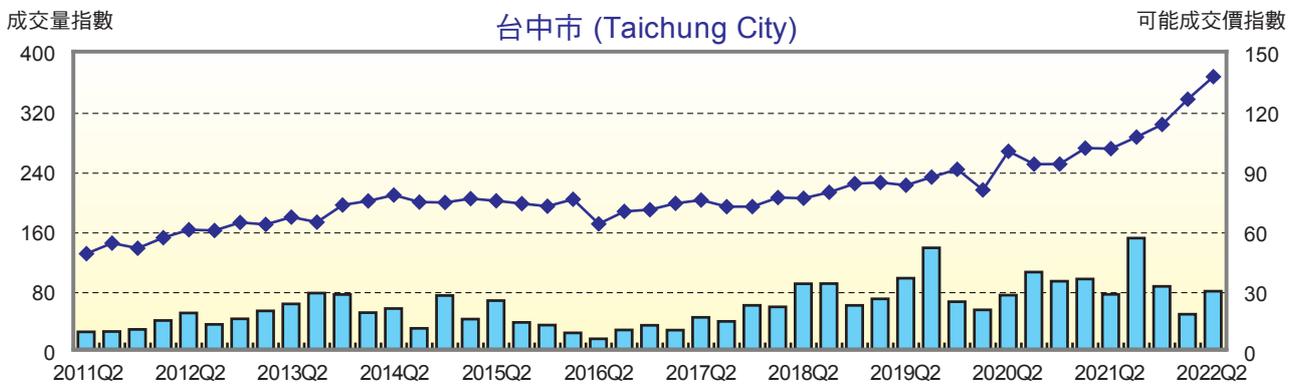
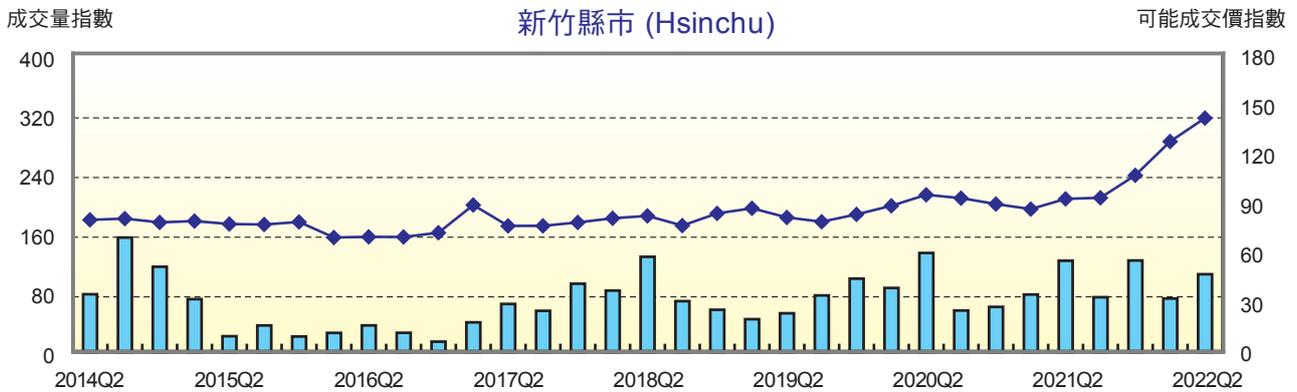
成交量指數      可能成交價指數



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	-6	3	-2	-2	-9	-7
台北市 (Taipei City)	3	-2	1	-2	-4	-3	-7
新北市 (New Taipei City)	0	-6	1	-3	0	-6	-14
桃園市 (Taoyuan)	9	0	3	-3	-6	-9	-6
新竹縣市 (Hsinchu)	9	0	3	1	6	3	22
台中市 (Taichung City)	9	-2	3	1	6	9	26
台南市 (Tainan City)	6	2	1	-1	6	3	17
高雄市 (Kaohsiung City)	6	0	3	3	-6	-9	-3

表四 國泰辦公室租金水準

2022第2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)	3,225 (0.48%)	1,924 (0.07%)	1,477 (0.46%)	1,824 (0.00%)	1,169 (0.00%)
議價率 (%)	11.06% (1.20)	11.07% (-0.04)	12.43% (-0.11)	20.26% (0.00)	12.38% (0.16)
空置率 (%)	4.92% (-0.26)	2.27% (0.07)	6.76% (-1.15)	0.69% (0.00)	8.23% (-1.75)

2022第2季 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)	3,949 (0.54%)	2,770 (0.61%)	2,798 (0.48%)	2,396 (0.48%)	2,749 (0.05%)	2,445 (0.00%)
議價率 (%)	9.49% (2.34)	10.64% (-0.13)	15.64% (0.49)	9.11% (0.28)	12.08% (0.04)	14.17% (1.22)
空置率 (%)	3.90% (-0.11)	2.80% (0.37)	12.71% (-1.09)	2.45% (-0.03)	2.84% (1.77)	6.17% (-3.14)

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。