

# 國泰房地產指數季報簡冊

民國一一年第四季

Cathay Real Estate Index  
Quarterly Report 2022 Q4

## ◎ 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

二〇二三年一月出刊

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：張金鸞 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。

## 壹、國泰房地產指數（見表一、圖一）

### ■ 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。

### ■ 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。

### ■ 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。

### ■ 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。

### ■ 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。

### ■ 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。

## 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。

■ 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。

■ 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。

■ 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。

■ 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。

■ 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。

■ 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。

## 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-13分，除新北市、台南市表現較佳外，其餘地區表現均較上一季差。綜合表現最佳為台南市18分，其次為新北市3分，綜合分數介-28至18分之間。

■ 本季相較去年同季全國綜合表現分數為1分，桃園市、高雄市表現較去年同季差，台北市、台中市表現維持穩定，其餘地區表現均較去年同季佳。綜合表現最佳為台南市27分，其次為新北市5分，綜合分數介於-6至27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，各地區均維持穩定；空置率部分，各地區均維持穩定。

■ 台北市A辦租金開價，各路段均維持穩定；議價率部分，各路段均維持穩定；空置率部分，敦北民生路段微幅下降，其餘路段維持穩定。

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)	233	25,857	9%	4,688	88%	63%	34	1,777	52
	(-9.0%)	(0.2%)	(-3.00)	(2.2%)	(1.62)	(-4.53)	(-2.3%)	(-0.3%)	(2.0%)
	《-5.3%》	《23.3%》	《-8.47》	《23.8%》	《6.66》	《-7.66》	《-6.9%》	《-4.9%》	《7.3%》
台北市 (Taipei City)	29	1,236	10%	635	100%	76%	38	4,905	123
	(-35.6%)	(-27.8%)	(-3.97)	(-2.4%)	(2.22)	(-13.03)	(10.4%)	(25.1%)	(12.7%)
	《-12.1%》	《-14.9%》	《-6.48》	《-17.6%》	《0.00》	《0.10》	《-14.6%》	《-11.7%》	《4.4%》
新北市 (New Taipei City)	46	6,699	7%	1,265	98%	76%	28	1,813	62
	(-25.8%)	(27.1%)	(-3.37)	(38.4%)	(-0.56)	(3.51)	(-9.2%)	(2.2%)	(11.7%)
	《-8.0%》	《53.9%》	《-9.42》	《35.5%》	《-2.17》	《0.09》	《-28.9%》	《-21.7%》	《7.5%》
桃園市 (Taoyuan)	31	2,818	6%	389	87%	45%	37	1,462	39
	(-16.2%)	(-48.1%)	(-2.88)	(-55.0%)	(3.31)	(-19.70)	(8.8%)	(-3.9%)	(-11.2%)
	《-16.2%》	《-57.7%》	《-9.20》	《-50.1%》	《-10.20》	《-41.33》	《19.4%》	《23.8%》	《3.1%》
新竹縣市 (Hsinchu)	25	1,171	11%	243	80%	76%	36	2,079	57
	(66.7%)	(19.7%)	(-4.70)	(-18.0%)	(-6.67)	(2.67)	(-8.5%)	(-28.1%)	(-21.6%)
	《-26.5%》	《26.7%》	《-16.39》	《46.8%》	《24.12》	《-12.24》	《1.1%》	《21.5%》	《19.8%》
台中市 (Taichung City)	40	6,583	8%	1,089	90%	88%	36	1,642	45
	(8.1%)	(17.6%)	(-3.64)	(24.1%)	(6.22)	(6.42)	(1.1%)	(1.2%)	(-0.7%)
	《48.1%》	《84.4%》	《-9.02》	《68.9%》	《-2.59》	《-12.50》	《-13.2%》	《-13.5%》	《6.1%》
台南市 (Tainan City)	33	3,284	16%	504	70%	55%	32	1,449	43
	(-13.2%)	(-3.0%)	(2.15)	(18.4%)	(3.91)	(12.44)	(0.3%)	(17.3%)	(12.1%)
	《-21.4%》	《90.9%》	《-0.12》	《165.7%》	《17.32》	《18.83》	《6.0%》	《63.6%》	《47.2%》
高雄市 (Kaohsiung City)	29	4,066	6%	562	83%	10%	36	1,359	37
	(31.8%)	(18.4%)	(-6.04)	(0.9%)	(14.58)	(-16.93)	(-9.5%)	(-14.7%)	(-1.7%)
	《26.1%》	《78.1%》	《-13.16》	《85.6%》	《21.89》	《-15.74》	《2.5%》	《6.3%》	《4.6%》

\*：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。

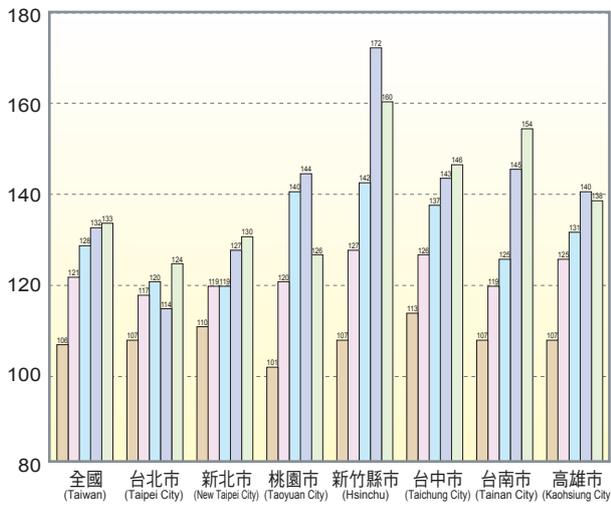
註：( )內為較上季變動率，〈 〉內為較去年同季變動率；銷售率係變動百分點，其他各項係變動百分比；-- 表示較上季或較去年同季變動率為零。

# 國泰房地產指數季報 簡冊

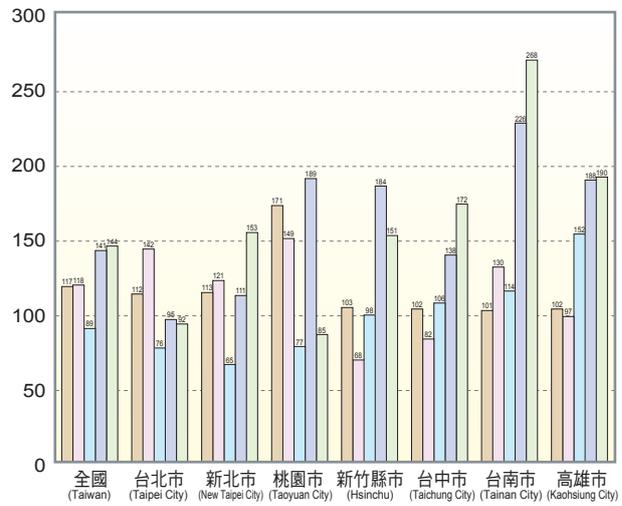
2022年第四季

基期2021年=100

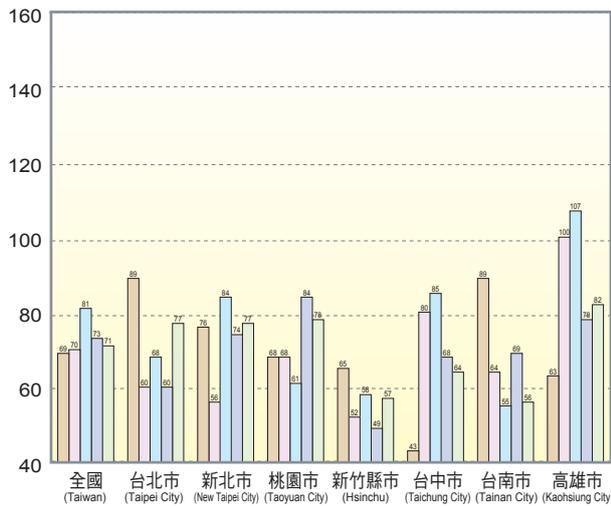
2021Q4 2022Q1 2022Q2 2022Q3 2022Q4



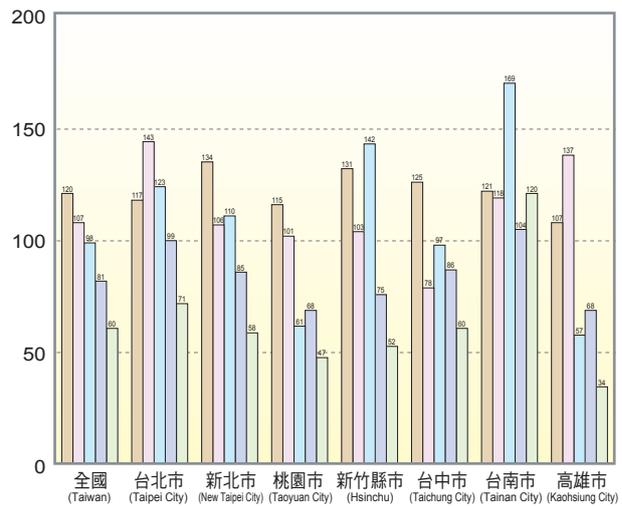
國泰可能成交價指數 (Housing Price Index)



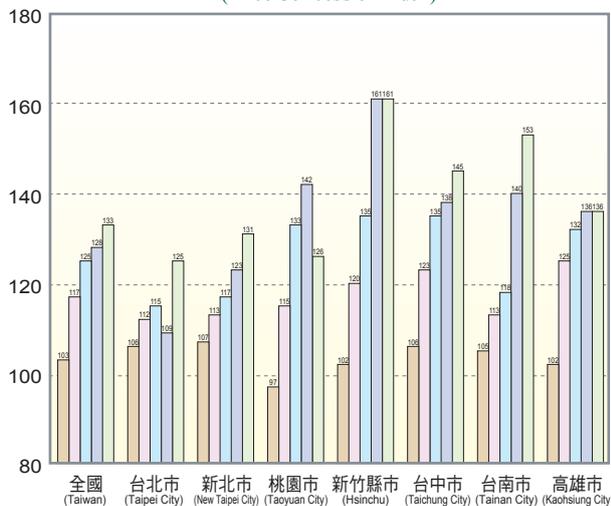
國泰推案量指數 (New Construction Volume Index)



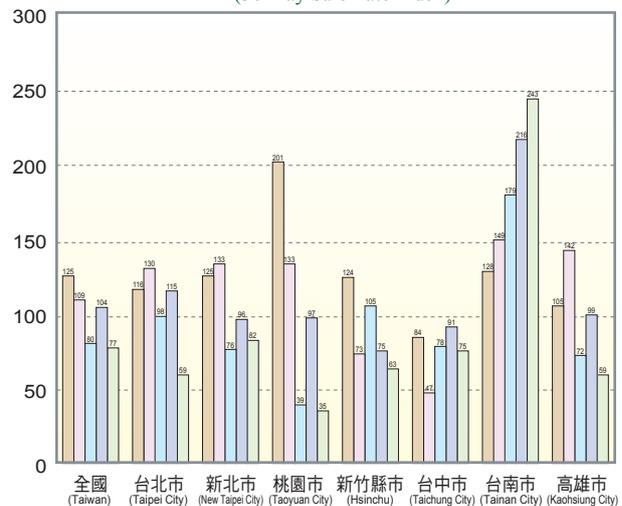
國泰議價率指數 (Price Concession Index)



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	133.06	47.55萬元/坪	0.68% (△)	24.95% (+++)	可能成交價	123.92	113.01萬元/坪	8.58% (+++)	15.38% (+++)		
議價率	71.44	7.91%	-0.21 (△)	0.29 (△)	議價率	77.21	7.84%	1.75 (++)	-1.22 (△)		
開價	132.77	51.63萬元/坪	3.79% (++)	29.52% (+++)	開價	125.48	122.62萬元/坪	14.93% (+++)	18.26% (+++)		
推案量	金額	144.24	4,688億元	2.21% (△)	23.77% (+)	推案量	金額	92.21	635億元	-2.44% (△)	-17.60% (△)
	戶數	128.14	25,857戶	0.22% (△)	23.29% (+)		戶數	84.18	1236戶	-27.80% (-)	-14.93% (-)
30天銷售率	60.28	8.60%	-3.00 (---)	-8.47 (---)	30天銷售率	70.52	9.85%	-3.97 (---)	-6.48 (---)		
30天成交量	金額	85.68	--	-24.26% (-)	-37.66% (-)	30天成交量	金額	63.73	--	-30.48% (-)	-50.30% (---)
	戶數	77.34	--	-25.73% (---)	-37.90% (---)		戶數	59.37	--	-48.55% (---)	-48.69% (---)

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	129.97	54.25萬元/坪	2.51% (+)	18.40% (+++)	可能成交價	125.62	34.65萬元/坪	-13.06% (---)	24.03% (+++)		
議價率	76.60	8.34%	0.28 (△)	0.01 (△)	議價率	77.54	8.80%	-0.69 (△)	1.04 (△)		
開價指數	130.78	59.19萬元/坪	6.42% (++)	22.56% (+++)	開價	126.15	37.99萬元/坪	-10.87% (---)	29.61% (+++)		
推案量	金額	153.43	1,265億元	38.43% (++)	35.50% (++)	推案量	金額	85.12	389億元	-54.96% (---)	-50.10% (---)
	戶數	143.58	6699戶	27.14% (△)	53.86% (++)		戶數	74.28	2818戶	-48.06% (---)	-57.74% (---)
30天銷售率	57.53	7.07%	-3.37 (---)	-9.42 (---)	30天銷售率	46.80	6.33%	-2.88 (---)	-9.20 (---)		
30天成交量	金額	85.29	--	-6.26% (△)	-41.91% (---)	30天成交量	金額	39.31	--	-69.04% (---)	-79.66% (---)
	戶數	82.49	--	-13.90% (△)	-34.05% (-)		戶數	34.58	--	-64.30% (---)	-82.77% (---)

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	160.10	46.32萬元/坪	-6.72% (---)	49.89% (+++)	可能成交價	146.29	45.04萬元/坪	2.38% (△)	29.28% (+++)		
議價率	57.18	6.36%	0.92 (△)	-0.83 (△)	議價率	63.66	6.82%	-0.48 (△)	2.17 (+++)		
開價	160.68	49.47萬元/坪	-0.40% (△)	57.08% (+++)	開價	144.85	48.33萬元/坪	5.24% (++)	36.69% (+++)		
推案量	金額	150.61	243億元	-18.05% (-)	46.77% (+)	推案量	金額	171.79	1,089億元	24.10% (△)	68.88% (+++)
	戶數	120.35	1171戶	19.73% (+)	26.73% (+)		戶數	124.46	6583戶	17.62% (+)	84.40% (+++)
30天銷售率	52.33	10.95%	-4.70 (---)	-16.39 (---)	30天銷售率	60.37	8.48%	-3.64 (---)	-9.02 (---)		
30天成交量	金額	78.57	--	-42.67% (---)	-41.22% (-)	30天成交量	金額	100.07	--	-13.19% (△)	-18.14% (-)
	戶數	62.94	--	-16.24% (△)	-49.24% (---)		戶數	75.14	--	-17.72% (-)	-10.62% (-)

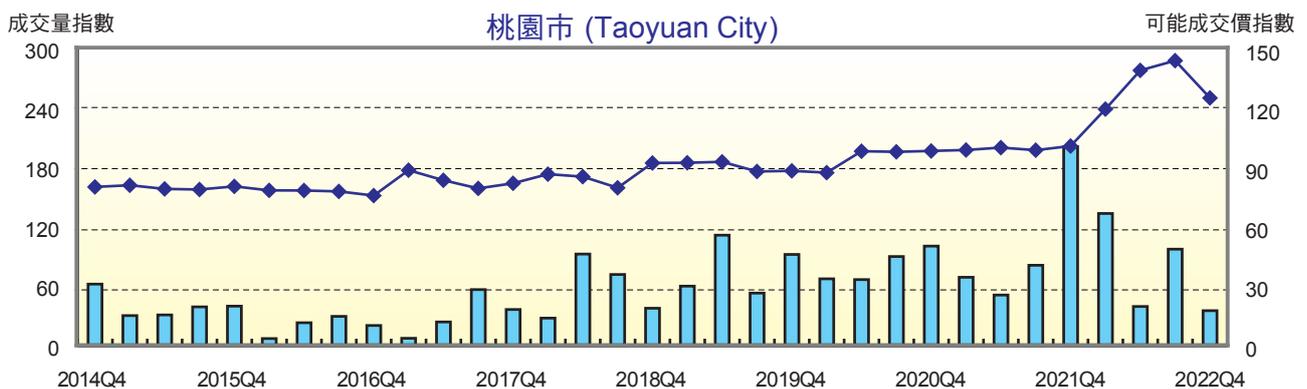
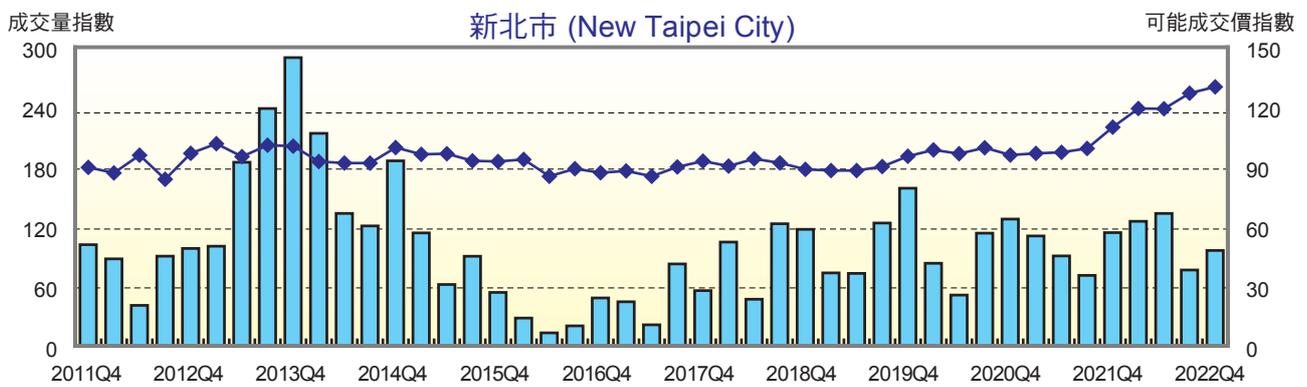
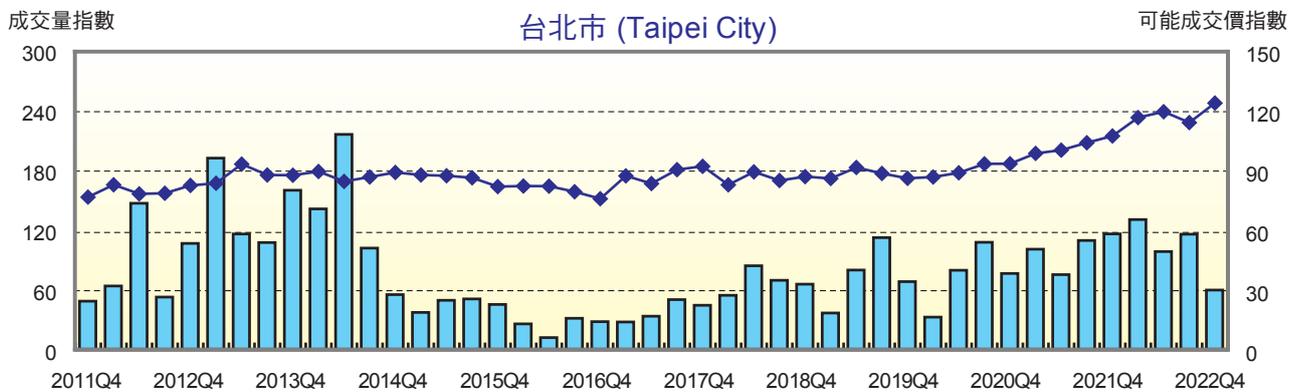
  

台南市 (Tainan City)					高雄市 (Kaohsiung City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	153.77	35.04萬元/坪	5.82% (++)	44.14% (+++)	可能成交價	137.88	32.08萬元/坪	-1.29% (-)	28.83% (+++)		
議價率	56.50	6.51%	-1.41 (-)	-3.76 (---)	議價率	82.29	9.92%	0.57 (△)	2.27 (++)		
開價	152.78	37.48萬元/坪	9.42% (+++)	45.25% (+++)	開價	136.45	35.62萬元/坪	0.69% (△)	33.87% (+++)		
推案量	金額	267.72	504億元	18.36% (+)	165.66% (+++)	推案量	金額	190.03	562億元	0.89% (△)	85.60% (+++)
	戶數	199.54	3284戶	-2.96% (△)	90.93% (+++)		戶數	173.54	4066戶	18.40% (+)	78.10% (++)
30天銷售率	120.40	15.71%	2.15 (+++)	-0.12 (△)	30天銷售率	33.84	6.05%	-6.04 (---)	-13.16 (---)		
30天成交量	金額	326.85	--	37.09% (+)	163.64% (+++)	30天成交量	金額	62.94	--	-49.49% (---)	-41.51% (---)
	戶數	242.71	--	12.40% (△)	89.47% (++)		戶數	58.73	--	-40.72% (---)	-43.87% (---)

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

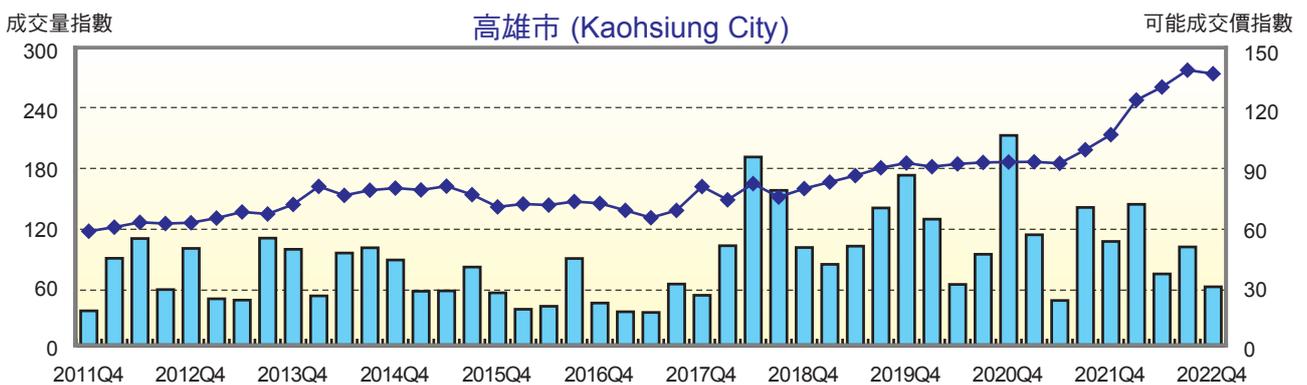
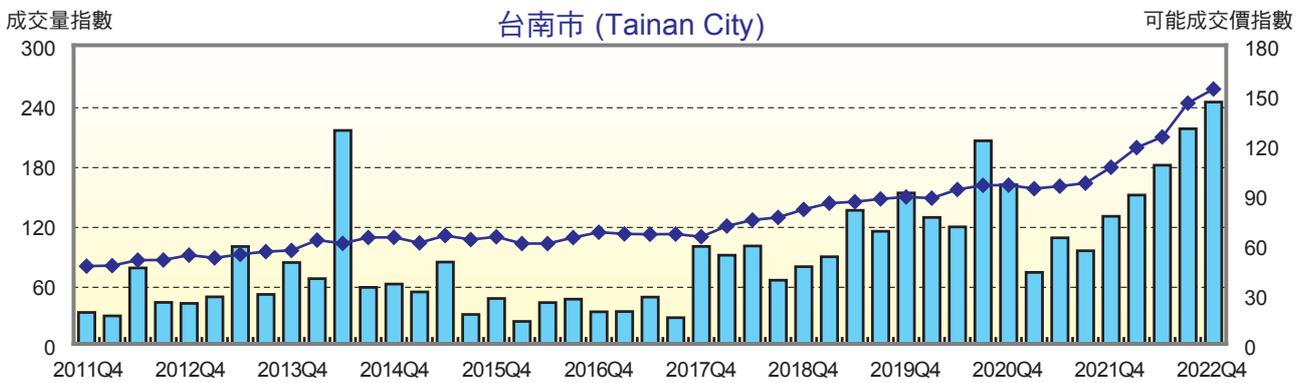
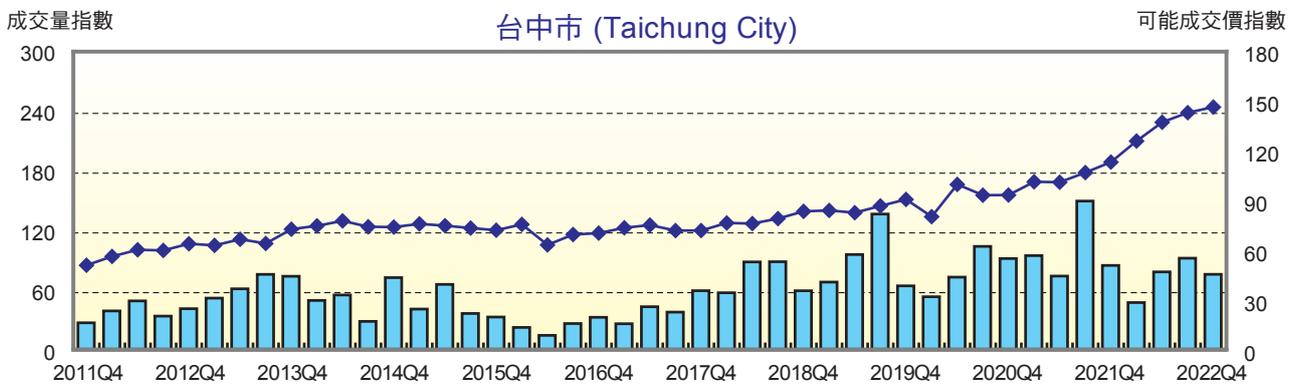
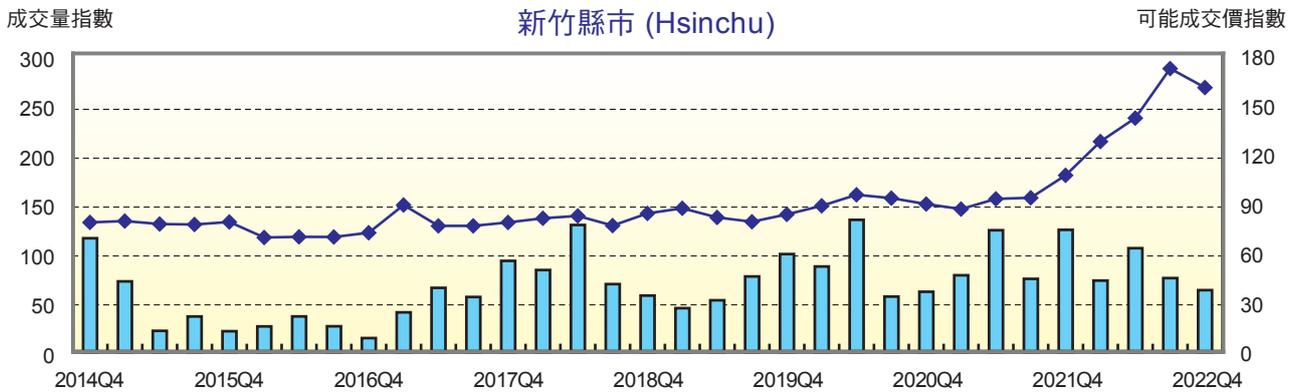
成交量指數      可能成交價指數



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)	0	0	2	0	-6	-9	-13
台北市 (Taipei City)	9	-4	3	0	-4	-9	-5
新北市 (New Taipei City)	3	0	2	2	-4	0	3
桃園市 (Taoyuan)	-9	0	-3	-3	-4	-9	-28
新竹縣市 (Hsinchu)	-9	0	0	-1	-4	0	-14
台中市 (Taichung City)	0	0	2	0	-6	-3	-7
台南市 (Tainan City)	6	2	3	1	6	0	18
高雄市 (Kaohsiung City)	-3	0	0	0	-6	-6	-15

### 表四 國泰辦公室租金水準

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》

2022第4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)	3,988 (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。