

國泰房地產指數季報簡冊

民國一一二年第一季

Cathay Real Estate Index
Quarterly Report 2023 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

肆、國泰辦公室租金水準

二〇二三年四月出刊

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

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

2023年第1季國泰全國房地產指數，相較上一季為價量俱跌，相較去年同季為價漲量縮。本季開價中幅下跌，議價率維持穩定，成交價小幅下跌；推案戶數及推案金額皆大幅減少，銷售率維持穩定，成交金額及成交戶數皆大幅減少。隨全球經貿動能減緩，台灣出口連續數月負成長，央行下修2023年全年經濟成長率為2.21%，並於3月下旬再度調升利率半碼，以抑制通膨預期心理。政府各部會落實「健全房地產市場方案」措施，平均地權條例修正案於2月初公布，近期可能實施，本季房市交易明顯減緩，大部分地區已出現房價下跌跡象。

進一步觀察各地區表現，相較去年同季，各地區成交價上漲；成交量除台南維持穩定，其餘地區均減少。從四季移動趨勢觀察，各地區本波成交價漲勢趨緩；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中、南、高接近或超過前次波段高點，除台南外各地區成交量近期均有減少趨勢。綜合本季房市，相較上一季，價量俱跌，房市表現衰退；相較去年同季，成交價中幅上漲，成交量大幅減少，價量背離，房市表現待觀察；國內房市面臨經濟前景不明、央行升息、平均地權條例三讀通過等諸多負面因素影響，加上營建成本攀升建商減緩推案、房價下修幅度有限，造成買氣觀望，成交量創五年來新低，價格在連漲兩年後漲勢趨緩，整體房市回歸剛性自住買盤。相較上一季，價量俱跌，房市表現衰退；相較去年同季，價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察。

壹、國泰房地產指數（見表一、圖一）

■ 可能成交價下跌，台中下跌較多

本季全國可能成交價相較上一季小幅下跌，桃園上漲，新北、新竹持穩，台北、台中、台南、高雄下跌，其中台中成交價下跌7.14%跌幅較多。

■ 開價下跌，台中下跌較多

本季全國開價相較上一季中幅下跌，新北、桃園維持穩定，其餘地區開價呈現下跌，其中台中開價下跌6.71%跌幅較多。

■ 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，台中擴大，台北、桃園縮減，新北、新竹、台南、高雄地區維持穩定，其中高雄議價率9.84%相對較高。

■ 推案金額減少，台北推案金額減少較多

本季全國推案金額相較上一季大幅減少，新竹小幅增加，桃園維持穩定，其餘地區均減少，其中台北推案金額減少近八成減幅較大。

■ 銷售率持穩，新竹銷售率減少較多

本季各地區銷售率相較上一季維持穩定，桃園、台中銷售率增加，新北、高雄維持穩定，台北、新竹、台南銷售率減少，其中新竹銷售率減少3.57個百分點最多。

■ 成交量（戶數）減少，台北成交量減少較多

本季各地區成交量相較上一季大幅減少，除桃園成交量增加外，其餘地區成交量均減少，其中台北成交量減少七成多減幅較大。

貳、各地區市場評估（見表二及圖二）

■ 國泰台北市房地產指數，相較上一季為價量俱跌，相較去年同季為價穩量縮。台北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。在房市利空因素籠罩下，本季供給大幅減少，由於買賣雙方對於價格認知仍有差距，去化緩慢，成交量創七年來新低。整體而言，相較上一季，價量俱跌，房市表現衰退；相較去年同季，成交價持穩、成交量大幅減少，房市表現偏弱。

■ 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縮。在房市利空因素籠罩下，本季供給大幅減少，推案集中在三重、土城重劃區及板橋、中永和舊市區，開價平實個案銷售率較佳。整體而言，相較上一季，價穩量縮，房市表現偏弱；相較去年同季，成交價大幅上漲、成交量創六年來新低，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漲，相較於去年同季為價漲量縮。桃園因推案量過多，去年下半年因受預售屋禁止換約與選擇性管制衝擊大短暫跌價，本季房市跌深反彈，價格上揚。整體而言，相較上一季，價量俱漲，房市表現熱絡；相較去年同季，成交價上漲、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，相較上一季為價穩量縮，相較去年同季為價漲量縮。新竹由於科學園區題材，房價在五年內翻漲一倍，在房市利空因素籠罩下，漲勢逐漸收斂。整體而言，相較上一季，房價在連漲七季後連續兩季下跌，成交量減少，房市表現偏弱；相較去年同季，成交價大漲，推案金額創十年新高、成交量創四年來新低，價量背離，房市表現待觀察。

■ 國泰台中市房地產指數，相較上一季價量俱跌，相較去年同季價漲量縮。近幾季透天個案多往沙鹿、梧棲等蛋白區推案，致可能成交價大幅下跌。整體而言，相較上一季，房價在連漲兩年後首度下跌、成交量也大幅減少，房市表現衰退；相較去年同季，成交價小幅上漲、成交量創六年來新低，價量背離，房市表現待觀察。

■ 國泰台南市房地產指數，相較上一季為價量俱跌，相較於去年同季為價漲量穩。近幾季透天多往永康區、歸仁、新市等低價區推案，致可能成交價大跌。受惠南科三期、北外環快速道路開闢與沙崙科學城等建設利多，近年房市價量成長，成交量與去年同期相較仍持穩。整體而言，雖然相較去年同季，價漲量穩，房市表現偏熱；惟相較上一季，房價在連漲七季後首度下跌，漲勢受挫，成交量減少，房市表現衰退。

■ 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。由於房價上揚、高雄推案類型轉為以中小坪數、2~3房產品為主力，以控制總價。隨著科技業景氣趨緩及台積電設廠效應退燒，房市交易量持續減少。整體而言，相較上一季，房價在連漲五季後連續兩季下跌，成交量減少，房市表現衰退；相較去年同季，成交價上漲、成交量為近七季新低，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-17分，除桃園市表現較佳外，其餘地區表現均較上一季差。綜合表現最佳為桃園市17分，其次為新竹縣市-7分，綜合分數介-26至17分之間。

■ 本季相較去年同季全國綜合表現分數為-8分，新竹縣市、台中市、台南市表現較去年同季佳，其餘地區表現均較去年同季差。綜合表現最佳為台南市10分，其次為新竹縣市6分，綜合分數介於-17至10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，南港科技園區微幅縮減，其他地區維持穩定；空置率部分，各地區均維持穩定。

■ 台北市A辦租金開價，民生建國路段微幅上漲，其餘路段維持穩定；議價率部分，民生建國路段微幅擴大，其餘路段維持穩定；空置率部分，信義計畫區及民生建國路段微幅上升，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)	204	16,349	9%	2,669	80%	58%	35	1,625	46
	(-12.4%)	(-36.8%)	-0.4	(-43.1%)	(-7.65)	(-4.82)	-3.10%	(-8.6%)	(-10.2%)
	《-11.7%》	《-20.5%》	《-6.21》	《-30.1%》	《-1.05》	《-3.20》	《-1.4%》	《-13.6%》	《-3.4%》
台北市 (Taipei City)	14	371	7%	133	100%	100%	36	3,782	106
	(-51.7%)	(-70.0%)	(-2.56)	(-79.1%)	0	-24.14	(-5.3%)	(-22.9%)	(-13.5%)
	《-58.8%》	《-72.1%》	《-12.75》	《-86.4%》	《0.00》	《23.53》	《-24.1%》	《-47.7%》	《-13.5%》
新北市 (New Taipei City)	36	2,965	8%	486	94%	56%	29	1,655	57
	(-21.7%)	(-55.7%)	-1.17	(-61.6%)	(-3.38)	(-20.53)	-2.30%	(-8.7%)	(-7.8%)
	《-25.0%》	《-49.3%》	《-4.81》	《-51.3%》	《-3.47》	《-11.11》	《-17.1%》	《-4.2%》	《16.8%》
桃園市 (Taoyuan)	36	3,261	8%	449	89%	61%	35	1,398	40
	-16.10%	-15.70%	-1.99	-15.40%	-1.79	-15.95	(-7.3%)	(-4.4%)	-2.20%
	《-29.4%》	《-35.0%》	《-5.36》	《-34.2%》	《8.50》	《12.09》	《-2.0%》	《-0.2%》	《1.4%》
新竹縣市 (Hsinchu)	23	1,357	7%	355	78%	70%	42	2,690	63
	(-8.0%)	-15.90%	(-3.57)	-46.40%	(-1.74)	(-6.43)	-16.00%	-29.40%	-10.00%
	《15.0%》	《98.4%》	《-14.24》	《222.7%》	《23.26》	《-25.43》	《14.0%》	《70.0%》	《53.5%》
台中市 (Taichung City)	33	2,361	11%	423	82%	85%	36	1,724	47
	(-17.5%)	(-64.1%)	-2.87	(-61.1%)	(-8.18)	(-2.65)	(-1.6%)	-5.00%	-5.00%
	《43.5%》	《-25.8%》	《0.41》	《-18.4%》	《-18.18》	《-10.80》	《4.0%》	《-0.5%》	《-2.1%》
台南市 (Tainan City)	36	2,832	13%	377	61%	44%	36	1,348	37
	-9.10%	(-13.8%)	(-2.61)	(-25.2%)	(-8.59)	(-10.10)	-13.50%	(-6.9%)	(-13.1%)
	《33.3%》	《36.7%》	《-2.24》	《53.8%》	《5.56》	《3.70》	《7.6%》	《22.2%》	《14.9%》
高雄市 (Kaohsiung City)	26	3,202	6%	445	62%	8%	36	1,306	36
	(-10.3%)	(-21.2%)	(-0.14)	(-20.8%)	(-21.22)	(-2.65)	(-0.2%)	(-3.9%)	(-3.4%)
	《-7.1%》	《31.9%》	《-18.65》	《55.4%》	《4.40》	《-13.74》	《12.3%》	《15.4%》	《2.7%》

*：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。

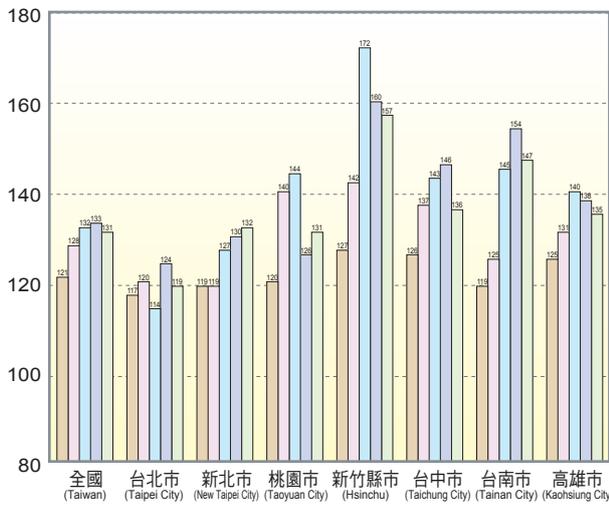
註：()內為較上季變動率，《 》內為較去年同季變動率；銷售率係變動百分點，其他各項係變動百分比；-- 表示較上季或較去年同季變動率為零。

國泰房地產指數季報 簡冊

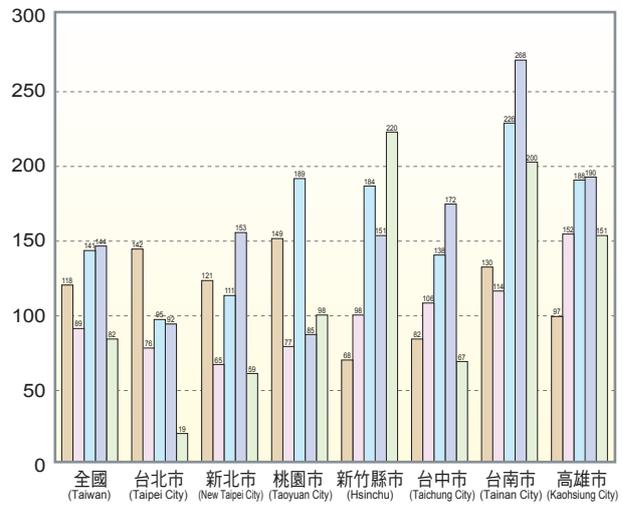
2023年第一季

基期2021年=100

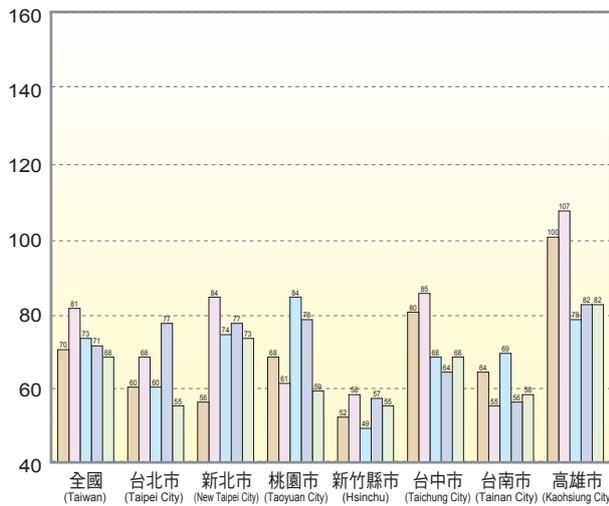
2022Q1 2022Q2 2022Q3 2022Q4 2023Q1



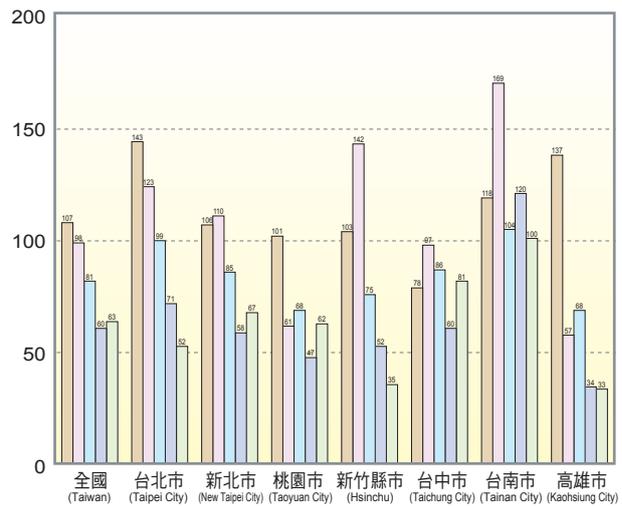
國泰可能成交價指數 (Housing Price Index)



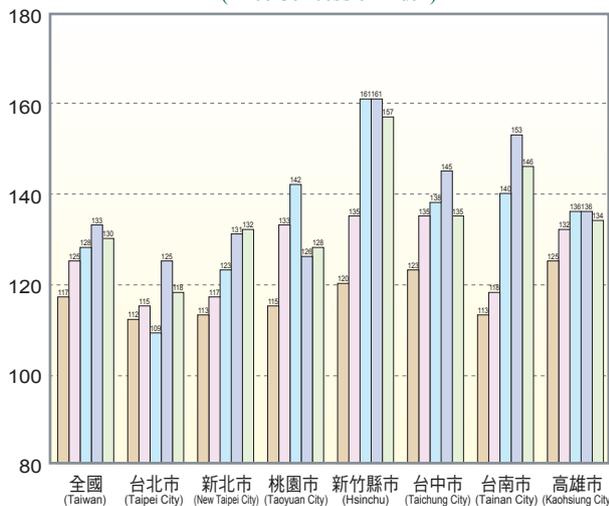
國泰推案量指數 (New Construction Volume Index)



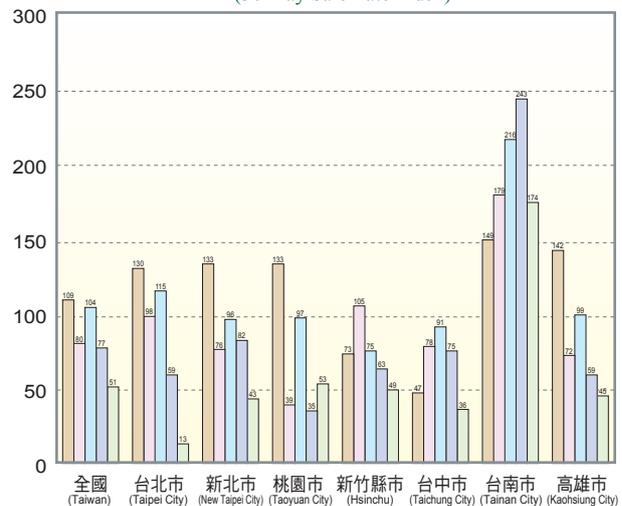
國泰議價率指數 (Price Concession Index)



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	130.98	46.80 萬元/坪	-1.57% (-)	8.20% (++)	可能成交價	119.41	108.90 萬元/坪	-3.63% (-)	2.38% (Δ)
議價率	68.22	7.55%	-0.36 (Δ)	-0.16 (Δ)	議價率	54.56	5.54%	-2.30 (-)	-0.58 (Δ)
開價	130.18	50.63 萬元/坪	-1.95% (-)	11.61% (+++)	開價	117.98	115.29 萬元/坪	-5.98% (-)	5.70% (+)
推案量	金額	82.13 2,669 億元	-43.06% (-)	-30.12% (-)	推案量	金額	19.28 133 億元	-79.09% (-)	-86.42% (-)
	戶數	81.02 16349戶	-36.77% (-)	-20.48% (-)		戶數	25.27 371戶	-69.98% (-)	-72.13% (-)
30天銷售率	63.11	9.00%	0.40 (Δ)	-6.21 (-)	30天銷售率	52.20	7.29%	-2.56 (-)	-12.75 (-)
30天成交量	金額	51.08	--	-40.38% (-)	30天成交量	金額	9.87	--	-84.52% (-)
	戶數	51.20	--	-33.80% (-)		戶數	13.19	--	-77.78% (-)

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	132.13	55.15 萬元/坪	1.66% (Δ)	10.92% (+++)	可能成交價	130.80	36.08 萬元/坪	4.13% (++)	9.04% (++)
議價率	73.19	7.97%	-0.37 (Δ)	1.87 (++)	議價率	59.19	6.72%	-2.08 (-)	-1.00 (Δ)
開價指數	132.41	59.93 萬元/坪	1.25% (Δ)	17.12% (+++)	開價	128.43	38.68 萬元/坪	1.81% (Δ)	11.44% (++)
推案量	金額	58.93 486 億元	-61.59% (-)	-51.32% (-)	推案量	金額	98.20 449 億元	15.37% (Δ)	-34.19% (-)
	戶數	63.55 2965戶	-55.74% (-)	-49.32% (-)		戶數	85.95 3261戶	15.72% (Δ)	-34.98% (-)
30天銷售率	67.04	8.24%	1.17 (Δ)	-4.81 (-)	30天銷售率	61.51	8.32%	1.99 (++)	-5.36 (-)
30天成交量	金額	38.17	--	-55.25% (-)	30天成交量	金額	59.61	--	51.65% (+)
	戶數	42.55	--	-48.43% (-)		戶數	52.59	--	52.11% (+)

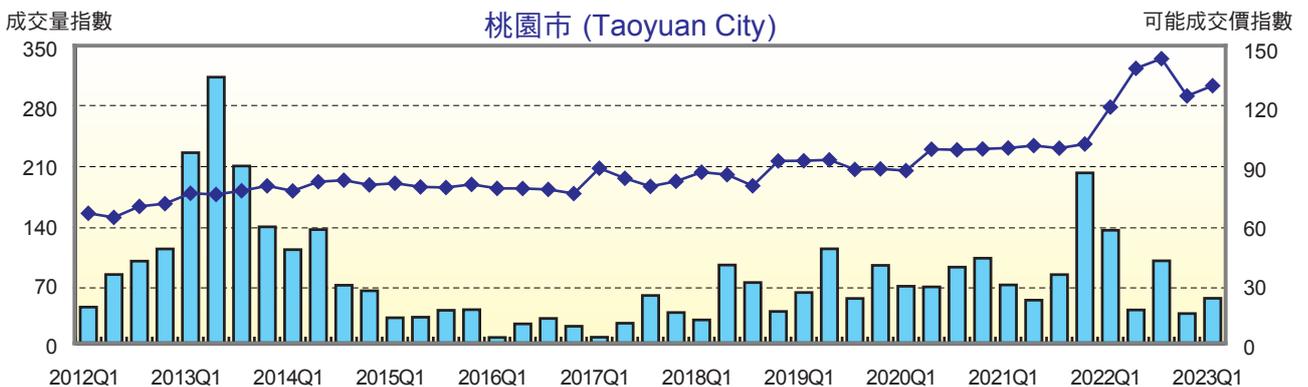
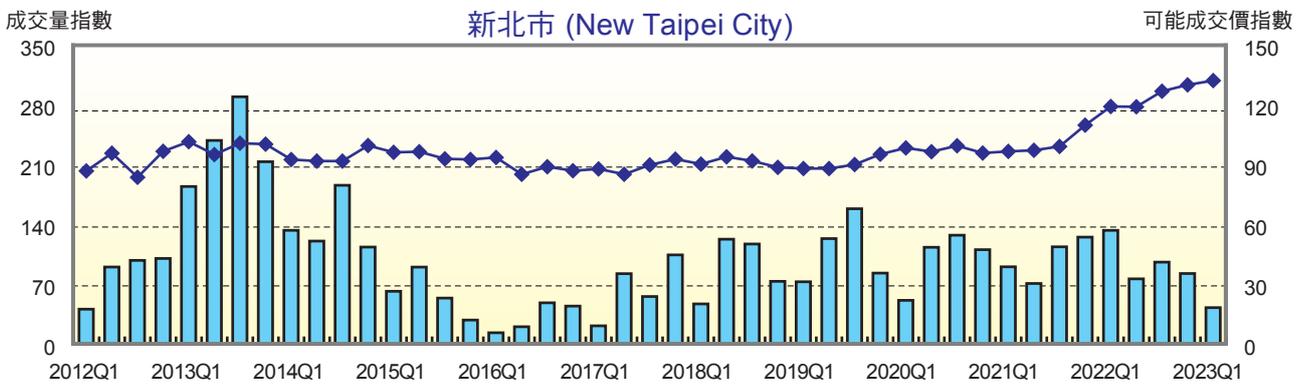
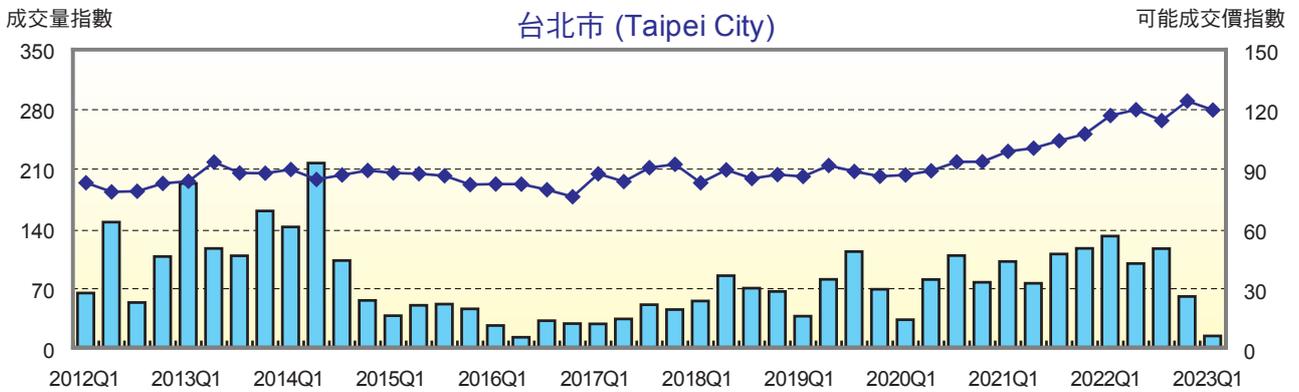
新竹縣市 (Hsinchu)					台中市 (Taichung City)				
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價	156.68	45.33 萬元/坪	-2.14% (Δ)	23.05% (+++)	可能成交價	135.85	41.82 萬元/坪	-7.14% (-)	7.96% (+)
議價率	55.16	6.13%	-0.22 (Δ)	0.37 (Δ)	議價率	67.60	7.24%	0.42 (+)	-1.36 (-)
開價	156.87	48.29 萬元/坪	-2.37% (-)	30.62% (+++)	開價	135.12	45.09 萬元/坪	-6.71% (-)	9.92% (+)
推案量	金額	220.45 355 億元	46.38% (+)	222.67% (+++)	推案量	金額	66.80 423 億元	-61.11% (-)	-18.35% (-)
	戶數	139.47 1357戶	15.88% (Δ)	98.39% (+++)		戶數	44.64 2361戶	-64.13% (-)	-25.75% (-)
30天銷售率	35.29	7.38%	-3.57 (-)	-14.24 (-)	30天銷售率	80.81	11.35%	2.87 (+++)	0.41 (Δ)
30天成交量	金額	77.56	--	-1.29% (Δ)	30天成交量	金額	52.08	--	-47.95% (-)
	戶數	49.19	--	-21.85% (-)		戶數	36.07	--	-51.99% (-)

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	147.09	33.52 萬元/坪	-4.35% (-)	24.10% (+++)	可能成交價	135.05	31.42 萬元/坪	-2.06% (-)	8.43% (++)
議價率	57.99	6.68%	0.17 (Δ)	-0.75 (Δ)	議價率	81.62	9.84%	-0.08 (Δ)	-2.24 (-)
開價	146.41	35.92 萬元/坪	-4.17% (-)	29.24% (+++)	開價	133.52	34.85 萬元/坪	-2.15% (-)	7.17% (+)
推案量	金額	200.32 377 億元	-25.18% (-)	53.79% (++)	推案量	金額	150.53 445 億元	-20.78% (-)	55.39% (++)
	戶數	172.08 2832戶	-13.76% (-)	36.75% (+)		戶數	136.66 3202戶	-21.25% (-)	31.93% (Δ)
30天銷售率	100.36	13.10%	-2.61 (-)	-2.24 (-)	30天銷售率	33.08	5.92%	-0.14 (Δ)	-18.65 (-)
30天成交量	金額	203.87	--	-37.63% (-)	30天成交量	金額	48.73	--	-22.58% (-)
	戶數	174.48	--	-28.11% (-)		戶數	45.21	--	-23.03% (-)

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

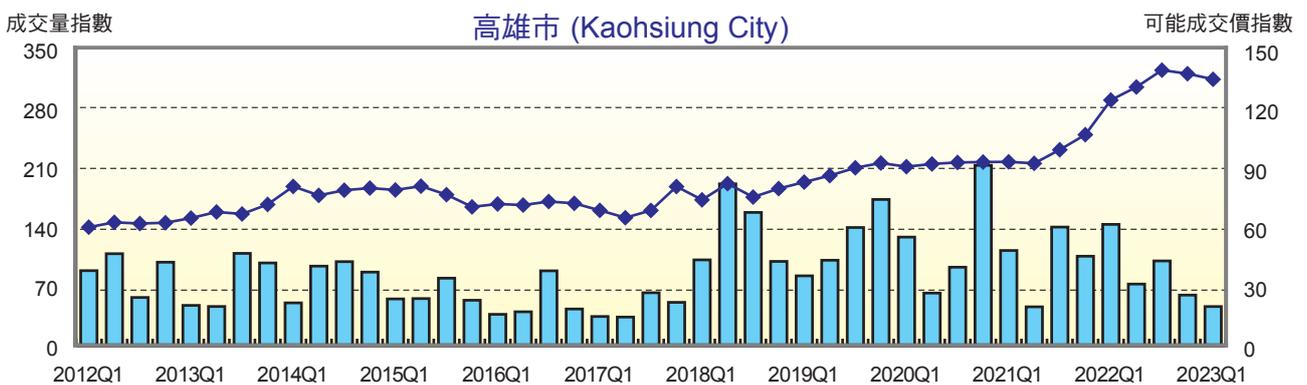
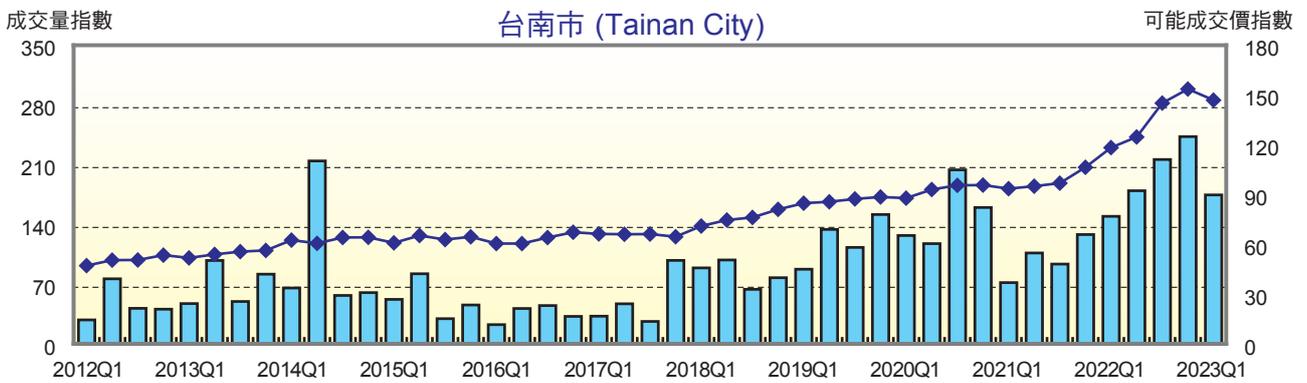
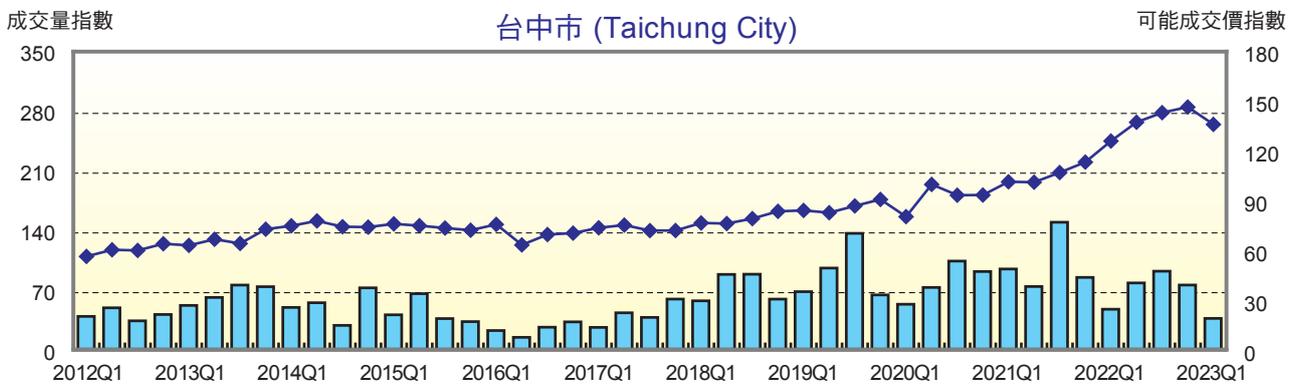
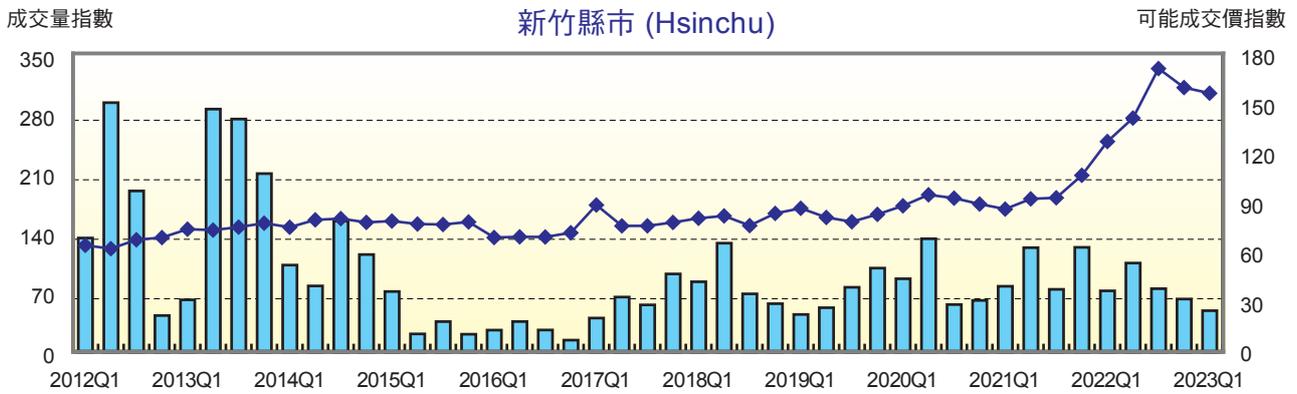
成交量指數 可能成交價指數



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)	-3	0	-2	-3	0	-9	-17
台北市 (Taipei City)	-6	6	-3	-3	-4	-9	-19
新北市 (New Taipei City)	0	0	0	-3	0	-9	-12
桃園市 (Taoyuan)	6	4	0	0	4	3	17
新竹縣市 (Hsinchu)	0	0	-1	1	-4	-3	-7
台中市 (Taichung City)	-9	-2	-3	-3	6	-9	-20
台南市 (Tainan City)	-9	0	-3	-2	-6	-6	-26
高雄市 (Kaohsiung City)	-3	0	-1	-1	0	-3	-8

表四 國泰辦公室租金水準

2023第1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)	3,264 (0.41%) 《1.70%》	1,939 (0.36%) 《0.84%》	1,496 (0.14%) 《1.75%》	1,826 (0.09%) 《0.09%》	1,169 (0.66%) 《-0.01%》
議價率 (%)	11.08% (0.23) 《1.22》	11.00% (-0.61) 《-0.12》	13.75% (0.09) 《1.20》	18.52% (-1.74) 《-1.74》	11.72% (-0.69) 《-0.51》
空置率 (%)	5.48% (0.67) 《0.30》	2.60% (0.15) 《0.40》	5.39% (-0.24) 《-2.52》	0.95% (0.11) 《0.27》	6.81% (-0.37) 《-3.18》

2023第1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)	4,003 (0.36%) 《1.91%》	2,783 (0.64%) 《1.09%》	2,811 (0.00%) 《0.96%》	2,469 (1.53%) 《3.54%》	2,783 (0.00%) 《1.27%》	2,478 (0.00%) 《1.34%》
議價率 (%)	9.47% (0.27) 《2.32》	9.87% (-0.10) 《-0.90》	14.73% (0.00) 《-0.42》	11.26% (1.22) 《2.44》	11.91% (0.00) 《-0.12》	15.35% (0.00) 《2.40》
空置率 (%)	4.80% (1.31) 《0.78》	2.55% (0.21) 《0.13》	13.03% (0.12) 《-0.77》	3.40% (1.01) 《0.92》	2.83% (0.00) 《1.75》	7.18% (-0.79) 《-2.13》

註：()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。