

國泰房地產指數季報簡冊

民國一一三年第一季

Cathay Real Estate Index
Quarterly Report 2024 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

二〇二四年四月出刊

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：張金鸞 博士

(國立政治大學地政系退休教授)

協同主持人：章定煊 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 (淡大建研所碩士)

趙昕聖 (政大地政系碩士生)

陳葳禪 (政大地政系碩士生)

陳章穎 (政大地政系學生)

印刷／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

2024年第1季國泰房地產指數，相較去年同季為價量俱漲，相較上一季為價漲量縮。本季開價維持穩定，議價率中幅縮減，成交價小幅上漲；推案量大幅減少，銷售率中幅增加，成交量小幅減少。央行上修2024年全年經濟成長率為3.22%，並考量今年4月電價擬議調漲，恐形成較高的通膨預期，調升政策利率半碼以穩定物價。

進一步觀察各地區表現，相較去年同季，成交價部分，各地區成交價均呈穩定或上漲；成交量部分，除台南減少外，其餘地區成交量均呈穩定或增加。從四季移動趨勢觀察，與2013年到2015年波段高點相比，各地區成交價均超過前次波段高點，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。隨著大選底定政治不確定消除、台股再創高、出口成長增溫，加上通膨壓力，在資產保值預期下，推升整體房市交易動能；另外新青安優惠貸款方案可能刺激首購族群買氣，及半導體相關投資題材帶動，短期買氣有升溫跡象。綜合本季房市，相較上一季價漲量縮，房市表現待觀察；相較去年同期，價量俱漲，房市表現熱絡，後續市場變數仍多，房市仍須審慎觀察。

壹、國泰房地產指數（見表一、圖一）

■ 可能成交價上漲，新竹上漲較多

本季全國可能成交價相較上一季小幅上漲，除台北下跌外，其餘地區維持穩定或上漲，其中新竹上漲近7個百分點較多。

■ 開價持穩，新竹上漲較多

本季全國開價相較上一季維持穩定，除台北下跌外，其餘地區維持穩定或上漲，其中新竹上漲一成較多。

■ 議價率縮減，台南議價率最低

本季全國議價率中幅縮減，除新竹擴大外，其餘地區維持穩定或縮減，其中台南議價率5.31%最低。

■ 推案金額大幅減少，台北減幅較大

本季全國推案金額大幅減少，除台南增加外，其餘地區維持穩定或減少，其中台北推案金額減幅較大。

■ 銷售率增加，高雄銷售率最高

本季全國銷售率中幅增加，除台南減少外，其餘地區維持穩定或增加，其中高雄銷售率水準近三成最高。

■ 成交量(戶數)減少，台中減幅較大

本季全國成交量小幅減少，除桃園、台南增加外，其餘地區維持穩定或減少，其中台中成交量減少五成較多。

貳、各地區市場評估（見表二及圖二）

■ 國泰台北市房地產指數，上一季台北成交價大漲，本季台北僅推11個個案，部分個案視推案區位開價有下修情形，致整體成交價下修。台北推案以危老都更案為主，由於區段供給稀有，加上產品定位及總價控制，銷售表現不俗，成交量較去年同期增加三倍。整體而言，相較上一季價跌量穩，房市表現偏冷；相較去年同季價穩量增，房市表現偏強。

■ 國泰新北市房地產指數，本季受指標個案影響，挾基地條件、品牌力與產品面優勢，雖然單價突破區域行情，銷售表現仍佳。整體而言，相較上一季為價漲量縮，房市表現待觀察；相較去年同季為價量俱漲，房市表現熱絡。

■ 國泰桃園市房地產指數，桃園作為北台灣房價基期相對低的城市，吸引不少雙北、竹科買盤，本季推案金額僅次於新北，以青埔、機捷沿線及中路重劃區為推案熱區，由於房價明顯上漲，近期轉向機能發展中、基期相對低區域推案。整體而言，相較上一季及去年同期皆為價量俱漲，房市表現熱絡。

■ 國泰新竹縣市房地產指數，新竹地區在缺乏指標案支撐下，本季推案金額僅89億元，為近三年來新低。竹

科發展帶動周邊房價多年，新案均價站穩6字頭，土地供給有限加上高房價帶來購屋抗性，建商審慎推案，推案金額年減七成。本季受外圍低總價首購產品個案銷售率佳影響，推升整體銷售率。整體而言，相較上一季及去年同期皆為價漲量穩，房市表現偏熱。

■ 國泰台中市房地產指數，台中去年增加3萬多人口，台積電將在中科2期擴廠，人口紅利及自住需求撐盤下，房價持續上漲，外圍地區推案比重逐年增加。銷售率部分視個案表現，部分個案由於地段、品牌及總價控制得宜銷售率表現佳，惟部分個案表現並不理想。整體而言，相較上一季價穩量縮，房市表現偏弱；相較去年同季價量俱漲，房市表現熱絡。

■ 國泰台南市房地產指數，本季台南集中於329檔期推案，歸仁由於高鐵特區重大建設先後完工，善化則受惠科學園區外溢效益持續存在，成為推案熱區；加上台南房價基期偏低，新青安優惠貸款刺激首購族群，帶動低總價產品交易市場。整體而言，相較上一季價量俱漲，房市表現熱絡；相較去年同季價穩量縮，房市表現偏弱。

■ 國泰高雄市房地產指數，自去年新青安貸款上路後，帶動高雄一波買氣，今年台積電宣布將再增設第三廠，帶動北高雄楠梓、左營、橋頭房市持續暢旺，吸引投資置產客群，部分個案更因地段及品牌優勢造成熱銷，整體銷售率高達三成；上一季有百億大案進場凸顯本季量縮情形。整體而言，相較上一季價穩量縮，房市表現偏弱；相較去年同季價穩量增，房市表現偏強。

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5分，台北市及台中市表現較上季差，其餘地區表現均較上季佳。綜合表現最佳為桃園市16分，其次為台南市10分，綜合分數介-9至16分之間。

■ 本季相較去年同季全國綜合表現分數為18分，台南市表現較去年同季差，其餘地區表現均較去年同季佳。綜合表現最佳為新北市33分，其次為桃園市22分，綜合分數介於-1至33分之間。

肆、國泰辦公室租金水準（見表四）

■ 各地區開價、議價率及空置率皆維持穩定。

■ 台北市A辦租金開價，各路段維持穩定；議價率部分，忠孝襄陽路大幅縮減，其餘路段維持穩定；空置率部分，信義計畫區、敦北民生路段和民生建國路段微幅下降，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	推案金額 (億元)	推案戶數 (戶)	銷售率 (%)	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)	169	2,739	14,917	17	79	48	35	1,841	53
	(-15.9%)	(-31.2%)	(-28.3%)	(1.79)	(-0.31)	(-10.28)	(4.5%)	(0.5%)	(-4.1%)
	《-17.2%》	《2.6%》	《-8.8%》	《7.91》	《-0.61》	《-9.91》	《-0.9%》	《13.3%》	《14.2%》
台北市 (Taipei City)	11	229	606	18	100	100	32	3,686	114
	(-64.5%)	(-68.9%)	(-60.0%)	(10.06)	(0.00)	(25.81)	(-1.9%)	(-23.2%)	(-19.3%)
	《-21.4%》	《72.0%》	《63.3%》	《10.98》	《0.00》	《0.00》	《-12.8%》	《-2.5%》	《6.8%》
新北市 (New Taipei City)	34	743	3,288	18	94	41	34	2,299	67
	(-10.5%)	(-9.8%)	(-29.2%)	(2.25)	(-0.62)	(-6.19)	(15.0%)	(36.5%)	(13.5%)
	《-5.6%》	《52.9%》	《10.9%》	《10.08》	《-0.33》	《-14.38》	《15.5%》	《38.9%》	《17.1%》
桃園市 (Taoyuan)	21	609	3,893	14	95	62	34	1,565	46
	(-19.2%)	(32.9%)	(17.0%)	(0.85)	(18.32)	(-7.33)	(14.9%)	(24.4%)	(6.6%)
	《-41.7%》	《35.6%》	《19.4%》	《5.66》	《6.35》	《0.79》	《-2.0%》	《11.9%》	《14.6%》
新竹縣市 (Hsinchu)	17	89	443	18	76	65	37	2,039	54
	(41.7%)	(-52.8%)	(-39.2%)	(5.71)	(9.80)	(-1.96)	(-4.4%)	(-13.6%)	(-11.2%)
	《-26.1%》	《-74.9%》	《-67.4%》	《10.28》	《-1.79》	《-4.86》	《-12.8%》	《-24.2%》	《-13.6%》
台中市 (Taichung City)	31	515	3,026	12	74	68	33	1,676	50
	(-24.4%)	(-54.2%)	(-49.8%)	(-0.39)	(-6.29)	(-15.18)	(-8.8%)	(-5.2%)	(3.2%)
	《-6.1%》	《21.6%》	《28.2%》	《0.79》	《-7.62》	《-17.11》	《-8.0%》	《-2.8%》	《5.8%》
台南市 (Tainan City)	29	276	1,922	15	69	38	39	1,542	39
	(-3.3%)	(185.6%)	(137.0%)	(-7.22)	(15.63)	(7.93)	(33.1%)	(57.1%)	(16.6%)
	《-19.4%》	《-26.7%》	《-32.1%》	《2.37》	《7.85》	《-6.51》	《8.0%》	《14.4%》	《3.9%》
高雄市 (Kaohsiung City)	26	278	1,739	30	58	0	37	1,479	40
	(13.0%)	(-49.9%)	(-53.7%)	(8.36)	(-11.87)	(-30.43)	(1.0%)	(1.4%)	(0.1%)
	《0.0%》	《-37.6%》	《-45.7%》	《24.06》	《-3.85》	《-7.69》	《2.8%》	《13.3%》	《11.6%》

*：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。

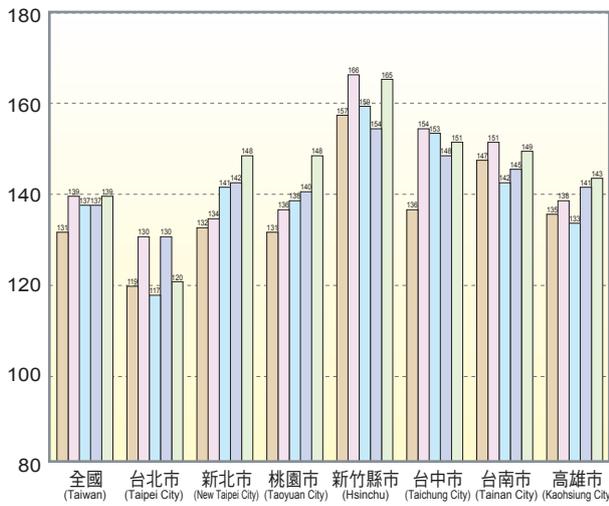
註：()內為較上季變動率，《 》內為較去年同季變動率；銷售率係變動百分點，其他各項係變動百分比；-- 表示較上季或較去年同季變動率為零。

國泰房地產指數季報 簡冊

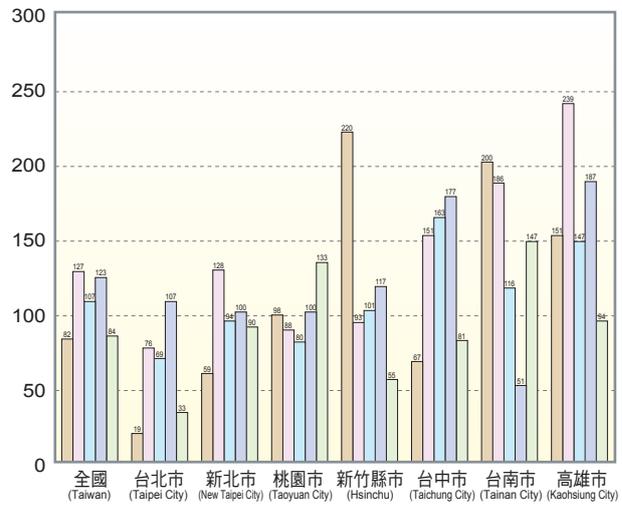
2024年第一季

基期2021年=100

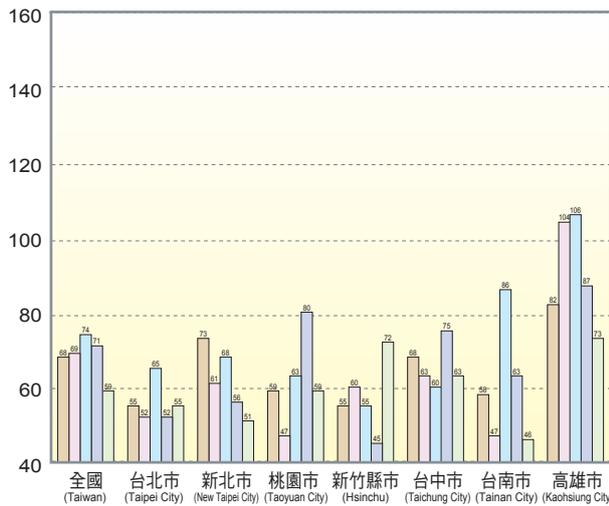
2023Q1 2023Q2 2023Q3 2023Q4 2024Q1



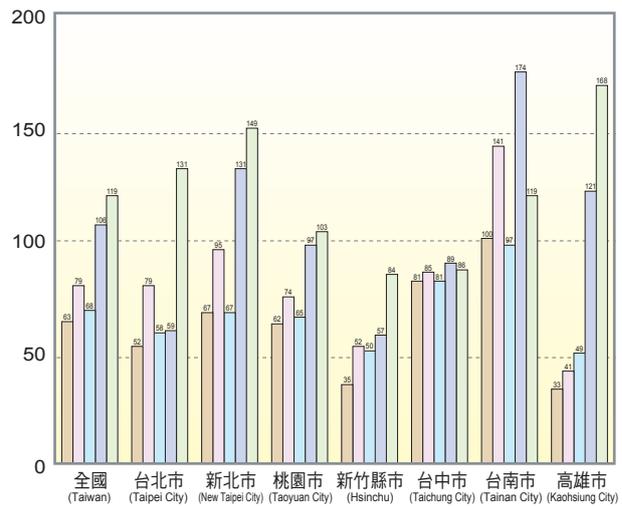
國泰可能成交價指數 (Housing Price Index)



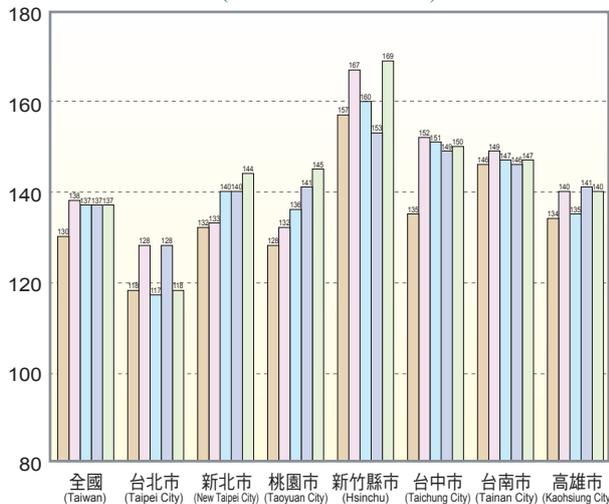
國泰推案量指數 (New Construction Volume Index)



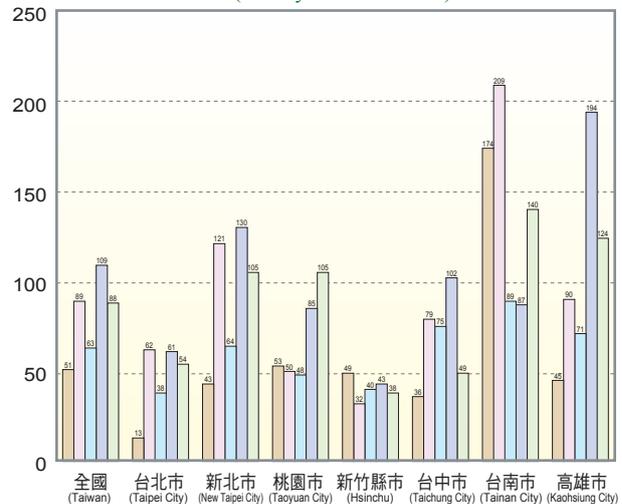
國泰議價率指數 (Price Concession Index)



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	139.09	49.70 萬元/坪	1.39% (+)	6.19% (+)	可能成交價	119.73	109.19 萬元/坪	-7.73% (---)	0.26% (Δ)		
議價率	58.89	6.52%	-1.36 (---)	-1.03 (-)	議價率	54.88	5.57%	0.27 (Δ)	0.03 (Δ)		
開價	136.72	53.17 萬元/坪	-0.08% (Δ)	5.02% (+)	開價	118.33	115.63 萬元/坪	-7.47% (---)	0.30% (Δ)		
推案量	金額	84.28 2,739 億元	-31.20% (---)	2.62% (Δ)	推案量	金額	33.18 229 億元	-68.89% (---)	72.04% (++)		
	戶數	73.92 14917戶	-28.28% (---)	-8.76% (Δ)		戶數	41.27 606戶	-59.97% (---)	63.34% (++)		
30天銷售率	118.55	16.90%	1.79 (++)	7.91 (+++)	30天銷售率	130.80	18.27%	10.06 (+++)	10.98 (+++)		
30天成交量	金額	98.46	--	-23.07% (-)	92.75% (+++)	30天成交量	金額	42.53	--	-30.79% (-)	331.10% (+++)
	戶數	87.75	--	-19.80% (-)	71.39% (++)		戶數	53.99	--	-10.95% (Δ)	309.32% (+++)

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	147.88	61.73 萬元/坪	3.85% (++)	11.92% (+++)	可能成交價	147.56	40.70 萬元/坪	5.27% (++)	12.81% (+++)		
議價率	50.80	5.53%	-0.52 (Δ)	-2.44 (---)	議價率	59.17	6.72%	-2.37 (---)	0.00 (Δ)		
開價指數	144.37	65.34 萬元/坪	3.28% (+)	9.03% (++)	開價	144.87	43.63 萬元/坪	2.59% (+)	12.81% (+++)		
推案量	金額	90.12 743 億元	-9.83% (Δ)	52.92% (+++)	推案量	金額	133.18 609 億元	32.88% (Δ)	35.63% (Δ)		
	戶數	70.47 3288戶	-29.17% (-)	10.89% (Δ)		戶數	102.61 3893戶	16.98% (Δ)	19.38% (Δ)		
30天銷售率	149.06	18.32%	2.25 (++)	10.08 (+++)	30天銷售率	103.33	13.98%	0.85 (+)	5.66 (++)		
30天成交量	金額	129.80	--	2.82% (Δ)	240.03% (+++)	30天成交量	金額	135.82	--	41.53% (+)	127.84% (++)
	戶數	104.91	--	-19.24% (-)	146.58% (+++)		戶數	105.47	--	24.59% (+)	100.55% (++)

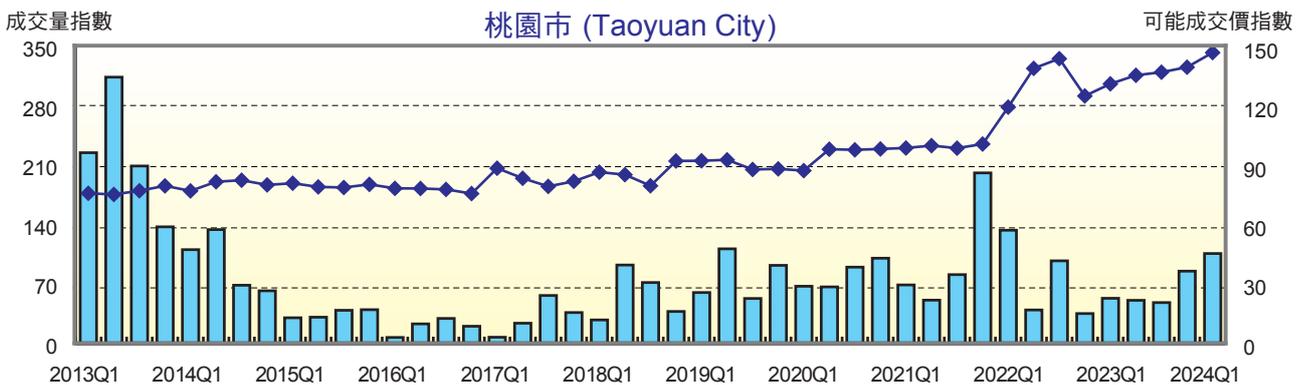
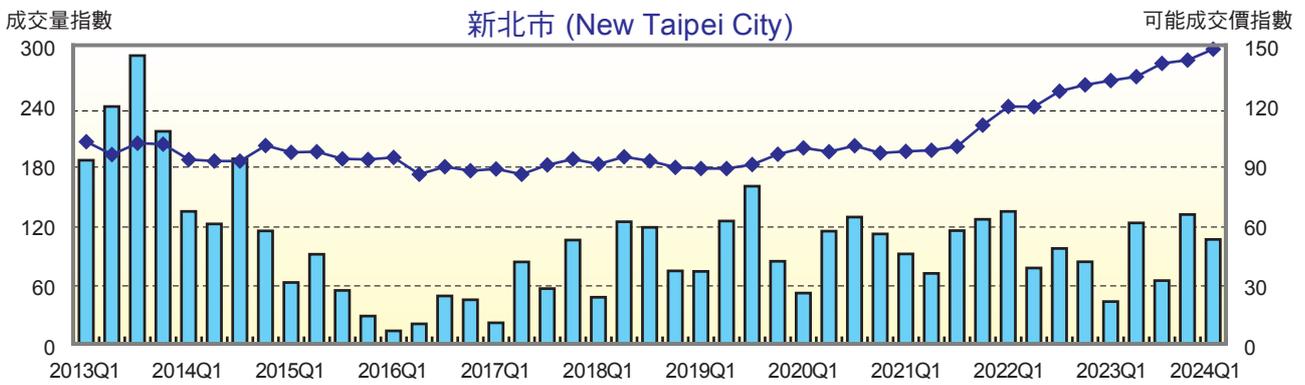
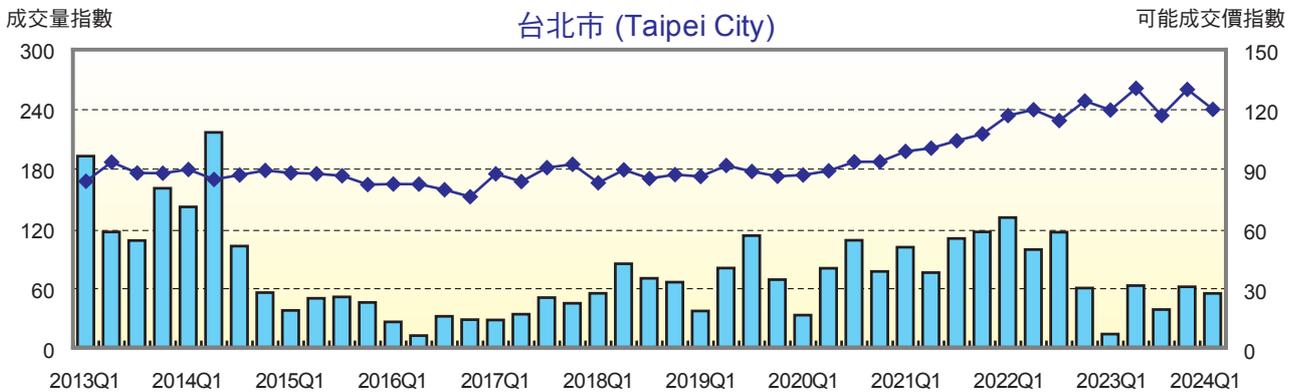
新竹縣市 (Hsinchu)					台中市 (Taichung City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	165.24	47.81 萬元/坪	6.99% (++)	5.46% (+)	可能成交價	151.34	46.59 萬元/坪	2.24% (Δ)	11.40% (++)		
議價率	72.25	8.04%	3.03 (+++)	1.90 (+)	議價率	62.81	6.73%	-1.33 (---)	-0.51 (Δ)		
開價	168.85	51.98 萬元/坪	10.51% (+++)	7.64% (+)	開價	149.69	49.95 萬元/坪	0.78% (Δ)	10.78% (+)		
推案量	金額	55.23 89 億元	-52.78% (---)	-74.95% (---)	推案量	金額	81.22 515 億元	-54.21% (---)	21.57% (+)		
	戶數	45.53 443戶	-39.23% (---)	-67.35% (---)		戶數	57.21 3026戶	-49.76% (---)	28.17% (++)		
30天銷售率	84.40	17.66%	5.71 (+)	10.28 (+++)	30天銷售率	86.47	12.15%	-0.39 (Δ)	0.79 (Δ)		
30天成交量	金額	46.46	--	-30.19% (-)	-40.09% (-)	30天成交量	金額	67.75	--	-55.62% (---)	30.09% (Δ)
	戶數	38.40	--	-10.16% (Δ)	-21.93% (Δ)		戶數	49.47	--	-51.31% (---)	37.14% (+)

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	149.40	34.04 萬元/坪	2.81% (+)	1.57% (Δ)	可能成交價	143.25	33.33 萬元/坪	1.42% (Δ)	6.07% (Δ)		
議價率	46.05	5.31%	-1.93 (---)	-1.38 (Δ)	議價率	73.24	8.83%	-1.63 (---)	-1.01 (Δ)		
開價	146.55	35.95 萬元/坪	0.72% (Δ)	0.10% (Δ)	開價	140.05	36.56 萬元/坪	-0.39% (Δ)	4.90% (+)		
推案量	金額	146.74 276 億元	185.56% (+++)	-26.75% (---)	推案量	金額	93.99 278 億元	-49.86% (---)	-37.56% (-)		
	戶數	116.79 1922戶	136.99% (+++)	-32.13% (---)		戶數	74.22 1739戶	-53.65% (---)	-45.69% (---)		
30天銷售率	118.55	15.47%	-7.22 (---)	2.37 (++)	30天銷售率	167.56	29.97%	8.36 (+++)	24.06 (+++)		
30天成交量	金額	176.40	--	94.71% (++)	-13.47% (-)	30天成交量	金額	154.13	--	-30.48% (---)	216.27% (+++)
	戶數	139.87	--	61.59% (++)	-19.84% (-)		戶數	124.36	--	-35.74% (---)	175.10% (+++)

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

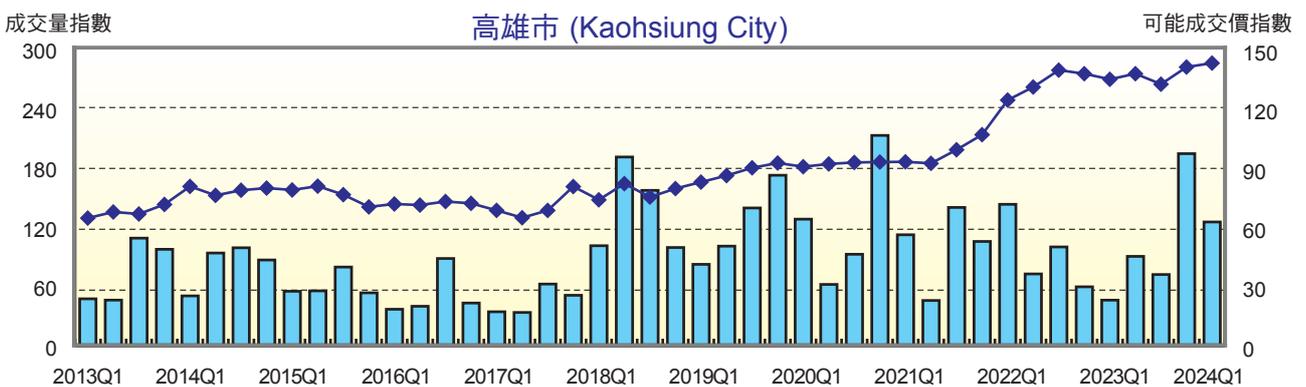
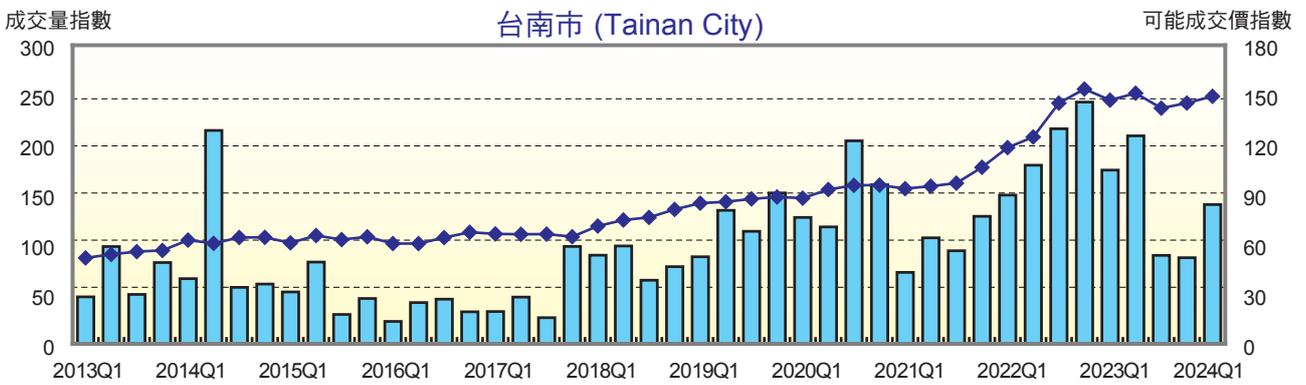
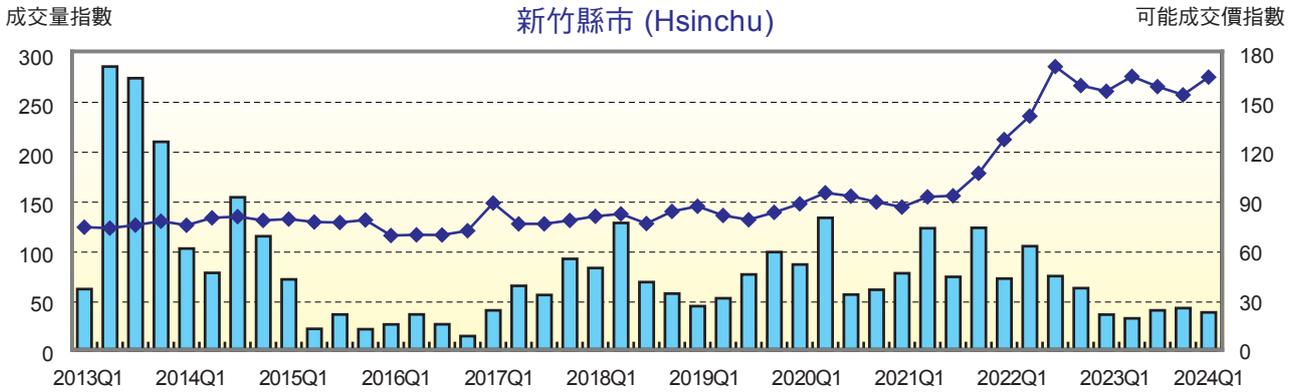
成交量指數 — 可能成交價指數



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	4	0	-3	4	-3	5
台北市 (Taipei City)	-9	0	-3	-3	6	0	-9
新北市 (New Taipei City)	6	0	1	0	4	-3	8
桃園市 (Taoyuan)	6	4	1	0	2	3	16
新竹縣市 (Hsinchu)	6	-6	3	-3	2	0	2
台中市 (Taichung City)	0	4	0	-3	0	-9	-8
台南市 (Tainan City)	3	4	0	3	-6	6	10
高雄市 (Kaohsiung City)	0	4	0	-3	6	-6	1

表四 國泰辦公室租金水準

2024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)	3,391 (0.26%) 《1.63%》	2,070 (0.43%) 《2.21%》	1,517 (-0.01%) 《1.13%》	1,974 (0.00%) 《1.63%》	1,169 (0.00%) 《0.00%》
議價率 (%)	10.08 (-0.02) 《-0.92》	10.64 (0.18) 《-0.29》	13.80 (-0.11) 《0.23》	18.49 (0.00) 《0.99》	11.72 (0.00) 《0.00》
空置率 (%)	5.06 (-0.88) 《0.10》	4.68 (0.57) 《0.78》	8.65 (-0.66) 《3.27》	6.30 (0.03) 《2.96》	7.07 (0.00) 《0.00》

2024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)	4,147 (0.49%) 《1.57%》	2,802 (-0.06%) 《-0.44%》	2,869 (0.00%) 《0.48%》	2,532 (0.00%) 《1.70%》	3,117 (0.00%) 《0.86%》	2,574 (0.00%) 《2.24%》
議價率 (%)	10.07 (0.45) 《0.48》	9.24 (0.09) 《-0.33》	11.50 (0.14) 《-2.49》	11.46 (-0.36) 《0.65》	11.06 (-0.16) 《-1.27》	6.70 (-2.83) 《-9.51》
空置率 (%)	6.78 (-1.05) 《1.69》	3.26 (-0.14) 《0.81》	5.43 (-1.90) 《-2.93》	5.80 (-1.27) 《1.91》	0.41 (0.41) 《-2.36》	1.88 (-0.55) 《-5.89》

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。