

國泰房地產指數季報簡冊

民國一一三年第四季

Cathay Real Estate Index
Quarterly Report 2024 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

二〇二五年一月出刊

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

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)

吳世道(政大地政系碩士生)

楊智傑(政大地政系碩士生)

陳韋穎(政大地政系碩士生)

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

2024年第4季國泰房地產指數，相較上一季為價穩量縮，相較去年為價漲量縮。本季開價與成交價維持穩定，議價率小幅擴大；推案量小幅減少，銷售率與成交量大幅減少。雖受惠人工智慧等新興科技應用需求，台灣出口穩健增加，央行上調2024年全年經濟成長率為4.25%，維持政策利率不變，但央行自9月實施第七波信用管制措施以來，已使房市交易量急速縮減，房市過熱的憂慮已得到緩解，遂未再祭出新的管制措施。

進一步觀察各地區表現，相較上一季，各地區成交價持穩或上漲，成交量除台南呈現穩定外，其他地區有不同幅度的縮減；相較去年同季，各地區成交價均上漲，成交量增減互見。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；成交量部分，中南高地區亦仍超過前次波段高點。另從全年回顧來看，2024年上半年受台股再創高、科技業帶動投資議題持續發酵、新青安房貸政策及通膨預期下，房市買氣升溫、價量齊揚；下半年央行信用管制趨緊、新青安嚴審，加上房價漲幅已高，第四季買氣驟降、交易量減少。2024年全年房市呈現價量俱漲、市場表現熱絡。延續2024年走勢，2025年房市預期雖短期走向價穩量縮，但由於買氣急速減弱，長期房市走向仍待觀察。

壹、國泰房地產指數（見表一、圖一）

■ 可能成交價持穩，新竹上漲較多

本季全國可能成交價相較上一季維持穩定，台南、高雄維持穩定，其餘地區皆上漲，其中新竹上漲7.75%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，台南小幅下跌，新北、桃園及高雄維持穩定，台北、新竹及台中上漲，其中新竹上漲8.53%較多。

■ 議價率擴大，新北議價率最低

本季全國議價率相較上一季小幅擴大，台北小幅擴大，台南小幅縮減，其餘地區維持穩定，其中新北議價率5.27%最低。

■ 推案金額減少，台北減幅較大

本季全國推案金額相較上一季小幅減少，台南小幅增加，新北、新竹及台中維持穩定，台北、桃園及高雄中幅減少，其中台北推案金額減少五成多較多。

■ 銷售率減少，台南銷售率最高

本季全國銷售率相較上一季大幅減少，各地區銷售率均呈中大幅減少，其中台南銷售率18.69%最高。

■ 成交量（戶數）減少，台北減少較多

本季全國成交量相較上一季大幅減少，台南維持穩定，其餘地區均減少，其中台北成交量減少七成較多。

貳、各地區市場評估（見表二及圖二）

■ 國泰台北市房地產指數，因上一季有大型指標個案推出基期較高，本季推案量及成交量均減少，開價、成交價續漲亦影響銷售率表現。整體而言，相較上一季為價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察；相較去年同季為價量俱漲，房市表現熱絡。

■ 國泰新北市房地產指數，推案多集中於外圍重劃區或具捷運題材加持區域，本季新北房價續漲，部分個案開價創區域新高影響去化，銷售率為近兩年新低。整體而言，相較上一季與去年同季皆為價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察。

■ 國泰桃園市房地產指數，近一年內桃園成交價漲幅高達兩成，連帶影響機捷沿線新興重劃區及外圍農業區起漲，整體銷售率表現不佳。整體而言，相較上一季與去年同季皆為價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察。

■ 國泰新竹縣市房地產指數，推案地點主要在縣治重劃區、新竹火車站，並外溢到周邊非都市地區，近一年內新竹成交價漲幅超過兩成，銷售率從過去熱銷大幅下滑，僅產品規劃及交通條件佳個案尚能維持基本銷售率。整體而言，相較上一季為價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察；相較去年同季為價漲量穩，房市表現偏熱。

■ 國泰台中市房地產指數，主要推案地點為舊市區重劃區及外圍衛星城市，本季推案量維持穩定，銷售率大幅下滑，僅品牌建商推案買氣較不受影響。整體而言，相較上一季及去年同季皆為價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察。

■ 國泰台南市房地產指數，去年同季推案金額大幅減少、基期較低，致本季推案金額年增近2.5倍。台南近期推案地點主要位於外圍低價區，整體成交價漲速趨緩呈現穩定，惟本季銷售率大幅減少，僅市中心機能成熟區域及外圍低單總價個案表現佳。整體而言，相較上一季價量俱穩，房市表現穩定；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，高雄地區近一年內受惠科技園區設廠效應帶動，吸引大量投資客進場，買氣大增，前三季平均銷售率為七都中最高；惟本季銷售率大幅下滑，僅部分低單總價個案銷售表現較佳。整體而言，相較上一季為價穩量縮，房市表現偏弱；相較去年同季為價漲量縮，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-18分，除新竹外，其餘地區表現均較上季差。綜合表現最佳為新竹縣市3分，其次為台南市-4分，綜合分數介於-18至3分之間。

■ 本季相較去年同季全國綜合表現分數為8分，除台中、高雄外，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，其次為台北市、桃園市、新竹縣市9分，綜合分數介於-8至10分之間。

肆、國泰辦公室租金水準（見表四）

■ 開價及空置率部分，各地區皆維持穩定；議價率部分，南港園區大幅縮小，其他地區維持穩定。

■ 台北市A辦租金開價，仁愛敦南、敦北民生路段微幅上漲，其餘路段維持穩定；議價率部分，各路段皆維持穩定；台北市A辦空置率，民生建國路段微幅上升，南京松江路段微幅下降，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)	246	4,698	21,996	11	83	57	33	2,153	63
	(0.4%)	(-17.3%)	(-12.3%)	(-7.79)	(-4.42)	(-8.40)	(-5.0%)	(-9.4%)	(-6.0%)
	《22.4%》	《18.0%》	《5.8%》	《-4.04》	《3.73》	《-1.30》	《-1.2%》	《17.6%》	《13.1%》
台北市 (Taipei City)	27	786	1,765	11	100	70	35	4,871	137
	(-18.2%)	(-52.7%)	(-53.2%)	(-5.19)	(0.00)	(-5.39)	(-19.8%)	(-4.9%)	(14.9%)
	《-12.9%》	《7.0%》	《16.6%》	《2.33》	《0.00》	《-3.82》	《8.3%》	《1.4%》	《-2.3%》
新北市 (New Taipei City)	47	1,027	5,723	8	94	45	28	1,792	61
	(14.6%)	(9.4%)	(30.2%)	(-8.91)	(-6.38)	(-16.29)	(-5.0%)	(-19.9%)	(-16.6%)
	《23.7%》	《24.6%》	《23.3%》	《-8.47》	《-1.12》	《-2.69》	《-4.0%》	《6.4%》	《3.8%》
桃園市 (Taoyuan)	29	528	2,920	10	86	72	32	1,722	53
	(-17.1%)	(-20.9%)	(-30.3%)	(-7.49)	(-5.22)	(-1.87)	(9.9%)	(11.8%)	(-0.2%)
	《11.5%》	《15.1%》	《-12.3%》	《-3.09》	《9.28》	《3.18》	《8.0%》	《36.9%》	《24.1%》
新竹縣市 (Hsinchu)	22	245	933	13	91	86	38	2,781	71
	(-8.3%)	(25.3%)	(16.0%)	(-8.97)	(7.58)	(7.20)	(3.9%)	(13.1%)	(6.1%)
	《83.3%》	《30.0%》	《28.0%》	《1.34》	《24.24》	《19.70》	《-1.6%》	《17.8%》	《15.9%》
台中市 (Taichung City)	47	1,180	4,518	10	87	81	38	2,624	63
	(-11.3%)	(7.1%)	(-17.9%)	(-5.48)	(4.22)	(-2.17)	(9.3%)	(33.3%)	(13.3%)
	《14.6%》	《4.9%》	《-25.0%》	《-2.82》	《6.75》	《-2.08》	《5.5%》	《48.4%》	《29.6%》
台南市 (Tainan City)	48	334	2,386	19	58	35	30	1,216	40
	(54.8%)	(24.9%)	(27.8%)	(-2.36)	(-12.63)	(-16.20)	(-3.9%)	(-11.5%)	(-7.2%)
	《60.0%》	《245.5%》	《194.2%》	《-3.99》	《5.00》	《5.42》	《1.6%》	《23.9%》	《20.6%》
高雄市 (Kaohsiung City)	26	599	3,751	14	77	19	34	1,567	46
	(-7.1%)	(-29.5%)	(-17.4%)	(-14.22)	(-5.22)	(1.37)	(-9.9%)	(-15.3%)	(-6.5%)
	《13.0%》	《7.9%》	《0.0%》	《-7.94》	《7.36》	《-11.20》	《-7.8%》	《7.4%》	《14.6%》

*：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。

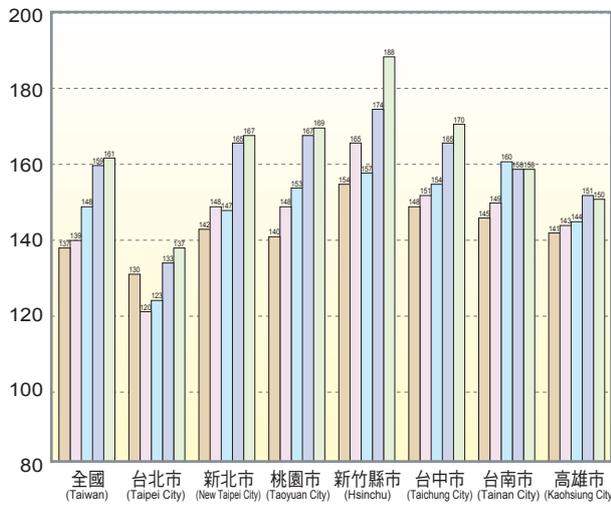
註：()內為較上季變動率，《 》內為較去年同季變動率；銷售率係變動百分點，其他各項係變動百分比；-- 表示較上季或較去年同季變動率為零。

國泰房地產指數季報 簡冊

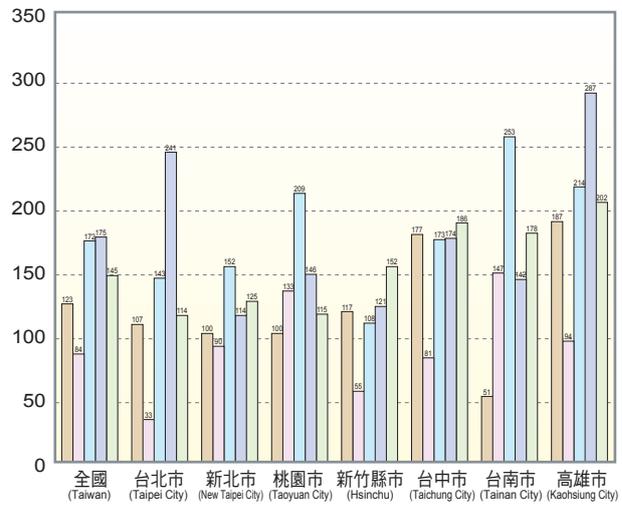
2024年第四季

基期2021年=100

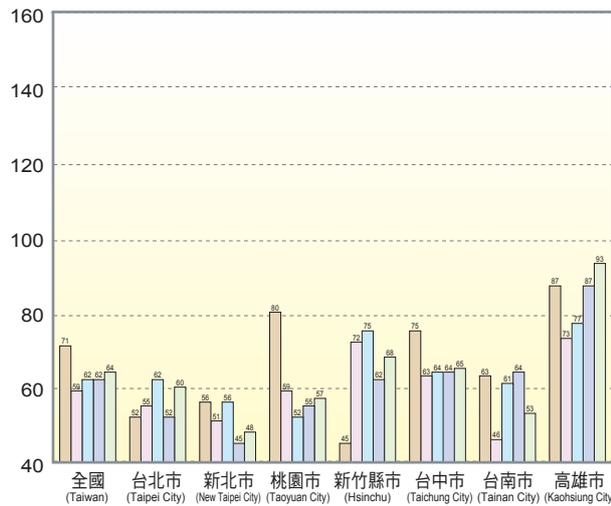
2023Q4 2024Q1 2024Q2 2024Q3 2024Q4



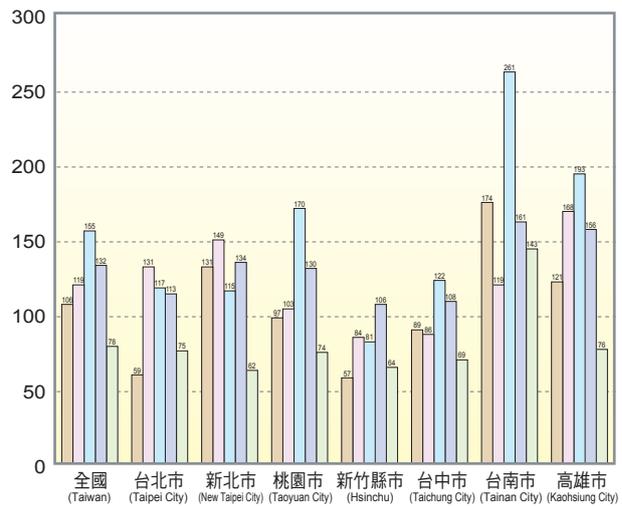
國泰可能成交價指數 (Housing Price Index)



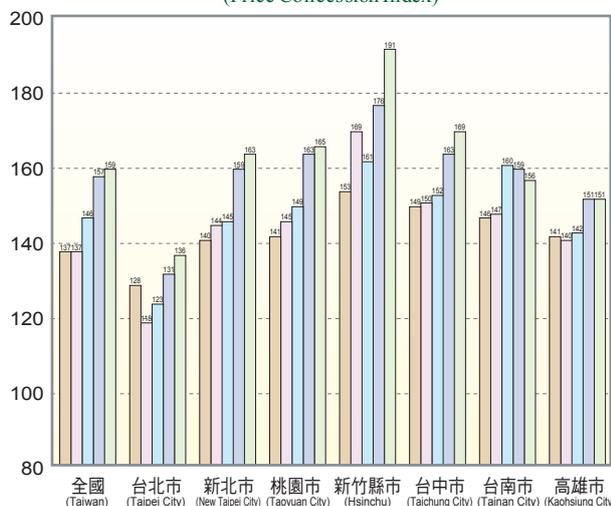
國泰推案量指數 (New Construction Volume Index)



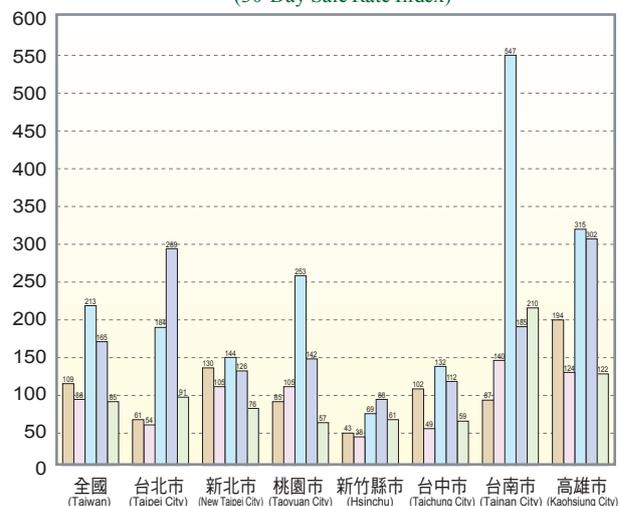
國泰議價率指數 (Price Concession Index)



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	160.81	57.46 萬元/坪	1.15% (Δ)	17.22% (+++)	可能成交價	136.73	124.70 萬元/坪	3.04% (++)	5.37% (+)		
議價率	63.55	7.04%	0.16 (+)	-0.84 (-)	議價率	59.86	6.08%	0.82 (+)	0.77 (Δ)		
開價	158.95	61.81 萬元/坪	1.32% (Δ)	16.16% (+++)	開價	135.86	132.77 萬元/坪	3.94% (++)	6.24% (+)		
推案量	金額	144.57 4,698 億元	-17.31% (-)	18.01% (+)	推案量	金額	114.09 786 億元	-52.70% (--)	6.96% (Δ)		
	戶數	109.00 21996戶	-12.25% (-)	5.76% (Δ)		戶數	120.21 1765戶	-53.17% (---)	16.58% (Δ)		
30天銷售率	77.66	11.07%	-7.79 (---)	-4.04 (-)	30天銷售率	75.46	10.54%	-5.19 (-)	2.33 (+)		
30天成交量	金額	110.64	--	-51.45% (---)	-13.55% (Δ)	30天成交量	金額	84.37	--	-68.31% (---)	37.28% (Δ)
	戶數	84.76	--	-48.48% (---)	-22.52% (-)		戶數	90.71	--	-68.63% (---)	49.62% (+)

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	167.47	69.91 萬元/坪	1.78% (+)	17.61% (+++)	可能成交價	168.57	46.50 萬元/坪	1.22% (+)	20.26% (+++)		
議價率	48.39	5.27%	0.42 (Δ)	-0.79 (-)	議價率	57.02	6.47%	0.21 (Δ)	-2.62 (-)		
開價指數	163.04	73.79 萬元/坪	2.23% (Δ)	16.64% (+++)	開價	165.07	49.71 萬元/坪	1.44% (Δ)	16.89% (+++)		
推案量	金額	124.58 1,027 億元	9.41% (Δ)	24.65% (+)	推案量	金額	115.40 528 億元	-20.91% (--)	15.14% (Δ)		
	戶數	122.66 5723戶	30.16% (+)	23.29% (+)		戶數	76.96 2920戶	-30.29% (--)	-12.26% (Δ)		
30天銷售率	61.84	7.60%	-8.91 (---)	-8.47 (---)	30天銷售率	74.18	10.03%	-7.49 (---)	-3.09 (-)		
30天成交量	金額	74.43	--	-49.65% (---)	-41.04% (-)	30天成交量	金額	84.48	--	-54.71% (---)	-11.96% (Δ)
	戶數	75.75	--	-40.10% (-)	-41.68% (-)		戶數	56.79	--	-60.08% (---)	-32.91% (-)

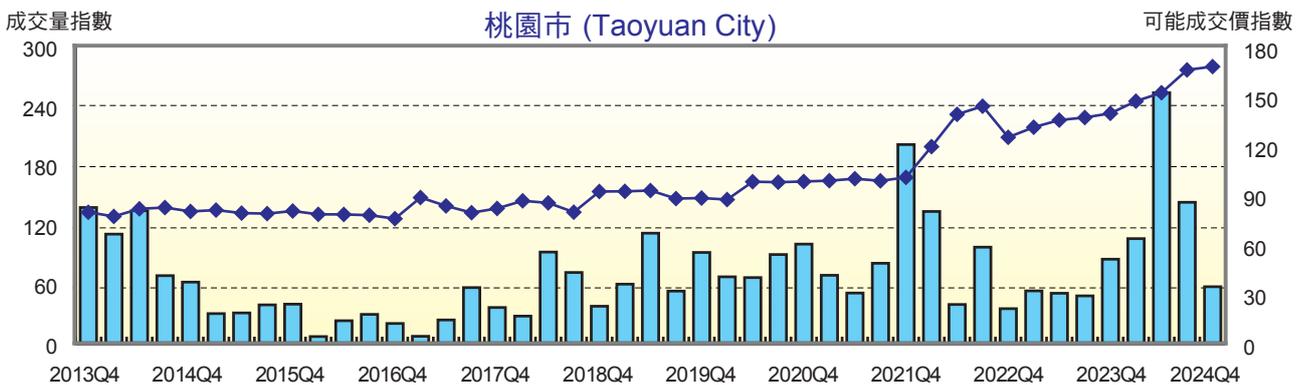
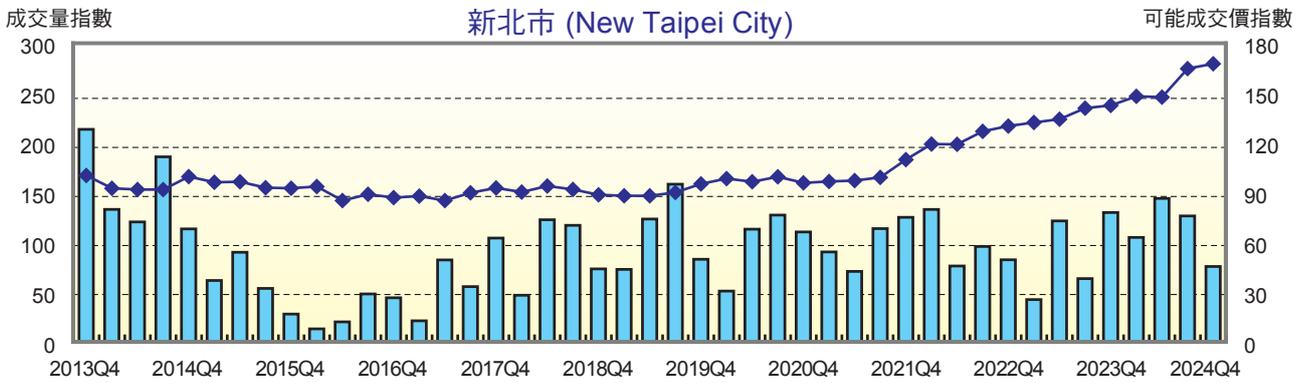
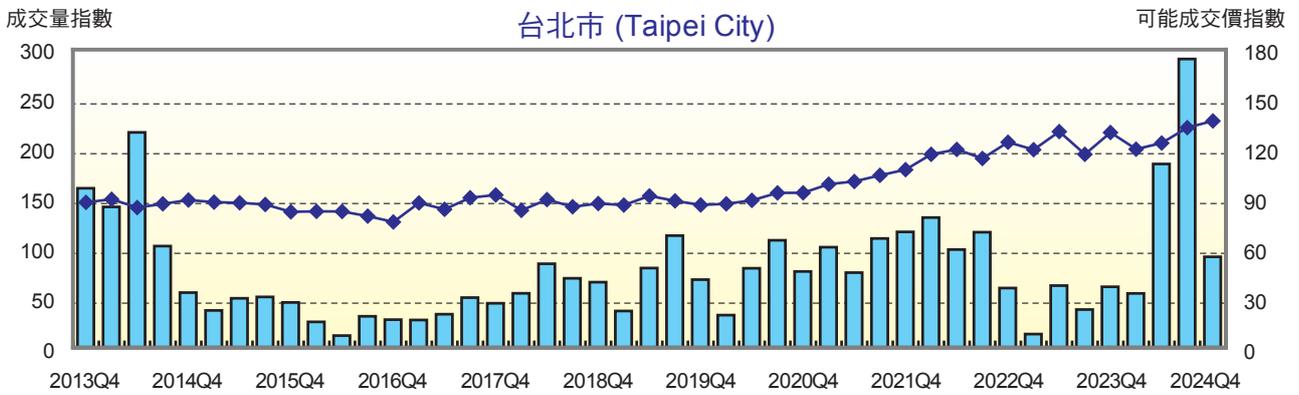
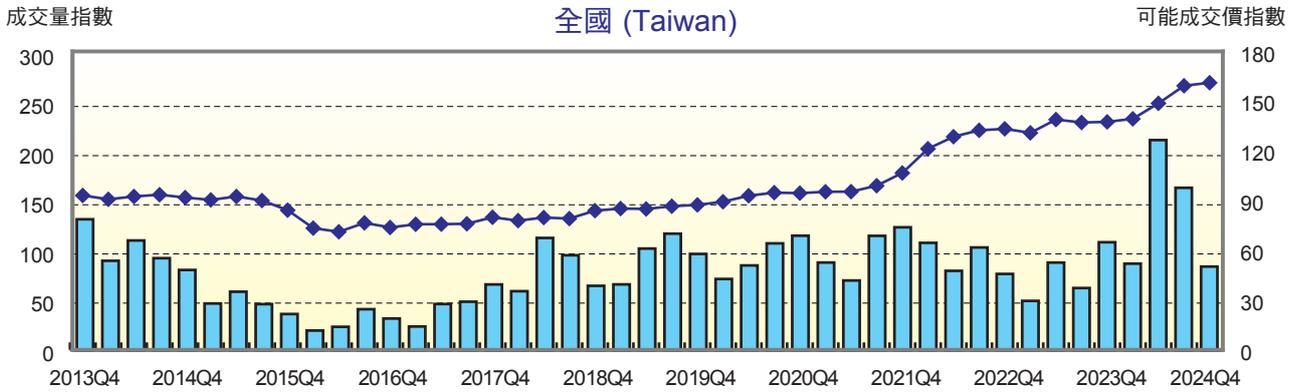
新竹縣市 (Hsinchu)					台中市 (Taichung City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	187.56	54.26 萬元/坪	7.75% (+++)	21.44% (+++)	可能成交價	170.42	52.47 萬元/坪	3.48% (+)	15.13% (++)		
議價率	68.29	7.59%	0.67 (Δ)	2.59 (++)	議價率	64.85	6.95%	0.04 (Δ)	-1.11 (-)		
開價	190.75	58.72 萬元/坪	8.53% (+++)	24.84% (+++)	開價	168.96	56.38 萬元/坪	3.53% (+)	13.76% (++)		
推案量	金額	152.01 245 億元	25.34% (Δ)	29.97% (+)	推案量	金額	186.08 1,180 億元	7.06% (Δ)	4.91% (Δ)		
	戶數	95.89 933戶	16.04% (Δ)	27.98% (+)		戶數	85.42 4518戶	-17.87% (-)	-24.99% (-)		
30天銷售率	63.52	13.29%	-8.97 (---)	1.34 (Δ)	30天銷售率	69.15	9.72%	-5.48 (---)	-2.82 (-)		
30天成交量	金額	96.25	--	-25.18% (-)	44.60% (+)	30天成交量	金額	124.14	--	-31.55% (-)	-18.69% (-)
	戶數	60.86	--	-30.73% (-)	42.39% (Δ)		戶數	59.07	--	-47.49% (---)	-41.86% (---)

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	157.91	35.98 萬元/坪	-0.33% (Δ)	8.67% (+)	可能成交價	150.23	34.96 萬元/坪	-0.59% (Δ)	6.36% (+)		
議價率	52.82	6.09%	-1.23 (-)	-1.15 (Δ)	議價率	92.73	11.17%	0.68 (Δ)	0.72 (Δ)		
開價	156.18	38.32 萬元/坪	-1.64% (-)	7.34% (+)	開價	150.76	39.35 萬元/坪	0.17% (Δ)	7.23% (+)		
推案量	金額	177.53 334 億元	24.87% (+)	245.49% (+++)	推案量	金額	202.32 599 億元	-29.54% (--)	7.93% (Δ)		
	戶數	144.98 2386戶	27.80% (+)	194.20% (+++)		戶數	160.09 3751戶	-17.40% (-)	-0.03% (Δ)		
30天銷售率	143.26	18.69%	-2.36 (---)	-3.99 (---)	30天銷售率	76.45	13.68%	-14.22 (---)	-7.94 (---)		
30天成交量	金額	257.89	--	10.88% (Δ)	184.66% (+++)	30天成交量	金額	151.37	--	-65.46% (---)	-31.73% (-)
	戶數	209.82	--	13.48% (Δ)	142.40% (+++)		戶數	122.39	--	-59.51% (---)	-36.76% (-)

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

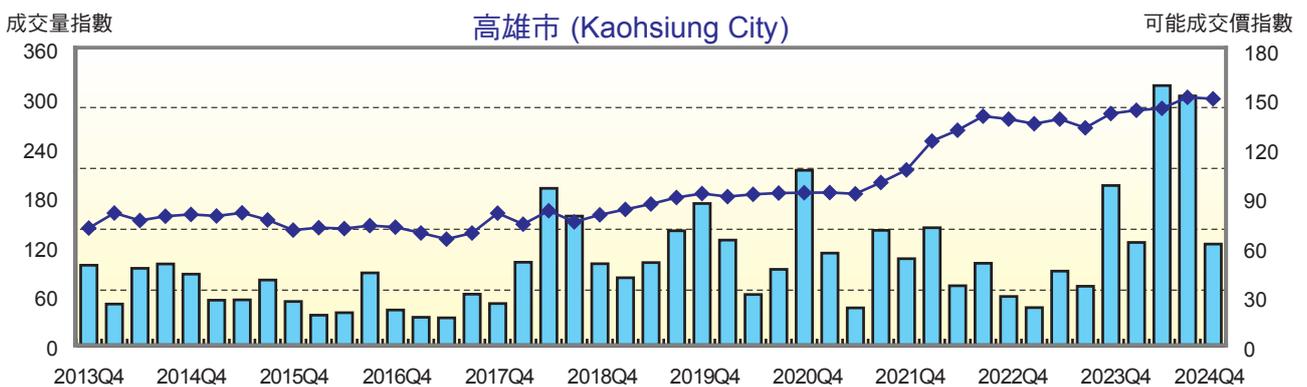
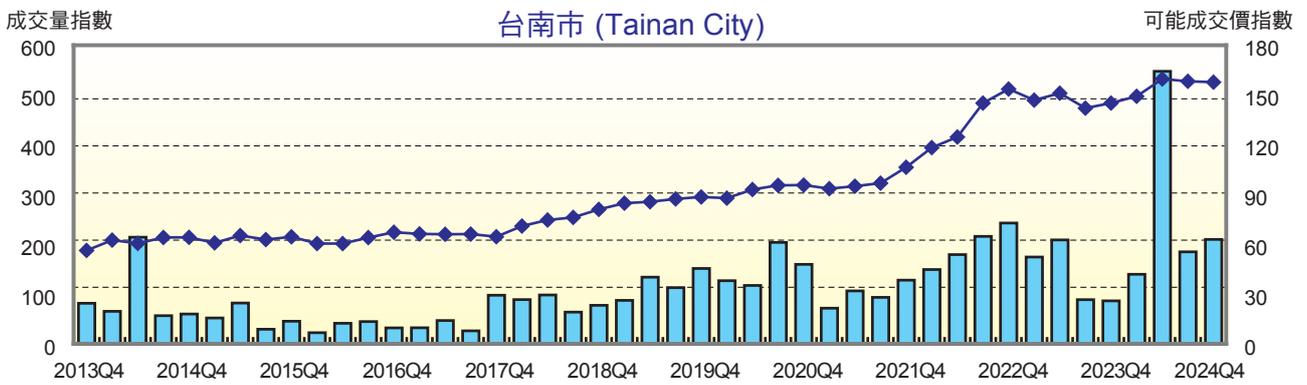
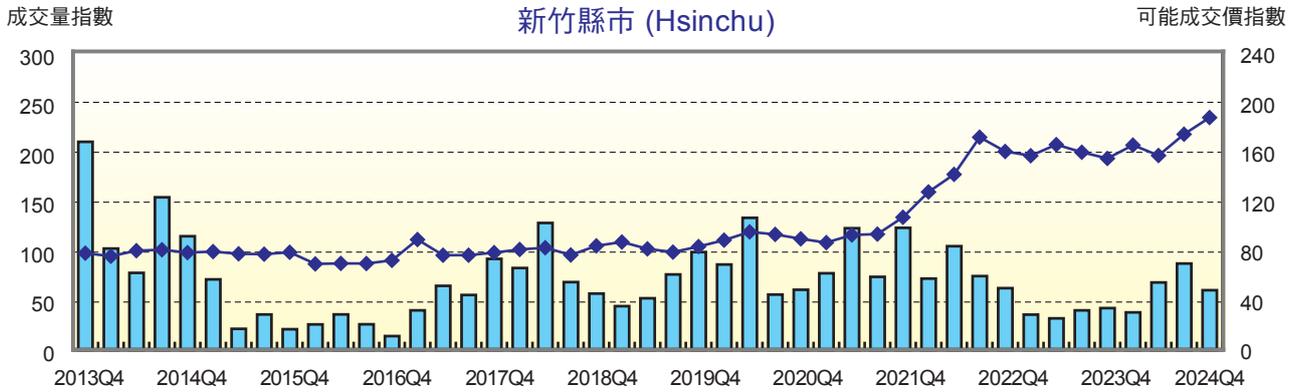
成交量指數 可能成交價指數



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)	0	-2	0	-1	-6	-9	-18
台北市 (Taipei City)	6	-2	2	-2	-4	-9	-9
新北市 (New Taipei City)	3	0	0	0	-6	-6	-9
桃園市 (Taoyuan)	3	0	0	-2	-6	-9	-14
新竹縣市 (Hsinchu)	9	0	3	0	-6	-3	3
台中市 (Taichung City)	3	0	1	0	-6	-9	-11
台南市 (Tainan City)	0	2	-1	1	-6	0	-4
高雄市 (Kaohsiung City)	0	0	0	-2	-6	-9	-17

表四 國泰辦公室租金水準

2024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)	3,460 (0.61%) 《2.32%》	2,084 (0.28%) 《1.10%》	1,530 (0.68%) 《0.87%》	2,028 (0.00%) 《2.70%》	1,169 (0.00%) 《0.00%》
議價率 (%)	10.32 (0.20) 《0.23》	9.96 (-0.26) 《-0.50》	14.54 (0.35) 《0.63》	16.42 (-2.71) 《-2.07》	11.72 (0.00) 《0.00》
空置率 (%)	9.42 (0.36) 《3.47》	4.59 (0.05) 《0.48》	8.93 (-0.29) 《-0.38》	3.66 (-0.50) 《-2.60》	7.07 (0.00) 《0.00》

2024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)	4,189 (0.78%) 《1.51%》	2,909 (1.54%) 《3.75%》	2,899 (1.02%) 《1.02%》	2,532 (0.00%) 《0.00%》	3,233 (0.00%) 《3.73%》	2,835 (0.00%) 《10.16%》
議價率 (%)	10.09 (0.47) 《0.46》	9.22 (-0.75) 《0.07》	12.41 (0.91) 《1.05》	15.78 (0.17) 《3.96》	10.47 (0.00) 《-0.75》	4.78 (0.00) 《-4.75》
空置率 (%)	11.21 (0.57) 《3.38》	4.01 (0.05) 《0.62》	5.09 (0.07) 《-2.24》	6.49 (1.59) 《-0.58》	10.21 (-1.21) 《10.21》	20.05 (0.89) 《17.62》

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。