

# 2023 年第四季國泰房地產指數新聞稿

## 國泰建設股份有限公司

### 重要聲明

圖表文轉載，須註明出處

2023 年第 4 季國泰房地產指數，相較上一季與去年同季皆為價穩量增。本季開價、議價率及成交價皆維持穩定；推案金額小幅增加，銷售率及成交量皆大幅增加。央行下修 2023 年全年經濟成長率為 1.40%，並維持政策利率不變。進一步觀察各地區表現，相較去年同季，成交價部分，除新竹、台南下跌外，其餘地區成交價呈穩定或上漲；成交量部分，除新竹、台南減少外，其餘地區成交量呈穩定或增加。從四季移動趨勢觀察，與 2013、2014 年波段高點相比，各地區本波成交價仍超過前次波段高點，惟漲勢有趨緩現象；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。

本季在平均地權條例及總統大選等影響下，全國推案量年減一成多；交易量則受惠於景氣復甦出口表現回穩、台股大漲等因素而回升。綜合本季房市，相較上一季及去年同季皆為價穩量增，房市表現偏熱；在「健全房地產市場方案」措施繼續推動下，平均地權條例及囤房稅 2.0 預期將持續發酵，且央行未鬆綁管控政策，同時通膨相較去年已然趨緩的狀況下，大選過後房市仍須持續觀察。另從全年回顧來看，自住需求仍是 2024 年房市撐盤主力，延續 2023 年走勢，2024 年房市預期走向價量盤整態勢。

## 一、推案規模與類型

本季新推個案數共 201 件，推案戶數計有 20,799 戶，較上季上升、較去年同季下降。總推案金額為 3,981 億元，較上季上升、較去年同季下降；主力總價為 1,831 萬元，較上季下降、較去年同季上升；其中大廈類型推案者佔 80%，如附表所示。

	全國	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市
個案	201	31	38	26	12	41	30	23
	(-7.8%)	(3.3%)	(-11.6%)	(-7.1%)	(-33.3%)	(2.5%)	(0.0%)	(-20.7%)
	《-13.7%》	《6.9%》	《-17.4%》	《-16.1%》	《-52.0%》	《2.5%》	《-9.1%》	《-20.7%》
推案 戶數	20,799	1,514	4,642	3,328	729	6,023	811	3,752
	(11.2%)	(57.4%)	(5.4%)	(18.6%)	(-7.6%)	(23.8%)	(-45.7%)	(11.0%)
	《-19.6%》	《22.5%》	《-30.7%》	《18.1%》	《-37.7%》	《-8.5%》	《-75.3%》	《-7.7%》
推案 金額 (億元)	3,981	735	824	458	188	1,124	97	555
	(14.8%)	(54.3%)	(6.2%)	(25.3%)	(15.5%)	(9.0%)	(-55.8%)	(27.6%)
	《-15.1%》	《15.7%》	《-34.9%》	《17.8%》	《-22.3%》	《3.3%》	《-80.8%》	《-1.4%》

註：( )內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

## 二、價量指數狀況

### 1. 可能成交價持穩，台北上漲較多

本季全國可能成交價相較上一季維持穩定，除新竹、台中下跌外，其餘地區維持穩定或上漲，其中台北上漲逾一成較多。

### 2. 開價持穩，台北上漲較多

本季全國開價相較上一季維持穩定，除新竹、台中下跌外，其餘地區維持穩定或上漲，其中台北上漲一成較多。

### 3. 議價率持穩，南高議價率增加較多

本季全國議價率維持穩定，除桃園、台中擴大外，其餘地區皆為縮減，其中台南、高雄議價率增加較多。

### 4. 推案金額小幅增加，台北增幅較大

本季全國推案金額小幅增加，除台南減少外，其餘地區維持穩定或增加，其中台北推案金額增幅較大。

### 5. 銷售率大增，南高銷售率增加較多

本季全國大幅增加，台北、新竹維持穩定，其餘地區均增加，其中台南、高雄銷售率增加一成多較多。

### 6. 成交量(戶數)大增，高雄增幅較大

本季全國成交量大幅增加，新竹、台南維持穩定，其餘地區成交量均增加，其中高雄成交量增加 1.7 倍最多。

## 三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，台北高價區推案較多，致成交價大幅上漲；由於素地稀缺，危老都更案頻創高價，精品小宅總價控制產品成為推案趨勢，形成單價上漲、戶數上升現象。整體而言，相較上一季價量俱漲，房市表現熱絡；相較去年同季價漲量穩，房市表現偏熱。
2. 國泰新北市房地產指數，受指標個案影響，小坪數低總價規劃，加上捷運及區位條件優勢下，帶動銷售表現。整體而言，相較上一季為價穩量增，房市表現偏強；相較去年同季為價量俱漲，房市表現熱絡。
3. 國泰桃園市房地產指數，因指標個案推出，為中小坪數低總價產品，具捷運及地段優勢，帶動該區房市交易熱絡。整體而言，相較上一季及去年同季皆為價量俱漲，房市表現熱絡。

4. 國泰新竹縣市房地產指數，新竹過去受惠科園題材房價狂飆，購屋買盤外溢到華興重劃區、中正重劃區及非都市土地等外圍地區，以相對低單價吸引園區客購屋，致開價成交價下跌。整體而言，相較上一季價跌量穩，房市表現偏冷；相較去年同季價量俱跌，房市表現衰退。
5. 國泰台中市房地產指數，本季南屯區、西屯區有三個百億大案進場，總推案金額逾千億。由於推出個案多位於外圍地區，房價較上一季下跌。整體而言，相較上一季價跌量增，房市表現待觀察；相較去年同季價穩量增，房市表現偏強。
6. 國泰台南市房地產指數，台南房市缺乏利多議題維繫熱度，加上選舉逼近，區域建商推案步調放緩，推案金額年減八成，持續量縮。本季台南銷售率大幅增加，部分個案因低單價及推案區位相對較佳，加上新青安貸款補貼，造成熱銷。整體而言，相較上一季價漲量穩，房市表現偏熱；相較去年同季價量俱跌，房市表現衰退。
7. 國泰高雄市房地產指數，由於中價區推案區位轉移到三民、左營區，致整體成交價上漲。高雄地區未受總統大選影響延後推案，推案金額較上季仍增加二成多，部分個案訴求區位優勢、低首付、讓利行銷或品牌建商，加上新青安貸款補貼，造成熱銷，成交量亦創近三年來新高。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增，房市表現偏強。
8. 本季雙北、桃園及台中地區大廈模型價與整體模型價接近，新竹及高雄地區大廈模型價高於整體模型價，台南地區大廈模型價則低於整體模型價。從近五年資料分析，雙北推案幾乎均為大廈類型，由於房地價雙漲效應，近年桃園、台中推案亦以大廈類型為主，致大廈模型價與整體模型價接近。新竹及高雄地區透天推案產品多位於外圍區域，故大廈價高於整體模型價。台南地區近年大廈類型推案增加，大廈模型價平均低於整體模型價，但差距已縮小。從趨勢圖來看，視透天推案區位與品質差異，偶爾出現整體模型價高於或低於大廈模型價之情形。

2023 年 第 4 季	可能成交價		議價率		30 天銷售率		成交量指數	
	萬元/ 坪	相較上季 變動率(%)	%	相較上季 變動百分點	%	相較上季 變動百分點	指數	相較上季 變動率%
全國	49.02	0.22%(△)	7.88	-0.30(△)	15.12	5.42(+++)	109.41	73.47%(+++)
台北市	118.34	11.23%(+++)	5.30	-1.25(--)	8.21	0.16(△)	60.63	60.45%(++)
新北市	59.44	1.17%(△)	6.05	-1.31(--)	16.07	7.77(+++)	129.89	104.26%(++)
桃園市	38.66	1.84%(+)	9.09	1.88(+)	13.12	4.38(+++)	84.65	78.11%(++)
新竹縣市	44.68	-3.14%(-)	5.01	-1.10(-)	11.95	1.50(△)	42.74	5.64%(△)
台中市	45.57	-3.51%(--)	8.06	1.62(+++)	12.54	1.13(+)	101.59	36.07%(+)
台南市	33.11	2.15%(+)	7.24	-2.64(--)	22.69	10.03(+++)	86.56	-2.67%(△)
高雄市	32.86	6.53%(+++)	10.45	-2.31(--)	21.62	12.79(+++)	193.52	171.95%(+++)

註 1：△表示穩定。+/-表示小幅波動。++/--表示中幅波動。+++/-表示大幅波動。

註 2：成交量指數係指成交量(戶數)指數

單位：萬元/坪

大廈 模型價	22Q4	23Q1	23Q2	23Q3	23Q4	較上一季	較去年同季
全國	51.6	51.6	54.2	53.6	53.7	0.16%	4.03%
台北	113.0	108.9	118.9	106.4	118.3	11.23%	4.72%
新北	54.5	55.6	56.1	59.5	59.2	-0.50%	8.75%
桃園市	34.5	36.5	36.6	39.0	38.9	-0.08%	13.00%
新竹縣市	52.6	53.5	53.7	51.9	49.1	-5.52%	-6.75%
台中	45.3	44.7	48.9	48.5	43.6	-10.05%	-3.62%
台南	32.2	32.4	32.2	31.1	32.2	3.41%	-0.06%
高雄	32.2	32.0	34.2	32.9	34.0	3.58%	5.82%

## 四、國泰辦公室租金指數

### 1. 除南港開價上漲、空置率微幅上升，其他地區開價、議價率及空置率皆維持穩定

開價部分，相較上一季，南港微幅上漲 1.17%，其他地區維持穩定；議價率部分，各地區皆維持穩定；空置率部分，南港微幅上升 1.47 個百分點，其他地區維持穩定。

### 2. 台北市 A 辦租金開價，忠孝襄陽及仁愛敦南路段上漲，其餘路段持穩；議價率部分，忠孝襄陽及敦北民生路段縮減，仁愛敦南路段擴大，其餘路段持穩；空置率部分，忠孝襄陽、信義計畫區、南京松江路段下降，民生建國路段上升，其餘路段持穩

台北市 A 級辦公室租金開價部份，相較上一季，忠孝襄陽路段大幅上漲 2.24%，仁愛敦南路段微幅上漲 1.10%，其餘路段維持穩定；議價率部分，忠孝襄陽路段大幅縮減 6.67 個百分點，敦北民生小幅縮減 1.43 個百分點，仁愛敦南路段小幅擴大 1.26 個百分點，其餘路段維持穩定；空置率部分，忠孝襄陽路段大幅下降 5.49 個百分點，信義計畫區、南京松江路段微幅下降 1.38、1.04 個百分點，民生建國路段大幅上升 3.62 個百分點，其餘路段維持穩定。

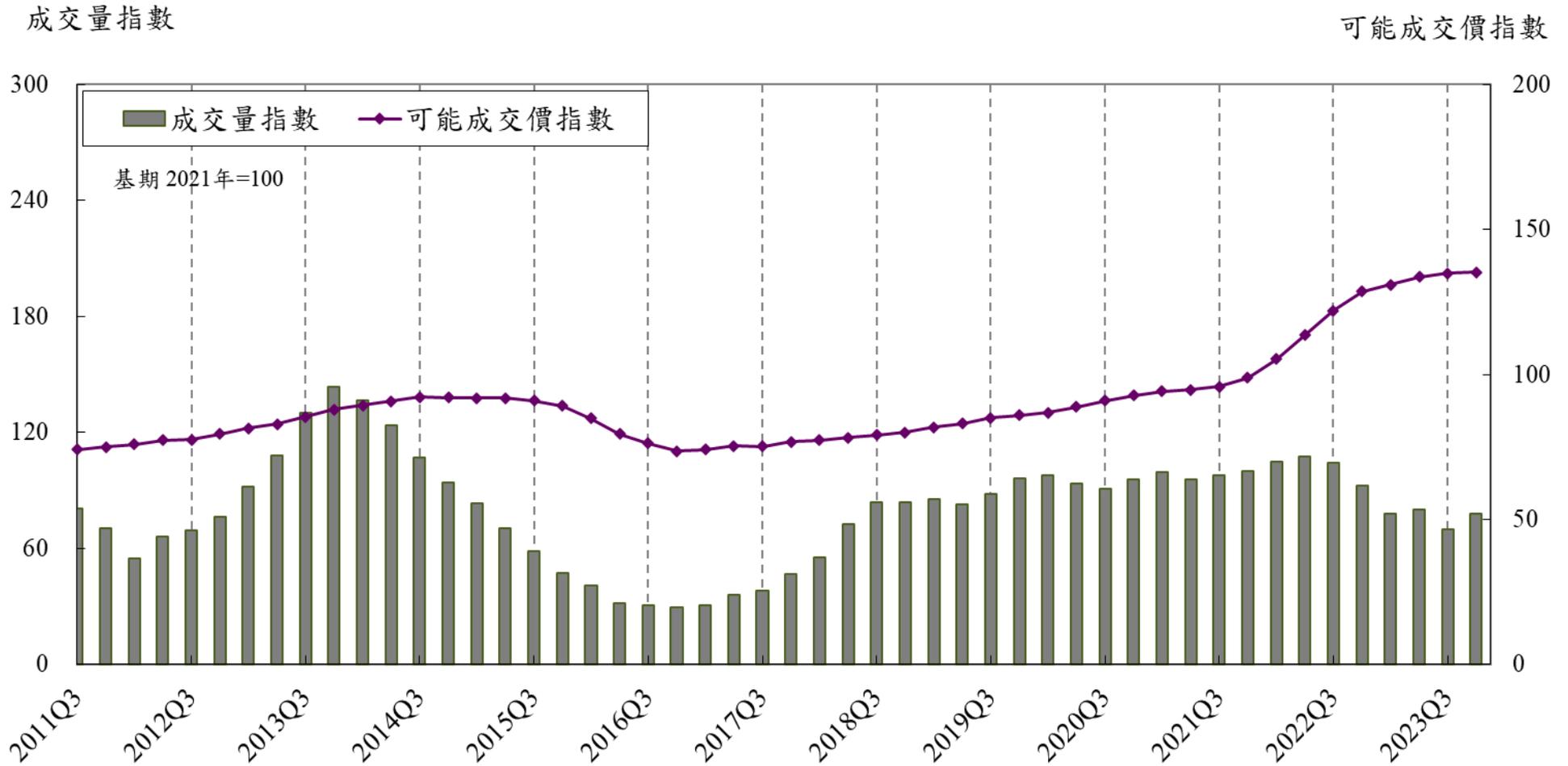
2023 第 4 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	南港科技園區	新北市	
開價 (元/坪)	3,382 (0.36%)	2,061 (-0.05%)	1,504 (-0.22%)	1,974 (1.17)	1,169 (0.00%)	
議價率 (%)	10.09 (-0.48)	10.46 (-0.17)	13.91 (-0.06)	18.49 (0.67)	11.72 (0.00)	
空置率 (%)	5.94 (-0.84)	4.11 (0.24)	7.68 (-0.03)	6.27 (1.47)	7.07 (0.00)	
台北市 A 級辦公室	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	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)	4,127 (-0.11%)	2,803 (1.10%)	2,869 (0.48%)	2,532 (0.35%)	3,117 (0.86%)	2,574 (2.24%)
議價率 (%)	9.63 (-0.05)	9.15 (1.26)	11.36 (-1.43)	11.82 (0.42)	11.22 (-0.71)	9.53 (-6.67)
空置率 (%)	7.84 (-1.38)	3.39 (-0.67)	7.33 (0.12)	7.07 (3.62)	0.00 (-1.04)	2.43 (-5.49)

註：( )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。

國泰全國價量指數趨勢圖(季)



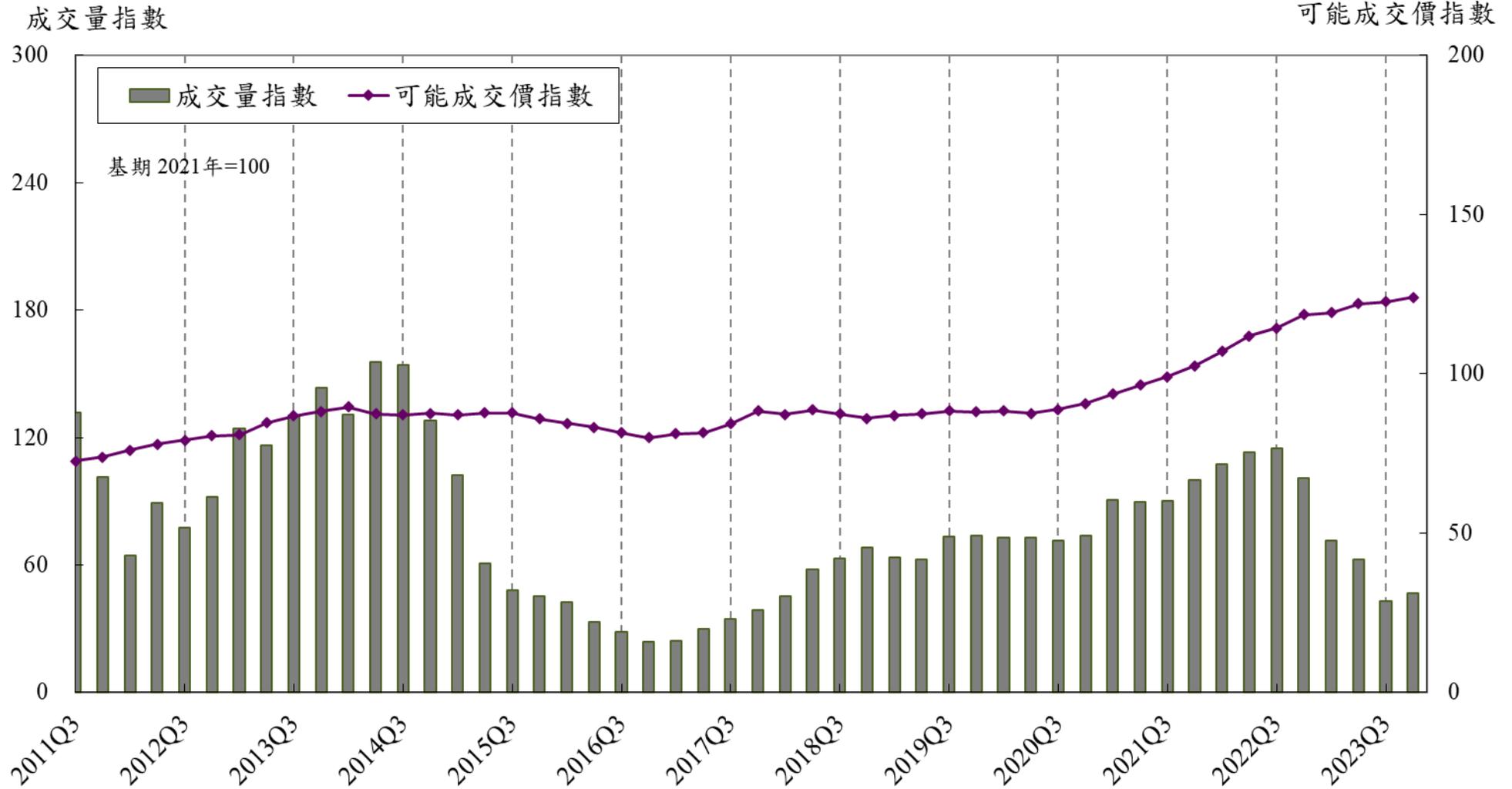
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



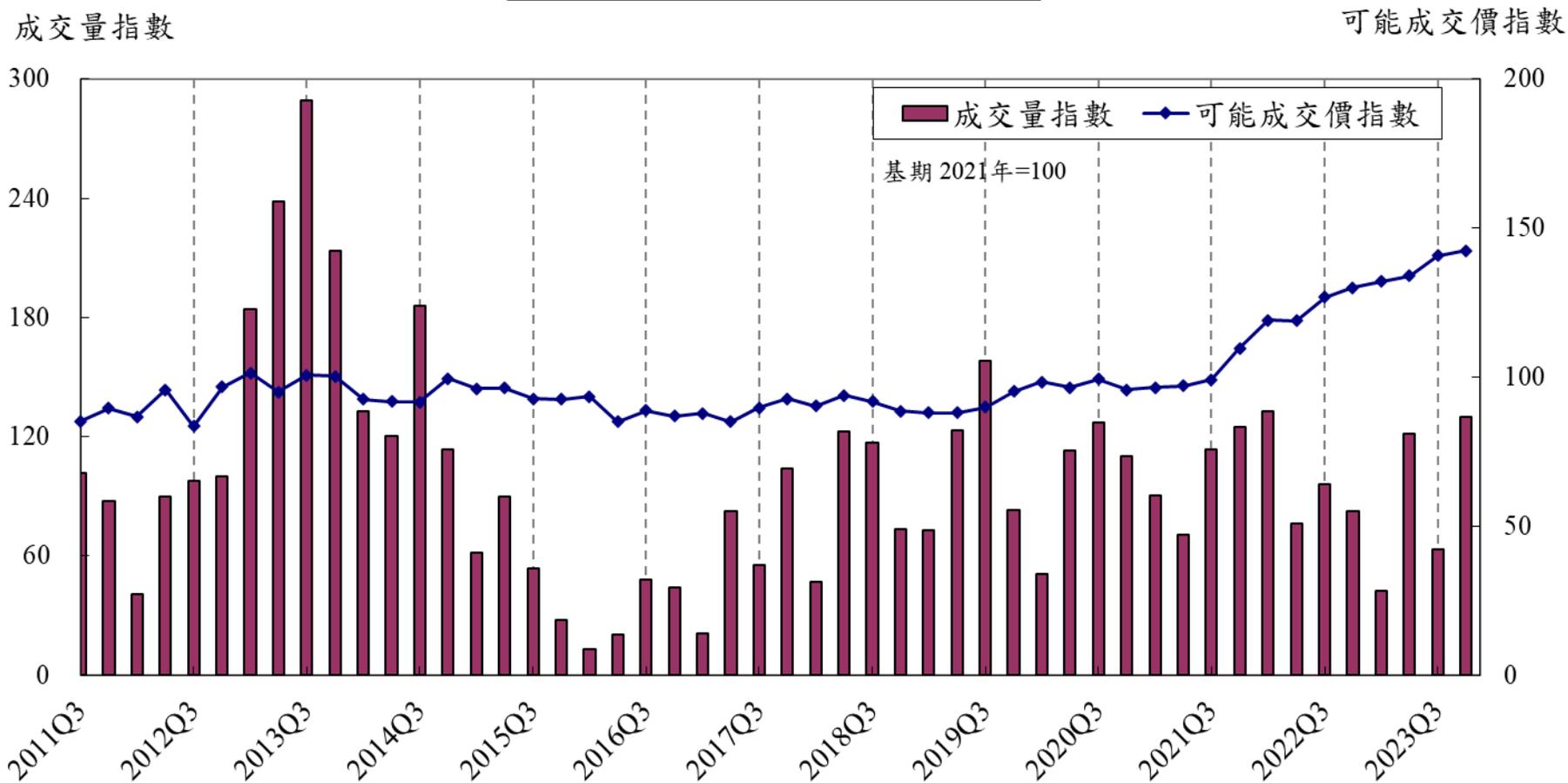
國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)



國泰新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

成交量指數

可能成交價指數

