



國泰房地產指數季報

2021年第3季



國泰建設

**Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.**

❖ 季報研究人員

- 計畫主持人：張金鶚 教授
(國立清華大學科技管理學院榮譽講座)
- 協同主持人：章定煊 副教授 (景文科技大學)
江穎慧 助理教授 (國立政治大學)
- 研究員：黃曉芬
- 研究助理：馮俞璇、彭于倩、賴譽丰

❖ 國泰建設公司 開發部

1

背景介紹

2

2021Q3市調資料分析

3

國泰房地產指數

4

綜合評估

研究單位

國泰建設(股)公司與國立清華大學科技管理學院榮譽講座張金鶚教授及其研究團隊合作研究並編製房地產指數季報

資料內容

1992年第1季至2021年第3季各區新推個案

涵蓋區域

全國及台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市6都及新竹縣市

一、模型單價與市場單價比較

- 考量媒體報導皆以市場平均單價敘述統計資料分析結果作為房市冷熱判斷，爰增加模型單價與市場單價比較

二、國泰市調資料檢核

- 近兩季擬利用實價登錄成交價資訊，與國泰市調資料查核比對，以確保資料庫準確性及完整性

三、辦公室指數

- 配合國壽資料提供頻率，辦公室指數調整為每半年更新1次(Q2、Q4)

The background features a 3D globe on the left side, with a magnifying glass positioned over it. Several data lines and a large blue circle are visible on the right side of the globe. The overall background is a vibrant blue with a green gradient at the bottom.

2021Q3市調資料分析

各地區七至九月趨勢觀察

月份	區域	個案數 (個)	推案金額 (萬元)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	已銷戶數 (戶)	主力總價* (萬元)	議價率 (%)
11007	全國	67	7,351,694	3,913	16.5	643	2,042	11.8
11008		68	10,565,810	6,073	18.4	1,111	1,915	11.1
11009		79	15,999,356	10,196	15.4	1,572	1,674	9.0
11007	台北	7	1,997,281	242	13.3	32	8,478	10.1
11008		13	2,339,223	500	12.3	62	4,647	12.0
11009		17	3,053,478	645	20.2	130	4,920	7.6
11007	新北	9	1,438,587	810	16.4	132	1,961	7.7
11008		13	3,042,479	1,398	16.8	234	2,483	10.4
11009		15	4,918,033	2,684	10.6	281	2,034	9.7
11007	桃園	12	1,099,013	767	19.0	145	1,528	14.1
11008		4	792,172	623	21.4	134	1,559	13.7
11009		7	925,700	734	18.6	137	1,553	12.7
11007	新竹	12	390,179	405	16.8	68	979	13.4
11008		9	358,182	270	20.5	55	1,514	12.6
11009		5	259,058	116	24.2	28	2,262	3.8
11007	台中	10	1,666,040	1,238	16.5	205	1,632	12.5
11008		11	2,436,532	1,908	15.8	299	1,514	9.2
11009		15	4,521,080	3,961	15.1	602	1,192	8.0
11007	台南	8	485,328	342	10.6	36	1,421	13.0
11008		9	478,394	566	11.6	67	734	11.9
11009		11	716,450	781	12.4	97	1,012	8.6
11007	高雄	9	275,267	109	23.1	25	2,525	12.7
11008		9	1,118,829	808	32.4	260	1,409	13.3
11009		9	1,605,557	1,275	23.2	297	1,259	9.7

* 主力總價按推案戶數加權計算(大廈、透天合併)，價格均為開價

2021Q3 30天銷售率分布

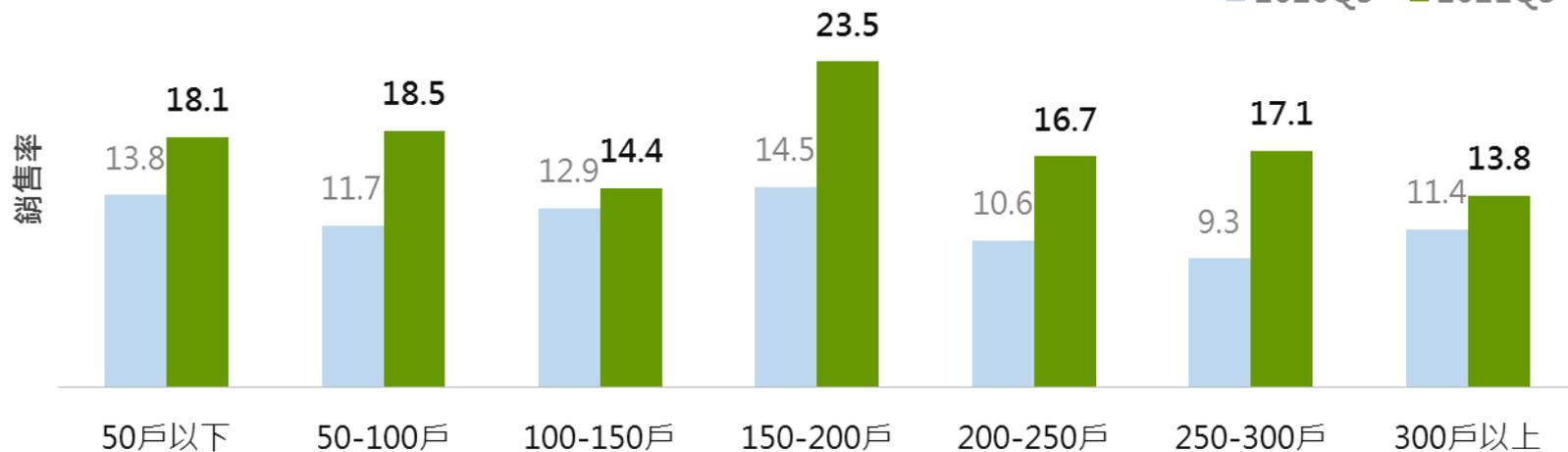
新建案銷售率

■ 2020Q3 ■ 2021Q3

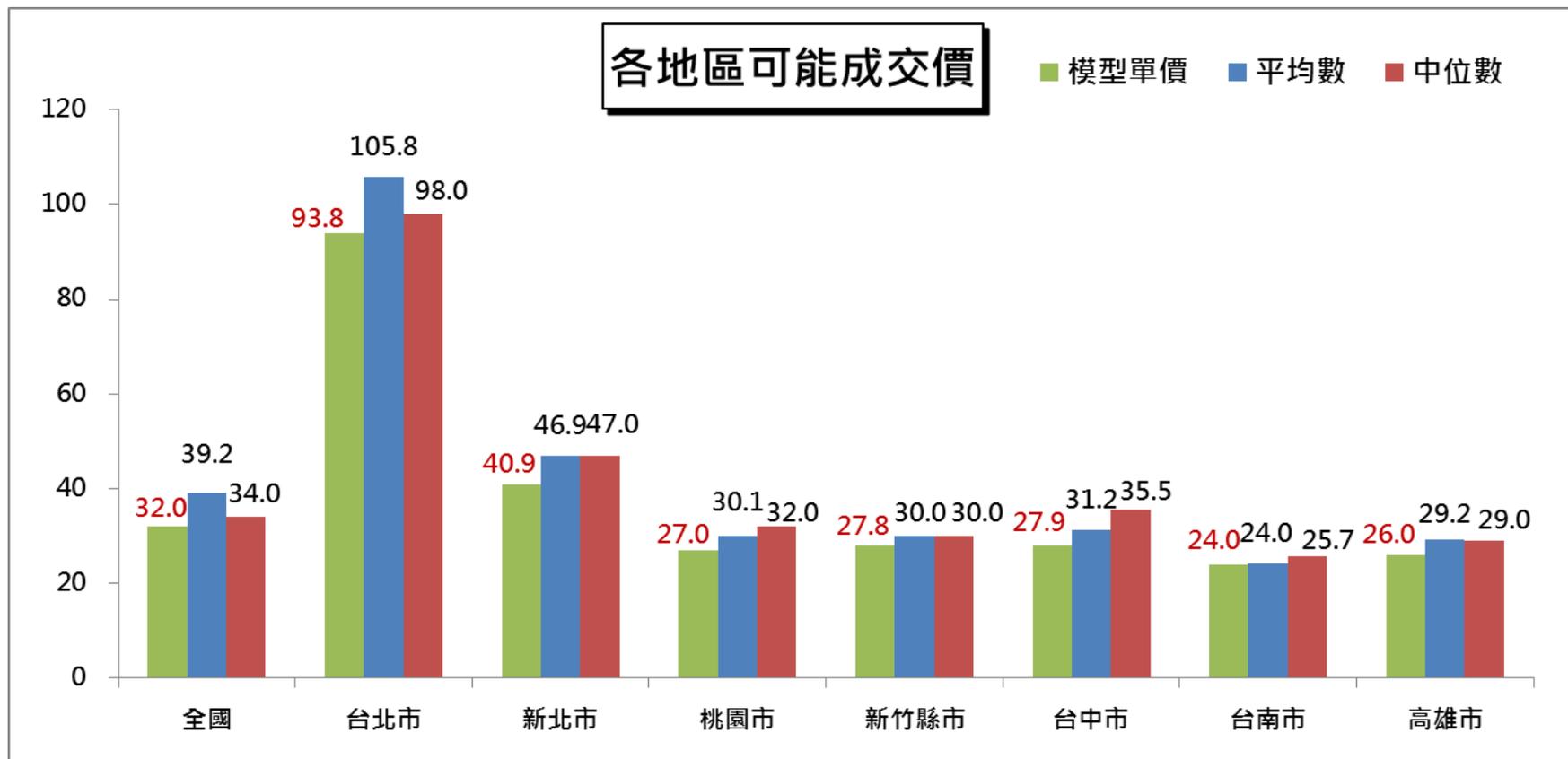


案量與銷售率

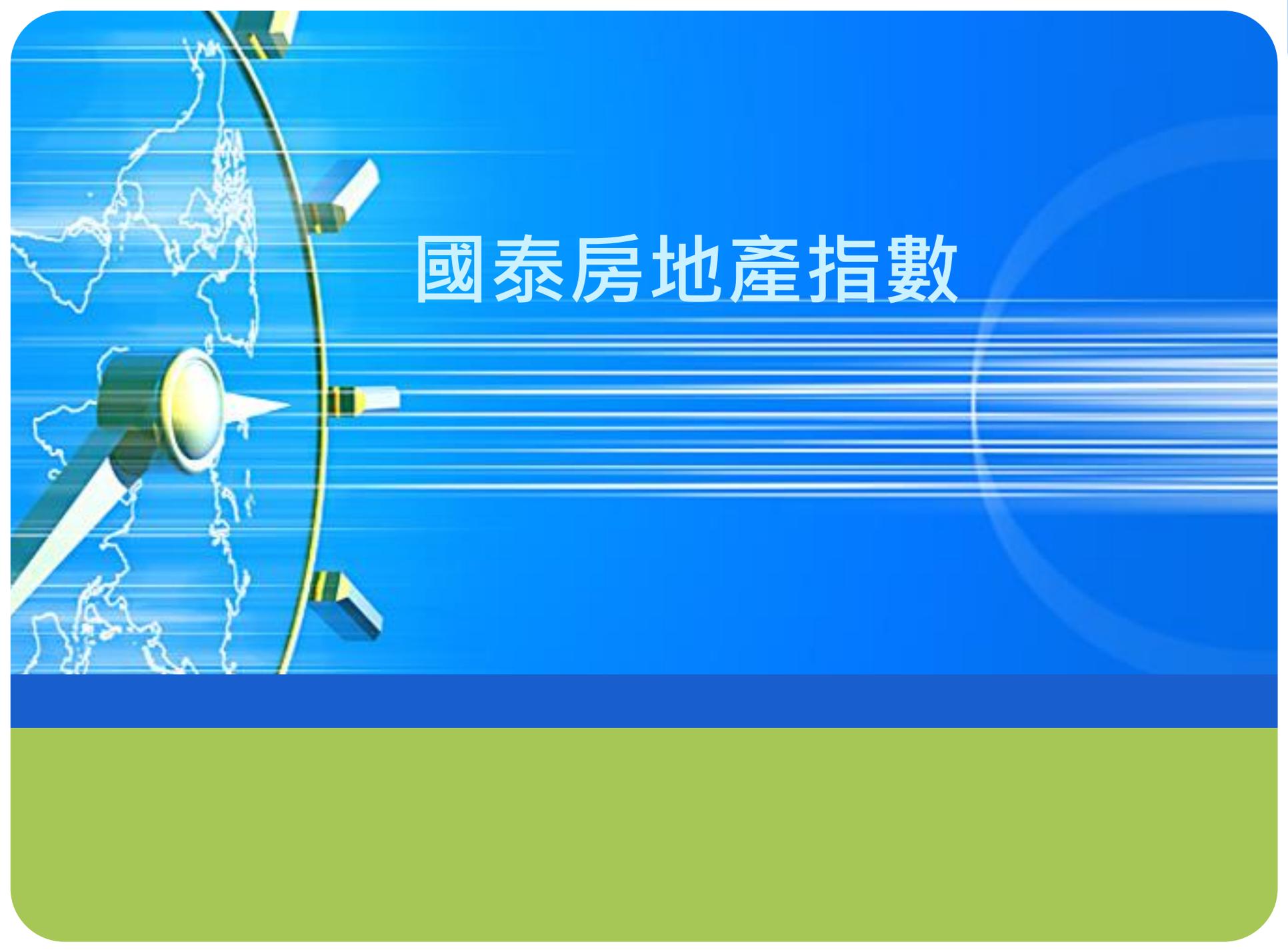
■ 2020Q3 ■ 2021Q3



2021Q3各地區可能成交價

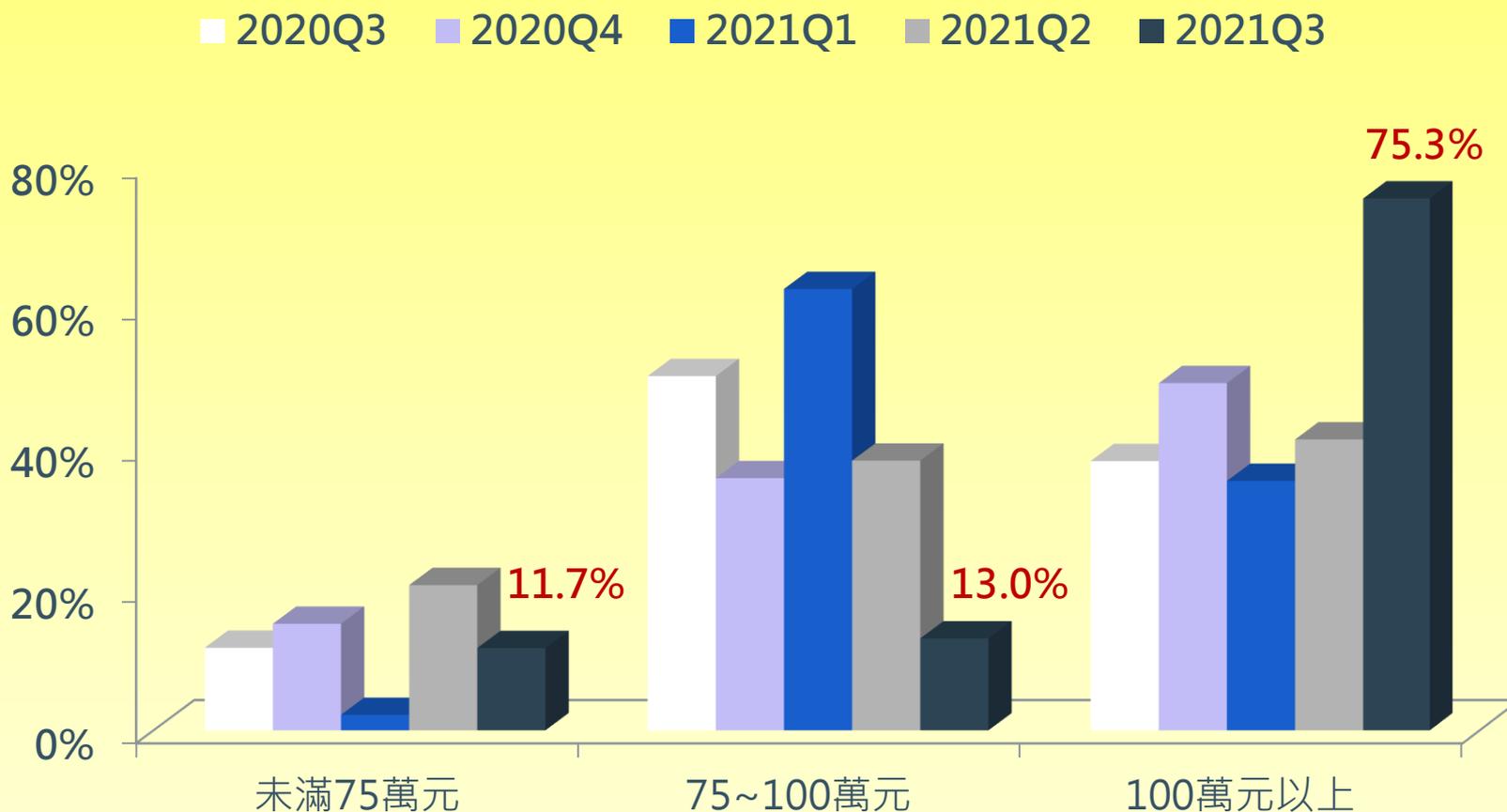


- 註1：單價，以本季存活建案(270天內未完銷建案)，以2016年基期交易住宅特徵中位數或平均數，作為價格計算權重，衡量相同品質住宅價格變動。
- 註2：平均數，按推案戶數加權平均值計算；中位數，將新推建案成交價數按大小順序排列，取數列中間位置的數據。平均數易受到推案極端值影響，中位數易受到推案價格比例影響；而模型價格控制交易住宅特徵，作為衡量相同品質住宅價格之變動，比較能代表市場價格變動。



國泰房地產指數

台北市推案價格與戶數比例

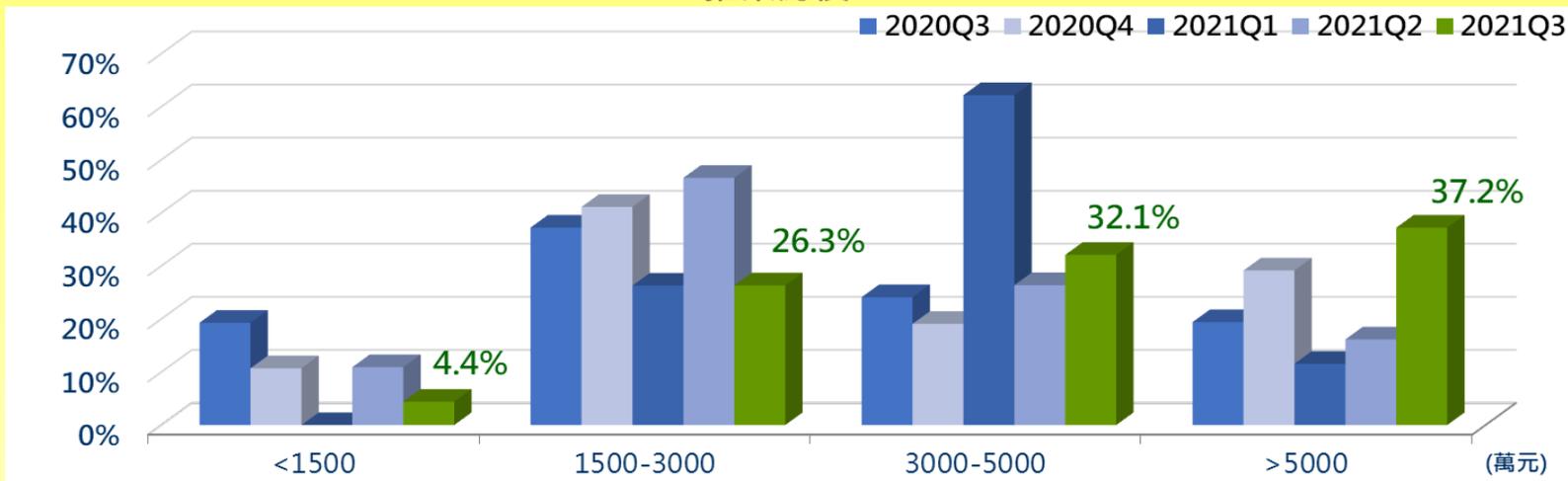


*此處之推案價格為開價。

台北市推案總價與銷售率

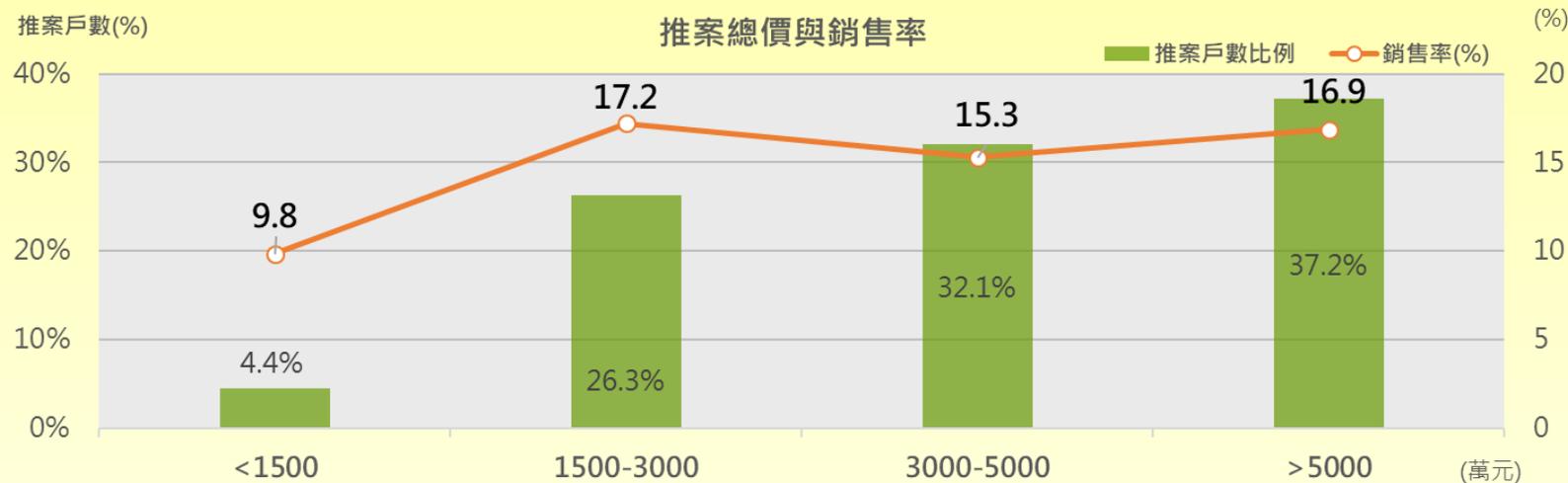
推案戶數(%)

推案總價

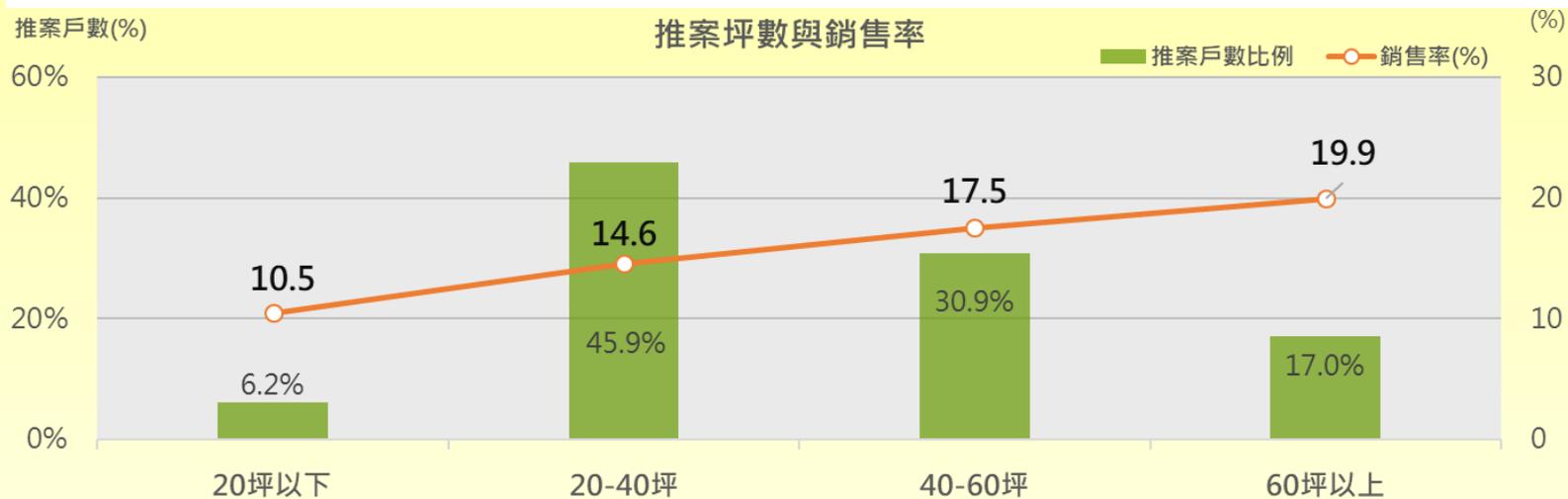
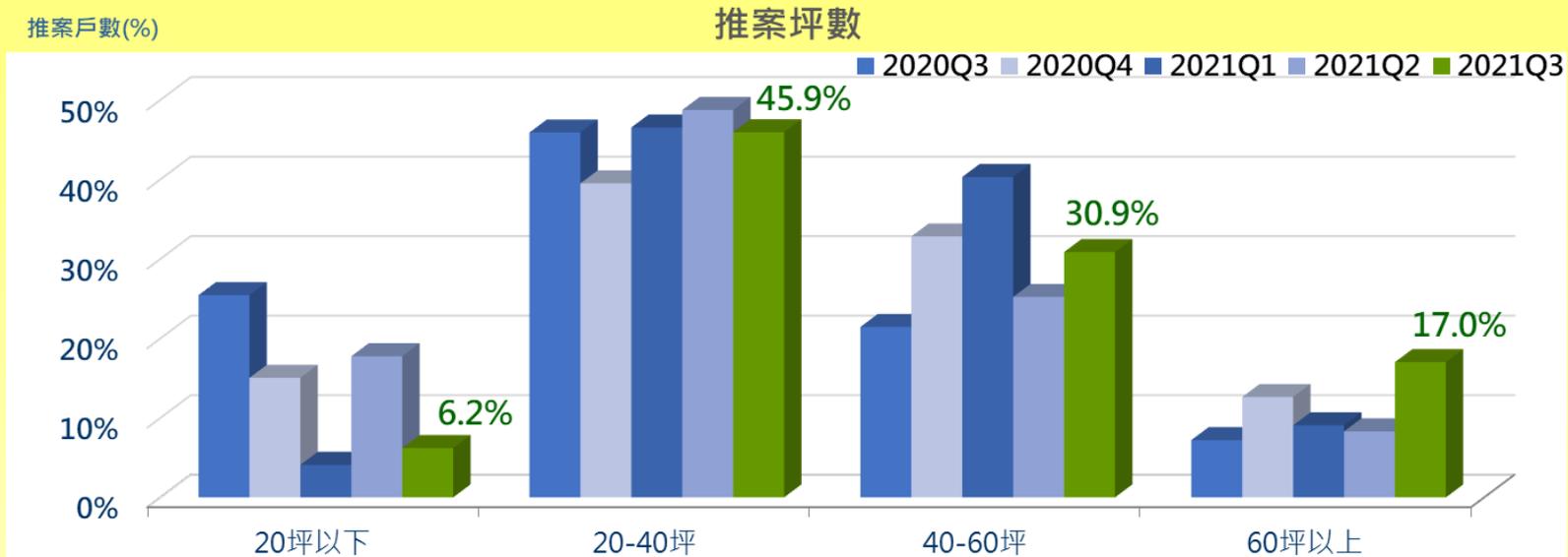


推案戶數(%)

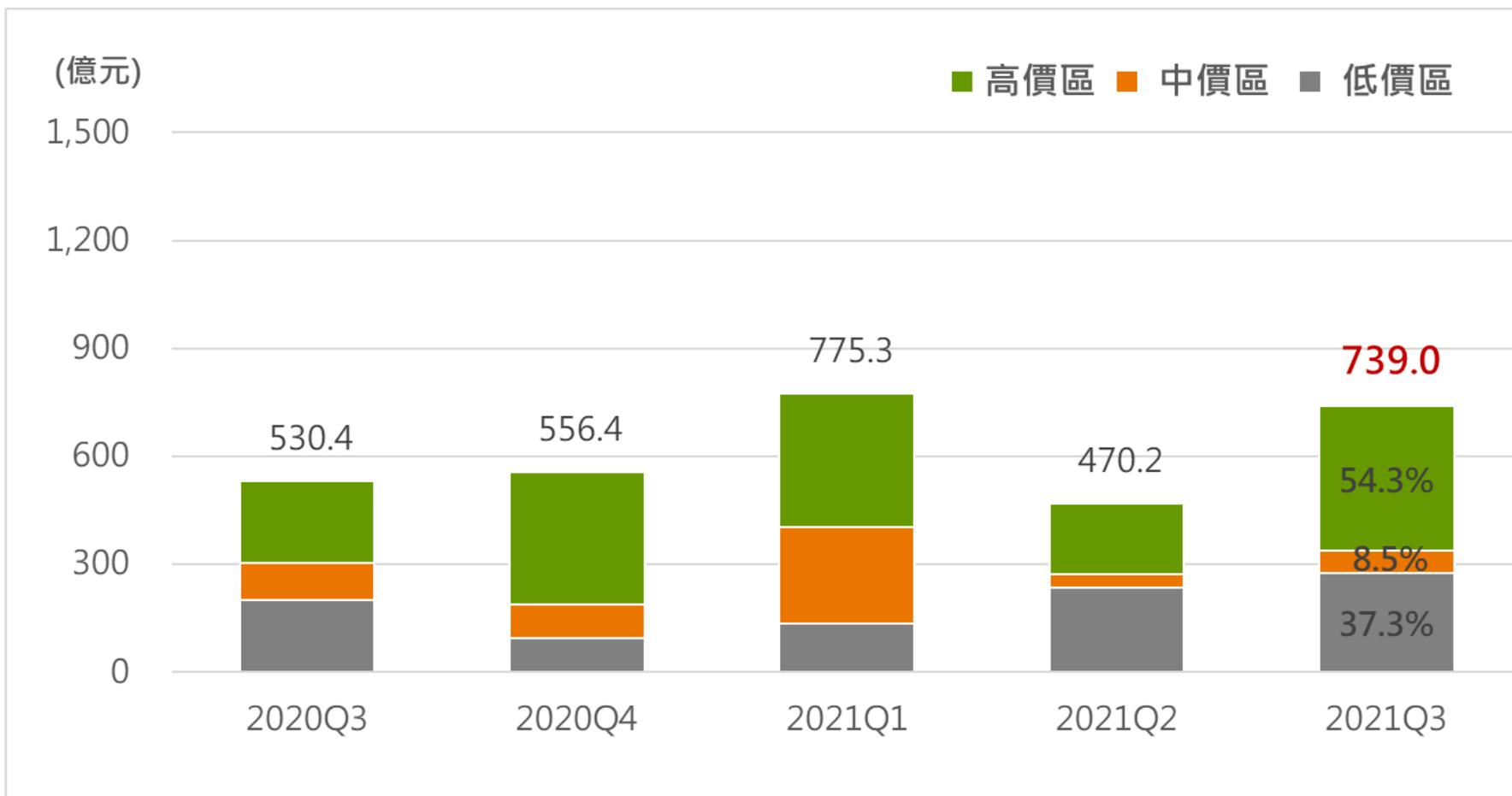
推案總價與銷售率



台北市推案坪數與銷售率

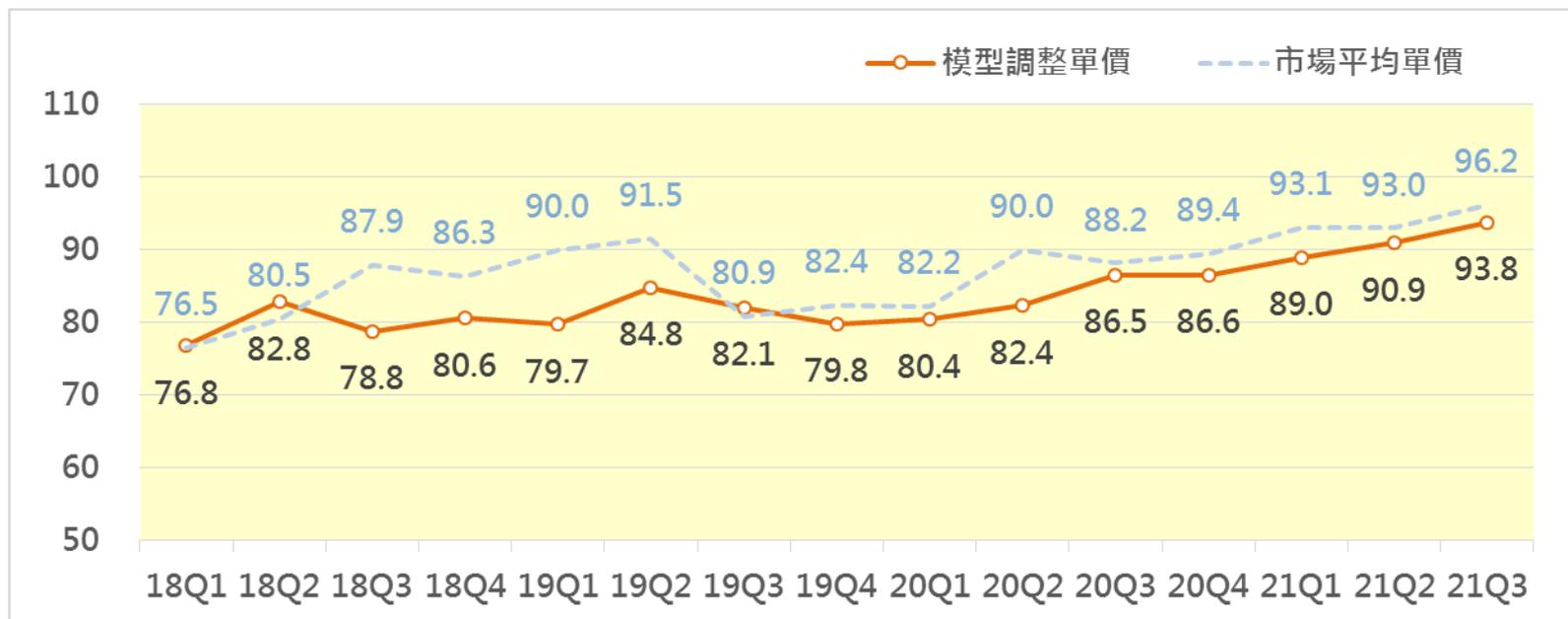


台北市推案分布 2021年第3季



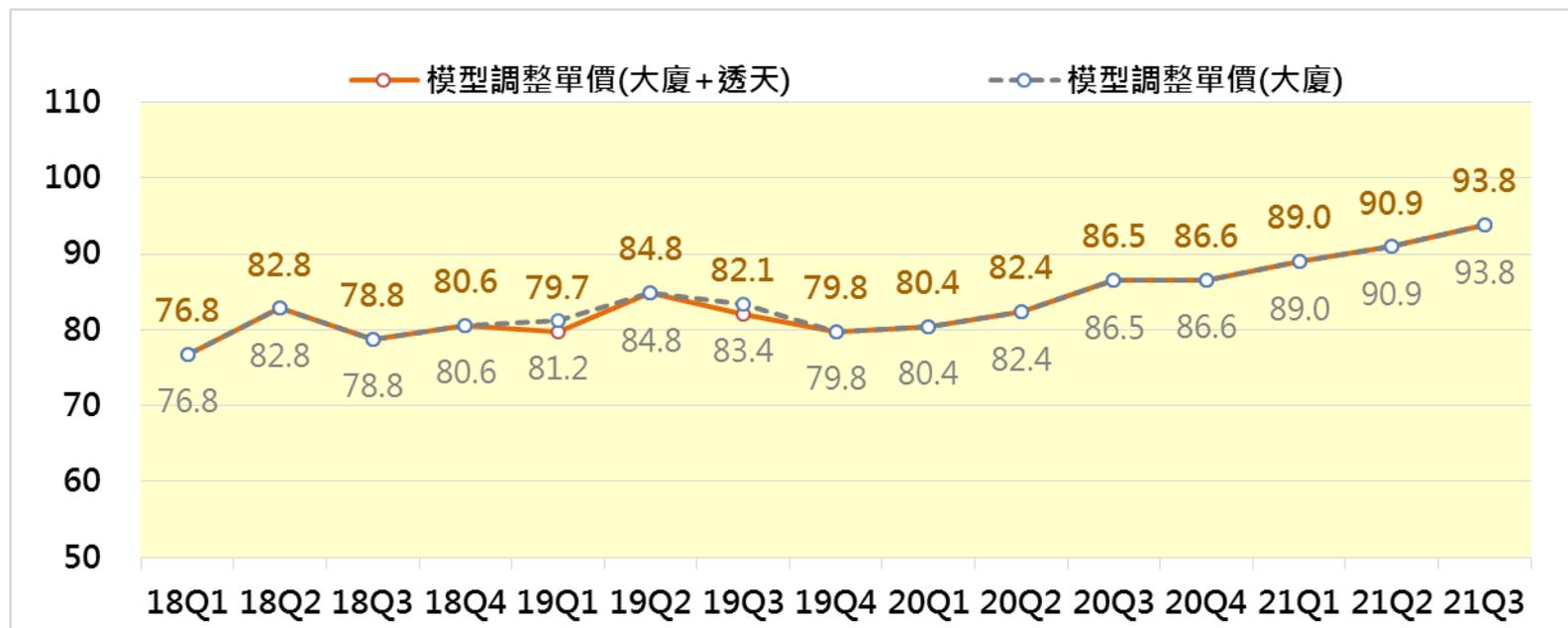
*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

台北市模型單價與市場單價



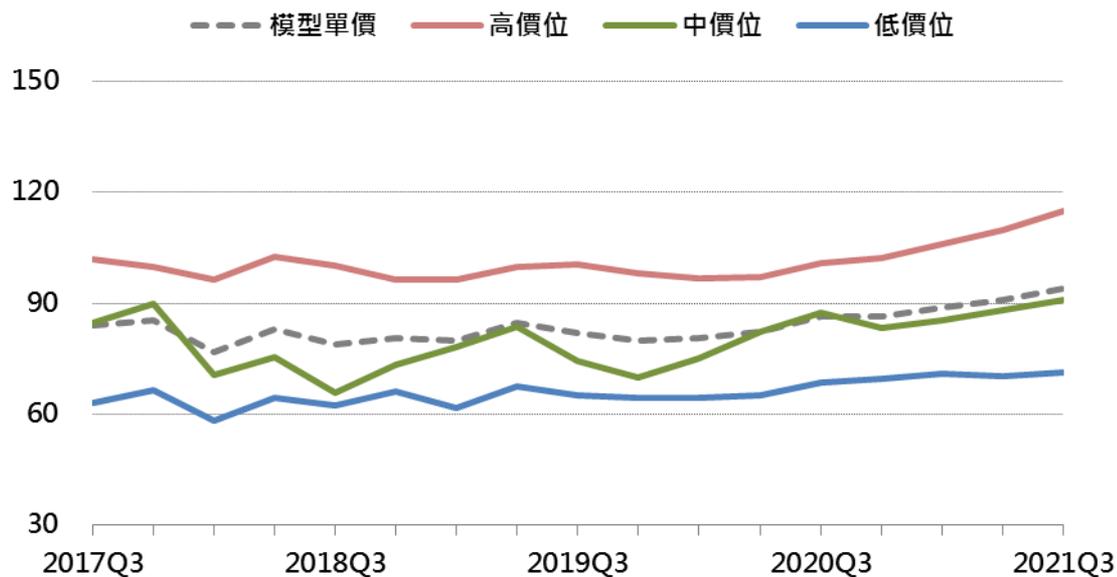
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價	93.8 萬元/坪	3.16%	8.41%
市場平均單價	96.2 萬元/坪	3.46%	9.11%

台北市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價(大廈+透天)	93.8 萬元/坪	3.16%	8.41%
模型調整單價(大廈)	93.8 萬元/坪	3.16%	8.41%

台北市區位價格



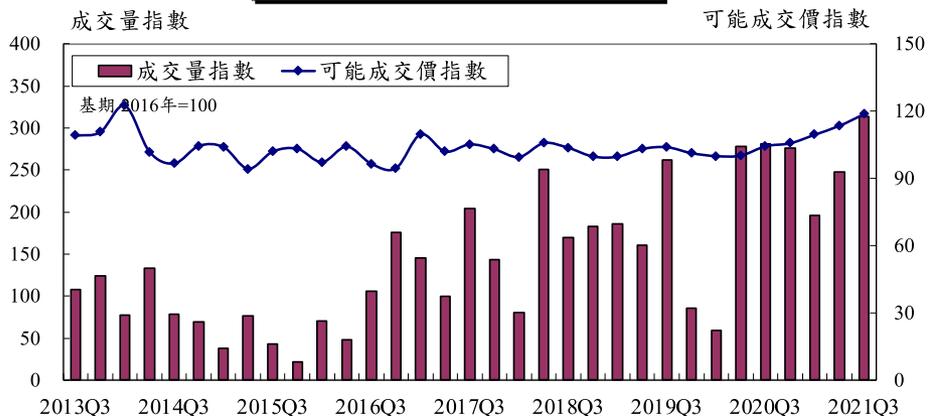
高價區	中正、中山、松山、 大安、信義
中價區	士林、內湖、南港
低價區	大同、萬華、北投 文山

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

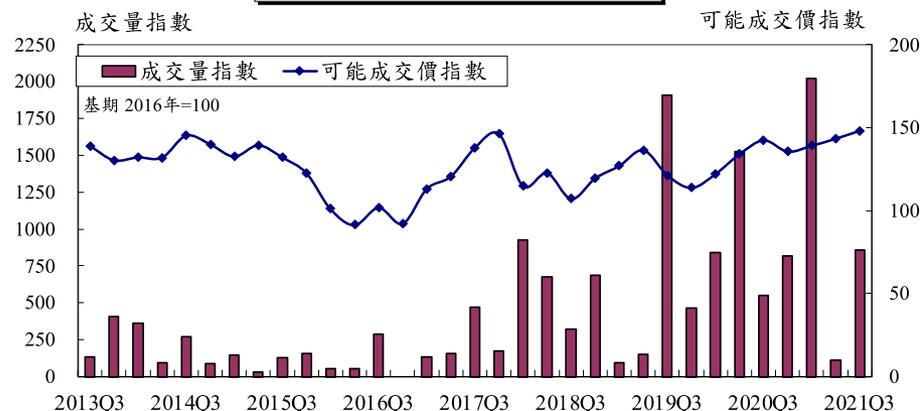
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	114.97 萬元/坪	4.63%	13.82%
中價區	91.00 萬元/坪	3.29%	4.04%
低價區	71.14 萬元/坪	1.19%	3.82%

台北市區位成交量(戶數)

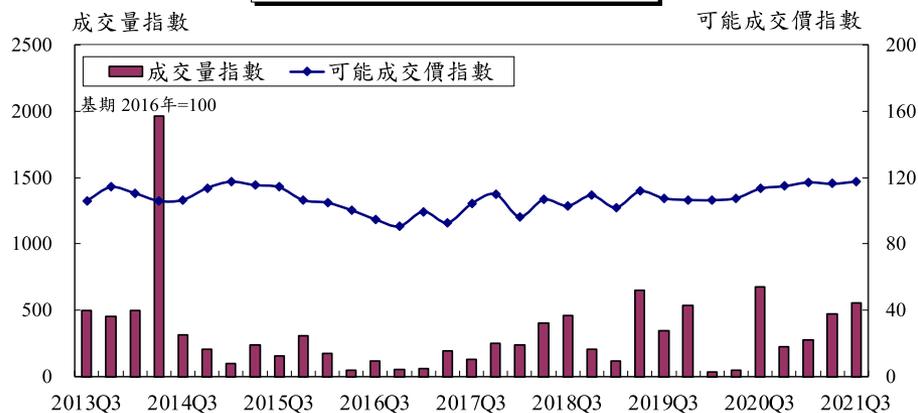
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)

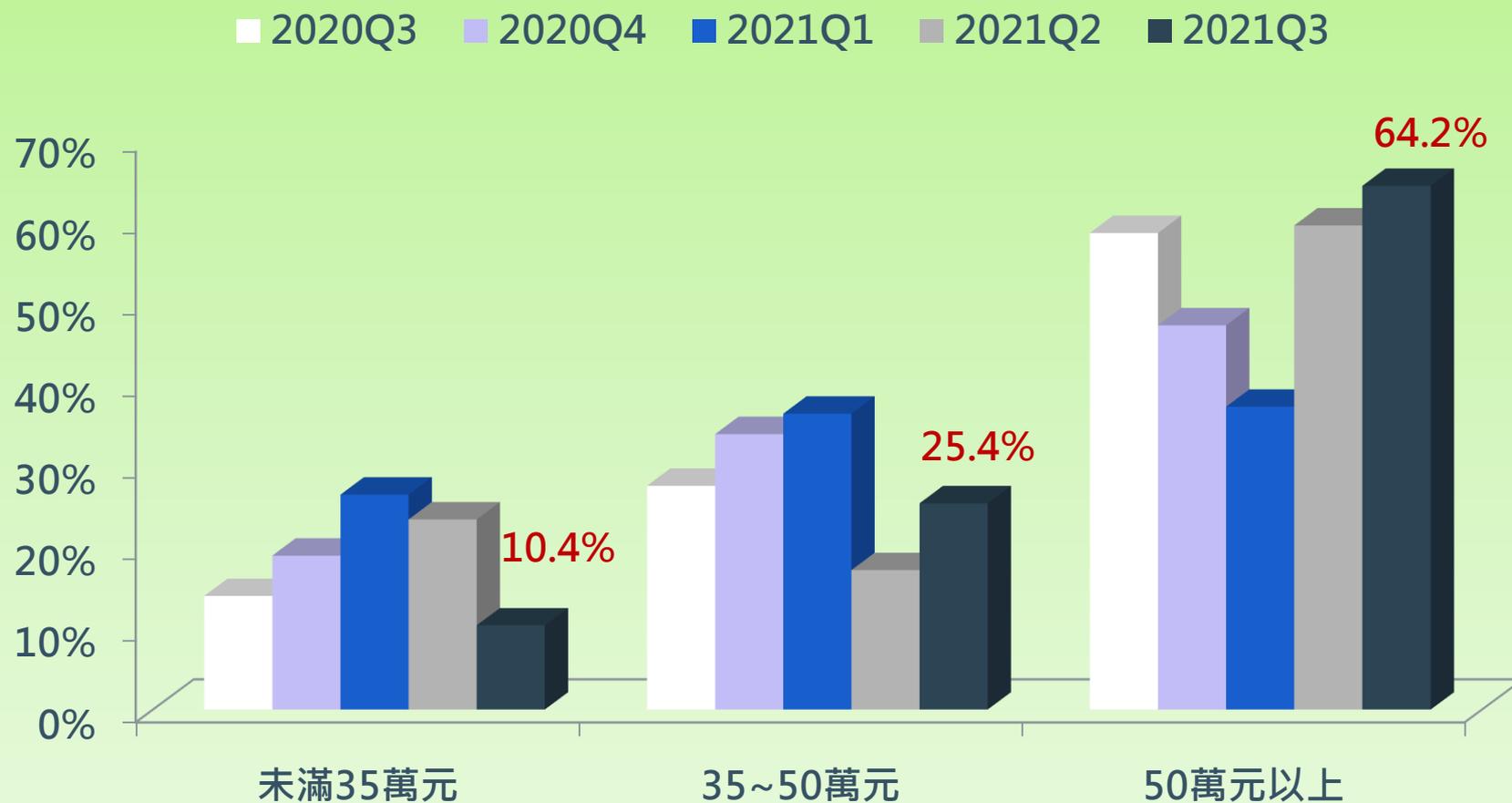


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



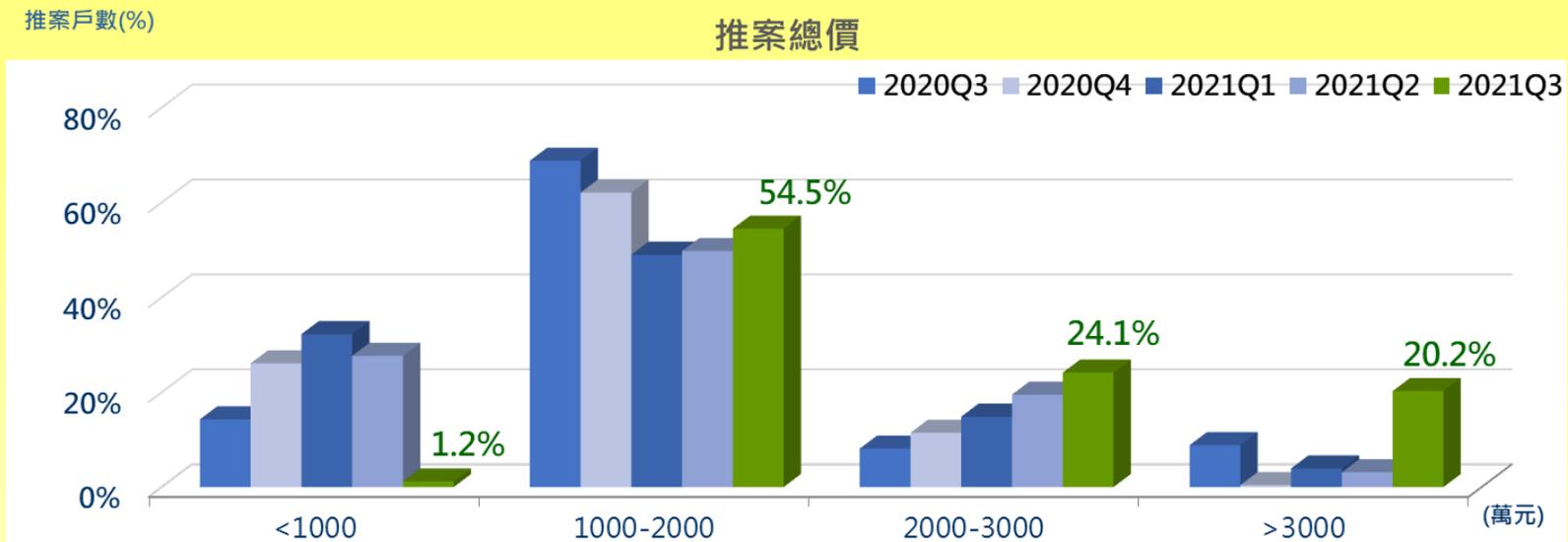
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	313.48	26.75%	11.59%
中價區	858.59	674.35%	55.24%
低價區	554.12	16.44%	-18.09%

新北市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

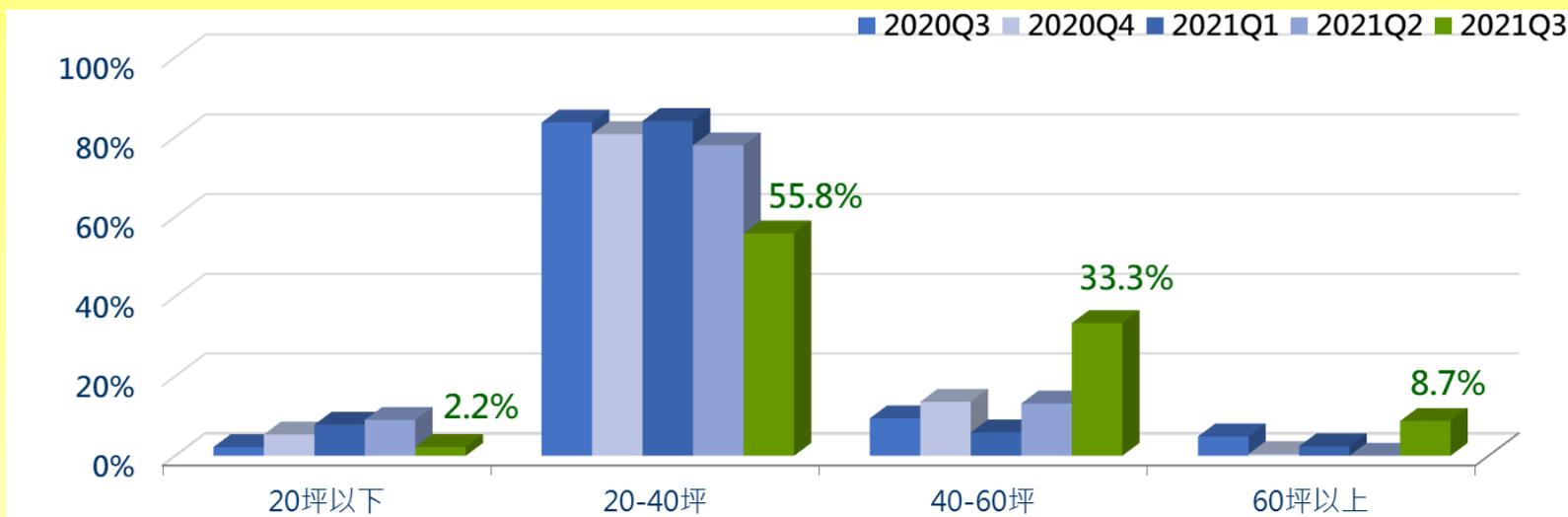
新北市推案總價與銷售率



新北市推案坪數與銷售率

推案戶數(%)

推案坪數

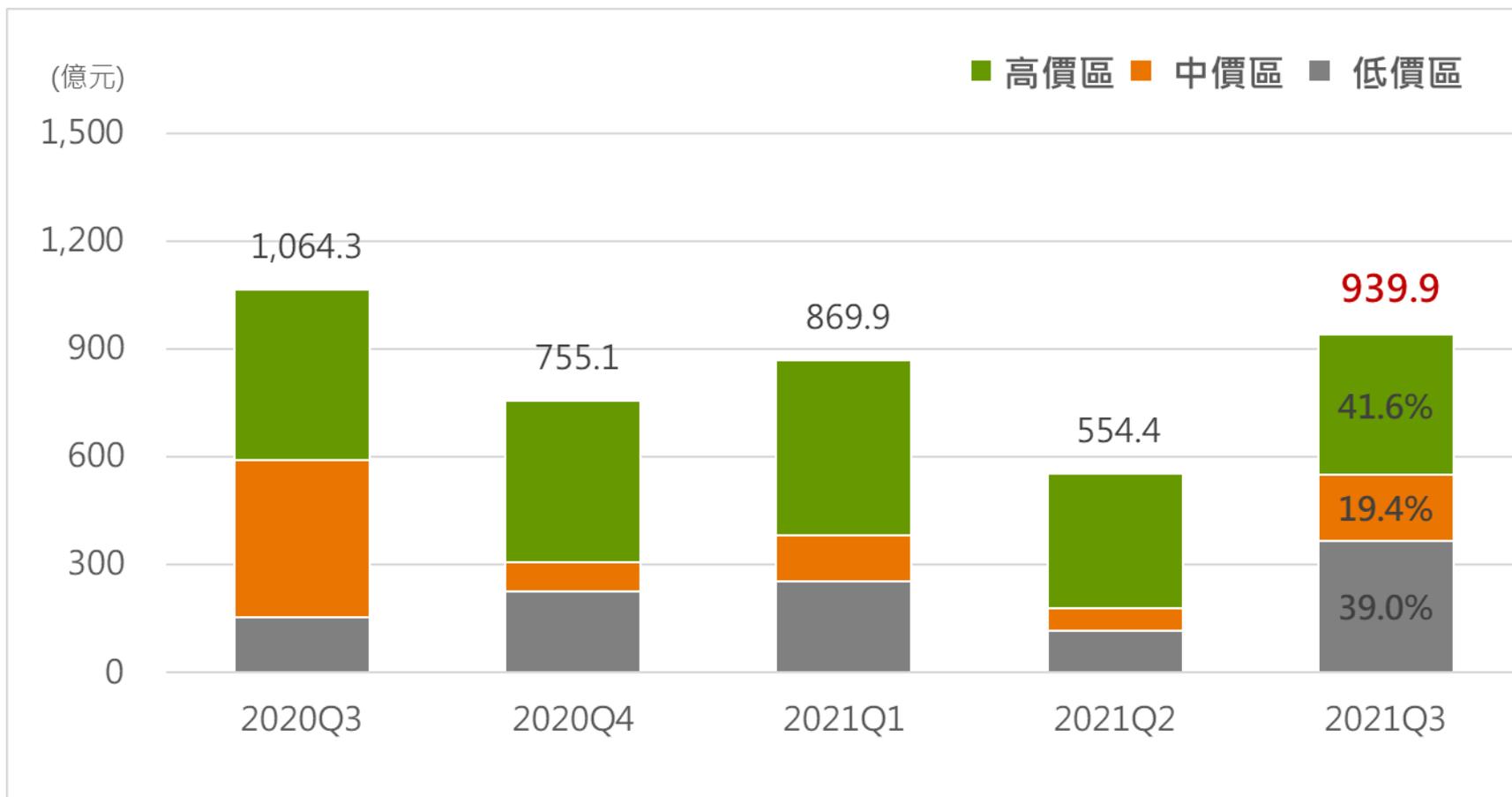


推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

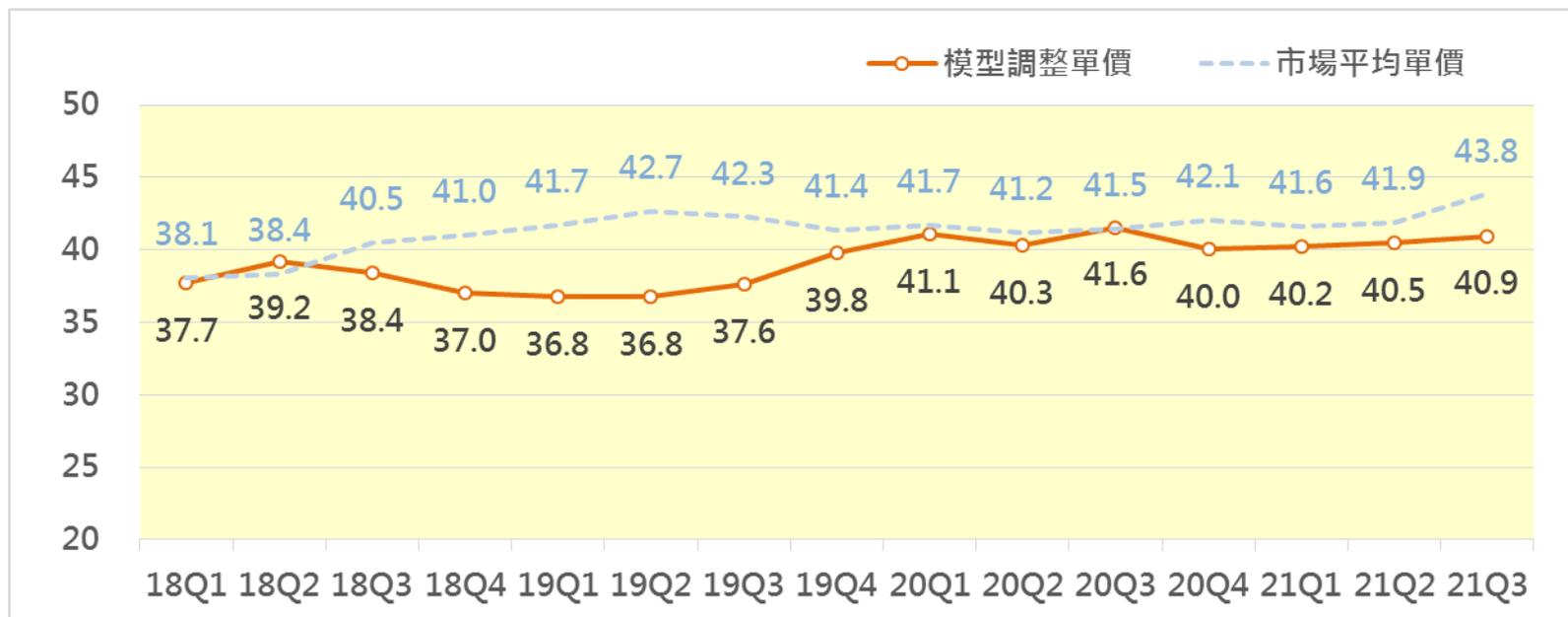


新北市推案分布 2021年第3季



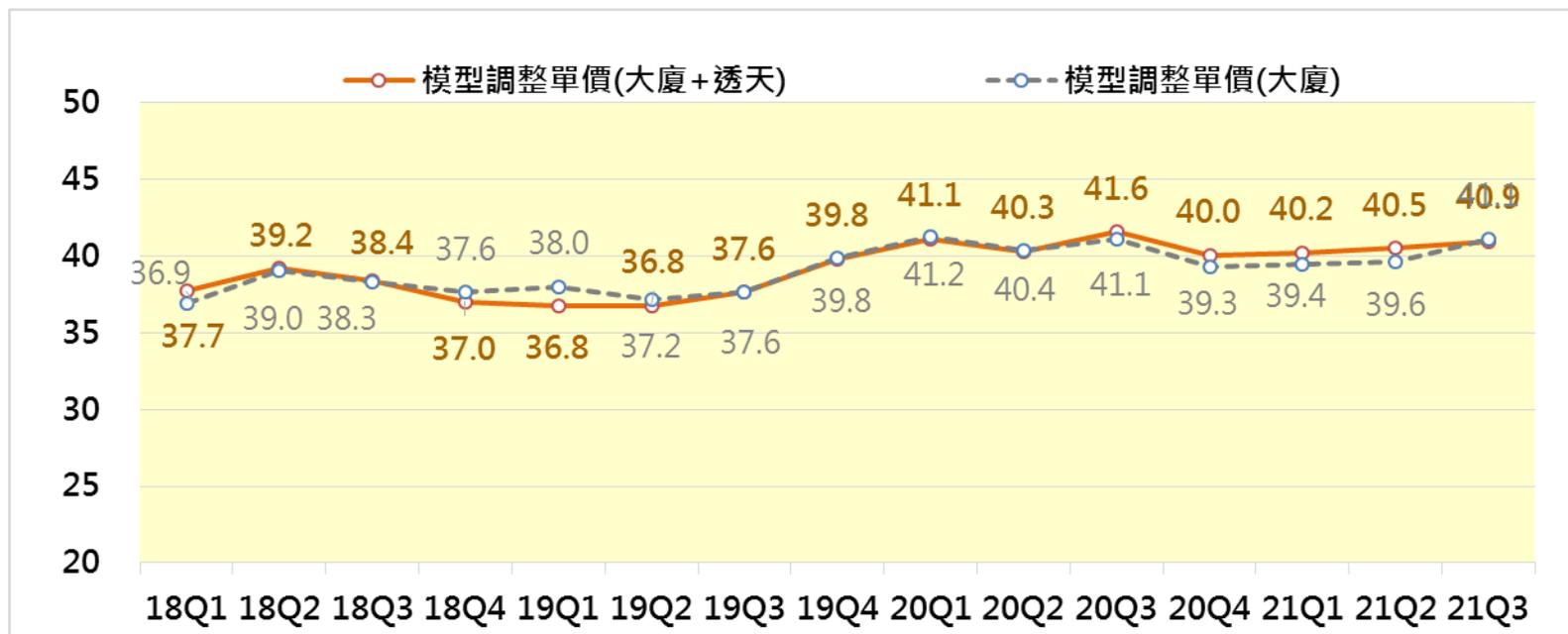
*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

新北市模型單價與市場單價



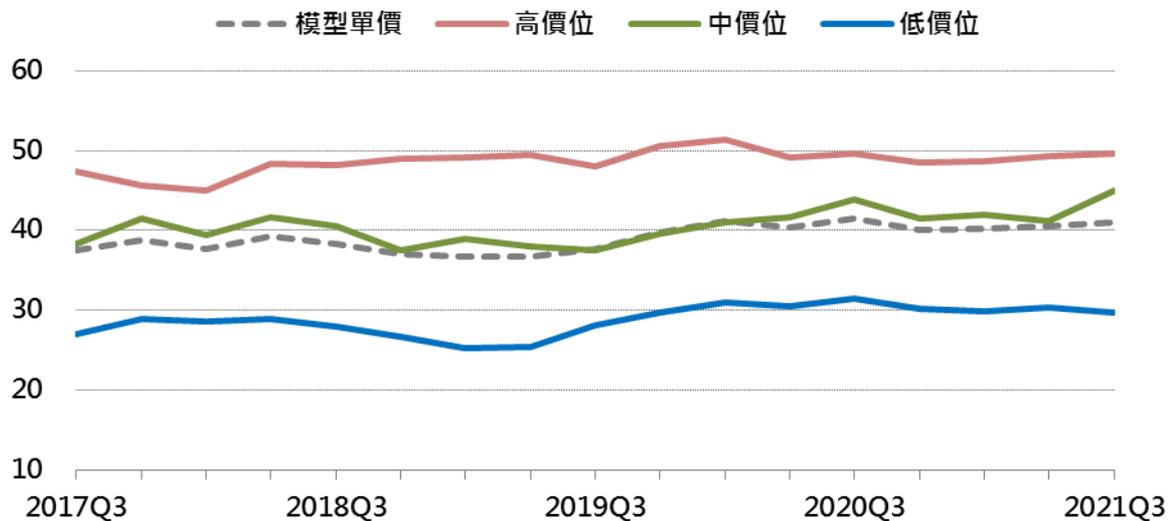
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價	40.9 萬元/坪	1.10%	-1.48%
市場平均單價	43.8 萬元/坪	4.66%	5.74%

新北市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價(大廈+透天)	40.9 萬元/坪	1.10%	-1.48%
模型調整單價(大廈)	41.1 萬元/坪	3.81%	0.00%

新北市區位價格



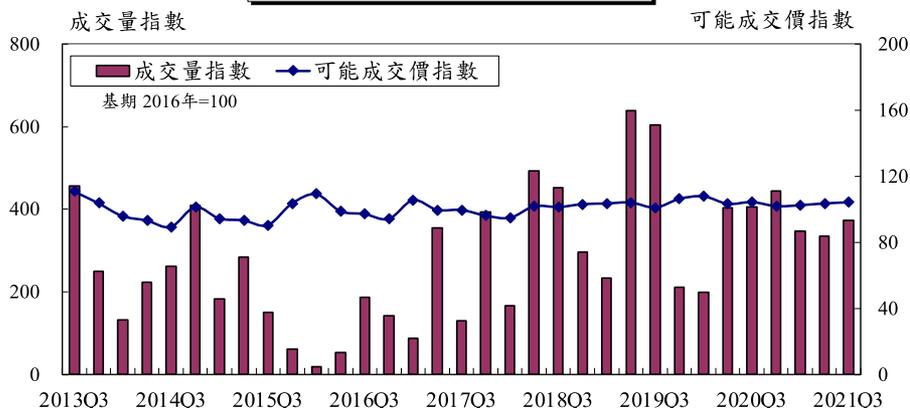
高價區	板橋、新店、永和 中和、三重
中價區	汐止、土城、新莊 蘆洲
低價區	萬里、深坑、三峽 樹林、鶯歌、泰山 林口、五股、八里 淡水

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

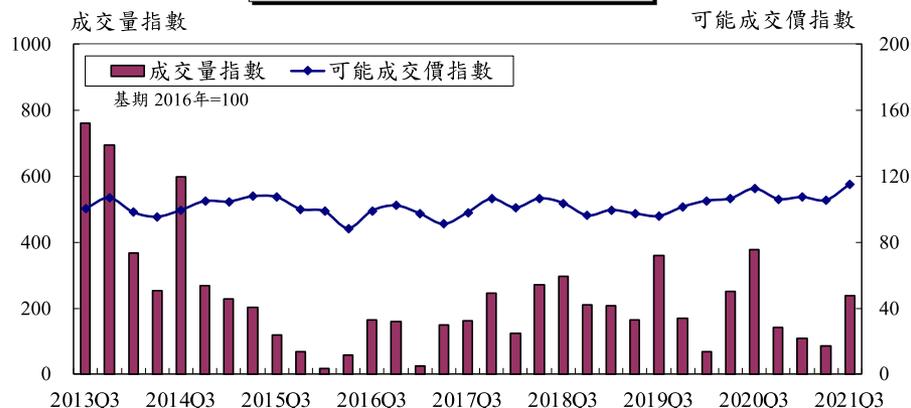
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	49.55 萬元/坪	0.68%	-0.11%
中價區	45.04 萬元/坪	9.25%	2.47%
低價區	29.64 萬元/坪	-2.32%	-5.70%

新北市區位成交量(戶數)

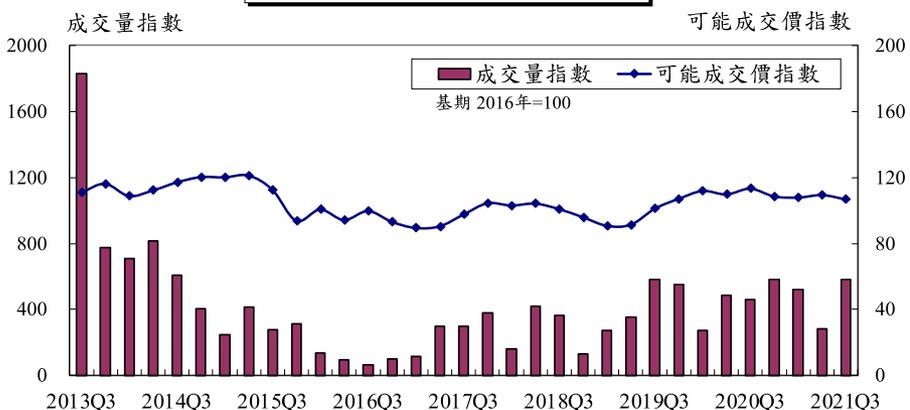
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

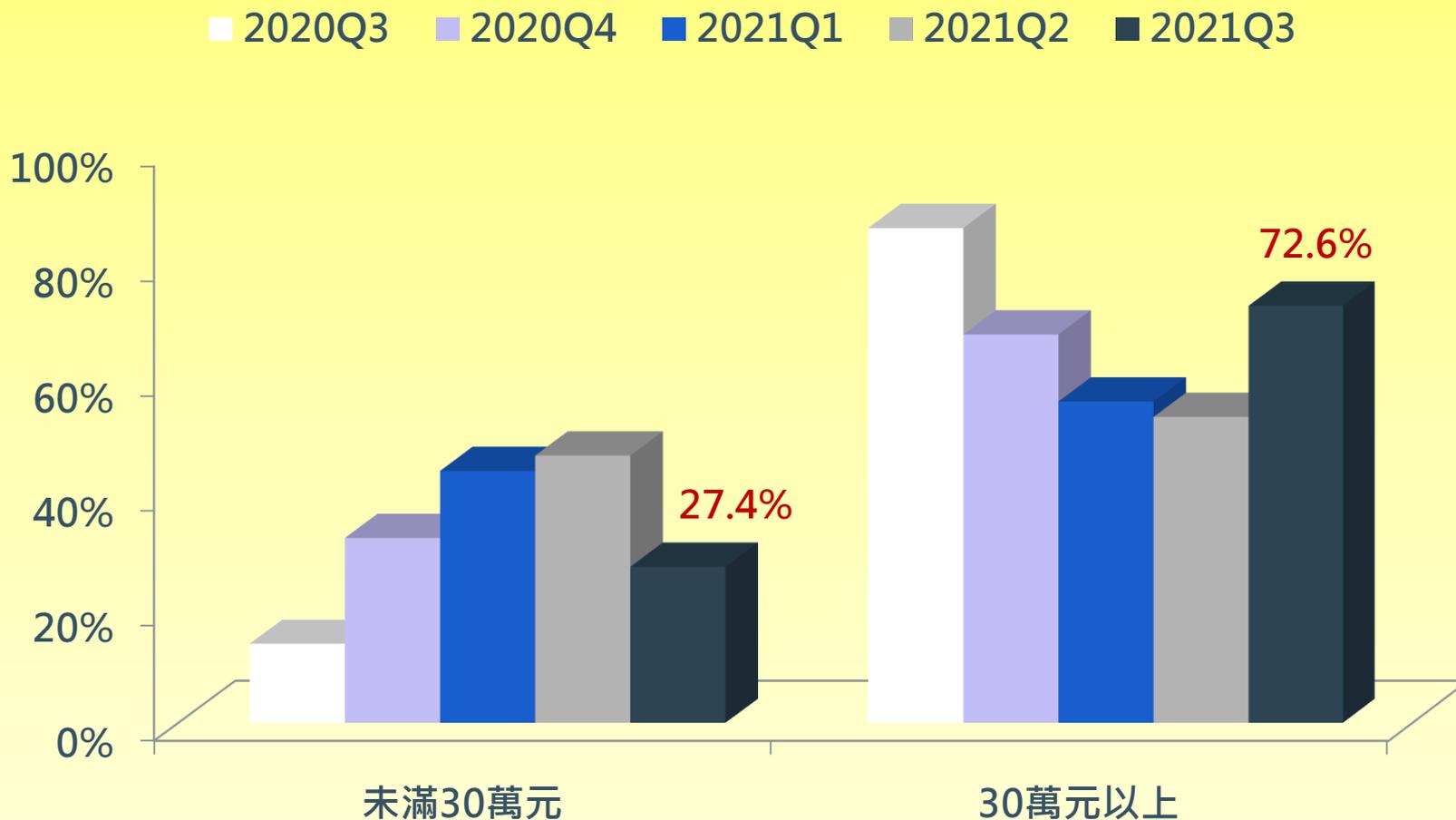


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	373.21	11.44%	-7.86%
中價區	239.34	179.68%	-36.46%
低價區	580.71	103.89%	26.54%

桃園市推案價格與戶數比例

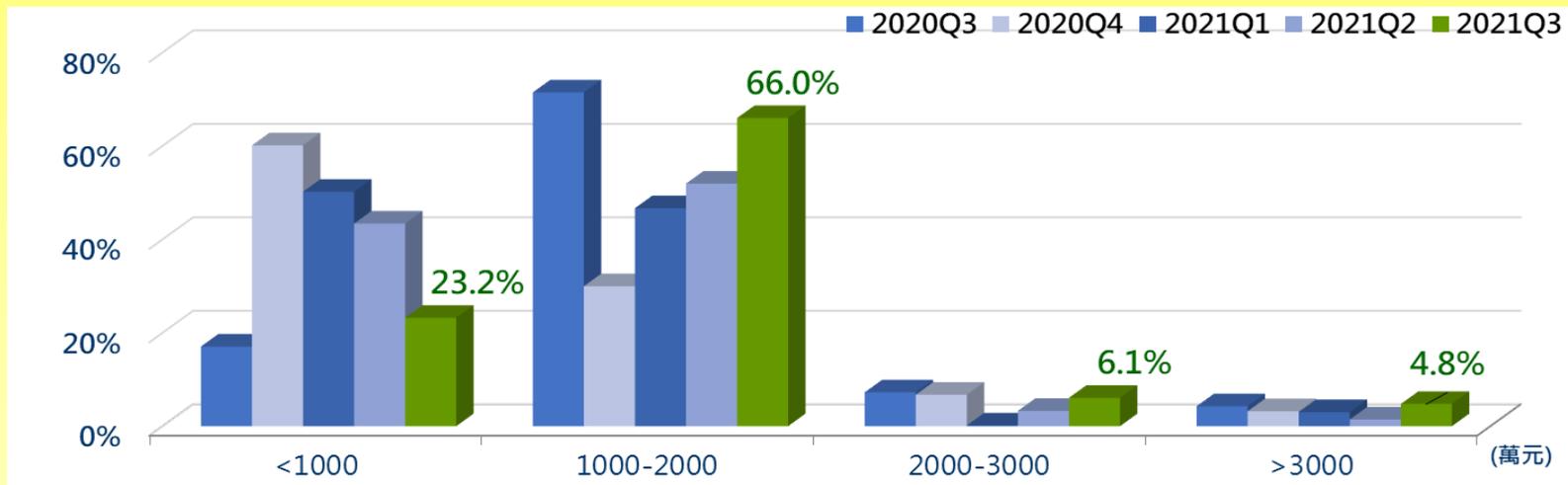


*此處之推案價格為開價。

桃園市推案總價與銷售率

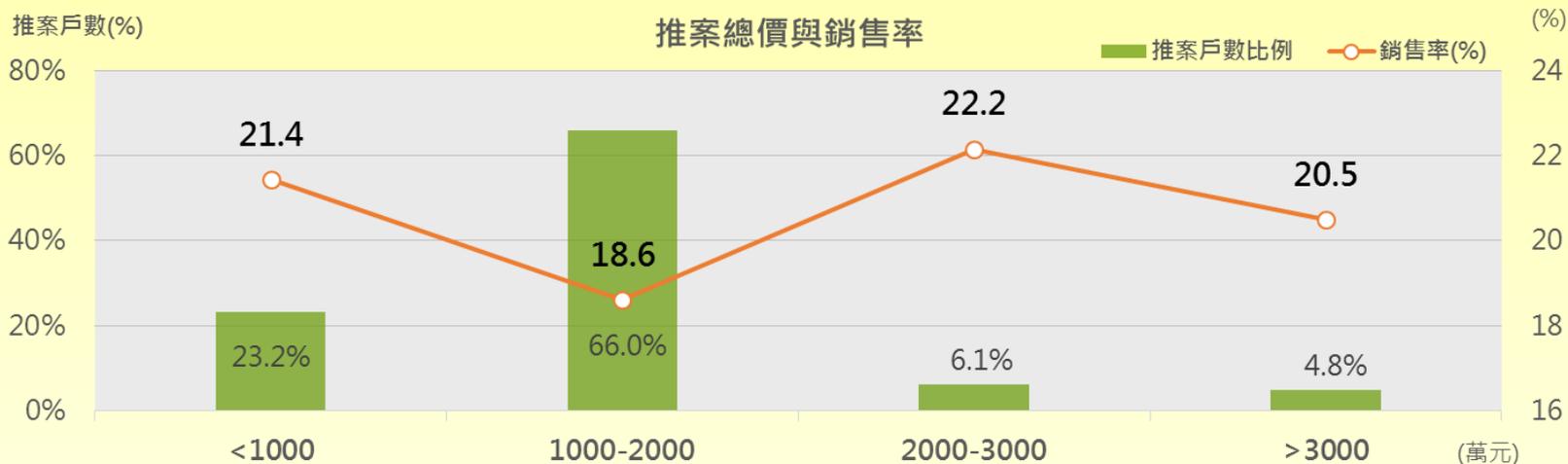
推案戶數(%)

推案總價



推案戶數(%)

推案總價與銷售率

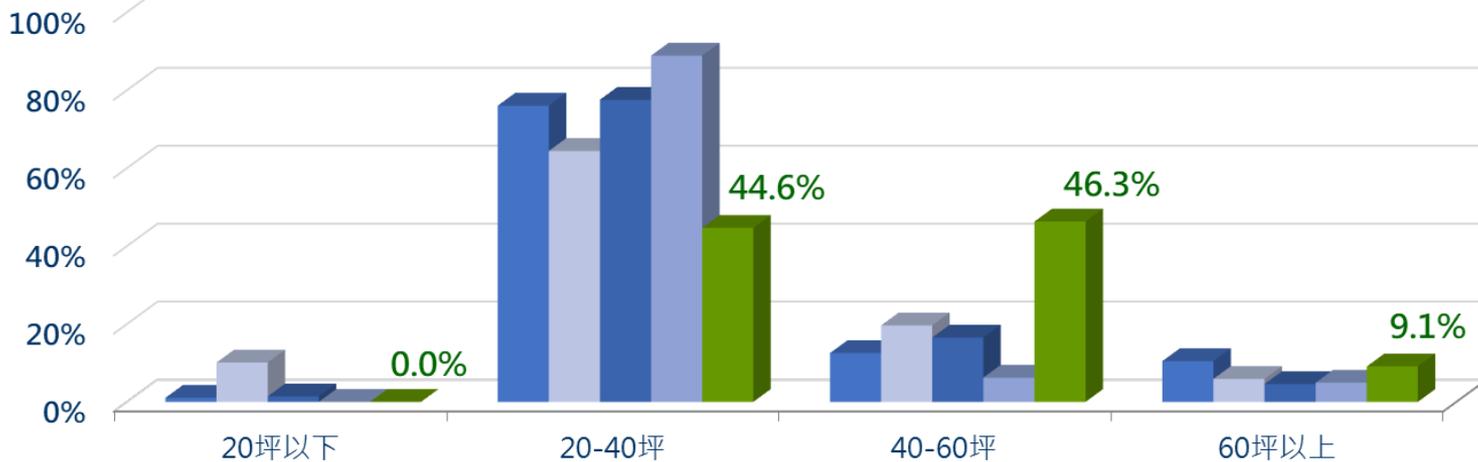


桃園市推案坪數與銷售率

推案戶數(%)

推案坪數

■ 2020Q3 ■ 2020Q4 ■ 2021Q1 ■ 2021Q2 ■ 2021Q3



推案戶數(%)

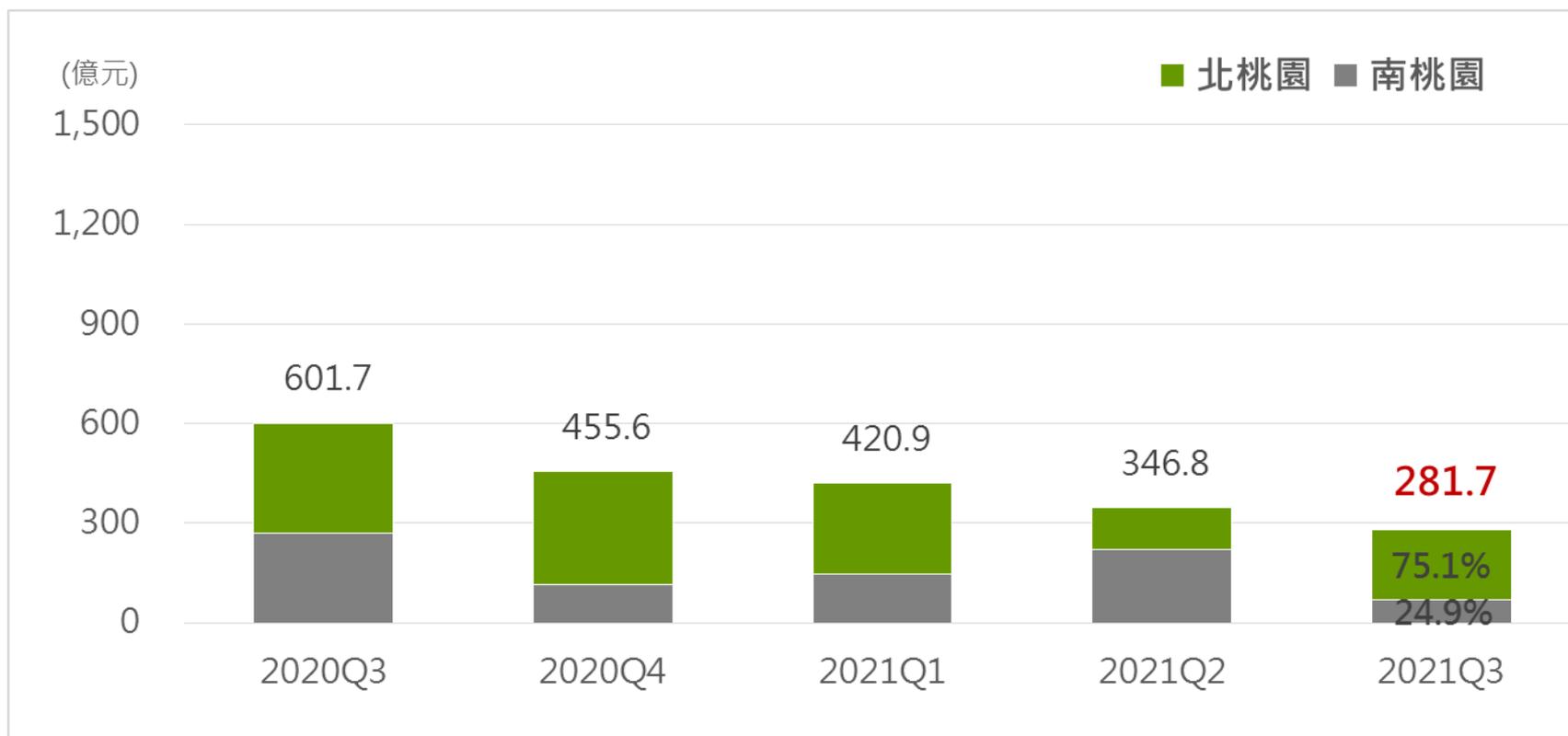
推案坪數與銷售率

■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)

(%)

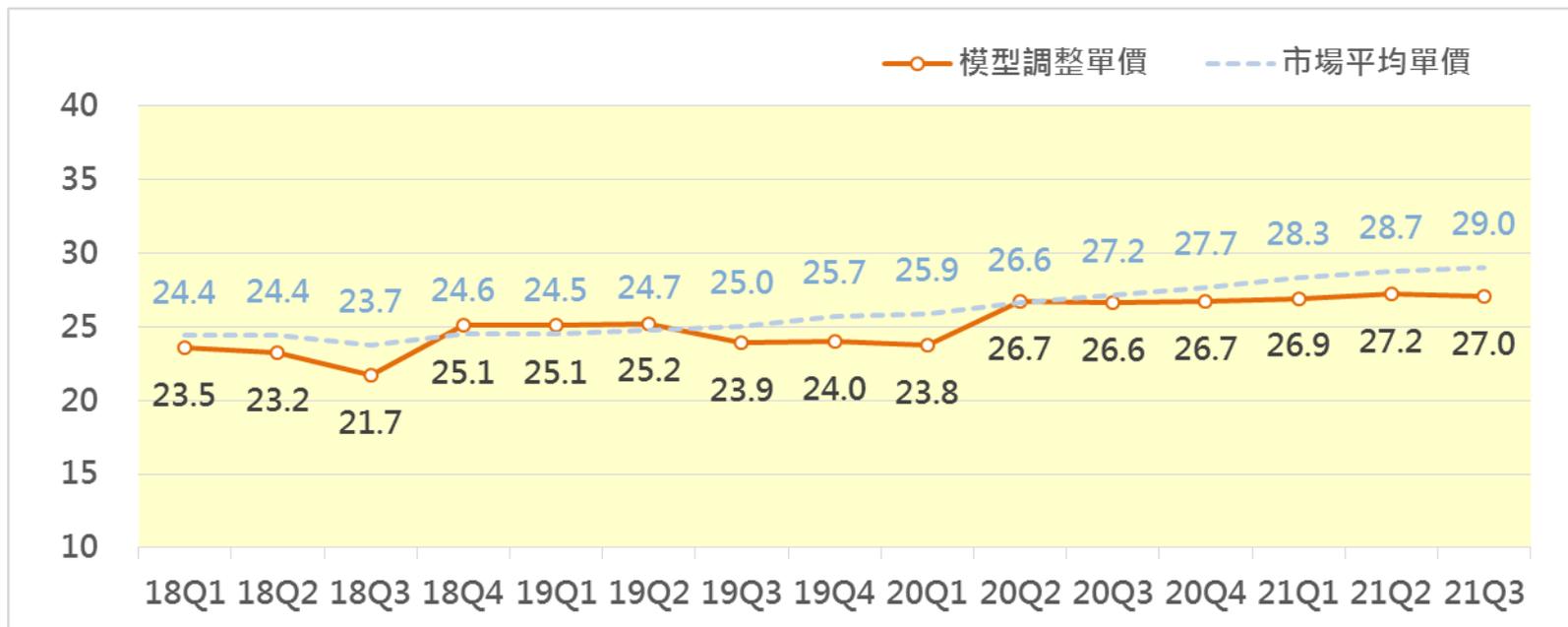


桃園市推案分布 2021年第3季



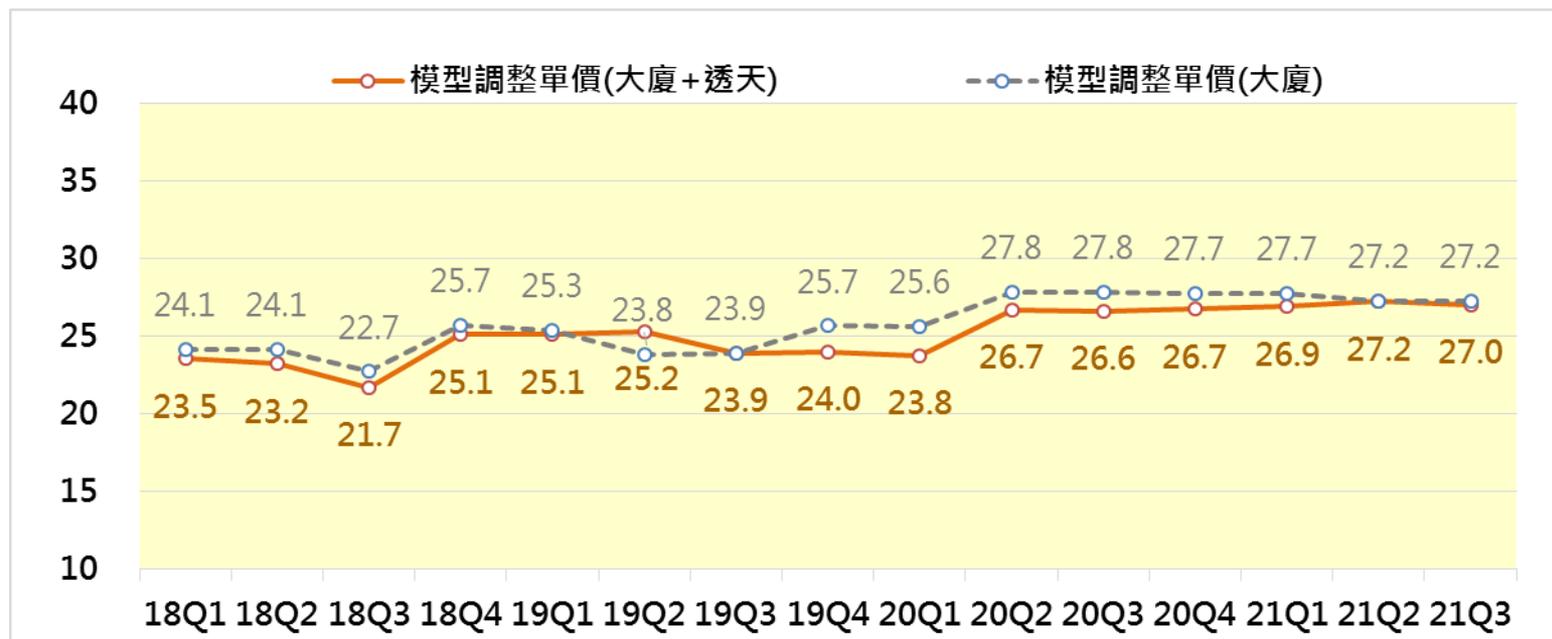
*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

桃園市模型單價與市場單價



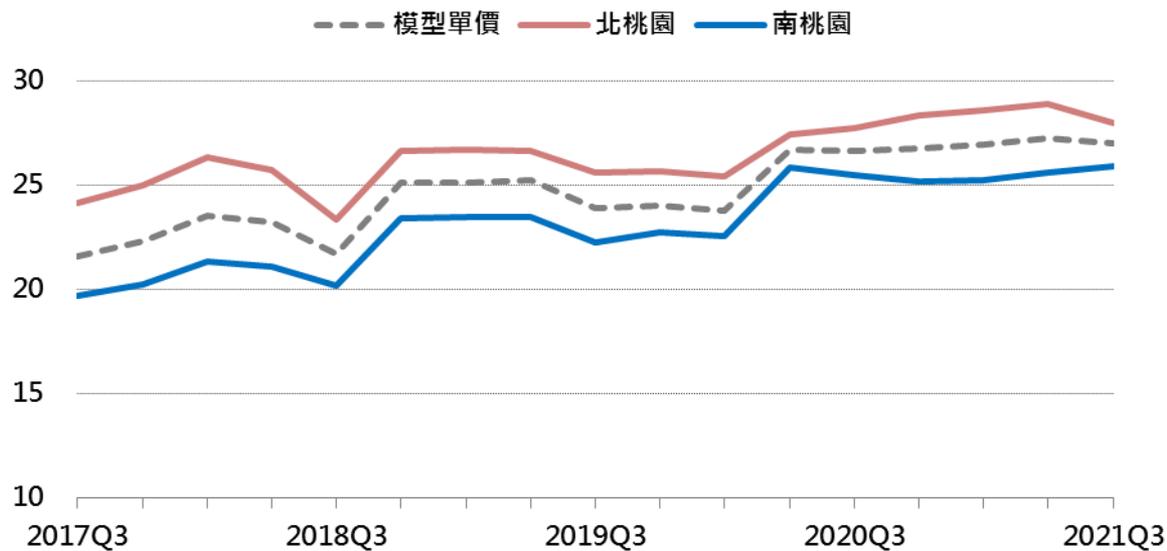
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價	27.0 萬元/坪	-0.72%	1.57%
市場平均單價	29.0 萬元/坪	0.94%	6.77%

桃園市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價(大廈+透天)	27.0 萬元/坪	-0.72%	1.57%
模型調整單價(大廈)	27.2 萬元/坪	0.03%	-2.14%

桃園市區位價格



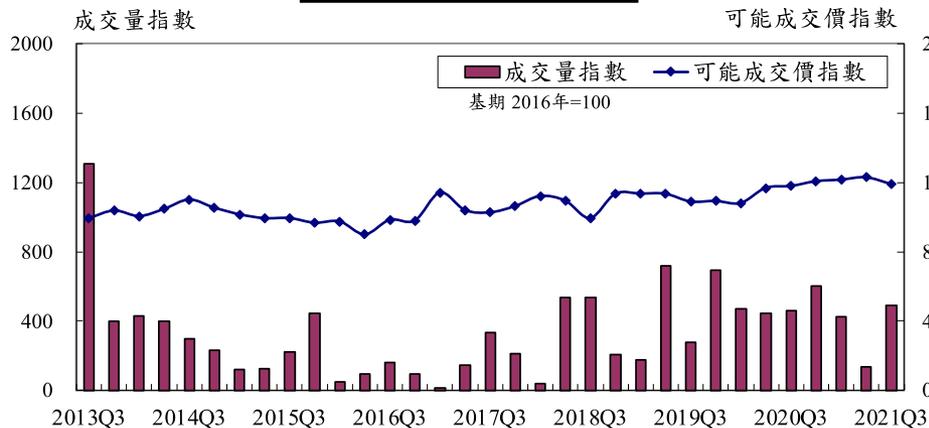
北桃園 (高價區)	桃園、龜山、八德 蘆竹
南桃園 (低價區)	中壢、大園、平鎮

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

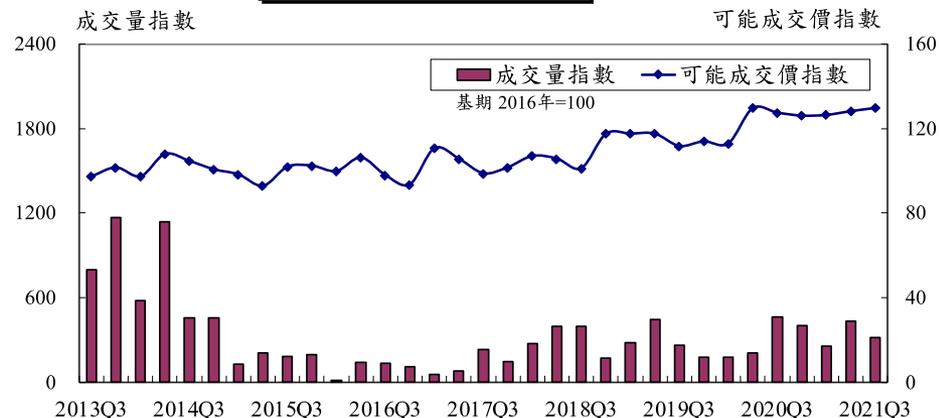
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
北桃園(高價區)	27.97 萬元/坪	-3.14%	1.00%
南桃園(低價區)	25.88 萬元/坪	1.18%	1.72%

桃園市成交量(戶數)

北桃園價量指數趨勢圖(季)

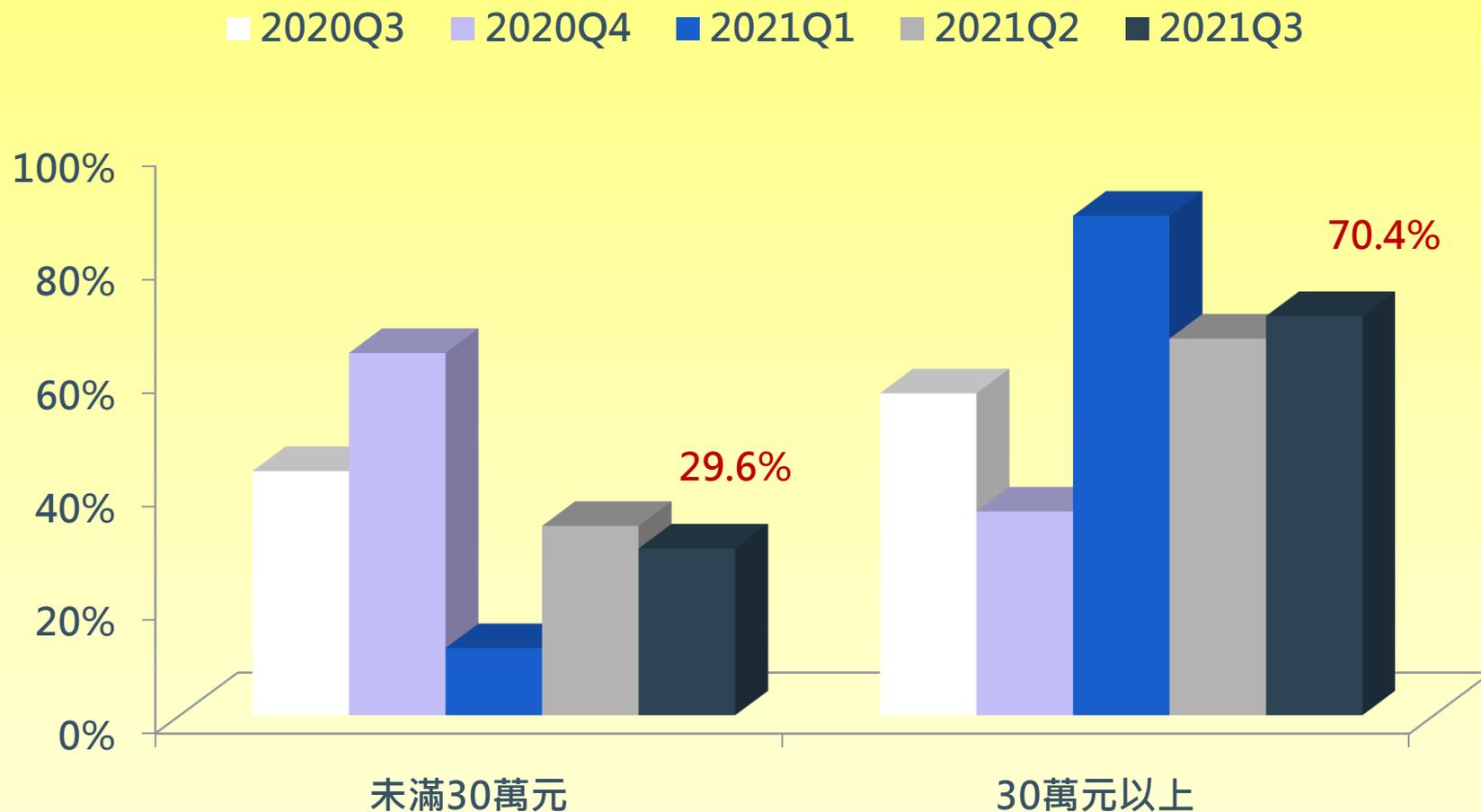


南桃園價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
北桃園(高價區)	492.94	263.48%	6.54%
南桃園(低價區)	316.33	-26.73%	-32.00%

新竹縣市推案價格與戶數比例

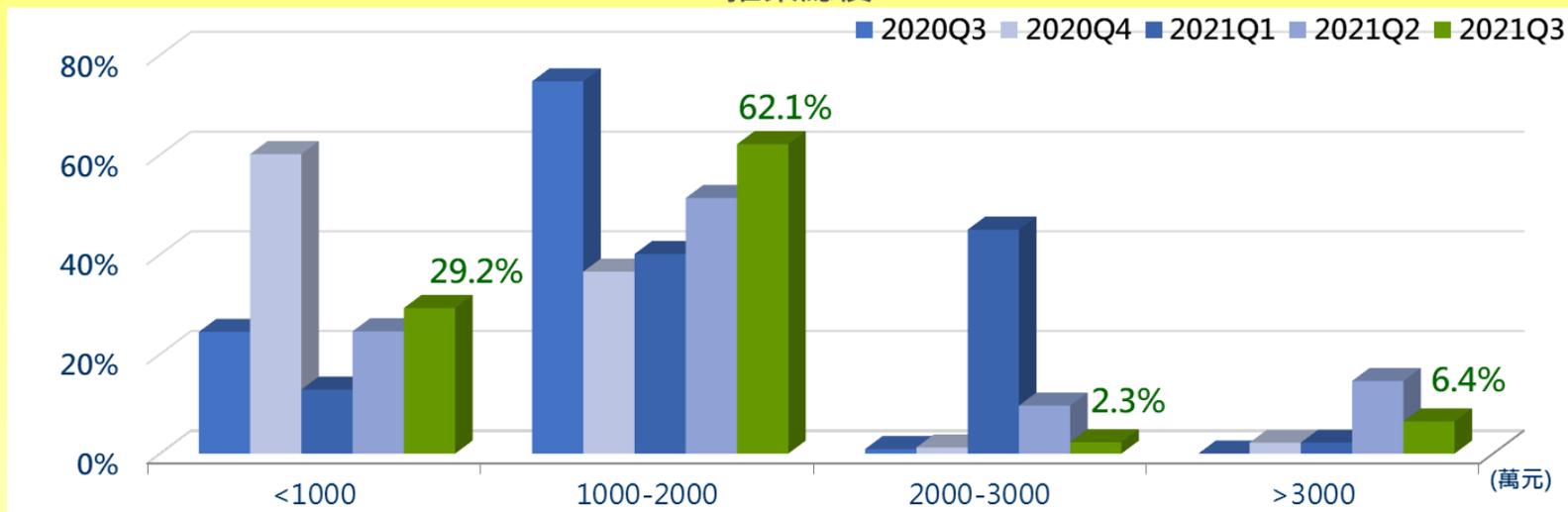


*此處之推案價格為開價。

新竹縣市推案總價與銷售率

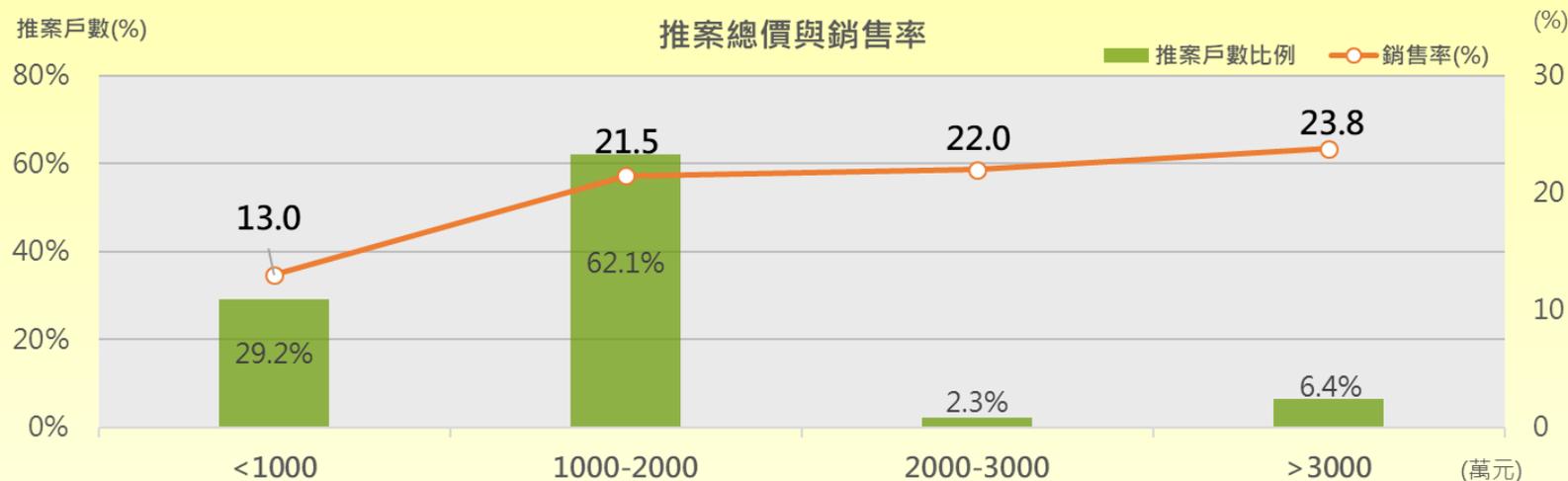
推案戶數(%)

推案總價

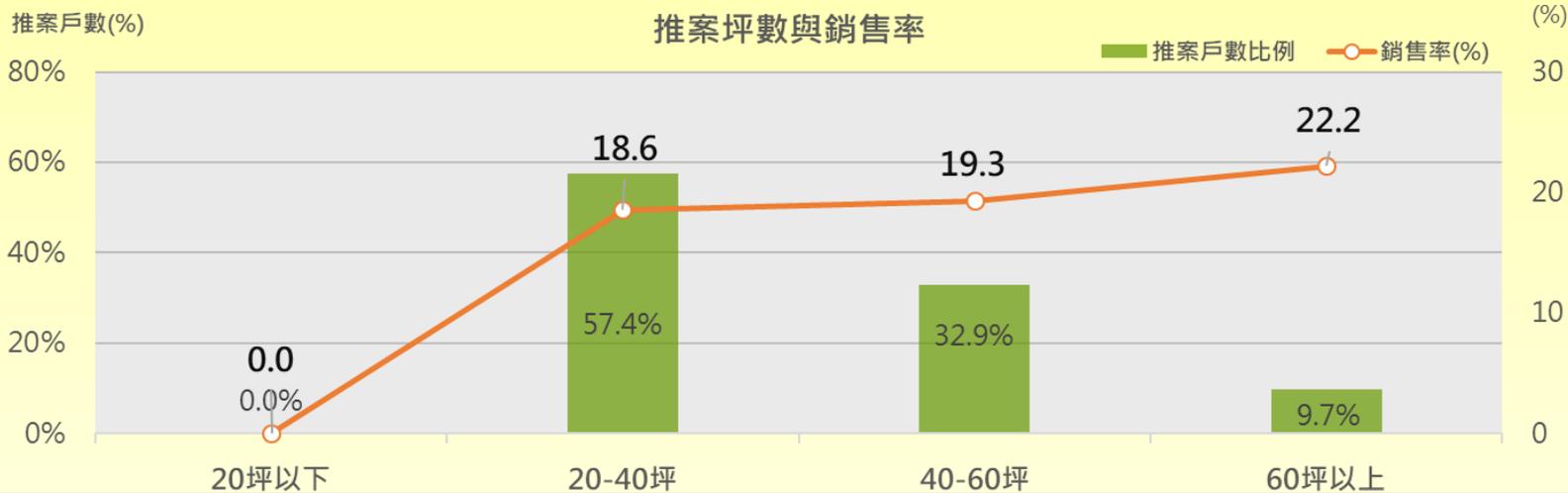
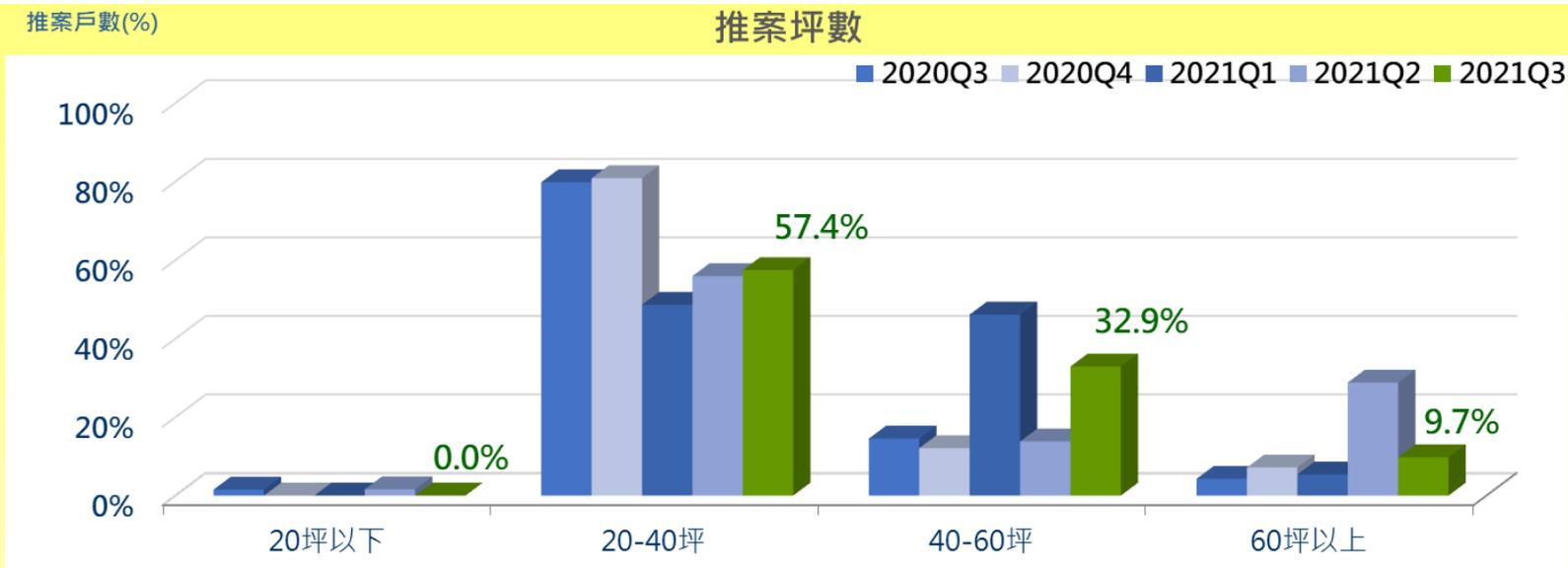


推案戶數(%)

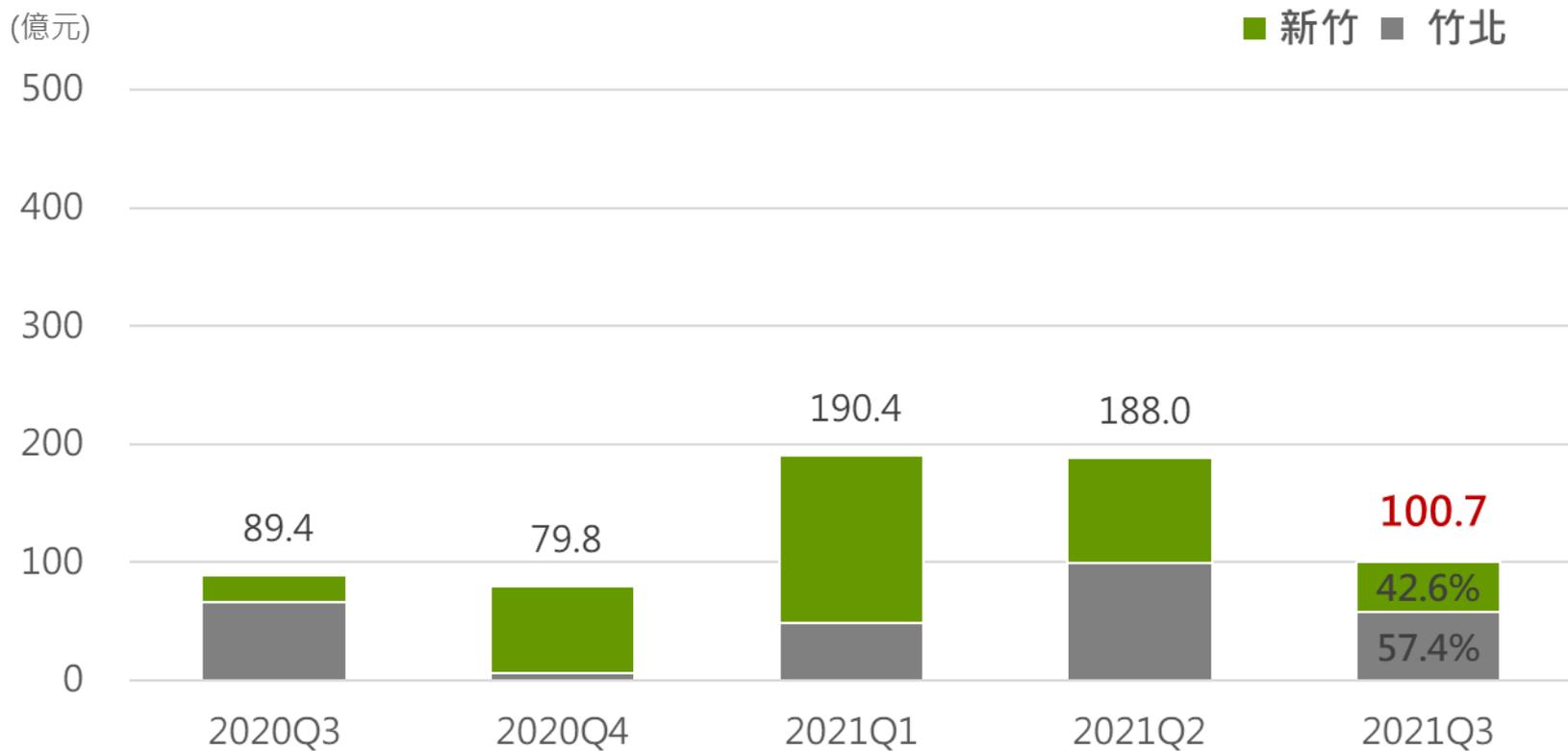
推案總價與銷售率



新竹縣市推案坪數與銷售率

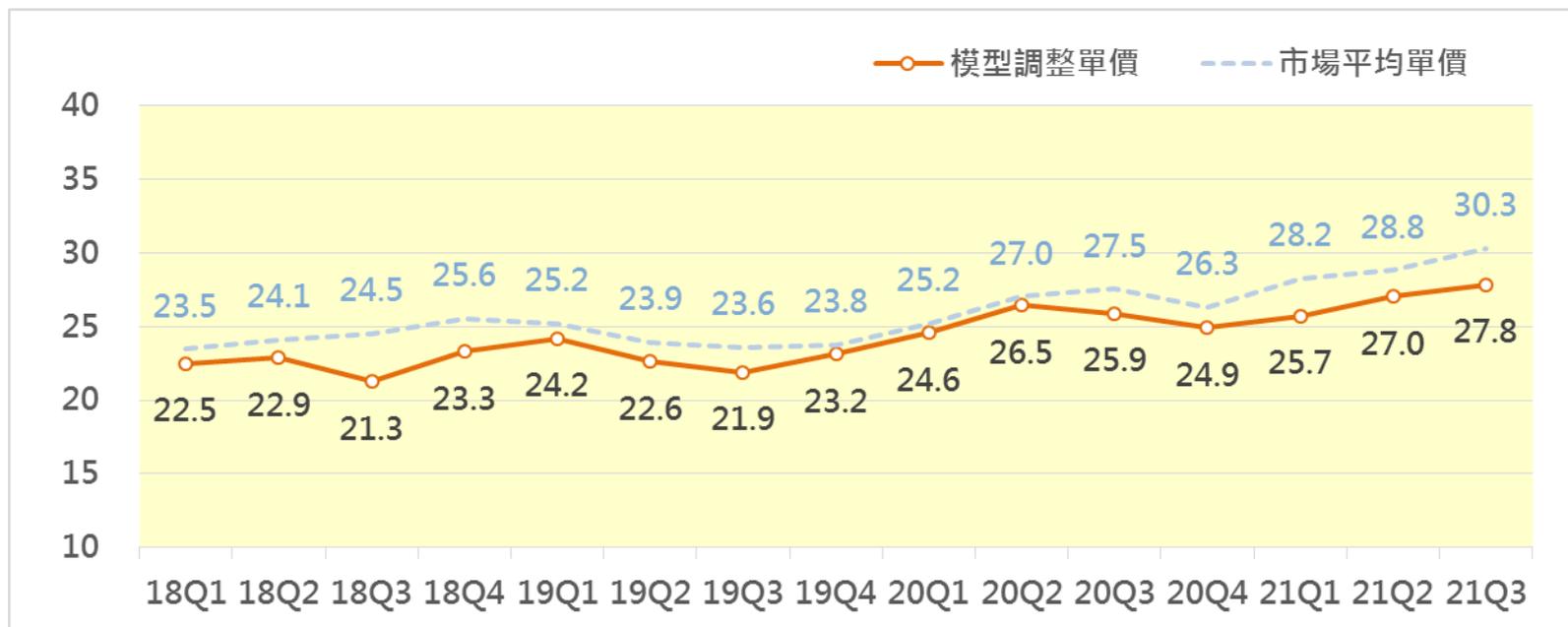


新竹縣市推案分布 2021年第3季



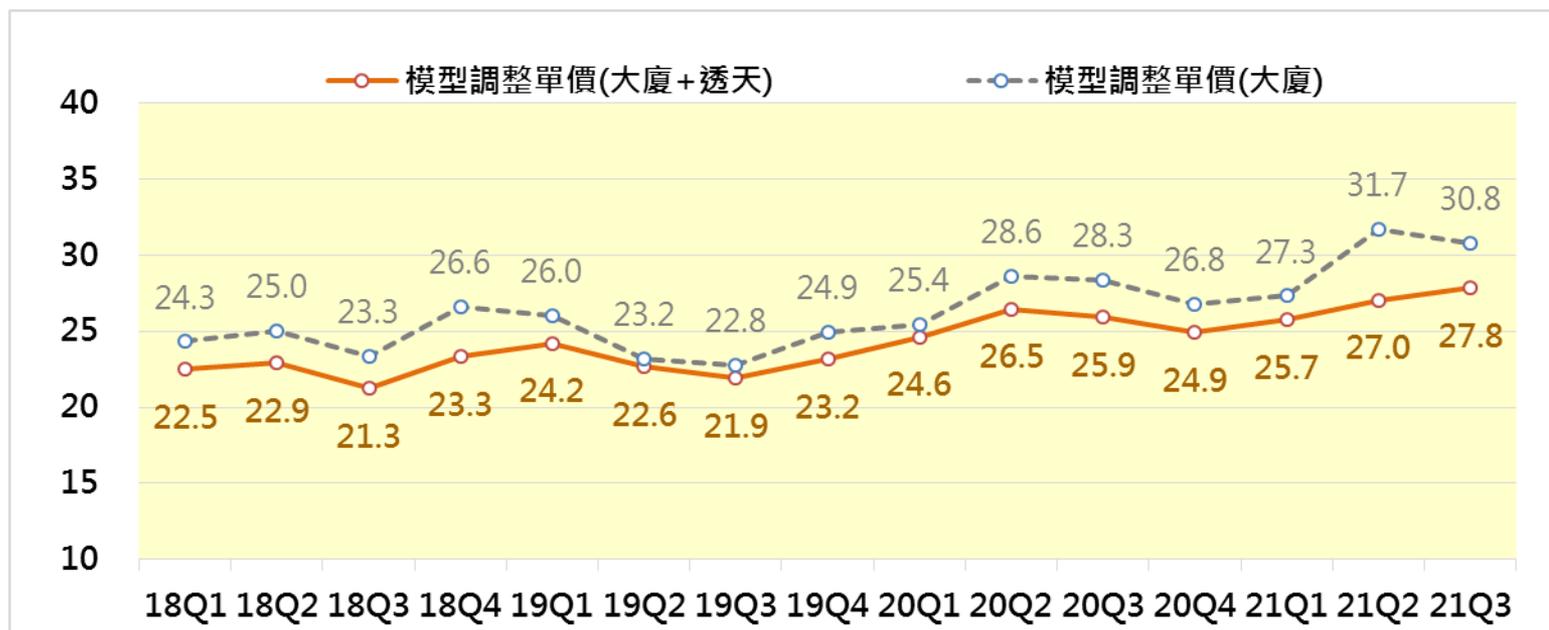
*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

新竹縣市模型單價與市場單價



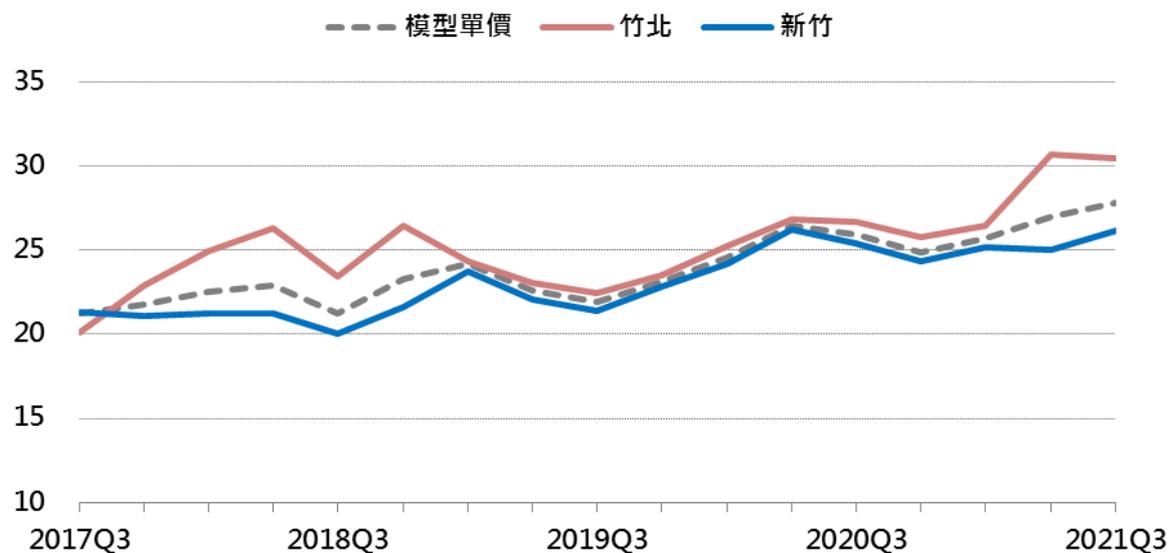
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價	27.8 萬元/坪	3.00%	7.47%
市場平均單價	30.3 萬元/坪	5.17%	10.06%

新竹縣市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價(大廈+透天)	27.8 萬元/坪	3.00%	7.47%
模型調整單價(大廈)	30.8 萬元/坪	-2.96%	8.61%

新竹縣市區位價格



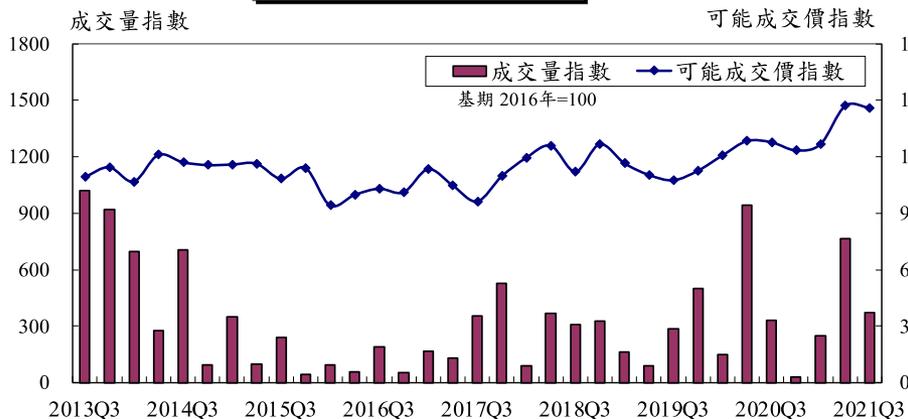
新竹縣	竹北市
新竹市	新竹市

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

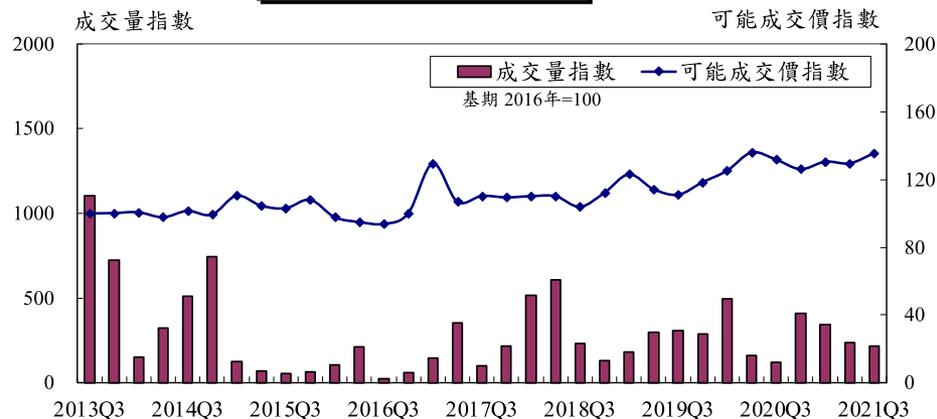
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
竹北市	30.49 萬元/坪	-0.71%	14.27%
新竹市	26.18 萬元/坪	4.63%	2.91%

新竹縣市成交量(戶數)

竹北市價量指數趨勢圖(季)

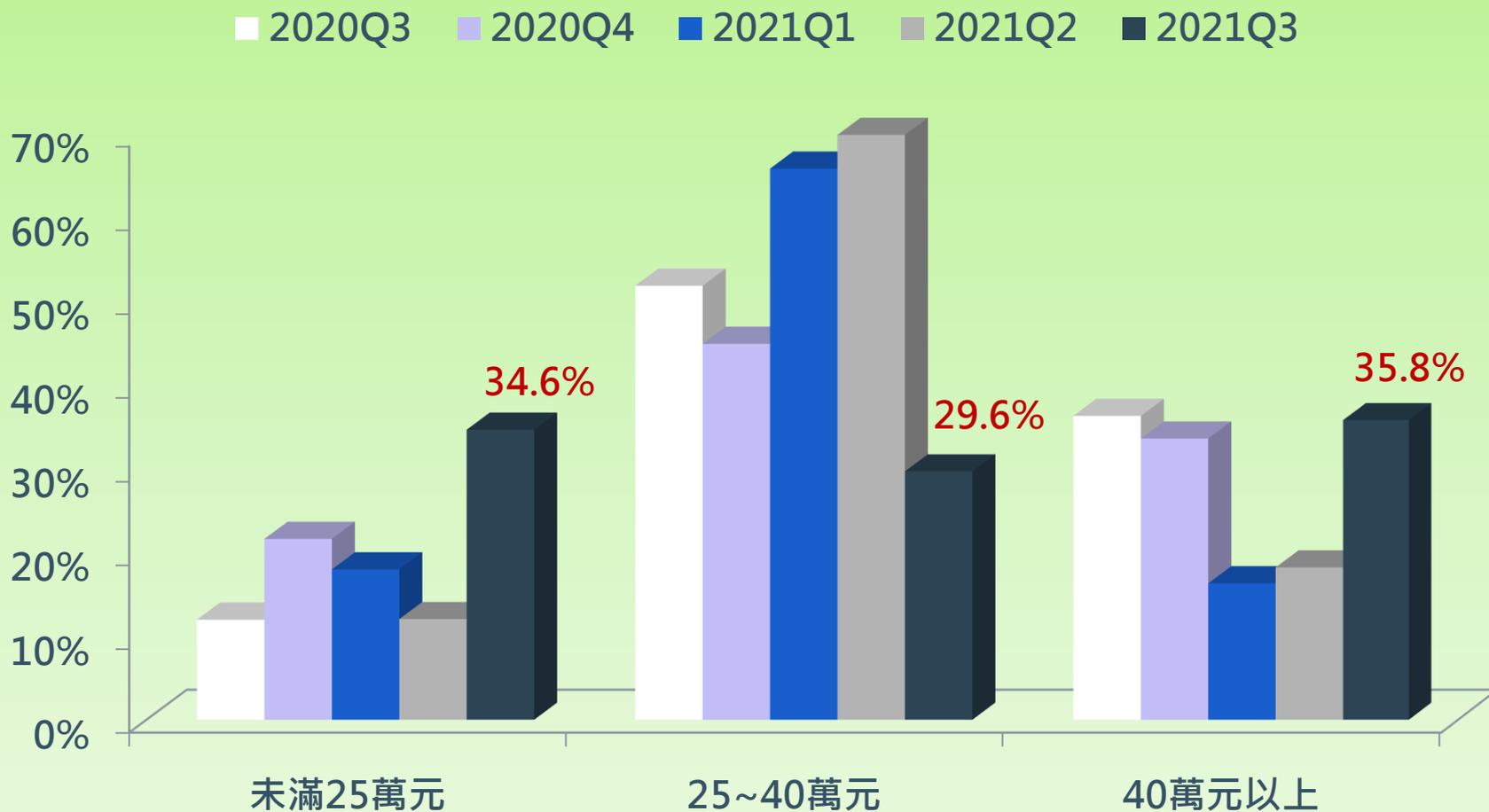


新竹市價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
竹北市	370.83	-51.45%	11.90%
新竹市	217.93	-8.41%	77.09%

台中市推案價格與戶數比例

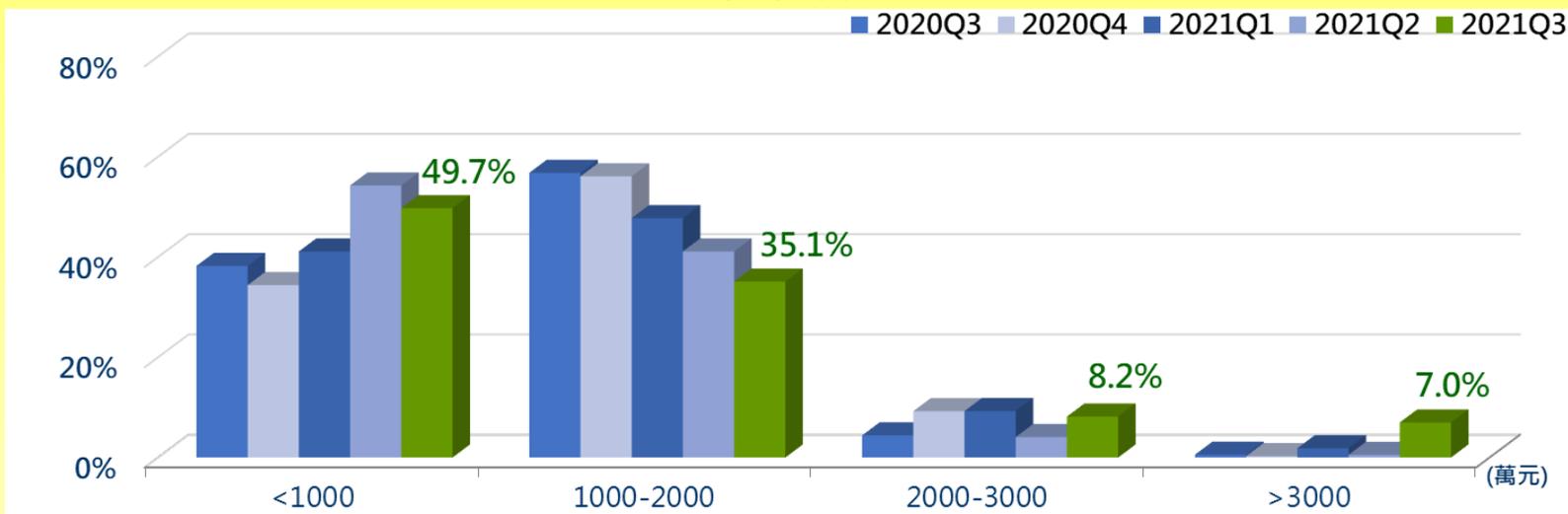


*此處之推案價格為開價。

台中市推案總價與銷售率

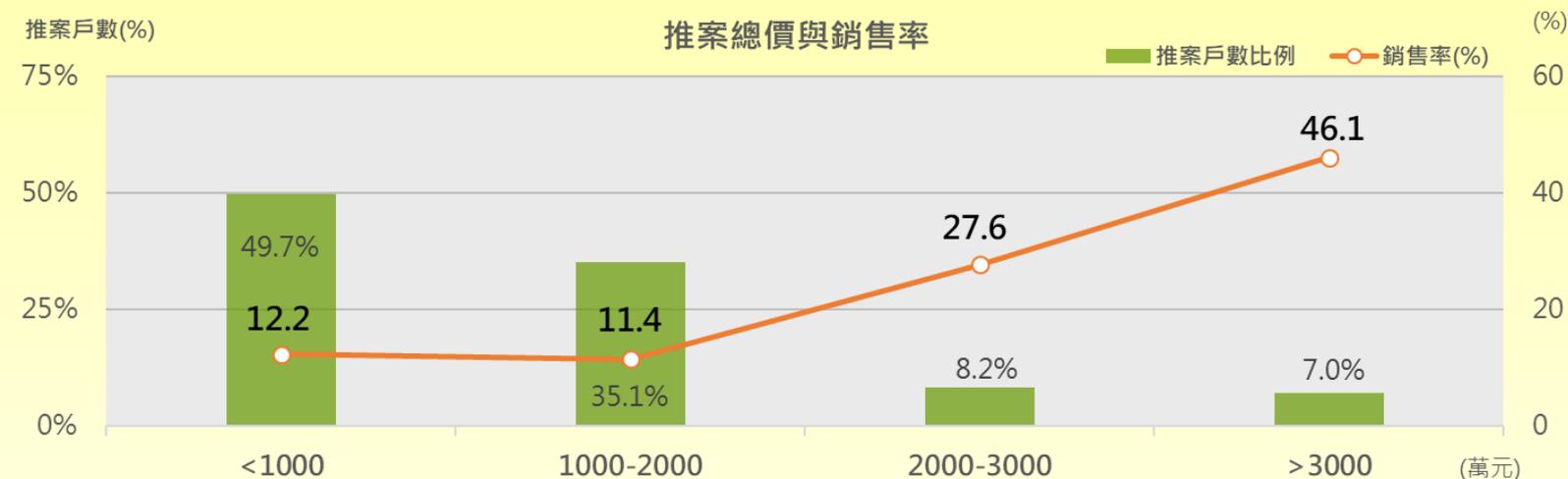
推案戶數(%)

推案總價



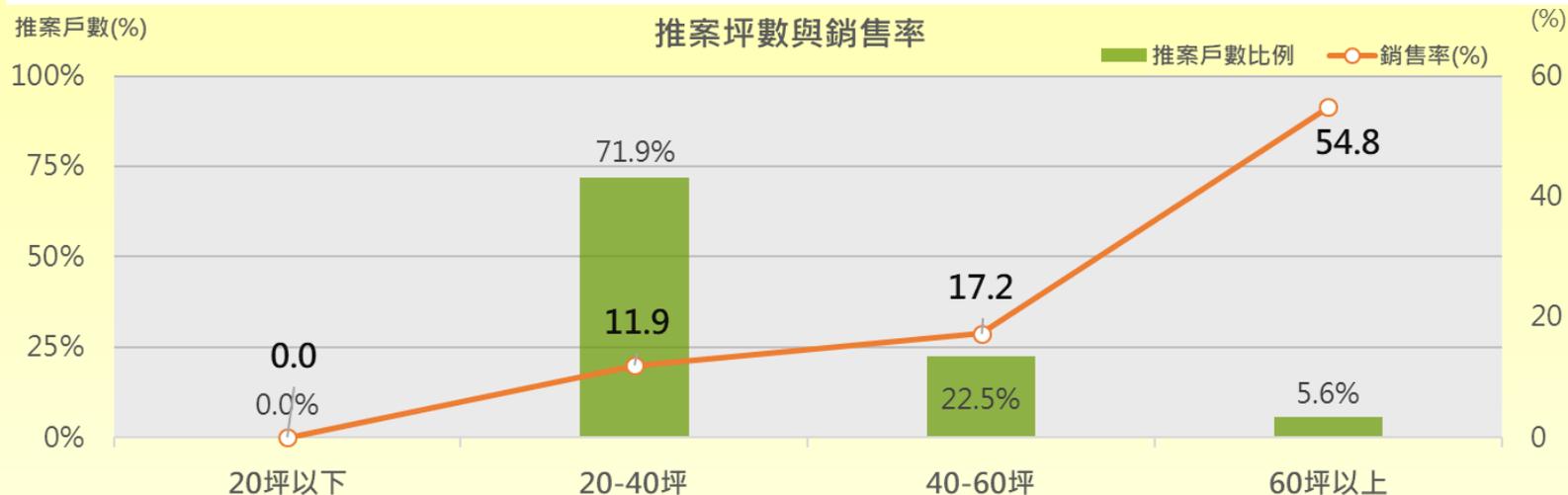
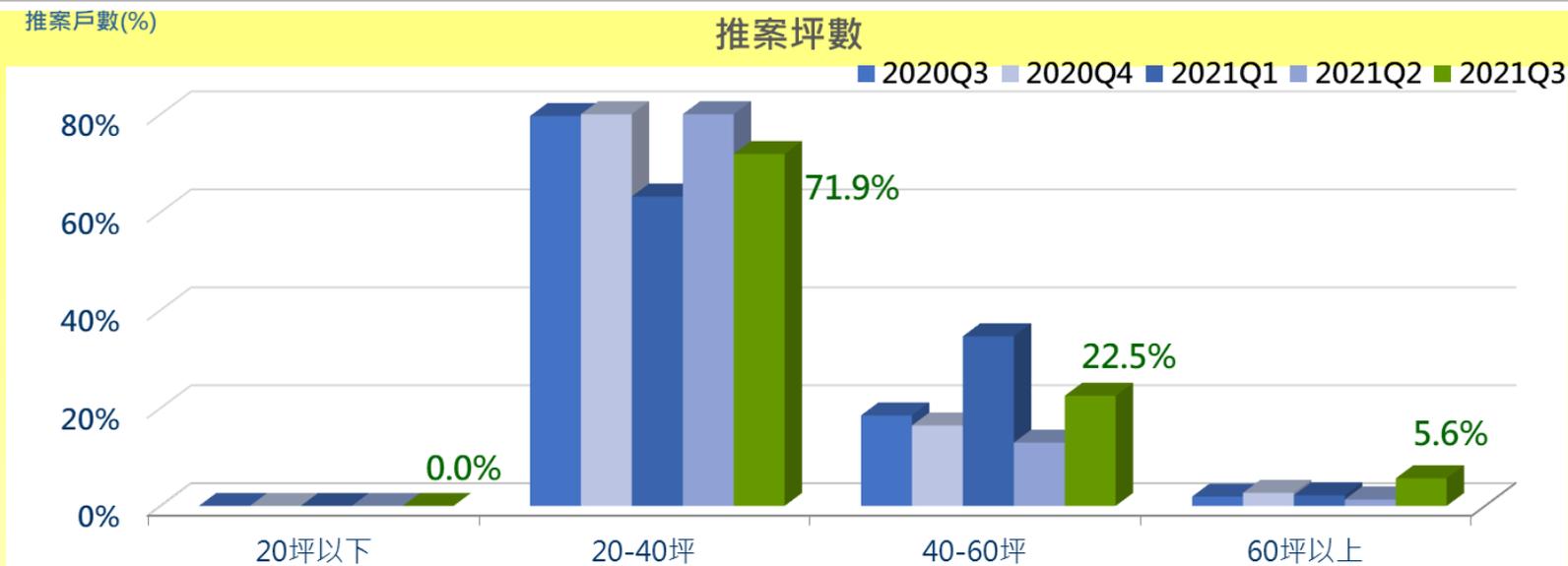
推案戶數(%)

推案總價與銷售率



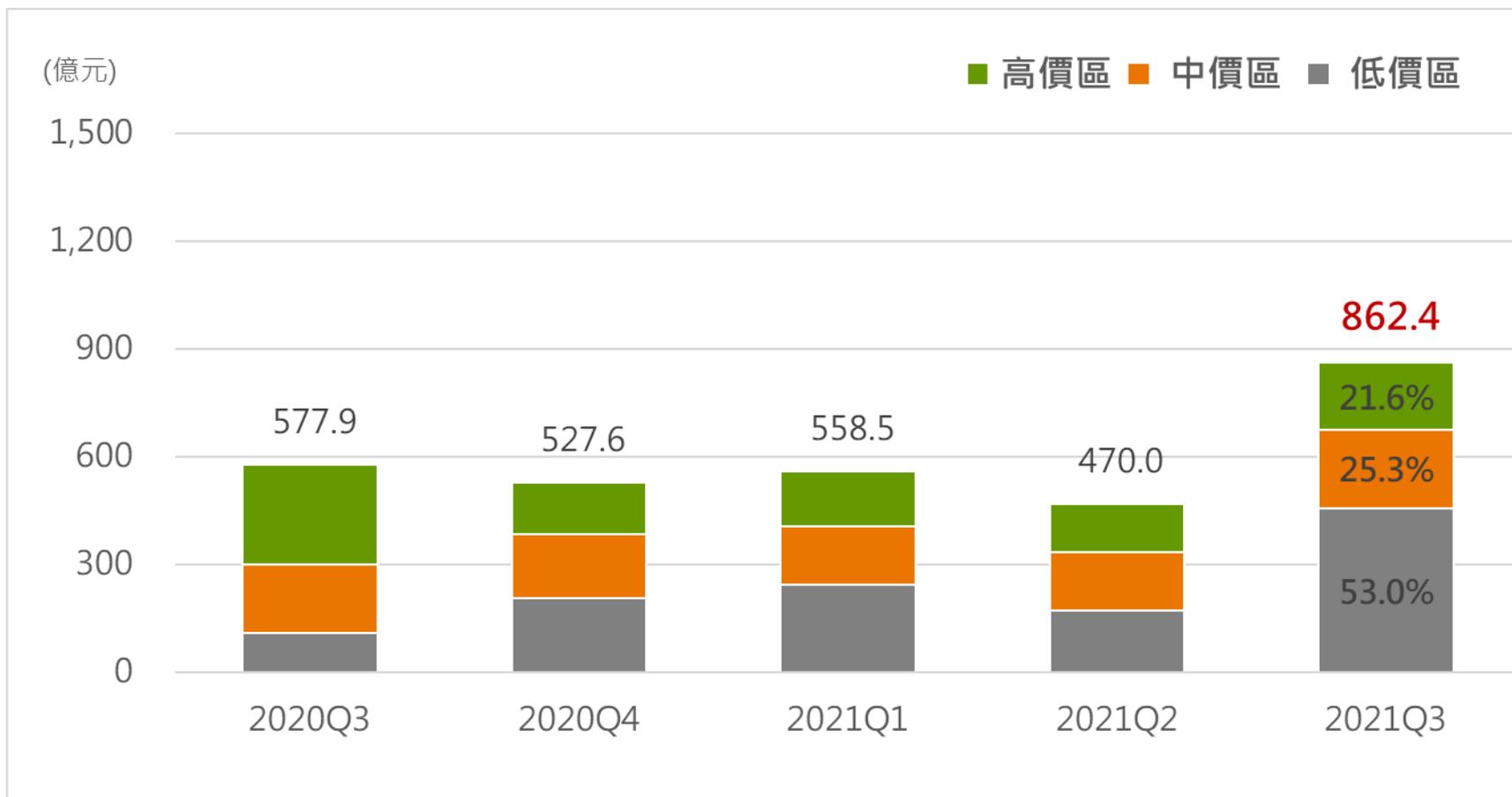
註：台中Q3總價3000萬元以上個案有5個。其中龍寶愛臻邸(精裝修)可售185戶、主力總價3400萬元、銷售率61，44
雙橡園2279、可售130戶、主力總價3700萬元，銷售率77，銷售率表現佳。

台中市推案坪數與銷售率



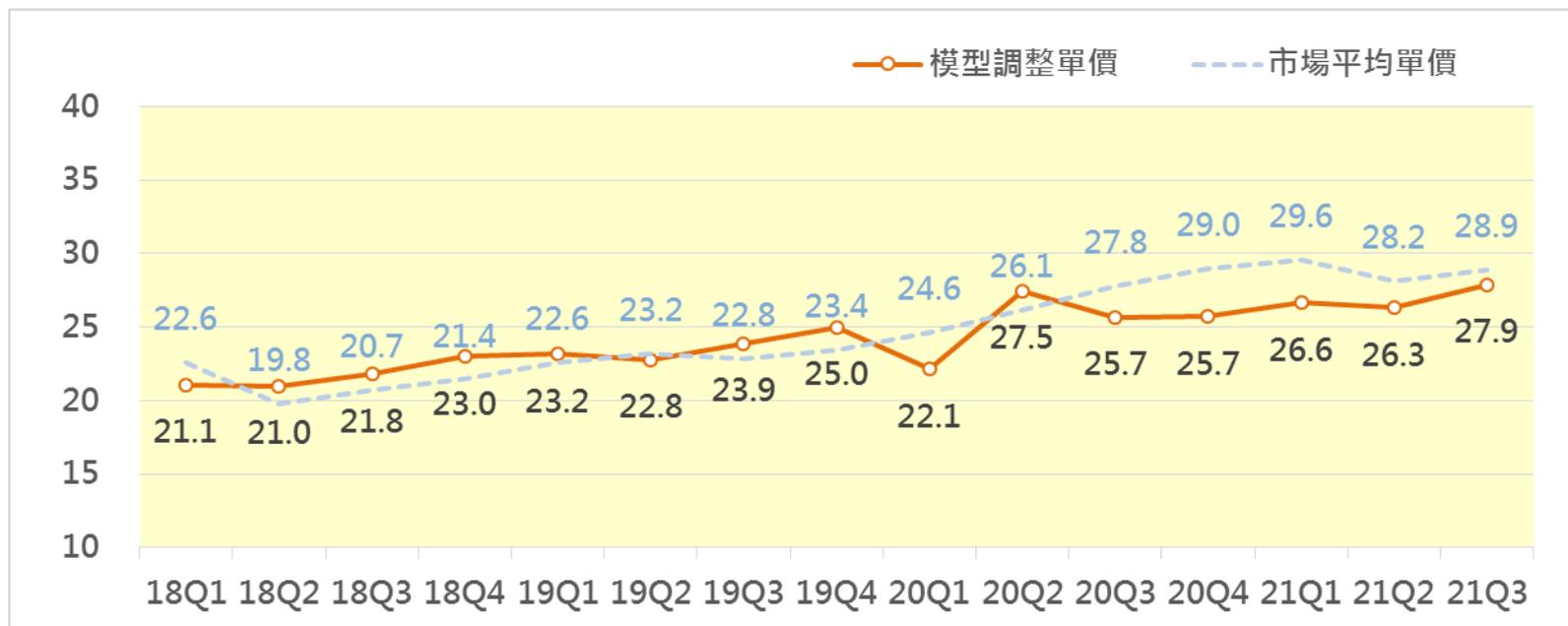
註：台中Q3推案坪數60坪以上個案有5個。其中龍寶愛臻邸(精裝修)主力坪數66坪、銷售率61，雙橡園2279、主力坪數62坪，銷售率77，銷售率表現佳。

台中市推案分布 2021年第3季



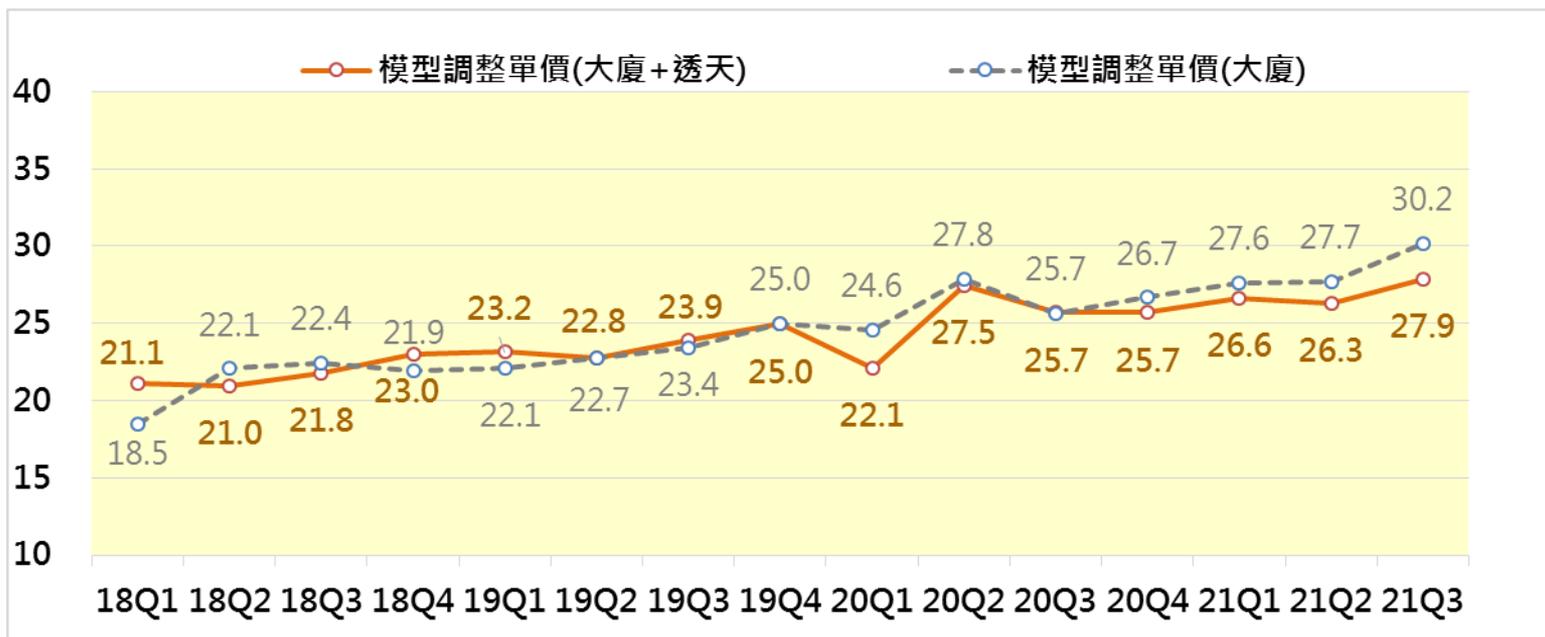
*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

台中市模型單價與市場單價



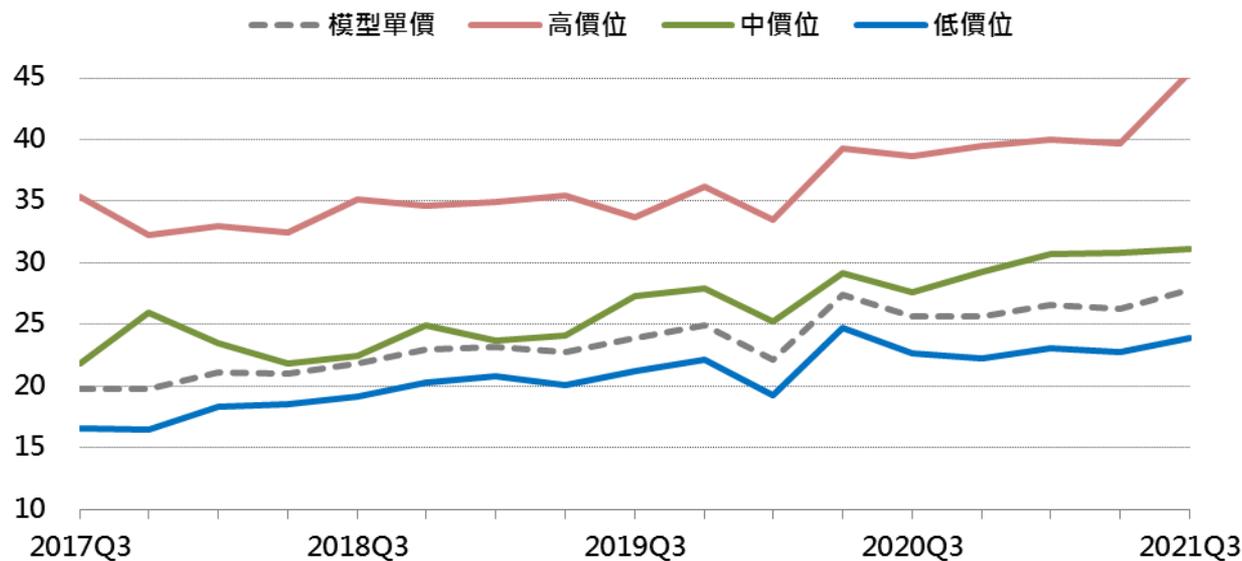
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價	27.9 萬元/坪	5.87%	8.53%
市場平均單價	28.9 萬元/坪	2.63%	4.00%

台中市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價(大廈+透天)	27.9 萬元/坪	5.87%	8.53%
模型調整單價(大廈)	30.2 萬元/坪	8.88%	17.60%

台中市區位價格



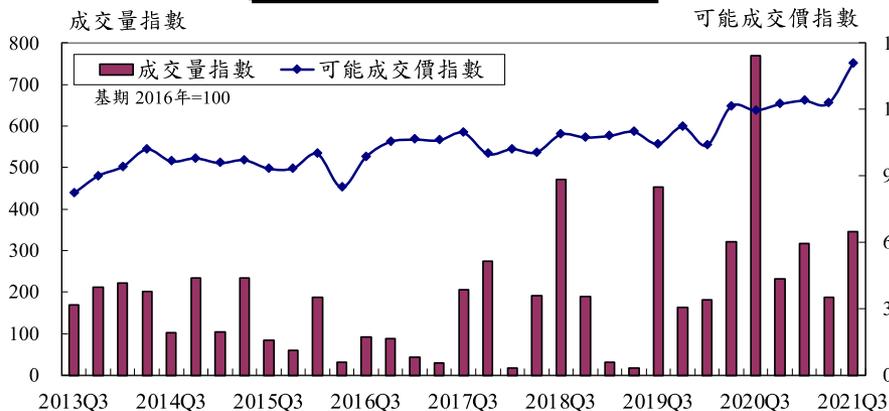
高價位	西屯、南屯
中價位	西區、北區 北屯
低價位	中區、東區、南區 太平、大里、烏日 豐原、后里、潭子 大雅、神岡、沙鹿 龍井、梧棲、清水 外埔

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

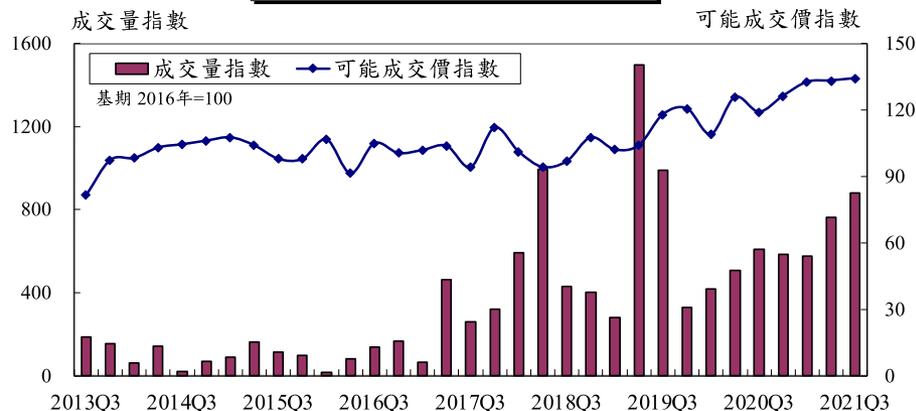
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	45.45 萬元/坪	14.55%	17.66%
中價位	31.11 萬元/坪	0.78%	12.70%
低價位	23.90 萬元/坪	4.99%	5.33%

台中市區位成交量(戶數)

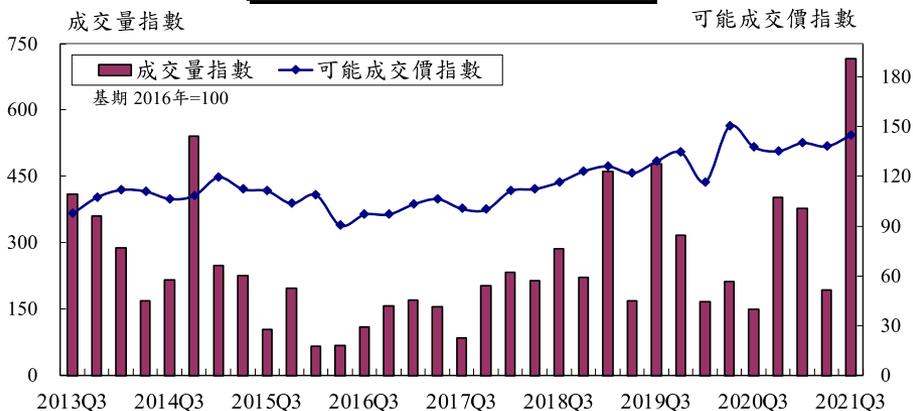
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)

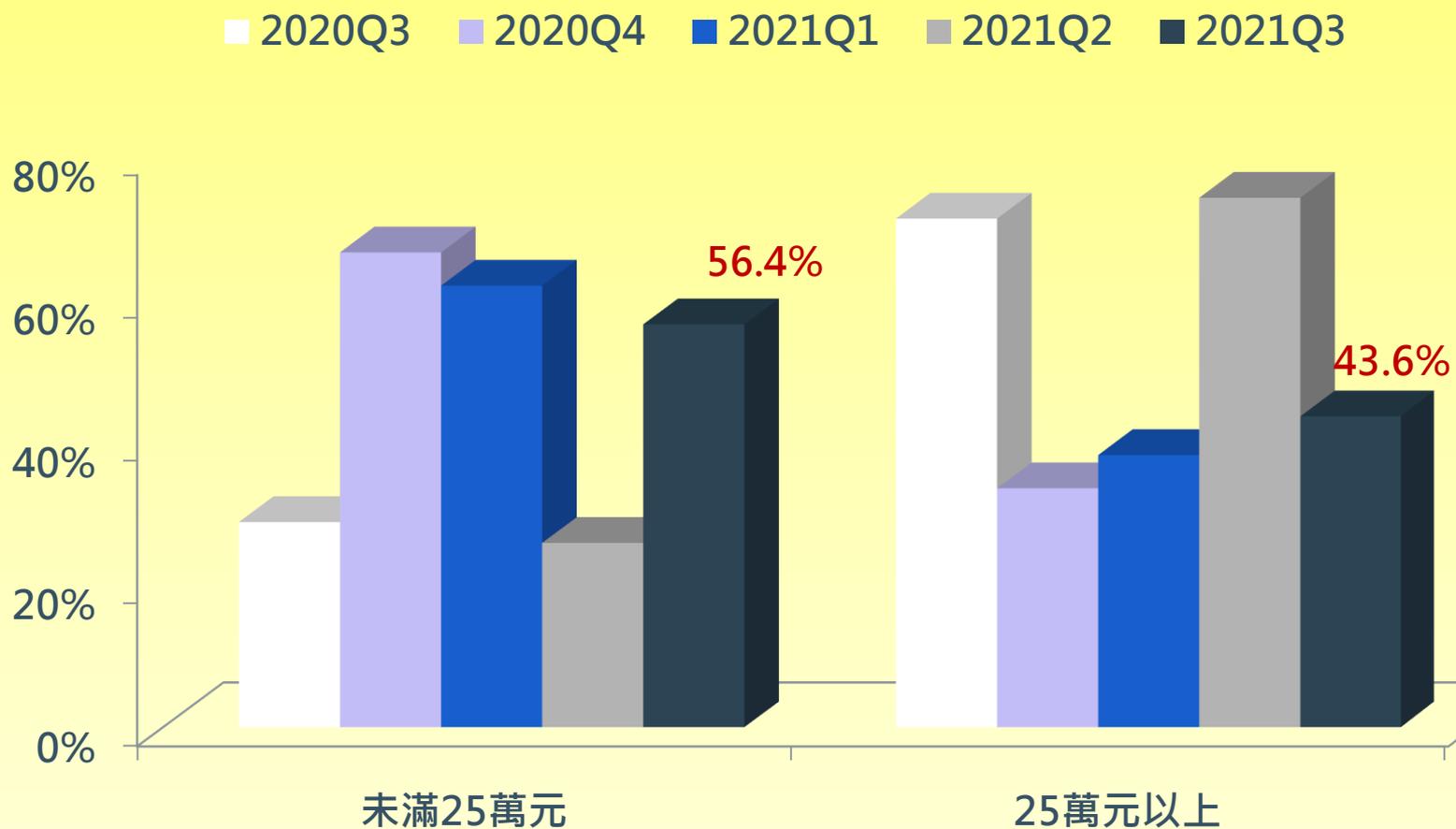


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



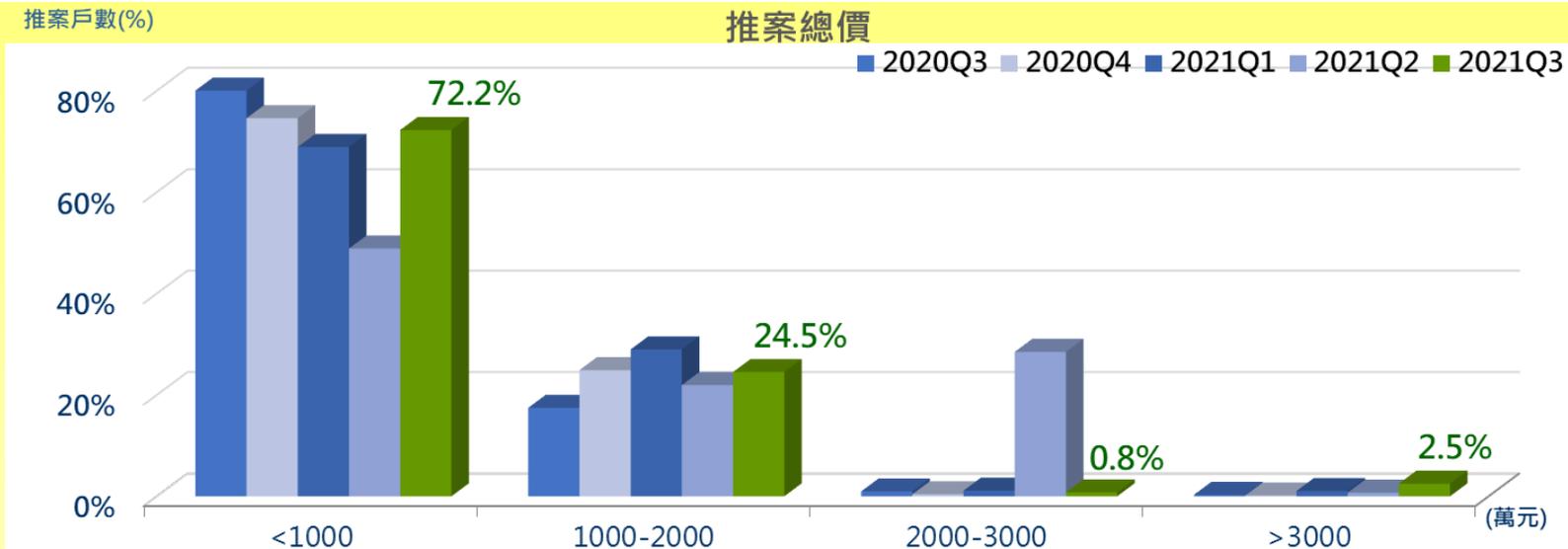
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	345.70	84.97%	-55.03%
中價區	882.06	15.37%	45.27%
低價區	715.13	269.11%	375.96%

台南市推案價格與戶數比例

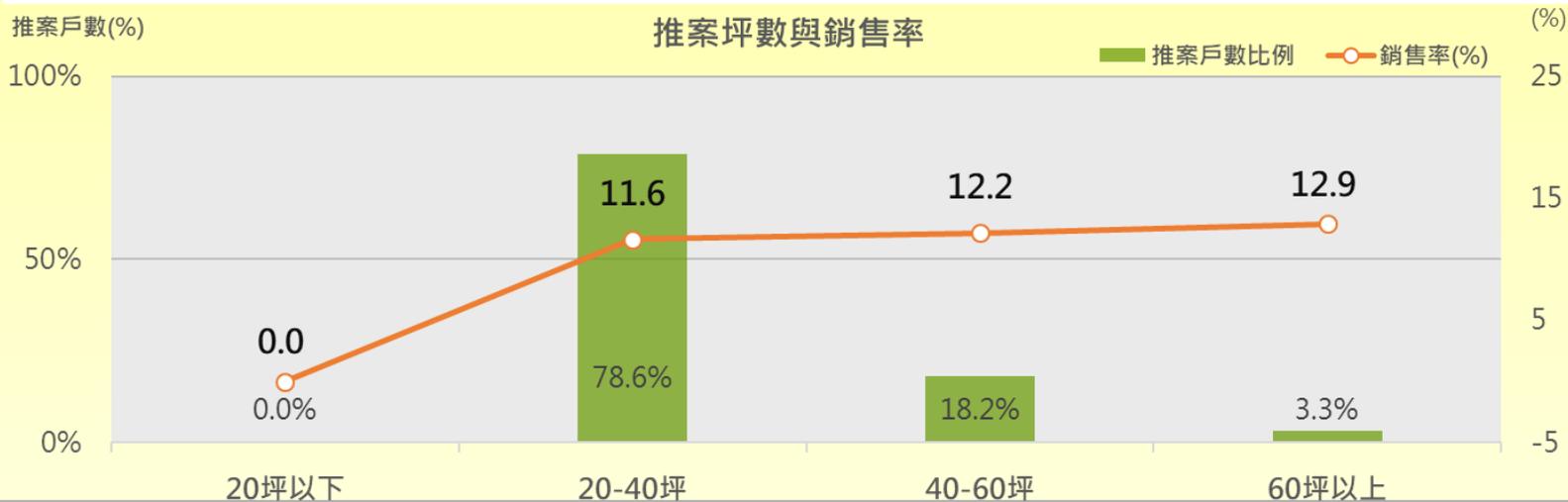
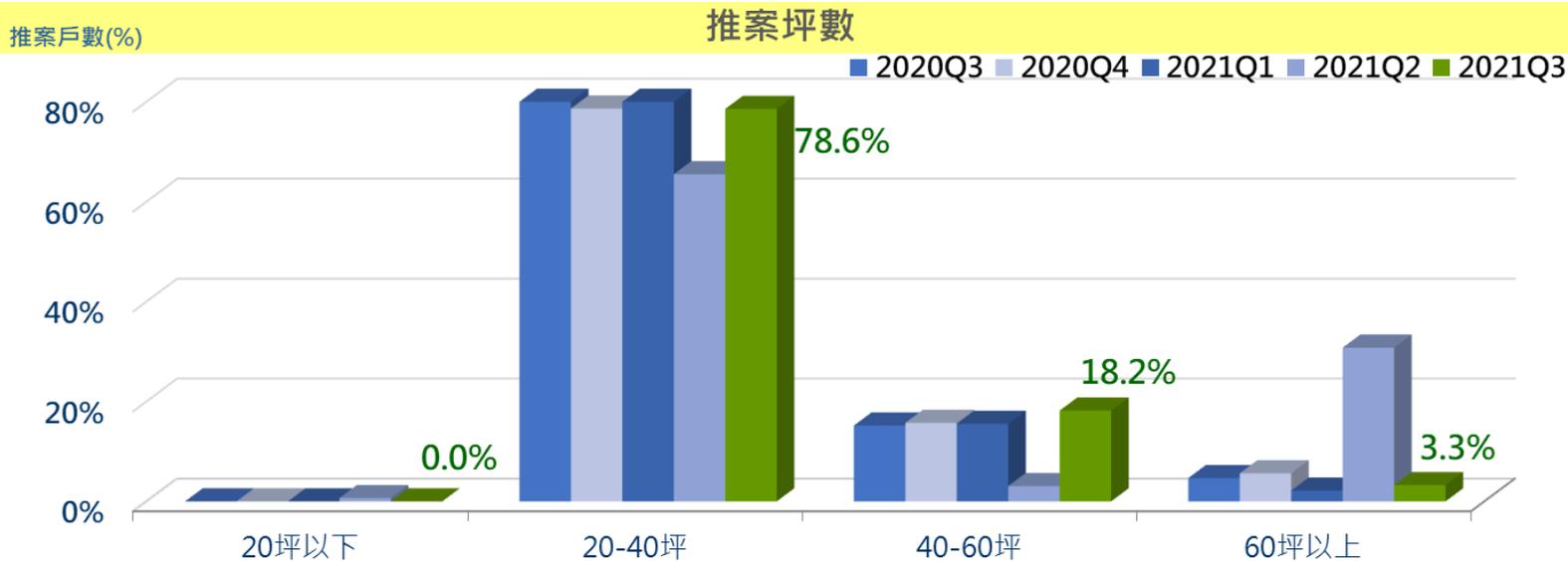


*此處之推案價格為開價。

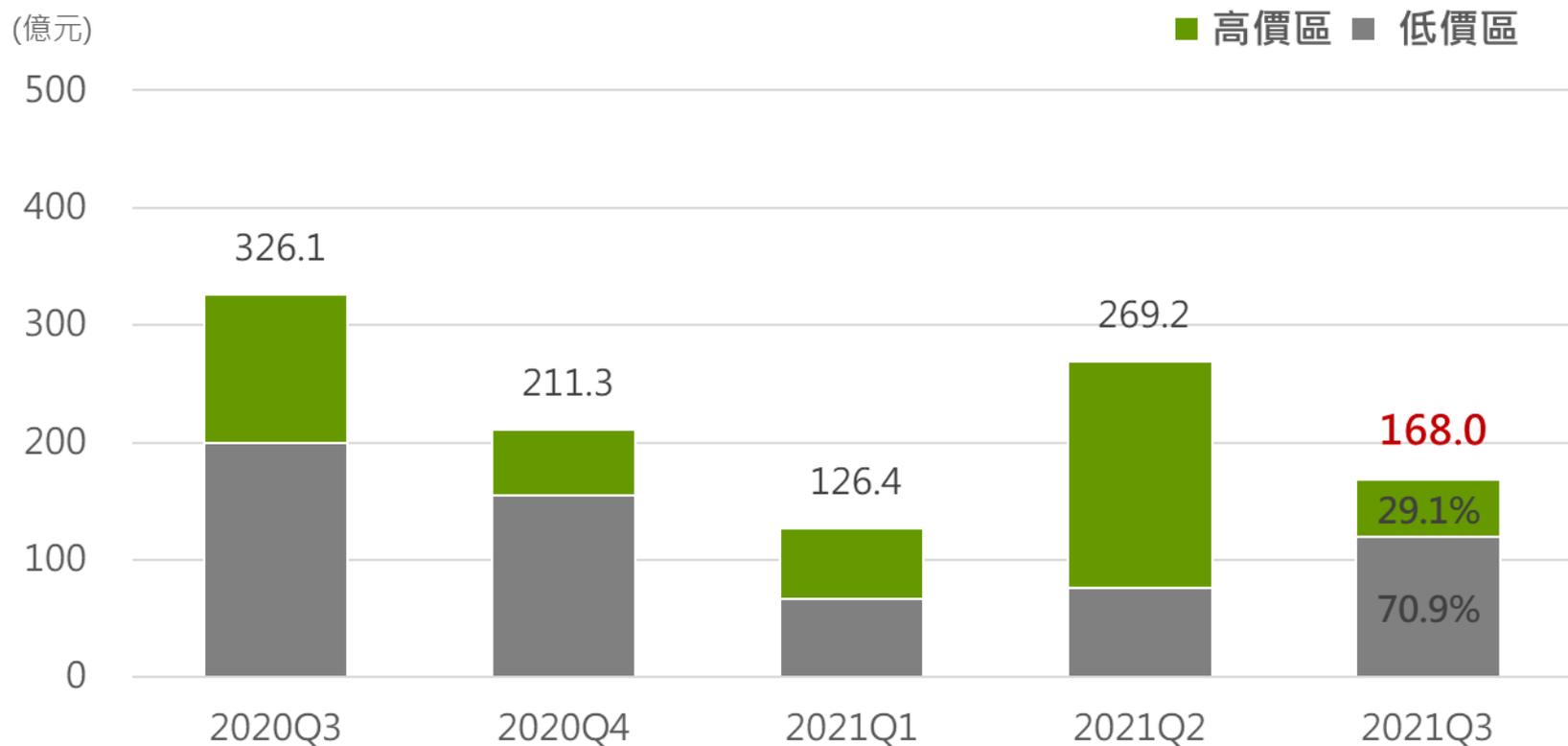
台南市推案總價與銷售率



台南市推案坪數與銷售率

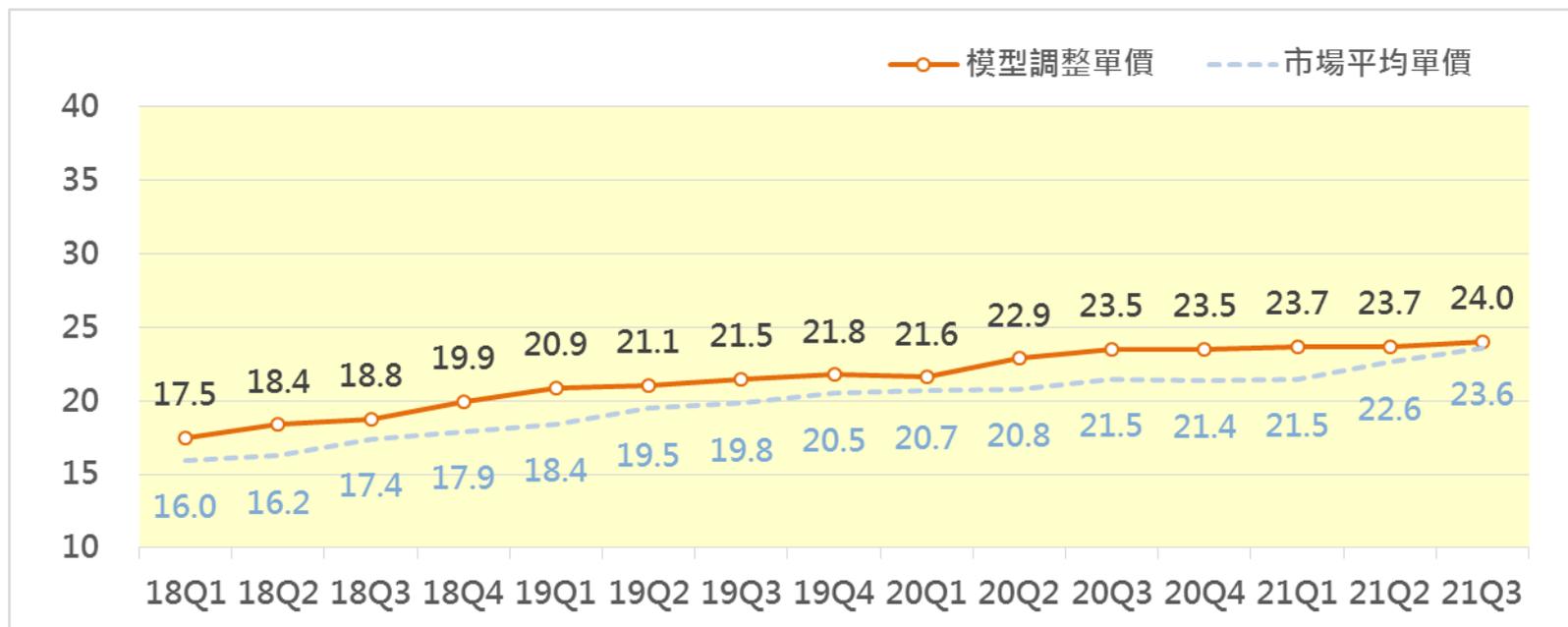


台南市推案分布 2021年第3季



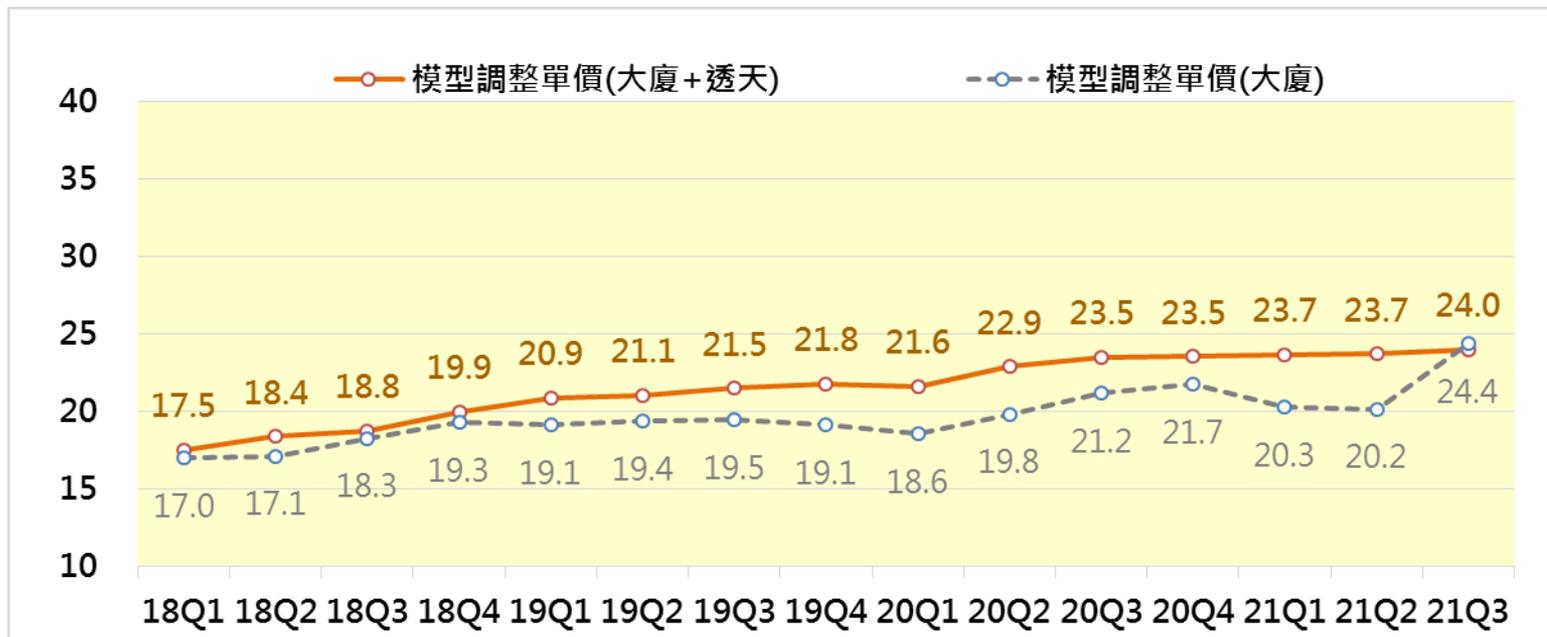
*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

台南市模型單價與市場單價



	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價	24.0 萬元/坪	1.34%	2.23%
市場平均單價	23.6 萬元/坪	4.47%	9.91%

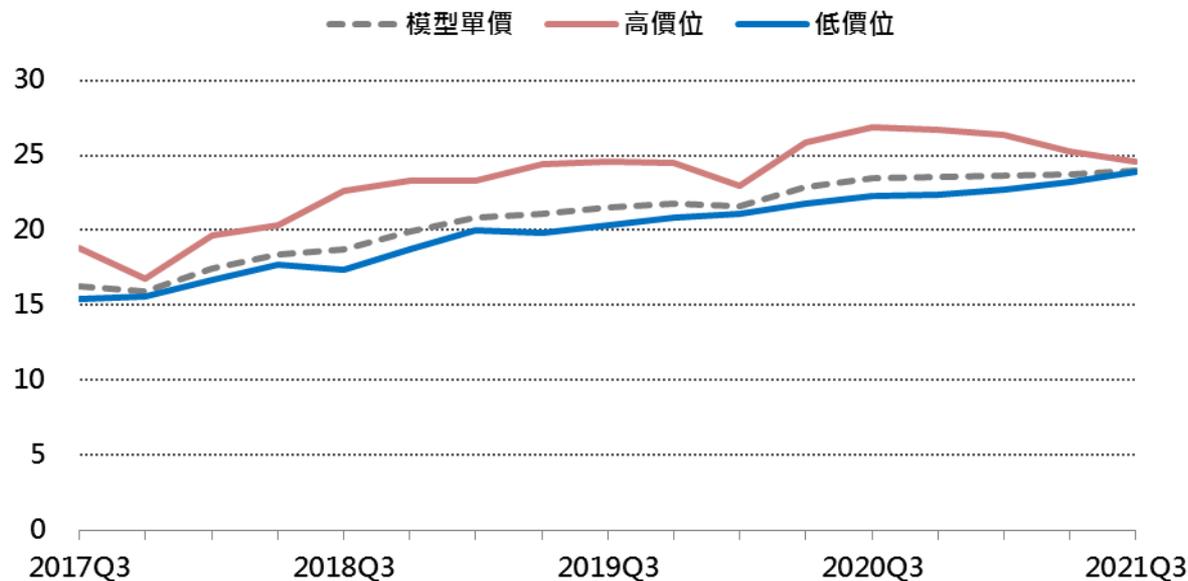
台南市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價(大廈+透天)	24.0 萬元/坪	1.34%	2.23%
模型調整單價(大廈)	24.4 萬元/坪	21.05%	15.07%

註：9月個案安平區誠美拾光，開價40萬元，可售67戶，致大廈價由20萬元漲至24萬元。倘扣除該案，台南大廈價22.12萬元(上漲9.74%)

台南市區位價格



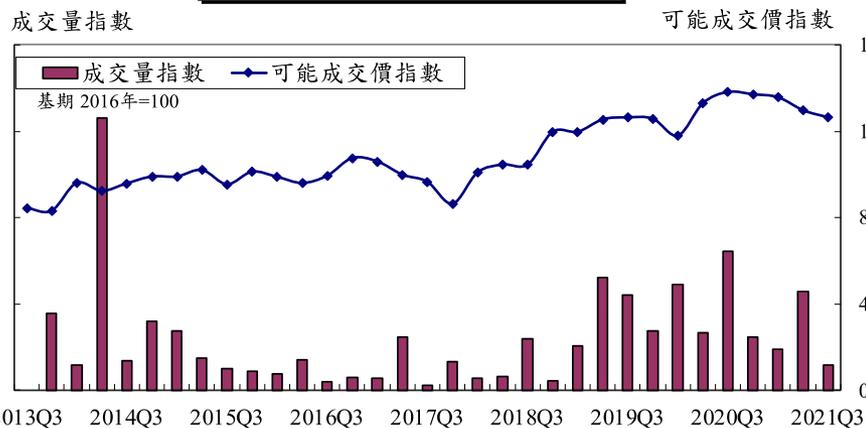
高價位	中西區、東區 南區、北區、安平
低價位	永康、歸仁、安南 善化、仁德、新市 安定

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

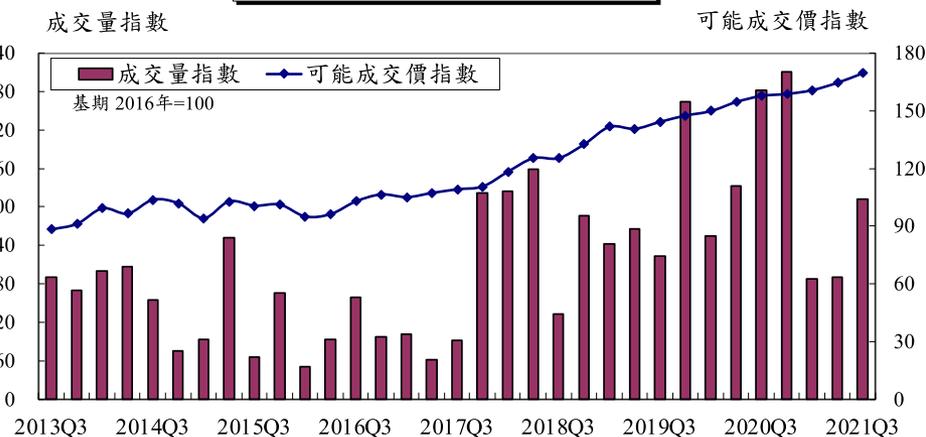
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	24.58 萬元/坪	-2.51%	-8.51%
低價位	23.93 萬元/坪	3.04%	7.53%

台南市區位成交量(戶數)

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)

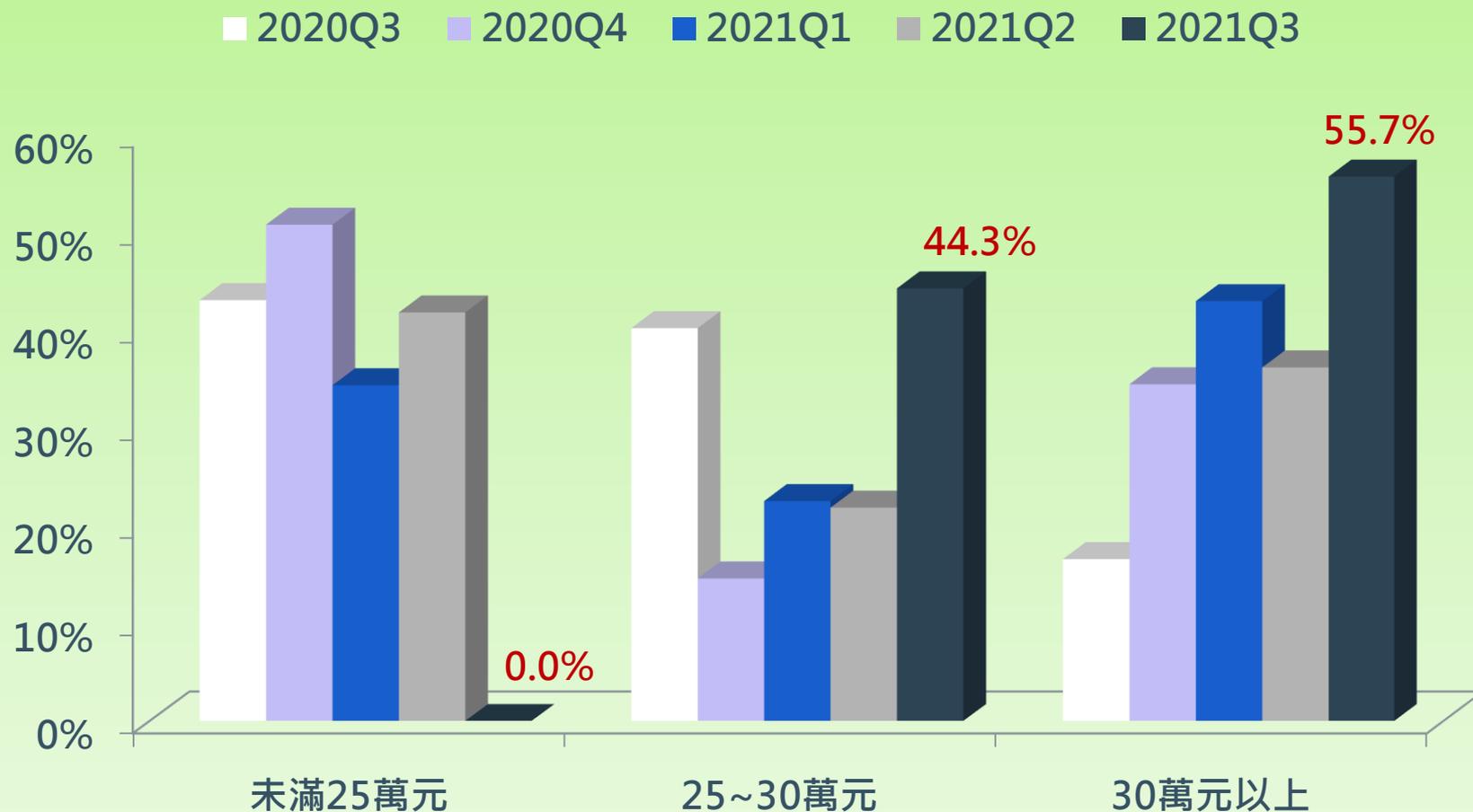


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	148.39	-74.03%	-81.59%
低價區	312.07	64.00%	-35.26%

高雄市推案價格與戶數比例



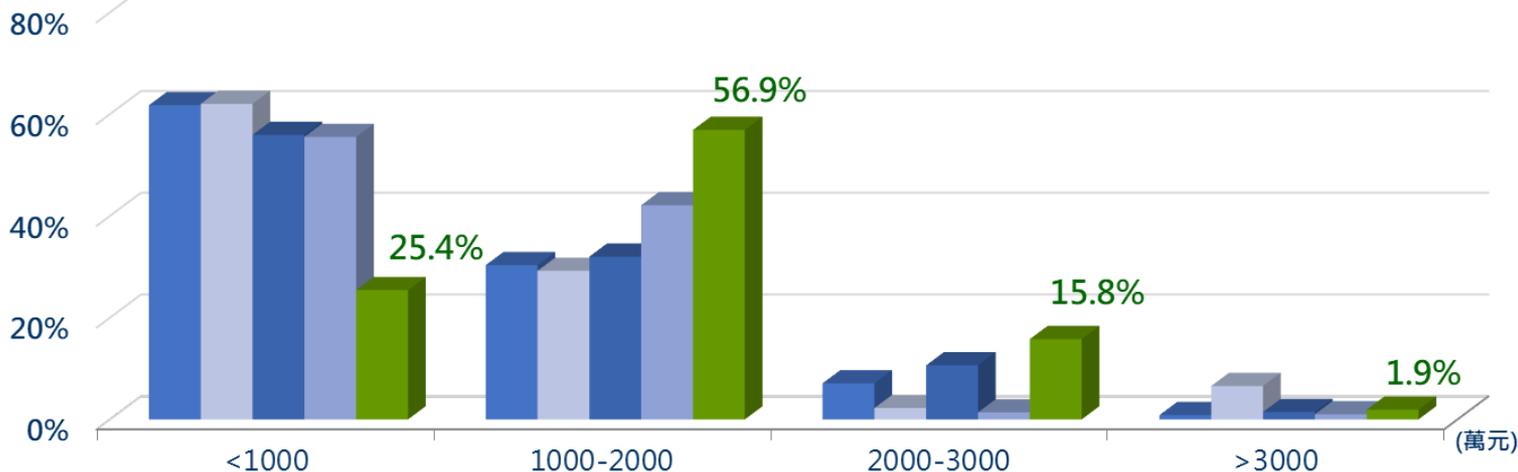
*此處之推案價格為開價。

高雄市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

推案總價

■ 2020Q3 ■ 2020Q4 ■ 2021Q1 ■ 2021Q2 ■ 2021Q3

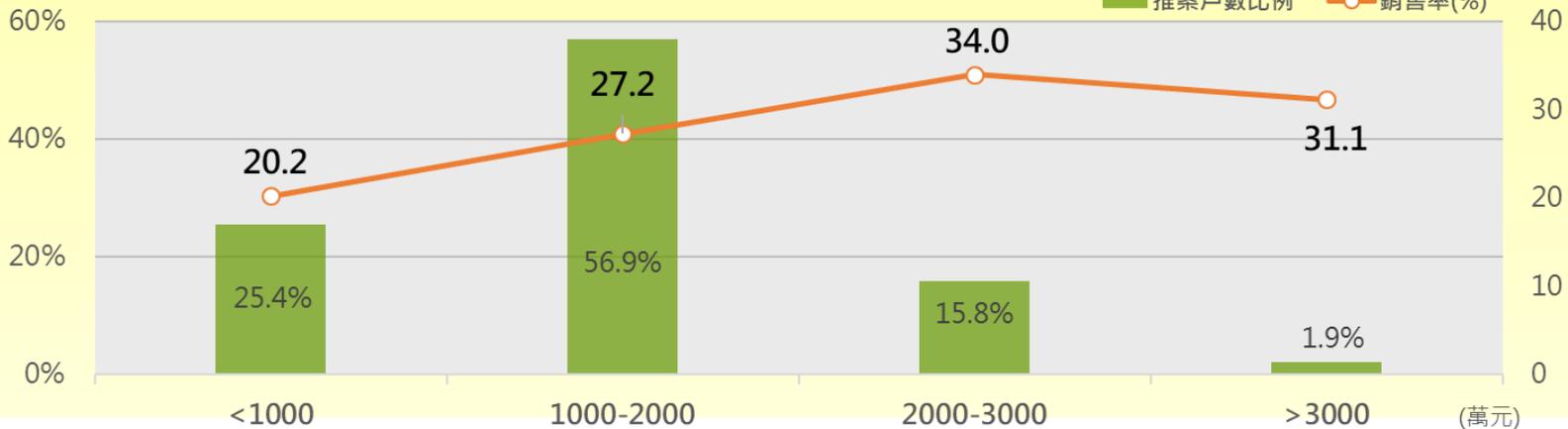


推案戶數(%)

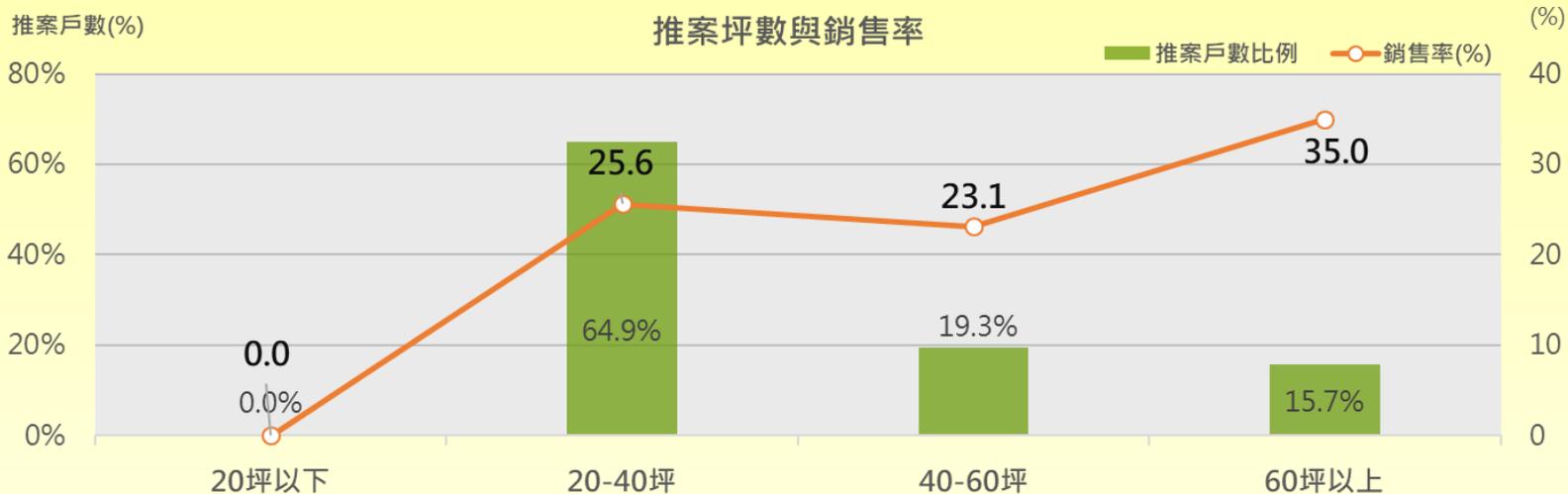
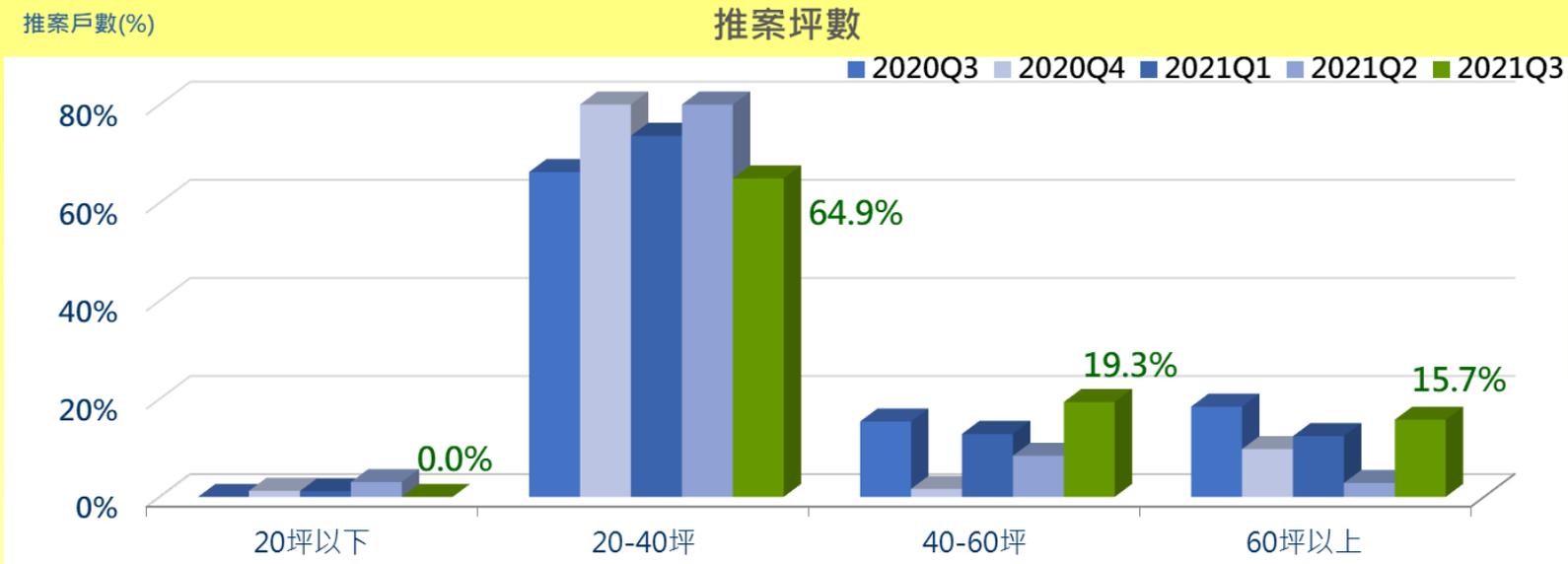
推案總價與銷售率

■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)

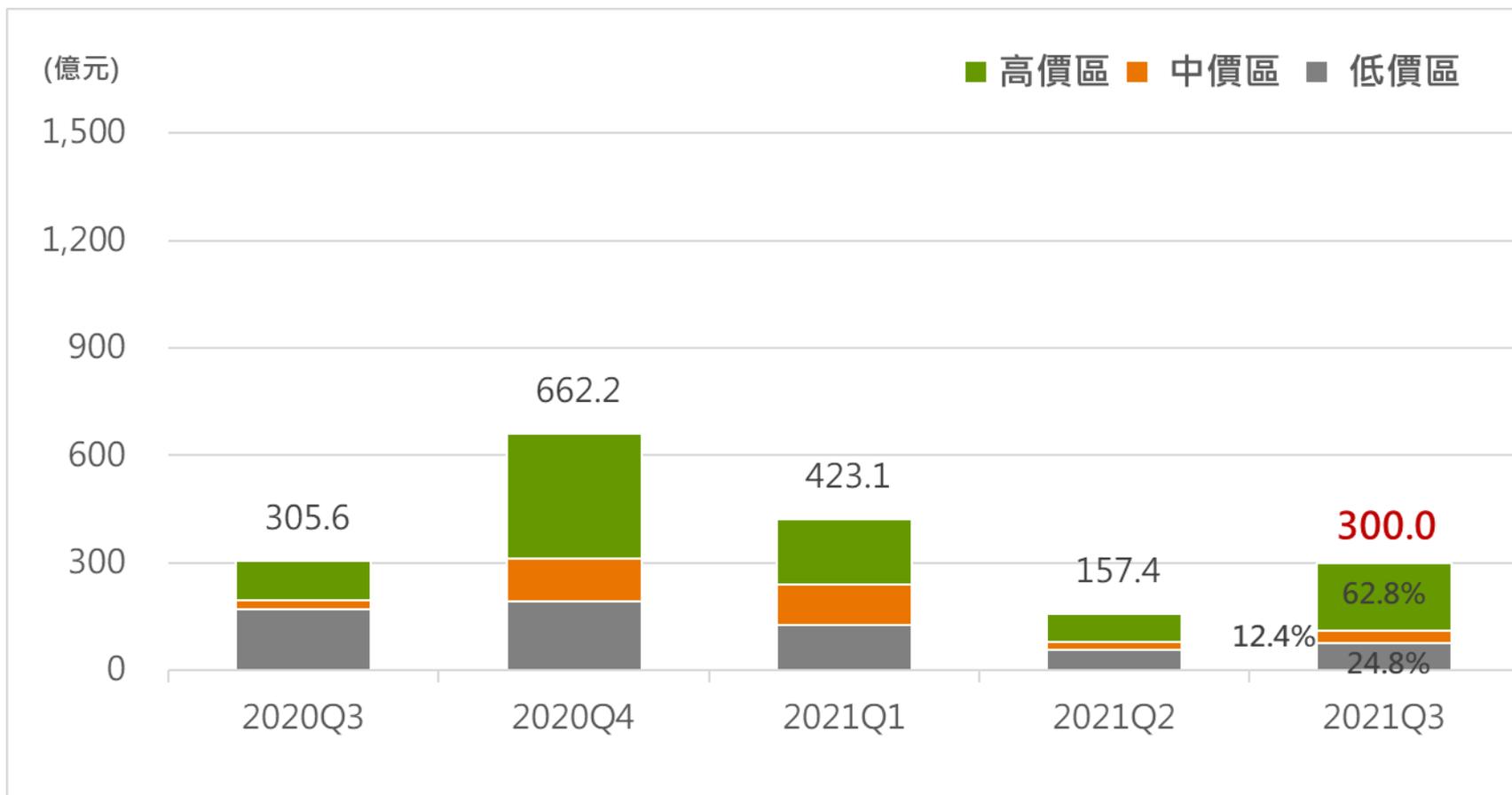
(%)



高雄市推案坪數與銷售率

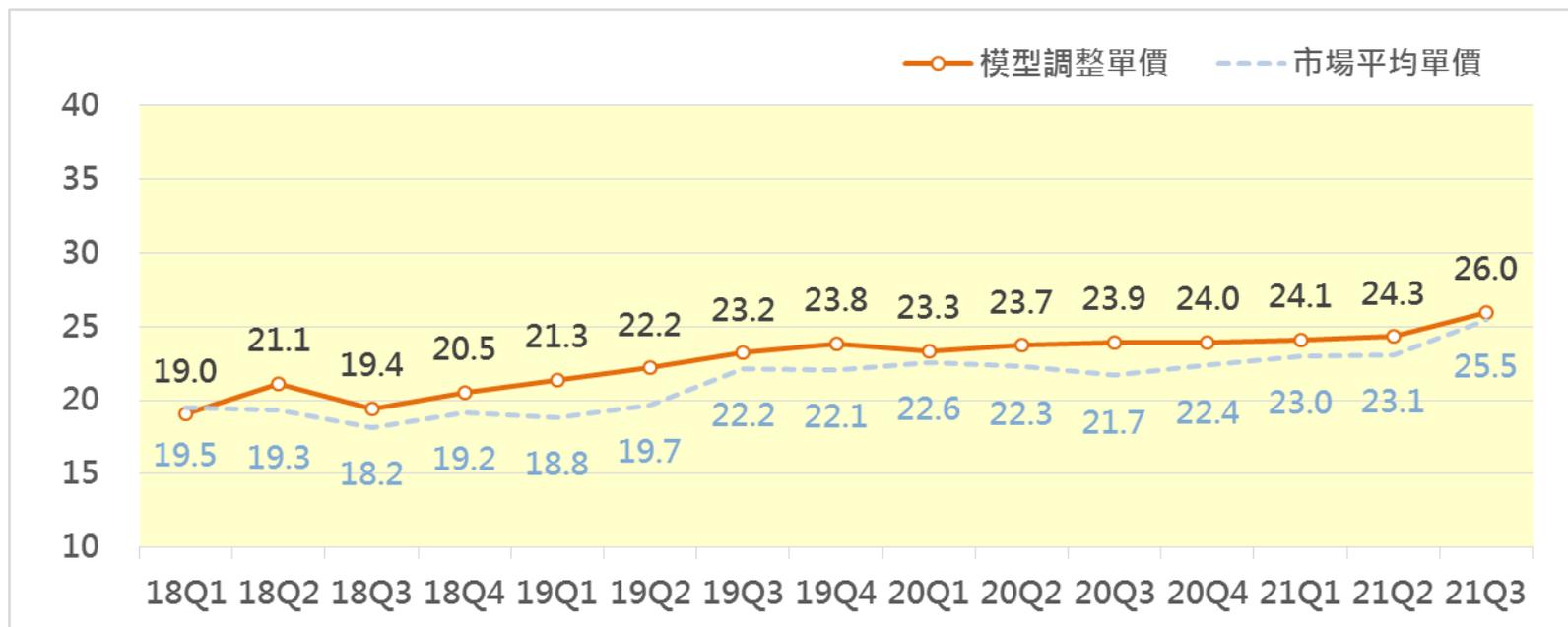


高雄市推案分布 2021年第3季



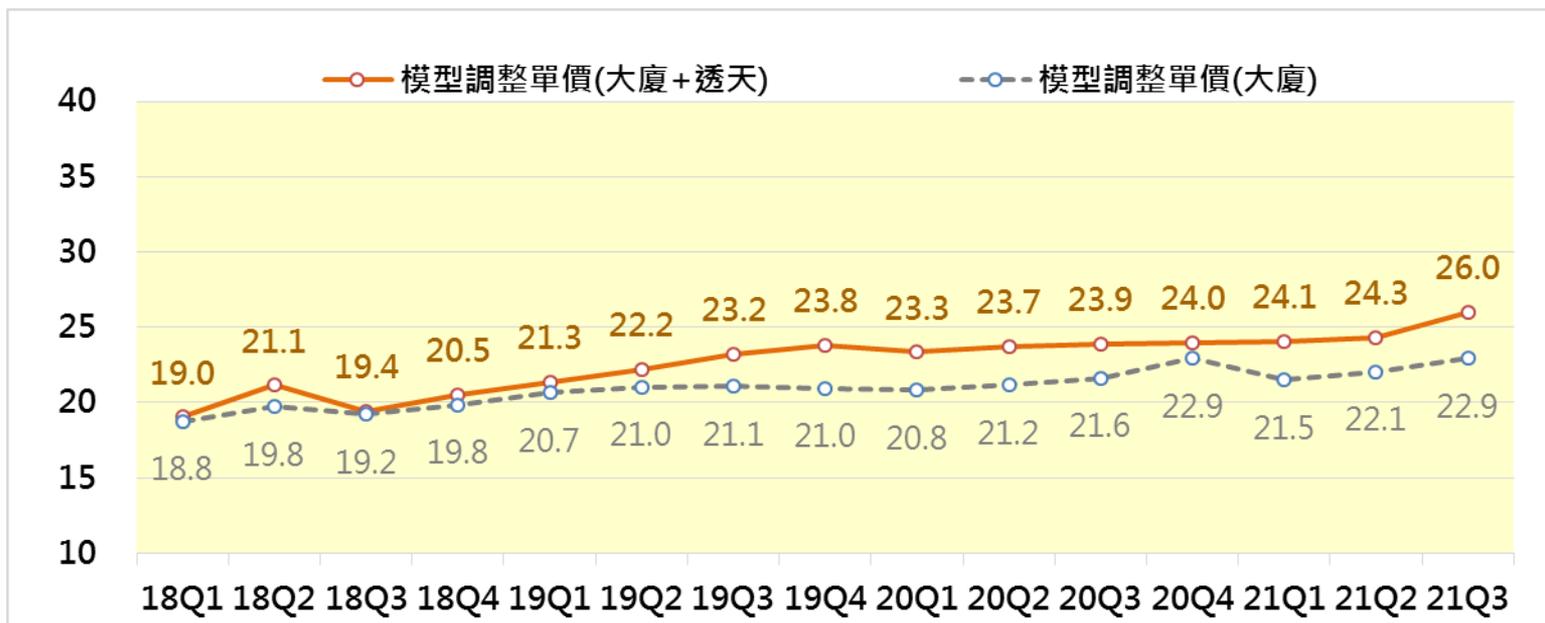
*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

高雄市模型單價與市場單價



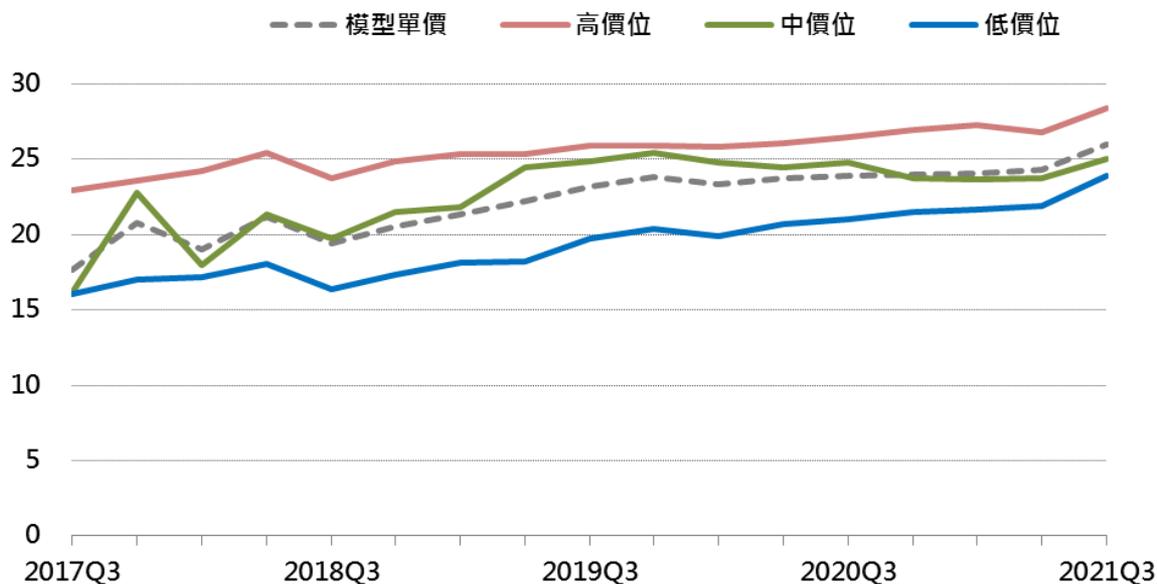
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價	26.0 萬元/坪	6.97%	8.77%
市場平均單價	25.5 萬元/坪	10.22%	17.44%

高雄市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價(大廈+透天)	26.0 萬元/坪	6.97%	8.77%
模型調整單價(大廈)	22.9 萬元/坪	3.90%	5.96%

高雄市區位價格



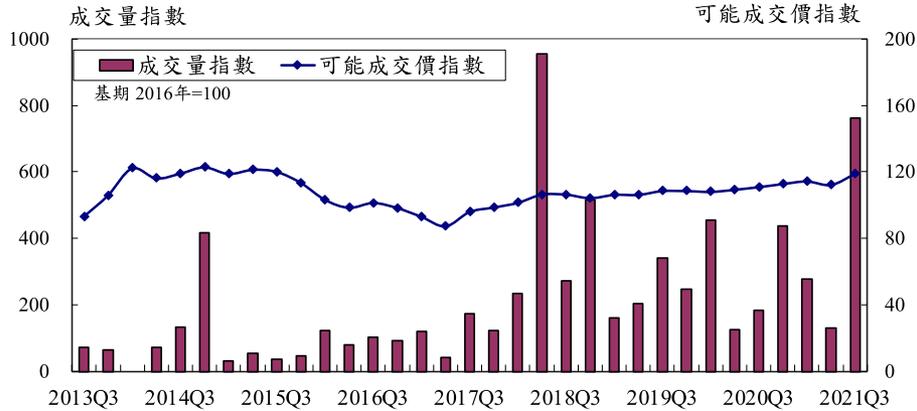
高價位	新興、前金、苓雅 鼓山、前鎮、左營
中價位	鹽埕、三民、鳳山 鳥松
低價位	仁武、林園、大社 岡山、大樹、路竹 旗津、燕巢、橋頭 楠梓、小港、大寮 梓官

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

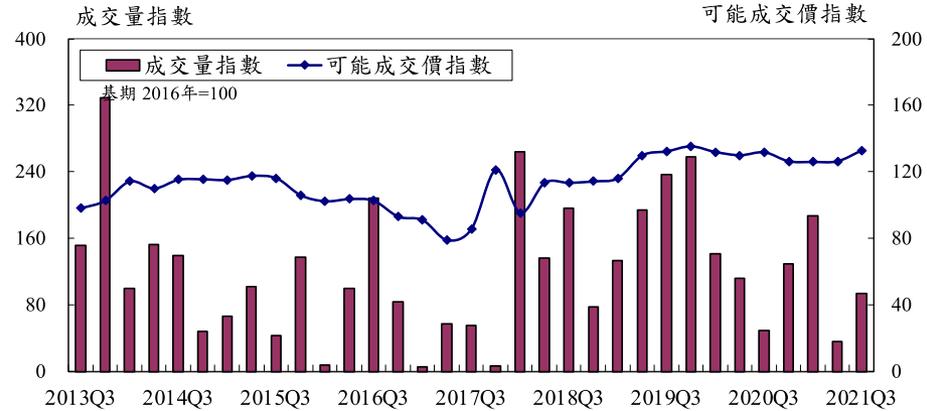
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	28.41 萬元/坪	6.03%	7.29%
中價位	25.01 萬元/坪	5.23%	0.96%
低價位	23.91 萬元/坪	9.22%	13.72%

高雄市區位成交量(戶數)

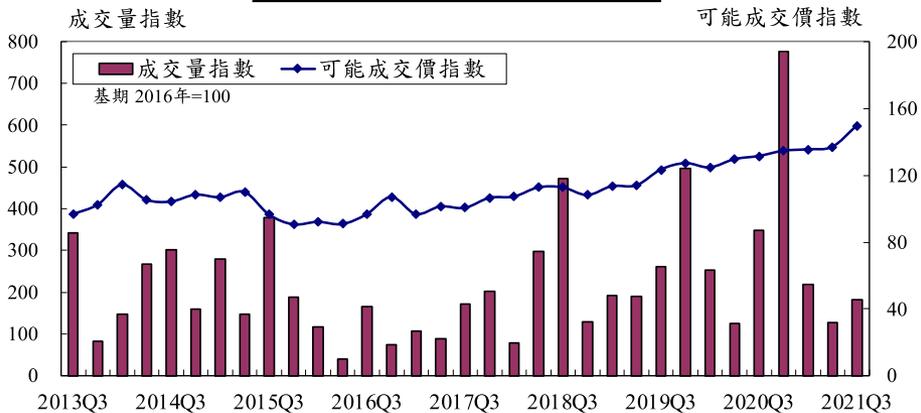
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



高雄市中價區價量指數趨勢圖(季)



高雄市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	761.93	483.07%	313.79%
中價區	93.55	161.29%	89.94%
低價區	182.55	42.52%	-47.61%

各地區價量狀況

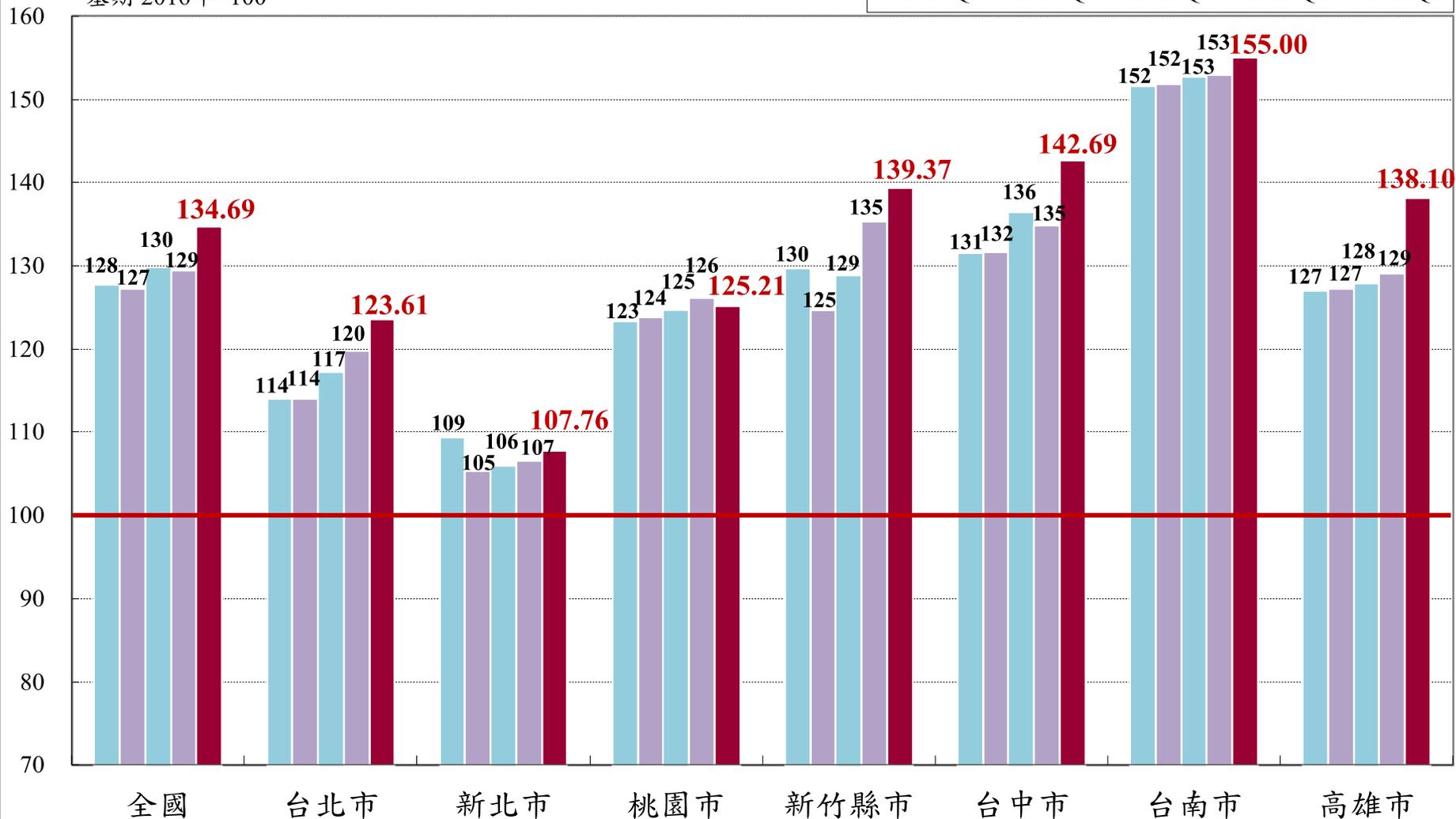
	可能成交價* (萬元)	議價率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區 (推案金額)
台北市	93.80	9.61%	1,387	16.13%	松山區、大同區、 大安區
新北市	40.94	9.56%	4,892	13.35%	淡水區、新店區、 板橋區
桃園市	27.02	13.51%	2,124	19.56%	桃園區、中壢區、 大園區
新竹縣市	27.84	11.72%	791	19.16%	竹北市
台中市	27.87	9.12%	7,107	15.54%	北屯區、梧棲區、 東區
台南市	24.02	10.58%	1,689	11.77%	歸仁區、安南區、 北區
高雄市	26.00	11.20%	2,192	26.59%	左營區、鼓山區、 楠梓區
全國	31.96	10.17%	20,182	16.50%	

* 可能成交價係指模型價格

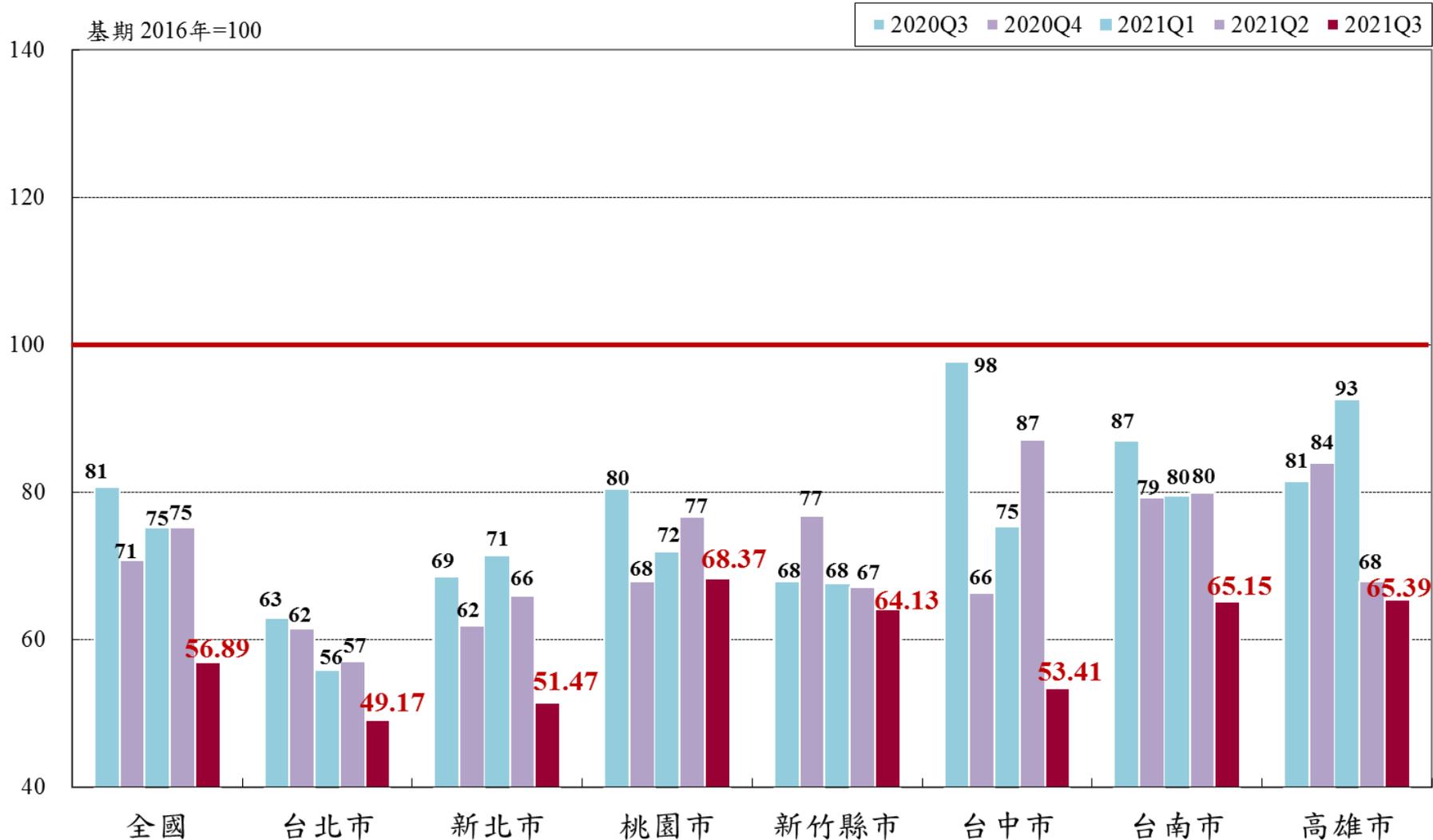
可能成交價指數圖

基期 2016年=100

2020Q3 2020Q4 2021Q1 2021Q2 2021Q3



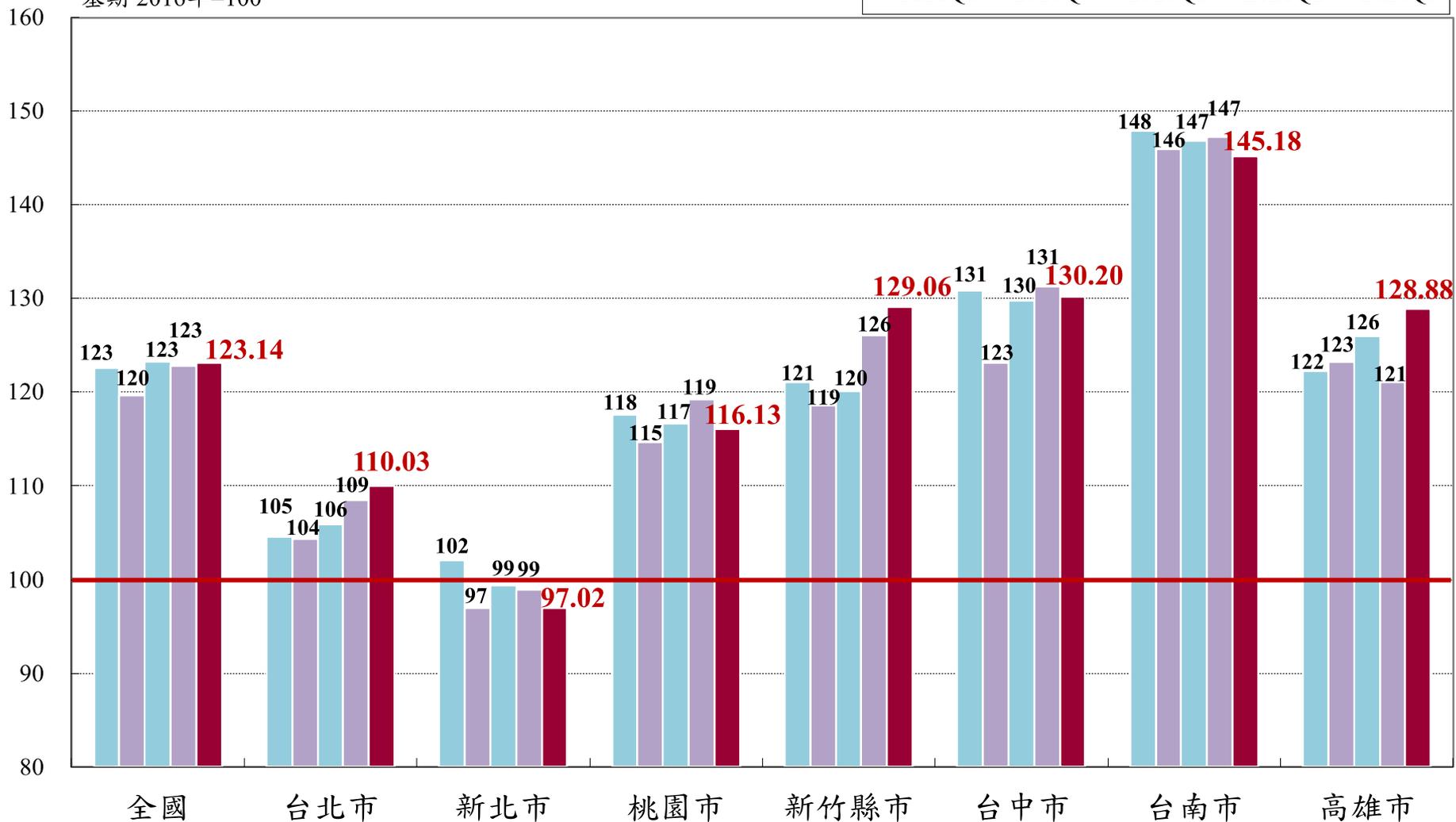
議價率指數圖



開價指數圖

基期 2016年=100

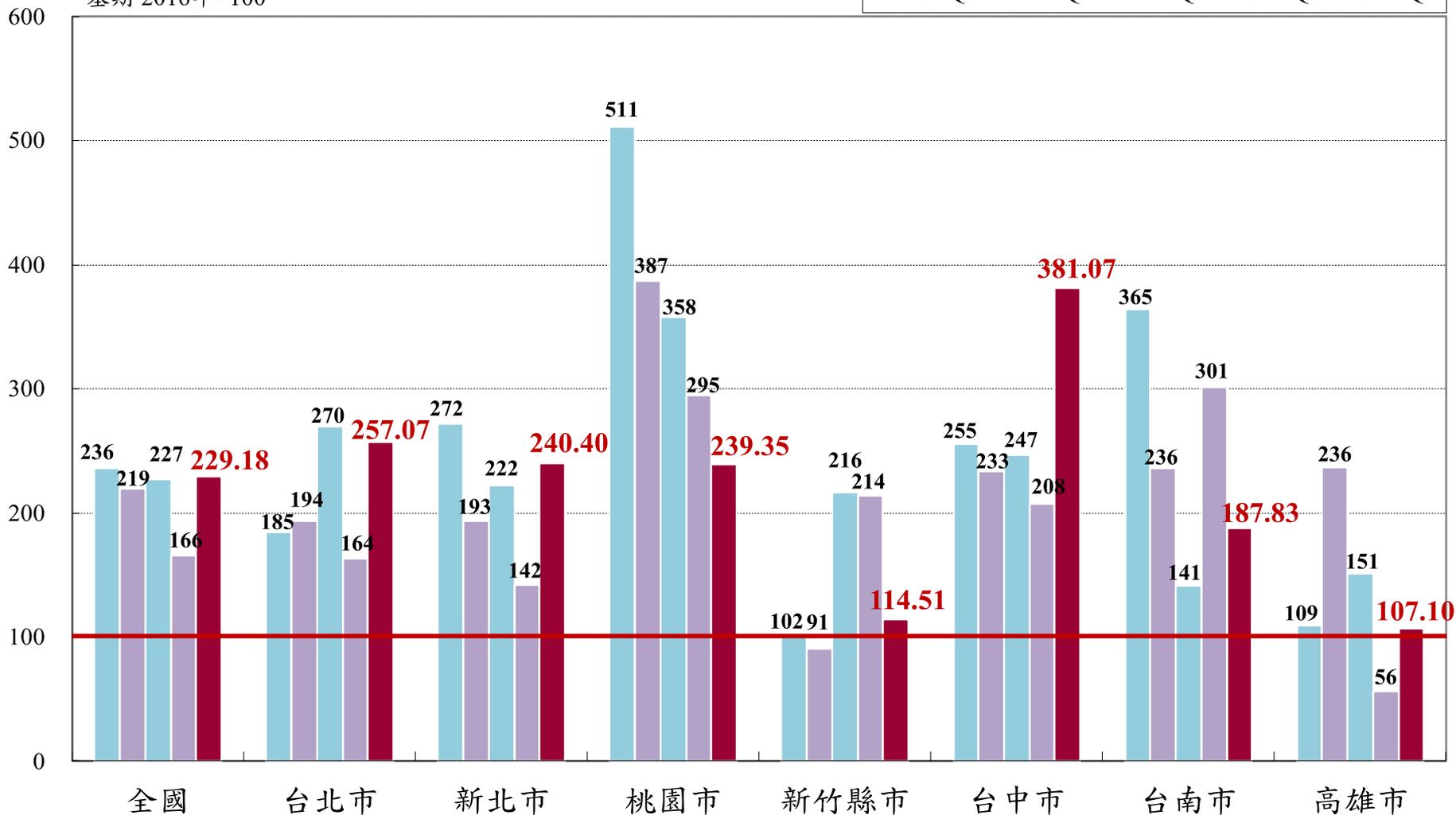
■ 2020Q3 ■ 2020Q4 ■ 2021Q1 ■ 2021Q2 ■ 2021Q3



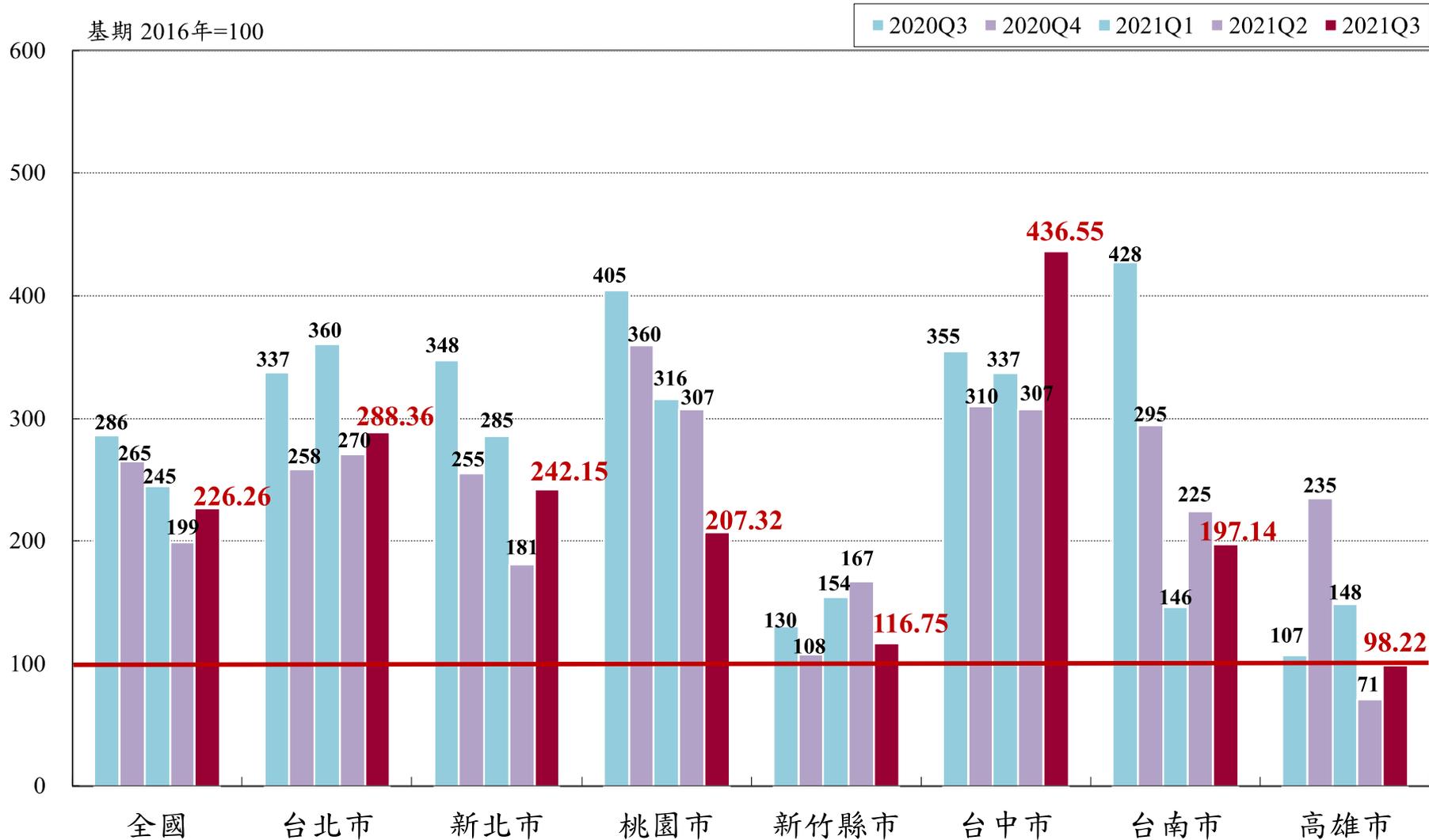
推案金額指數圖

基期 2016年=100

2020Q3 2020Q4 2021Q1 2021Q2 2021Q3

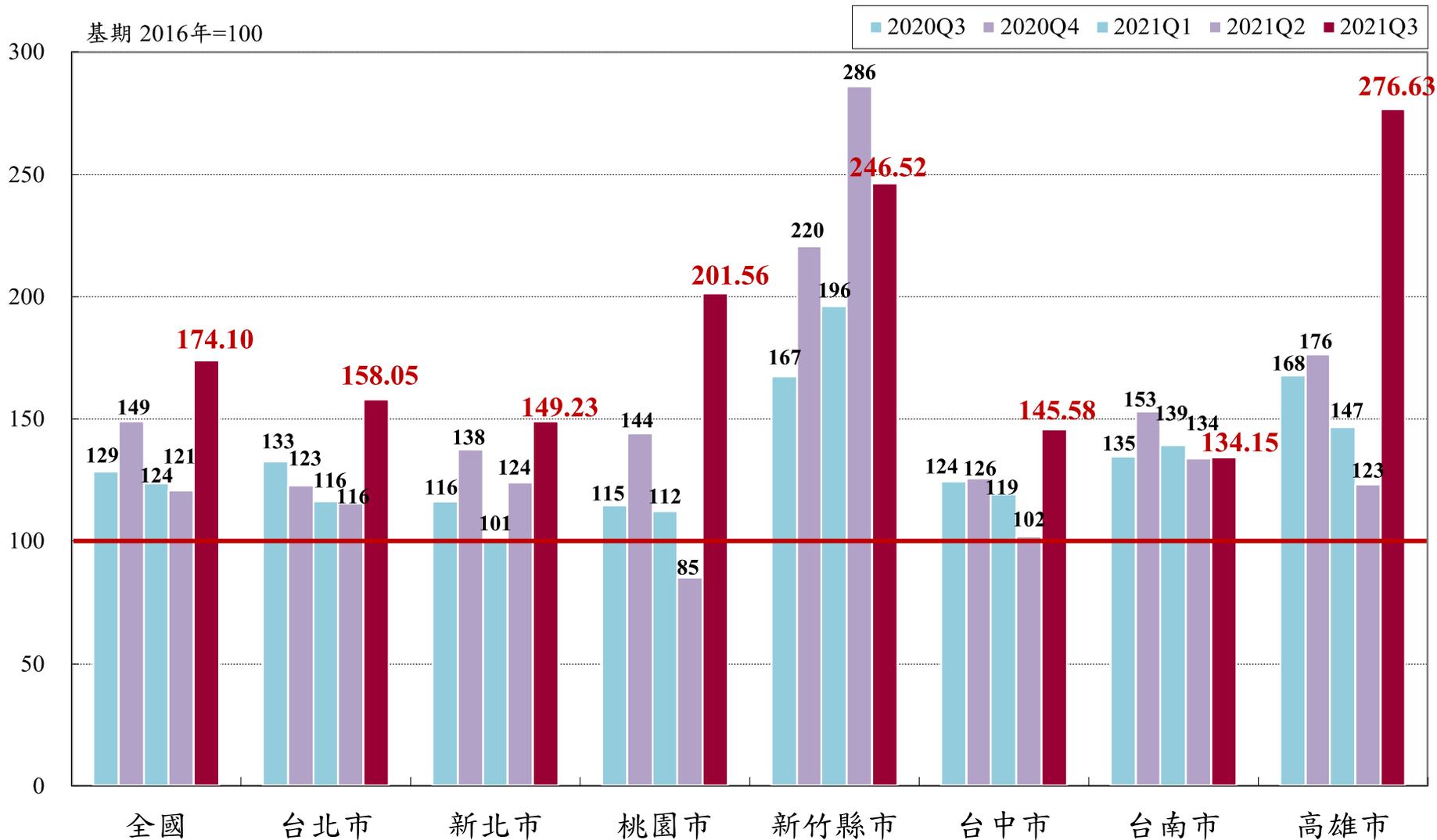


推案戶數指數圖



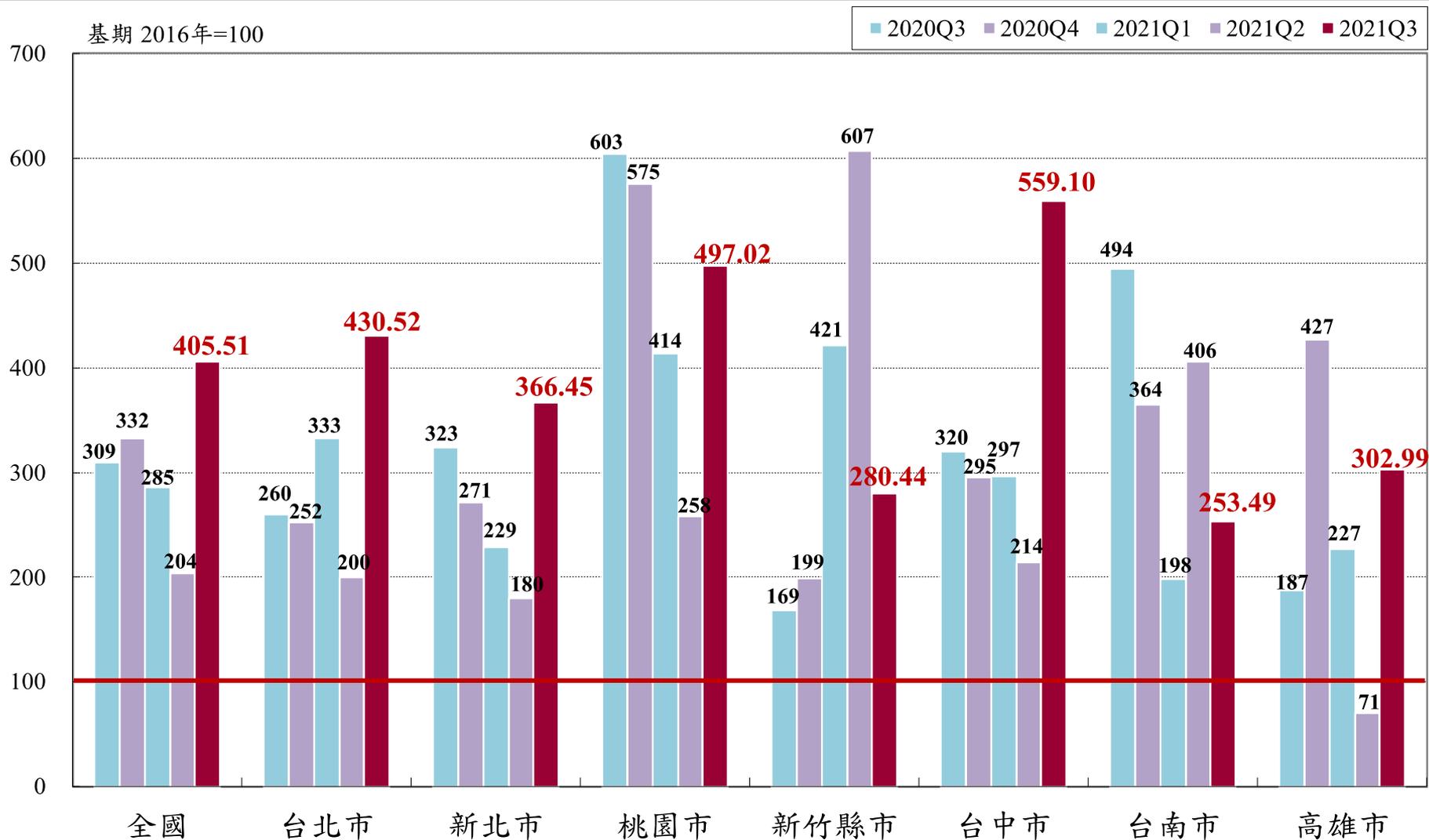
30天銷售率指數圖

基期 2016年=100



30天成交量(金額)指數圖

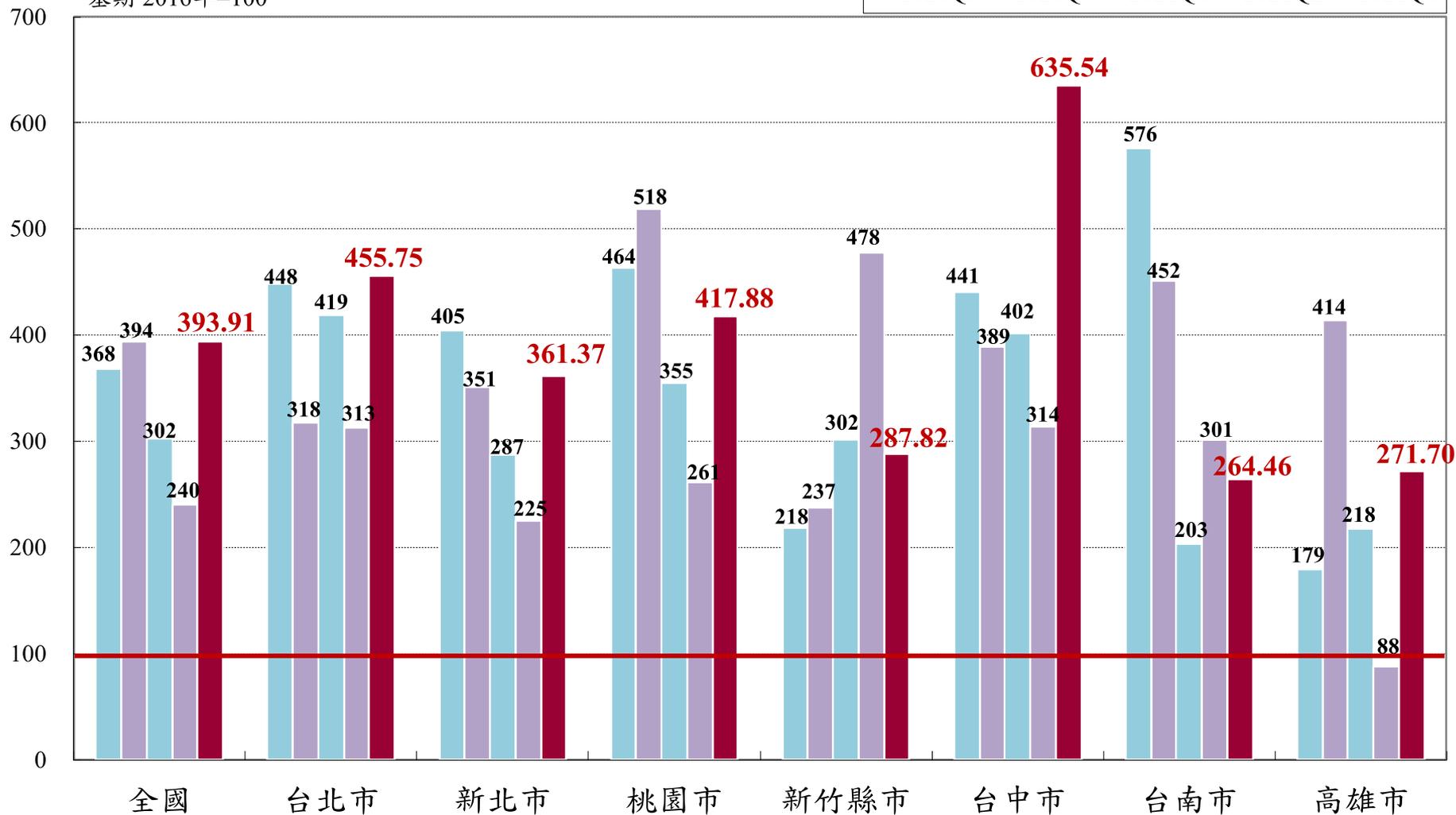
基期 2016年=100



30天成交量(戶數)指數圖

基期 2016年=100

■ 2020Q3 ■ 2020Q4 ■ 2021Q1 ■ 2021Q2 ■ 2021Q3



各地區市場表現綜合分數(較上一季)

	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	9	6	0	3	6	9	33
台北市	3	4	0	2	4	3	16
新北市	0	6	-1	3	2	6	16
桃園市	0	4	-1	-2	6	9	16
新竹縣市	3	0	0	-2	-2	-6	-7
台中市	3	6	0	3	6	9	27
台南市	3	6	0	-3	0	0	6
高雄市	9	0	2	2	6	9	28

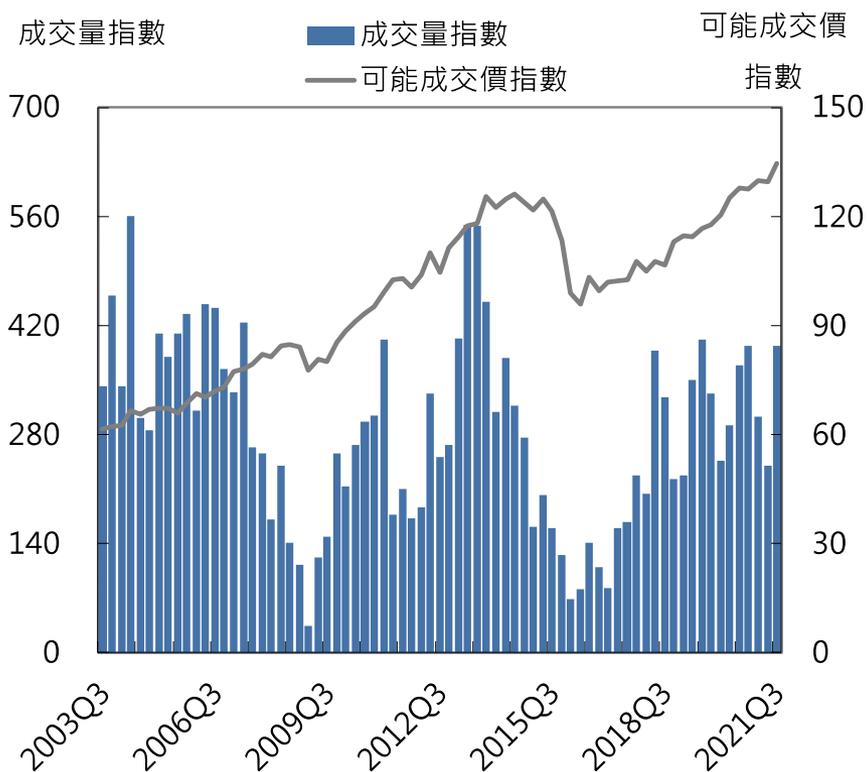
本季相較上一季全國綜合表現分數為**33分**，除新竹縣市表現較差外，其餘地區表現均較上一季佳。綜合表現最佳為**高雄28分**，其次為**台中27分**，綜合分數介於-7至33分之間。

各地區市場表現綜合分數(較去年同季)

	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	0	6	0	0	2	0	8
台北市	3	4	0	2	0	0	9
新北市	-3	6	-2	0	0	0	1
桃園市	0	6	-1	-2	4	0	7
新竹縣市	3	0	2	0	2	0	7
台中市	3	6	0	1	2	3	15
台南市	0	6	-2	-3	0	-9	-8
高雄市	6	4	0	0	6	3	19

本季相較去年同季全國綜合表現分數為**8**分，除台南表現較差外，其餘地區表現均較去年同季佳。綜合表現最佳為**高雄19**分，其次為**台中15**分，綜合分數介於-8至19分之間。

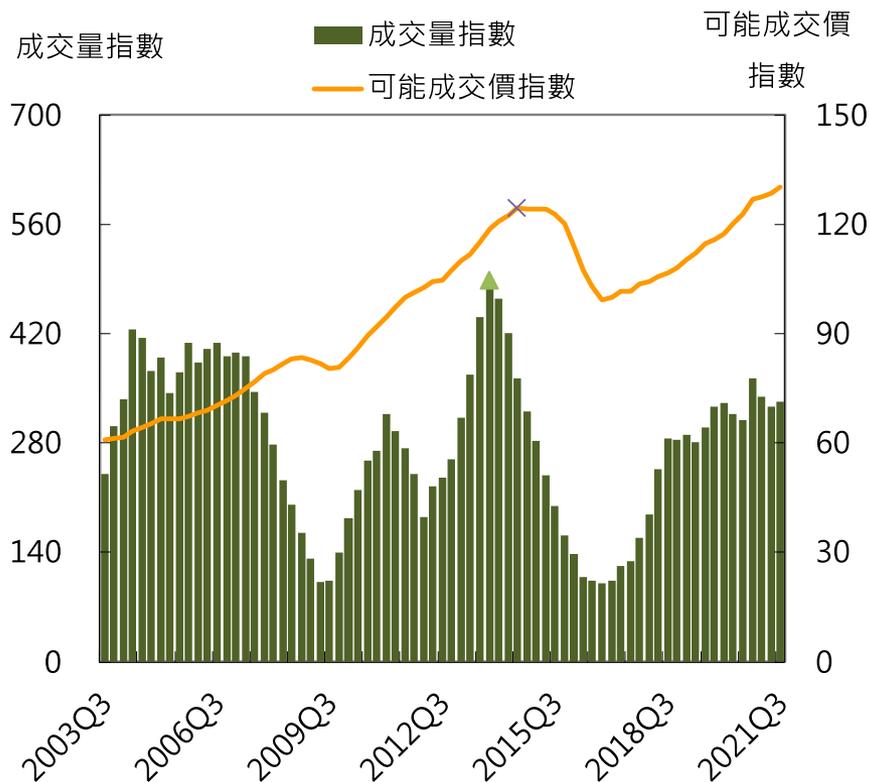
全國價量指數趨勢圖(季與四季)



全國價量指數趨勢圖(季)

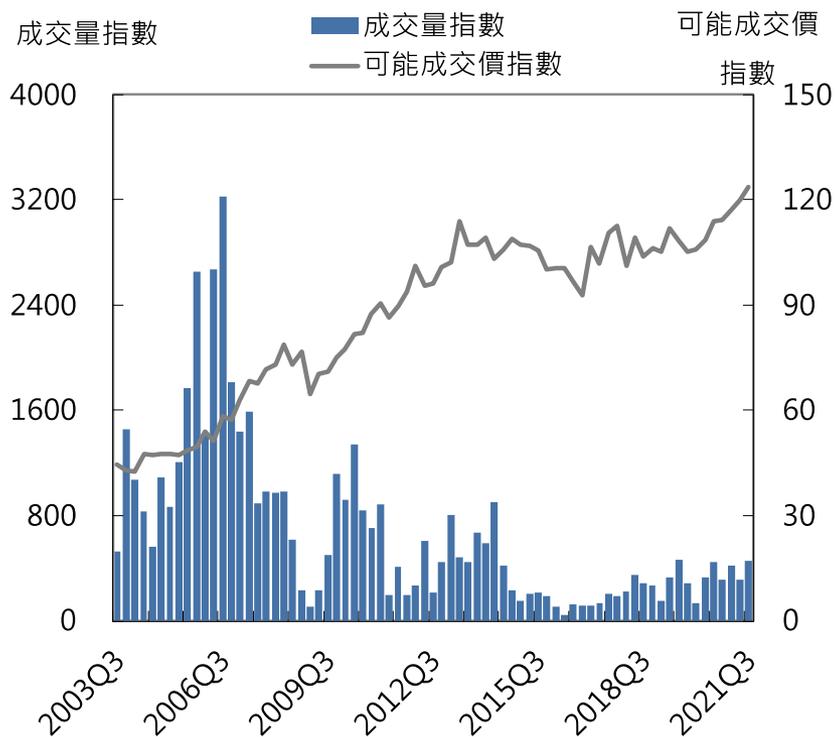
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波**成交價**超過2014Q3年波段高點，價格持續上升
- ▣ 本波**成交量**約為2013Q4波段高點七成，相對穩定



全國價量指數趨勢圖(四季平均)

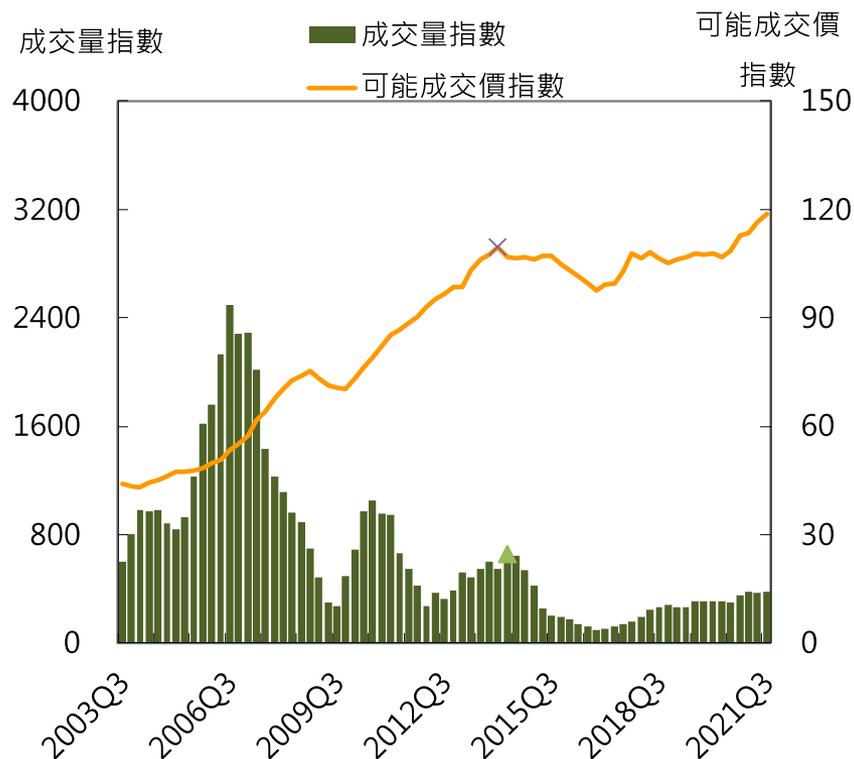
台北市價量指數趨勢圖(季與四季)



台北價量指數趨勢圖(季)

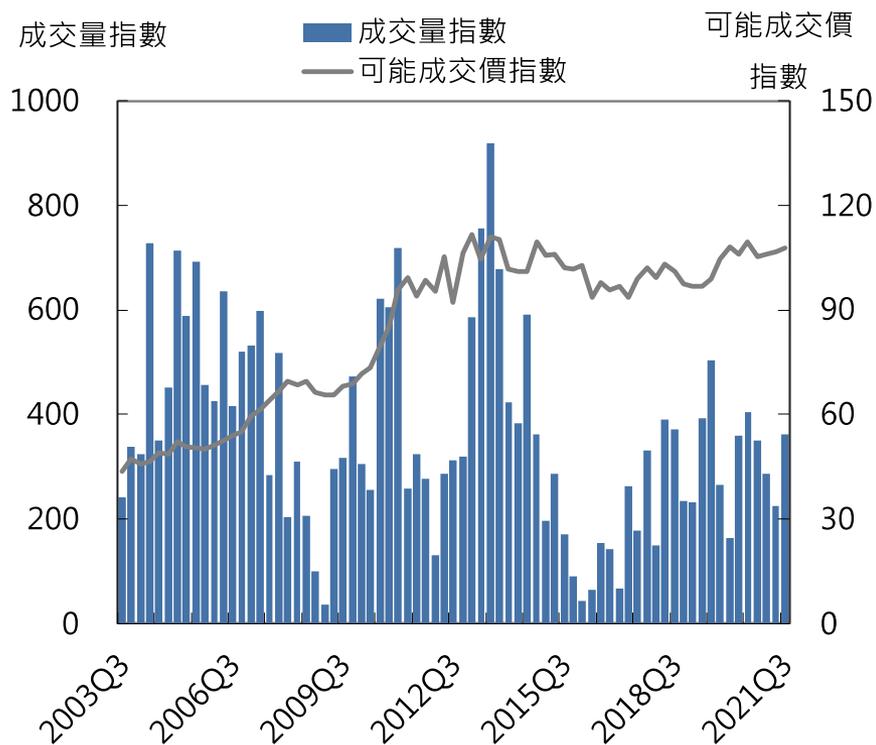
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波**成交價**超過2014Q1波段高點，**近期有上升趨勢**
- 本波**成交量**約為2014Q2波段高點六成，**相對穩定**



台北價量指數趨勢圖(四季平均)

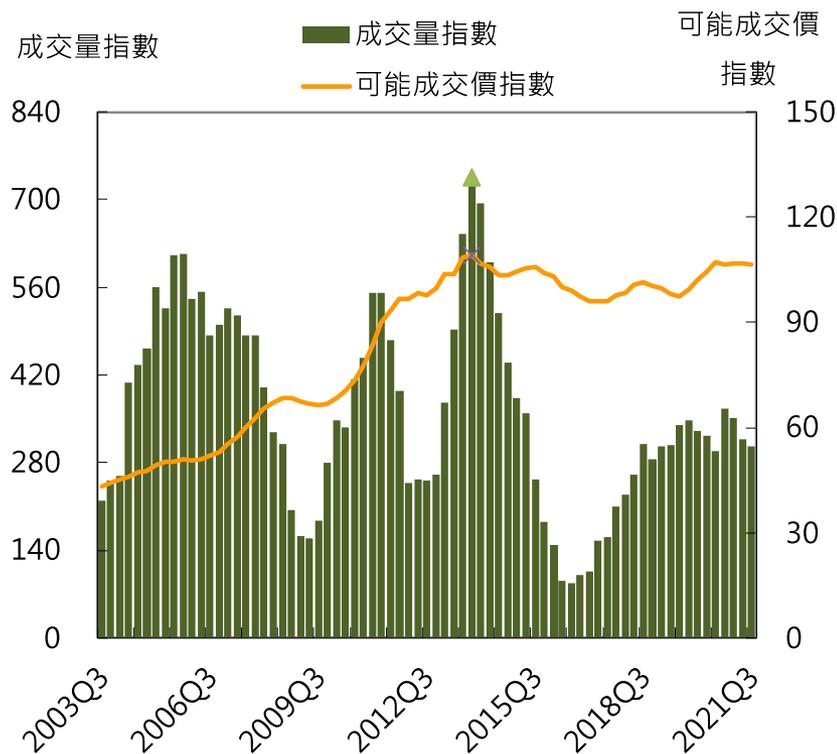
新北市價量指數趨勢圖(季與四季)



新北價量指數趨勢圖(季)

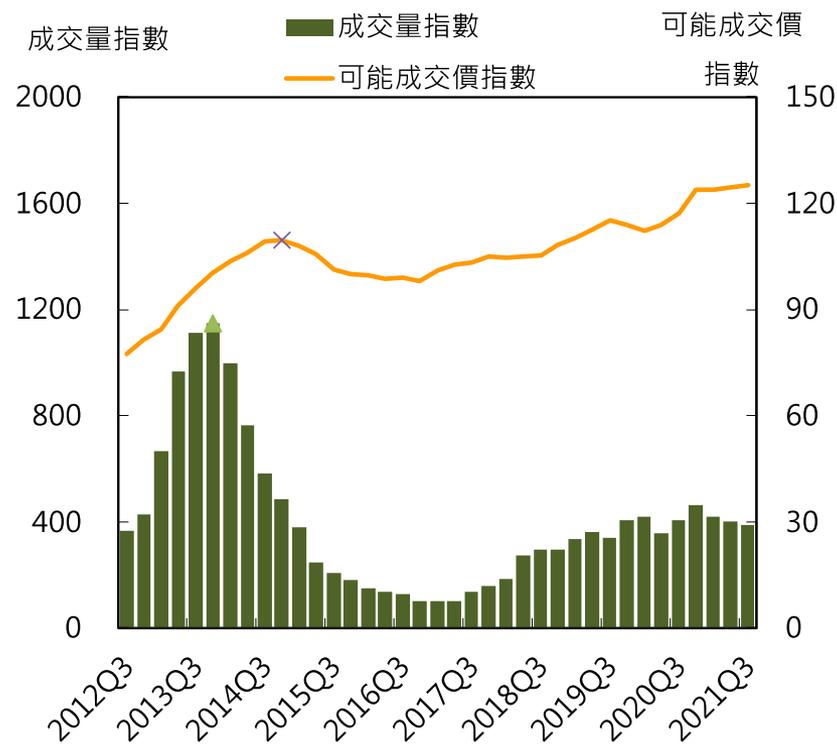
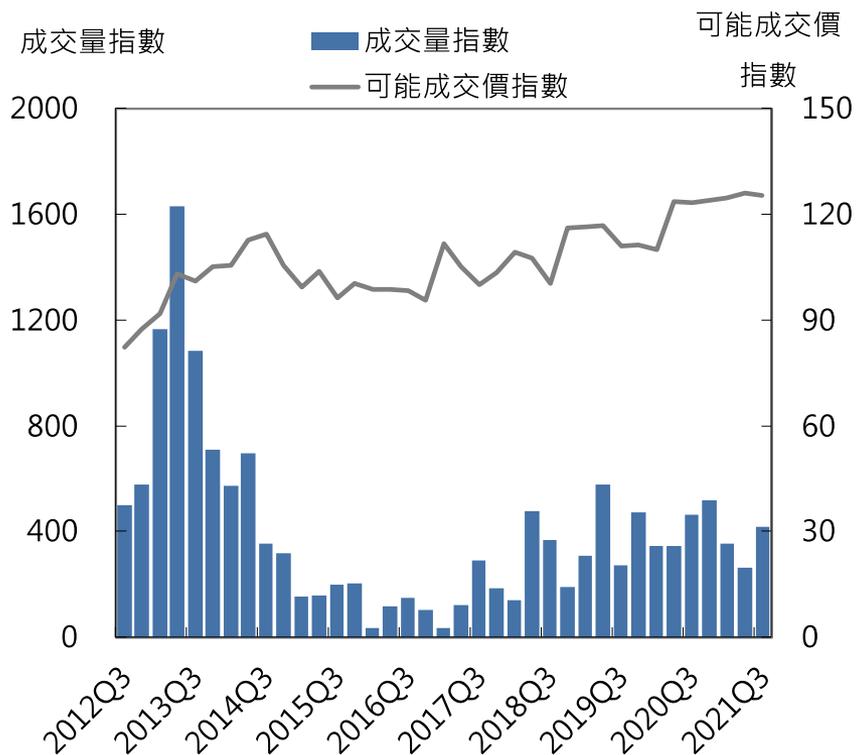
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價接近2013Q4波段高點，**近期有下滑趨勢**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點四成，仍在盤整



新北價量指數趨勢圖(四季平均)

桃園市價量指數趨勢圖(季與四季)



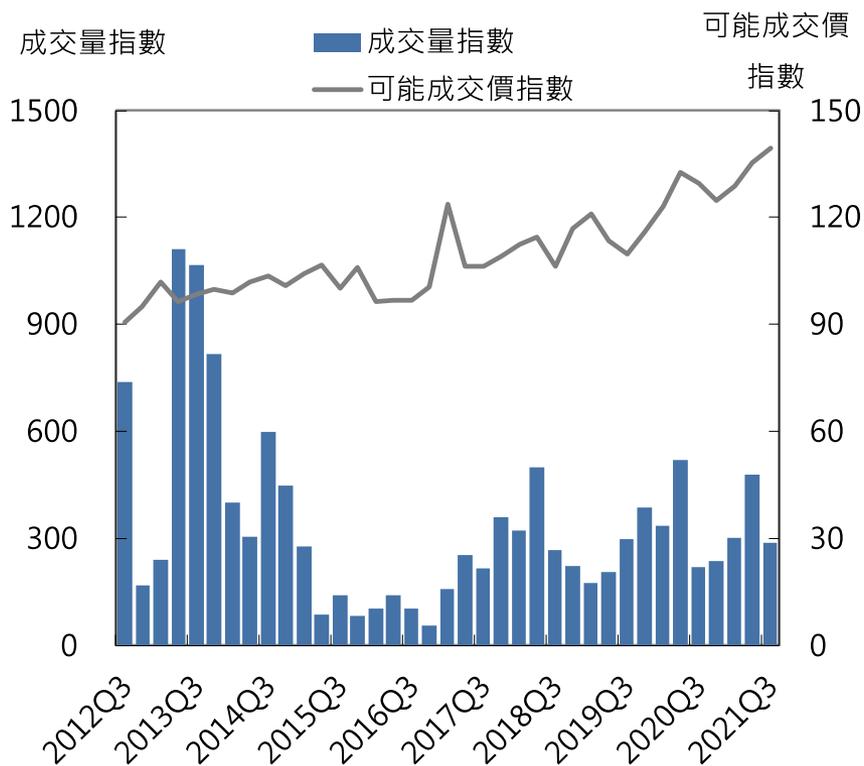
桃園市價量指數趨勢圖(季)

桃園價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波**成交價**超過2014Q4波段高點，價格緩和上升
- 本波**成交量**約為2013Q4波段高點三成多，仍處相對低檔

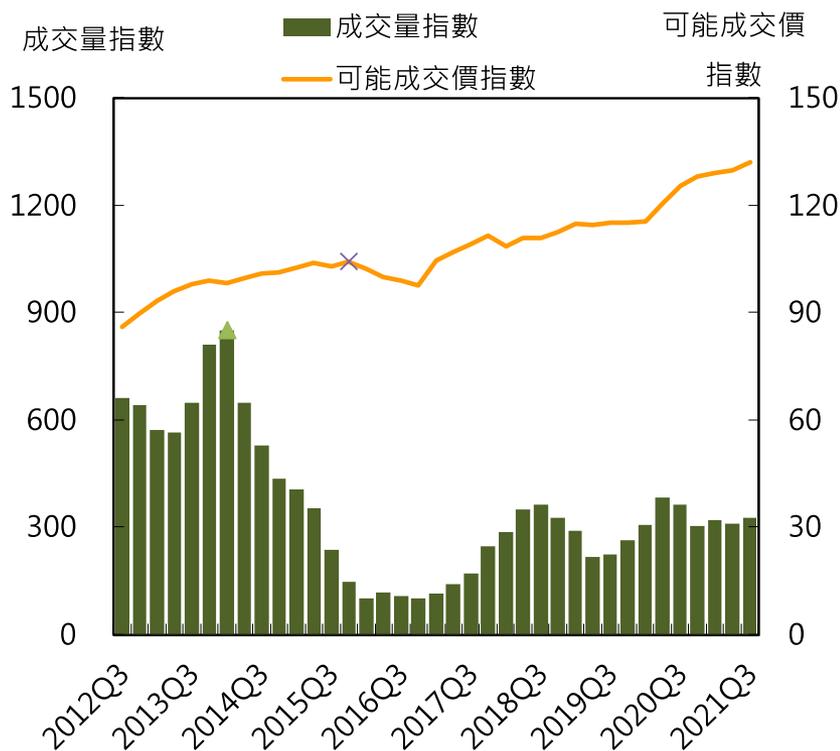
新竹縣市價量指數趨勢圖(季與四季)



新竹縣市價量指數趨勢圖(季)

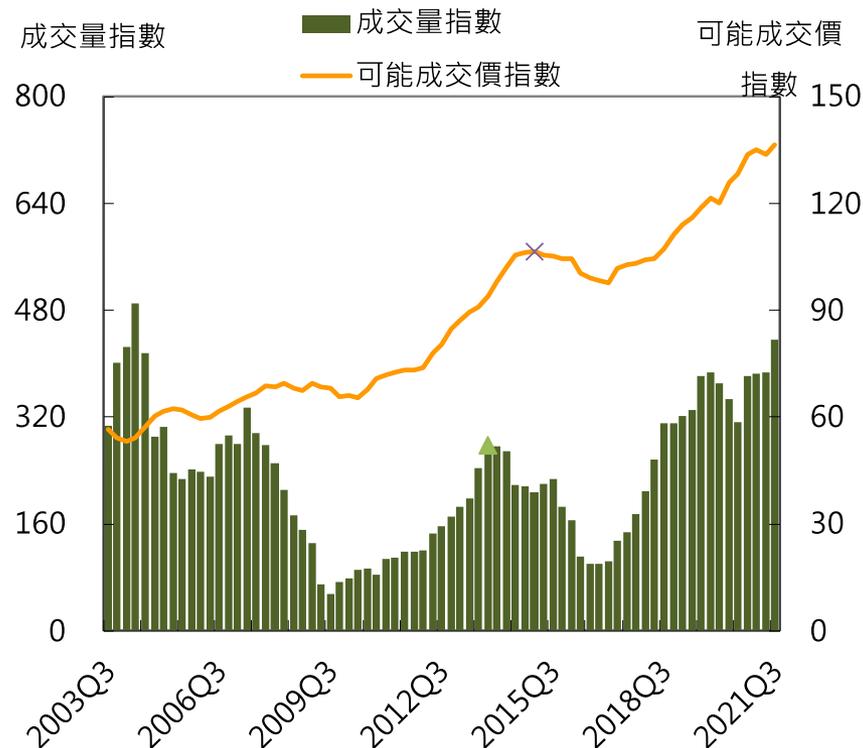
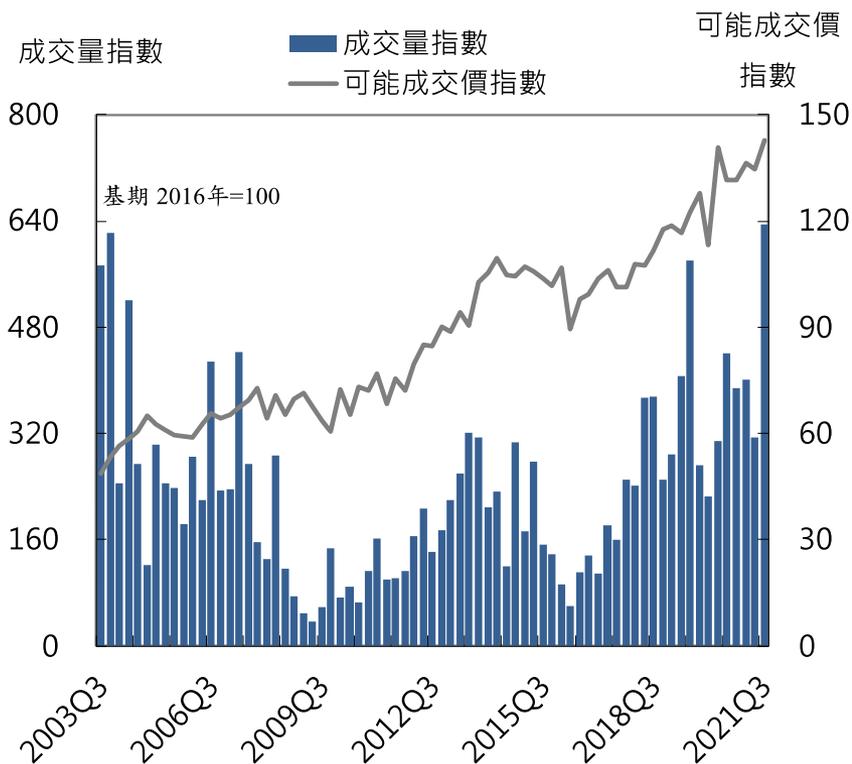
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波**成交價**超過2014Q4波段高點二成多，**價格緩和上升**
- ▣ 本波**成交量**約為2014Q1波段高點三成多，**仍處相對低檔**



新竹縣市價量指數趨勢圖(四季平均)

台中市價量指數趨勢圖(季與四季)



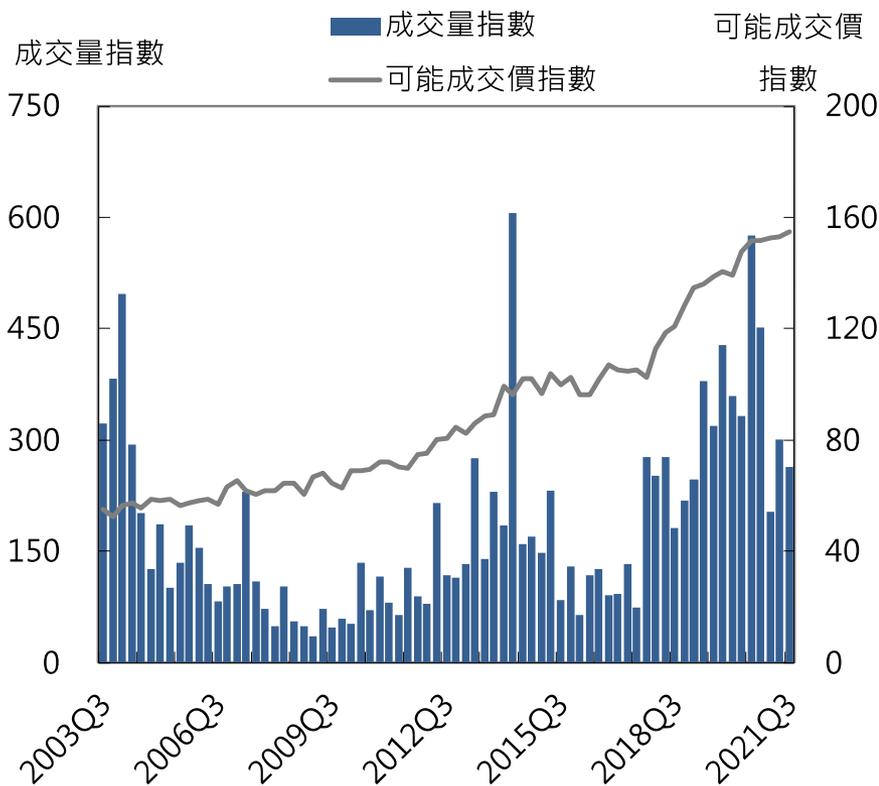
台中價量指數趨勢圖(季)

就四季移動平均長期趨勢來看

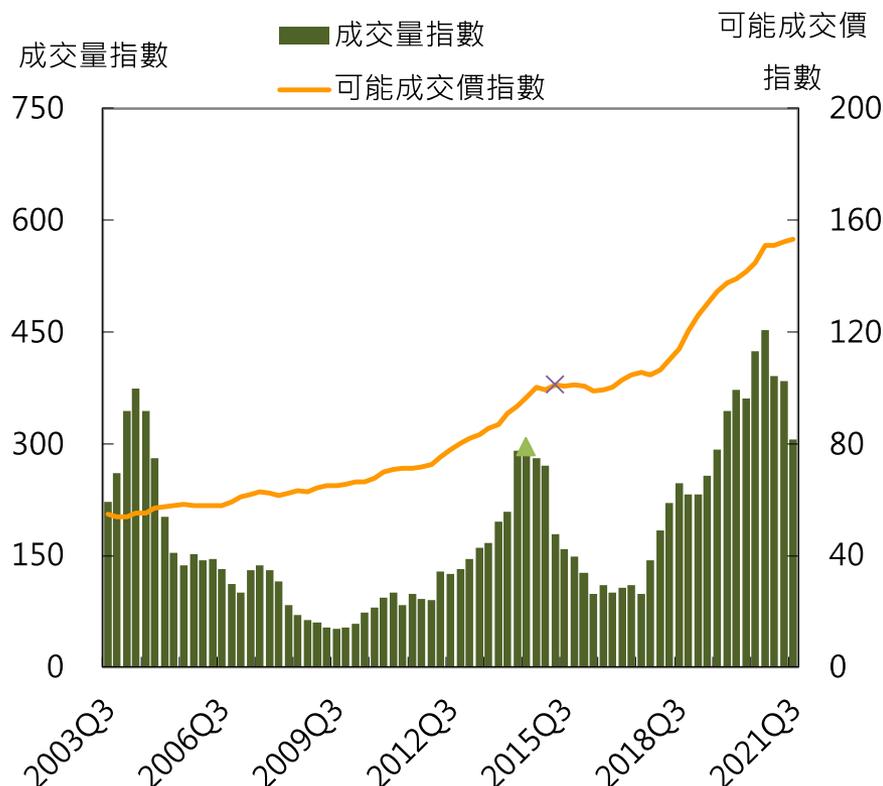
- 本波**成交價**超過2015Q1波段高點二成多，價格持續上升
- 本波**成交量**超過2013Q4波段高點五成多，處於高檔

台中價量指數趨勢圖(四季平均)

台南市價量指數趨勢圖(季與四季)



台南價量指數趨勢圖(季)

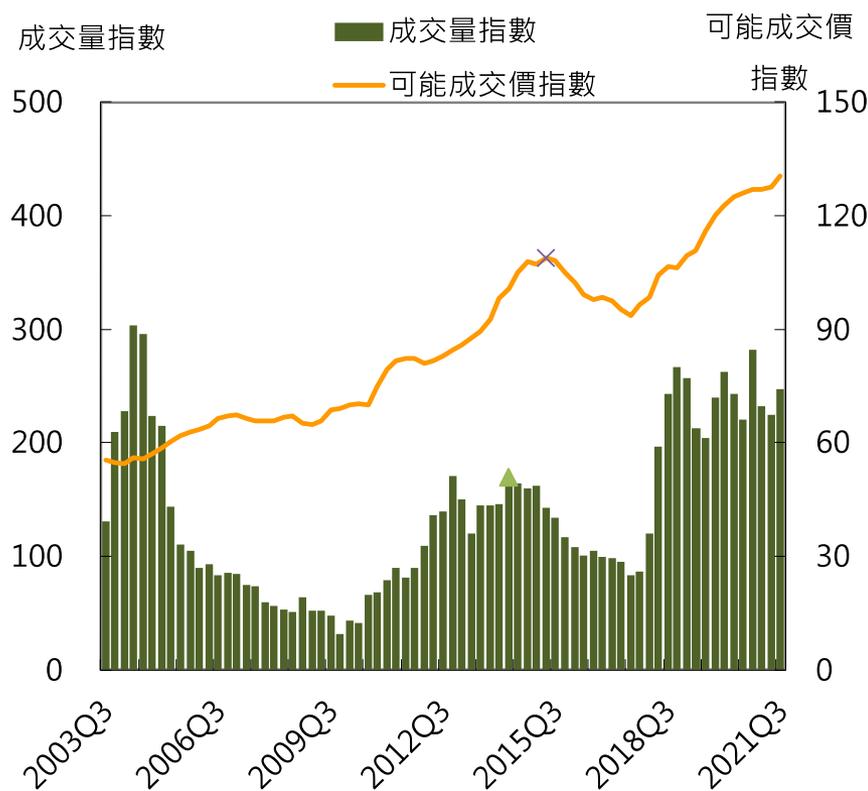
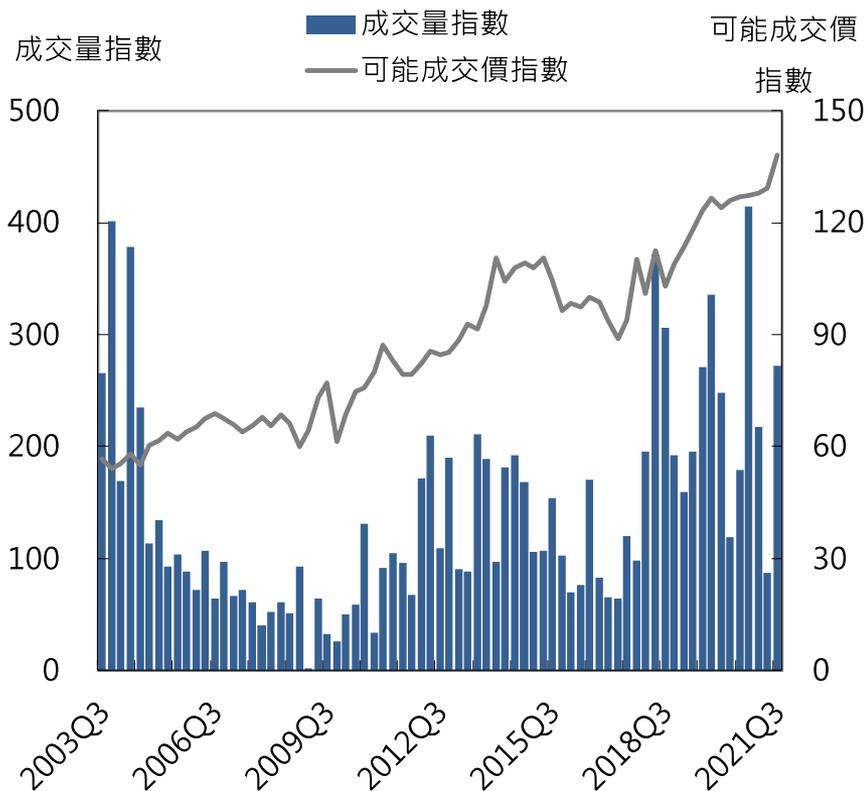


台南價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價超過2015Q2波段高點五成，價格持續上升
- 本波成交量與2014Q3波段高點相當，近期有下降趨勢

高雄市價量指數趨勢圖(季與四季)



高雄市價量指數趨勢圖(季)

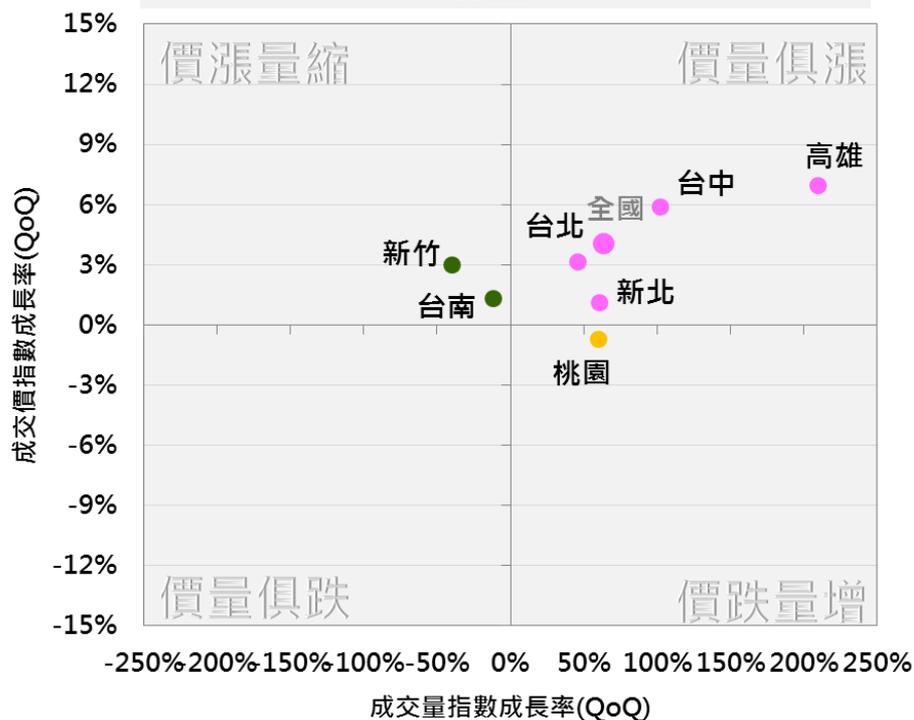
高雄價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

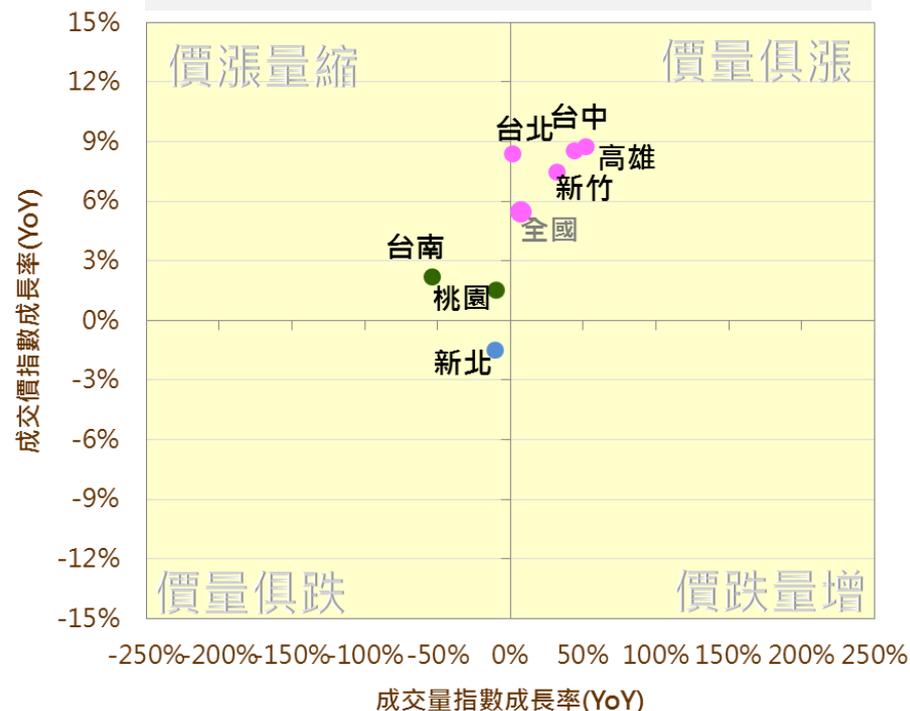
- 本波**成交價**超過2015Q2波段高點二成，價格緩和上升
- 本波**成交量**超過2014Q2波段高點四成多，處於高檔盤整

價量綜合評估

相較上一季



相較去年同季



註：四象限圖係依價量指數變化製作

- 相較上一季，**成交價**除桃園外，其餘各地區皆上漲；**成交量**除新竹、台南外，其餘各地區皆增加
- 較去年同季，**成交價**除新北外，其餘各地區皆上漲；**成交量**除新北、桃園、台南外，其餘各地區皆增加

綜合評估 - 全國

全國		指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格		134.69	31.96 萬元/坪	4.05%	(+++)	5.47%	(△)
議價率		56.89	10.17%	-3.28	(---)	-4.25	(---)
開價		123.14	35.58 萬元/坪	0.25%	(△)	0.48%	(△)
推案量	金額	229.18	3,392 億元	38.10%	(+++)	-2.97%	(△)
	戶數	226.26	20182戶	13.71%	(+)	-20.84%	(-)
30天銷售率		174.10	16.50%	5.05	(+++)	4.30	(+)
30天成交量指數	金額	405.51	--	99.06%	(+++)	31.19%	(△)
	戶數	393.91	--	63.90%	(+++)	7.03%	(△)

全國相較上一季**價量俱漲**；相較去年同季**價量俱穩**。國內房市隨著疫情趨緩升溫，加上央行維持低利率市場資金充沛，為房價帶來支撐，未來國內疫情發展及央行利率政策是否調整將是後續觀察重點。綜合本季房市，相較上一季，房市**全面回溫**；相較去年同季，**全國維持穩定**，**台北、新竹、台中、高雄偏熱**，**桃園穩定**，**新北、台南偏冷**。

綜合評估 - 台北市

台北市		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格		123.61	93.80 萬元/坪	3.16% (+)	8.41% (+)
議價率		49.17	9.61%	-1.55 (--)	-2.70 (--)
開價		110.03	103.77 萬元/坪	1.39% (△)	5.17% (△)
推案量	金額	257.07	739 億元	57.17% (++)	39.32% (++)
	戶數	288.36	1387戶	6.61% (△)	-14.54% (△)
30天銷售率		158.05	16.13%	4.33 (++)	2.57 (△)
30天成交量指數	金額	430.52	--	114.91%(+++)	65.77% (+)
	戶數	455.75	--	45.78% (+)	1.69% (△)

台北相較上一季**價量俱漲**；相較去年同季**價漲量穩**；主要推案價格為單價100萬元以上產品，佔推案戶數七成多。近一年來台北危老都更推案量大增，地點多位於精華區，開價、成交價不斷創新高，大坪數高總價產品比重增加，推案戶數減少一成，銷售率表現佳，成交戶數維持穩定。整體而言，本季**價漲量穩**，**房市表現偏熱**。

綜合評估 - 新北市

新北市		指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格		107.76	40.94 萬元/坪	1.10%	(△)	-1.48%	(-)
議價率		51.47	9.56%	-2.70	(---)	-3.18	(---)
開價		97.02	45.27 萬元/坪	-1.92%	(-)	-4.94%	(--)
推案量	金額	240.40	940 億元	69.54%	(+++)	-11.68%	(△)
	戶數	242.15	4892戶	33.70%	(+)	-30.36%	(-)
30天銷售率		149.23	13.35%	2.24	(+)	2.94	(△)
30天成交量指數	金額	366.45	--	103.68%	(+++)	13.29%	(△)
	戶數	361.37	--	60.61%	(++)	-10.67%	(△)

新北較上一季**價穩量增**，相較去年同季**價跌量穩**；主要推案價格為單價50萬元以上產品，佔推案戶數六成多。本季推案地點多分布於淡水、五股、林口等蛋白區，致整體開價下跌、成交價持穩。相較去年同季，大坪數產品比重增加，推案戶數及成交戶數均減，銷售率維持穩定。整體而言，本季**價跌量穩**，**房市表現偏冷**。

綜合評估 - 桃園市

桃園市		指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格		125.21	27.02 萬元/坪	-0.72%	(△)	1.57%	(△)
議價率		68.37	13.51%	-1.64	(--)	-2.38	(---)
開價		116.13	31.24 萬元/坪	-2.61%	(-)	-1.22%	(-)
推案量	金額	239.35	282 億元	-18.78%	(--)	-53.19%	(--)
	戶數	207.32	2124戶	-32.51%	(-)	-48.78%	(△)
30天銷售率		201.56	19.56%	11.30	(+++)	8.44	(++)
30天成交量指數	金額	497.02	--	92.32%	(+++)	-17.64%	(△)
	戶數	417.88	--	59.82%	(+++)	-9.89%	(△)

桃園相較上一季**價穩量增**，相較去年同季**價量俱穩**；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數七成多。桃園近年明顯受捷運與公共建設等開發帶動，人口增加，市場交易熱絡。相較去年同季，本季成交價維持穩定，但供給減少五成，惟銷售率表現仍佳。整體而言，本季房市**表現穩定**。

綜合評估 - 新竹縣市

新竹縣市		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格		139.37	27.84 萬元/坪	3.00% (+)	7.47% (+)
議價率		64.13	11.72%	-0.55 (△)	-0.70 (△)
開價		129.06	31.54 萬元/坪	2.35% (△)	6.62% (++)
推案量	金額	114.51	101 億元	-46.40% (--)	12.64% (△)
	戶數	116.75	791戶	-30.19% (-)	-10.52% (△)
30天銷售率		246.52	19.16%	-3.07 (-)	6.16 (+)
30天成交量指數	金額	280.44	--	-53.80% (--)	65.98% (++)
	戶數	287.82	--	-39.82% (--)	31.85% (△)

新竹縣市相較上一季**價漲量縮**，相較去年同季**價漲量穩**；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數七成。新竹為打炒房重點地區，影響建商推案，相較上一季呈現推案量縮。相較去年同季，本季新竹開價成交價持續上漲，推案量維持穩定，銷售率表現佳，或與電子科技產業景氣持續熱絡有關。整體而言，本季**價漲量穩**，**房市表現偏熱**。

綜合評估 - 台中市

台中市		指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格		142.69	27.87 萬元/坪	5.87%	(+)	8.53%	(+)
議價率		53.41	9.12%	-5.75	(---)	-7.57	(---)
開價		130.20	30.67 萬元/坪	-0.83%	(△)	-0.51%	(△)
推案量	金額	381.07	862 億元	83.47%	(+++)	49.22%	(+)
	戶數	436.55	7107戶	42.20%	(++)	23.13%	(++)
30天銷售率		145.58	15.54%	4.63	(+++)	2.26	(+)
30天成交量指數	金額	559.10	--	161.33%	(+++)	74.60%	(++)
	戶數	635.54	--	102.54%	(+++)	44.07%	(+)

台中相較上一季和去年同季皆為**價量俱漲**。主要推案價格為40萬元以上、25萬元以下產品，各佔推案戶數三成多。台中房價逐年攀升，外溢效應帶動下，建商轉往外圍低價區域推案。在就業、人口移入紅利下，帶動投資置產需求，與去年同期相比成交價持續上漲，推案量、銷售率、成交量表現均佳。整體而言，本季**價量俱漲**，**房市表現熱絡**。

綜合評估 - 台南市

台南市		指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格		155.00	24.02 萬元/坪	1.34%	(+)	2.23%	(△)
議價率		65.15	10.58%	-2.40	(---)	-3.54	(---)
開價		145.18	26.86 萬元/坪	-1.38%	(△)	-1.82%	(--)
推案量	金額	187.83	168 億元	-37.60%	(---)	-48.48%	(---)
	戶數	197.14	1689戶	-12.21%	(△)	-53.89%	(---)
30天銷售率		134.15	11.77%	0.00	(△)	-0.06	(△)
30天成交量指數	金額	253.49	--	-37.58%	(--)	-48.72%	(--)
	戶數	264.46	--	-12.19%	(△)	-54.11%	(---)

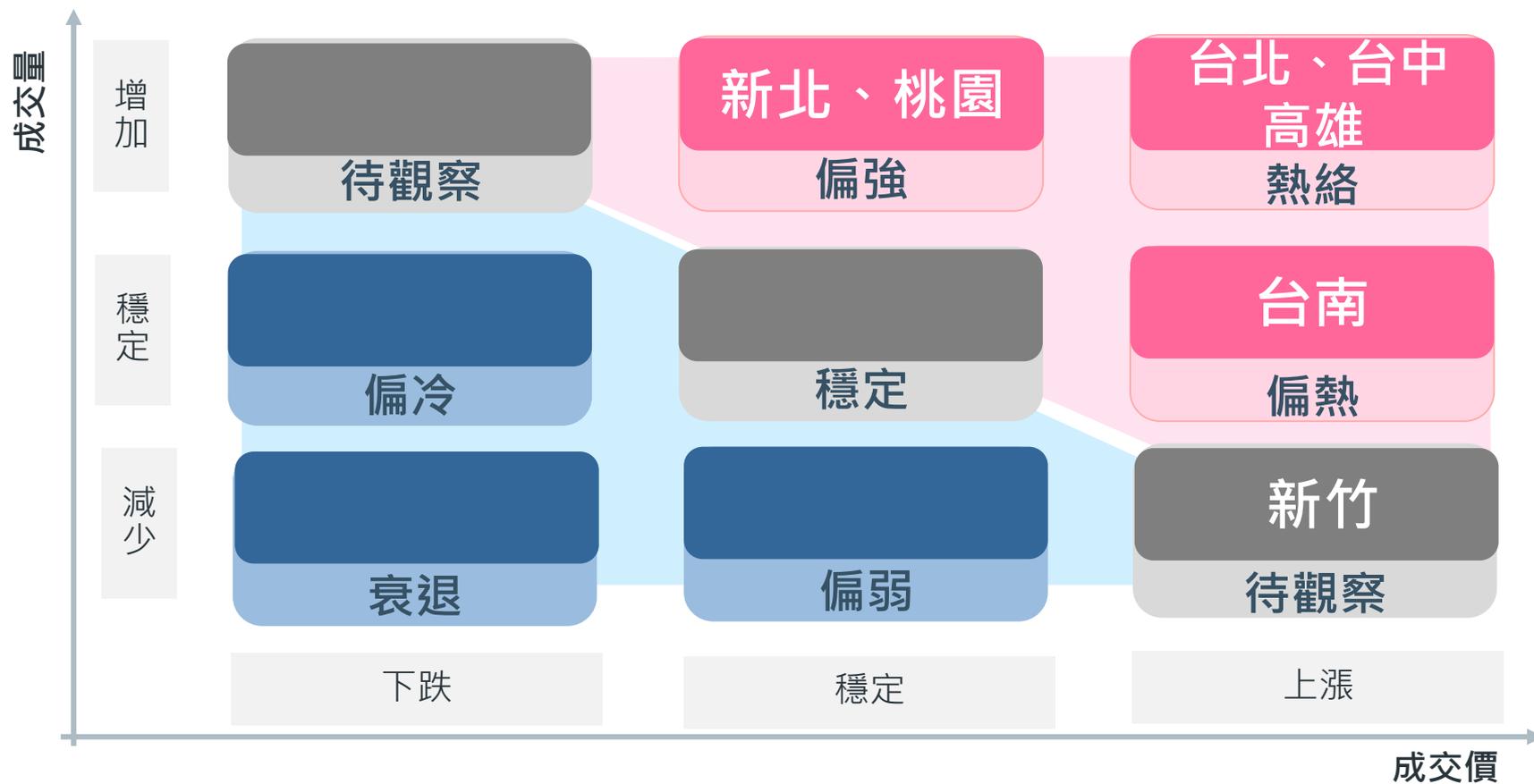
台南相較上一季**價漲量穩**，相較去年同季**價穩量縮**；主要推案價格為單價25萬元以下產品，佔推案戶數五成多。由於台南房價飛漲，外溢效應帶動下，建商轉往外圍低價區域推案。因去年基期較高，本季推案量及成交量與去年同期相比減少五成。整體而言，本季**價穩量縮**，**房市表現偏弱**。

綜合評估 - 高雄市

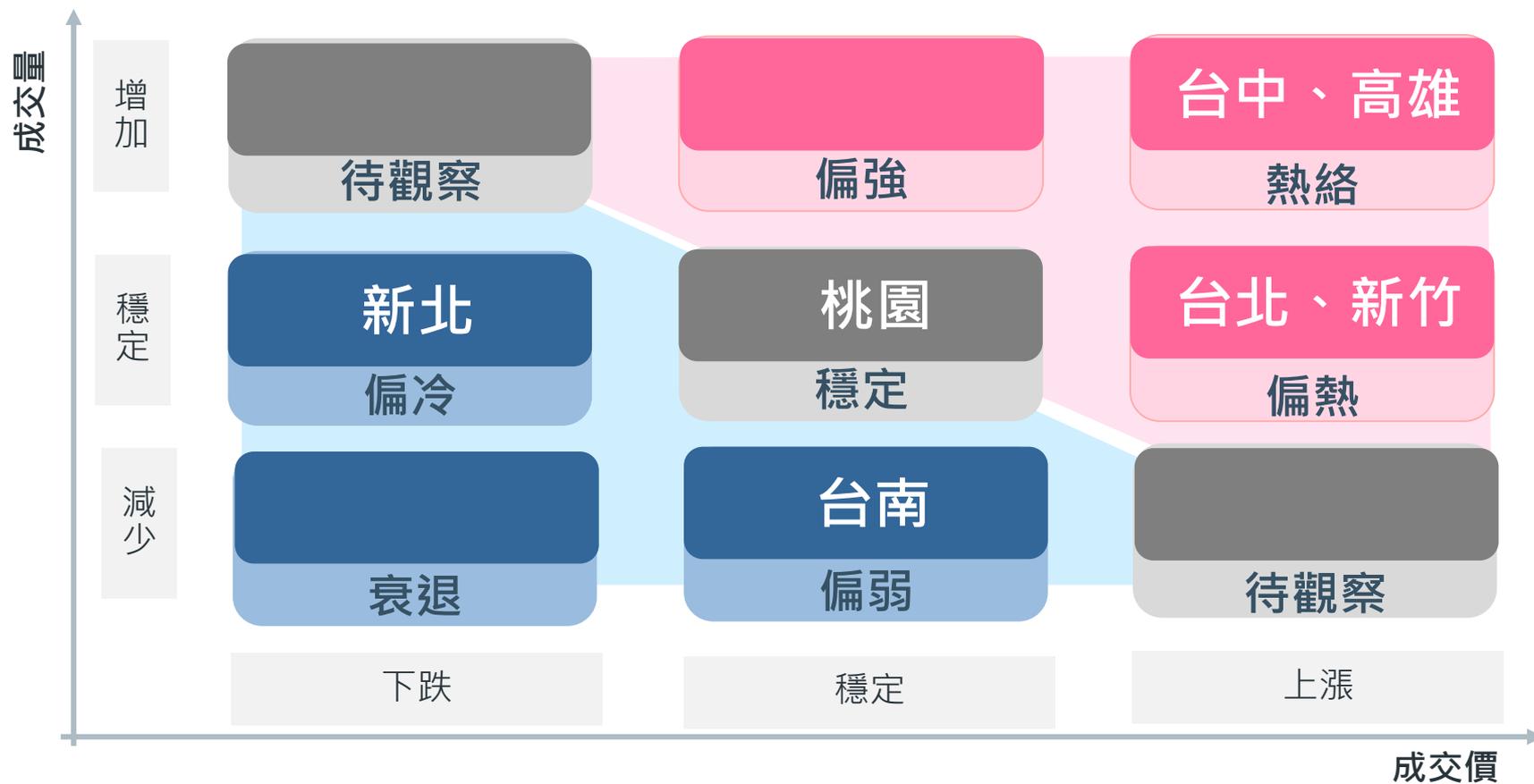
高雄市		指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格		138.10	26.00 萬元/坪	6.97%	(+++)	8.77%	(++)
議價率		65.39	11.20%	-0.44	(Δ)	-2.75	(--)
開價		128.88	29.28 萬元/坪	6.44%	(++)	5.39%	(Δ)
推案量	金額	107.10	300 億元	90.56%	(++)	-1.85%	(Δ)
	戶數	98.22	2192戶	38.12%	(+)	-7.94%	(Δ)
30天銷售率		276.63	26.59%	14.74	(+++)	10.45	(+++)
30天成交量指數	金額	302.99	--	327.49%	(+++)	61.73%	(+)
	戶數	271.70	--	209.86%	(+++)	51.70%	(+)

高雄相較上一季及去年同季皆為**價量俱漲**；主要推案價格為30萬元以上產品，佔推案戶數五成多。本季高雄開價、成交價持續上漲，銷售率呈現雙位數大幅增加，房市交易熱度升高，可能是由於台積電設廠議題發酵帶動。相較去年同季，成交價上漲，推案量維持穩定，銷售率大增帶動成交量增加。整體而言，本季**價量俱漲**，**房市表現熱絡**。

❖ 相較上一季

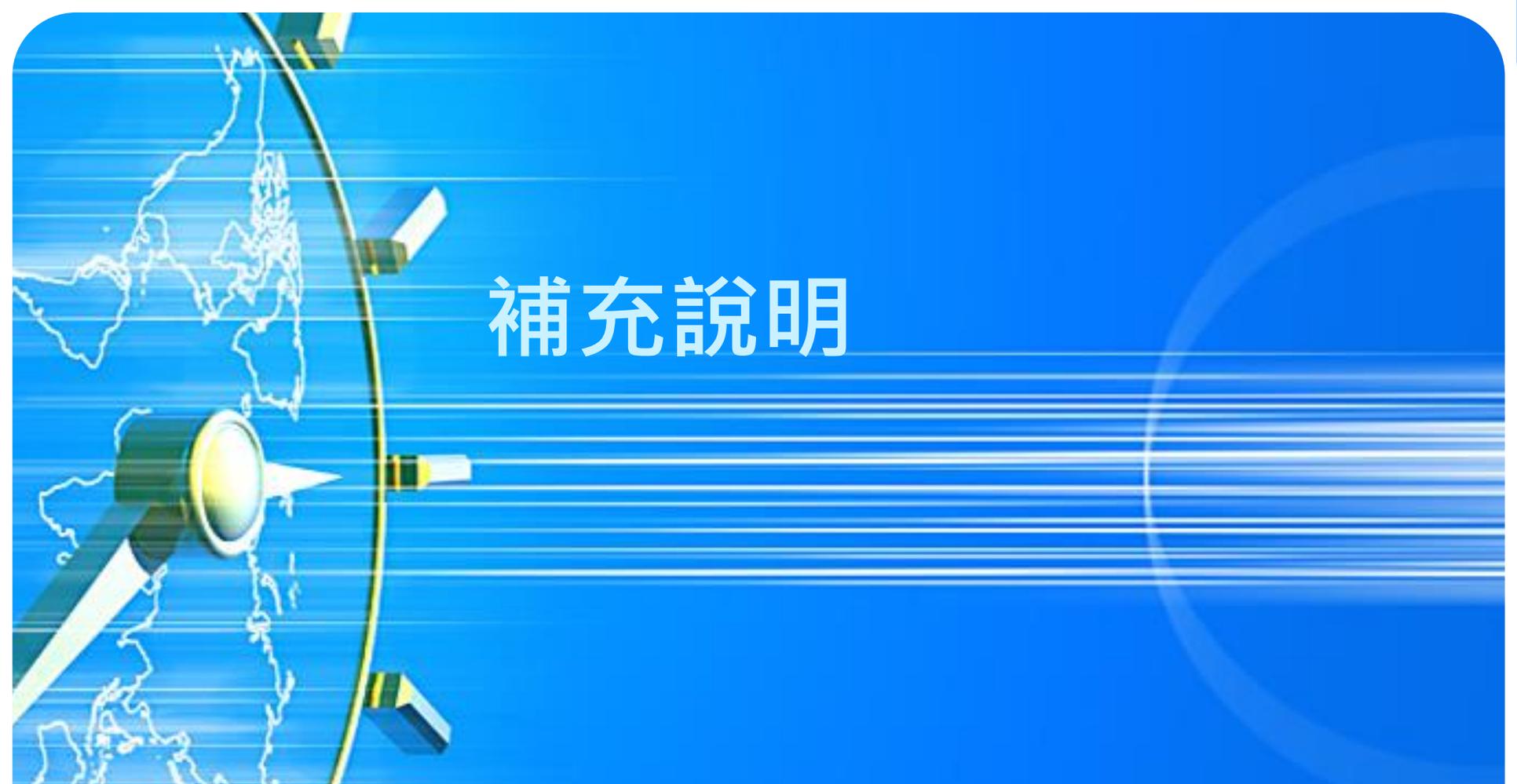


❖ 相較去年同季



- ❖ 國際經濟金融情勢，主要經濟體加速新冠肺炎疫苗接種，並在寬鬆性貨幣政策及擴張性財政政策支持下，經貿活動持續擴張，**全球經濟可望強勁復甦**。
- ❖ 國內經濟金融情勢，預期出口穩健成長，央行預測全年經濟成長率為5.75%。另考量銀行不動產貸款增幅仍大，央行於今年9月針對六都及新竹縣市等熱區第二戶取消房貸寬限期，並執行**房貸利率差別化訂價**，加以房地合一稅2.0及實價登錄2.0共同推動，有效抑制投資客對房市之影響。
- ❖ 從四季移動趨勢觀察，本波**成交價**與前波高峰相比，新北接近前波高點，**其餘地區均較前波為高**；但**成交量**呈現兩極發展，**桃竹以北地區仍處相對低檔**，**中南部地區接近或超過前次波段高點**。

- ❖ 相較上一季，各地區成交價皆為上漲或穩定，成交量除新竹減少，其餘地區皆為增加或穩定；相較上一季**房市全面回溫**。
- ❖ 相較去年同季，成交價除新北下跌外，其餘地區皆為上漲或穩定，成交量台中、高雄增加，台南減少，其餘地區維持穩定；相較去年同季房市**台北、新竹、台中、高雄偏熱**，桃園穩定，**新北、台南偏冷**。
- ❖ 國內**房市**隨著**疫情趨緩而有升溫**，加上央行維持低利率市場資金充沛，為房價帶來支撐，未來**國內疫情發展及央行利率政策**是否調整將是後續觀察重點。

A 3D globe is shown on the left side of the slide, with a satellite dish and several data lines extending from it. The globe is partially obscured by the text. The background is a solid blue color with a large, faint, circular graphic on the right side. The bottom of the slide is a solid green color.

補充說明



國泰市調資料優勢

- ❖ 國泰市調資料庫累積相當時間的房市資料量，可作為**長期趨勢分析**使用。
- ❖ 國泰市調資料(成交價、銷售率)係由各區代表去案場瞭解產品規劃、預約狀況、同業詢問及經驗判斷決定，資料具有**專人檢核、即時性優勢**。
- ❖ 實價登錄2.0提供成交價格資訊，可藉以檢核國泰市調資料，確保資料**準確度與完整性**。
(新制規定：簽訂預售屋買賣契約之日起30日內，完成成交資訊申報登錄)

❖ 研究單位檢核方式(SOP)

- 實價登錄資料庫案件統計：篩選六都及新竹縣市預售屋案件，針對成交筆數達100筆以上案件之成交價格與國泰市調資料進行比對。
- 判斷準則：統計實價登錄資料各建案成交價之平均數、中位數、標準差、四分位數等敘述統計資料。以95%信賴區間(平均值 $\pm 1.96 \times$ 標準差)做為判斷；若不在此區間內，需請國泰市調人員再進一步檢視。

❖ 研究單位檢核方式(SOP)





敬請指教!



國泰建設

Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.

Cathay Real Estate Development Co., Ltd.