



國泰房地產指數季報

2021年第4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 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)
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

2021Q4市調資料分析

3

國泰房地產指數

4

國泰辦公室租金指數

5

2021全年回顧

研究單位

國泰建設(股)公司與國立政治大學地政系退休教授張金鶚博士及其研究團隊合作研究並編製房地產指數季報

資料內容

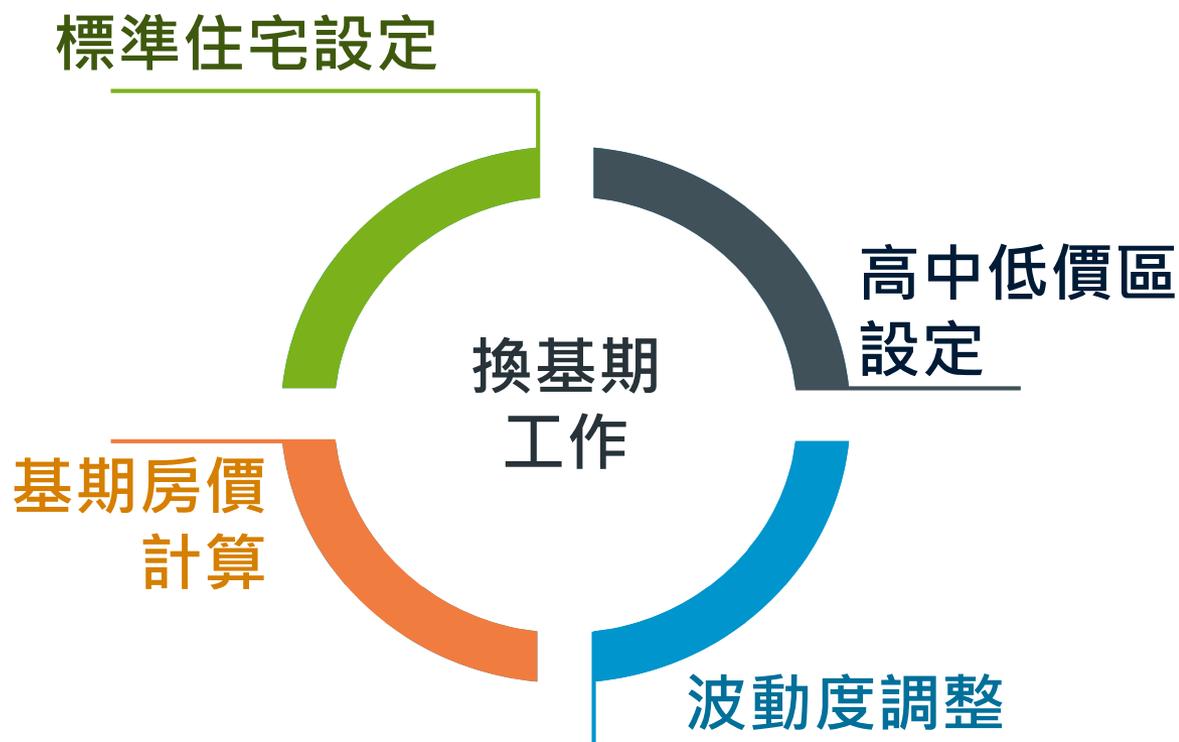
1992年第1季至2021年第4季各區新推個案

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、「2022年Q1更換基期」準備工作

- 預定今年發布以**2021年為基期**之標準住宅及房價指數。工作項目如下



二、國泰市調資料檢核

- 利用實價登錄成交價資訊(10/21~1/1)，與國泰市調資料查核比對，確保資料庫準確性及完整性

三、辦公室指數

- 疫情趨緩，國壽於Q4提供辦公室資料進行編製

The background features a 3D globe on the left side, with a magnifying glass positioned over it. Several data lines and satellite-like components are visible around the globe. The overall color scheme is blue and green, with a dark blue band across the middle and a light green band at the bottom. The text is centered in the upper half of the image.

2021Q4市調資料分析

各地區推案狀況 2021年第4季

	個案數	推案戶數 (戶)	銷售率 (%)	推案金額 (億)	大廈推案率 (%)	預售推案率 (%)	主力坪數* (坪)	主力總價* (萬)	主力單價* (萬)
全國	246 (15.0%) 《-16.6%》	20,973 (3.9%) 《-11.2%》	17% (0.56) 《2.94》	3,787 (11.7%) 《16.6%》	81% (0.99) 《2.59》	70% (5.84) 《0.16》	36 (-5.2%) 《8.4%》	1,868 (4.3%) 《41.0%》	48 (10.2%) 《26.2%》
台北市	33 (-10.8%) 《-10.8%》	1,453 (4.8%) 《16.9%》	16% (0.20) 《3.79》	771 (4.3%) 《38.5%》	100% (0.00) 《0.00》	76% (-16.13) 《-2.62》	45 (4.2%) 《16.5%》	5,553 (2.0%) 《28.1%》	118 (0.4%) 《14.1%》
新北市	50 (35.1%) 《-25.4%》	4,354 (-11.0%) 《-15.4%》	16% (3.14) 《4.18》	933 (-0.7%) 《23.6%》	100% (5.41) 《1.49》	76% (5.73) 《-0.12》	40 (0.9%) 《35.3%》	2,315 (10.2%) 《67.7%》	58 (11.3%) 《22.5%》
桃園市	37 (60.9%) 《-19.6%》	6,669 (214.0%) 《81.0%》	16% (-4.04) 《1.54》	780 (177.0%) 《71.3%》	97% (1.65) 《12.51》	86% (16.92) 《3.88》	31 (-25.6%) 《-9.6%》	1,181 (-21.9%) 《1.4%》	38 (10.2%) 《15.3%》
新竹縣市	34 (30.8%) 《100.0%》	924 (16.8%) 《26.7%》	27% (8.18) 《10.20》	165 (64.1%) 《107.2%》	56% (-13.35) 《-2.94》	88% (34.39) 《17.65》	36 (1.7%) 《5.4%》	1,711 (38.4%) 《92.0%》	48 (39.7%) 《88.6%》
台中市	27 (-25.0%) 《-25.0%》	3,570 (-49.8%) 《-29.2%》	18% (1.96) 《4.09》	645 (-25.2%) 《22.2%》	93% (6.48) 《17.59》	100% (5.56) 《11.11》	42 (13.0%) 《24.5%》	1,899 (40.7%) 《58.9%》	42 (22.9%) 《20.4%》
台南市	42 (50.0%) 《2.4%》	1,720 (1.8%) 《-31.9%》	16% (4.06) 《2.38》	190 (13.0%) 《-10.2%》	52% (-4.76) 《3.60》	36% (-7.14) 《-25.26》	30 (-8.7%) 《-6.1%》	886 (-0.6%) 《19.8%》	29 (10.7%) 《29.2%》
高雄市	23 (-14.8%) 《-54.9%》	2,283 (4.2%) 《-56.4%》	19% (-7.38) 《2.25》	303 (1.0%) 《-54.3%》	61% (16.43) 《-1.88》	26% (18.68) 《-13.13》	35 (-8.5%) 《-3.0%》	1,279 (1.5%) 《21.6%》	36 (9.2%) 《30.0%》

註：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)，價格均為開價。()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率

各地區十至十二月趨勢觀察

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 (%)
11010	全國	86	11,569,167	7,130	16.7	1,191	1,599	8.2
11011		92	15,099,071	6,553	18.0	1,180	2,475	7.4
11012		68	11,206,345	7,290	16.6	1,218	1,617	7.1
11010	台北	12	1,537,322	432	17.5	75	3,371	10.8
11011		13	4,944,135	695	14.1	98	7,787	8.9
11012		8	1,226,282	326	19.5	63	3,682	7.2
11010	新北	14	2,560,376	996	20.1	199	2,468	9.3
11011		22	3,920,995	2,034	16.2	327	2,088	7.8
11012		14	2,853,625	1,324	14.3	190	2,548	8.3
11010	桃園	12	2,427,168	1,996	14.5	294	1,221	9.5
11011		13	1,909,860	1,543	18.5	287	1,391	6.0
11012		12	3,465,540	3,130	14.7	465	1,173	7.5
11010	新竹	14	704,614	457	24.4	112	1,567	8.7
11011		12	340,419	153	43.6	67	2,277	7.6
11012		8	608,062	314	23.7	74	1,940	4.8
11010	台中	10	1,764,000	1,428	15.3	219	1,323	3.0
11011		10	3,113,880	1,365	19.2	263	2,436	5.9
11012		7	1,570,696	777	18.6	144	2,153	5.6
11010	台南	16	983,990	875	15.1	133	974	9.4
11011		16	584,478	510	16.5	85	1,154	12.2
11012		10	329,957	335	16.7	56	1,040	9.5
11010	高雄	8	1,591,698	946	16.9	159	1,683	9.9
11011		6	285,305	253	20.8	53	1,128	7.8
11012		9	1,152,185	1,084	20.8	226	1,063	5.7

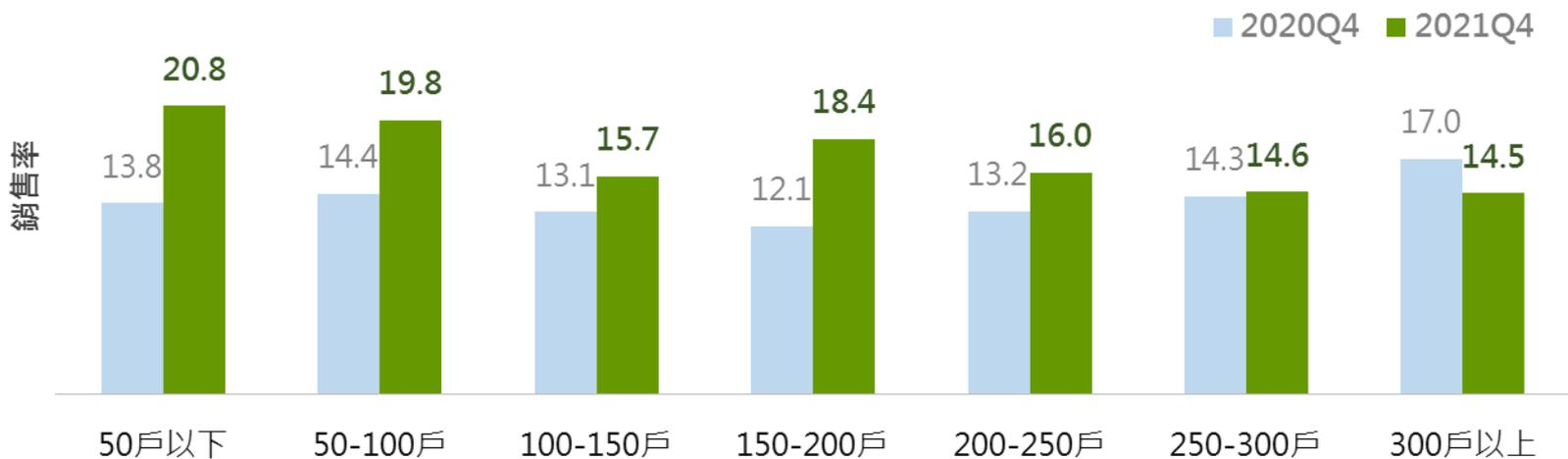
* 主力總價按推案戶數加權計算(大廈、透天合併)，價格均為開價

2021Q4 30天銷售率分布

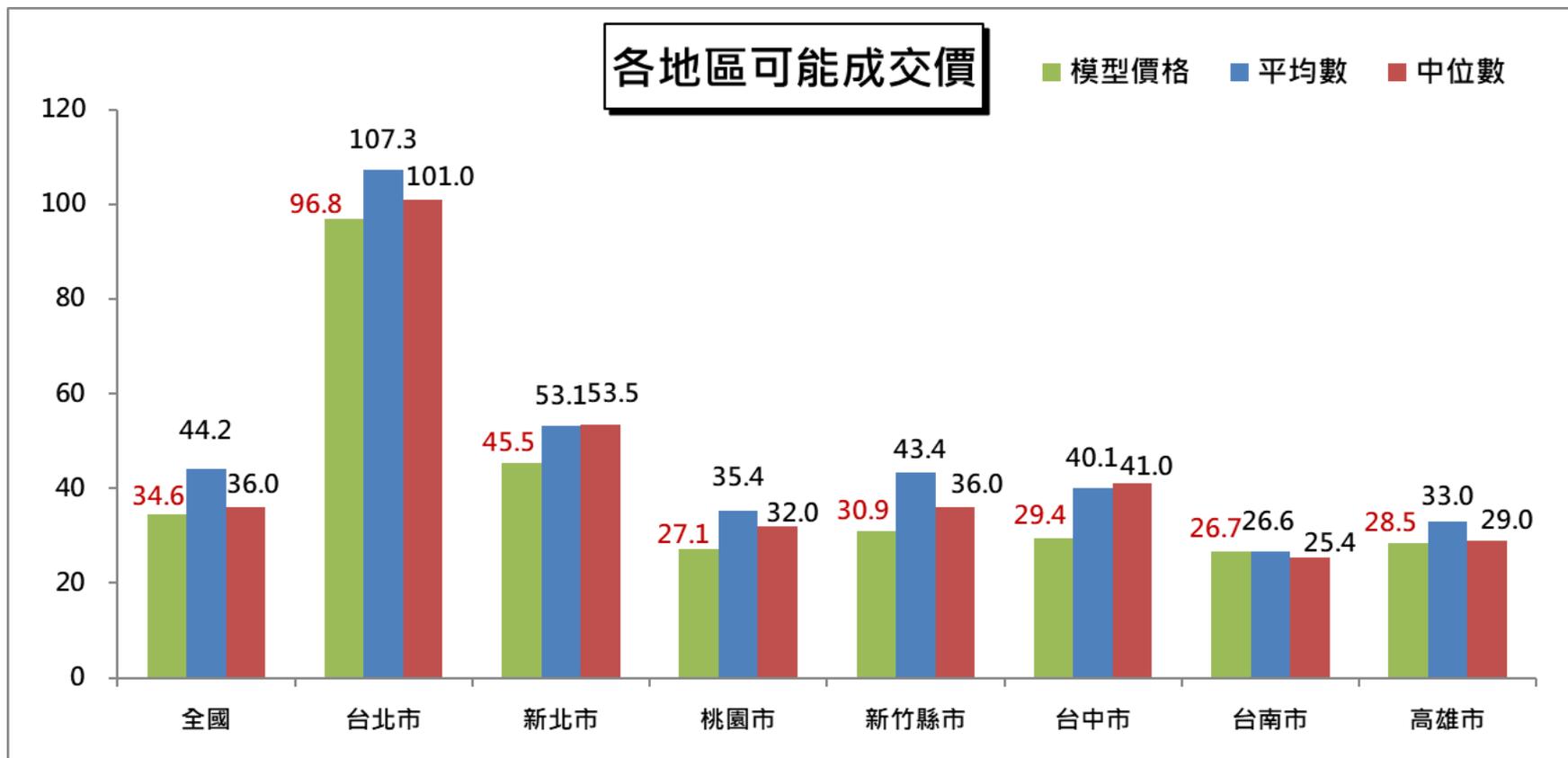
新建案銷售率



案量與銷售率

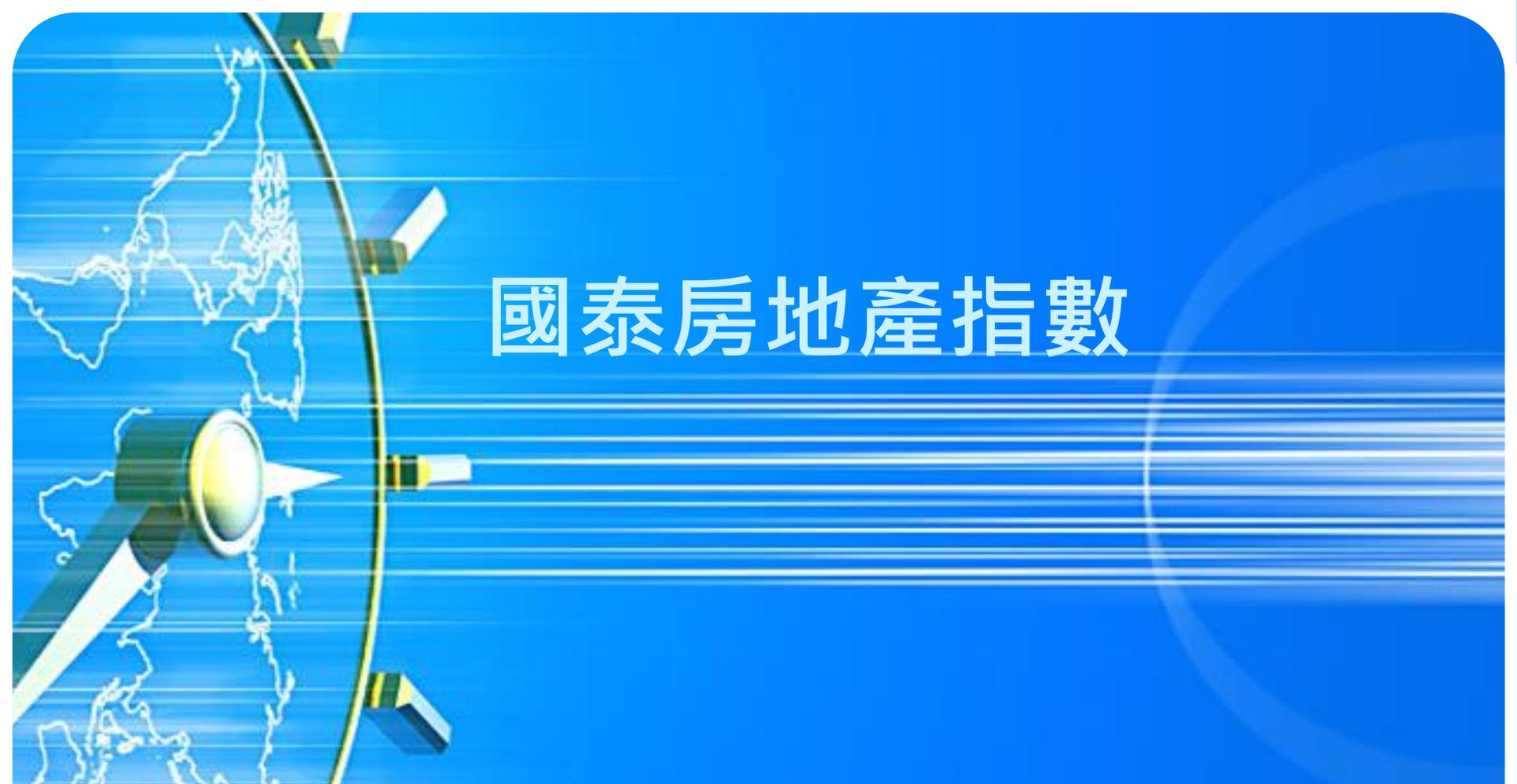


2021Q4各地區可能成交價



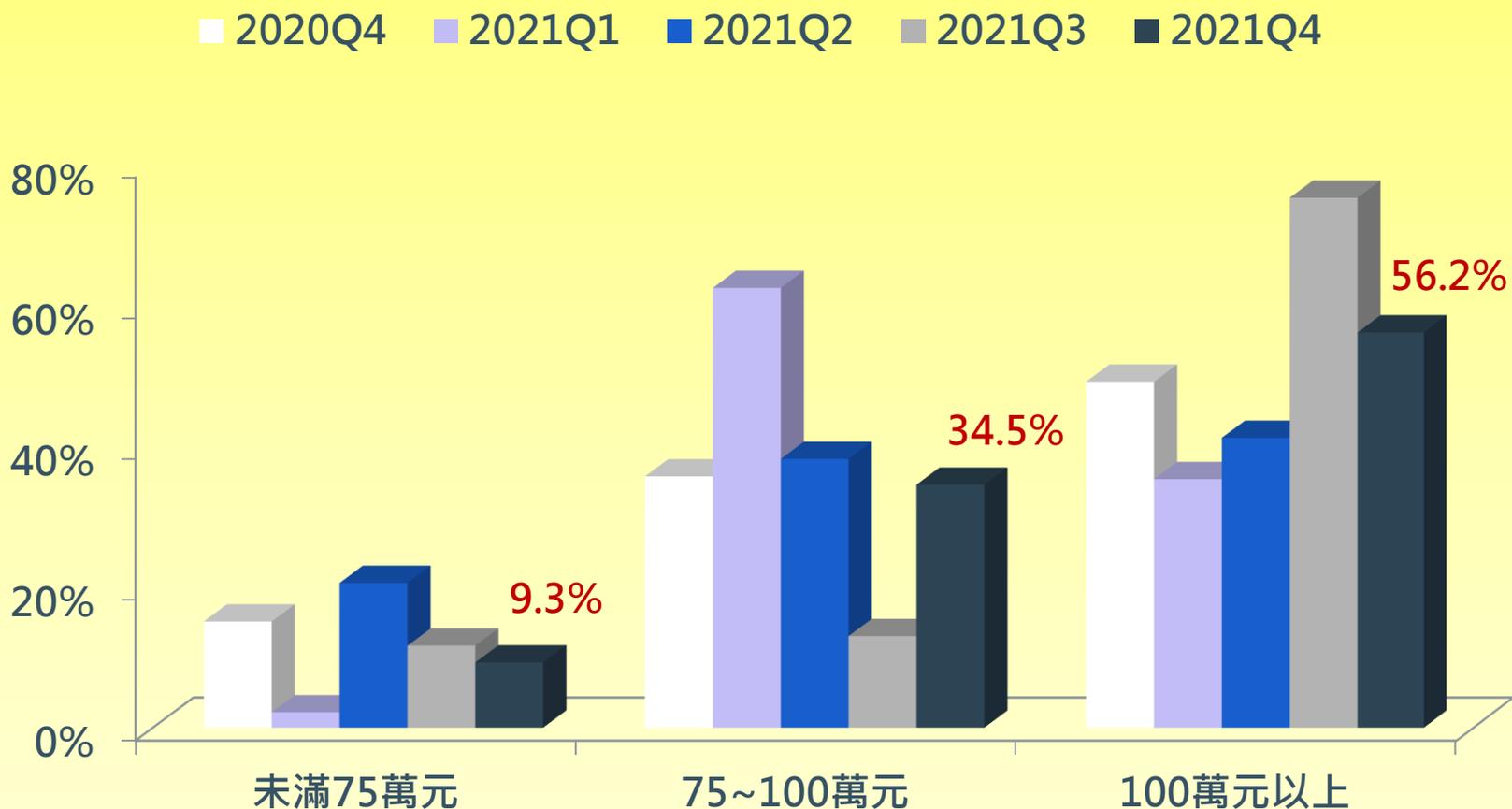
註1：單價，以本季存活建案(270天內未完銷建案)，以2016年基期交易住宅特徵中位數或平均數，作為價格計算權重，衡量相同品質住宅價格變動。

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

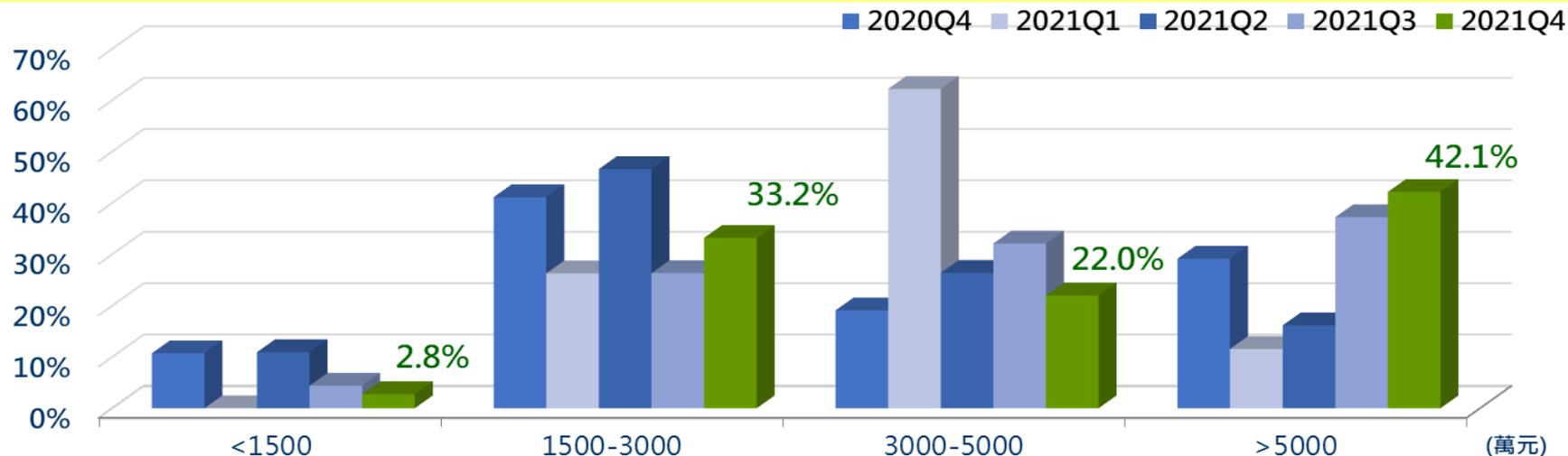


*此處之推案價格為開價。

台北市推案總價與銷售率

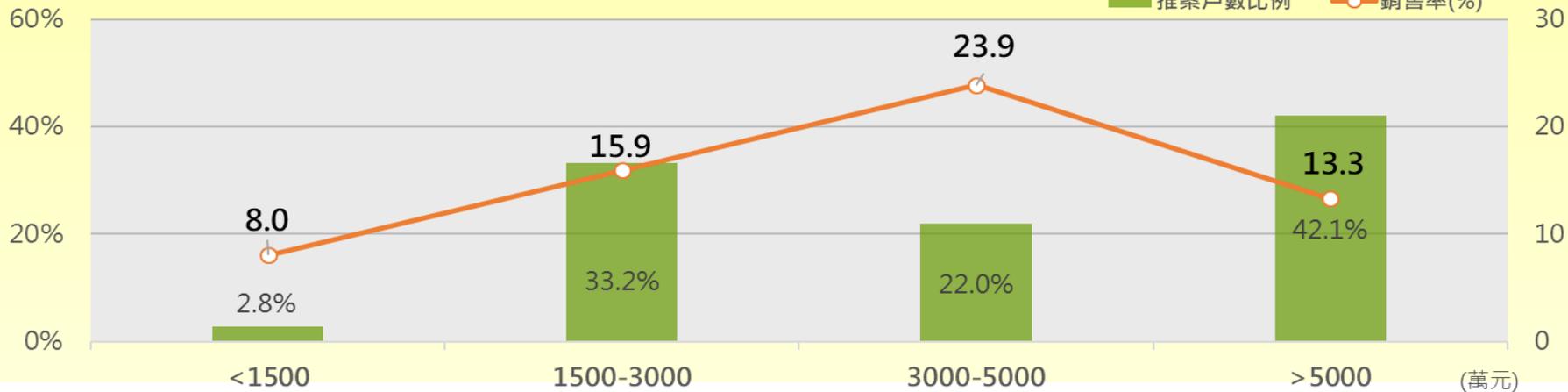
推案戶數(%)

推案總價



推案戶數(%)

推案總價與銷售率

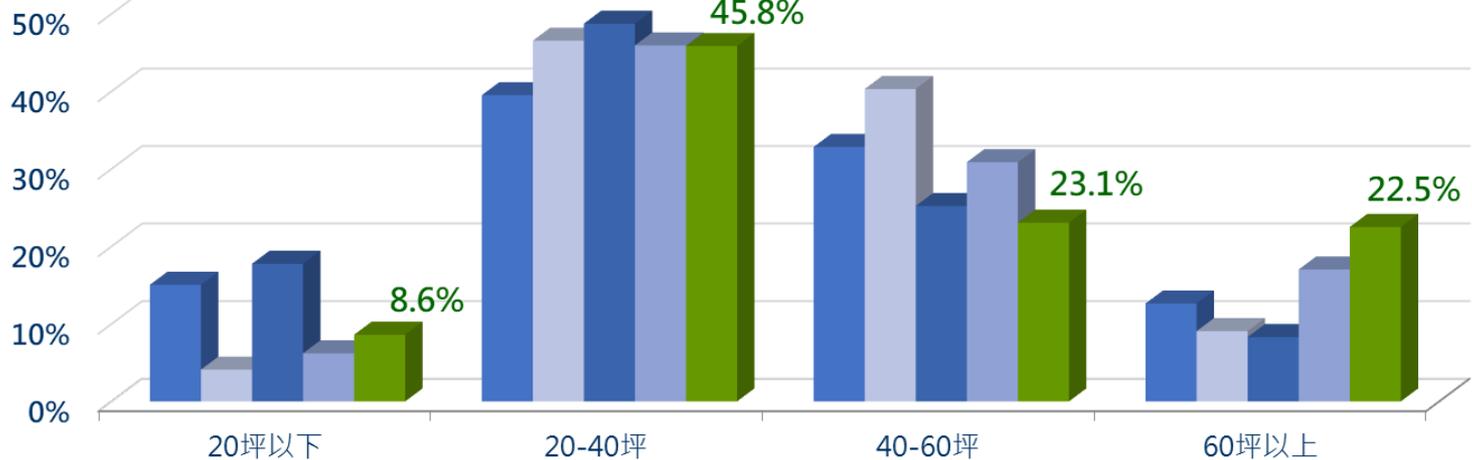


台北市推案坪數與銷售率

推案戶數(%)

推案坪數

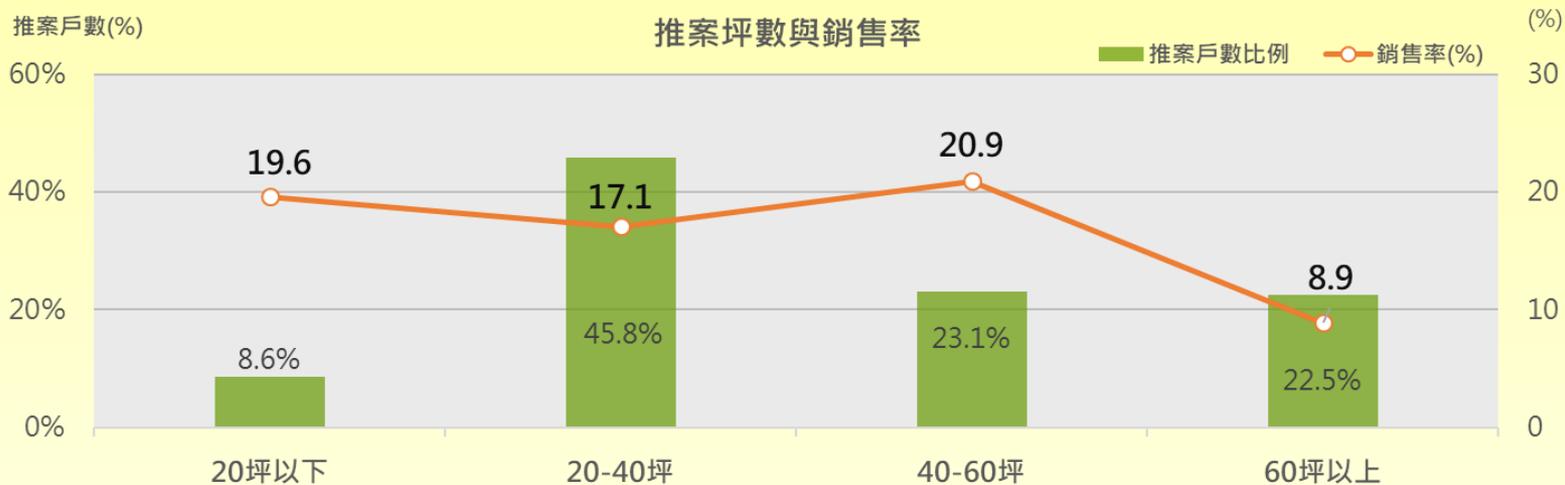
■ 2020Q4 ■ 2021Q1 ■ 2021Q2 ■ 2021Q3 ■ 2021Q4



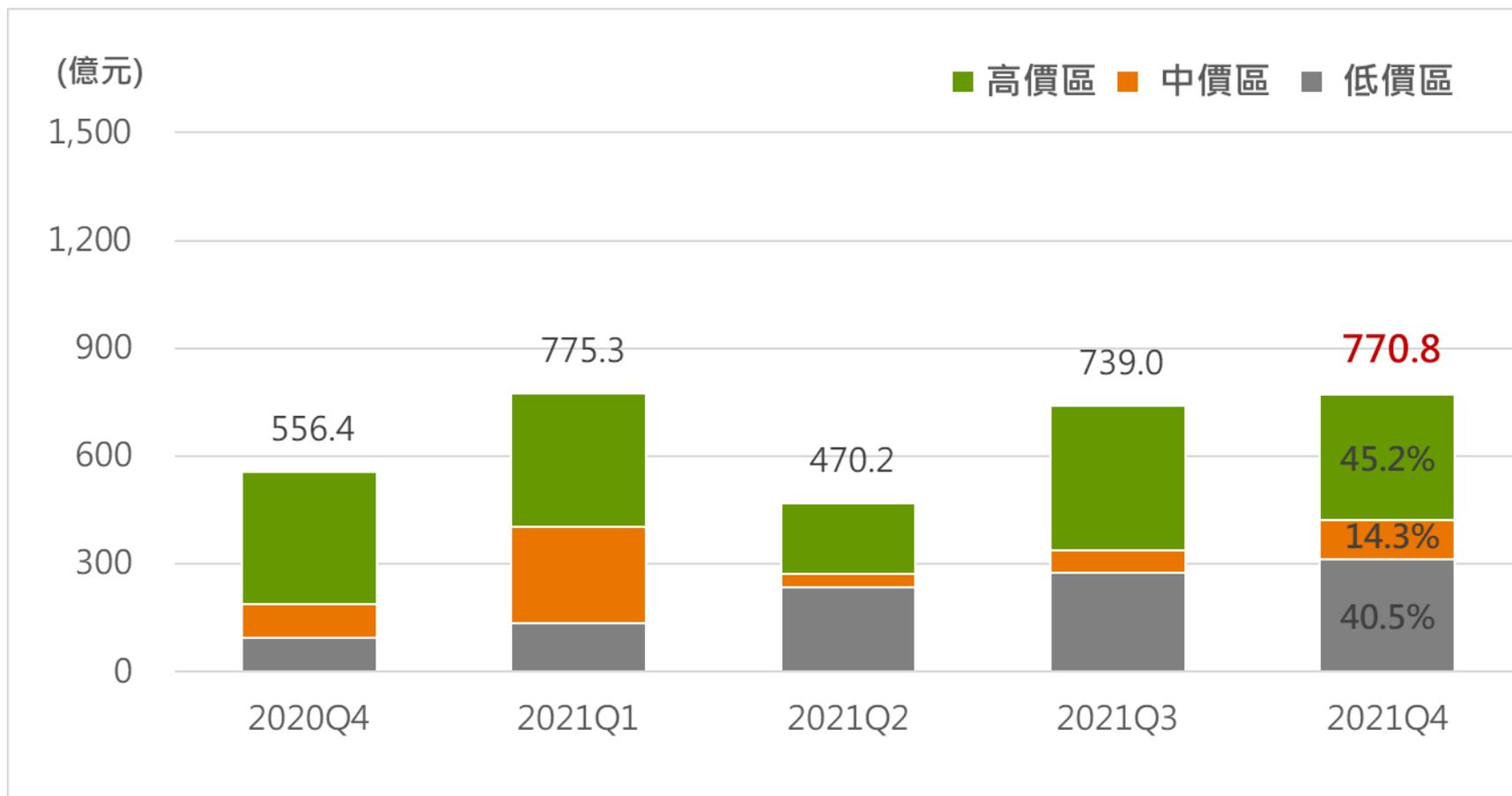
推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)

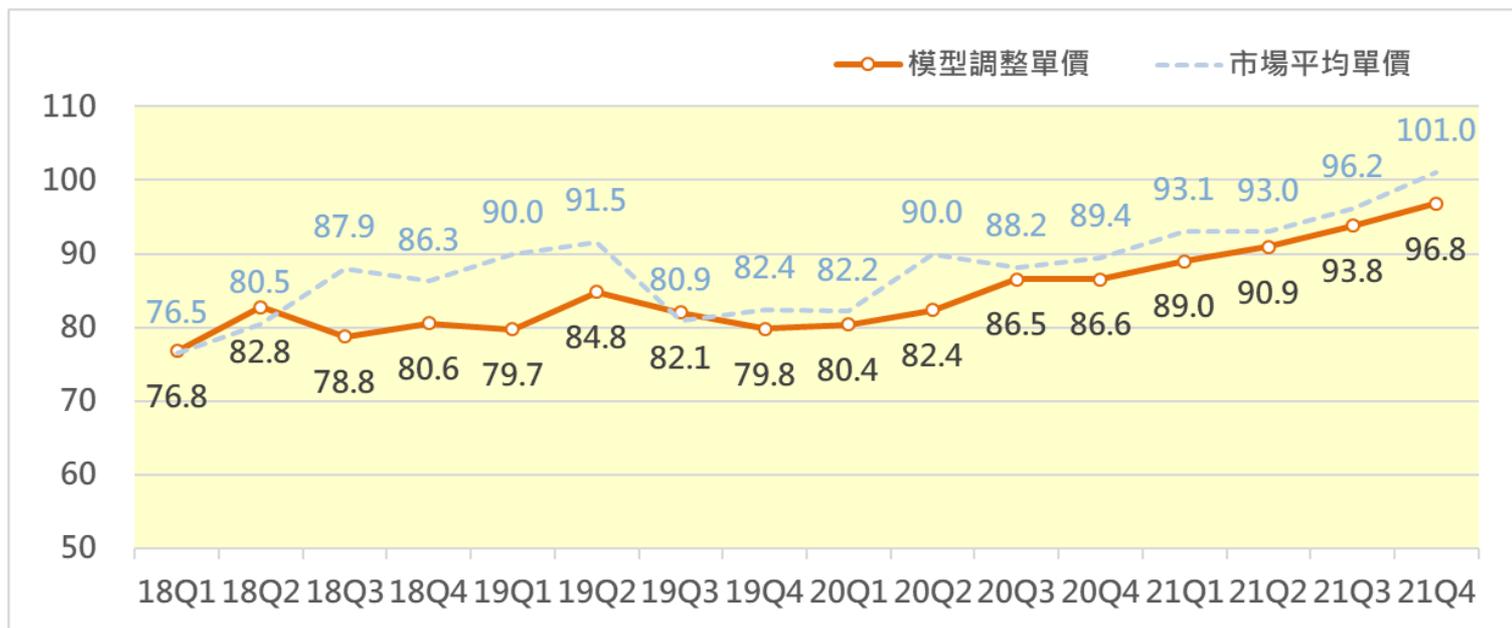


台北市推案分布 2021年第4季



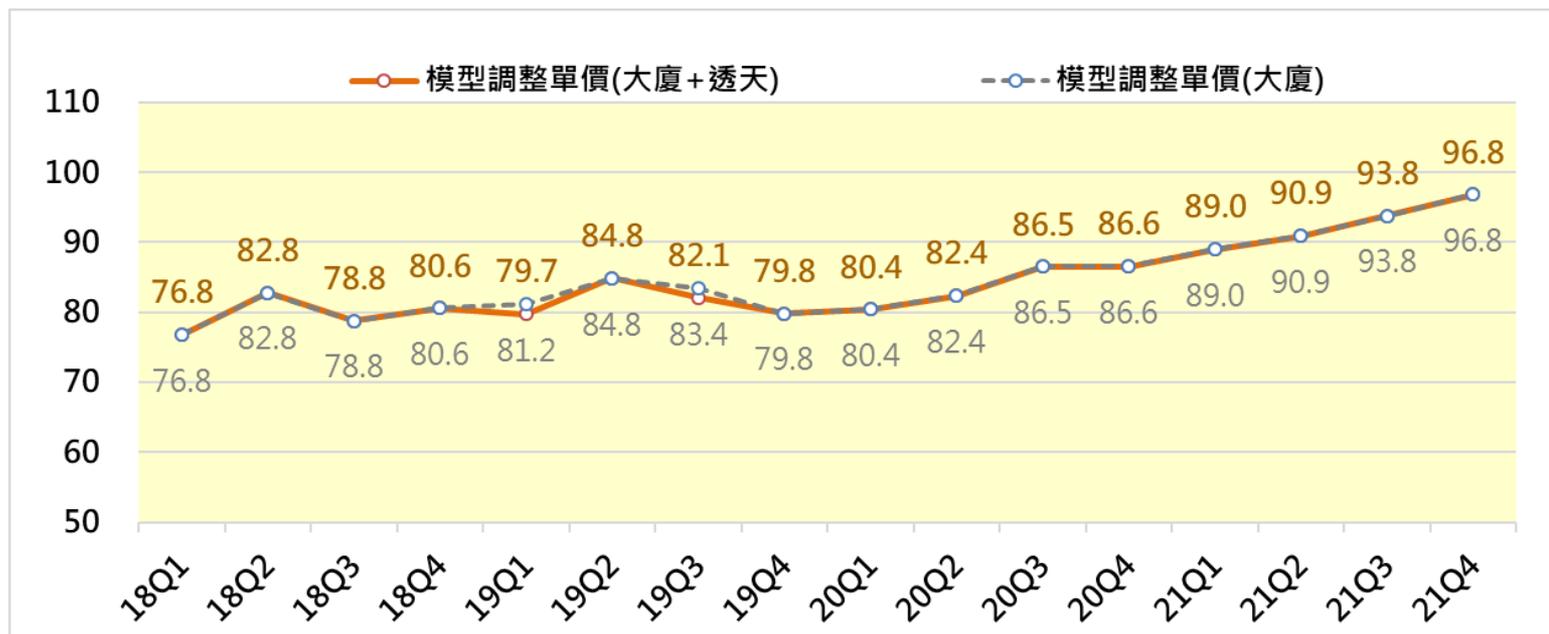
*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

台北市模型單價與市場單價



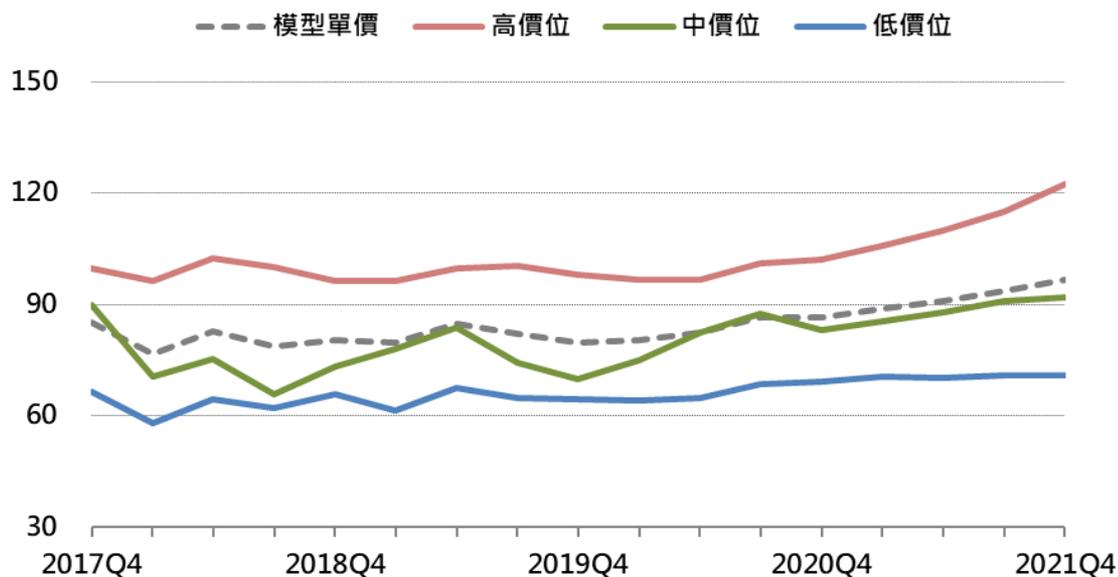
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價	96.8 萬元/坪	3.22%	11.84%
市場平均單價	101.0 萬元/坪	5.03%	13.00%

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)	96.8 萬元/坪	3.22%	11.84%
模型調整單價(大廈)	96.8 萬元/坪	3.22%	11.84%

台北市區位價格



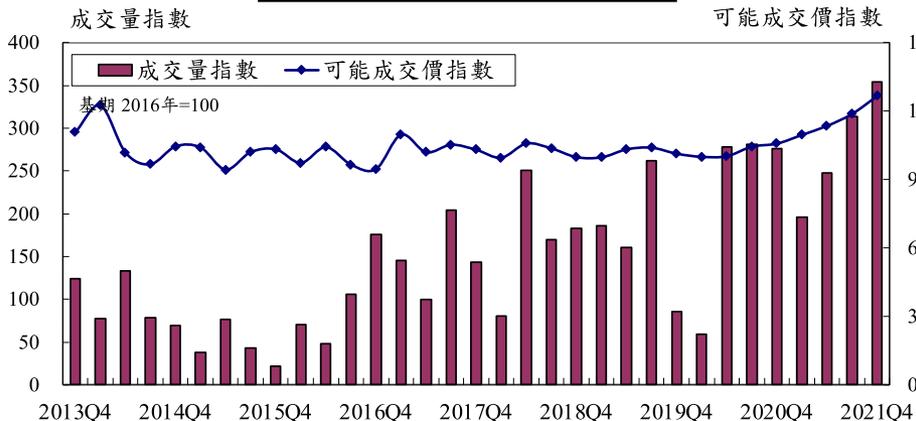
高價區	中正、中山、松山、 大安、信義
中價區	士林、內湖、南港
低價區	大同、萬華、北投 文山

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

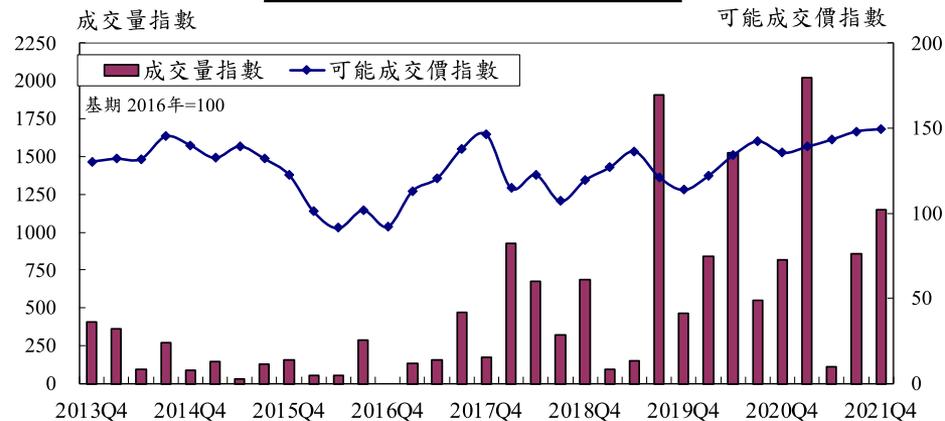
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	122.63 萬元/坪	6.66%	19.89%
中價區	91.88 萬元/坪	0.96%	10.29%
低價區	70.96 萬元/坪	-0.25%	2.23%

台北市區位成交量(戶數)

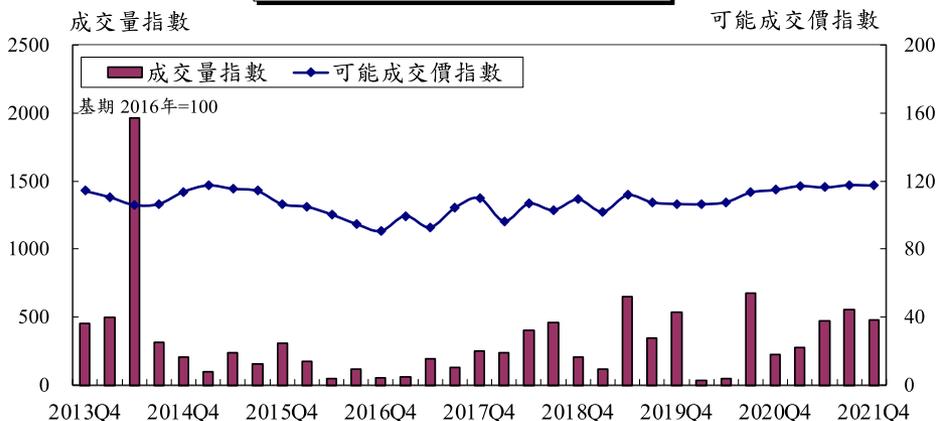
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)

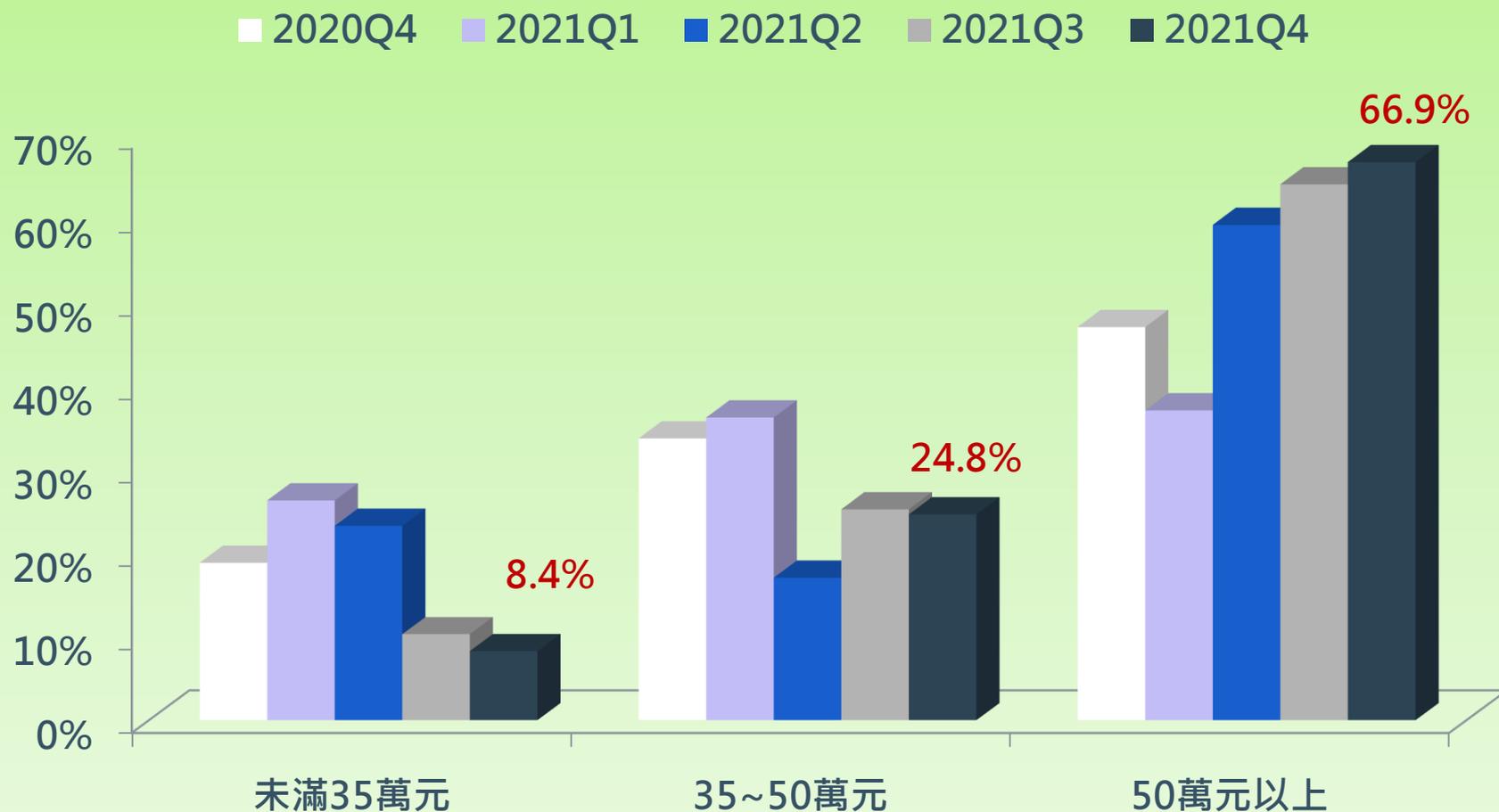


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	353.82	12.87%	27.91%
中價區	1147.14	33.61%	40.25%
低價區	482.25	-12.97%	111.21%

新北市推案價格與戶數比例

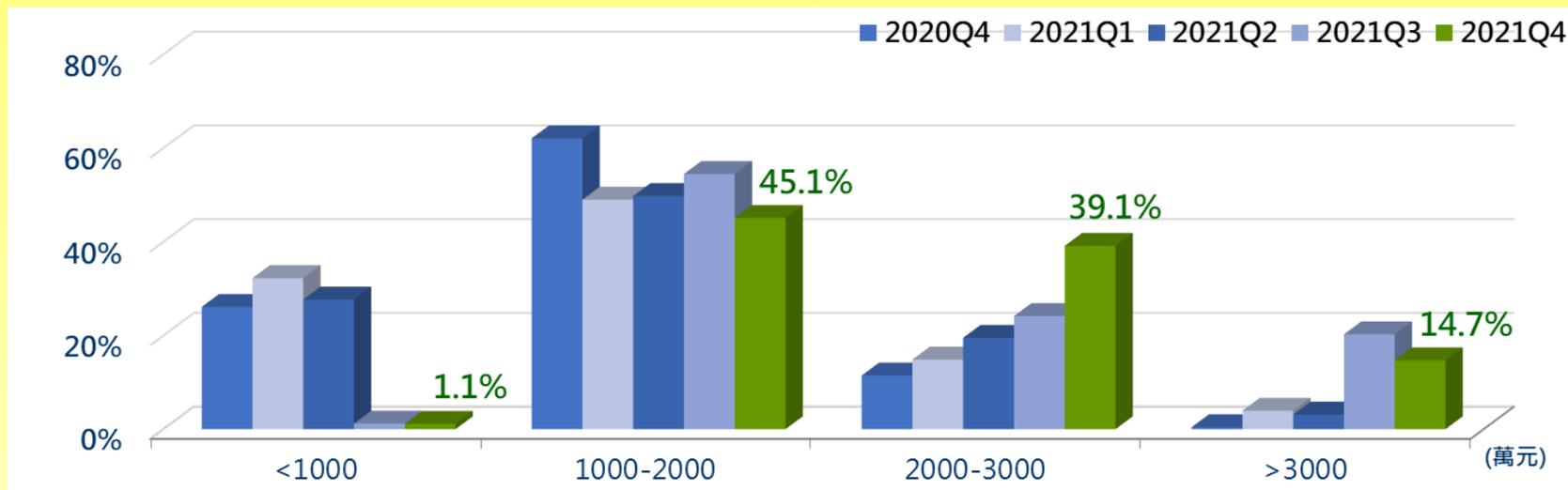


*此處之推案價格為開價。

新北市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

推案總價

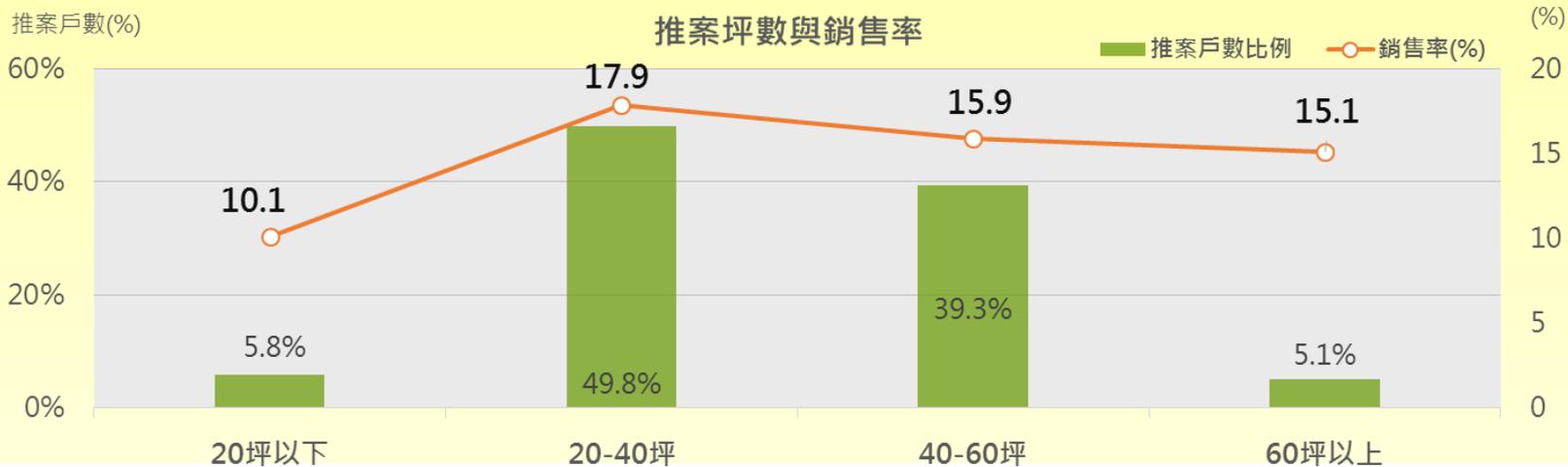
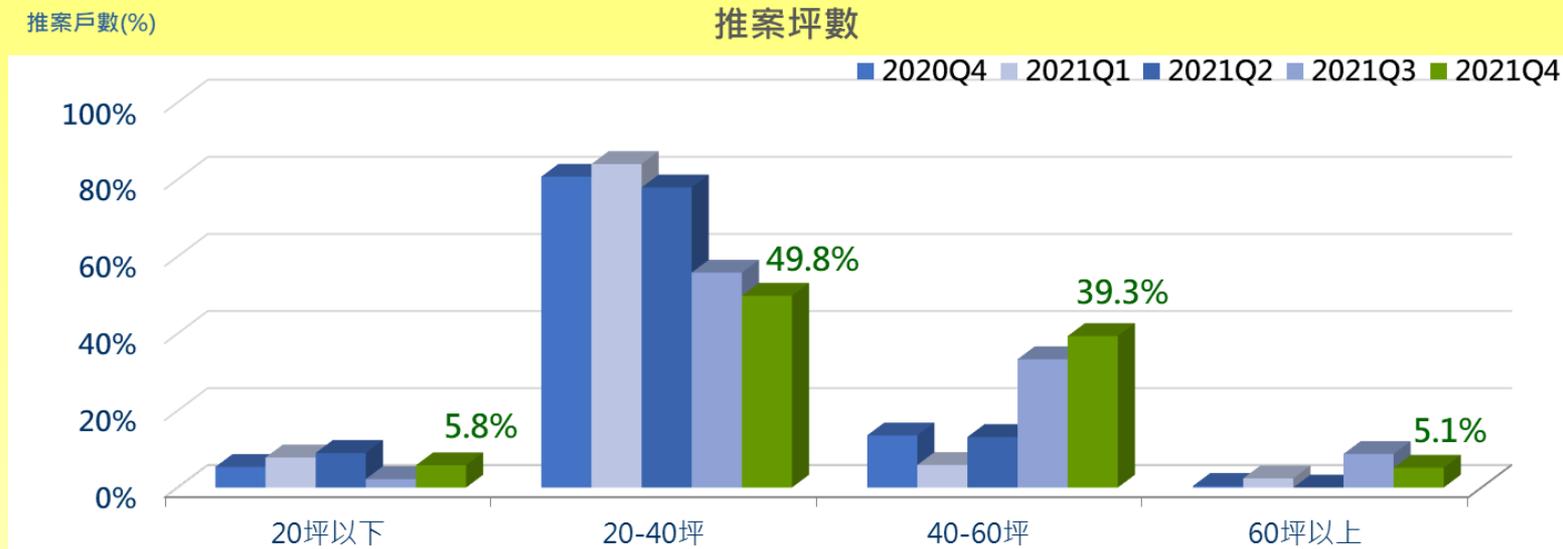


推案戶數(%)

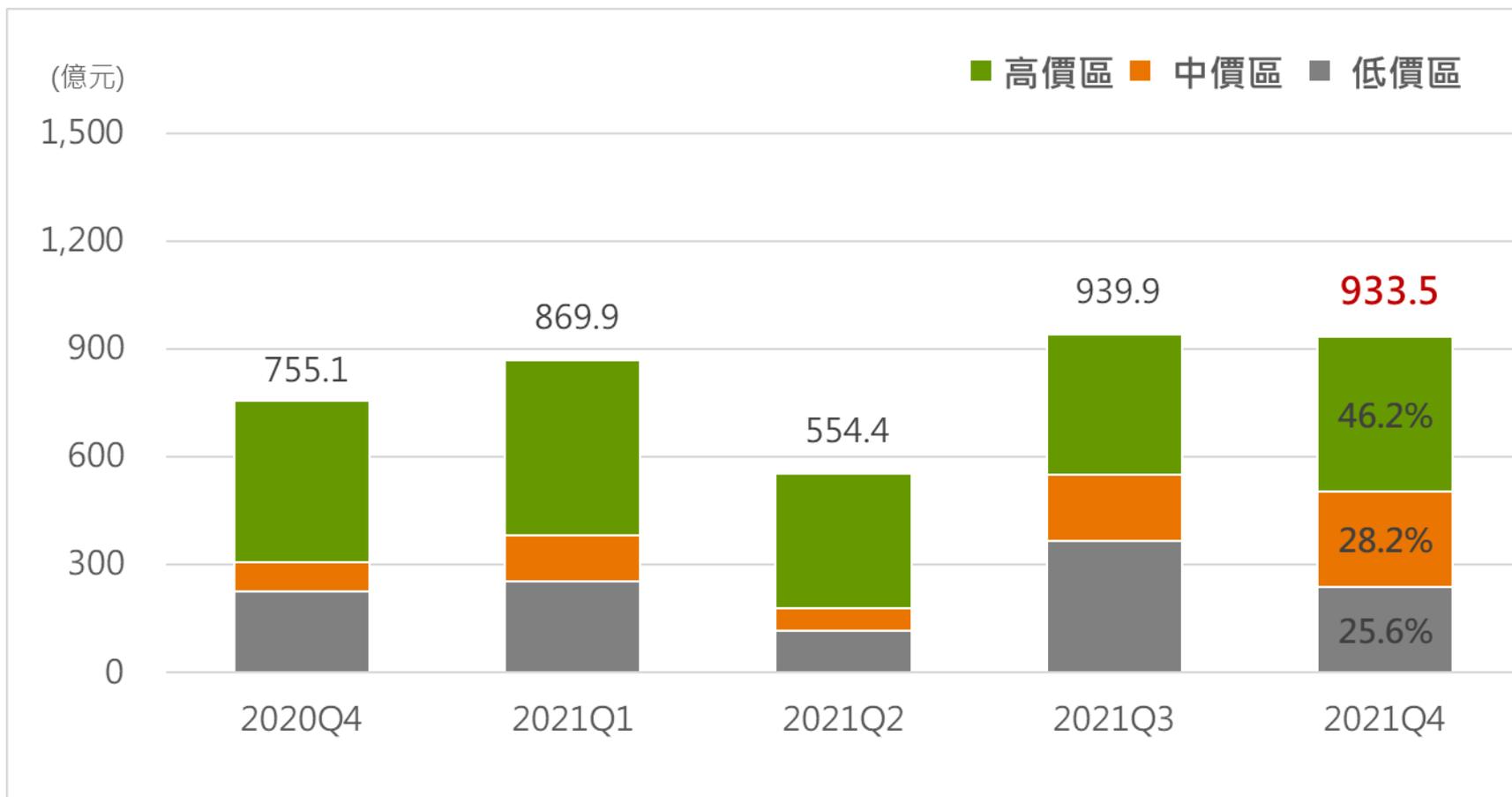
推案總價與銷售率



新北市推案坪數與銷售率

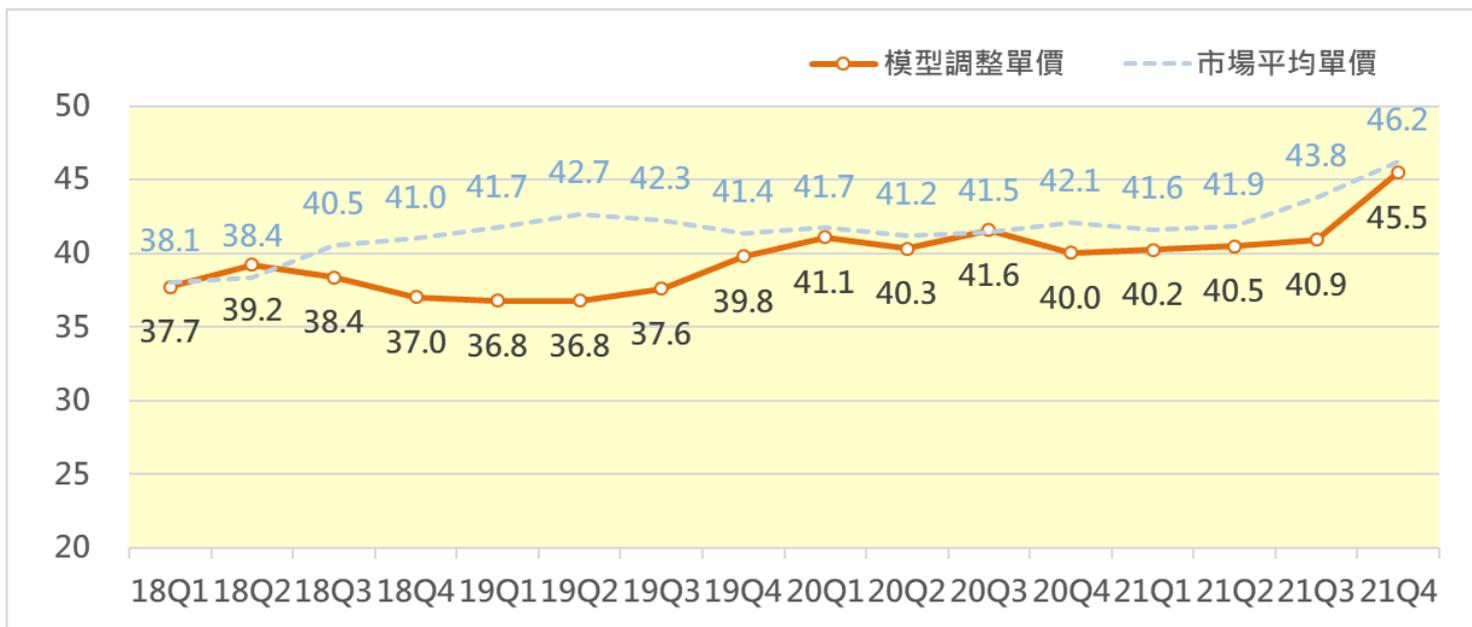


新北市推案分布 2021年第4季



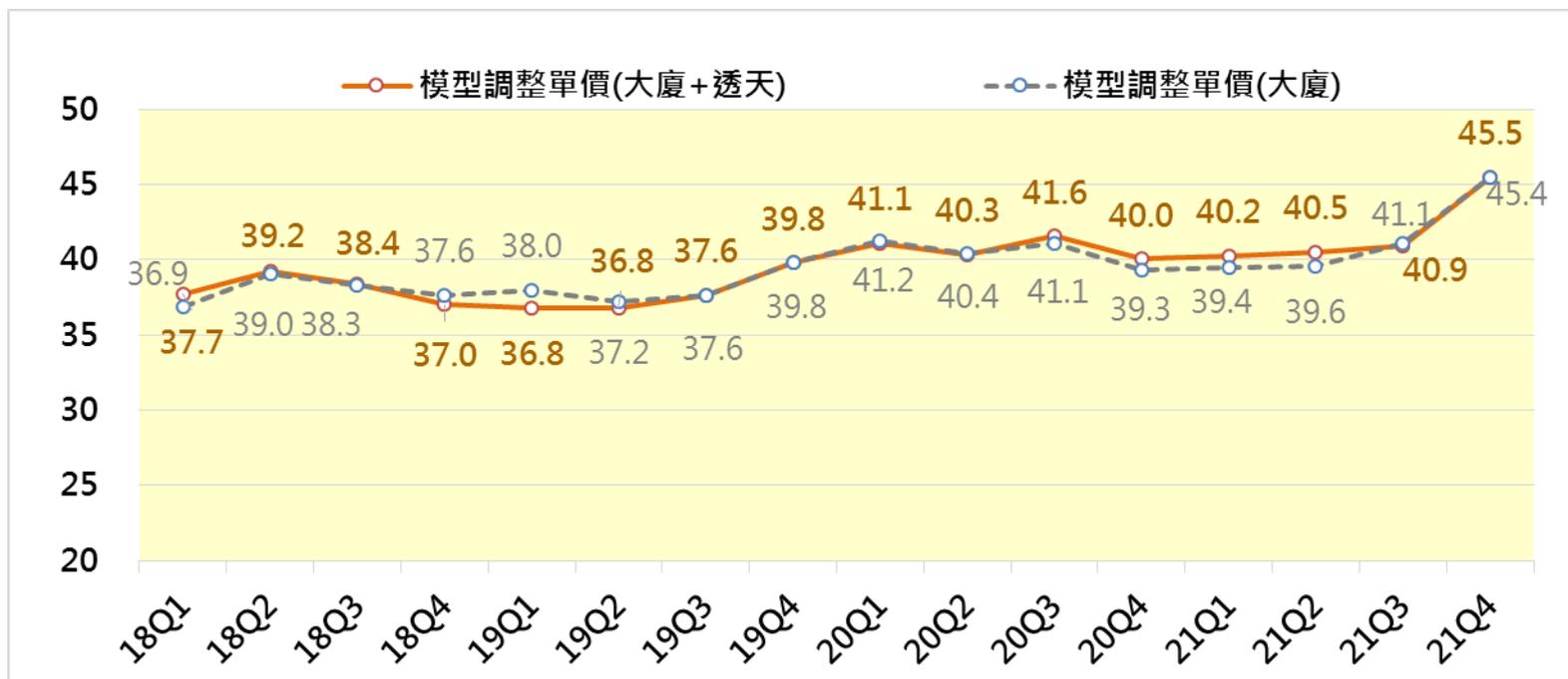
*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

新北市模型單價與市場單價



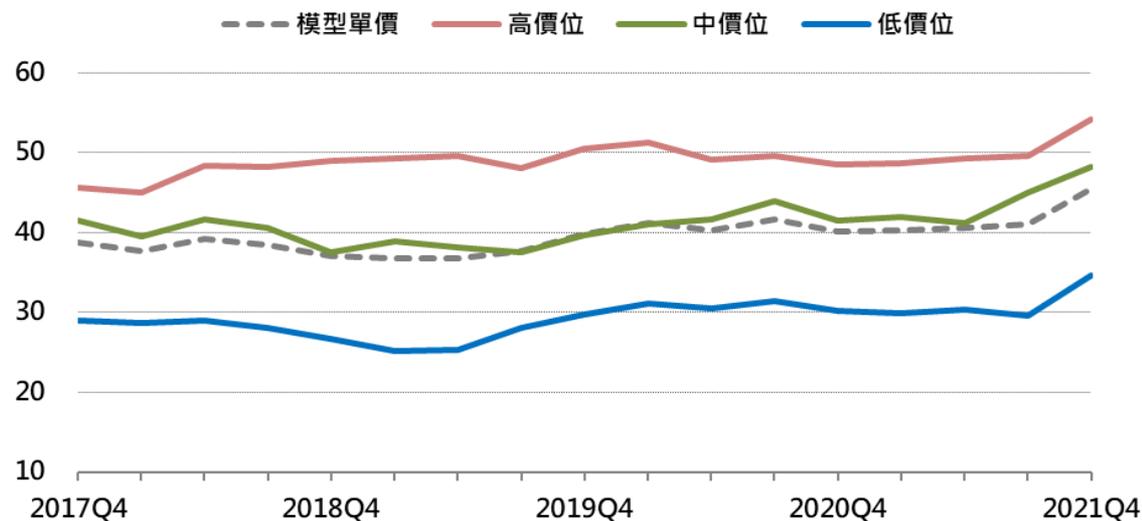
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價	45.5 萬元/坪	11.12%	13.65%
市場平均單價	46.2 萬元/坪	5.43%	9.81%

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)	45.5 萬元/坪	11.12%	13.65%
模型調整單價(大廈)	45.4 萬元/坪	10.58%	15.57%

新北市區位價格



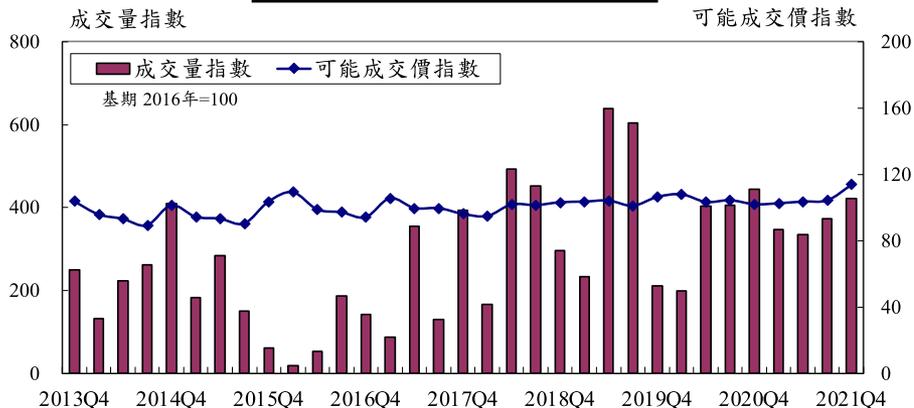
高價區	板橋、新店、永和 中和、三重
中價區	汐止、土城、新莊 蘆洲
低價區	萬里、深坑、三峽 樹林、鶯歌、泰山 林口、五股、八里 淡水

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

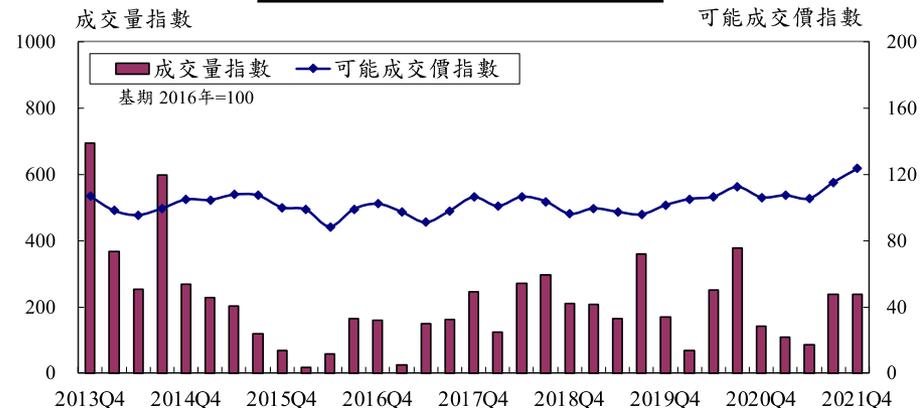
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	54.08 萬元/坪	9.13%	11.69%
中價區	48.25 萬元/坪	7.14%	16.35%
低價區	34.54 萬元/坪	16.52%	14.69%

新北市區位成交量(戶數)

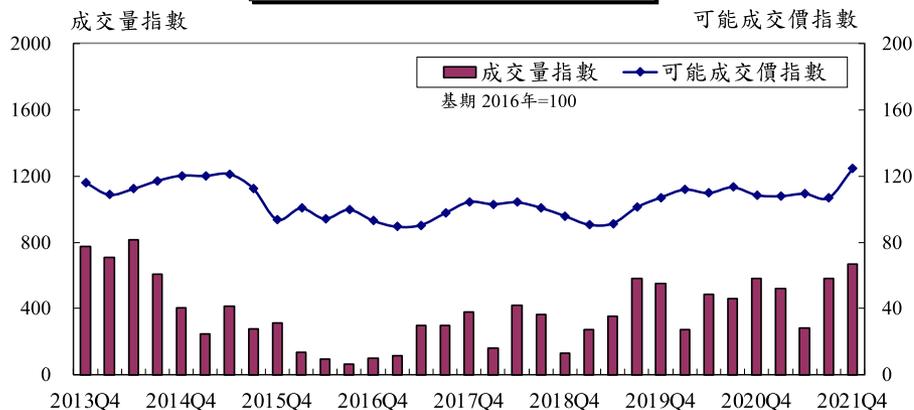
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

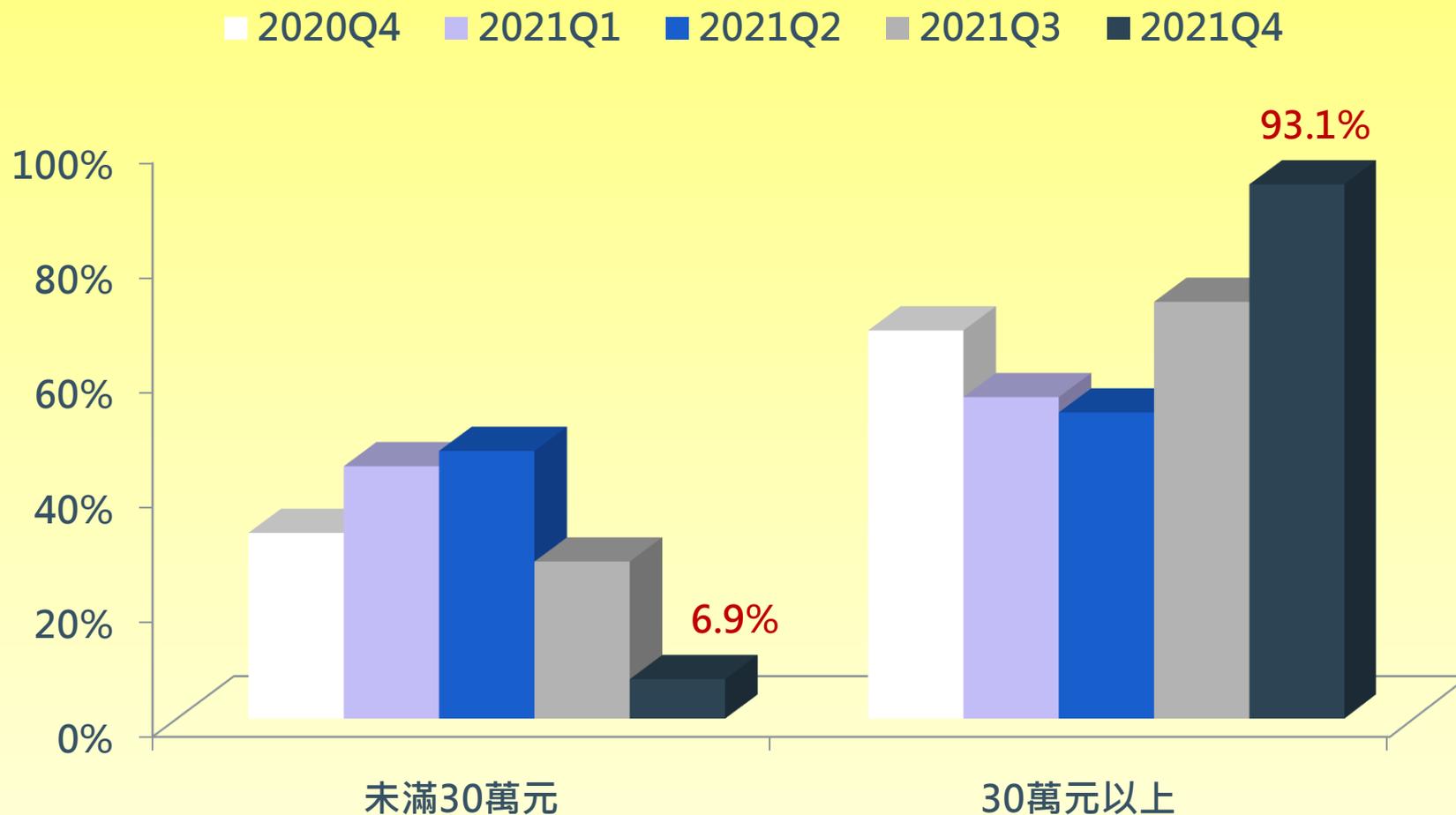


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	420.85	12.77%	-5.29%
中價區	238.54	-0.33%	67.70%
低價區	666.89	14.84%	14.95%

桃園市推案價格與戶數比例

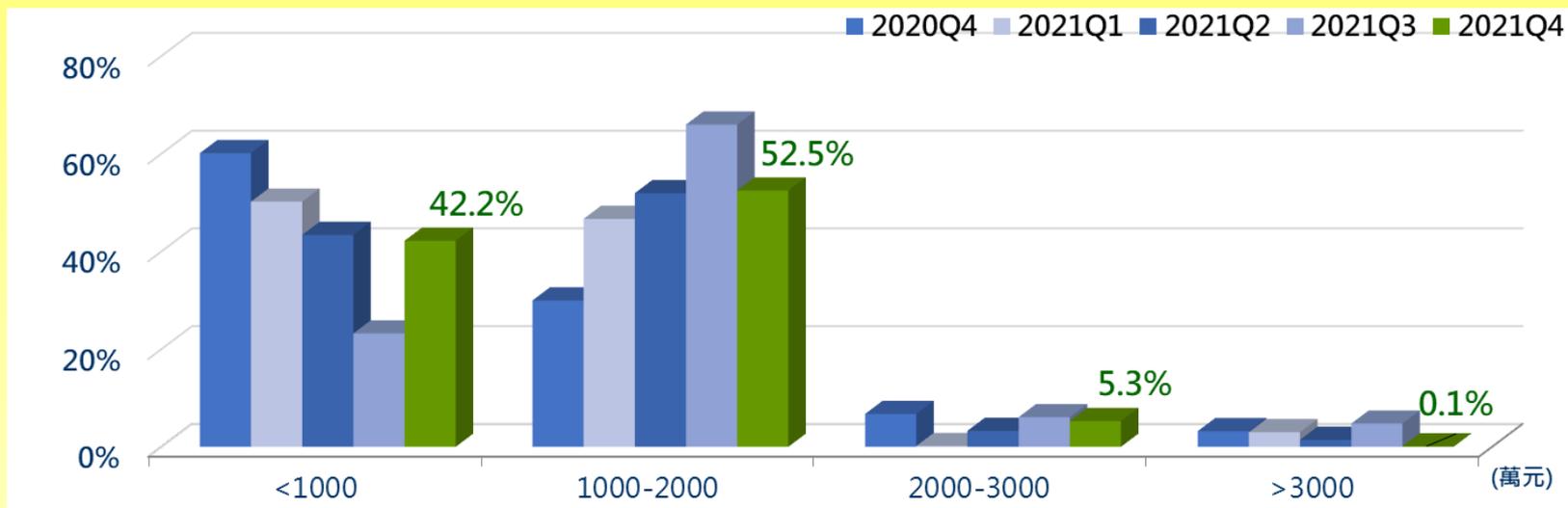


*此處之推案價格為開價。

桃園市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

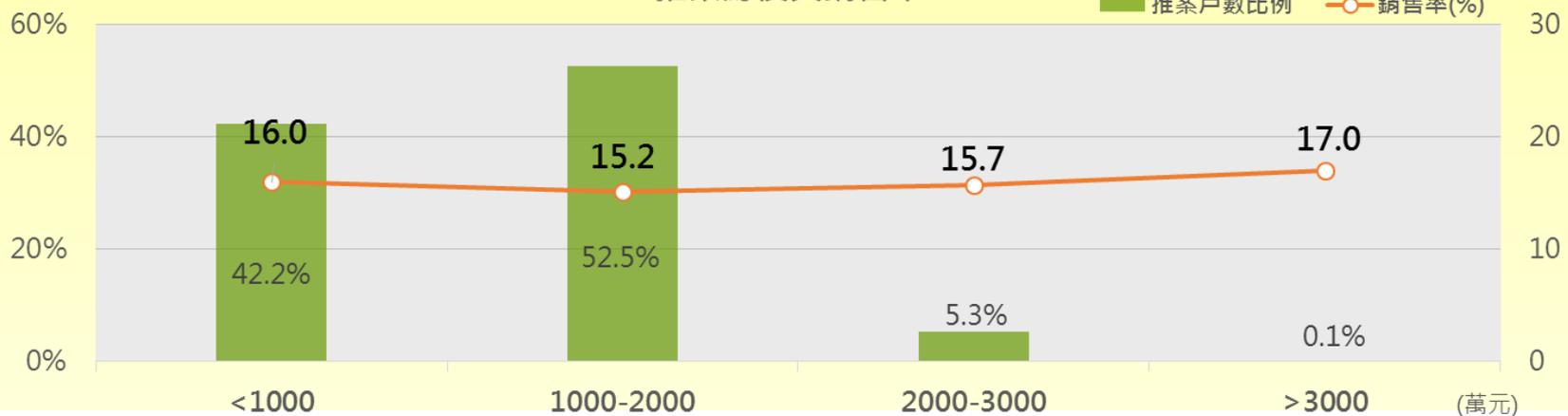
推案總價



推案戶數(%)

推案總價與銷售率

■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)

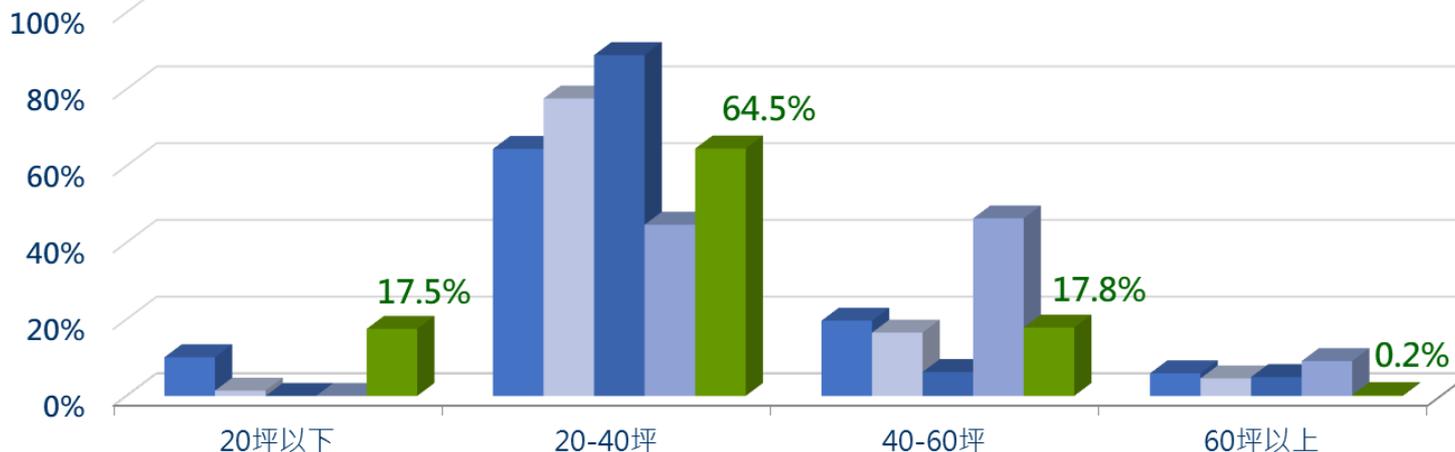


桃園市推案坪數與銷售率

推案戶數(%)

推案坪數

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

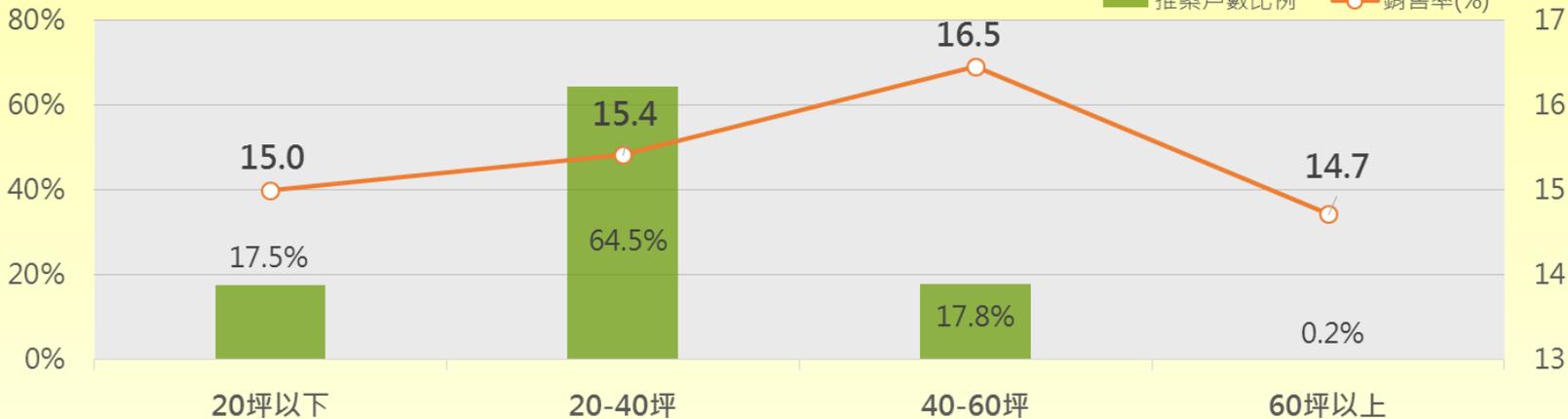


推案戶數(%)

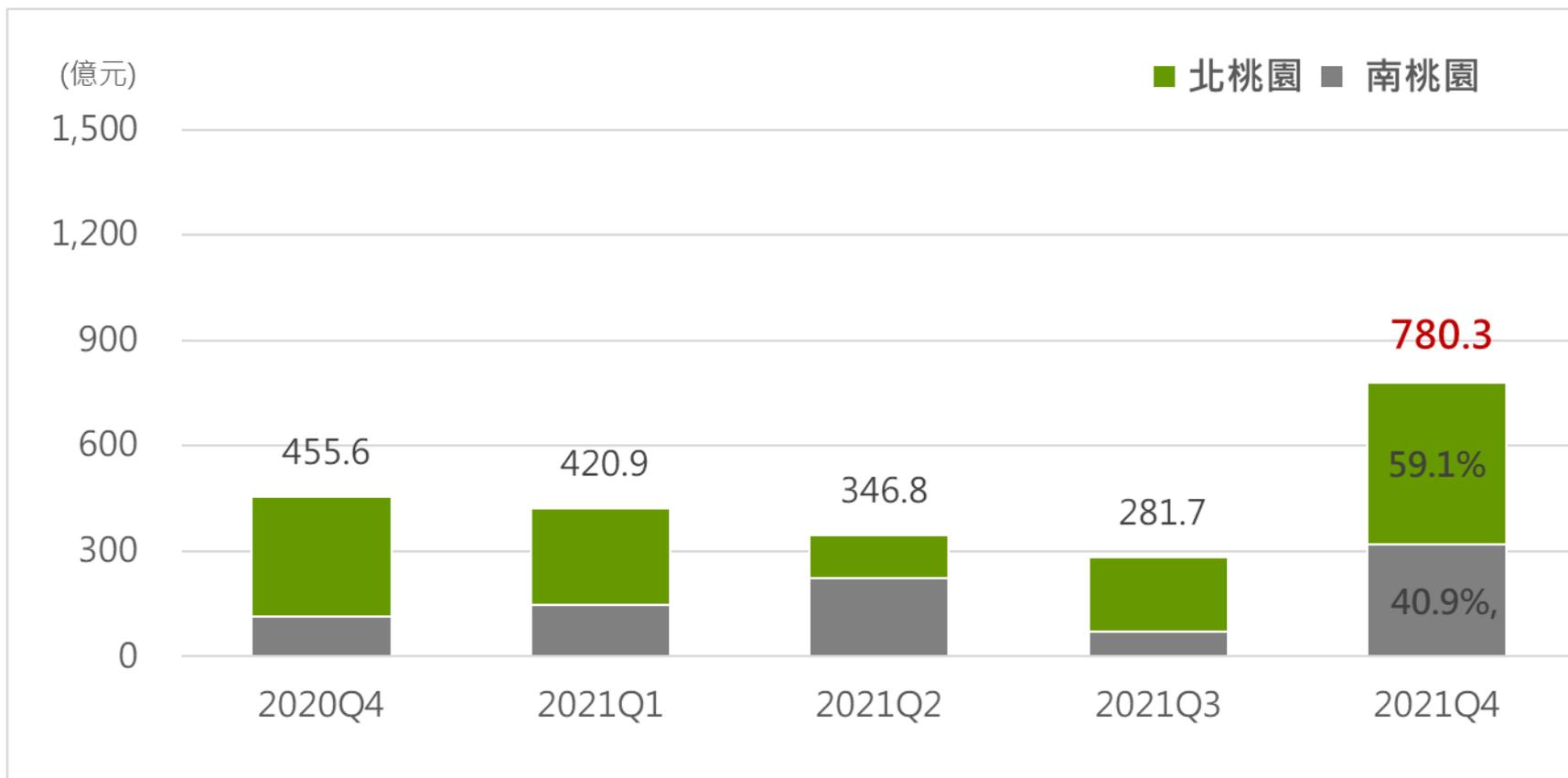
推案坪數與銷售率

■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)

(%)

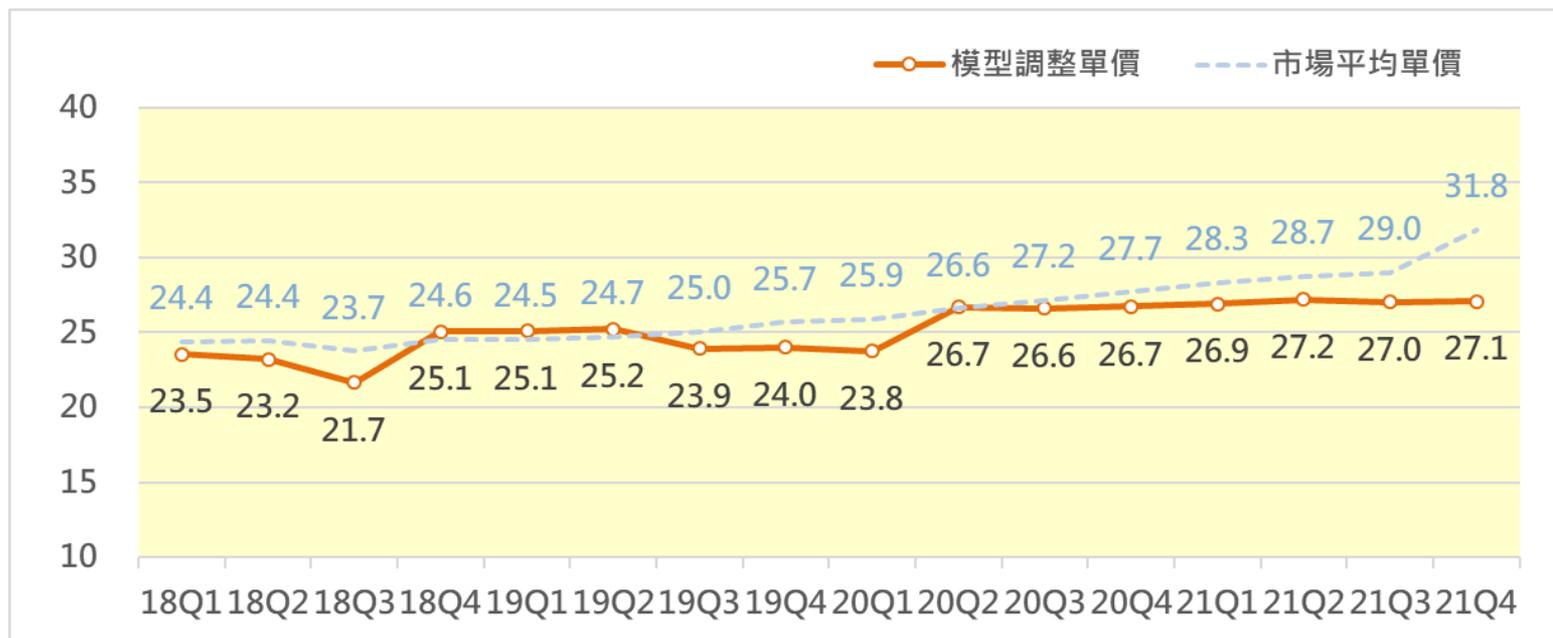


桃園市推案分布 2021年第4季



*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

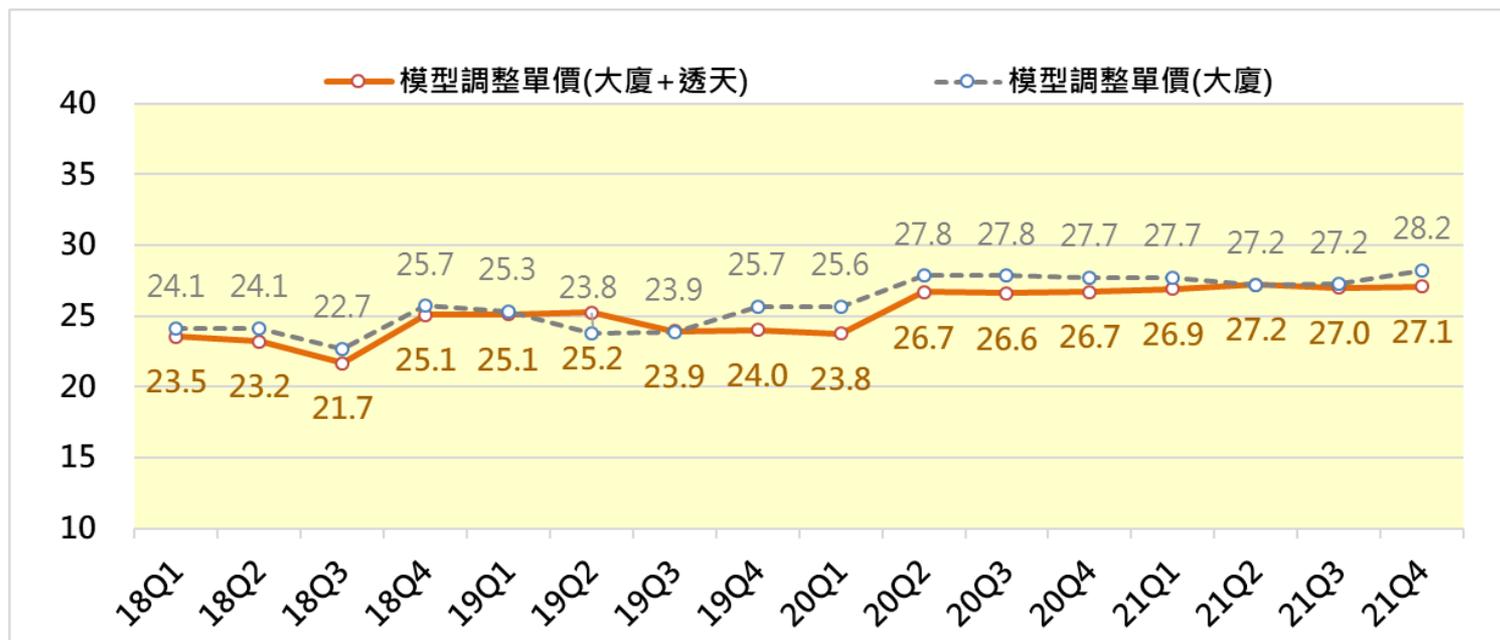
桃園市模型單價與市場單價



	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價	27.1 萬元/坪	0.18%	1.30%
市場平均單價	31.8 萬元/坪	9.72%	14.95%

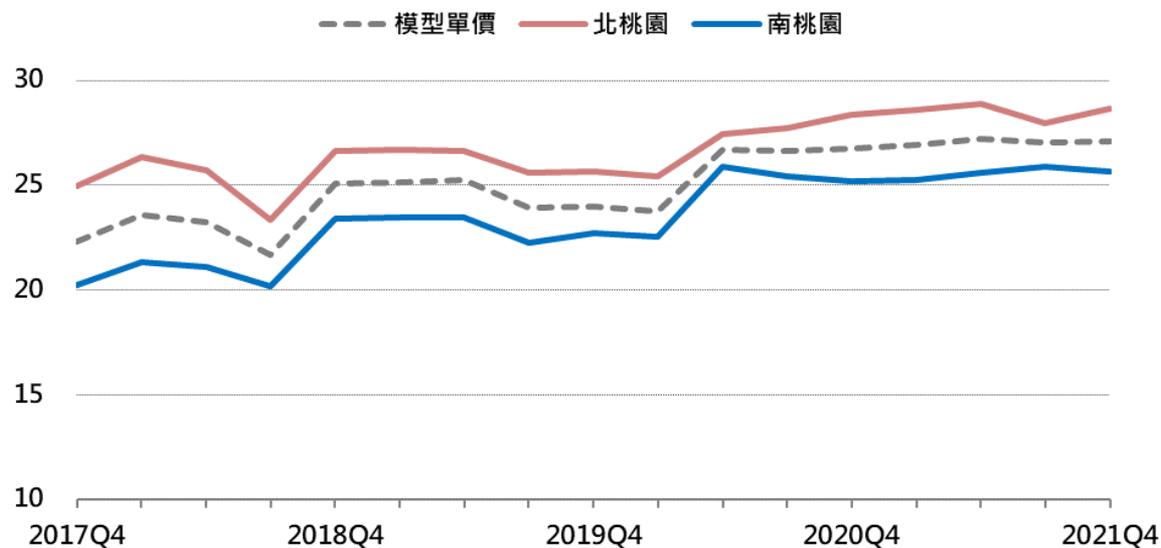
註：桃園有少數高價離群值，不在模型計算範圍內

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)	27.1 萬元/坪	0.18%	1.30%
模型調整單價(大廈)	28.2 萬元/坪	3.54%	1.79%

桃園市區位價格



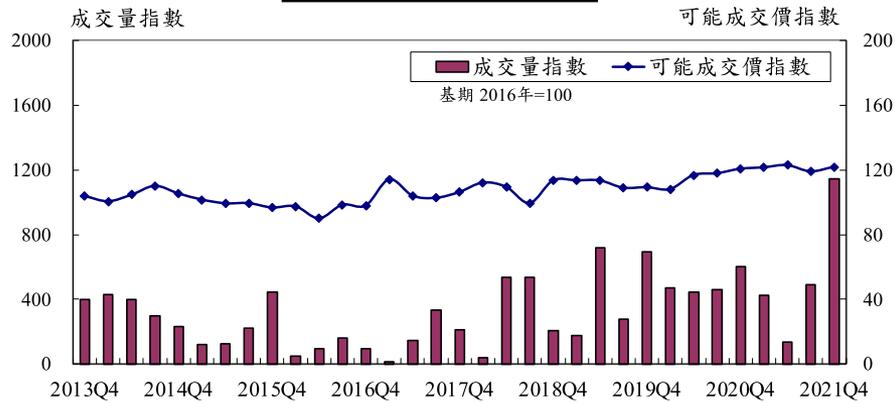
北桃園 (高價區)	桃園、龜山、八德 蘆竹
南桃園 (低價區)	中壢、大園、平鎮

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

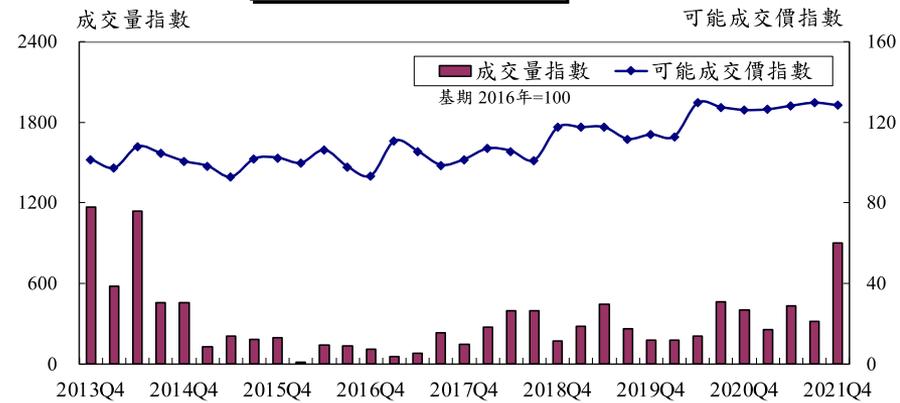
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
北桃園(高價區)	28.63 萬元/坪	2.38%	1.03%
南桃園(低價區)	25.63 萬元/坪	-0.95%	1.88%

桃園市成交量(戶數)

北桃園價量指數趨勢圖(季)

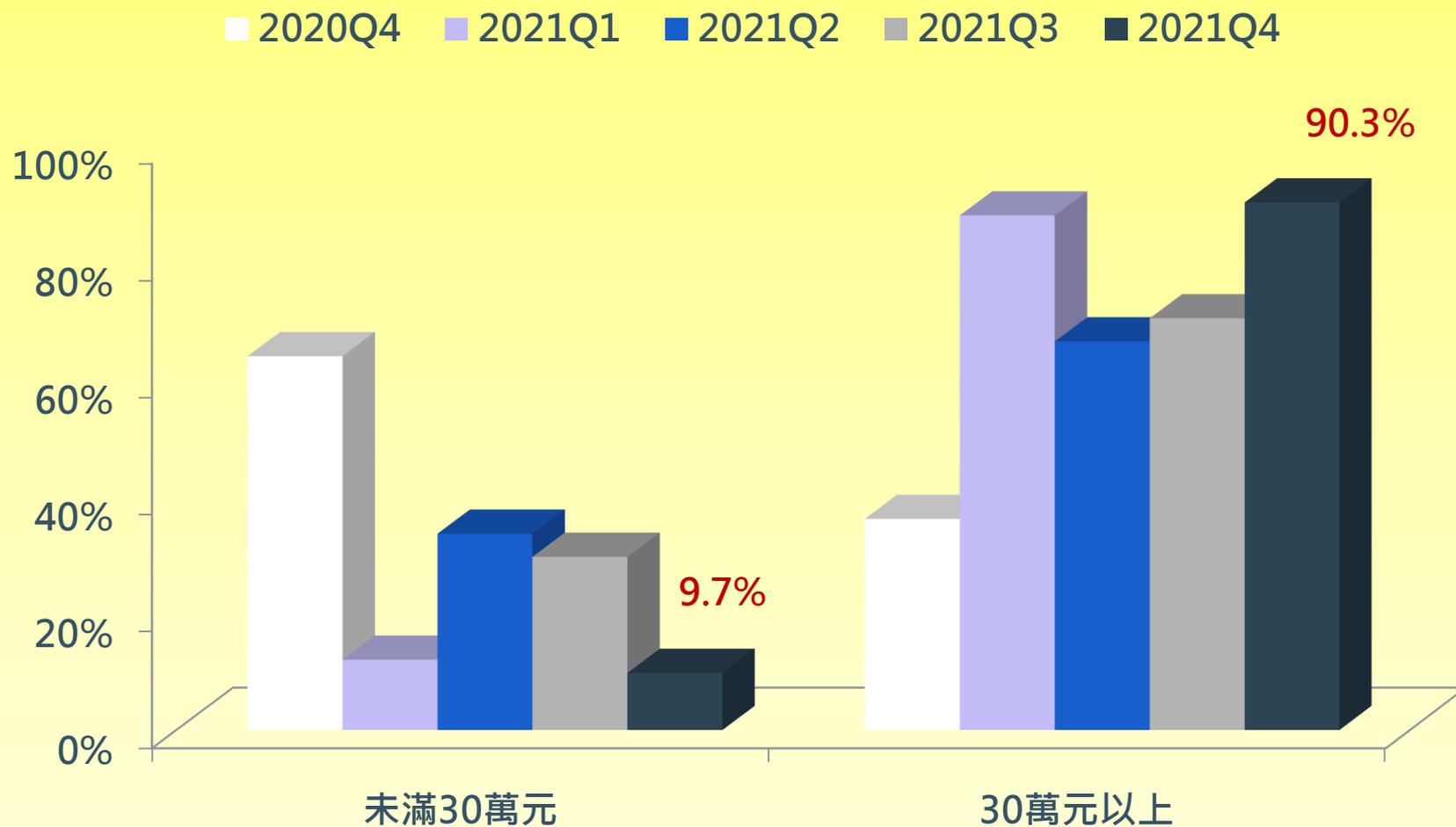


南桃園價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
北桃園(高價區)	1144.57	132.19%	89.26%
南桃園(低價區)	901.53	185.00%	124.40%

新竹縣市推案價格與戶數比例

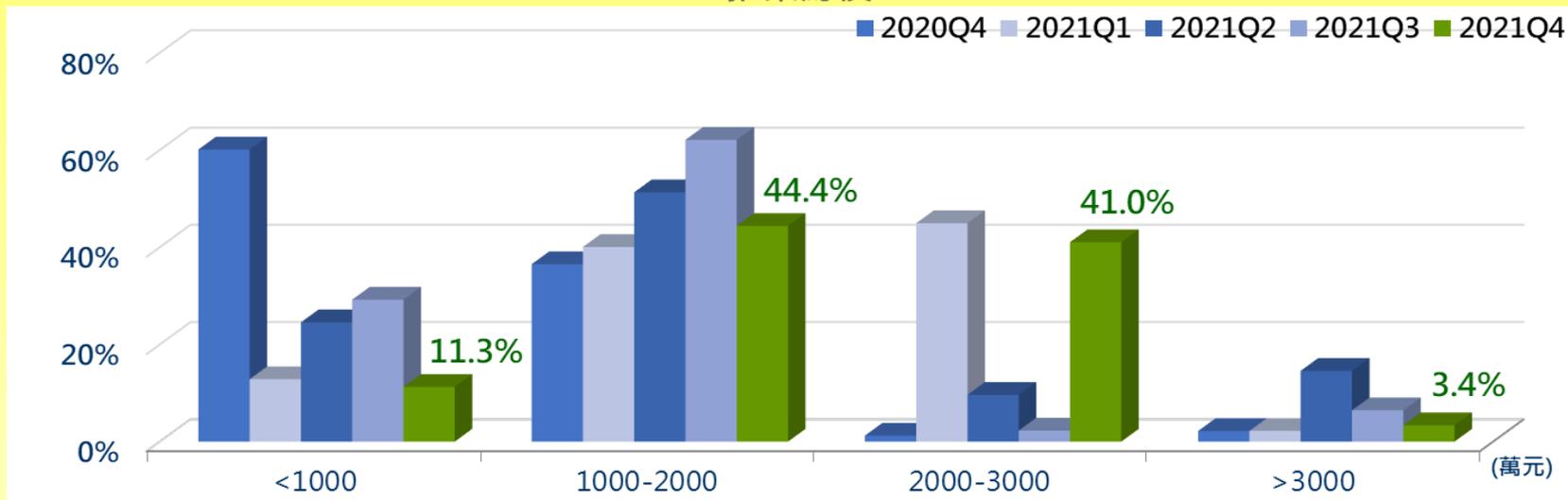


*此處之推案價格為開價。

新竹縣市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

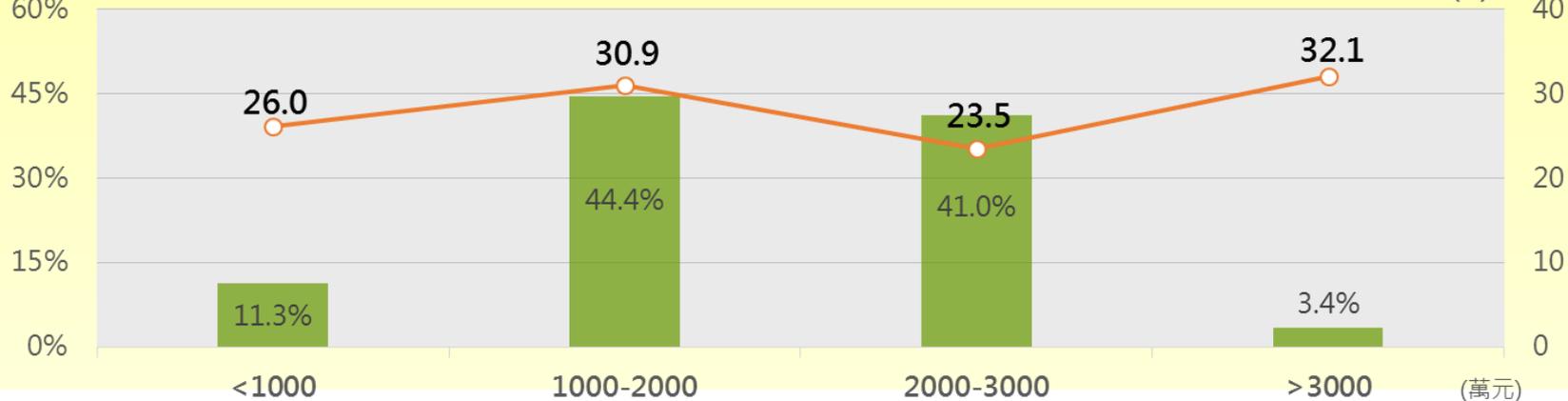
推案總價



推案戶數(%)

推案總價與銷售率

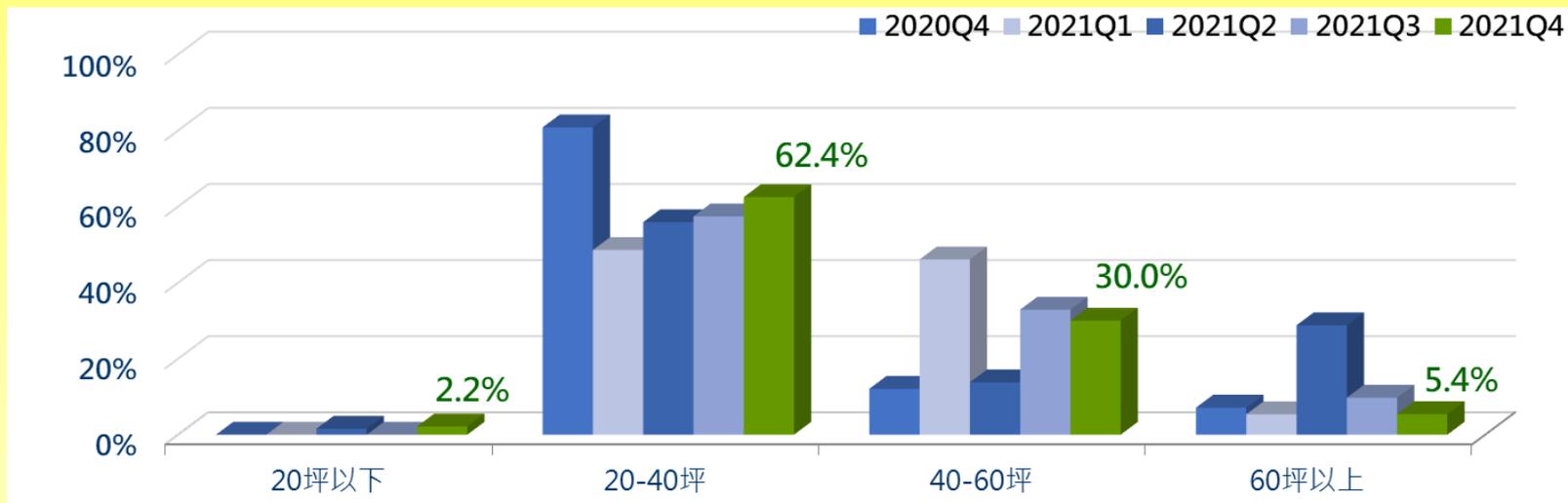
推案戶數比例 (Green Bar) 銷售率(%) (Orange Line)



新竹縣市推案坪數與銷售率

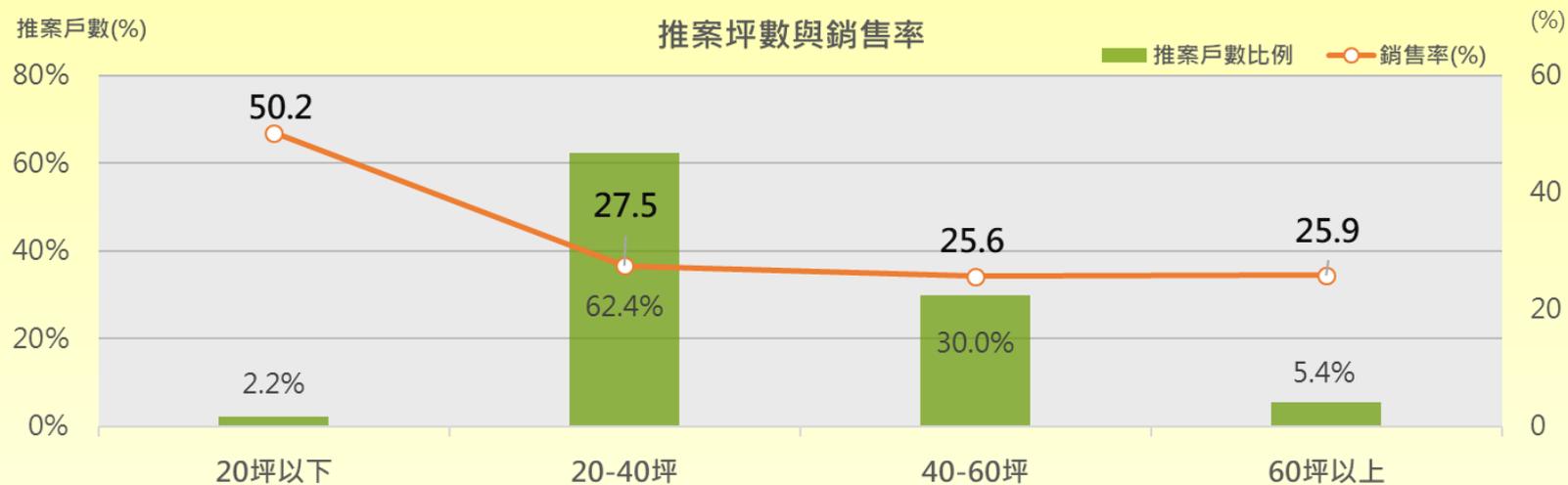
推案戶數(%)

推案坪數

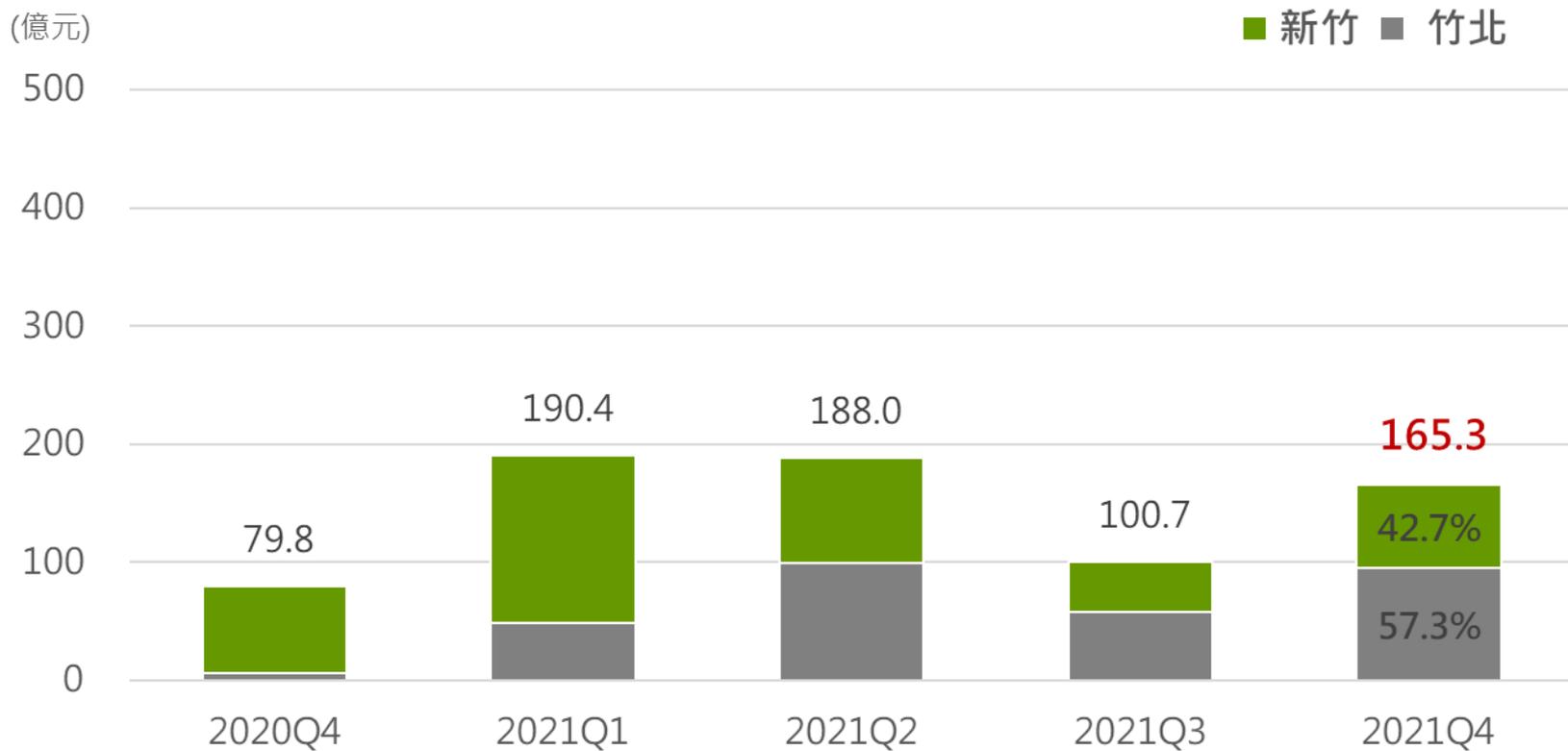


推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

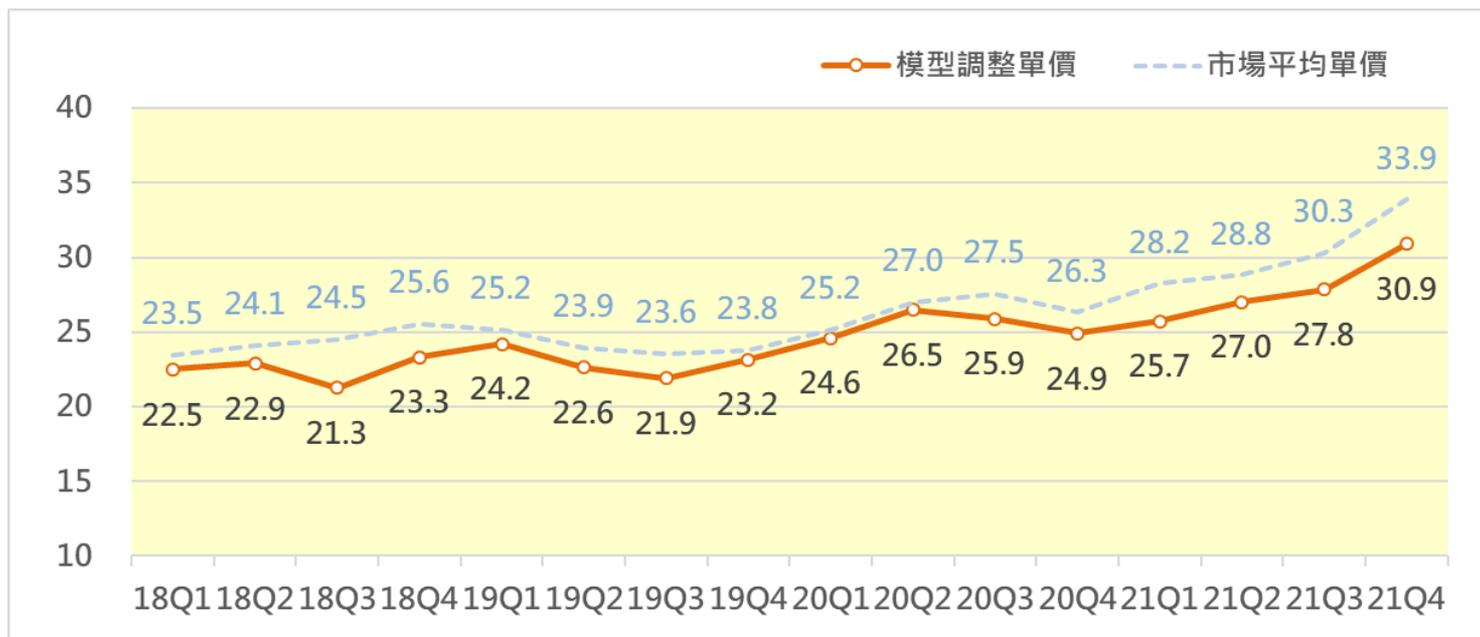


新竹縣市推案分布 2021年第4季



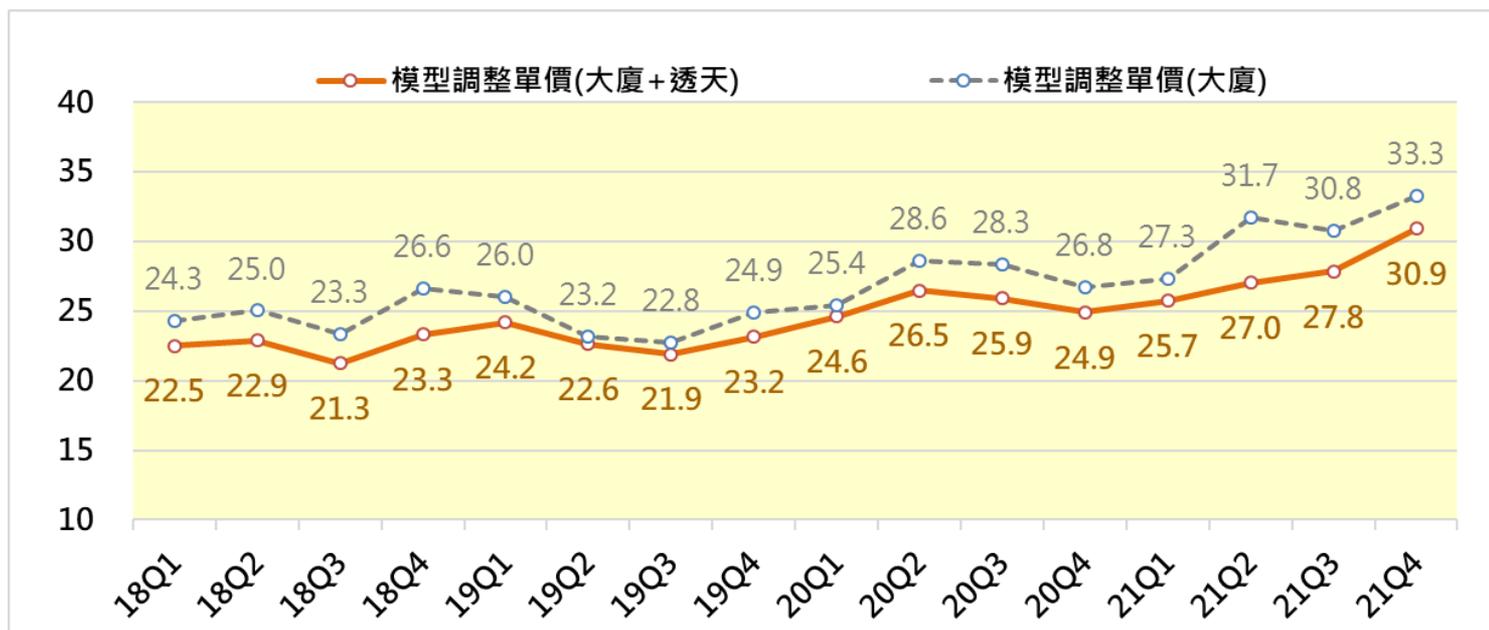
*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

新竹縣市模型單價與市場單價



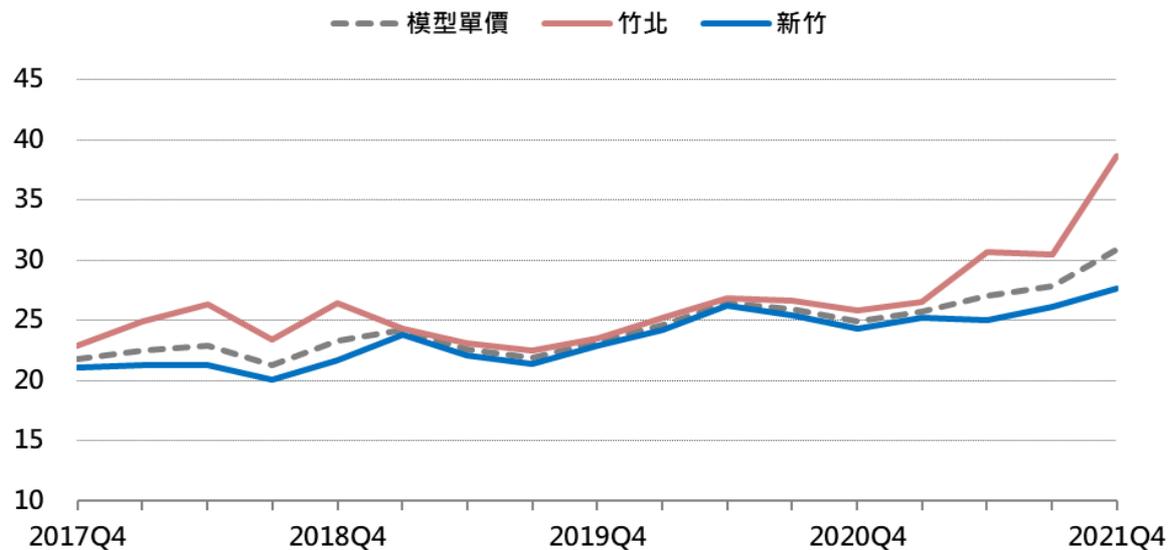
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價	30.9 萬元/坪	11.02%	24.11%
市場平均單價	33.9 萬元/坪	11.75%	28.70%

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)	30.9 萬元/坪	11.02%	24.11%
模型調整單價(大廈)	33.3 萬元/坪	8.19%	24.48%

新竹縣市區位價格



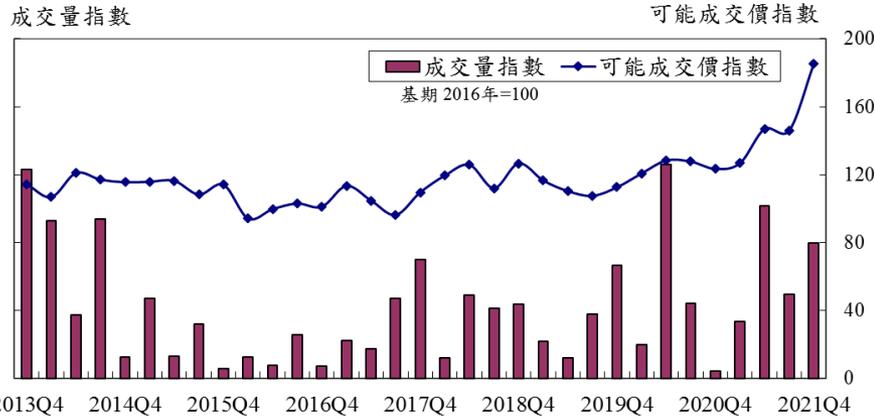
新竹縣	竹北市
新竹市	新竹市

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

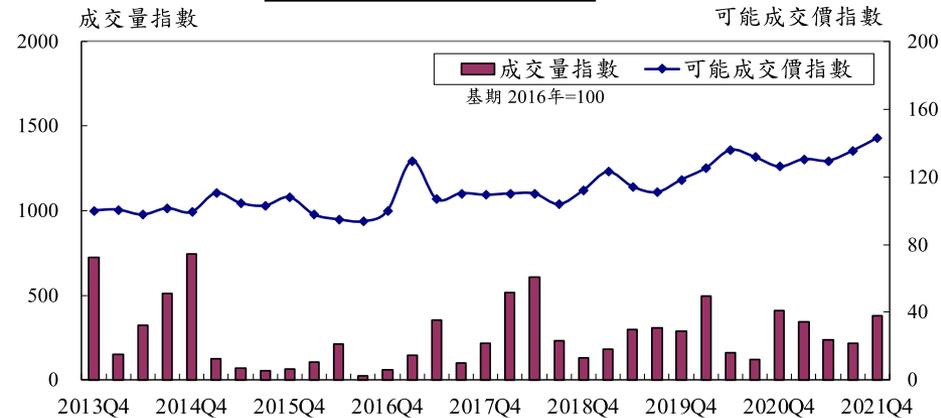
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
竹北市	38.67 萬元/坪	26.85%	50.01%
新竹市	27.64 萬元/坪	5.59%	13.55%

新竹縣市成交量(戶數)

竹北市價量指數趨勢圖(季)

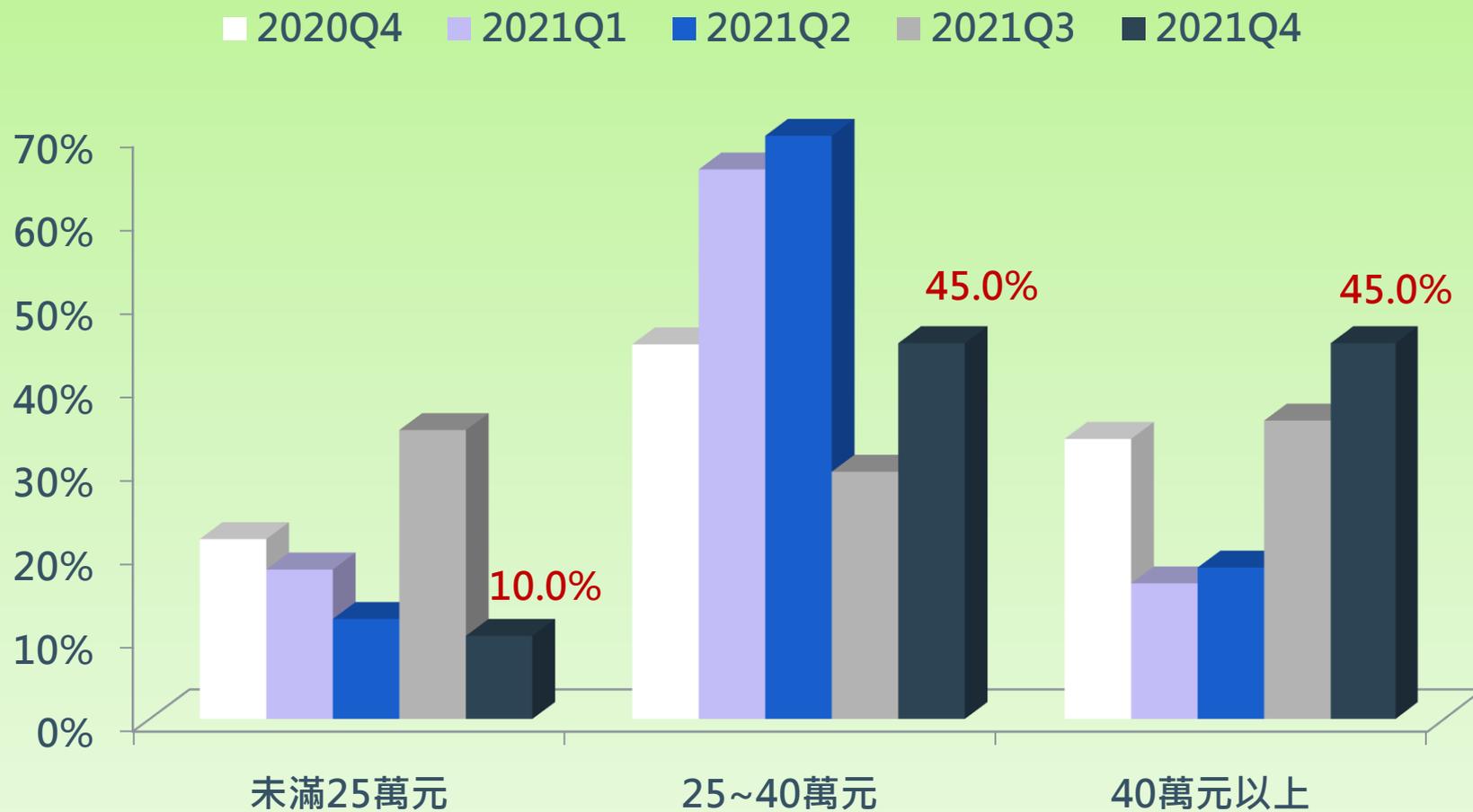


新竹市價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
竹北市	598.82	61.48%	1717.40%
新竹市	379.54	74.16%	-7.26%

台中市推案價格與戶數比例



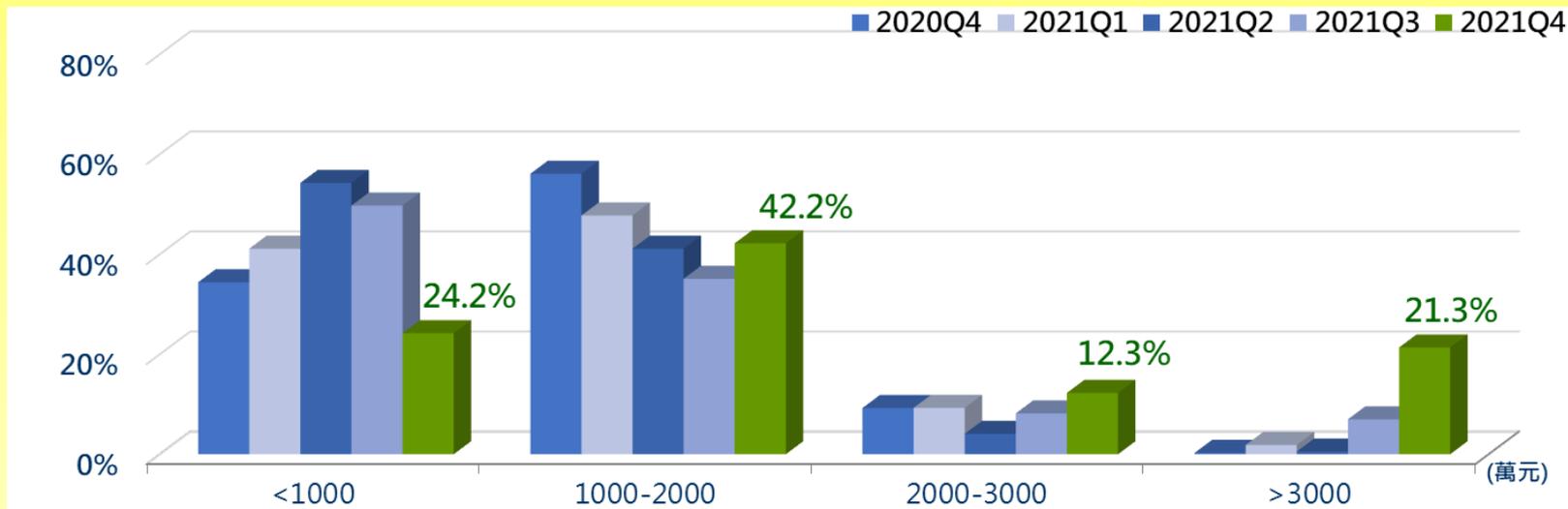
*此處之推案價格為開價。

台中市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

推案總價

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

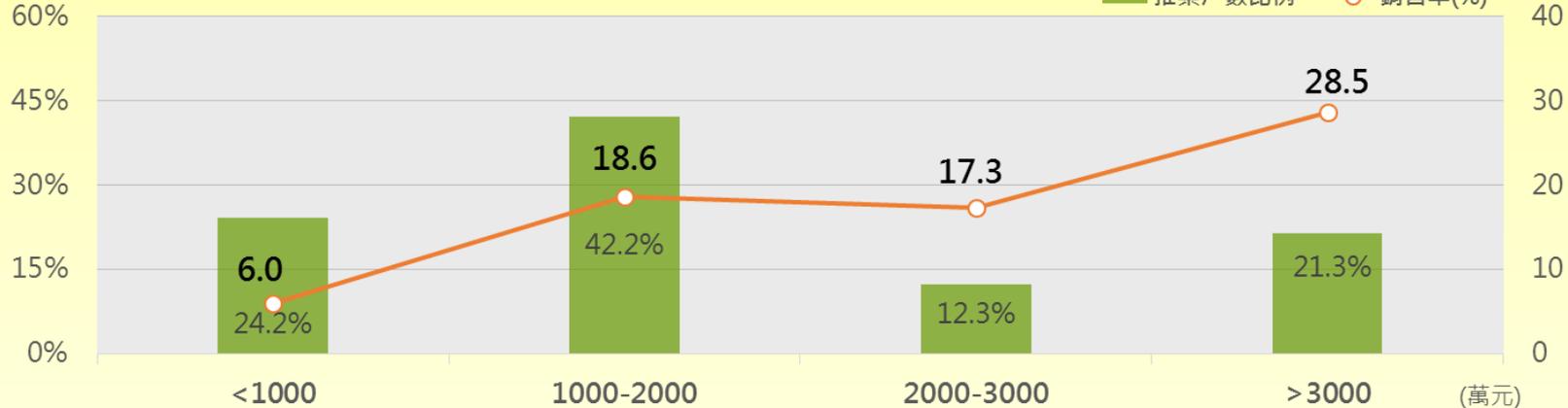


推案戶數(%)

推案總價與銷售率

■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)

(%)

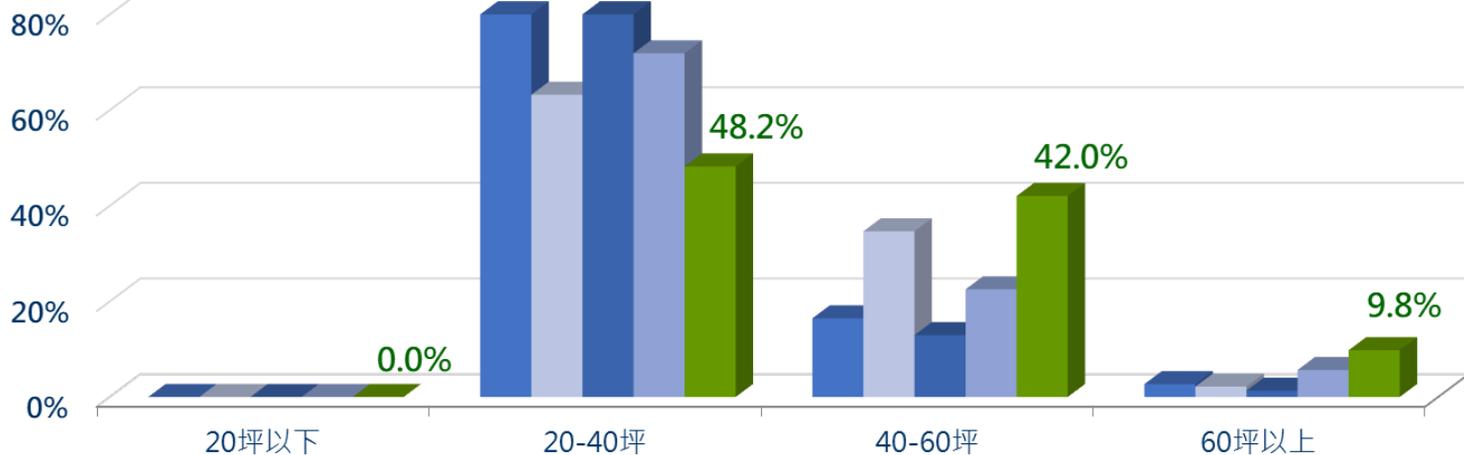


台中市推案坪數與銷售率

推案戶數(%)

推案坪數

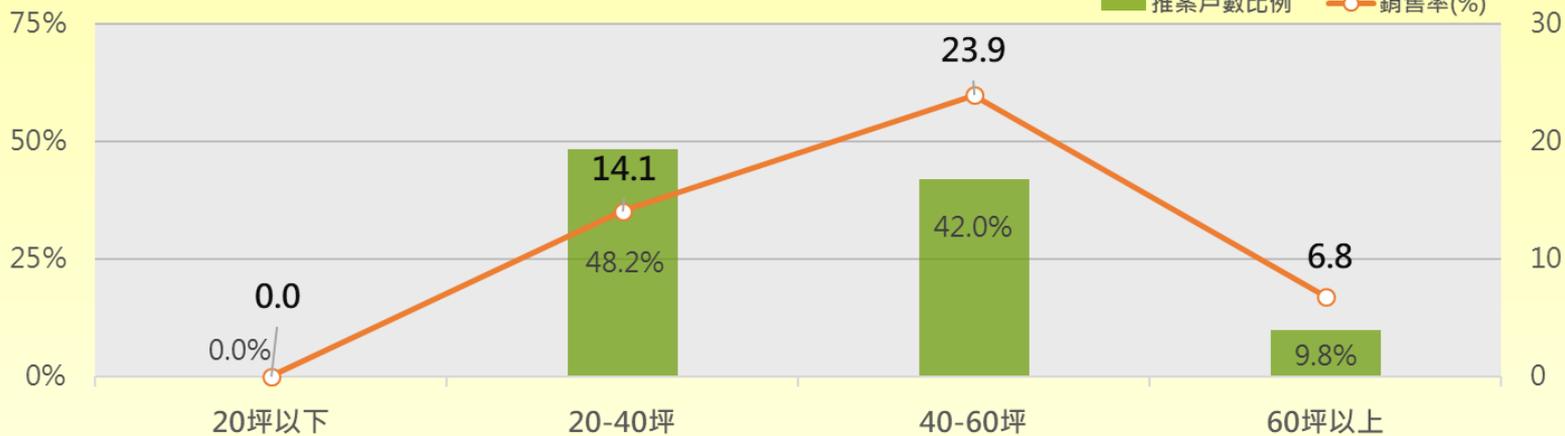
■ 2020Q4 ■ 2021Q1 ■ 2021Q2 ■ 2021Q3 ■ 2021Q4



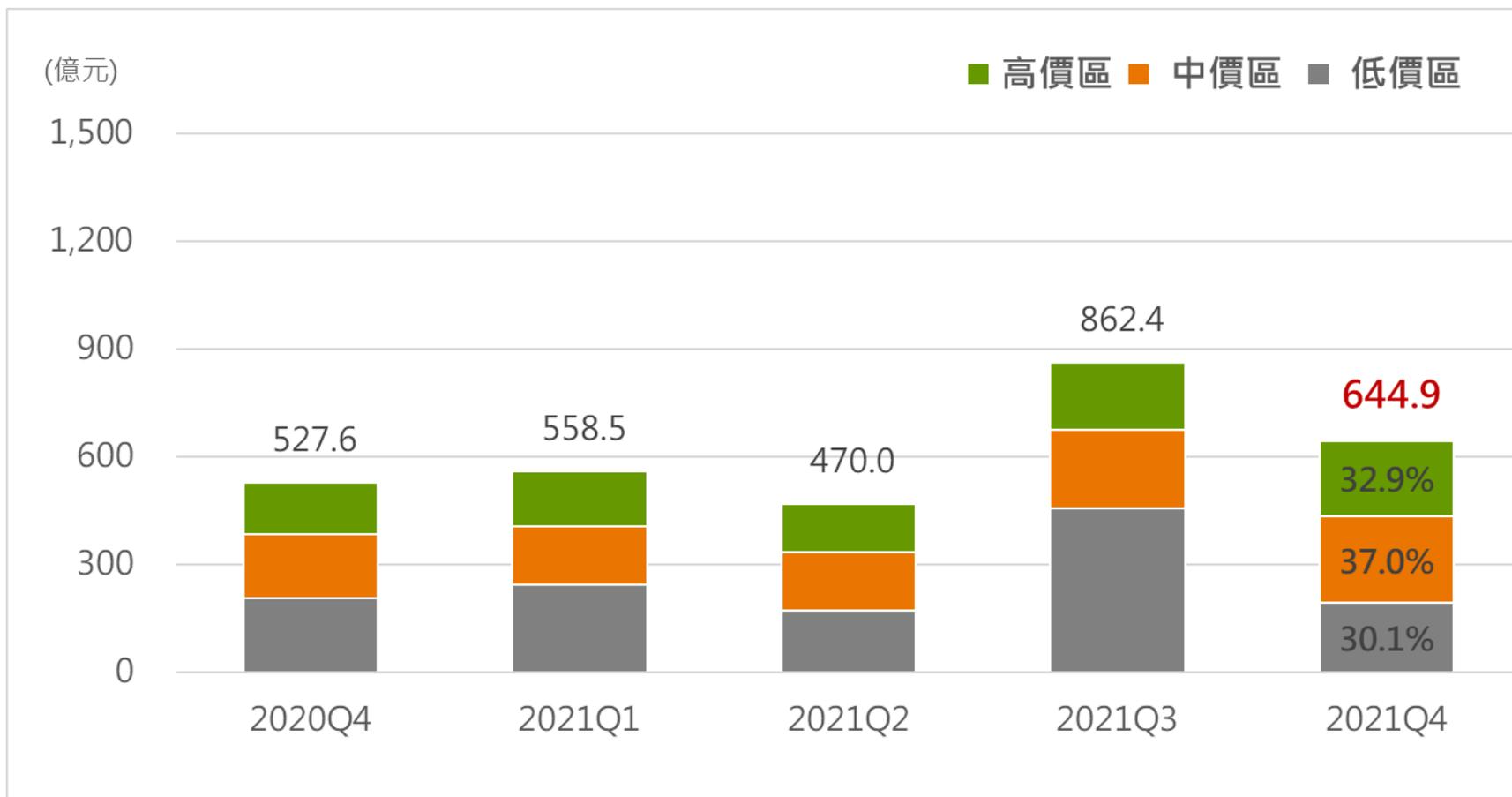
推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)

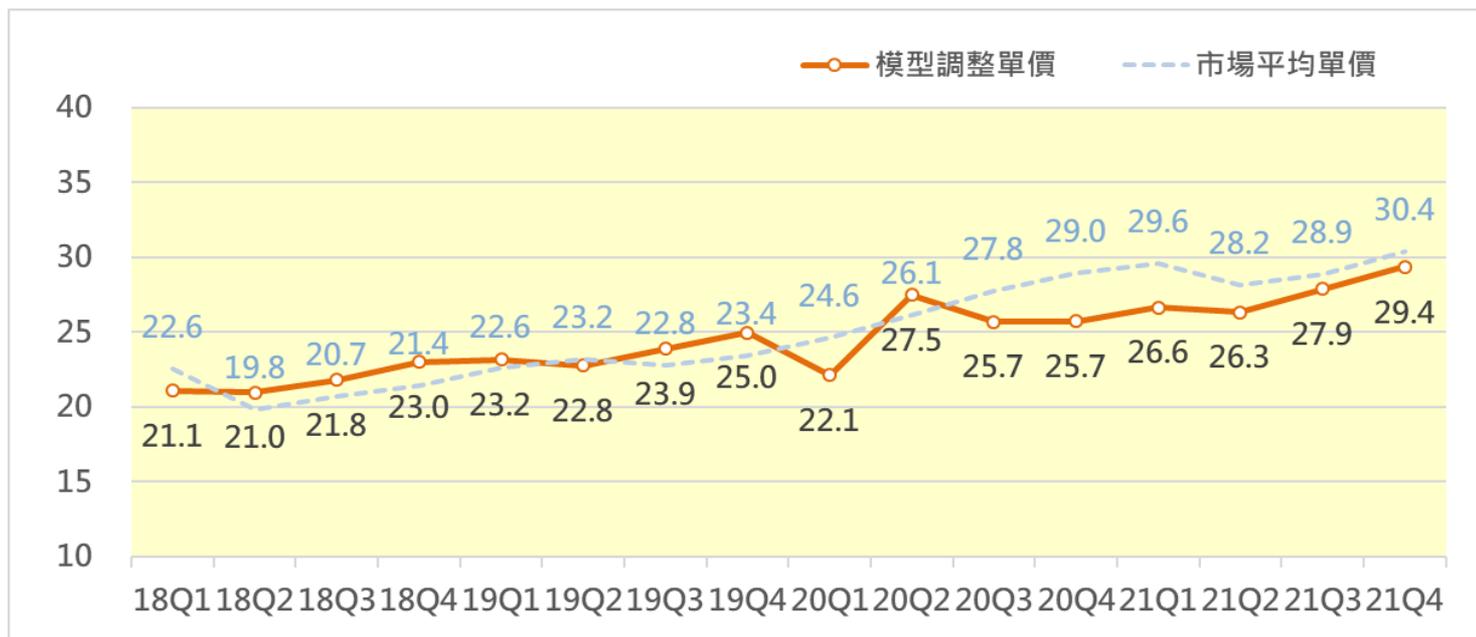


台中市推案分布 2021年第4季



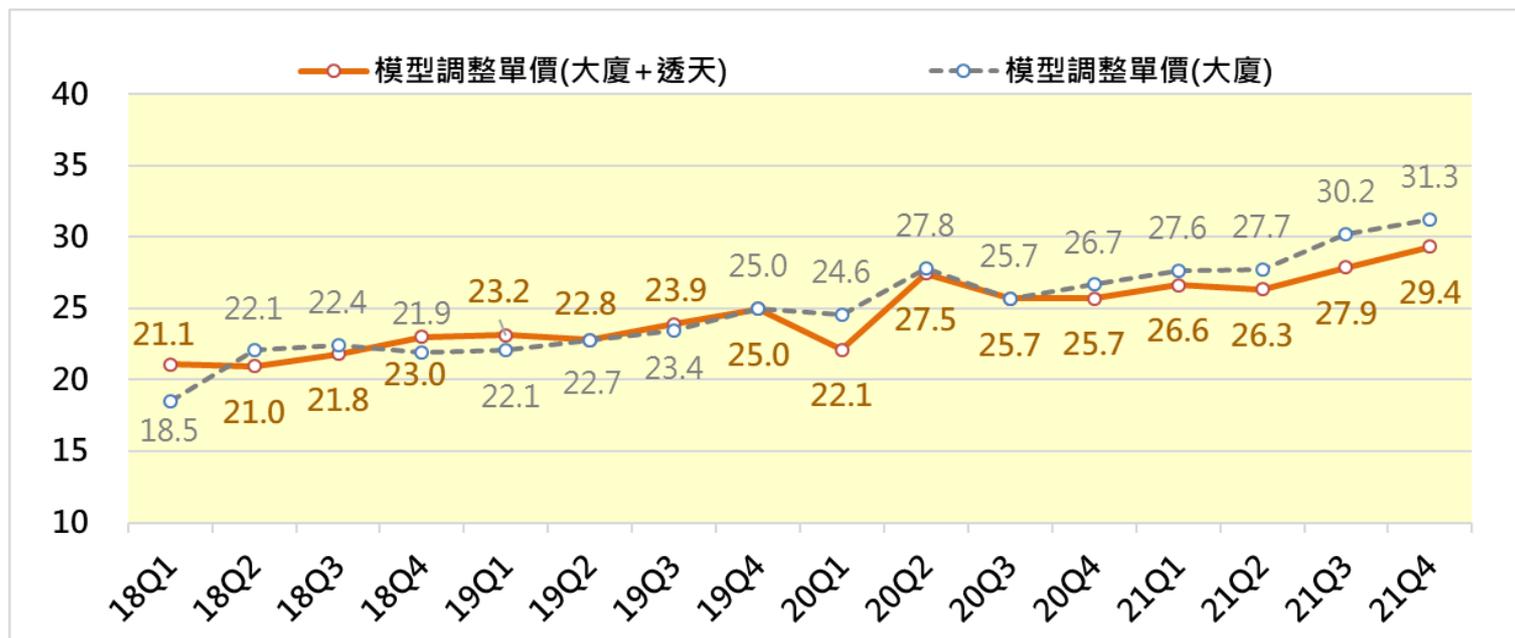
*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

台中市模型單價與市場單價



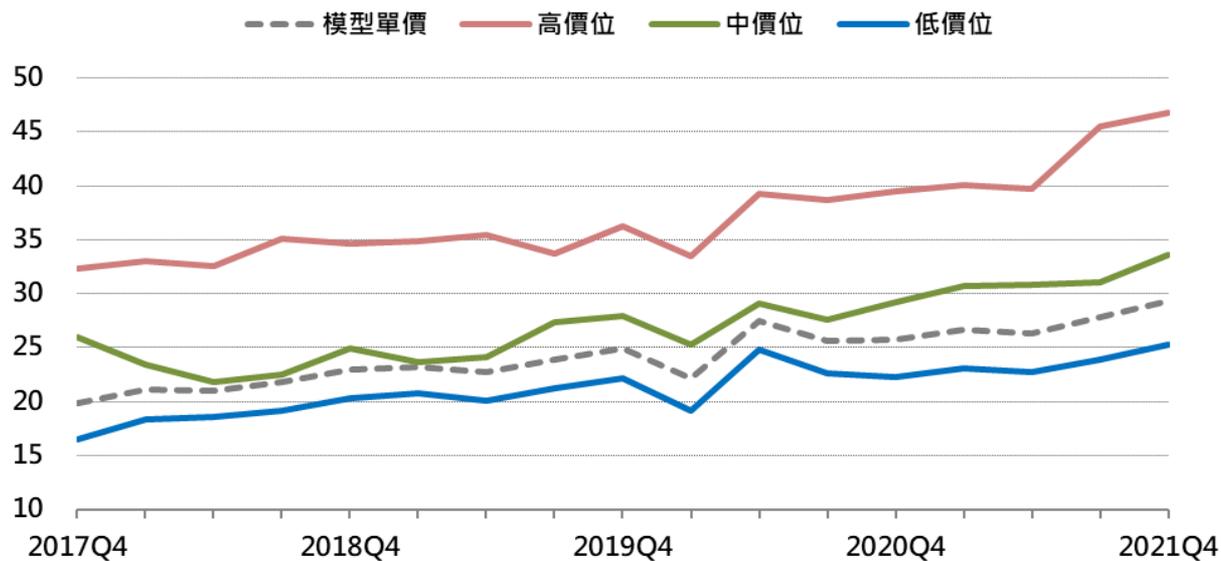
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價	29.4 萬元/坪	5.30%	14.16%
市場平均單價	30.4 萬元/坪	5.12%	4.87%

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)	29.4 萬元/坪	5.30%	14.16%
模型調整單價(大廈)	31.3 萬元/坪	3.53%	17.18%

台中市區位價格



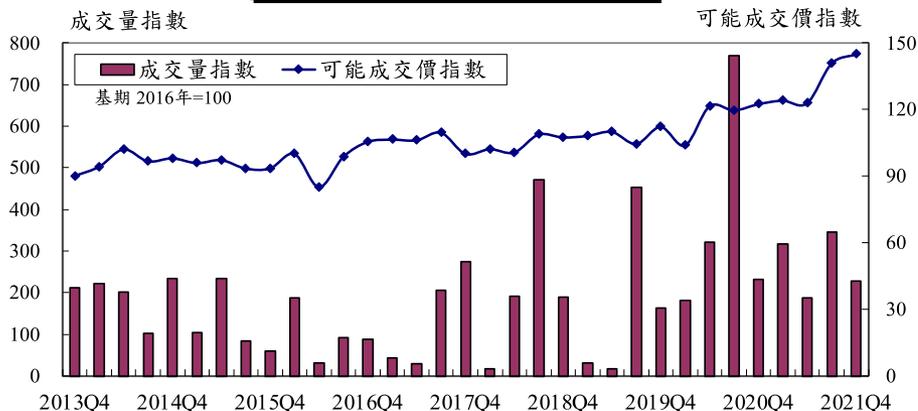
高價位	西屯、南屯
中價位	西區、北區 北屯
低價位	中區、東區、南區 太平、大里、烏日 豐原、后里、潭子 大雅、神岡、沙鹿 龍井、梧棲、清水 外埔

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

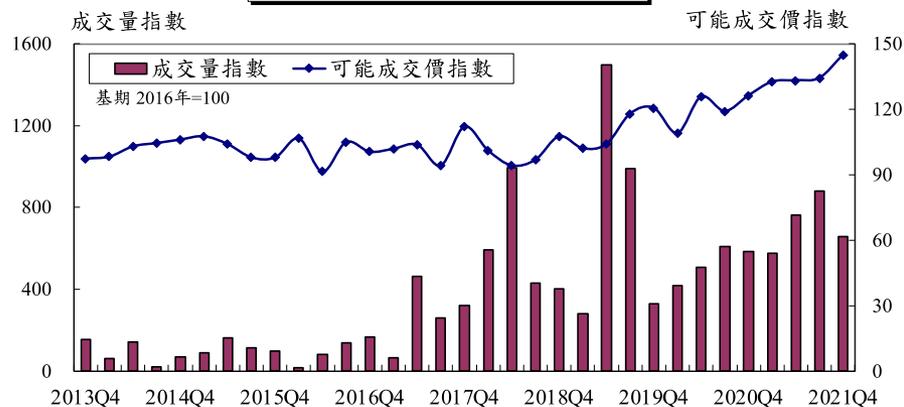
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	46.80 萬元/坪	2.97%	18.40%
中價位	33.57 萬元/坪	7.91%	14.73%
低價位	25.23 萬元/坪	5.59%	13.18%

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)

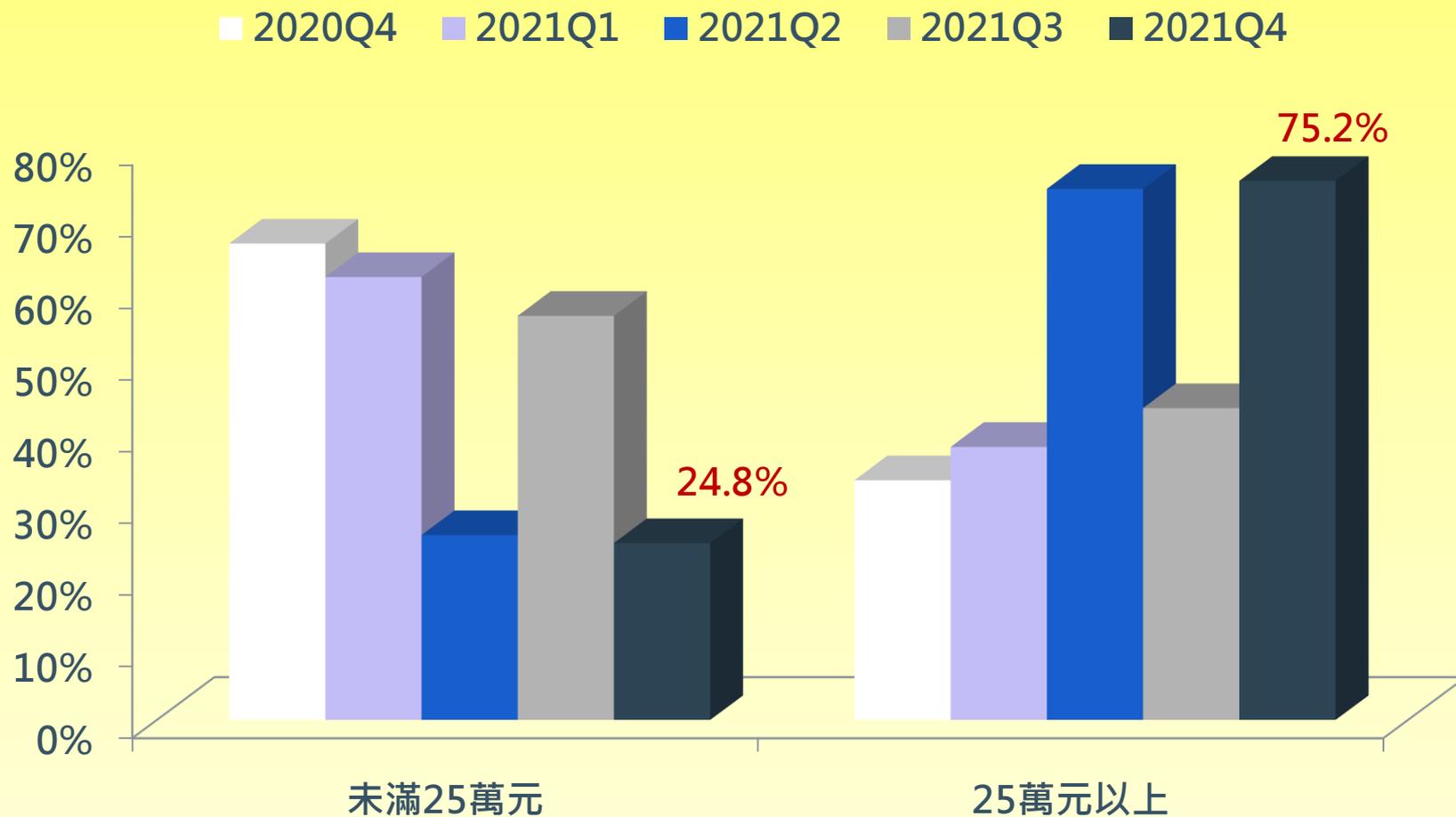


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	227.92	-34.07%	-2.10%
中價區	657.17	-25.50%	12.29%
低價區	311.62	-56.42%	-22.69%

台南市推案價格與戶數比例



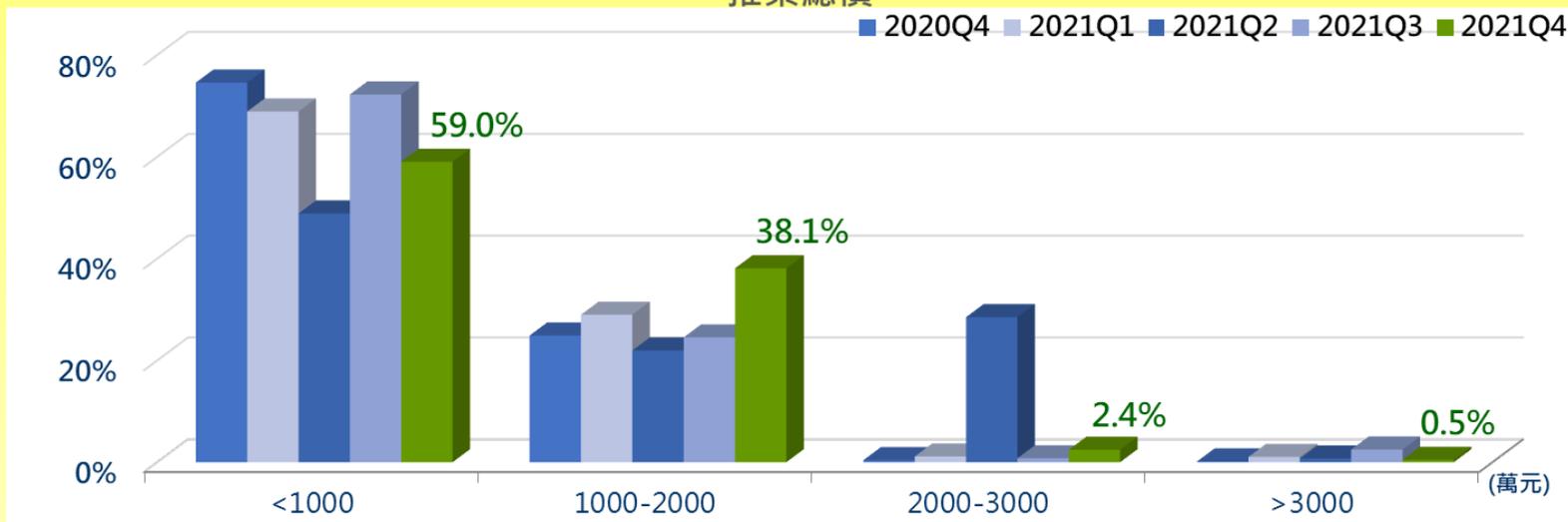
*此處之推案價格為開價。

台南市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

推案總價

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

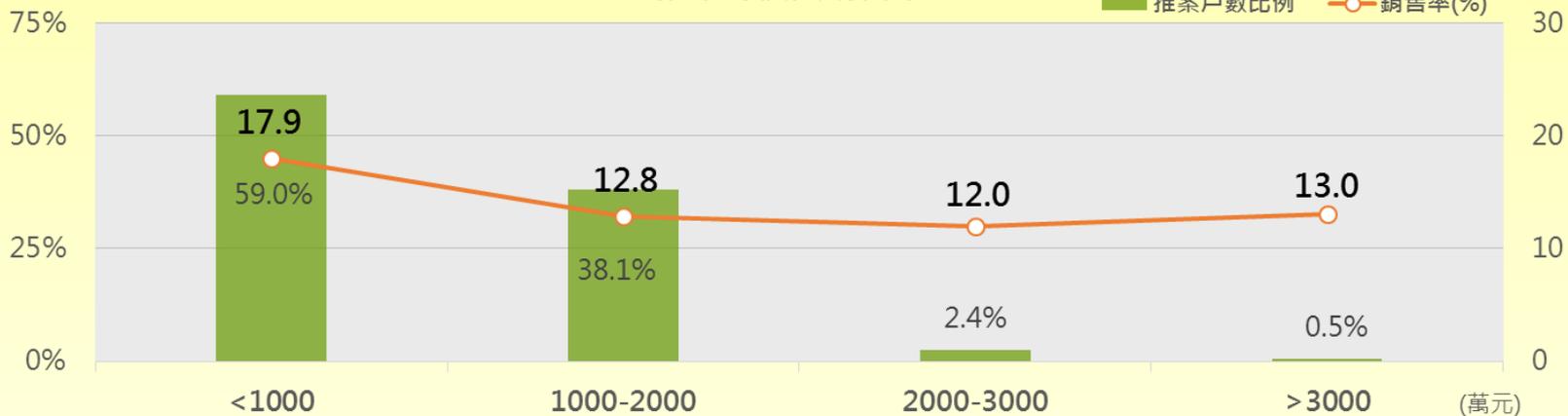


推案戶數(%)

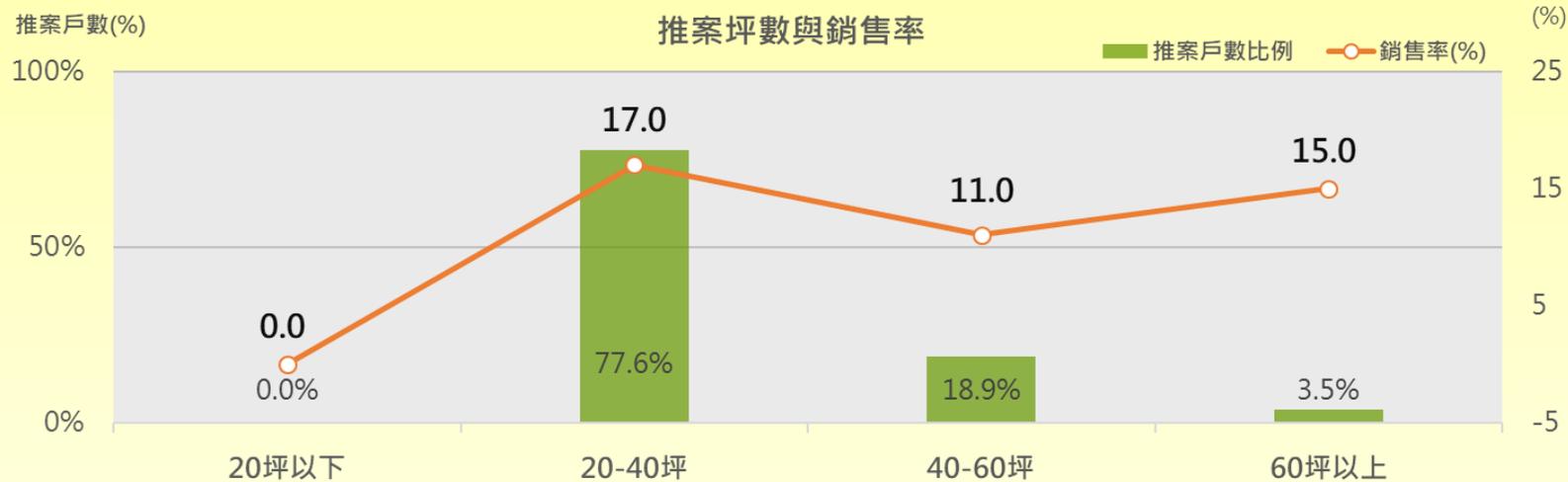
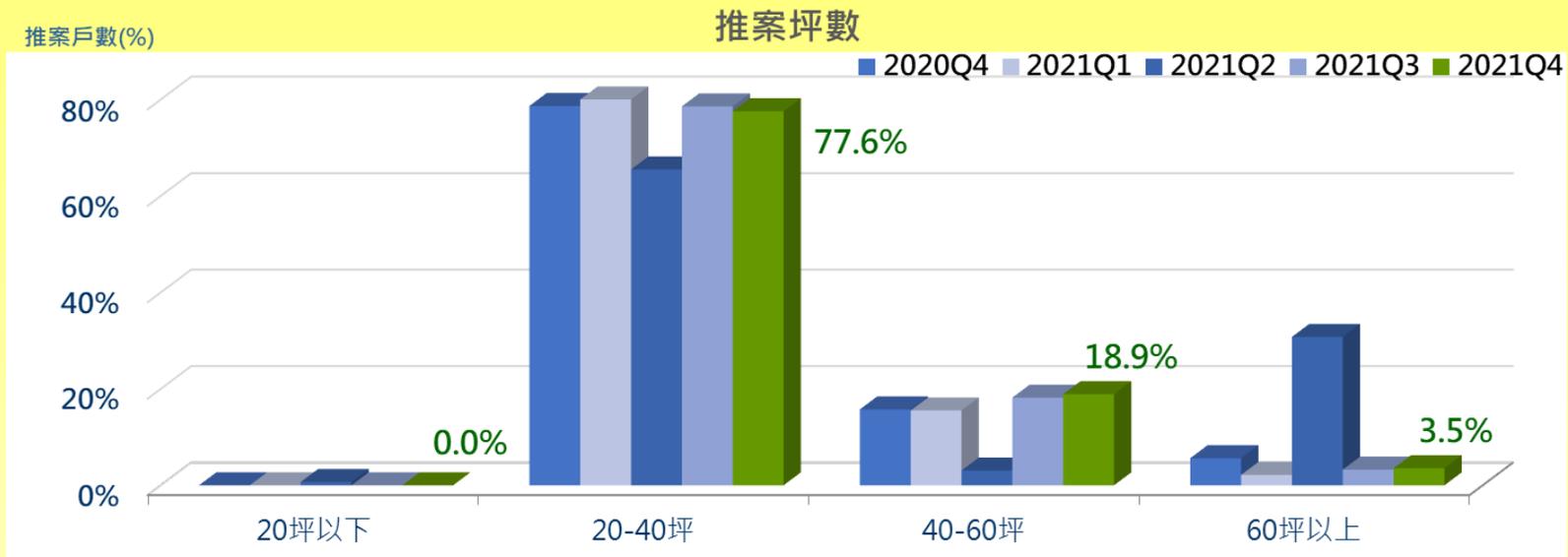
推案總價與銷售率

■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)

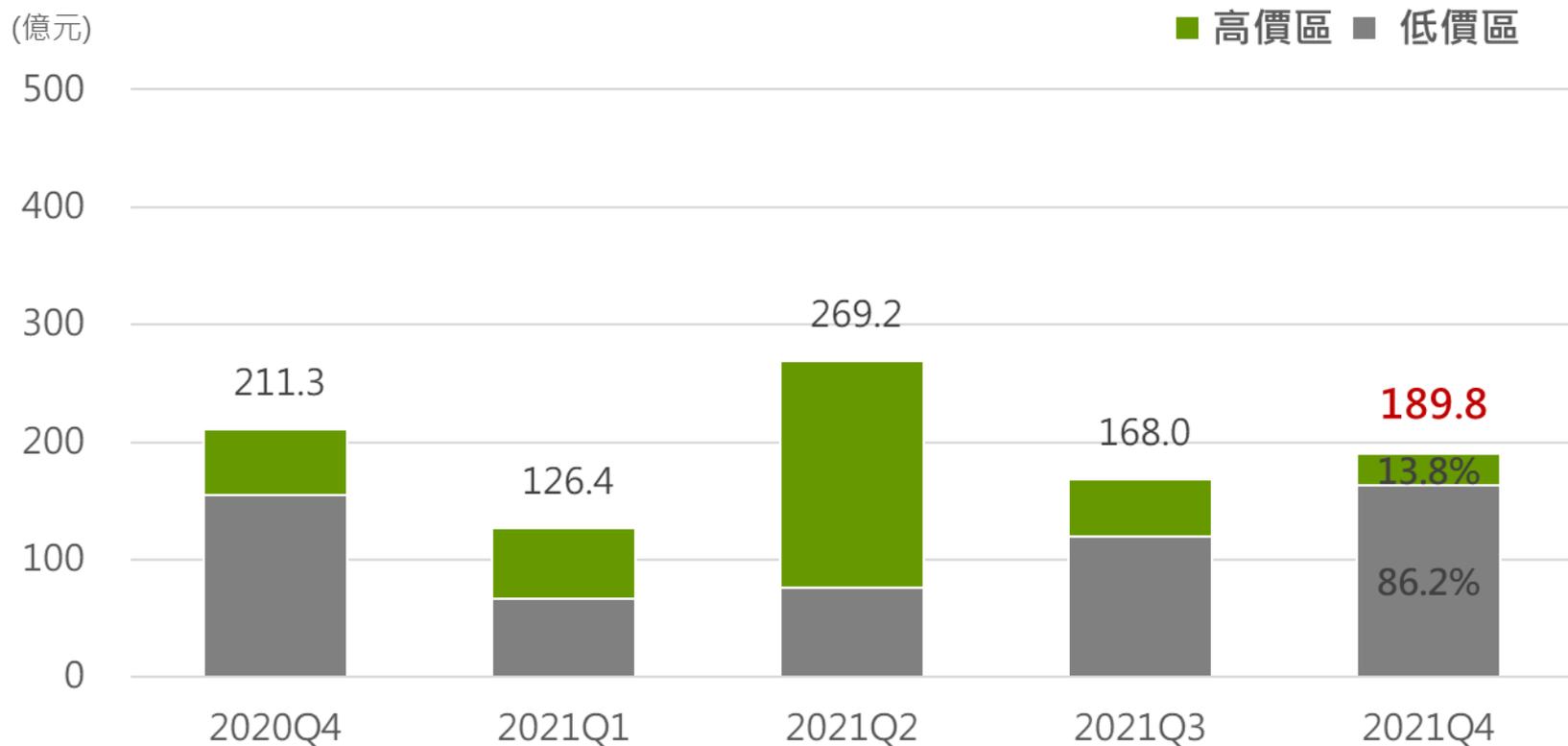
(%)



台南市推案坪數與銷售率

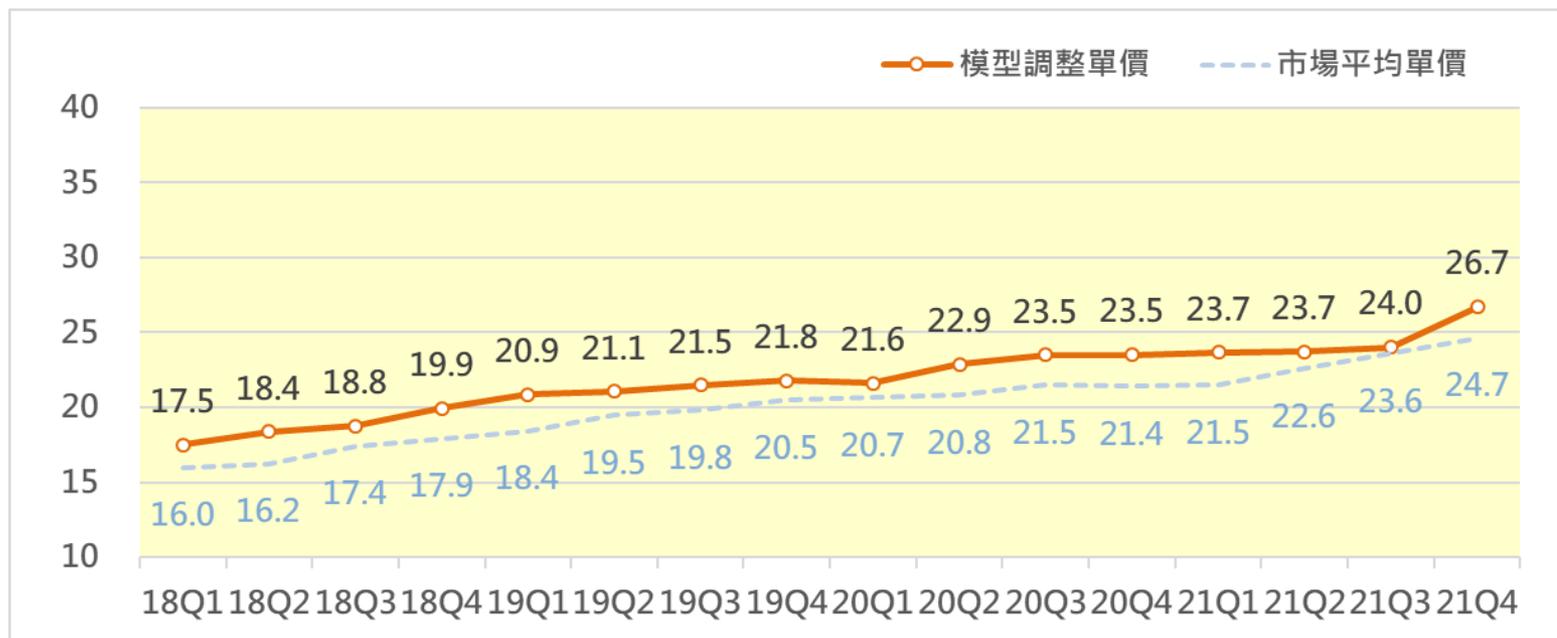


台南市推案分布 2021年第4季



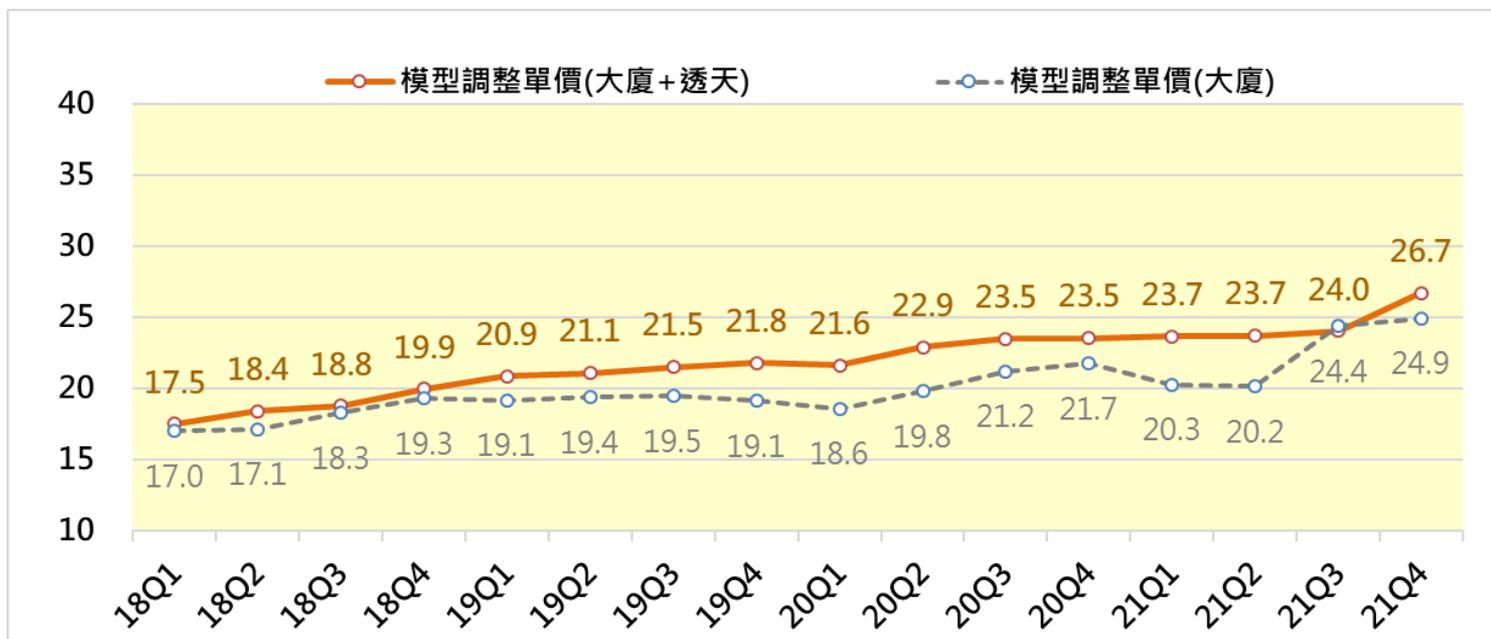
*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

台南市模型單價與市場單價



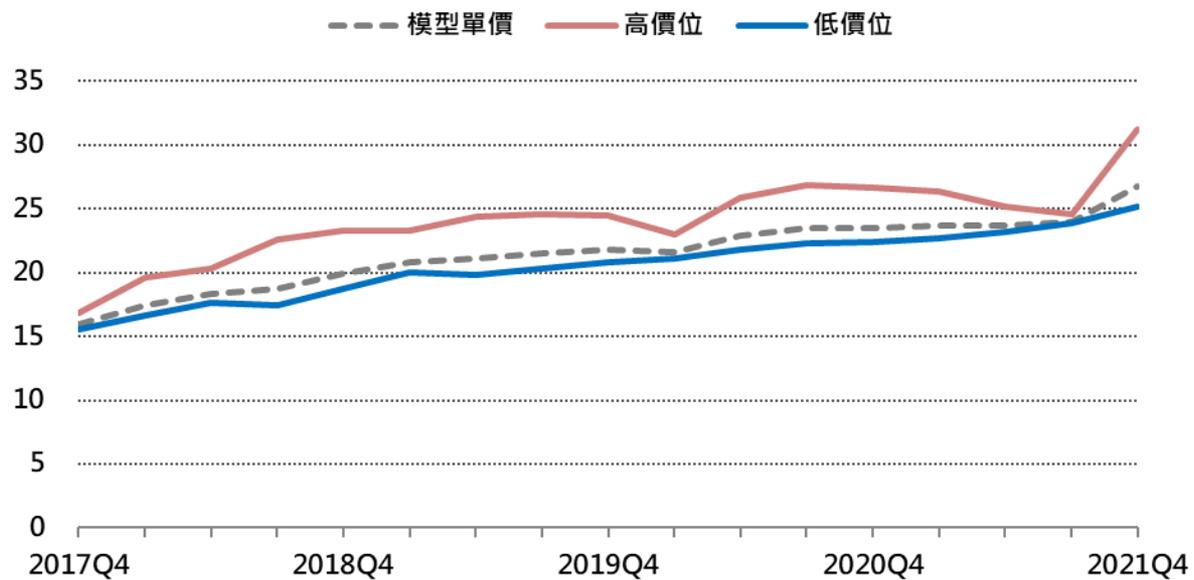
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價	26.7 萬元/坪	11.21%	13.52%
市場平均單價	24.7 萬元/坪	4.40%	15.23%

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)	26.7 萬元/坪	11.21%	13.52%
模型調整單價(大廈)	24.9 萬元/坪	2.13%	14.67%

台南市區位價格



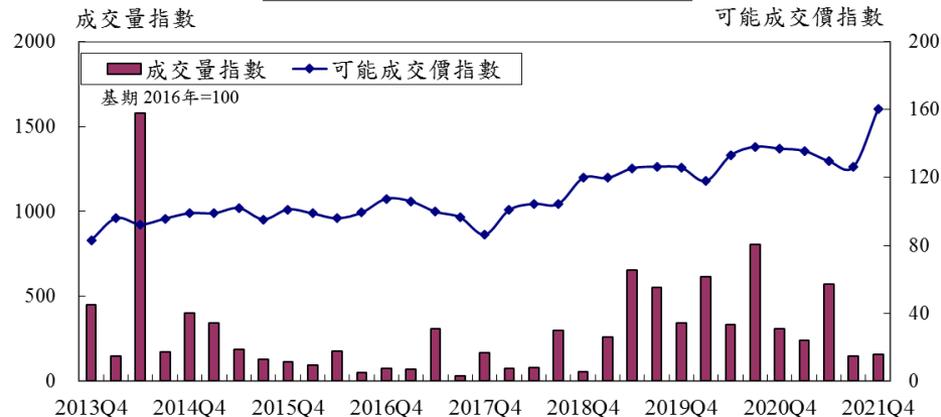
高價位	中西區、東區 南區、北區、安平
低價位	永康、歸仁、安南 善化、仁德、新市 安定

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

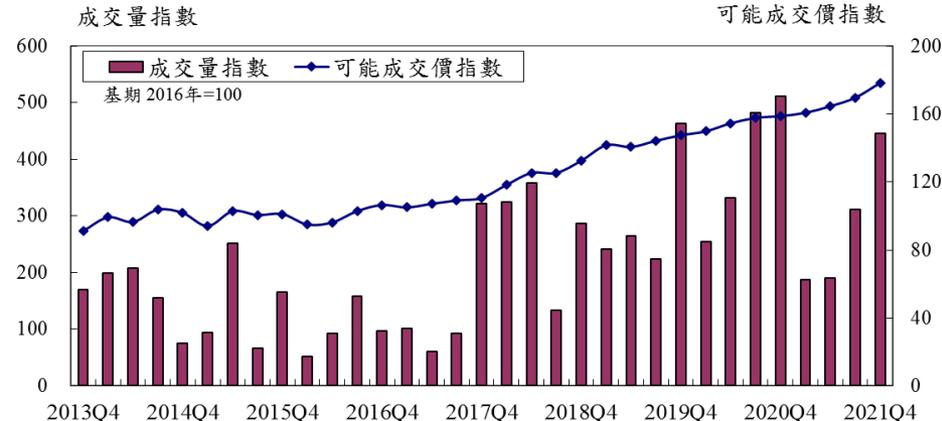
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	31.22 萬元/坪	27.01%	17.12%
低價位	25.16 萬元/坪	5.15%	12.33%

台南市區位成交量(戶數)

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)

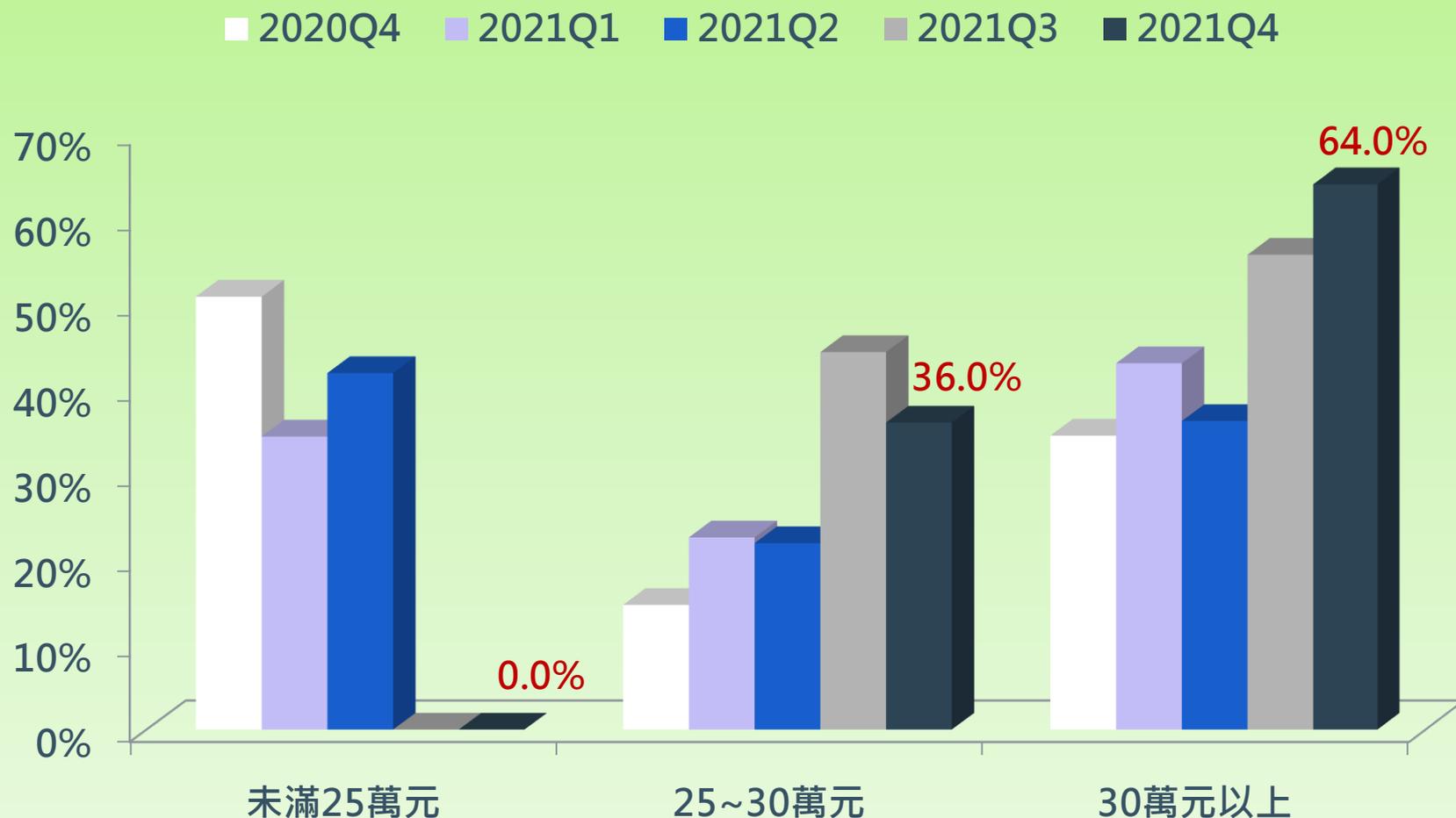


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	158.64	6.90%	-48.38%
低價區	445.63	42.80%	-12.78%

高雄市推案價格與戶數比例



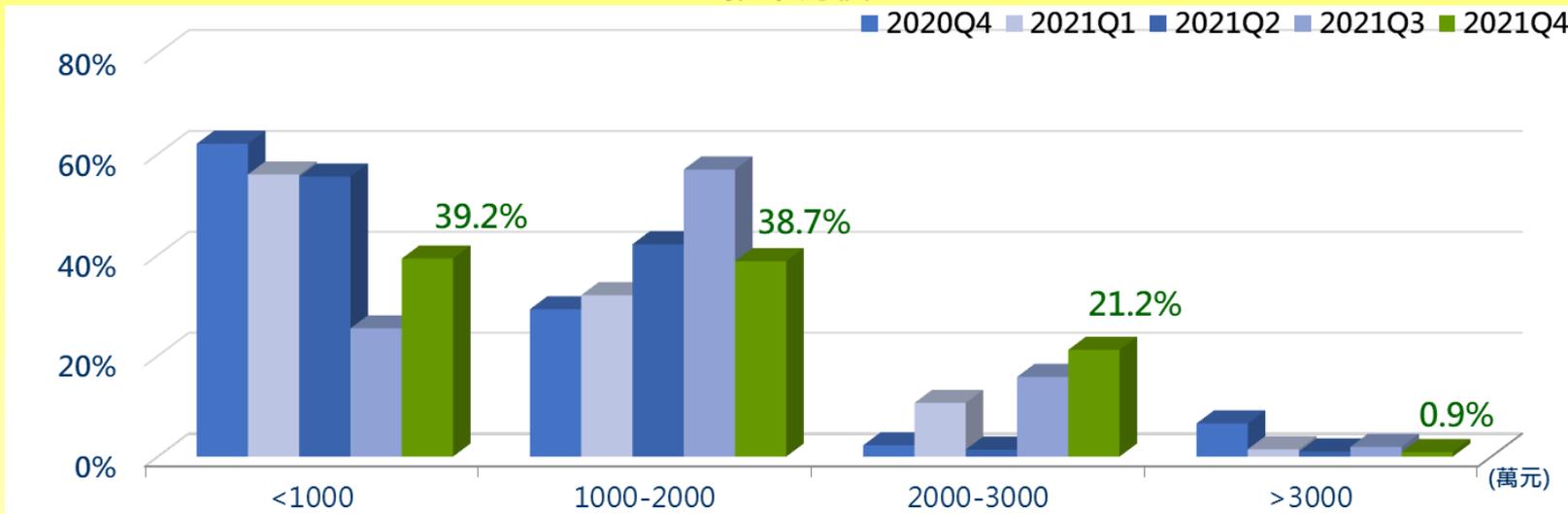
*此處之推案價格為開價。

高雄市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

推案總價

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

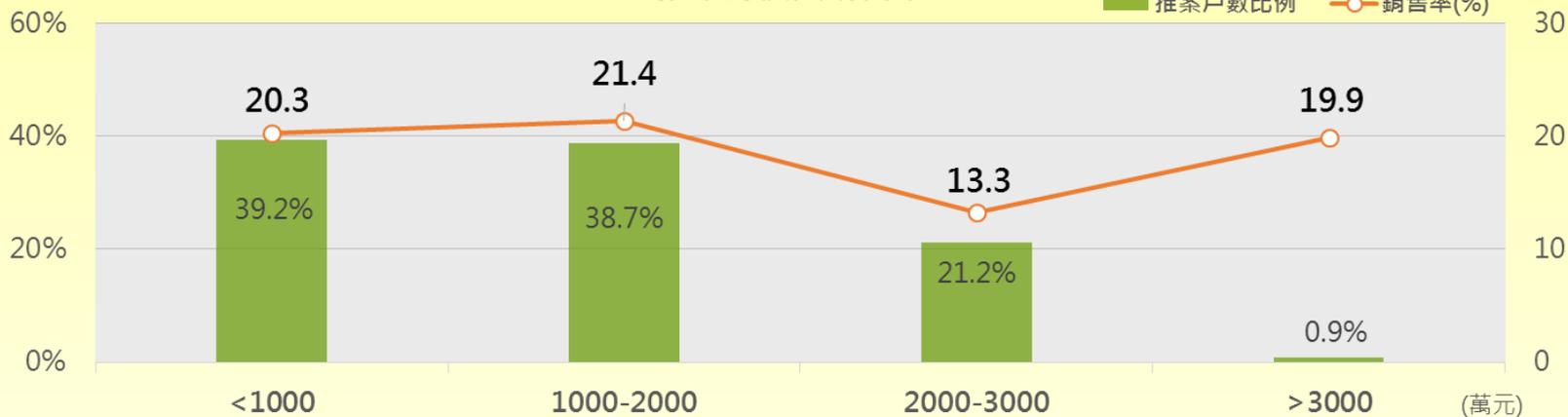


推案戶數(%)

推案總價與銷售率

■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)

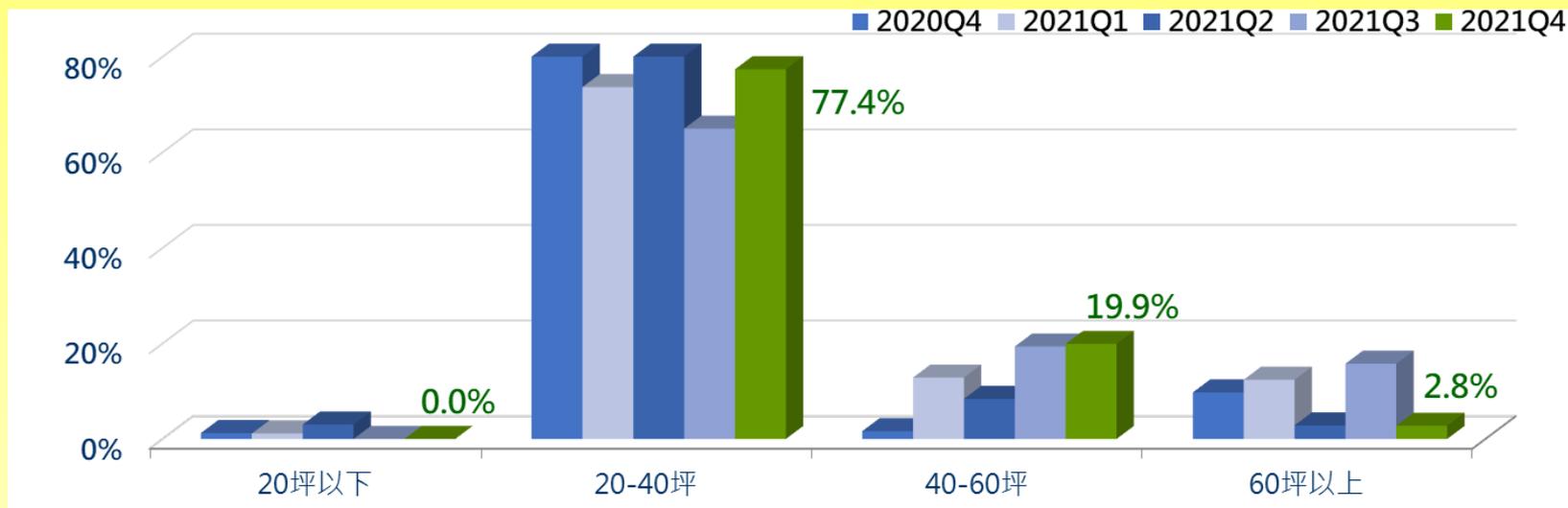
(%)



高雄市推案坪數與銷售率

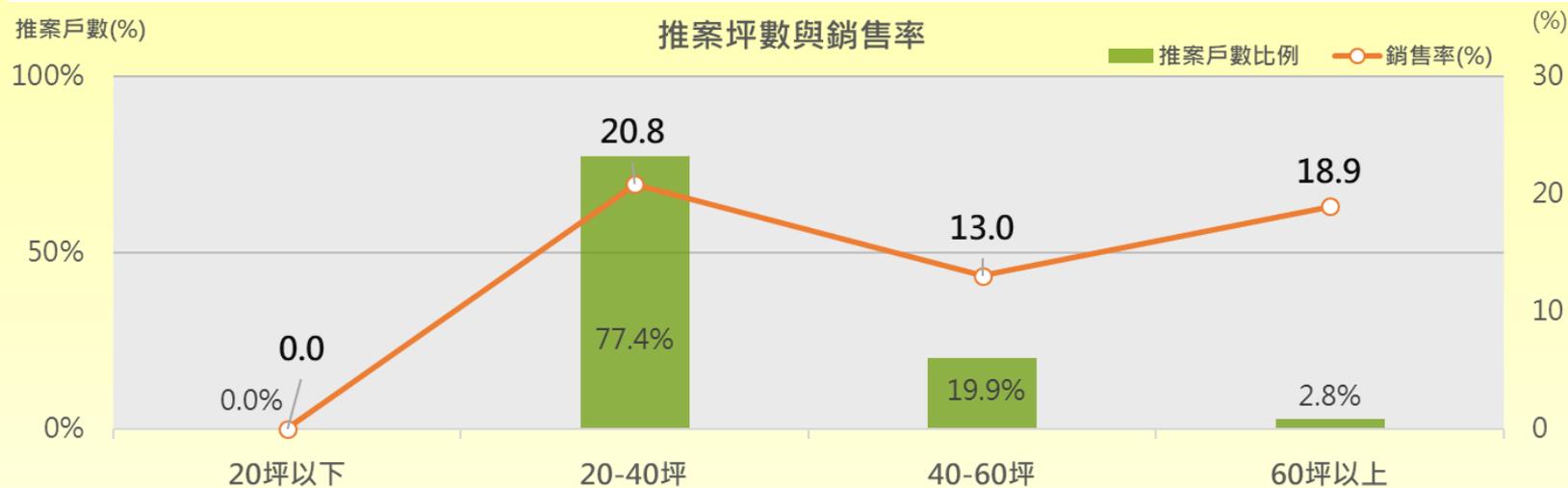
推案戶數(%)

推案坪數

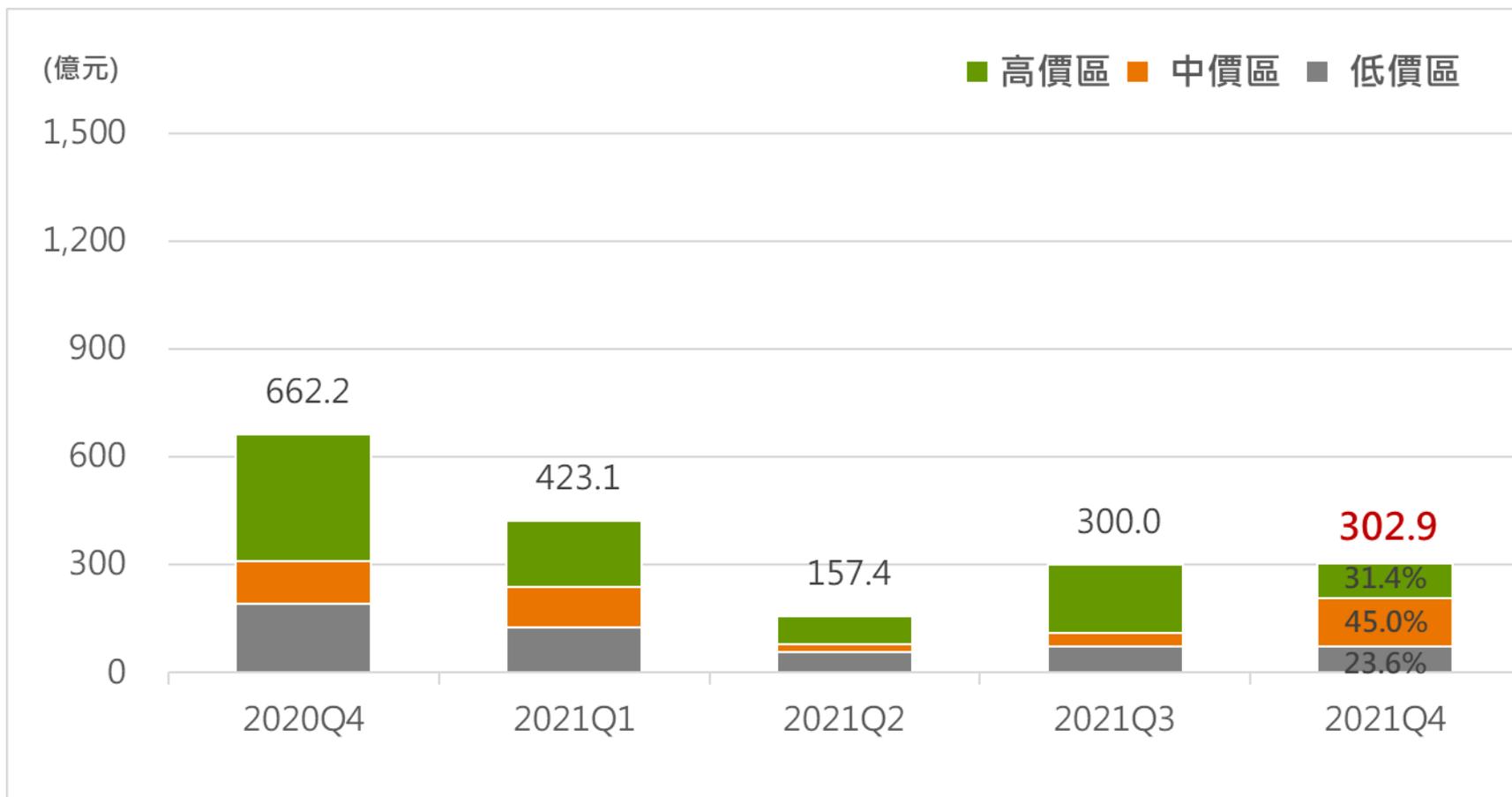


推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

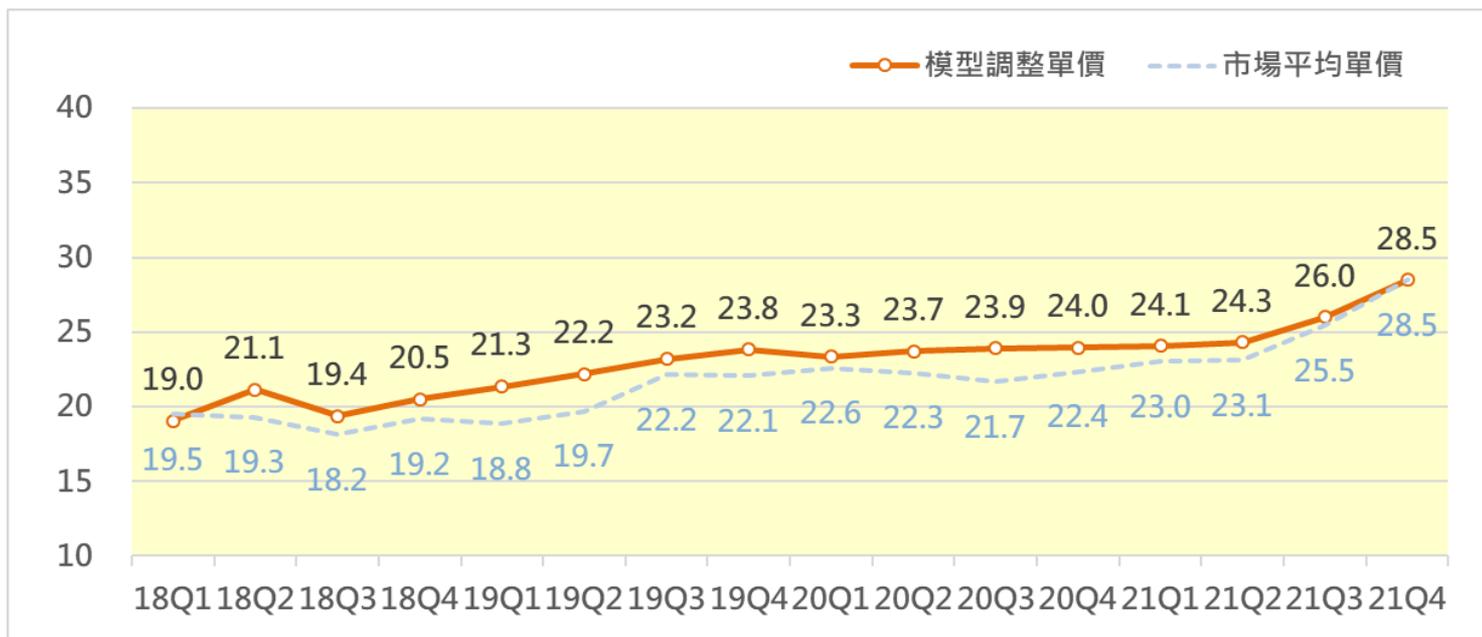


高雄市推案分布 2021年第4季



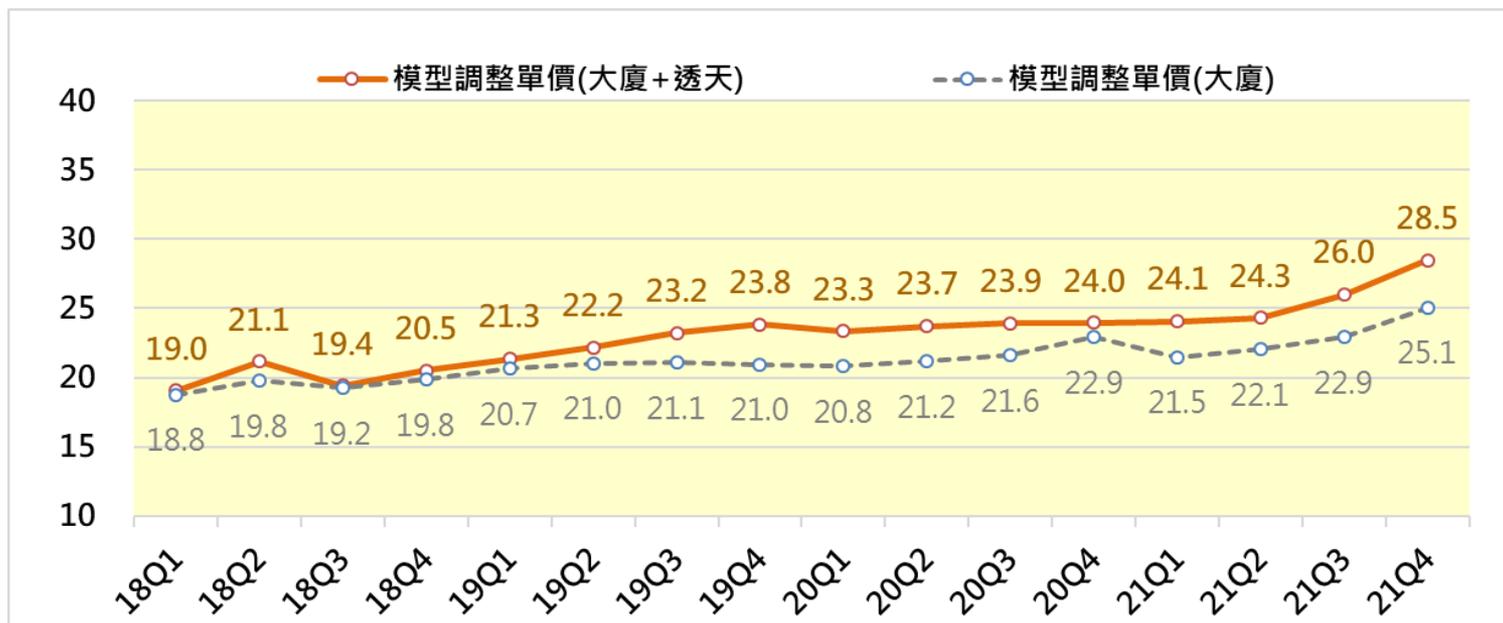
*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

高雄市模型單價與市場單價



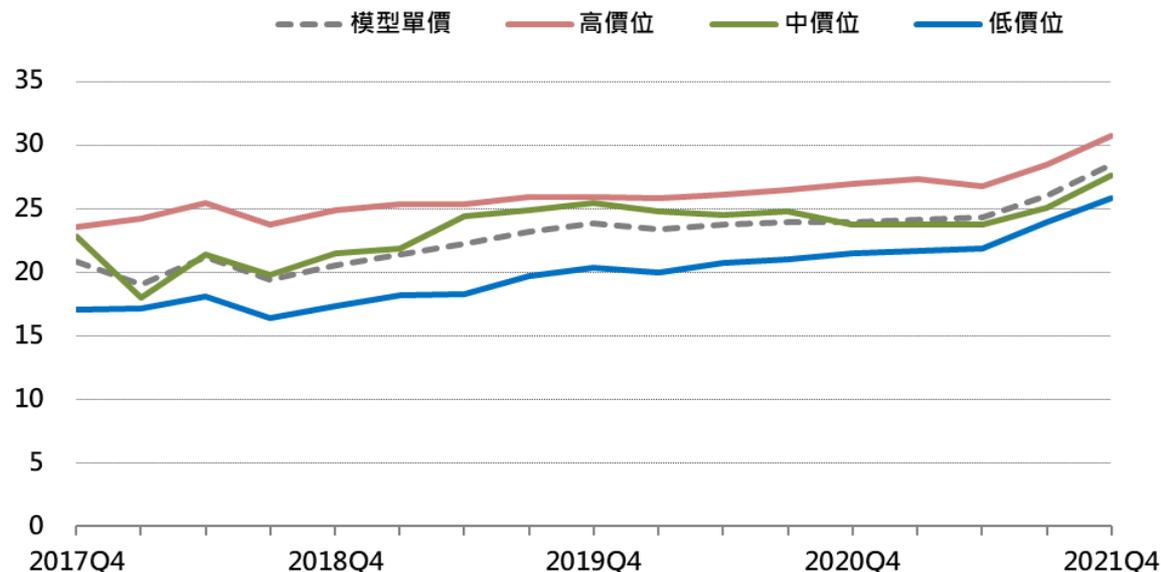
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整單價	28.5 萬元/坪	9.55%	18.88%
市場平均單價	28.5 萬元/坪	12.02%	27.55%

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)	28.5 萬元/坪	9.55%	18.88%
模型調整單價(大廈)	25.1 萬元/坪	9.40%	9.41%

高雄市區位價格



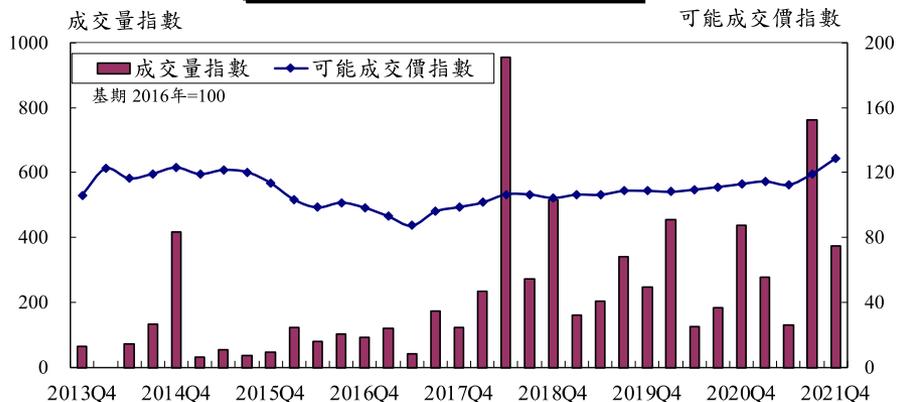
高價區	新興、前金、苓雅 鼓山、前鎮、左營
中價區	鹽埕、三民、鳳山 鳥松
低價區	仁武、林園、大社 岡山、大樹、路竹 旗津、燕巢、橋頭 楠梓、小港、大寮 梓官

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
高價區	30.68 萬元/坪	8.02%	14.00%
中價區	27.59 萬元/坪	10.29%	16.09%
低價區	25.81 萬元/坪	7.96%	19.96%

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	375.19	-50.76%	-14.34%
中價區	112.55	20.31%	-13.19%
低價區	213.07	16.72%	-72.56%

各地區價量狀況

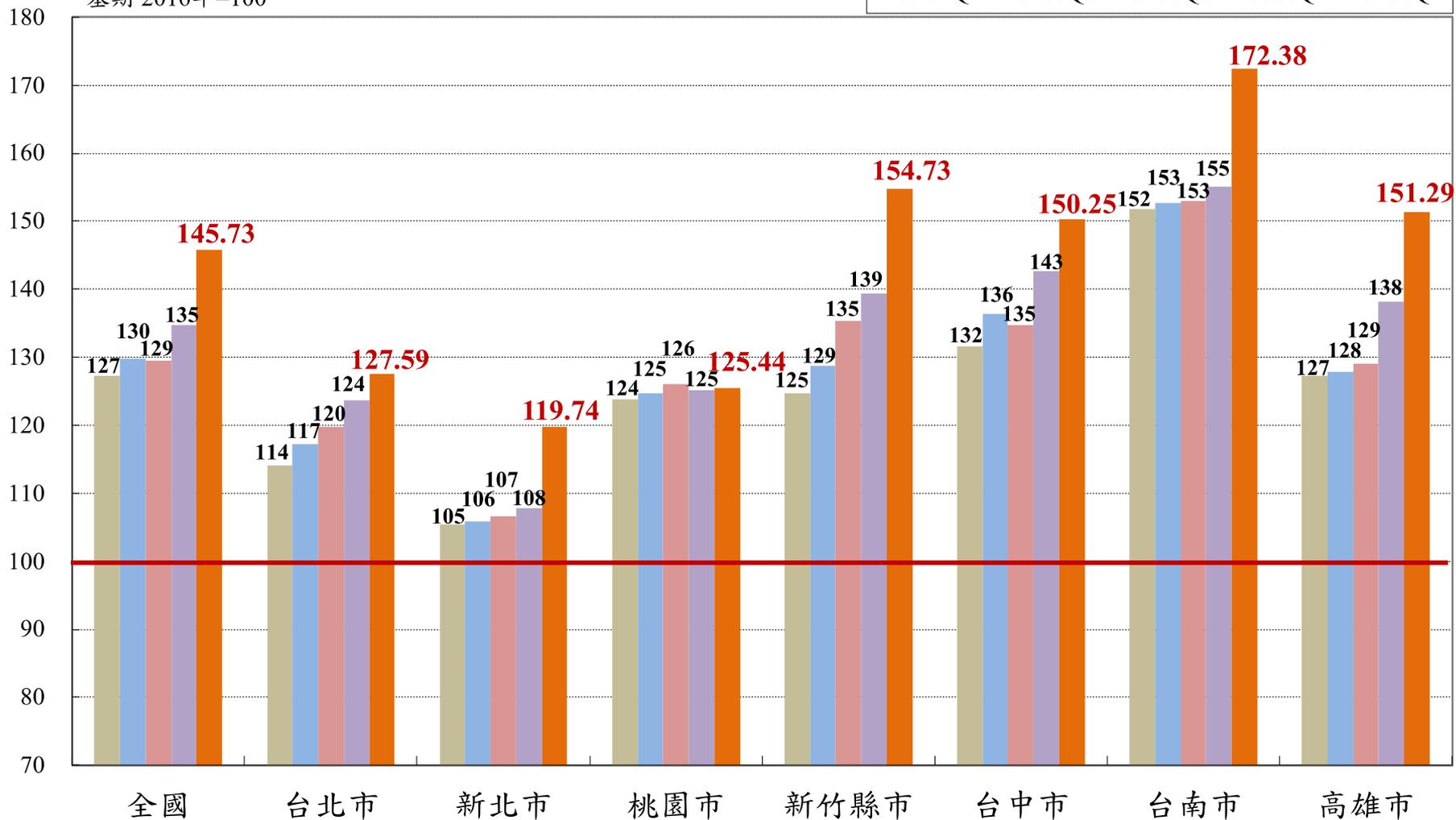
	可能成交價* (萬元)	議價率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區 (推案金額)
台北市	96.82	9.06%	1,453	16.33%	大同區、中正區、 松山區
新北市	45.50	8.33%	4,354	16.49%	新莊區、新店區、 板橋區
桃園市	27.07	7.76%	6,669	15.53%	龜山區、桃園區、 中壢區
新竹縣市	30.91	7.19%	924	27.34%	竹北市
台中市	29.35	4.65%	3,570	17.50%	北屯區、西屯區、 潭子區
台南市	26.71	10.27%	1,720	15.83%	安南區、善化區、 永康區
高雄市	28.48	7.65%	2,283	19.21%	三民區、前金區、 仁武區
全國	34.58	7.62%	20,973	17.07%	

* 可能成交價係指模型價格

可能成交價指數圖

基期 2016年=100

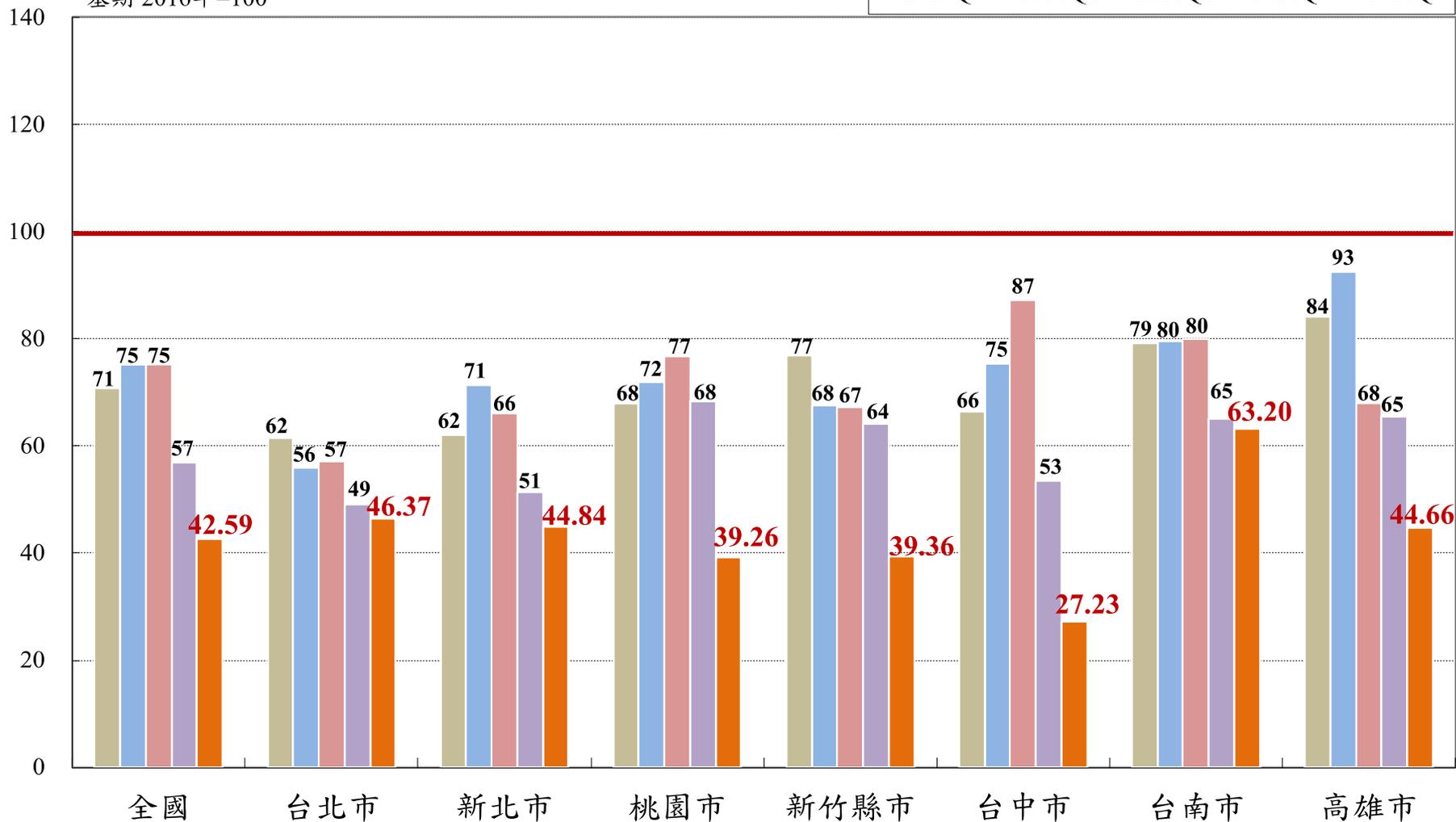
2020Q4 2021Q1 2021Q2 2021Q3 2021Q4



議價率指數圖

基期 2016年=100

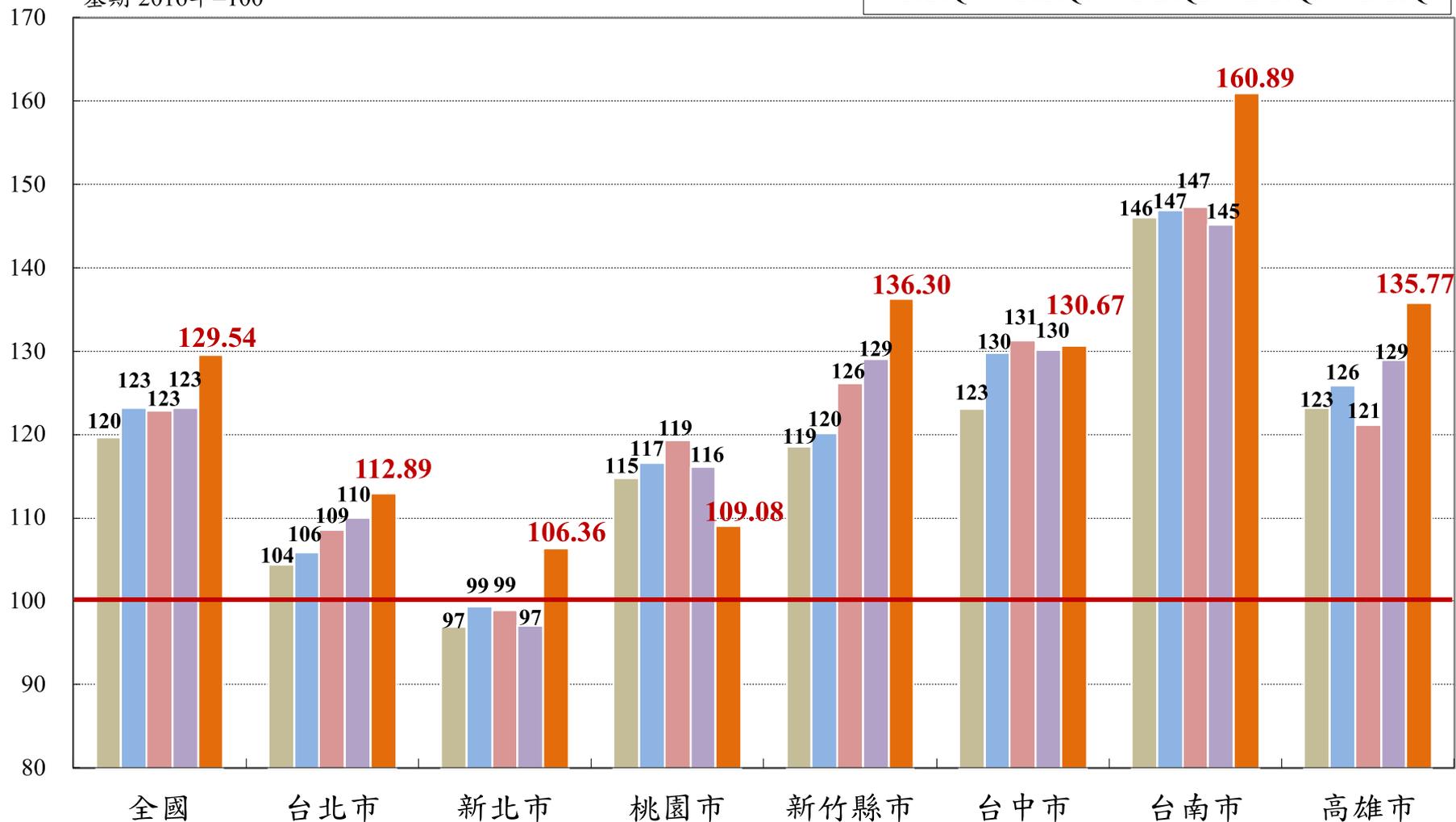
■ 2020Q4 ■ 2021Q1 ■ 2021Q2 ■ 2021Q3 ■ 2021Q4



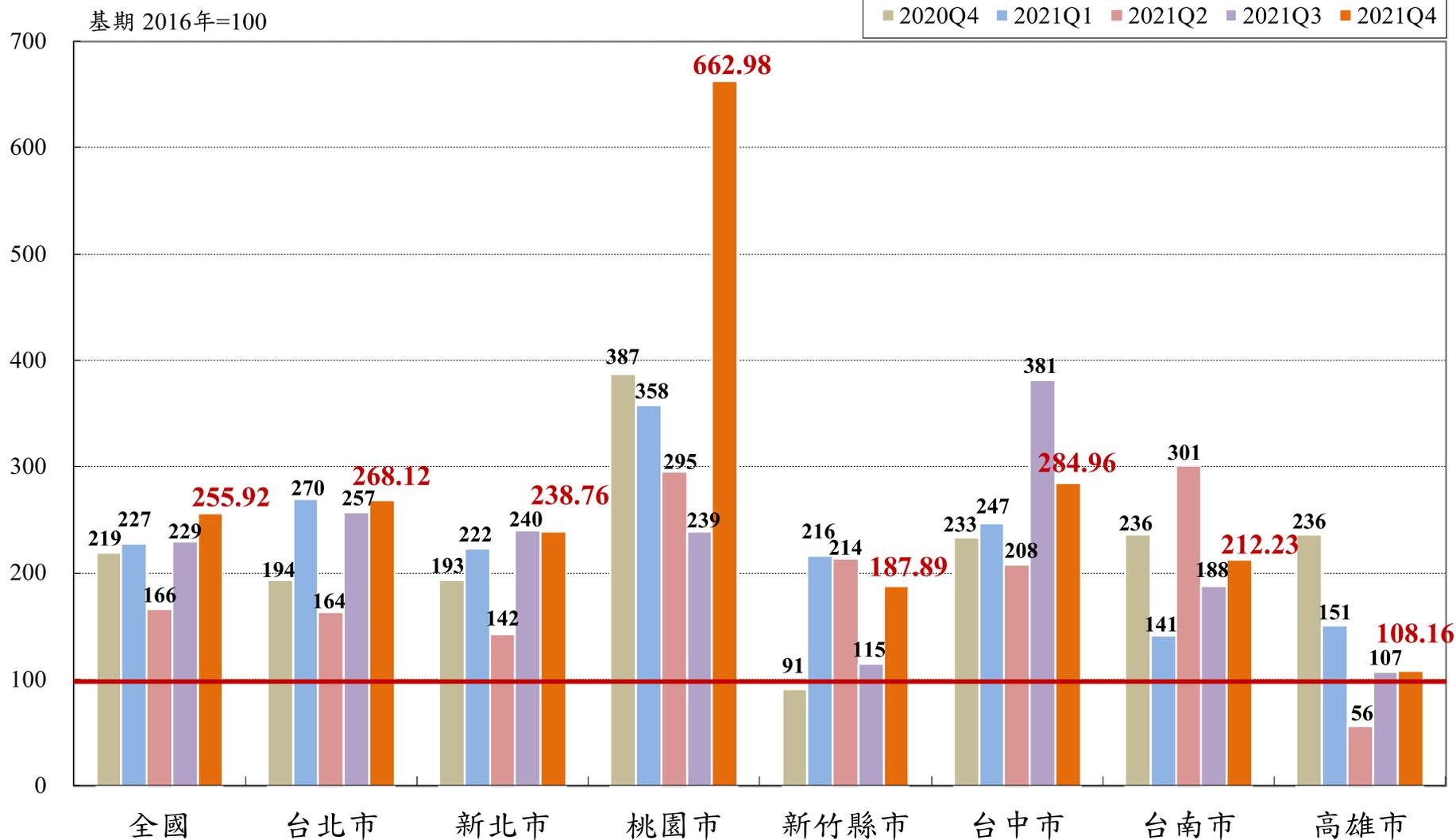
開價指數圖

基期 2016年=100

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

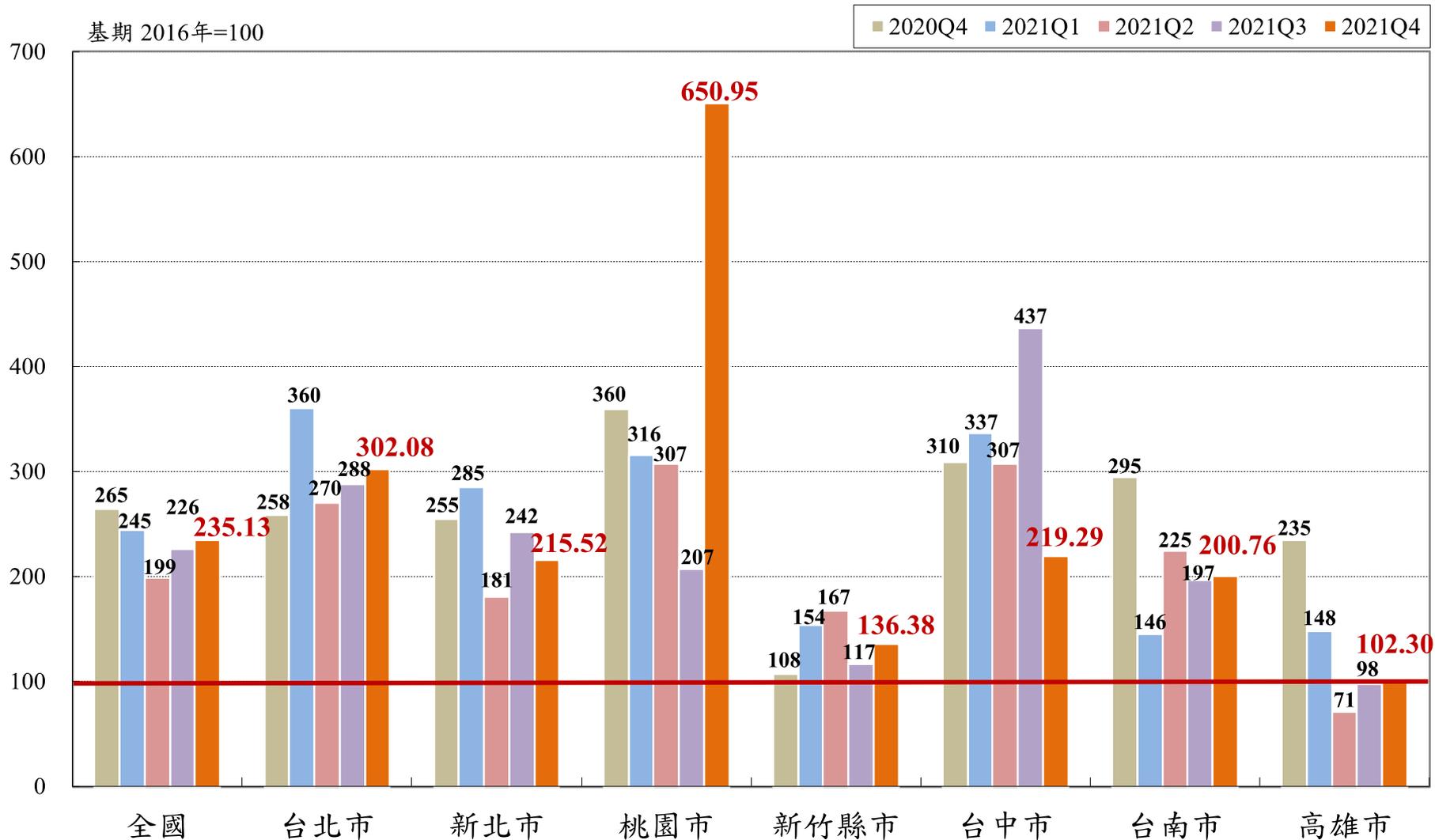


推案金額指數圖



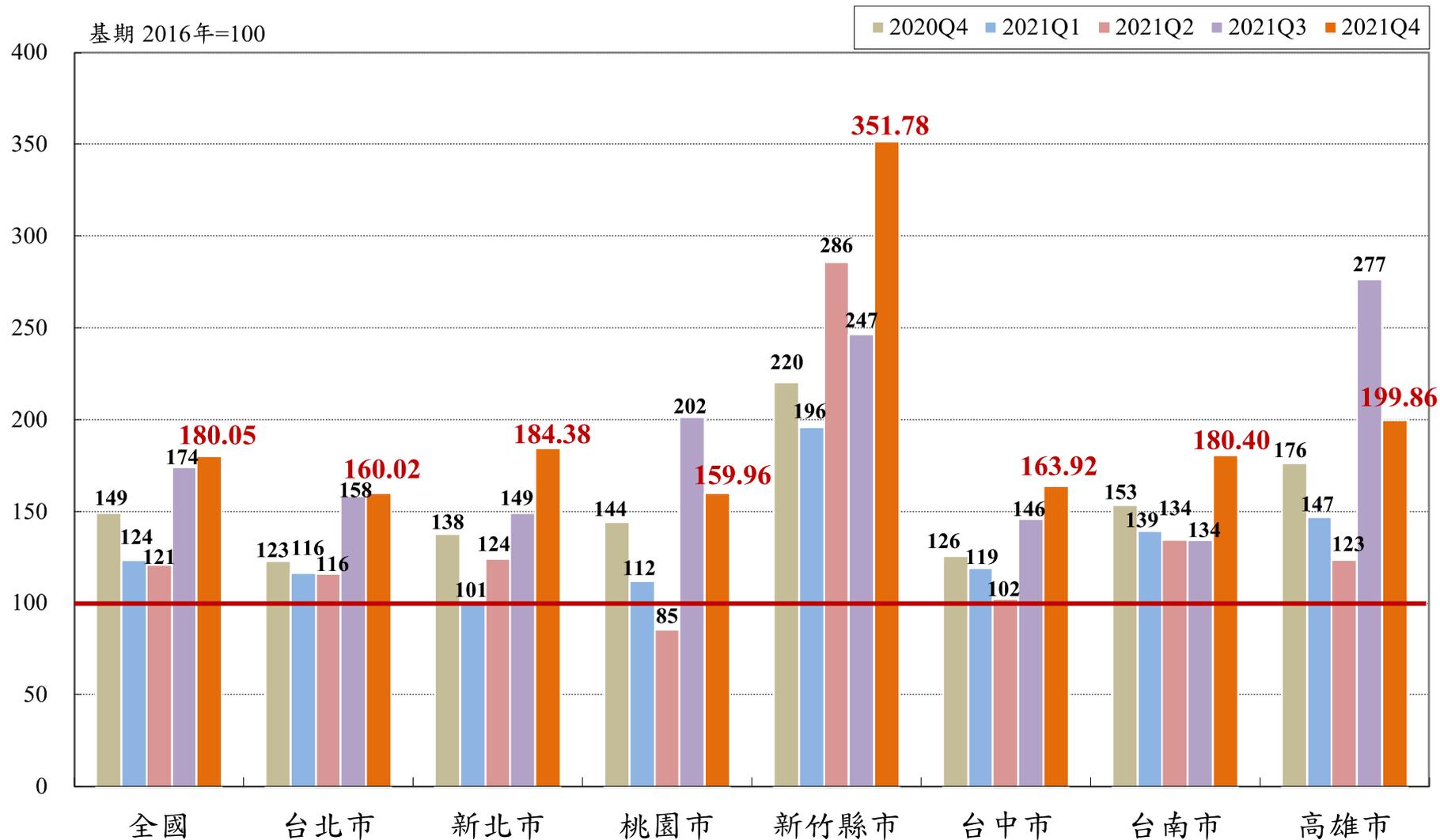
推案戶數指數圖

基期 2016年=100

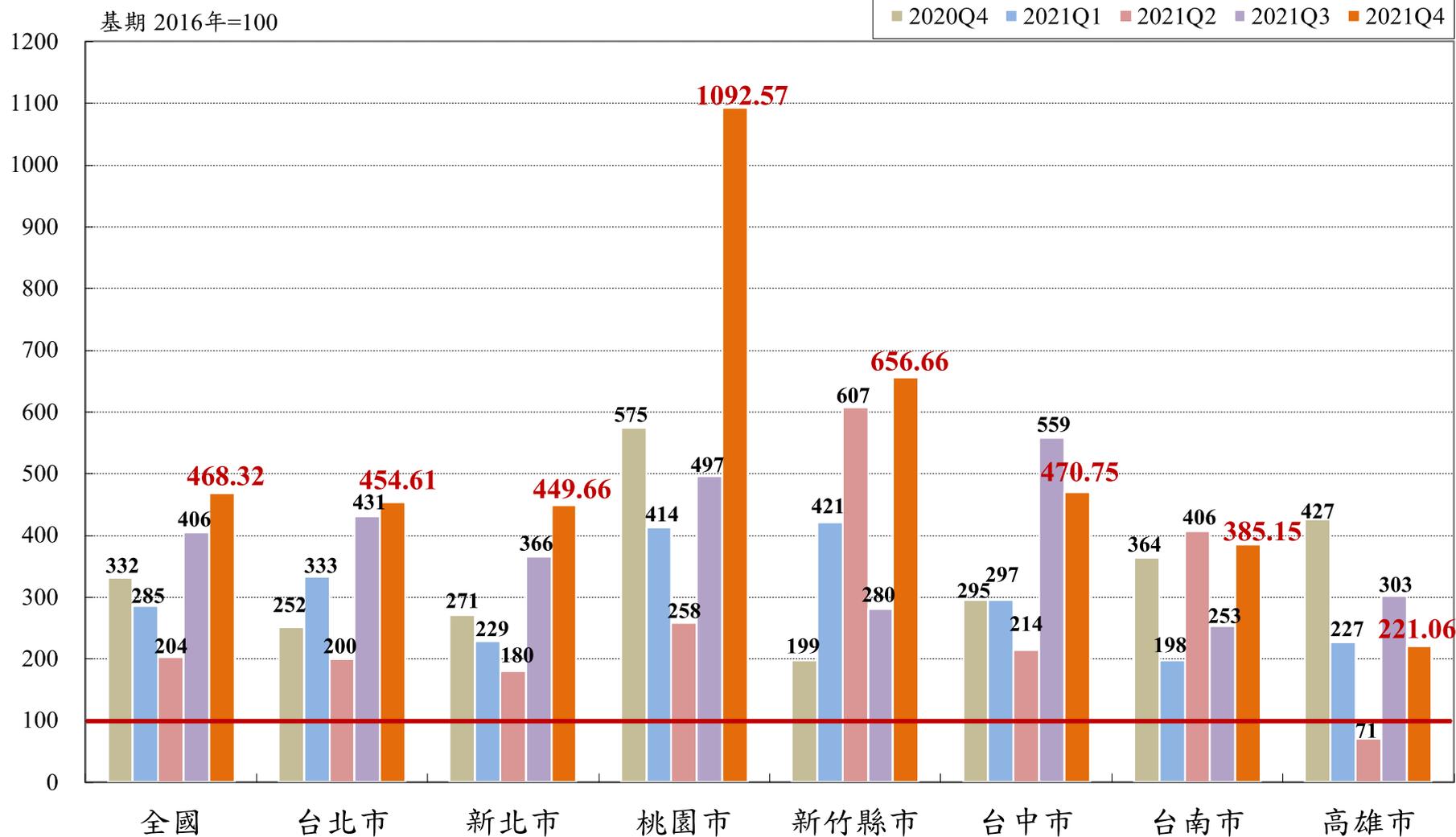


30天銷售率指數圖

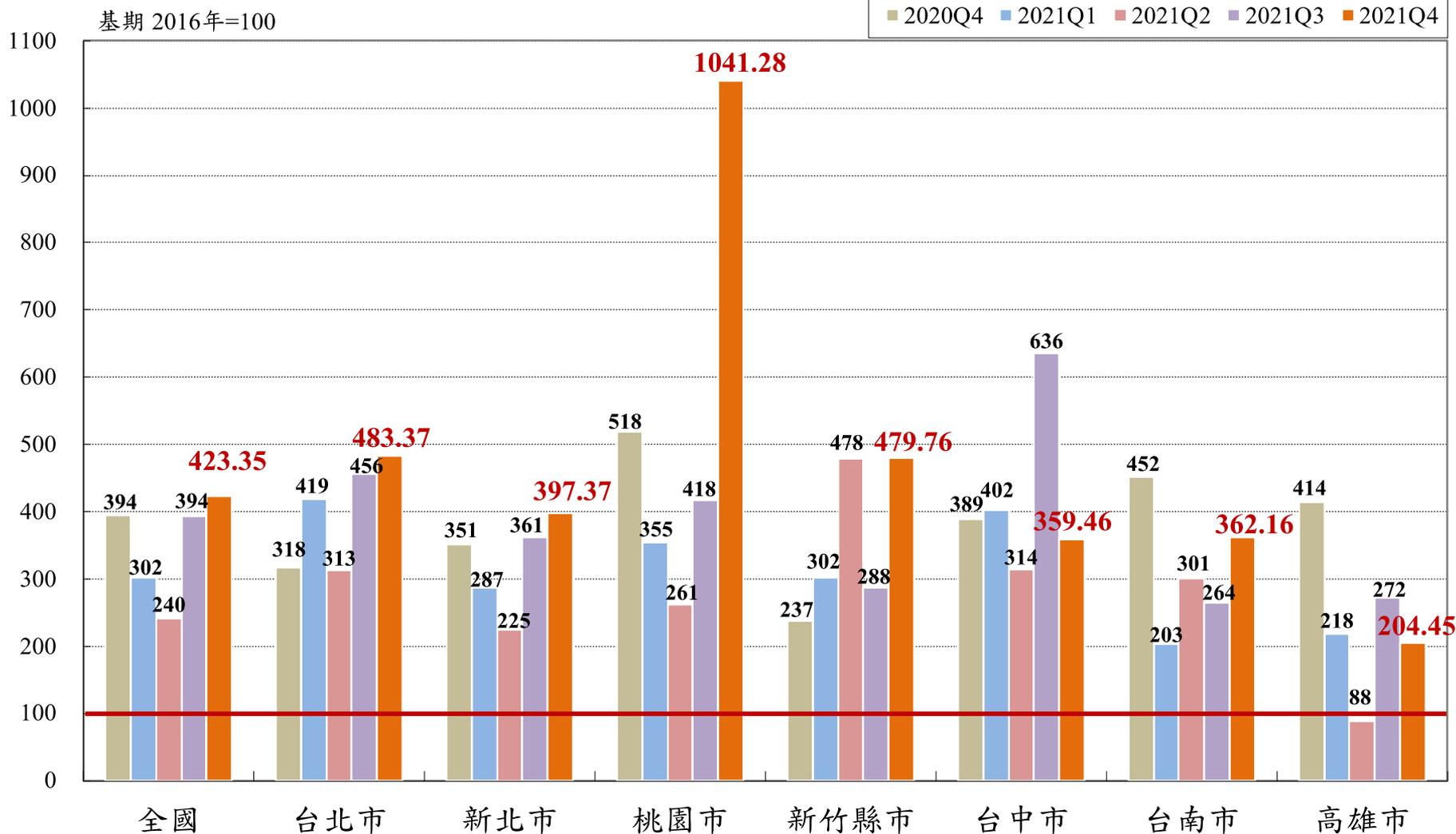
基期 2016年=100



30天成交量(金額)指數圖



30天成交量(戶數)指數圖



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	3	1	0	0	19
台北市	3	2	1	0	0	0	6
新北市	9	4	3	0	4	0	20
桃園市	0	6	-2	3	-4	9	12
新竹縣市	9	4	2	2	6	3	26
台中市	3	6	0	-2	2	-9	0
台南市	9	0	3	0	6	0	18
高雄市	9	6	2	0	-6	-3	8

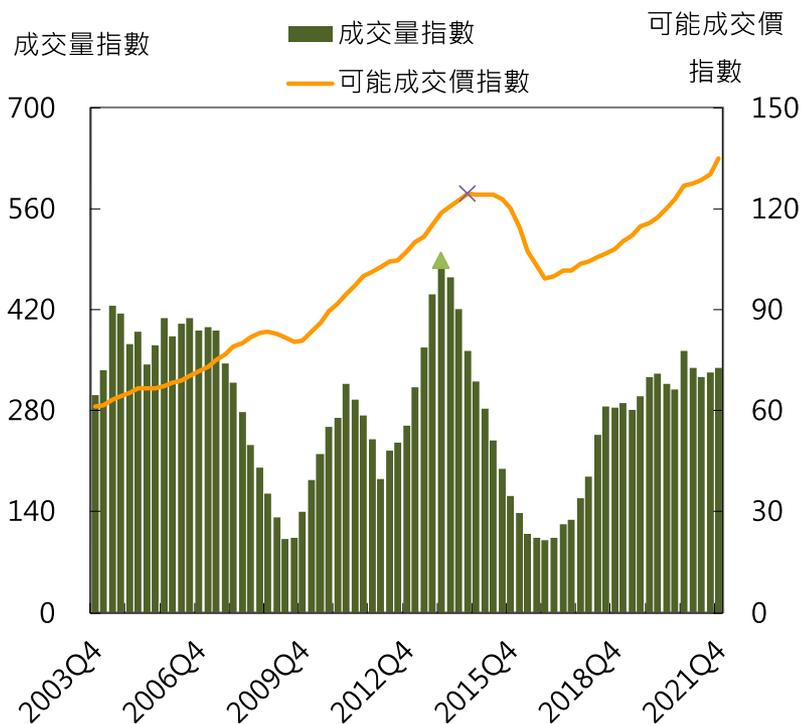
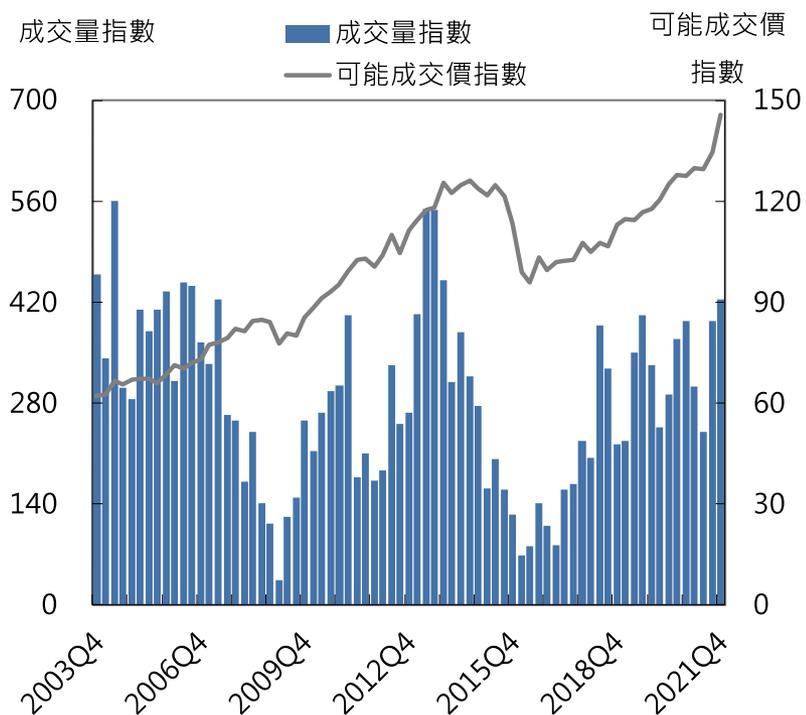
本季相較上一季全國綜合表現分數為**19**分，除台中市表現較差外，其餘地區表現均較上一季佳。綜合表現最佳為新竹縣市**26**分，其次為新北市**20**分，綜合分數介於0至26分之間。

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	9	6	1	1	0	0	17
台北市	6	4	1	2	0	0	13
新北市	3	6	2	0	2	0	13
桃園市	0	6	-1	2	0	6	13
新竹縣市	9	6	3	3	6	6	33
台中市	6	6	1	0	6	0	19
台南市	9	4	2	-1	2	0	16
高雄市	9	6	2	-3	2	-9	7

本季相較去年同季全國綜合表現分數為**17**分，各地區表現均較去年同季佳。綜合表現最佳為新竹縣市**33**分，其次為台中市**19**分，綜合分數介於7至33分之間。

全國價量指數趨勢圖(季與四季)



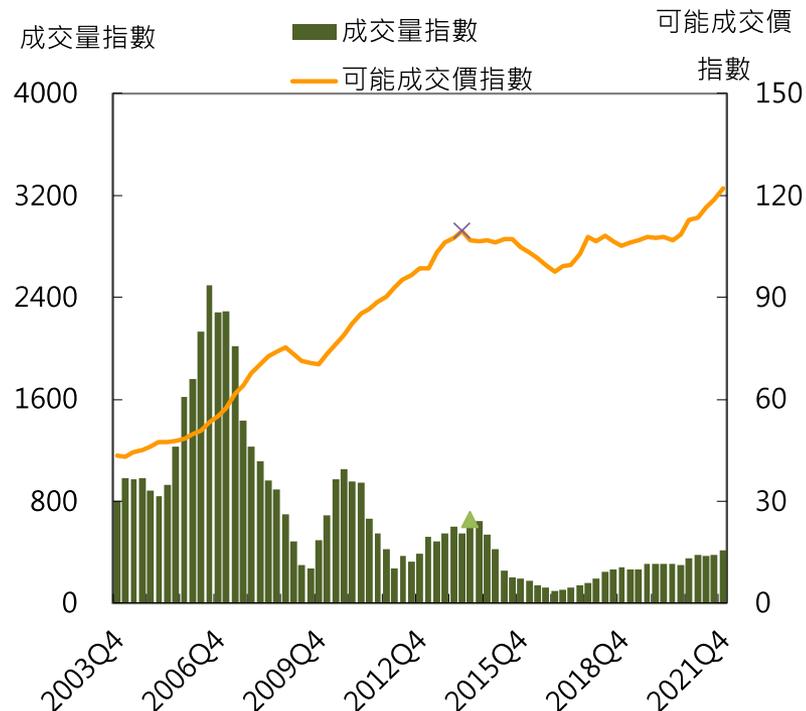
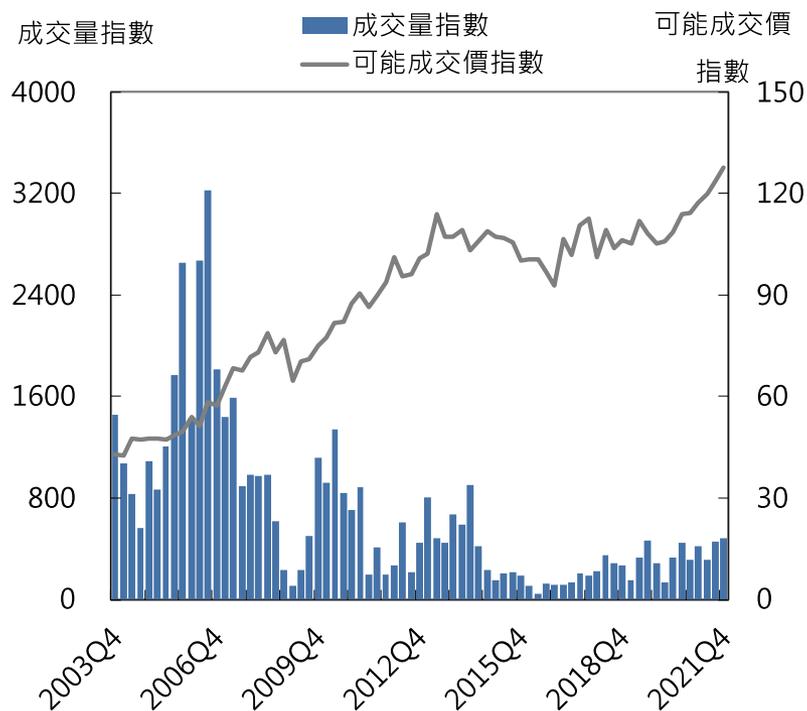
全國價量指數趨勢圖(季)

全國價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波成交價**超過**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**

台北市價量指數趨勢圖(季與四季)



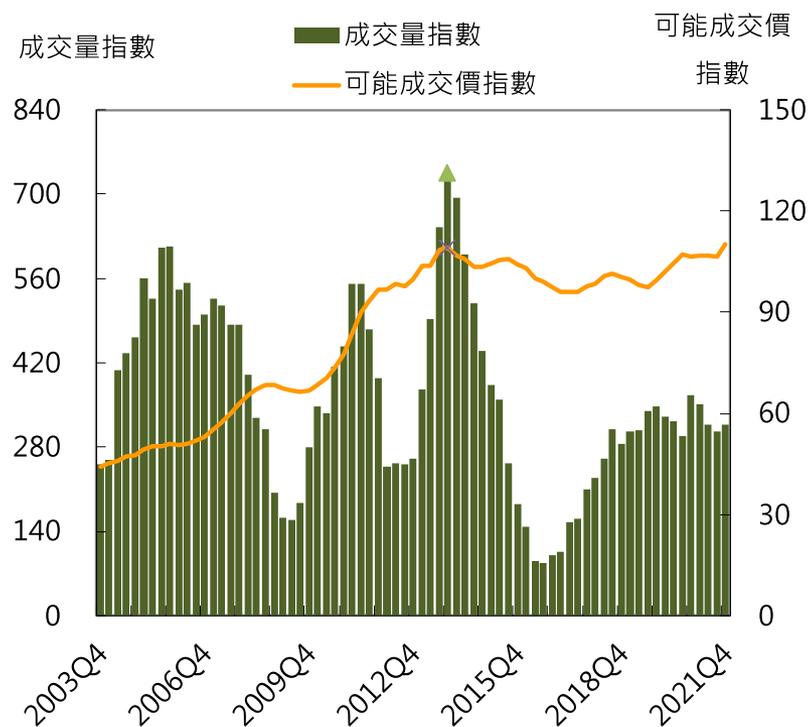
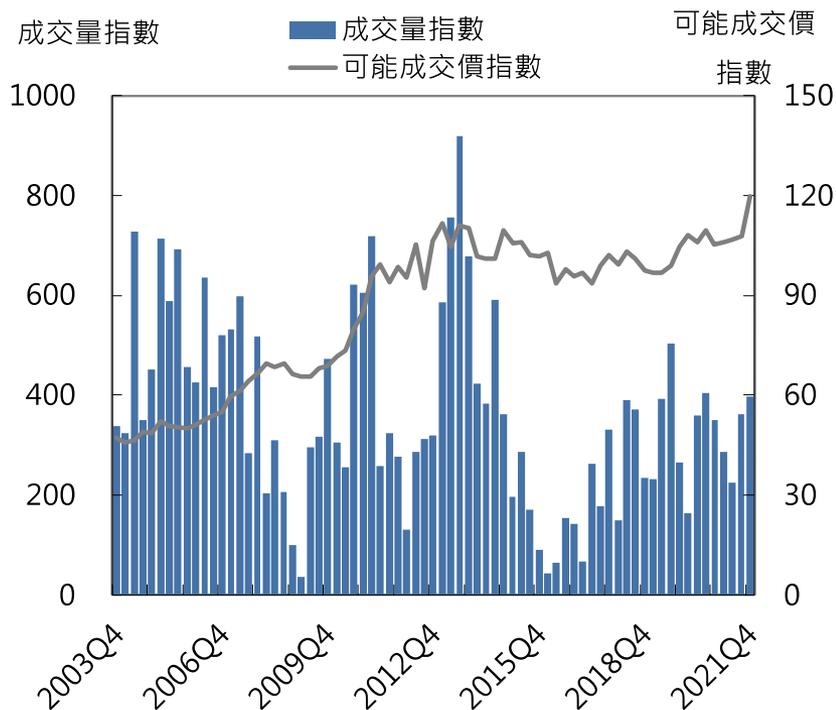
台北價量指數趨勢圖(季)

台北價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q1波段高點，**價格緩和上升**
- 本波成交量約為2014Q2波段高點六成，**相對穩定**

新北市價量指數趨勢圖(季與四季)



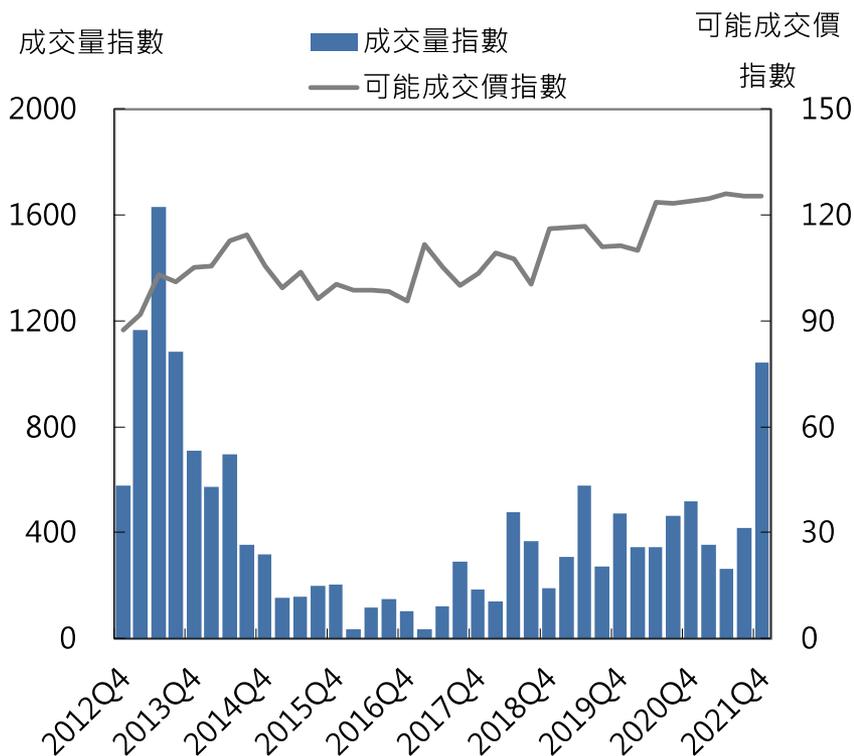
新北價量指數趨勢圖(季)

新北價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2013Q4波段高點，仍在盤整
- 本波成交量約為2013Q4波段高點四成相對低檔，近期相對穩定

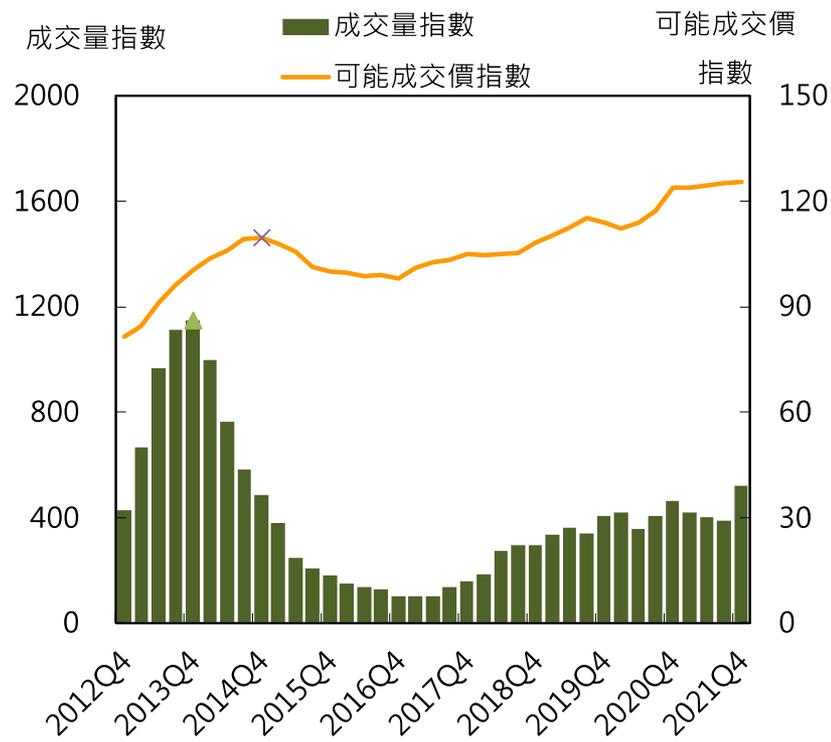
桃園市價量指數趨勢圖(季與四季)



桃園市價量指數趨勢圖(季)

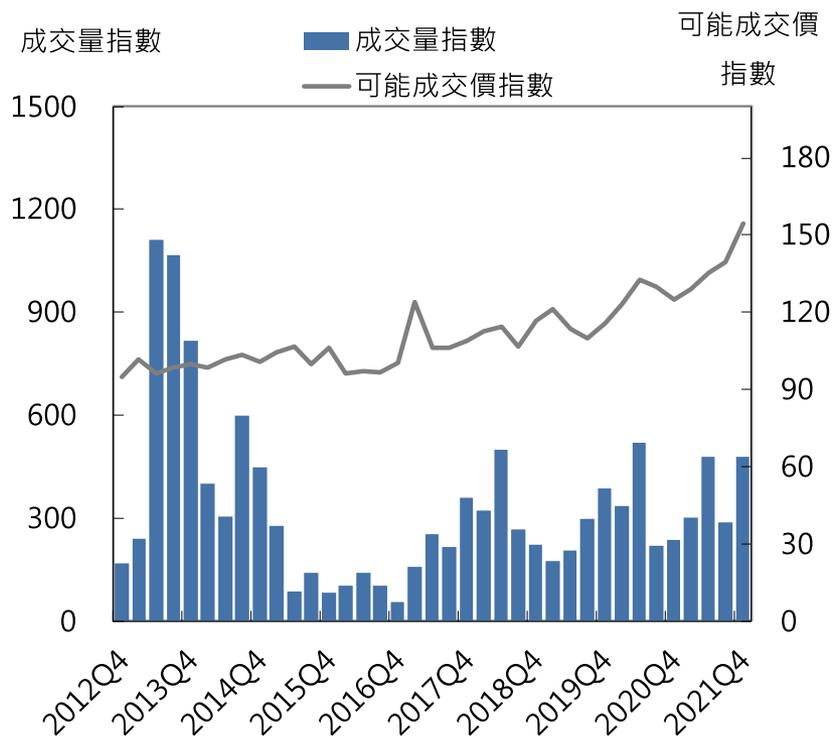
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q4波段高點一成多，**價格緩和上升**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點四成相對低檔，**近期有上升趨勢**



桃園價量指數趨勢圖(四季平均)

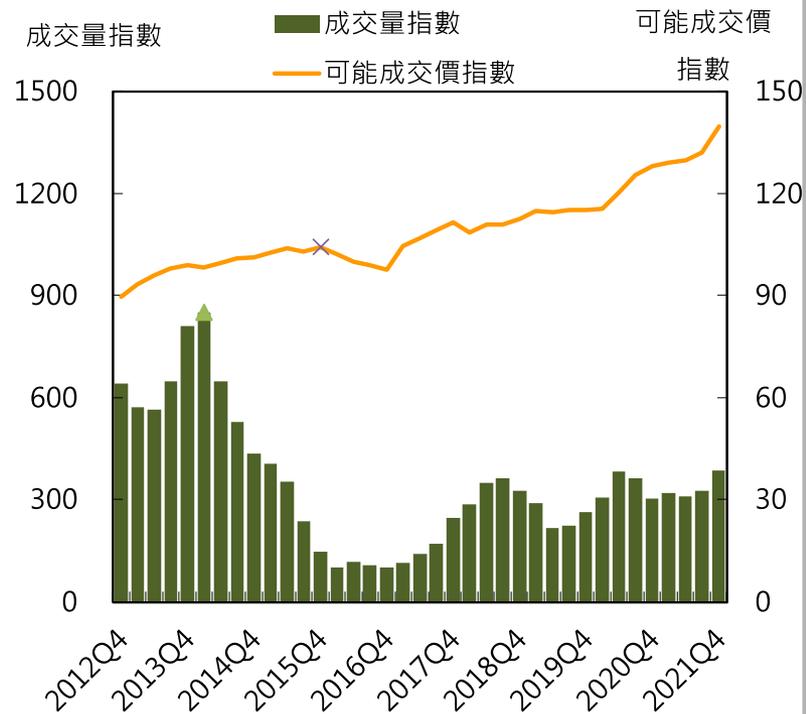
新竹縣市價量指數趨勢圖(季與四季)



新竹縣市價量指數趨勢圖(季)

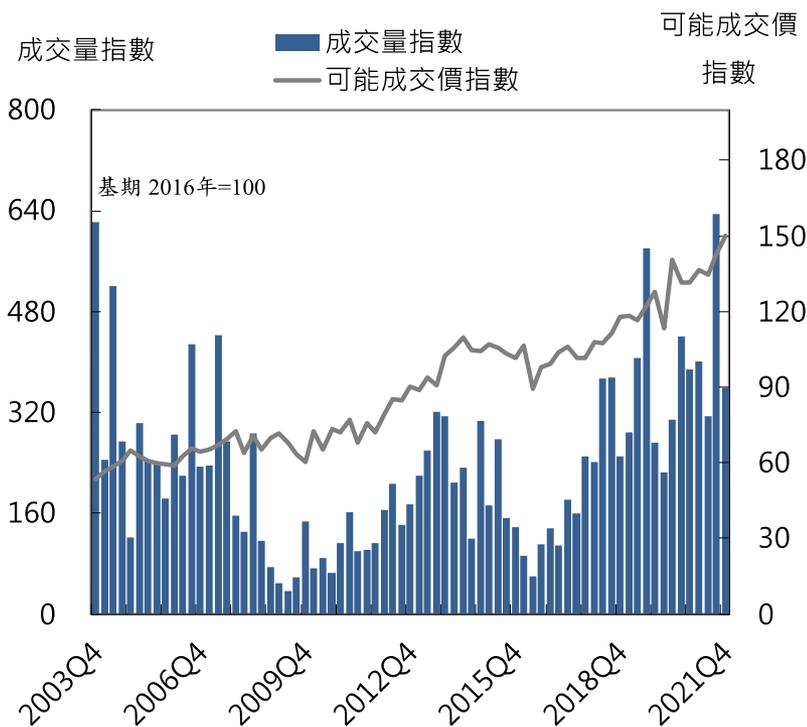
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波成交價**超過**2014Q4波段高點三成多，**價格持續上升**
- ▣ 本波成交量約為2014Q1波段高點四成相對低檔，**近期有上升趨勢**



新竹縣市價量指數趨勢圖(四季平均)

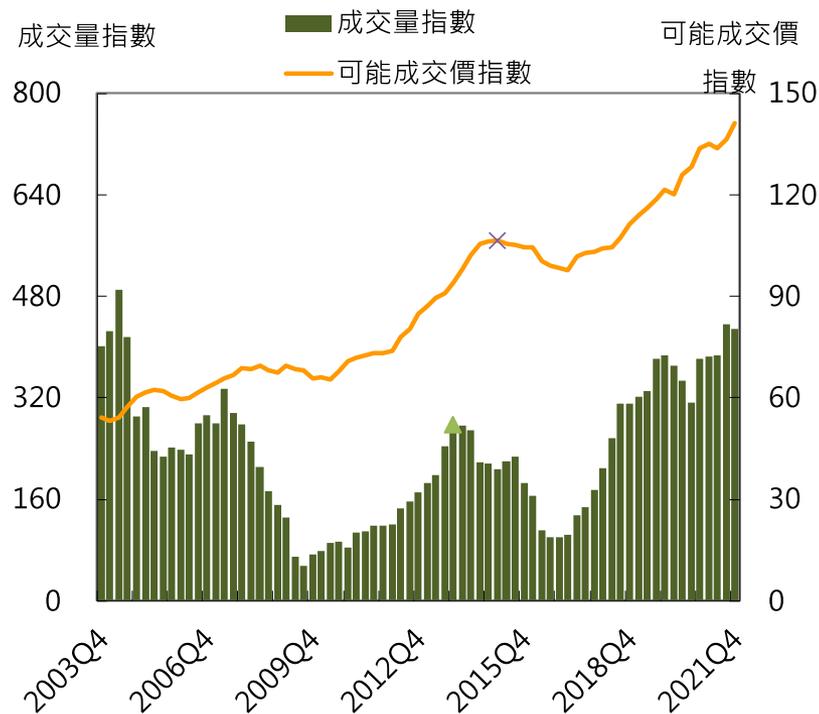
台中市價量指數趨勢圖(季與四季)



台中價量指數趨勢圖(季)

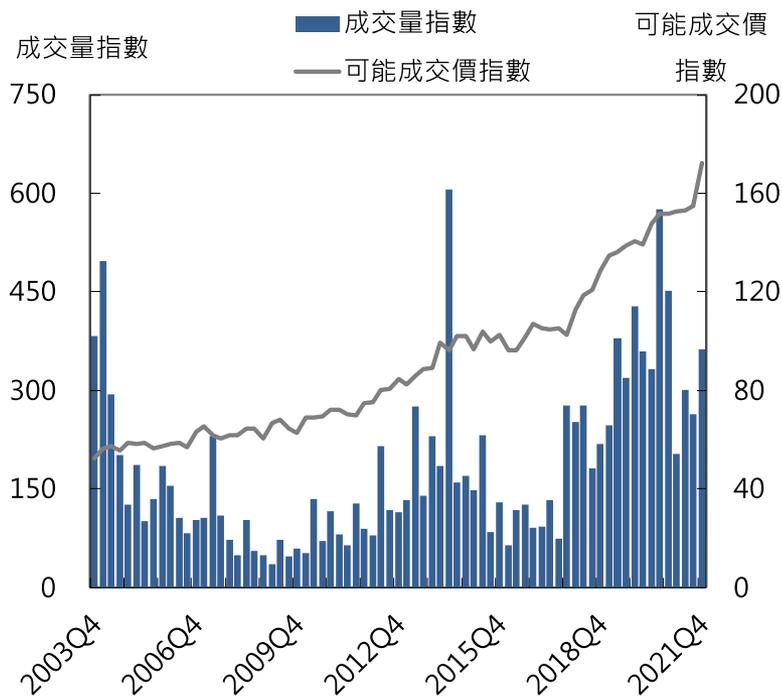
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q1波段高點三成多，**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)

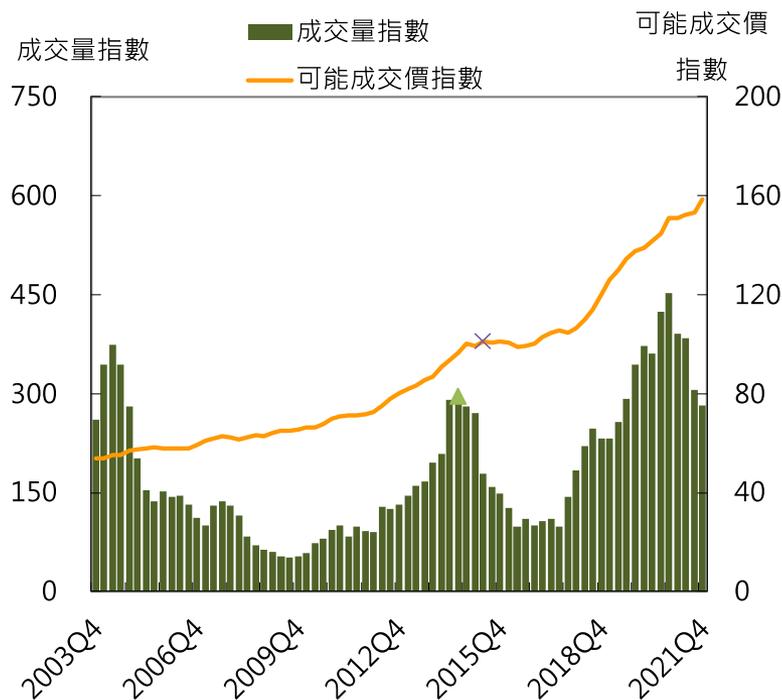
台南市價量指數趨勢圖(季與四季)



台南價量指數趨勢圖(季)

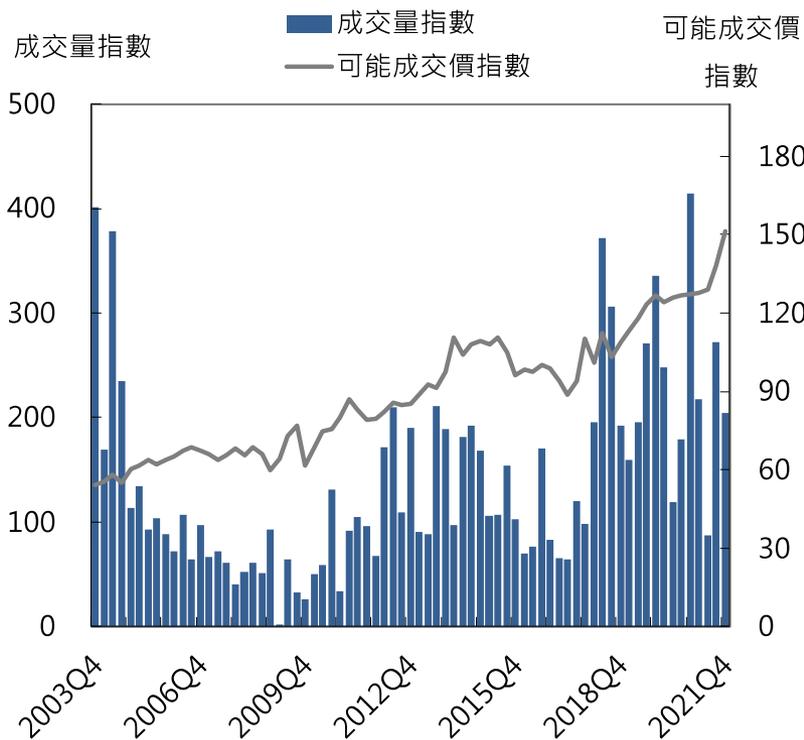
就四季移動平均長期趨勢來看

- 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**，**近期漲勢趨緩**



台南價量指數趨勢圖(四季平均)

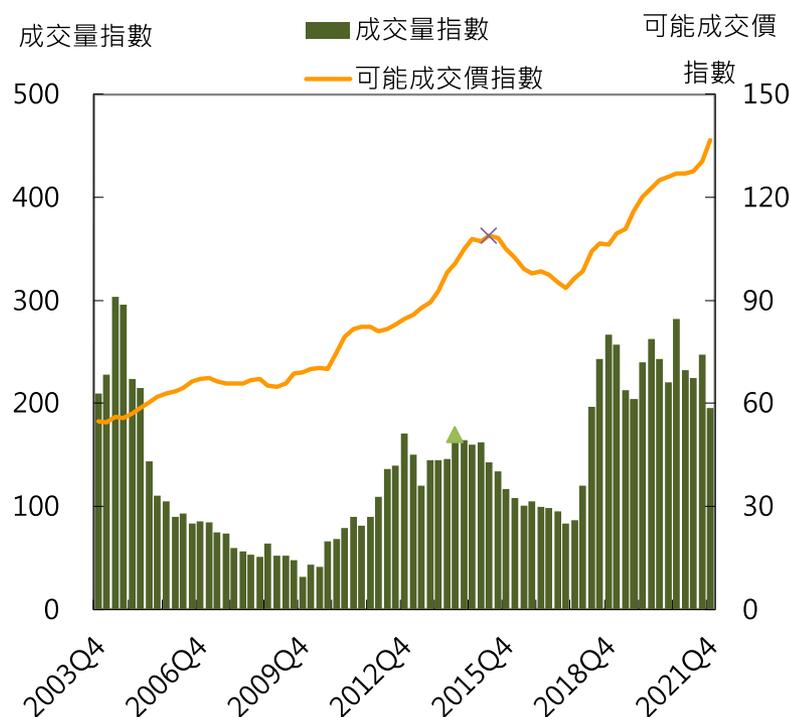
高雄市價量指數趨勢圖(季與四季)



高雄市價量指數趨勢圖(季)

就四季移動平均長期趨勢來看

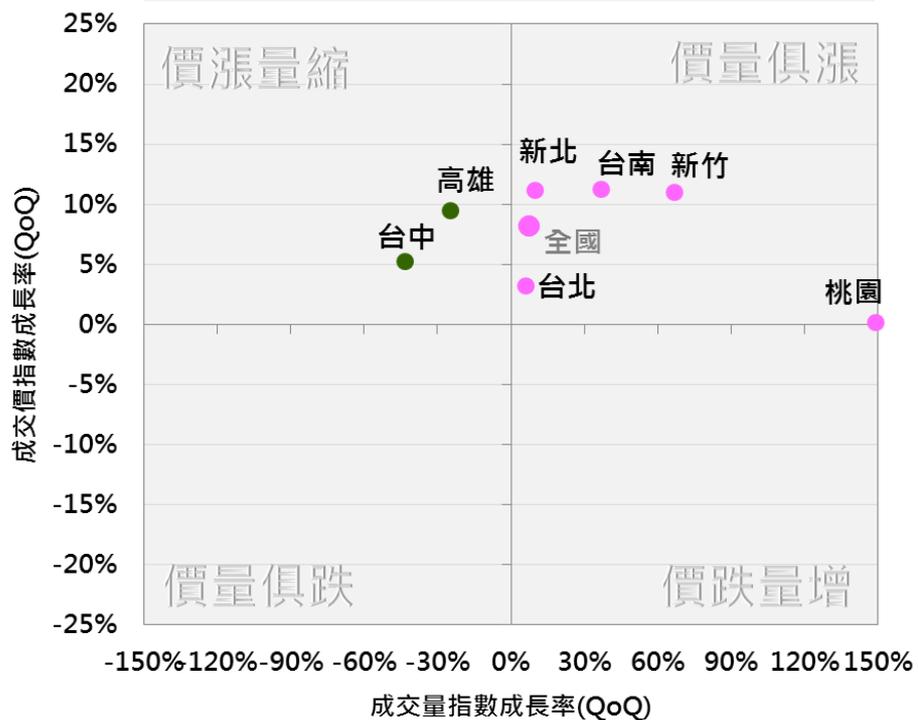
- 本波成交價**超過**2015Q2波段高點二成多，**價格持續上升**
- 本波成交量**超過**2014Q2波段高點一成多，**近期漲勢趨緩**



高雄價量指數趨勢圖(四季平均)

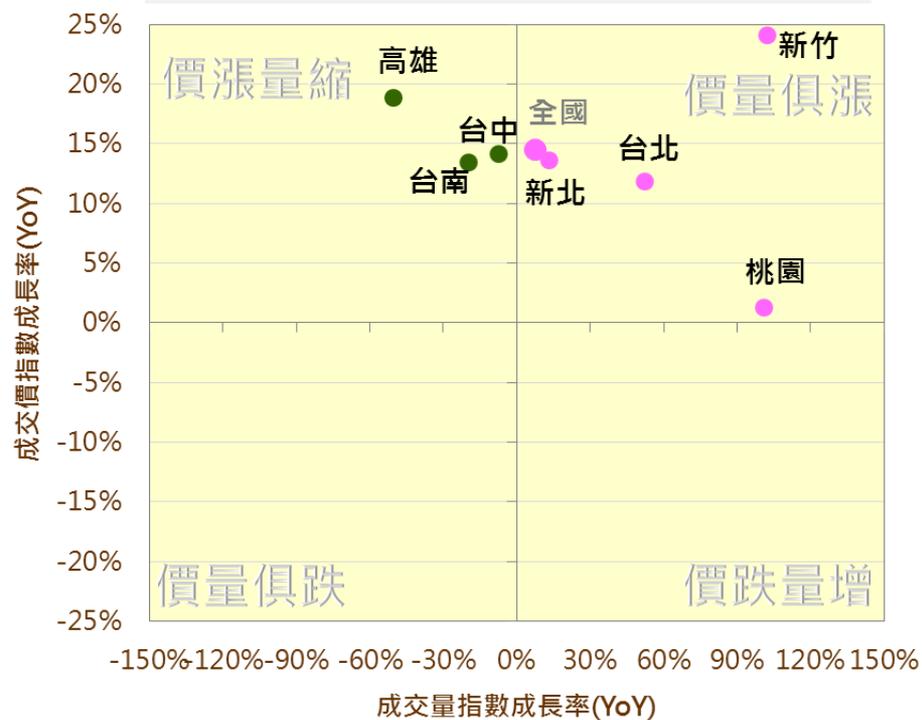
價量綜合評估

相較上一季



註：四象限圖係依價量指數變化製作

相較去年同季



- ▣ 相較上一季，**成交價全面上漲**；成交量除**台中、高雄**外，其餘各地區皆增加
- ▣ 相較去年同季，**成交價全面上漲**；成交量除**台中、台南、高雄**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		145.73	34.58 萬元/坪	8.20% (+++)	14.48% (+++)
議價率		42.59	7.62%	-2.56 (---)	-5.04 (---)
開價		129.54	37.43 萬元/坪	5.20% (+++)	8.23% (+)
推案量	金額	255.92	3,787 億元	11.67% (+)	16.61% (+)
	戶數	235.13	20973 戶	3.92% (△)	-11.17% (△)
30天銷售率		180.05	17.07%	0.56 (△)	2.94 (△)
30天成交量指數	金額	468.32	--	15.49% (+)	40.90% (△)
	戶數	423.35	--	7.47% (△)	7.34% (△)

全國相較上一季與去年同季皆為**價漲量穩**。國內房市在經濟表現佳、資金寬鬆及低利環境多重力道支撐下，疫後加上全球性通貨膨脹效應，導致**房市交易表現熱絡**；惟因營建成本難以掌握、建案惜售延後推案，致成交量維持穩定。綜合本季房市，相較上一季，除**台中、高雄**房市表現仍待觀察，其餘地區偏熱；相較去年同季，除**高雄**房市表現仍待觀察，其餘地區均偏熱。

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		127.59	96.82 萬元/坪	3.22%	(+)	11.84%	(++)
議價率		46.37	9.06%	-0.55	(-)	-2.97	(--)
開價		112.89	106.47 萬元/坪	2.60%	(+)	8.19%	(+)
推案量	金額	268.12	771 億元	4.30%	(△)	38.52%	(++)
	戶數	302.08	1453戶	4.76%	(△)	16.89%	(△)
30天銷售率		160.02	16.33%	0.20	(△)	3.79	(△)
30天成交量指數	金額	454.61		5.60%	(△)	80.40%	(+)
	戶數	483.37		6.06%	(△)	52.23%	(△)

台北相較上一季與去年同季皆為**價漲量穩**；主要推案價格為單價100萬元以上產品，佔推案戶數五成多。自疫情穩定後，**房市持續熱絡**，台北市素地稀少，都更及危老改建為推案主力，成交量持穩；開價成交價雖屢創新高，買氣仍維持穩定，成交量亦維持穩定。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		119.74	45.50 萬元/坪	11.12%	(+++)	13.65%	(+)
議價率		44.84	8.33%	-1.23	(--)	-3.18	(---)
開價		106.36	49.63 萬元/坪	9.62%	(+++)	9.70%	(++)
推案量	金額	238.76	933 億元	-0.68%	(△)	23.63%	(△)
	戶數	215.52	4354戶	-11.00%	(-)	-15.44%	(△)
30天銷售率		184.38	16.49%	3.14	(++)	4.18	(+)
30天成交量指數	金額	449.66		22.71%	(+)	65.64%	(+)
	戶數	397.37		9.96%	(△)	13.30%	(△)

新北相較上一季與去年同季皆為**價漲量穩**；主要推案價格為單價50萬元以上產品，佔推案戶數六成多。自疫情穩定後，**買氣持續升溫**，惟新北**推案戶數持續減少**，可能受房價看漲惜售、營建成本難以掌握等因素所影響。整體而言，本季價漲量穩，**房市表現偏熱**。

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		125.44	27.07 萬元/坪	0.18% (△)	1.30% (△)
議價率		39.26	7.76%	-5.75 (---)	-5.65 (---)
開價		109.08	29.35 萬元/坪	-6.07% (--)	-4.91% (-)
推案量	金額	662.98	780 億元	176.99% (+++)	71.25% (++)
	戶數	650.95	6669戶	213.98% (+++)	80.98% (△)
30天銷售率		159.96	15.53%	-4.04 (--)	1.54 (△)
30天成交量指數	金額	1092.57	--	119.82% (+++)	90.04% (++)
	戶數	1041.28	--	149.18% (+++)	100.83% (++)

桃園相較上一季與去年同季皆為**價穩量增**；因桃園開價相對較低，議價率大幅縮減，致成交價維持穩定。桃園近年受捷運與公共建設等開發帶動，人口增加，市場交易明顯熱絡，房市熱區為機捷A7站及青埔高鐵特區。相較去年同季，成交價維持穩定，成交量倍增，主要係由推案量帶動。整體而言，本季價穩量增，**房市表現偏強**。

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		154.73	30.91 萬元/坪	11.02% (+++)	24.11% (+++)
議價率		39.36	7.19%	-4.53 (--)	-6.85 (---)
開價		136.30	33.30 萬元/坪	5.61% (++)	14.94% (+++)
推案量	金額	187.89	165 億元	64.09% (++)	107.16% (+++)
	戶數	136.38	924戶	16.81% (Δ)	26.75% (+)
30天銷售率		351.78	27.34%	8.18 (+++)	10.20 (+++)
30天成交量指數	金額	656.66	--	134.16% (++)	230.52% (+++)
	戶數	479.76	--	66.69% (+)	102.23% (++)

新竹縣市相較上一季與去年同季皆為**價量俱漲**；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數九成。本季新竹縣市開價成交價持續攀升，受惠於美、中貿易戰的轉單效應，電子科技業景氣持續熱絡，投資需求仍強，**銷售表現亮麗**。整體而言，本季價量俱漲，**房市表現熱絡**。

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		150.25	29.35 萬元/坪	5.30%	(+)	14.16%	(++)
議價率		27.23	4.65%	-4.47	(---)	-6.69	(---)
開價		130.67	30.78 萬元/坪	0.36%	(△)	6.16%	(+)
推案量	金額	284.96	645 億元	-25.22%	(--)	22.23%	(△)
	戶數	219.29	3570戶	-49.77%	(---)	-29.15%	(--)
30天銷售率		163.92	17.50%	1.96	(+)	4.09	(+++)
30天成交量指數	金額	470.75	--	-15.80%	(△)	59.45%	(+)
	戶數	359.46	--	-43.44%	(---)	-7.58%	(△)

台中相較上一季**價漲量縮**，相較去年同季**價漲量穩**。主要推案價格為25~40萬元、40萬元以上產品，各佔推案戶數四成多。台中在就業、人口移入紅利，交通及公共建設題材帶動下，買氣維持熱絡；可能由於營建、土地成本上漲，建商惜售所致，加上推案坪數有放大趨勢，**推案戶數減少**。整體而言，本季價漲量穩，**房市表現偏熱**。

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		172.38	26.71 萬元/坪	11.21%	(+++)	13.52%	(+++)
議價率		63.20	10.27%	-0.32	(Δ)	-2.61	(--)
開價		160.89	29.76 萬元/坪	10.82%	(+++)	10.23%	(++)
推案量	金額	212.23	190 億元	12.99%	(Δ)	-10.15%	(-)
	戶數	200.76	1720戶	1.84%	(Δ)	-31.85%	(--)
30天銷售率		180.40	15.83%	4.06	(+++)	2.38	(+)
30天成交量指數	金額	385.15	--	51.94%	(+)	5.71%	(Δ)
	戶數	362.16	--	36.94%	(Δ)	-19.82%	(Δ)

台南相較上一季與去年同季皆為**價漲量穩**；主要推案價格為單價25萬元以上產品，佔推案戶數七成多。受惠科技業設廠拉抬房市熱度，就業人口紅利帶來購屋需求，南科周圍成為主要推案熱區，加上重大公共建設推動，價格補漲態勢相對顯著；惟因比較基期較高，加上建案惜售，成交量高檔盤整。整體而言，本季價漲量穩，**房市表現偏熱**。

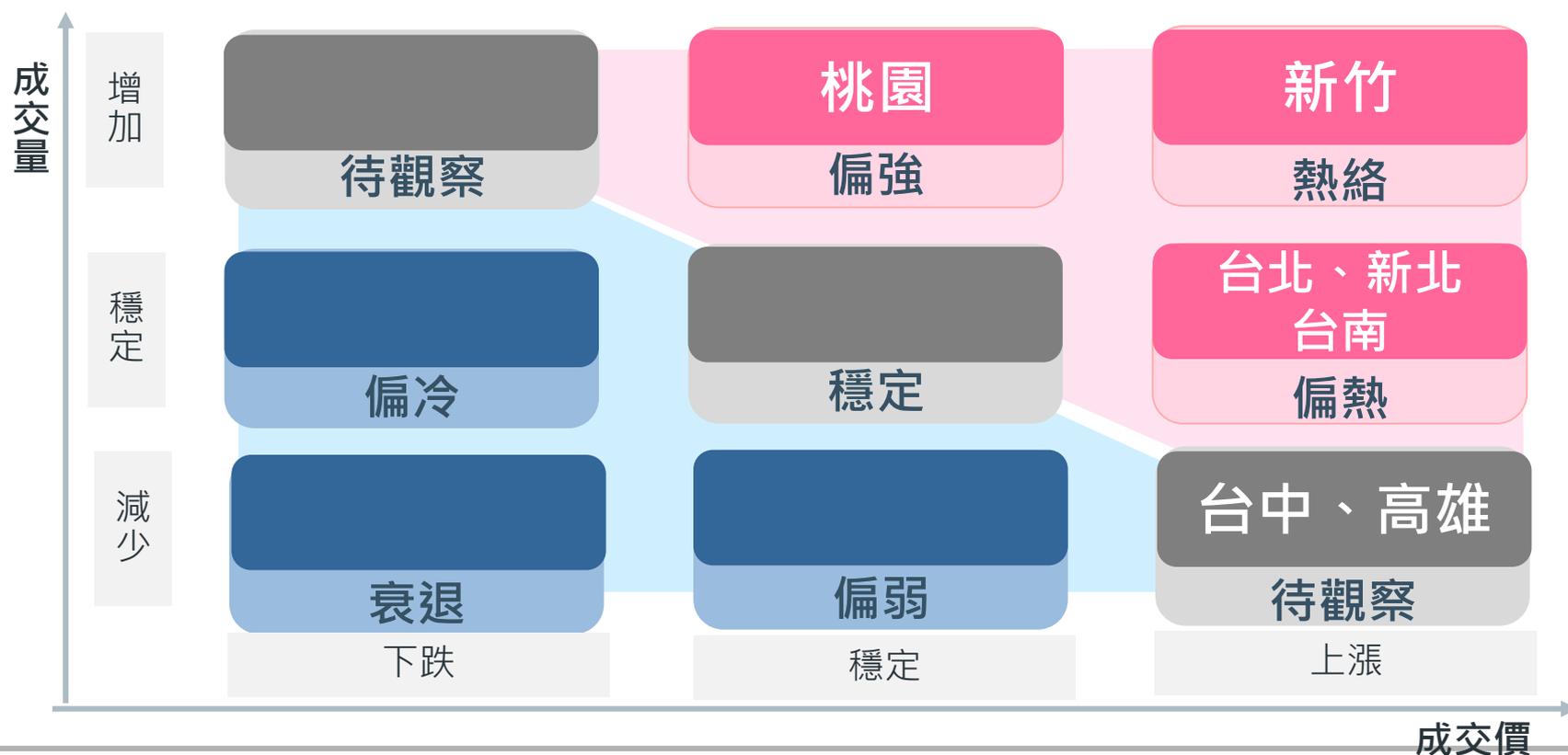
綜合評估 - 高雄市

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		151.29	28.48 萬元/坪	9.55% (+++)	18.88% (+++)
議價率		44.66	7.65%	-3.55 (---)	-6.75 (---)
開價		135.77	30.84 萬元/坪	5.34% (++)	10.20% (++)
推案量	金額	108.16	303 億元	0.98% (△)	-54.25% (---)
	戶數	102.30	2283戶	4.15% (△)	-56.43% (---)
30天銷售率		199.86	19.21%	-7.38 (---)	2.25 (+)
30天成交量指數	金額	221.06	--	-27.04% (-)	-48.17% (--)
	戶數	204.45	--	-24.75% (-)	-50.64% (---)

高雄相較上一季及去年同季皆為**價漲量縮**；主要推案價格為30萬元以上產品，佔推案戶數六成多。因台積電設廠議題帶動房市，房價持續上揚，市場認為多數建案惜售、延後公開並擬調漲售價，致推案量下降。相較去年同季，**推案量及成交量均大幅減少**，**銷售率表現佳**。整體而言，本季價漲量縮，房市表現仍待觀察。

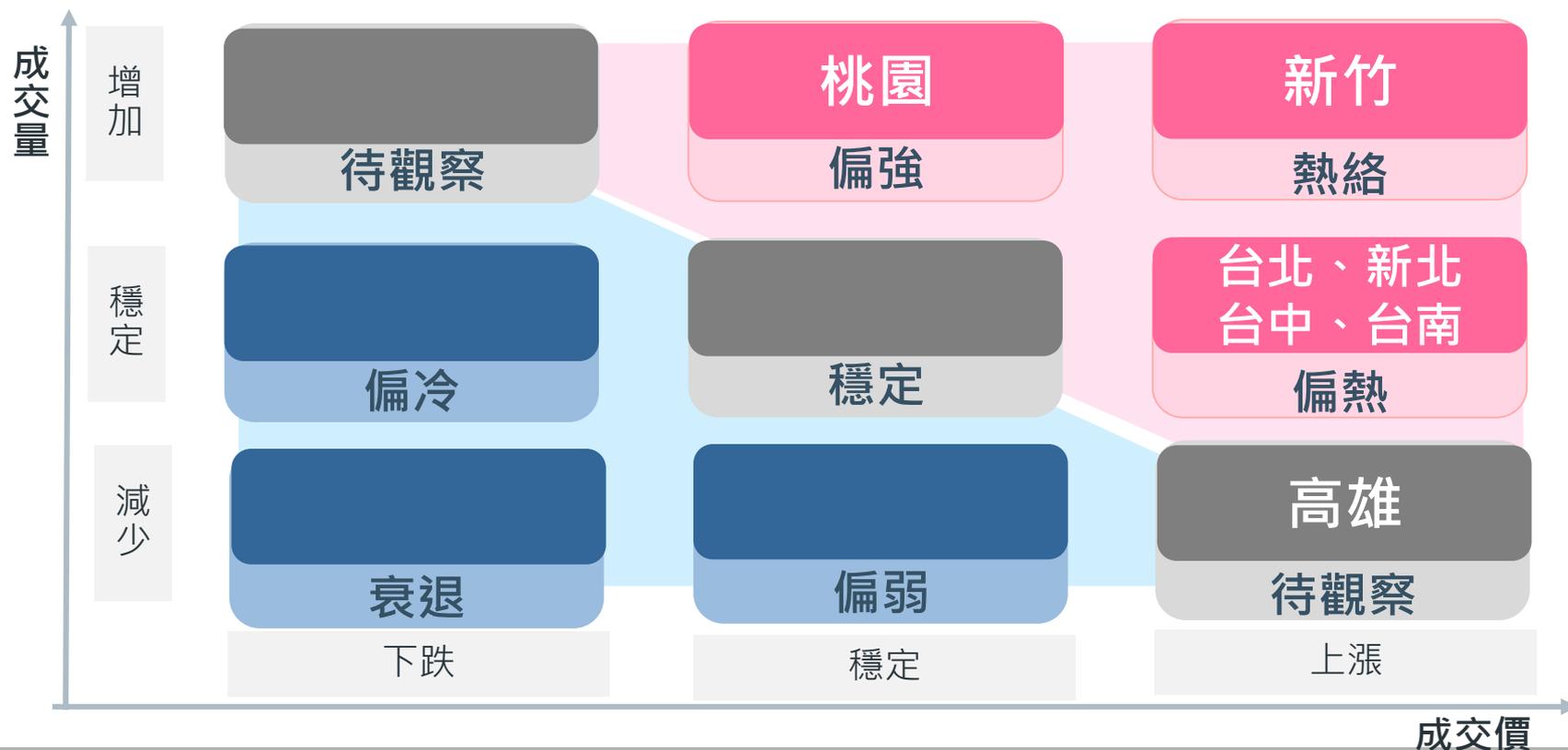
❖ 相較上一季

可能由於建案惜售導致成交量減少，台中、高雄房市表現仍待觀察，其餘地區偏熱。



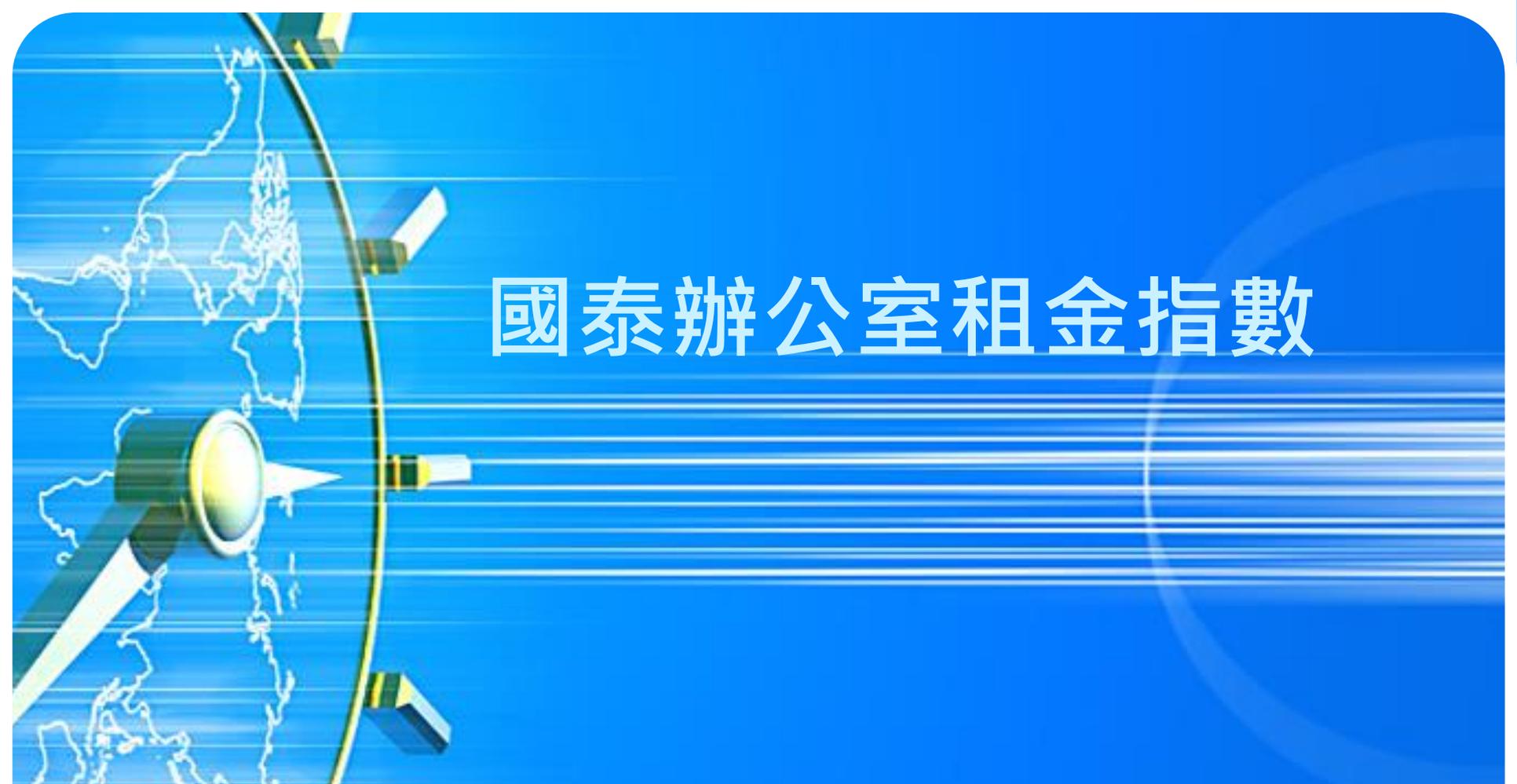
❖ 相較去年同季

可能由於建案惜售導致成交量減少，高雄房市表現仍待觀察，**其餘地區偏熱**。



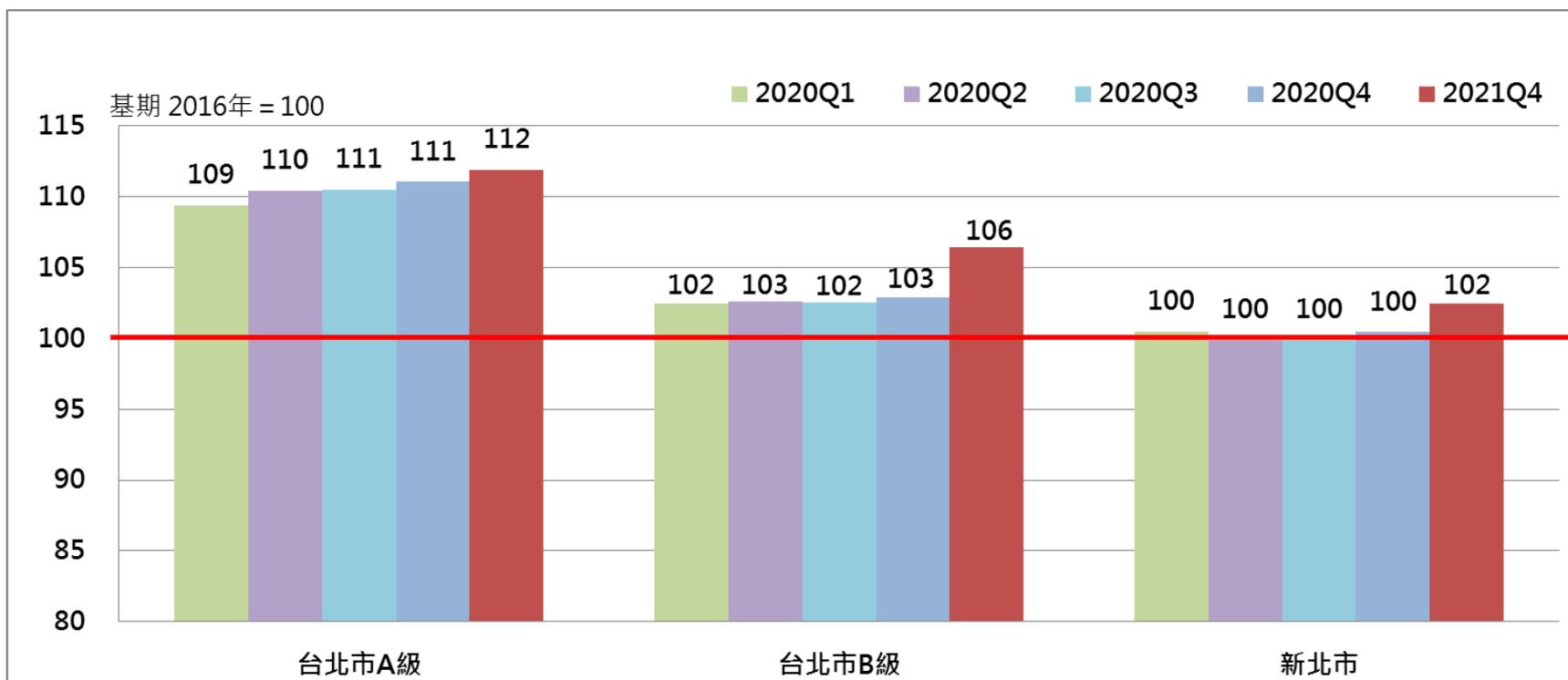
- ❖ 國際經濟金融情勢方面，新冠肺炎(COVID-19)疫情趨緩，並在貨幣寬鬆及財政激勵措施支持下，**全球經貿活動持續復甦**，惟因供應鏈瓶頸，**通膨壓力續升**。
- ❖ 國內經濟金融情勢方面，因出口暢旺與民間投資表現亮麗，央行預測2021全年**經濟成長率**可望達6.03%，**創2011年以來新高**；考量當前國內通膨尚屬可控，惟各產業復甦力道不均，全球景氣仍潛藏下行風險，預期2022年**台灣經濟溫和成長**。

- ❖ 由於房價高漲投機風氣仍存，央行第四度調整選擇性信用管制措施，**預期未來可能升息**；內政部修法祭出**五大打炒房措施**，部分地方政府亦宣布將**實施囤房稅**，最快7月1日上路，房市調控政策全面升級，對房市後勢影響有待觀察。
- ❖ 從四季移動趨勢觀察，與前波高峰相比，各地區本波**成交價均較前波為高**；但成交量呈現兩極發展，**桃竹以北地區仍處相對低檔**，**中南部地區已接近或超過前次波段高點**，惟南高近期**漲勢趨緩**。
- ❖ 相較去年同季，成交價全面上漲，成交量普遍持穩或減少，係因建案惜售、營建成本難以掌握或比較基期較高所影響；整體而言，**房市表現仍屬偏熱**。



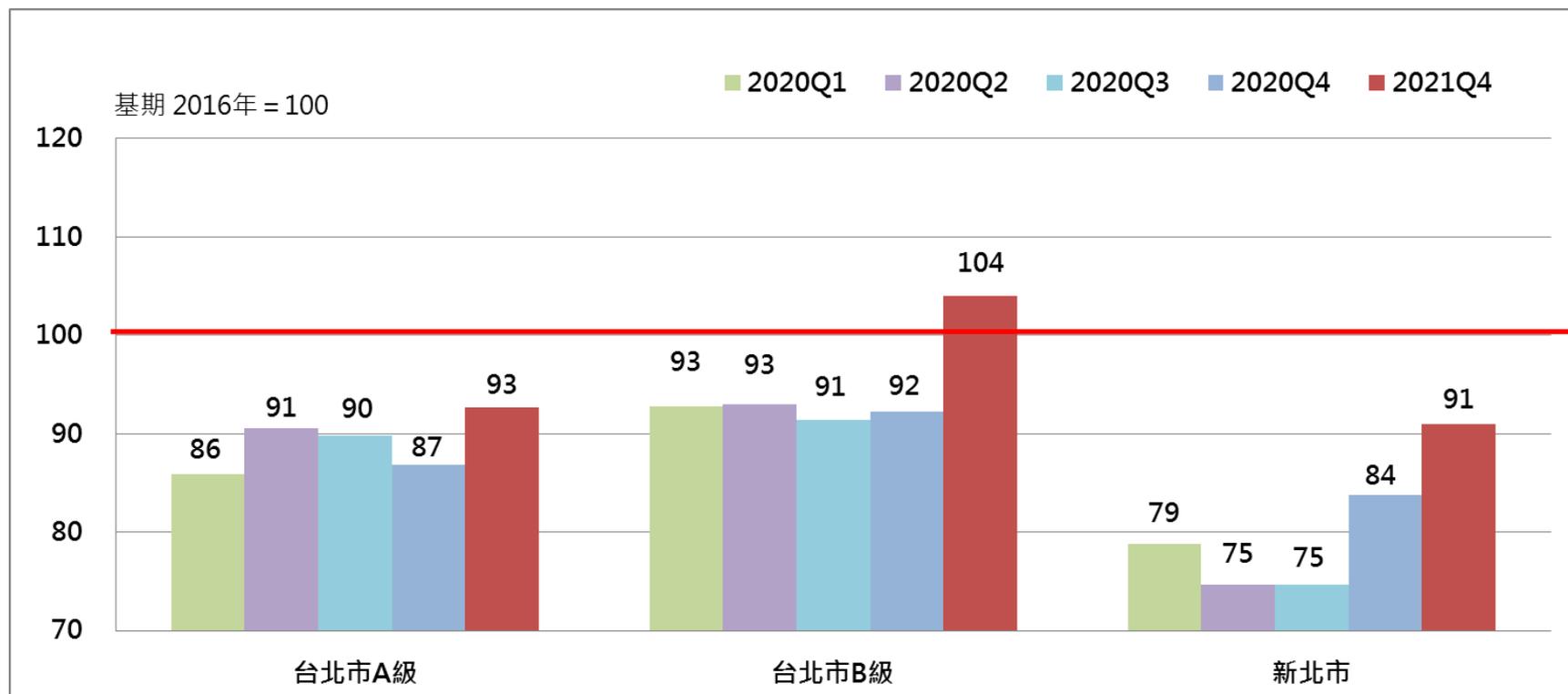
國泰辦公室租金指數

辦公室租金開價指數 - 分區



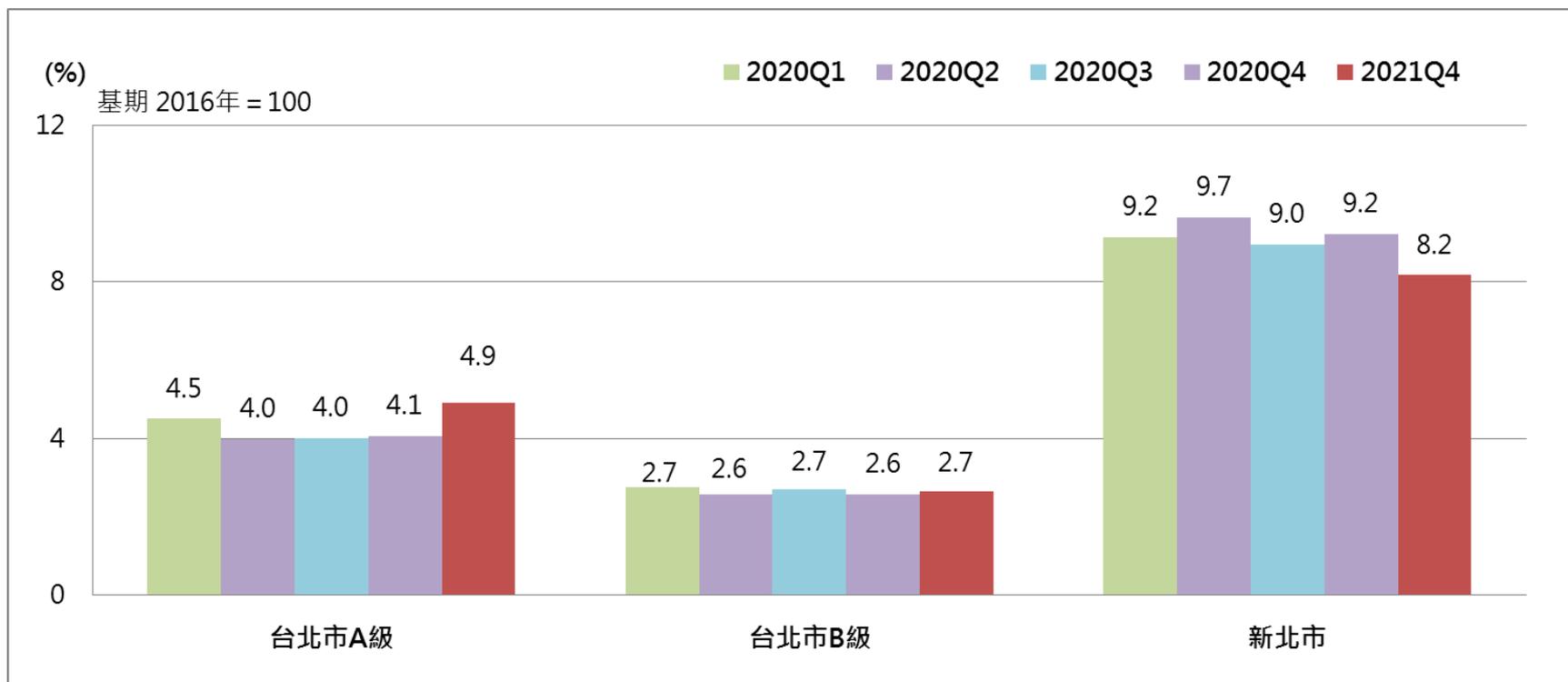
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率（2020Q4、2021Q4），本季比較基準調整為與去年同季。

辦公室租金議價率指數 - 分區



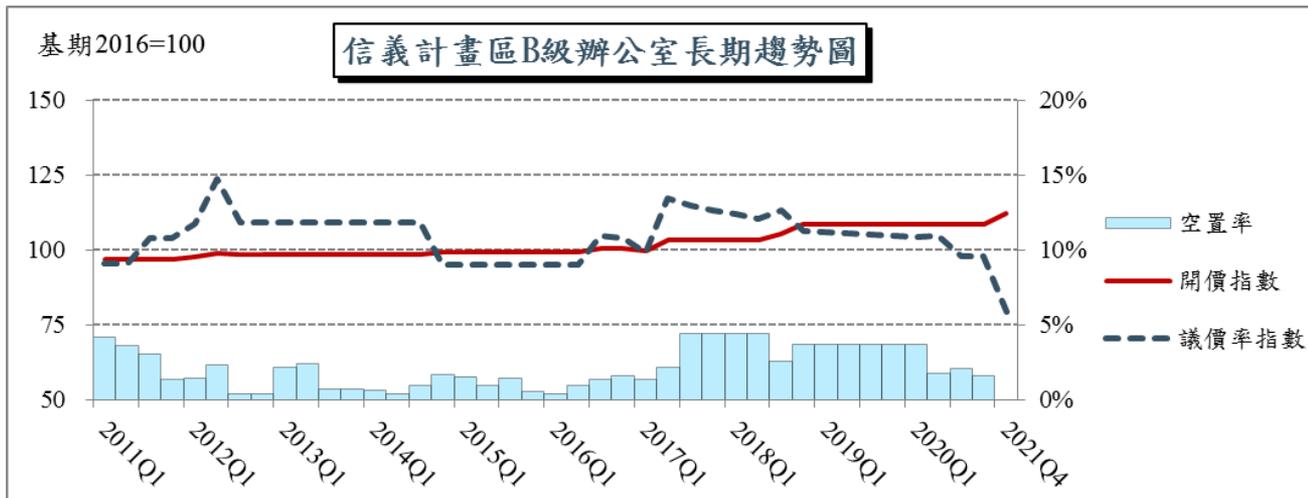
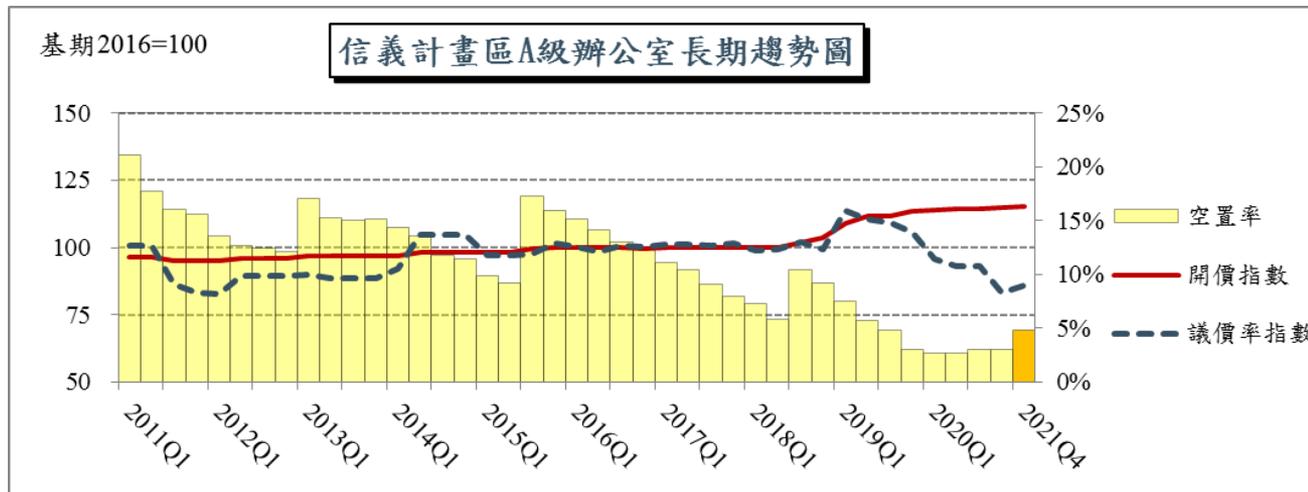
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率（2020Q4、2021Q4），本季比較基準調整為與去年同季。

各地區辦公室空置率



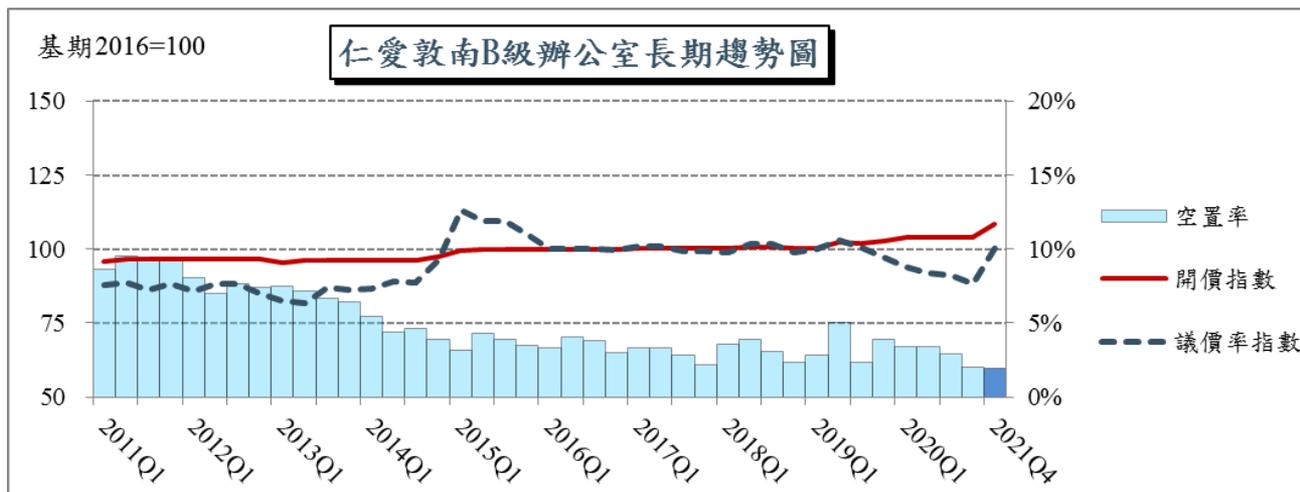
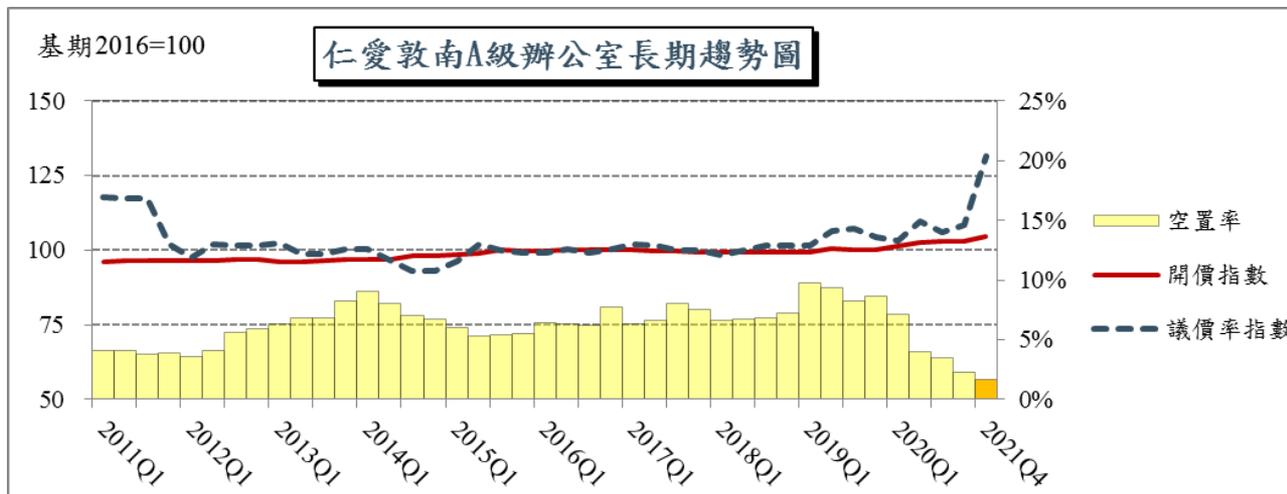
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率（2020Q4、2021Q4），本季比較基準調整為與去年同季。

辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區



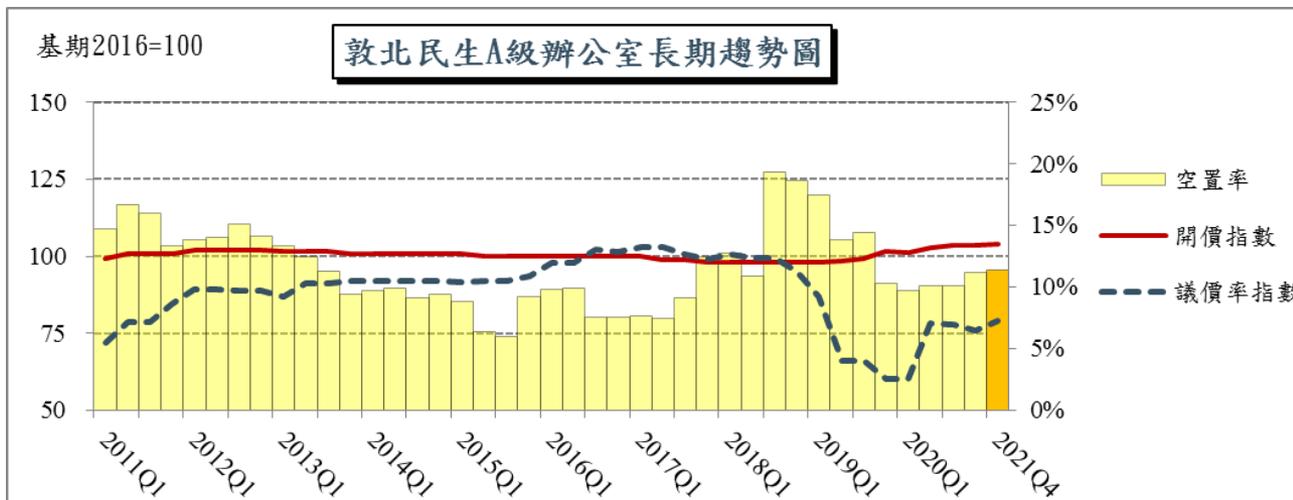
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率（2020Q4、2021Q4），本季比較基準調整為與去年同季。

辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南



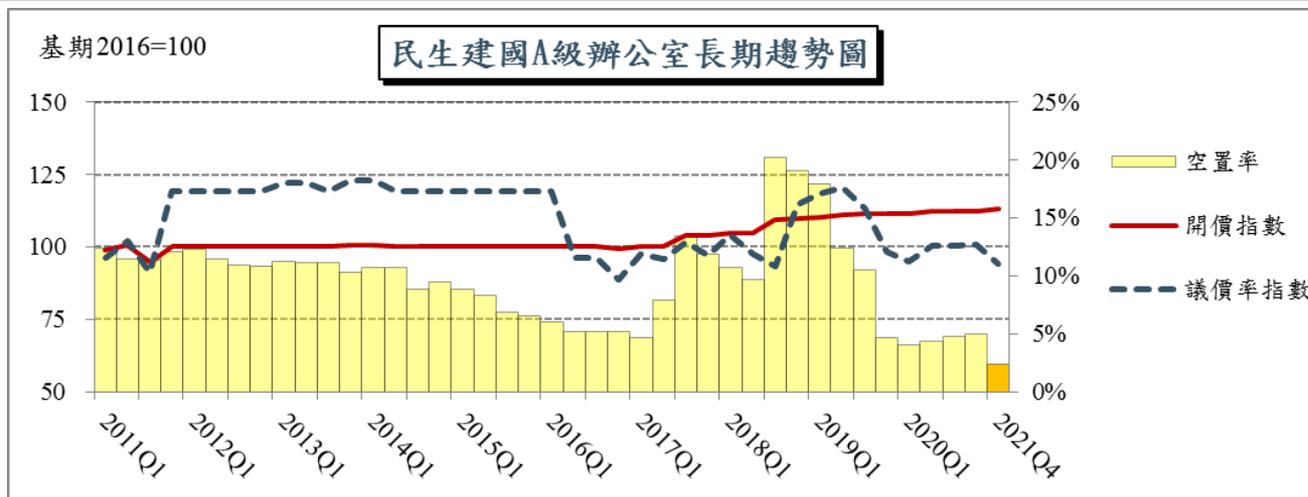
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率（2020Q4、2021Q4），本季比較基準調整為與去年同季。

辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生



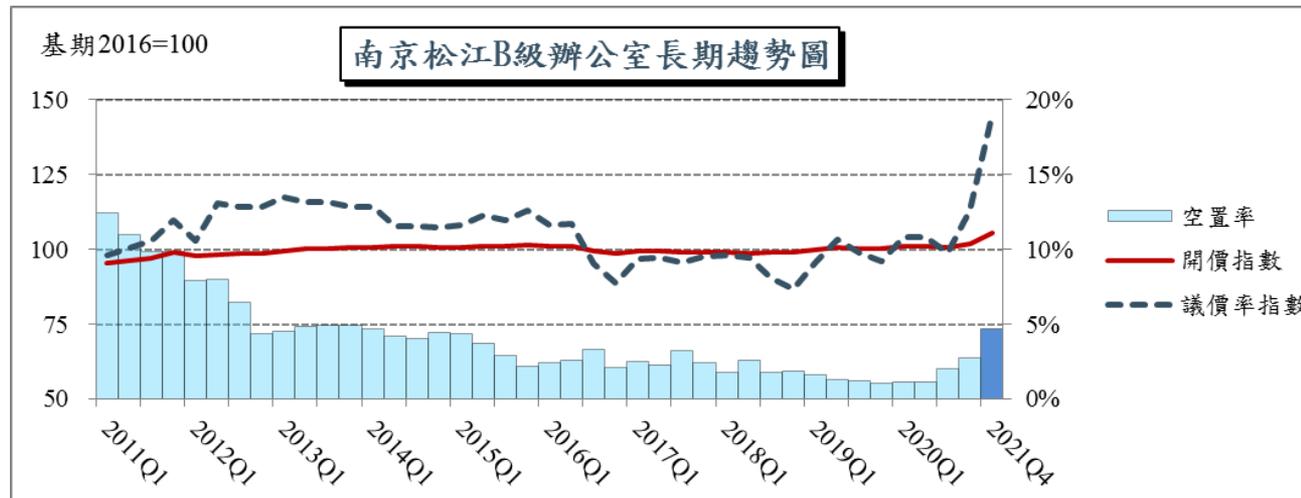
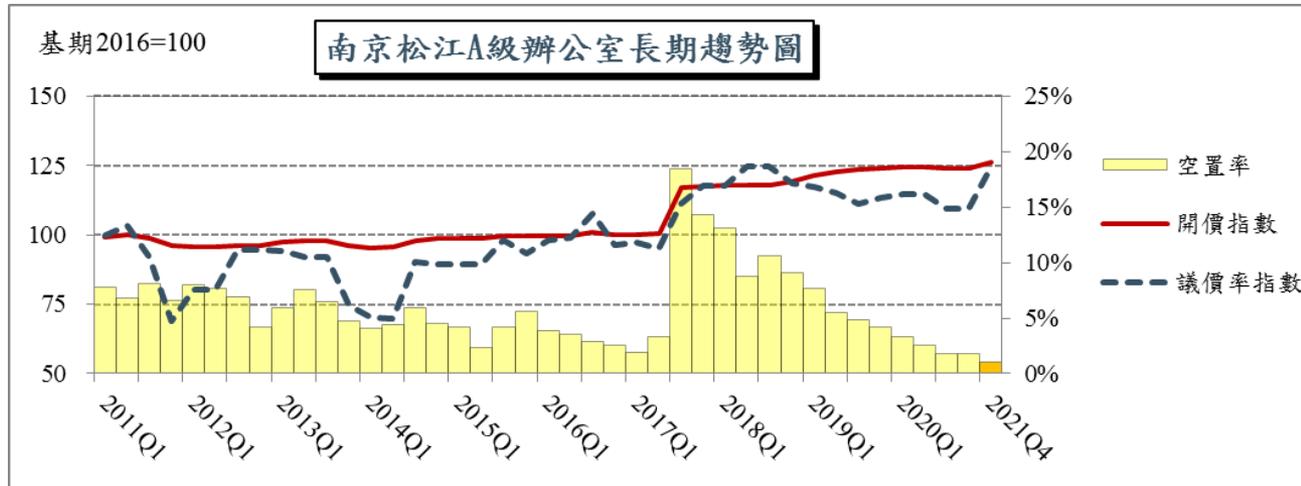
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率（2020Q4、2021Q4），本季比較基準調整為與去年同季。

辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國



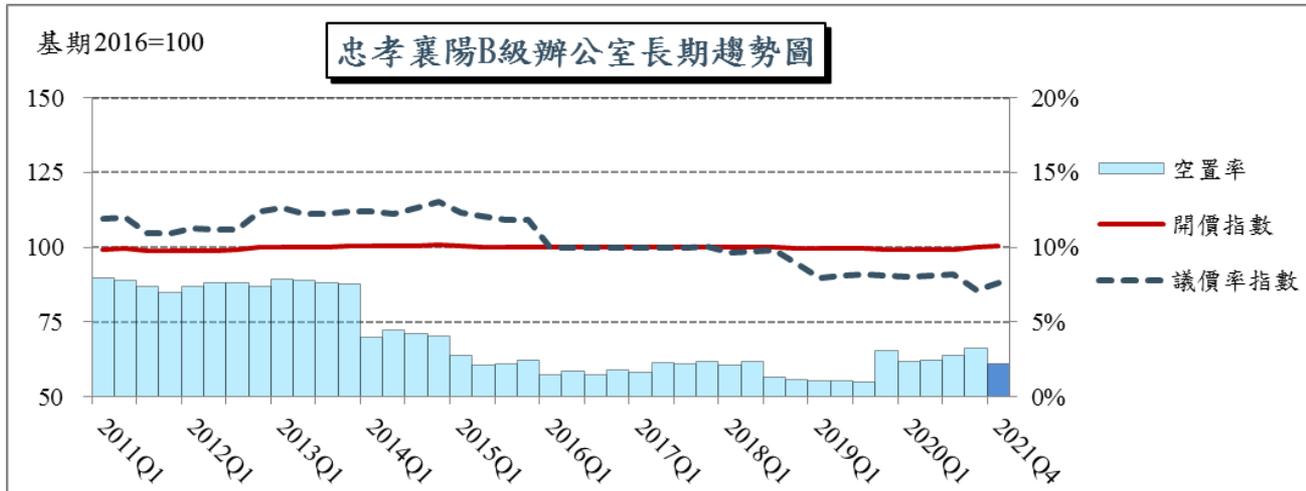
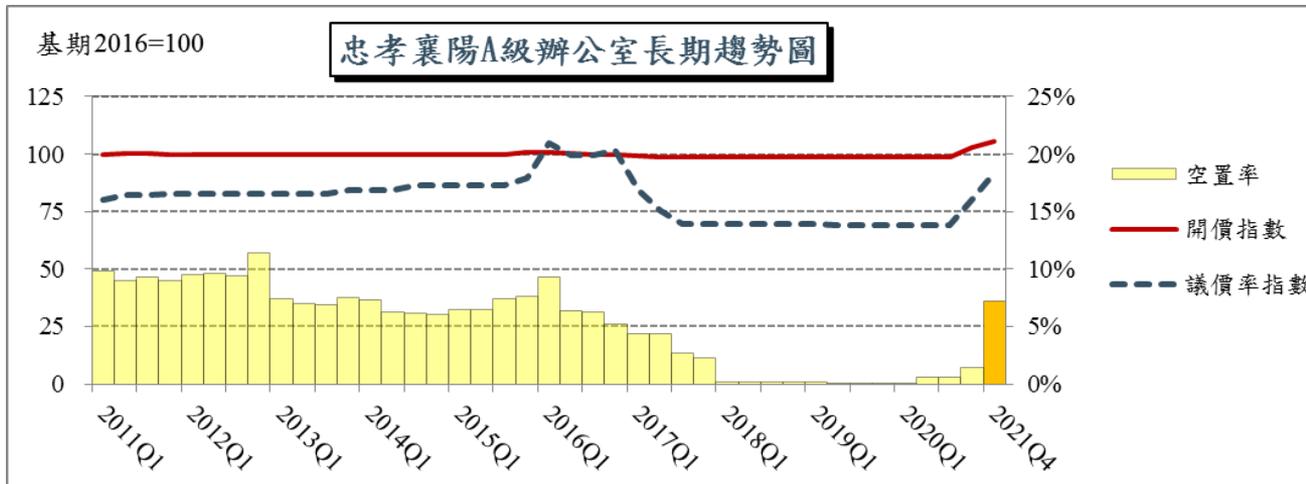
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率（2020Q4、2021Q4），本季比較基準調整為與去年同季。

辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江



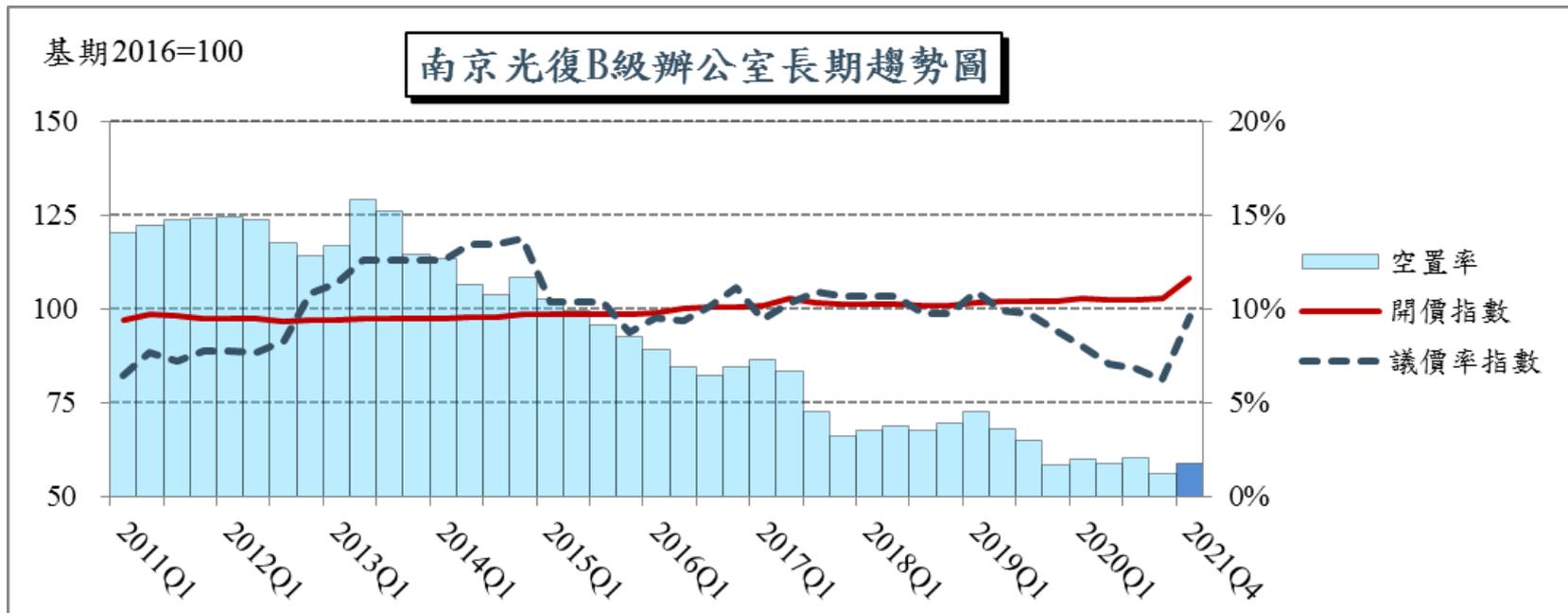
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率（2020Q4、2021Q4），本季比較基準調整為與去年同季。

辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽



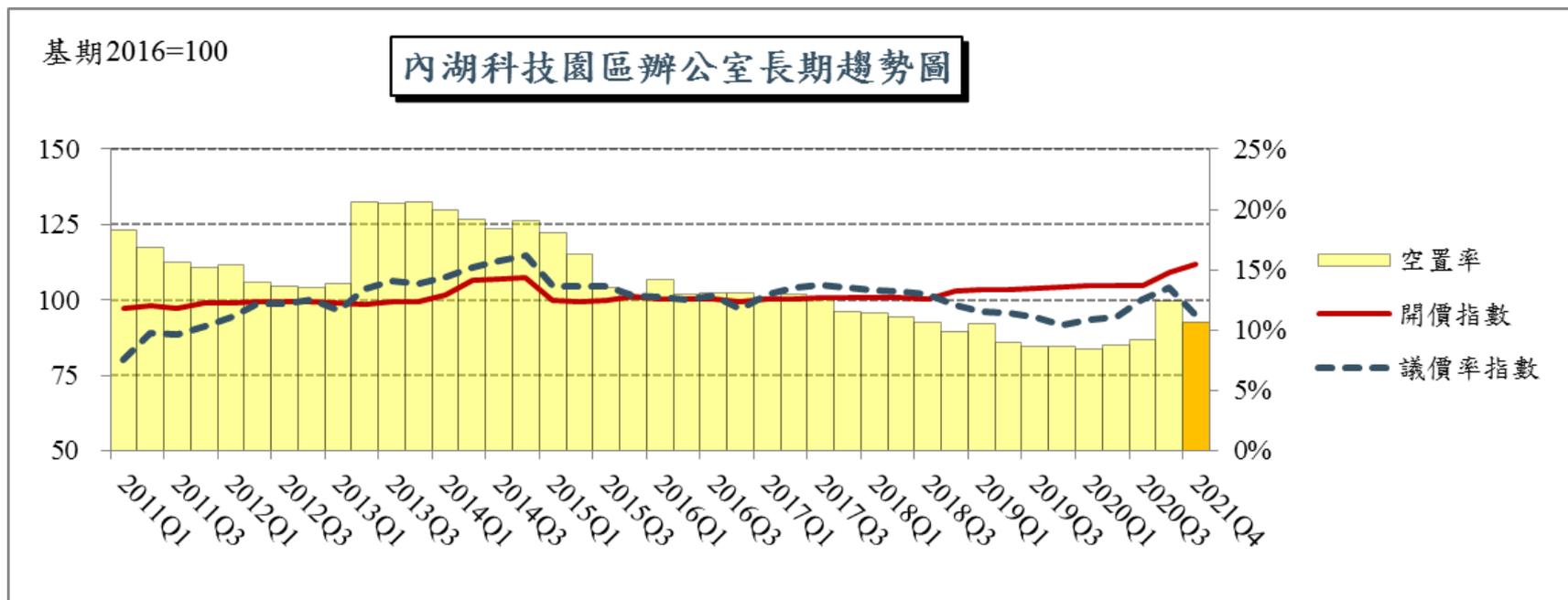
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率（2020Q4、2021Q4），本季比較基準調整為與去年同季。

辦公室租金指數長期趨勢 - 南京光復B辦



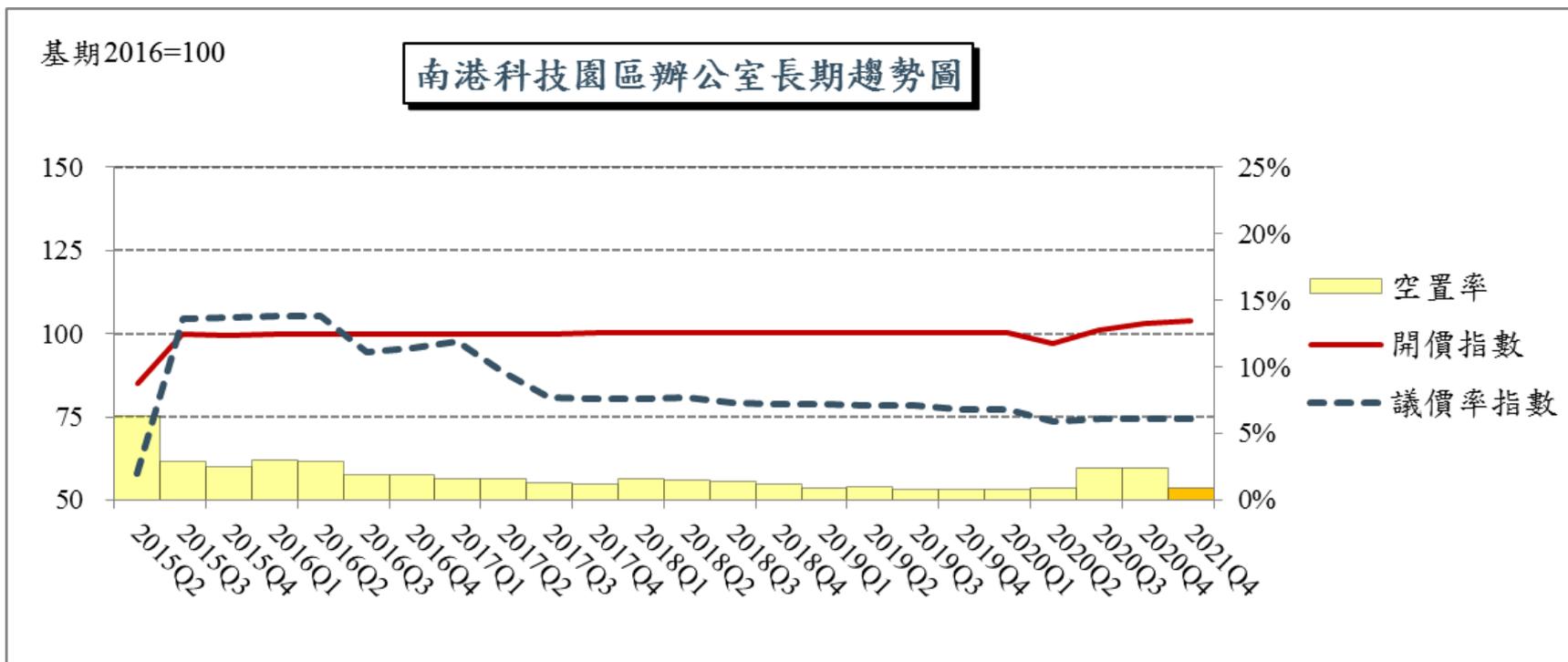
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率（2020Q4、2021Q4），本季比較基準調整為與去年同季。

辦公室租金指數長期趨勢 - 內湖科技園區



註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率（2020Q4、2021Q4），本季比較基準調整為與去年同季。

辦公室租金指數長期趨勢 - 南港科技園區



註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率（2020Q4、2021Q4），本季比較基準調整為與去年同季。

❖ 開價

- 相較去年同季，台北B辦及內湖科技園區**大幅上漲**，新北辦**微幅上漲**，其他地區**維持穩定**。

❖ 議價率

- 相較去年同季，台北B辦及新北辦**微幅擴大**，內湖科技園區**微幅縮小**，其他地區**維持穩定**。

❖ 空置率

- 相較去年同季，內湖科技園區、南港科技園區及新北辦**微幅下降**，其他地區**維持穩定**。



2021全年新推個案市場回顧

全國-價漲量穩

從2021年國泰房地產指數趨勢觀察，全國房市**價漲量穩**，**市場偏熱**。推案量及成交量維持穩定，開價持續上漲，議價率縮減，成交價上漲，未來應持續觀察房價漲幅變化。

全國	2021					2020年	全年變動率	
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年		
可能成交價(萬/坪)	30.81	30.71	31.96	34.58	32.30	29.81	8.36%(++)	
議價空間(%)	13.45	13.45	10.17	7.62	11.07	13.43	-2.36(---)	
開價價格(萬/坪)	35.60	35.49	35.58	37.43	36.32	34.43	5.48%(Δ)	
推案量	金額(億元)	3,364	2,456	3,392	3,787	13,000	13249	-1.89%(Δ)
	戶數(戶)	21,812	17,749	20,182	20,973	80,716	92727	-12.95%(Δ)
30天銷售率(%)	11.71	11.45	16.50	17.07	14.26	11.82	2.44 (Δ)	
成交量指數	金額	285.42	203.72	405.51	468.32	340.74	289.51	17.70%(Δ)
	戶數	302.07	240.33	393.91	423.35	339.92	325.01	4.59%(Δ)
價量趨勢	價漲量縮	價穩量縮	價量俱漲	價漲量穩	價漲量穩			

註：全年變動率波動幅度參考各項指標年波動幅度判斷

台北市-價漲量穩

2021年台北市新推個案市場呈現**價漲量穩**結構，推案金額增加一成多，開價及成交價均上漲，議價率縮減、銷售率增加。新推建案以都更危老改建案為主，開價成交價雖屢創新高，買氣仍維持穩定，**房市表現偏熱**。

台北市		2021					2020年	全年 變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		88.98	90.93	93.80	96.82	92.93	84.75	9.64%(+)
議價空間(%)		10.92	11.16	9.61	9.06	10.15	12.61	-2.45 (-)
開價價格(萬/坪)		99.88	102.35	103.77	106.47	103.43	96.98	6.65%(++)
推案量	金額(億元)	775	470	739	771	2,755	2386	15.48%(++)
	戶數(戶)	1,732	1,301	1,387	1,453	5,873	5387	9.02%(++)
30天銷售率(%)		11.88	11.80	16.13	16.33	13.97	11.19	2.78(Δ)
成交量 指數	金額	332.67	200.32	430.52	454.61	354.53	257.69	37.58%(Δ)
	戶數	419.19	312.63	455.75	483.37	417.74	307.79	35.72%(Δ)
價量趨勢		價量俱漲	價穩量縮	價量俱漲	價漲量穩	價漲量穩		

註：全年變動率波動幅度參考各項指標年波動幅度判斷

新北市-價量俱穩

2021年新北市新推個案市場呈現**價量俱穩**結構，開價、成交價皆上漲，推案金額及成交量在疫後第三季迅速回升，全年度推案及成交量持穩，**市場表現穩定**。

新北市		2021				2020年	全年 變動率	
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價(萬/坪)		40.24	40.50	40.94	45.50	42.13	40.73	3.43%(△)
議價空間(%)		13.25	12.26	9.56	8.33	10.89	12.43	-1.54 (-)
開價價格(萬/坪)		46.39	46.16	45.27	49.63	47.28	46.51	1.64%(△)
推案量	金額(億元)	870	554	940	933	3,298	3449	-4.39%(△)
	戶數(戶)	5,758	3,659	4,892	4,354	18,663	21742	-14.16%(△)
30天銷售率(%)		9.01	11.11	13.35	16.49	12.29	10.55	1.74 (△)
成交量 指數	金額	228.87	179.92	366.45	449.66	306.22	276.67	10.68%(△)
	戶數	287.05	224.99	361.37	397.37	317.69	319.29	-0.50%(△)
價量趨勢		價量俱穩	價量俱穩	價穩量增	價漲量穩	價量俱穩		

註：全年變動率波動幅度參考各項指標年波動幅度判斷

桃園市-價量俱穩

2021年桃園市新推個案市場呈現**價量俱穩**結構，成交價維持穩定，部分大型推案受疫情影響，遞延至第四季推出，致推案量、成交量於第四季暴增，市場表現穩定。

桃園市		2021				2020年	全年變動率	
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價(萬/坪)		26.90	27.22	27.02	27.07	27.05	26.06	3.77%(△)
議價空間(%)		14.22	15.15	13.51	7.76	11.35	13.31	-1.96(---)
開價價格(萬/坪)		31.36	32.08	31.24	29.35	30.51	30.07	1.48%(△)
推案量	金額(億元)	421	347	282	780	1,830	1985	-7.82%(△)
	戶數(戶)	3,236	3,147	2,124	6,669	15,176	16004	-5.17%(△)
30天銷售率(%)		10.90	8.26	19.56	15.53	13.53	10.39	3.14 (*)
成交量指數	金額	413.76	258.43	497.02	1092.57	565.45	501.61	12.73%(△)
	戶數	354.73	261.47	417.88	1041.28	518.84	417.88	24.16%(△)
價量趨勢		價穩量縮	價穩量縮	價穩量增	價穩量增	價量俱穩		

註：全年變動率波動幅度參考各項指標年波動幅度判斷，打(*)表年度資料不足致無法計算波動幅度

新竹縣市-價量俱漲

2021年新竹縣市新推個案市場呈現**價量俱漲**結構，受惠於電子科技產業榮景帶動購屋需求，房價漲勢凌厲，全年度成交量增加二成，房市並未受疫情影響，**市場熱絡**。

新竹縣市		2021					2020年	全年變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		25.72	27.03	27.84	30.91	28.13	25.62	9.81%(+++)
議價空間(%)		12.35	12.27	11.72	7.19	11.12	11.19	-0.07 (Δ)
開價價格(萬/坪)		29.35	30.81	31.54	33.30	31.65	28.84	9.72%(+++)
推案量	金額(億元)	190	188	101	165	644	586	9.91%(*)
	戶數(戶)	1044	1133	791	924	3892	4974	-21.75%(-)
30天銷售率(%)		15.22	22.23	19.16	27.34	20.92	13.64	7.28 (*)
成交量指數	金額	421.09	607.02	280.44	656.66	491.30	283.16	73.51%(*)
	戶數	301.85	478.28	287.82	479.76	386.93	327.66	18.09%(++)
價量趨勢		價漲量穩	價量俱漲	價漲量縮	價量俱漲	價量俱漲		

註：全年變動率波動幅度參考各項指標年波動幅度判斷，打(*)表年度資料不足致無法計算波動幅度

台中市-價漲量穩

2021年台中市新推個案市場呈現**價漲量穩**結構，由於交通建設及公共工程陸續啟動完工，民間廠商投資熱絡，吸引外來人口進駐，帶動房市買氣，亦造成助漲效果；推案量增加最多，成交量持穩，**市場偏熱**。

台中市		2021					2020年	全年 變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		26.64	26.33	27.87	29.35	27.61	25.51	8.24%(+)
議價空間(%)		12.86	14.87	9.12	4.65	10.71	14.48	-3.77(---)
開價價格(萬/坪)		30.57	30.93	30.67	30.78	30.92	29.83	3.67%(Δ)
推案量	金額(億元)	559	470	862	645	2,536	1913	32.56%(++)
	戶數(戶)	5,482	4,998	7,107	3,570	21,157	18392	15.03%(+)
30天銷售率(%)		12.73	10.91	15.54	17.50	14.05	12.89	1.16(Δ)
成交量 指數	金額	296.60	213.94	559.10	470.75	385.10	263.13	46.35%(Δ)
	戶數	401.55	313.79	635.54	359.46	427.59	341.10	25.35%(Δ)
價量趨勢		價量俱穩	價量俱穩	價量俱漲	價漲量縮	價漲量穩		

註：全年變動率波動幅度參考各項指標年波動幅度判斷

台南市-價漲量縮

2021年台南市新推個案市場呈現**價漲量縮**結構，推案量、成交量在去年一路長紅後漲勢趨緩，可能受房價持續上漲影響，全年度供給量及成交量呈中幅減少，市場有待觀察。

台南市		2021					2020年	全年 變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		23.66	23.70	24.02	26.71	24.73	22.99	7.58%(++)
議價空間(%)		12.92	12.98	10.58	10.27	11.52	14.33	-2.81(---)
開價價格(萬/坪)		27.16	27.23	26.86	29.76	27.95	26.83	4.16%(+)
推案量	金額(億元)	126	269	168	190	754	987	-23.68%(--)
	戶數(戶)	1,250	1,924	1,689	1,720	6,583	11236	-41.41%(---)
30天銷售率(%)		12.22	11.77	11.77	15.83	13.05	11.50	1.55(+)
成交量 指數	金額	197.94	406.08	253.49	385.15	310.66	348.73	-10.92%(-)
	戶數	203.12	301.16	264.46	362.16	282.73	429.77	-34.22%(--)
價量趨勢		價穩量縮	價量俱穩	價漲量穩	價漲量穩	價漲量縮		

註：全年變動率波動幅度參考各項指標年波動幅度判斷

高雄市-價漲量縮

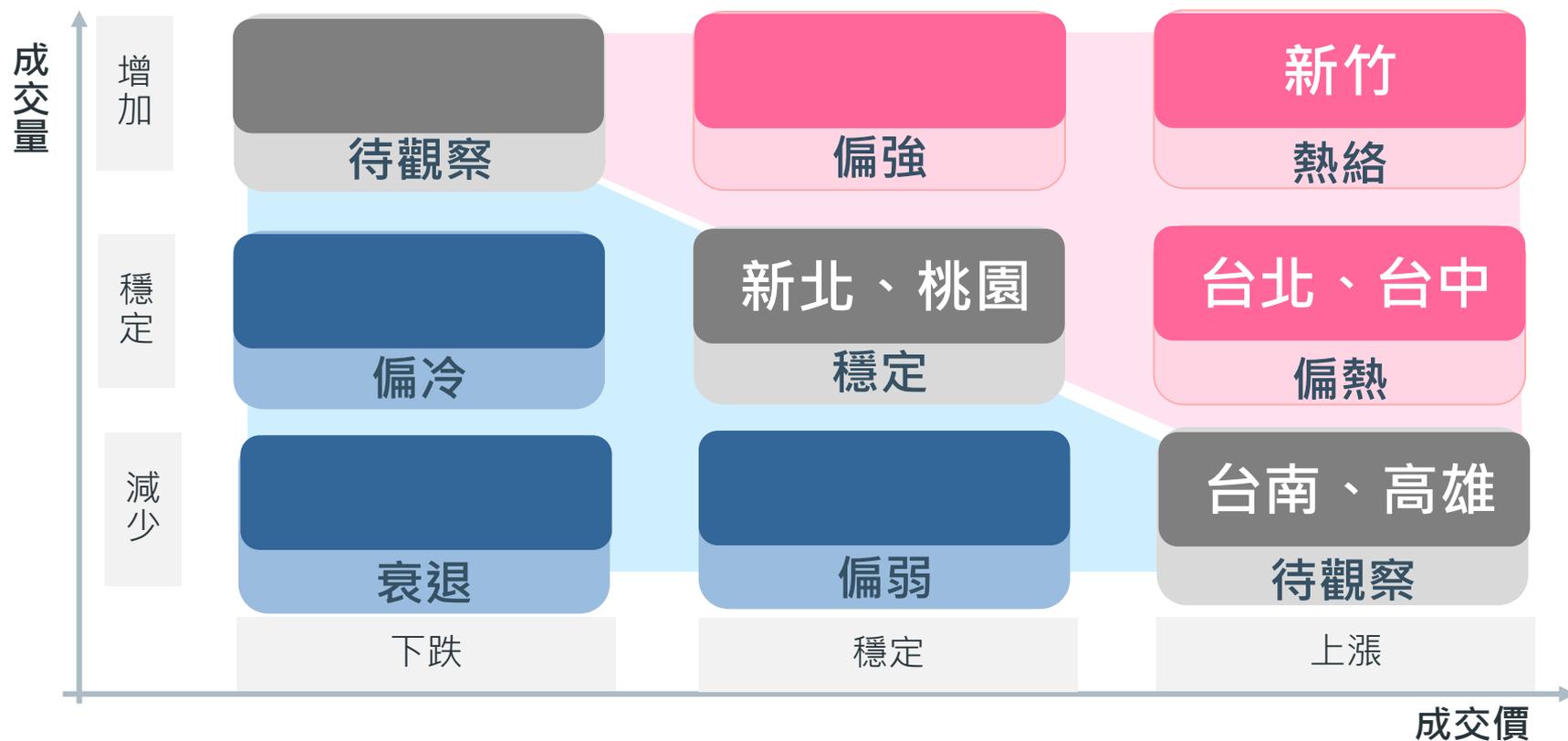
2021年高雄市新推個案市場呈現**價漲量縮**結構，因建築成本不斷翻漲，建商先建後售案件增多，另因台積電確定設廠議題帶動房市，看好未來房市發展，多數建案惜售延後公開，致推案量下降。因銷售率表現佳，成交量僅小幅減少，**市場有待觀察**。

高雄市		2021				2020年	全年 變動率	
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價(萬/坪)		24.07	24.30	26.00	28.48	25.92	23.76	9.10%(+)
議價空間(%)		15.85	11.63	11.20	7.65	12.05	14.15	-2.10(---)
開價價格(萬/坪)		28.60	27.50	29.28	30.84	29.47	27.67	6.50%(△)
推案量	金額(億元)	423	157	300	303	1,183	1943	-39.09%(---)
	戶數(戶)	3,310	1,587	2,192	2,283	9,372	14992	-37.49%(---)
30天銷售率(%)		14.11	11.85	26.59	19.21	17.89	13.76	4.13(+++)
成交量 指數	金額	226.74	70.88	302.99	221.06	205.42	230.07	-10.71%(△)
	戶數	217.66	87.69	271.70	204.45	195.37	240.32	-18.70%(-)
價量趨勢		價穩量縮	價穩量縮	價量俱漲	價漲量縮	價漲量縮		

註：全年變動率波動幅度參考各項指標年波動幅度判斷

❖ 2021年與2020年全年比較

2021年Q2疫情爆發房市成交量急縮，致全年成交量受影響。



2021年總結

價漲量穩 房市偏熱

全年新推個案市場呈現**價漲量穩**格局。**第一季**房市**價漲量縮**，2020年底政府各部會陸續提出健全房市措施後，桃中南高四都有降溫現象；**第二季**房市**價穩量縮**，5月中全台進入三級警戒，房市成交量急縮，成交量短期下滑；**第三季**房市**價量俱漲**，房市隨疫情趨緩升溫，加上低利資金充沛，為房價帶來支撐，房市全面回溫。**第四季**房市**價漲量穩**，在經濟表現佳、資金寬鬆及低利環境多重力道支撐下，疫後加上全球性通膨效應，房市交易表現熱絡。

2022年展望

展望2022年，**全球景氣持續復甦及台商回流**，**有助台灣出口及民間投資動能**，**帶動房市發展**；惟2021年11月下旬**Omicron變種病毒**來襲，快速擴散至多國，為全球疫情增添不確定性，影響各國經濟成長預估。國內房市在多重力道支撐下房價漲勢仍未停歇，**政府加大打炒房力道**，房市調控政策效果應會逐漸浮現；惟**房價維持高檔影響買氣**，**通貨膨脹、營建成本高漲、預期央行利率升息**，**政府打炒房政策及疫情發展**等不利因素將是後續觀察重點。



敬請指教!



國泰建設

Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.

Cathay Real Estate Development Co., Ltd.