



國泰房地產指數季報

2022年第2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：廖倉洵、賴譽丰、周若湘

❖ 國泰建設公司 開發部

1

背景介紹

2

2022Q2市調資料分析

3

國泰房地產指數

4

國泰辦公室租金指數

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2022年第2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



2022Q2市調資料分析

各地區四至六月趨勢觀察

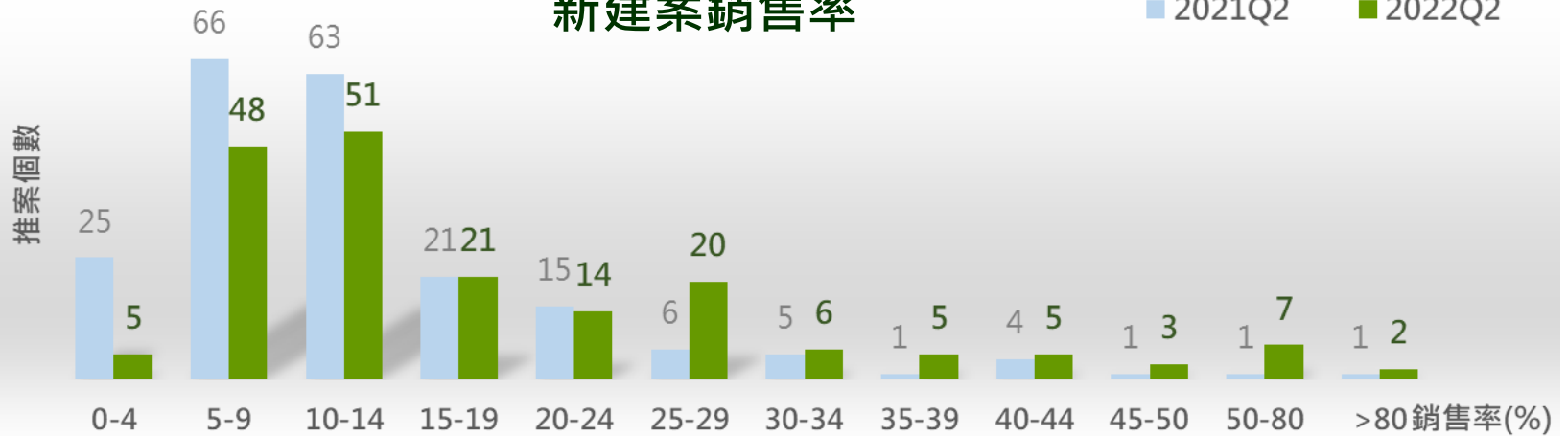
月份	區域	個案數 (個)	推案金額 (萬元)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	已銷戶數 (戶)	主力總價* (萬元)	議價率 (%)
11104	全國	68	14,357,947	7,613	14.0	1,069	1,979	10.2
11105		64	7,548,310	4,274	14.9	633	1,867	8.7
11106		55	7,176,702	4,586	13.3	607	1,656	7.1
11104	台北	11	3,204,969	575	15.6	90	5,478	8.2
11105		14	1,157,003	323	15.6	50	3,775	5.9
11106		6	885,919	275	22.1	61	2,914	5.6
11104	新北	14	2,636,462	1,707	13.2	223	1,710	9.4
11105		11	1,466,446	810	13.5	109	1,759	11.5
11106		11	1,258,479	733	13.9	103	1,714	6.0
11104	桃園	12	1,400,020	884	8.6	77	1,625	5.1
11105		5	817,364	565	7.4	41	1,791	8.6
11106		9	1,296,040	966	8.5	83	1,697	7.7
11104	新竹	5	621,151	285	48.6	138	2,121	5.8
11105		7	368,953	197	17.4	34	1,722	8.3
11106		4	593,458	243	17.3	42	2,653	5.9
11104	台中	11	3,670,000	2,210	15.2	336	1,856	9.7
11105		9	1,826,520	1,207	13.5	162	1,624	9.1
11106		7	1,226,000	833	9.4	76	1,777	7.6
11104	台南	8	324,939	275	28.7	79	1,286	6.0
11105		11	959,261	690	20.6	144	1,531	6.4
11106		10	864,898	761	21.0	159	1,251	6.5
11104	高雄	7	2,500,407	1,677	7.4	126	1,491	16.3
11105		7	952,764	482	19.5	93	1,977	8.7
11106		8	1,051,909	775	10.7	83	1,357	8.3

* 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

2022Q2 30天銷售率分布

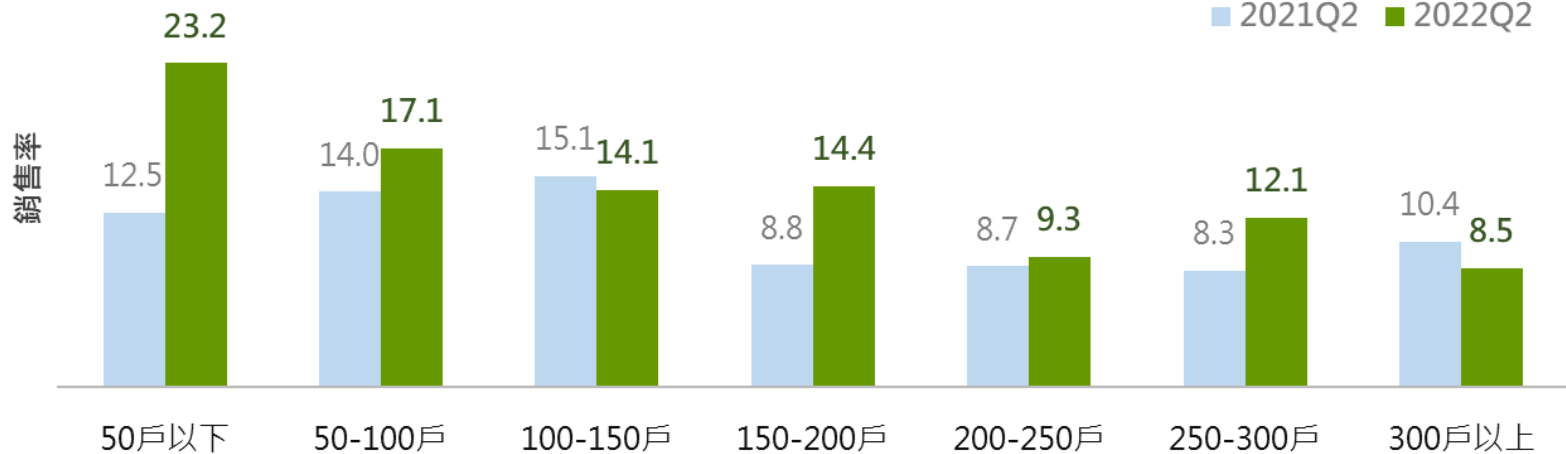
新建案銷售率

2021Q2 2022Q2

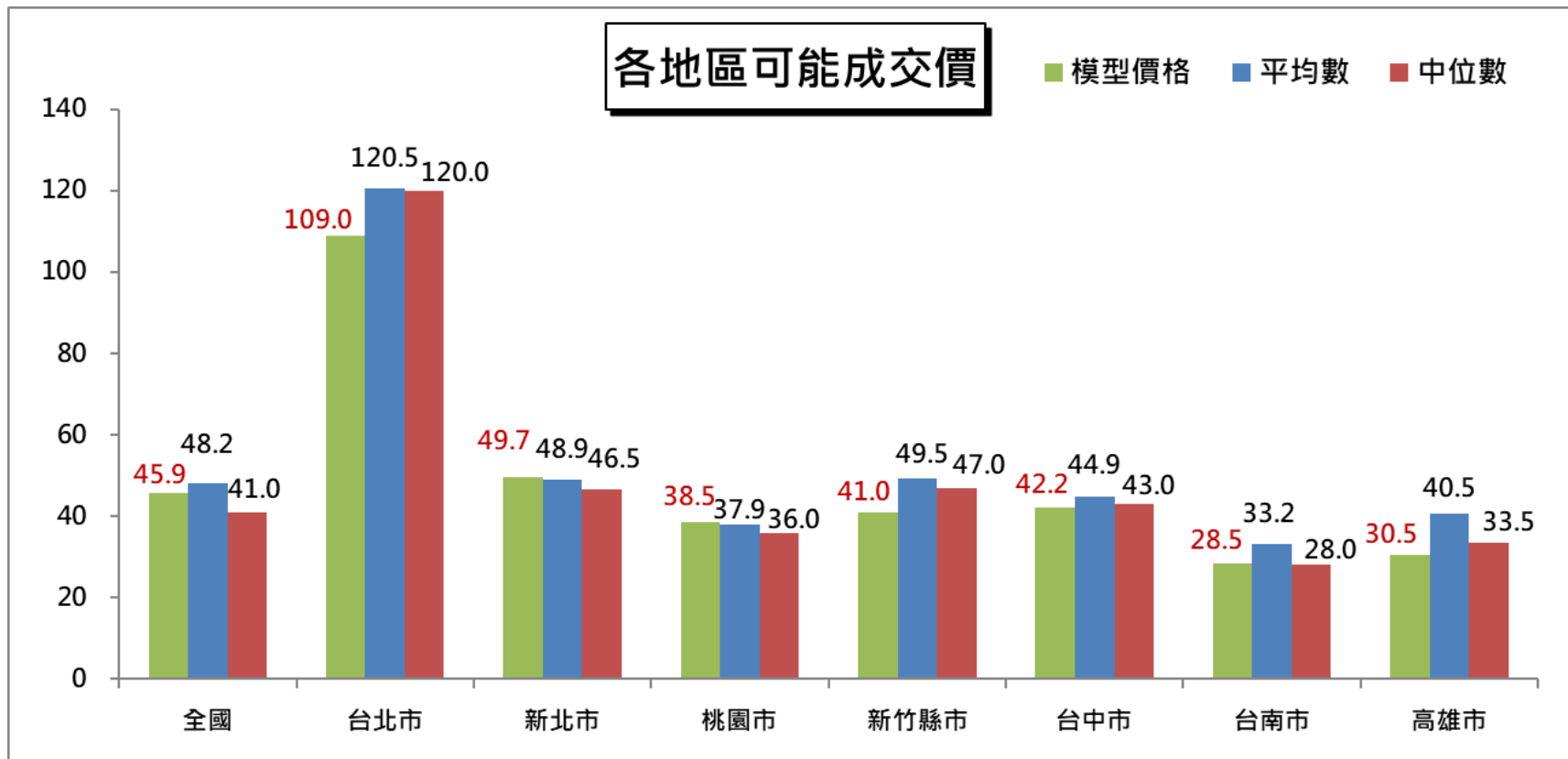


案量與銷售率

2021Q2 2022Q2

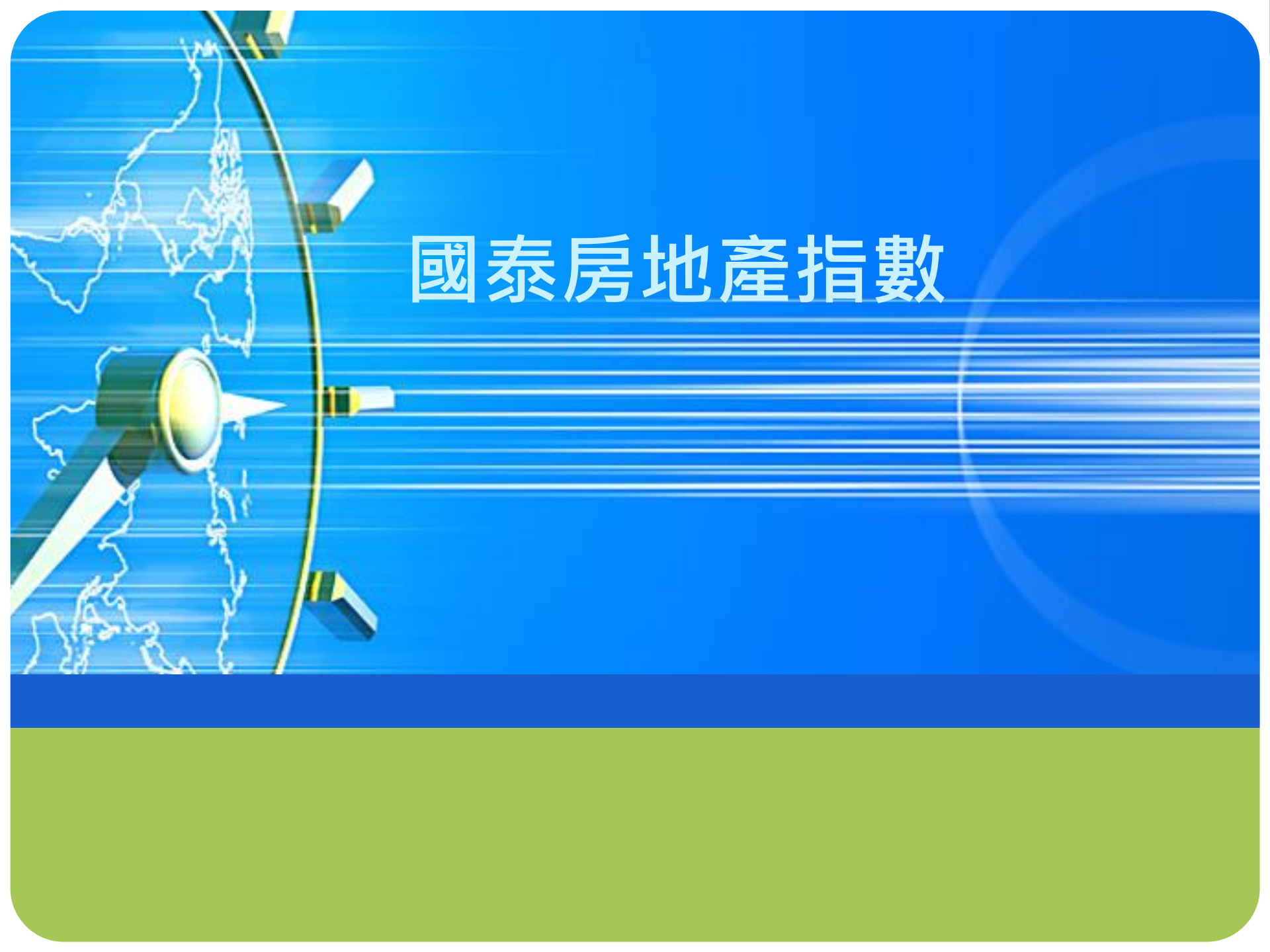


2022Q2各地區可能成交價



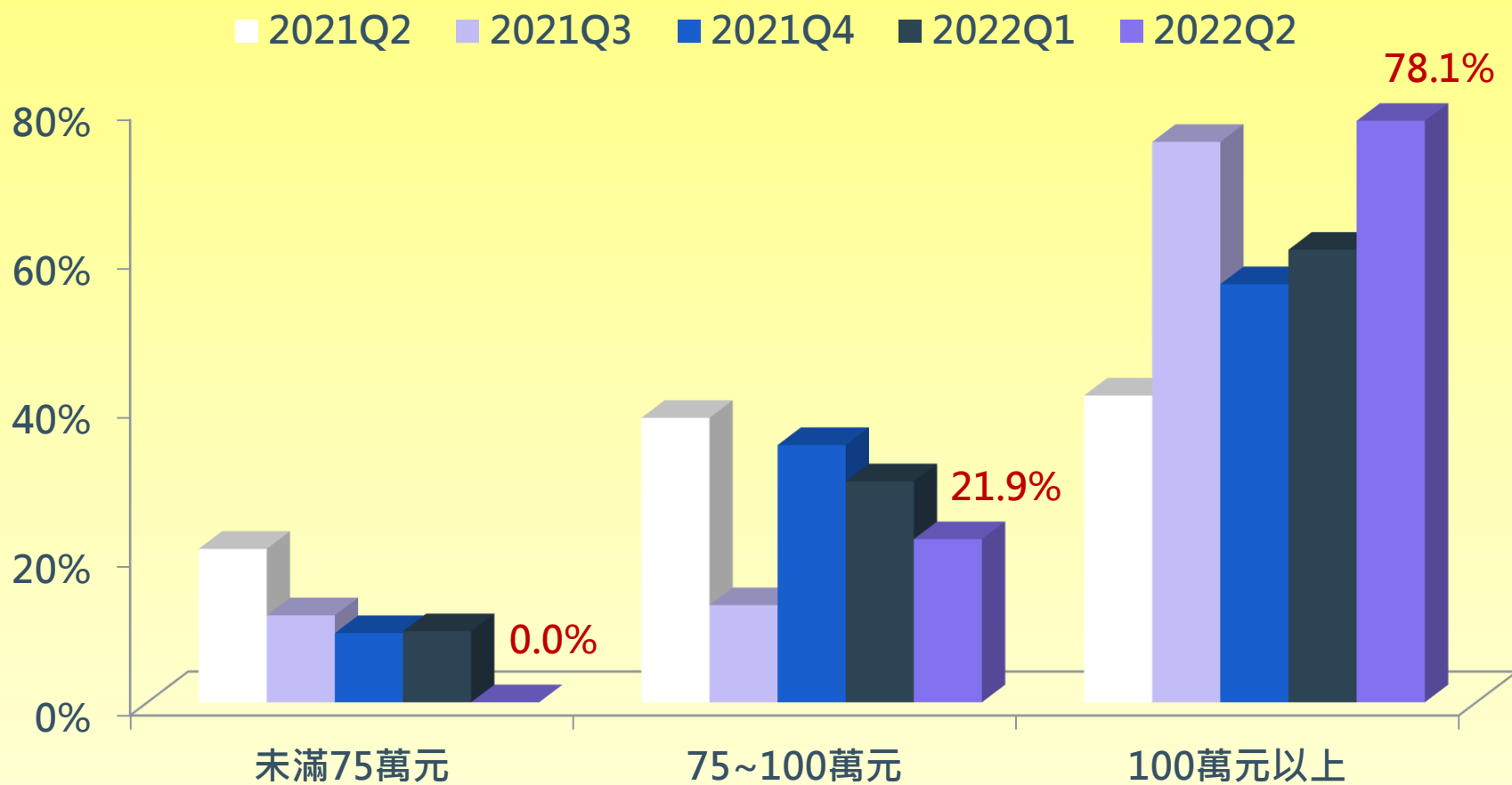
註1：單價，以本季存活建案(270天內未完銷建案)，以2021基期交易住宅特徵中位數或平均數，作為價格計算權重，衡量相同品質住宅價格變動。

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。



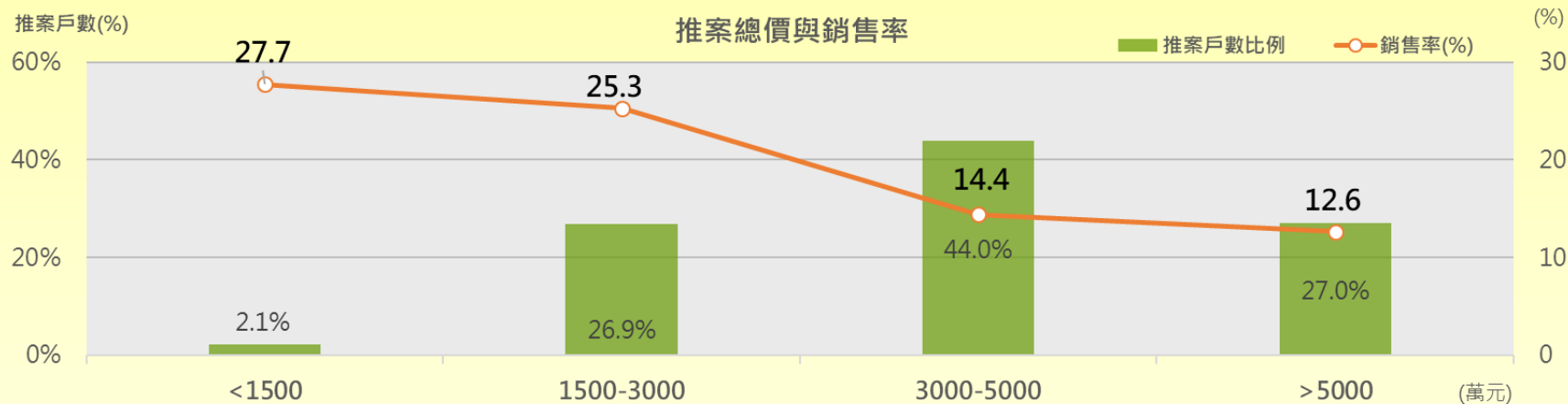
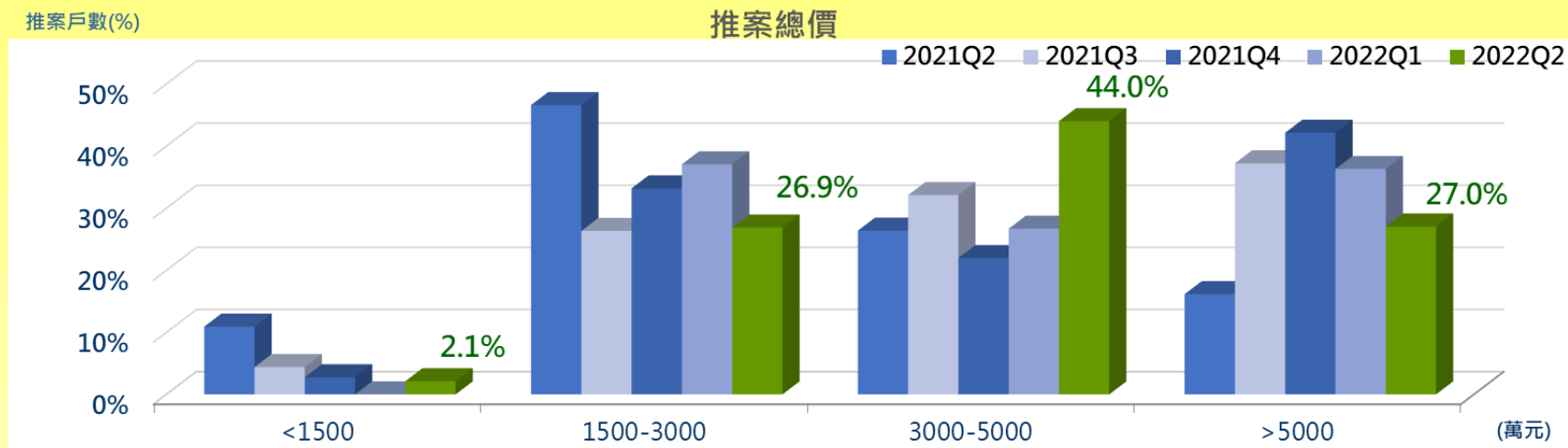
國泰房地產指數

台北市推案價格與戶數比例

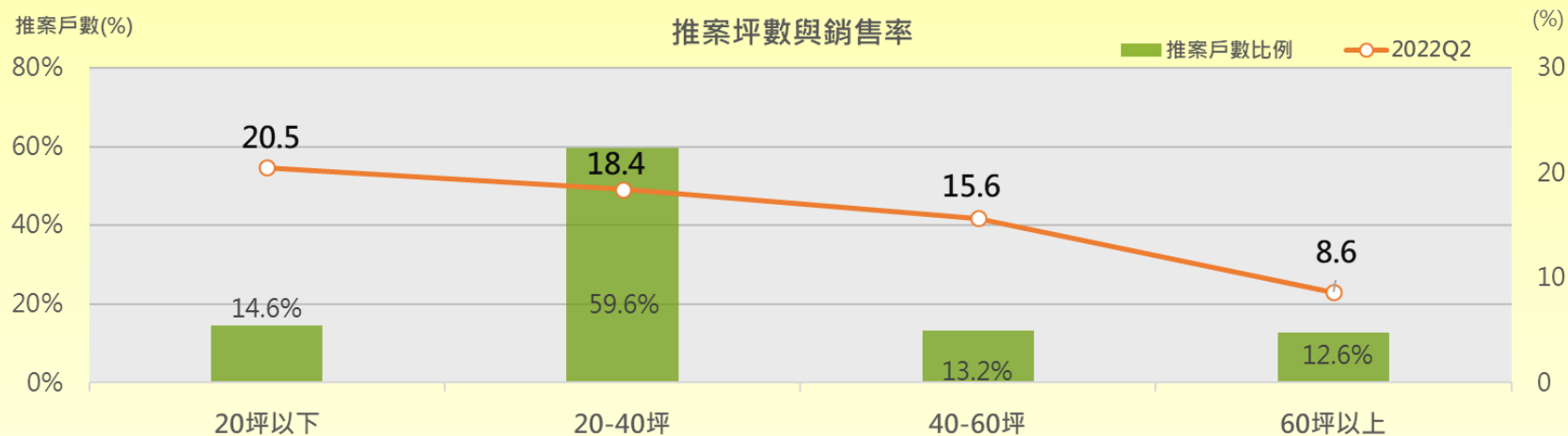
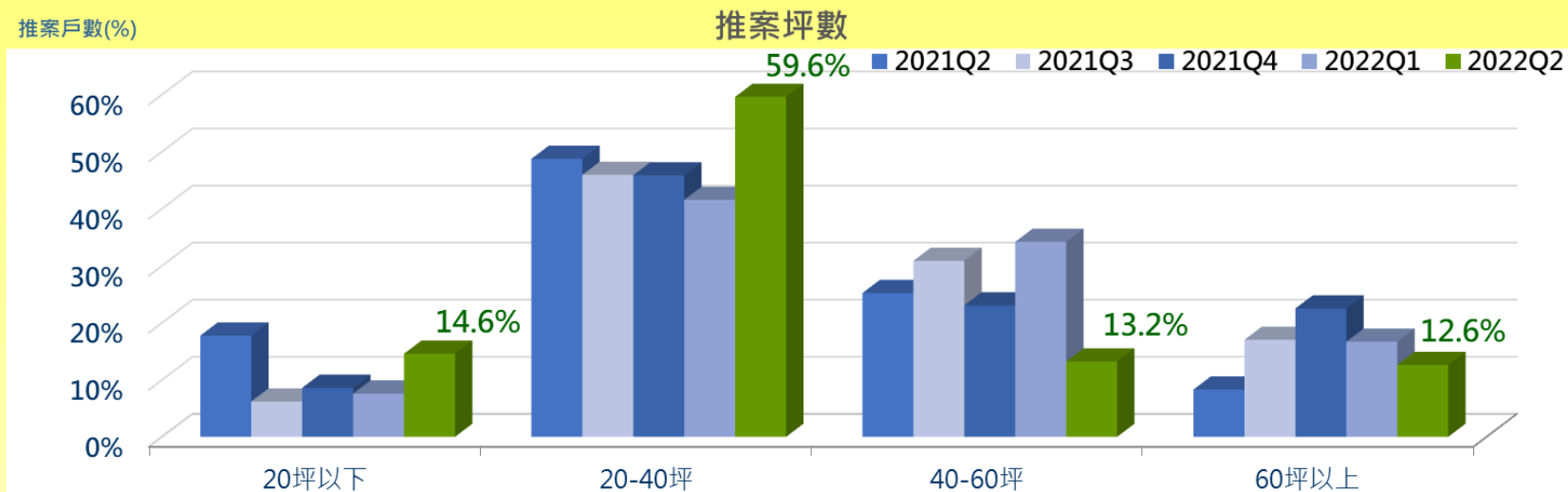


*此處之推案價格為開價。

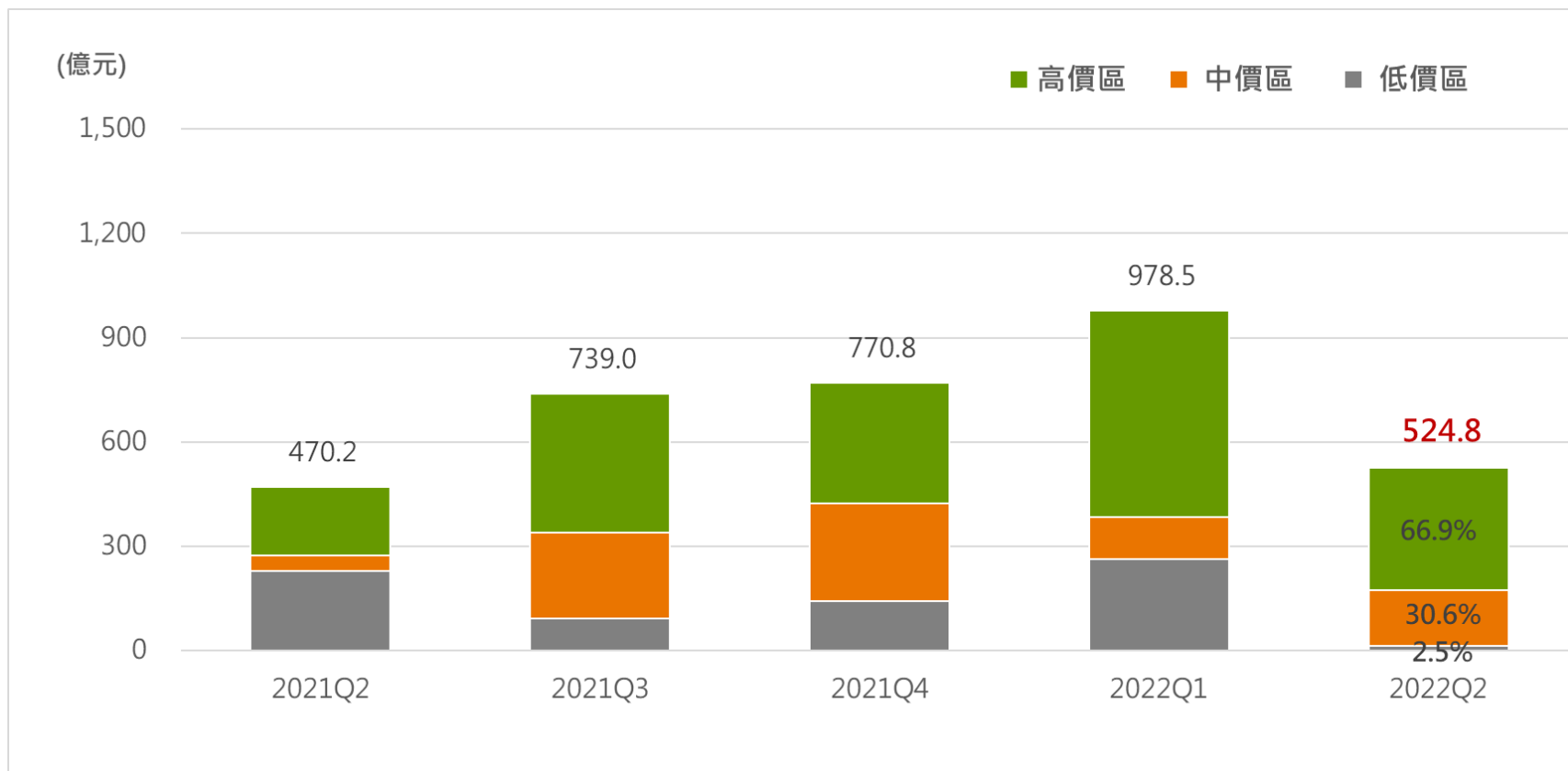
台北市推案總價與銷售率



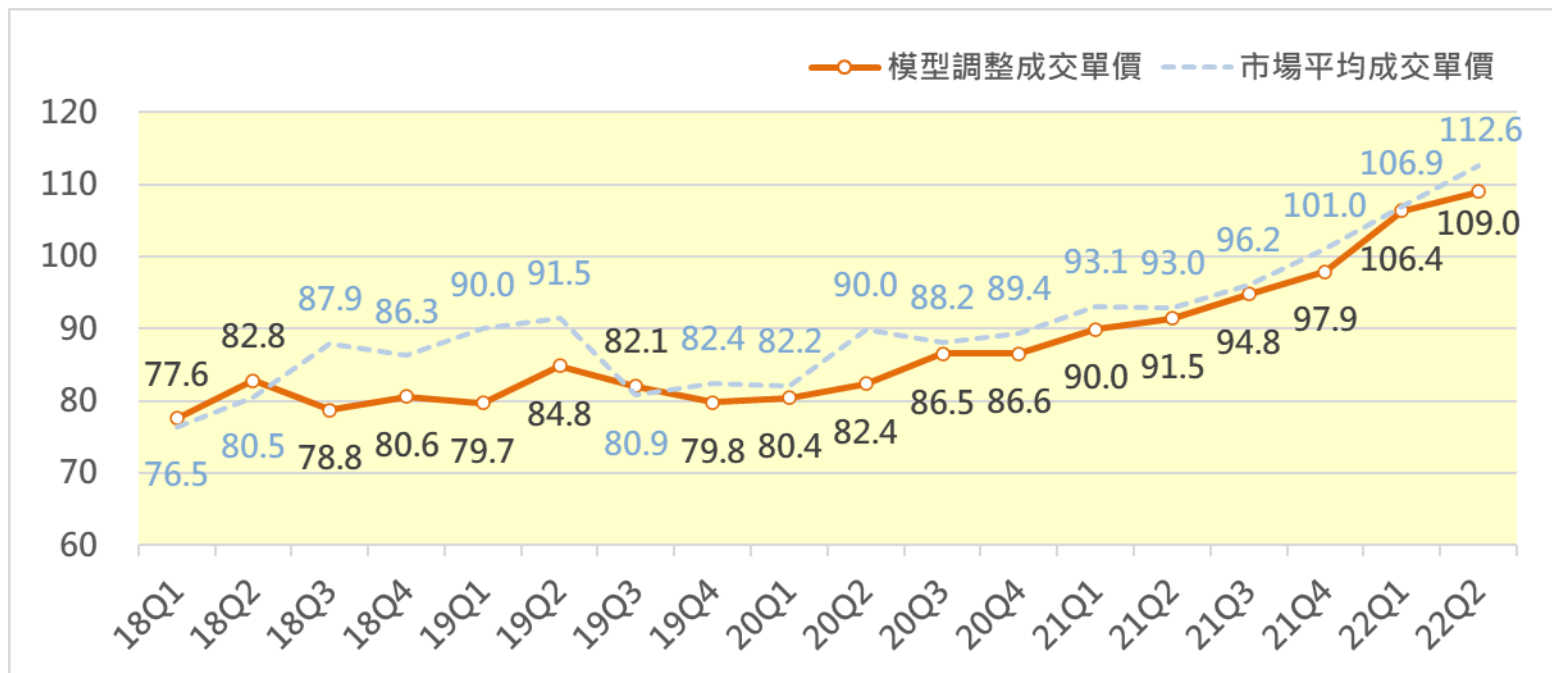
台北市推案坪數與銷售率



台北市推案分布 2022年第2季

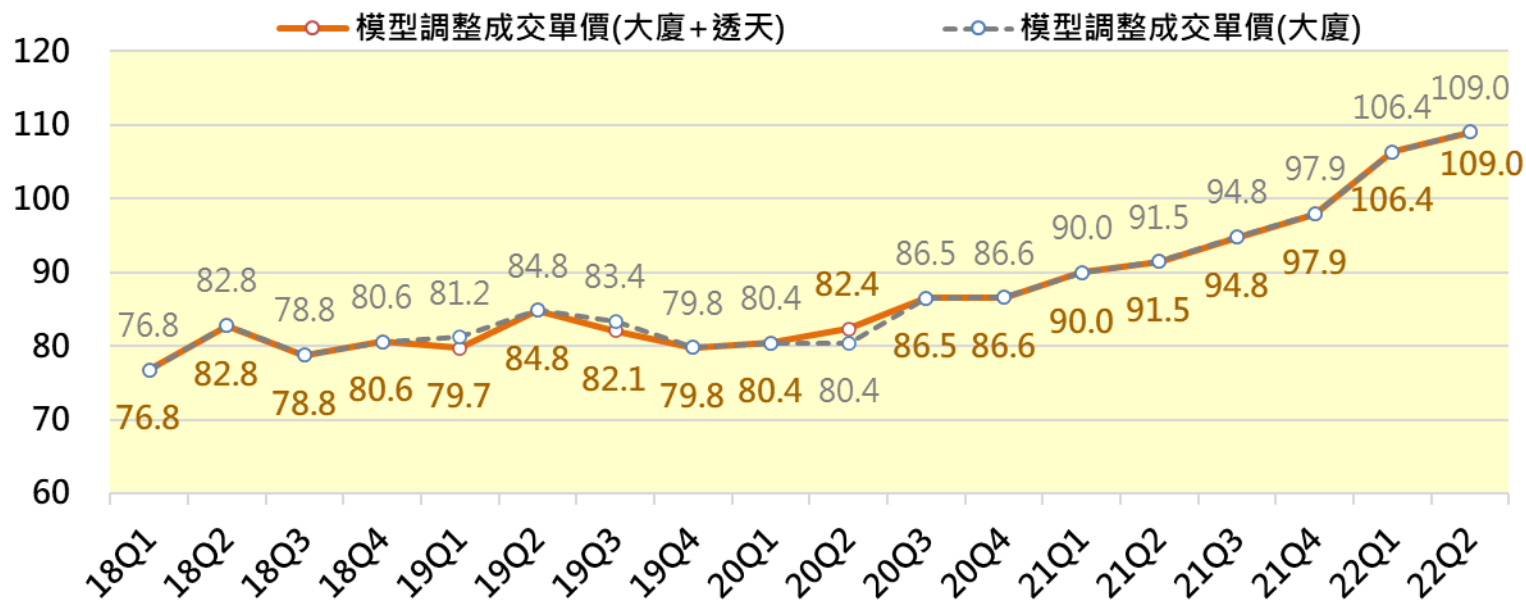


台北市模型單價與市場單價



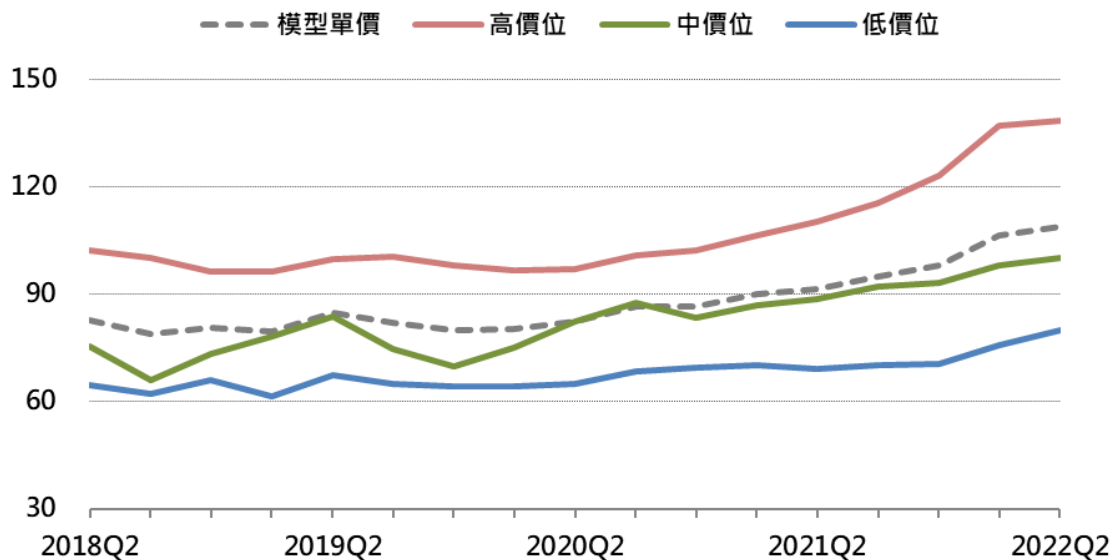
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	109.0 萬元/坪	2.51%	19.23%
市場平均成交單價	112.6 萬元/坪	5.31%	21.06%

台北市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	109.0 萬元/坪	2.51%	19.23%
模型調整成交單價 (大廈)	109.0 萬元/坪	2.51%	19.23%

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、
大同

低價區

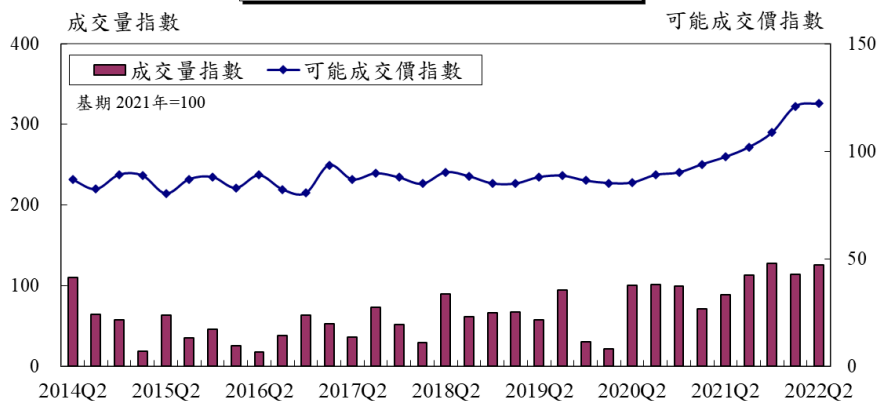
萬華、北投、文山

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

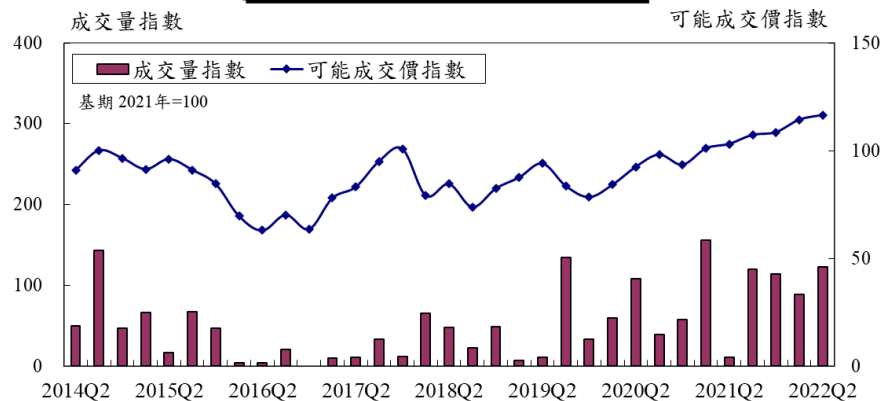
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	138.61 萬元/坪	1.10%	25.55%
中價區	100.14 萬元/坪	1.93%	12.98%
低價區	79.98 萬元/坪	5.46%	15.93%

台北市區位成交量(戶數)

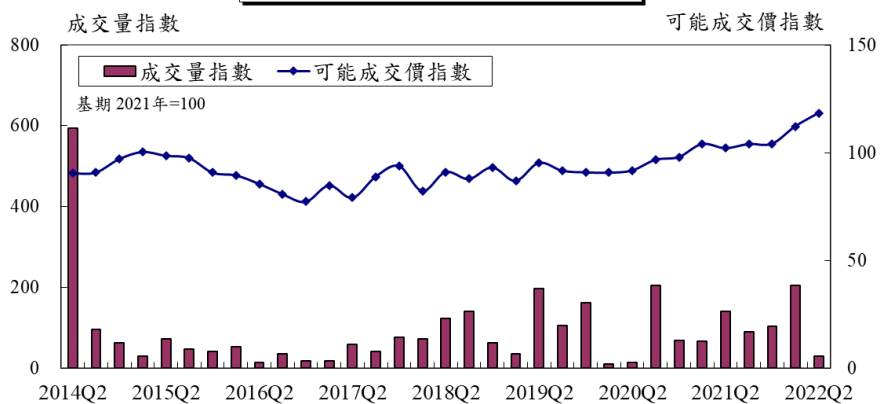
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)

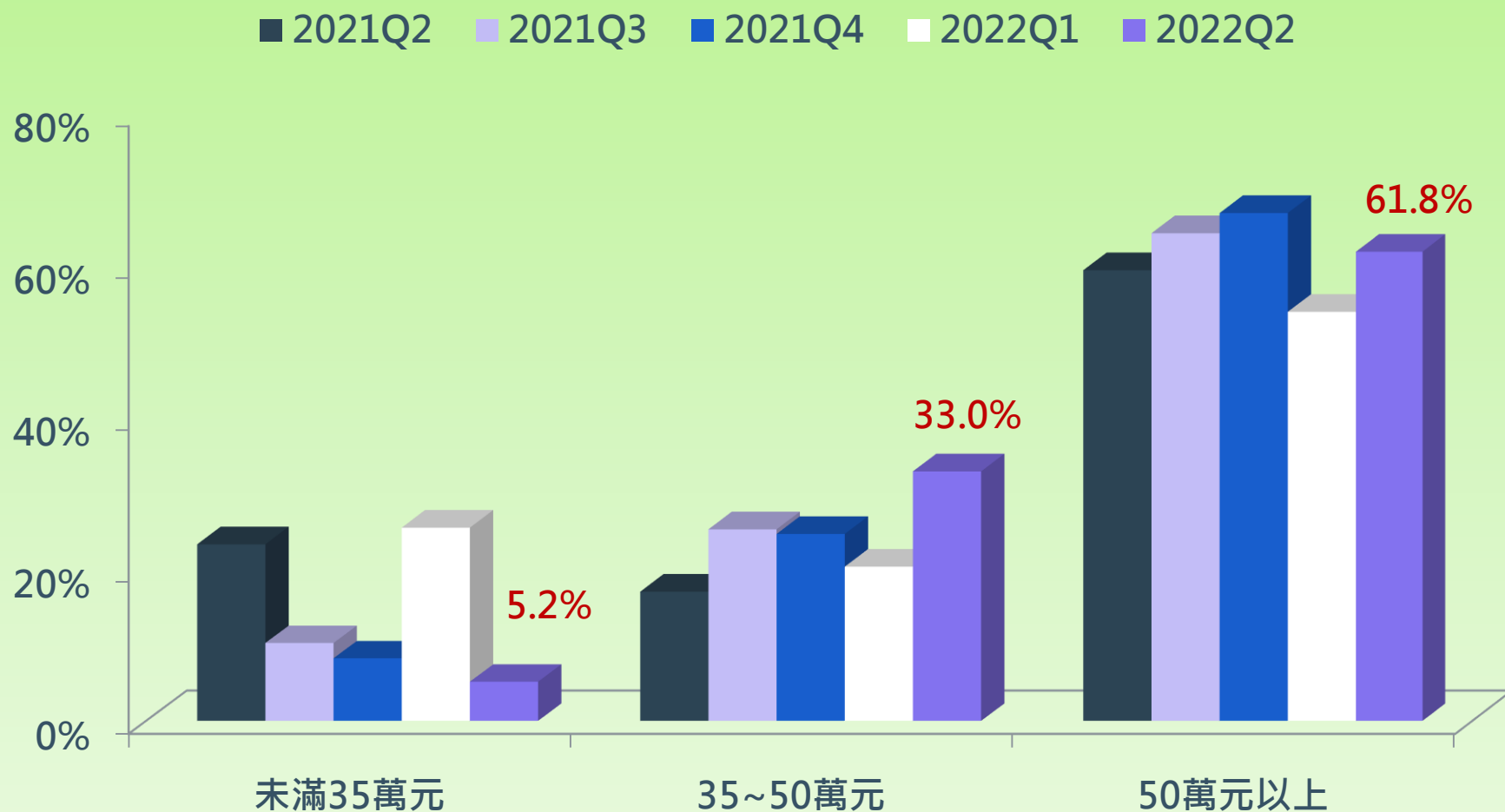


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



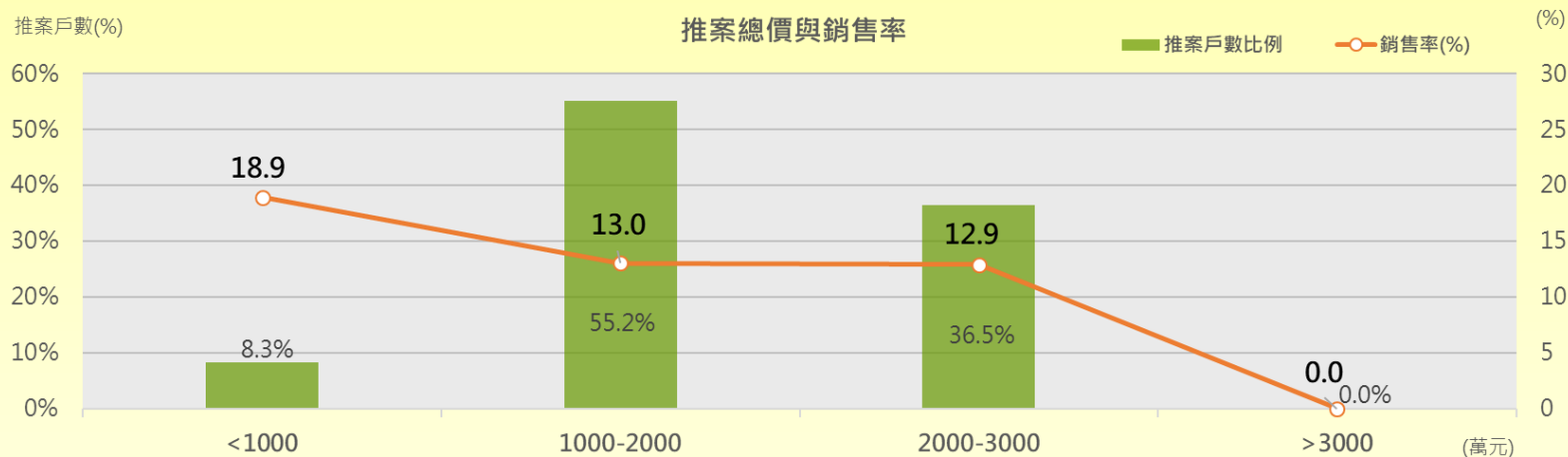
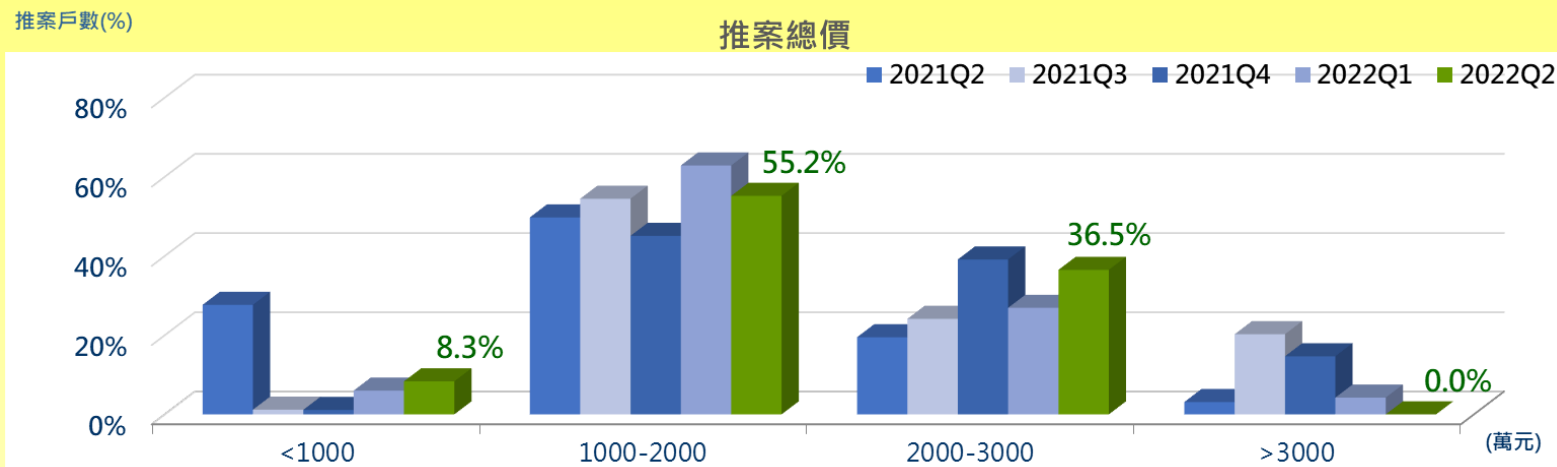
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	125.45	10.15%	40.91%
中價區	122.45	38.13%	1067.14%
低價區	29.92	-85.45%	-78.72%

新北市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

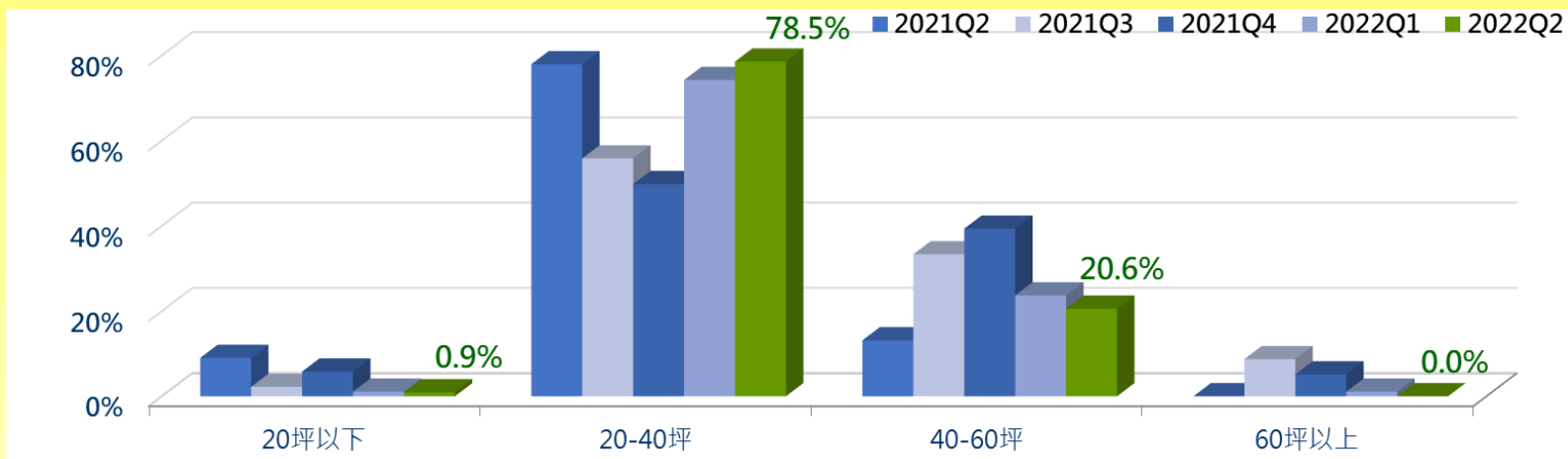
新北市推案總價與銷售率



新北市推案坪數與銷售率

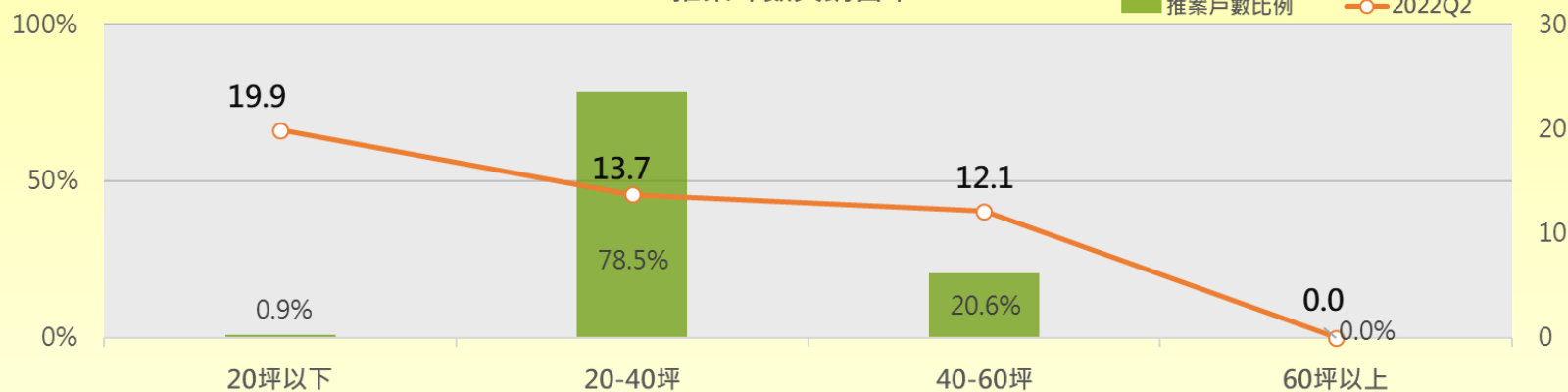
推案戶數(%)

推案坪數

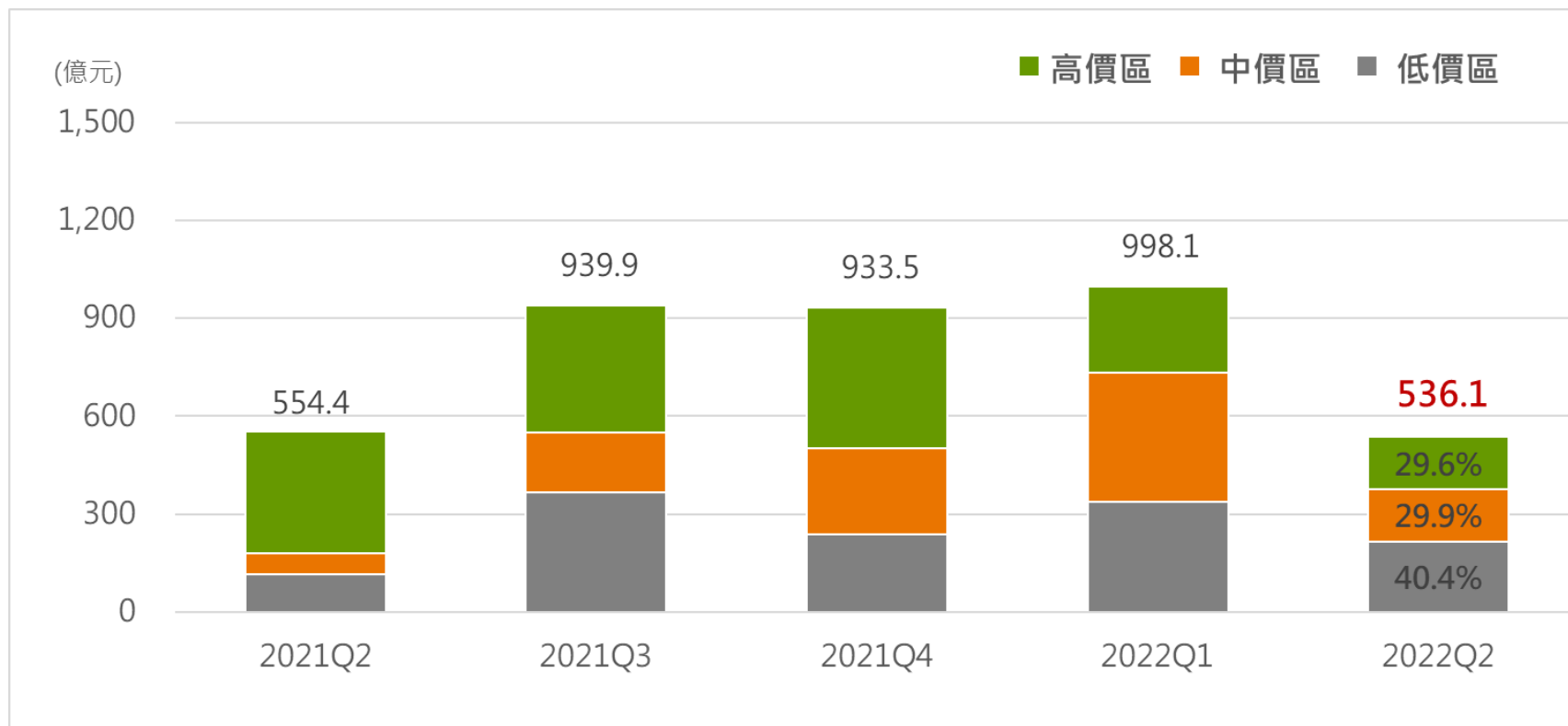


推案戶數(%)

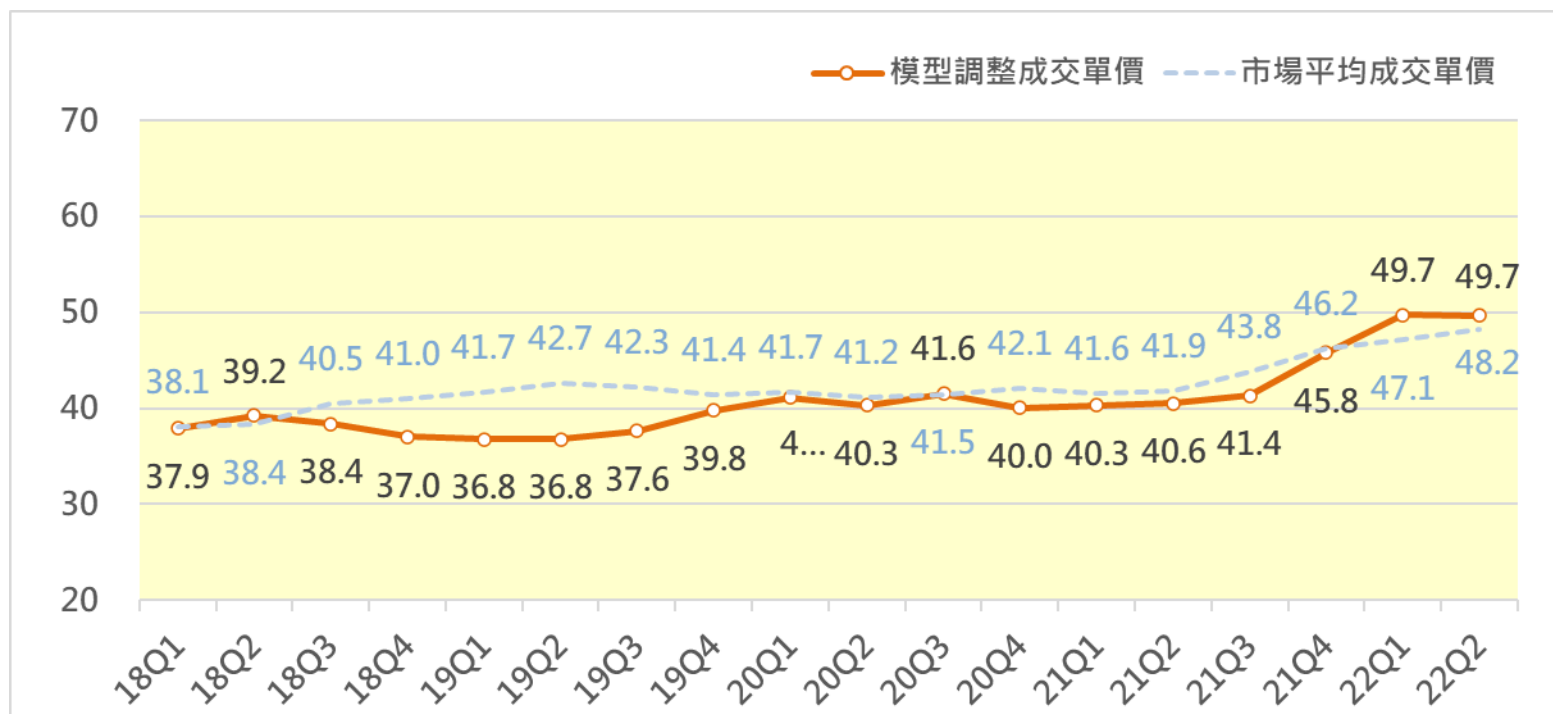
推案坪數與銷售率



新北市推案分布 2022年第2季

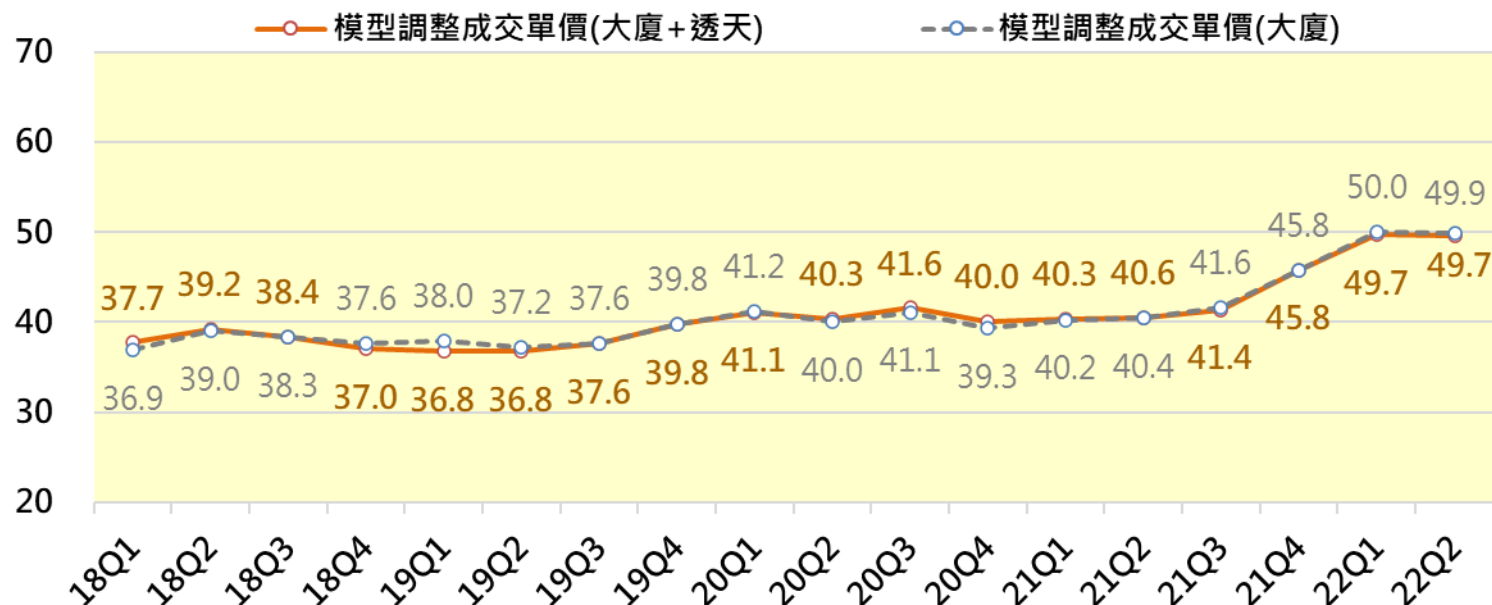


新北市模型單價與市場單價



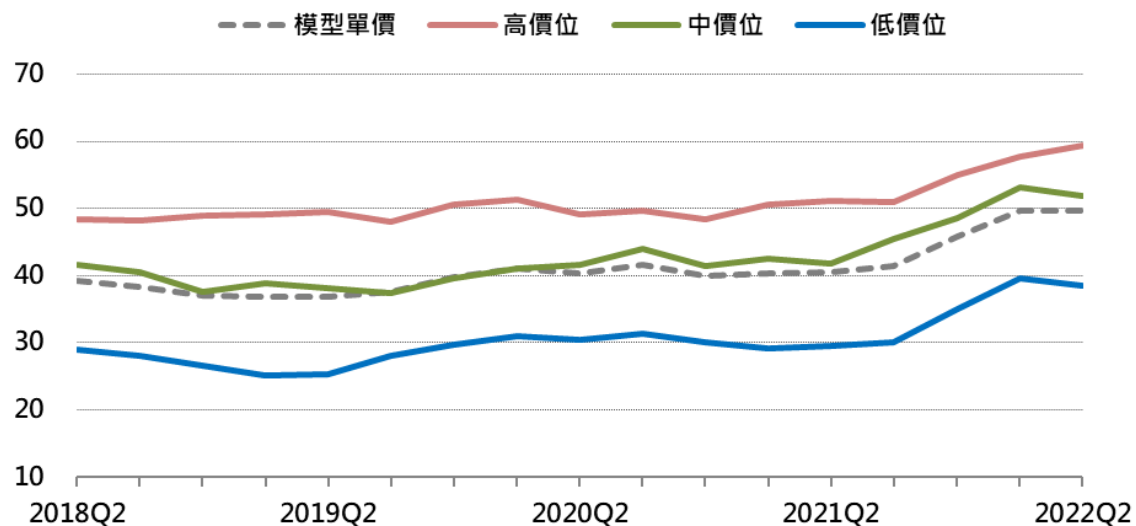
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	49.7 萬元/坪	-0.11%	22.49%
市場平均成交單價	48.2 萬元/坪	2.31%	15.11%

新北市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	49.7 萬元/坪	-0.11%	22.49%
模型調整成交單價 (大廈)	49.9 萬元/坪	-0.15%	23.46%

新北市區位價格



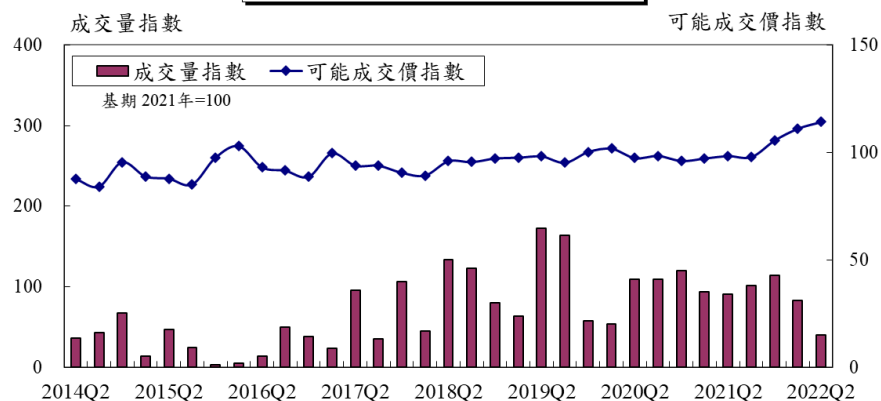
高價區	板橋、新店、永和 中和、三重
中價區	汐止、土城、新莊 蘆洲
低價區	萬里、深坑、三峽 樹林、鶯歌、泰山 林口、五股、八里 淡水

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

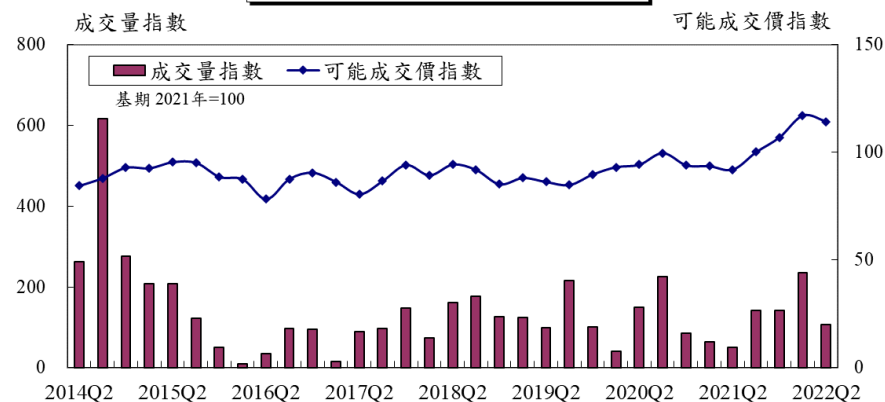
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	59.42 萬元/坪	2.81%	16.16%
中價區	51.91 萬元/坪	-2.33%	24.23%
低價區	38.53 萬元/坪	-2.56%	30.23%

新北市區位成交量(戶數)

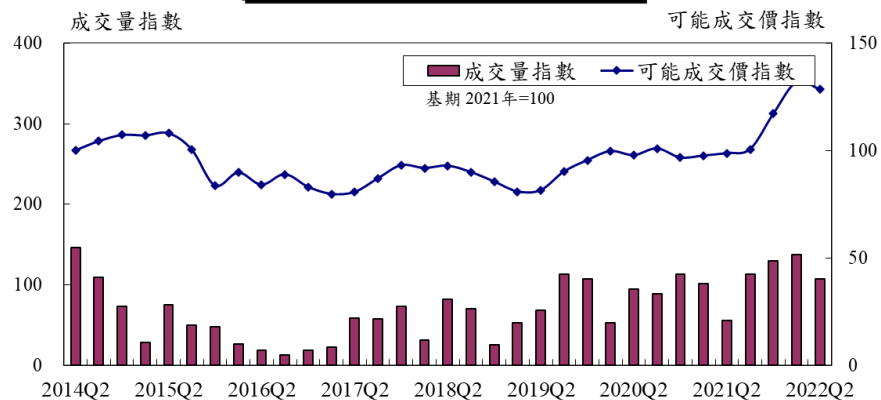
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

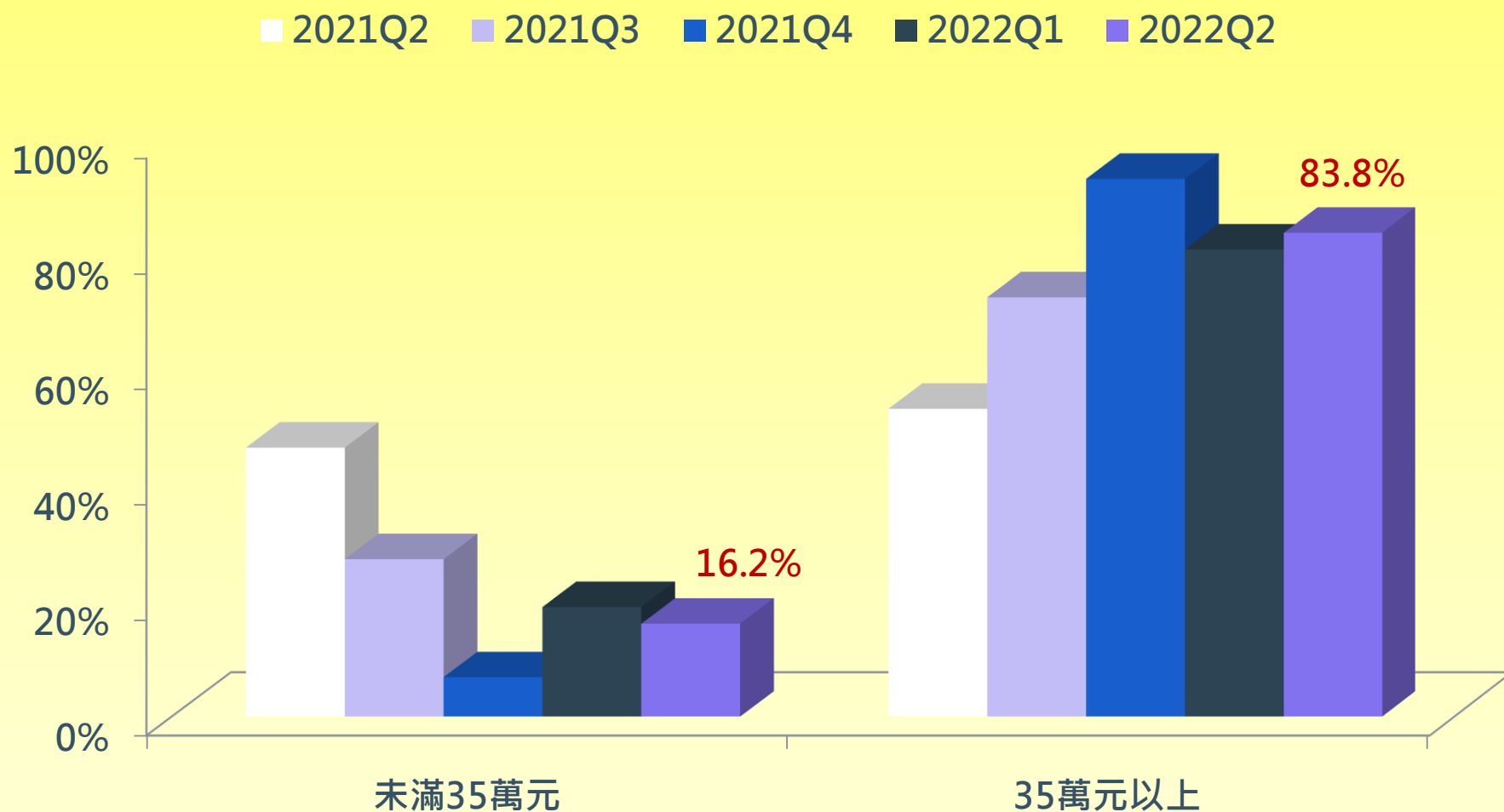


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



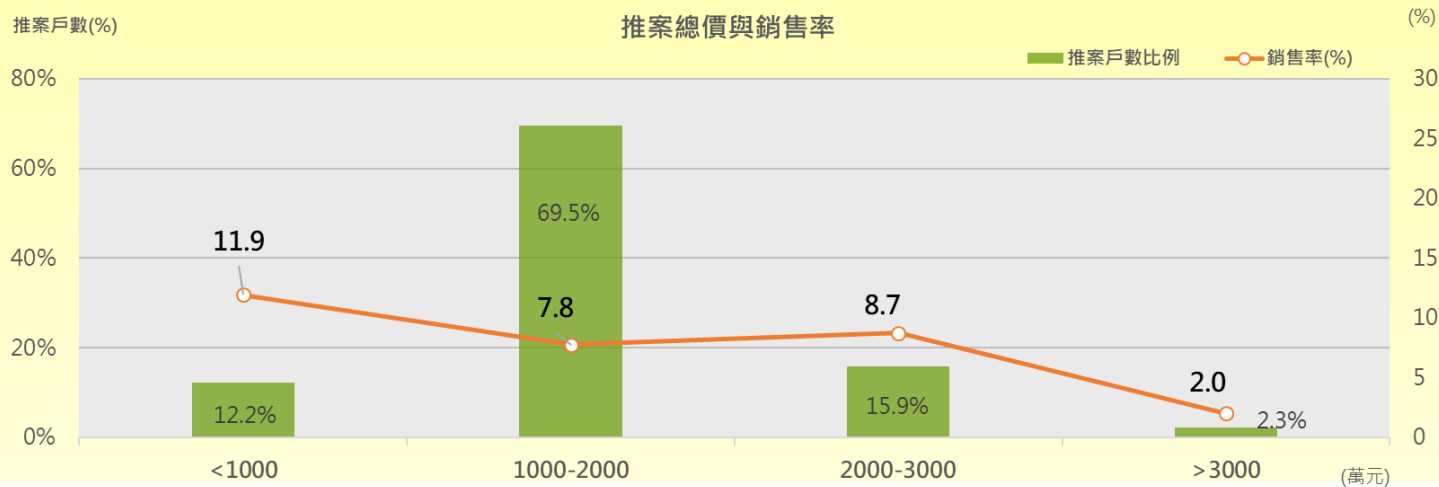
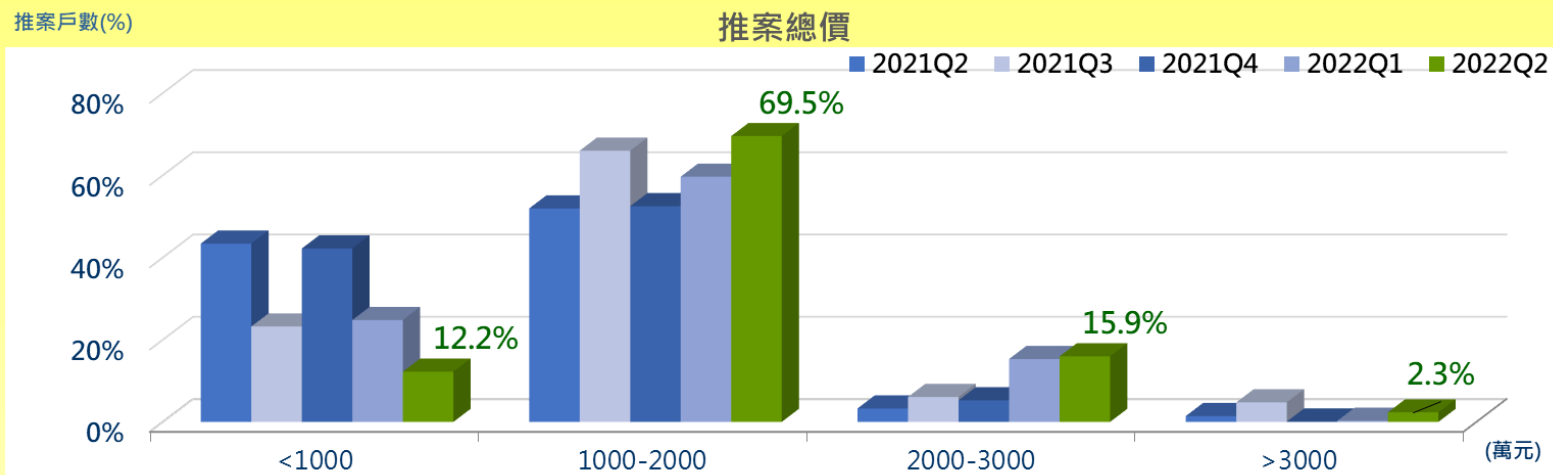
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	40.34	-51.63%	-55.54%
中價區	106.83	-54.39%	109.59%
低價區	107.41	-22.00%	93.83%

桃園市推案價格與戶數比例

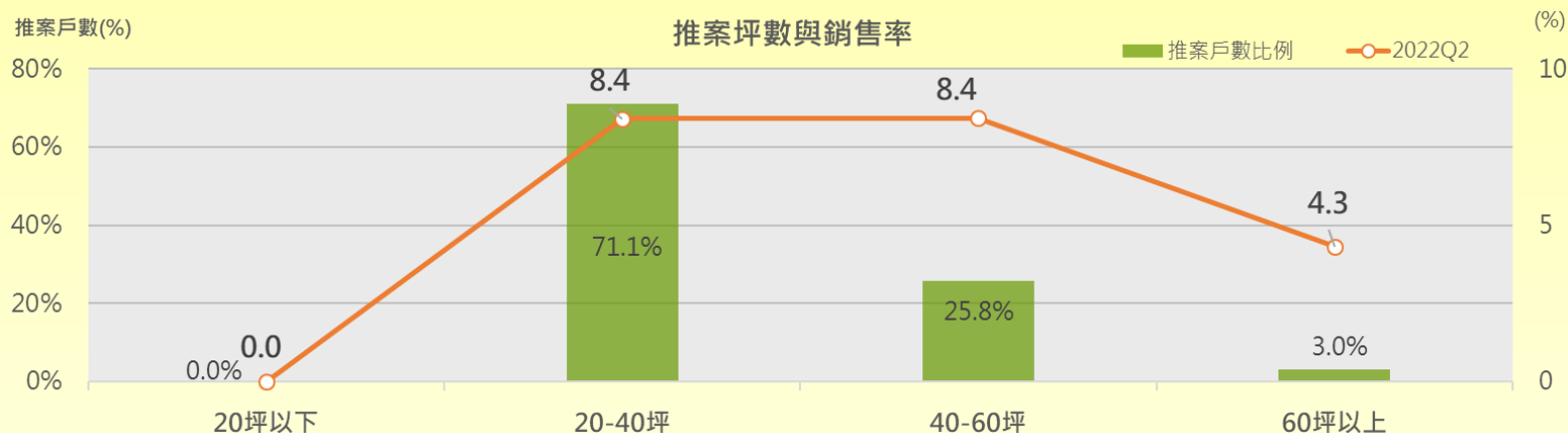
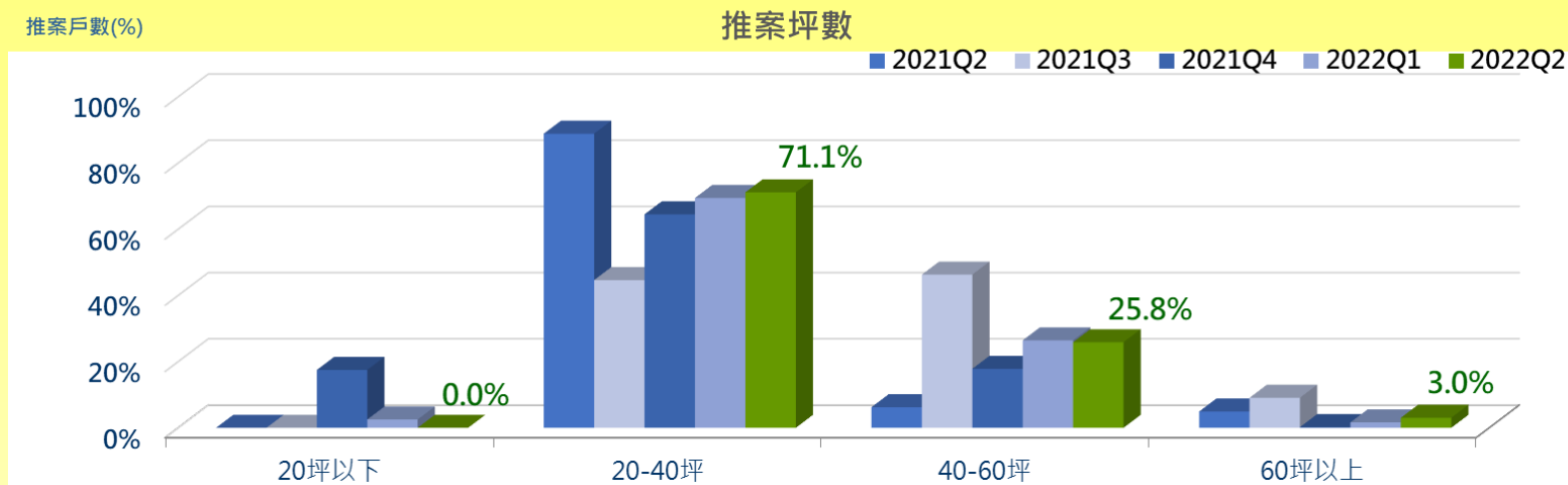


*此處之推案價格為開價。

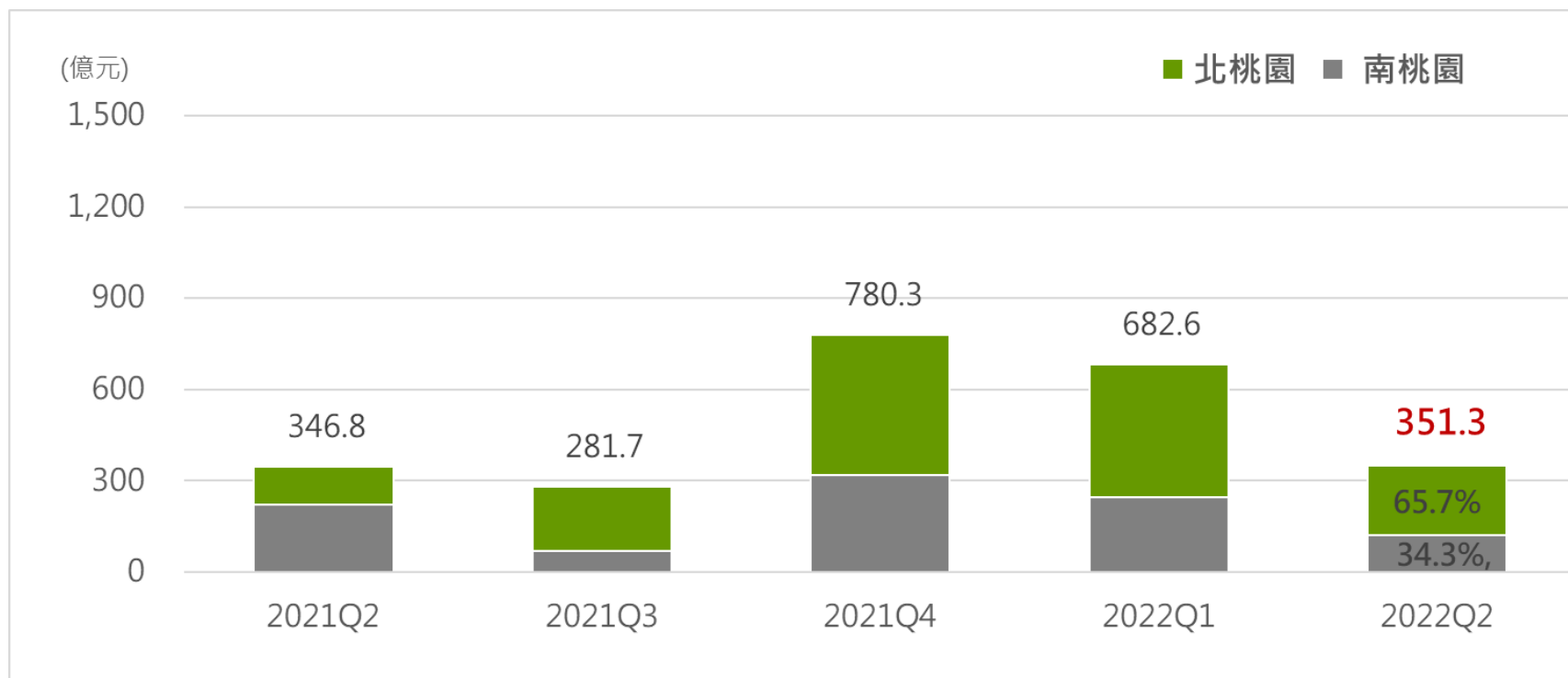
桃園市推案總價與銷售率



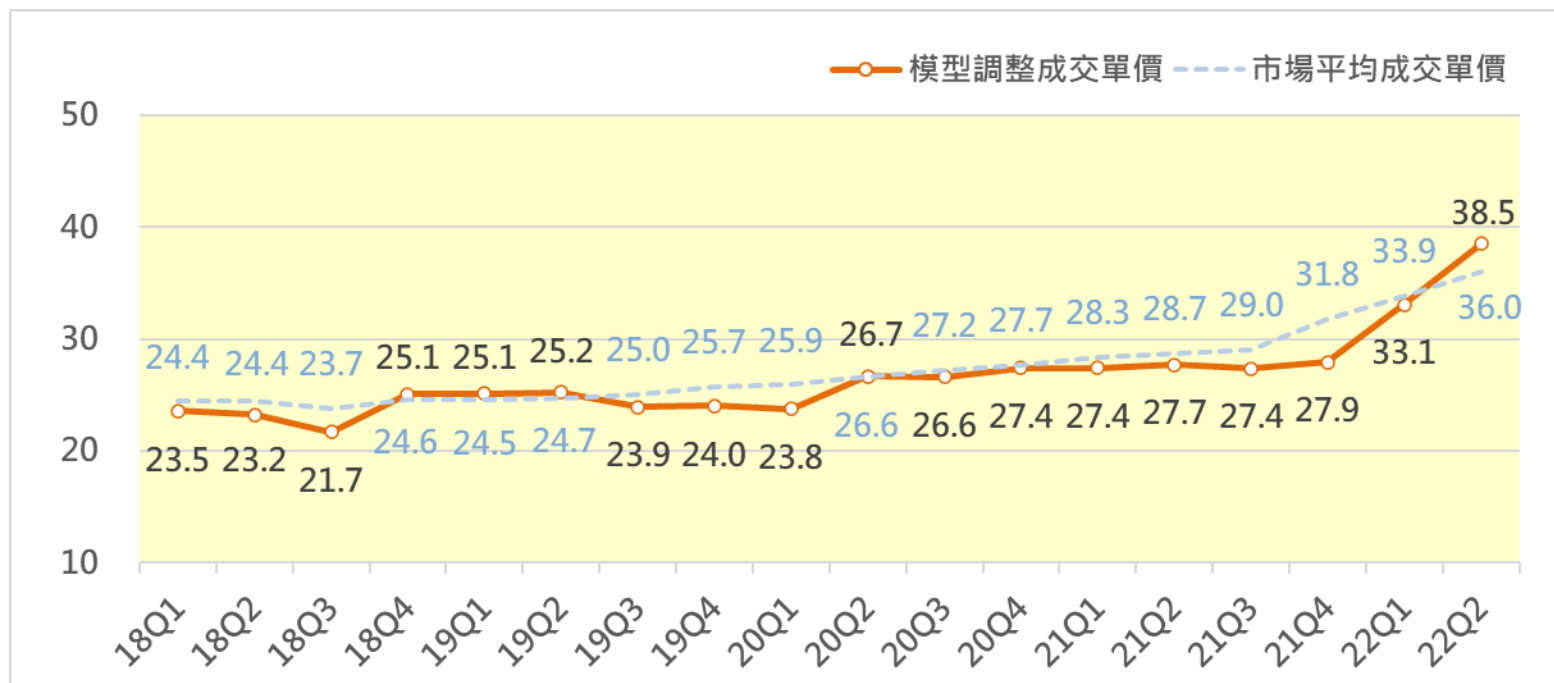
桃園市推案坪數與銷售率



桃園市推案分布 2022年第2季

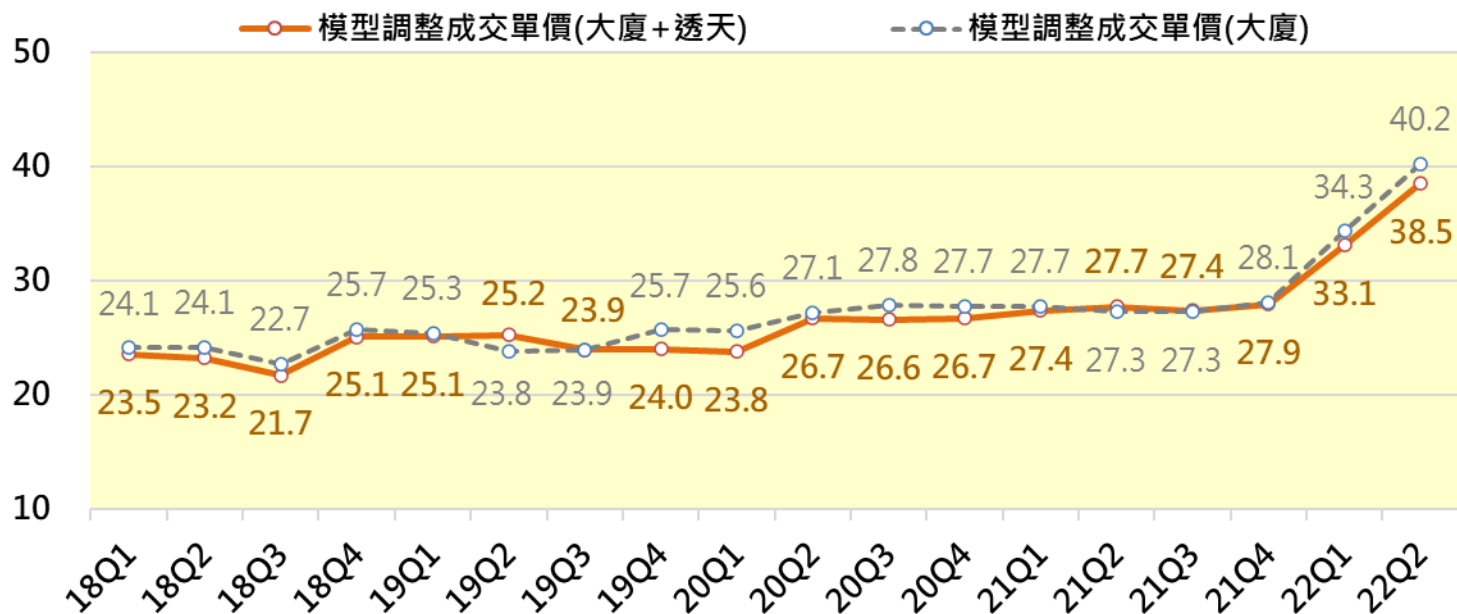


桃園市模型單價與市場單價



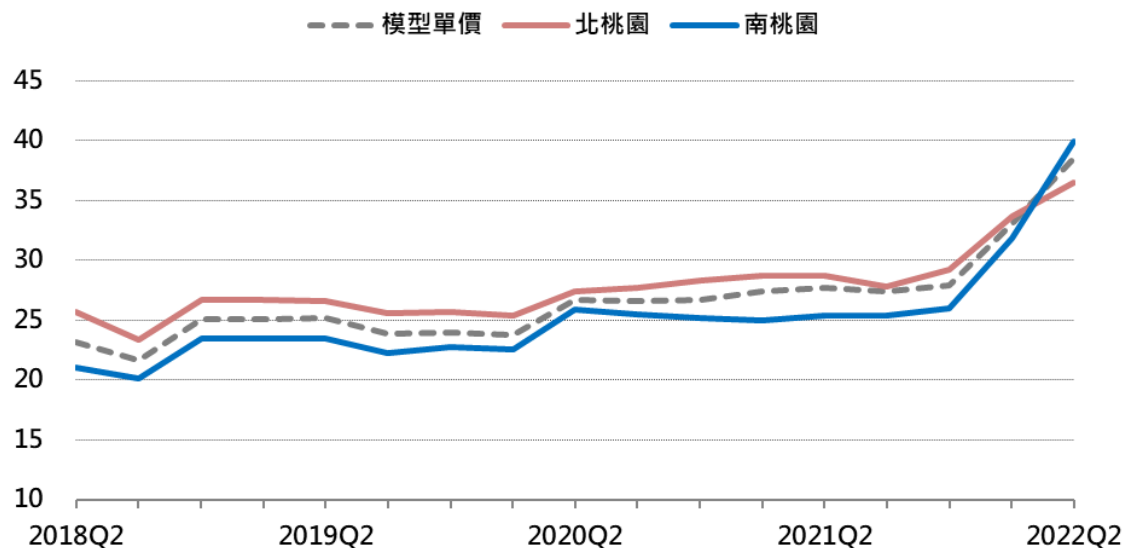
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	38.5 萬元/坪	16.35%	38.92%
市場平均成交單價	36.0 萬元/坪	6.17%	25.16%

桃園市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	38.5 萬元/坪	16.35%	38.92%
模型調整成交單價 (大廈)	40.2 萬元/坪	17.20%	47.43%

桃園市區位價格



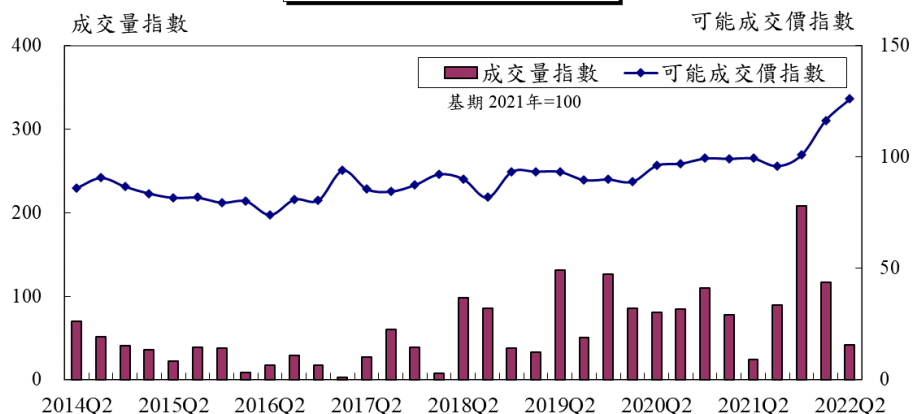
北桃園 (高價區)	桃園、龜山、八德 蘆竹
南桃園 (低價區)	中壢、大園、平鎮

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

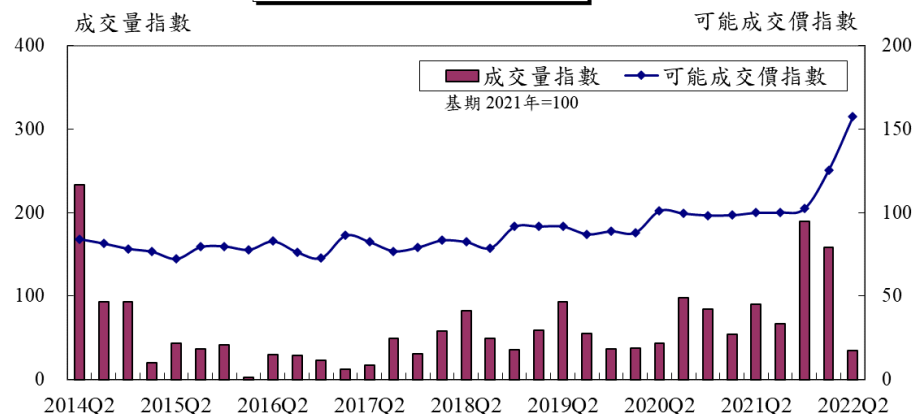
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
北桃園(高價區)	36.47 萬元/坪	8.17%	26.77%
南桃園(低價區)	39.92 萬元/坪	25.35%	57.45%

桃園市成交量(戶數)

北桃園價量指數趨勢圖(季)

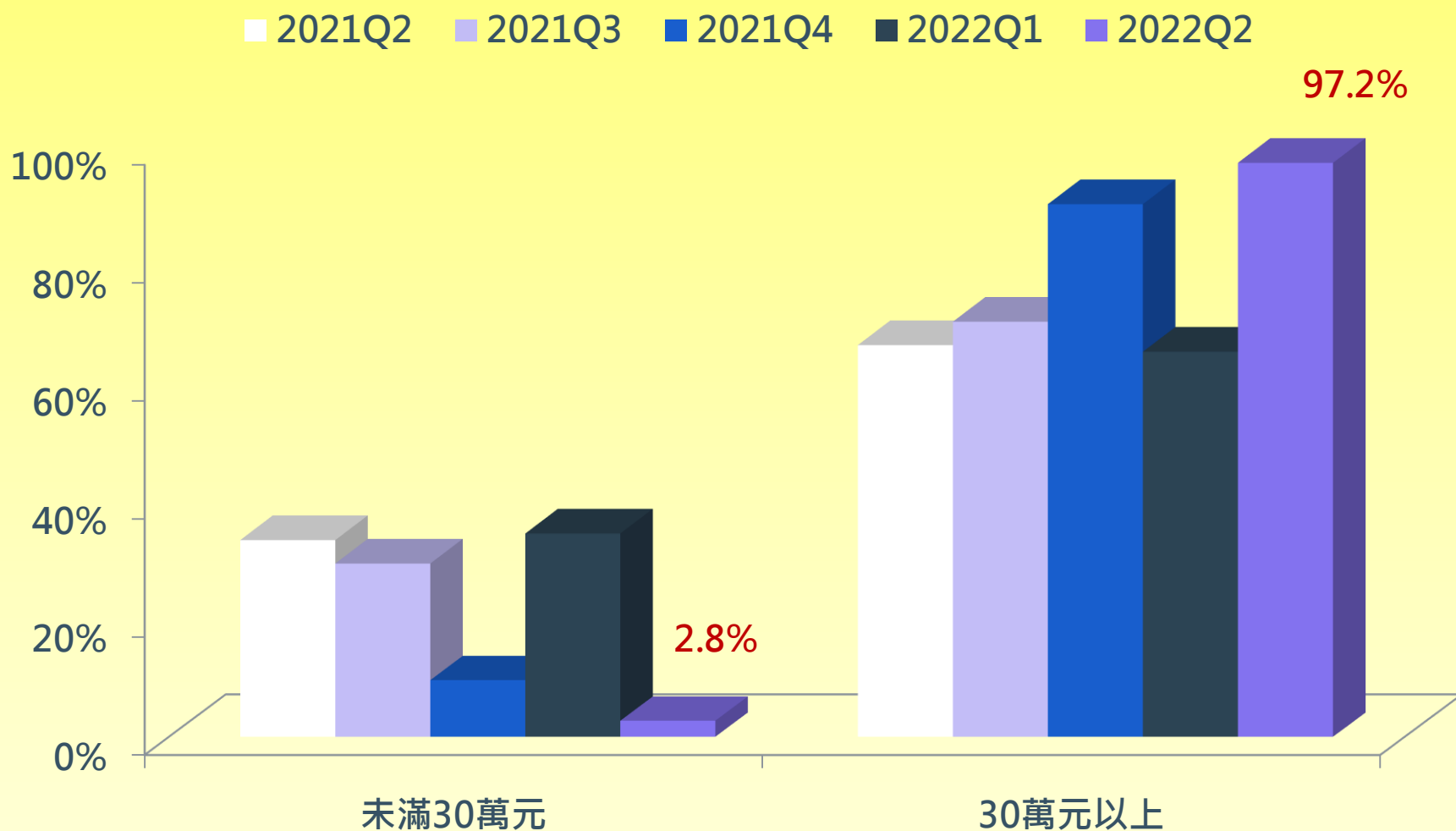


南桃園價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
北桃園(高價區)	41.39	-64.50%	67.85%
南桃園(低價區)	34.78	-78.06%	-61.59%

新竹縣市推案價格與戶數比例



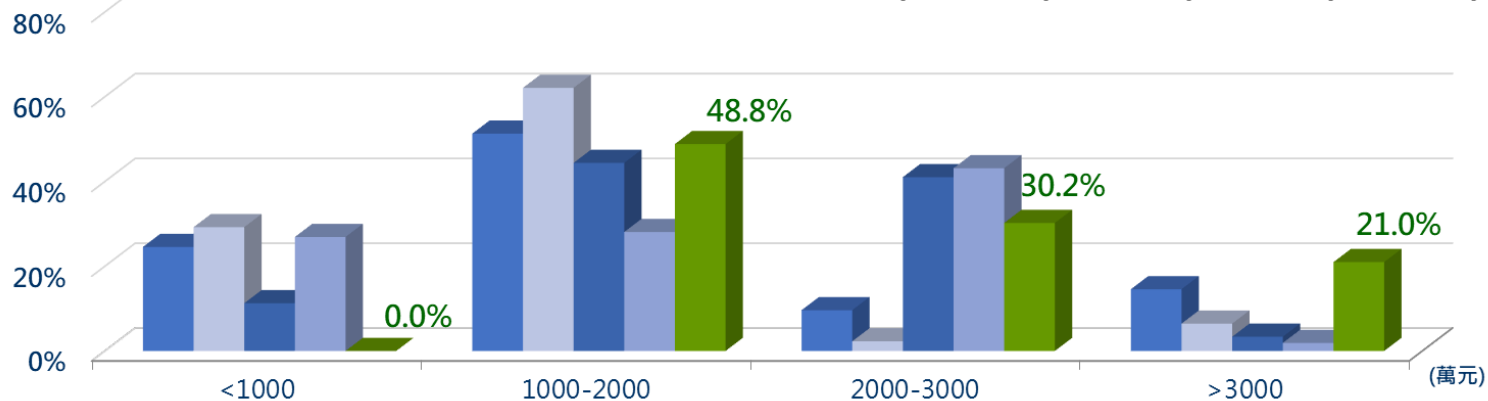
*此處之推案價格為開價。

新竹縣市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

推案總價

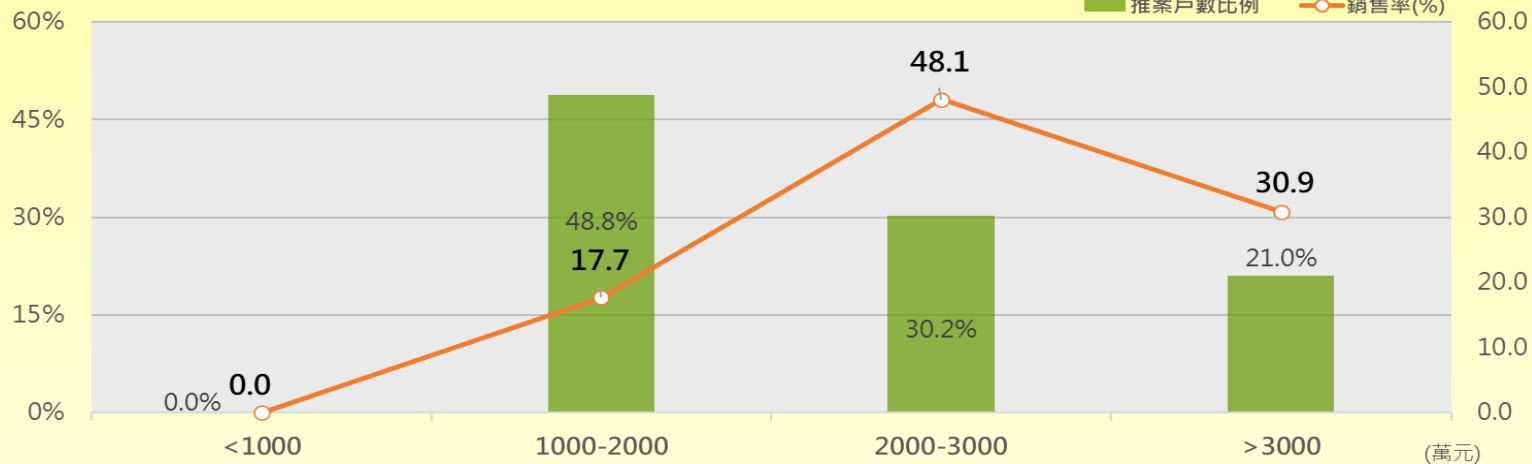
■ 2021Q2 ■ 2021Q3 ■ 2021Q4 ■ 2022Q1 ■ 2022Q2



推案戶數(%)

推案總價與銷售率

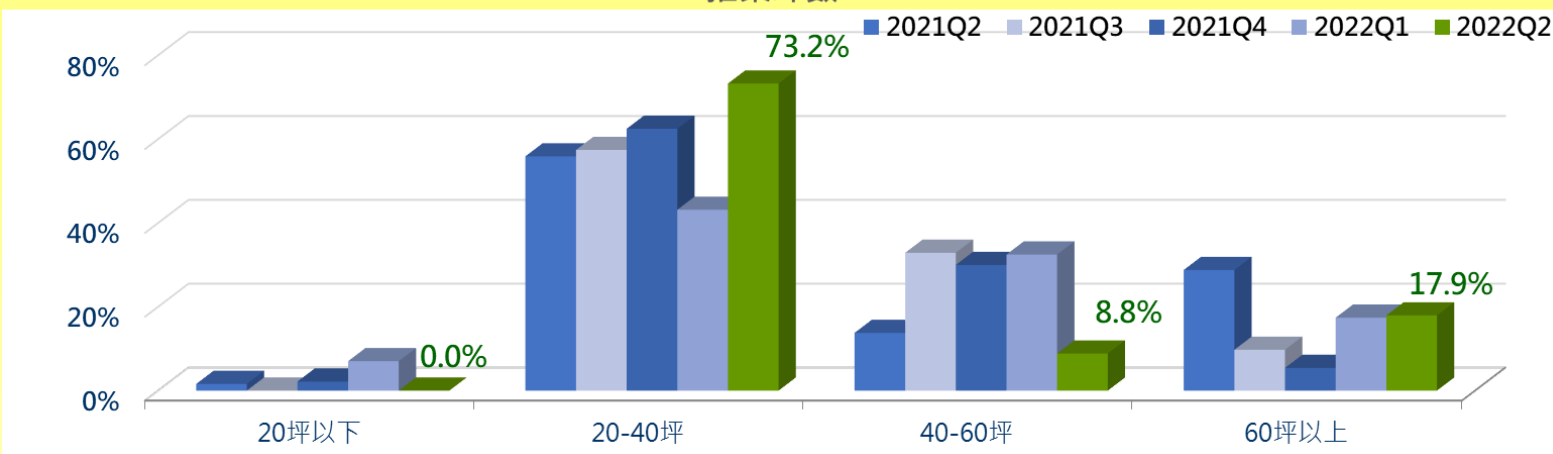
■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)



新竹縣市推案坪數與銷售率

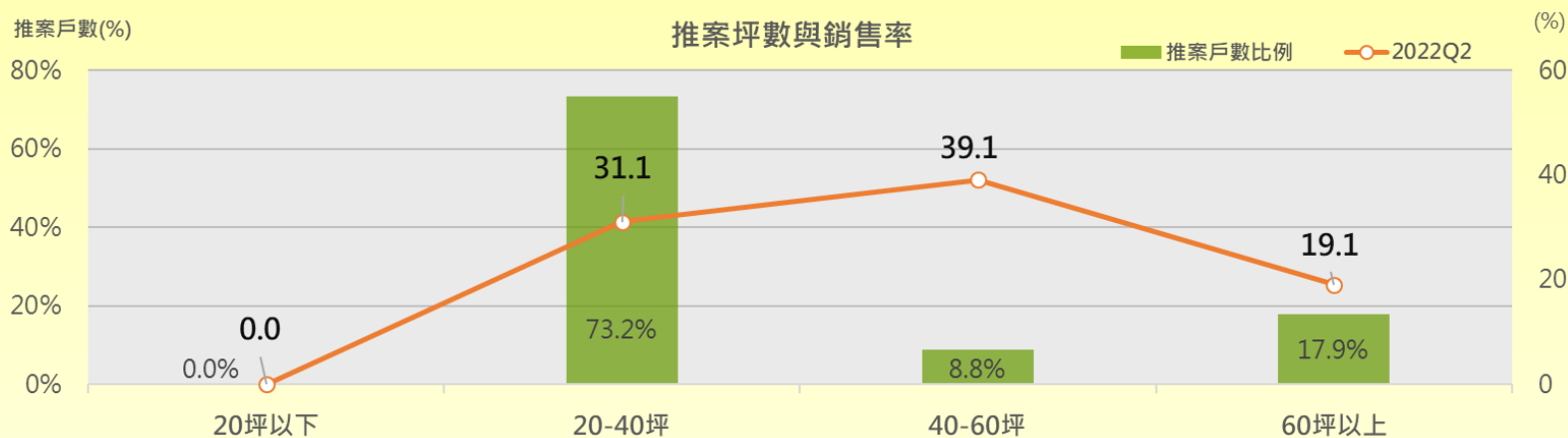
推案戶數(%)

推案坪數

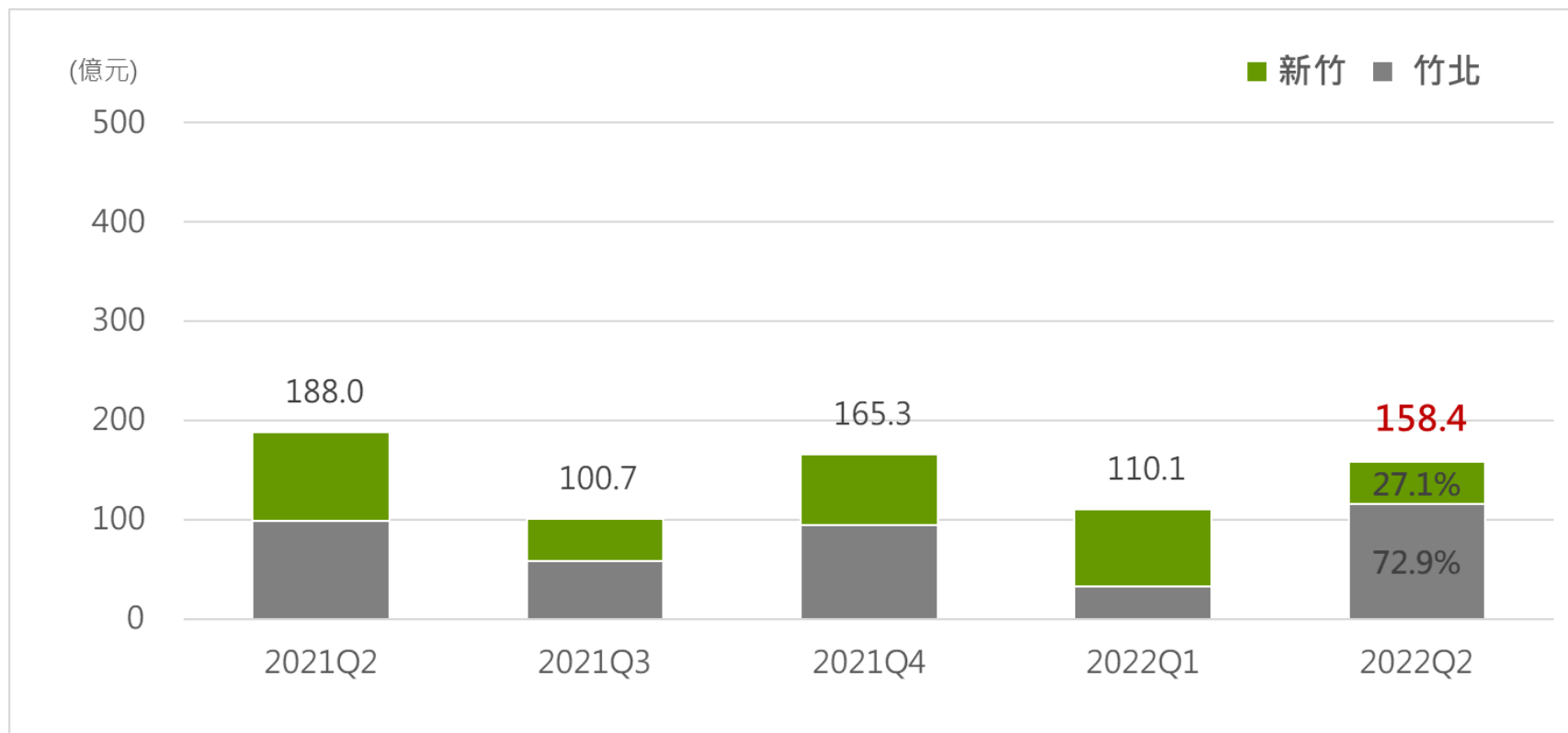


推案戶數(%)

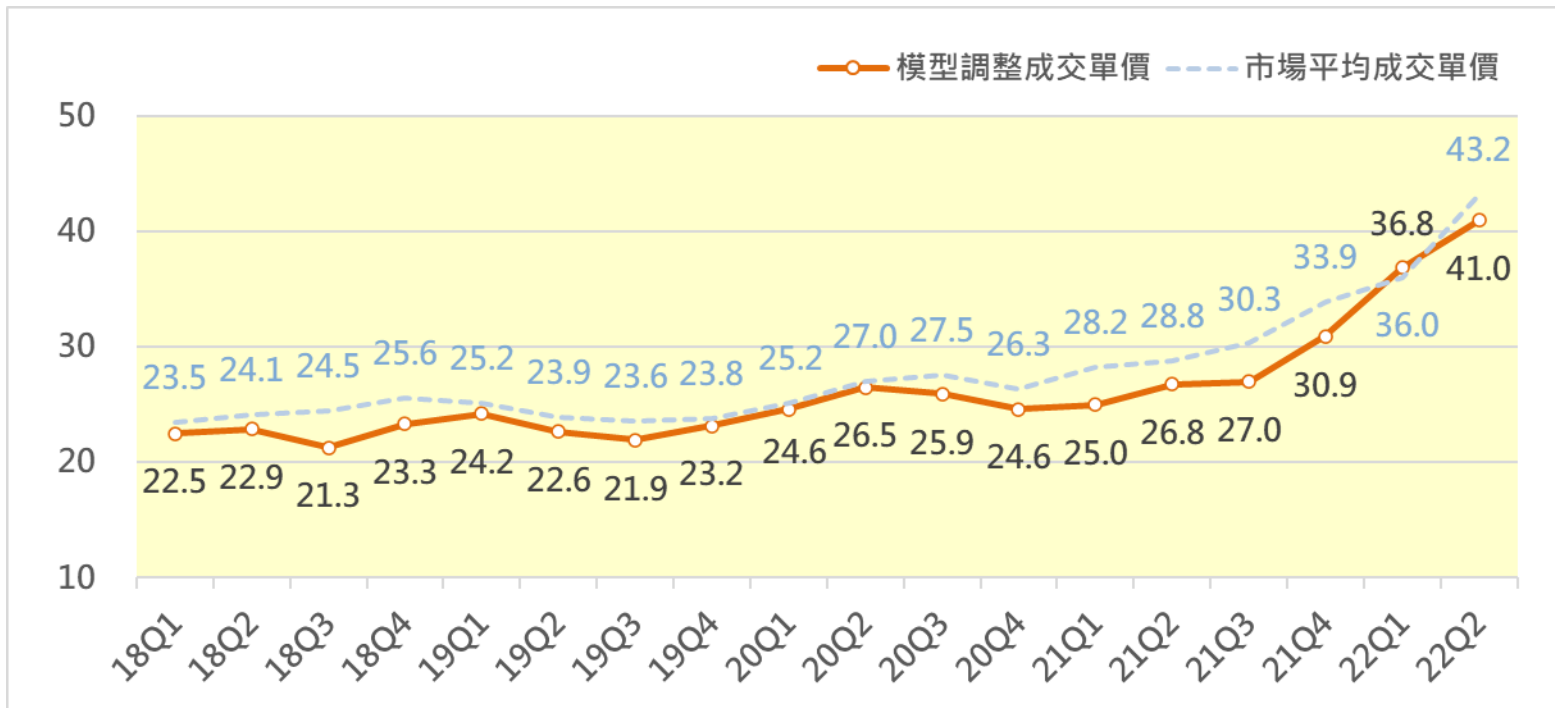
推案坪數與銷售率



新竹縣市推案分布 2022年第2季

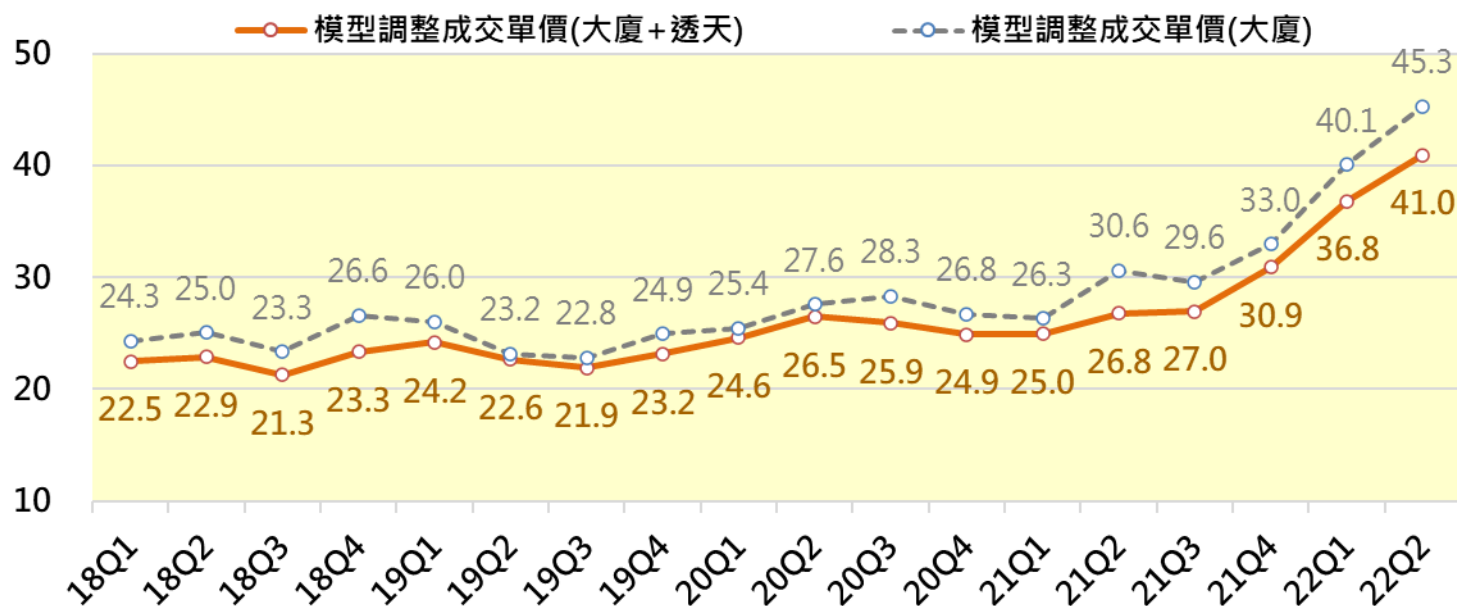


新竹縣市模型單價與市場單價



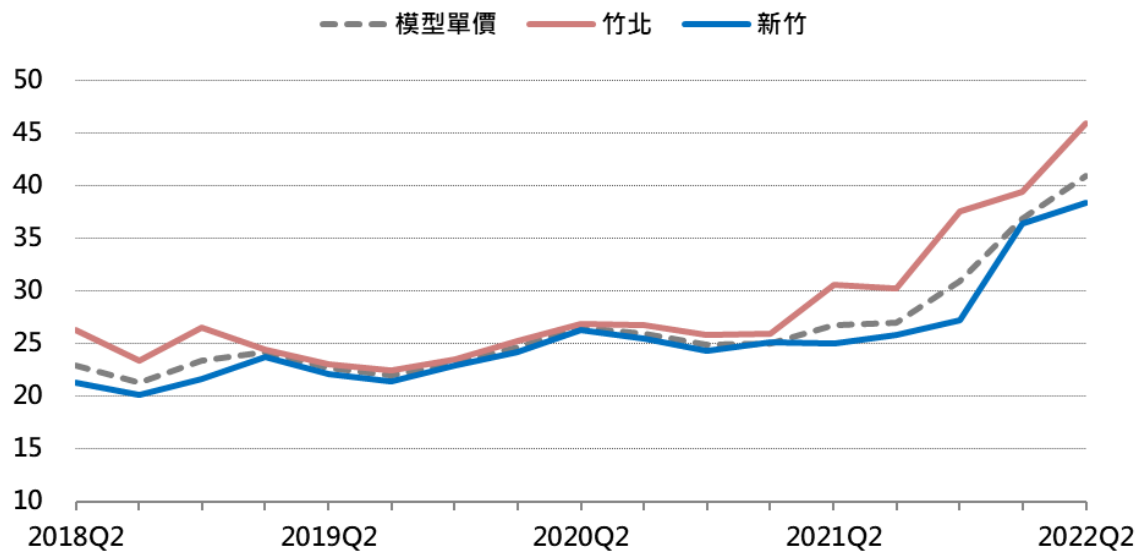
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	41.0 萬元/坪	11.17%	53.06%
市場平均成交單價	43.2 萬元/坪	20.18%	50.05%

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
模型調整成交單價 (大慶+透天)	41.0 萬元/坪	11.17%	53.06%
模型調整成交單價 (大慶)	45.3 萬元/坪	13.06%	47.90%

新竹縣市區位價格



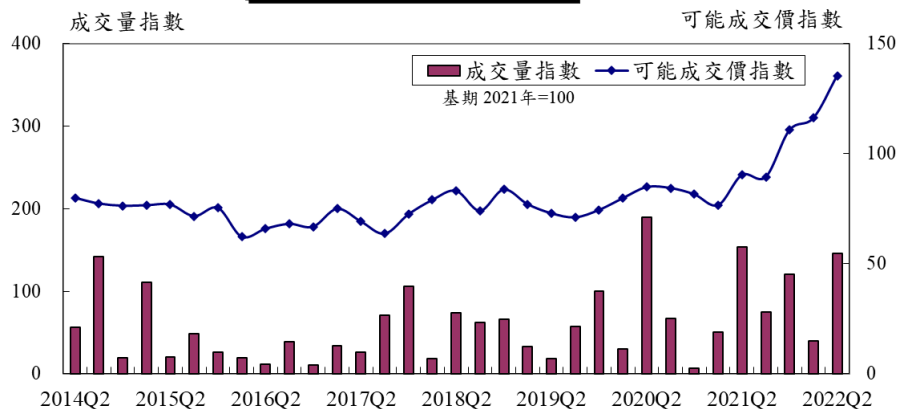
新竹縣	竹北市
新竹市	新竹市

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

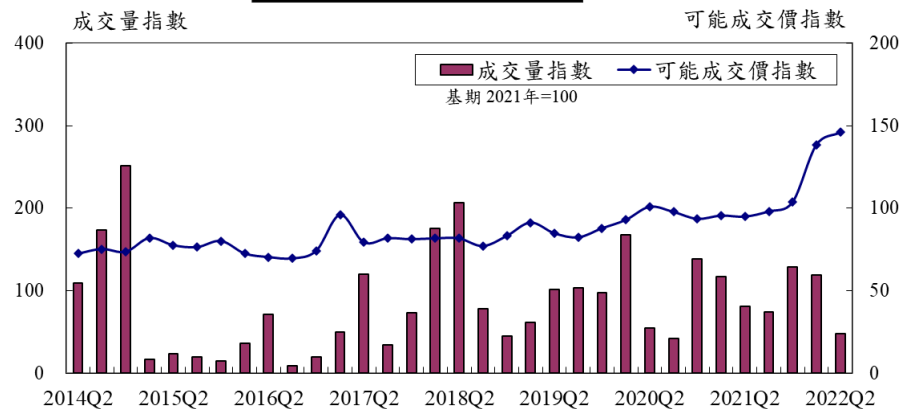
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
竹北市	45.86 萬元/坪	16.59%	50.01%
新竹市	38.34 萬元/坪	5.45%	53.74%

新竹縣市成交量(戶數)

竹北市價量指數趨勢圖(季)

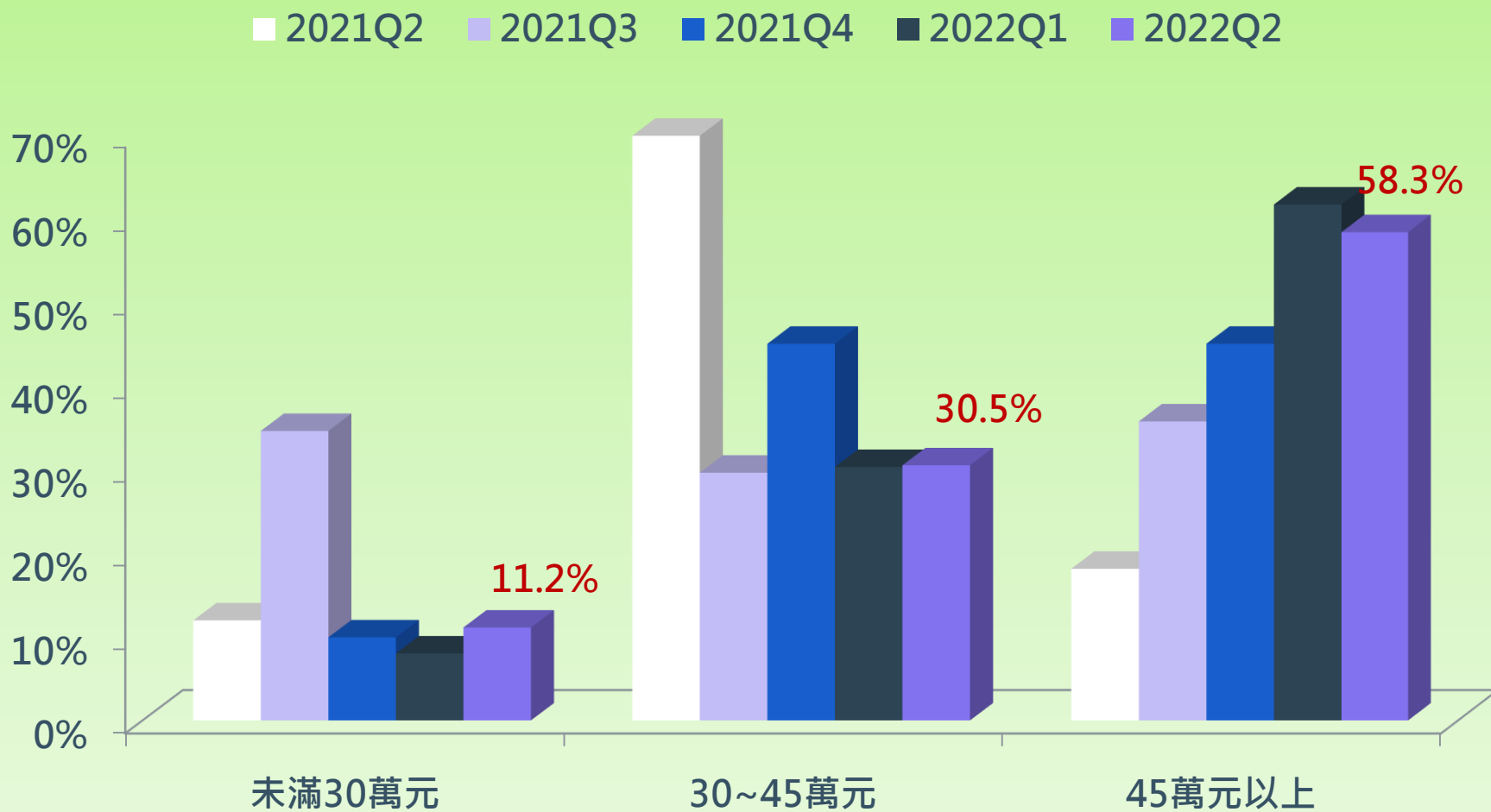


新竹市價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
竹北市	146.06	265.31%	-5.12%
新竹市	47.87	-59.71%	-40.65%

台中市推案價格與戶數比例



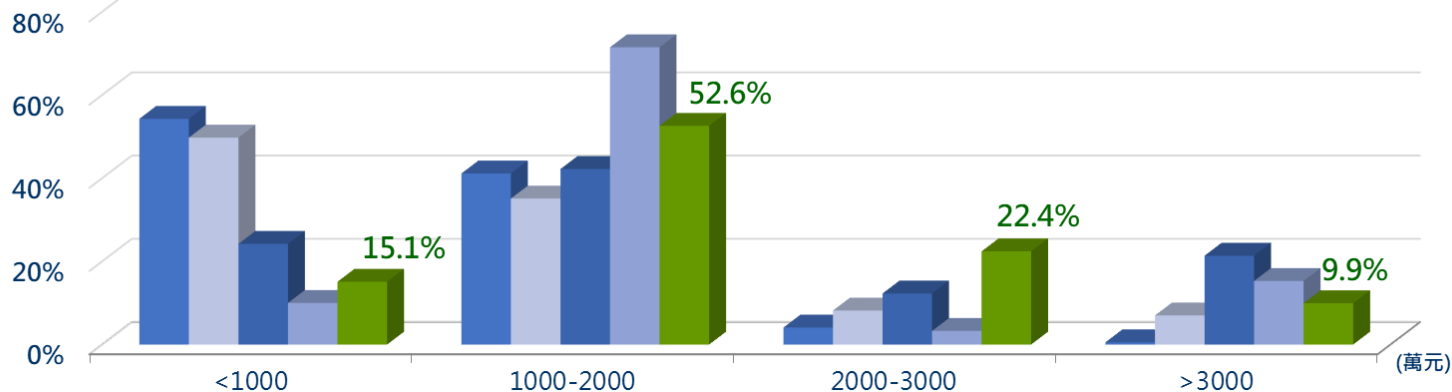
*此處之推案價格為開價。

台中市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

推案總價

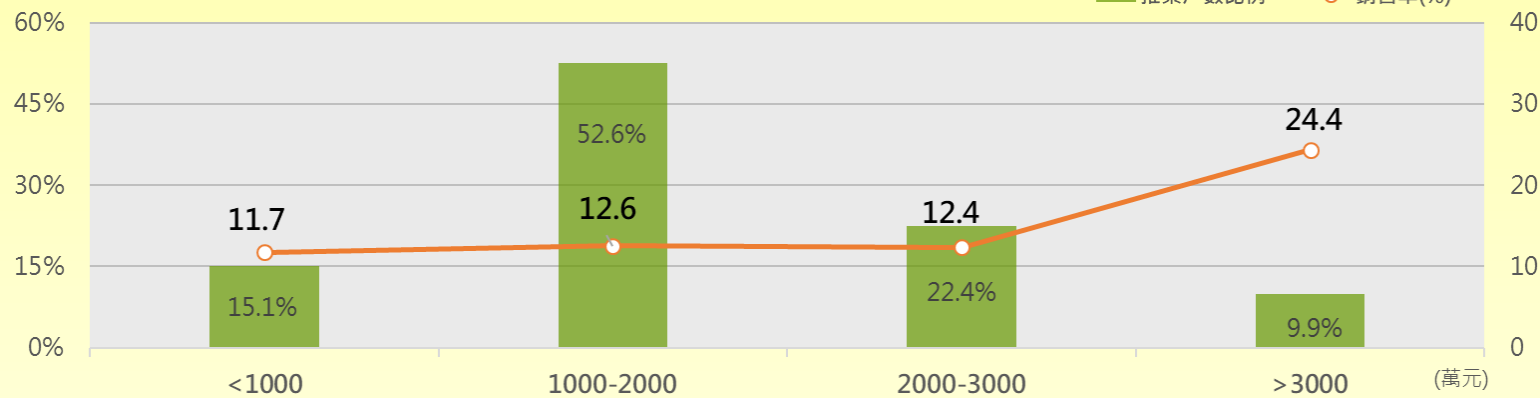
■ 2021Q2 ■ 2021Q3 ■ 2021Q4 ■ 2022Q1 ■ 2022Q2



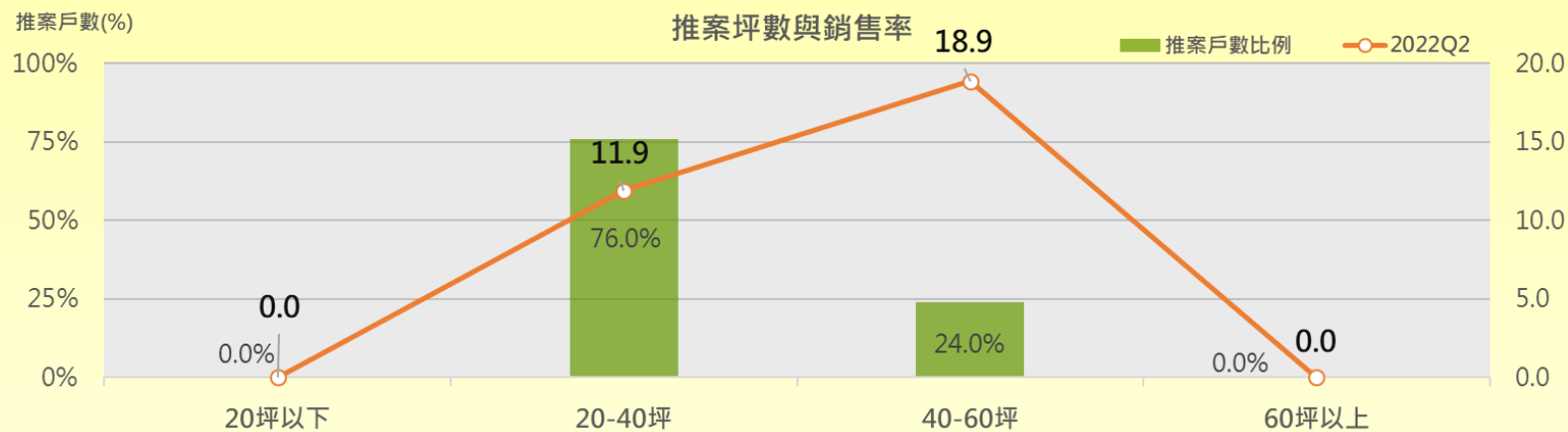
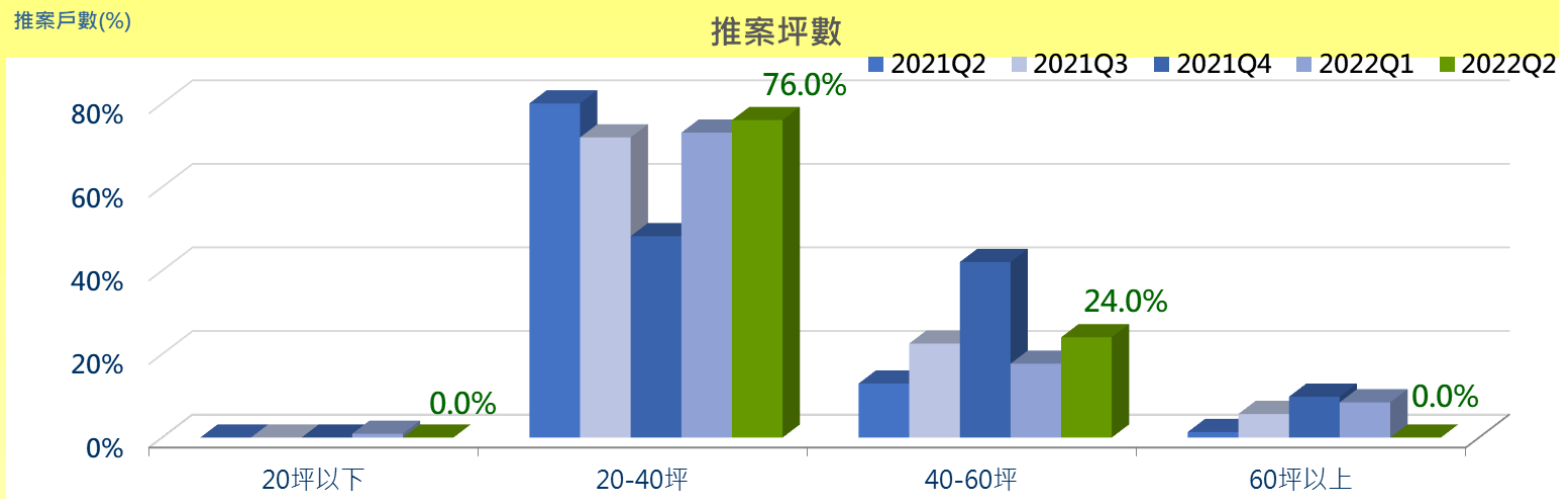
推案戶數(%)

推案總價與銷售率

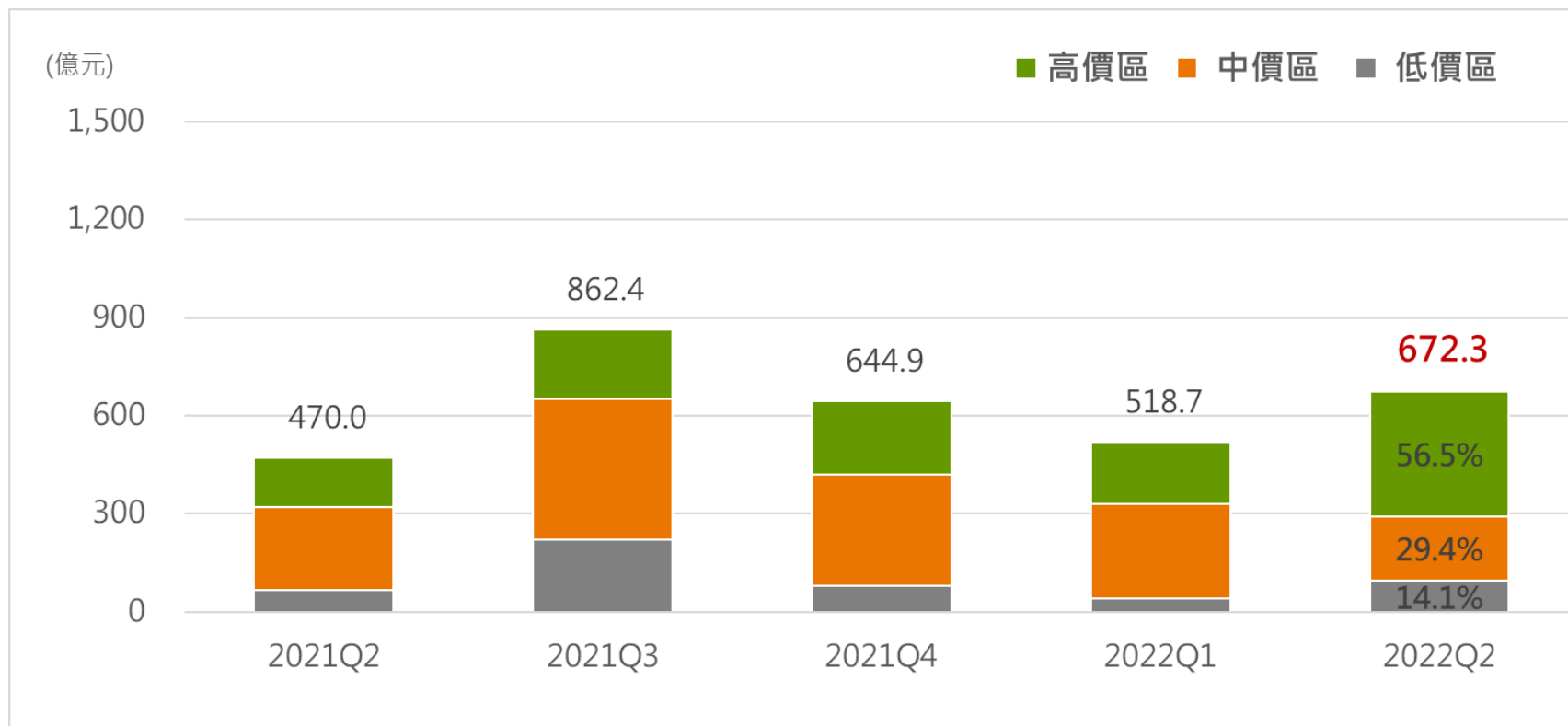
■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)



台中市推案坪數與銷售率

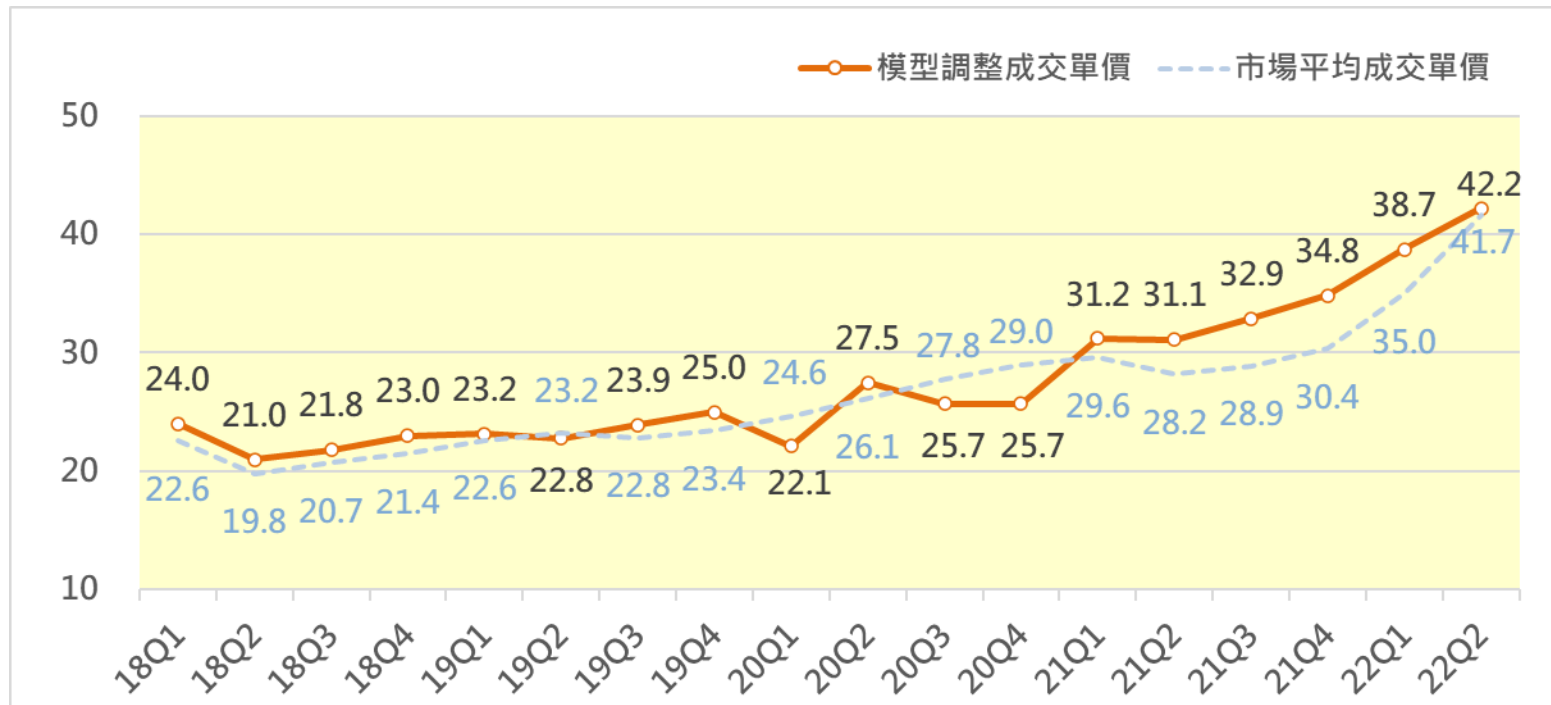


台中市推案分布 2022年第2季



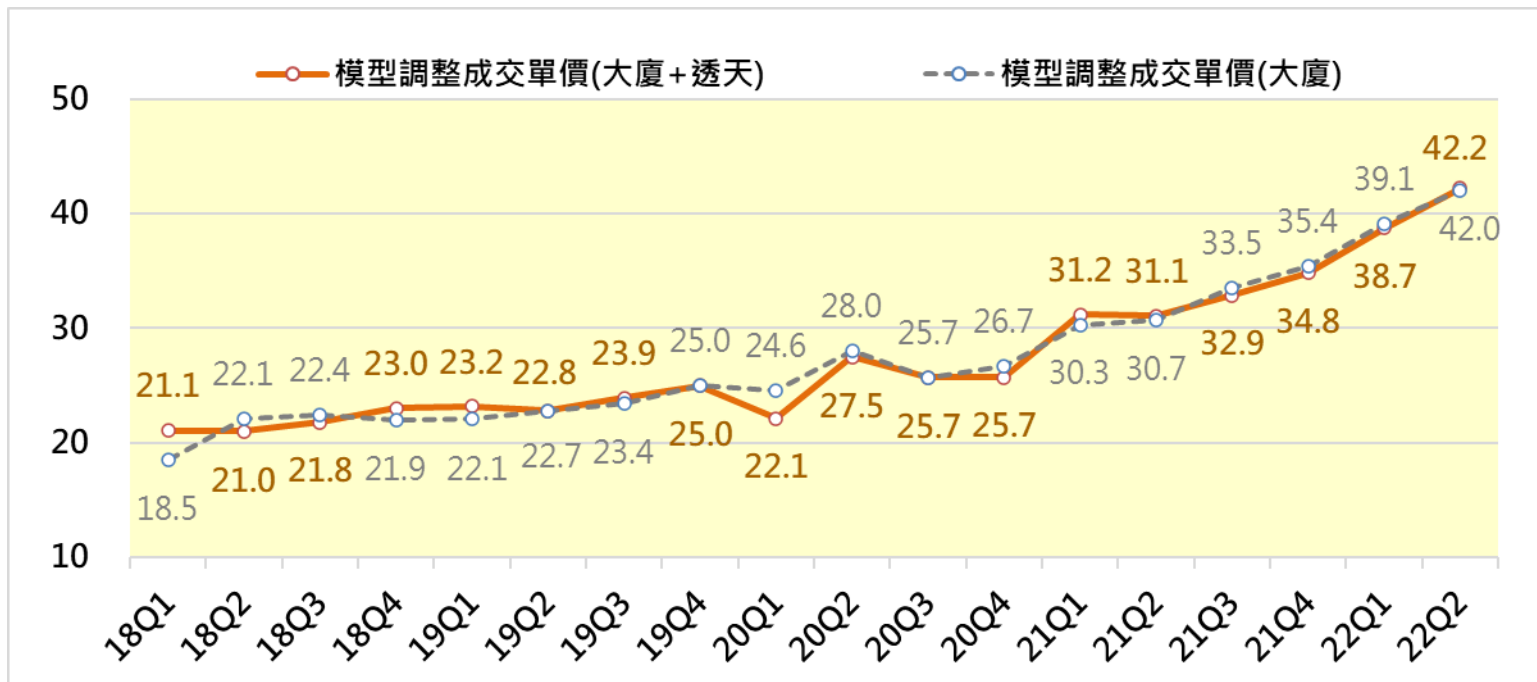
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台中市模型單價與市場單價



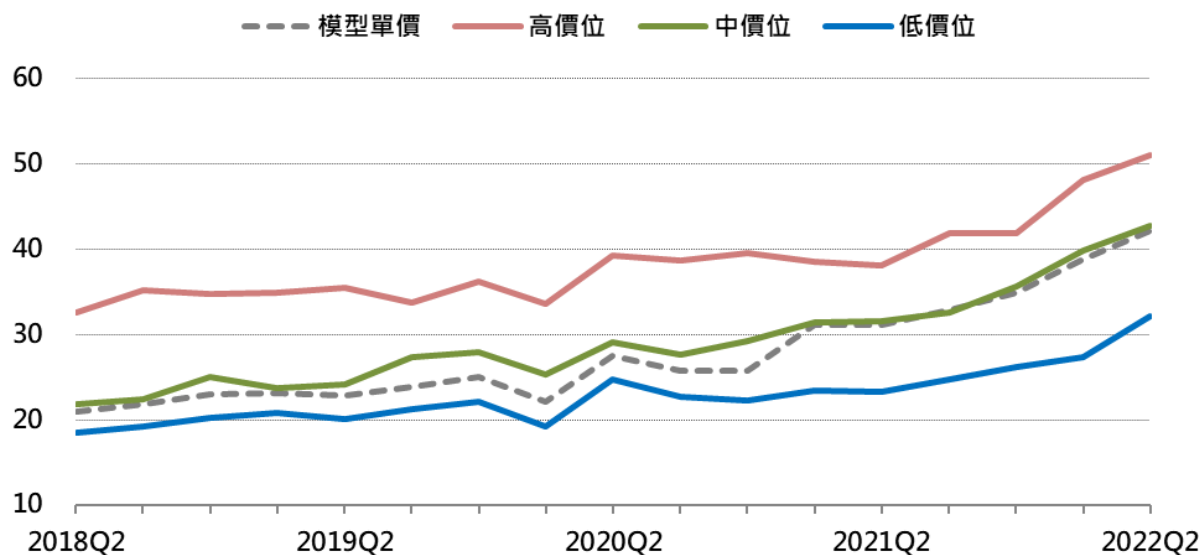
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	42.2 萬元/坪	8.98%	35.73%
市場平均成交單價	41.7 萬元/坪	19.07%	47.96%

台中市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	42.2 萬元/坪	8.98%	35.73%
模型調整成交單價 (大廈)	42.0 萬元/坪	7.34%	36.83%

台中市區位價格



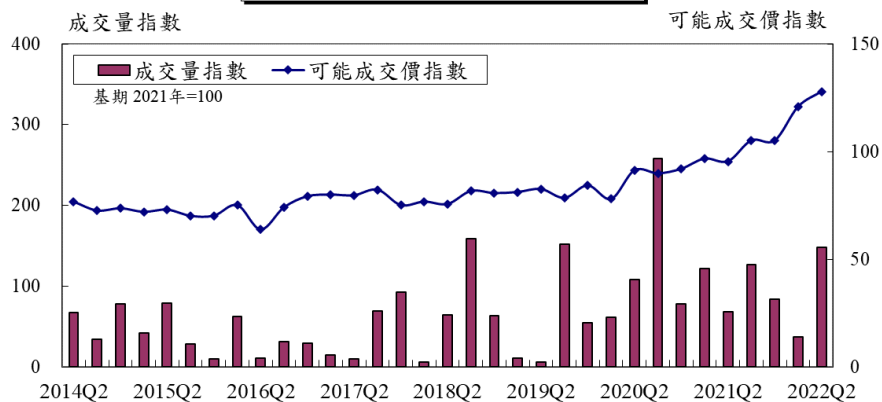
高價位	西屯、南屯、西區
中價位	北區、北屯、東區 南區、大里、烏日 潭子、中區、太平
低價位	大雅、豐原、后里 神岡、沙鹿、龍井 梧棲、清水、外埔

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

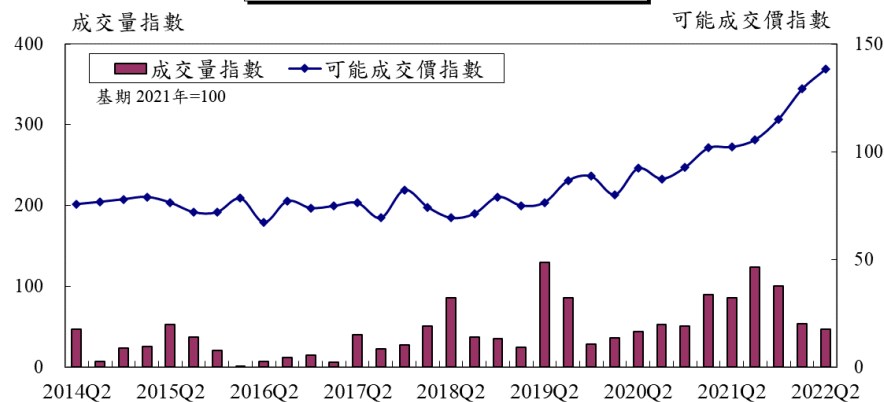
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	50.97 萬元/坪	5.83%	33.95%
中價位	42.74 萬元/坪	7.14%	35.29%
低價位	32.19 萬元/坪	17.99%	38.31%

台中市區位成交量(戶數)

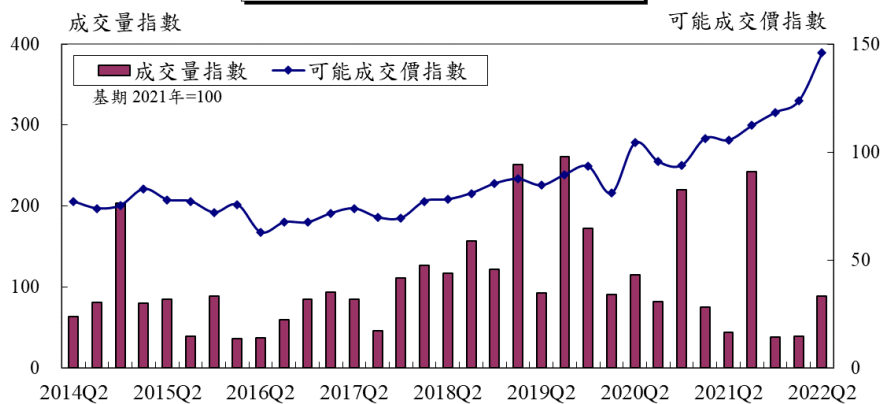
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)

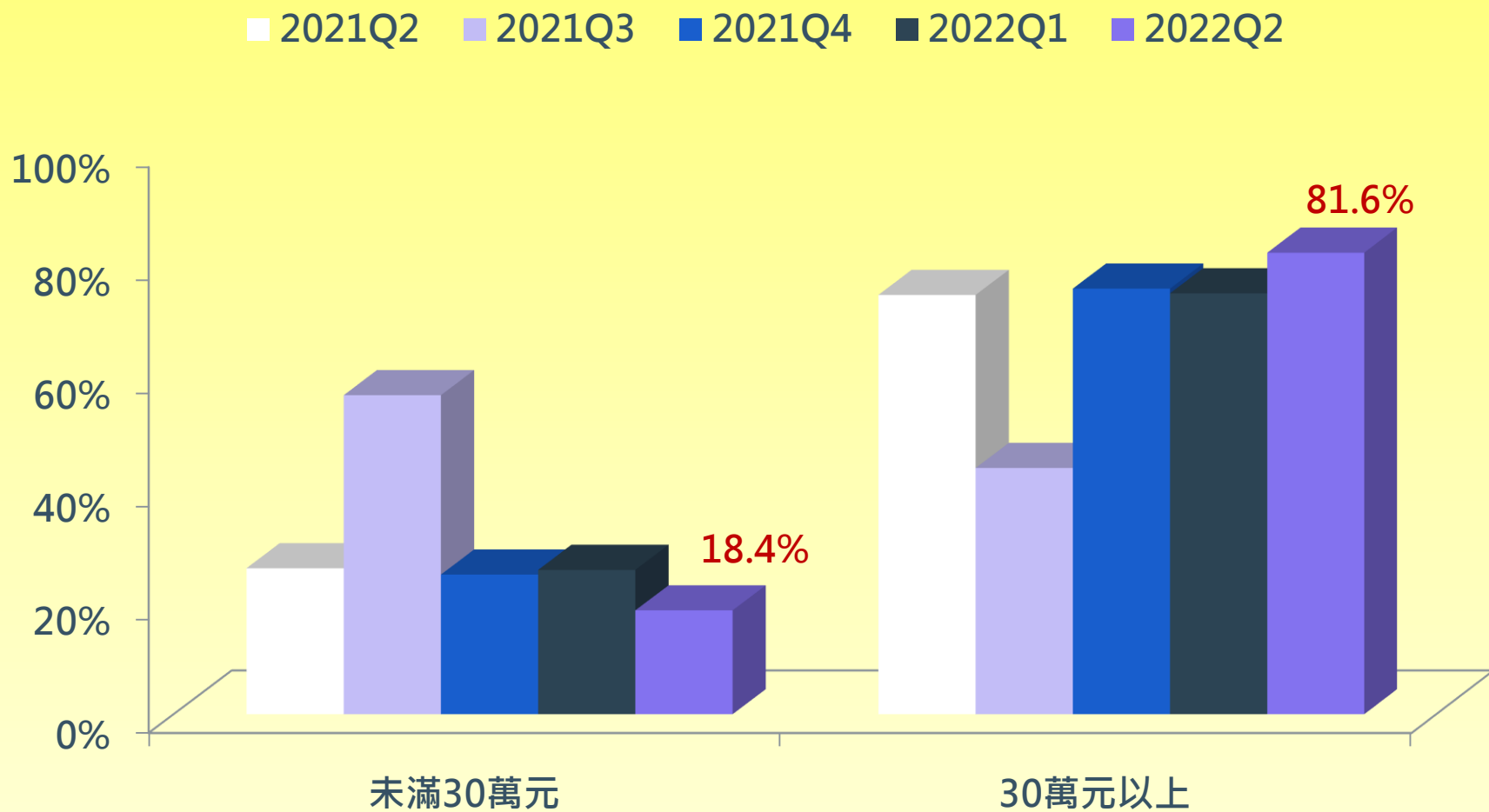


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



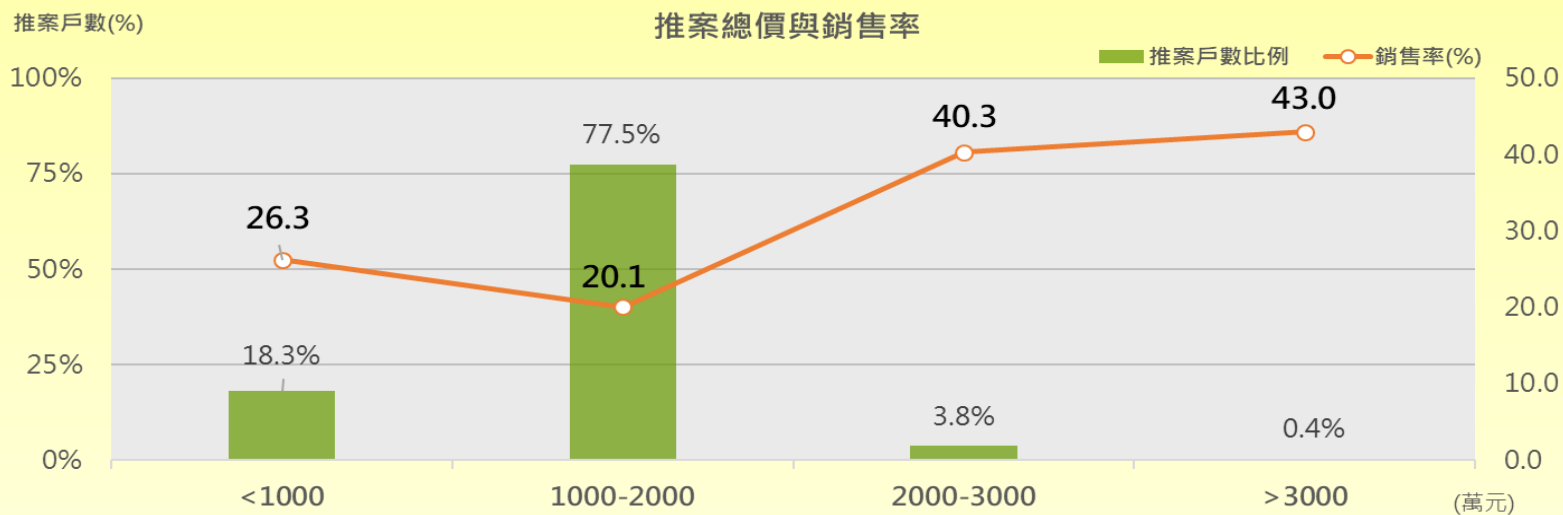
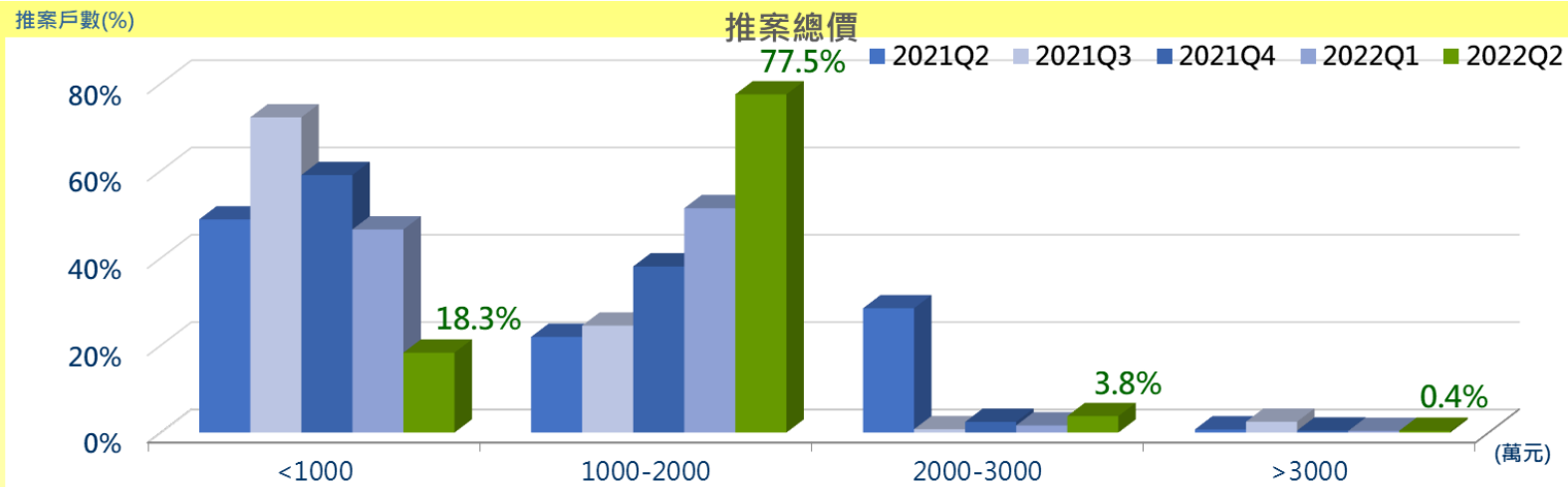
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	148.00	300.18%	116.77%
中價區	47.25	-11.22%	-44.80%
低價區	88.72	127.26%	101.63%

台南市推案價格與戶數比例



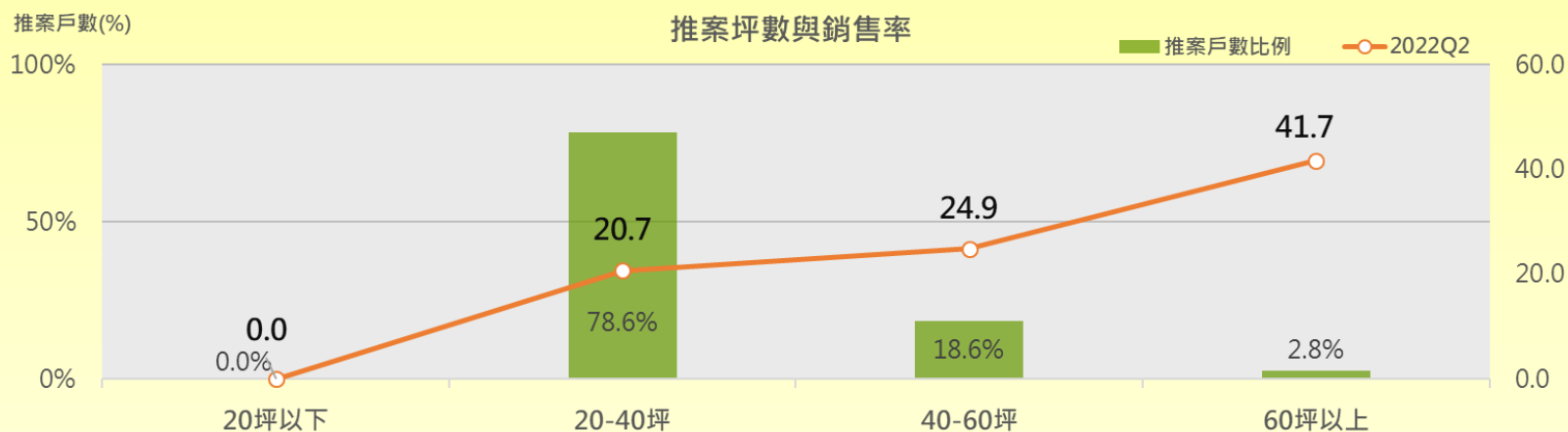
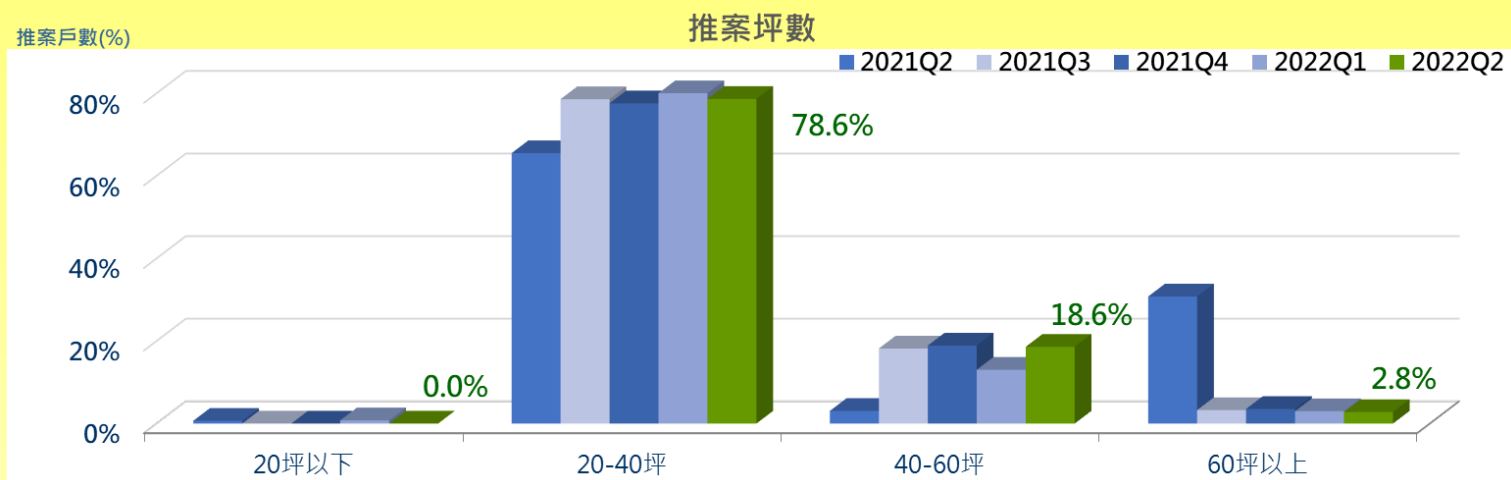
*此處之推案價格為開價。

台南市推案總價與銷售率



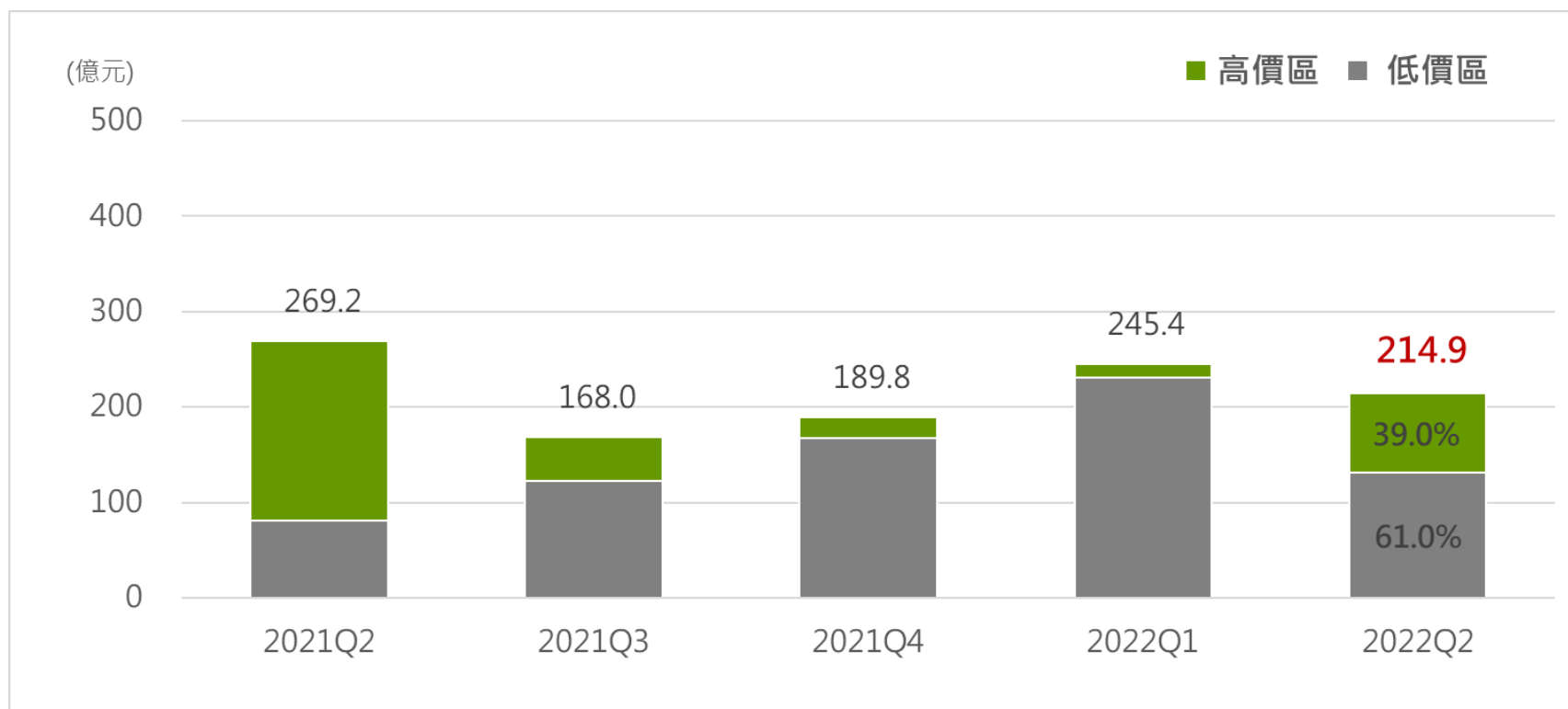
註：本季2000-3000萬元總價帶有4個個案，3000萬元以上有1個個案，皆為透天個案

台南市推案坪數與銷售率

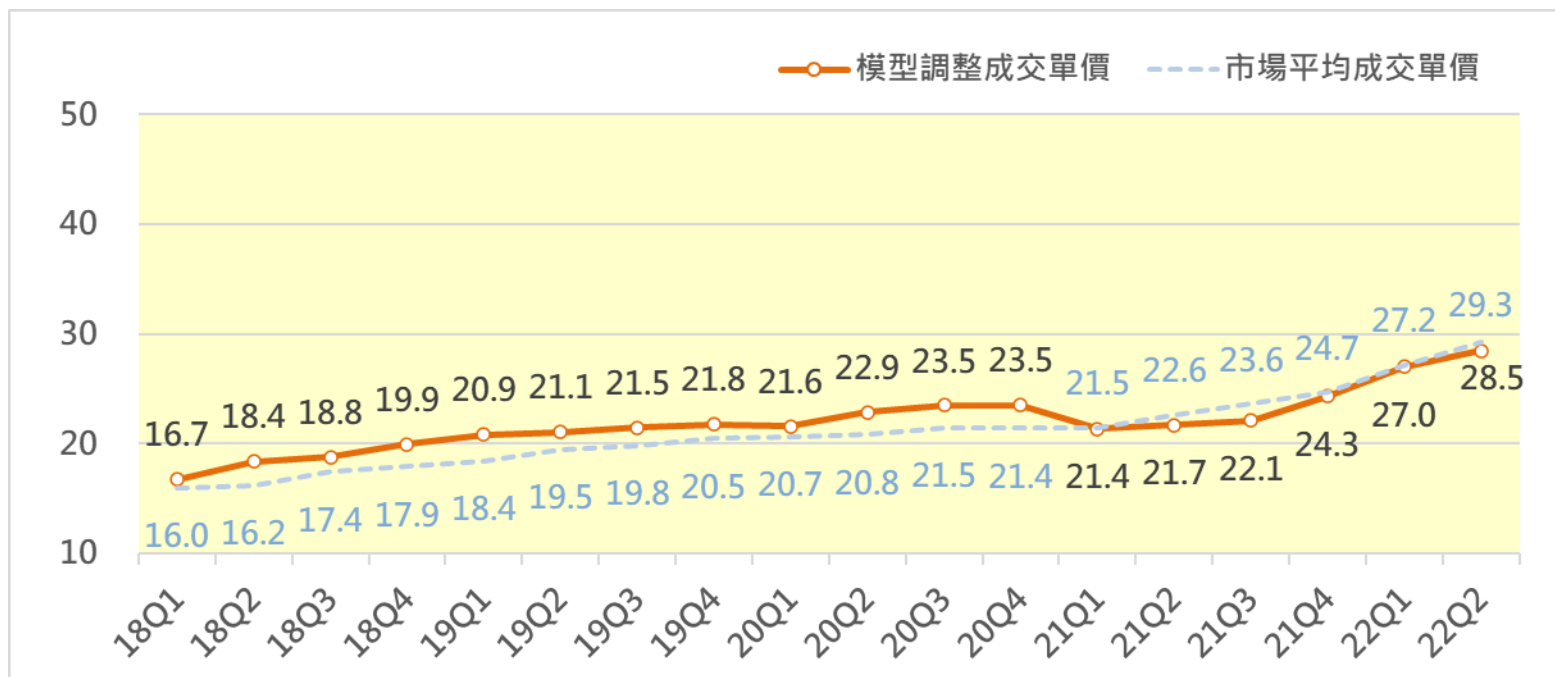


註：40坪～60坪9個個案(8個為透天、1個為大廈)；60坪以上個案共5個，皆為透天個案

台南市推案分布 2022年第2季

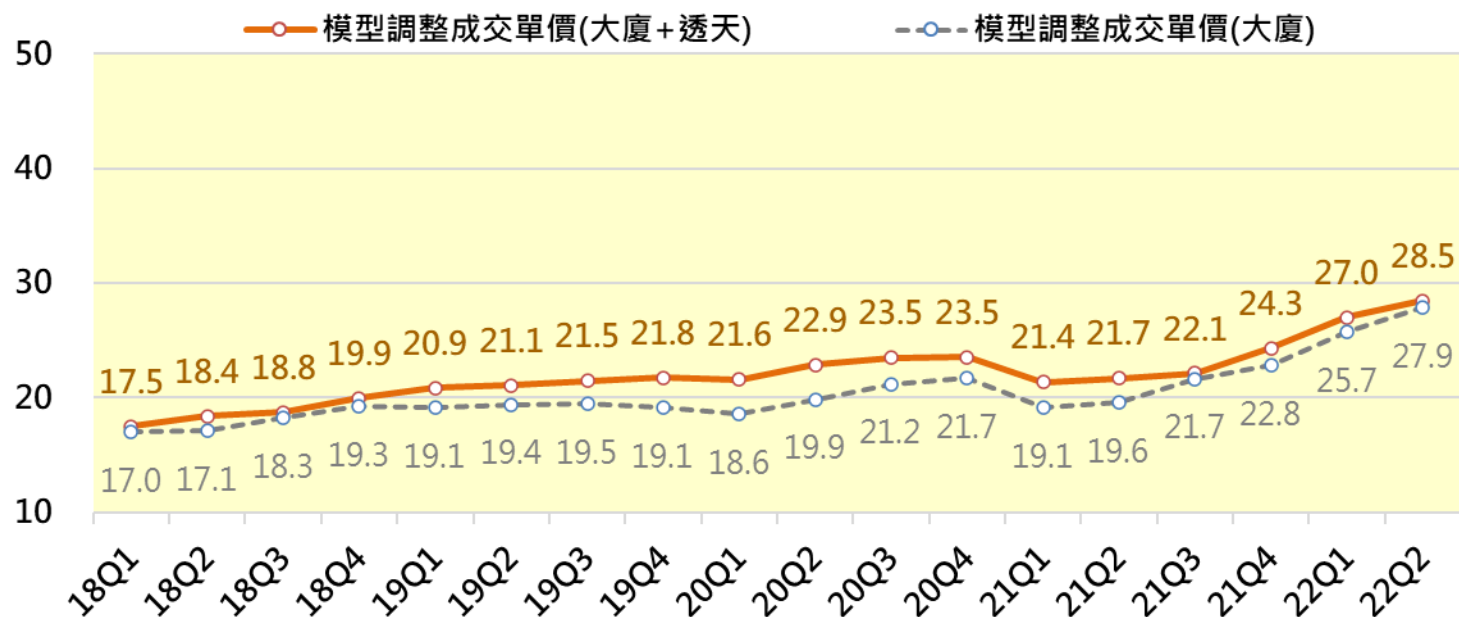


台南市模型單價與市場單價



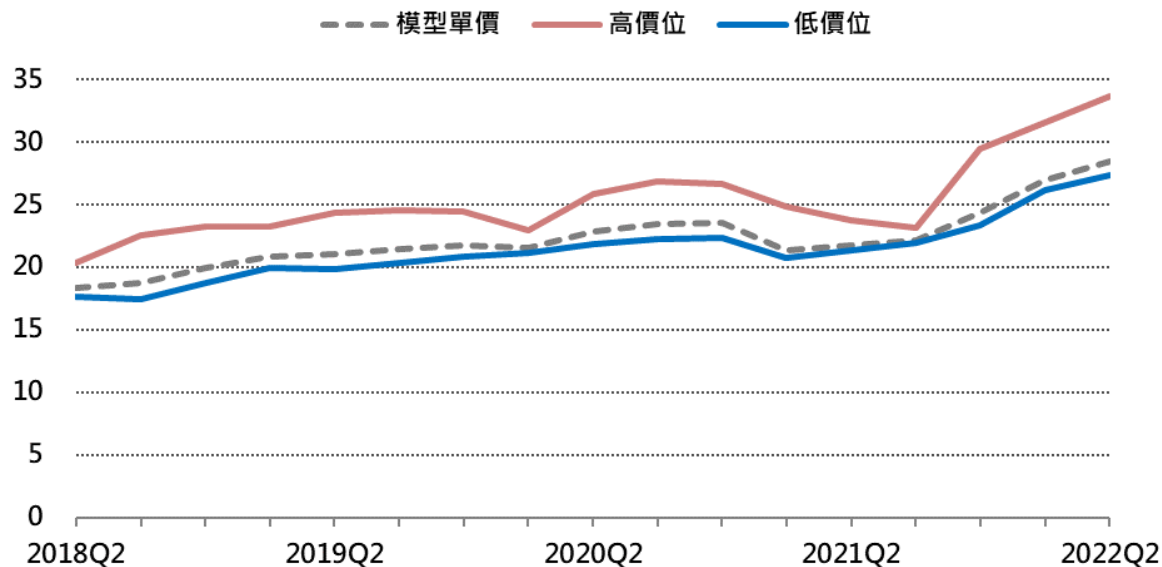
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	28.5 萬元/坪	5.39%	31.08%
市場平均成交單價	29.3 萬元/坪	7.84%	29.63%

台南市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	28.5 萬元/坪	5.39%	31.08%
模型調整成交單價 (大廈)	27.9 萬元/坪	8.33%	42.18%

台南市區位價格



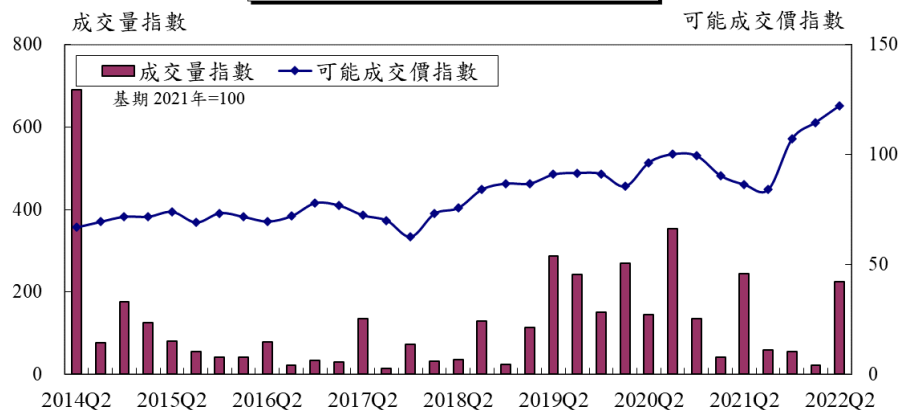
高價區	中西區、東區 北區、安平
低價區	南區、永康、歸仁 安南、善化、仁德 新市、安定

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

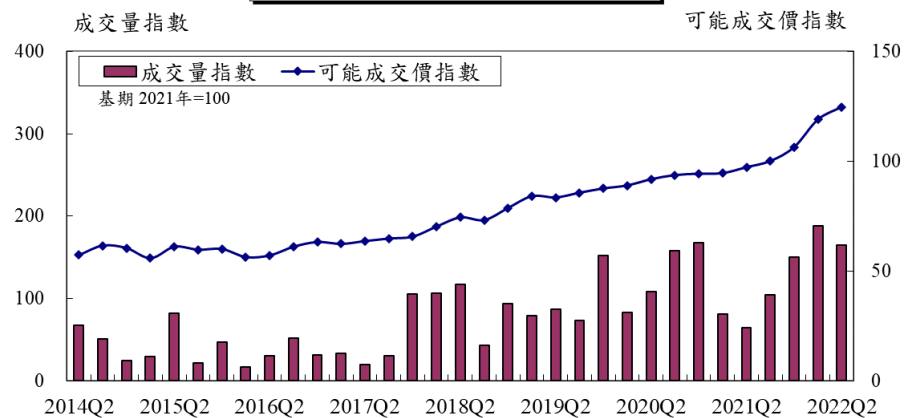
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	33.67 萬元/坪	6.58%	41.62%
低價區	27.38 萬元/坪	4.79%	28.20%

台南市區成交量(戶數)

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)

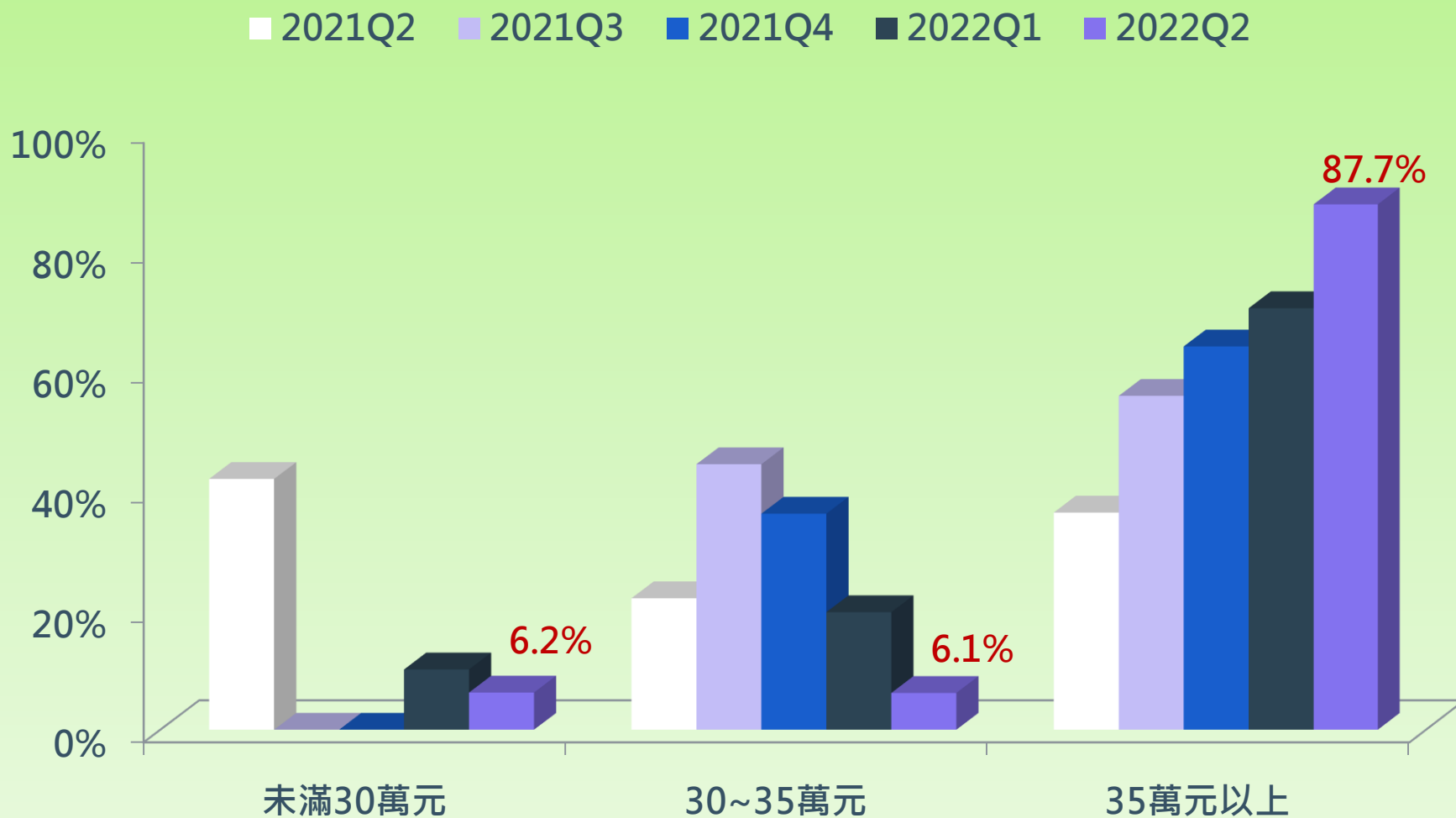


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



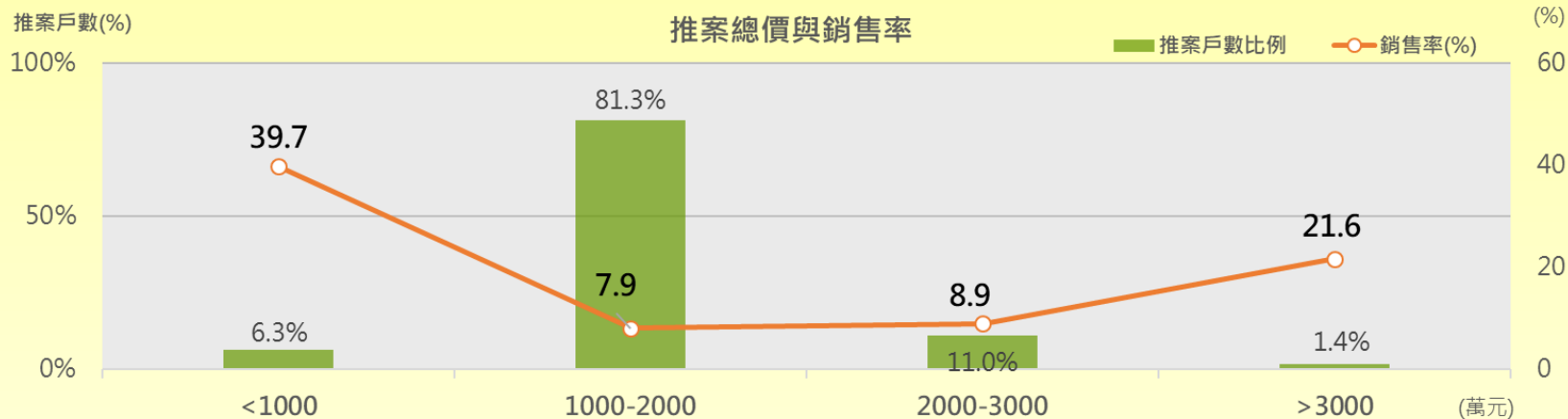
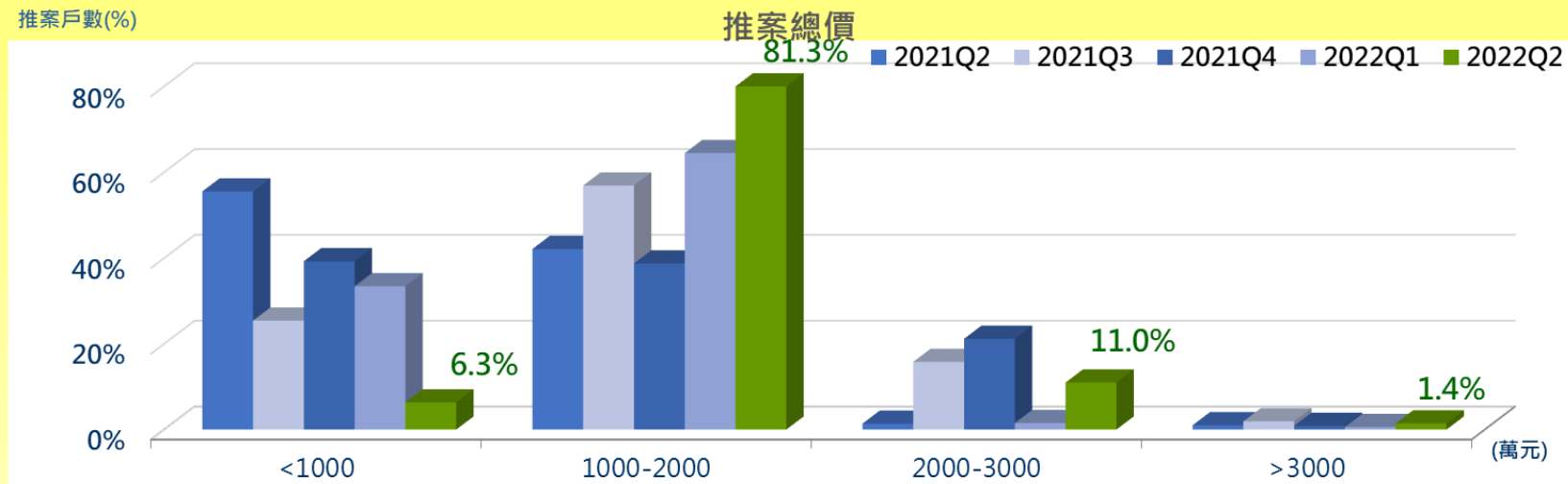
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	224.90	919.24%	-7.91%
低價區	165.39	-12.27%	157.50%

高雄市推案價格與戶數比例

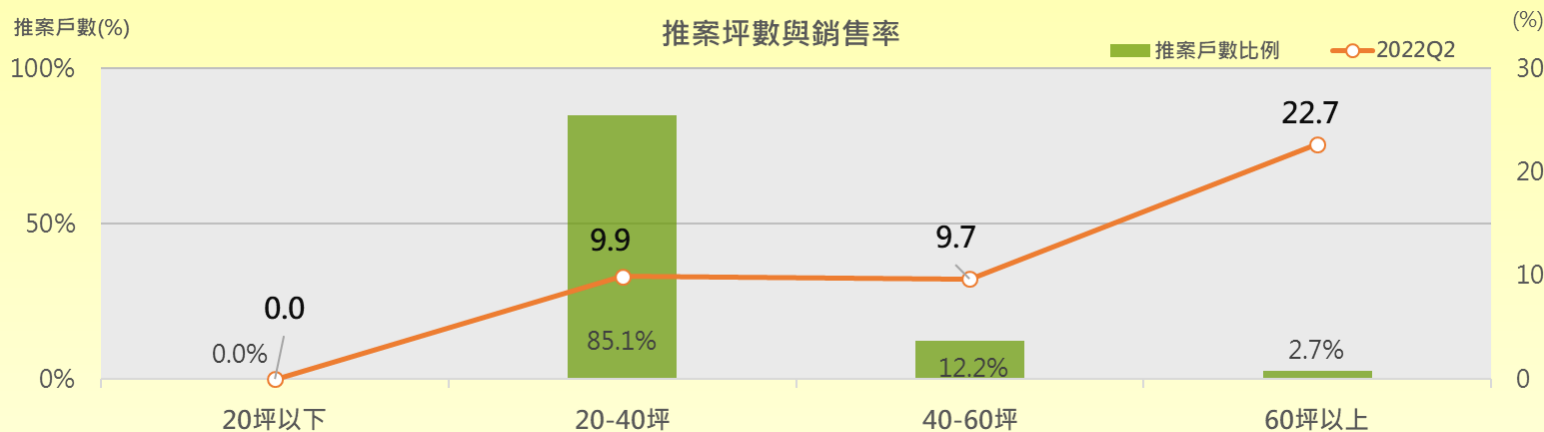
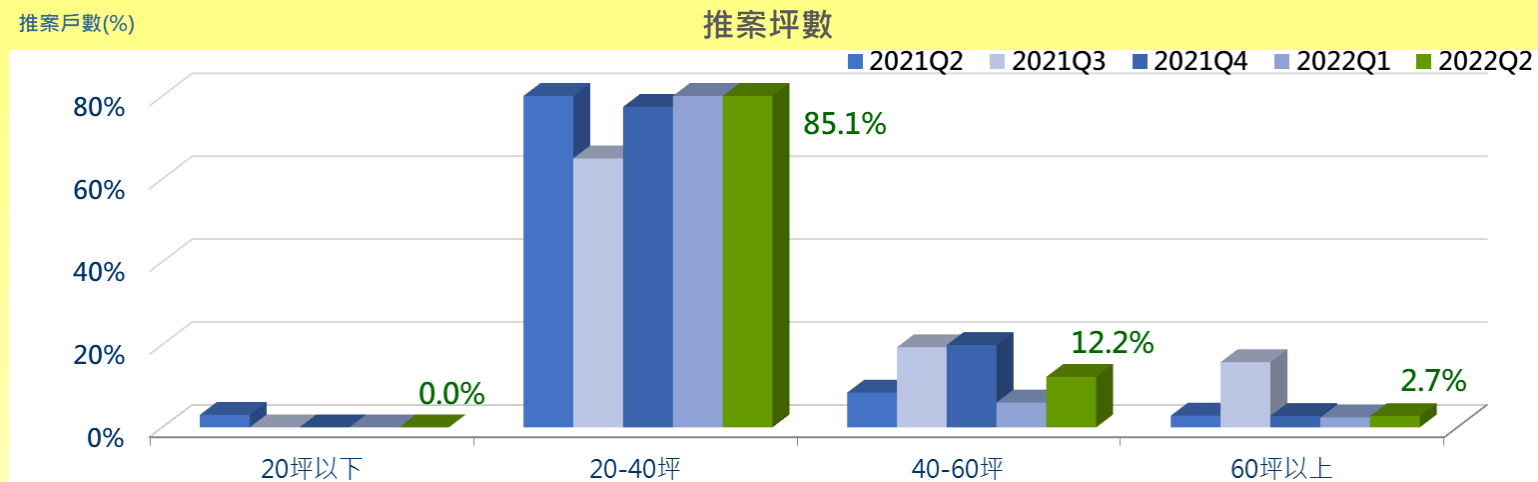


*此處之推案價格為開價。

高雄市推案總價與銷售率

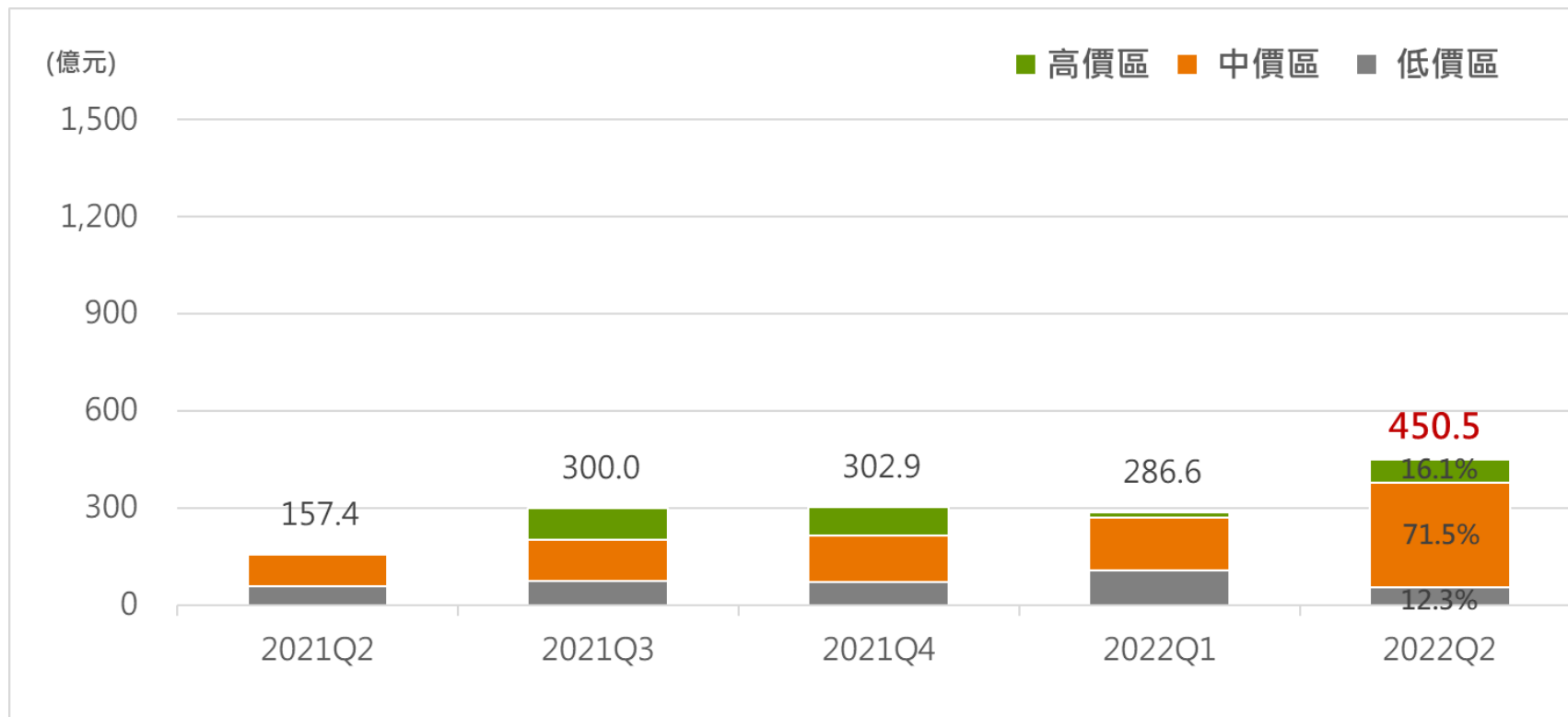


高雄市推案坪數與銷售率

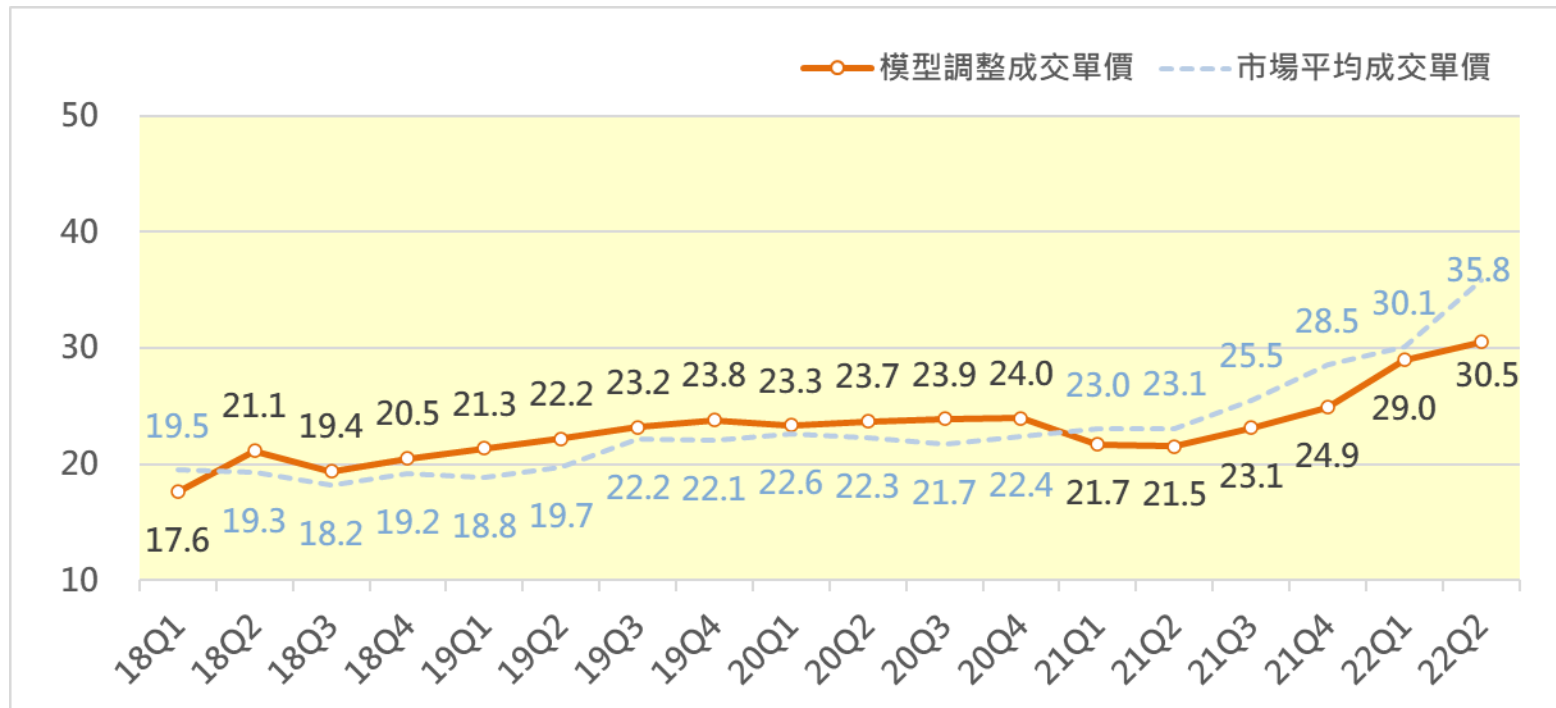


註：60坪以上推案戶數佔2.7%，皆為透天個案

高雄市推案分布 2022年第2季

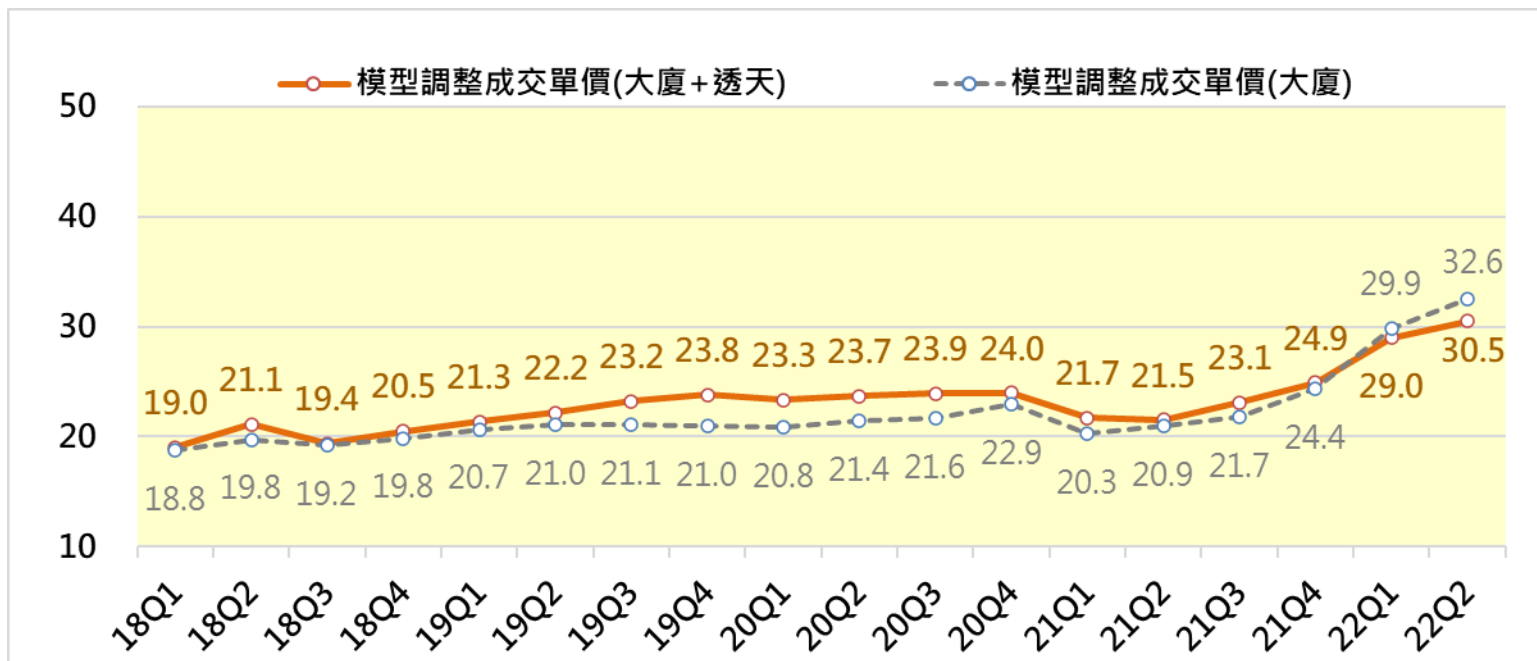


高雄市模型單價與市場單價



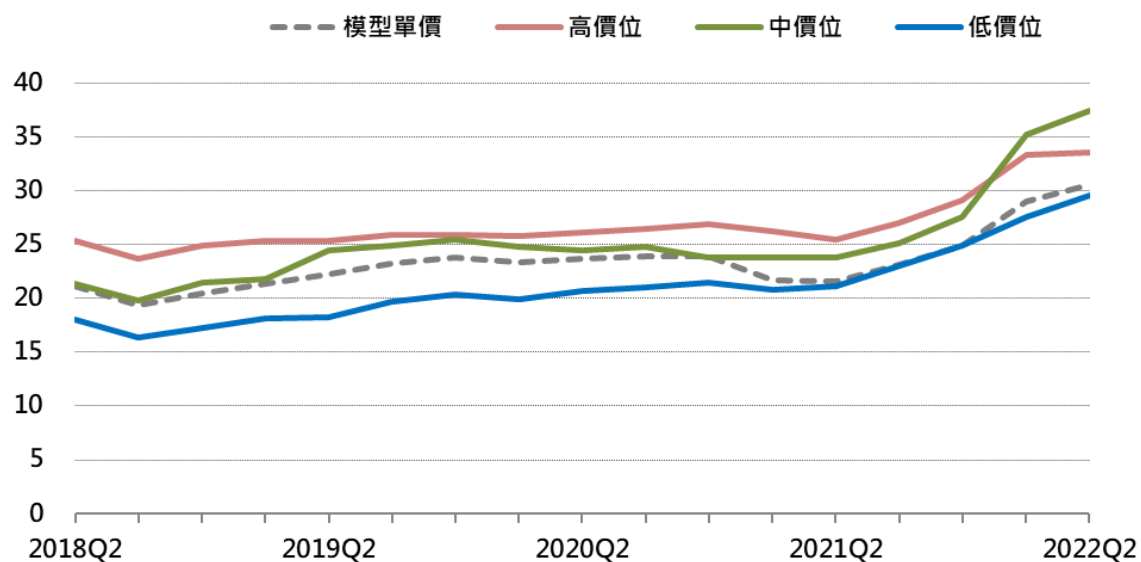
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	30.5 萬元/坪	5.28%	41.74%
市場平均成交單價	35.8 萬元/坪	19.12%	55.06%

高雄市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	30.5 萬元/坪	5.28%	41.74%
模型調整成交單價 (大廈)	32.6 萬元/坪	9.03%	55.48%

高雄市區位價格



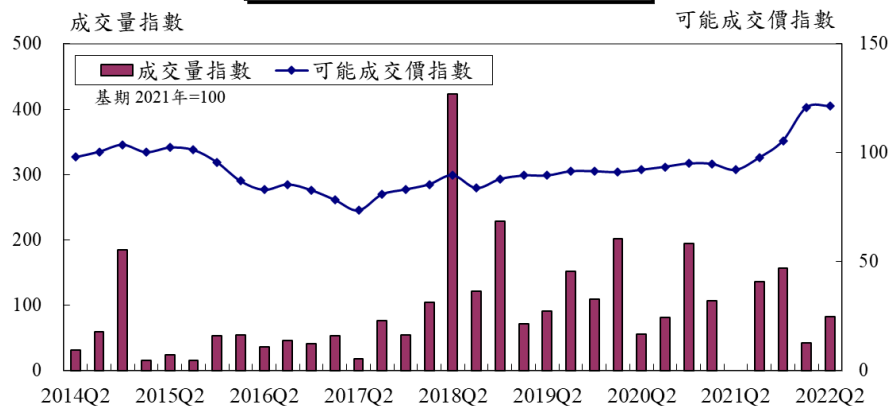
高價位	新興、前金、苓雅 鼓山、前鎮
中價位	鹽埕、三民、鳳山 鳥松、左營
低價位	仁武、林園、大社 岡山、大樹、路竹 旗津、燕巢、橋頭 楠梓、小港、大寮 梓官

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

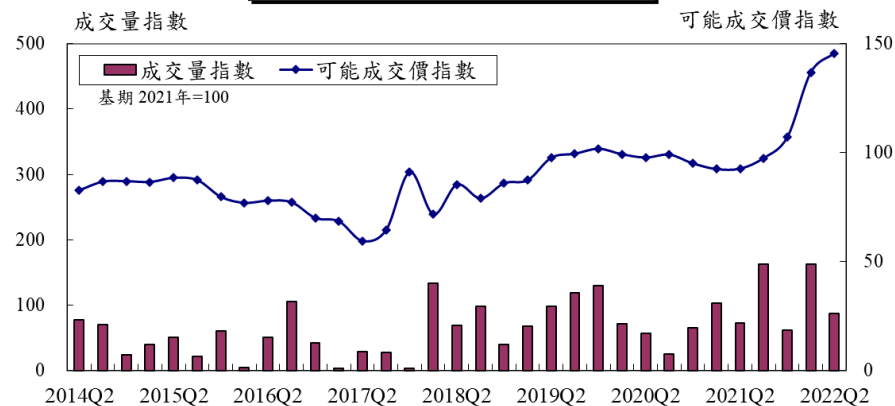
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	33.51 萬元/坪	0.60%	31.71%
中價位	37.46 萬元/坪	6.36%	57.22%
低價位	29.53 萬元/坪	7.13%	39.94%

高雄市區位成交量(戶數)

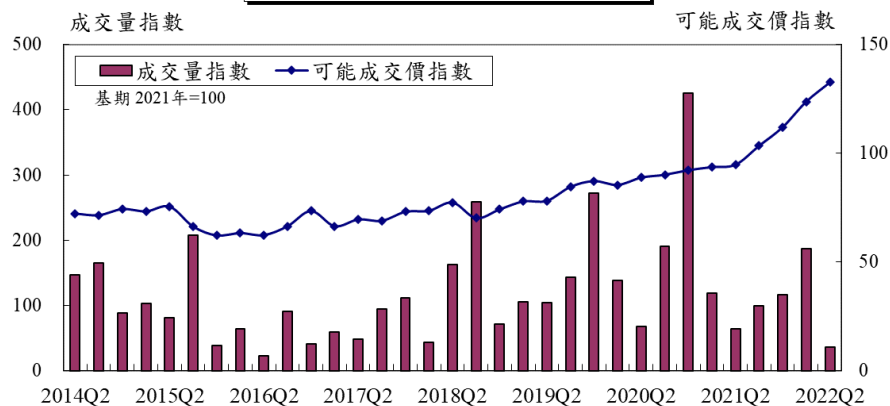
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



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	82.20	94.83%	n/a *
中價區	87.05	-46.33%	20.27%
低價區	36.68	-80.37%	-42.44%

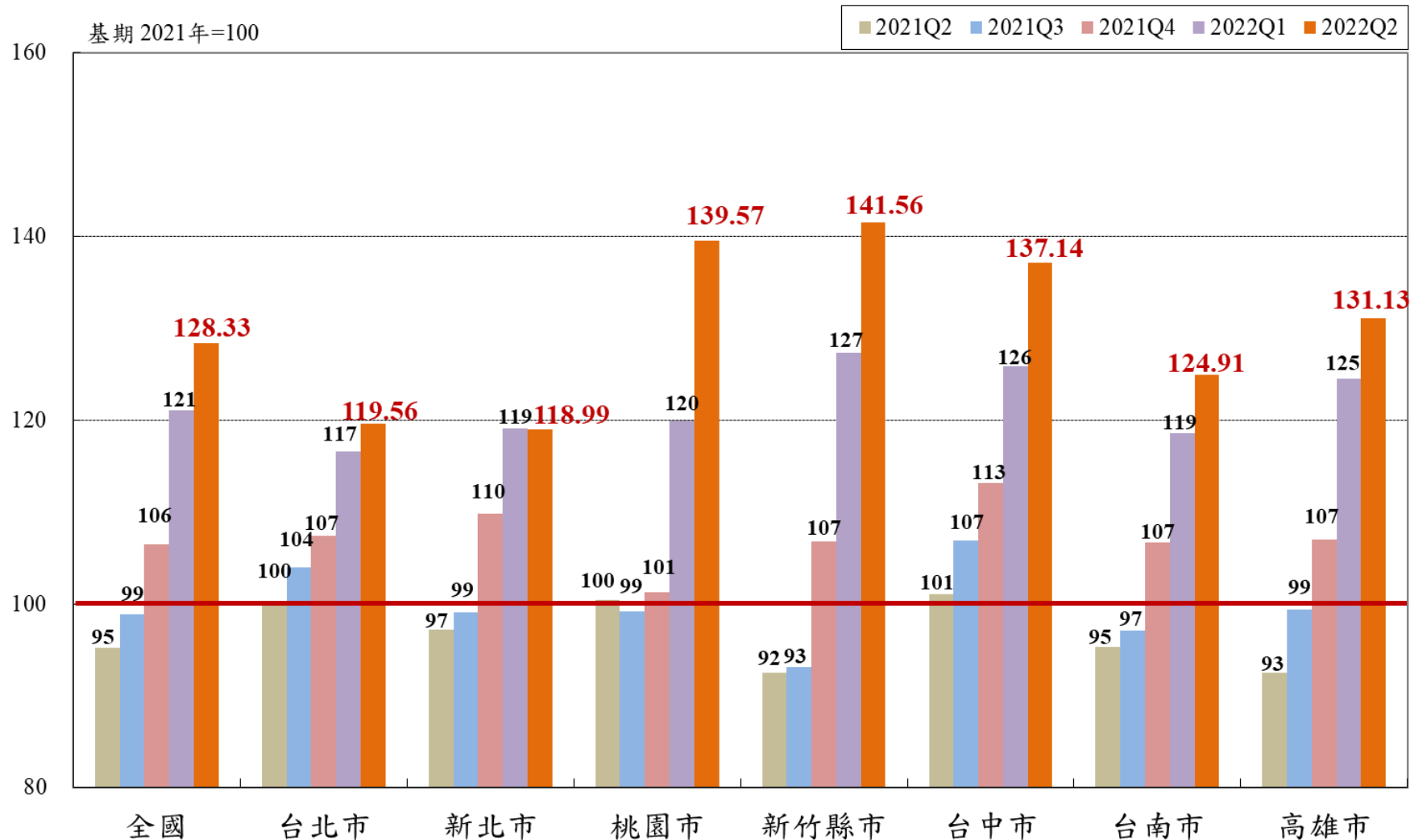
* 2021Q2高價區未推案(2021年改基期左營區改列中價區)·除數為0無法比較

各地區價量狀況

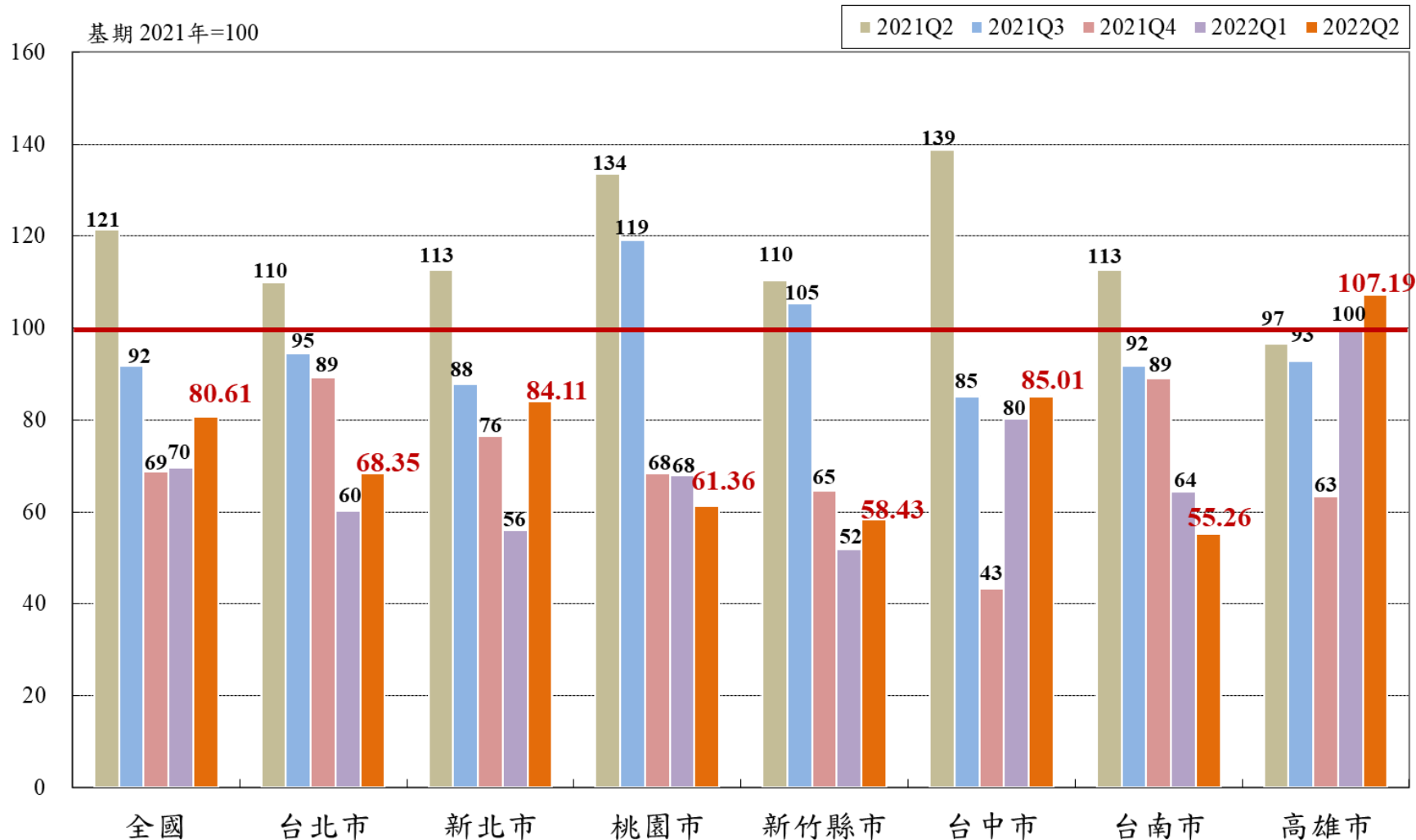
	可能成交價* (萬元)	議價率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區 (推案金額)
台北市	109.04	6.94%	1,173	17.13%	中正區、大安區、 中山區
新北市	49.67	9.16%	3,250	13.47%	新莊區、三重區、 林口區
桃園市	38.50	6.96%	2,415	8.29%	桃園區、龜山區、 中壢區
新竹縣市	40.95	6.50%	725	29.62%	竹北市
台中市	42.22	9.11%	4,250	13.57%	西屯區、北屯區、 西區
台南市	28.46	6.37%	1,726	22.09%	安南區、北區、 歸仁區
高雄市	30.51	12.92%	2,934	10.25%	鹽埕區、左營區、 三民區
全國	45.86	8.93%	16,473	14.04%	

* 可能成交價係指模型價格

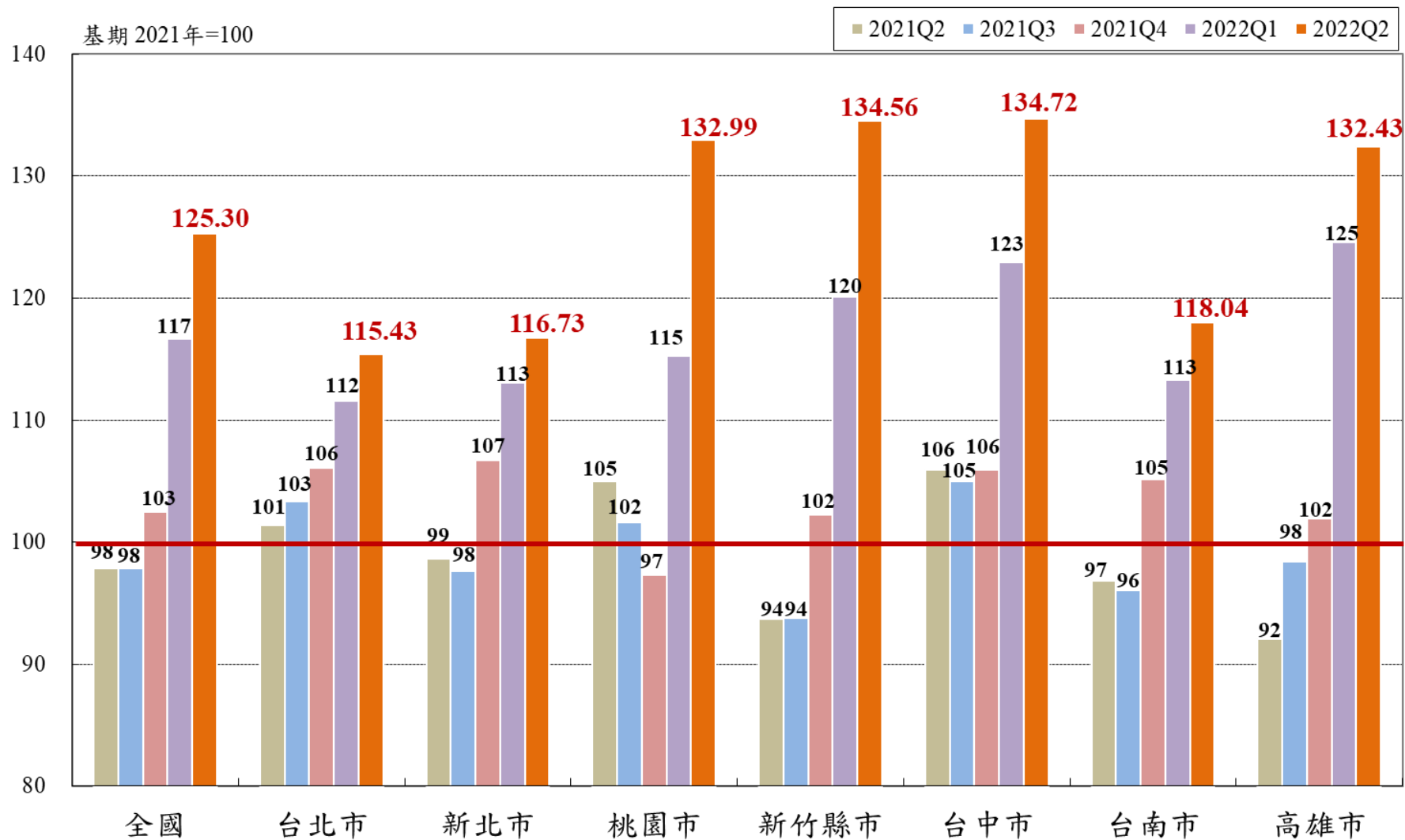
可能成交價指數圖



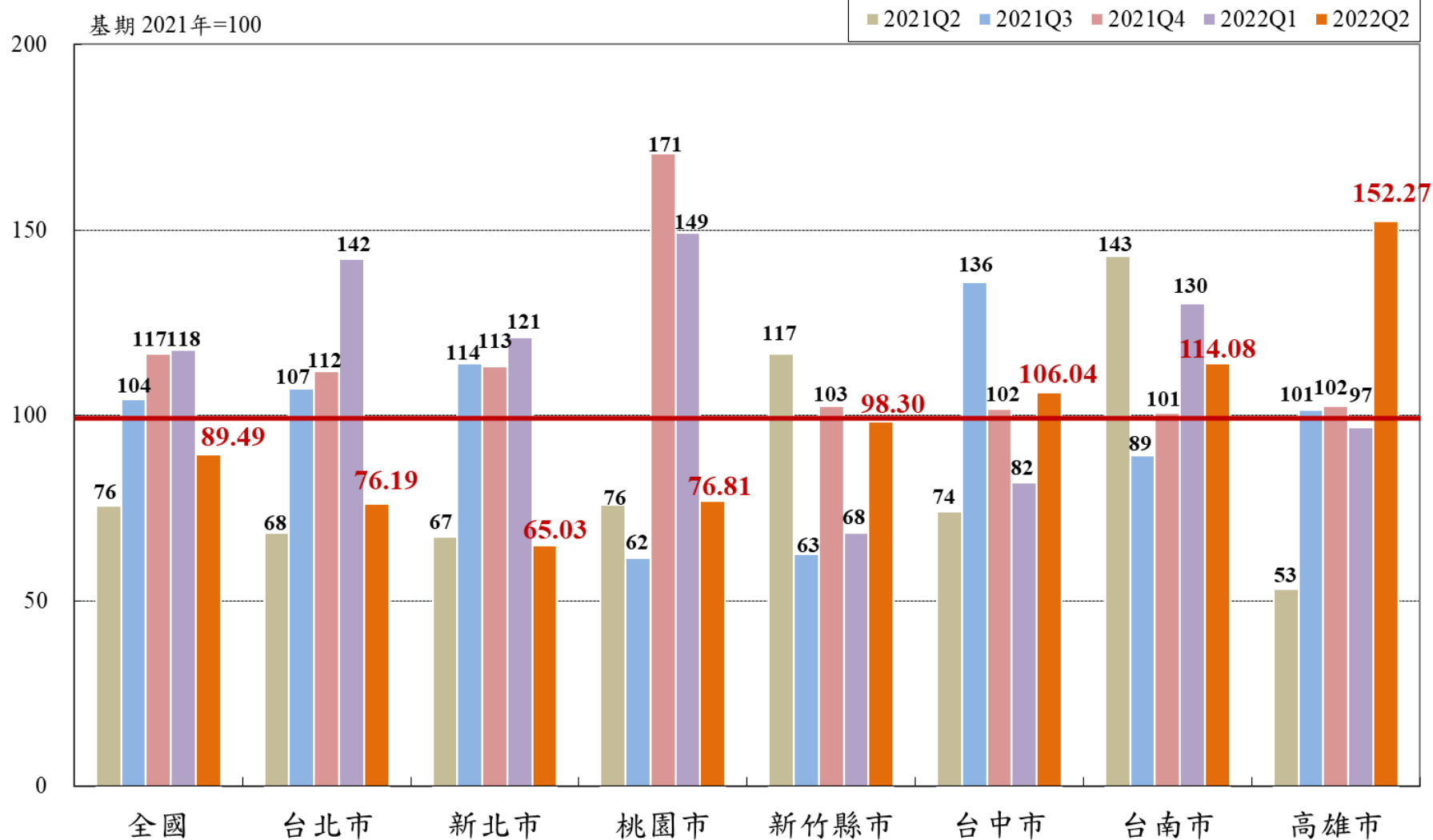
議價率指數圖



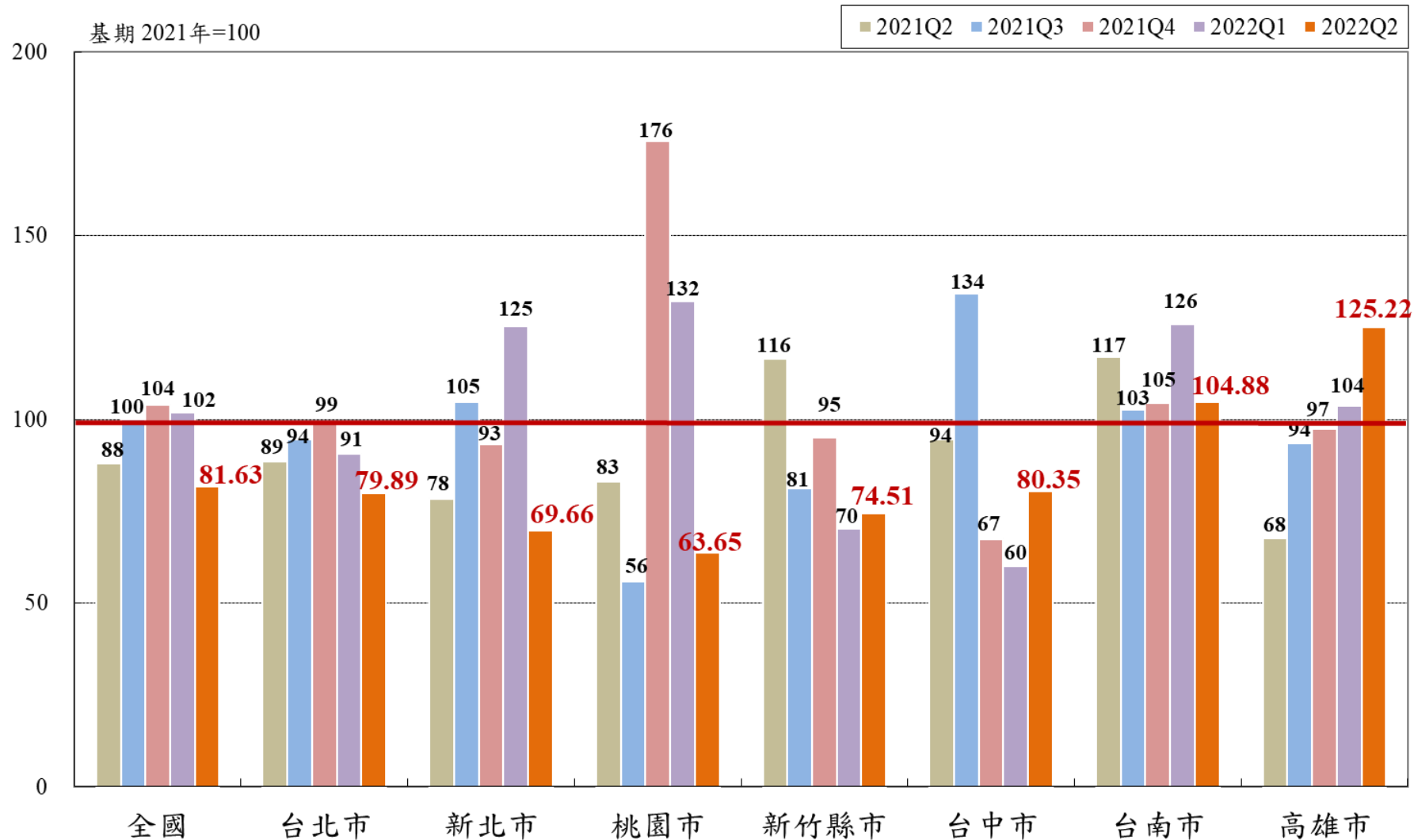
開價指數圖



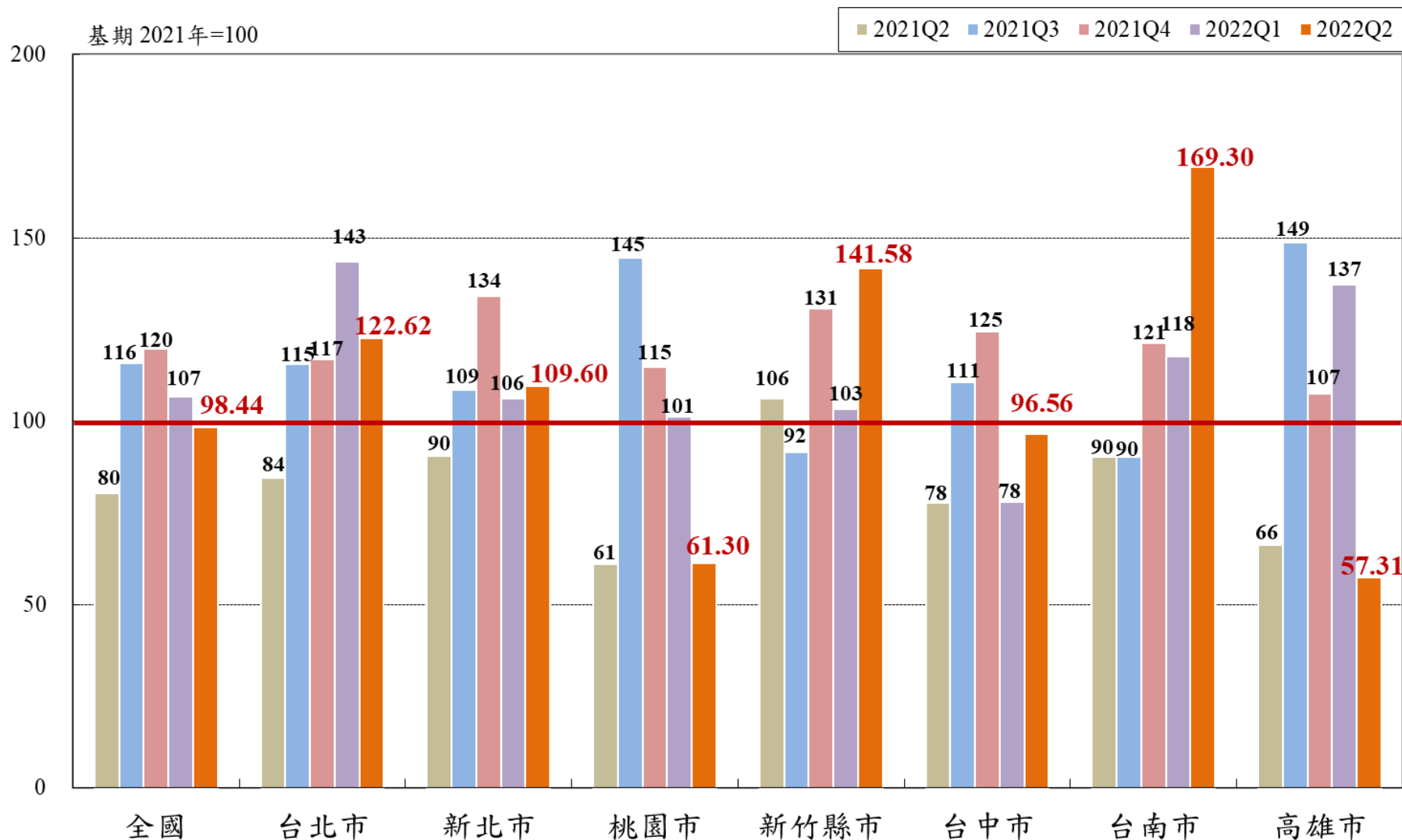
提案金額指數圖



推案戶數指數圖



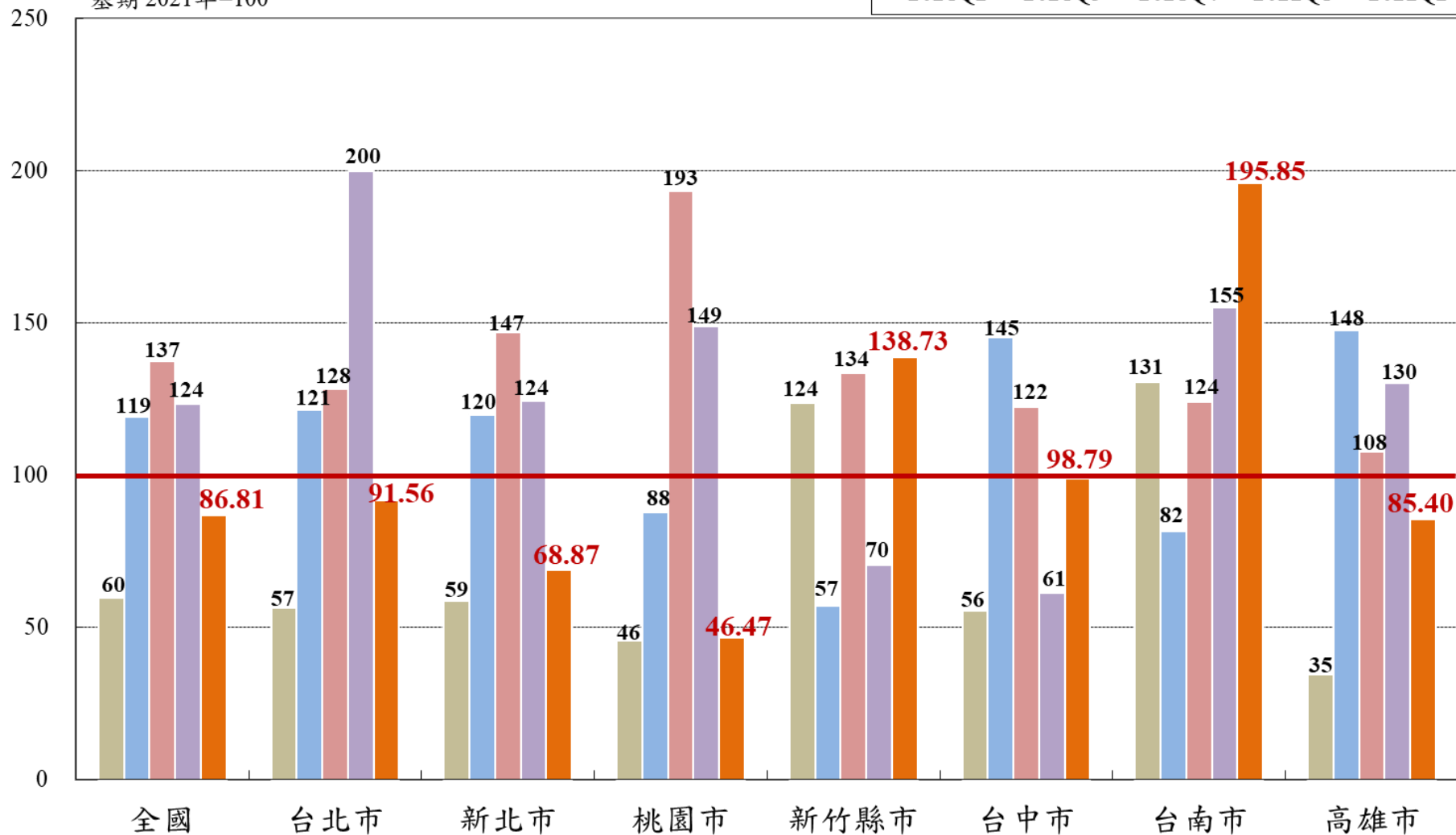
30天銷售率指數圖



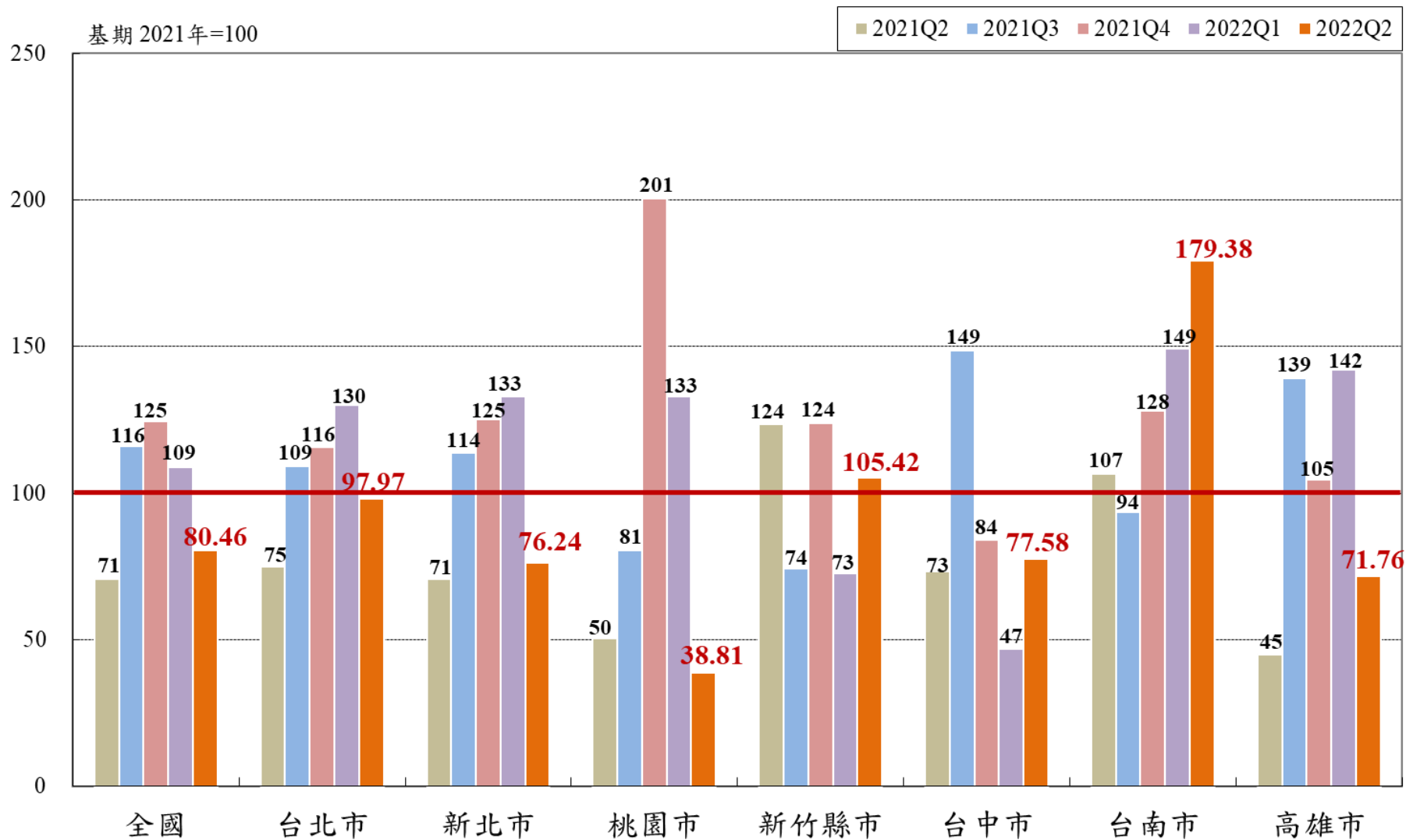
30天成交量(金額)指數圖

基期 2021年=100

■ 2021Q2 ■ 2021Q3 ■ 2021Q4 ■ 2022Q1 ■ 2022Q2



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	-2	-2	-9	-7
台北市	3	-2	1	-2	-4	-3	-7
新北市	0	-6	1	-3	0	-6	-14
桃園市	9	0	3	-3	-6	-9	-6
新竹縣市	9	0	3	1	6	3	22
台中市	9	-2	3	1	6	9	26
台南市	6	2	1	-1	6	3	17
高雄市	6	0	3	3	-6	-9	-3

註：2021Q1起給予成交價/成交量指數權重3、議價率/銷售率權重2、開價/推案量指數權重1，計算綜合分數

本季相較上一季全國綜合表現分數為-7分，雙北市、桃園市與高雄市表現較差，其餘地區表現均較上一季佳。綜合表現最佳為台中26分，其次為新竹縣市22分，綜合分數介-14至26分之間。

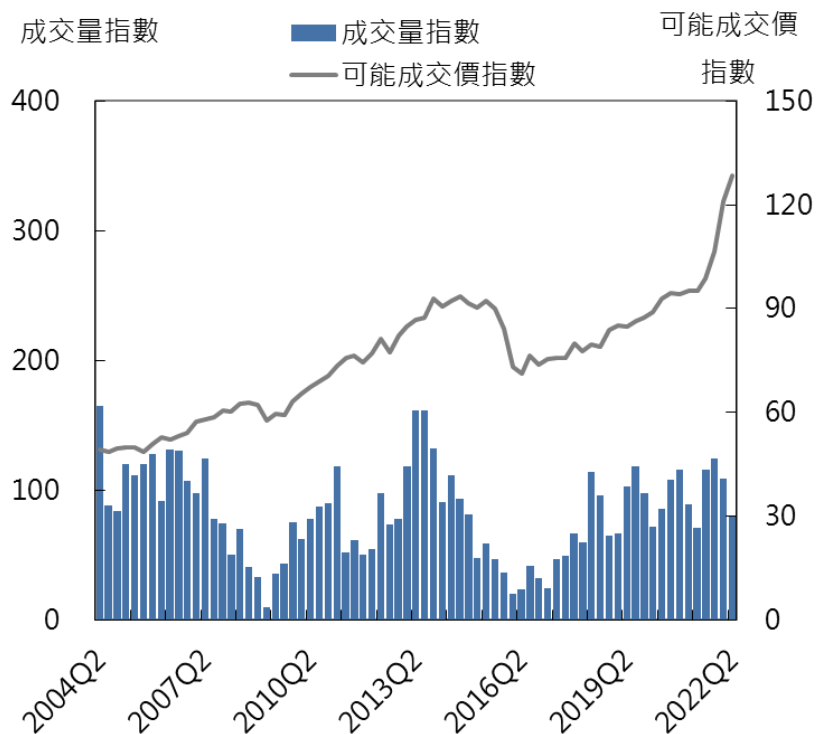
各地區市場表現綜合分數(較去年同季)

	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	3	1	2	0	21
台北市	9	6	3	0	4	0	22
新北市	9	4	3	0	2	0	18
桃園市	9	6	3	0	0	0	18
新竹縣市	9	6	3	0	4	0	22
台中市	9	6	3	2	4	0	24
台南市	9	6	3	-1	6	6	29
高雄市	9	0	3	3	-2	3	16

註：2021Q1起給予成交價/成交量指數權重3、議價率/銷售率權重2、開價/推案量指數權重1，計算綜合分數

本季相較去年同季全國綜合表現分數為**21**分，各地區表現均較去年同季佳。綜合表現最佳為台南市**29**分，其次為台中市**24**分，綜合分數介於16至29分之間。

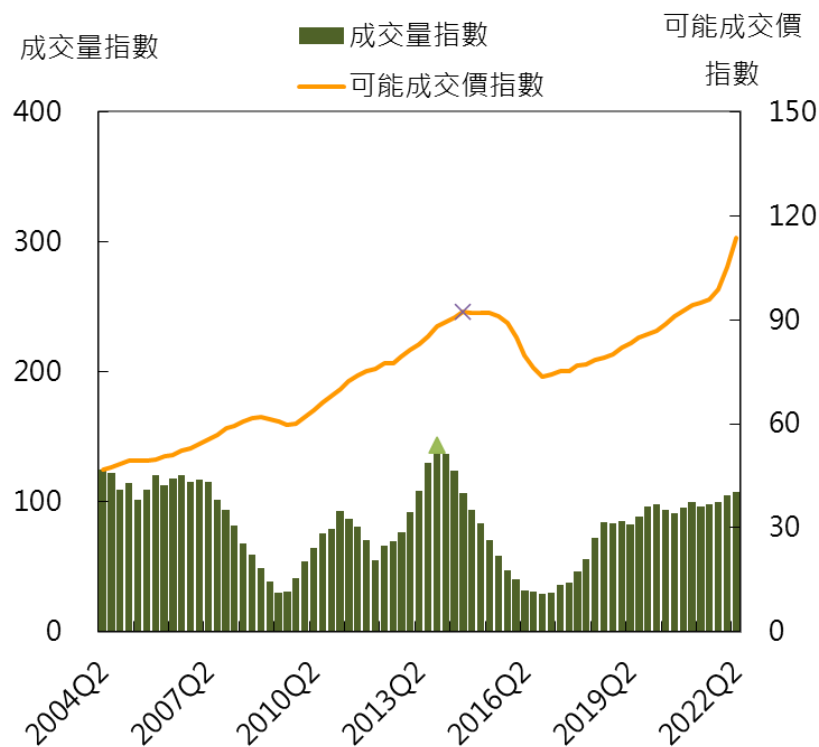
全國價量指數趨勢圖(季與四季)



全國價量指數趨勢圖(季)

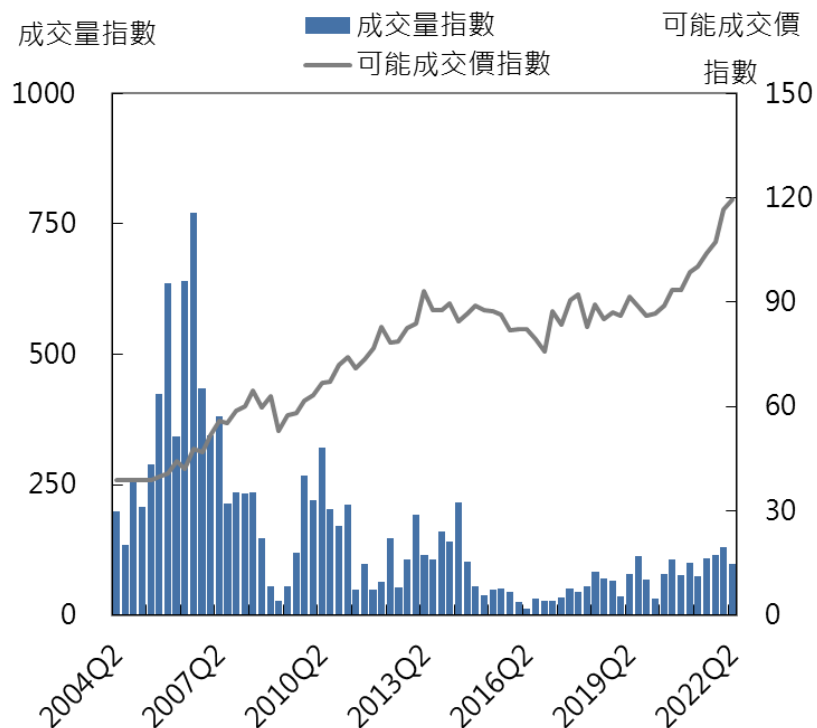
就四季移動平均長期趨勢來看

- 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**

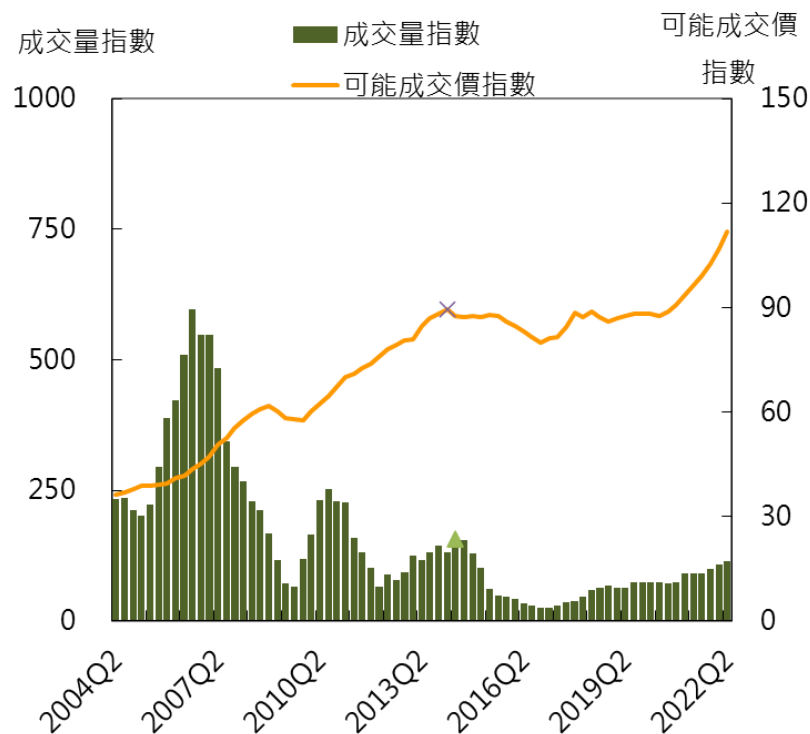


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

台北市價量指數趨勢圖(季與四季)



台北價量指數趨勢圖(季)

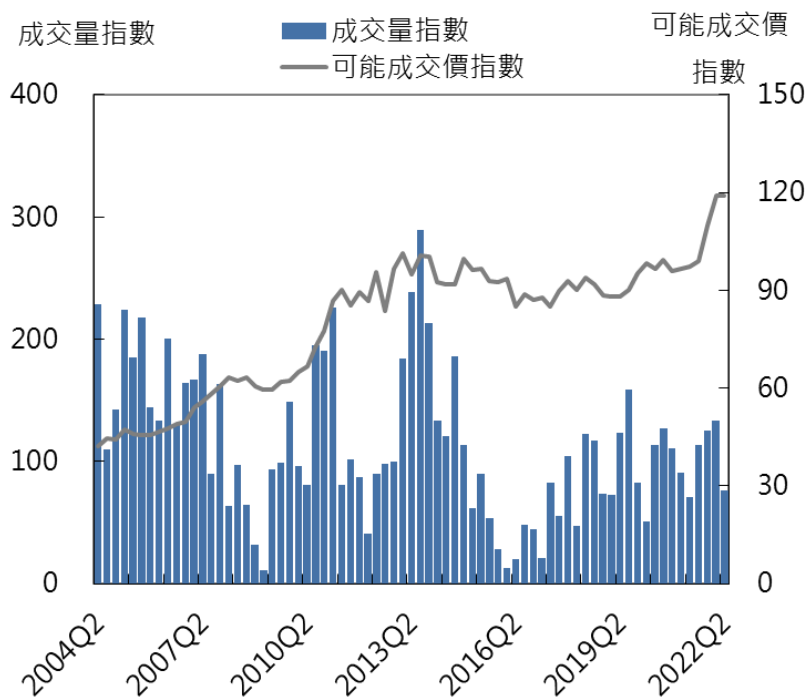


台北價量指數趨勢圖(四季平均)

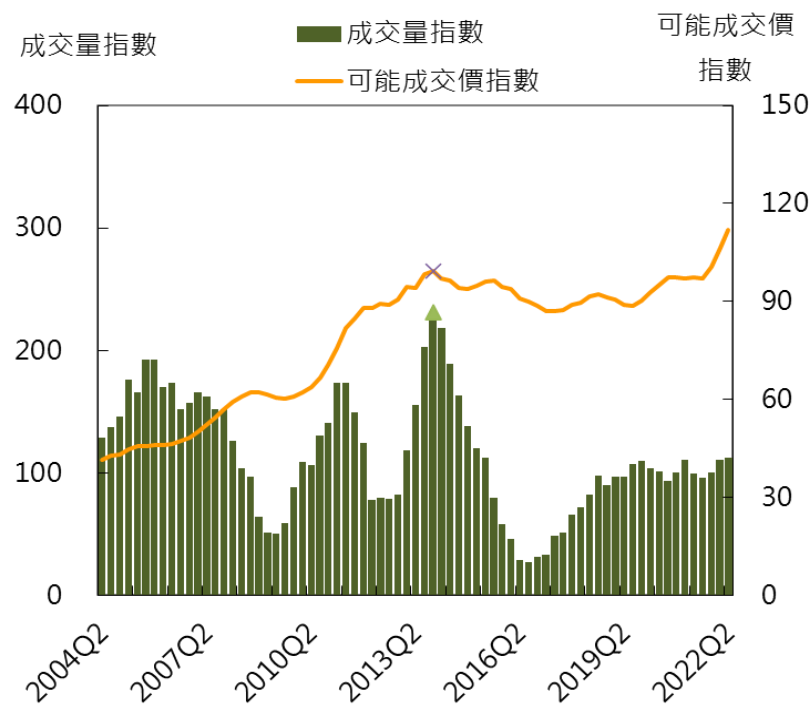
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q1波段高點二成多，**價格持續上升**
- 本波成交量約為2014Q2波段高點七成，**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)

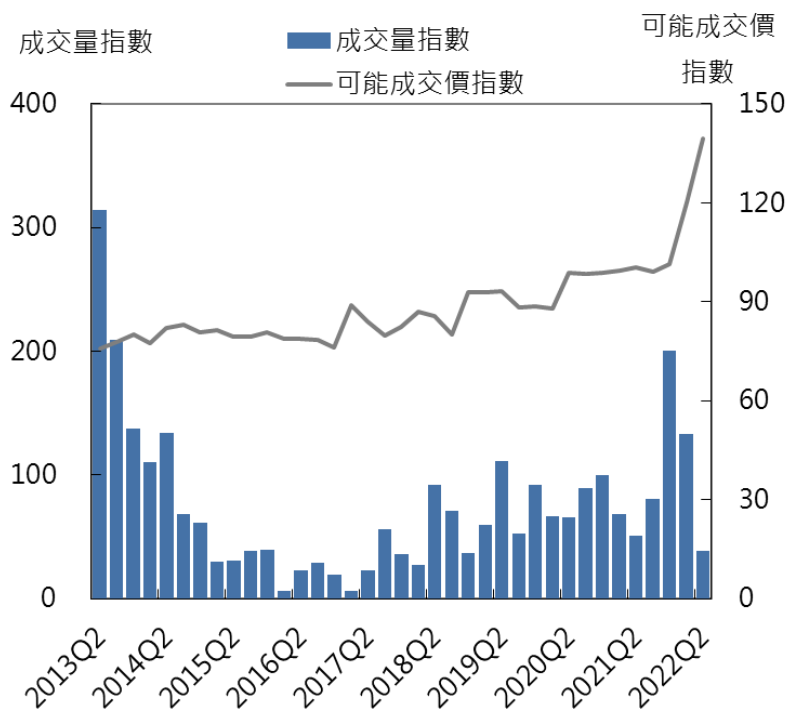


新北價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2013Q4波段高點一成多，**近期有上升趨勢**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點五成相對低檔，**趨於穩定**

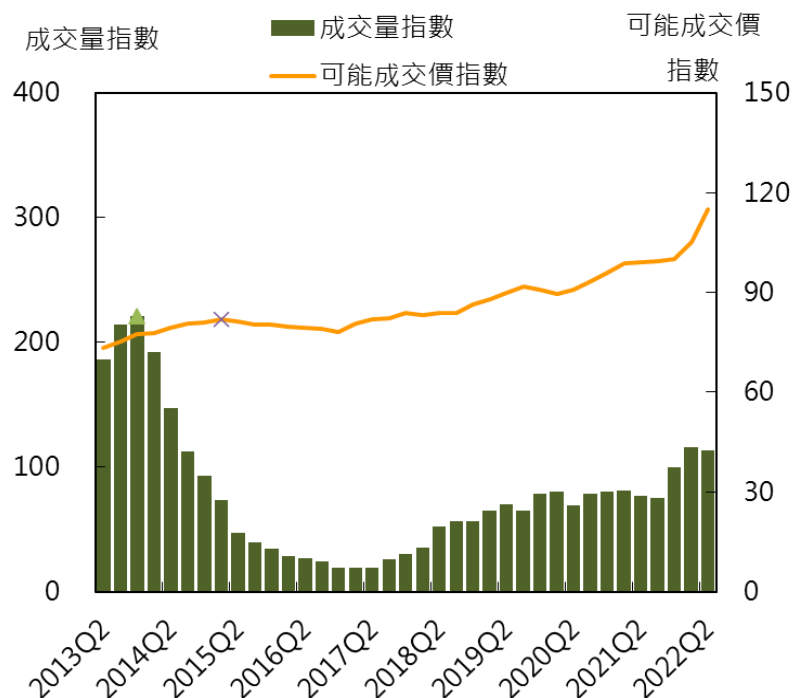
桃園市價量指數趨勢圖(季與四季)



桃園市價量指數趨勢圖(季)

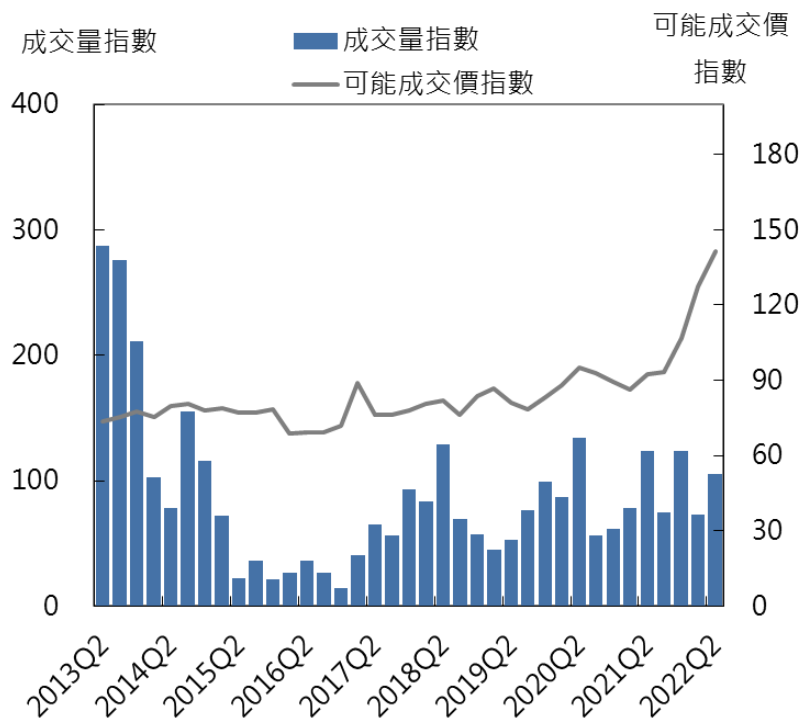
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q4波段高點四成，**價格緩和上升**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點五成相對低檔，**近期有上升趨勢**



桃園價量指數趨勢圖(四季平均)

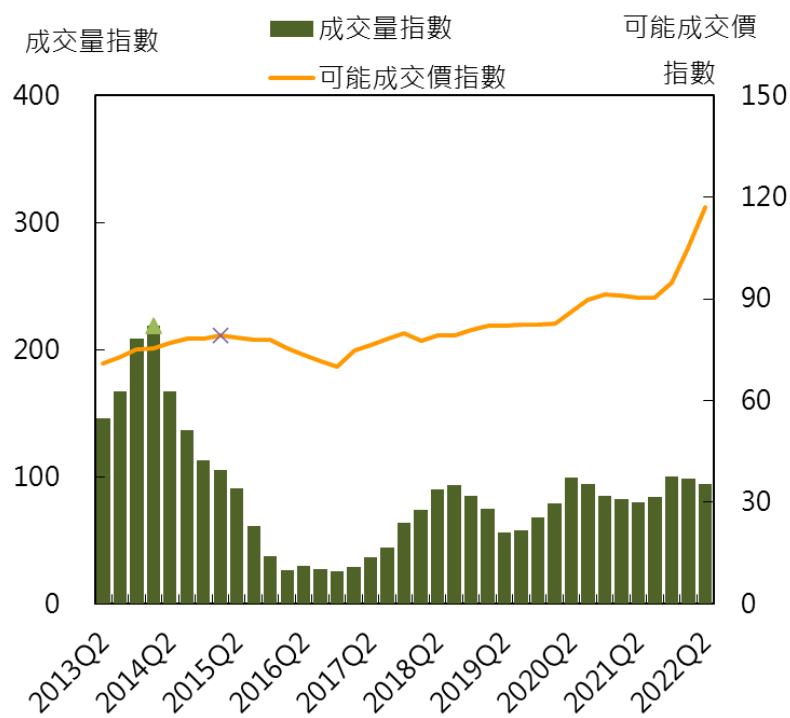
新竹縣市價量指數趨勢圖(季與四季)



新竹縣市價量指數趨勢圖(季)

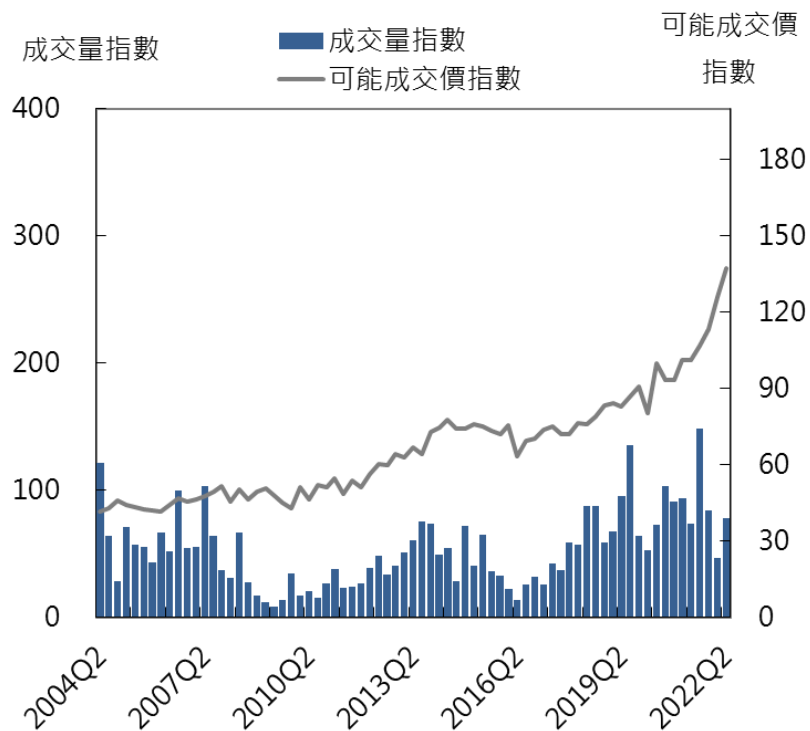
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q4波段高點四成多，**價格持續上升**
- 本波成交量約為2014Q1波段高點四成多相對低檔，**仍在盤整**

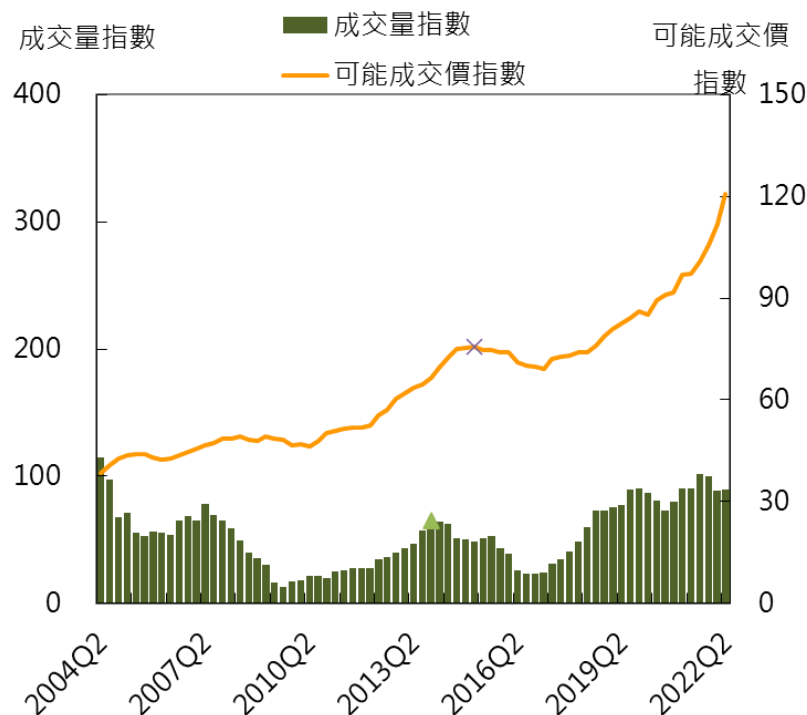


新竹縣市價量指數趨勢圖(四季平均)

台中市價量指數趨勢圖(季與四季)



台中價量指數趨勢圖(季)

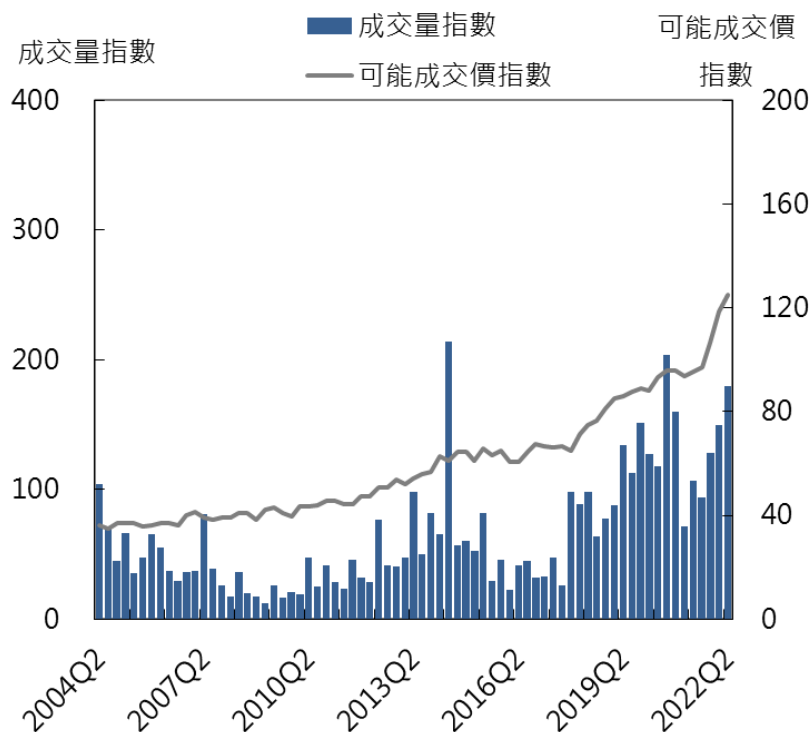


台中價量指數趨勢圖(四季平均)

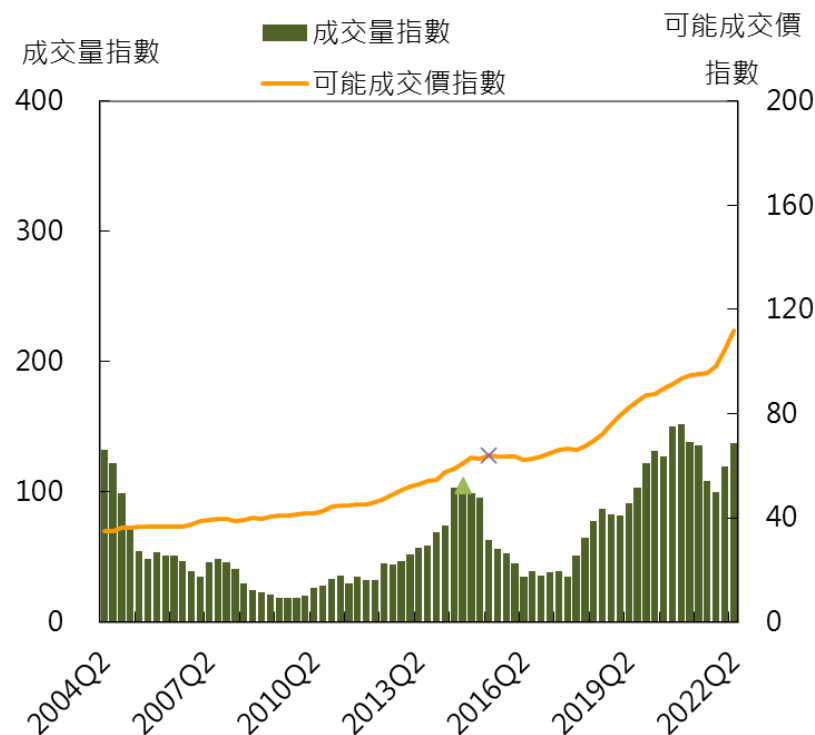
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q1波段高點六成，**價格持續攀升**
- 本波成交量**超過**2013Q4波段高點三成多，**處於高檔**

台南市價量指數趨勢圖(季與四季)



台南價量指數趨勢圖(季)

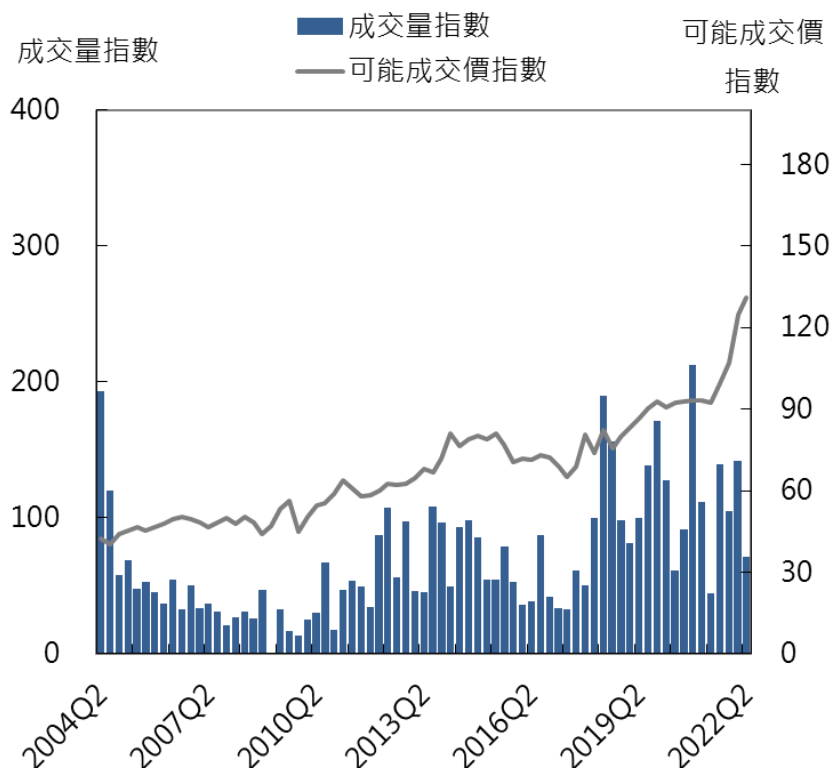


台南價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q2波段高點七成多，**價格持續上升**
- 本波成交量**超過**2014Q3波段高點三成多，**仍在盤整**

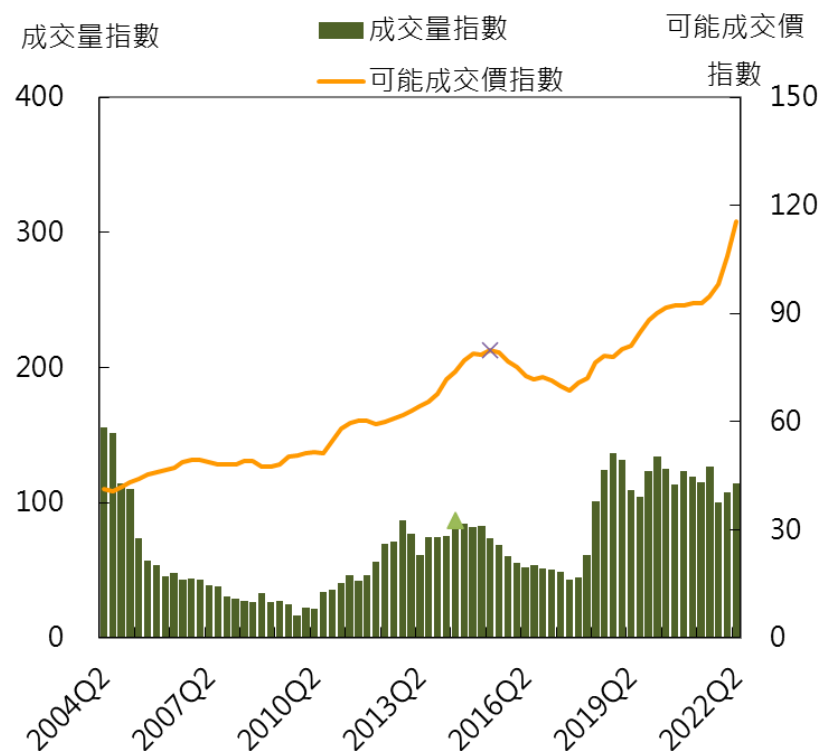
高雄市價量指數趨勢圖(季與四季)



高雄市價量指數趨勢圖(季)

就四季移動平均長期趨勢來看

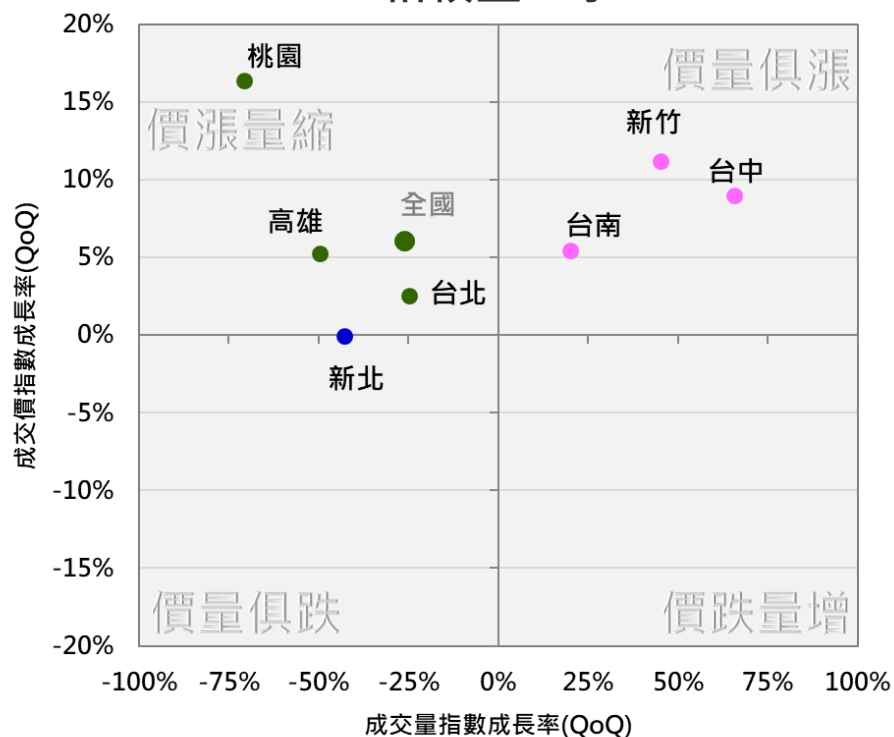
- 本波成交價**超過**2015Q2波段高點四成多，**價格持續攀升**
- 本波成交量**超過**2014Q2波段高點三成，**仍在盤整**



高雄價量指數趨勢圖(四季平均)

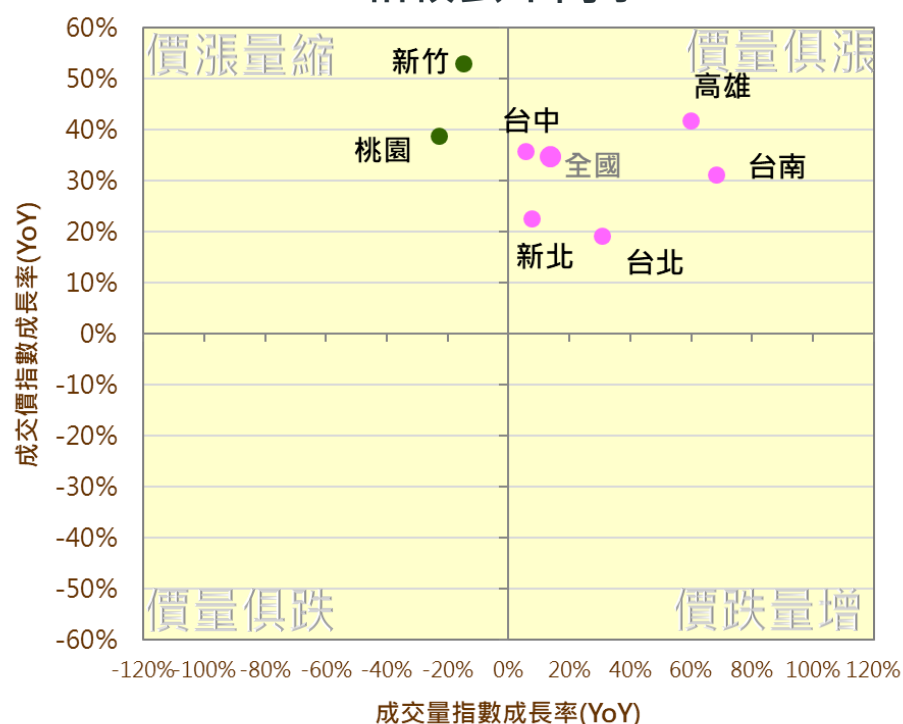
價量綜合評估

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，成交價除**新北略減**，其餘地區**上漲**；成交量除**新竹、台中、台南增加**，其餘地區**減少**
- 相較去年同季，**成交價全面上漲**；成交量除**桃園新竹減少**，其餘各地區**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		128.33	45.86 萬元/坪	6.01%	(+++)	34.72%	(+++)
議價率		80.61	8.93%	1.21	(+++)	-4.52	(---)
開價		125.30	50.35 萬元/坪	7.43%	(+++)	28.03%	(+++)
推案量	金額	89.49	2,908 億元	-23.86%	(--)	18.41%	(+)
	戶數	81.63	16473戶	-19.87%	(--)	-7.19%	(△)
30天銷售率		98.44	14.04%	-1.17	(-)	2.59	(+)
30天成交量指數	金額	86.81	--	-29.71%	(--)	45.20%	(++)
	戶數	80.46	--	-26.03%	(---)	13.80%	(△)

全國相較上一季**價漲量縮**，相較於去年同季**價漲量穩**，**房市表現偏熱**；惟國內房市面臨通膨、土建融緊縮、升息、政府打炒房政策、年底選舉、疫情後續發展及股市表現不佳等變數，相較上一季，**部分地區成交量減少**。**整體房市量能出現趨緩現象**，值得後續關注。

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		119.56	109.04 萬元/坪	2.51%	(+)	19.23% (+++)
議價率		68.35	6.94%	0.82	(+)	-4.22 (---)
開價		115.43	117.17 萬元/坪	3.42%	(+)	13.82% (+++)
推案量	金額	76.19	525 億元	-46.37%	(--)	11.61% (△)
	戶數	79.89	1173戶	-11.87%	(△)	-9.84% (△)
30天銷售率		122.62	17.13%	-2.92	(--)	5.33 (++)
30天成交量指數	金額	91.56	--	-54.17%	(---)	62.04% (+)
	戶數	97.97	--	-24.69%	(-)	30.90% (△)

台北相較上一季**價漲量縮**，相較去年同季**價漲量穩**；主要推案價格為單價100萬元以上產品，佔推案戶數近八成。台北市以都更及危老改建為推案主力，規模量體較小，開價雖屢破行情，因推案地點多為精華區域，故銷售表現仍佳，成交量持穩。整體而言，台北價漲量穩，**房市表現偏熱**；惟相較上一季，推案量、銷售率表現均差，**成交量減少二成**，值得注意。

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		118.99	49.67 萬元/坪	-0.11% (△)	22.49% (+++)
議價率		84.11	9.16%	3.06 (+++)	-3.10 (--)
開價		116.73	54.68 萬元/坪	3.25% (+)	18.31% (+++)
推案量	金額	65.03	536 億元	-46.28% (---)	-3.29% (△)
	戶數	69.66	3250戶	-44.45% (---)	-11.18% (△)
30天銷售率		109.60	13.47%	0.42 (△)	2.36 (+)
30天成交量指數	金額	68.87	--	-44.56% (--)	17.22% (△)
	戶數	76.24	--	-42.67% (--)	7.66% (△)

新北相較上一季**價穩量縮**，相較去年同季**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。本季疫情升溫，部分建案緩推致推案戶數大幅下滑，因部分個案銷售率表現佳，銷售率仍持穩。整體而言，新北**價漲量穩**，**房市表現偏熱**；惟相較上一季，推案量、成交量表現均差，**成交量縮四成多**，值得注意。

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		139.57	38.50 萬元/坪	16.35%	(+++)	38.92%	(+++)
議價率		61.36	6.96%	-0.76	(△)	-8.19	(---)
開價		132.99	41.38 萬元/坪	15.40%	(+++)	26.69%	(+++)
推案量	金額	76.81	351 億元	-48.53%	(---)	1.30%	(△)
	戶數	63.65	2415戶	-51.84%	(---)	-23.26%	(-)
30天銷售率		61.30	8.29%	-5.39	(---)	0.03	(△)
30天成交量指數	金額	46.47	--	-68.80%	(---)	1.67%	(△)
	戶數	38.81	--	-70.81%	(---)	-22.98%	(△)

桃園相較上一季**價漲量縮**，相較去年同季**價漲量穩**；主要推案價格為單價35萬元以上產品，佔推案戶數八成多。桃園受惠於各項重大建設與計畫陸續推動，開價持續上漲，加深買賣雙方對價格認知落差，影響去化速度。今年以來建商開始減量推案，本季推案量大減五成。整體而言，桃園價漲量穩，**房市表現偏熱**；惟相較上一季，量指標表現均差，**成交量縮達七成**，值得注意。

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		141.56	40.95 萬元/坪	11.17%	(+++)	53.06%	(+++)
議價率		58.43	6.50%	0.73	(△)	-5.77	(---)
開價		134.56	43.80 萬元/坪	12.04%	(+++)	43.61%	(+++)
推案量	金額	98.30	158 億元	43.88%	(+)	-15.75%	(△)
	戶數	74.51	725戶	5.99%	(△)	-36.01%	(--)
30天銷售率		141.58	29.62%	7.99	(+++)	7.40	(++)
30天成交量指數	金額	138.73	--	97.07%	(++)	12.28%	(△)
	戶數	105.42	--	45.17%	(+)	-14.72%	(△)

新竹縣市相較上一季**價量俱漲**，相較去年同季**價漲量穩**；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數九成多。新竹房市受到熱錢及竹科就業需求的影響，加上部分建案特殊銷售手法及投資客的炒作，導致房價明顯上漲。整體而言，新竹銷售表現仍佳，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		137.14	42.22 萬元/坪	8.98%	(+++)	35.73%	(+++)
議價率		85.01	9.11%	0.51	(+)	-5.76	(---)
開價		134.72	46.45 萬元/坪	9.59%	(+++)	27.13%	(+++)
推案量	金額	106.04	672 億元	29.61%	(+)	43.03%	(++)
	戶數	80.35	4250戶	33.65%	(++)	-14.97%	(△)
30天銷售率		96.56	13.57%	2.63	(+++)	2.65	(++)
30天成交量指數	金額	98.79	--	60.74%	(++)	77.82%	(++)
	戶數	77.58	--	65.74%	(+++)	5.72%	(△)

台中相較上一季**價量俱漲**，相較去年同季**價漲量穩**。主要推案價格為45萬元以上產品，佔推案戶數近六成。台中受惠於台商回流設廠擴大中科園區開發、捷運綠線開通帶動區域經濟，房價持續上漲。本季大型指標個案集中於西屯區推案，由於地段佳、生活機能成熟，亦帶動舊市區補漲現象。整體而言，台中價漲量穩，**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		124.91	28.46 萬元/坪	5.39%	(++)	31.08%	(+++)
議價率		55.26	6.37%	-1.06	(-)	-6.61	(---)
開價		118.04	30.40 萬元/坪	4.19%	(+)	21.83%	(+++)
推案量	金額	114.08	215 億元	-12.42%	(-)	-20.18%	(-)
	戶數	104.88	1726戶	-16.66%	(-)	-10.29%	(△)
30天銷售率		169.30	22.09%	6.76	(+++)	10.32	(+++)
30天成交量指數	金額	195.85	--	26.17%	(+)	49.83%	(+)
	戶數	179.38	--	20.06%	(+)	68.40%	(++)

台南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，佔推案戶數八成。台南過去推案量大，本季推案漸趨保守；惟受惠南科供應產業鏈支撐、交通建設利多，吸引購屋需求，銷售率表現佳。整體而言，台南價量俱漲，**房市表現熱絡**；惟相較上一季，**推案量開始萎縮**，值得注意。

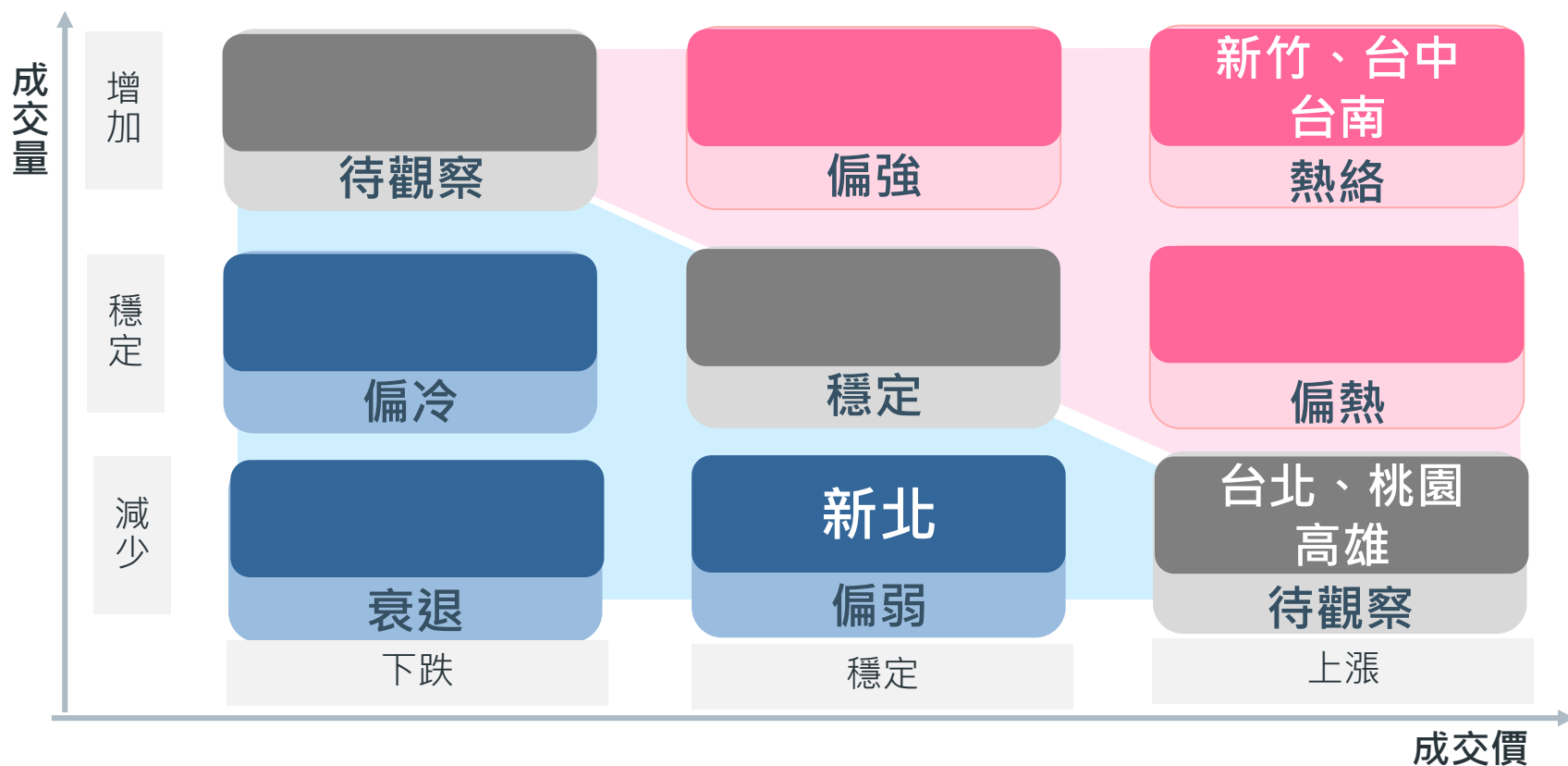
綜合評估 - 高雄市

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		131.13	30.51 萬元/坪	5.28%	(++)	41.74%	(+++)
議價率		107.19	12.92%	0.84	(△)	1.28	(△)
開價		132.43	35.04 萬元/坪	6.30%	(+++)	43.83%	(+++)
推案量	金額	152.27	451 億元	57.18%	(+++)	186.19%	(+++)
	戶數	125.22	2934戶	20.89%	(+)	84.88%	(++)
30天銷售率		57.31	10.25%	-14.31	(---)	-1.60	(-)
30天成交量指數	金額	85.40	--	-34.40%	(--)	147.51%	(+++)
	戶數	71.76	--	-49.55%	(---)	59.89%	(+)

高雄相較上一季**價漲量縮**，相較去年同季**價量俱漲**；主要推案價格為35萬元以上產品，佔推案戶數八成多。受惠台積電設廠議題，房價持續上漲，惟今年開始受通膨、升息與房市政策變化，購屋族觀望心態轉趨濃厚。本季有少數大型建案公開，整體供給量增加，銷售率受個案表現不佳影響下降。整體而言，高雄價量俱漲，**房市表現熱絡**；惟相較上一季，高雄市銷售率、成交量表現均差，**成交量縮達五成**，值得注意。

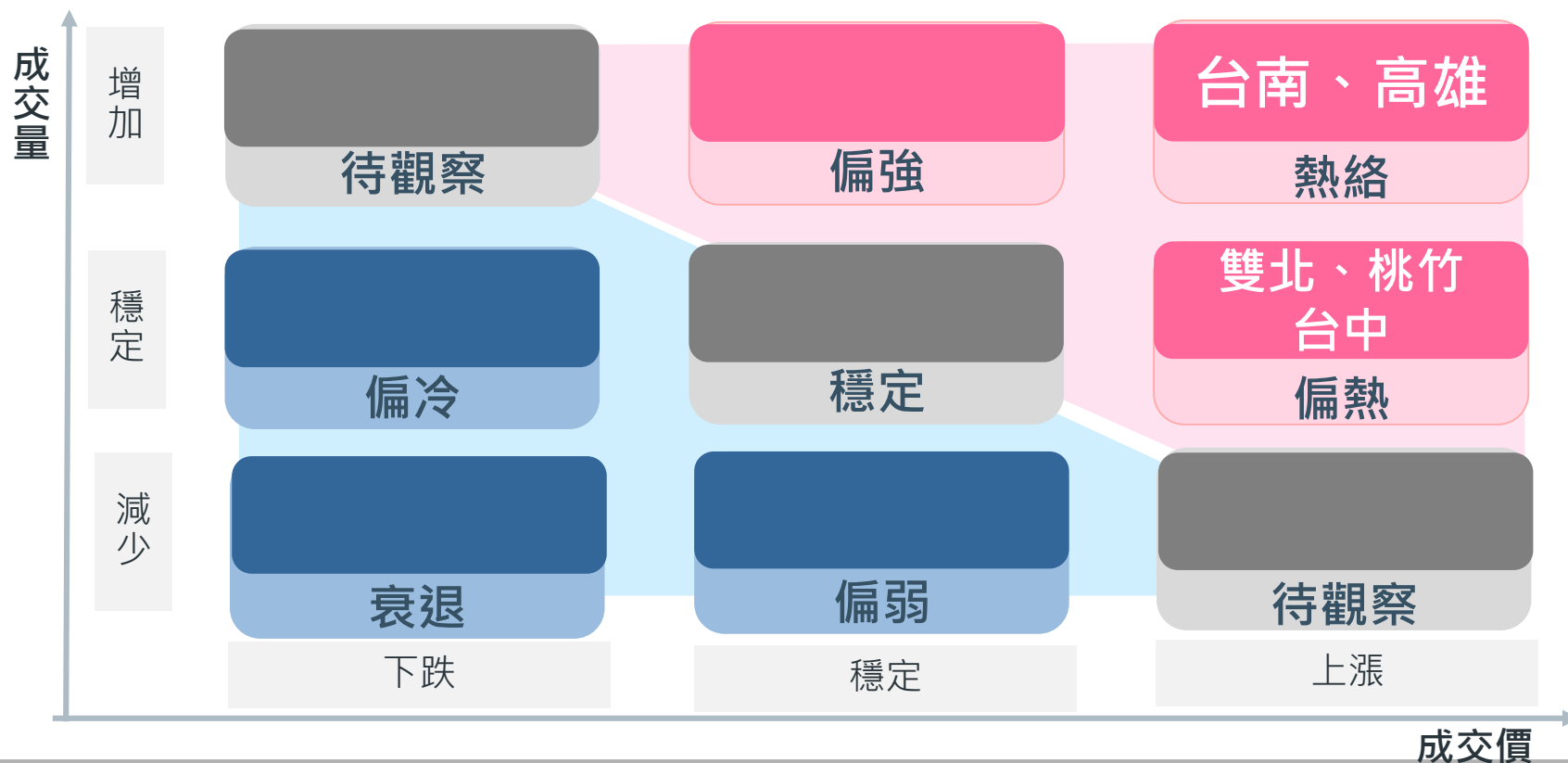
❖ 相較上一季

受到通膨、土建融緊縮、升息、打炒房、選舉、疫情及股市表現不佳等影響，部分建案緩推**成交量減少**，僅**竹中南**房市表現**熱絡**。



❖ 相較去年同季

成交價全面大漲、成交量維持穩定或增加，整體房市表現仍屬**偏熱**。



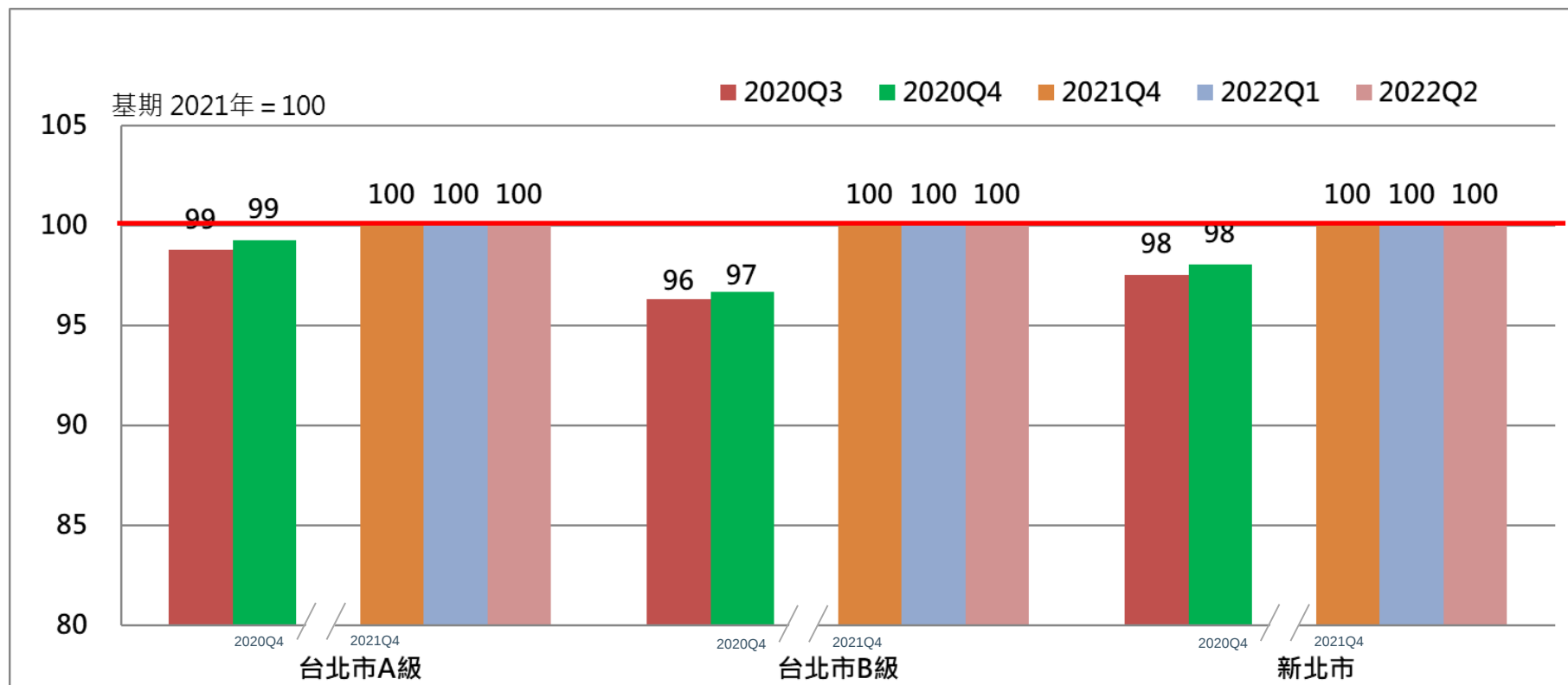
- ❖ 由於俄烏戰爭、供應鏈瓶頸等外部不確定性仍高，第2季國內疫情衝擊民間消費，央行下修今年全年經濟成長率為3.75%。
- ❖ 考量國際商品價格持續走高，國內輸入性通膨壓力大，央行於6月中旬**調升政策利率半碼**，並**調升存款準備率一碼**，續採緊縮性貨幣政策，抑制通膨預期心理。
- ❖ 政府各部會落實「健全房地產市場方案」措施，加以受疫情影響，今年以來**房市交易趨緩**，近月全國及六都建物**買賣移轉棟數年增率轉呈負值**。此外，政府陸續推出抑制房市炒作措施，**政策實施時程與成效尚需觀察**。

- ❖ 從四季移動趨勢觀察，與前波高峰相比，各地區本波**成交價均創新高**；但成交量呈現兩極發展，**桃竹以北**地區仍處**相對低檔**，**中南部地區已超過前次波段高點**，仍在高檔盤整。
- ❖ 綜合本季房市，以四季移動趨勢圖來觀察，**成交價漲幅明顯**，成交量維持穩定，**房市表現偏熱**；惟國內房市面臨通膨、土建融緊縮、升息、政府打炒房政策、年底選舉、疫情後續發展及股市表現不佳等變數，**整體房市表現趨緩**，值得後續關注。



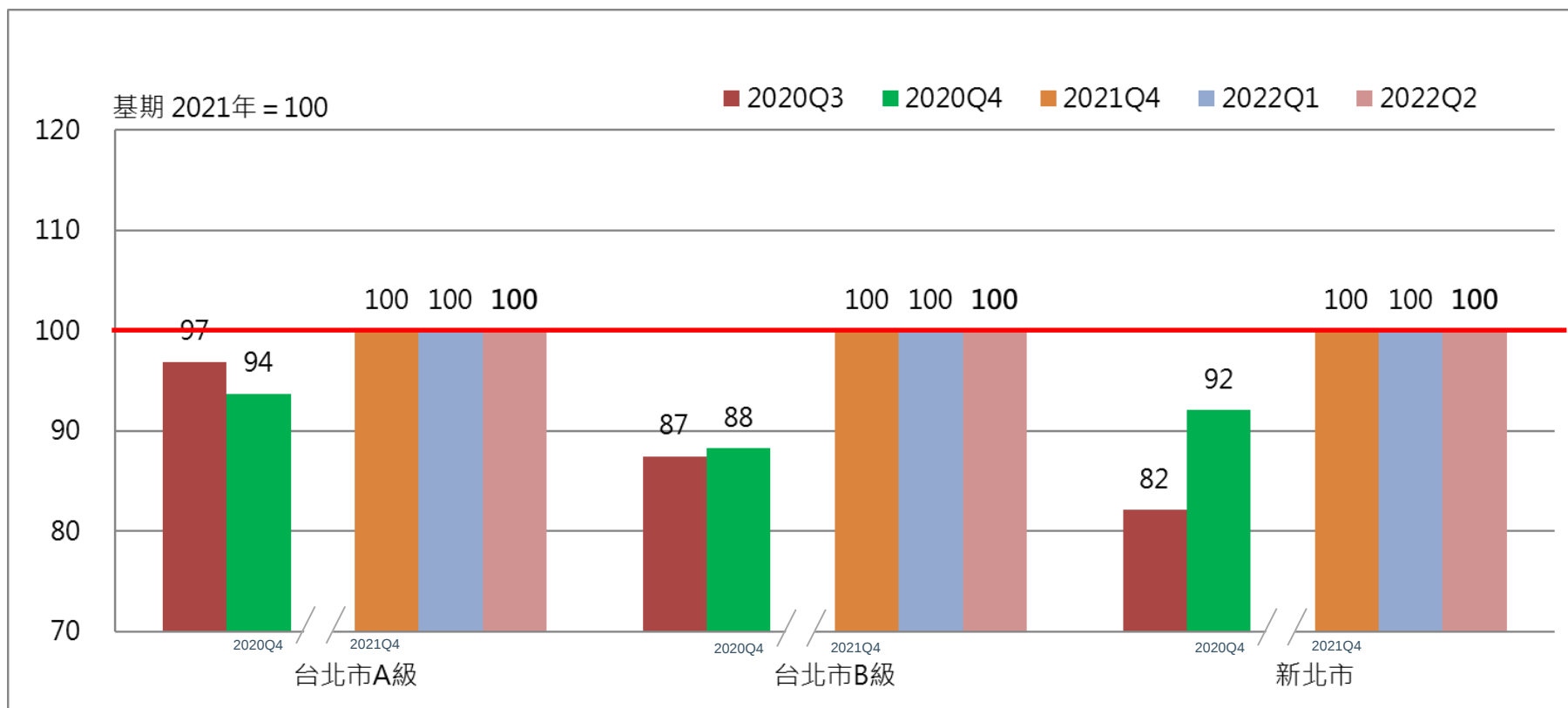
國泰辦公室租金指數

辦公室租金開價指數 - 分區



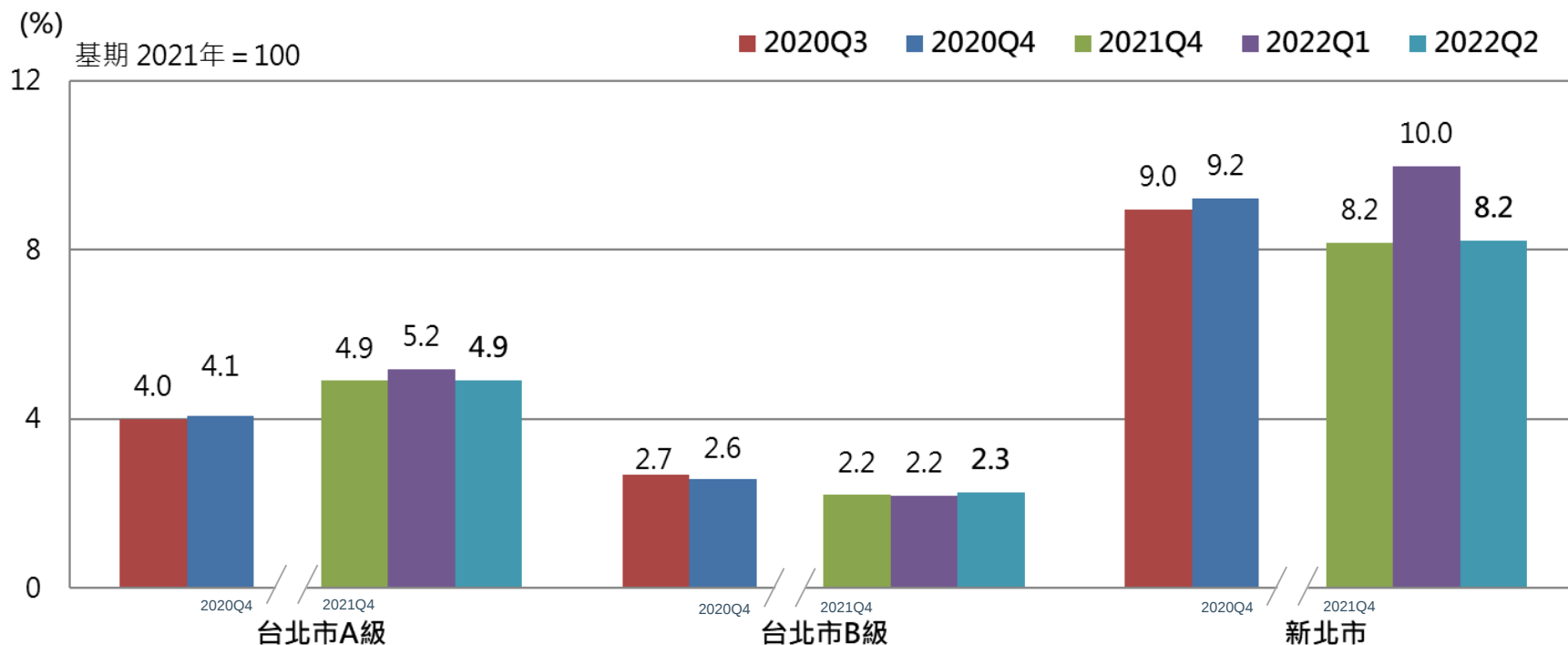
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料，本季比較基準為相較上一季

辦公室租金議價率指數 - 分區



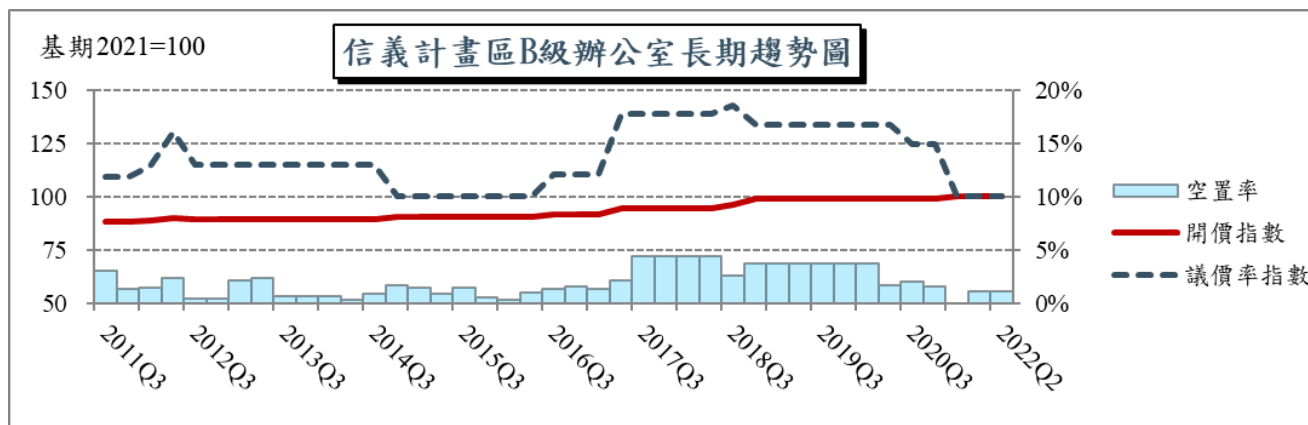
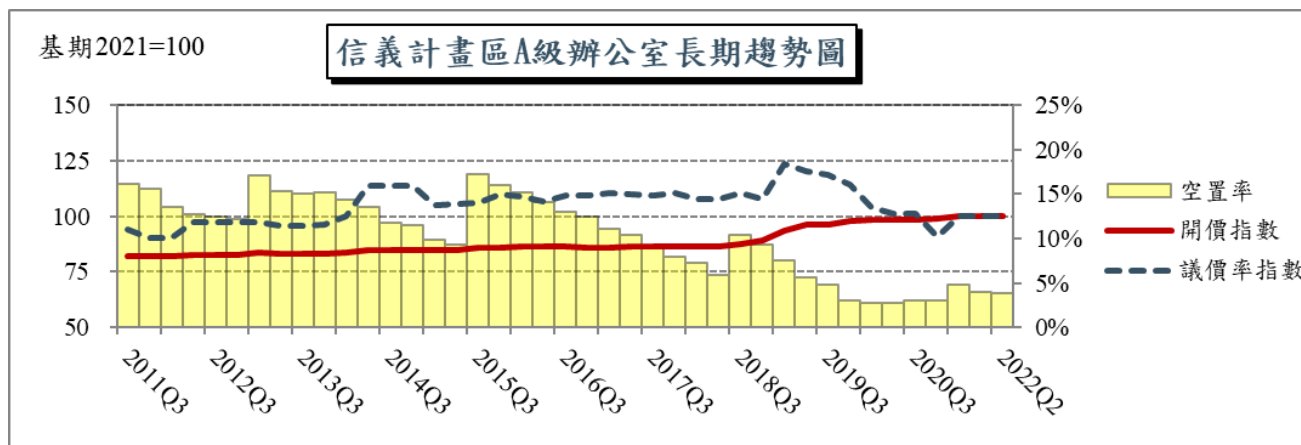
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料，本季比較基準為相較上一季

各地區辦公室空置率



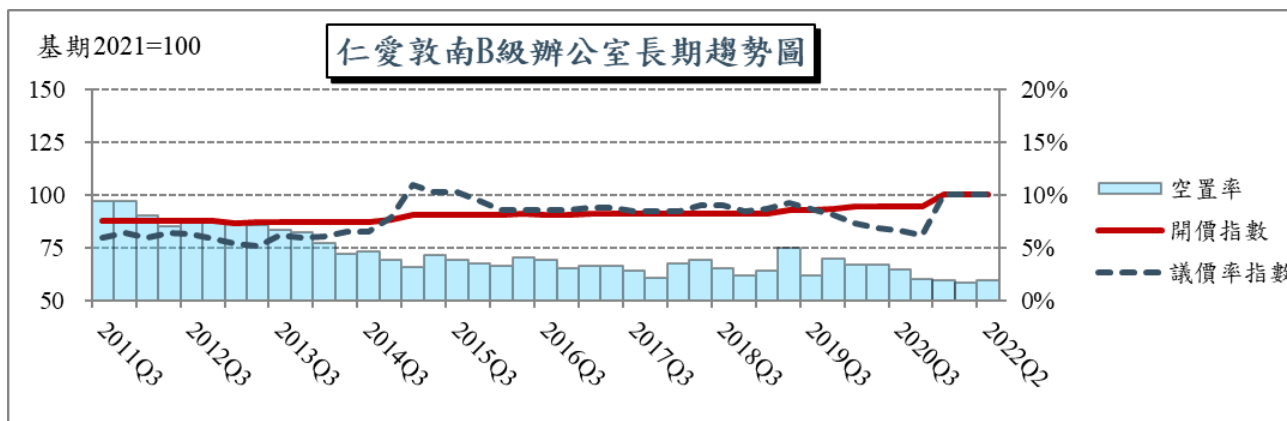
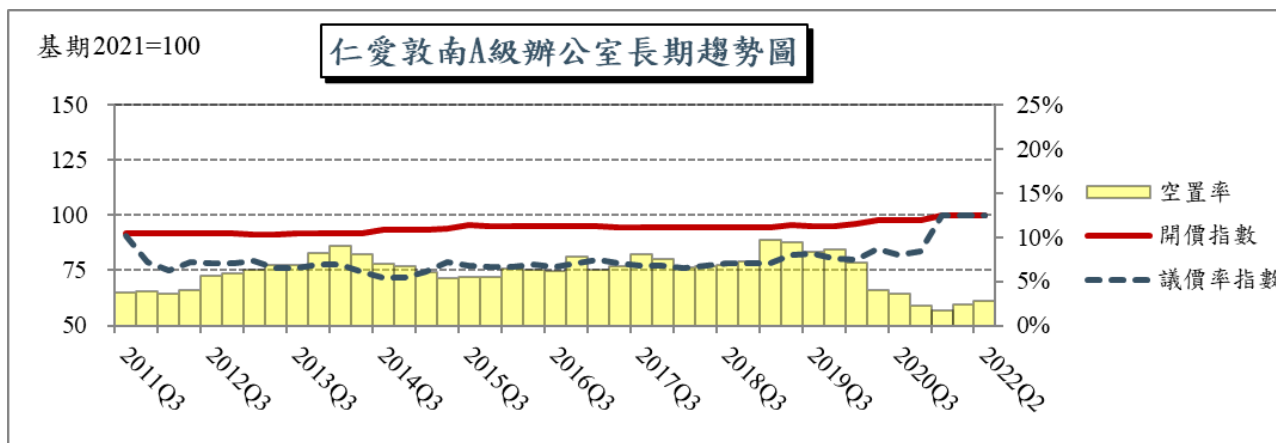
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料，本季比較基準為相較上一季

辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區



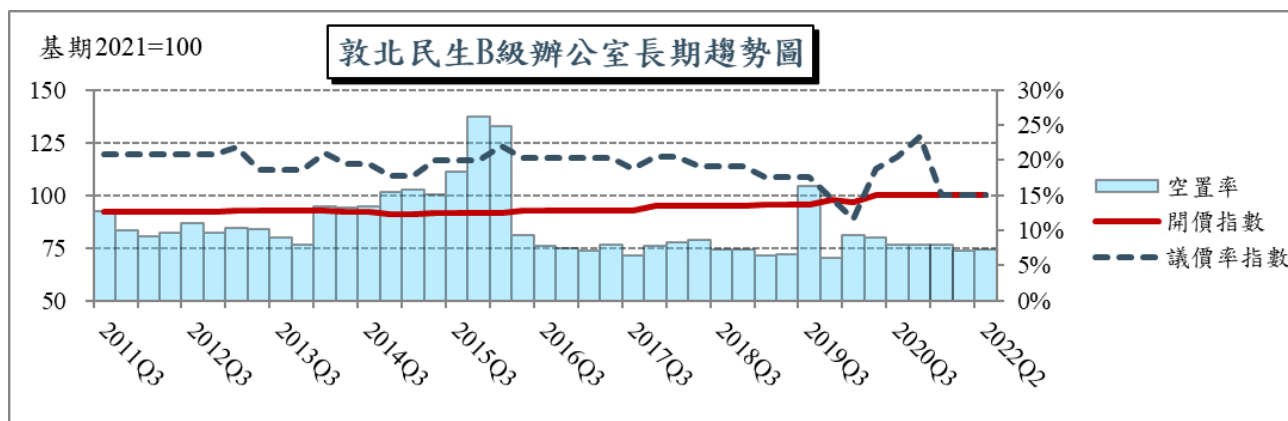
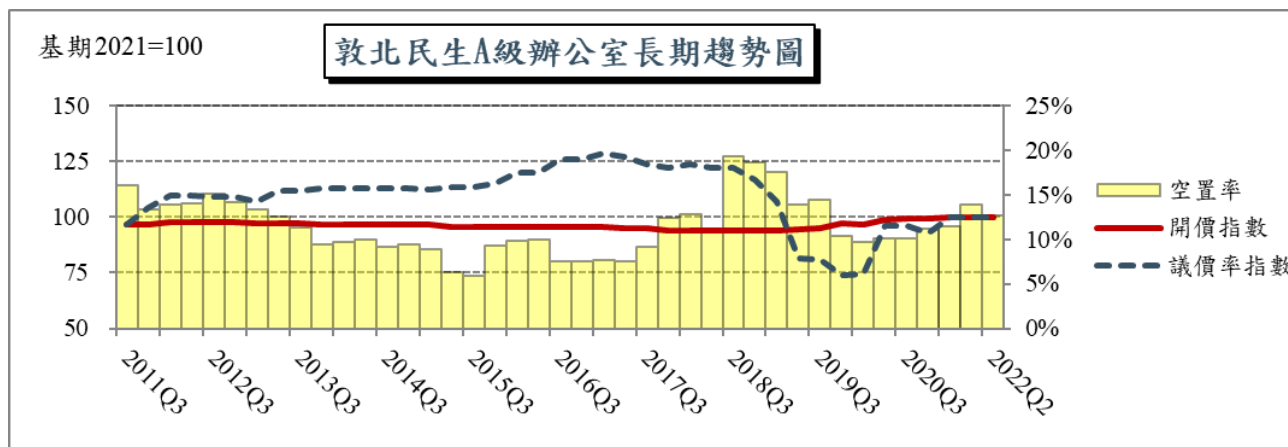
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料，本季比較基準為相較上一季

辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南



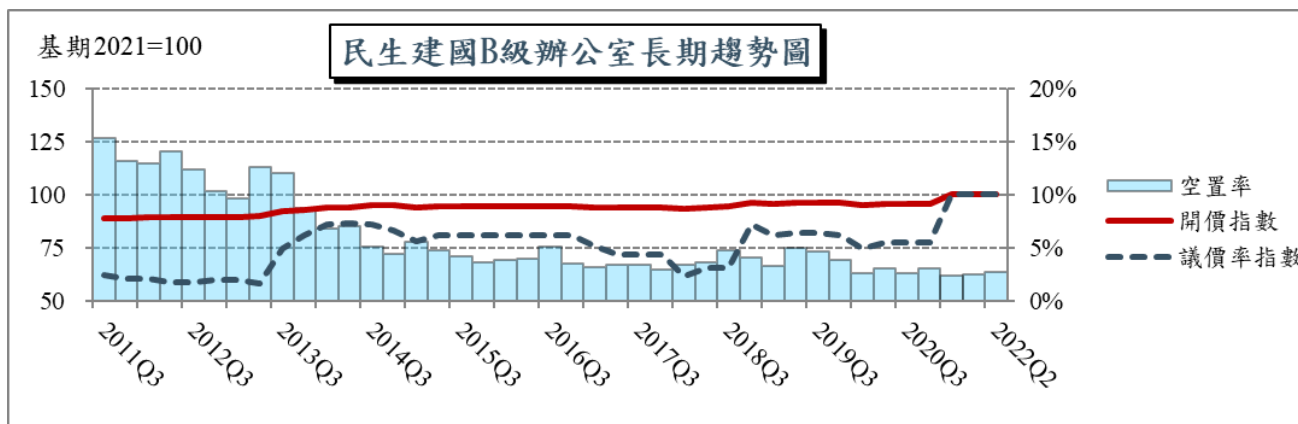
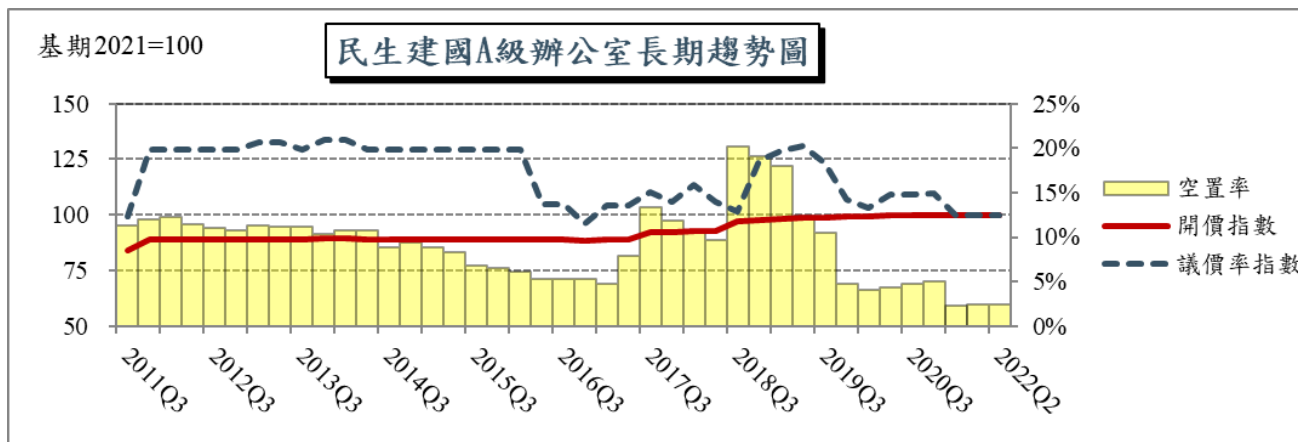
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料，本季比較基準為相較上一季

辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生



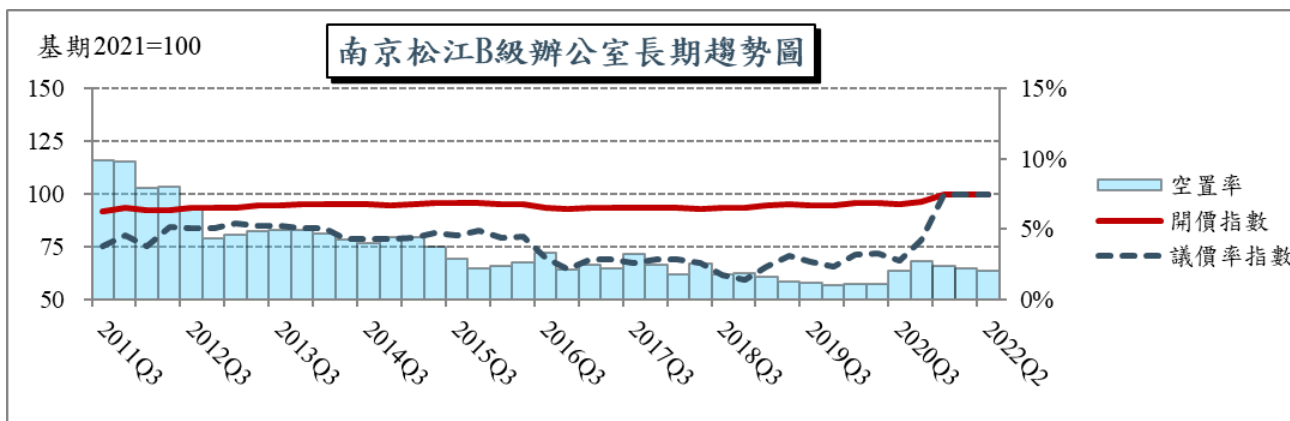
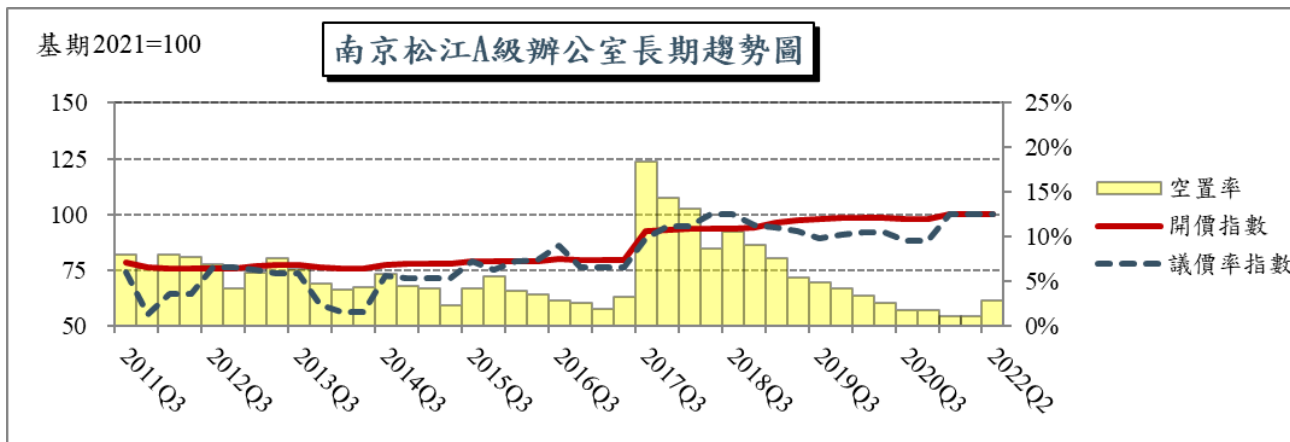
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料，本季比較基準為相較上一季

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，2021Q1~2021Q3期間無資料，本季比較基準為相較上一季

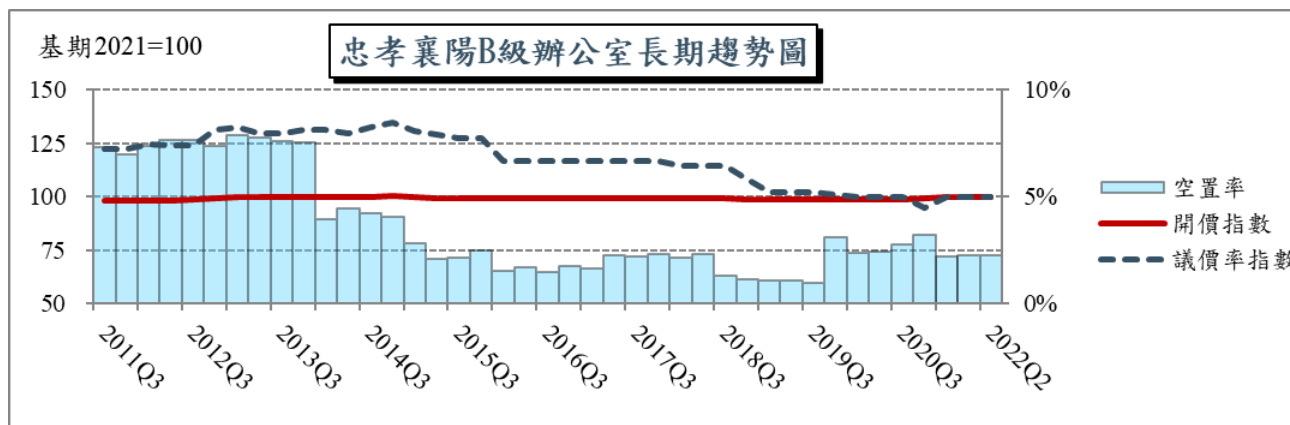
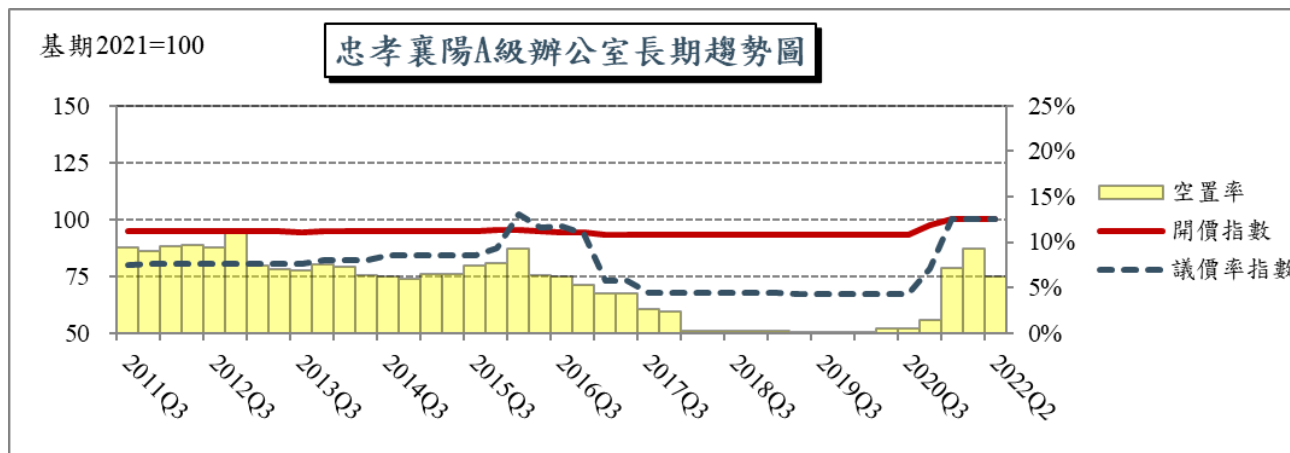
辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江



註1：本季南京松江路段大同大樓進行都更，個案數由17個減少為16個。

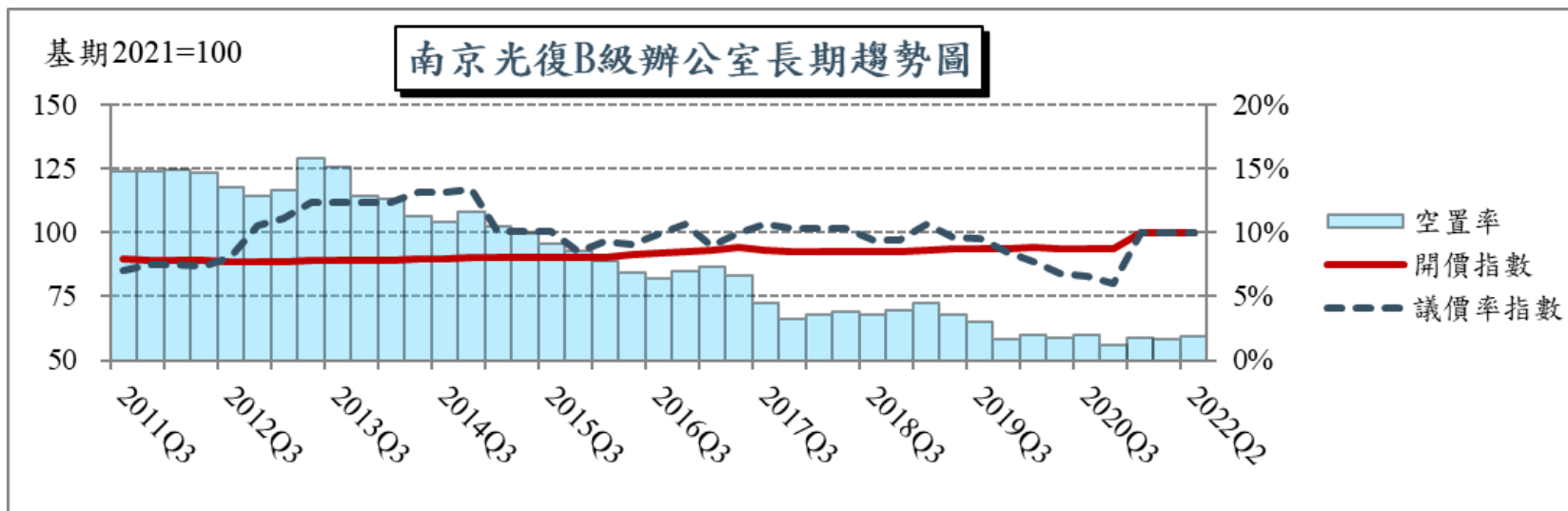
註2：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料，本季比較基準為相較上一季

辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽



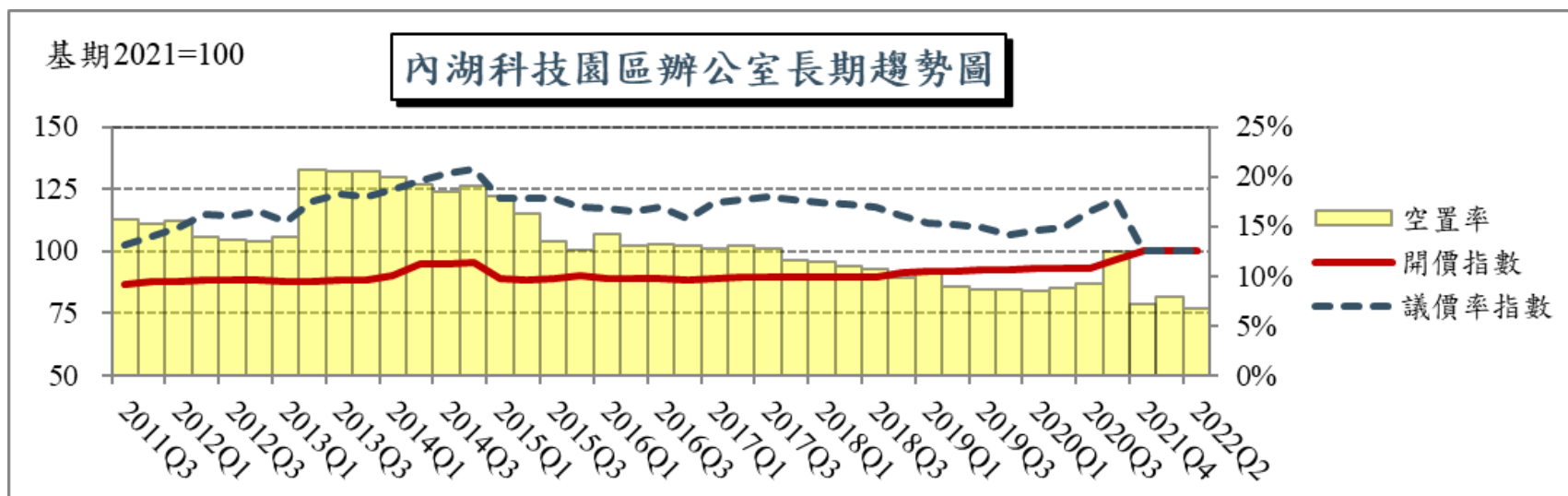
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料，本季比較基準為相較上一季

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，2021Q1~2021Q3期間無資料，本季比較基準為相較上一季

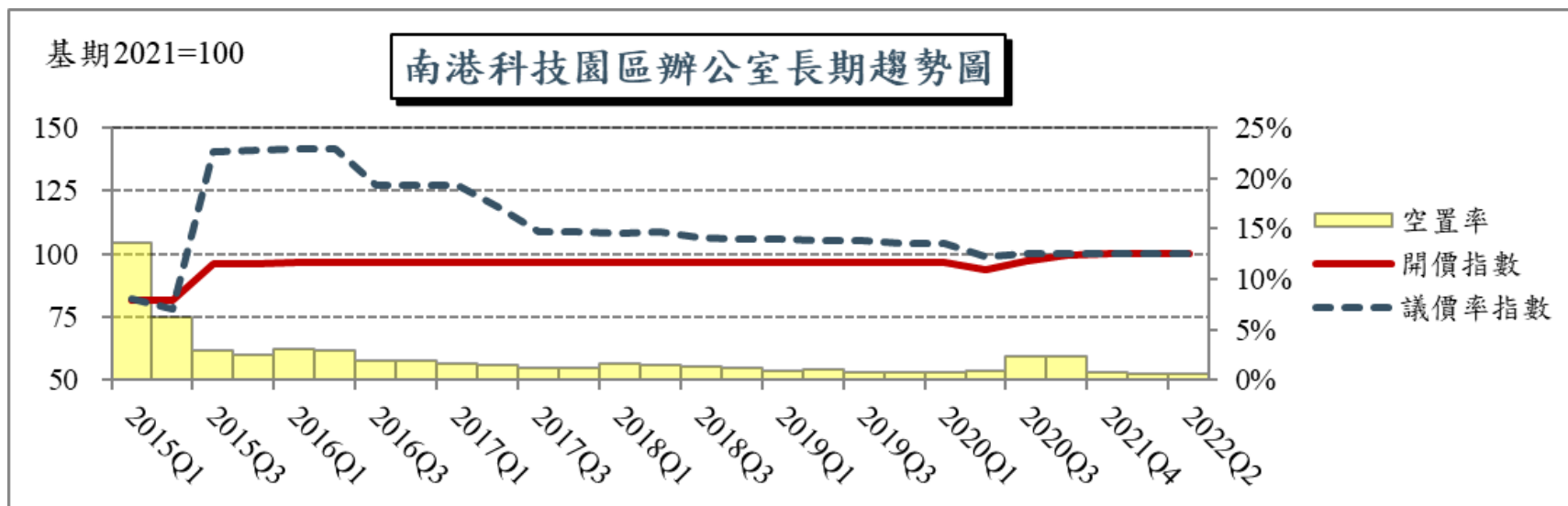
辦公室租金指數長期趨勢 - 內湖科技園區



註1：本季內湖科技園區舊宗段個案數由16個減少為13個。

註2：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1 ~ 2021Q3期間無資料，本季比較基準為相較上一季

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，2021Q1 ~ 2021Q3期間無資料，本季比較基準為相較上一季

❖ 開價

- 相較上一季，各地區皆維持穩定。

❖ 議價率

- 相較上一季，台北A辦微幅擴大，其他地區維持穩定。

❖ 空置率

- 相較上一季，內科園區及新北辦微幅下降，其他地區維持穩定。



敬請指教！



國泰建設

Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.

Cathay Real Estate Development Co., Ltd.