國泰房地產指數季報

2022年第4季

國泰建設

Cathay Real Estate Development Co., Ltd.

參與人員

- **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 ：廖倉淯、賴譽丰、周若湘
- **國泰建設公司 開發部**

簡報內容

1 背景介紹

2 2022Q4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 2022全年回顧

背景介紹

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

2022Q4市調資料分析

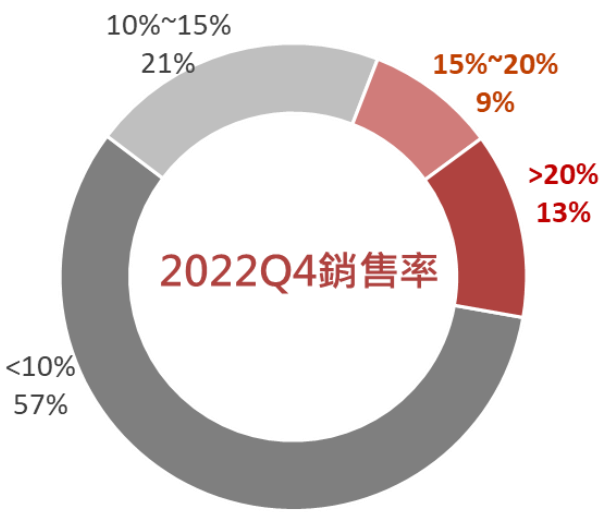
各地區十至十二月趨勢觀察

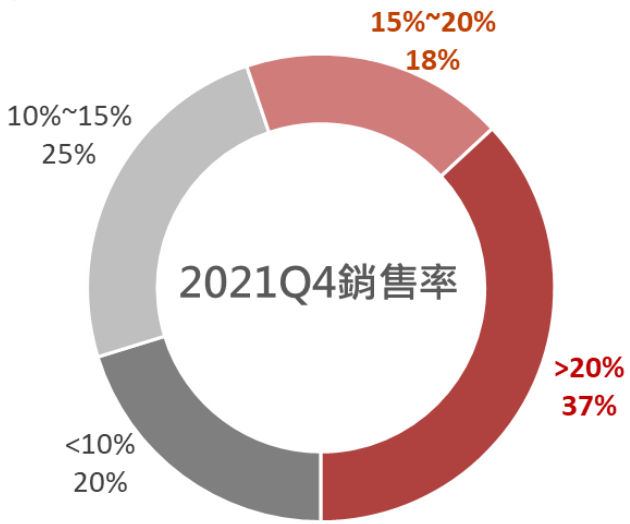
月份	區域	個案數 (個)	推案金額 (萬元)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	已銷戶數 (戶)	主力總價* (萬元)	議價率 (%)
11110	全國	81	17,075,506	8,363	8.80	733	2,027	8.02
11111		67	12,124,082	6,957	9.72	673	1,739	8.07
11112		85	17,676,474	10,537	7.69	812	1,568	7.72
11110	台北	11	2,718,573	570	9.92	57	4,171	8.00
11111		5	1,284,018	318	9.41	30	4,189	7.64
11112		13	2,348,898	348	10.14	35	6,762	7.76
11110	新北	17	3,867,758	1,815	7.69	137	2,199	8.53
11111		12	1,975,831	949	10.64	101	2,057	9.44
11112		17	6,805,663	3,935	5.92	243	1,575	7.99
11110	桃園	13	1,192,952	940	7.87	73	1,375	8.53
11111		10	1,138,578	708	5.03	36	1,911	7.75
11112		8	1,561,765	1,170	5.88	70	1,531	9.65
11110	新竹	7	589,412	265	13.81	37	2,105	5.22
11111		5	1,170,120	533	11.46	61	2,306	6.69
11112		13	666,634	373	8.19	30	1,750	6.71
11110	台中	14	4,346,033	2,425	8.56	208	1,855	6.72
11111		13	4,200,566	2,858	8.65	243	1,425	7.28
11112		13	2,343,831	1,300	7.98	102	1,803	6.00
11110	台南	10	2,688,379	1,263	9.81	126	2,031	7.18
11111		12	706,455	391	28.77	112	1,861	7.43
11112		11	1,648,543	1,630	17.15	273	970	5.80
11110	高雄	9	1,672,400	1,085	9.03	95	1,536	11.30
11111		10	1,648,517	1,200	7.41	90	1,370	9.98
11112		10	2,301,141	1,781	3.33	59	1,284	9.03

* 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

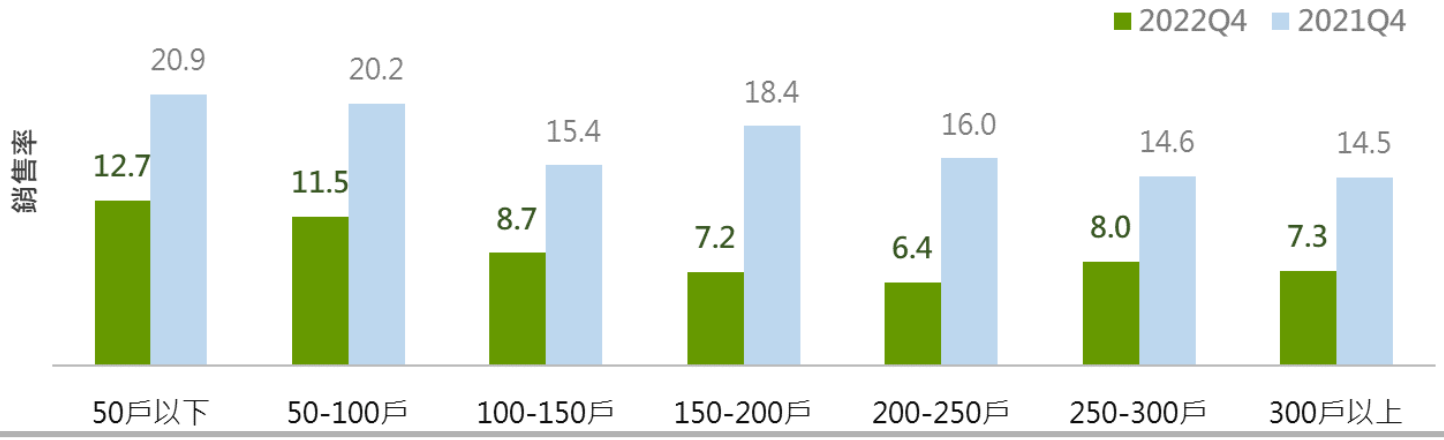
2022Q4 30天銷售率分布

推案個數與銷售率

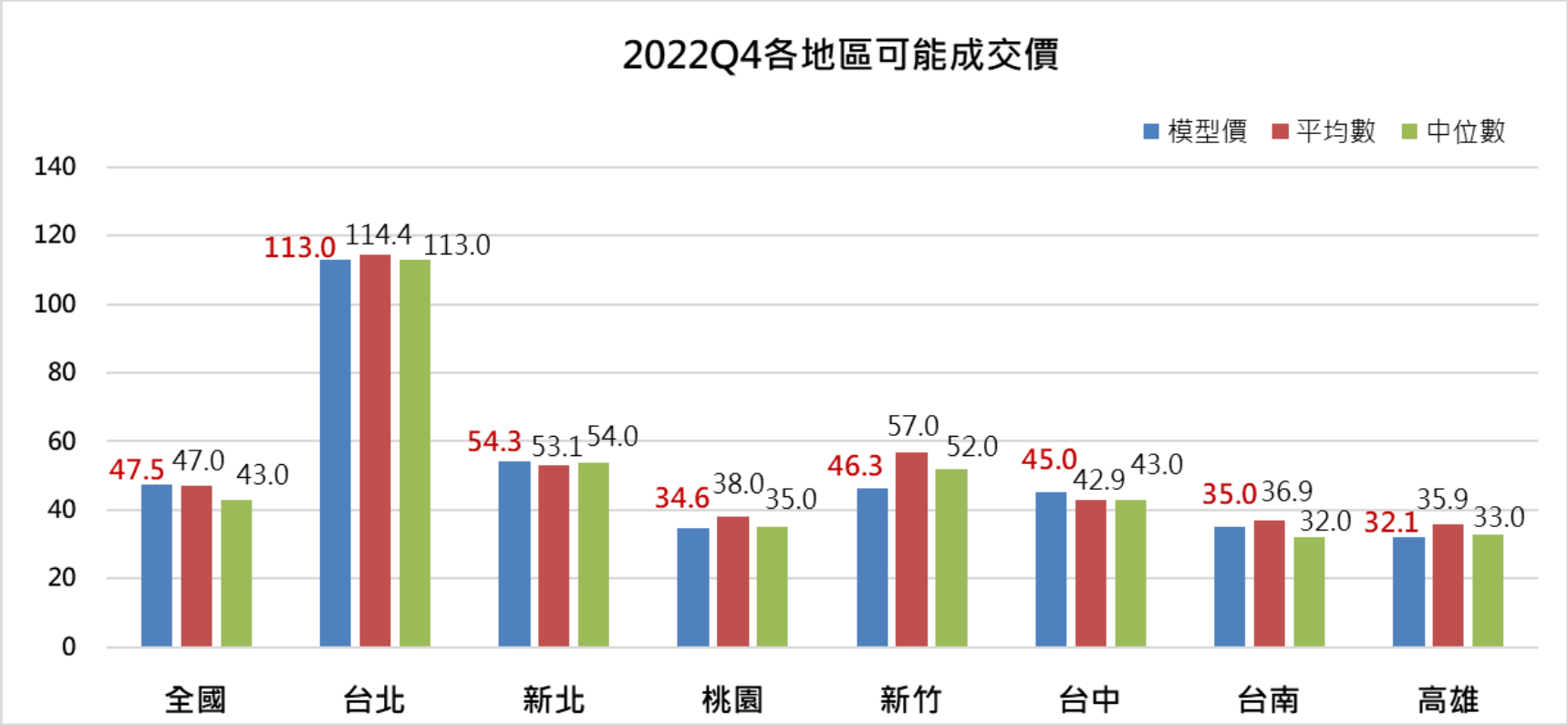




案量與銷售率



2022Q4各地區可能成交價

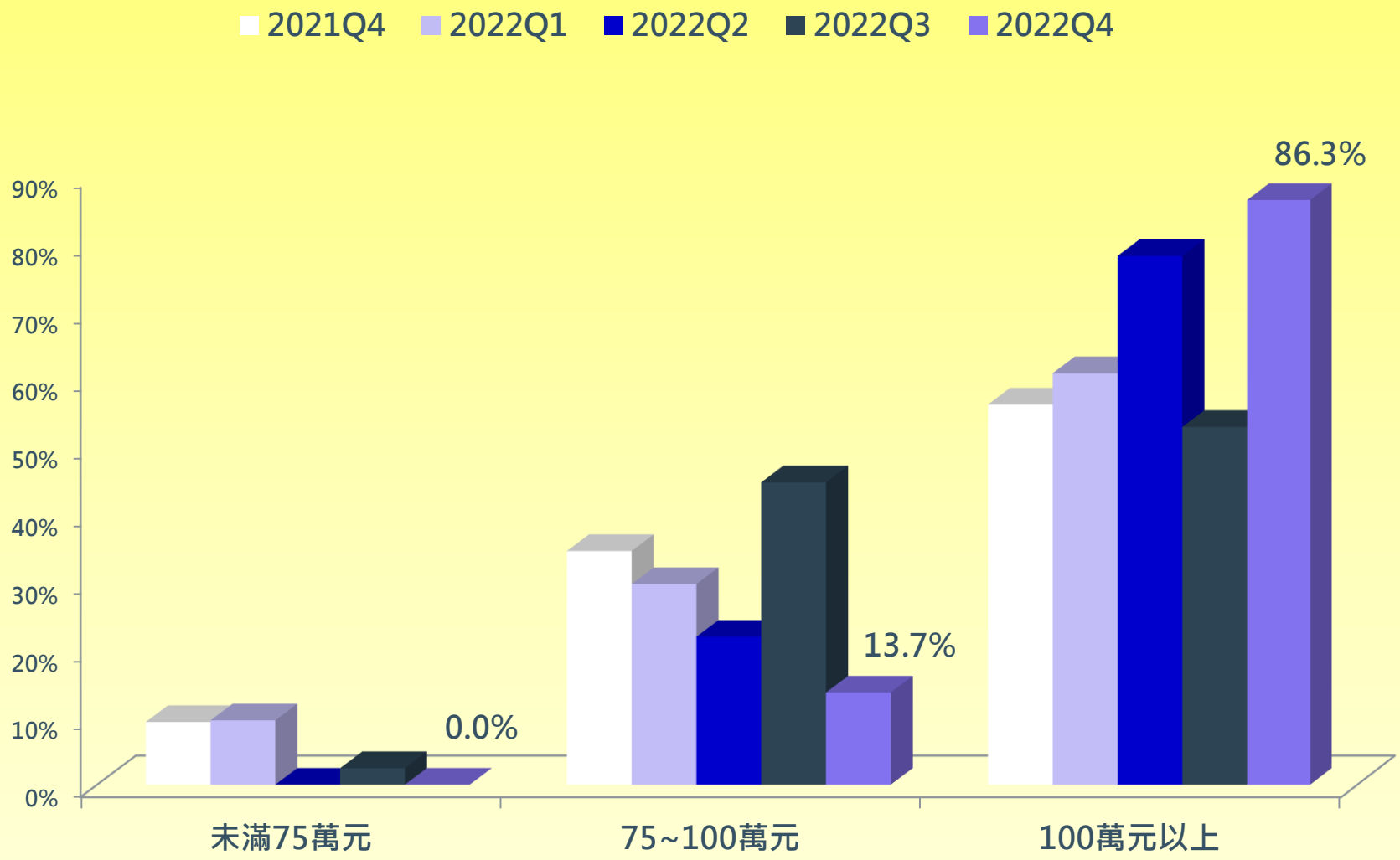


註1： 模型價格係以本季存活建案(270天內未完銷建案)，以2021基期交易住宅特徵中位數或平均數，作為價格計算權重，衡量相同品質住宅價格變動。

註2： 平均數按270天未完銷建案按戶數加權平均值計算，中位數按270天未完銷建案成交價大小順序排列，取中間位置數據。由於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。

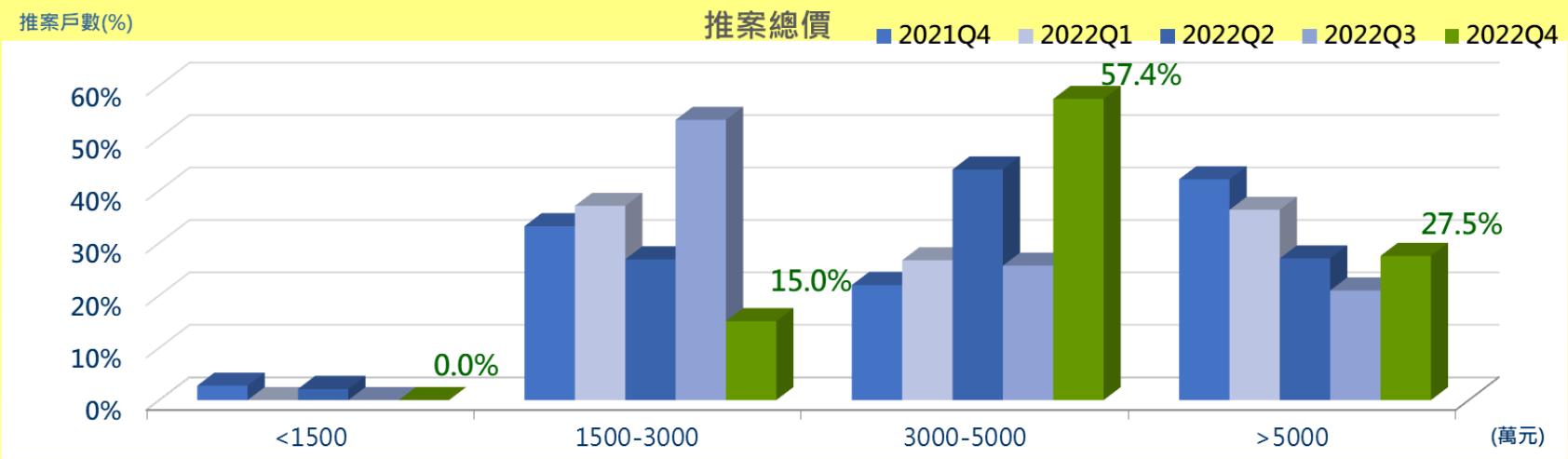
國泰房地產指數

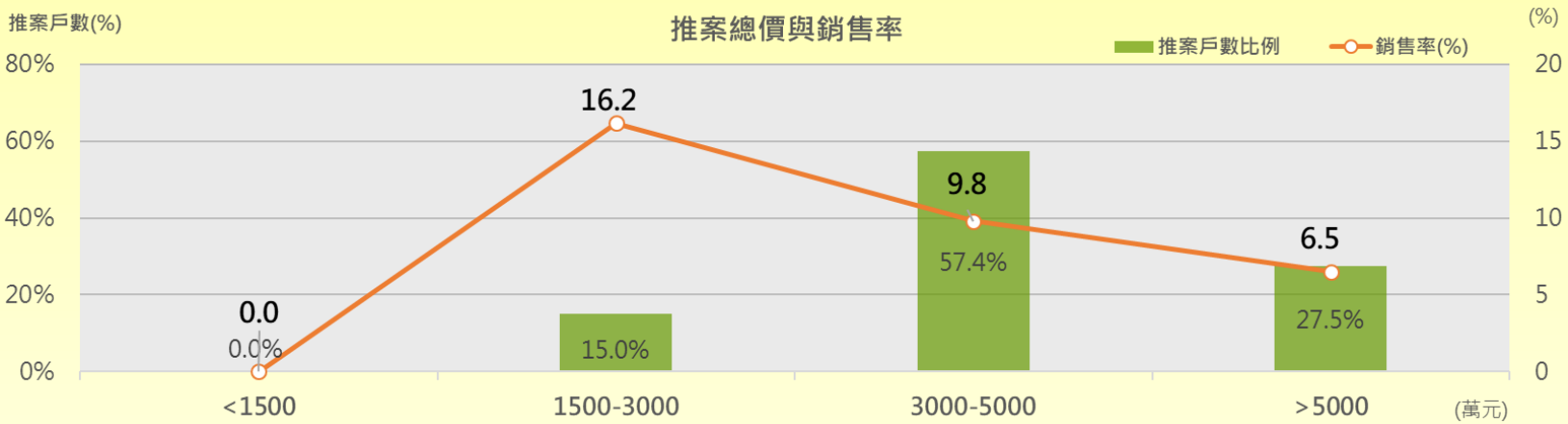
台北市推案價格與戶數比例



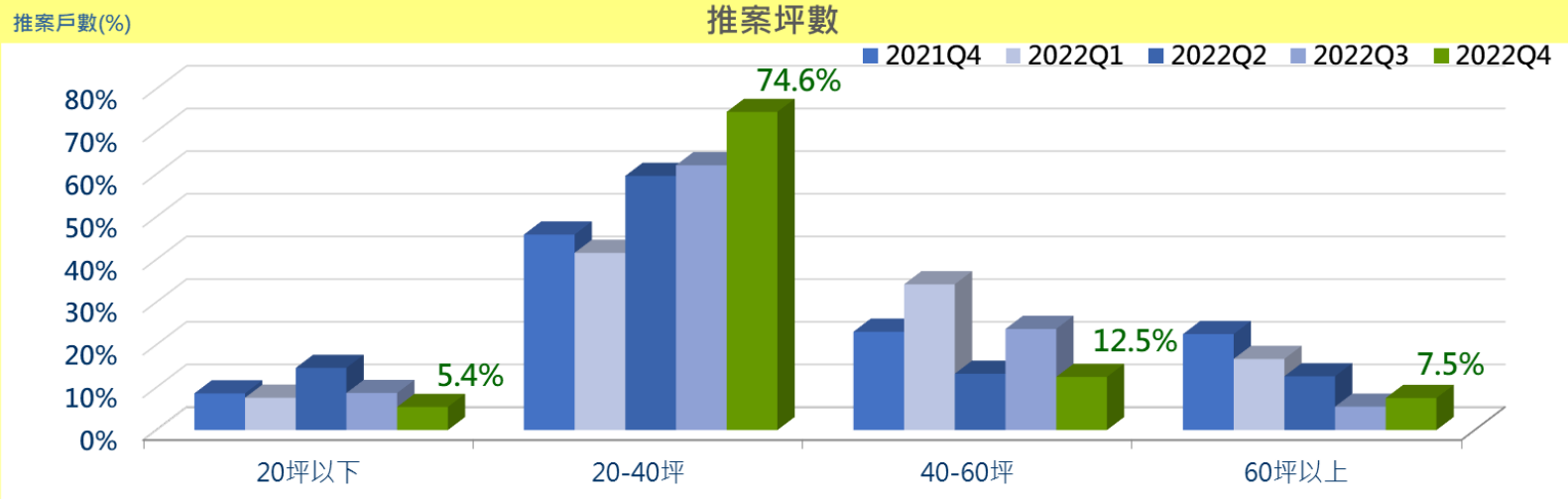
*此處之推案價格為開價，以下同。

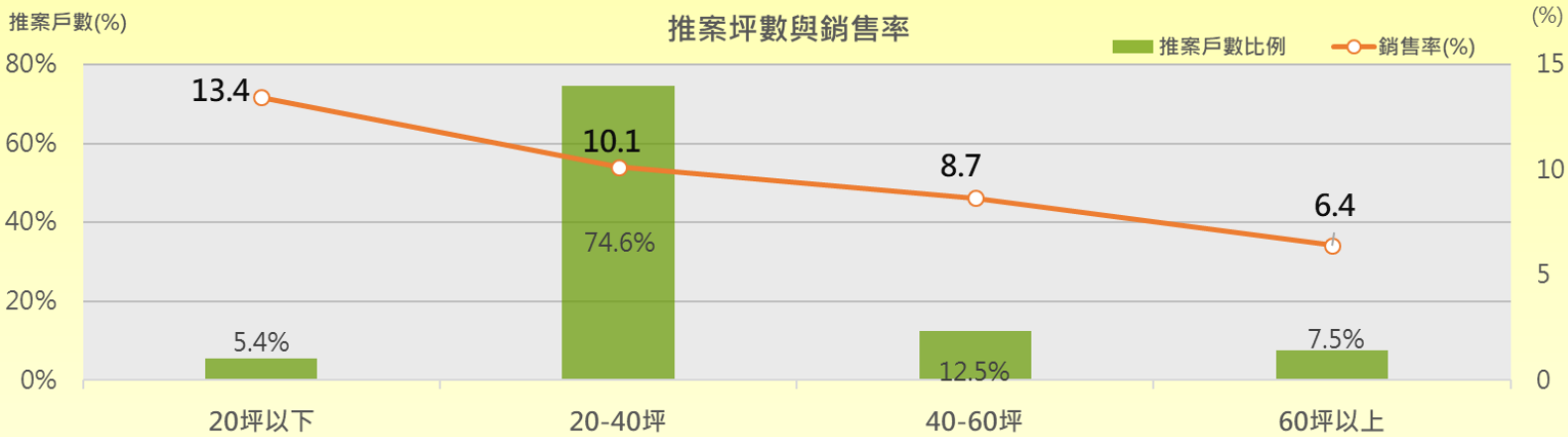
台北市推案總價與銷售率



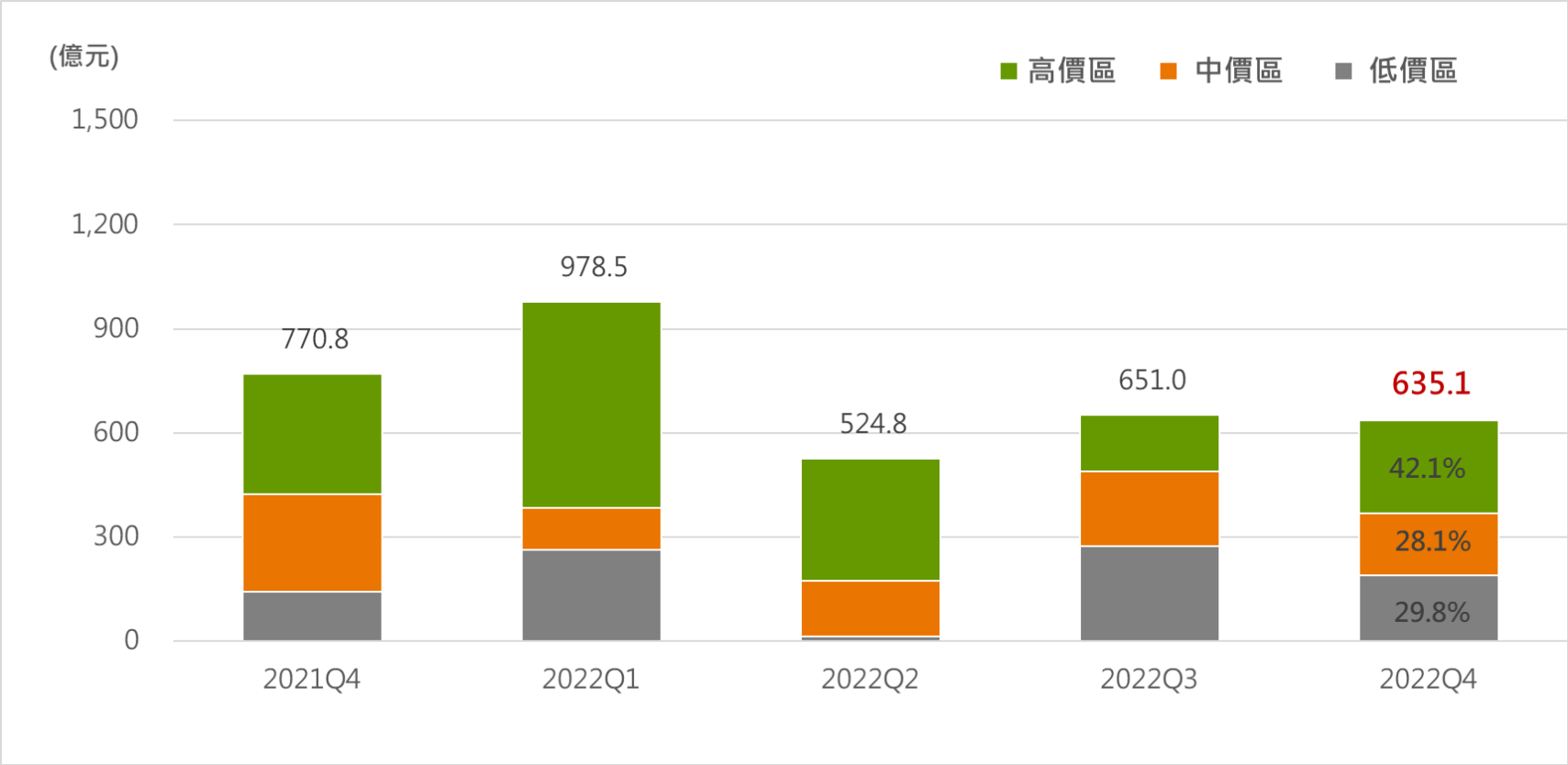


台北市推案坪數與銷售率



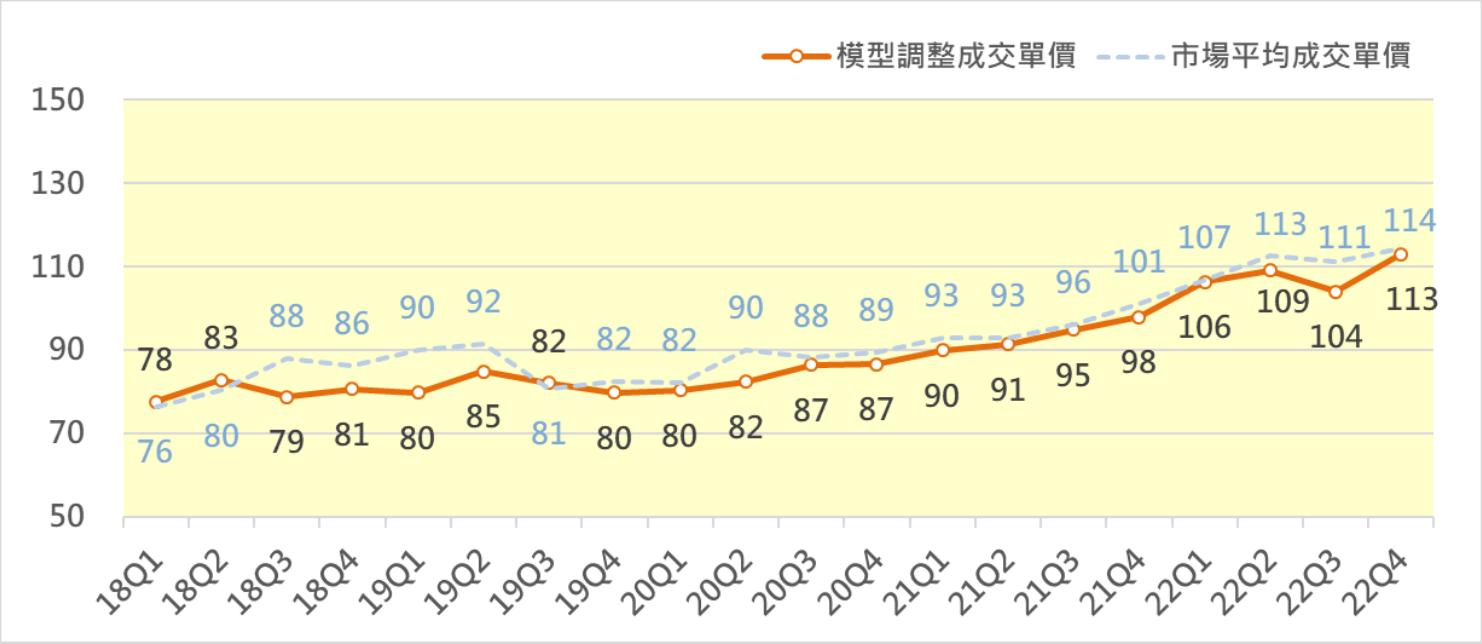


台北市推案分布 2022年第4季



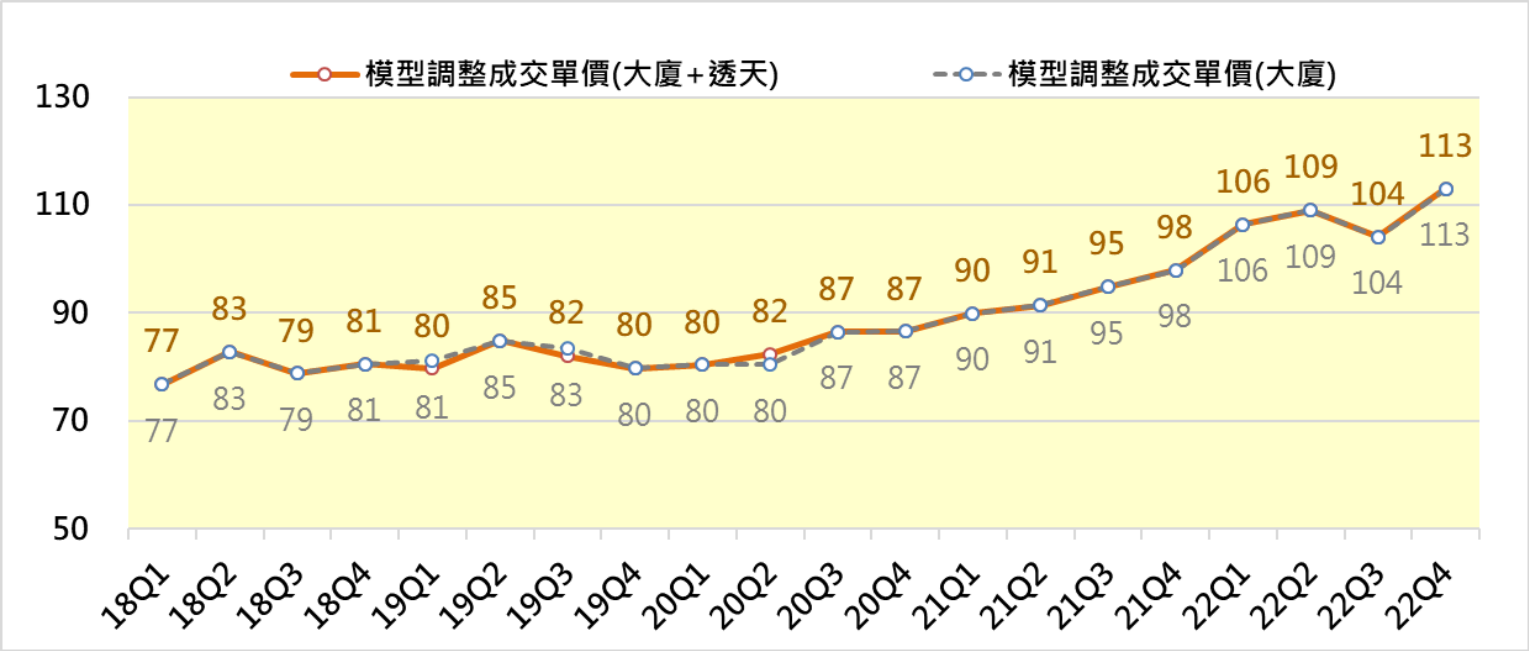
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台北市模型單價與市場單價



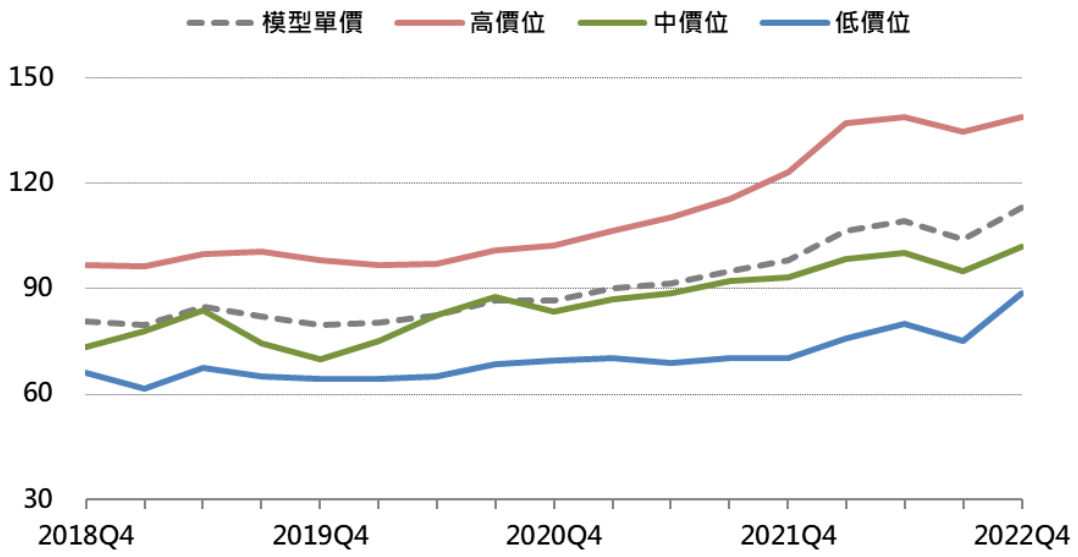
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	113.0 萬元/坪	8.58%	15.38%
市場平均成交單價	114.4 萬元/坪	2.95%	13.26%

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)	113.0 萬元/坪	8.58%	15.38%
模型調整成交單價(大廈)	113.0 萬元/坪	8.58%	15.38%

台北市區位價格

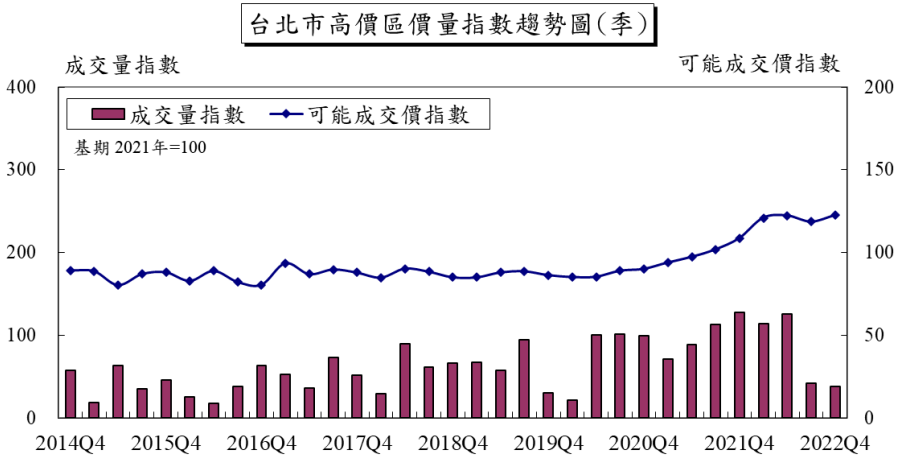


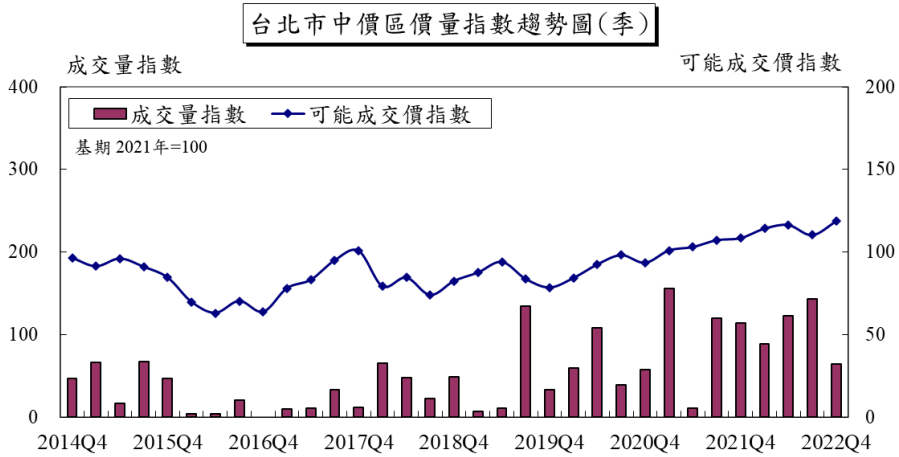
高價區	中正、中山、松山、大安、信義
中價區	士林、內湖、南港、大同
低價區	萬華、北投、文山

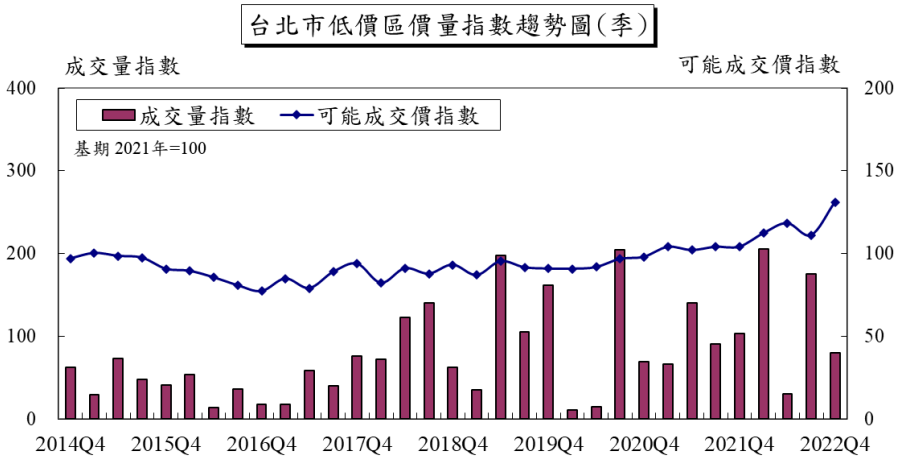
註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	138.86 萬元/坪	3.30%	12.69%
中價區	102.01 萬元/坪	7.57%	9.38%
低價區	88.59 萬元/坪	17.99%	25.90%

台北市區位成交量(戶數)



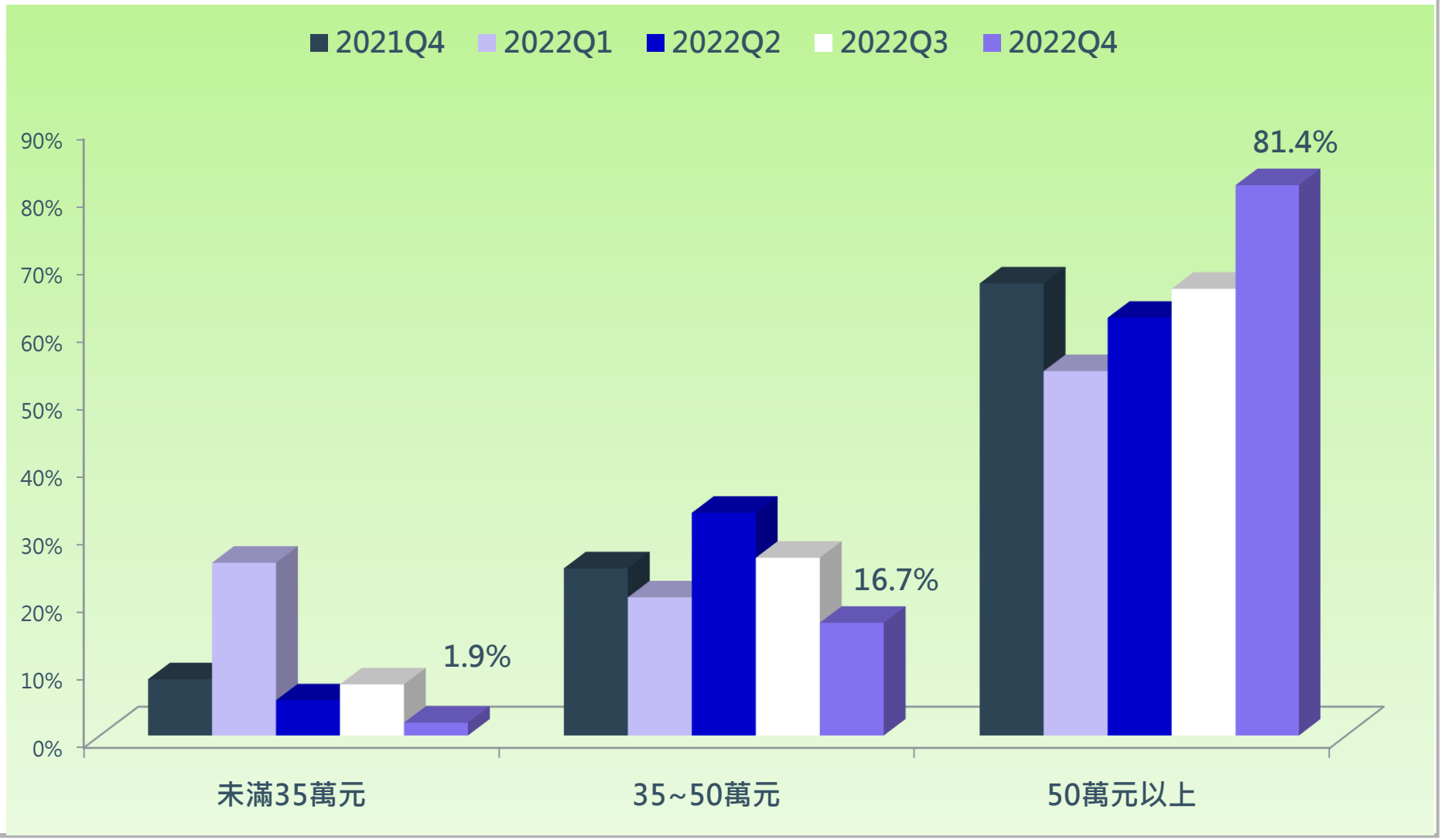




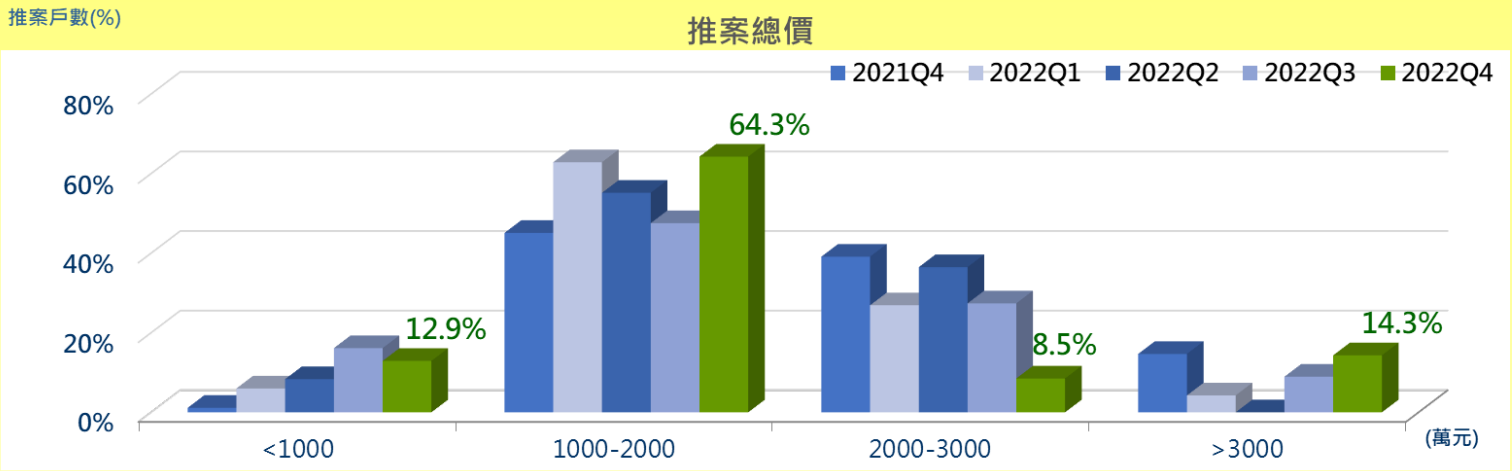
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	38.04	-8.85%	-70.14%
中價區	64.67	-54.93%	-43.16%
低價區	80.34	-54.09%	-21.99%

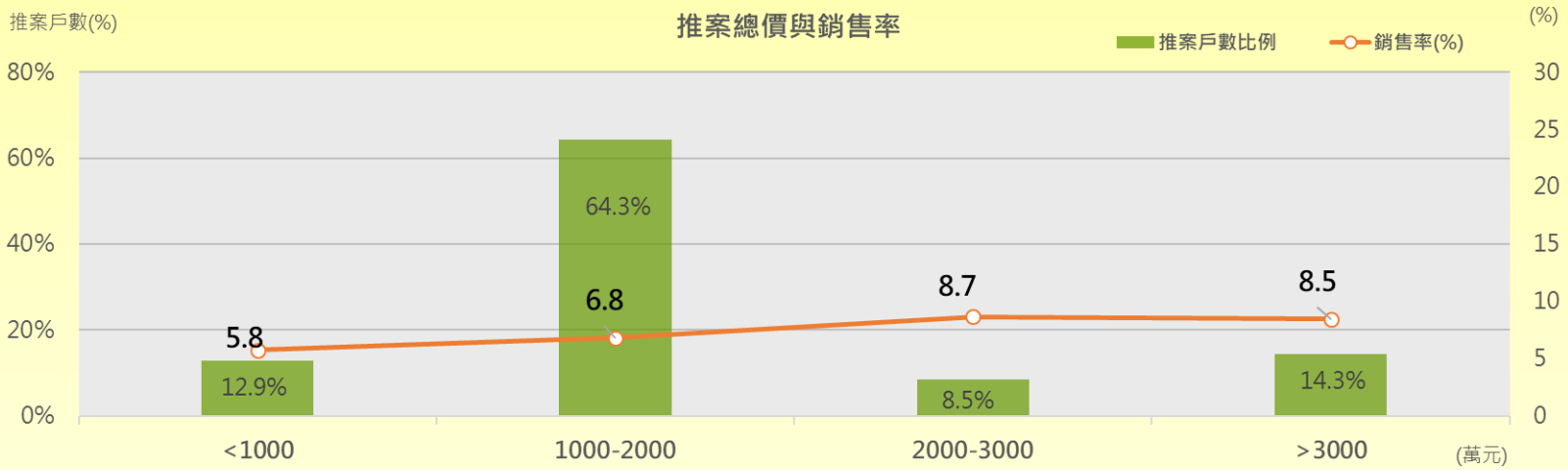
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

新北市推案價格與戶數比例

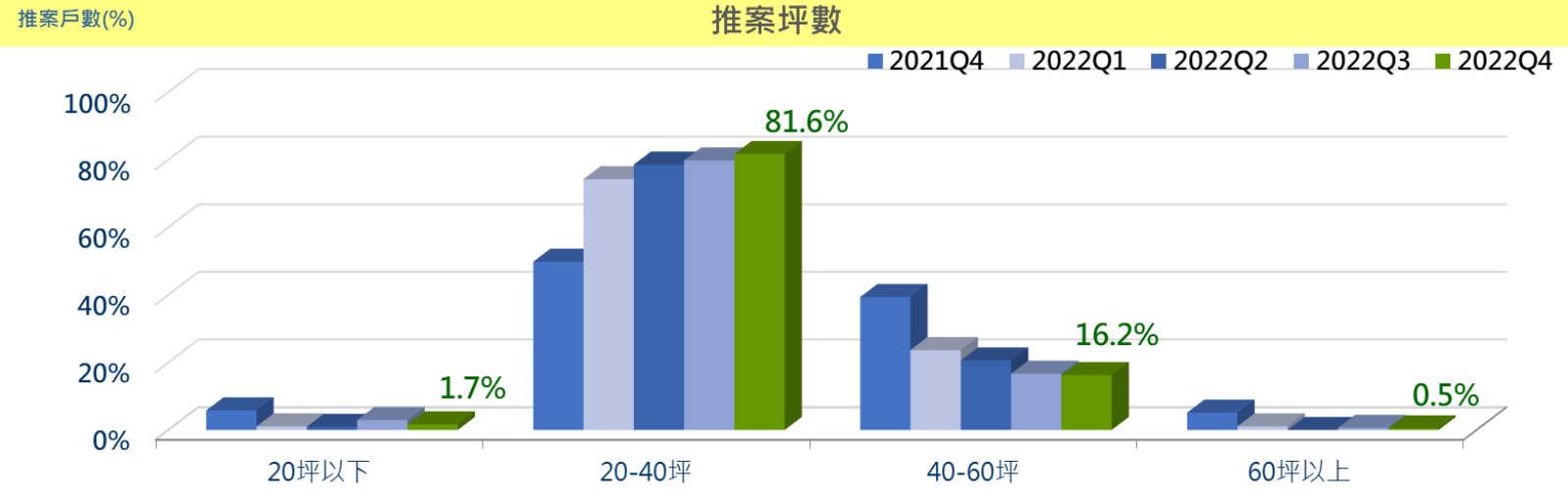


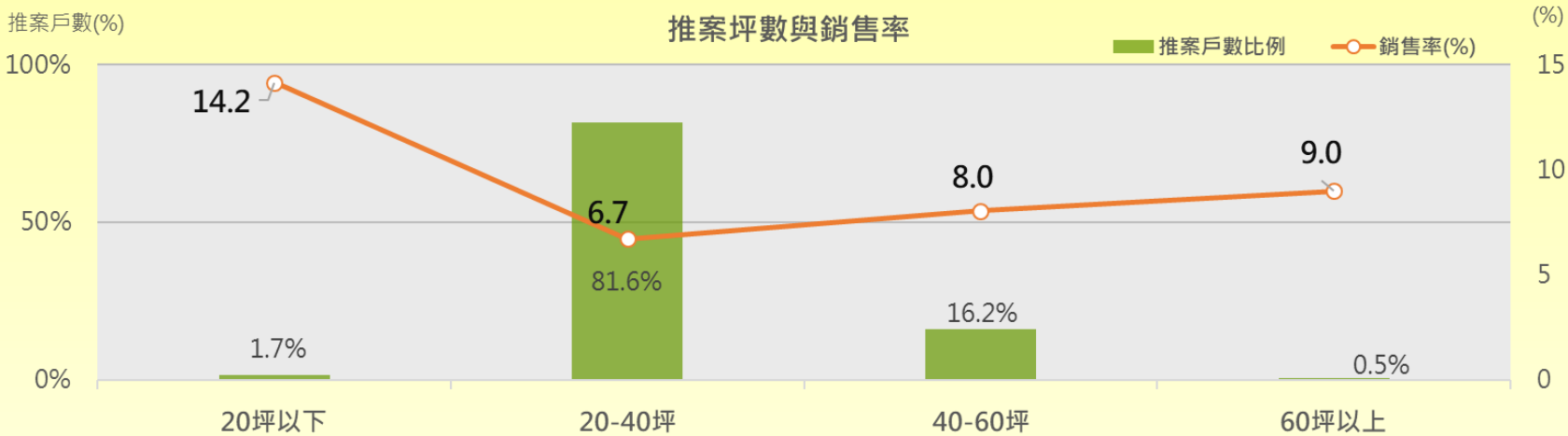
新北市推案總價與銷售率



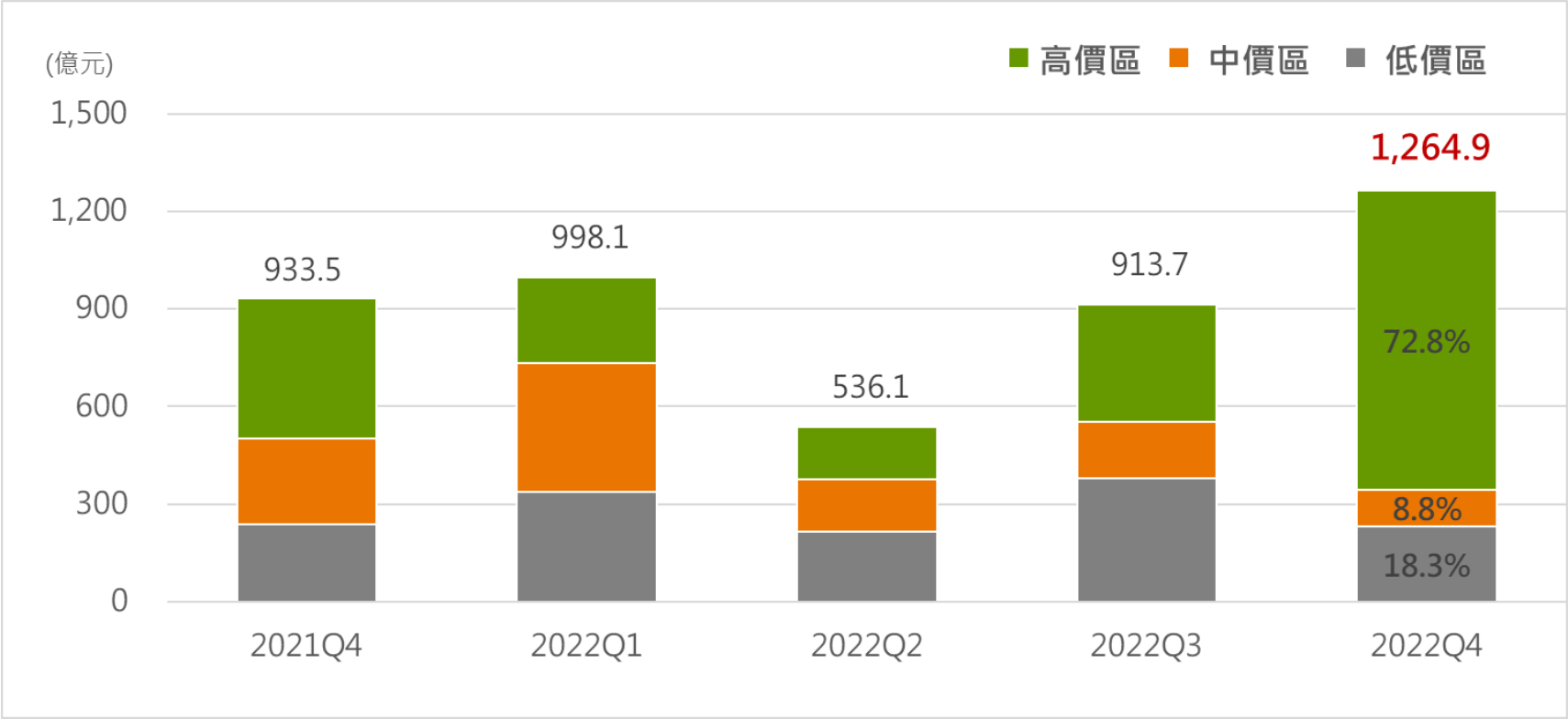


新北市推案坪數與銷售率

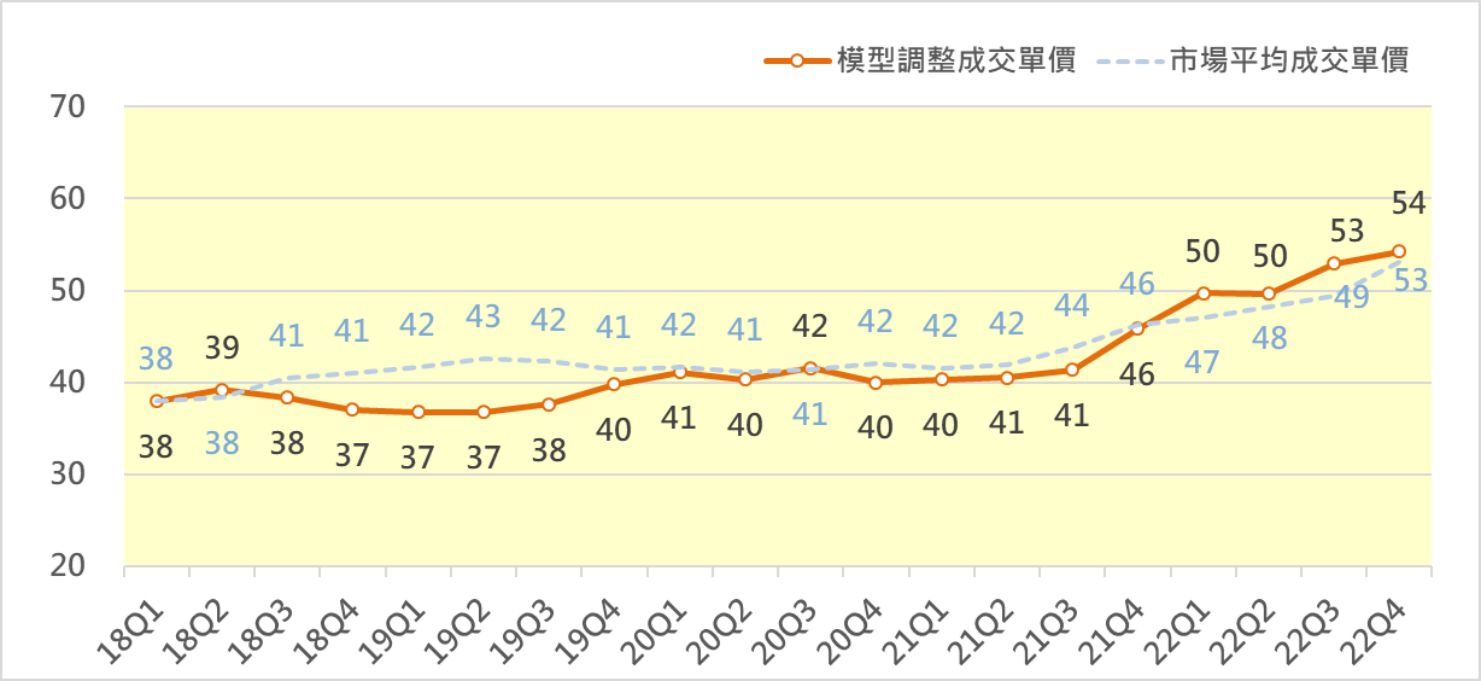




新北市推案分布 2022年第4季

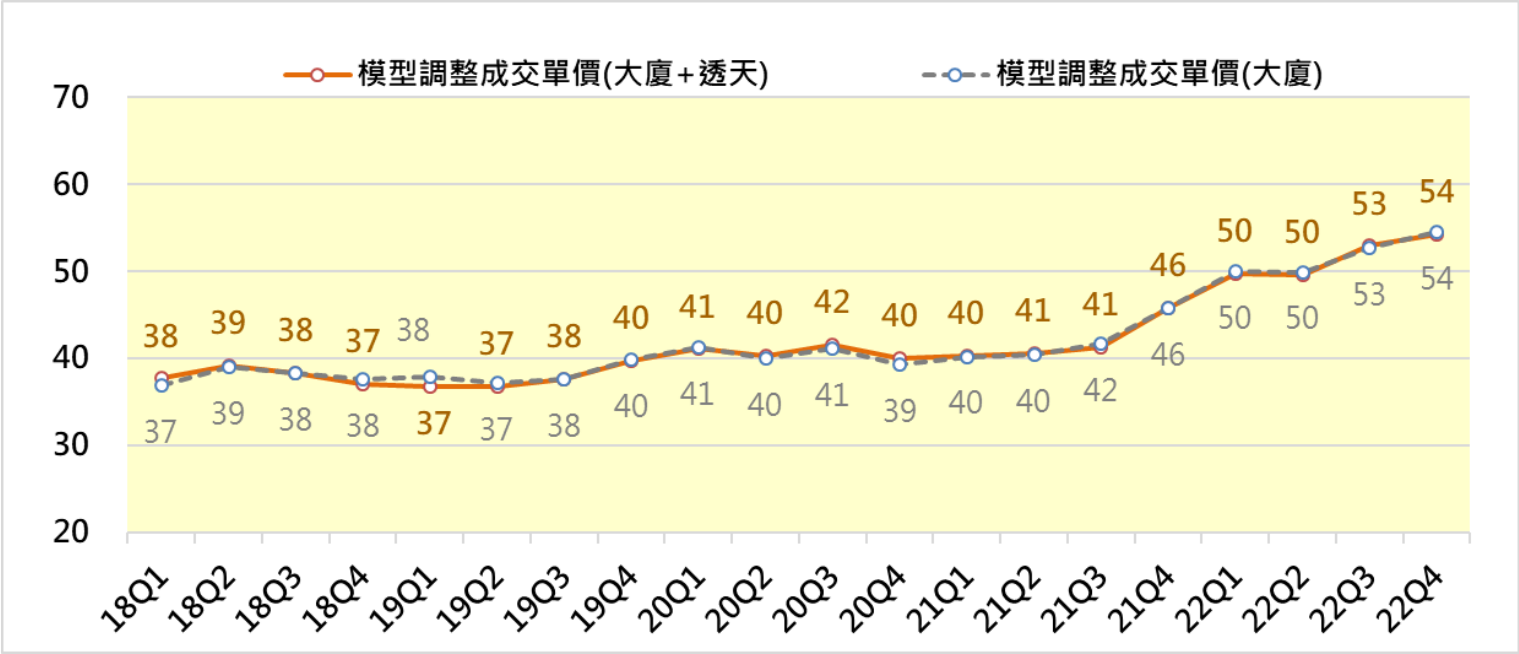


新北市模型單價與市場單價



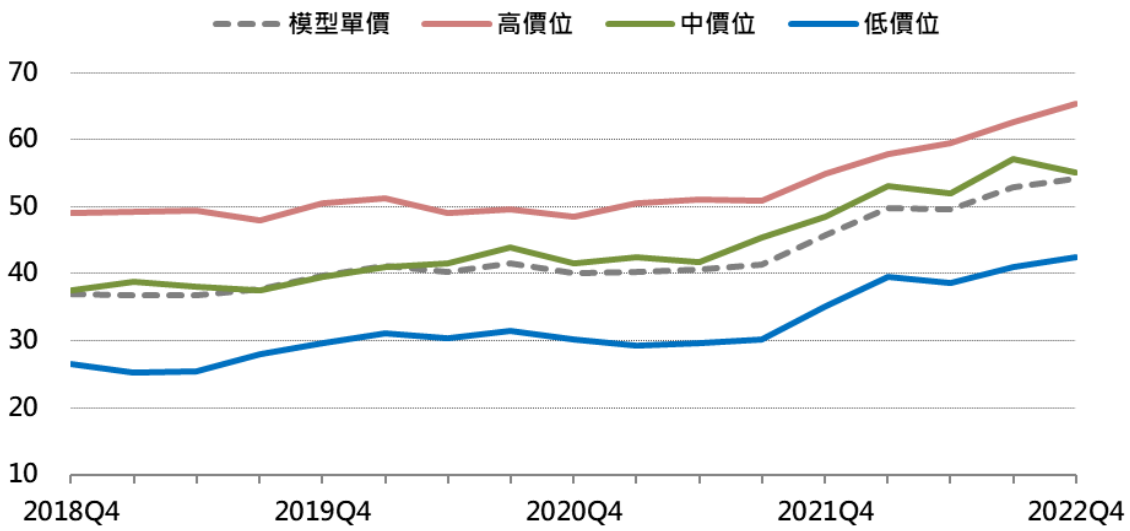
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	54.3 萬元/坪	2.51%	18.40%
市場平均成交單價	53.1 萬元/坪	7.53%	15.00%

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)	54.3 萬元/坪	2.51%	18.40%
模型調整成交單價(大廈)	54.5 萬元/坪	3.43%	19.04%

新北市區位價格

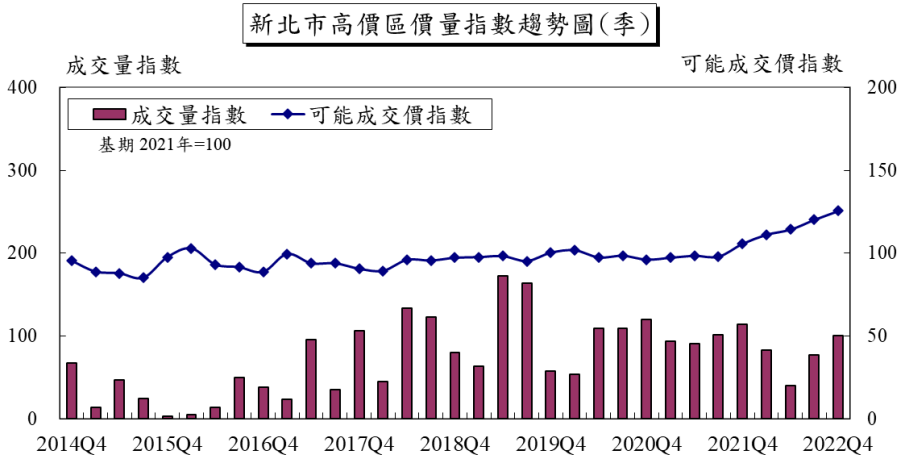


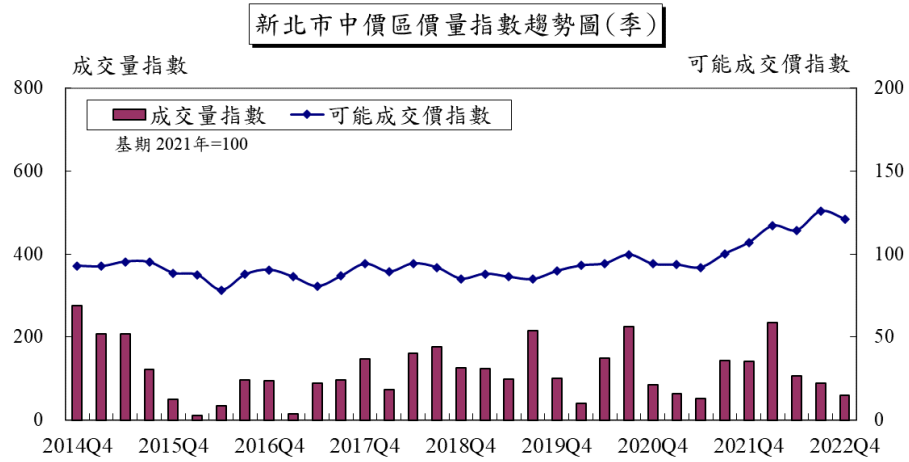
高價區	板橋、新店、永和 中和、三重
中價區	汐止、土城、新莊 蘆洲
低價區	萬里、深坑、三峽 樹林、鶯歌、泰山 林口、五股、八里 淡水

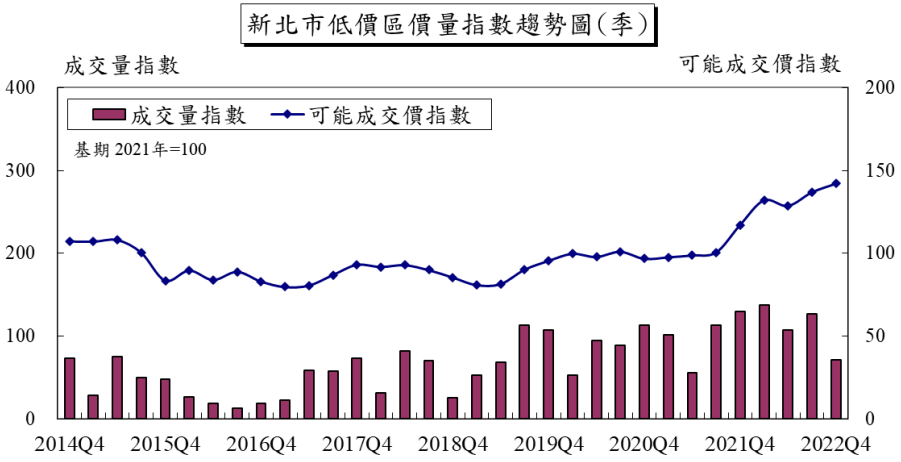
註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	65.28 萬元/坪	4.44%	18.80%
中價區	55.04 萬元/坪	-3.68%	13.31%
低價區	42.54 萬元/坪	3.80%	21.31%

新北市區位成交量(戶數)

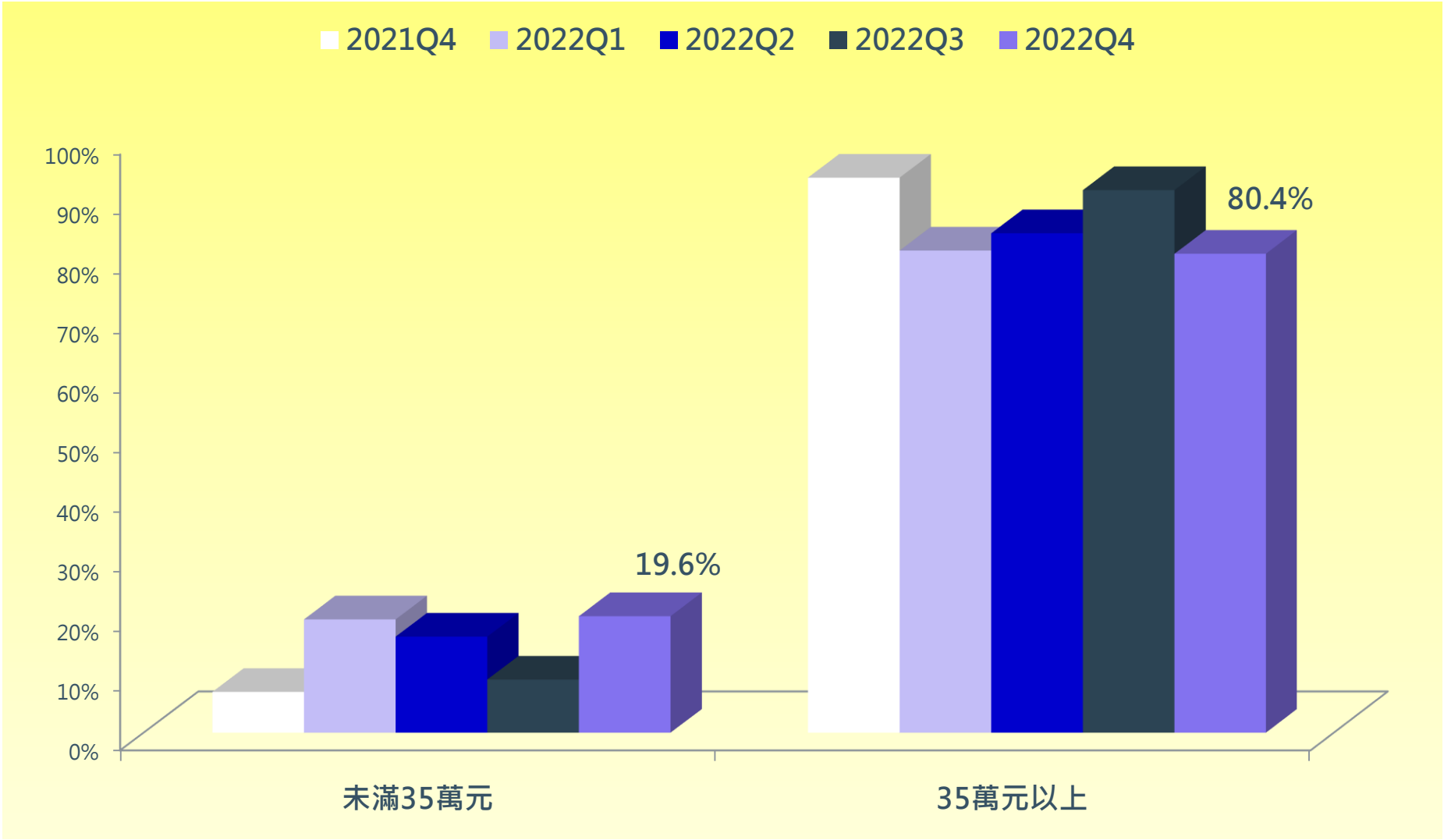




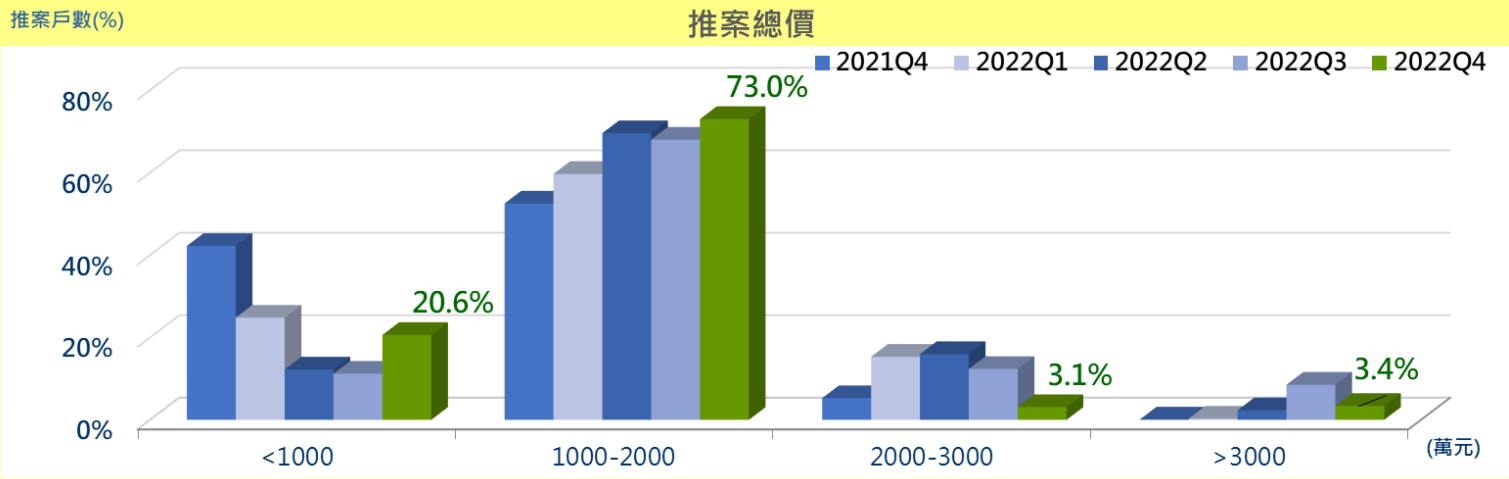


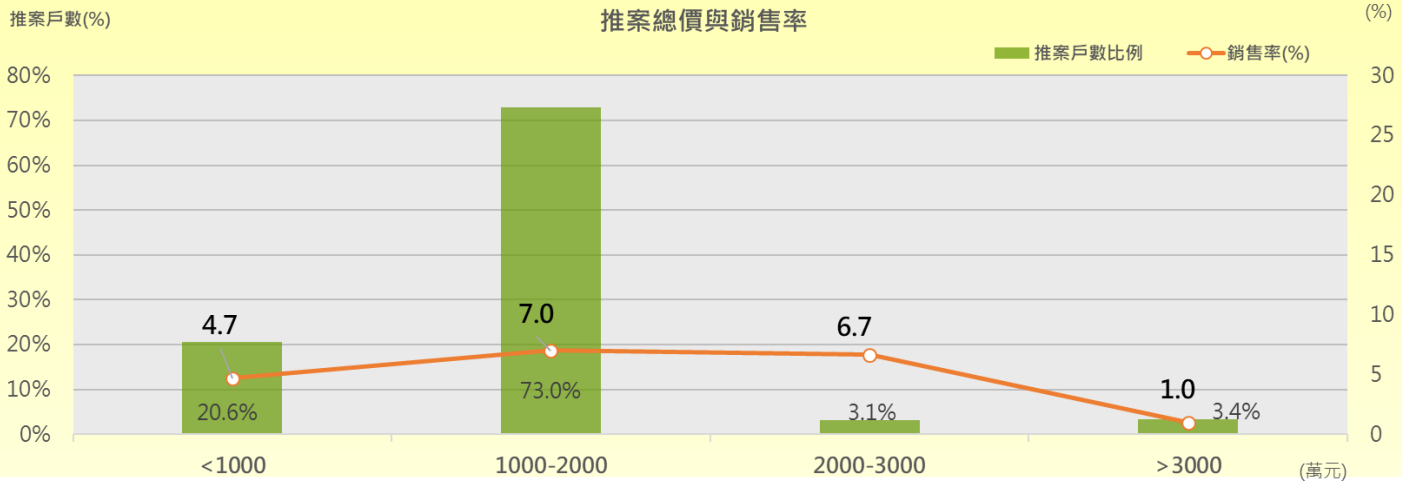
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	100.16	30.20%	-12.16%
中價區	60.42	-32.52%	-57.47%
低價區	71.72	-43.42%	-44.72%

桃園市推案價格與戶數比例

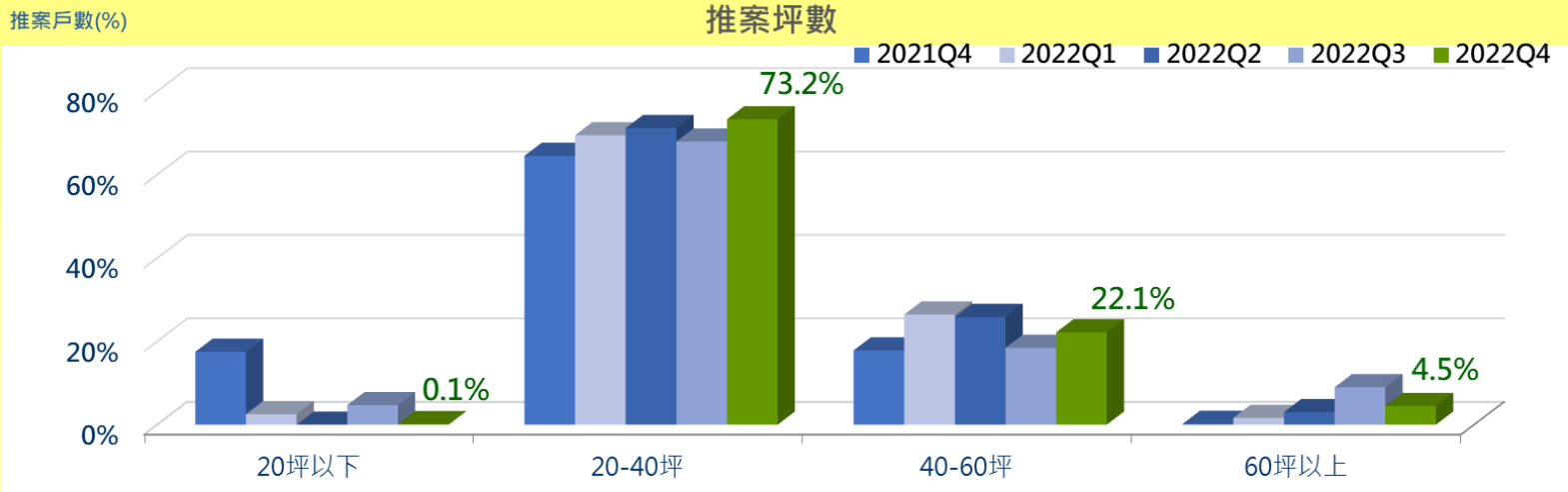


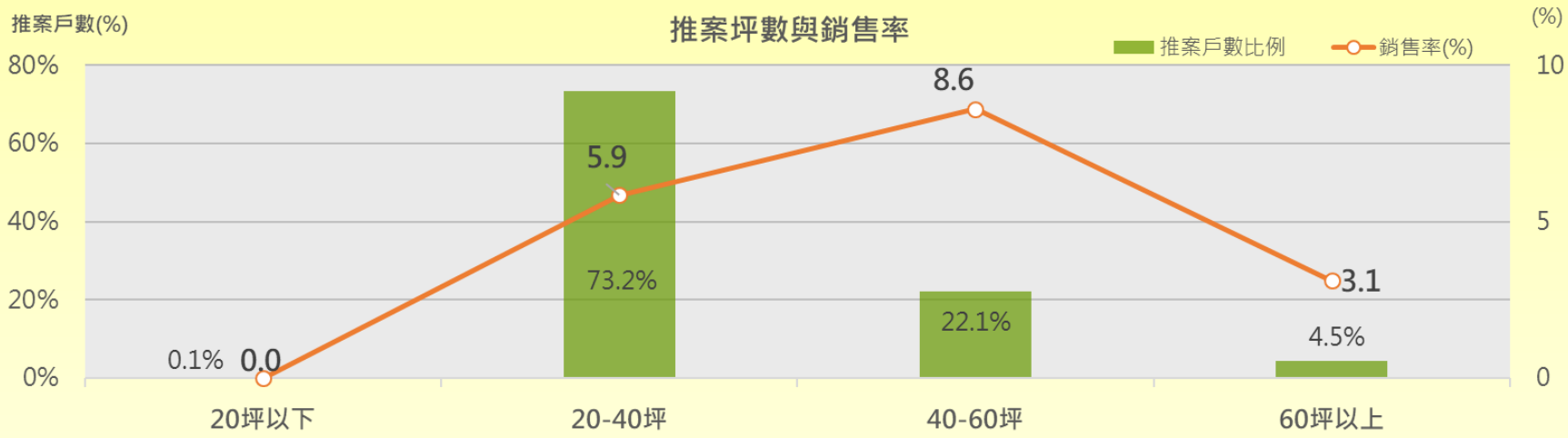
桃園市推案總價與銷售率



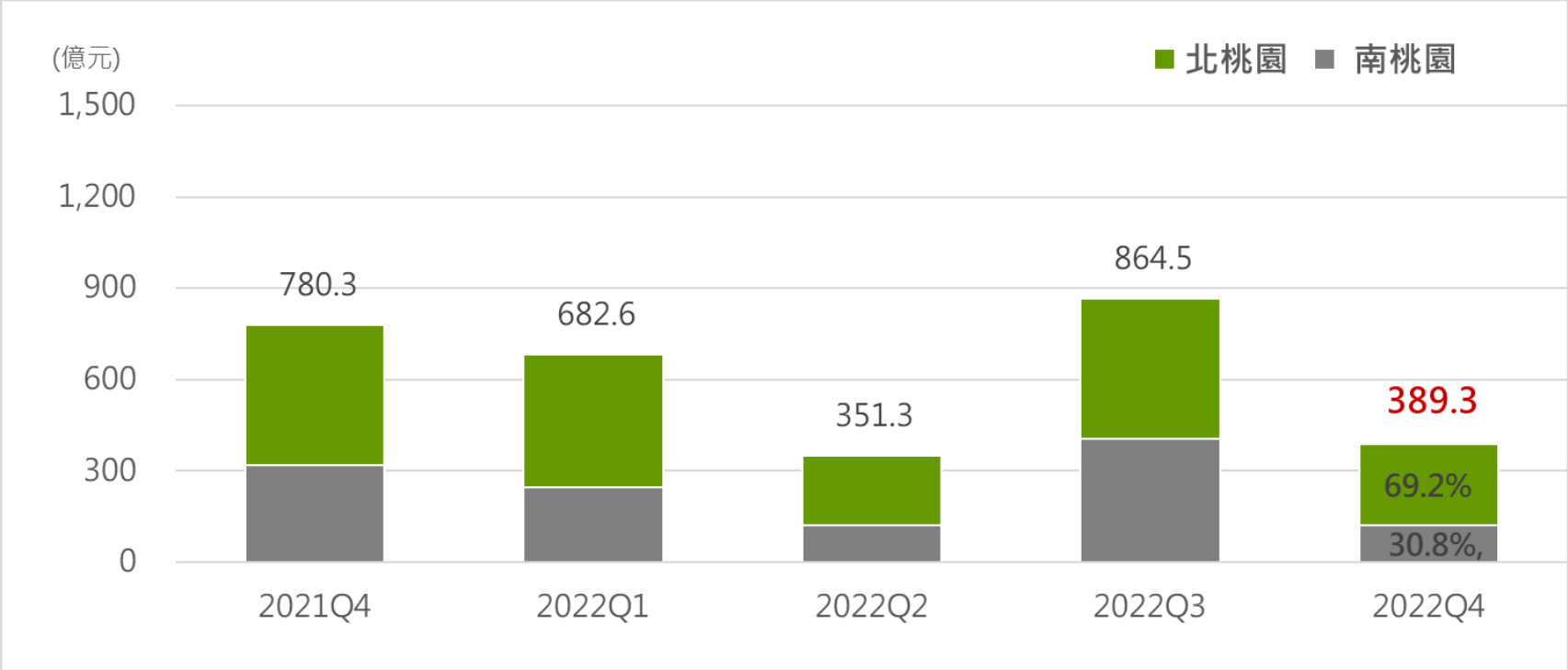


桃園市推案坪數與銷售率

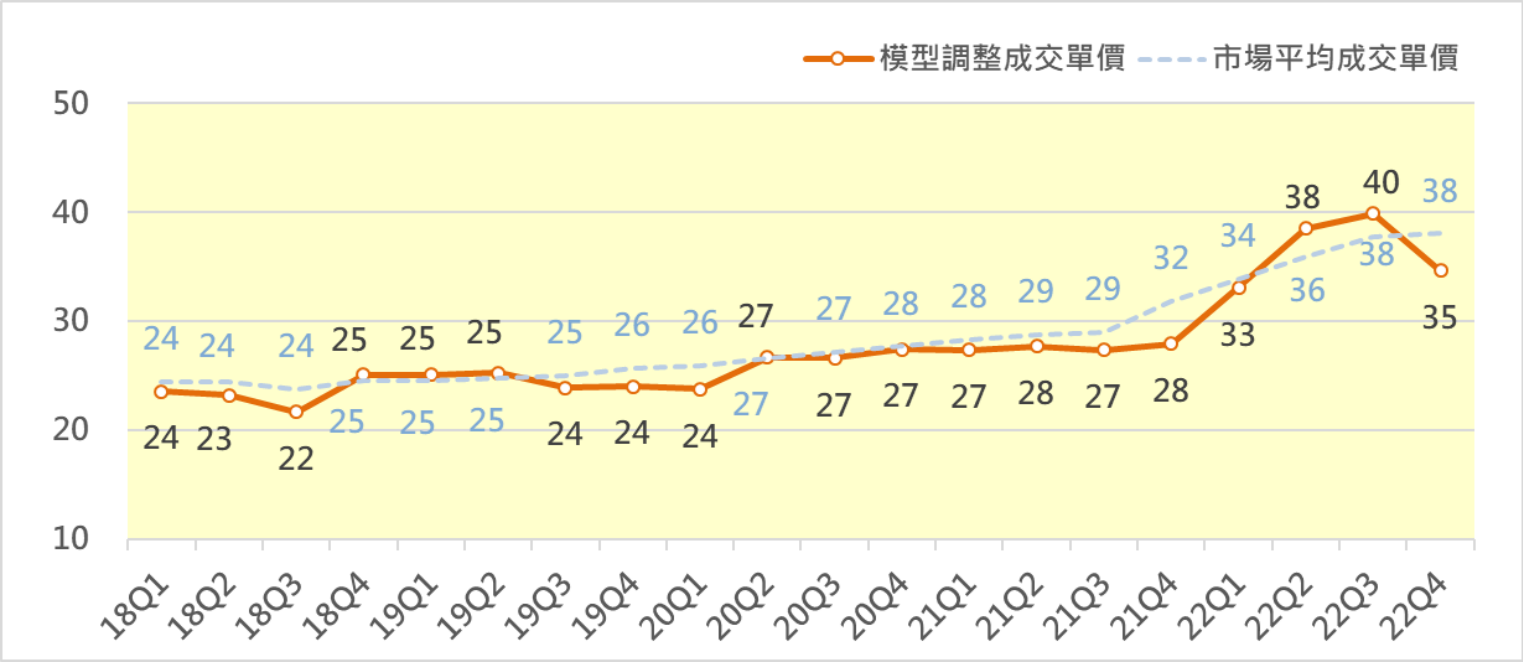




桃園市推案分布 2022年第4季

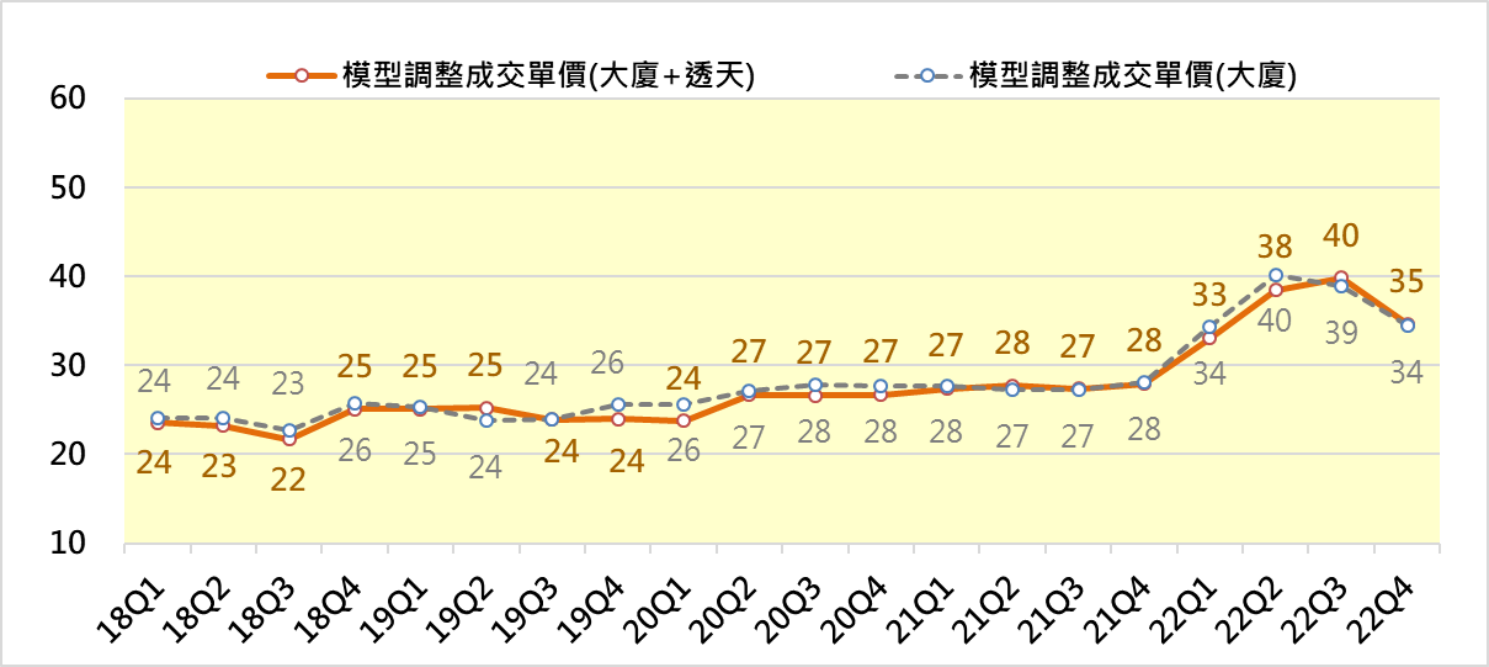


桃園市模型單價與市場單價



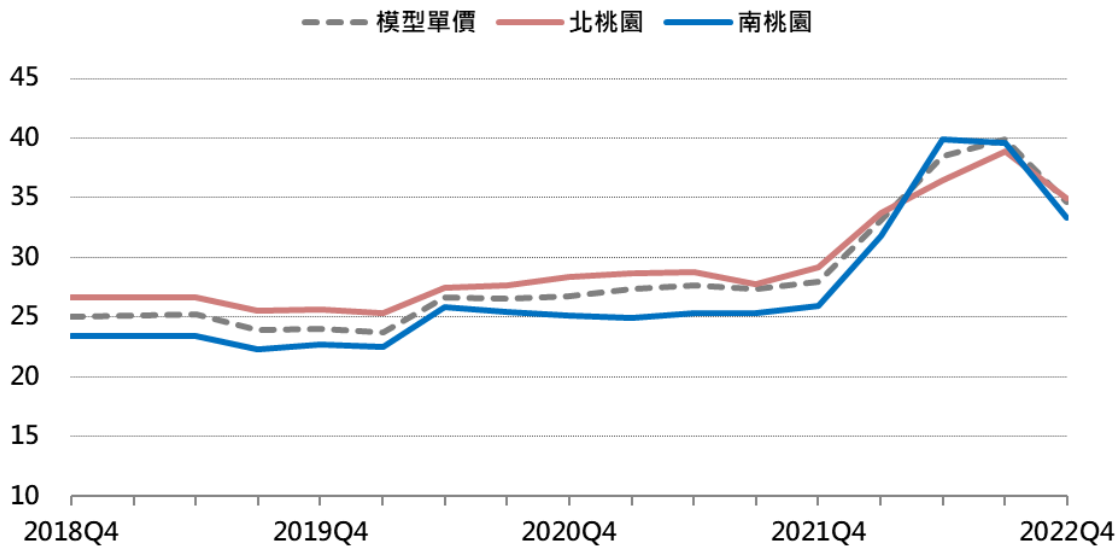
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	34.6 萬元/坪	-13.06%	24.03%
市場平均成交單價	38.0 萬元/坪	0.90%	19.51%

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)	34.6 萬元/坪	-13.06%	24.03%
模型調整成交單價(大廈)	34.5 萬元/坪	-11.53%	22.63%

桃園市區位價格

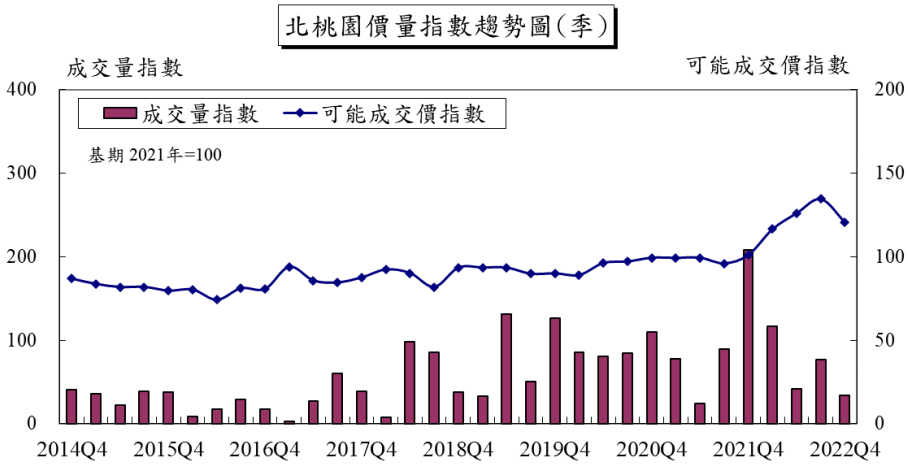


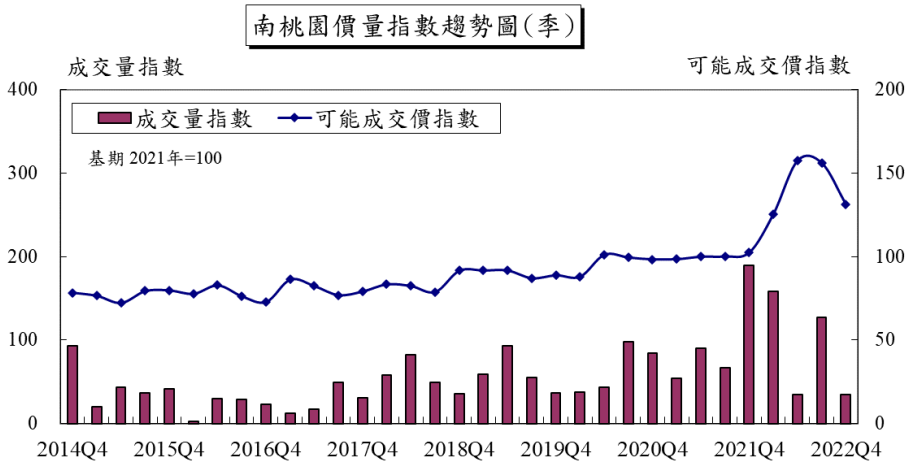
北桃園(高價區)	桃園、龜山、八德蘆竹
南桃園(低價區)	中壢、大園、平鎮

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)	34.90 萬元/坪	-10.36%	19.40%
南桃園(低價區)	33.29 萬元/坪	-15.82%	28.08%

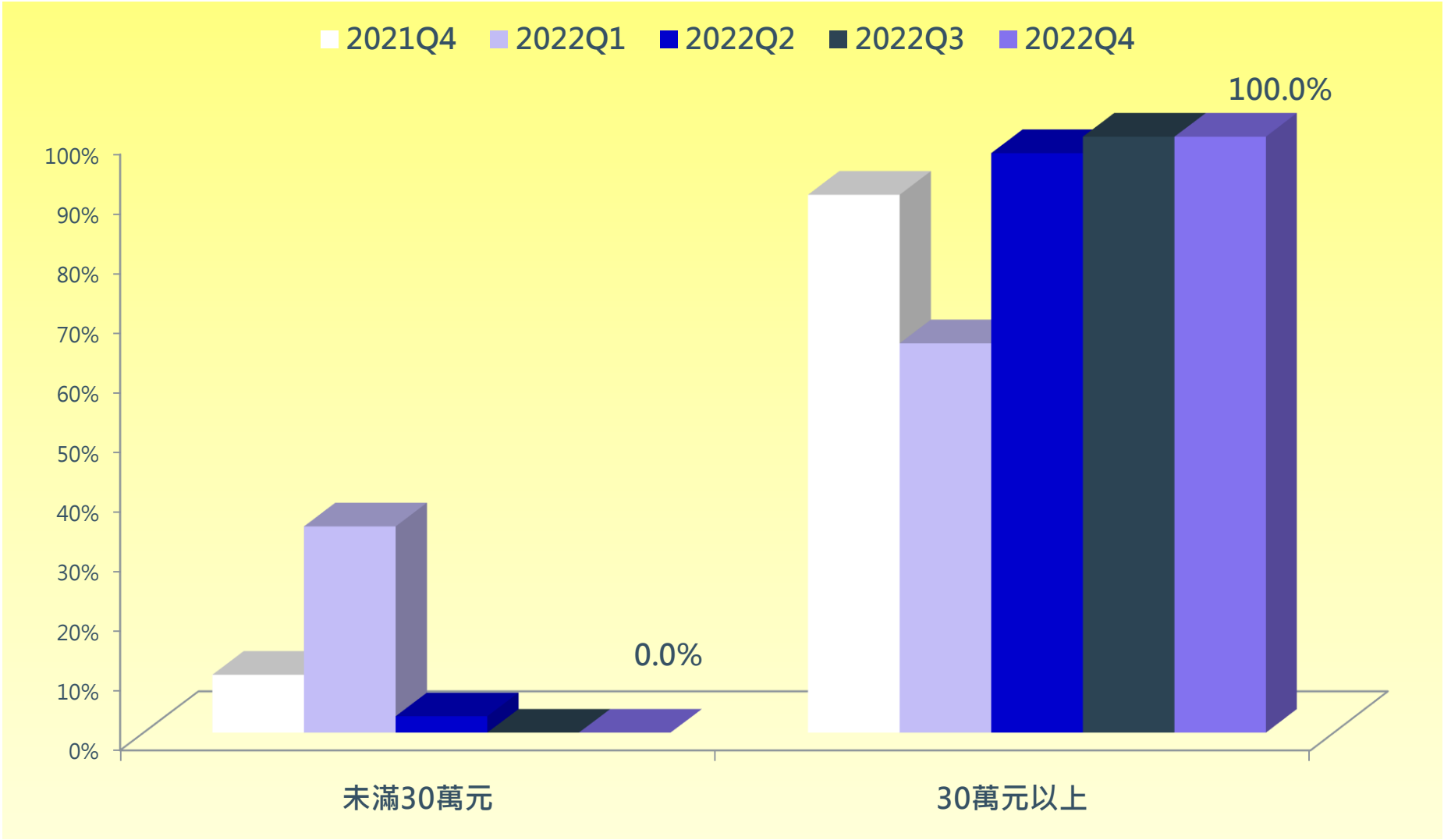
桃園市成交量(戶數)



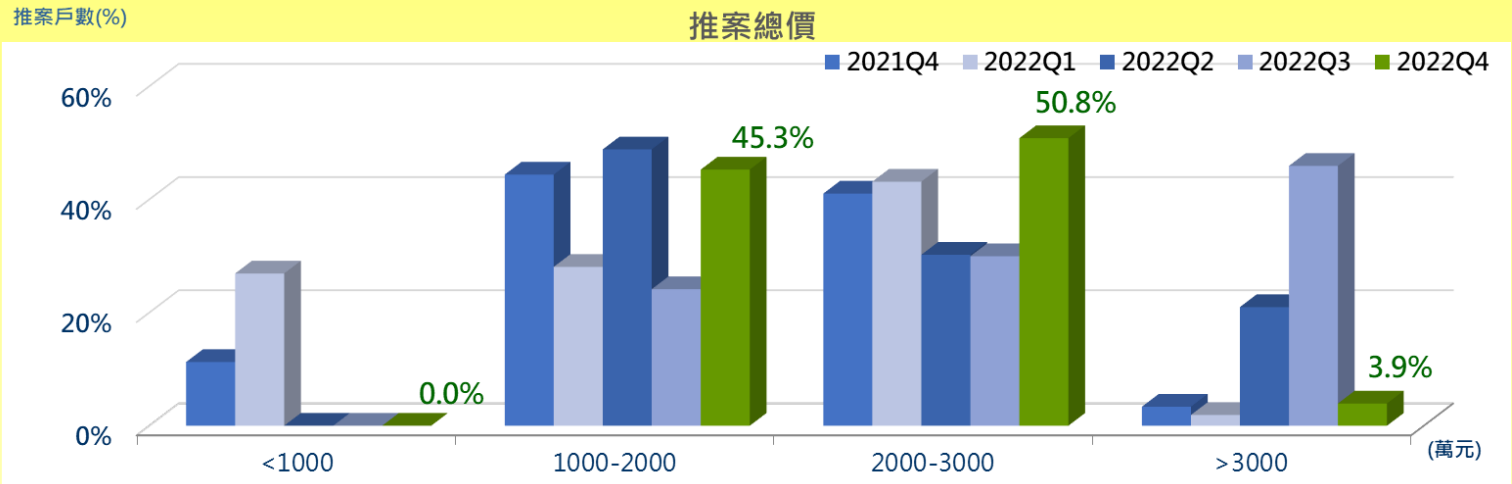


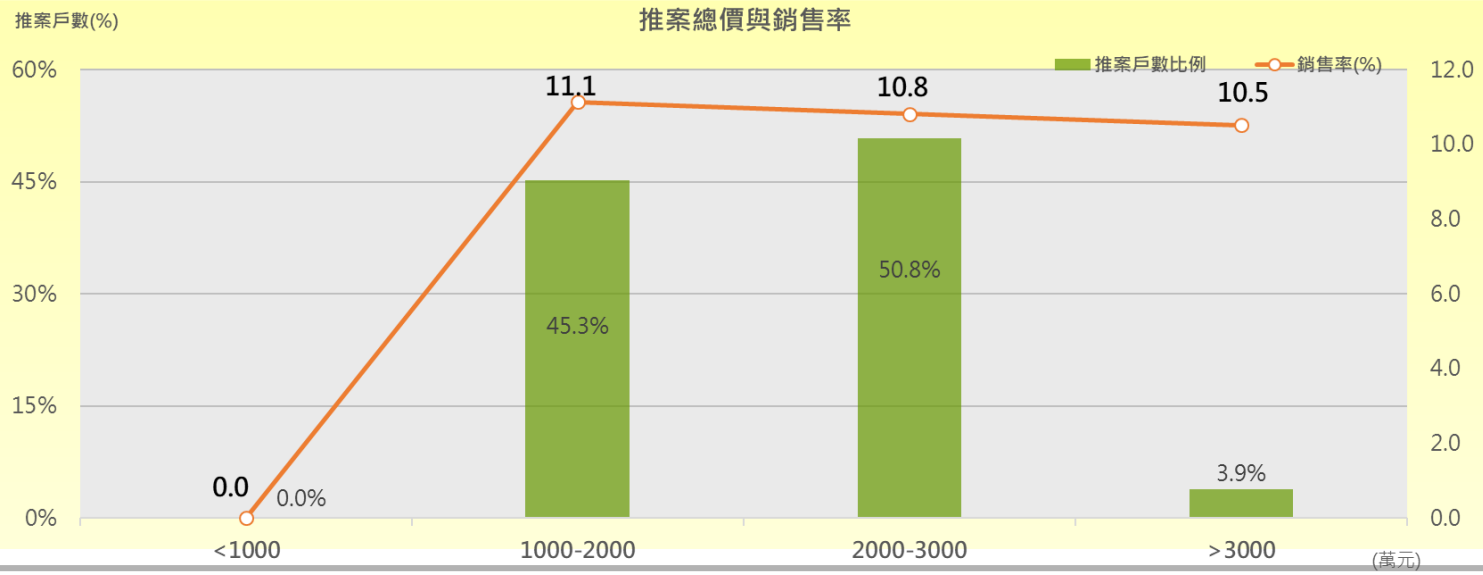
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
北桃園(高價區)	34.37	-55.47%	-83.49%
南桃園(低價區)	34.90	-72.63%	-81.54%

新竹縣市推案價格與戶數比例

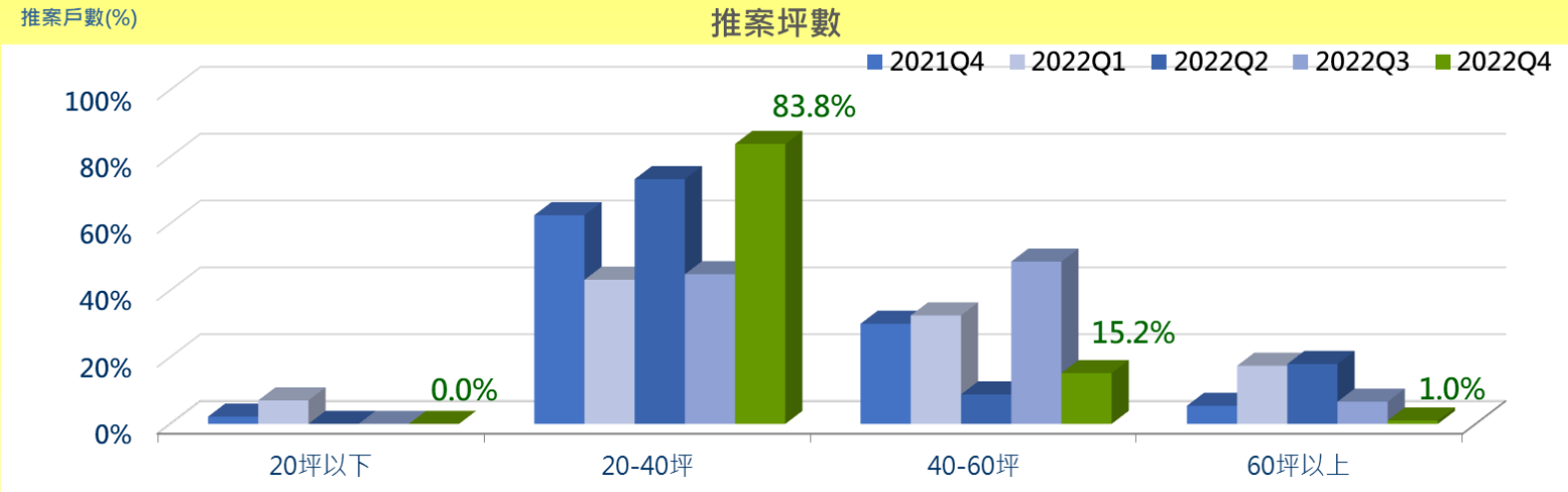


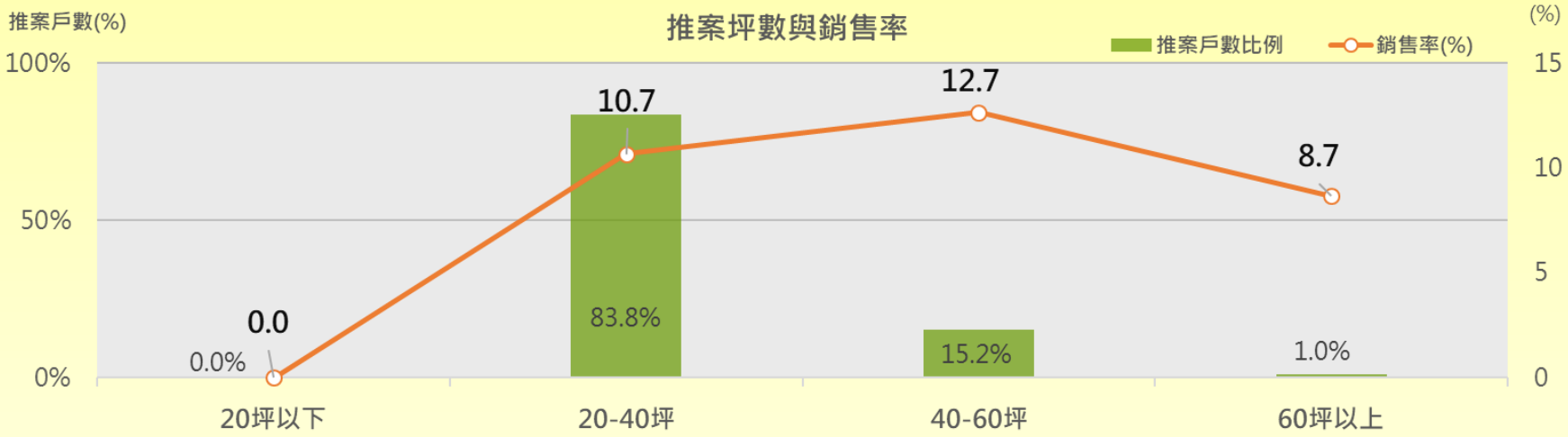
新竹縣市推案總價與銷售率



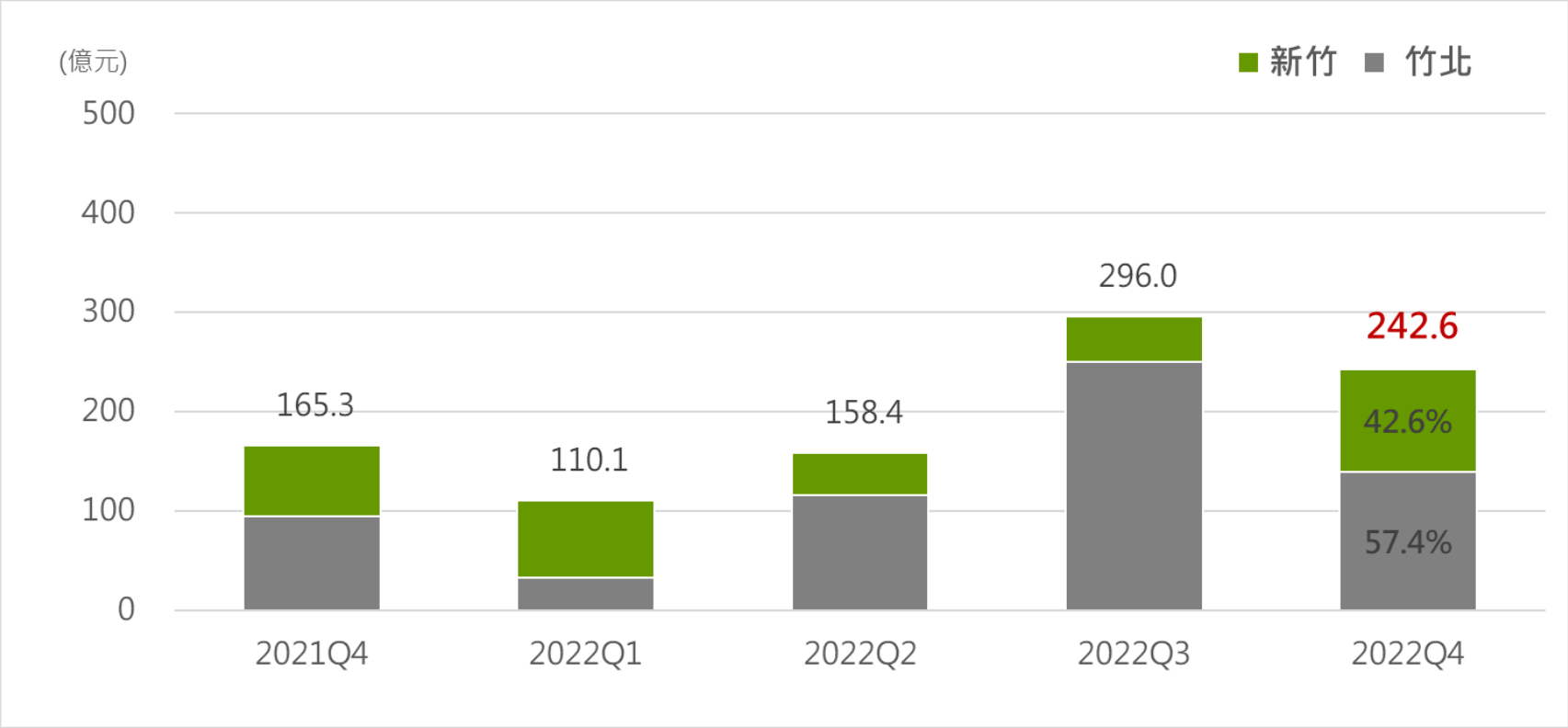


新竹縣市推案坪數與銷售率

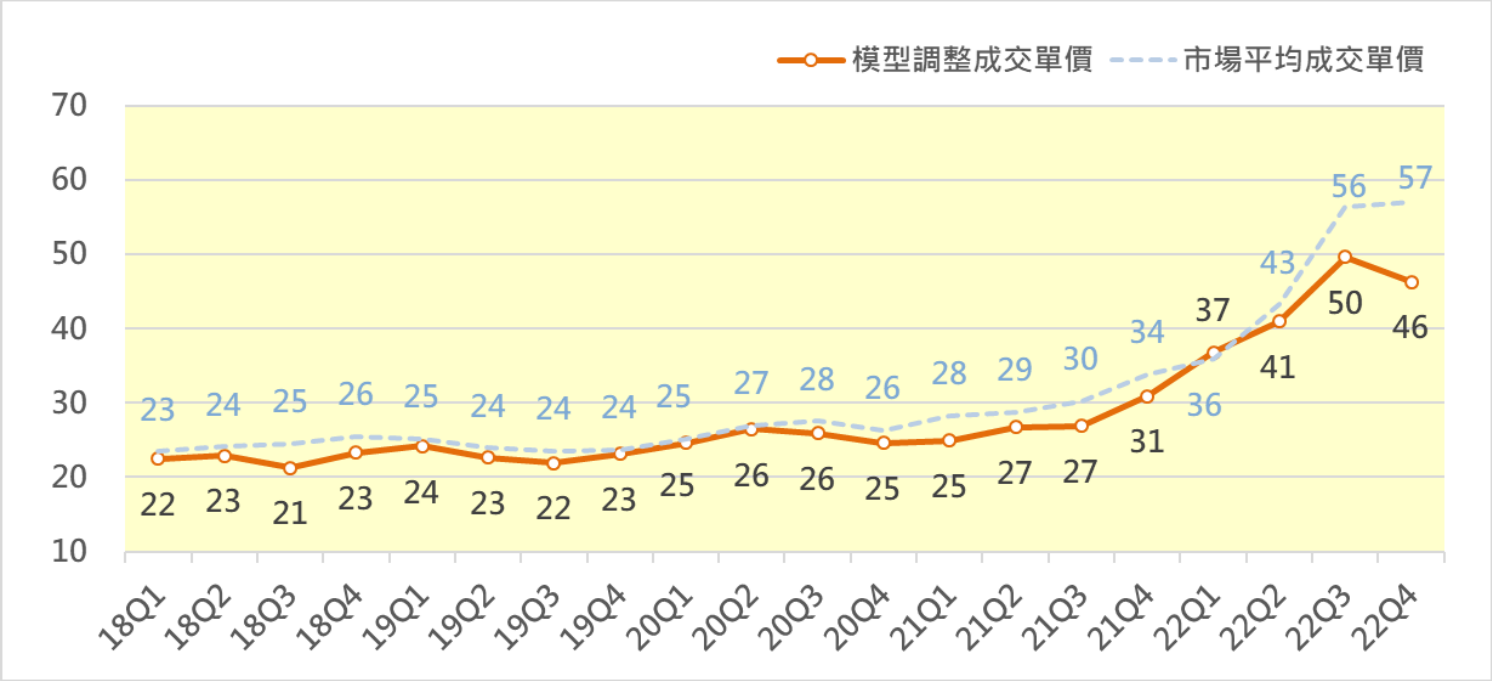




新竹縣市推案分布 2022年第4季

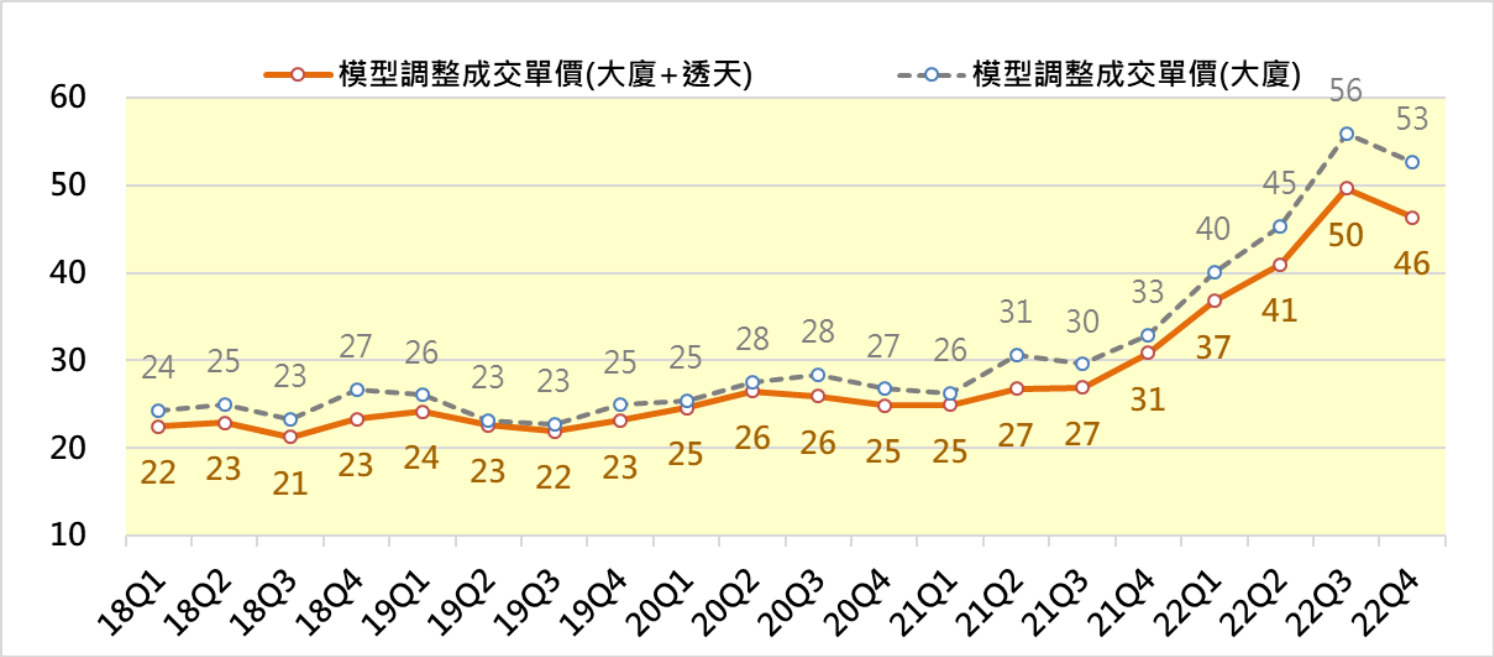


新竹縣市模型單價與市場單價



	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	46.3 萬元/坪	-6.72%	49.89%
市場平均成交單價	57.0 萬元/坪	0.90%	68.25%

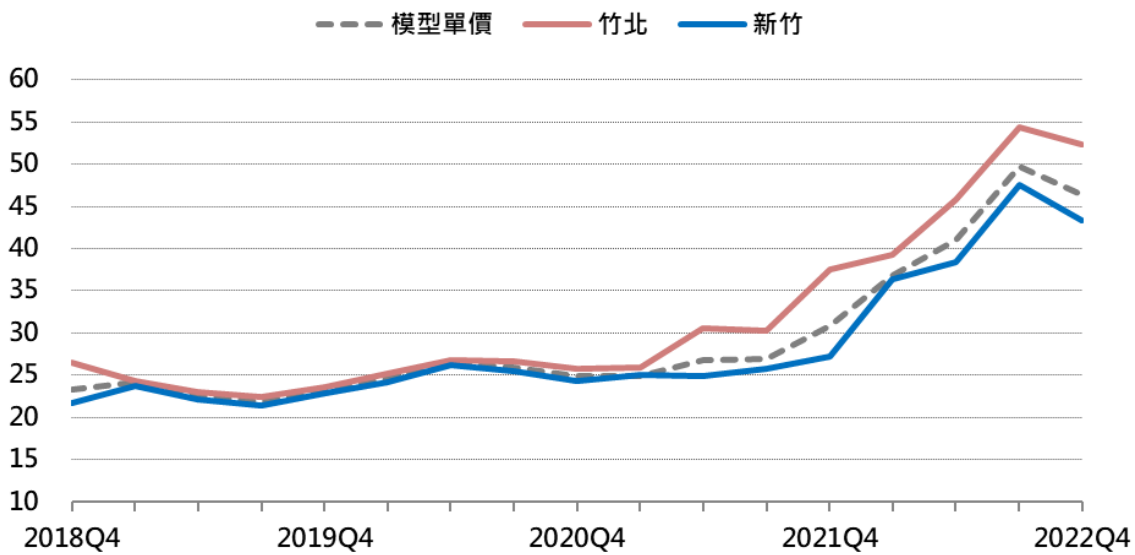
新竹縣市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價(大廈+透天)	46.3 萬元/坪	-6.72%	49.89%
模型調整成交單價(大廈)	52.6 萬元/坪	-5.91%	59.67%

註：新竹透天推案地點多位於外圍地區，如南寮、溪洲、聯興地區及非都市土地，故大廈價高於整體模型價

新竹縣市區位價格

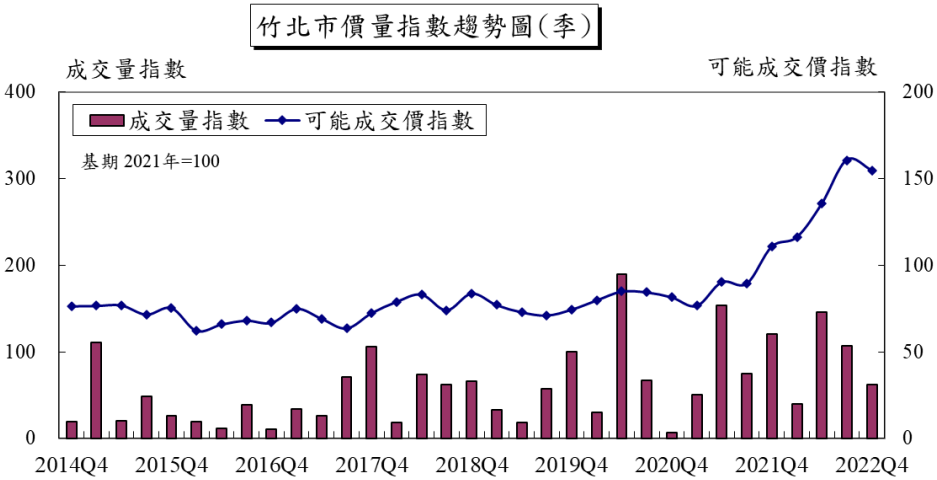


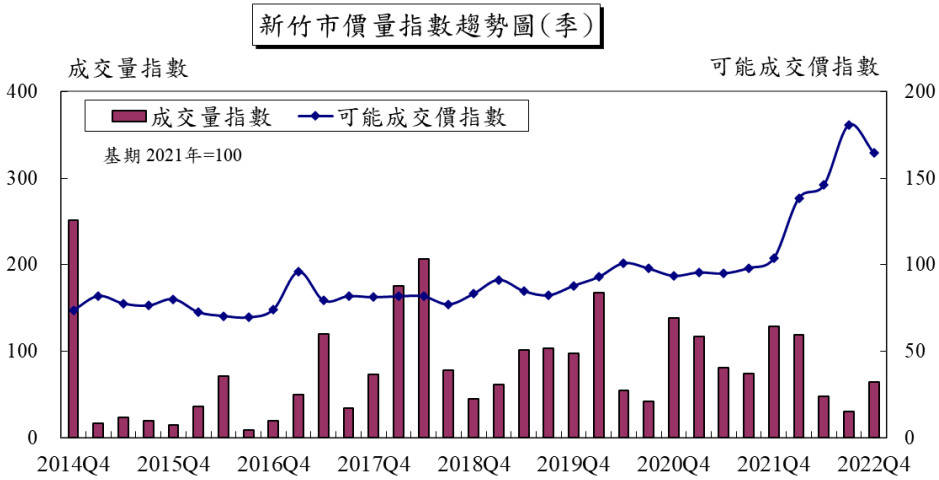
新竹縣	竹北市
新竹市	新竹市

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	52.36 萬元/坪	-3.73%	39.67%
新竹市	43.27 萬元/坪	-8.91%	58.92%

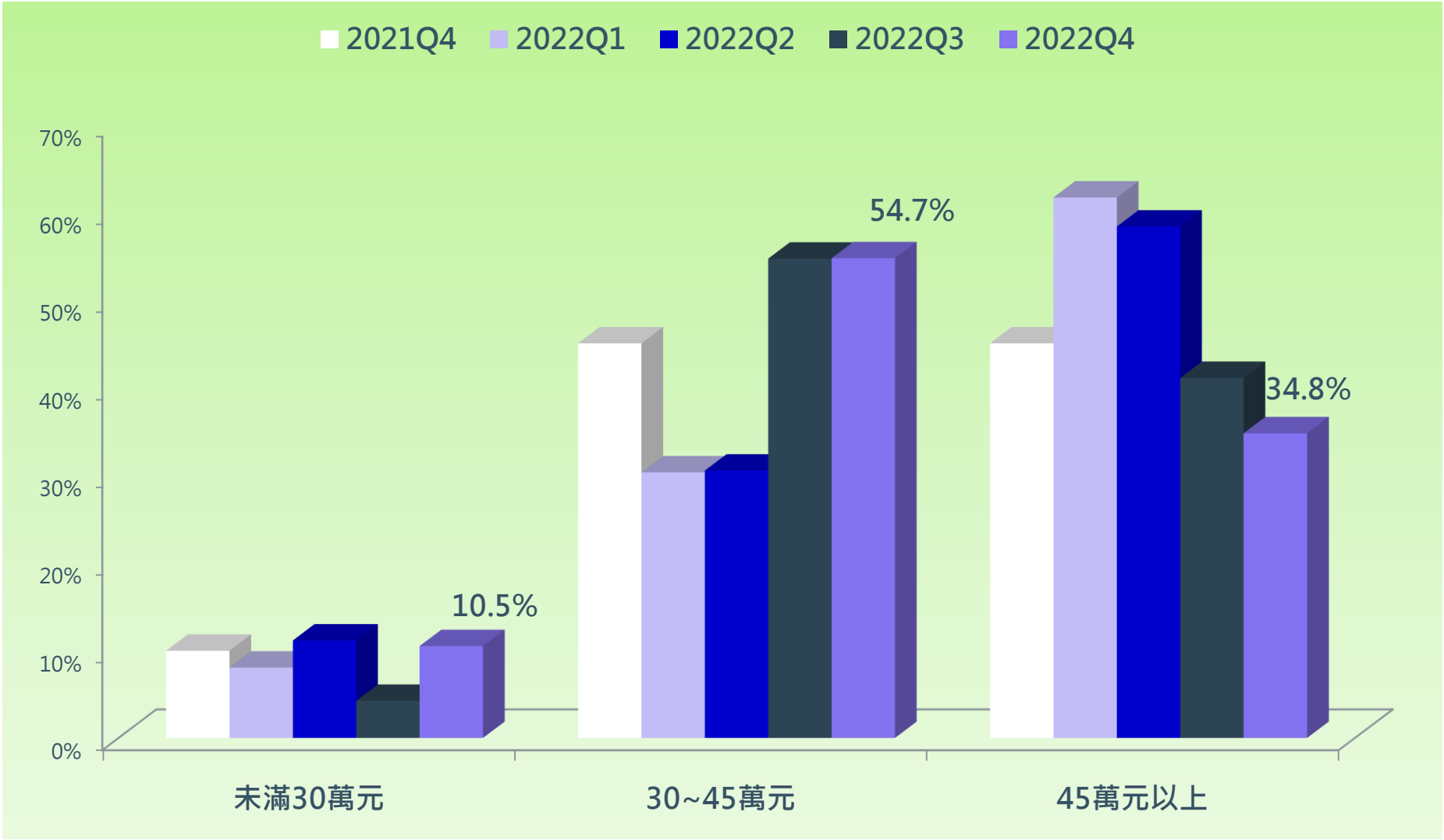
新竹縣市成交量(戶數)



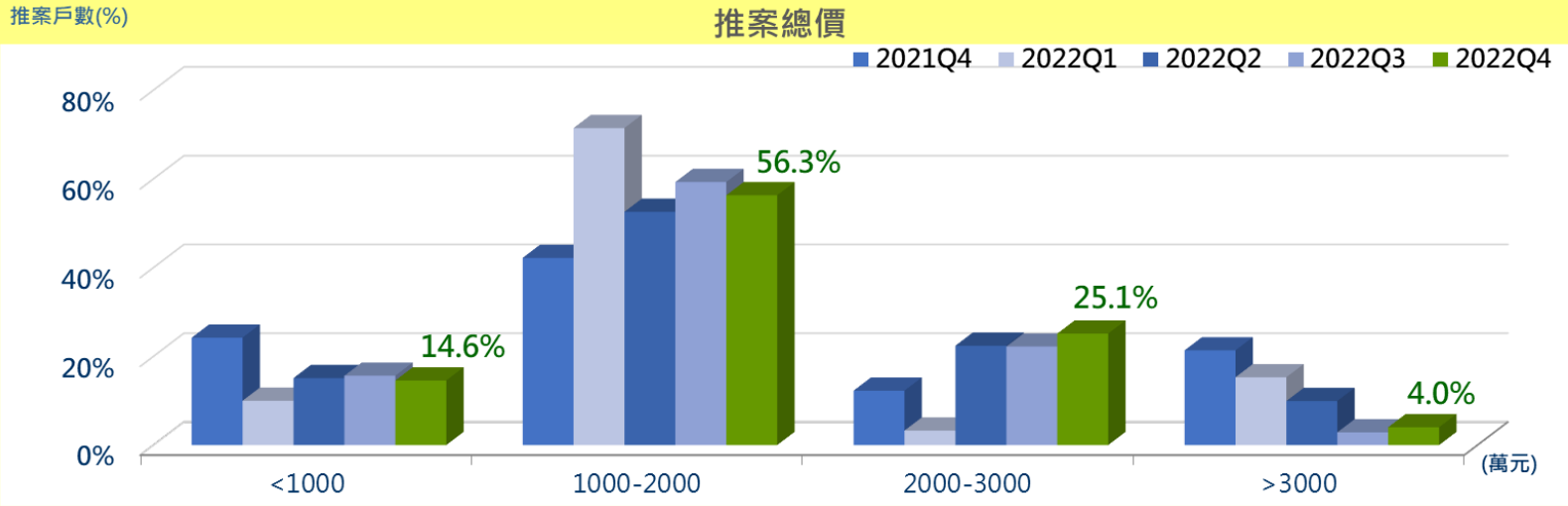


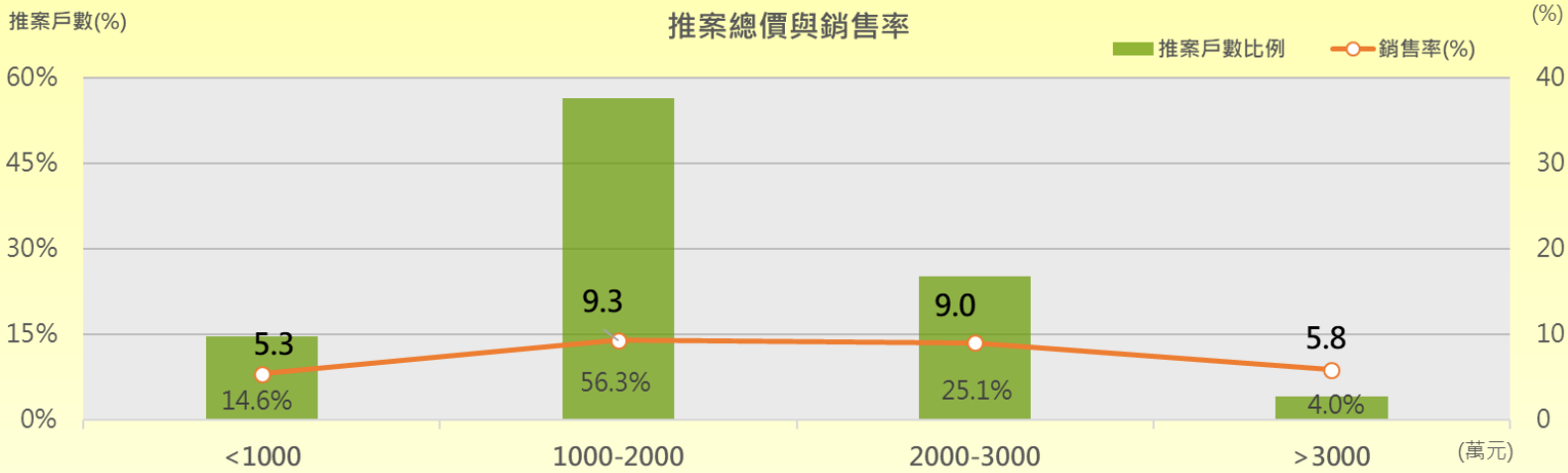
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
竹北市	61.88	-42.10%	-48.74%
新竹市	64.44	113.05%	-49.91%

台中市推案價格與戶數比例

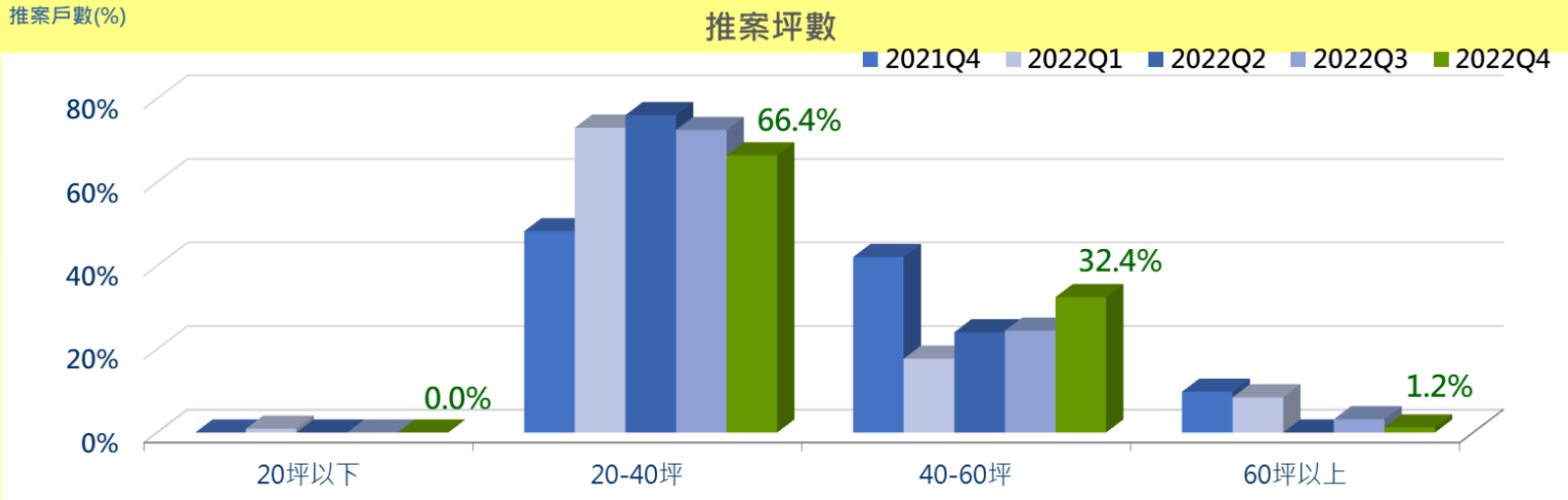


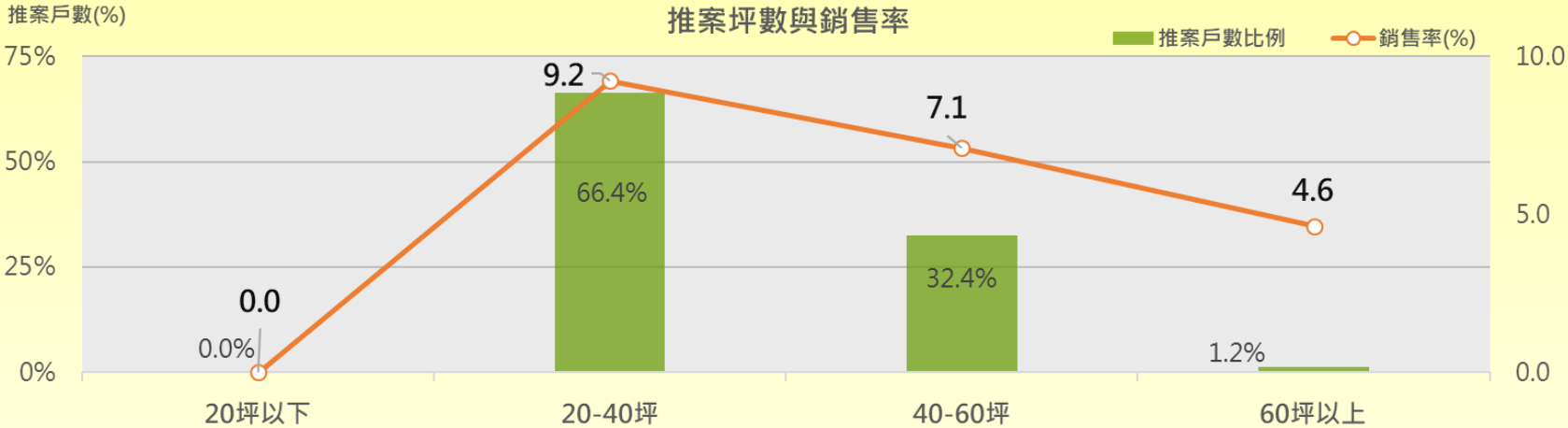
台中市推案總價與銷售率



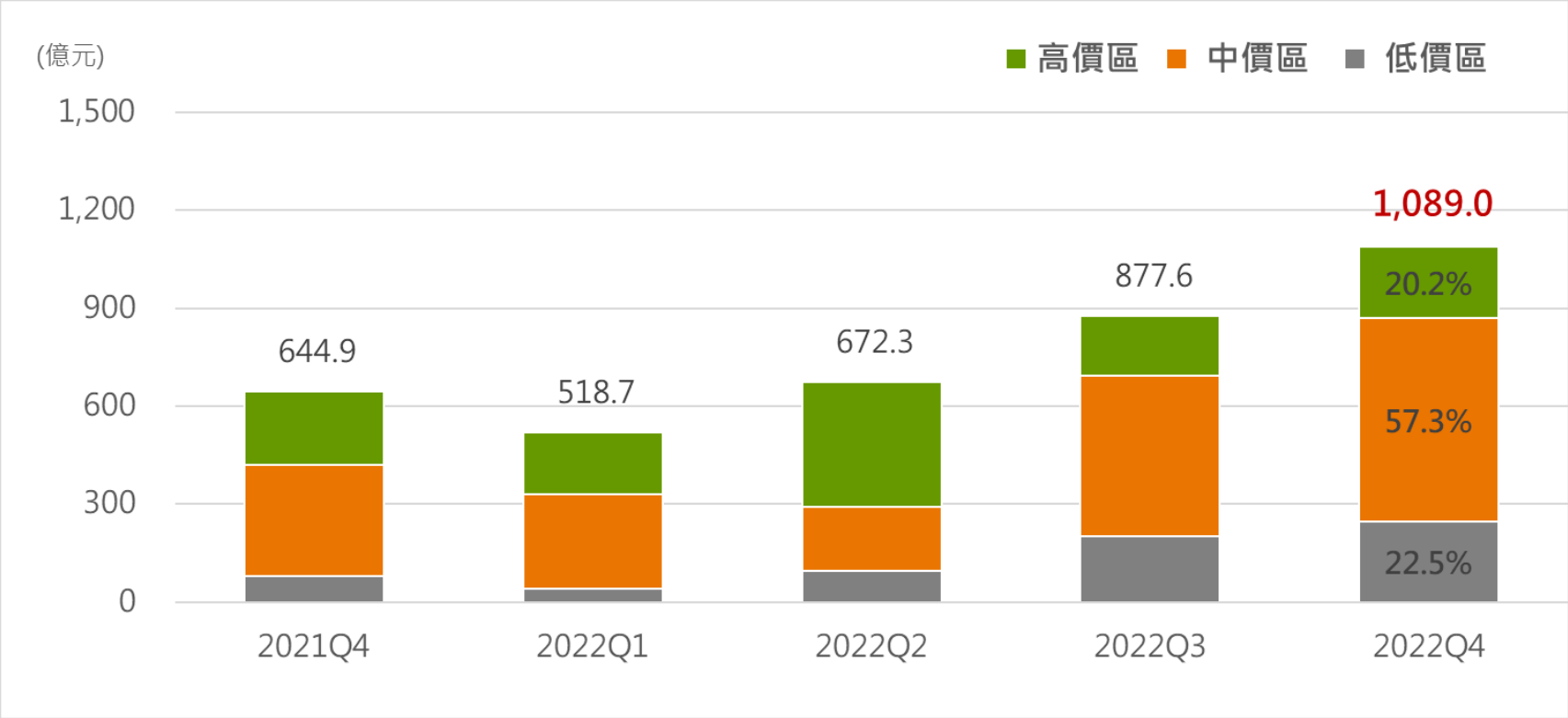


台中市推案坪數與銷售率



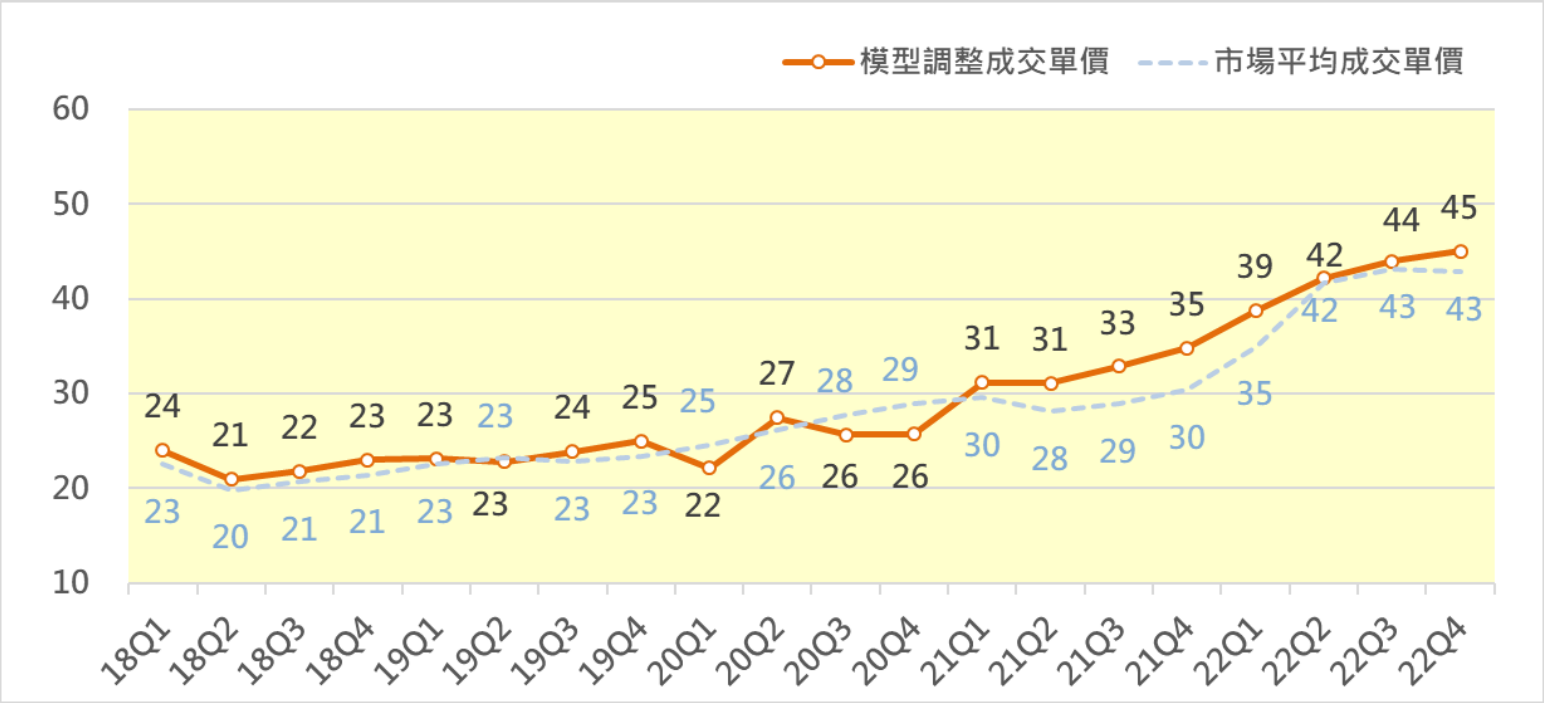


台中市推案分布 2022年第4季



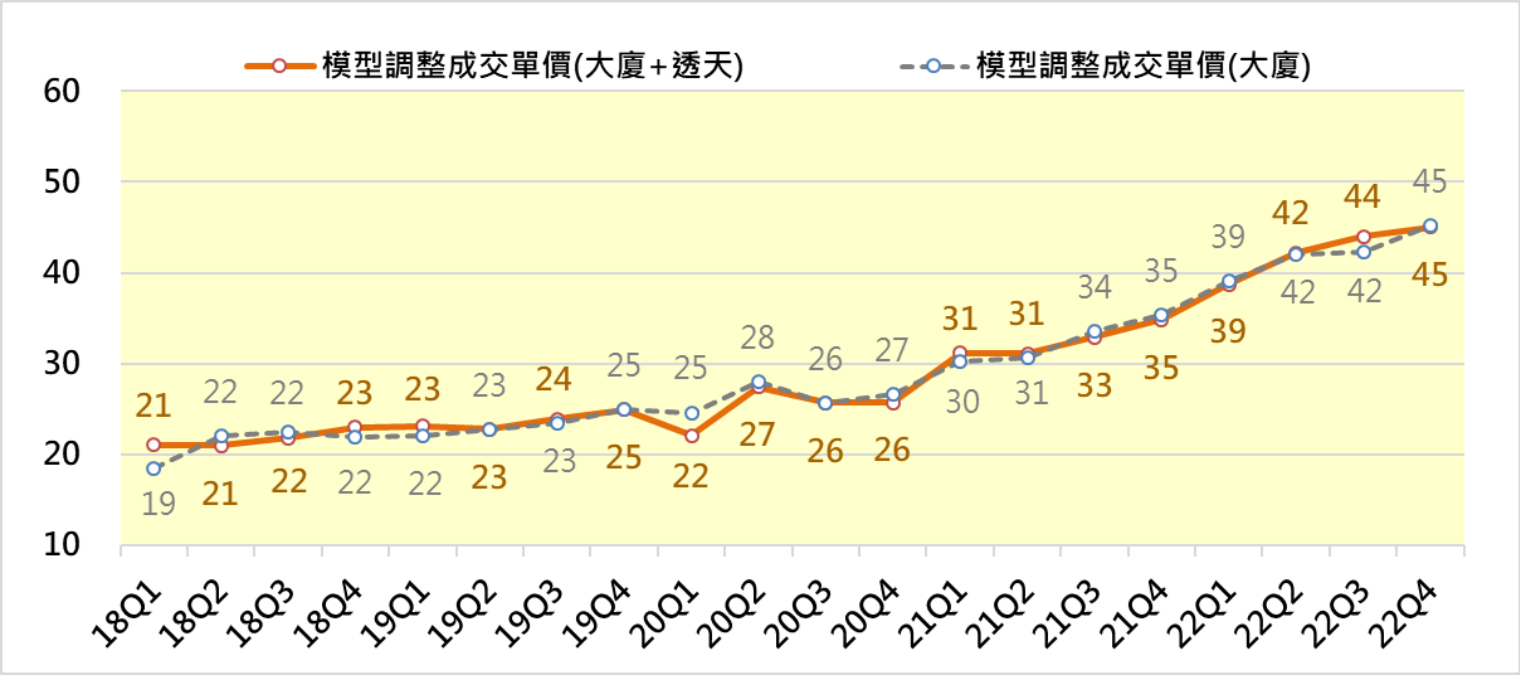
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台中市模型單價與市場單價



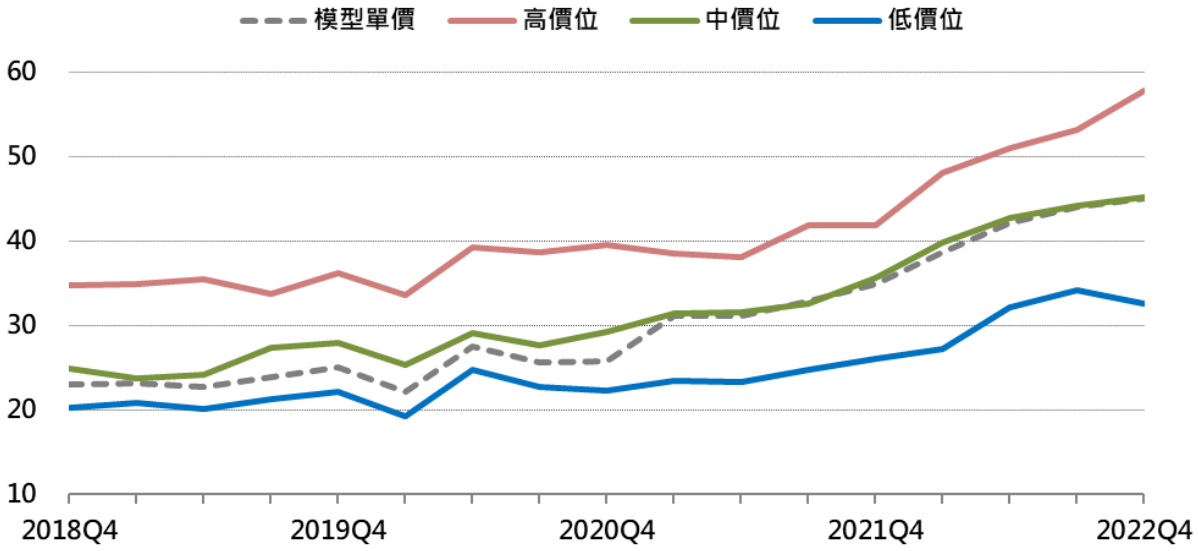
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	45.0 萬元/坪	2.38%	29.28%
市場平均成交單價	42.9 萬元/坪	-0.58%	41.19%

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)	45.0 萬元/坪	2.38%	29.28%
模型調整成交單價(大廈)	45.3 萬元/坪	7.18%	27.84%

台中市區位價格

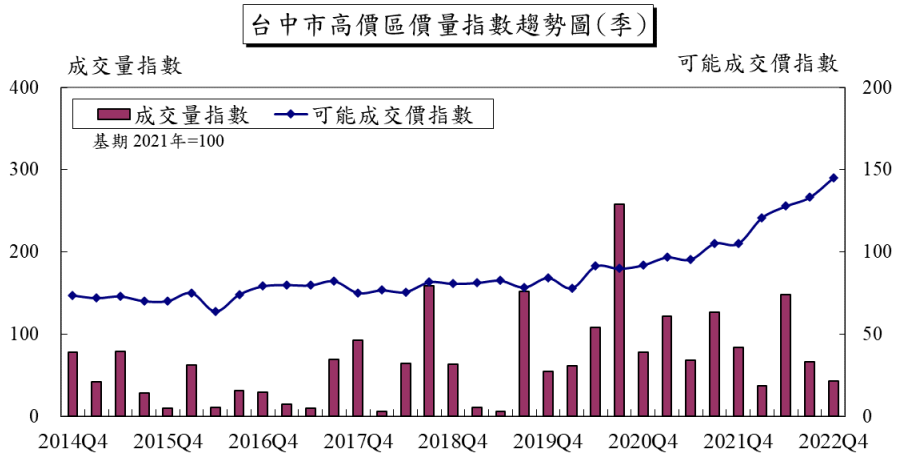


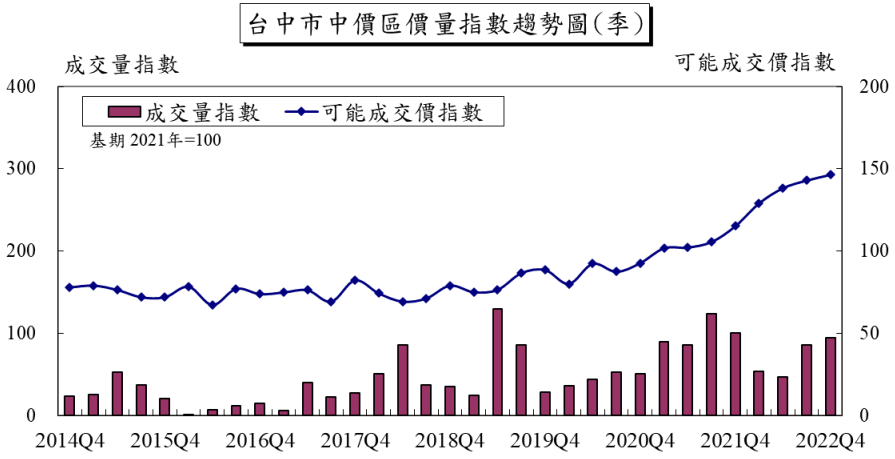
高價區	西屯、南屯、西區
中價區	北區、北屯、東區 南區、大里、烏日 潭子、中區、太平
低價區	大雅、豐原、后里 神岡、沙鹿、龍井 梧棲、清水、外埔

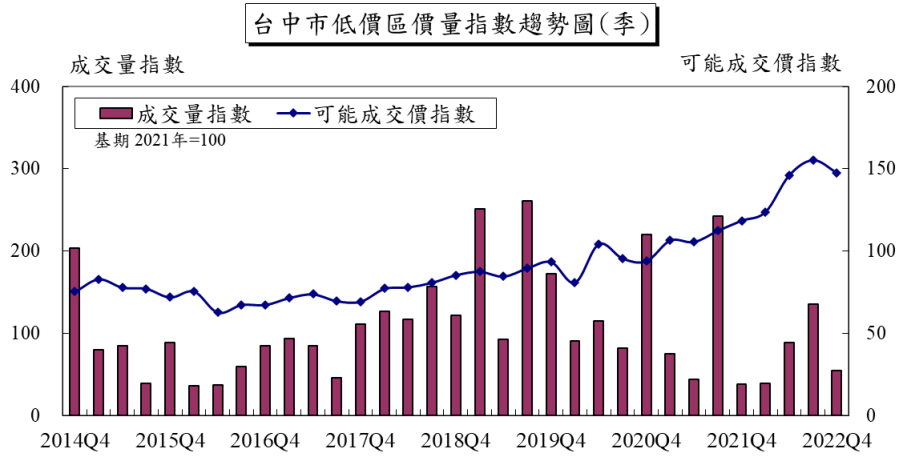
註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	57.81 萬元/坪	8.86%	37.97%
中價區	45.27 萬元/坪	2.42%	27.21%
低價區	32.52 萬元/坪	-4.92%	24.50%

台中市區位成交量(戶數)



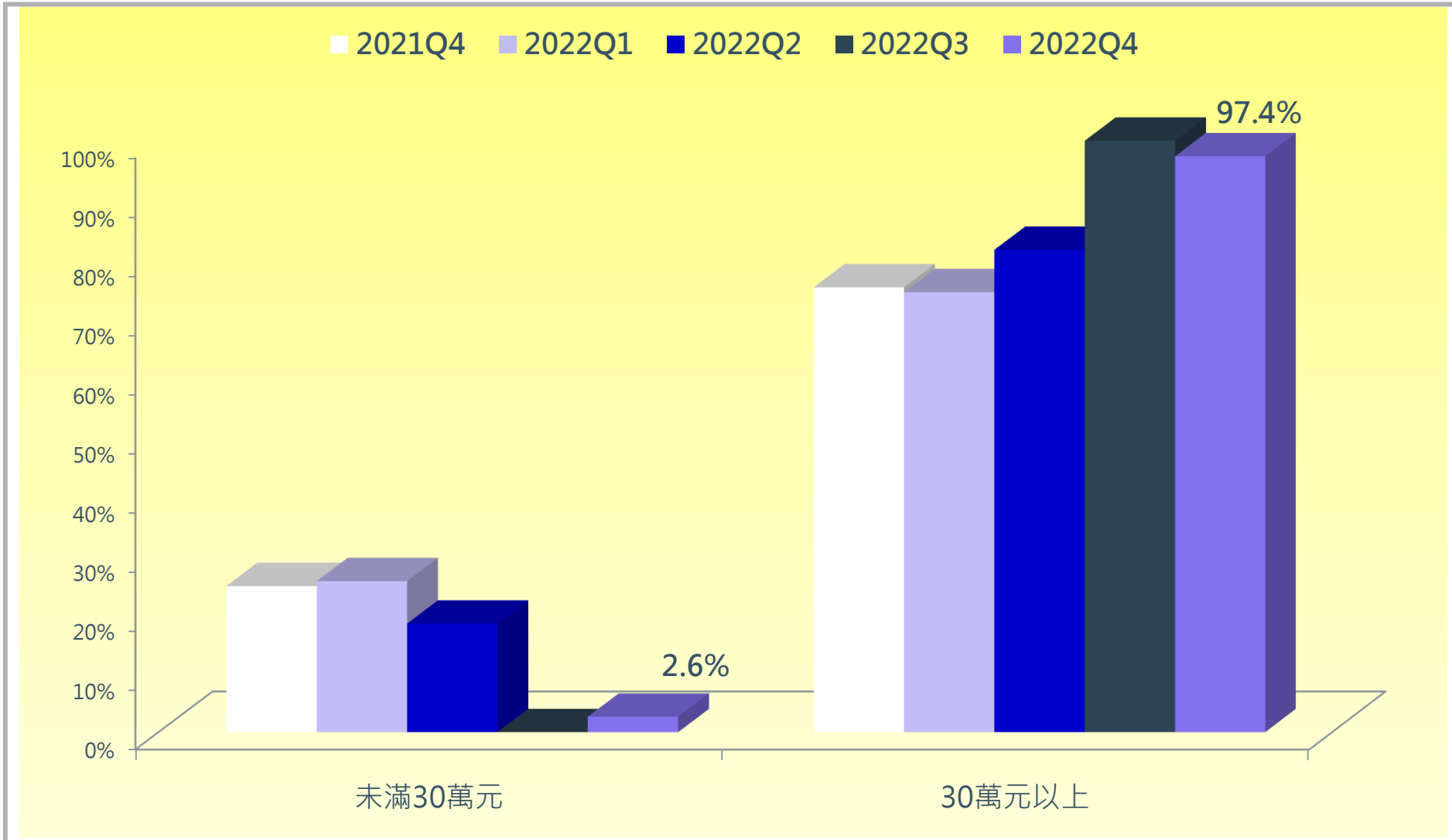




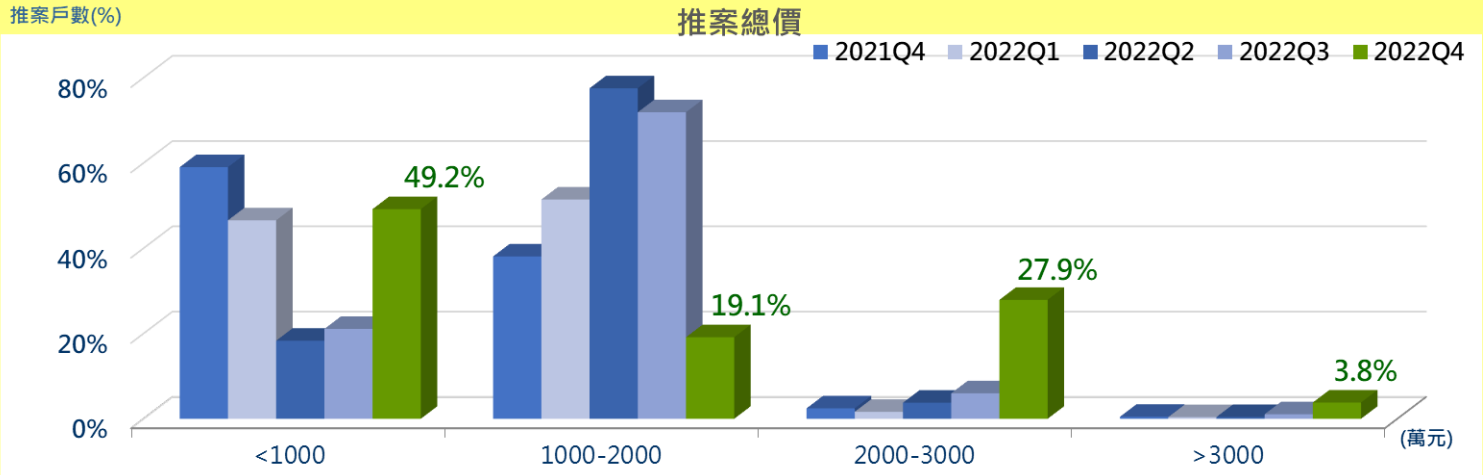
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	42.74	-35.32%	-48.83%
中價區	94.59	10.85%	-5.77%
低價區	54.35	-59.89%	42.57%

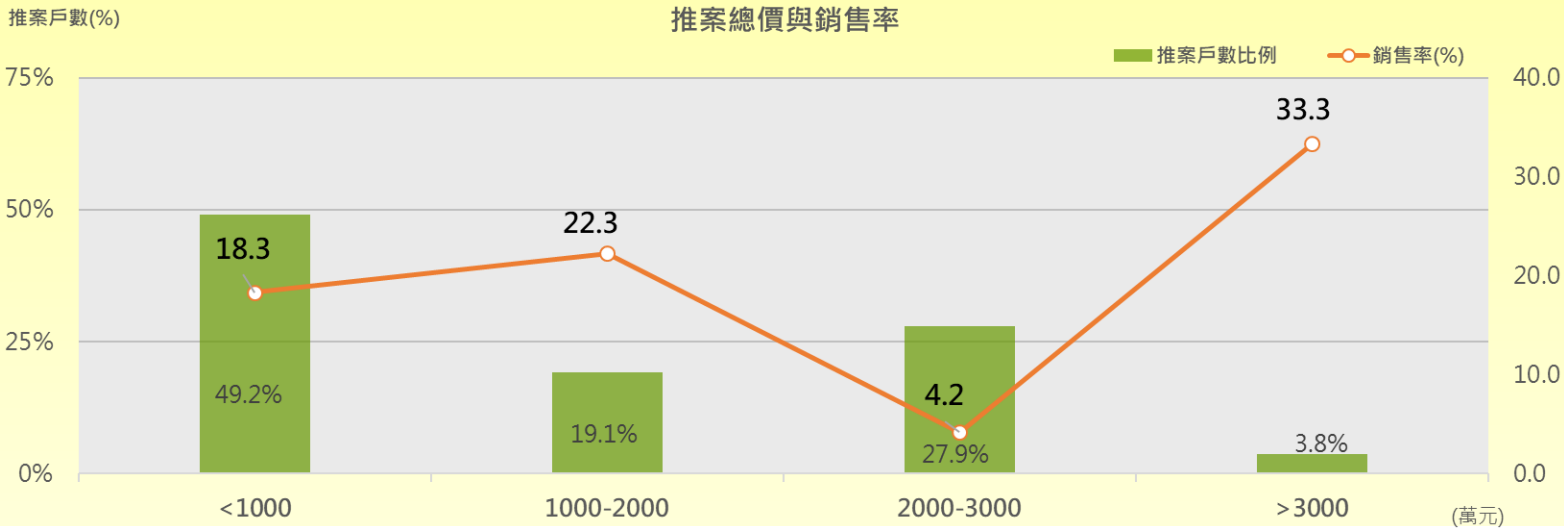
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

台南市推案價格與戶數比例

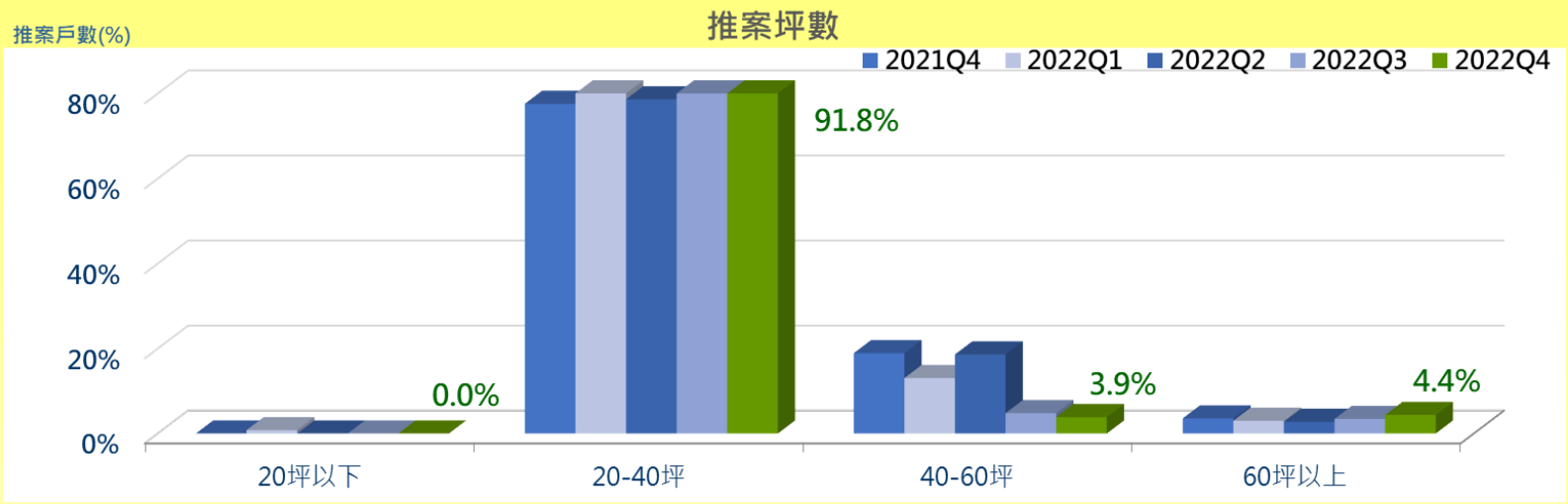


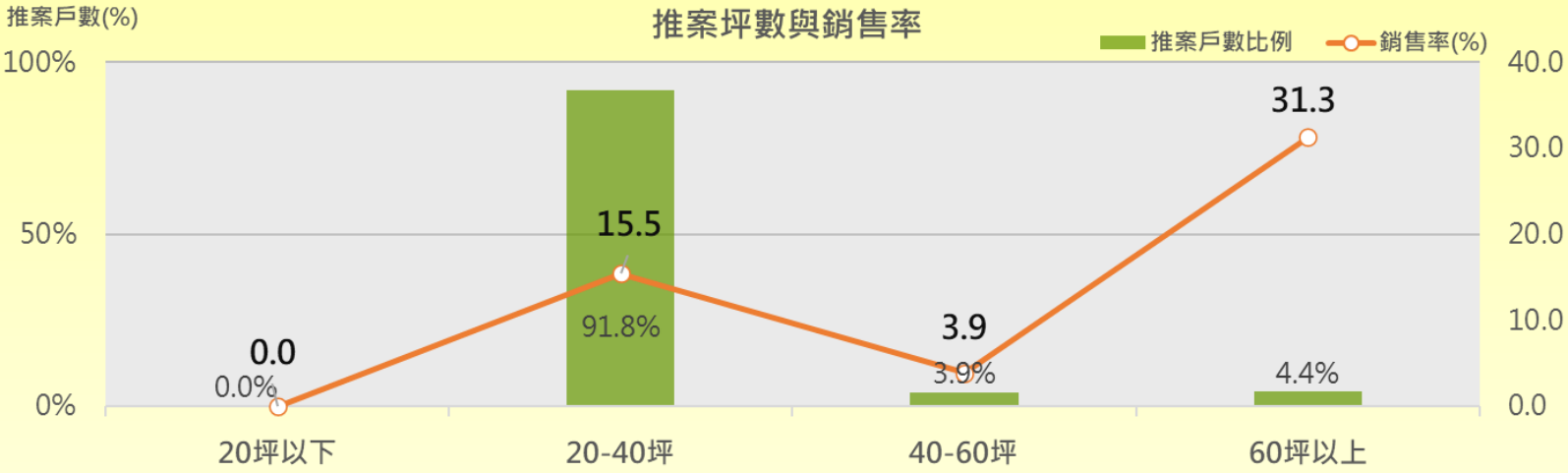
台南市推案總價與銷售率



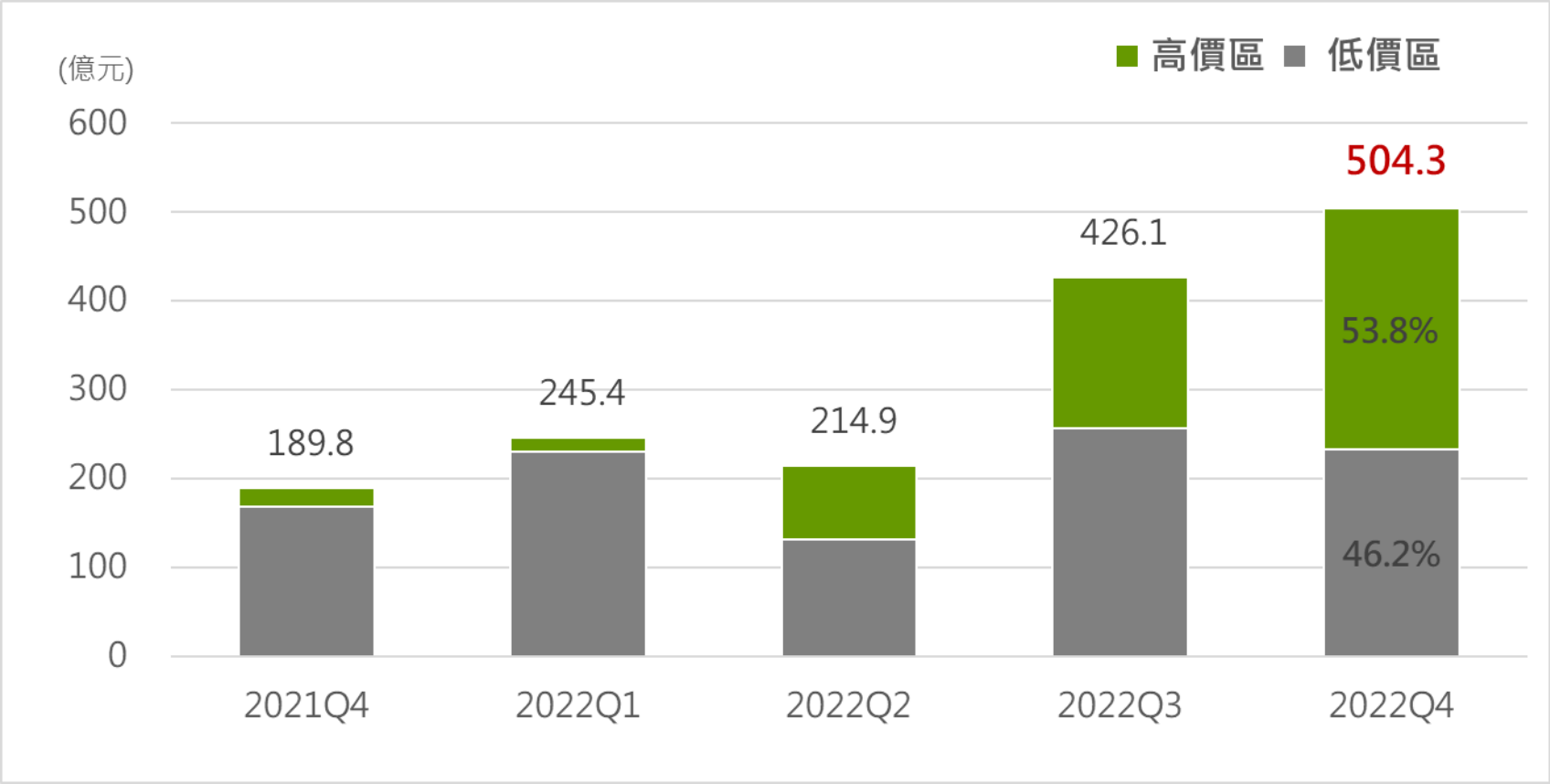


台南市推案坪數與銷售率



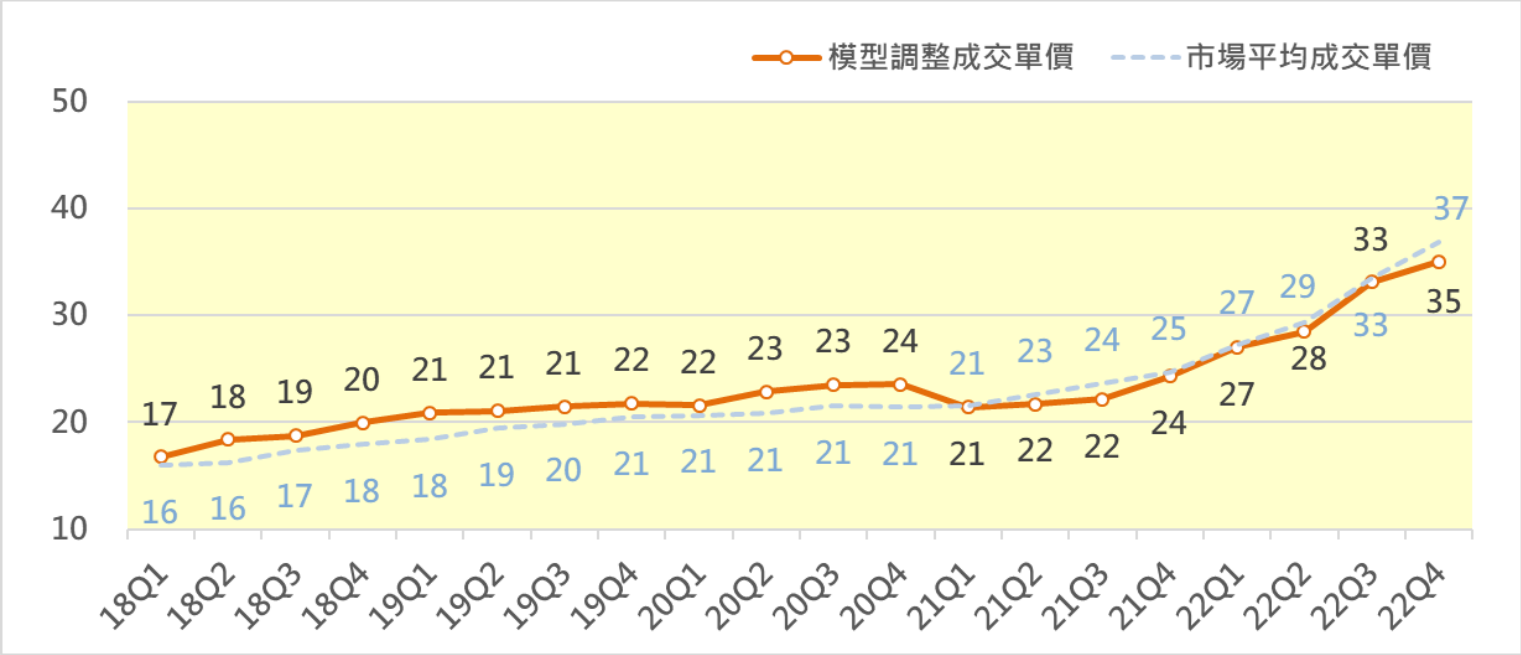


台南市推案分布 2022年第4季



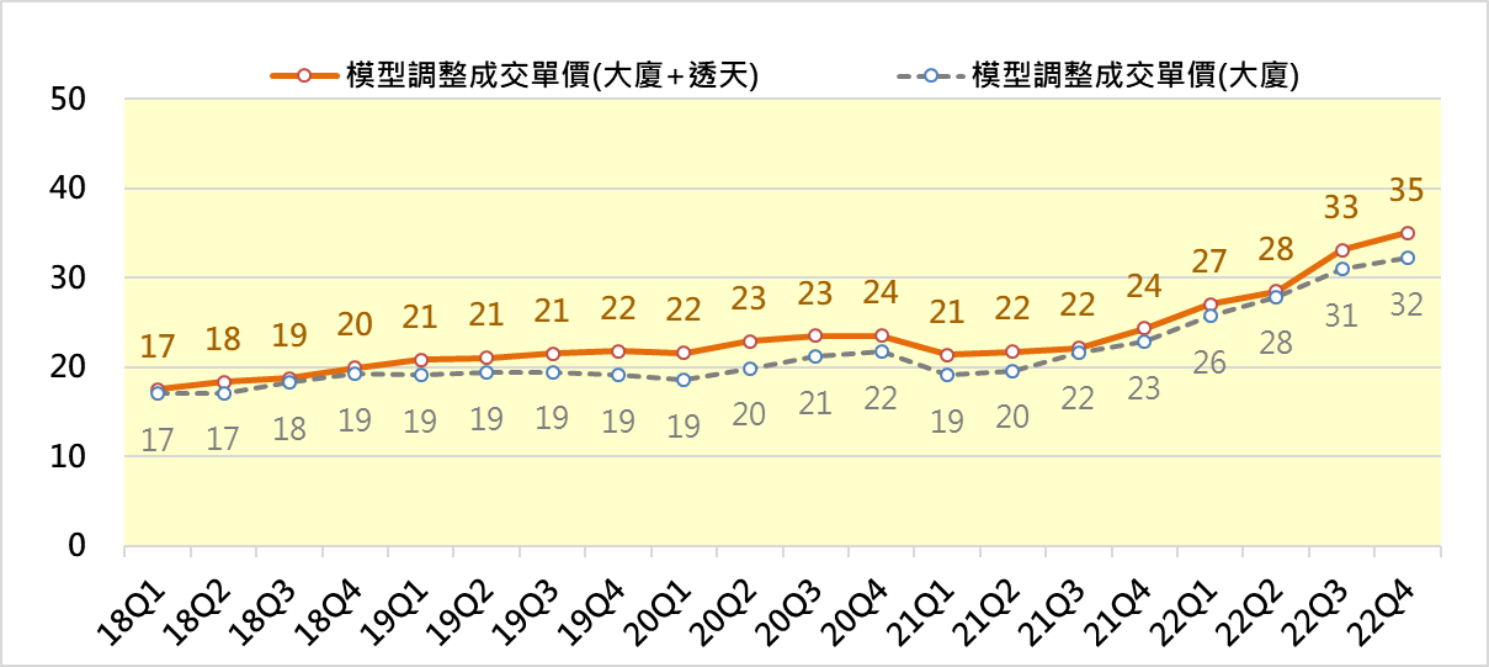
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台南市模型單價與市場單價



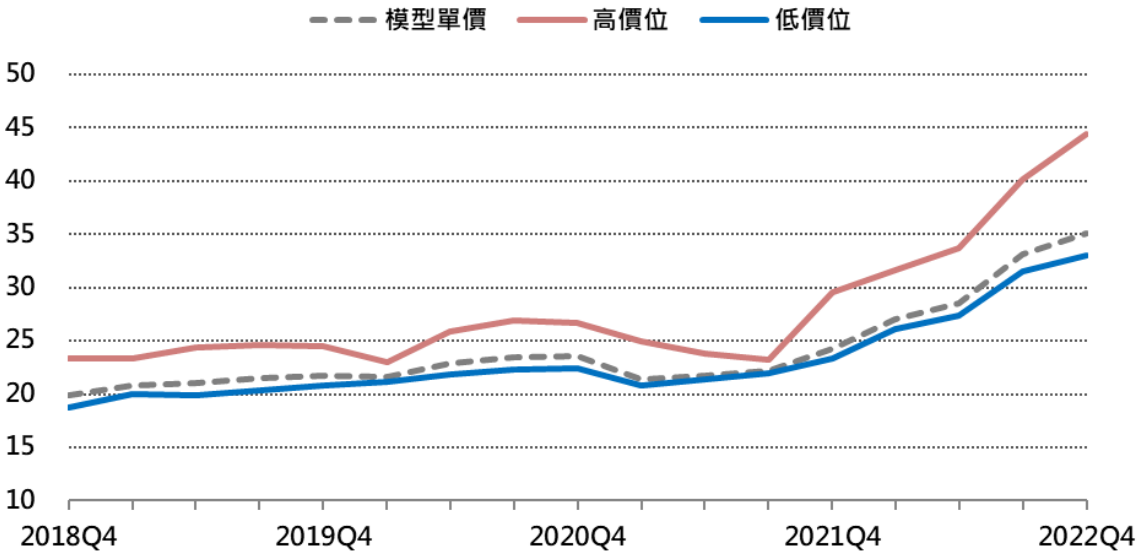
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	35.0 萬元/坪	5.82%	44.14%
市場平均成交單價	36.9 萬元/坪	10.20%	49.43%

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)	35.0 萬元/坪	5.82%	44.14%
模型調整成交單價(大廈)	32.2 萬元/坪	4.02%	41.11%

台南市區位價格

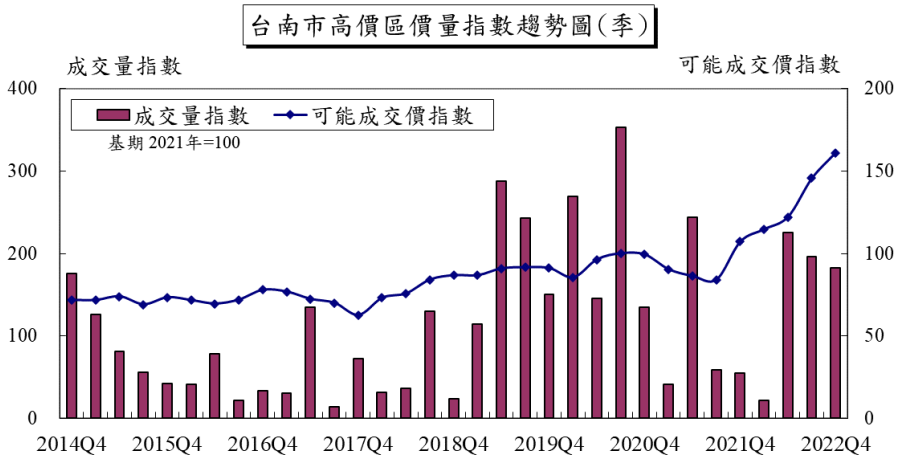


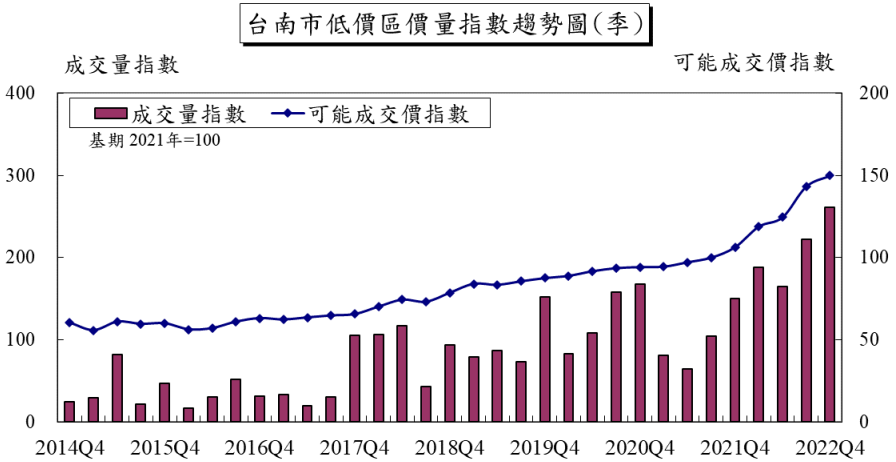
高價區	中西區、東區 北區、安平
低價區	南區、永康、歸仁 安南、善化、仁德 新市、安定

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	44.40 萬元/坪	10.66%	50.43%
低價區	32.95 萬元/坪	4.62%	41.01%

台南市區位成交量(戶數)

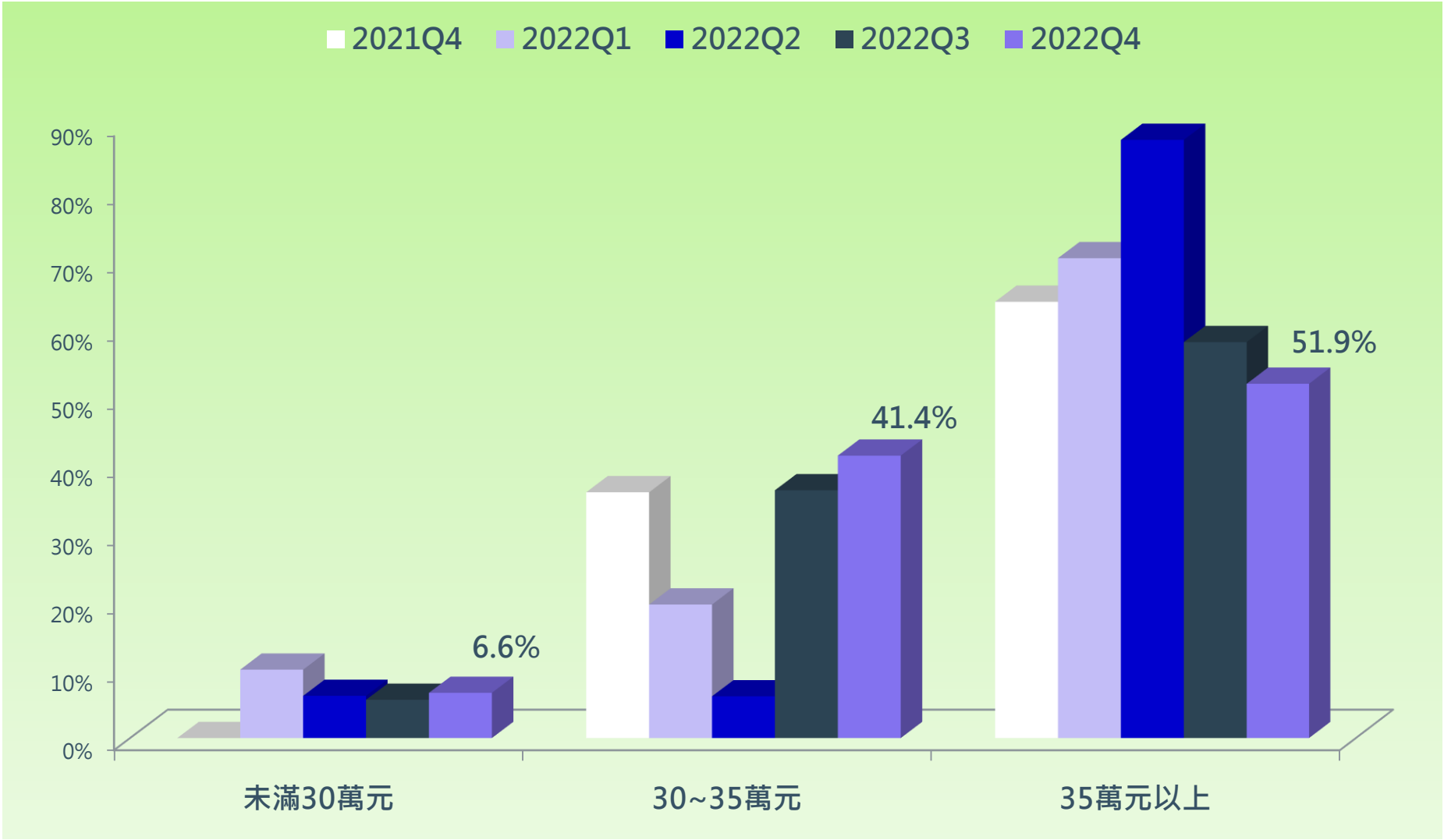




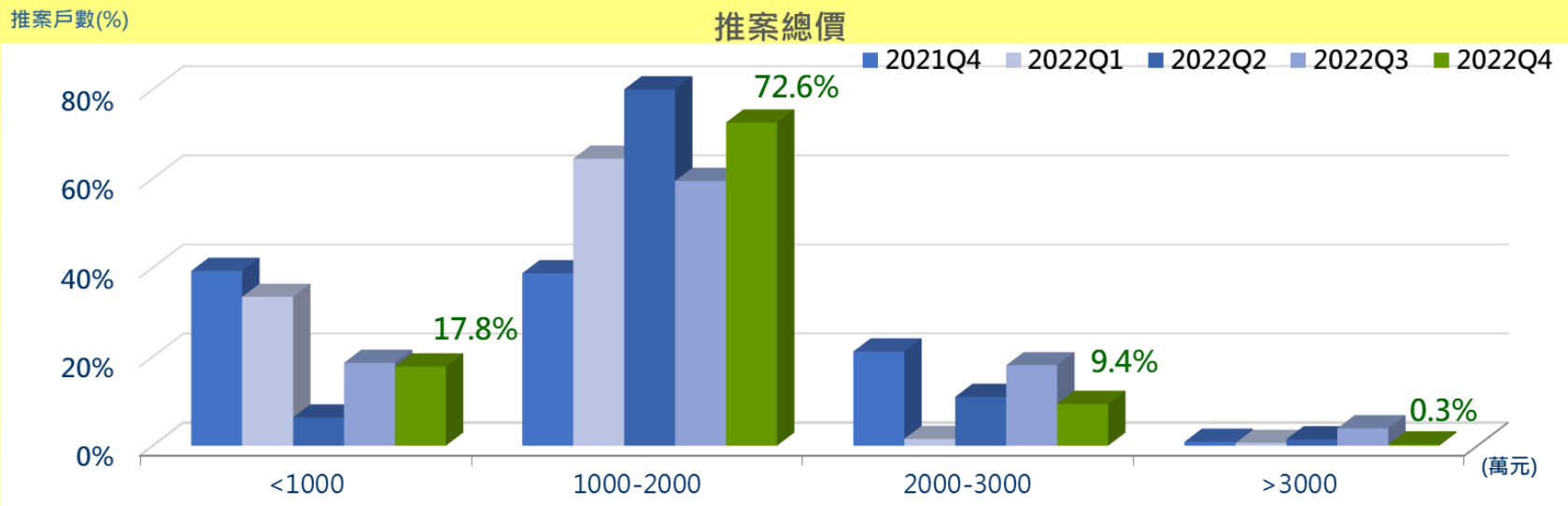
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	182.57	-6.73%	230.72%
低價區	261.18	17.58%	73.56%

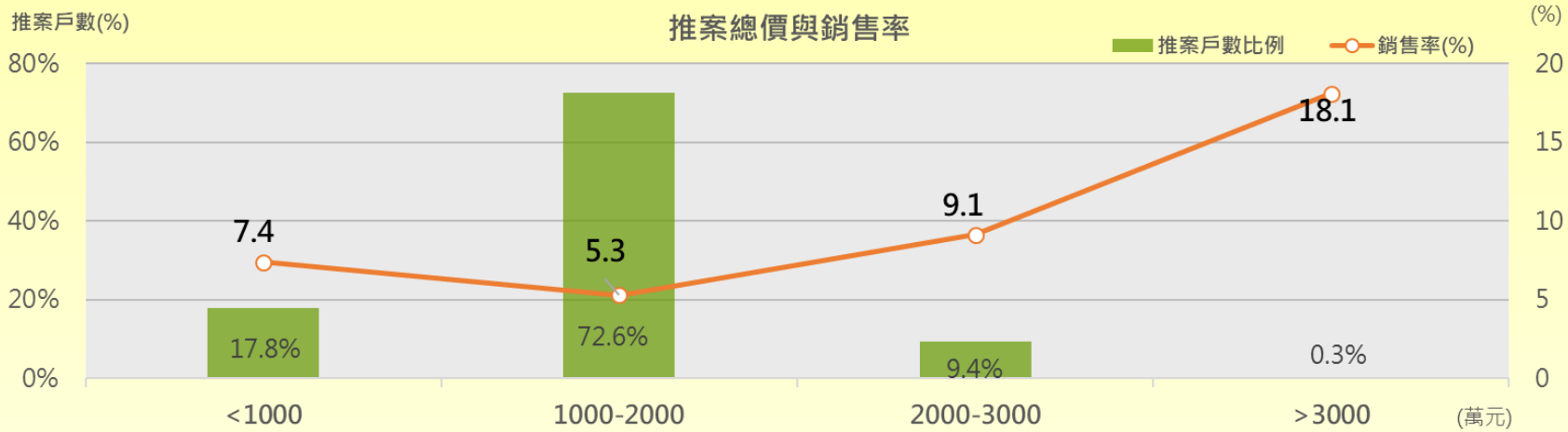
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

高雄市推案價格與戶數比例

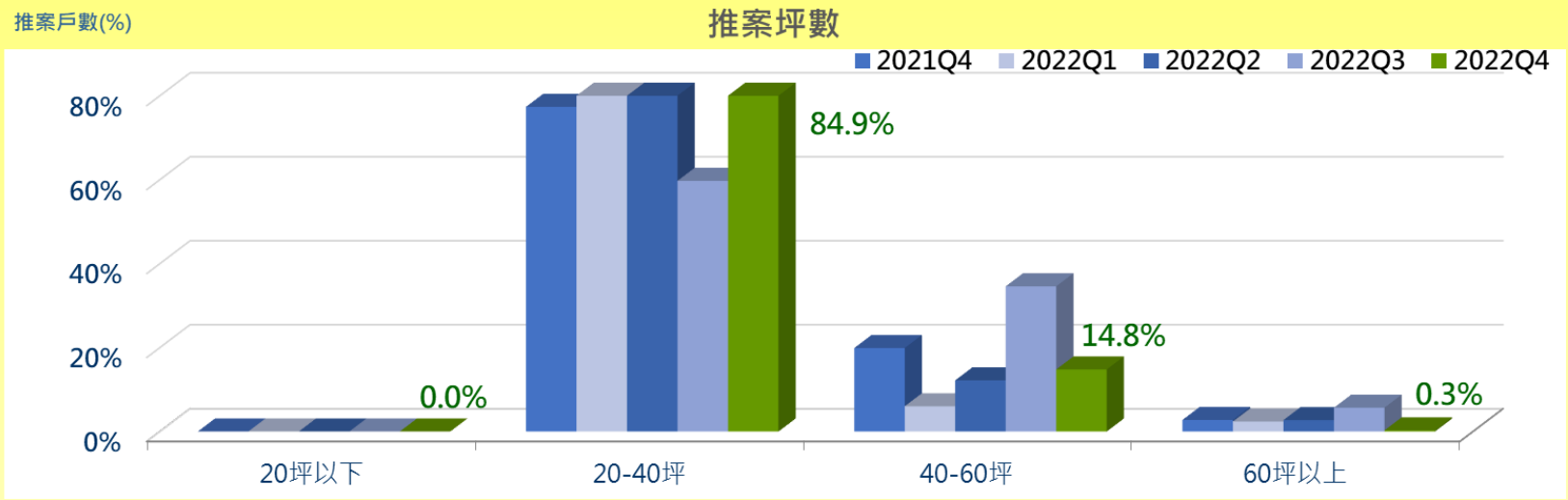


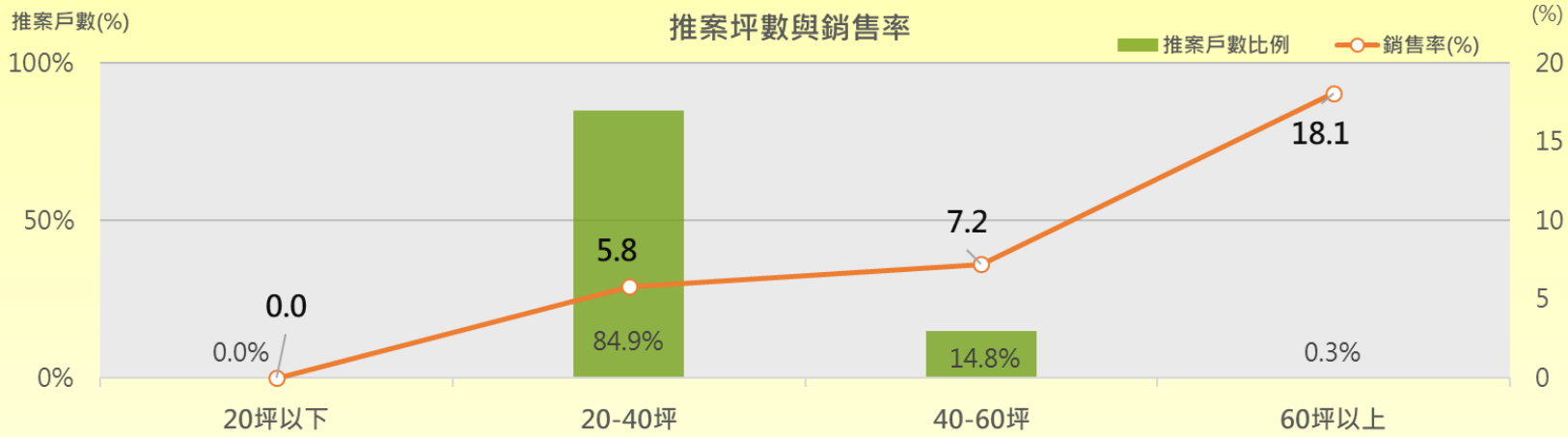
高雄市推案總價與銷售率



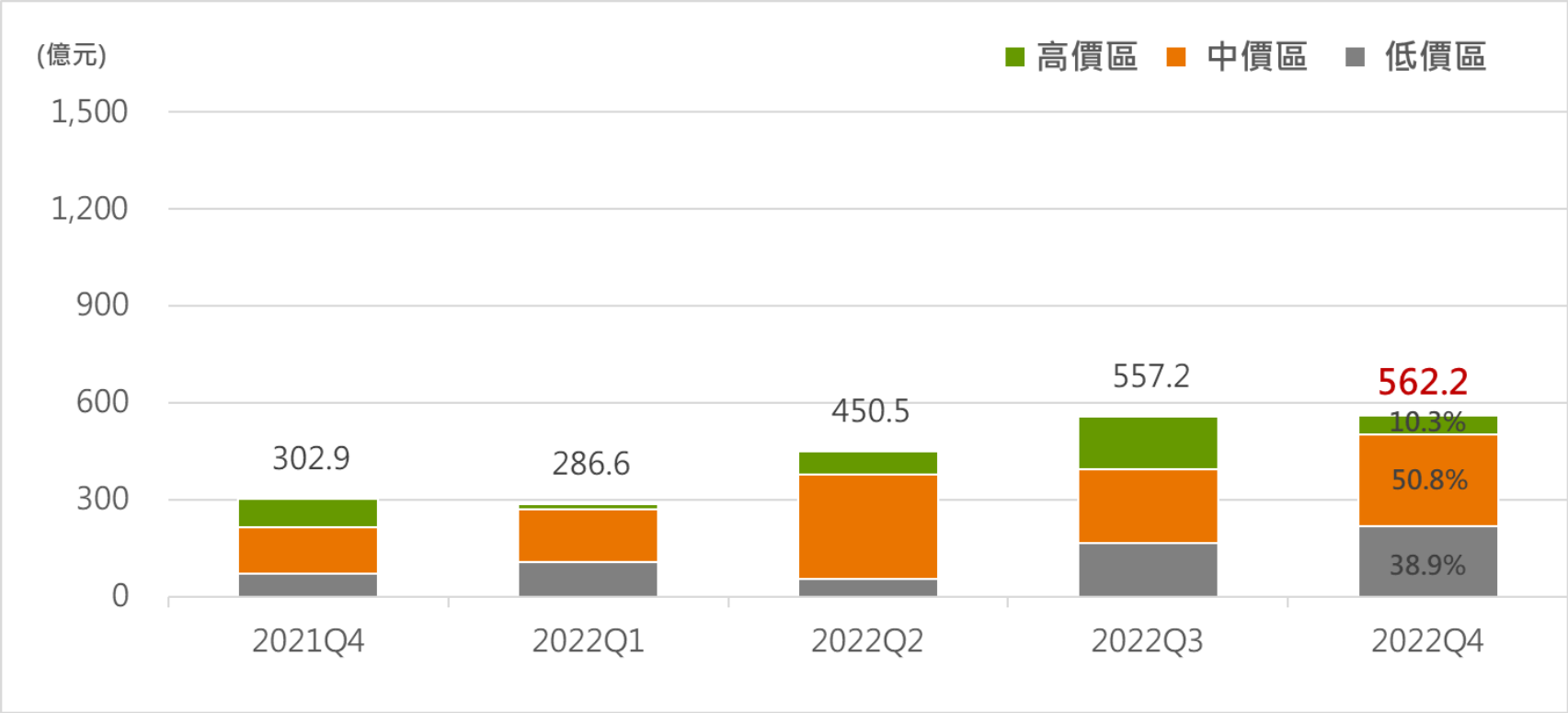


高雄市推案坪數與銷售率



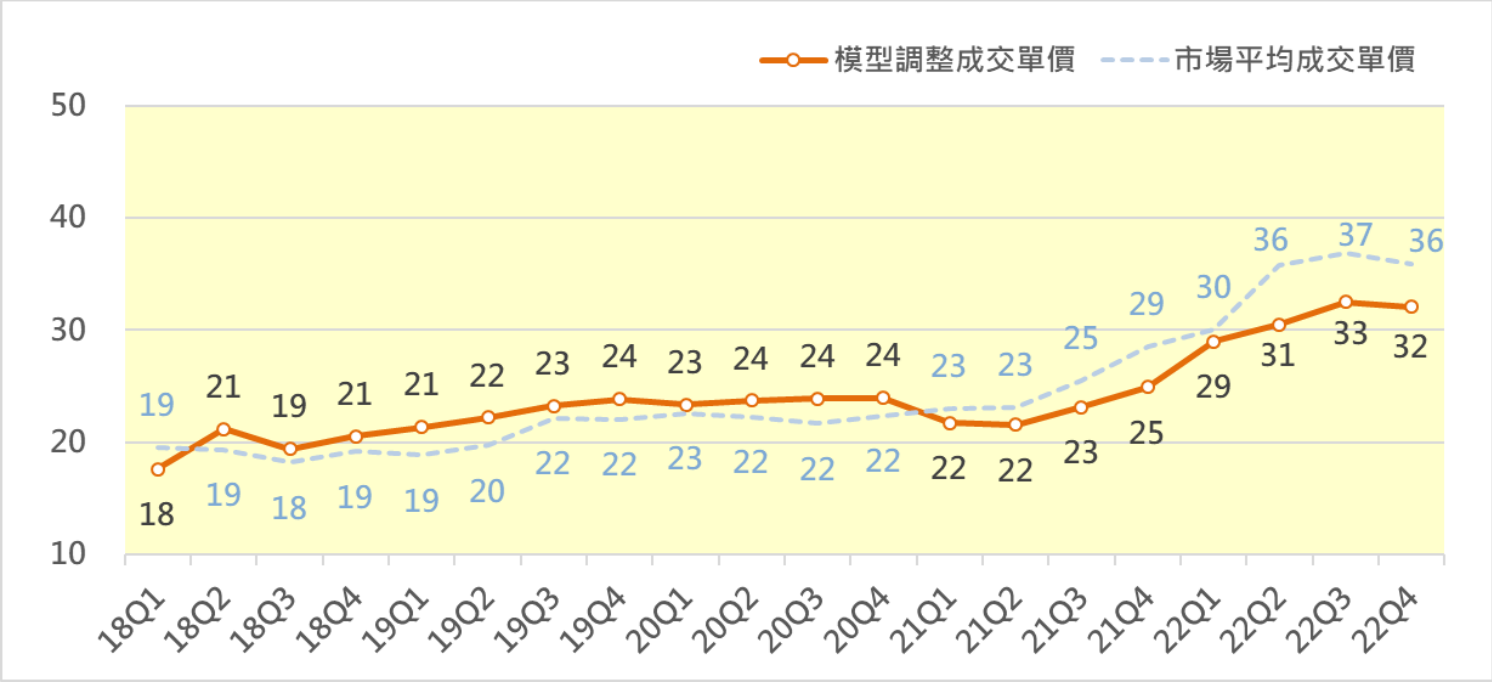


高雄市推案分布 2022年第4季



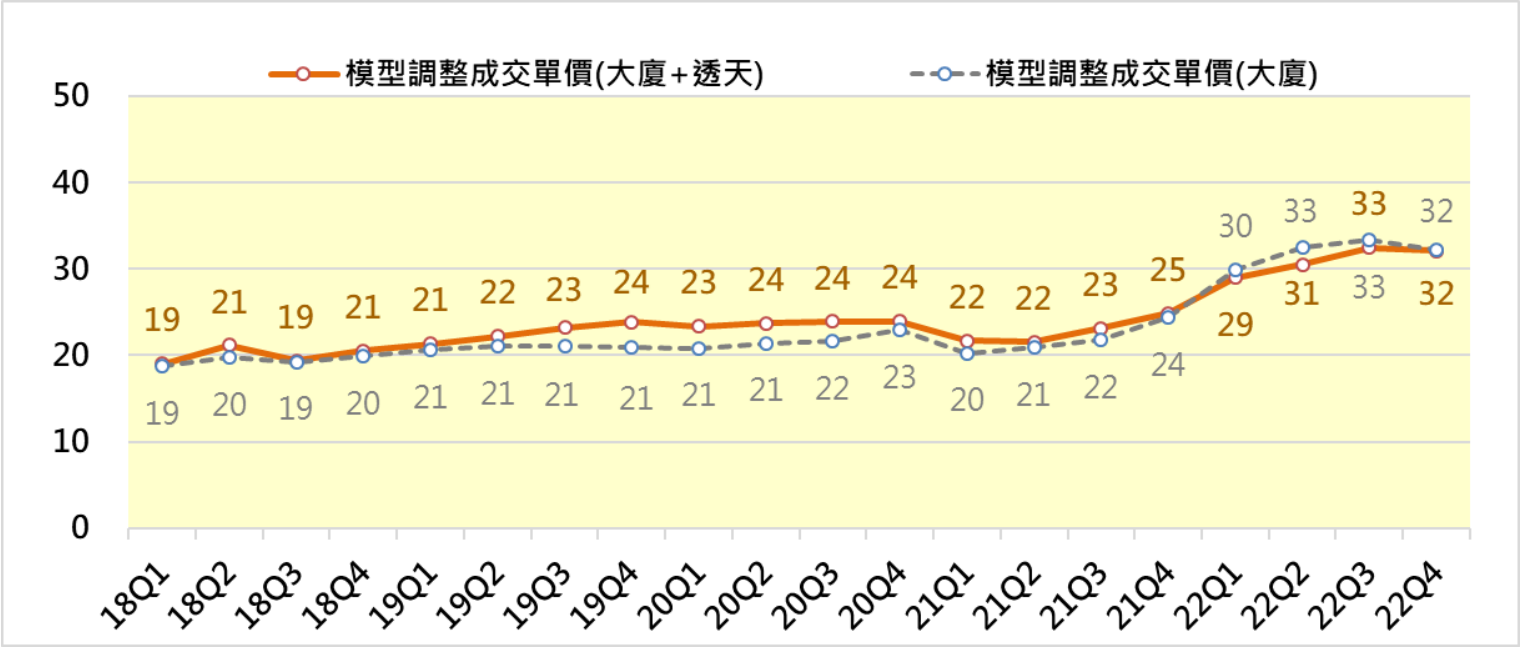
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

高雄市模型單價與市場單價



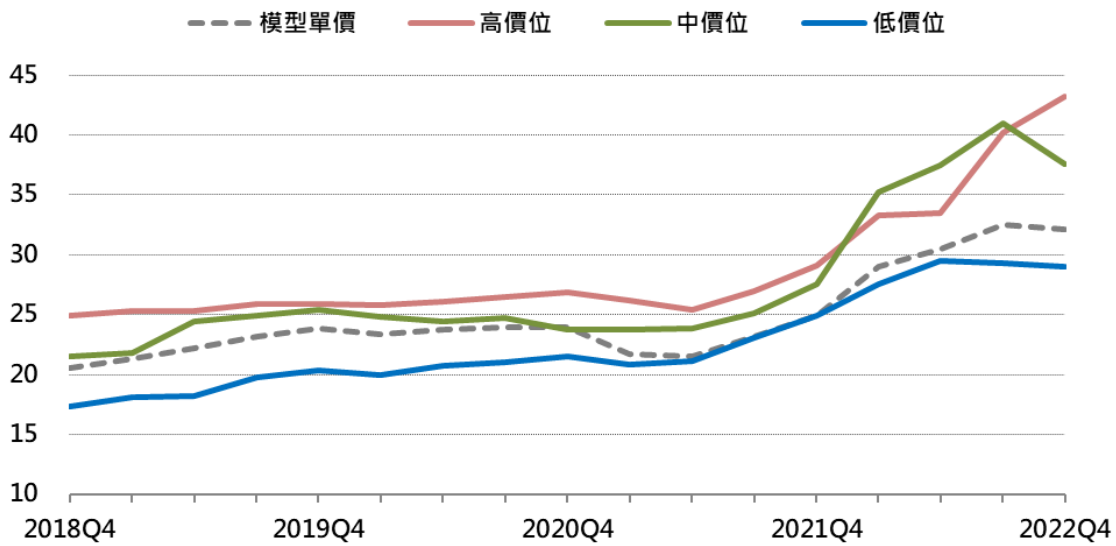
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	32.1 萬元/坪	-1.29%	28.83%
市場平均成交單價	35.9 萬元/坪	-2.71%	25.88%

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)	32.1 萬元/坪	-1.29%	28.83%
模型調整成交單價(大廈)	32.2 萬元/坪	-3.63%	32.02%

高雄市區位價格

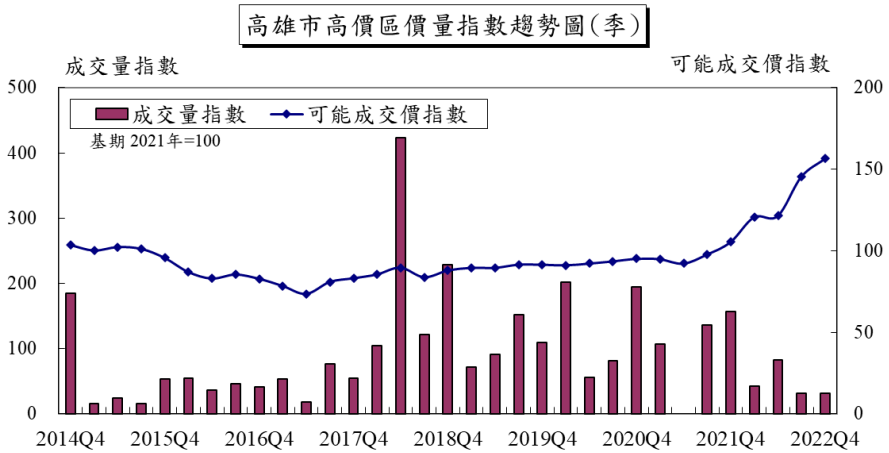


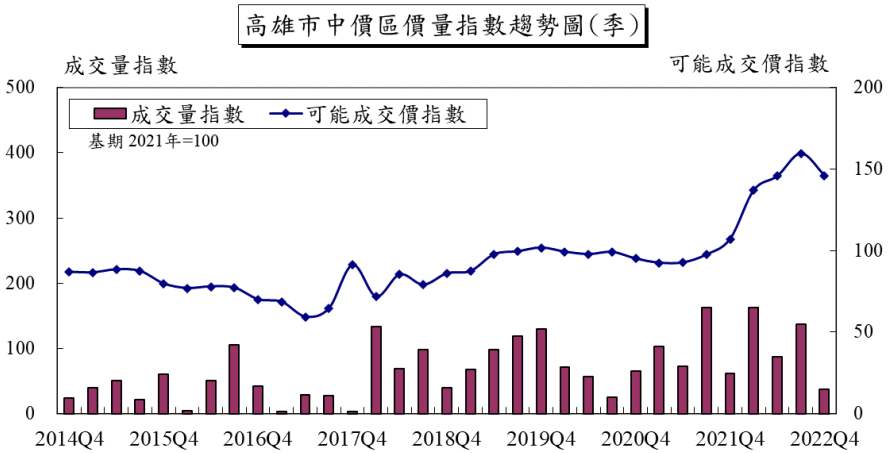
高價區	新興、前金、苓雅 鼓山、前鎮
中價區	鹽埕、三民、鳳山 鳥松、左營
低價區	仁武、林園、大社 岡山、大樹、路竹 旗津、燕巢、橋頭 楠梓、小港、大寮 梓官

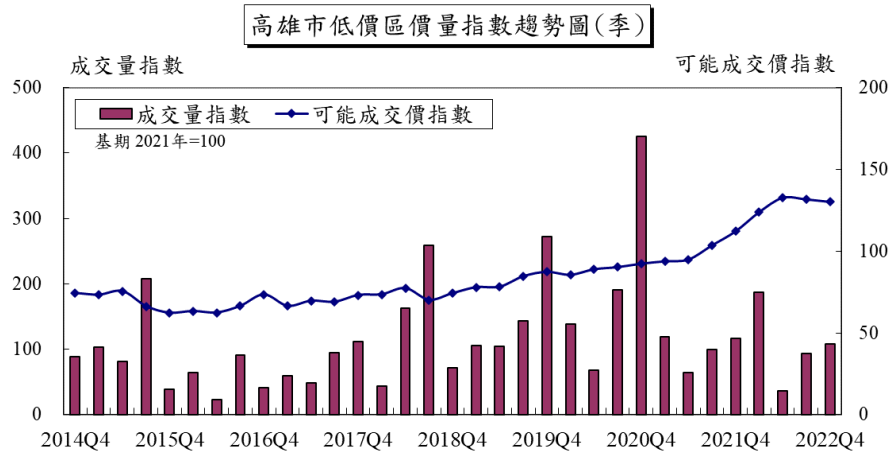
註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	43.22 萬元/坪	7.64%	48.57%
中價區	37.55 萬元/坪	-8.45%	36.35%
低價區	28.97 萬元/坪	-1.15%	16.15%

高雄市區位成交量(戶數)







	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	31.43	-1.29%	-80.01%
中價區	37.35	-72.80%	-39.75%
低價區	108.48	16.72%	-7.09%

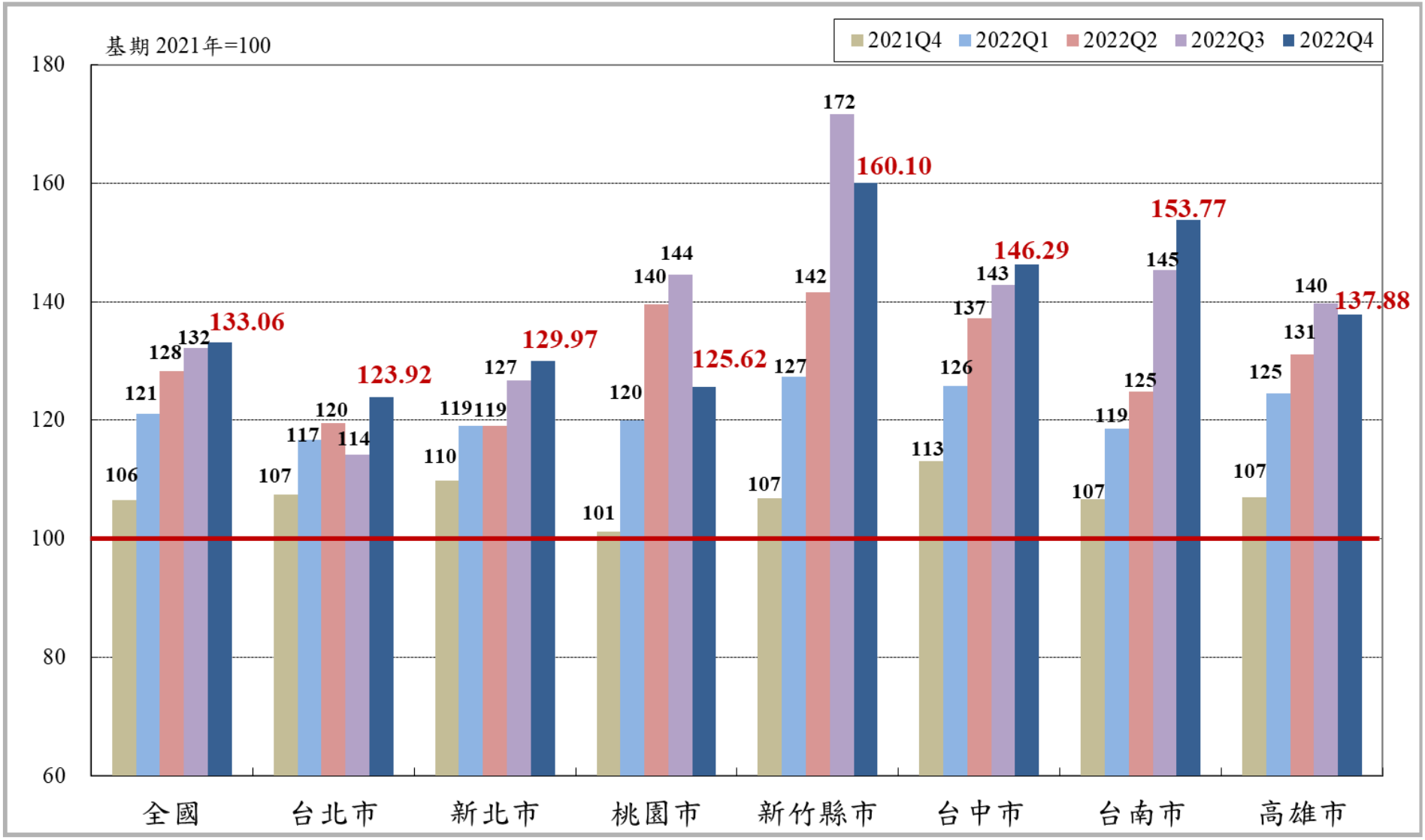
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

各地區價量狀況

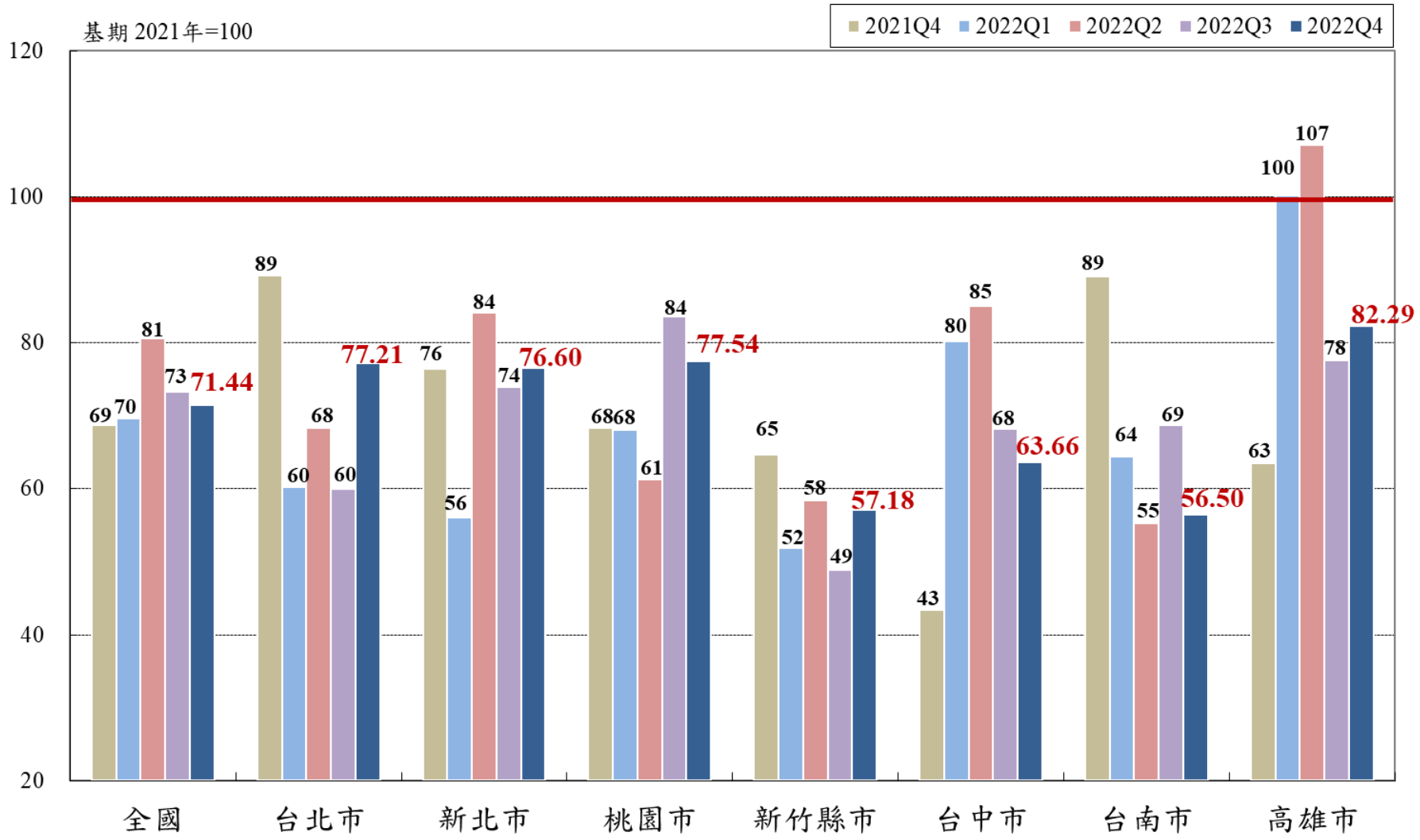
	可能成交價* (萬元)	議價率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區 (推案金額)
台北市	113.01	7.84%	1,236	9.85%	中山區、北投區、大同區
新北市	54.25	8.34%	6,699	7.07%	三重區、板橋區、新店區
桃園市	34.65	8.80%	2,818	6.33%	桃園區、中壢區、蘆竹區
新竹縣市	46.32	6.36%	1,171	10.95%	竹北市
台中市	45.04	6.82%	6,583	8.48%	北屯區、烏日區、南區
台南市	35.04	6.51%	3,284	15.71%	東區、安南區、安定區
高雄市	32.08	9.92%	4,066	6.05%	左營區、小港區、三民區
全國	47.55	7.91%	25,857	8.60%	

* 可能成交價係指模型價格

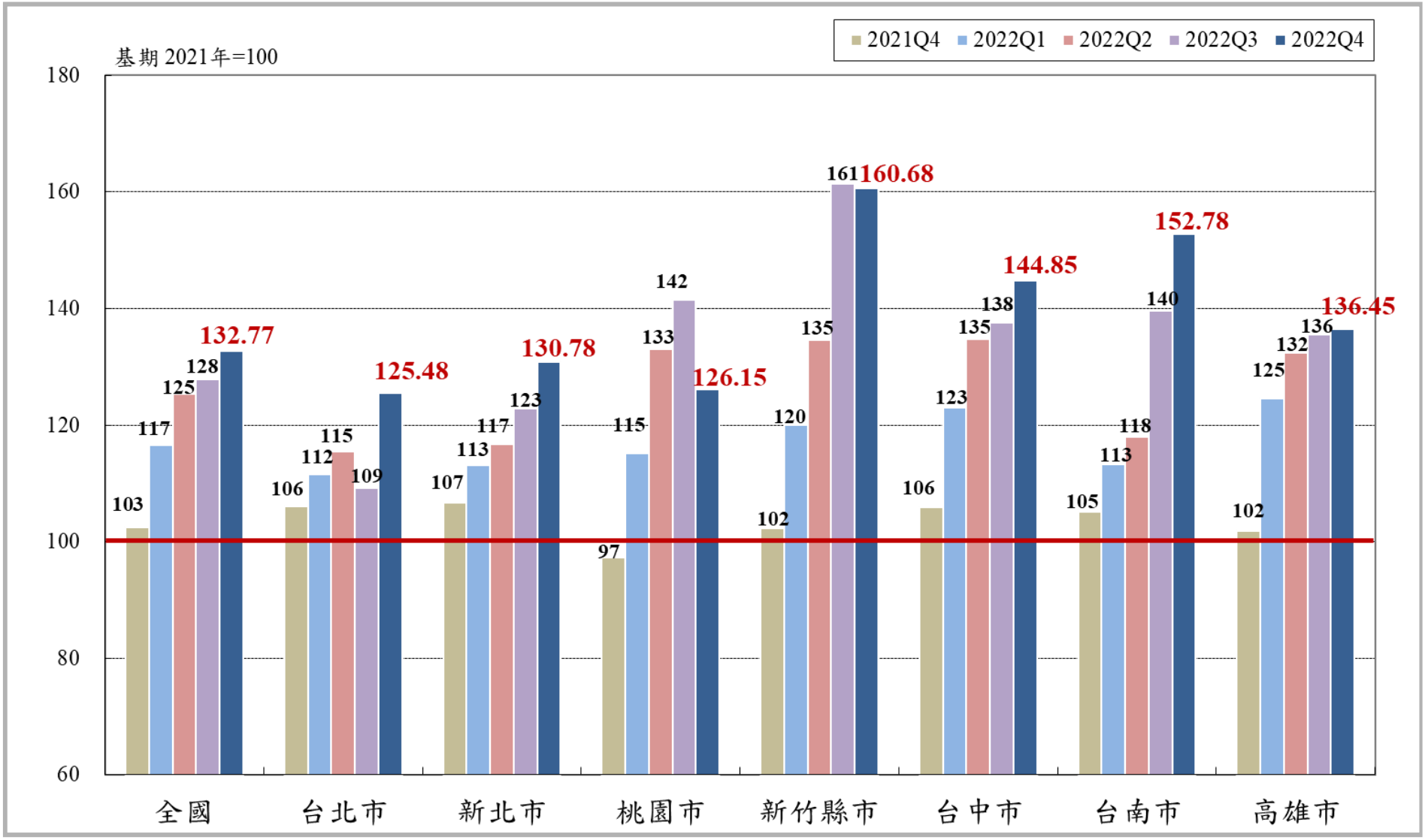
可能成交價指數圖


基期 2021年=100
2021Q4
2022Q1
2022Q2
2022Q3
2022Q4
180
160
140
120
100
80
60
106
121
128
132
133.06
107
117
120
114
123.92
110
119
119
127
129.97
101
120
140
144
125.62
107
127
142
172
160.10
113
126
137
143
146.29
107
119
125
145
153.77
107
125
131
140
137.88
全國
台北市
新北市
桃園市
新竹縣市
台中市
台南市
高雄市

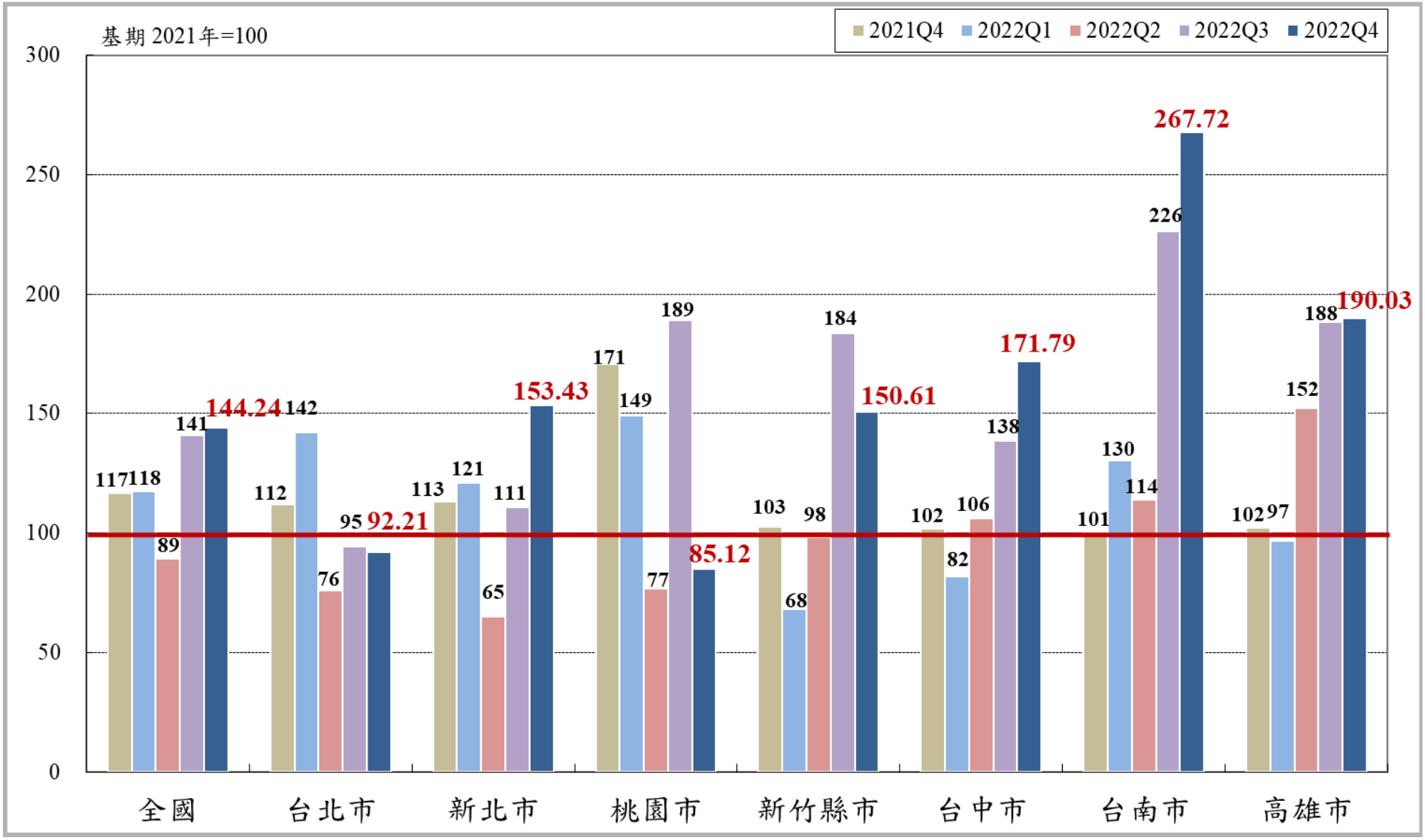
議價率指數圖


基期 2021年=100
2021Q4
2022Q1
2022Q2
2022Q3
2022Q4
120
100
80
60
40
20
69 70 81 73 71.44
89 60 68 60 77.21
76 56 84 74 76.60
68 68 61 84 77.54
65 52 58 49 57.18
43 80 85 68 63.66
89 64 55 69 56.50
63 100 107 78 82.29
全國
台北市
新北市
桃園市
新竹縣市
台中市
台南市
高雄市

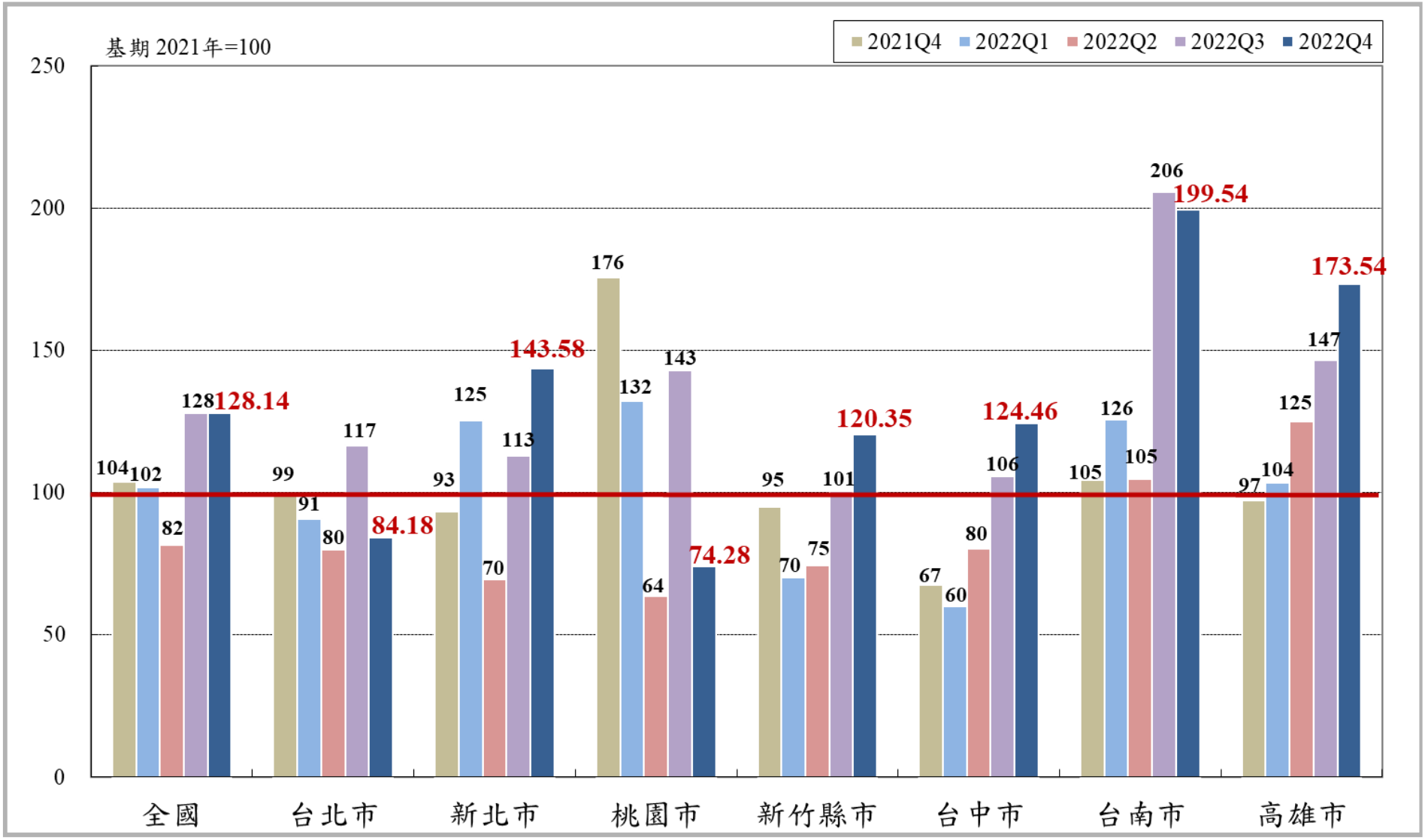
開價指數圖


2021Q4
2022Q1
2022Q2
2022Q3
2022Q4
基期 2021年=100
180
160
140
120
100
80
60
103
117
125
128
132.77
106
112
115
109
125.48
107
113
117
123
130.78
97
115
133
142
126.15
102
120
135
161
160.68
106
123
135
138
144.85
105
113
118
140
152.78
102
125
132
136
136.45
全國
台北市
新北市
桃園市
新竹縣市
台中市
台南市
高雄市

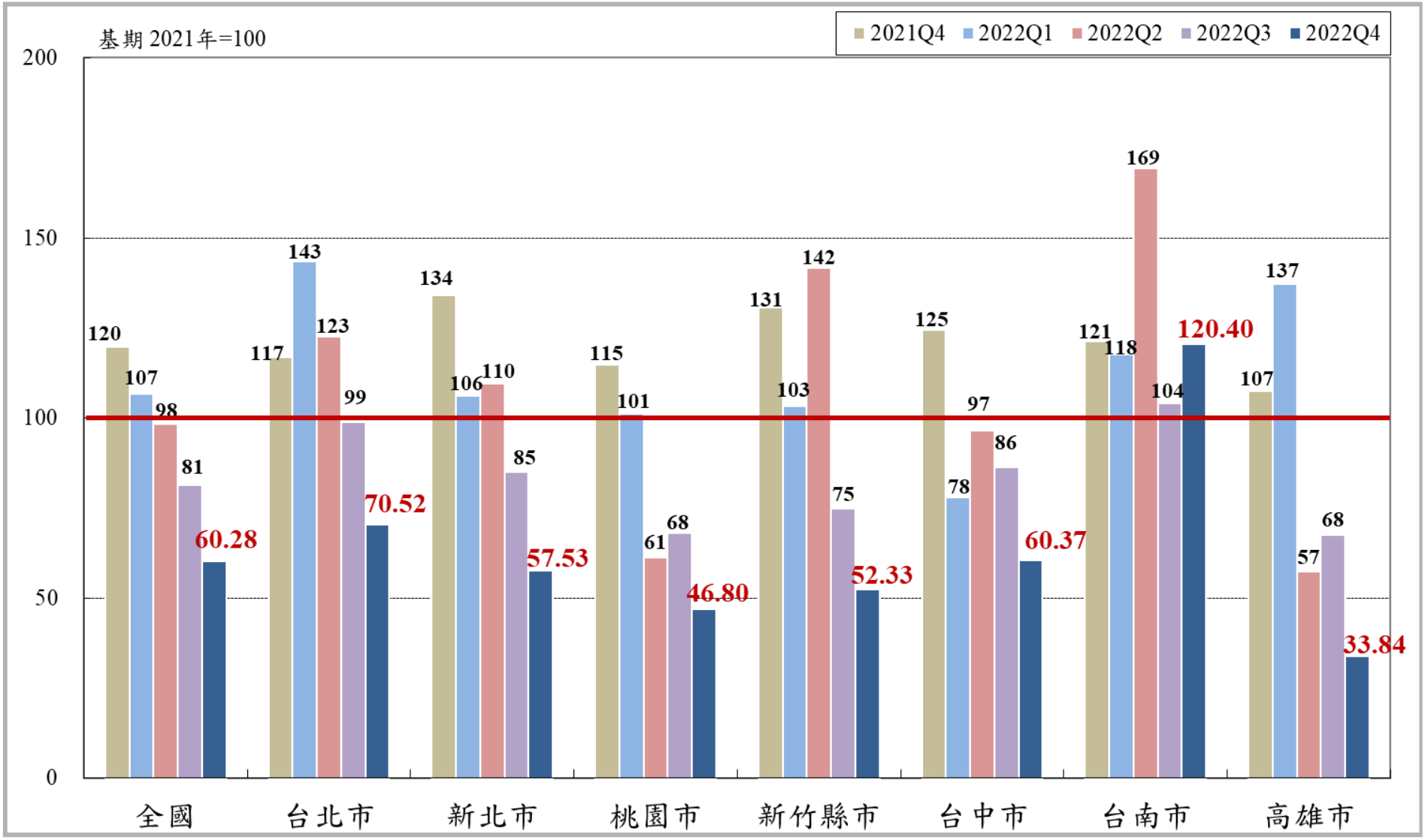
推案金額指數圖


基期 2021年=100
2021Q4
2022Q1
2022Q2
2022Q3
2022Q4
300
250
200
150
100
50
0
117 118 89 141 144.24
112 142 76 95 92.21
113 121 65 111 153.43
171 149 77 189 85.12
103 68 98 184 150.61
102 82 106 138 171.79
101 130 114 226 267.72
102 97 152 188 190.03
全國
台北市
新北市
桃園市
新竹縣市
台中市
台南市
高雄市

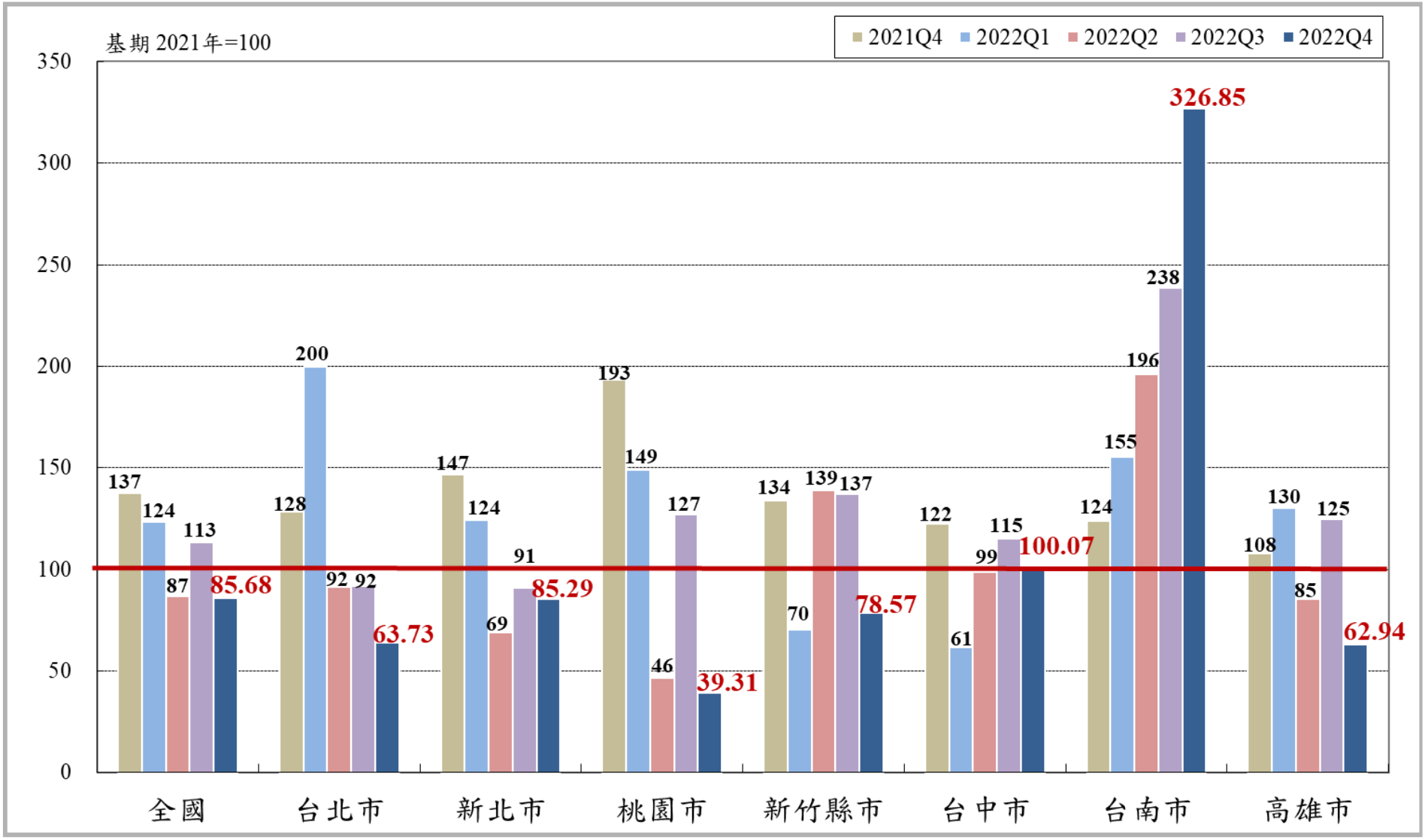
推案戶數指數圖


基期 2021年=100
2021Q4
2022Q1
2022Q2
2022Q3
2022Q4
250
200
150
100
50
0
104
102
82
128
128.14
99
91
80
117
84.18
93
125
70
113
143.58
176
132
64
143
74.28
95
70
75
101
120.35
67
60
80
106
124.46
105
126
105
206
199.54
97
104
125
147
173.54
全國
台北市
新北市
桃園市
新竹縣市
台中市
台南市
高雄市

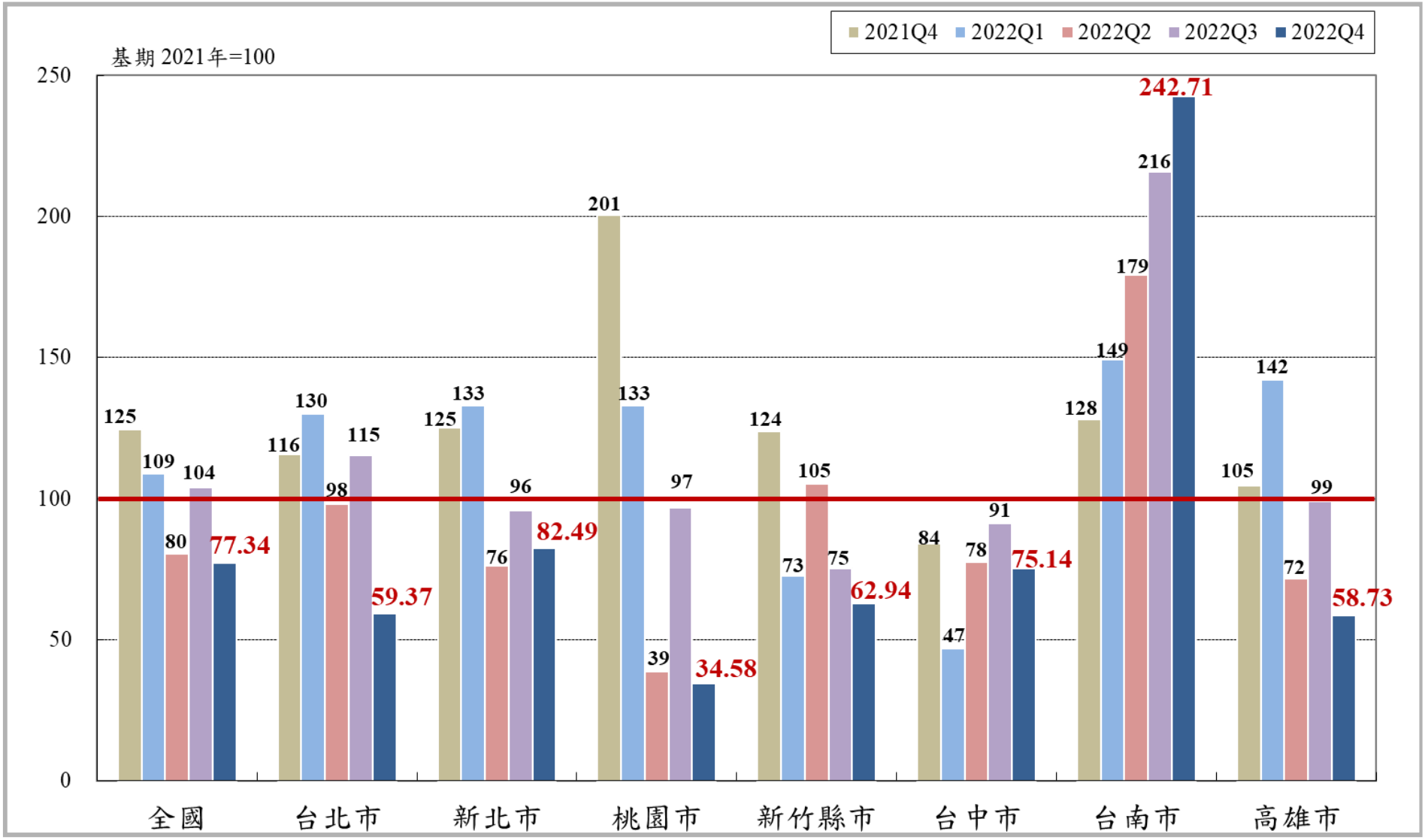
30天銷售率指數圖


基期 2021年=100
2021Q4
2022Q1
2022Q2
2022Q3
2022Q4
200
150
100
50
0
120
107
98
81
60.28
117
143
123
99
70.52
134
106
110
85
57.53
115
101
61
68
46.80
131
103
142
75
52.33
125
78
97
86
60.37
121
118
169
104
120.40
107
137
57
68
33.84
全國
台北市
新北市
桃園市
新竹縣市
台中市
台南市
高雄市

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	0	0	2	0	-6	-9	-13
台北市	9	-4	3	0	-4	-9	-5
新北市	3	0	2	2	-4	0	3
桃園市	-9	0	-3	-3	-4	-9	-28
新竹縣市	-9	0	0	-1	-4	0	-14
台中市	0	0	2	0	-6	-3	-7
台南市	6	2	3	1	6	0	18
高雄市	-3	0	0	0	-6	-6	-15

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-13分，除新北市、台南市表現較佳外，其餘地區表現均較上一季差。綜合表現最佳為台南市18分，其次為新北市3分，綜合分數介-28至18分之間。

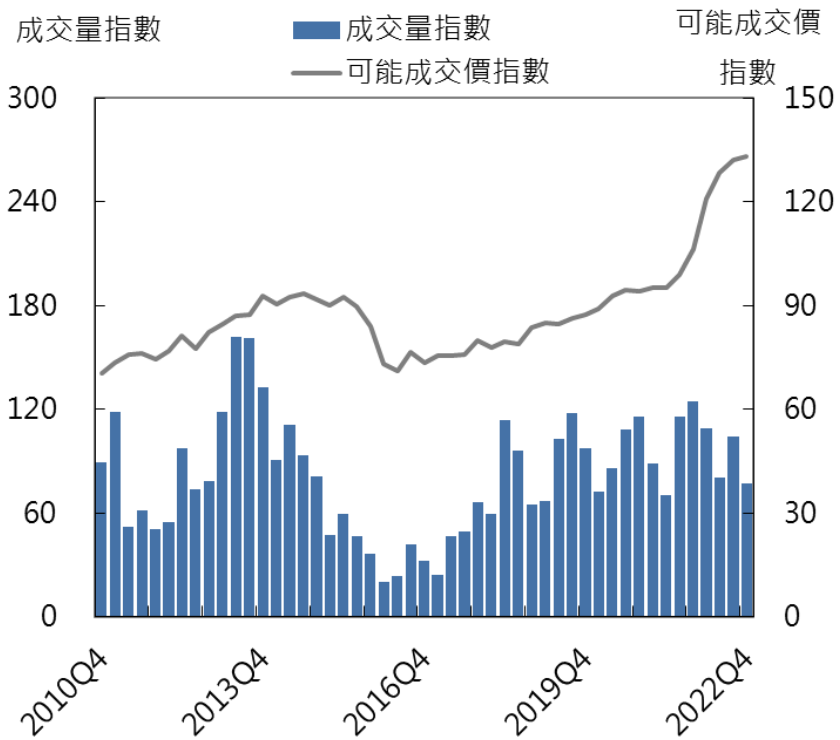
各地區市場表現綜合分數(較去年同季)

	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	0	3	1	-6	-6	1
台北市	9	0	3	0	-6	-6	0
新北市	9	0	3	2	-6	-3	5
桃園市	9	0	3	-3	-6	-9	-6
新竹縣市	9	0	3	1	-6	-6	1
台中市	9	-6	3	3	-6	-3	0
台南市	9	6	3	3	0	6	27
高雄市	9	-4	3	3	-6	-9	-4

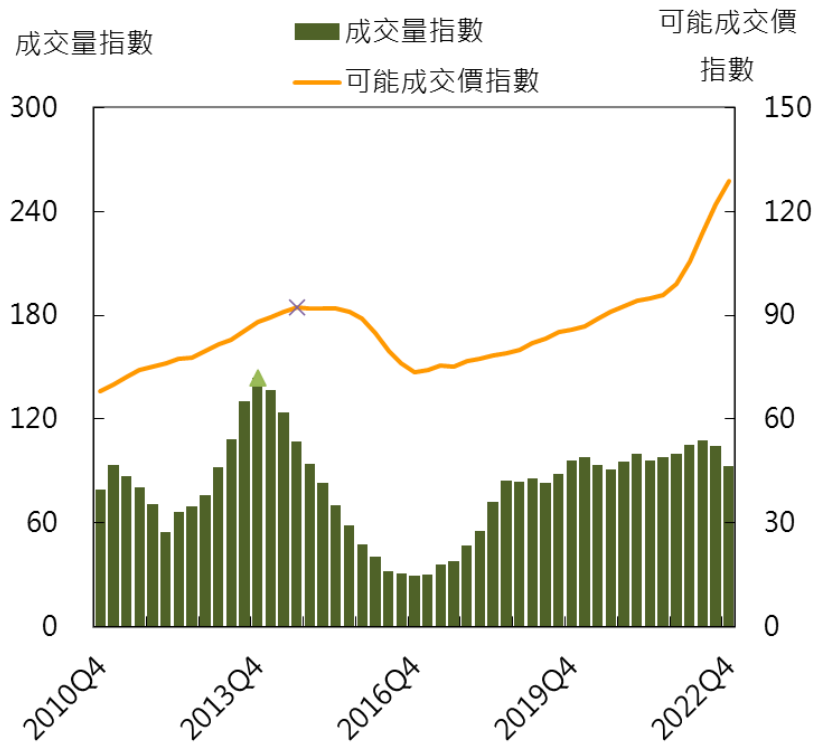
註： 2021Q1起給予成交價/成交量指數權重3、議價率/銷售率權重2、開價/推案量指數權重1，計算綜合分數

本季相較去年同季全國綜合表現分數為**1**分，桃園市、高雄市表現較去年同季差，台北市、台中市表現不變，其餘地區表現均較去年同季佳。綜合表現最佳為台南市**27**分，其次為新北市**5**分，綜合分數介於-6至27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)

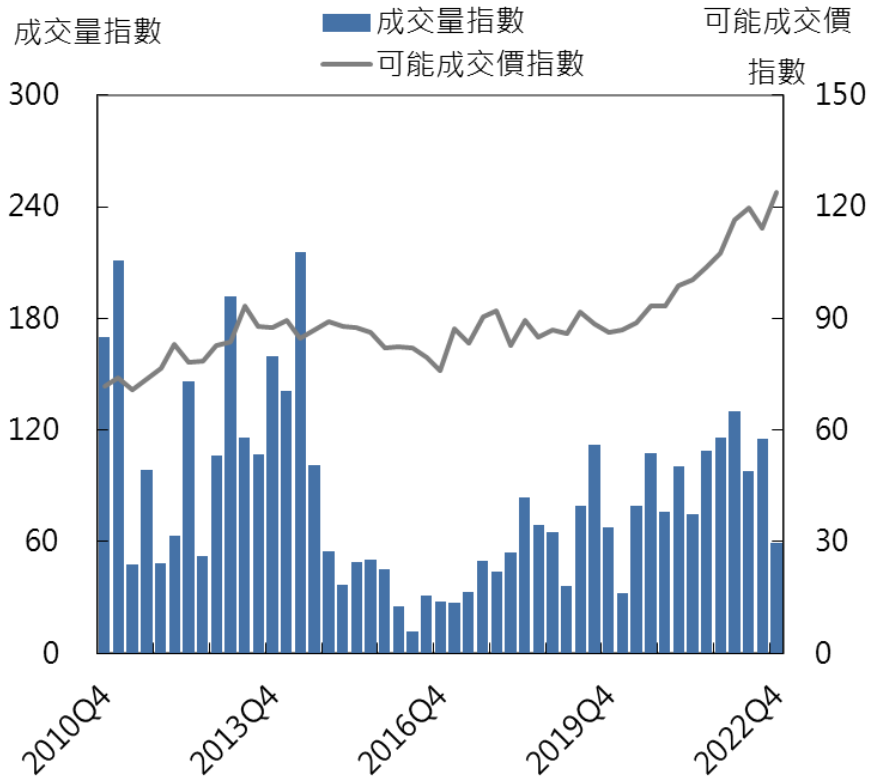


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

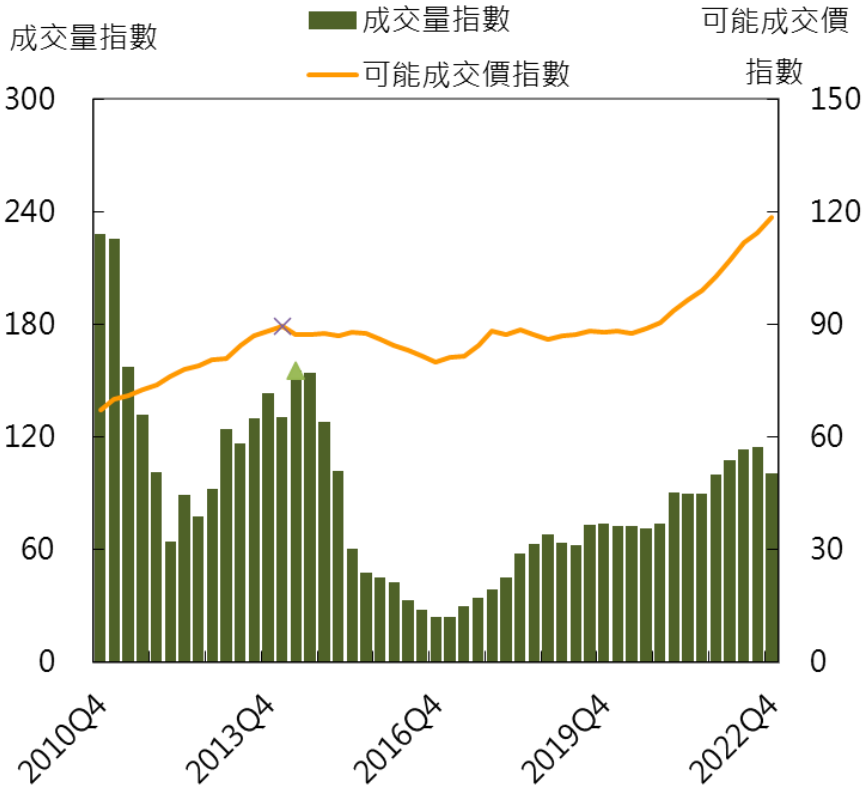
就四季移動平均長期趨勢來看

- 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波段高點六成多，**近期略有下降**

台北市價量指數趨勢圖(季與四季)



台北價量指數趨勢圖(季)

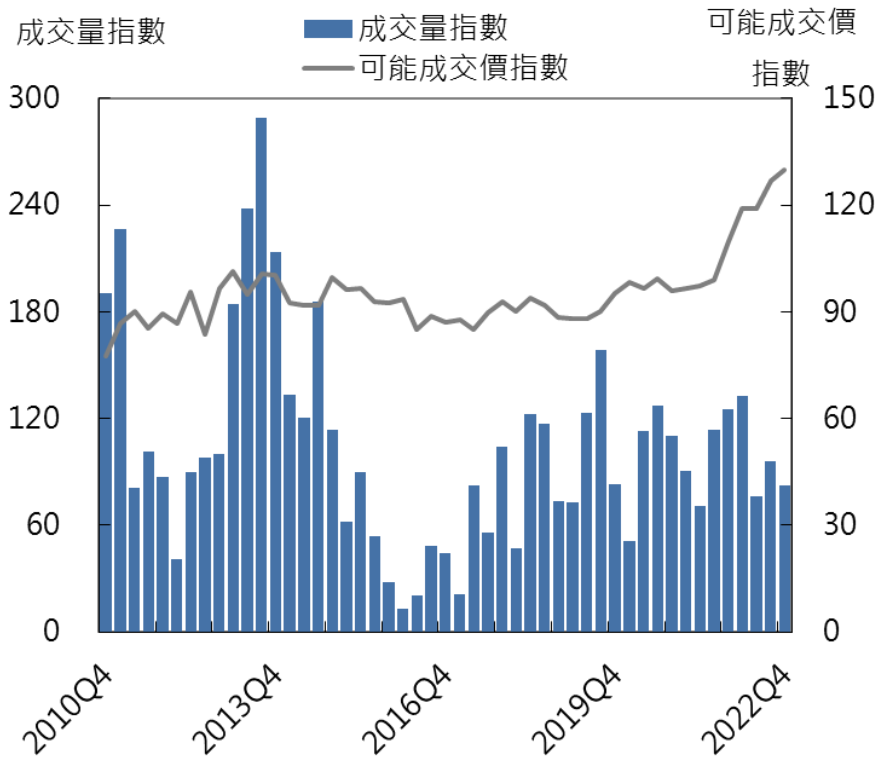


台北價量指數趨勢圖(四季平均)

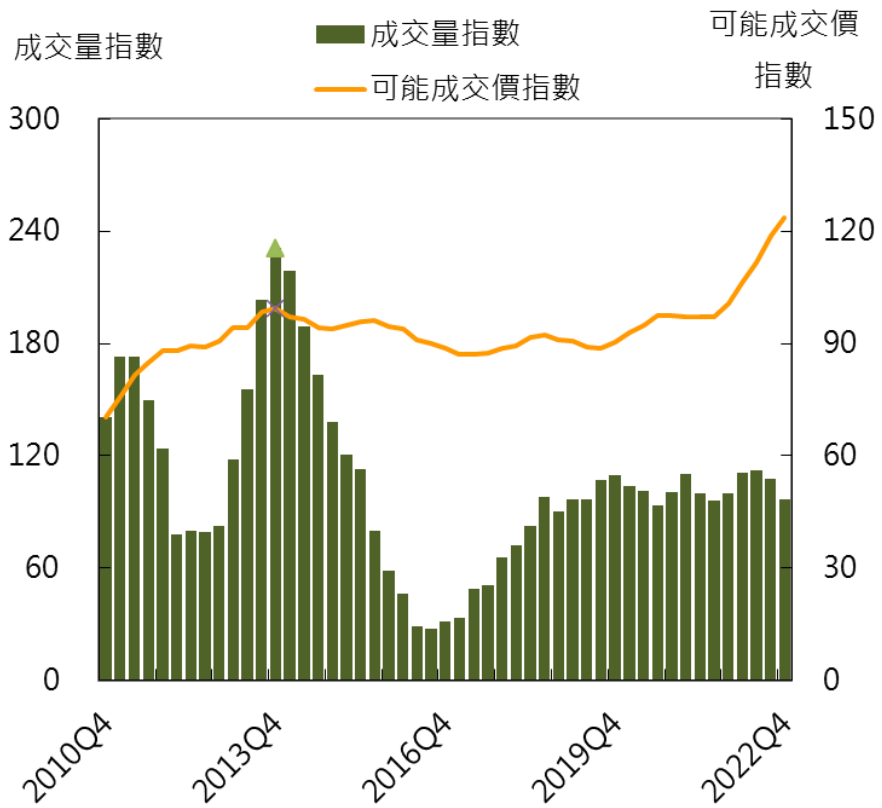
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q1波段高點三成多，**價格持續上升**
- 本波成交量約為2014Q2波段高點六成多，**仍在盤整**

新北市價量指數趨勢圖(季與四季)



新北價量指數趨勢圖(季)

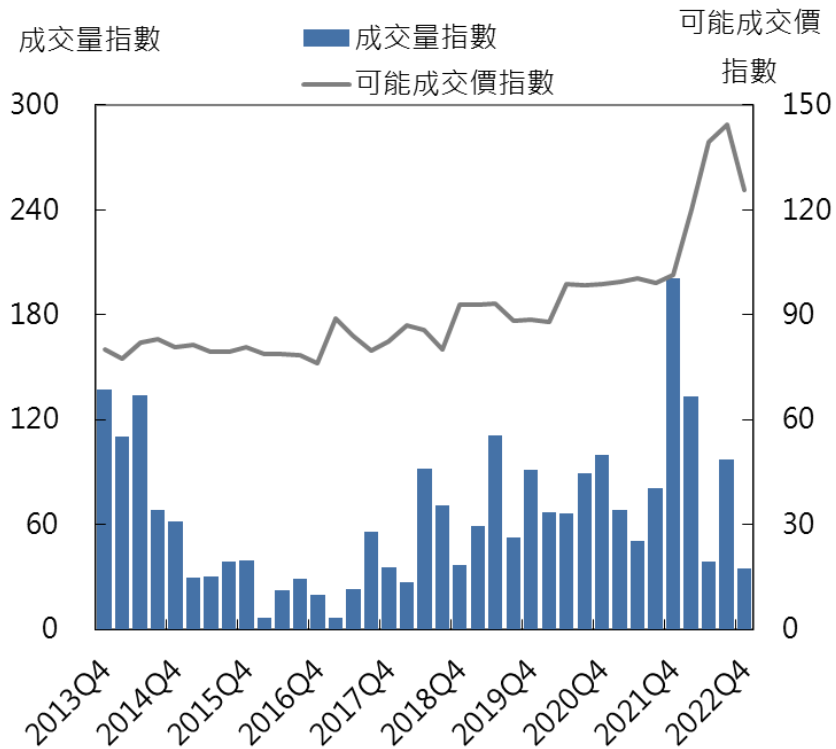


新北價量指數趨勢圖(四季平均)

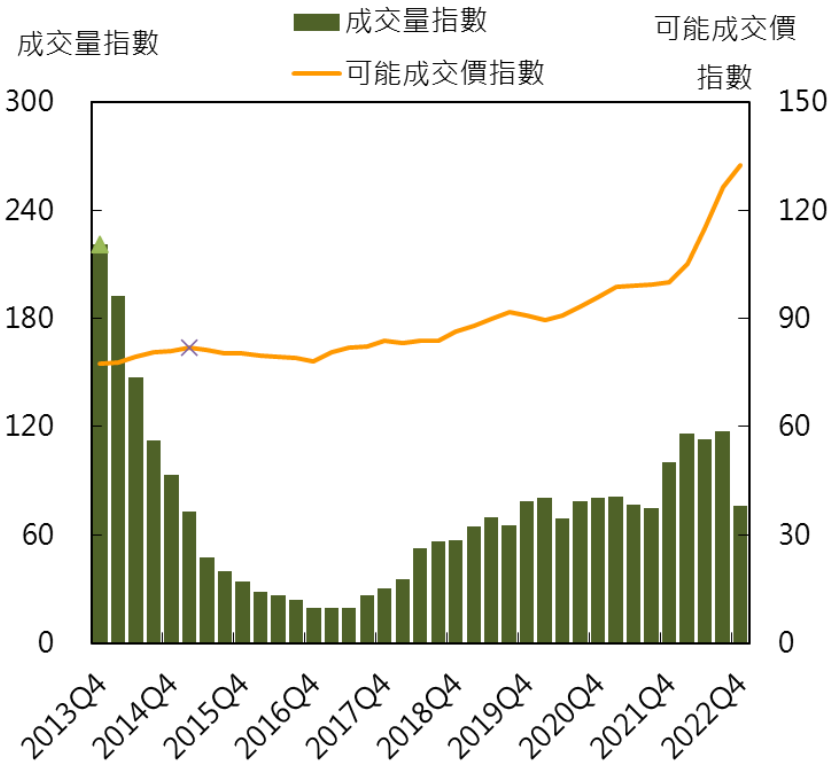
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2013Q4波段高點二成多，**價格持續上升**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點四成相對低檔，**近期略有下降**

桃園市價量指數趨勢圖(季與四季)



桃園市價量指數趨勢圖(季)

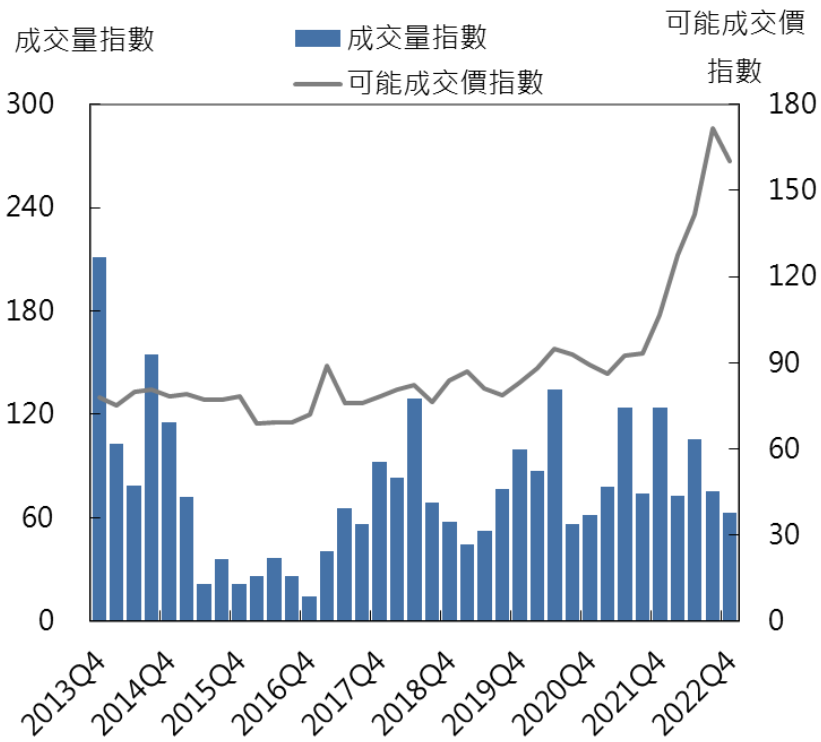


桃園價量指數趨勢圖(四季平均)

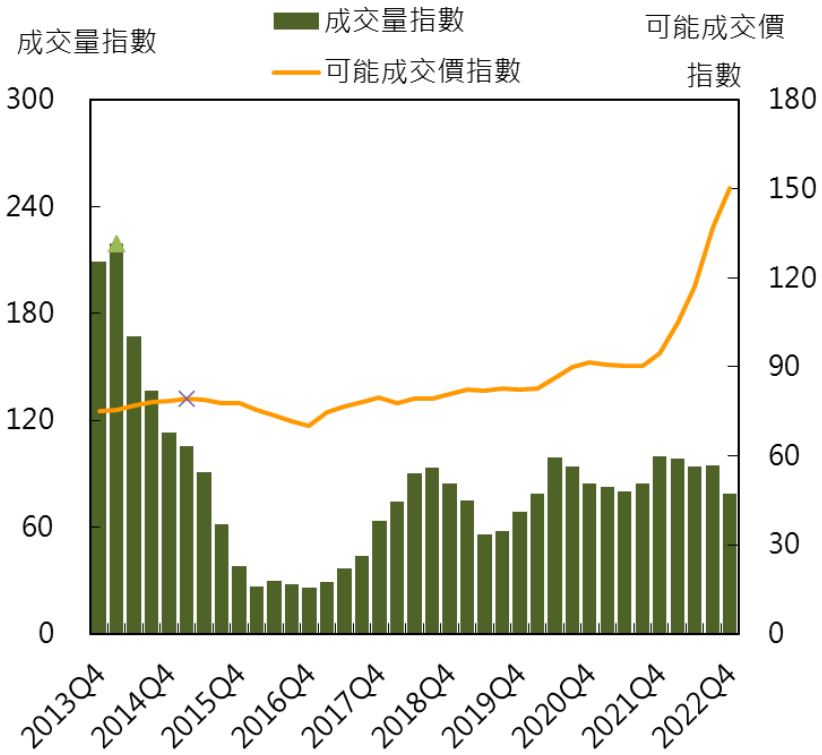
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q4波段高點六成，**價格持續上升**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點三成多相對低檔，**本季開始下降**

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)

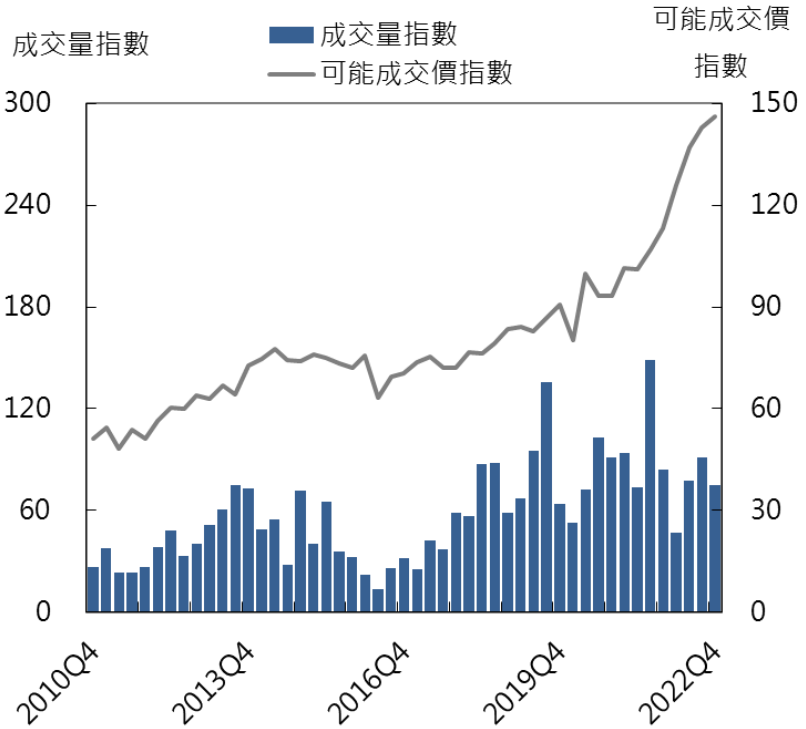


新竹縣市價量指數趨勢圖(四季平均)

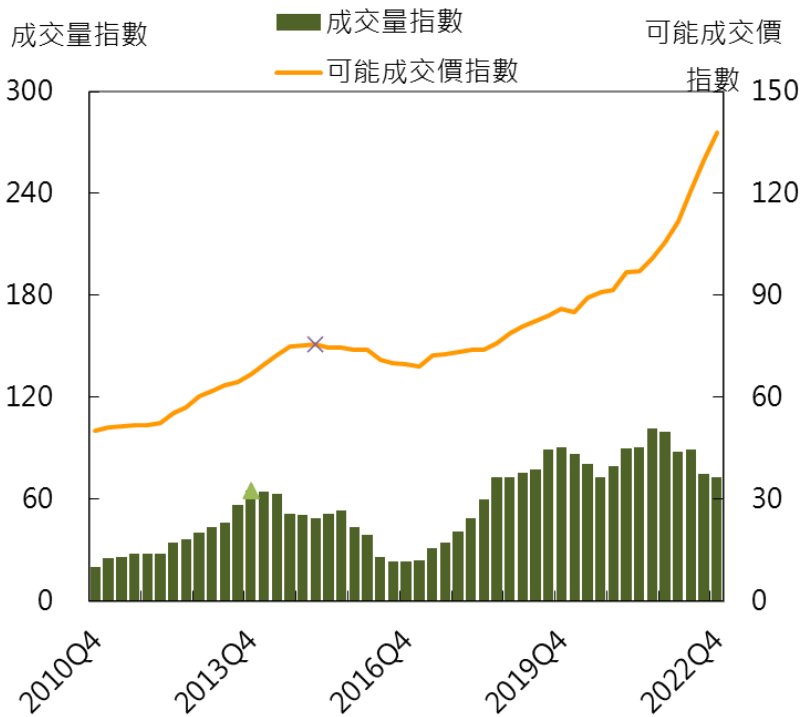
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q4波段高點九成，**價格持續走高**
- 本波成交量約為2014Q1波段高點三成多相對低檔，**仍在盤整**。

台中市價量指數趨勢圖(季與四季)



台中價量指數趨勢圖(季)

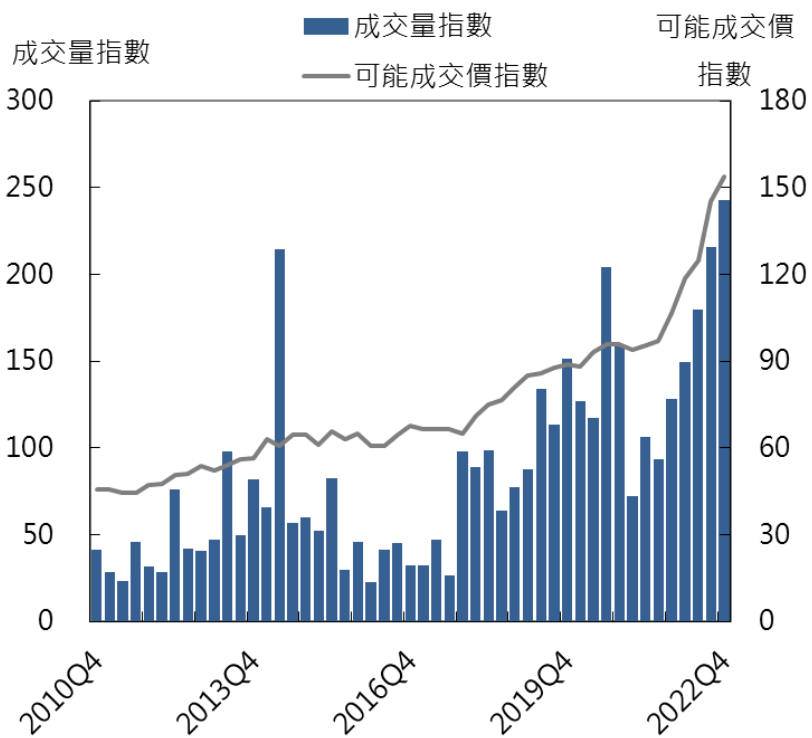


台中價量指數趨勢圖(四季平均)

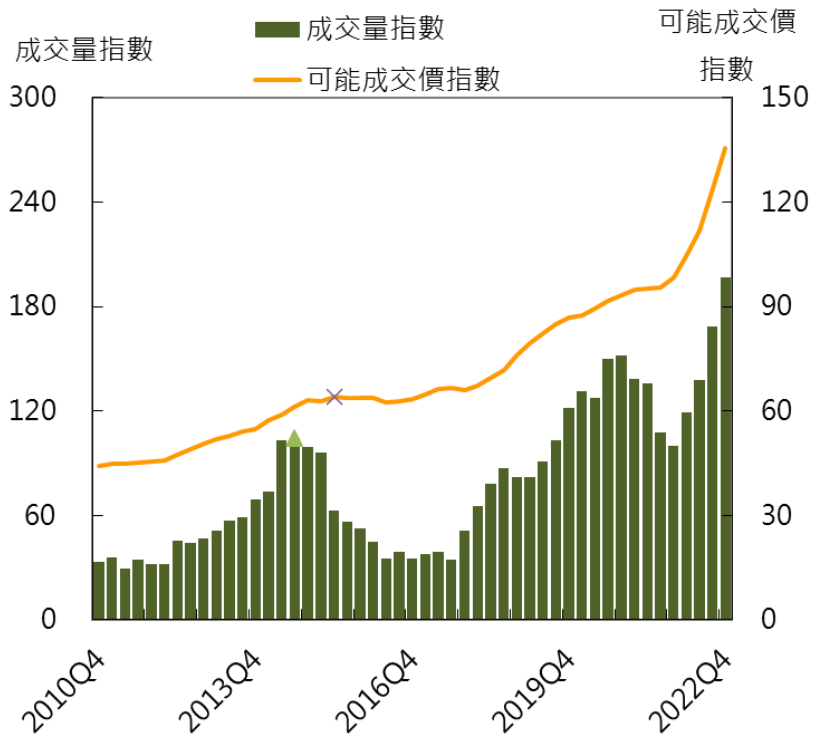
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q1波段高點八成，**價格持續走高**
- 本波成交量**超過**2013Q4波段高點一成，**近期有下降趨勢**

台南市價量指數趨勢圖(季與四季)



台南價量指數趨勢圖(季)

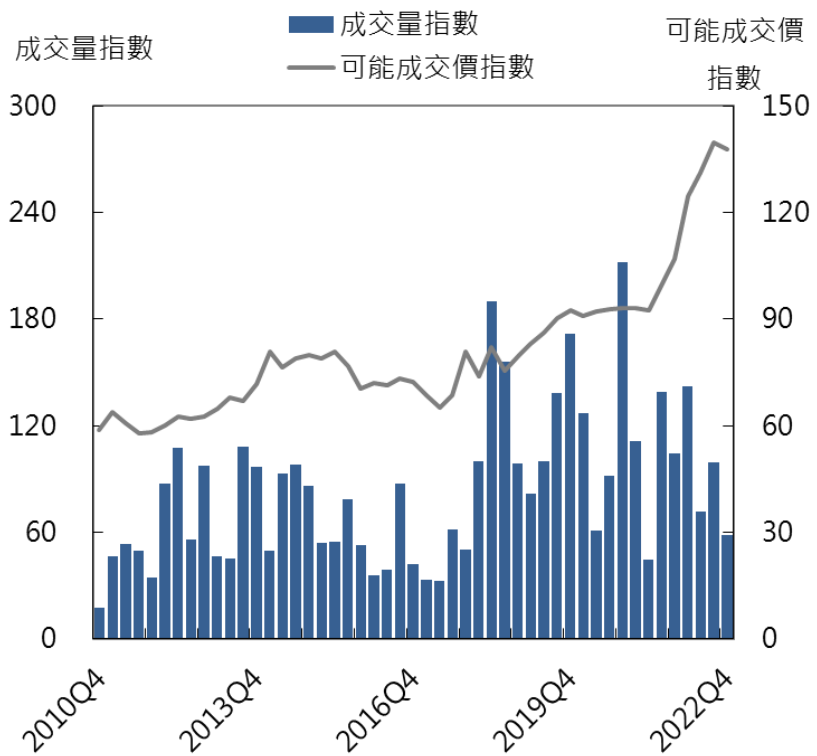


台南價量指數趨勢圖(四季平均)

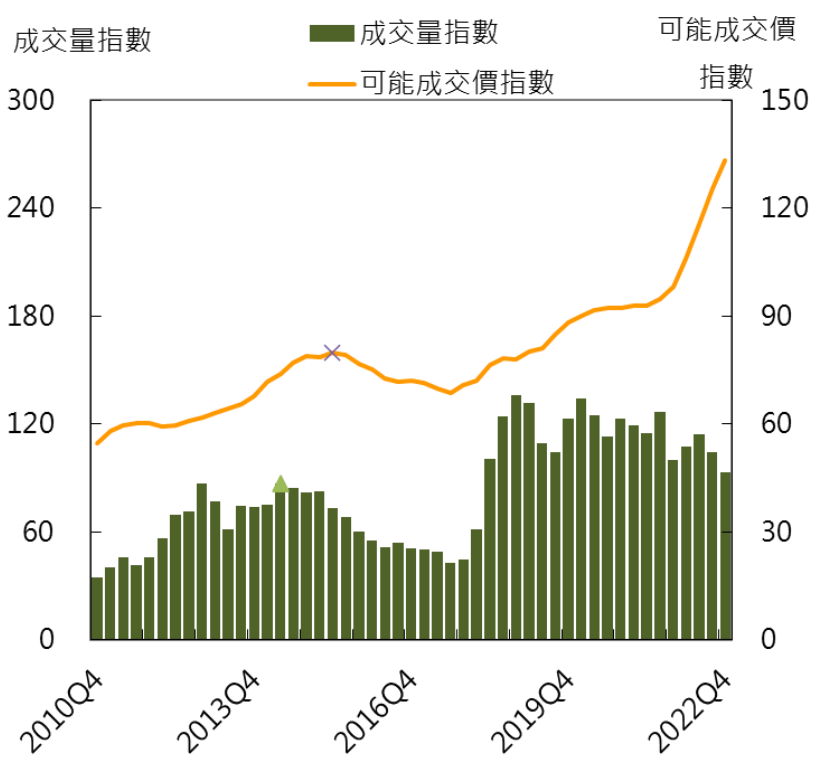
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q2波段高點九成多，**價格持續走高**
- 本波成交量**超過**2014Q3波段高點近九成，**成交量持續增加**。

高雄市價量指數趨勢圖(季與四季)



高雄市價量指數趨勢圖(季)

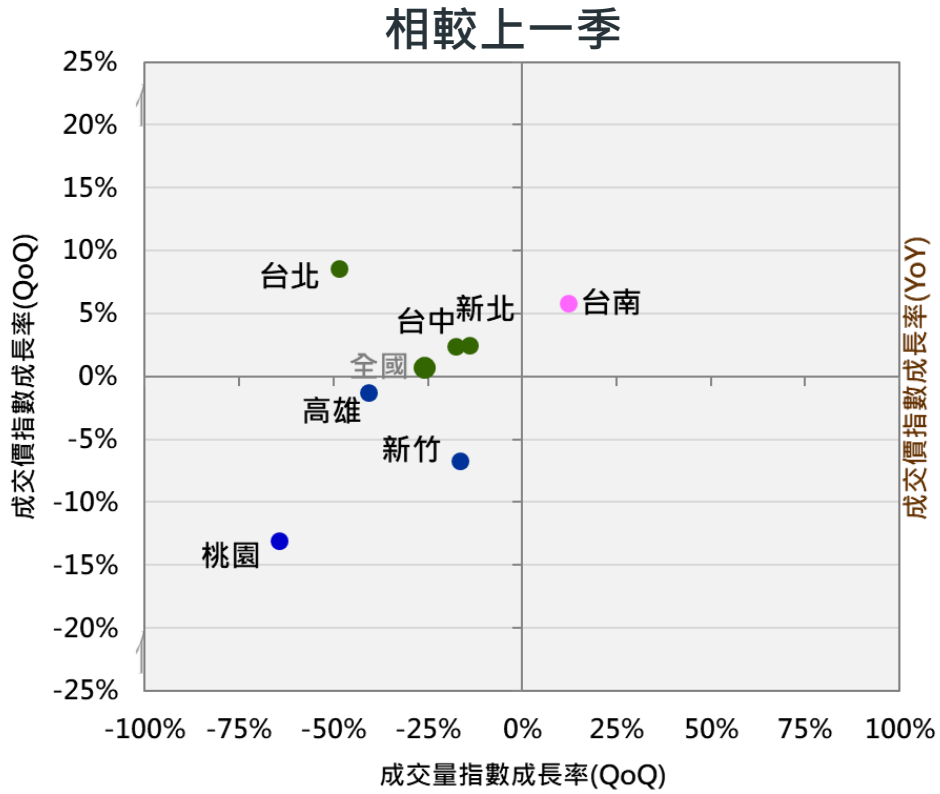


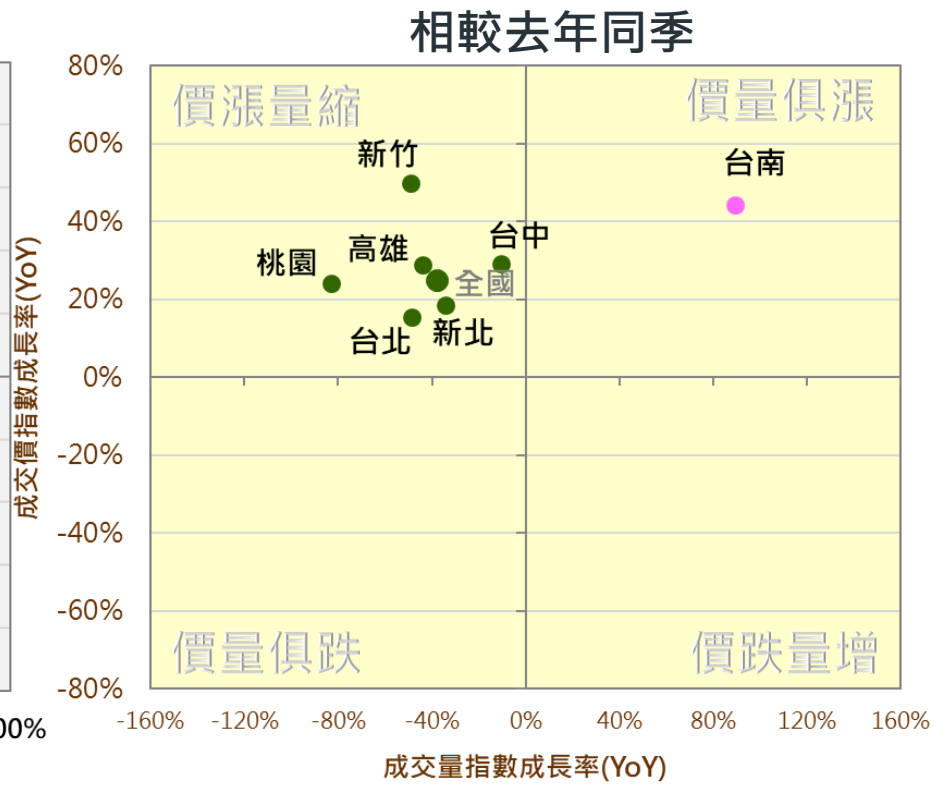
高雄價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q2波段高點六成多，**價格持續走高**
- 本波成交量**超過**2014Q2波段高點三成，**近期有下降趨勢**

價量綜合評估





註： 四象限圖係依價量指數變化製作

- 相較上一季，成交價**桃園、新竹、高雄下跌**，**其餘地區上漲**；成交量除**台南增加**，**其餘地區均減少**
- 相較去年同季，**成交價全面上漲**；成交量**除台南增加**，**其餘地區均減少**

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		133.06	47.55 萬元/坪	0.68%	(△)	24.95%	(+++)
議價率		71.44	7.91%	-0.21	(△)	0.29	(△)
開價		132.77	51.63 萬元/坪	3.79%	(++)	29.52%	(+++)
推案量	金額	144.24	4,688 億元	2.21%	(△)	23.77%	(+)
	戶數	128.14	25857戶	0.22%	(△)	23.29%	(+)
30天銷售率		60.28	8.60%	-3.00	(---)	-8.47	(---)
30天成交量指數	金額	85.68	--	-24.26%	(-)	-37.66%	(-)
	戶數	77.34	--	-25.73%	(---)	-37.90%	(--)

全國相較上一季**價穩量縮**，相較去年同季**價漲量縮**。相較去年同季，遞延推案在選後釋出，推案金額小幅增加，成交價大漲，成交量下滑，**價量背離**，**房市表現待觀察**。國內房市面臨通膨、土建融緊縮、持續升息、金融市場震盪及平均地權條例修法三讀通過等不利因素，買賣雙方價格認知差距擴大，在量先價行的景氣循環下，**房市下行趨勢愈發明顯**。

綜合評估 - 台北市

台北市		指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格		123.92	113.01 萬元/坪	8.58%	(+++)	15.38%	(+++)
議價率		77.21	7.84%	1.75	(++)	-1.22	(△)
開價		125.48	122.62 萬元/坪	14.93%	(+++)	18.26%	(+++)
推案量	金額	92.21	635 億元	-2.44%	(△)	-17.60%	(△)
	戶數	84.18	1236戶	-27.80%	(-)	-14.93%	(-)
30天銷售率		70.52	9.85%	-3.97	(--)	-6.48	(---)
30天成交量指數	金額	63.73	--	-30.48%	(-)	-50.30%	(--)
	戶數	59.37	--	-48.55%	(---)	-48.69%	(--)

台北相較上一季與去年同季皆**價漲量縮**；主推100萬元以上產品，佔推案戶數八成多。台北市以都更及危老為推案主力，加上重劃區推案大增，因推案地點多為精華區域或具建設題材，房價仍維持百萬水準；由於開價持續走高，買方趨於保守觀望，致銷售率下滑。整體而言，相較上一季及去年同季，成交價大漲、成交量減少，**價量背離**，**房市表現待觀察**。

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		129.97	54.25 萬元/坪	2.51%	(+)	18.40%	(+++)
議價率		76.60	8.34%	0.28	(△)	0.01	(△)
開價		130.78	59.19 萬元/坪	6.42%	(++)	22.56%	(+++)
推案量	金額	153.43	1,265 億元	38.43%	(++)	35.50%	(++)
	戶數	143.58	6699戶	27.14%	(△)	53.86%	(++)
30天銷售率		57.53	7.07%	-3.37	(--)	-9.42	(---)
30天成交量指數	金額	85.29	--	-6.26%	(△)	-41.91%	(--)
	戶數	82.49	--	-13.90%	(△)	-34.05%	(-)

新北相較上一季**價漲量穩**，相較去年同季**價漲量縮**；主推50萬元以上產品，佔推案戶數八成。本季推案主要在三重、板橋、新店，案量突破千億；由於多數指標新案開價偏高，買賣雙方價格認知差距大，致銷售率下滑。整體而言，相較上一季，價漲量穩，**房市偏熱**；相較去年同季，成交價大漲、成交量減少，**價量背離**，**房市表現待觀察**。

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		125.62	34.65 萬元/坪	-13.06%	(---)	24.03%	(+++)
議價率		77.54	8.80%	-0.69	(△)	1.04	(△)
開價		126.15	37.99 萬元/坪	-10.87%	(---)	29.61%	(+++)
推案量	金額	85.12	389 億元	-54.96%	(---)	-50.10%	(---)
	戶數	74.28	2818戶	-48.06%	(---)	-57.74%	(---)
30天銷售率		46.80	6.33%	-2.88	(--)	-9.20	(---)
30天成交量指數	金額	39.31	--	-69.04%	(---)	-79.66%	(---)
	戶數	34.58	--	-64.30%	(---)	-82.77%	(---)

桃園相較上一季**價量俱跌**，相較去年同季**價漲量縮**；主推35萬元以上產品，佔推案戶數八成。推案地點多位於機捷沿線相對低價區，房價較上一季下跌。因桃園之前推案量過多，受到預售屋禁止換約與選擇性信用管制衝擊較大，建商推案量趨緩，市場出現觀望氛圍，交易量銳減。整體而言，相較上一季，價量俱跌，**房市呈現衰退現象**；相較去年同季，成交價大漲、成交量減少，**價量背離，房市表現待觀察**。

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		160.10	46.32 萬元/坪	-6.72%	(---)	49.89%	(+++)
議價率		57.18	6.36%	0.92	(△)	-0.83	(△)
開價		160.68	49.47 萬元/坪	-0.40%	(△)	57.08%	(+++)
推案量	金額	150.61	243 億元	-18.05%	(-)	46.77%	(+)
	戶數	120.35	1171戶	19.73%	(+)	26.73%	(+)
30天銷售率		52.33	10.95%	-4.70	(--)	-16.39	(---)
30天成交量指數	金額	78.57	--	-42.67%	(--)	-41.22%	(-)
	戶數	62.94	--	-16.24%	(△)	-49.24%	(--)

新竹縣市相較上一季**價跌量穩**，相較去年同季**價漲量縮**；推案價格皆為單價30萬元以上產品。新竹本季推案地點已由高鐵、縣治等精華地段外溢到外圍地區，致成交價較上一季下跌。整體而言，相較上一季，價跌量穩，**房市偏冷**；相較去年同季，成交價大漲、成交量減少，**價量背離**，**房市表現待觀察**。

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		146.29	45.04 萬元/坪	2.38%	(△)	29.28%	(+++)
議價率		63.66	6.82%	-0.48	(△)	2.17	(+++)
開價		144.85	48.33 萬元/坪	5.24%	(++)	36.69%	(+++)
推案量	金額	171.79	1,089 億元	24.10%	(△)	68.88%	(+++)
	戶數	124.46	6583戶	17.62%	(+)	84.40%	(+++)
30天銷售率		60.37	8.48%	-3.64	(---)	-9.02	(---)
30天成交量指數	金額	100.07	--	-13.19%	(△)	-18.14%	(-)
	戶數	75.14	--	-17.72%	(-)	-10.62%	(-)

台中相較上一季**價穩量縮**，相較去年同季**價漲量縮**。主推30～45萬元產品，佔推案戶數五成多。本季烏日區有大型個案推出，推案金額年增近七成，但在房市利空因素籠罩下，銷售速度減緩，成交量減少。整體而言，相較上一季，價穩量縮，**房市偏弱**；相較去年同季，成交價大漲、成交量減少，**價量背離，房市表現待觀察**。

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		153.77	35.04 萬元/坪	5.82%	(++)	44.14%	(+++)
議價率		56.50	6.51%	-1.41	(-)	-3.76	(---)
開價		152.78	37.48 萬元/坪	9.42%	(+++)	45.25%	(+++)
推案量	金額	267.72	504 億元	18.36%	(+)	165.66%	(+++)
	戶數	199.54	3284戶	-2.96%	(△)	90.93%	(+++)
30天銷售率		120.40	15.71%	2.15	(+++)	-0.12	(△)
30天成交量指數	金額	326.85	--	37.09%	(+)	163.64%	(+++)
	戶數	242.71	--	12.40%	(△)	89.47%	(++)

台南相較上一季**價漲量穩**，相較去年同季**價量俱漲**；主推30萬元以上產品。台南地區房市受交通建設、南科供應產業鏈影響，以自住剛性購屋為主。本季北外環道路開通帶動沿線房市，推案金額增加，房價持續上揚。銷售率表現亮麗，成交量年增近九成，為七都中唯一正成長區域。整體而言，相較上一季，價漲量穩，**房市偏熱**；相較去年同季，**價量俱漲**，**房市表現熱絡**。

綜合評估 - 高雄市

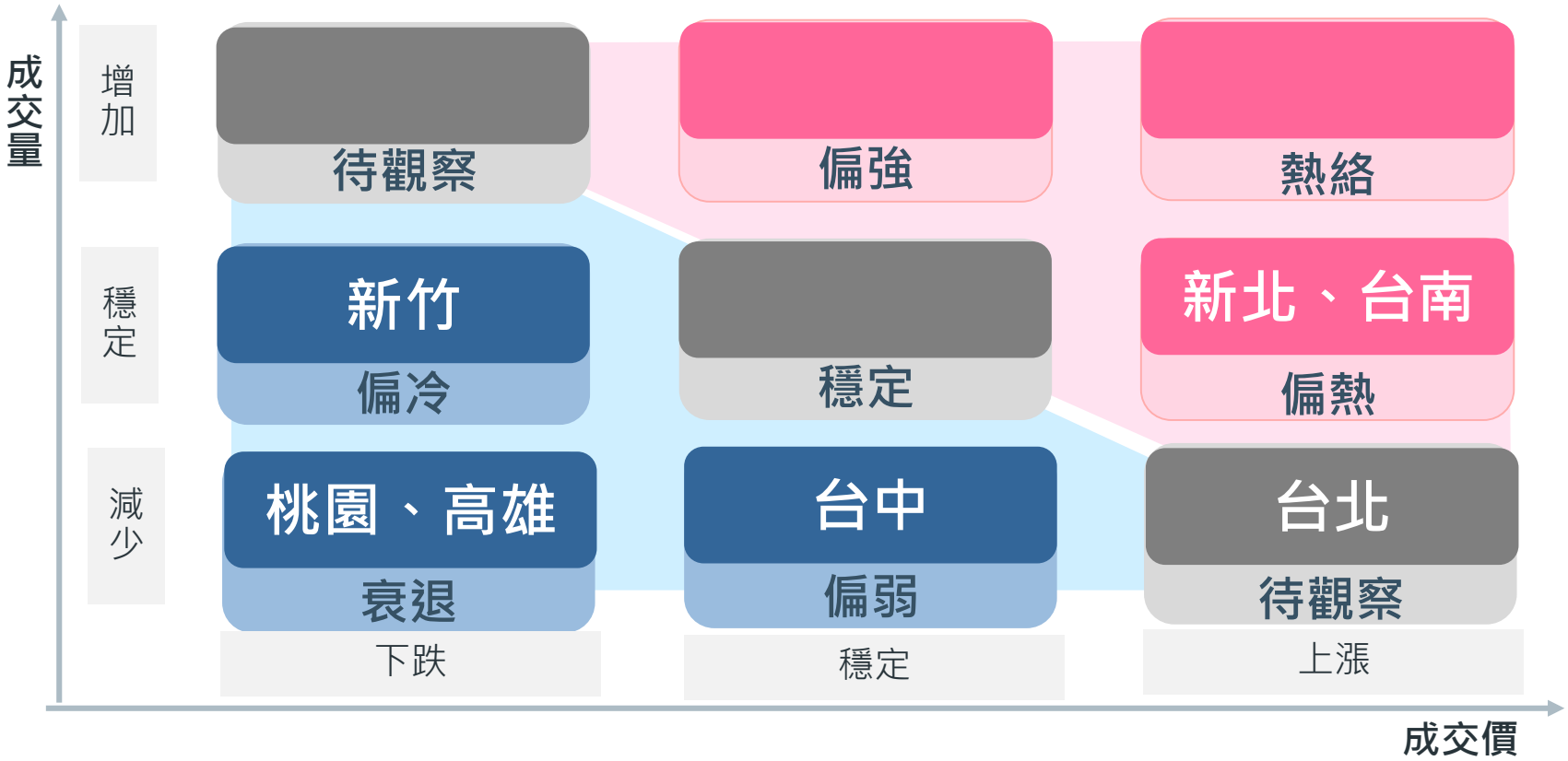
高雄市		指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格		137.88	32.08 萬元/坪	-1.29%	(-)	28.83%	(+++)
議價率		82.29	9.92%	0.57	(△)	2.27	(++)
開價		136.45	35.62 萬元/坪	0.69%	(△)	33.87%	(+++)
推案量	金額	190.03	562 億元	0.89%	(△)	85.60%	(+++)
	戶數	173.54	4066戶	18.40%	(+)	78.10%	(++)
30天銷售率		33.84	6.05%	-6.04	(---)	-13.16	(---)
30天成交量指數	金額	62.94	--	-49.49%	(---)	-41.51%	(---)
	戶數	58.73	--	-40.72%	(--)	-43.87%	(---)

高雄相較上一季**價量俱跌**，相較於去年同季**價漲量縮**；主推35萬元以上產品，佔推案戶數近五成。推案地點多位於小港、大寮、仁武等相對低價區，房價較上一季下跌；因台積電設廠計畫部分延緩及房市利空因素籠罩，房市交易量大幅減少。整體而言，相較上一季，價量俱跌，**房市呈現衰退現象**；相較去年同季，成交價大漲、成交量減少，**價量背離**，**房市表現待觀察**。

結論

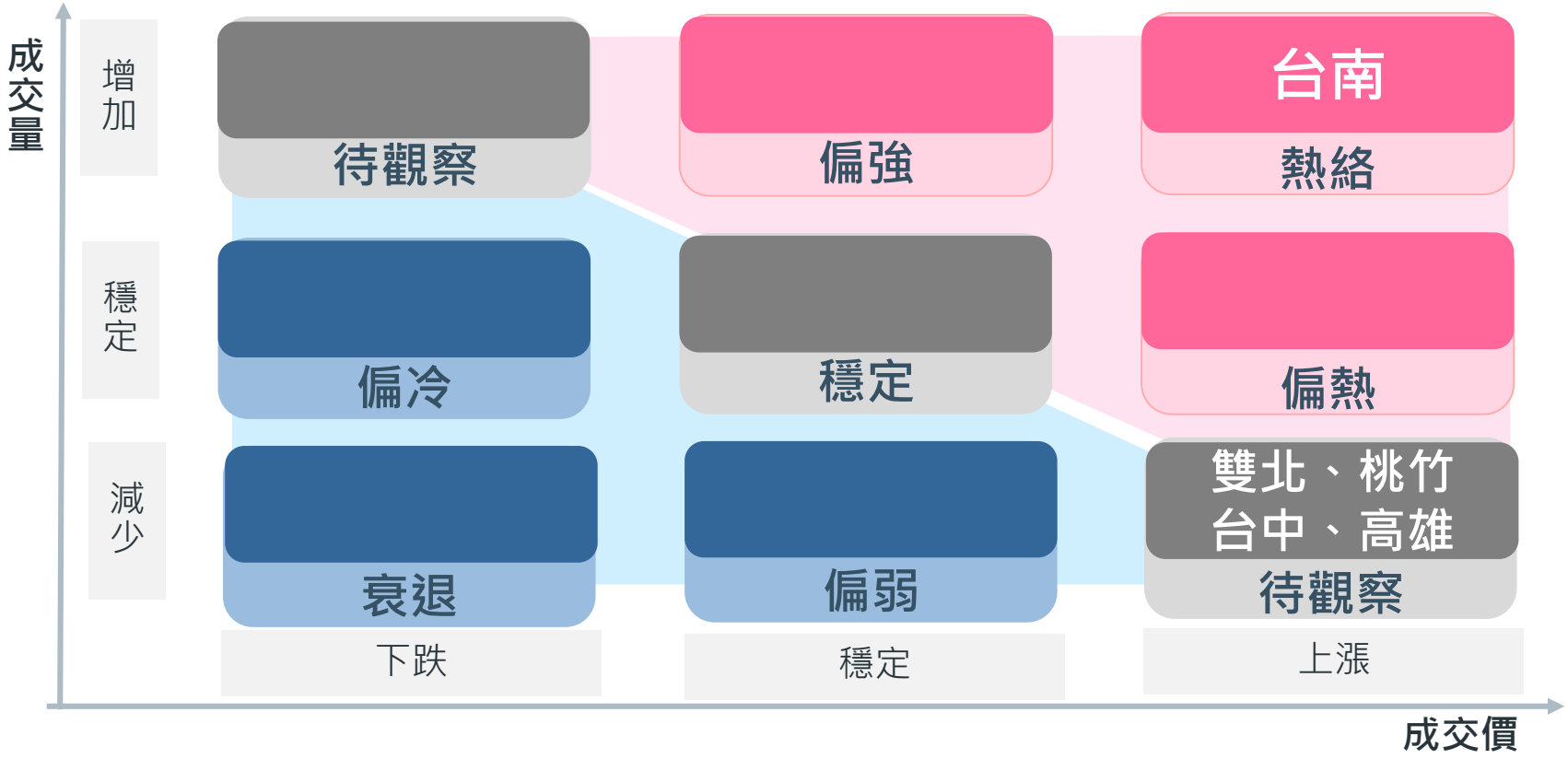
❖ 相較上一季

成交價穩定、成交量減少，整體房市表現**偏弱**。



❖ 相較去年同季

成交價大漲、成交量減少，價量背離，整體房市表現**待觀察**。



結論

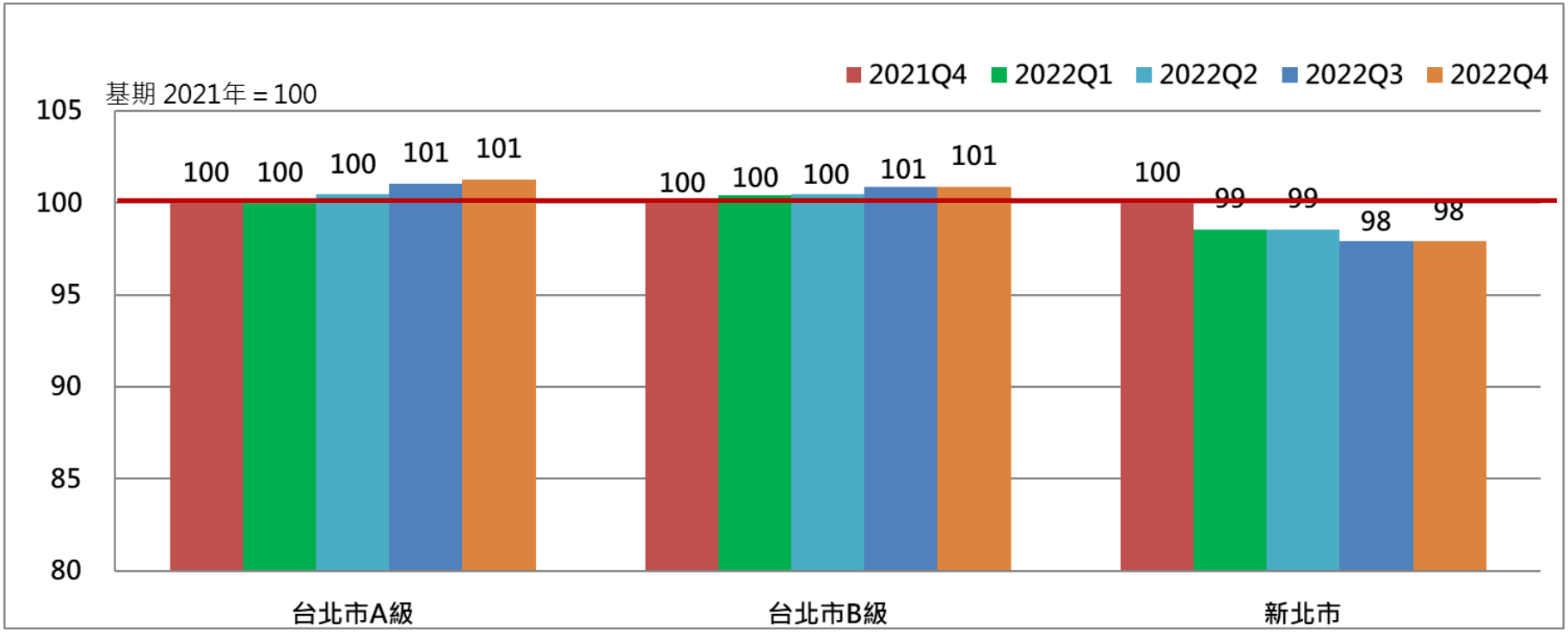
- 全球經濟出現衰退，台灣出口連續3個月負成長，央行大幅下修2022年全年經濟成長率為2.91%，並於12月中旬再度調升利率半碼，以抑制通膨預期心理。
- 隨政府各部會落實「健全房地產市場方案」措施，景氣趨緩、股市震盪，近期房市交易明顯減緩，加上平均地權條例修法三讀通過，可進一步抑制投資炒作行為、健全房市交易秩序。

結論

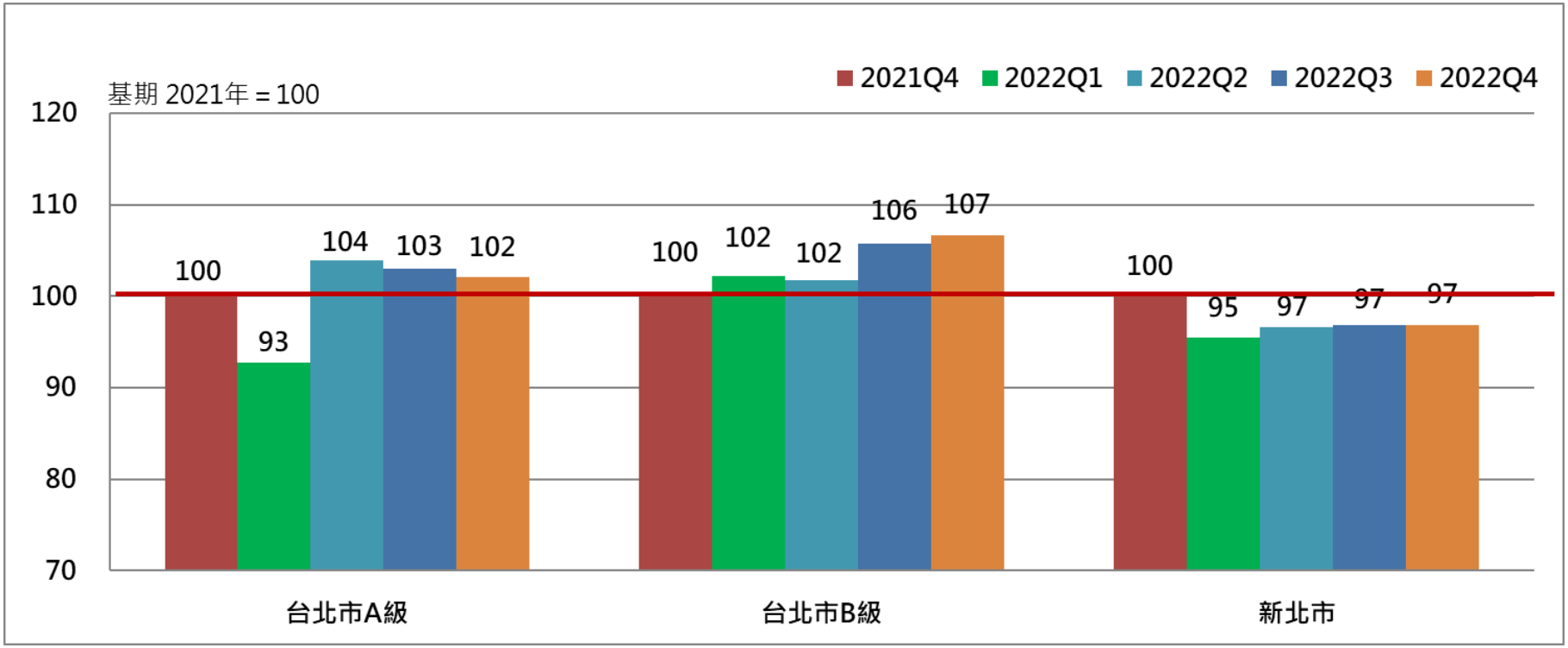
- 從四季移動趨勢觀察，與2013年、2014年波段高點相比，各地區本波成交價均創新高；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區超過前次波段高點，惟台中、高雄近期有下降趨勢。
- 綜合本季房市，相較去年同季，遞延推案在選後釋出，推案金額小幅增加，成交價大漲，成交量下滑，**價量背離，房市表現待觀察**；惟觀察銷售表現，受諸多房市負面因素影響，觀望氛圍加劇，銷售率及成交量雙雙下滑。國內房市面臨通膨、土建融緊縮、持續升息、金融市場震盪及平均地權條例修法三讀通過等不利因素，買賣雙方價格認知差距擴大，在量先價行的景氣循環下，**房市下行趨勢愈發明顯**。

國泰辦公室租金指數

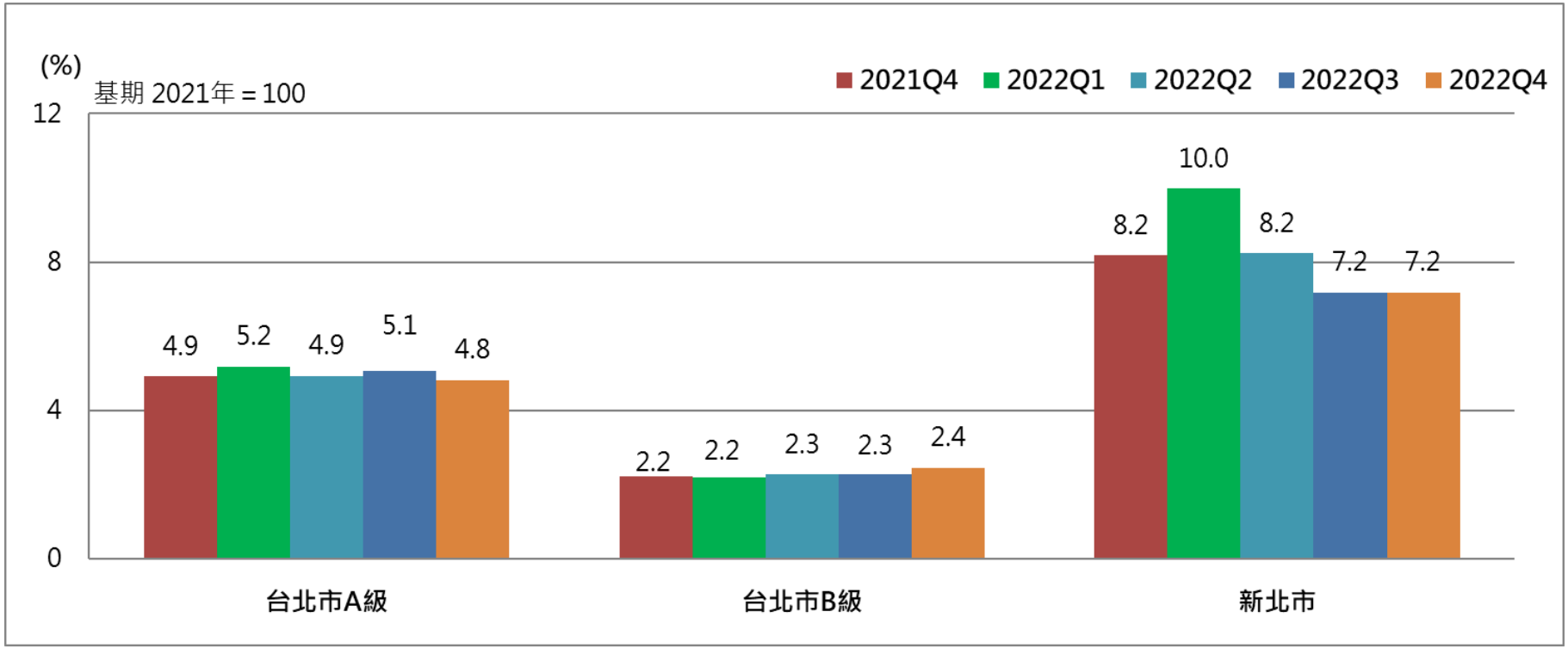
辦公室租金開價指數 - 分區



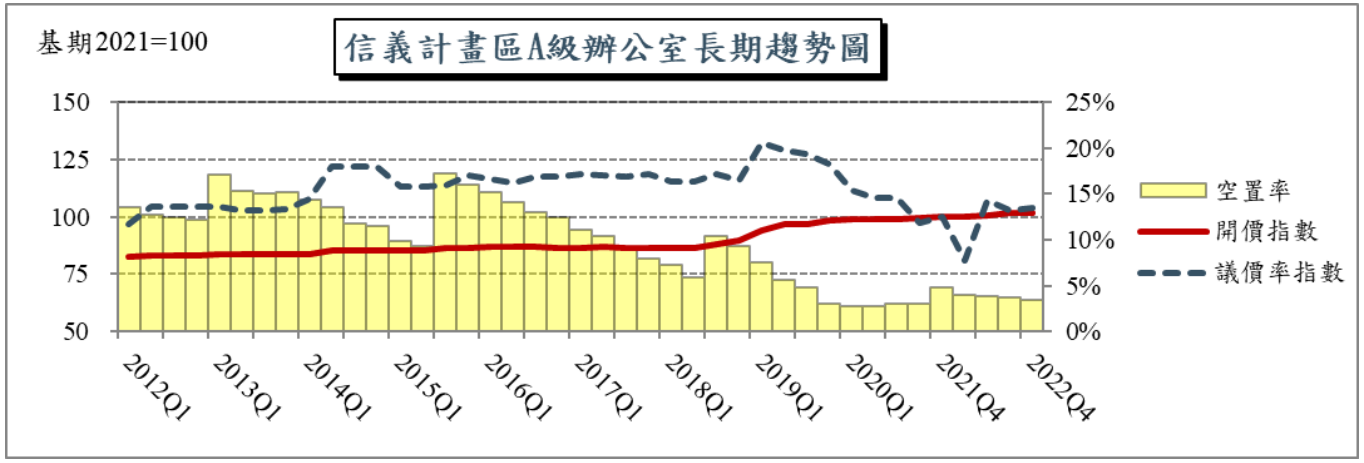
辦公室租金議價率指數 - 分區

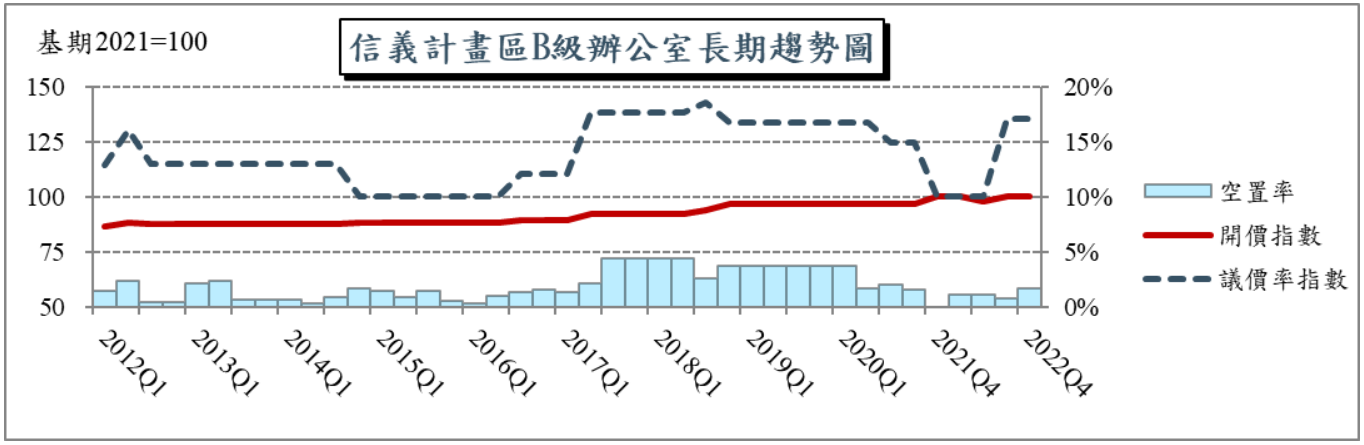


各地區辦公室空置率


(%)
基期 2021年 = 100
2021Q4
2022Q1
2022Q2
2022Q3
2022Q4
12
8
4
0
4.9
5.2
4.9
5.1
4.8
2.2
2.2
2.3
2.3
2.4
8.2
10.0
8.2
7.2
7.2
台北市A級
台北市B級
新北市

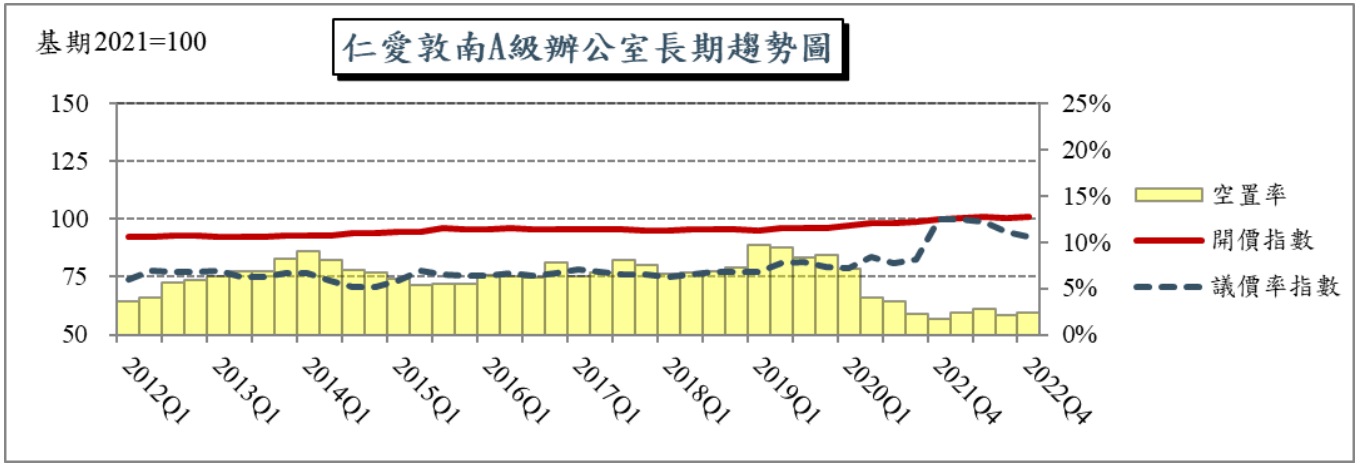
辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區

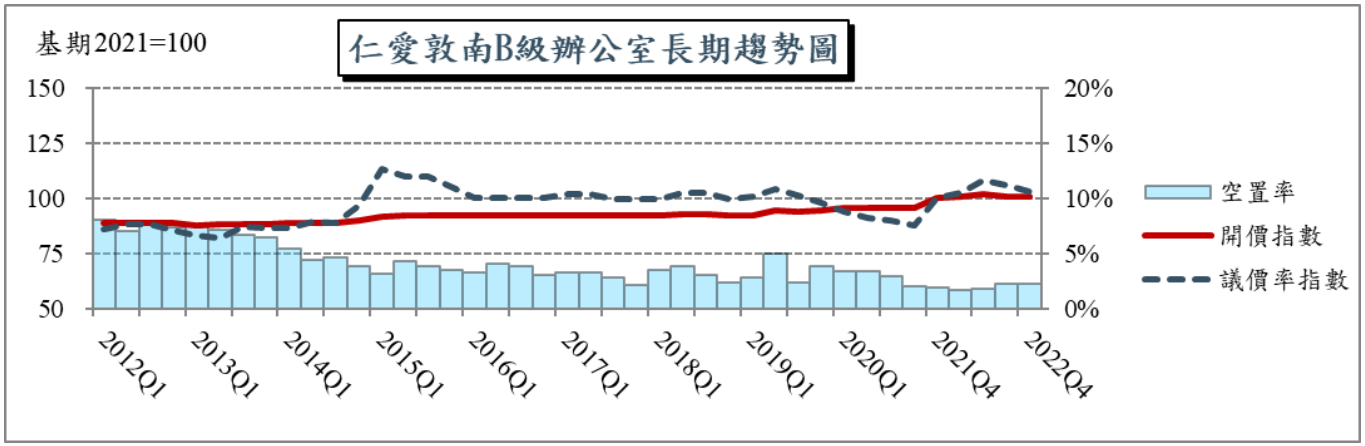




註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1～2021Q3期間無資料

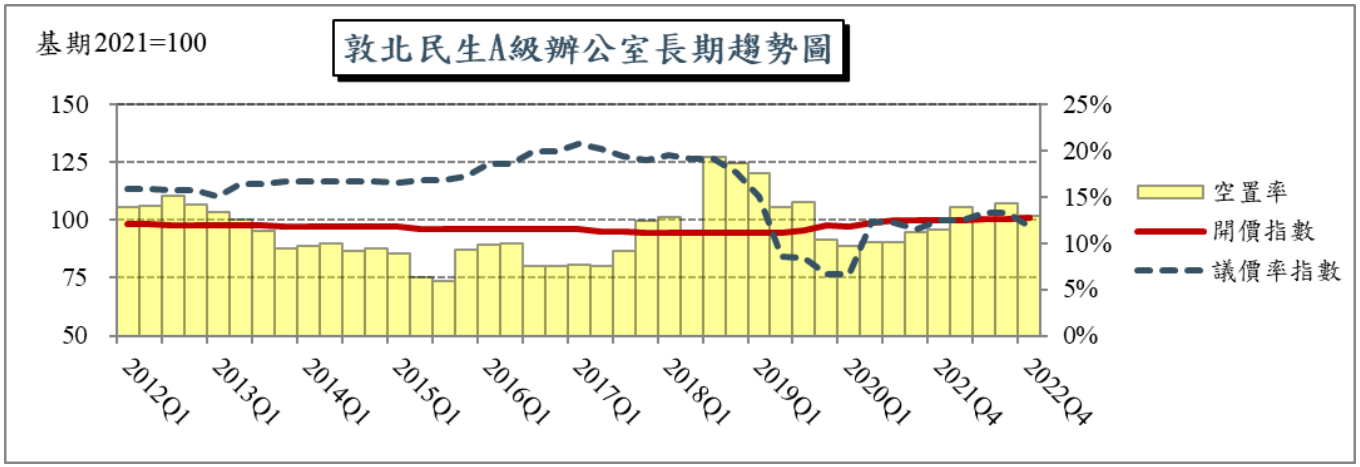
辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南

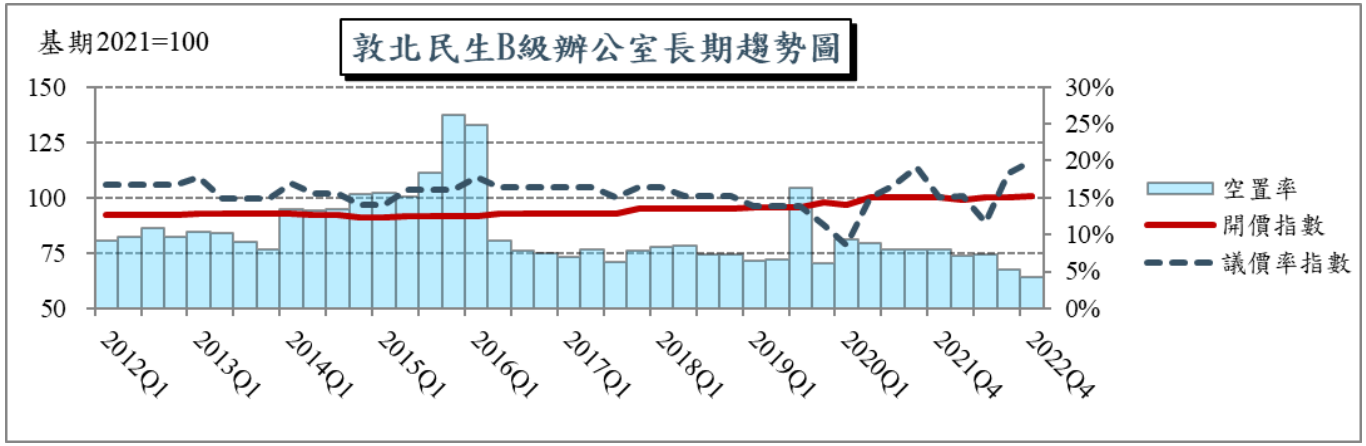




註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1～2021Q3期間無資料

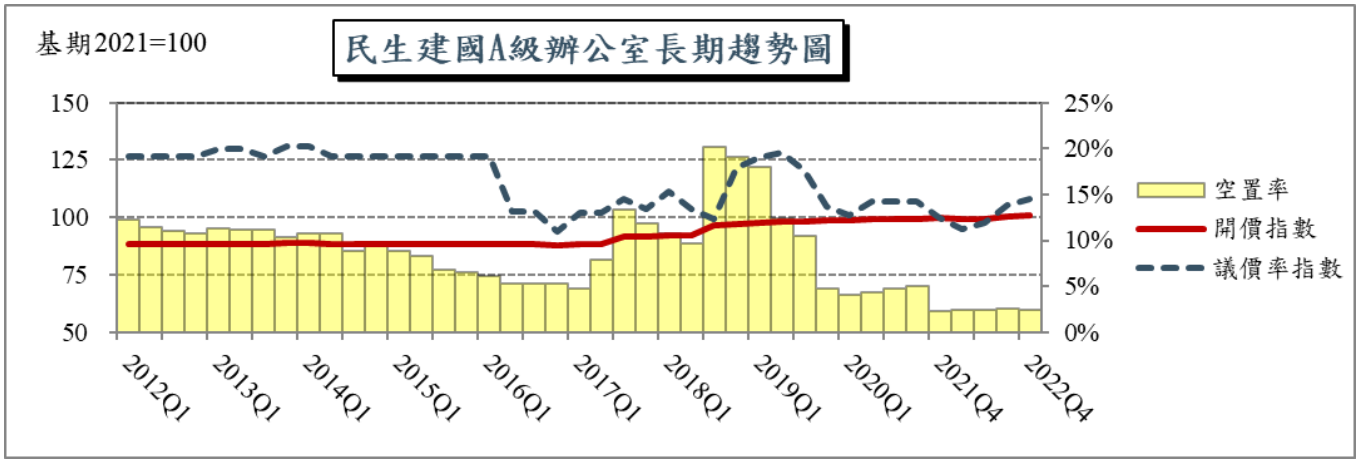
辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生

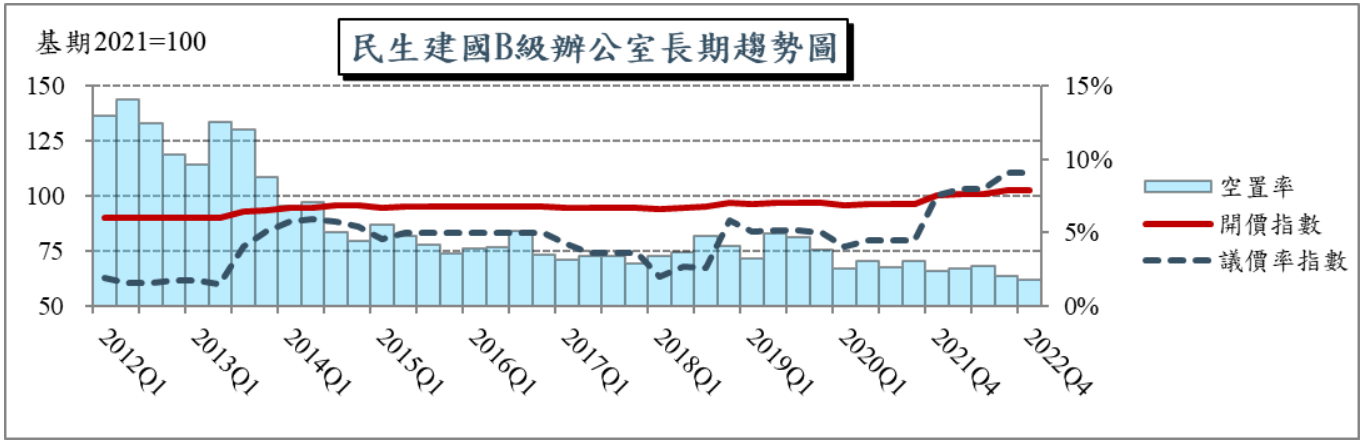




註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1～2021Q3期間無資料，本季比較基準為相較上一季

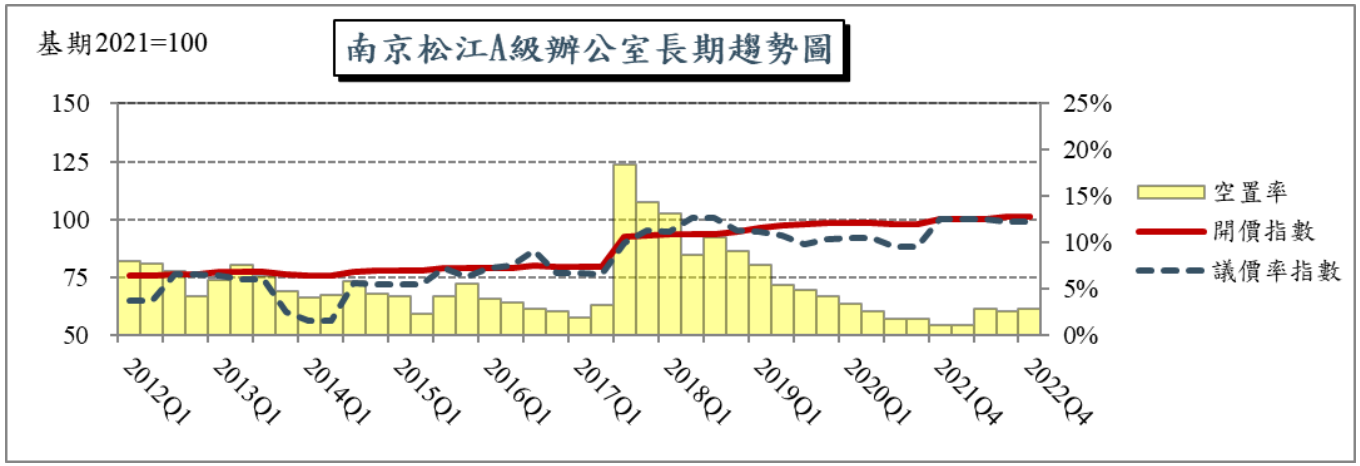
辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國

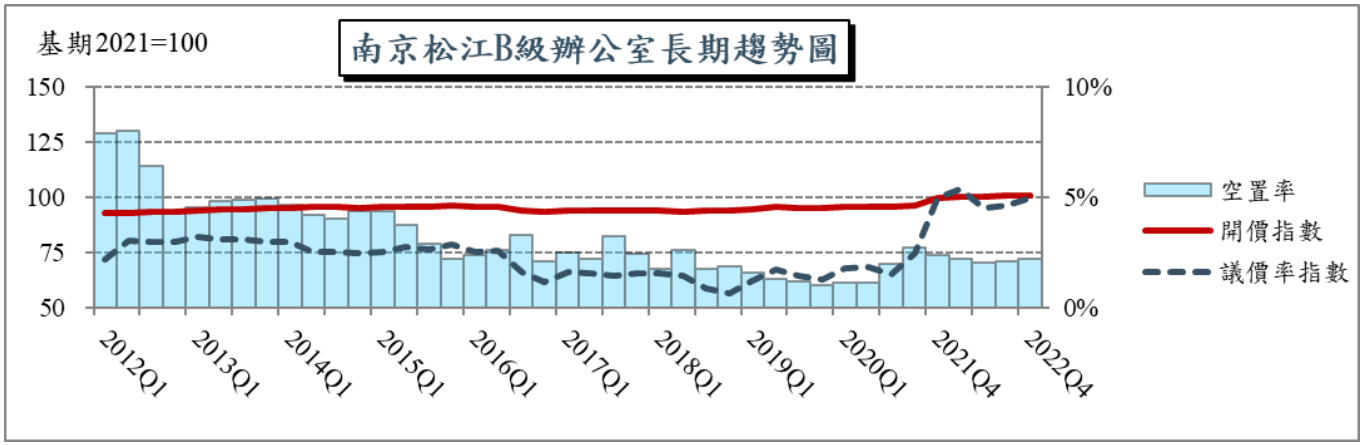




註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1～2021Q3期間無資料

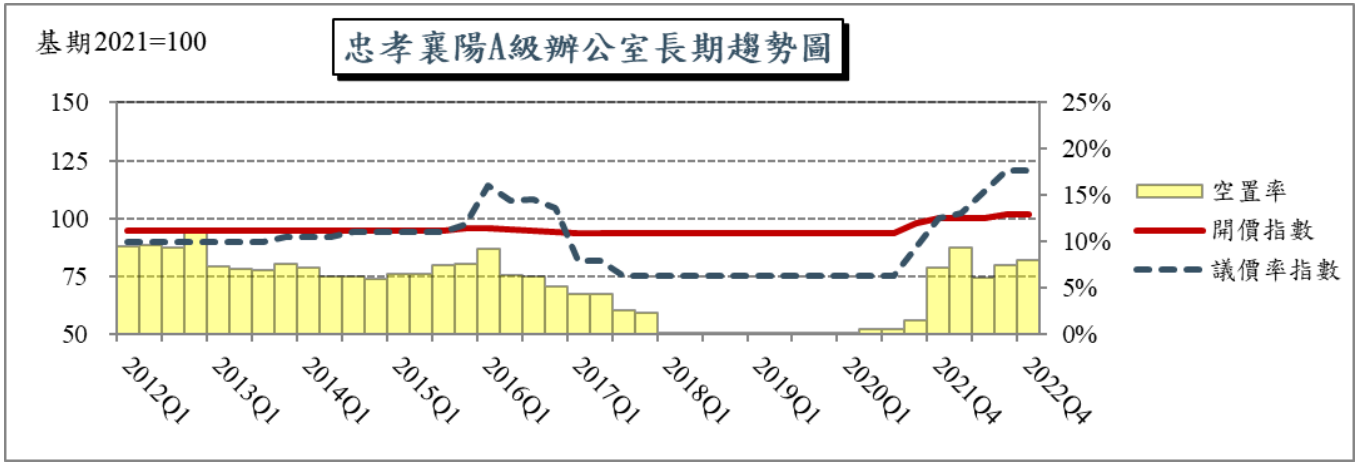
辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江

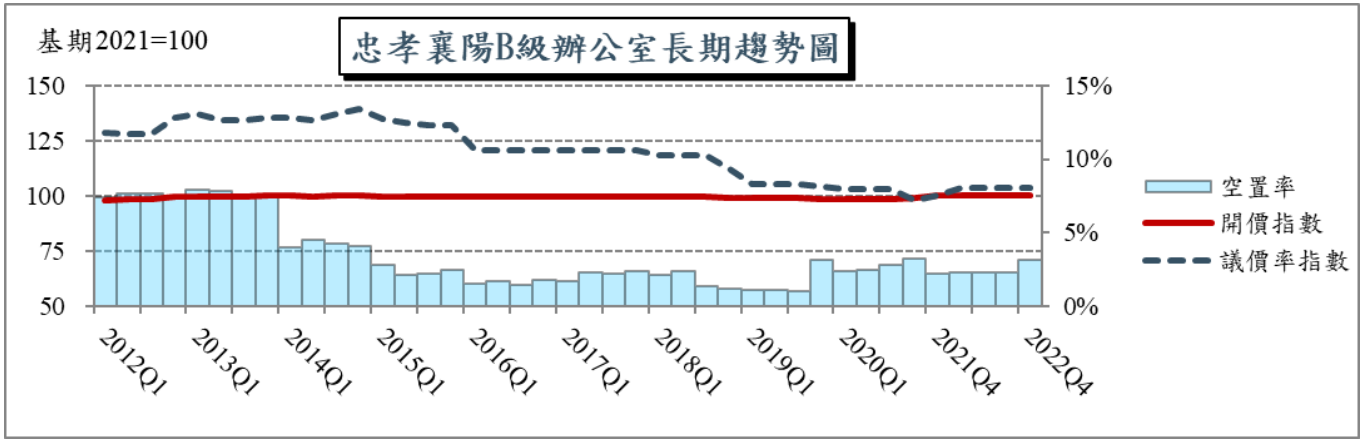




註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1～2021Q3期間無資料

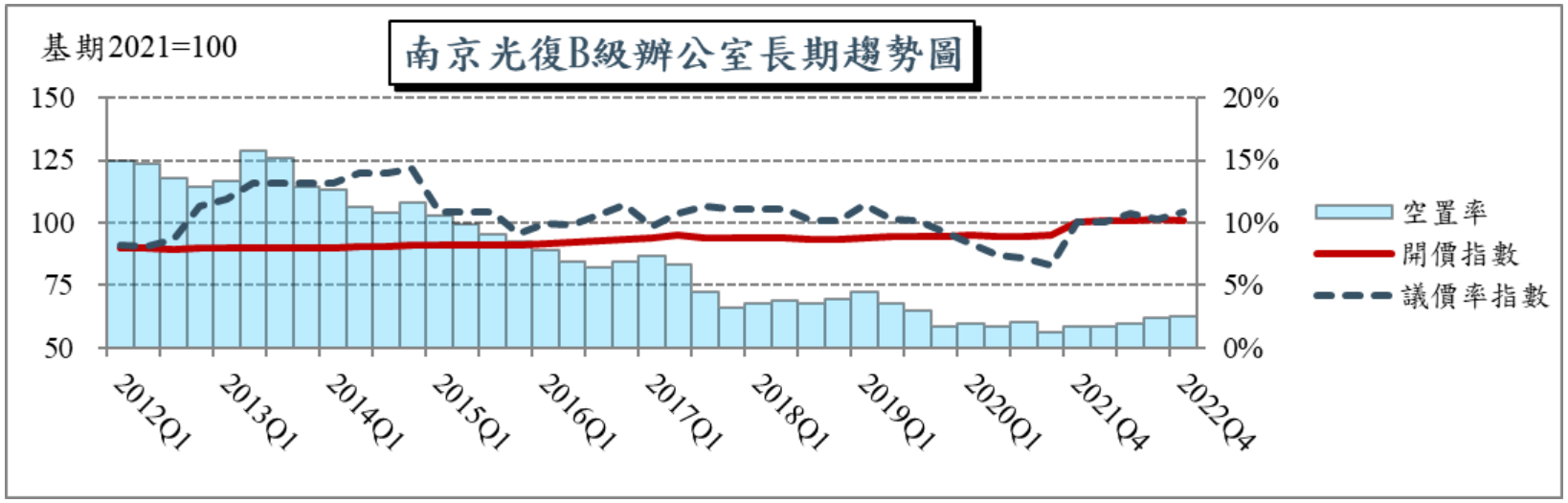
辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽





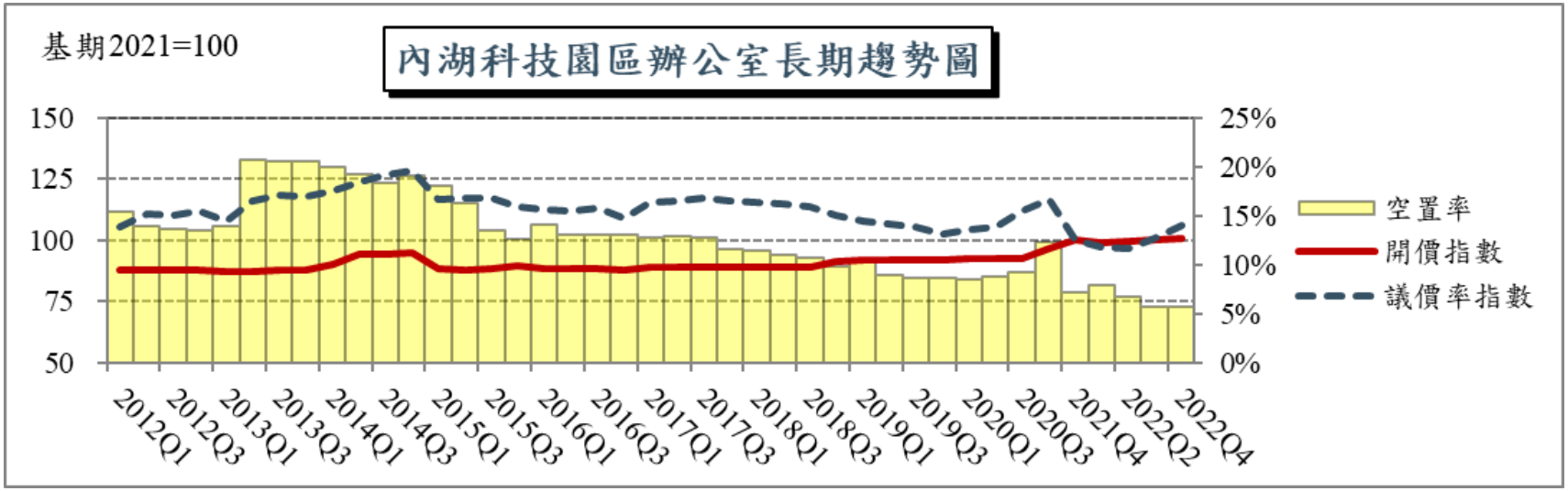
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1～2021Q3期間無資料

辦公室租金指數長期趨勢 - 南京光復B辦



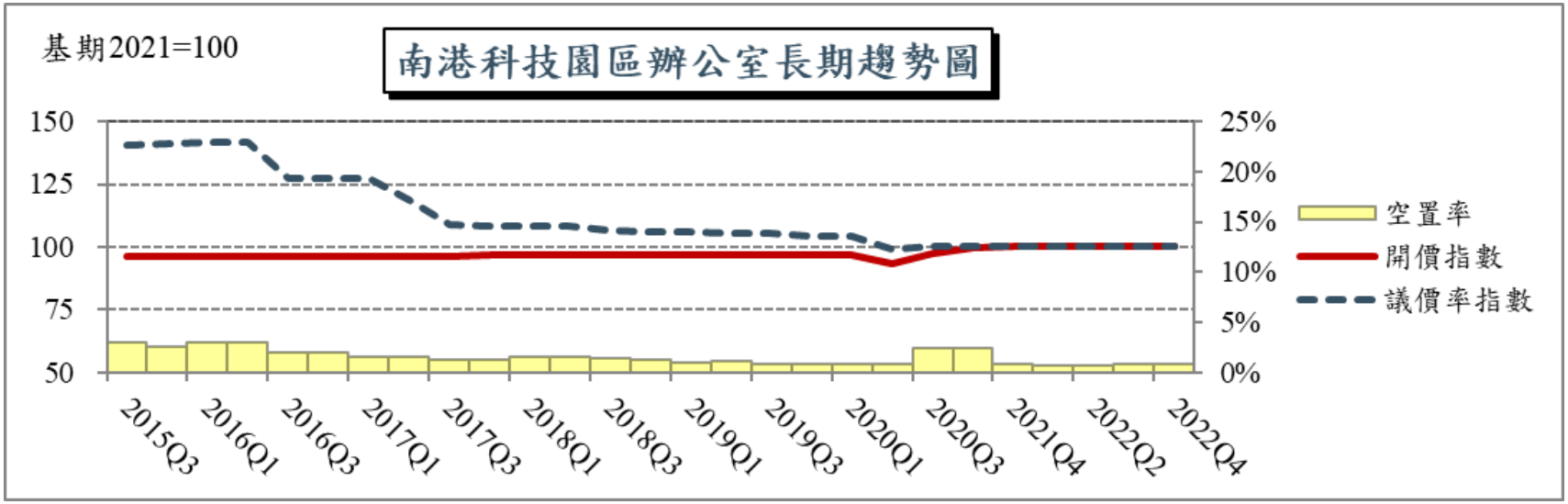
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1～2021Q3期間無資料

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，2021Q1～2021Q3期間無資料

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

結論

- **開價**
  - 相較上一季，各地區皆**維持穩定**；相較去年同季，台北市A辦**微幅上漲**，新北辦**大幅下降**，其他地區**維持穩定**。
- **議價率**
  - 相較上一季及去年同季，各地區皆**維持穩定**。
- **空置率**
  - 相較上一季，各地區皆**維持穩定**；相較去年同季，內科園區**微幅下降**，其他地區**維持穩定**。

2022全年新推個案市場回顧

全國-價漲量穩

從2022年國泰房地產指數趨勢觀察，全國房市**價漲量穩**，**市場偏熱**；惟受央行升息效應、第二季疫情升溫、第四季平均地權條例修正草案初審通過影響，成交量縮明顯，而高漲房價亦於第四季開始收斂，預期未來房市將走向**量縮價跌**態勢。

全國		2022					2021年	全年變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		43.25	45.86	47.23	47.55	45.83	35.65	28.55%(+++)
議價率(%)		7.71	8.93	8.12	7.91	8.11	11.07	-2.96(---)
開價價格(萬/坪)		46.87	50.35	51.40	51.63	49.88	40.09	24.41%(+++)
推案量	金額(億元)	3,820	2,908	4,586	4,688	16,002	13,000	23.10%(++)
	戶數(戶)	20,559	16,473	25,800	25,857	88,689	80,716	9.88%(△)
30天銷售率(%)		15.20	14.04	11.60	8.60	12.05	14.26	-2.21(--)
成交量指數	金額	123.50	86.81	113.11	85.68	102.28	100.00	2.28%(△)
	戶數	108.78	80.46	104.13	77.34	92.68	100.00	-7.32%(△)
價量趨勢		價漲量穩	價漲量縮	價量俱漲	價穩量縮	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，以下同

台北市-價漲量穩

2022年台北市新推個案市場呈現**價漲量穩**結構，**市場表現偏熱**。新推建案以都更及危老改建案為主，因推案地點多為精華區域或具建設題材，房價維持百萬水準；惟因房價過高加上利空因素籠罩，**銷售率有逐季衰退跡象**。

台北市		2022					2021年	全年變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		106.37	109.04	104.08	113.01	107.34	93.88	14.33%(+++)
議價率(%)		6.12	6.94	6.09	7.84	6.68	10.15	-3.48(---)
開價價格(萬/坪)		113.30	117.17	110.83	122.62	115.02	104.49	10.07%(+++)
推案量	金額(億元)	978	525	651	635	2,789	2,755	1.24%(△)
	戶數(戶)	1,331	1,173	1,712	1,236	5,452	5,873	-7.17%(△)
30天銷售率(%)		20.04	17.13	13.82	9.85	15.15	13.97	1.18(△)
成交量指數	金額	199.78	91.56	91.67	63.73	111.69	100.00	11.69%(△)
	戶數	130.09	97.97	115.40	59.37	100.70	100.00	0.70%(△)
價量趨勢		價漲量穩	價漲量縮	價跌量穩	價漲量縮	價漲量穩		

新北市-價漲量穩

2022年新北市新推個案市場呈現**價漲量穩**結構，**市場表現偏熱**。本年度開價、成交價大漲，推案金額在Q2疫情升溫急縮、Q4達到高峰，全年推案金額持穩；惟在房市利空因素籠罩下，**銷售率有逐季衰退跡象**。

新北市		2022					2021年	全年變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		49.72	49.67	52.92	54.25	51.47	42.38	21.46%(+++)
議價率(%)		6.10	9.16	8.06	8.34	7.77	10.89	-3.11(--)
開價價格(萬/坪)		52.96	54.68	57.56	59.19	55.81	47.55	17.35%(+++)
推案量	金額(億元)	998	536	914	1,265	3,713	3,298	12.59%(△)
	戶數(戶)	5,851	3,250	5,269	6,699	21,069	18,663	12.89%(△)
30天銷售率(%)		13.05	13.47	10.44	7.07	10.56	12.29	-1.73(△)
成交量指數	金額	124.22	68.87	90.98	85.29	92.34	100.00	-7.66%(△)
	戶數	132.99	76.24	95.82	82.49	96.89	100.00	-3.11%(△)
價量趨勢		價漲量穩	價穩量縮	價量俱漲	價漲量穩	價漲量穩		

桃園市-價漲量穩

2022年桃園市新推個案市場呈現**價漲量穩**結構，開價、成交價大漲，成交量持穩，**市場表現偏熱**；惟在房市利空因素籠罩下，第二季、第四季推案量萎縮，買氣保守觀望，**成交量低迷**。

桃園市		2022					2021年	全年變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		33.09	38.50	39.86	34.65	36.12	27.70	30.42%(+++)
議價率(%)		7.72	6.96	9.49	8.80	8.41	11.35	-2.94(---)
開價價格(萬/坪)		35.86	41.38	44.04	37.99	39.44	31.24	26.23%(+++)
推案量	金額(億元)	683	351	864	389	2,288	1,830	25.04%(△)
	戶數(戶)	5,015	2,415	5,426	2,818	15,674	15,176	3.28%(△)
30天銷售率(%)		13.68	8.29	9.21	6.33	9.98	13.53	-3.55(---)
成交量指數	金額	148.93	46.47	126.96	39.31	90.42	100.00	-9.58%(△)
	戶數	132.97	38.81	96.84	34.58	75.80	100.00	-24.20%(△)
價量趨勢		價漲量縮	價漲量縮	價量俱漲	價量俱跌	價漲量穩		

新竹縣市-價漲量穩

2022年新竹縣市新推個案市場呈現**價漲量穩**結構，**市場表現偏熱**。受惠於電子科技產業榮景帶動購屋需求，房價大漲，因漲幅過高吸引不少投資客進場。除在高鐵、縣治等精華地段案量爆發，推案外溢到外圍地區；惟在房市利空因素籠罩下，下半年買氣冷淡，**交易量逐季萎縮**。

新竹縣市		2022					2021年	全年變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		36.84	40.95	49.66	46.32	43.15	27.73	55.61%(+++)
議價率(%)		5.77	6.50	5.44	6.36	6.02	11.12	-5.10(---)
開價價格(萬/坪)		39.09	43.80	52.52	49.47	45.91	31.20	47.16%(+++)
推案量	金額(億元)	110	158	296	243	807	644	25.25%(++)
	戶數(戶)	684	725	978	1,171	3,558	3,892	-8.58%(△)
30天銷售率(%)		21.63	29.62	15.65	10.95	18.10	20.92	-2.82(-)
成交量指數	金額	70.40	138.73	137.06	78.57	106.19	100.00	6.19%(△)
	戶數	72.61	105.42	75.15	62.94	79.03	100.00	-20.97%(△)
價量趨勢		價漲量縮	價量俱漲	價漲量縮	價跌量穩	價漲量穩		

台中市-價漲量縮

2022年台中市新推個案市場呈現**價漲量縮**，價量背離，**市場表現待觀察**。成交價持續攀升，產業聚集及人口增加，推升剛性購屋需求。在剛性需求支撐下，刺激推案金額持續增加；惟在房市利空因素籠罩下，**買氣逐漸下滑**。

台中市		2022					2021年	全年變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		38.74	42.22	43.99	45.04	42.94	32.57	31.84%(+++)
議價率(%)		8.60	9.11	7.30	6.82	7.74	10.71	-2.97(---)
開價價格(萬/坪)		42.39	46.45	47.46	48.33	46.55	36.48	27.59%(+++)
推案量	金額(億元)	519	672	878	1,089	3,158	2,536	24.52%(+)
	戶數(戶)	3,180	4,250	5,597	6,583	19,610	21,157	-7.31%(△)
30天銷售率(%)		10.94	13.57	12.13	8.48	11.02	14.05	-3.03(---)
成交量指數	金額	61.46	98.79	115.27	100.07	93.90	100.00	-6.10%(△)
	戶數	46.81	77.58	91.33	75.14	72.72	100.00	-27.28%(-)
價量趨勢		價漲量縮	價量俱漲	價漲量穩	價穩量縮	價漲量縮		

台南市-價量俱漲

2022年台南市新推個案市場呈現**價量俱漲**結構，**市場表現熱絡**。因南科推升房市熱度，房價漲幅明顯，加上北外環道路完工，縮短南科至市區通勤時間，進一步帶動沿線房市發展。

台南市		2022					2021年	全年變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		27.01	28.46	33.11	35.04	31.49	22.58	39.45%(+++)
議價率(%)		7.43	6.37	7.92	6.51	7.11	11.52	-4.41(---)
開價價格(萬/坪)		29.18	30.40	35.96	37.48	33.90	25.52	32.83%(+++)
推案量	金額(億元)	245	215	426	504	1,391	754	84.56%(+++)
	戶數(戶)	2,071	1,726	3,384	3,284	10,465	6,583	58.97%(+++)
30天銷售率(%)		15.33	22.09	13.56	15.71	16.26	13.05	3.21(+++)
成交量指數	金額	155.23	195.85	238.42	326.85	229.09	100.00	129.09%(+++)
	戶數	149.41	179.38	215.93	242.71	196.86	100.00	96.86%(+++)
價量趨勢		價量俱漲	價量俱漲	價量俱漲	價漲量穩	價量俱漲		

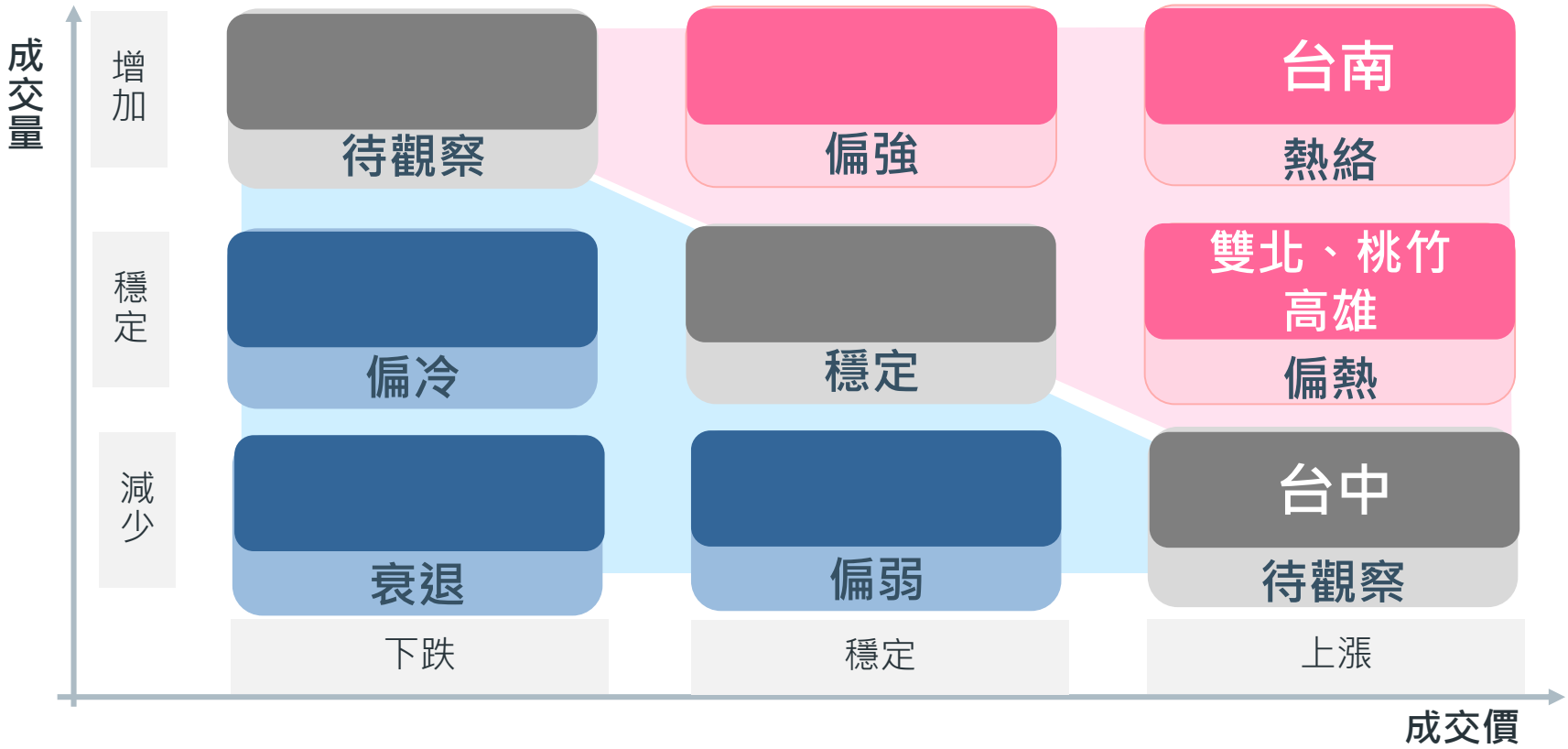
高雄市-價漲量穩

2022年高雄市新推個案市場呈現**價漲量穩**結構，**市場表現偏熱**。2021年因台積電至楠梓設廠議題，推升房市熱度，房價大漲，2022年受惠大型指標案進場，推案金額增加五成多；惟因台積電設廠計畫部分延緩及房市利空因素籠罩，**銷售率大幅減少**。

高雄市		2022					2021年	全年變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		28.98	30.51	32.50	32.08	30.70	23.02	33.40%(+++)
議價率(%)		12.08	12.92	9.35	9.92	10.86	12.05	-1.19(△)
開價價格(萬/坪)		32.96	35.04	35.85	35.62	34.44	26.17	31.61%(+++)
推案量	金額(億元)	287	451	557	562	1,857	1,183	56.88%(++)
	戶數(戶)	2,427	2,934	3,434	4,066	12,861	9,372	37.23%(+)
30天銷售率(%)		24.56	10.25	12.09	6.05	12.12	17.89	-5.77(---)
成交量指數	金額	130.19	85.40	124.61	62.94	100.79	100.00	0.79%(△)
	戶數	142.24	71.76	99.08	58.73	92.95	100.00	-7.05%(△)
價量趨勢		價量俱漲	價漲量縮	價量俱漲	價量俱跌	價漲量穩		

❖ 2022年與2021年全年比較

成交價大漲、成交量持穩，整體房市表現**偏熱**。



2022年總結

價漲量穩 房市偏熱

觀察2022年第一季，國內房市呈現**價漲量穩**結構，在面臨通膨、升息及疫情等不利因素，房市前景仍具不確定性；第二季房市呈現價漲量縮結構，在量先價行的景氣循環下，未來下行風險增加；第三季房市呈現**價量俱漲**結構，受諸多房市負面因素影響，消費者觀望，銷售率下降；第四季房市呈**價穩量縮**結構，買賣雙方價格認知差距擴大，在量先價行發展下，房市下行趨勢明顯。整體而言，2022年房價高漲推升全年推案金額，創1992年以來新高，全年銷售率仍達一成以上，房市呈現**價漲量穩**格局；惟近一年來買氣急遽衰退、房價未明顯鬆動，產生價量背離現象。

2023年展望

國內疫情衝擊減緩，防疫措施及邊境管制放寬，可望推升民間消費；惟全球經貿動能大幅放緩，抑制台灣出口成長、民間投資動能將趨緩。國內房市在經歷量化寬鬆貨幣與低利率狂潮後，短期房價漲幅過高。經濟展望持續下修，加上利率升息效應、平均地權條例修法上路、總統大選前哨戰干擾等利空因素籠罩，預期未來房市供給量將逐步收縮，交易結構轉為**量縮價跌**態勢。

2023年展望

平均地權條例修法影響

- ✓ 修正重點：平均地權條例部分條文修正草案於2023.1.10三讀通過，修法有五大重點，**限制換約轉售、重罰炒作行為、解約申報登錄、私法人購買住宅採取可制、建立吹哨者制度**。
- ✓ 修法影響：限制換約轉售可打擊炒作、**打破房市熱絡假象**；私法人購買住宅採許可制，影響豪宅交易，對**房市冷卻有相當效果**。預計**房價會慢慢軟著陸**，**房價下跌土地交易連帶量縮**。後續**地方政府能否落實執法**是關鍵因素，尚待持續關注。
- ✓ 影響區域：**預售轉售量相對較高**及**餘屋較多區域**，重劃區、房價飆漲區將會是賣壓最大區域，包括新北、桃園、新竹、台中、台南等都市；而台北房價太高作價困難、高雄地區偏好先建後售，預期修法影響應較低。

敬請指教！

國泰建設
Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.