



# 國泰房地產指數季報

2023年第4季座談會



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：趙昕聖、陳葑樸、陳韋穎

## ❖ 國泰建設公司 開發部

1

背景介紹

2

2023Q4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2023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

The background features a 3D globe on the left side, with a magnifying glass positioned over it. Several data points or markers are scattered around the globe. The background is a vibrant blue with horizontal white lines that create a sense of motion or data flow. The overall aesthetic is modern and technological.

# 2023Q4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(%)
11210	全國	87	18,150,143	9,364	14.14	1328	1,844	7.56
11211		62	12,785,385	6,663	13.84	921	1,903	9.18
11212		52	8,877,911	4,772	18.83	901	1,830	6.67
11210	台北	11	2,820,799	363	6.89	25	7,751	5.30
11211		11	2,598,765	592	11.41	68	4,523	5.53
11212		9	1,927,336	559	5.68	33	3,184	5.07
11210	新北	20	6,006,665	3,341	16.89	563	1,665	5.72
11211		12	1,724,337	1,007	13.08	131	1,768	7.48
11212		6	508,452	294	16.87	50	1,931	5.10
11210	桃園	11	2,113,921	1,718	14.49	254	1,184	8.48
11211		10	1,801,635	990	14.98	150	1,655	12.29
11212		5	668,904	620	6.38	38	1,580	5.44
11210	新竹	7	878,247	342	13.53	46	2,520	6.70
11211		2	76,500	43	7.44	3	1,779	8.51
11212		3	929,383	344	10.94	38	2,489	2.94
11210	台中	18	4,530,132	2,251	12.04	273	1,854	8.54
11211		12	4,661,758	2,420	13.55	325	1,897	8.34
11212		11	2,052,586	1,352	11.55	154	1,521	6.74
11210	台南	11	393,938	391	19.79	77	1,054	6.42
11211		7	174,931	144	15.39	22	1,214	7.53
11212		12	399,136	276	30.59	84	1,503	8.27
11210	高雄	9	1,406,442	958	9.46	90	1,468	11.52
11211		8	1,747,459	1,467	15.08	222	1,191	11.25
11212		6	2,392,115	1,327	37.62	504	1,803	8.80

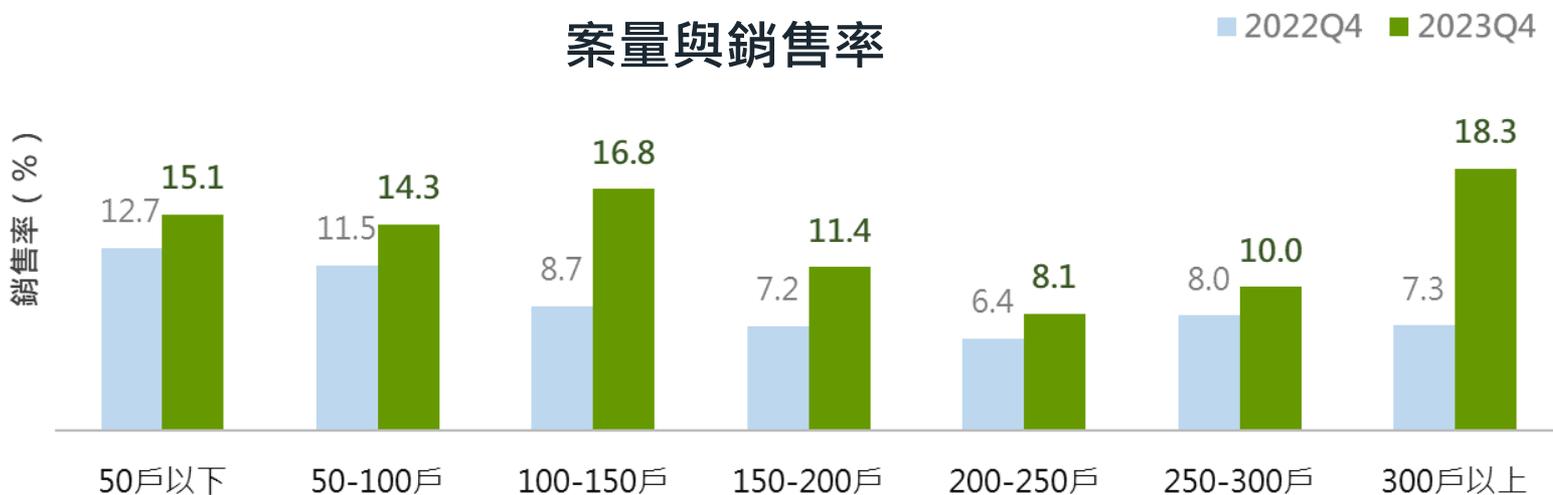
\* 主力總價按推案戶數加權計算(大廈、透天合併)·價格均為開價

# 2023Q4 30天銷售率分布

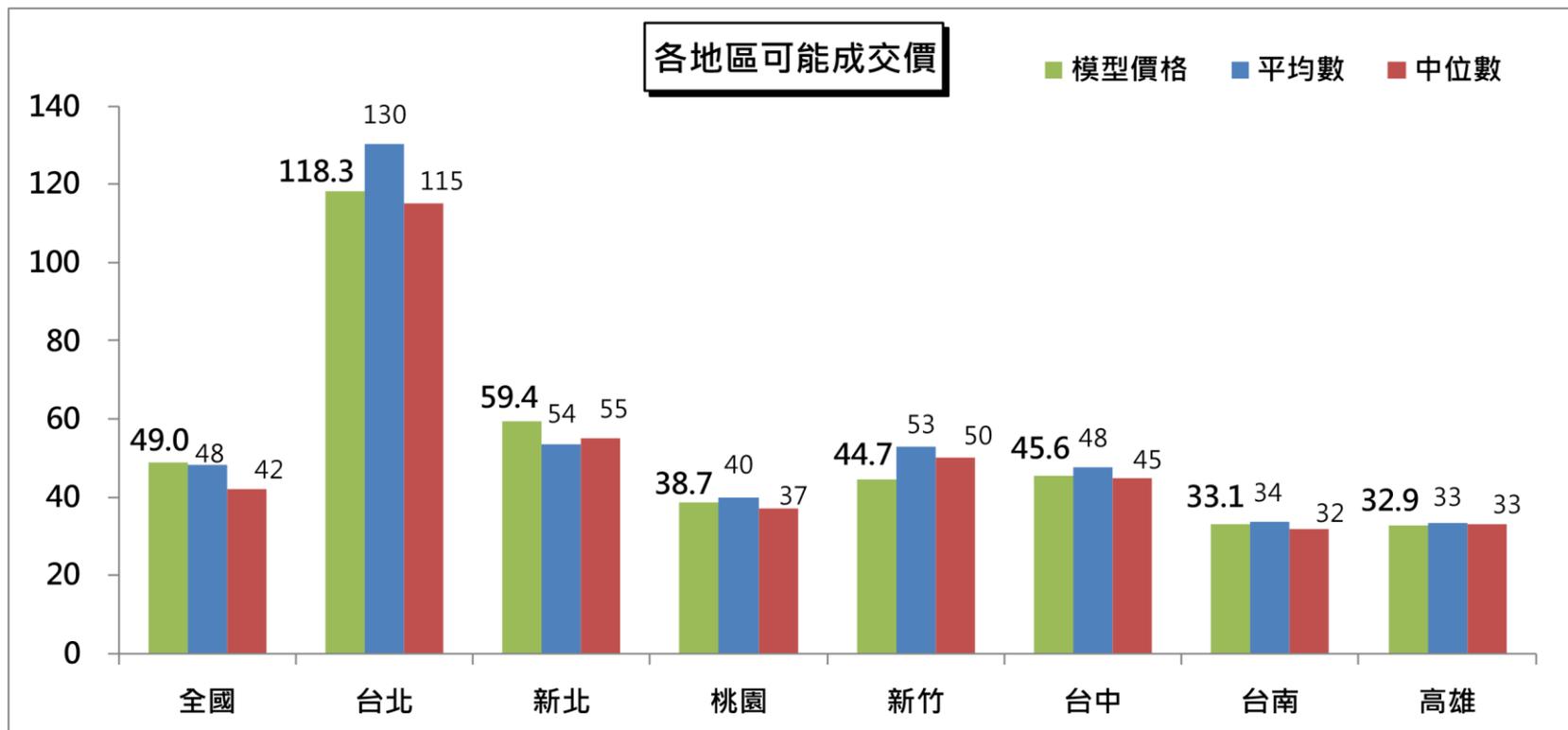
## 推案個數與銷售率



## 案量與銷售率

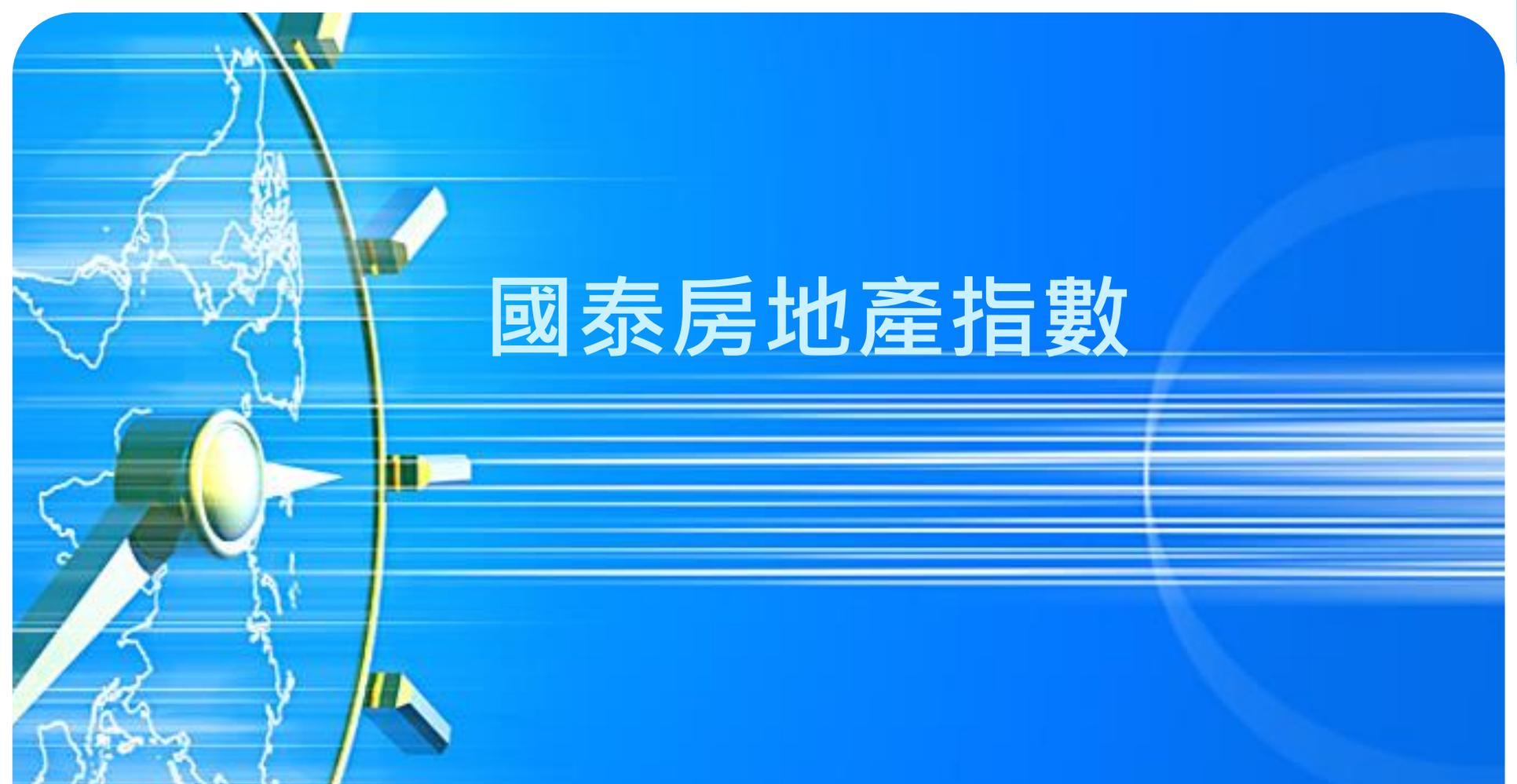


# 2023Q4各地區可能成交價



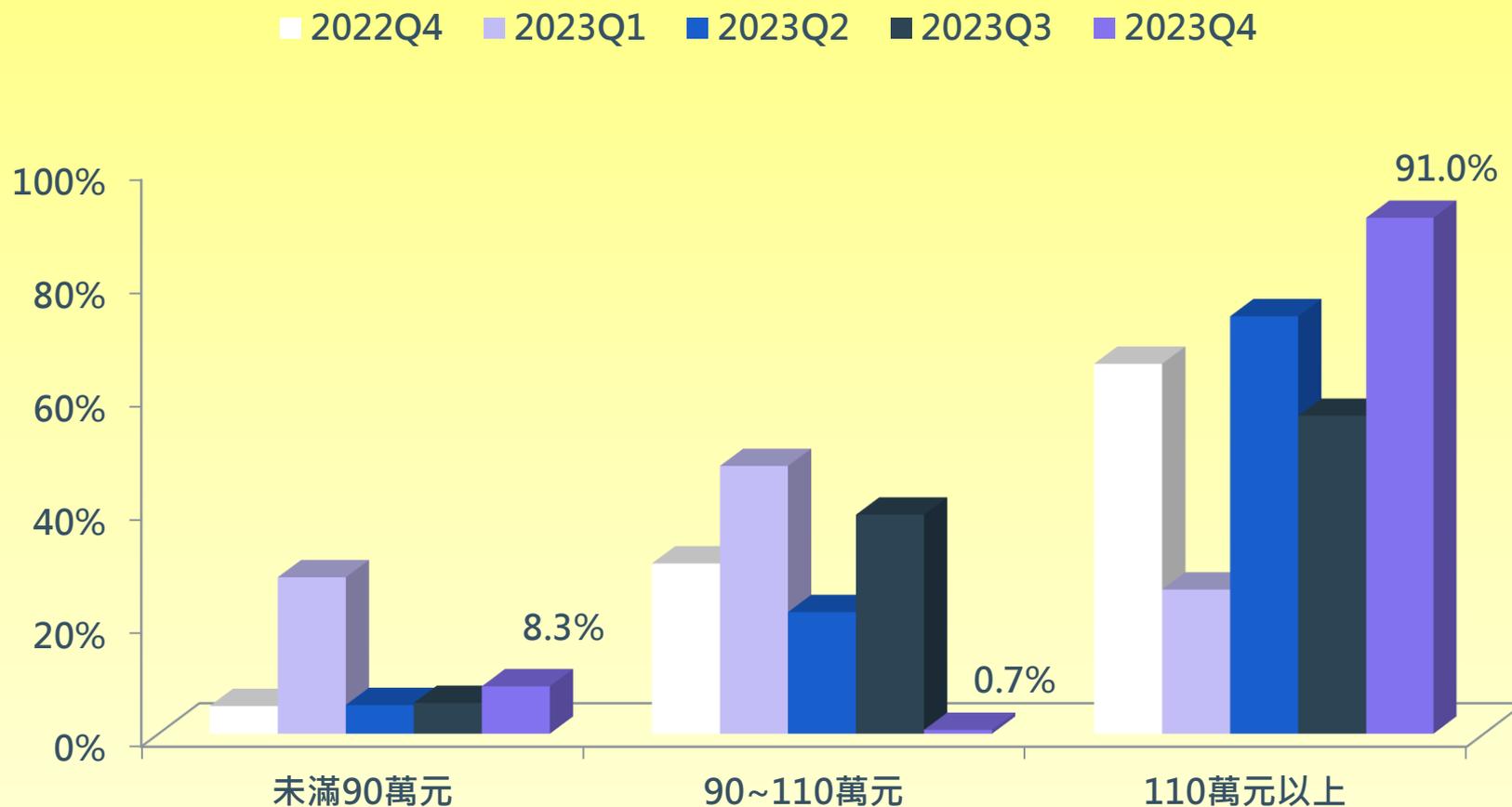
註1：平均數、中位數比照模型價格採本季存活建案(270天內尚未完銷建案)作為資料集，按推案戶數加權平均值計算

註2：模型價格以110年基期交易住宅特徵中位數或平均數，作為價格計算權重，以衡量相同品質住宅價格變動。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

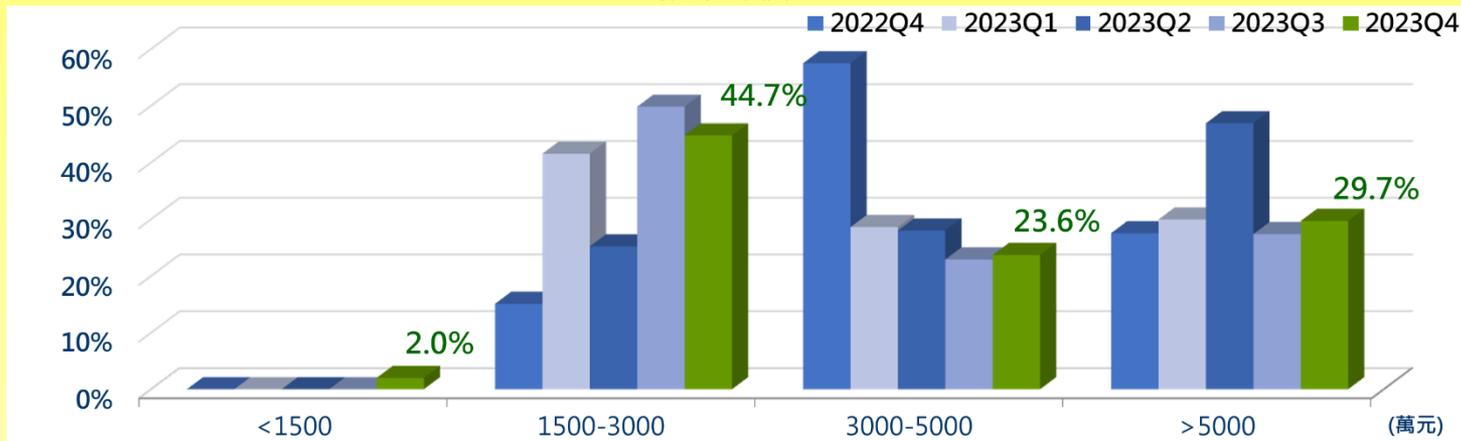


\*此處之推案價格為開價。

# 台北市推案總價與銷售率

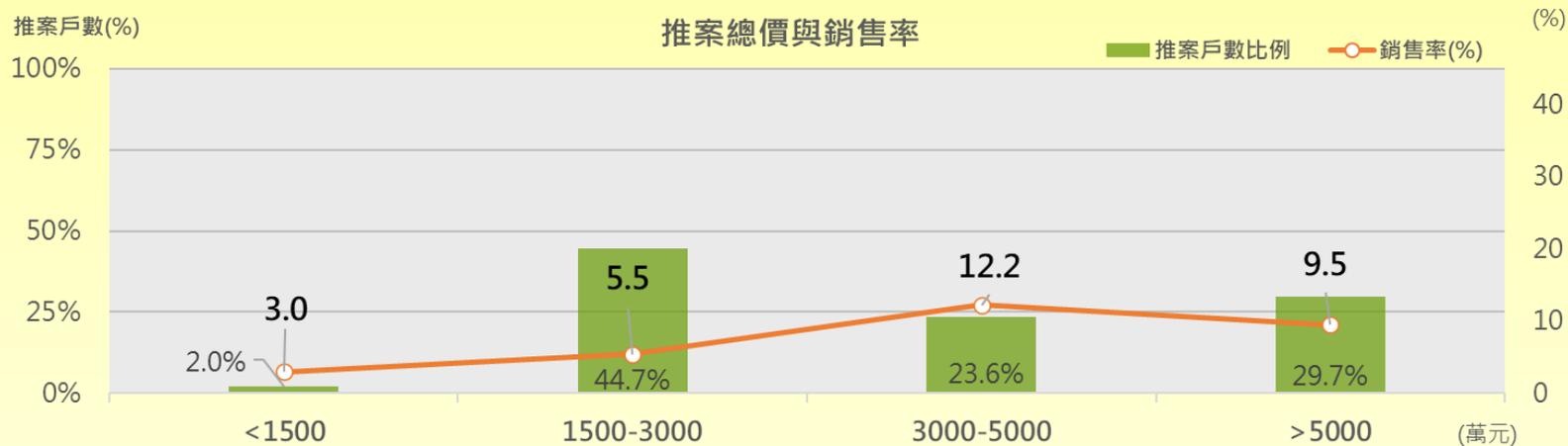
推案戶數(%)

推案總價



推案戶數(%)

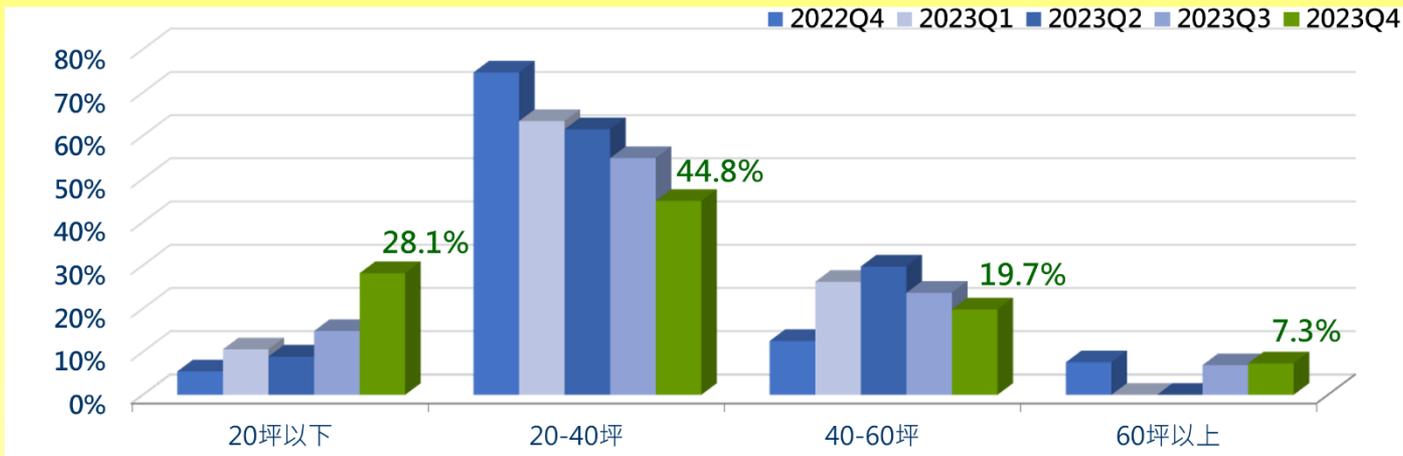
推案總價與銷售率



# 台北市推案坪數與銷售率

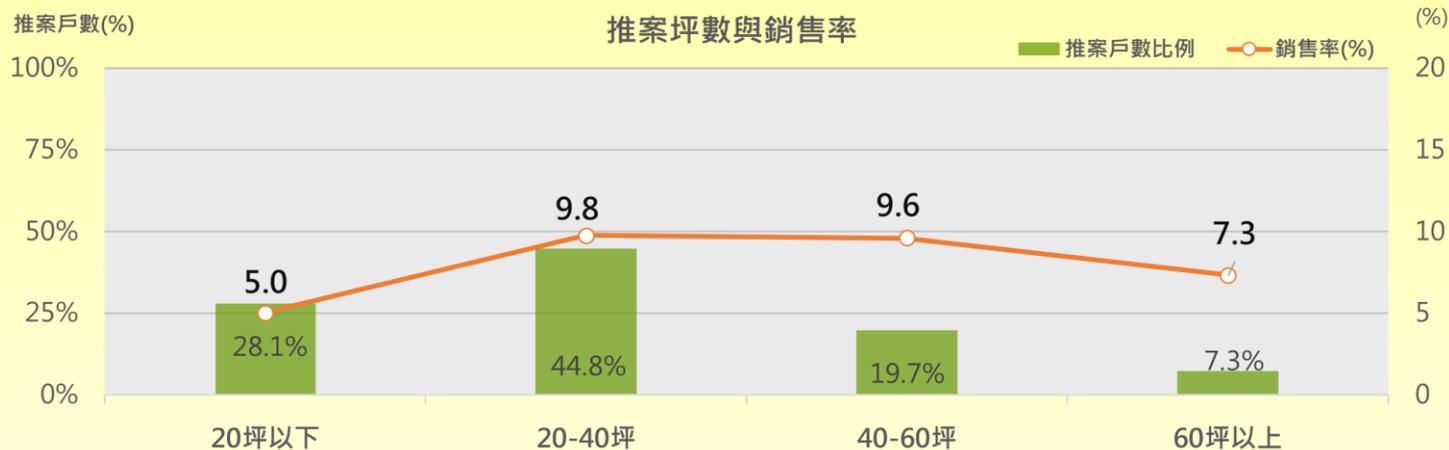
推案戶數(%)

推案坪數

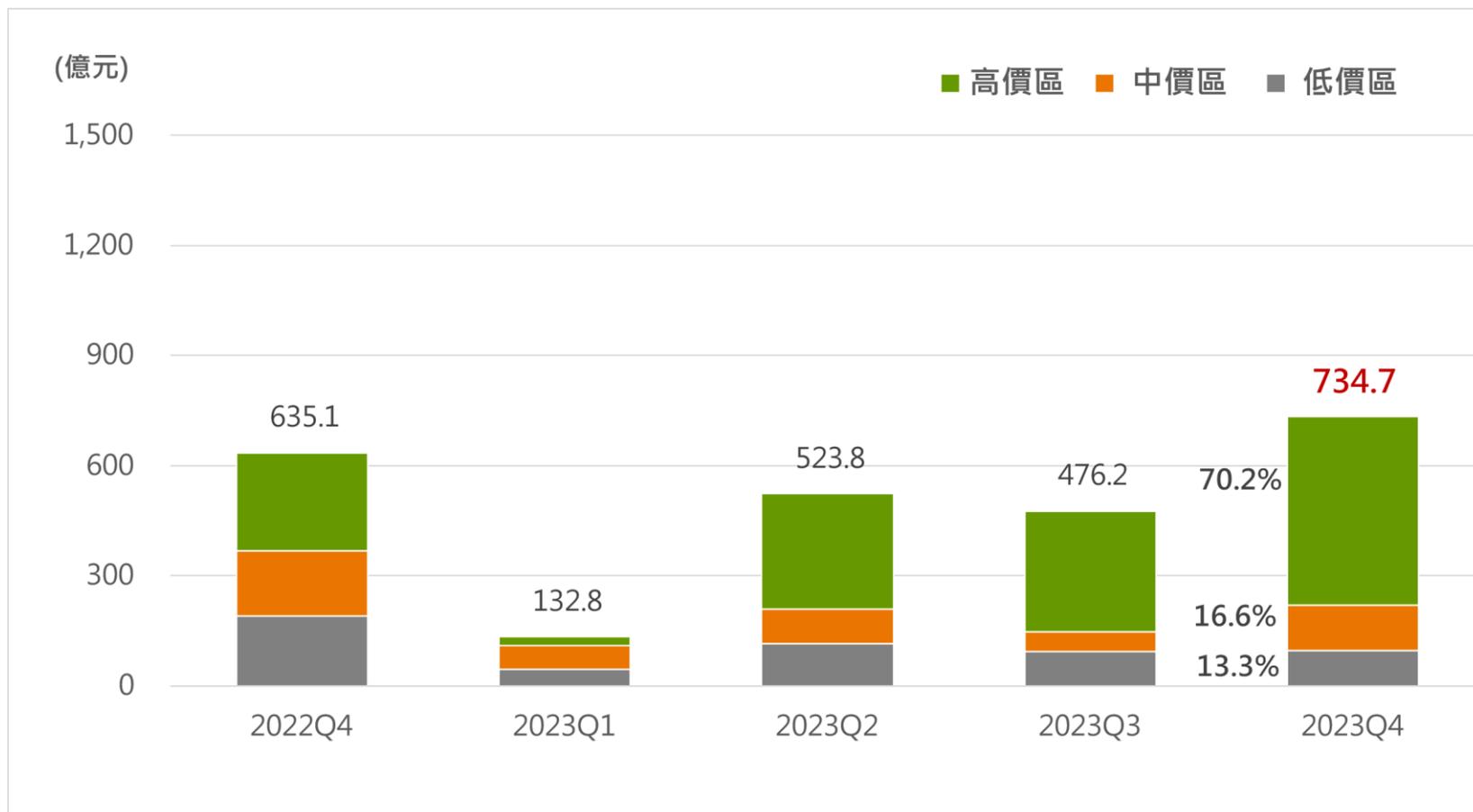


推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

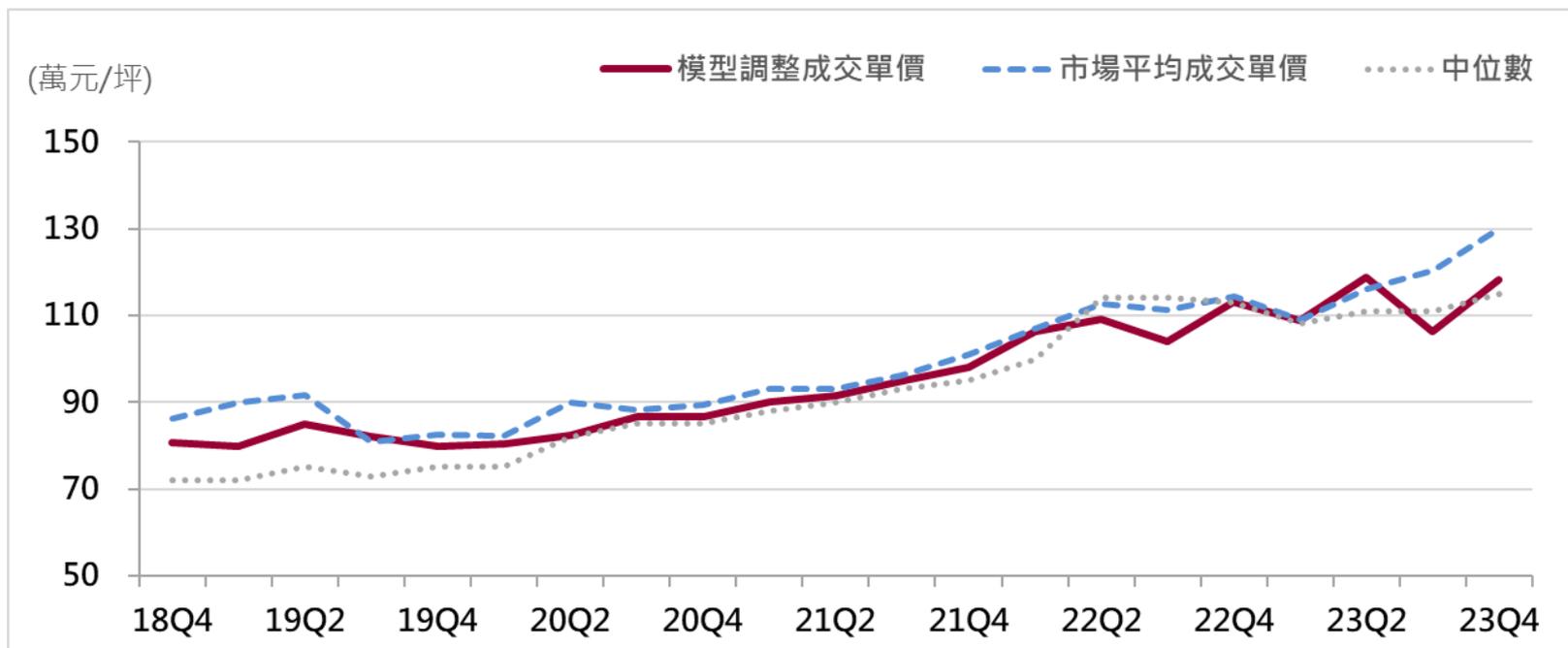


# 台北市推案分布 2023年第4季



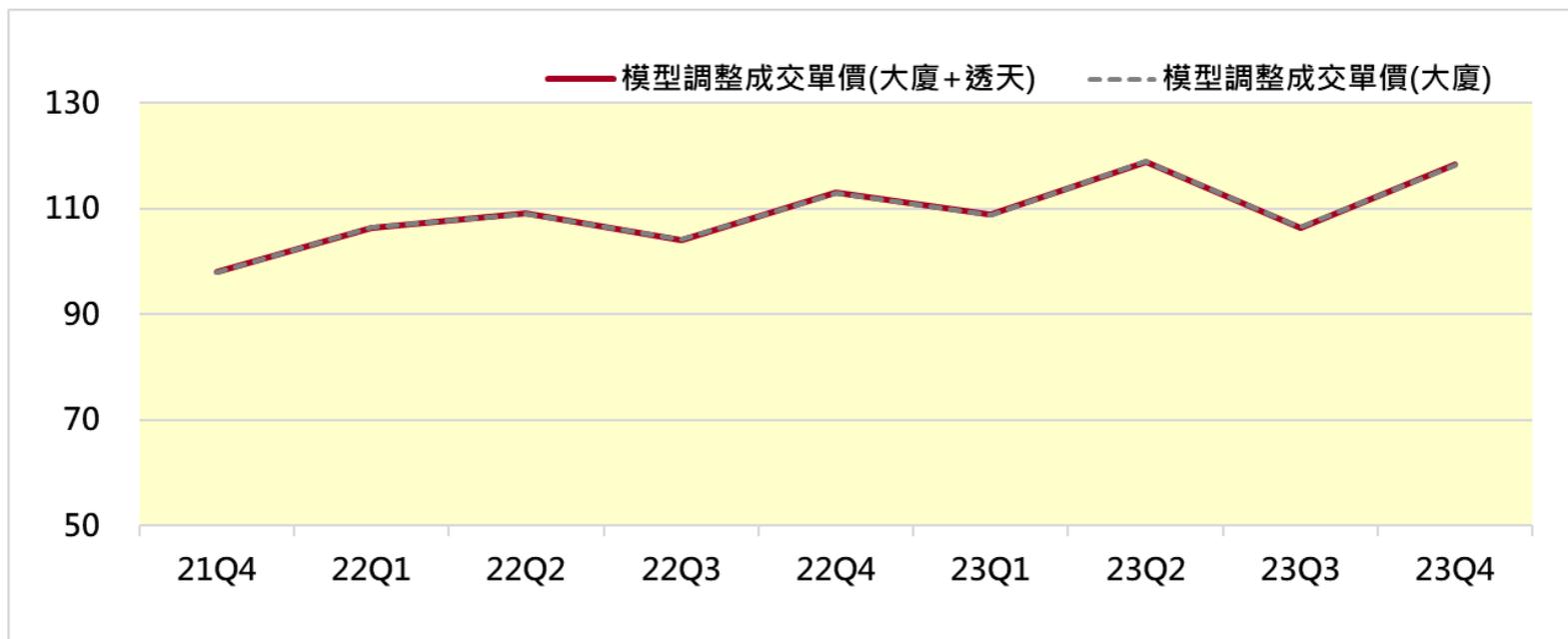
\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

# 台北市模型單價與市場單價



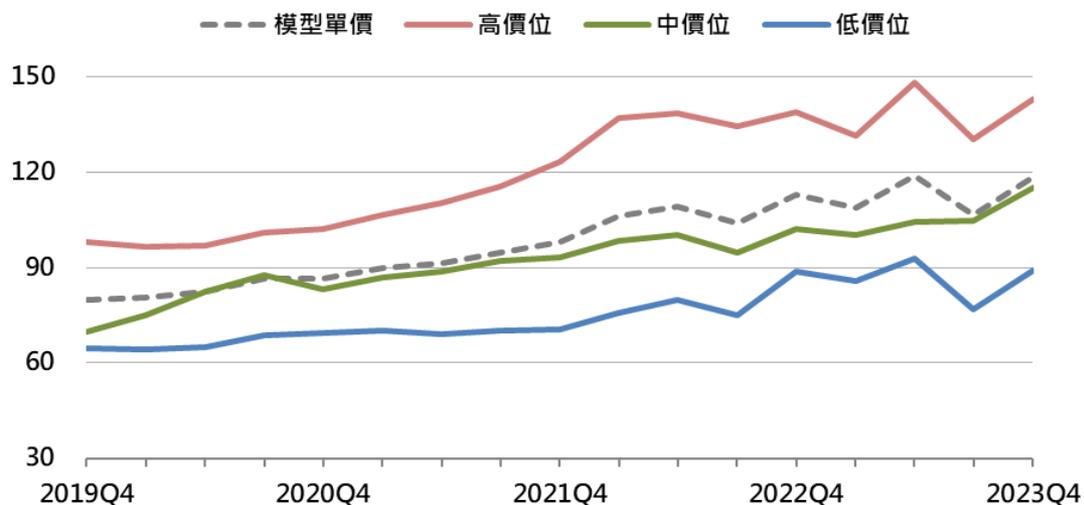
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	118.3 萬元/坪	11.23%	4.72%
市場平均成交單價	130.2 萬元/坪	8.14%	13.75%

# 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)	118.3 萬元/坪	11.23%	4.72%
模型調整成交單價 (大廈)	118.3 萬元/坪	11.23%	4.72%

# 台北市區位價格



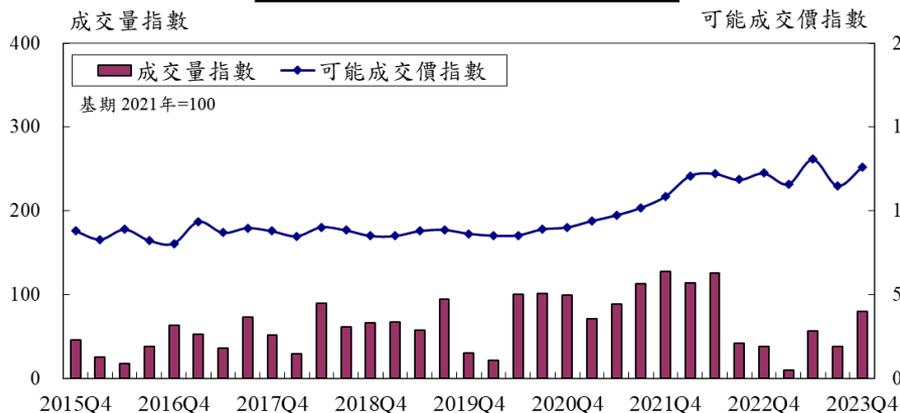
高價區	中正、中山、松山 大安、信義
中價區	士林、內湖、南港 大同
低價區	萬華、北投、文山

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

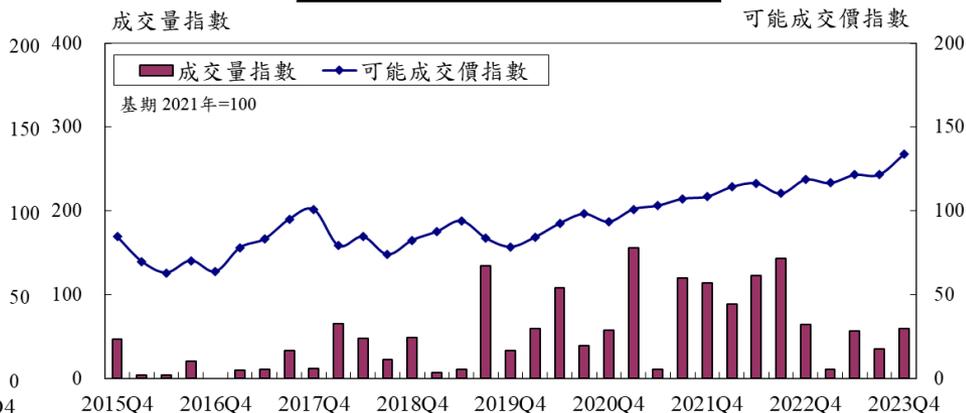
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	142.95 萬元/坪	9.56%	2.95%
中價區	114.99 萬元/坪	9.96%	12.73%
低價區	89.03 萬元/坪	15.92%	0.50%

# 台北市區位成交量(戶數)

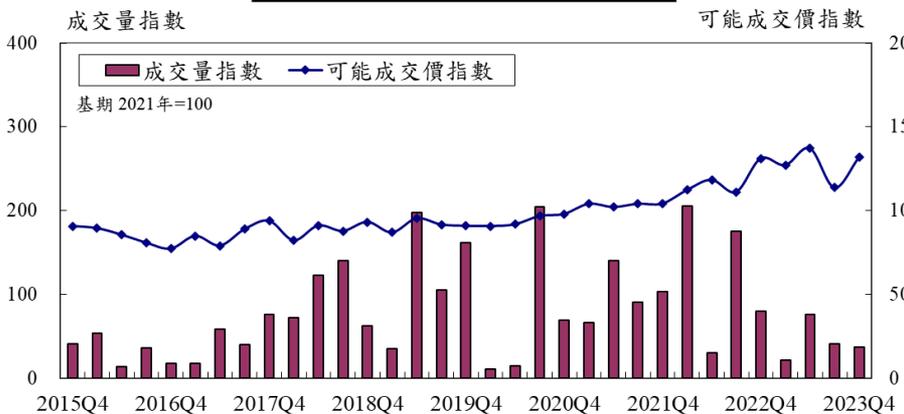
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)



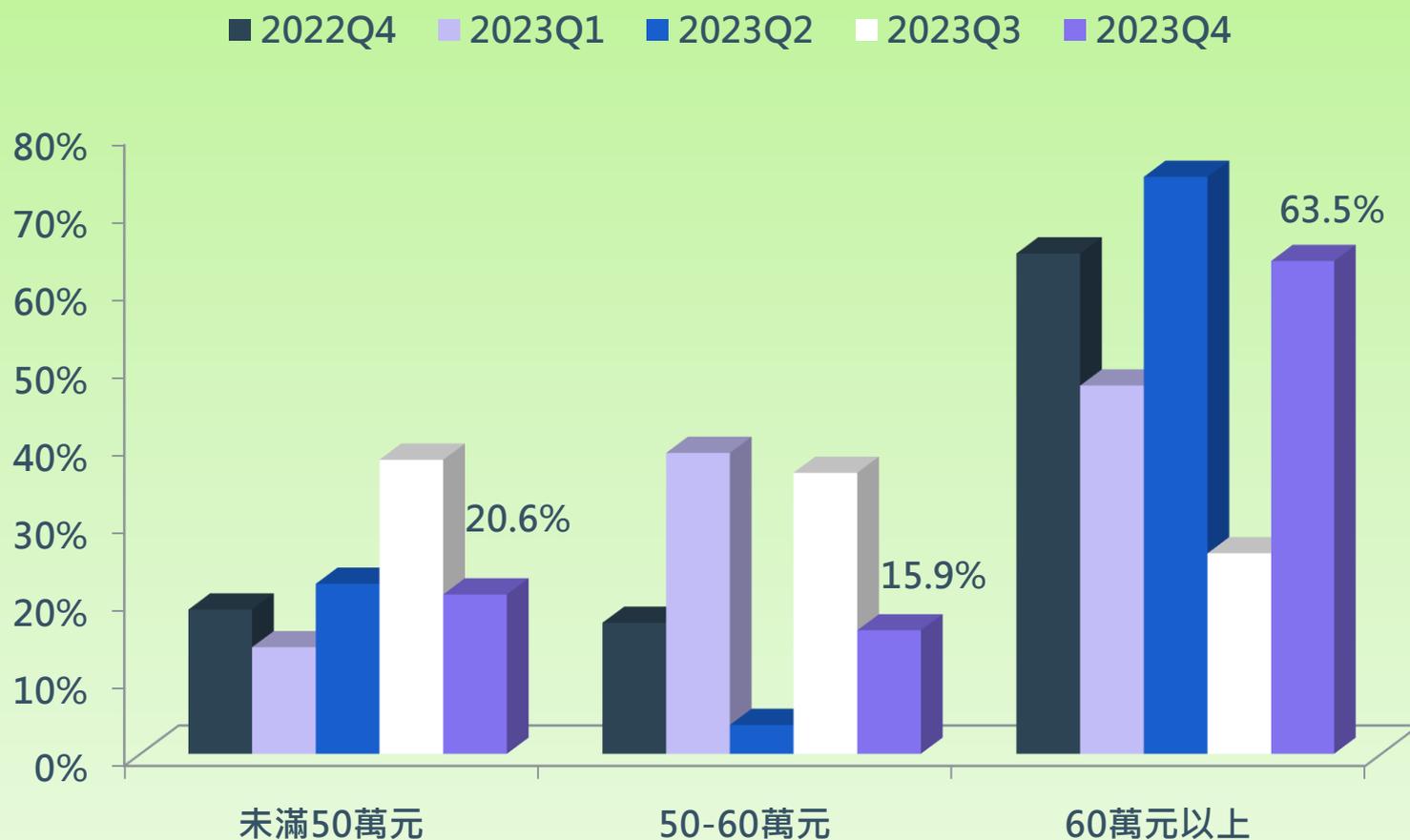
台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	79.57	106.98%	109.18%
中價區	59.73	71.57%	-7.64%
低價區	37.01	-9.34%	-53.93%

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

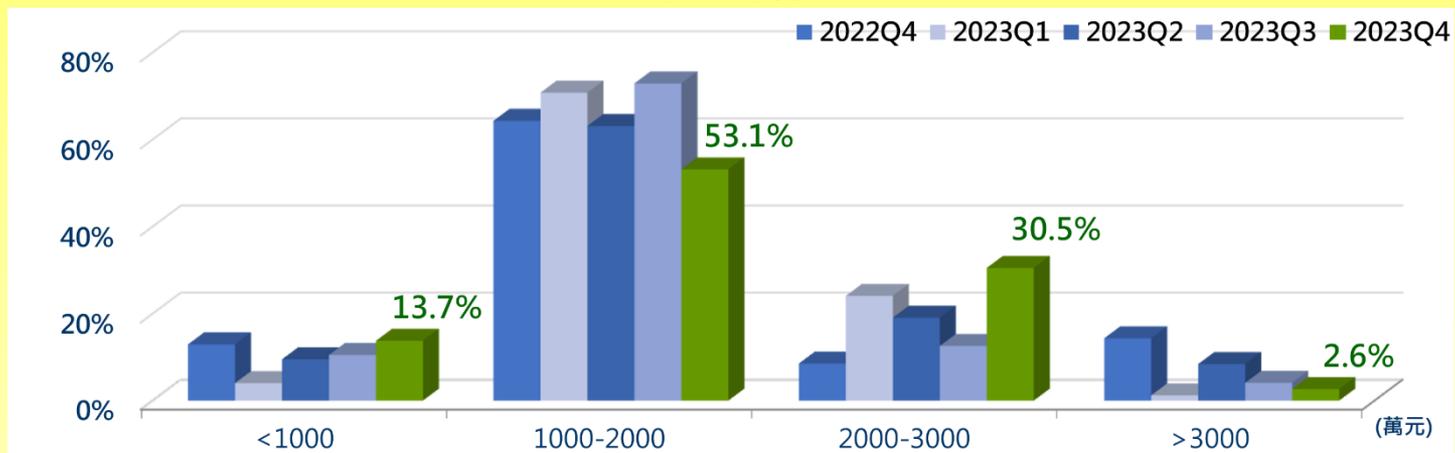


\*此處之推案價格為開價。

# 新北市推案總價與銷售率

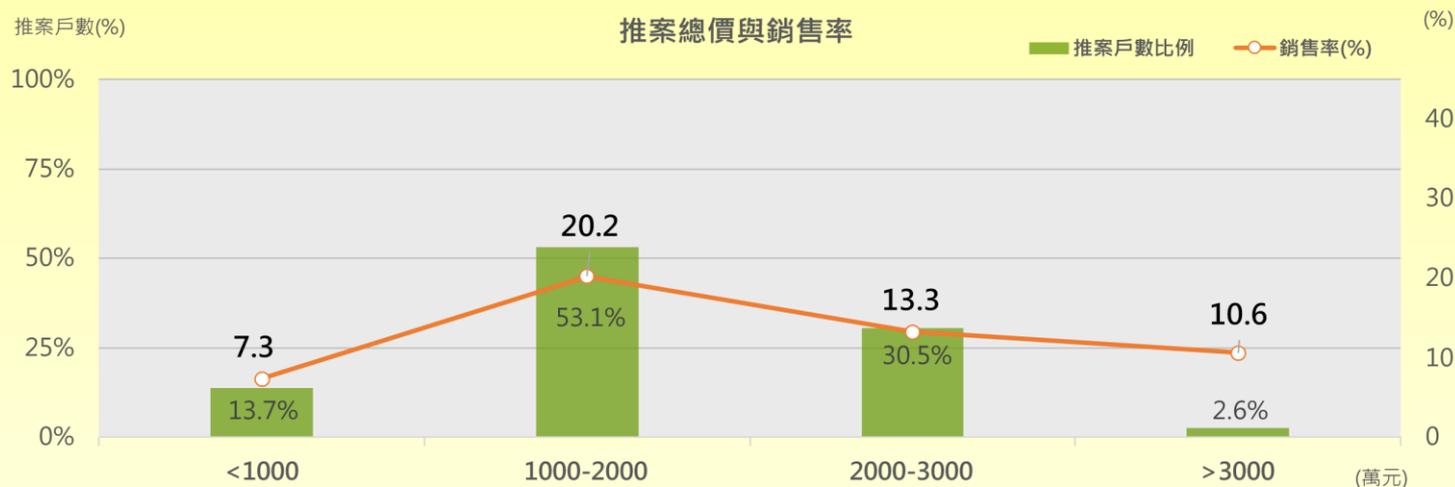
推案戶數(%)

推案總價

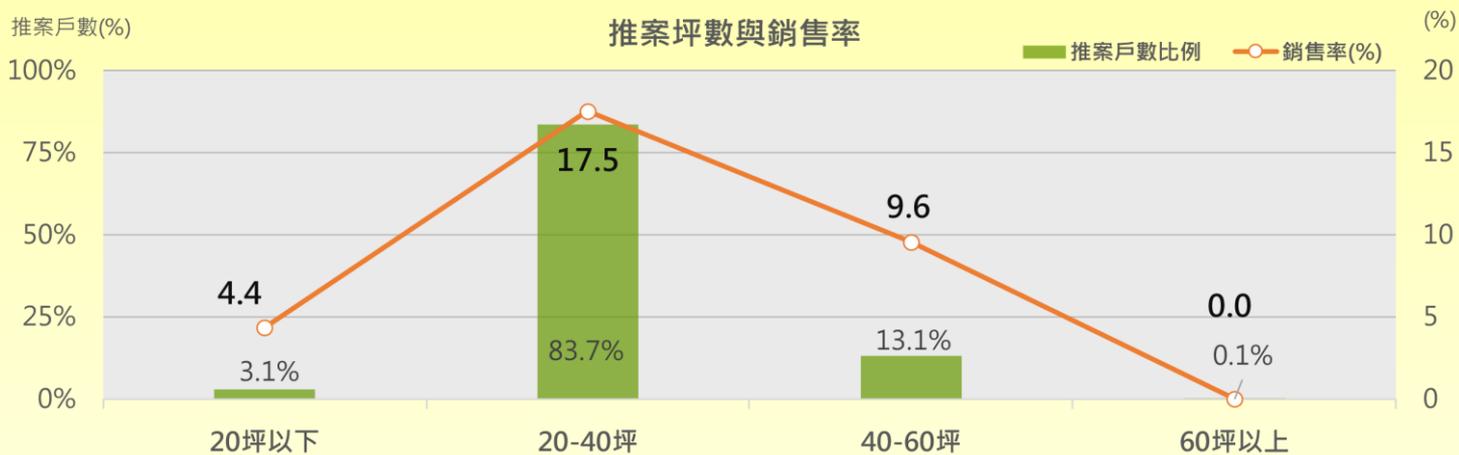
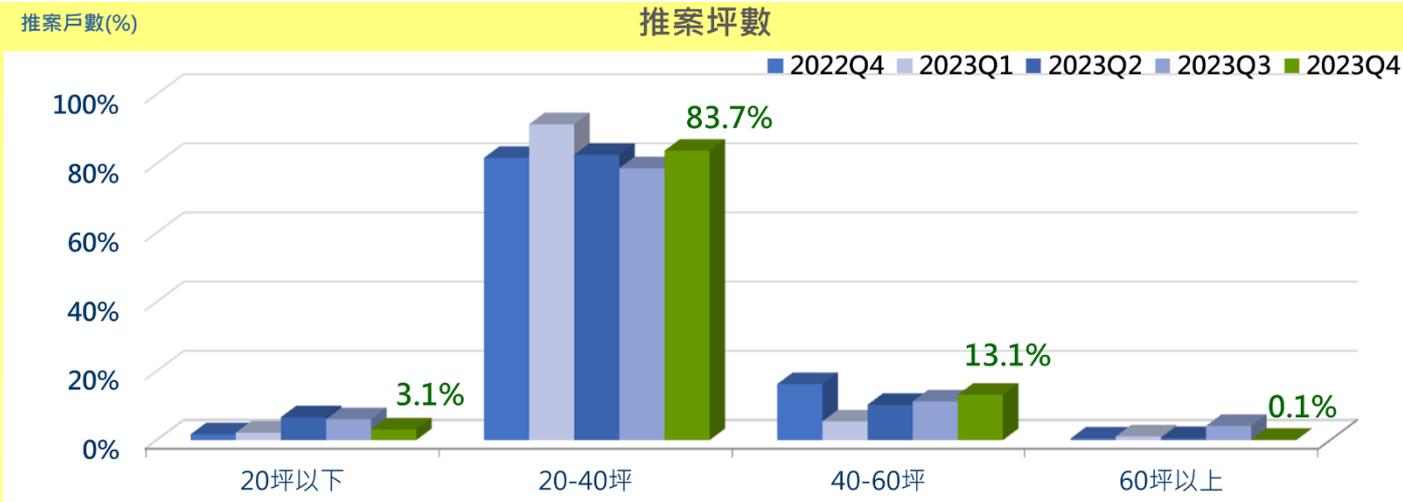


推案戶數(%)

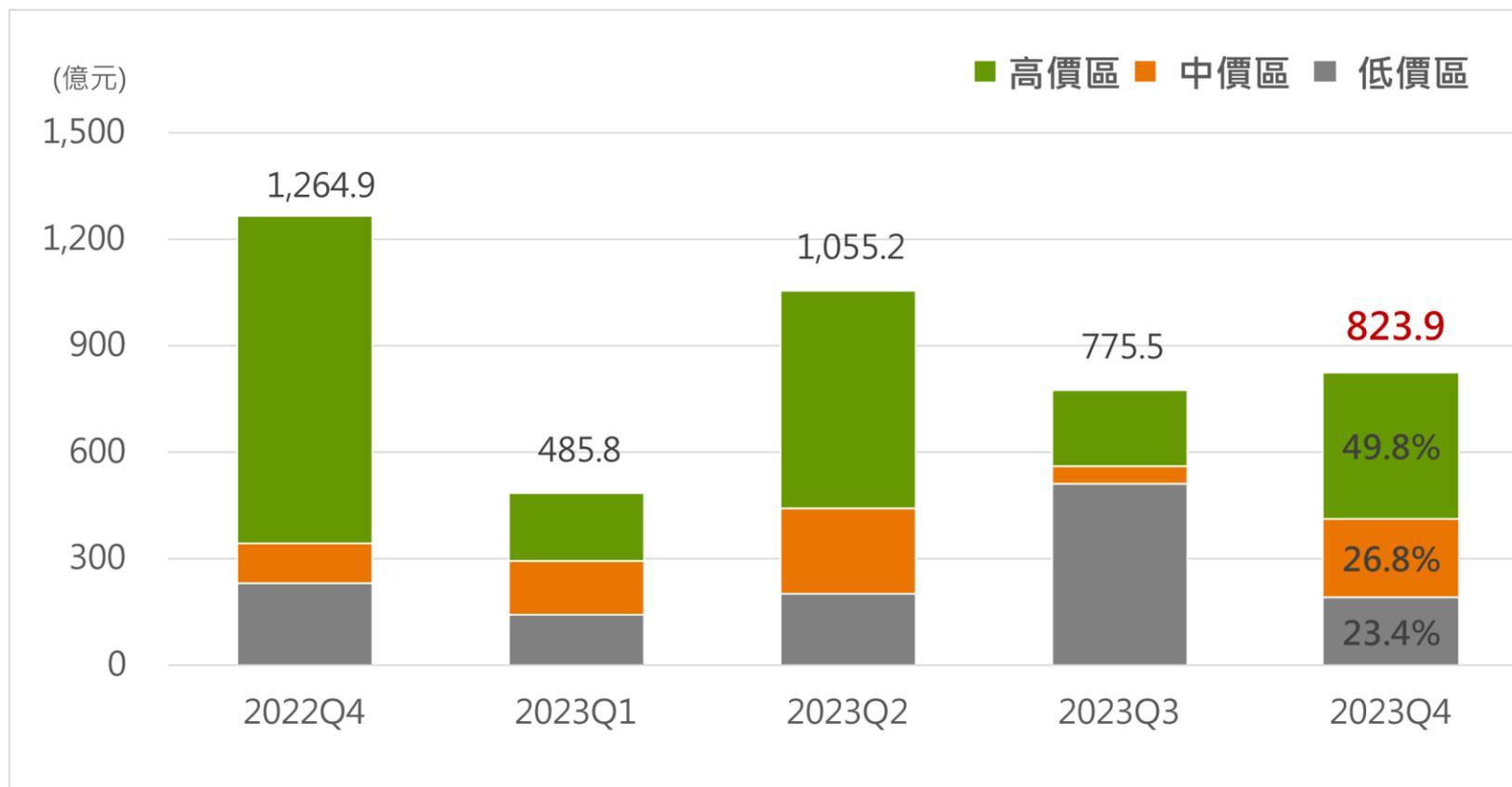
推案總價與銷售率



# 新北市推案坪數與銷售率

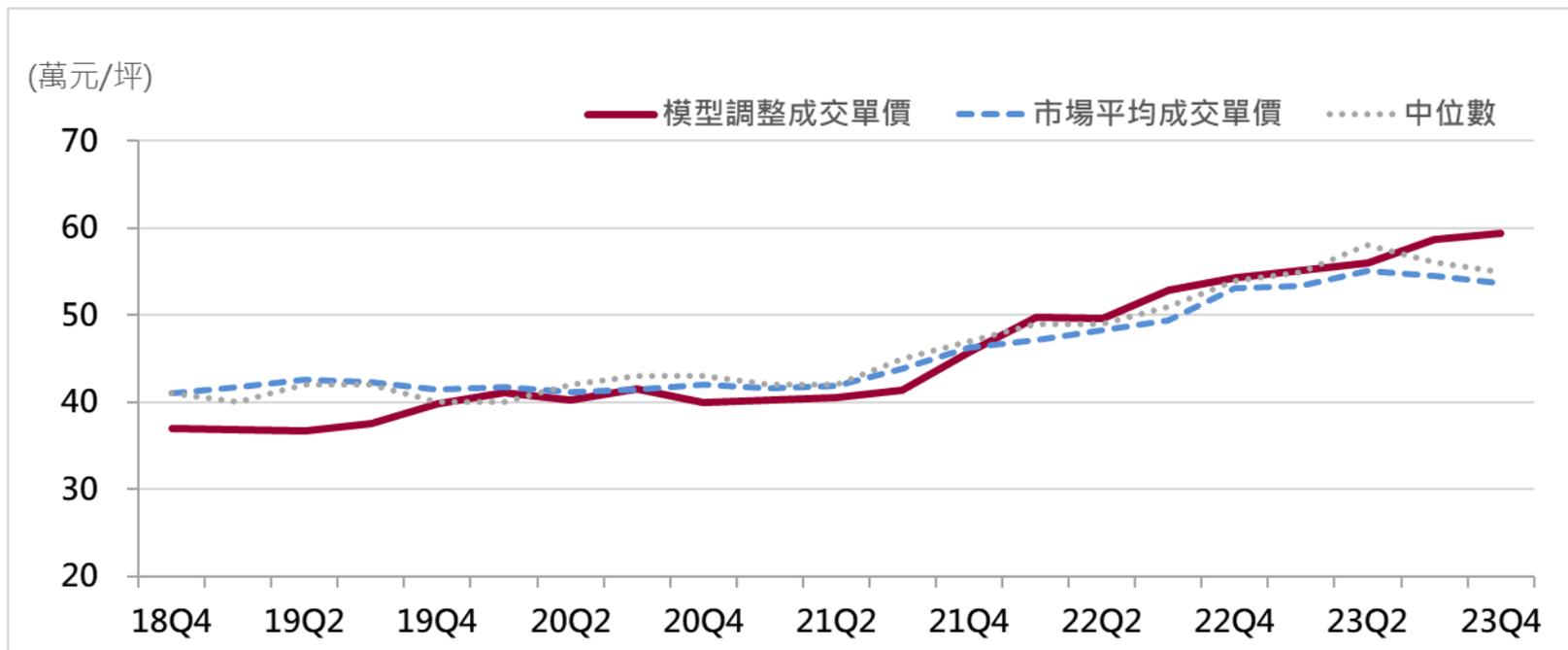


# 新北市推案分布 2023年第4季



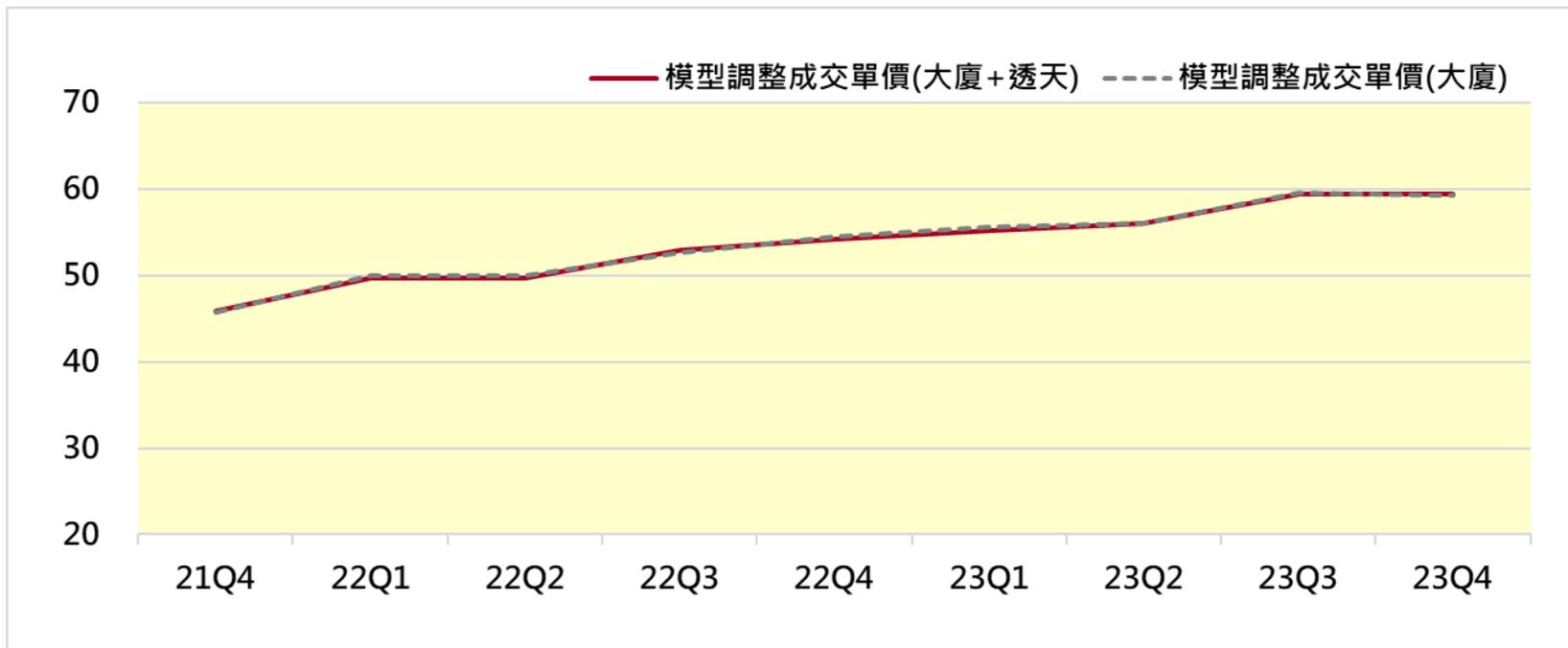
\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

# 新北市模型單價與市場單價



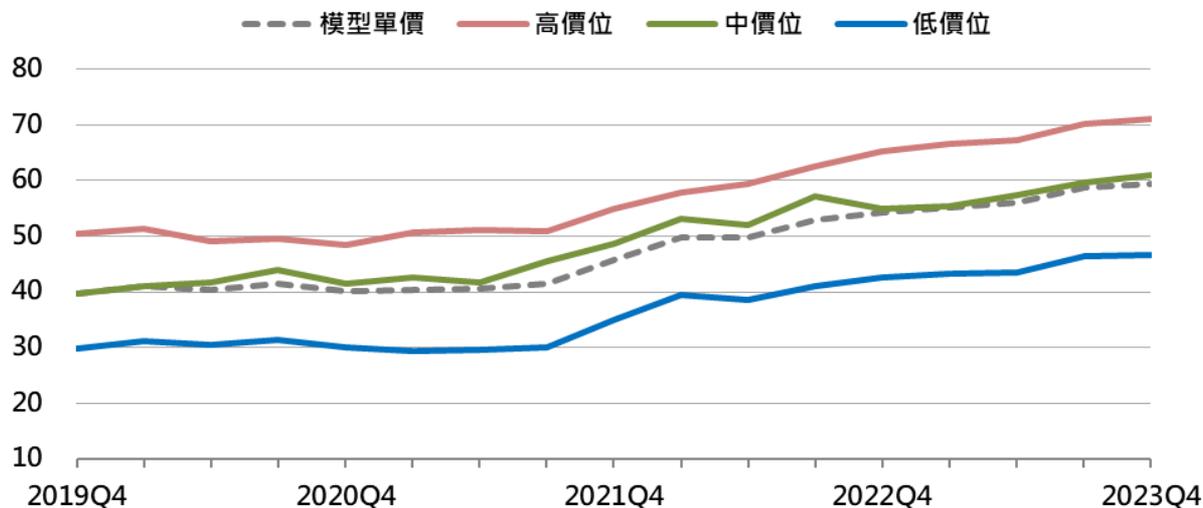
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	59.4 萬元/坪	1.17%	9.56%
市場平均成交單價	53.7 萬元/坪	-1.51%	0.98%

# 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)	59.4 萬元/坪	0.09%	9.56%
模型調整成交單價 (大廈)	59.2 萬元/坪	-0.50%	8.75%

# 新北市區位價格



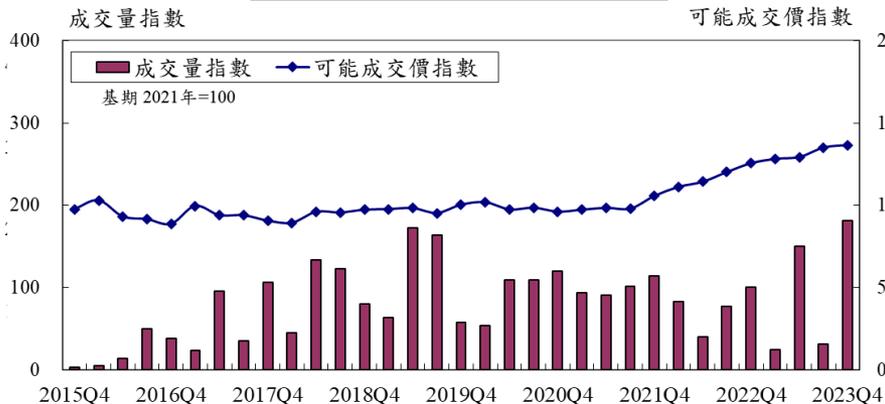
高價區	板橋、新店、永和 中和、三重
中價區	汐止、土城、新莊 蘆洲
低價區	萬里、深坑、三峽 樹林、鶯歌、泰山 林口、五股、八里 淡水

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

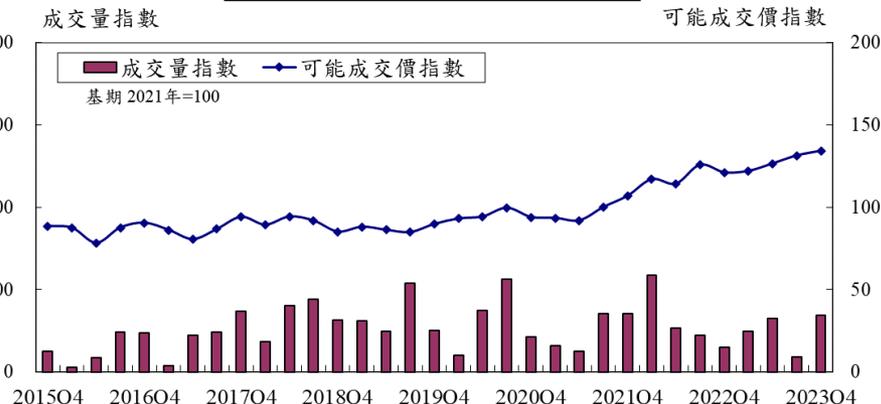
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	71.03 萬元/坪	1.12%	8.81%
中價區	60.98 萬元/坪	2.17%	10.80%
低價區	46.56 萬元/坪	0.29%	9.44%

# 新北市區位成交量(戶數)

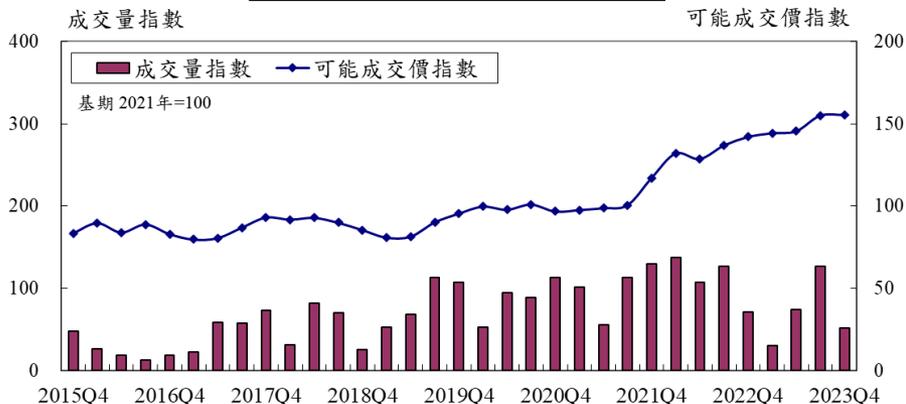
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

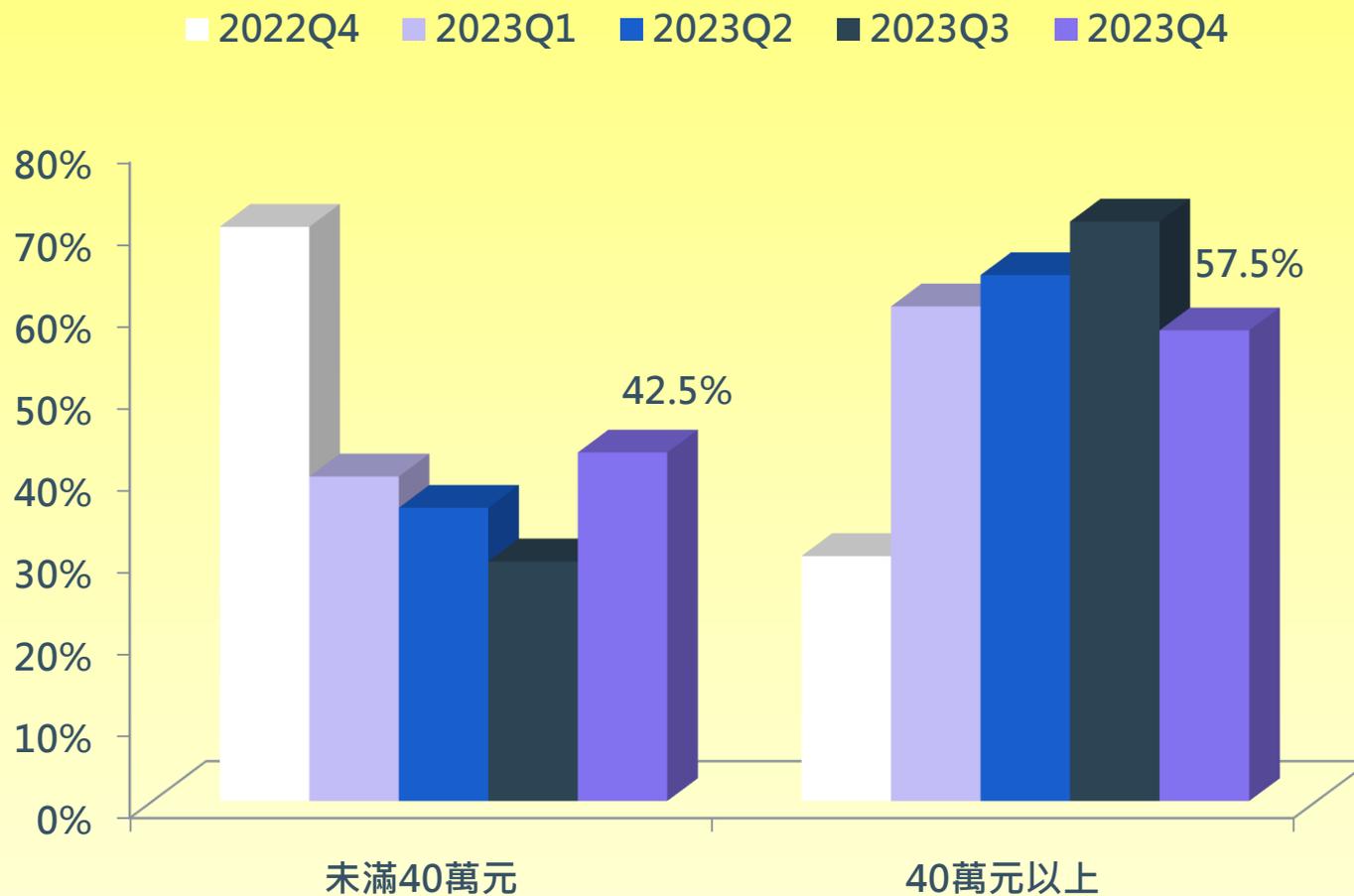


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	181.45	469.89%	81.15%
中價區	136.81	278.24%	126.43%
低價區	52.10	-58.83%	-27.36%

# 桃園市推案價格與戶數比例

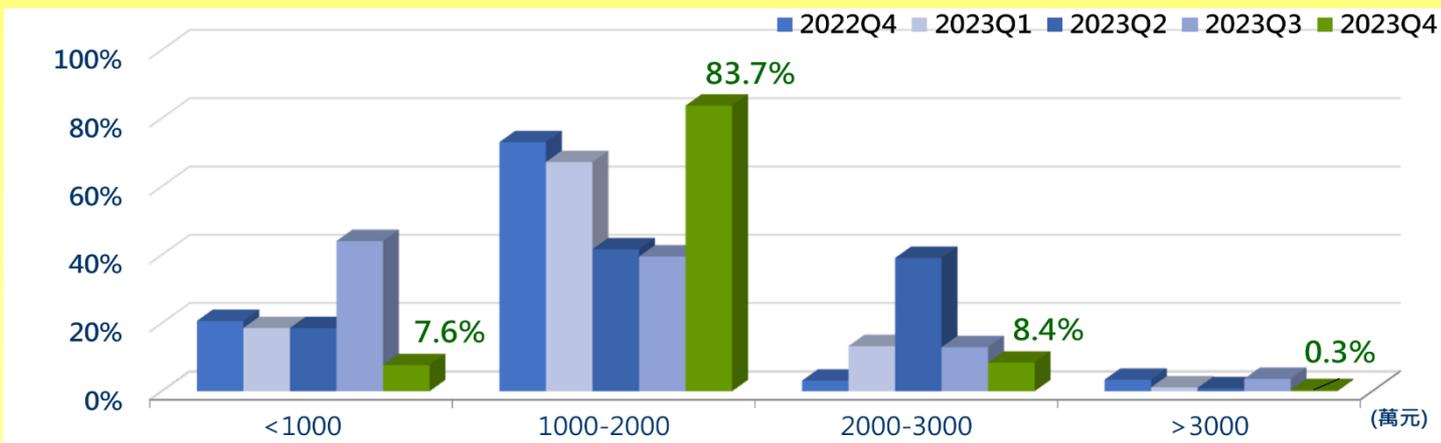


\*此處之推案價格為開價。

# 桃園市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

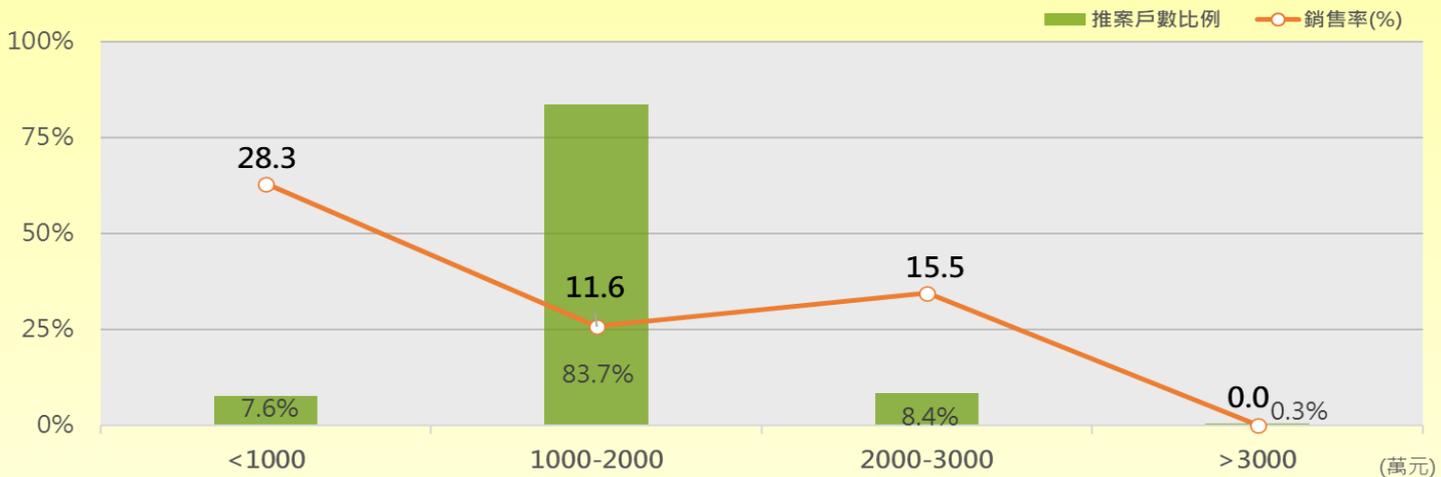
推案總價



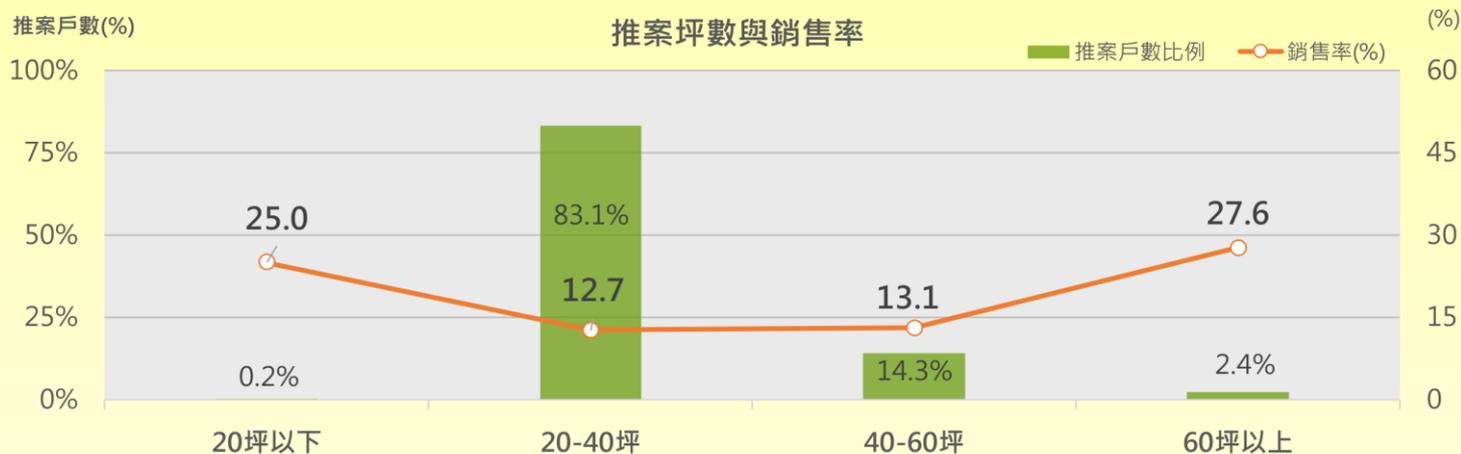
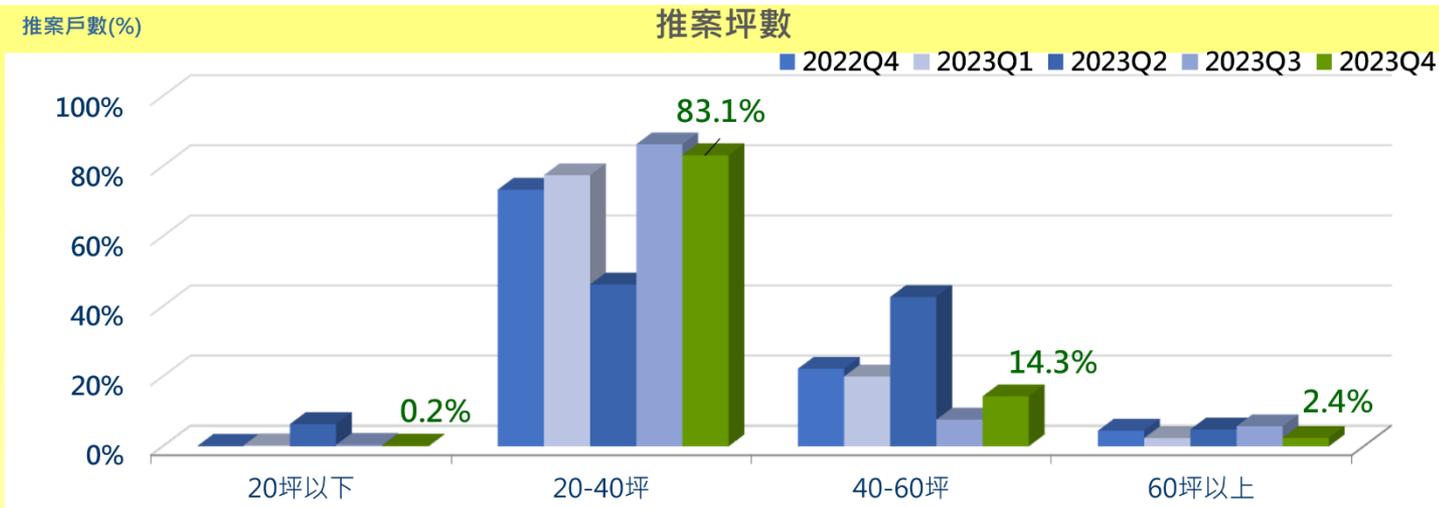
推案戶數(%)

推案總價與銷售率

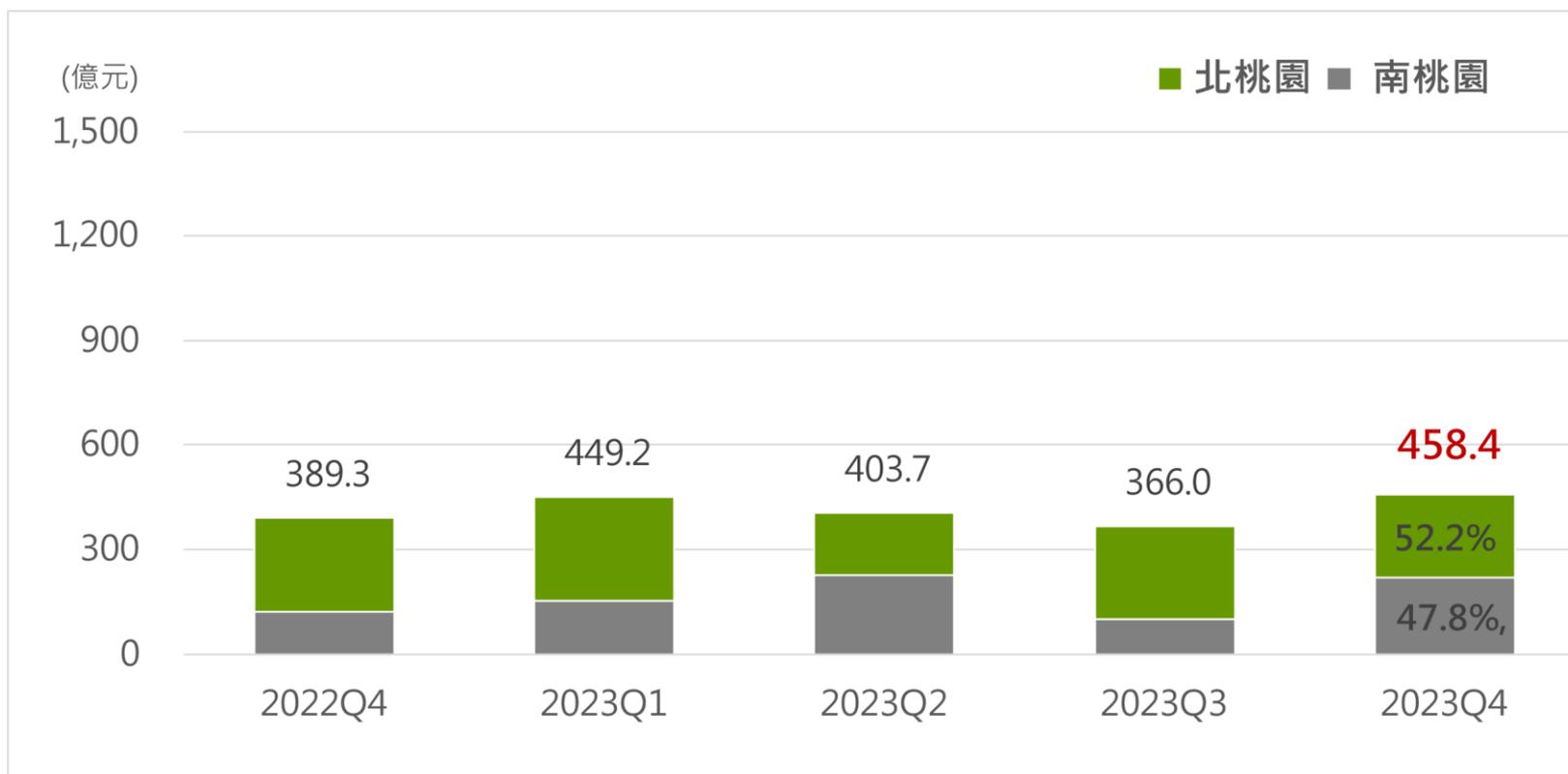
(%)



# 桃園市推案坪數與銷售率

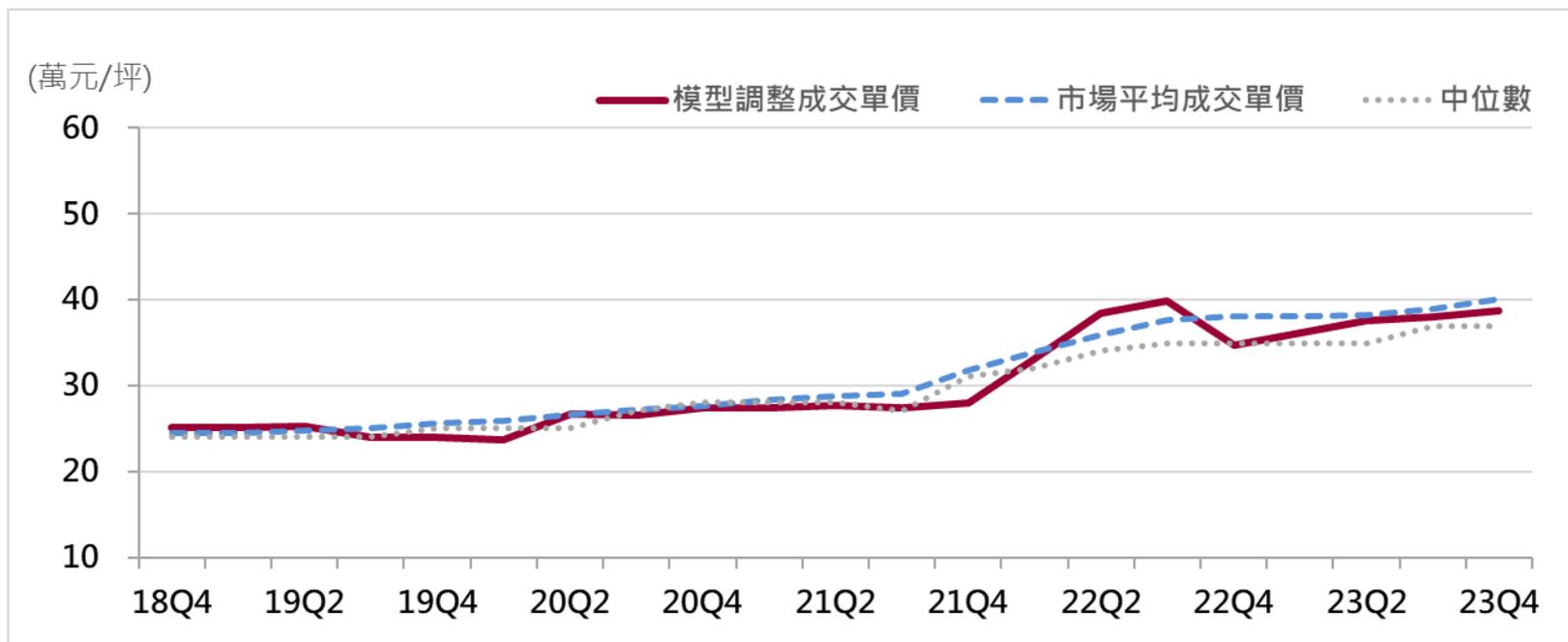


# 桃園市推案分布 2023年第4季



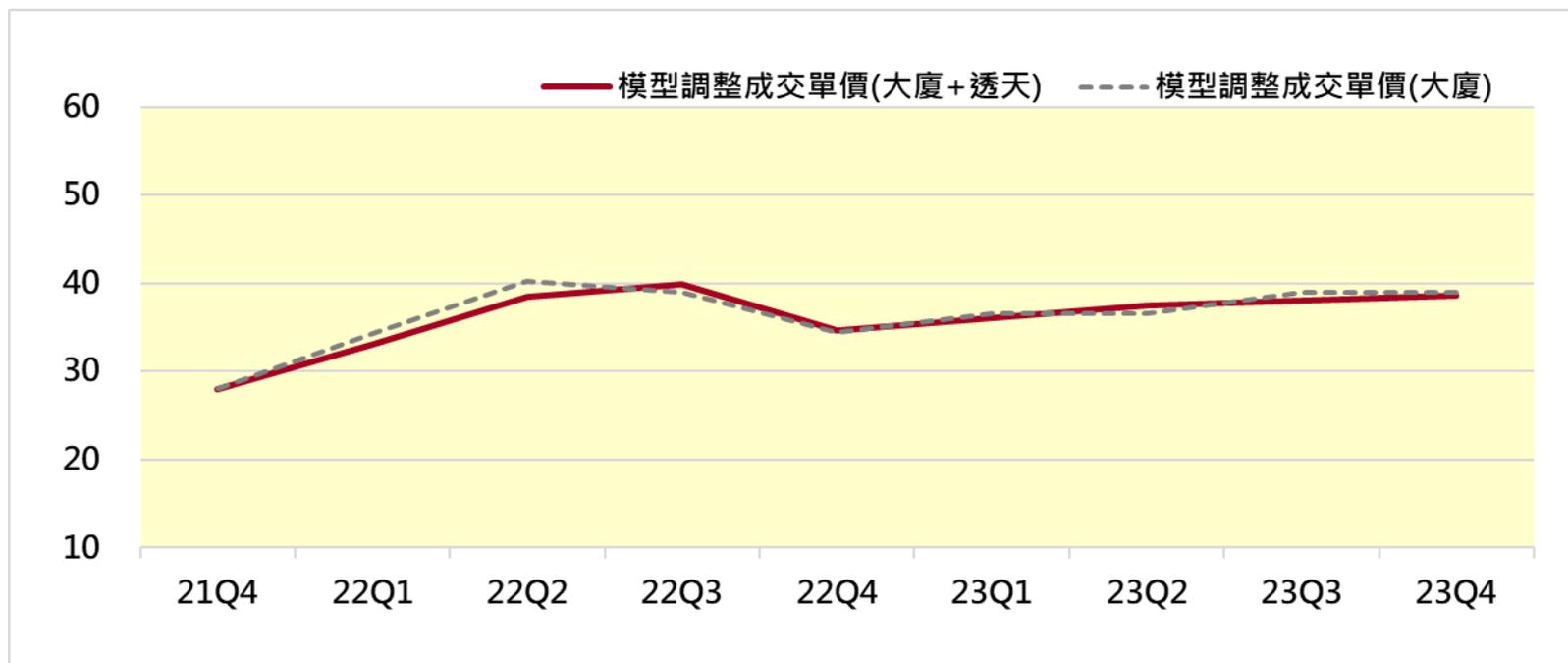
\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

# 桃園市模型單價與市場單價



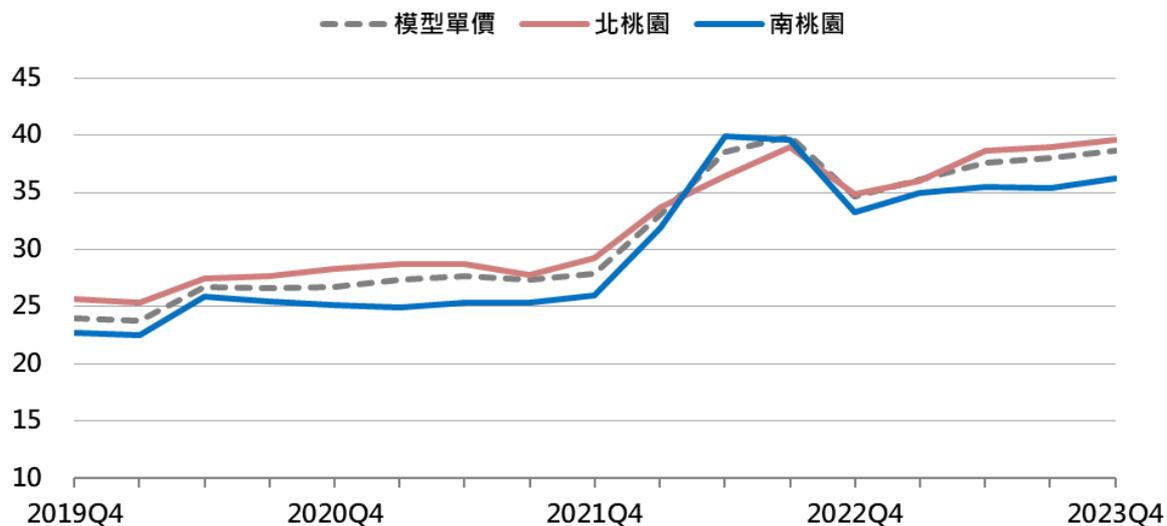
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	38.7 萬元/坪	1.84%	11.59%
市場平均成交單價	40.0 萬元/坪	2.62%	5.21%

# 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)	38.7 萬元/坪	1.84%	11.59%
模型調整成交單價 (大廈)	38.9 萬元/坪	-0.08%	13.00%

# 桃園市區位價格



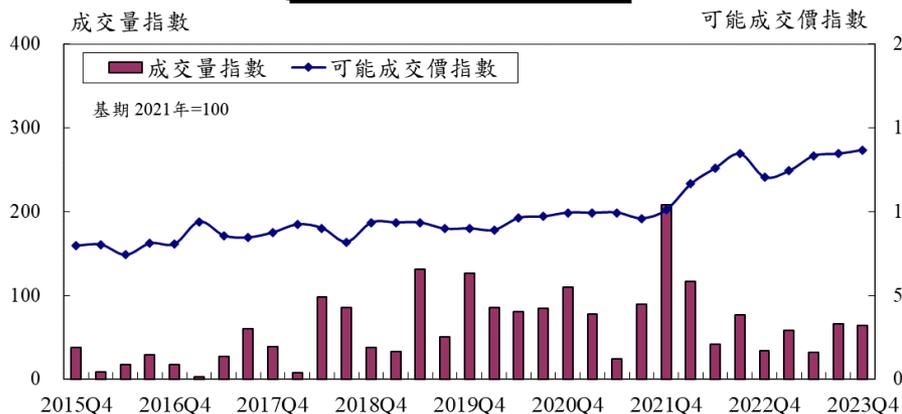
北桃園 (高價區)	桃園、龜山、八德 蘆竹
南桃園 (低價區)	中壢、大園、平鎮

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

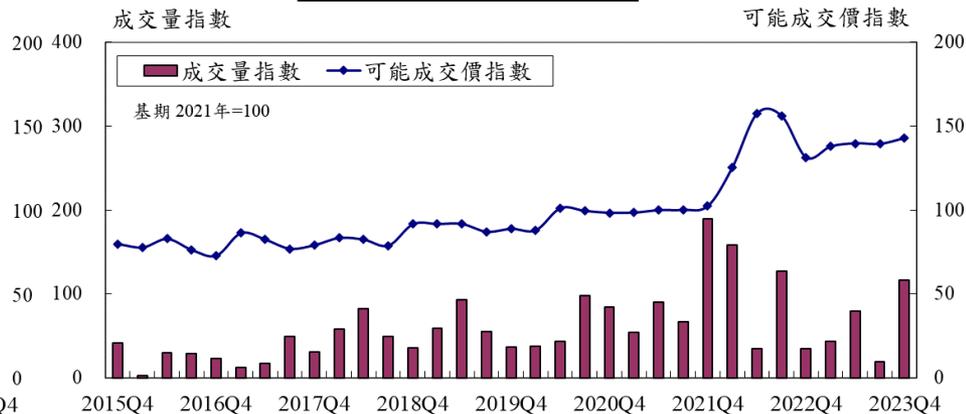
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
北桃園(高價區)	39.61 萬元/坪	1.72%	13.50%
南桃園(低價區)	36.21 萬元/坪	2.43%	8.78%

# 桃園市成交量(戶數)

北桃園價量指數趨勢圖(季)

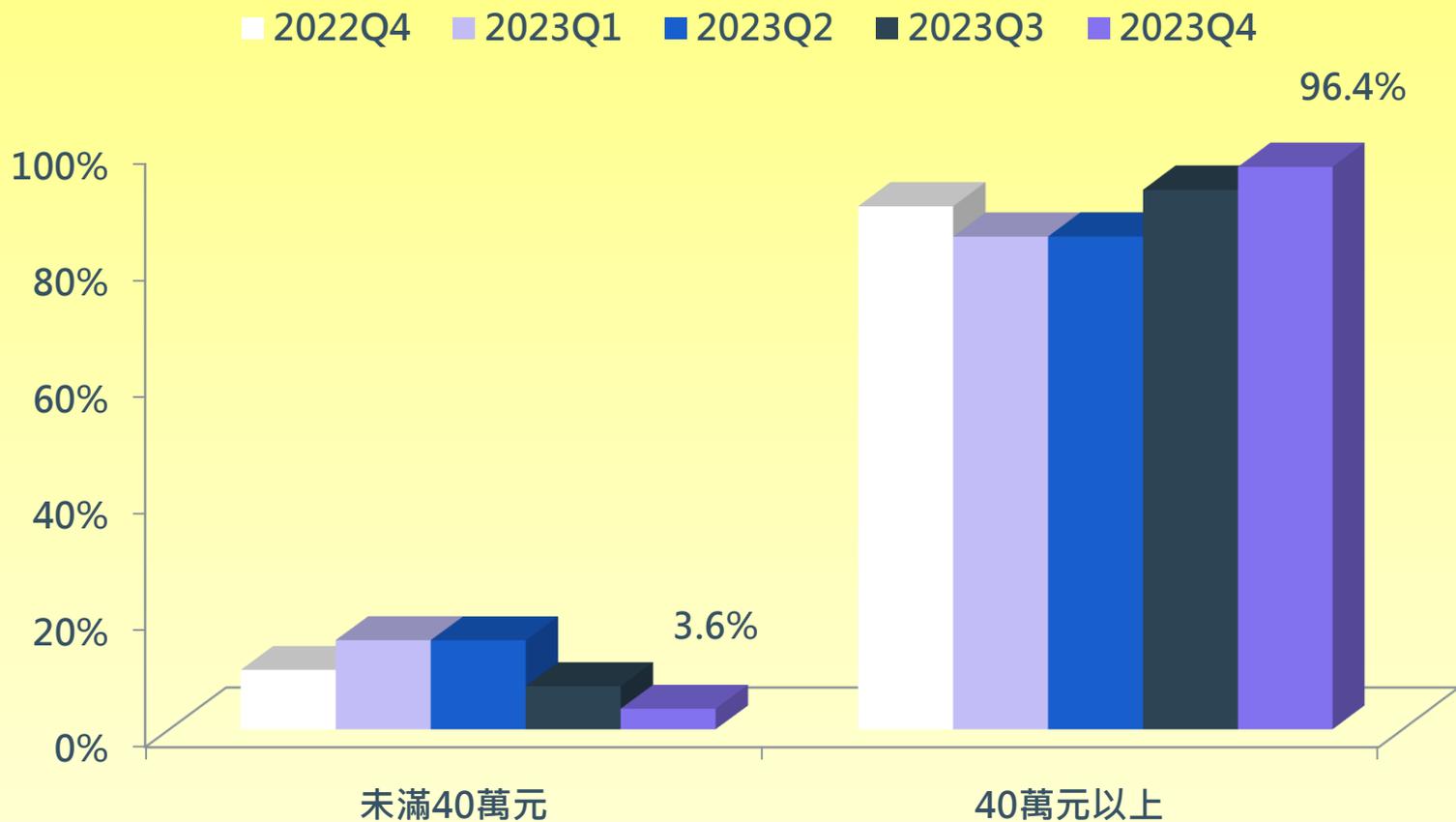


南桃園價量指數趨勢圖(季)



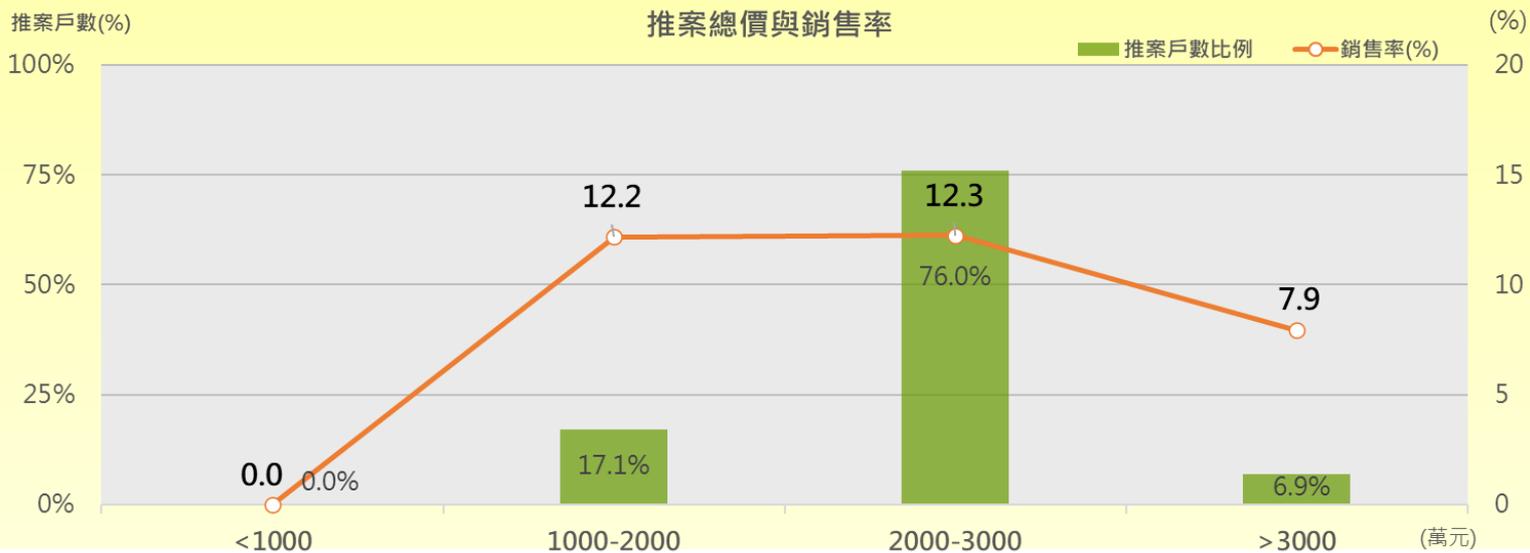
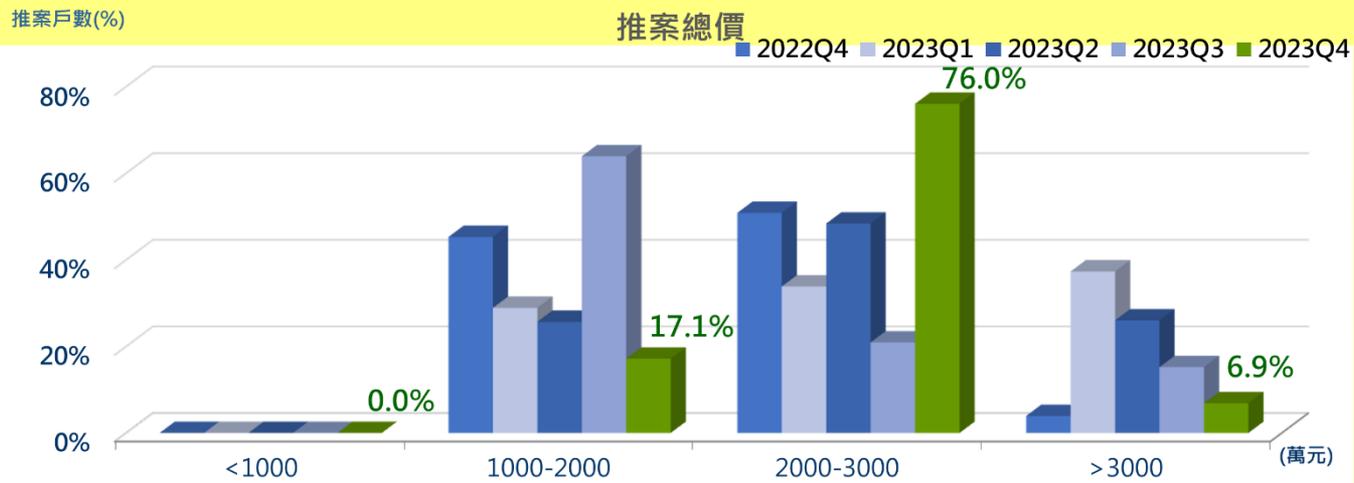
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
北桃園(高價區)	64.07	-2.83%	86.42%
南桃園(低價區)	116.76	520.98%	234.60%

# 新竹縣市推案價格與戶數比例



\*此處之推案價格為開價。

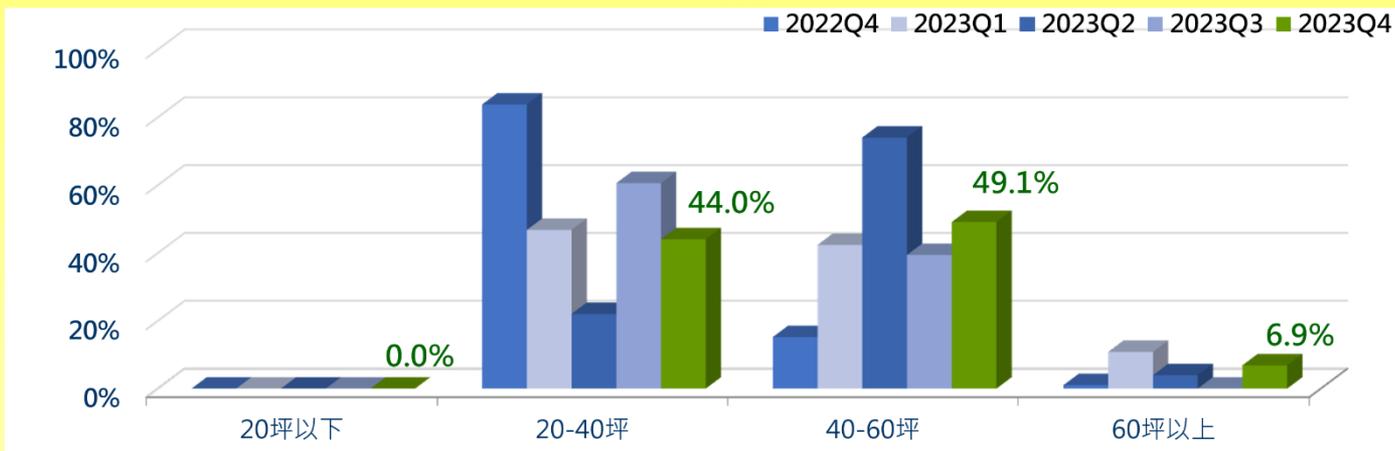
# 新竹縣市推案總價與銷售率



# 新竹縣市推案坪數與銷售率

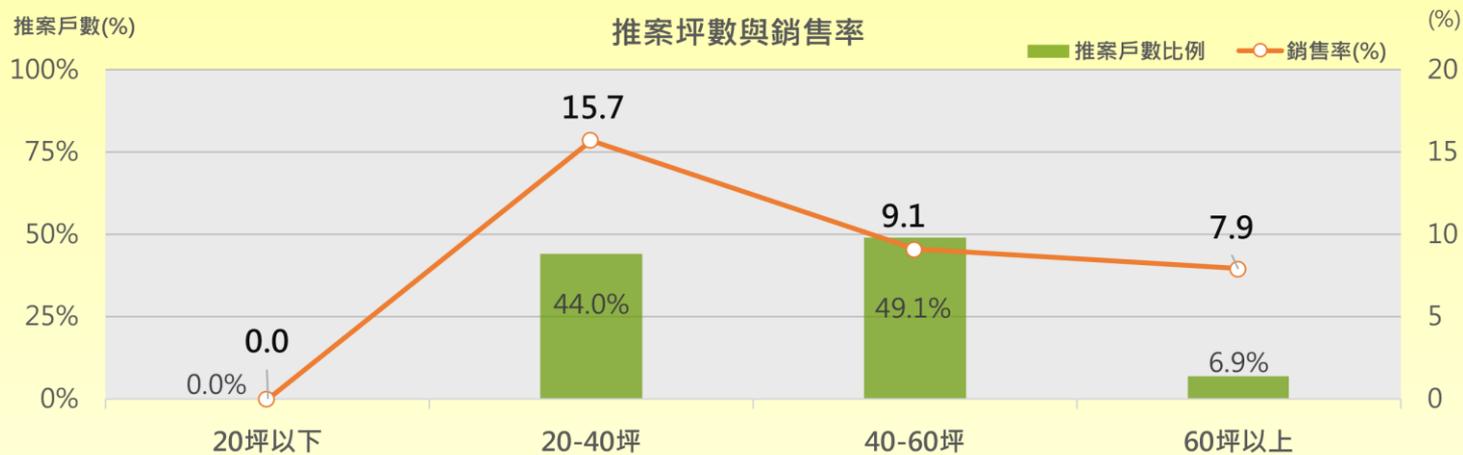
推案戶數(%)

推案坪數

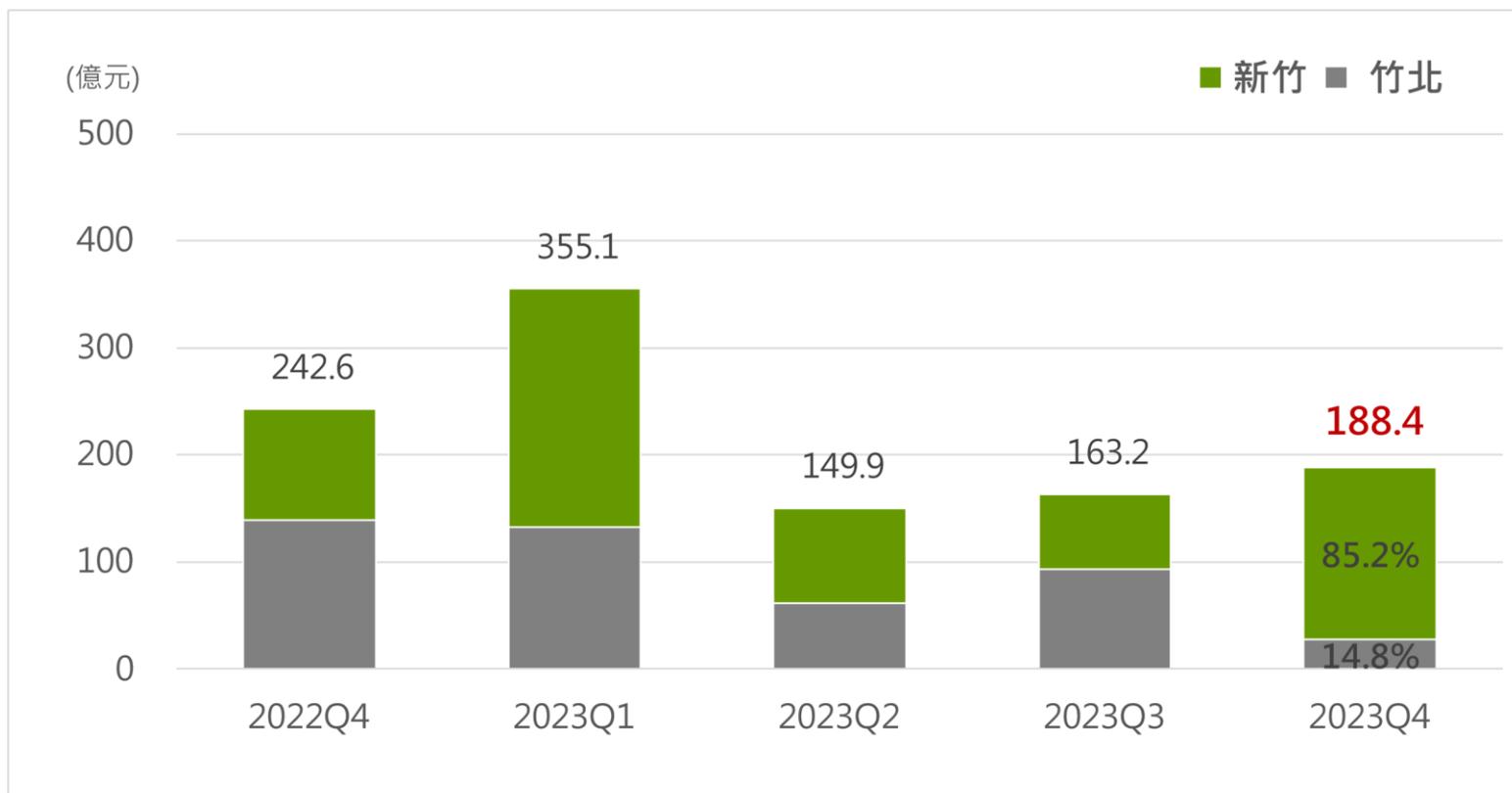


推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

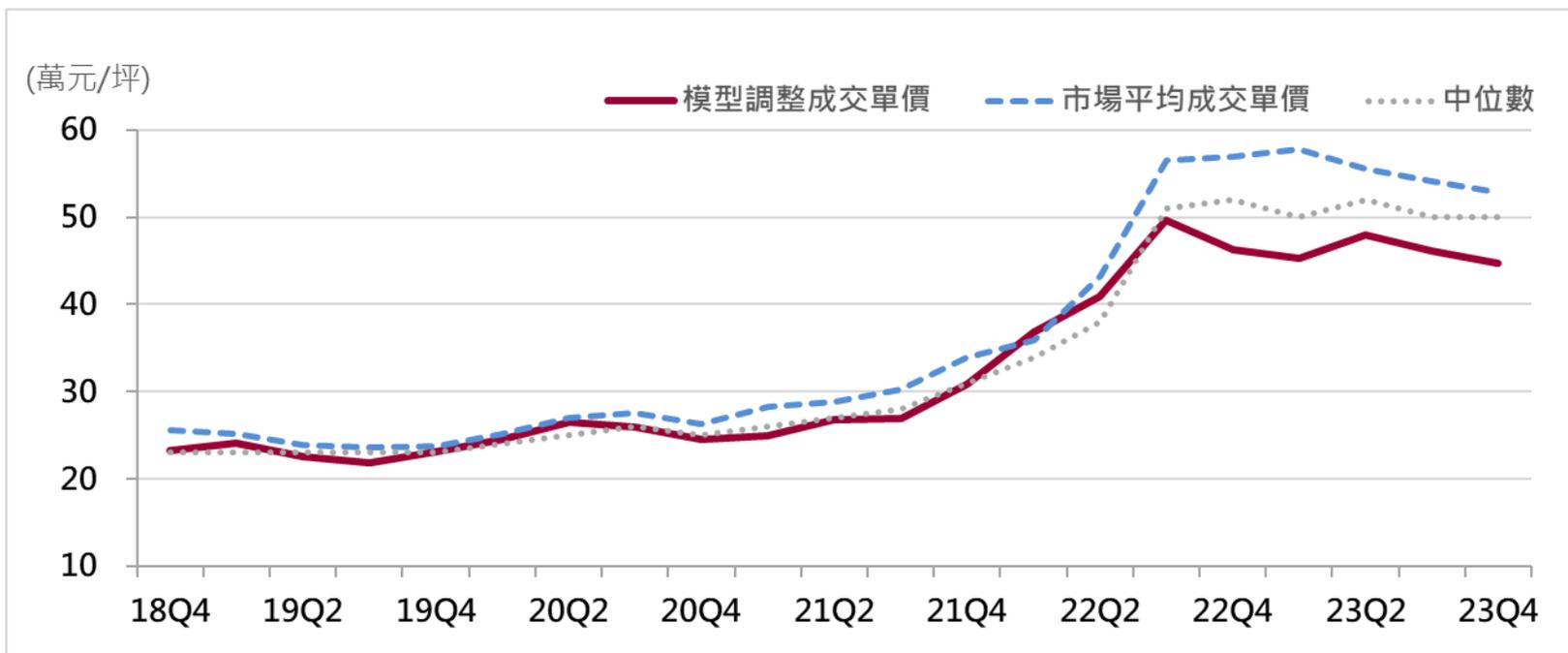


# 新竹縣市推案分布 2023年第4季



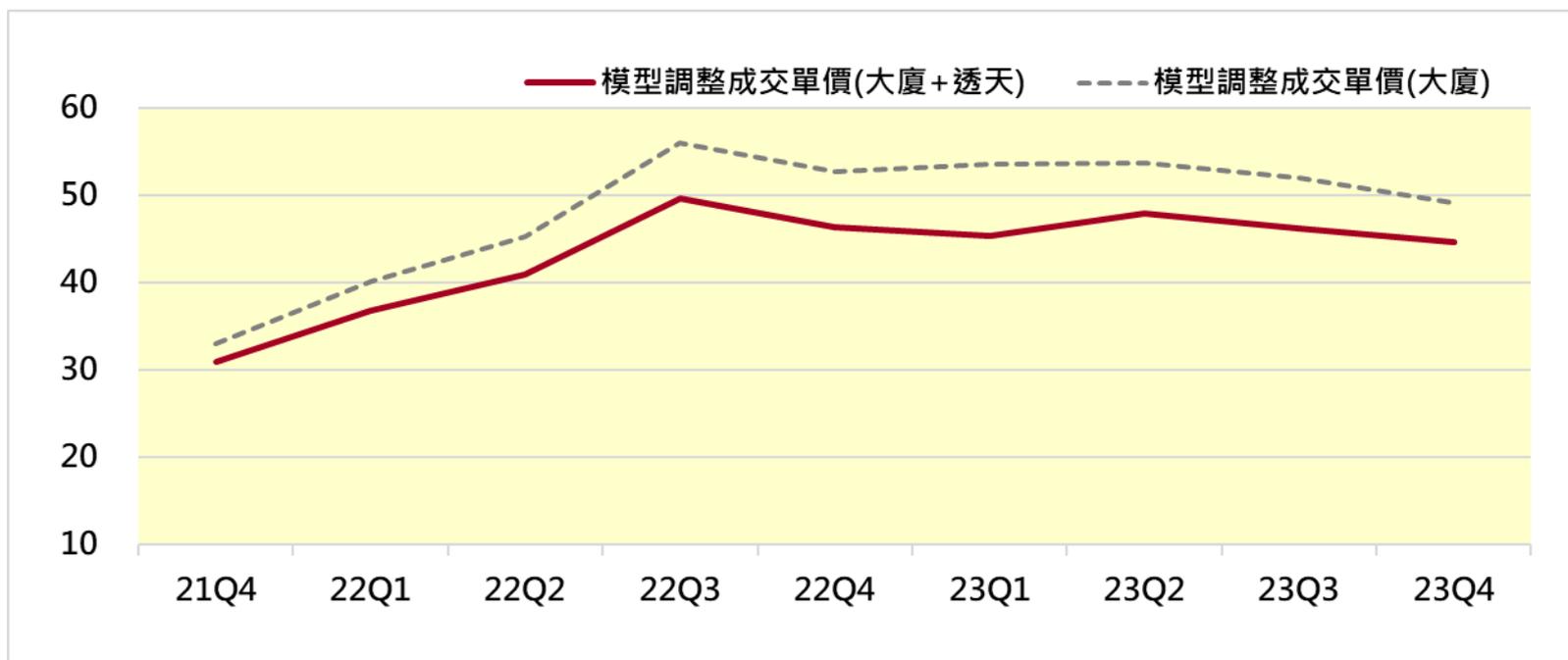
\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

# 新竹縣市模型單價與市場單價



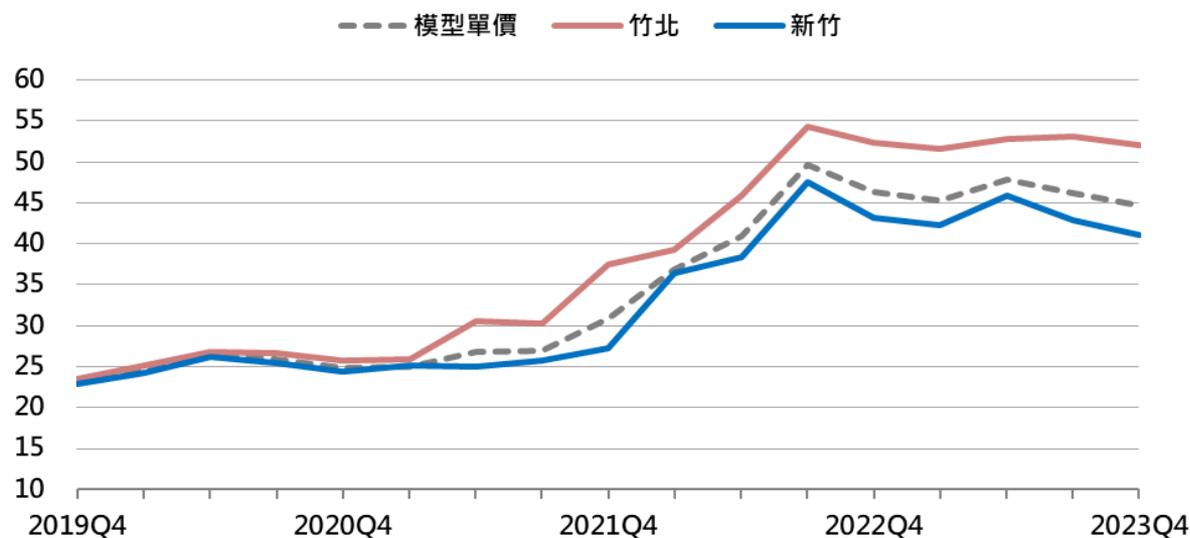
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	44.7 萬元/坪	-3.14%	-3.54%
市場平均成交單價	52.8 萬元/坪	-2.24%	-7.25%

# 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)	44.7 萬元/坪	-3.14%	-3.54%
模型調整成交單價 (大廈)	49.1 萬元/坪	-5.52%	-6.75%

# 新竹縣市區位價格



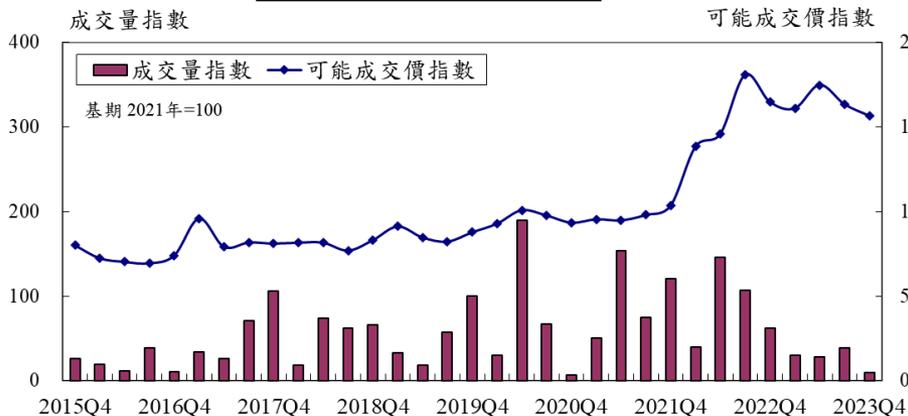
新竹縣	竹北市
新竹市	新竹市

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

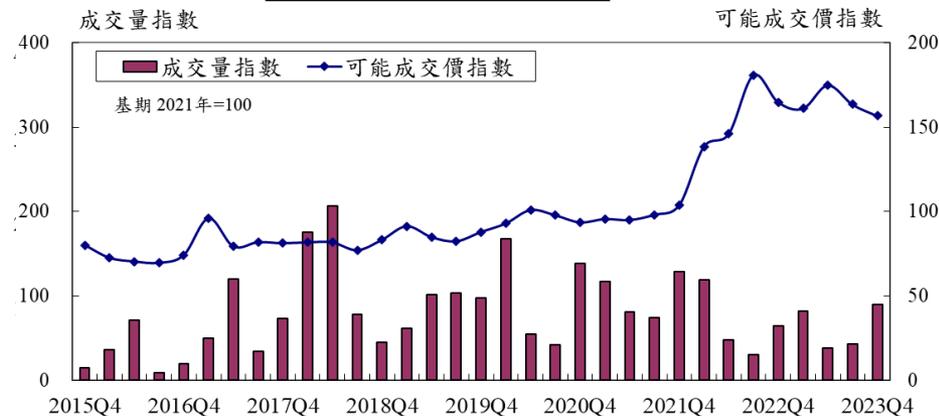
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
竹北市	52.06 萬元/坪	-1.95%	-0.58%
新竹市	41.13 萬元/坪	-4.18%	-4.95%

# 新竹縣市成交量(戶數)

竹北市價量指數趨勢圖(季)

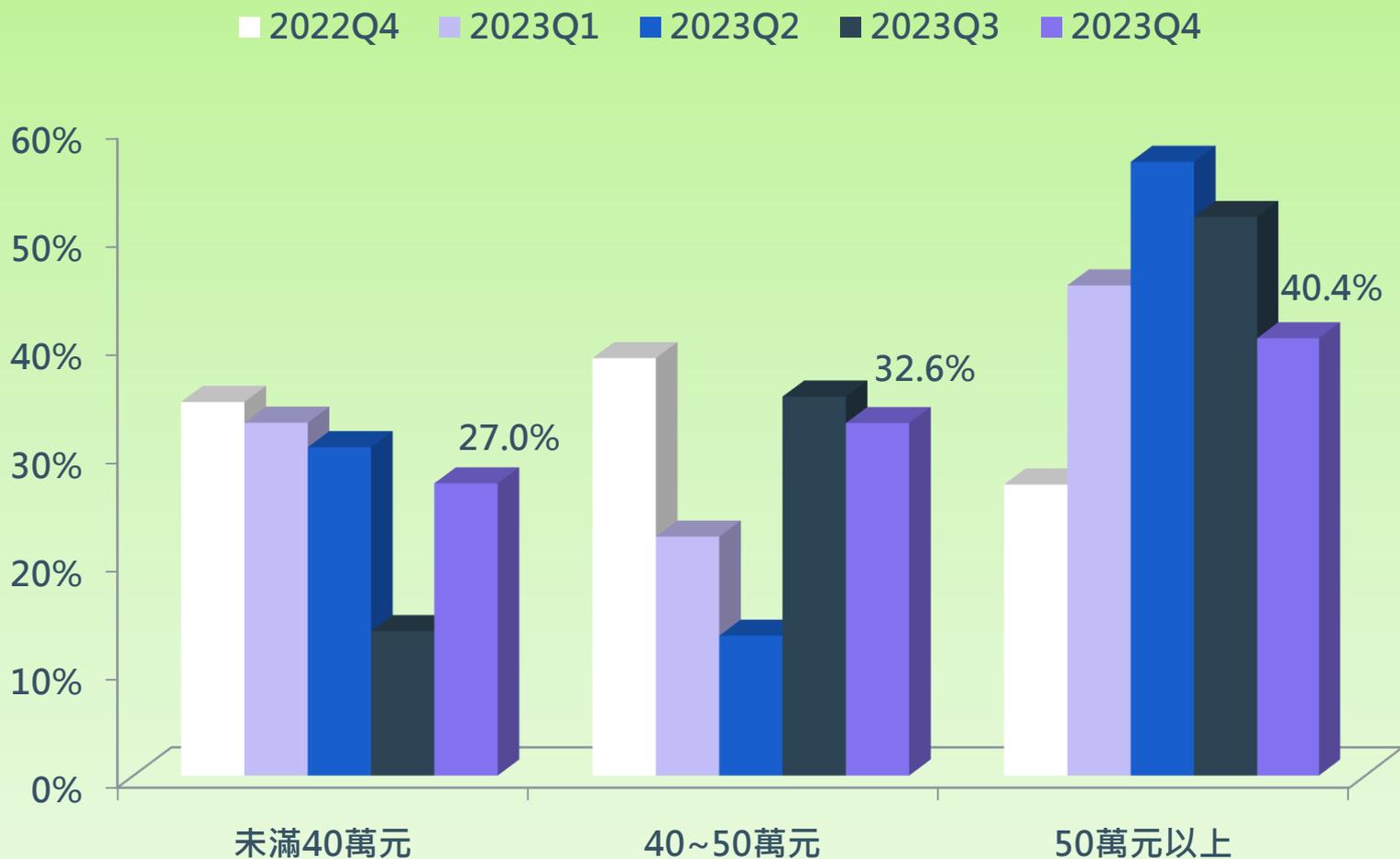


新竹市價量指數趨勢圖(季)



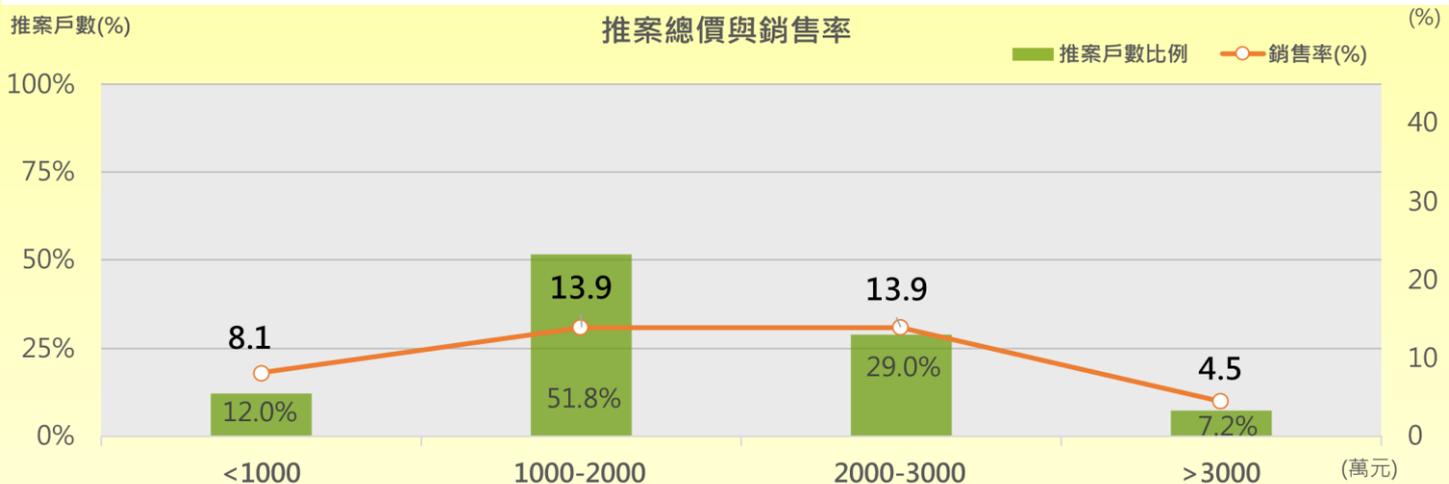
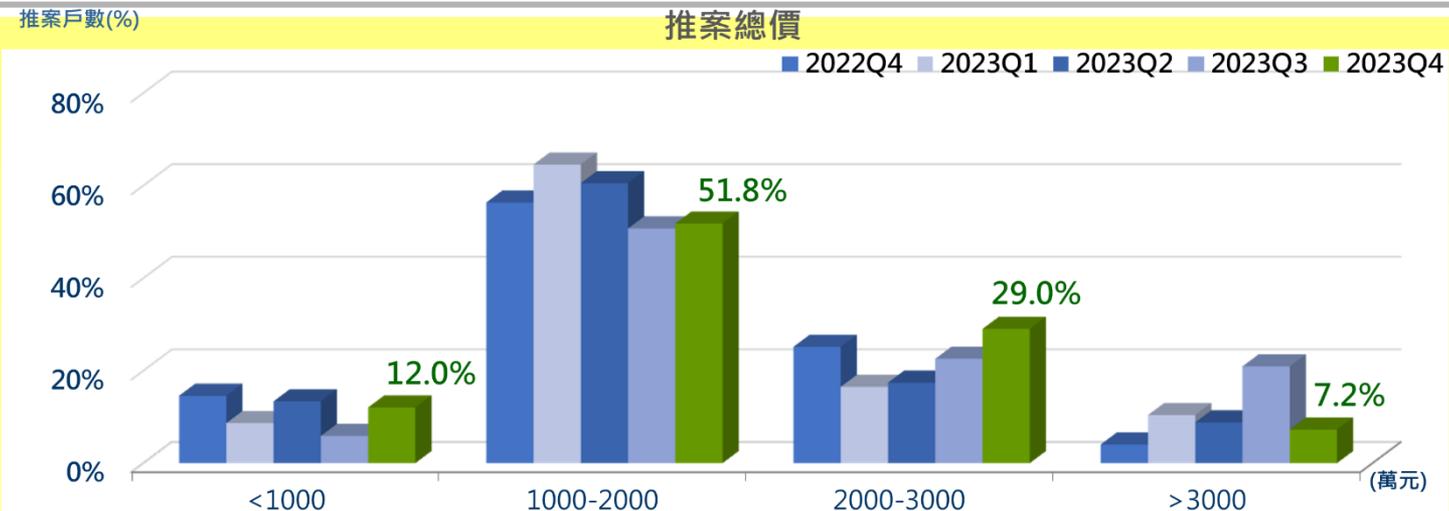
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
竹北市	9.31	-75.85%	-84.95%
新竹市	90.07	108.74%	39.76%

# 台中市推案價格與戶數比例



\*此處之推案價格為開價。

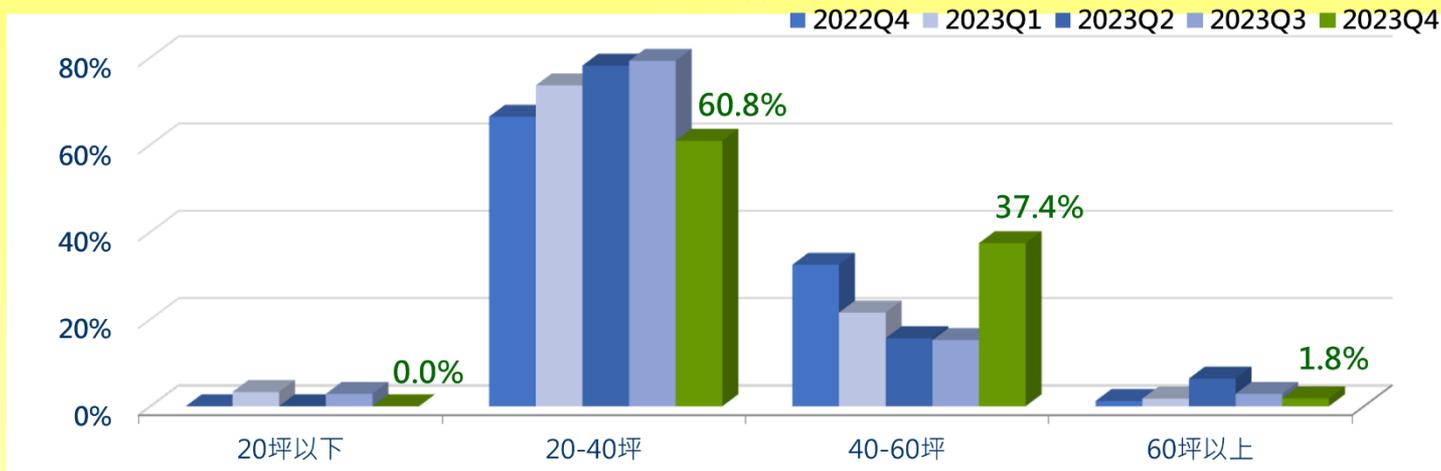
# 台中市推案總價與銷售率



# 台中市推案坪數與銷售率

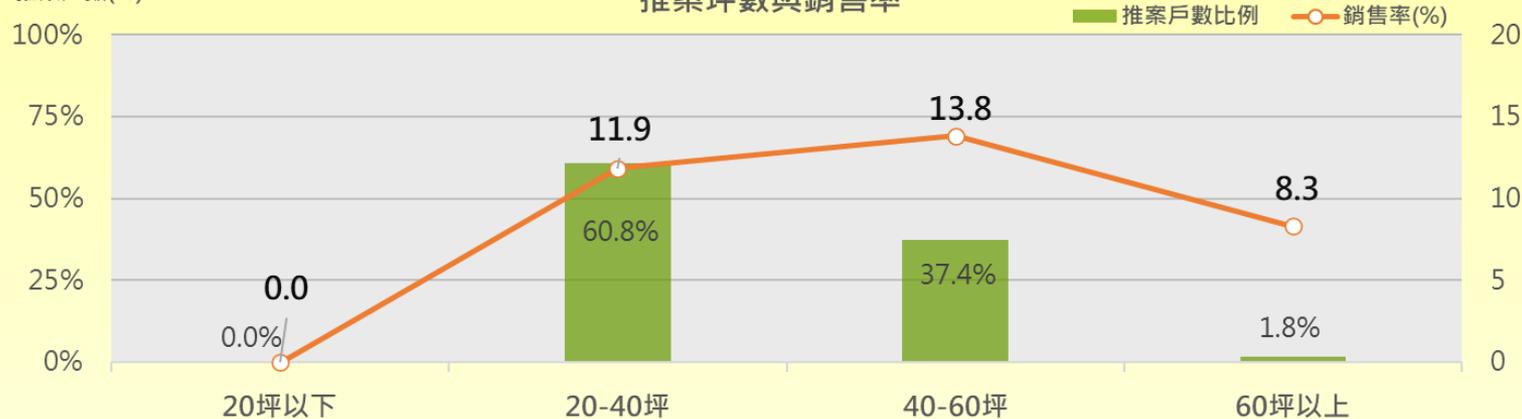
推案戶數(%)

推案坪數

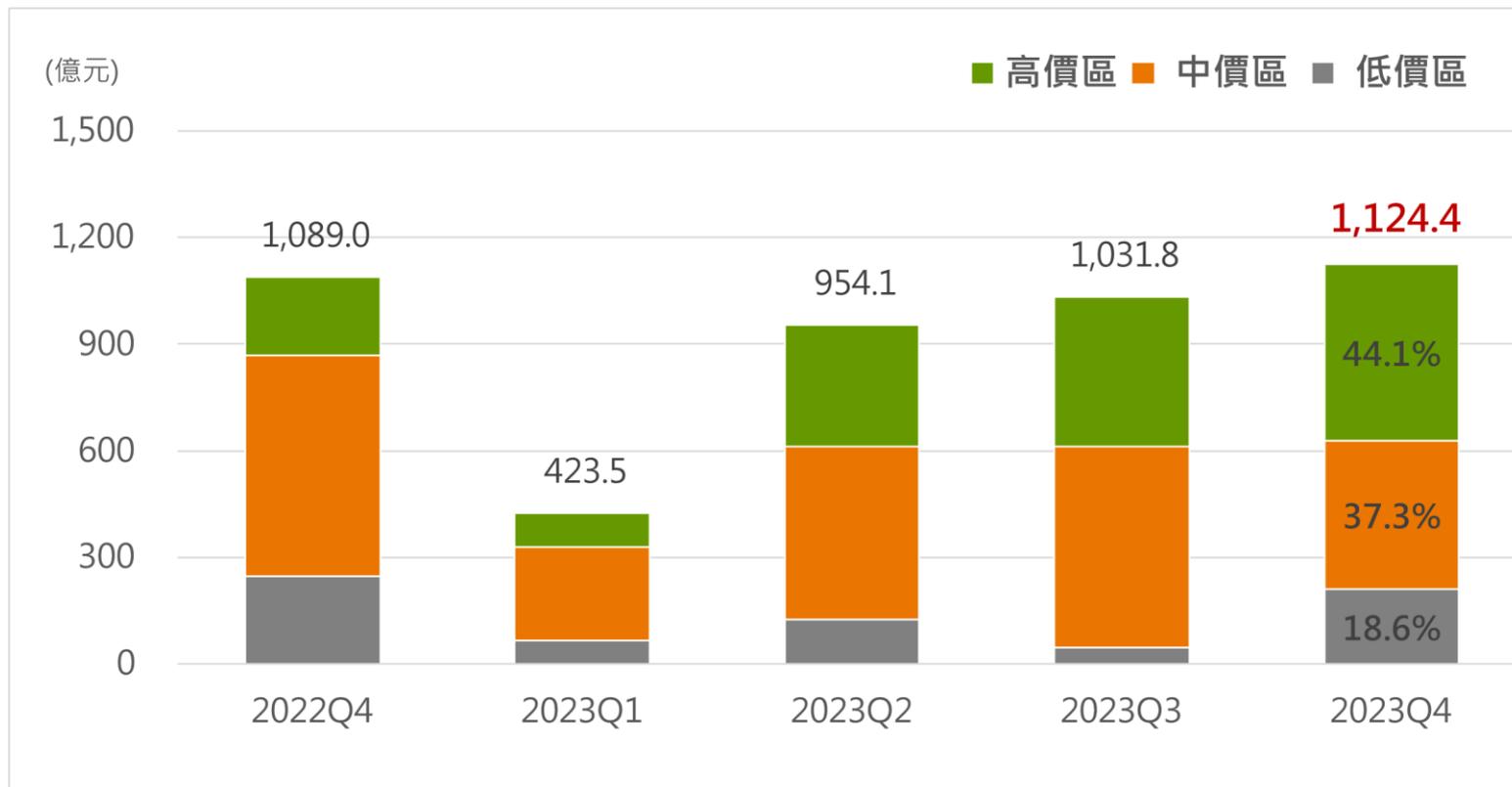


推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

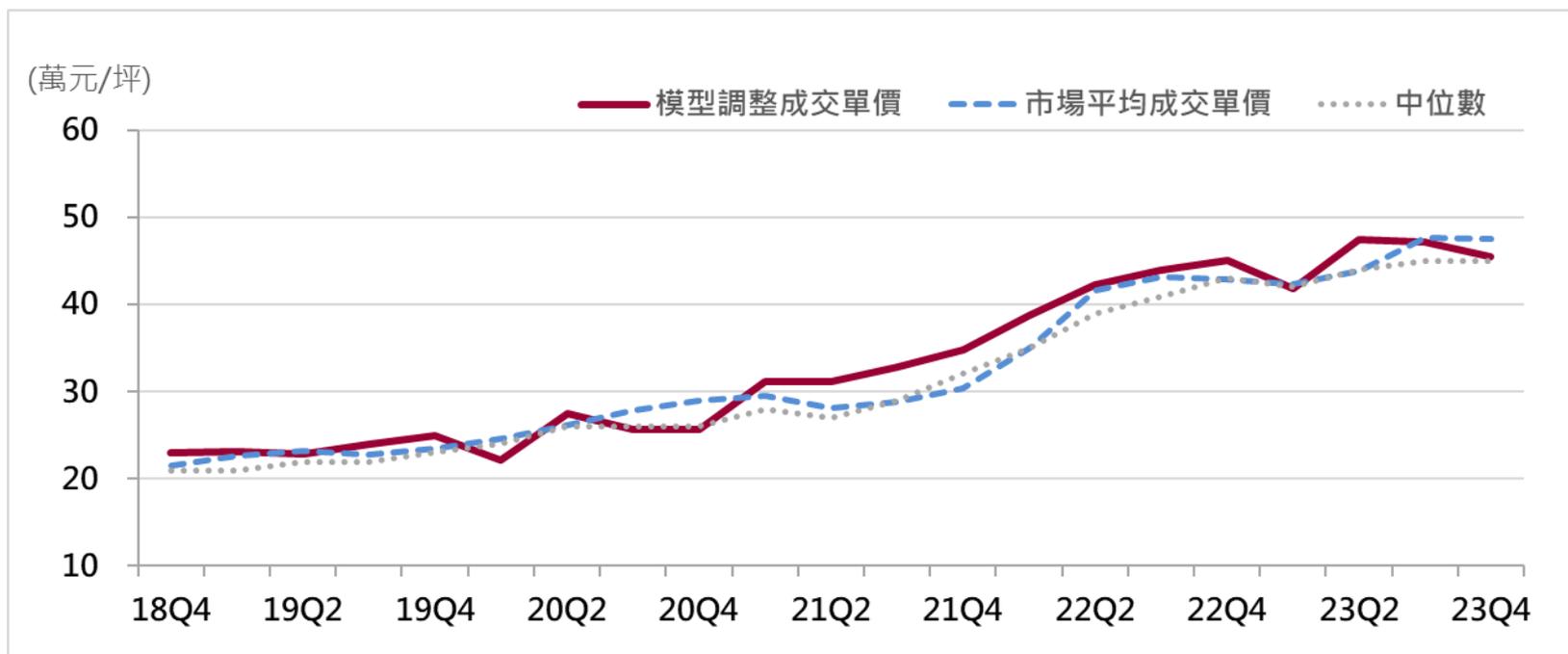


# 台中市推案分布 2023年第4季



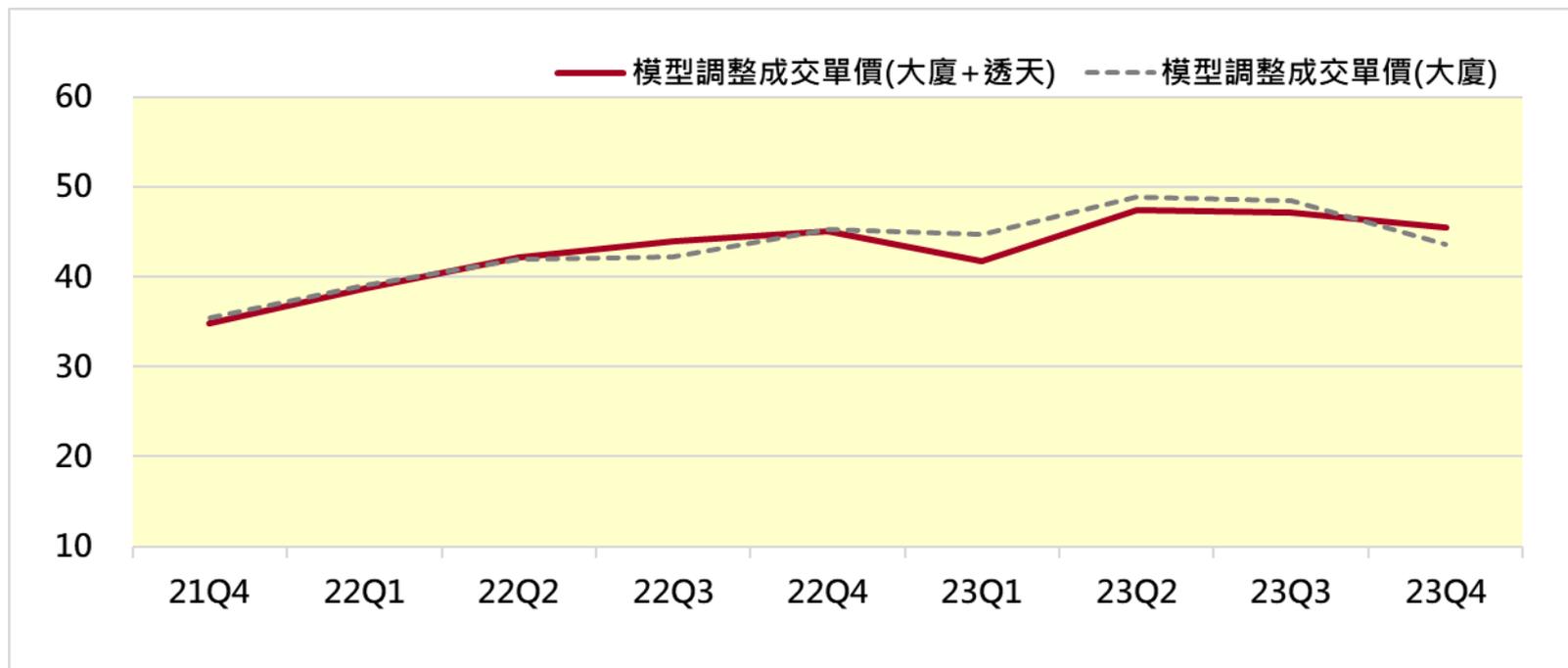
\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

# 台中市模型單價與市場單價



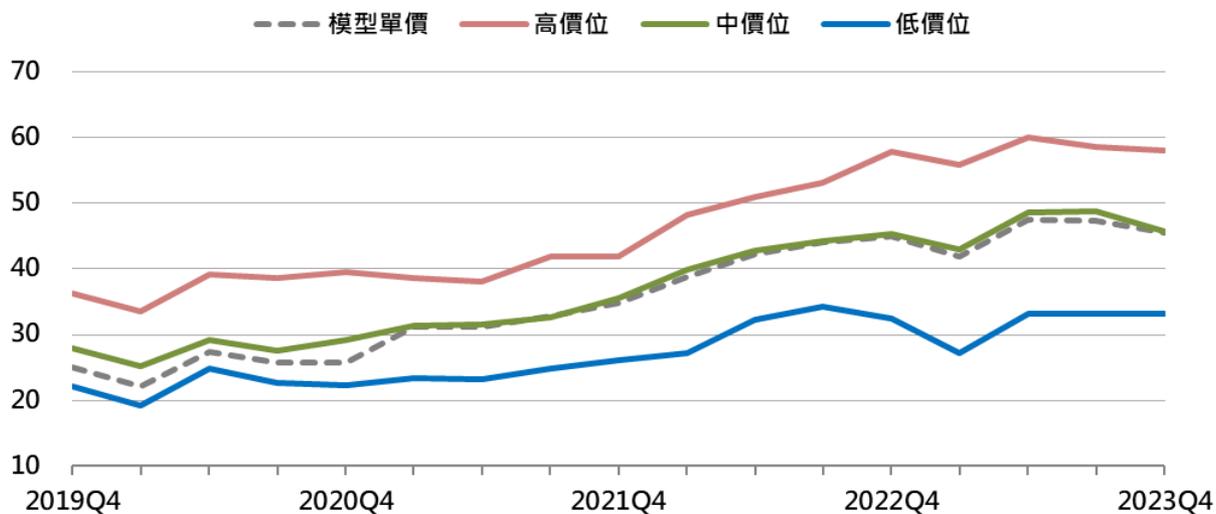
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	45.6 萬元/坪	-3.51%	1.18%
市場平均成交單價	47.5 萬元/坪	-0.27%	10.82%

# 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)	45.6 萬元/坪	-3.51%	1.18%
模型調整成交單價 (大廈)	43.6 萬元/坪	-10.05%	-3.62%

# 台中市區位價格



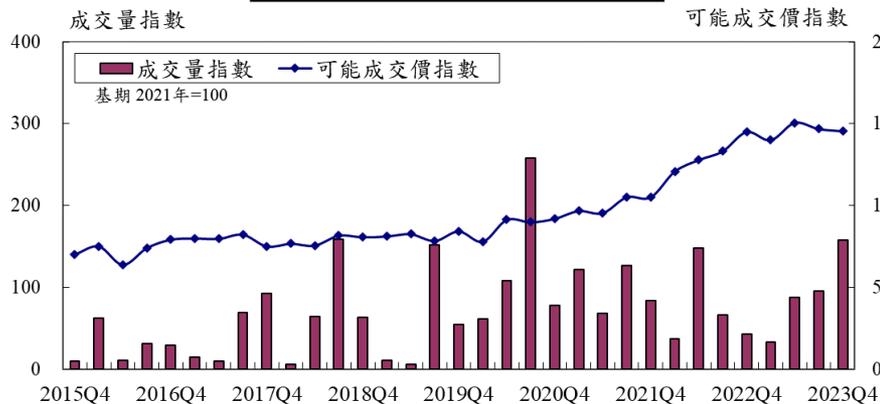
高價位	西屯、南屯、西區
中價位	北區、北屯、東區 南區、大里、烏日 中區、太平、潭子
低價位	大雅、豐原、后里 神岡、沙鹿、龍井 梧棲、清水、外埔

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

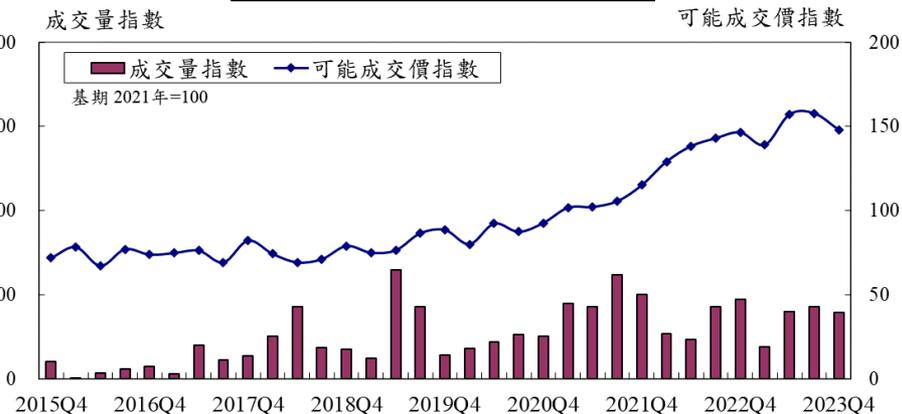
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	57.99 萬元/坪	-0.92%	0.32%
中價位	45.76 萬元/坪	-6.21%	1.09%
低價位	33.22 萬元/坪	0.04%	2.16%

# 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)



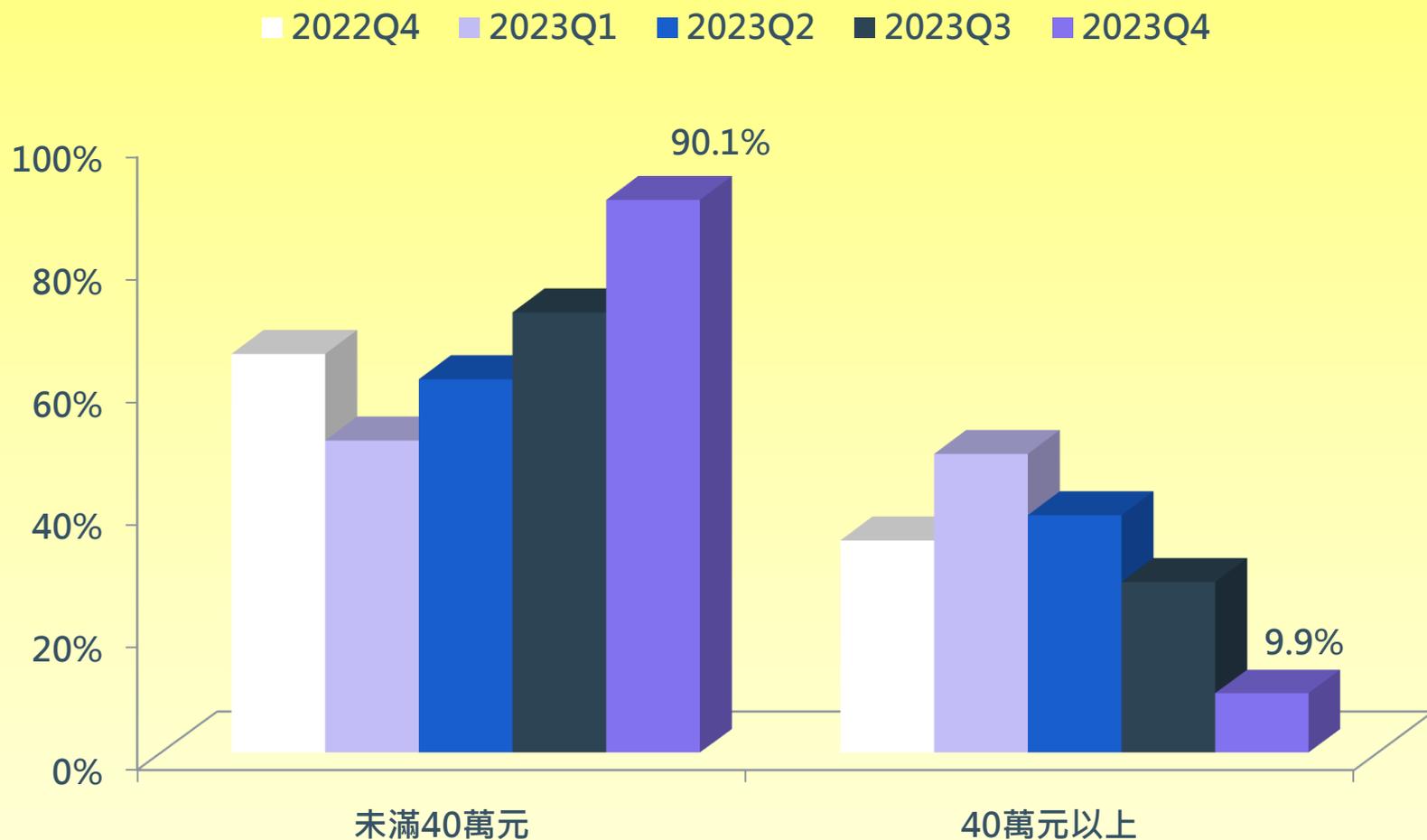
台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	157.79	65.52%	269.22%
中價區	79.15	-7.26%	-16.32%
低價區	105.43	378.38%	93.99%

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。

# 台南市推案價格與戶數比例

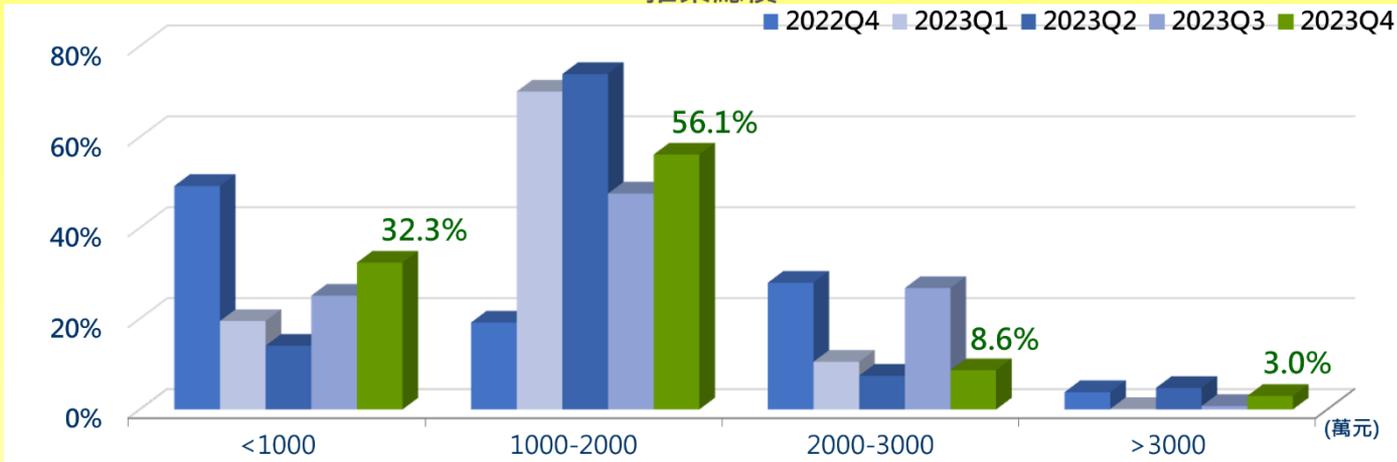


\*此處之推案價格為開價。

# 台南市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

推案總價

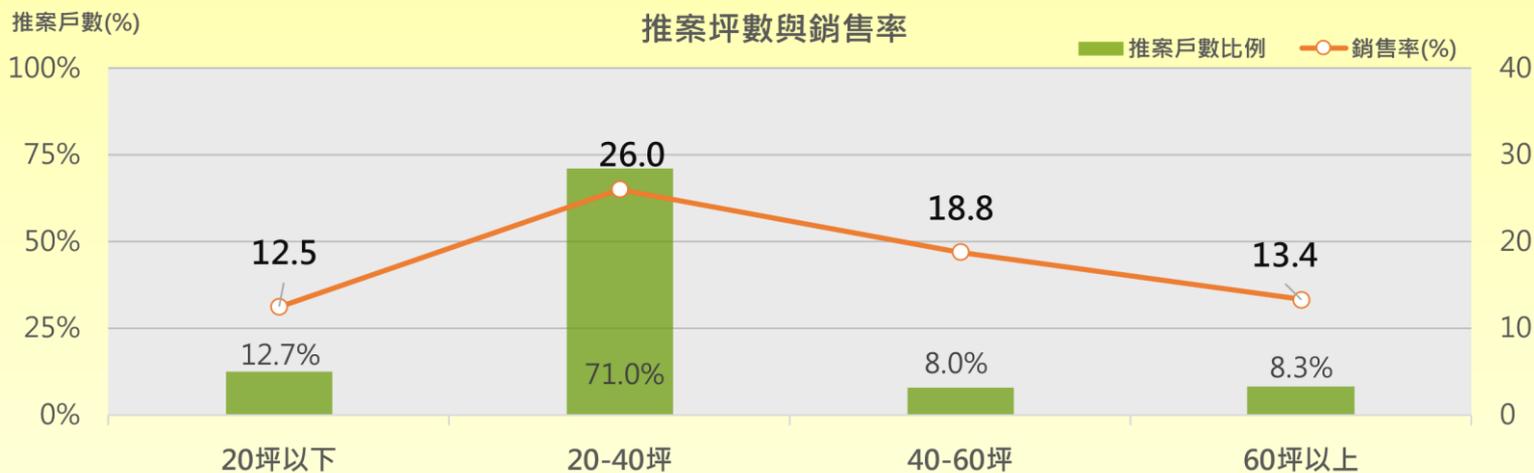
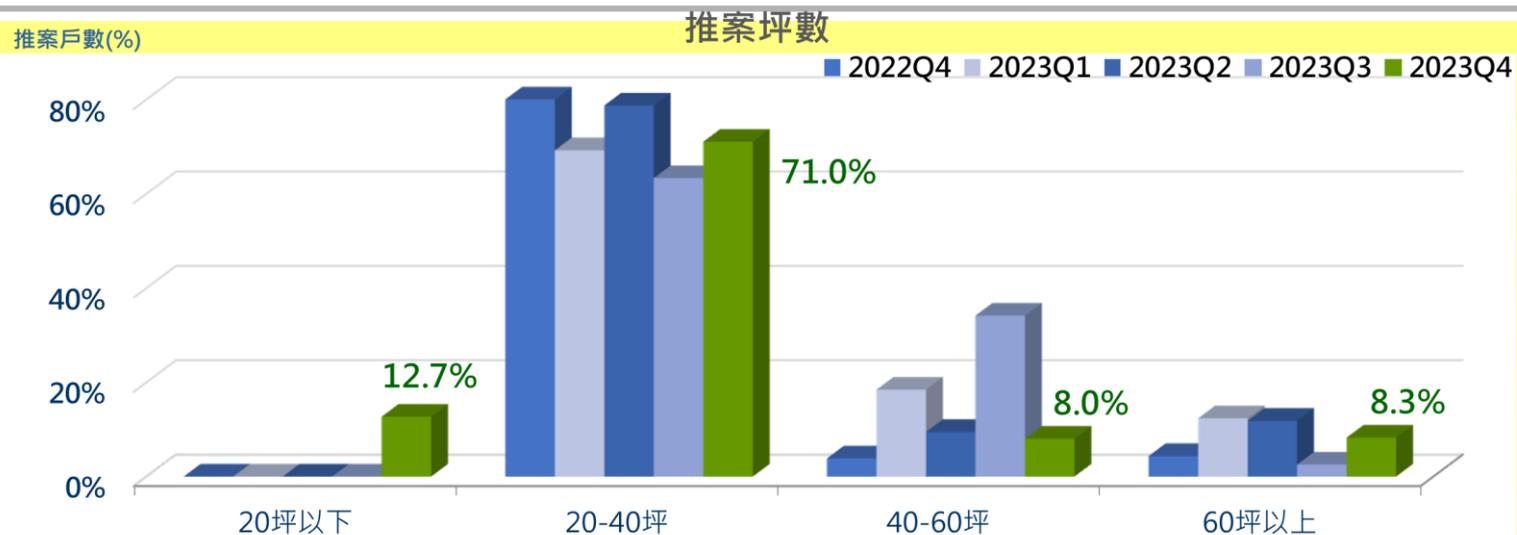


推案戶數(%)

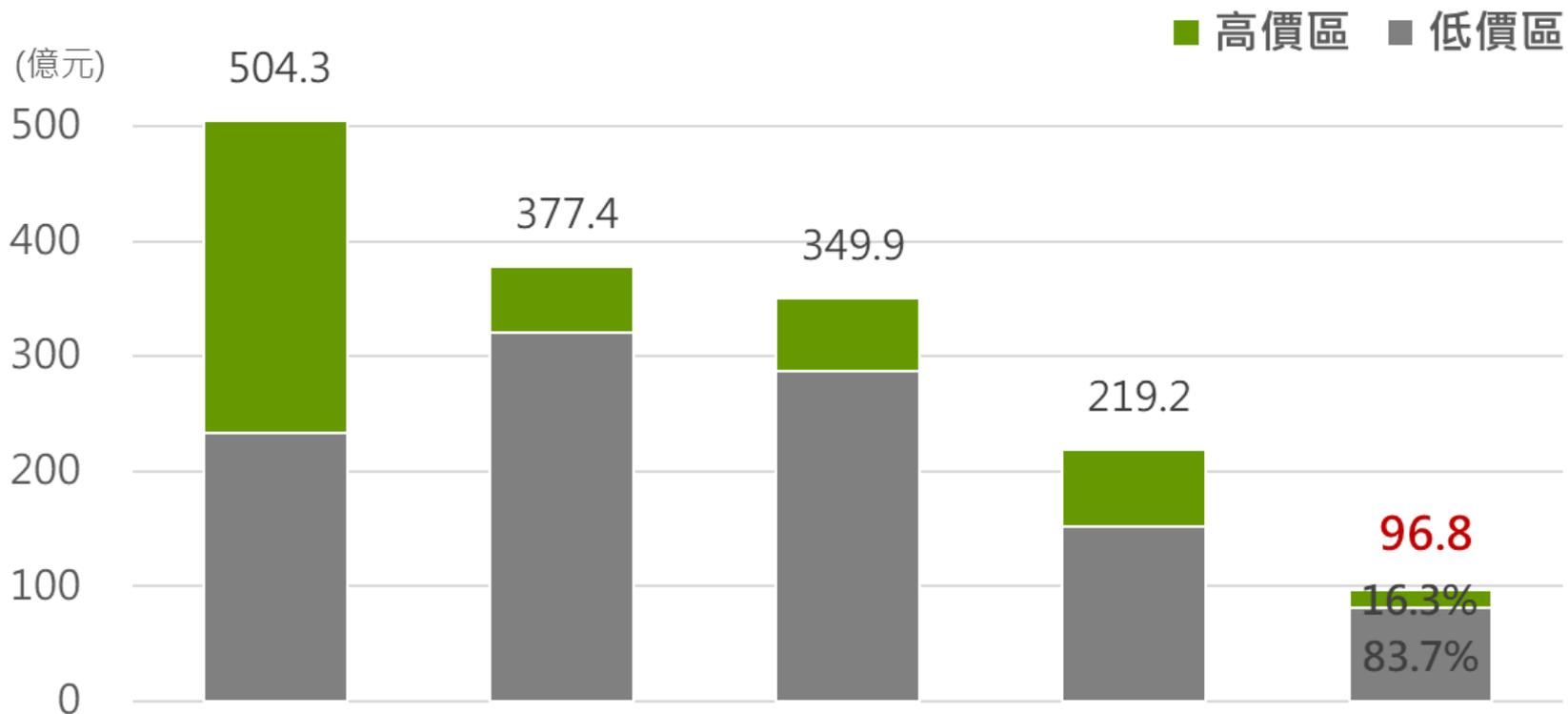
推案總價與銷售率



# 台南市推案坪數與銷售率

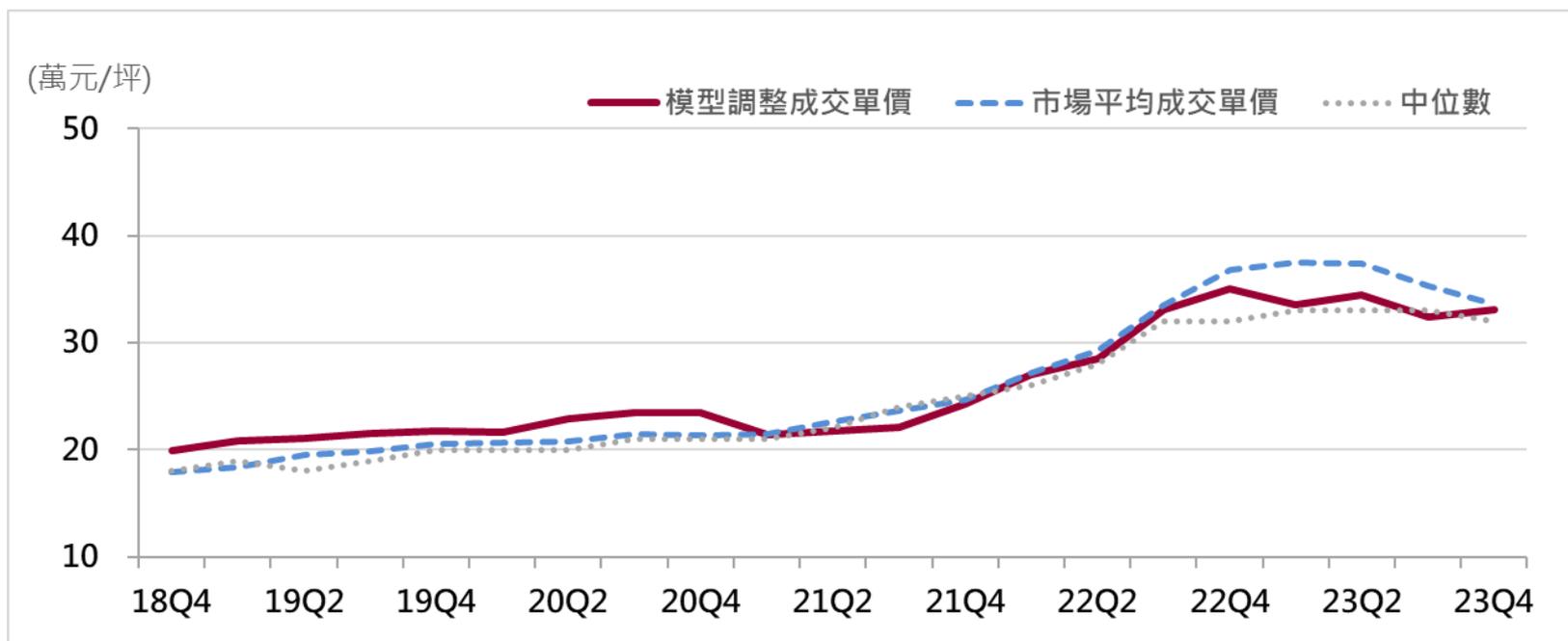


# 台南市推案分布 2023年第4季



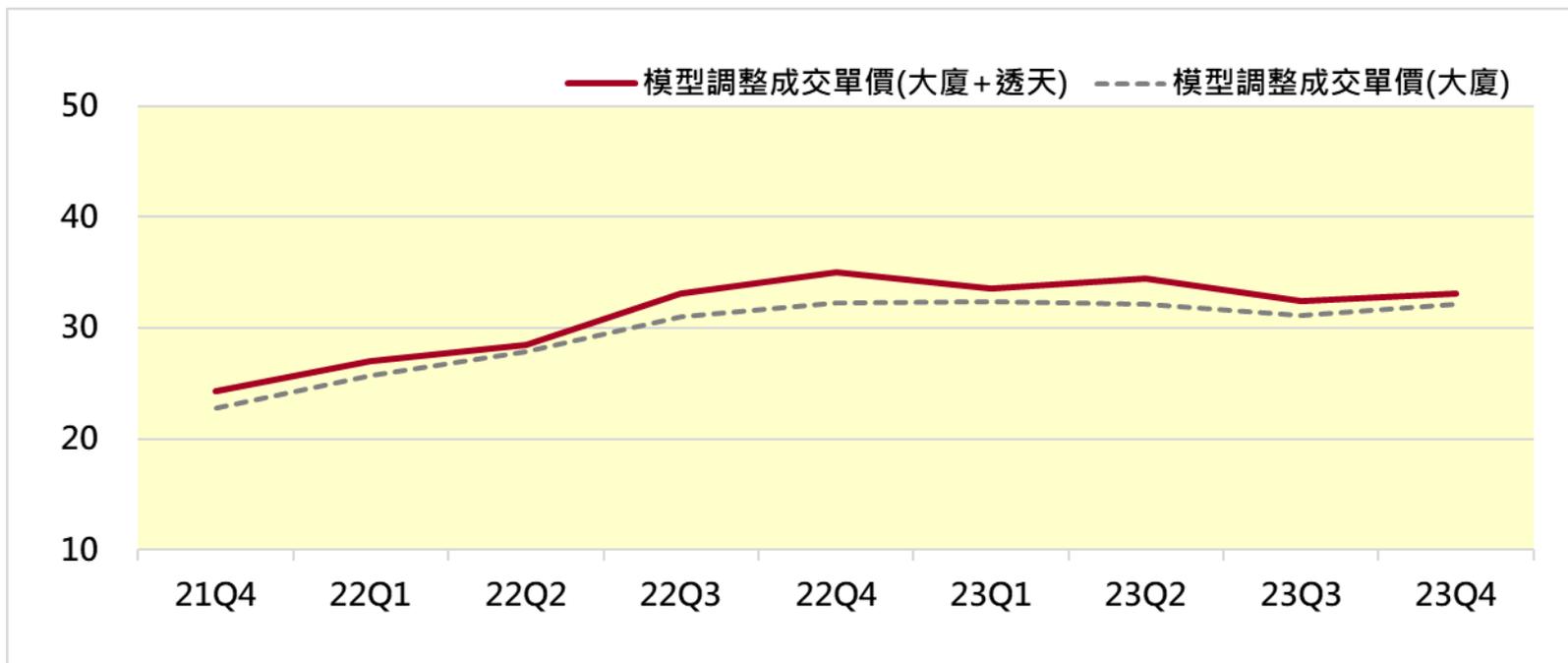
\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

# 台南市模型單價與市場單價



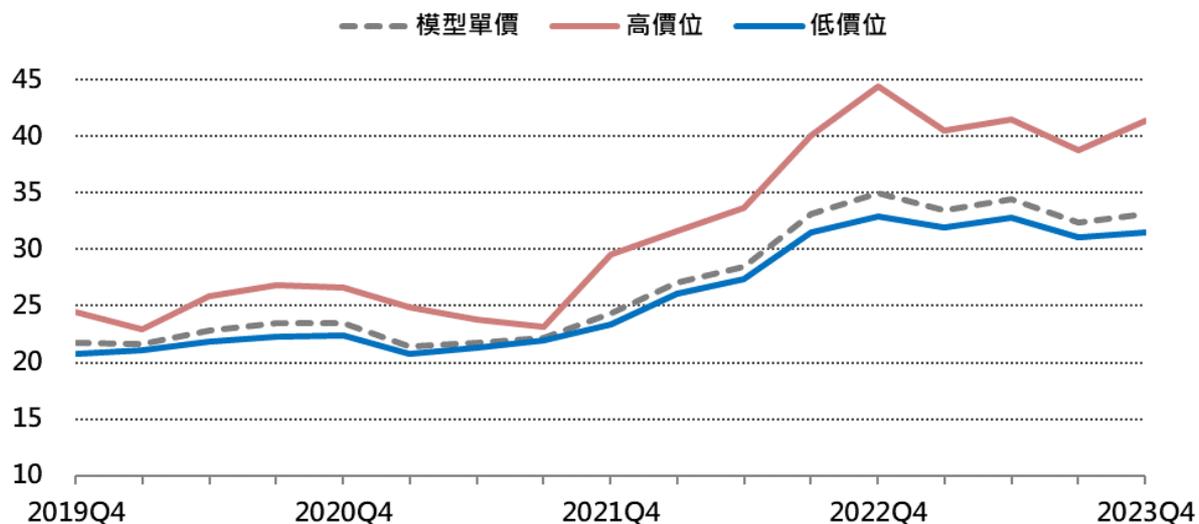
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	33.1 萬元/坪	2.15%	-5.50%
市場平均成交單價	33.7 萬元/坪	-4.86%	-8.66%

# 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)	33.1萬元/坪	2.15%	-5.50%
模型調整成交單價 (大廈)	32.2 萬元/坪	3.41%	-0.06%

# 台南市區位價格



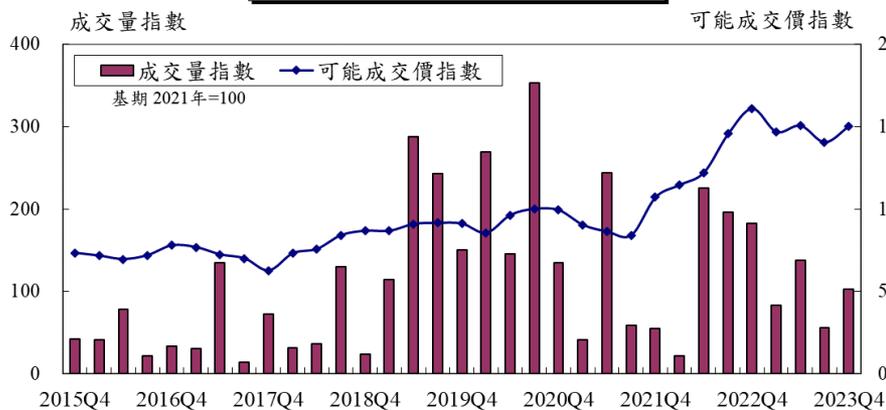
高價位	中西區、東區 北區、安平
低價位	南區、永康、歸仁 安南、善化、仁德 新市、安定

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

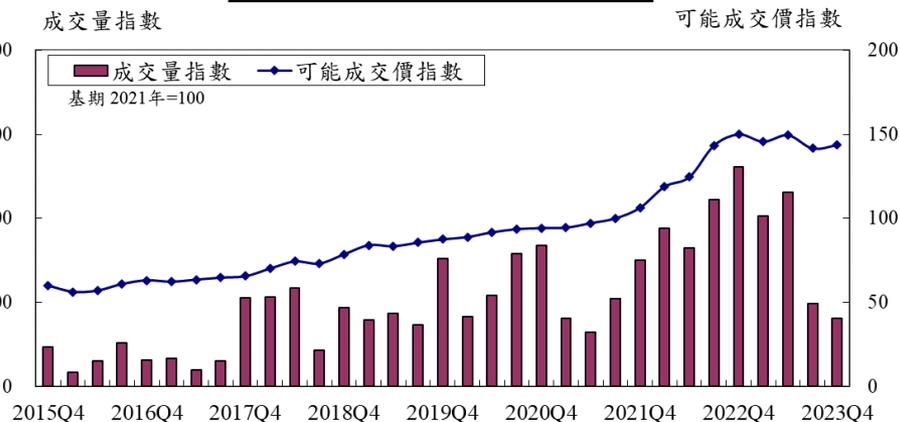
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	41.43 萬元/坪	6.90%	-6.69%
低價位	31.56 萬元/坪	1.45%	-4.23%

# 台南市區位成交量(戶數)

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)



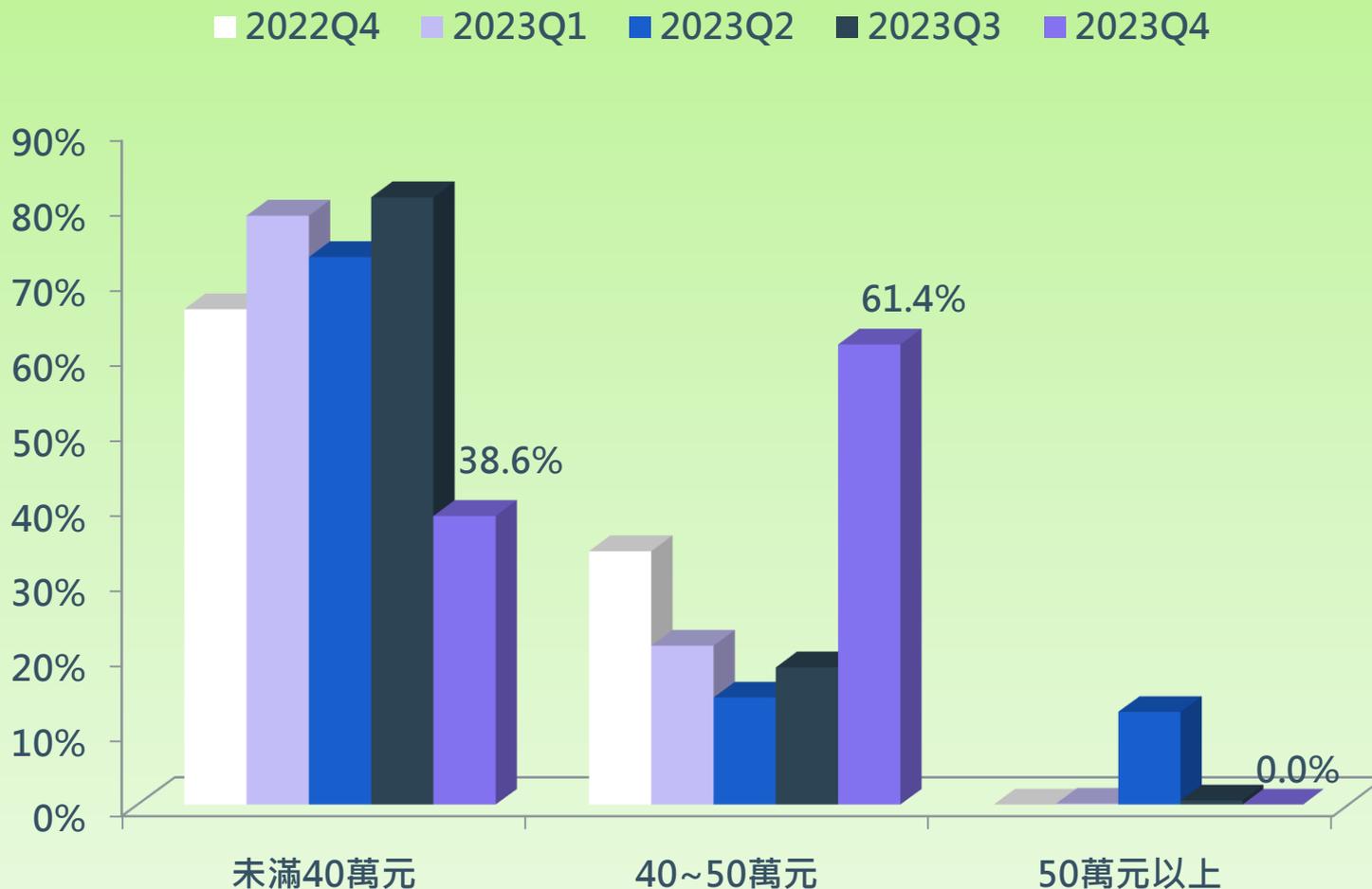
台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	102.92	83.31%	-43.63%
低價區	81.53	-17.65%	-68.78%

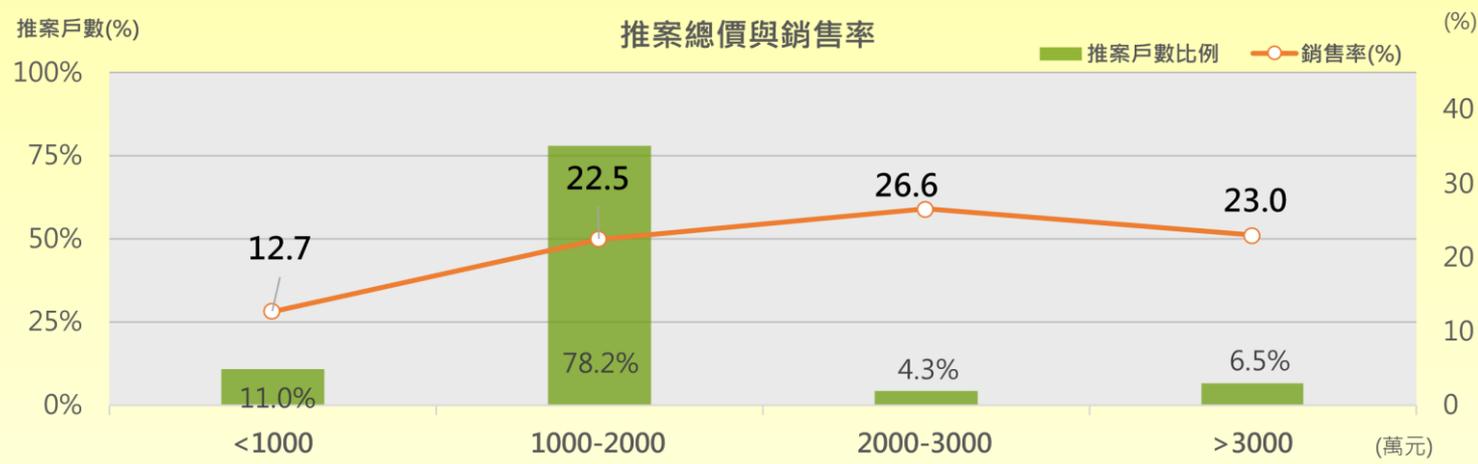
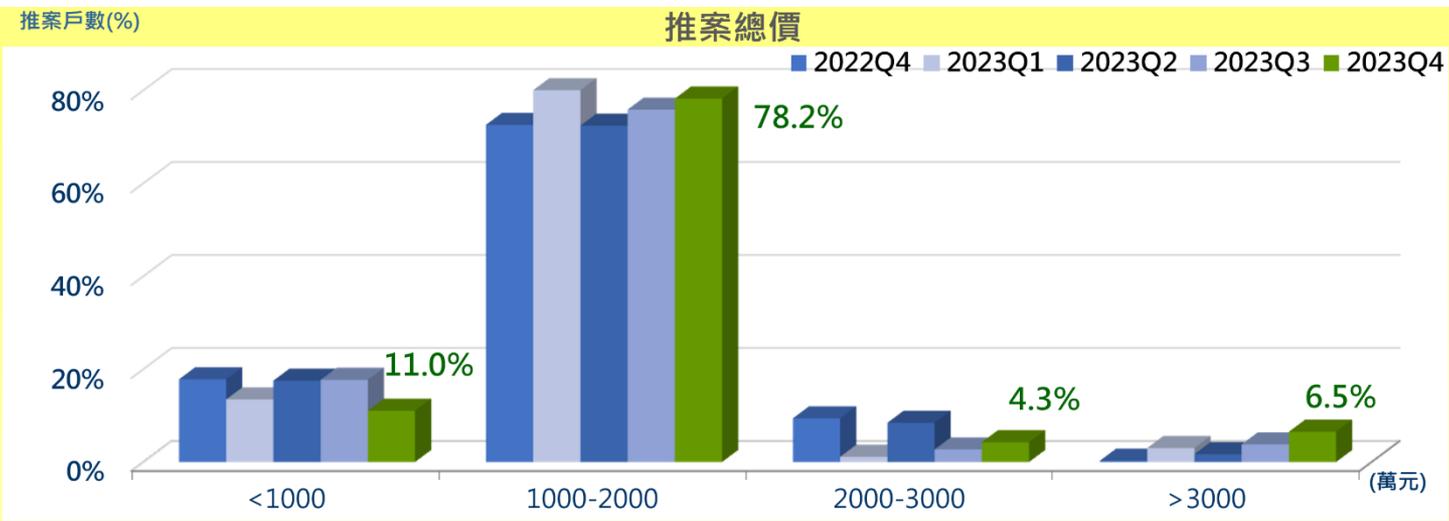
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

# 高雄市推案價格與戶數比例



\*此處之推案價格為開價。

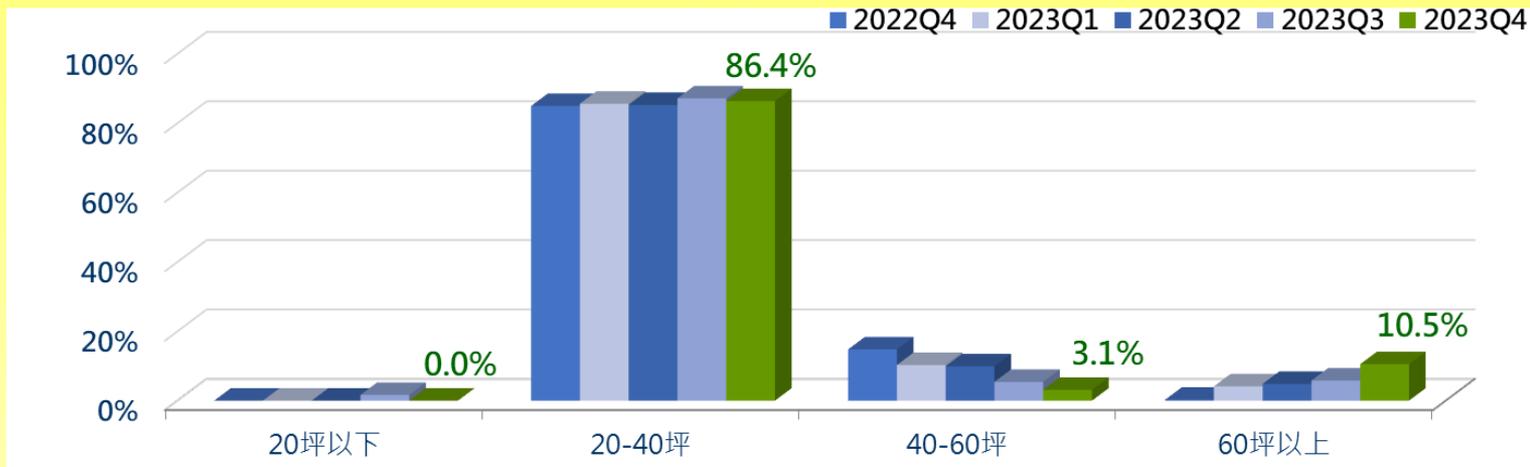
# 高雄市推案總價與銷售率



# 高雄市推案坪數與銷售率

推案戶數(%)

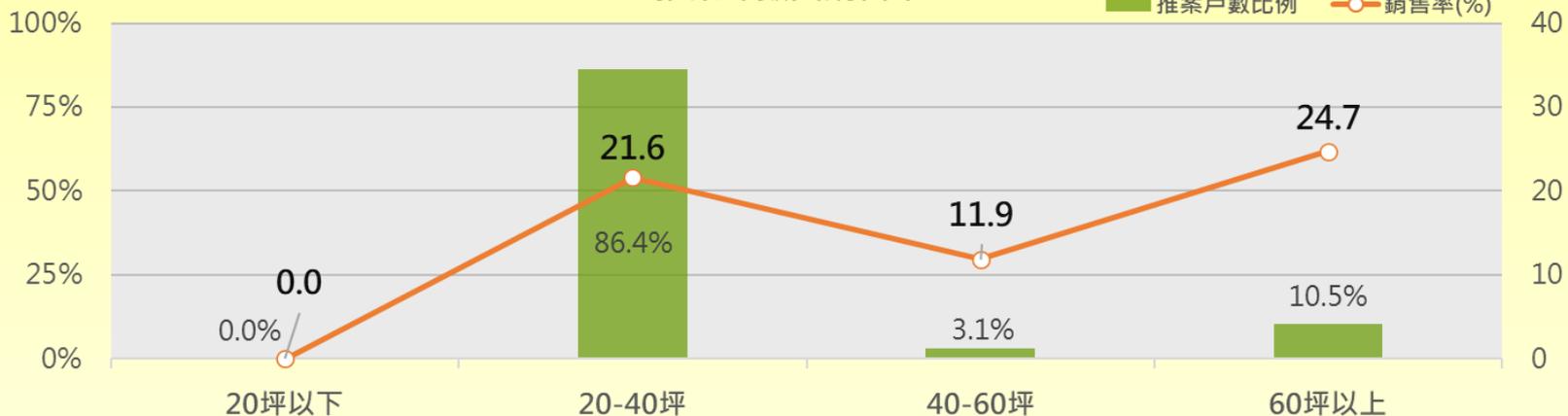
推案坪數



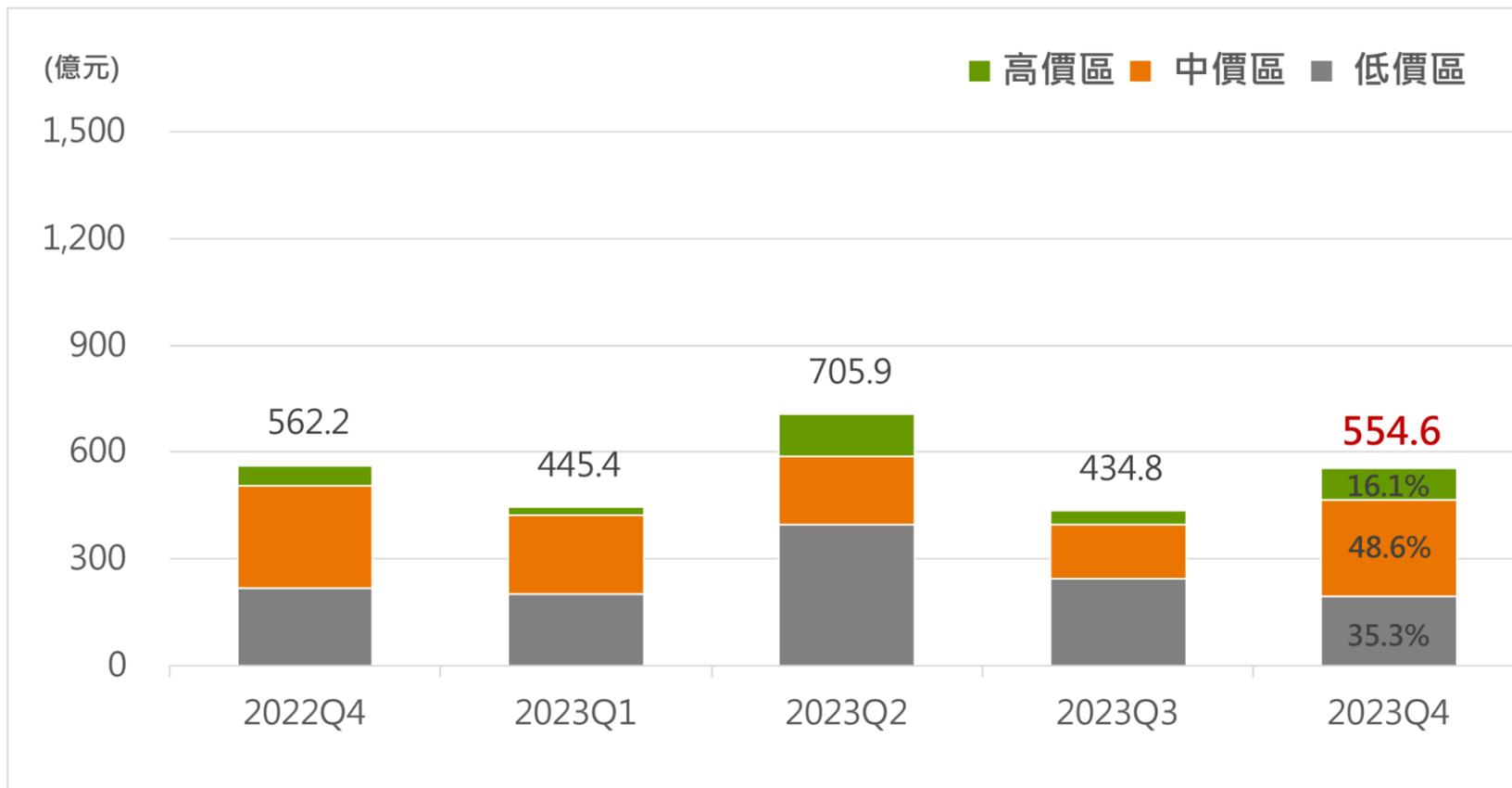
推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

(%)

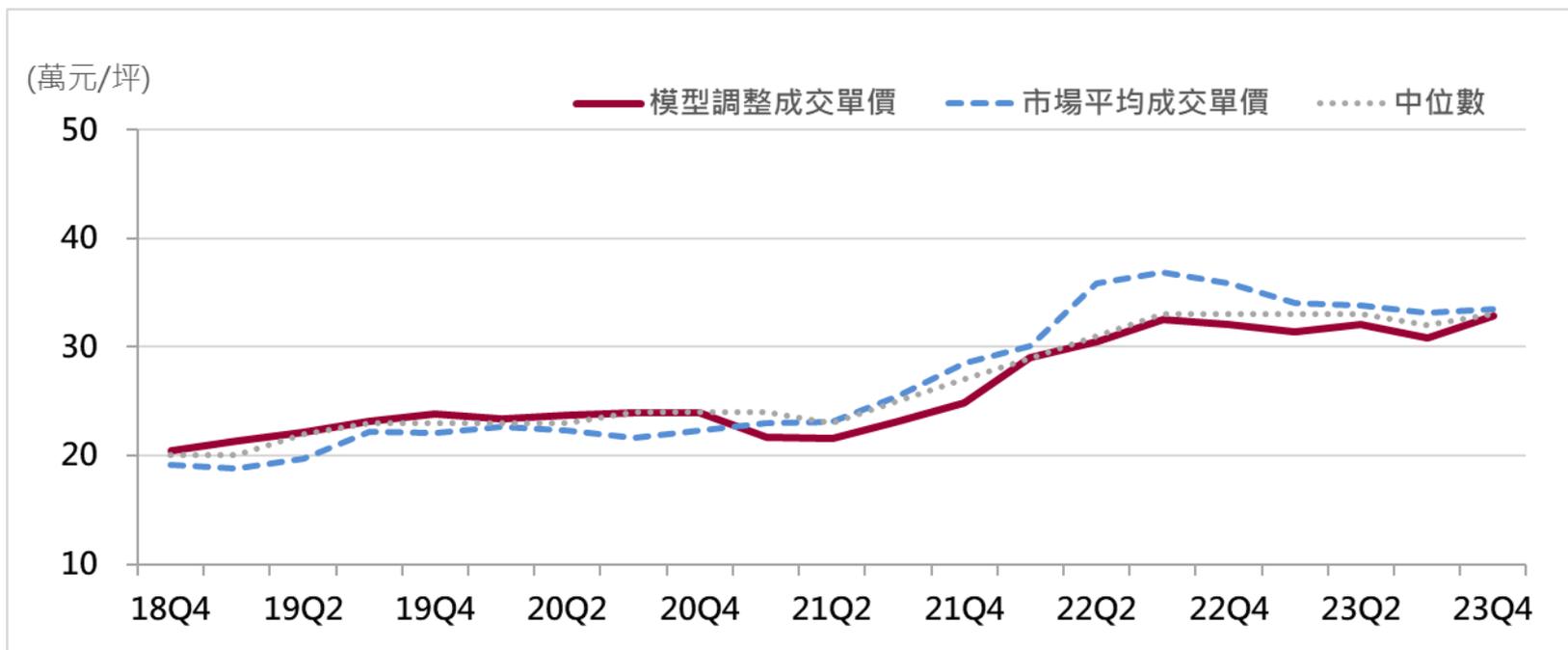


# 高雄市推案分布 2023年第4季



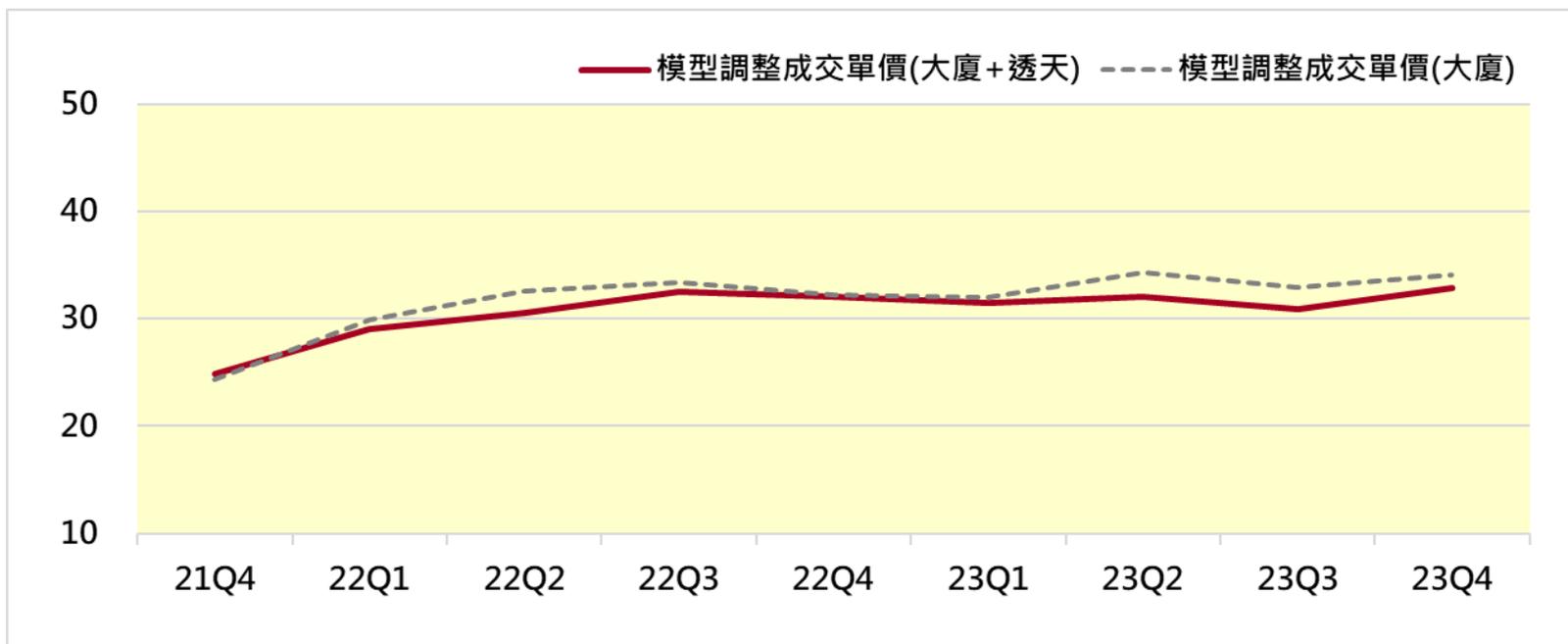
\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

# 高雄市模型單價與市場單價



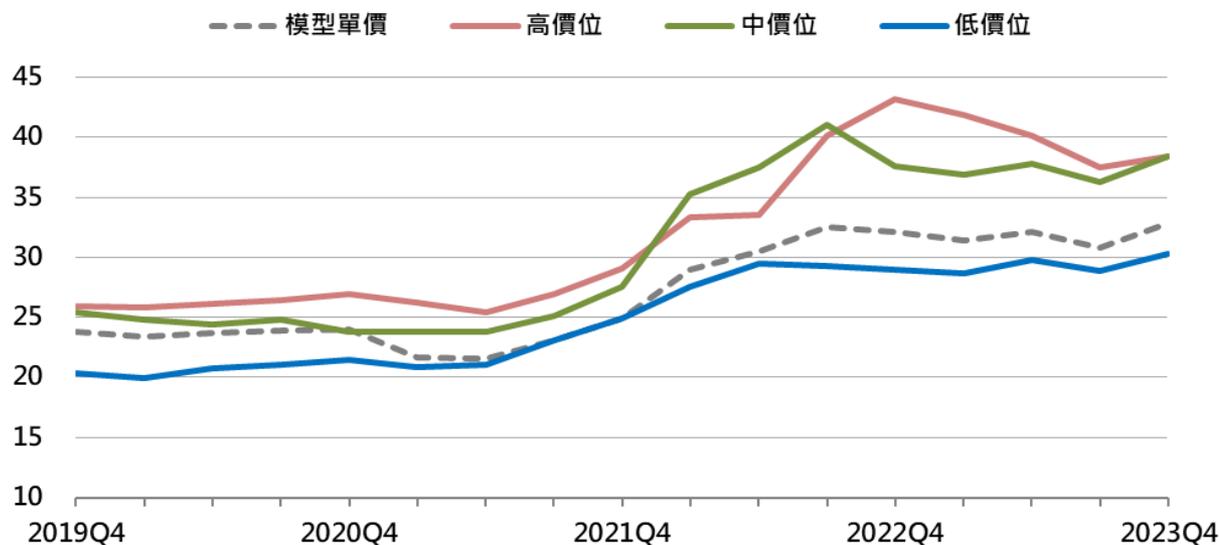
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	32.9 萬元/坪	6.53%	2.43%
市場平均成交單價	33.5 萬元/坪	0.78%	-6.80%

# 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)	32.9 萬元/坪	6.53%	2.43%
模型調整成交單價 (大廈)	34.0 萬元/坪	3.58%	5.82%

# 高雄市區位價格



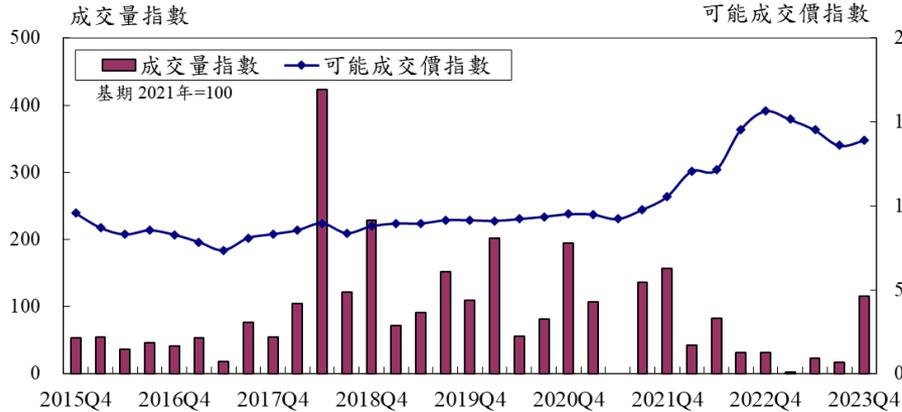
高價區	新興、前金、苓雅 鼓山、前鎮
中價區	鹽埕、三民、鳳山 鳥松、左營
低價區	仁武、林園、大社 岡山、大樹、路竹 旗津、燕巢、橋頭 楠梓、小港、大寮 梓官

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

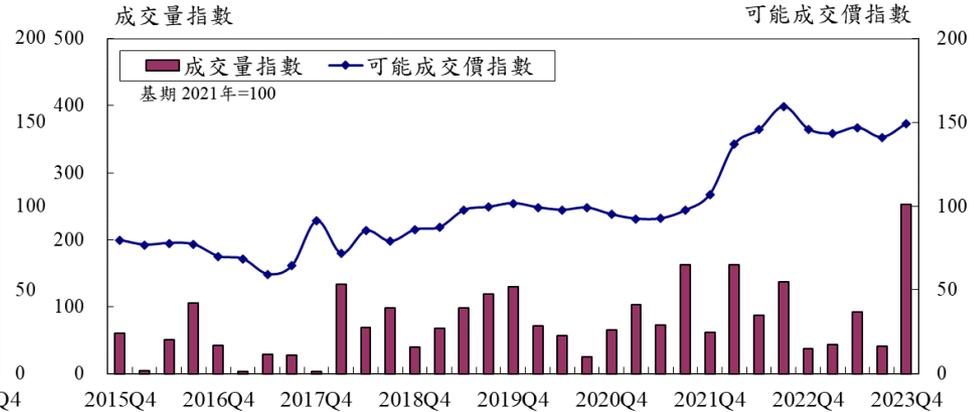
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	38.37 萬元/坪	2.23%	-11.23%
中價區	38.41 萬元/坪	5.82%	2.28%
低價區	30.34 萬元/坪	5.19%	4.72%

# 高雄市區位成交量(戶數)

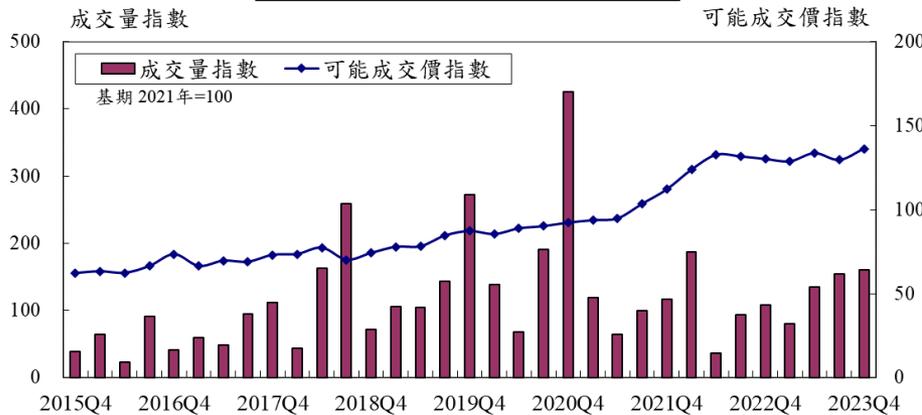
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



高雄市中價區價量指數趨勢圖(季)



高雄市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	115.39	564.90%	267.13%
中價區	252.86	509.65%	577.09%
低價區	160.00	3.96%	47.49%

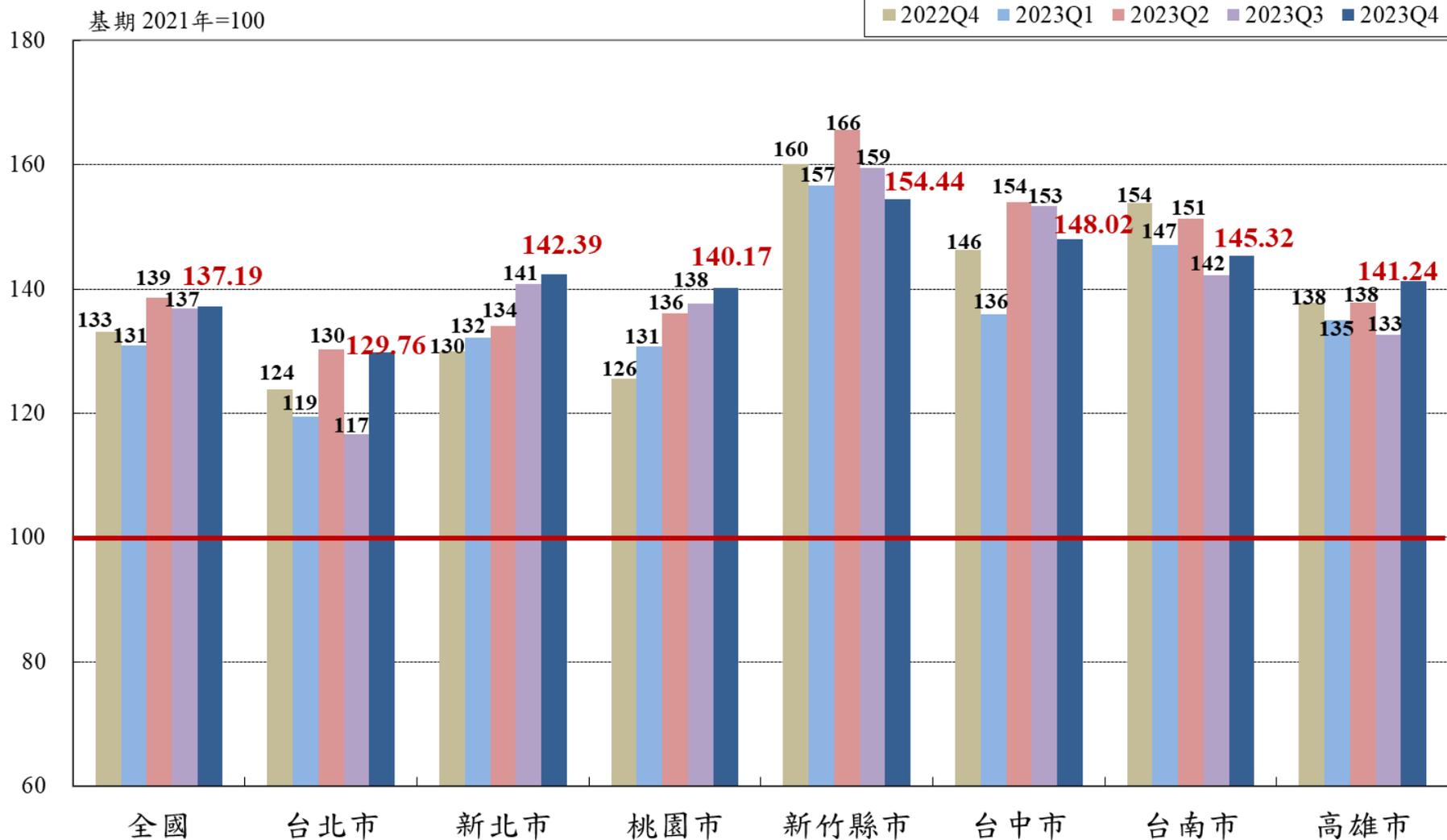
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

# 各地區價量狀況

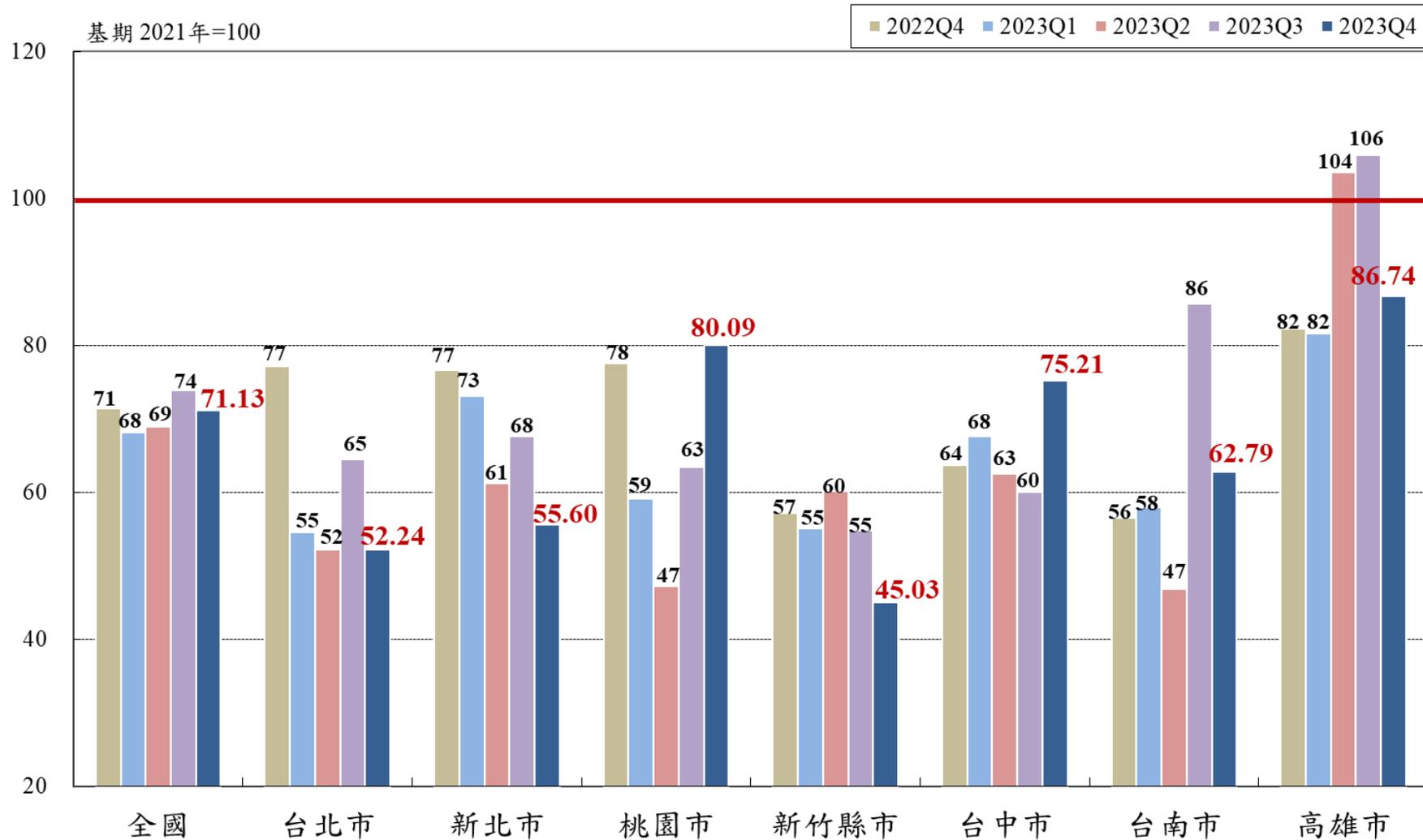
	可能成交價* (萬元)	議價率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區 (推案金額)
台北市	<b>118.34</b>	5.30%	1,514	<b>8.21%</b>	中山區、信義區、 大安區
新北市	59.44	6.05%	4,642	16.07%	三重區、土城區、 淡水區
桃園市	38.66	9.09%	3,328	13.12%	中壢區、桃園區、 八德區
新竹縣市	44.68	<b>5.01%</b>	<b>729</b>	11.95%	新竹市
台中市	45.57	8.06%	<b>6,023</b>	12.54%	南屯區、西屯區、 太平區
台南市	33.11	7.24%	811	<b>22.69%</b>	安南區、北區、 安定區
高雄市	<b>32.86</b>	<b>10.45%</b>	3,752	21.62%	三民區、橋頭區、 新興區
全國	49.02	7.88%	20,799	15.12%	

\* 可能成交價係指模型價格

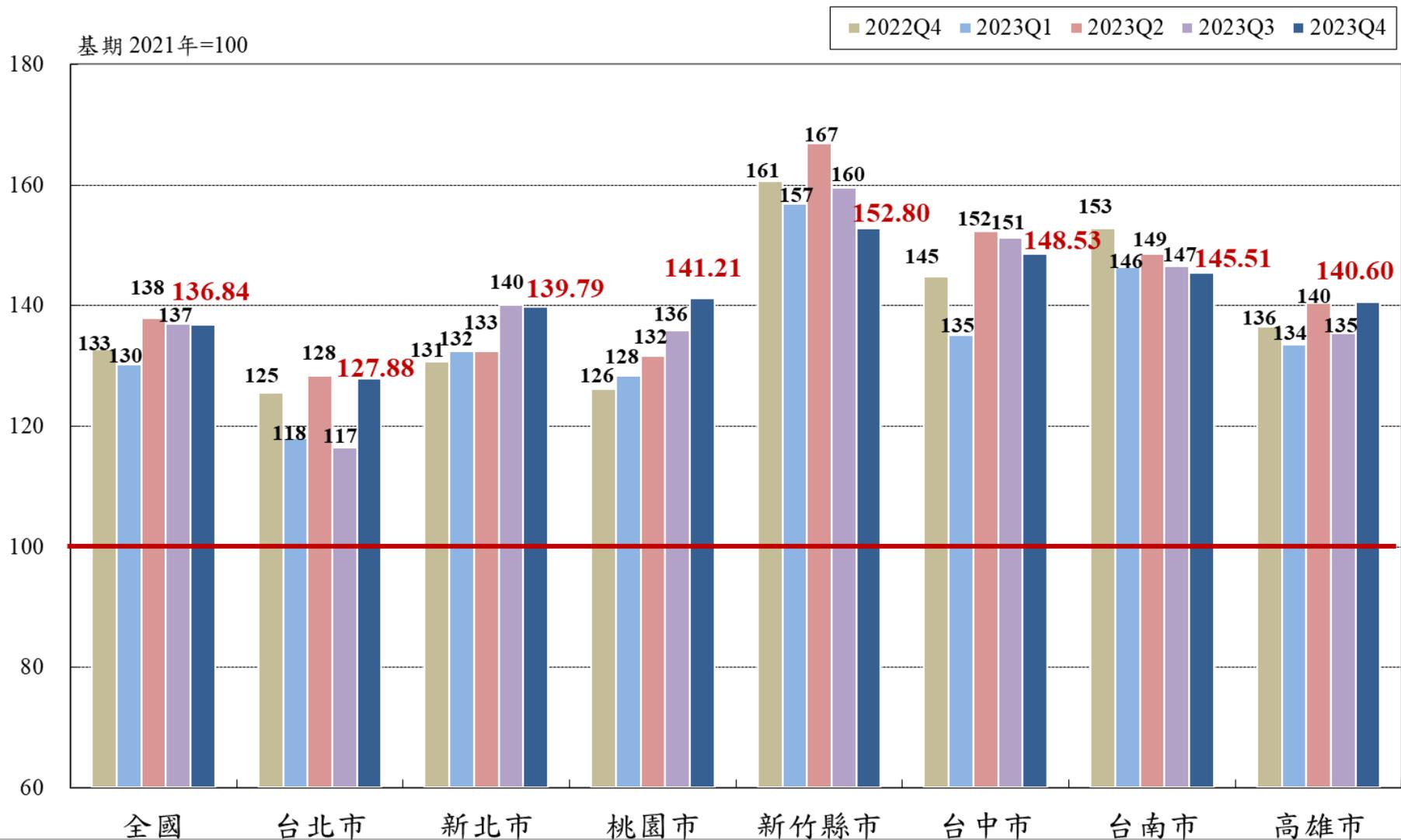
# 可能成交價指數圖



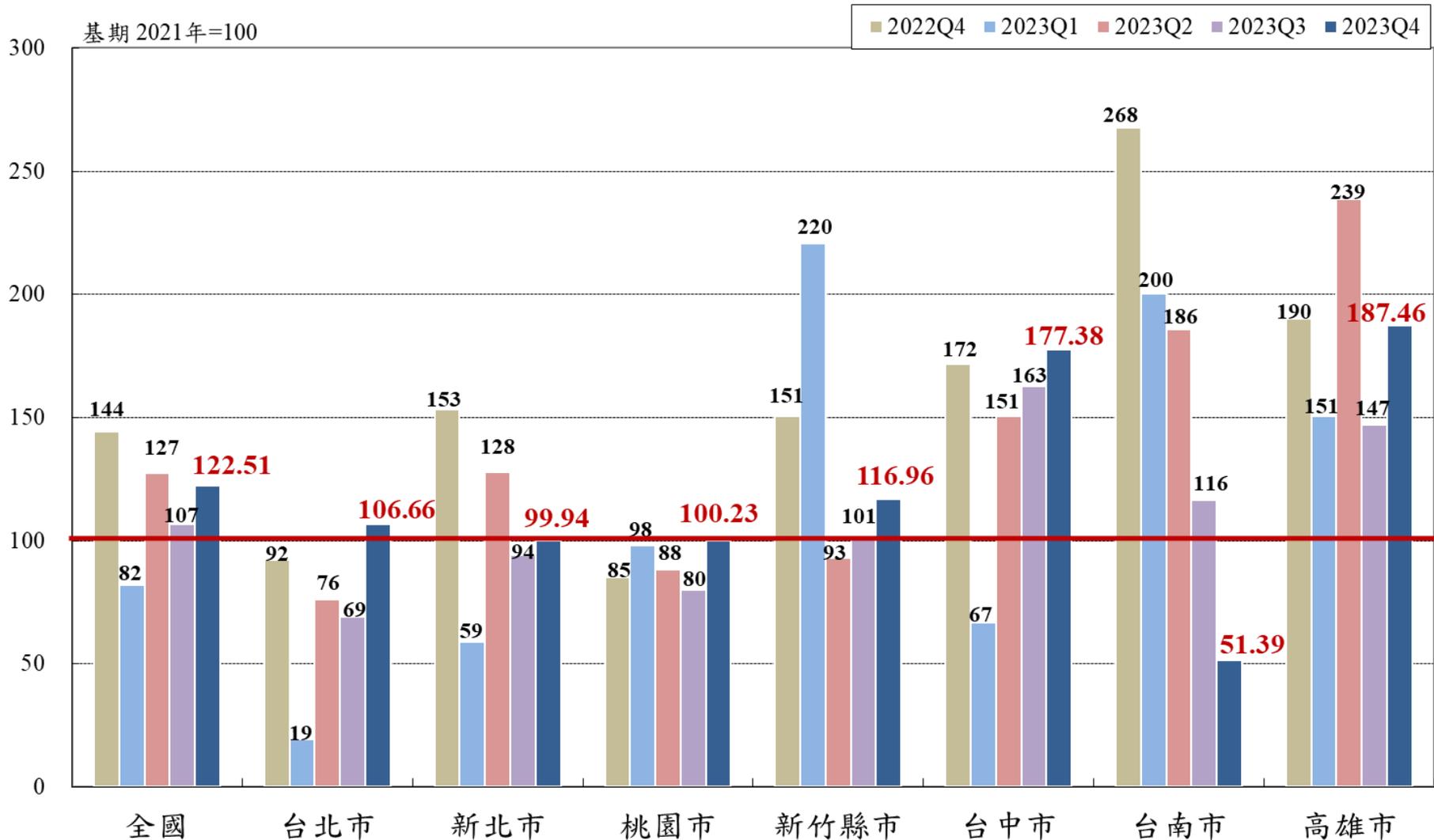
# 議價率指數圖



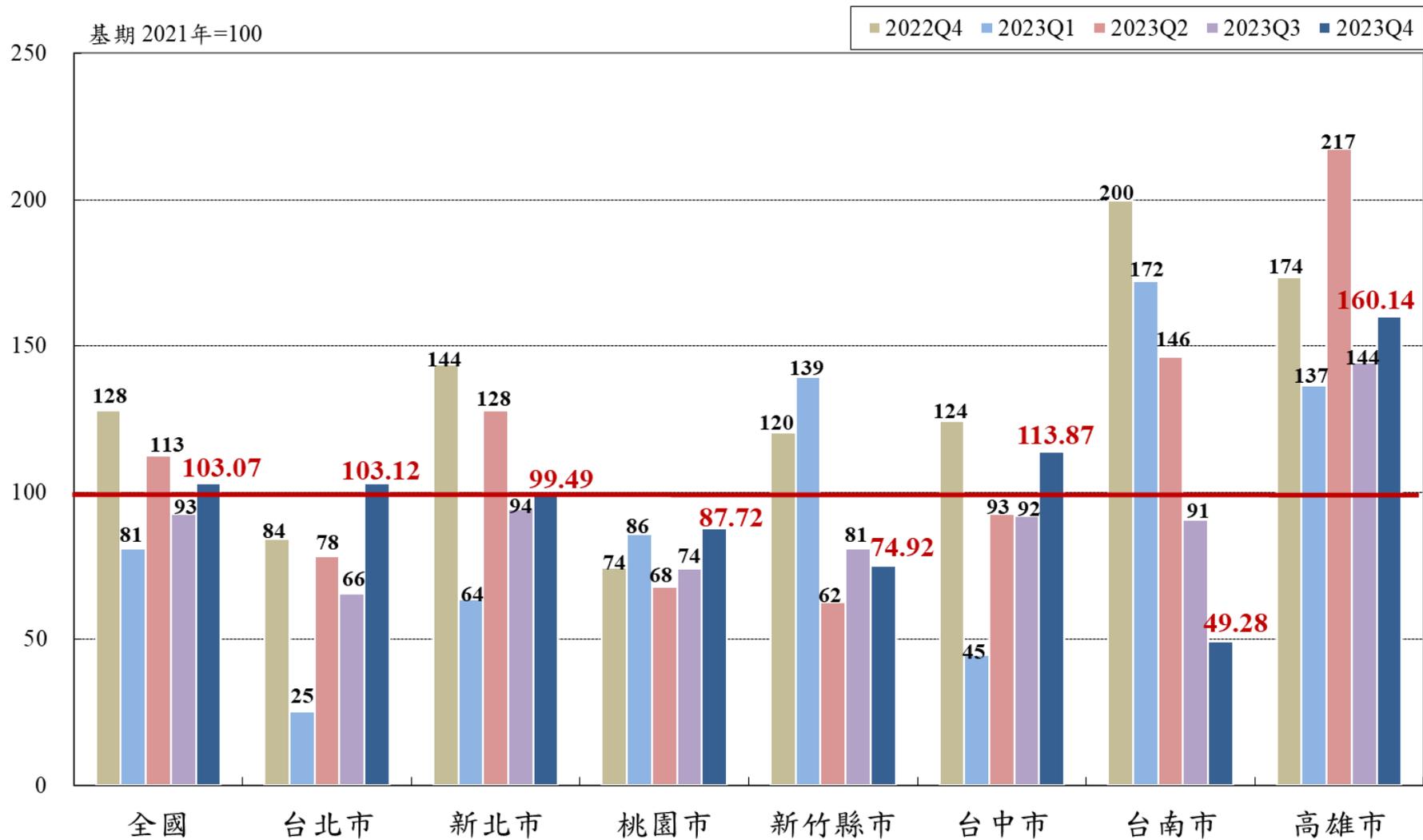
# 開價指數圖



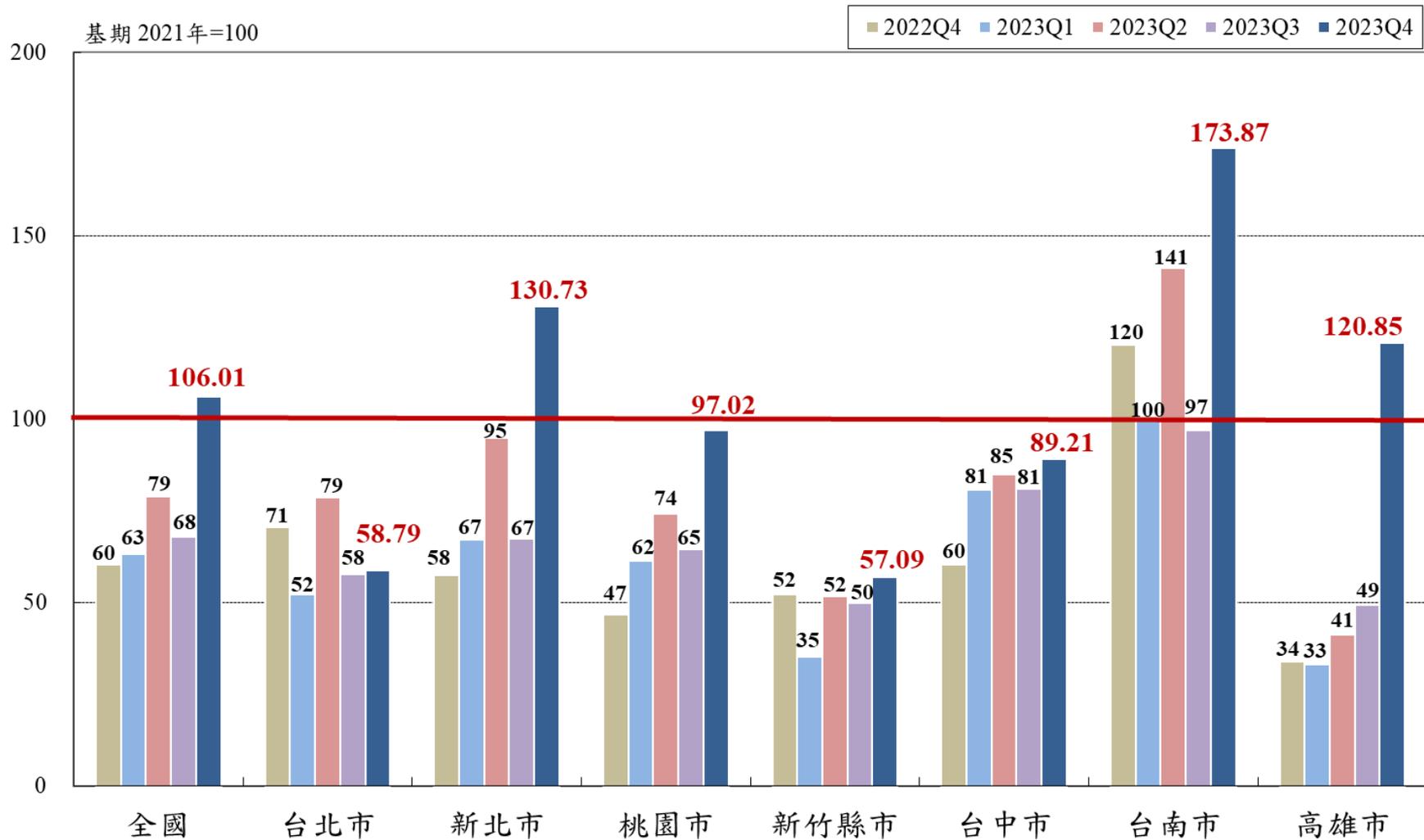
# 推案金額指數圖



# 推案戶數指數圖

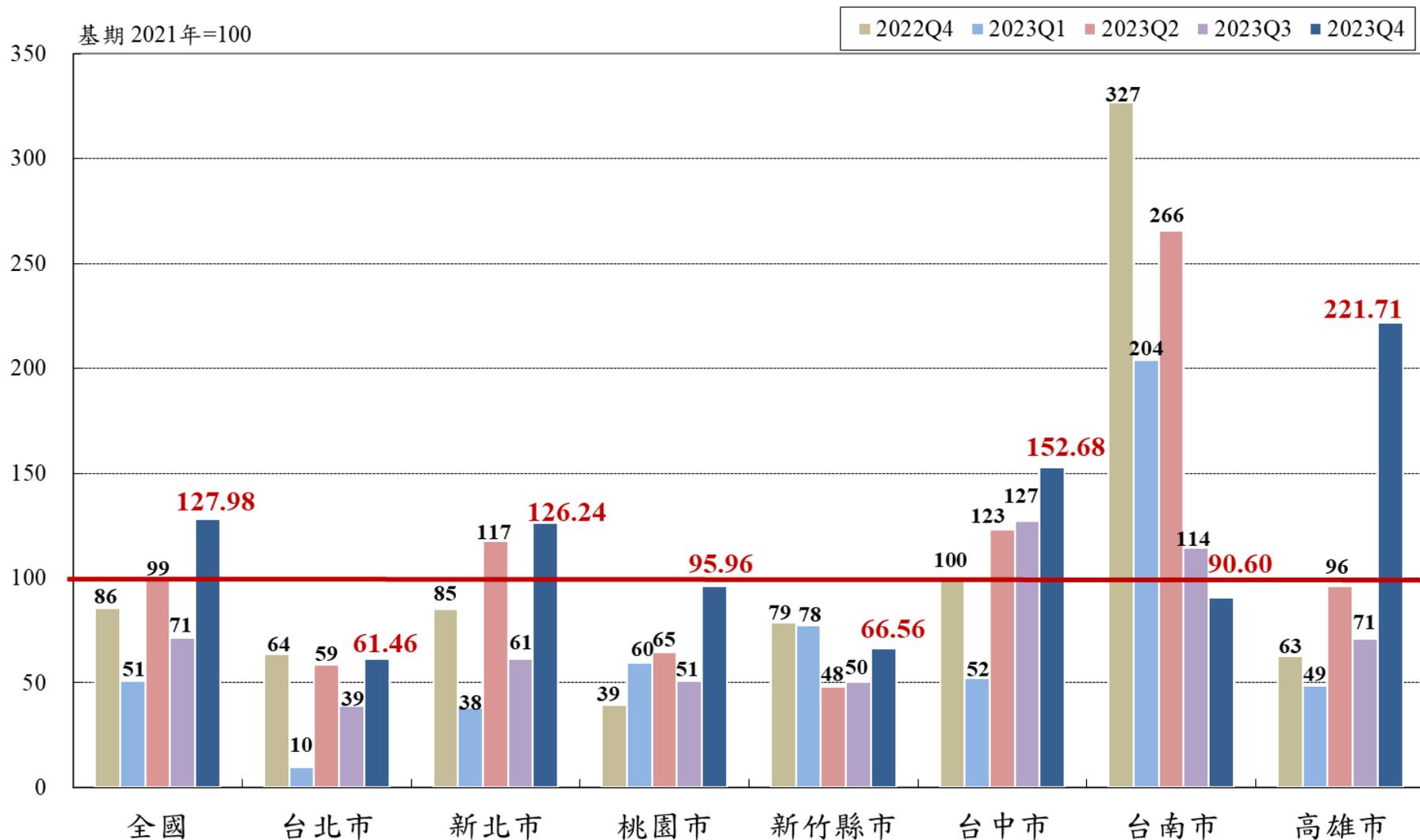


# 30天銷售率指數圖

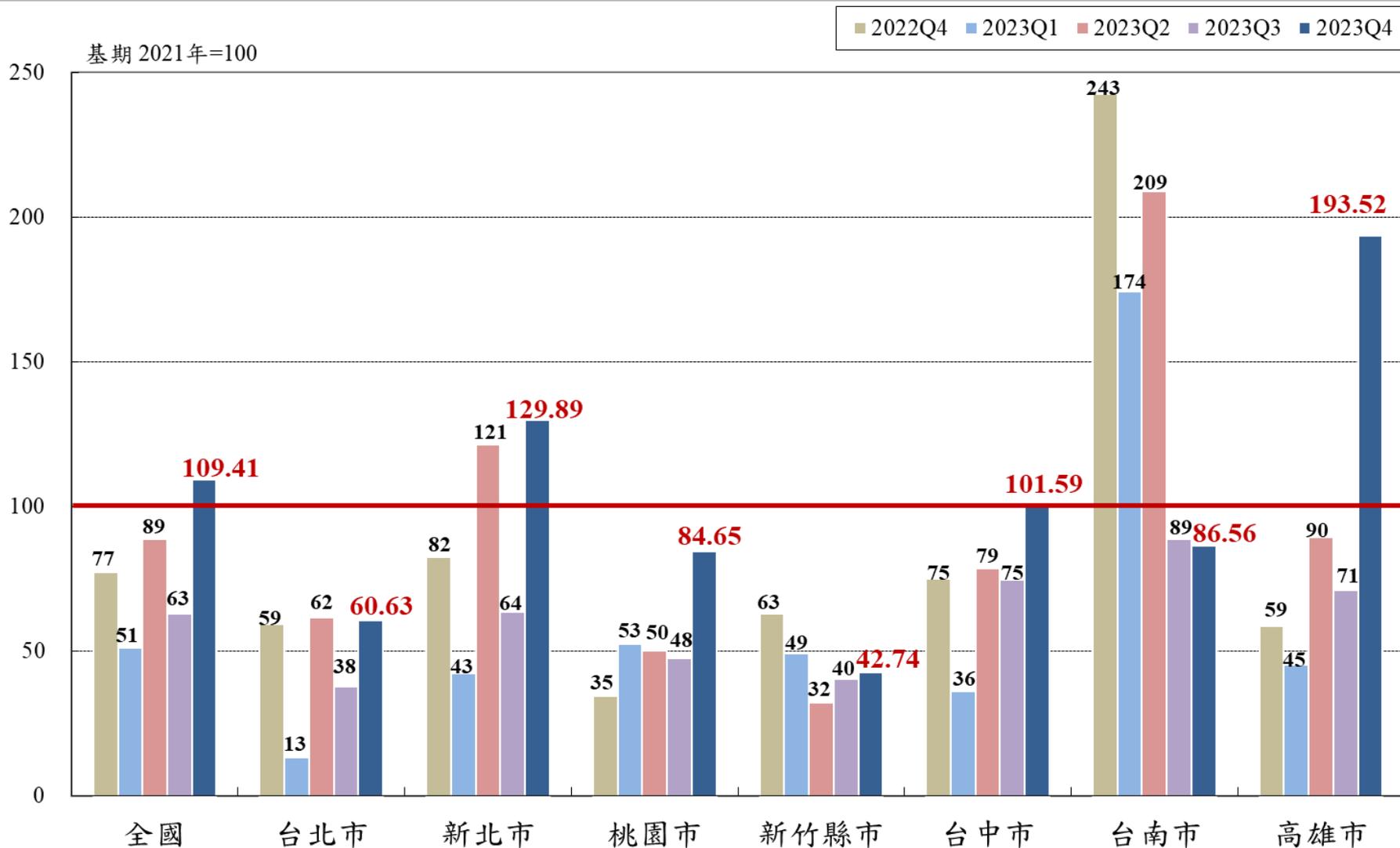


# 30天成交量(金額)指數圖

基期 2021年=100



# 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	0	1	6	9	16
台北市	9	4	3	2	0	6	24
新北市	0	4	0	0	6	6	16
桃園市	3	-2	1	0	6	6	14
新竹縣市	-3	2	-1	0	0	0	-2
台中市	-6	-6	-1	0	2	3	-8
台南市	3	4	0	-3	6	0	10
高雄市	9	4	2	1	6	9	31

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**16**分，除了新竹縣市及台中市較差，各縣市表現皆較上一季佳。綜合表現最佳為高雄市**31**分，其次為台北市**24**分，綜合分數介**-8**至**31**分之間。

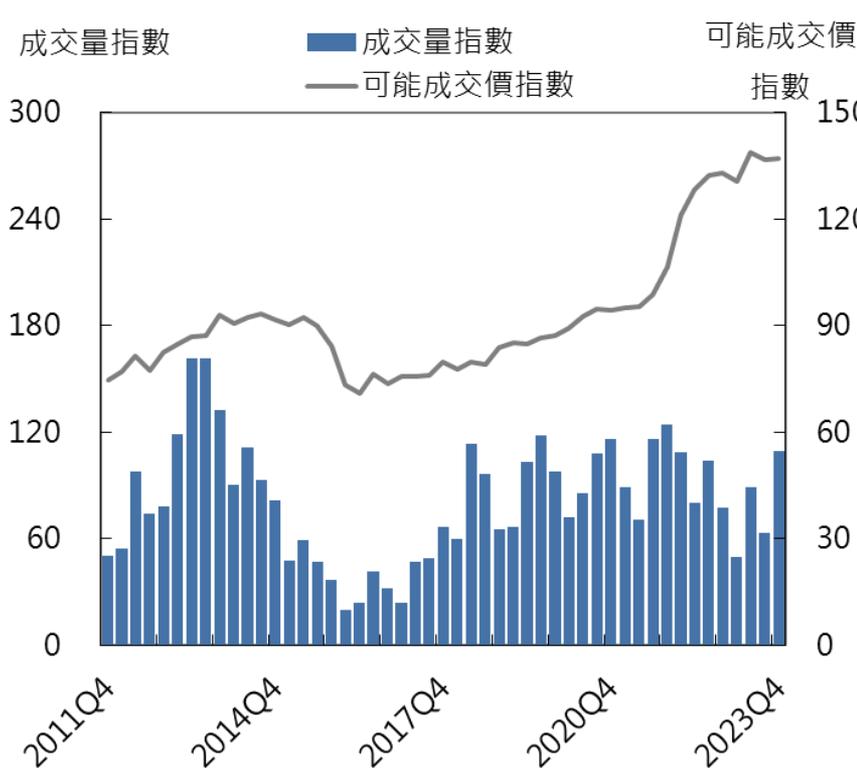
# 各地區市場表現綜合分數(較去年同季)

	可能成交 價指數	議價率 指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	0	0	0	-1	6	3	8
台北市	3	2	0	0	0	0	5
新北市	6	4	2	-2	6	3	19
桃園市	9	0	3	0	4	9	25
新竹縣市	-3	0	-2	-1	0	-3	-9
台中市	0	-4	0	0	6	3	5
台南市	-9	0	-2	-3	6	-9	-17
高雄市	0	0	0	0	6	9	15

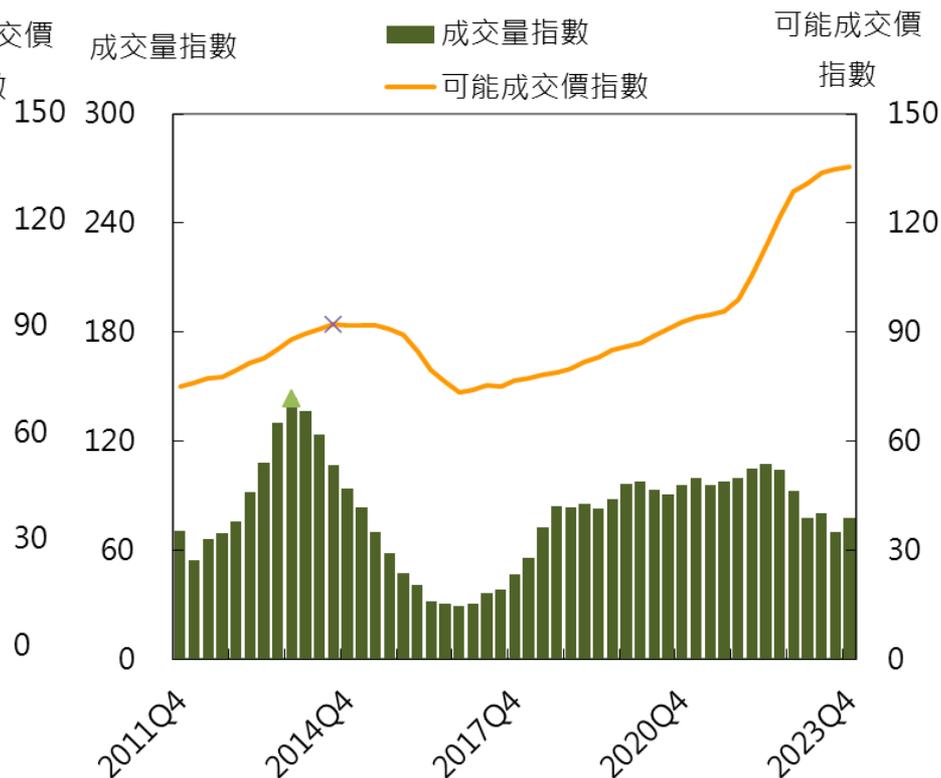
註：2021Q1起給予成交價/成交量指數權重3、議價率/銷售率權重2、開價/推案量指數權重1，計算綜合分數

本季相較去年同季全國綜合表現分數為**8**分，新竹縣市、台南市表現較去年同季差，其餘地區表現均較去年同季佳。綜合表現最佳為桃園市**25**分，其次為新北市**19**分，綜合分數介於**-17**至**25**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)

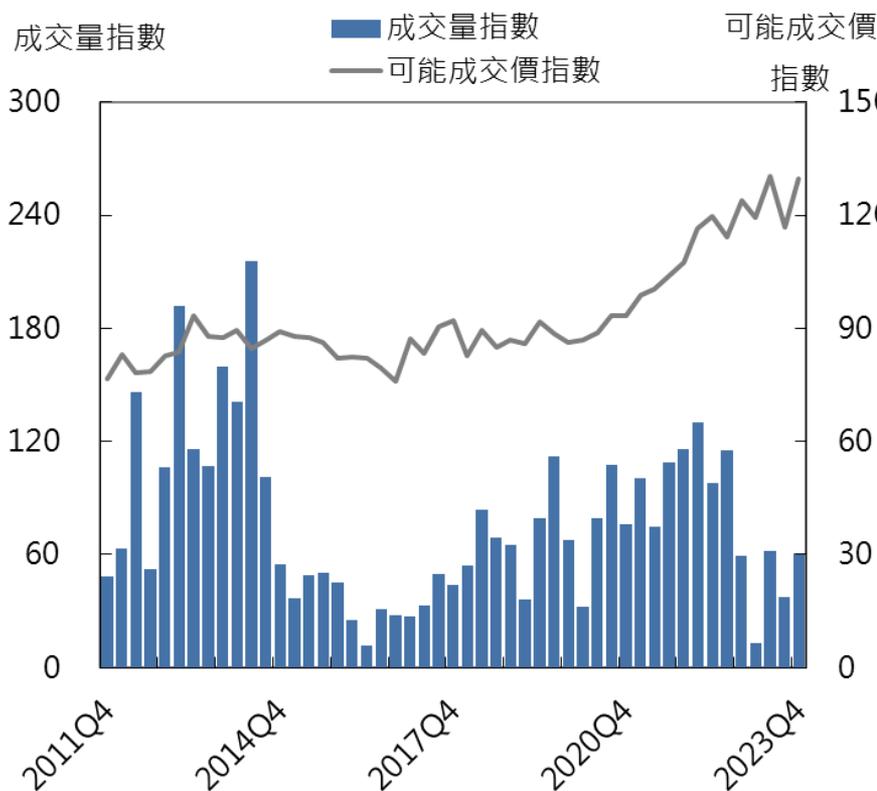


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

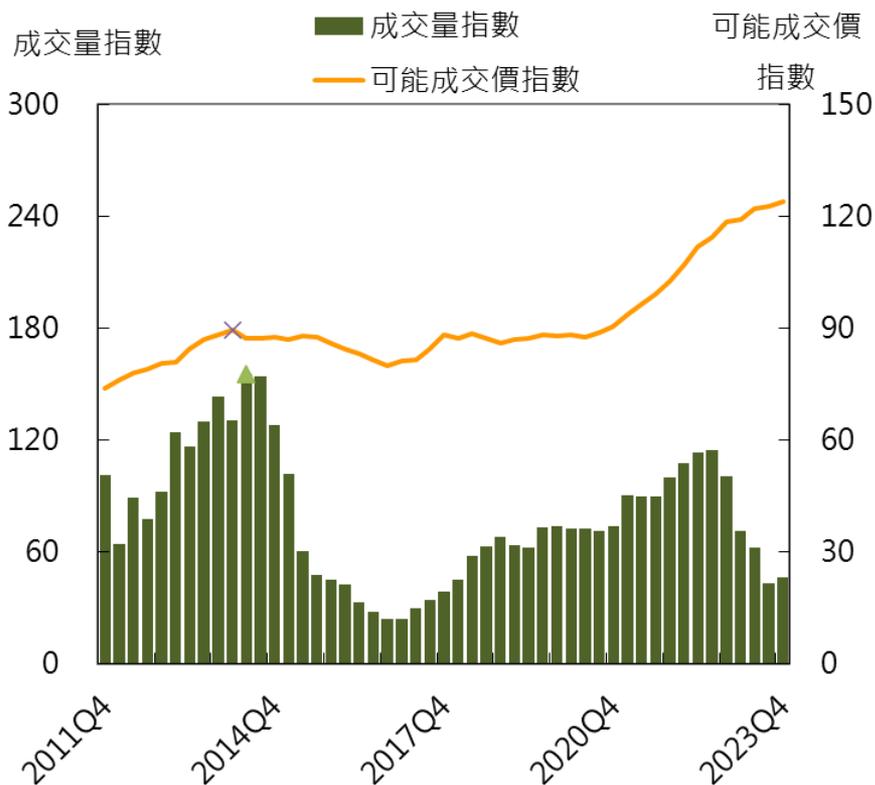
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q3年波段高點，漲勢趨緩
- 本波成交量約為2013Q4波段高點五成多，仍在盤整

# 台北市價量指數趨勢圖(季與四季)



台北價量指數趨勢圖(季)

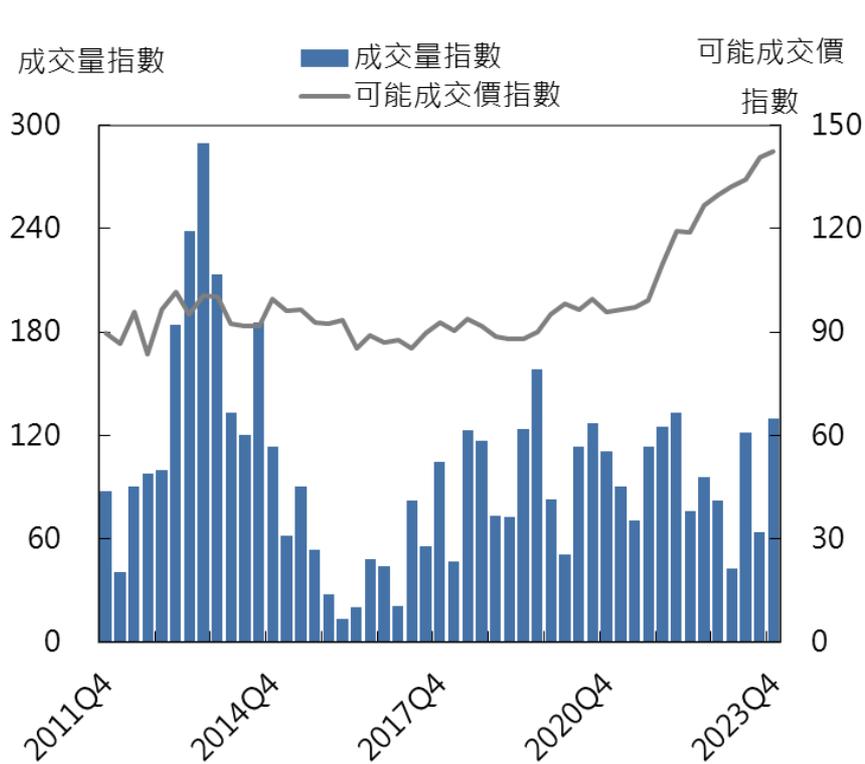


台北價量指數趨勢圖(四季平均)

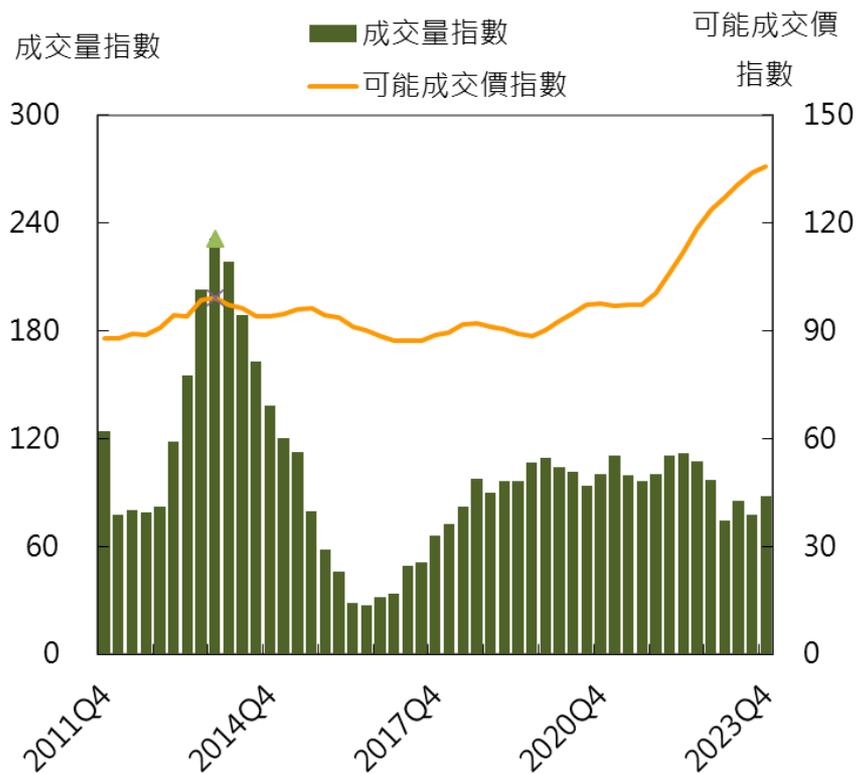
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q1波段高點三成多，漲幅相對緩和
- 本波成交量約為2014Q2波段高點三成，**處相對低檔**

# 新北市價量指數趨勢圖(季與四季)



新北價量指數趨勢圖(季)

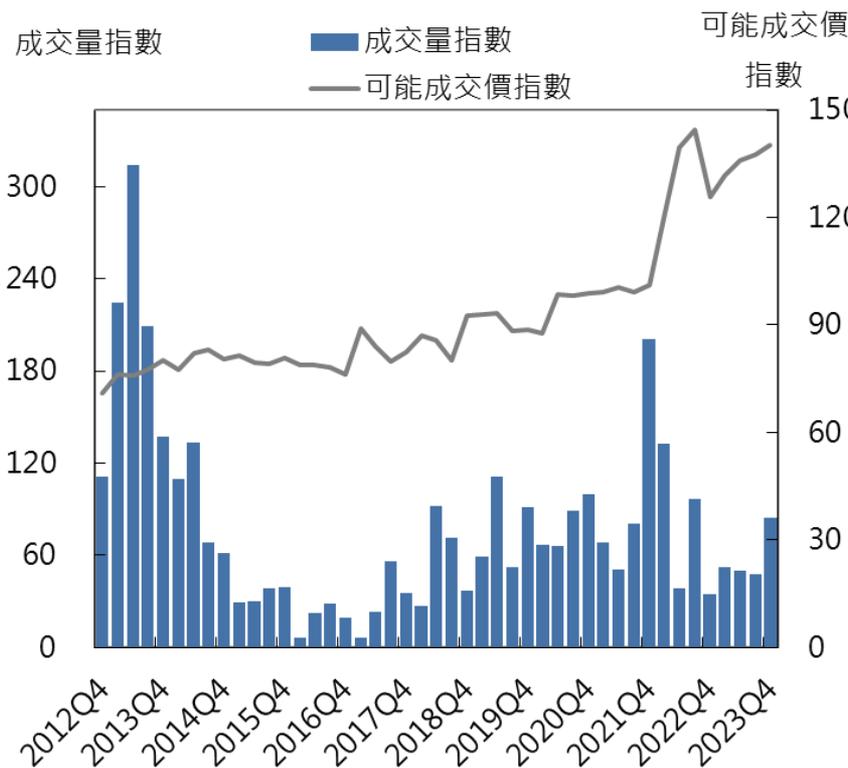


新北價量指數趨勢圖(四季平均)

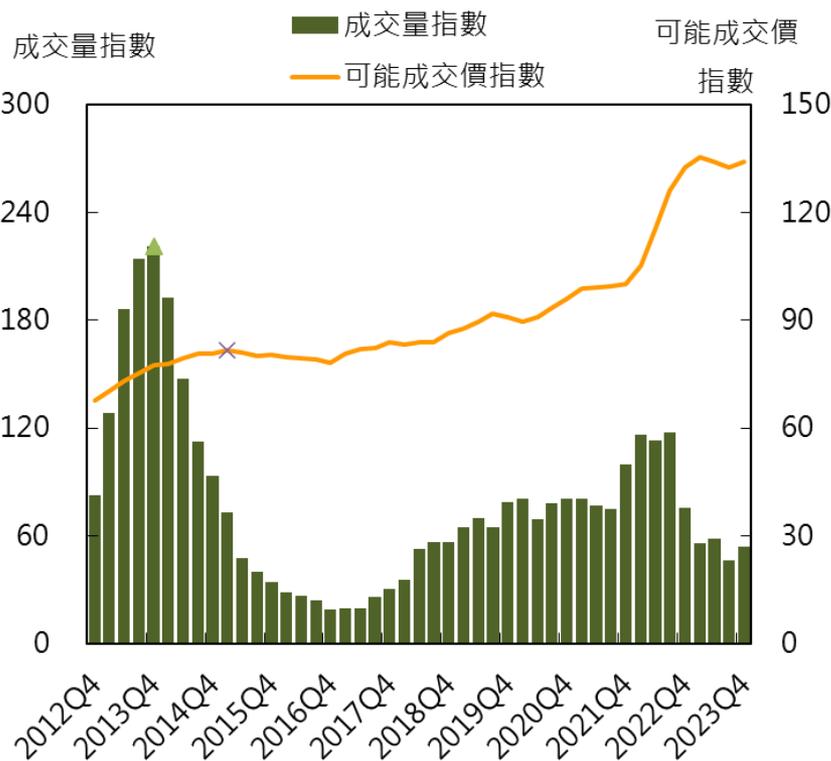
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2013Q4波段高點三成多，**價格持續上升**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點三成多，**處相對低檔**

# 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)

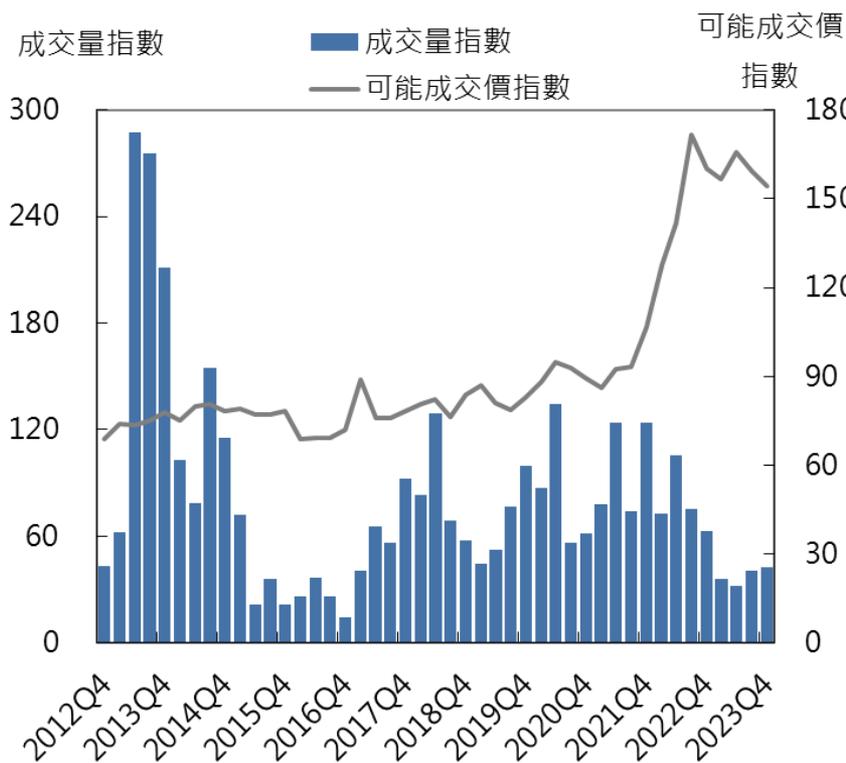


桃園市價量指數趨勢圖(四季平均)

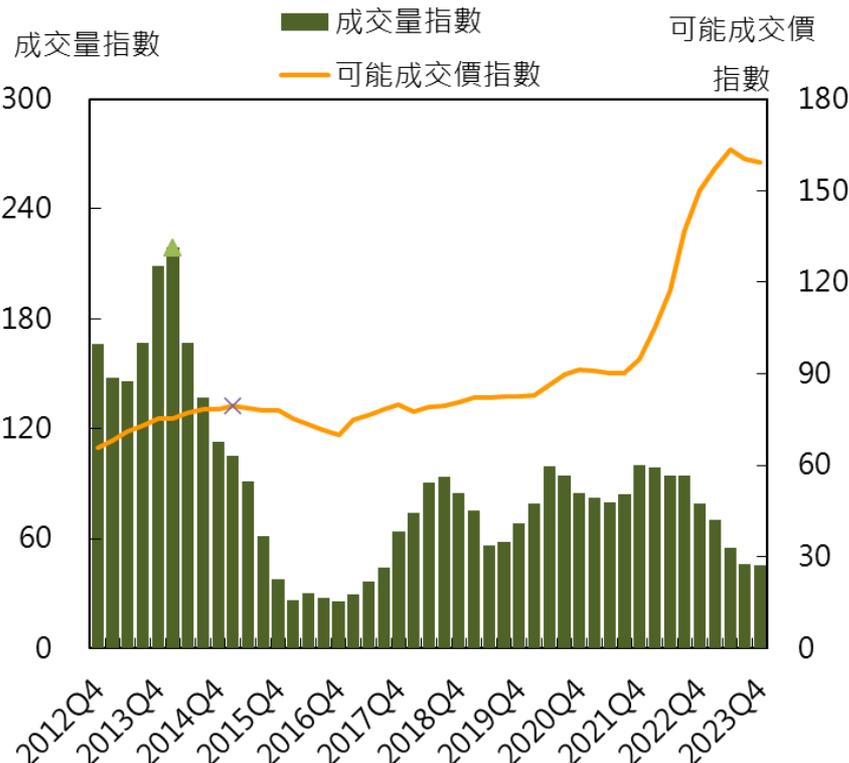
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q4波段高點六成多，仍在盤整修正
- 本波成交量約為2013Q4波段高點二成多，**處相對低檔**

# 新竹縣市價量指數趨勢圖(季與四季)



新竹縣市價量指數趨勢圖(季)

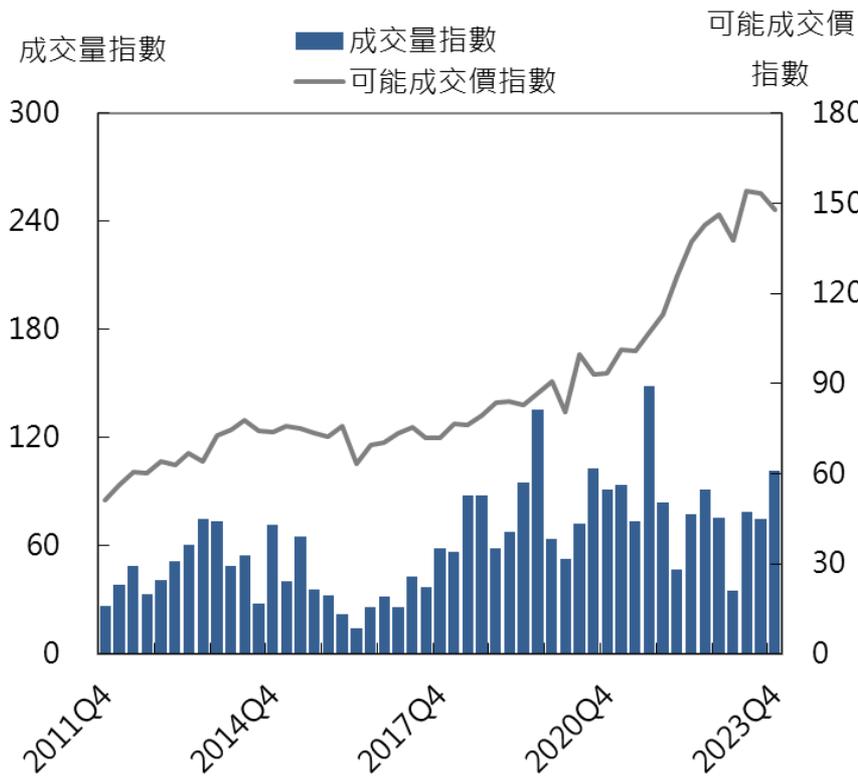


新竹縣市價量指數趨勢圖(四季平均)

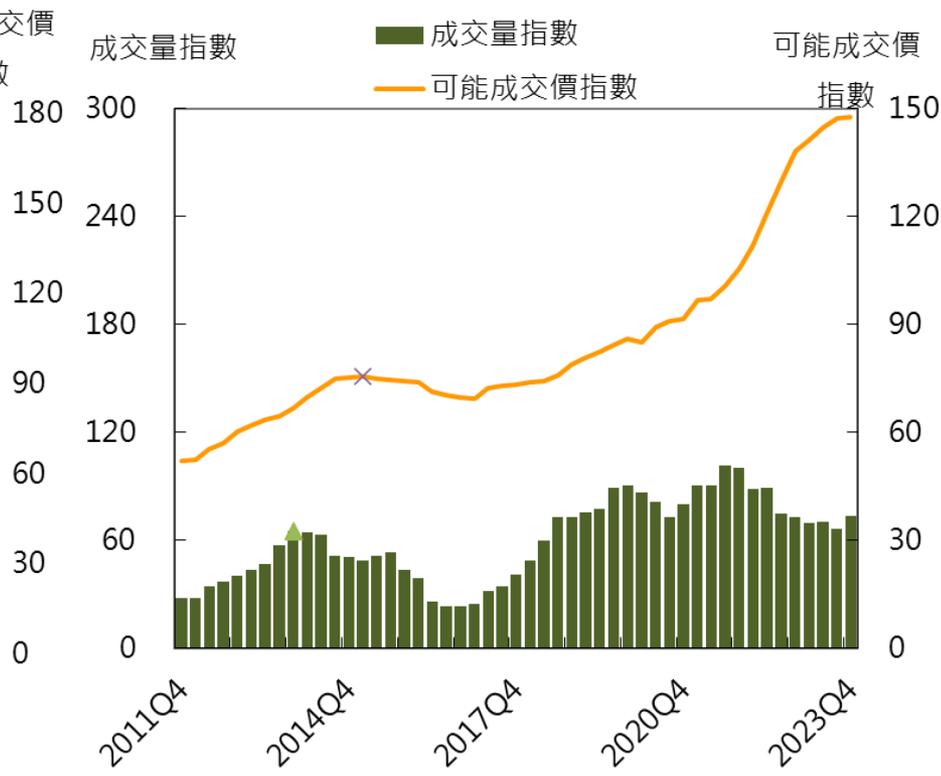
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波成交價**超過**2014Q4波段高點一倍，**高檔轉跌**
- ▣ 本波成交量約為2014Q1波段高點二成，**處相對低檔**。

# 台中市價量指數趨勢圖(季與四季)



台中價量指數趨勢圖(季)

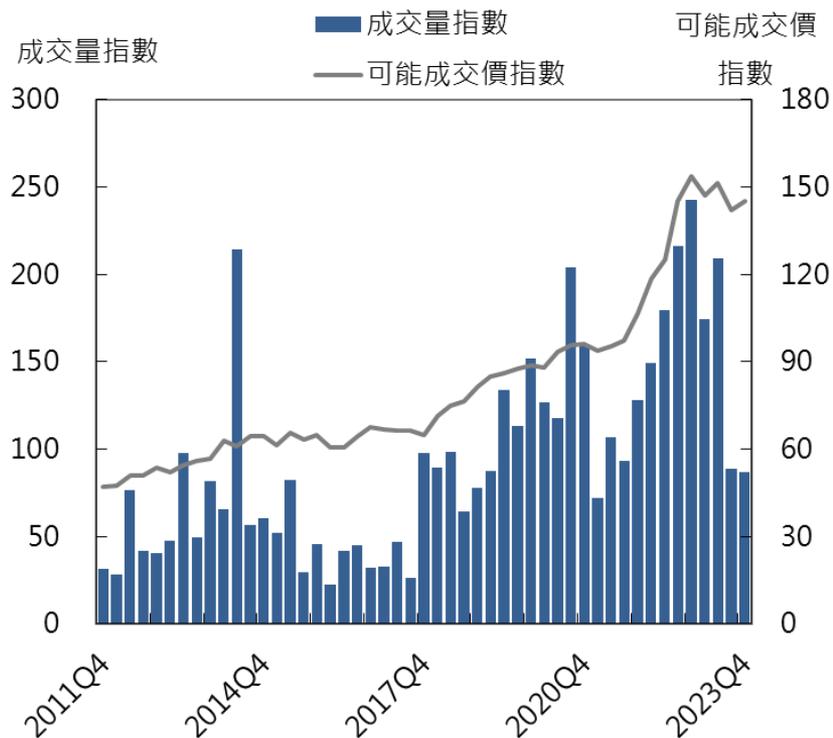


台中價量指數趨勢圖(四季平均)

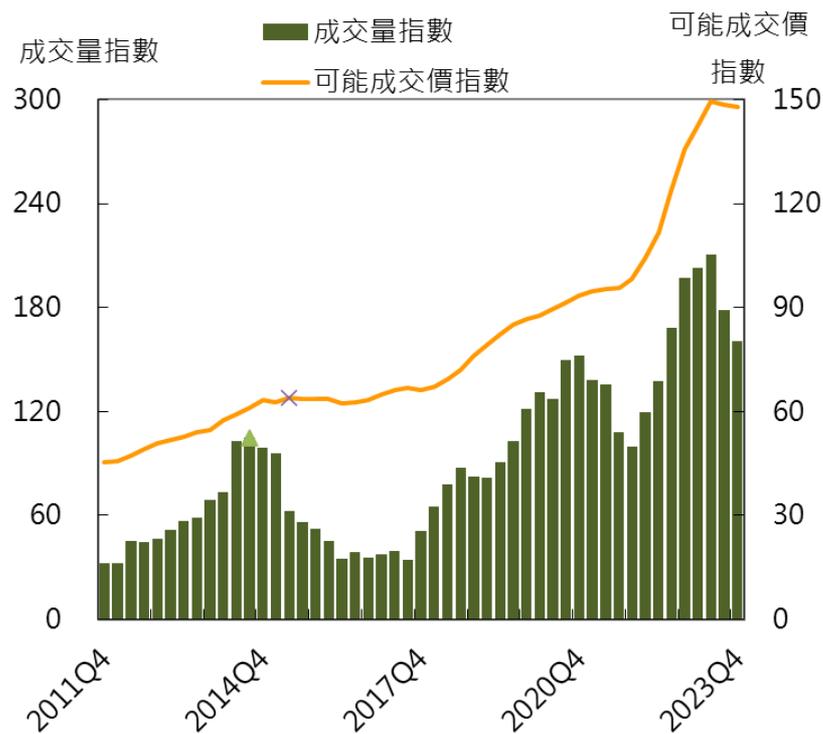
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q1波段高點一倍，漲幅趨緩
- 本波成交量**超過**2013Q4波段高點一成多，相對穩定

# 台南市價量指數趨勢圖(季與四季)



台南價量指數趨勢圖(季)

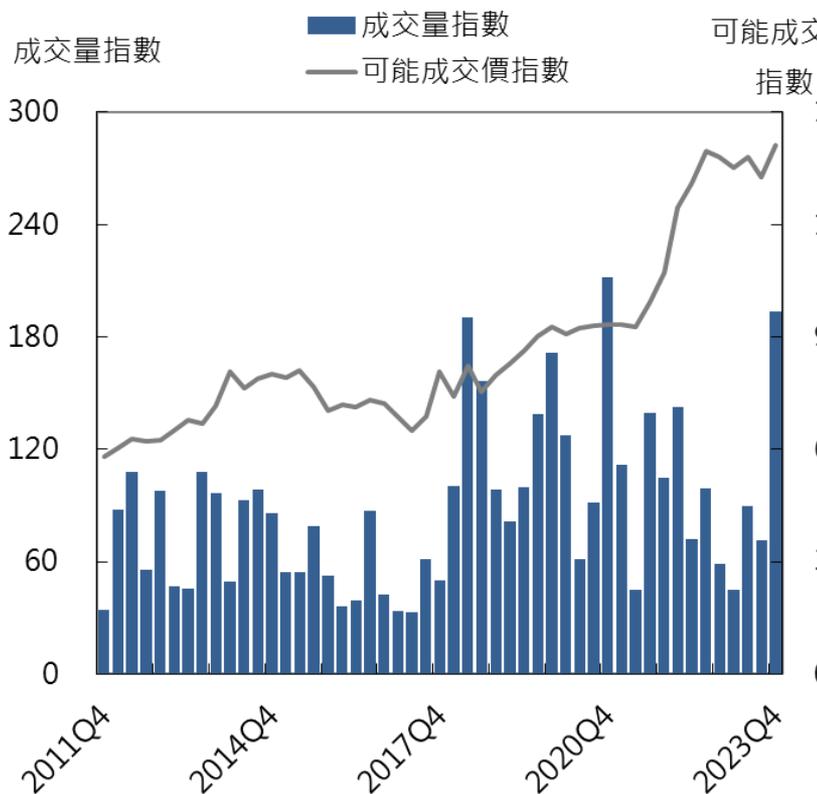


台南價量指數趨勢圖(四季平均)

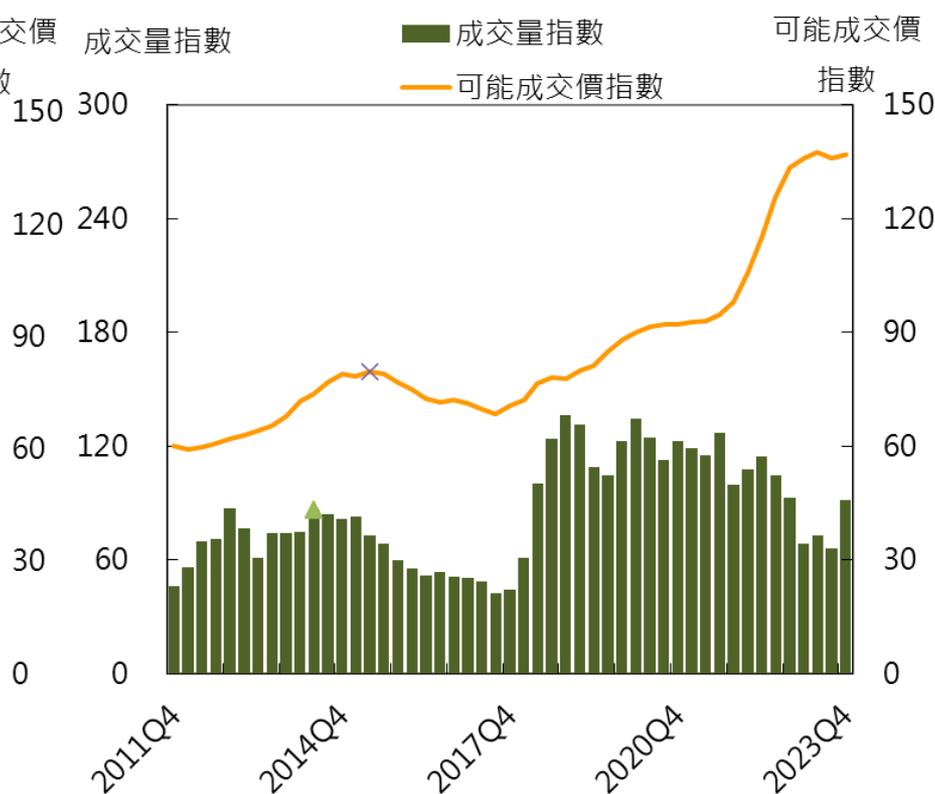
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q2波段高點一倍多，**仍處高檔**
- 本波成交量**超過**2014Q3波段高點**五成多**，**衝高回落**

# 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)



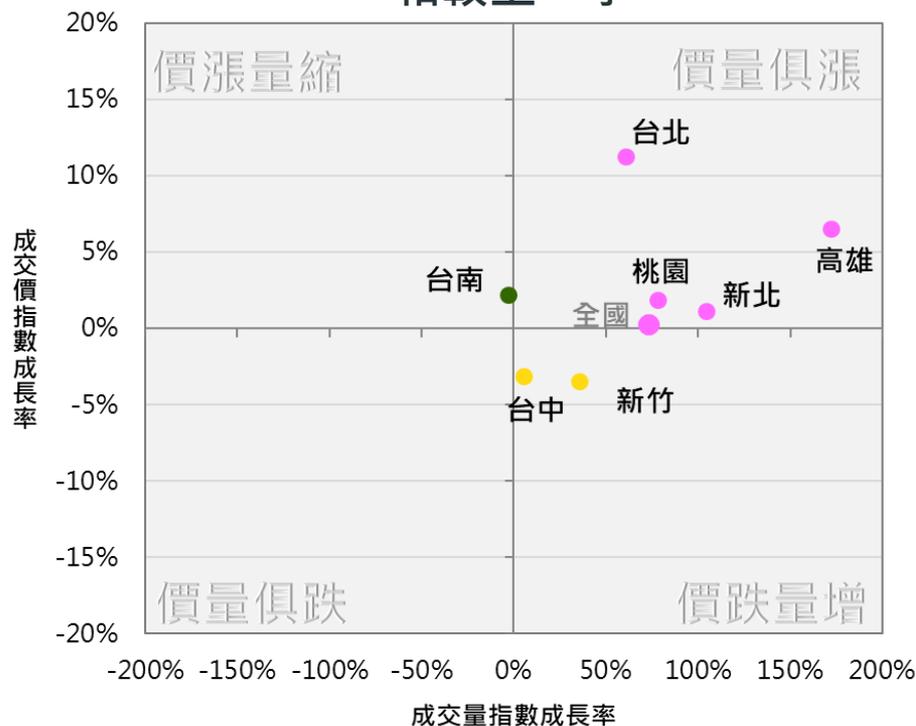
高雄價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

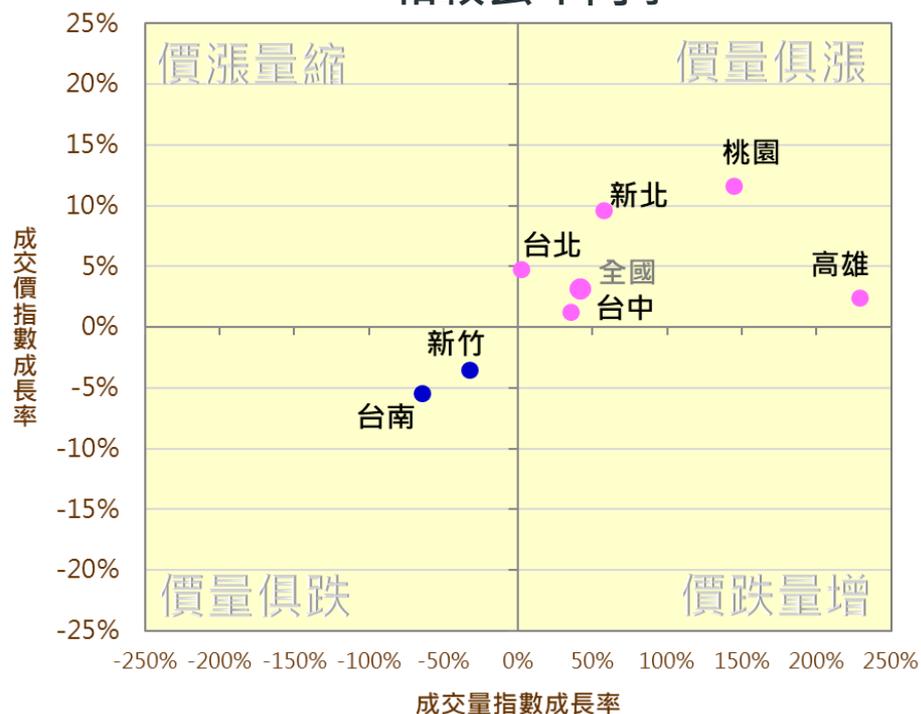
- 本波成交價**超過**2015Q2波段高點七成多，**仍處高檔**
- 本波成交量**超過**2014Q2波段高點，連降一年後**回升**

# 價量綜合評估

## 相較上一季



## 相較去年同季

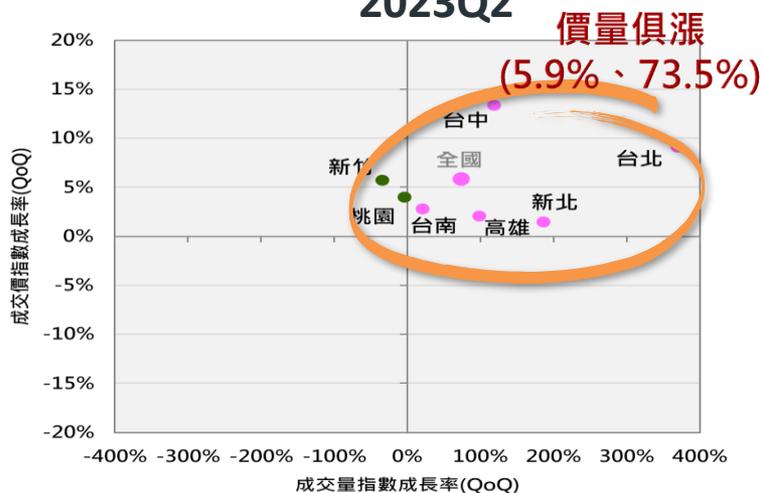


註：四象限圖係依價量指數變化製作

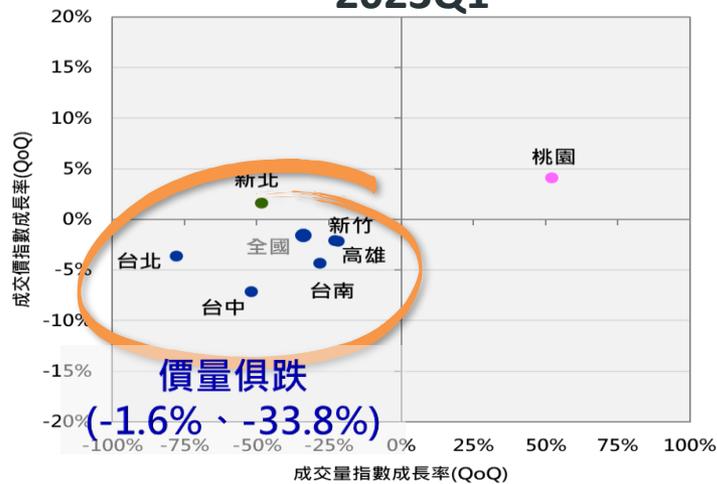
- ▣ 相較上一季，**成交價**除新竹、台中下跌，其餘地區上漲；**成交量**除台南減少，其餘地區增加
- ▣ 相較去年同季，**成交價(量)**除新竹、台南下跌(減少)，其餘地區上漲(增加)

## ❖ 價量變化(相較上一季)

2023Q2



2023Q1



2023Q3



2023Q4



# 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		137.19	49.02 萬元/坪	0.22% (△)	3.10% (△)
議價率		71.13	7.88%	-0.30 (△)	-0.03 (△)
開價		136.84	53.21 萬元/坪	-0.11% (△)	3.06% (△)
推案量	金額	122.51	3,981 億元	<b>14.85% (+)</b>	<b>-15.07% (-)</b>
	戶數	103.07	20799戶	11.22% (△)	<b>-19.56% (--)</b>
30天銷售率		106.01	15.12%	<b>5.42(+++)</b>	<b>6.52(+++)</b>
30天成交量指數	金額	127.98	--	<b>79.12%(+++)</b>	<b>49.37% (++)</b>
	戶數	109.41	--	<b>73.47%(+++)</b>	<b>41.47% (+)</b>

全國相較上一季與去年同季皆為**價穩量增**，本季在平均地權條例及總統大選等影響下，推案量年減一成多；交易量則受惠於景氣復甦出口表現回穩、台股大漲等因素而回升，**房市表現偏熱**；在「健全房地產市場方案」措施繼續推動下，平均地權條例及囤房稅2.0預期將持續發酵，且央行未鬆綁管控政策，同時通膨相較去年已然趨緩的狀況下，**大選過後房市仍須持續觀察**。

# 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		129.76	118.34 萬元/坪	11.23%(+++)	4.72% (+)
議價率		52.24	5.30%	-1.25 (--)	-2.54 (-)
開價		127.88	124.97 萬元/坪	9.77% (+++)	1.91% (△)
推案量	金額	106.66	735 億元	54.28% (++)	15.67% (△)
	戶數	103.12	1514戶	57.38% (++)	22.49% (△)
30天銷售率		58.79	8.21%	0.16 (△)	-1.64 (△)
30天成交量指數	金額	61.46	--	57.29% (+)	-3.57% (△)
	戶數	60.63	--	60.45% (++)	2.12% (△)

本季台北市成交價大幅上漲，主要推110萬元以上產品，佔推案戶數九成。本季台北高價區推案較多，致成交價大幅上漲；由於素地稀缺，危老都更案頻創高價，精品小宅總價控制產品成為推案趨勢，形成單價上漲、戶數上升現象。整體而言，相較上一季**價量俱漲**，**房市表現熱絡**；相較去年同季**價漲量穩**，**房市表現偏熱**。

# 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		142.39	59.44 萬元/坪	1.17% (△)	9.56% (++)
議價率		55.60	6.05%	-1.31 (--)	-2.29 (--)
開價		139.79	63.27 萬元/坪	-0.24% (△)	6.89% (++)
推案量	金額	99.94	824 億元	6.25% (△)	-34.86% (--)
	戶數	99.49	4642戶	5.43% (△)	-30.71% (--)
30天銷售率		130.73	16.07%	7.77(+++)	9.00(+++)
30天成交量指數	金額	126.24	--	105.85%(+++)	48.01% (+)
	戶數	129.89	--	104.26% (++)	57.46% (+)

本季新北市成交價維持穩定，主要推60萬元以上產品，佔推案戶數六成多。本季受指標個案影響，小坪數低總價規劃，加上捷運及區位條件優勢下，帶動銷售表現。整體而言，相較上一季為**價穩量增**，**房市表現偏強**；相較去年同季為**價量俱漲**，**房市表現熱絡**。

# 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		140.17	38.66 萬元/坪	1.84% (+)	11.59%(+++)
議價率		80.09	9.09%	1.88 (+)	0.29 (△)
開價		141.21	42.53 萬元/坪	3.96% (+)	11.94%(+++)
推案量	金額	100.23	458 億元	25.26% (△)	17.75% (△)
	戶數	87.72	3328戶	18.65% (△)	18.10% (△)
30天銷售率		97.02	13.12%	4.38 (+++)	6.79 (++)
30天成交量指數	金額	95.96	--	88.03% (++)	144.12% (++)
	戶數	84.65	--	78.11% (++)	144.84%(+++)

本季桃園市成交價小幅上漲，主要推40萬元以上產品，佔推案戶數五成多。本季因指標個案推出，為中小坪數低總價產品，具捷運及地段優勢，帶動該區房市交易熱絡。整體而言，相較上一季及去年同季皆為**價量俱漲**，**房市表現熱絡**。

# 綜合評估 - 新竹縣市

新竹縣市		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格		154.44	44.68 萬元/坪	-3.14% (-)	-3.54% (-)
議價率		45.03	5.01%	-1.10 (-)	-1.35 (△)
開價		152.80	47.04 萬元/坪	-4.26% (-)	-4.91% (--)
推案量	金額	116.96	188 億元	15.48% (△)	-22.34% (-)
	戶數	74.92	729戶	-7.60% (△)	-37.75% (--)
30天銷售率		57.09	11.95%	1.50 (△)	0.99 (△)
30天成交量指數	金額	66.56	--	32.03% (+)	-15.29% (△)
	戶數	42.74	--	5.64% (△)	-32.09% (-)

本季新竹縣市成交價小幅下跌，主要推40萬元以上產品，佔推案戶數九成多。新竹過去受惠科園題材房價狂飆，購屋買盤外溢到華興重劃區、中正重劃區及非都市土地等外圍地區，以相對低單價吸引園區客購屋，致開價成交價下跌。整體而言，相較上一季**價跌量穩**，**房市表現偏冷**；相較去年同季**價量俱跌**，**房市表現衰退**。

# 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		148.02	45.57 萬元/坪	-3.51% (--)	1.18% (△)
議價率		75.21	8.06%	1.62(+++)	1.24 (++)
開價		148.53	49.56 萬元/坪	-1.81% (-)	2.54% (△)
推案量	金額	177.38	1,124 億元	8.98% (△)	3.25% (△)
	戶數	113.87	6023戶	23.75% (++)	-8.51% (△)
30天銷售率		89.21	12.54%	1.13 (+)	4.05(+++)
30天成交量指數	金額	152.68	--	19.83% (△)	52.58% (+)
	戶數	101.59	--	36.07% (+)	35.20% (+)

本季台中市成交價中幅下跌，主要推50萬元以上產品，佔推案戶數四成。本季台中南屯區、西屯區有三個百億大案進場，總推案金額逾千億。由於推出個案多位於外圍地區，房價較上一季下跌。整體而言，相較上一季**價跌量增**，房市表現待觀察；相較去年同季**價穩量增**，**房市表現偏強**。

# 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		145.32	33.11 萬元/坪	2.15% (+)	-5.50% (---)
議價率		62.79	7.24%	-2.64 (--)	0.73 (△)
開價		145.51	35.70 萬元/坪	-0.76% (△)	-4.76% (--)
推案量	金額	51.39	97 億元	-55.84% (---)	-80.81% (---)
	戶數	49.28	811戶	-45.72% (--)	-75.30% (---)
30天銷售率		173.87	22.69%	10.03 (+++)	6.98 (+++)
30天成交量指數	金額	90.60	--	-20.83% (-)	-72.28% (---)
	戶數	86.56	--	-2.67% (△)	-64.34% (---)

本季台南市成交價小幅上漲，主要推40萬元以下產品，佔推案戶數九成。台南房市缺乏利多議題維繫熱度，加上選舉逼近，區域建商推案步調放緩，推案金額年減八成，持續量縮。部分個案因低單價及推案區位相對較佳，加上新青安貸款補貼，造成熱銷。整體而言，相較上一季**價漲量穩**，**房市表現偏熱**；相較去年同季**價量俱跌**，**房市表現衰退**。

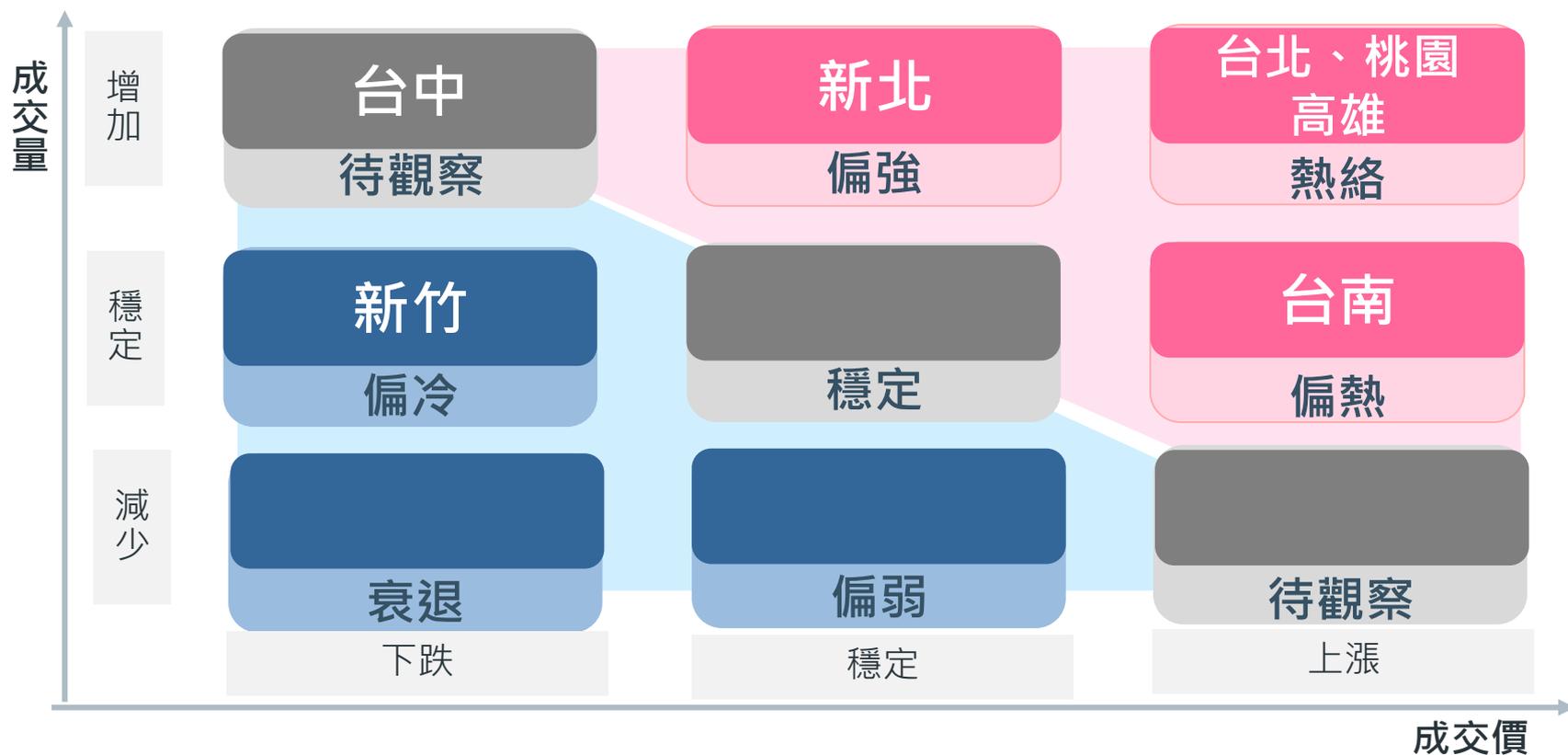
# 綜合評估 - 高雄市

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		141.24	32.86 萬元/坪	6.53% (+++)	2.43% (△)
議價率		86.74	10.45%	-2.31 (--)	0.54 (△)
開價		140.60	36.70 萬元/坪	3.78% (++)	3.05% (△)
推案量	金額	187.46	555 億元	27.55% (+)	-1.35% (△)
	戶數	160.14	3752戶	11.01% (△)	-7.72% (△)
30天銷售率		120.85	21.62%	12.79 (+++)	15.56 (+++)
30天成交量指數	金額	221.71	--	212.49% (+++)	252.24% (+++)
	戶數	193.52	--	171.95% (+++)	229.49% (+++)

本季高雄市成交價大幅上漲，主要推40~50萬元產品，佔推案戶數六成。高雄地區未受總統大選影響延後推案，推案金額仍較上季增加，部分個案訴求區位優勢、低首付、讓利行銷或品牌建商，加上新青安貸款補貼，造成熱銷，成交量亦創近三年來新高。整體而言，相較上一季**價量俱漲**，**房市表現熱絡**；相較去年同季**價穩量增**，**房市表現偏強**。

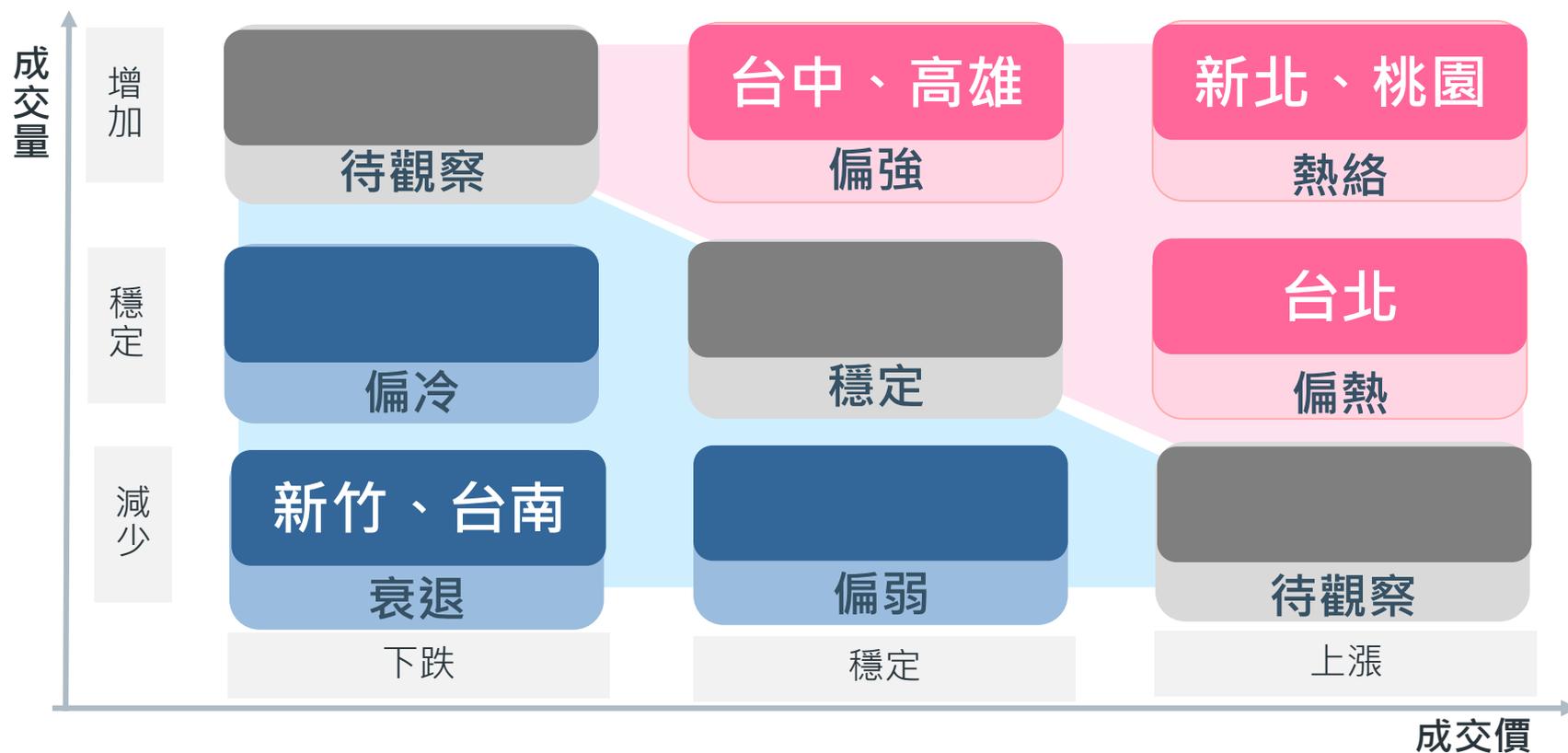
## ❖ 相較上一季

成交價持穩、成交量增加，整體房市表現**偏強**。



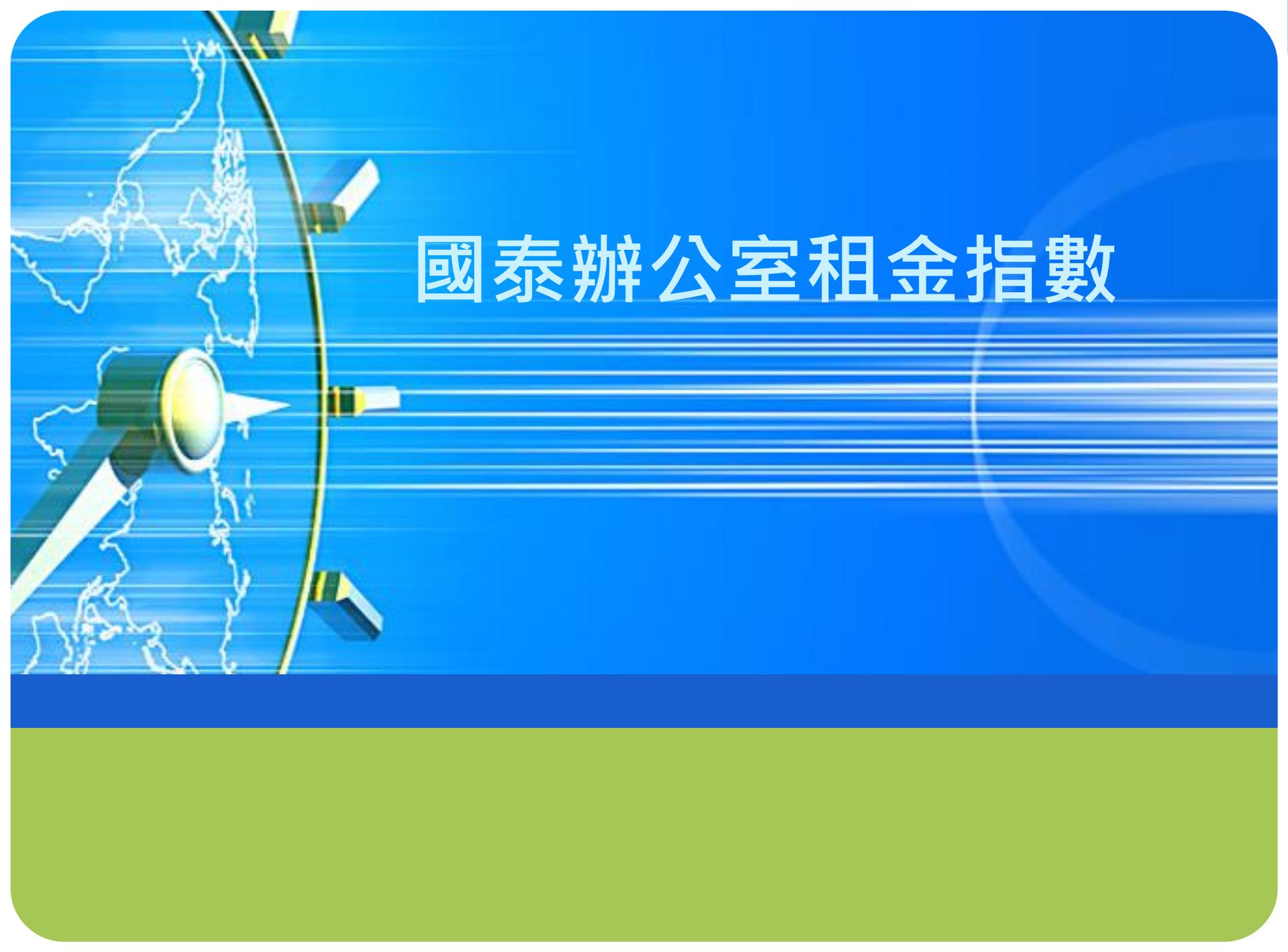
## ❖ 相較去年同季

成交價持穩、成交量增加，整體房市表現**偏強**。



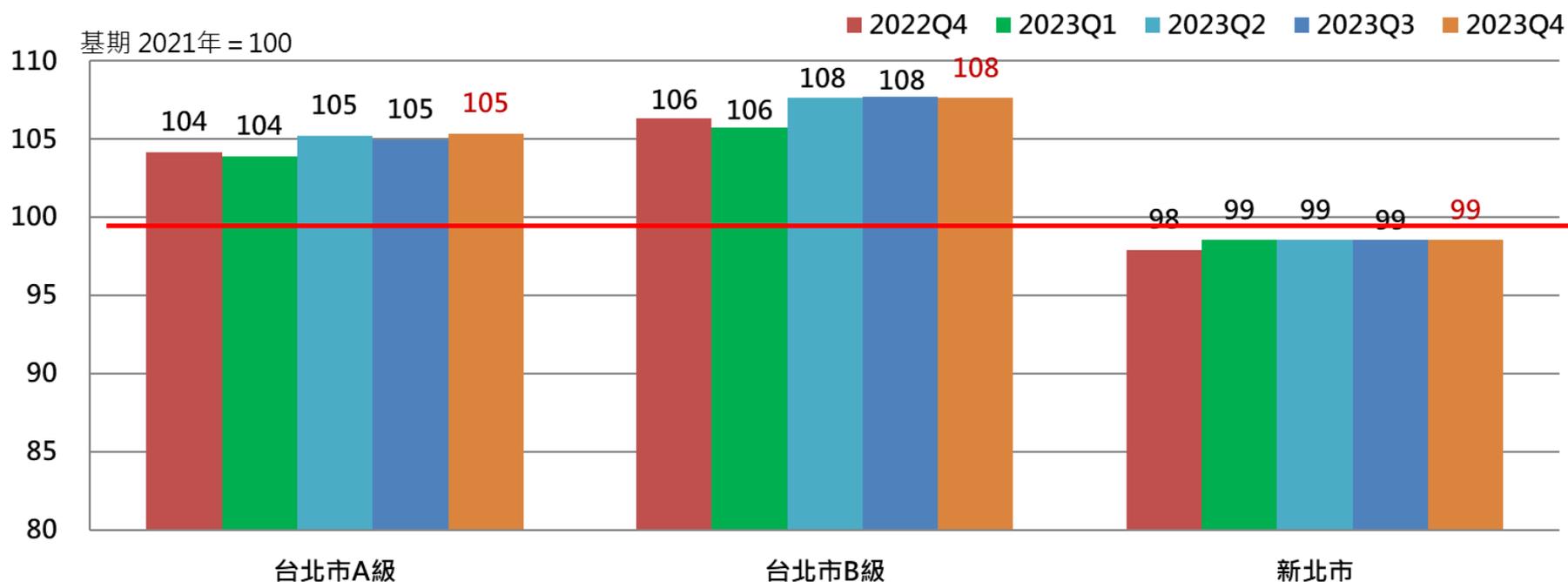
- ❖ 央行下修2023年全年經濟成長率為1.40%，並維持政策利率不變。
- ❖ 從四季移動趨勢觀察，與2013、2014年波段高點相比，各地區本波**成交價仍超過前次波段高點**，惟漲勢有趨緩現象；成交量呈現兩極發展，**桃竹以北地區仍處相對低檔**，**中南部地區已超過前次波段高點**。

- ❖ 本季在平均地權條例及總統大選等影響下，全國推案量年減一成多；交易量則受惠於景氣復甦出口表現回穩、台股大漲等因素而回升。
- ❖ 綜合本季房市，相較上一季及去年同季皆為價穩量增，**房市表現偏熱**；在「健全房地產市場方案」措施繼續推動下，平均地權條例及囤房稅2.0預期將持續發酵，且央行未鬆綁管控政策，同時通膨相較去年已然趨緩的狀況下，**大選過後房市仍須持續觀察**。



# 國泰辦公室租金指數

# 辦公室租金開價指數 - 分區

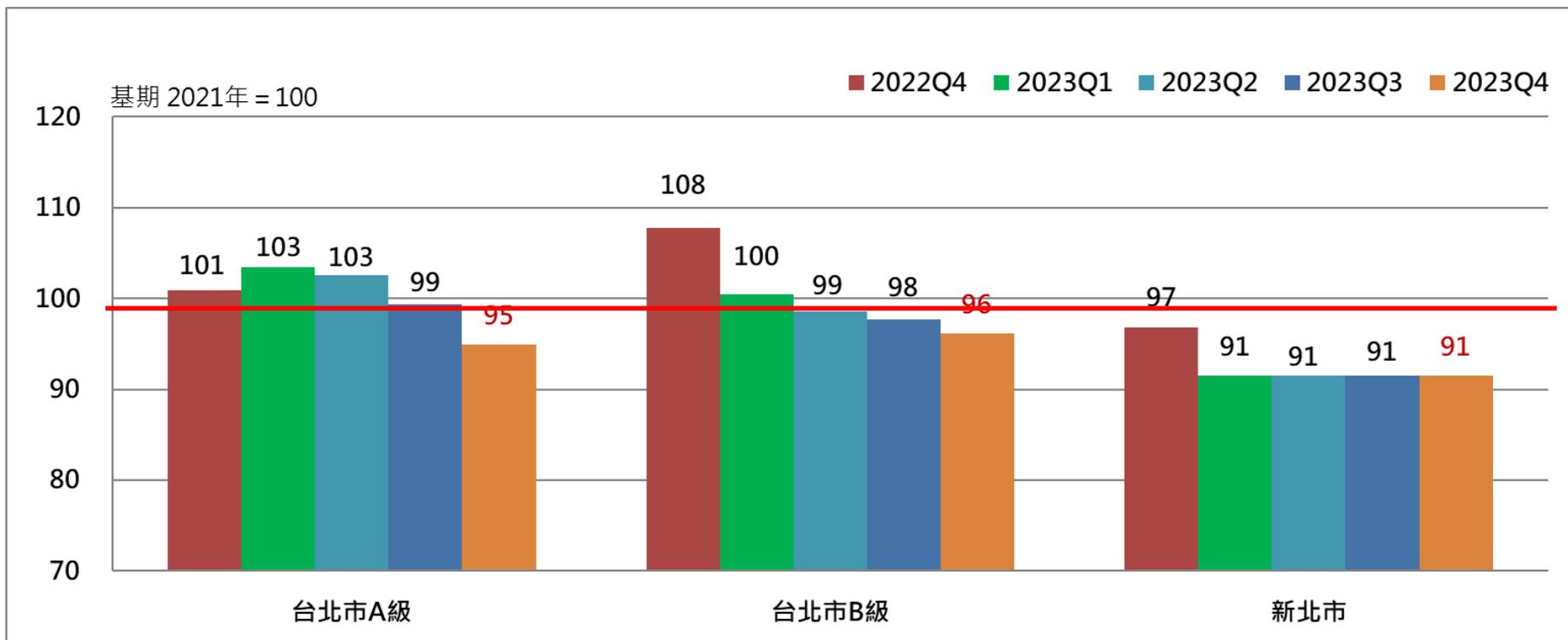


註1：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料，以下同。

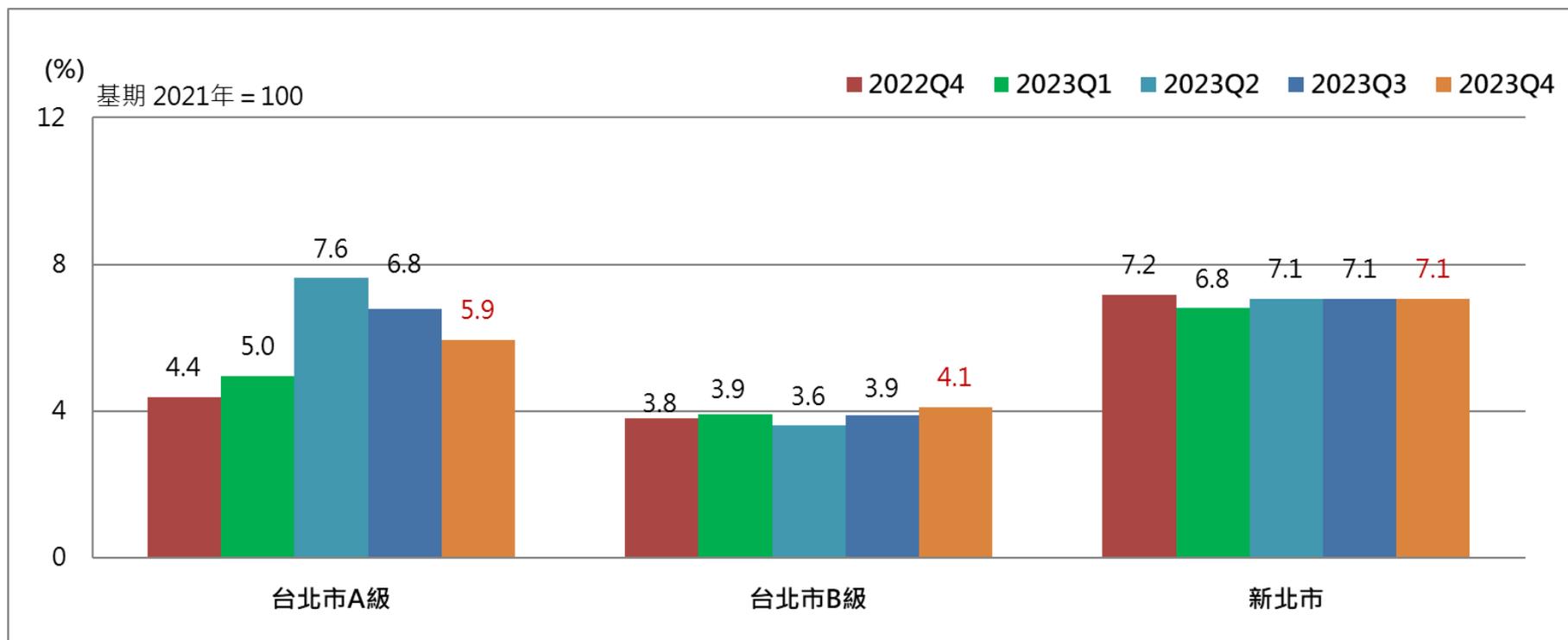
註2：國壽自2023Q2起調整台北AB辦、內科及南港個案，配合新標的組合回溯更新開價、議價率及空置率指數至2022Q2，以下同。

註3：本季新北辦公室(新店、三重、板橋)資料未更新，沿用Q3資料。

# 辦公室租金議價率指數 - 分區



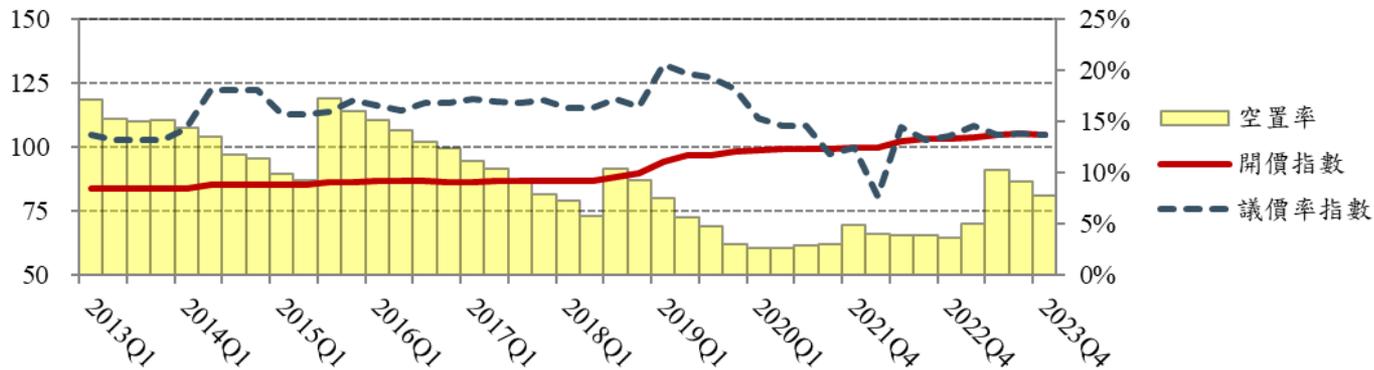
# 各地區辦公室空置率



# 辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區

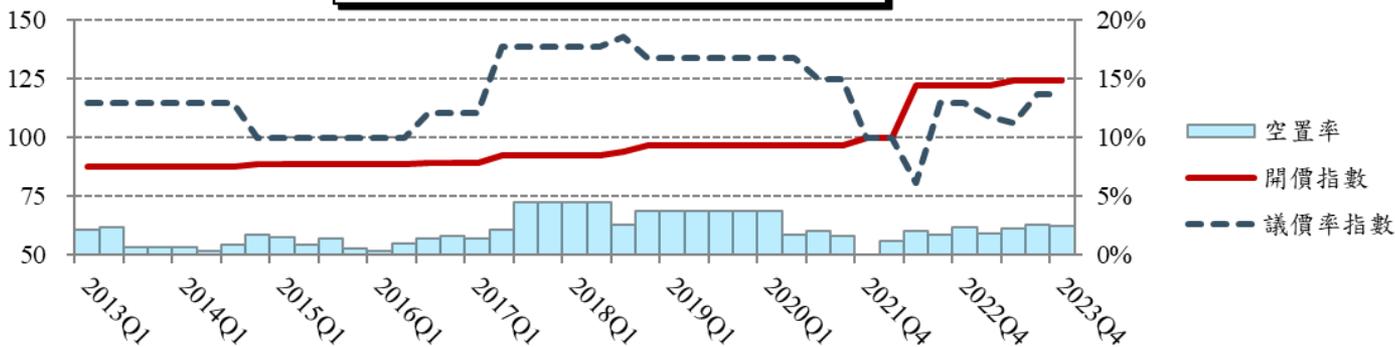
基期2021=100

信義計畫區A級辦公室長期趨勢圖



基期2021=100

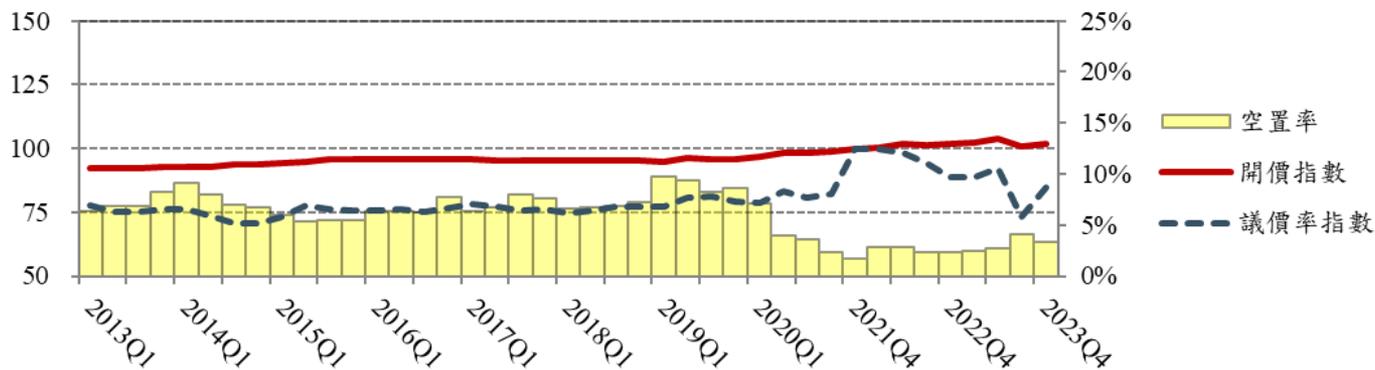
信義計畫區B級辦公室長期趨勢圖



# 辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南

基期2021=100

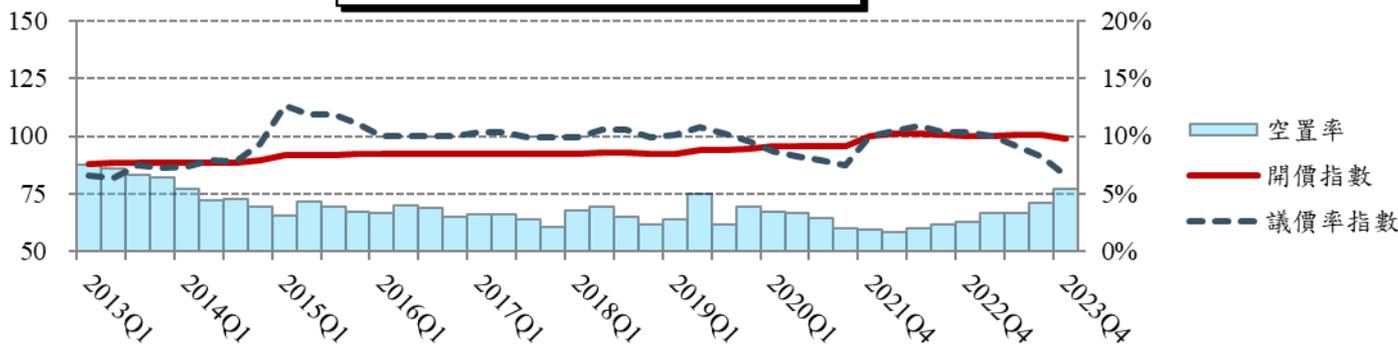
仁愛敦南A級辦公室長期趨勢圖



註：本季仁愛敦南A辦部分標的租金開價上漲，讓價空間增加，致議價率擴大。

基期2021=100

仁愛敦南B級辦公室長期趨勢圖



註：本季仁愛敦南B辦部分標的空置坪數增加，致空置率上升。

# 辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生

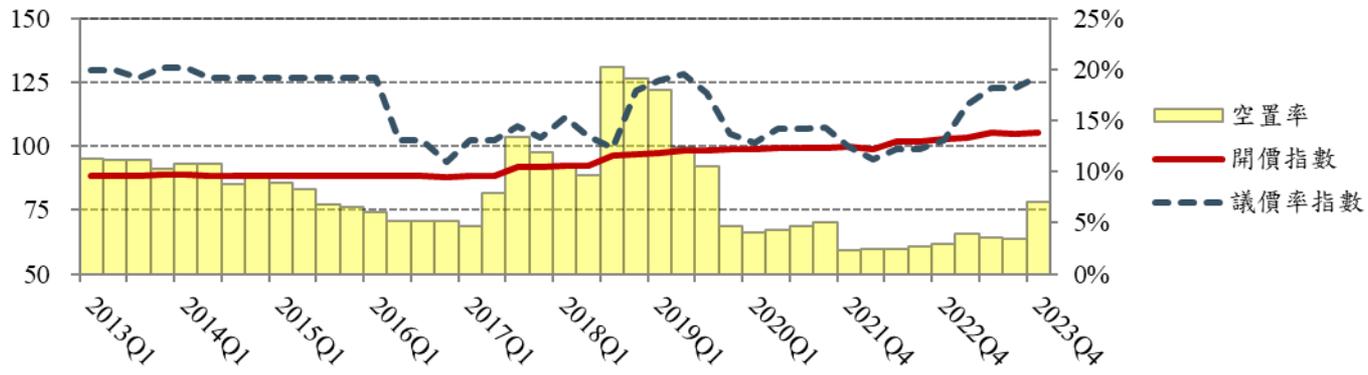


註：敦北民生B辦某辦公標的空置坪數達六成，致該路段整體空置率近二成。

# 辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國

基期2021=100

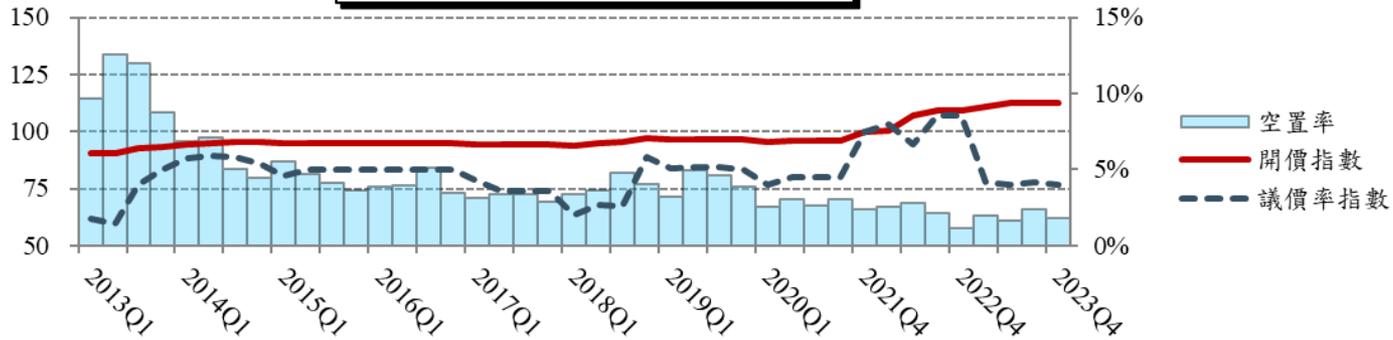
民生建國A級辦公室長期趨勢圖



註：民生建國路段A辦部分標的空置坪數增加、空置率擴大；部分標的提高開價、讓價幅度增加，議價率擴大。

基期2021=100

民生建國B級辦公室長期趨勢圖



註：民生建國B辦部分標的提高底價減少讓價，致2023Q1起議價率大幅縮小

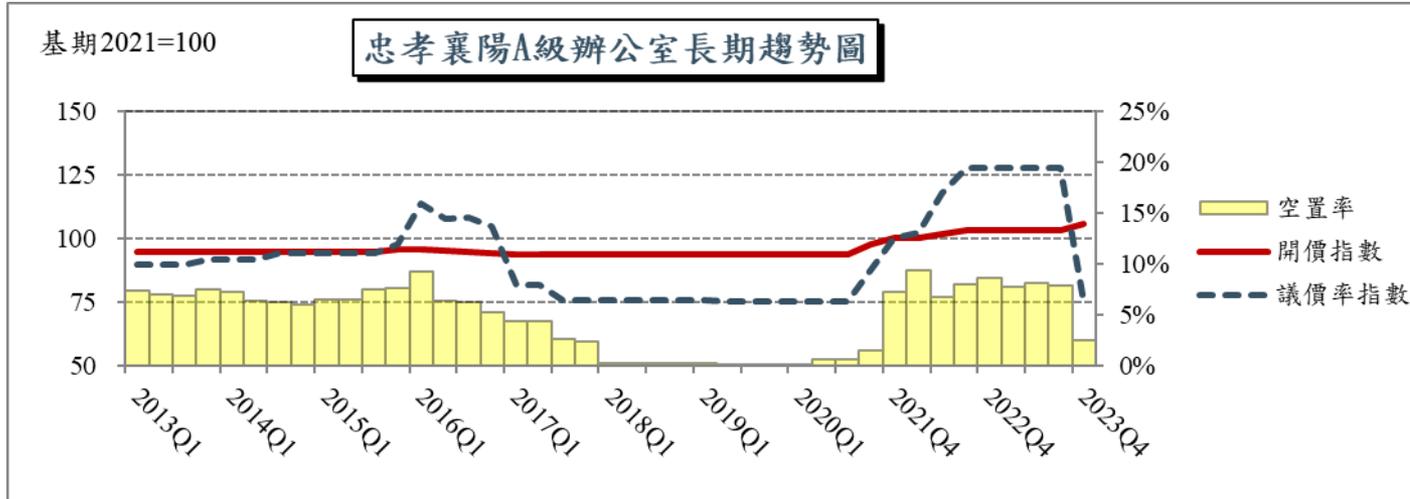
# 辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江



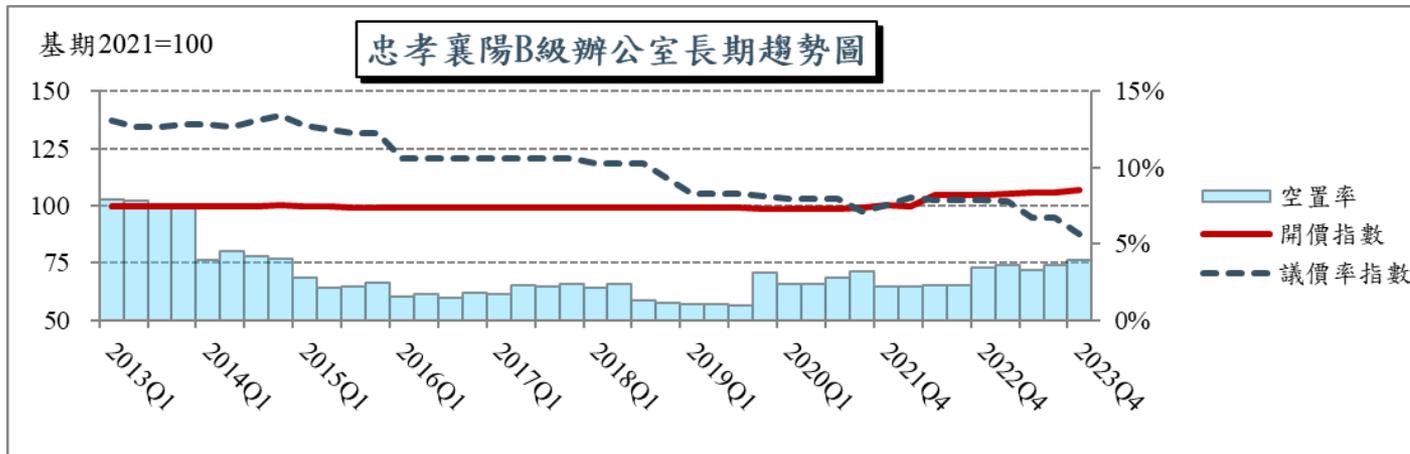
註：本季南京松江路段A辦滿租，空置率為0



# 辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽



註：忠孝襄陽A辦部分標的提高開價、減少讓價、空置坪數減少，致空置率大幅下降、議價率大幅縮減。

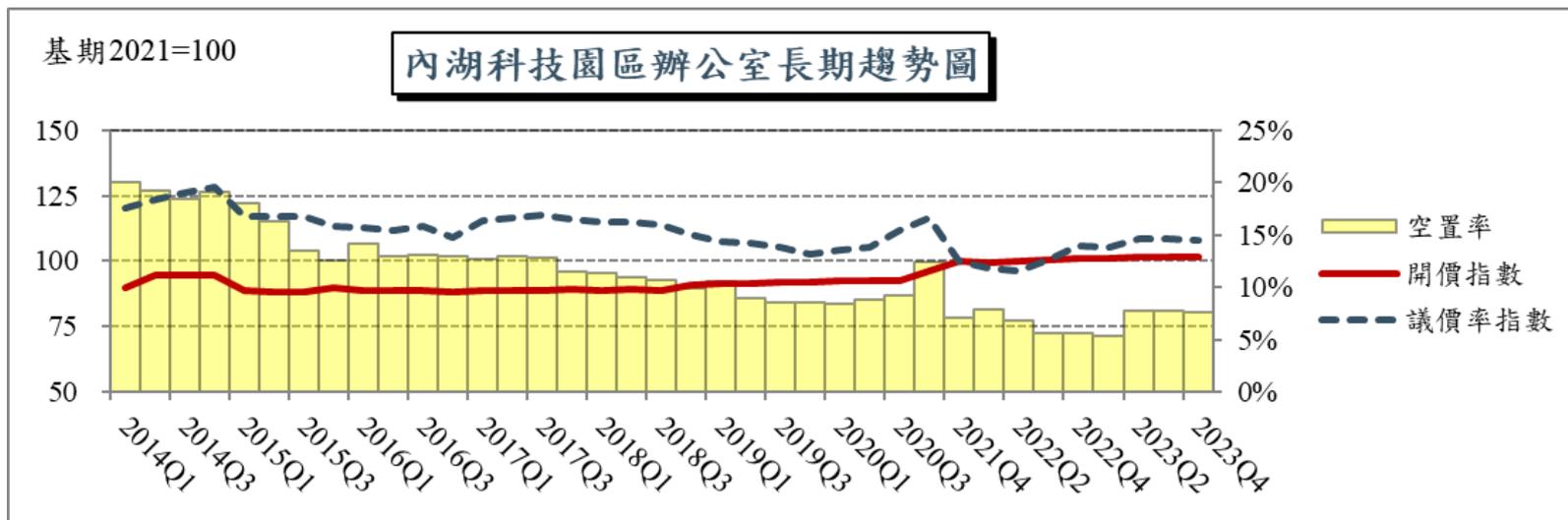


註：忠孝襄陽B辦部分標的提高底價減少讓價，致2023Q1起議價率縮小

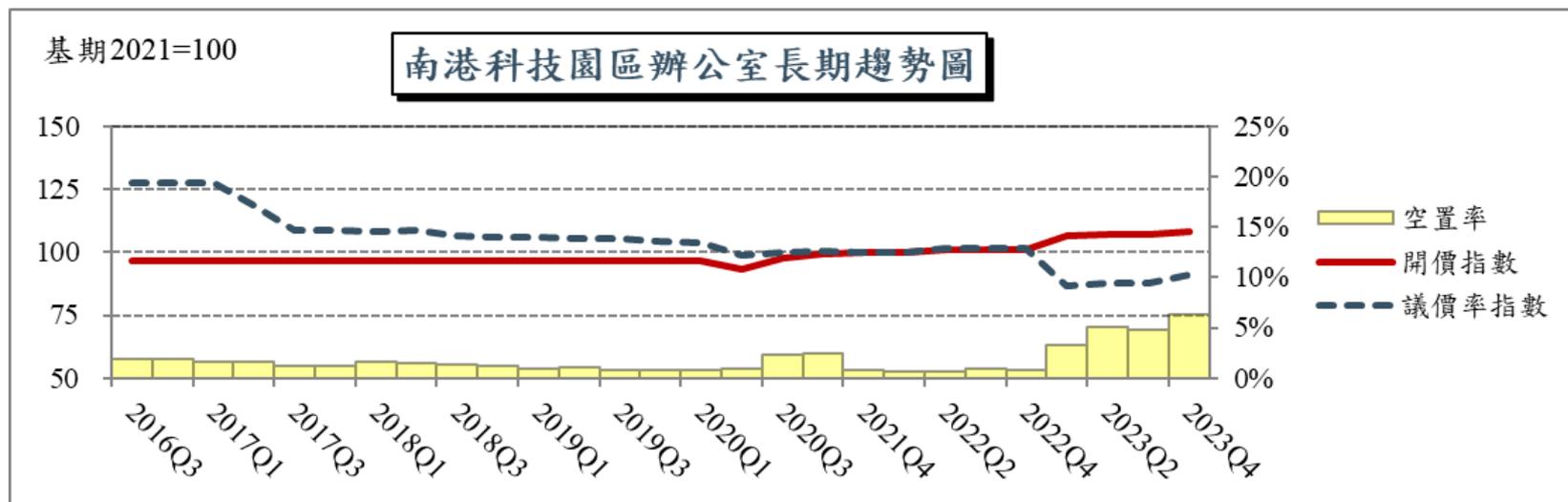
# 辦公室租金指數長期趨勢 - 南京光復B辦



# 辦公室租金指數長期趨勢 - 內湖科技園區



# 辦公室租金指數長期趨勢 - 南港科技園區



註：2023Q1南港科技園區新增辦公標的，空置坪數增加、致空置率上升。

## ❖ 開價

- 相較上一季，南港科技園區**微幅上漲**，其他地區**維持穩定**；相較去年同季，南港科技園區**大幅上漲**，台北市A辦及B辦**微幅上漲**，其他地區**維持穩定**。

## ❖ 議價率

- 相較上一季，各地區**維持穩定**；相較去年同季，南港科技園區**大幅縮減**，台北市B辦**微幅縮減**，其他地區**維持穩定**。

## ❖ 空置率

- 相較上一季，南港科技園區**微幅上升**，其他地區**維持穩定**；相較去年同季，內湖及南港科技園區**大幅上升**，台北市A辦**微幅上升**，其他地區**維持穩定**。

The background features a 3D globe on the left side, with a magnifying glass positioned over it. Several data points or markers are scattered around the globe. The background is a vibrant blue with horizontal white lines that create a sense of motion or data flow. The overall design is modern and professional.

# 2023全年新推個案市場回顧

# 全國-價漲量縮

從2023年國泰房地產指數趨勢觀察，全國房市**價漲量縮**，上半年受央行升息、平均地權條例三讀通過影響房市低迷，年底房市受央行暫緩升息、景氣復甦等因素，成交量大幅增加，全年**房市表現待觀察**。

全國		2023					2022年	全年 變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		46.80	49.54	48.91	49.02	48.78	45.83	6.44%(+)
議價率(%)		7.55	7.63	8.18	7.88	7.82	8.11	-0.29(Δ)
開價價格(萬/坪)		50.63	53.64	53.27	53.21	52.92	49.88	6.10%(+)
推案量	金額(億元)	2,669	4,143	3,467	3,981	14,260	16,002	-10.89%(-)
	戶數(戶)	16,349	22,716	18,700	20,799	78,564	88,689	-11.42%(-)
30天銷售率(%)		9.00	11.24	9.69	15.12	11.46	12.05	-0.59(Δ)
成交量 指數	金額	51.08	98.99	71.45	127.98	87.37	102.28	-14.57%(Δ)
	戶數	51.20	88.83	63.07	109.41	78.12	92.68	-15.70%(-)
價量趨勢		價量俱跌	價量俱漲	價穩量縮	價穩量增	價漲量縮		

註：全年變動率波動幅度參考各項指標年波動幅度判斷，以下同

# 台北市-價穩量縮

2023年台北市新推個案市場呈現**價穩量縮**結構，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，房價維持百萬水準；在利空因素籠罩下，全年**推案及成交量大幅減少**，**市場表現偏弱**。

台北市		2023					2022年	全年 變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		108.90	118.85	106.39	118.34	115.20	107.34	7.32%(△)
議價率(%)		5.54	5.30	6.55	5.30	5.63	6.68	-1.05(△)
開價價格(萬/坪)		115.29	125.51	113.85	124.97	122.07	115.02	<b>6.13%(+)</b>
推案量	金額(億元)	133	524	476	735	1,868	2,789	<b>-33.05%(---)</b>
	戶數(戶)	371	1,152	962	1,514	3,999	5,452	<b>-26.65%(△)</b>
30天銷售率(%)		7.29	11.00	8.06	8.21	8.89	15.15	<b>-6.26(--)</b>
成交量 指數	金額	9.87	58.72	39.07	61.46	42.28	111.69	<b>-62.14%(---)</b>
	戶數	13.19	61.82	37.79	60.63	43.35	100.70	<b>-56.95%(---)</b>
價量趨勢		價量俱跌	價量俱漲	價量俱跌	價量俱漲	價穩量縮		

# 新北市-價漲量穩

2023年新北市新推個案市場呈現**價漲量穩**結構，全年成交價大幅上漲，在房市利空因素籠罩下，推案金額在第一季急縮，於第二季平均地權條例修正案上路前達到高峰，全年**推案金額**小幅減少，相對低總價產品銷售率較佳，**市場表現偏熱**。

新北市		2023					2022年	全年 變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		55.15	55.97	58.75	59.44	57.63	51.47	<b>11.97%(+++)</b>
議價率(%)		7.97	6.66	7.36	6.05	6.89	7.77	-0.88(Δ)
開價價格(萬/坪)		59.93	59.97	63.42	63.27	61.89	55.81	<b>10.90%(++)</b>
推案量	金額(億元)	486	1,055	775	824	3,140	3,713	-15.42%(-)
	戶數(戶)	2,965	5,978	4,403	4,642	17,988	21,069	-14.62%(-)
30天銷售率(%)		8.24	11.67	8.29	16.07	11.41	10.56	0.85(Δ)
成交量 指數	金額	38.17	117.40	61.33	126.24	85.79	92.34	-7.10%(Δ)
	戶數	42.55	121.47	63.59	129.89	89.37	96.89	-7.75%(Δ)
價量趨勢		價穩量縮	價穩量增	價漲量縮	價穩量增	價漲量穩		

# 桃園市-價量俱穩

2023年桃園市新推個案市場呈現**價量俱穩**結構，桃園房市受惠相對的低單總價產品，加上北北桃一日生活圈人口大量外溢，軌道建設便利性帶動房市支撐，房市表現頗為穩健，**成交量維持穩定**。

桃園市		2023				2022年	全年 變動率	
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價(萬/坪)		36.08	37.53	37.96	38.66	37.70	36.12	4.38%(△)
議價率(%)		6.72	5.36	7.21	9.09	7.18	8.41	-1.23(△)
開價價格(萬/坪)		38.68	39.66	40.91	42.53	40.62	39.44	<b>2.99%(+)</b>
推案量	金額(億元)	449	404	366	458	1,677	2,288	-26.68%(△)
	戶數(戶)	3,261	2,578	2,805	3,328	11,972	15,674	<b>-23.62%(-)</b>
30天銷售率(%)		8.32	10.04	8.74	13.12	10.14	9.98	0.16(△)
成交量 指數	金額	59.61	64.67	51.03	95.96	67.82	90.42	-24.99%(△)
	戶數	52.59	50.18	47.53	84.65	58.74	75.80	-22.51%(△)
價量趨勢		<b>價量俱漲</b>	<b>價漲量穩</b>	<b>價漲量穩</b>	<b>價量俱漲</b>	<b>價量俱穩</b>		

# 新竹縣市-價漲量縮

2023年新竹縣市新推個案市場呈現**價漲量縮**結構，新竹縣市去年房價大漲五成多，今年房價持續上漲，隨核心地區房價飆漲，買盤外溢至外圍低價區，近期房價已連續兩季下跌，在利空因素籠罩下，**銷售率大幅下滑**，市場表現待觀察。

新竹縣市		2023					2022年	全年 變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		45.33	47.92	46.13	44.68	45.87	43.15	6.31%(++)
議價率(%)		6.13	6.69	6.11	5.01	6.00	6.02	-0.02(Δ)
開價價格(萬/坪)		48.29	51.36	49.13	47.04	48.80	45.91	6.29%(+)
推案量	金額(億元)	355	150	163	188	857	807	6.14%(Δ)
	戶數(戶)	1,357	608	789	729	3,483	3,558	-2.11%(Δ)
30天銷售率(%)		7.38	10.84	10.45	11.95	10.06	18.10	-8.04(---)
成交量 指數	金額	77.56	48.07	50.41	66.56	60.65	106.19	-42.88%(--)
	戶數	49.19	32.36	40.46	42.74	41.19	79.03	-47.88%(--)
價量趨勢		價穩量縮	價漲量縮	價跌量穩	價跌量穩	價漲量縮		

# 台中市-價漲量穩

2023年台中市新推個案市場呈現**價漲量穩**，台中市由於產業聚集、便捷交通路網吸引大量就業人口移居，推升自住購屋需求，買氣不墜，**成交價小幅上漲**，**市場表現偏熱**。

台中市		2023					2022年	全年 變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		41.82	47.42	47.23	45.57	46.03	42.94	7.19%(+)
議價率(%)		7.24	6.70	6.44	8.06	7.15	7.74	-0.59(-)
開價價格(萬/坪)		45.09	50.83	50.48	49.56	49.58	46.55	6.51%(+)
推案量	金額(億元)	423	954	1,032	1,124	3,534	3,158	11.92%(Δ)
	戶數(戶)	2,361	4,900	4,867	6,023	18,151	19,610	-7.44%(Δ)
30天銷售率(%)		11.35	11.93	11.40	12.54	11.91	11.02	0.89(Δ)
成交量 指數	金額	52.08	123.30	127.41	152.68	113.87	93.90	21.27%(Δ)
	戶數	36.07	78.66	74.66	101.59	72.75	72.72	0.04%(Δ)
價量趨勢		價量俱跌	價量俱漲	價量俱穩	價跌量增	價漲量穩		

# 台南市-價漲量縮

2023年台南市新推個案市場呈現**價漲量縮**結構，由於市場缺乏新利多議題，推案量逐季減少，全年推案量減少二成多，**成交量減少近三成**，市場表現待觀察。

台南市		2023				2022年	全年 變動率	
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年		
可能成交價(萬/坪)		33.52	34.47	32.42	33.11	33.64	31.49	6.82%(++)
議價率(%)		6.68	5.40	9.87	7.24	6.96	7.11	-0.16(Δ)
開價價格(萬/坪)		35.92	36.44	35.97	35.70	36.15	33.90	6.64%(++)
推案量	金額(億元)	377	350	219	97	1,043	1,391	-24.98%(--)
	戶數(戶)	2,832	2,410	1,494	811	7,547	10,465	-27.88%(-)
30天銷售率(%)		13.10	18.42	12.65	22.69	15.74	16.26	-0.52(--)
成交量 指數	金額	203.87	265.88	114.43	90.60	168.69	229.09	-26.36%(-)
	戶數	174.48	208.83	88.93	86.56	139.70	196.86	-29.03%(-)
價量趨勢		價量俱跌	價量俱漲	價量俱跌	價漲量穩	價漲量縮		

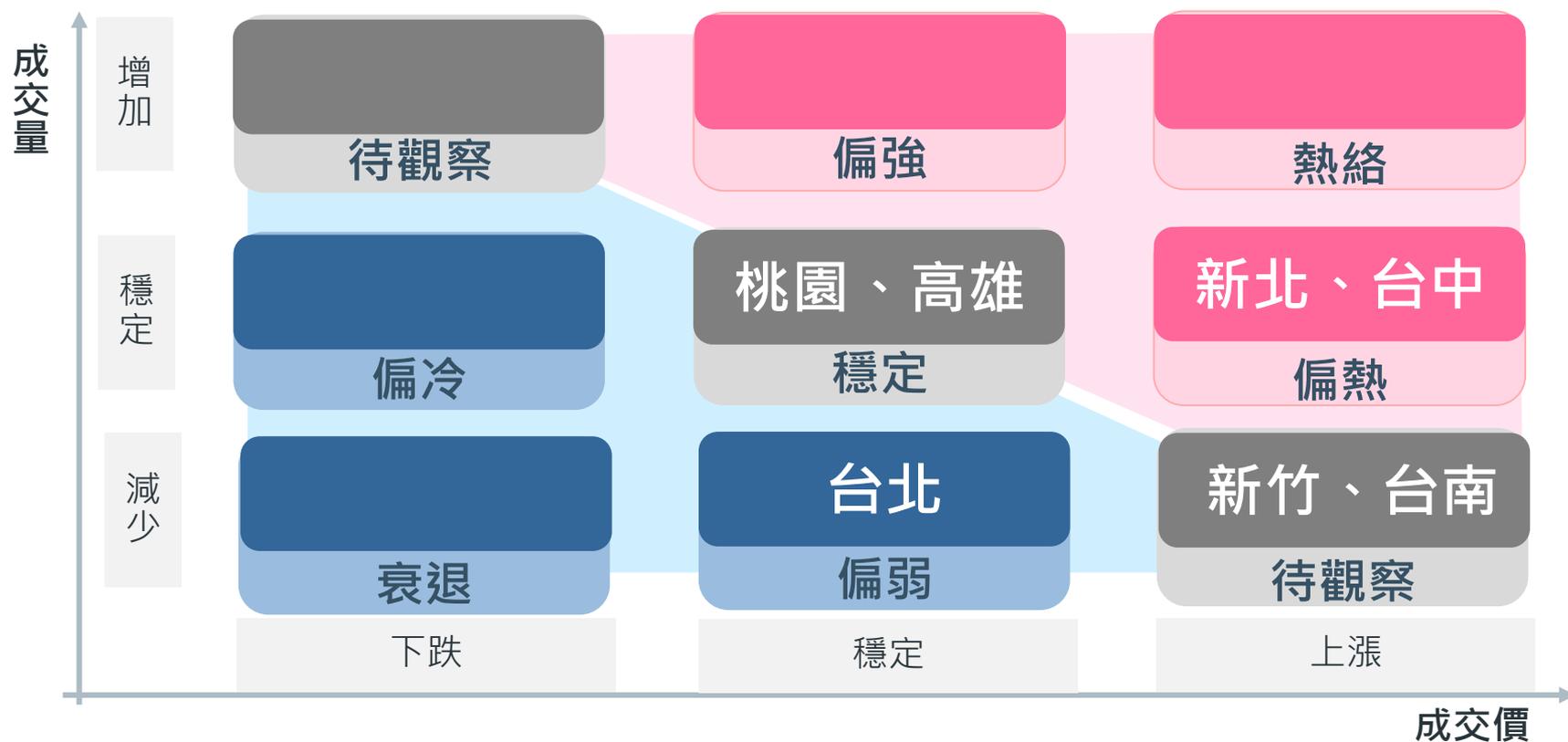
# 高雄市-價量俱穩

2023年高雄市新推個案市場呈現**價量俱穩**結構，全年房價平盤略漲，成屋市場仍為主流。台積電高雄廠改為先進製程2奈米廠，吸引就業人口，帶動左營、楠梓、橋頭科技廊帶房市發展，交易持穩，**市場表現穩定**。

高雄市		2023					2022年	全年 變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		31.42	32.08	30.85	32.86	32.17	30.70	4.76%(Δ)
議價率(%)		9.84	12.49	12.76	10.45	11.50	10.86	0.64(Δ)
開價價格(萬/坪)		34.85	36.66	35.36	36.70	36.35	34.44	5.53%(Δ)
推案量	金額(億元)	445	706	435	555	2,141	1,857	15.30%(Δ)
	戶數(戶)	3,202	5,090	3,380	3,752	15,424	12,861	19.93%(Δ)
30天銷售率(%)		5.92	7.37	8.82	21.62	10.85	12.12	-1.26(Δ)
成交量 指數	金額	48.73	96.23	70.95	221.71	109.41	100.79	<b>8.55%(+)</b>
	戶數	45.21	89.53	71.16	193.52	99.86	92.95	7.43%(Δ)
價量趨勢		價量俱跌	價穩量增	價量俱跌	價量俱漲	價量俱穩		

## ❖ 2023年與2022年全年比較

成交價上漲、成交量減少，整體房市表現待觀察。



# 2023年總結

## 價漲量縮 房市待觀察

觀察2023年國內房市在平均地權條例修法及囤房稅2.0上路、央行多次升息，房市交易縮減，**房價漲勢漸緩**，市場轉為自住買盤；年底房市受央行暫緩升息、景氣復甦等因素，**成交量大幅增加**，2023年房市**價漲量縮**，房市表現待觀察。

## 2024年展望

展望2024年，全球商品貿易成長回溫，新興科技應用商機持續擴展，可望推升台灣出口及民間投資動能，明年全球終端需求可望漸回溫並帶動外需復甦，內需成長穩健。預期2024年房市仍以**自住市場**為支撐，平均地權條例及囤房稅2.0修法預期將持續發酵，央行未鬆綁管控政策，通膨仍高，購地及營建成本居高不下，延續2023年走勢，2024年房市預期走向**價量盤整態勢**。



敬請指教!



國泰建設

Cathay Real Estate  
Development Co., Ltd.

Cathay Real Estate Development Co., Ltd.