



國泰房地產指數季報

2024年第2季



國泰建設

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

❖ 季報研究人員

- 計畫主持人：張金鶚 博士
(國立政治大學地政系退休教授)
- 協同主持人：章定煊 副教授 (景文科技大學)
江穎慧 助理教授 (國立政治大學)
- 研究員：黃曉芬
- 研究助理：趙昕聖、陳葑樸、陳韋穎
吳世道、楊智傑

❖ 國泰建設公司 開發部

1

背景介紹

2

2024Q2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2024年第2季各區新推個案

涵蓋區域

全國及台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市6都及新竹縣市

❖ 推案坪數級距調整

- 原推案坪數以20坪為單位切成4個級距，由於小宅化趨勢致原級距缺乏鑑別度，爰縮小級距以10坪為單位重新調整，回溯更新5季資料

原級距	1	2		3		4
	20坪以下	20-40坪		40-60坪		60坪以上
新級距	1	2	3	4	5	6
	20坪以下	20-30坪	30-40坪	40-50坪	50-60坪	60坪以上

A 3D globe is shown on the left side of the image, with a magnifying glass positioned over it. The globe is surrounded by several data lines and a large, faint circular graphic on the right. The background is a solid blue color with a green gradient at the bottom.

2024Q2市調資料分析

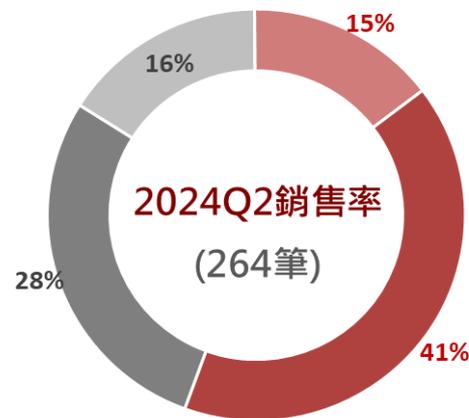
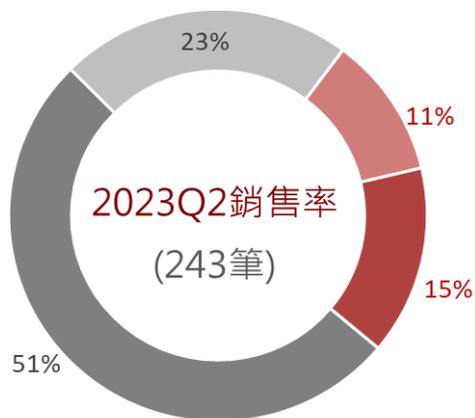
各地區四至六月趨勢觀察

月份	區域	個案數(個)	推案金額(萬元)	推案戶數(戶)	30天銷售率(%)	已銷戶數(戶)	主力總價(萬元)*	議價率(%)
11304	全國	110	23,162,347	11,099	20.78	2305	2,139	6.72
11305		86	19,287,638	9,026	24.40	2201	2,066	6.47
11306		68	13,296,926	7,520	21.38	1608	1,819	7.43
11304	台北	17	6,322,245	1,368	15.06	206	4,544	6.53
11305		13	2,651,386	686	19.09	131	3,601	5.93
11306		6	850,888	255	15.69	40	3,917	6.17
11304	新北	27	5,093,212	2,357	14.51	341	2,355	6.39
11305		17	4,821,592	2,003	15.58	312	2,172	4.89
11306		12	2,641,818	1,507	11.48	173	1,751	7.07
11304	桃園	18	3,045,085	2,078	24.30	505	1,461	5.77
11305		18	3,880,707	2,081	25.90	538	1,983	5.74
11306		14	2,651,550	1,519	17.25	262	1,929	6.34
11304	新竹	10	768,769	370	17.30	64	2,214	8.37
11305		7	344,359	171	8.19	14	2,090	8.72
11306		6	622,589	284	21.83	62	2,267	7.97
11304	台中	19	4,921,936	2,635	16.62	438	1,868	6.69
11305		12	2,889,462	1,327	18.99	252	2,137	6.39
11306		11	3,139,008	1,758	16.67	293	1,786	7.29
11304	台南	10	1,695,789	1,333	36.31	484	1,397	7.56
11305		9	2,270,244	1,421	32.87	467	1,471	6.92
11306		9	795,883	667	31.79	212	1,242	6.02
11304	高雄	9	1,315,313	958	27.87	267	1,394	8.19
11305		10	2,429,890	1,337	36.42	487	1,817	9.60
11306		10	2,595,190	1,530	36.99	566	1,696	9.73

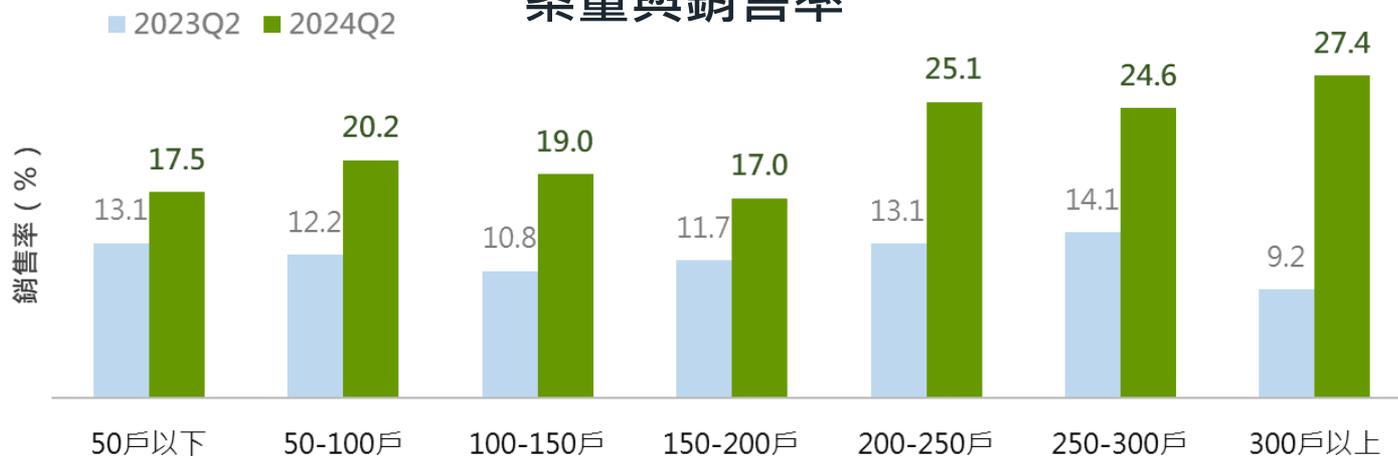
* 主力總價按推案戶數加權計算(大廈、透天合併)·價格均為開價

2024Q2 30天銷售率分布

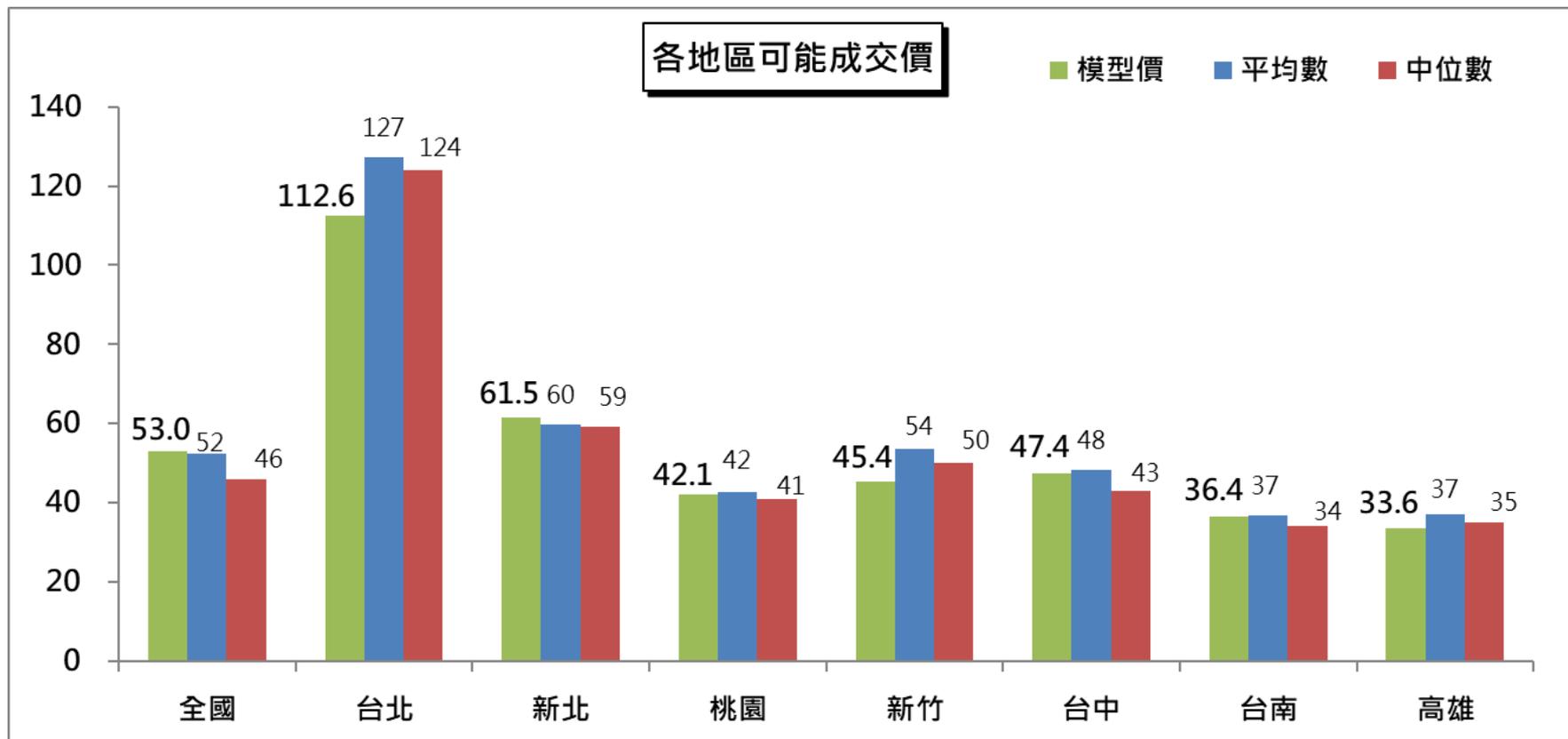
推案個數與銷售率



案量與銷售率

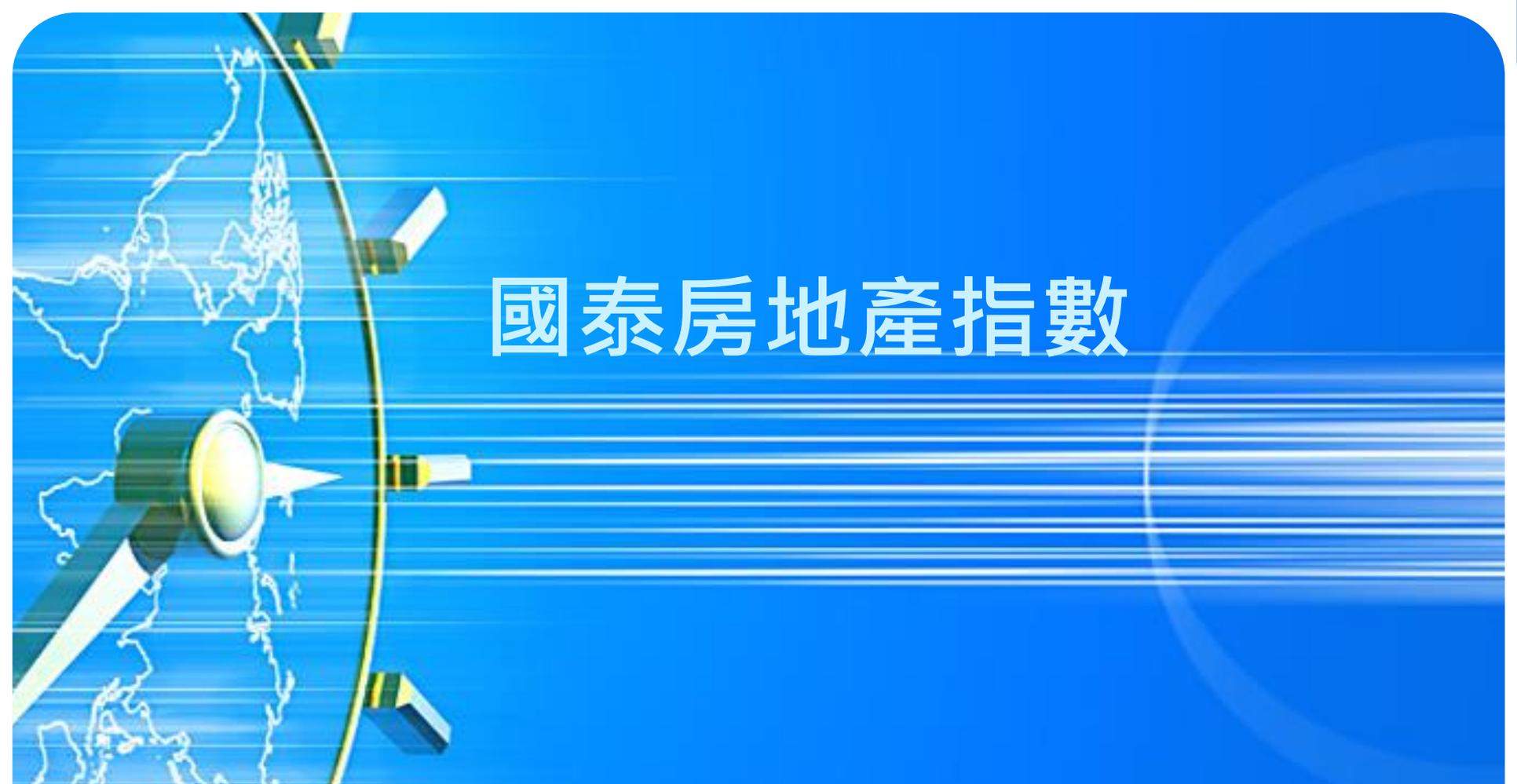


2024Q2各地區可能成交價



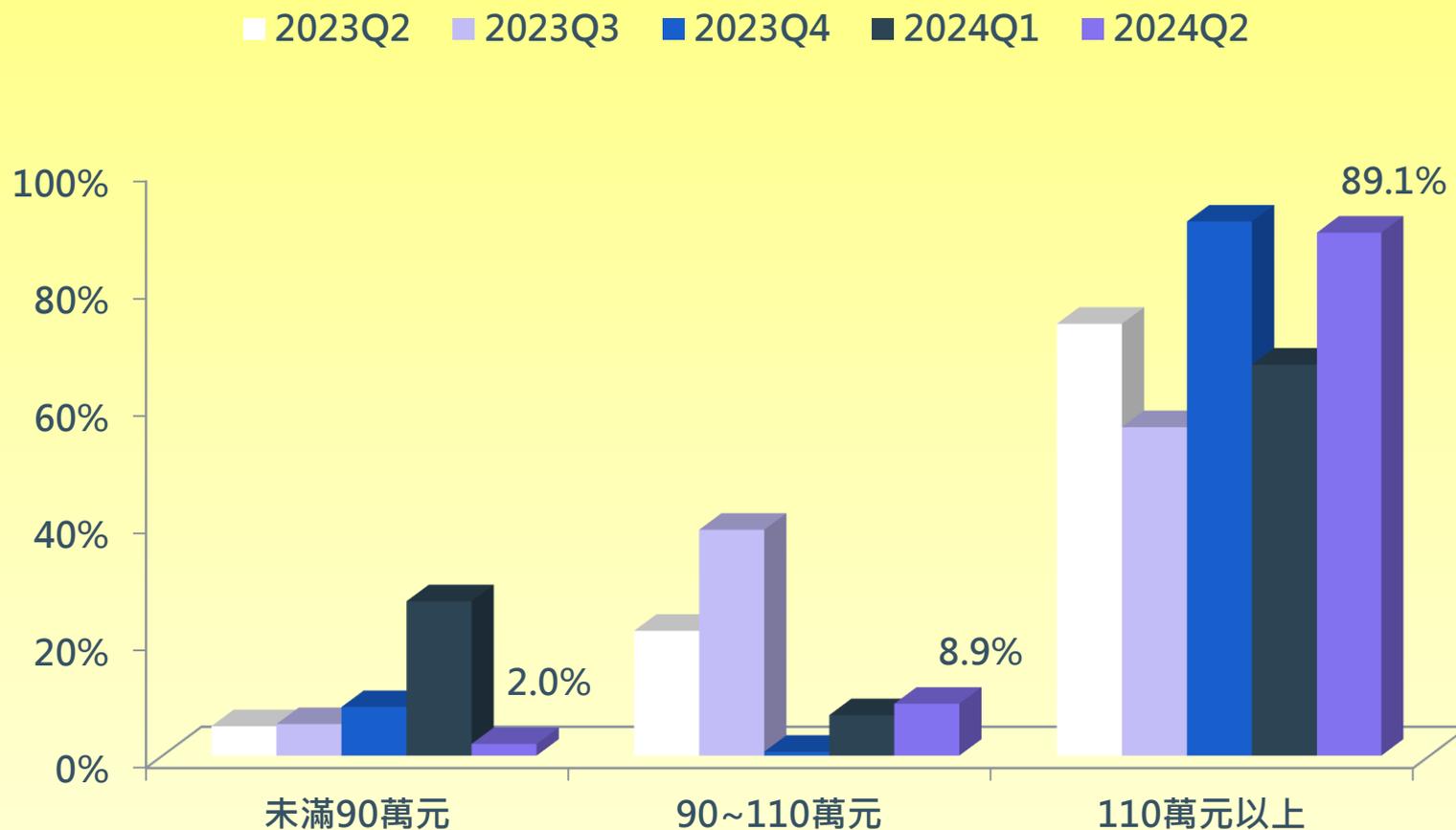
註1：平均數、中位數比照模型價格採本季存活建案(270天內尚未完銷建案)作為資料集，按推案戶數加權平均值計算

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

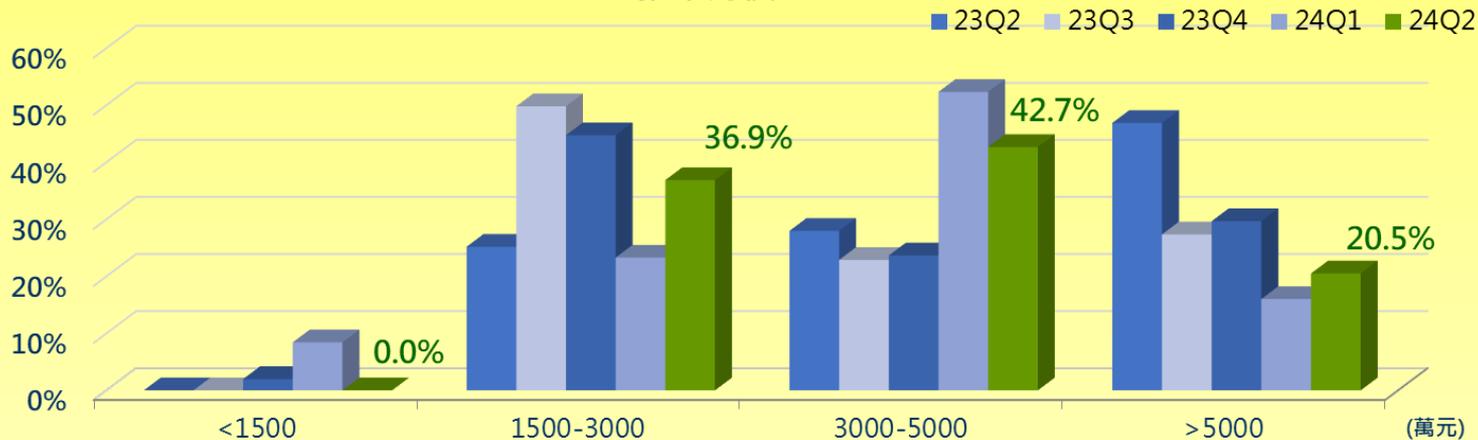


*此處之推案價格為開價。

台北市推案總價與銷售率

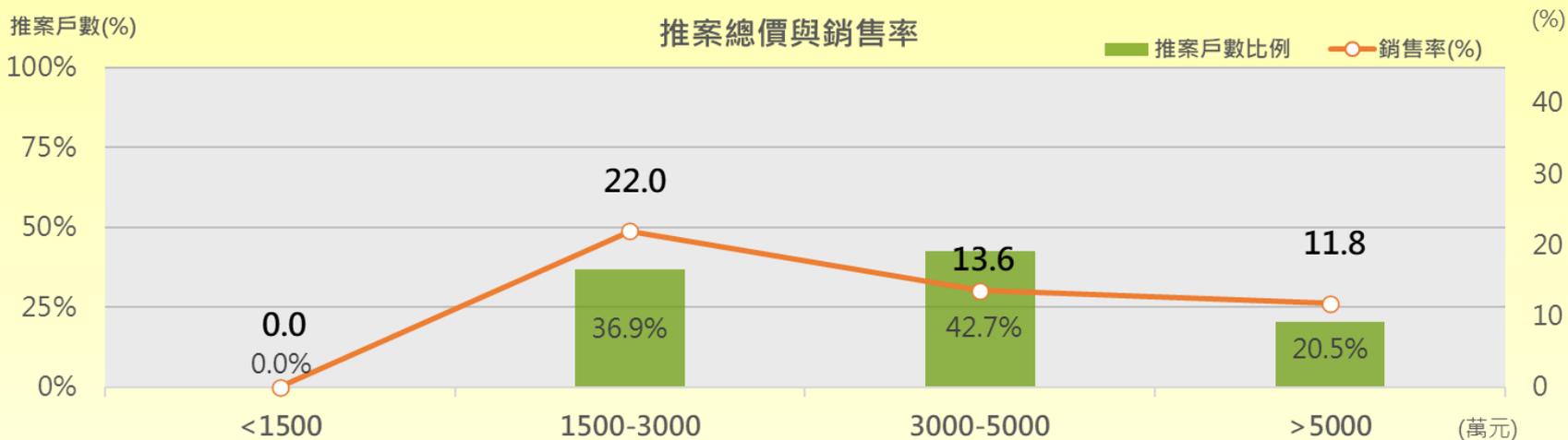
推案戶數(%)

推案總價



推案戶數(%)

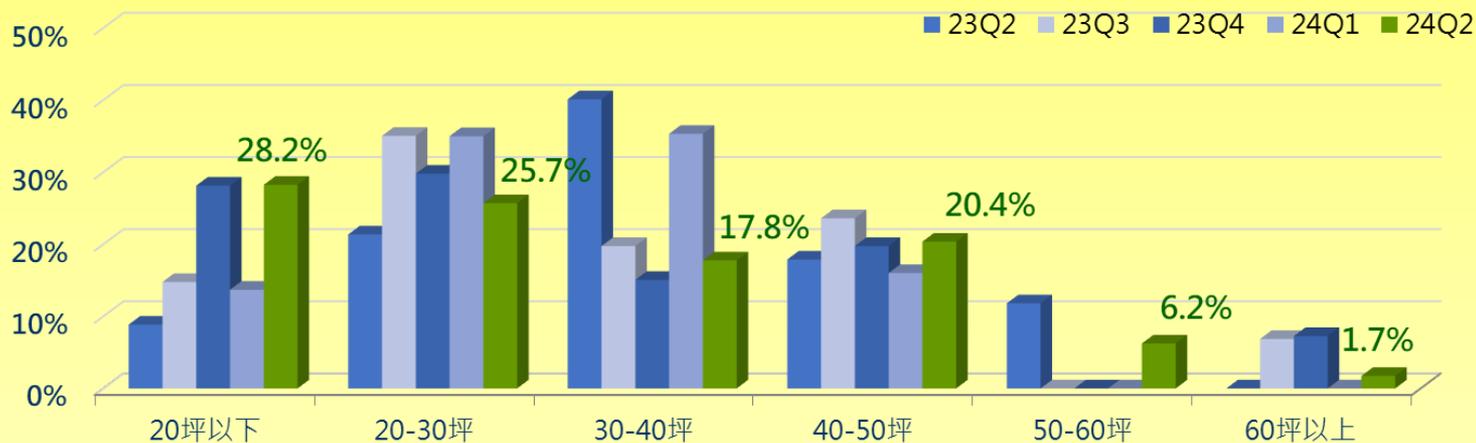
推案總價與銷售率



台北市推案坪數與銷售率

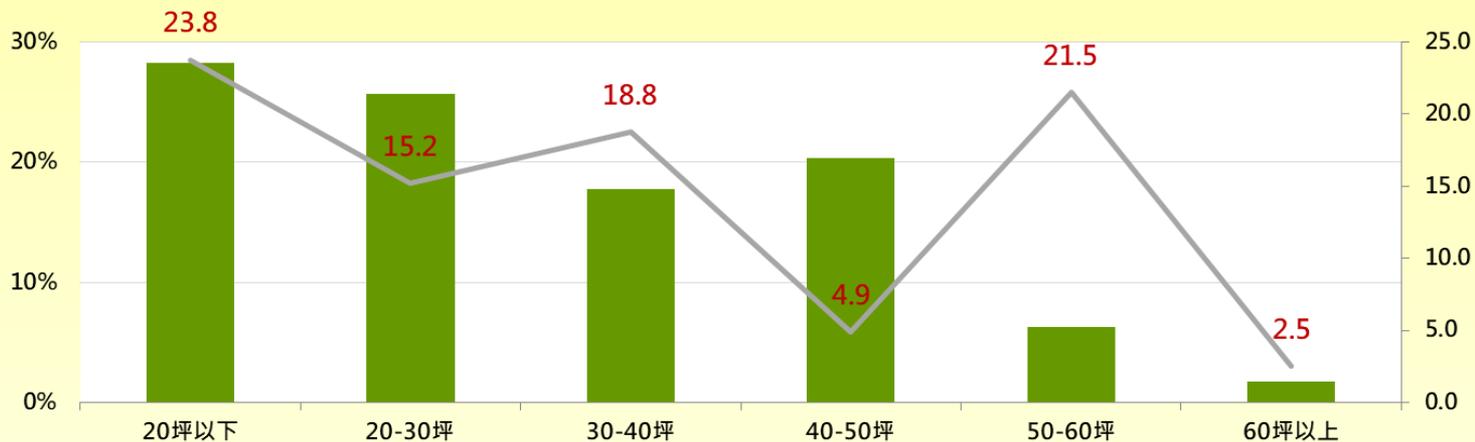
推案戶數(%)

推案坪數

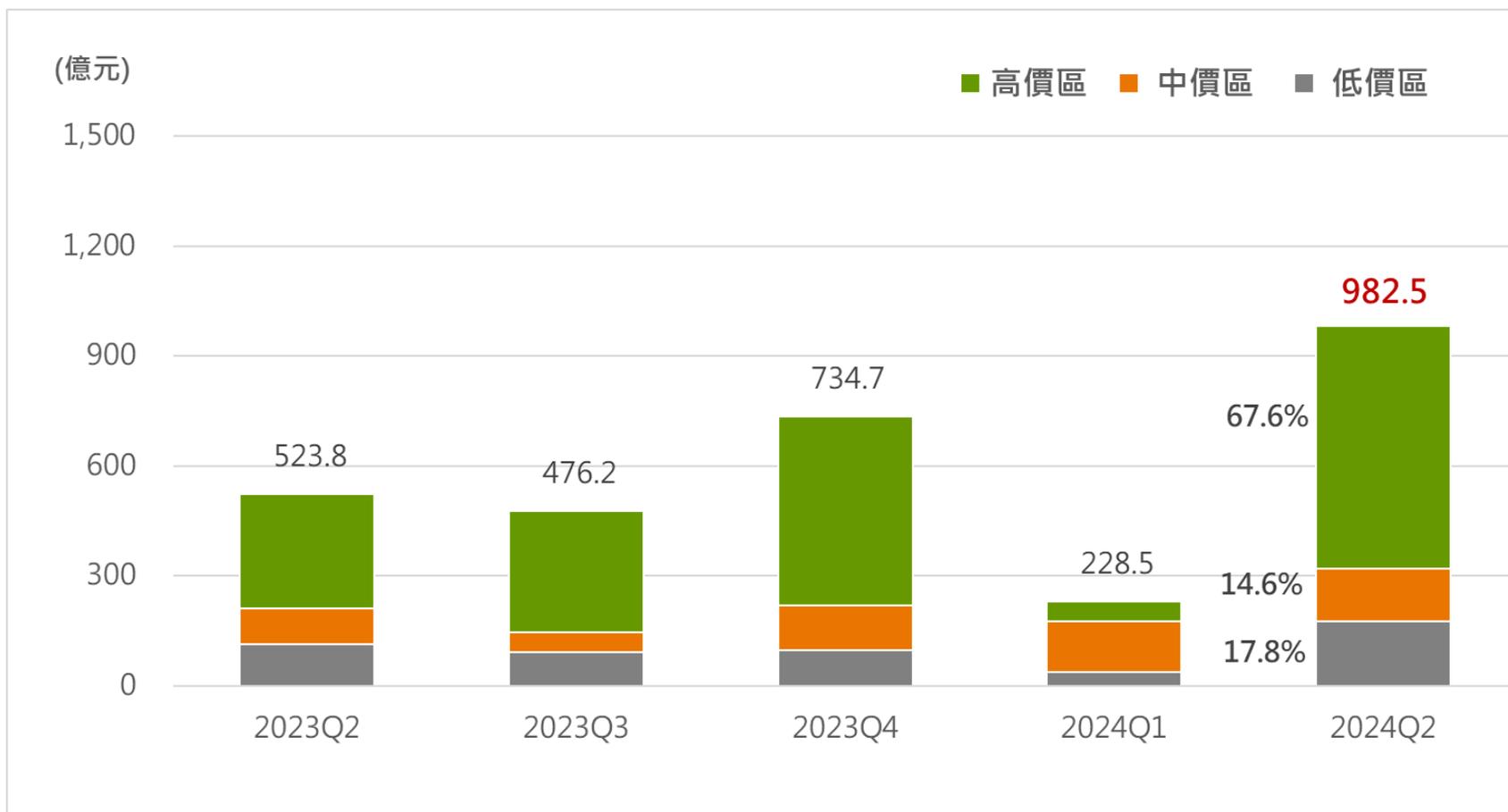


推案戶數(%)

各坪數銷售率

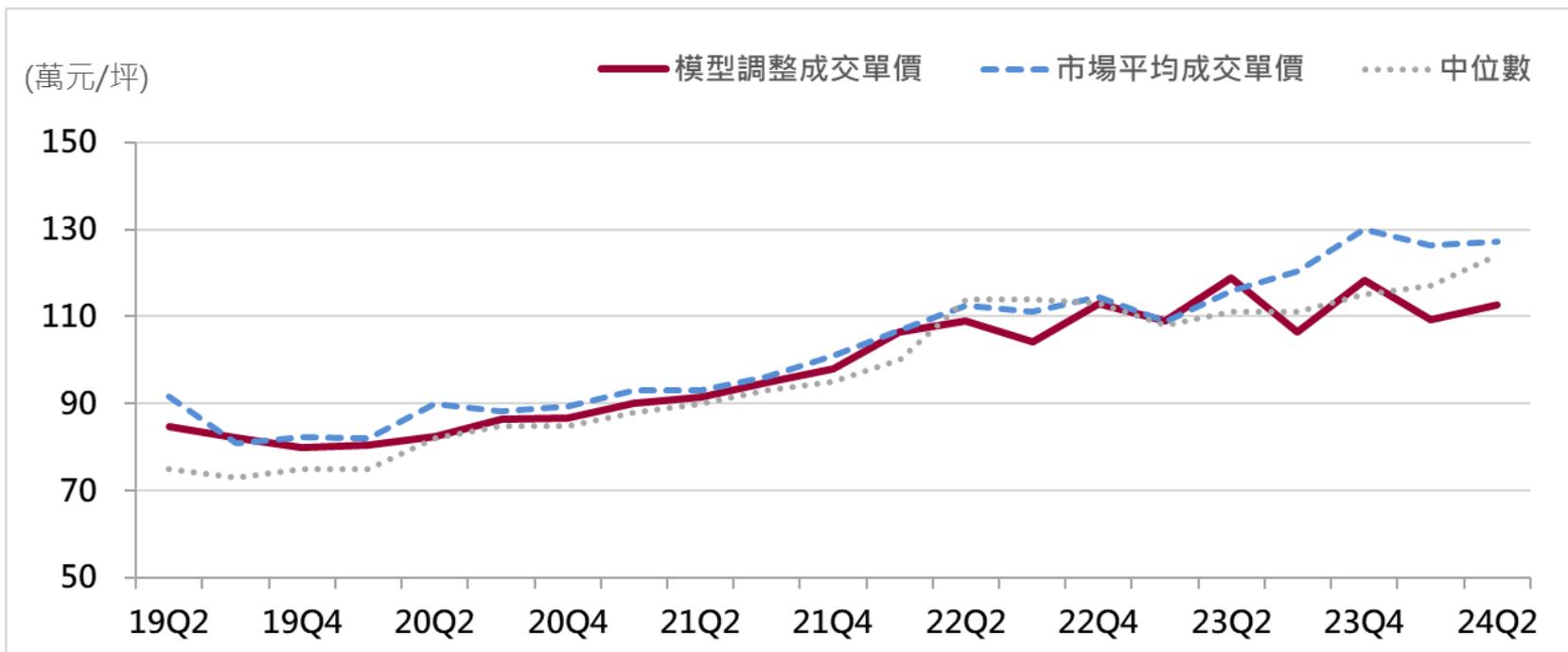


台北市推案分布 2024年第2季



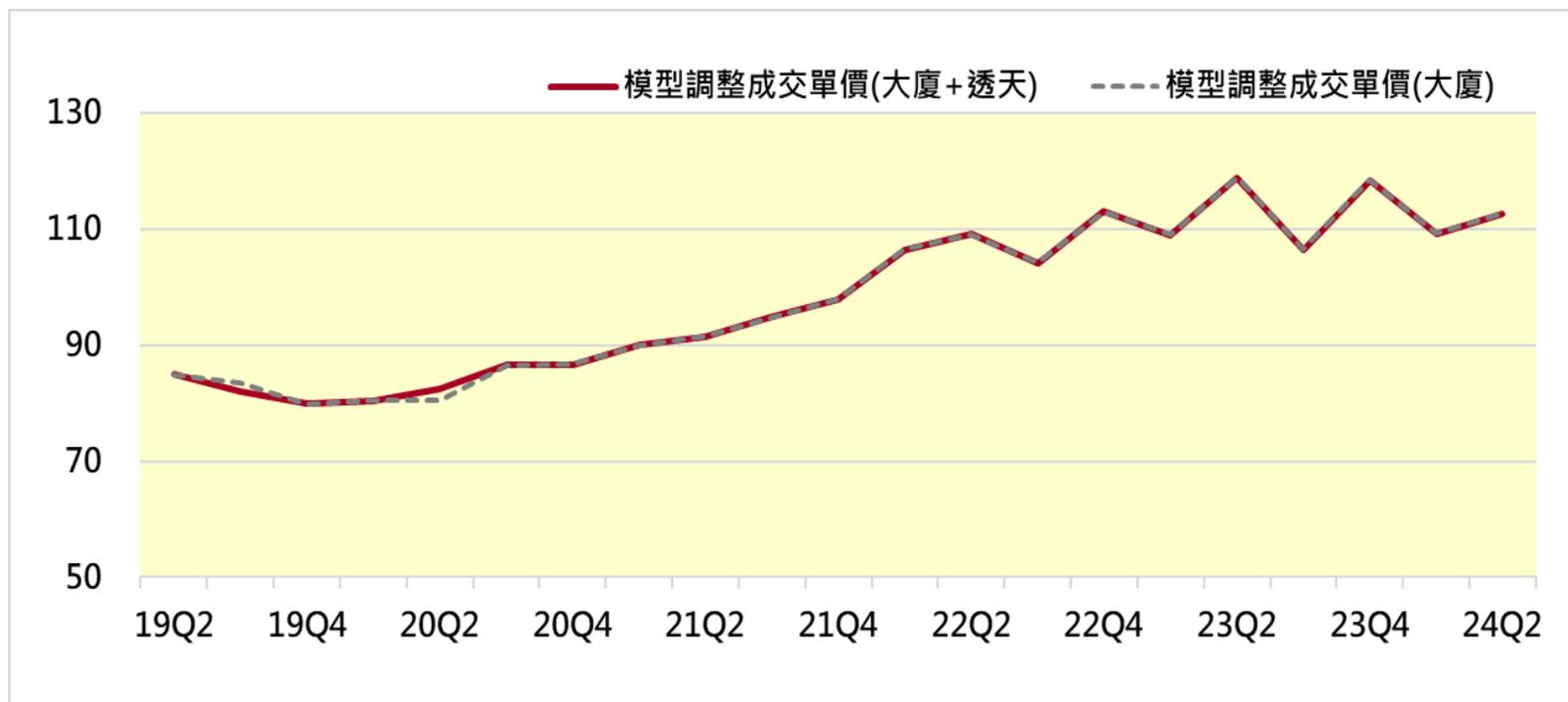
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台北市模型單價與市場單價



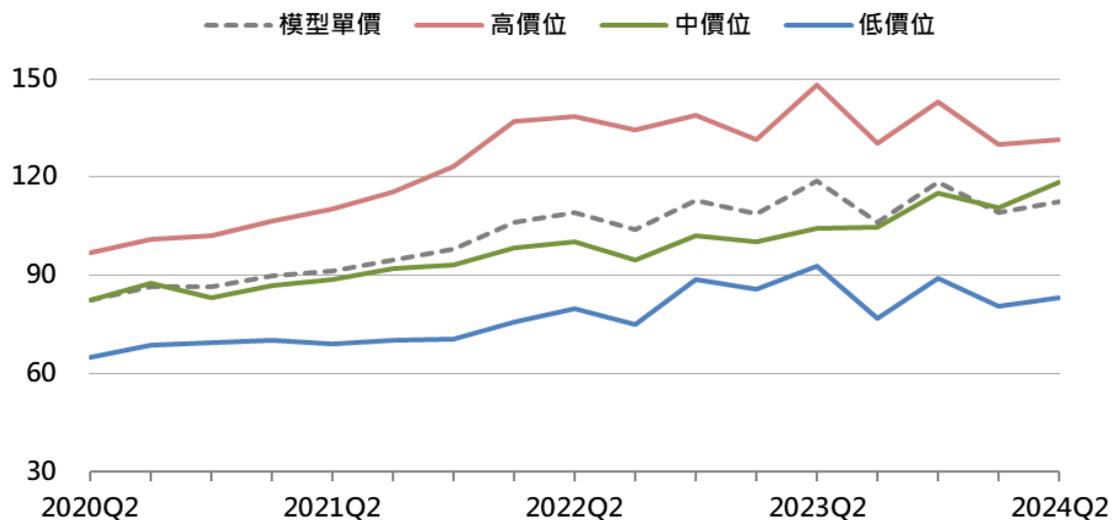
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	112.6 萬元/坪	3.10%	-5.28%
市場平均成交單價	127.2 萬元/坪	0.71%	9.65%

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)	112.6 萬元/坪	3.10%	-5.28%
模型調整成交單價 (大廈)	112.6 萬元/坪	3.10%	-5.28%

台北市區位價格



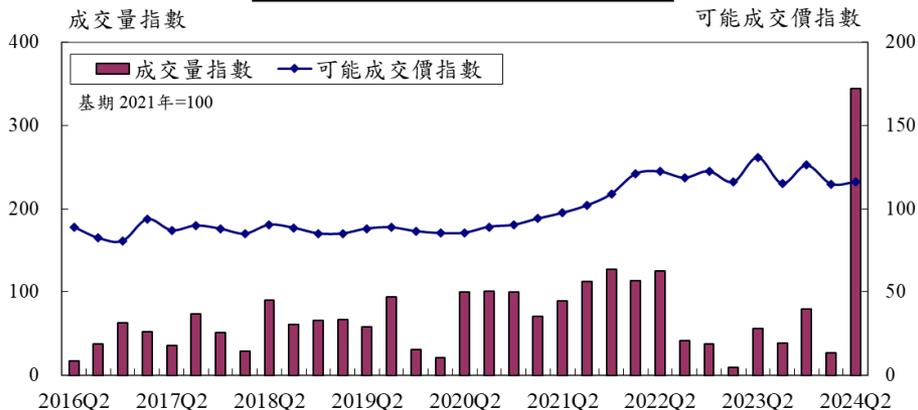
高價區	中正、中山、松山 大安、信義
中價區	士林、內湖、南港 大同
低價區	萬華、北投、文山

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

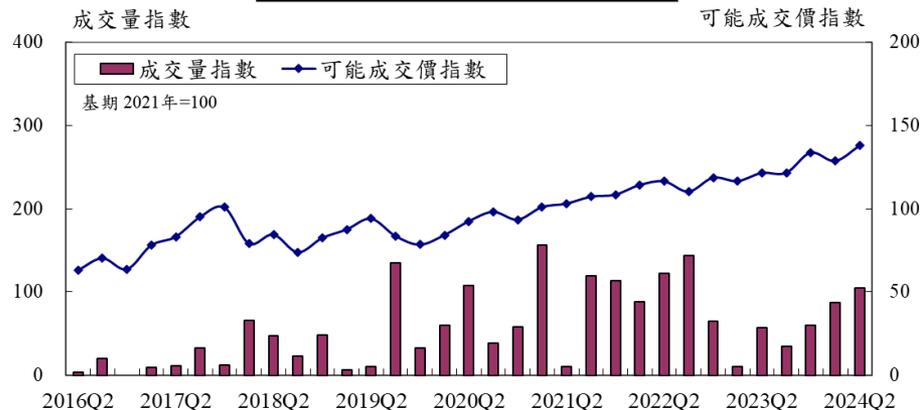
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	131.45 萬元/坪	0.97%	-11.34%
中價區	118.52 萬元/坪	7.11%	13.43%
低價區	83.17 萬元/坪	3.08%	-10.27%

台北市區位成交量(戶數)

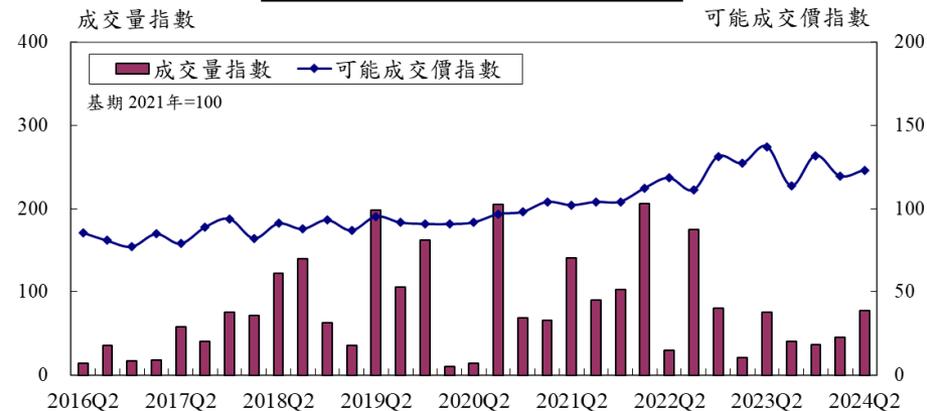
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)



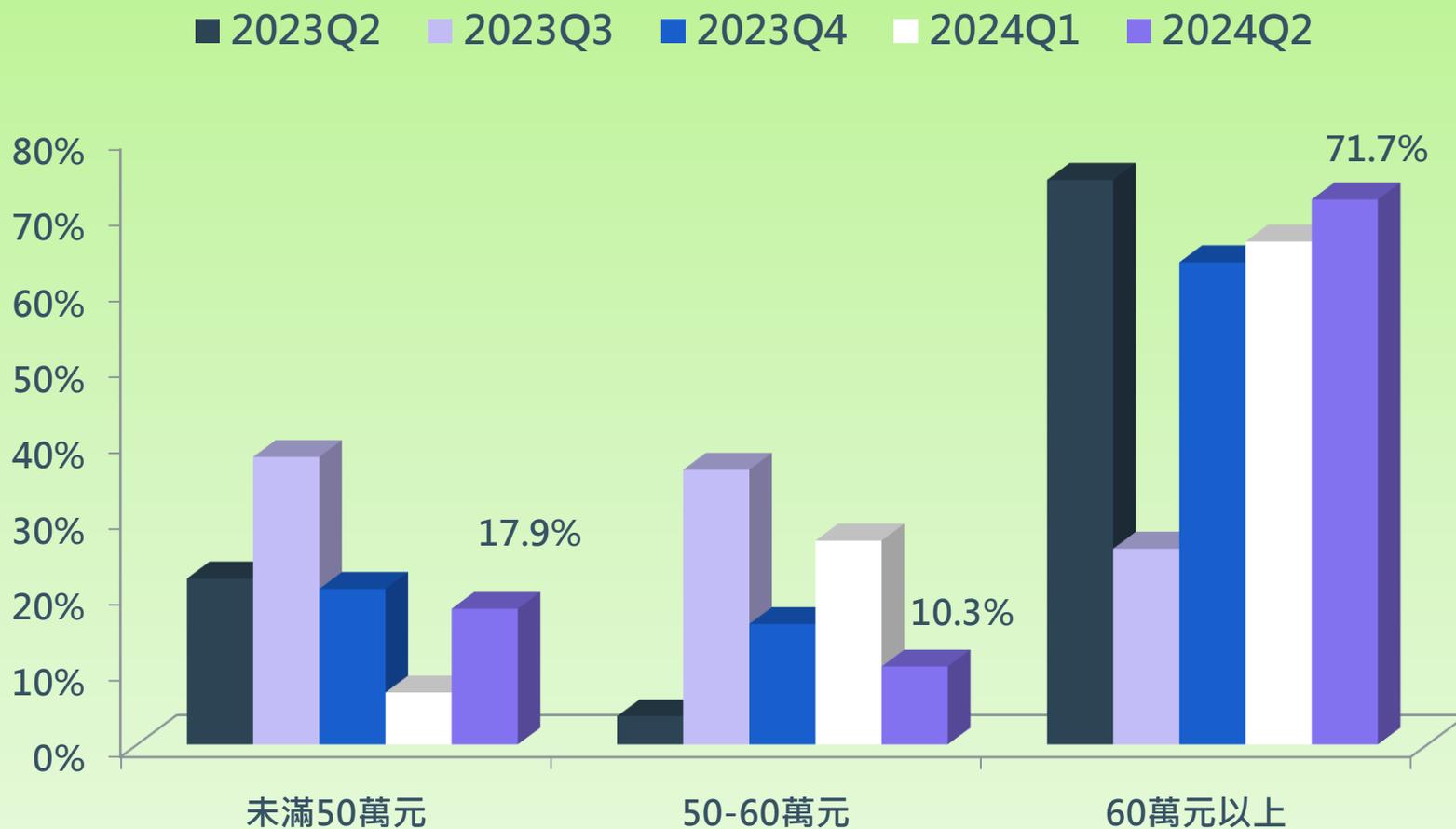
台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	343.84	1175.01%	511.68%
中價區	105.05	19.93%	85.19%
低價區	77.65	71.33%	2.41%

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

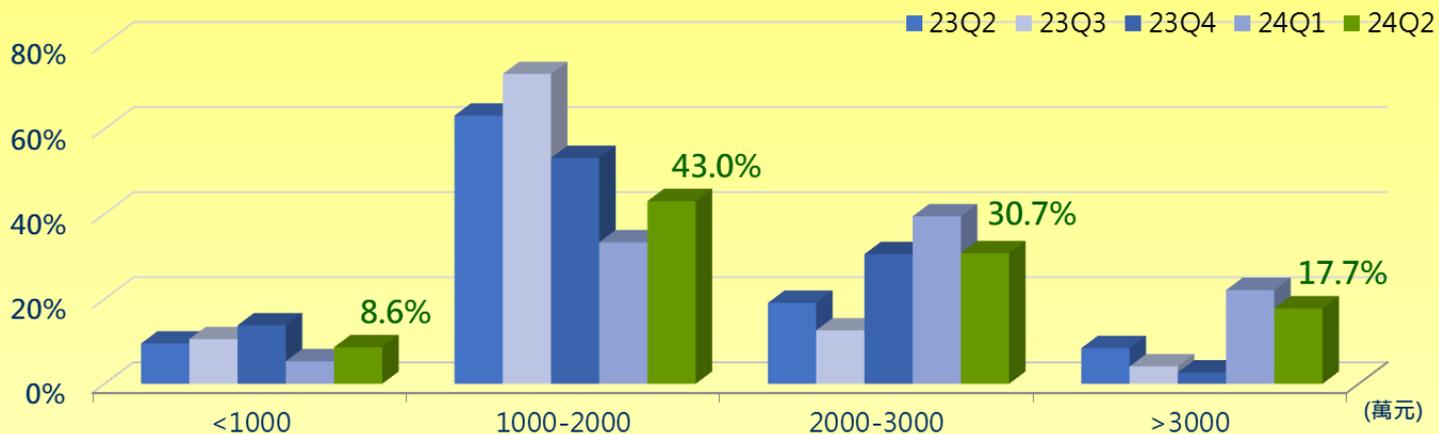


*此處之推案價格為開價。

新北市推案總價與銷售率

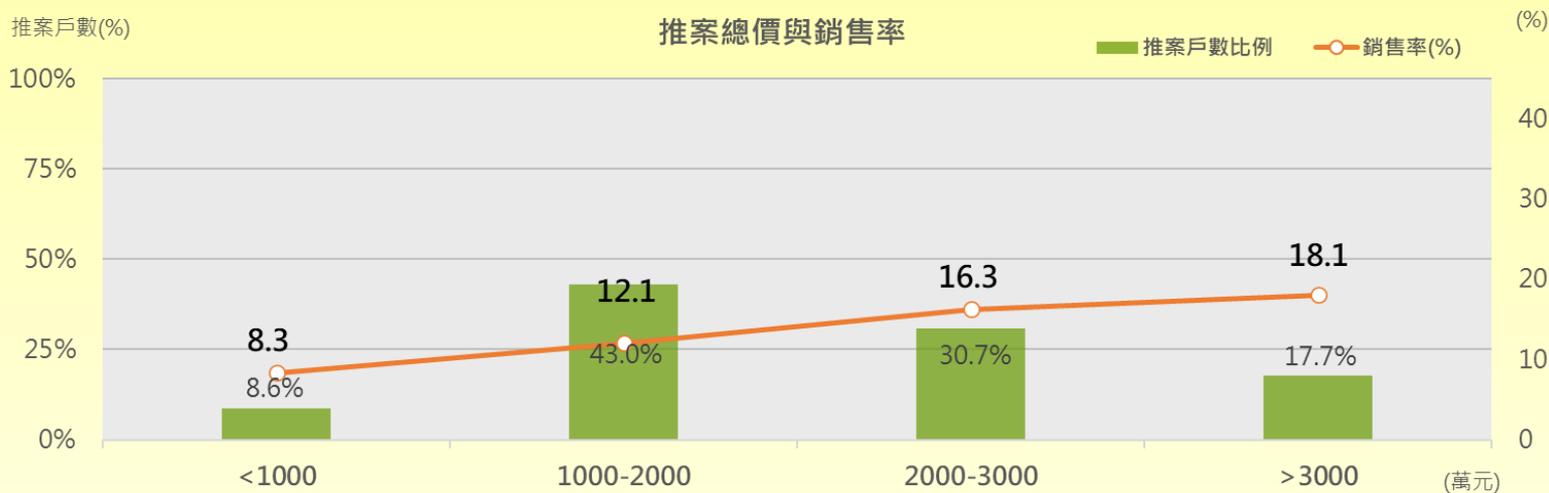
推案戶數(%)

推案總價

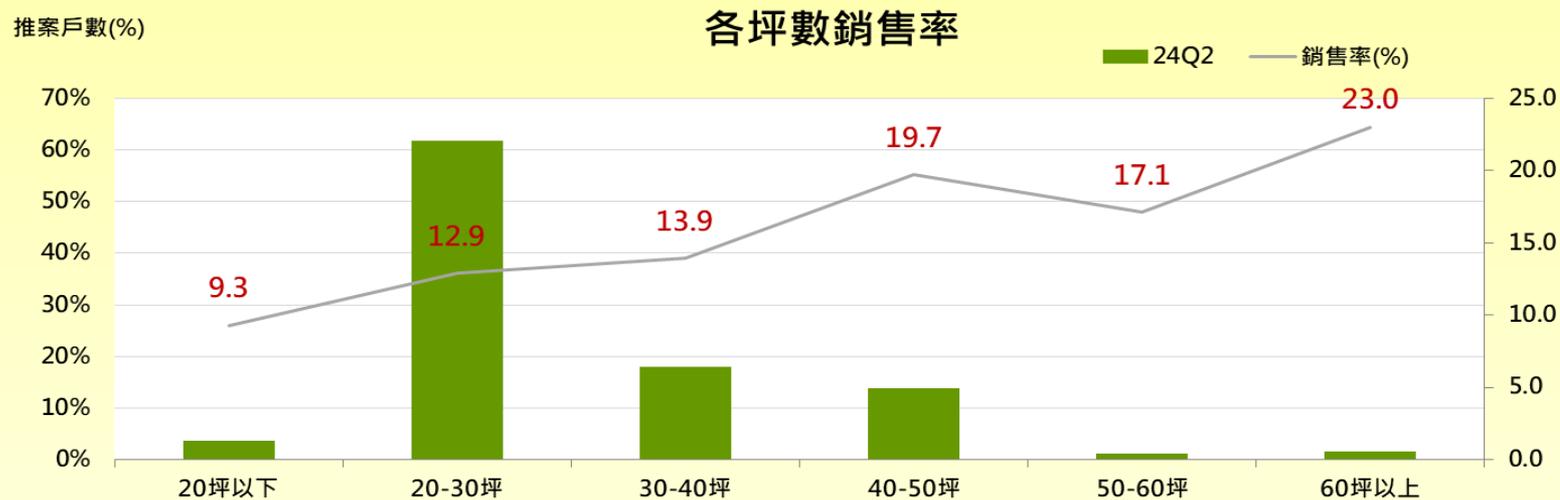
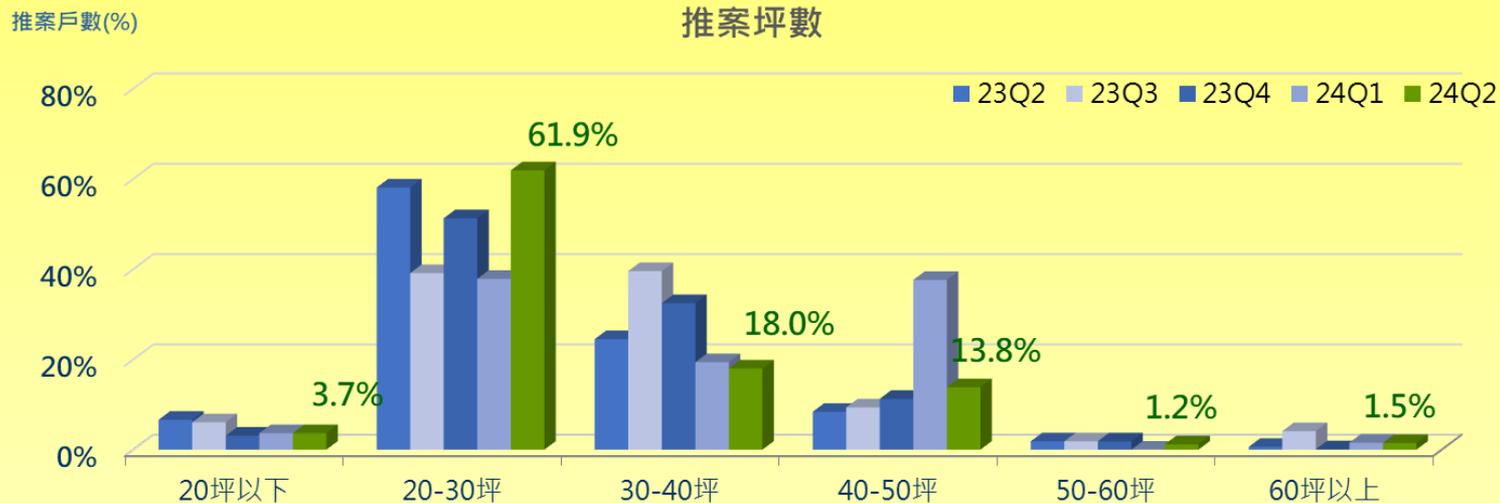


推案戶數(%)

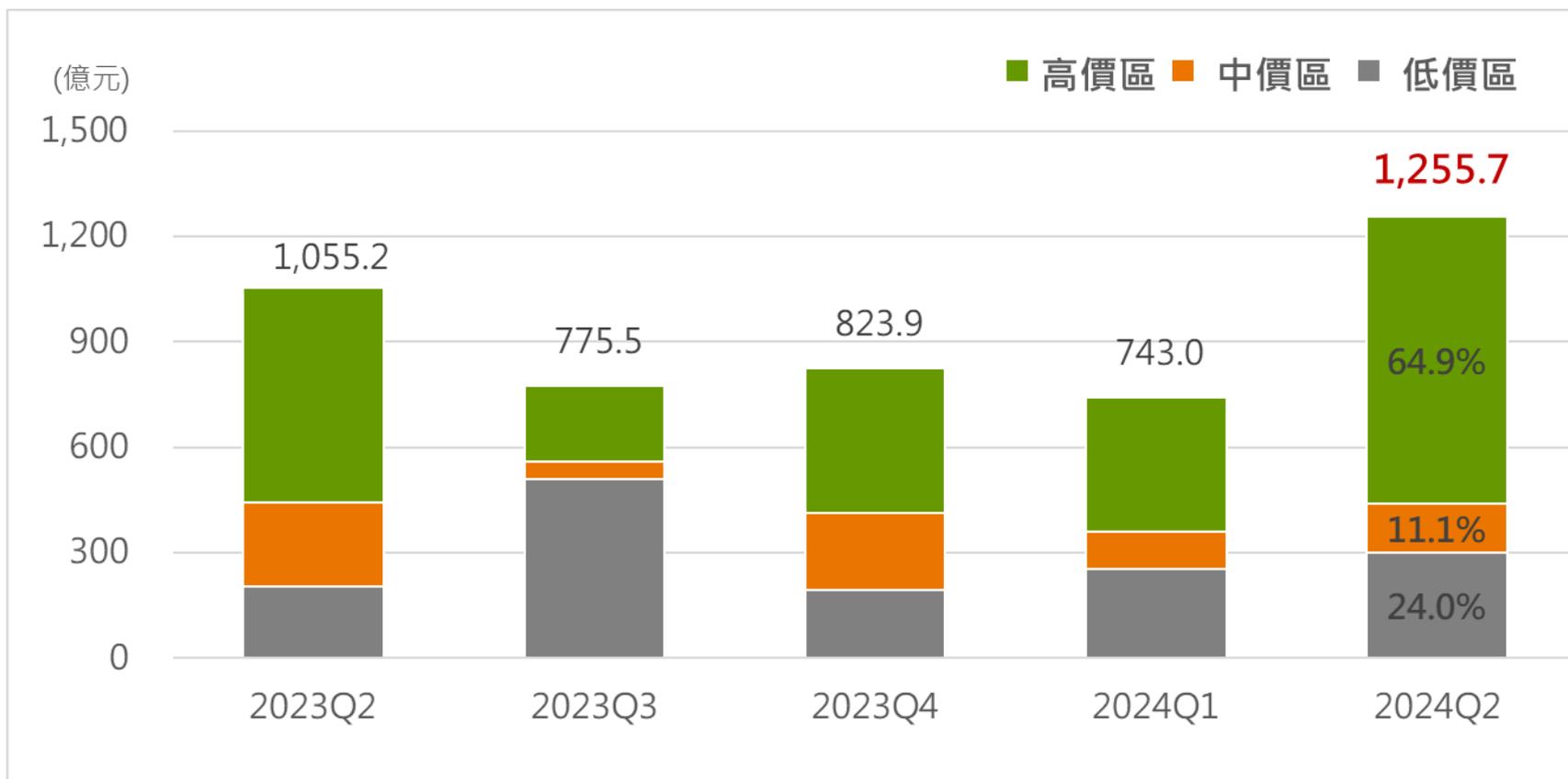
推案總價與銷售率



新北市推案坪數與銷售率

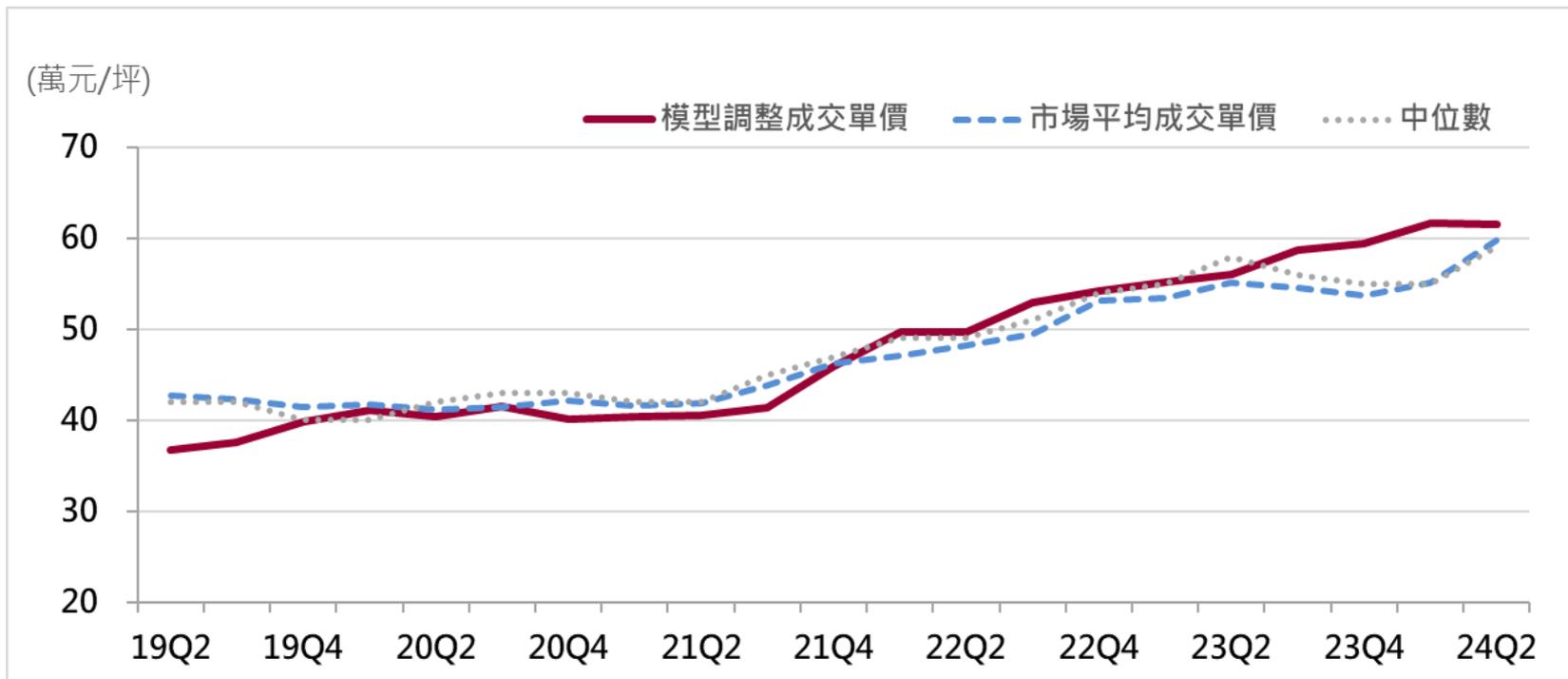


新北市推案分布 2024年第2季



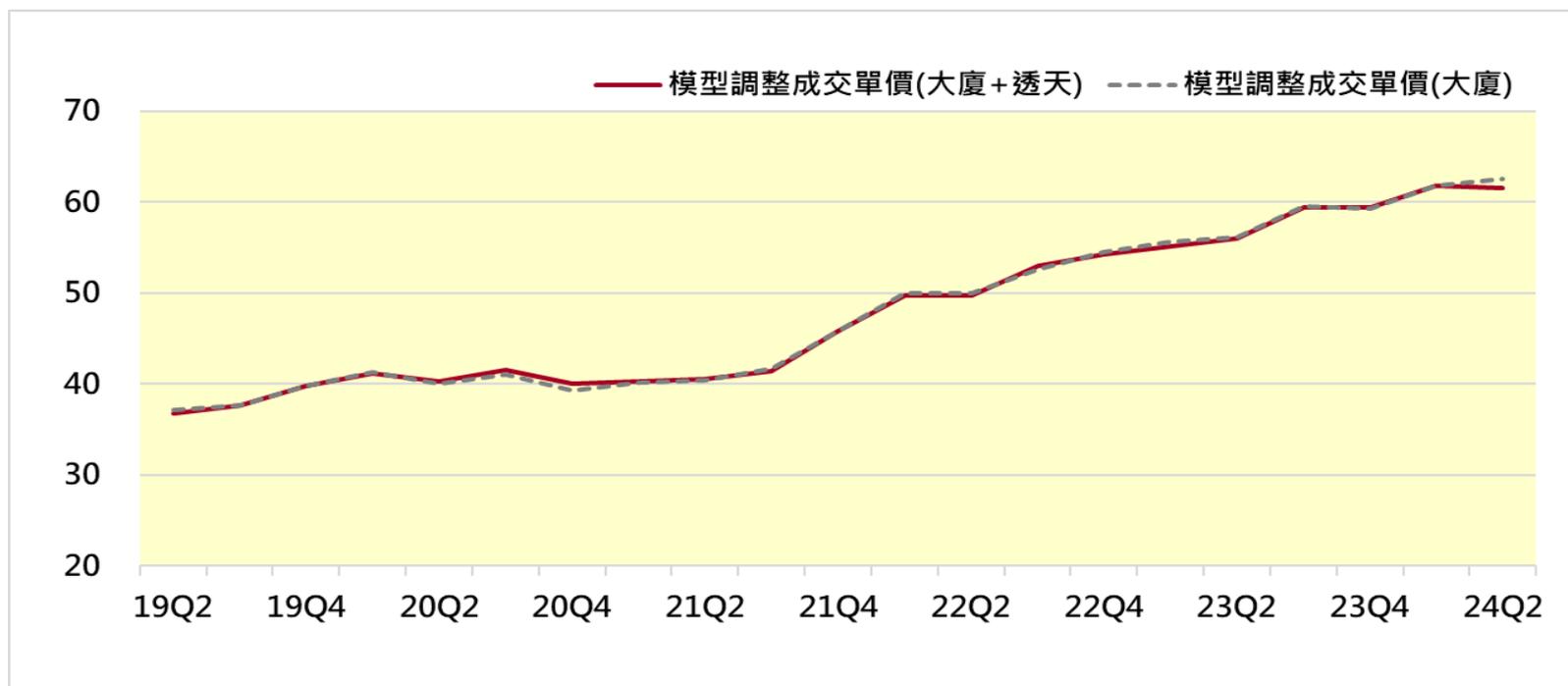
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

新北市模型單價與市場單價



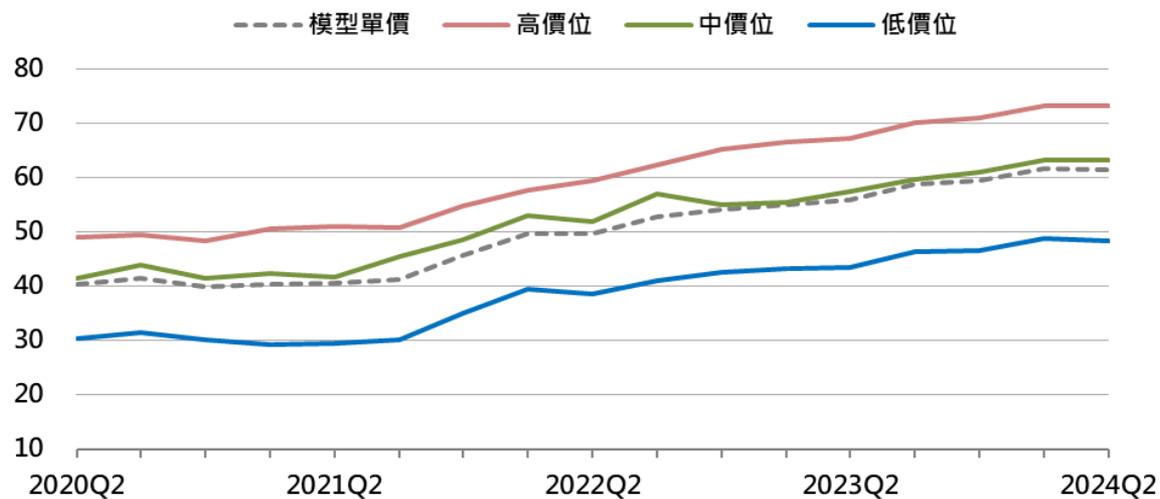
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	61.5 萬元/坪	-0.34%	9.90%
市場平均成交單價	59.7 萬元/坪	8.52%	8.36%

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)	61.5 萬元/坪	-0.34%	9.90%
模型調整成交單價 (大廈)	62.6 萬元/坪	1.26%	11.60%

新北市區位價格



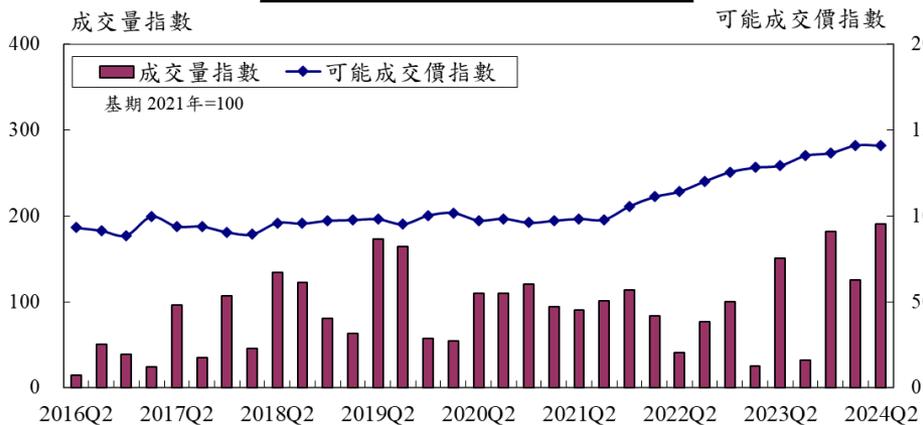
高價位區	板橋、新店、永和 中和、三重
中價位區	汐止、土城、新莊 蘆洲
低價位區	萬里、深坑、三峽 樹林、鶯歌、泰山 林口、五股、八里 淡水

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

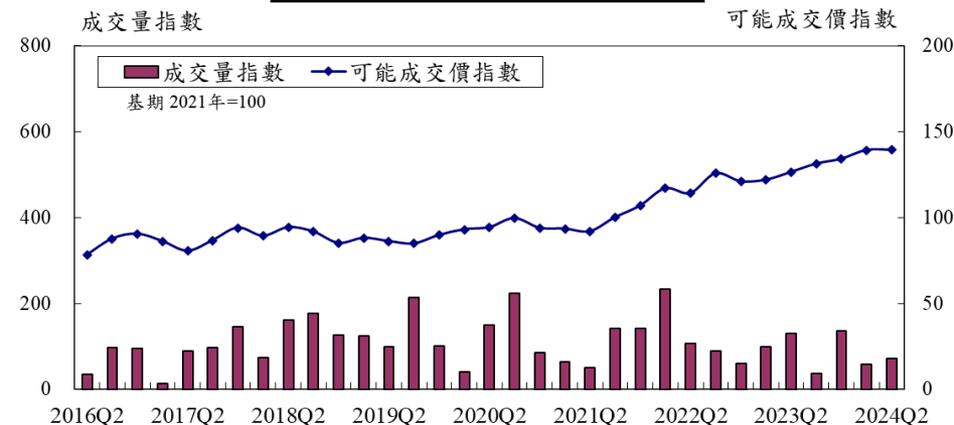
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位區	73.30 萬元/坪	-0.06%	8.99%
中價位區	63.39 萬元/坪	0.14%	10.28%
低價位區	48.50 萬元/坪	-0.72%	11.28%

新北市區位成交量(戶數)

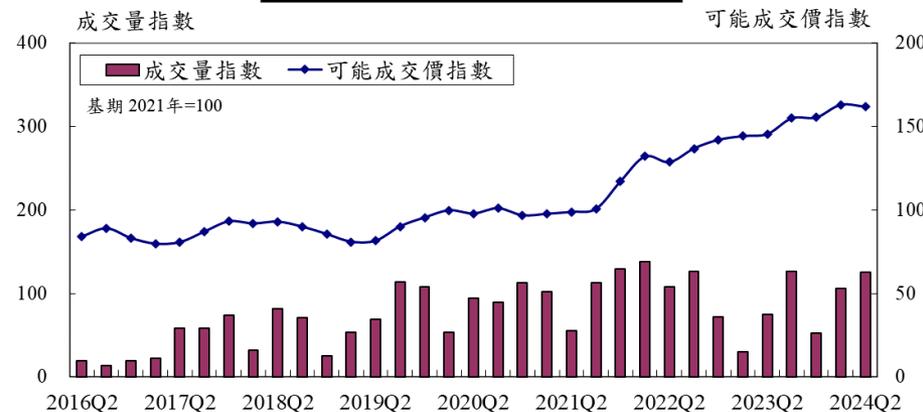
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

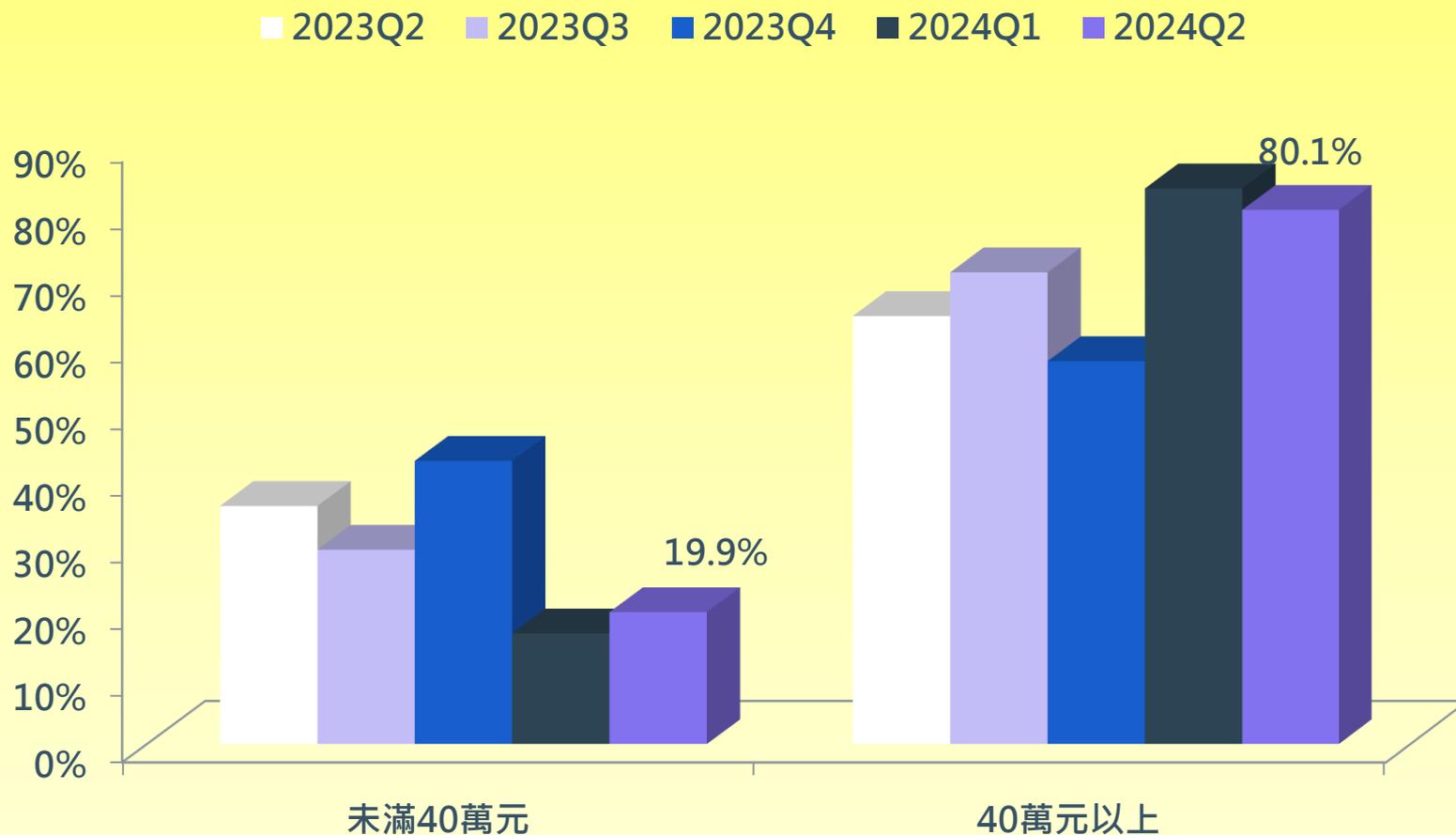


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



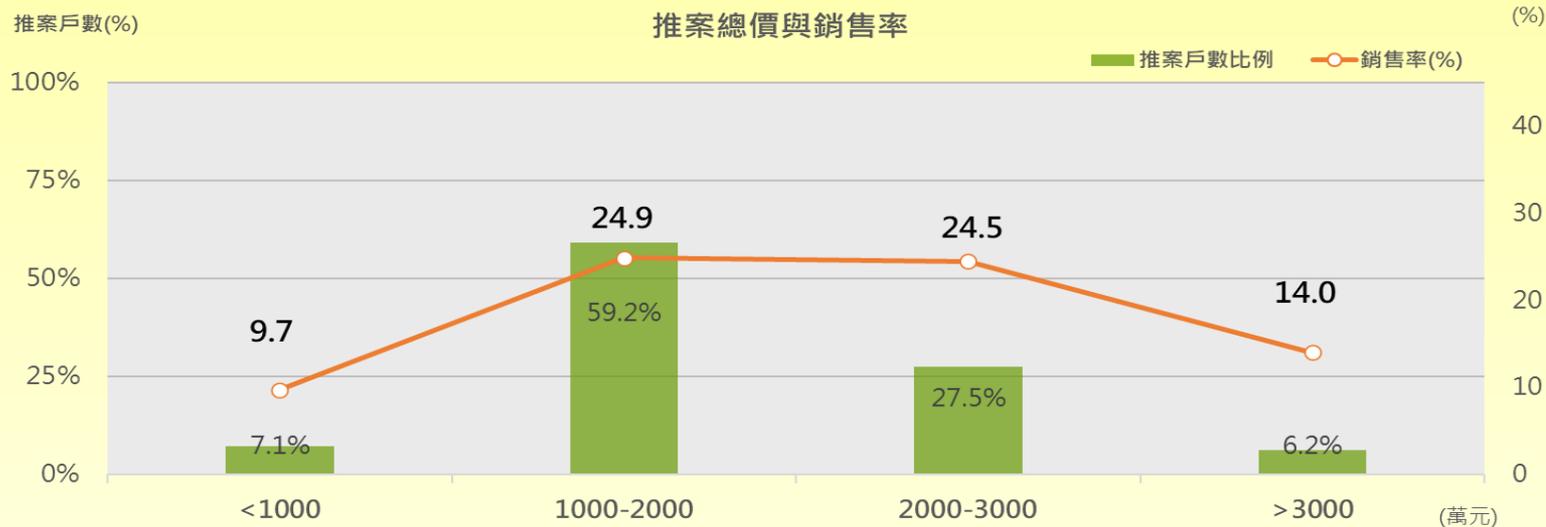
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	190.40	51.64%	26.46%
中價區	71.62	24.38%	-44.81%
低價區	125.18	17.77%	67.56%

桃園市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

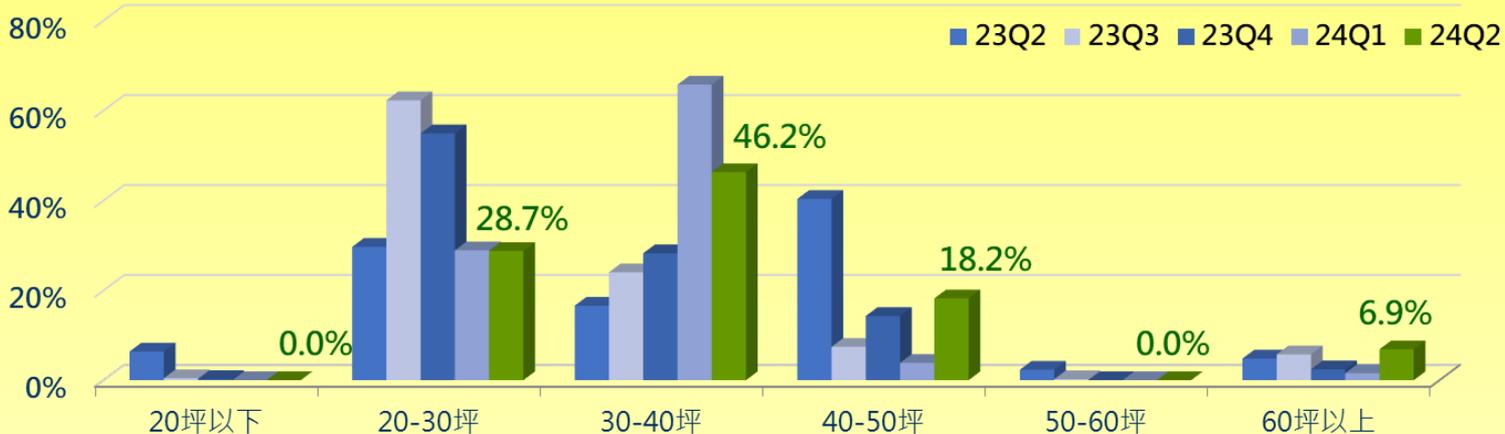
桃園市推案總價與銷售率



桃園市推案坪數與銷售率

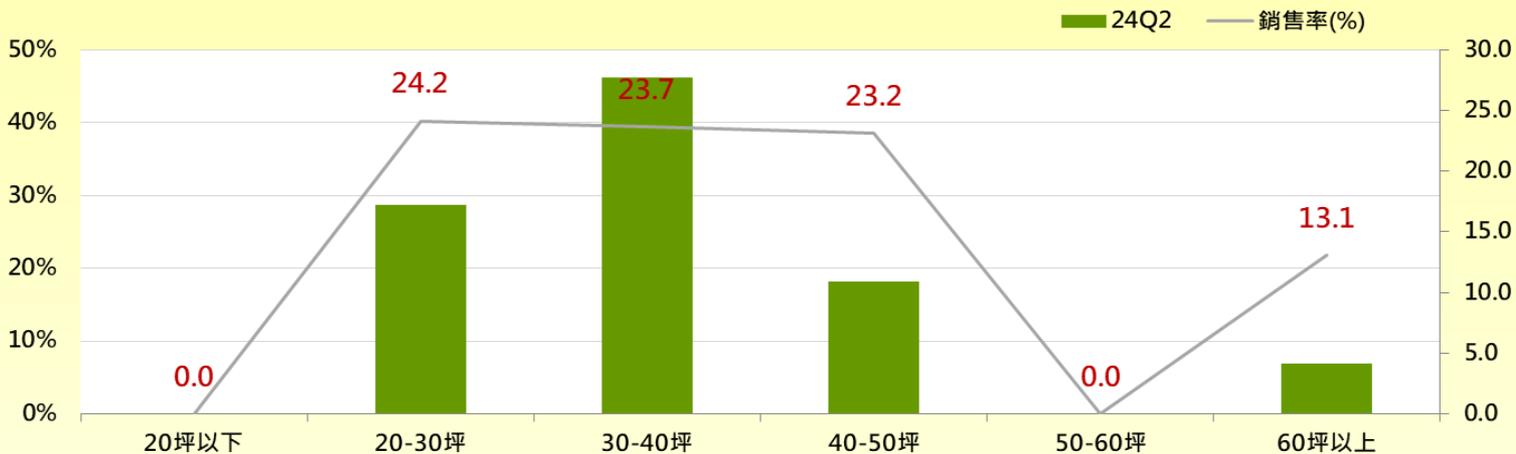
推案戶數(%)

推案坪數

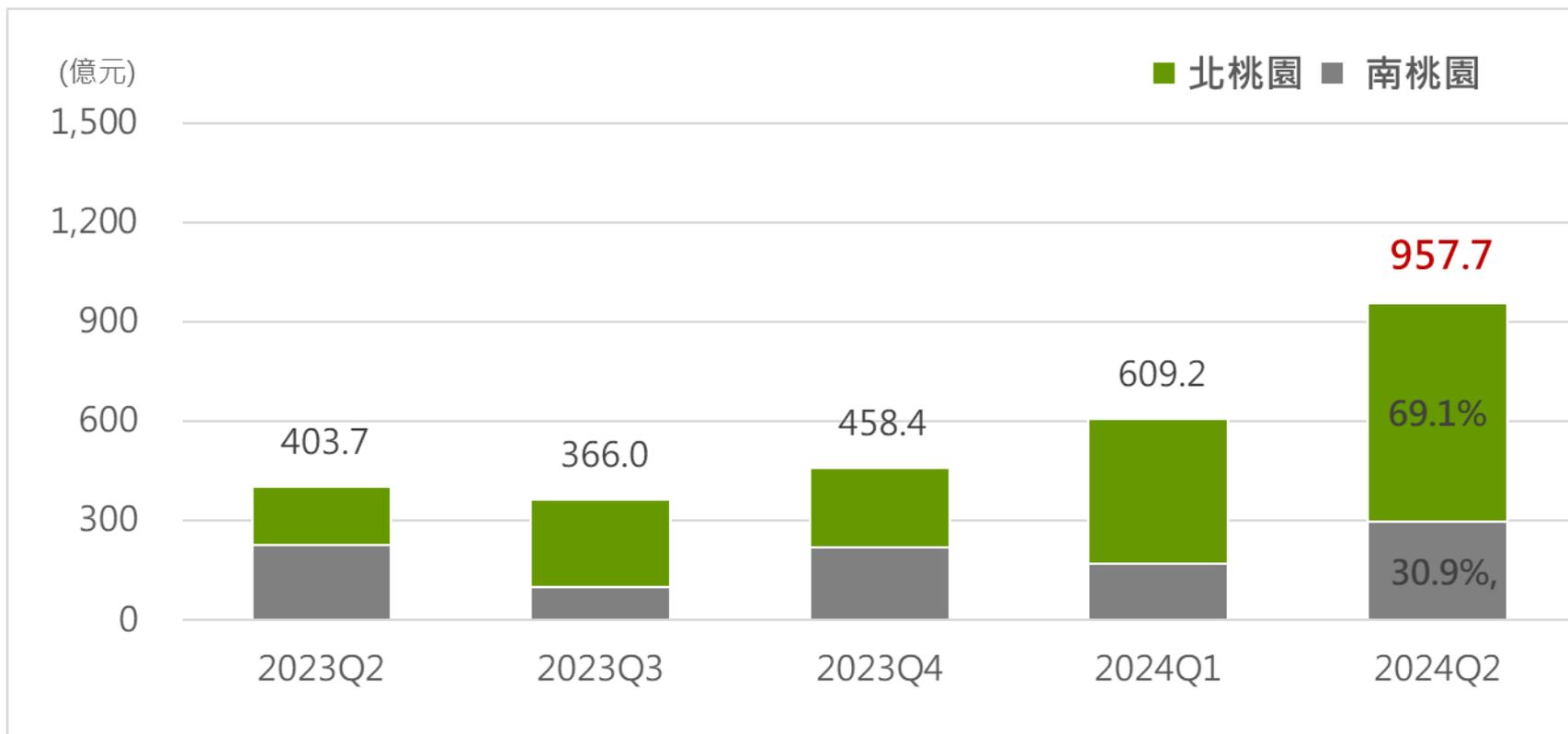


推案戶數(%)

各坪數銷售率

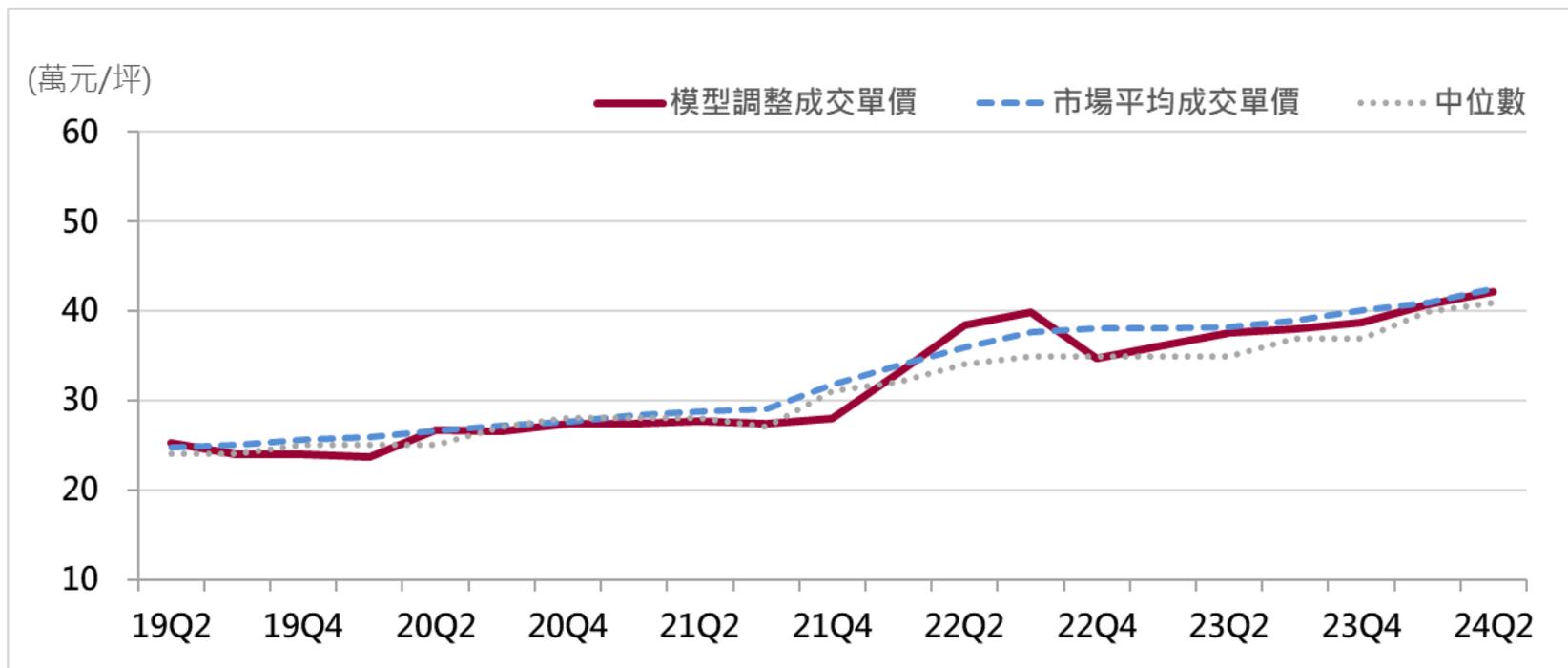


桃園市推案分布 2024年第2季



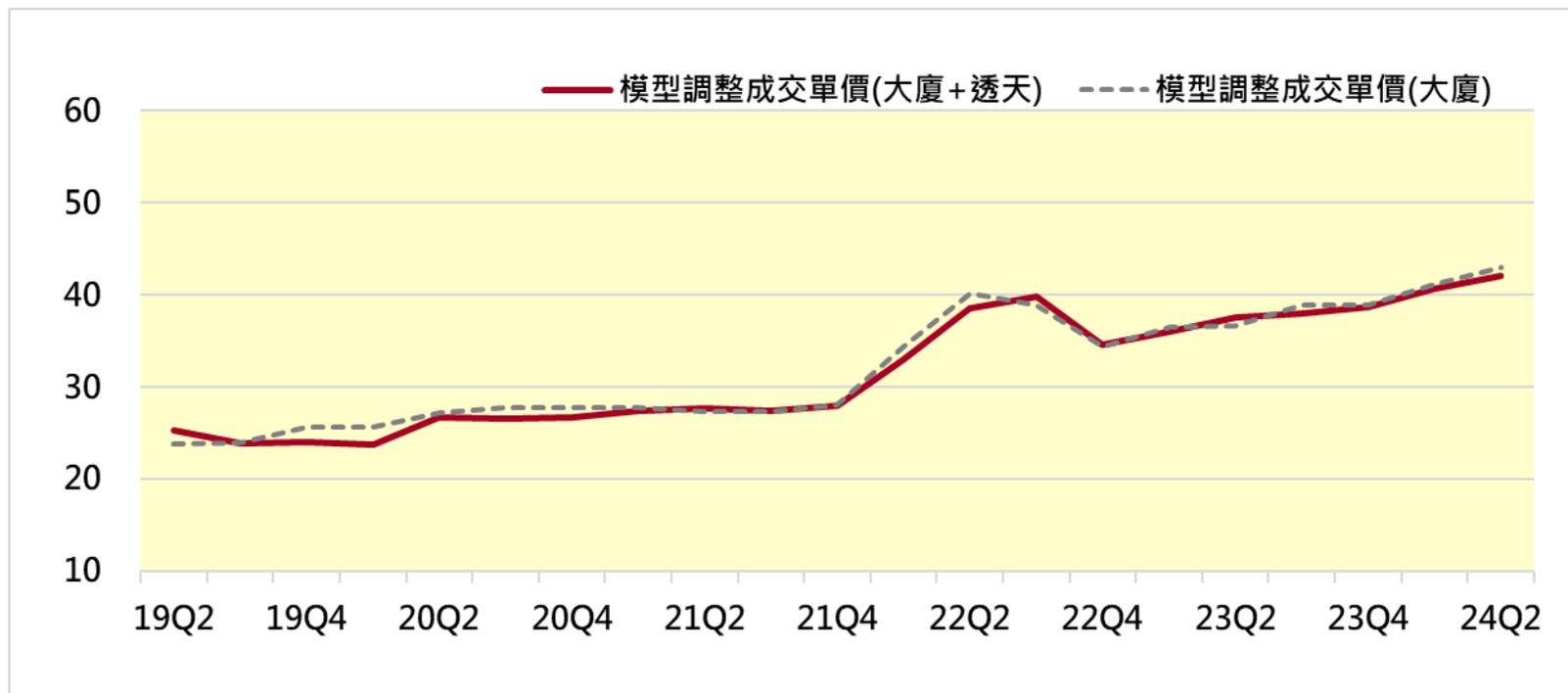
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

桃園市模型單價與市場單價



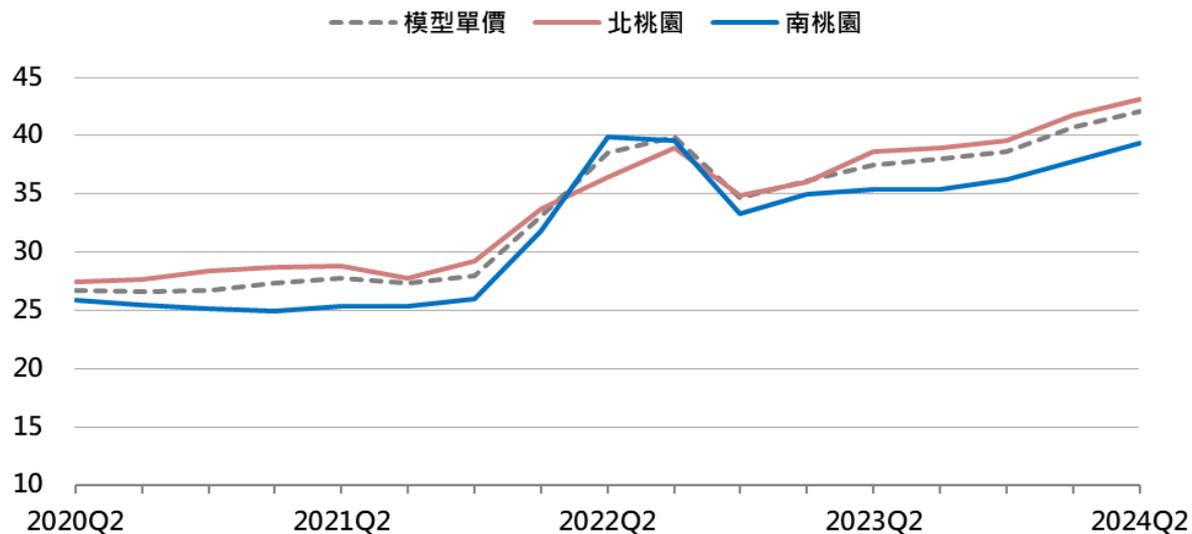
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	42.1 萬元/坪	3.49%	12.23%
市場平均成交單價	42.5 萬元/坪	3.84%	10.97%

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)	42.1 萬元/坪	3.49%	12.23%
模型調整成交單價 (大廈)	42.9 萬元/坪	4.34%	17.31%

桃園市區位價格



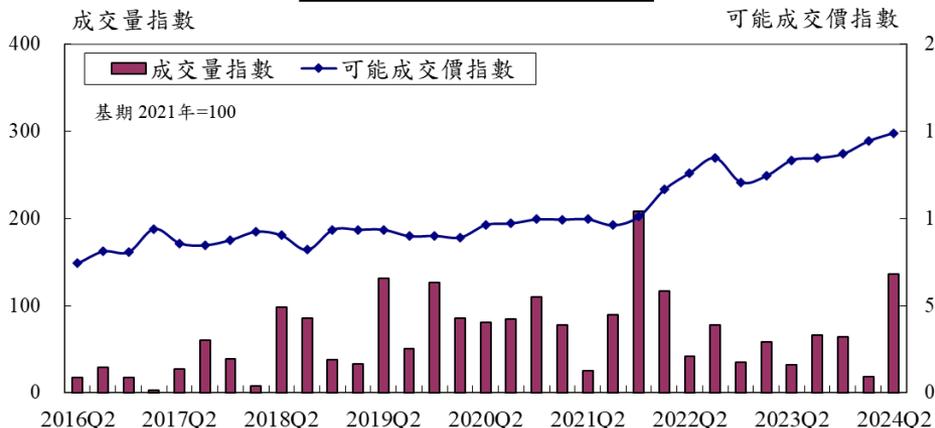
北桃園 (高價區)	桃園、龜山、八德 蘆竹
南桃園 (低價區)	中壢、大園、平鎮

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

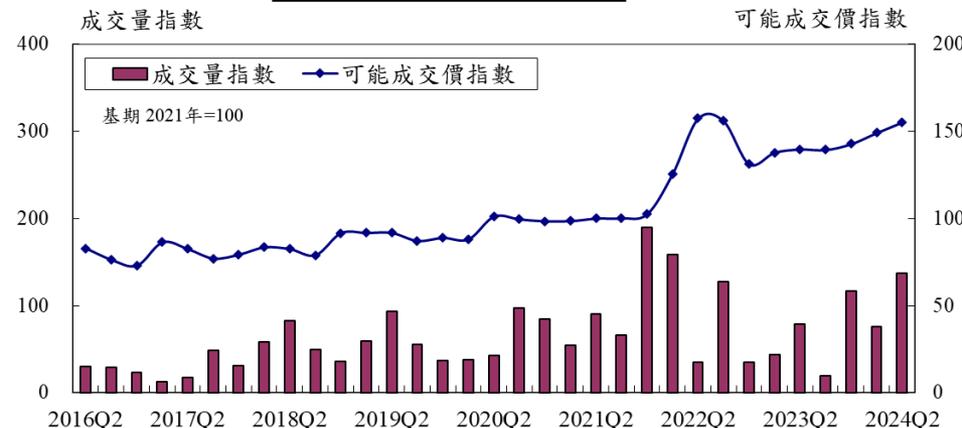
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
北桃園(高價區)	43.10 萬元/坪	3.25%	11.70%
南桃園(低價區)	39.37 萬元/坪	4.08%	11.10%

桃園市成交量(戶數)

北桃園價量指數趨勢圖(季)

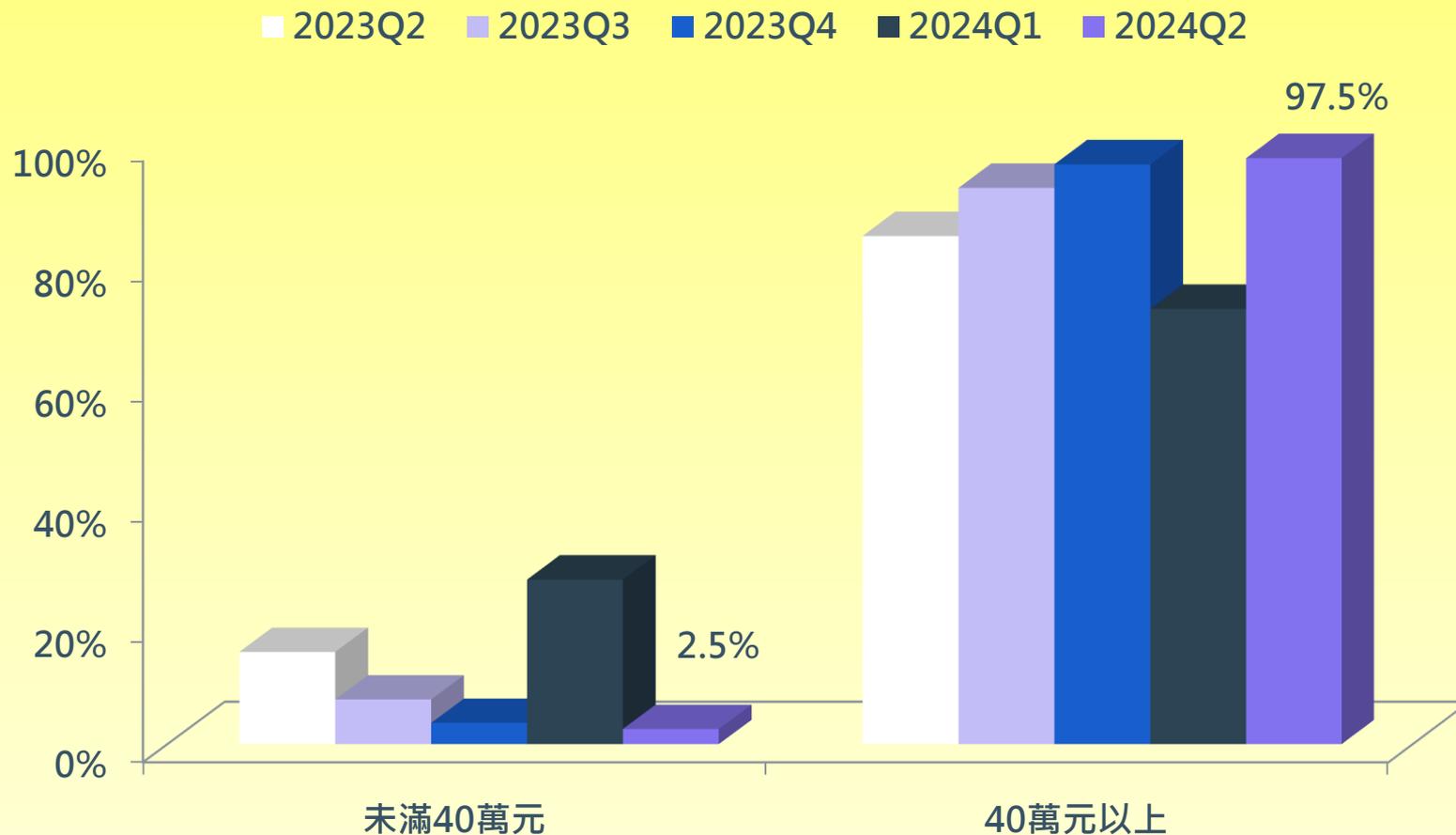


南桃園價量指數趨勢圖(季)



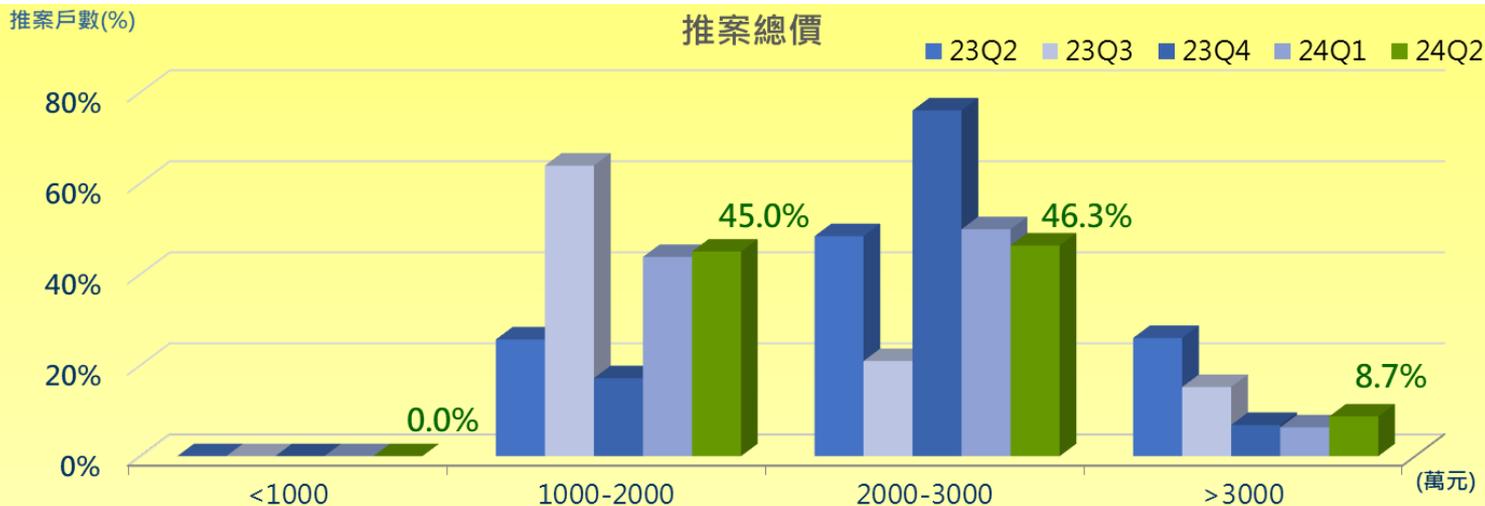
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
北桃園(高價區)	135.96	660.06%	329.05%
南桃園(低價區)	136.56	80.68%	72.78%

新竹縣市推案價格與戶數比例

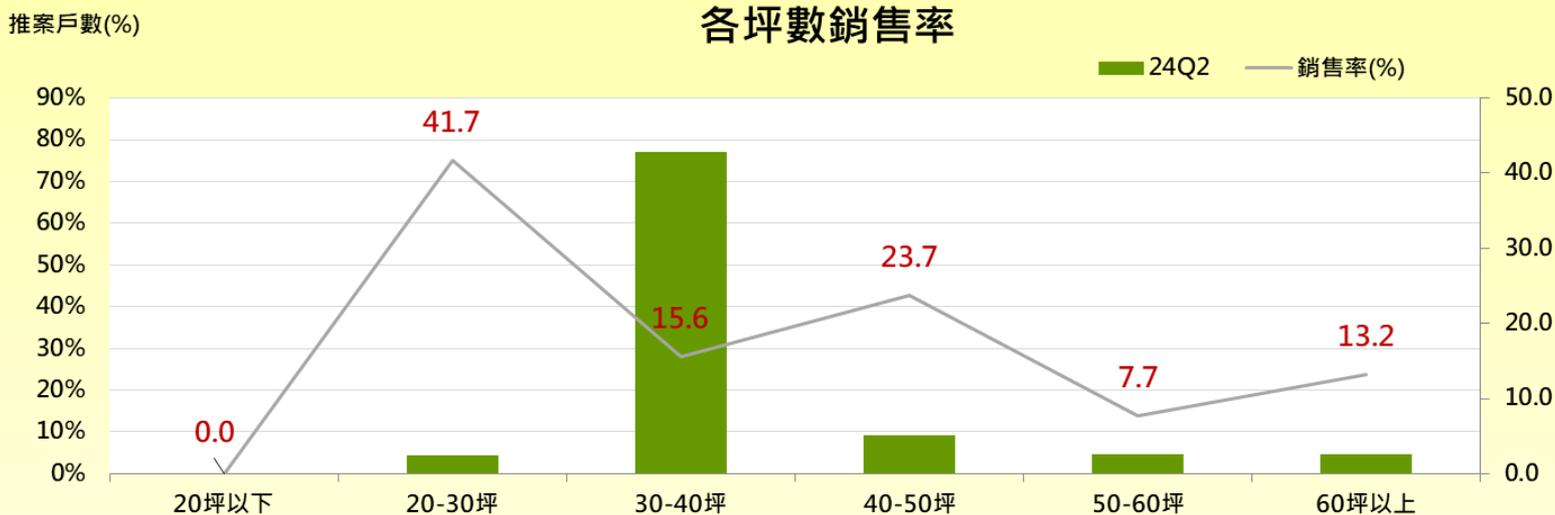
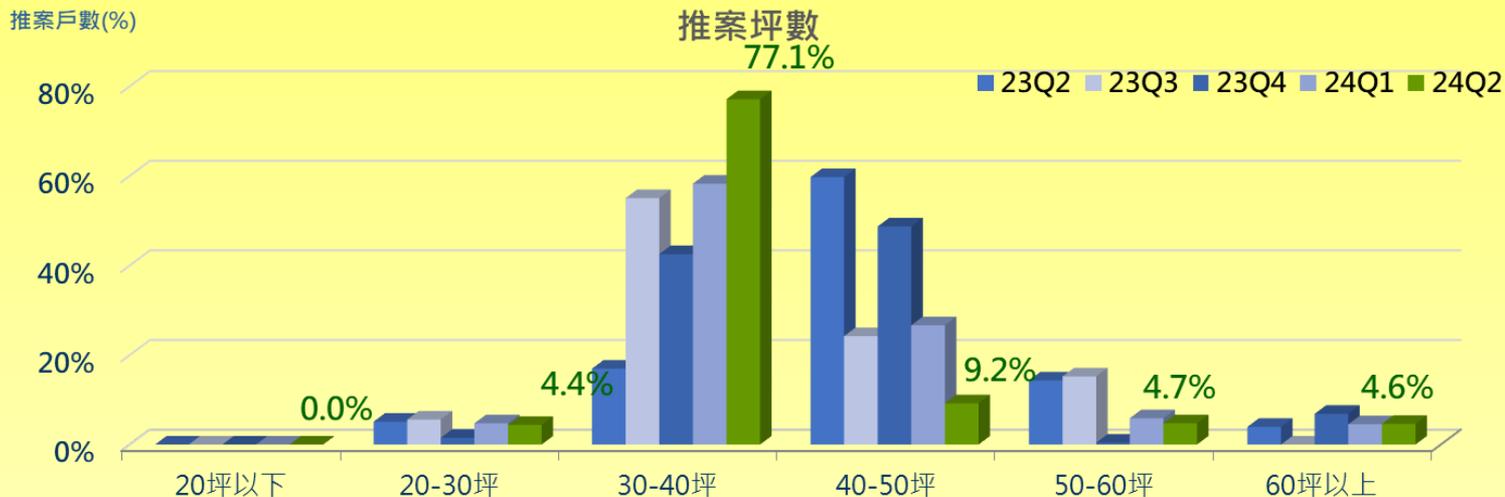


*此處之推案價格為開價。

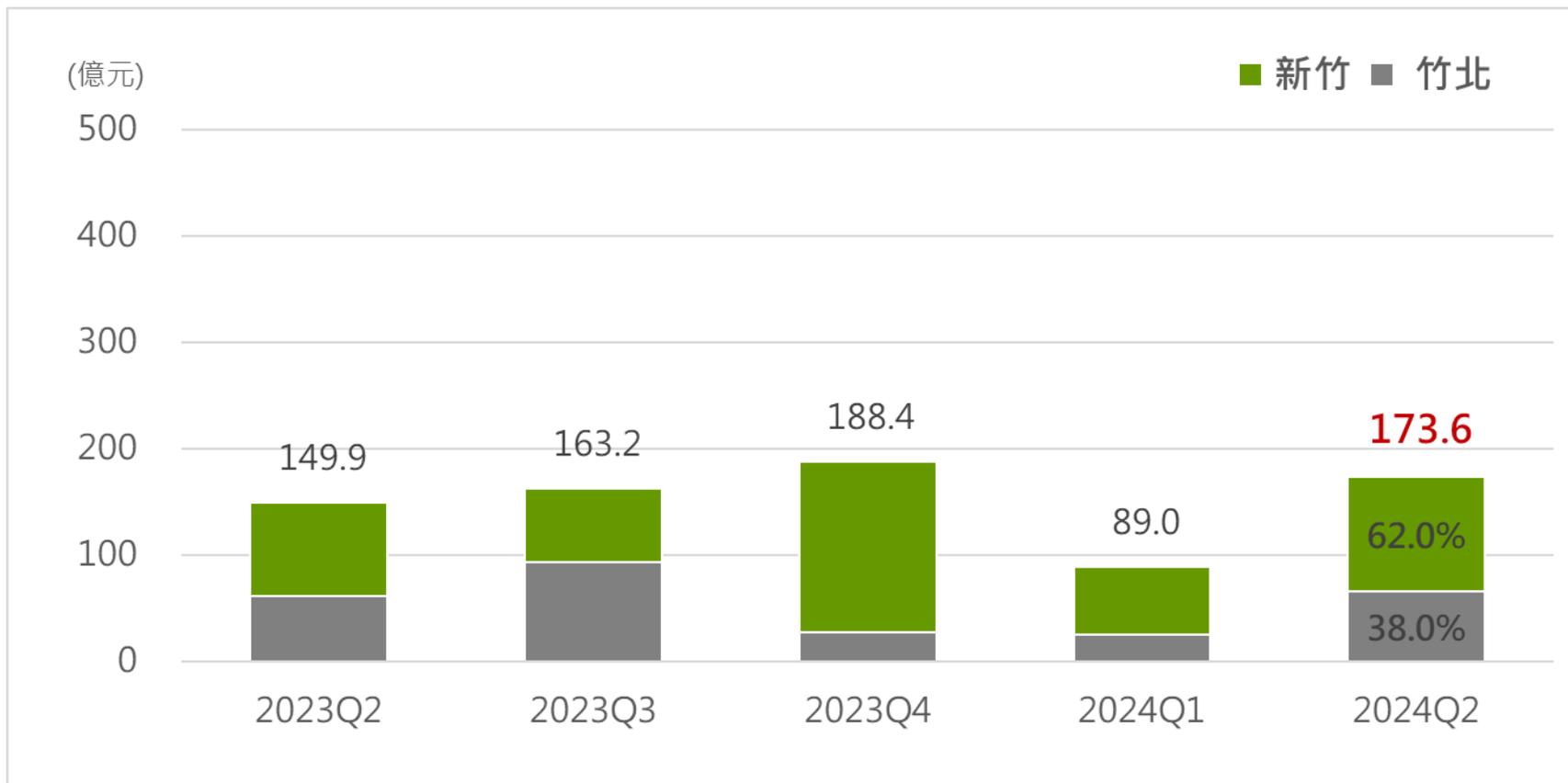
新竹縣市推案總價與銷售率



新竹縣市推案坪數與銷售率

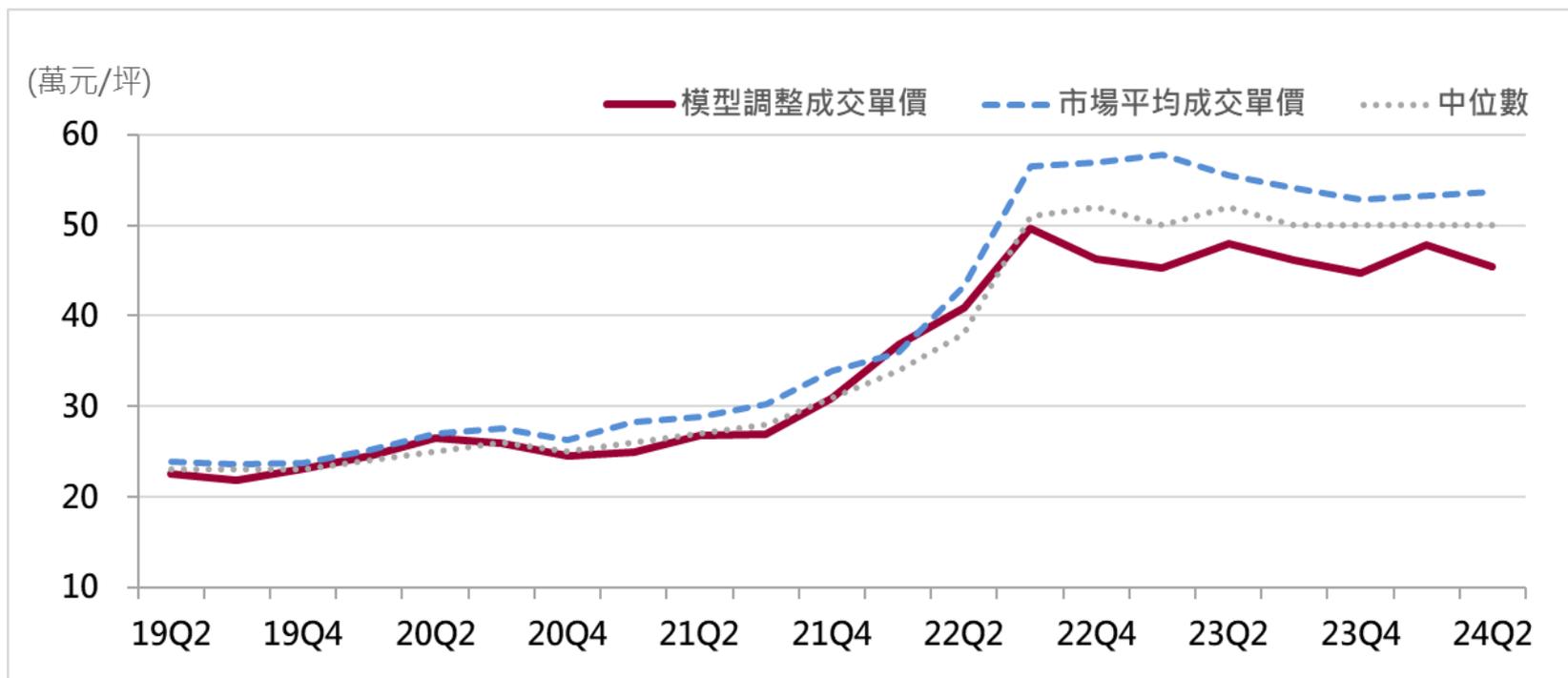


新竹縣市推案分布 2024年第2季



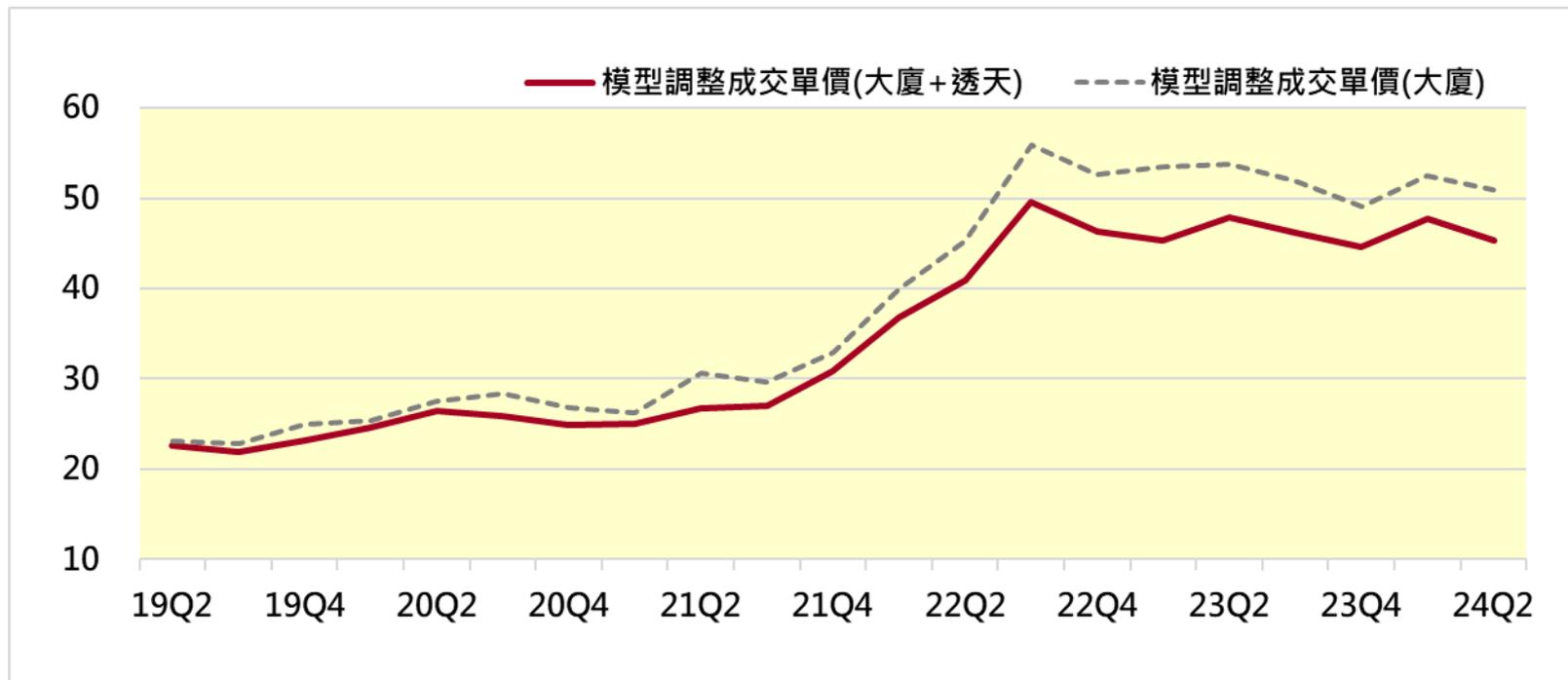
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

新竹縣市模型單價與市場單價



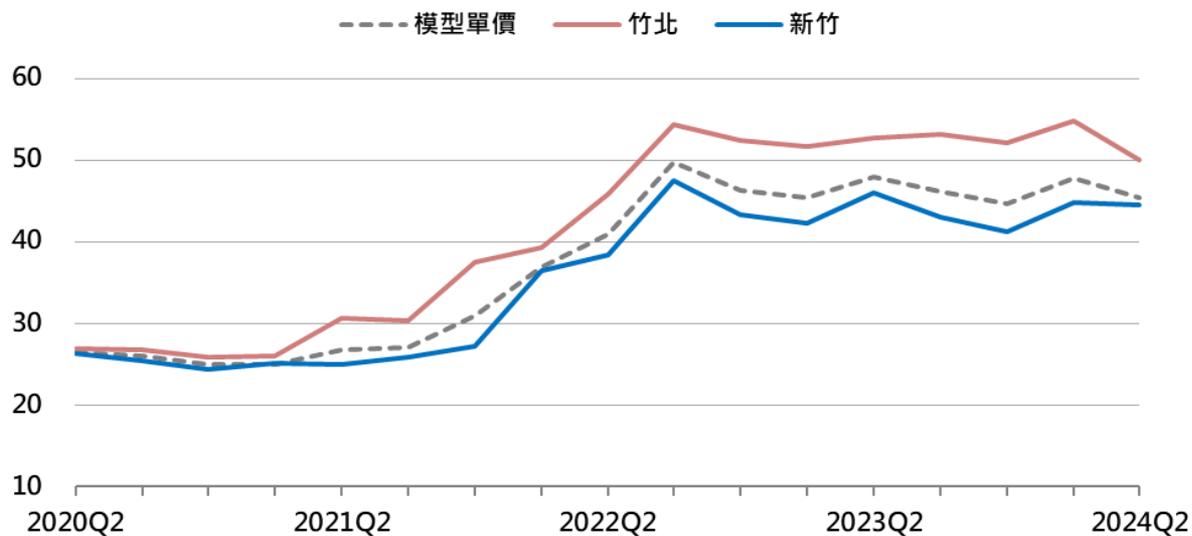
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	45.4 萬元/坪	-5.09%	-5.32%
市場平均成交單價	53.6 萬元/坪	0.83%	-3.32%

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)	45.4 萬元/坪	-5.09%	-5.32%
模型調整成交單價 (大廈)	51.0 萬元/坪	-2.80%	-5.09%

新竹縣市區位價格



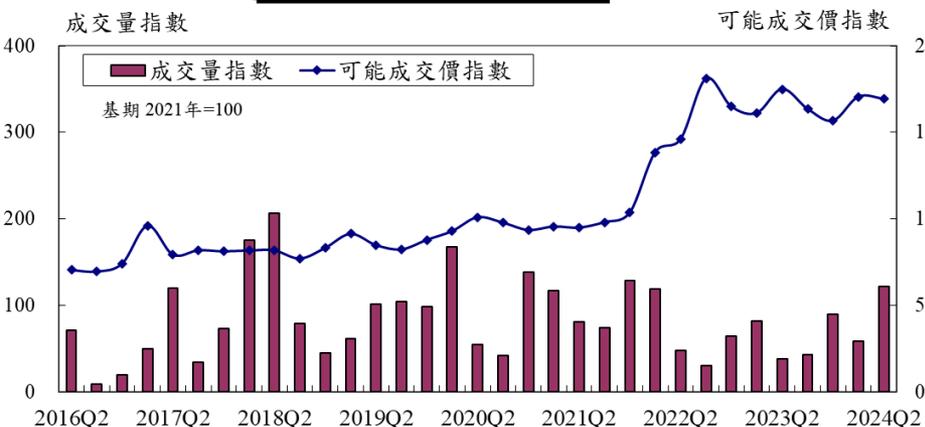
新竹縣	竹北市
新竹市	新竹市

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	49.99 萬元/坪	-8.63%	-5.22%
新竹市	44.45 萬元/坪	-0.68%	-3.20%

新竹縣市成交量(戶數)

新竹市價量指數趨勢圖(季)

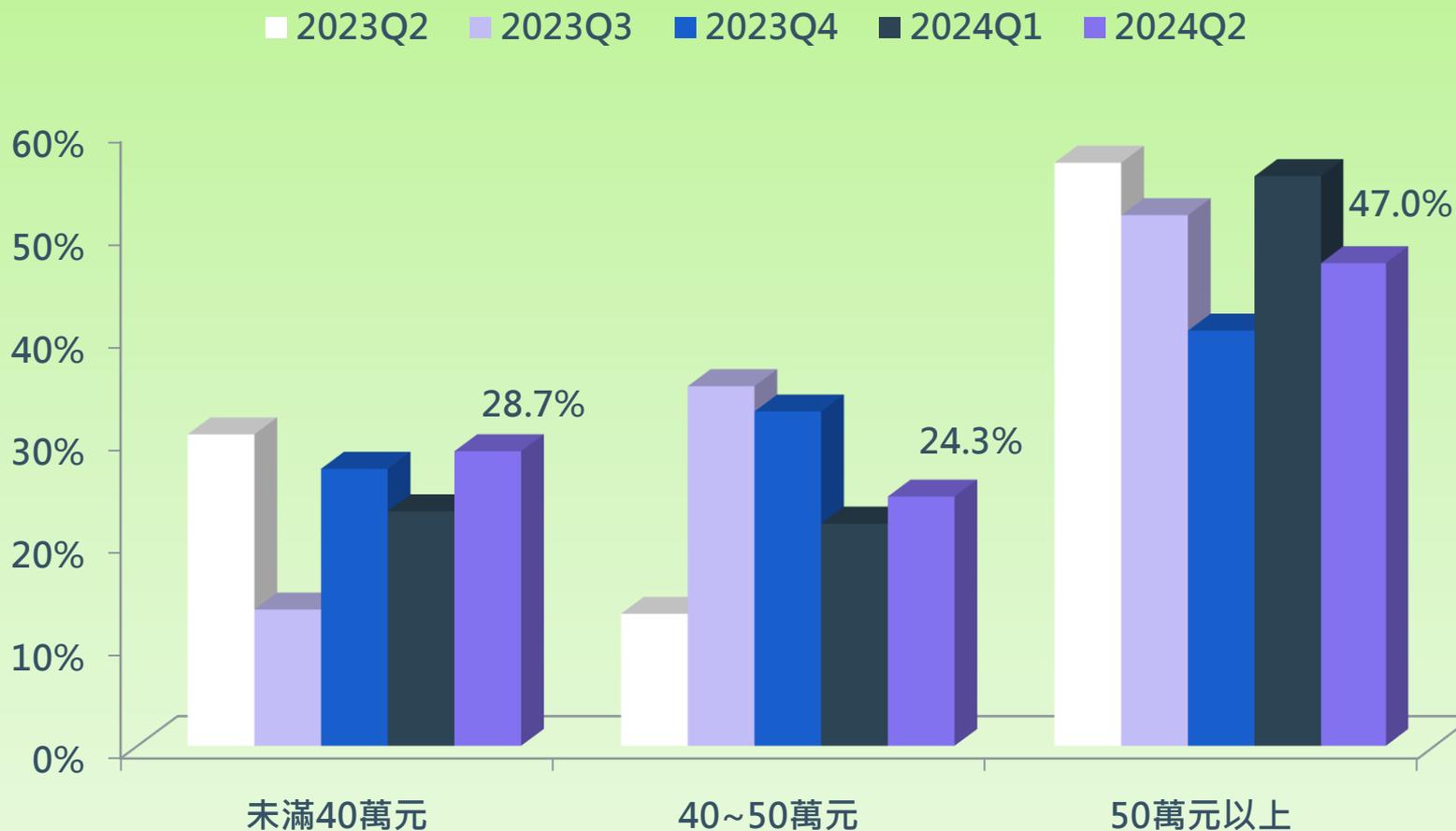


竹北市價量指數趨勢圖(季)



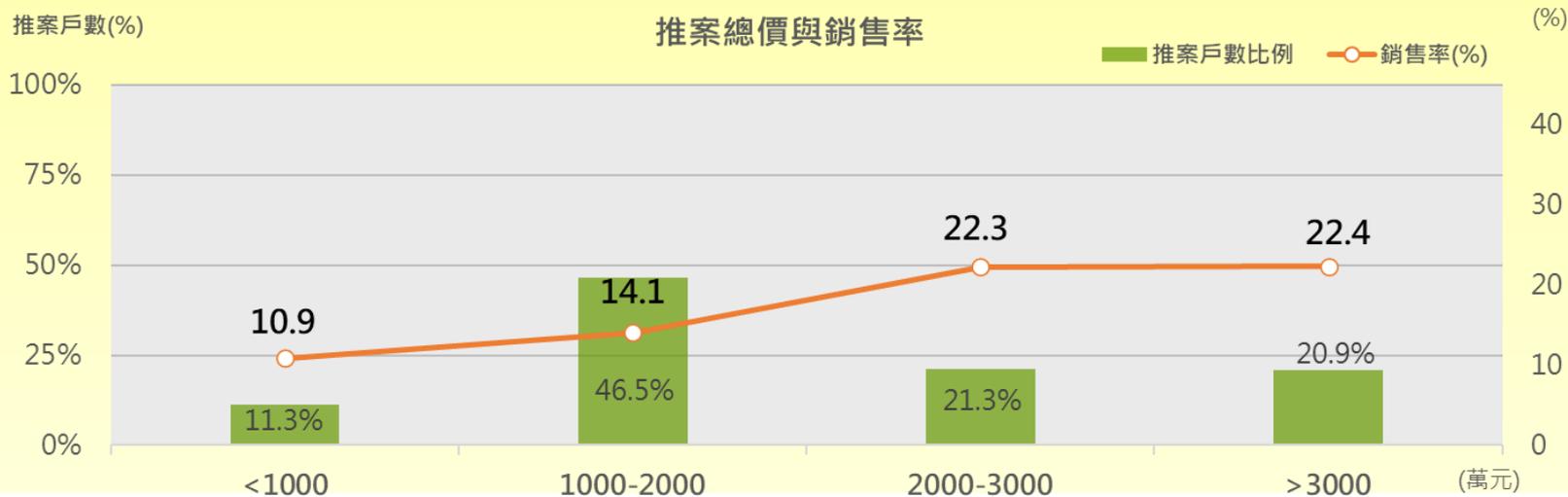
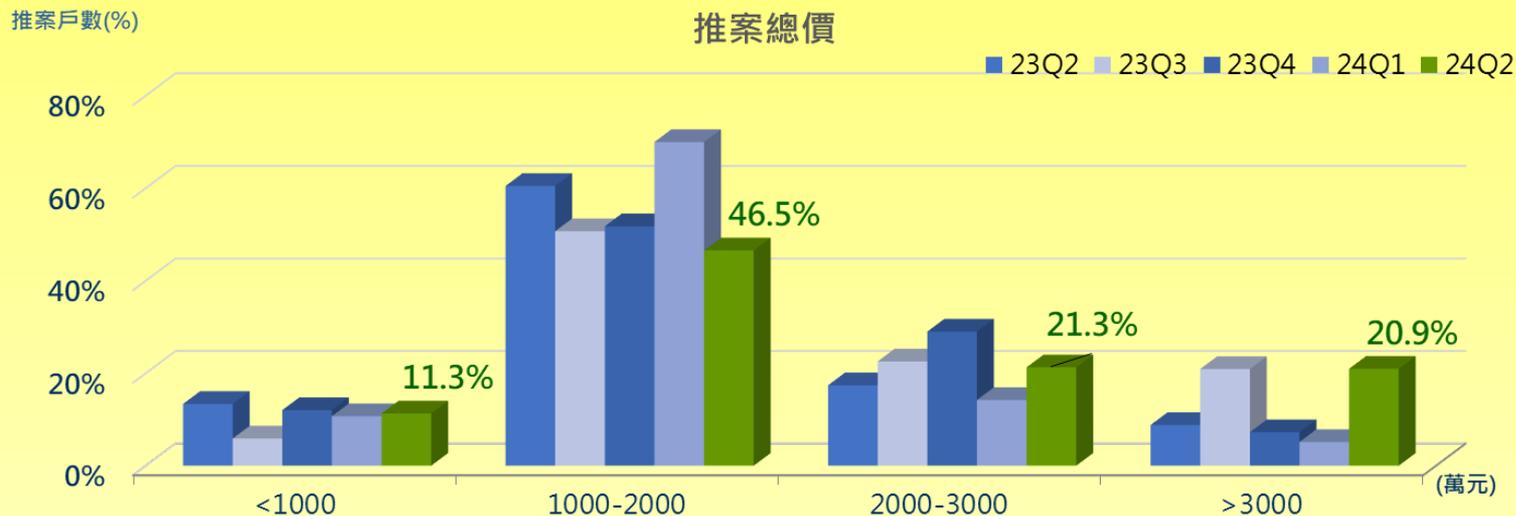
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
竹北市	30.99	27.60%	8.72%
新竹市	122.12	109.18%	222.87%

台中市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

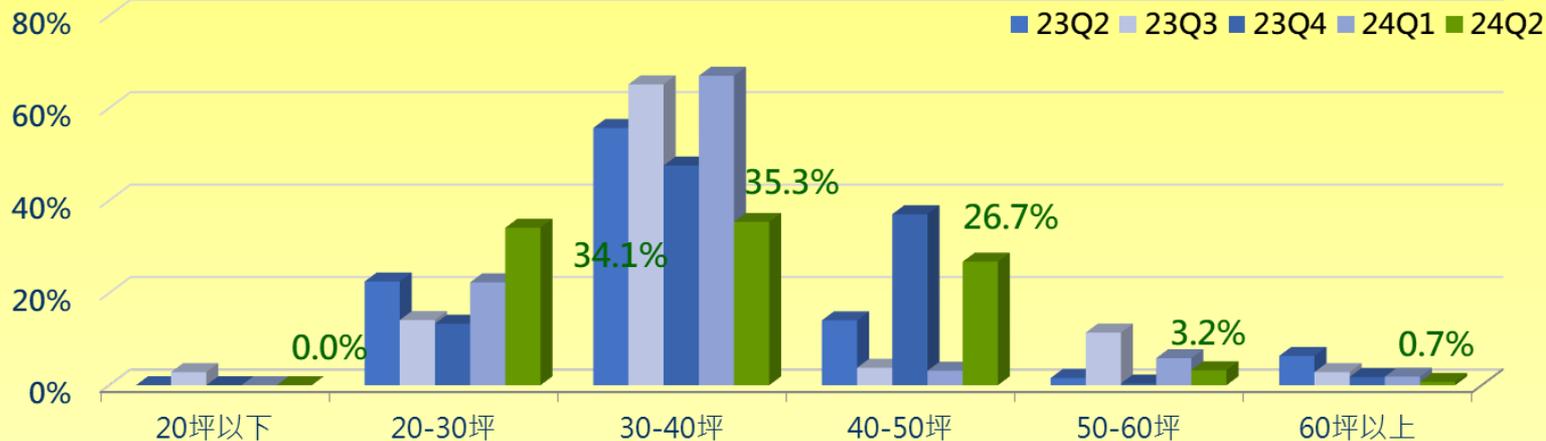
台中市推案總價與銷售率



台中市推案坪數與銷售率

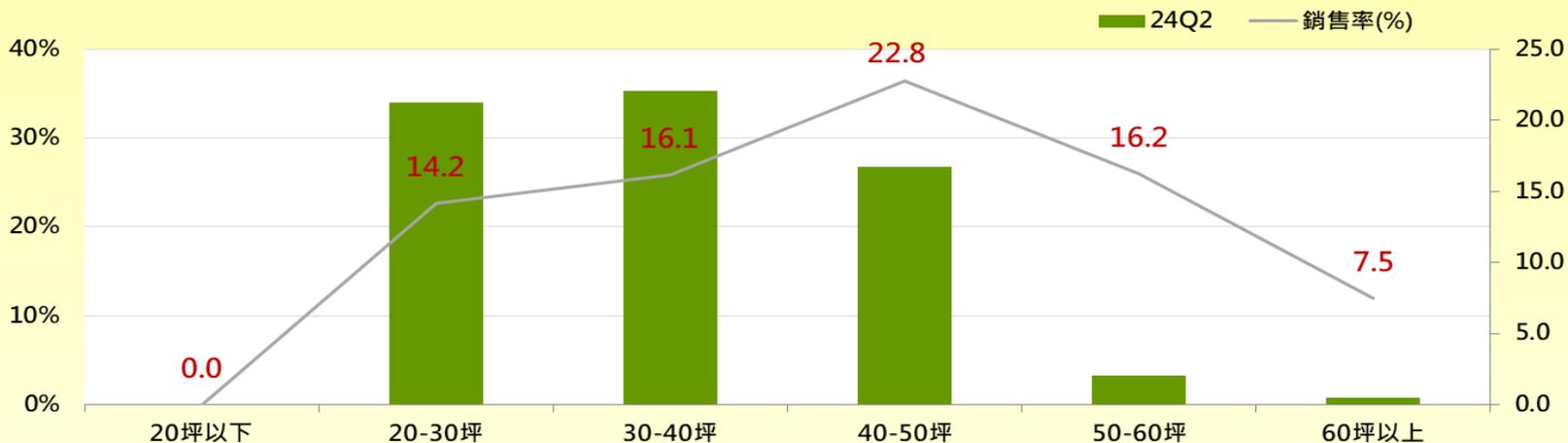
推案戶數(%)

推案坪數

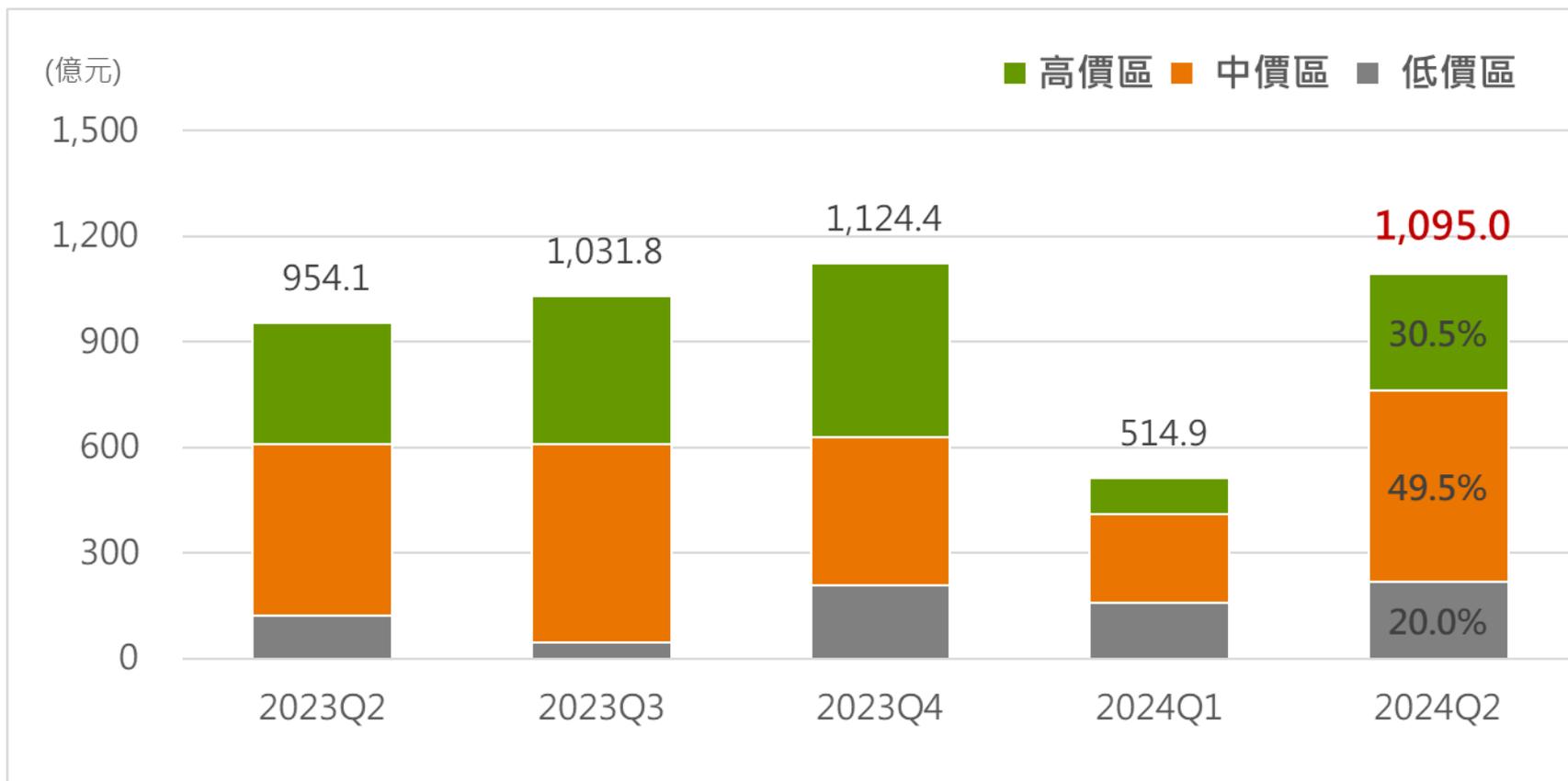


推案戶數(%)

各坪數銷售率

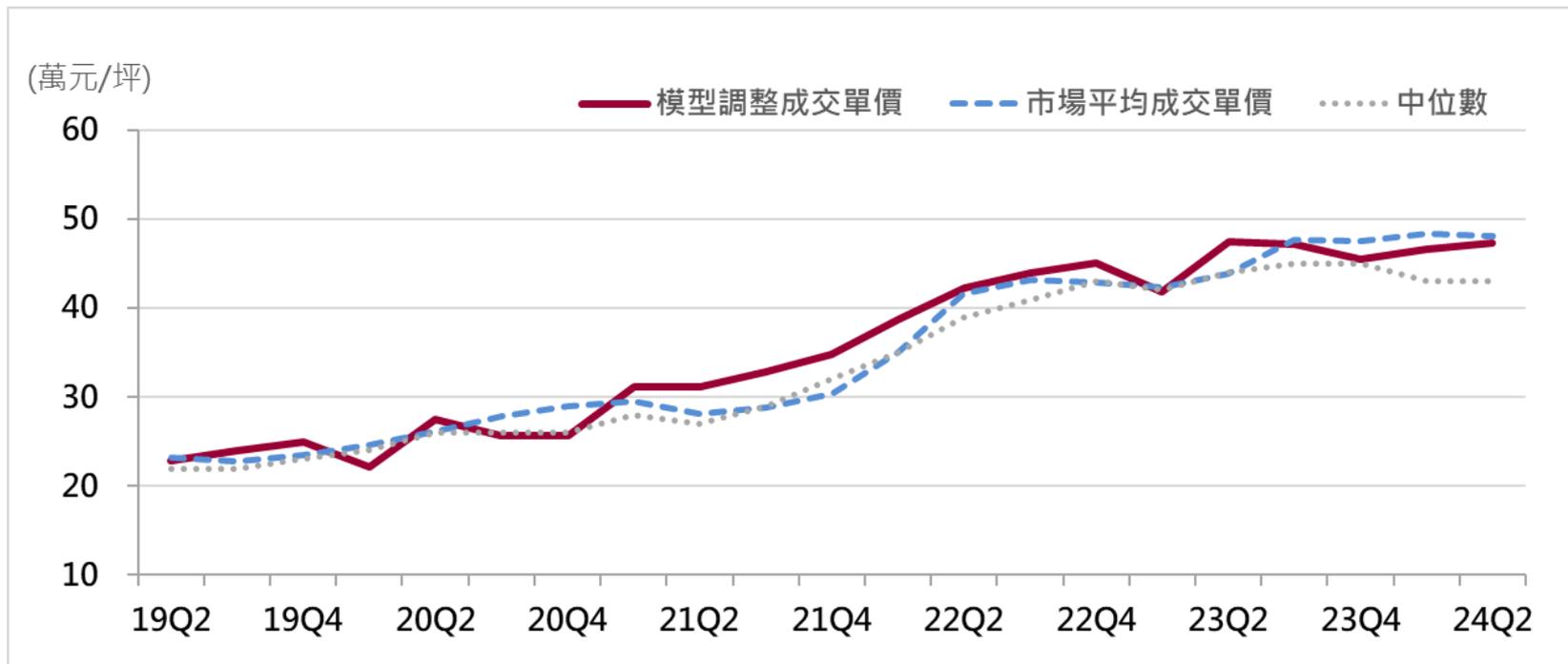


台中市推案分布 2024年第2季



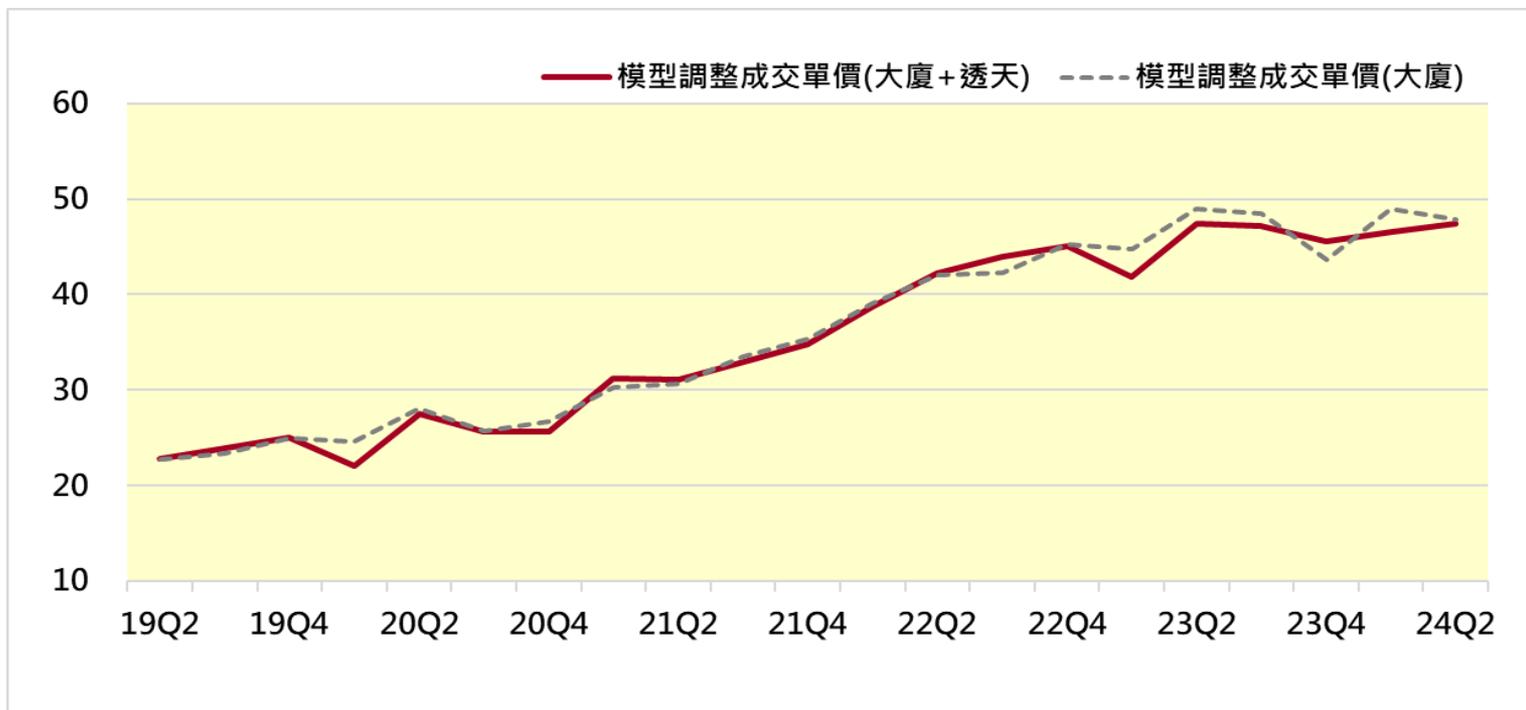
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台中市模型單價與市場單價



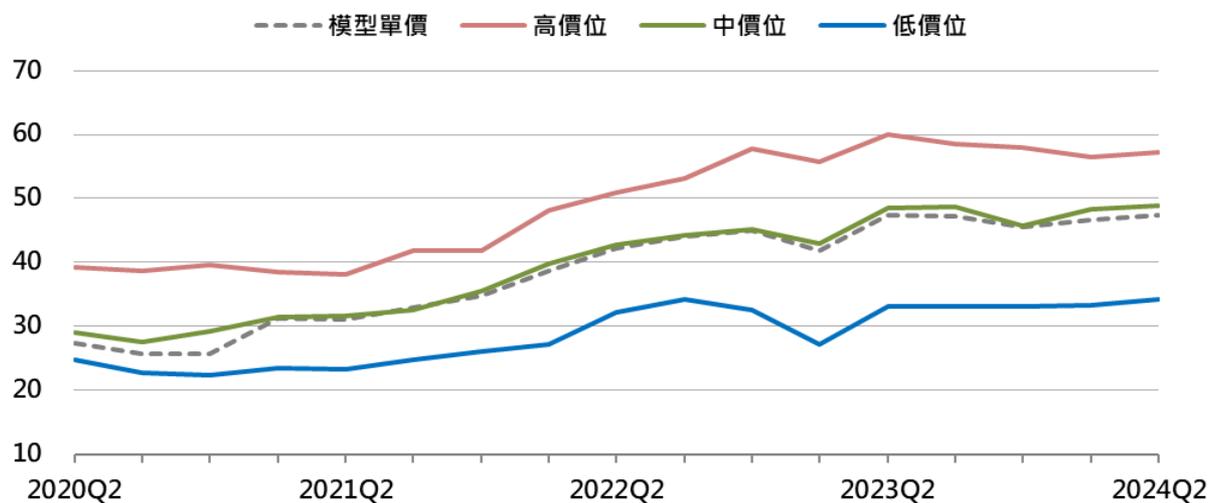
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	47.4 萬元/坪	1.70%	-0.09%
市場平均成交單價	48.1 萬元/坪	-0.68%	9.64%

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)	47.4 萬元/坪	1.70%	-0.09%
模型調整成交單價 (大廈)	47.8 萬元/坪	-2.30%	-2.30%

台中市區位價格



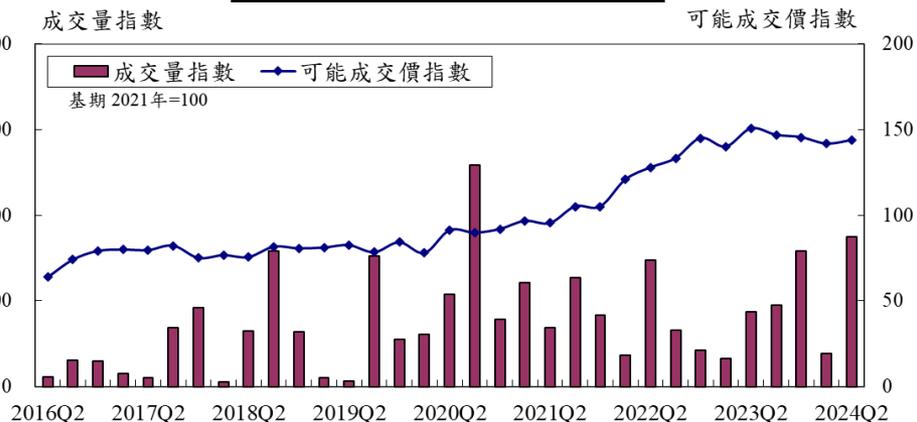
高價位	西屯、南屯、西區
中價位	北區、北屯、東區 南區、大里、烏日 中區、太平、潭子
低價位	大雅、豐原、后里 神岡、沙鹿、龍井 梧棲、清水、外埔

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

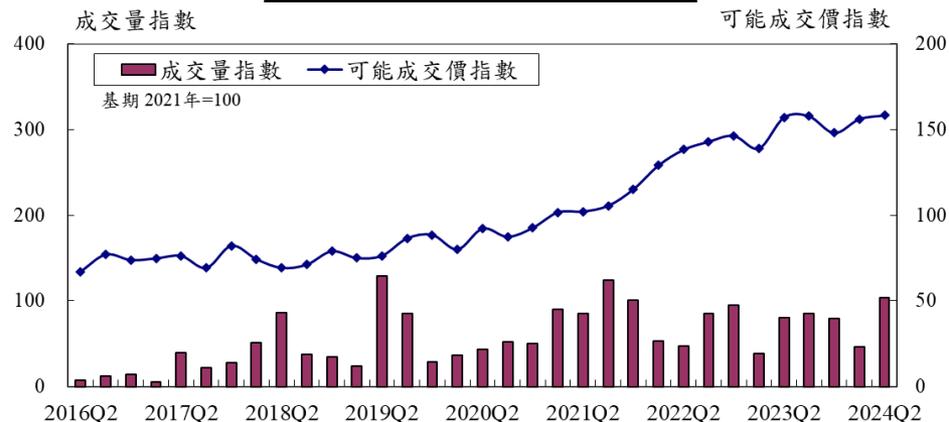
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	57.30 萬元/坪	1.44%	-4.54%
中價位	48.97 萬元/坪	1.43%	0.81%
低價位	34.25 萬元/坪	2.59%	3.33%

台中市區位成交量(戶數)

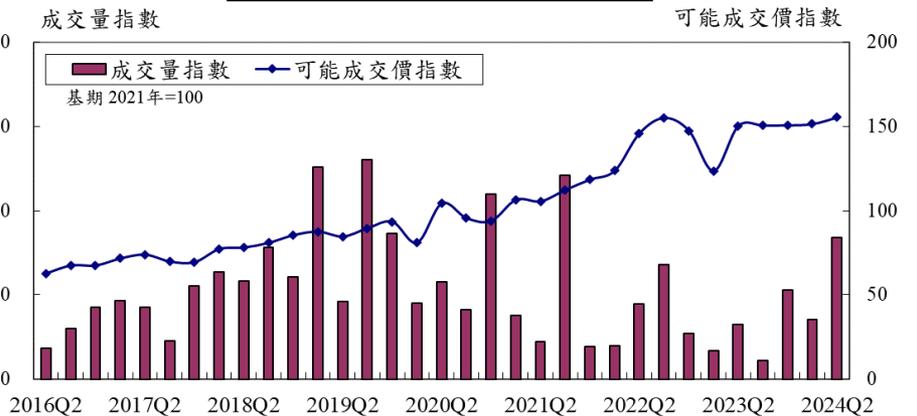
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)



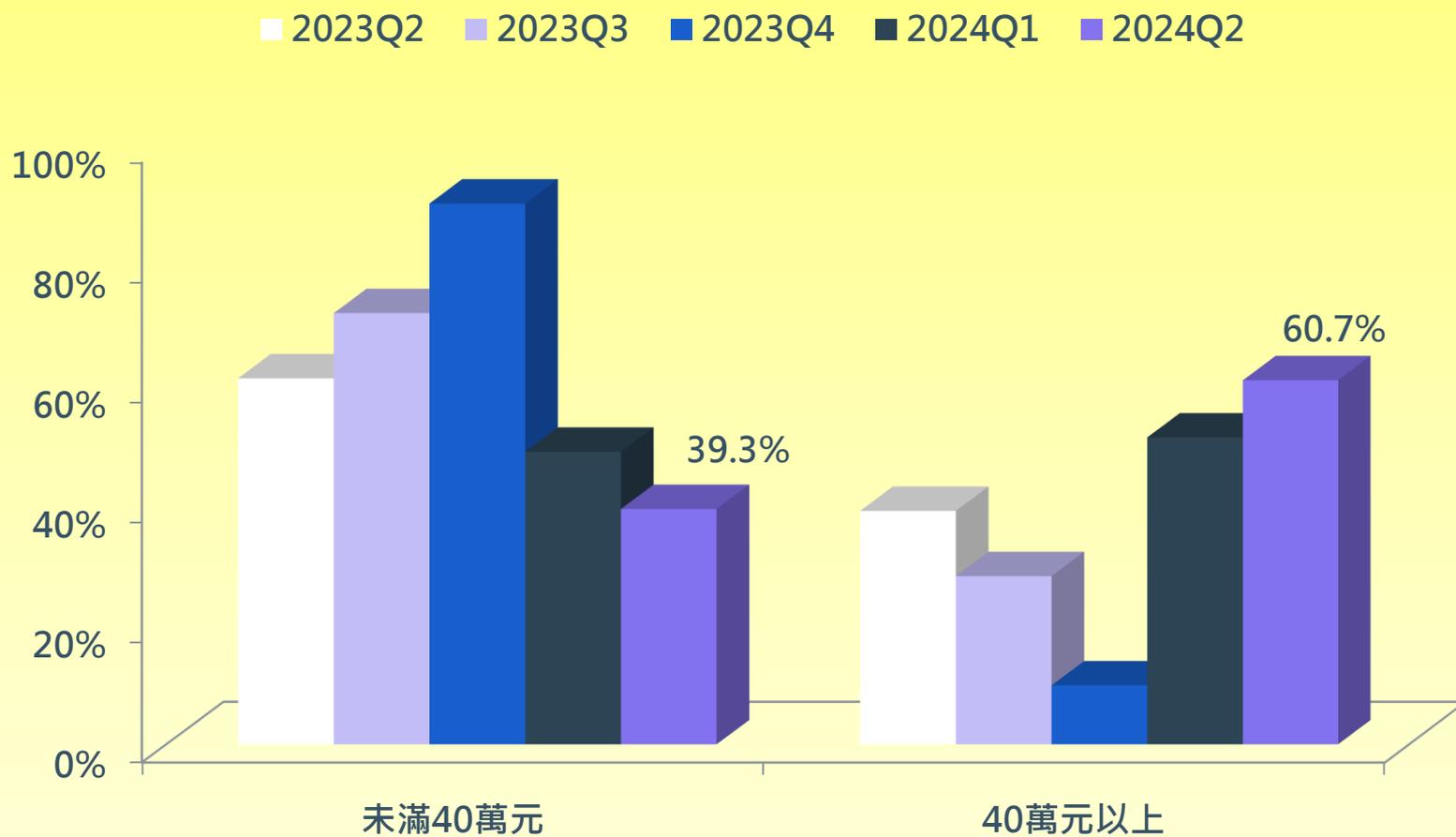
台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	175.10	354.21%	100.68%
中價區	103.57	125.22%	29.23%
低價區	168.30	136.73%	158.01%

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



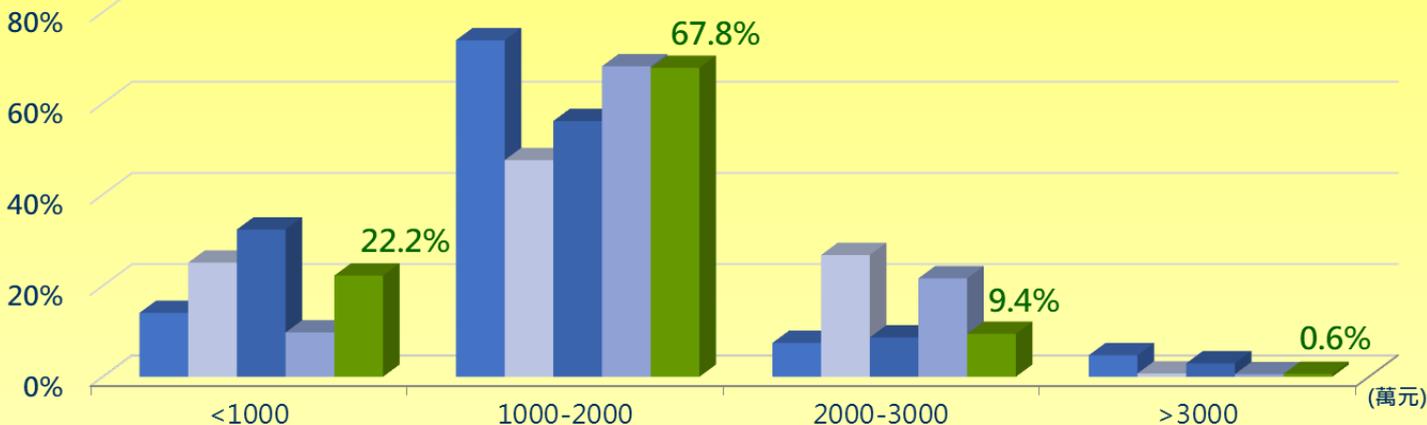
*此處之推案價格為開價。

台南市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

推案總價

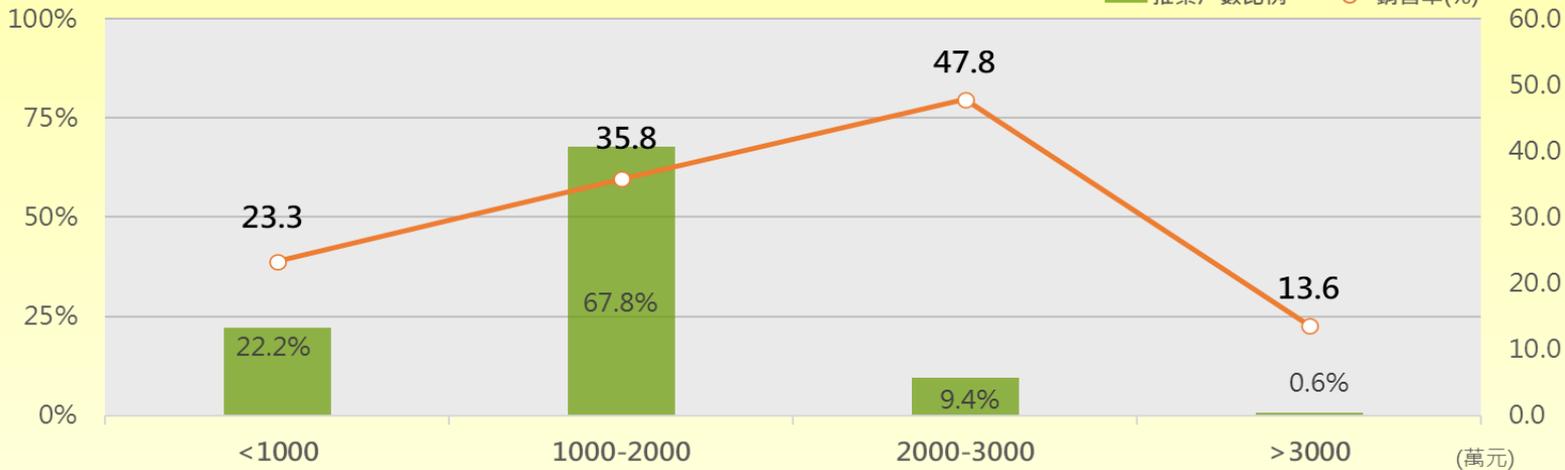
■ 23Q2 ■ 23Q3 ■ 23Q4 ■ 24Q1 ■ 24Q2



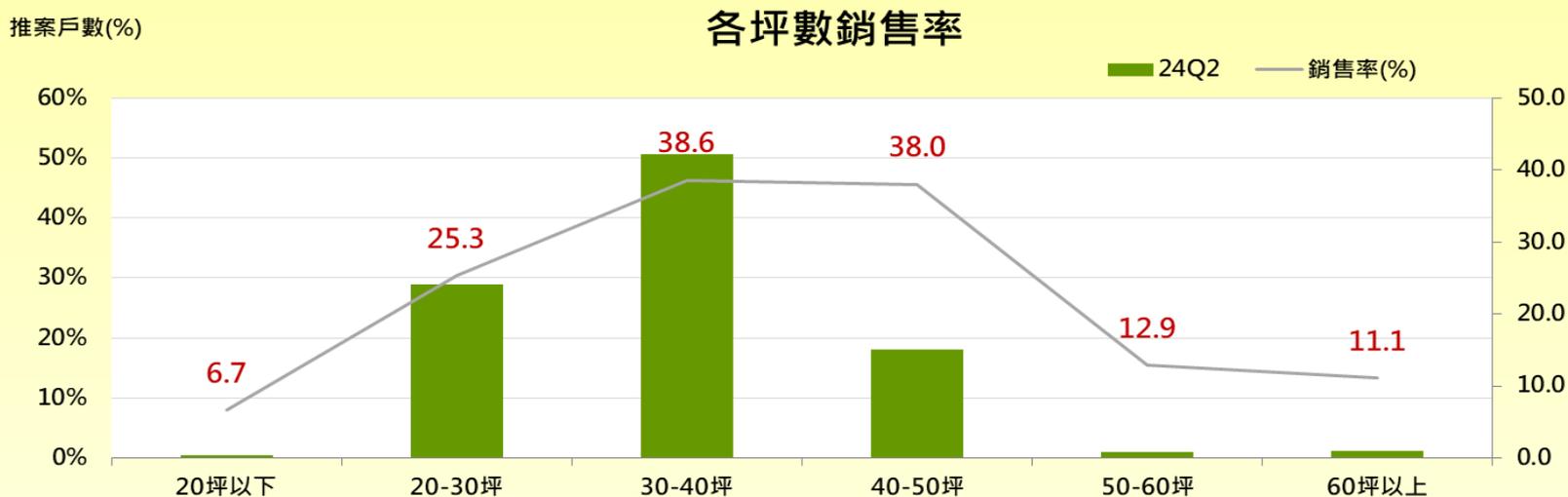
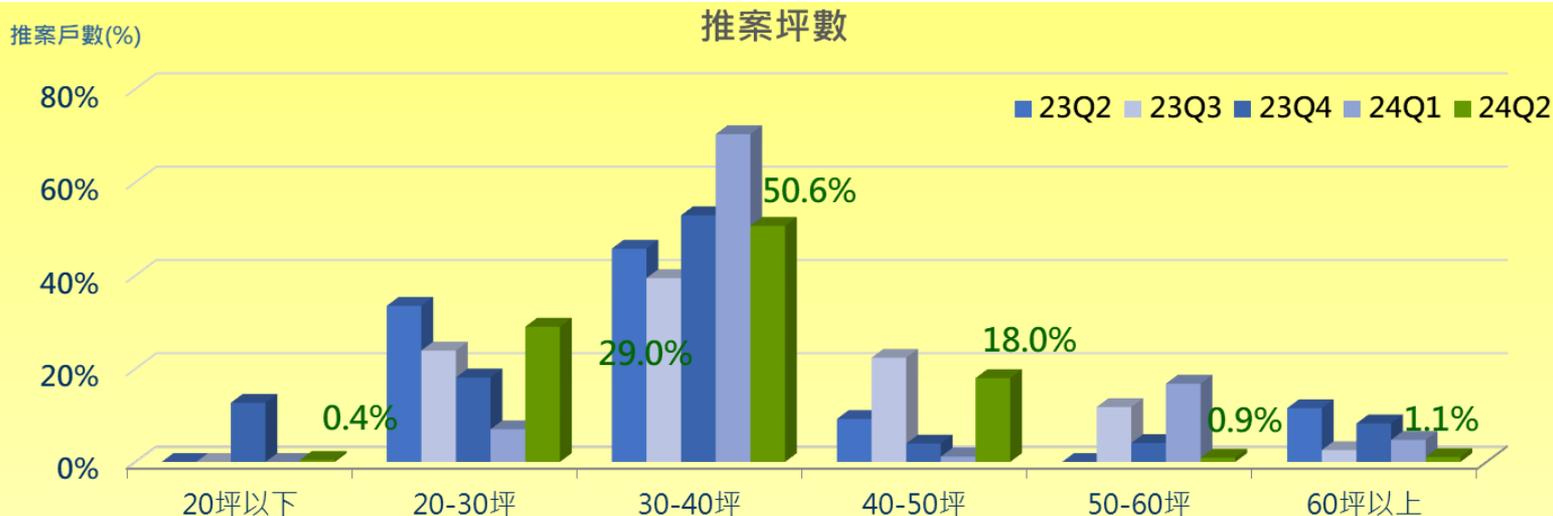
推案戶數(%)

推案總價與銷售率

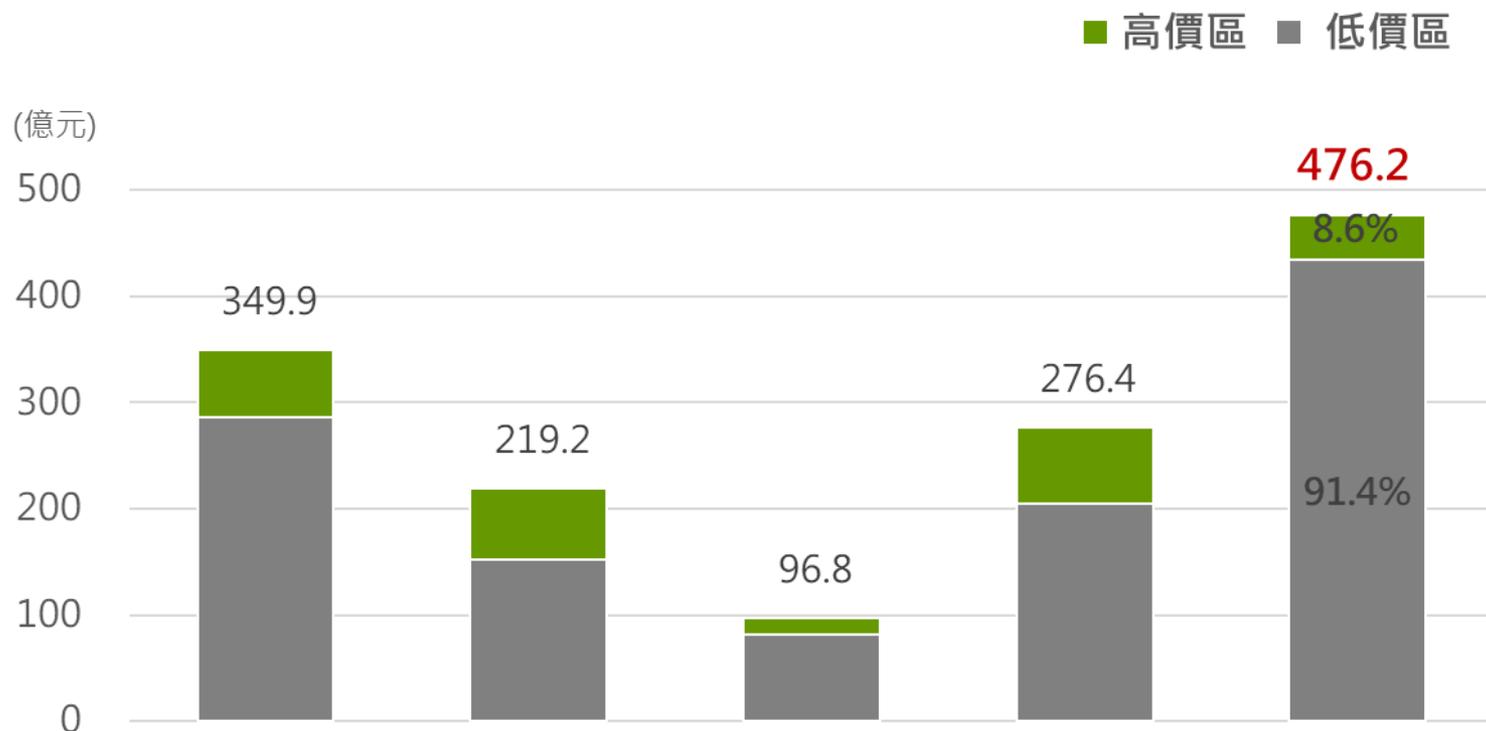
■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)



台南市推案坪數與銷售率

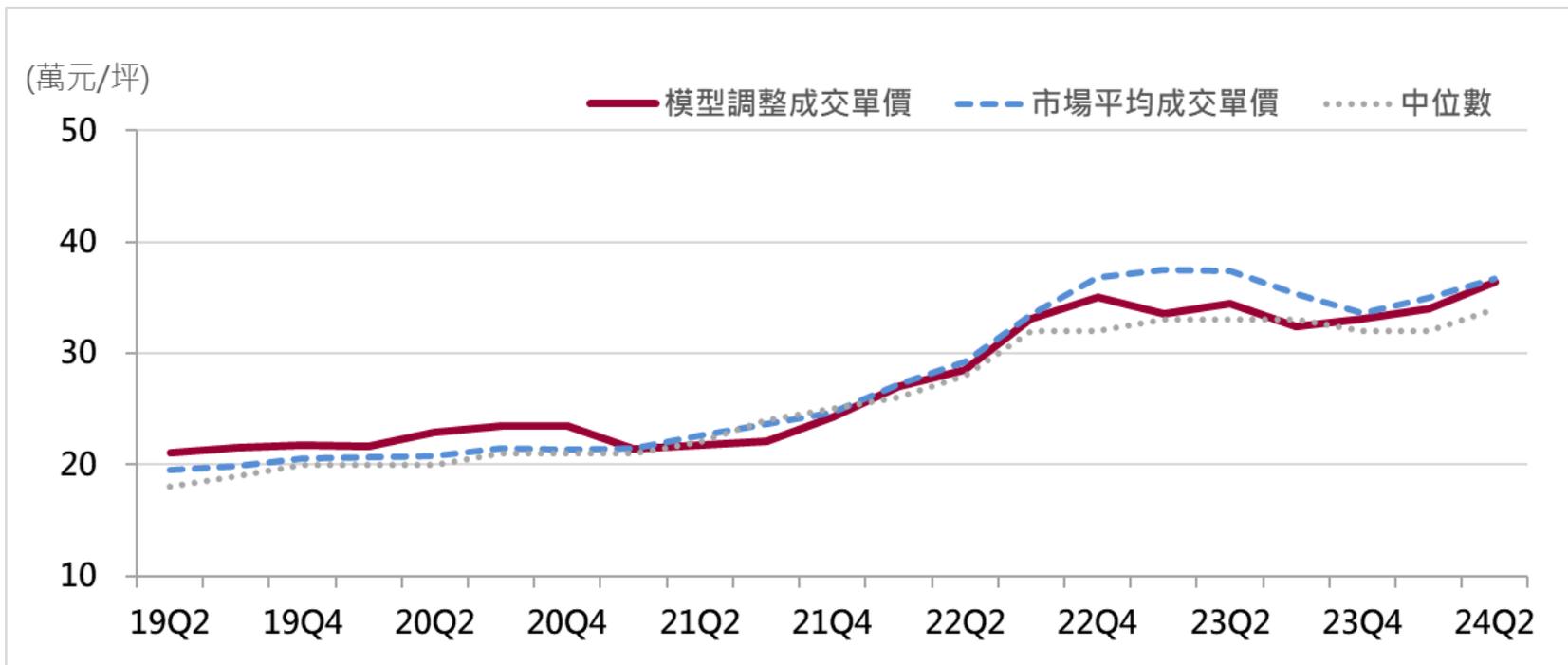


台南市推案分布 2024年第2季



*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

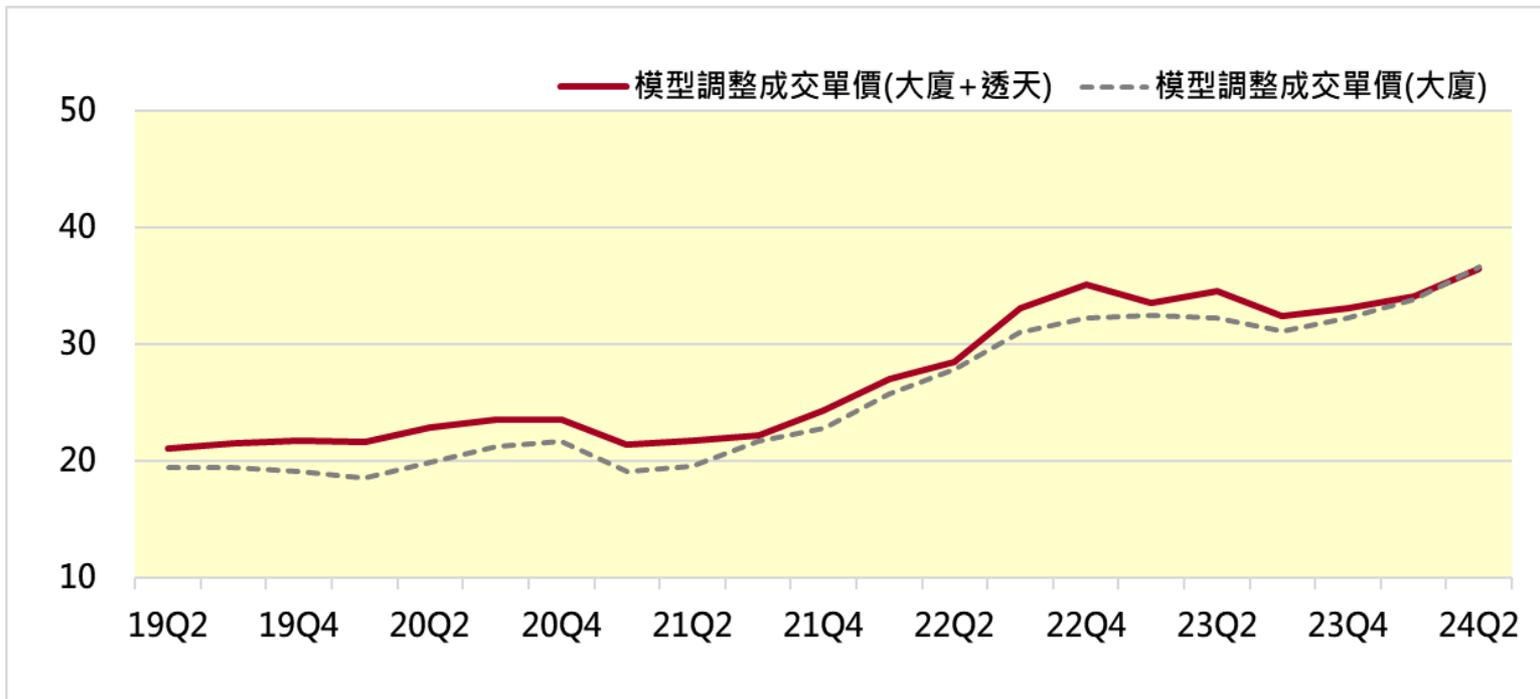
台南市模型單價與市場單價



	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	36.4 萬元/坪	6.97%	5.65%
市場平均成交單價	36.7 萬元/坪	4.89%	-2.03%

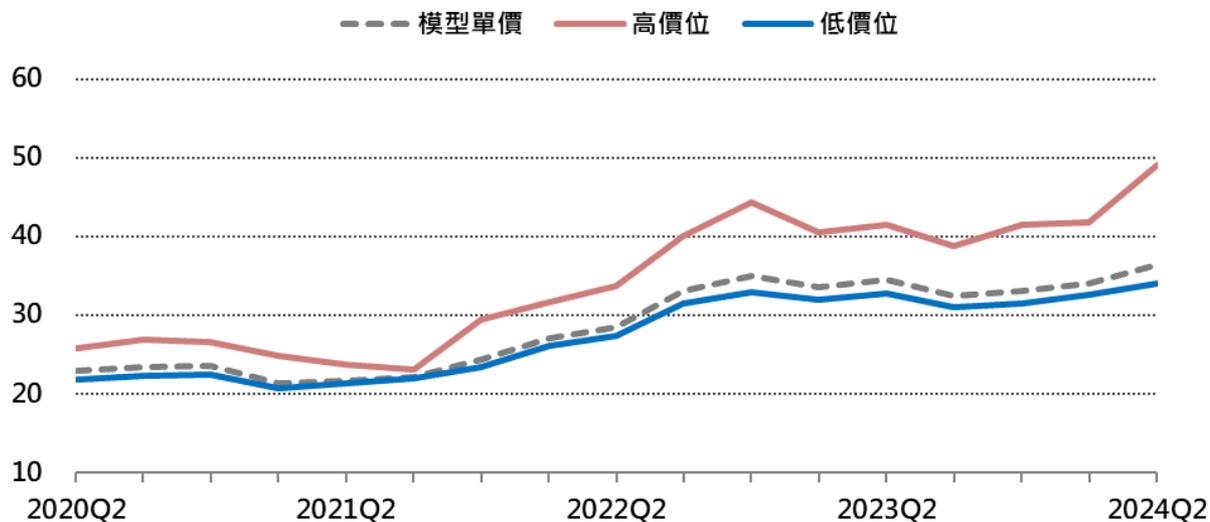
註：相較上一季，台南在各都中房價漲幅最多

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)	36.4 萬元/坪	6.97%	5.65%
模型調整成交單價 (大廈)	36.6 萬元/坪	8.20%	13.54%

台南市區位價格



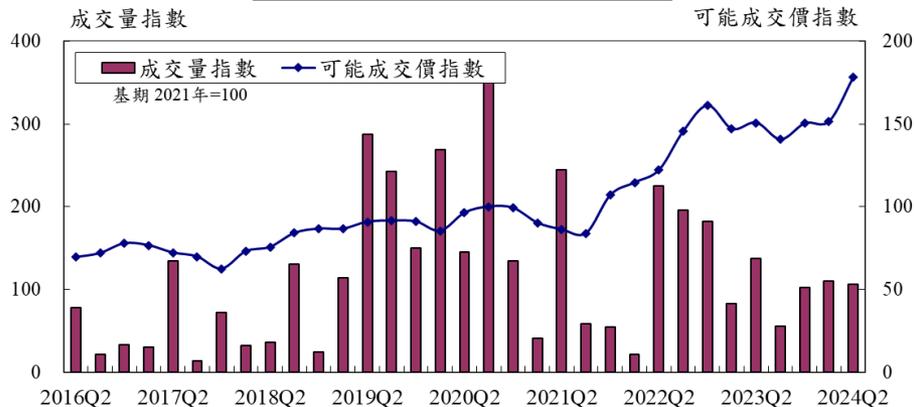
高價位	中西區、東區 北區、安平
低價位	南區、永康、歸仁 安南、善化、仁德 新市、安定

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

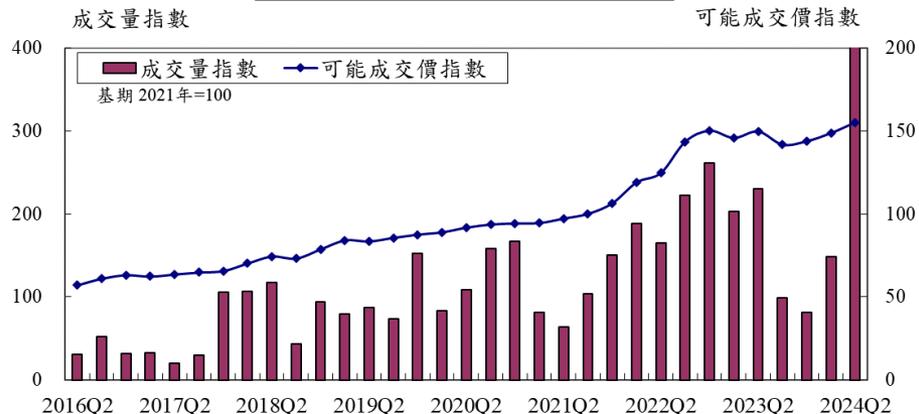
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	49.14 萬元/坪	17.64%	18.29%
低價位	34.06 萬元/坪	4.36%	3.70%

台南市區位成交量(戶數)

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)



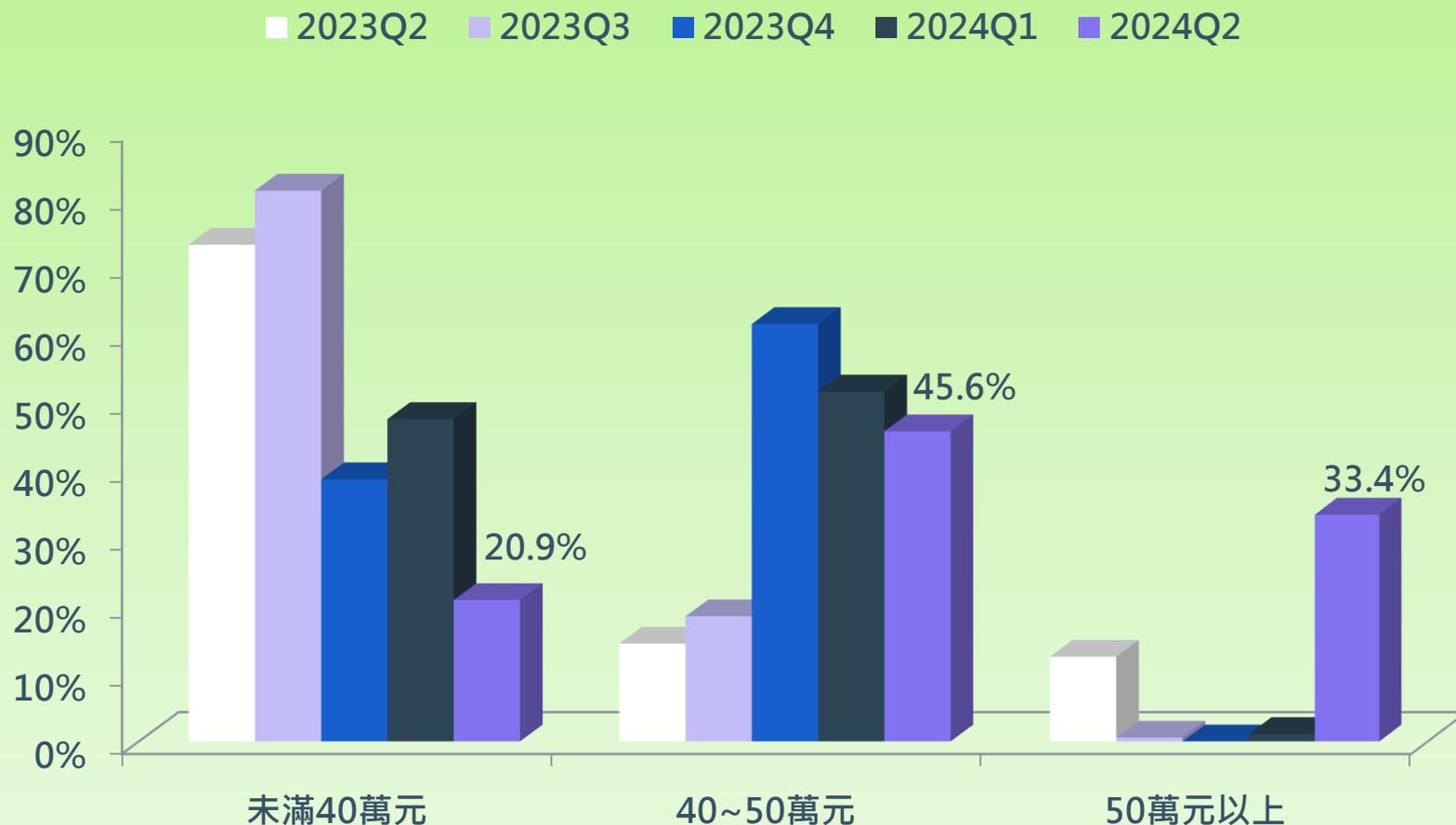
台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	106.12	-3.66%	-22.90%
低價區	682.59	358.13%	195.89%

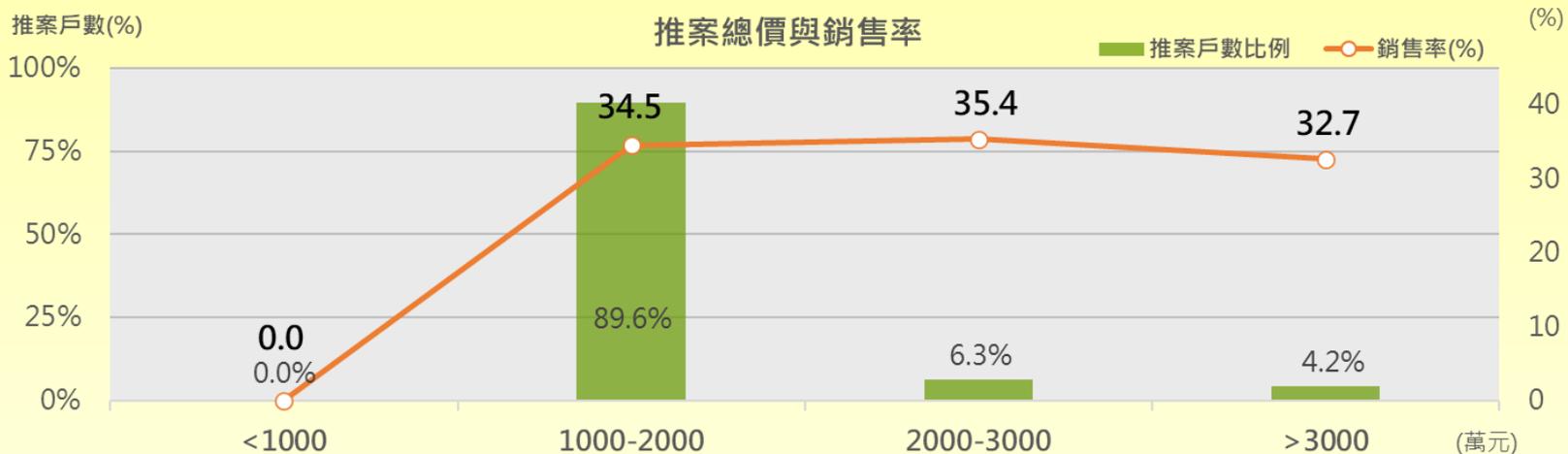
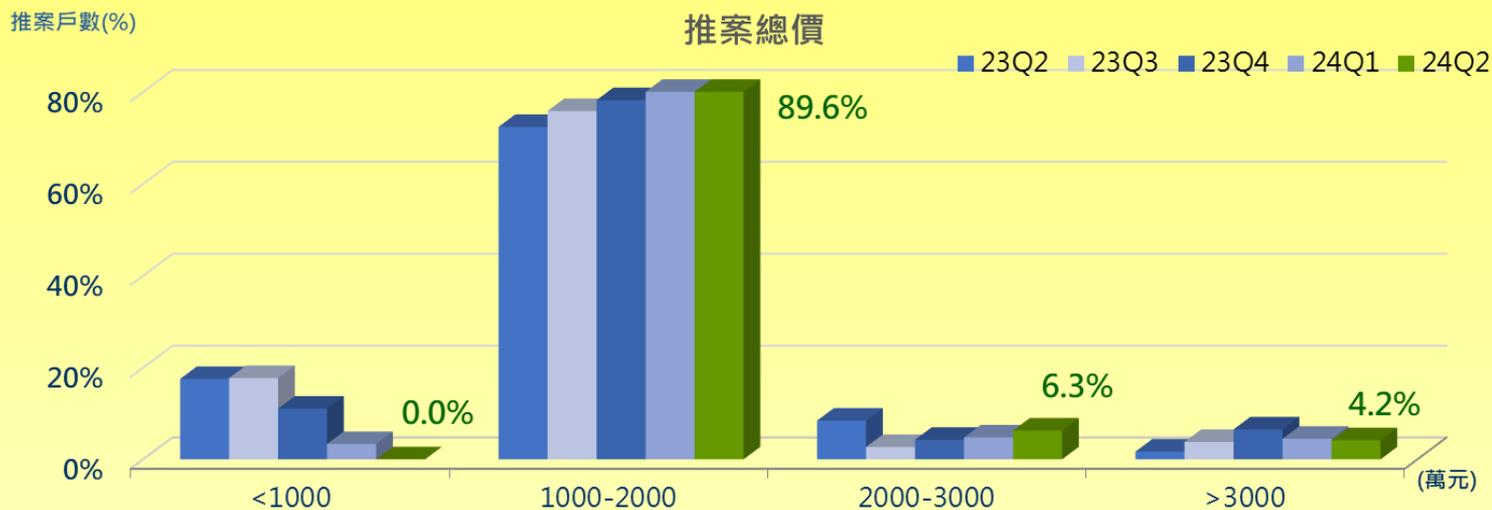
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

高雄市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

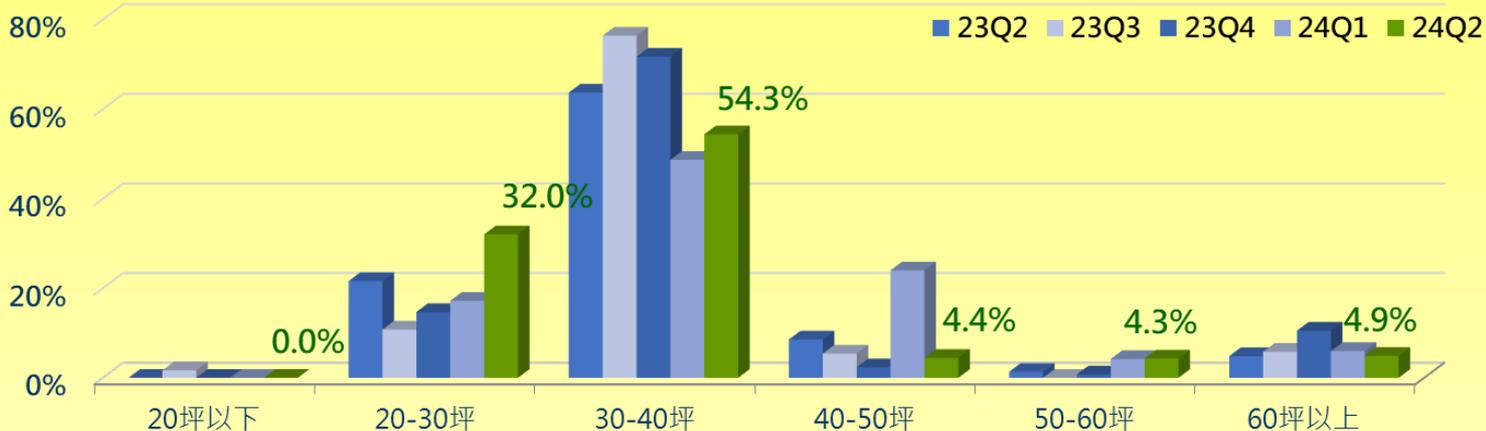
高雄市推案總價與銷售率



高雄市推案坪數與銷售率

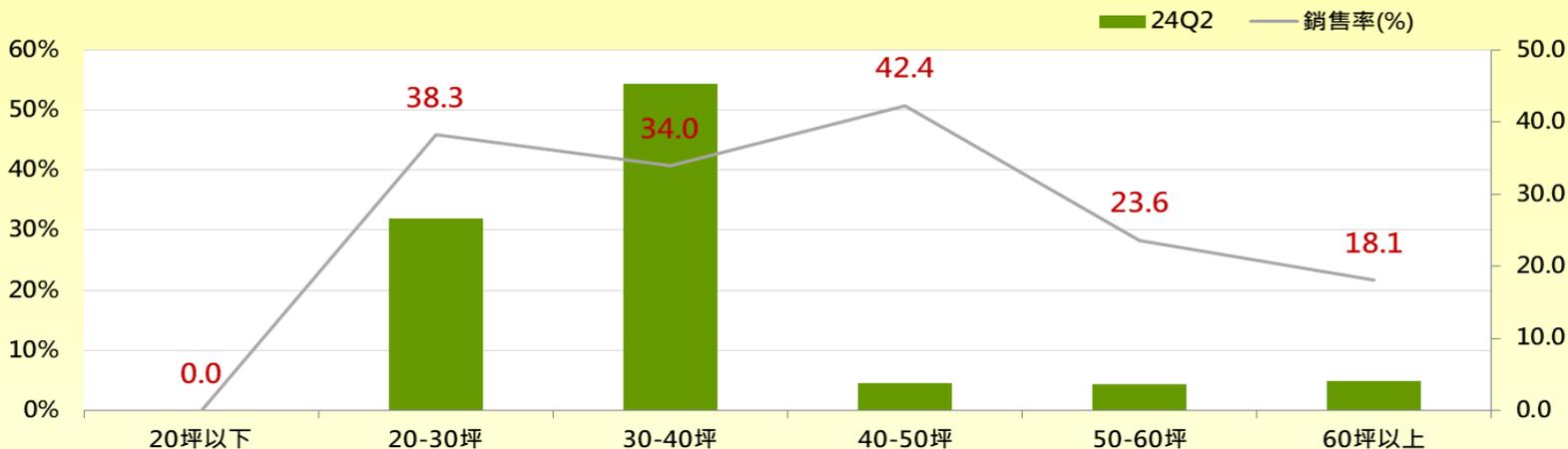
推案戶數(%)

推案坪數

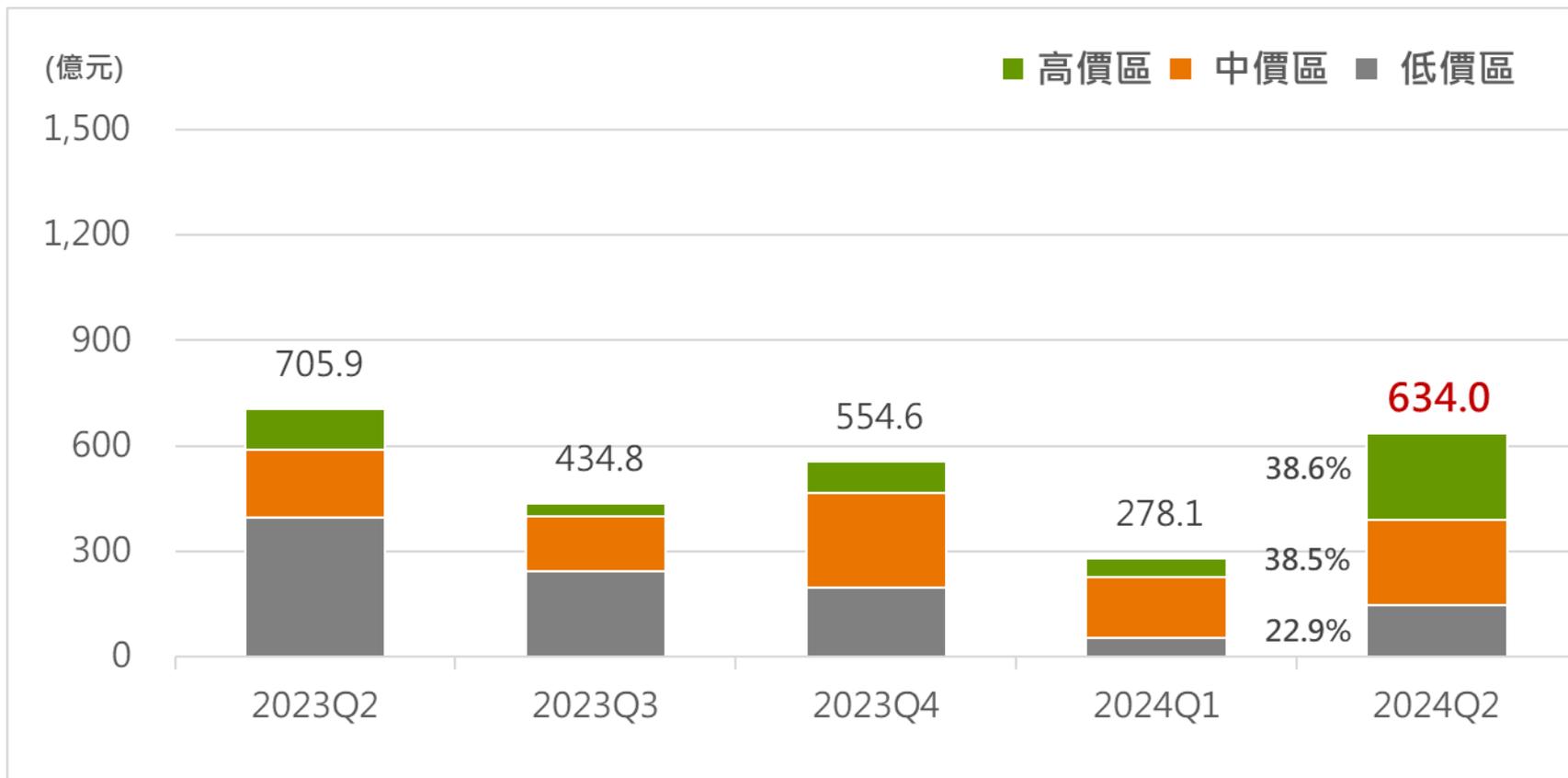


推案戶數(%)

各坪數銷售率

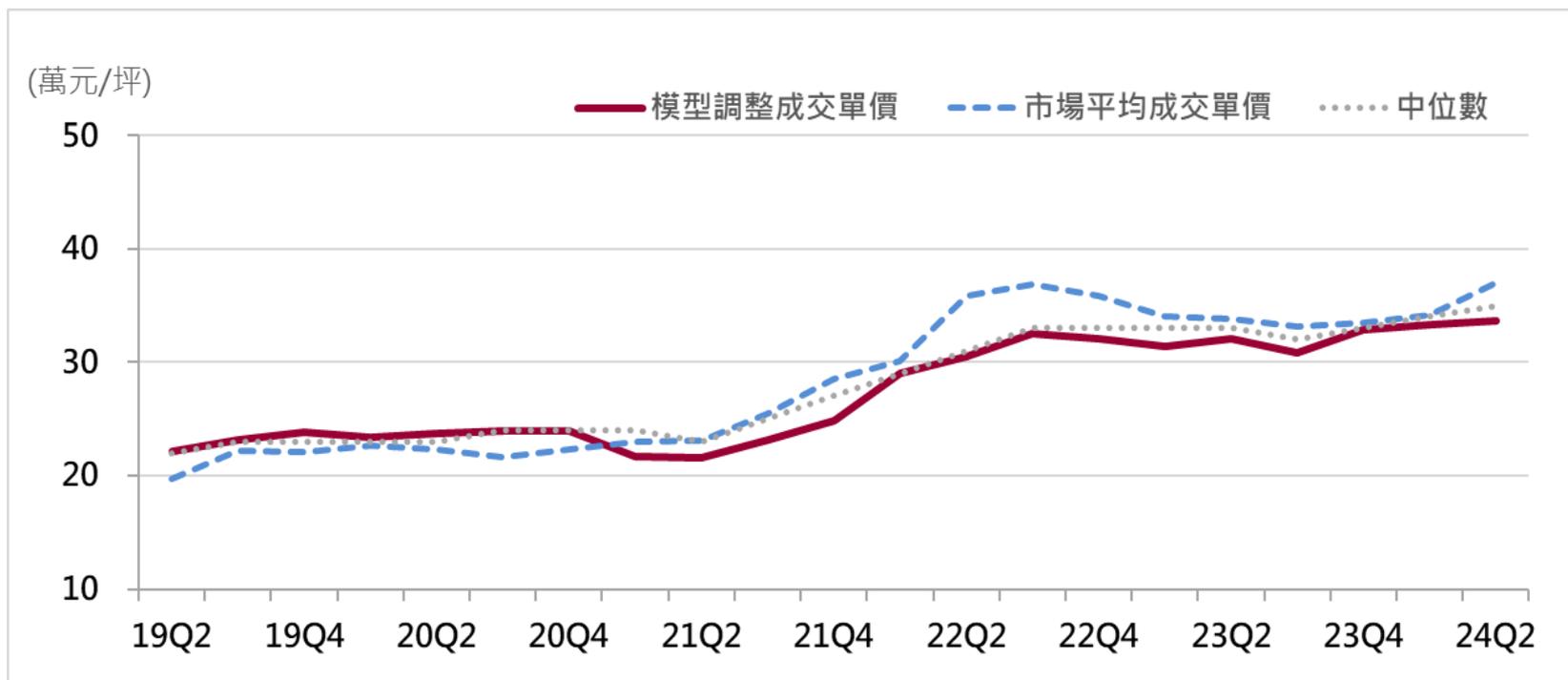


高雄市推案分布 2024年第2季



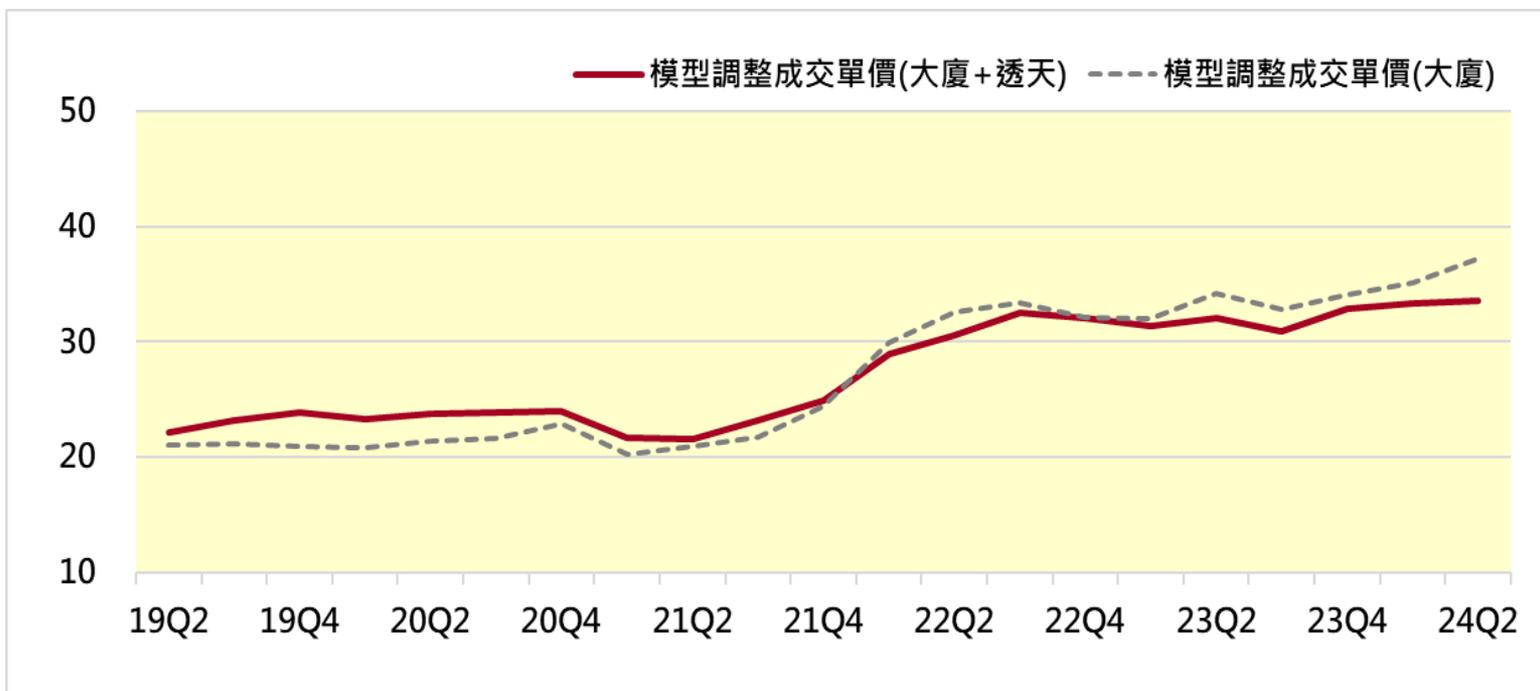
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

高雄市模型單價與市場單價



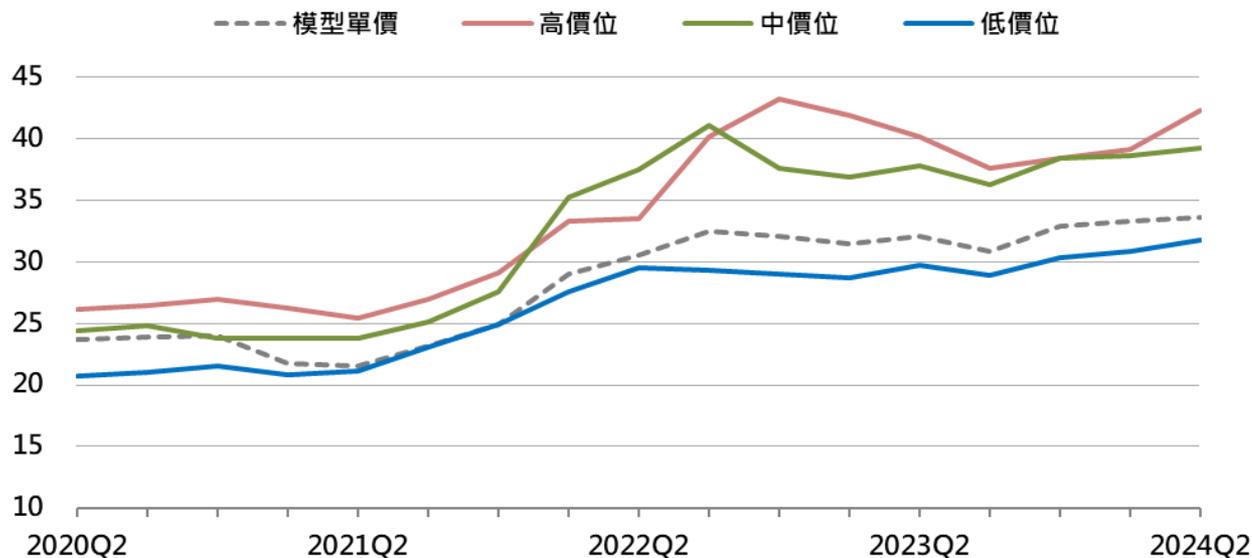
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	33.6 萬元/坪	0.81%	4.74%
市場平均成交單價	37.0 萬元/坪	8.53%	9.43%

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)	33.6 萬元/坪	0.81%	4.74%
模型調整成交單價 (大廈)	37.2 萬元/坪	5.82%	8.67%

高雄市區位價格



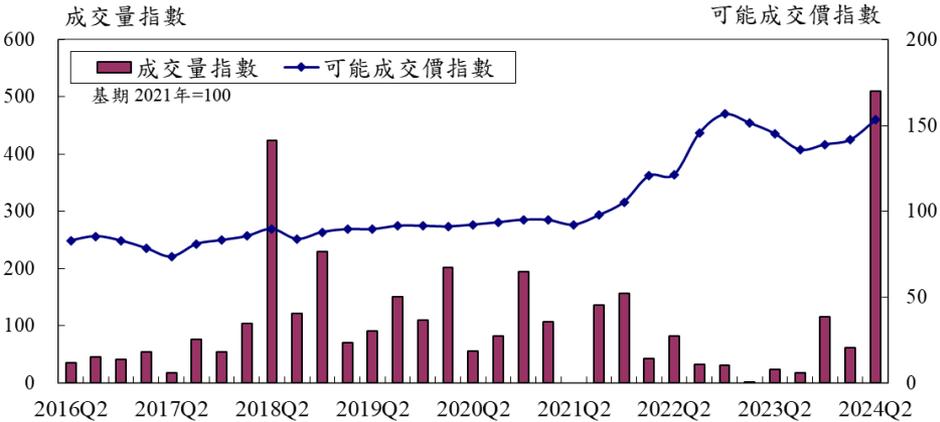
高價位	新興、前金、苓雅 鼓山、前鎮
中價位	鹽埕、三民、鳳山 鳥松、左營
低價位	仁武、林園、大社 岡山、大樹、路竹 旗津、燕巢、橋頭 楠梓、小港、大寮 梓官

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

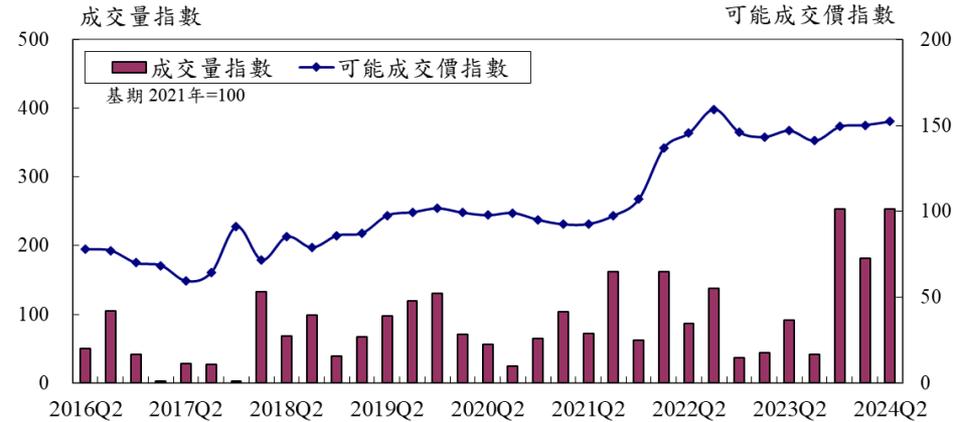
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	42.28 萬元/坪	8.09%	5.38%
中價位	39.19 萬元/坪	1.40%	3.66%
低價位	31.79 萬元/坪	2.96%	6.87%

高雄市區位成交量(戶數)

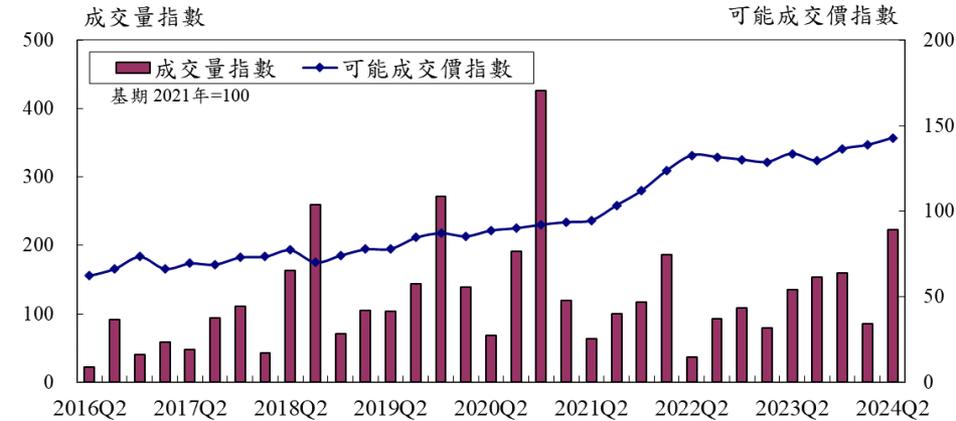
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



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	510.49	736.69%	2093.77%
中價區	253.88	39.69%	176.51%
低價區	223.35	160.42%	65.26%

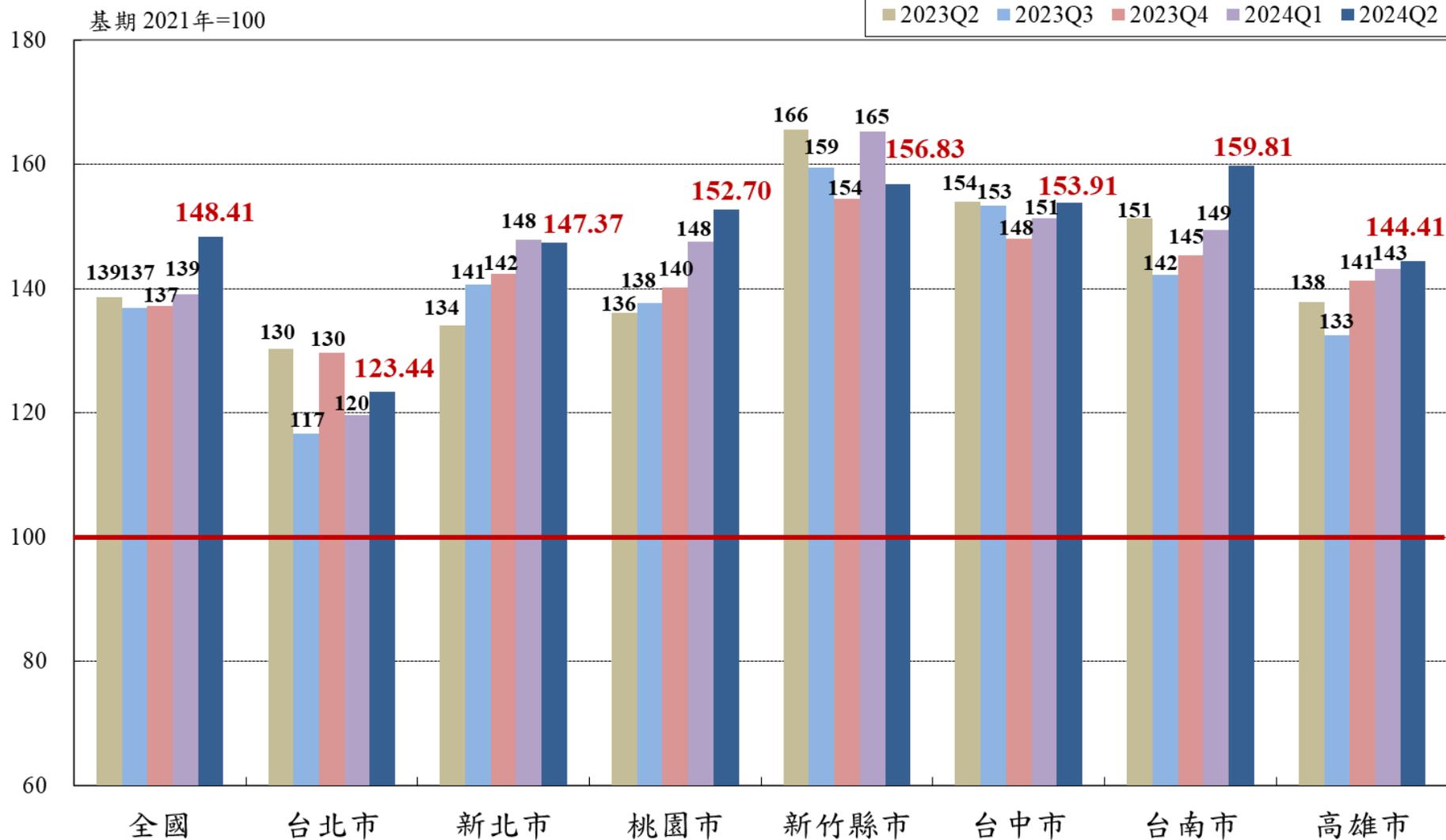
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

各地區價量狀況

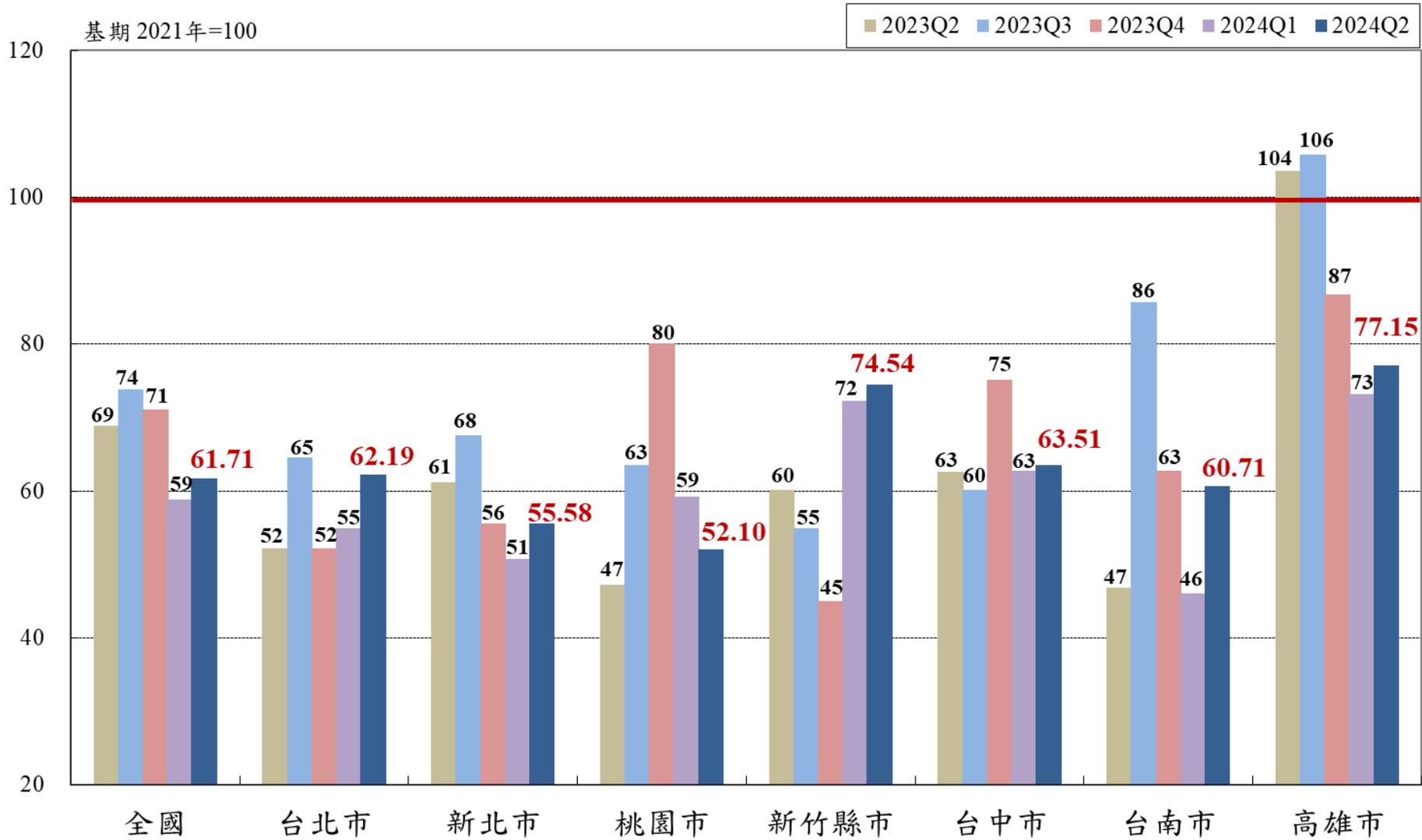
	可能成交價* (萬元)	議價率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區 (推案金額)
台北市	112.6	6.31%	2,309	16.33%	中山區、松山區、 信義區
新北市	61.5	6.05%	5,867	14.10%	三重區、板橋區、 中和區
桃園市	42.1	5.91%	5,678	23.00%	桃園區、中壢區、 八德區
新竹縣市	45.4	8.29%	825	16.97%	新竹市
台中市	47.4	6.80%	5,720	17.19%	北屯區、西屯區、 清水區
台南市	36.4	7.00%	3,421	34.00%	永康區、歸仁區、 安南區
高雄市	33.6	9.30%	3,825	34.51%	鼓山區、鳳山區、 前金區
全國	53.0	6.83%	27,645	22.12%	

* 可能成交價係指模型價格

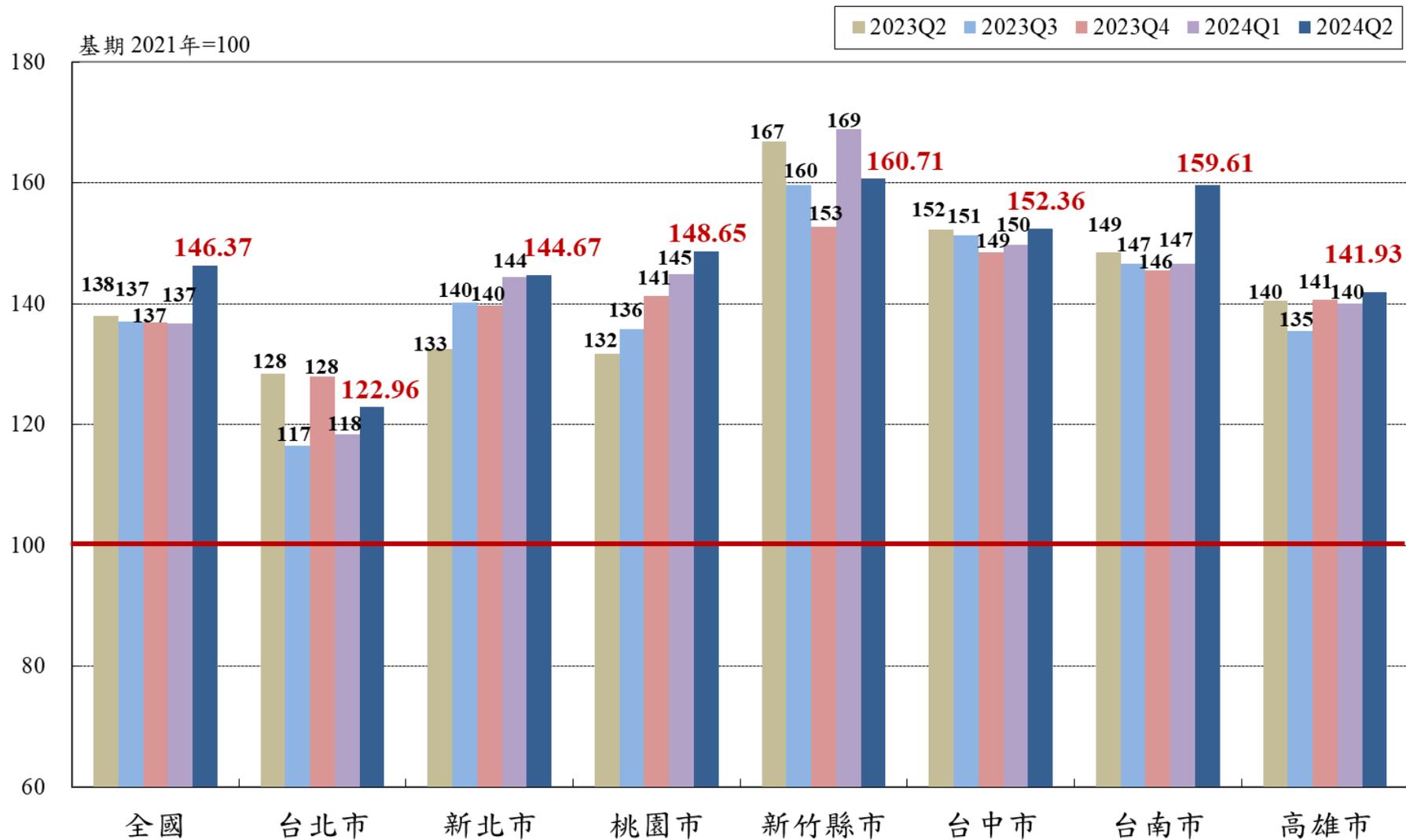
可能成交價指數圖



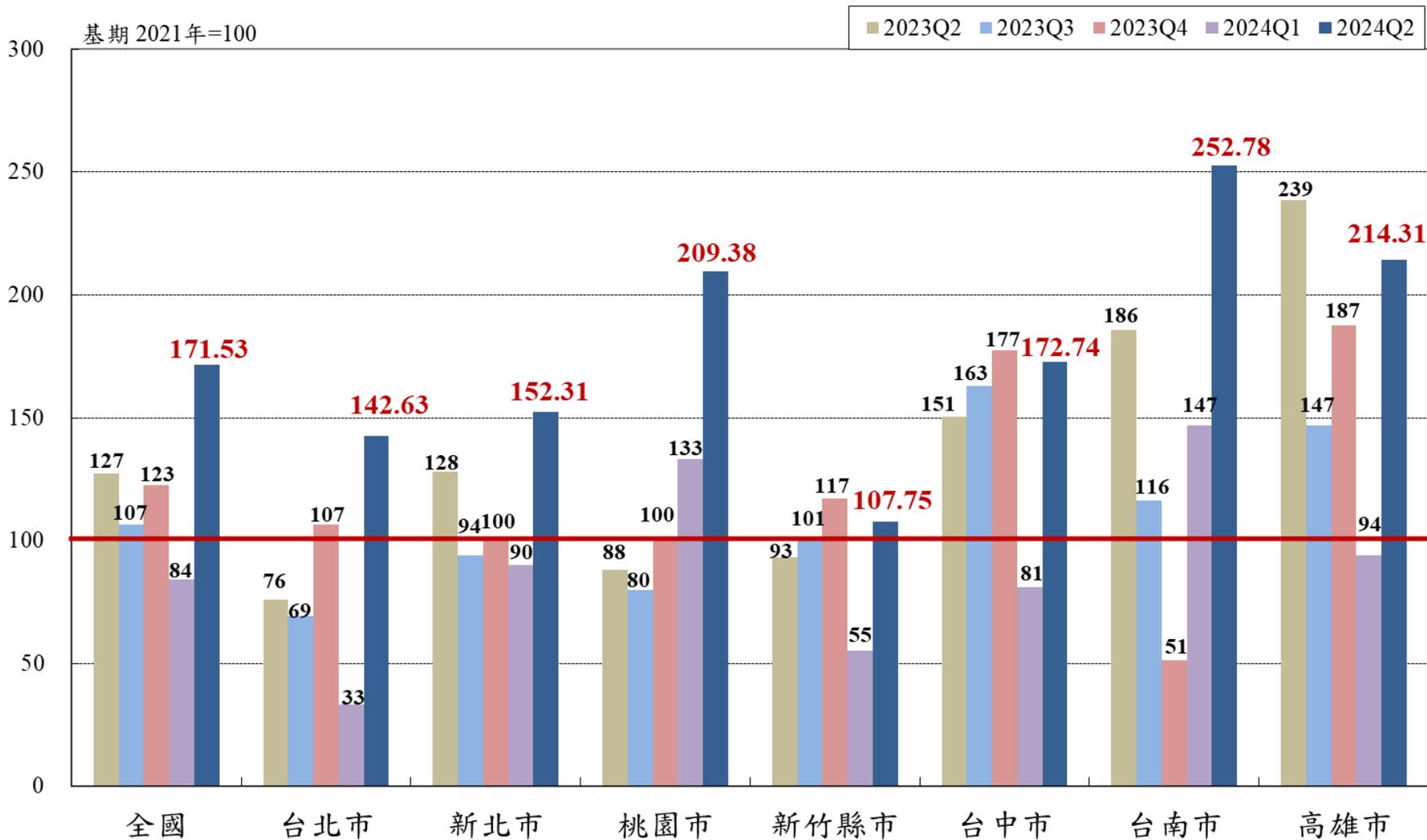
議價率指數圖



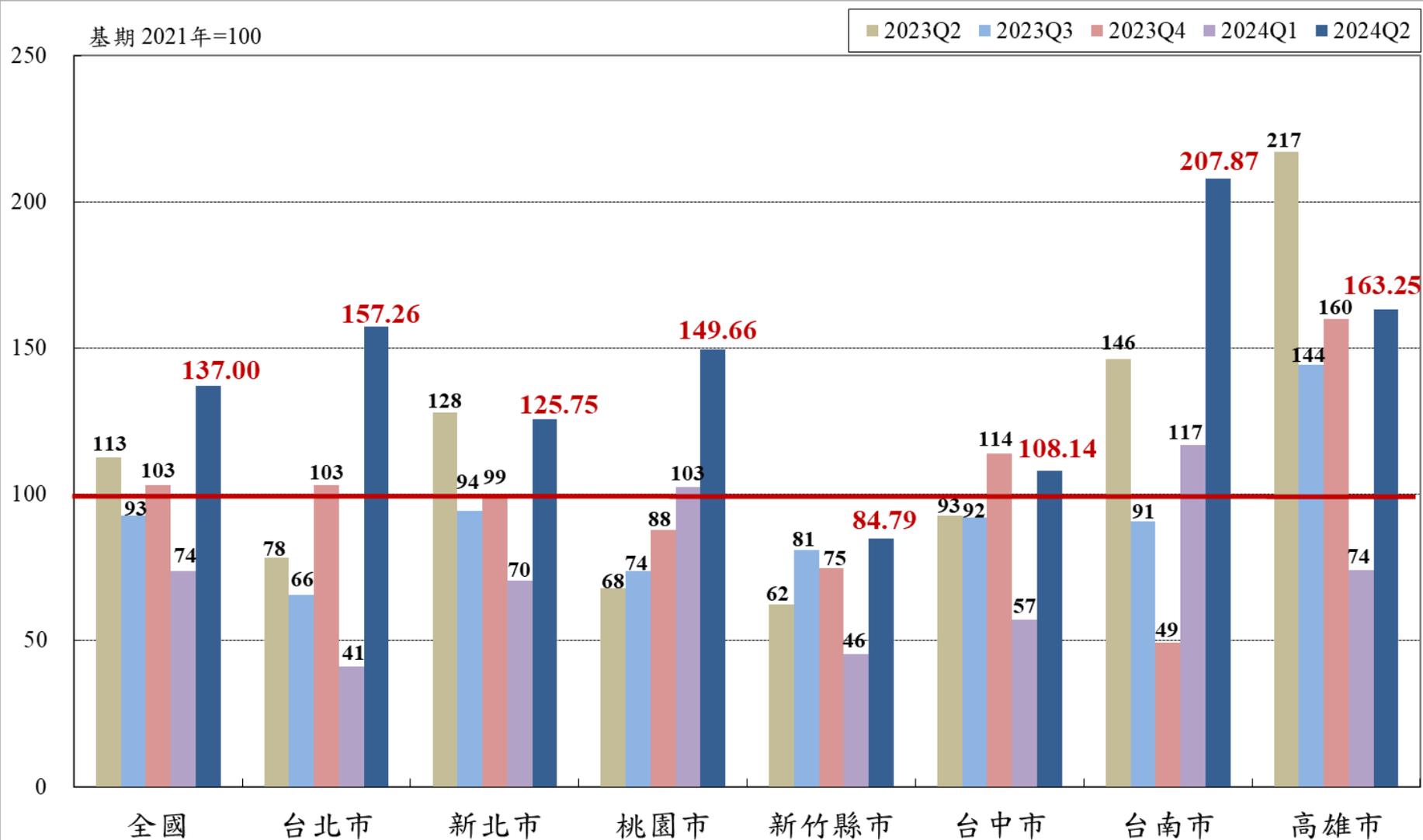
開價指數圖



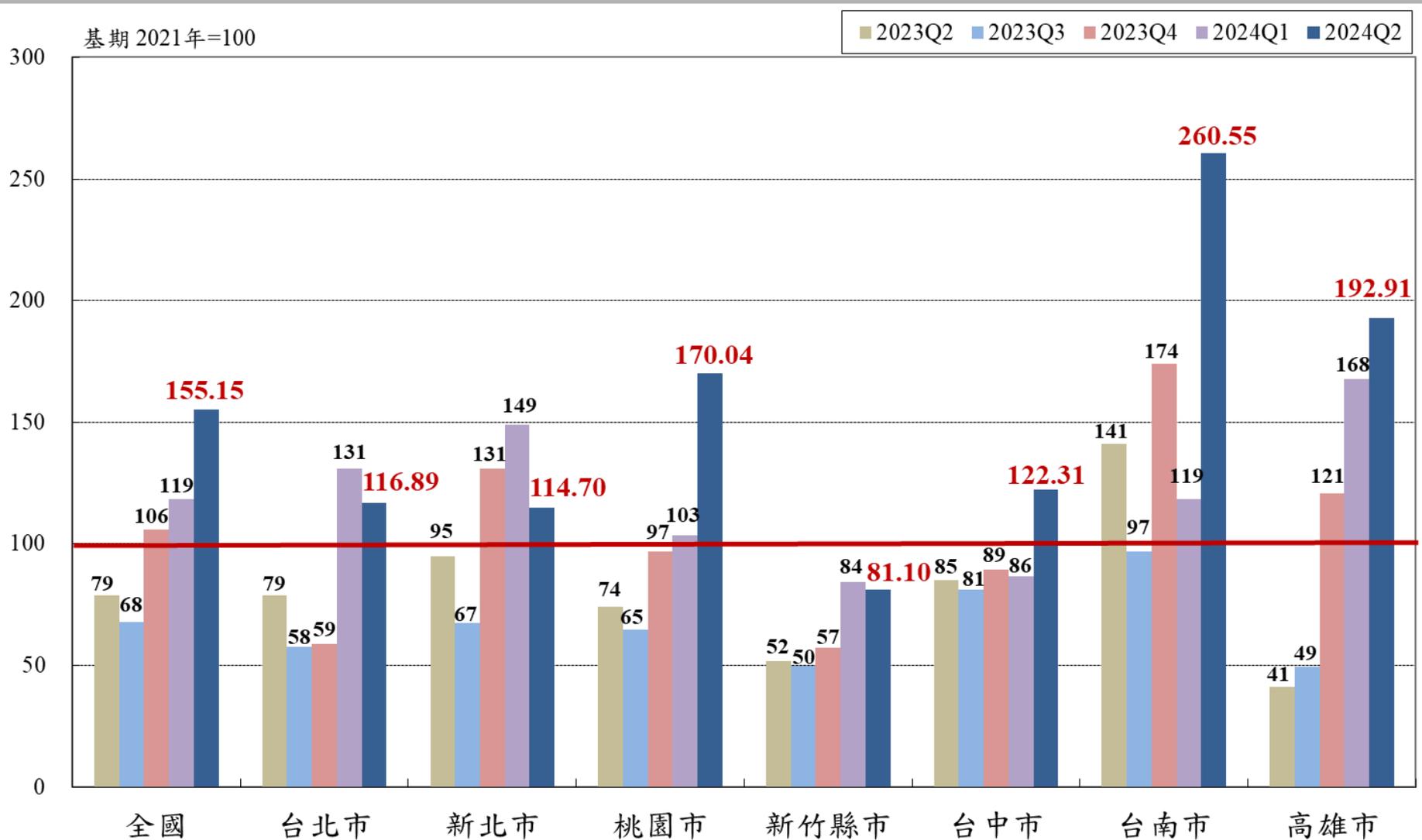
推案金額指數圖



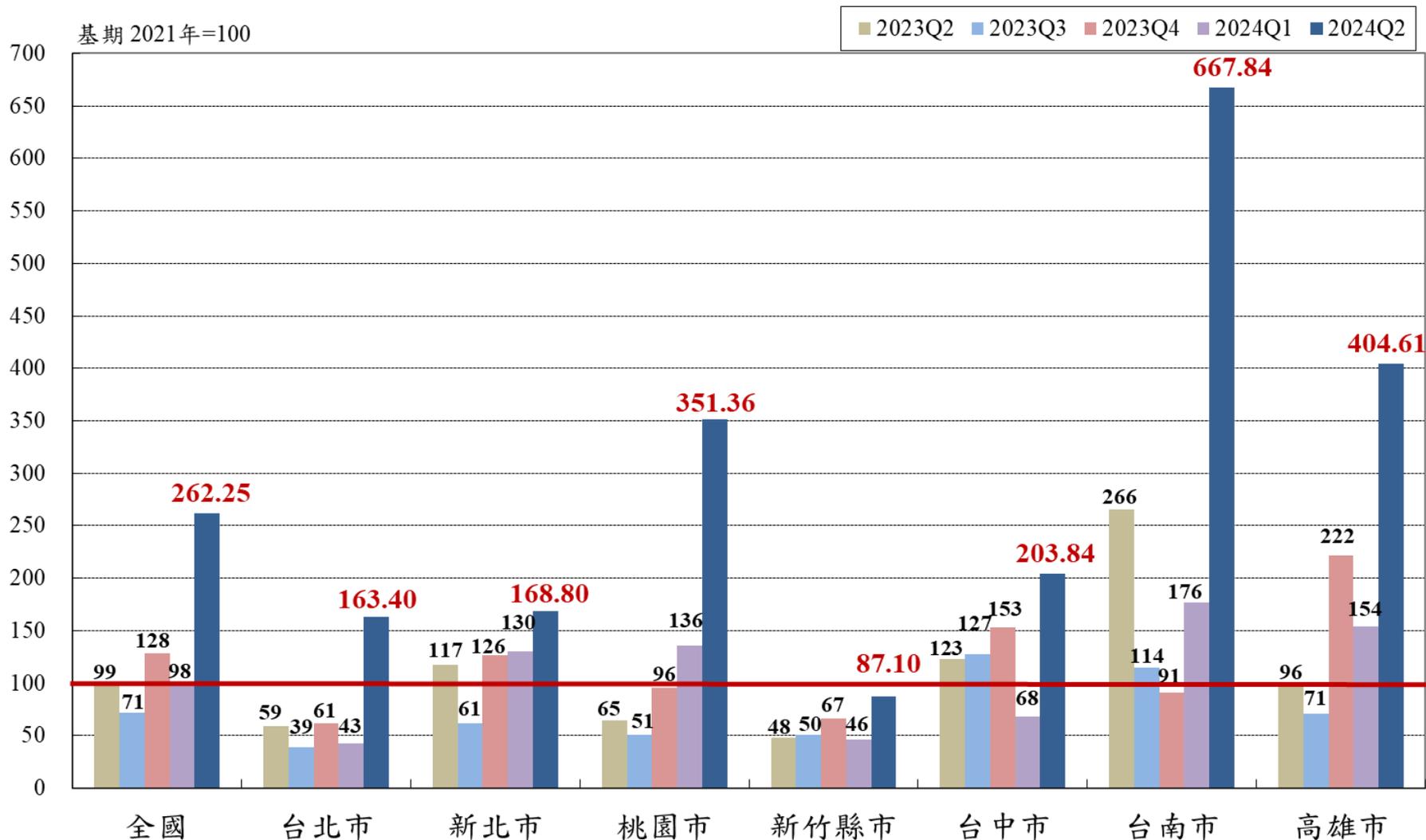
推案戶數指數圖



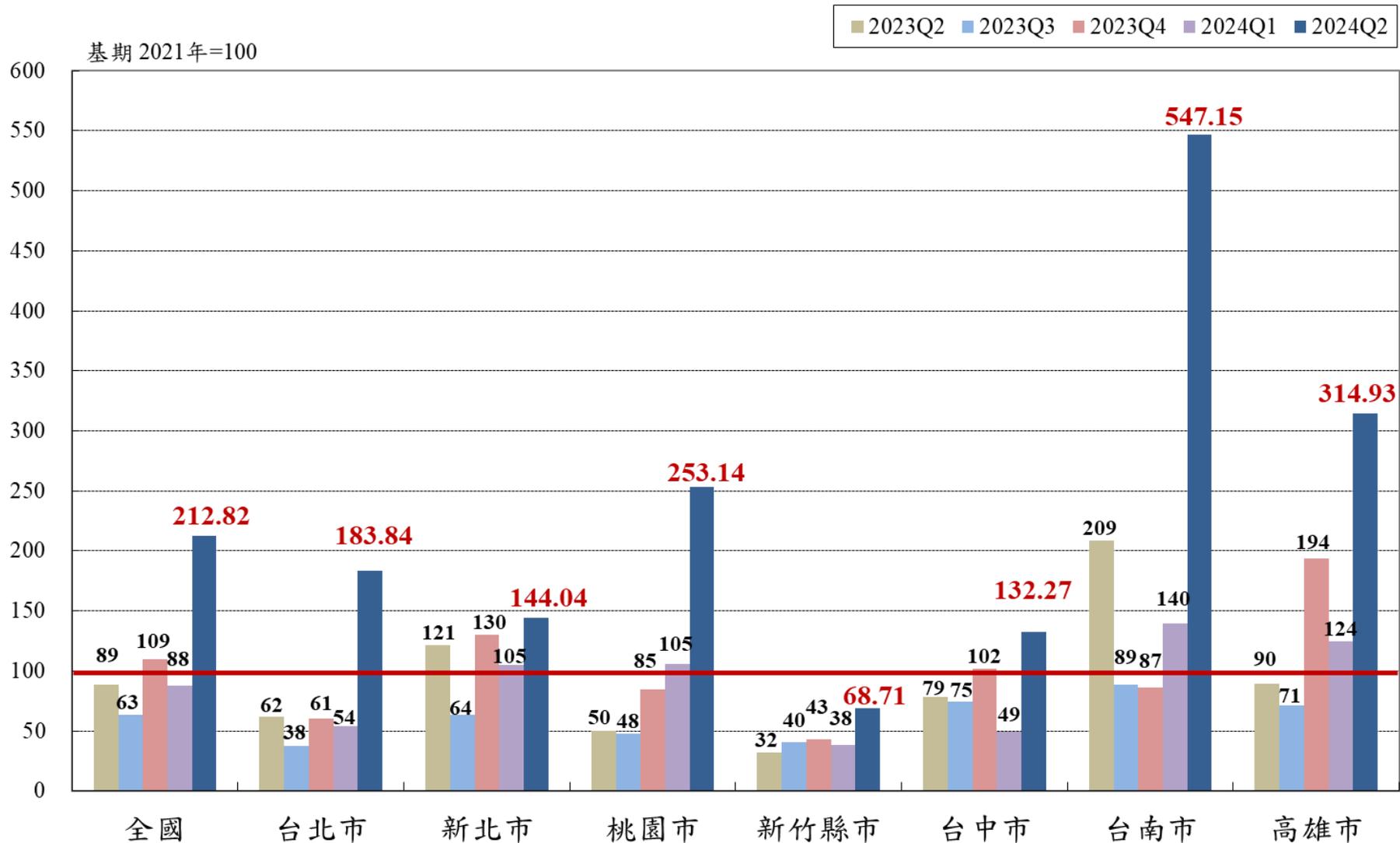
30天銷售率指數圖



30天成交量(金額)指數圖



30天成交量(戶數)指數圖



各地區市場表現綜合分數(較上一季)

	可能成交 價指數	議價率 指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	9	-2	3	3	6	9	28
台北市	6	-2	2	3	-2	9	16
新北市	0	0	0	3	-6	3	0
桃園市	6	2	1	2	6	9	26
新竹縣市	-6	0	-1	3	0	9	5
台中市	0	0	0	3	6	9	18
台南市	9	-4	3	2	6	9	25
高雄市	0	0	1	3	6	9	19

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**28**分，新北市表現持平，其餘地區表現均較上季佳。綜合表現最佳為桃園市**26**分，其次為台南市**25**分，綜合分數介**0**至**28**分之間。

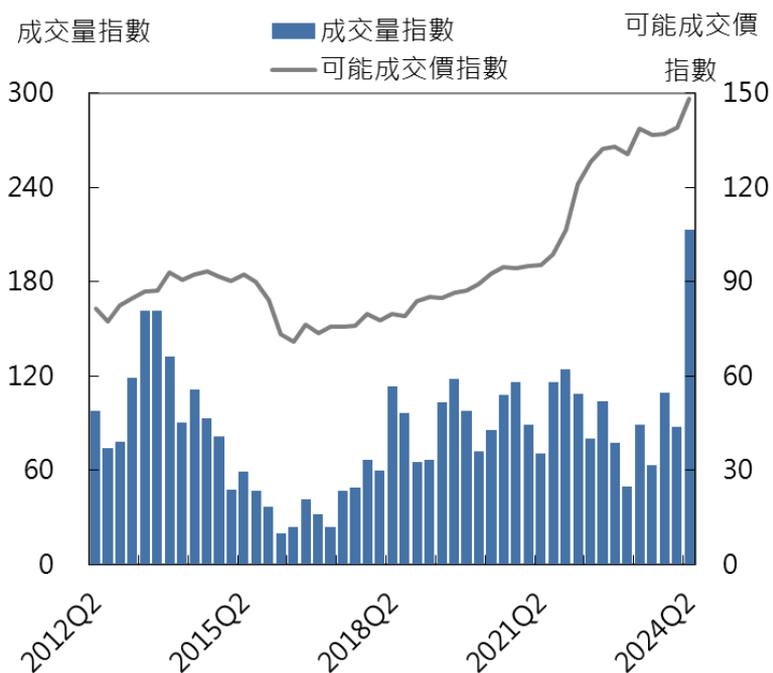
各地區市場表現綜合分數(較去年同季)

	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	6	2	2	3	6	9	28
台北市	-3	0	-2	2	4	9	10
新北市	6	0	2	1	2	3	14
桃園市	9	0	3	3	6	9	30
新竹縣市	-6	-2	-1	0	2	9	2
台中市	0	0	0	0	6	6	12
台南市	0	-4	1	1	6	9	13
高雄市	0	4	0	0	6	9	19

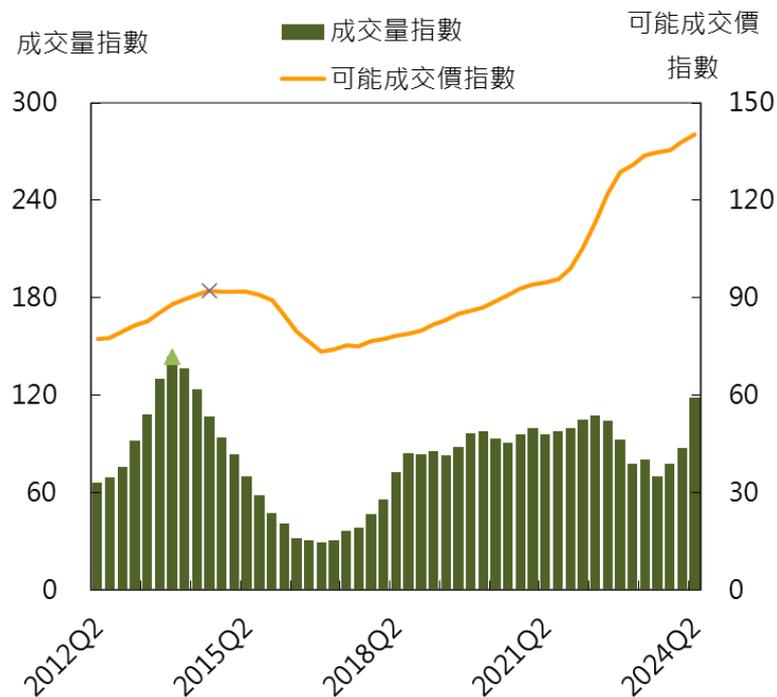
註：2021Q1起給予成交價/成交量指數權重3、議價率/銷售率權重2、開價/推案量指數權重1，計算綜合分數

本季相較去年同季全國綜合表現分數為**28**分，除台北市、新北市、新竹縣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**30**分，其次為高雄市**19**分，綜合分數介於**2**至**30**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)

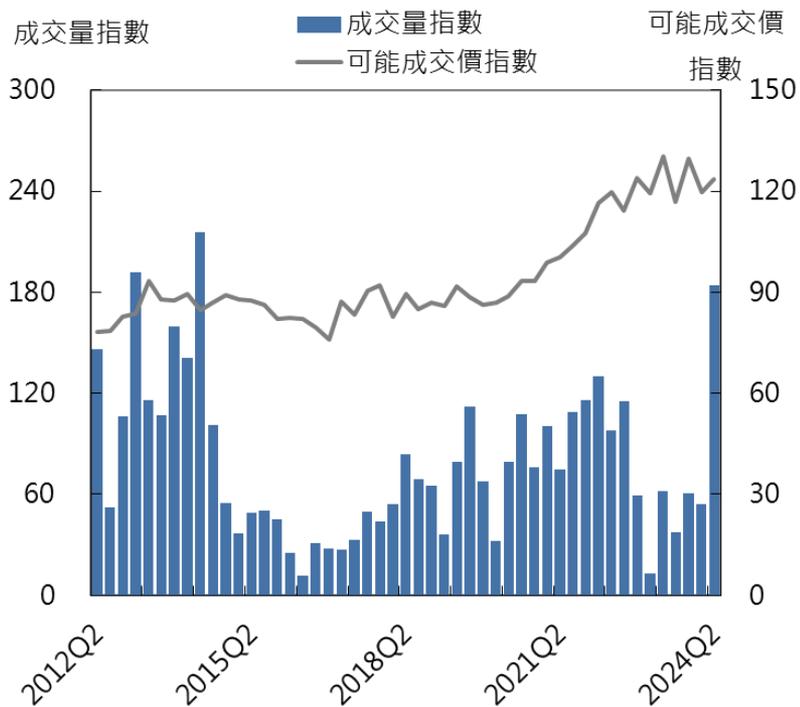


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

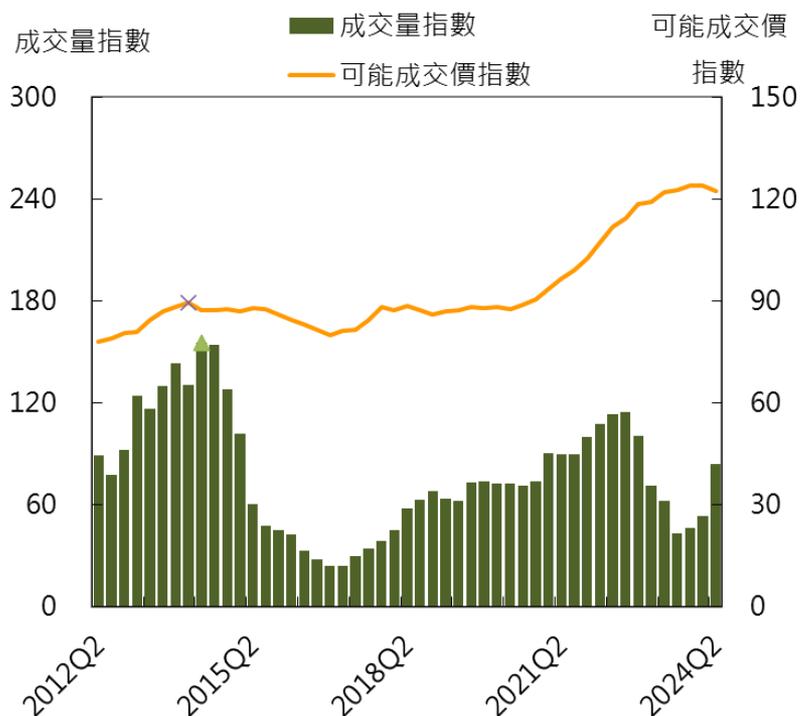
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波成交價**超過**2014Q3年波段高點五成，**價格持續上升**
- ▣ 本波成交量約為2013Q4波段高點八成，**近期有增加趨勢**

台北市價量指數趨勢圖(季與四季)



台北價量指數趨勢圖(季)

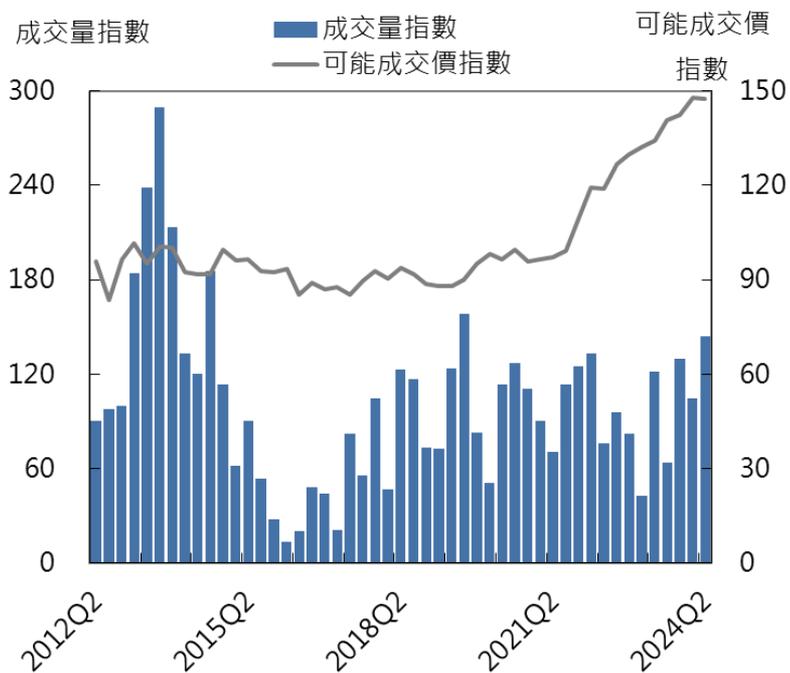


台北價量指數趨勢圖(四季平均)

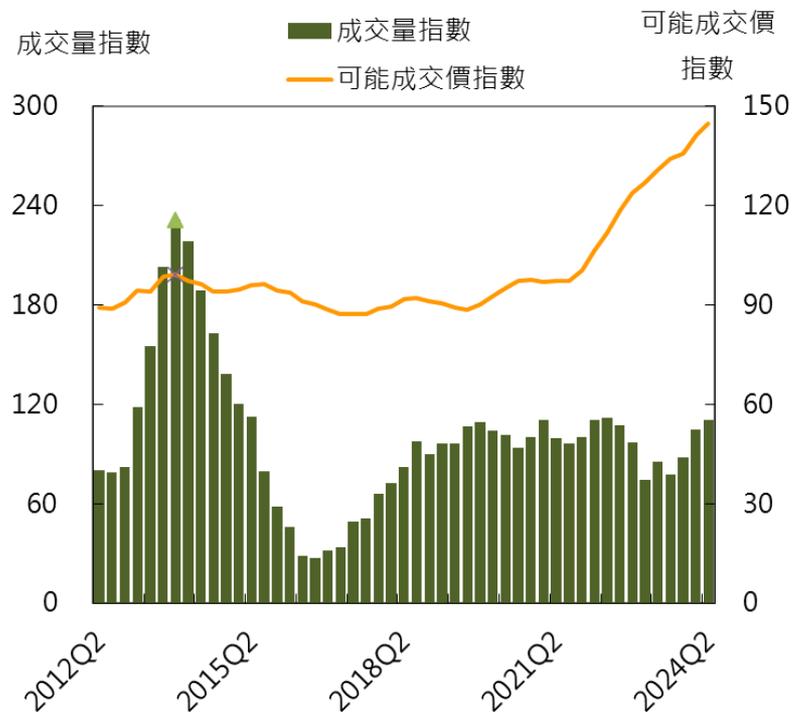
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q1波段高點三成多，**漲勢趨緩**
- 本波成交量約為2014Q2波段高點五成，**近期有增加趨勢**

新北市價量指數趨勢圖(季與四季)



新北價量指數趨勢圖(季)

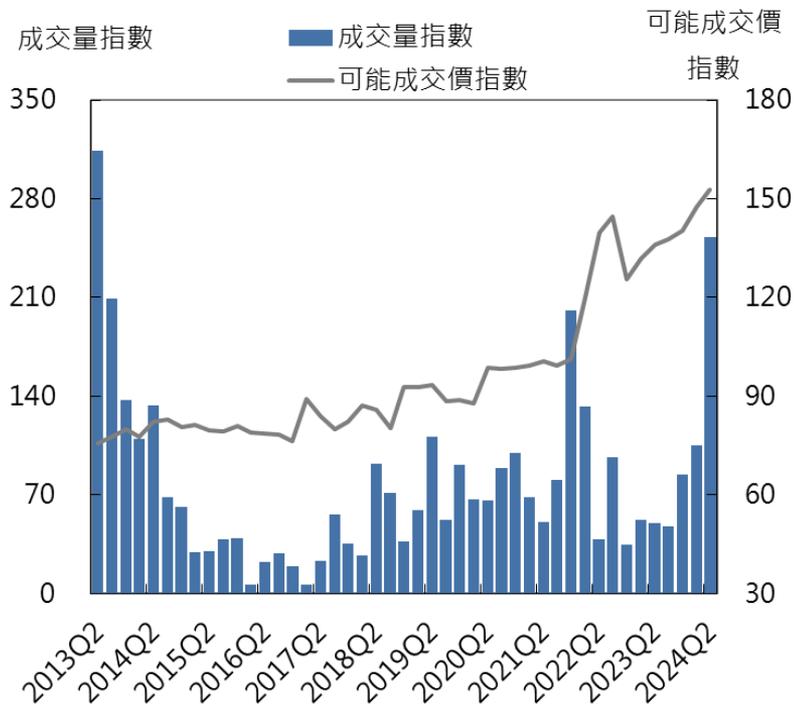


新北價量指數趨勢圖(四季平均)

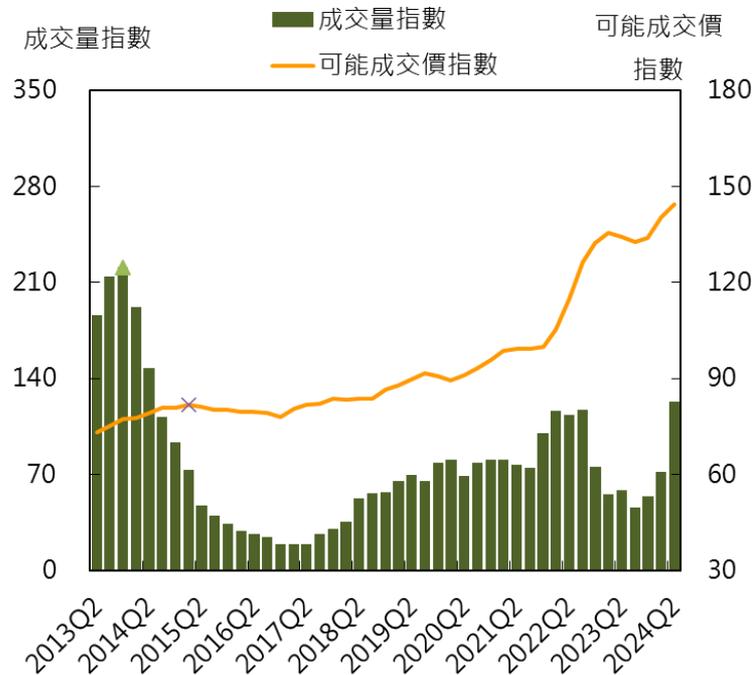
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2013Q4波段高點四成多，**價格持續攀高**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點近五成，**近期有增加趨勢**

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)

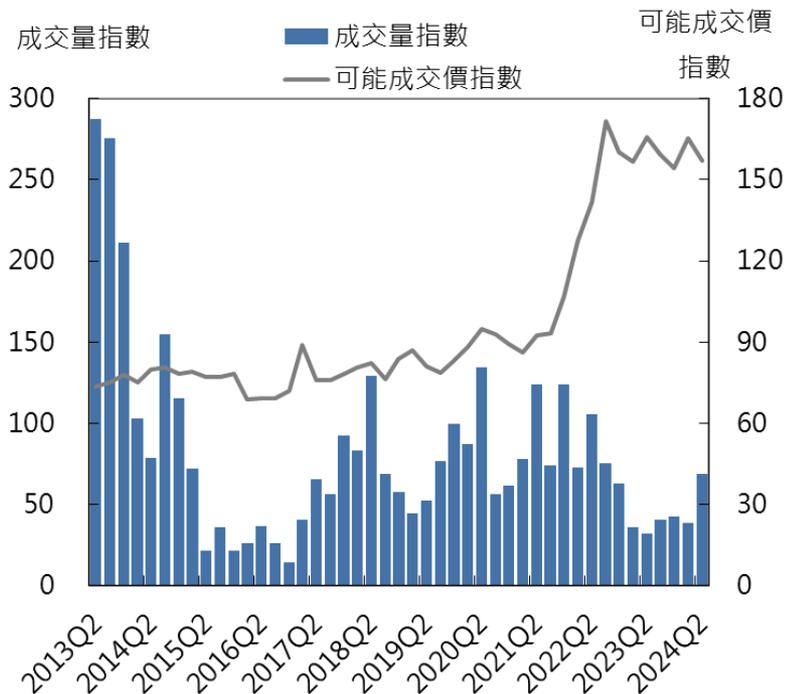


桃園市價量指數趨勢圖(四季平均)

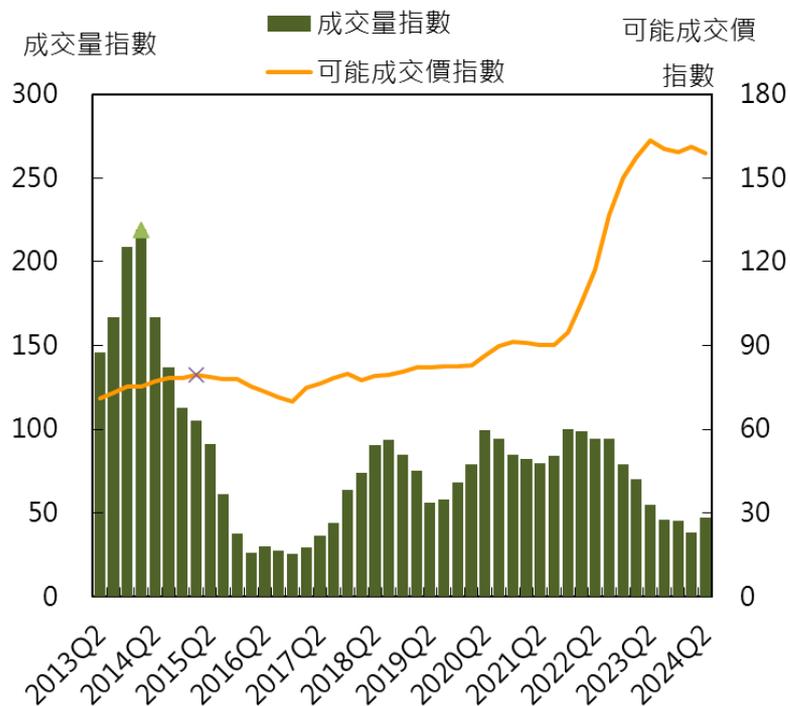
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q1波段高點七成多，**價格持續攀高**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點五成多，**近期有增加趨勢**

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)

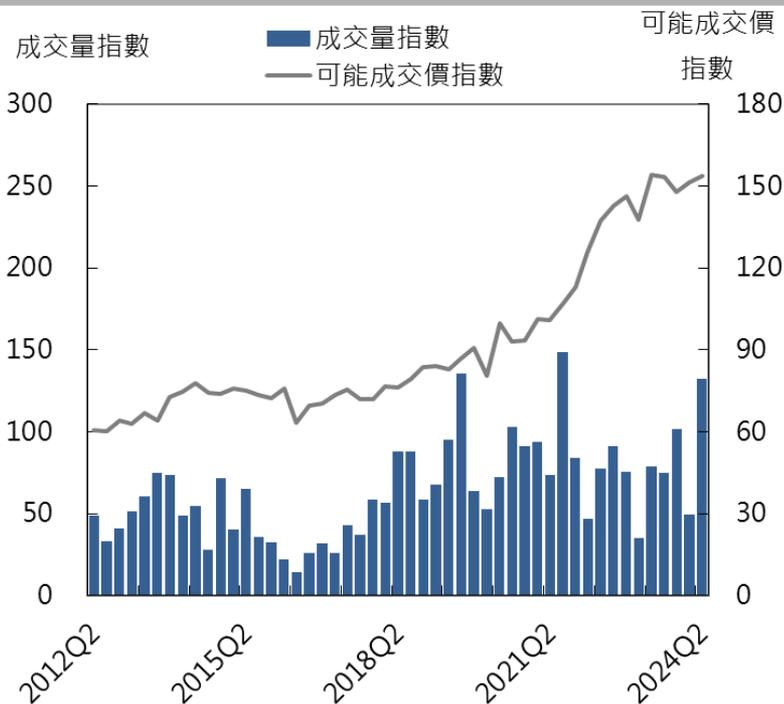


新竹縣市價量指數趨勢圖(四季平均)

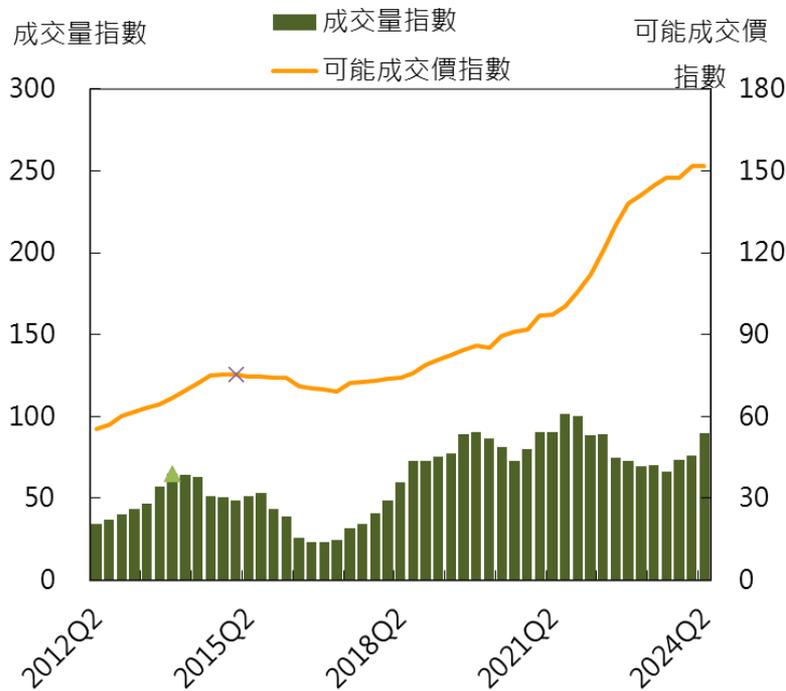
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q1波段高點一倍，**仍在高檔盤整**
- 本波成交量約為2013Q4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)

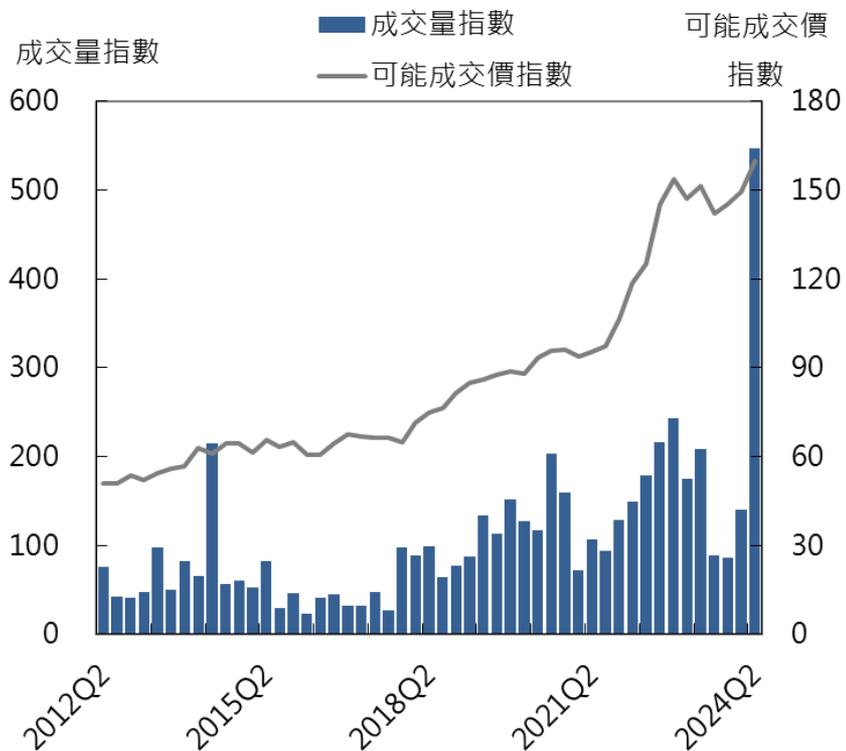


台中價量指數趨勢圖(四季平均)

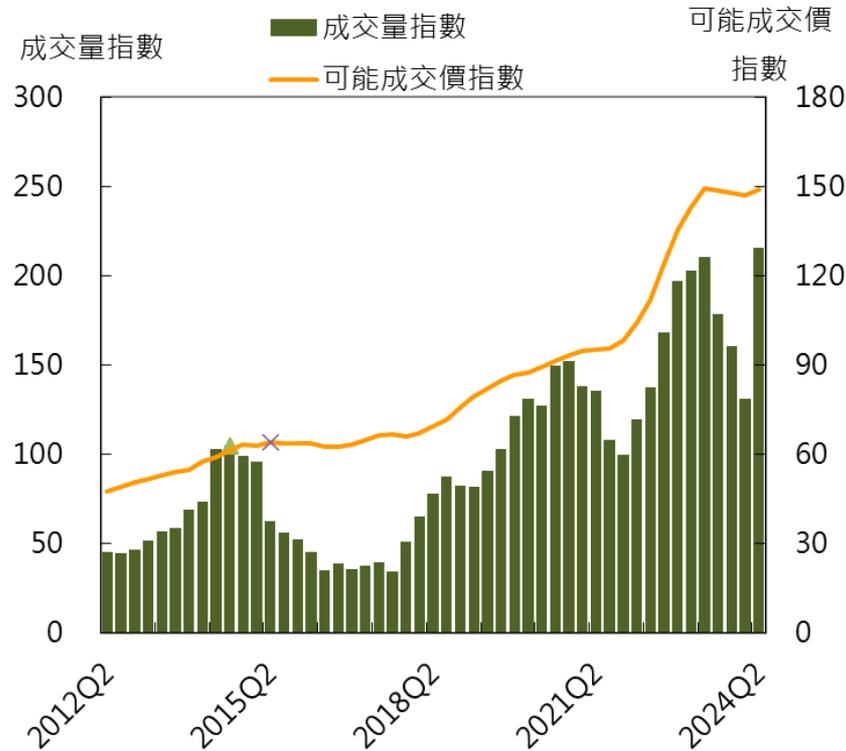
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q1波段高點一倍，**價格緩和上升**
- 本波成交量**超過**2013Q4波段高點近四成，**近期有增加趨勢**

台南市價量指數趨勢圖(季與四季)



台南價量指數趨勢圖(季)

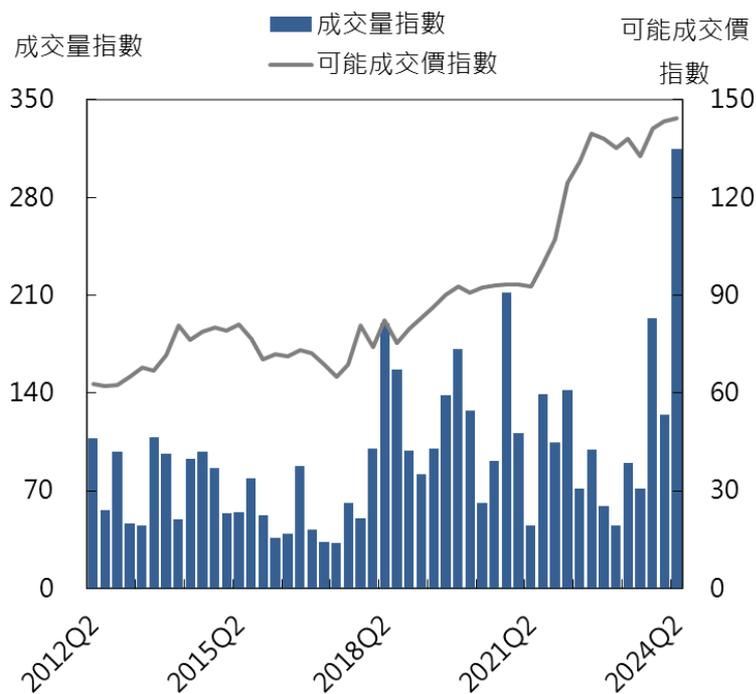


台南價量指數趨勢圖(四季平均)

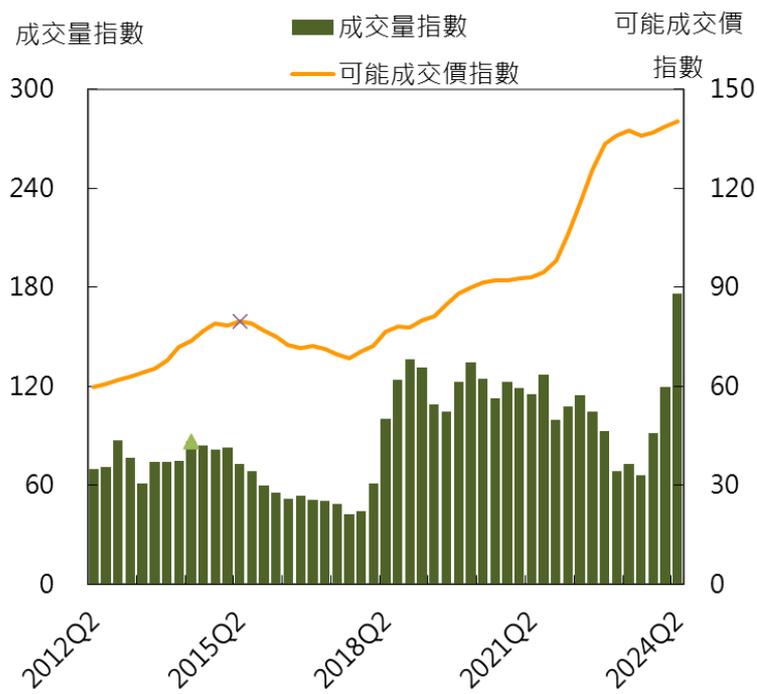
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q2波段高點一倍多，**仍在高檔盤整**
- 本波成交量**超過**2014Q3波段高點一倍，**本季成交量大幅增加。**

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)



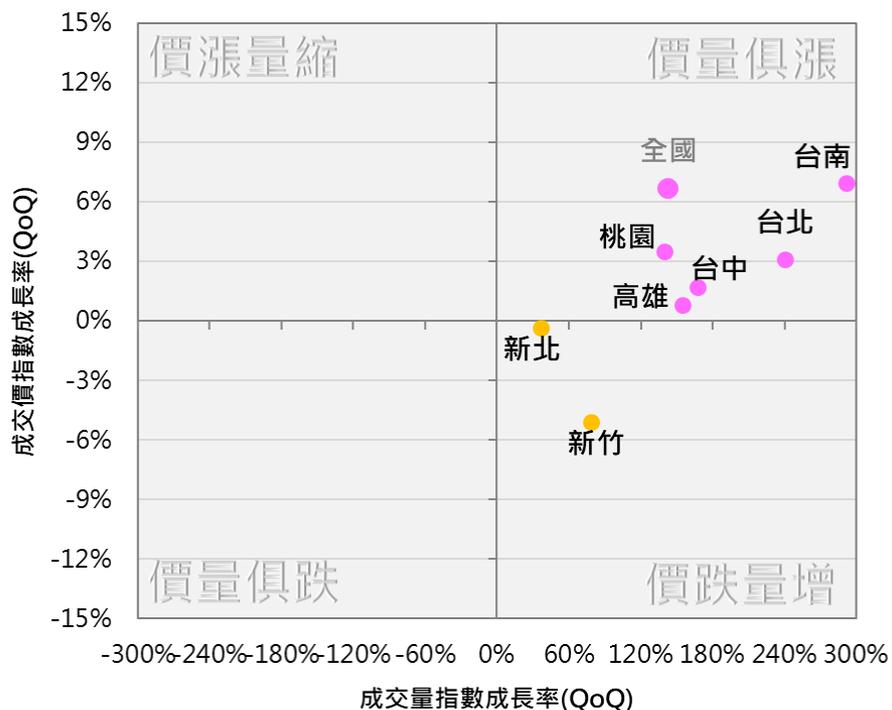
高雄價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q2波段高點七成多，**價格緩和上升**
- 本波成交量**超過**2014Q2波段高點一倍，**近期有增加趨勢**

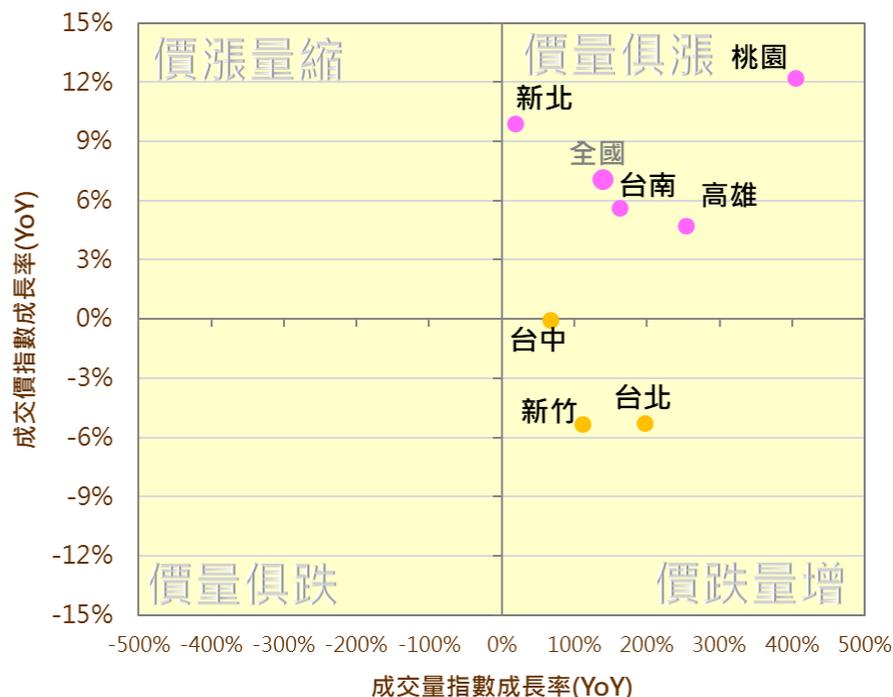
價量綜合評估

相較上一季



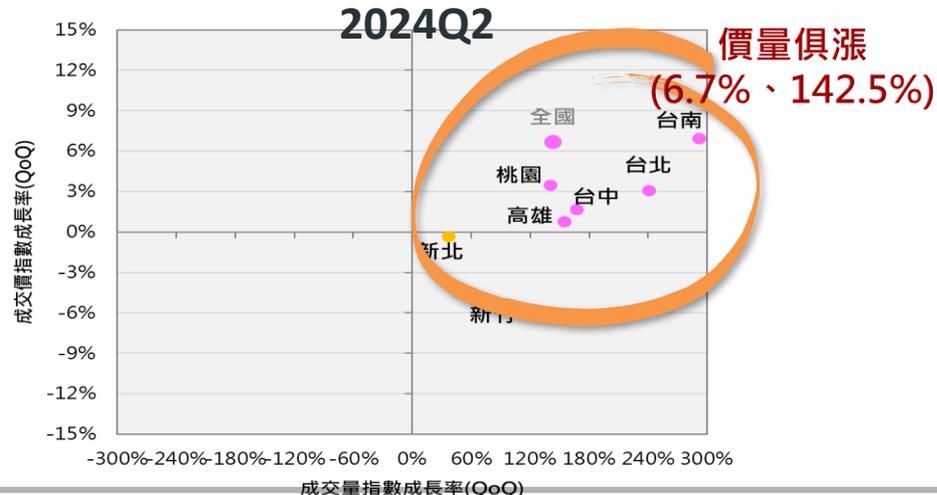
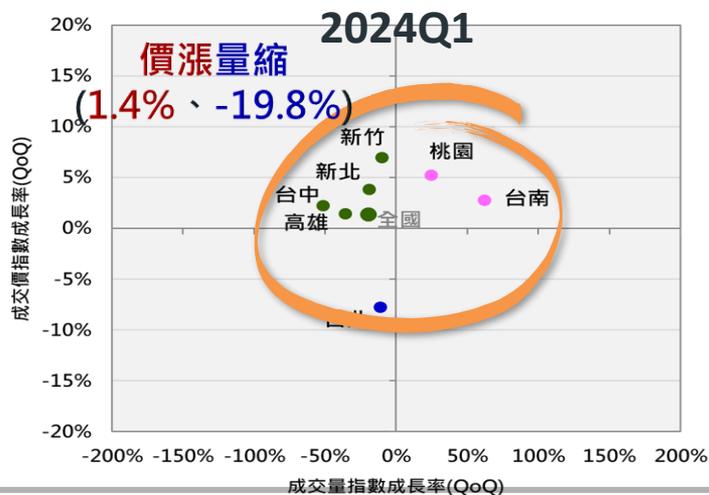
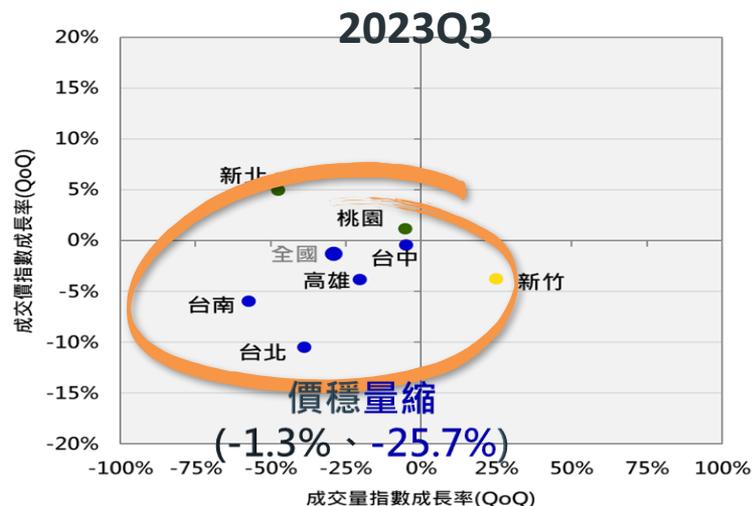
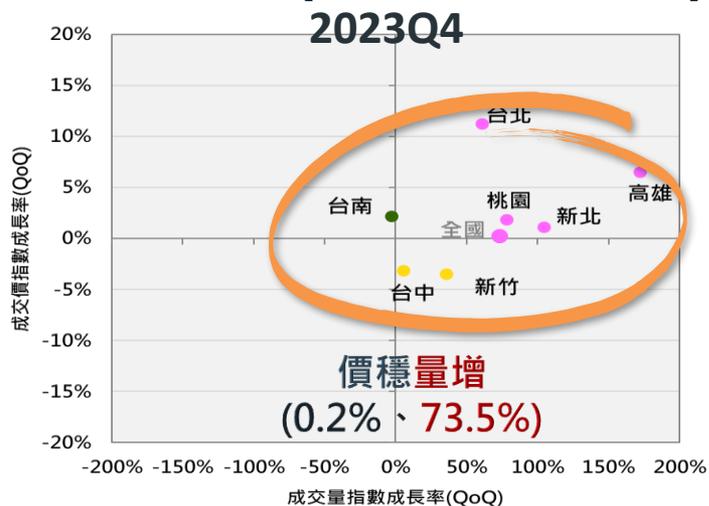
註：四象限圖係依價量指數變化製作

相較去年同季



- 相較上一季，**成交價**除新北、新竹減少，其餘地區上漲；**成交量**各地區全面增加。
- 相較去年同季，**成交價**除台北、新竹、台中減少，其餘地區上漲；**成交量**各地區全面增加。

❖ 價量變化(相較上一季)



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		148.41	53.03 萬元/坪	6.70%	(+++)	7.05%	(++)
議價率		61.71	6.83%	0.31	(+)	-0.80	(-)
開價		146.37	56.92 萬元/坪	7.05%	(+++)	6.12%	(++)
推案量	金額	171.53	5,575 億元	103.53% (+++)		34.57% (+++)	
	戶數	137.00	27645戶	85.33% (+++)		21.70% (+)	
30天銷售率		155.15	22.12%	5.22	(+++)	10.89	(+++)
30天成交量指數	金額	262.25	--	166.37% (+++)		164.92% (+++)	
	戶數	212.82	--	142.54% (+++)		139.59% (+++)	

在科技產業帶動投資議題持續發酵、新青安房貸政策、股市站穩2萬點創造財富效果及通膨預期下，房市價量齊揚、成交量創歷史新高，房市持續熱絡。央行雖升準、加碼信用管制，惟在低利、AI產業、資金回流、股市表現等利多因素下，影響有限。綜合本季房市，相較上一季及去年同期皆為價量俱漲，房市表現熱絡。

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		123.44	112.58 萬元/坪	3.10%	(++)	-5.28%	(-)
議價率		62.19	6.31%	0.74	(+)	1.01	(△)
開價		122.96	120.17 萬元/坪	3.92%	(++)	-4.26%	(--)
推案量	金額	142.63	982 億元	329.91%	(+++)	87.56%	(++)
	戶數	157.26	2309戶	281.02%	(+++)	100.43%	(++)
30天銷售率		116.89	16.33%	-1.94	(-)	5.32	(++)
30天成交量指數	金額	163.40	--	284.19%	(+++)	178.29%	(+++)
	戶數	183.84	--	240.51%	(+++)	197.40%	(+++)

本季台北成交價較上季中幅上漲，主要推110萬元以上產品，佔推案戶數九成。本季推案量(金額及戶數)創近五年來新高，成交量創近十年新高，其中信義區、松山區及中山區等精華區1~2房小宅產品，訴求低總價、低自備款造成熱銷。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**價跌量增**，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		147.37	61.51 萬元/坪	-0.34% (△)	9.90% (++)
議價率		55.58	6.05%	0.52 (△)	-0.61 (△)
開價		144.67	65.48 萬元/坪	0.21% (△)	9.18% (++)
推案量	金額	152.31	1,256 億元	69.01% (+++)	19.00% (+)
	戶數	125.75	5867戶	78.44% (+++)	-1.86% (△)
30天銷售率		114.70	14.10%	-4.22 (---)	2.43 (+)
30天成交量指數	金額	168.80	--	30.05% (+)	43.78% (+)
	戶數	144.04	--	37.30% (+)	18.58% (+)

本季新北市成交價較上季維持穩定，主要推60萬元以上產品，佔推案戶數七成。指標大案多集中於重劃區或具捷運題材加持區域如二重重劃區、新北環狀線沿線，相較上一季由於戶數量體規模大，銷售去化速度較慢；部分個案創區域高價，因建商品牌、產品規劃得宜，銷售表現仍佳。整體而言，相較上一季**價穩量增**，**房市表現偏強**；相較去年同季**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		152.70	42.12 萬元/坪	3.49% (++)	12.23% (+++)
議價率		52.10	5.91%	-0.80 (-)	0.55 (△)
開價		148.65	44.77 萬元/坪	2.61% (+)	12.89% (+++)
推案量	金額	209.38	958 億元	57.21% (++)	137.21% (+++)
	戶數	149.66	5678戶	45.85% (++)	120.25% (+++)
30天銷售率		170.04	23.00%	9.02 (+++)	12.96 (+++)
30天成交量指數	金額	351.36	--	158.70% (+++)	443.28% (+++)
	戶數	253.14	--	140.00% (+++)	404.43% (+++)

本季桃園成交價較上季中幅上漲，主要推40萬元以上產品，佔推案戶數八成。本季推案量創歷史新高，銷售率及成交戶數創近十年來新高，由於桃園市房價基期低、建設題材豐富，青埔高鐵特區受惠軌道經濟效應，加上公園、綠地生活機能成熟，吸引大量雙北及新竹縣市外溢買盤，近年人口持續成長、成交量大幅增加。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		156.83	45.37 萬元/坪	-5.09%	(--)	-5.32%	(--)
議價率		74.54	8.29%	0.26	(△)	1.60	(+)
開價		160.71	49.47 萬元/坪	-4.82%	(-)	-3.67%	(-)
推案量	金額	107.75	174 億元	95.10%	(+++)	15.78%	(△)
	戶數	84.79	825戶	86.23%	(+++)	35.69%	(+)
30天銷售率		81.10	16.97%	-0.69	(△)	6.13	(+)
30天成交量指數	金額	87.10	--	87.46%	(++)	81.18%	(++)
	戶數	68.71	--	78.94%	(+++)	112.34%	(+++)

本季新竹成交價中幅下跌，主要推40萬元以上產品，佔推案戶數九成多。受透天個案影響，且推案地點多半位於新竹外圍基期較低區域，致房價下跌。台積電在竹科寶山擴建2奈米廠，緯創、智邦進駐竹北AI智慧園區，科學園區、產業園區結合高鐵效應，吸引科技新貴購屋置產，加上本季供給有限、推出個案戶數較少，致成交量大幅增加。整體而言，相較上一季及去年同季皆為**價跌量增**，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		153.91	47.38 萬元/坪	1.70%	(△)	-0.09%	(△)
議價率		63.51	6.80%	0.07	(△)	0.10	(△)
開價		152.36	50.84 萬元/坪	1.78%	(△)	0.01%	(△)
推案量	金額	172.74	1,095 億元	112.69%	(+++)	14.77%	(△)
	戶數	108.14	5720戶	89.03%	(+++)	16.73%	(+)
30天銷售率		122.31	17.19%	5.04	(+++)	5.25	(+++)
30天成交量指數	金額	203.84	--	200.86%	(+++)	65.32%	(++)
	戶數	132.27	--	167.39%	(+++)	68.15%	(++)

本季台中成交價維持穩定，主要推50萬元以上產品，佔推案戶數近五成。在建設及產業的雙重題材支撐下，台中市人口持續穩定成長，吸引品牌建商搶進推案，位於西屯區單元八重劃區、七期重劃區及水湳經貿園區等指標建案，銷售率表現佳。近期台積電二期擴廠確定，艾司摩爾進駐台中七期成立總部，科技業帶動投資議題發酵下，成交量持續增加。整體而言，相較上一季及去年同季皆為**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		159.81	36.42 萬元/坪	6.97%	(+++)	5.65%	(△)
議價率		60.71	7.00%	1.69	(++)	1.59	(++)
開價		159.61	39.16 萬元/坪	8.91%	(+++)	7.46%	(+)
推案量	金額	252.78	476 億元	72.27%	(++)	36.08%	(+)
	戶數	207.87	3421戶	77.99%	(+++)	41.95%	(+)
30天銷售率		260.55	34.00%	18.53	(+++)	15.58	(+++)
30天成交量指數	金額	667.84	--	278.60%	(+++)	151.18%	(+++)
	戶數	547.15	--	291.19%	(+++)	162.01%	(+++)

本季台南成交價較上季大幅上漲，主要推40萬元以上產品，佔推案戶數六成。本季銷售率及成交戶數創歷史新高，房市價量俱揚。台積電南科3奈米投產，吸引全球五大供應商進駐南科，南科周邊區域及北外環沿線成為房市熱區，永康區及安南區銷售率表現突出。在科技業及股市上漲等議題發酵下，資金配置轉向房市致成交量大幅增加。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**。

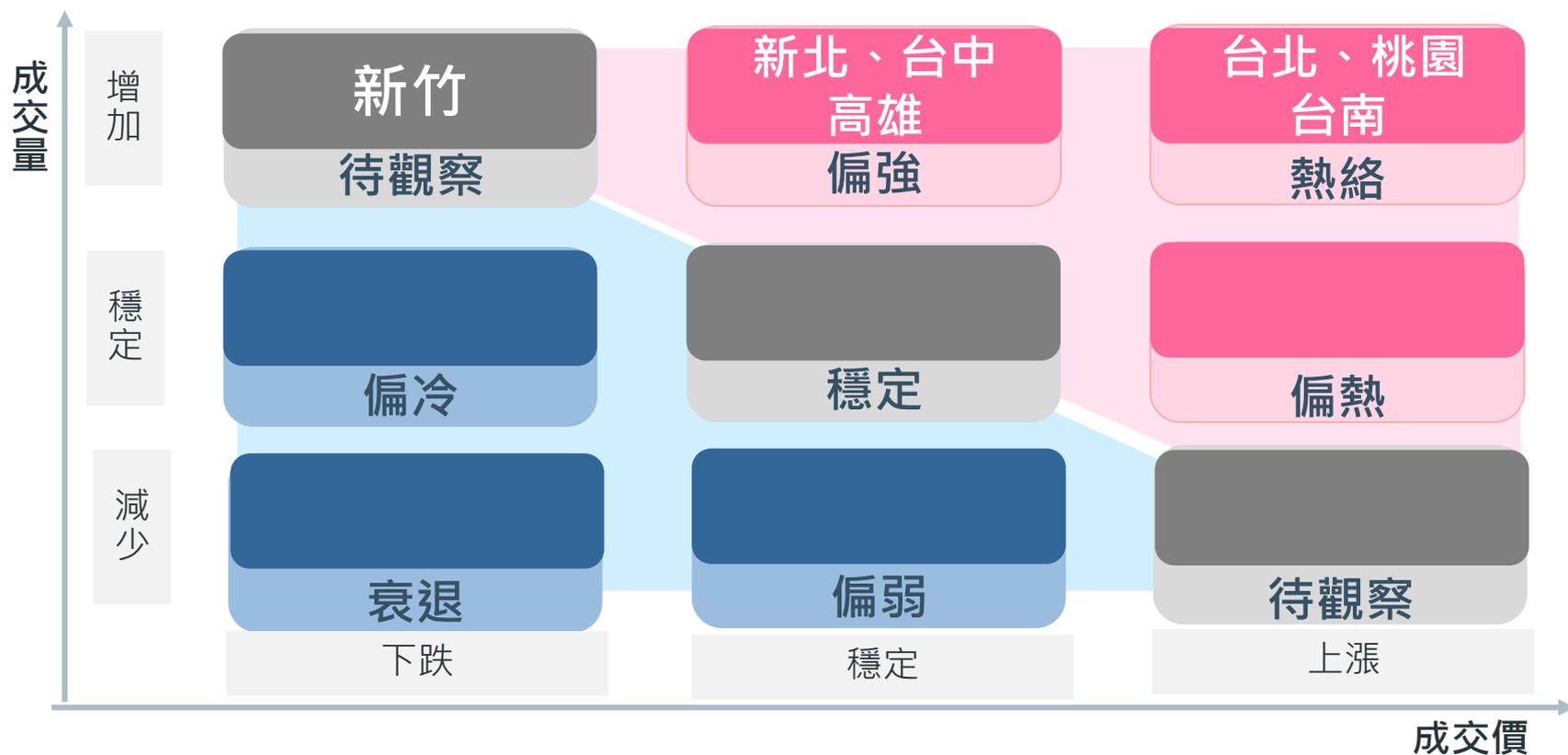
綜合評估 - 高雄市

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		144.41	33.60 萬元/坪	0.81% (△)	4.74% (△)
議價率		77.15	9.30%	0.47 (△)	-3.19 (--)
開價		141.93	37.05 萬元/坪	1.34% (+)	1.06% (△)
推案量	金額	214.31	634 億元	128.01% (+++)	-10.18% (△)
	戶數	163.25	3825戶	119.95% (+++)	-24.85% (--)
30天銷售率		192.91	34.51%	4.54 (+++)	27.14 (+++)
30天成交量指數	金額	404.61	--	162.51% (+++)	320.44% (+++)
	戶數	314.93	--	153.24% (+++)	251.75% (+++)

本季高雄成交價維持穩定，主要推40~50萬元產品，佔推案戶數四成多。受透天個案影響，透天推案地點多半位於中低價區，倘排除透天個案，大廈房價呈上漲趨勢。近期台積電高雄廠2奈米先進製程效應，輝達與鴻海宣布在高雄軟體園區建置先進算力中心，AI產業熱潮加上半導體S廊帶建置，加速高雄產業升級，帶來科技業人口紅利，也讓周圍房市買氣爆熱。整體而言，相較上一季與去年同季皆為**價穩量增**，**房市表現偏強**。

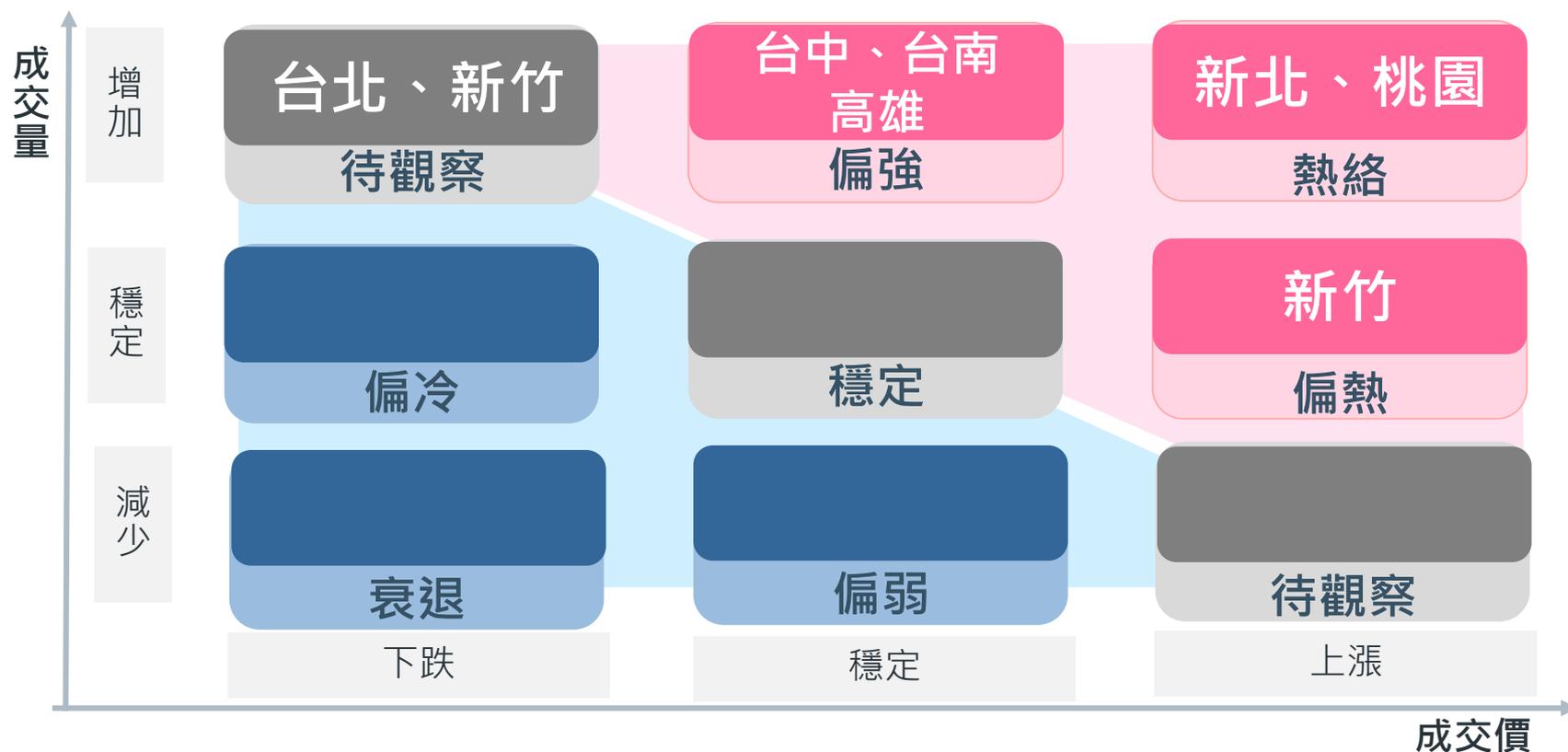
❖ 相較上一季

全國成交價上漲、成交量增加，整體房市表現**熱絡**



❖ 相較去年同季

全國成交價上漲、成交量增加，整體房市表現**熱絡**



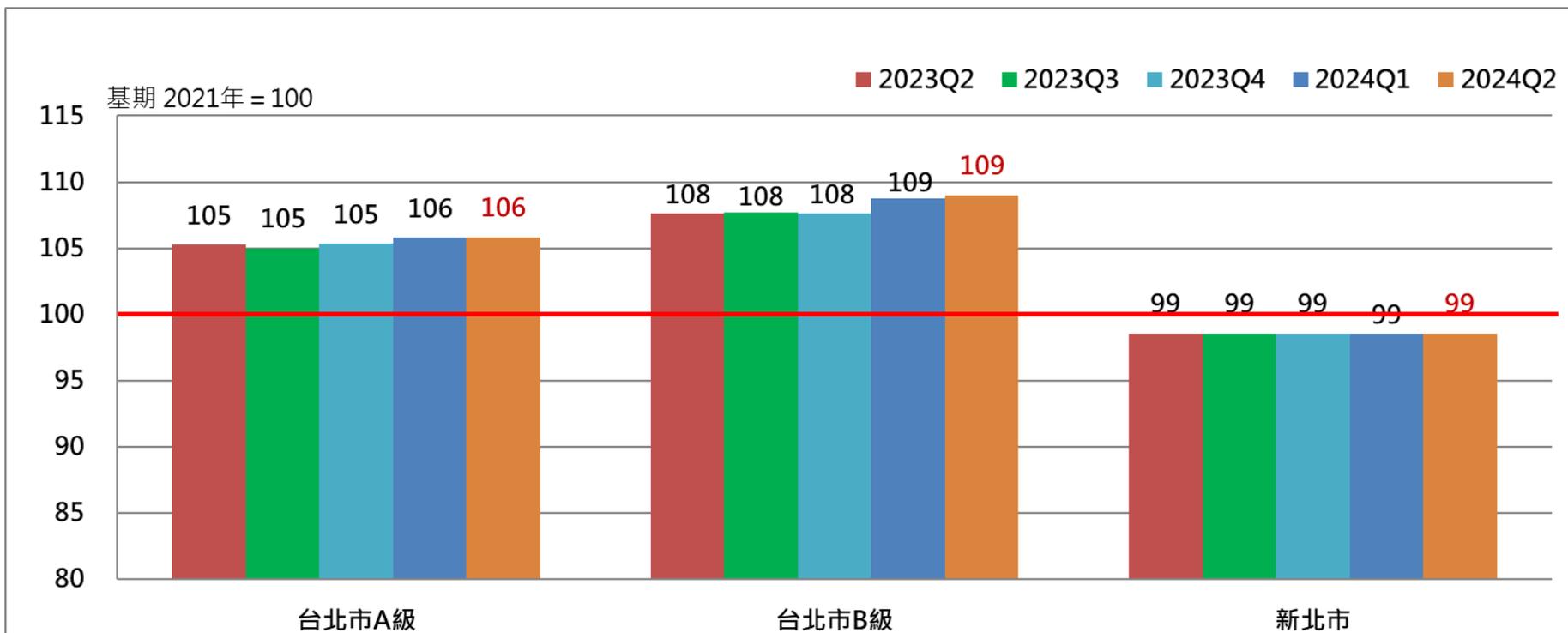
- ❖ 展望下半年，新興科技應用商機持續擴增，可望支撐台灣出口動能，央行**上修2024年全年經濟成長率為3.77%**。考量2024年以來國內通膨率緩步回降，經濟溫和成長，央行維持政策利率不變；惟去年下半年起，房市交易成長回升，不動產貸款占總放款比率仍高，央行於6月第六度調整選擇性信用管制措施，**調降自然人特定地區第2戶購屋貸款成數為6成**，並**調升存款準備率一碼**，以減緩信用資源流向不動產市場。
- ❖ 從四季移動趨勢觀察，與2013年到2015年波段高點相比，各地區**成交價均超過前次波段高點**；成交量部分，**各地區均有增加趨勢**，中南高地區已超過前次波段高點。

- ❖ 在**科技產業帶動投資議題**持續發酵、**新青安房貸政策**、**股市站穩2萬點**創造財富效果及通膨預期下，房市價量齊揚、成交量創歷史新高，**房市持續熱絡**。央行雖**升準**、**加碼信用管制**，惟在低利、AI產業、資金回流、股市表現等利多因素下，影響有限。
- ❖ 綜合本季房市，相較上一季及去年同期皆為**價量俱漲**，**房市表現熱絡**，但仍須留意**央行選擇性信用管制**、**新青安精進措施**及**囤房稅上路**等後續影響。



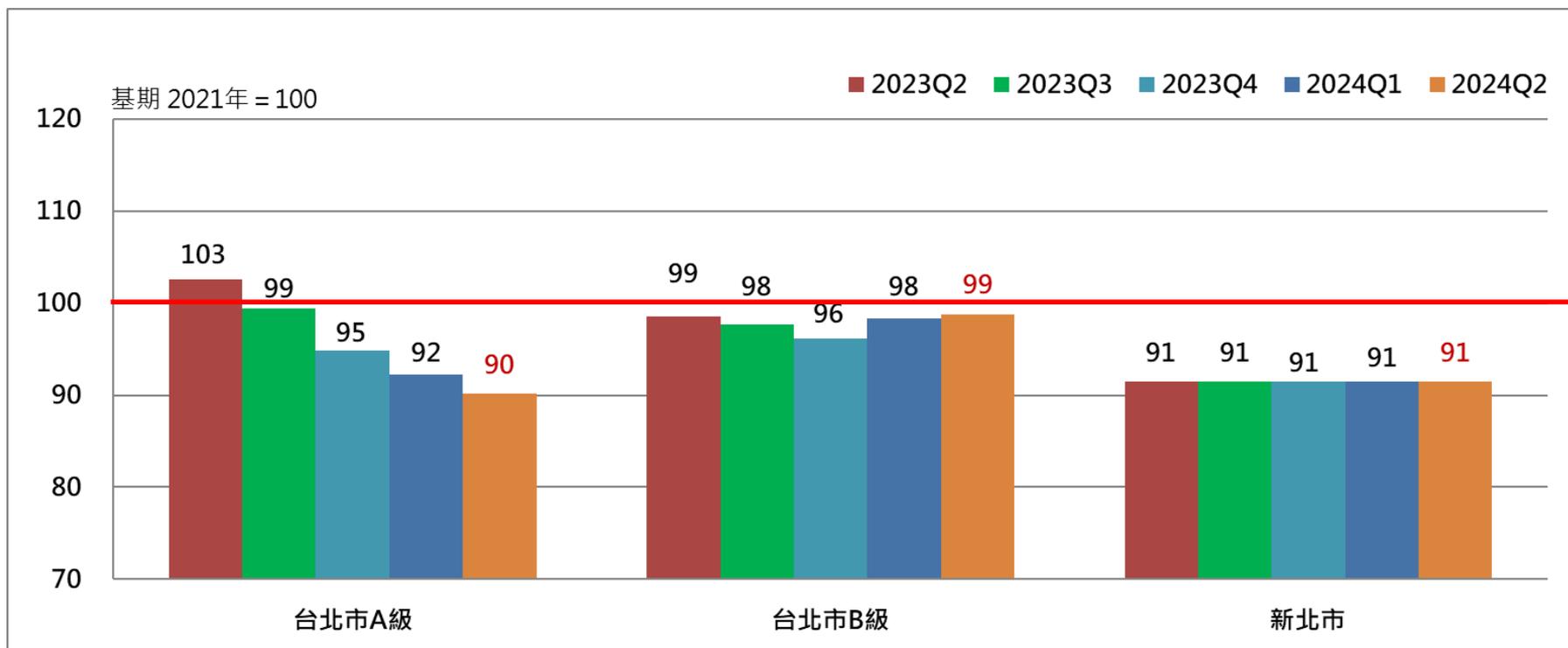
國泰辦公室租金指數

辦公室租金開價指數 - 分區

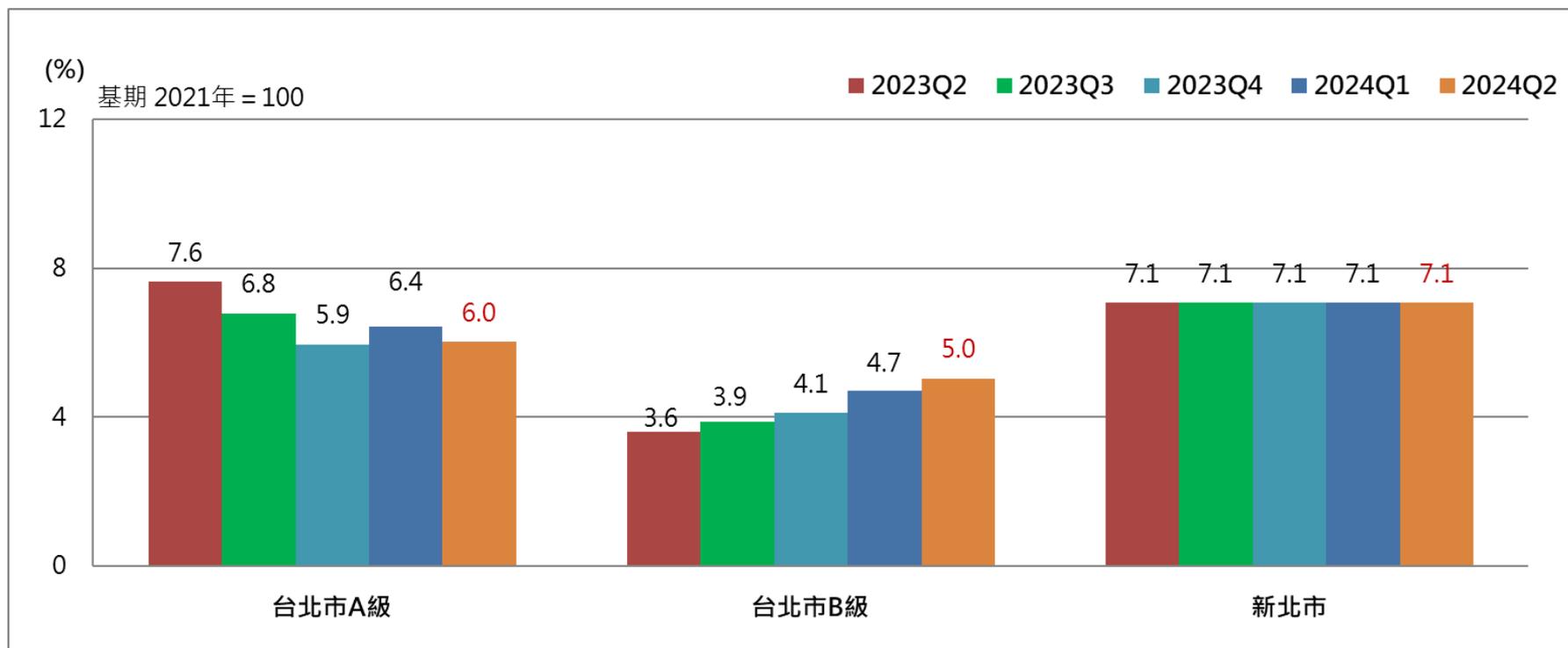


註：由於國壽人力有限，新北辦公室(新店、三重、板橋)自2023Q2起未更新，沿用2023Q2資料。

辦公室租金議價率指數 - 分區



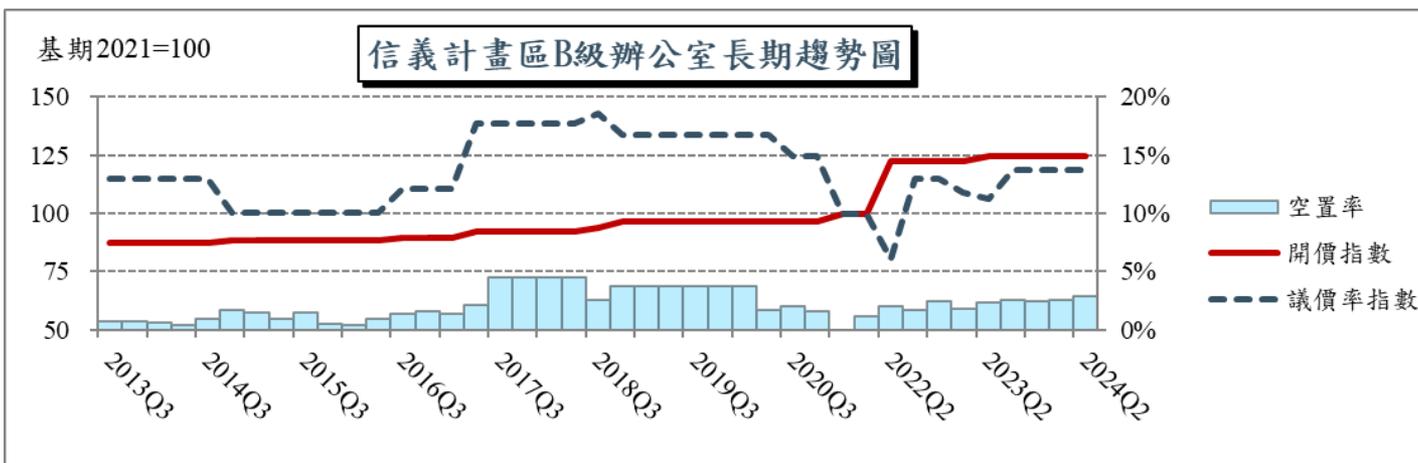
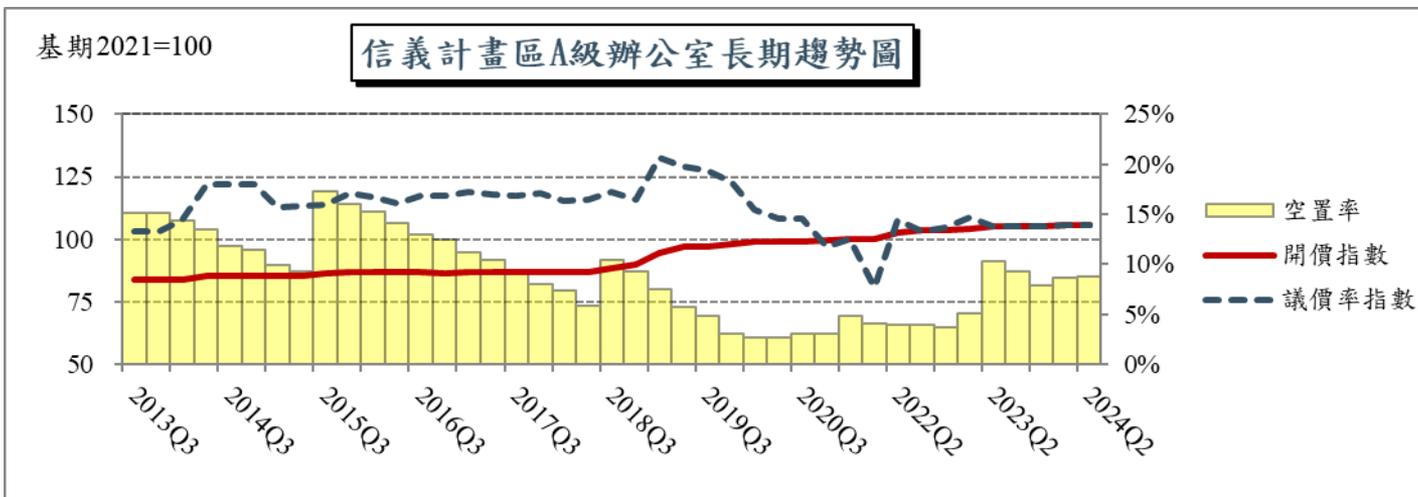
各地區辦公室空置率



註1：A辦因新增辦公標的，增加供給致空置率上升，在樓層出租後空置率已下降。

註2：B辦部分標的擬進行都更，租戶遷出，致空置率上升。

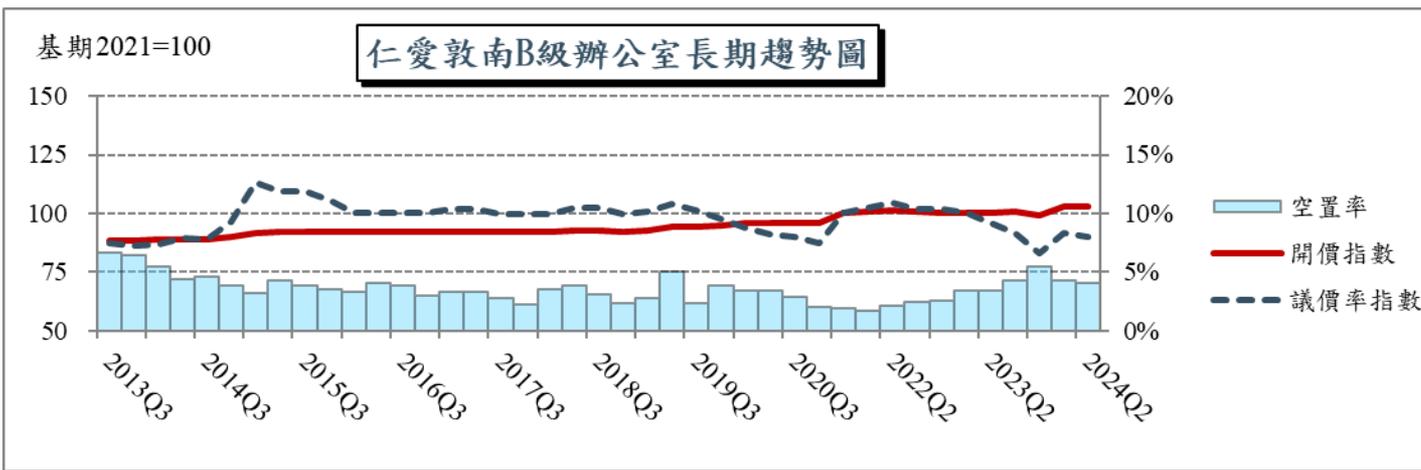
辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區



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

註2：信義計畫區B辦部分標的自2023Q3起提高開價、讓價幅度增加，致該區整體議價率擴大

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

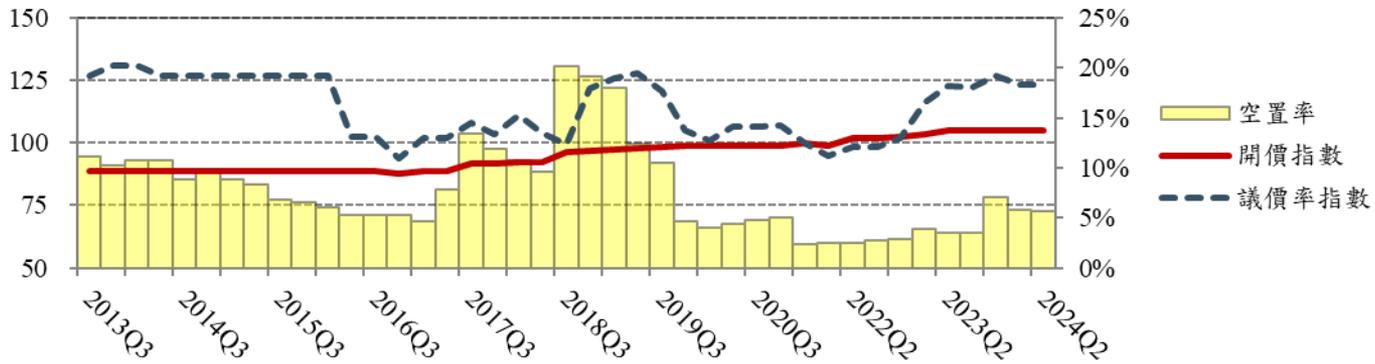


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1 ~ 2021Q3期間無資料

辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國

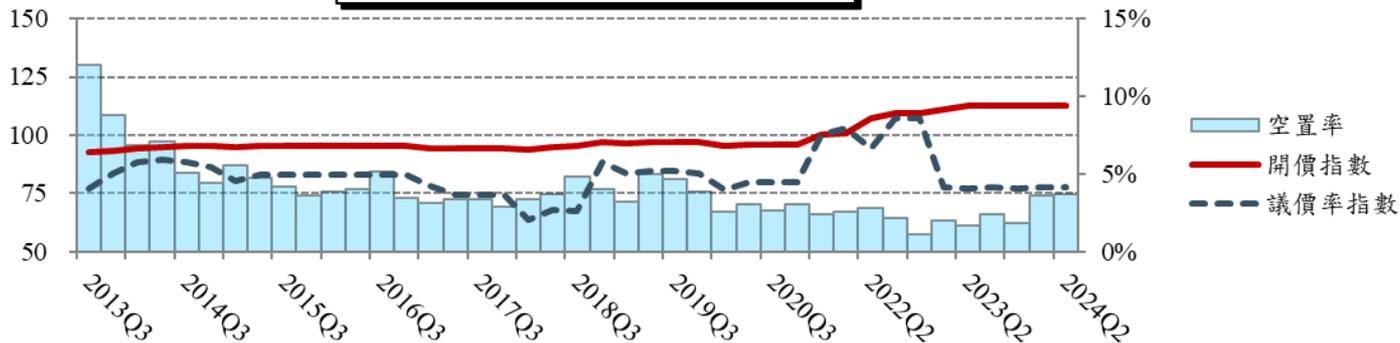
基期2021=100

民生建國A級辦公室長期趨勢圖



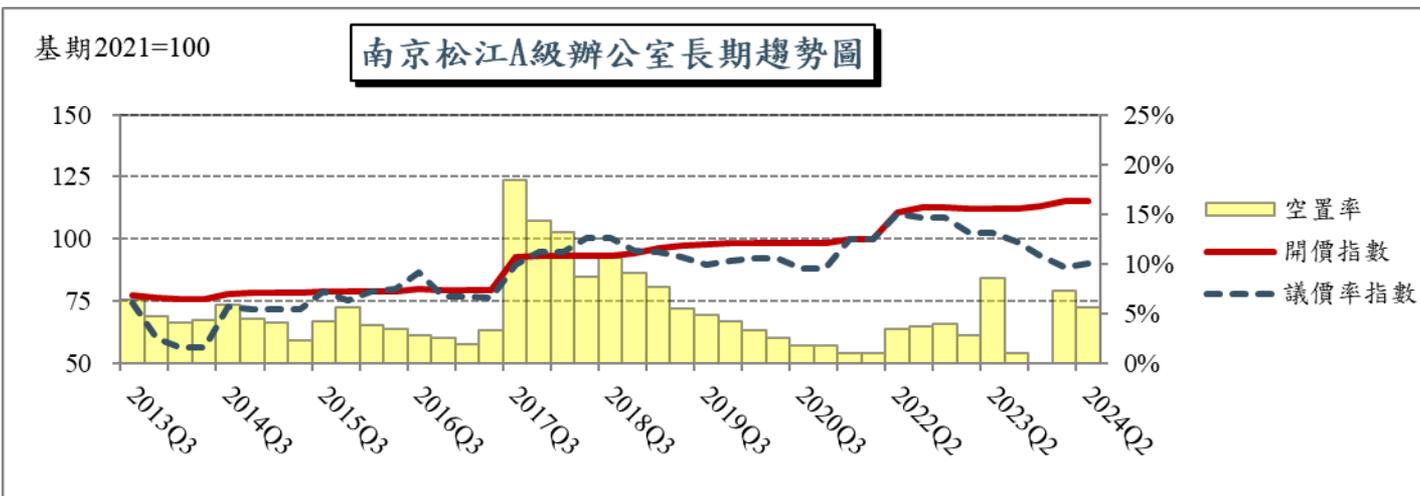
基期2021=100

民生建國B級辦公室長期趨勢圖

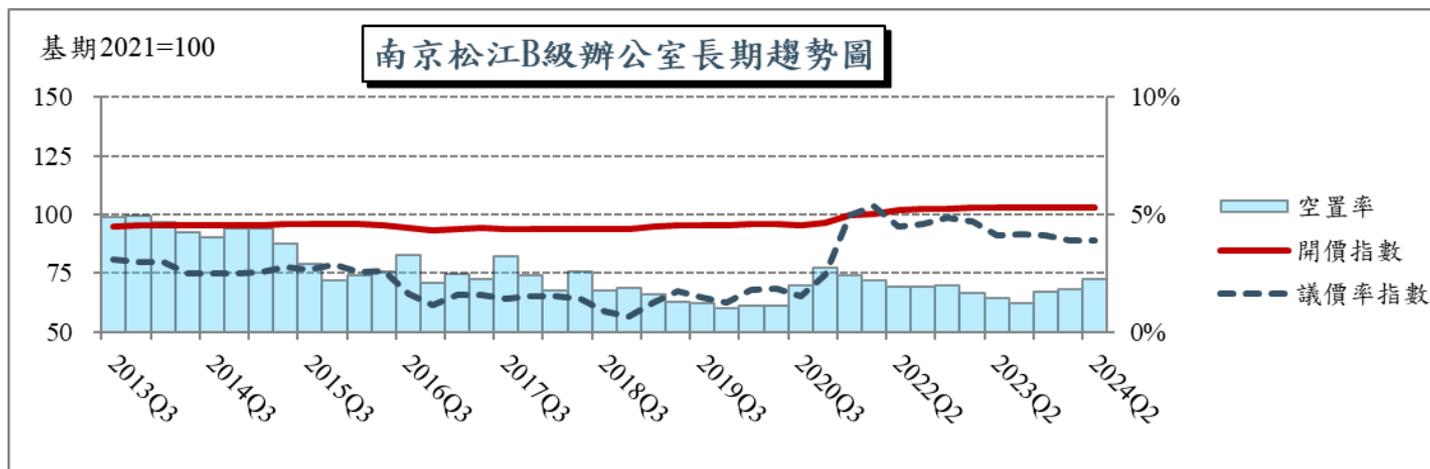


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江

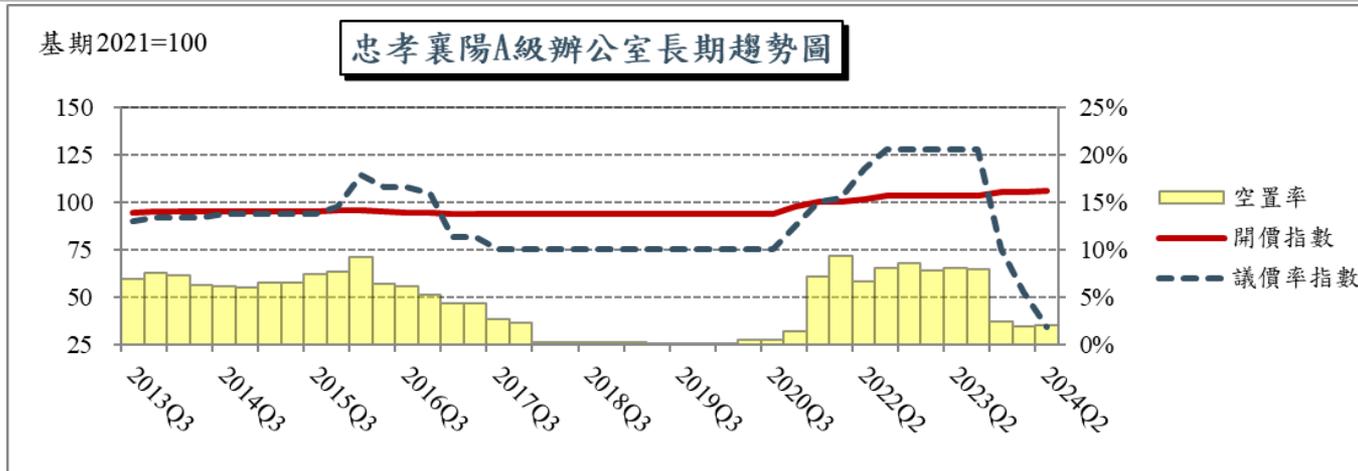


註：本季南京松江路段增加辦公標的，致供給增加、空置率提高

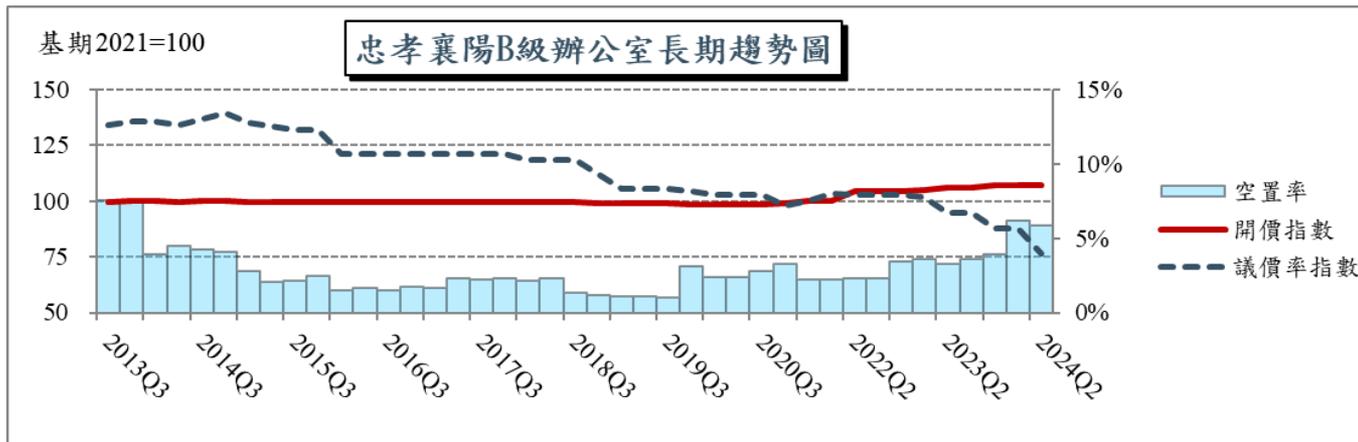


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽



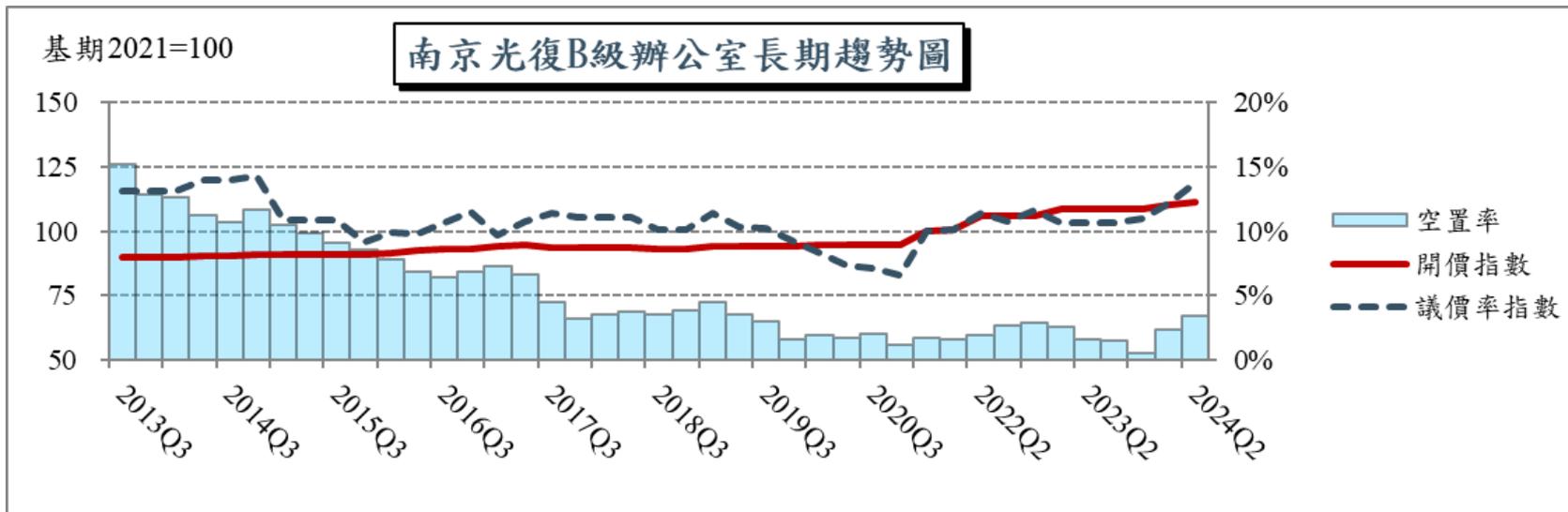
註：忠孝襄陽路段部分A辦提高底價，減少議價空間，致議價率大幅縮減



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

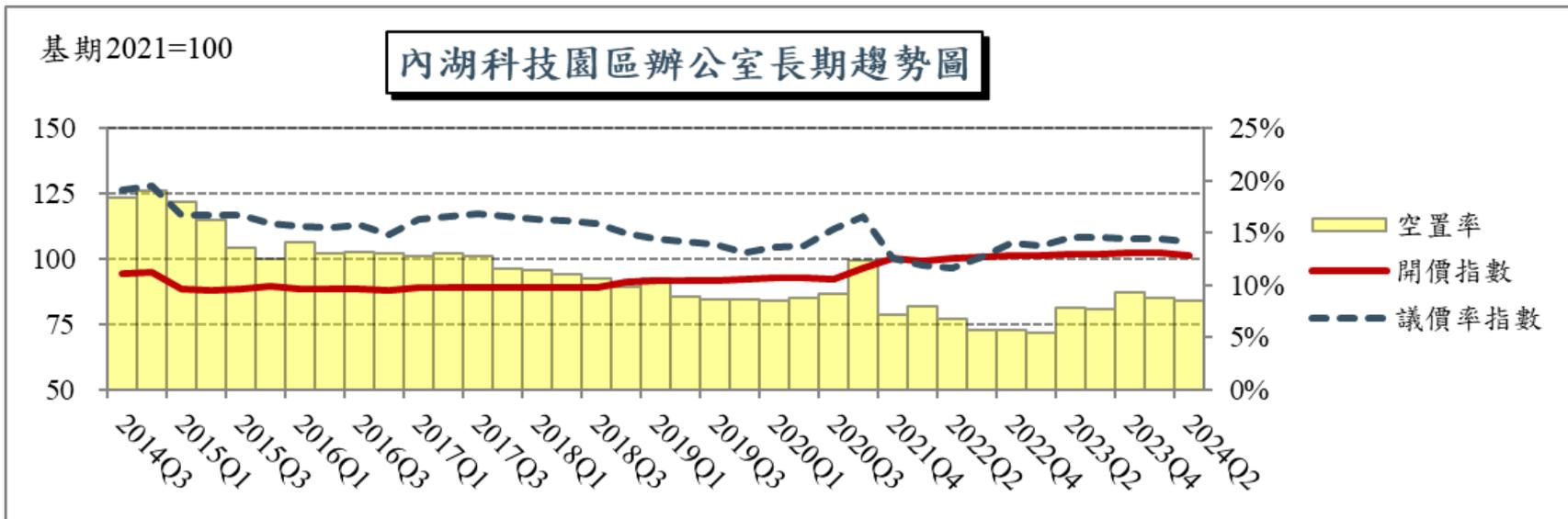
註2：忠孝襄陽B辦某辦公標的預計年底拆遷進行都更，目前已無承租戶，致空置率大幅上升

辦公室租金指數長期趨勢 - 南京光復B辦



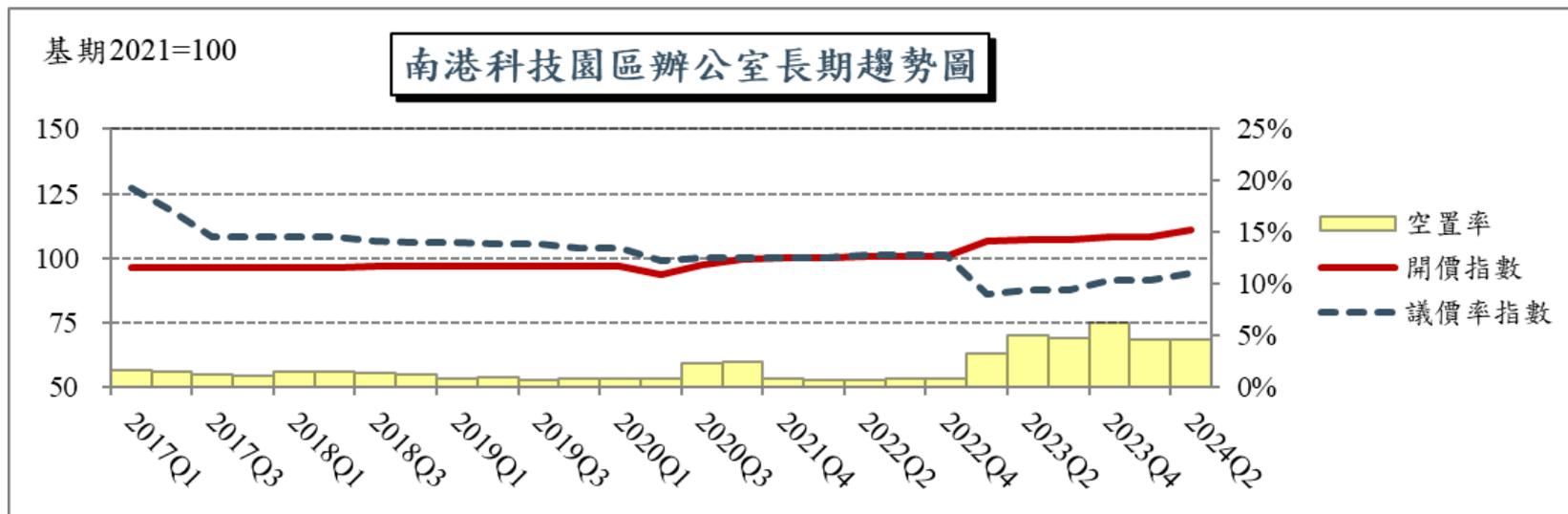
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

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

❖ 開價

- 相較上一季，南港科技園區**大幅上漲**，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，各地區皆**維持穩定**；相較去年同季，台北A辦**微幅縮減**，南港科技園區**微幅擴大**，其他地區**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，台北A辦**微幅下降**，台北B辦**微幅上升**，其他地區**維持穩定**。



敬請指教!



國泰建設

Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.

Cathay Real Estate Development Co., Ltd.