



國泰房地產指數季報

2024年第3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：吳世道、楊智傑、陳韋穎

❖ 國泰建設公司 開發部

1

背景介紹

2

2024Q3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3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

本季調整修正項目

❖ 推案價格級距調整

- 考量近期各都推案價格大幅上漲，原級距缺乏鑑別度，彙整2021Q1迄今市調資料，自**2024Q3**起調整開價級距以符市況，並回溯更新5季資料

原始級距						
台北	新北	桃園	新竹	台中	台南	高雄
0	0	0	0	0	0	0
90	50	40	40	40	40	40
110	60			50		50
新級距(2024Q3開始)						
台北	新北	桃園	新竹	台中	台南	高雄
0	0	0	0	0	0	0
100	50	40	50	50	40	40
130	70	50	60	60	50	50



2024Q3市調資料分析

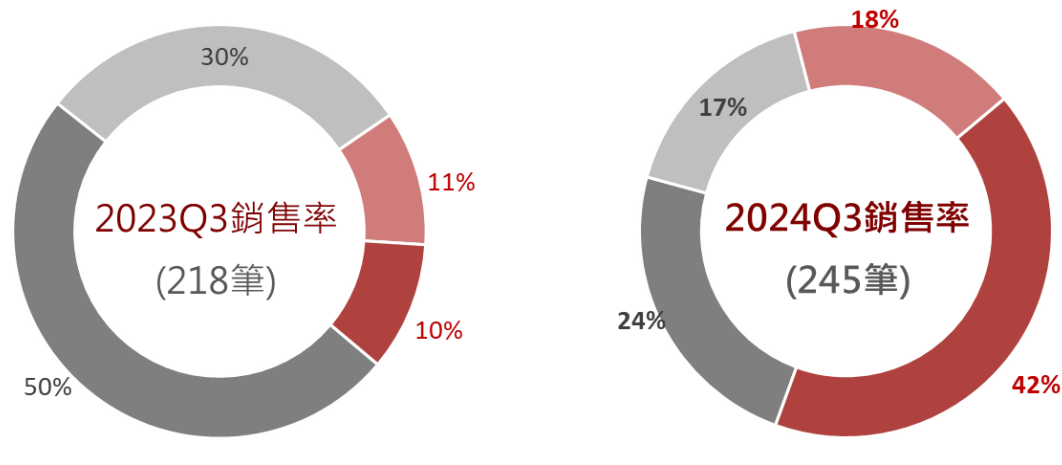
各地區七至九月趨勢觀察

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(%)
11307	全國	91	20,627,182	9,566	21.79	2084	2,166	6.67
11308		73	20,445,856	7,600	20.66	1570	3,074	6.80
11309		81	15,746,671	7,902	13.59	1074	1,972	7.18
11307	台北	10	2,967,826	715	14.96	107	4,234	6.10
11308		10	10,318,319	2,079	16.84	350	6,289	4.97
11309		13	3,326,504	975	13.95	136	3,288	5.28
11307	新北	17	4,608,188	2,186	15.78	345	2,204	3.34
11308		13	2,671,082	1,038	22.64	235	2,806	4.35
11309		11	2,107,700	1,173	12.45	146	1,796	8.10
11307	桃園	14	1,903,233	1,347	25.09	338	1,459	7.53
11308		12	2,176,710	1,481	16.88	250	1,439	6.24
11309		9	2,594,335	1,361	10.73	146	2,014	5.04
11307	新竹	10	915,053	374	23.26	87	2,446	8.18
11308		6	312,568	168	27.98	47	1,930	7.01
11309		8	726,187	262	17.18	45	2,881	5.15
11307	台中	21	5,066,783	2,066	17.86	369	2,383	6.23
11308		11	1,566,335	845	14.67	124	1,854	6.99
11309		21	4,385,306	2,590	13.24	343	1,640	7.41
11307	台南	9	960,862	715	26.43	189	1,247	6.50
11308		11	546,092	420	22.62	95	1,379	7.69
11309		11	1,171,278	732	14.89	109	1,654	7.90
11307	高雄	10	4,205,238	2,163	30.00	649	1,934	9.92
11308		10	2,854,752	1,569	29.89	469	1,819	10.99
11309		8	1,435,362	809	18.42	149	1,773	11.04

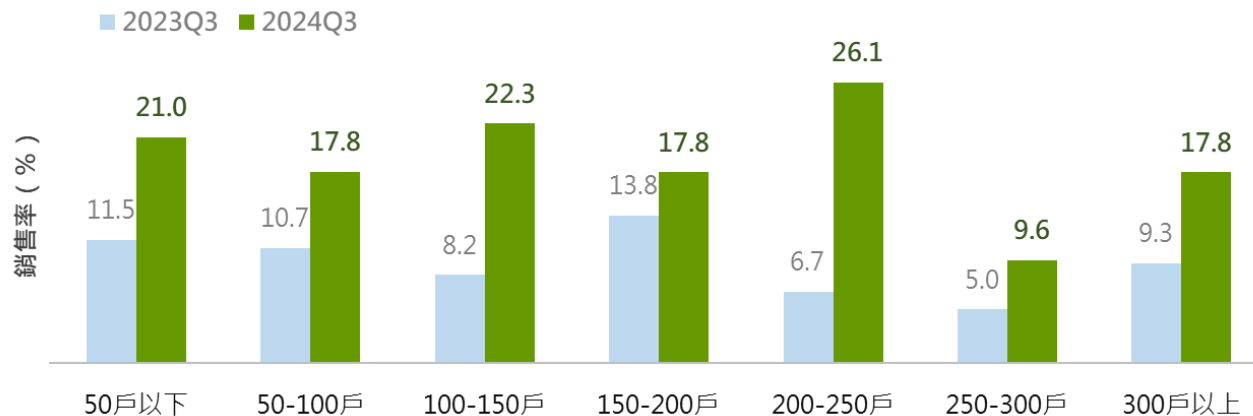
* 主力總價按推案戶數加權計算(大廈、透天合併)·價格均為開價

2024Q3 30天銷售率分布

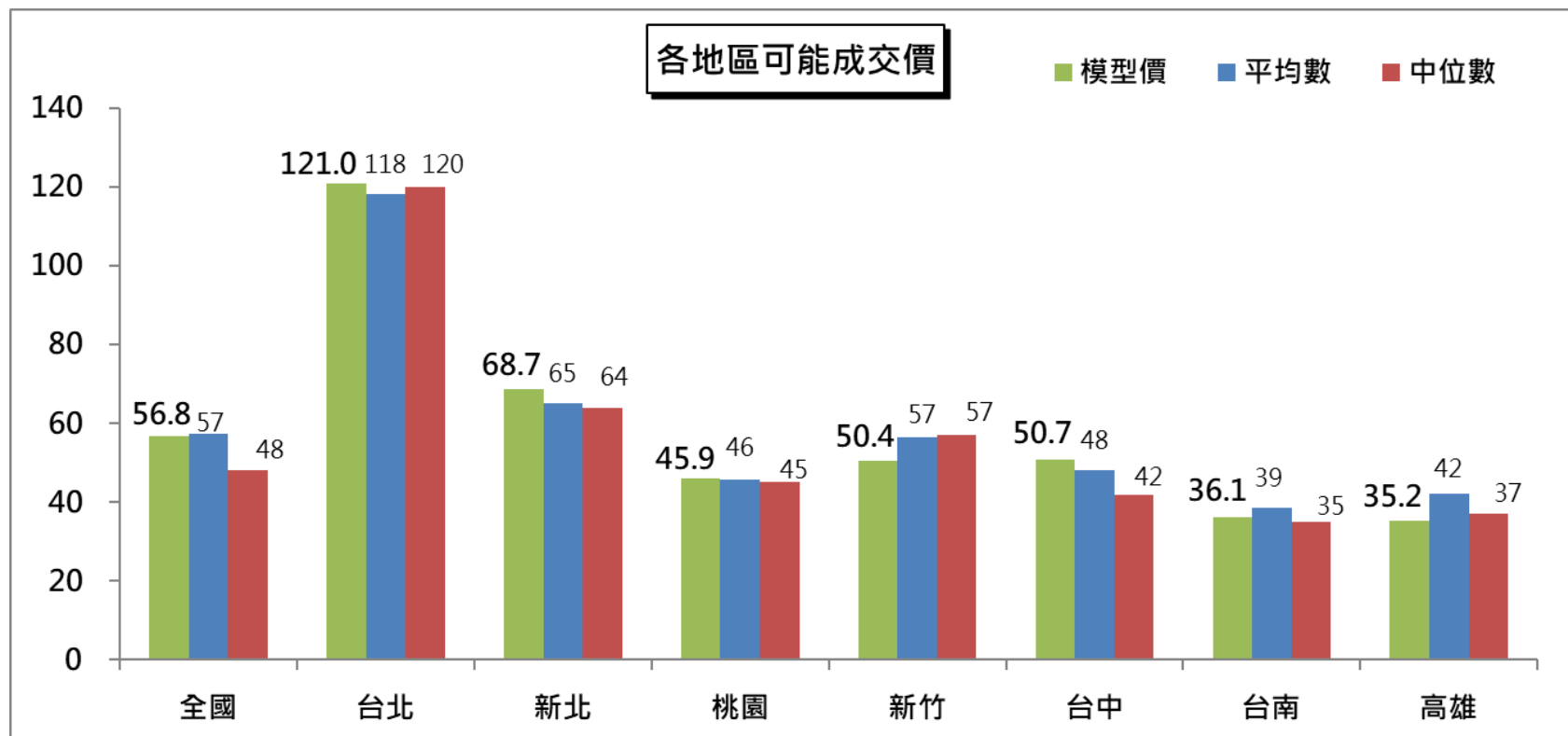
推案個數與銷售率



案量與銷售率

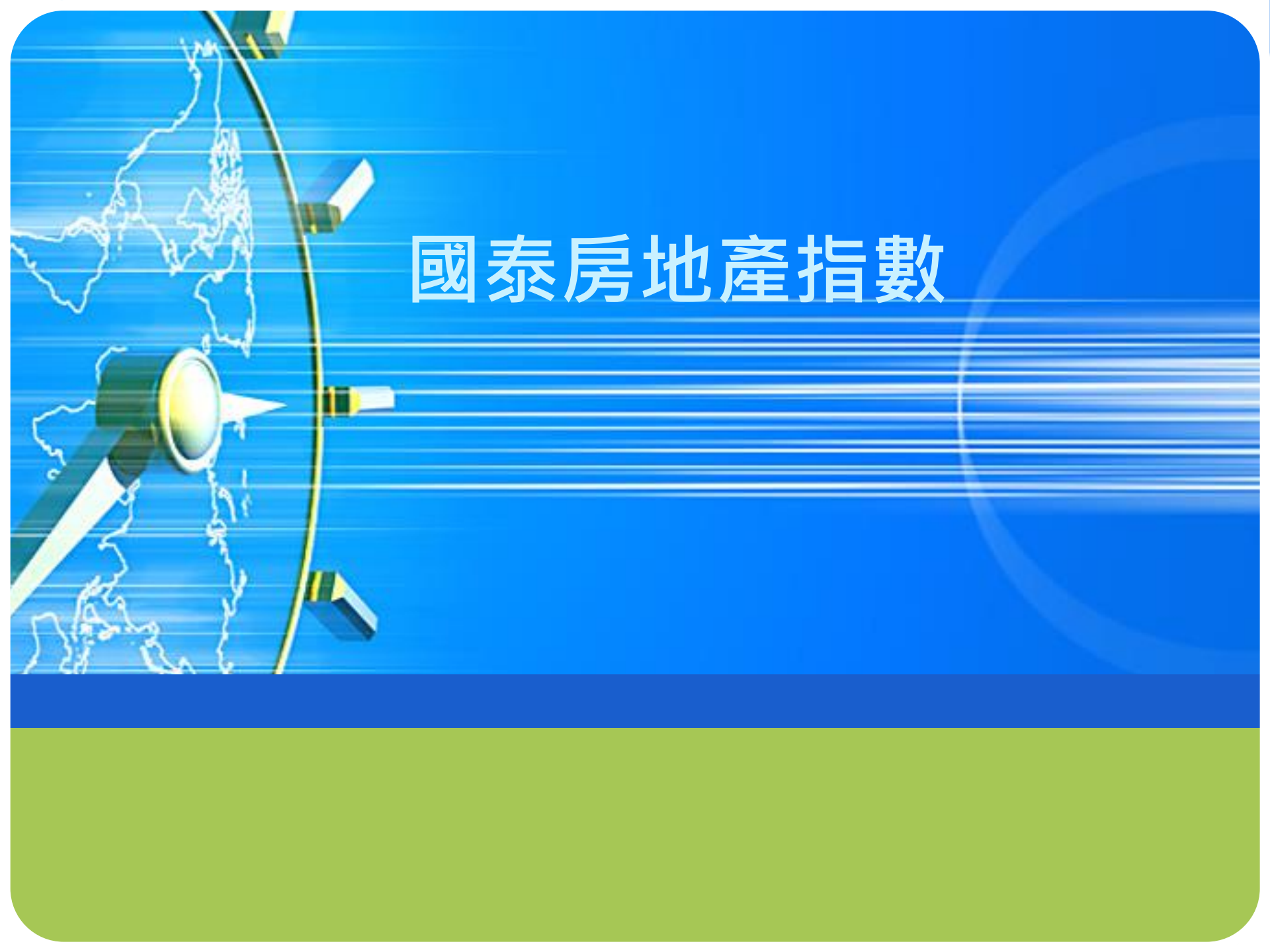


2024Q3各地區可能成交價



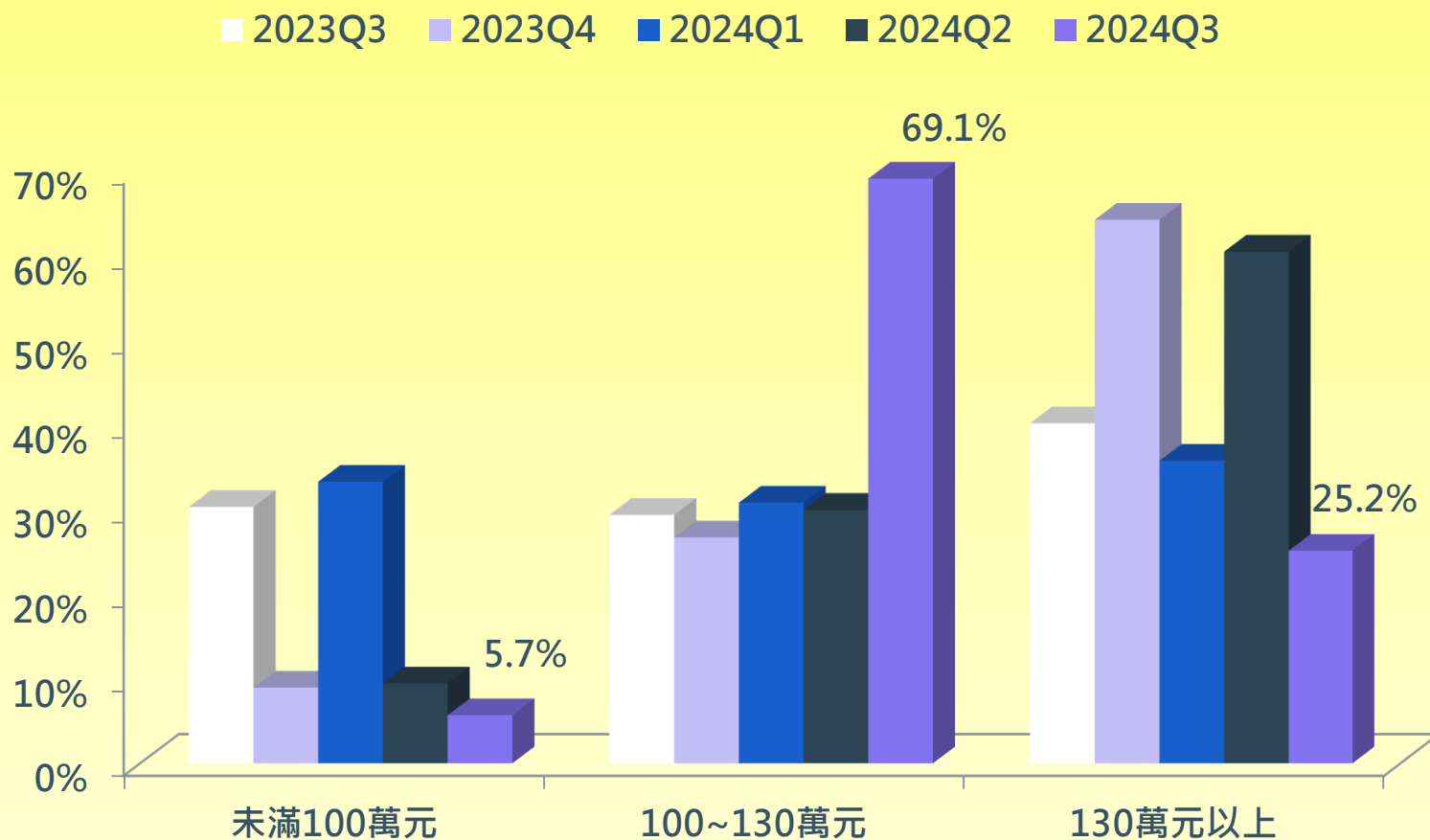
註1：平均數、中位數比照模型價格採本季存活建案(270天內尚未完銷建案)作為資料集，按推案戶數加權平均值計算。

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。



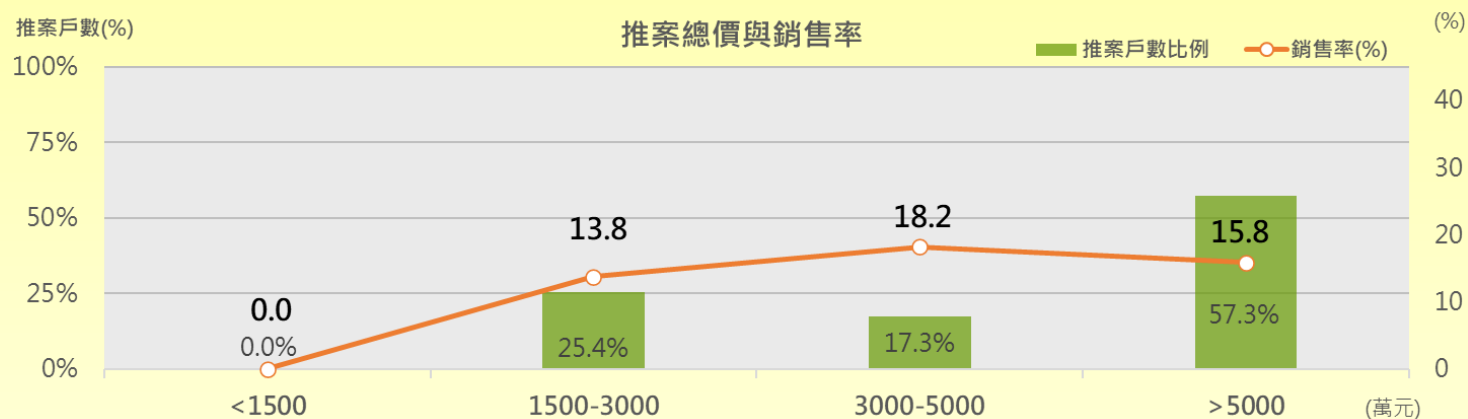
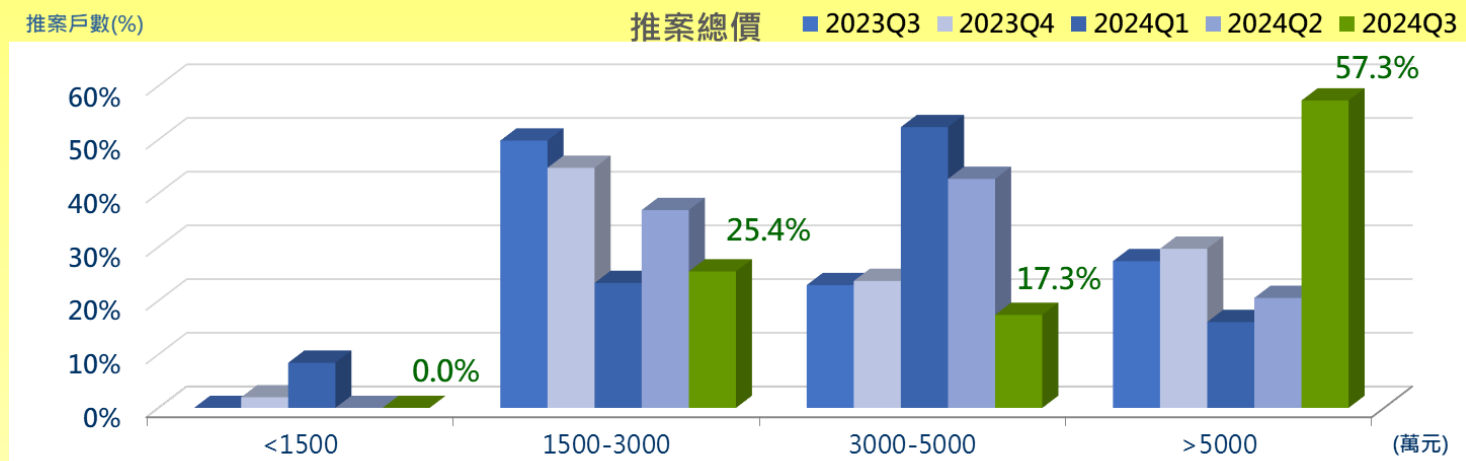
國泰房地產指數

台北市推案價格與戶數比例

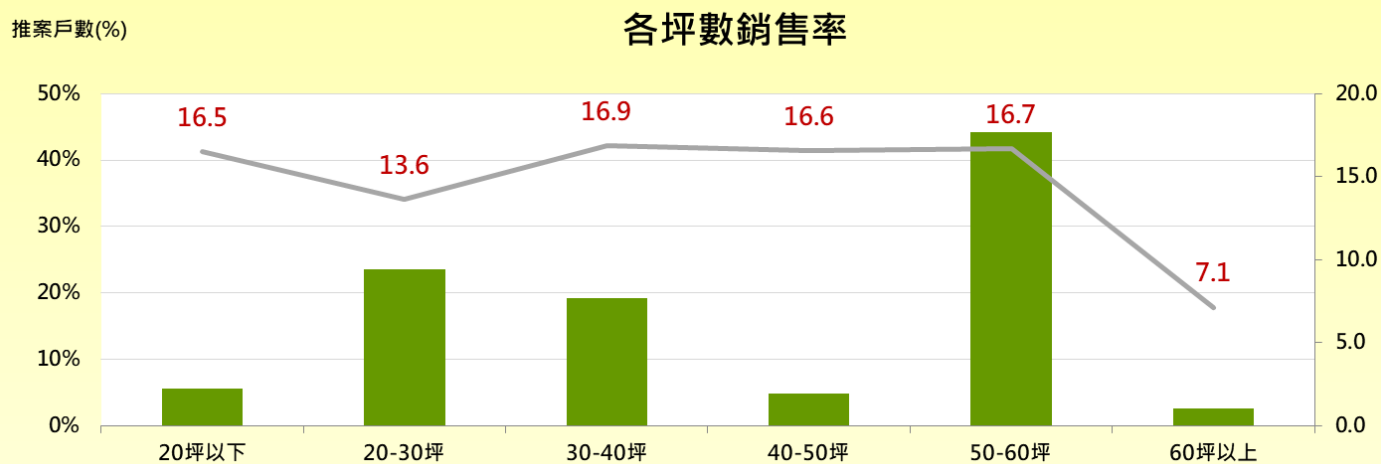
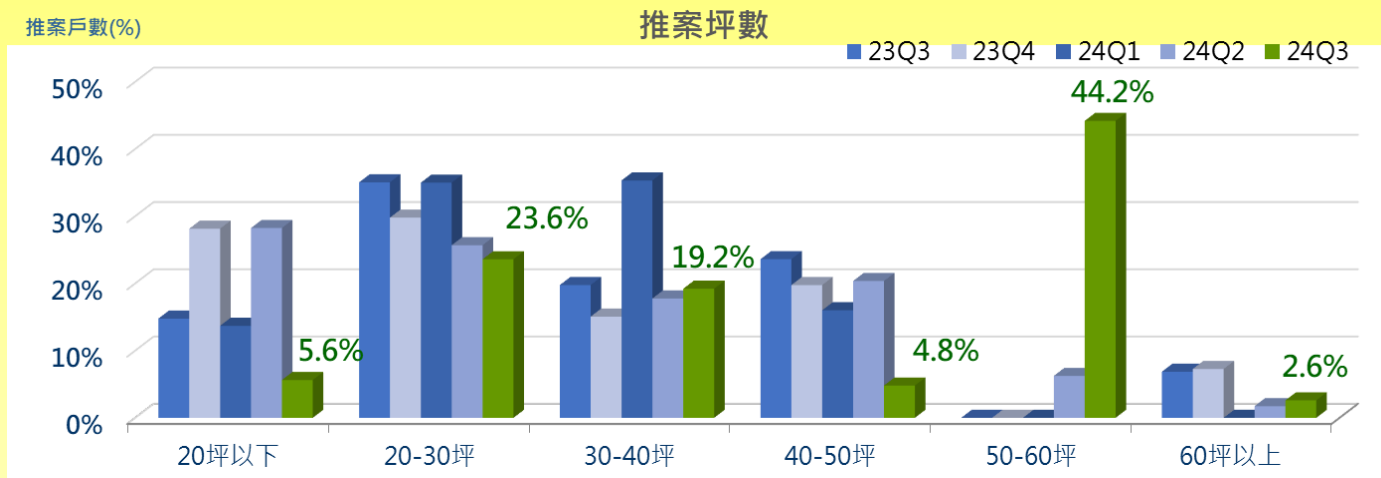


*此處之推案價格為開價。

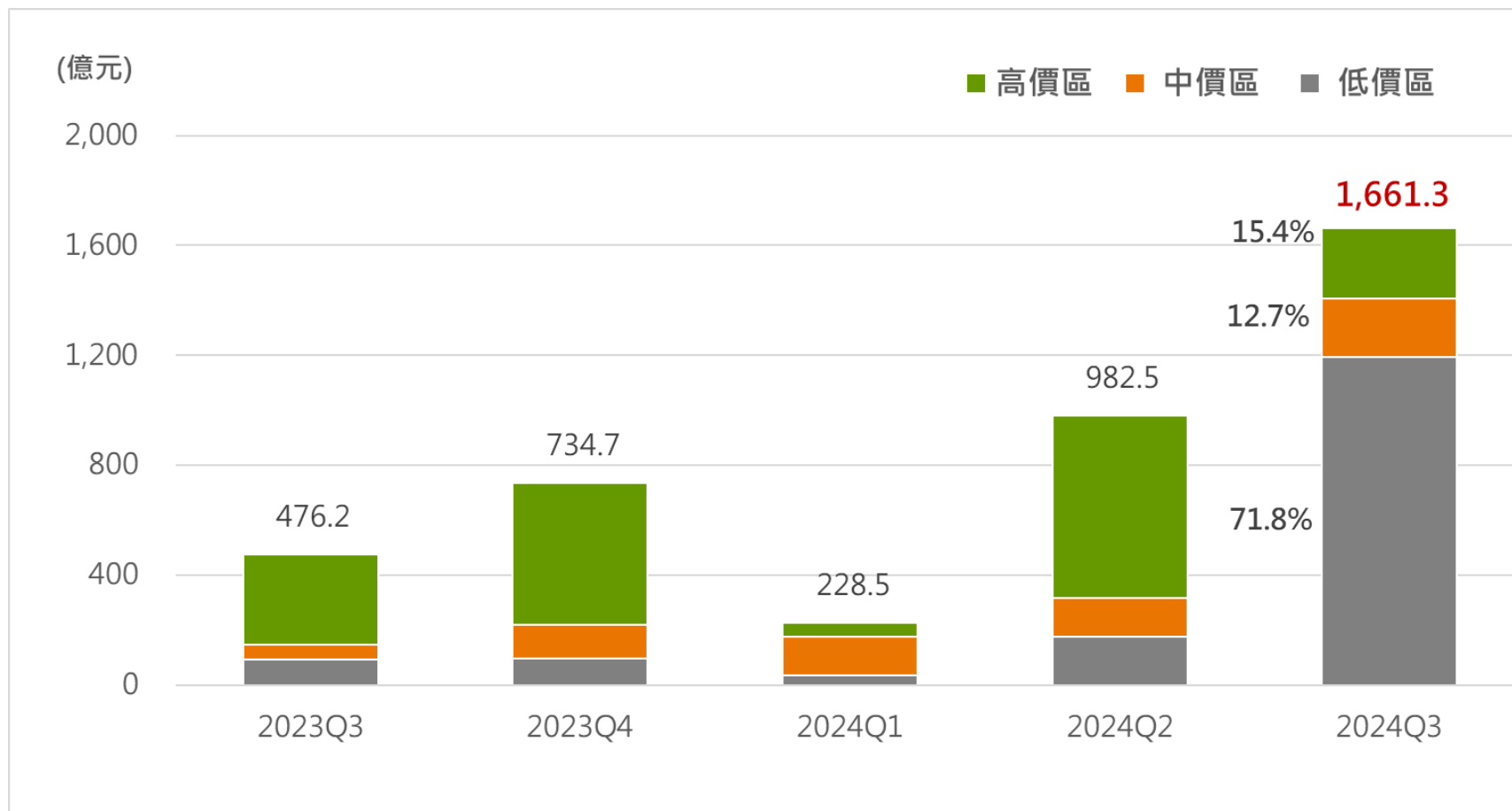
台北市推案總價與銷售率



台北市推案坪數與銷售率

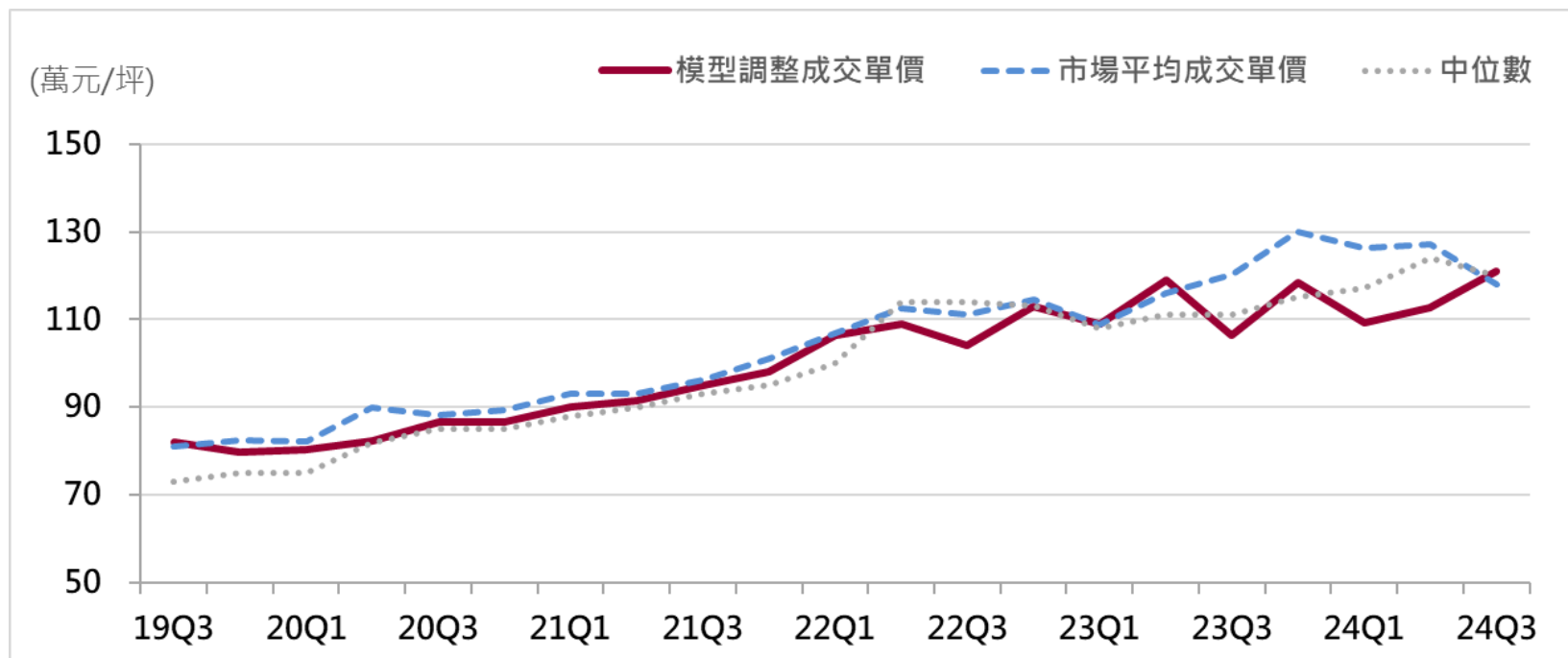


台北市推案分布 2024年第3季



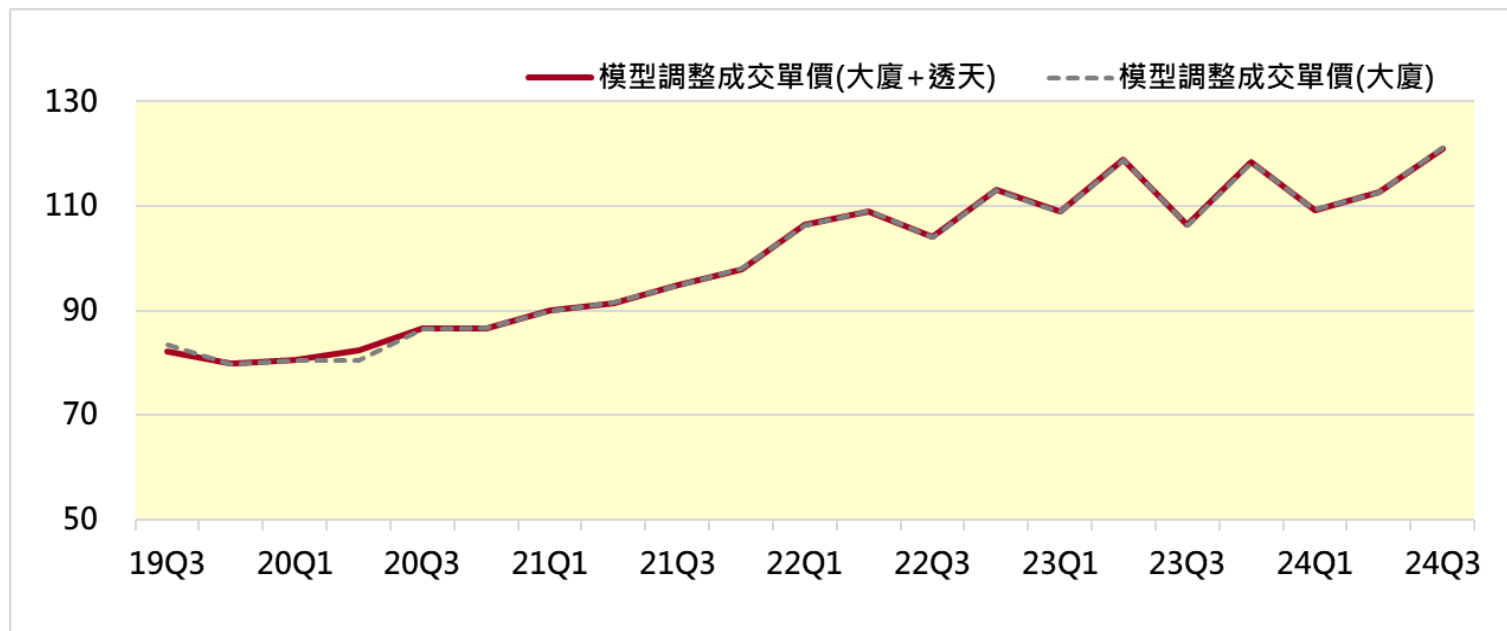
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台北市模型單價與市場單價



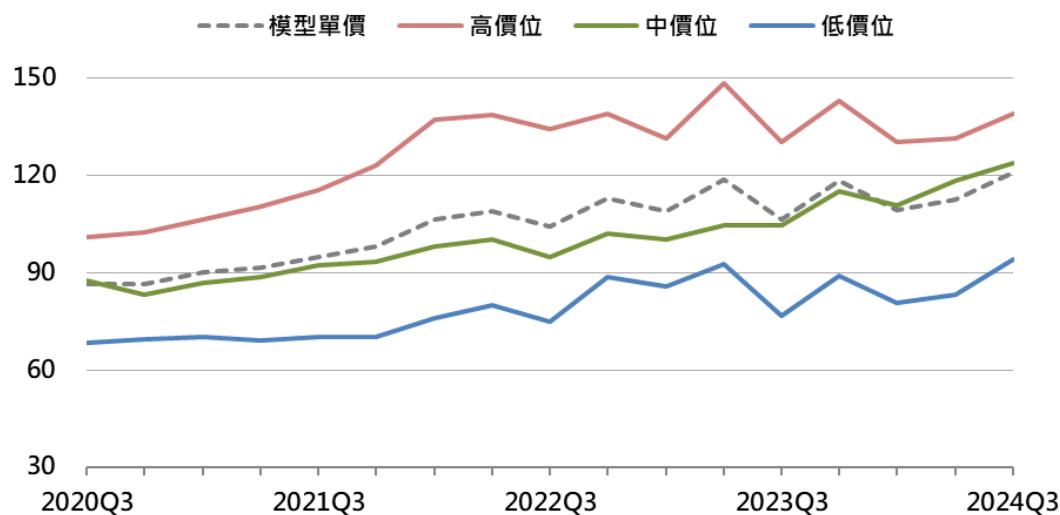
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	121.0 萬元/坪	7.50%	13.75
市場平均成交單價	118.1 萬元/坪	-7.16%	-1.86%

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)	121.0 萬元/坪	7.50%	13.75%
模型調整成交單價 (大廈)	121.0 萬元/坪	7.50%	13.75%

台北市區位價格



高價區

中正、中山、松山
大安、信義

中價區

士林、內湖、南港
大同

低價區

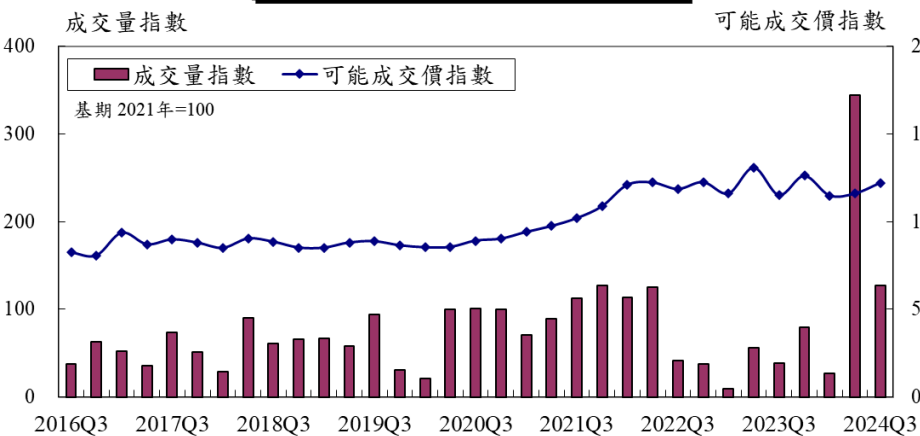
萬華、北投、文山

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

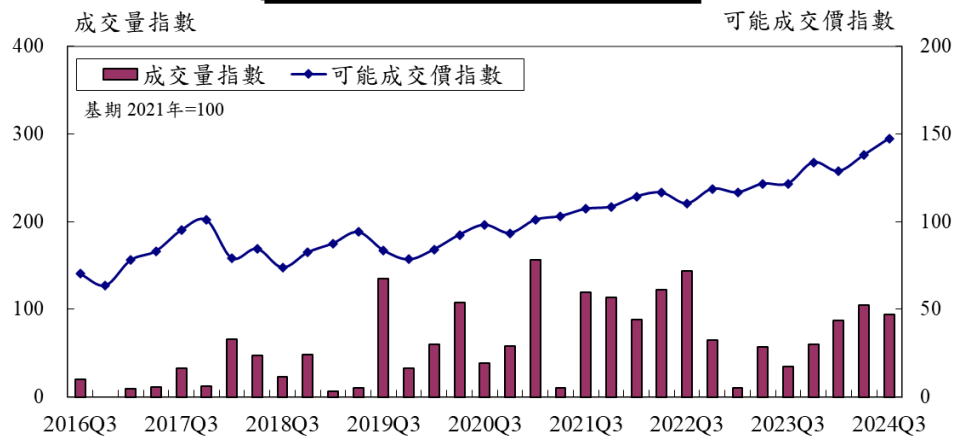
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	138.95 萬元/坪	5.70%	6.49%
中價區	123.82 萬元/坪	4.47%	18.40%
低價區	94.25 萬元/坪	13.31%	22.70%

台北市區位成交量(戶數)

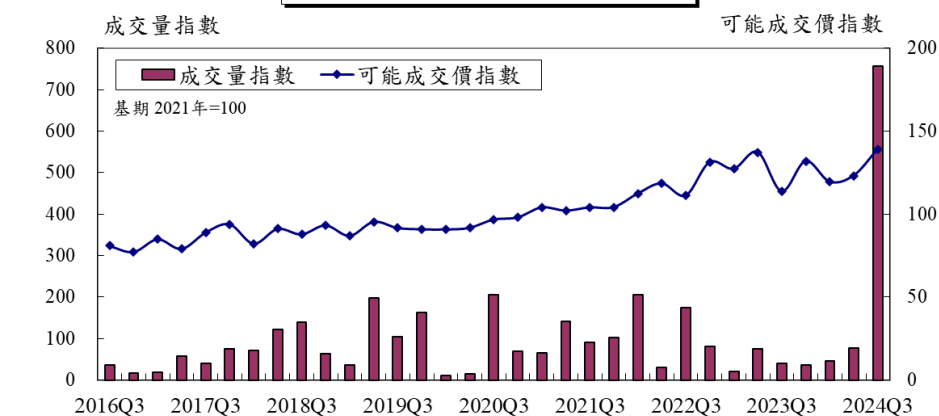
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)



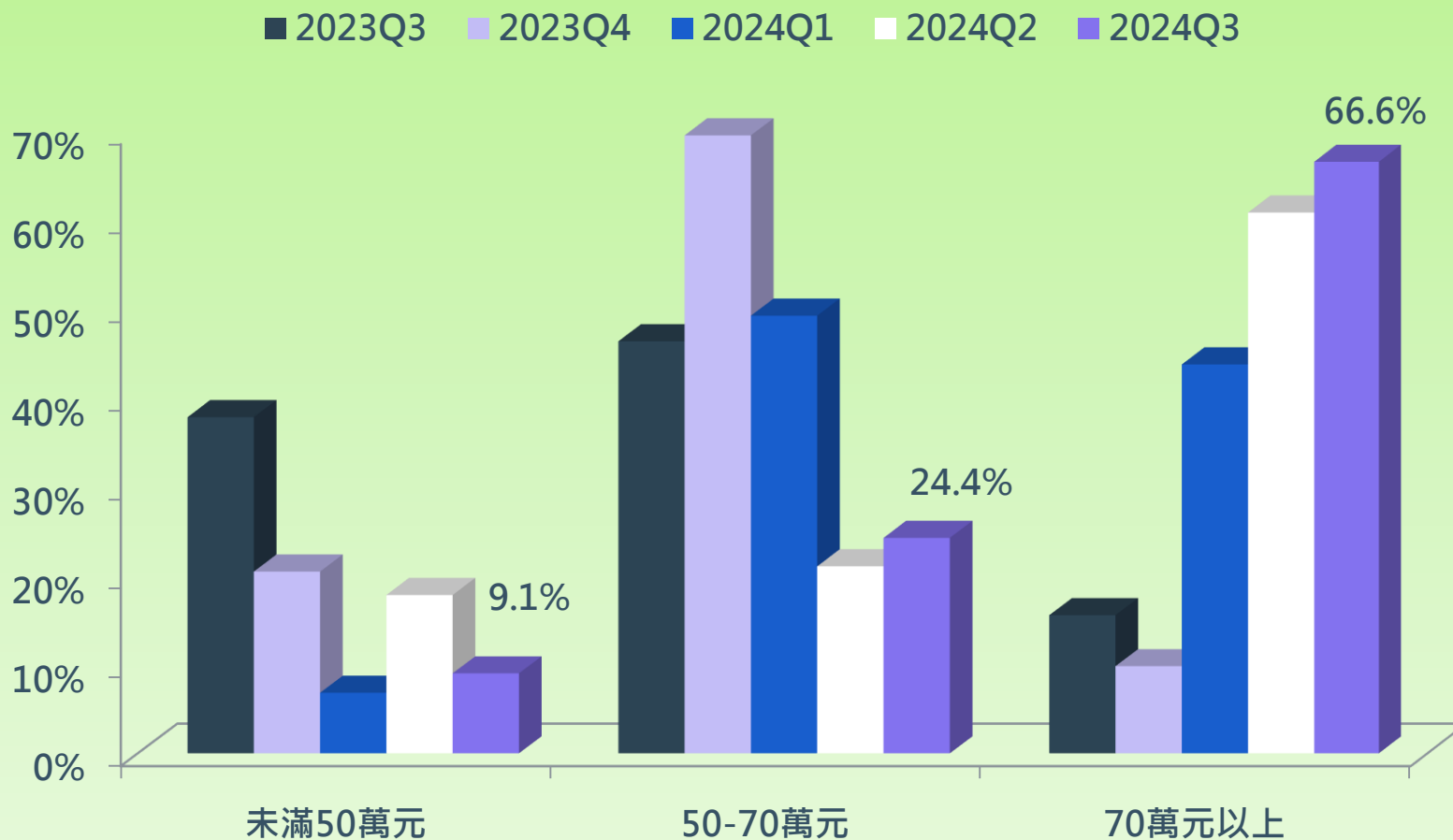
台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	126.74	-63.14%	229.70%
中價區	94.27	-10.26%	170.79%
低價區	757.22	875.16%	1754.92%

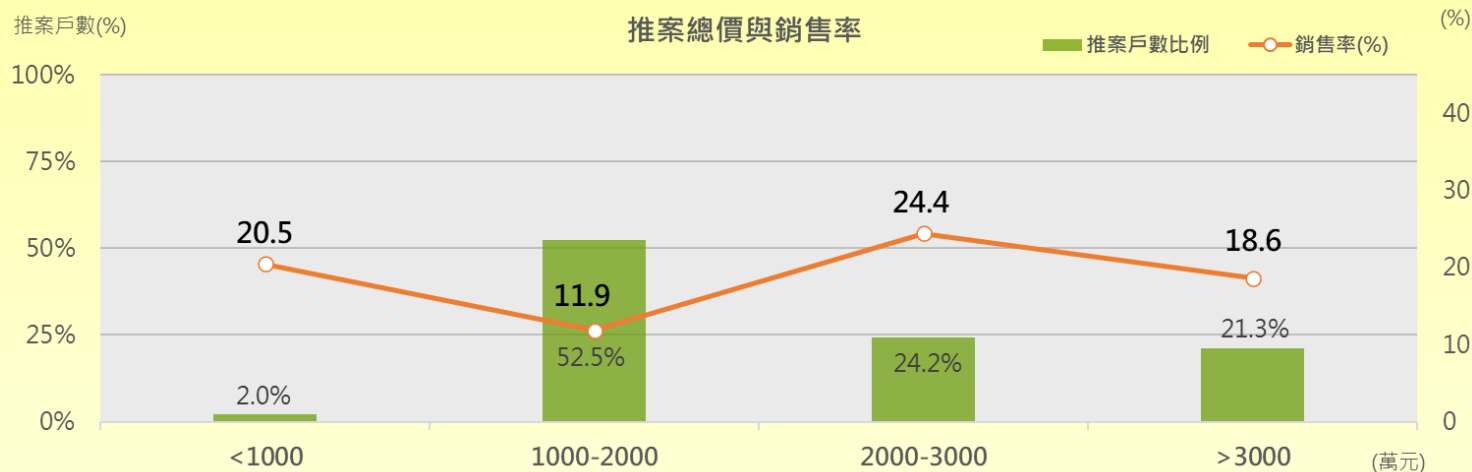
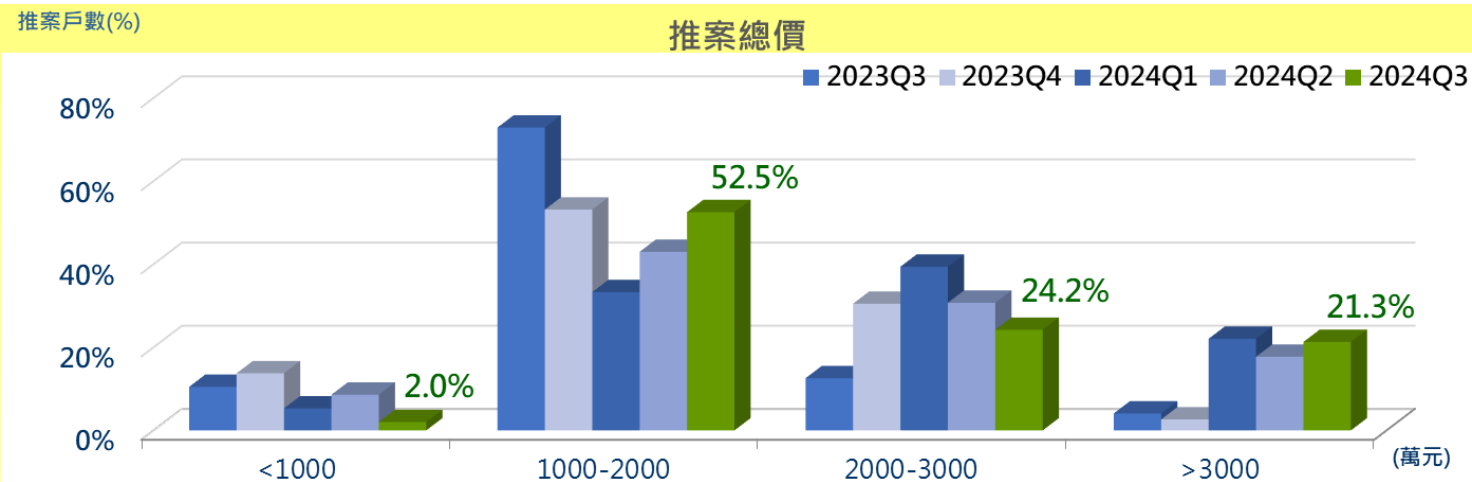
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

新北市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

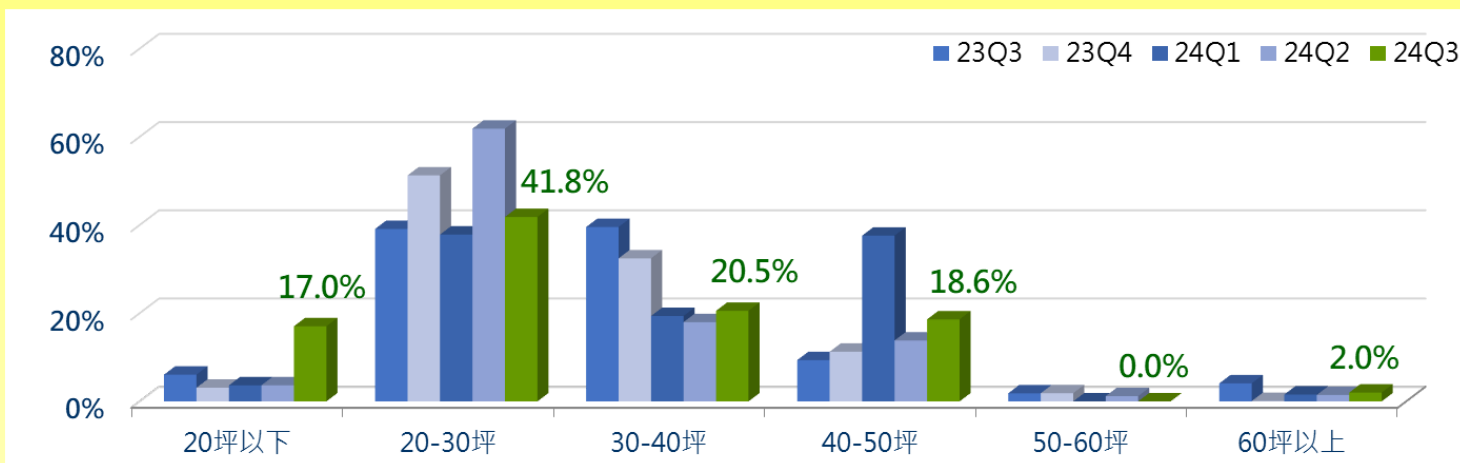
新北市推案總價與銷售率



新北市推案坪數與銷售率

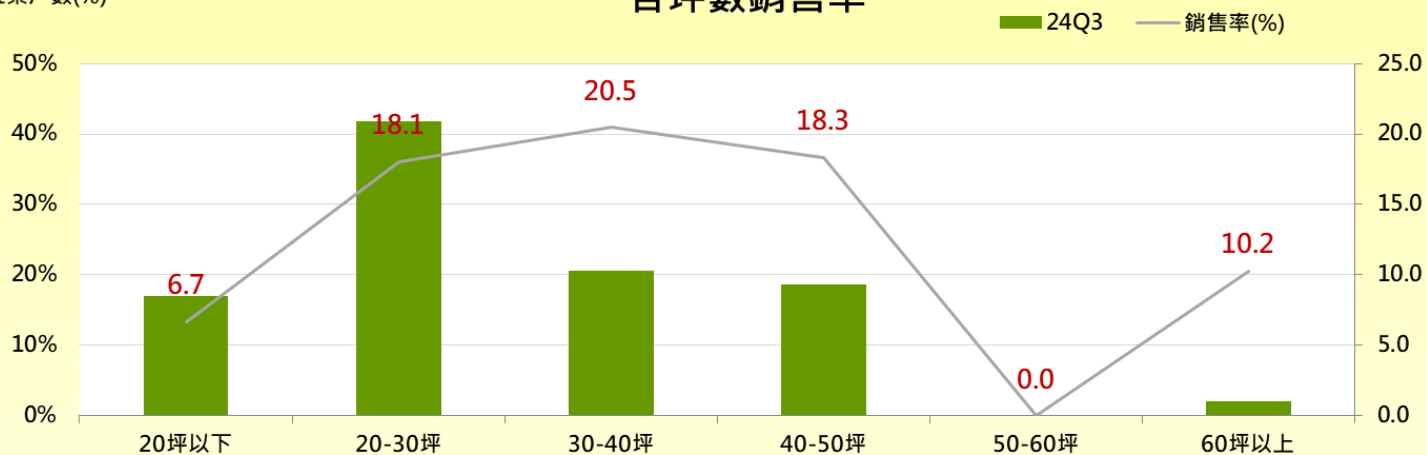
推案戶數(%)

推案坪數

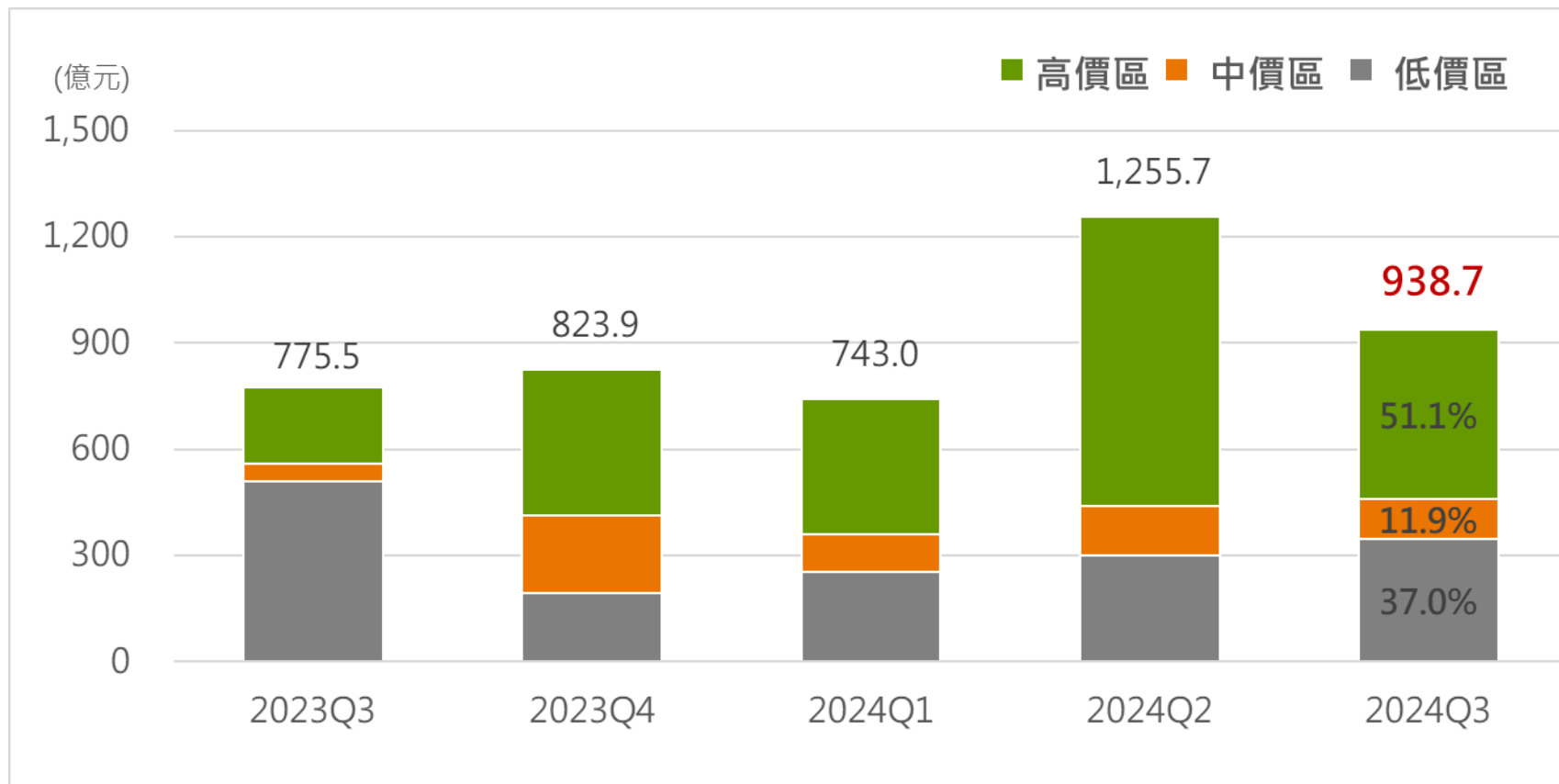


推案戶數(%)

各坪數銷售率

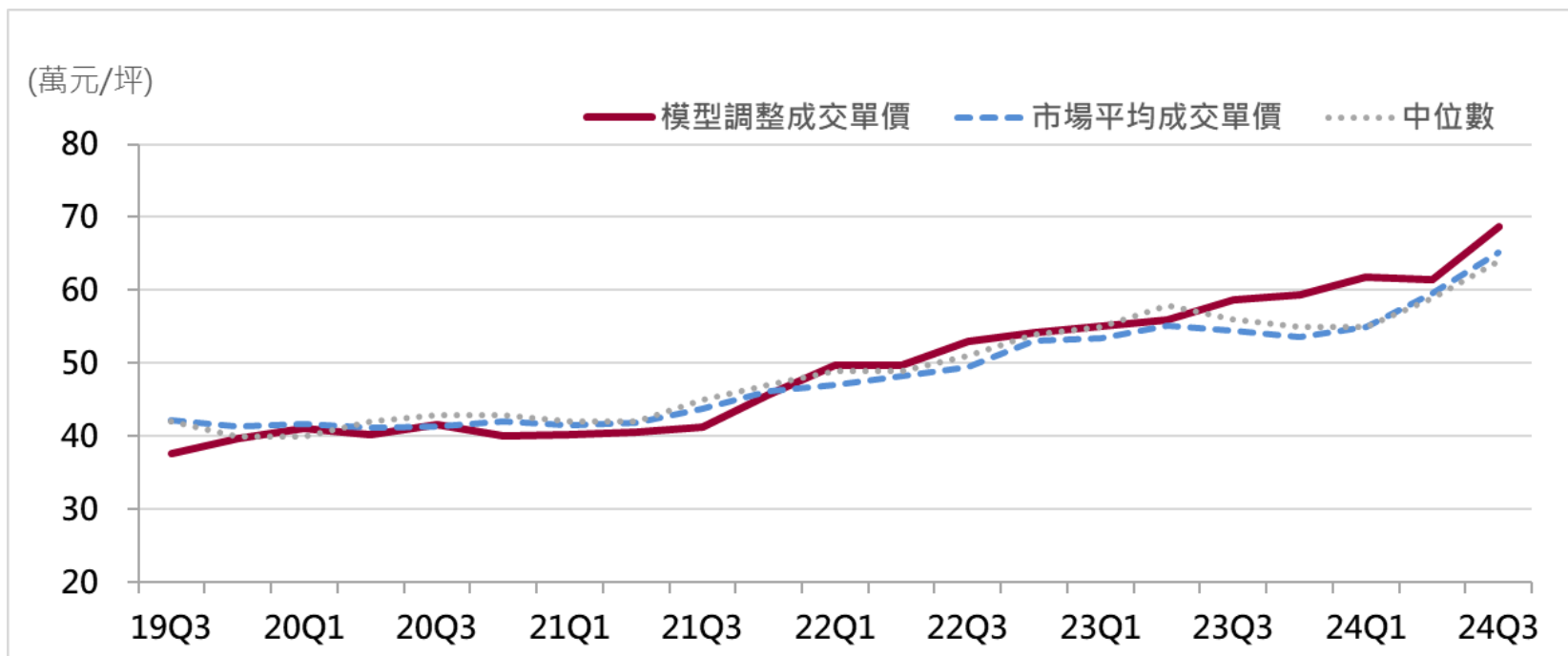


新北市推案分布 2024年第3季



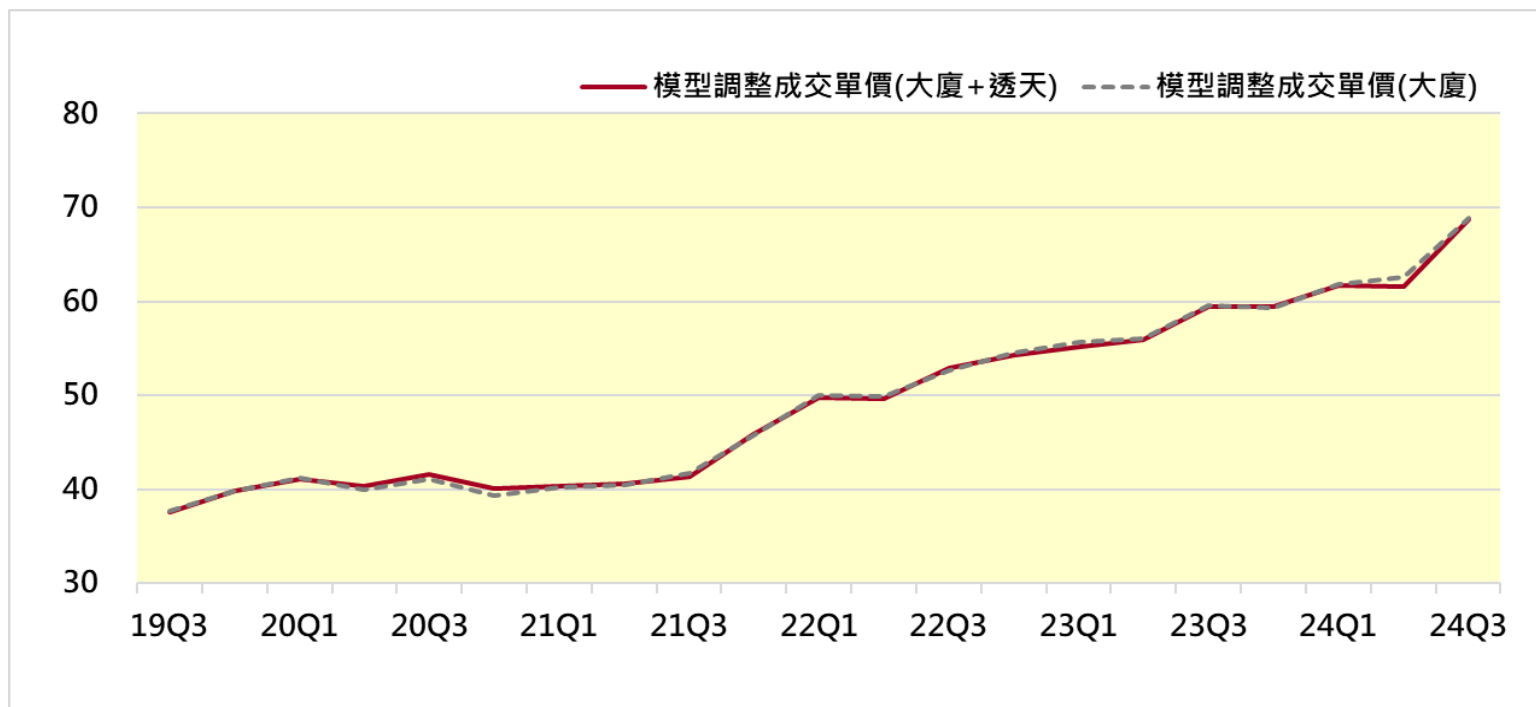
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

新北市模型單價與市場單價



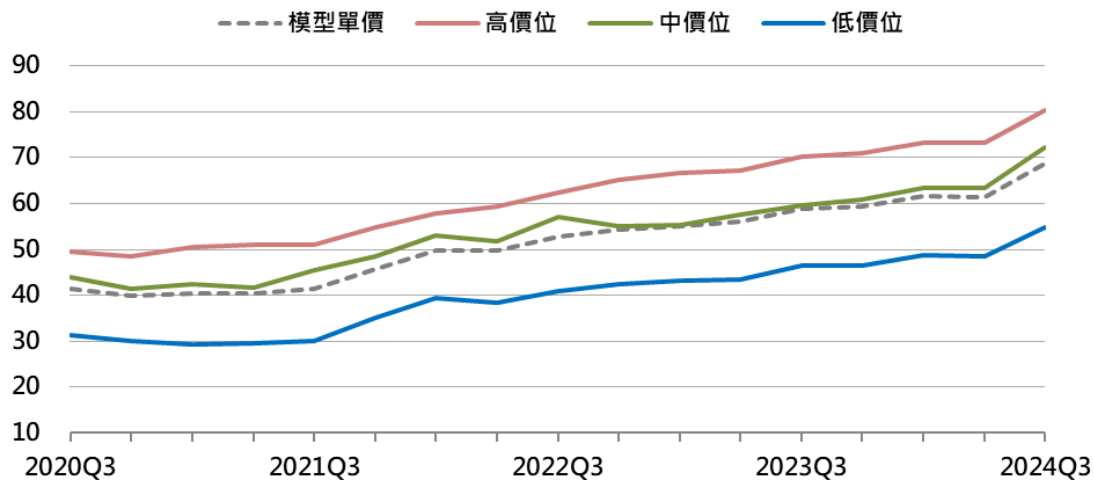
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	68.7 萬元/坪	11.65%	16.91%
市場平均成交單價	65.1 萬元/坪	8.99%	19.49%

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)	68.7 萬元/坪	11.65%	15.66%
模型調整成交單價 (大廈)	68.9 萬元/坪	10.02%	15.63%

新北市區位價格



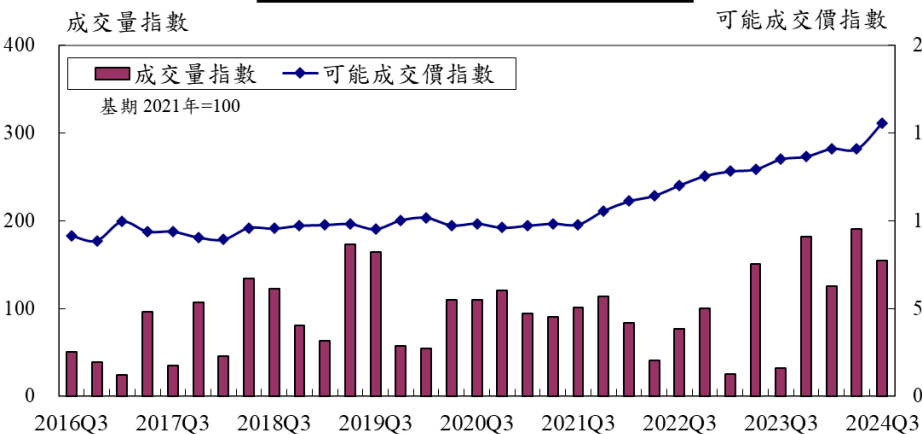
高價區	板橋、新店、永和 中和、三重
中價區	汐止、土城、新莊 蘆洲
低價區	萬里、深坑、三峽 樹林、鶯歌、泰山 林口、五股、八里 淡水

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

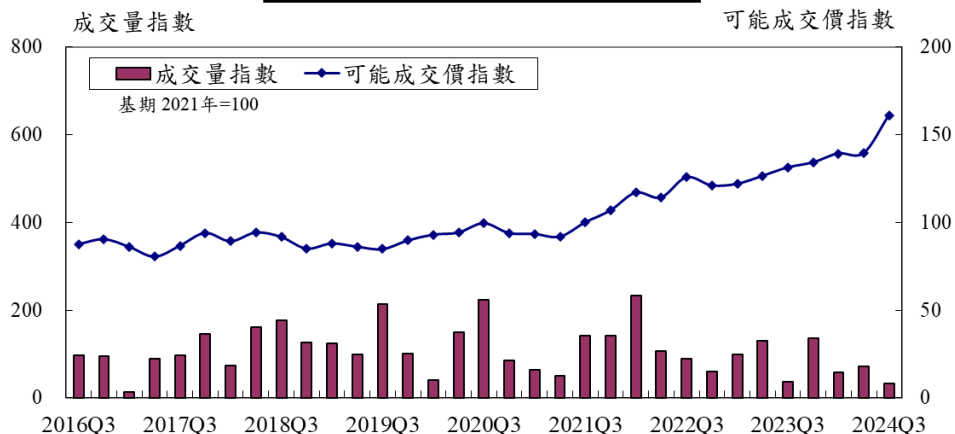
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	80.23 萬元/坪	9.46%	14.21%
中價區	72.35 萬元/坪	14.13%	21.22%
低價區	54.88 萬元/坪	13.17%	18.23%

新北市區位成交量(戶數)

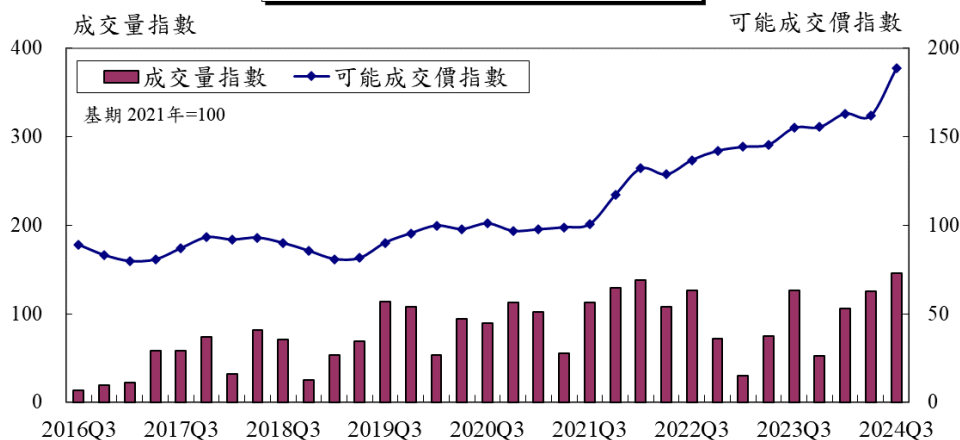
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

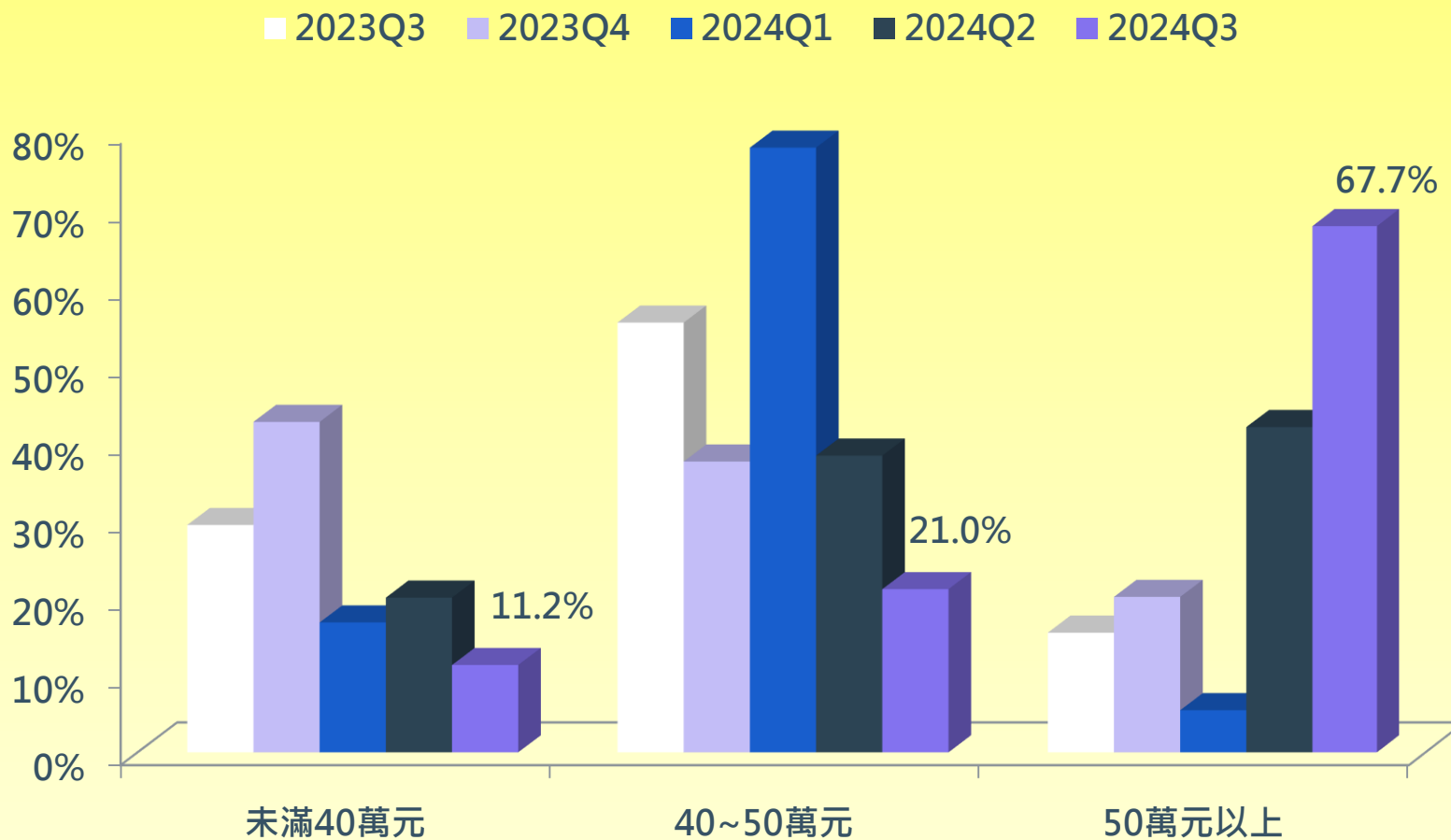


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



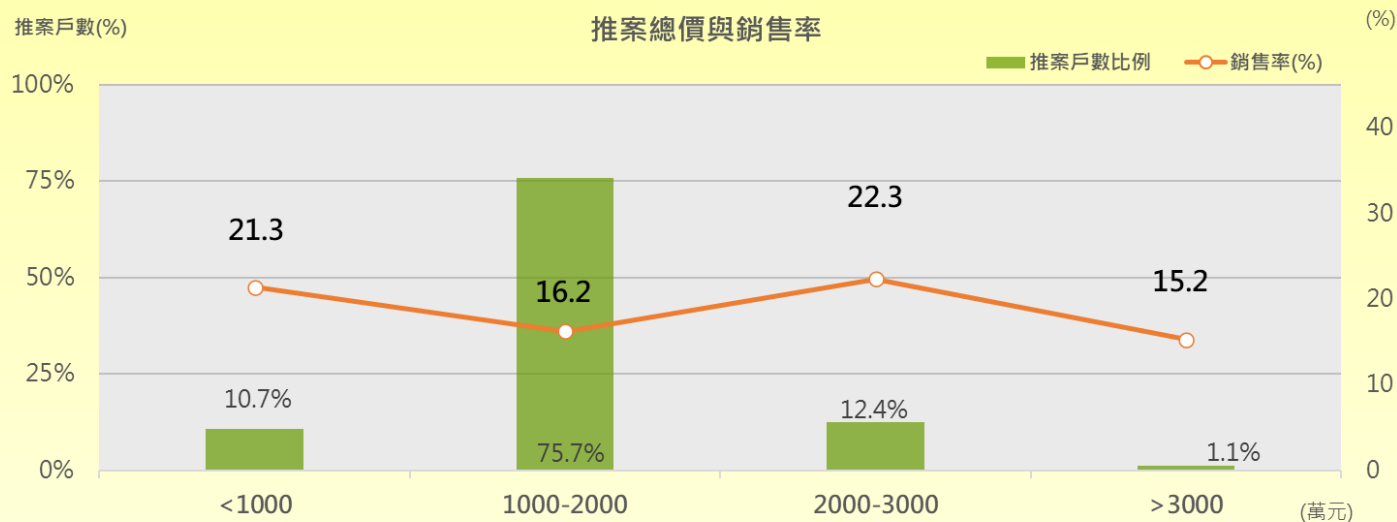
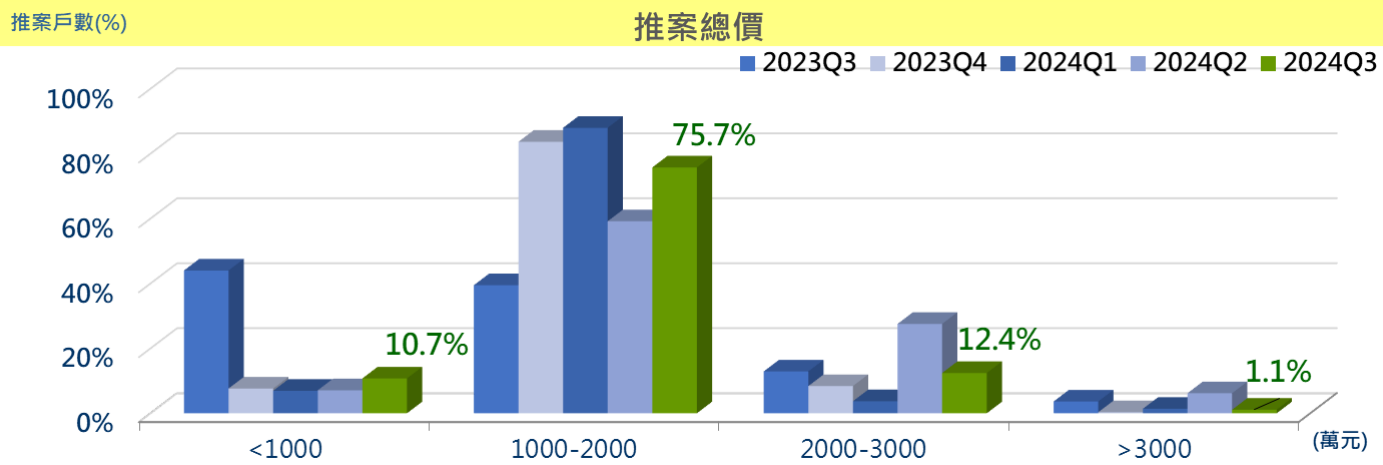
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	155.05	-18.57%	386.97%
中價區	33.74	-52.89%	-6.71%
低價區	146.06	16.67%	15.41%

桃園市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

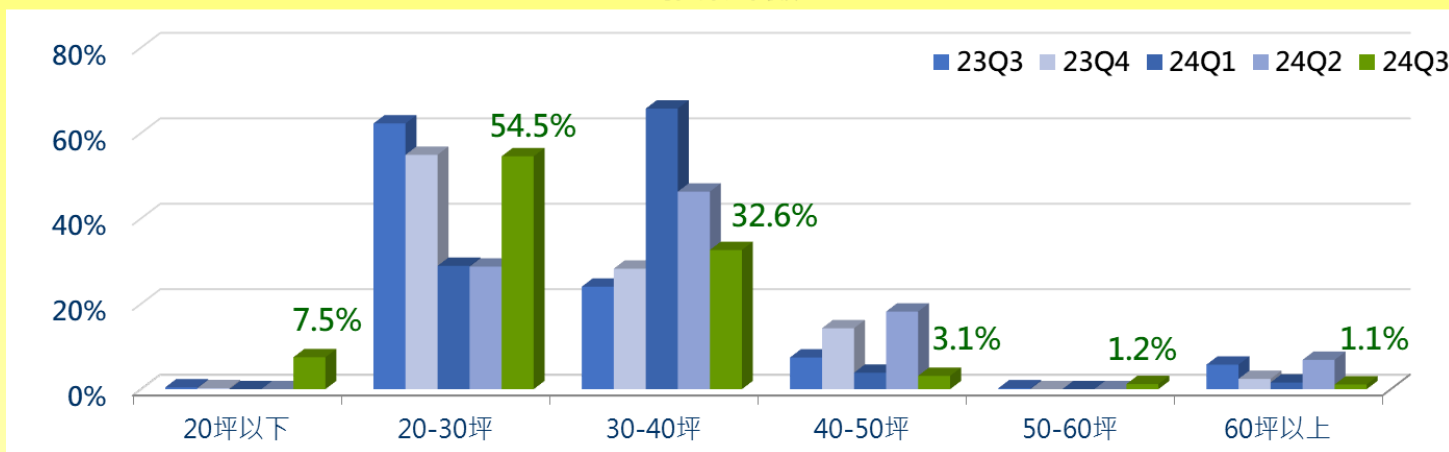
桃園市推案總價與銷售率



桃園市推案坪數與銷售率

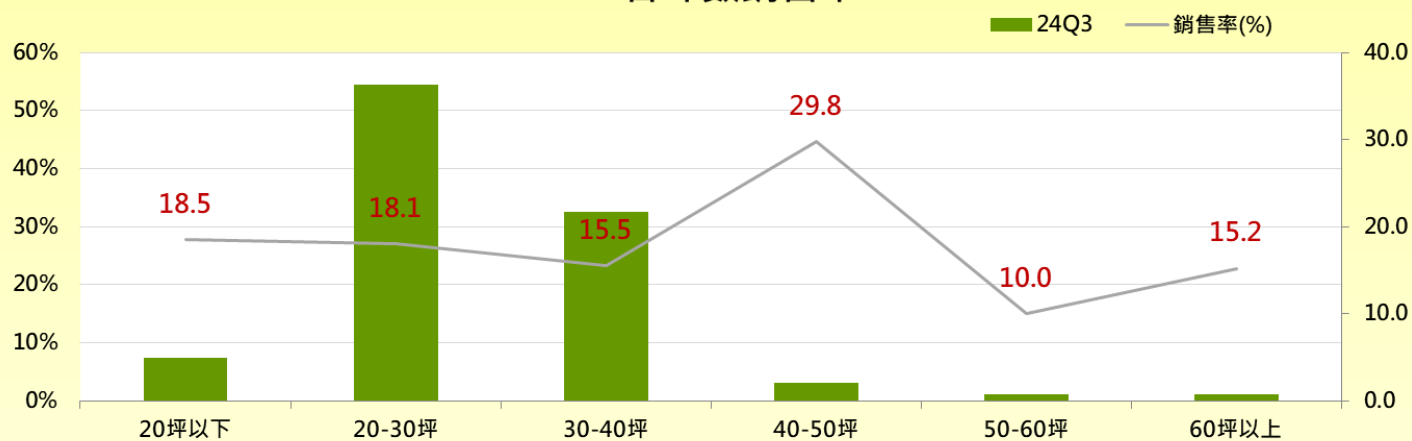
推案戶數(%)

推案坪數

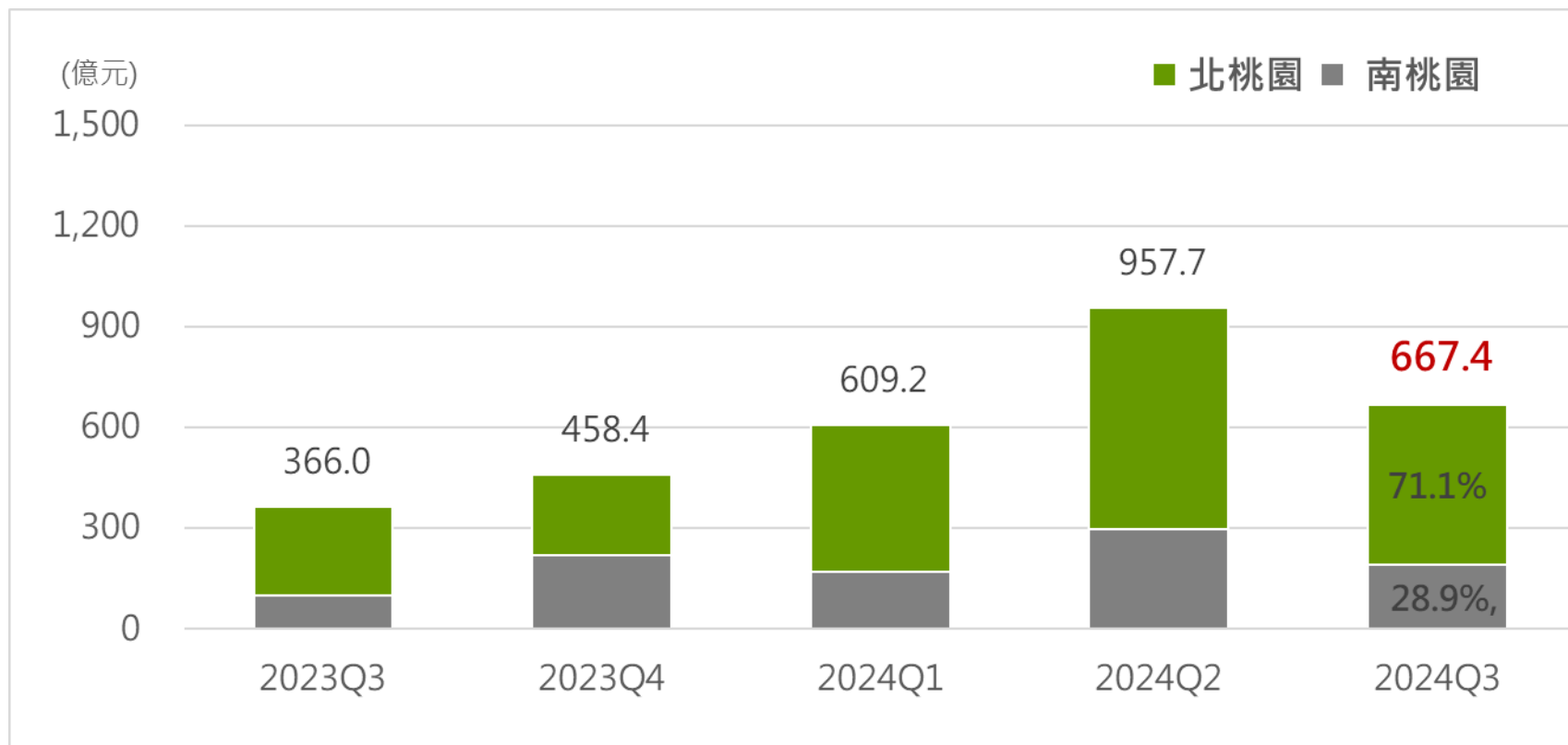


推案戶數(%)

各坪數銷售率

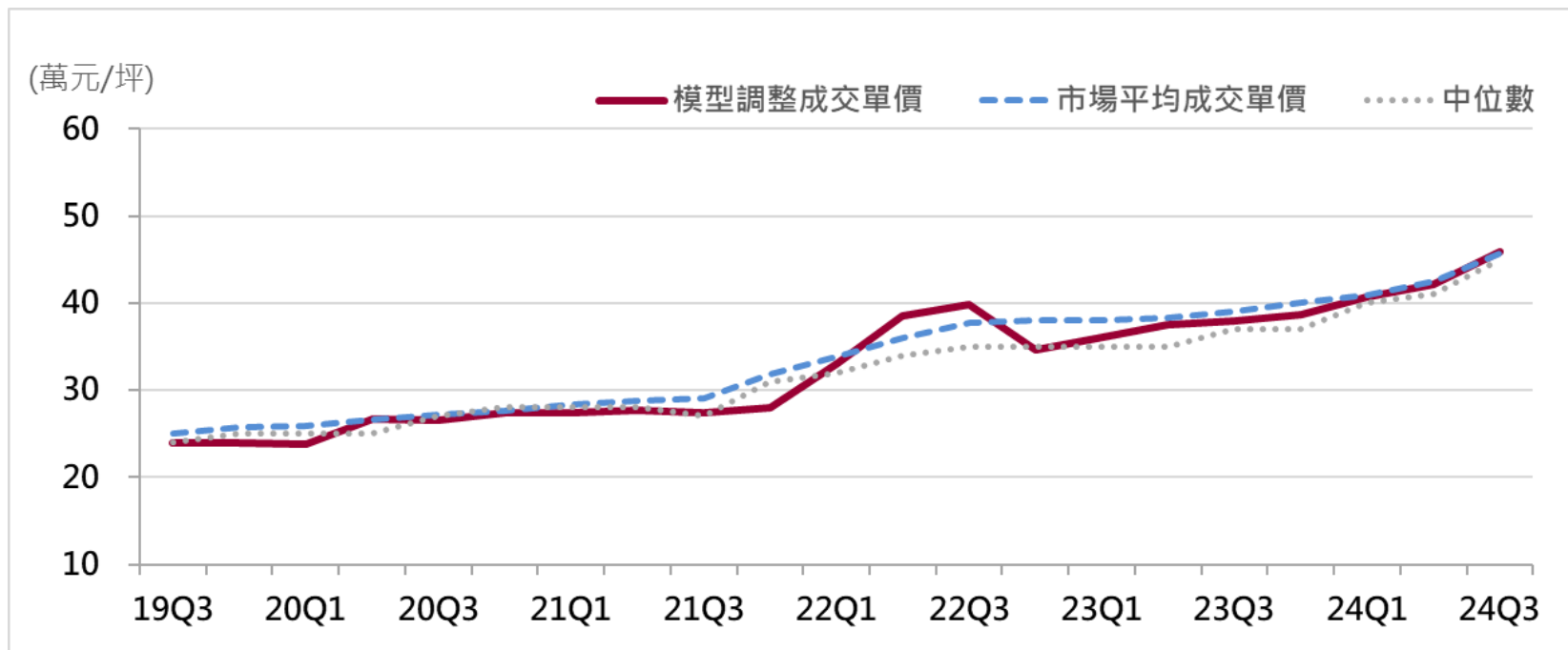


桃園市推案分布 2024年第3季



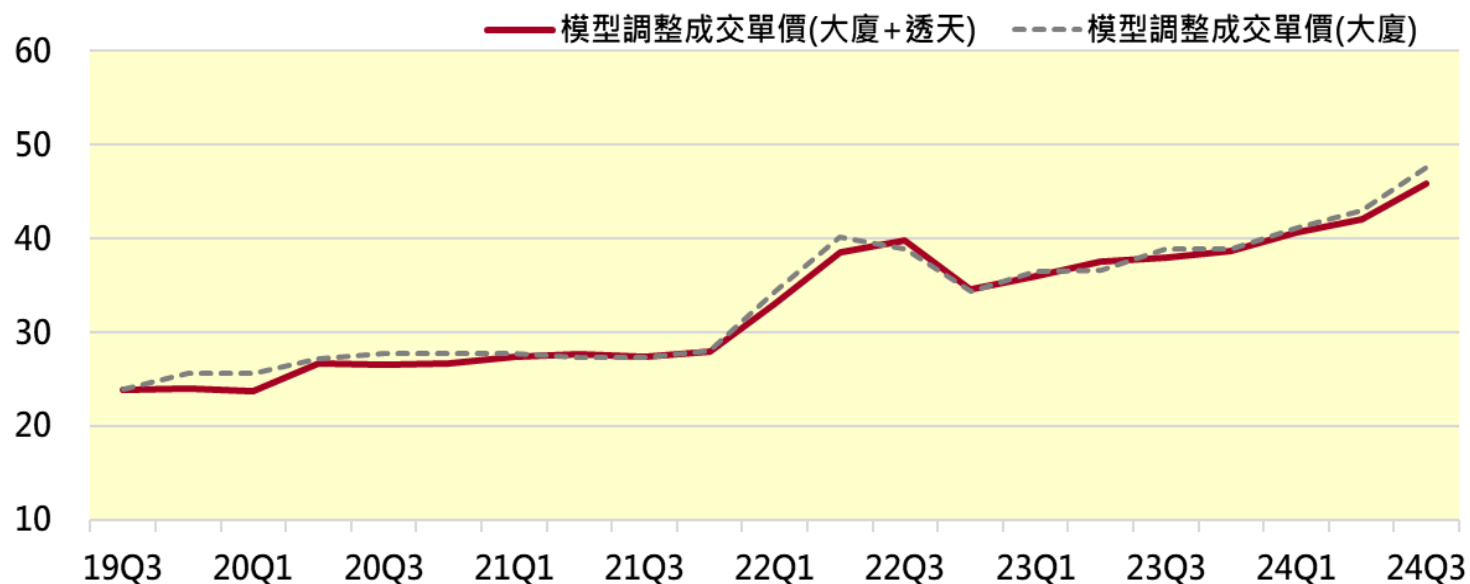
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

桃園市模型單價與市場單價



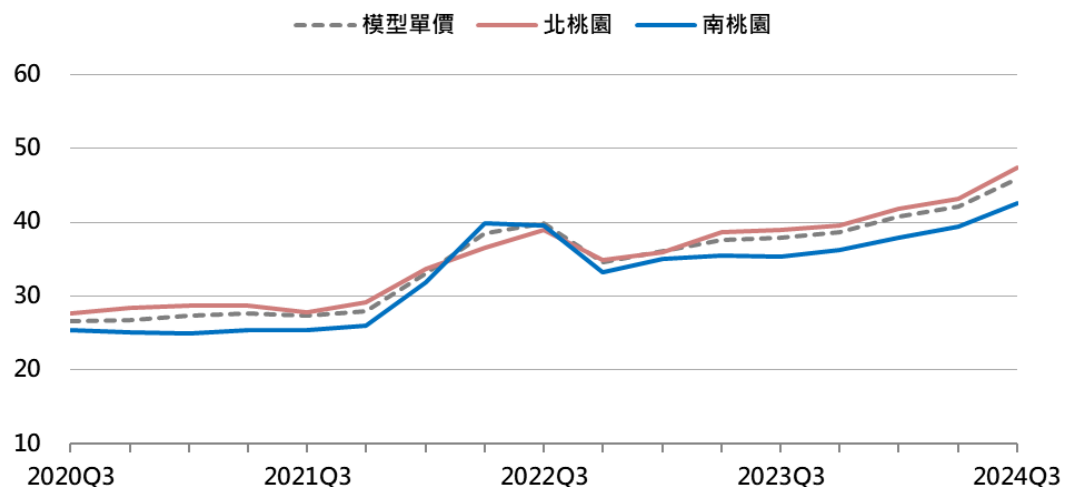
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	45.9 萬元/坪	9.06%	21.00%
市場平均成交單價	45.6 萬元/坪	7.41%	17.03%

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)	45.9 萬元/坪	9.06%	21.00%
模型調整成交單價 (大廈)	47.7 萬元/坪	11.06%	22.43%

桃園市區位價格



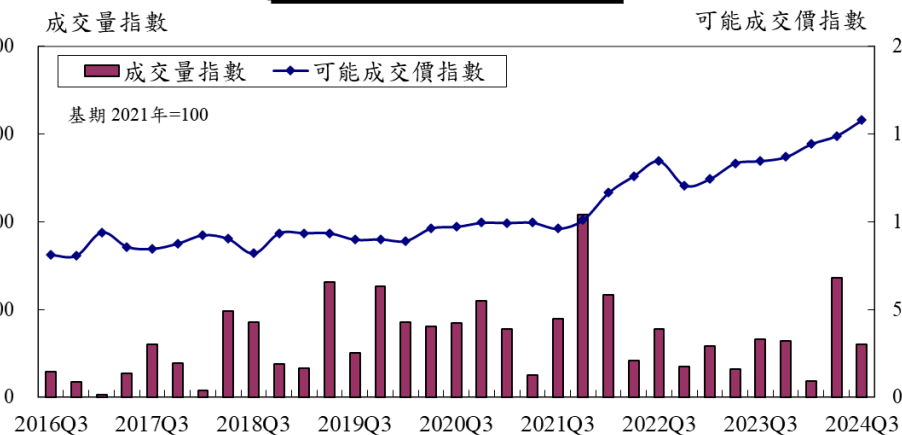
北桃園 (高價區)	桃園、龜山、八德 蘆竹
南桃園 (低價區)	中壢、大園、平鎮

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

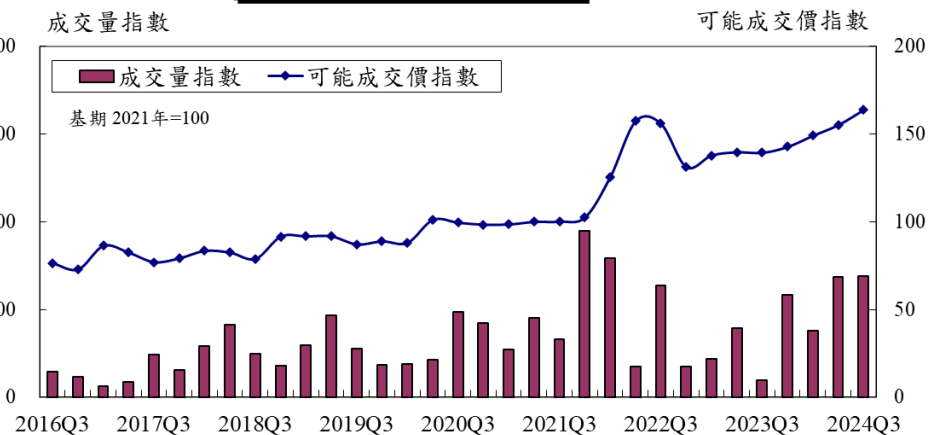
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
北桃園(高價區)	47.37 萬元/坪	9.90%	21.64%
南桃園(低價區)	42.51 萬元/坪	8.00%	20.26%

桃園市成交量(戶數)

北桃園價量指數趨勢圖(季)

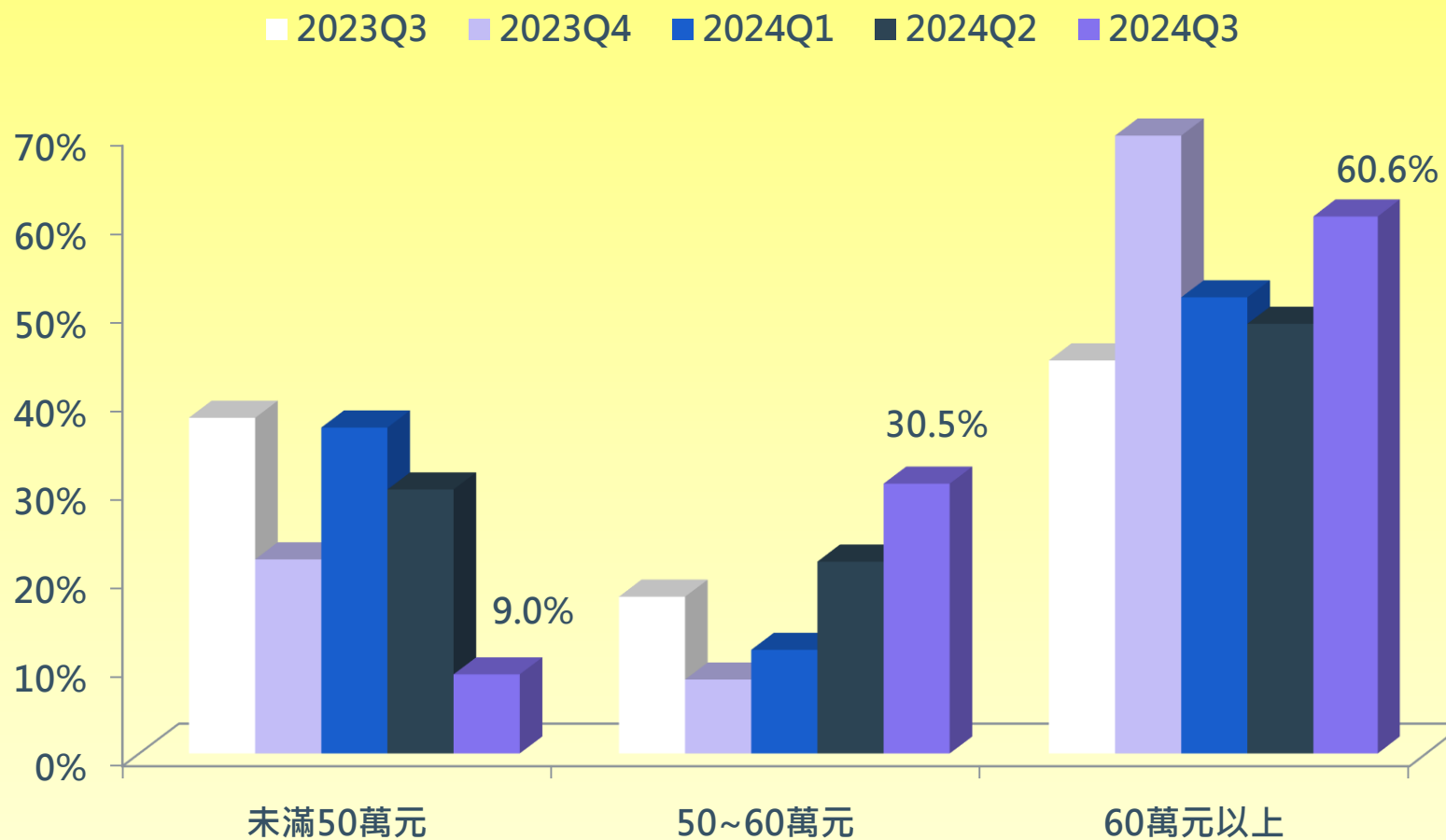


南桃園價量指數趨勢圖(季)



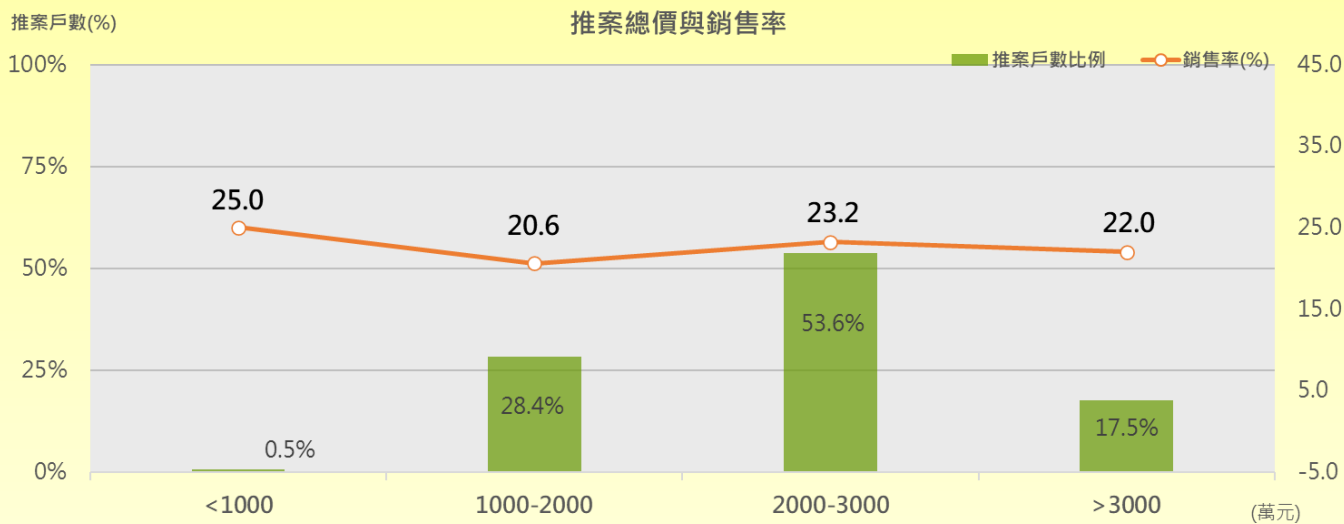
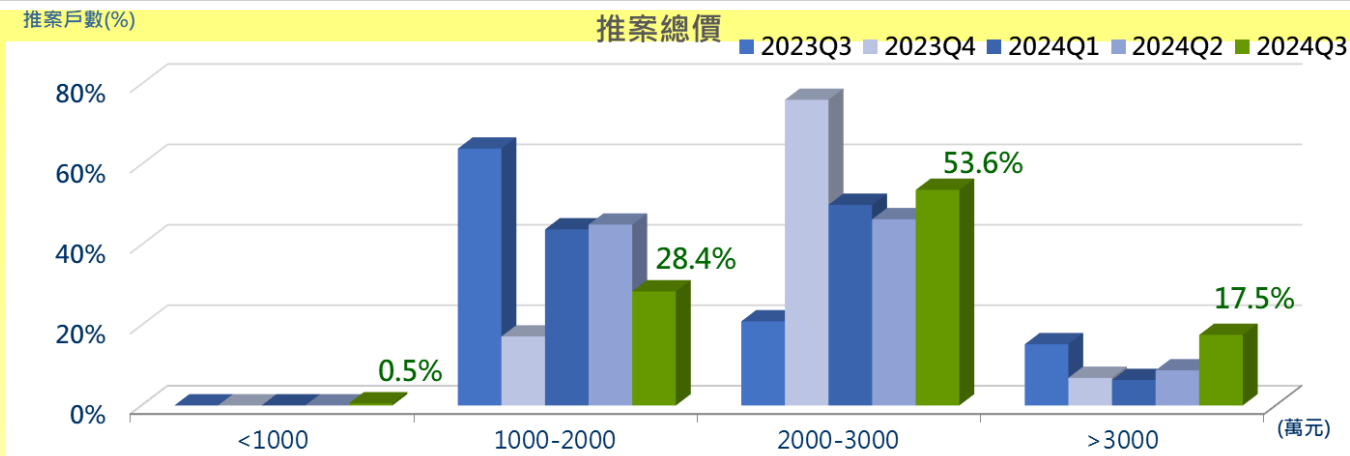
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
北桃園(高價區)	59.65	-56.13%	-9.54%
南桃園(低價區)	137.76	0.88%	632.65%

新竹縣市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

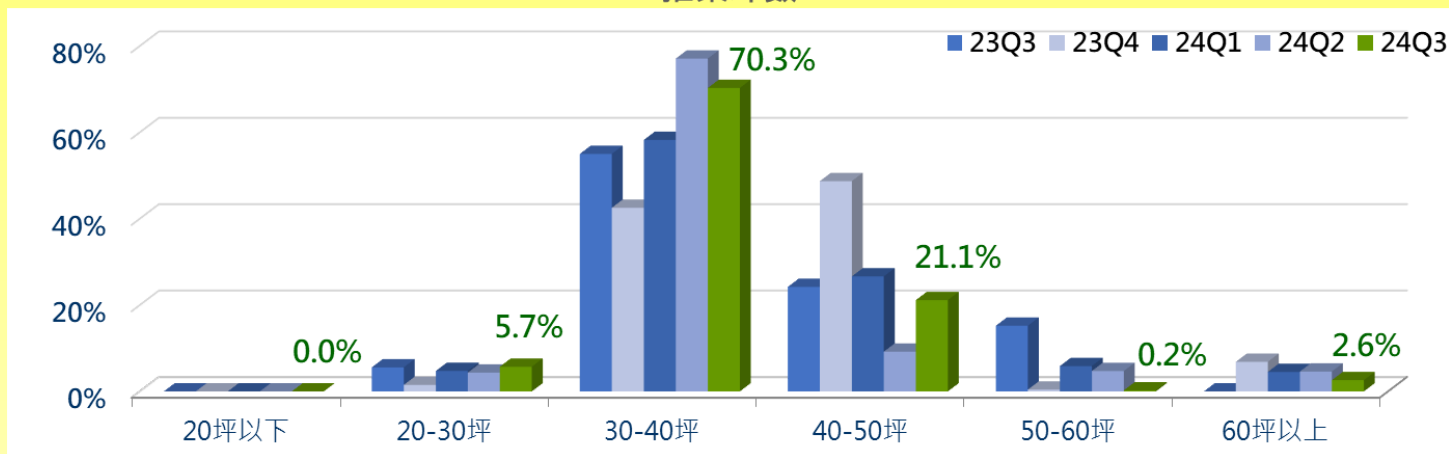
新竹縣市推案總價與銷售率



新竹縣市推案坪數與銷售率

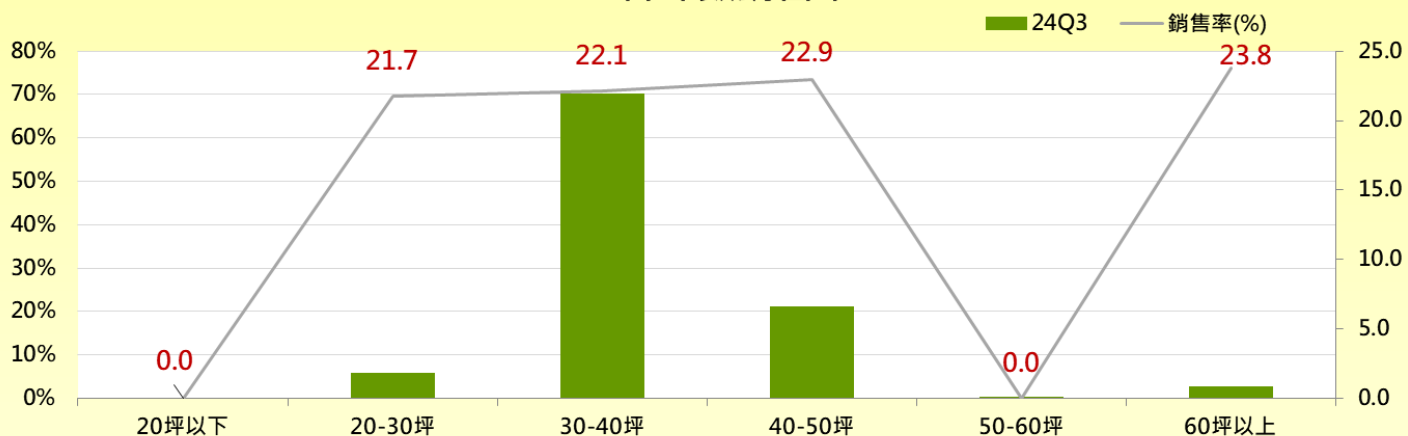
推案戶數(%)

推案坪數

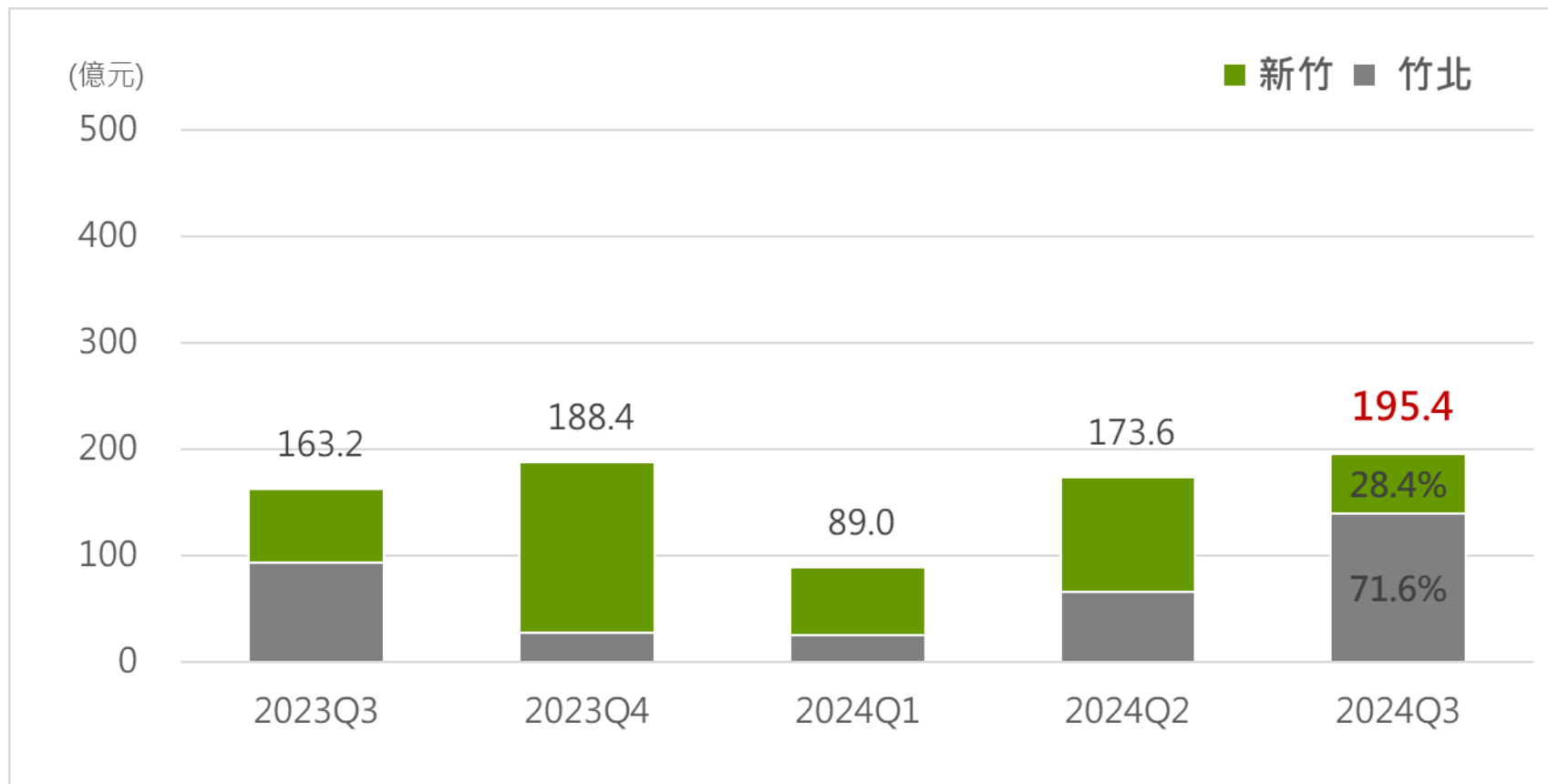


推案戶數(%)

各坪數銷售率

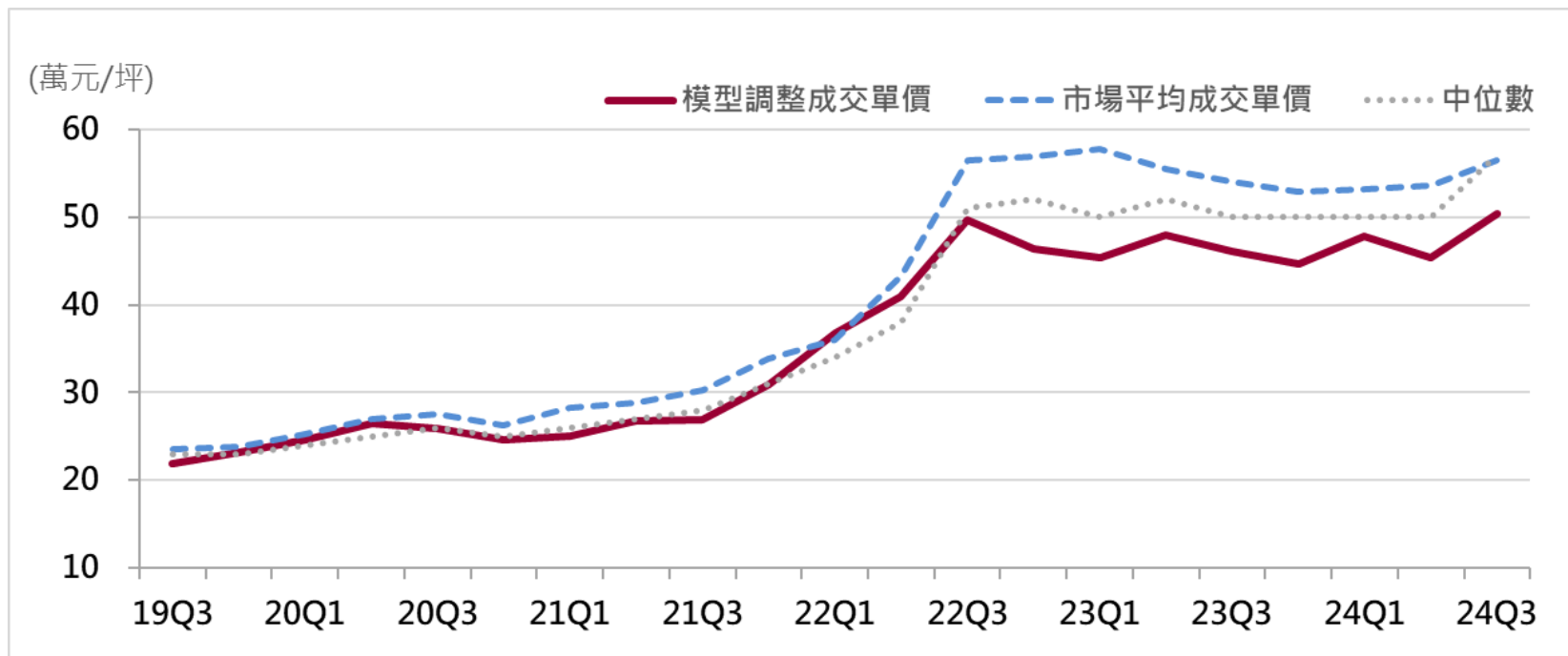


新竹縣市推案分布 2024年第3季



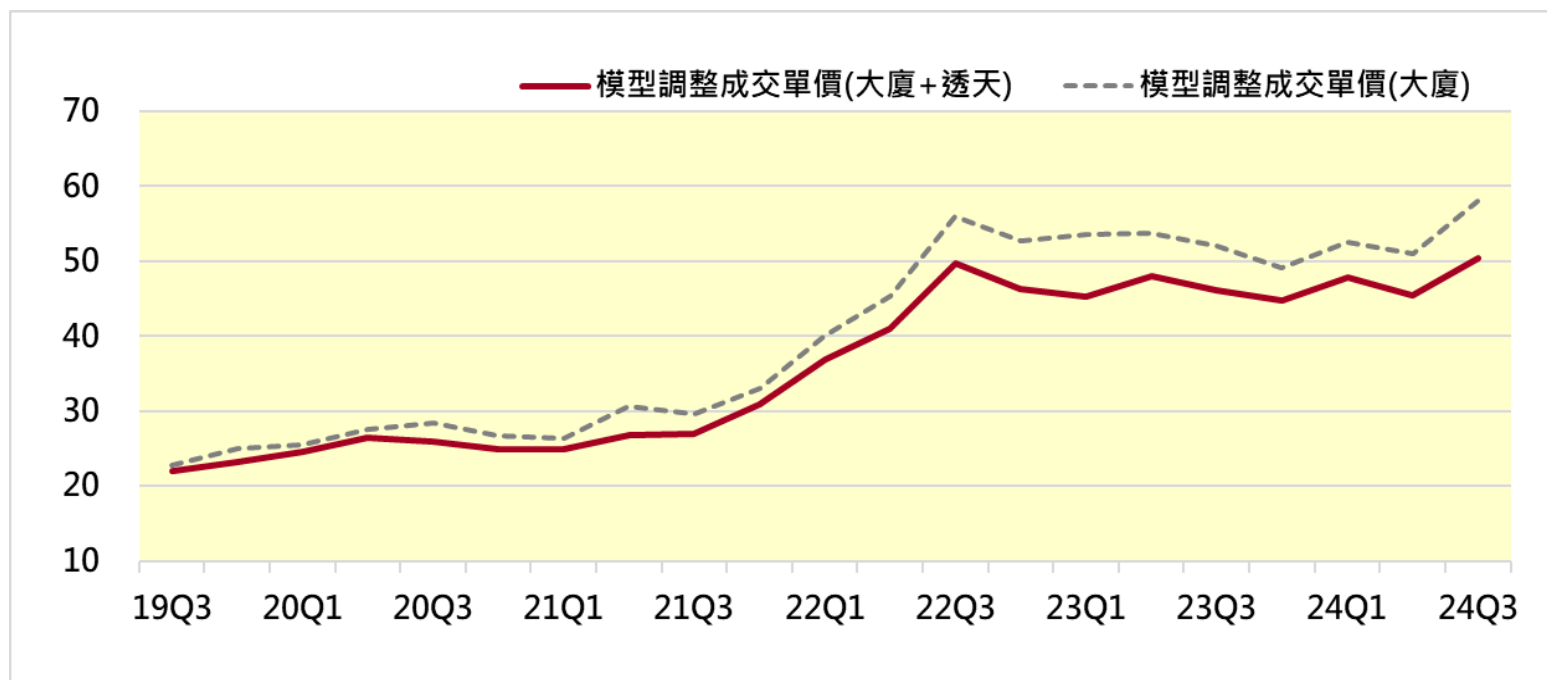
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

新竹縣市模型單價與市場單價



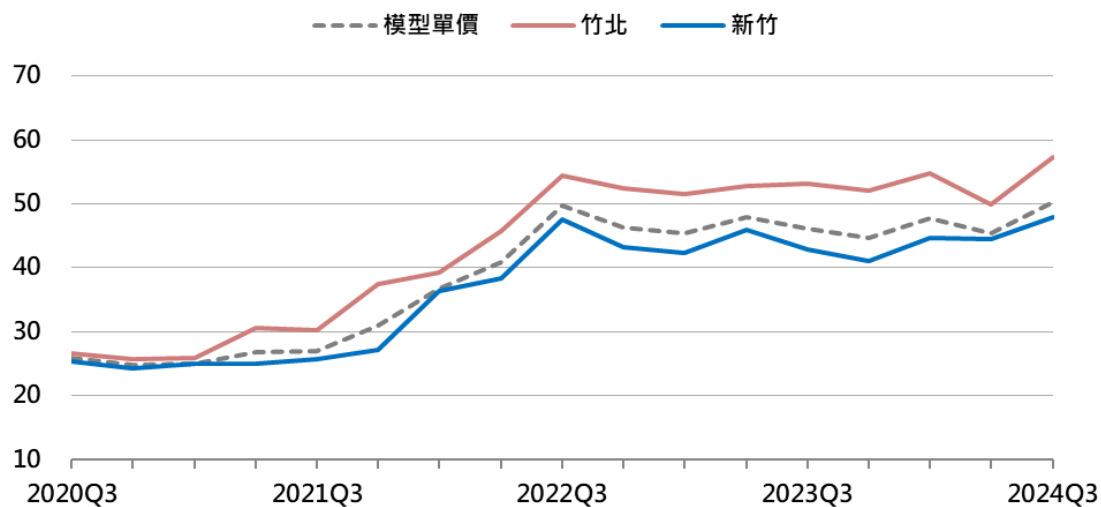
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	50.4 萬元/坪	11.00%	9.17%
市場平均成交單價	56.5 萬元/坪	5.39%	4.59%

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)	50.4 萬元/坪	11.00%	9.17%
模型調整成交單價 (大廈)	58.1 萬元/坪	13.88%	11.82%

新竹縣市區位價格



新竹縣

竹北市

新竹市

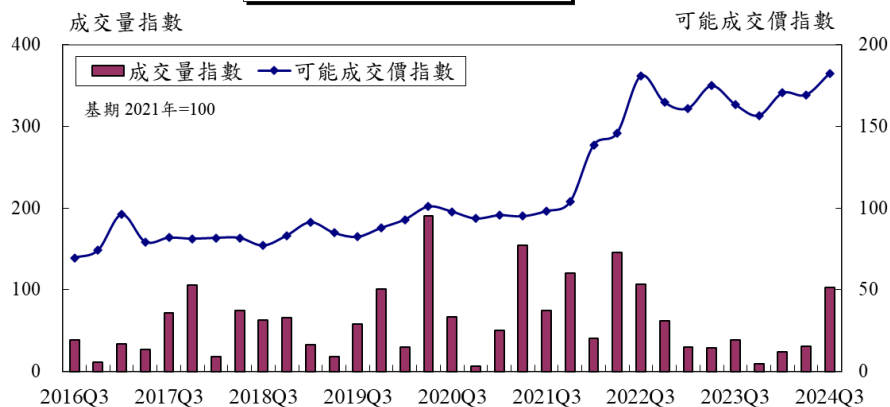
新竹市

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

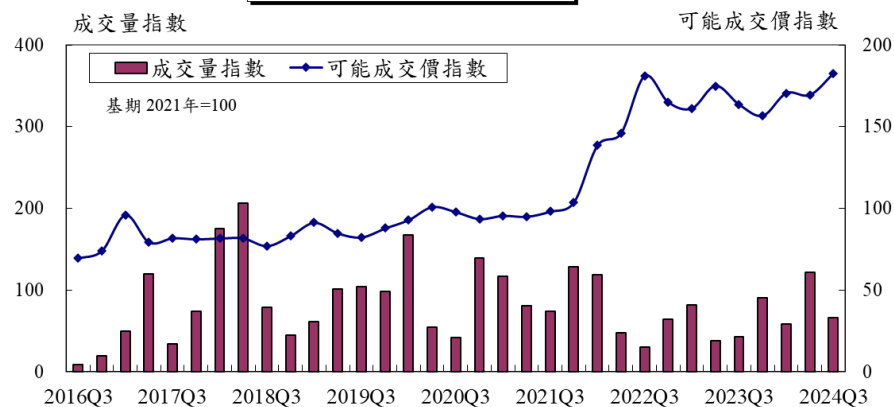
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
竹北市	57.36 萬元/坪	14.73%	8.03%
新竹市	47.90 萬元/坪	7.76%	11.61%

新竹縣市成交量(戶數)

竹北市價量指數趨勢圖(季)

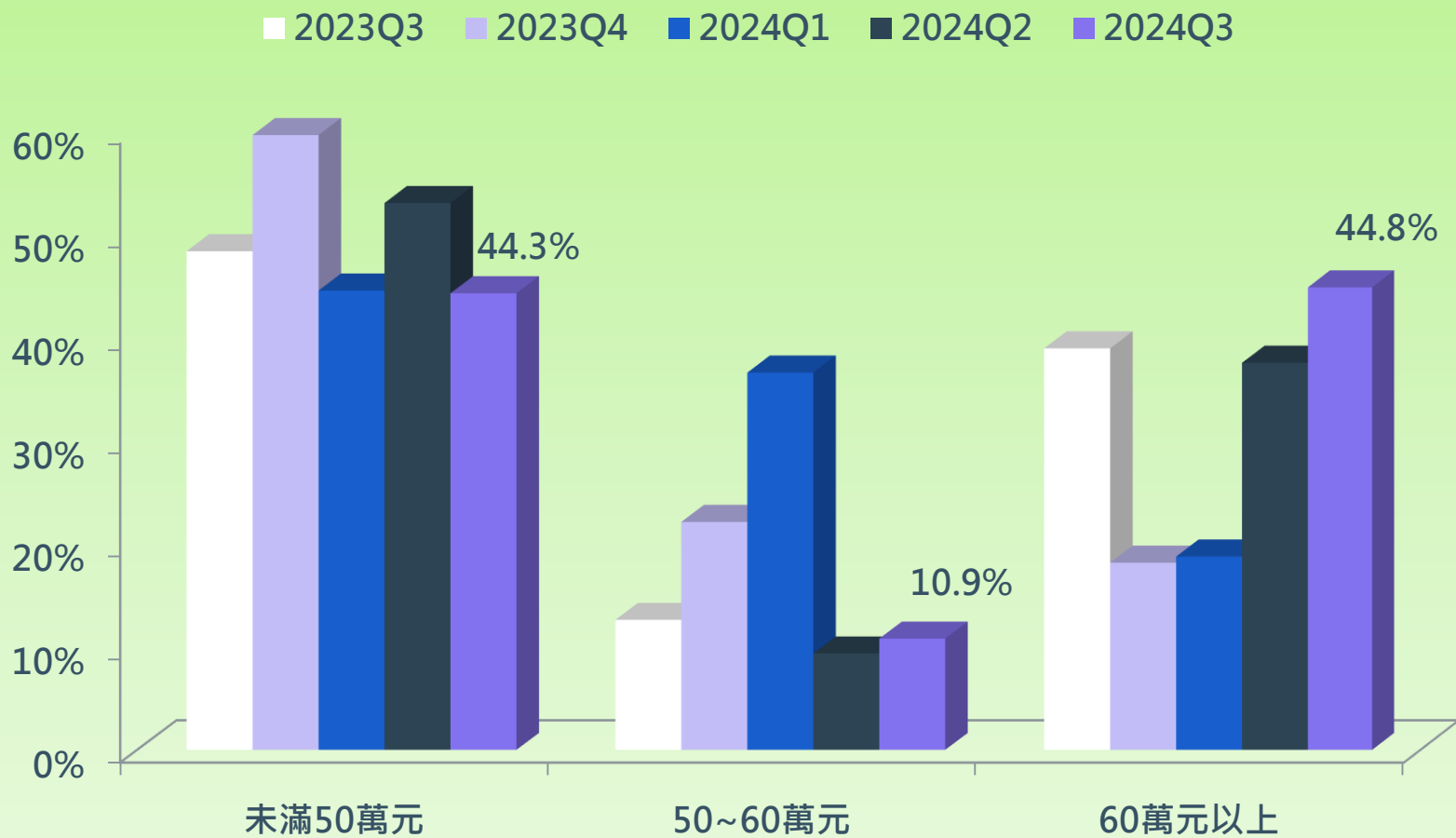


新竹市價量指數趨勢圖(季)



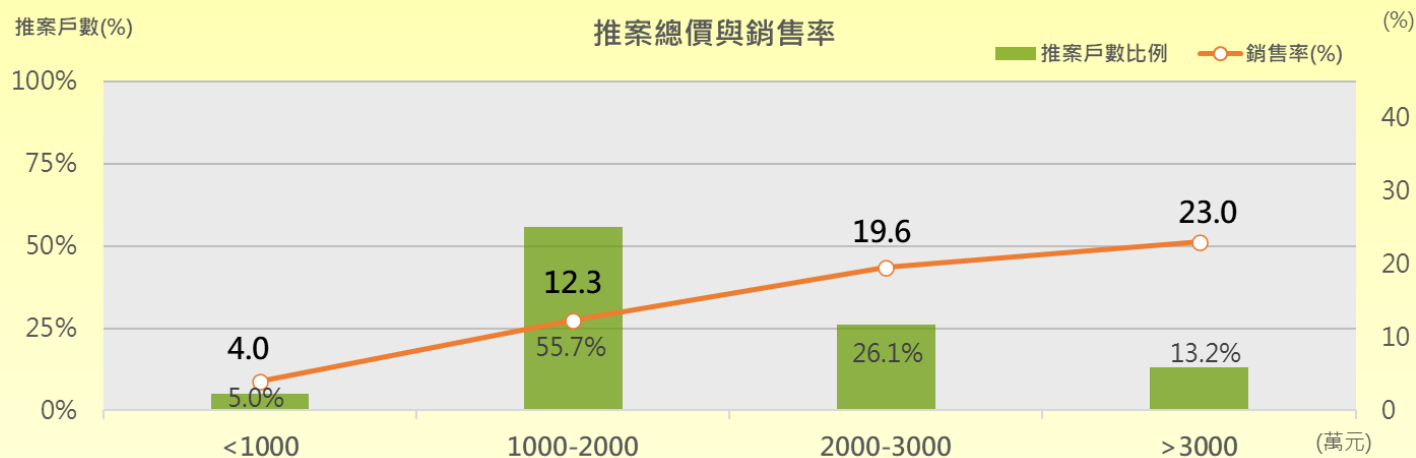
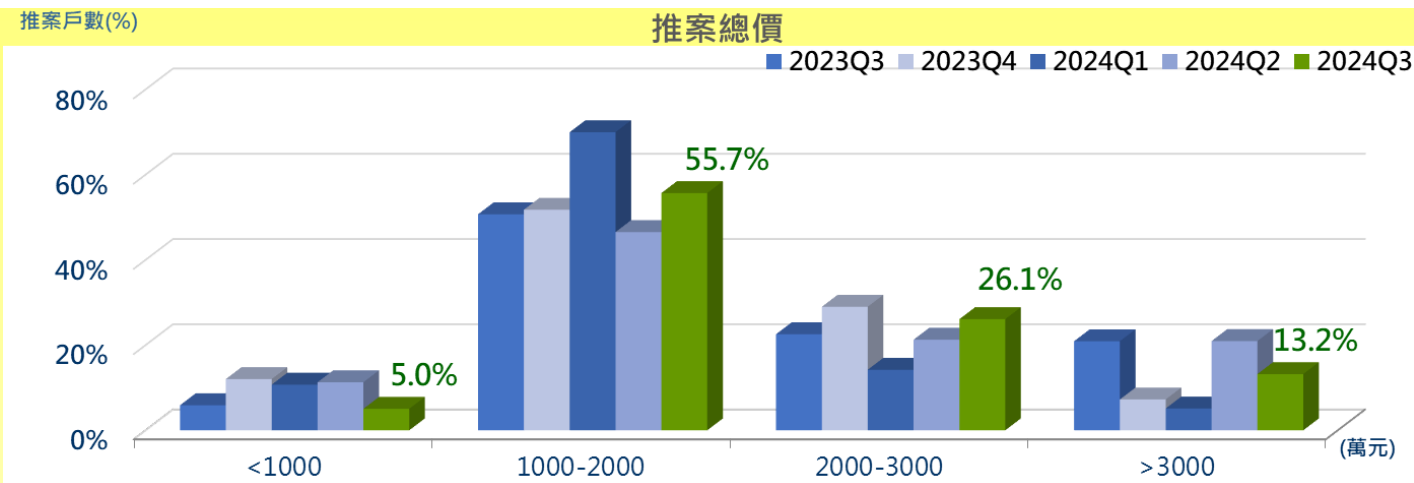
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
竹北市	103.01	232.44%	167.15%
新竹市	66.40	-45.63%	53.89%

台中市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

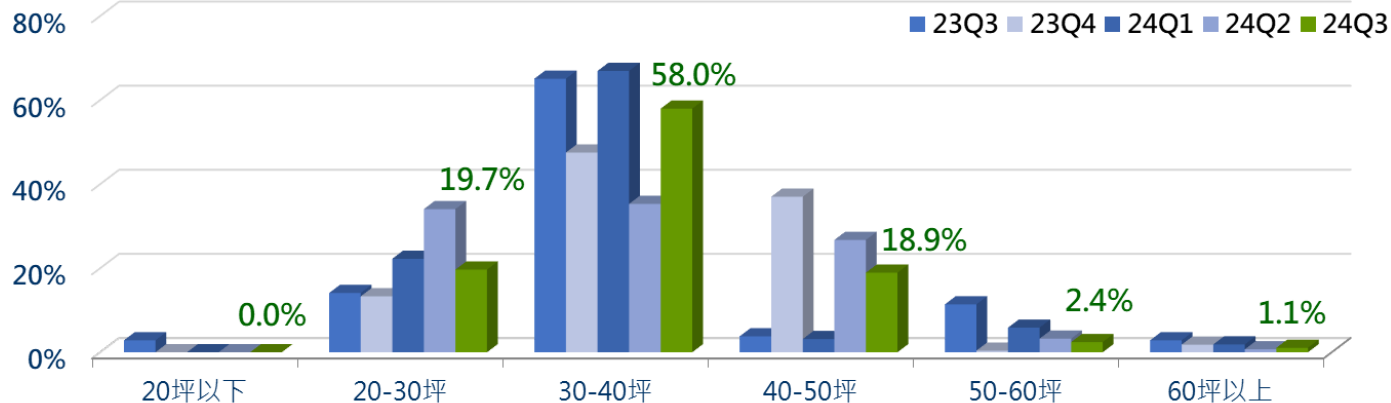
台中市推案總價與銷售率



台中市推案坪數與銷售率

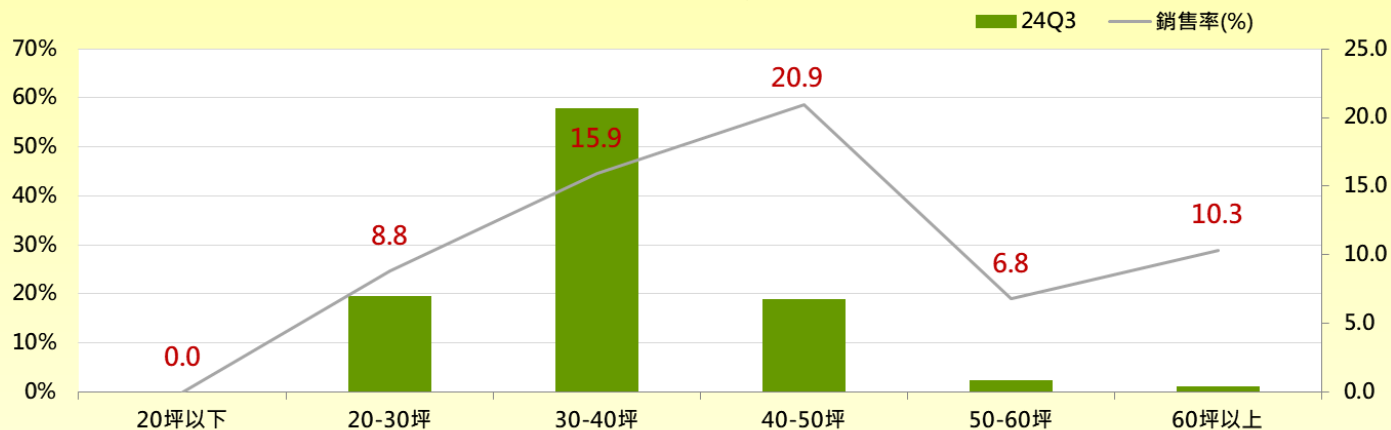
推案戶數(%)

推案坪數

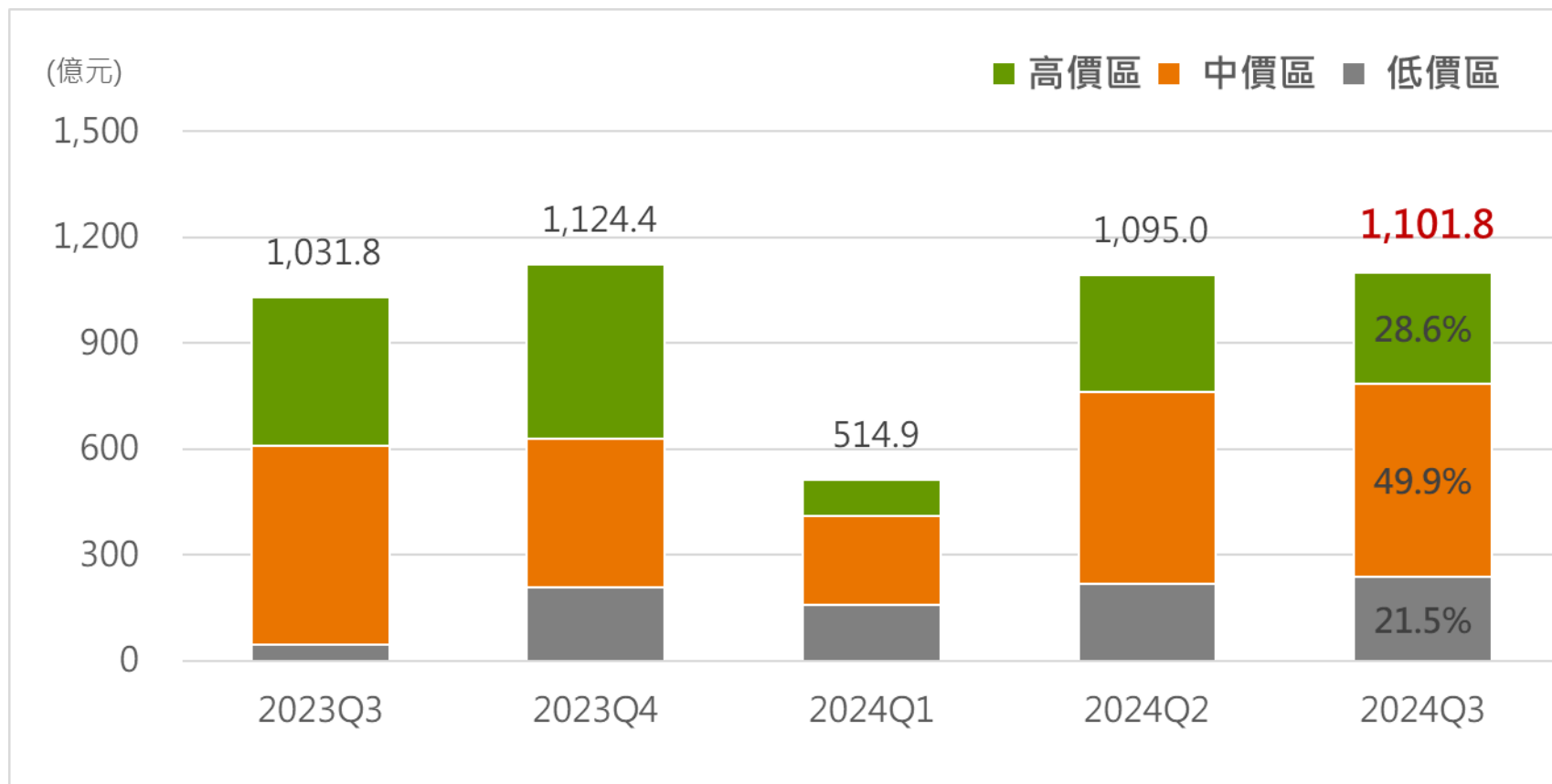


推案戶數(%)

各坪數銷售率

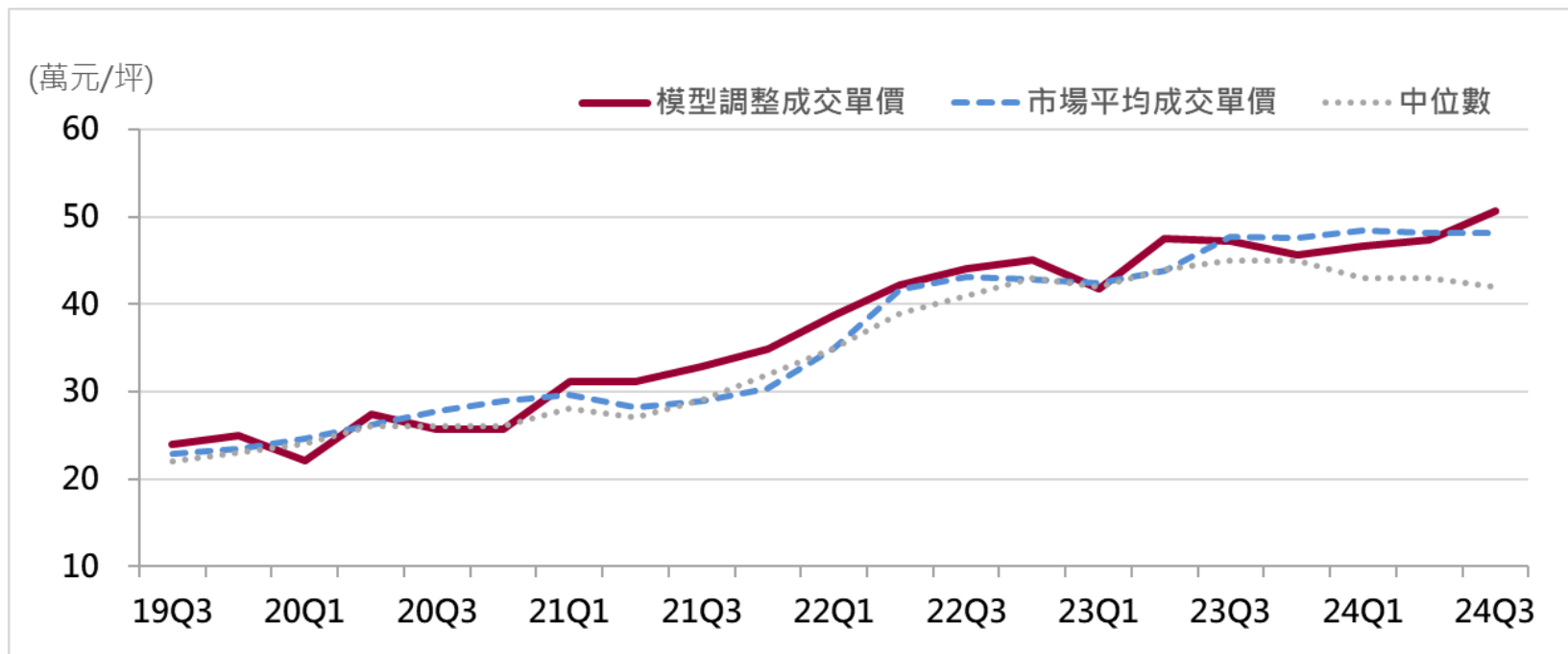


台中市推案分布 2024年第3季



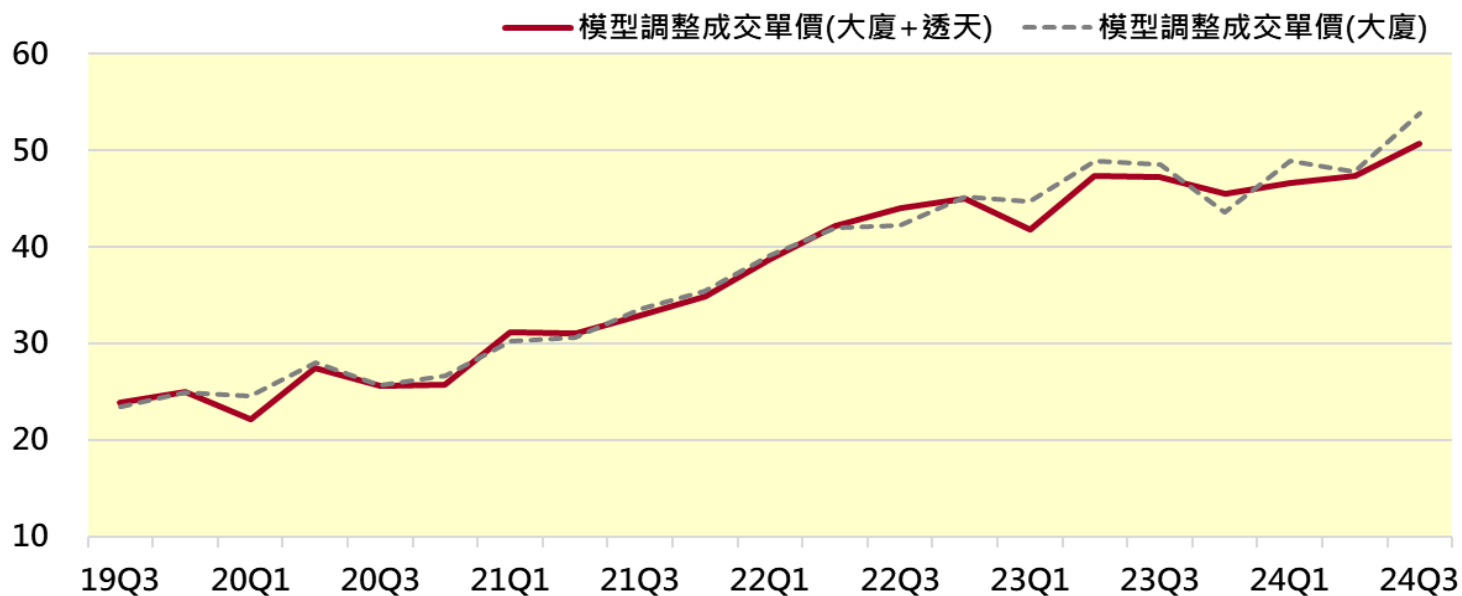
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台中市模型單價與市場單價



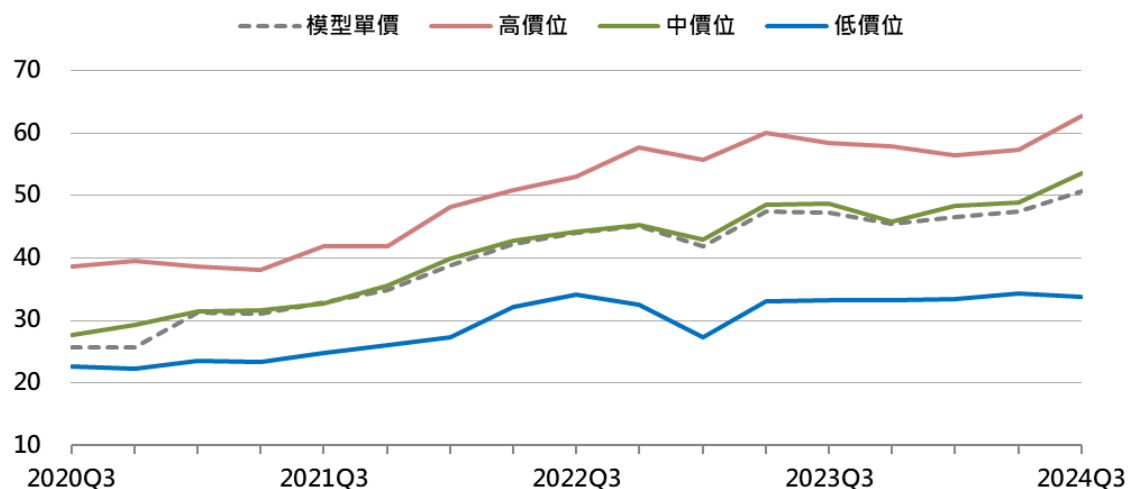
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	50.7 萬元/坪	7.01%	7.35%
市場平均成交單價	48.2 萬元/坪	0.04%	1.05%

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)	50.7 萬元/坪	7.01%	7.35%
模型調整成交單價 (大廈)	53.9 萬元/坪	12.76%	11.11%

台中市區位價格



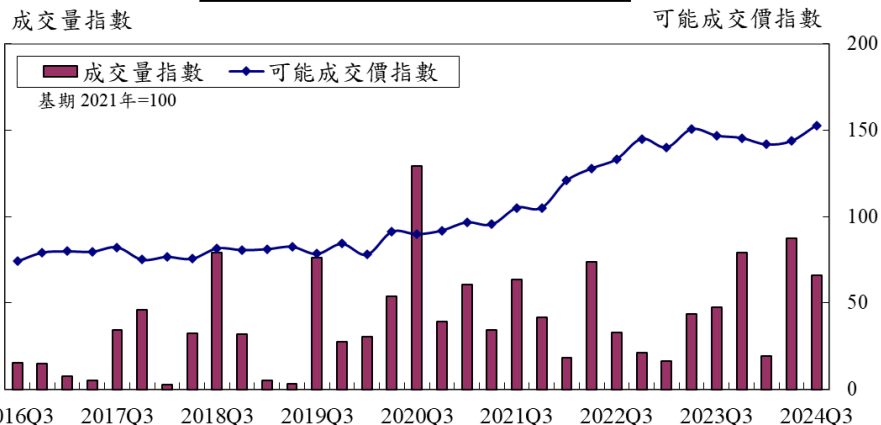
高價位	西屯、南屯、西區
中價位	北區、北屯、東區 南區、大里、烏日 中區、太平、潭子
低價位	大雅、豐原、后里 神岡、沙鹿、龍井 梧棲、清水、外埔

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

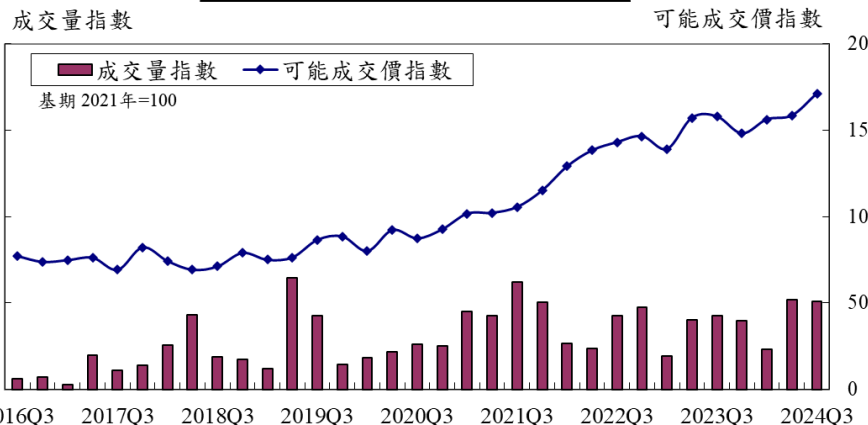
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	62.82 萬元/坪	9.63%	7.32%
中價位	53.51 萬元/坪	9.27%	9.67%
低價位	33.82 萬元/坪	-1.26%	1.85%

台中市區位成交量(戶數)

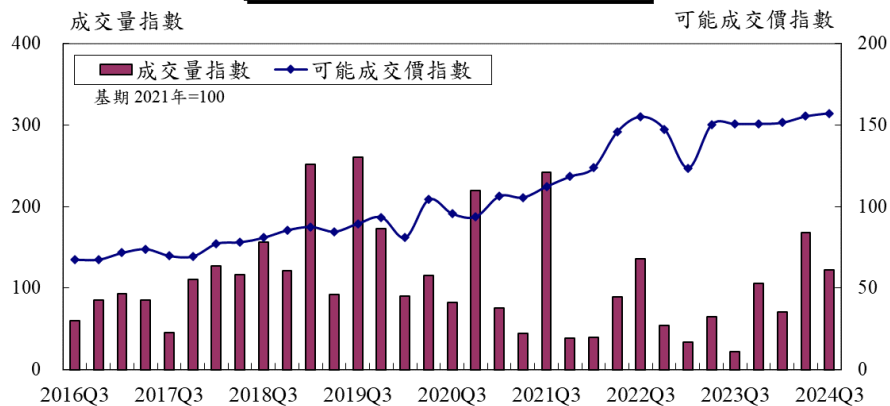
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)



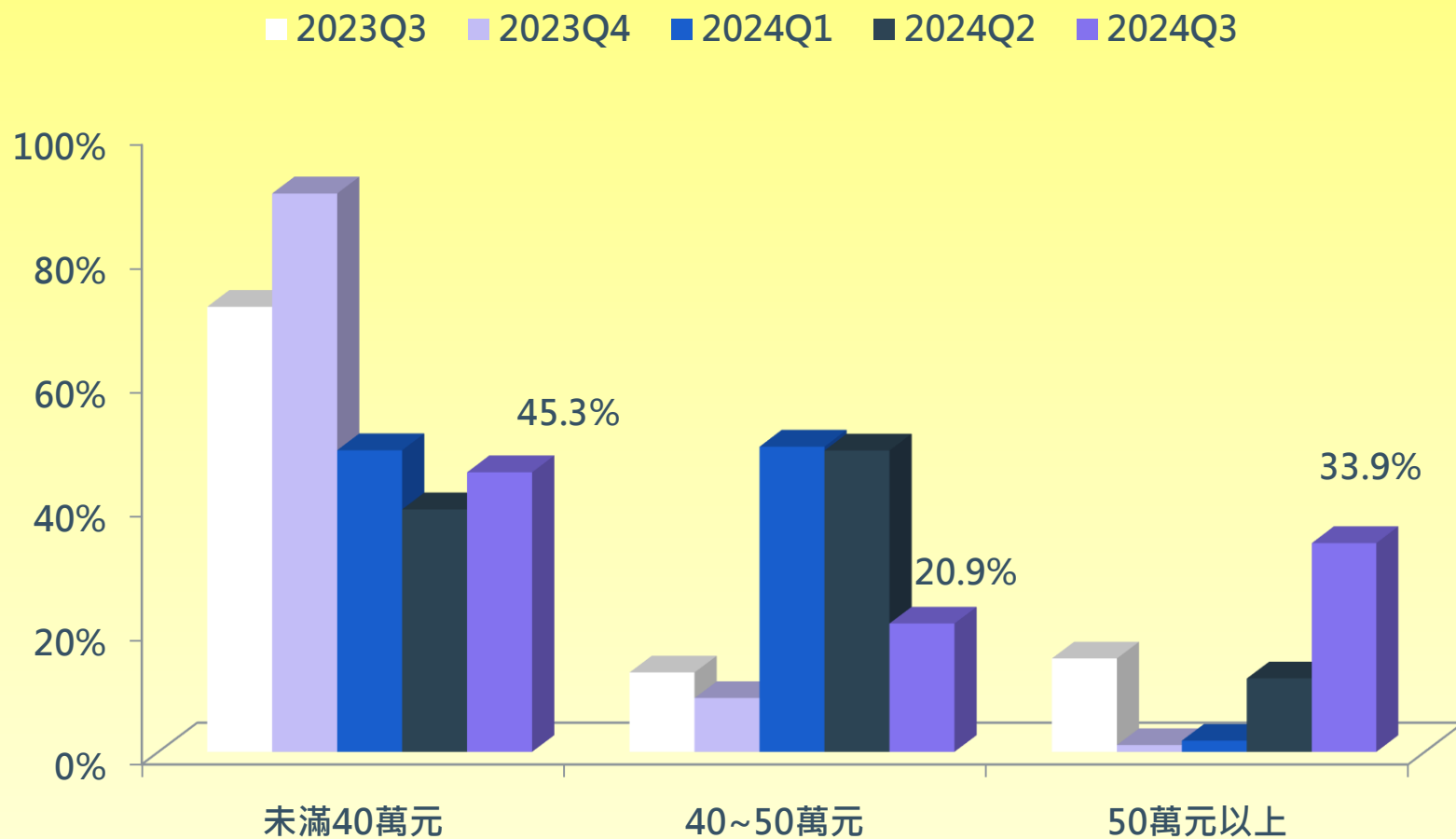
台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	131.77	-24.75%	38.22%
中價區	101.71	-1.79%	19.18%
低價區	122.58	-27.17%	456.20%

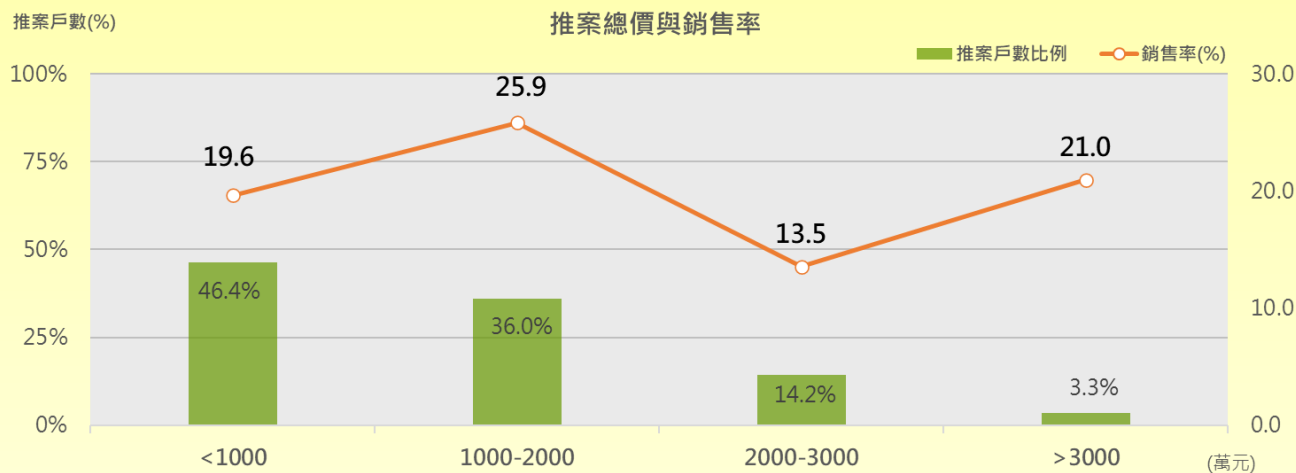
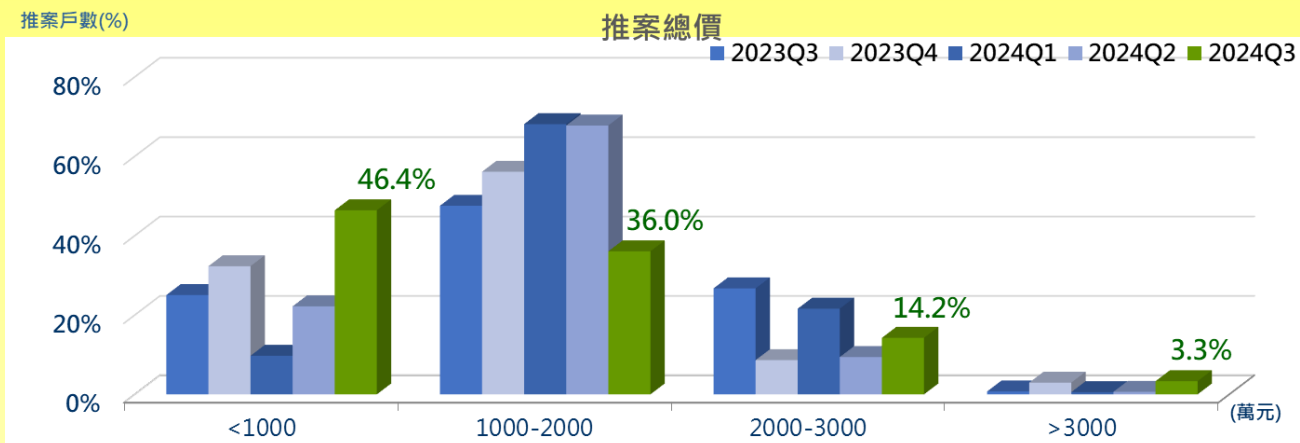
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

台南市推案價格與戶數比例

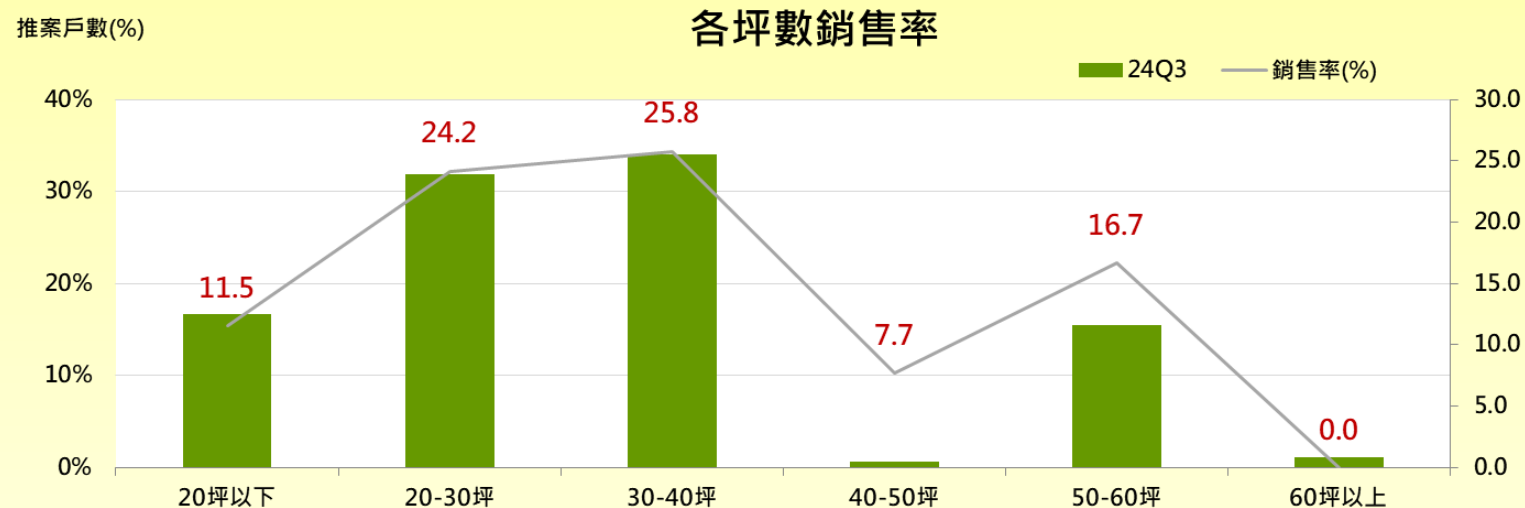
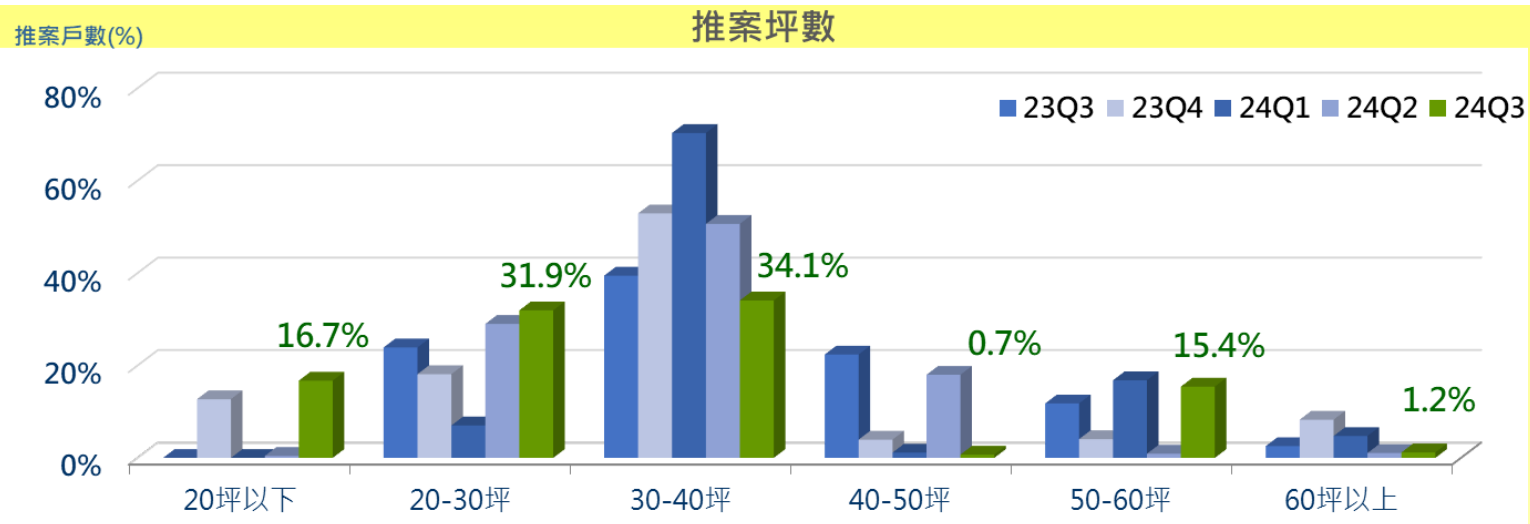


*此處之推案價格為開價。

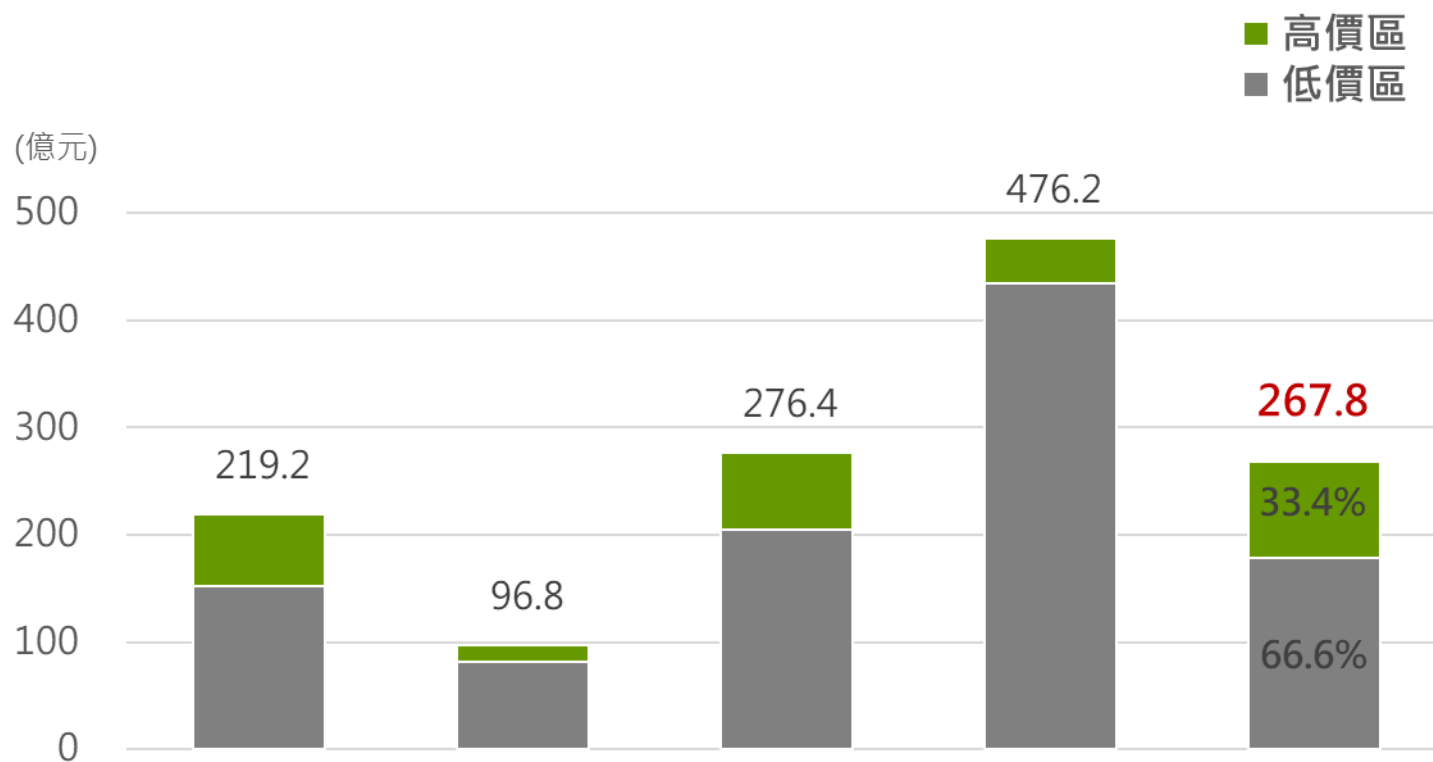
台南市推案總價與銷售率



台南市推案坪數與銷售率

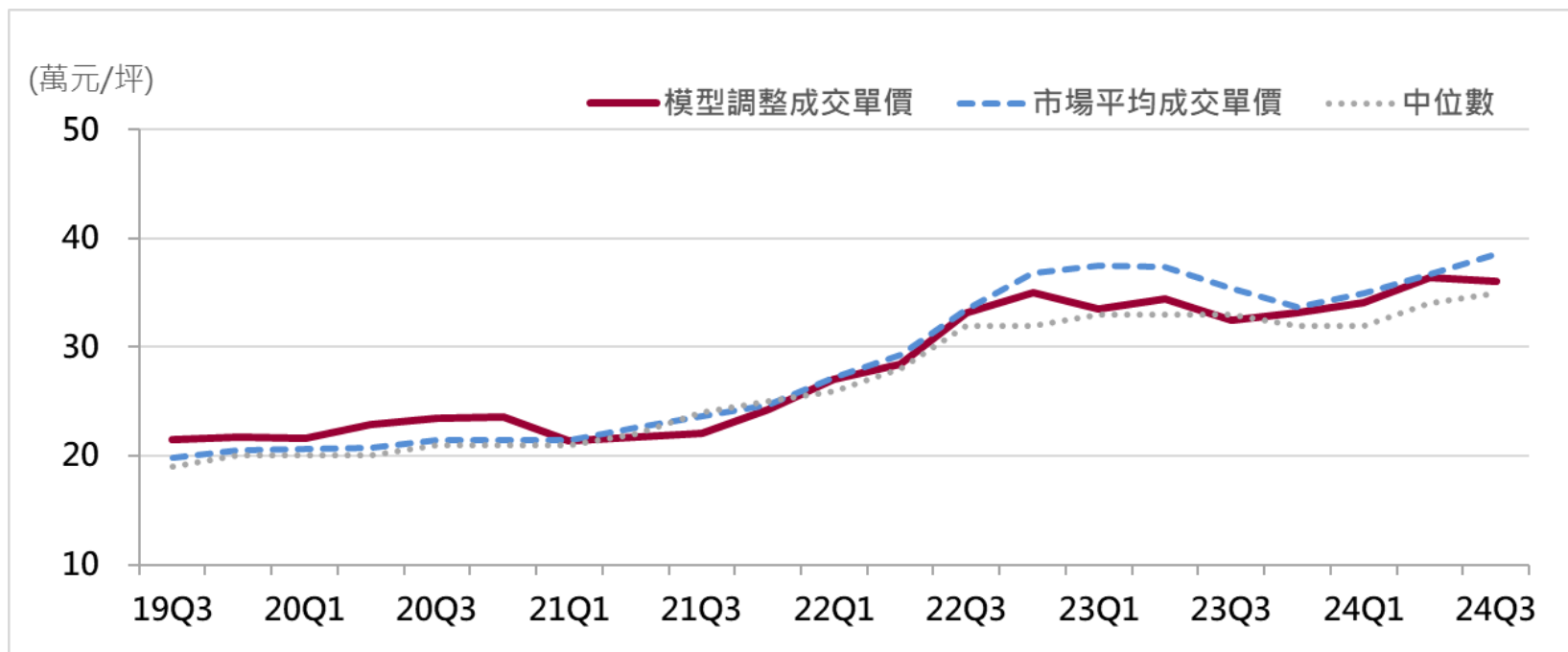


台南市推案分布 2024年第3季



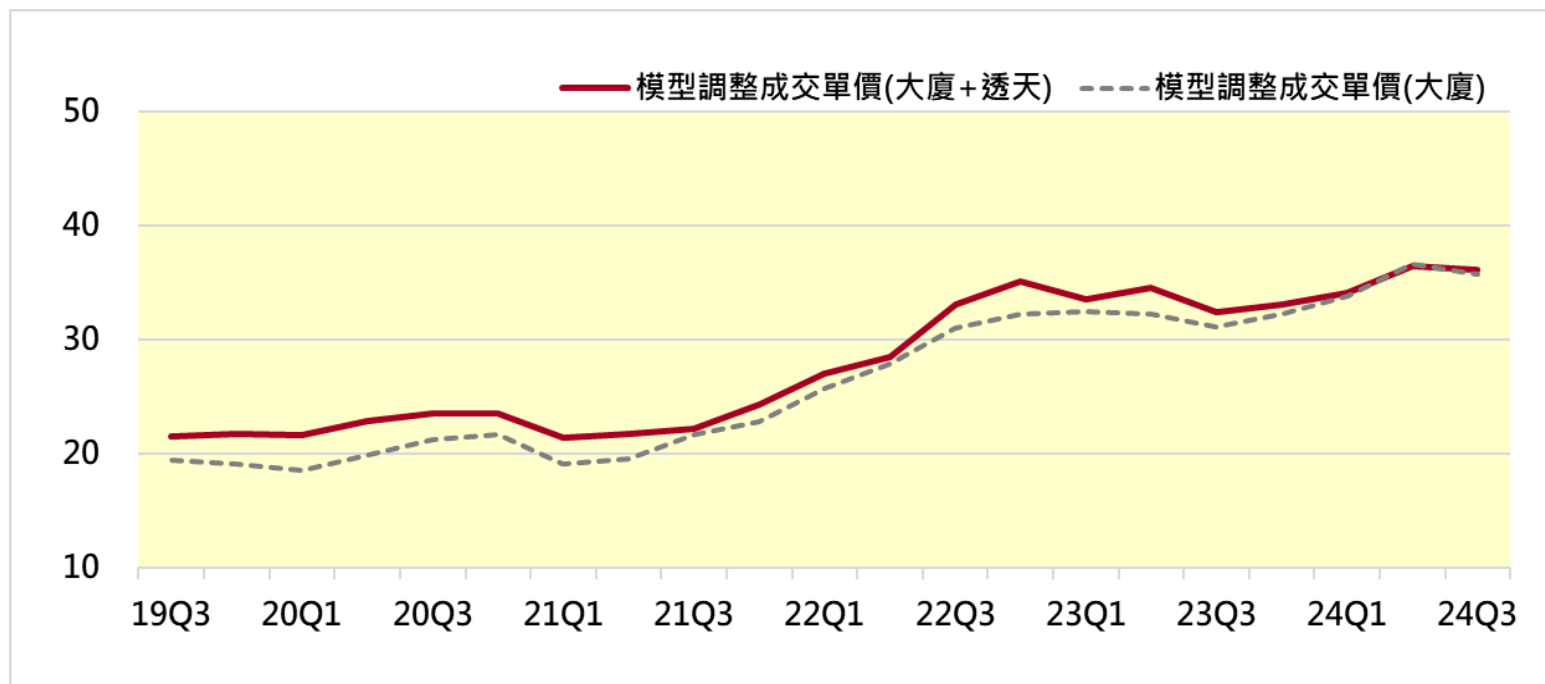
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台南市模型單價與市場單價



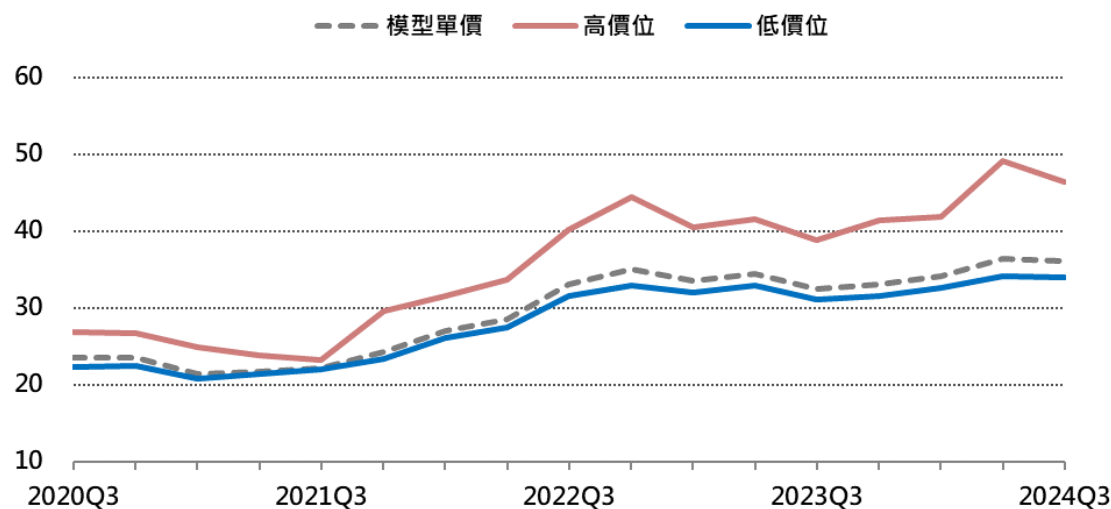
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	36.1 萬元/坪	-0.86%	11.36%
市場平均成交單價	38.6 萬元/坪	5.18%	9.02%

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)	36.1 萬元/坪	-0.86%	11.36%
模型調整成交單價 (大廈)	35.7 萬元/坪	-2.32%	14.72%

台南市區位價格



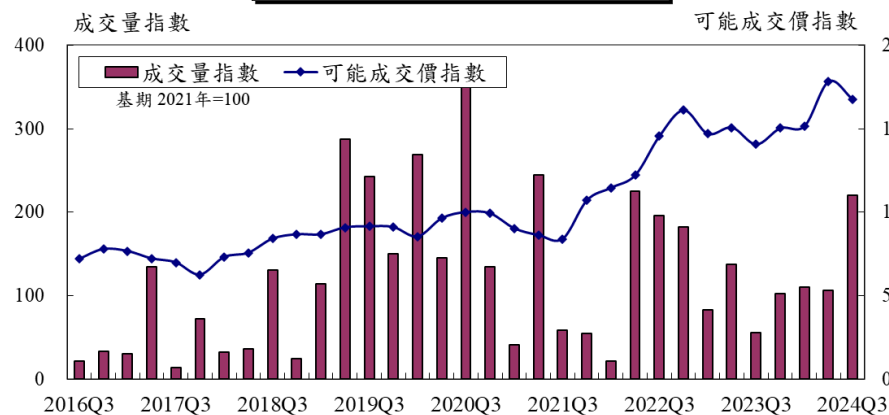
高價位	中西區、東區 北區、安平
低價位	南區、永康、歸仁 安南、善化、仁德 新市、安定

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

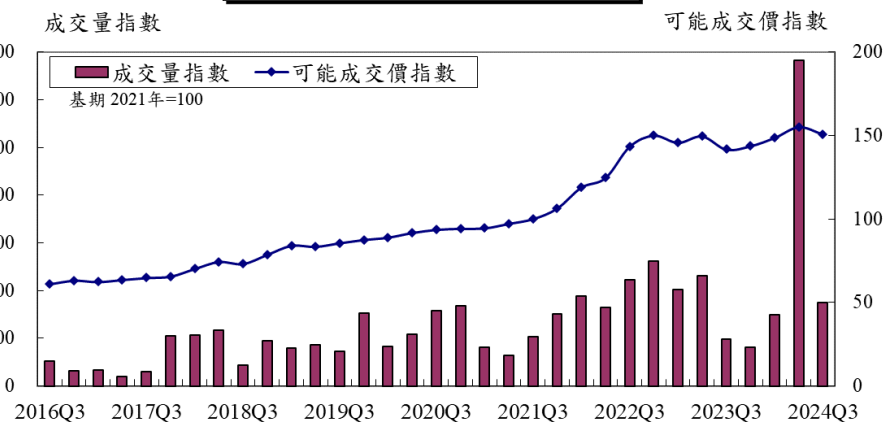
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	46.37 萬元/坪	-5.65%	19.65%
低價位	34.02 萬元/坪	-0.13%	9.37%

台南市區成交量(戶數)

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)



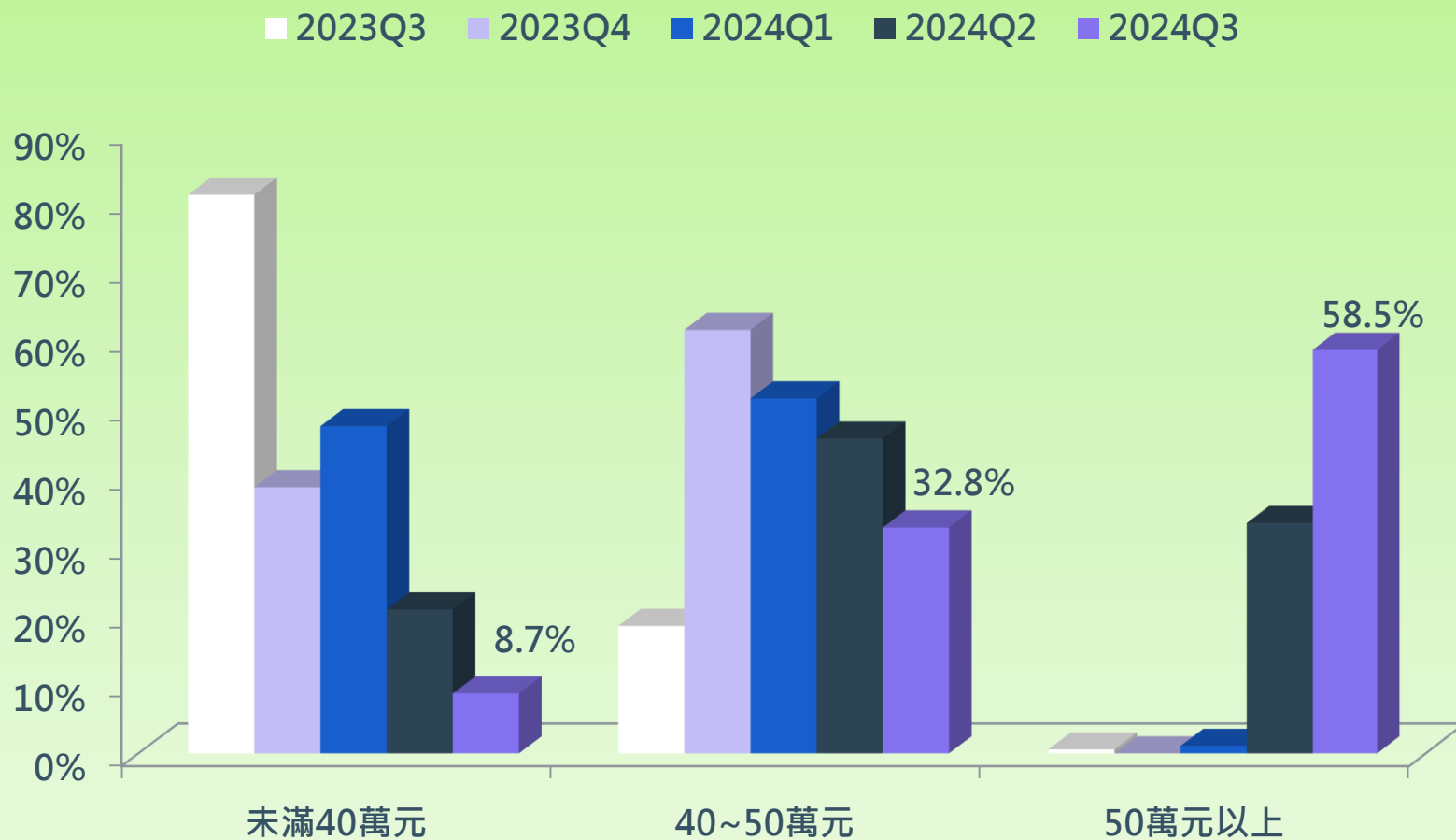
台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	220.24	107.54%	292.28%
低價區	174.04	-74.50%	75.79%

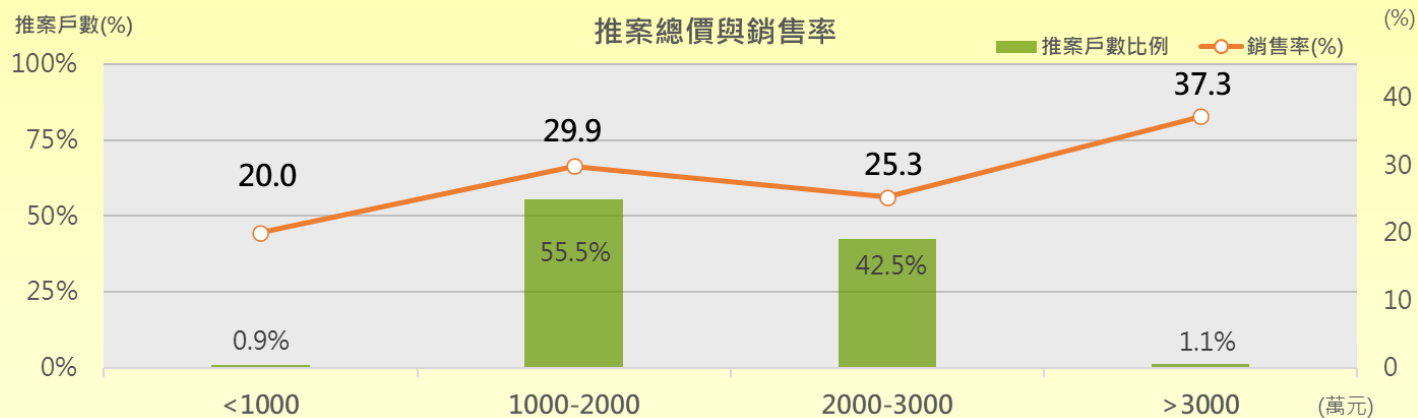
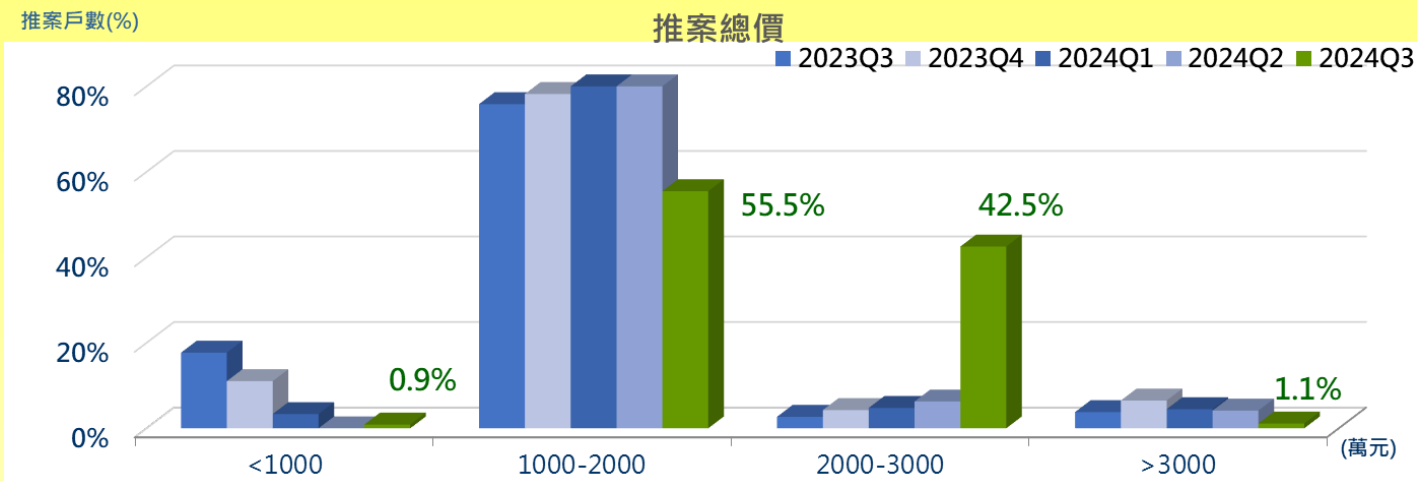
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

高雄市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

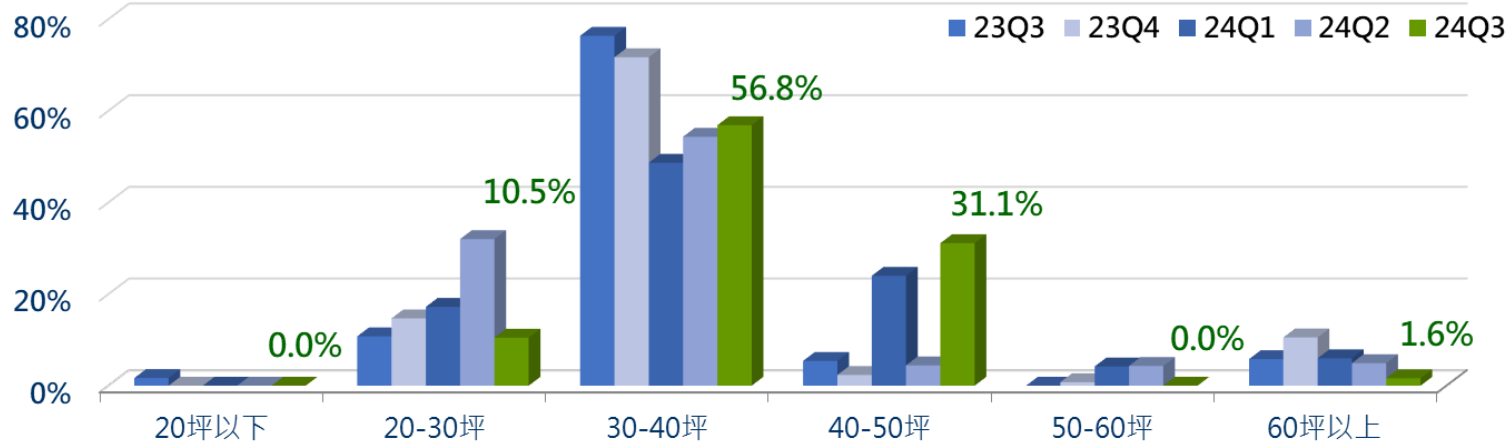
高雄市推案總價與銷售率



高雄市推案坪數與銷售率

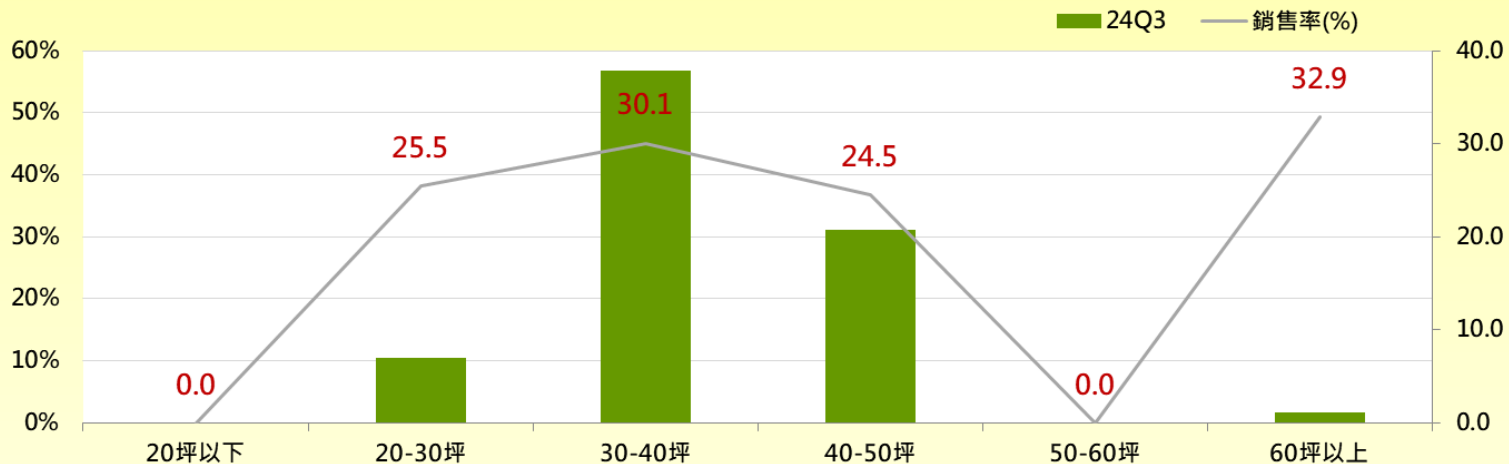
推案戶數(%)

推案坪數

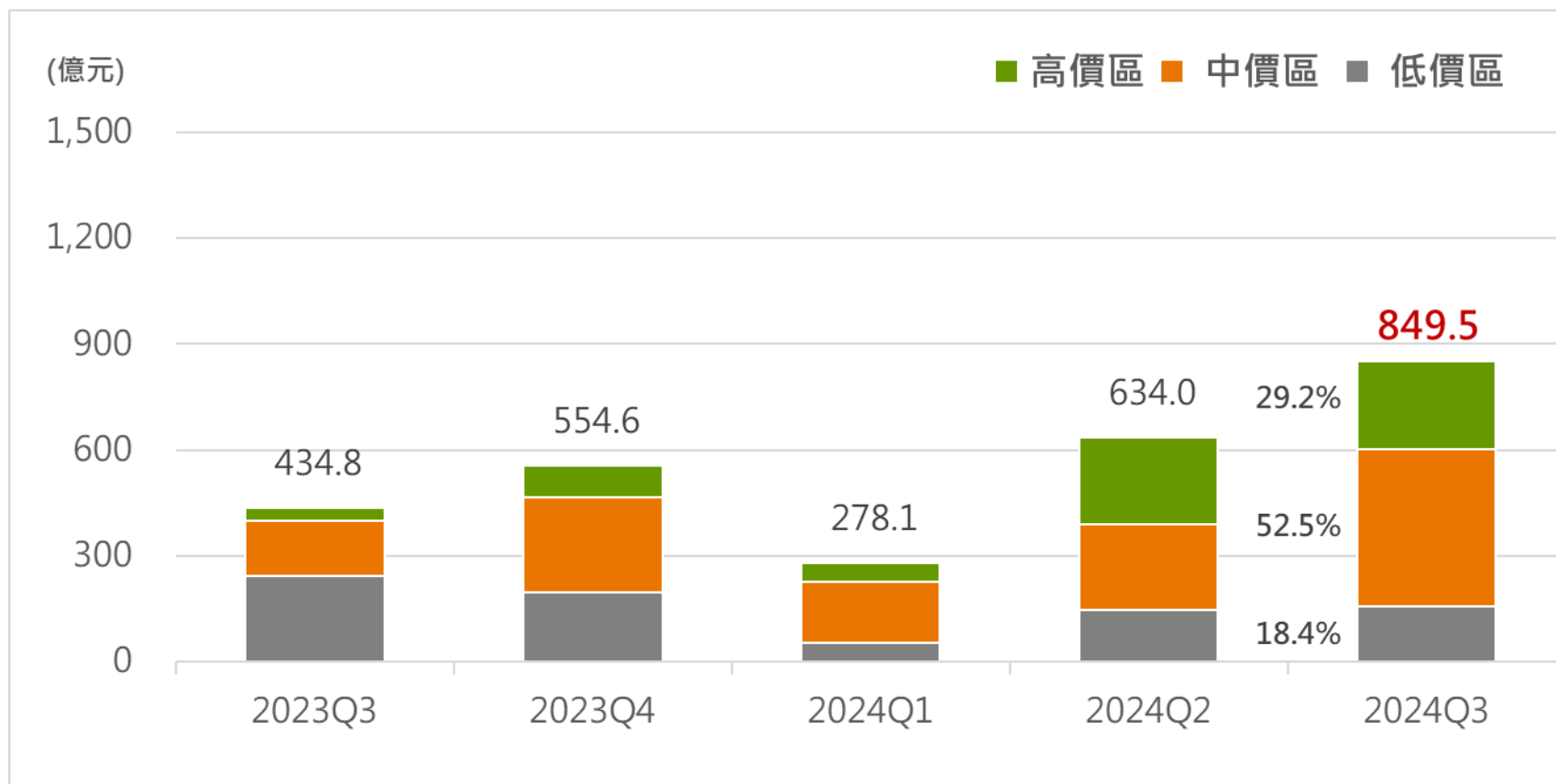


推案戶數(%)

各坪數銷售率

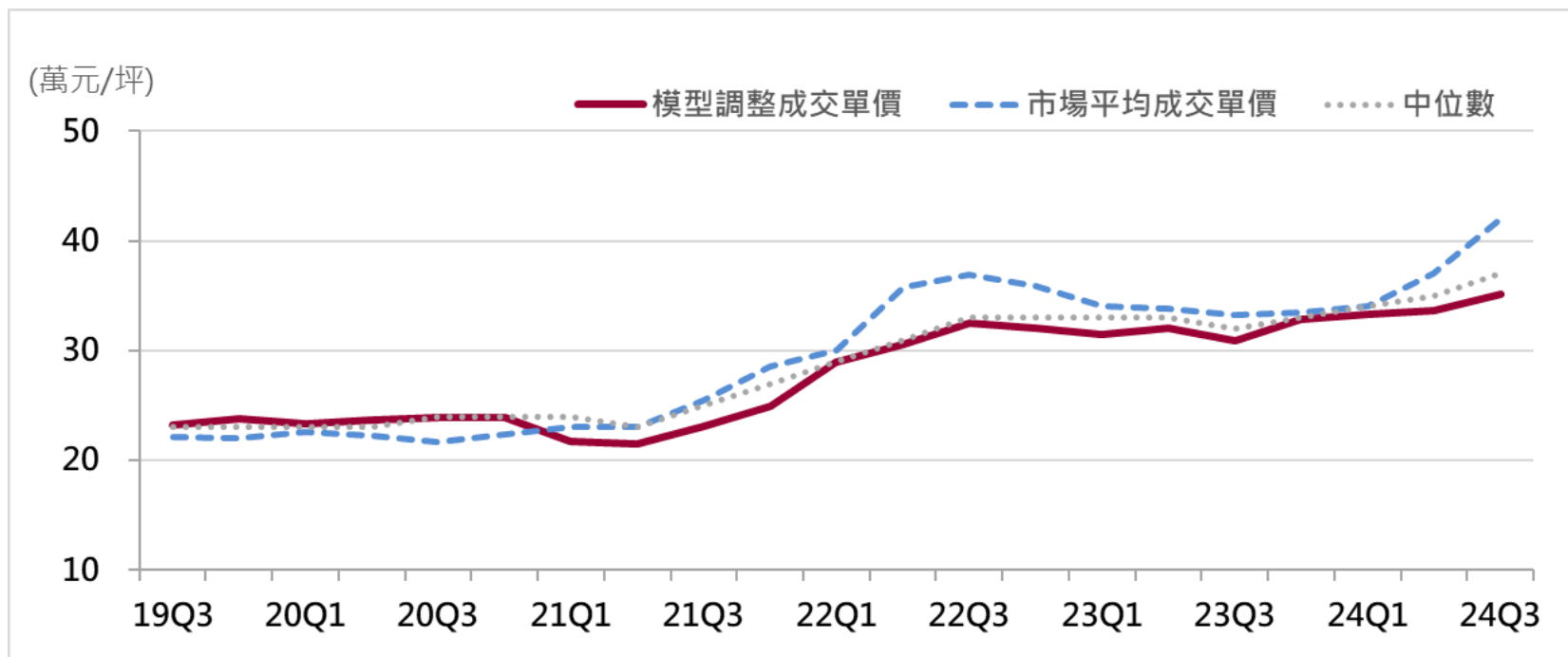


高雄市推案分布 2024年第3季



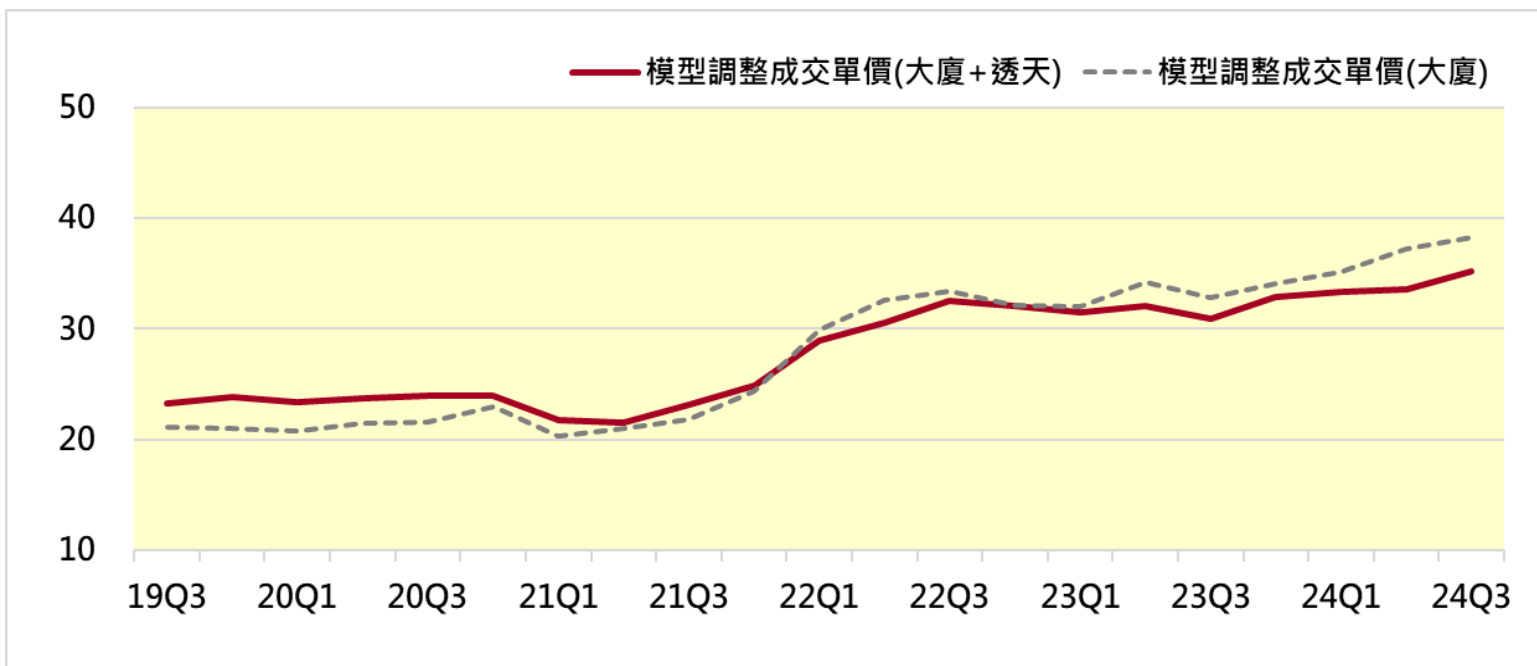
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

高雄市模型單價與市場單價



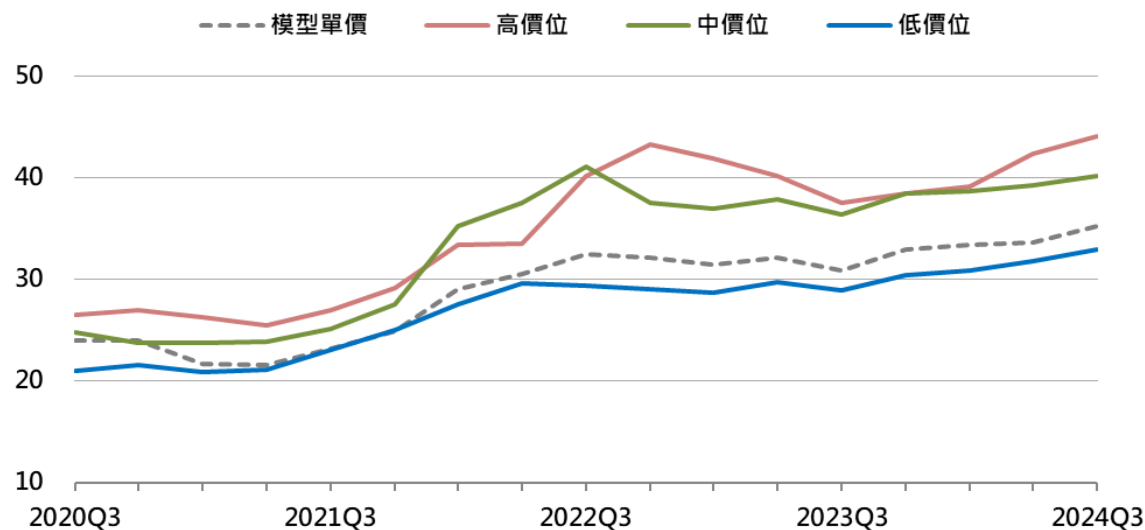
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	35.2 萬元/坪	4.65%	13.98%
市場平均成交單價	42.0 萬元/坪	13.51%	26.57%

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)	35.2 萬元/坪	4.65%	13.98%
模型調整成交單價 (大廈)	38.2 萬元/坪	2.77%	16.39%

高雄市區位價格



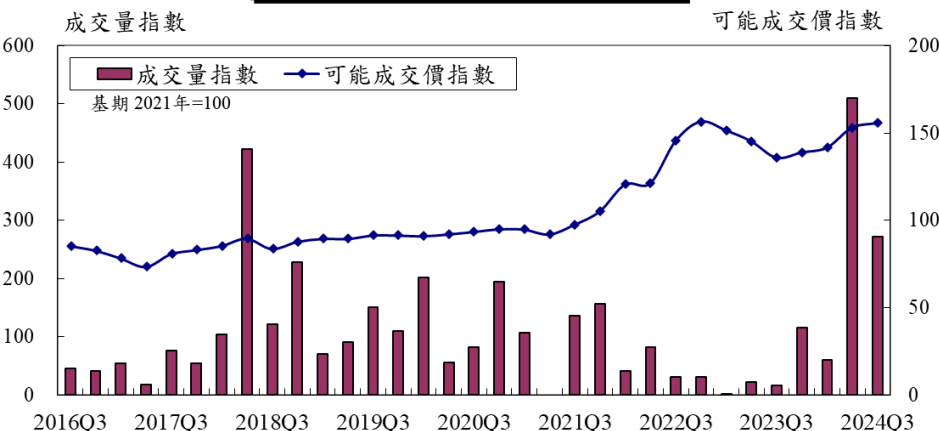
高價位	新興、前金、苓雅 鼓山、前鎮
中價位	鹽埕、三民、鳳山 鳥松、左營
低價位	仁武、林園、大社 岡山、大樹、路竹 旗津、燕巢、橋頭 楠梓、小港、大寮 梓官

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

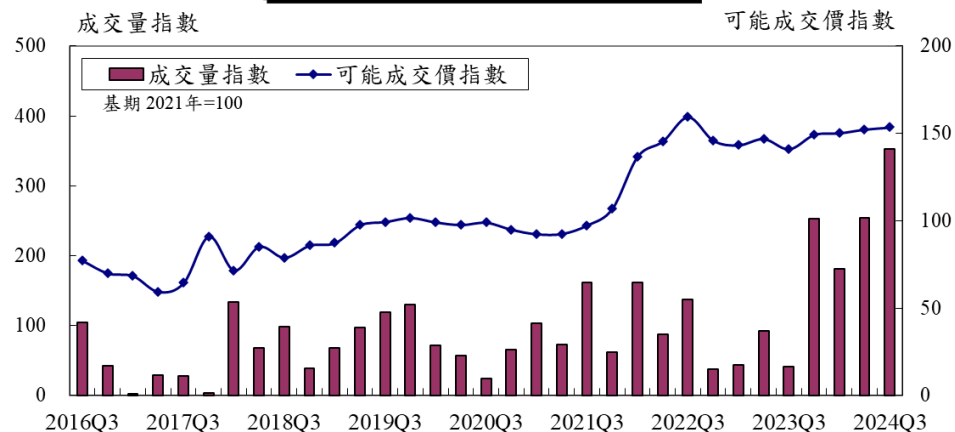
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	44.03 萬元/坪	4.13%	17.29%
中價位	40.18 萬元/坪	2.52%	10.70%
低價位	32.95 萬元/坪	3.64%	14.22%

高雄市區位成交量(戶數)

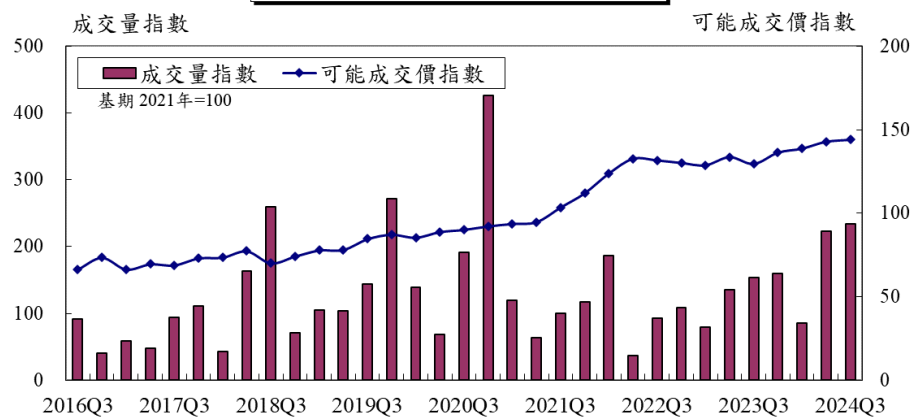
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



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	272.93	-46.54%	1472.65%
中價區	353.30	39.16%	751.80%
低價區	234.05	4.79%	52.07%

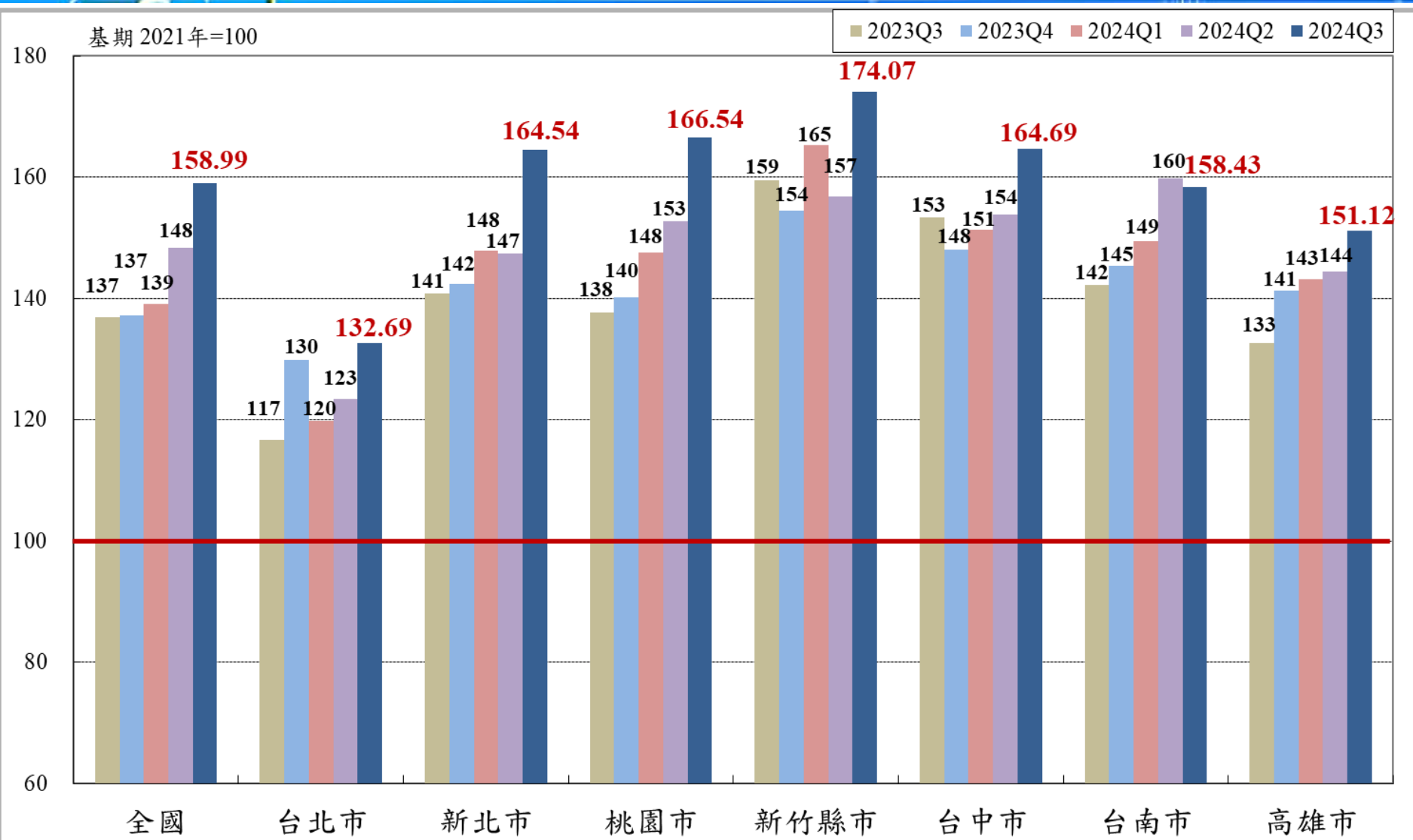
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

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	121.0	5.26%	3,769	15.73%	文山區、北投區、 信義區
新北市	68.7	4.85%	4,397	16.51%	林口區、板橋區、 三重區
桃園市	45.9	6.27%	4,189	17.52%	桃園區、中壢區、 龜山區
新竹縣市	50.4	6.93%	804	22.26%	竹北市
台中市	50.7	6.90%	5,501	15.20%	北屯區、南屯區、 梧棲區
台南市	36.1	7.32%	1,867	21.05%	歸仁區、中西區、 永康區
高雄市	35.2	10.49%	4,541	27.90%	三民區、鼓山區、 前金區
全國	56.8	6.87%	25,068	18.86%	

* 可能成交價係指模型價格

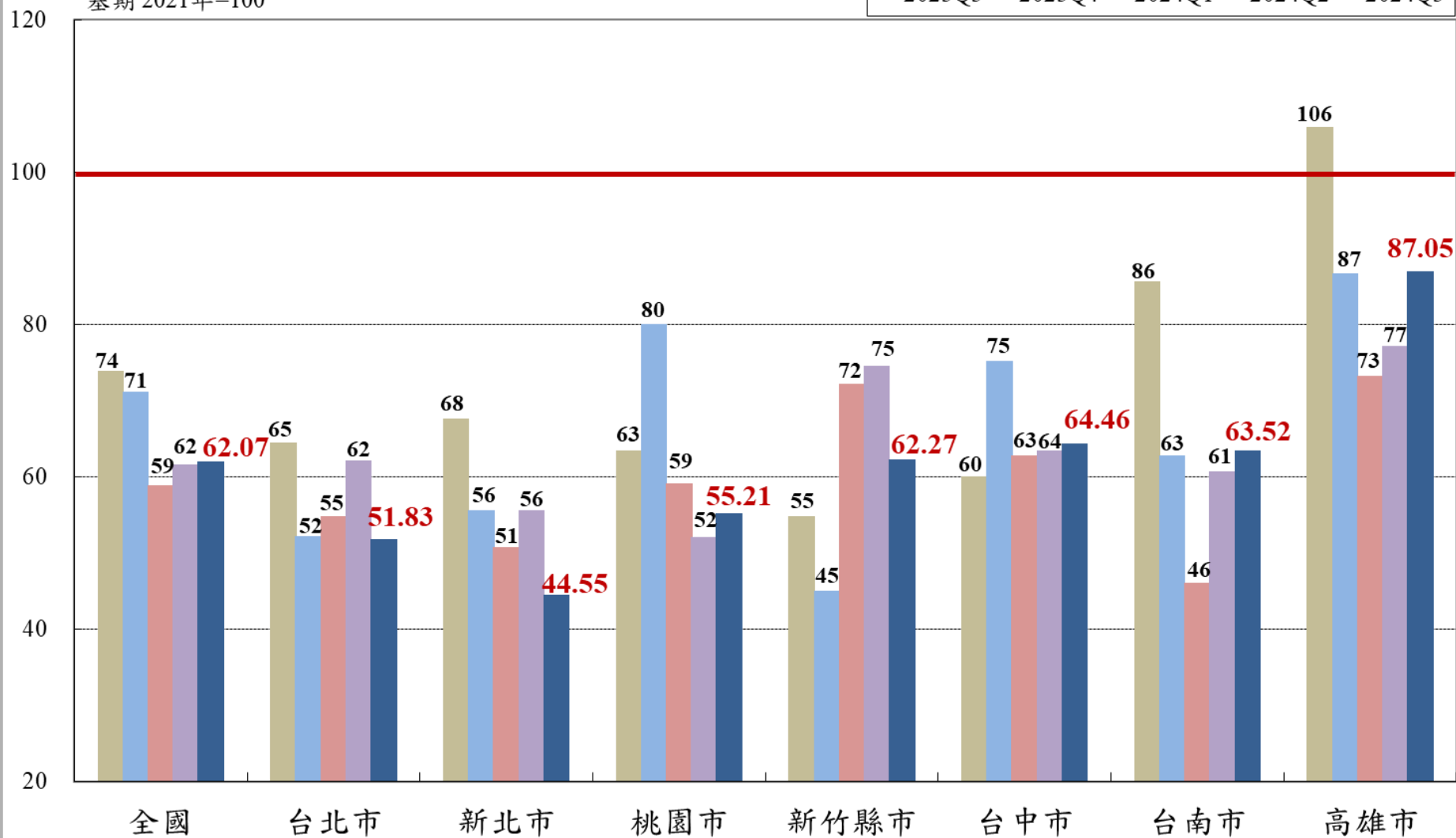
可能成交價指數圖



議價率指數圖

基期 2021年=100

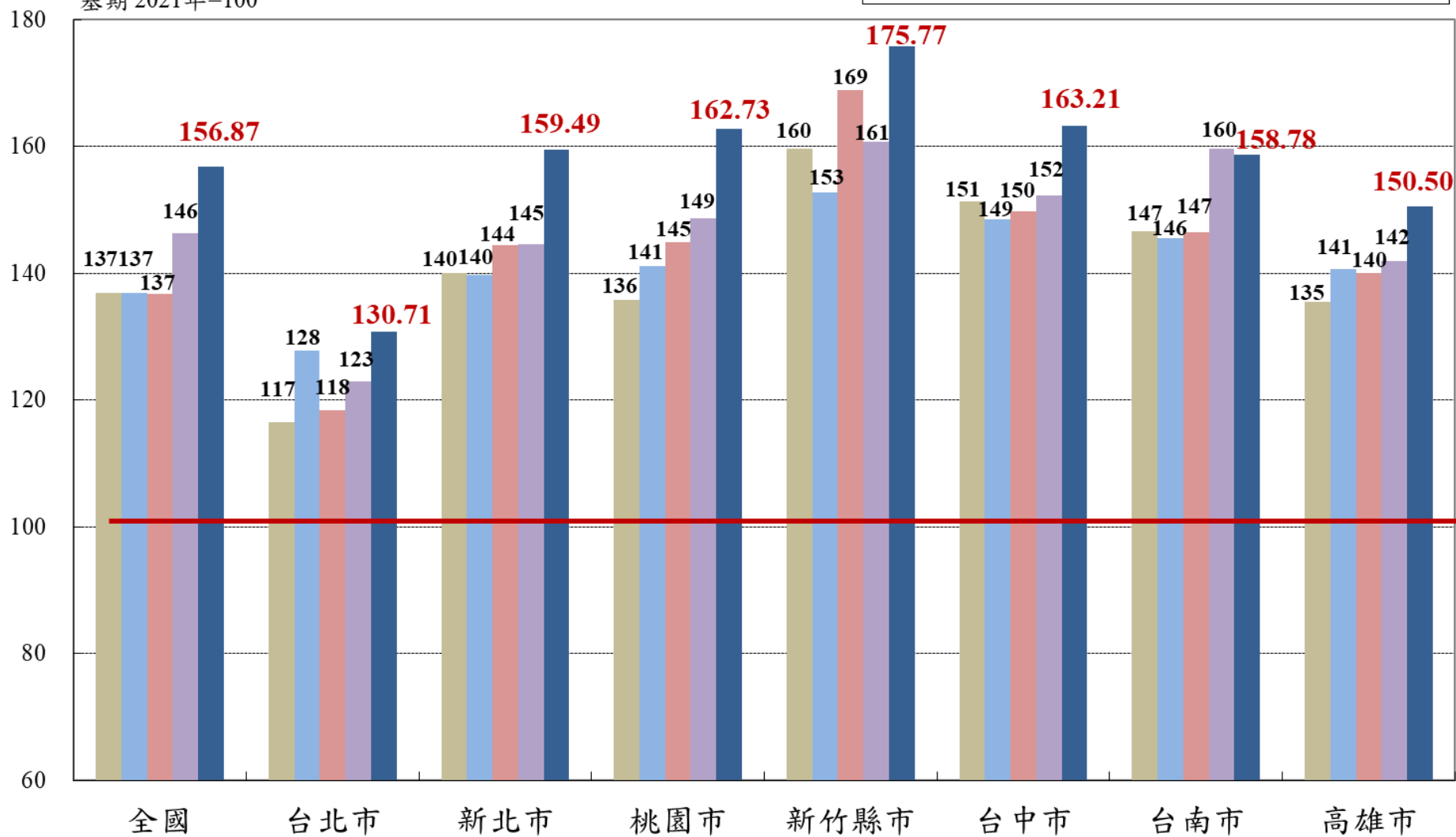
■ 2023Q3 ■ 2023Q4 ■ 2024Q1 ■ 2024Q2 ■ 2024Q3



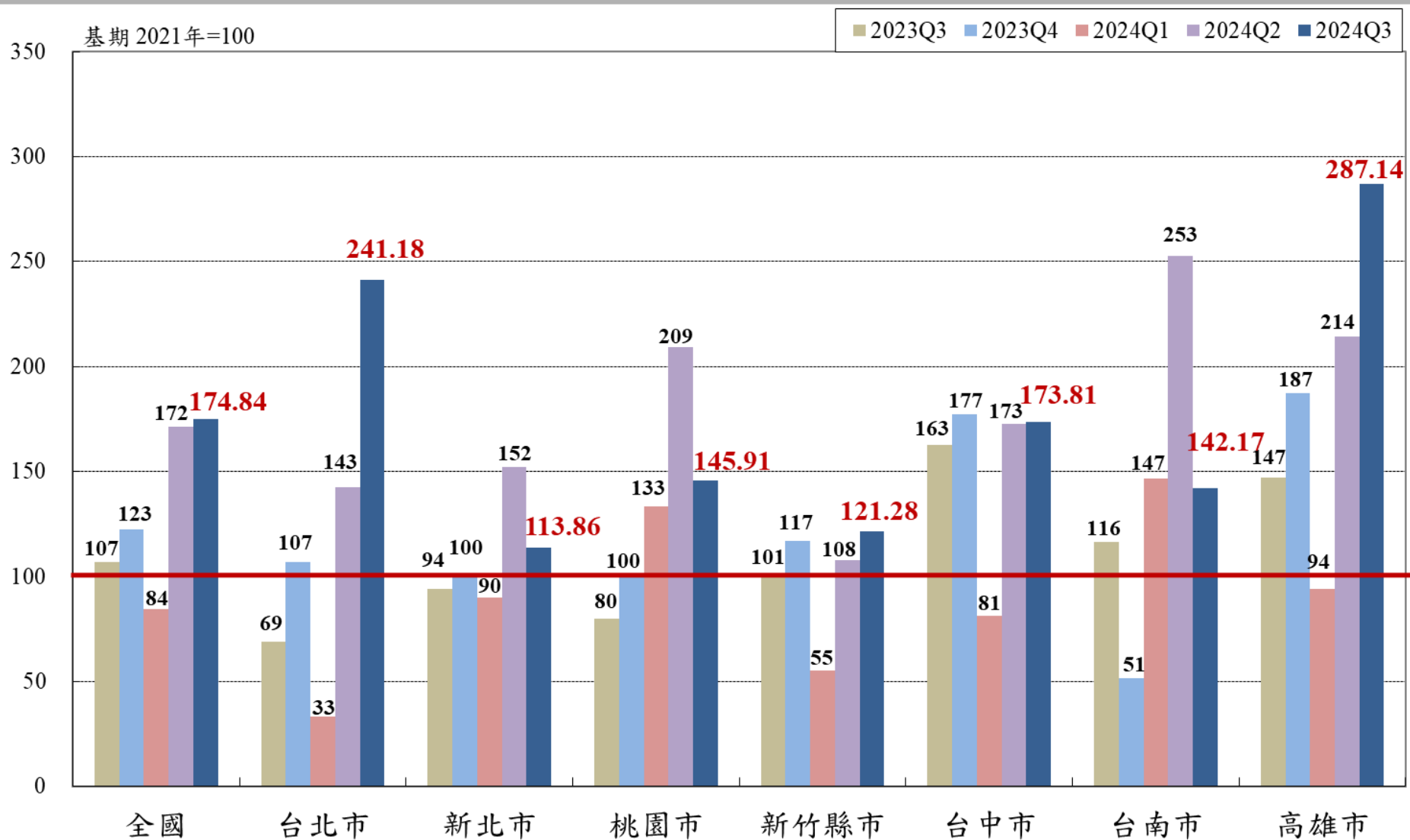
開價指數圖

基期 2021年=100

2023Q3 2023Q4 2024Q1 2024Q2 2024Q3



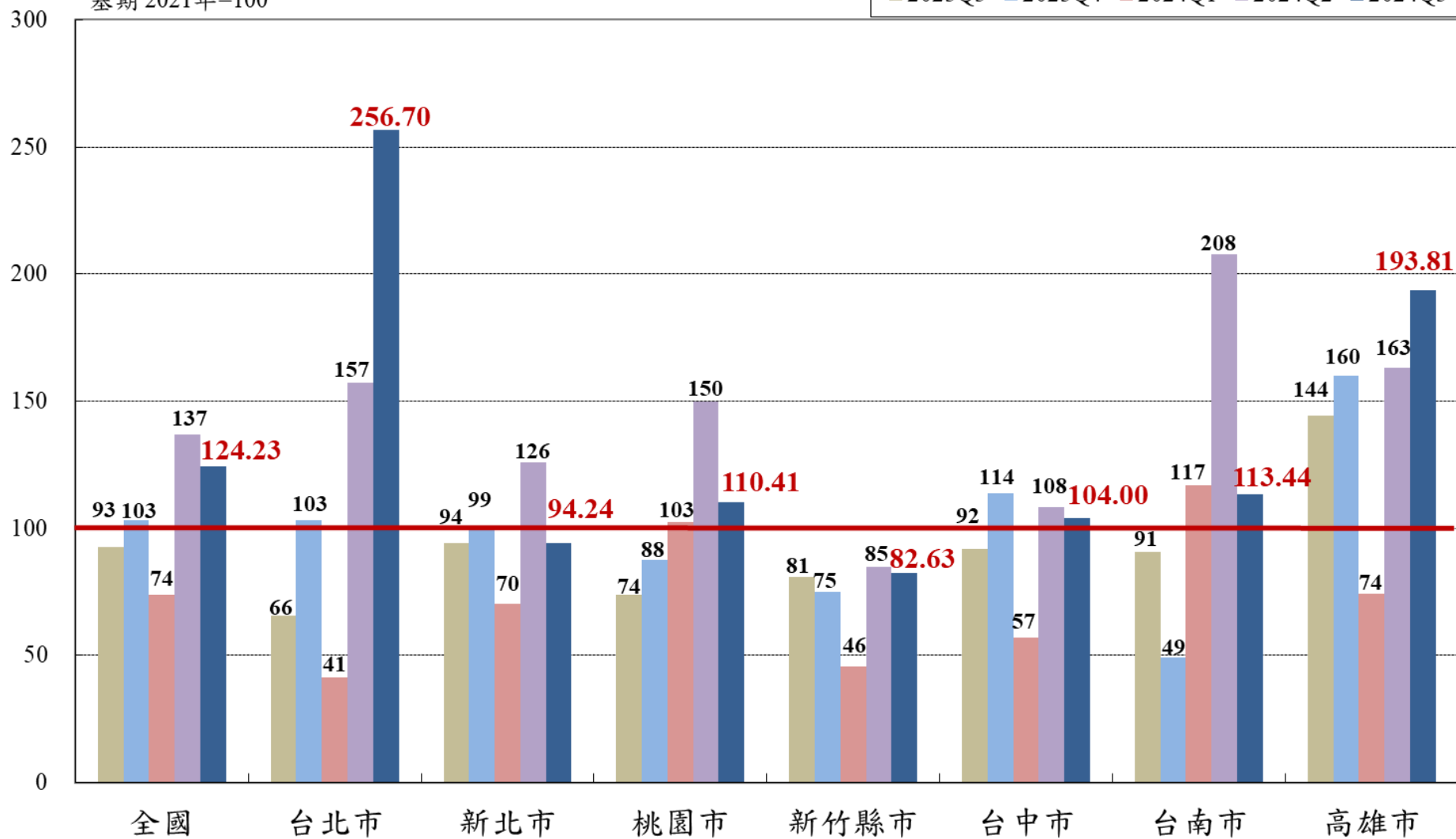
推案金額指數圖



推案戶數指數圖

基期 2021年=100

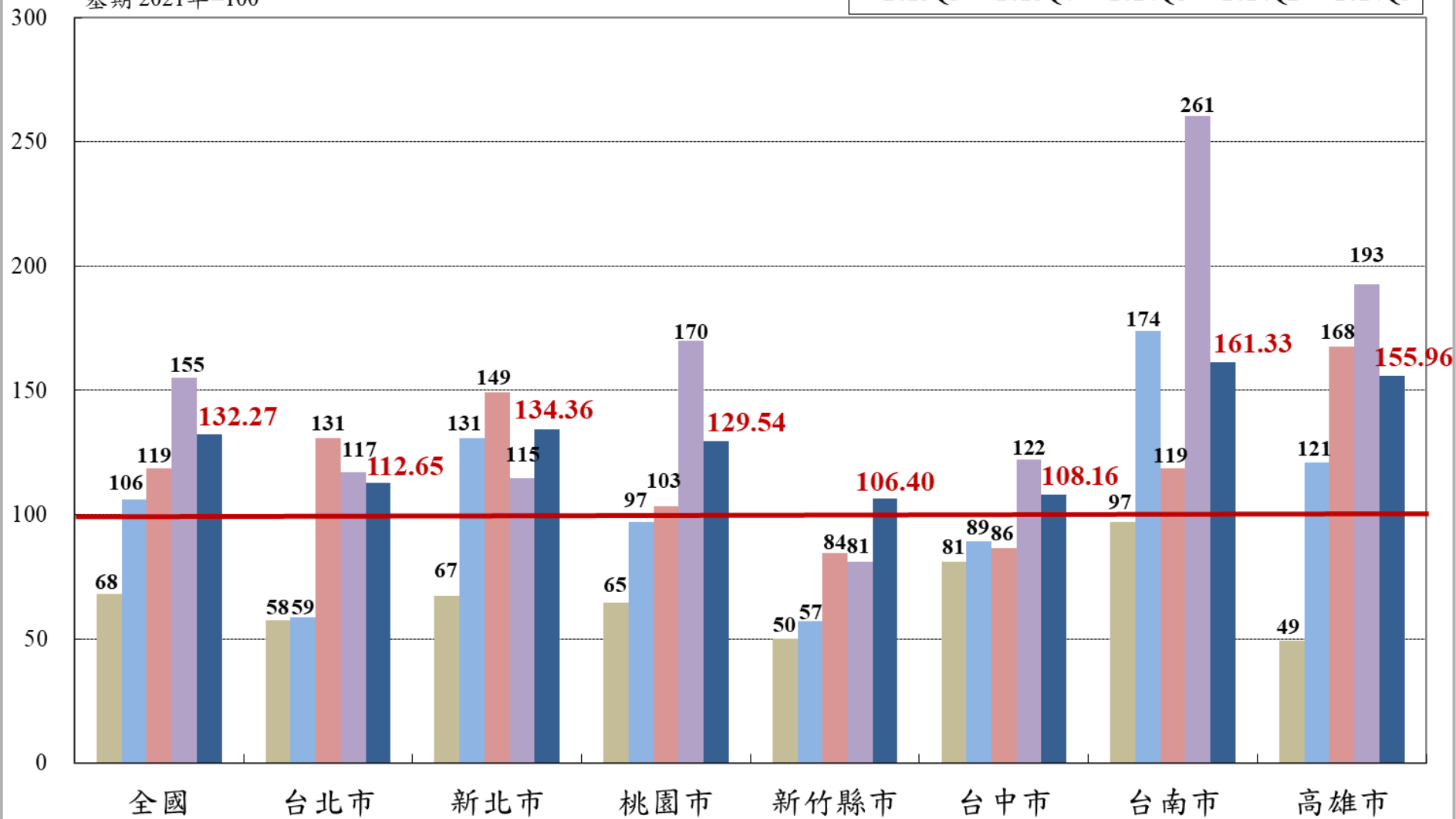
2023Q3 2023Q4 2024Q1 2024Q2 2024Q3



30天銷售率指數圖

基期 2021年=100

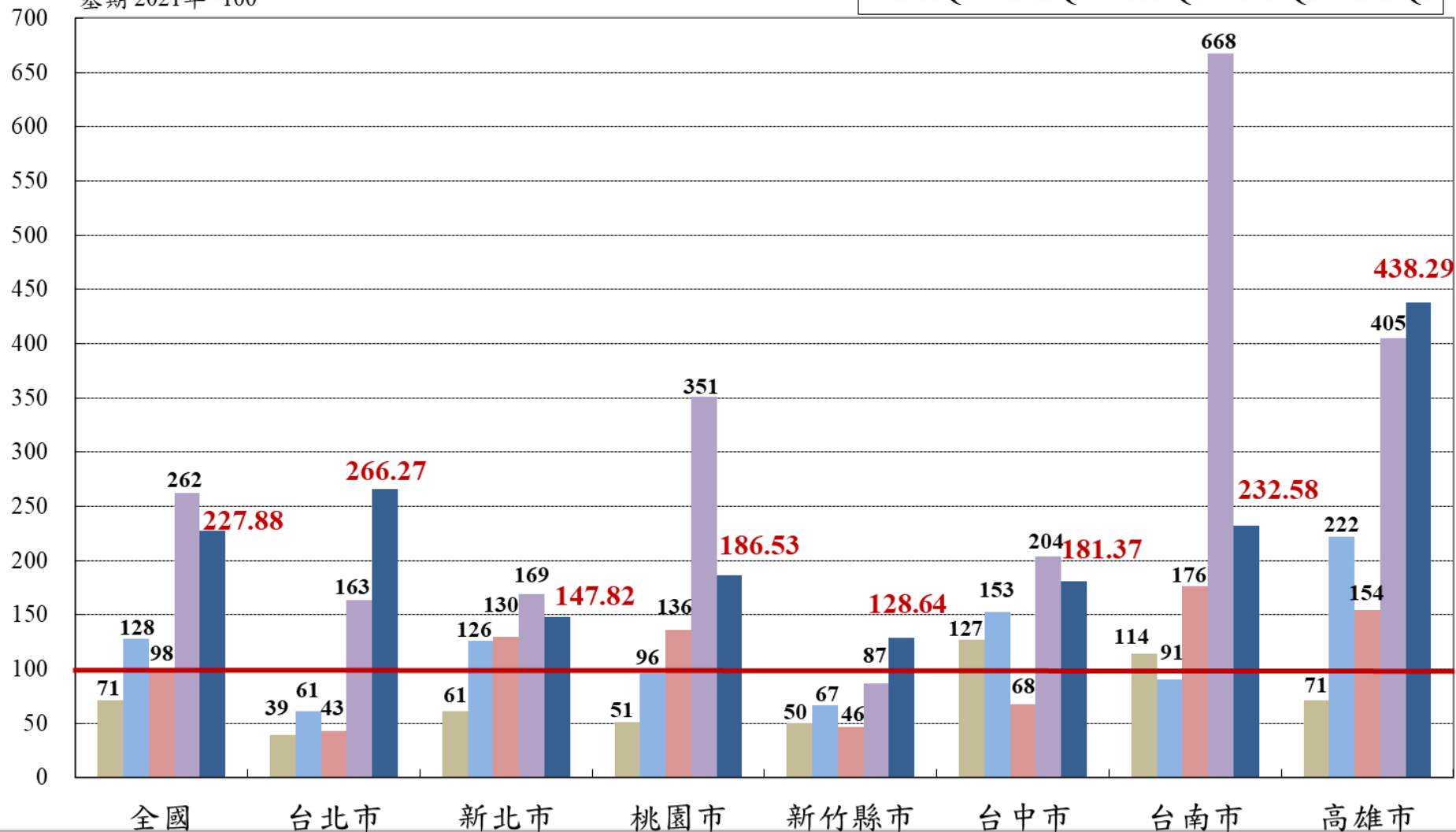
2023Q3 2023Q4 2024Q1 2024Q2 2024Q3



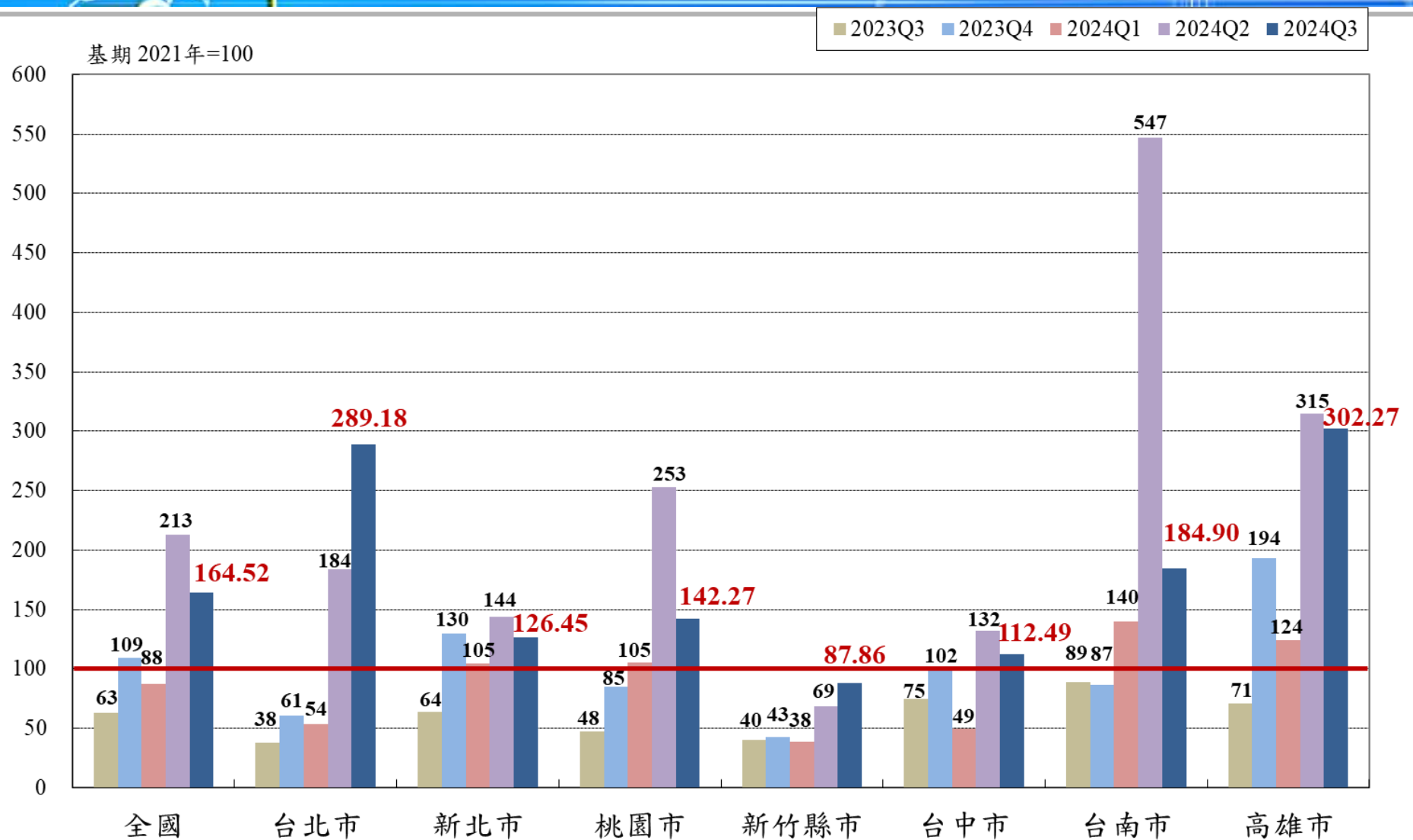
30天成交量(金額)指數圖

基期 2021年=100

2023Q3 2023Q4 2024Q1 2024Q2 2024Q3



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	0	3	0	-6	-6	0
台北市	9	2	3	2	0	6	22
新北市	9	2	3	-1	4	0	17
桃園市	9	0	3	-2	-6	-6	-2
新竹縣市	9	2	3	0	2	0	16
台中市	9	0	2	0	-6	-3	2
台南市	0	0	0	-3	-6	-9	-18
高雄市	6	-2	3	1	-6	0	2

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 **0**分，除桃園、台南外，各地區表現均較上季佳。綜合表現最佳為台北市**22**分，其次為新北市**17**分，綜合分數介於**-18**至**22**分之間。

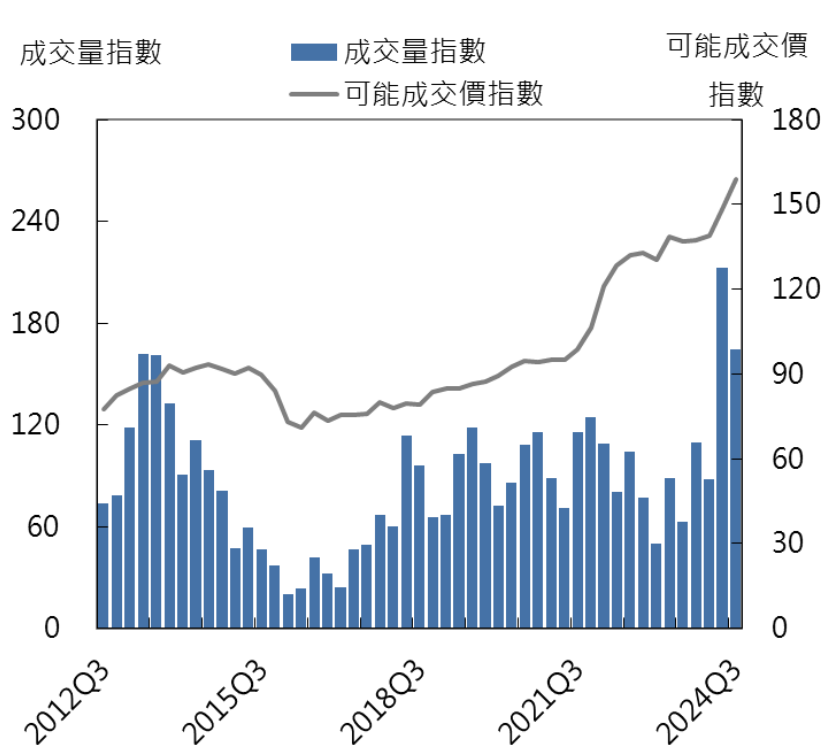
各地區市場表現綜合分數(較去年同季)

	可能成交 價指數	議價率 指數	開價 指數	推案量 指數	銷售率 指數	成交量 指數	綜合 分數
全國	9	2	3	3	6	9	32
台北市	9	0	3	3	6	9	30
新北市	9	4	3	1	6	6	29
桃園市	9	0	3	2	6	9	29
新竹縣市	6	0	2	0	6	9	23
台中市	3	0	1	0	6	6	16
台南市	6	4	1	0	6	9	26
高雄市	9	4	2	3	6	9	33

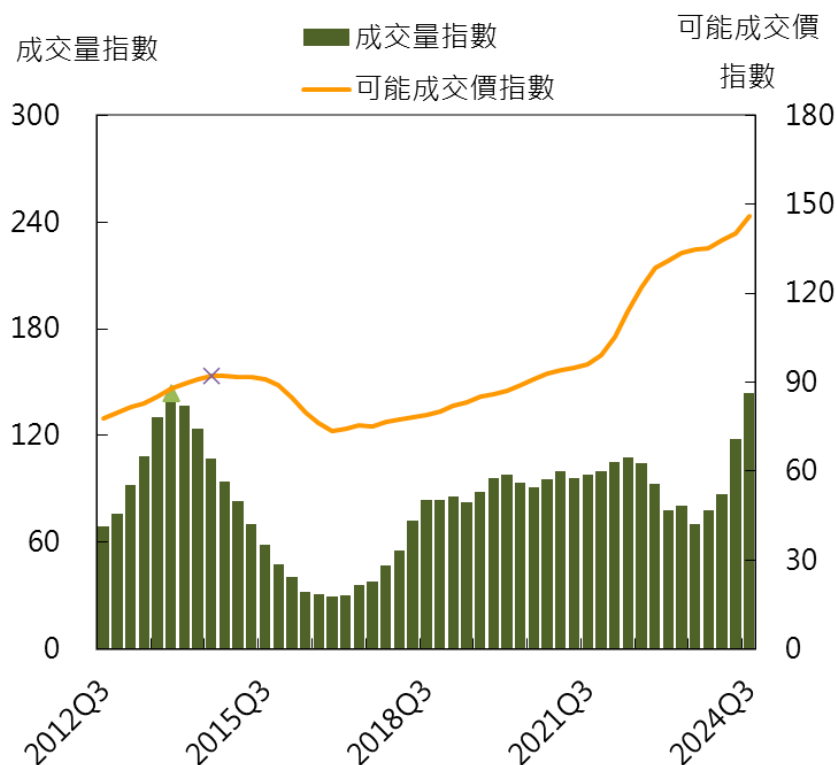
註：2021Q1起給予成交價/成交量指數權重3、議價率/銷售率權重2、開價/推案量指數權重1，計算綜合分數

本季相較去年同季全國綜合表現分數為**32**分，各地區表現均較去年同季佳。綜合表現最佳為高雄市**33**分，其次為台北市**30**分，綜合分數介於**16**至**33**分之間。

全國價量指數趨勢圖(季與四季)



全國價量指數趨勢圖(季)

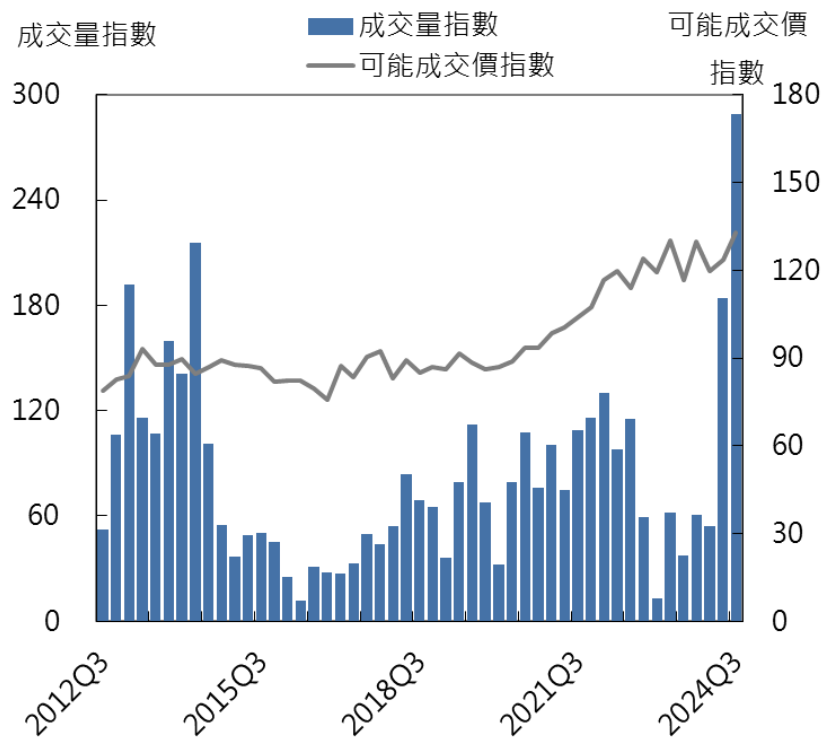


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

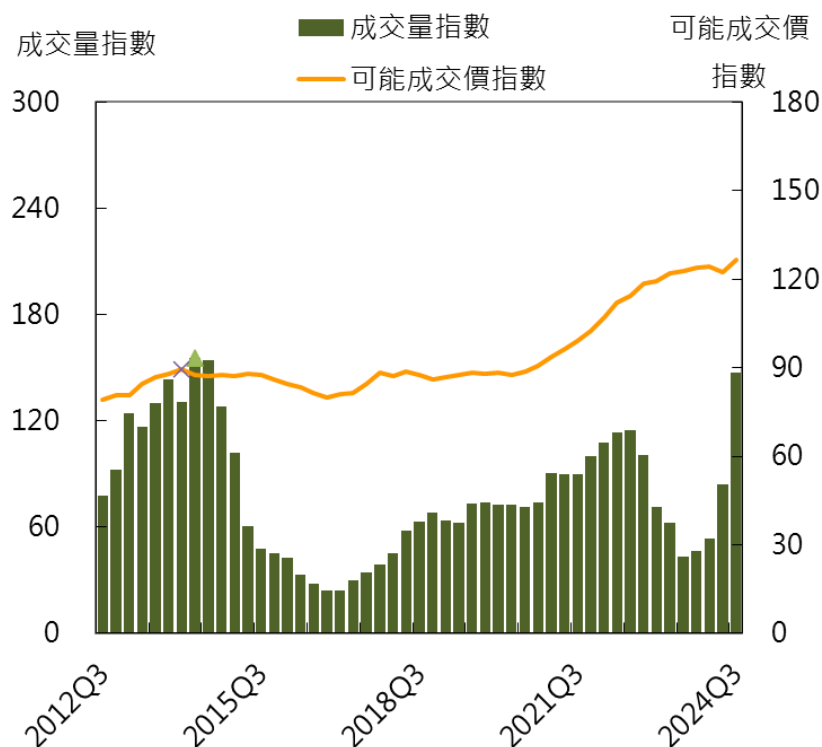
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q3年波段高點五成，**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)

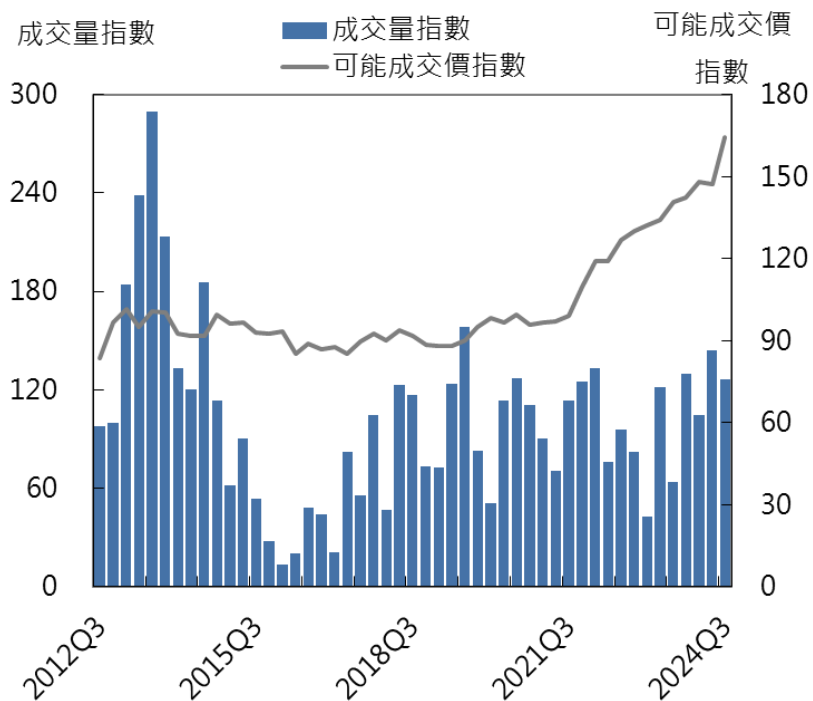


台北價量指數趨勢圖(四季平均)

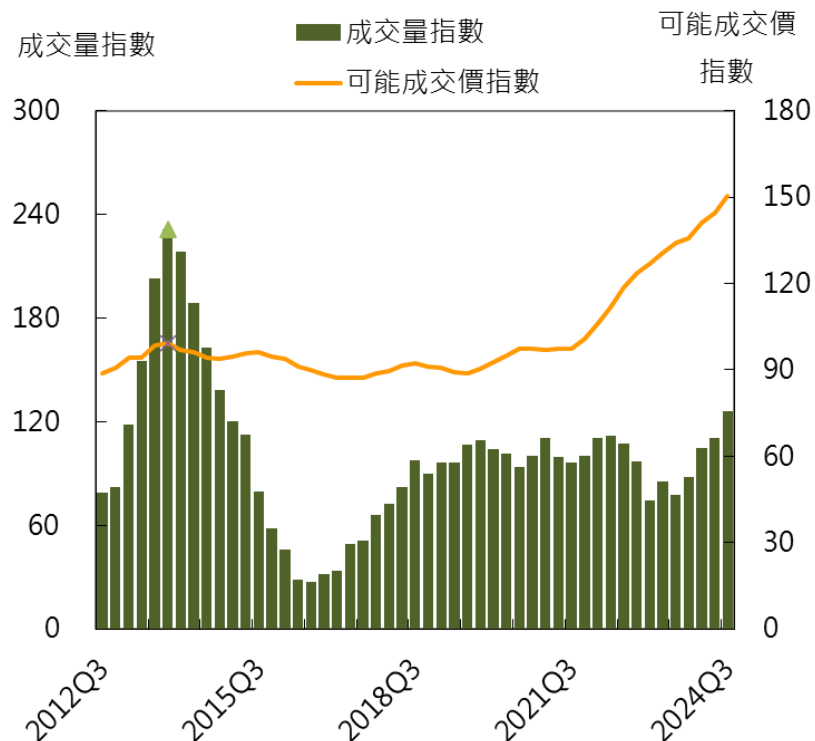
就四季移動平均長期趨勢來看

- 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波段高點九成，**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)

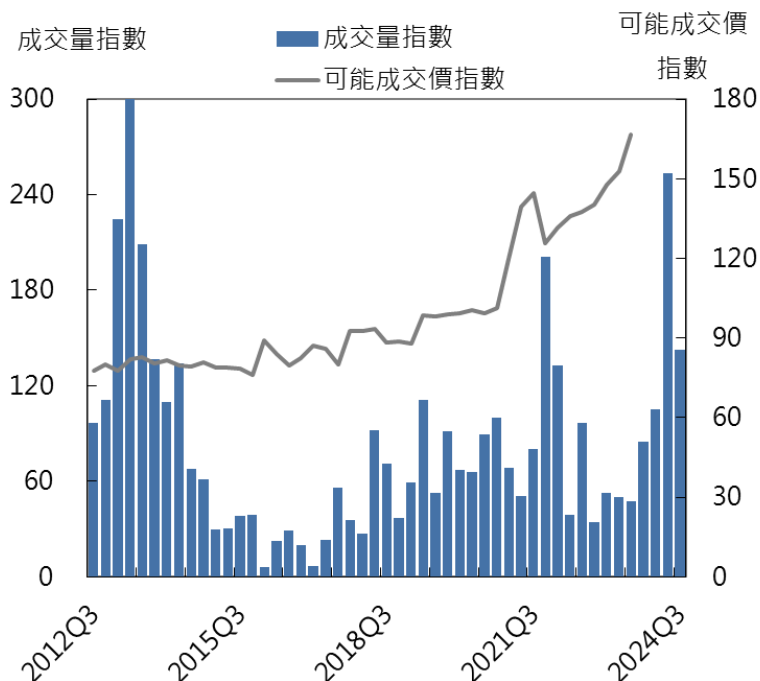


新北價量指數趨勢圖(四季平均)

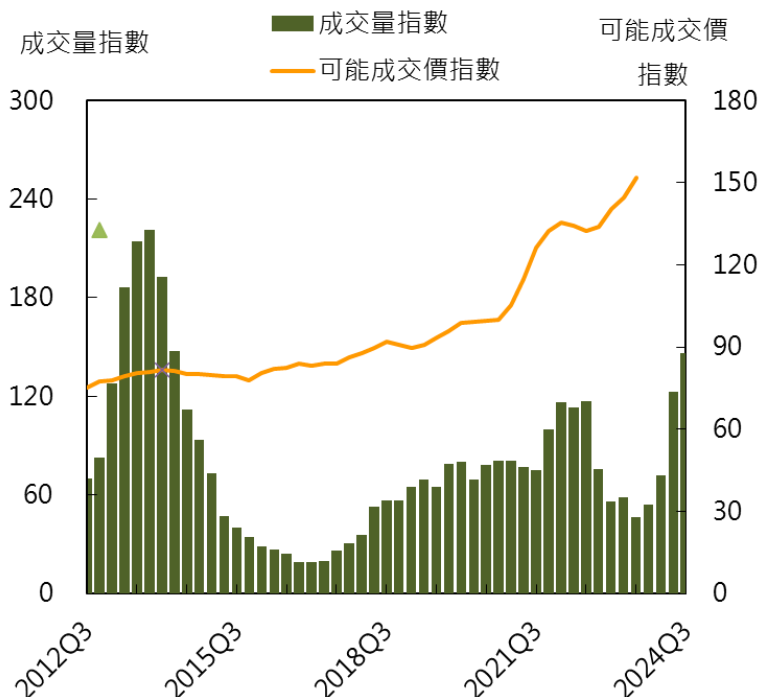
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2013Q4波段高點四成多，**價格持續上升**
- 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)

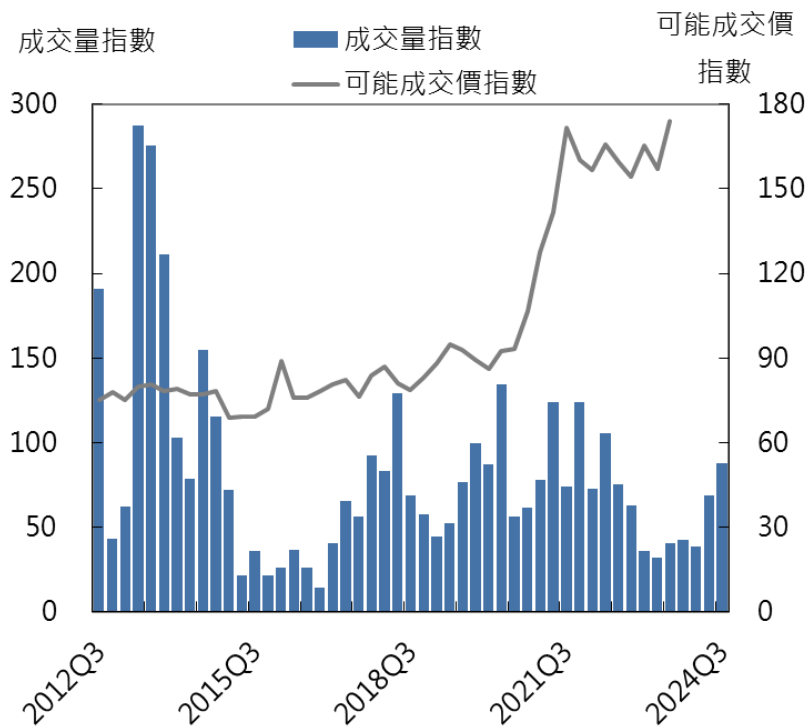


桃園價量指數趨勢圖(四季平均)

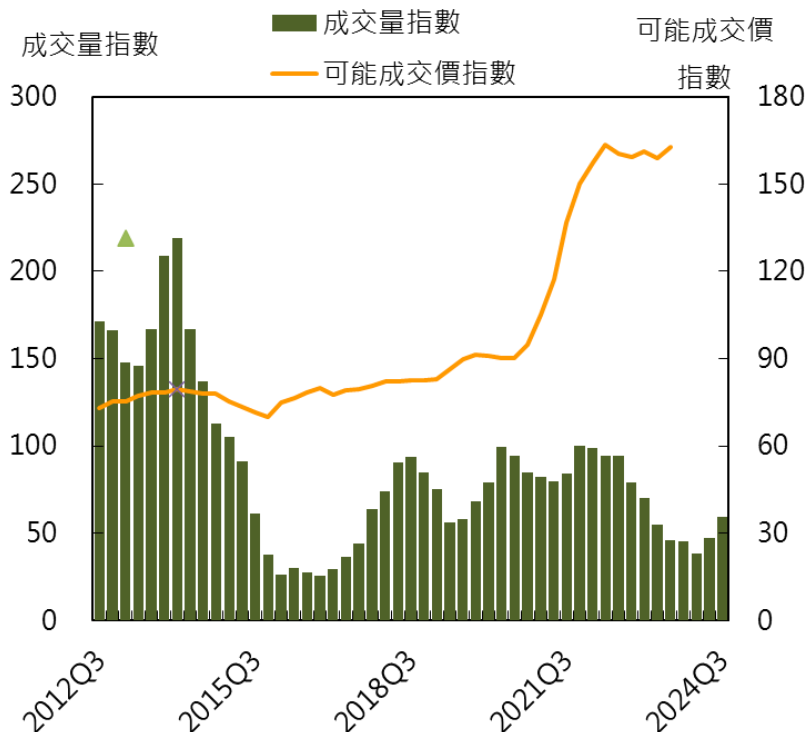
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q1波段高點七成多，**價格持續上升**
- 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)

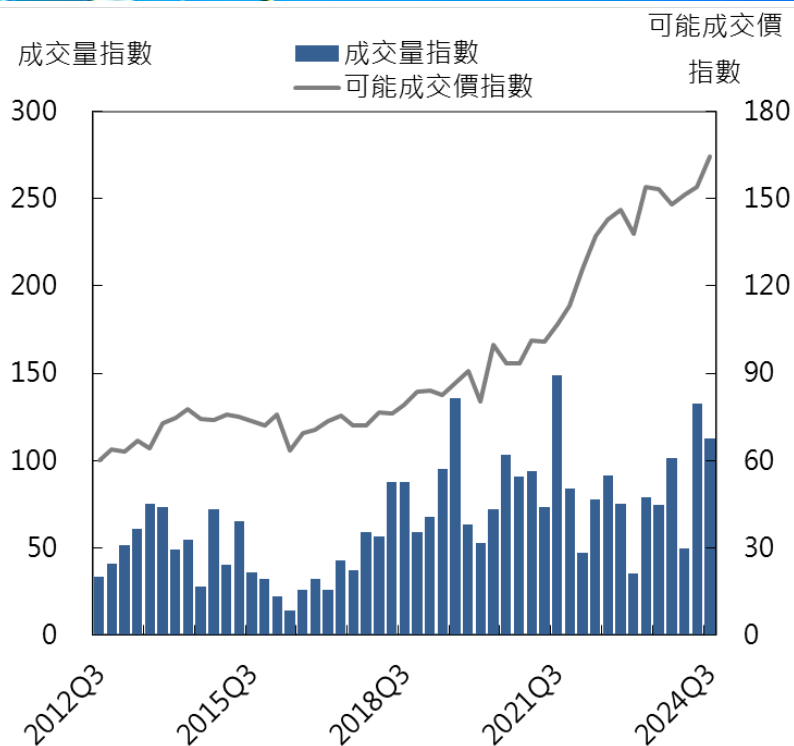


新竹縣市價量指數趨勢圖(四季平均)

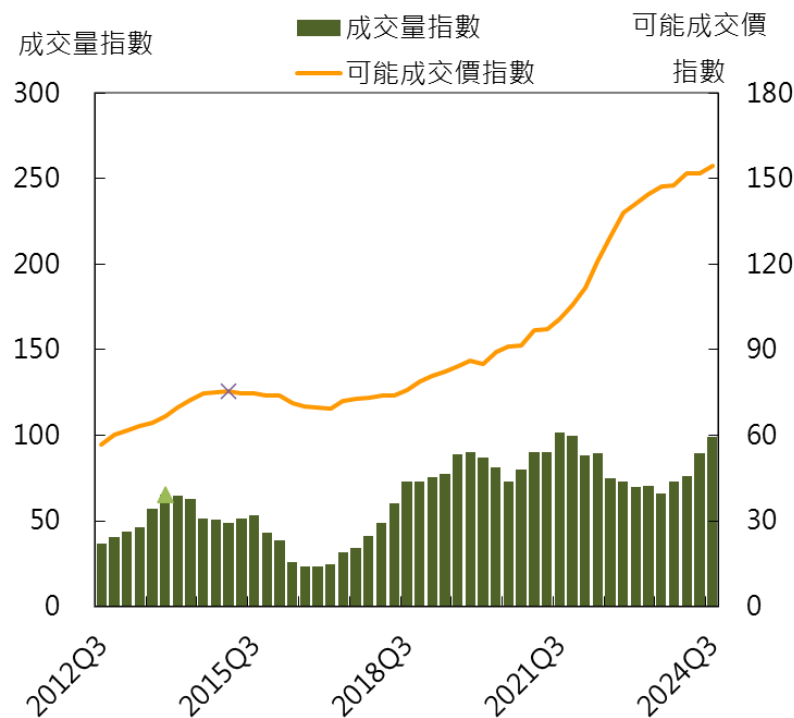
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q4波段高點一倍，仍在高檔盤整
- 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)

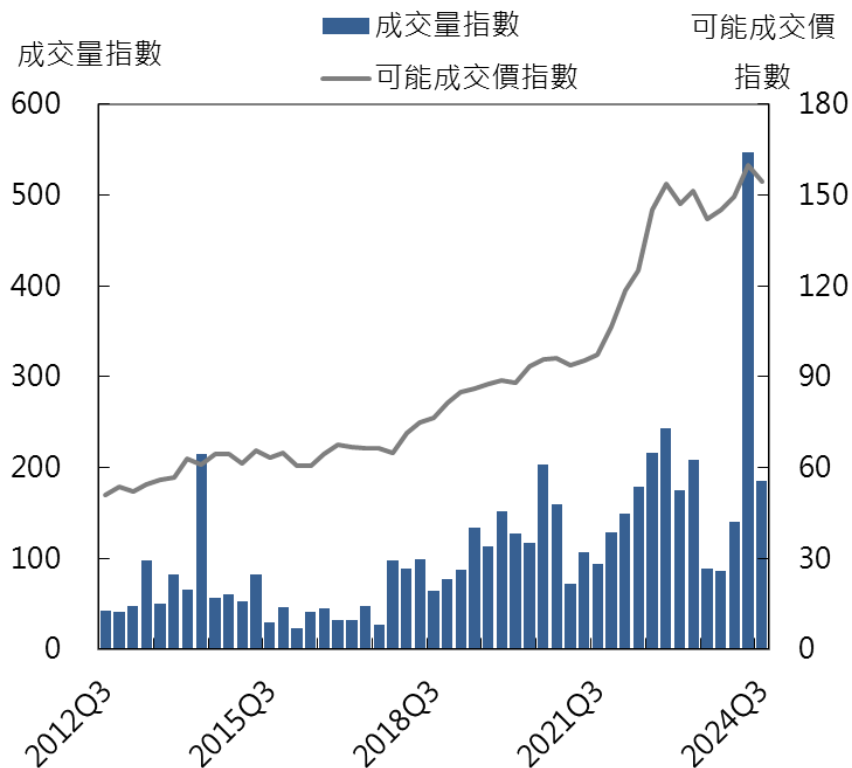


台中價量指數趨勢圖(四季平均)

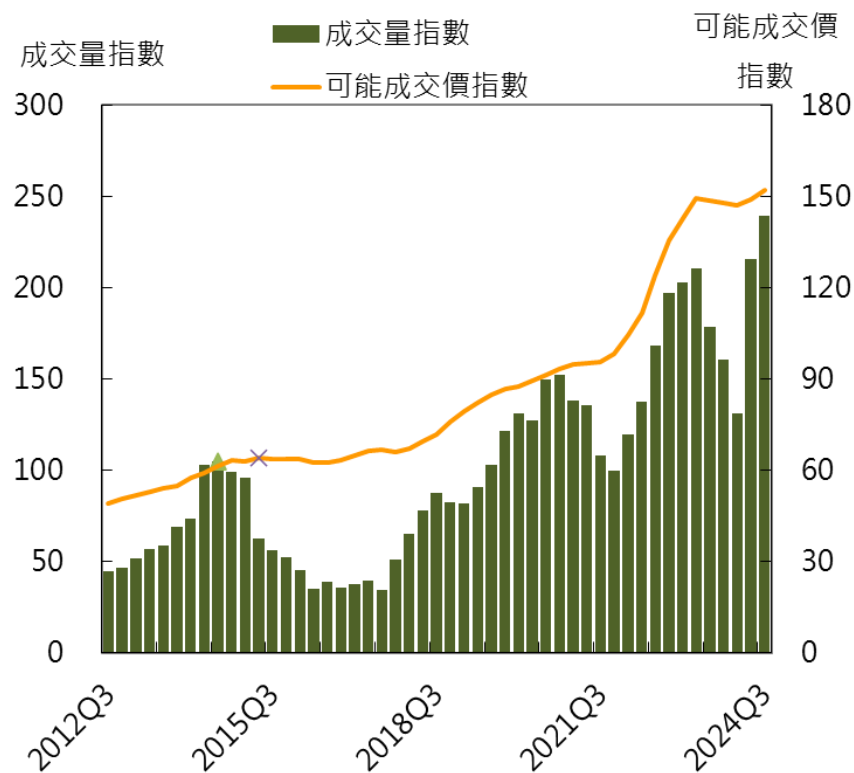
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q1波段高點一倍，**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)

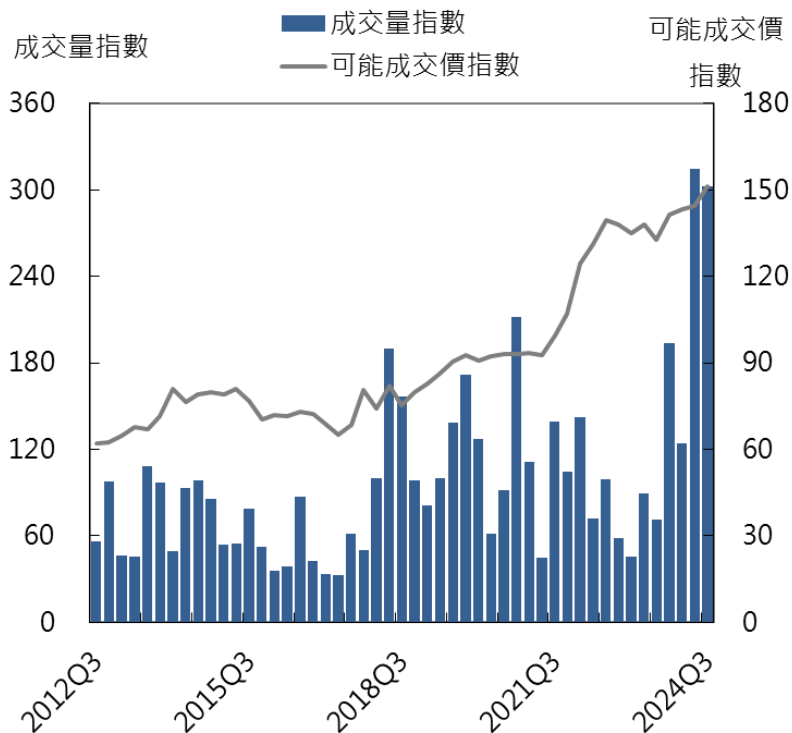


台南價量指數趨勢圖(四季平均)

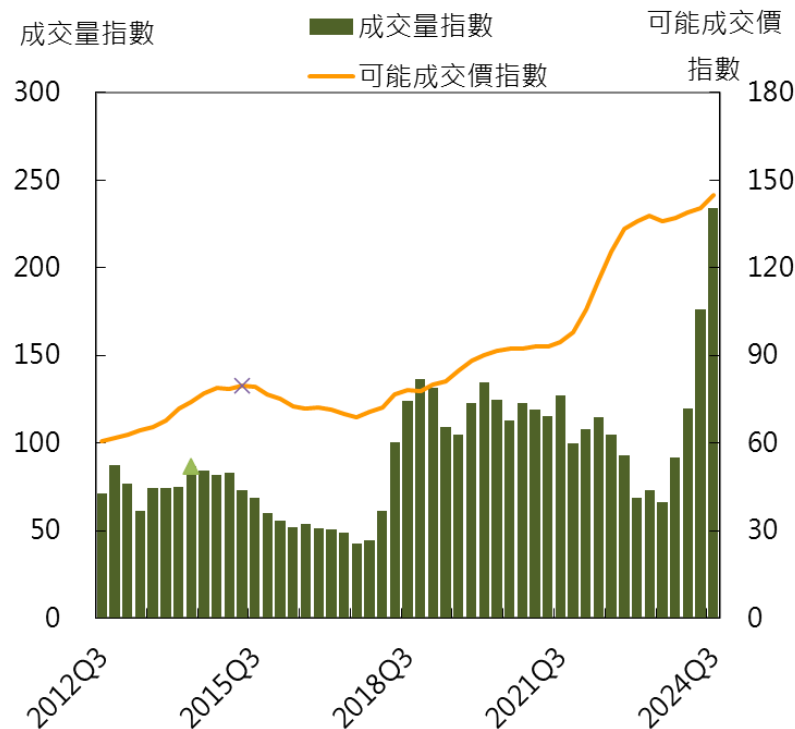
就四季移動平均長期趨勢來看

- 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)



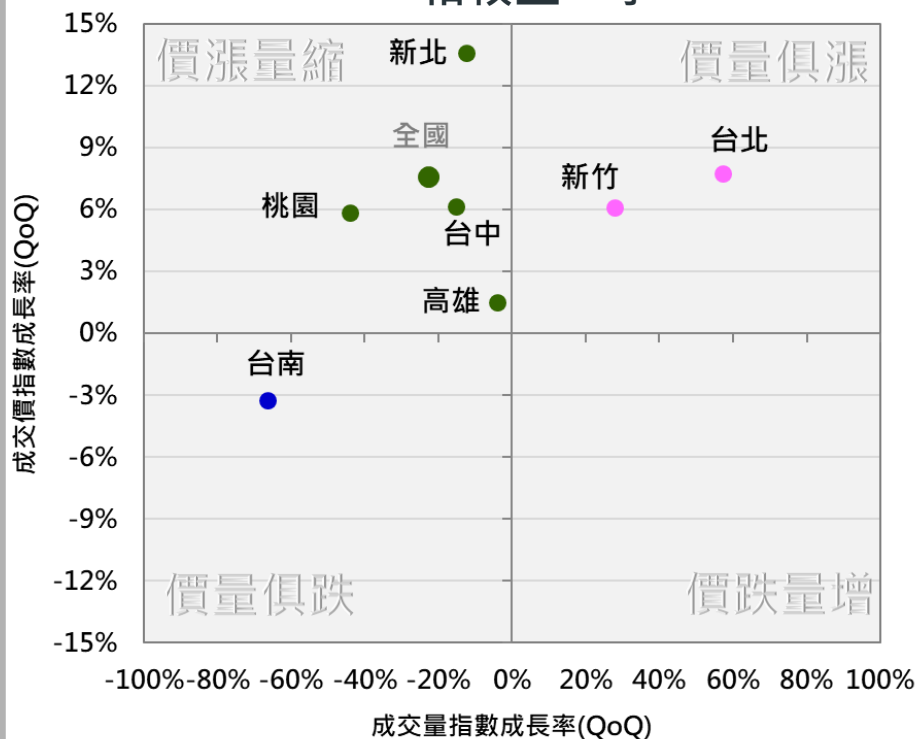
高雄價量指數趨勢圖(四季平均)

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，**價格持續上升**
- 本波成交量**超過**2014Q2波段高點一倍，**本季成交量大幅增加**

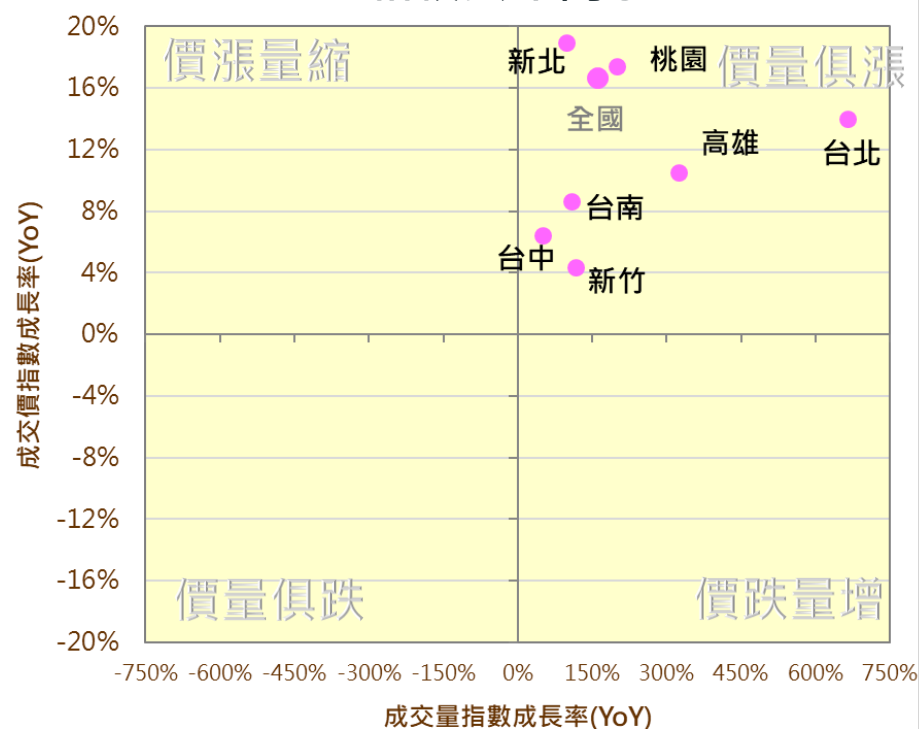
價量綜合評估

相較上一季



註：四象限圖係依價量指數變化製作

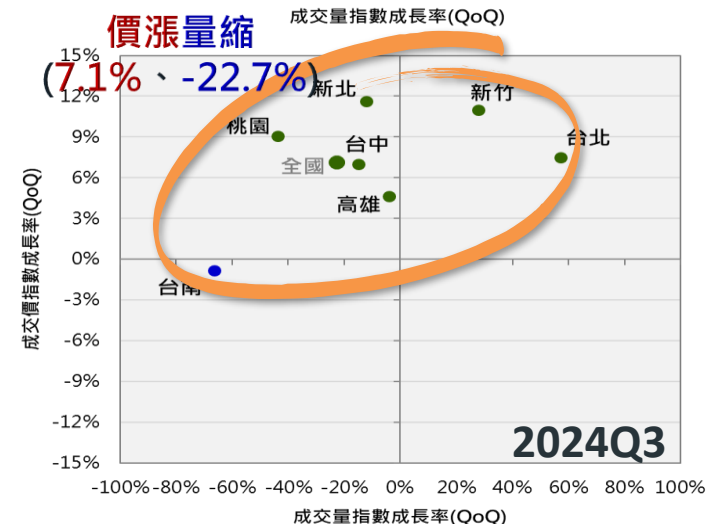
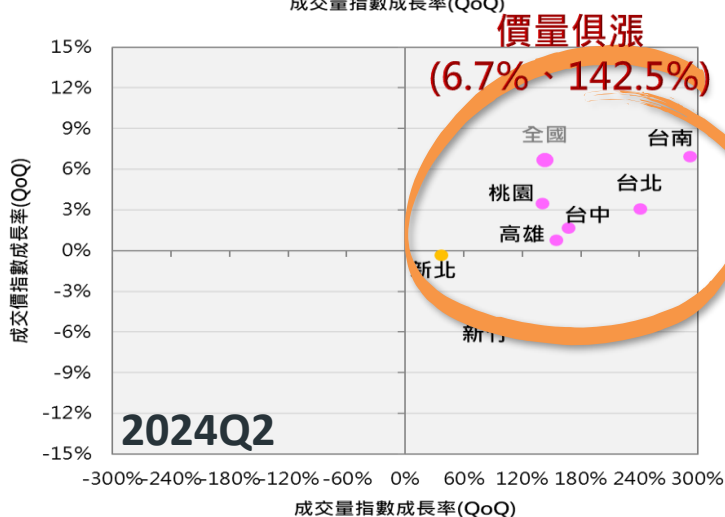
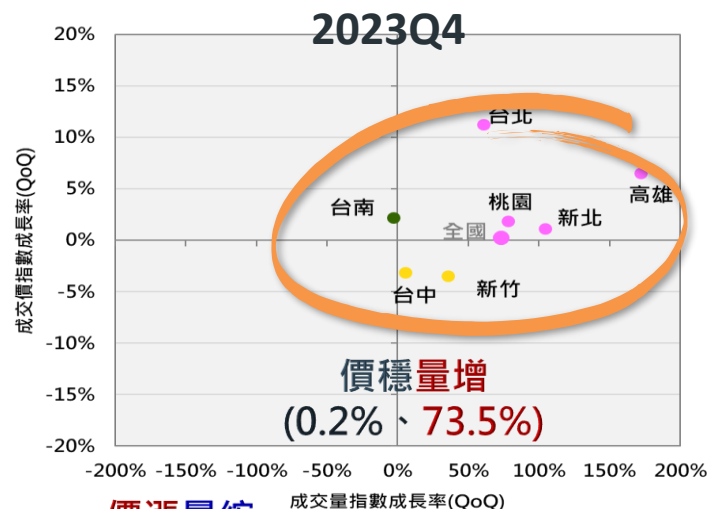
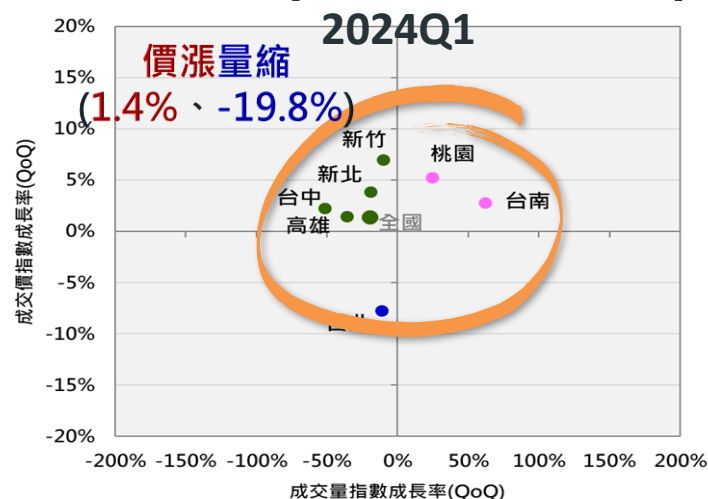
相較去年同季



- 相較上一季，**成交價**除台南減少，其餘地區上漲；**成交量**除新竹、台北增加，其他地區減少。
- 相較去年同季，**成交價**各地區全面上漲；**成交量**各地區全面增加。

價量綜合評估

❖ 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		158.99	56.81 萬元/坪	7.13%	(+++)	16.15%	(+++)
議價率		62.07	6.87%	0.04	(△)	-1.31	(-)
開價		156.87	61.01 萬元/坪	7.18%	(+++)	14.52%	(+++)
推案量	金額	174.84	5,682 億元	1.92%	(△)	63.91%	(+++)
	戶數	124.23	25068戶	-9.32%	(-)	34.05%	(++)
30天銷售率		132.27	18.86%	-3.26	(---)	9.17	(+++)
30天成交量指數	金額	227.88	--	-13.11%	(△)	218.96%	(+++)
	戶數	164.52	--	-22.69%	(--)	160.87%	(+++)

有別於上一季價量齊揚，央行信用管制措施趨緊，加上房價短期內漲幅已高，潛在買盤追價意願不高，致**本季買氣趨緩、交易量減少**。綜合本季房市，相較去年同季為**價量俱漲**，**房市表現熱絡**；相較上一季受政策干擾為價漲量縮，**價量背離**，銷售率逐月降低，**房市表現待觀察**。

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		132.69	121.02 萬元/坪	7.50%	(+++)	13.75%	(+++)
議價率		51.83	5.26%	-1.05	(-)	-1.29	(△)
開價		130.71	127.74 萬元/坪	6.30%	(+++)	12.20%	(+++)
推案量	金額	241.18	1,661 億元	69.09%	(++)	248.85%	(+++)
	戶數	256.70	3769戶	63.23%	(++)	291.79%	(+++)
30天銷售率		112.65	15.73%	-0.59	(△)	7.68	(+++)
30天成交量指數	金額	266.27	--	62.95%	(++)	581.45%	(+++)
	戶數	289.18	--	57.30%	(++)	665.31%	(+++)

本季台北市成交價大幅上漲，主要推110萬元～130萬元產品，佔推案戶數近七成。本季推案金額創新高，首度超過新北市，因單一建案金額高達821億元，大基地開發銷售表現佳，帶動成交表現。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		164.54	68.68 萬元/坪	11.65% (+++)	16.91% (+++)
議價率		44.55	4.85%	-1.20 (-)	-2.51 (--)
開價		159.49	72.19 萬元/坪	10.24% (+++)	13.83% (+++)
推案量	金額	113.86	939 億元	-25.24% (-)	21.05% (+)
	戶數	94.24	4397戶	-25.06% (-)	-0.14% (△)
30天銷售率		134.36	16.51%	2.42 (++)	8.22 (+++)
30天成交量指數	金額	147.82	--	-12.43% (△)	141.04% (+++)
	戶數	126.45	--	-12.21% (△)	98.85% (++)

本季新北市成交價大幅上漲，主要推70萬元以上產品，佔推案戶數六成多。指標大案多集中於重劃區或具捷運題材加持區域，本季新北推案金額較上季減少二成多，房市成交速度趨緩。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		166.54	45.94 萬元/坪	9.06%	(+++)	21.00% (+++)
議價率		55.21	6.27%	0.35	(△)	-0.94 (△)
開價		162.73	49.01 萬元/坪	9.47%	(+++)	19.79% (+++)
推案量	金額	145.91	667 億元	-30.31%	(--)	82.35% (++)
	戶數	110.41	4189戶	-26.22%	(-)	49.34% (+)
30天銷售率		129.54	17.52%	-5.48	(---)	8.78 (+++)
30天成交量指數	金額	186.53	--	-46.91%	(---)	265.51% (+++)
	戶數	142.27	--	-43.80%	(--)	199.34% (+++)

本季桃園市成交價大幅上漲，主要推單價50萬元以上產品，佔推案戶數六成多。由於桃園市房價基期相對低、建設題材豐富，吸引大量雙北及新竹縣市外溢買盤。因上一季基期較高，本季桃園推案金額季減三成，銷售率減少，成交量減少四成多。整體而言，相較上一季為**價漲量縮**，**價量背離**，**房市表現待觀察**；相較去年同季為**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		174.07	50.36 萬元/坪	11.00%	(+++)	9.17%	(++)
議價率		62.27	6.93%	-1.36	(-)	0.82	(△)
開價		175.77	54.11 萬元/坪	9.37%	(+++)	10.13%	(++)
推案量	金額	121.28	195 億元	12.56%	(△)	19.75%	(△)
	戶數	82.63	804戶	-2.55%	(△)	1.90%	(△)
30天銷售率		106.40	22.26%	5.29	(+)	11.82	(+++)
30天成交量指數	金額	128.64	--	47.69%	(+)	155.18%	(+++)
	戶數	87.86	--	27.86%	(△)	117.15%	(+++)

本季新竹縣市成交價大幅上漲，主要推單價60萬元以上產品，佔推案戶數六成。在國內經濟景氣持續暢旺、科技業帶動投資議題持續發酵下，科技園區擴大設廠，在地產業人口收入不斷創新高，加上新竹縣市重劃區多為已開發狀況，供給稀缺，去化速度快，房價持續上漲。整體而言，相較上一季為**價漲量穩**，**房市偏熱**；相較去年同季為**價量俱漲**，**房市表現熱絡**。

綜合評估 - 台中市

台中市		指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格		164.69	50.70 萬元/坪	7.01%	(+++)	7.35%	(+)
議價率		64.46	6.90%	0.10	(△)	0.47	(△)
開價		163.21	54.46 萬元/坪	7.12%	(++)	7.89%	(+)
推案量	金額	173.81	1,102 億元	0.62%	(△)	6.79%	(△)
	戶數	104.00	5501戶	-3.83%	(△)	13.03%	(△)
30天銷售率		108.16	15.20%	-1.99	(---)	3.80	(+++)
30天成交量指數	金額	181.37	--	-11.02%	(△)	42.35%	(+)
	戶數	112.49	--	-14.96%	(-)	50.66%	(++)

本季台中市成交價大漲，主要推單價60萬元以上及未滿50萬元產品，各佔推案戶數四成多。近年受惠軌道建設、台積電效應帶來發展動能，人口穩定成長。北屯區有多個重劃區建設題材豐富，梧棲區因有三井OUTLET及捷運藍線動工議題，吸引大量首購及投資置產客群湧進，為近年房市熱區。相較上一季，本季銷售率減少、成交戶數減少一成多。整體而言，相較上一季**價漲量縮**，**價量背離**，**房市表現待觀察**；相較去年同季**價量俱漲**，**房市表現熱絡**。

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		158.43	36.10 萬元/坪	-0.86% (△)	11.36%	(++)
議價率		63.52	7.32%	0.32 (△)	-2.55	(--)
開價		158.78	38.95 萬元/坪	-0.52% (△)	8.30%	(+)
推案量	金額	142.17	268 億元	-43.76% (---)	22.18%	(△)
	戶數	113.44	1867戶	-45.43% (--)	24.97%	(+)
30天銷售率		161.33	21.05%	-12.95 (---)	8.40	(+++)
30天成交量指數	金額	232.58	--	-65.17% (---)	103.26%	(++)
	戶數	184.90	--	-66.21% (---)	107.90%	(+++)

本季台南市成交價維持穩定，主要推單價40萬元以下產品，佔推案戶數四成多。近年受惠南科效應，帶動房市買氣攀升，南科周邊區域及北外環沿線皆為推案熱區；高鐵特區受惠於沙崙綠能科學城、AI產業專區，三鐵共構及三井Outlet營運，亦成為近期房市熱區。因上一季基期較高，本季推案金額及成交量大幅減少，但銷售表現仍佳。整體而言，相較上一季價穩量縮，房市表現偏弱；相較去年同季價量俱漲，房市表現熱絡。

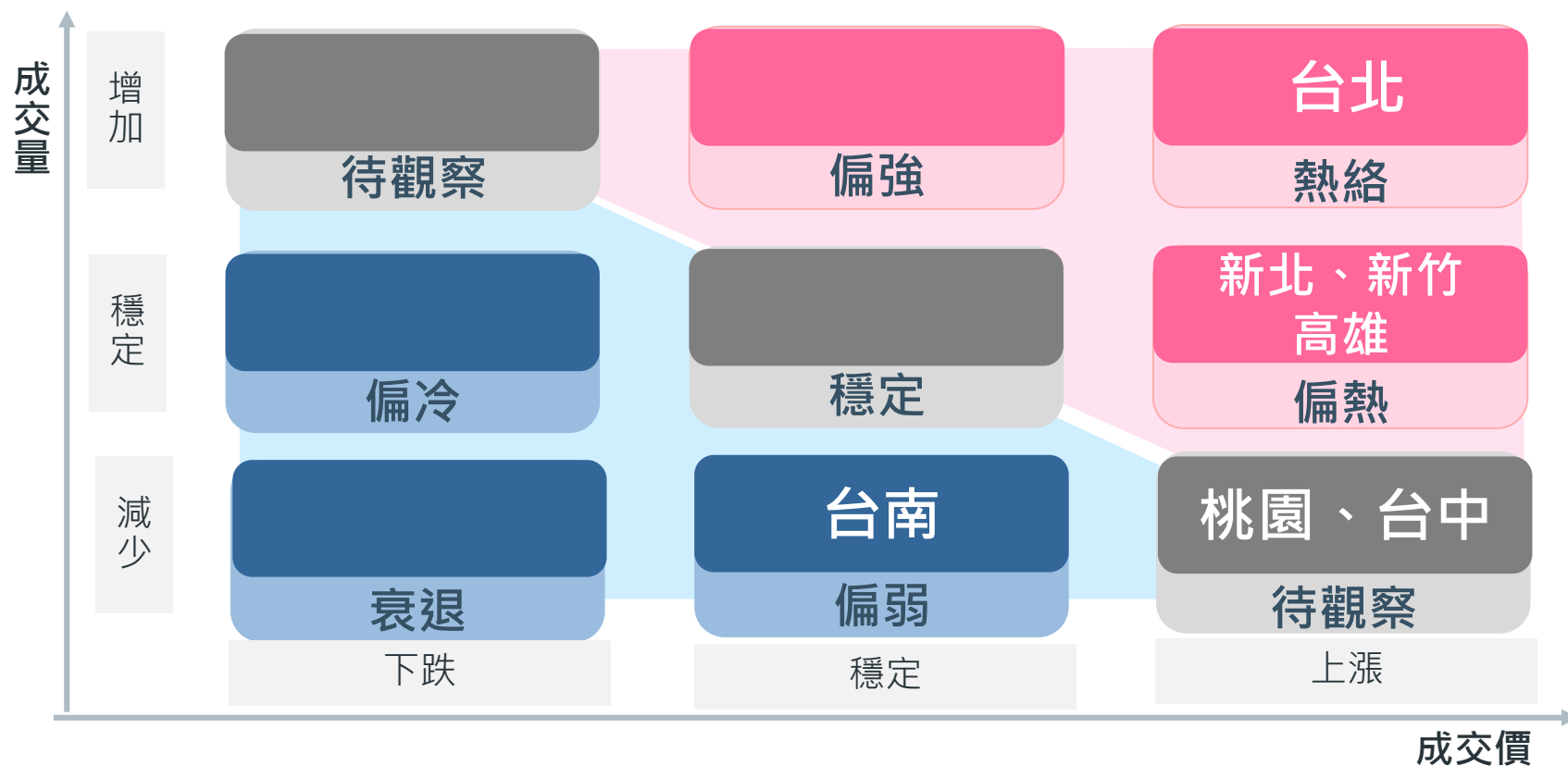
綜合評估 - 高雄市

高雄市		指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格		151.12	35.16 萬元/坪	4.65%	(++)	13.98%	(+++)
議價率		87.05	10.49%	1.19	(+)	-2.27	(--)
開價		150.50	39.29 萬元/坪	6.04%	(+++)	11.09%	(++)
推案量	金額	287.14	850 億元	33.99%	(+)	95.39%	(+++)
	戶數	193.81	4541戶	18.72%	(+)	34.35%	(△)
30天銷售率		155.96	27.90%	-6.61	(---)	19.08	(+++)
30天成交量指數	金額	438.29	--	8.32%	(△)	517.75%	(+++)
	戶數	302.27	--	-4.02%	(△)	324.77%	(+++)

本季高雄市成交價中幅上漲，主要推單價50萬元以上產品，佔推案戶數近六成。近期台積電高雄廠2奈米先進製程效應，輝達與鴻海於高雄建置先進算力中心，AI產業熱潮加上半導體S廊帶成型，加速高雄產業升級，帶來科技業人口紅利，也讓周圍房市買氣熱絡。受惠於台積電效應，地段好熱區皆可順銷，也吸引建商增加推案量，惟增加幅度已經收斂。整體而言，相較上一季為**價漲量穩**，**房市表現偏熱**；相較去年同季為**價量俱漲**，**房市表現熱絡**。

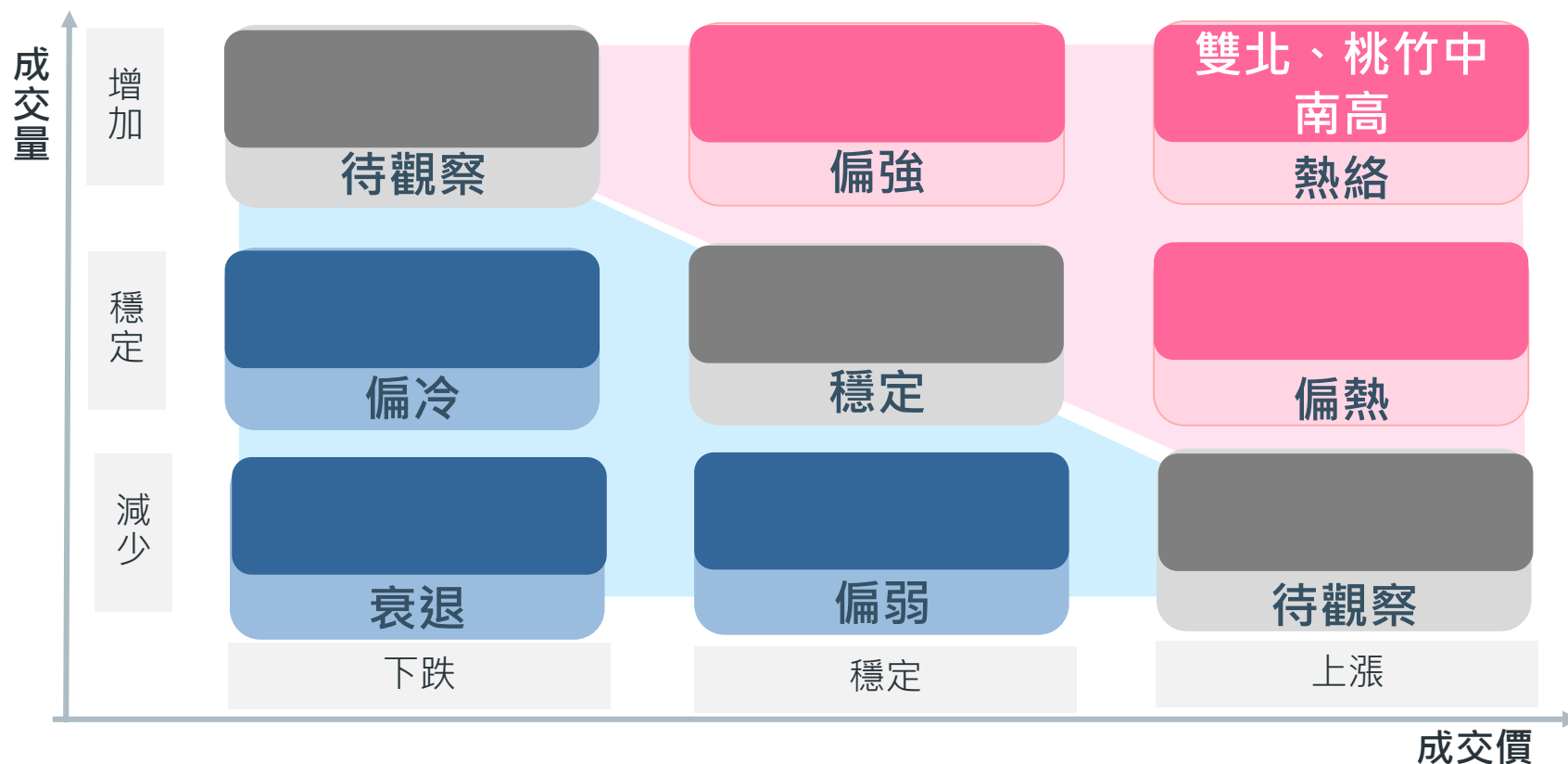
❖ 相較上一季

全國成交價上漲、成交量減少，價量背離，房市表現待觀察

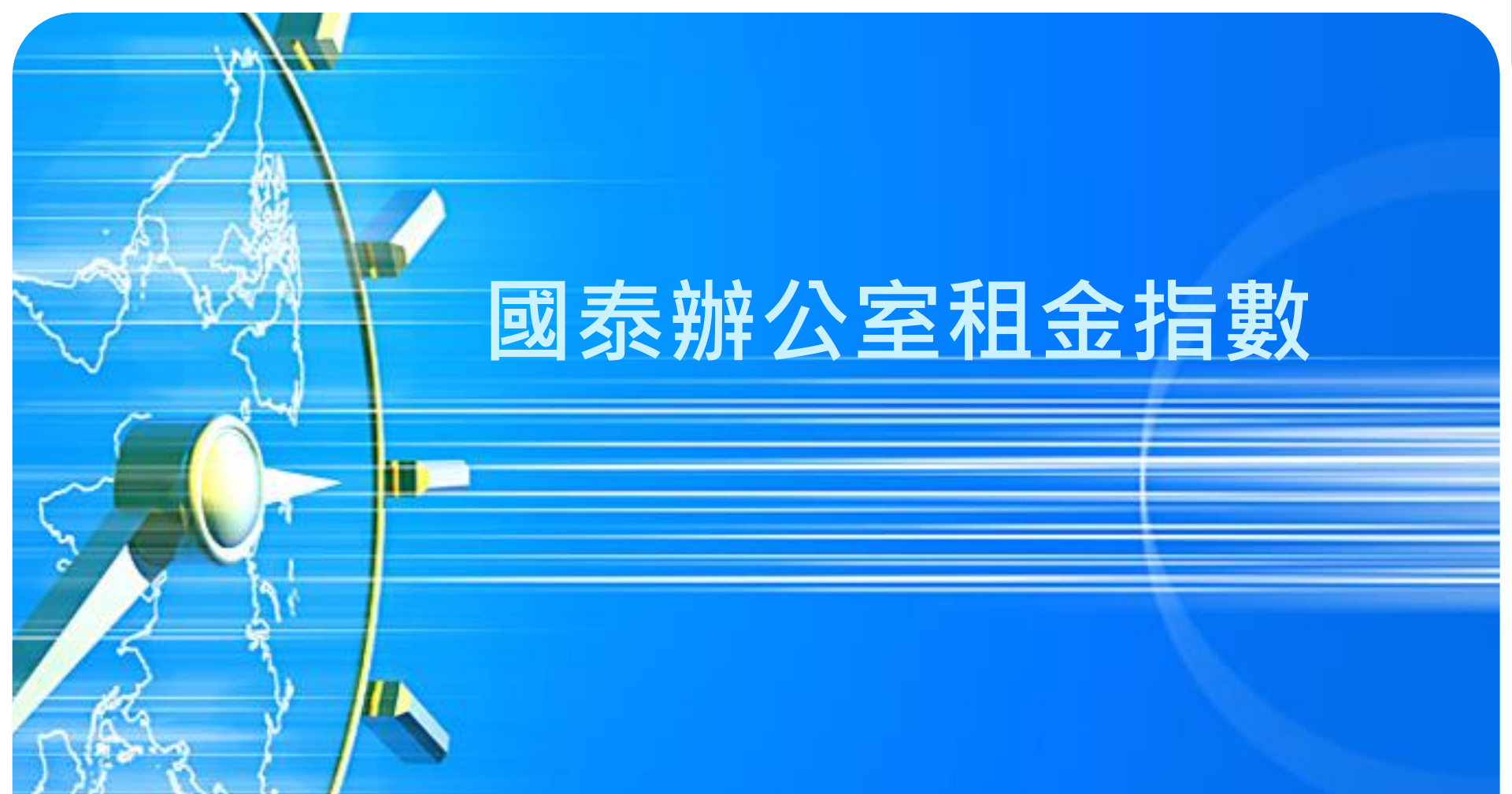


❖ 相較去年同季

全國成交價上漲、成交量增加，整體房市表現**熱絡**

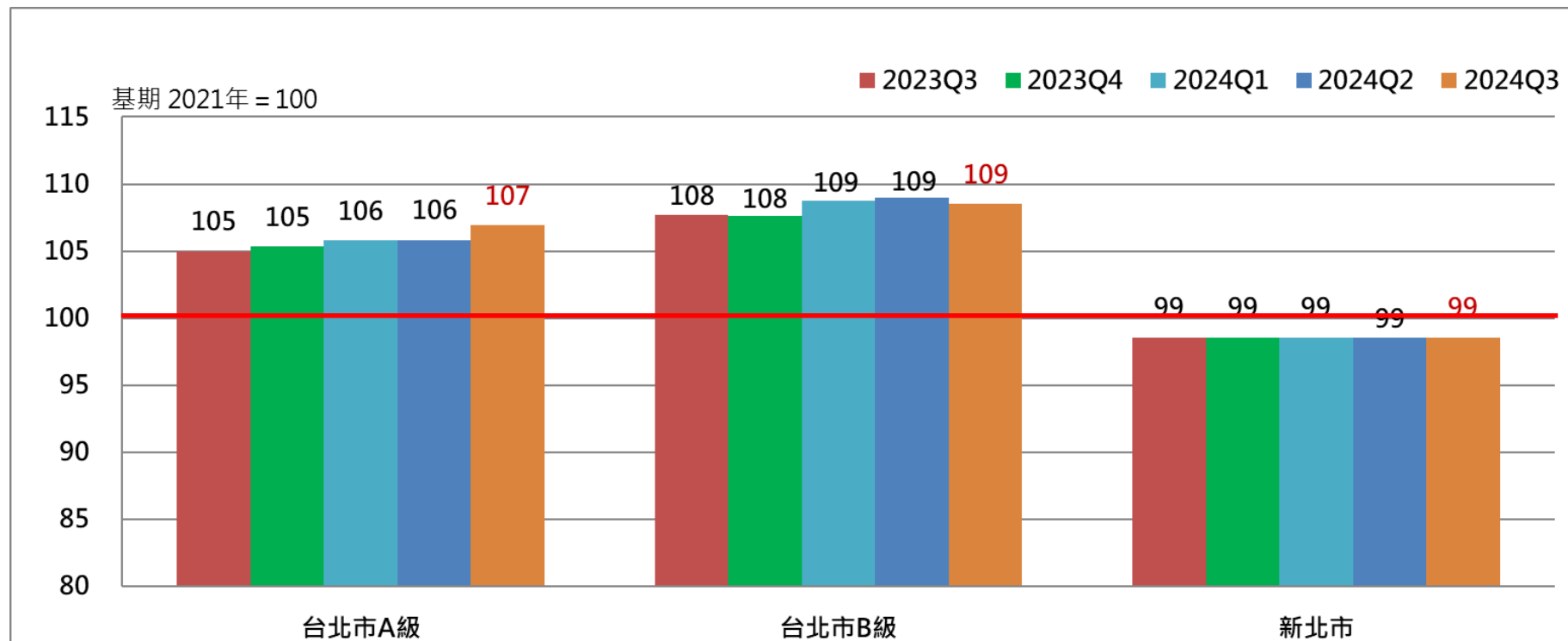


- ❖ 受惠人工智慧新興科技應用需求，台灣出口穩健增加，竹中南高等區都因**科技業發展利多**，居住需求增加帶動房市交易熱絡。央行上調全年經濟成長率為3.82%，維持政策利率不變，但9月再度調高存款準備率一碼，同時**七度緊縮不動產信用管制且力度加大**，以抑制房市投機與囤房行為，對後續房市買氣影響為觀察重點。
- ❖ 從四季移動趨勢觀察，與2013年到2015年波段高點相比，各地區**成交價均超過前次波段高點**；成交量部分，各地區**成交量均有增加趨勢**，中南高地區已超過前次波段高點。
- ❖ 綜合本季房市，相較去年同季為**價量俱漲**，**房市表現熱絡**；相較上一季受政策干擾為**價漲量縮**，價量背離，銷售率逐月降低，**房市表現待觀察**。

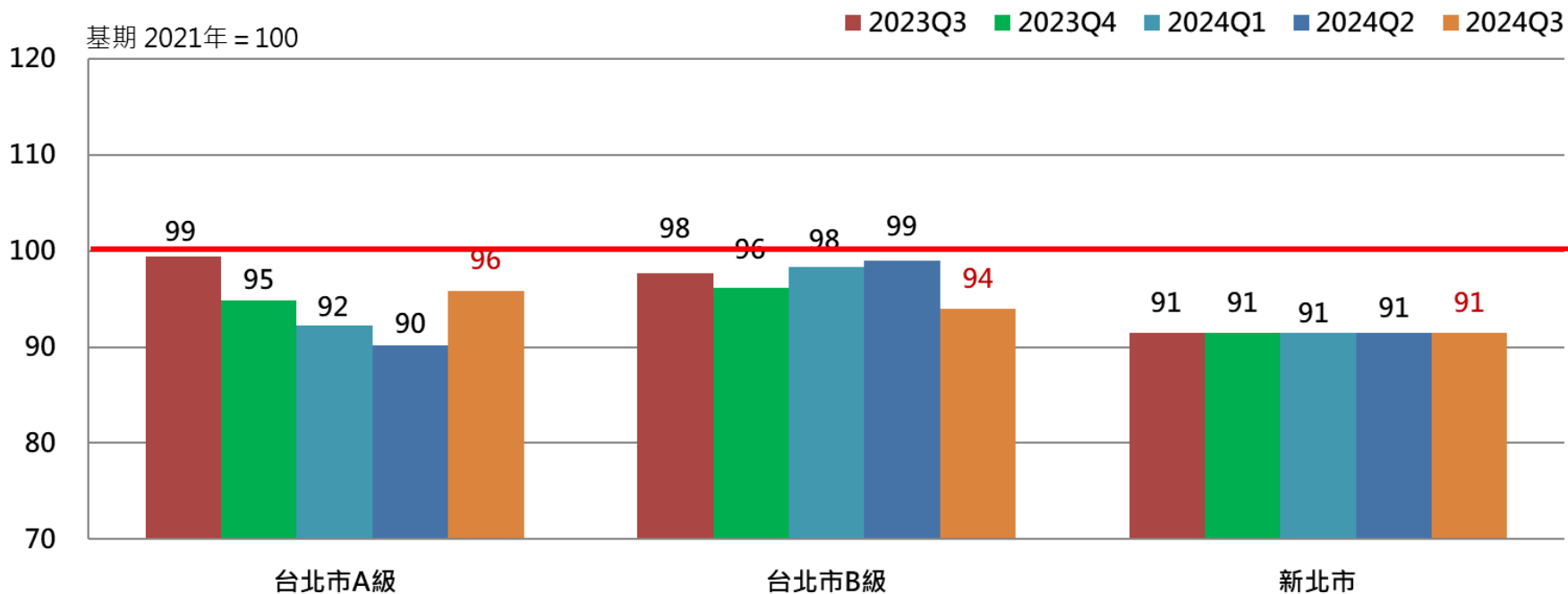


國泰辦公室租金指數

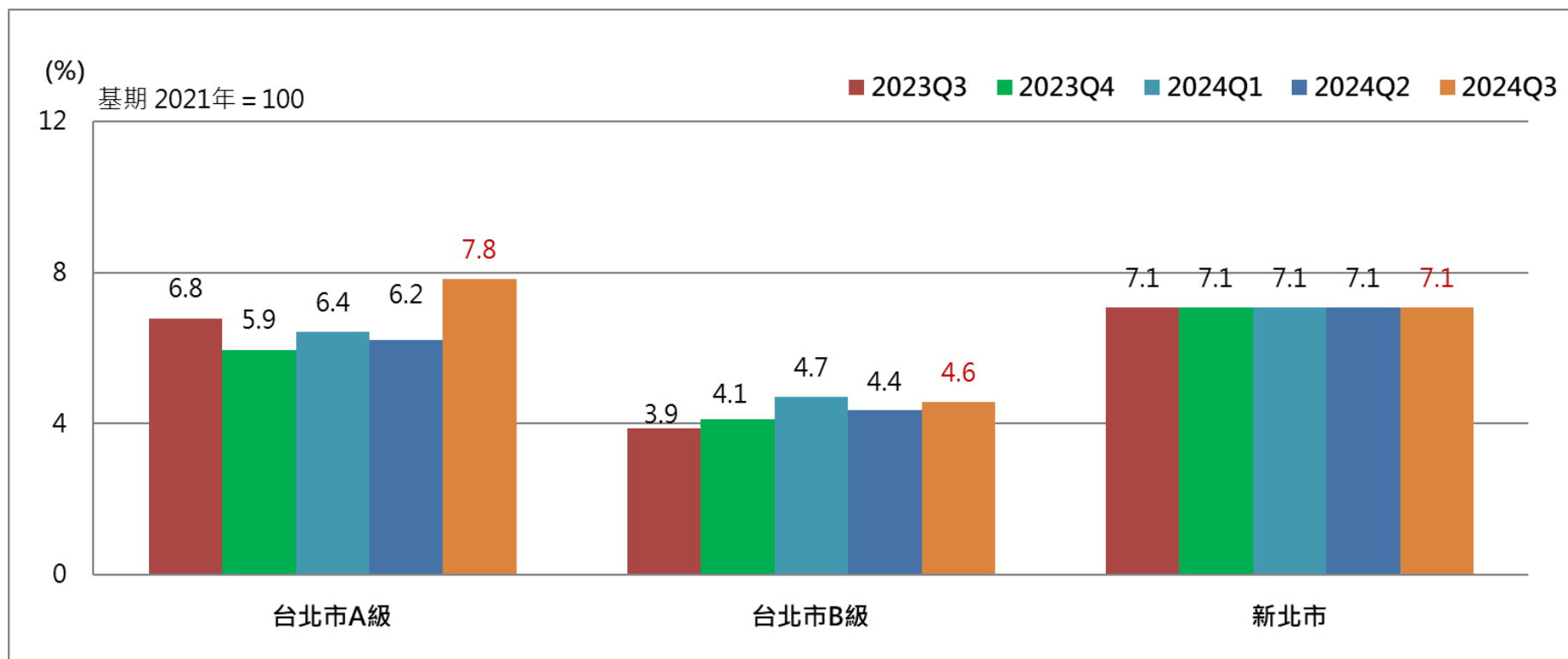
辦公室租金開價指數 - 分區



辦公室租金議價率指數 - 分區



各地區辦公室空置率

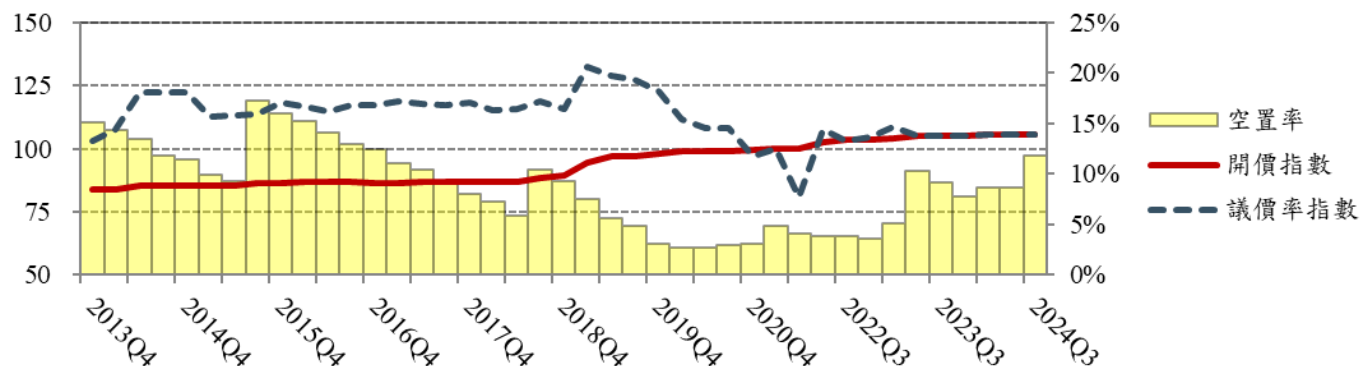


註：本季台北A辦增加新標的，致整體空置率上升。

辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區

基期2021=100

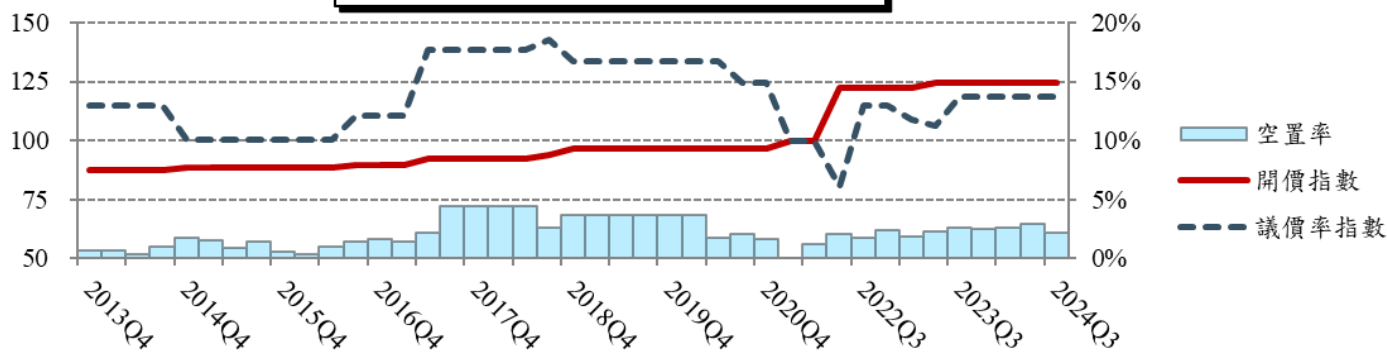
信義計畫區A級辦公室長期趨勢圖



註：本季台北信義計畫區A辦增加新標的，致空置率上升。

基期2021=100

信義計畫區B級辦公室長期趨勢圖

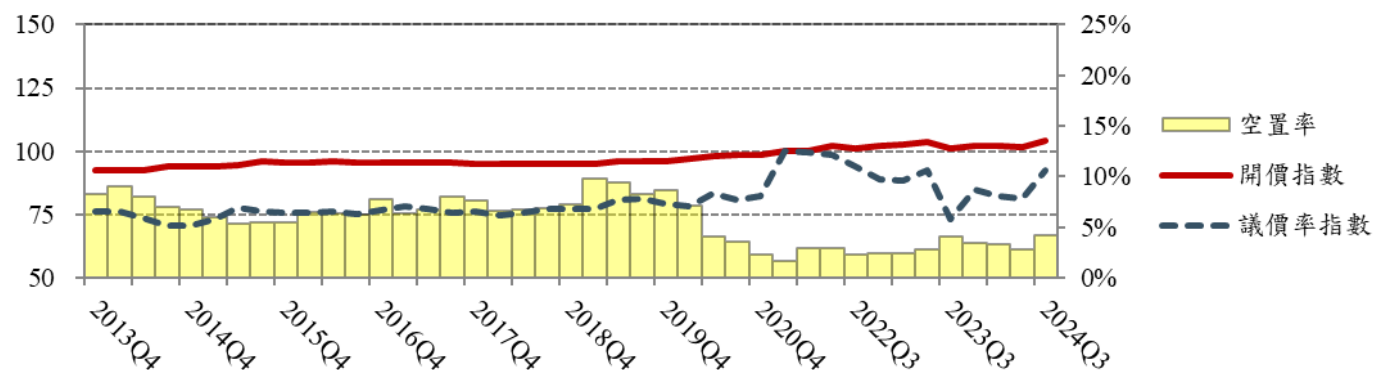


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料。

辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南

基期2021=100

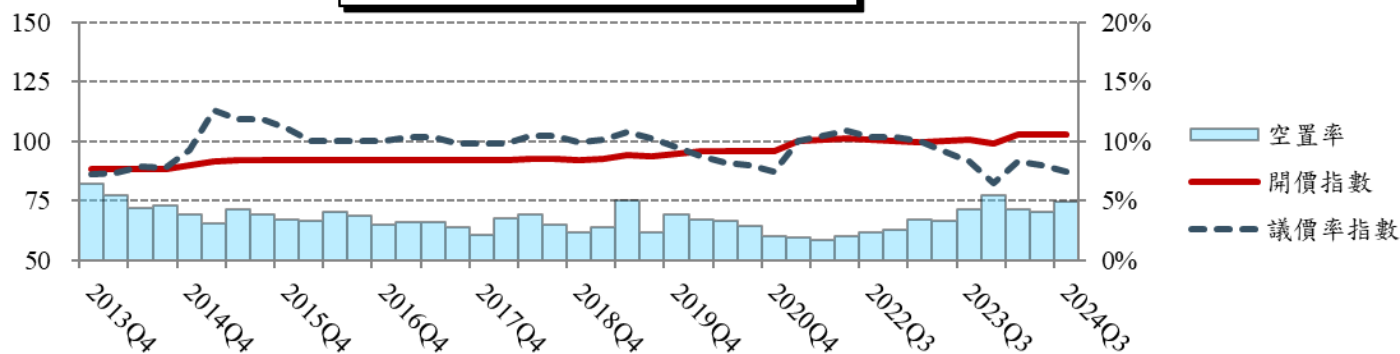
仁愛敦南A級辦公室長期趨勢圖



註：仁愛敦南A辦部分標的提高開價及讓價，致空置率上升。

基期2021=100

仁愛敦南B級辦公室長期趨勢圖

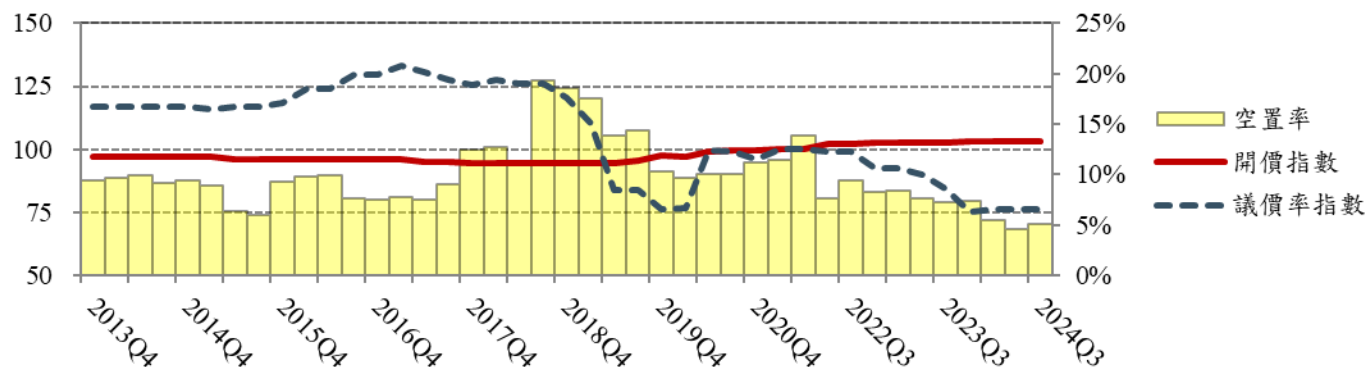


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生

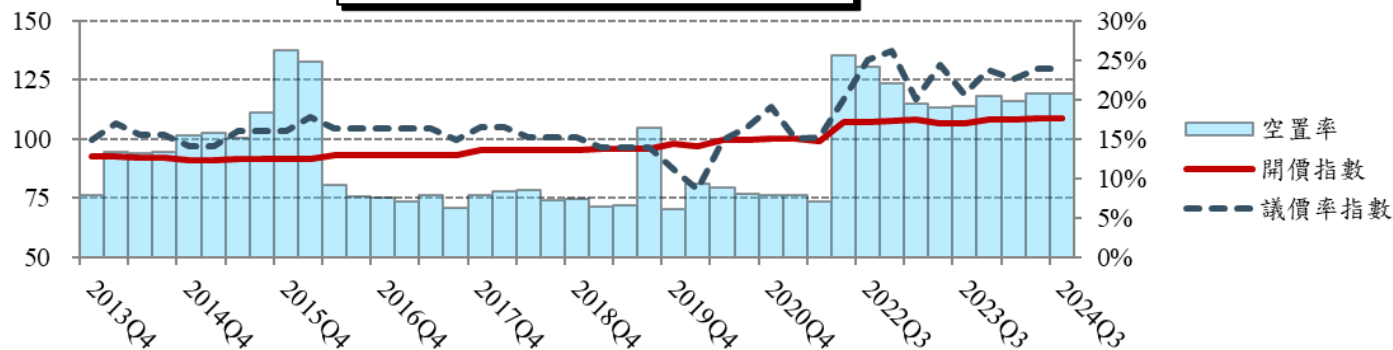
基期2021=100

敦北民生A級辦公室長期趨勢圖



基期2021=100

敦北民生B級辦公室長期趨勢圖

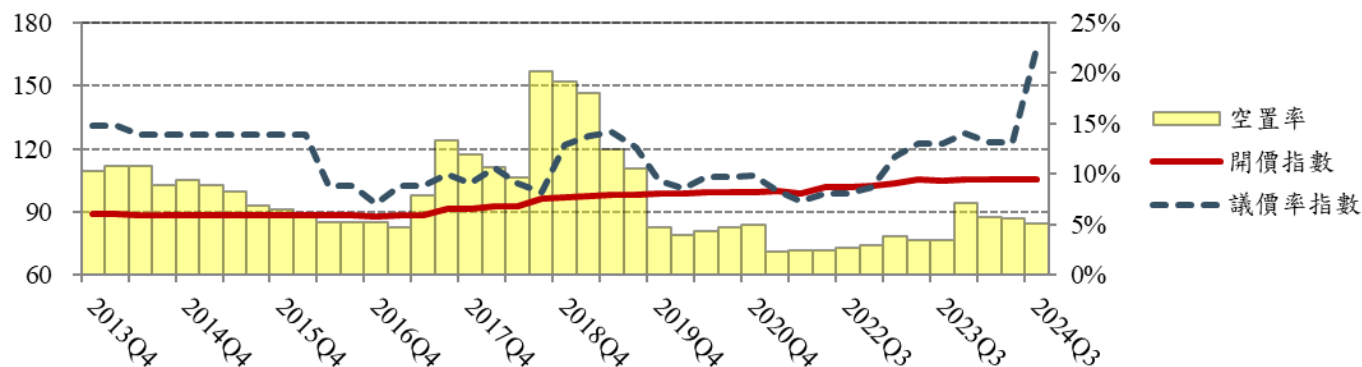


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國

基期2021=100

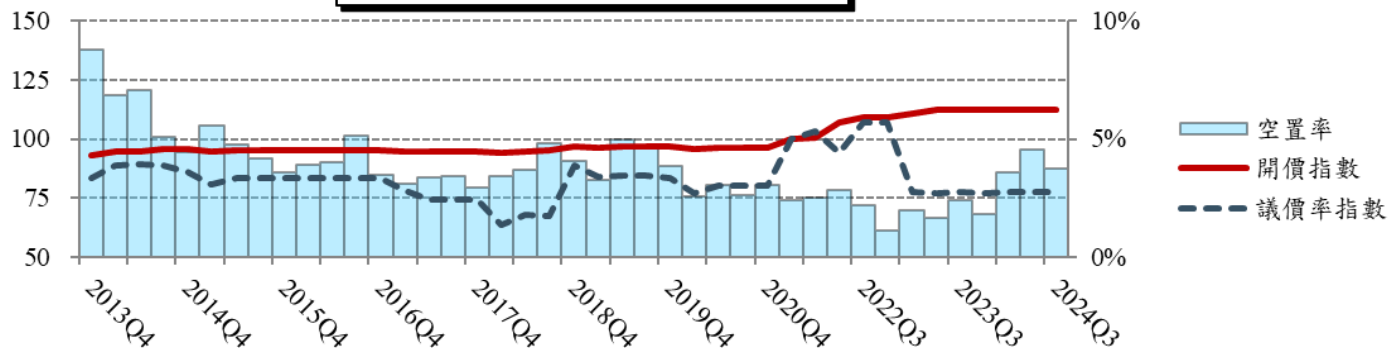
民生建國A級辦公室長期趨勢圖



註：民生建國A辦部分標的開價不變、降低底價，致整體議價率大幅擴大。

基期2021=100

民生建國B級辦公室長期趨勢圖

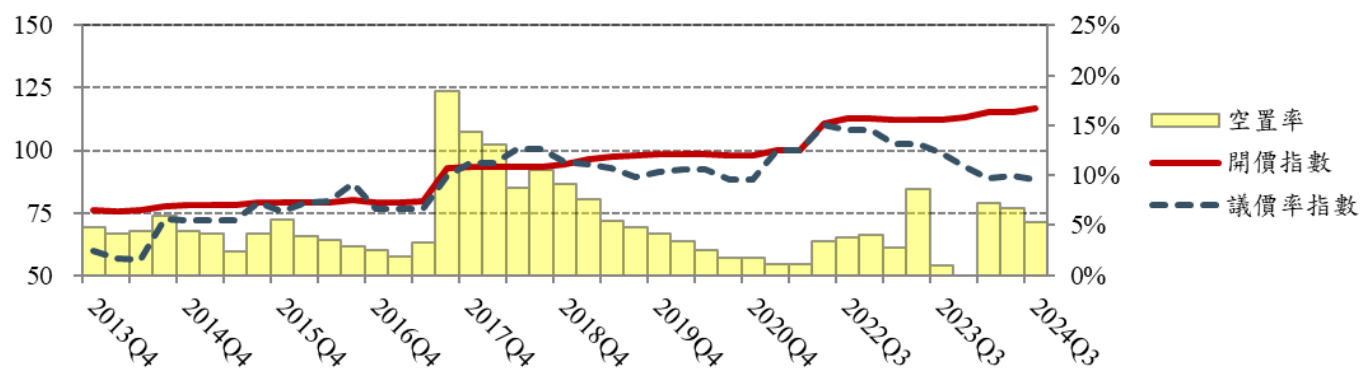


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料。

辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江

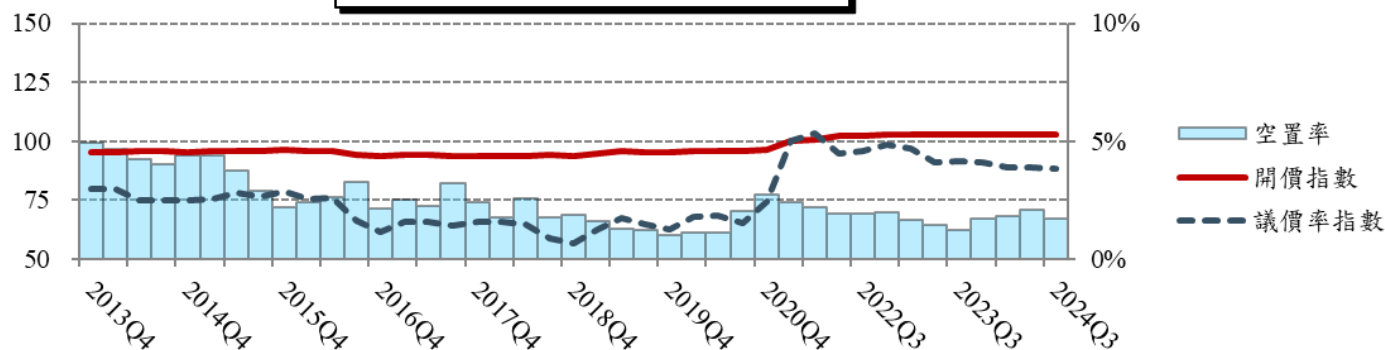
基期2021=100

南京松江A級辦公室長期趨勢圖



基期2021=100

南京松江B級辦公室長期趨勢圖

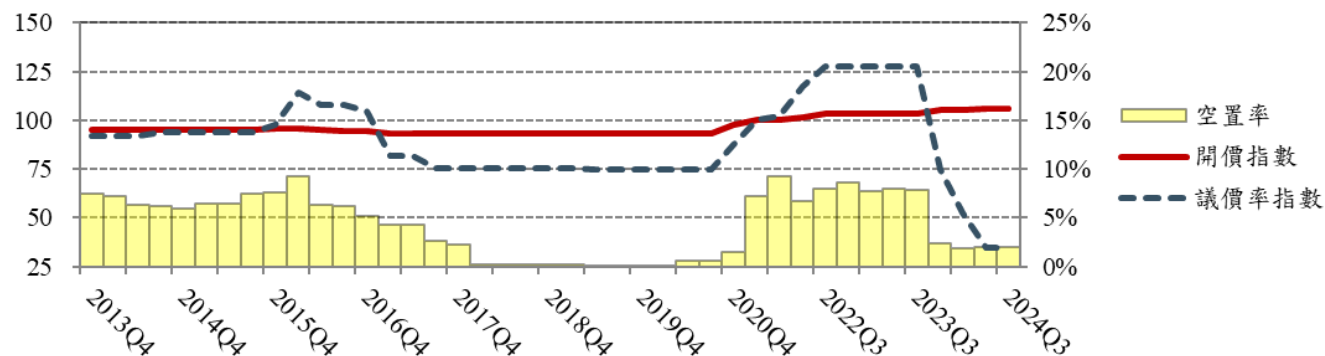


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽

基期2021=100

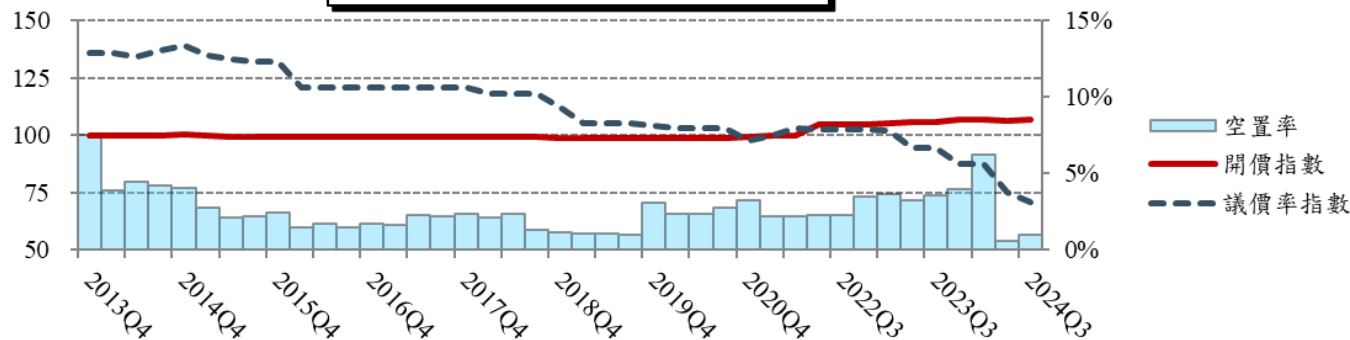
忠孝襄陽A級辦公室長期趨勢圖



註：忠孝襄陽部分A辦部分標的提高底價，議價率大幅縮小，本季已趨於穩定。

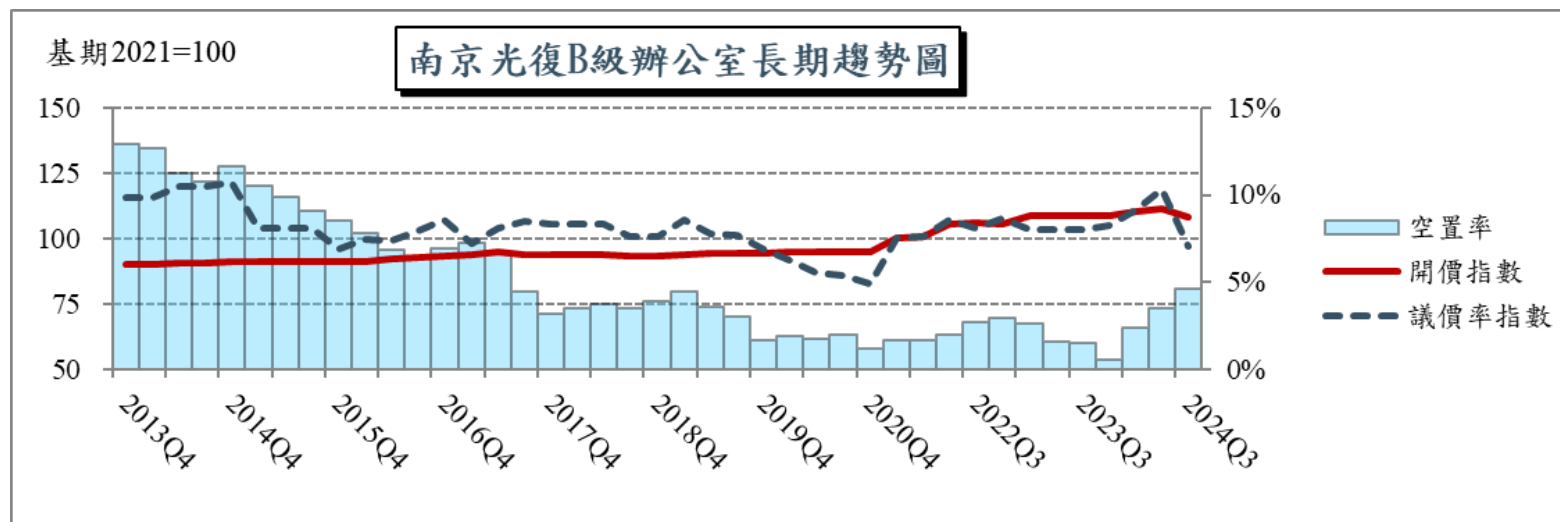
基期2021=100

忠孝襄陽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。

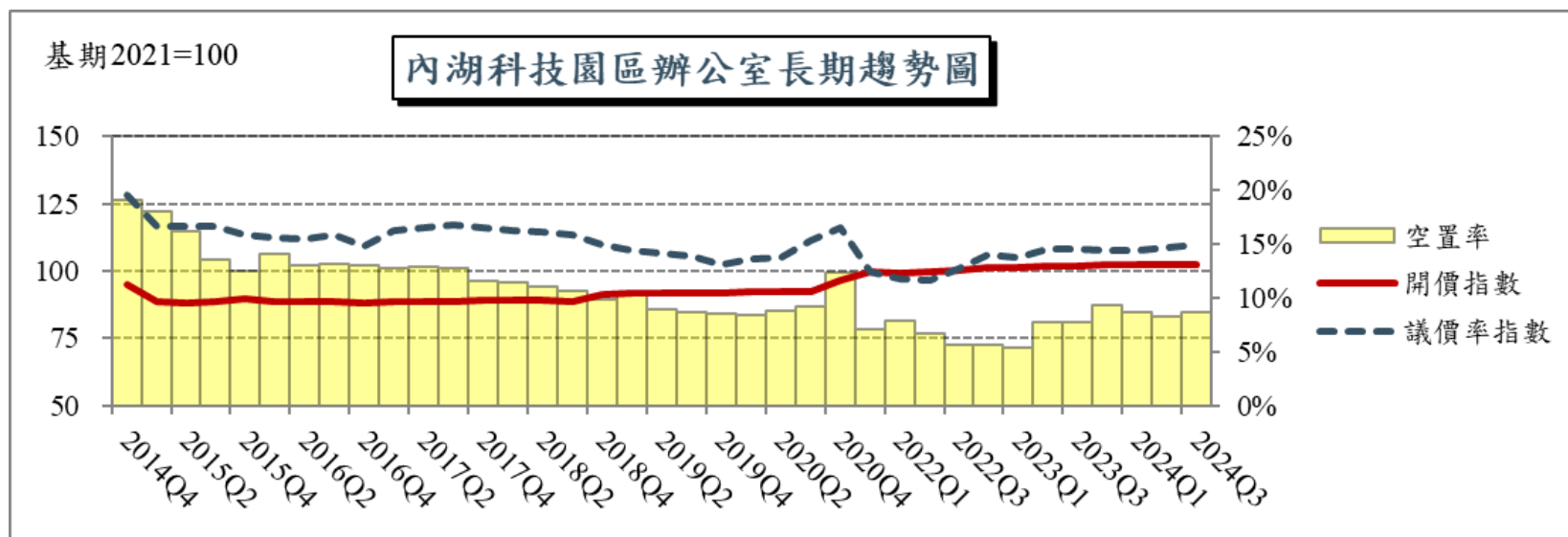
辦公室租金指數長期趨勢 - 南京光復B辦



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。

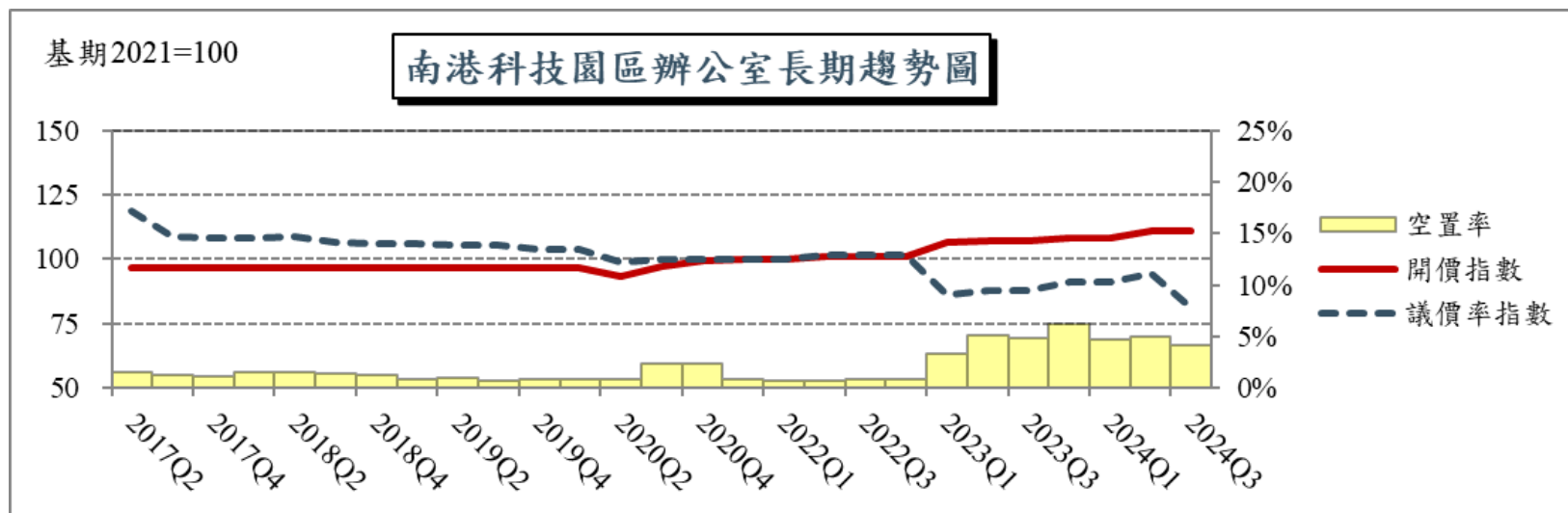
註2：南京光復B辦部分標的空置坪數增加、降低開價，減少讓價空間，致路段整體開價下跌，議價率大幅縮小。

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：南港科技園區部分標的開價不變，提高底價、減少讓價，致整體議價率大幅縮小。

❖ 開價

- 相較上一季，台北A辦**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A辦**微幅上漲**，其他地區維持穩定。

❖ 議價率

- 相較上一季，南港科技園區**大幅縮小**，其他地區維持穩定；相較去年同季，南港科技園區**微幅縮小**，其他地區維持穩定。

❖ 空置率

- 相較上一季，台北A辦**微幅上升**，其他地區維持穩定；相較去年同季，台北A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.