



國泰房地產指數季報

2021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 教授
(國立清華大學科技管理學院榮譽講座)
- 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：馮俞璇、彭于倩、賴譽丰

❖ 國泰建設公司 開發部

1

背景介紹

2

2021Q2市調資料分析

3

國泰房地產指數

4

綜合評估

研究單位

國泰建設(股)公司與國立清華大學科技管理學院榮譽講座張金鶚教授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2021年第2季各區新推個案

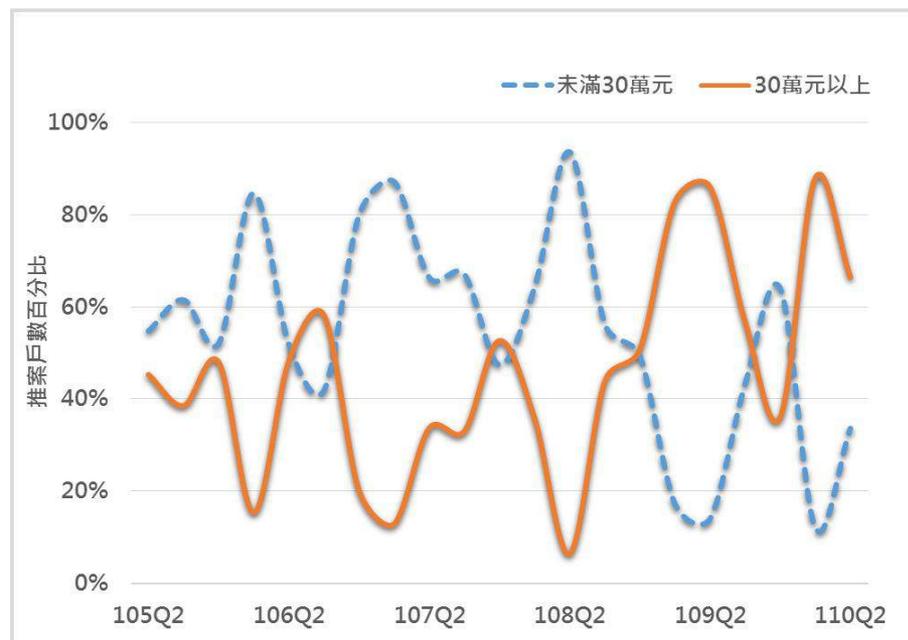
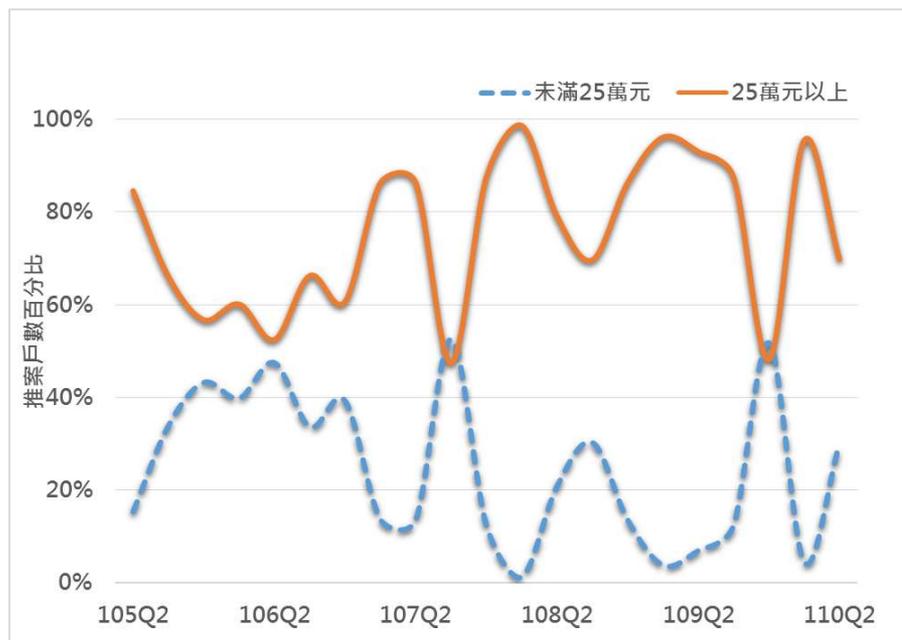
涵蓋區域

全國及台北市、新北市、桃園市、新竹縣市、台中市、台南市、高雄市等7大都市

本季調整修正項目

一、新竹市調資料房價級距調整

- 以105Q1-110Q2新竹資料來看，近兩年開價25萬元以上個案(戶數)佔了八~九成，爰將推案價格級距由25萬元提高為**30萬元**。



二、辦公室指數

- 配合國壽資料提供頻率，辦公室指數調整為每半年更新1次(Q2、Q4)，因疫情影響資料蒐集，本季暫停辦理

三、月趨勢觀察

- 5月中全台進入三級警戒，房市成交量急縮，補充月變動趨勢圖



2021Q2市調資料分析

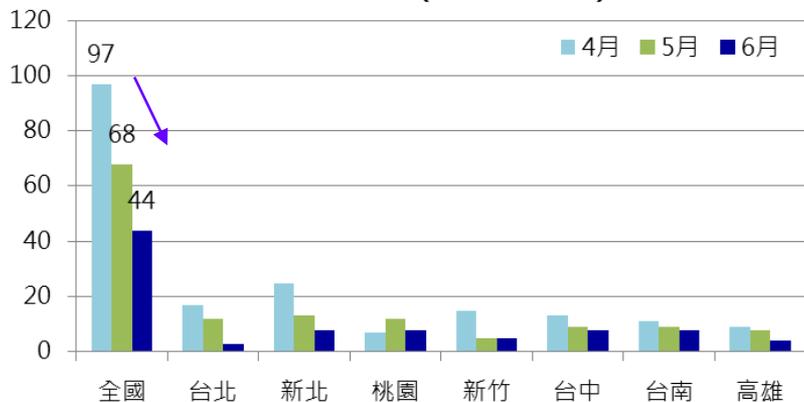
各地區推案狀況 2021年第2季

	個案數	推案戶數 (戶)	銷售率 (%)	推案金額 (億)	大廈推案率 (%)	預售推案率 (%)	主力坪數* (坪)	主力總價* (萬)	主力單價* (萬)
全國	209 (-9.1%) 《-17.4%》	17,749 (-18.6%) 《-20.7%》	11.45% (-0.26) 《0.41》	2,456 (-27.0%) 《-35.8%》	78% (-1.57) 《0.12》	62% (-3.89) 《-6.97》	34 (-4.0%) 《-10.3%》	1,378 (-10.9%) 《-19.4%》	41 (-4.1%) 《-3.5%》
台北市	32 (-13.5%) 《-11.1%》	1,301 (-24.9%) 《-36.7%》	12% (-0.08) 《3.89》	470 (-39.4%) 《-58.6%》	100 (0.00) 《0.00》	91% (14.95) 《1.74》	36 (-7.6%) 《-23.9%》	3,589 (-22.1%) 《-34.7%》	98 (-10.9%) 《-7.0%》
新北市	46 (-4.2%) 《-8.0%》	3,659 (-36.5%) 《-41.6%》	11% (2.10) 《0.75》	554 (-36.3%) 《-47.7%》	98% (-2.17) 《-2.17》	76% (5.25) 《4.09》	29 (-2.1%) 《-15.4%》	1,512 (4.0%) 《-9.9%》	51 (9.7%) 《9.1%》
桃園市	27 (-15.6%) 《-15.6%》	3,147 (-2.8%) 《-15.3%》	8% (-2.64) 《-0.91》	347 (-17.6%) 《-25.1%》	78% (-6.60) 《-3.47》	41% (-37.38) 《-37.38》	32 (-10.3%) 《-18.7%》	1,059 (-12.1%) 《-13.1%》	33 (0.0%) 《8.7%》
新竹縣市	25 (25.0%) 《-16.7%》	1,133 (8.5%) 《-38.2%》	22% (7.00) 《7.32》	188 (-1.3%) 《-21.0%》	52% (-23.00) 《-11.33》	72% (-3.00) 《-1.33》	40 (-9.6%) 《15.3%》	1,629 (-8.8%) 《37.2%》	38 (-3.8%) 《10.9%》
台中市	30 (-14.3%) 《-21.1%》	4,998 (-8.8%) 《22.4%》	11% (-1.82) 《-2.25》	470 (-15.8%) 《4.3%》	77% (-0.48) 《0.35》	80% (-11.43) 《-6.84》	33 (-9.3%) 《-9.6%》	1,035 (-15.5%) 《-16.6%》	31 (-7.1%) 《-4.7%》
台南市	28 (21.7%) 《-26.3%》	1,924 (53.9%) 《-17.2%》	12% (-0.45) 《1.02》	269 (113.0%) 《26.8%》	57% (18.01) 《-0.75》	32% (-6.99) 《-17.86》	42 (33.3%) 《23.9%》	1,275 (60.7%) 《50.9%》	29 (17.6%) 《17.0%》
高雄市	21 (-40.0%) 《-27.6%》	1,587 (-52.1%) 《-24.4%》	11.85% (-2.25) 《-0.35》	157 (-62.8%) 《-41.2%》	62% (4.76) 《10.18》	19% (-6.67) 《-8.54》	33 (-11.0%) 《-19.4%》	877 (-19.9%) 《-15.1%》	27 (-5.5%) 《6.8%》

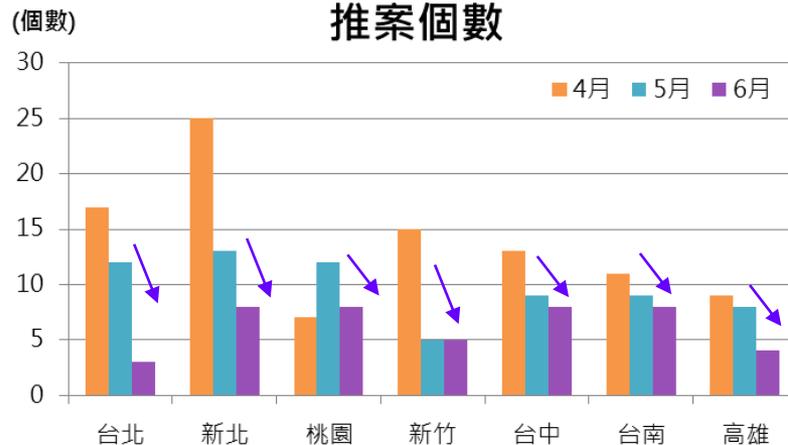
註：台南4月推出4個百戶大案：Uni park(218戶、53.9億元)、西門大院(270戶、31.8億元)、晶悅首發1(297戶、21.1億元)、水晴川(112戶11.8億元) 8
 • 主力坪數、主力單價、主力總價按推案戶數加權計算(不含透天)，價格均為開價。()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率

各地區四至六月趨勢觀察

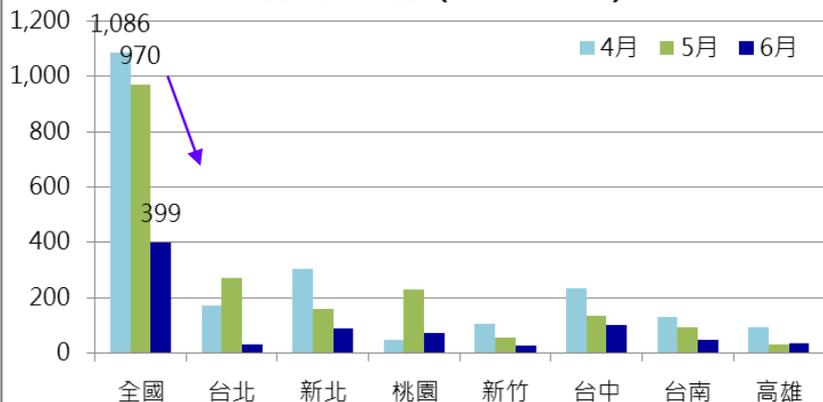
(個數) 提案個數(全國及七都)



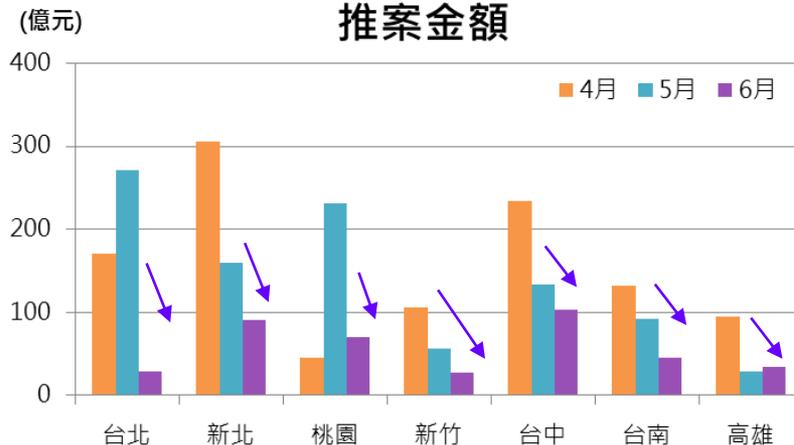
提案個數



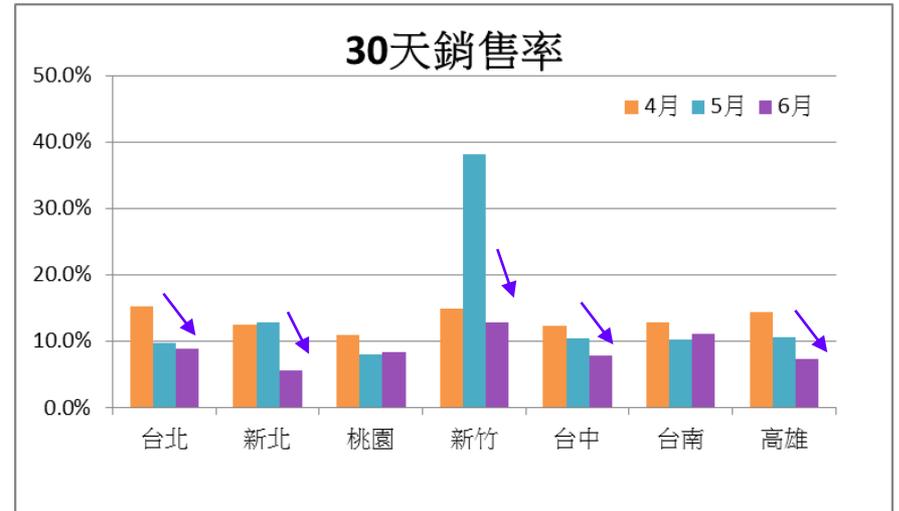
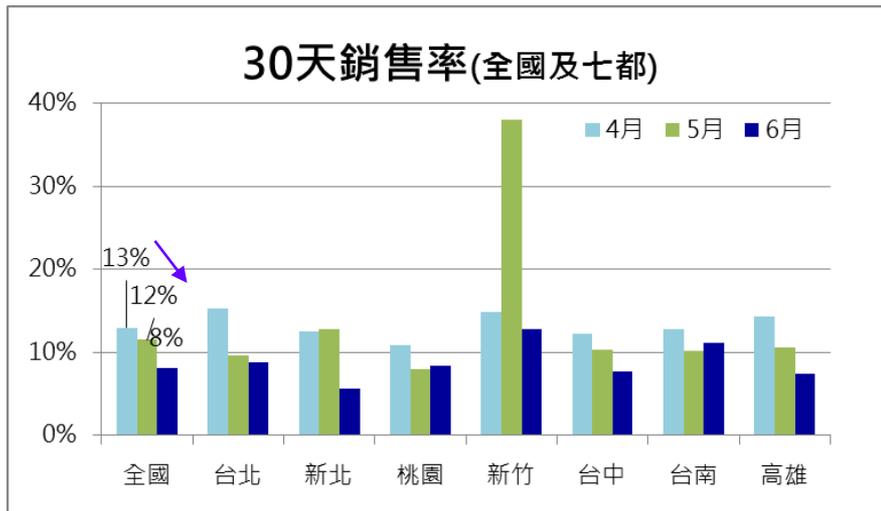
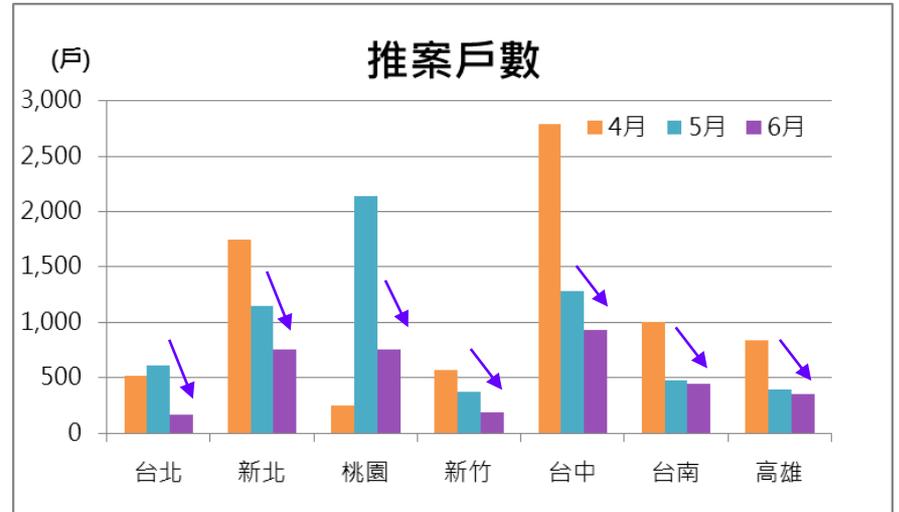
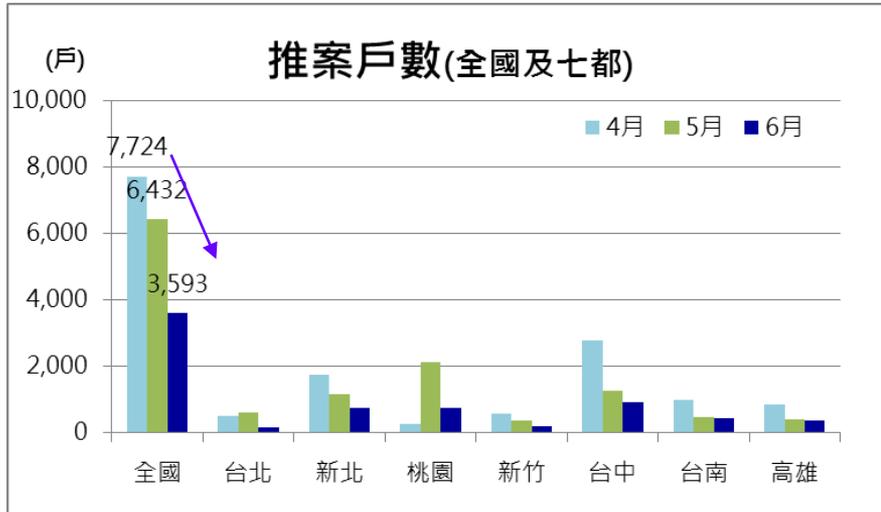
(億元) 提案金額(全國及七都)



提案金額

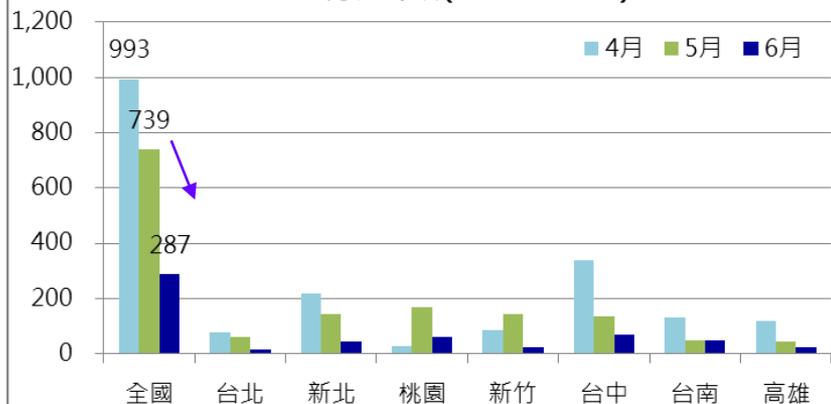


各地區四至六月趨勢觀察

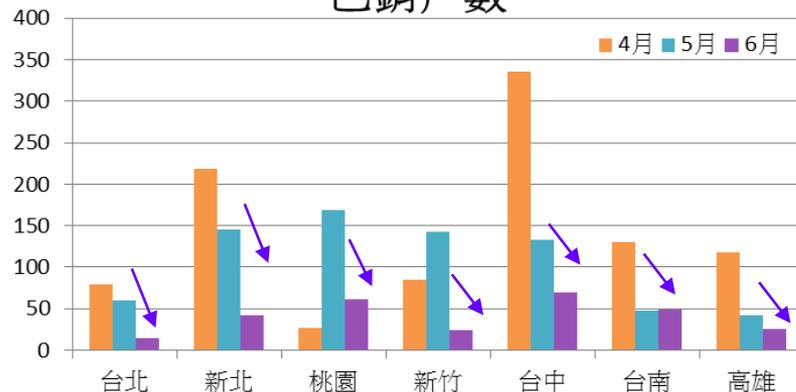


各地區四至六月趨勢觀察

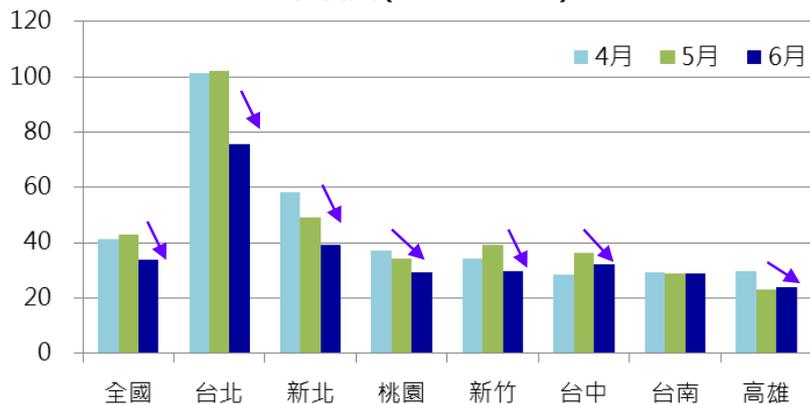
已銷戶數(全國及七都)



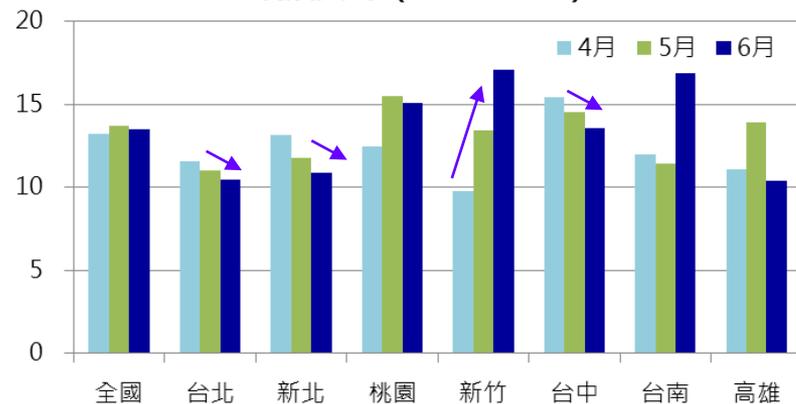
已銷戶數



開價(全國及七都)

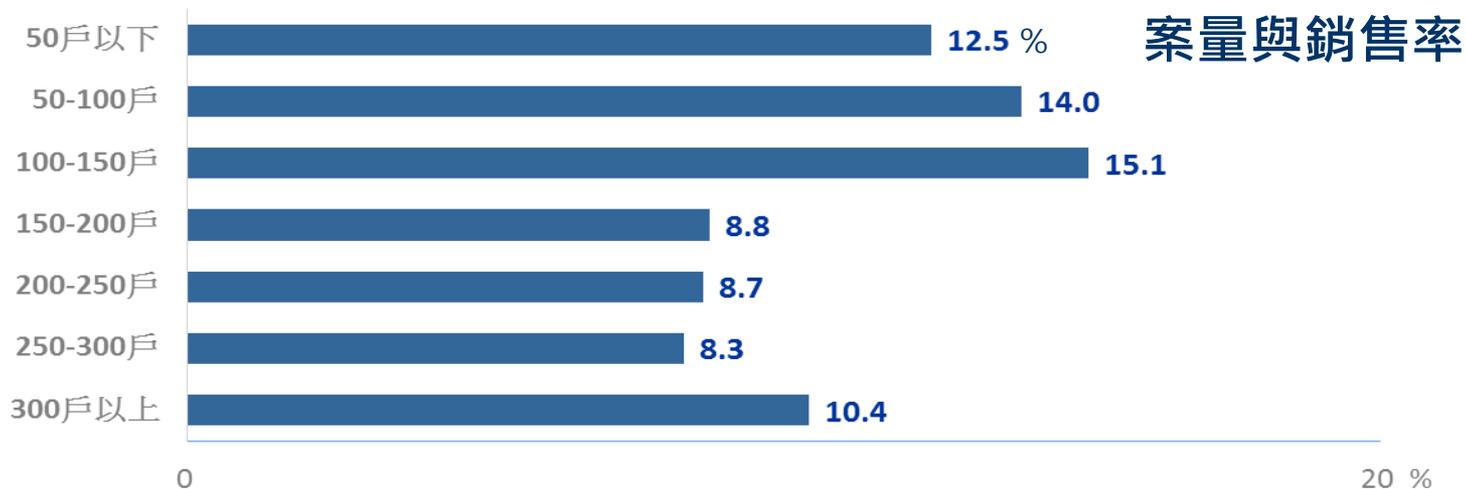


議價率(全國及七都)



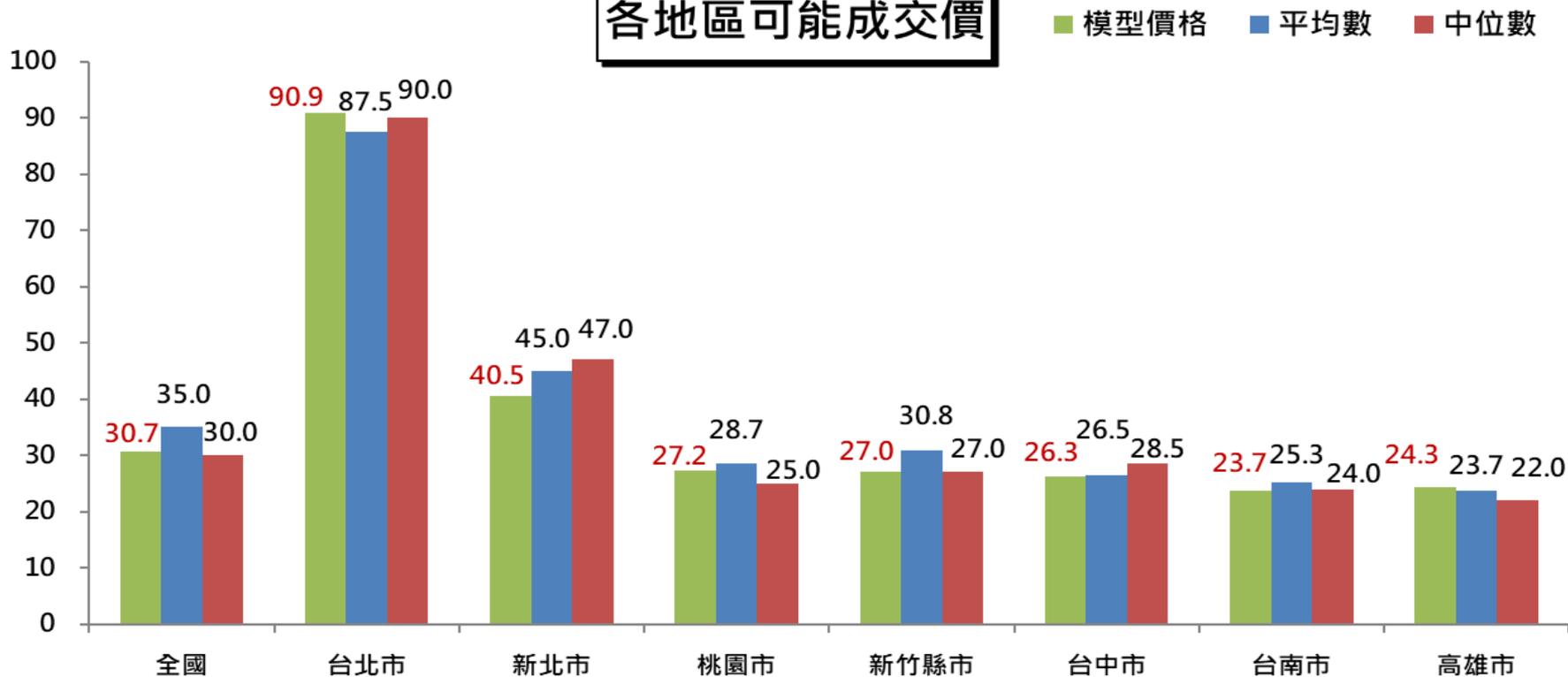
2021Q2銷售率分布

新建案銷售率



2021Q2各地區可能成交價

各地區可能成交價



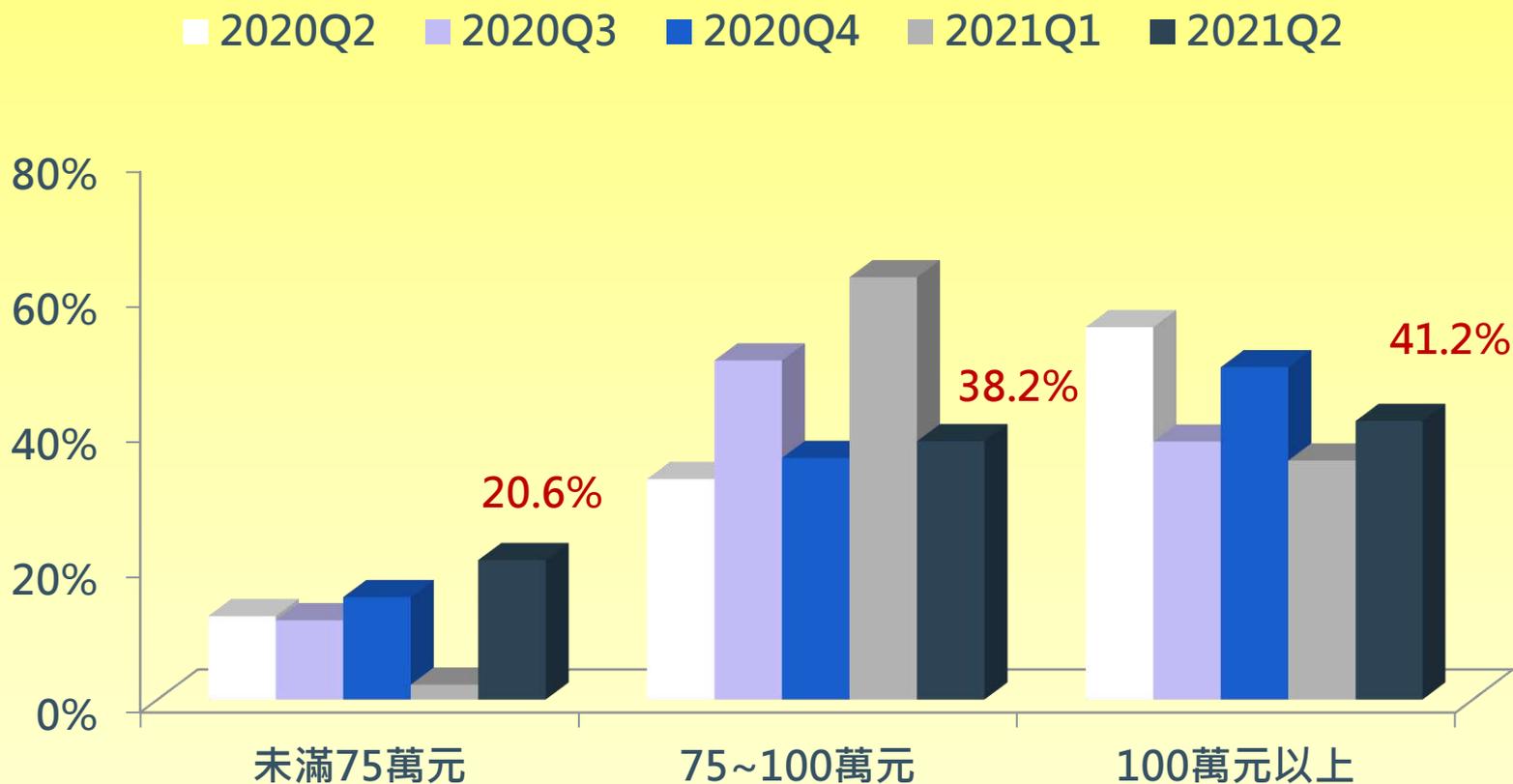
註1：成交價-模型價，以本季存活建案(270天內未完銷建案)，以2016年基期交易住宅特徵中位數或平均數，作為價格計算權重，衡量相同品質住宅價格變動。

註2：成交價-平均數，按推案戶數加權平均值計算；成交價-中位數，將新推建案成交價數按大小順序排列，取數列中間位置的數據。平均數易受到推案極端值影響，中位數易受到推案價格比例影響；而模型價格控制交易住宅特徵，作為衡量相同品質住宅價格之變動，比較能代表市場價格變動。



國泰房地產指數

台北市推案價格與戶數比例



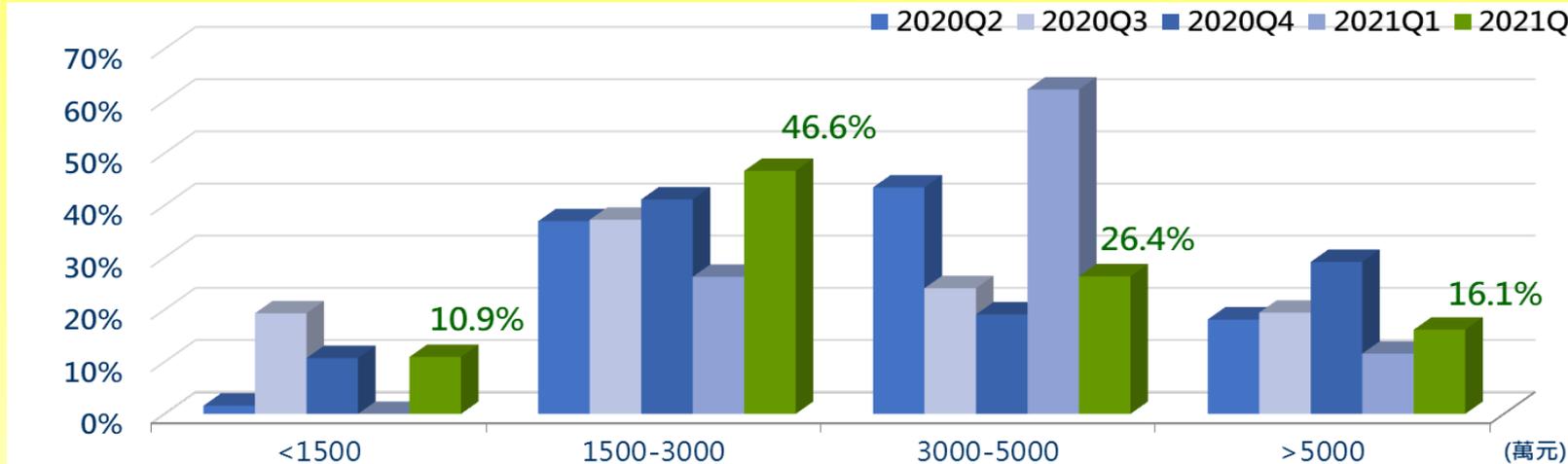
*此處之推案價格為開價。

台北市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

推案總價

■ 2020Q2 ■ 2020Q3 ■ 2020Q4 ■ 2021Q1 ■ 2021Q2



推案戶數(%)

推案總價與銷售率

■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)

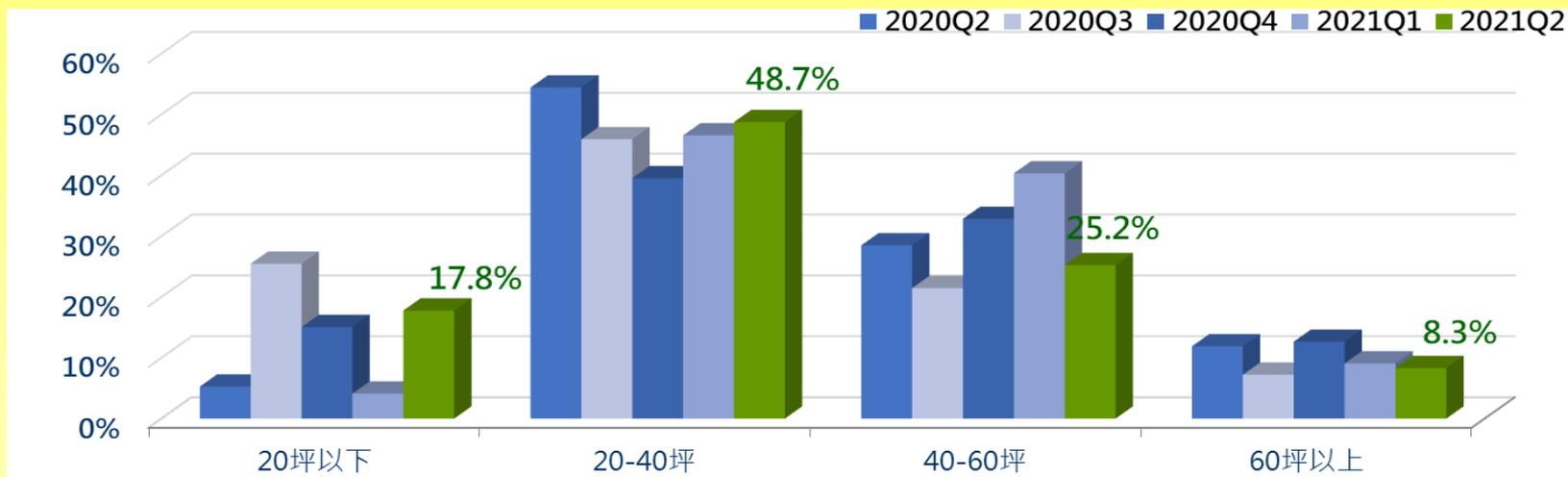


台北市推案坪數與銷售率

推案戶數(%)

推案坪數

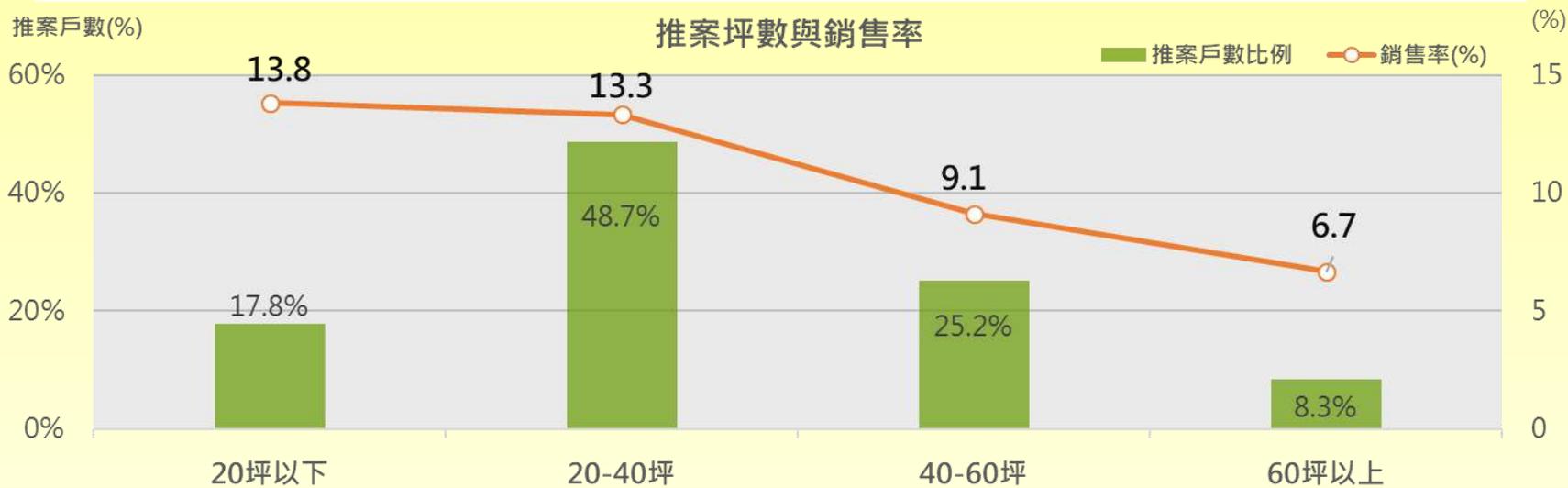
■ 2020Q2 ■ 2020Q3 ■ 2020Q4 ■ 2021Q1 ■ 2021Q2



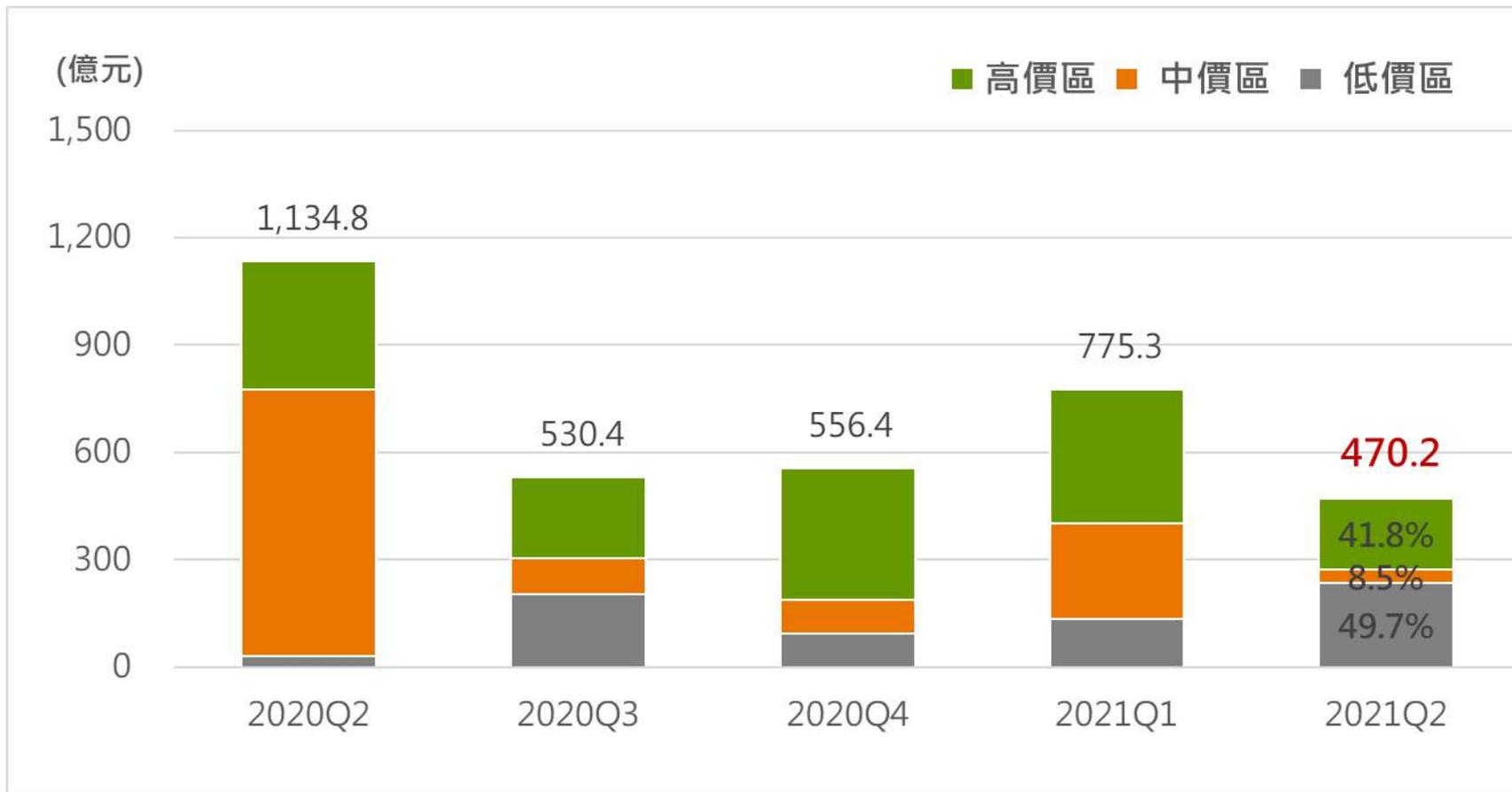
推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)

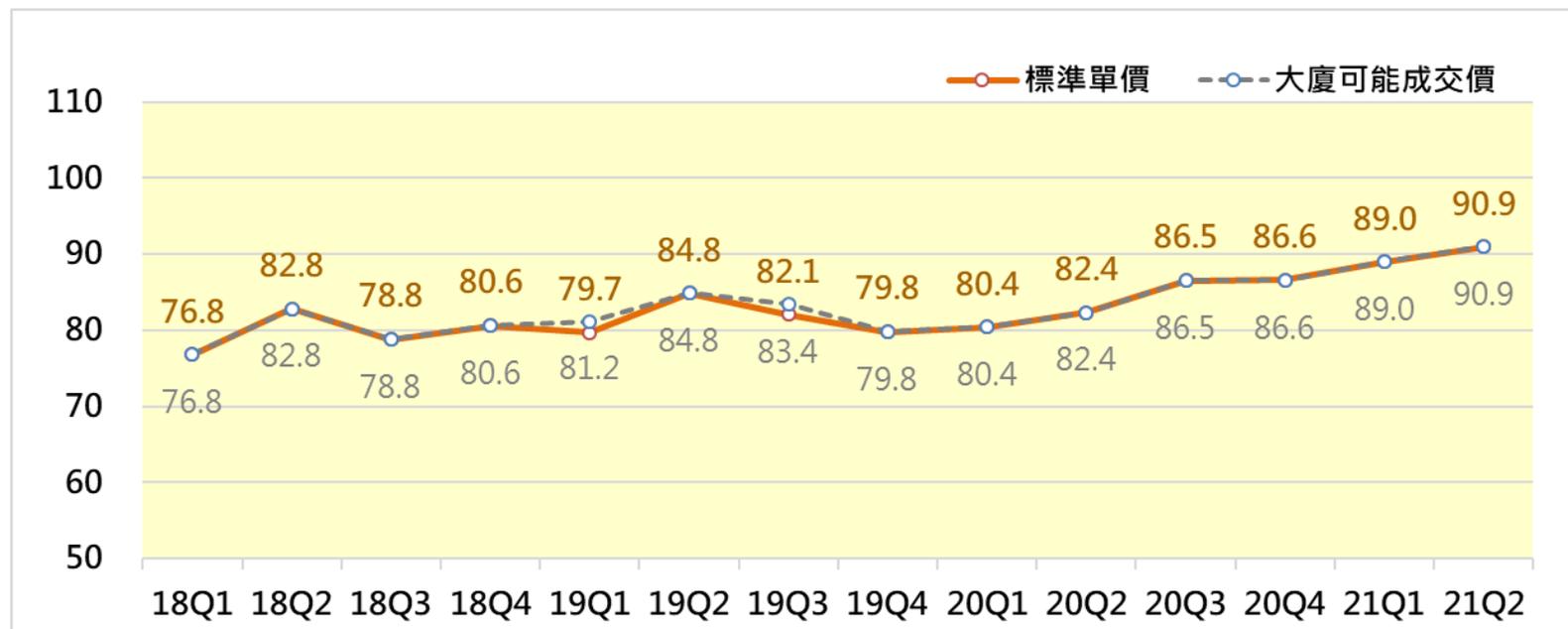


台北市推案分布 2021年第2季



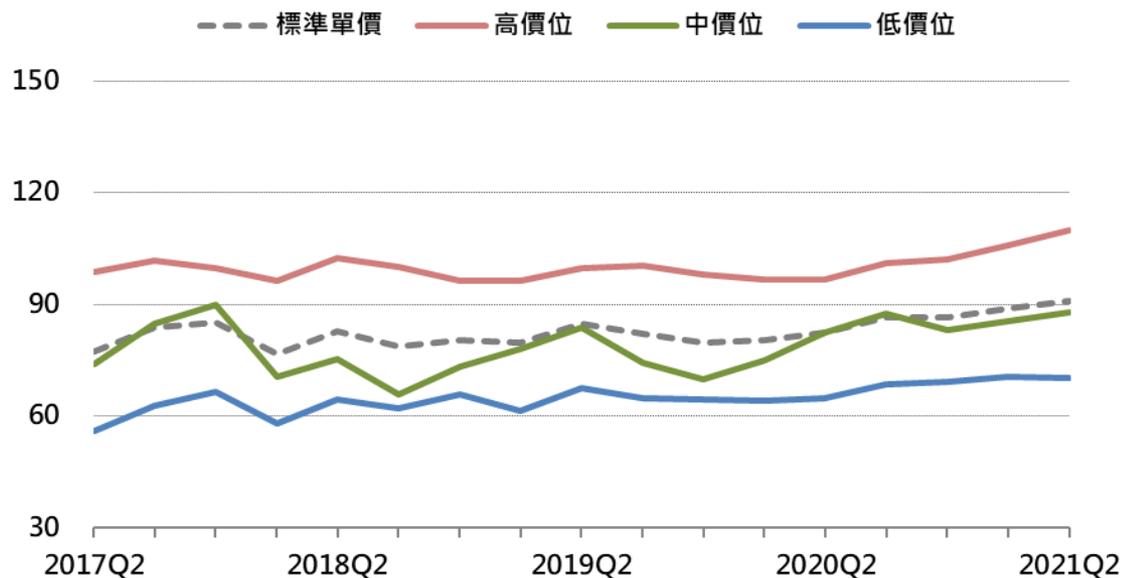
*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

台北市標準單價與大廈價



	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
標準單價	90.9 萬元/坪	2.19%	10.40%
大廈可能成交價	90.9 萬元/坪	2.19%	10.40%

台北市區位價格



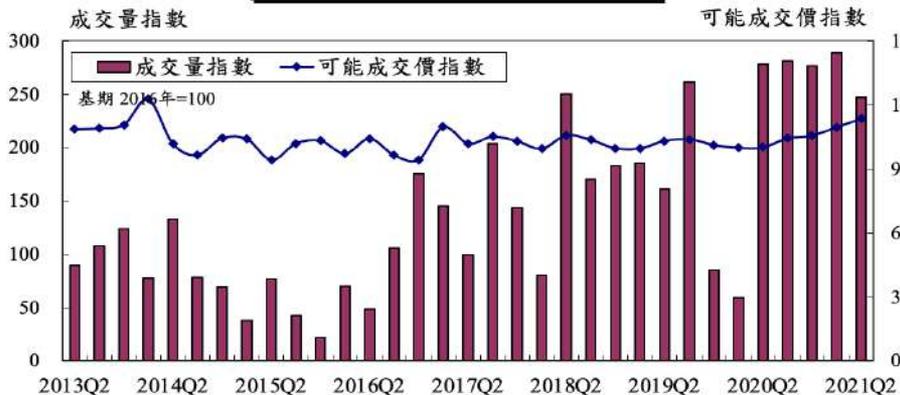
高價區	中正、中山、松山、 大安、信義
中價區	士林、內湖、南港
低價區	大同、萬華、北投 文山

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

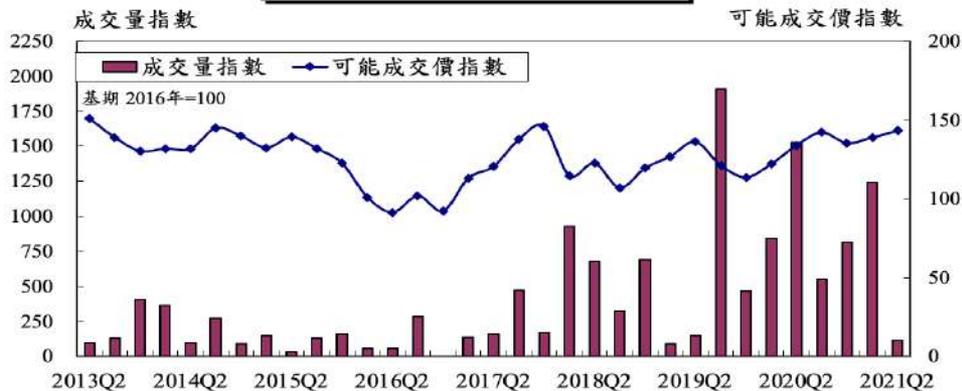
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	109.88 萬元/坪	3.64%	13.38%
中價區	88.10 萬元/坪	3.08%	6.89%
低價區	70.31 萬元/坪	-0.72%	8.13%

台北市區位成交量(戶數)

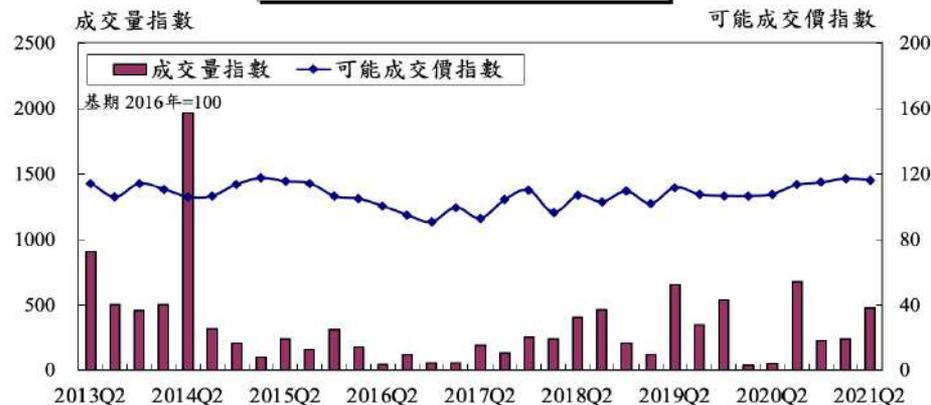
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)

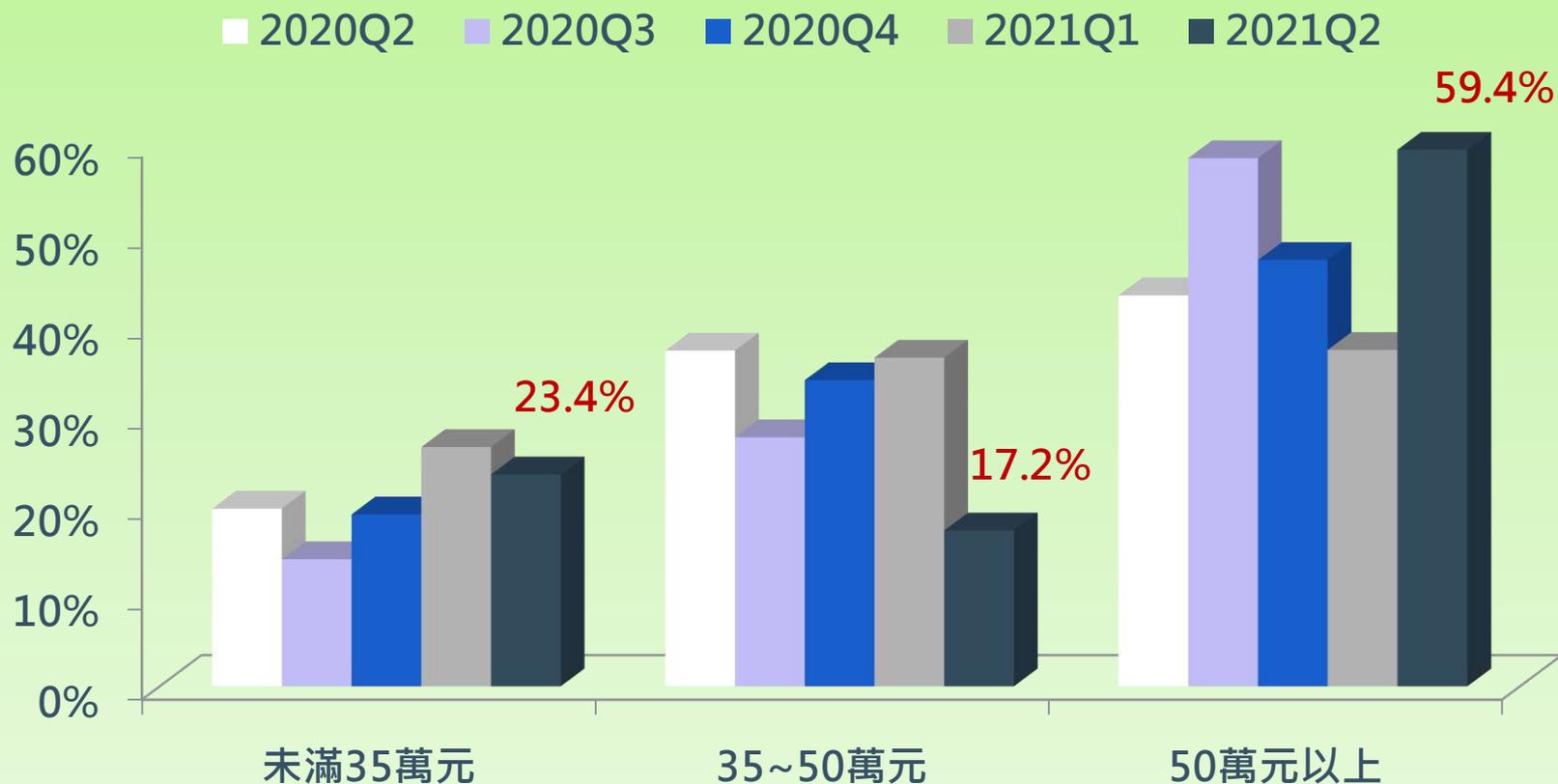


台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	247.33	-14.48%	-11.11%
中價區	110.88	-91.09%	-92.74%
低價區	475.90	98.73%	900.49%

新北市推案價格與戶數比例

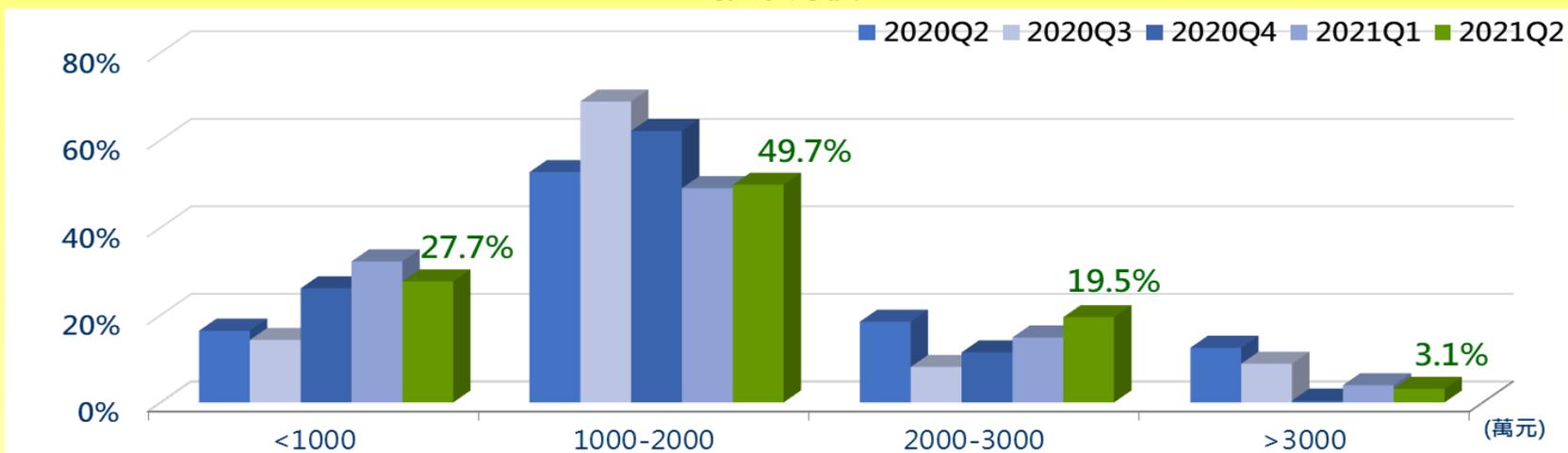


*此處之推案價格為開價。

新北市推案總價與銷售率

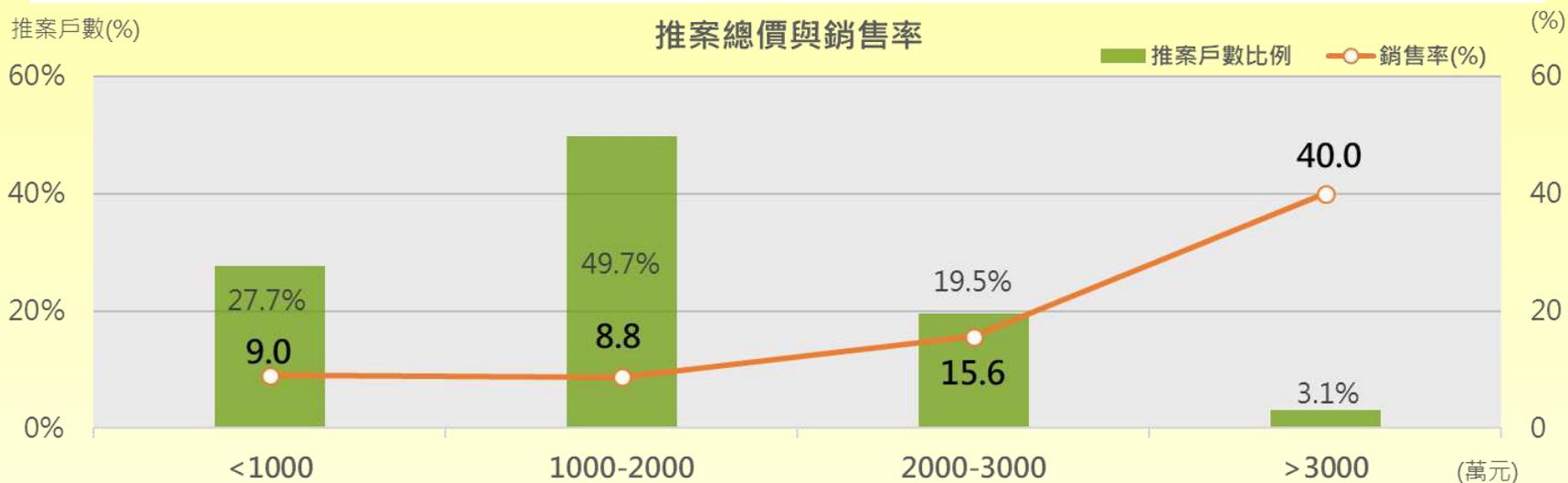
推案戶數(%)

推案總價



推案戶數(%)

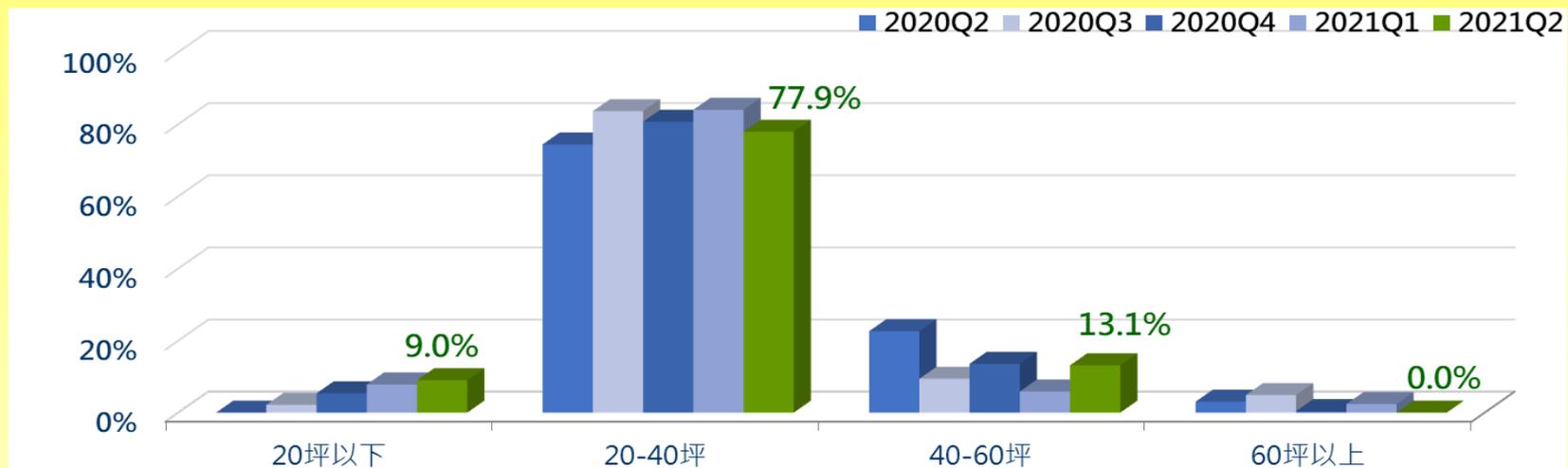
推案總價與銷售率



新北市推案坪數與銷售率

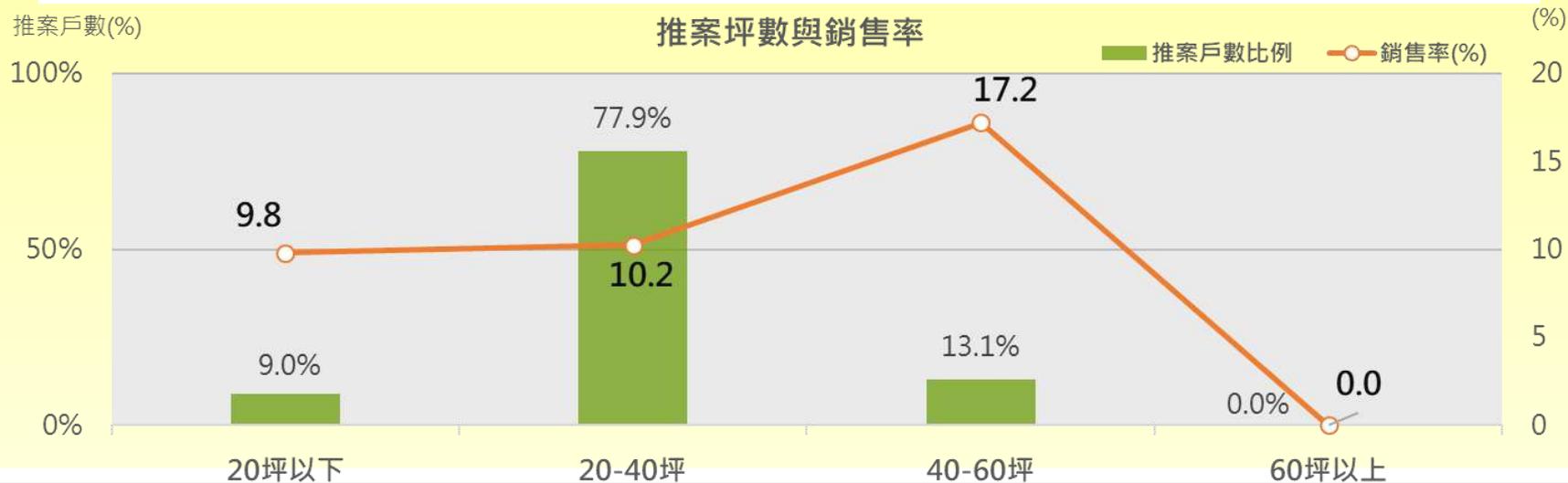
推案戶數(%)

推案坪數

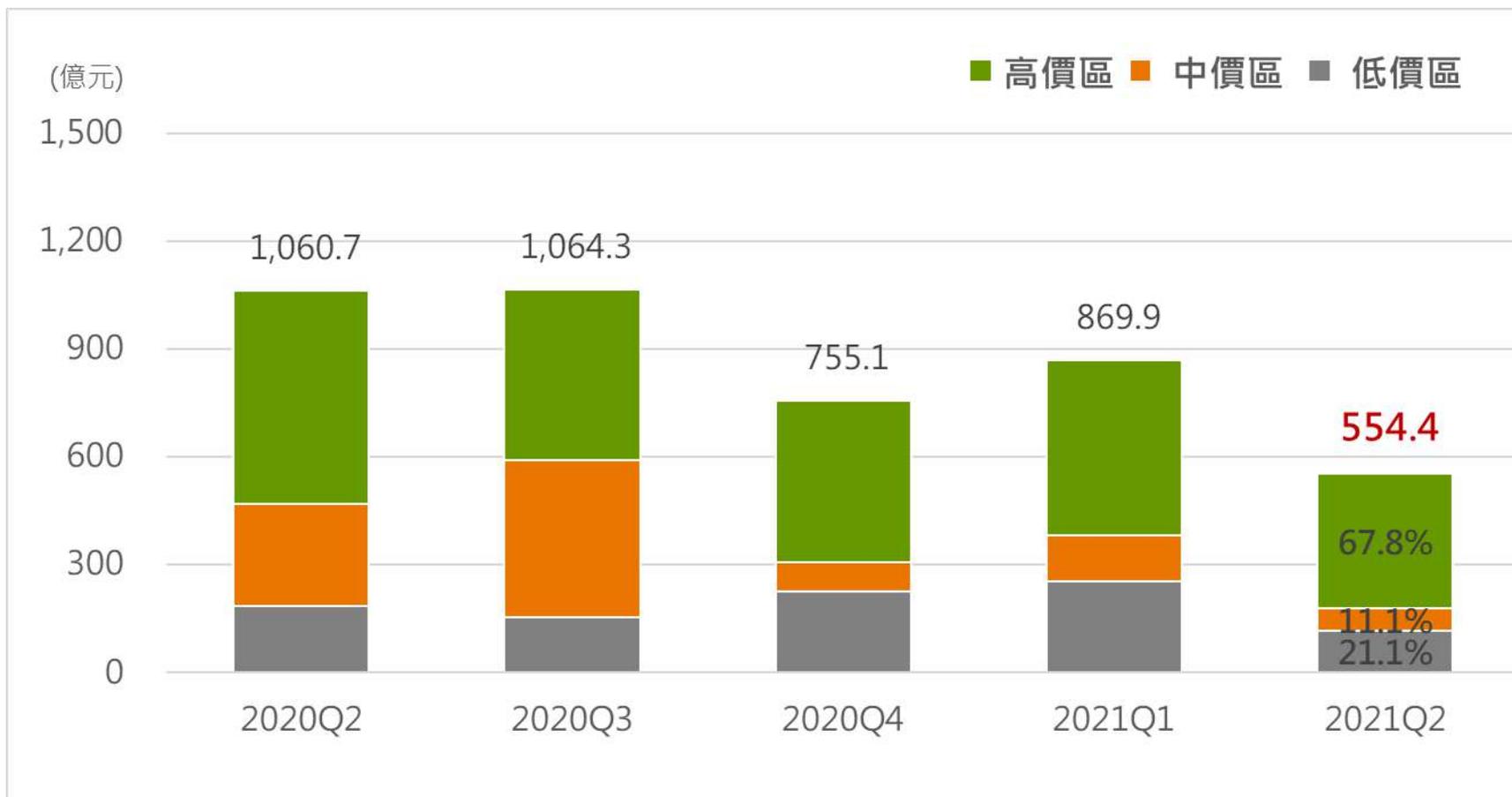


推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

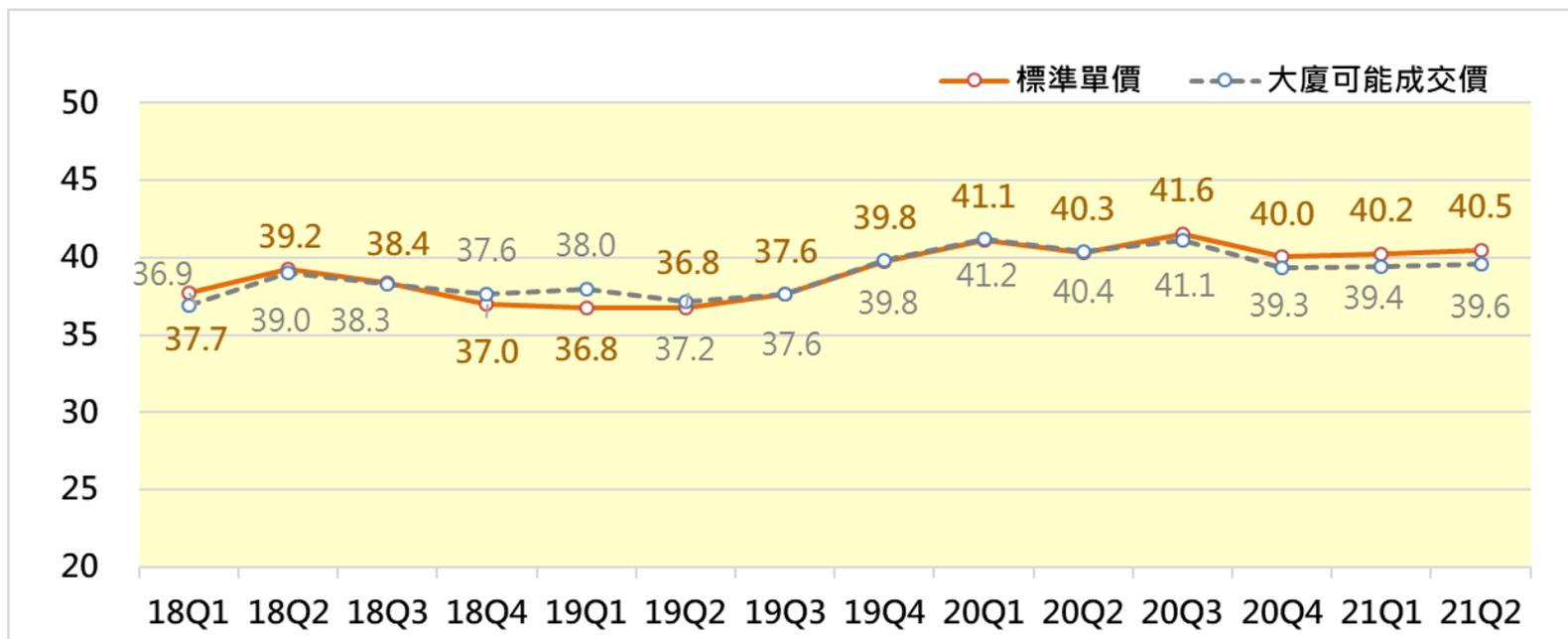


新北市推案分布 2021年第2季



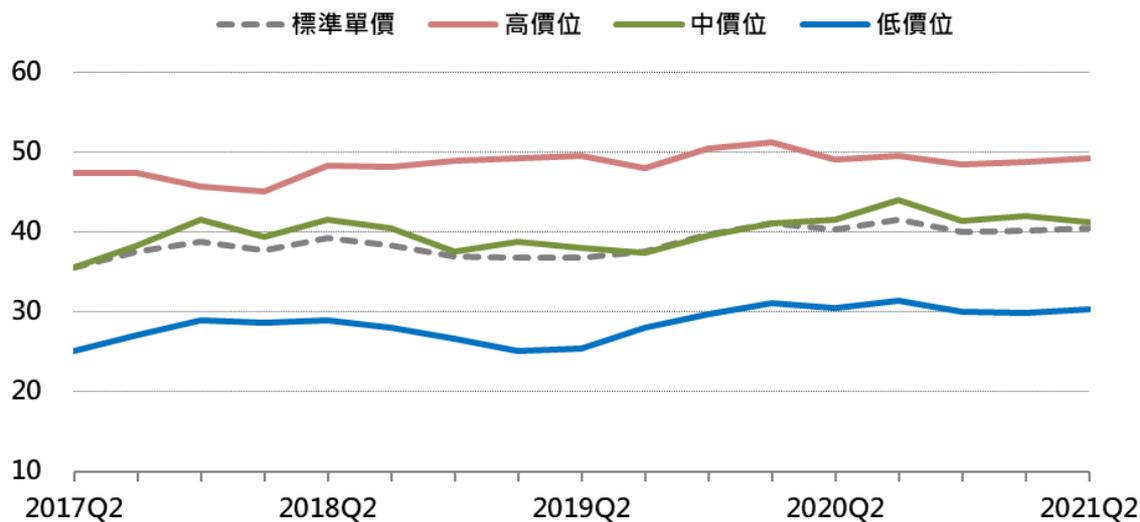
*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

新北市標準單價與大廈價



	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
標準單價	40.5 萬元/坪	0.65%	0.46%
大廈可能成交價	39.6 萬元/坪	0.38%	-1.93%

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

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	49.21 萬元/坪	1.04%	0.26%
中價區	41.23 萬元/坪	-1.72%	-0.91%
低價區	30.35 萬元/坪	1.36%	-0.35%

新北市區位成交量(戶數)

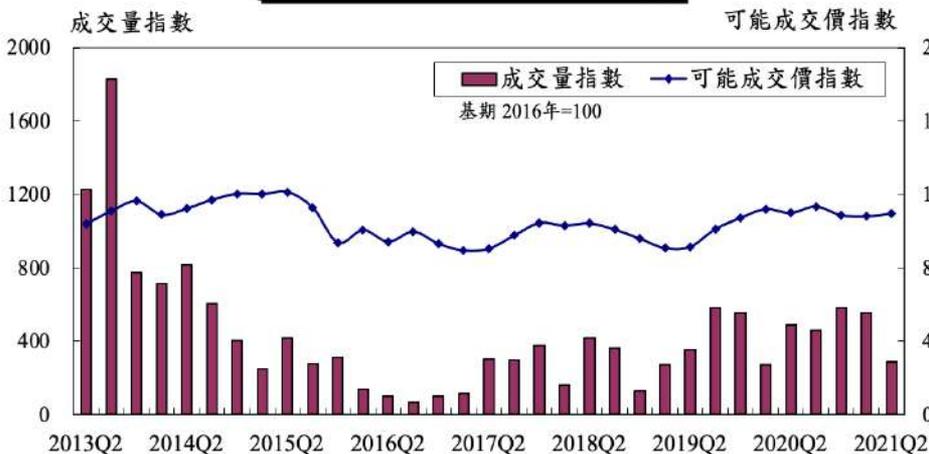
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

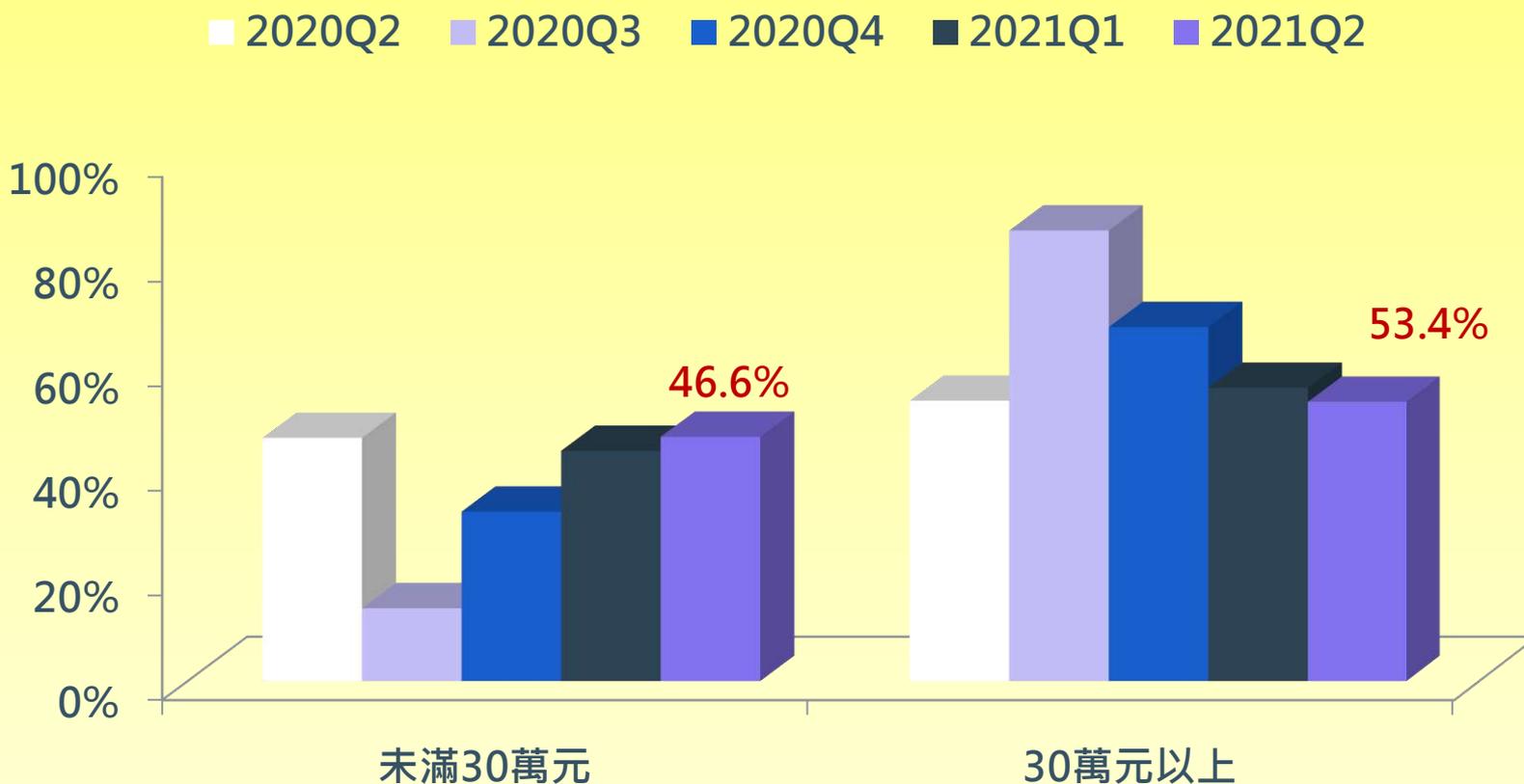


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



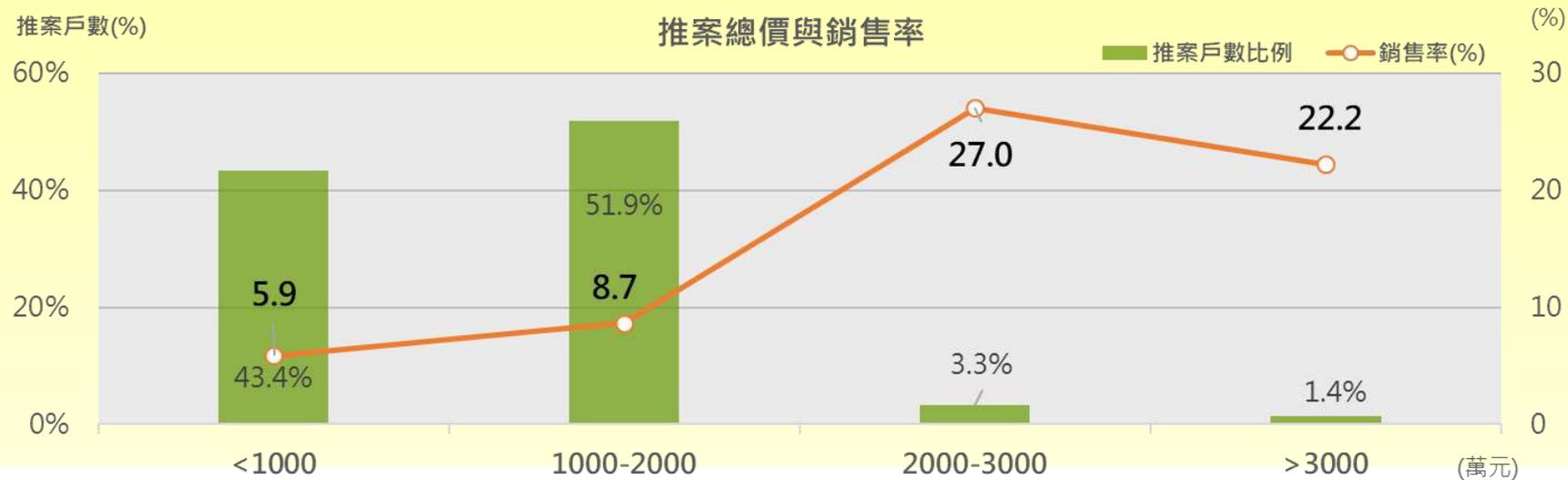
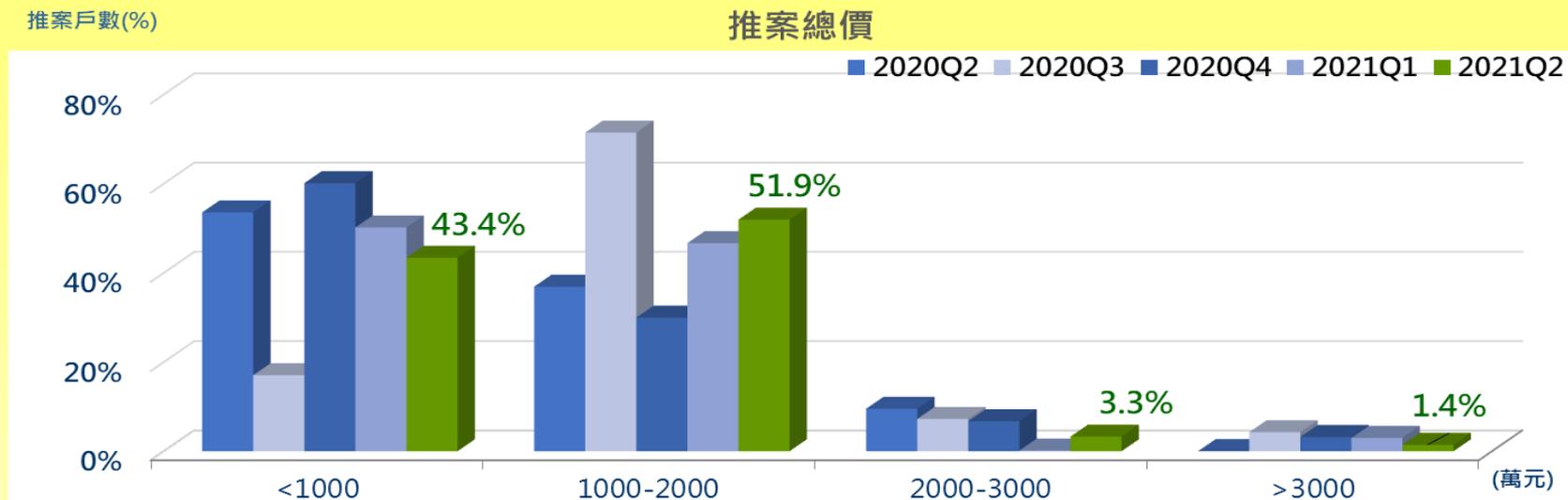
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	334.89	-12.15%	-17.14%
中價區	85.58	-64.82%	-65.98%
低價區	284.81	-48.75%	-41.46%

桃園市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

桃園推案總價與銷售率

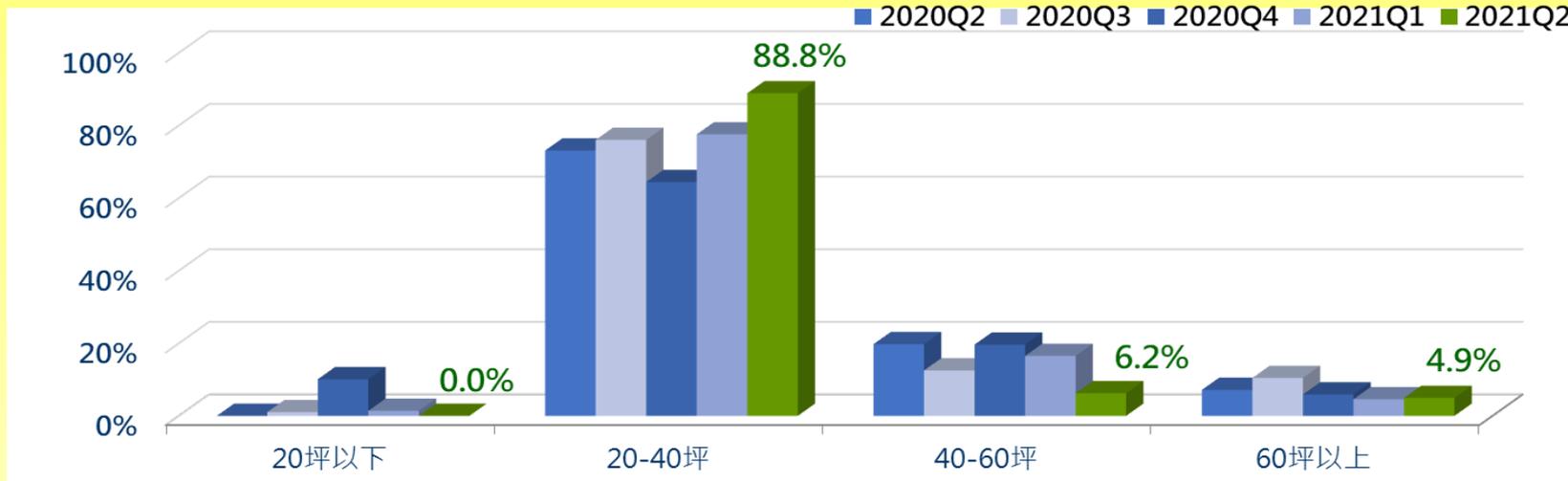


桃園推案坪數與銷售率

推案戶數(%)

推案坪數

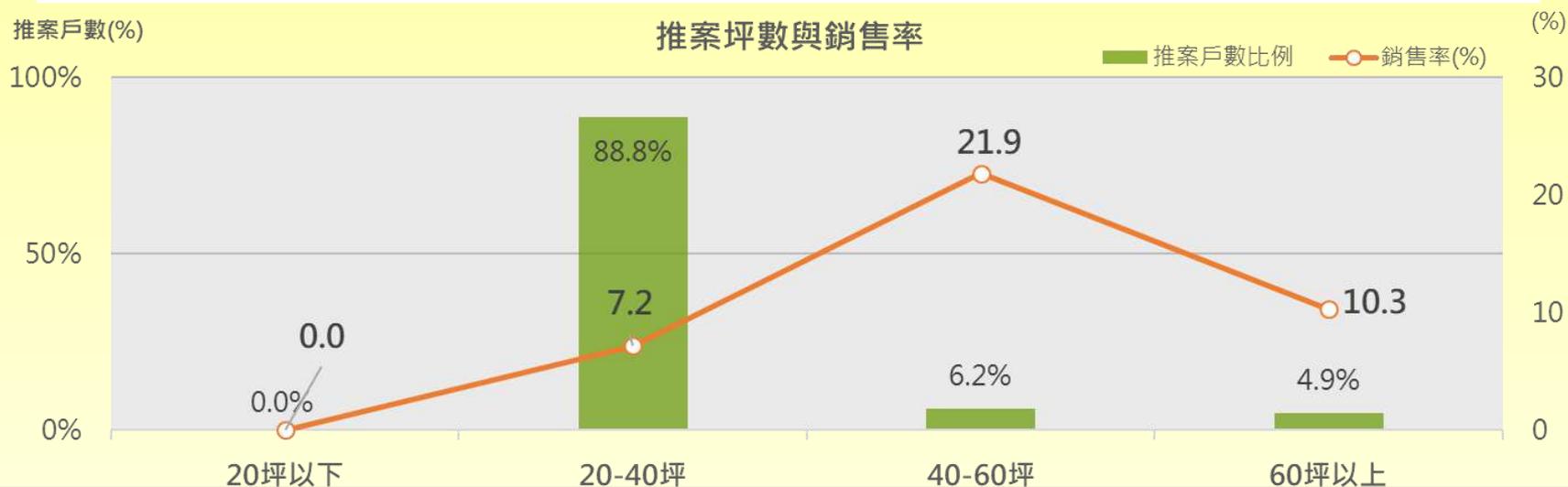
■ 2020Q2 ■ 2020Q3 ■ 2020Q4 ■ 2021Q1 ■ 2021Q2



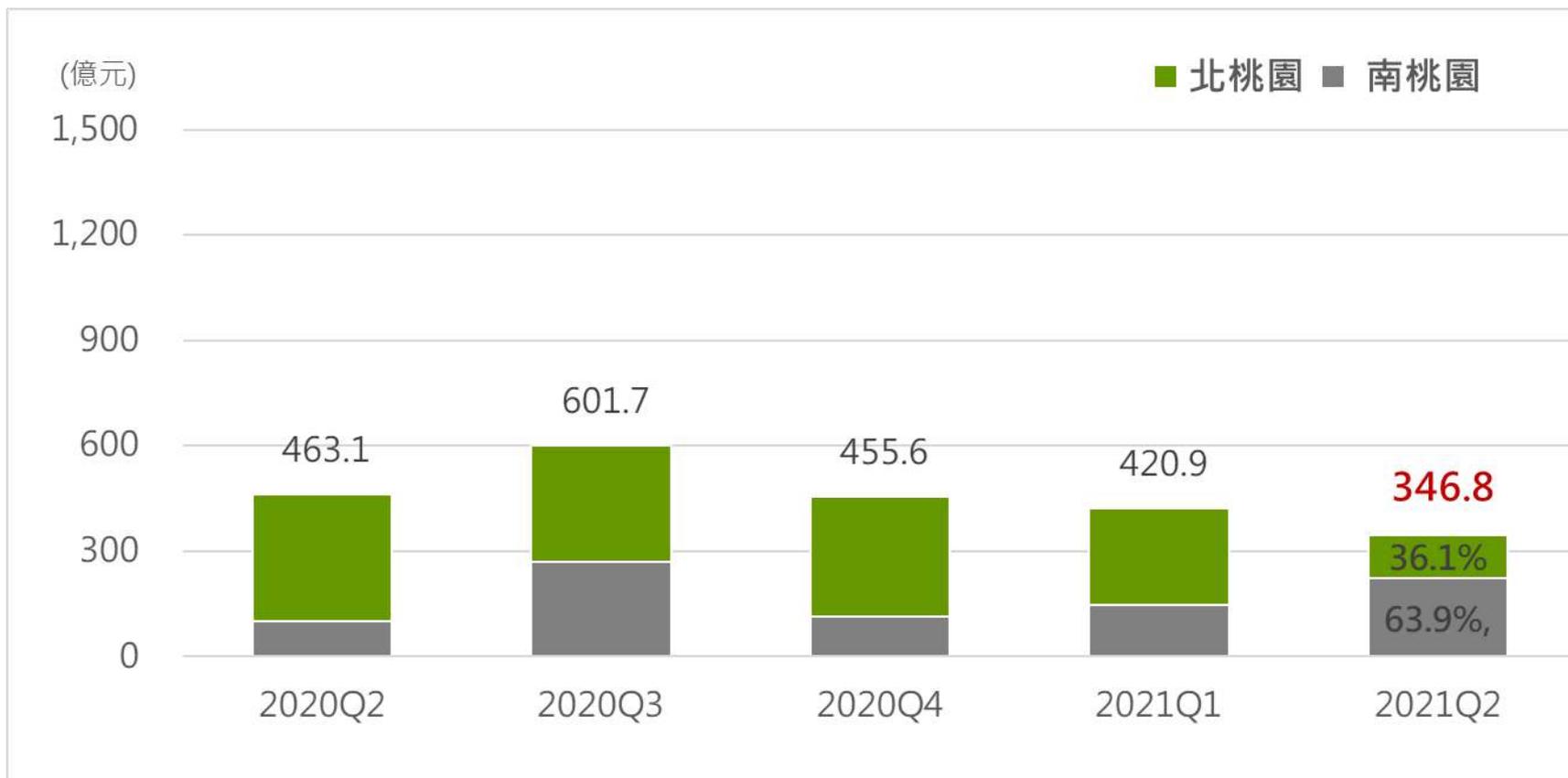
推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)

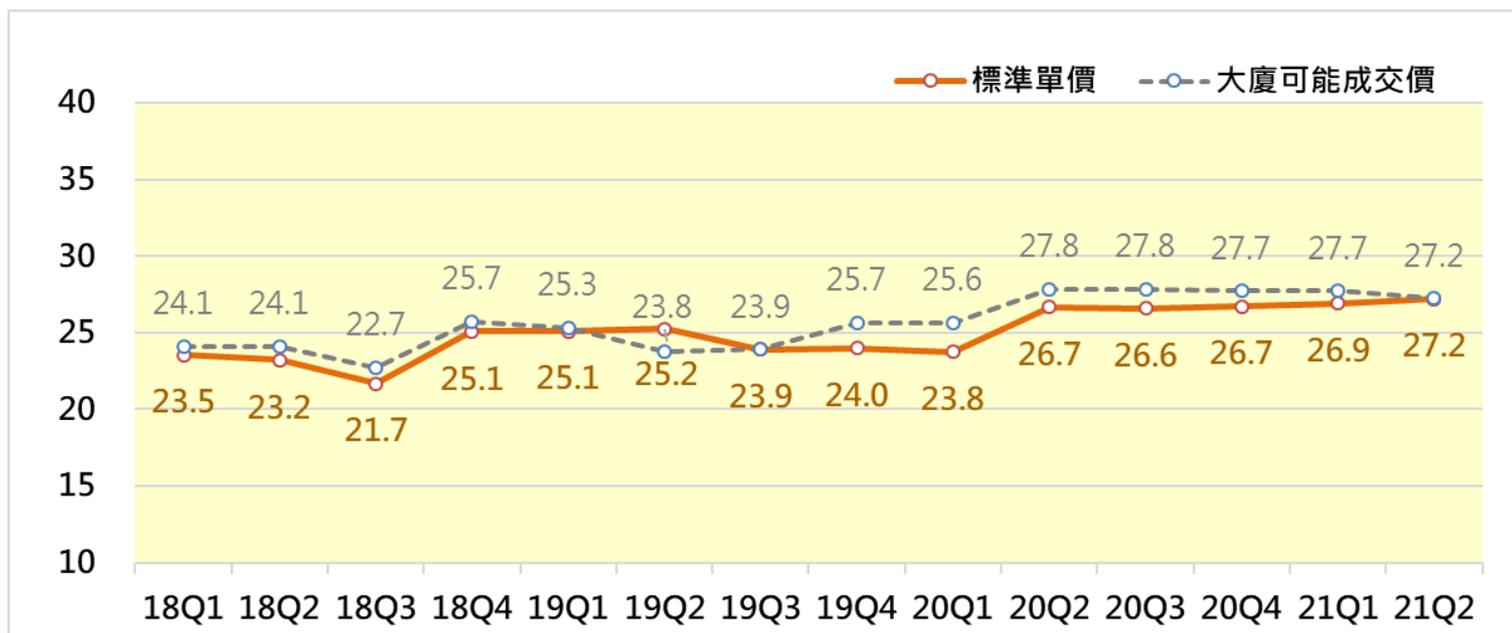


桃園市推案分布 2021年第2季



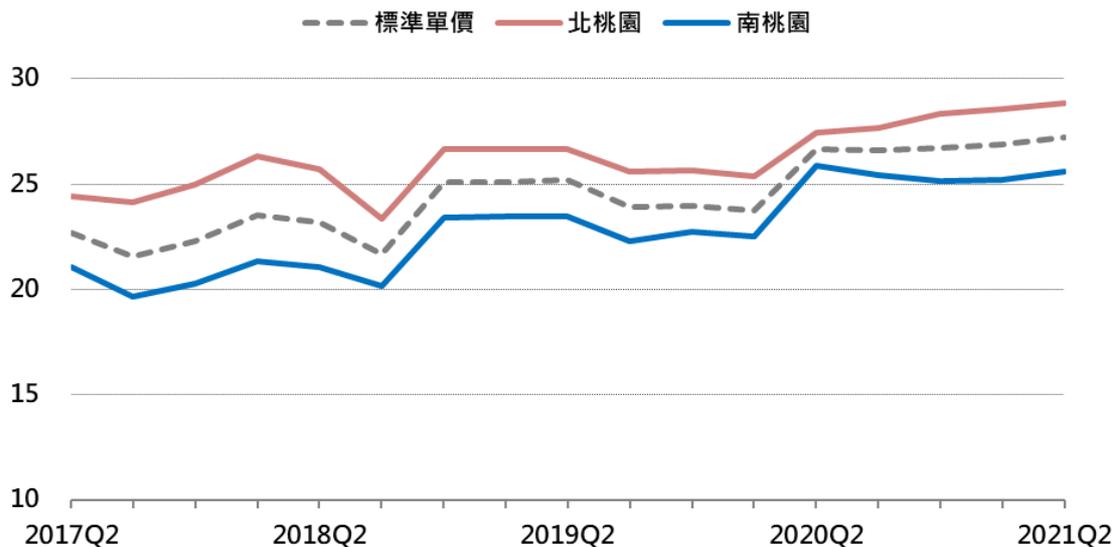
*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

桃園市標準單價與大廈價



	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
標準單價	27.2 萬元/坪	1.17%	1.99%
大廈可能成交價	27.2 萬元/坪	-1.74%	-2.21%

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

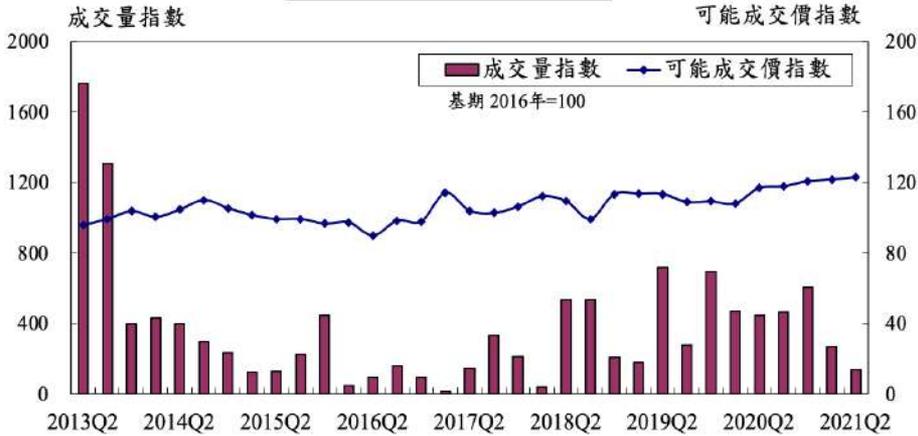
註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
北桃園(高價區)	28.88 萬元/坪	1.08%	5.21%
南桃園(低價區)	25.57 萬元/坪	1.41%	-1.11%

桃園市成交量(戶數)

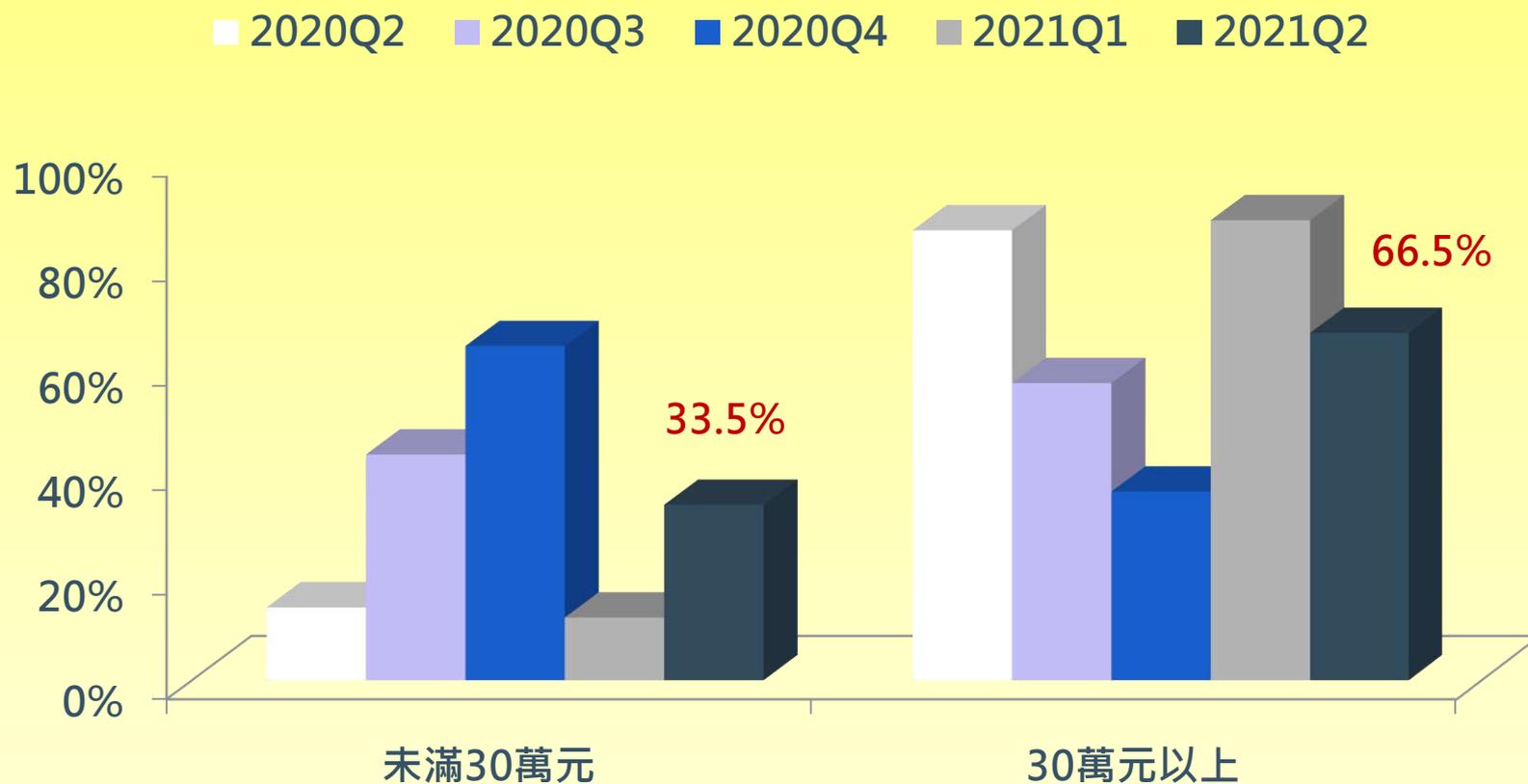
北桃園價量指數趨勢圖(季)

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)	135.62	-49.11%	-69.47%
南桃園(低價區)	431.73	122.54%	110.23%

新竹縣市推案價格與戶數比例

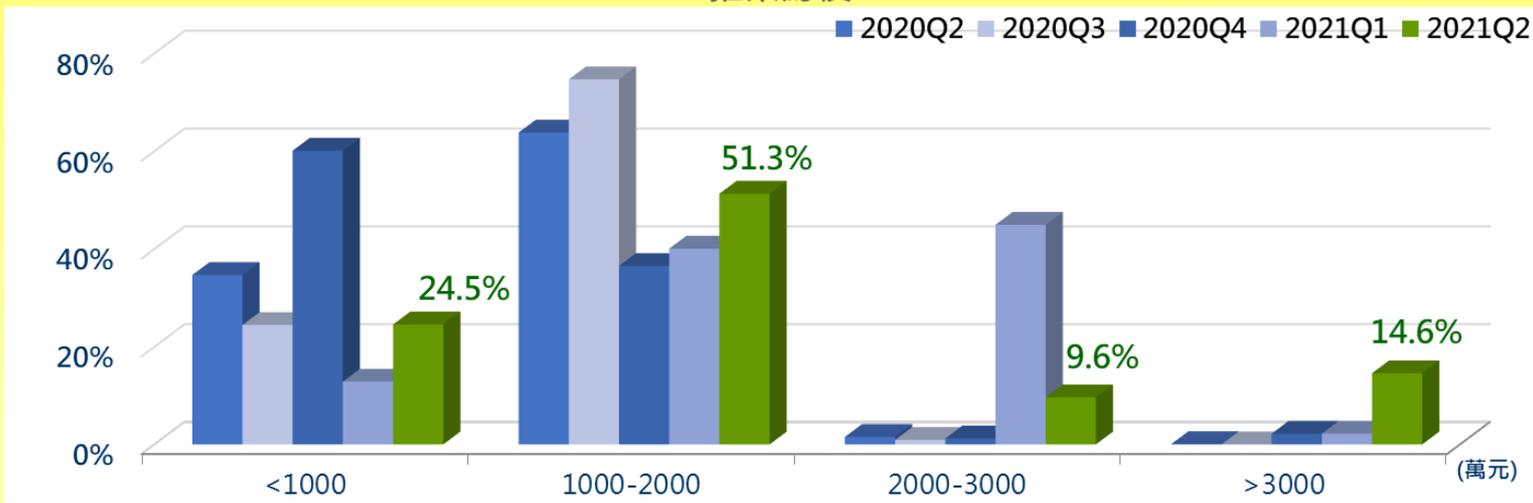


*此處之推案價格為開價。

新竹推案總價與銷售率

推案戶數(%)

推案總價



推案戶數(%)

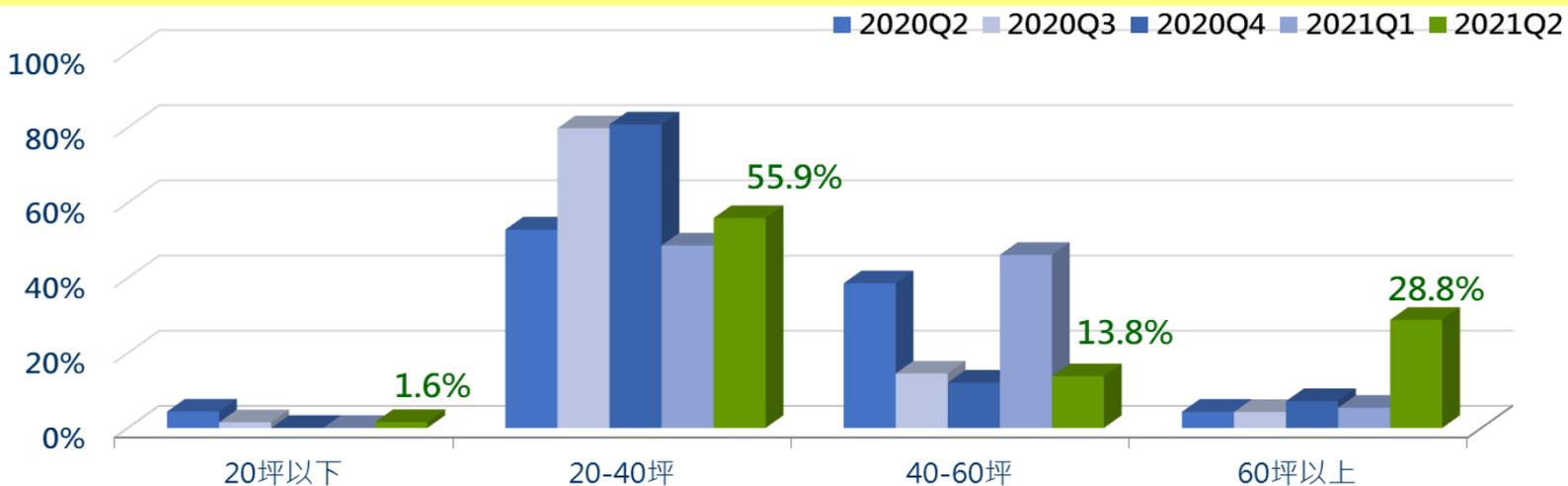
推案總價與銷售率



新竹推案坪數與銷售率

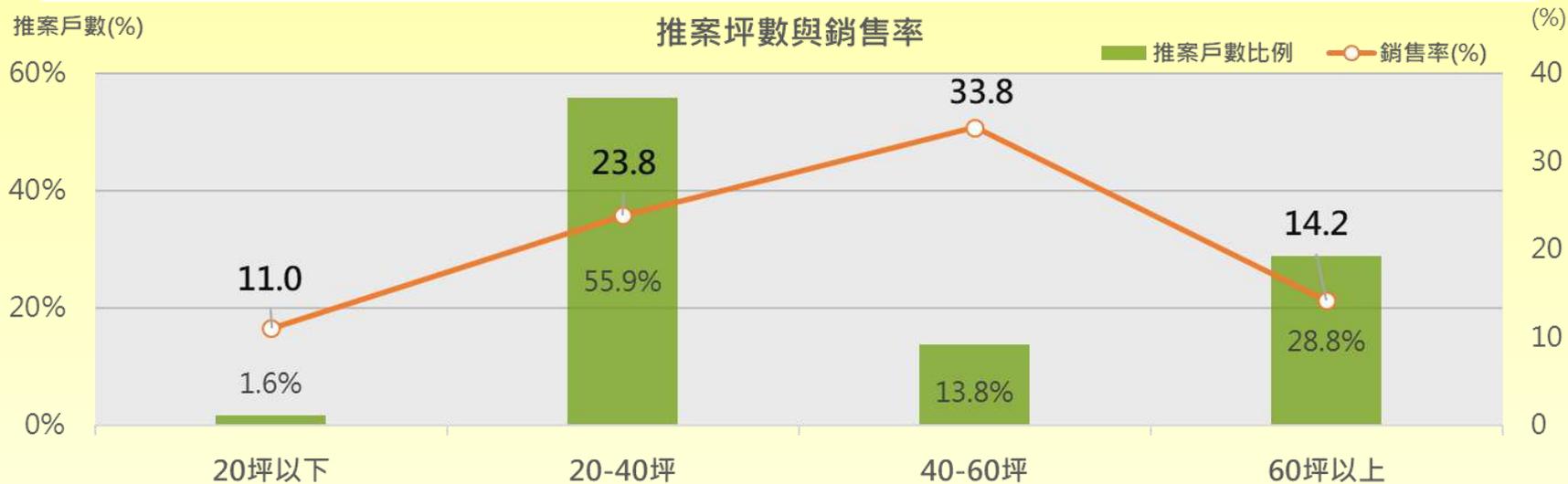
推案戶數(%)

推案坪數

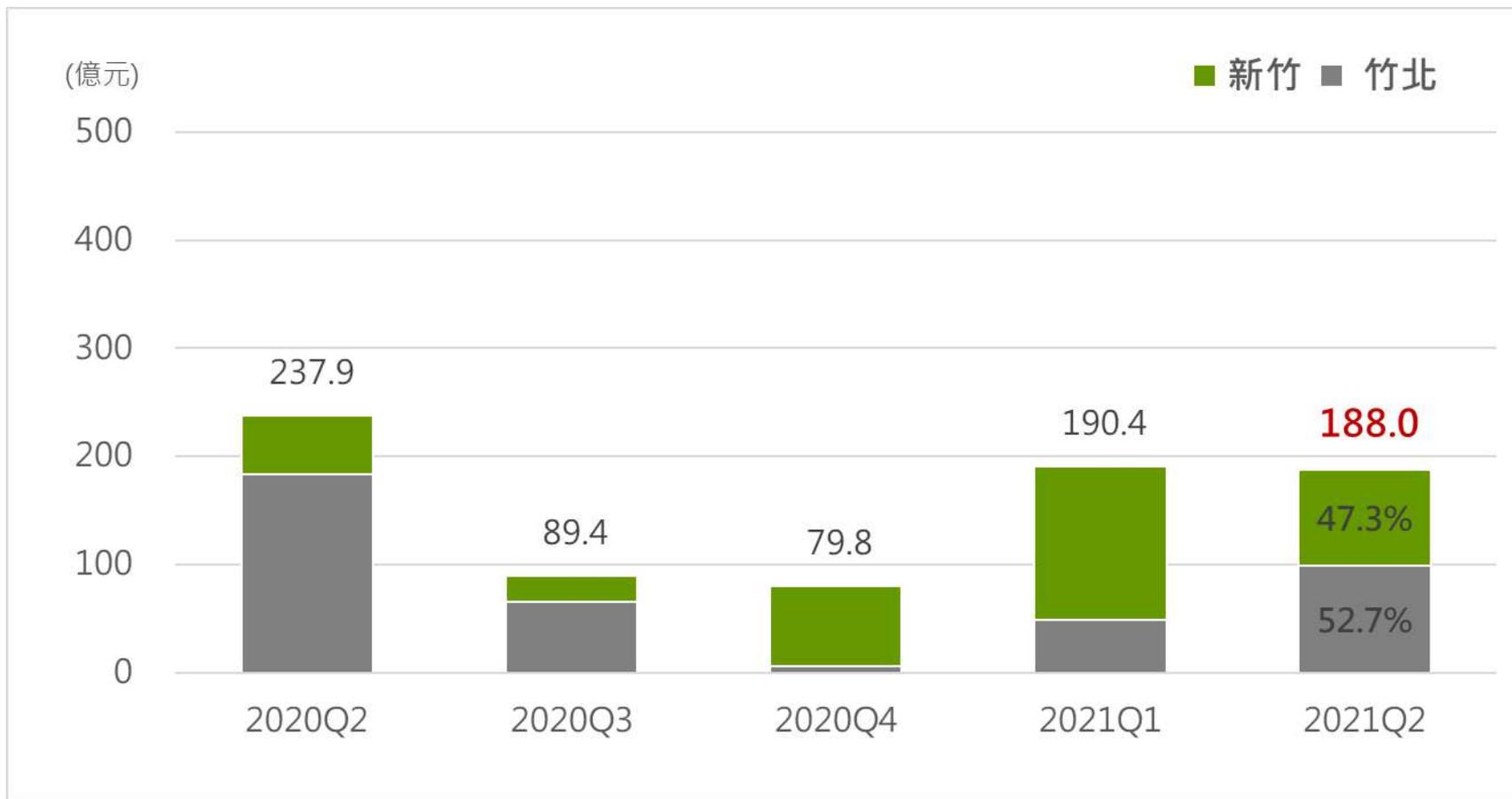


推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

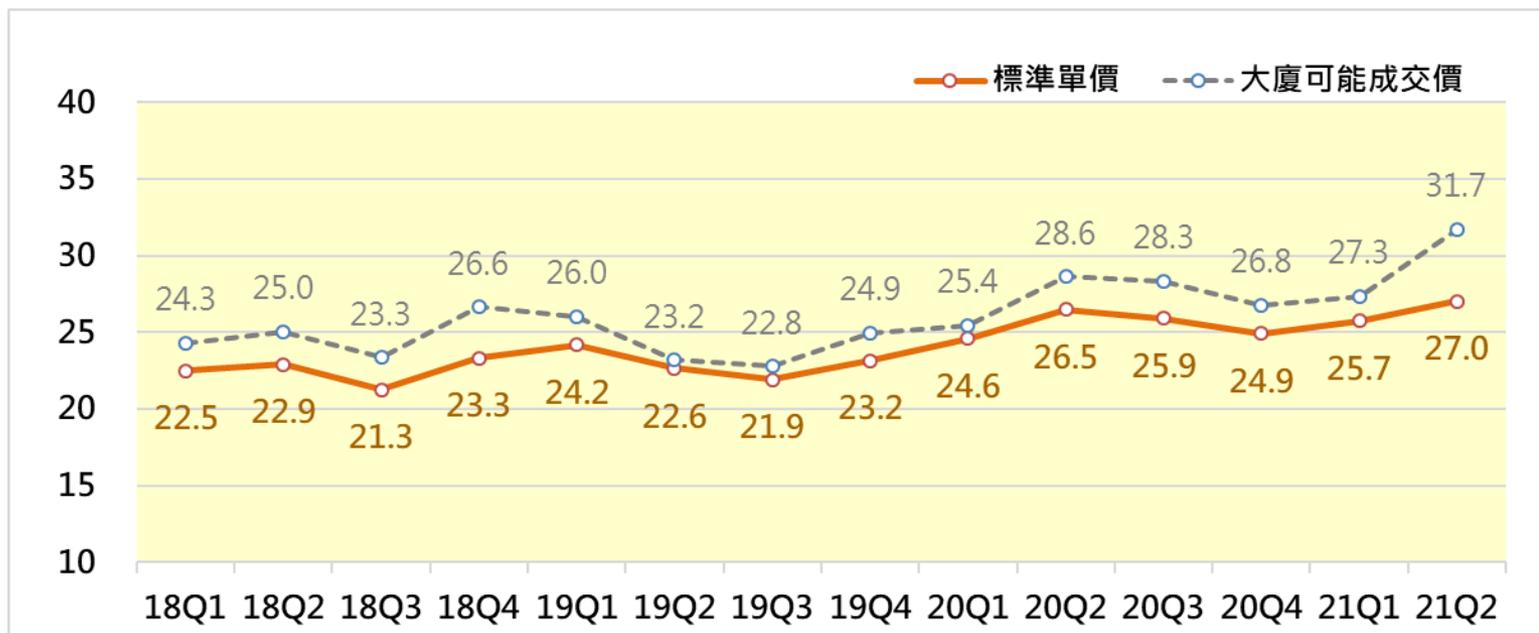


新竹縣市推案分布 2021年第2季



*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

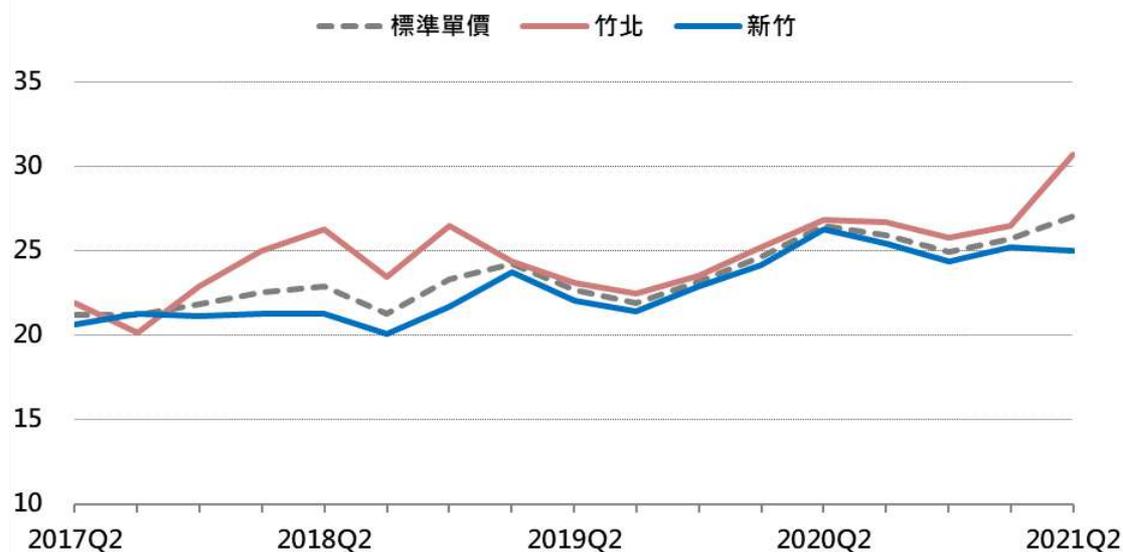
新竹縣市標準單價與大廈價



	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
標準單價	27.0 萬元/坪	5.07%	2.10%
大廈可能成交價	31.7 萬元/坪	16.12%	10.85%

註：新竹大廈模型價大幅上漲，因本季大廈高價個案增加

新竹縣市區位價格



新竹縣	竹北市
新竹市	新竹市

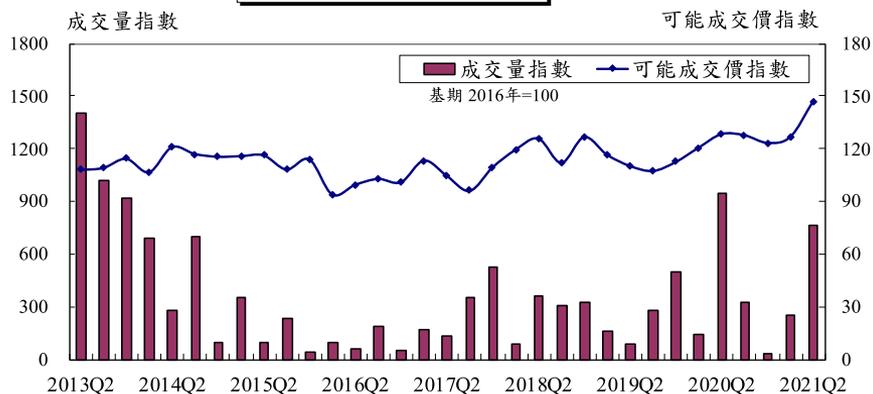
註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
竹北市	30.70 萬元/坪	15.94%	14.49%
新竹市	25.02 萬元/坪	-0.74%	-4.68%

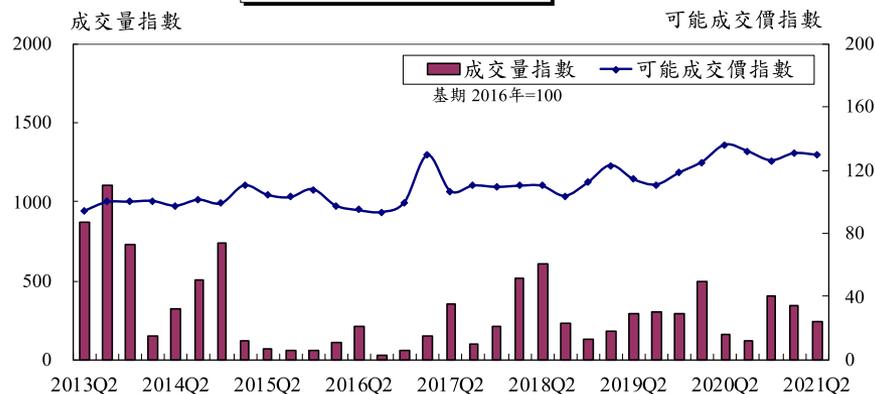
註：竹北模型價大幅上漲，因本季竹北高價個案增加

新竹縣市成交量(戶數)

竹北市價量指數趨勢圖(季)

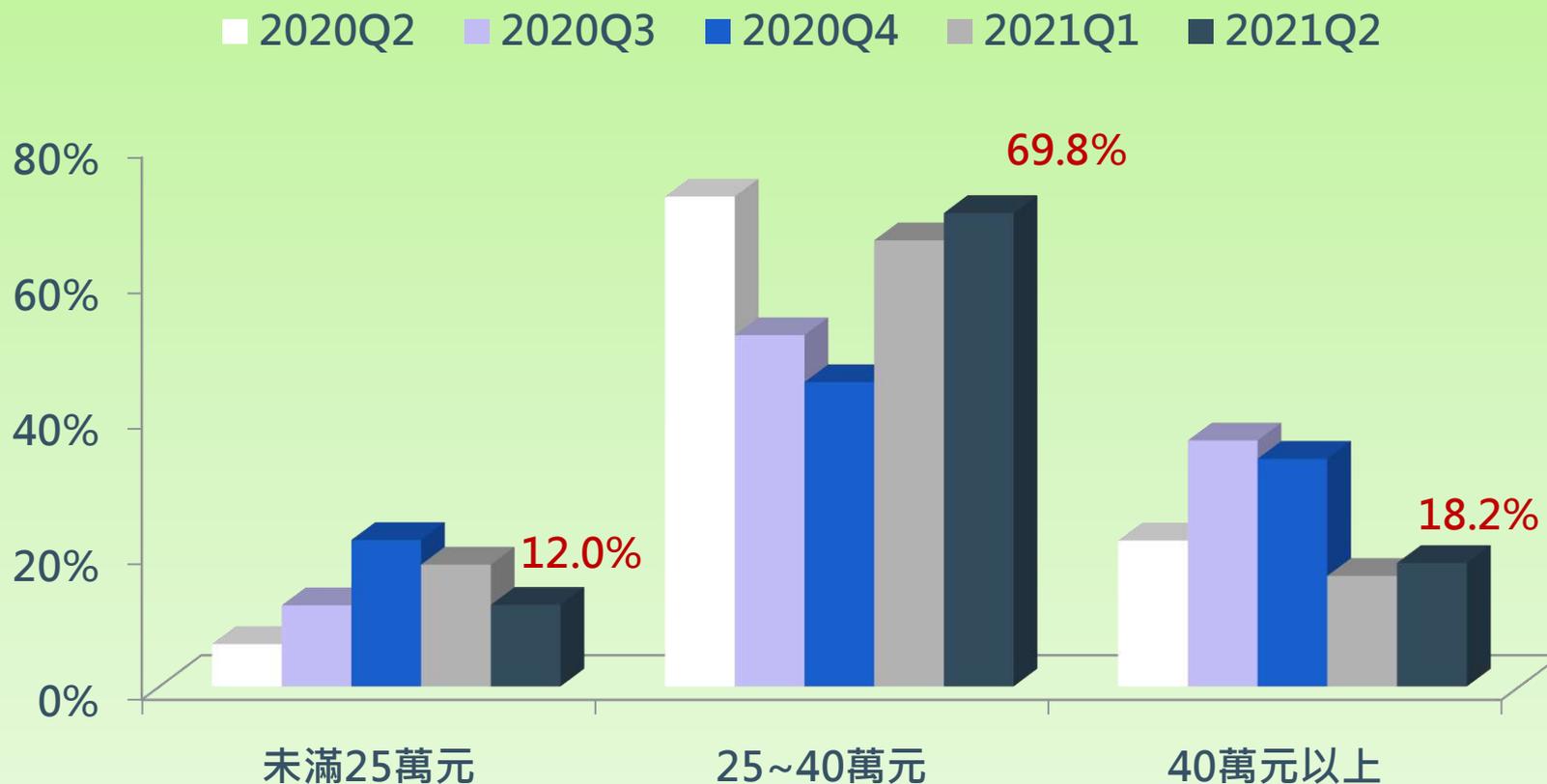


新竹市價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
竹北市	763.77	204.29%	-19.03%
新竹市	237.94	-30.97%	47.20%

台中市推案價格與戶數比例

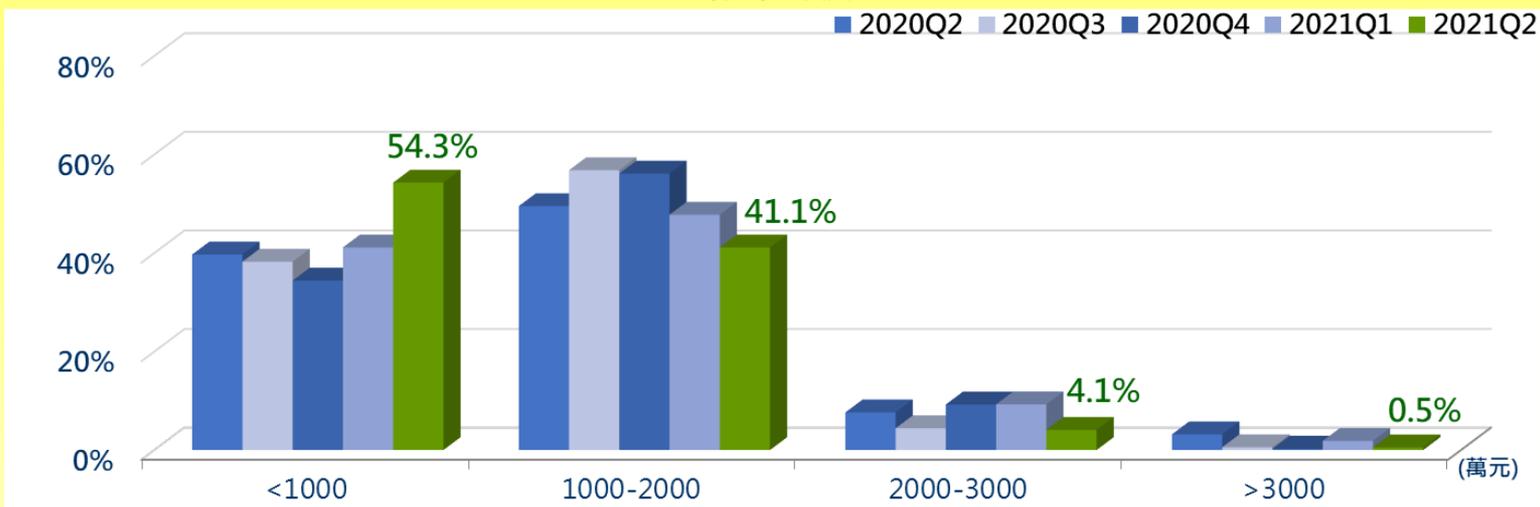


*此處之推案價格為開價。

台中推案總價與銷售率

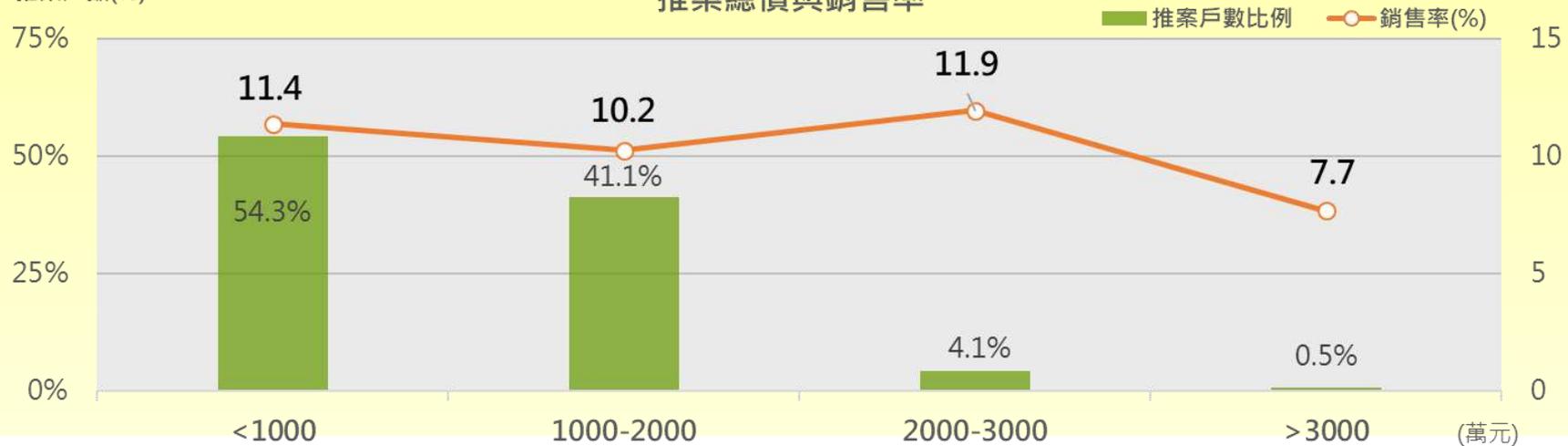
推案戶數(%)

推案總價



推案戶數(%)

推案總價與銷售率

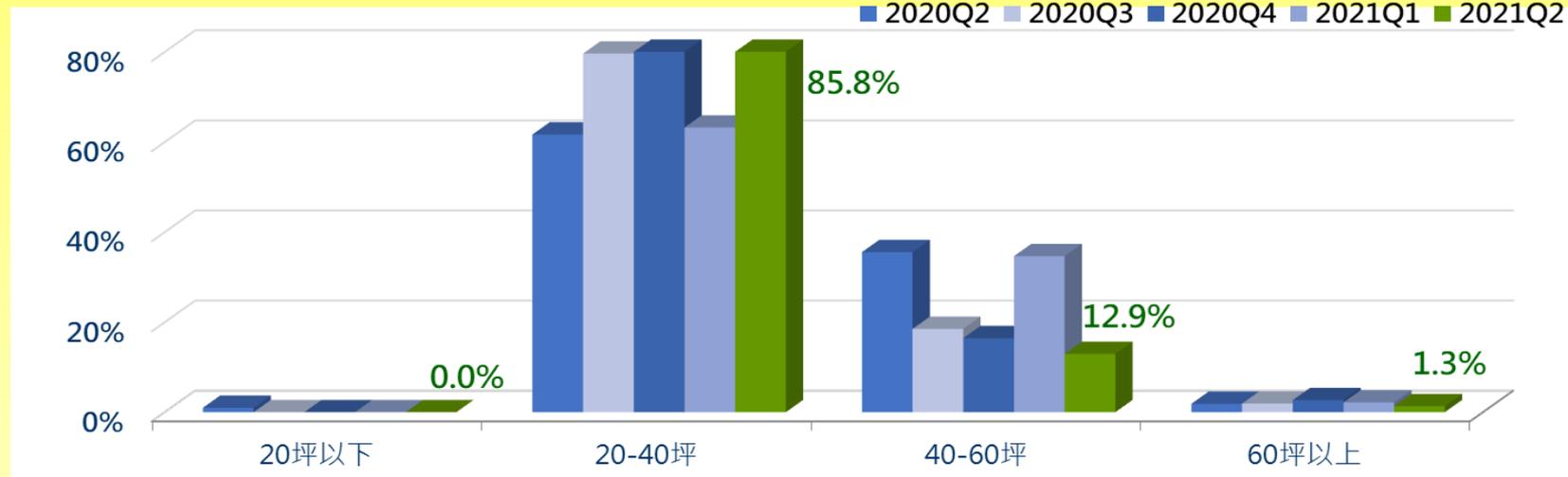


台中推案坪數與銷售率

推案戶數(%)

推案坪數

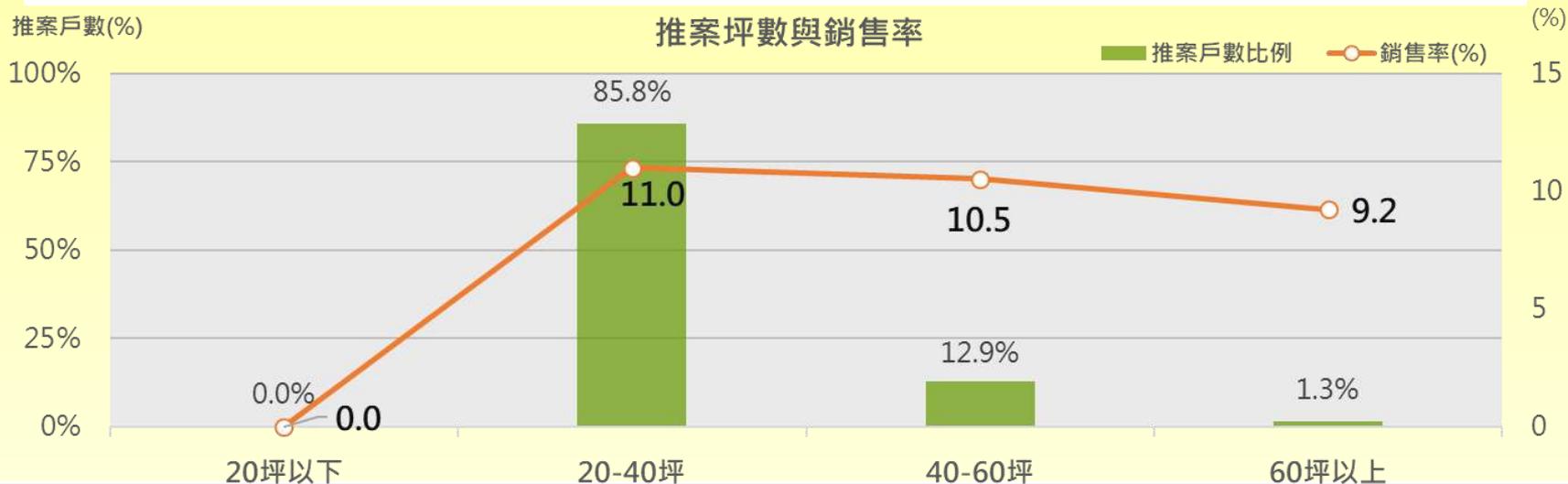
■ 2020Q2 ■ 2020Q3 ■ 2020Q4 ■ 2021Q1 ■ 2021Q2



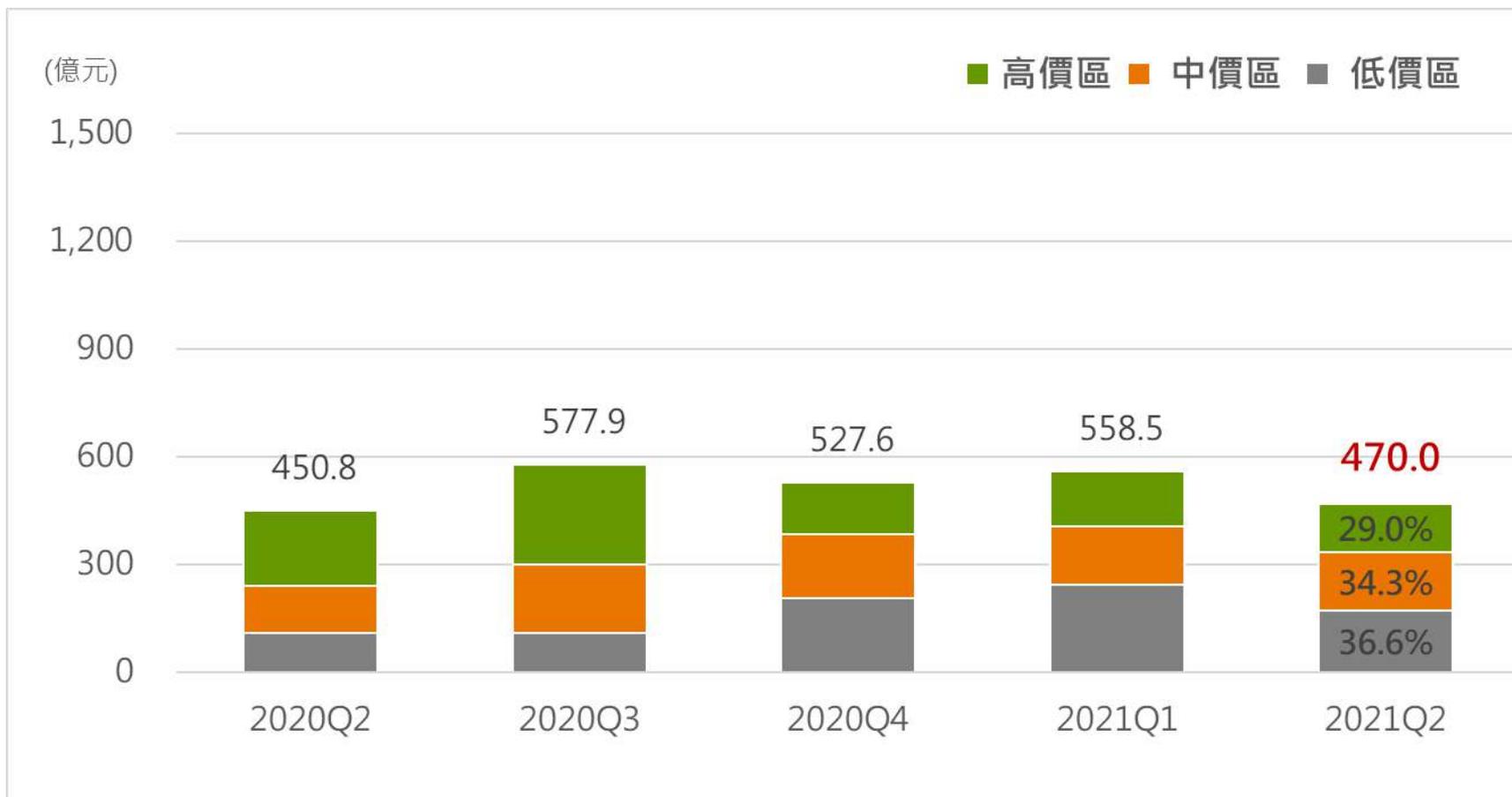
推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

■ 推案戶數比例 ○ 銷售率(%)

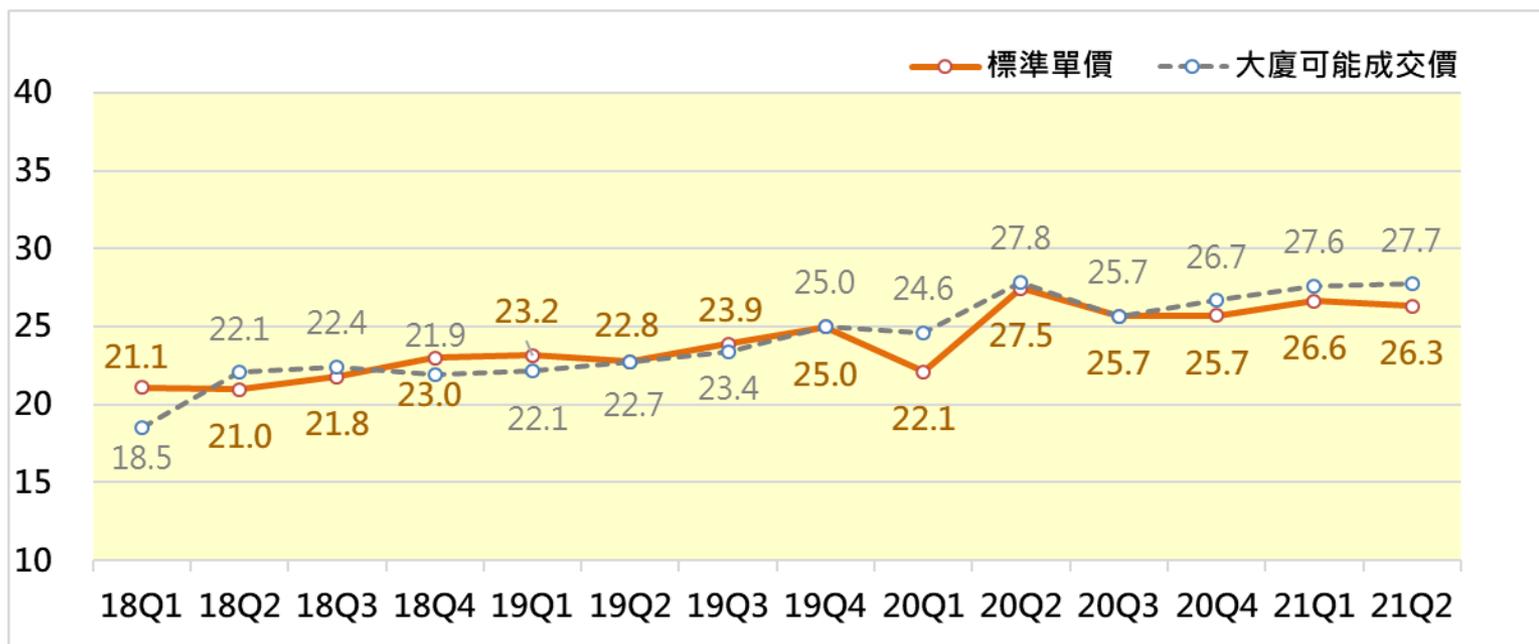


台中市推案分布 2021年第2季



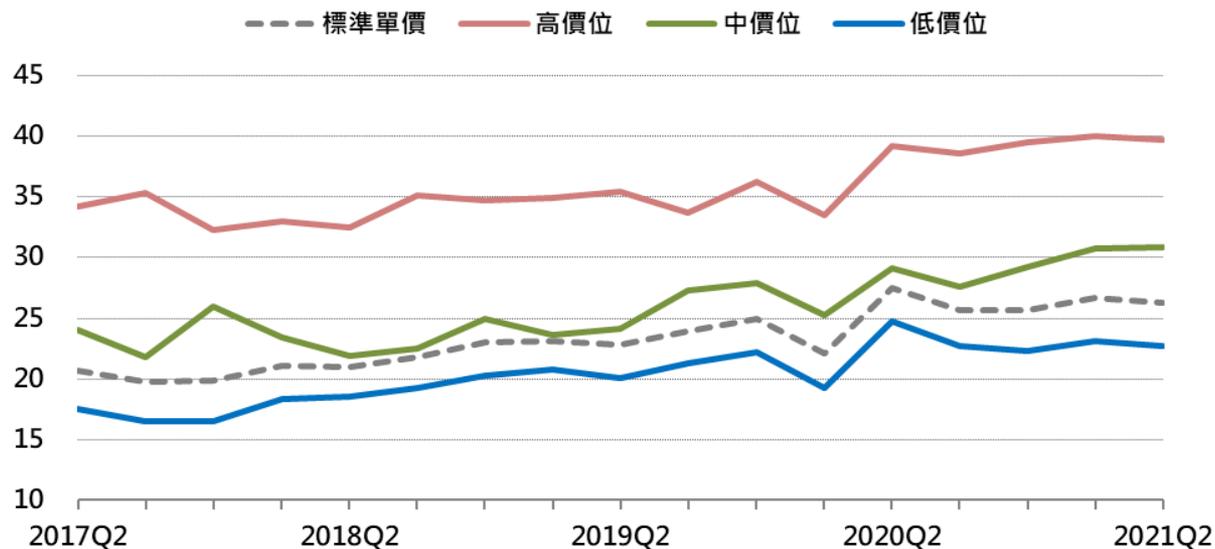
*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

台中市標準單價與大廈價



	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
標準單價	26.3 萬元/坪	-1.17%	-4.15%
大廈可能成交價	27.7 萬元/坪	0.34%	-0.39%

台中市區位價格



高價區	西屯、南屯
中價區	西區、北區 北屯
低價區	中區、東區、南區 太平、大里、烏日 豐原、后里、潭子 大雅、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

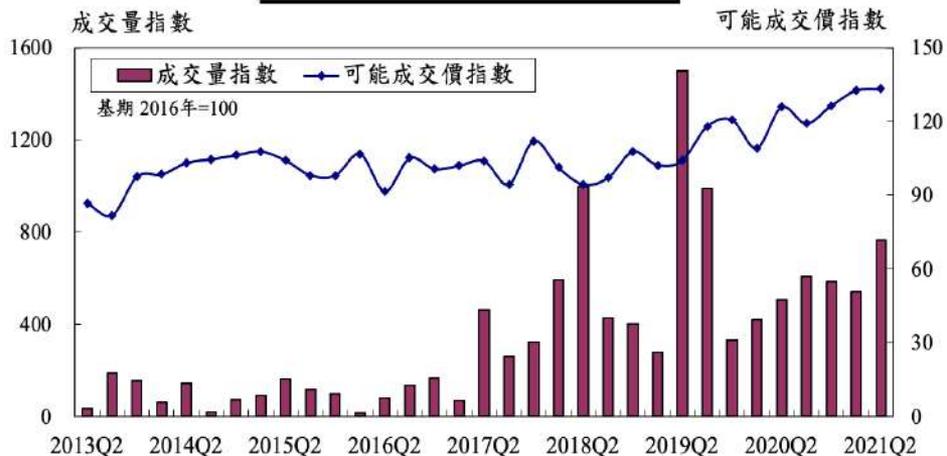
	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	39.68 萬元/坪	-0.92%	1.11%
中價區	30.87 萬元/坪	0.50%	5.96%
低價區	22.76 萬元/坪	-1.48%	-8.10%

台中市區位成交量(戶數)

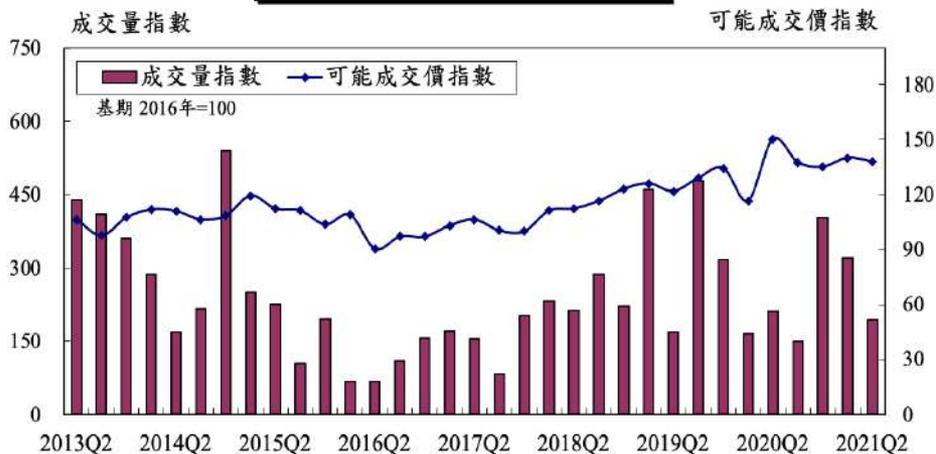
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)

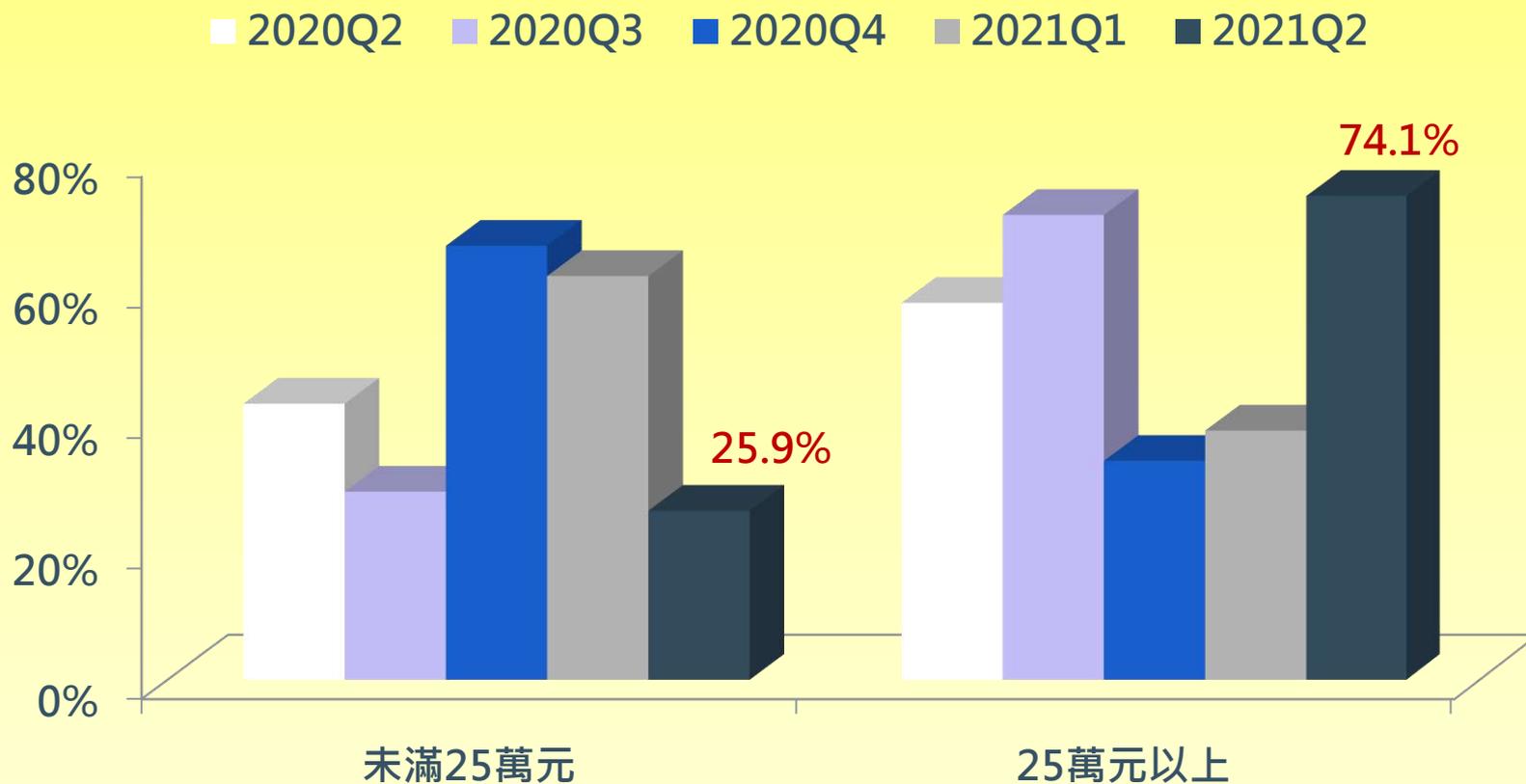


台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	186.90	4.30%	-41.91%
中價區	764.55	41.13%	50.50%
低價區	193.75	-39.35%	-8.28%

台南市推案價格與戶數比例

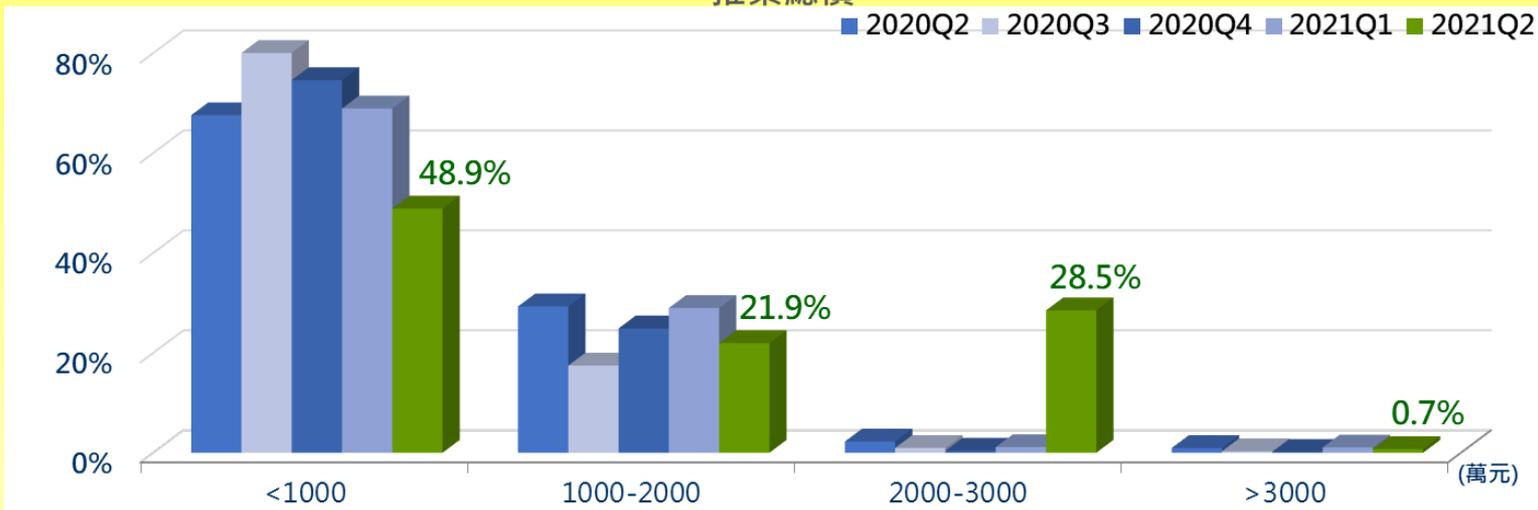


*此處之推案價格為開價。

台南推案總價與銷售率

推案戶數(%)

推案總價

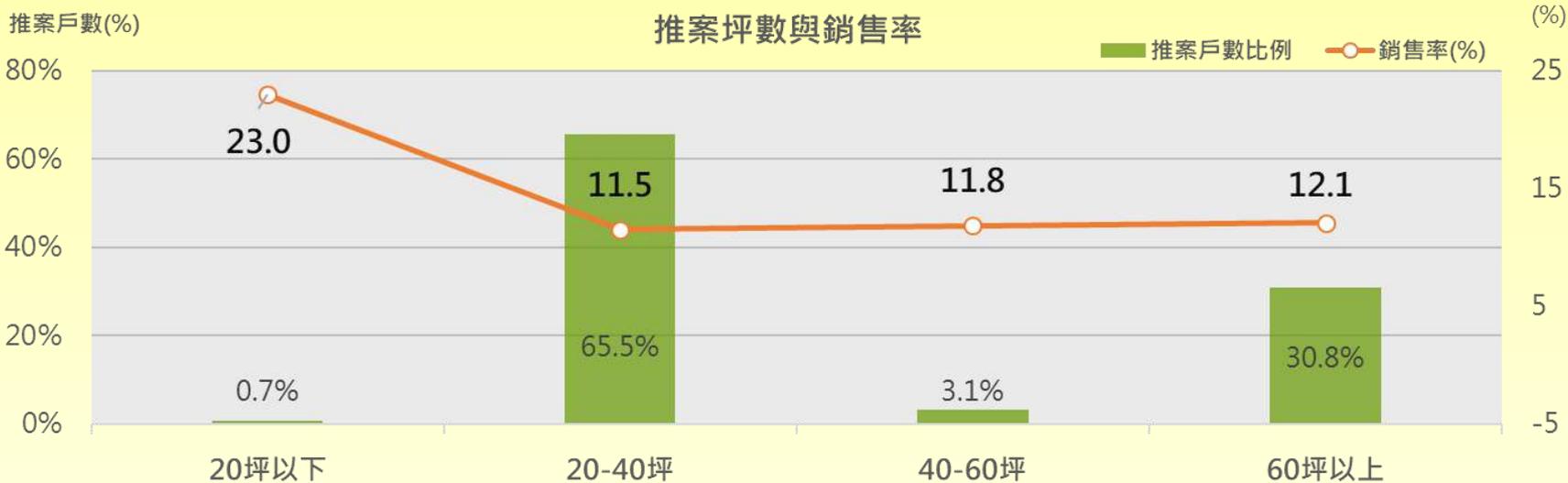
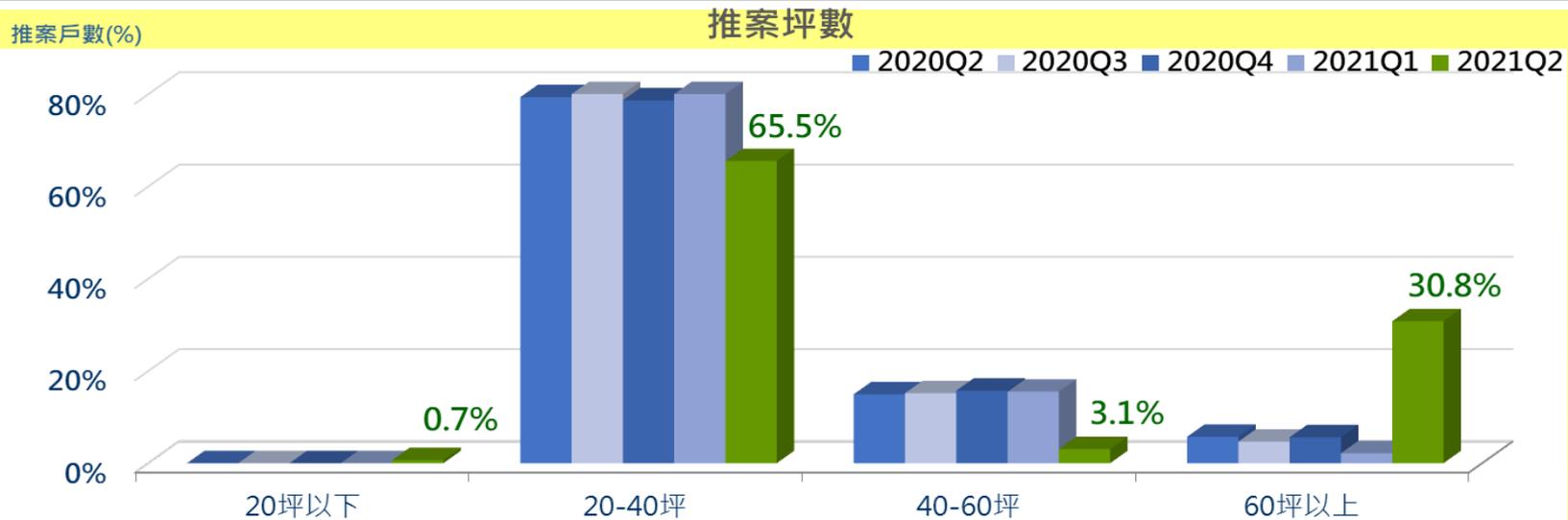


推案戶數(%)

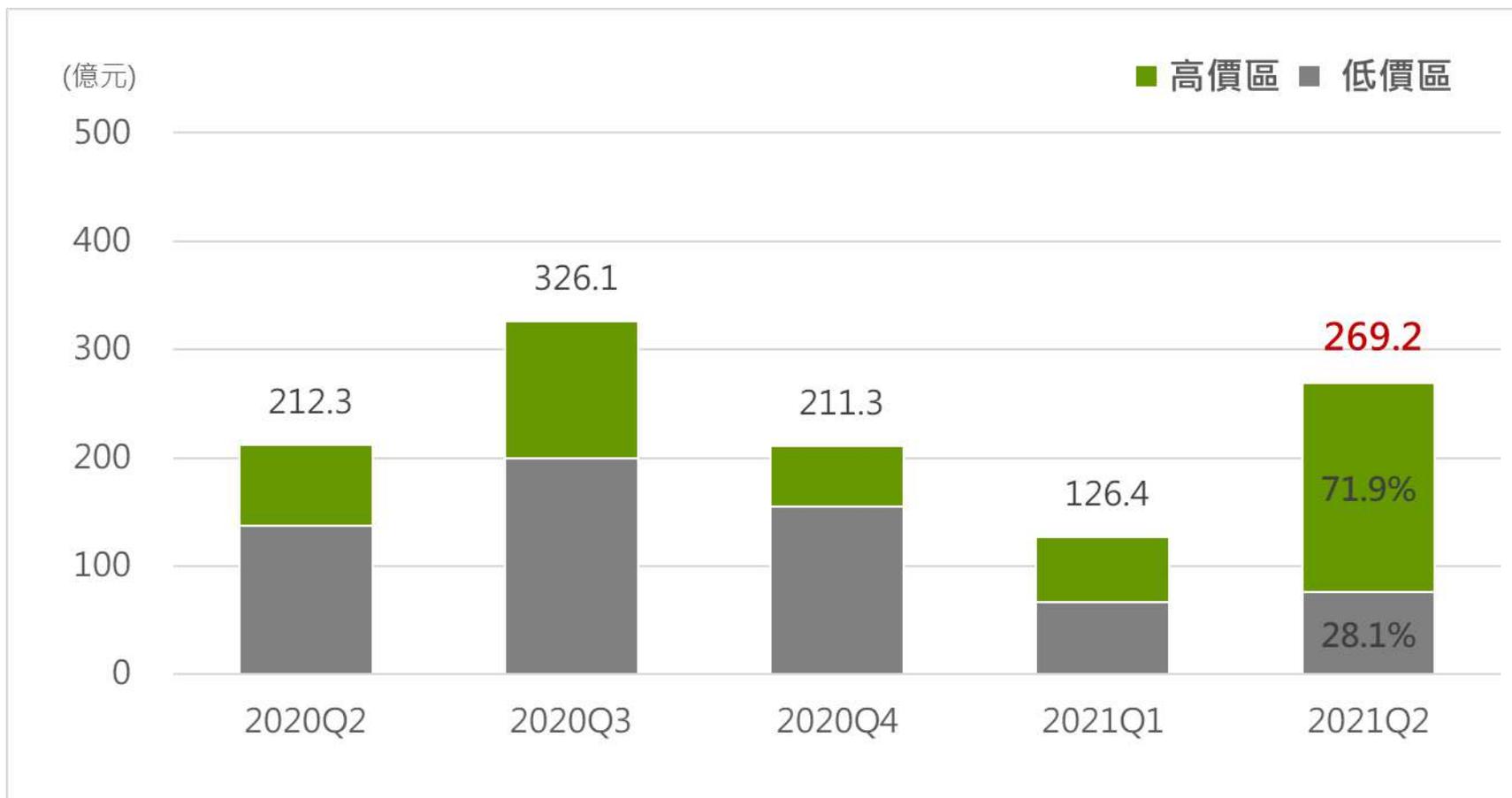
推案總價與銷售率



台南推案坪數與銷售率

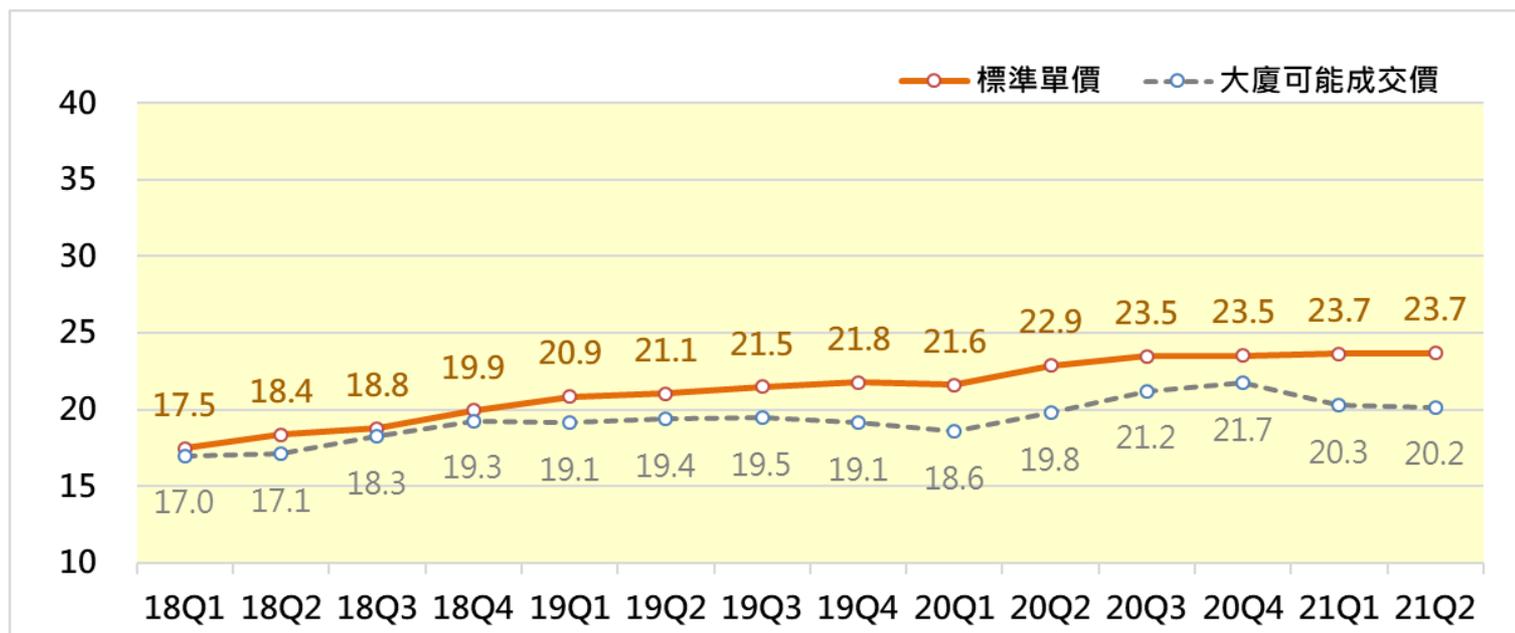


台南市推案分布 2021年第2季



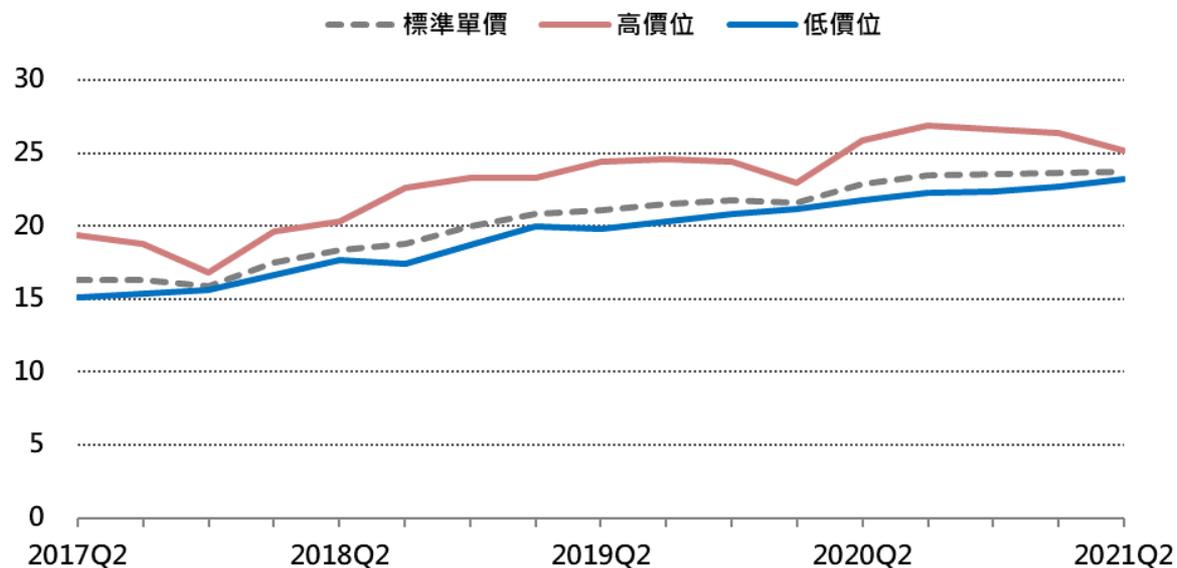
*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

台南市標準單價與大廈價



	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
標準單價	23.7 萬元/坪	0.18%	3.60%
大廈可能成交價	20.2 萬元/坪	-0.56%	1.71%

台南市區位價格



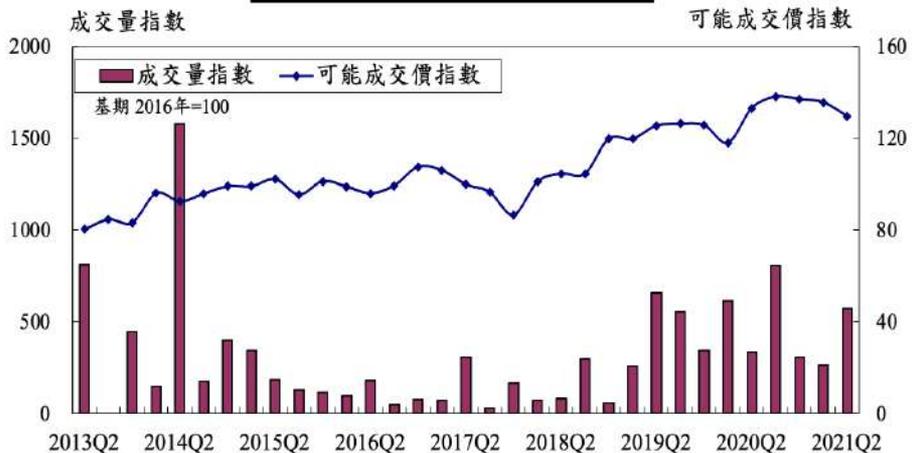
高價位	中西區、東區 南區、北區、安平
低價位	永康、歸仁、安南 善化、仁德、新市 安定

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	25.21 萬元/坪	-4.45%	-2.54%
低價位	23.22 萬元/坪	2.41%	6.50%

台南市區位成交量(戶數)

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)

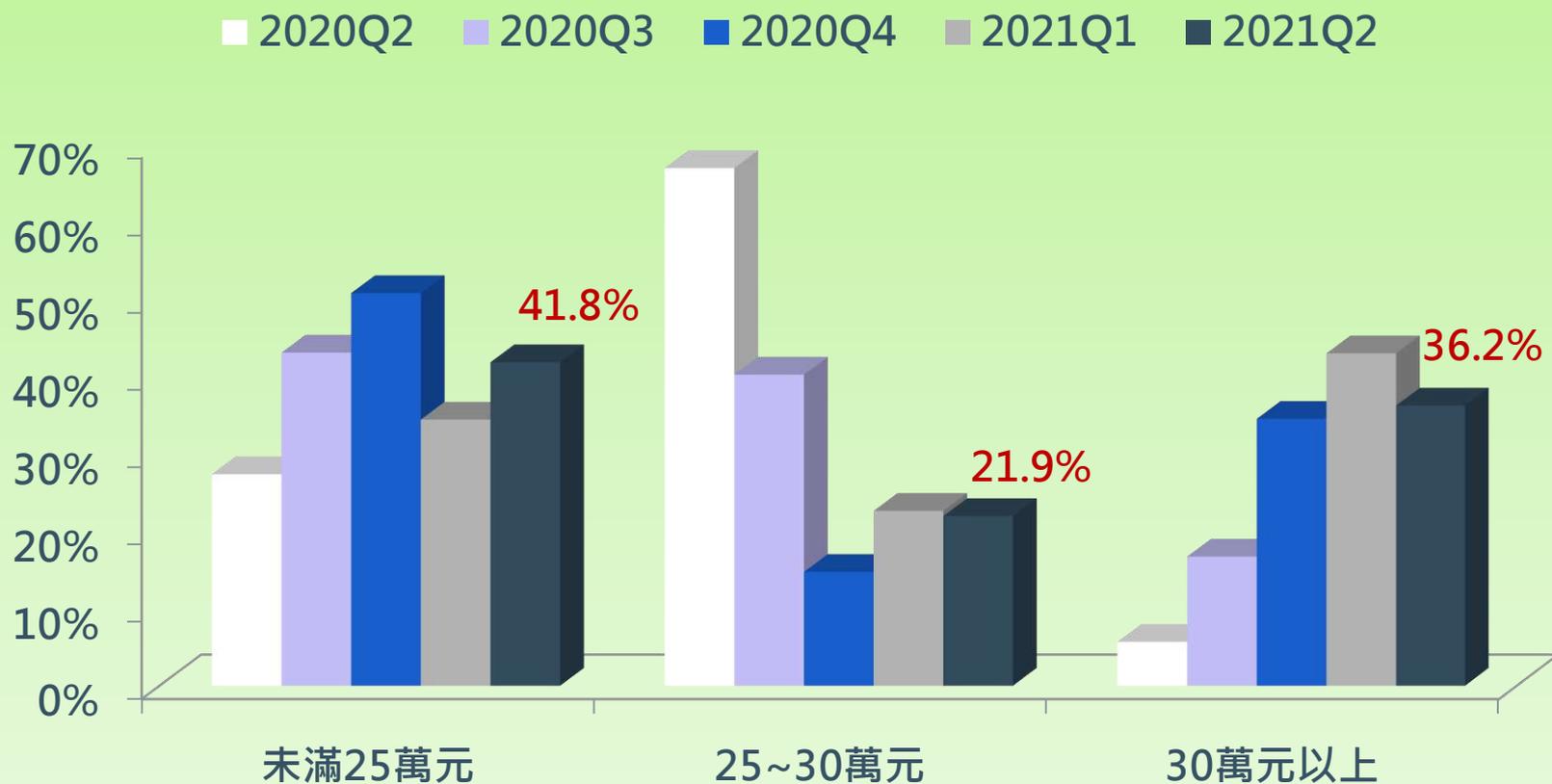


台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	571.49	117.54%	72.04%
低價區	190.28	9.63%	-42.70%

高雄市推案價格與戶數比例

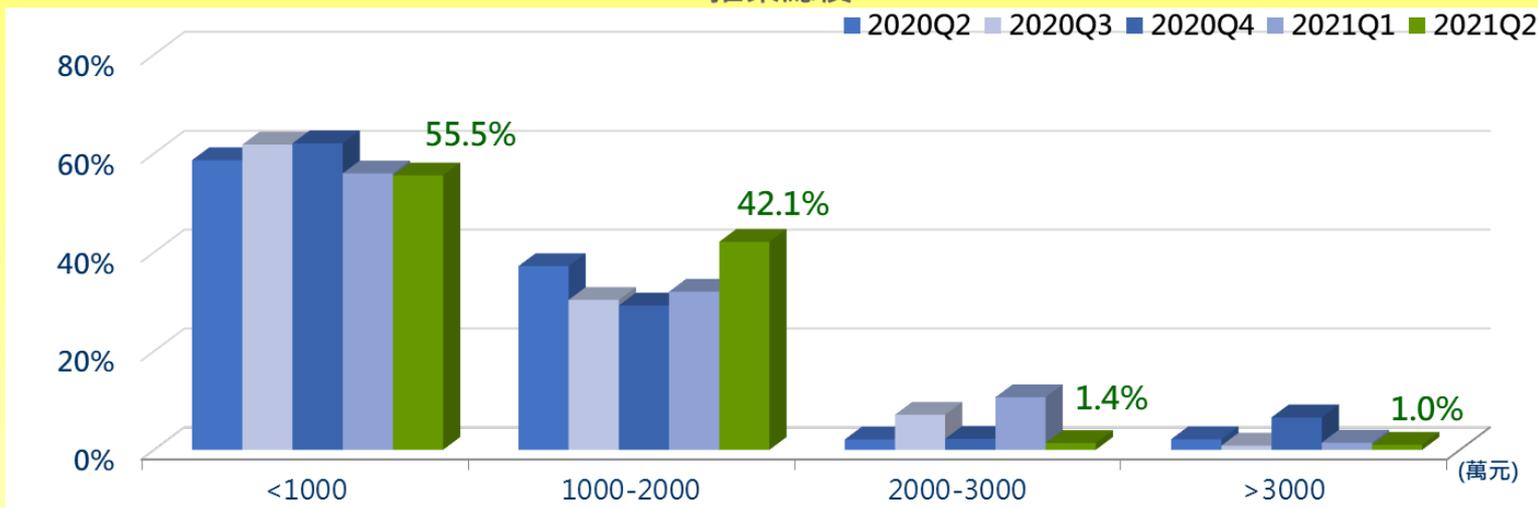


*此處之推案價格為開價。

高雄推案總價與銷售率

推案戶數(%)

推案總價



推案戶數(%)

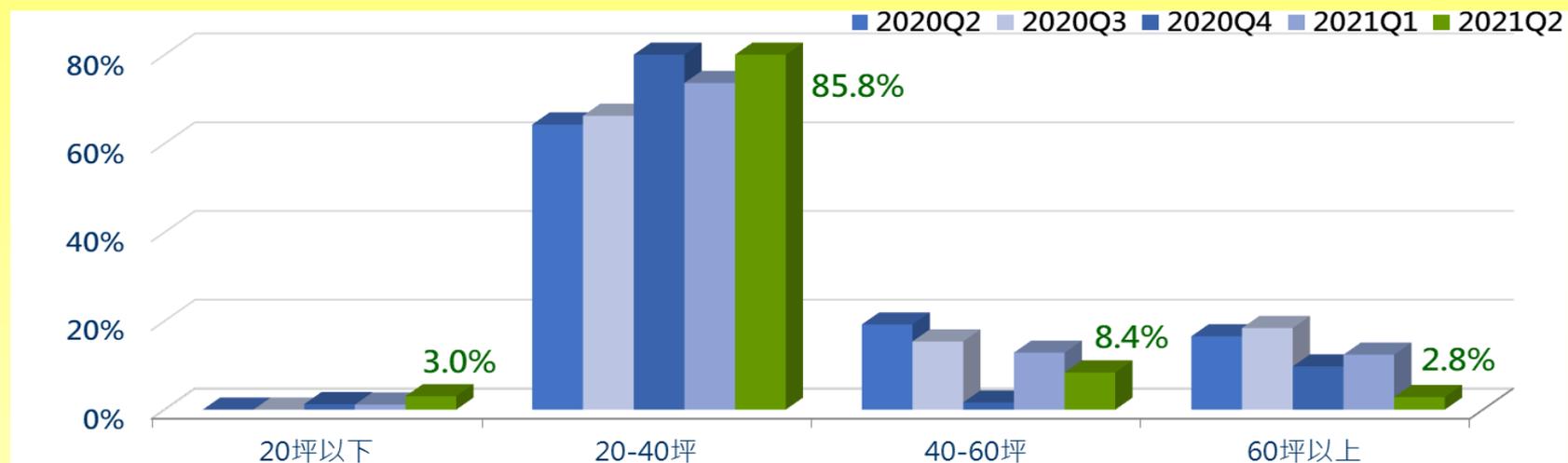
推案總價與銷售率



高雄推案坪數與銷售率

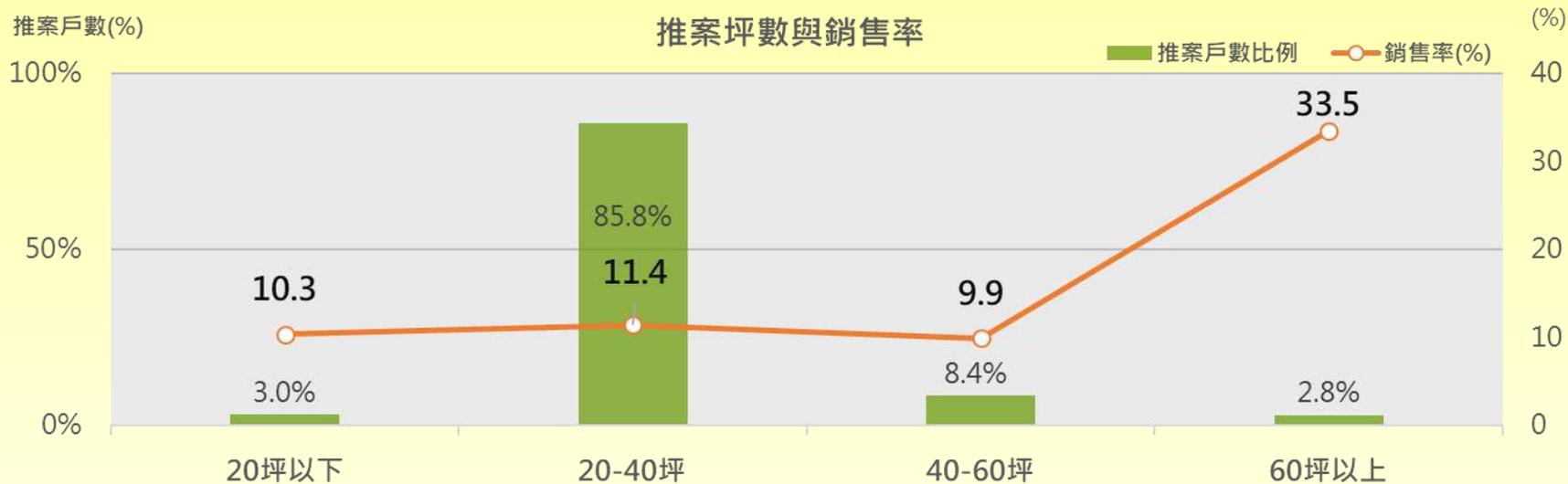
推案戶數(%)

推案坪數

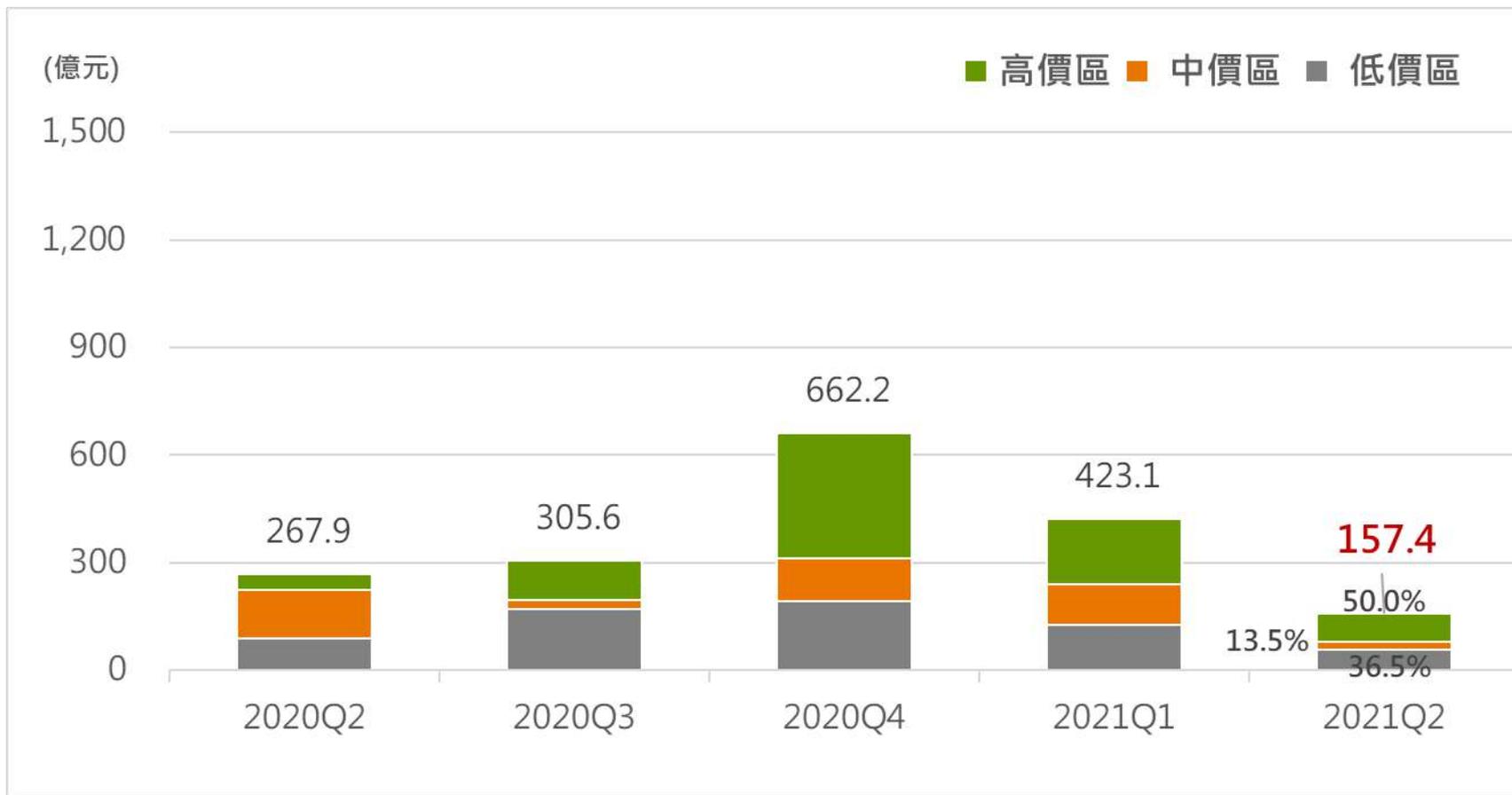


推案戶數(%)

推案坪數與銷售率

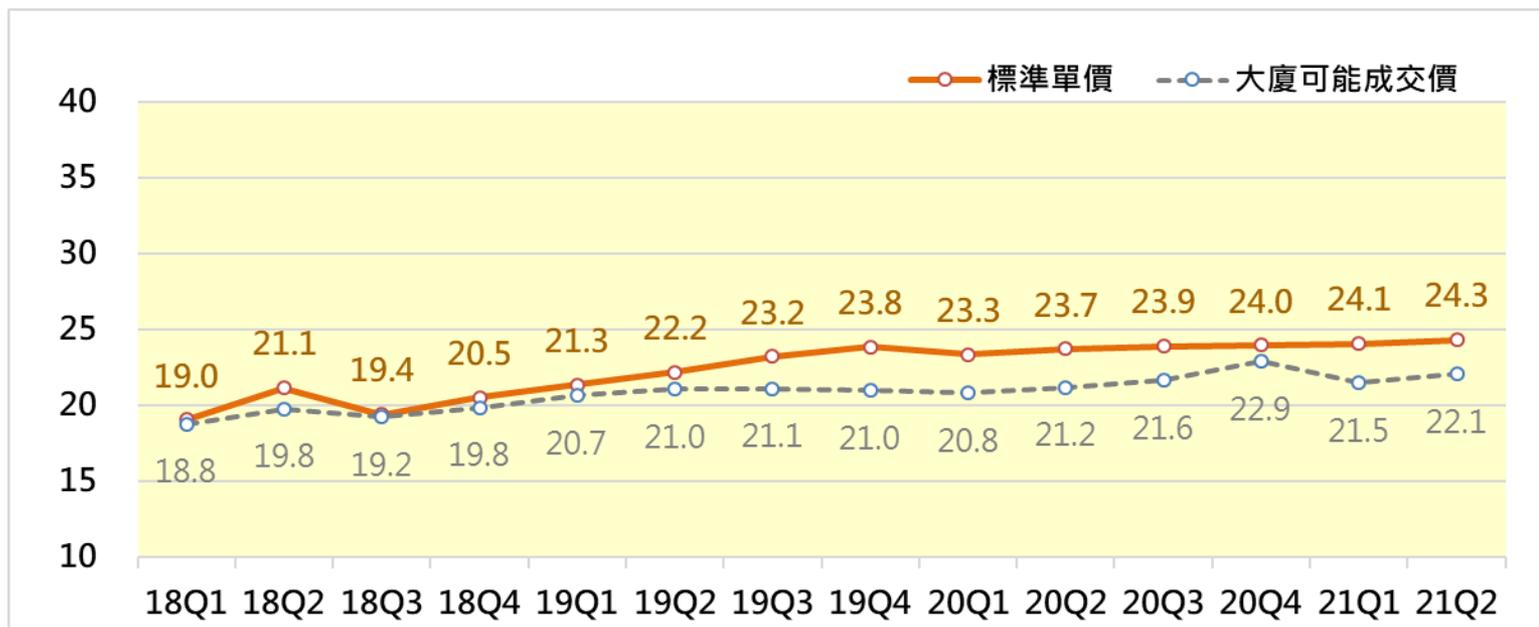


高雄市推案分布 2021年第2季



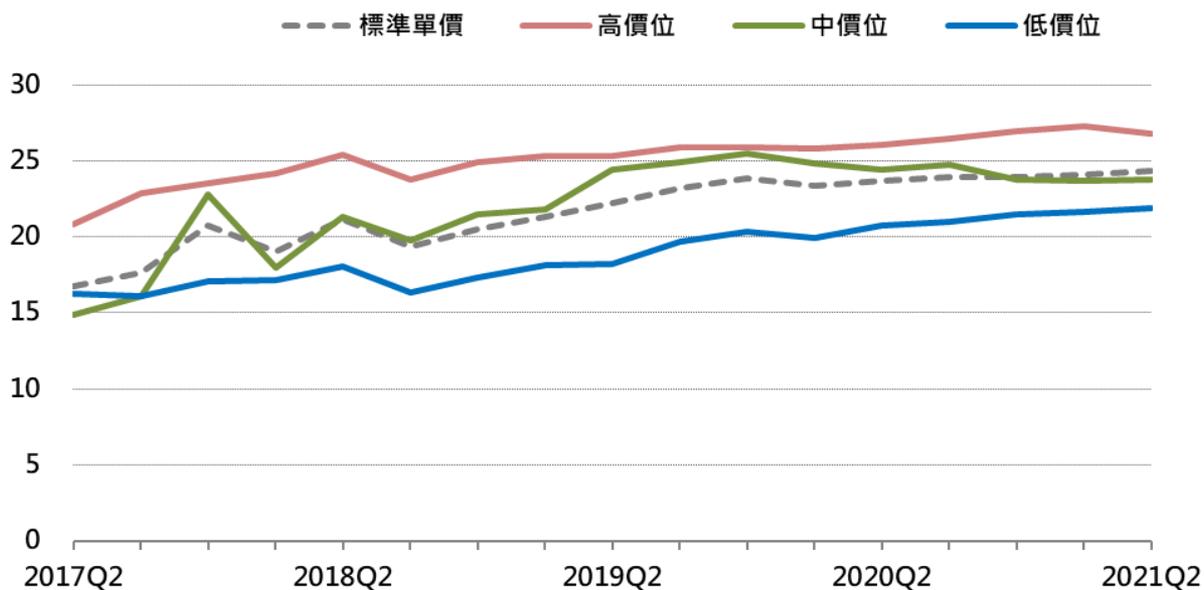
*推案分布係依高中低價區推案金額彙整

高雄市標準單價與大廈價



	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
標準單價	24.3 萬元/坪	0.98%	2.52%
大廈可能成交價	22.1 萬元/坪	2.65%	4.20%

高雄市區位價格



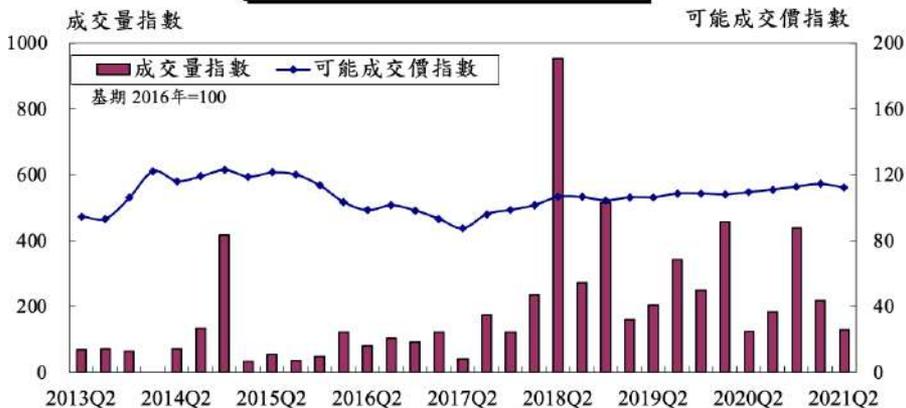
高價位	新興、前金、苓雅 鼓山、前鎮、左營
中價位	鹽埕、三民、鳳山 鳥松
低價位	仁武、林園、大社 岡山、大樹、路竹 旗津、燕巢、橋頭 楠梓、小港、大寮 梓官

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	26.79 萬元/坪	-1.86%	2.67%
中價位	23.77 萬元/坪	0.33%	-2.77%
低價位	21.89 萬元/坪	1.05%	5.66%

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)



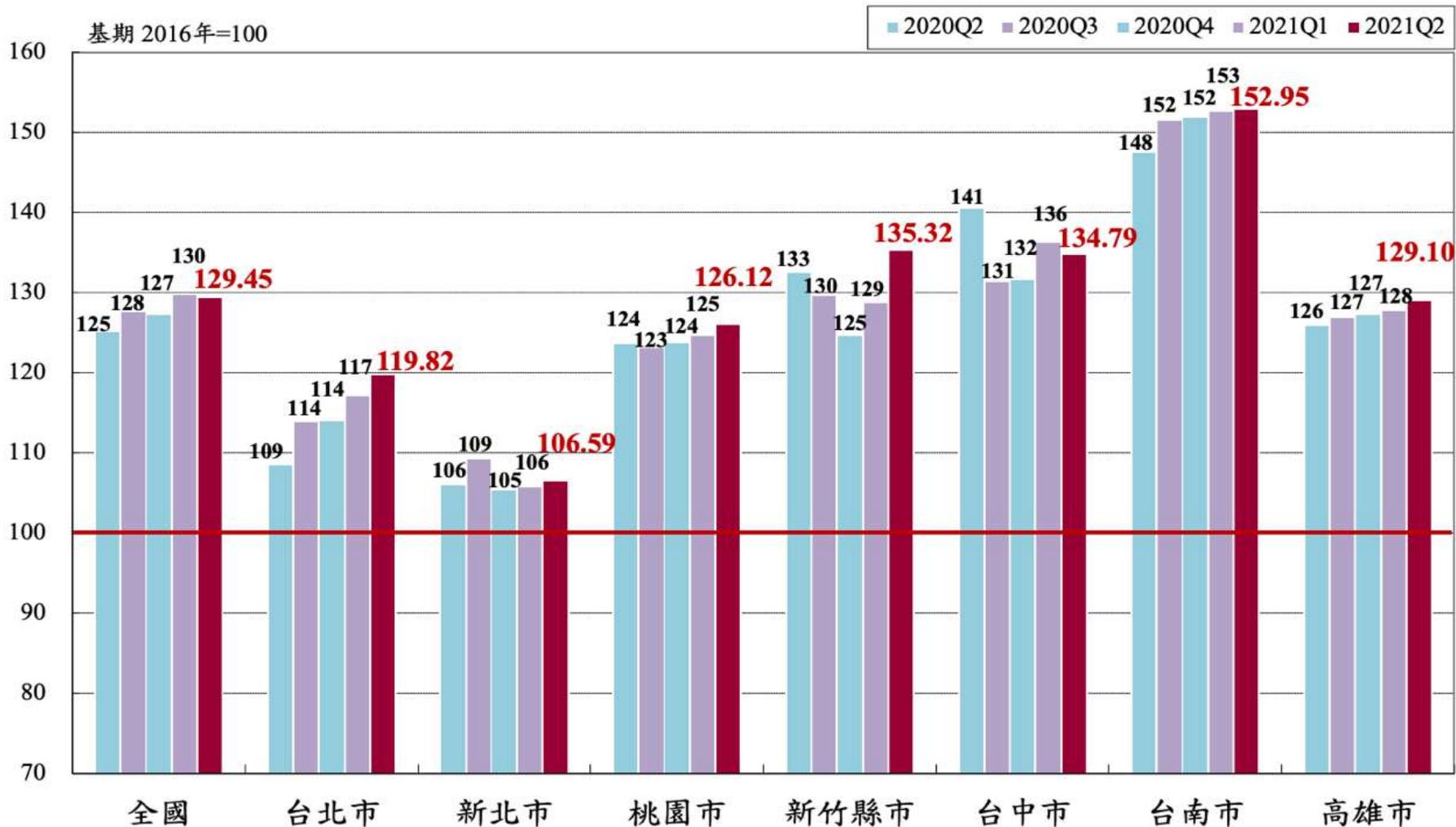
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	130.67	-40.46%	4.06%
中價區	35.80	-60.08%	-68.20%
低價區	128.08	-56.40%	2.90%

各地區價量狀況

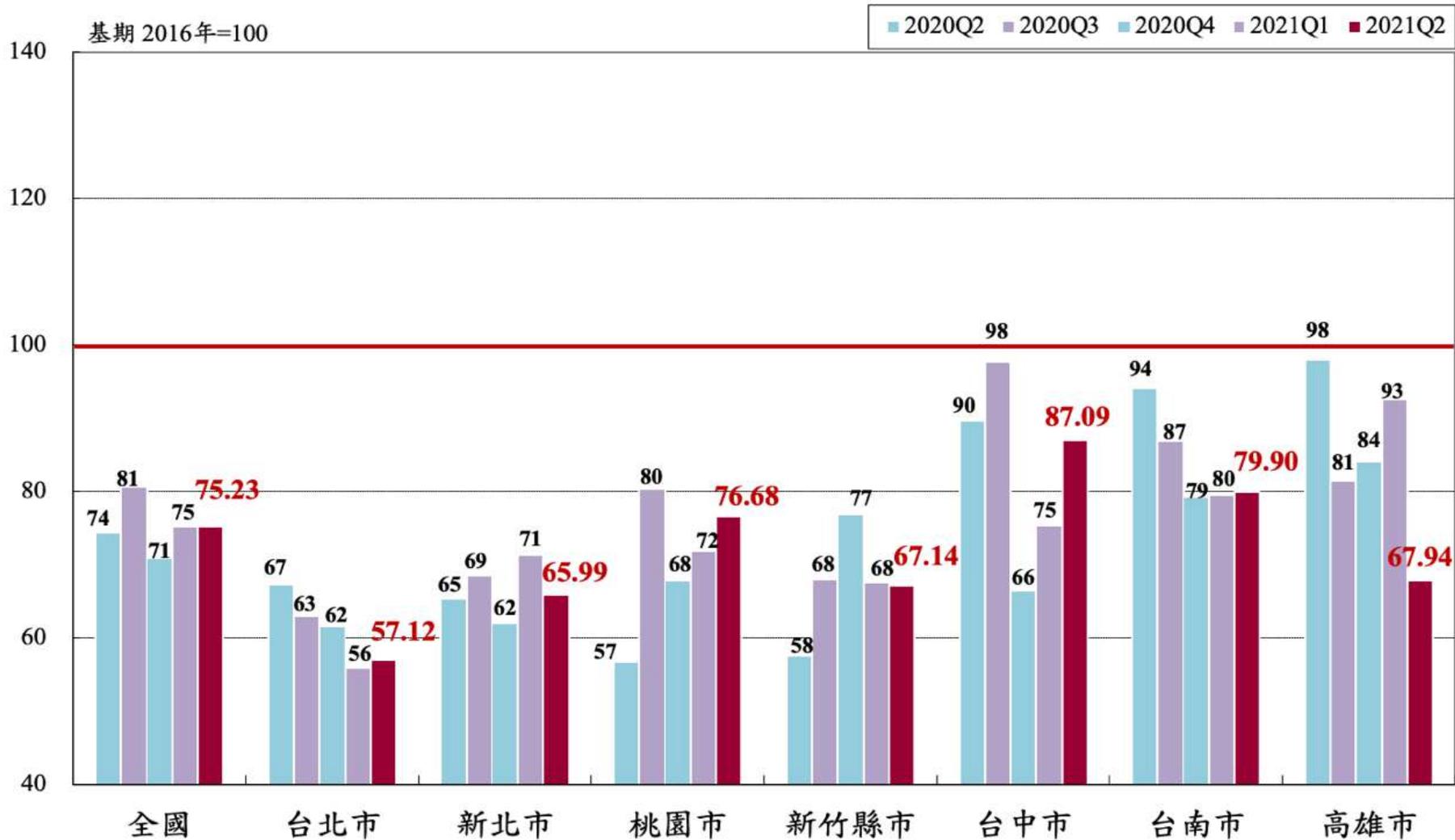
	可能成交價* (萬元)	議價率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區 (推案金額)
台北市	90.93	11.16%	1,301	11.80%	文山區、松山區、 萬華區
新北市	40.50	12.26%	3,659	11.11%	三重區、新店區、 板橋區
桃園市	27.22	15.15%	3,147	8.26%	中壢區、龜山區、 桃園區
新竹縣市	27.03	12.27%	1,133	22.23%	竹北市
台中市	26.33	14.87%	4,998	10.91%	北屯區、西屯區、 南屯區
台南市	23.70	12.98%	1,924	11.77%	安平區、北區、 歸仁區
高雄市	24.30	11.63%	1,587	11.85%	左營區、楠梓區、 鳳山區
全國	30.71	13.45%	17,749	11.45%	

* 可能成交價係指模型價格

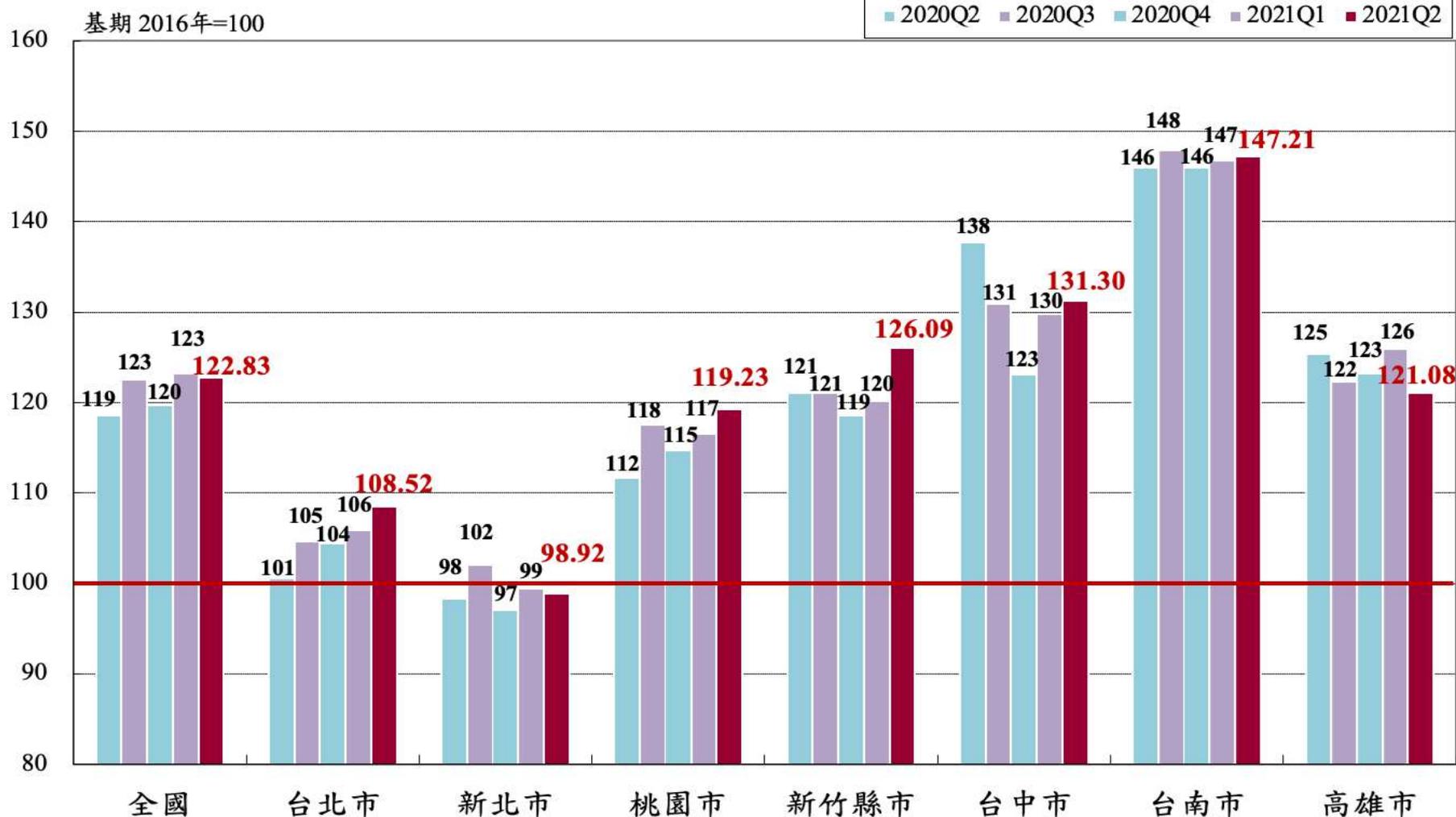
可能成交價指數圖



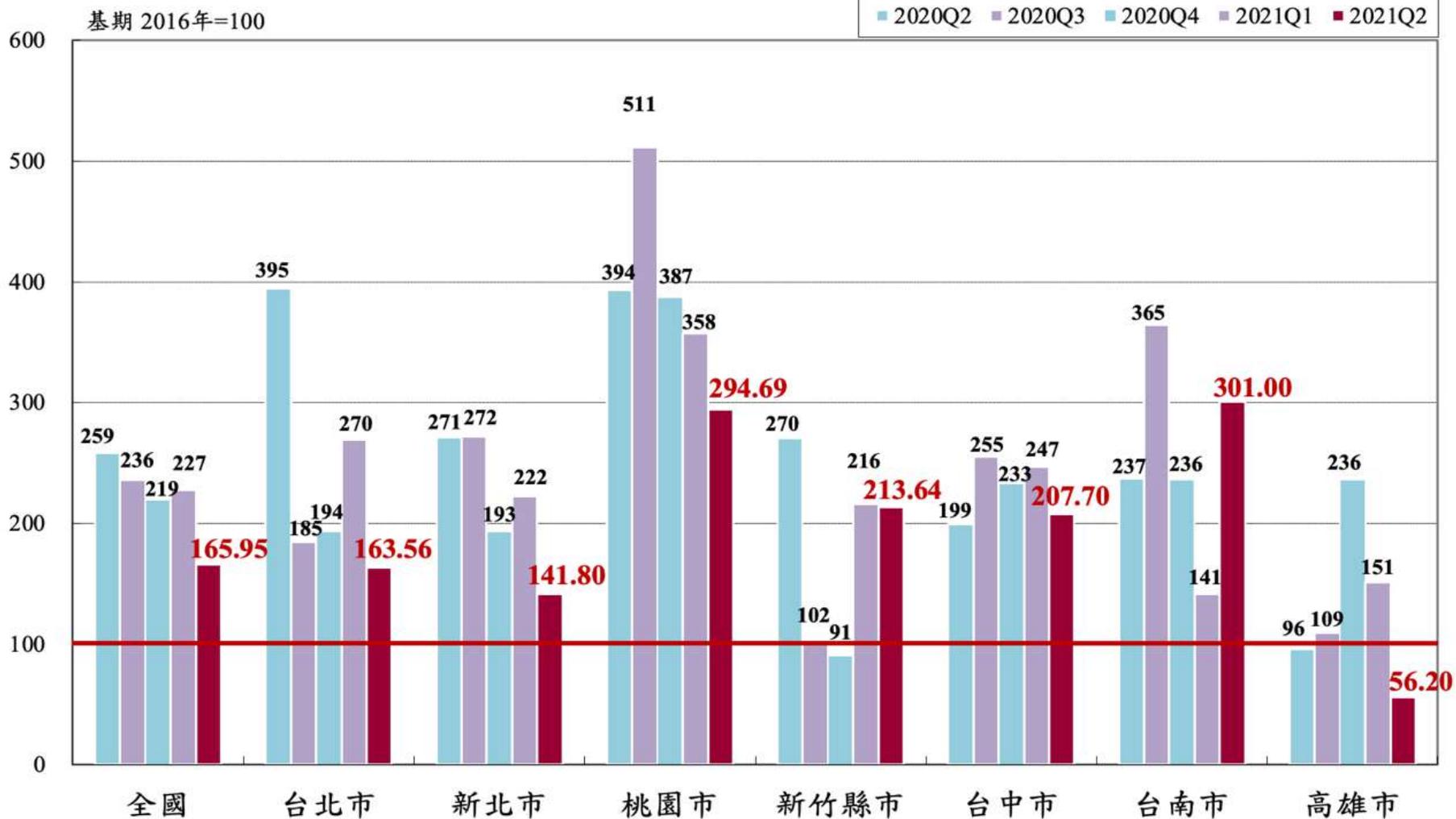
議價率指數圖



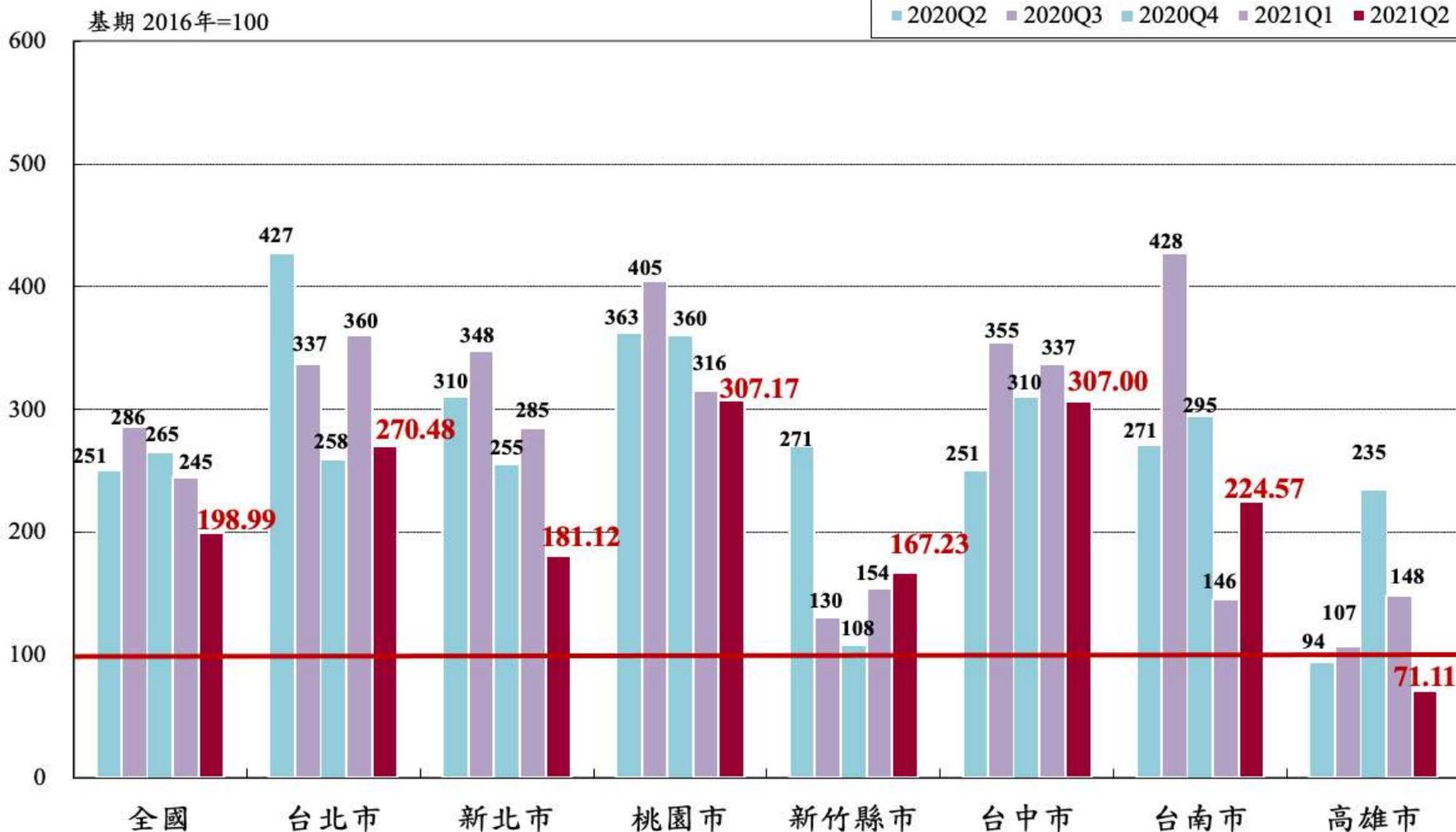
開價指數圖



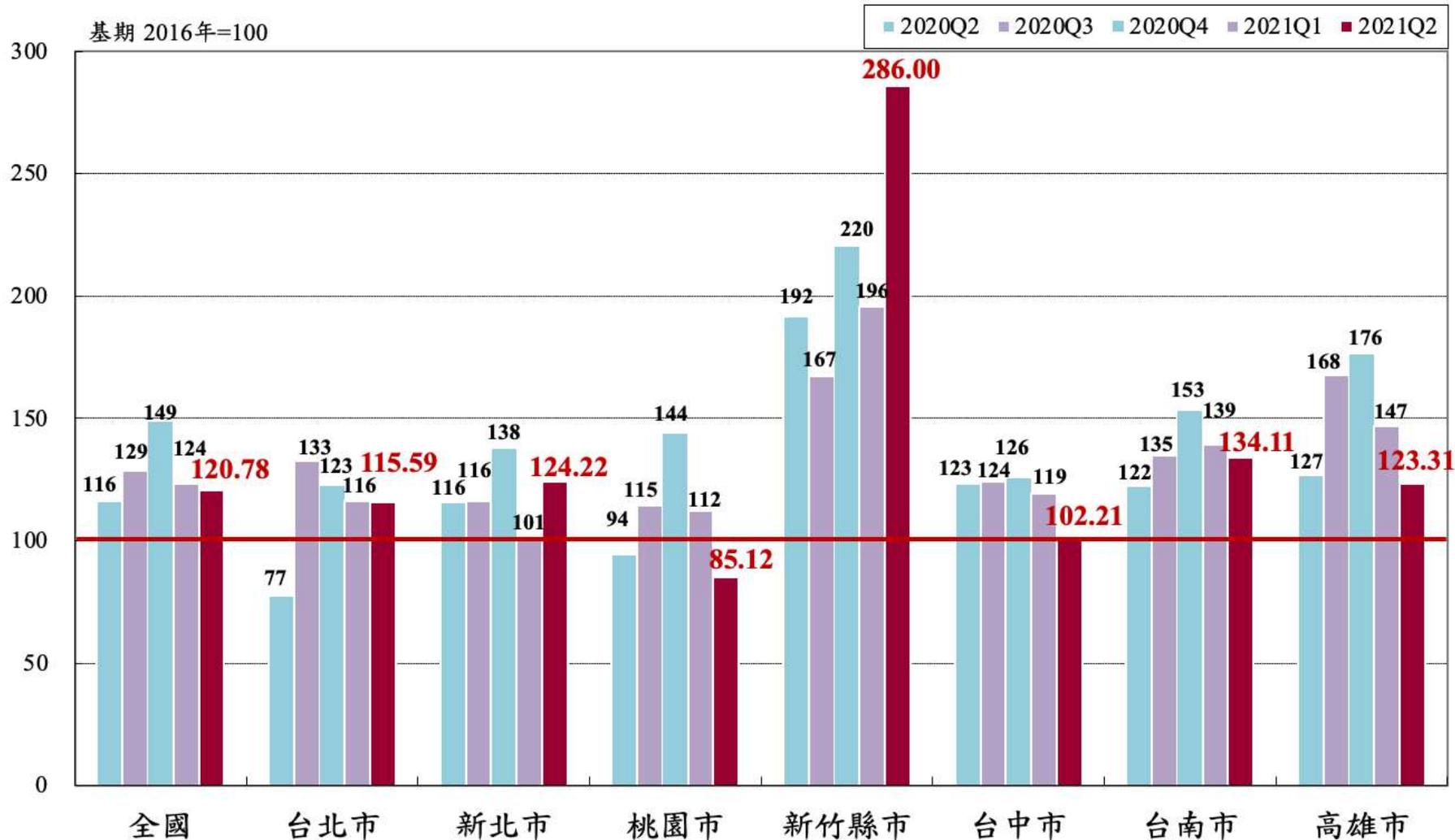
推案金額指數圖



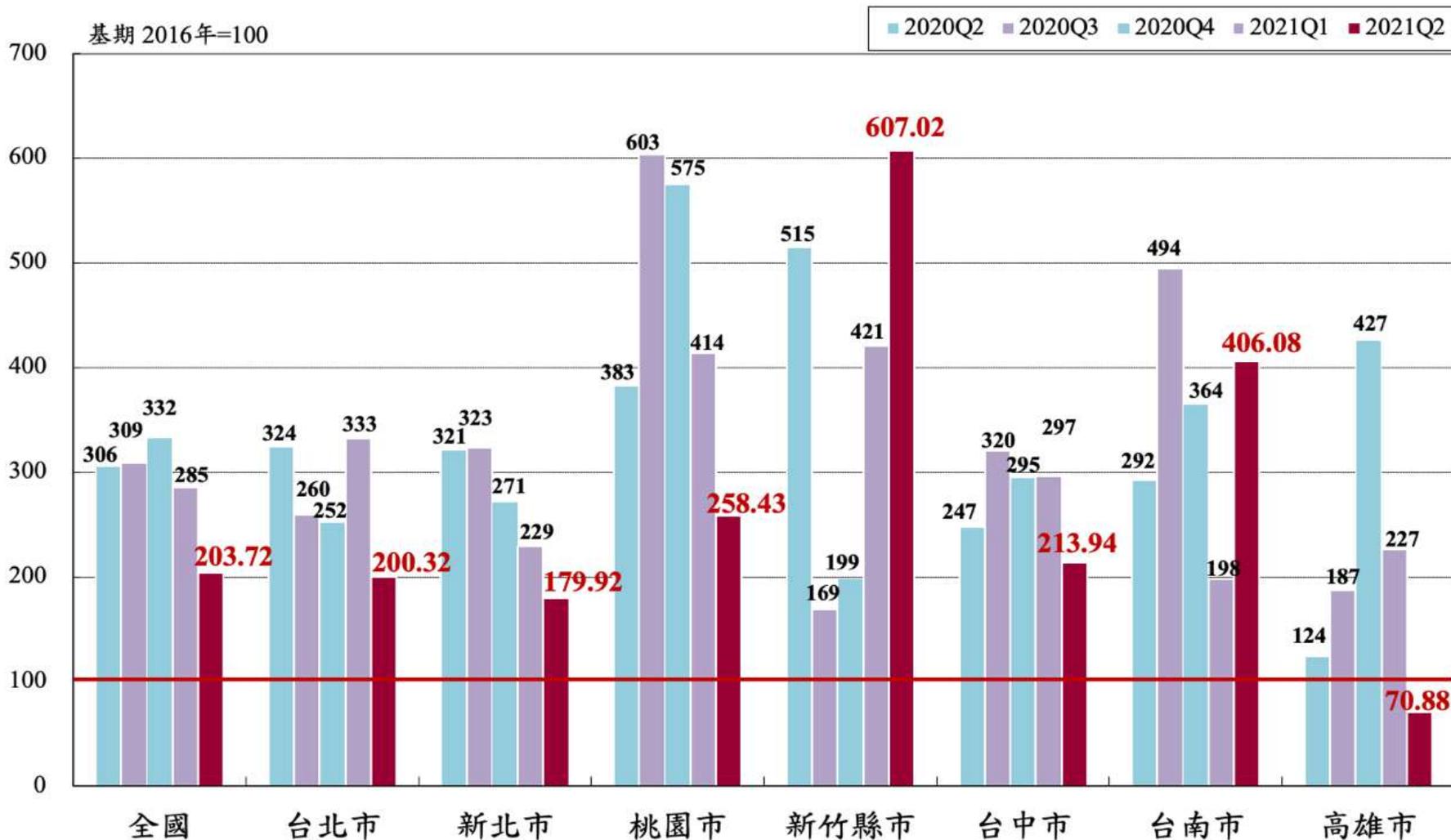
推案戶數指數圖



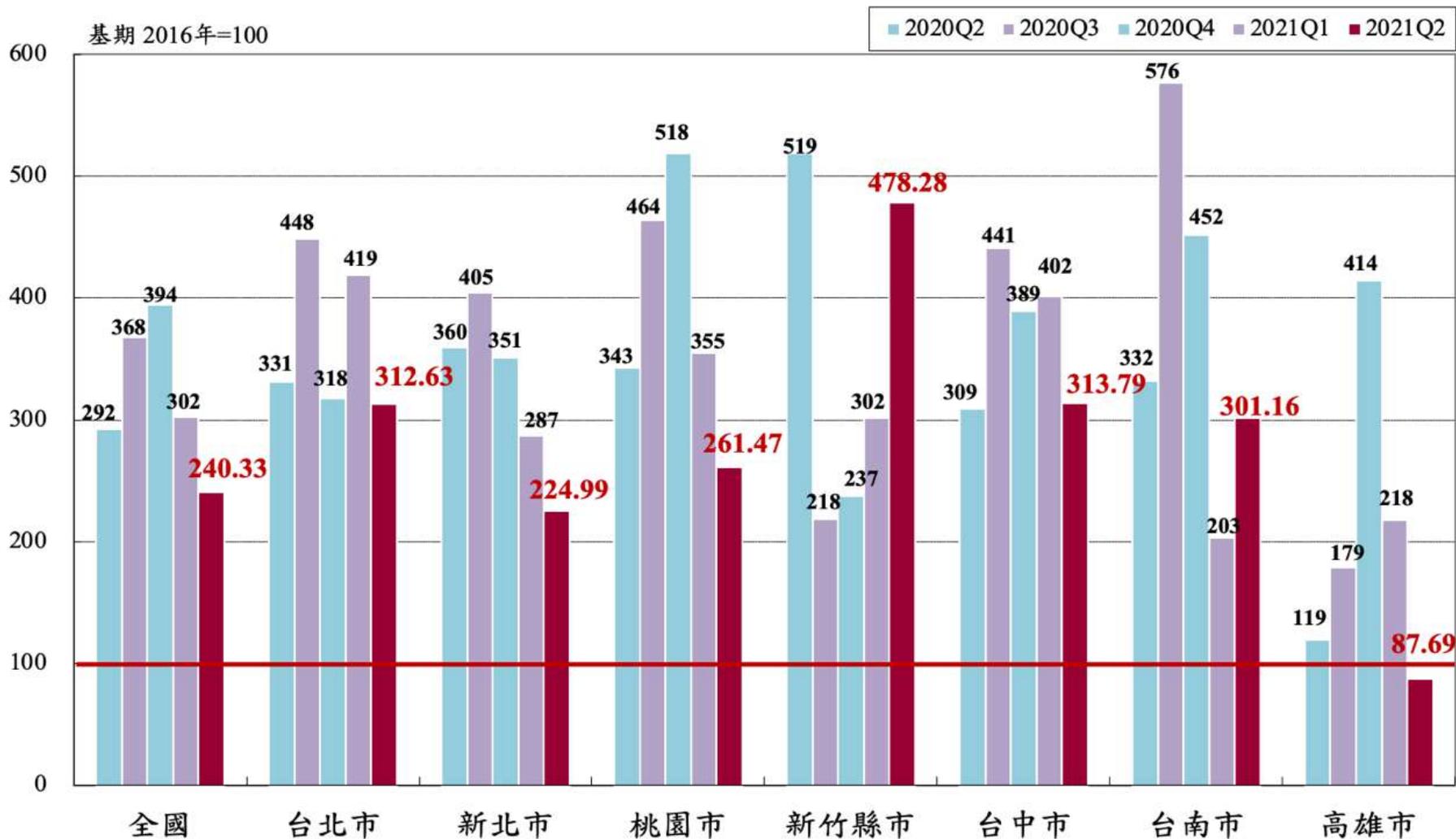
30天銷售率指數圖



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	0	0	0	-2	0	-3	-5
台北市	0	0	1	-2	0	-3	-4
新北市	0	2	0	-3	2	0	1
桃園市	0	0	0	-2	-2	-3	-7
新竹縣市	6	0	2	0	4	3	15
台中市	0	-6	0	-1	-4	0	-11
台南市	0	0	0	3	0	0	3
高雄市	0	6	-2	-3	-2	-9	-10

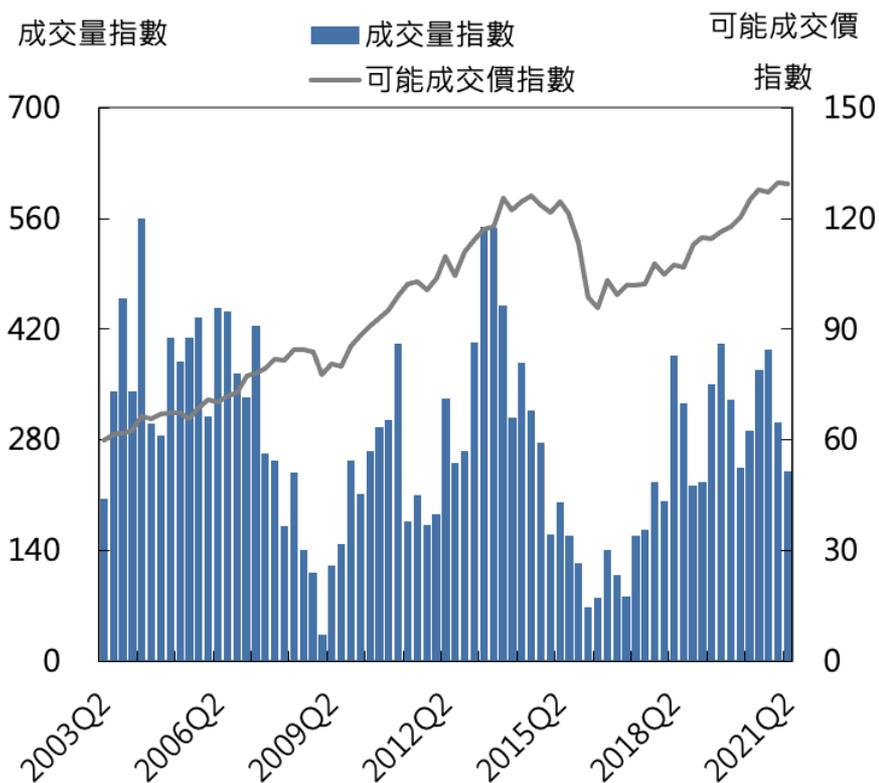
本季相較上一季全國綜合表現分數為-5分，除新北、新竹、台南表現較佳外，其餘地區表現均較上一季差，綜合表現最佳為**新竹15分**，其次為**台南3分**，綜合分數介於-11至15分之間。

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

本季相較去年同季全國綜合表現分數為-2分，台北、新竹、台南表現較佳，其餘地區表現均較去年同季差。各地區綜合表現最佳為**台北、新竹、台南**，皆為**5分**，綜合分數介於-6至5分之間。

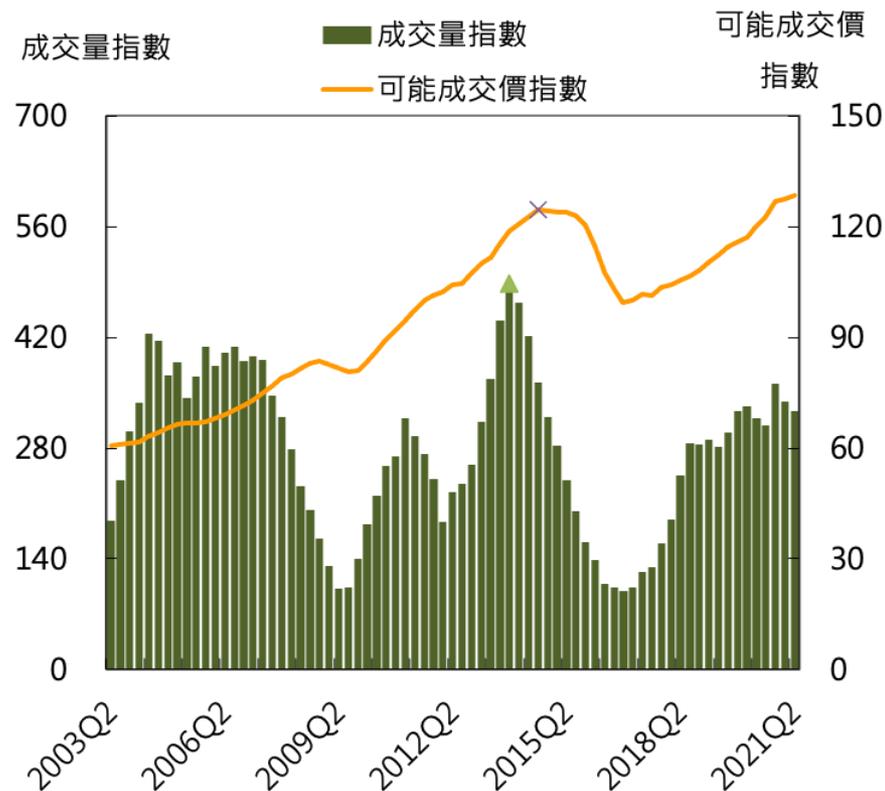
全國價量指數趨勢圖(季與四季)



全國價量指數趨勢圖(季)

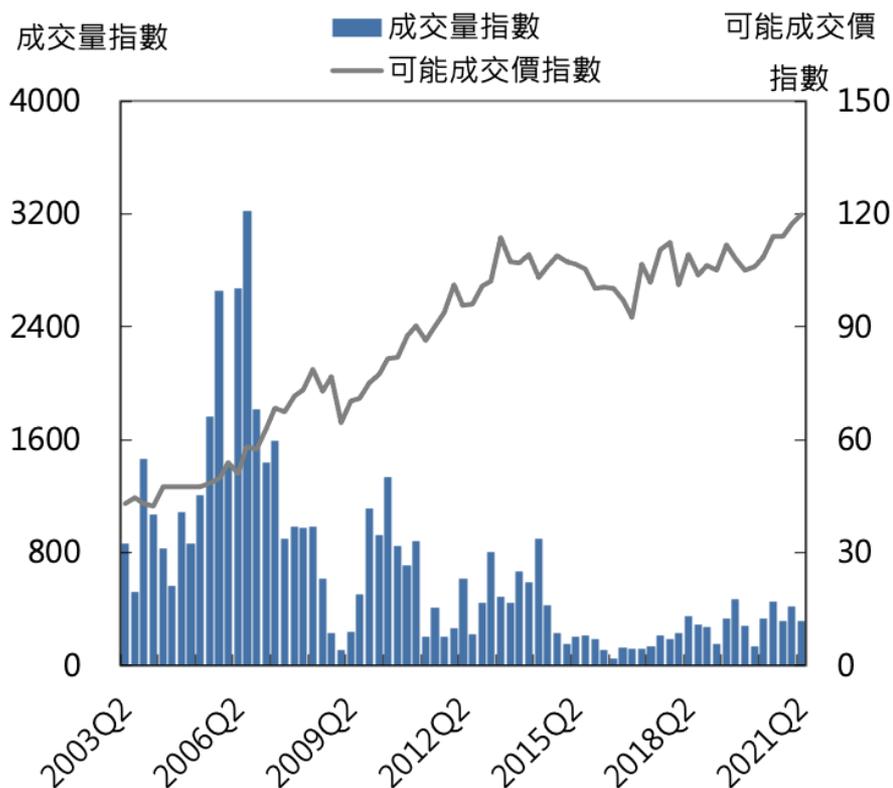
就四季移動平均長期趨勢觀察

- ▣ 本波成交價超過2014Q3年波段高點，價格持續上升
- ▣ 本波成交量約為2013Q4波段高點七成，相對穩定

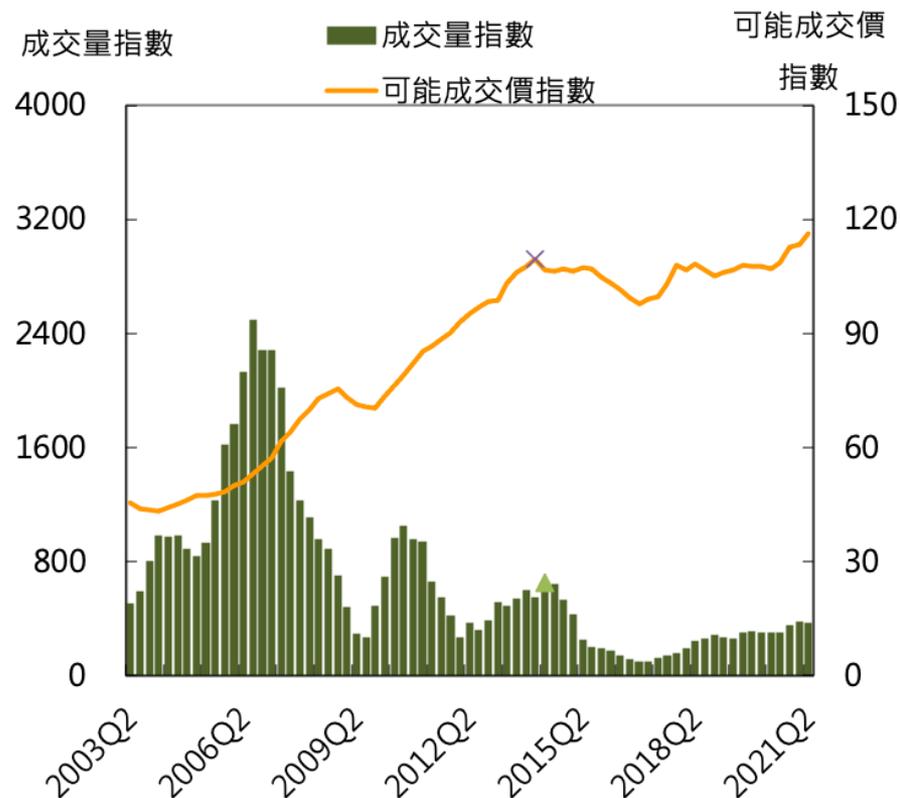


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

台北市價量指數趨勢圖(季與四季)



台北市價量指數趨勢圖(季)

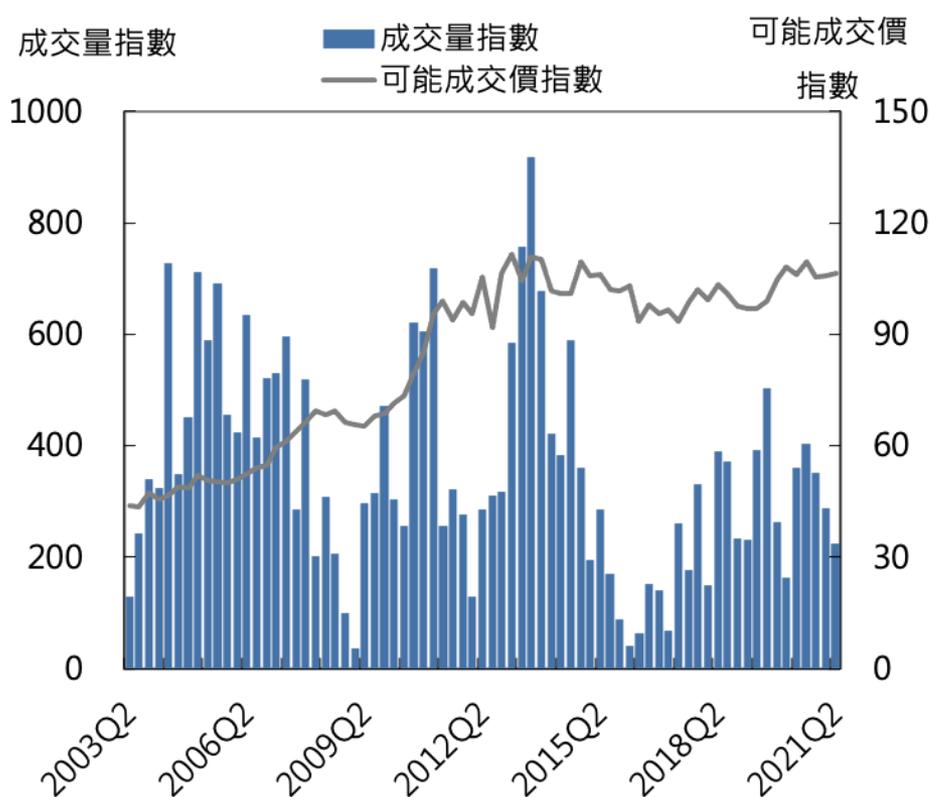


台北市價量指數趨勢圖(四季平均)

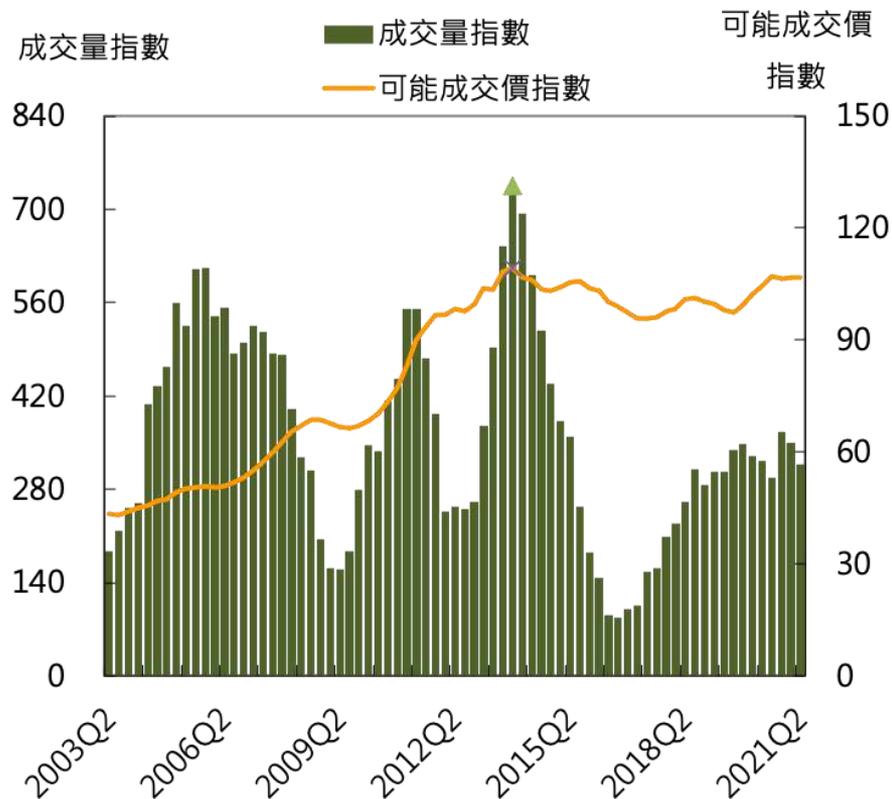
就四季移動平均長期趨勢觀察

- 本波成交價超過2014Q1波段高點，仍在高檔盤整
- 本波成交量約為2014Q2波段高點六成，相對穩定

新北市價量指數趨勢圖(季與四季)



新北市價量指數趨勢圖(季)

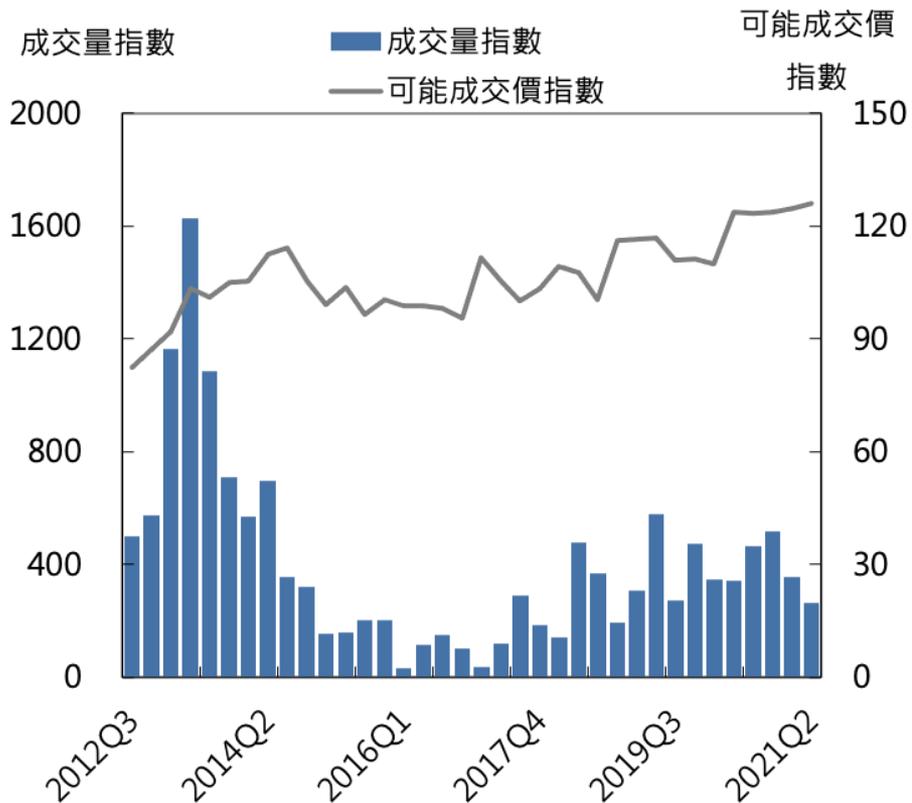


新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

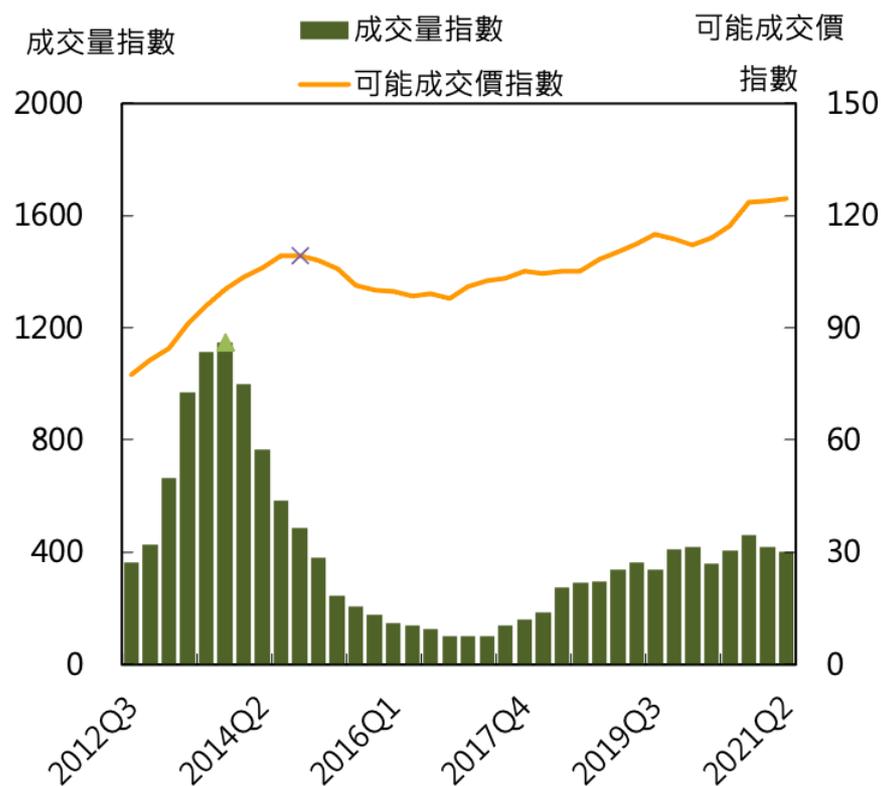
就四季移動平均長期趨勢觀察

- 本波成交價接近2013Q4波段高點，仍在盤整
- 本波成交量約為2013Q4波段高點四成，仍在盤整

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)

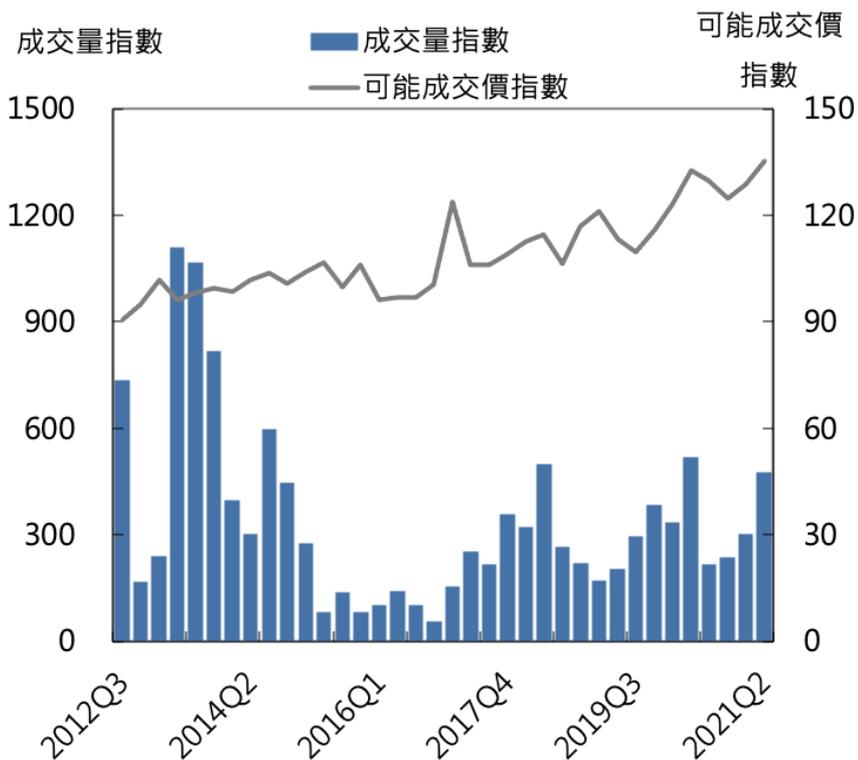


桃園市價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢觀察

- 本波**成交價**超過2014Q4波段高點，有逐漸上升趨勢
- 本波**成交量**約為2013Q4波段高點三成多，仍處相對低檔

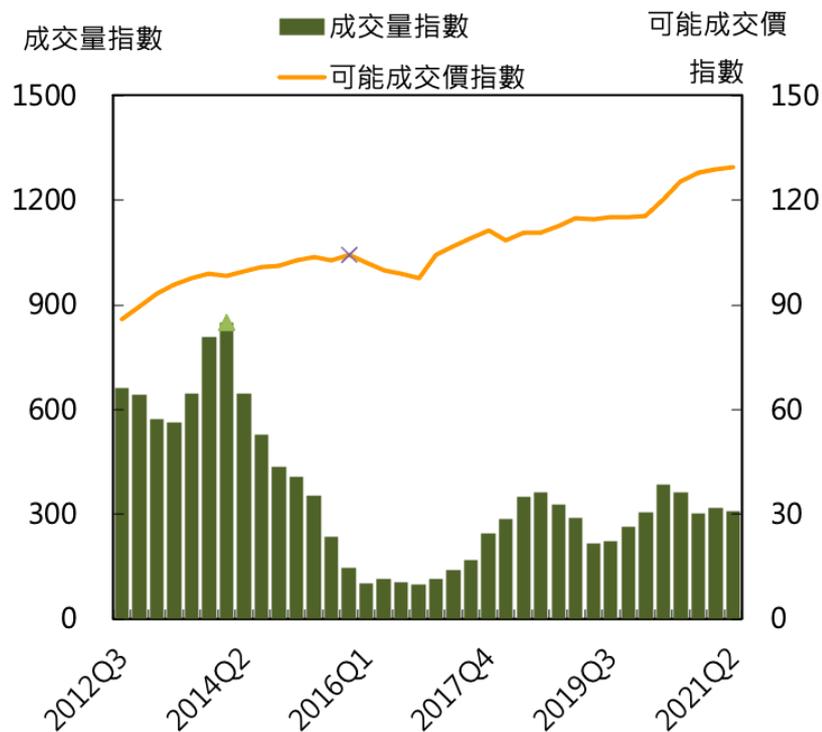
新竹縣市價量指數趨勢圖(季與四季)



新竹縣市價量指數趨勢圖(季)

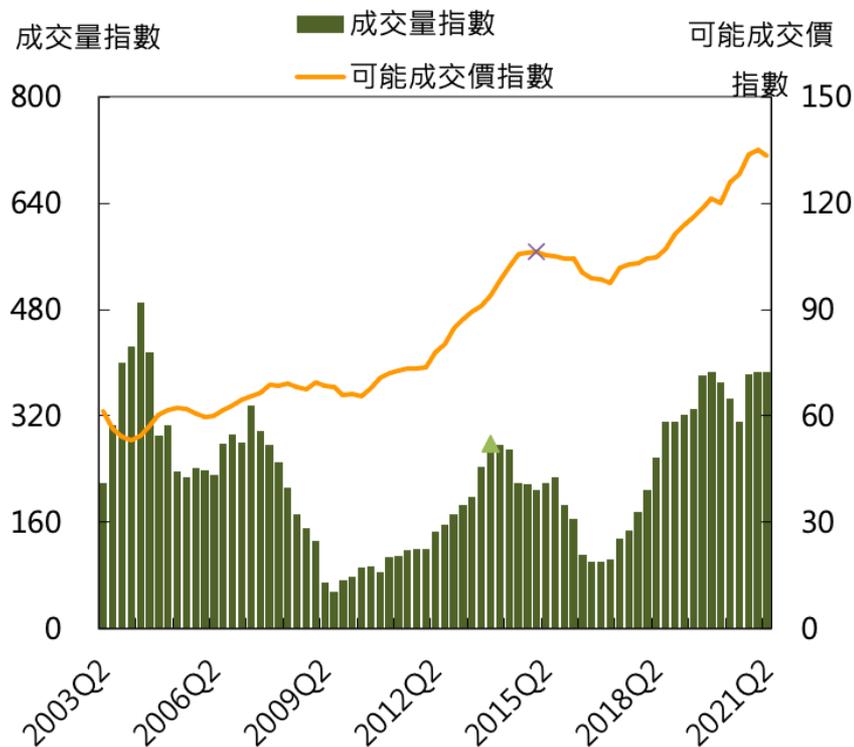
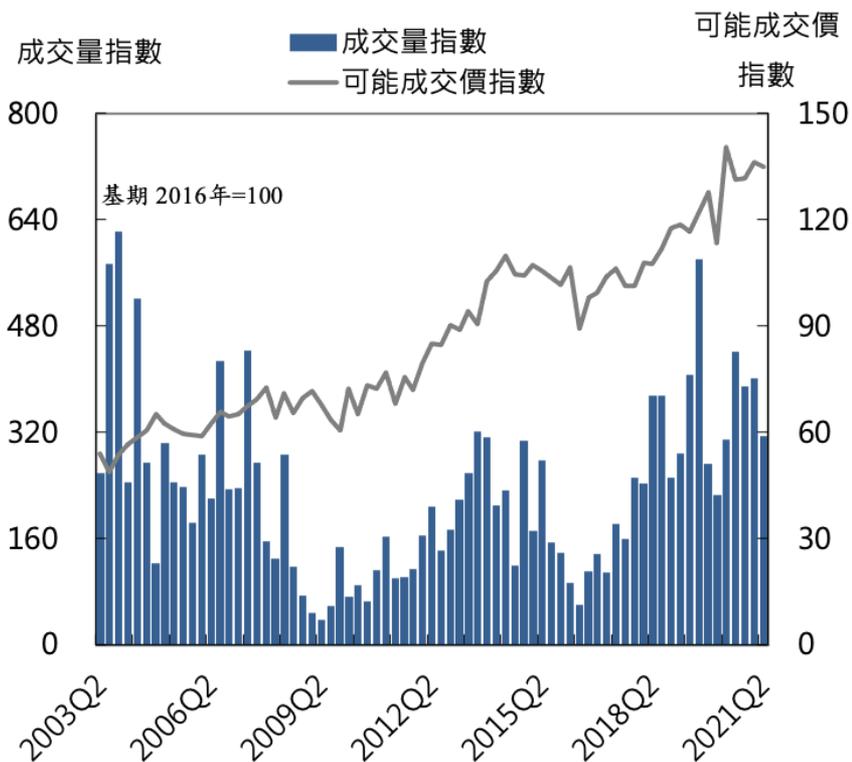
就四季移動平均長期趨勢觀察

- 本波**成交價**超過2014Q4波段高點二成，**近期有上升趨勢**
- 本波**成交量**約為2014Q1波段高點三成多，**仍處相對低檔**



新竹縣市價量指數趨勢圖(四季平均)

台中市價量指數趨勢圖(季與四季)



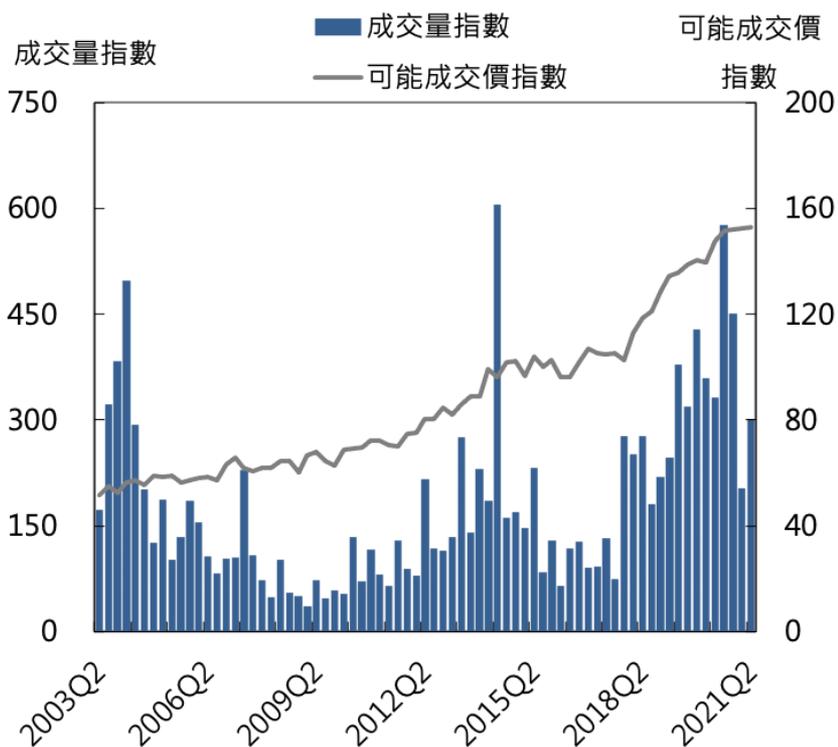
台中市價量指數趨勢圖(季)

就四季移動平均長期趨勢觀察

- 本波**成交價**超過2015Q1波段高點二成多，仍在高檔盤整
- 本波**成交量**超過2013Q4波段高點四成，處於高檔

台中市價量指數趨勢圖(四季平均)

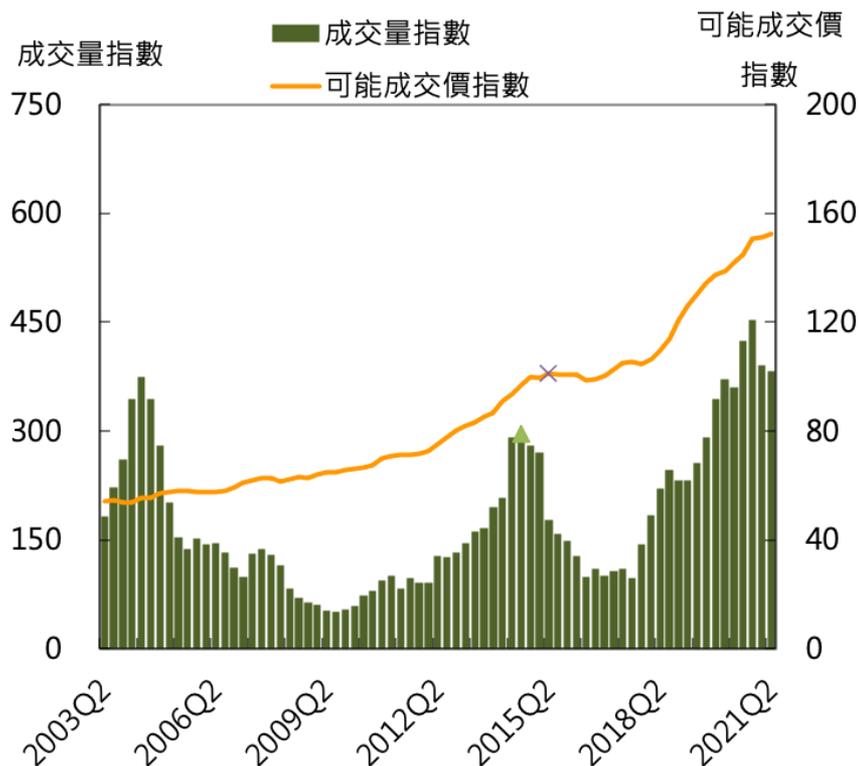
台南市價量指數趨勢圖(季與四季)



台南市價量指數趨勢圖(季)

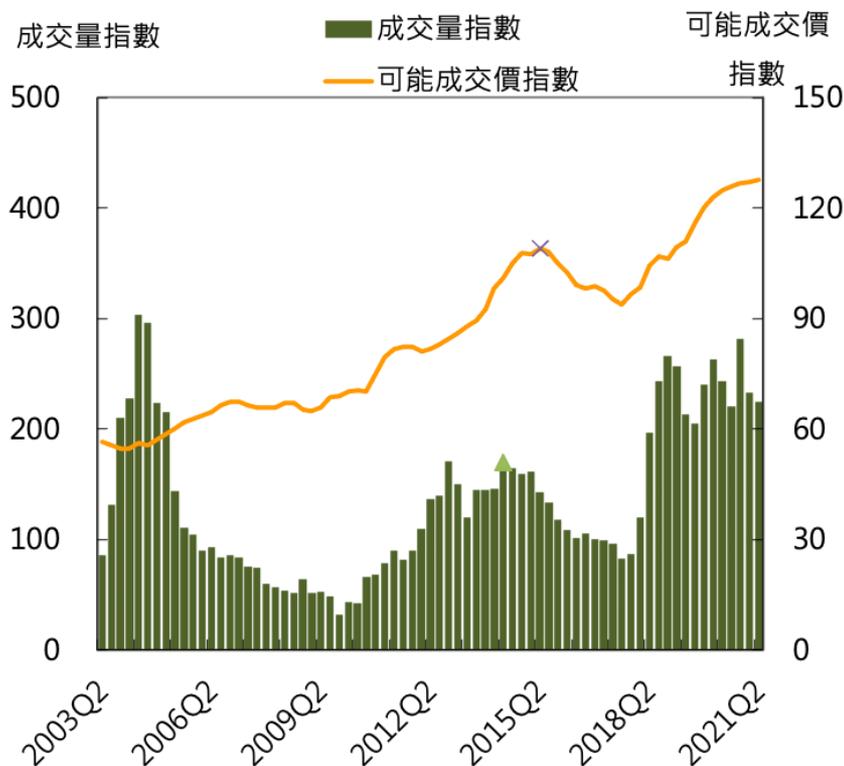
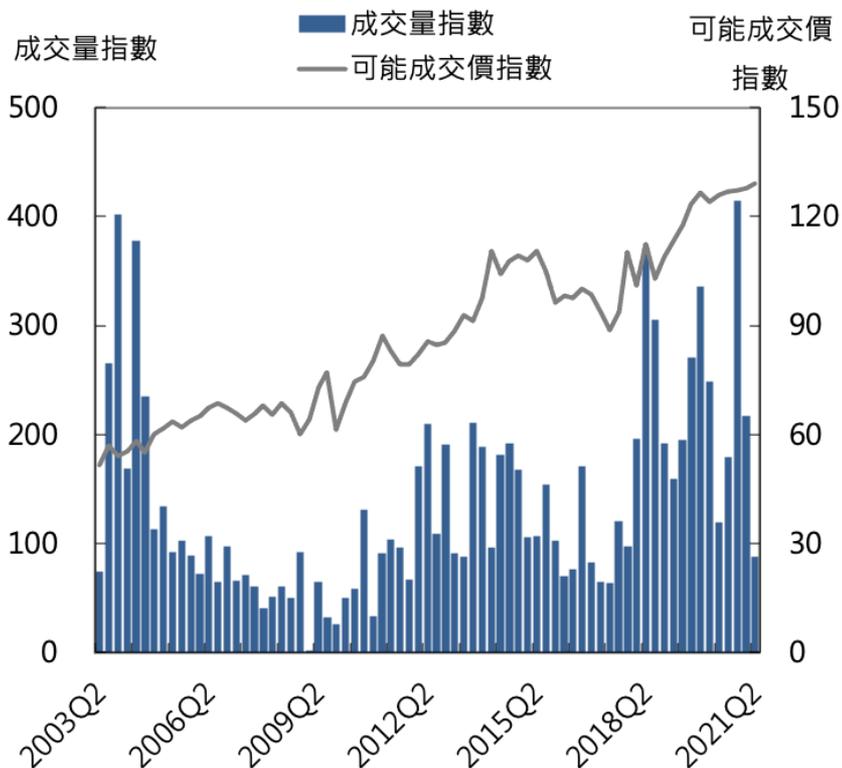
就四季移動平均長期趨勢觀察

- 本波**成交價**超過2015Q2波段高點**五成**，**價格**持續上升
- 本波**成交量**超過2014Q3波段高點**三成**，處於**高檔**



台南市價量指數趨勢圖(四季平均)

高雄市價量指數趨勢圖(季與四季)



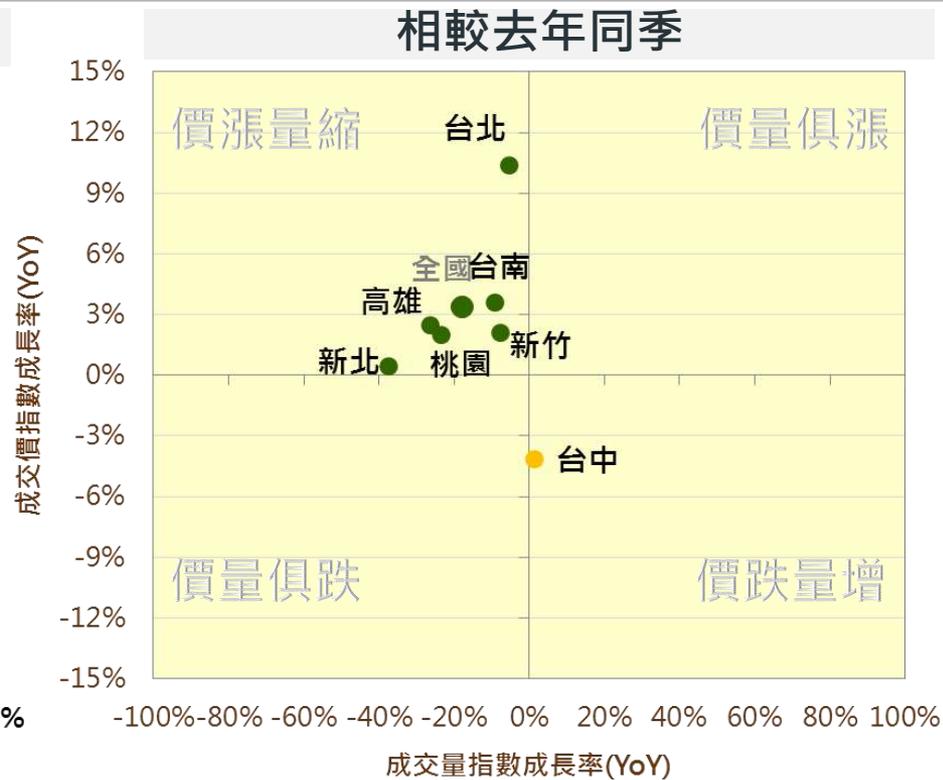
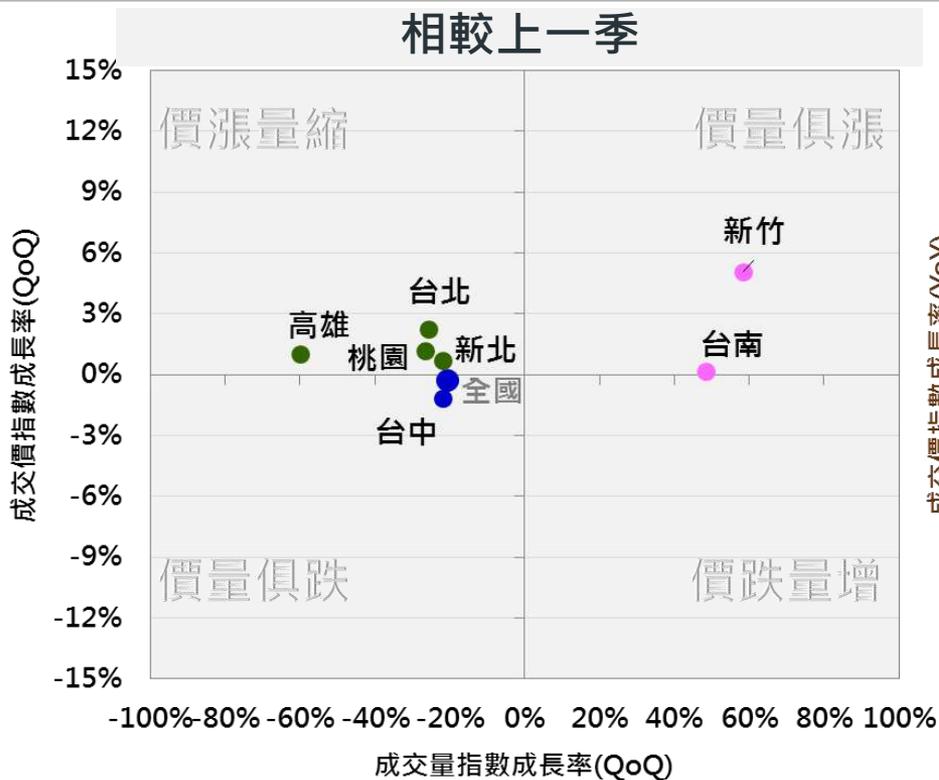
高雄市價量指數趨勢圖(季)

高雄市價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢觀察

- 本波成交價超過2015Q2波段高點一成多，價格緩和上升
- 本波成交量超過2014Q2波段高點三成多，處於高檔

價量綜合評估



註：四象限圖係依價量指數變化製作

- 相較上一季，**成交價**除台中外，其餘各地區皆上漲；**成交量**除新竹、台南增加，其餘各地區皆減少
- 較去年同季，**成交價**除台中外，其餘各地區皆上漲；**成交量**除台中增加，其餘各地區皆減少

綜合評估 - 全國

全國		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格		129.45	30.71 萬元/坪	-0.31% (△)	3.37% (△)
議價率		75.23	13.45%	0.00 (△)	0.16 (△)
開價		122.83	35.49 萬元/坪	-0.31% (△)	3.56% (△)
推案量	金額	165.95	2,456 億元	-27.00% (--)	-35.83% (--)
	戶數	198.99	17749戶	-18.63% (-)	-20.70% (-)
30天銷售率		120.78	11.45%	-0.26 (△)	0.41 (△)
30天成交量指數	金額	203.72	--	-28.62% (--)	-33.43% (-)
	戶數	240.33	--	-20.44% (-)	-17.73% (△)

全國相較上一季**價穩量縮**，相較去年同季**價量俱穩**。本季開價、議價率、成交價維持穩定；推案量減少、成交量減少，銷售率維持穩定。5月中全台進入三級警戒，房市成交量急縮。綜合本季房市，相較上季或去年同季，全國房市價格維持穩定，**成交量短期下滑**；未來**營建成本漲幅趨勢**為觀察重點。

綜合評估 - 台北市

台北市		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格		119.82	90.93 萬元/坪	2.19% (△)	10.40% (+)
議價率		57.12	11.16%	0.24 (△)	-1.99 (--)
開價		108.52	102.35 萬元/坪	2.47% (+)	7.92% (+)
推案量	金額	163.56	470 億元	-39.35% (--)	-58.56% (---)
	戶數	270.48	1301戶	-24.88% (-)	-36.69% (--)
30天銷售率		115.59	11.80%	-0.08 (△)	3.89 (△)
30天成交量指數	金額	200.32	--	-39.78% (--)	-38.17% (-)
	戶數	312.63	--	-25.42% (-)	-5.53% (△)

台北市相較上一季**價穩量縮**；相較去年同季**價漲量穩**；主要推案價格為單價100萬元以上產品，佔推案戶數四成。相較去年同季，本季台北市開價、成交價持續攀升，疫情衝擊下，推案金額較去年同期減少近六成，惟銷售率增加近4個百分點，成交戶數維持穩定。整體而言，本季精華區推出多件都更案故價漲量穩，**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		106.59	40.50 萬元/坪	0.65% (△)	0.46% (△)
議價率		65.99	12.26%	-0.99 (-)	0.11 (△)
開價		98.92	46.16 萬元/坪	-0.49% (△)	0.59% (△)
推案量	金額	141.80	554 億元	-36.27% (---)	-47.73% (--)
	戶數	181.12	3659戶	-36.45% (---)	-41.64% (--)
30天銷售率		124.22	11.11%	2.10 (+)	0.75 (△)
30天成交量指數	金額	179.92	--	-21.39% (△)	-43.97% (-)
	戶數	224.99	--	-21.62% (△)	-37.43% (-)

新北市較上一季價量俱穩，相較去年同季價穩量縮；主要推案價格為單價50萬元以上產品，佔推案戶數六成。相較去年同季，本季新北市成交價仍持穩，疫情衝擊下，推案金額減少四成多，為三年來新低，成交戶數亦減少三成多。整體而言，本季價穩量縮，房市表現偏弱。

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		126.12	27.22 萬元/坪	1.17% (△)	1.99% (△)
議價率		76.68	15.15%	0.93 (△)	3.94 (++)
開價		119.23	32.08 萬元/坪	2.28% (△)	6.72% (+)
推案量	金額	294.69	347 億元	-17.60% (--)	-25.11% (△)
	戶數	307.17	3147戶	-2.75% (△)	-15.31% (△)
30天銷售率		85.12	8.26%	-2.64 (-)	-0.91 (△)
30天成交量指數	金額	258.43	--	-37.54% (--)	-32.52% (△)
	戶數	261.47	--	-26.29% (-)	-23.69% (△)

桃園市相較上一季**價穩量縮**，相較去年同季**價量俱穩**；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數五成多。相較去年同季，本季桃園大案於5月初推出故受疫情影響較小，推案量、成交量仍維持穩定；惟**議價率擴大、銷售率不及一成**，應留意後續房市變化。整體而言，本季價量俱穩，**房市表現穩定**。

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		135.32	27.03 萬元/坪	5.07% (++)	2.10% (△)
議價率		67.14	12.27%	-0.08 (△)	1.73 (△)
開價		126.09	30.81 萬元/坪	4.98% (++)	4.12% (+)
推案量	金額	213.64	188 億元	-1.27% (△)	-21.00% (△)
	戶數	167.23	1133戶	8.52% (△)	-38.19% (-)
30天銷售率		286.00	22.23%	7.00 (++)	7.32 (++)
30天成交量指數	金額	607.02	--	44.15% (+)	17.81% (△)
	戶數	478.28	--	58.45% (+)	-7.83% (△)

新竹縣市相較上一季**價量俱漲**，相較去年同季**價量俱穩**；主要推案價格為單價30萬元以上產品，佔推案戶數六成多。相較去年同季，本季新竹開價成交價持續上漲，雖受疫情影響推案量縮，銷售率仍逆勢成長，創2015年以來新高點，應與區域供給少、電子科技產業景氣持續熱絡有關。整體而言，本季價量俱穩、**房市表現穩定**。

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		134.79	26.33 萬元/坪	-1.17% (△)	-4.15% (--)
議價率		87.09	14.87%	2.01(+++)	-0.44 (--)
開價		131.30	30.93 萬元/坪	1.16% (△)	-4.64% (--)
推案量	金額	207.70	470 億元	-15.84% (-)	4.27% (△)
	戶數	307.00	4998戶	-8.83% (△)	22.35% (++)
30天銷售率		102.21	10.91%	-1.82 (--)	-2.25 (-)
30天成交量指數	金額	213.94	--	-27.87% (-)	-13.52% (△)
	戶數	313.79	--	-21.86% (△)	1.47% (△)

台中市相較上一季**價量俱穩**，相較去年同季**價跌量穩**。主要推案價格為25~40萬元產品，佔推案戶數近七成。受疫情影響，多數個案延後推案，整體供給量能下滑，惟與去年同期相比仍維持穩定。由於台中重劃區推案量大，同區新案比價效應，議價空間擴大，亦影響銷售表現。整體而言，本季價跌量穩，主要受推案區位外移影響致成交價下跌，**房市表現偏冷**。

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		152.95	23.70 萬元/坪	0.18% (△)	3.60% (△)
議價率		79.90	12.98%	0.06 (△)	-2.32 (--)
開價		147.21	27.23 萬元/坪	0.25% (△)	0.84% (△)
推案量	金額	301.00	269 億元	112.98% (+++)	26.84% (+)
	戶數	224.57	1924戶	53.92% (++)	-17.18% (△)
30天銷售率		134.11	11.77%	-0.45 (△)	1.02 (△)
30天成交量指數	金額	406.08	--	105.16% (++)	38.87% (+)
	戶數	301.16	--	48.27% (△)	-9.32% (△)

台南市相較上一季及去年同季皆為**價量俱穩**；主要推案價格為單價25萬元以上產品，佔推案戶數七成多。相較去年同季，開價維持穩定，議價率縮減，成交價維持穩定；整體推案金額仍增加二成多，推案及成交戶數皆維持穩定。整體而言，台南房市在南科擴廠效應下，產業及房市持續暢旺，亦帶動房價成長，本季價量俱穩，**房市表現穩定**。

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		129.10	24.30 萬元/坪	0.98% (△)	2.52% (△)
議價率		67.94	11.63%	-4.22 (---)	-5.15 (---)
開價		121.08	27.50 萬元/坪	-3.84% (--)	-3.45% (-)
推案量	金額	56.20	157 億元	-62.80% (---)	-41.24% (--)
	戶數	71.11	1587戶	-52.05% (---)	-24.39% (--)
30天銷售率		123.31	11.85%	-2.25 (-)	-0.35 (△)
30天成交量指數	金額	70.88	--	-68.74% (---)	-42.94% (--)
	戶數	87.69	--	-59.71% (---)	-26.58% (--)

高雄市相較上一季及去年同季皆為**價穩量縮**；主要推案價格為未滿25萬元產品，佔推案戶數四成。相較去年同季，成交價維持穩定，議價率縮減，建商延後推案，推案量及成交量均減少，成交戶數創新低。整體而言，本季價穩量縮，**市場表現偏弱**。

❖ 相較去年同季



- ❖ 國際經濟金融情勢方面，全球經貿活動持續升溫，**經濟可能強勁復甦**，惟仍受**COVID-19疫情反覆**、國際主要經濟體之央行貨幣政策走向等不確定性影響。
- ❖ 國內經濟金融情勢方面，因**疫情轉趨嚴峻**，第2季經濟成長略緩，惟民間投資與輸出動能穩健，依主計處估計**全年經濟成長可望逾5%**；因原油等原物料價格持續走揚，本年國內通膨預測上修，目前仍屬溫和。6月央行理事會賡續當前寬鬆貨幣政策，維持政策利率不變。
- ❖ 央行於去年12月、今年3月兩度調整**選擇性信用管制措施**，目前購屋貸款年增率略增，建築貸款年增率續降；加以7月1日起實施的房地合一稅2.0及實價登錄2.0，預期未來投機炒作情況可能降低。

- ❖ 從四季移動趨勢觀察，本波成交價與前波高峰相比，新北已接近前波高點，其餘地區均較前波為高；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區已超過前波高點。
- ❖ 相較去年同季，本季成交價除台中因推案區位偏外圍故下跌外，其餘皆維持穩定或上漲；本季成交量，新北、高雄減少，其餘地區維持穩定。
- ❖ 綜合本季房市，相較上季或去年同季，全國房市價格維持穩定，成交量短期下滑；未來營建成本漲幅趨勢應為觀察重點。



敬請指教!



國泰建設

Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.

Cathay Real Estate Development Co., Ltd.