

國泰房地產指數季報簡冊

民國一一四年第二季

Cathay Real Estate Index
Quarterly Report 2025 Q2

◎ 綜合結論

壹、國泰房地產指數

貳、各地區市場評估

參、各地區市場表現綜合分數

肆、國泰辦公室租金水準

二〇二五年七月出刊

企劃／國泰建設公司 開發部

地址／台北市106敦化南路二段218號6樓

網址／www.cathay-red.com.tw

計畫主持人：張金鵬 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(景文科技大學財務金融系)

江穎慧 助理教授(國立政治大學地政學系)

研究人員：黃曉芬(淡大建研所碩士)

吳世道(政大地政系碩士生)

楊智傑(政大地政系碩士生)

陳韋穎(政大地政系碩士生)

吳宗桓(政大地政系學生)

印製／惠文設計印刷有限公司



國泰建設
Cathay Real Estate

重要聲明／非經本公司事先同意，不得發送或轉送
本簡冊予第三人轉載或使用。

綜合結論

2025年第2季國泰房地產指數，相較上一季為價穩量縮，相較去年為價漲量縮。本季開價與成交價維持穩定，議價率中幅擴大；推案量小幅增加，銷售率大幅減少，成交量小幅減少。今年以來受惠AI等新興科技應用需求支撐台灣出口動能，預期下半年經濟成長趨緩，另為因應美國經貿政策變化，維持政策利率不變；嗣於去年9月第七度調整選擇性信用管制措施，實施以來房市交易持續降溫，房價漲勢亦續減緩，遂未再祭出新的管制措施。

進一步觀察各地區表現，相較上一季，各地區成交價台北、桃園上漲，新北穩定，其餘地區下跌；成交量新北、桃園、高雄穩定，其餘地區減少。相較去年同季，成交價台南、高雄持穩，其餘地區上漲，成交量全面減少。從四季移動趨勢觀察，各地區成交價均超過2013年到2015年波段高點，成交量普遍呈現下滑趨勢。央行本季續維持現行選擇性信用管制，持續監控並強化執行，受嚴格放貸與市場觀望交互影響，房市交易持續降溫，銷售率創16年新低，成交量創8年新低。綜合本季房市，相較上一季為價穩量縮，惟南北價格漲跌分歧，房市表現偏弱；相較去年同季為價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察。2024Q4-2025Q2連續三季房市呈現價穩量縮向下盤整，成交量持續萎縮，在量先價行趨勢下，房市下行壓力浮現，建議審慎觀察市場變化。

壹、國泰房地產指數（見表一、圖一）

■ 可能成交價持穩，新竹下跌較多

本季全國可能成交價相較上一季維持穩定，台北及桃園上漲，新北持穩，其餘地區下跌，其中新竹下跌5.93%較多。

■ 開價持穩，桃園上漲較多

本季全國開價相較上一季維持穩定，台北及桃園上漲，新北、新竹及台中持穩，台南及高雄下跌，其中桃園上漲5.55%較多。

■ 議價率擴大，新竹議價率最高

本季全國議價率相較上一季中幅擴大，桃園、台南及高雄持穩，雙北、新竹及台中擴大，其中新竹議價率10.27%最高。

■ 推案金額增加，桃園增幅較大

本季全國推案金額相較上一季小幅增加，新竹減少，台中、台南及高雄持穩，新北及桃園增加，其中桃園推案金額增加七成較多。

■ 銷售率減少，台南銷售率最低

本季全國銷售率相較上一季大幅減少，高雄持穩，其餘地區銷售率均減少，其中台南銷售率水準值4.3%最低。

■ 成交量(戶數)減少，台南減幅較大

本季全國成交量相較上一季小幅減少，新北、桃園及高雄持穩，台北、新竹、台中及台南減少，其中台南成交量減少近七成較多。

貳、各地區市場評估（見表二及圖二）

■ 國泰台北市房地產指數，台北精華區以危老都更案為主，北士科重劃區受惠輝達設廠效應拉抬附近區域行情，房價仍持續上漲。隨著房市降溫，銷售表現不佳，成交量年減七成多。整體而言，相較上一季及去年同季皆為價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察。

■ 國泰新北市房地產指數，新北推案以小宅、總價控制產品為主，銷售狀況視個案表現。隨著房市降溫，由於整體房價修正不多，可能對成交表現造成影響。整體而言，相較上一季為價量俱穩，房市表現穩定；相較去年同季為價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察。

■ 國泰桃園市房地產指數，本季推案量反向增加，房價續漲，隨著房市降溫，買氣停滯，近期有往外圍基期較低區域推案趨勢，以總價控制千萬元產品為主。整體而言，相較上一季為價漲量穩，房市表現偏熱；相較去年同季為價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察。

■ 國泰新竹縣市房地產指數，本季僅推9個個案，多為在地小建商推案，推案地點多位於竹北重劃區或新竹市外圍地區。本季開價漲勢趨緩，惟核心高價區已衝上8字頭，房價未明顯鬆動，隨著房市降溫，議價空間擴大，銷售率、成交量連袂大幅走低。整體而言，相較上一季為價量俱跌，房市表現衰退；相較去年同季為價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察。

■ 國泰台中市房地產指數，本季推案地點主要分布於十三期重劃區、五期重劃區、廊子重劃區及烏日高鐵特區。本季開價漲勢趨緩，隨著房市降溫，銷售率為近年新低，僅有零星個案表現較佳。整體而言，相較上一季為價量俱跌，房市表現衰退；相較去年同季為價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察。

■ 國泰台南市房地產指數，本季推案集中於安南區九份子重劃區。隨著房市降溫，已推升的房價與在地買盤接受度有所落差，買氣大幅下滑，本季台南為七都銷售率最差區域。整體而言，相較上一季為價量俱跌，房市表現衰退；相較去年同季為價穩量縮，房市表現偏弱。

■ 國泰高雄市房地產指數，高雄房市受惠半導體S廊帶建設，台積電進駐楠梓園區及橋頭科學園區等題材，推案集中捷運紅線沿線，銷售視個案表現，地段佳、總價控制產品表現較佳。隨著房市降溫，房價出現修正，成交量年減八成。整體而言，相較上一季價跌量穩，房市表現偏冷；相較去年同季為價穩量縮，房市表現偏弱。

參、各地區市場表現綜合分數（見表三）

■ 本季相較上一季全國綜合表現分數為-12分，除桃園以外，各地區表現均較上季差。綜合表現最佳為桃園市8分，其次為新北市-3分，綜合分數介於-30至8分之間。

■ 本季相較去年同季全國綜合表現分數為-9分，除新北以外，各地區表現均較去年同季差。綜合表現最佳為新北市2分，其次為桃園市-3分，綜合分數介於-17至2分之間。

肆、國泰辦公室租金水準(見表四)

■ 開價南港園區微幅上漲，其他地區維持穩定；議價率部分，各地區皆維持穩定；空置率部分，台北A辦微幅下降，其他地區維持穩定。

■ 台北市A辦租金開價，民生建國、忠孝襄陽路段微幅上漲，其餘路段維持穩定；議價率部分，忠孝襄陽路段微幅縮小，其餘路段維持穩定；空置率部分，南京松江、忠孝襄陽路段大幅下降，敦北民生路段微幅下降，其餘路段維持穩定。

表一 各地區推案狀況與市調資料統計

	個案數	推案金額 (億元)	推案戶數 (戶)	銷售率 (%)	大廈推案率 (%)	預售推案率 (%)	主力坪數* (坪)	主力總價* (萬元)	主力單價* (萬元/坪)
全國 (Taiwan)	207	3,584	18,758	6	84	54	30	1,811	62
	(16.9%)	(10.9%)	(19.8%)	(-3.03)	(-5.13)	(-6.91)	(-7.0%)	(-13.5%)	(-5.6%)
	《-21.6%》	《-35.7%》	《-32.1%》	《-15.75》	《-3.55》	《-9.15》	《-11.5%》	《-10.0%》	《3.9%》
台北市 (Taipei City)	29	420	1,079	8	100	76	27	3,924	139
	(38.1%)	(-8.1%)	(-11.2%)	(-2.34)	(0.00)	(-5.09)	(-7.8%)	(3.6%)	(11.9%)
	《-19.4%》	《-57.2%》	《-53.3%》	《-8.54》	《0.00》	《-13.03》	《-12.4%》	《-6.4%》	《3.7%》
新北市 (New Taipei City)	42	1,088	5,577	6	98	57	25	1,750	71
	(27.3%)	(21.1%)	(34.3%)	(-1.13)	(-2.38)	(-12.55)	(-14.2%)	(-22.3%)	(-9.5%)
	《-25.0%》	《-13.3%》	《-4.9%》	《-7.98》	《-0.60》	《-7.14》	《-18.3%》	《-18.1%》	《3.0%》
桃園市 (Taoyuan)	43	751	4,269	5	93	63	32	1,680	53
	(72.0%)	(70.6%)	(61.6%)	(-1.98)	(9.02)	(2.79)	(-0.9%)	(-1.3%)	(3.4%)
	《-14.0%》	《-21.6%》	《-24.8%》	《-18.43》	《7.02》	《-1.21》	《-10.0%》	《-3.8%》	《11.4%》
新竹縣市 (Hsinchu)	9	41	188	6	78	78	39	2,067	54
	(-18.2%)	(-48.2%)	(-42.0%)	(-3.41)	(-22.22)	(14.14)	(11.2%)	(-13.3%)	(-15.5%)
	《-60.9%》	《-76.1%》	《-77.2%》	《-11.12》	《8.21》	《8.21》	《8.2%》	《-2.4%》	《-6.1%》
台中市 (Taichung City)	28	663	3,375	6	86	89	33	1,949	58
	(-17.6%)	(-4.4%)	(1.7%)	(-3.81)	(-5.46)	(6.93)	(1.4%)	(-6.1%)	(-6.0%)
	《-33.3%》	《-39.5%》	《-41.0%》	《-10.99》	《-4.76》	《10.71》	《-5.3%》	《3.1%》	《10.7%》
台南市 (Tainan City)	37	250	1,859	4	41	16	28	1,151	40
	(23.3%)	(-9.7%)	(11.1%)	(-11.54)	(-36.13)	(-23.78)	(-18.3%)	(-32.1%)	(-18.4%)
	《32.1%》	《-47.6%》	《-45.7%》	《-29.69》	《-34.46》	《-33.78》	《-14.3%》	《-15.7%》	《-1.8%》
高雄市 (Kaohsiung City)	19	370	2,411	11	89	5	33	1,511	46
	(-17.4%)	(-4.0%)	(3.5%)	(0.76)	(15.56)	(-20.82)	(-3.5%)	(-6.3%)	(-2.4%)
	《-34.5%》	《-41.6%》	《-37.0%》	《-23.10》	《17.06》	《-8.53》	《-3.1%》	《-5.7%》	《-1.6%》

*：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)，表一價格均為開價。

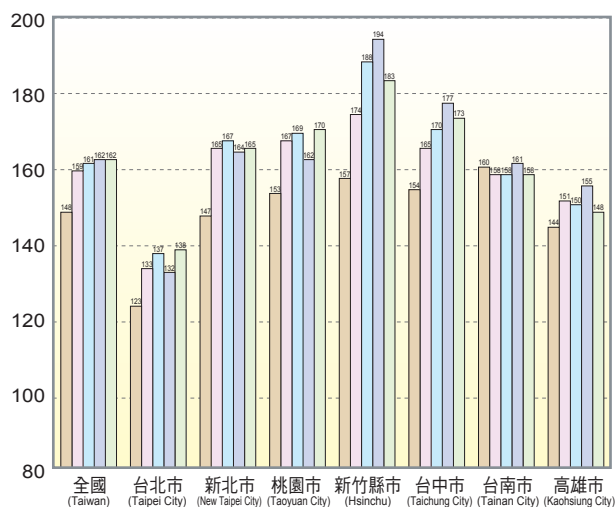
註：()內為較上季變動率，《 》內為較去年同季變動率；銷售率係變動百分點，其他各項係變動百分比；-- 表示較上季或較去年同季變動率為零。

國泰房地產指數季報 簡冊

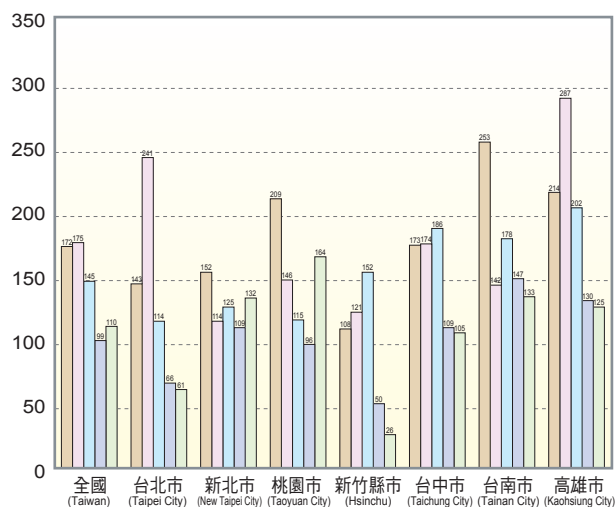
2025年第二季

基期2021年=100

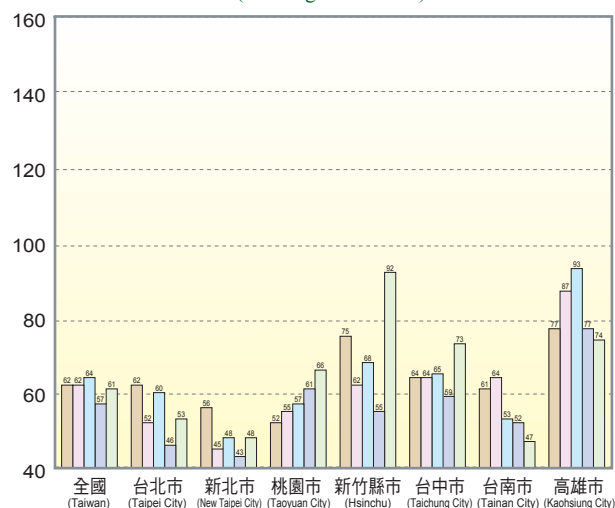
2024Q2 2024Q3 2024Q4 2025Q1 2025Q2



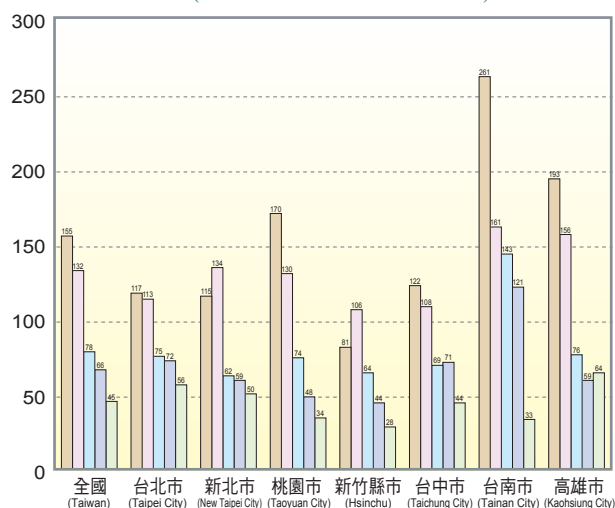
國泰可能成交價指數
(Housing Price Index)



國泰推案量指數
(New Construction Volume Index)



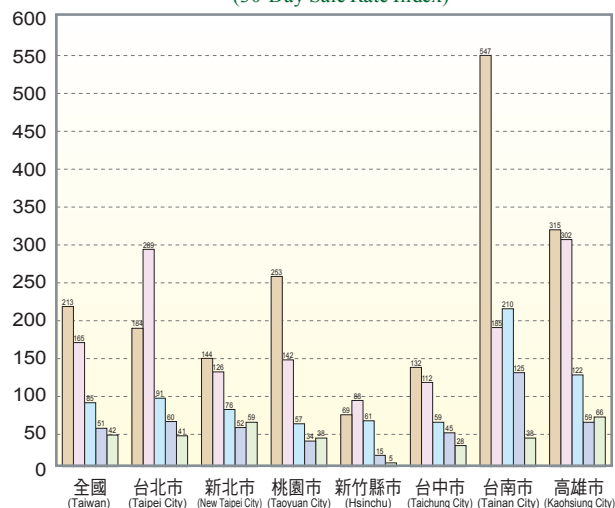
國泰議價率指數
(Price Concession Index)



國泰銷售率指數
(30-Day Sale Rate Index)



國泰開價指數
(Listing Price Index)



國泰成交量指數
(30-Day Trading Volume Index)

圖一 國泰房地產指數趨勢圖

表二 各地區國泰房地產指數綜合表現

全國 (Taiwan)					台北市 (Taipei City)						
		指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季			指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季
可能成交價		161.67	57.77 萬元/坪	-0.25% (△)	8.93% (++)	可能成交價		137.69	125.58 萬元/坪	4.29% (++)	11.55% (++)
議價率		61.12	6.77%	0.51 (++)	-0.07 (△)	議價率		52.83	5.36%	0.72 (+)	-0.95 (△)
開價		159.33	61.96 萬元/坪	0.29% (△)	8.86% (++)	開價		135.79	132.70 萬元/坪	5.09% (++)	10.43% (+++)
推案量	金額	110.27	3,584 億元	10.86% (+)	-35.72% (--)	推案量	金額	61.04	420 億元	-8.13% (△)	-57.20% (---)
	戶數	92.96	18758戶	19.83% (+)	-32.15% (---)		推案量	戶數	73.49	1079戶	-11.19% (△)
30天銷售率		44.68	6.37%	-3.03 (---)	-15.75 (---)	30天銷售率		55.73	7.78%	-2.34 (--)	-8.54 (---)
30天 成交量	金額	48.55	--	-24.89% (-)	-81.49% (---)	30天 成交量	金額	33.34	--	-29.35% (-)	-79.60% (---)
	戶數	41.58	--	-18.82% (-)	-80.46% (---)		30天 成交量	戶數	40.96	--	-31.70% (--)

新北市 (New Taipei City)					桃園市 (Taoyuan)						
		指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季			指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季
可能成交價		165.37	69.03 萬元/坪	0.77% (△)	12.22% (+++)	可能成交價		170.25	46.96 萬元/坪	4.86% (++)	11.49% (+++)
議價率		48.29	5.26%	0.61 (+)	-0.79 (-)	議價率		65.93	7.48%	0.61 (△)	1.57 (△)
開價指數		160.98	72.86 萬元/坪	1.41% (△)	11.27% (+++)	開價		168.54	50.76 萬元/坪	5.55% (++)	13.38% (+++)
推案量	金額	131.98	1,088 億元	21.05% (+)	-13.35% (△)	推案量	金額	164.16	751 億元	70.55% (++)	-21.60% (△)
	戶數	119.53	5577戶	34.29% (+)	-4.94% (△)		推案量	戶數	112.52	4269戶	61.64% (++)
30天銷售率		49.76	6.11%	-1.13 (-)	-7.98 (---)	30天銷售率		33.77	4.57%	-1.98 (-)	-18.43 (---)
30天 成交量	金額	63.45	--	2.13% (△)	-62.41% (---)	30天 成交量	金額	54.71	--	18.93% (+)	-84.43% (---)
	戶數	59.40	--	13.30% (△)	-58.76% (--)		30天 成交量	戶數	37.79	--	12.72% (△)

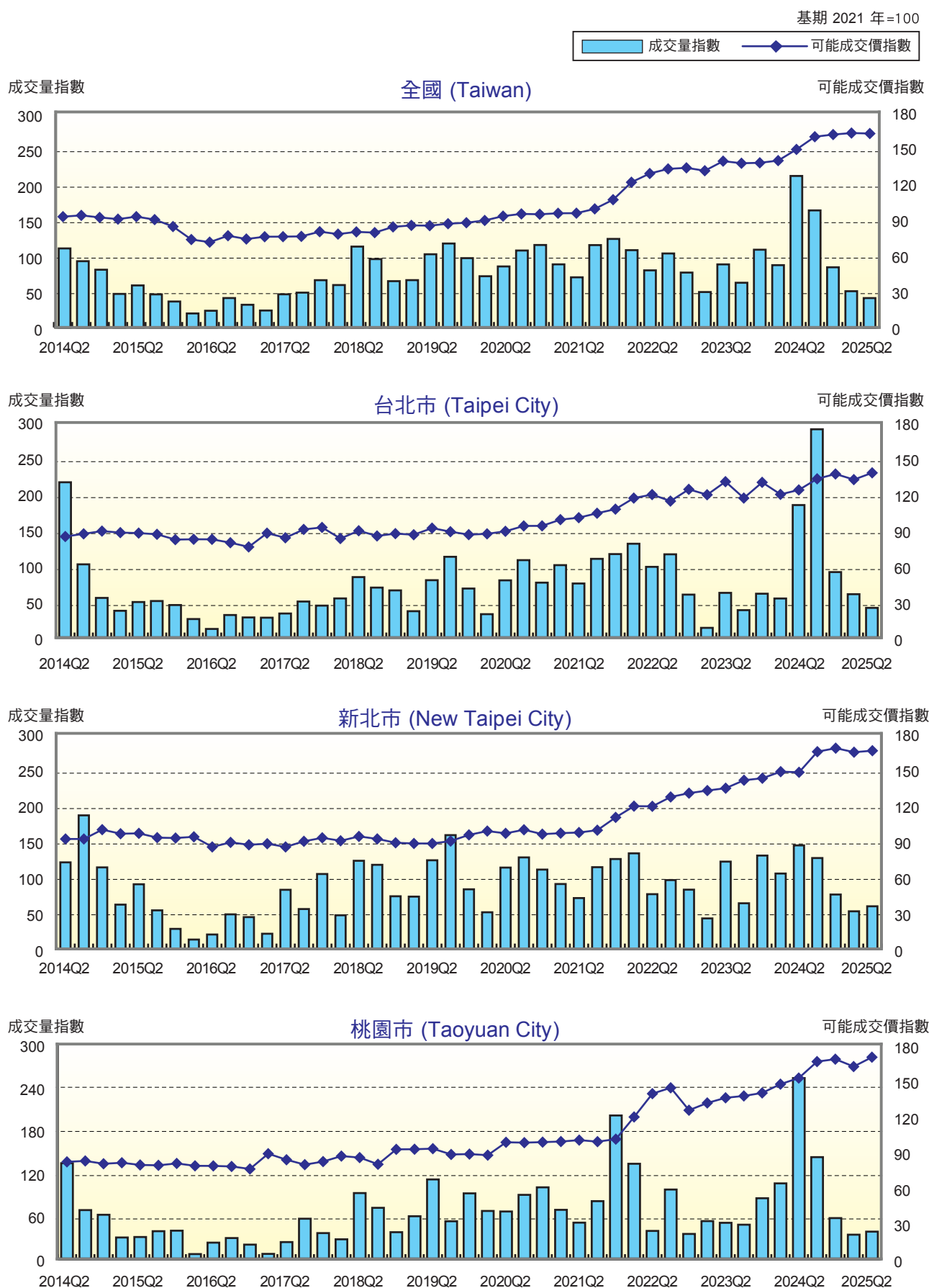
新竹縣市 (Hsinchu)					台中市 (Taichung City)						
		指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季			指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季
可能成交價		182.96	52.93 萬元/坪	-5.93% (---)	16.66% (+++)	可能成交價		173.24	53.33 萬元/坪	-2.11% (--)	12.56% (++)
議價率		92.32	10.27%	4.11 (+++)	1.98 (+)	議價率		73.05	7.82%	1.46 (+++)	1.02 (++)
開價		191.62	58.99 萬元/坪	-1.62% (△)	19.23% (+++)	開價		173.40	57.86 萬元/坪	-0.57% (△)	13.81% (++)
推案量	金額	25.72	41 億元	-48.22% (--)	-76.13% (---)	推案量	金額	104.59	663 億元	-4.45% (△)	-39.45% (---)
	戶數	19.32	188戶	-41.98% (--)	-77.21% (---)		推案量	戶數	63.81	3375戶	1.72% (△)
30天銷售率		27.97	5.85%	-3.41 (--)	-11.12 (---)	30天銷售率		44.07	6.19%	-3.81 (---)	-10.99 (---)
30天 成交量	金額	7.17	--	-67.28% (---)	-91.77% (---)	30天 成交量	金額	44.47	--	-40.87% (--)	-78.18% (---)
	戶數	5.40	--	-63.33% (---)	-92.14% (---)		30天 成交量	戶數	28.12	--	-37.05% (--)

台南市 (Tainan City)					高雄市 (Kaohsiung City)						
		指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季			指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季
可能成交價		158.34	36.08 萬元/坪	-1.59% (-)	-0.92% (△)	可能成交價		148.01	34.44 萬元/坪	-4.59% (--)	2.50% (△)
議價率		47.06	5.42%	-0.60 (△)	-1.57 (-)	議價率		73.77	8.89%	-0.44 (△)	-0.41 (△)
開價		155.51	38.15 萬元/坪	-2.21% (-)	-2.57% (-)	開價		144.82	37.80 萬元/坪	-5.06% (--)	2.04% (△)
推案量	金額	132.50	250 億元	-9.72% (△)	-47.58% (---)	推案量	金額	125.12	370 億元	-3.97% (△)	-41.62% (--)
	戶數	112.96	1859戶	11.12% (△)	-45.66% (---)		推案量	戶數	102.90	2411戶	3.48% (△)
30天銷售率		32.98	4.30%	-11.54 (---)	-29.69 (---)	30天銷售率		63.76	11.41%	0.76 (△)	-23.10 (---)
30天 成交量	金額	44.31	--	-75.47% (---)	-93.36% (---)	30天 成交量	金額	78.07	--	2.91% (△)	-80.70% (---)
	戶數	37.64	--	-69.81% (---)	-93.12% (---)		30天 成交量	戶數	65.61	--	10.89% (△)

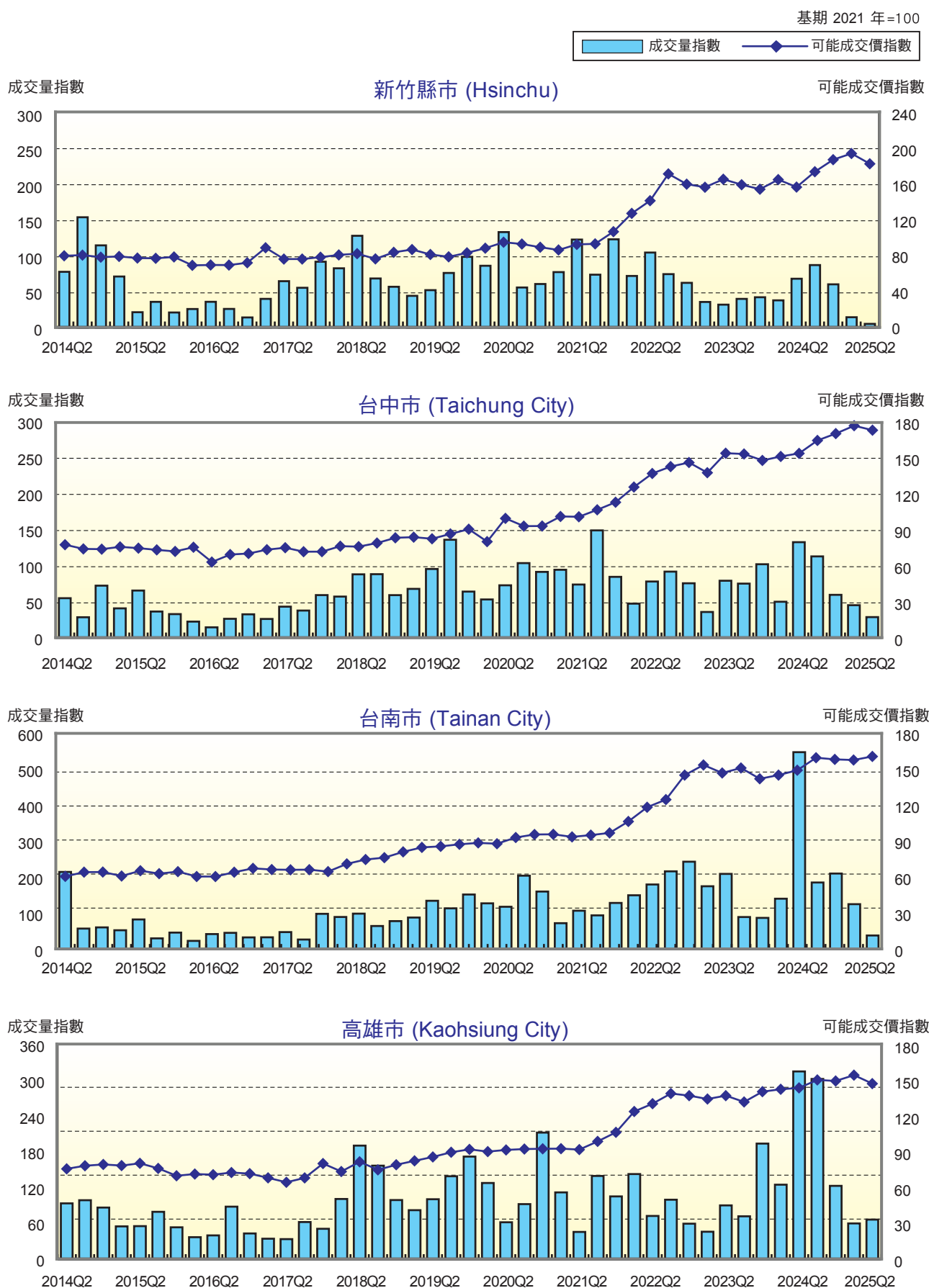
註：△表示穩定。+/-表示小幅波動。++/-表示中幅波動。+++/-表示大幅波動。

國泰房地產指數季報 簡冊

2025年第二季



圖二 國泰房地產價量趨勢圖



圖二 國泰房地產價量趨勢圖 (續)

表三 相較上季各地區市場綜合表現分數

	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 (Taiwan)	0	-4	0	1	-6	-3	-12
台北市 (Taipei City)	6	-2	2	0	-4	-6	-4
新北市 (New Taipei City)	0	-2	0	1	-2	0	-3
桃園市 (Taoyuan)	6	0	2	2	-2	0	8
新竹縣市 (Hsinchu)	-9	-6	0	-2	-4	-9	-30
台中市 (Taichung City)	-6	-6	0	0	-6	-6	-24
台南市 (Tainan City)	-3	0	-1	0	-6	-9	-19
高雄市 (Kaohsiung City)	-6	0	-2	0	0	0	-8

表四 國泰辦公室租金水準

2025第2季	台北市A級	台北市B級	內湖科技園區	南港科技園區
開價 (元/坪)	3,496 (0.49%) 《2.87%》	2,096 (0.59%) 《0.43%》	1,517 (0.25%) 《-0.17%》	2,130 (1.06%) 《5.03%》
議價率 (%)	10.94% (0.30) 《1.35》	10.42% (0.23) 《-0.35》	14.08% (0.66) 《0.06》	15.25% (-0.10) 《-3.88》
空置率 (%)	7.64% (-1.20) 《1.44》	4.28% (-0.09) 《-0.09》	9.01% (0.02) 《0.70》	11.23% (-0.67) 《6.24》

2025第2季 A級辦公室	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 生路段	民生建 國路段	南京松 江路段	忠孝襄 陽路段
開價 (元/坪)	4,242 (0.68%) 《2.36%》	2,909 (0.00%) 《4.07%》	2,892 (-0.81%) 《0.79%》	2,560 (1.10%) 《1.10%》	3,308 (0.00%) 《4.57%》	2,890 (1.92%) 《11.52%》
議價率 (%)	10.93% (0.76) 《1.37》	9.87% (0.00) 《1.07》	12.90% (0.11) 《1.40》	16.43% (0.85) 《4.97》	12.16% (0.00) 《1.33》	3.26% (-1.52) 《-1.13》
空置率 (%)	9.59% (-0.95) 《0.87》	4.56% (-0.11) 《1.79》	4.03% (-1.07) 《-0.55》	3.76% (0.00) 《-1.91》	5.62% (-3.23) 《-1.15》	15.24% (-4.34) 《13.22》

註1：()內為較上一季變動率，〈 〉內為較去年同季變動率。開價係變動百分比，議價率、空置率係變動百分點。