

國泰房地產指數季報簡冊

民國一一四年第四季

Cathay Real Estate Index
Quarterly Report 2025 Q4

◎ 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

二〇二六年一月出刊

企劃／國泰建設(股)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)

楊智傑(政大地政系碩士生)

陳章穎(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4季國泰房地產指數，相較上一季價穩量增，相較去年同季價穩量縮。與上季比較，本季開價、議價率、成交價均維持穩定；推案量與銷售率中幅增加，成交量大幅增加。今年以來受惠AI等新興科技應用需求超乎預期挹注出口成長，央行上調全年(2025年)經濟成長率預測值至7.31%；針對房市，央行繼續維持第七波信用管制措施不變，銀行放貸回歸內部控管，政策方向由總量管制轉為自主性管理。進一步觀察各地區表現，相較上一季，成交價新北下跌，台中持穩，其餘地區成交價均上漲；成交量台中減少，台南持穩，其餘地區均增加。相較去年同季，成交價新北下跌，新竹持穩，其餘地區成交價均上漲；成交量新北維持穩定，其餘地區均減少。從四季移動趨勢觀察，各地區成交價均突破2013年到2015年波段高點，惟近期漲勢趨緩，成交量普遍呈現下滑趨勢。

限貸措施實施屆滿一年市場逐漸適應，9月上旬政策部分調整，觀望買盤略有回溫；建商推案動能增強，與前期延推案年底集中推出有關，本季房市成交量雖止跌未再下滑，但仍處於歷史低檔。本季房市呈現低銷售、高推案供需背離走勢，除新竹外銷售率均跌入個位數，全國平均僅6.38%，長期將導致去化賣壓升高。綜合本季房市，相較上一季低基期呈現價穩量增，房市表現偏強；相較去年同季交易量減半，呈現價穩量縮，房市表現偏弱，市場回歸基本面及個案表現。另從全年回顧來看，房市在信用管制緊縮未出現明顯改變下，預期仍將延續盤整走勢。

壹、國泰房地產指數(見表一、圖一)

■ 可能成交價持穩，新竹上漲較多

本季全國可能成交價相較上一季維持穩定，除新北下跌外，其餘地區維持穩定或上漲，其中新竹上漲8.5%較多。

■ 開價持穩，新北上漲較多

本季全國開價相較上一季維持穩定，桃園維持穩定，其餘地區均上漲，其中新北上漲5.23%較多。

■ 議價率持穩，高雄議價率最高

本季全國議價率相較上一季維持穩定，除新北及台中擴大外，其餘地區維持穩定或縮減，其中高雄議價率水準值9.07%相對較高。

■ 推案金額增加，新北增加較多

本季全國推案金額相較上一季中幅增加，除台中、台南減少外，其餘地區維持穩定或增加，其中新北推案金額增加1.2倍較多。

■ 銷售率增加，新竹銷售率最高

本季全國銷售率相較上一季中幅增加，各地區銷售率維持穩定或增加，其中新竹銷售率水準值11.64%相對較高。

■ 成交量(戶數)增加，新北增加最多

本季全國成交量相較上一季大幅增加，除台中減少外，其餘地區維持穩定或增加，新北成交量增加1.7倍較多。

貳、各地區市場評估(見表二及圖二)

■ 國泰台北市房地產指數，台北市以危老都更案為主，多屬精華地段，生活機能佳，靠產品稀缺性成交價持續上漲。年底指標建案陸續進場，推案量較上季增加近五成，銷售率止跌回穩，成交量季增八成。整體而言，相較上一季為價量俱漲，房市表現熱絡；相較去年同季為價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察。

■ 國泰新北市房地產指數，近年為使總價控制在買方可負擔範圍內，推案坪數從40坪縮小至30坪以下，推小宅控制總價反而拉高單價，隨著大型開發案戶數激增，買方以剛需為主，外圍地區或產品力不足之個案因賣壓沉重，面臨價格下修壓力。本季新北因大型指標案進場，推案金額較上一季增加一倍多，帶動成交量大幅增加。整體而言，相較上一季為價跌量增，價量背離，房市表現待觀察；相較去年同季為價跌量穩，房市表現偏冷。

■ 國泰桃園市房地產指數，桃園在雙北房價居高下，向來是雙北外溢區，淨遷入人口為北部之冠，加上交通與區段建設題材，剛性自住需求穩住房價。本季受指標建案進場推案影響，相較上一季推案金額增加五成，成交量增加八成多。在信用管制資金供給緊縮影響下，銷售率僅3.84%，去化受阻，為各都市最低。整體而言，相較上一季為價量俱漲，

房市表現熱絡；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，受到竹北縣治特區、高鐵特區部分高價個案帶動，開價普遍落在每坪70至80萬元區間，致整體成交價較上季大幅上漲。本季推案金額較上季增加二成多，受科技產業支撐，買氣回溫速度相對較快，整體銷售率11.64%，在各區中表現最佳。整體而言，相較上一季為價量俱漲，房市表現熱絡；相較去年同季為價穩量縮，房市表現偏弱。

■ 國泰台中市房地產指數，本季房價維持高檔盤整，議價率擴大，在關稅衝擊、信用管制資金供給緊縮影響下，推案量及成交量縮，銷售率為近年新低，房市續冷。整體而言，相較上一季為價穩量縮，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。

■ 國泰台南市房地產指數，南科與周邊就業帶來的自住置產需求，仍為市場主力，也外溢到善化區、仁德區及安定區。本季多為在地建商、小規模推案，推案量縮，價格續漲；受核心區品牌建商推案影響，銷售率明顯拉升至8.03%，惟多數個案銷售率仍低，呈現分化格局。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，房市表現待觀察。

■ 國泰高雄市房地產指數，受惠半導體S廊帶建設，亞洲新灣區建設到位及橋頭科學園區啟用等題材，房價續漲。受信用管制與資金收緊影響，推案量連續四季減少，成交量相較上季短暫回升但仍為近年低點。整體而言，相較上一季價量俱漲，房市表現熱絡；相較去年同季為價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察。

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15分，除台中以外，各地區表現均較上季佳。綜合表現最佳為新竹縣市18分，其次為台北市15分，綜合分數介於-8至18分之間。

■ 本季相較去年同季全國綜合表現分數為-16分，各地區表現均較去年同季差。綜合表現最佳為台北市-1分，其次為新北市-6分，綜合分數介於-15至-1分之間。

肆、國泰辦公室租金水準(見表四)

開價及議價率部分，各地區皆維持穩定；空置率部分，南港園區大幅下降，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，敦北民生路段微幅上漲，其餘路段維持穩定；議價率部分，敦北民生路段微幅擴大，民生建國路段微幅縮小，其餘路段維持穩定；空置率部分，敦北民生路段大幅下降，信義計畫區微幅下降，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)	187	3,839	17,212	6	92	56	30	2,157	72
	(6.3%)	(31.5%)	(24.1%)	(1.39)	(5.61)	(-1.24)	(-6.1%)	(2.0%)	(8.5%)
	《-24.0%》	《-18.3%》	《-21.7%》	《-4.69》	《8.65》	《-0.76》	《-7.5%》	《0.2%》	《15.5%》
台北市 (Taipei City)	40	913	2,051	6	100	65	28	4,159	146
	(37.9%)	(48.8%)	(47.3%)	(1.14)	(3.45)	(-14.31)	(-8.5%)	(-1.6%)	(5.3%)
	《48.1%》	《16.2%》	《16.2%》	《-4.15》	《0.00》	《-5.37》	《-19.6%》	《-14.6%》	《6.5%》
新北市 (New Taipei City)	37	1,353	5,681	8	100	59	30	2,355	79
	(5.7%)	(124.7%)	(99.8%)	(2.14)	(5.71)	(-3.40)	(7.0%)	(9.5%)	(3.8%)
	《-21.3%》	《31.7%》	《-0.7%》	《0.80》	《6.38》	《14.78》	《7.9%》	《31.4%》	《28.5%》
桃園市 (Taoyuan)	30	520	3,311	4	93	57	27	1,450	54
	(25.0%)	(49.4%)	(40.8%)	(0.95)	(-2.50)	(-5.83)	(-13.3%)	(-5.6%)	(8.7%)
	《3.4%》	《-1.4%》	《13.4%》	《-6.20》	《7.13》	《-15.75》	《-15.6%》	《-15.8%》	《0.8%》
新竹縣市 (Hsinchu)	15	90	421	12	100	60	34	2,366	70
	(15.4%)	(27.4%)	(9.9%)	(3.02)	(15.38)	(6.15)	(5.1%)	(30.1%)	(24.9%)
	《-31.8%》	《-63.1%》	《-54.9%》	《-1.65》	《9.09》	《-26.36》	《-10.5%》	《-14.9%》	《-1.6%》
台中市 (Taichung City)	29	502	2,515	5	86	79	32	1,952	61
	(0.0%)	(-23.6%)	(-24.7%)	(-0.66)	(-3.45)	(-6.90)	(1.4%)	(-0.6%)	(-1.6%)
	《-38.3%》	《-57.5%》	《-44.3%》	《-5.10》	《-1.03》	《-1.54》	《-16.8%》	《-25.6%》	《-2.0%》
台南市 (Tainan City)	21	194	1,357	8	62	19	32	1,306	40
	(-25.0%)	(-45.9%)	(-28.0%)	(2.26)	(8.33)	(-9.52)	(-19.7%)	(-34.8%)	(-19.0%)
	《-56.3%》	《-42.1%》	《-43.1%》	《-10.66》	《3.57》	《-16.37》	《5.6%》	《7.3%》	《-1.5%》
高雄市 (Kaohsiung City)	15	267	1,876	5	93	27	35	1,414	40
	(-16.7%)	(-1.4%)	(12.0%)	(1.46)	(4.44)	(21.11)	(-4.2%)	(-10.1%)	(-6.2%)
	《-42.3%》	《-55.5%》	《-50.0%》	《-8.93》	《16.41》	《7.44》	《5.0%》	《-9.8%》	《-13.3%》

*：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。

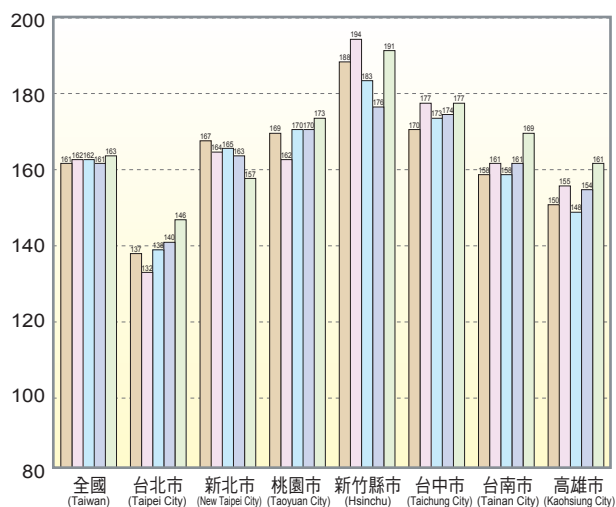
註：()內為較上季變動率，《 》內為較去年同季變動率；銷售率係變動百分點，其他各項係變動百分比；-- 表示較上季或較去年同季變動率為零。

國泰房地產指數季報 簡冊

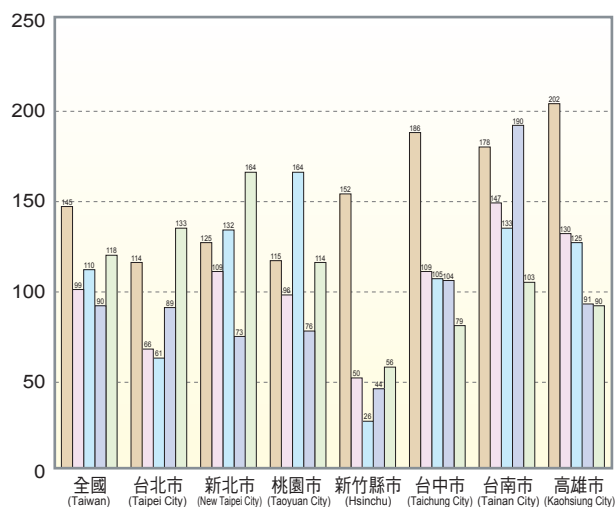
2025年第四季

基期2021年=100

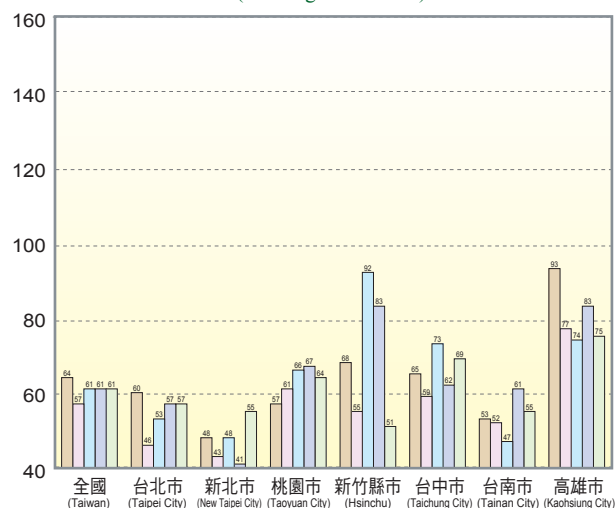
2024Q4 2025Q1 2025Q2 2025Q3 2025Q4



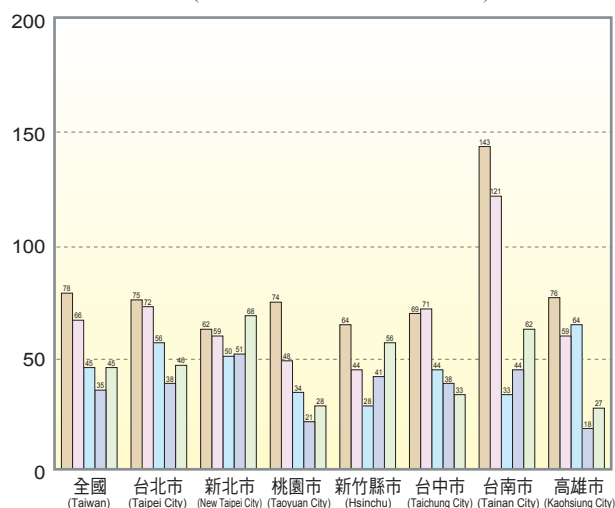
國泰可能成交價指數
(Housing Price Index)



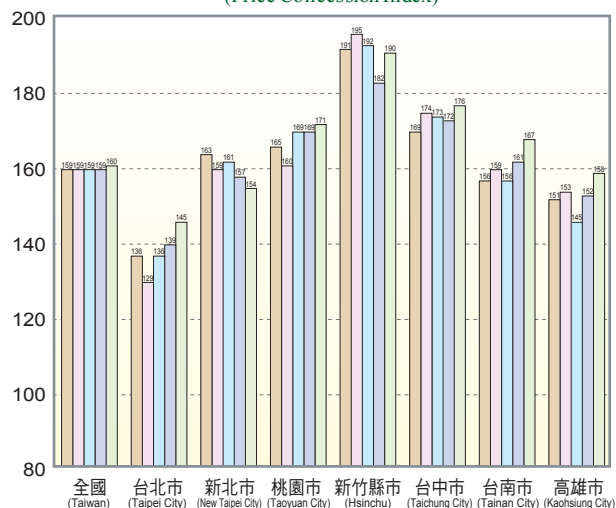
國泰推案量指數
(New Construction Volume Index)



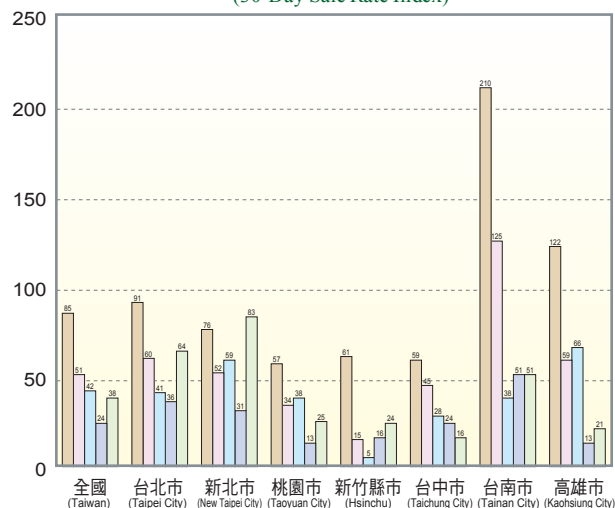
國泰議價率指數
(Price Concession Index)



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

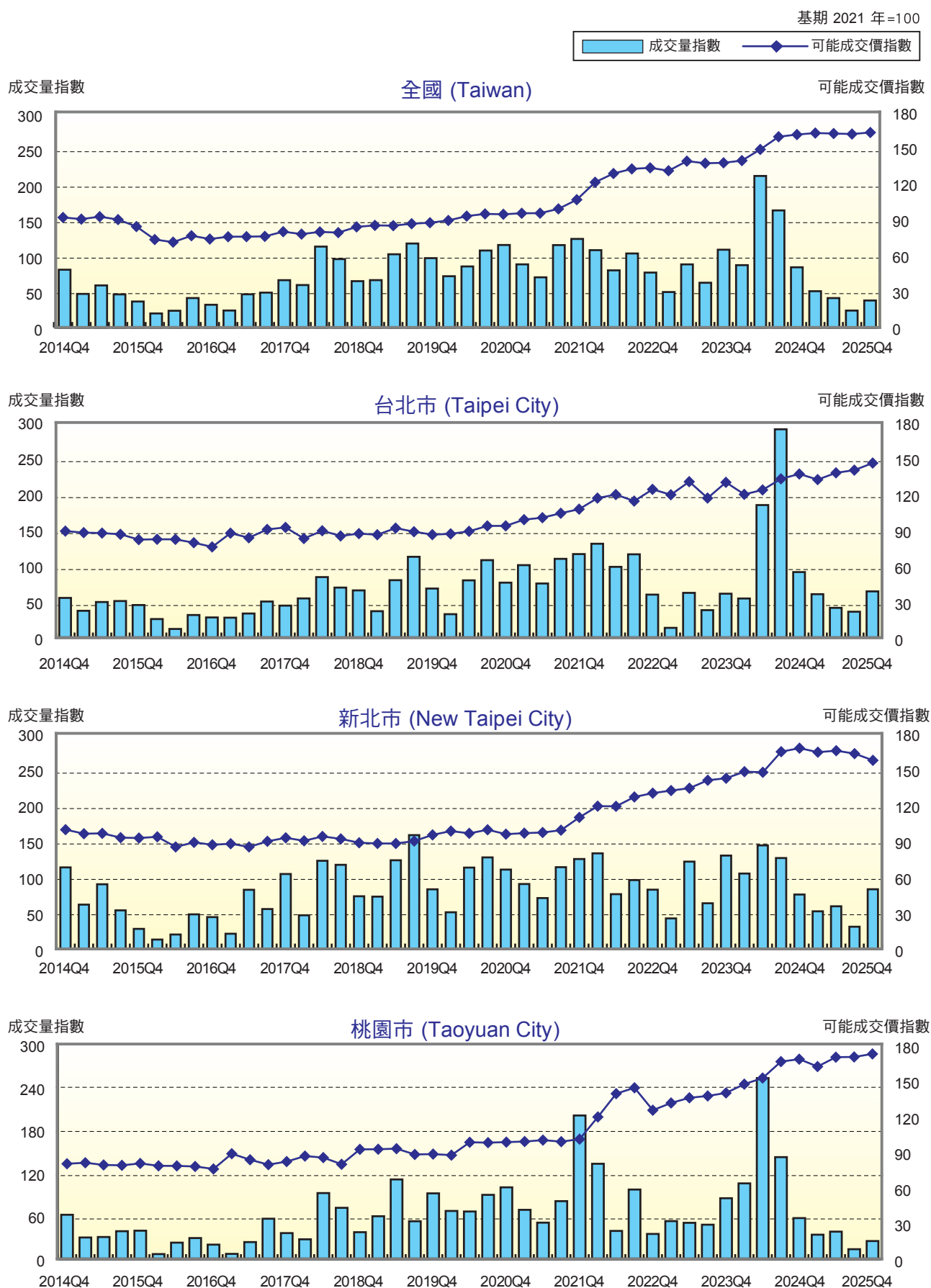
全國 (Taiwan)					台北市 (Taipei City)						
		指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季			指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季
可能成交價		162.54	58.08 萬元/坪	0.81% (△)	1.08% (△)	可能成交價		145.85	133.02 萬元/坪	4.23% (++)	6.67% (+)
議價率		61.15	6.77%	0.01 (△)	-0.27 (△)	議價率		57.16	5.80%	0.01 (△)	-0.27 (△)
開價		160.20	62.30 萬元/坪	0.82% (△)	0.79% (△)	開價		144.50	141.21 萬元/坪	4.25% (++)	6.36% (+)
推案量	金額	118.12	3,839 億元	31.49% (++)	-18.29% (-)	推案量	金額	132.55	913 億元	48.84% (+)	16.19% (△)
	戶數	85.30	17212戶	24.09% (++)	-21.75% (--)		戶數	139.69	2051戶	47.34% (++)	16.20% (△)
30天銷售率		44.74	6.38%	1.39 (++)	-4.69 (---)	30天銷售率		45.73	6.39%	1.14 (△)	-4.15 (-)
30天 成交量	金額	52.08	--	68.13% (+++)	-52.93% (--)	30天 成交量	金額	59.40	--	81.23% (+++)	-29.59% (-)
	戶數	38.21	--	58.67% (+++)	-54.92% (---)		戶數	63.88	--	79.41% (++)	-29.58% (-)

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		157.33	65.67 萬元/坪	-3.44% (--)	-6.06% (--)	可能成交價		172.99	47.72 萬元/坪	1.50% (+)	2.63% (+)
議價率		54.69	5.96%	1.46 (++)	0.69 (+)	議價率		64.02	7.27%	-0.36 (△)	0.79 (△)
開價指數		154.28	69.83 萬元/坪	-1.94% (-)	-5.37% (--)	開價		170.85	51.46 萬元/坪	1.11% (△)	3.51% (△)
推案量	金額	164.10	1,353 億元	124.67% (+++)	31.73% (++)	推案量	金額	113.79	520 億元	49.41% (+)	-1.40% (△)
	戶數	121.76	5681戶	99.75% (+++)	-0.73% (△)		戶數	87.27	3311戶	40.77% (++)	13.39% (△)
30天銷售率		68.32	8.40%	2.14 (++)	0.80 (+)	30天銷售率		28.37	3.84%	0.95 (+)	-6.20 (---)
30天 成交量	金額	108.32	--	201.41% (+++)	45.53% (+)	30天 成交量	金額	31.85	--	98.25% (++)	-62.30% (--)
	戶數	83.07	--	167.98% (+++)	9.67% (△)		戶數	24.62	--	86.79% (++)	-56.64% (--)

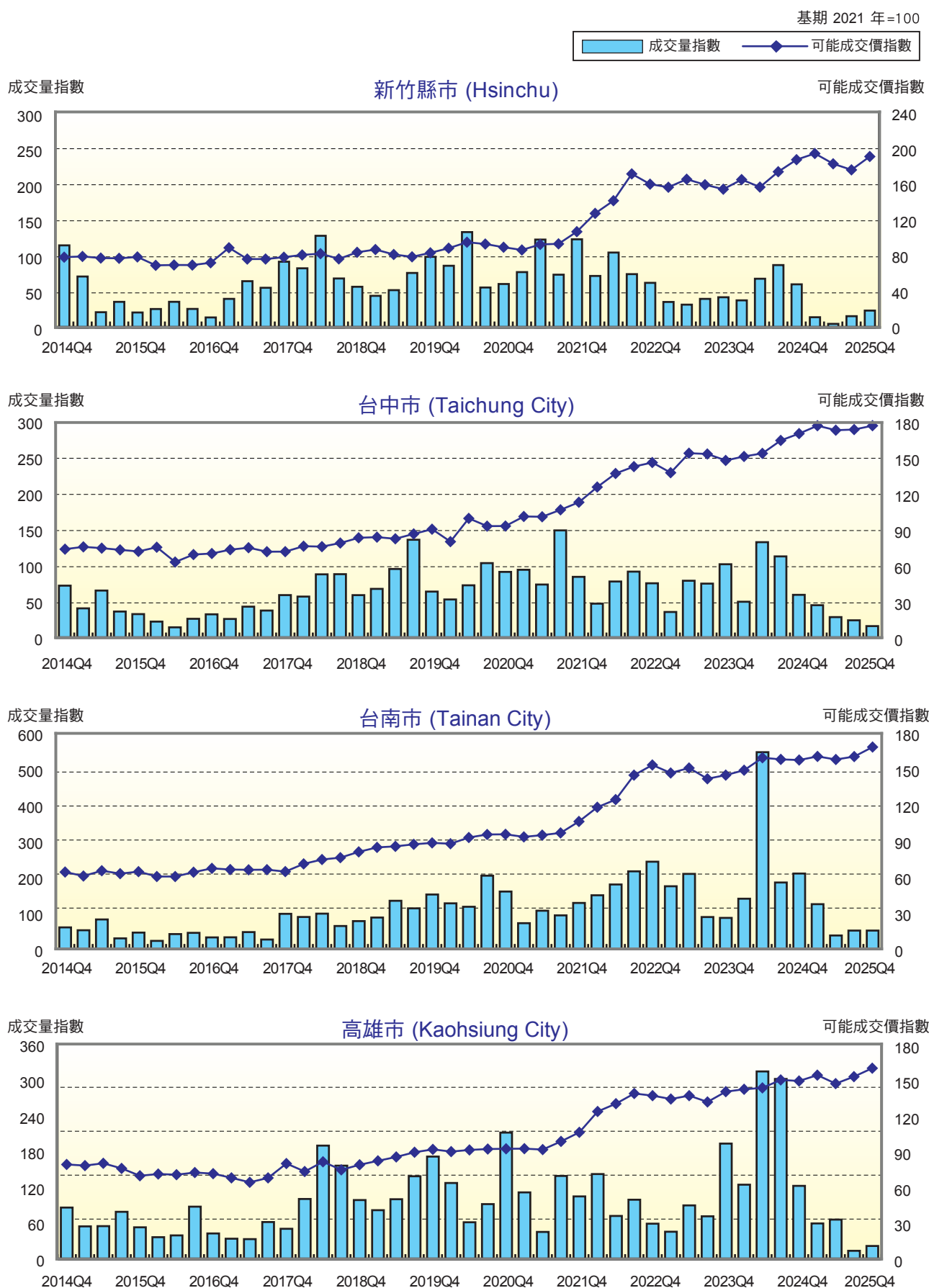
新竹縣市 (Hsinchu)					台中市 (Taichung City)						
		指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季			指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季
可能成交價		191.13	55.30 萬元/坪	8.50% (+++)	1.90% (△)	可能成交價		177.00	54.49 萬元/坪	1.85% (△)	3.86% (+)
議價率		51.14	5.69%	-3.53 (--)	-1.91 (-)	議價率		69.32	7.42%	0.75 (+)	0.48 (△)
開價		190.45	58.63 萬元/坪	4.43% (++)	-0.16% (△)	開價		176.39	58.86 萬元/坪	2.68% (+)	4.40% (△)
推案量	金額	56.11	90 億元	27.40% (△)	-63.09% (---)	推案量	金額	79.17	502 億元	-23.58% (-)	-57.46% (---)
	戶數	43.27	421戶	9.92% (△)	-54.88% (---)		戶數	47.55	2515戶	-24.68% (--)	-44.33% (---)
30天銷售率		55.62	11.64%	3.02 (△)	-1.65 (△)	30天銷售率		32.83	4.61%	-0.66 (△)	-5.10 (---)
30天 成交量	金額	31.11	--	72.10% (++)	-67.68% (---)	30天 成交量	金額	25.07	--	-33.13% (--)	-79.80% (---)
	戶數	24.05	--	48.49% (+)	-60.48% (---)		戶數	15.61	--	-34.09% (--)	-73.57% (---)

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		168.74	38.45 萬元/坪	4.95% (++)	6.86% (+)	可能成交價		160.98	37.46 萬元/坪	4.61% (++)	7.16% (+)
議價率		54.77	6.31%	-0.71 (△)	0.22 (△)	議價率		75.24	9.07%	-0.96 (-)	-2.11 (-)
開價		167.30	41.04 萬元/坪	4.16% (+)	7.11% (+)	開價		157.81	41.19 萬元/坪	3.50% (+)	4.67% (+)
推案量	金額	102.81	194 億元	-45.86% (---)	-42.09% (--)	推案量	金額	90.08	267 億元	-1.39% (△)	-55.48% (---)
	戶數	82.45	1357戶	-28.05% (-)	-43.13% (-)		戶數	80.07	1876戶	12.00% (+)	-49.99% (---)
30天銷售率		61.58	8.03%	2.26 (+++)	-10.66 (---)	30天銷售率		26.52	4.74%	1.46 (+)	-8.93 (---)
30天 成交量	金額	64.19	--	-24.73% (--)	-75.11% (---)	30天 成交量	金額	23.38	--	42.48% (+)	-84.56% (---)
	戶數	51.29	--	0.03% (△)	-75.55% (---)		戶數	21.23	--	61.82% (+)	-82.65% (---)

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



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	0	0	2	4	9	15
台北市 (Taipei City)	6	0	2	1	0	6	15
新北市 (New Taipei City)	-6	-4	-1	3	4	9	5
桃園市 (Taoyuan)	3	0	0	1	2	6	12
新竹縣市 (Hsinchu)	9	4	2	0	0	3	18
台中市 (Taichung City)	0	-2	1	-1	0	-6	-8
台南市 (Tainan City)	6	0	1	-3	6	0	10
高雄市 (Kaohsiung City)	6	2	1	0	2	3	14

表四 國泰辦公室租金水準

2025第4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)	3,518 (0.20%) 《1.37%》	2,094 (0.02%) 《0.97%》	1,526 (-0.38%) 《0.28%》	2,130 (0.00%) 《5.03%》
議價率 (%)	10.28% (0.01) 《-0.08》	10.24% (-0.02) 《-0.18》	14.62% (-0.17) 《0.49》	15.25% (0.00) 《-3.71》
空置率 (%)	6.47% (-1.21) 《-1.82》	4.43% (-0.06) 《-0.08》	9.55% (-0.07) 《0.28》	9.20% (-2.00) 《5.48》

2025第4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)	4,240 (0.09%) 《1.31%》	2,921 (0.00%) 《0.42%》	3,029 (1.24%) 《4.50%》	2,649 (0.00%) 《1.22%》	3,308 (0.00%) 《2.13%》	2,609 (0.00%) 《0.68%》
議價率 (%)	10.42% (-0.12) 《0.44》	9.96% (0.00) 《0.09》	13.66% (1.03) 《1.25》	10.69% (-1.01) 《-4.57》	10.34% (0.00) 《-0.10》	2.74% (0.00) 《-1.65》
空置率 (%)	8.46% (-1.77) 《-2.72》	3.71% (-0.03) 《-0.49》	8.22% (-2.71) 《3.13》	4.42% (-0.06) 《-3.44》	3.32% (-0.48) 《-6.73》	3.16% (0.26) 《-1.18》

註：()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。