

2025 年第二季國泰房地產指數新聞稿

國泰建設股份有限公司

重要聲明
圖表文轉載，須註明出處

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。本季較上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，成交量小幅減少，銷售率大幅減少，央行本季續維持現行選擇性信用管制，受嚴格放貸與市場觀望交互影響，銷售率創 16 年新低，成交量創 8 年新低，房市交易持續降溫。央行去年 9 月第七波信用管制措施實施以來，成效符合央行管制市場資金流向健全配置目的，遂未再提出新的管制措施。

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，成交量則全面減少。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，成交量與該波段比較則高低互見。

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，整體房市表現偏弱；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盤整格局，市場變化有待審慎觀察。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 207 件，推案戶數計有 18,758 戶，較上季上升、較去年同季下降。總推案金額為 3,584 億元，較上季上升、較去年同季下降；主力總價為 1,811 萬元，較上季及去年同季均下降；其中大廈類型推案者佔 84%。

	全國	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市
個案	207	29	42	43	9	28	37	19
	(16.9%)	(38.1%)	(27.3%)	(72.0%)	(-18.2%)	(-17.6%)	(23.3%)	(-17.4%)
	《-21.6%》	《-19.4%》	《-25.0%》	《-14.0%》	《-60.9%》	《-33.3%》	《32.1%》	《-34.5%》
推案 金額 (億元)	3,584	420	1,088	751	41	663	250	370
	(10.9%)	(-8.1%)	(21.1%)	(70.6%)	(-48.2%)	(-4.4%)	(-9.7%)	(-4.0%)
	《-35.7%》	《-57.2%》	《-13.3%》	《-21.6%》	《-76.1%》	《-39.5%》	《-47.6%》	《-41.6%》
推案 戶數	18,758	1,079	5,577	4,269	188	3,375	1,859	2,411
	(19.8%)	(-11.2%)	(34.3%)	(61.6%)	(-42.0%)	(1.7%)	(11.1%)	(3.5%)
	《-32.1%》	《-53.3%》	《-4.9%》	《-24.8%》	《-77.2%》	《-41.0%》	《-45.7%》	《-37.0%》

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

二、價量指數狀況

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

三、各地區市場表現

1. 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。
2. 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。

3. 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。
4. 國泰新竹縣市房地產指數，本季新竹僅推 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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 本季雙北、桃園及台南地區大廈模型價與整體模型價接近，新竹、台中及高雄地區大廈模型價高於整體模型價。從近五年資料分析，雙北推案幾乎均為大廈類型，由於房地價雙漲效應，近年桃園以南都市推案亦轉為以大廈推案居多，其中新竹、台中及高雄地區透天推案產品多位於外圍區域，故大廈價高於整體模型價。從趨勢圖來看，視透天推案區位與品質差異，偶爾出現整體模型價高於或低於大廈模型價之情形。

2025 年 第 2 季	可能成交價		議價率		30 天銷售率		成交量指數	
	萬元/ 坪	相較上季 變動率(%)	%	相較上季 變動百分點	%	相較上季 變動百分點	指數	相較上季 變動率%
全國	57.77	-0.25%(△)	6.77	0.51(++)	6.37	-3.03(---)	41.58	-18.82%(-)
台北市	125.58	4.29%(++)	5.36	0.72(+)	7.78	-2.34(--)	40.96	-31.70%(--)
新北市	69.03	0.77%(△)	5.26	0.61(+)	6.11	-1.13(-)	59.40	13.30%(△)
桃園市	46.96	4.86%(++)	7.48	0.61(△)	4.57	-1.98(-)	37.79	12.72%(△)
新竹縣市	52.93	-5.93%(---)	10.27	4.11(+++)	5.85	-3.41(--)	5.40	-63.33%(---)
台中市	53.33	-2.11%(--)	7.82	1.46(+++)	6.19	-3.81(---)	28.12	-37.05%(--)
台南市	36.08	-1.59%(-)	5.42	-0.60(△)	4.30	-11.54(---)	37.64	-69.81%(---)
高雄市	34.44	-4.59%(--)	8.89	-0.44(△)	11.41	0.76(△)	65.61	10.89%(△)

註 1：△表示穩定。+/-表示小幅波動。++/-表示中幅波動。+++/-表示大幅波動。

註 2：成交量指數係指成交量(戶數)指數

單位：萬元/坪

大廈模型價	24Q2	24Q3	24Q4	25Q1	25Q2	較上一季	較去年同季
全國	58.5	63.3	64.1	64.2	63.8	-0.70%	9.09%
台北	112.6	121.0	124.7	120.4	125.6	4.29%	11.55%
新北	62.6	68.9	70.1	68.7	69.2	0.75%	10.56%
桃園市	42.9	47.7	47.0	45.9	48.4	5.43%	12.76%
新竹縣市	51.0	58.1	60.0	60.6	58.8	-2.86%	15.38%
台中	47.8	53.9	54.6	58.0	56.0	-3.46%	17.05%
台南	36.6	35.7	35.1	37.4	36.6	-2.17%	0.01%
高雄	37.2	38.2	38.5	40.4	39.0	-3.33%	4.94%

四、國泰辦公室租金指數

1. 開價部分，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

相較上一季，開價部分，南港園區微幅上漲 1.06%，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 1.20 個百分點，其他地區維持穩定。

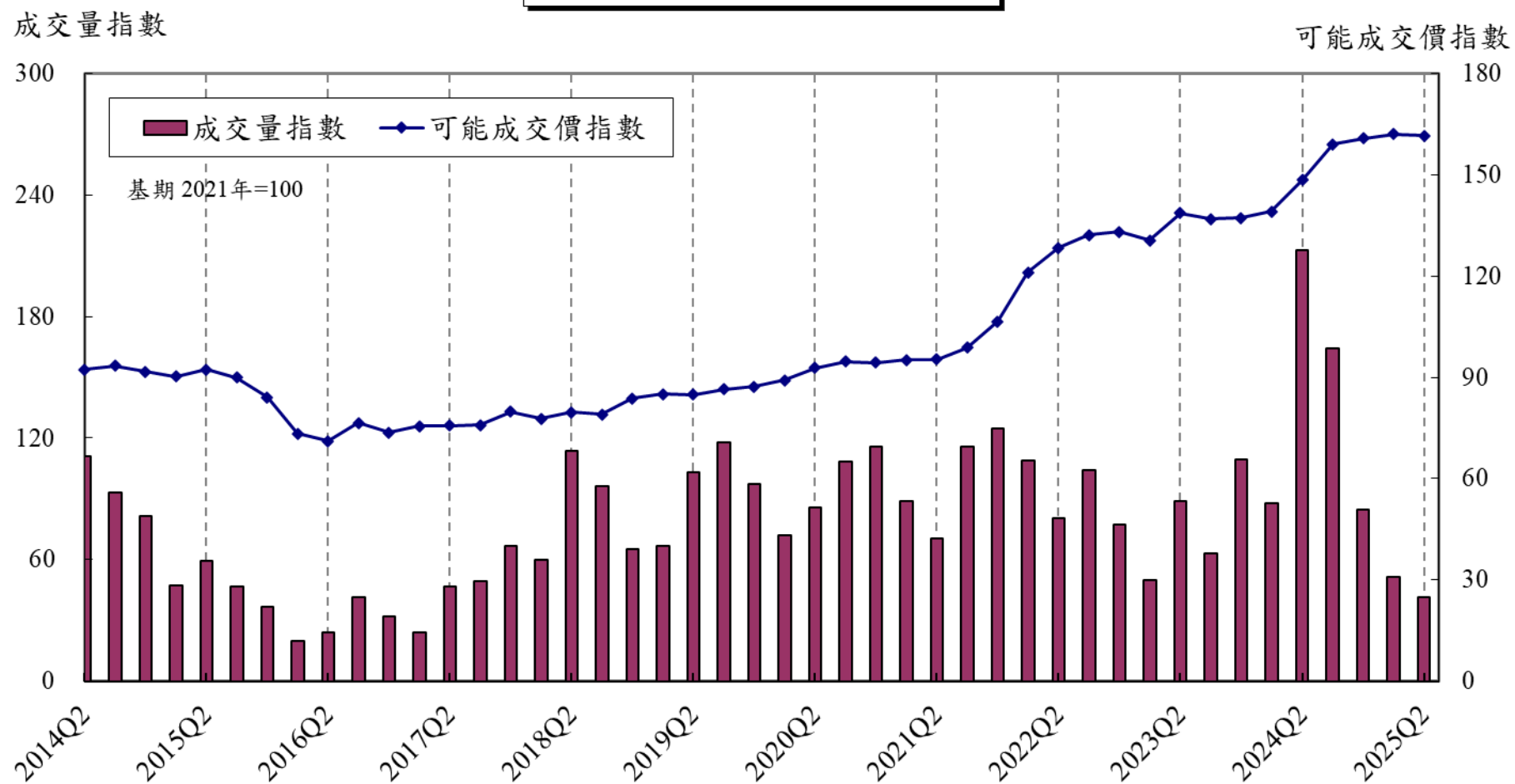
2. 台北 A 辦租金開價部分，民生建國、忠孝襄陽路段微幅上漲，其餘路段維持穩定；議價率部分，忠孝襄陽路段微幅縮小，其餘路段維持穩定；空置率部分，南京松江、忠孝襄陽路段大幅下降，敦北民生路段微幅下降，其餘路段維持穩定。

相較上一季，台北市 A 級辦公室租金開價部份，民生建國、忠孝襄陽路段微幅上漲 1.10%、1.92%，其餘路段維持穩定；議價率部分，忠孝襄陽路段微幅縮小 1.52 百分點，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 3.23、4.34 個百分點，敦北民生路段微幅下降 1.07 個百分點，其餘路段維持穩定。

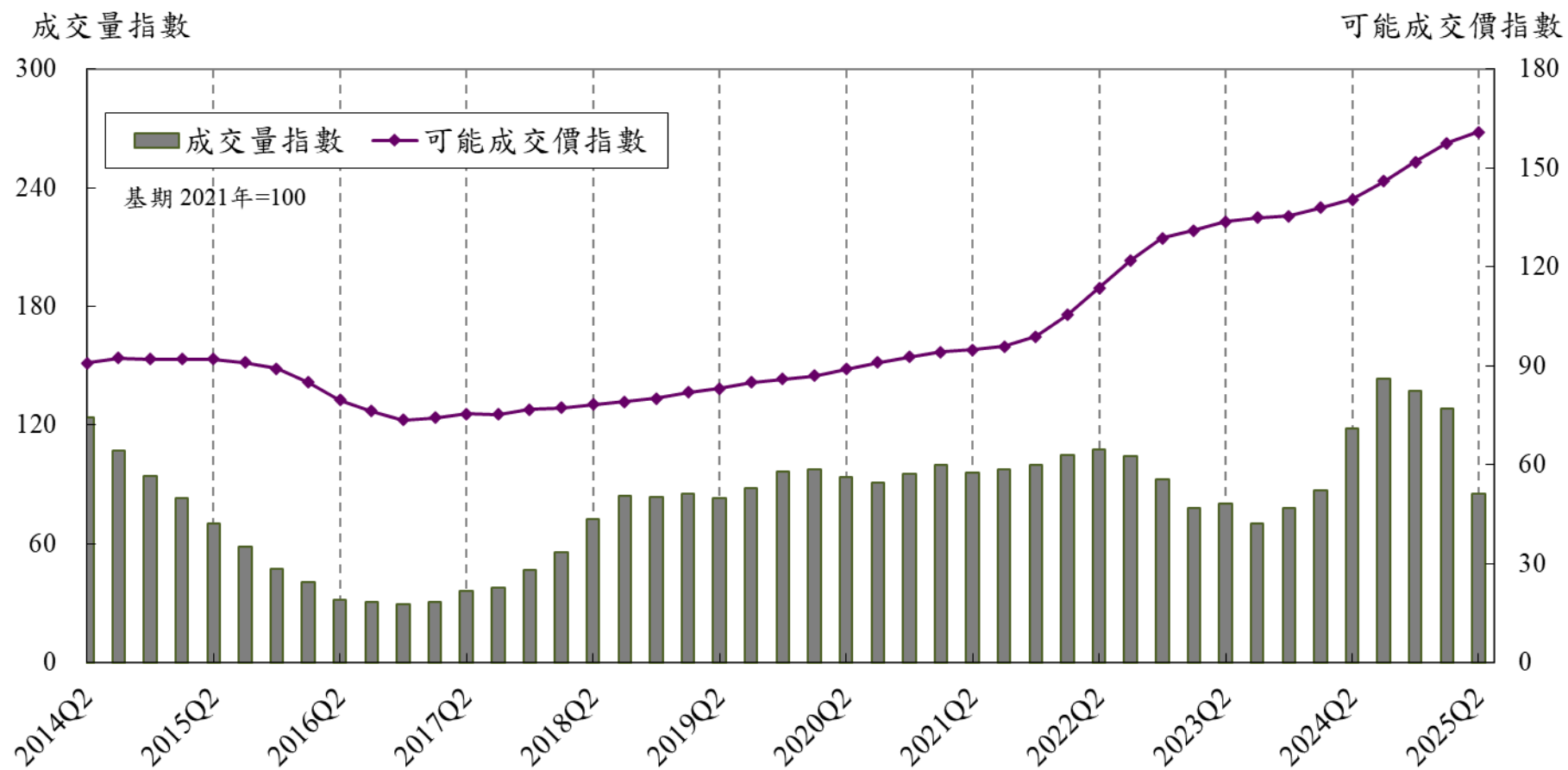
2025 第 2 季	台北市 A 級		台北市 B 級	內湖科技園區		南港科技園區
開價 (元/坪)	3,496 (0.49%)		2,096 (0.59%)	1,517 (0.25%)		2,130 (1.06%)
議價率 (%)	10.94% (0.30)		10.42% (0.23)	14.08% (0.66)		15.25% (-0.10)
空置率 (%)	7.64% (-1.20)		4.28% (-0.09)	9.01% (0.02)		11.23% (-0.67)
台北市 A 級辦公室	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 生路段	民生建 國路段	南京松 江路段	忠孝襄 陽路段
開價 (元/坪)	4,242 (0.68%)	2,909 (0.00%)	2,892 (-0.81%)	2,560 (1.10%)	3,308 (0.00%)	2,890 (1.92%)
議價率 (%)	10.93% (0.76)	9.87% (0.00)	12.90% (0.11)	16.43% (0.85)	12.16% (0.00)	3.26% (-1.52)
空置率 (%)	9.59% (-0.95)	4.56% (-0.11)	4.03% (-1.07)	3.76% (0.00)	5.62% (-3.23)	15.24% (-4.34)

註：()內為較上一季變動率；開價係變動百分比，議價率、空置率係變動百分點。

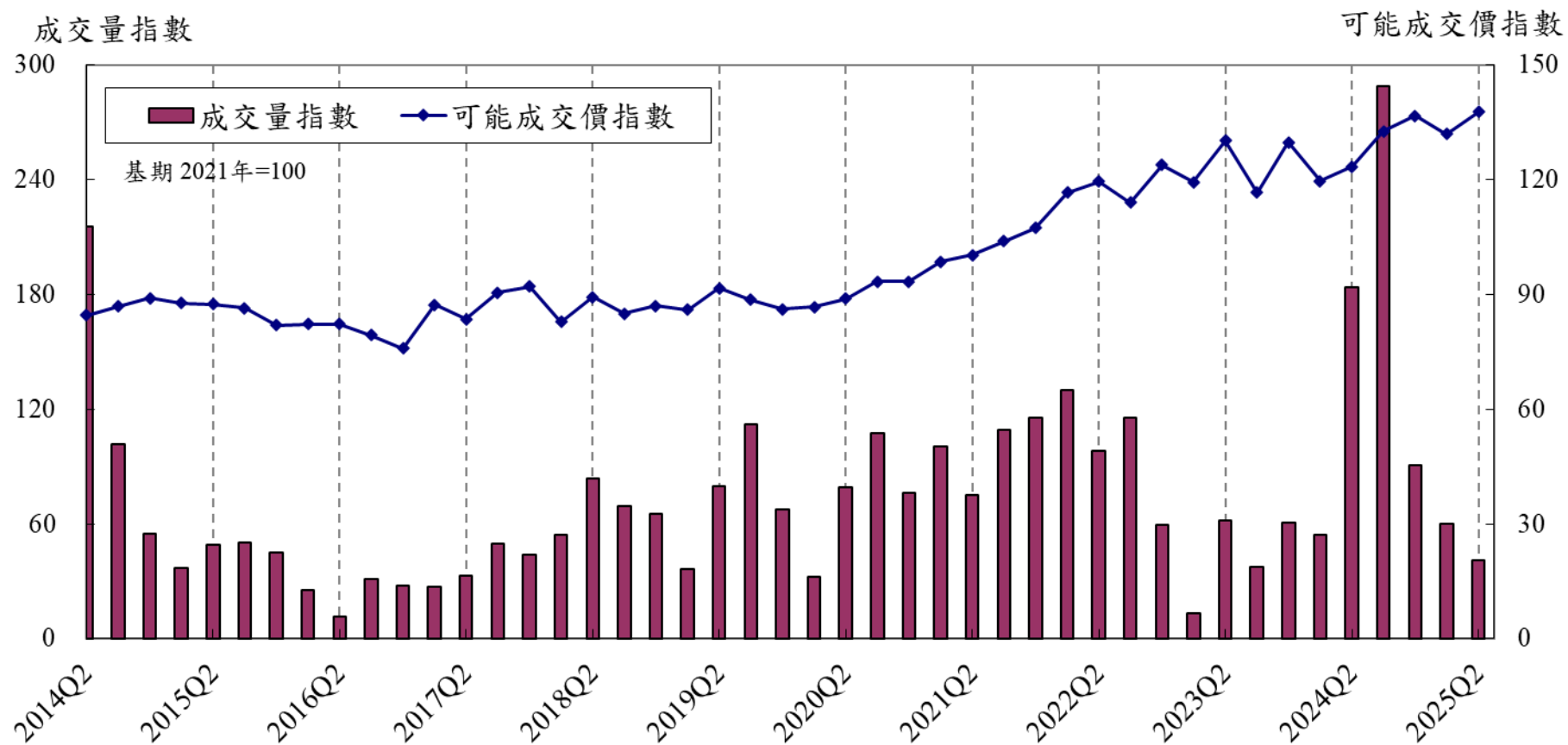
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



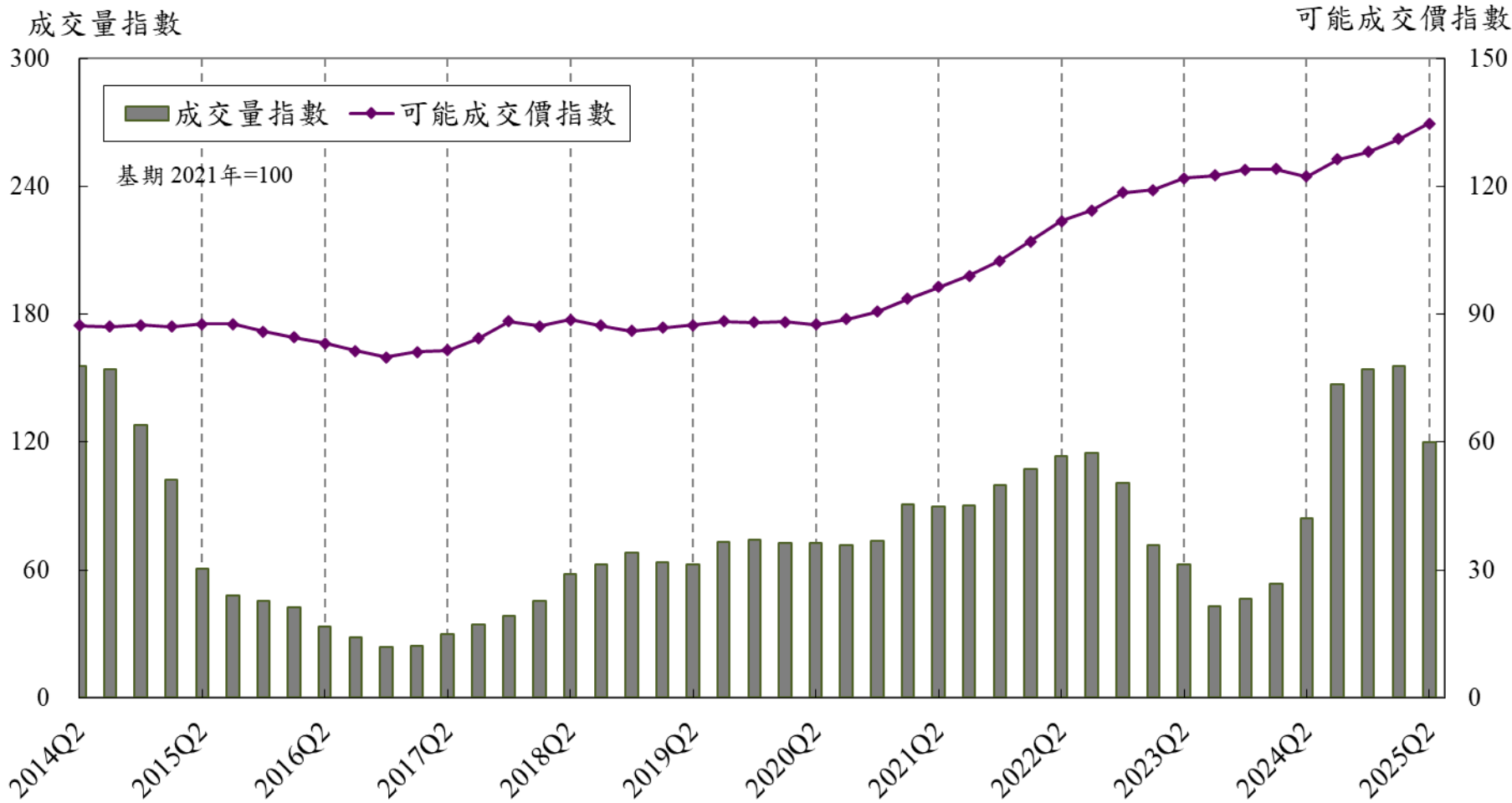
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



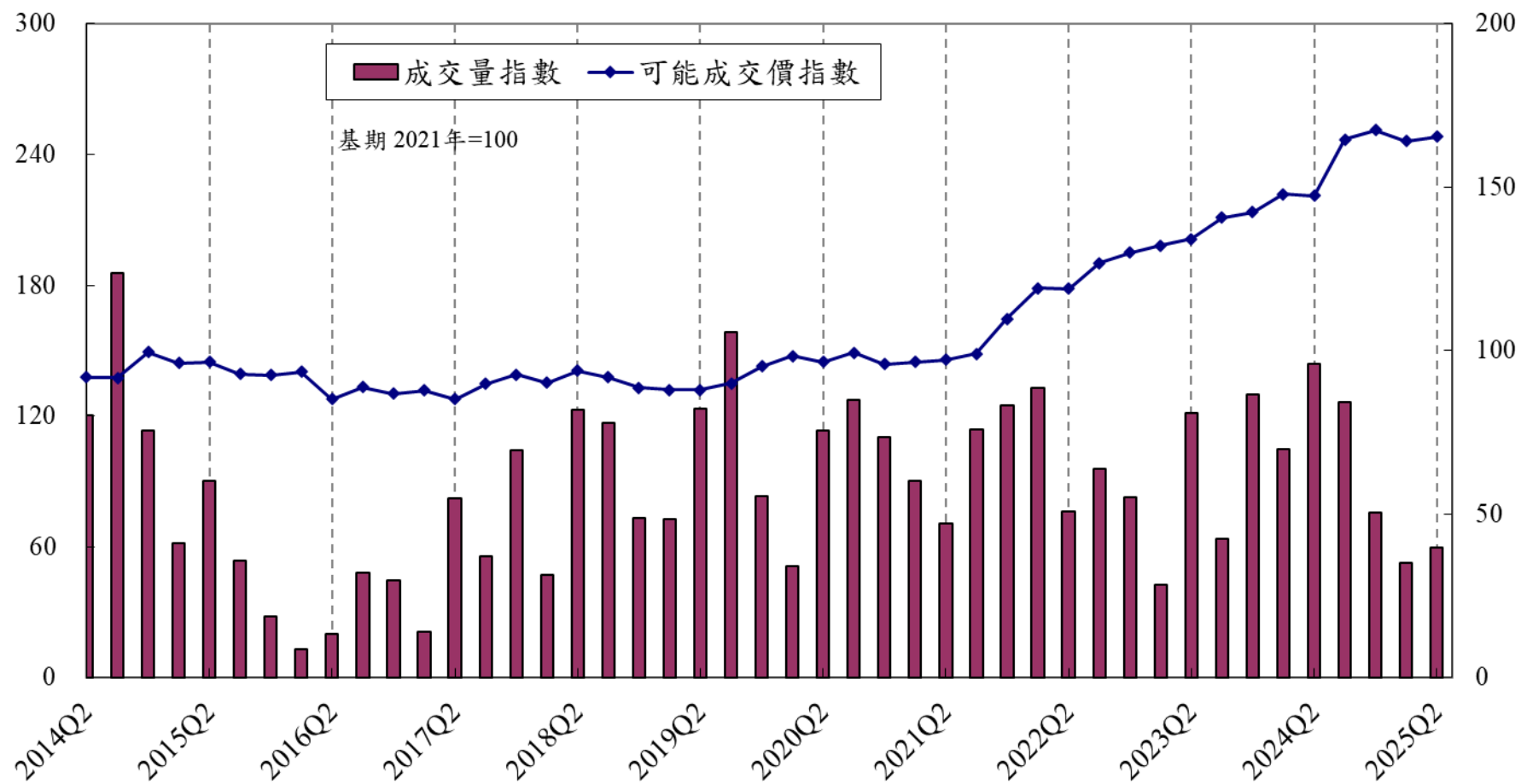
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

可能成交價指數



國泰新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

成交量指數

可能成交價指數

