

2025 年第四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 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。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 187 件，推案戶數計有 17,212 戶，較上季上升、較去年同季下降。總推案金額為 3,839 億元，較上季上升、較去年同季下降；主力總價為 2,157 萬元，較上季及去年同季均上升；其中大廈類型推案者佔 92%。

	全國	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	臺南市	高雄市
個案	187	40	37	30	15	29	21	15
	(6.3%)	(37.9%)	(5.7%)	(25.0%)	(15.4%)	(0.0%)	(-25.0%)	(-16.7%)
	《-24.0%》	《48.1%》	《-21.3%》	《3.4%》	《-31.8%》	《-38.3%》	《-56.3%》	《-42.3%》
推案 金額 (億元)	3,839	913	1,353	520	90	502	194	267
	(31.5%)	(48.8%)	(124.7%)	(49.4%)	(27.4%)	(-23.6%)	(-45.9%)	(-1.4%)
	《-18.3%》	《16.2%》	《31.7%》	《-1.4%》	《-63.1%》	《-57.5%》	《-42.1%》	《-55.5%》
推案 戶數	17,212	2,051	5,681	3,311	421	2,515	1,357	1,876
	(24.1%)	(47.3%)	(99.8%)	(40.8%)	(9.9%)	(-24.7%)	(-28.0%)	(12.0%)
	《-21.7%》	《16.2%》	《-0.7%》	《13.4%》	《-54.9%》	《-44.3%》	《-43.1%》	《-50.0%》

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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

三、各地區市場表現

1. 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。
2. 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。

3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 國泰臺南市房地產指數，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。
7. 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。
8. 本季雙北、桃園、台南及高雄地區大廈模型價與整體模型價接近，新竹及台中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 4 季	可能成交價		議價率		30 天銷售率		成交量指數	
	萬元/坪	季增減幅(%)	%	季增減 百分點	%	季增減 百分點	指數	季增減幅(%)
全國	58.08	0.81%(△)	6.77	0.01(△)	6.38	1.39(++)	38.21	58.67%(++++)
台北市	133.02	4.23%(++)	5.80	0.01(△)	6.39	1.14(△)	63.88	79.41%(++)
新北市	65.67	-3.44%(--)	5.96	1.46(++)	8.40	2.14(++)	83.07	167.98%(++++)
桃園市	47.72	1.50%(+)	7.27	-0.36(△)	3.84	0.95(+)	24.62	86.79%(++)
新竹縣市	55.30	8.50%(++++)	5.69	-3.53(--)	11.64	3.02(△)	24.05	48.49%(+)
台中市	54.49	1.85%(△)	7.42	0.75(+)	4.61	-0.66(△)	15.61	-34.09%(--)
臺南市	38.45	4.95%(++)	6.31	-0.71(△)	8.03	2.26(++)	51.29	0.03%(△)
高雄市	37.46	4.61%(++)	9.07	-0.96(-)	4.74	1.46(+)	21.23	61.82%(+)

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	24Q4	25Q1	25Q2	25Q3	25Q4	較上一季	較去年同季
全國	64.1	64.2	63.8	63.2	63.1	-0.25%	-1.65%
台北	124.7	120.4	125.6	134.9	131.0	3.61%	5.09%
新北	70.1	68.7	69.2	69.4	65.9	-5.01%	-5.92%
桃園市	47.0	45.9	48.4	46.6	47.7	2.36%	1.37%
新竹縣市	60.0	60.6	58.8	55.8	61.5	10.18%	2.46%
台中	54.6	58.0	56.0	58.9	58.3	-1.02%	6.83%
臺南	35.1	37.4	36.6	36.1	37.4	3.51%	6.50%
高雄	38.5	40.4	39.0	38.2	38.2	-0.10%	-0.84%

四、國泰辦公室租金指數

1. 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

相較上一季，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 2.00 個百分點，台北 A 辦微幅下降 1.21 個百分點，其他地區維持穩定。

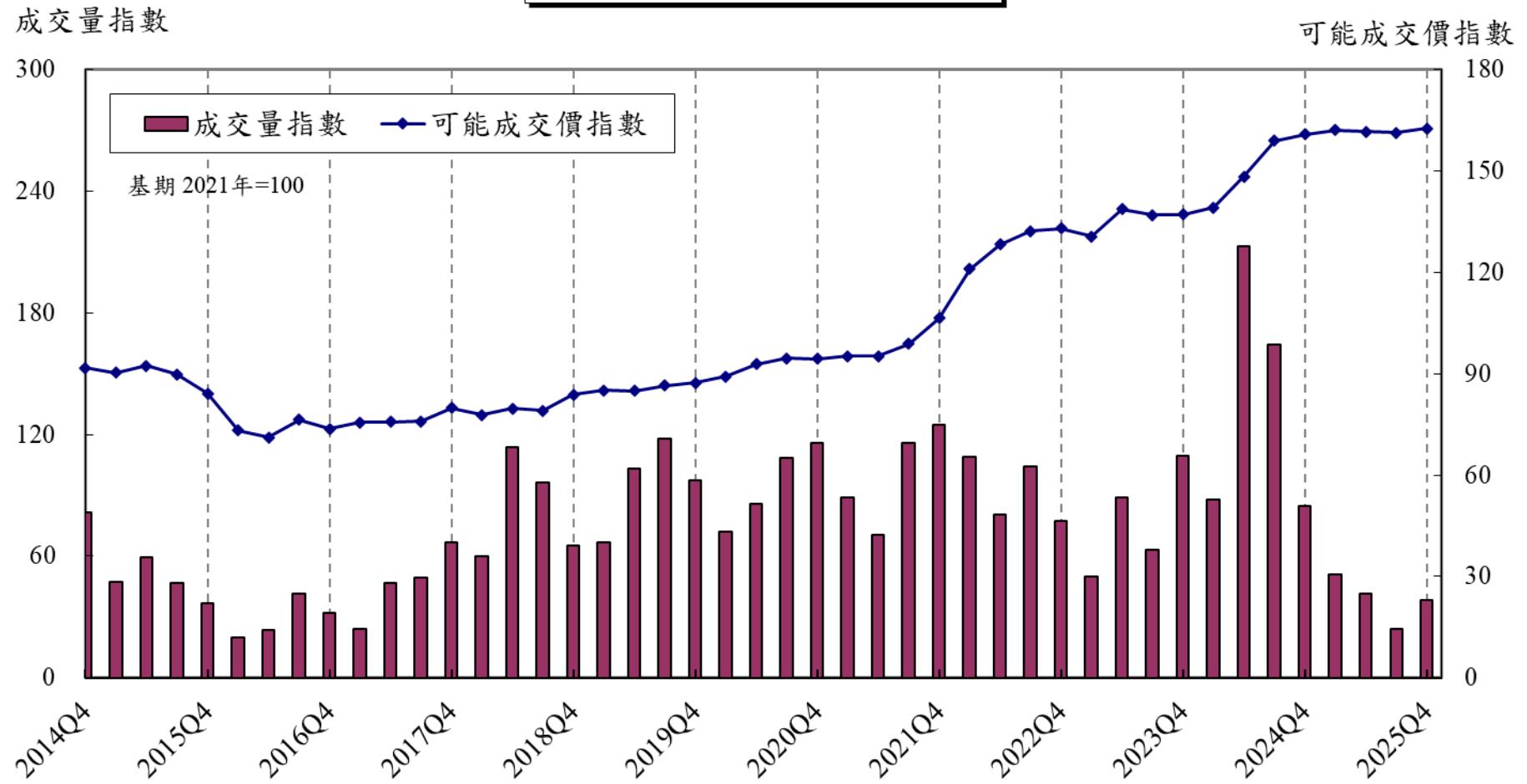
2. 台北市 A 辦租金開價，敦北民生路段微幅上漲，其餘路段維持穩定；議價率部分，敦北民生路段微幅擴大，民生建國路段微幅縮小，其餘路段維持穩定；空置率部分，敦北民生路段大幅下降，信義計畫區微幅下降，其餘路段維持穩定

相較上一季，台北市 A 級辦公室租金開價部份，敦北民生路段微幅上漲 1.24%，其餘路段維持穩定；議價率部分，敦北民生路段微幅擴大 1.03 個百分點，民生建國路段微幅縮小 1.01 個百分點，其餘路段維持穩定；空置率部分，敦北民生路段大幅下降 2.71 個百分點，信義計畫區微幅下降 1.77 個百分點，其餘路段維持穩定。

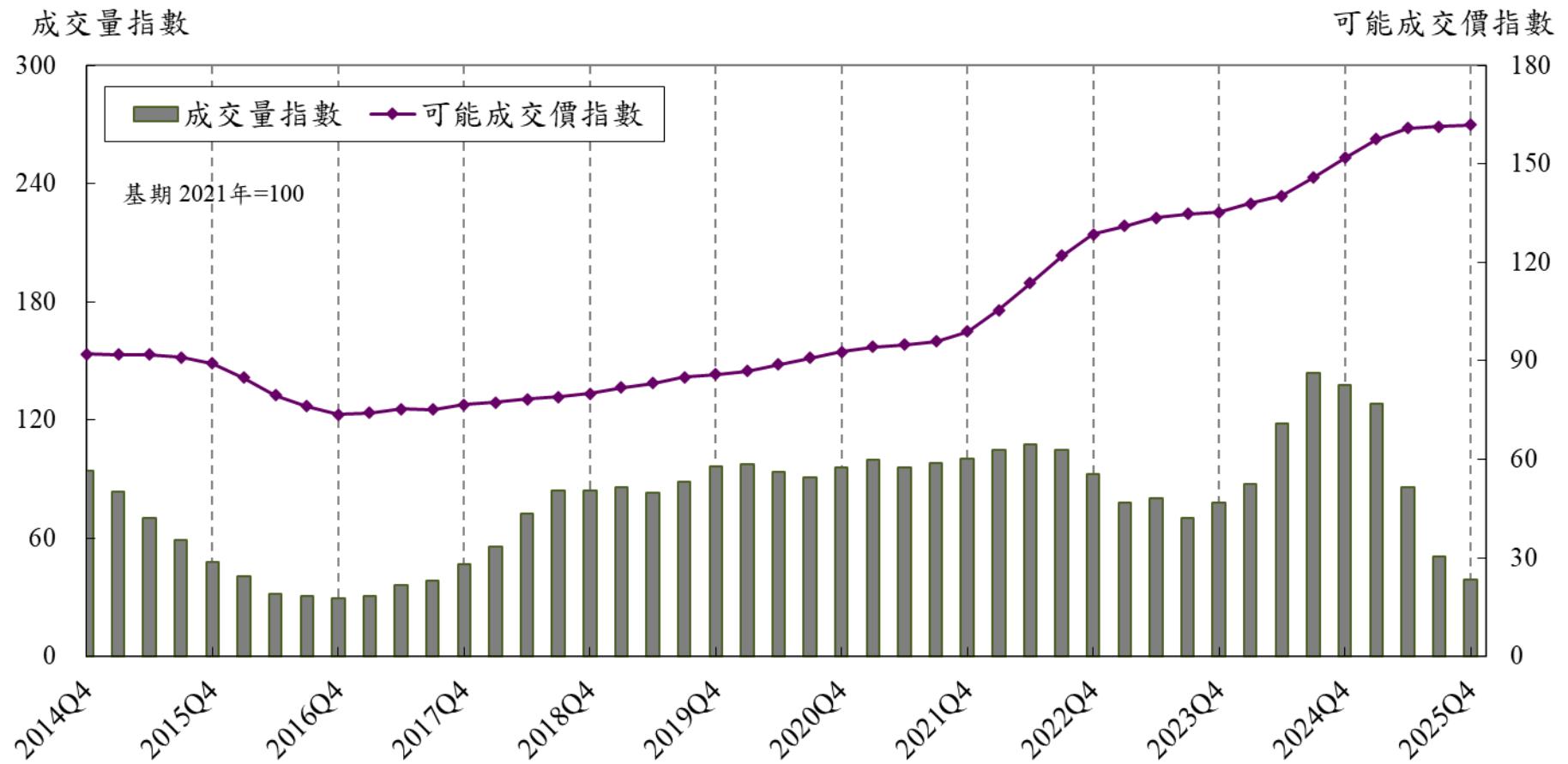
2025 第 4 季	台北市 A 級	台北市 B 級	內湖科技園區	南港科技園區		
開價 (元/坪)	3,518 (0.20%)	2,094 (0.02%)	1,526 (-0.38%)	2,130 (0.00%)		
議價率 (%)	10.28% (0.01)	10.24% (-0.02)	14.62% (-0.17)	15.25% (0.00)		
空置率 (%)	6.47% (-1.21)	4.43% (-0.06)	9.55% (-0.07)	9.20% (-2.00)		
台北市 A 級辦公室	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 生路段	民生建 國路段	南京松 江路段	忠孝襄 陽路段
開價 (元/坪)	4,240 (0.09%)	2,921 (0.00%)	3,029 (1.24%)	2,649 (0.00%)	3,308 (0.00%)	2,609 (0.00%)
議價率 (%)	10.42% (-0.12)	9.96% (0.00)	13.66% (1.03)	10.69% (-1.01)	10.34% (0.00)	2.74% (0.00)
空置率 (%)	8.46% (-1.77)	3.71% (-0.03)	8.22% (-2.71)	4.42% (-0.06)	3.32% (-0.48)	3.16% (0.26)

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。

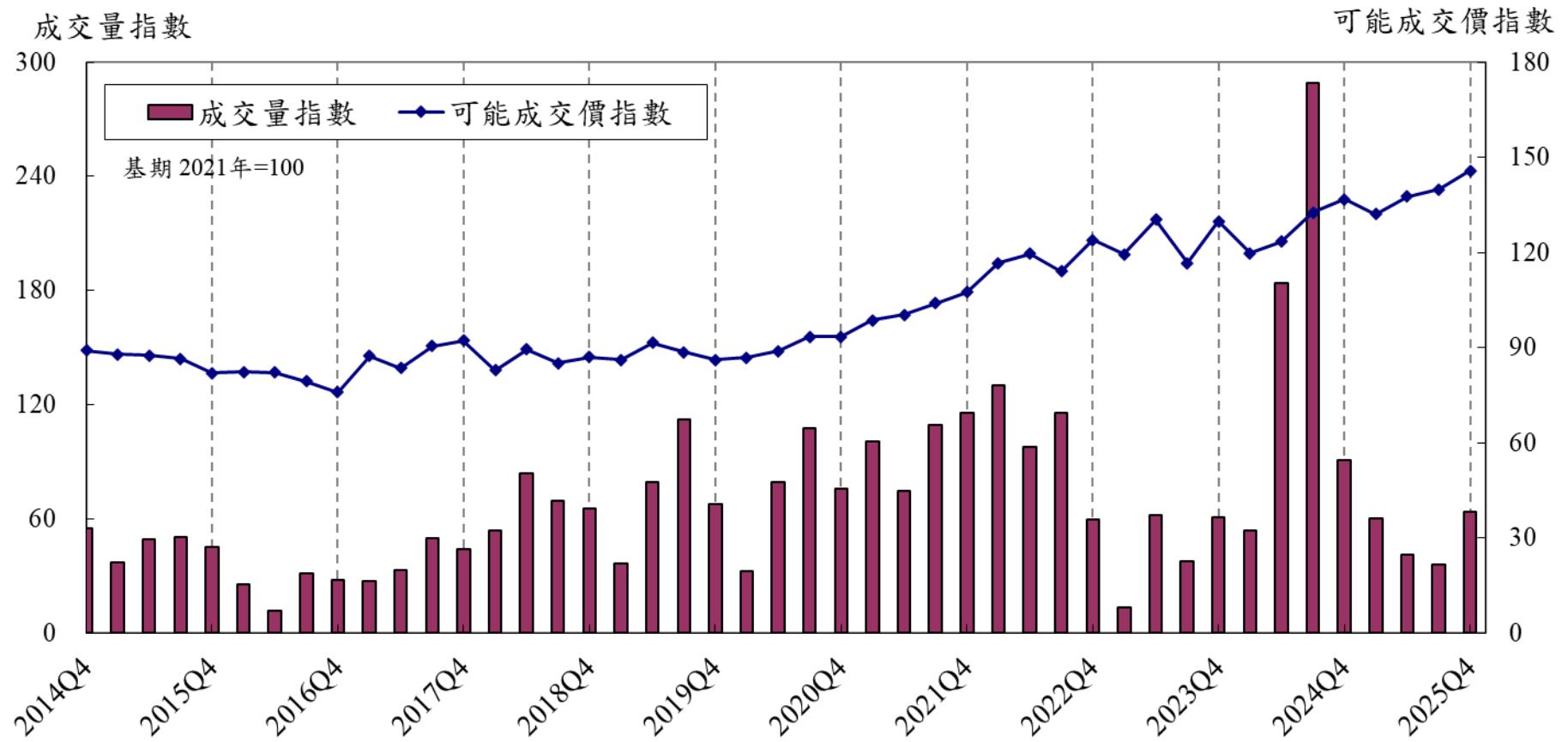
國泰全國價量指數趨勢圖(季)

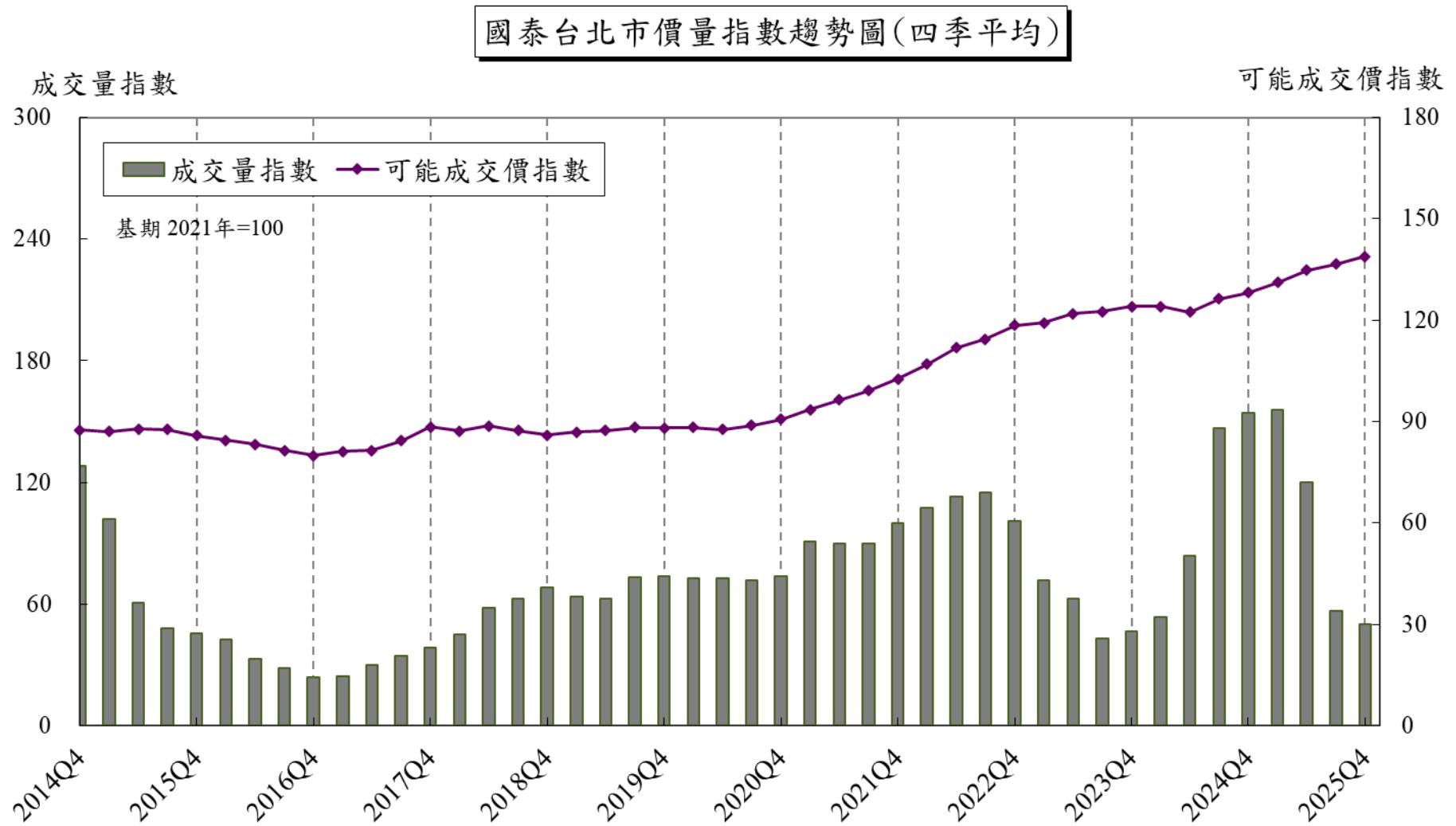


國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)

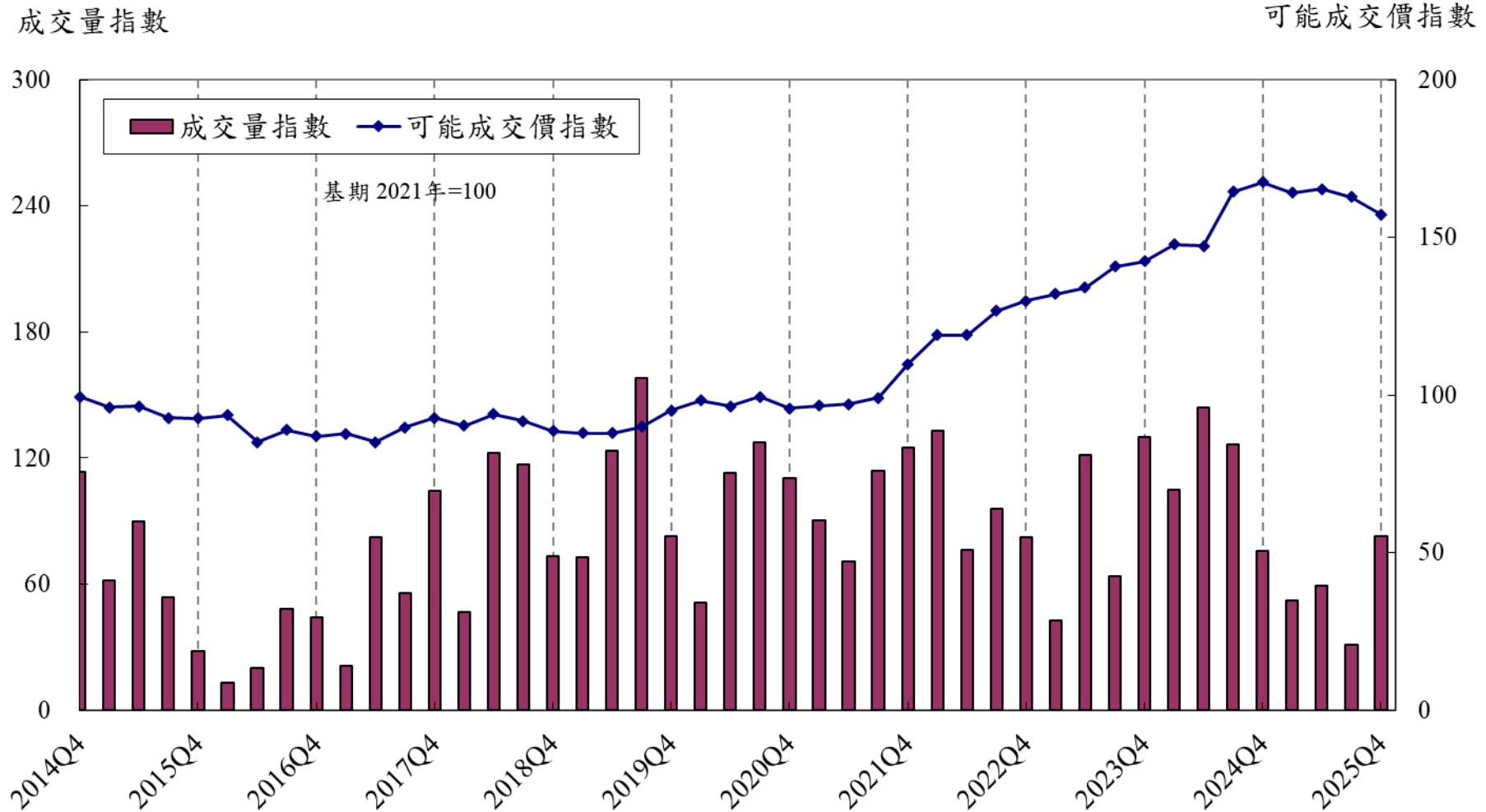


國泰台北市價量指數趨勢圖(季)





國泰新北市價量指數趨勢圖(季)



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

