



# 國泰房地產指數季報

2025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 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)
- 江穎慧 助理教授 (國立政治大學)
- 研究員：黃曉芬
- 研究助理：吳世道、楊智傑、陳韋穎、吳宗桓

## ❖ 國泰建設公司 開發部

1

背景介紹

2

2025Q2市調資料分析

3

國泰房地產指數

4

國泰辦公室租金指數

## 研究單位

國泰建設(股)公司與國立政治大學地政系退休教授張金鶚博士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2025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、台中市、台南市、高雄市6都及新竹縣市

The background features a 3D globe on the left side, with a magnifying glass positioned over it. Several data points or markers are scattered around the globe. The background is a vibrant blue with horizontal white lines that create a sense of motion or data flow. The overall aesthetic is modern and technological.

# 2025Q2市調資料分析

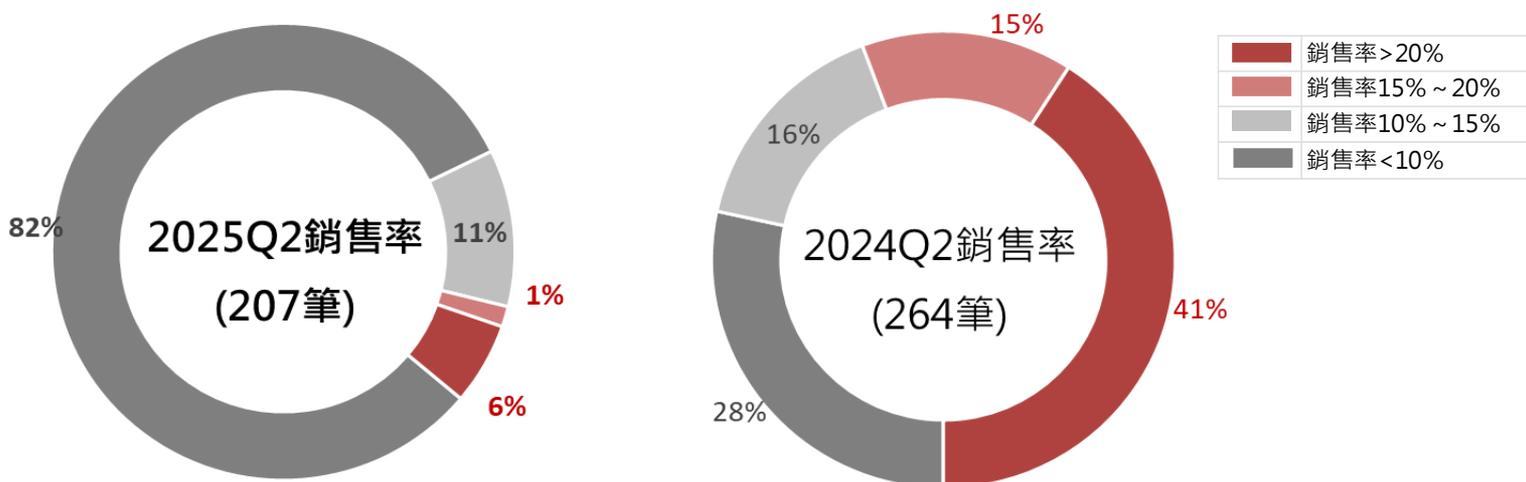
# 各地區四至六月趨勢觀察

月份	區域	個案數(個)	推案金額(萬元)	推案戶數(戶)	30天銷售率(%)	已銷戶數(戶)	主力總價(萬元)*	議價率(%)
11404	全國	69	12,367,528	6,350	6.13	389	1,788	6.67
11405		69	11,474,273	5,484	6.16	338	2,079	5.29
11406		69	11,994,937	6,924	6.76	468	1,677	8.04
11404	台北	7	846,075	266	9.02	24	3,115	3.43
11405		13	2,689,100	607	8.07	49	4,544	5.98
11406		9	669,354	206	5.34	11	3,144	5.79
11404	新北	17	5,237,752	2,644	7.00	185	1,700	5.71
11405		12	3,216,339	1,747	5.15	90	1,761	3.65
11406		13	2,426,748	1,186	5.57	66	1,864	6.67
11404	桃園	15	3,265,719	1,773	2.88	51	1,690	7.36
11405		15	1,930,782	1,071	5.97	64	1,792	6.12
11406		13	2,312,577	1,425	5.61	80	1,670	8.68
11404	新竹	1	102,375	60	5.00	3	1,853	12.82
11405		3	96,696	53	7.55	4	1,963	7.61
11406		5	215,241	75	5.33	4	2,975	10.06
11404	台中	10	1,882,607	1,005	9.26	93	1,873	7.33
11405		10	2,106,501	1,105	5.52	61	1,906	5.65
11406		8	2,641,040	1,265	4.35	55	2,088	10.12
11404	台南	13	388,064	188	6.38	12	2,096	5.09
11405		11	548,588	324	8.33	27	1,728	4.54
11406		13	1,559,407	1,347	3.04	41	1,074	5.67
11404	高雄	6	644,938	414	5.07	21	1,558	9.77
11405		5	886,269	577	7.45	43	1,536	7.65
11406		8	2,170,571	1,420	14.86	211	1,521	9.14

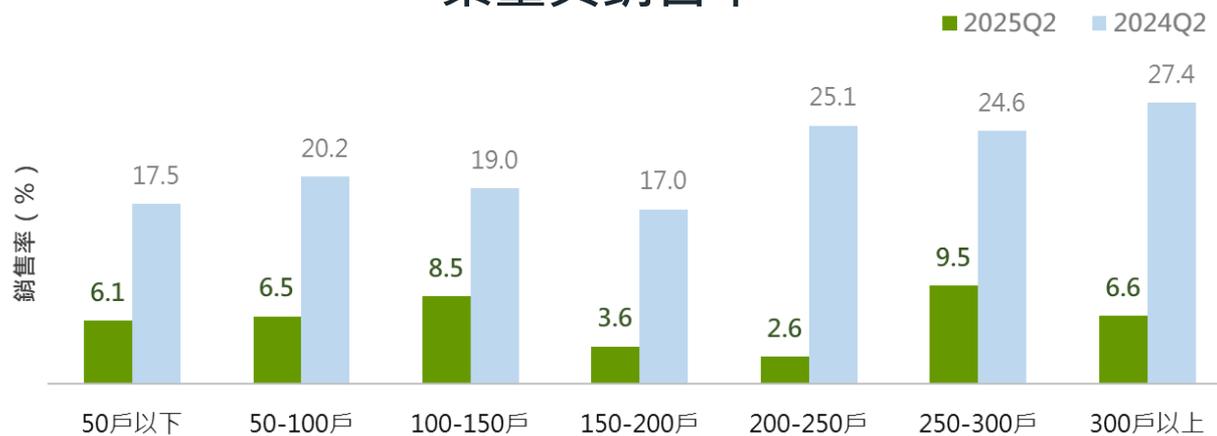
\* 主力總價按推案戶數加權計算(大廈、透天合併)·價格均為開價

# 2025Q2 30天銷售率分布

## 推案個數與銷售率

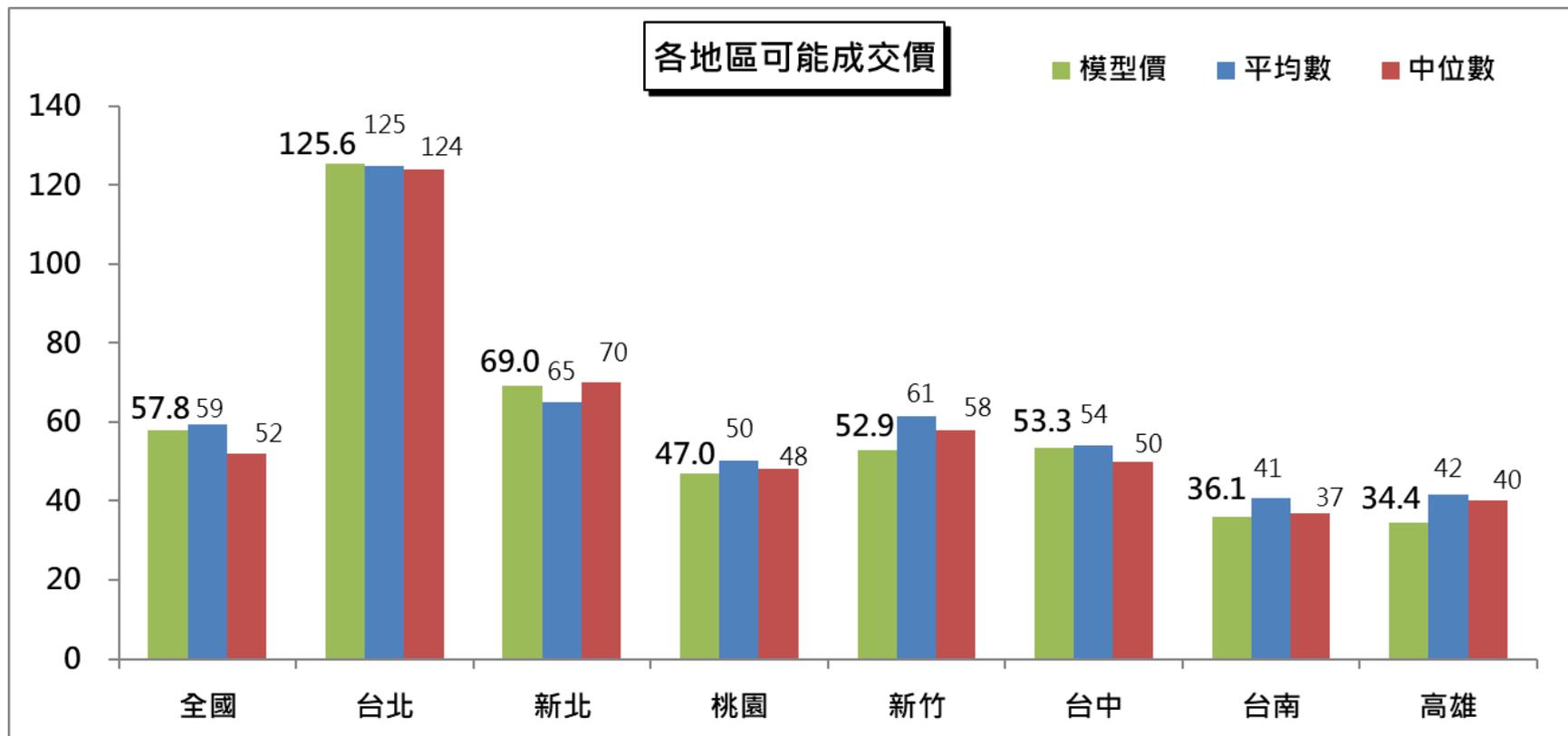


## 案量與銷售率



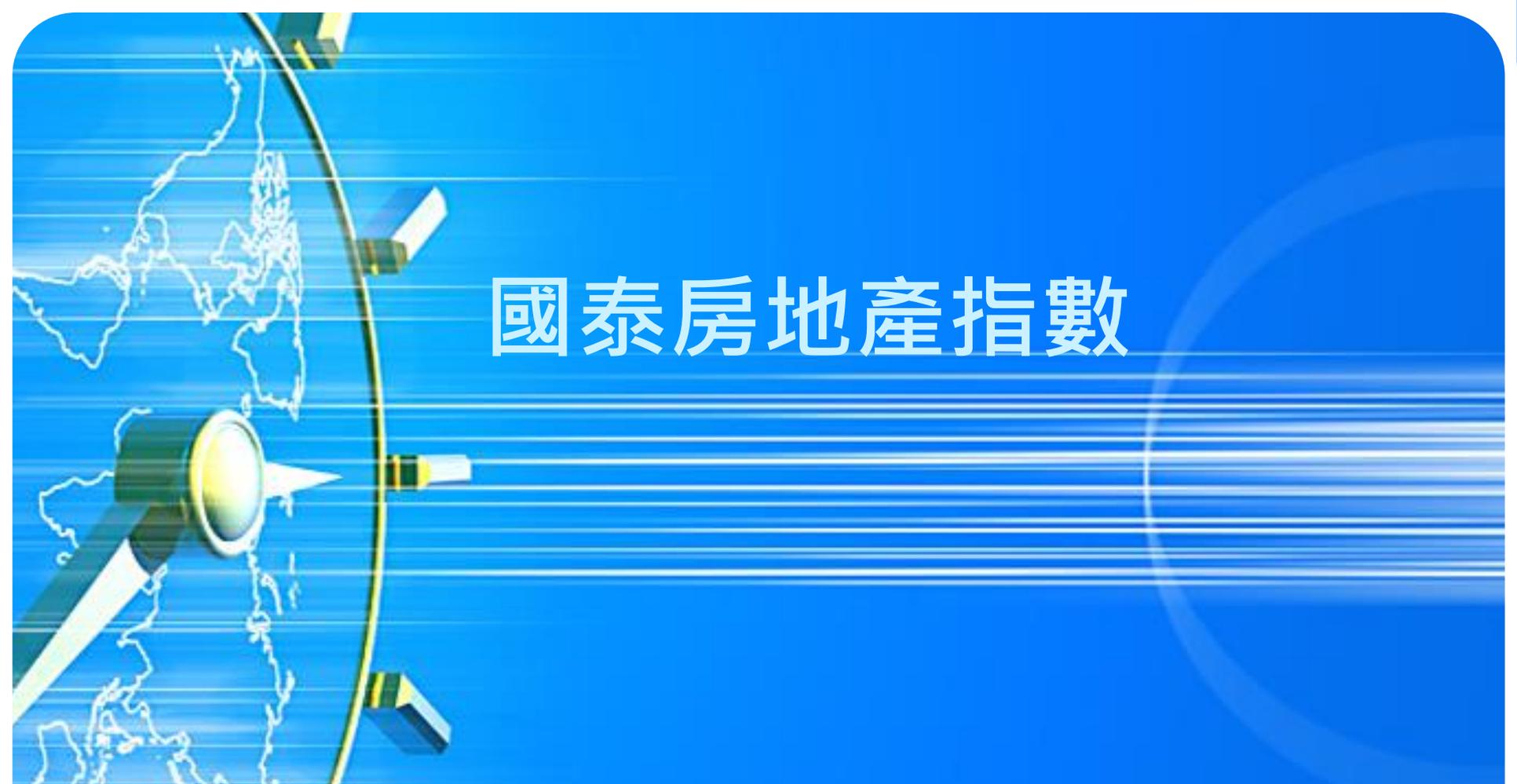
# 2025Q2各地區可能成交價

各地區可能成交價



註1：平均數、中位數比照模型價格採本季存活建案(270天內尚未完銷建案)作為資料集，按推案戶數加權平均值計算。

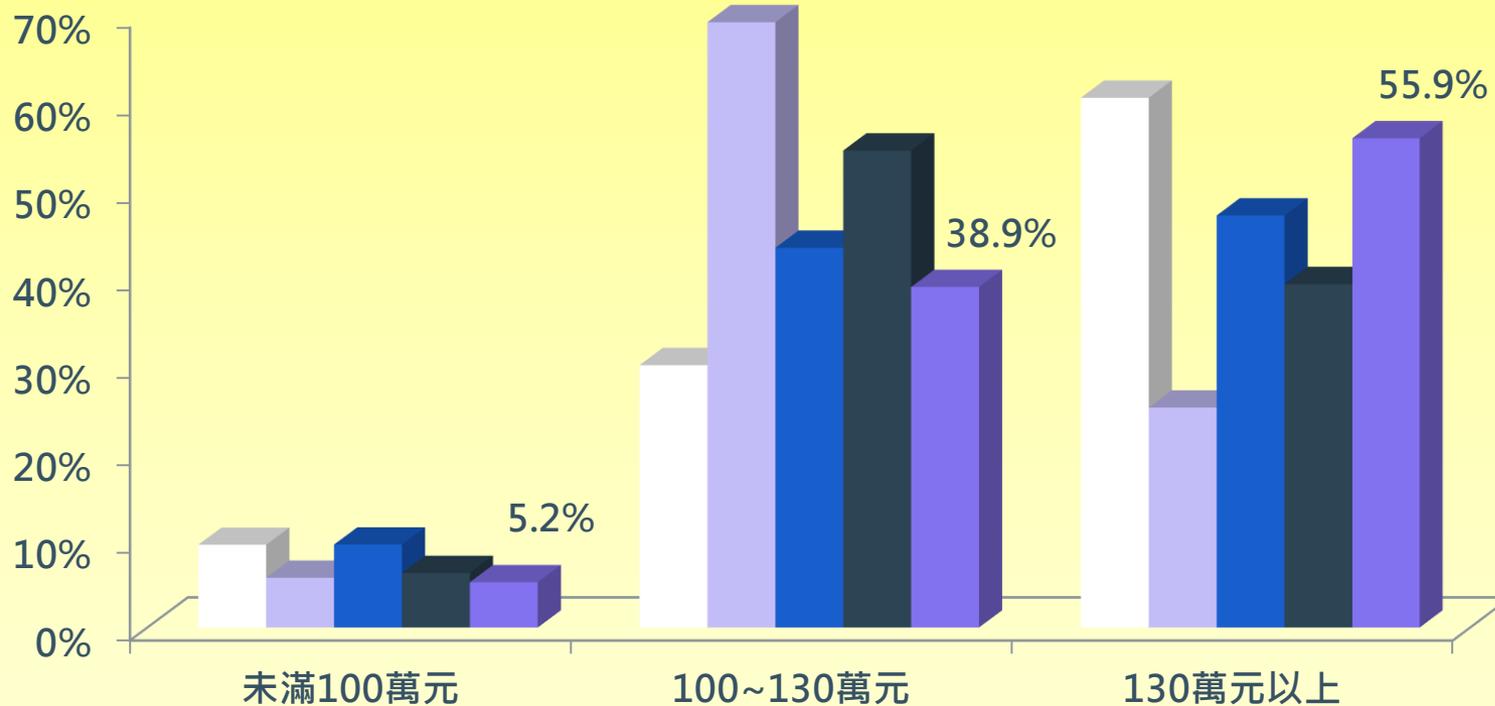
註2：模型價格以110年基期交易住宅特徵中位數或平均數，作為價格計算權重，以衡量相同品質住宅價格變動。由於平均數易受到推案極端值影響，中位數易受到推案價格比例影響；而模型價格控制交易住宅特徵，作為衡量相同品質住宅價格之變動，比較能代表市場價格變動。



# 國泰房地產指數

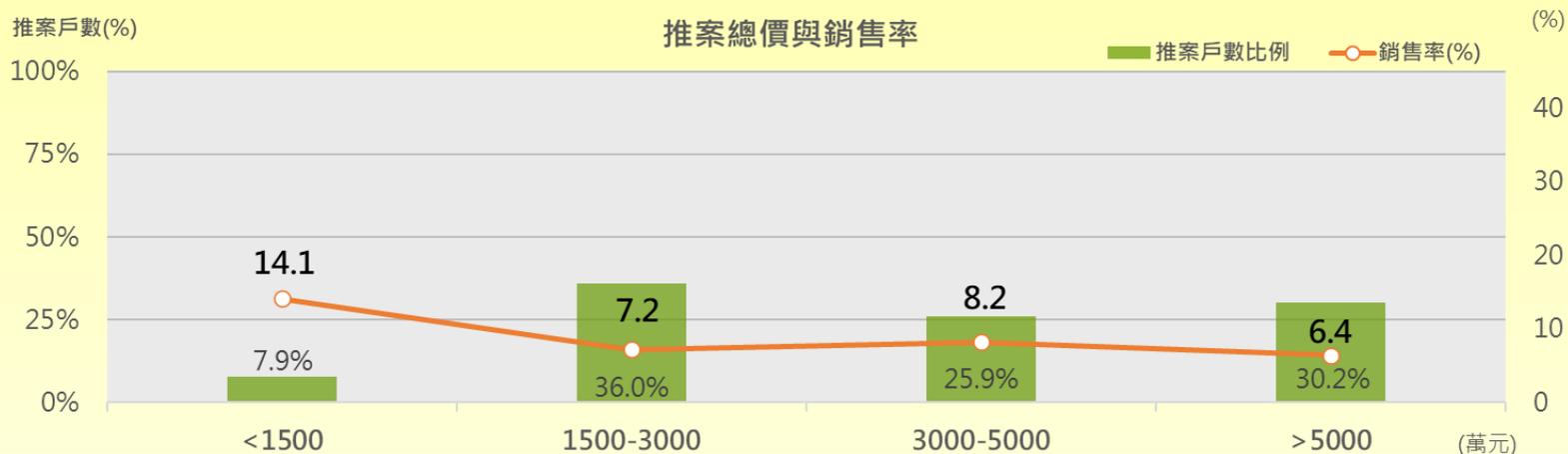
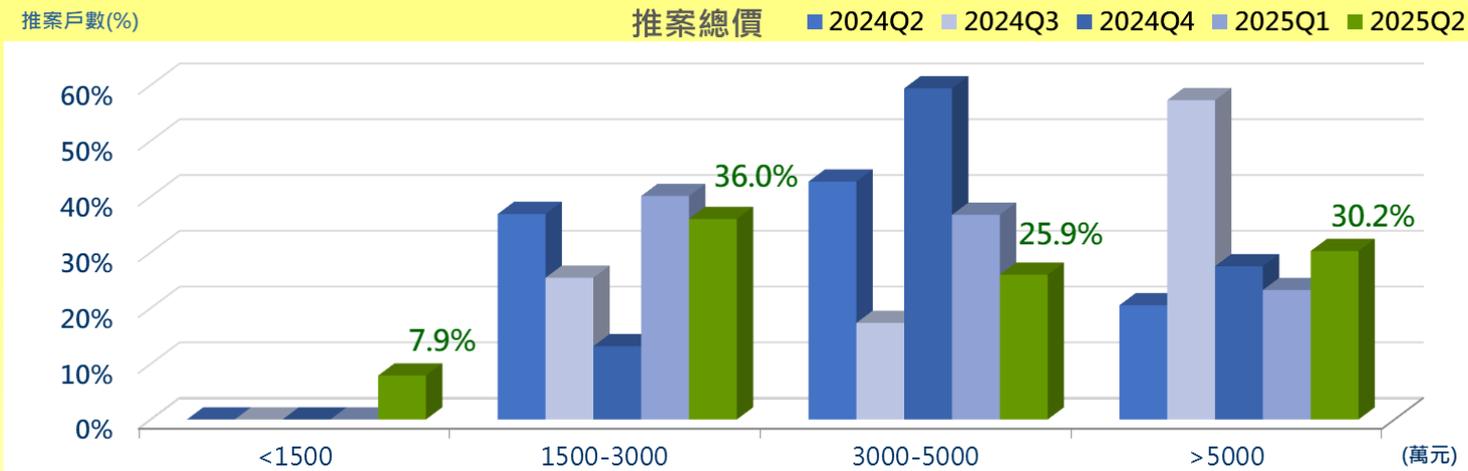
# 台北市推案價格與戶數比例

■ 2024Q2 ■ 2024Q3 ■ 2024Q4 ■ 2025Q1 ■ 2025Q2



\*此處之推案價格為開價。

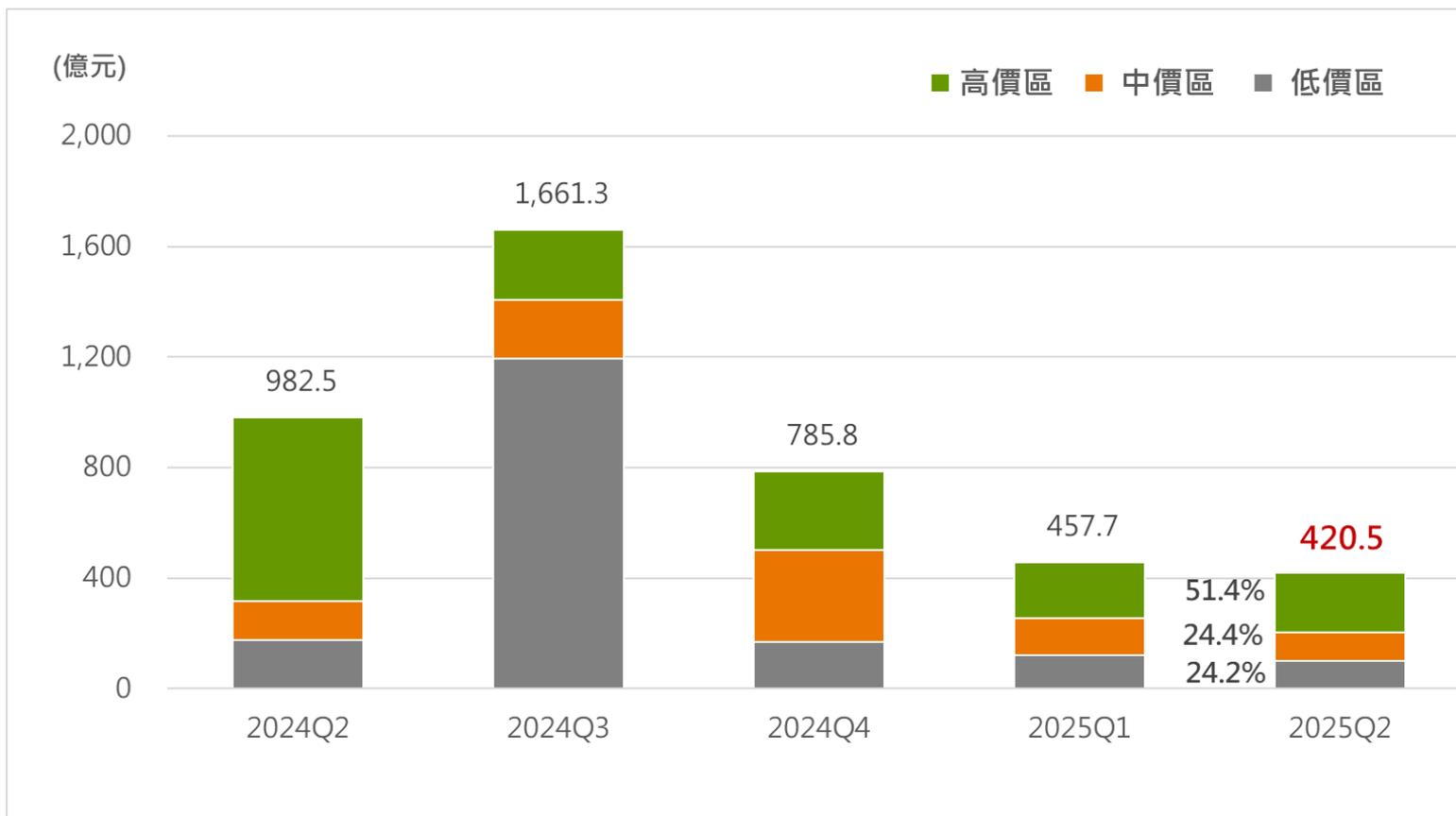
# 台北市推案總價與銷售率



# 台北市推案坪數與銷售率

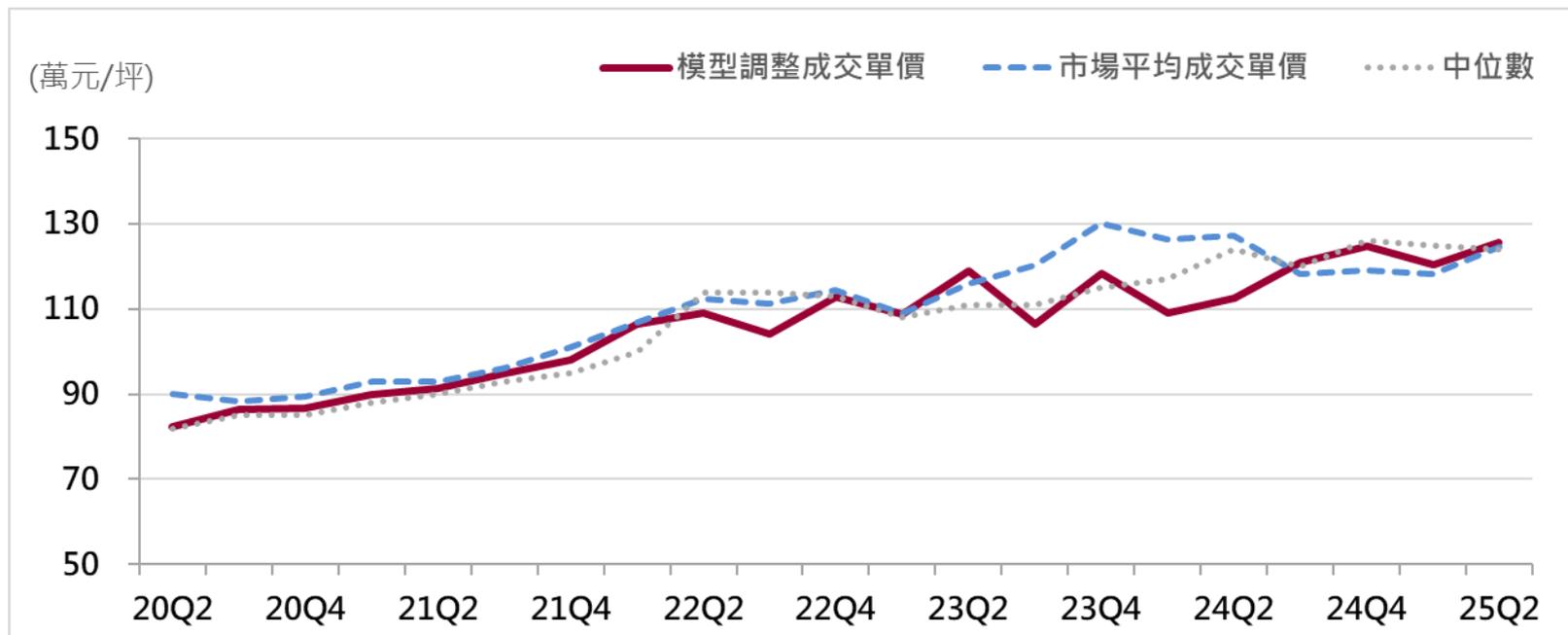


# 台北市推案分布 2025年第2季



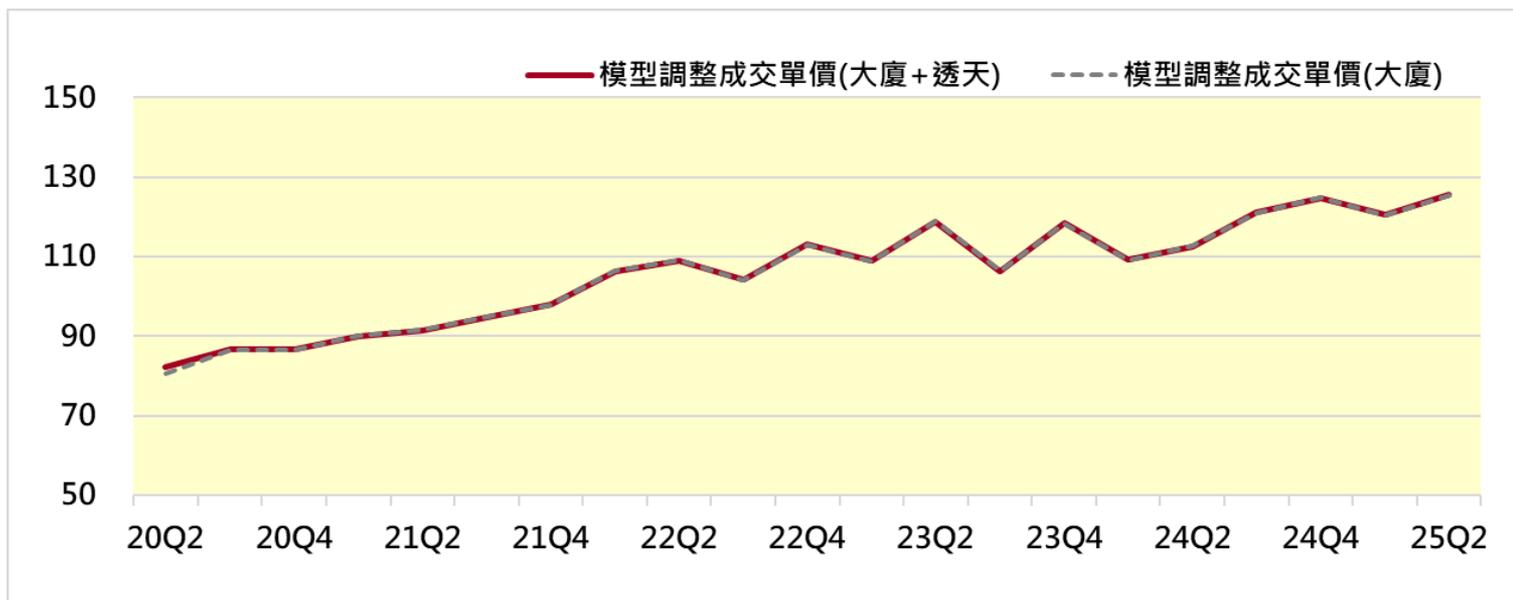
\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

# 台北市模型單價與市場單價



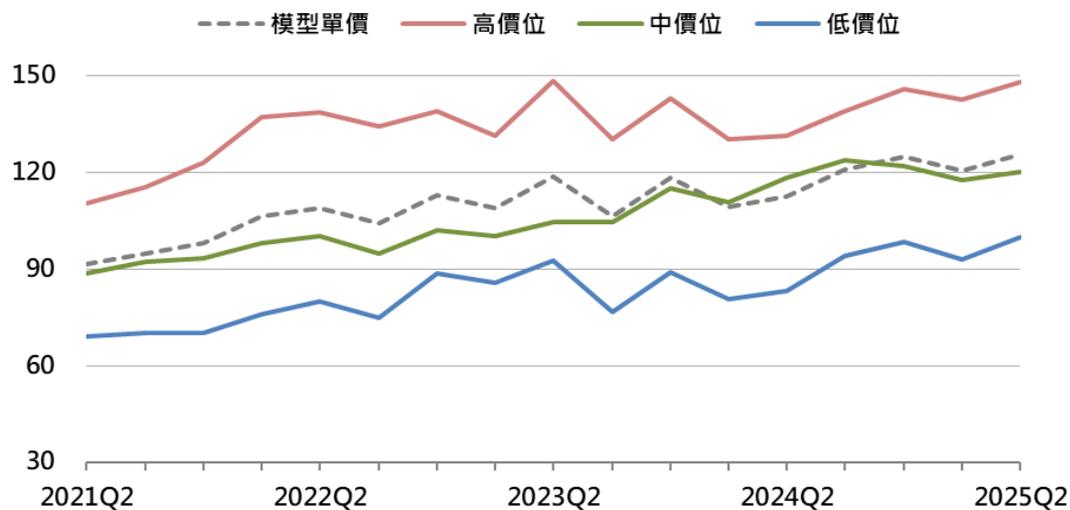
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	125.6 萬元/坪	4.29%	11.55%
市場平均成交單價	124.8 萬元/坪	5.42%	-1.94%

# 台北市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	125.6 萬元/坪	4.29%	11.55%
模型調整成交單價 (大廈)	125.6 萬元/坪	4.29%	11.55%

# 台北市區位價格



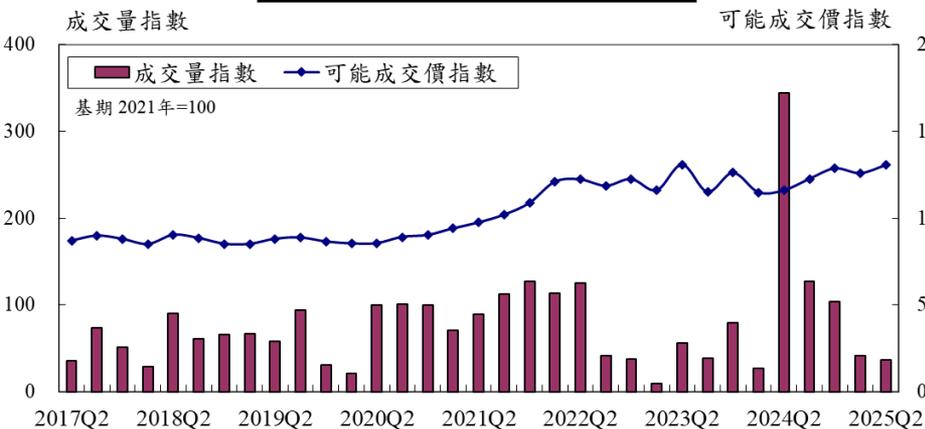
高價區	中正、中山、松山 大安、信義
中價區	士林、內湖、南港 大同
低價區	萬華、北投、文山

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

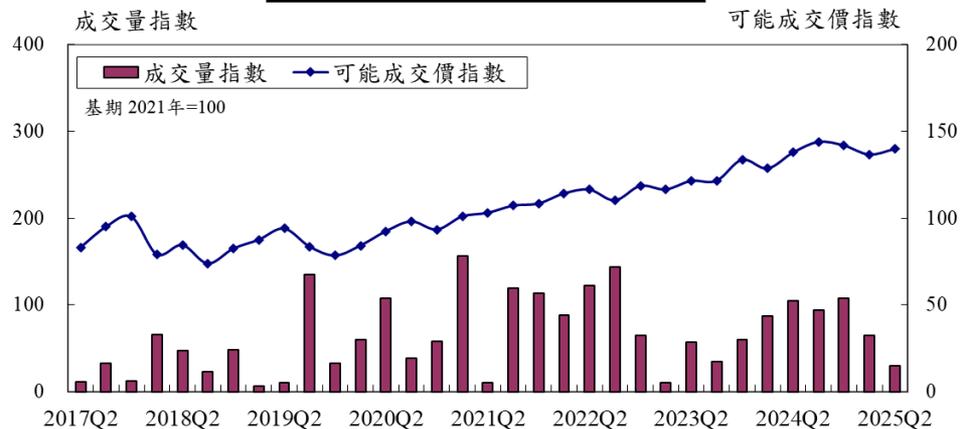
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	147.92 萬元/坪	3.63%	12.52%
中價區	120.29 萬元/坪	2.30%	1.50%
低價區	99.77 萬元/坪	7.21%	19.96%

# 台北市區位成交量(戶數)

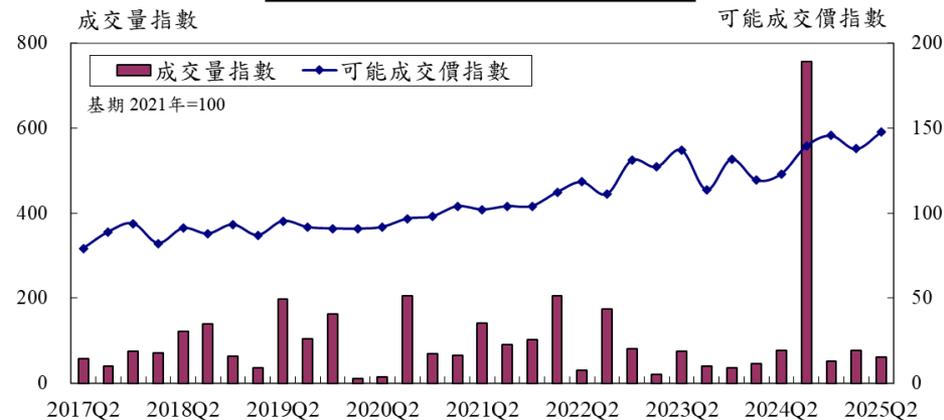
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)



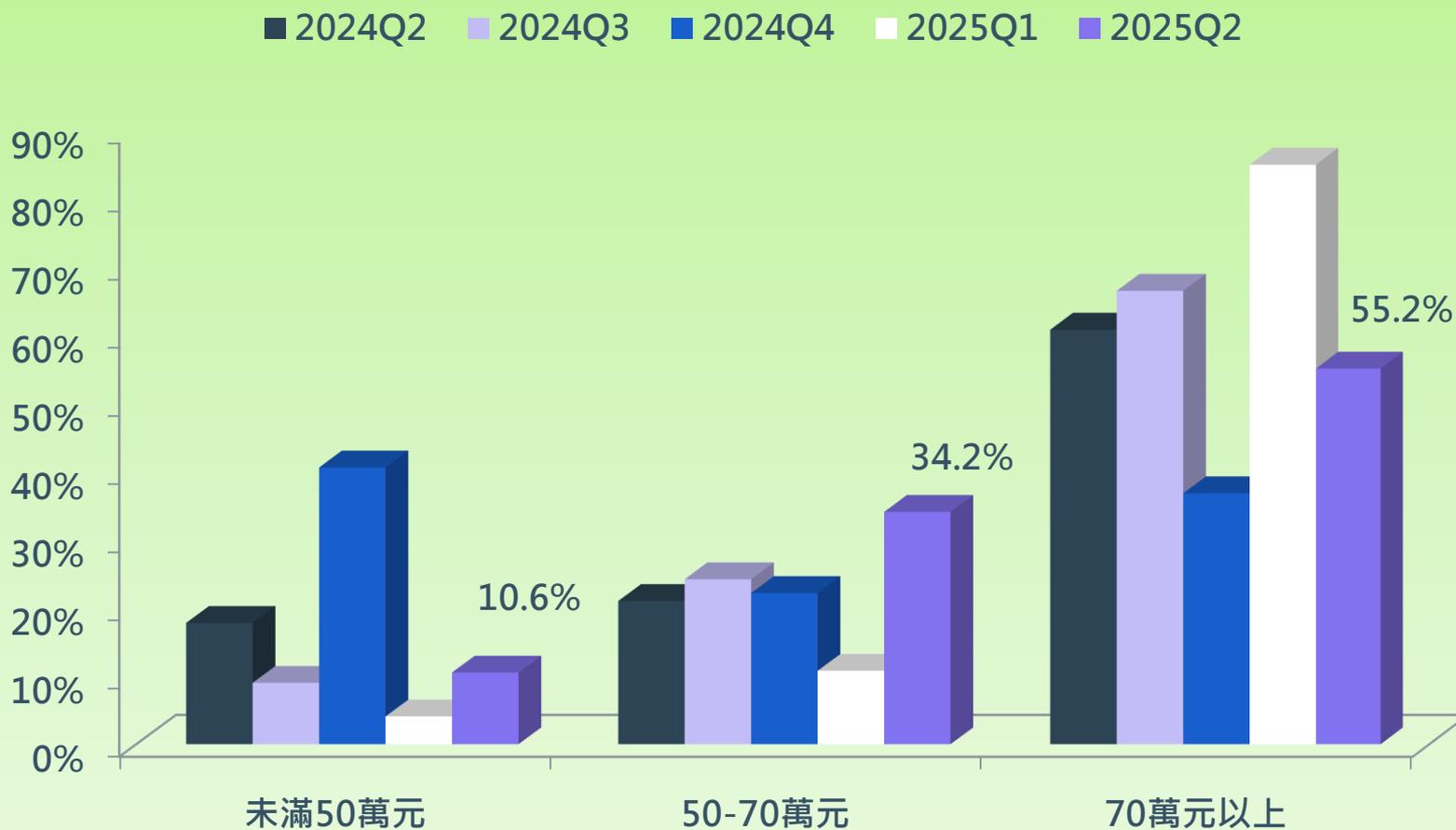
台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	36.41	-12.89%	-89.41%
中價區	29.63	-54.17%	-71.80%
低價區	61.77	-20.43%	-20.46%

註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

# 新北市推案價格與戶數比例

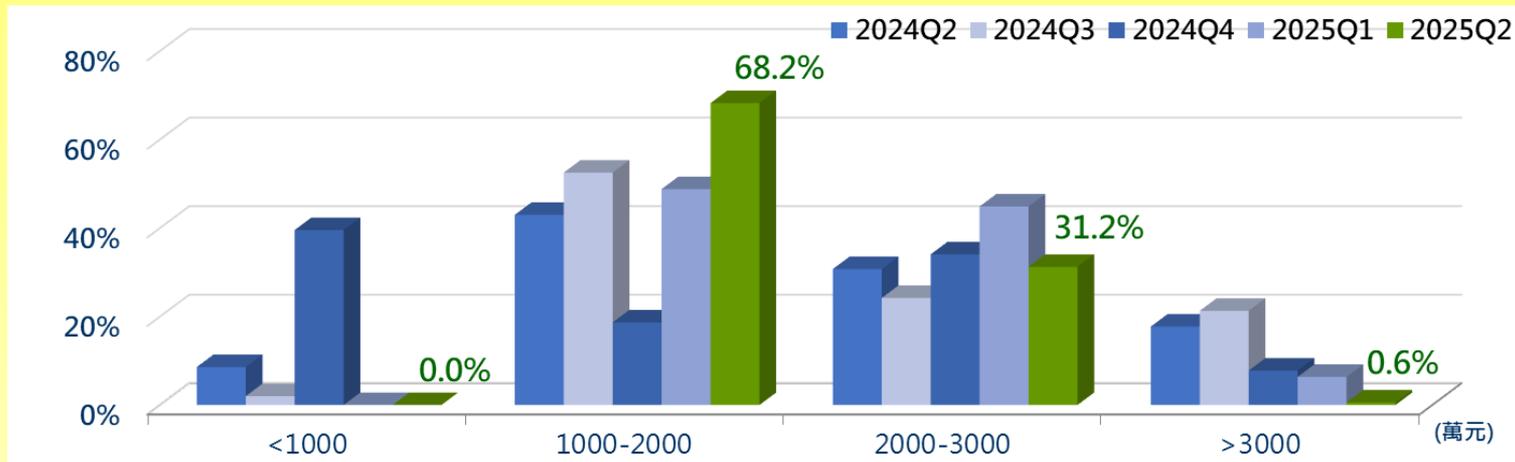


\*此處之推案價格為開價。

# 新北市推案總價與銷售率

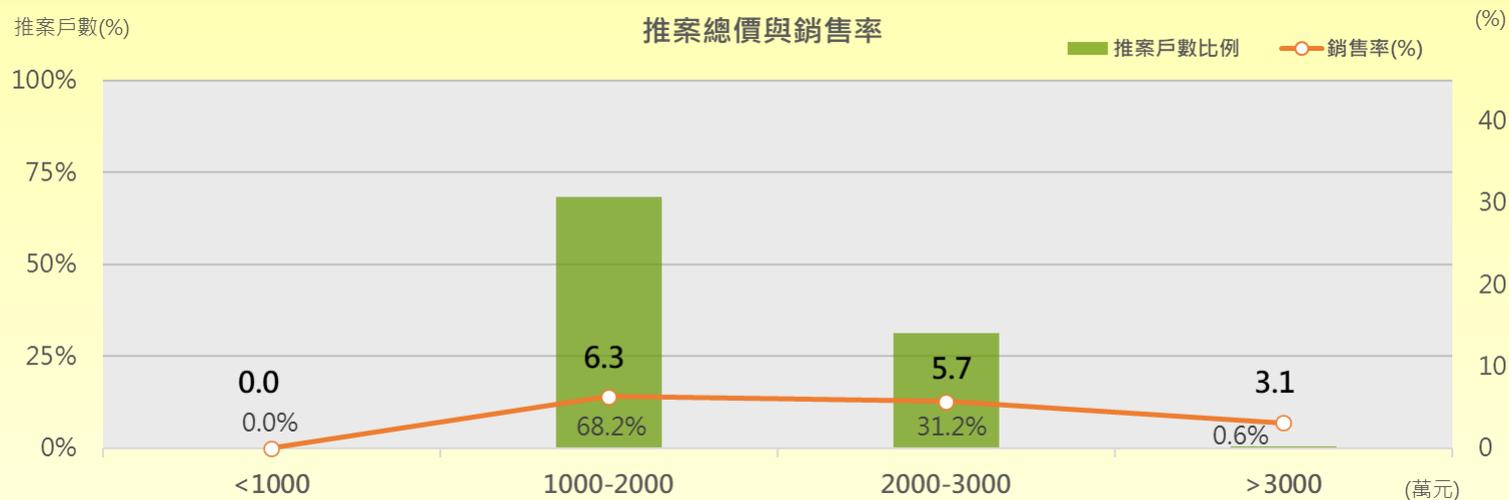
推案戶數(%)

推案總價



推案戶數(%)

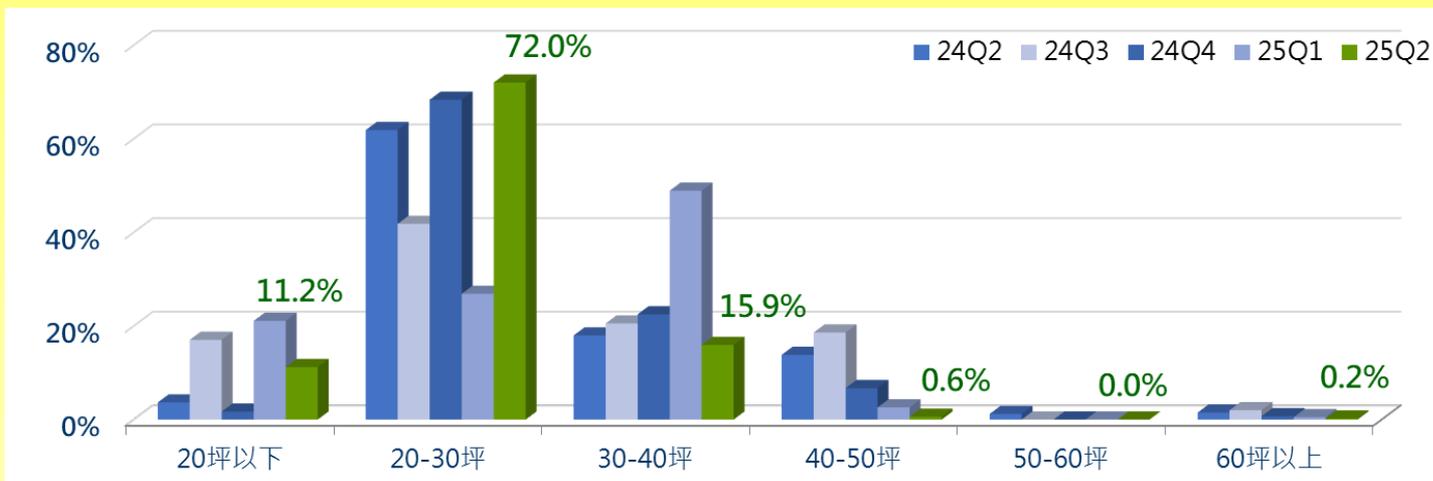
推案總價與銷售率



# 新北市推案坪數與銷售率

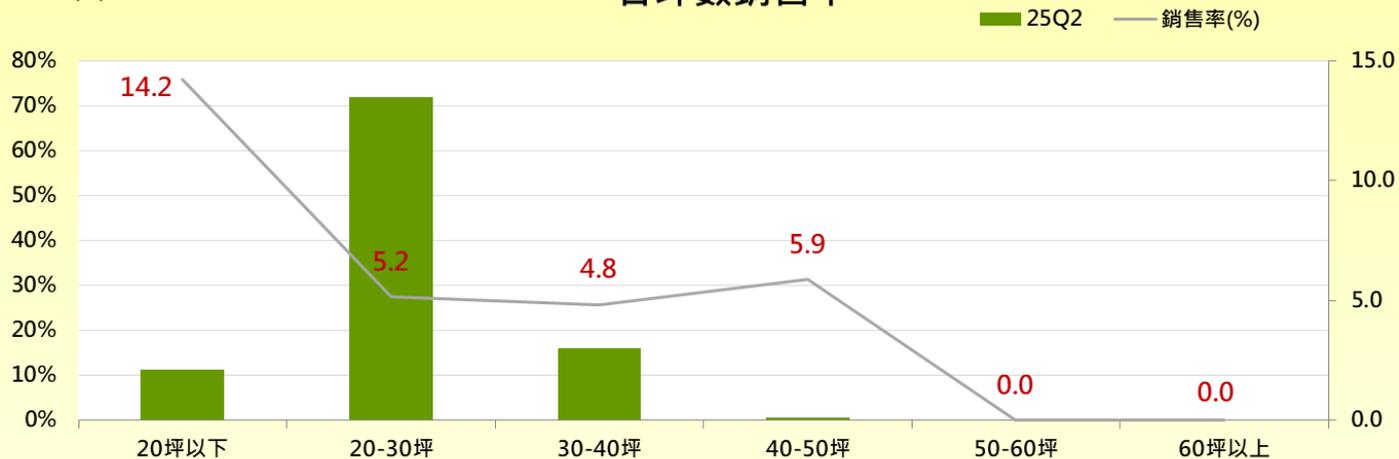
推案戶數(%)

推案坪數

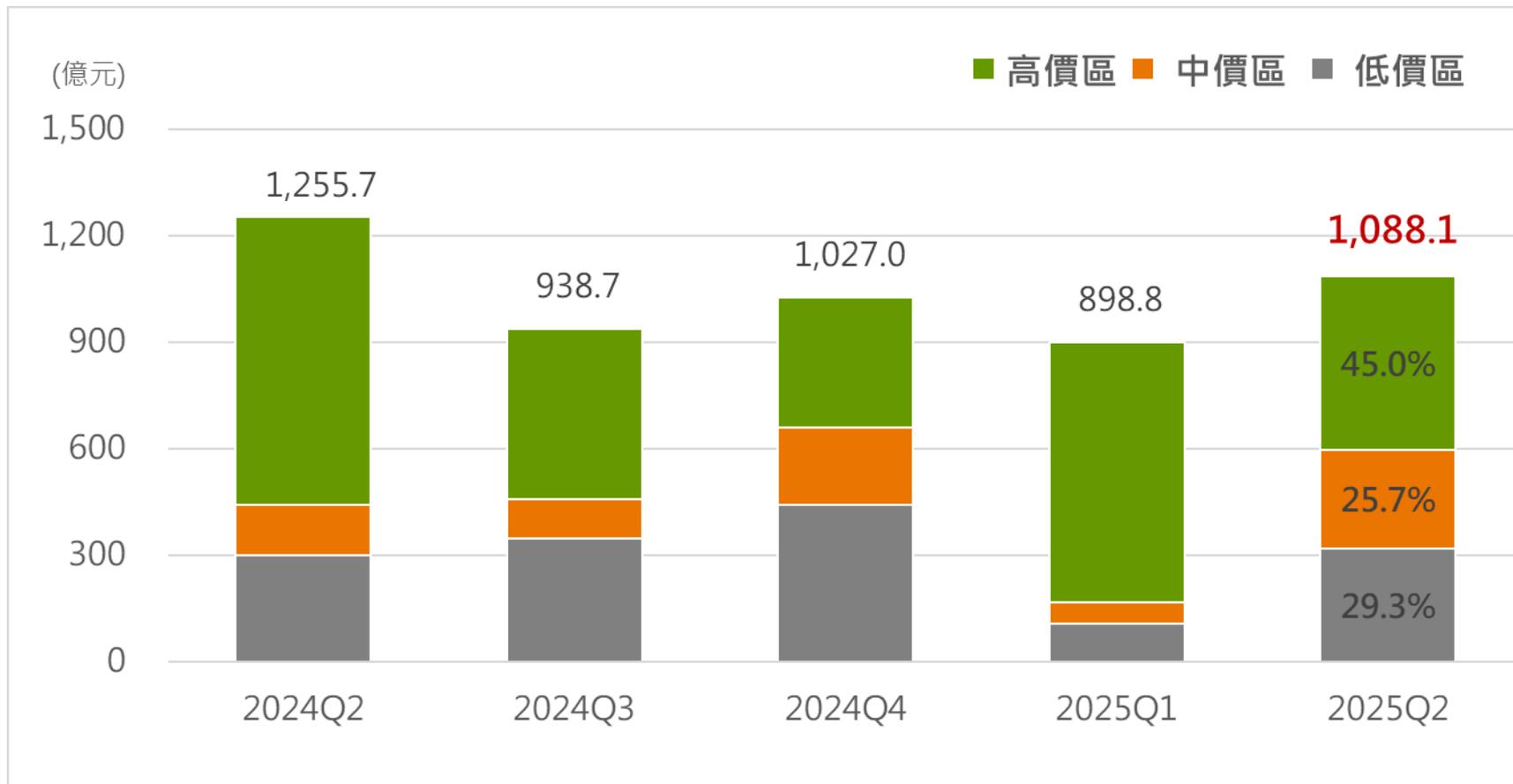


推案戶數(%)

各坪數銷售率

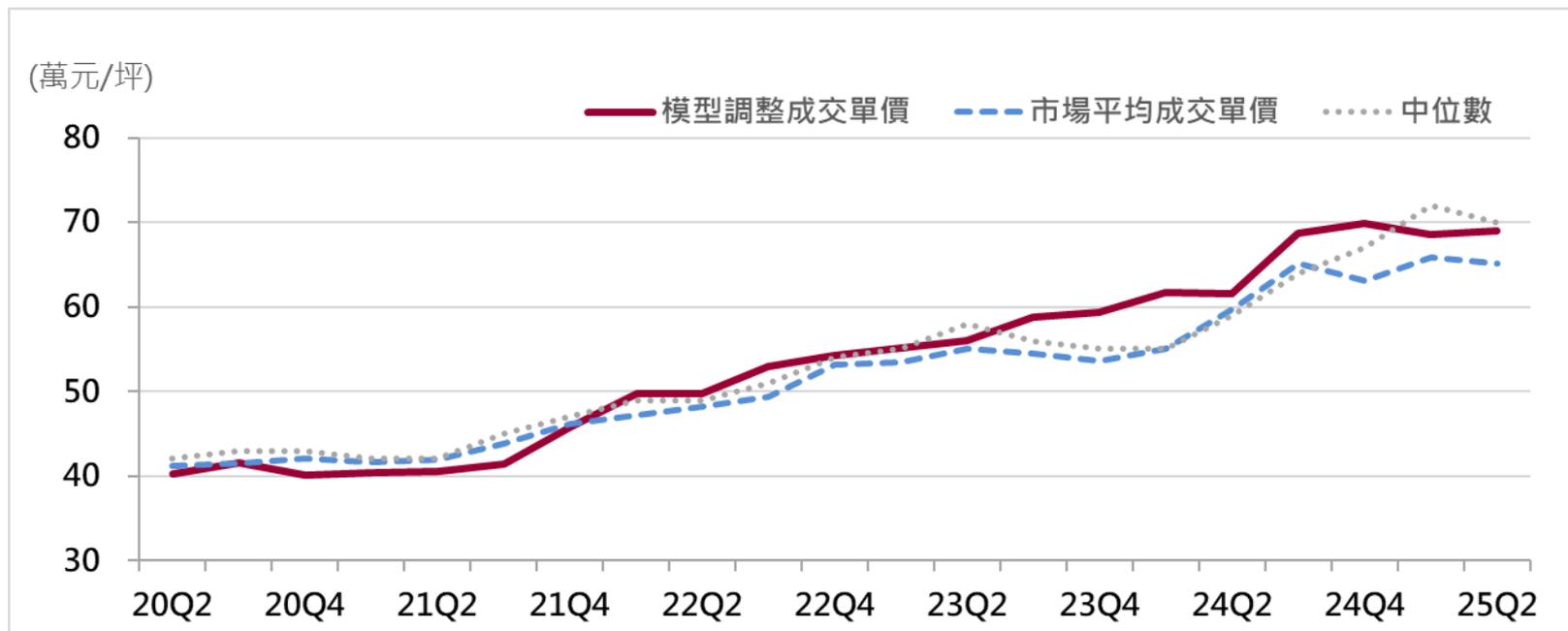


# 新北市推案分布 2025年第2季



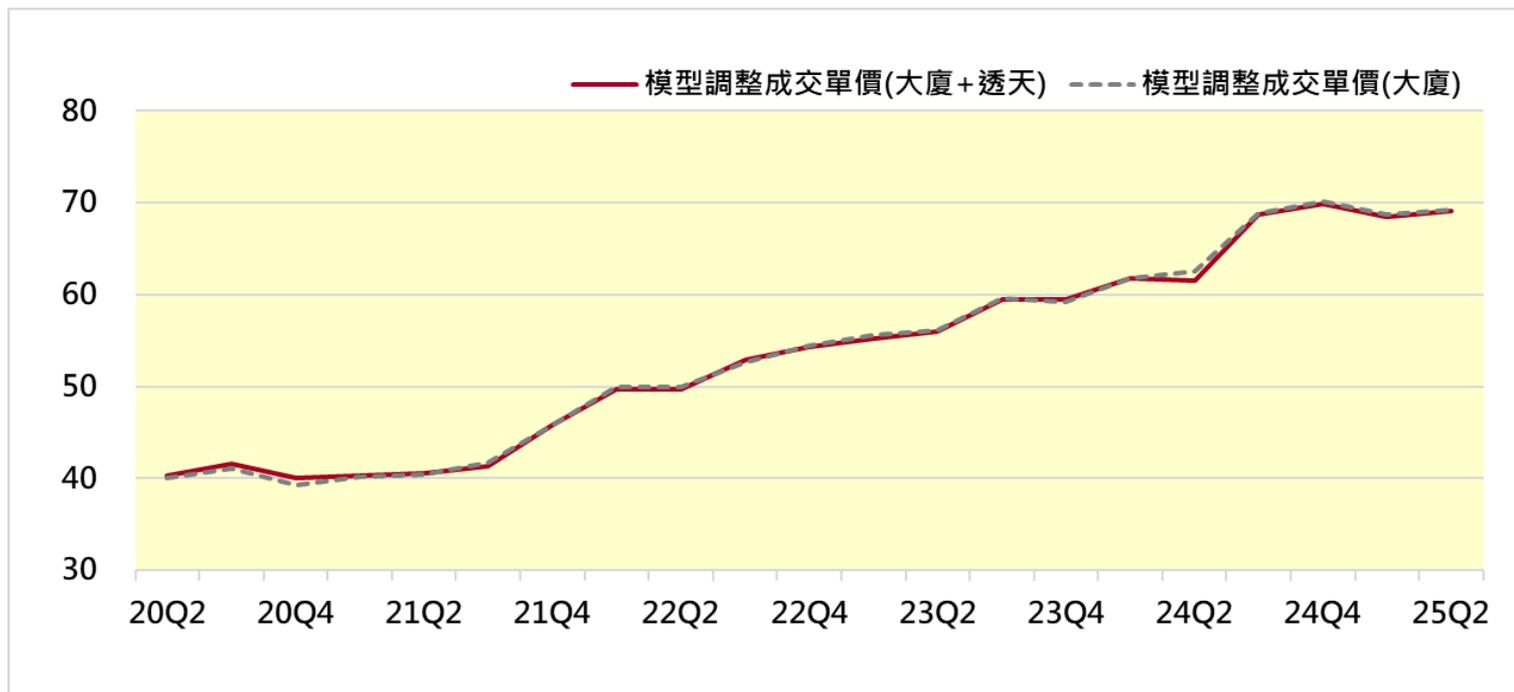
\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

# 新北市模型單價與市場單價



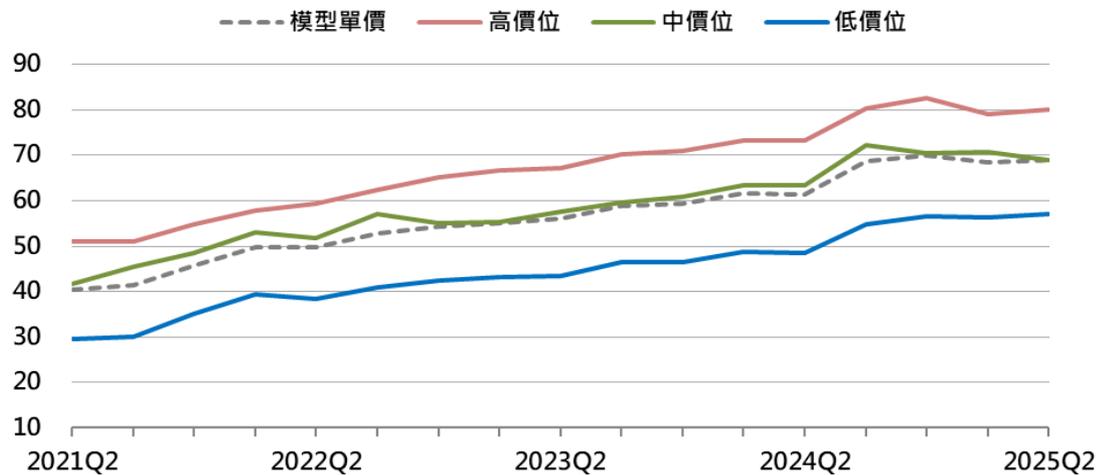
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	69.0 萬元/坪	0.77%	12.22%
市場平均成交單價	65.1 萬元/坪	-1.12%	9.01%

# 新北市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	69.0 萬元/坪	0.77%	12.22%
模型調整成交單價 (大廈)	69.2 萬元/坪	0.75%	10.56%

# 新北市區位價格



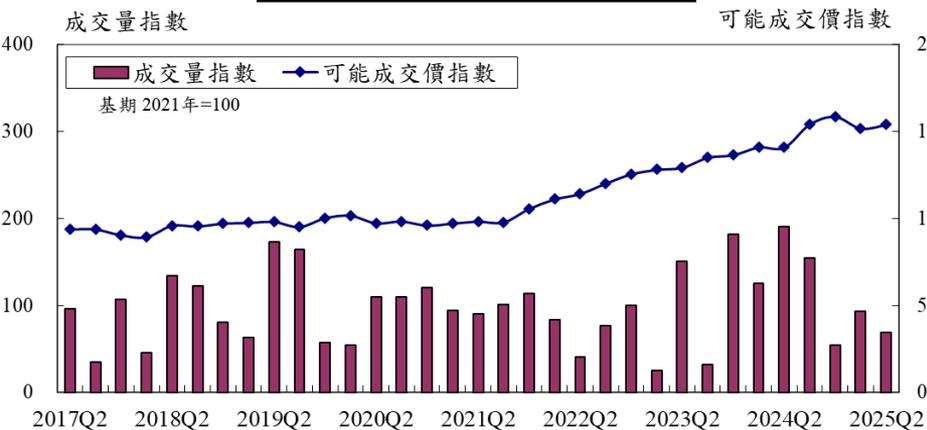
高價位	板橋、新店、永和 中和、三重
中價位	汐止、土城、新莊 蘆洲
低價位	萬里、深坑、三峽 樹林、鶯歌、泰山 林口、五股、八里 淡水

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

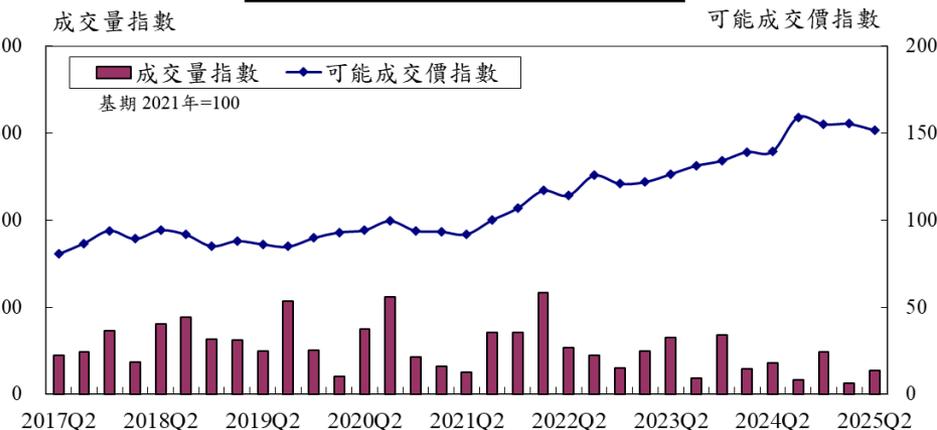
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	80.09 萬元/坪	1.43%	9.28%
中價位	68.99 萬元/坪	-2.31%	8.84%
低價位	57.19 萬元/坪	1.68%	17.93%

# 新北市區位成交量(戶數)

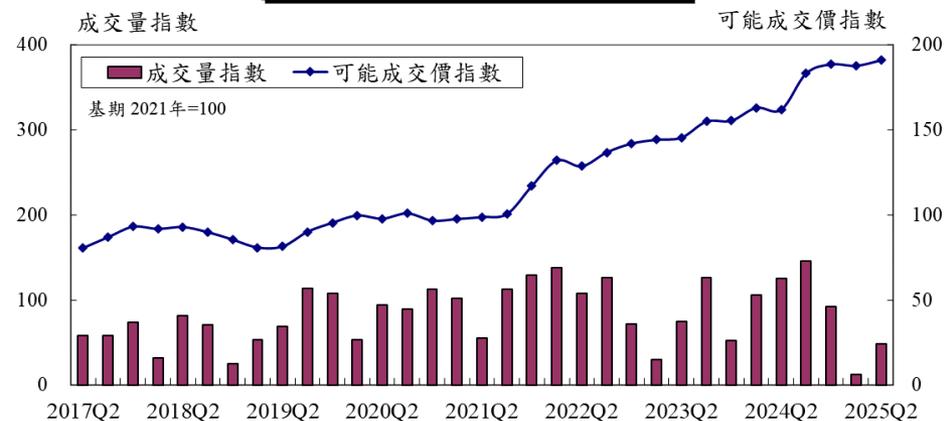
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

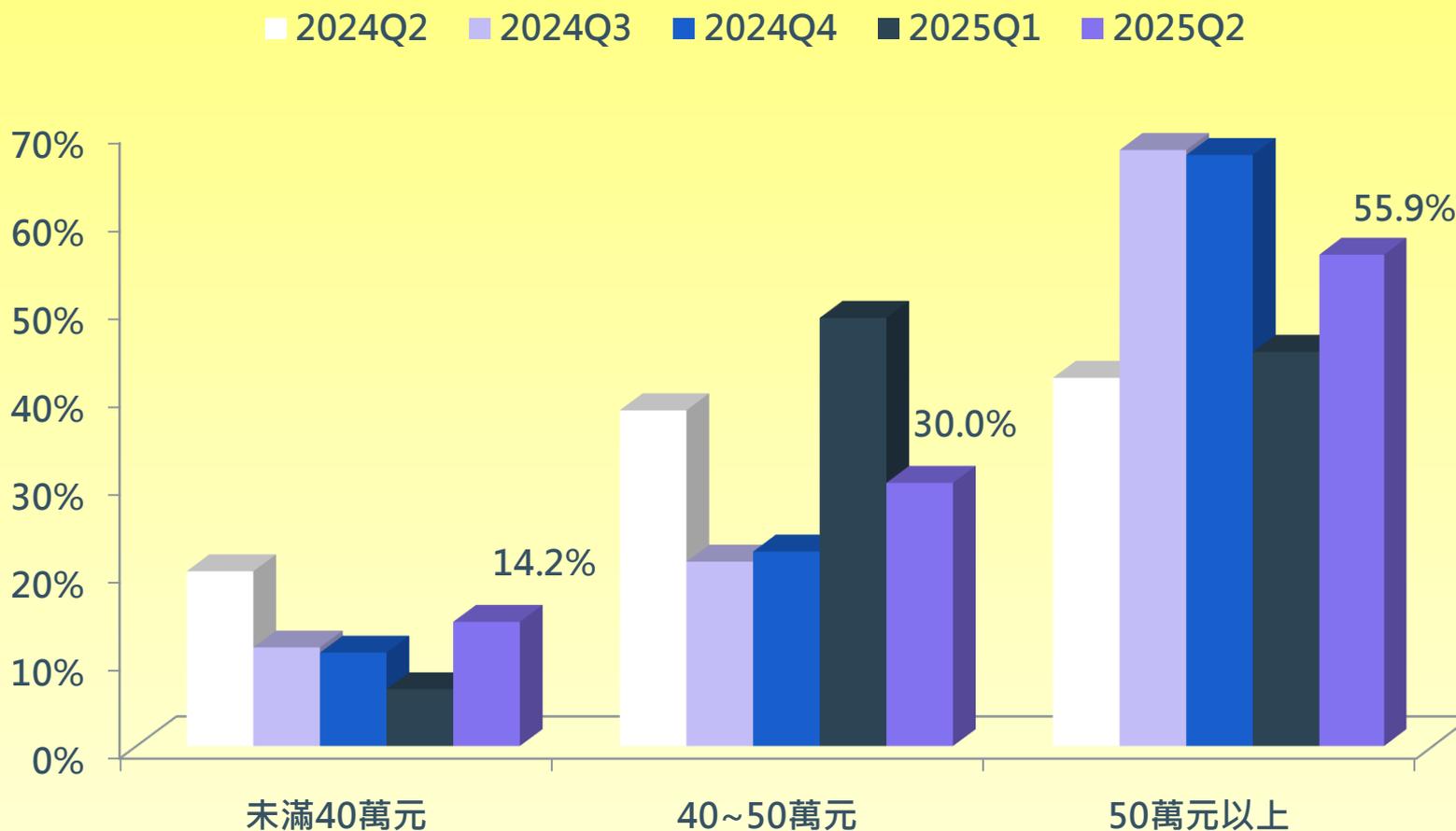


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



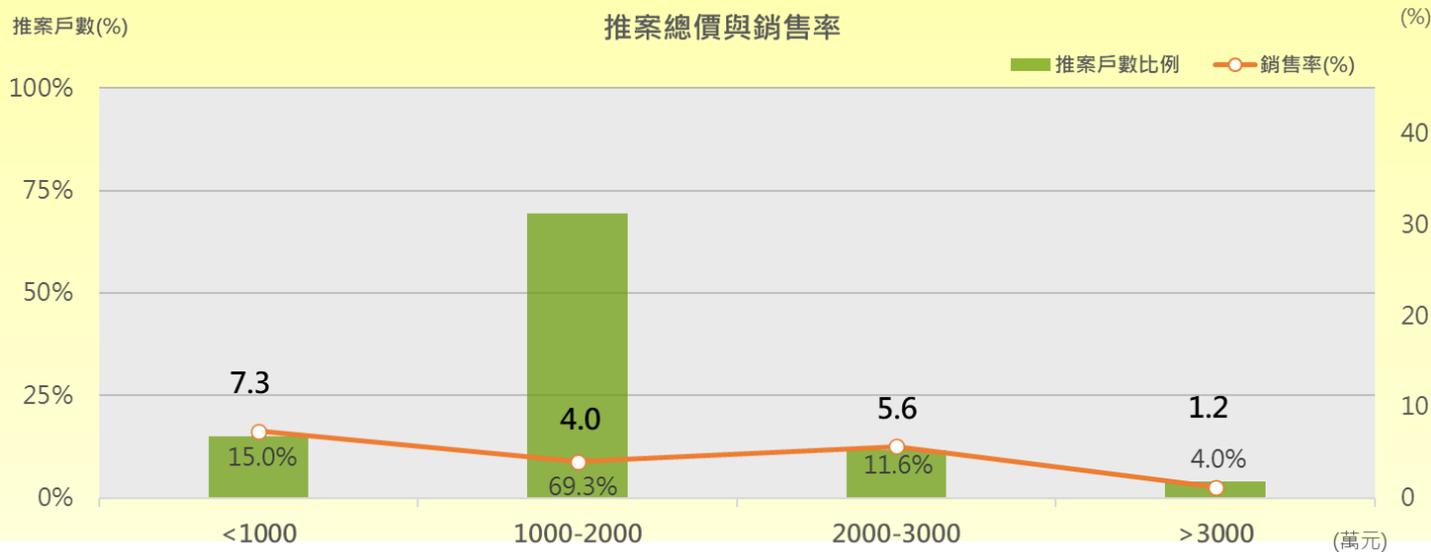
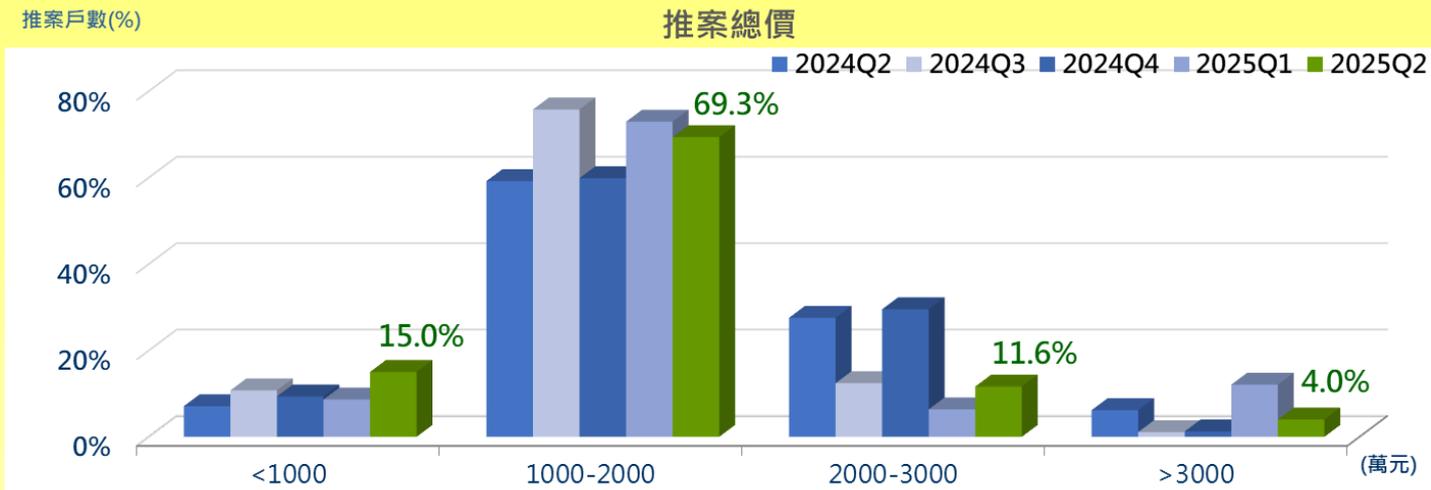
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	68.85	-25.92%	-63.84%
中價區	55.16	123.37%	-22.98%
低價區	48.70	279.50%	-61.10%

# 桃園市推案價格與戶數比例



\*此處之推案價格為開價。

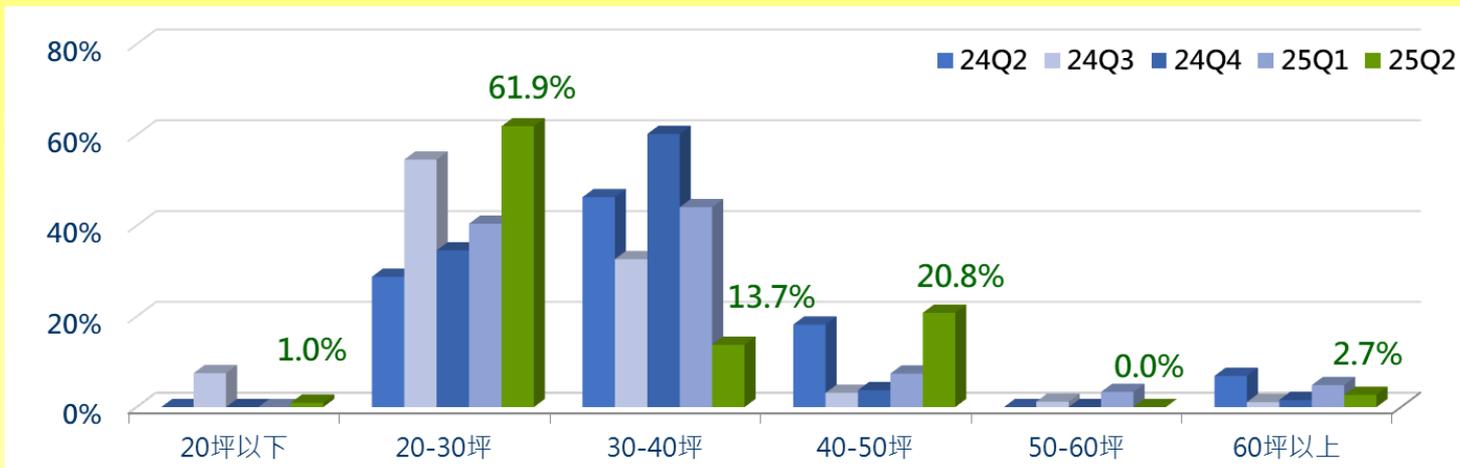
# 桃園市推案總價與銷售率



# 桃園市推案坪數與銷售率

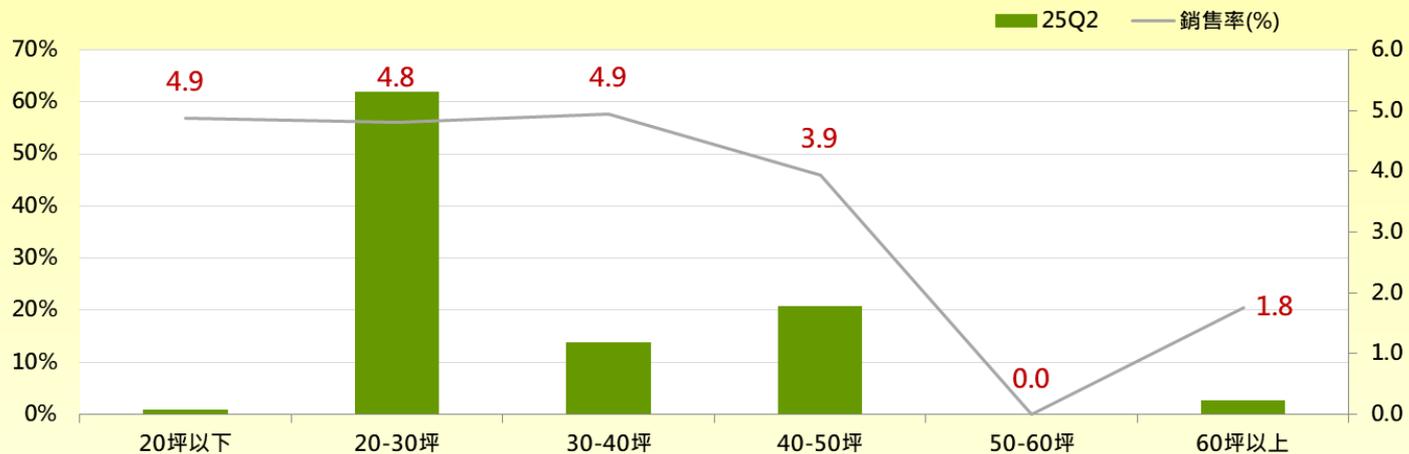
推案戶數(%)

推案坪數

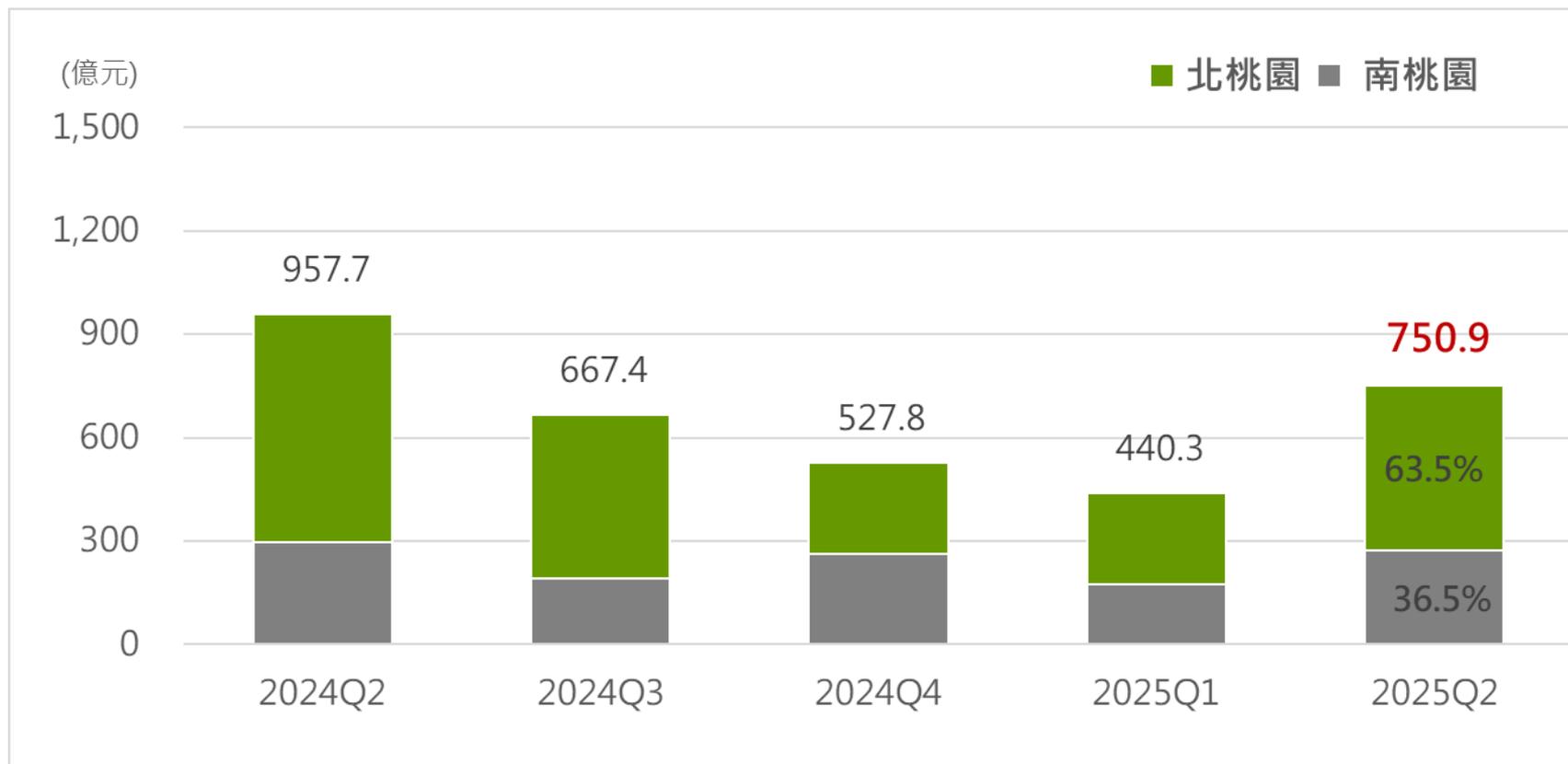


推案戶數(%)

各坪數銷售率

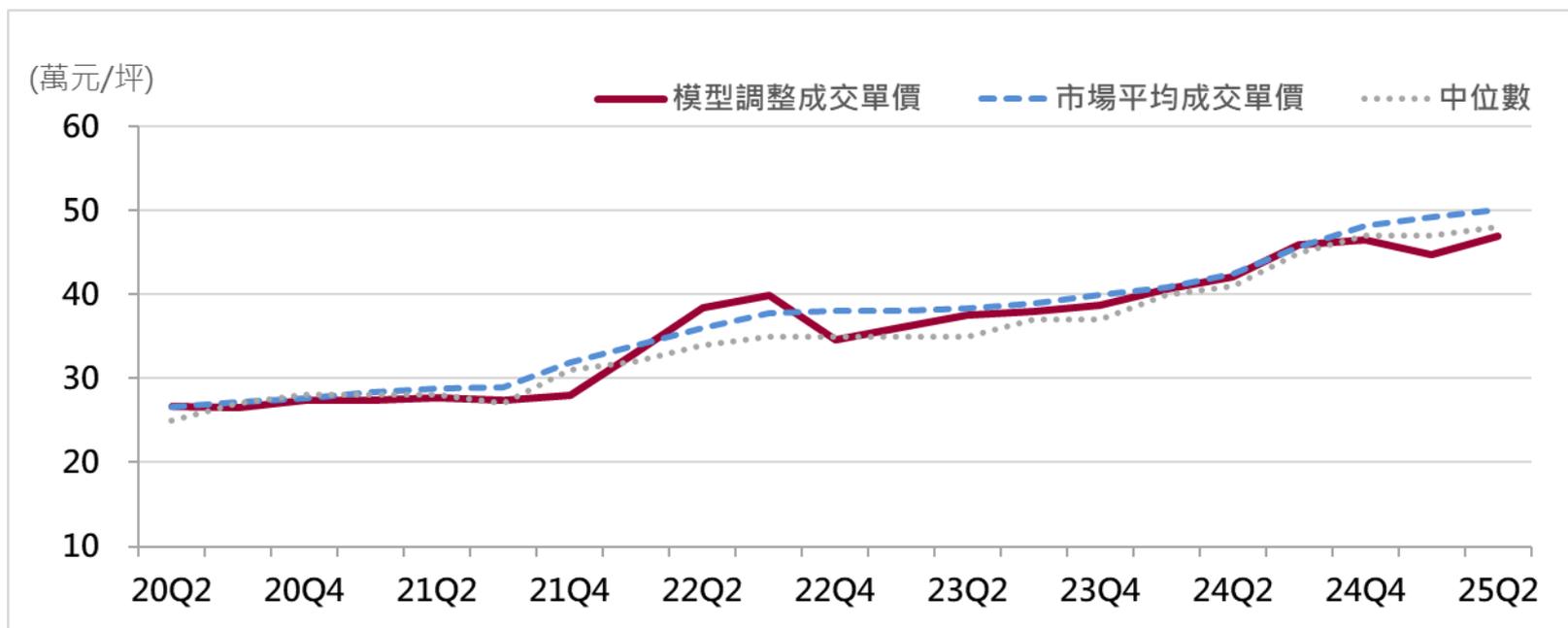


# 桃園市推案分布 2025年第2季



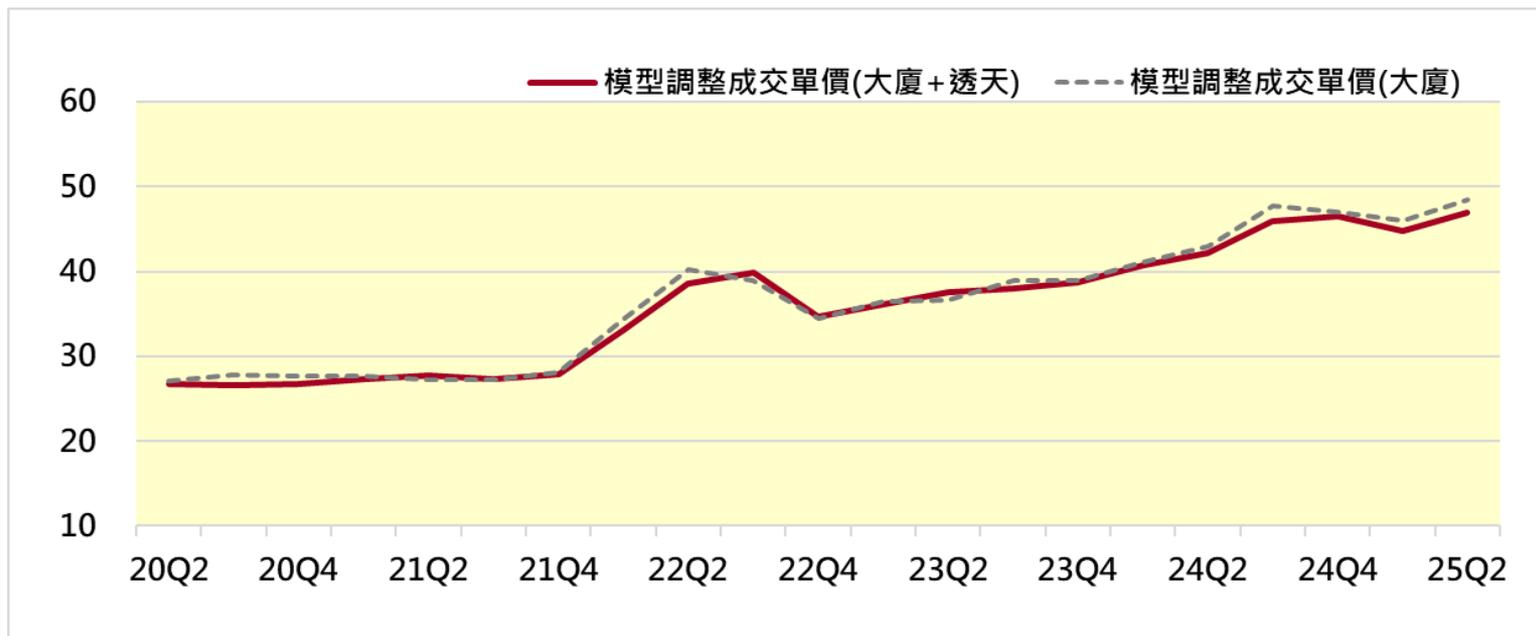
\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

# 桃園市模型單價與市場單價



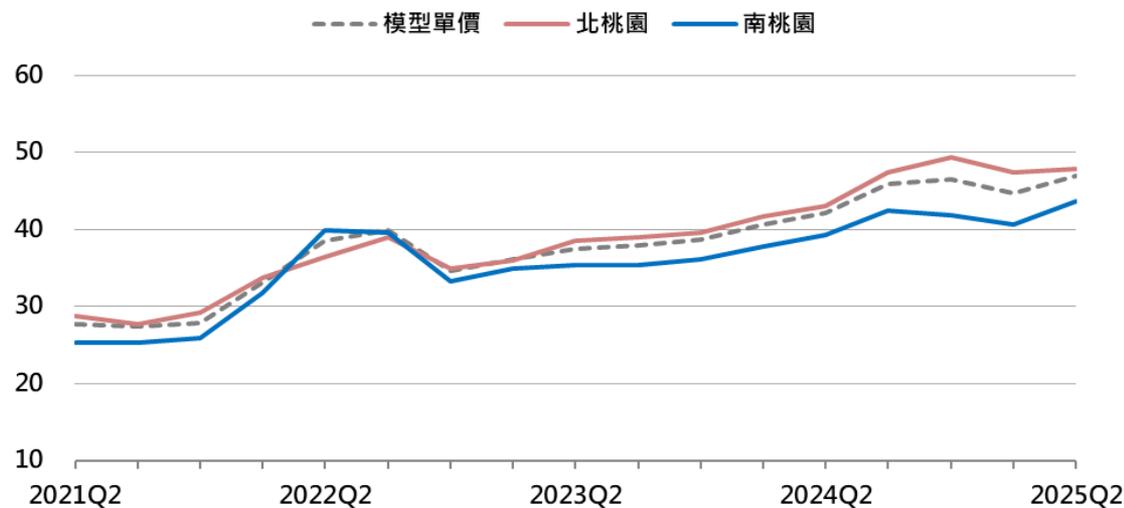
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	47.0 萬元/坪	4.86%	11.49%
市場平均成交單價	50.2 萬元/坪	2.03%	18.07%

# 桃園市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	47.0 萬元/坪	4.86%	11.49%
模型調整成交單價 (大廈)	48.4 萬元/坪	5.43%	12.76%

# 桃園市區位價格



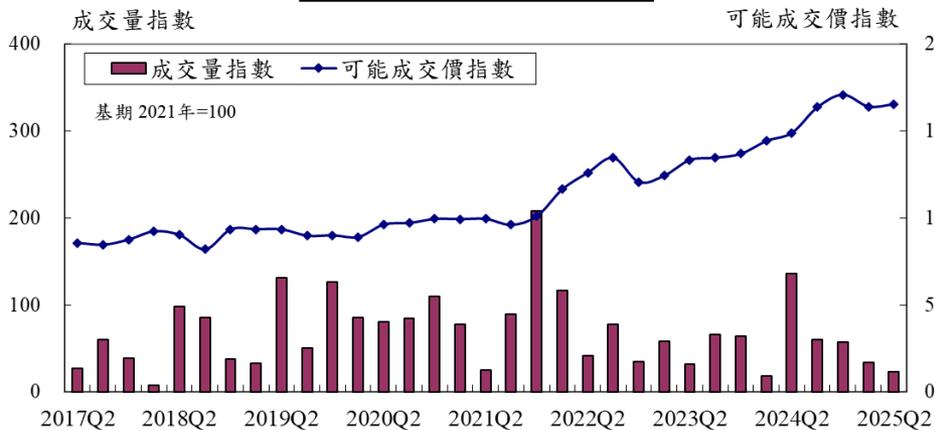
北桃園 (高價區)	桃園、龜山、八德 蘆竹
南桃園 (低價區)	中壢、大園、平鎮

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

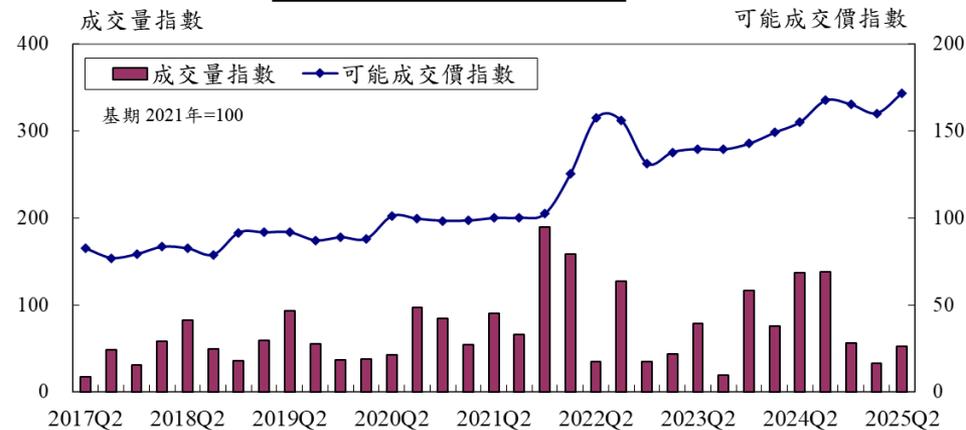
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
北桃園(高價區)	47.85 萬元/坪	0.81%	11.01%
南桃園(低價區)	43.61 萬元/坪	7.28%	10.79%

# 桃園市成交量(戶數)

北桃園價量指數趨勢圖(季)

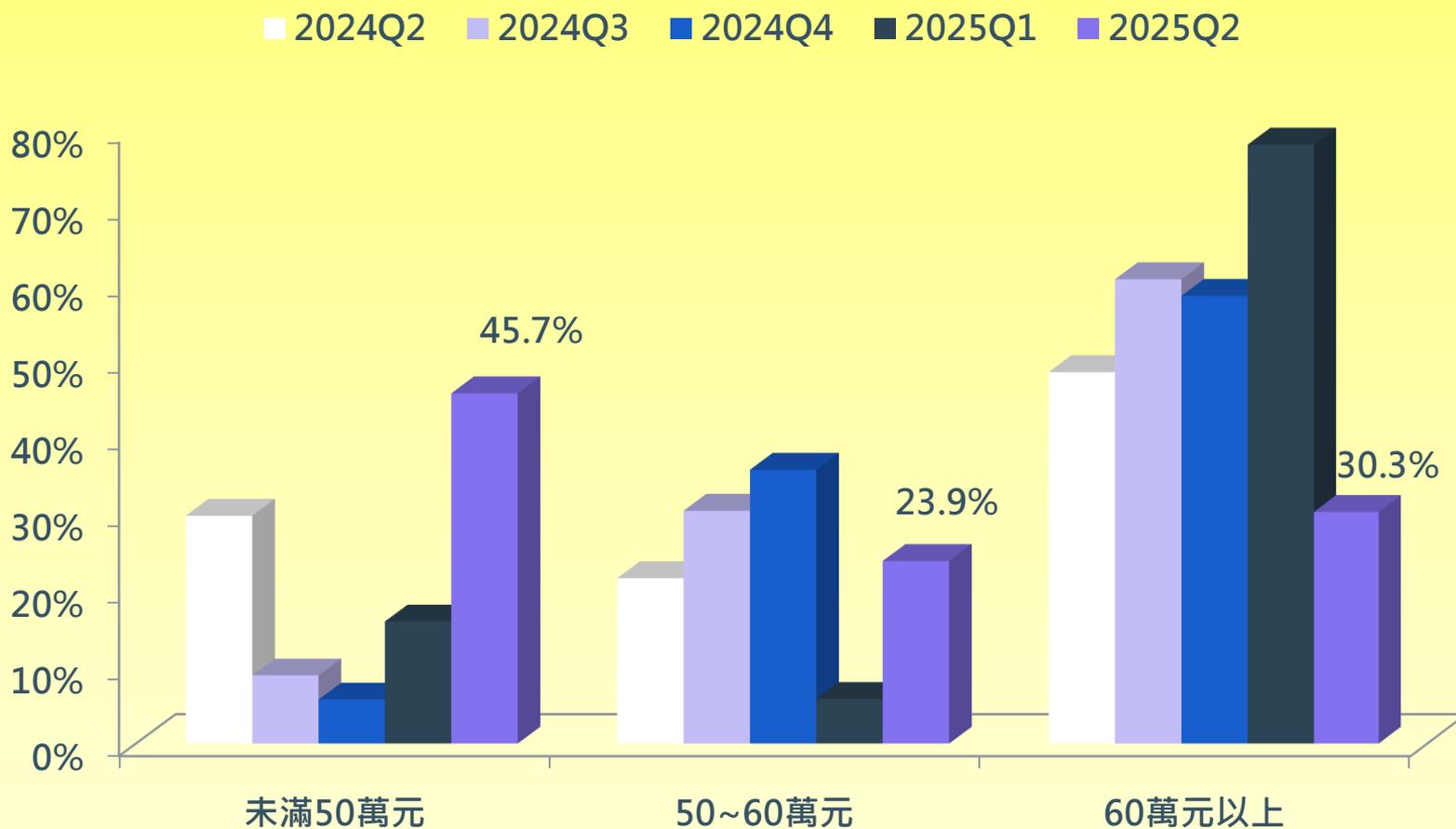


南桃園價量指數趨勢圖(季)



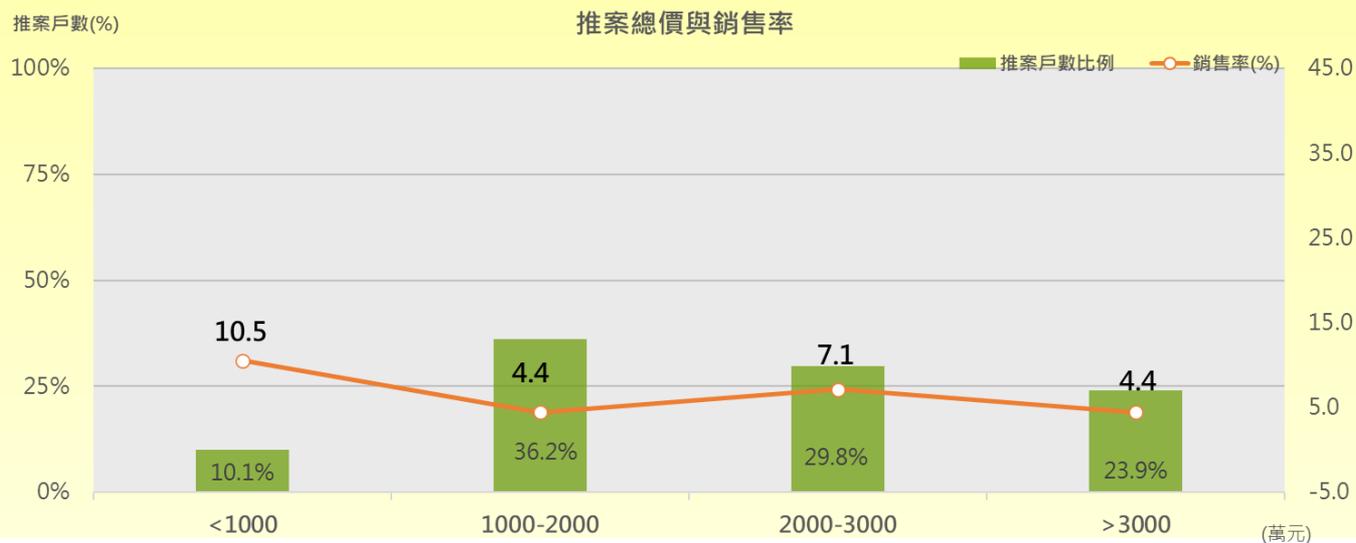
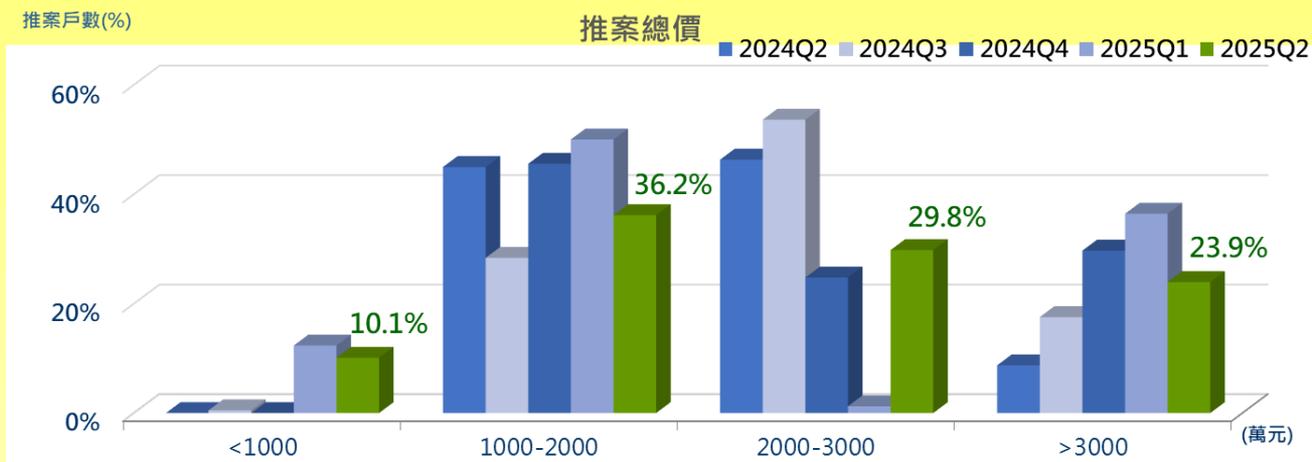
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
北桃園(高價區)	23.34	-30.76%	-82.83%
南桃園(低價區)	51.90	56.08%	-61.99%

# 新竹縣市推案價格與戶數比例



\*此處之推案價格為開價。

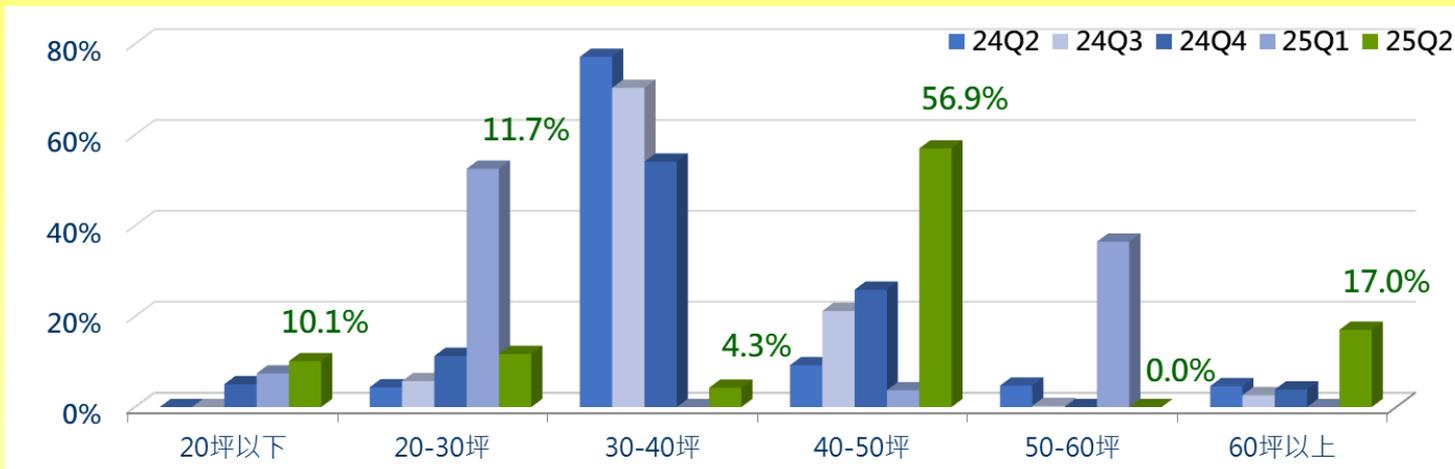
# 新竹縣市推案總價與銷售率



# 新竹縣市推案坪數與銷售率

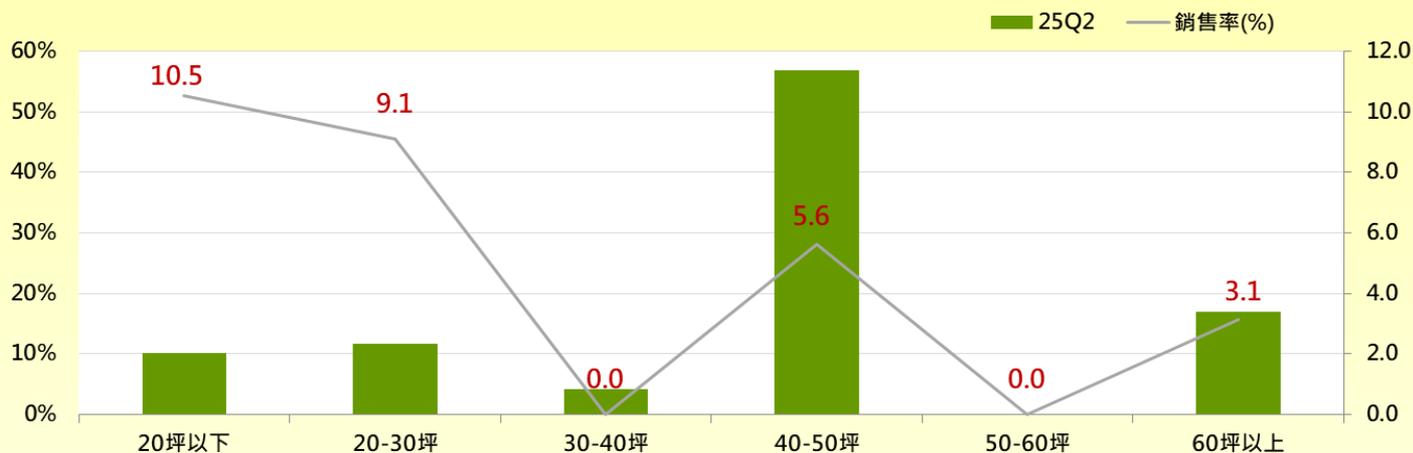
推案戶數(%)

推案坪數

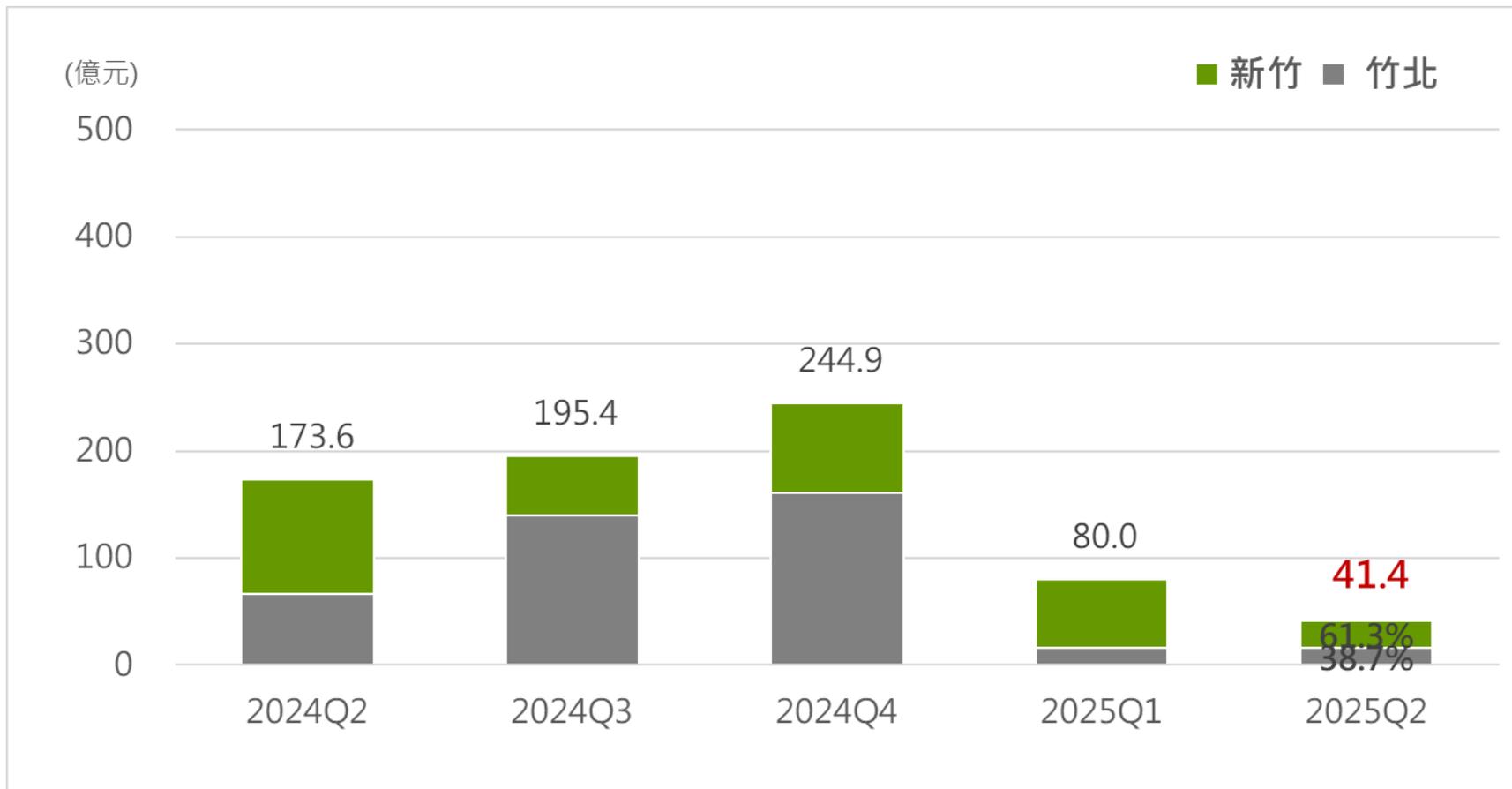


推案戶數(%)

各坪數銷售率

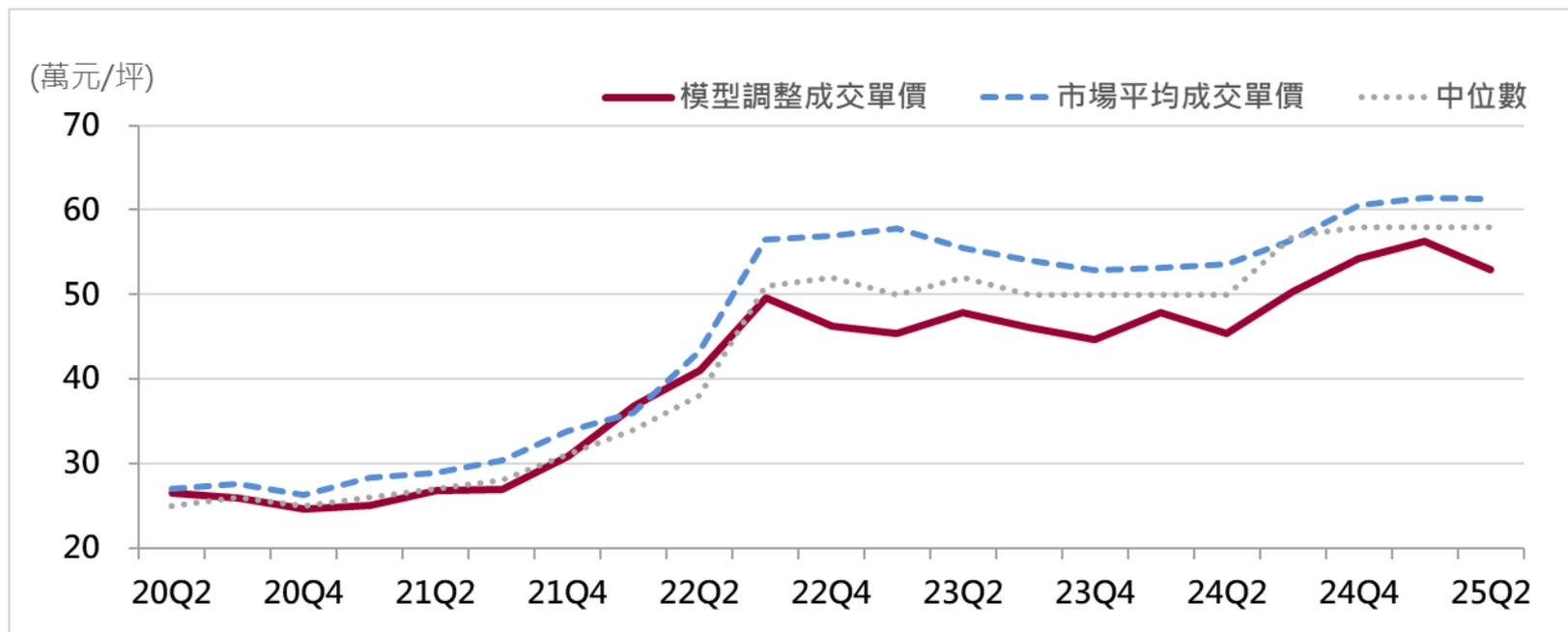


# 新竹縣市推案分布 2025年第2季



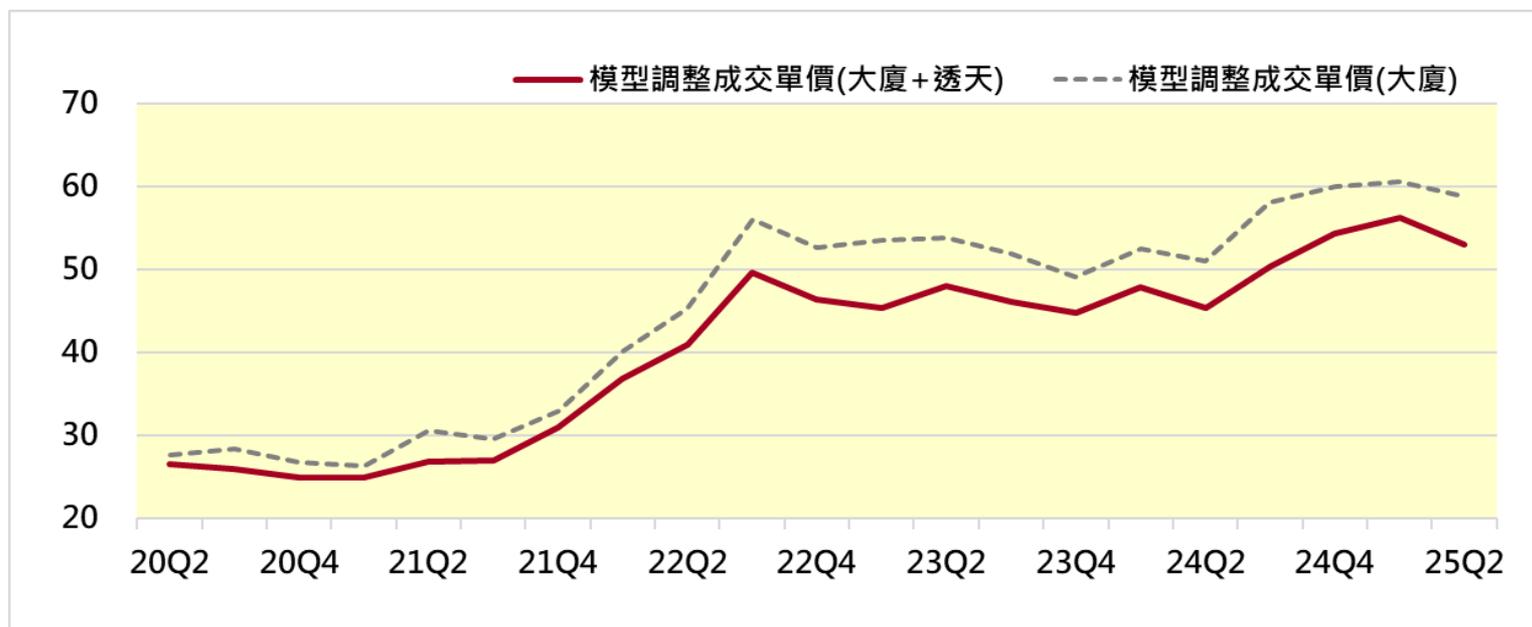
\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

# 新竹縣市模型單價與市場單價



	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	52.9 萬元/坪	-5.93%	16.66%
市場平均成交單價	61.4 萬元/坪	-0.20%	14.41%

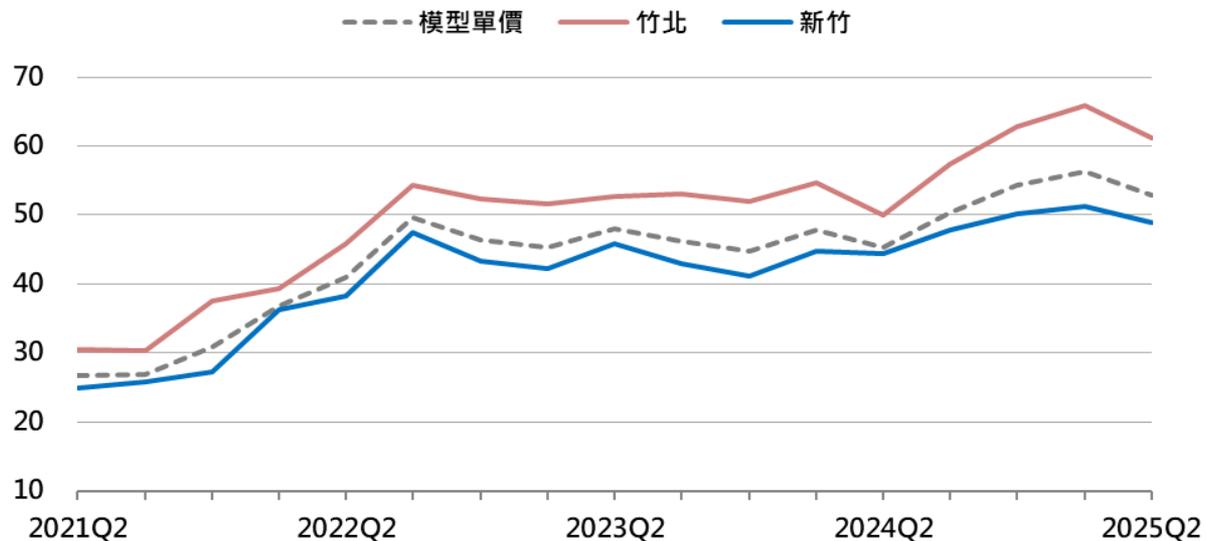
# 新竹縣市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	52.9 萬元/坪	-5.93%	16.66%
模型調整成交單價 (大廈)	58.8 萬元/坪	-2.86%	15.38%

註：整體模型單價較低，受透天個案推案區位影響，倘不計透天個案，大廈模型價提高為59萬元

# 新竹縣市區位價格



新竹縣	竹北市
新竹市	新竹市

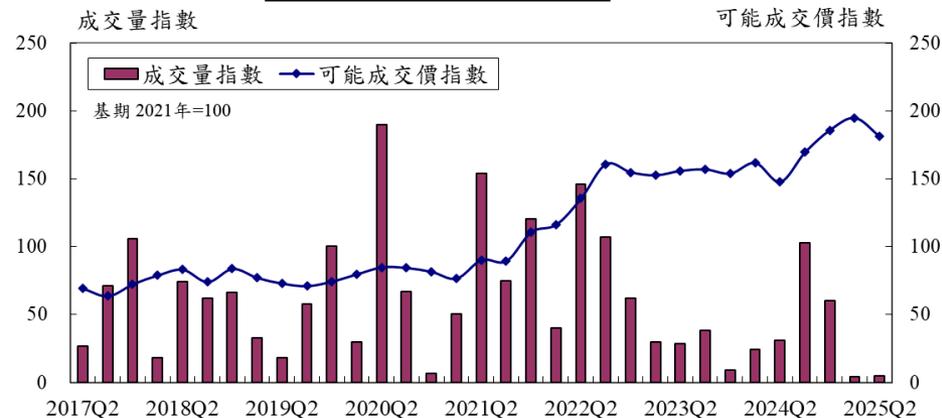
註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	模型單價	相較上一季	相較去年同季
竹北市	61.25 萬元/坪	-7.04%	22.52%
新竹市	48.95 萬元/坪	-4.43%	10.11%

# 新竹縣市成交量(戶數)

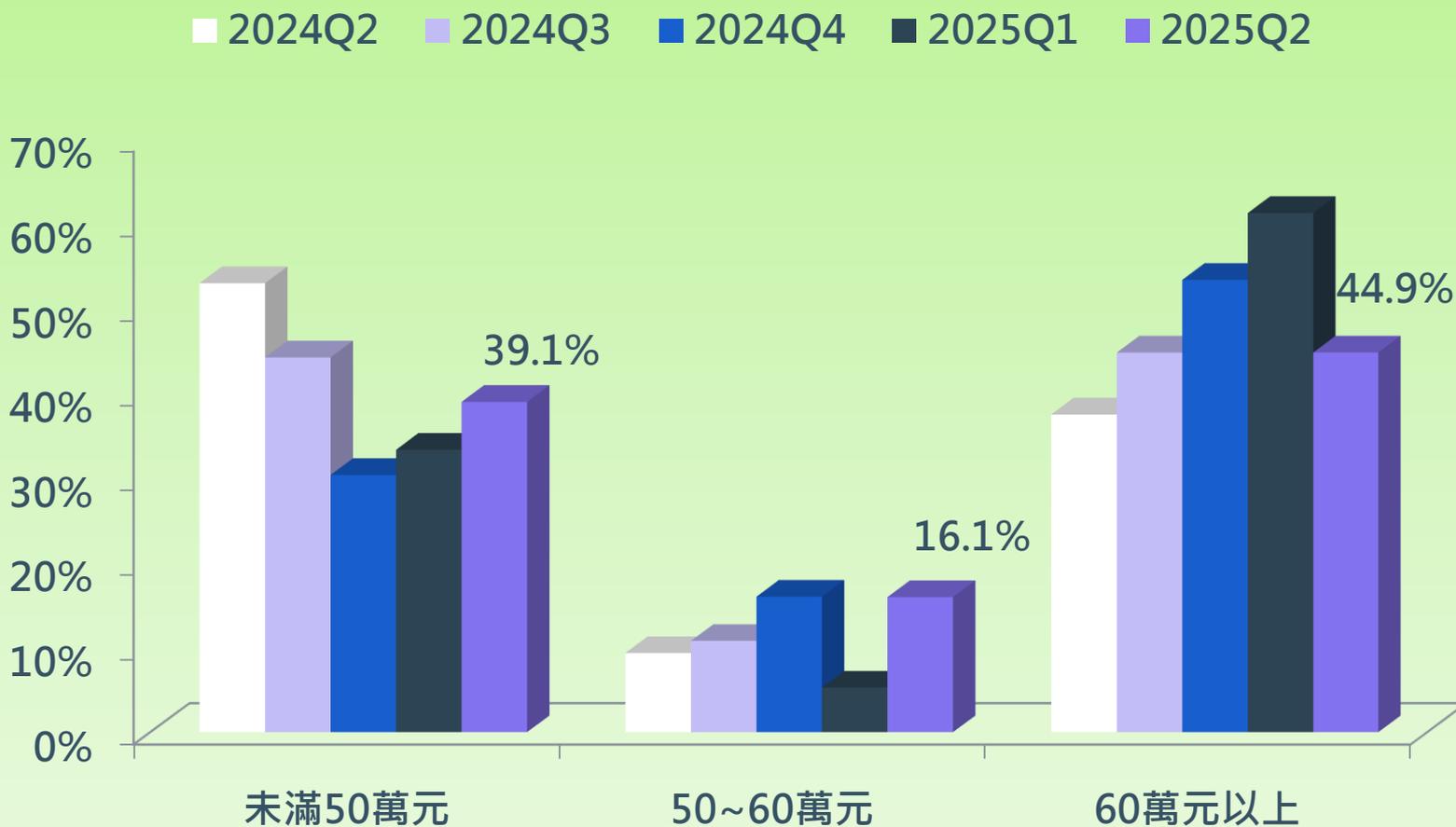
新竹市價量指數趨勢圖(季)

竹北市價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
竹北市	5.03	20.02%	-83.78%
新竹市	5.93	-80.00%	-95.15%

# 台中市推案價格與戶數比例



\*此處之推案價格為開價。

# 台中市推案總價與銷售率

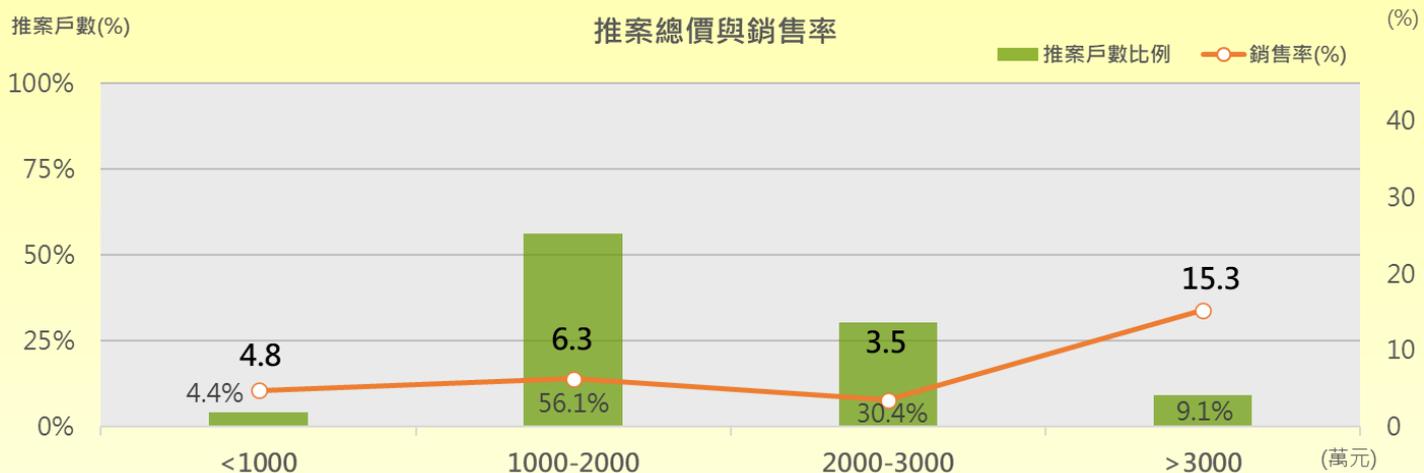
推案戶數(%)

推案總價



推案戶數(%)

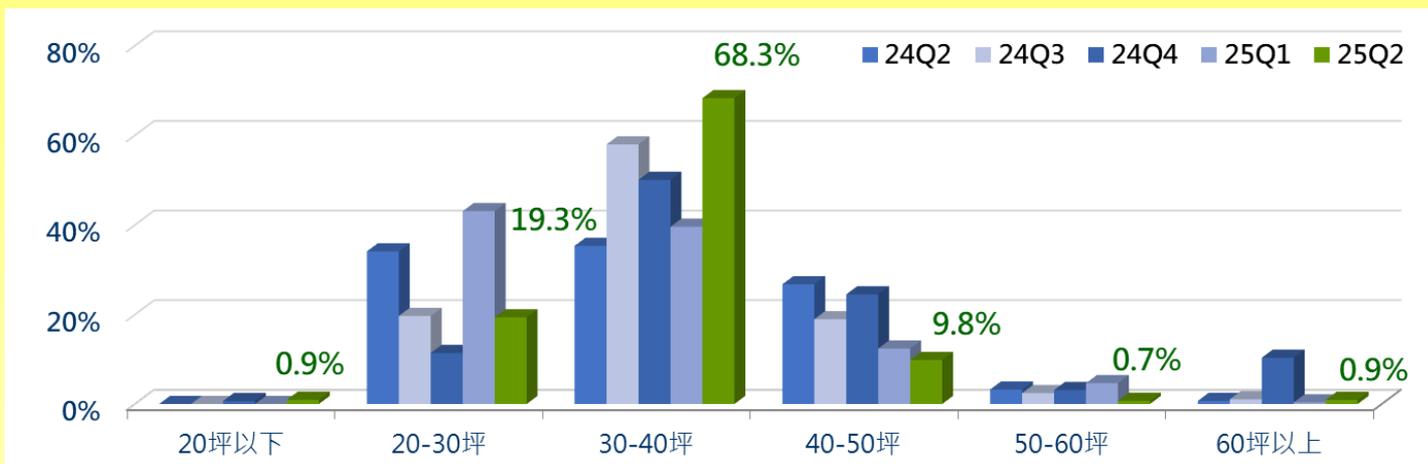
推案總價與銷售率



# 台中市推案坪數與銷售率

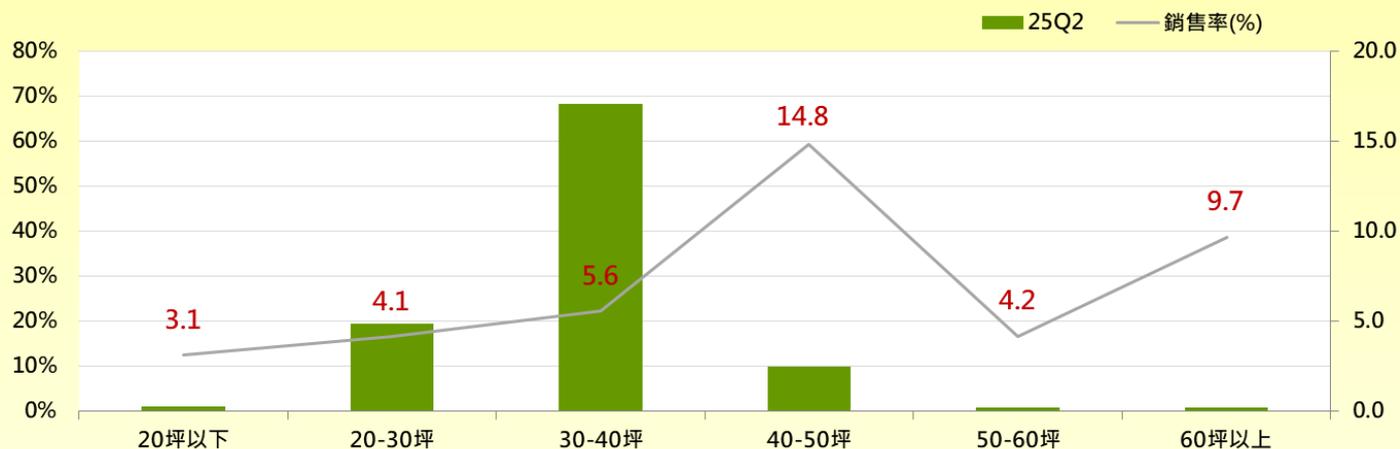
推案戶數(%)

推案坪數

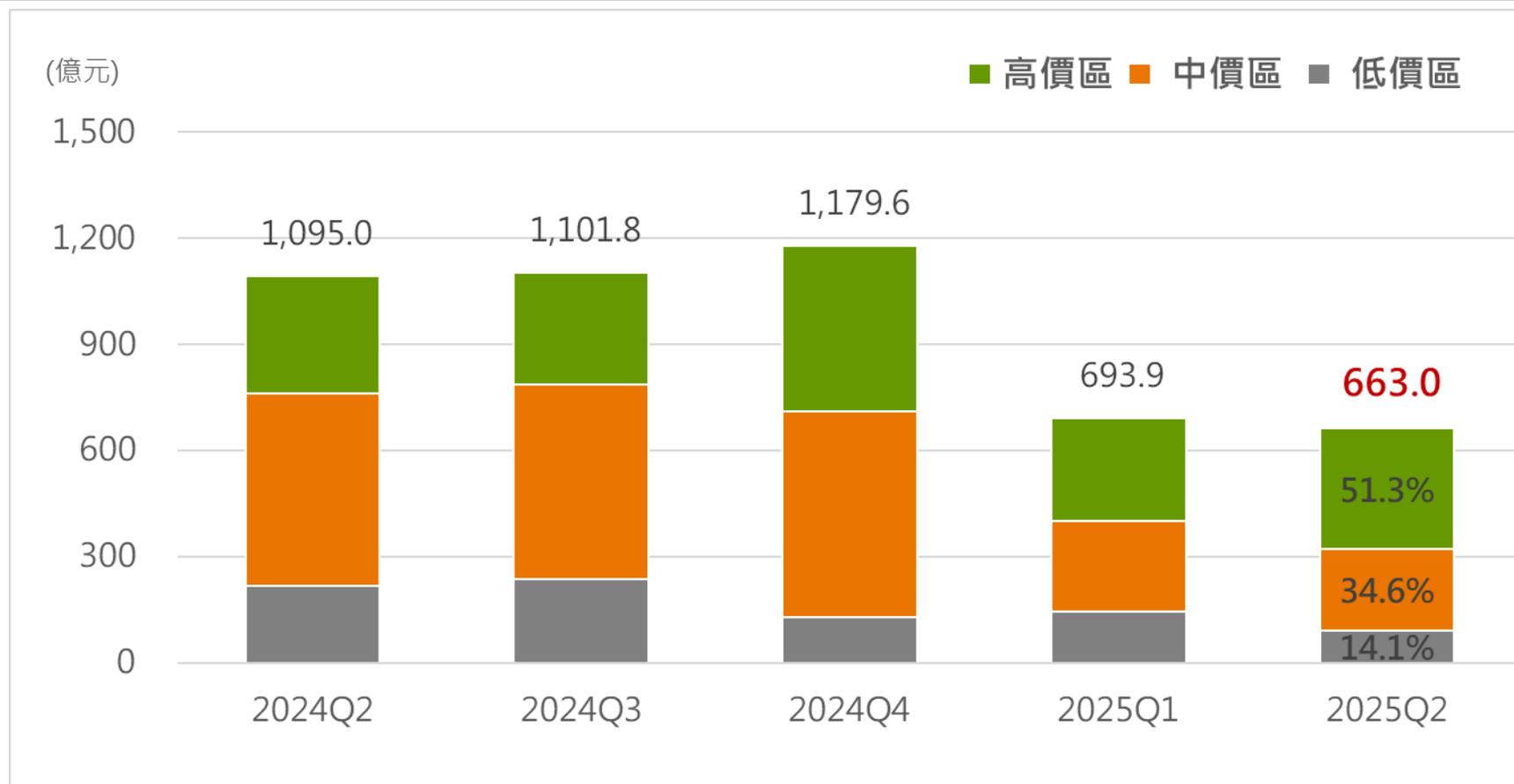


推案戶數(%)

各坪數銷售率

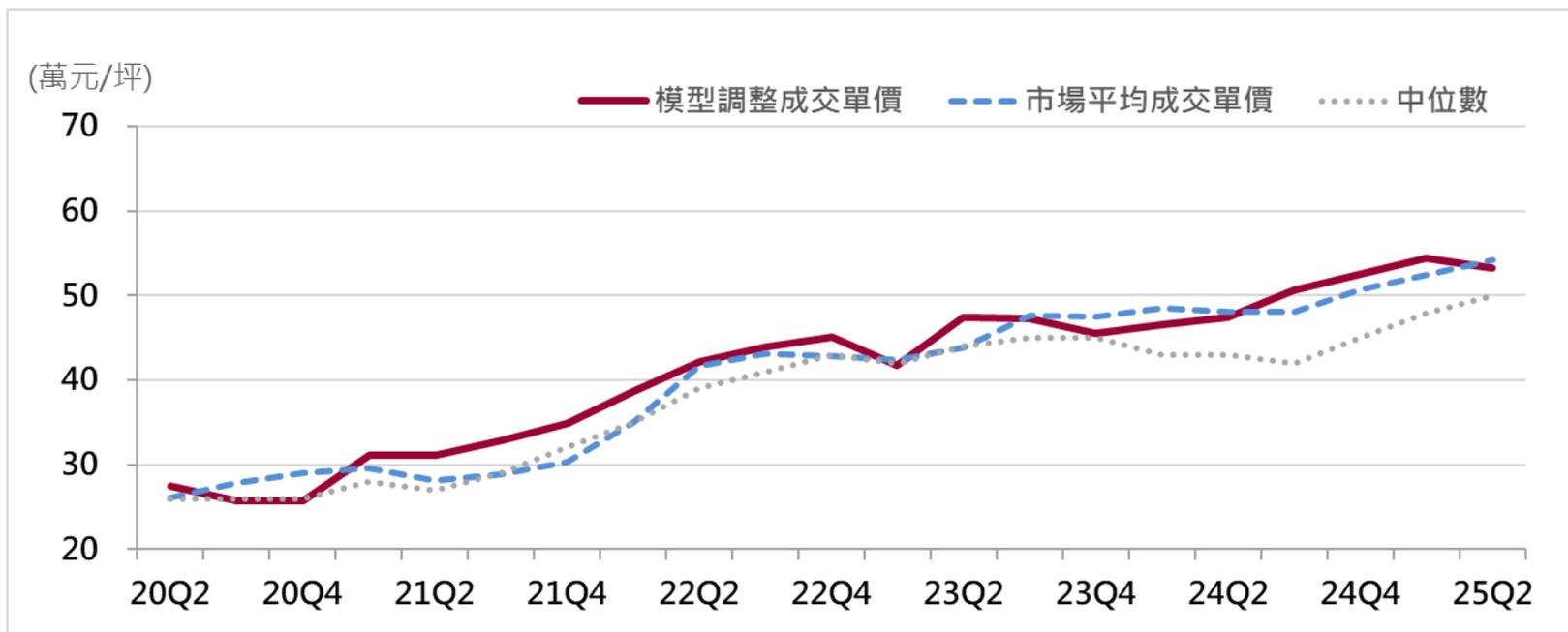


# 台中市推案分布 2025年第2季



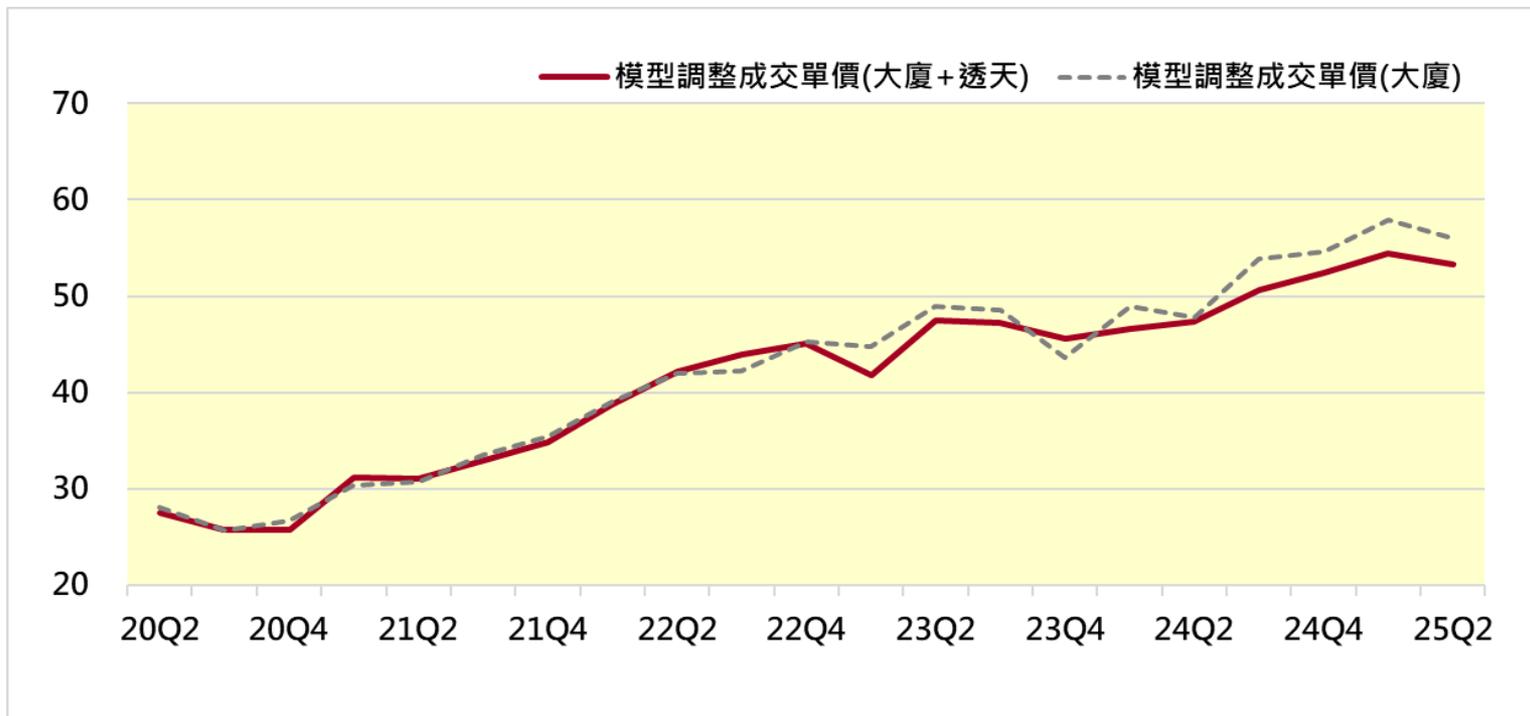
\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

# 台中市模型單價與市場單價



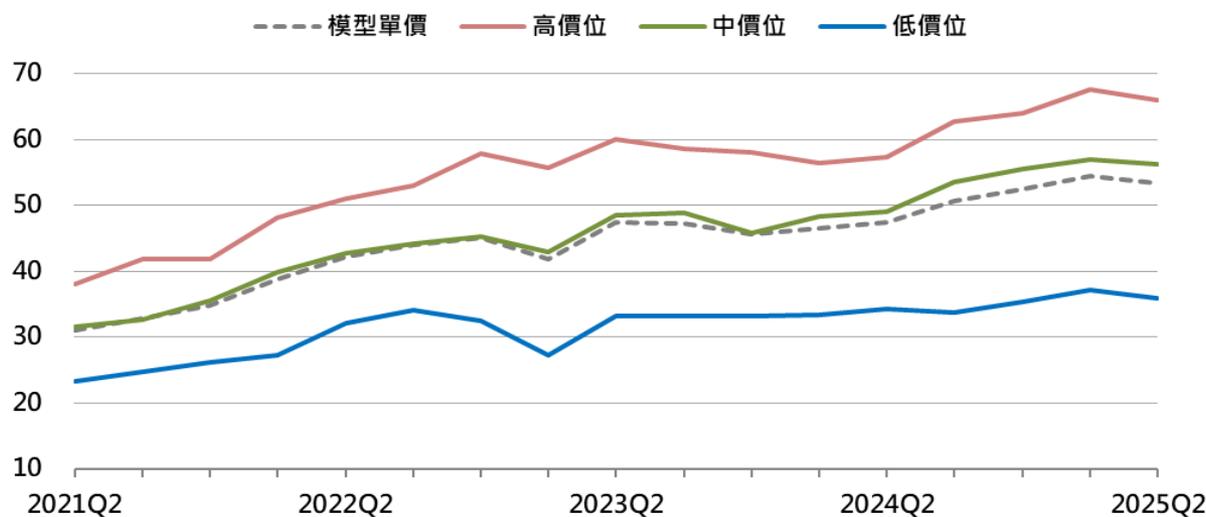
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	53.3 萬元/坪	-2.11%	12.56%
市場平均成交單價	54.2 萬元/坪	3.32%	12.63%

# 台中市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	53.3 萬元/坪	-2.11%	12.56%
模型調整成交單價 (大廈)	56.0 萬元/坪	-3.46%	17.05%

# 台中市區位價格



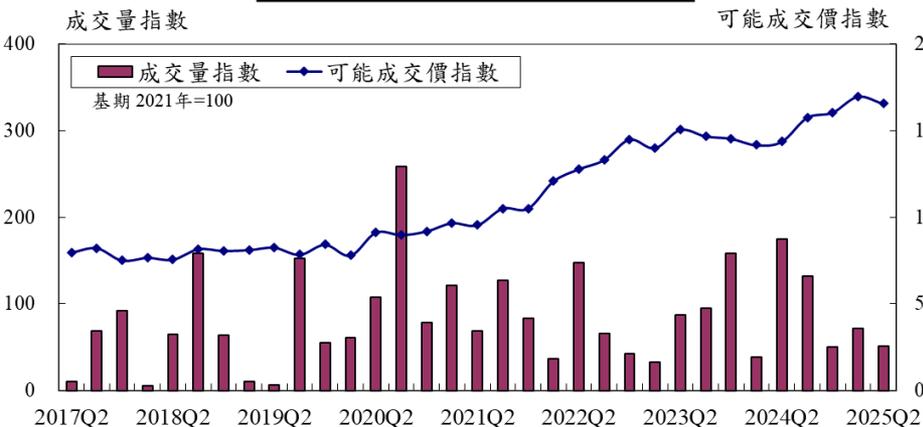
高價位	西屯、南屯、西區
中價位	北區、北屯、東區 南區、大里、烏日 中區、太平、潭子
低價位	大雅、豐原、后里 神岡、沙鹿、龍井 梧棲、清水、外埔

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	66.02 萬元/坪	-2.44%	15.21%
中價位	56.20 萬元/坪	-1.37%	14.77%
低價位	35.84 萬元/坪	-3.66%	4.64%

# 台中市區位成交量(戶數)

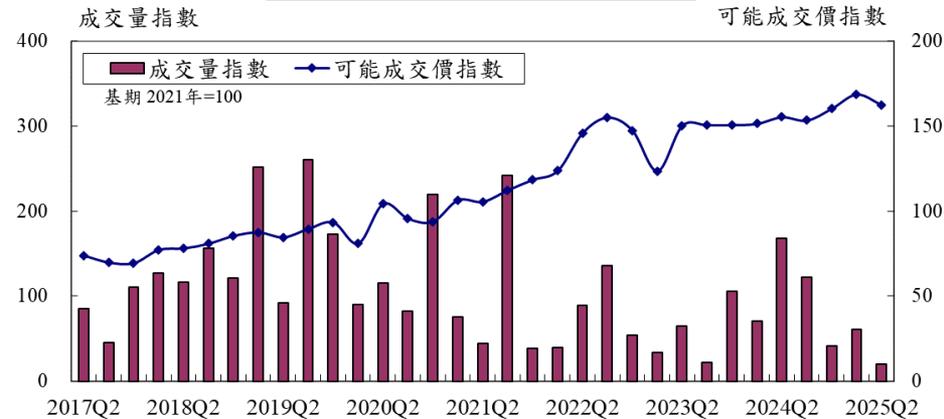
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)



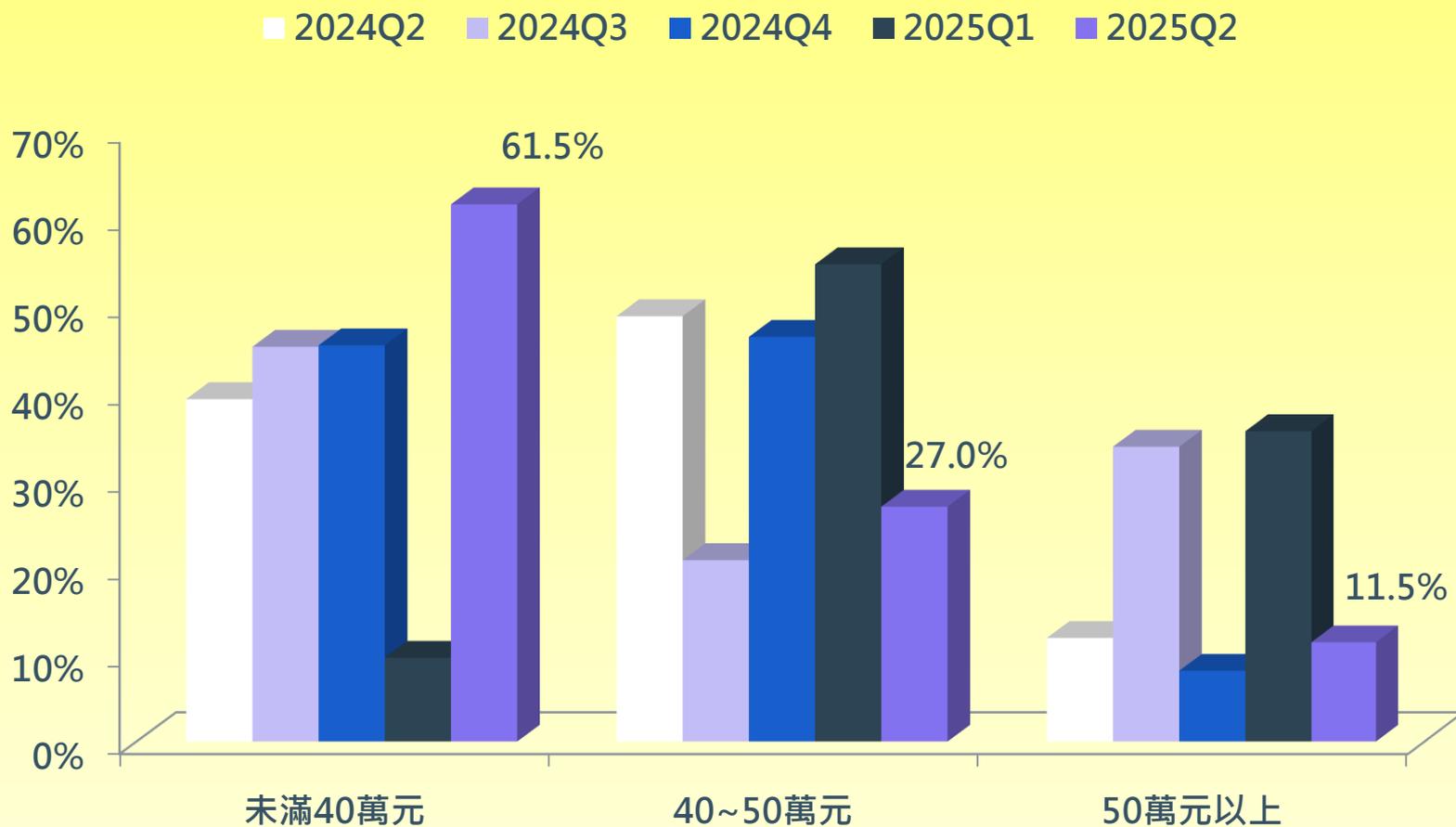
台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	50.72	-29.32%	-71.03%
中價區	22.53	-21.77%	-78.25%
低價區	19.88	-67.40%	-88.19%

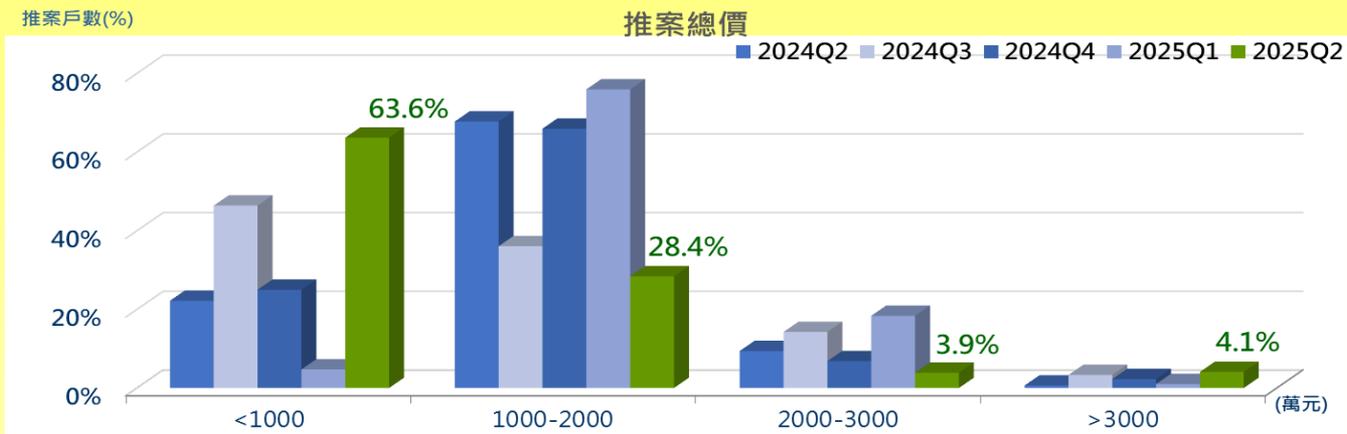
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

# 台南市推案價格與戶數比例

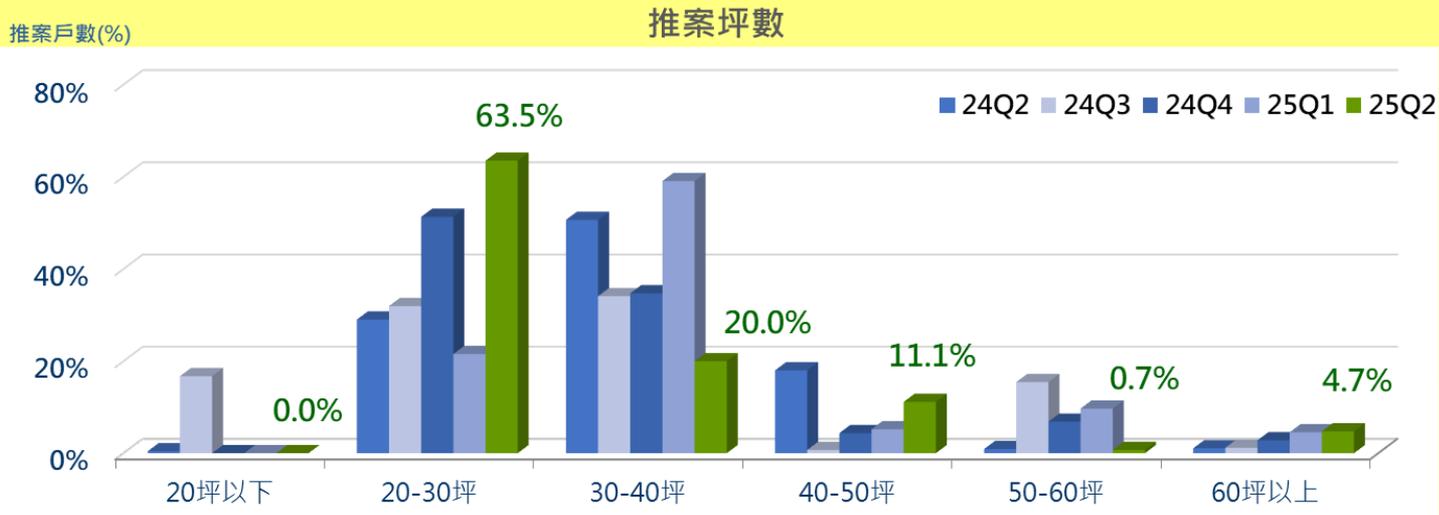


\*此處之推案價格為開價。

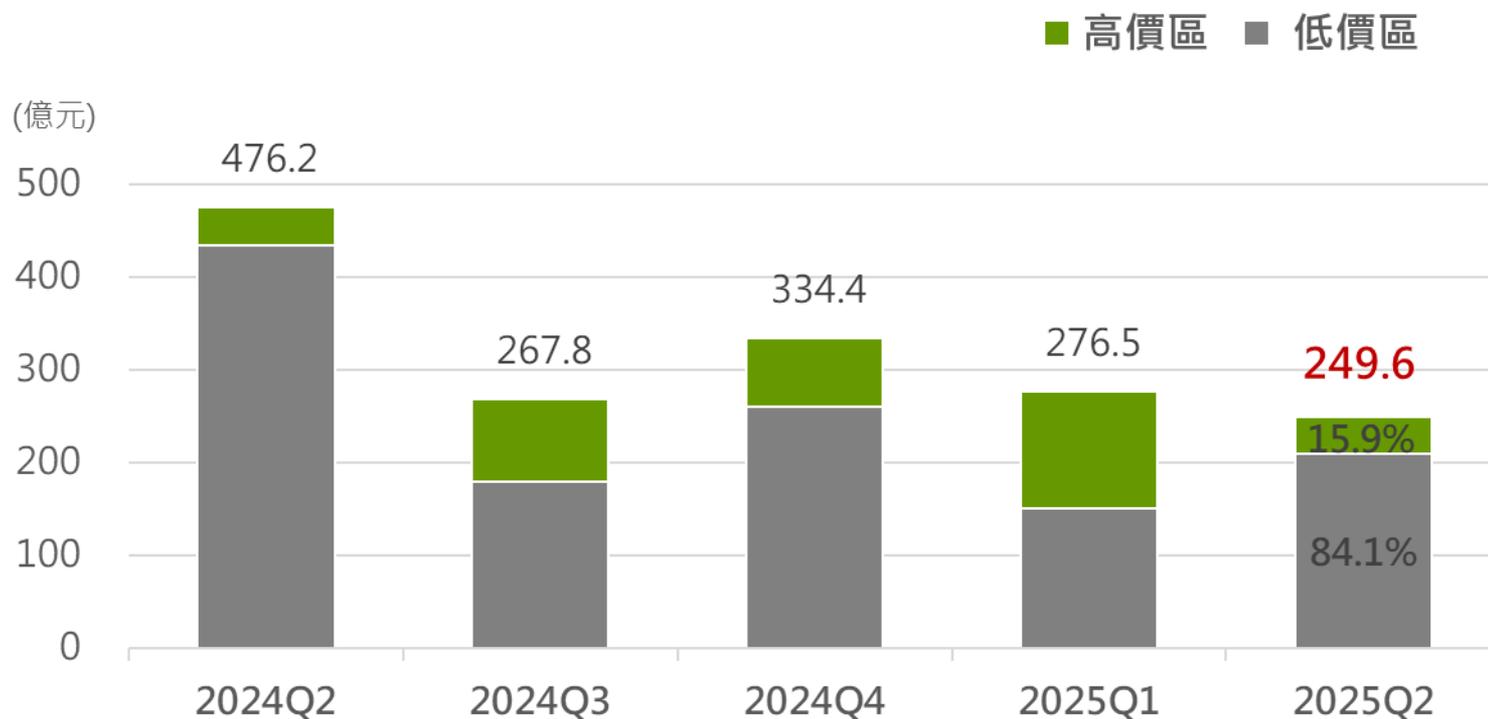
# 台南市推案總價與銷售率



# 台南市推案坪數與銷售率

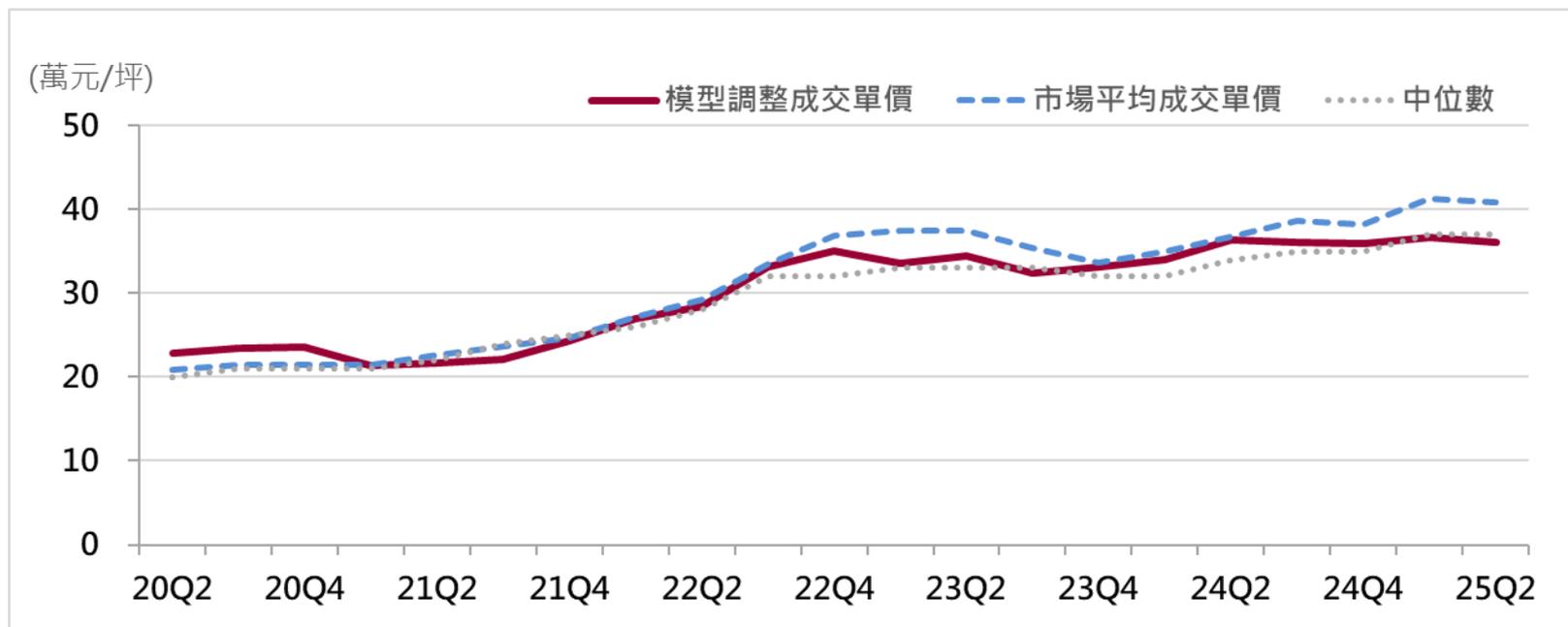


# 台南市推案分布 2025年第2季



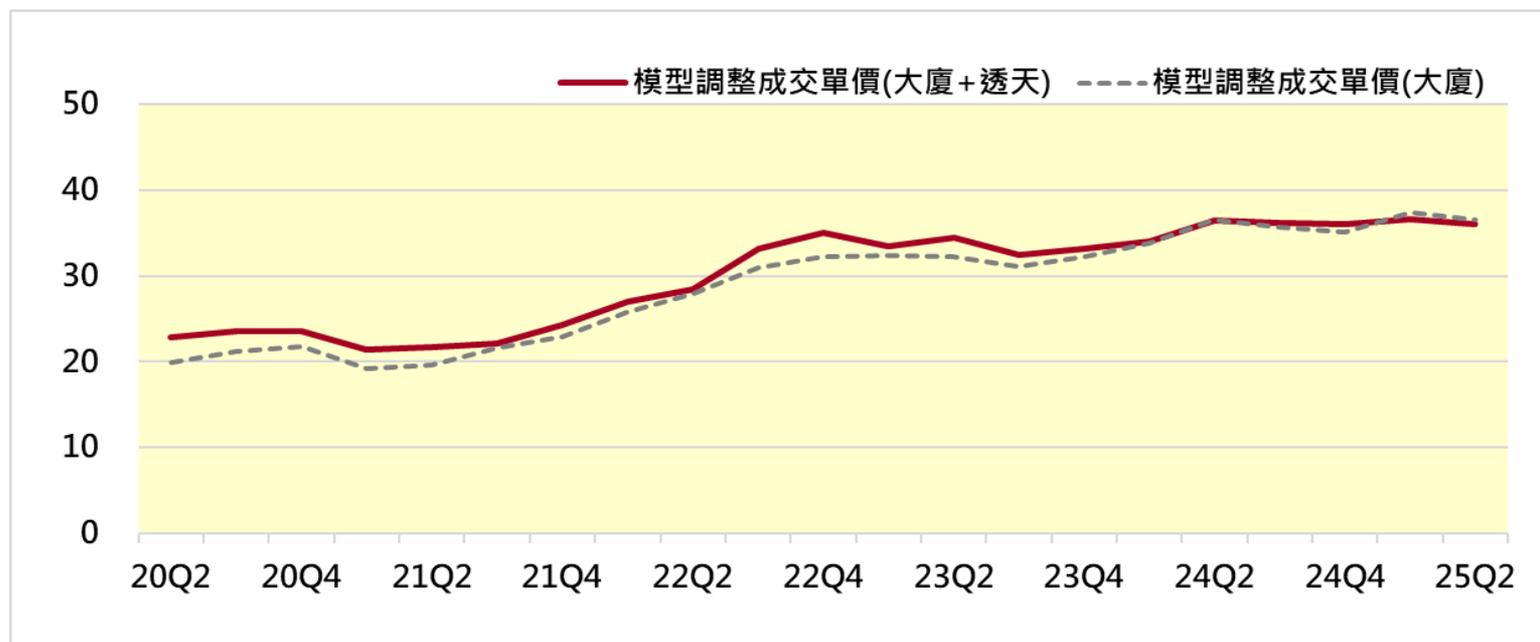
\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

# 台南市模型單價與市場單價



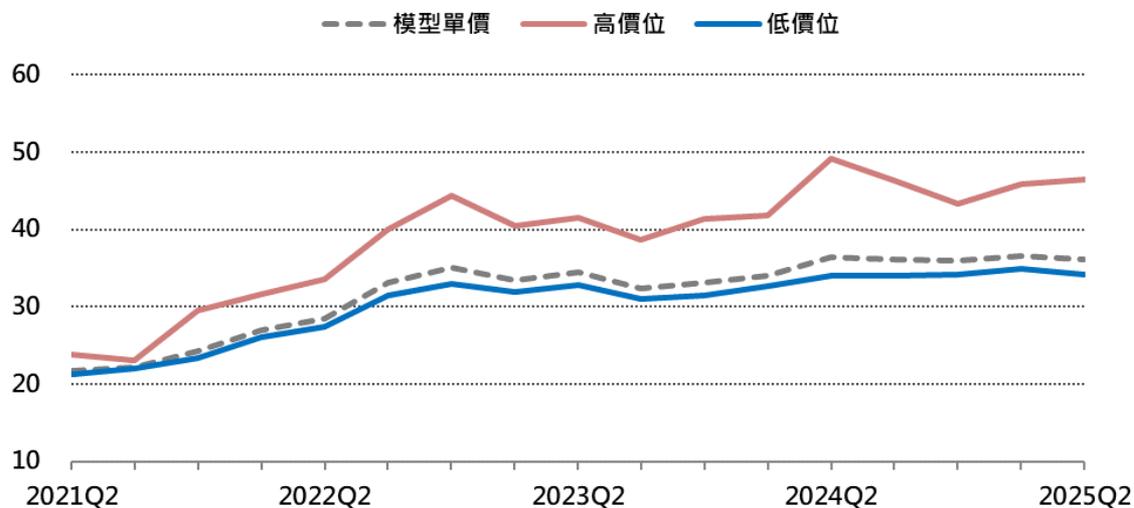
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	36.1 萬元/坪	-1.59%	-0.92%
市場平均成交單價	40.8 萬元/坪	-1.09%	11.24%

# 台南市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	36.1 萬元/坪	-1.59%	-0.92%
模型調整成交單價 (大廈)	36.6 萬元/坪	-2.17%	0.01%

# 台南市區位價格



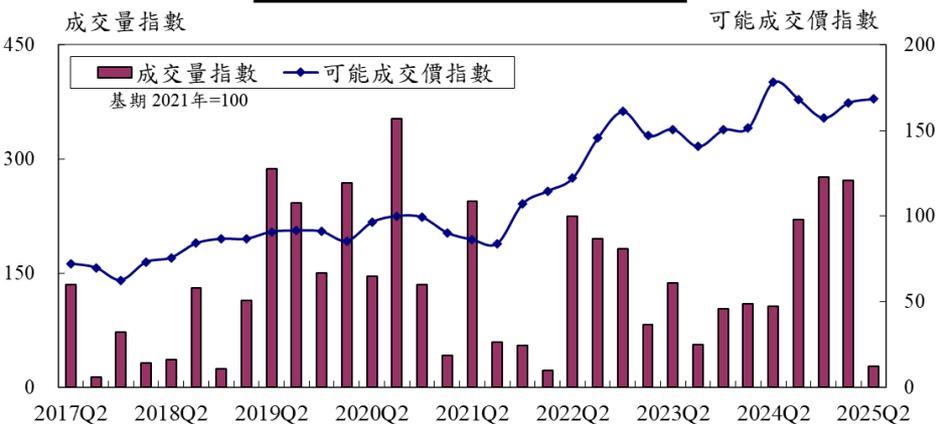
高價位	中西區、東區 北區、安平
低價位	南區、永康、歸仁 安南、善化、仁德 新市、安定

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

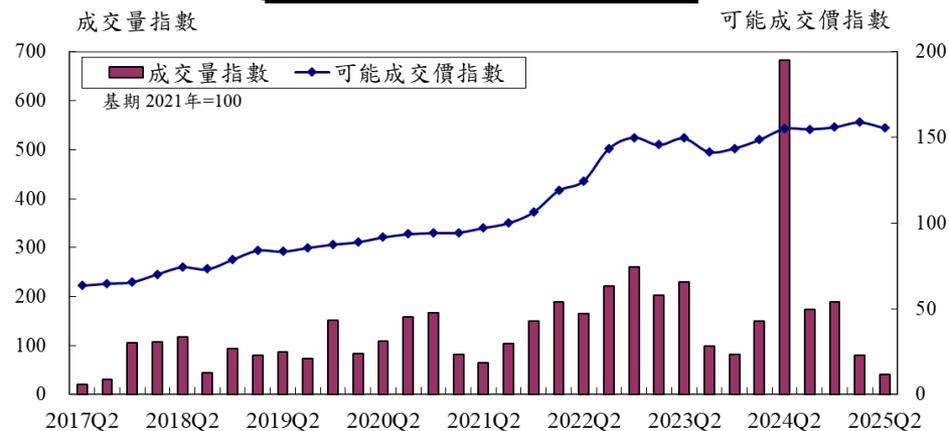
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	46.47 萬元/坪	1.39%	-5.45%
低價位	34.16 萬元/坪	-2.11%	0.28%

# 台南市區位成交量(戶數)

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)



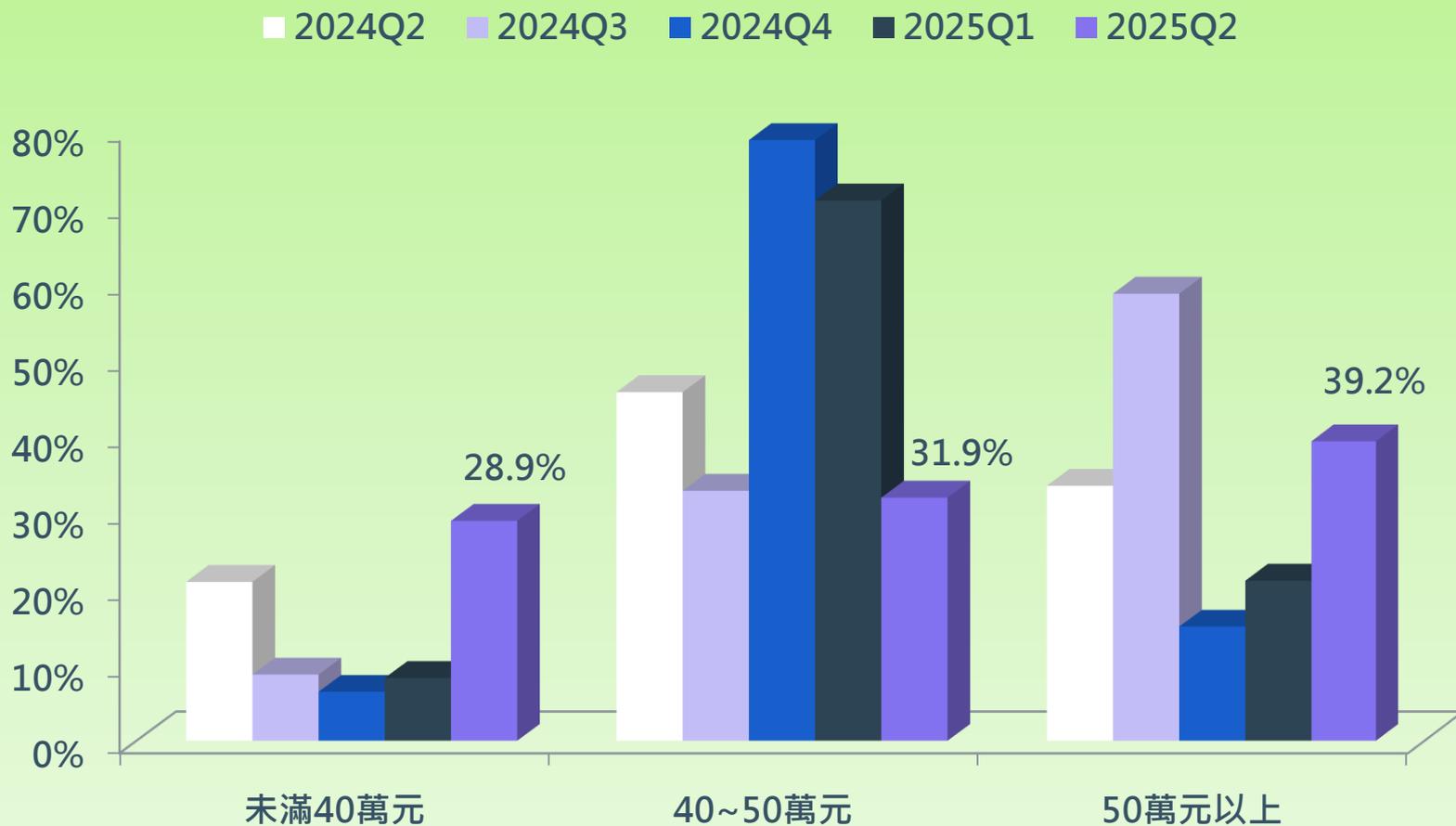
台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	28.03	-89.71%	-73.59%
低價區	40.59	-48.83%	-94.05%

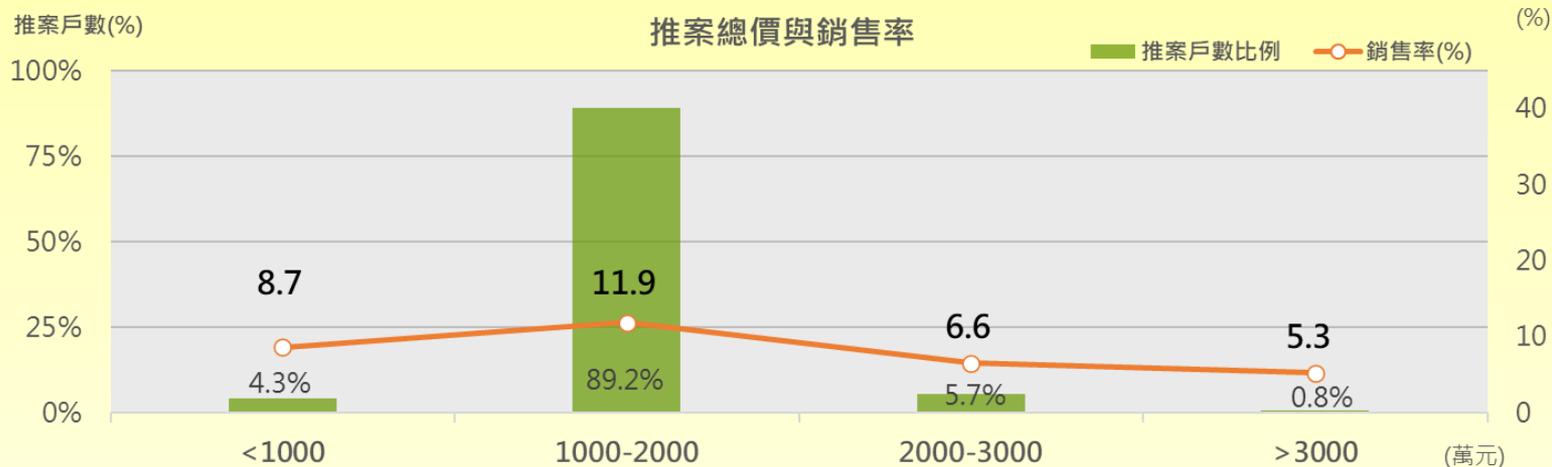
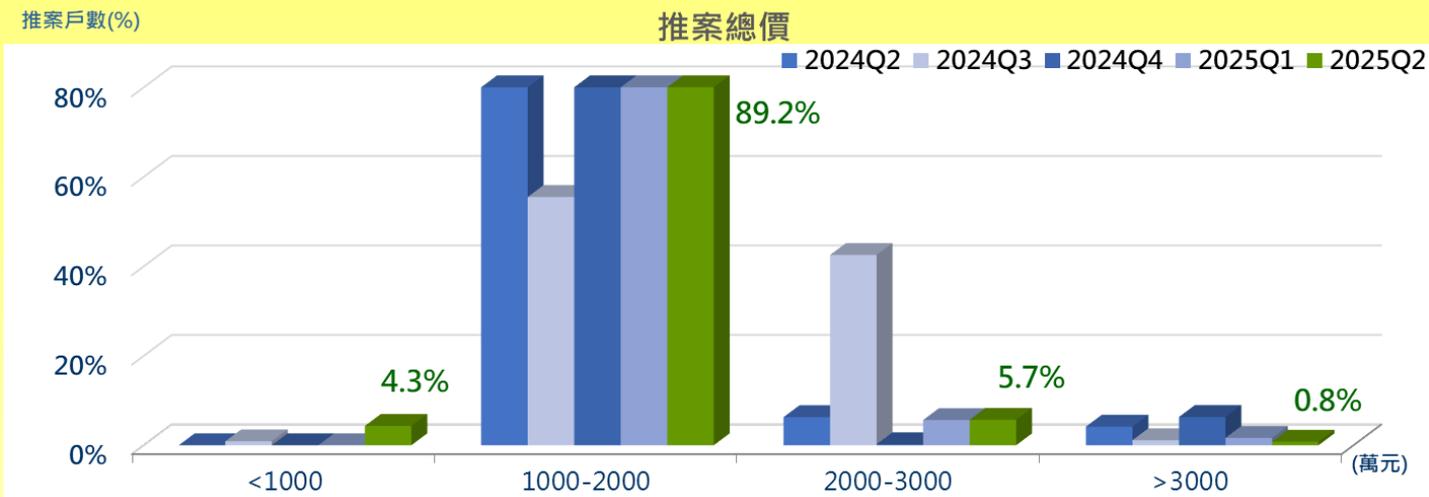
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

# 高雄市推案價格與戶數比例



\*此處之推案價格為開價。

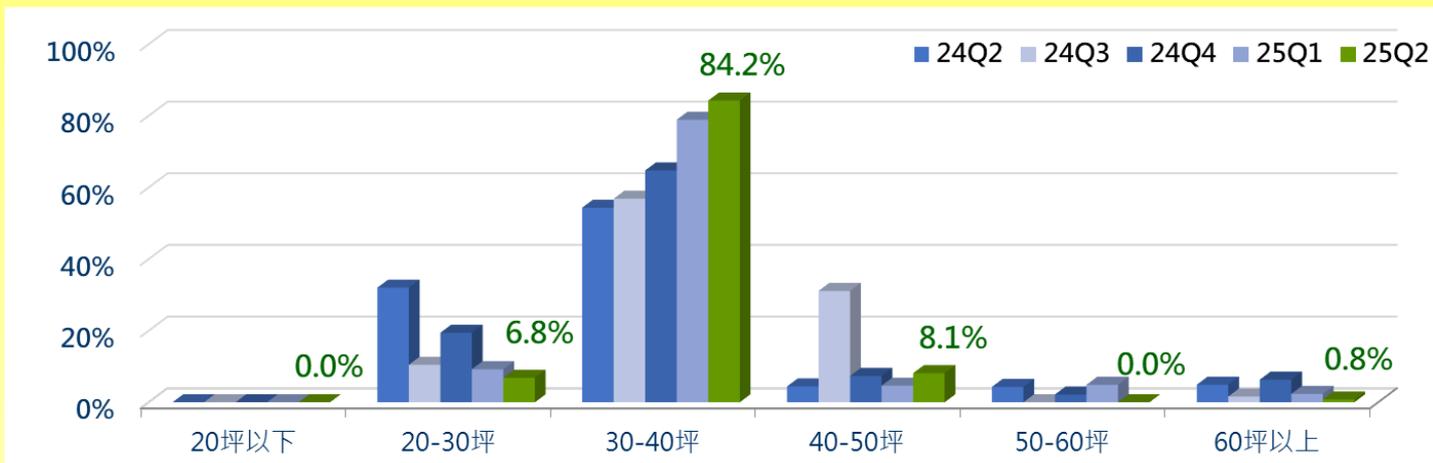
# 高雄市推案總價與銷售率



# 高雄市推案坪數與銷售率

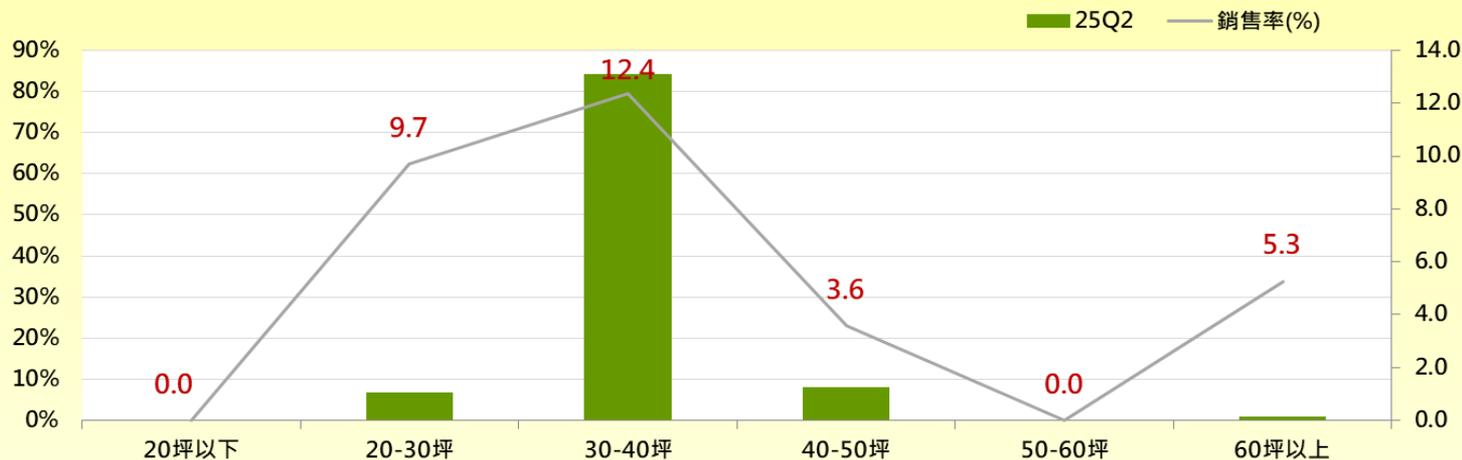
推案戶數(%)

推案坪數

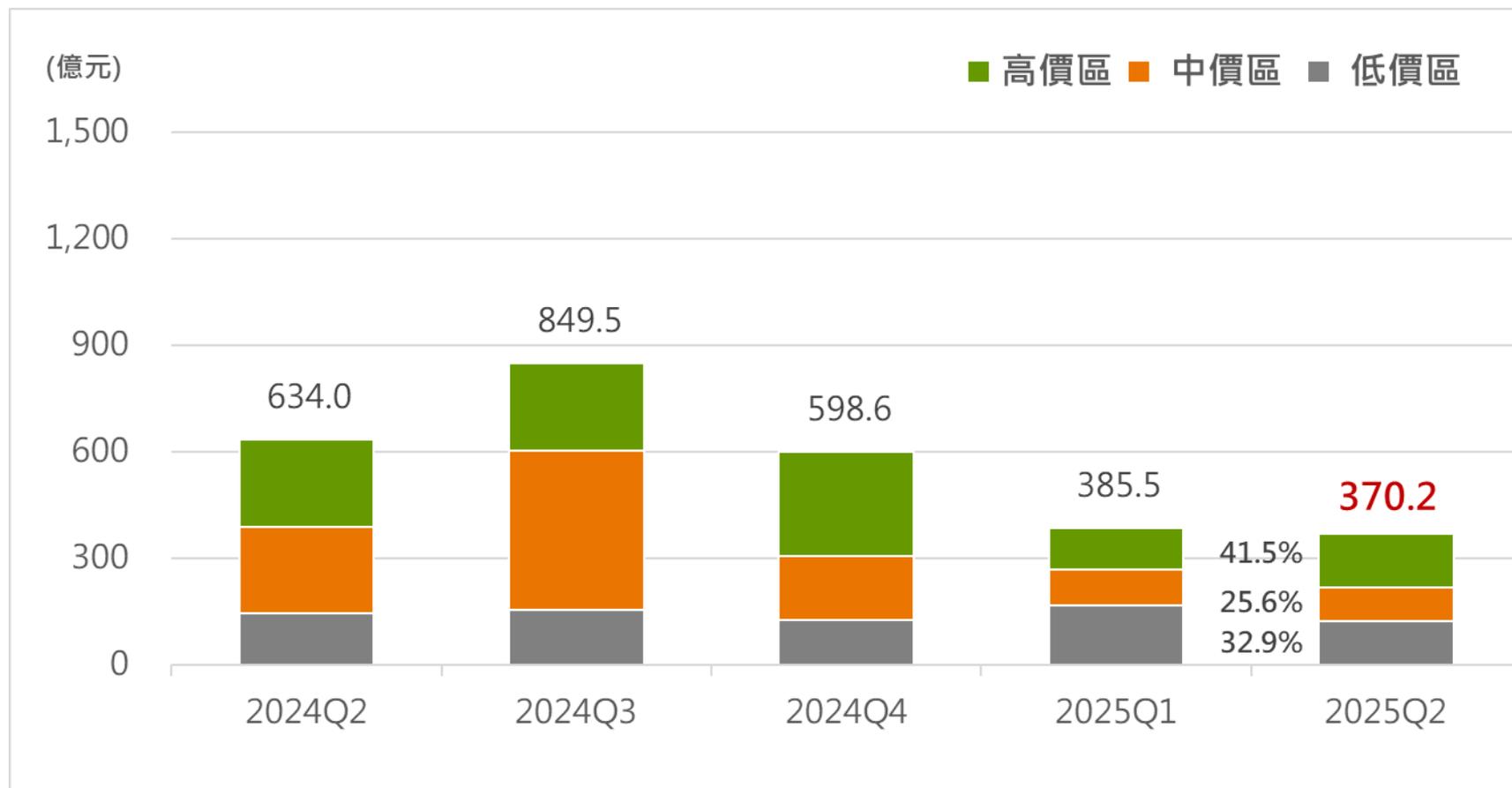


推案戶數(%)

各坪數銷售率

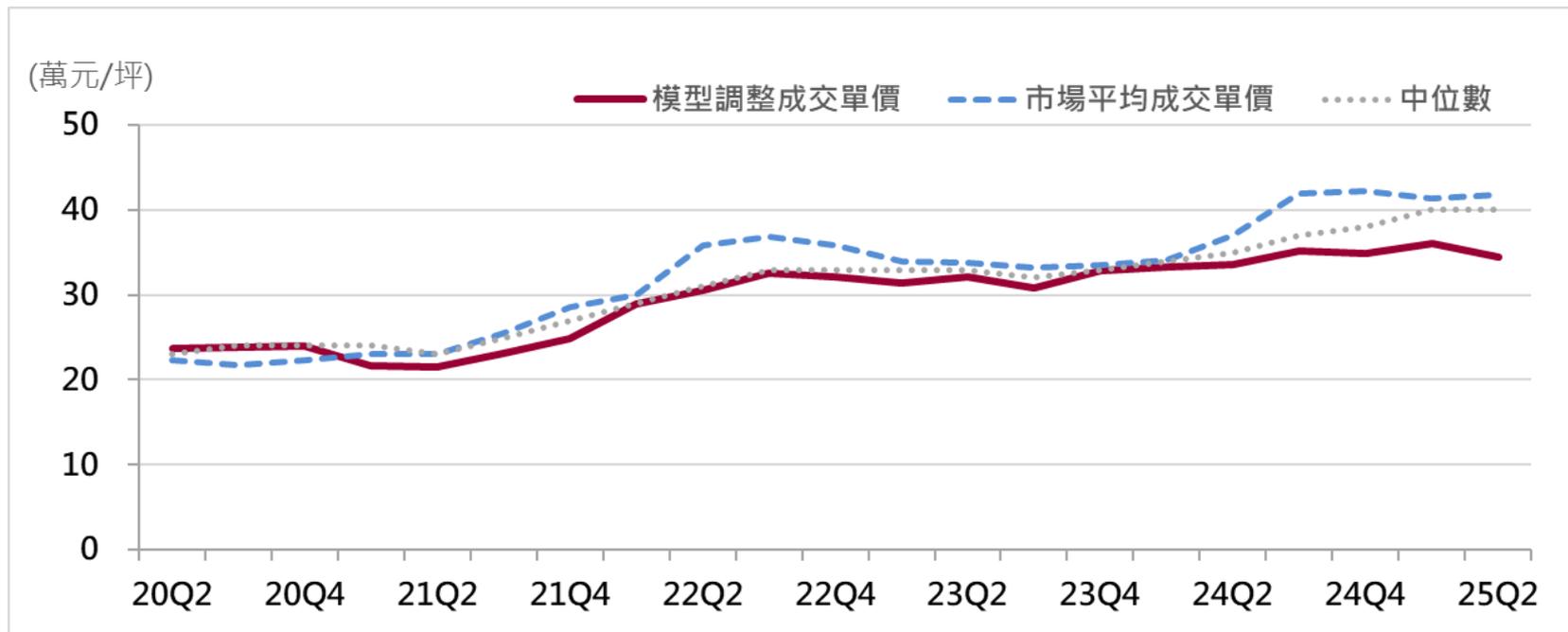


# 高雄市推案分布 2025年第2季



\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

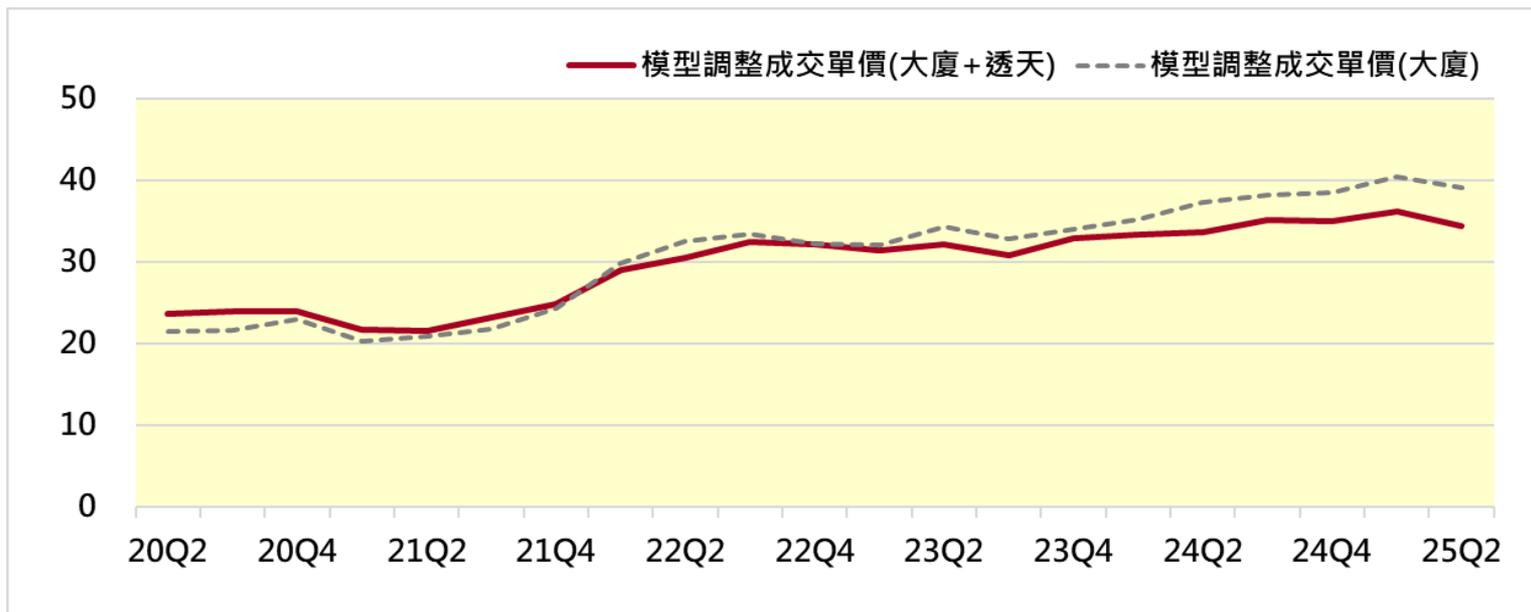
# 高雄市模型單價與市場單價



	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	34.4 萬元/坪	-4.59%	2.50%
市場平均成交單價	41.8 萬元/坪	0.94%	12.78%

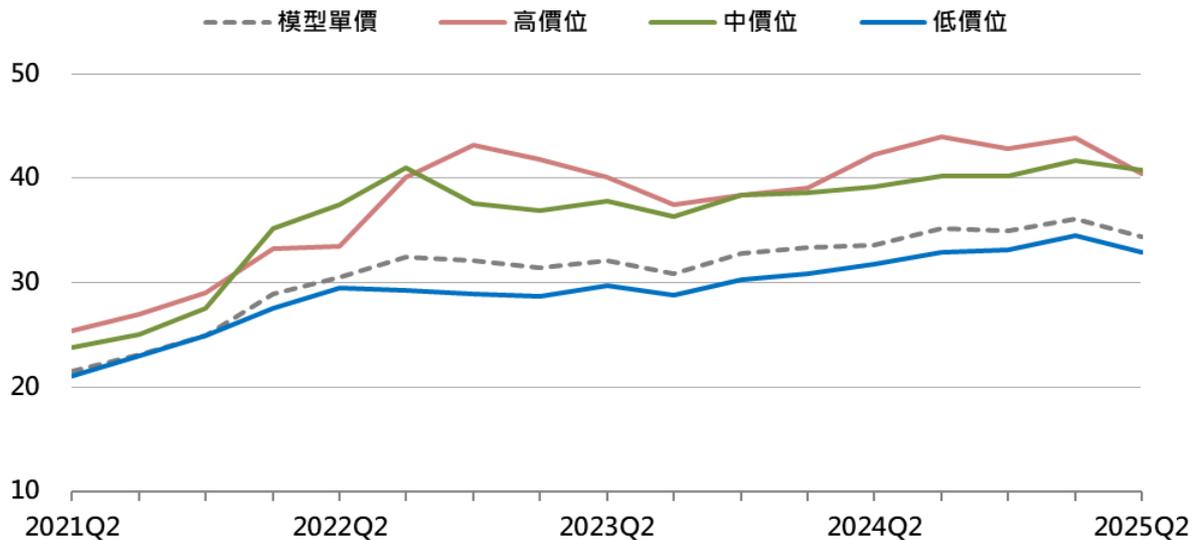
註：倘扣除透天個案，大廈模型單價提高為39萬元。

# 高雄市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	34.4 萬元/坪	-4.59%	2.50%
模型調整成交單價 (大廈)	39.0 萬元/坪	-3.33%	4.94%

# 高雄市區位價格



高價區	新興、前金、苓雅 鼓山、前鎮
中價區	鹽埕、三民、鳳山 鳥松、左營
低價區	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

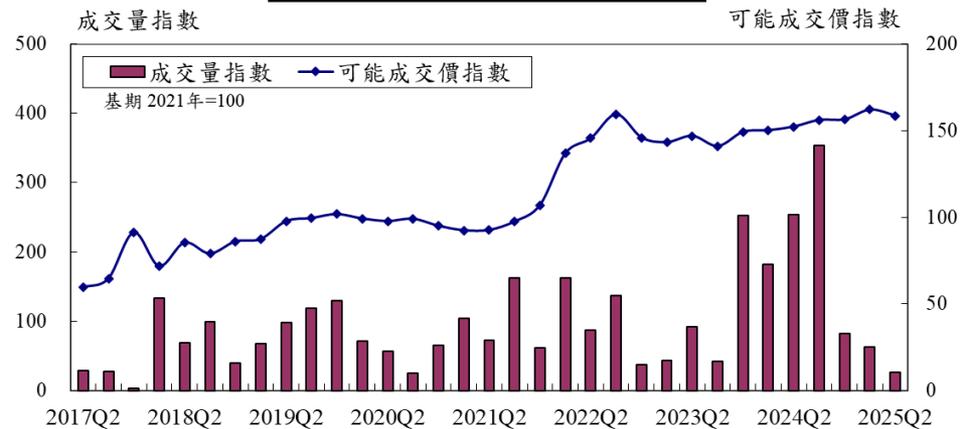
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	40.43 萬元/坪	-7.91%	-4.37%
中價區	40.82 萬元/坪	-2.14%	4.15%
低價區	32.97 萬元/坪	-4.56%	3.71%

# 高雄市區位成交量(戶數)

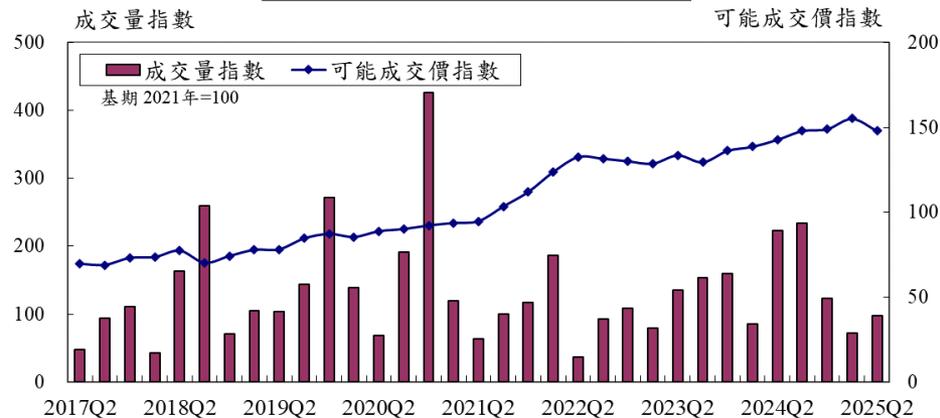
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



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	91.30	179.93%	-82.12%
中價區	25.91	-58.48%	-89.79%
低價區	97.89	34.75%	-56.17%

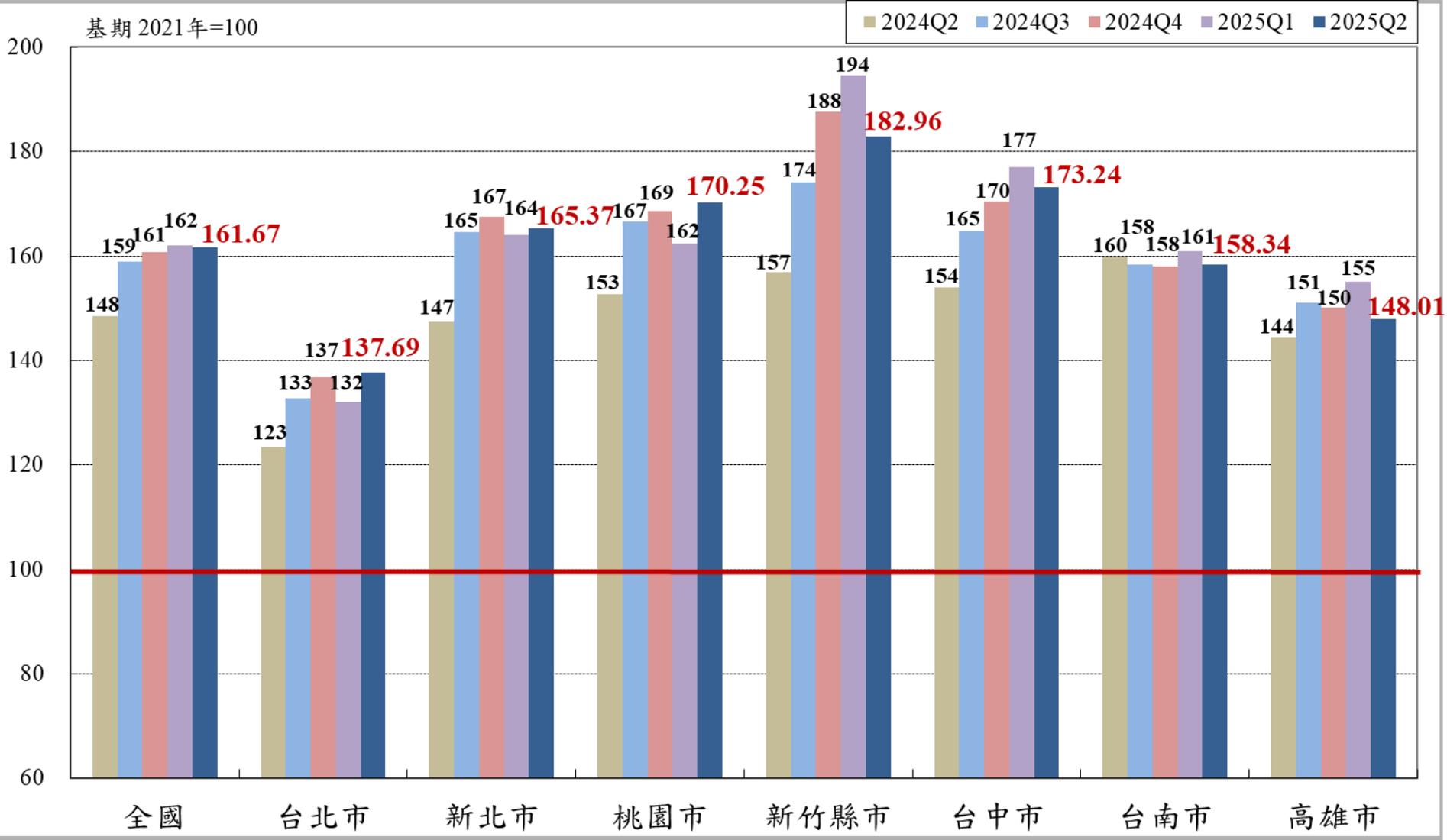
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

# 各地區價量狀況

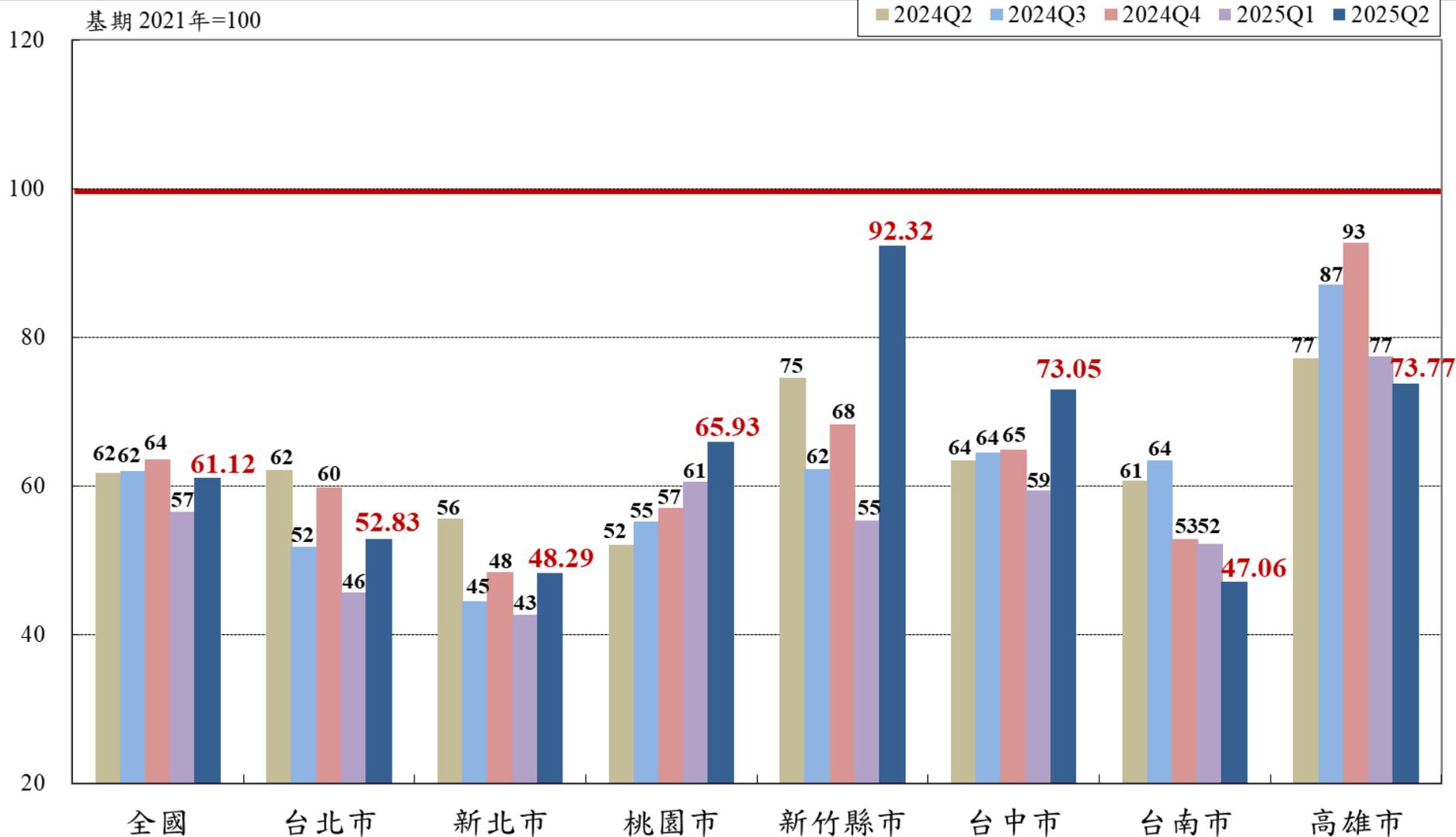
	可能成交價* (萬元)	議價率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區 (推案金額)
台北市	125.6	5.36%	1,079	7.78	大安區、南港區、 中山區
新北市	69.0	5.26%	5,577	6.11	新莊區、新店區、 板橋區
桃園市	47.0	7.48%	4,269	4.57	桃園區、中壢區、 龜山區
新竹縣市	52.9	10.27%	188	5.85	新竹市
台中市	53.3	7.82%	3,375	6.19	南屯區、西屯區、 北屯區
台南市	36.1	5.42%	1,859	4.30	安南區、永康區、 仁德區
高雄市	34.4	8.89%	2,411	11.41	新興區、楠梓區、 三民區
全國	57.8	6.77%	18,758	6.37	

\* 可能成交價係指模型價格

# 可能成交價指數圖



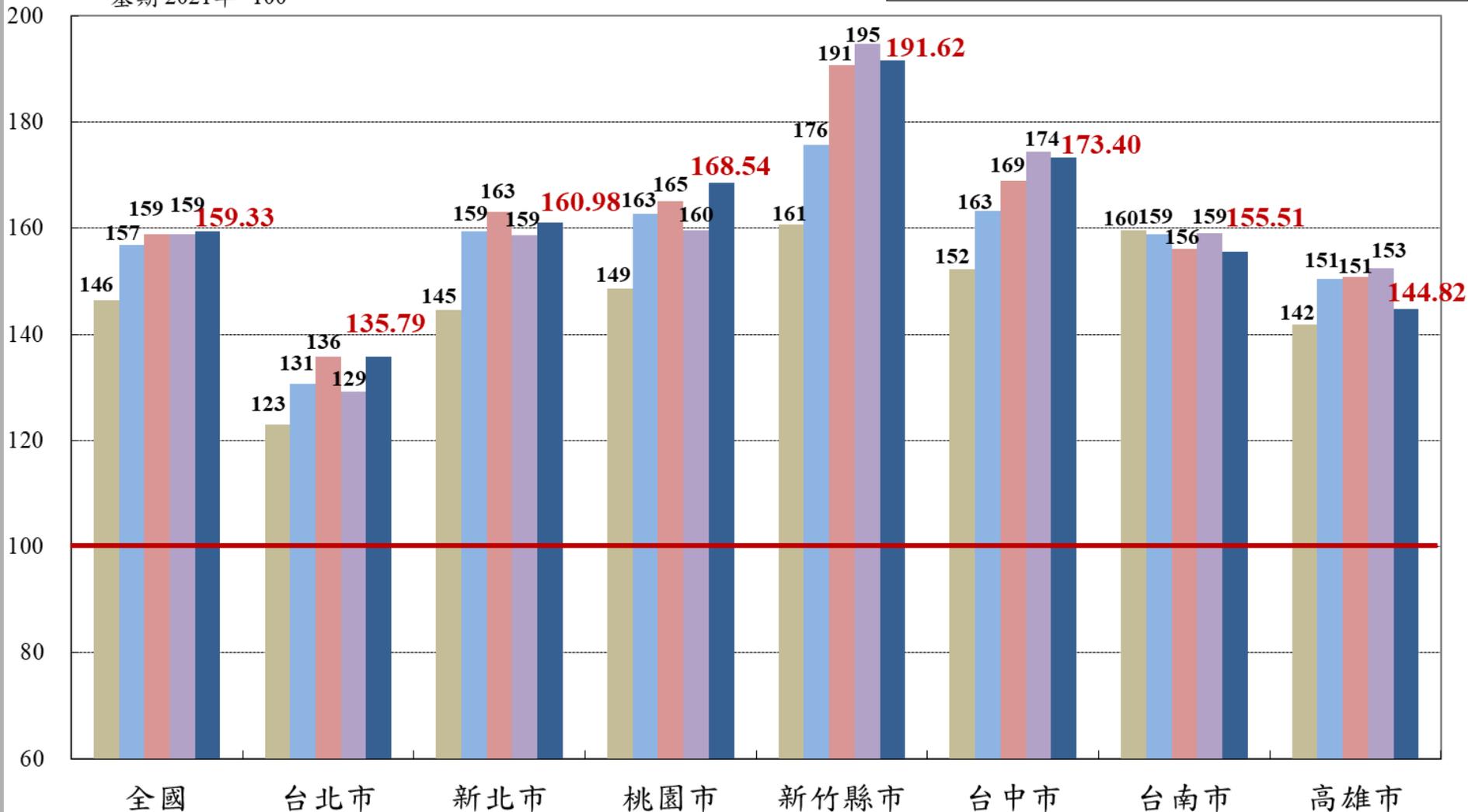
# 議價率指數圖



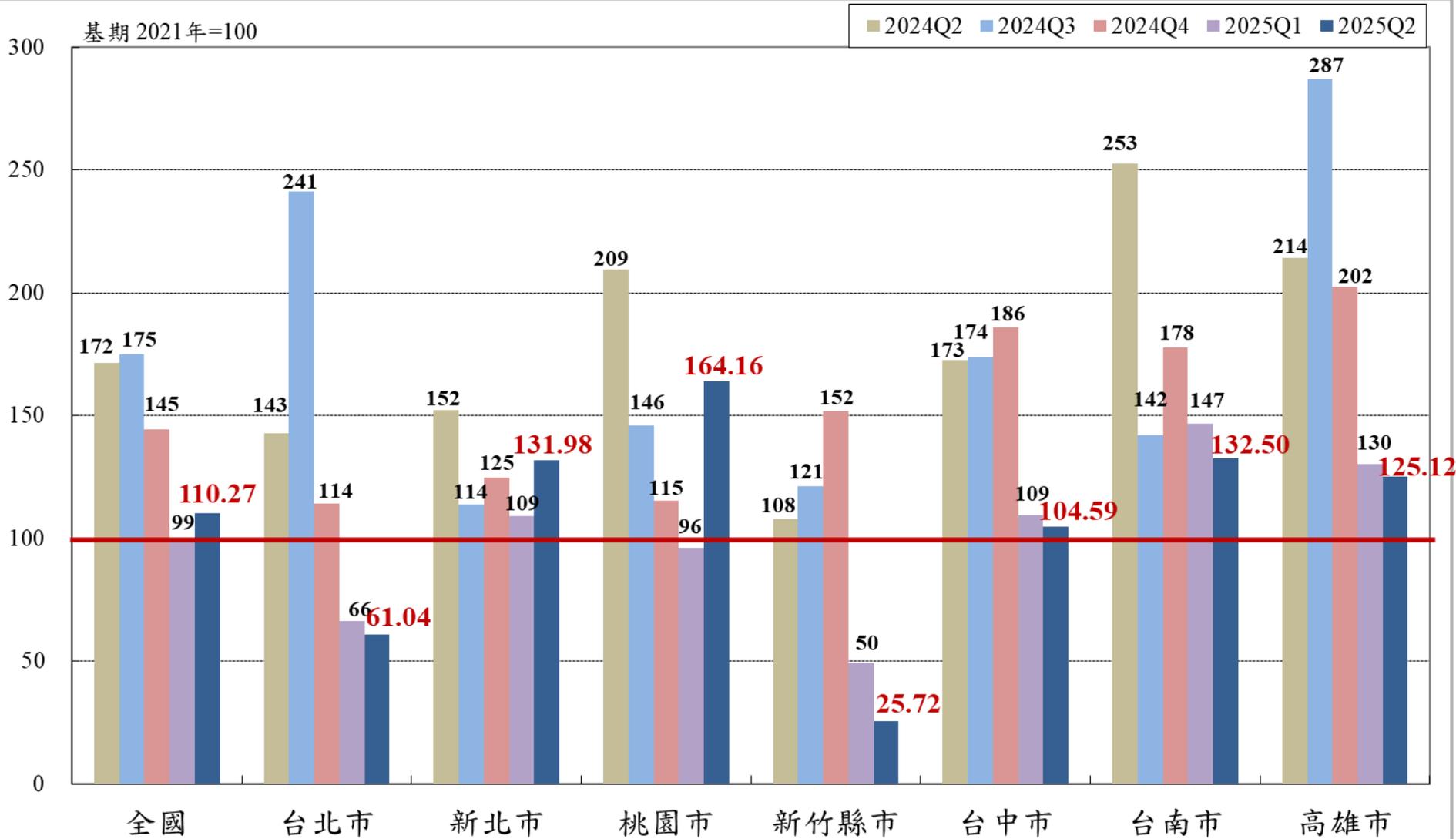
# 開價指數圖

基期 2021年=100

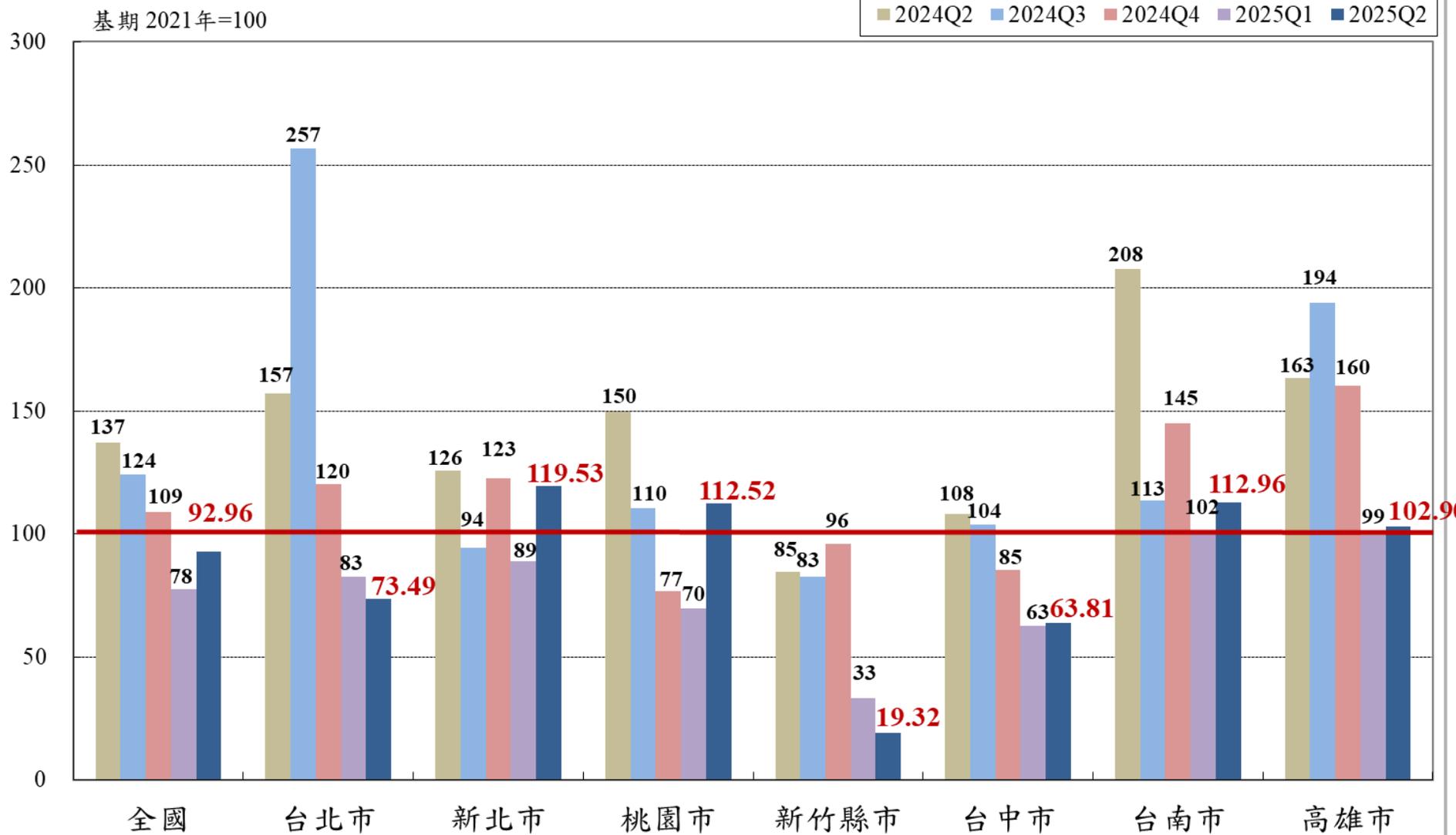
■ 2024Q2 ■ 2024Q3 ■ 2024Q4 ■ 2025Q1 ■ 2025Q2



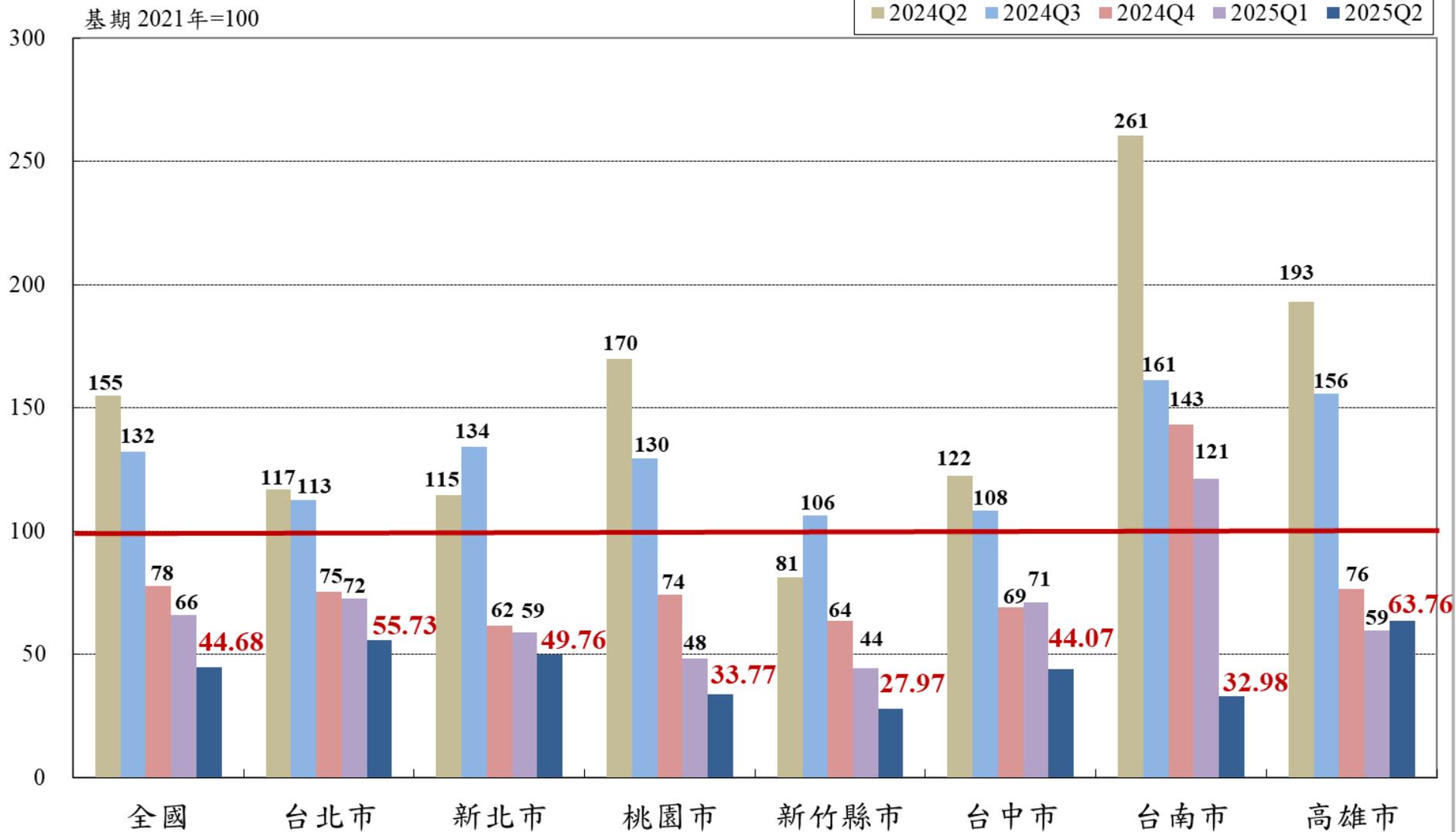
# 推案金額指數圖



# 推案戶數指數圖



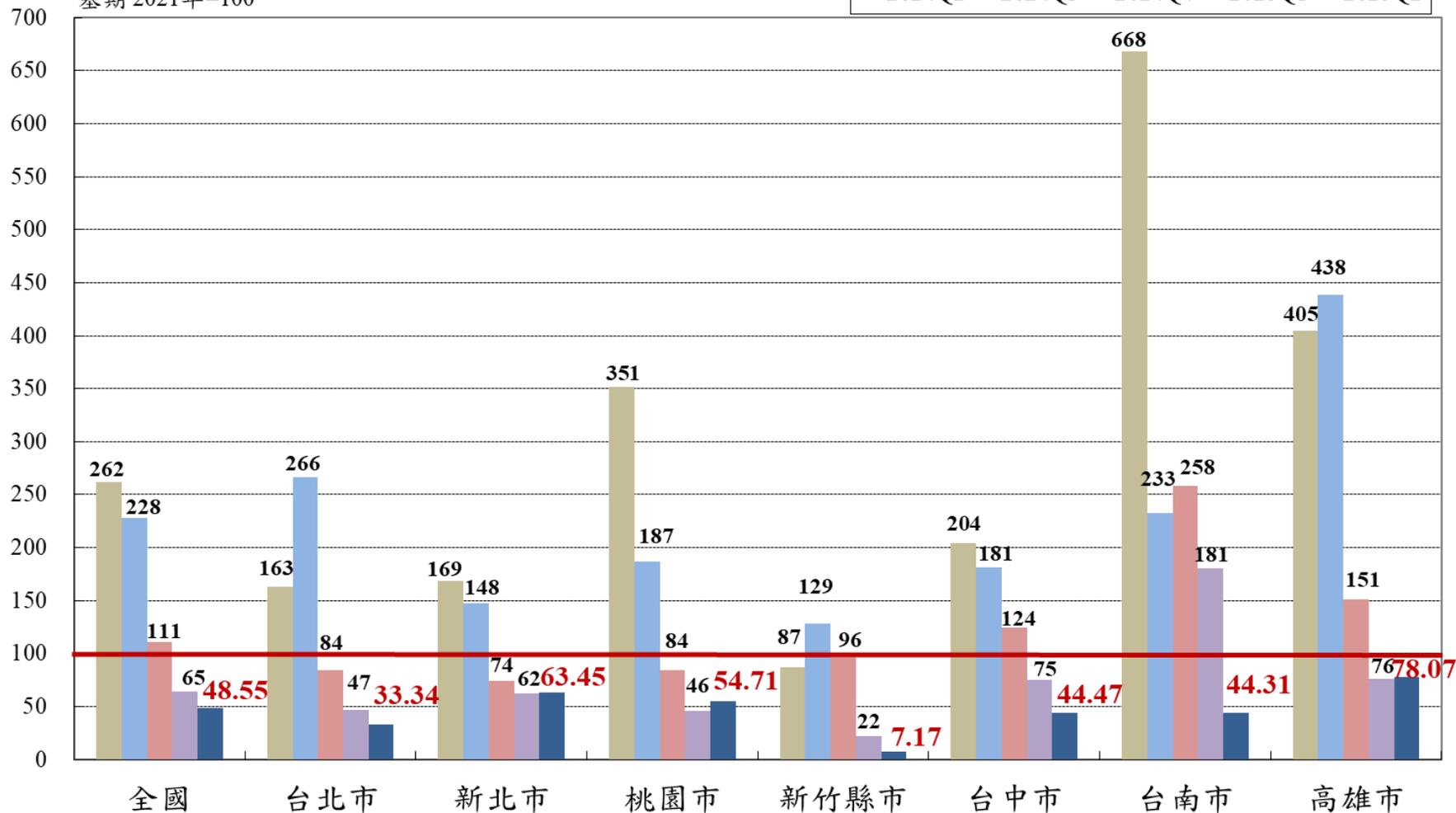
# 30天銷售率指數圖



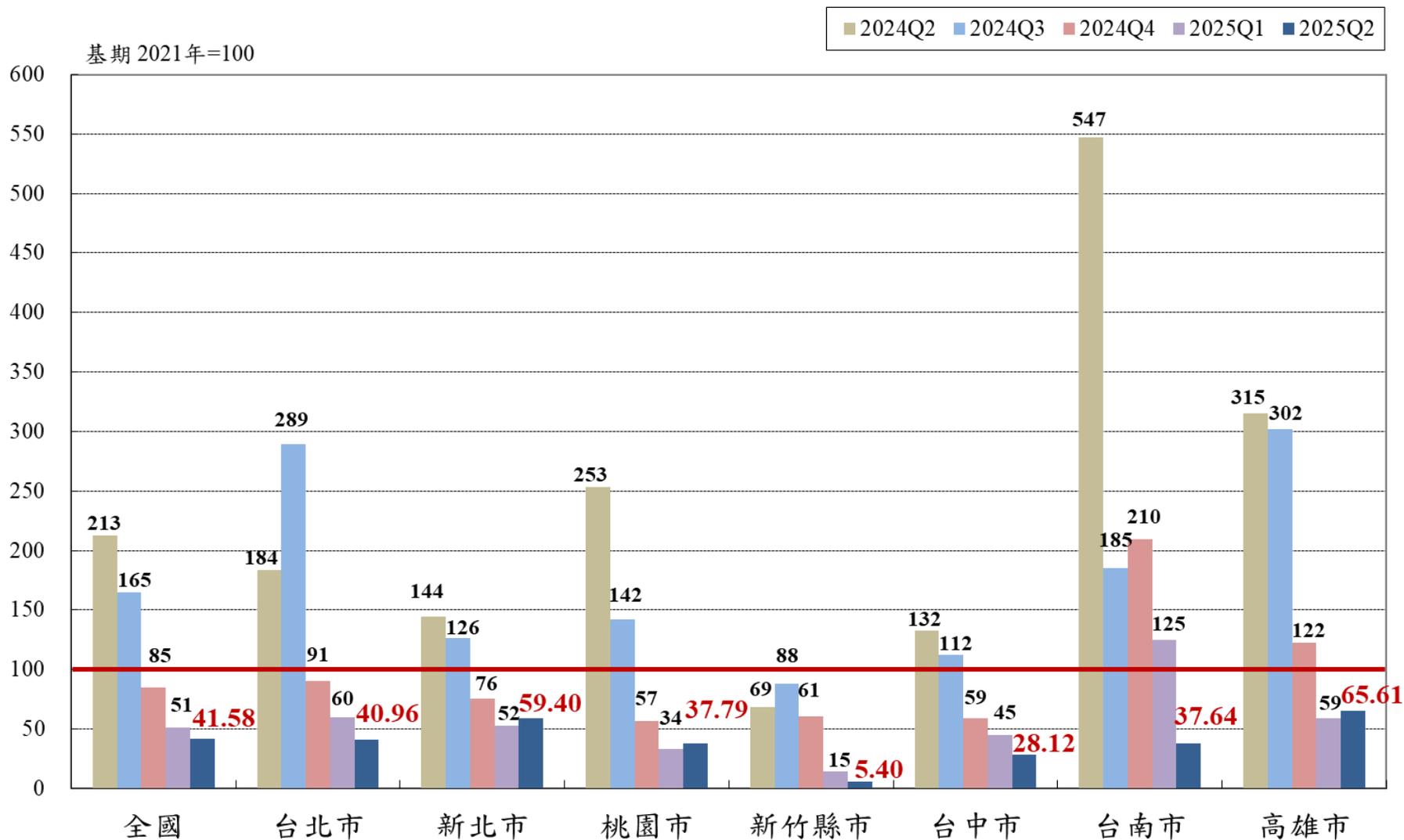
# 30天成交量(金額)指數圖

基期 2021年=100

■ 2024Q2 ■ 2024Q3 ■ 2024Q4 ■ 2025Q1 ■ 2025Q2



# 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	-4	0	1	-6	-3	-12
台北市	6	-2	2	0	-4	-6	-4
新北市	0	-2	0	1	-2	0	-3
桃園市	6	0	2	2	-2	0	8
新竹縣市	-9	-6	0	-2	-4	-9	-30
台中市	-6	-6	0	0	-6	-6	-24
台南市	-3	0	-1	0	-6	-9	-19
高雄市	-6	0	-2	0	0	0	-8

註：2021Q1起給予成交價/成交量指數權重3、議價率/銷售率權重2、開價/推案量指數權重1，計算綜合分數

本季相較上一季全國綜合表現分數為**-12**分，除桃園市以外，其餘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。

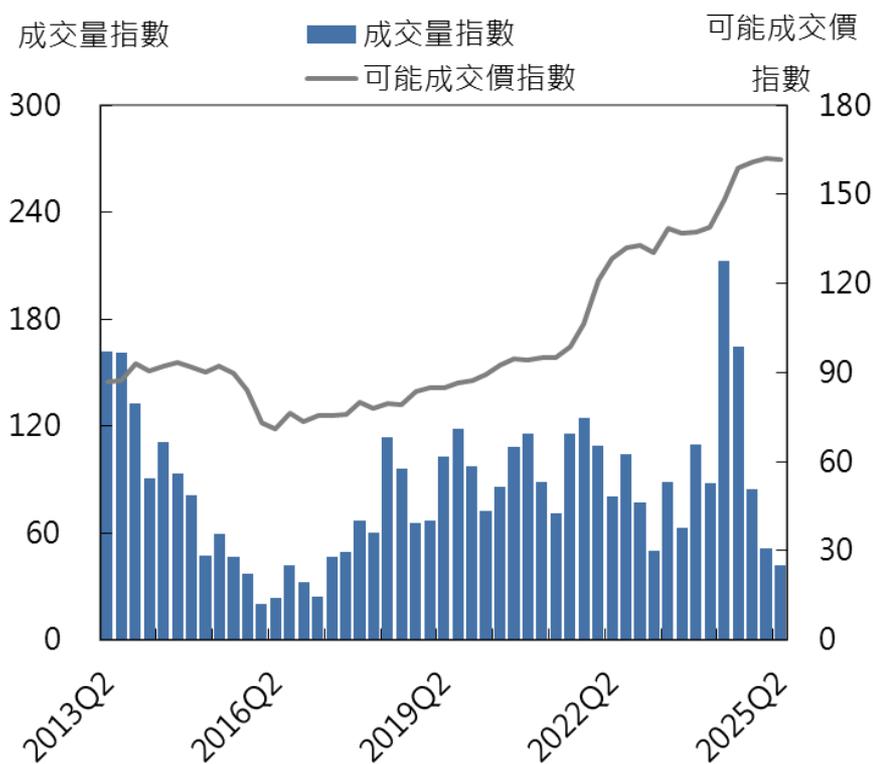
# 各地區市場表現綜合分數(較去年同季)

	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	6	0	2	-2	-6	-9	-9
台北市	6	0	3	-3	-6	-9	-9
新北市	9	2	3	0	-6	-6	2
桃園市	9	0	3	0	-6	-9	-3
新竹縣市	9	-2	3	-3	-6	-9	-8
台中市	6	-4	2	-3	-6	-9	-14
台南市	0	2	-1	-3	-6	-9	-17
高雄市	0	0	0	-2	-6	-9	-17

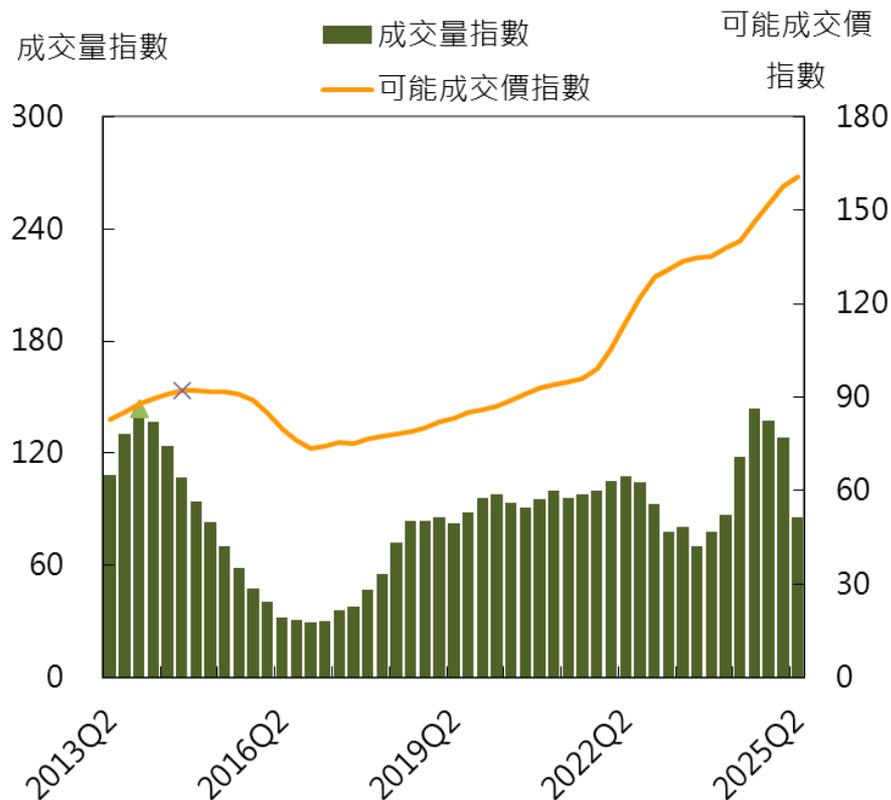
註：2021Q1起給予成交價/成交量指數權重3、議價率/銷售率權重2、開價/推案量指數權重1，計算綜合分數

本季相較去年同季全國綜合表現分數為 **-9** 分，除新北以外，其餘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。

# 全國價量指數趨勢圖(季與四季)



全國價量指數趨勢圖(季)

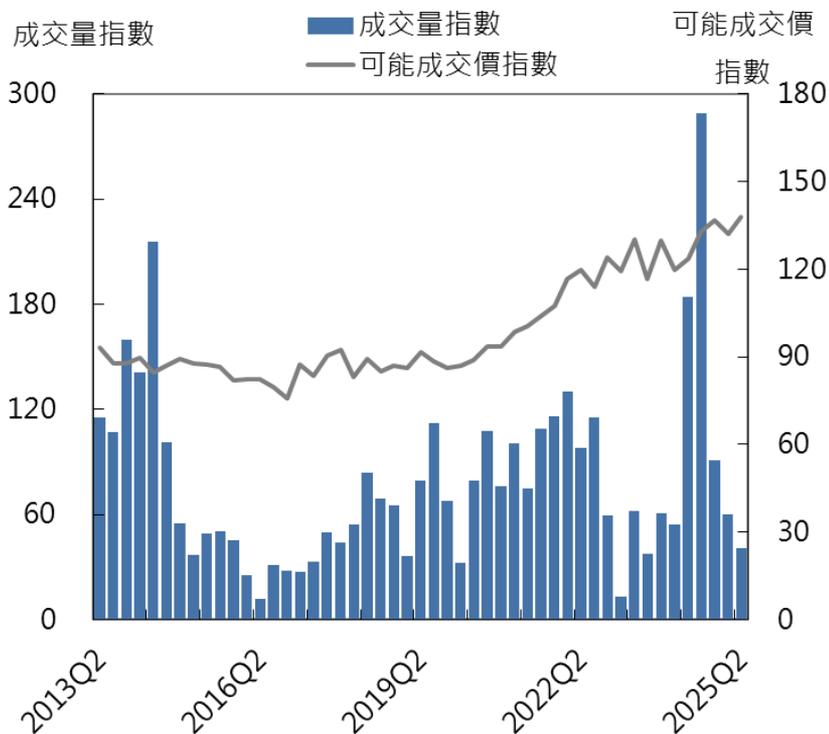


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

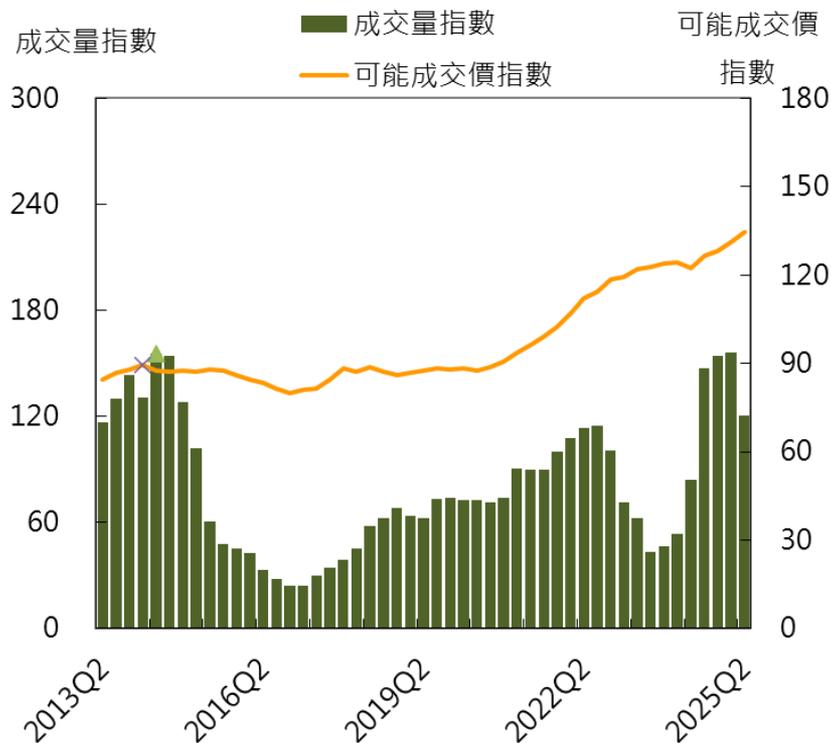
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波成交價**超過**2014Q3年波段高點七成多，**價格持續上升**
- ▣ 本波成交量約為2013Q4波段高點六成，**近一年持續遞減**

# 台北市價量指數趨勢圖(季與四季)



台北價量指數趨勢圖(季)

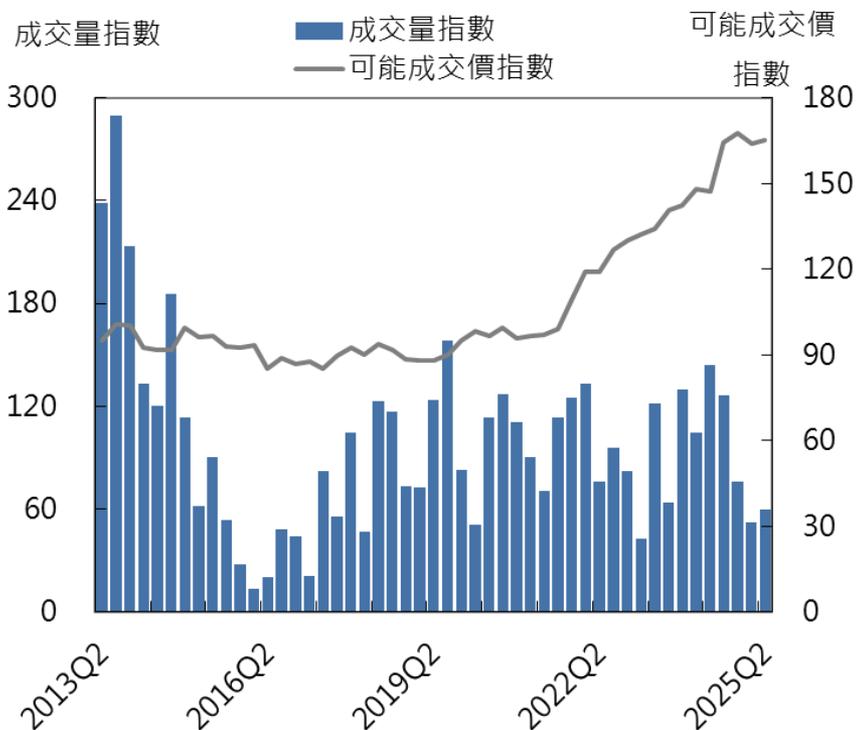


台北價量指數趨勢圖(四季平均)

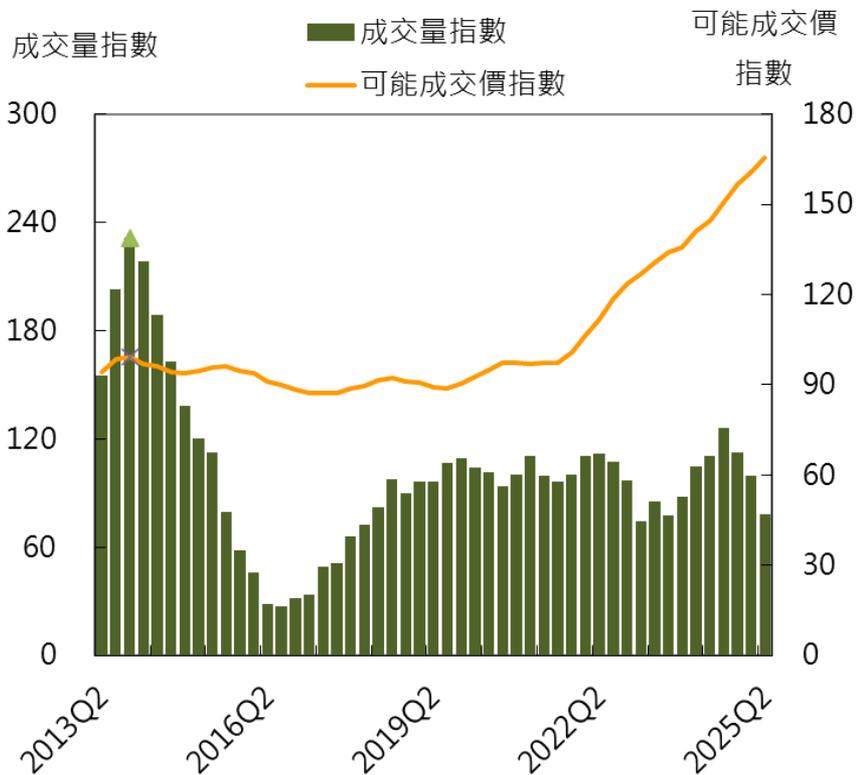
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q1波段高點五成，**價格緩和上升**
- 本波成交量約為2014Q2波段高點七成多，**本季成交量明顯減少**

# 新北市價量指數趨勢圖(季與四季)



新北價量指數趨勢圖(季)

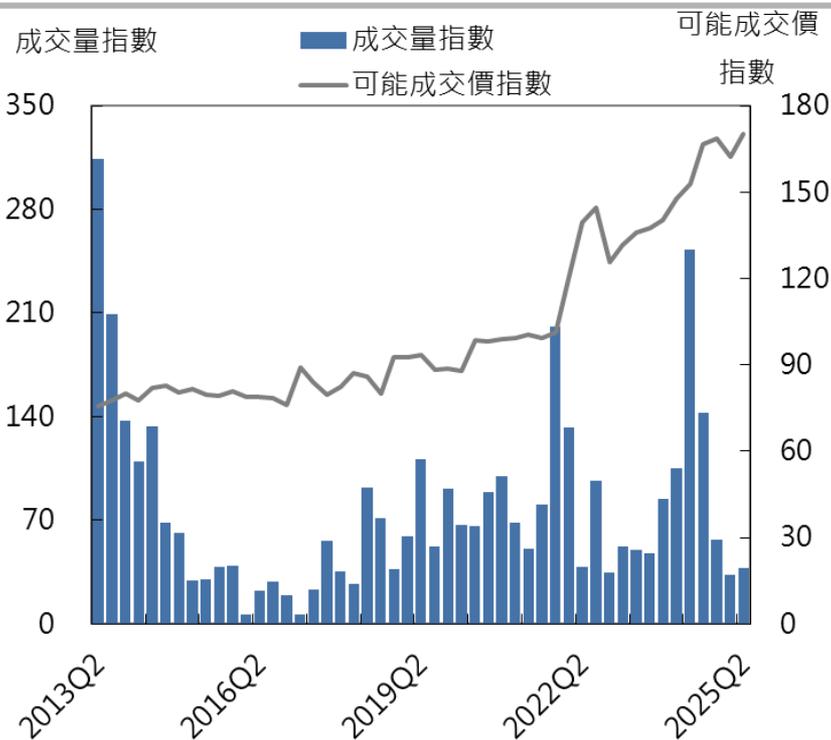


新北價量指數趨勢圖(四季平均)

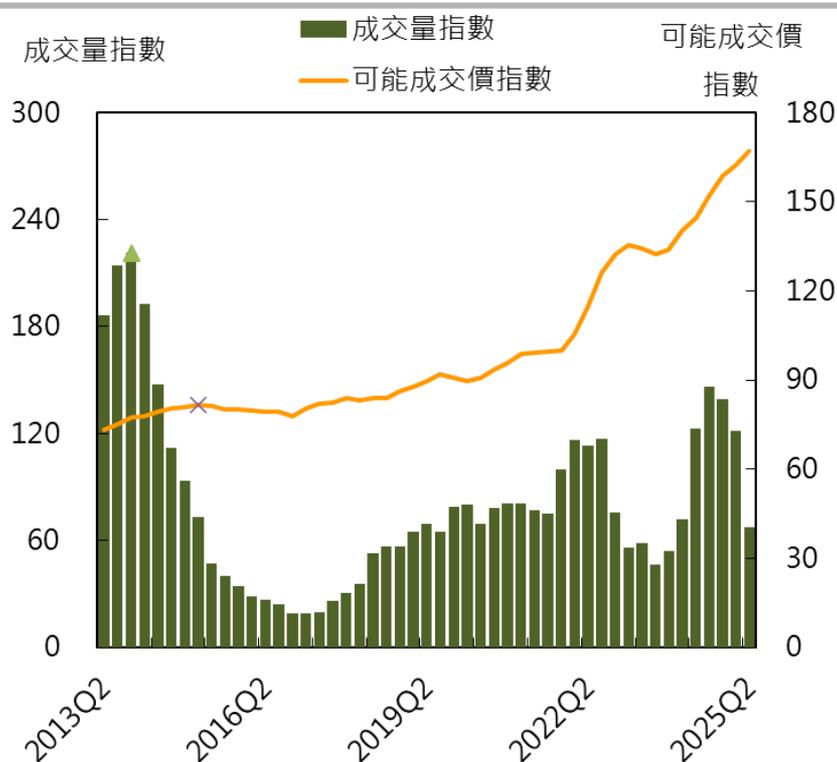
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波成交價**超過**2013Q4波段高點六成多，**價格持續上升**
- ▣ 本波成交量約為2013Q4波段高點三成多，**近一年持續遞減**

# 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)

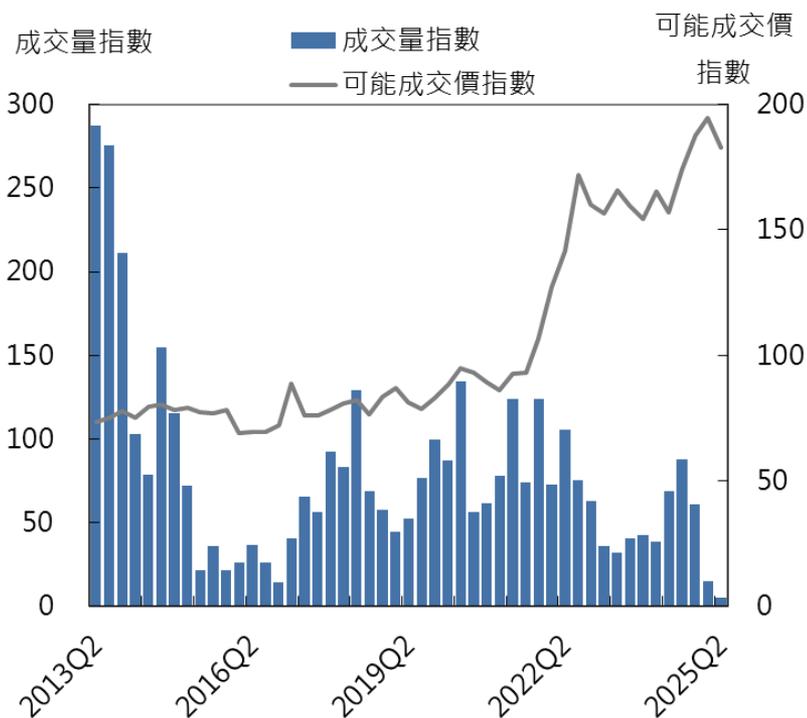


桃園市價量指數趨勢圖(四季平均)

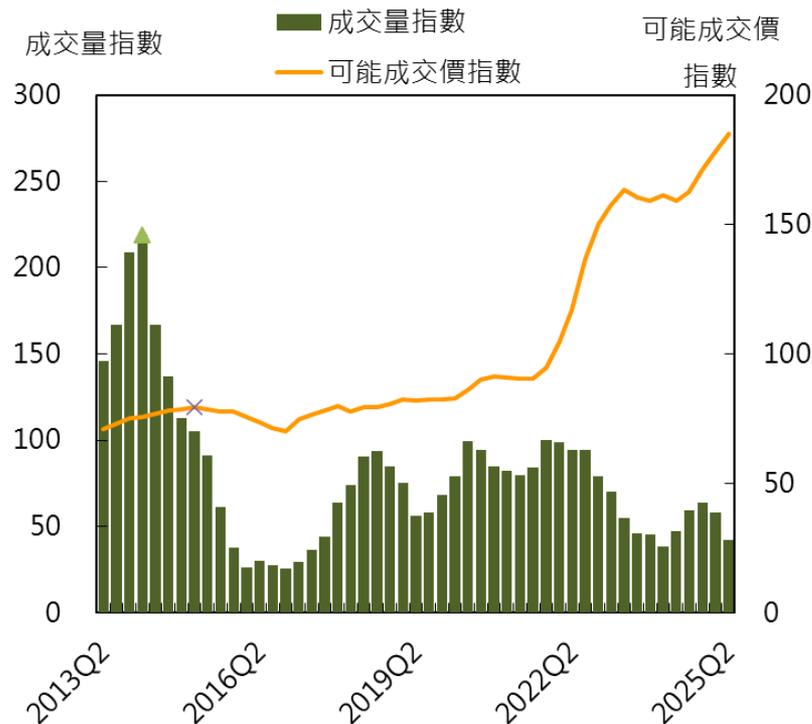
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q1波段高點一倍，**價格持續上升**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點三成，**近一年持續遞減**

# 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)

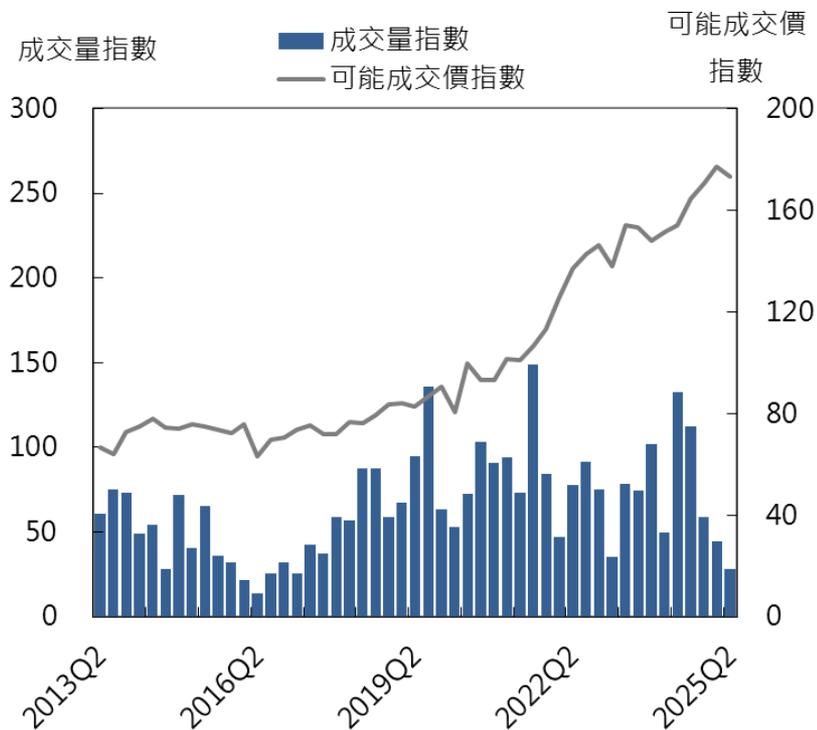


新竹縣市價量指數趨勢圖(四季平均)

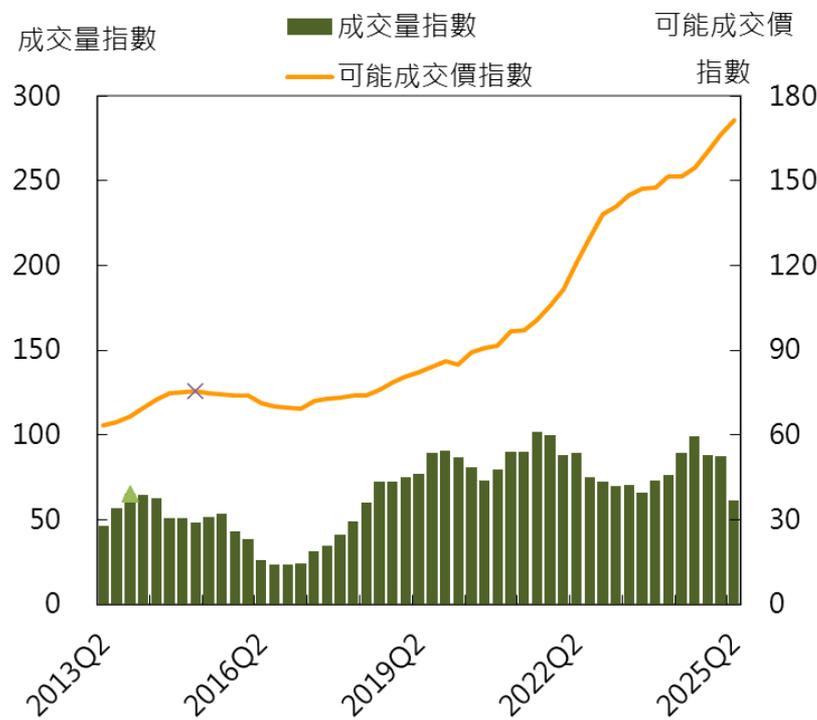
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q4波段高點一倍多，**價格持續上升**
- 本波成交量約為2014Q1波段高點近二成，**近期有下滑趨勢**

# 台中市價量指數趨勢圖(季與四季)



台中價量指數趨勢圖(季)

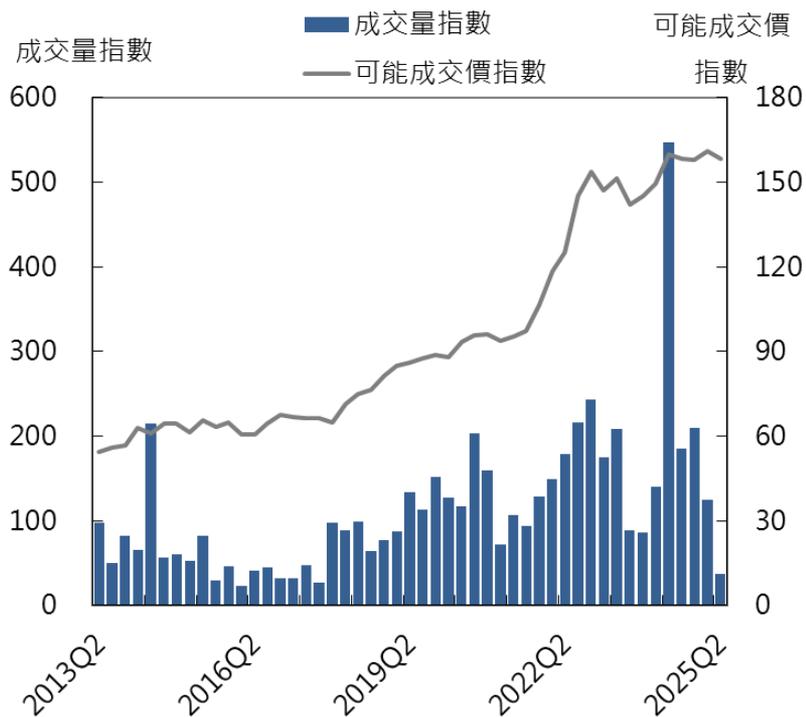


台中價量指數趨勢圖(四季平均)

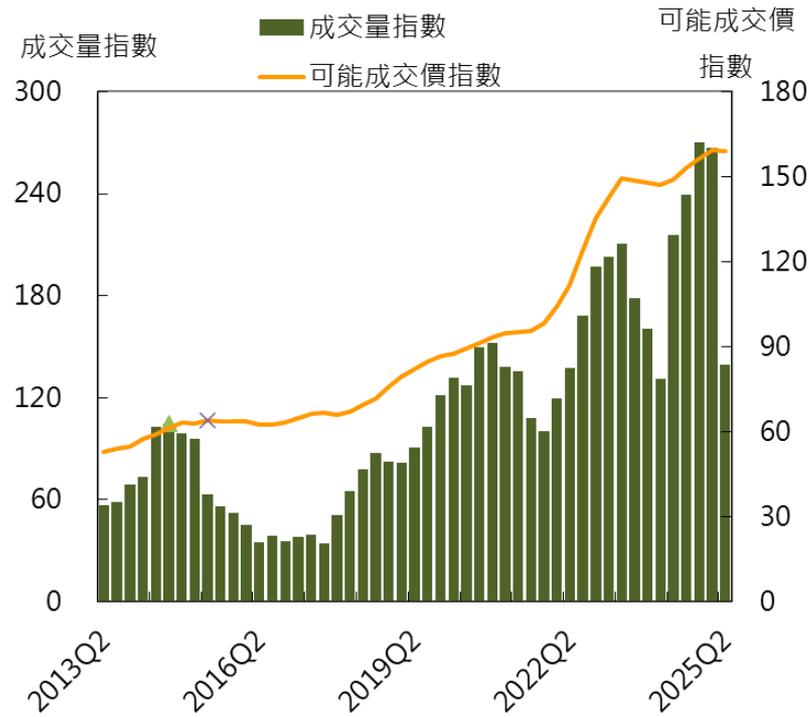
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q1波段高點一倍多，**價格持續上升**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點九成多，**近期有下滑趨勢**

# 台南市價量指數趨勢圖(季與四季)



台南價量指數趨勢圖(季)

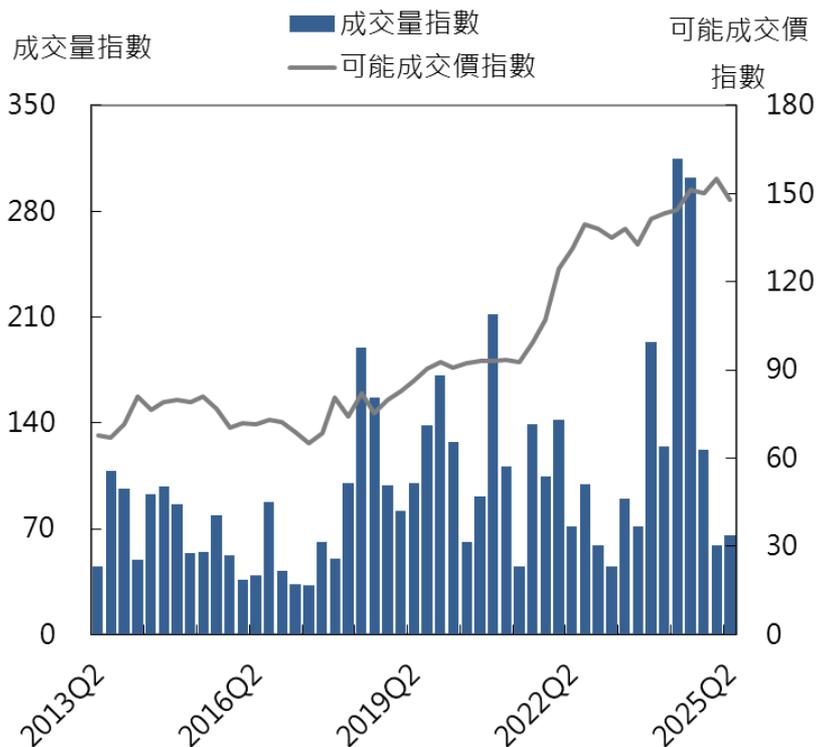


台南價量指數趨勢圖(四季平均)

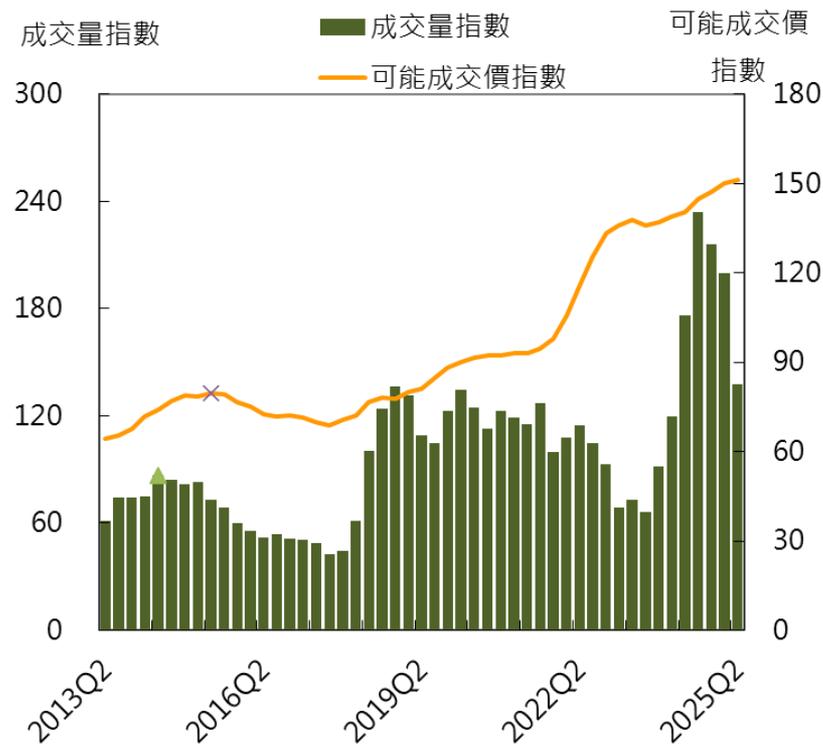
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q2波段高點一倍多，**漲勢趨緩**
- 本波成交量**超過**2014Q3波段高點三成多，**本季成交量驟降**

# 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)



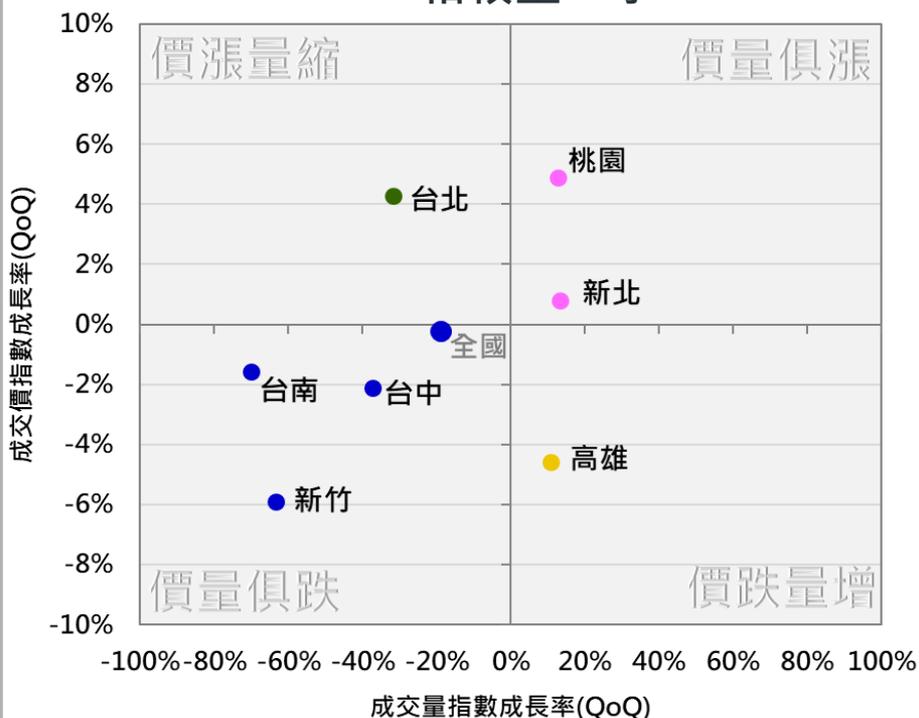
高雄價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

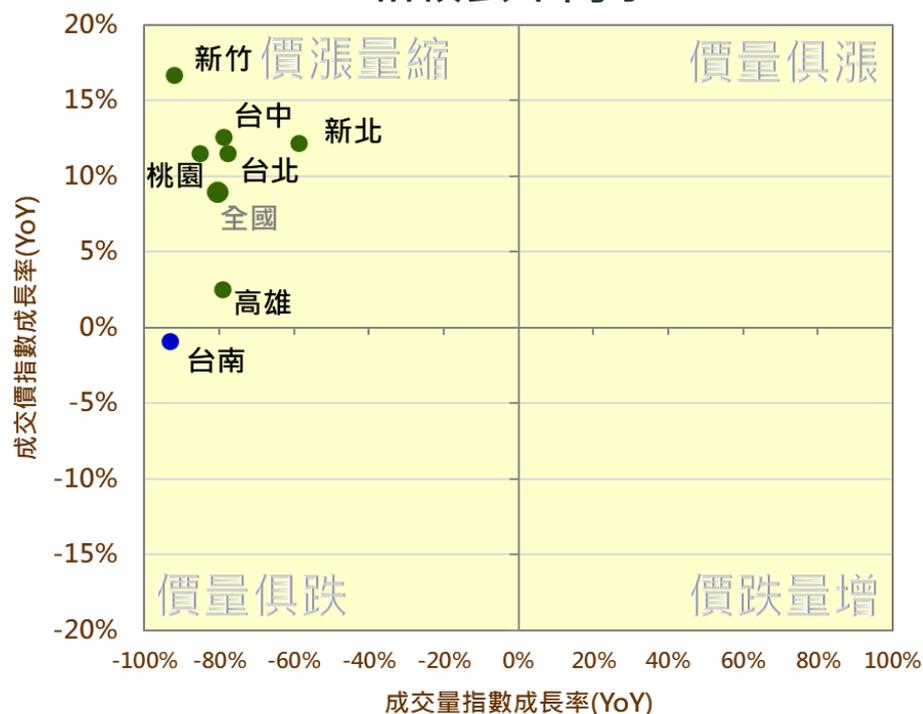
- 本波成交價**超過**2015Q2波段高點九成，**漲勢趨緩**
- 本波成交量**超過**2014Q2波段高點近六成，**近一年持續遞減**

# 價量綜合評估

## 相較上一季



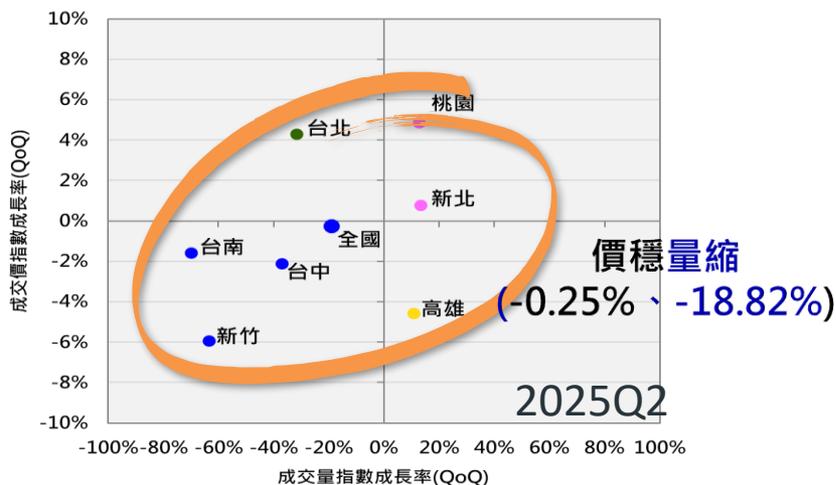
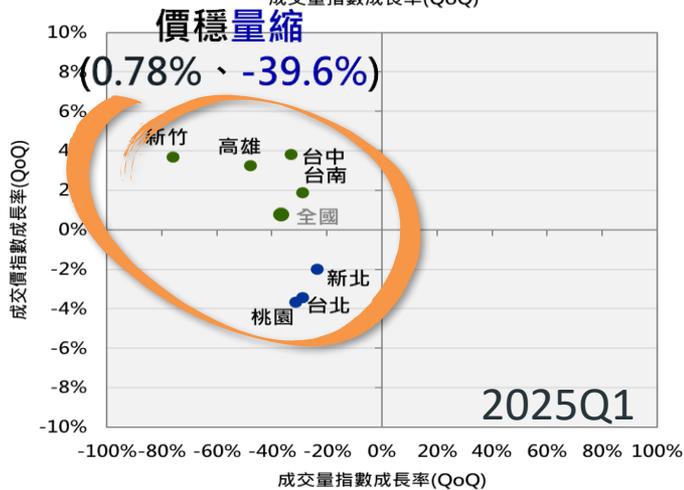
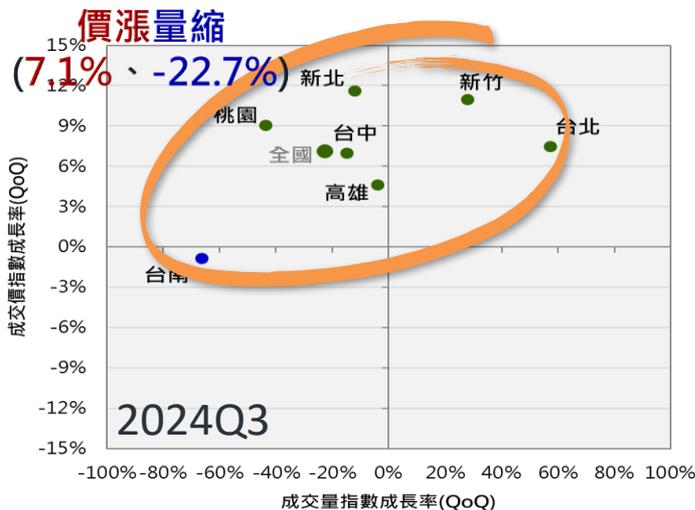
## 相較去年同季



註：四象限圖係依價量指數變化製作

- 相較上一季，**成交價雙北及桃園上漲**，**竹中南高下**跌；**成交量新北、桃園及高雄增加**，其餘地區減少。
- 相較去年同季，**成交價除台南下跌**，其餘地區**上漲**；**成交量全面減少**。

## ❖ 價量變化(相較上一季)



# 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		161.67	57.77 萬元/坪	-0.25%	(△)	8.93%	(++)
議價率		61.12	6.77%	0.51	(++)	-0.07	(△)
開價		159.33	61.96 萬元/坪	0.29%	(△)	8.86%	(++)
推案量	金額	110.27	3,584 億元	10.86%	(+)	-35.72%	(--)
	戶數	92.96	18758戶	19.83%	(+)	-32.15%	(---)
30天銷售率		44.68	6.37%	-3.03	(---)	-15.75	(---)
30天成交量指數	金額	48.55	--	-24.89%	(-)	-81.49%	(---)
	戶數	41.58	--	-18.82%	(-)	-80.46%	(---)

本季央行維持現行選擇性信用管制持續監控並強化執行，嚴格放貸與市場觀望氛圍交互影響，買氣明顯轉弱；與去年同期相較，銷售率大幅下滑，成交量大幅萎縮，創下近年新低。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，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。

# 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		137.69	125.58 萬元/坪	4.29%	(++)	11.55%	(++)
議價率		52.83	5.36%	0.72	(+)	-0.95	(△)
開價		135.79	132.70 萬元/坪	5.09%	(++)	10.43%	(+++)
推案量	金額	61.04	420 億元	-8.13%	(△)	-57.20%	(---)
	戶數	73.49	1079戶	-11.19%	(△)	-53.27%	(---)
30天銷售率		55.73	7.78%	-2.34	(--)	-8.54	(---)
30天成交量指數	金額	33.34	--	-29.35%	(-)	-79.60%	(---)
	戶數	40.96	--	-31.70%	(--)	-77.72%	(---)

本季台北市成交價中幅上漲，主要推單價130萬元以上產品，佔推案戶數五成多。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。

# 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		165.37	69.03 萬元/坪	0.77%	(△)	12.22%	(+++)
議價率		48.29	5.26%	0.61	(+)	-0.79	(-)
開價		160.98	72.86 萬元/坪	1.41%	(△)	11.27%	(+++)
推案量	金額	131.98	1,088 億元	21.05%	(+)	-13.35%	(△)
	戶數	119.53	5577戶	34.29%	(+)	-4.94%	(△)
30天銷售率		49.76	6.11%	-1.13	(-)	-7.98	(---)
30天成交量指數	金額	63.45	--	2.13%	(△)	-62.41%	(---)
	戶數	59.40	--	13.30%	(△)	-58.76%	(--)

本季新北市成交價維持穩定，主要推70萬元以上產品，佔推案戶數五成多。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。

# 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		170.25	46.96 萬元/坪	4.86%	(++)	11.49%	(+++)
議價率		65.93	7.48%	0.61	(△)	1.57	(△)
開價		168.54	50.76 萬元/坪	5.55%	(++)	13.38%	(+++)
推案量	金額	164.16	751 億元	70.55%	(++)	-21.60%	(△)
	戶數	112.52	4269戶	61.64%	(++)	-24.82%	(-)
30天銷售率		33.77	4.57%	-1.98	(-)	-18.43	(---)
30天成交量指數	金額	54.71	--	18.93%	(+)	-84.43%	(---)
	戶數	37.79	--	12.72%	(△)	-85.07%	(---)

本季桃園市成交價中幅上漲，主要推單價50萬元以上產品，佔推案戶數五成多。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**。

# 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		182.96	52.93 萬元/坪	-5.93%	(---)	16.66%	(+++)
議價率		92.32	10.27%	4.11	(+++)	1.98	(+)
開價		191.62	58.99 萬元/坪	-1.62%	(△)	19.23%	(+++)
推案量	金額	25.72	41 億元	-48.22%	(--)	-76.13%	(---)
	戶數	19.32	188戶	-41.98%	(--)	-77.21%	(---)
30天銷售率		27.97	5.85%	-3.41	(--)	-11.12	(---)
30天成交量指數	金額	7.17	--	-67.28%	(---)	-91.77%	(---)
	戶數	5.40	--	-63.33%	(---)	-92.14%	(---)

本季新竹僅推9個個案，多為在地小建商推案，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**。

# 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		173.24	53.33 萬元/坪	-2.11%	(--)	12.56%	(++)
議價率		73.05	7.82%	1.46	(+++)	1.02	(++)
開價		173.40	57.86 萬元/坪	-0.57%	(Δ)	13.81%	(++)
推案量	金額	104.59	663 億元	-4.45%	(Δ)	-39.45%	(---)
	戶數	63.81	3375 戶	1.72%	(Δ)	-41.00%	(---)
30天銷售率		44.07	6.19%	-3.81	(---)	-10.99	(---)
30天成交量指數	金額	44.47	--	-40.87%	(--)	-78.18%	(---)
	戶數	28.12	--	-37.05%	(--)	-78.74%	(---)

本季台中市成交價中幅下跌，主要推單價60萬元以上產品，佔推案戶數四成多，推案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**。

# 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		158.34	36.08 萬元/坪	-1.59% (-)	-0.92% (△)
議價率		47.06	5.42%	-0.60 (△)	-1.57 (-)
開價		155.51	38.15 萬元/坪	-2.21% (-)	-2.57% (-)
推案量	金額	132.50	250 億元	-9.72% (△)	-47.58% (---)
	戶數	112.96	1859戶	11.12% (△)	-45.66% (---)
30天銷售率		32.98	4.30%	-11.54 (---)	-29.69 (---)
30天成交量指數	金額	44.31	--	-75.47% (---)	-93.36% (---)
	戶數	37.64	--	-69.81% (---)	-93.12% (---)

本季台南市成交價小幅下跌，主要推未滿40萬元產品，佔推案戶數六成，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**。

# 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		148.01	34.44 萬元/坪	-4.59% (--)	2.50% (△)
議價率		73.77	8.89%	-0.44 (△)	-0.41 (△)
開價		144.82	37.80 萬元/坪	-5.06% (--)	2.04% (△)
推案量	金額	125.12	370 億元	-3.97% (△)	-41.62% (--)
	戶數	102.90	2411戶	3.48% (△)	-36.97% (---)
30天銷售率		63.76	11.41%	0.76 (△)	-23.10 (---)
30天成交量指數	金額	78.07	--	2.91% (△)	-80.70% (---)
	戶數	65.61	--	10.89% (△)	-79.17% (---)

本季高雄市成交價中幅下跌，主要推單價50萬元以上產品，佔推案戶數近四成。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**。

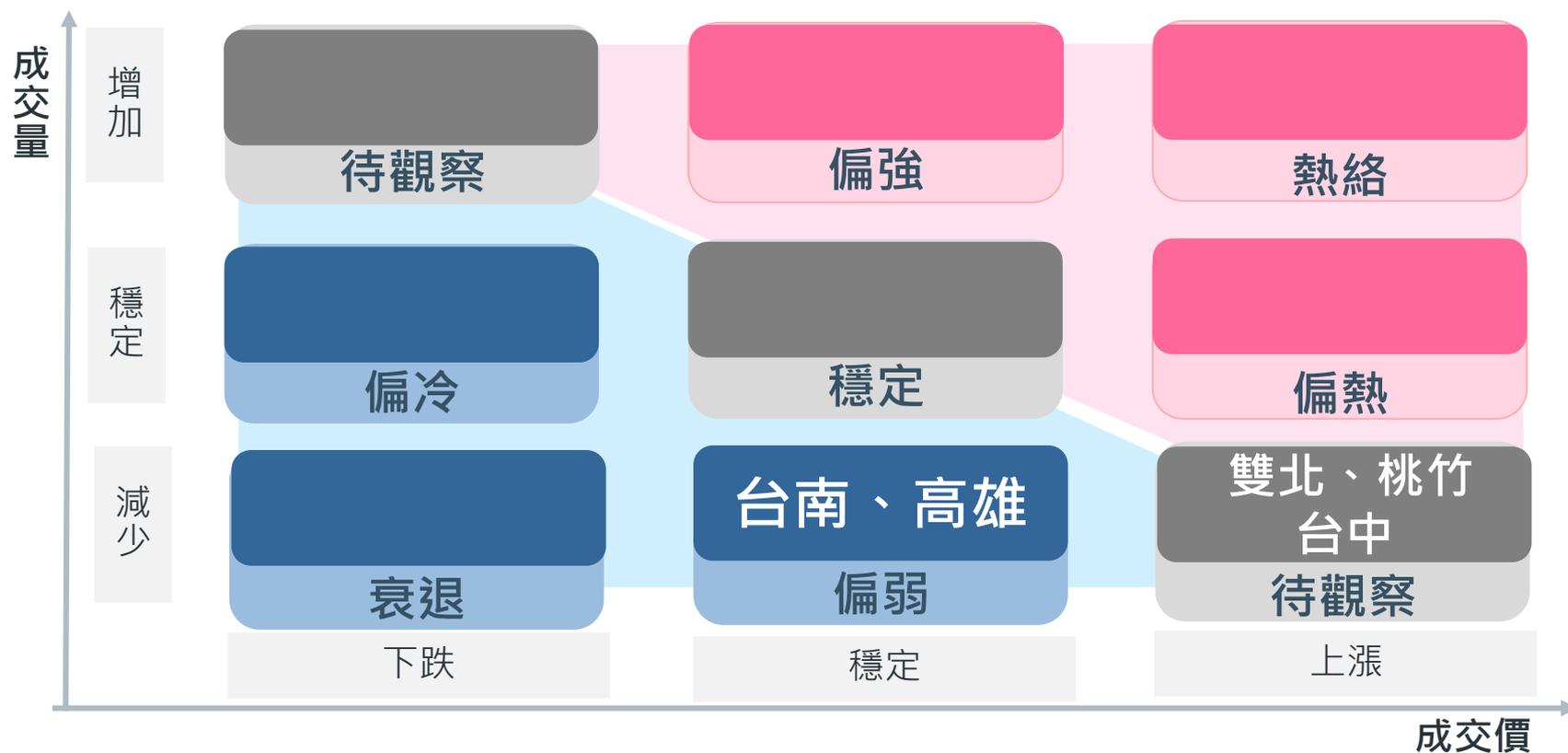
## ❖ 相較上一季

全國成交價持穩、成交量減少，房市表現偏弱



## ❖ 相較去年同季

全國成交價上漲、成交量減少，價量背離，房市表現待觀察

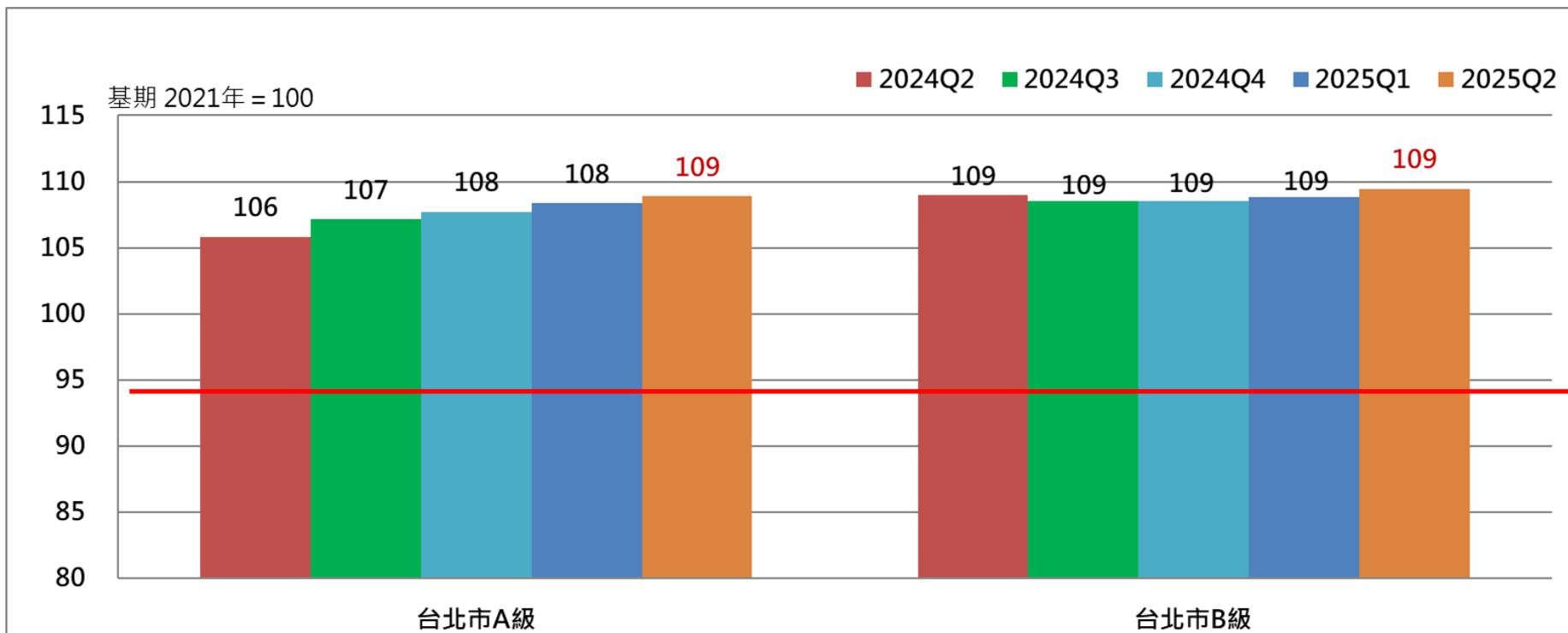


- ❖ 央行本季續維持現行選擇性信用管制，受嚴格放貸與市場觀望交互影響，**銷售率創16年新低**，**成交量創8年新低**，房市交易持續降溫。自去年9月第七波信用管制措施實施以來，成效符合央行管制市場資金流向健全配置目的，遂未再提出新的管制措施。
- ❖ 從四季移動趨勢觀察，各地區成交價均超過2013年到2015年波段高點，成交量與該波段比較則高低互見。綜合本季房市，相較上一季為**價穩量縮**，惟南北價格漲跌分歧，整體**房市表現偏弱**；相較去年同季為**價漲量縮**，價量背離，房市表現待觀察。
- ❖ 2024Q4~2025Q2連續三季房市呈現**價穩量縮盤整格局**，市場變化有待審慎觀察。

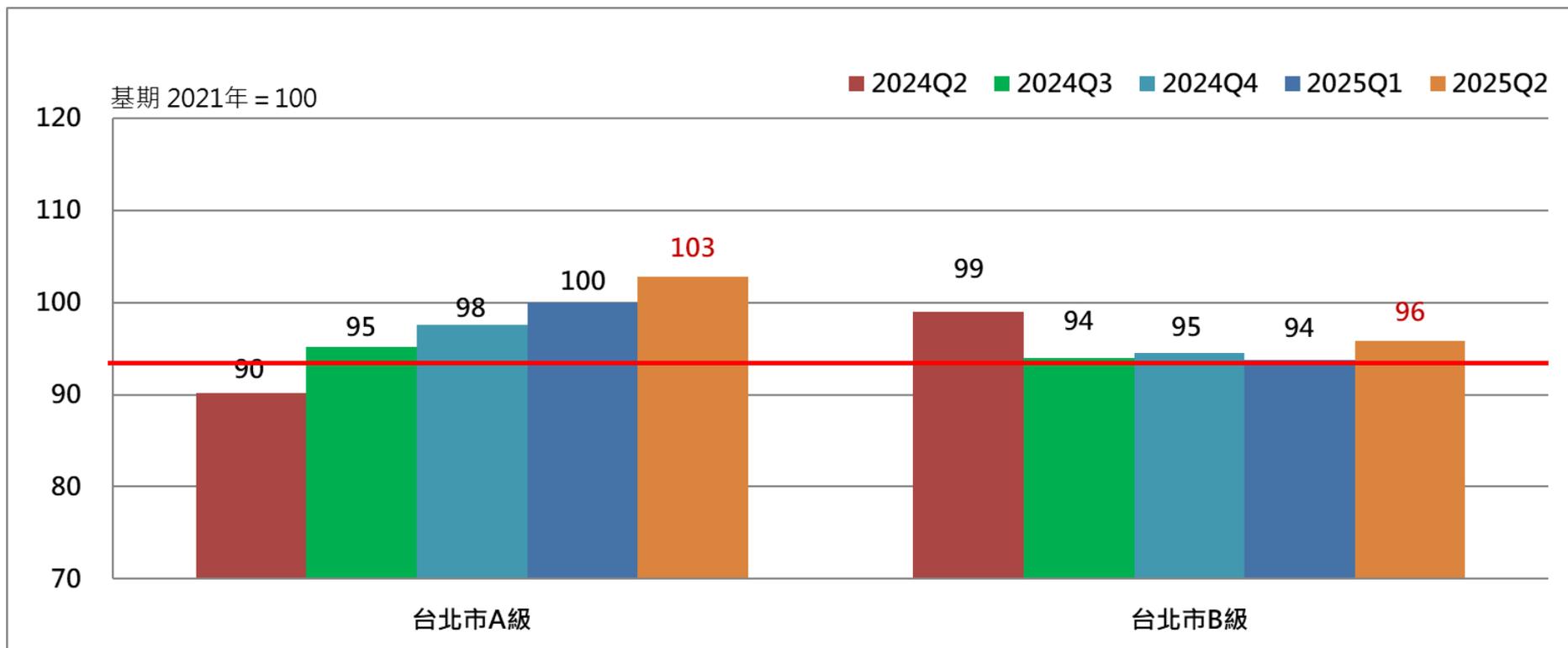


# 國泰辦公室租金指數

# 辦公室租金開價指數 - 分區

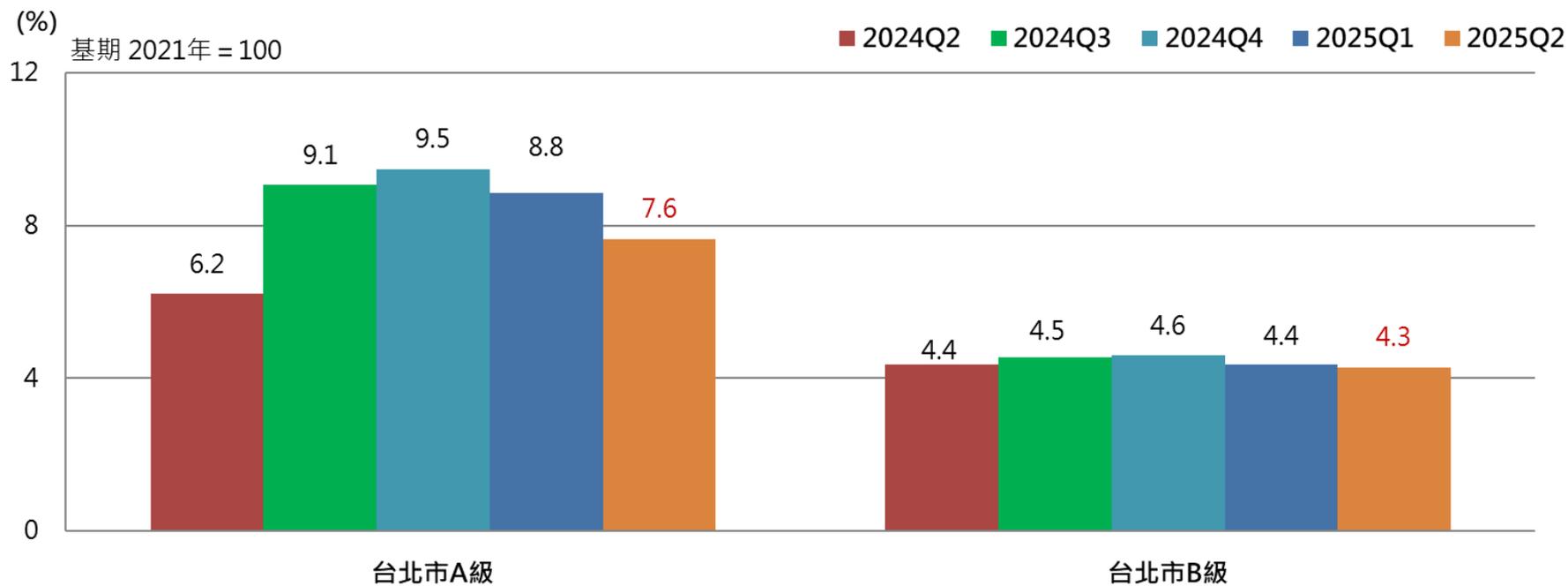


# 辦公室租金議價率指數 - 分區

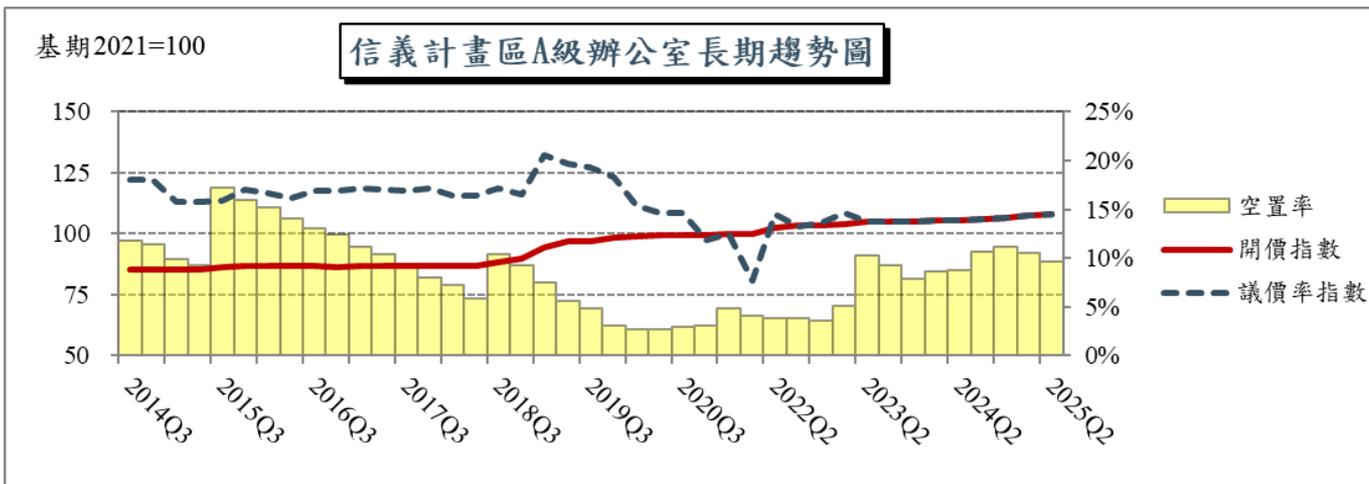


註：台北A辦議價率逐漸擴大，主要受民生建國路段部分標的議價空間擴大影響。

# 各地區辦公室空置率



# 辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區



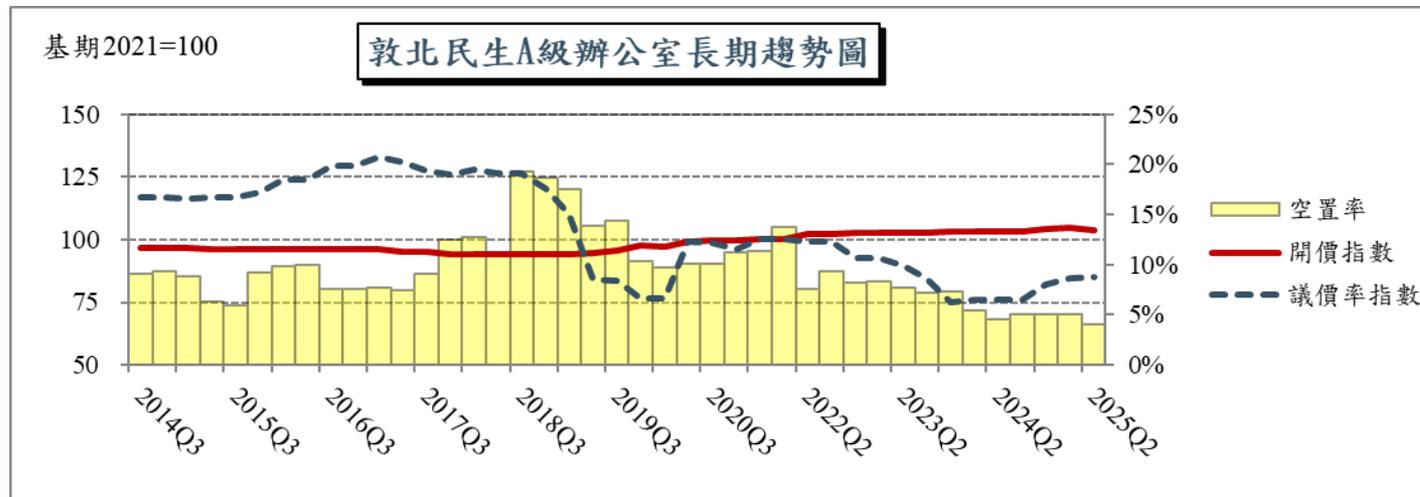
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料。

# 辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南



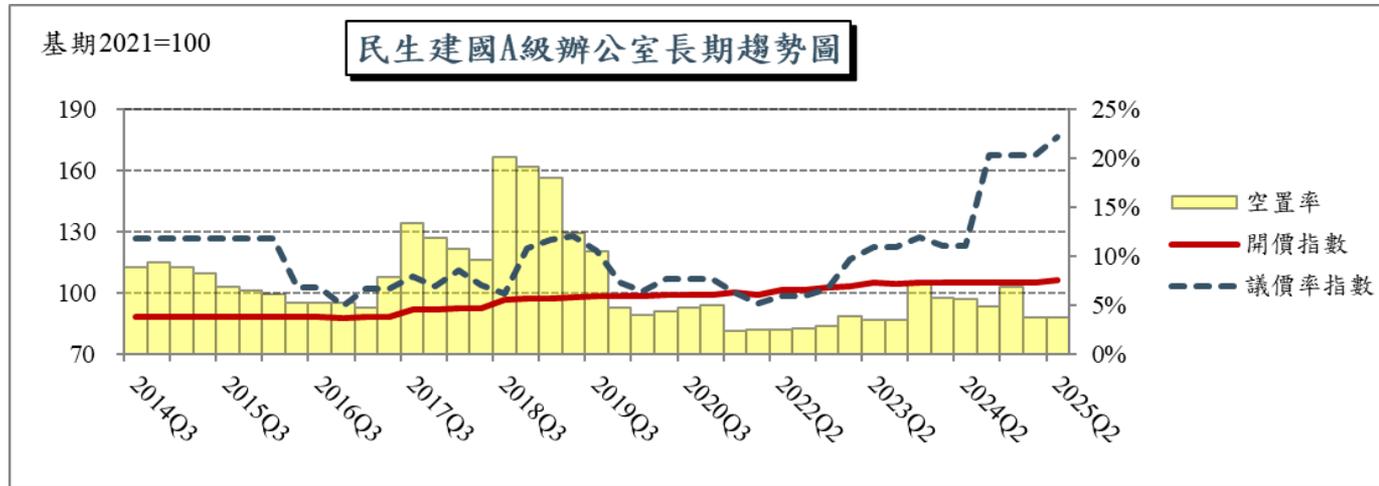
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1 ~ 2021Q3期間無資料

# 辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生



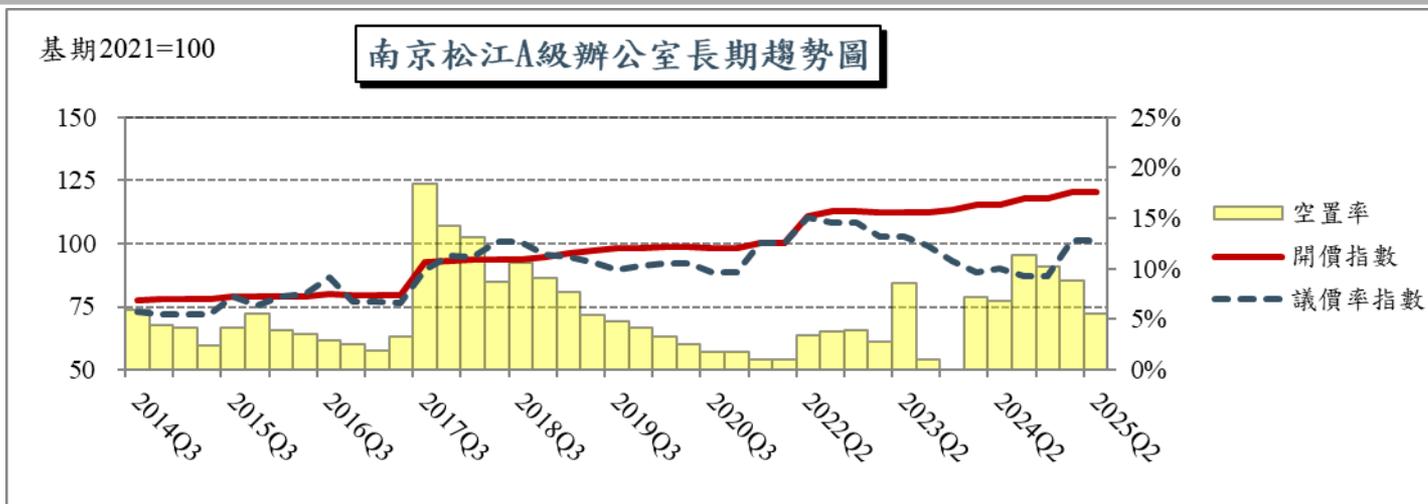
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1 ~ 2021Q3期間無資料

# 辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國



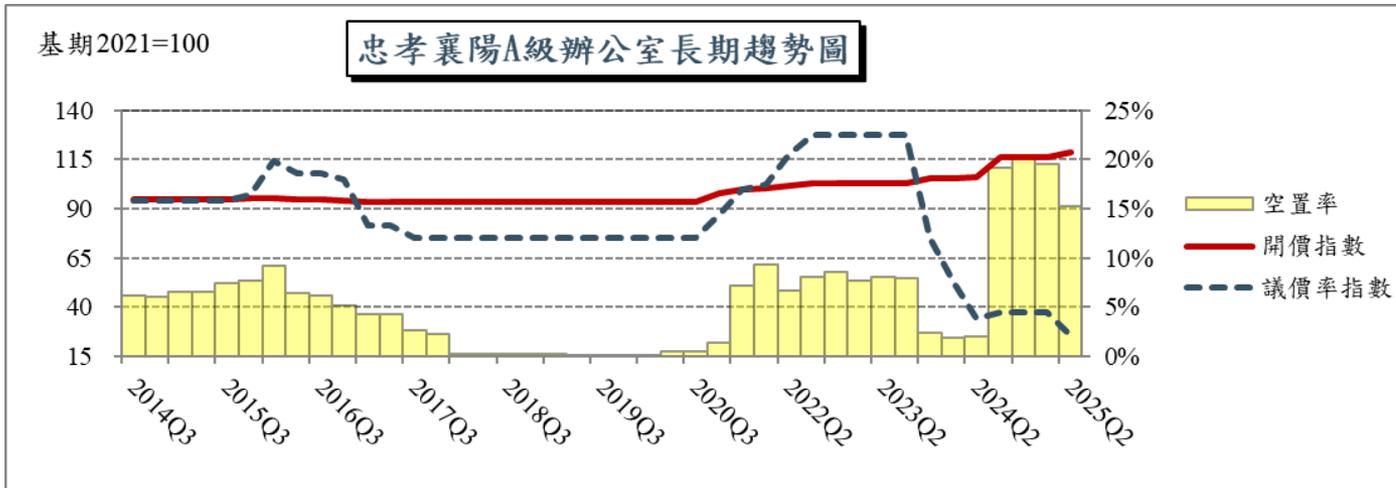
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料。

# 辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江



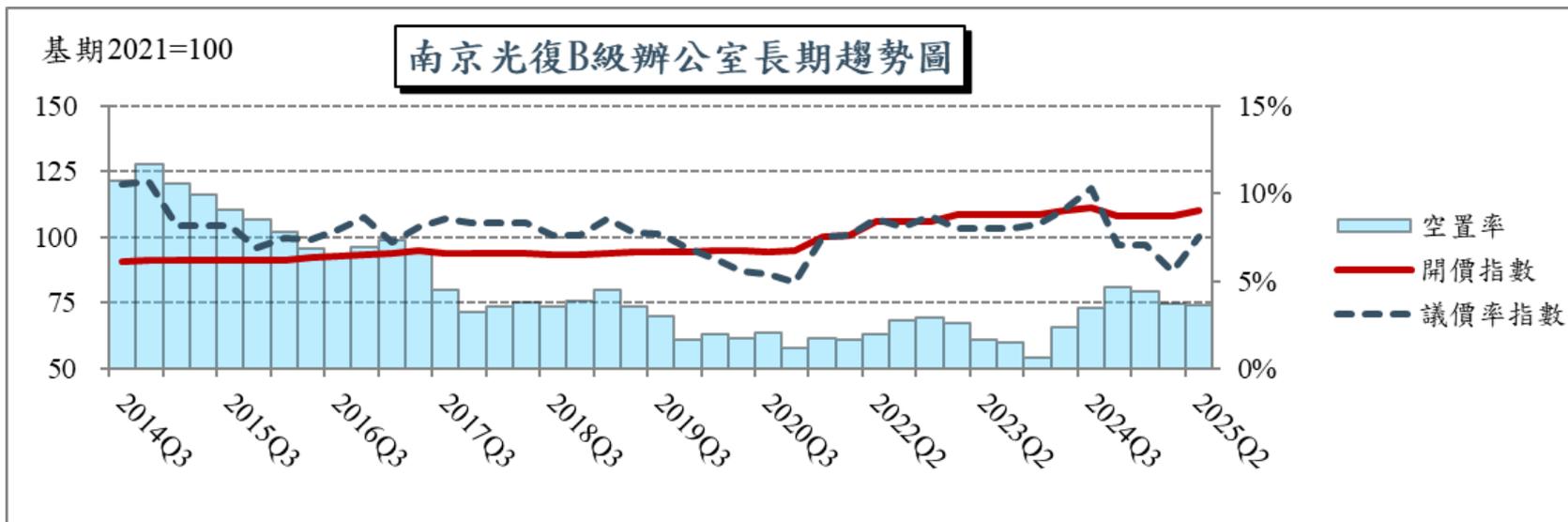
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料。

# 辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽



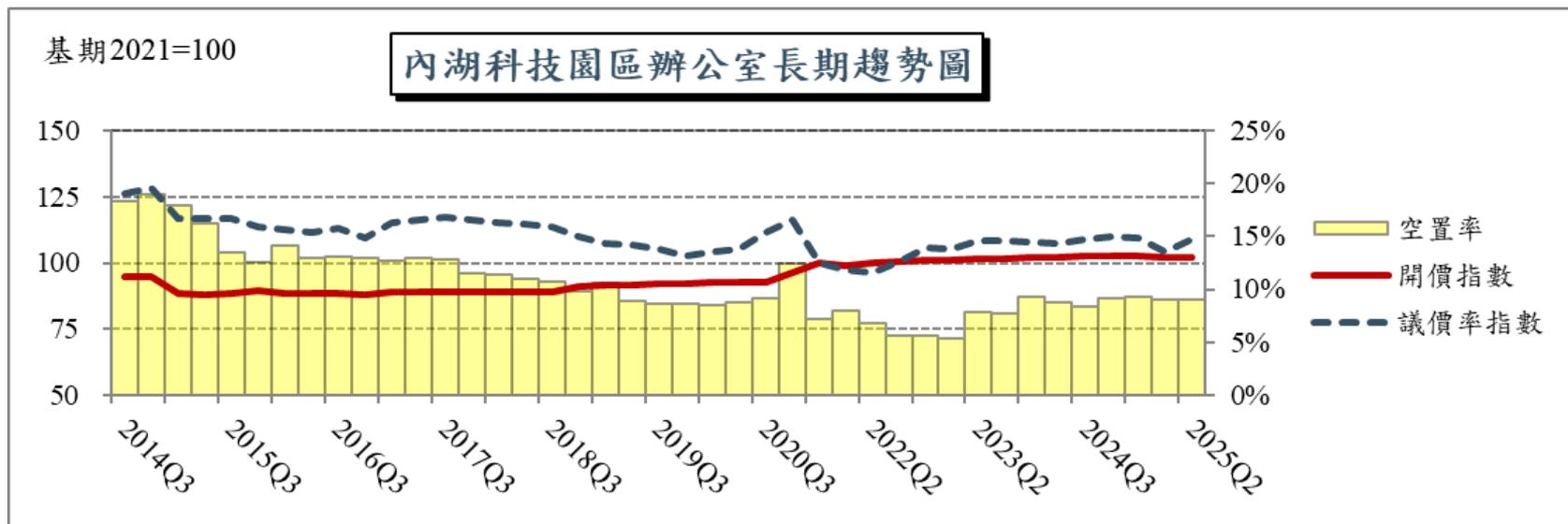
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

# 辦公室租金指數長期趨勢 - 南京光復B辦



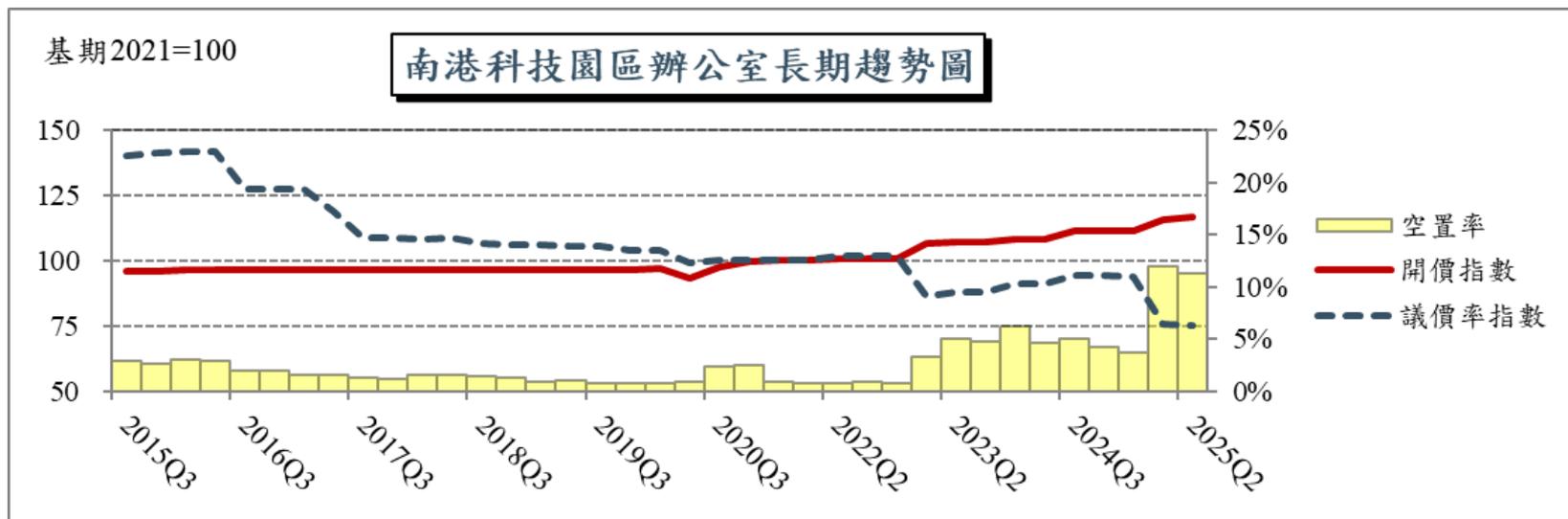
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料。

# 辦公室租金指數長期趨勢 - 內湖科技園區



註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1 ~ 2021Q3期間無資料

# 辦公室租金指數長期趨勢 - 南港科技園區



註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料。

## ❖ 開價

- 相較上一季，南港科技園區開價**微幅上漲**，其他地區**維持穩定**；相較去年同季，台北A辦、南港科技園區**大幅上漲**，其他地區**維持穩定**。

## ❖ 議價率

- 相較上一季，各地區皆**維持穩定**；相較去年同季，南港科技園區**大幅縮小**，台北A辦**微幅擴大**，其他地區**維持穩定**。

## ❖ 空置率

- 相較上一季，台北A辦**微幅下降**，其他地區**維持穩定**；相較去年同季，台北A辦**微幅上升**，南港科技園區**大幅上升**，其他地區**維持穩定**。



敬請指教!



國泰建設

Cathay Real Estate  
Development Co., Ltd.

Cathay Real Estate Development Co., Ltd.