



# 國泰房地產指數季報

2025年第4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：楊智傑、陳韋穎、吳宗桓

## ❖ 國泰建設公司 開發部

1

背景介紹

2

2025Q4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4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



# 2025Q4市調資料分析

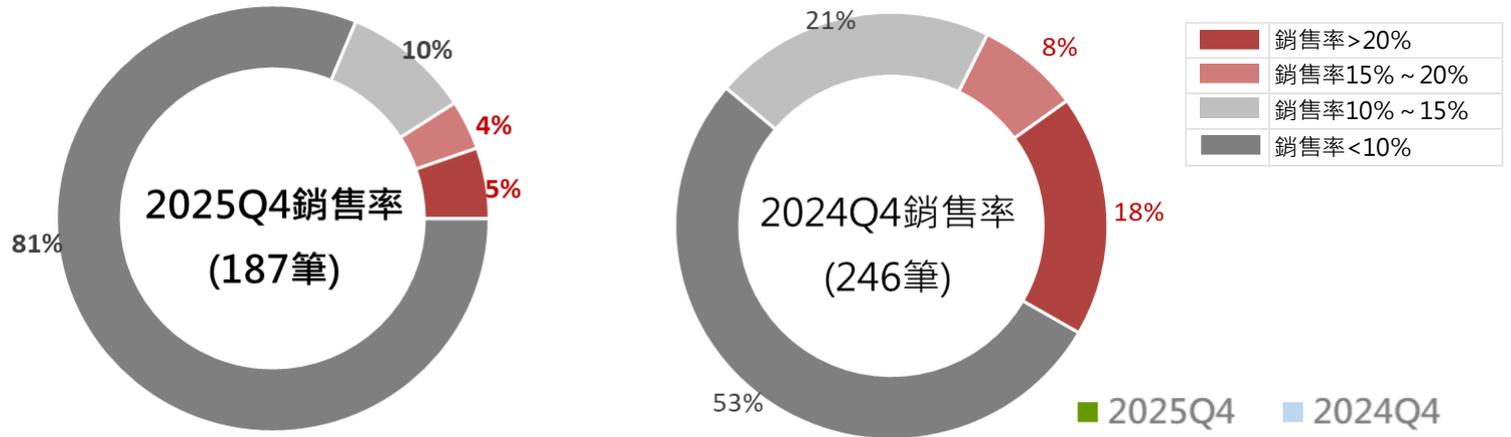
# 各地區十至十二月趨勢觀察

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(%)
11410	全國	56	11,406,434	5,464	5.07	277	2,047	7.06
11411		73	14,571,498	6,262	8.10	507	2,288	6.58
11412		58	12,409,996	5,486	5.72	314	2,128	6.71
11410	台北	11	3,927,262	802	6.73	54	4,946	7.19
11411		12	1,758,291	470	5.53	26	3,195	4.63
11412		17	3,444,881	779	6.55	51	3,932	4.97
11410	新北	10	1,692,130	815	4.78	39	2,176	4.83
11411		21	8,414,527	3,445	9.20	317	2,486	6.30
11412		6	3,421,877	1,421	8.51	121	2,141	5.77
11410	桃園	9	3,089,521	2,057	3.16	65	1,349	7.58
11411		14	1,652,417	958	5.33	51	1,744	7.07
11412		7	462,751	296	3.72	11	1,905	5.87
11410	新竹	3	85,124	40	12.50	5	2,236	5.06
11411		3	75,342	30	13.33	4	2,511	6.12
11412		9	743,406	351	11.40	40	2,368	5.73
11410	台中	10	1,221,049	664	6.33	42	1,839	8.15
11411		9	1,144,421	451	5.54	25	2,322	7.31
11412		10	2,653,105	1,400	3.50	49	1,895	7.11
11410	台南	7	533,023	464	4.96	23	1,088	5.31
11411		9	778,275	425	15.30	65	1,757	6.03
11412		5	625,467	468	4.49	21	1,332	7.55
11410	高雄	6	858,326	622	7.88	49	1,372	8.71
11411		5	748,227	483	3.93	19	1,549	9.00
11412		4	1,058,509	771	2.72	21	1,373	9.40

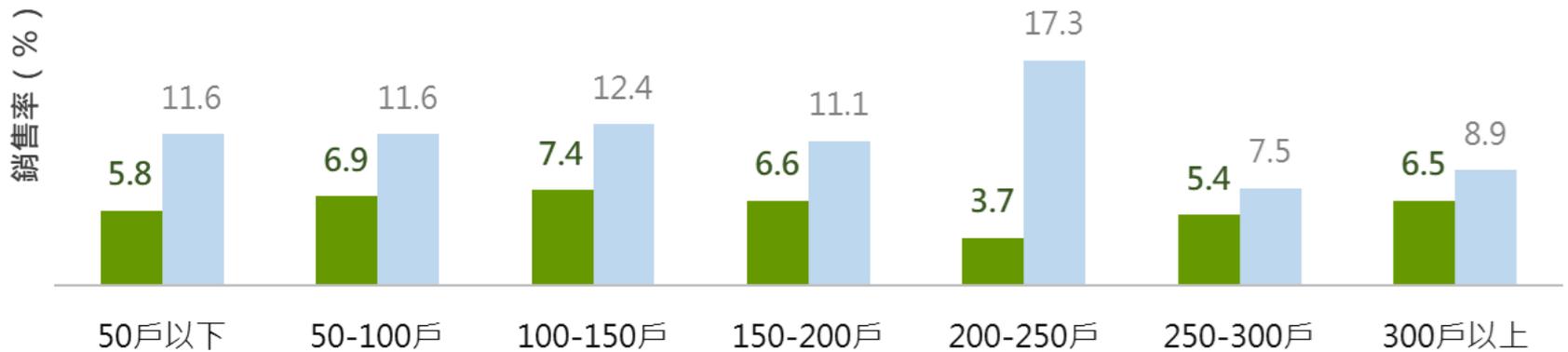
\* 主力總價按推案戶數加權計算(大廈、透天合併)·價格均為開價

# 2025Q4 30天銷售率分布

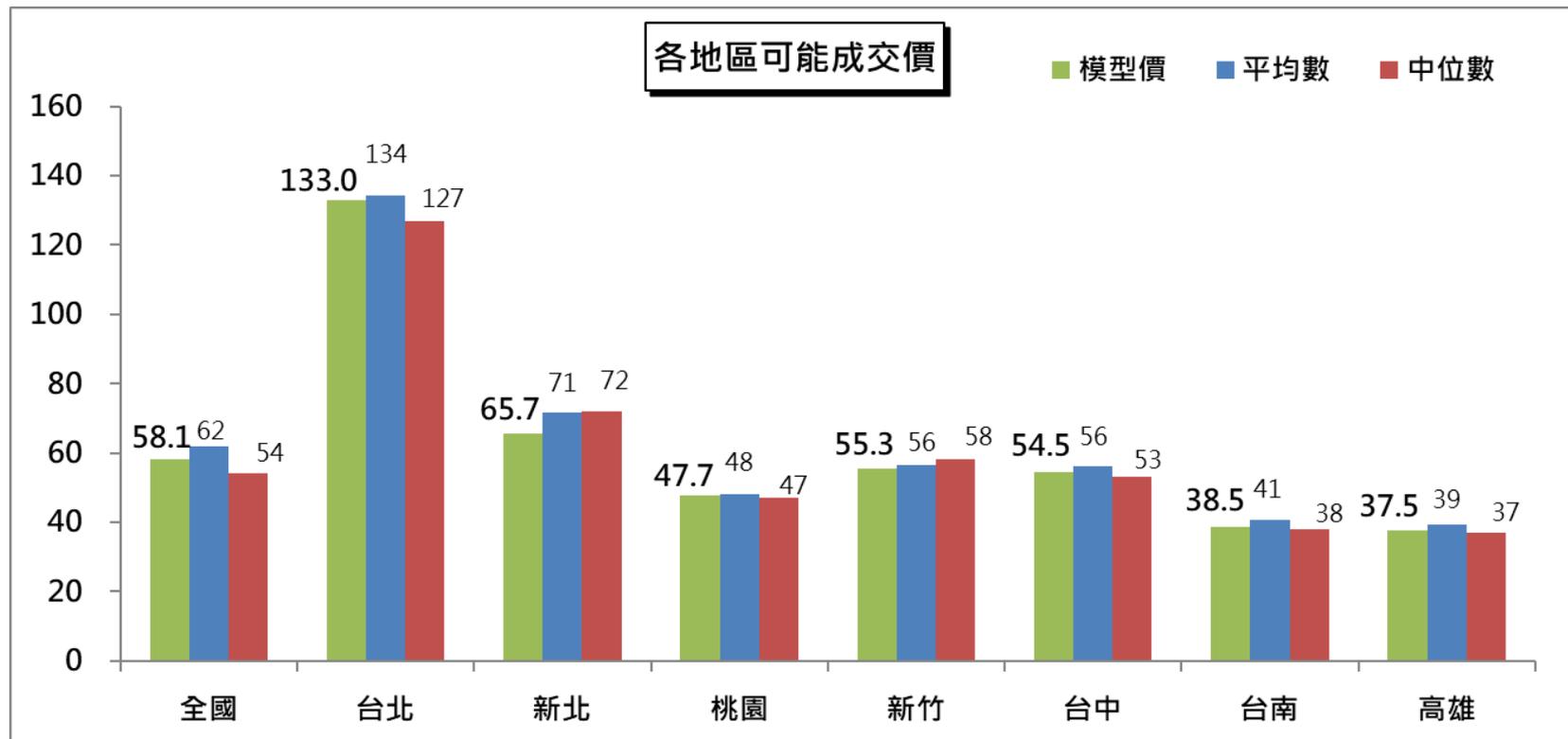
## 推案個數與銷售率



## 案量與銷售率

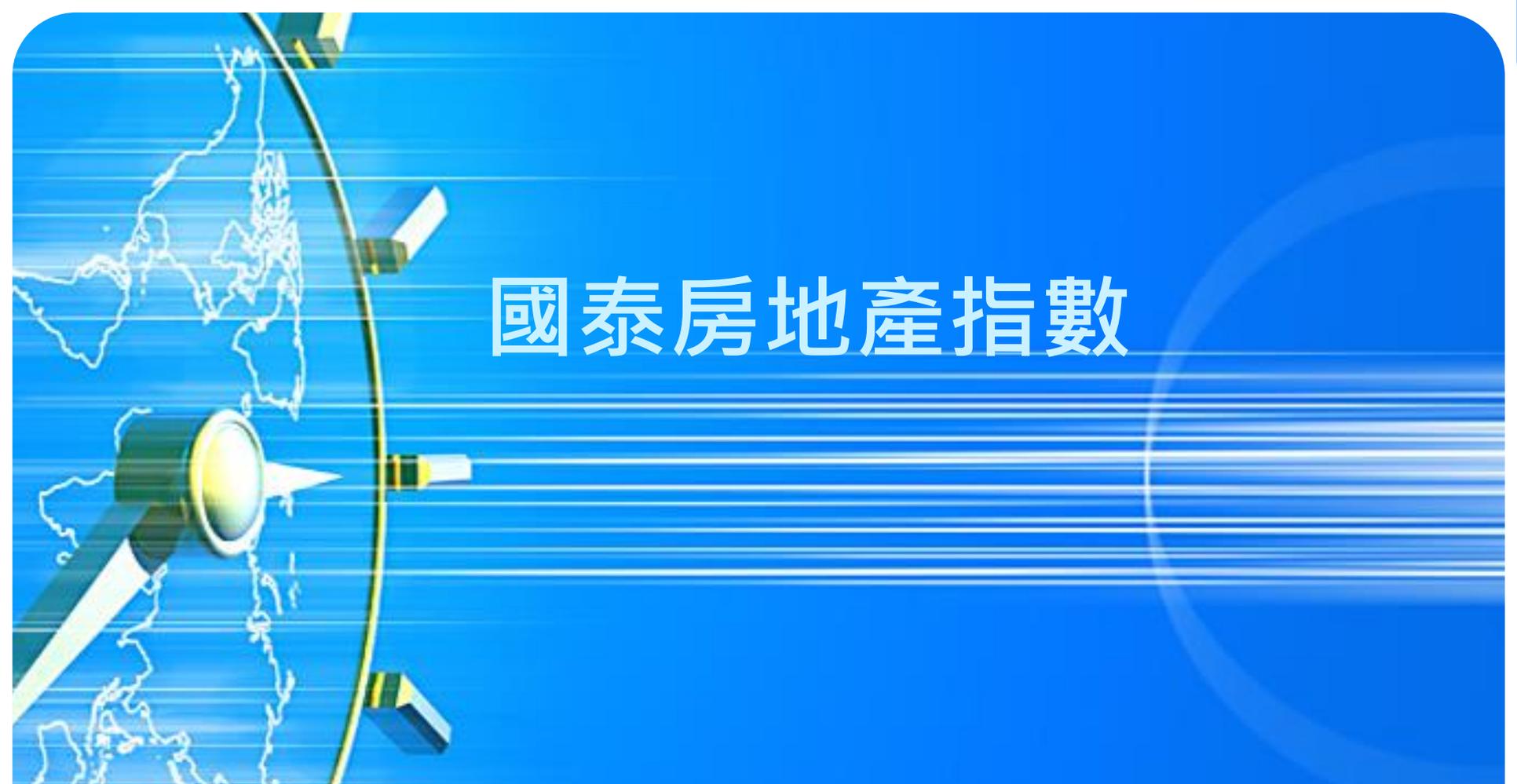


# 2025Q4各地區可能成交價



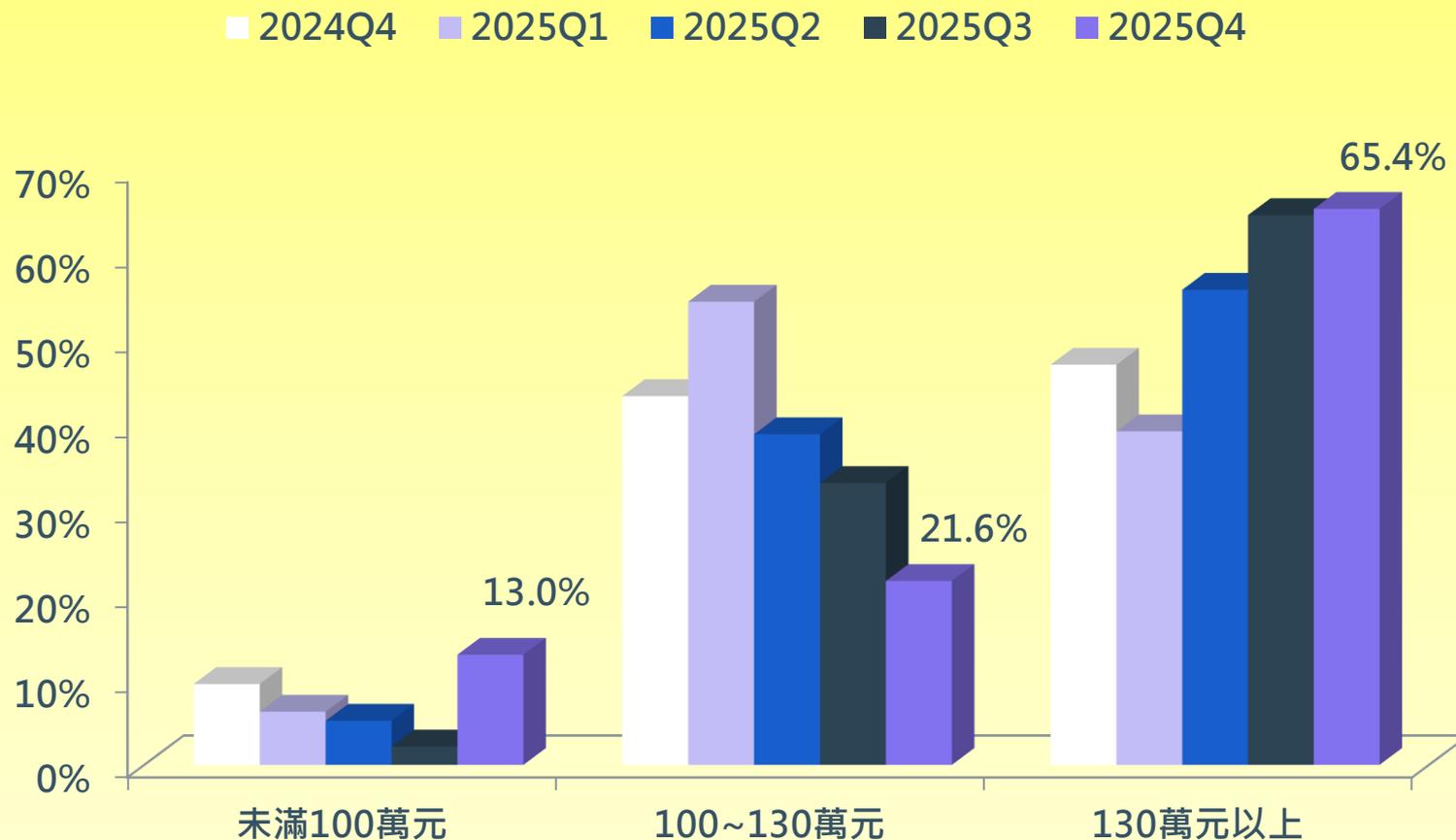
註1：平均數、中位數比照模型價格採本季存活建案(270天內尚未完銷建案)作為資料集，按推案戶數加權平均值計算。

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



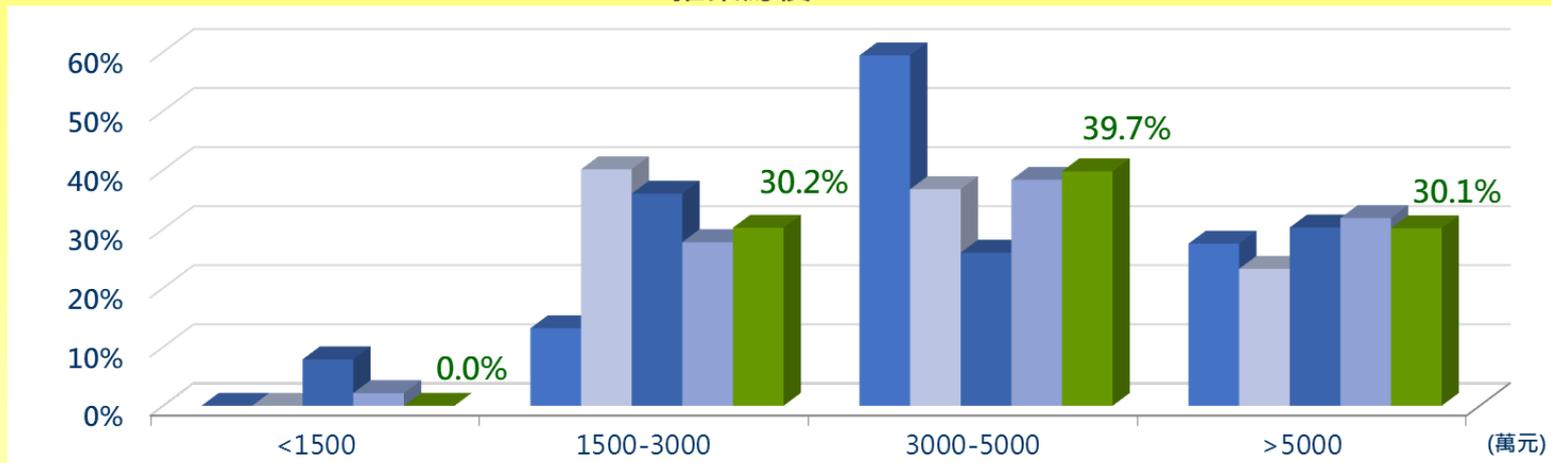
\*此處之推案價格為開價。

# 台北市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

推案總價

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



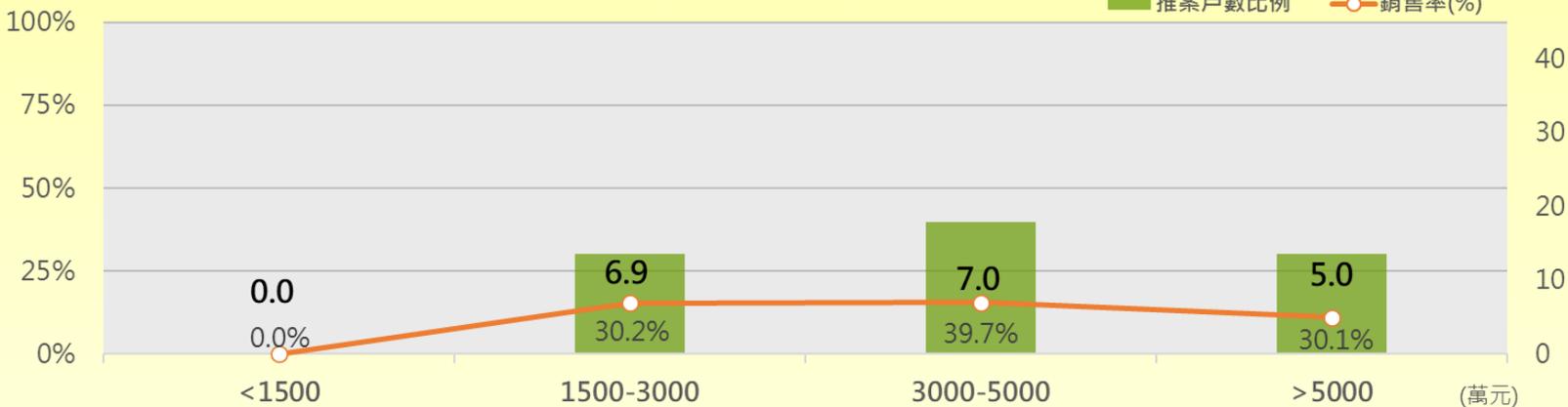
推案戶數(%)

推案總價與銷售率

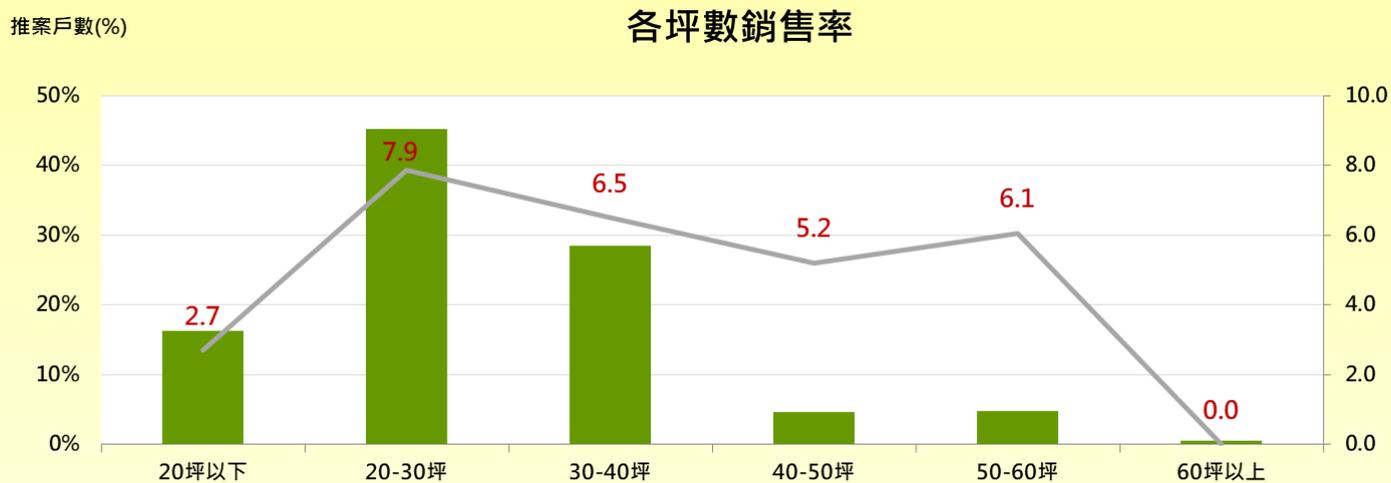
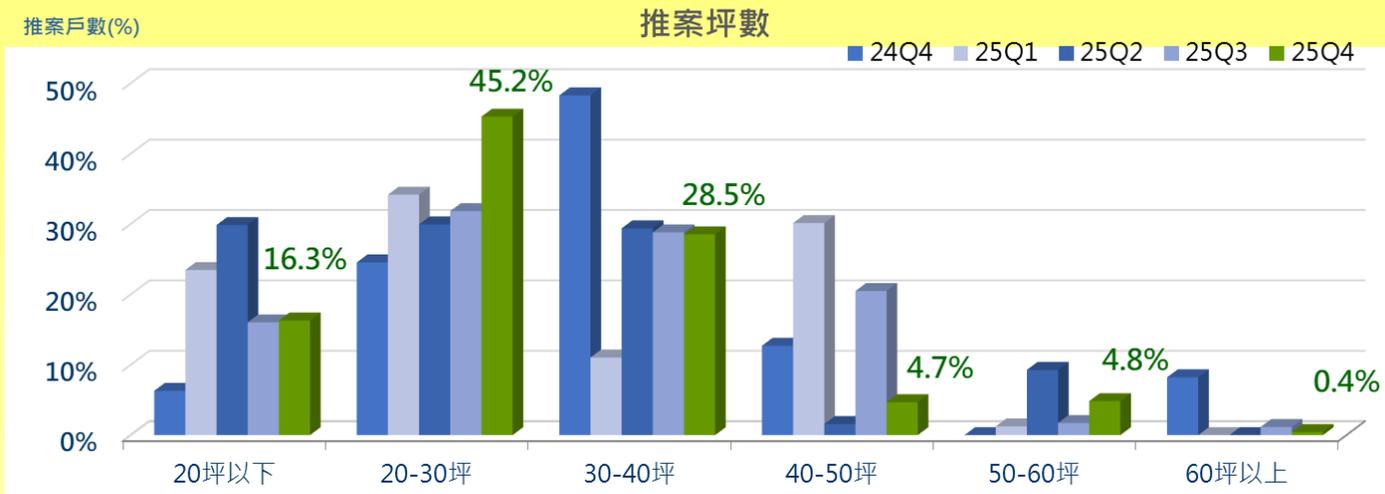
■ 推案戶數比例

○ 銷售率(%)

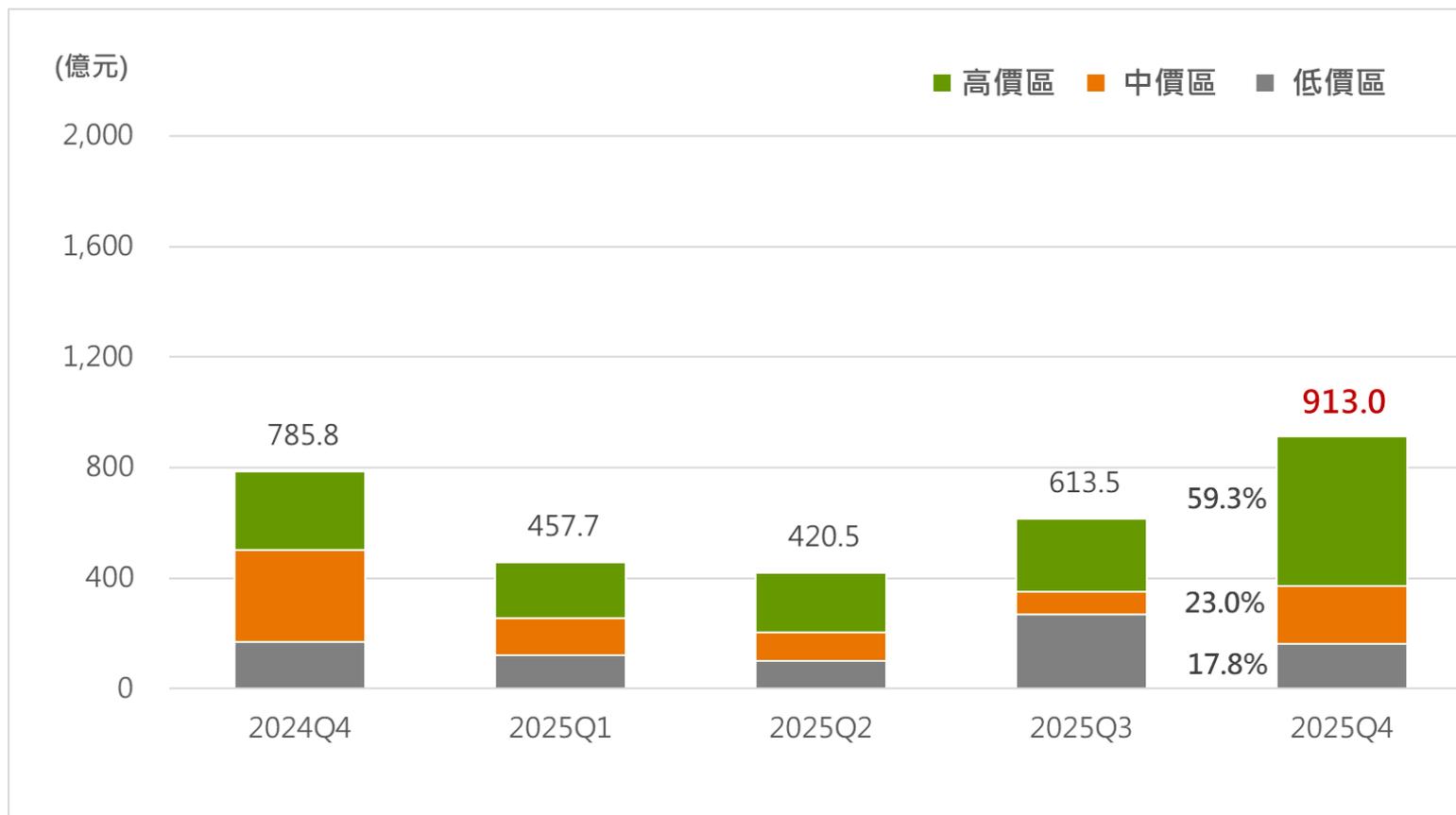
(%)



# 台北市推案坪數與銷售率

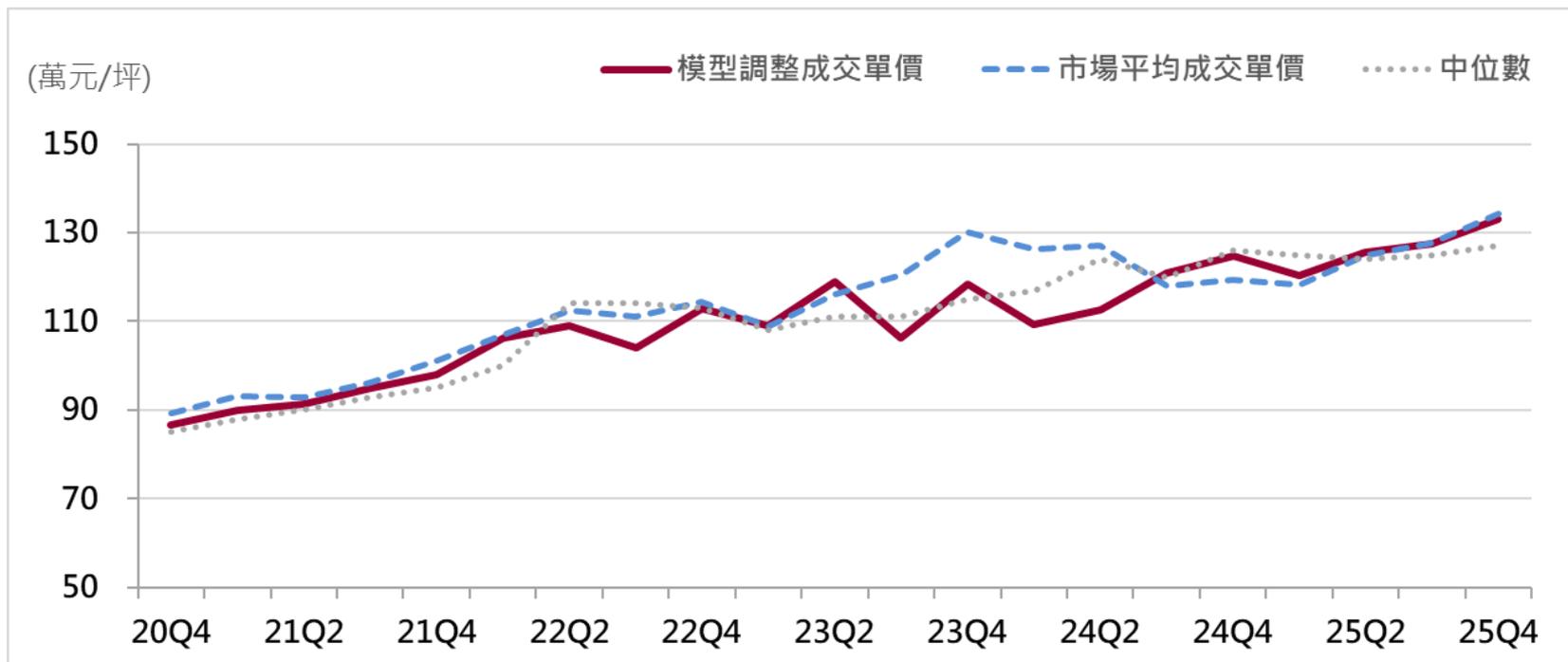


# 台北市推案分布 2025年第4季



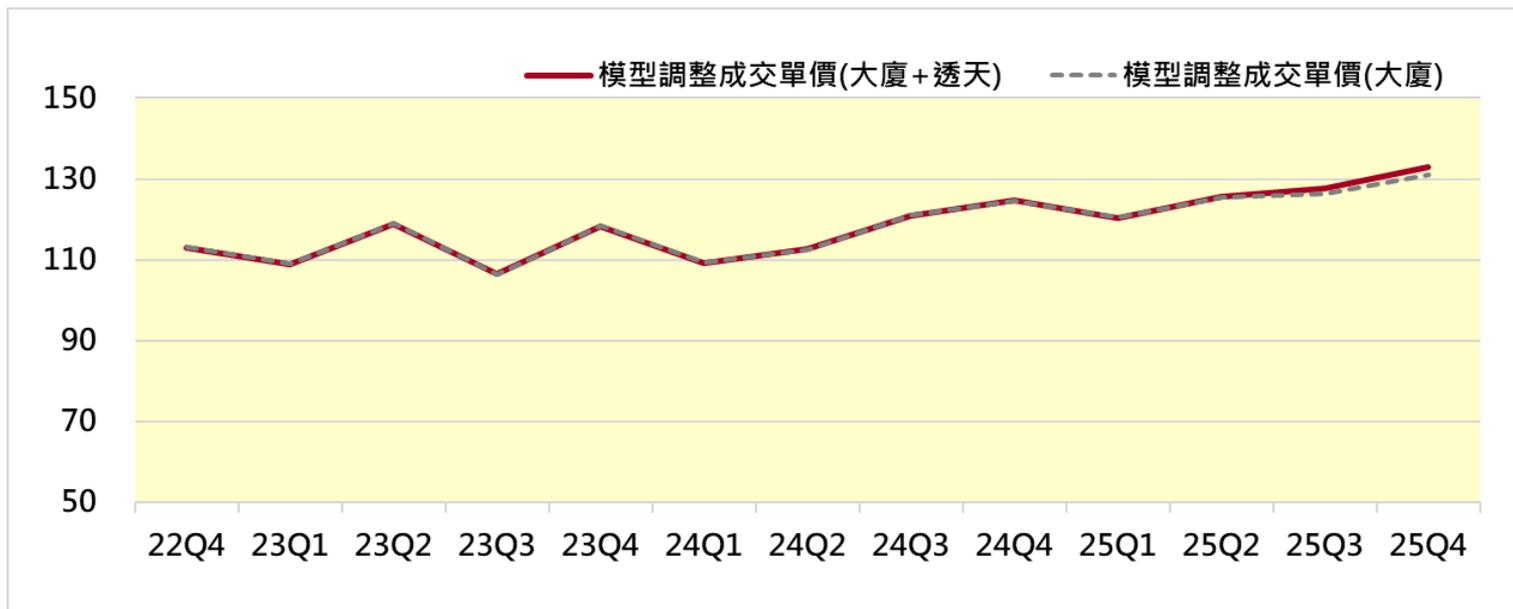
\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

# 台北市模型單價與市場單價



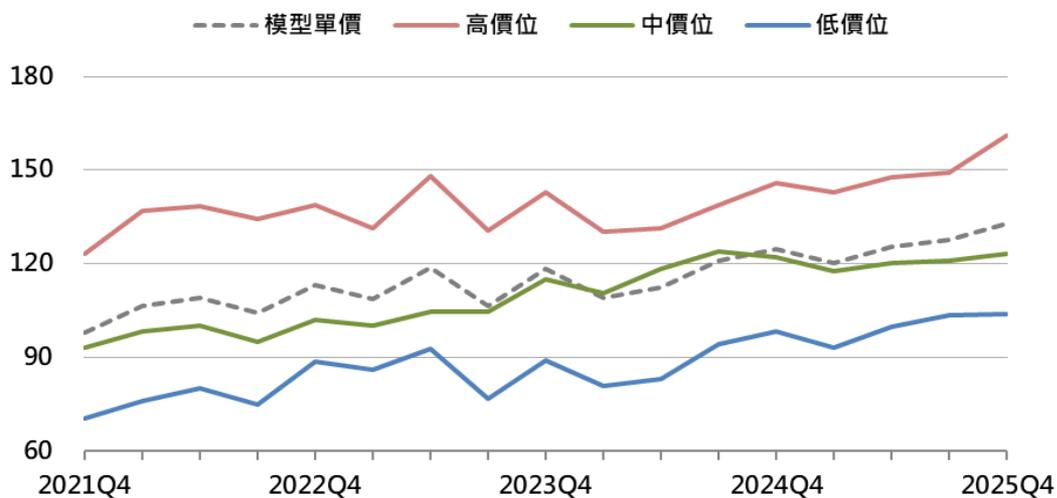
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	133.0 萬元/坪	4.23%	6.67%
市場平均成交單價	134.2 萬元/坪	5.21%	12.56%

# 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)	133.0 萬元/坪	4.23%	6.67%
模型調整成交單價 (大廈)	131.0 萬元/坪	3.61%	5.09%

# 台北市區位價格



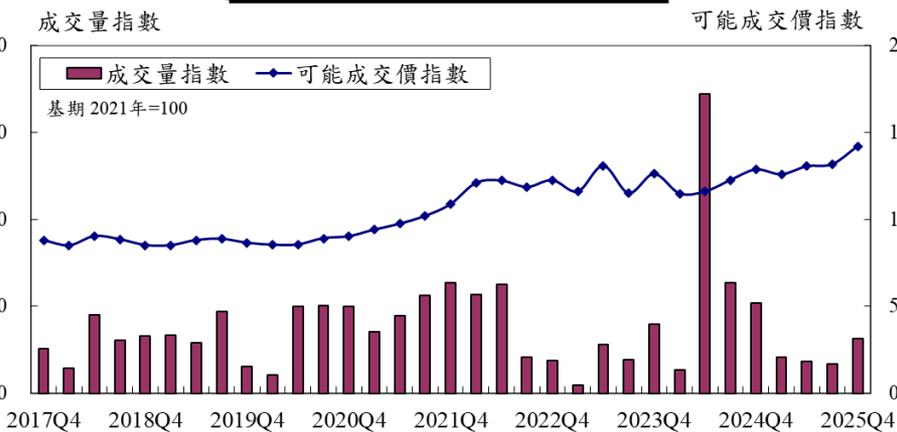
高價區	中正、中山、松山 大安、信義
中價區	士林、內湖、南港 大同
低價區	萬華、北投、文山

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

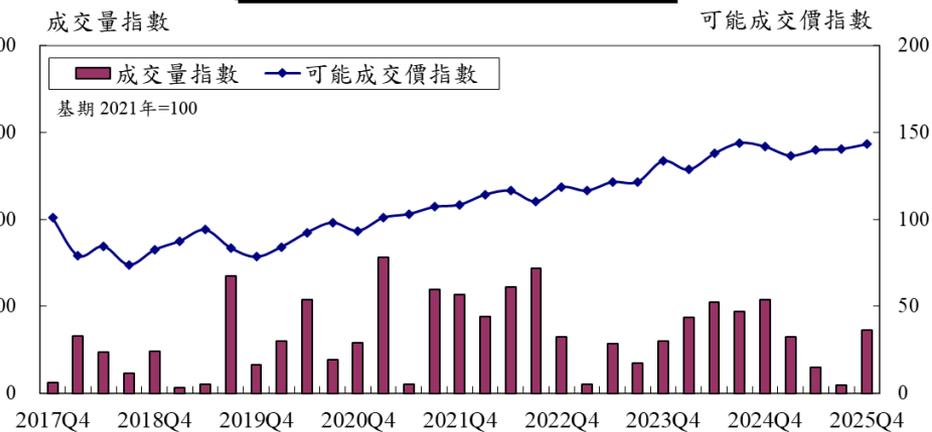
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	161.11 萬元/坪	7.92%	10.47%
中價區	123.29 萬元/坪	1.97%	0.97%
低價區	103.73 萬元/坪	0.28%	5.36%

# 台北市區位成交量(戶數)

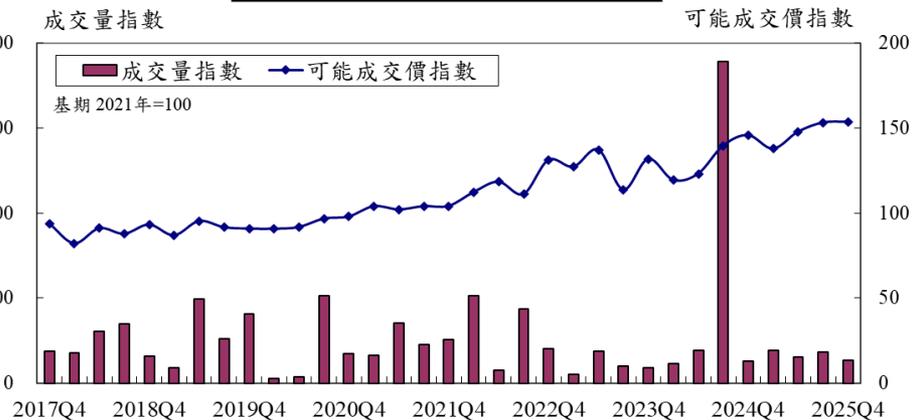
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)



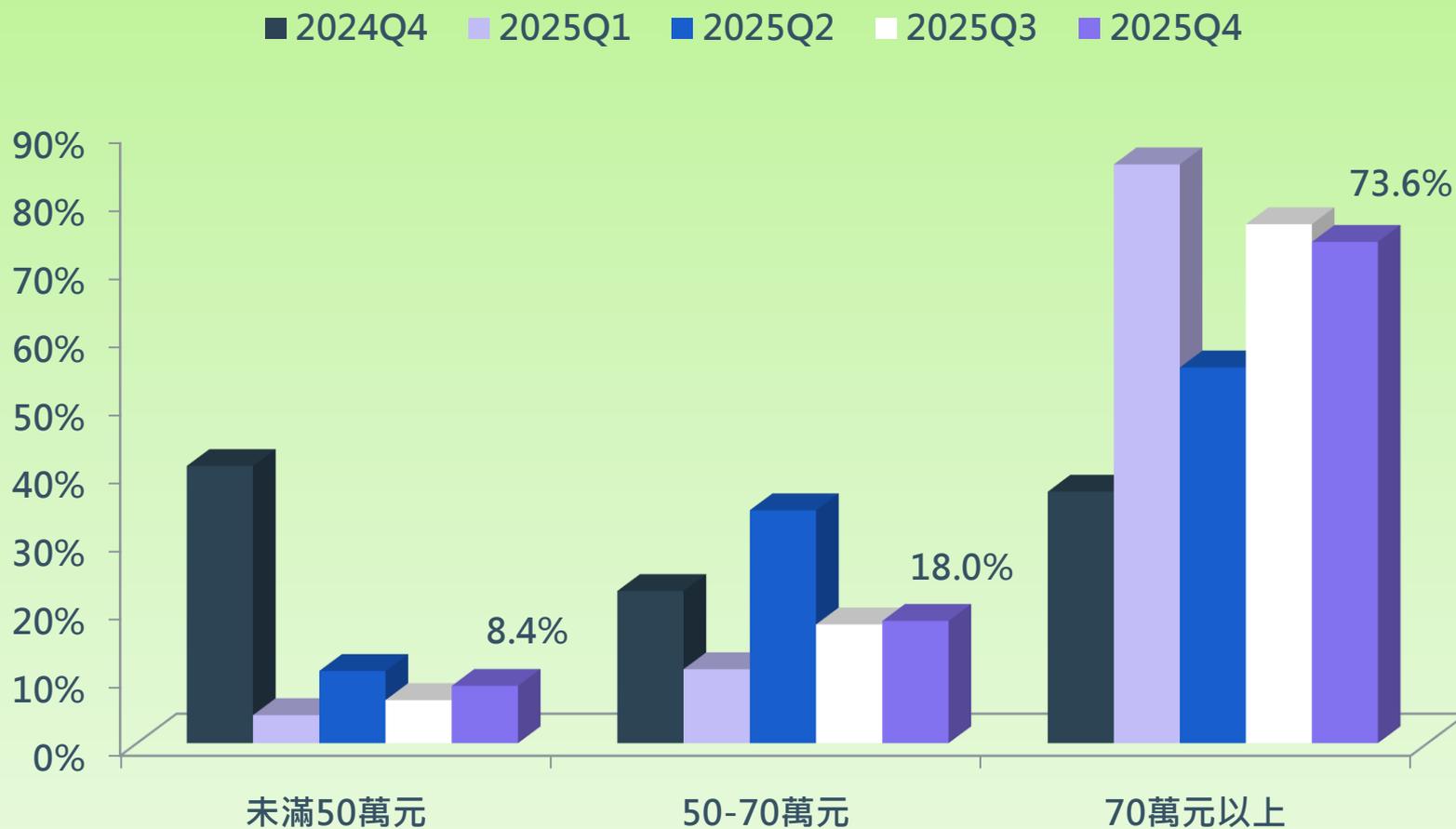
台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	63.36	87.91%	-38.98%
中價區	72.75	671.92%	-32.50%
低價區	52.94	-26.86%	3.45%

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

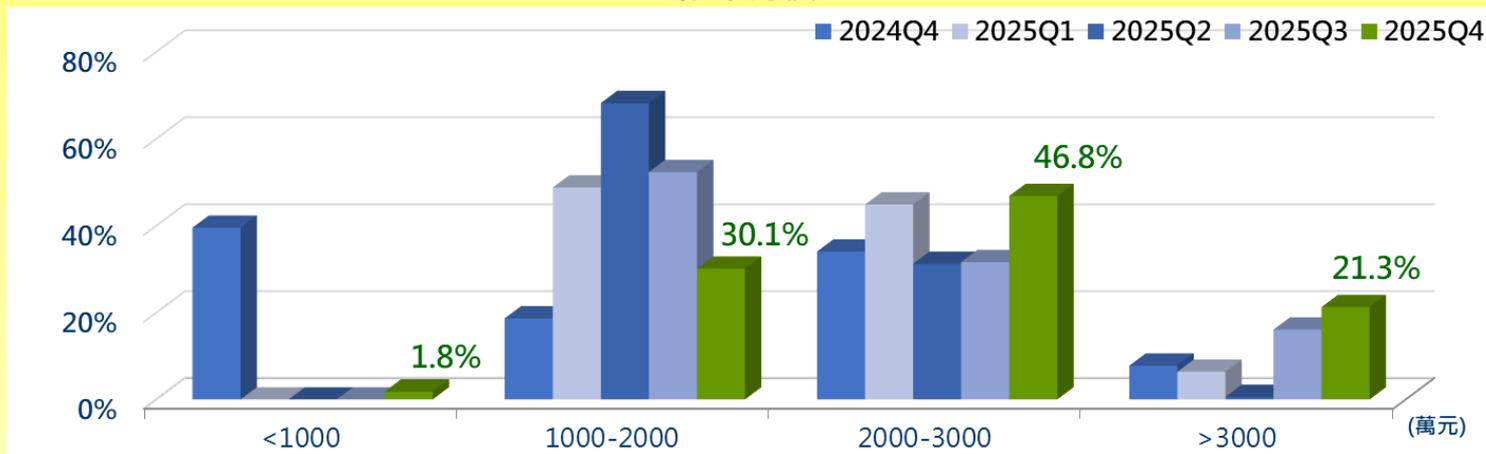


\*此處之推案價格為開價。

# 新北市推案總價與銷售率

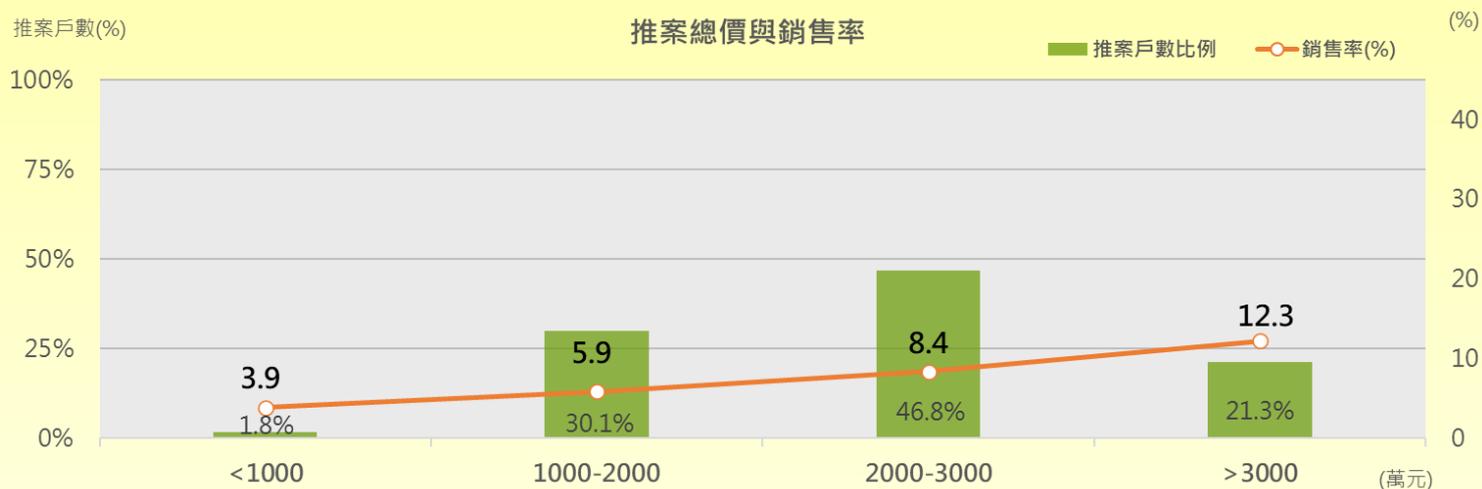
推案戶數(%)

推案總價



推案戶數(%)

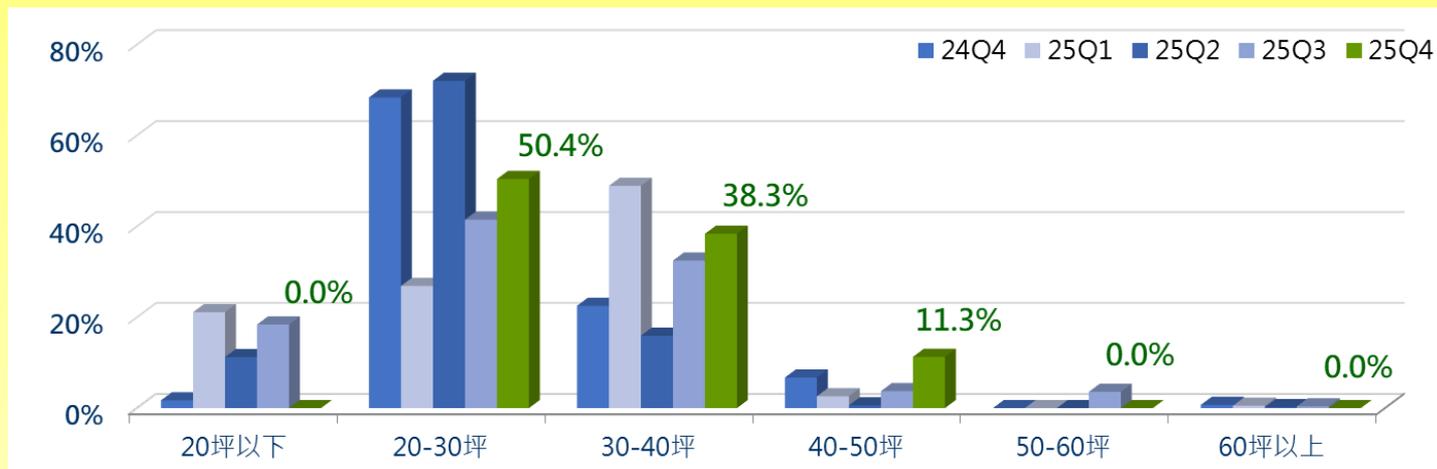
推案總價與銷售率



# 新北市推案坪數與銷售率

推案戶數(%)

推案坪數

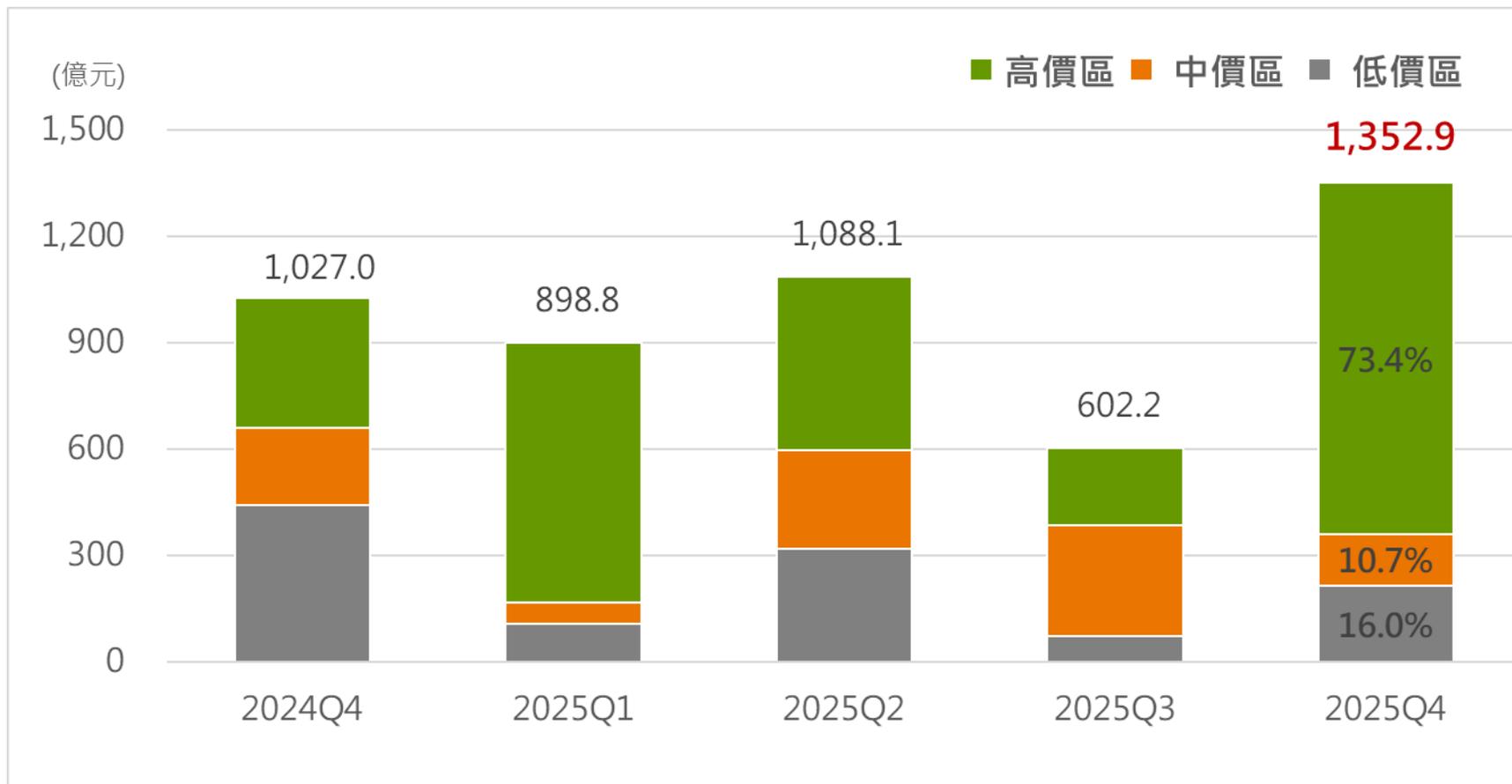


推案戶數(%)

各坪數銷售率

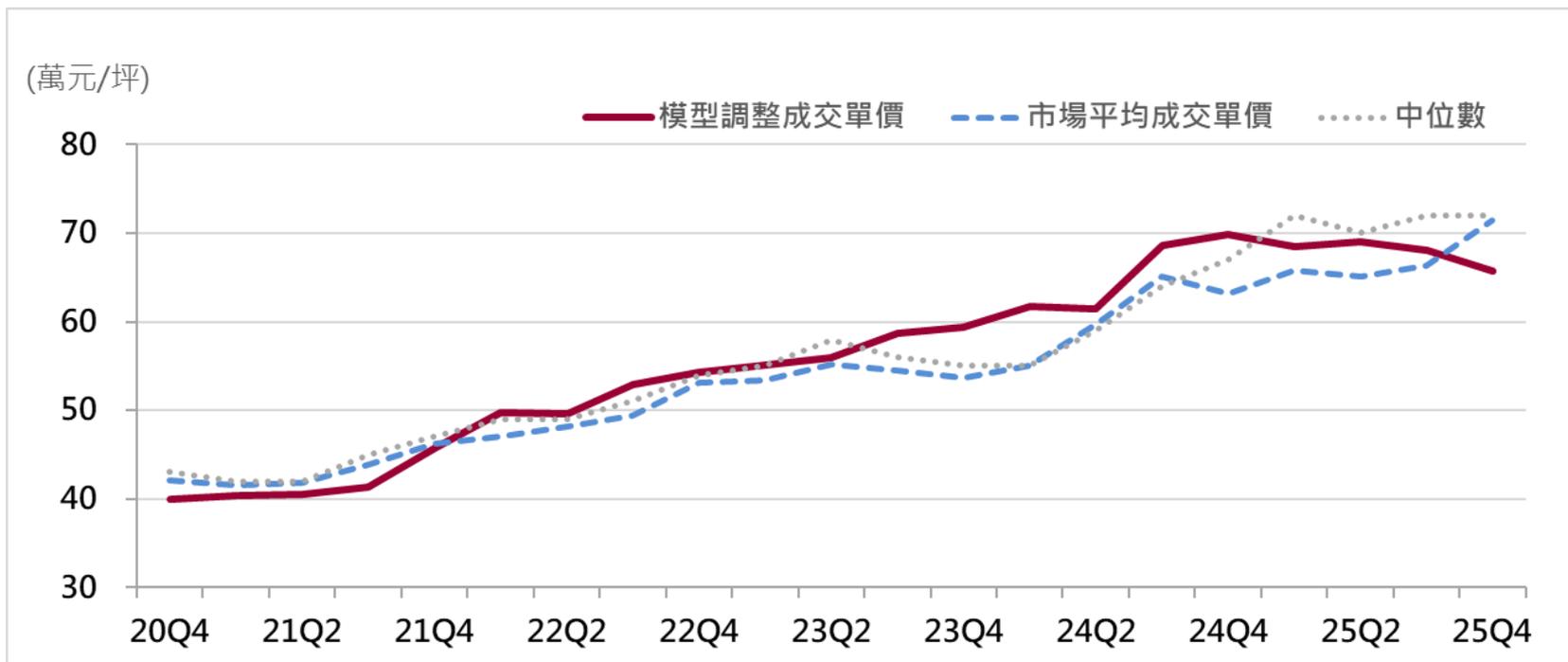


# 新北市推案分布 2025年第4季



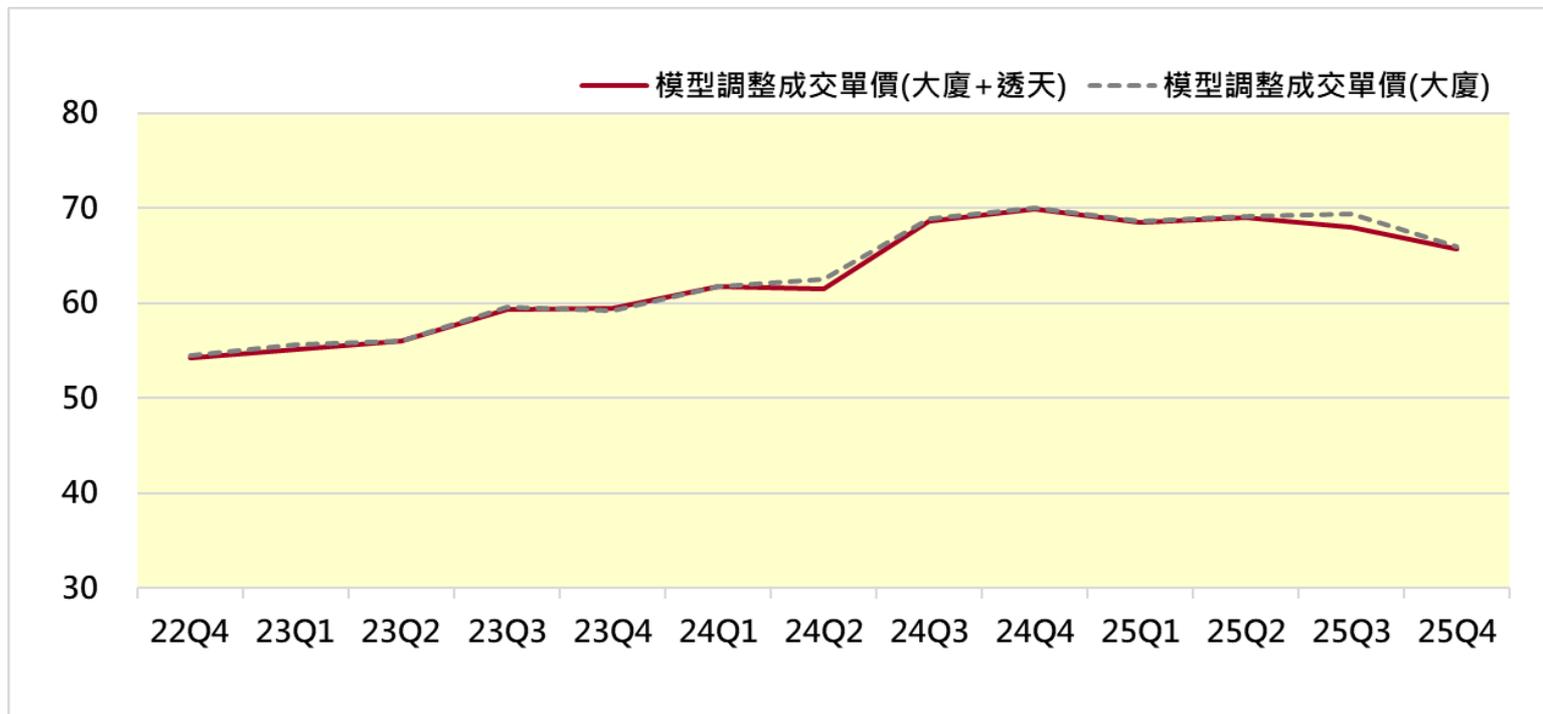
\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

# 新北市模型單價與市場單價



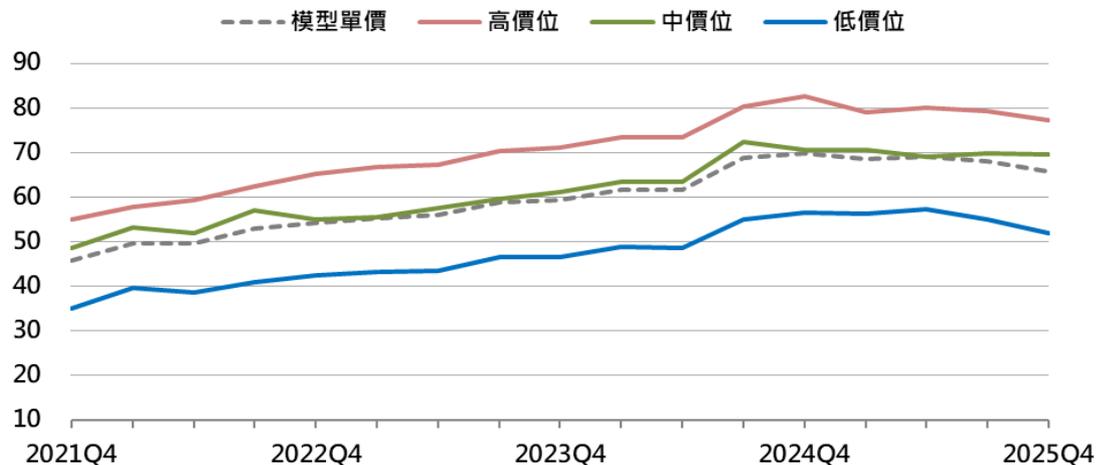
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	65.7 萬元/坪	-3.44%	-6.06%
市場平均成交單價	71.5 萬元/坪	7.75%	13.19%

# 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)	65.7 萬元/坪	-3.44%	-6.06%
模型調整成交單價 (大廈)	65.9 萬元/坪	-5.01%	-5.92%

# 新北市區位價格



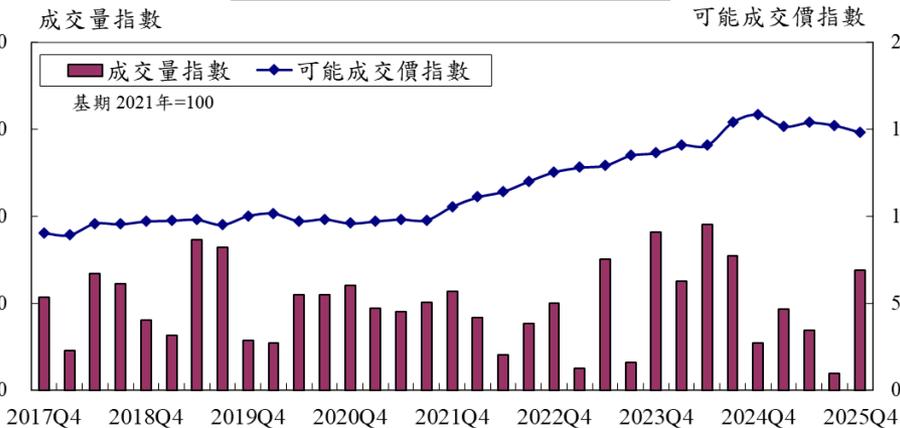
高價位	板橋、新店、永和 中和、三重
中價位	汐止、土城、新莊 蘆洲
低價位	萬里、深坑、三峽 樹林、鶯歌、泰山 林口、五股、八里 淡水

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

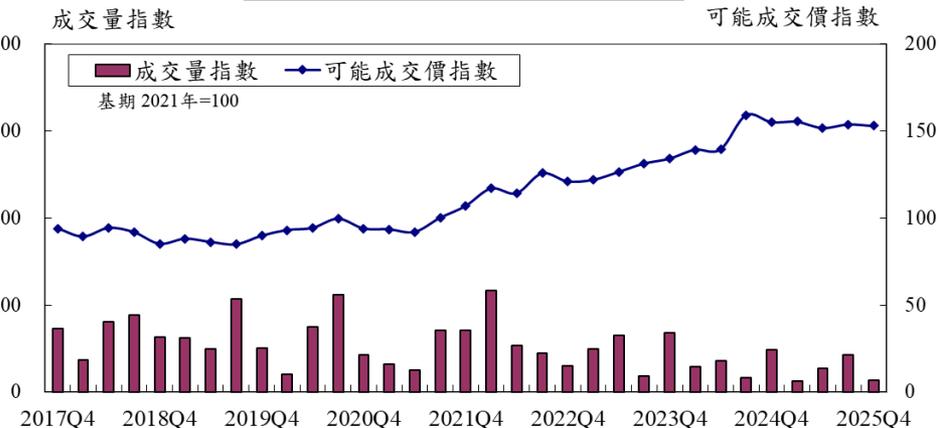
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	77.13 萬元/坪	-2.63%	-6.49%
中價位	69.51 萬元/坪	-0.59%	-1.45%
低價位	51.88 萬元/坪	-5.80%	-8.18%

# 新北市區位成交量(戶數)

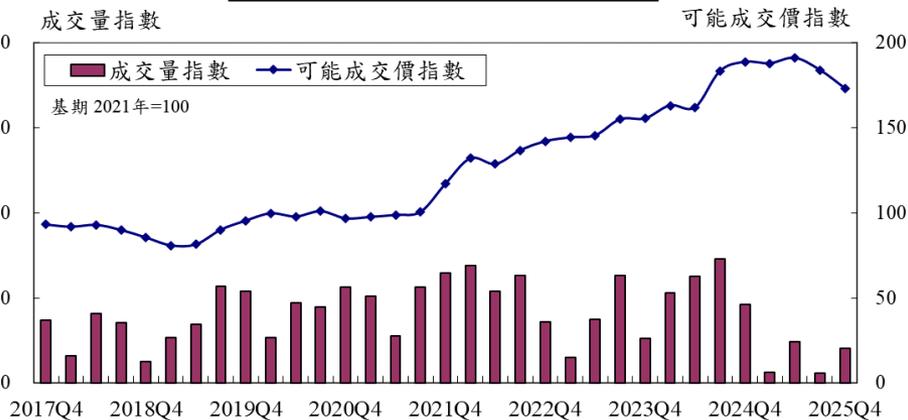
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

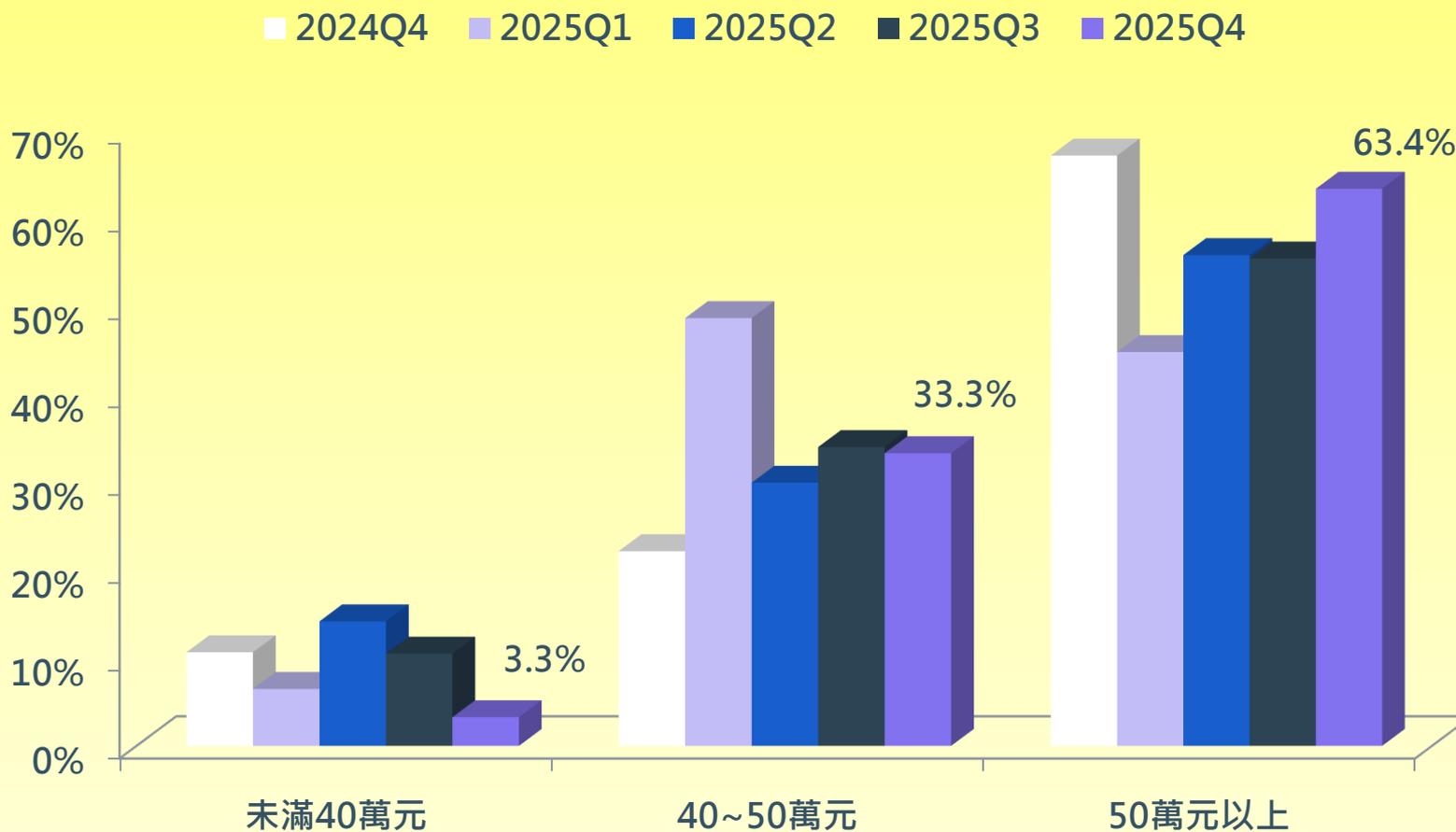


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	138.10	619.56%	153.12%
中價區	27.98	-67.62%	-70.95%
低價區	40.65	245.31%	-56.06%

# 桃園市推案價格與戶數比例

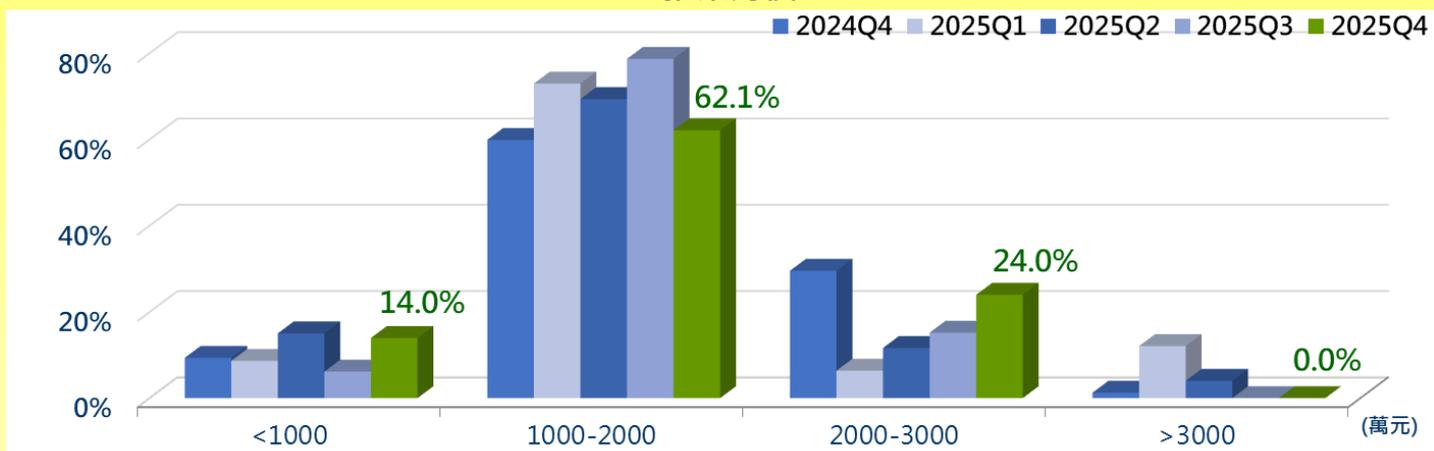


\*此處之推案價格為開價。

# 桃園市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

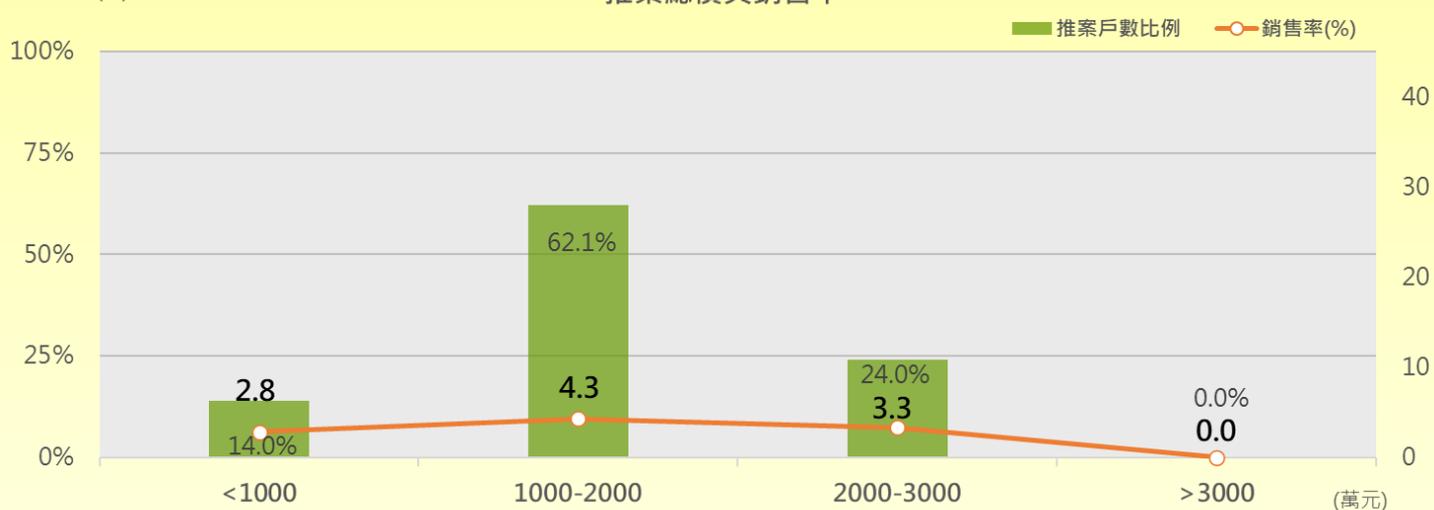
推案總價



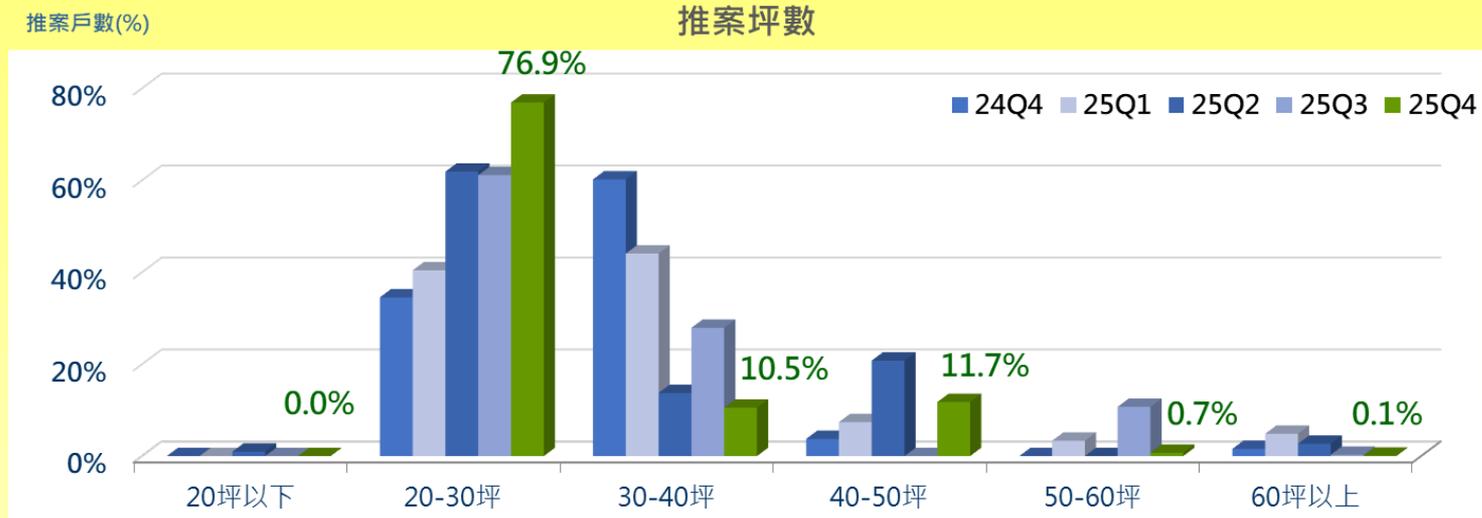
推案戶數(%)

推案總價與銷售率

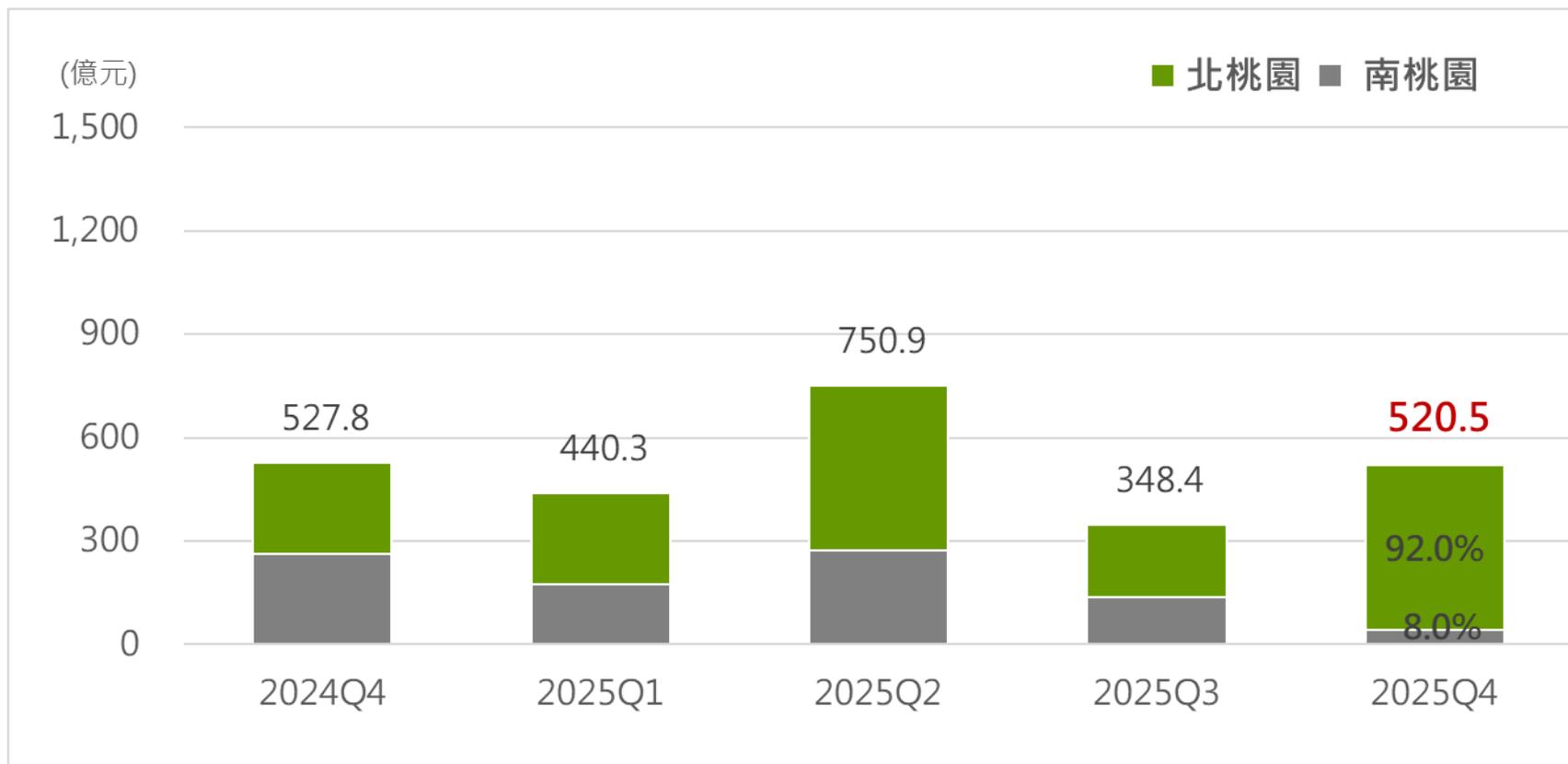
(%)



# 桃園市推案坪數與銷售率

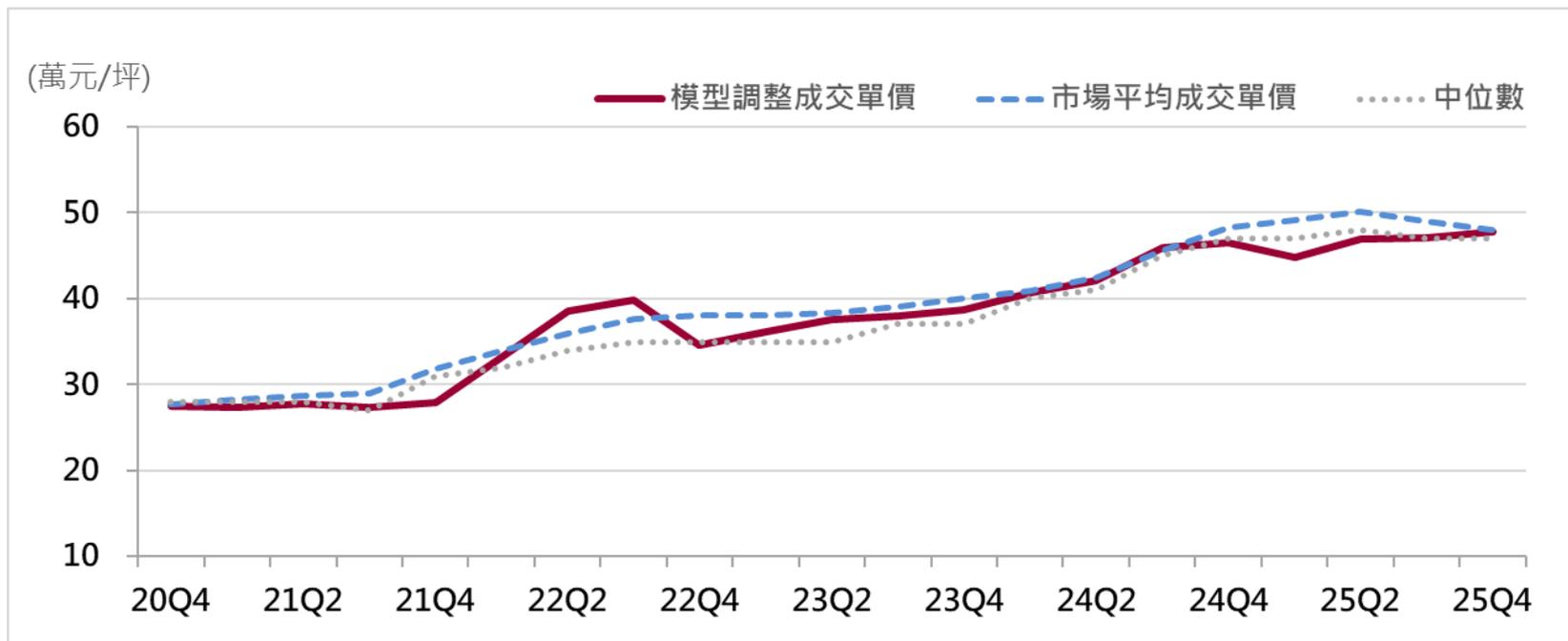


# 桃園市推案分布 2025年第4季



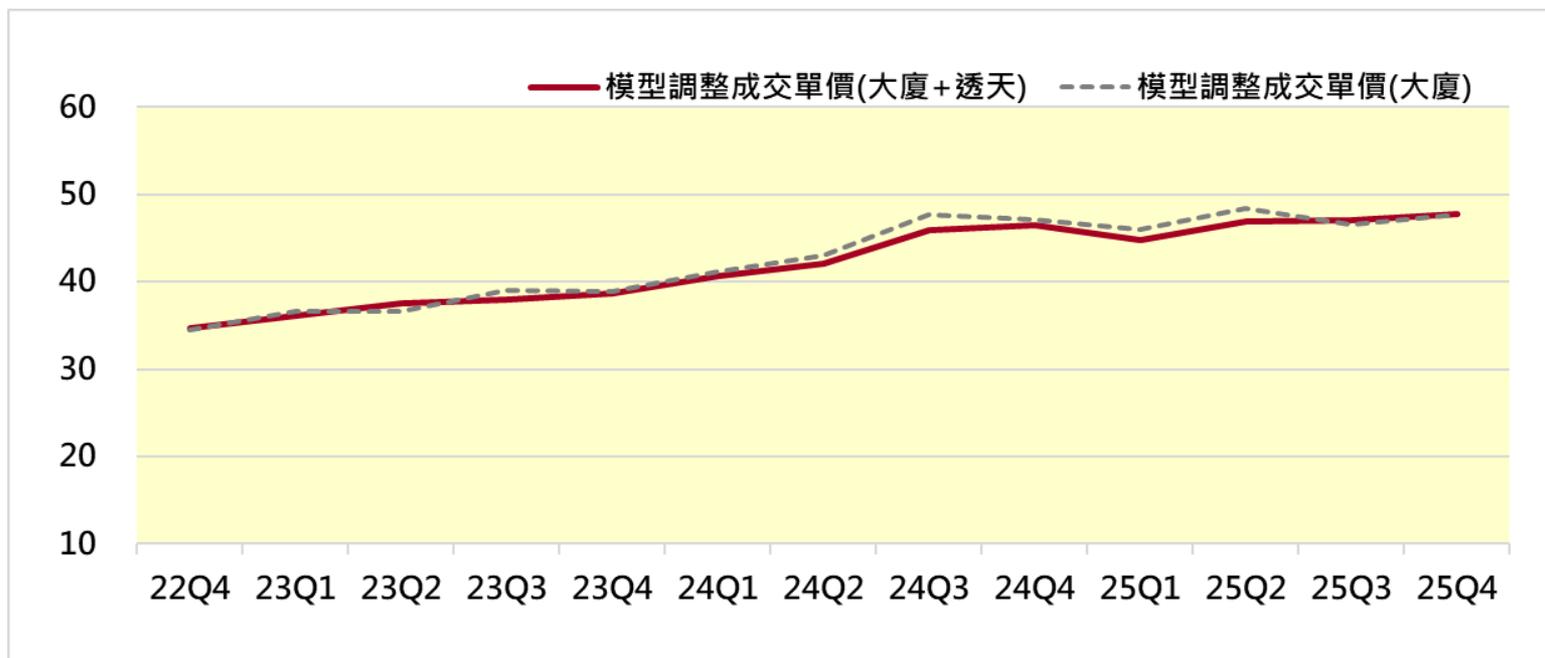
\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

# 桃園市模型單價與市場單價



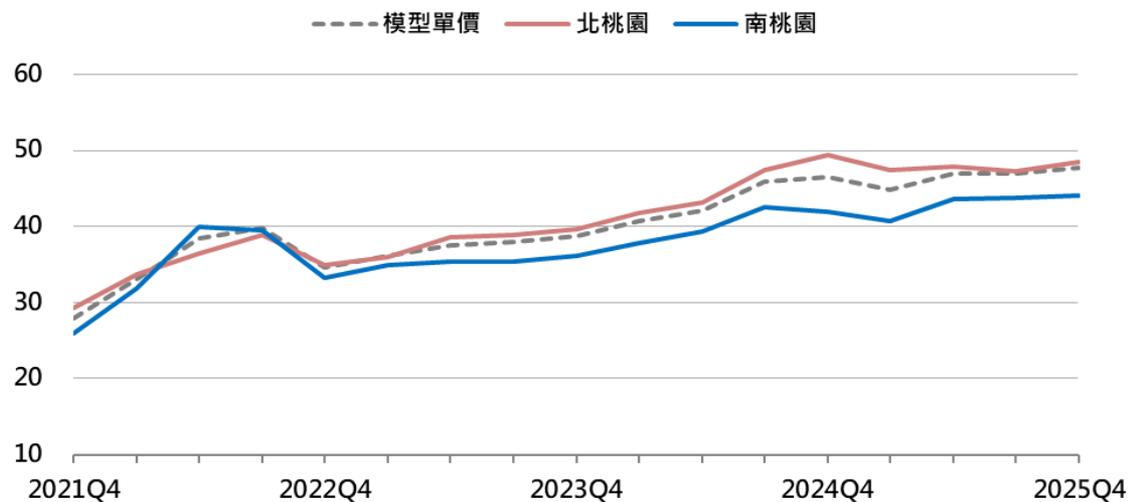
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	47.7 萬元/坪	1.50%	2.63%
市場平均成交單價	48.0 萬元/坪	-2.12%	-0.48%

# 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)	47.7 萬元/坪	1.50%	2.63%
模型調整成交單價 (大廈)	47.7 萬元/坪	2.36%	1.37%

# 桃園市區位價格



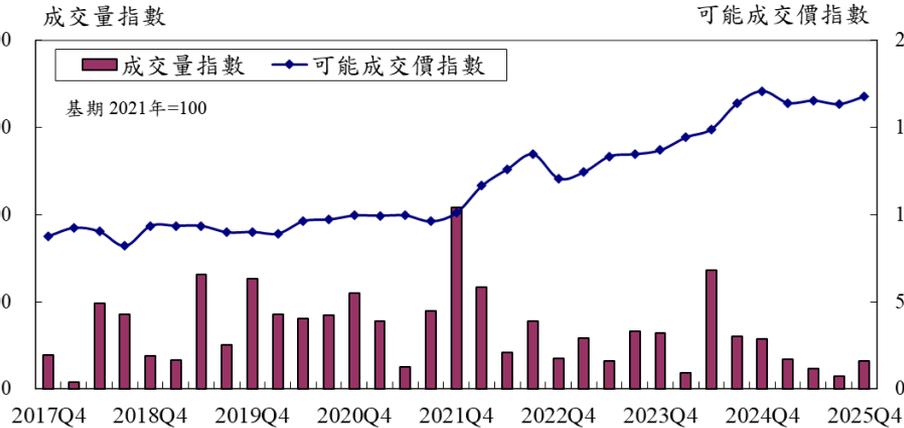
北桃園 (高價區)	桃園、龜山、八德 蘆竹
南桃園 (低價區)	中壢、大園、平鎮

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

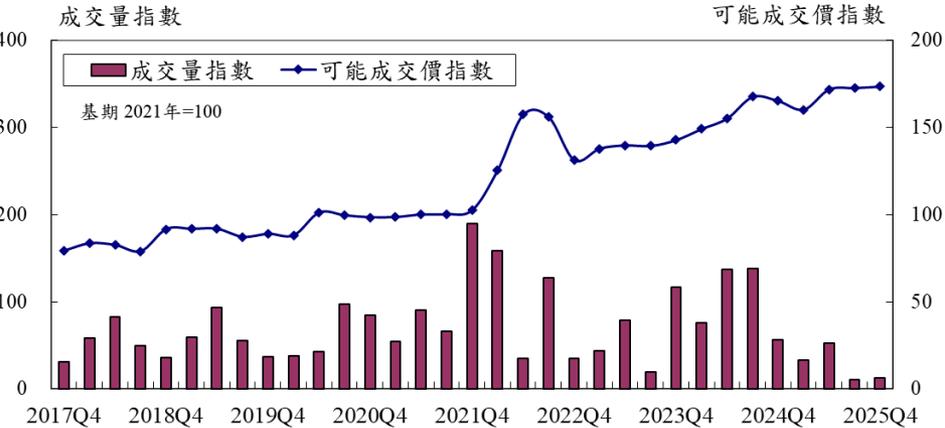
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
北桃園(高價區)	48.54 萬元/坪	2.67%	-1.80%
南桃園(低價區)	44.02 萬元/坪	0.48%	5.02%

# 桃園市成交量(戶數)

北桃園價量指數趨勢圖(季)

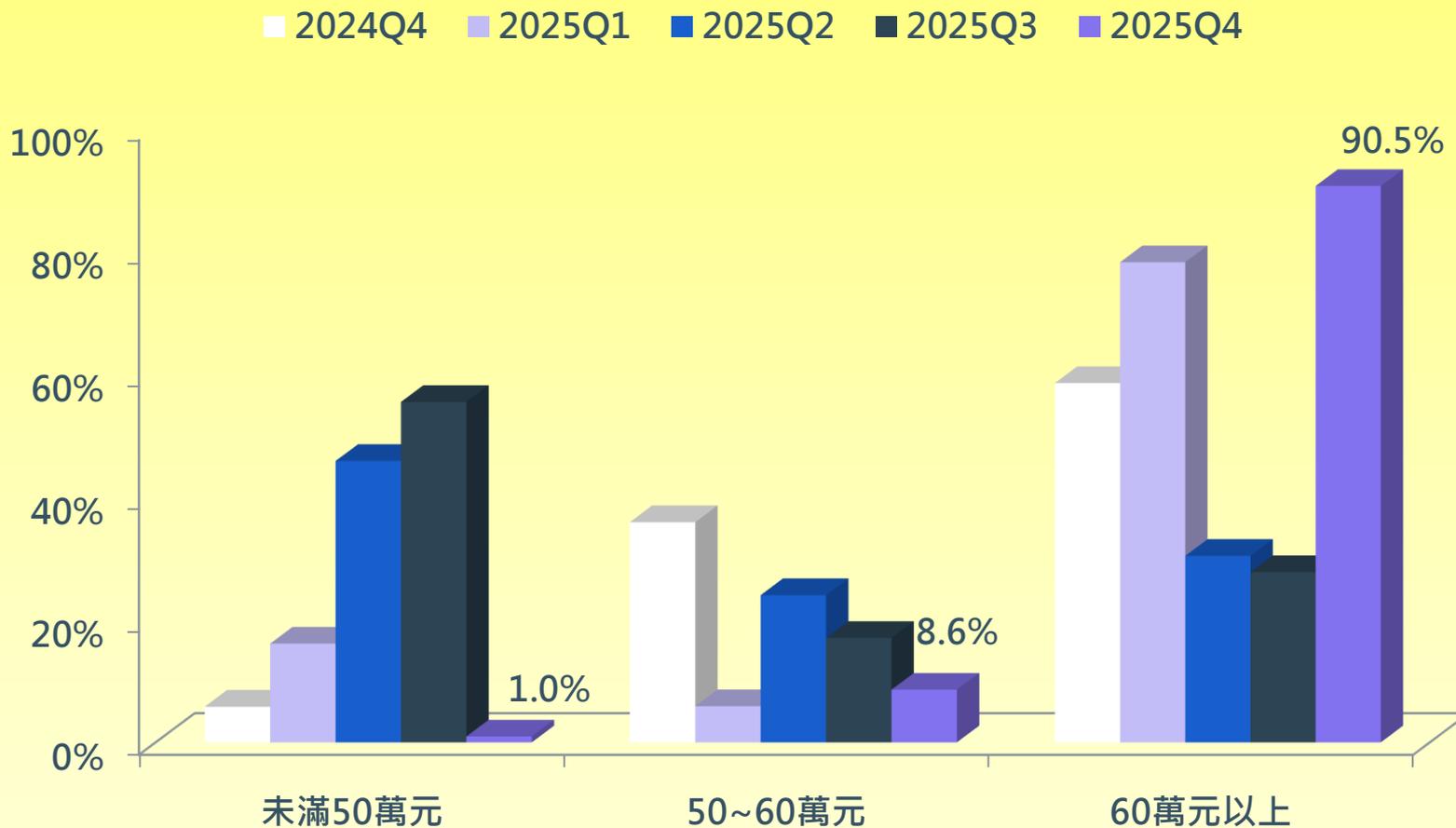


南桃園價量指數趨勢圖(季)



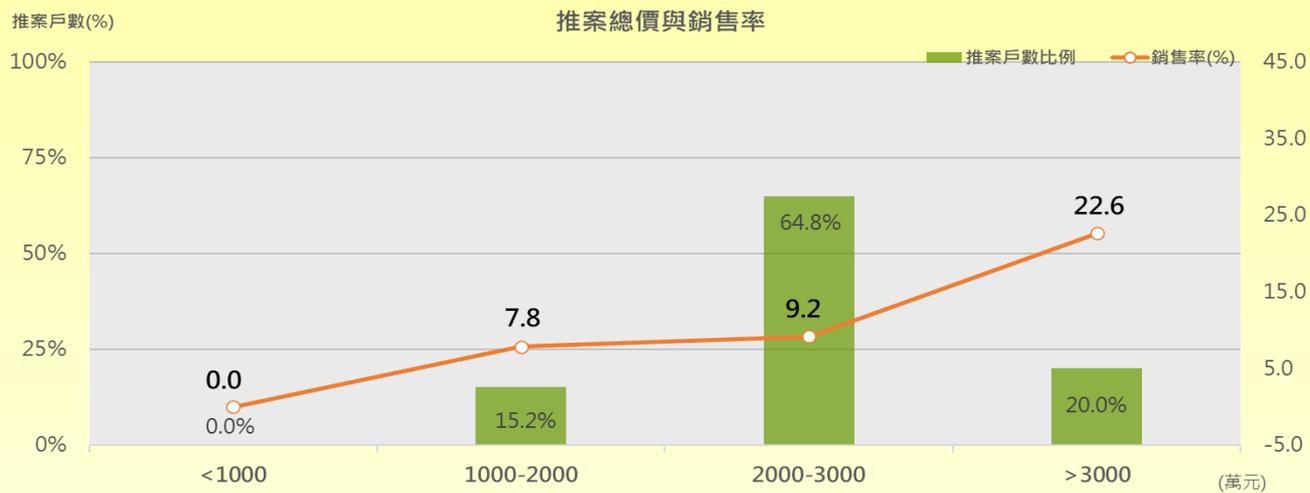
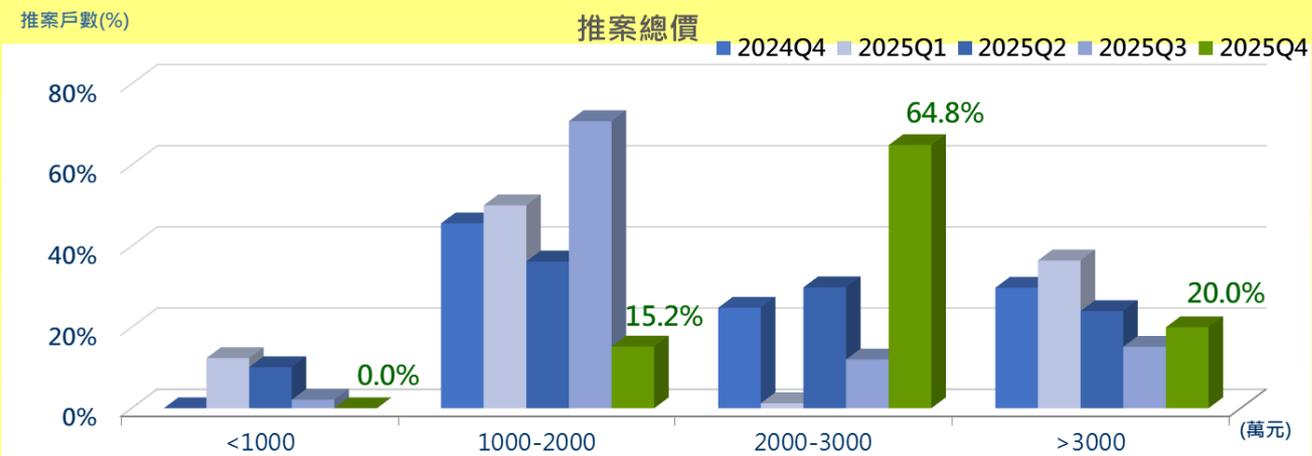
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
北桃園(高價區)	32.14	119.63%	-43.56%
南桃園(低價區)	12.90	18.15%	-77.19%

# 新竹縣市推案價格與戶數比例



\*此處之推案價格為開價。

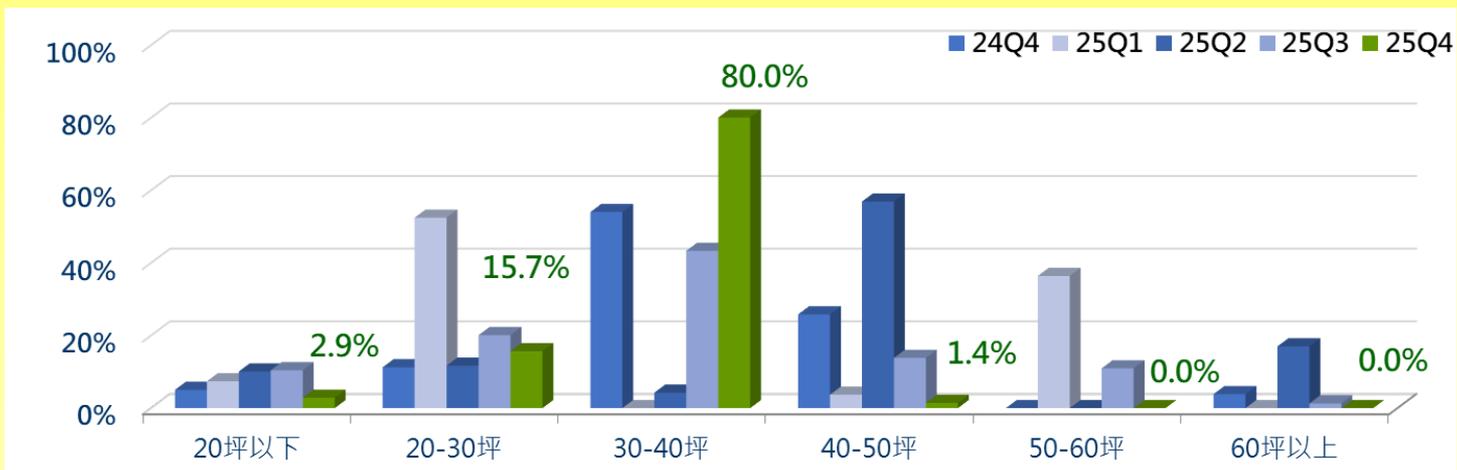
# 新竹縣市推案總價與銷售率



# 新竹縣市推案坪數與銷售率

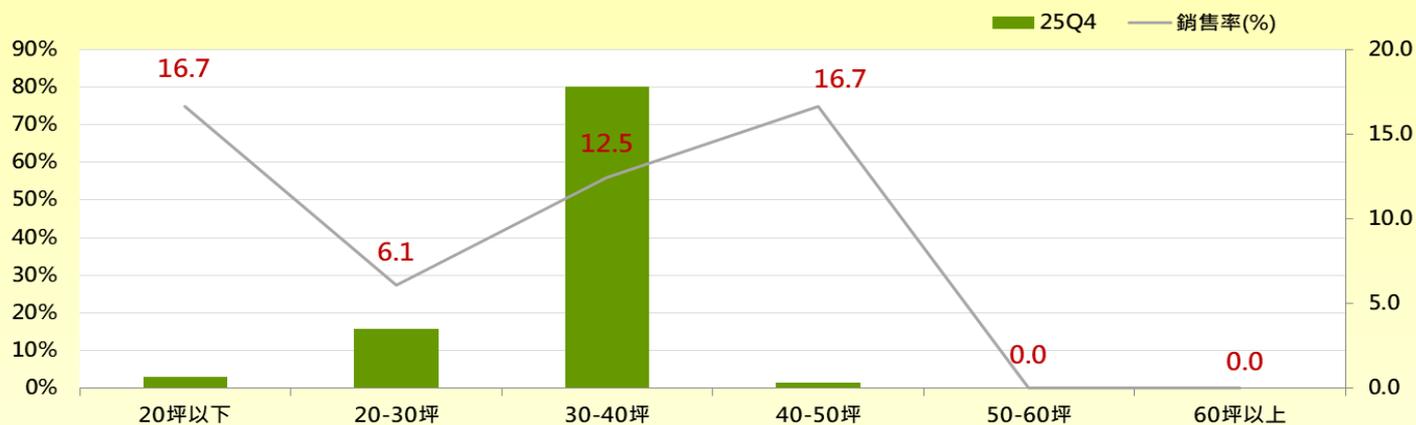
推案戶數(%)

推案坪數

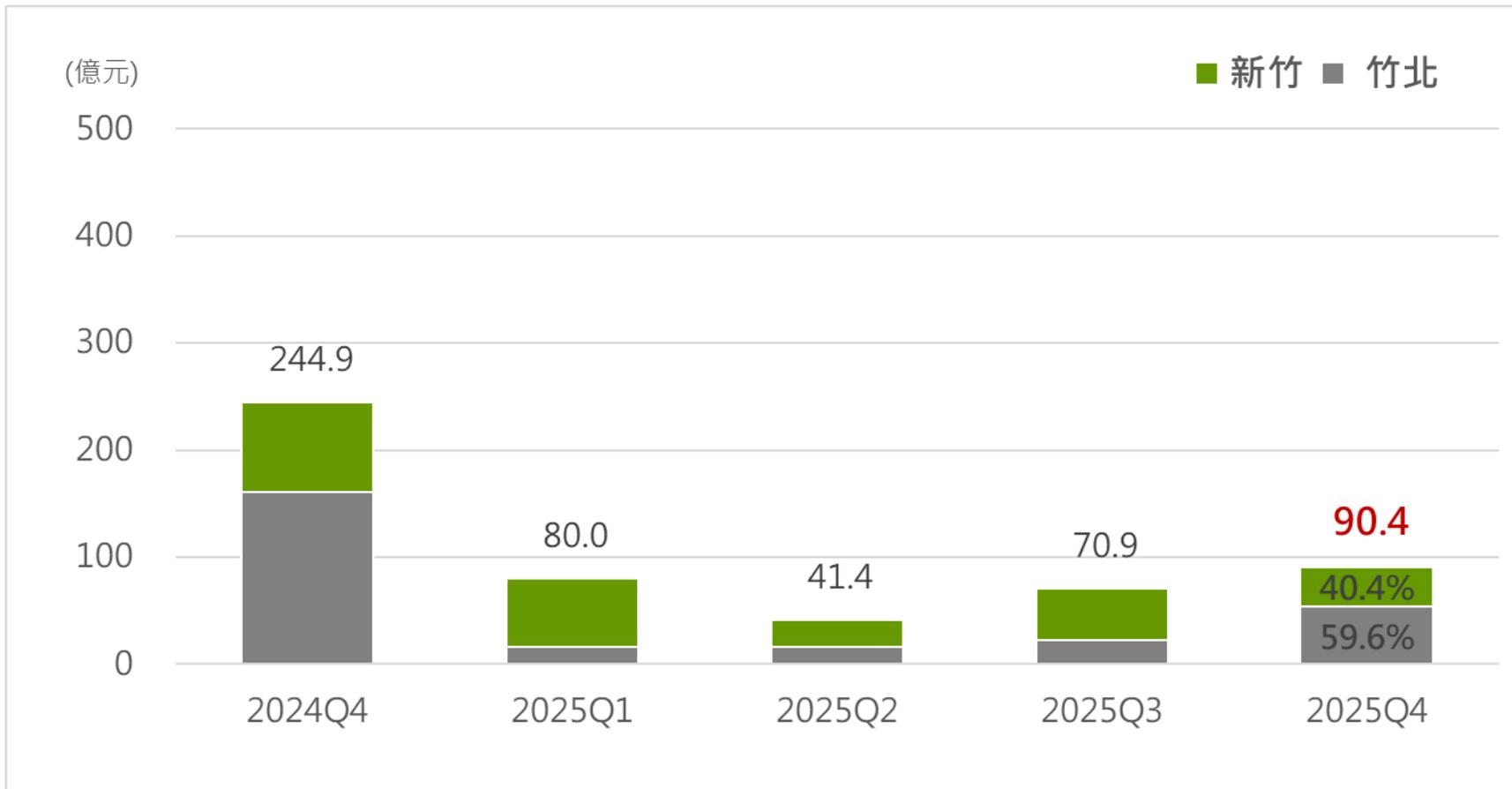


推案戶數(%)

各坪數銷售率

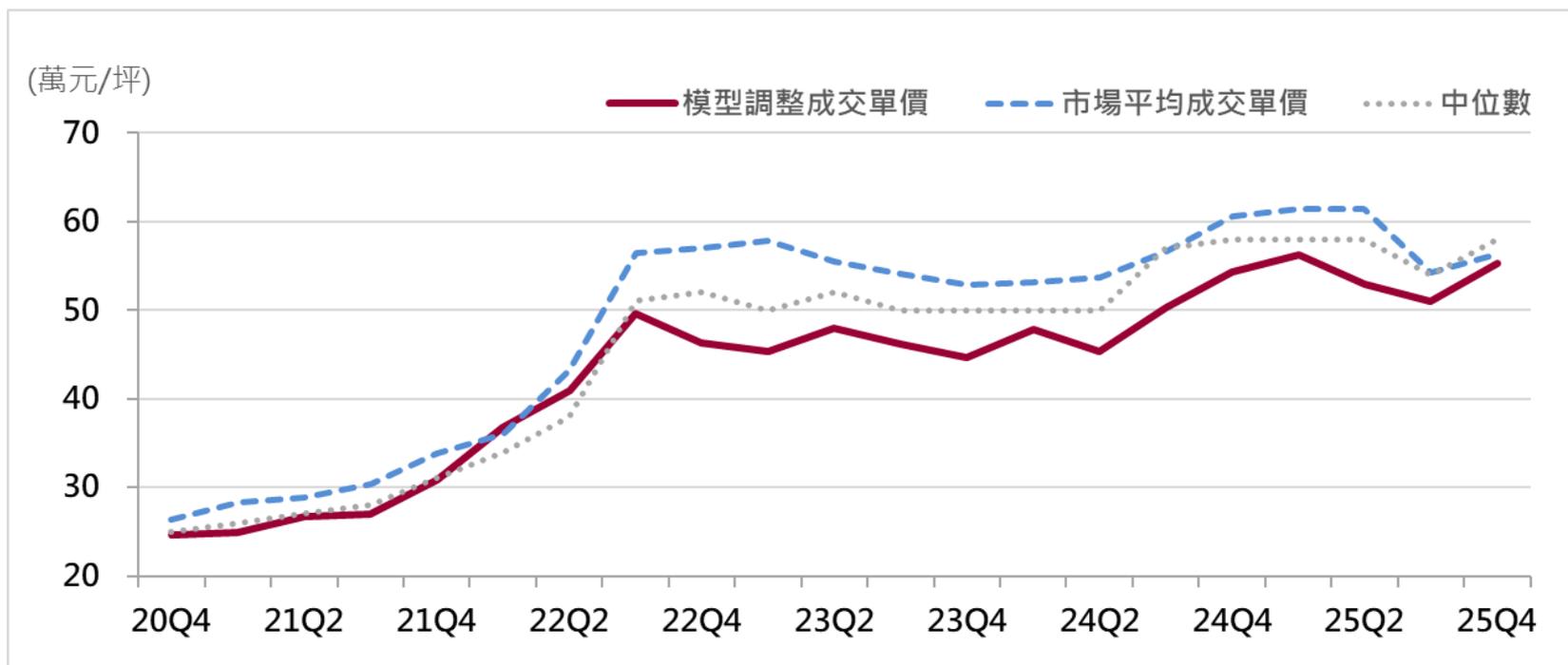


# 新竹縣市推案分布 2025年第4季



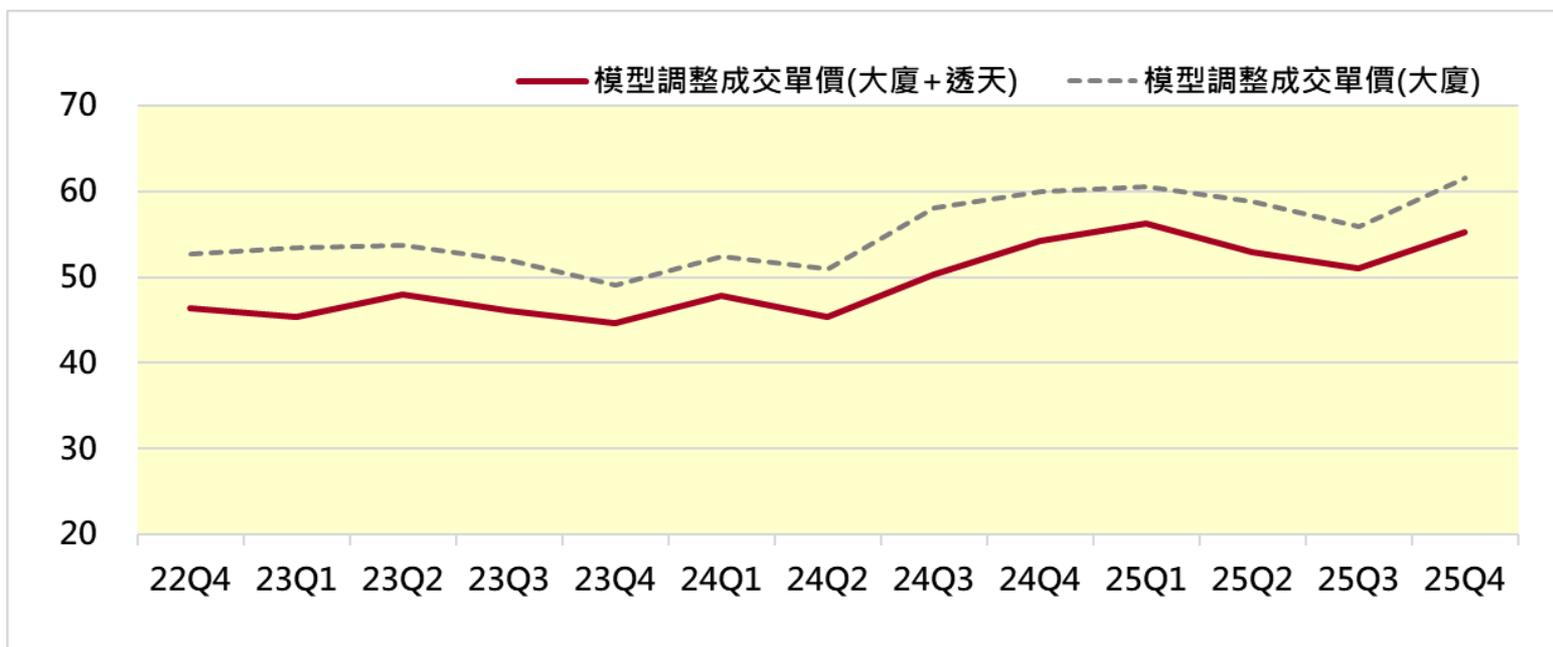
\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

# 新竹縣市模型單價與市場單價



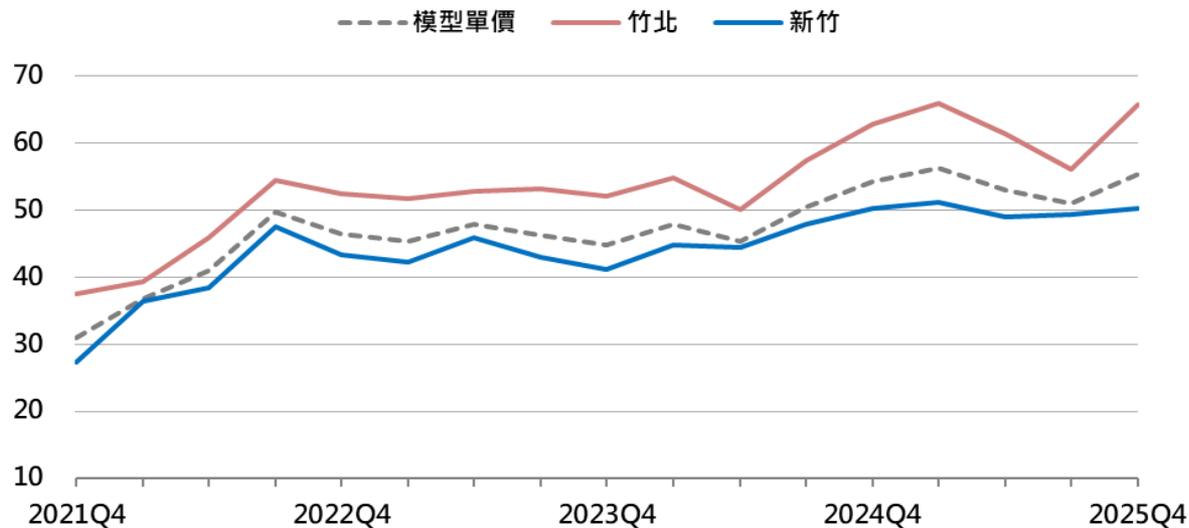
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	55.3 萬元/坪	8.50%	1.90%
市場平均成交單價	56.3 萬元/坪	3.72%	-7.03%

# 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)	55.3 萬元/坪	8.50%	1.90%
模型調整成交單價 (大廈)	61.5 萬元/坪	10.18%	2.46%

# 新竹縣市區位價格



新竹縣	竹北市
新竹市	新竹市

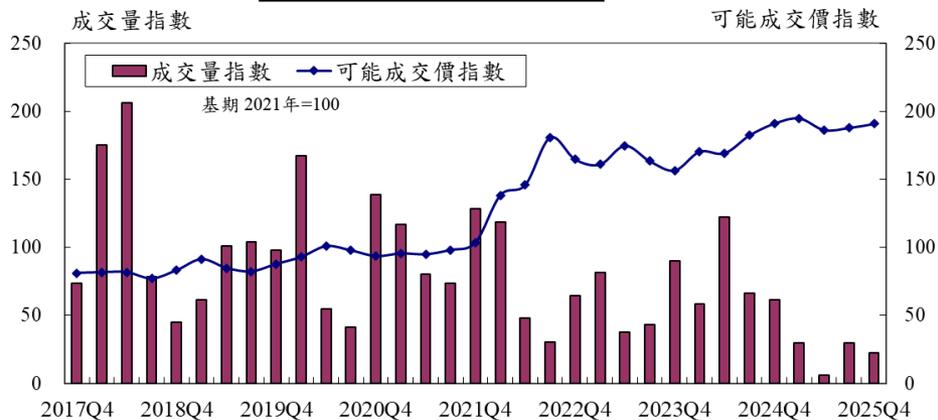
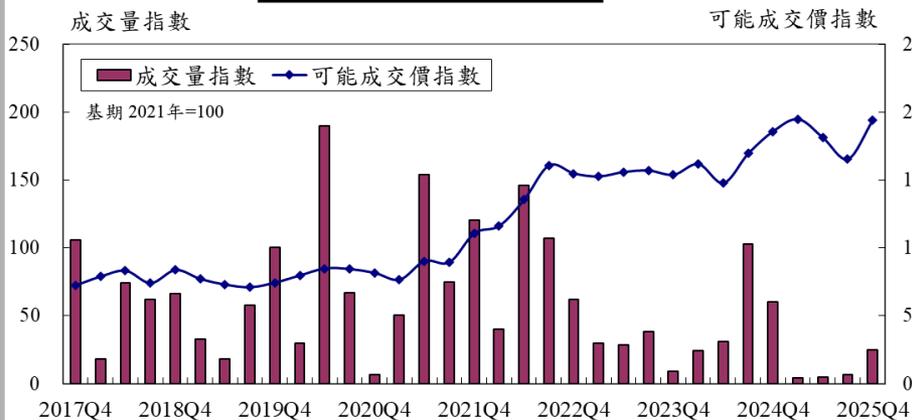
註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	模型單價	相較上一季	相較去年同季
竹北市	65.64 萬元/坪	17.25%	4.41%
新竹市	50.13 萬元/坪	1.59%	-0.11%

# 新竹縣市成交量(戶數)

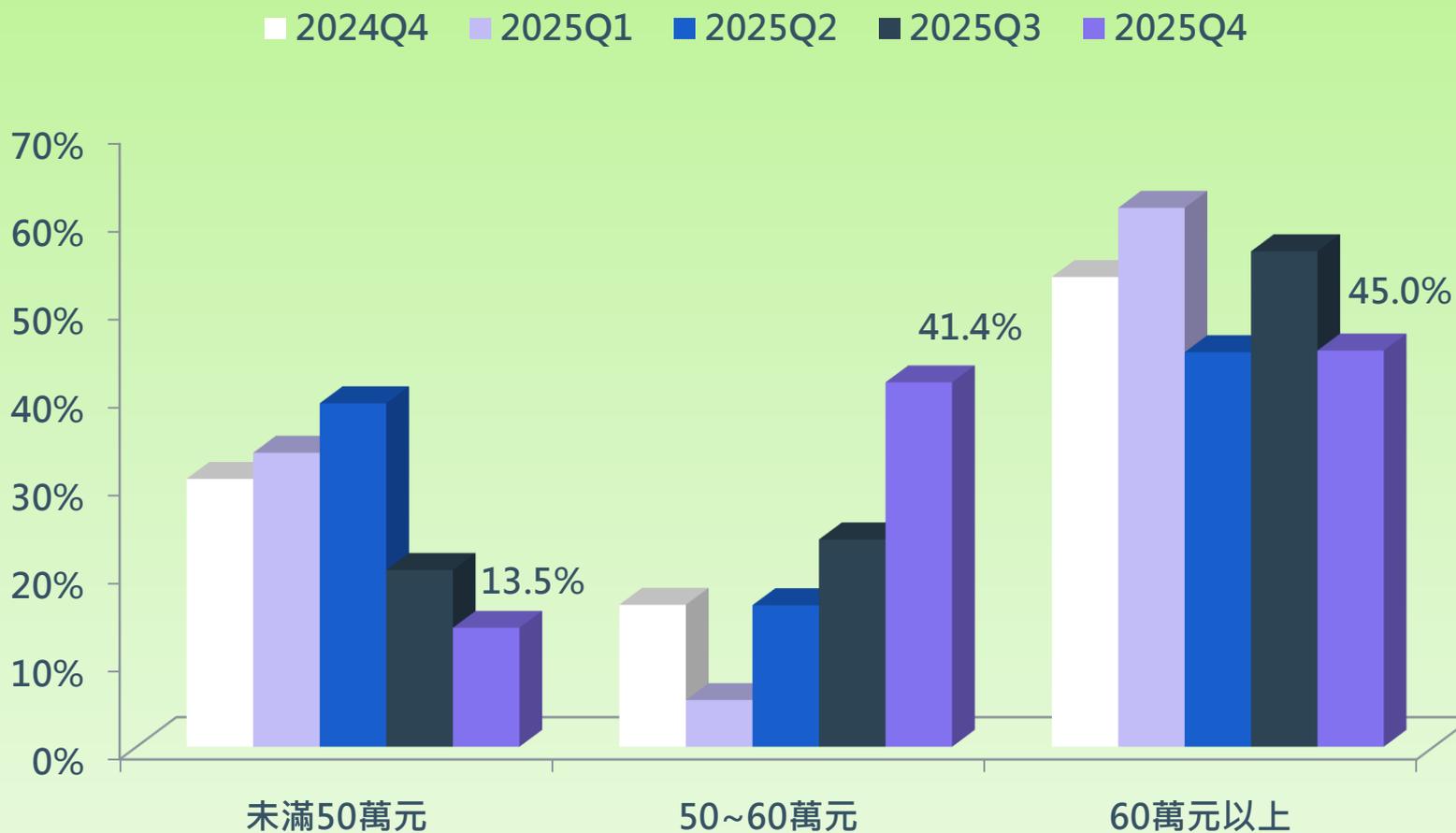
竹北市價量指數趨勢圖(季)

新竹市價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
竹北市	25.13	274.95%	-58.33%
新竹市	22.52	-24.00%	-63.47%

# 台中市推案價格與戶數比例

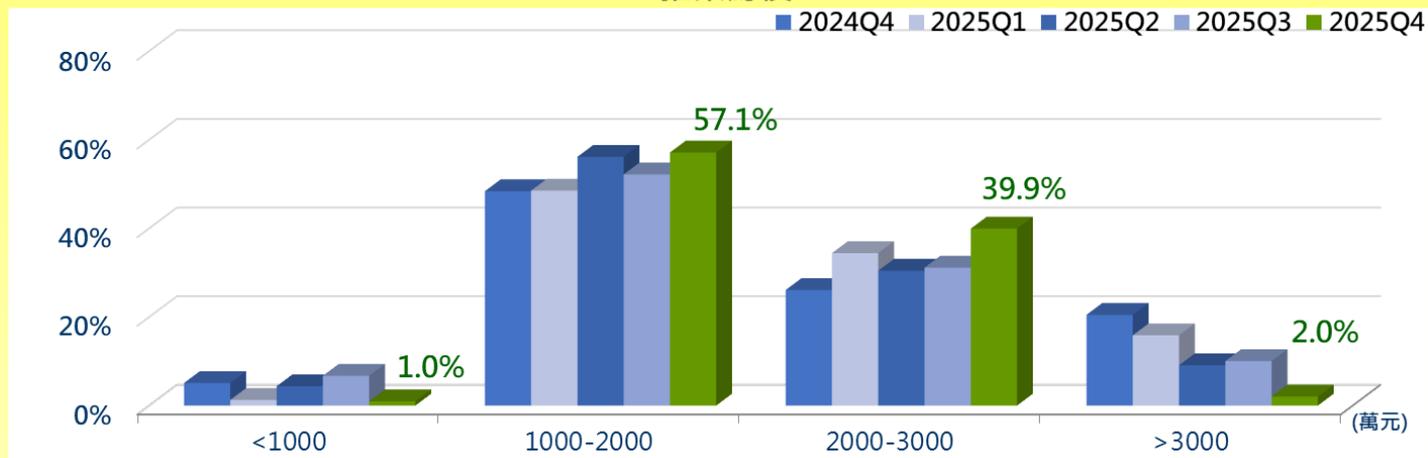


\*此處之推案價格為開價。

# 台中市推案總價與銷售率

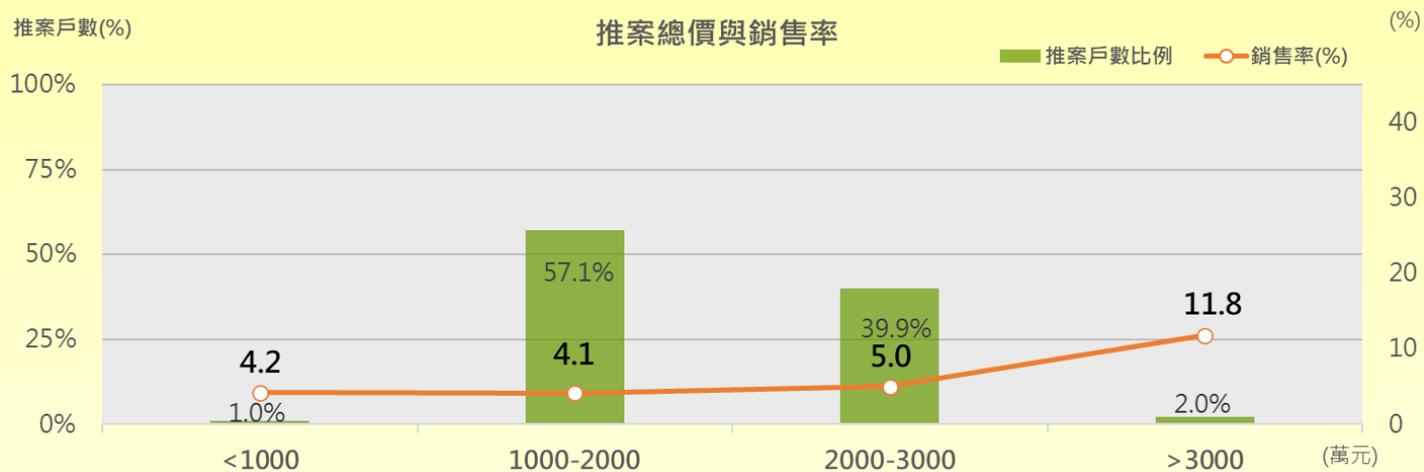
推案戶數(%)

推案總價



推案戶數(%)

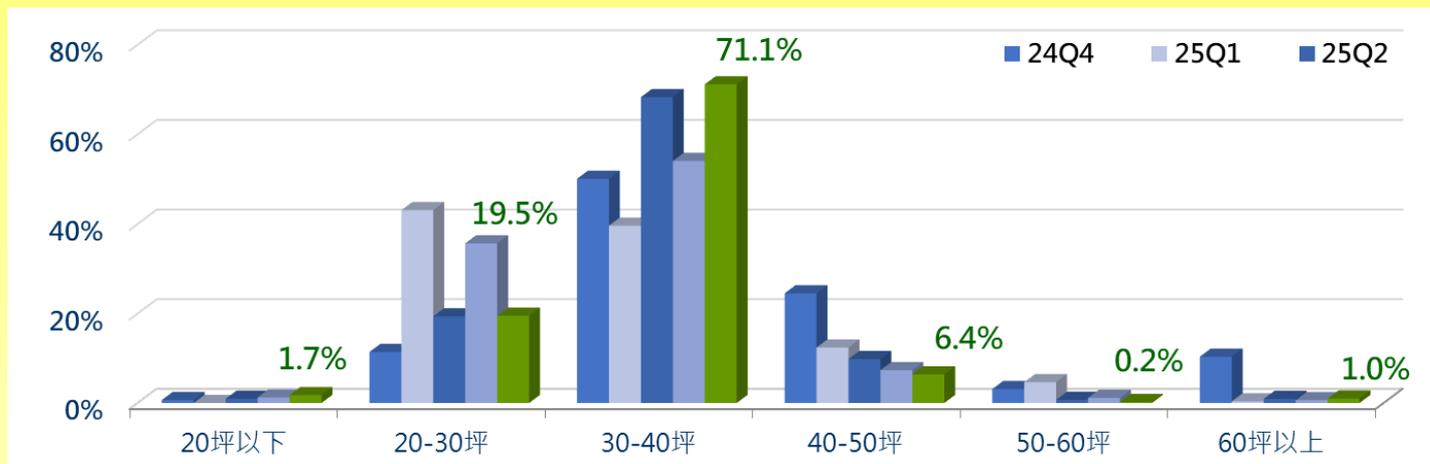
推案總價與銷售率



# 台中市推案坪數與銷售率

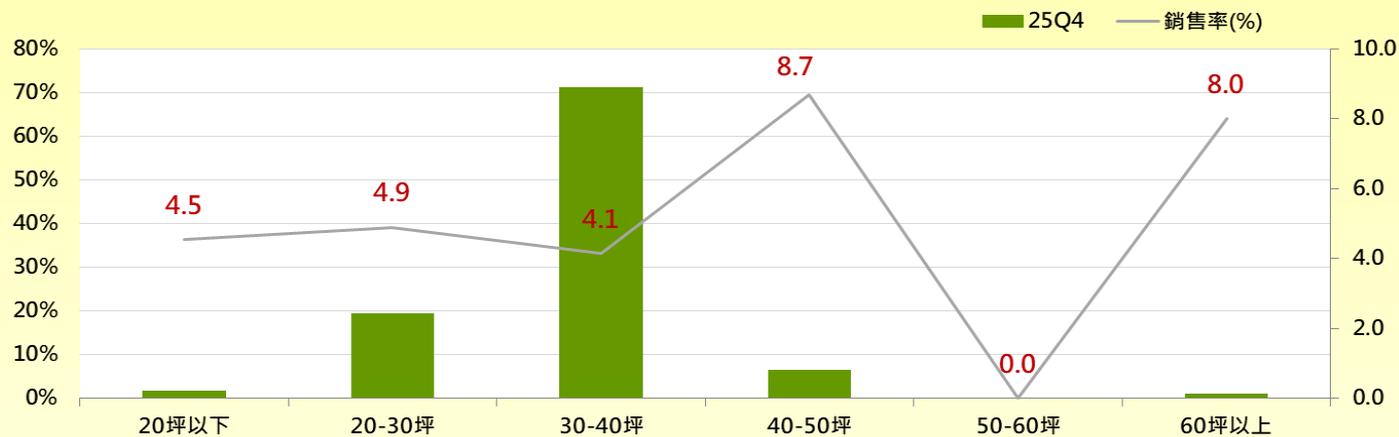
推案戶數(%)

推案坪數

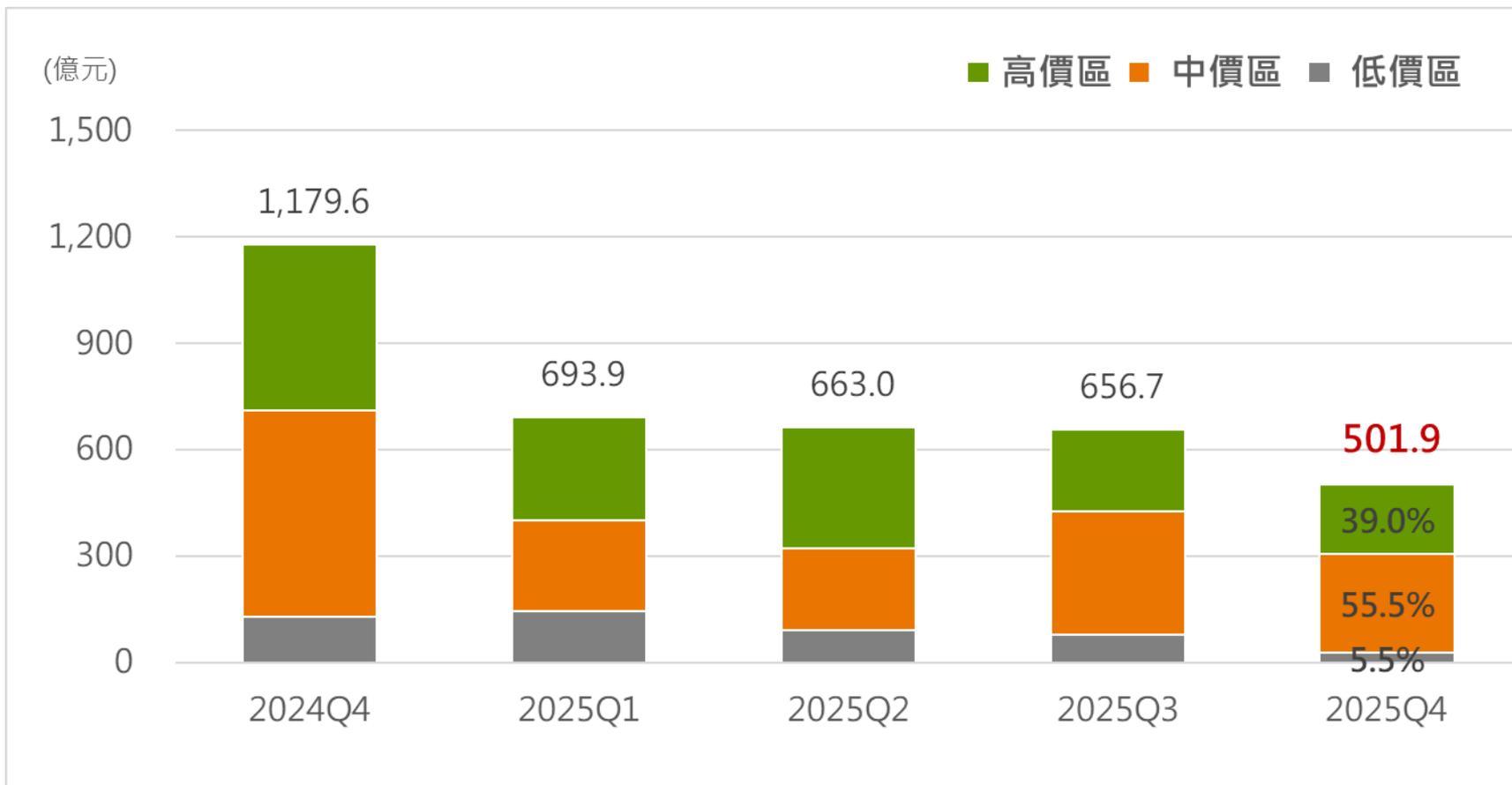


推案戶數(%)

各坪數銷售率

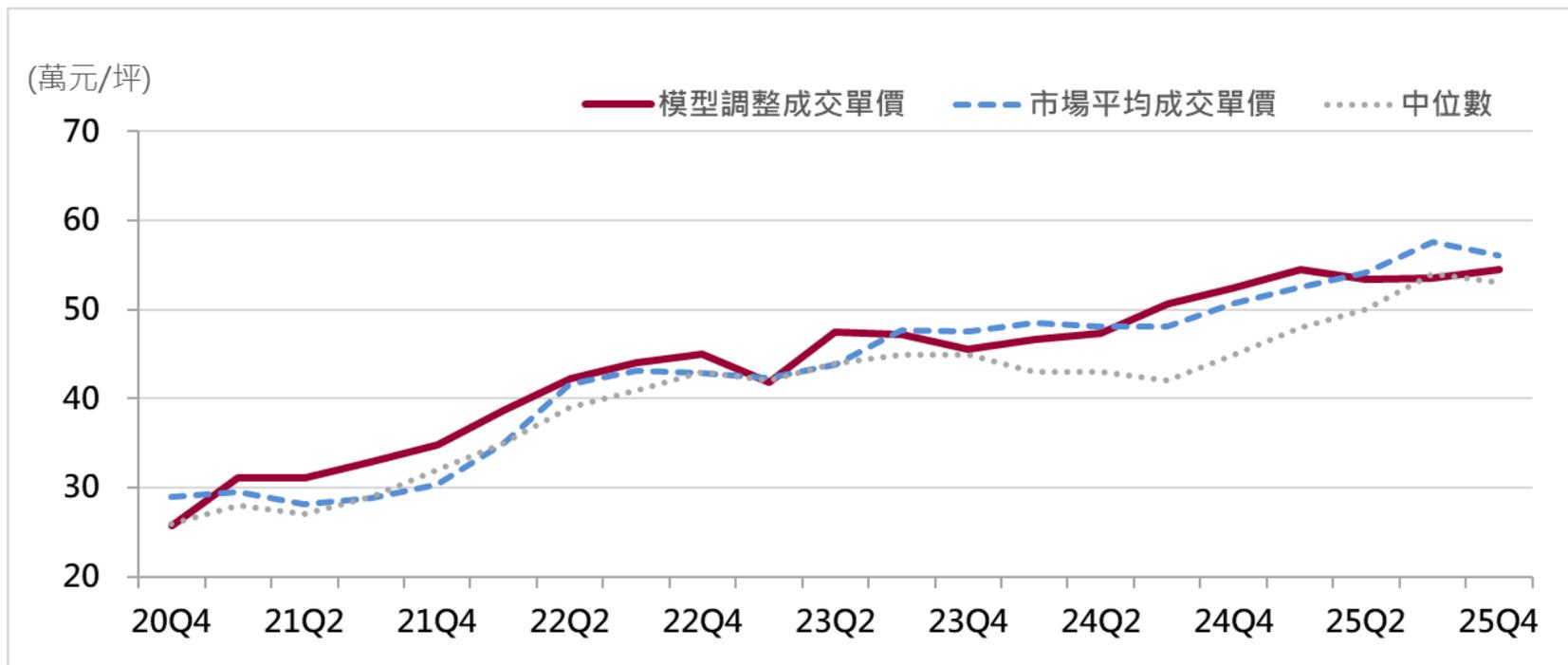


# 台中市推案分布 2025年第4季



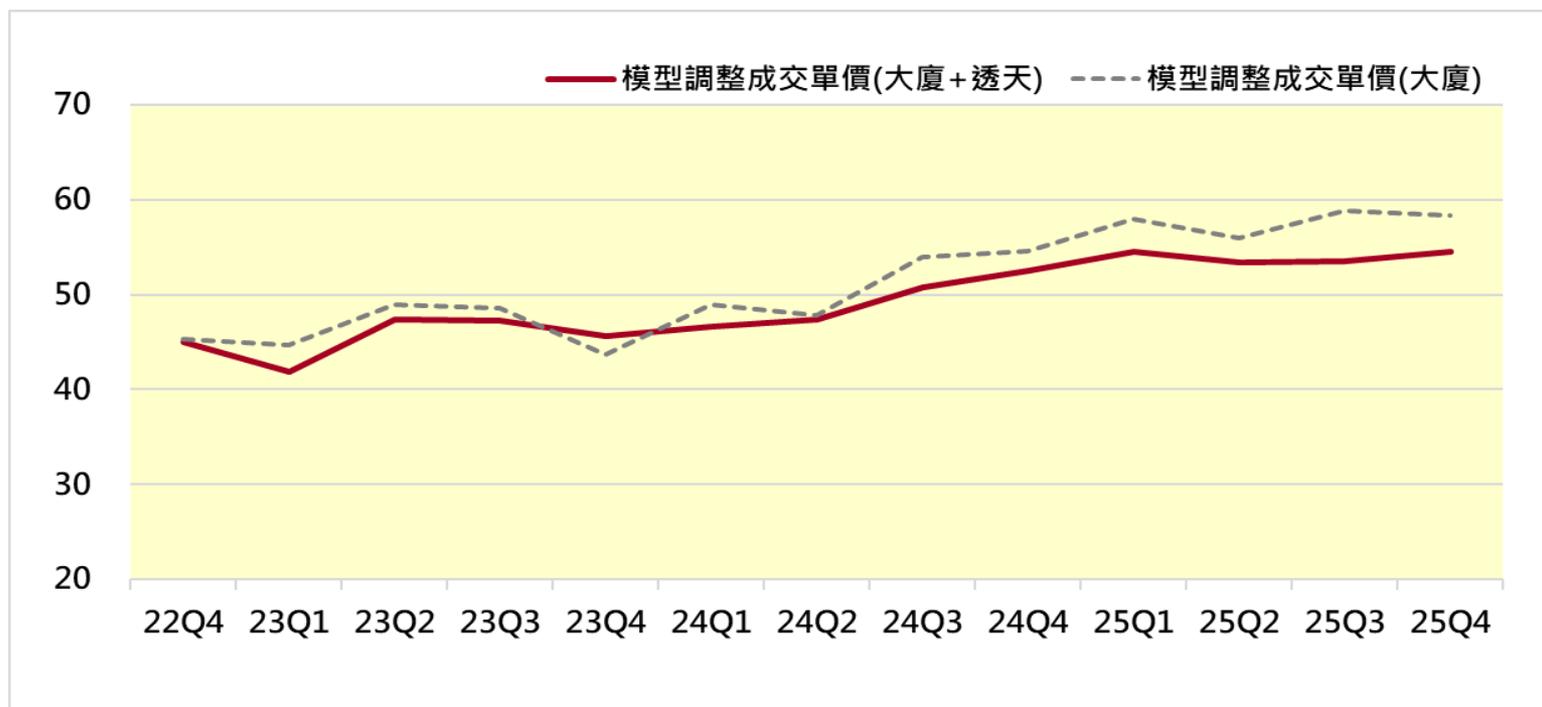
\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

# 台中市模型單價與市場單價



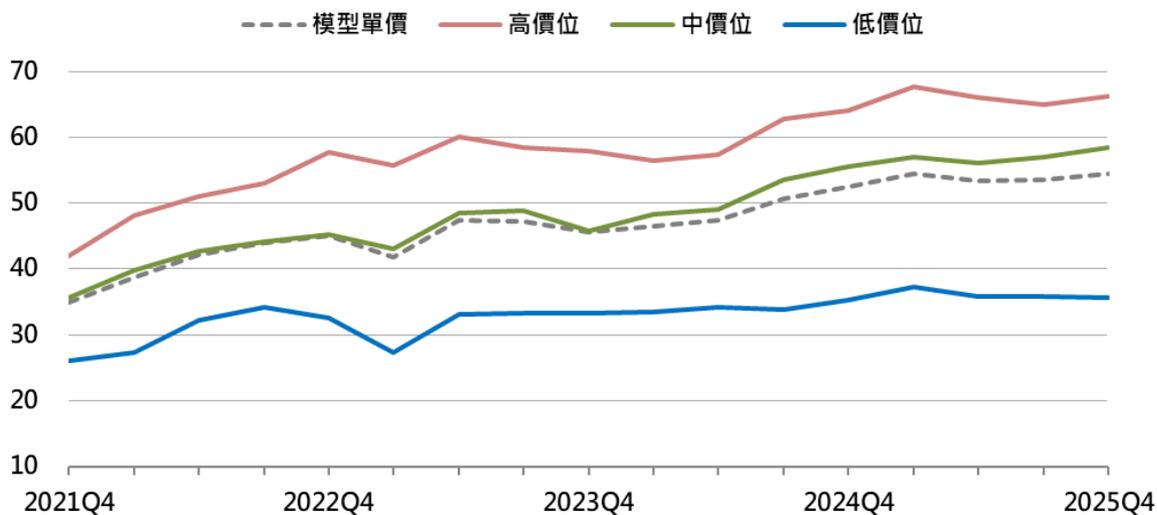
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	54.5 萬元/坪	1.85%	3.86%
市場平均成交單價	56.0 萬元/坪	-2.68%	10.47%

# 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)	54.5 萬元/坪	1.85%	3.86%
模型調整成交單價 (大廈)	58.3 萬元/坪	-1.02%	6.83%

# 台中市區位價格



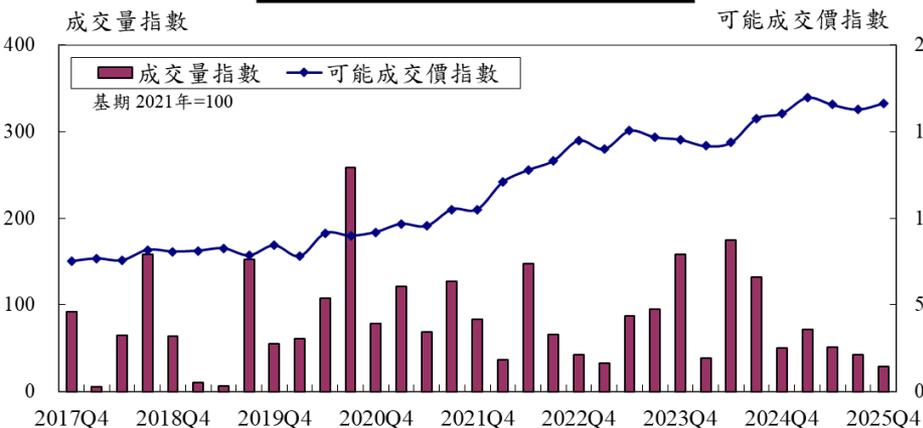
高價位	西屯、南屯、西區
中價位	北區、北屯、東區 南區、大里、烏日 中區、太平、潭子
低價位	大雅、豐原、后里 神岡、沙鹿、龍井 梧棲、清水、外埔

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	66.33 萬元/坪	2.14%	3.65%
中價位	58.46 萬元/坪	2.59%	5.14%
低價位	35.69 萬元/坪	-0.41%	0.92%

# 台中市區位成交量(戶數)

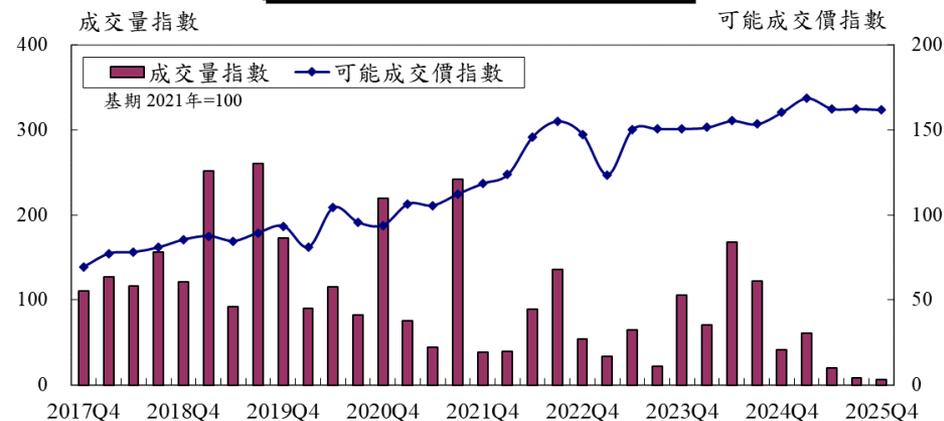
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)



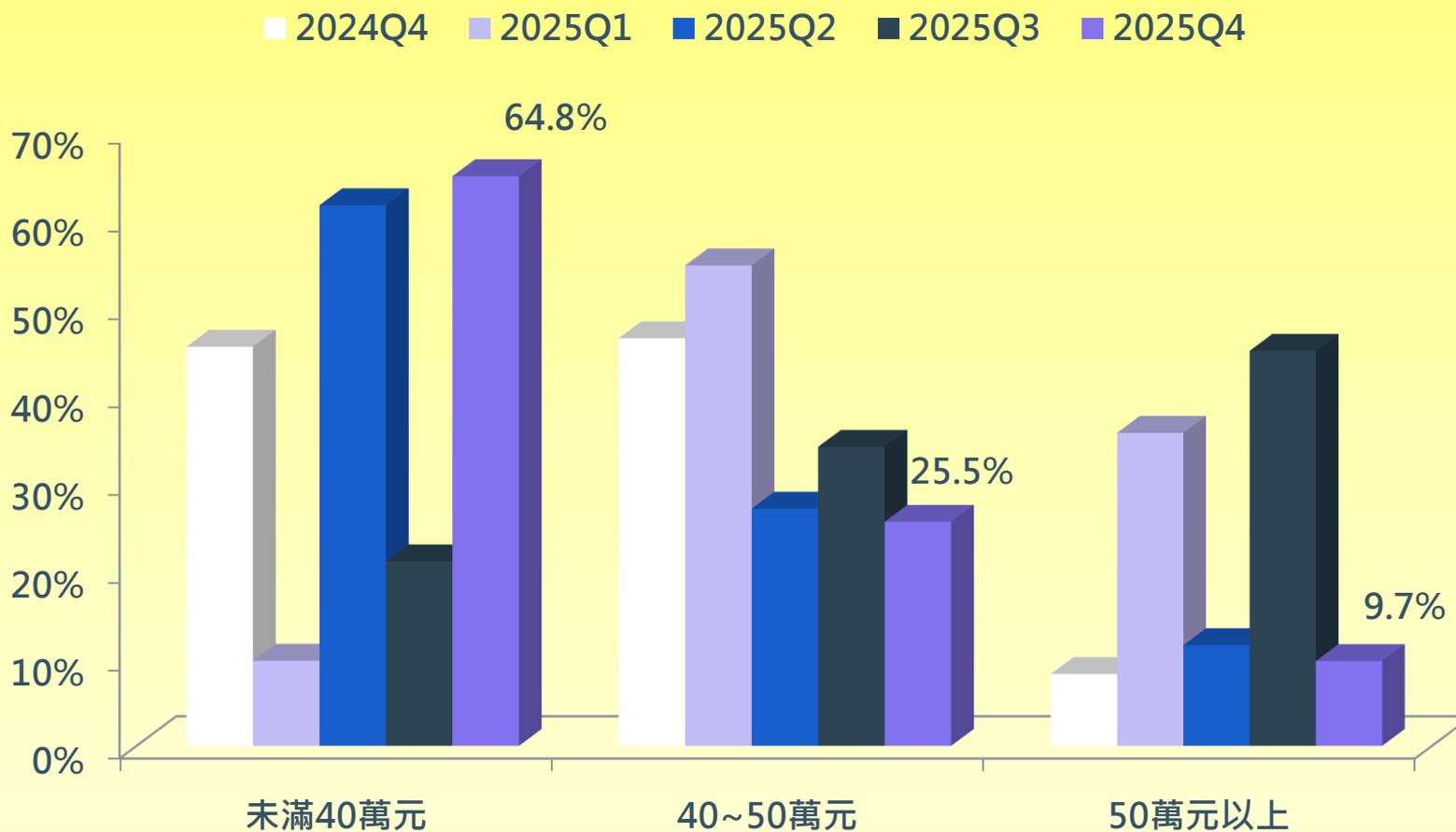
台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	29.08	-30.86%	-41.97%
中價區	13.70	-37.90%	-80.06%
低價區	6.63	-23.20%	-83.87%

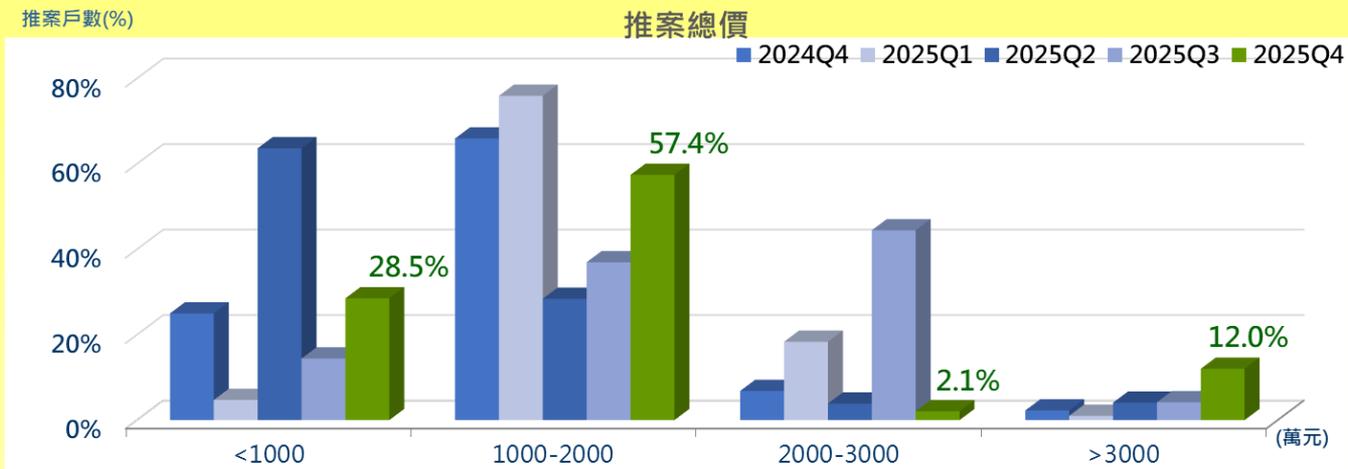
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

# 台南市推案價格與戶數比例

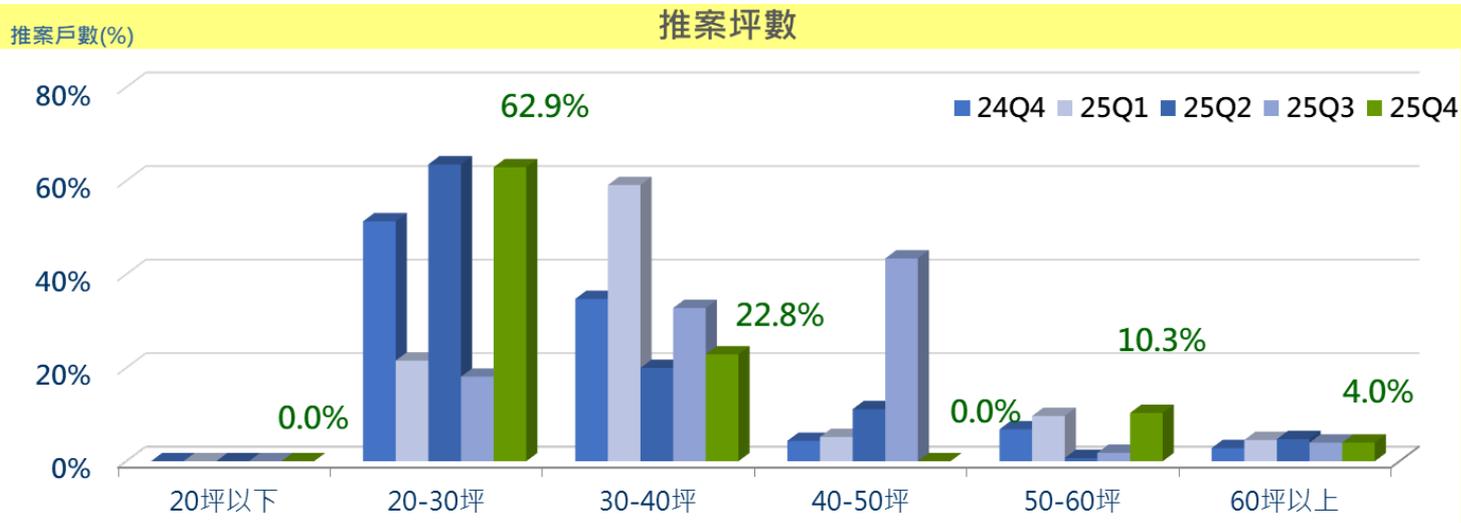


\*此處之推案價格為開價。

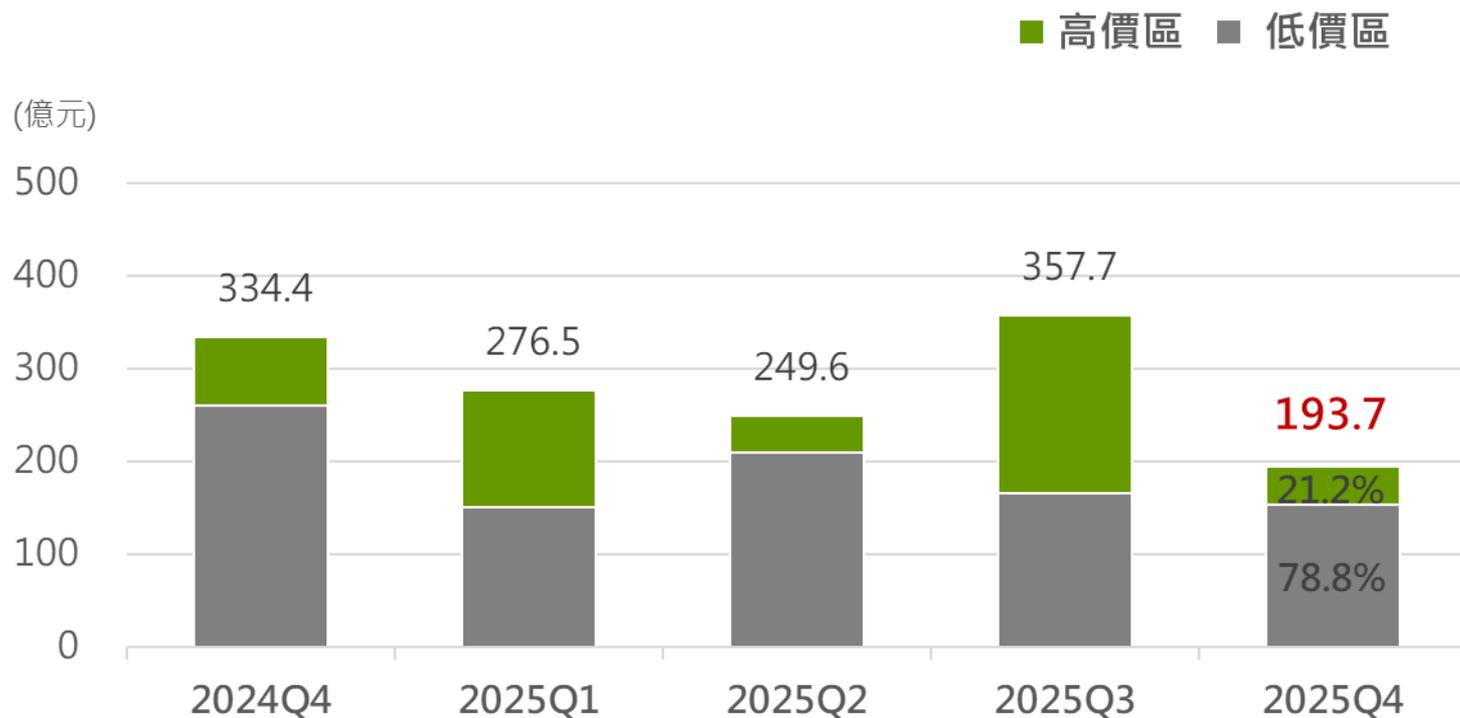
# 台南市推案總價與銷售率



# 台南市推案坪數與銷售率

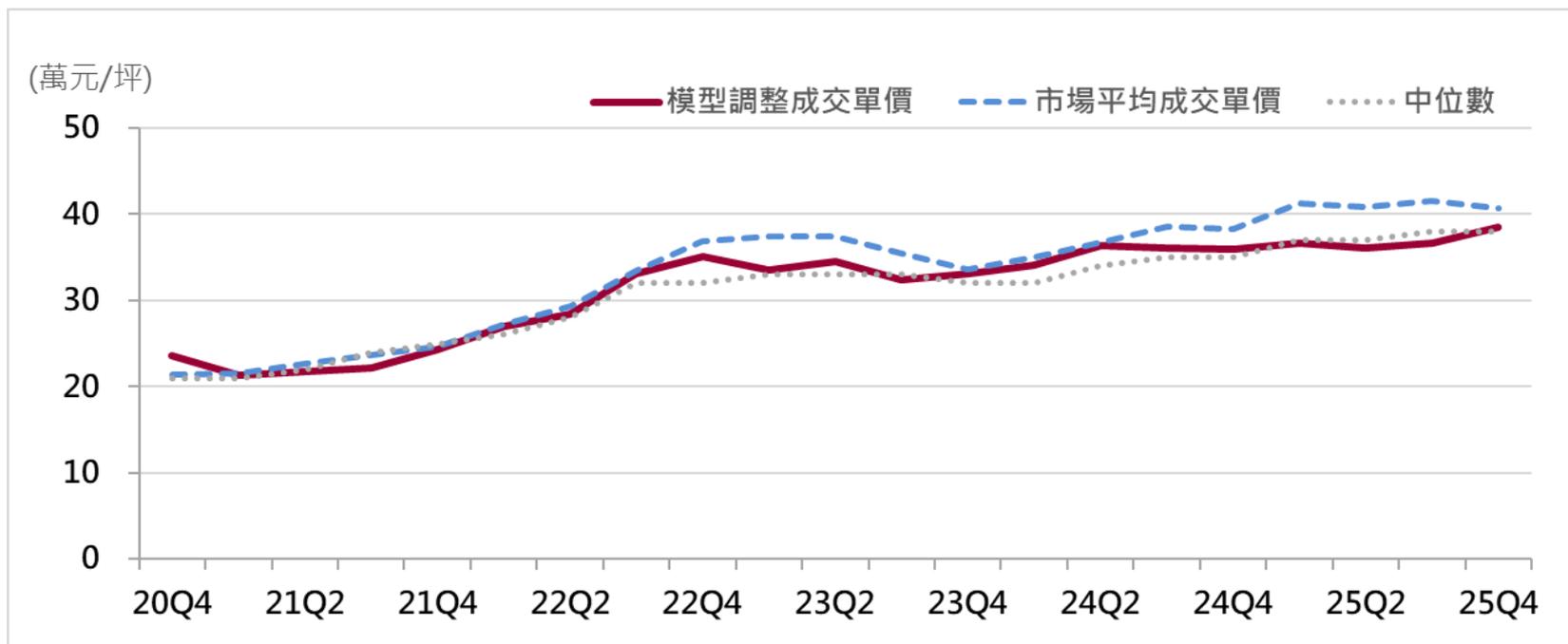


# 台南市推案分布 2025年第4季



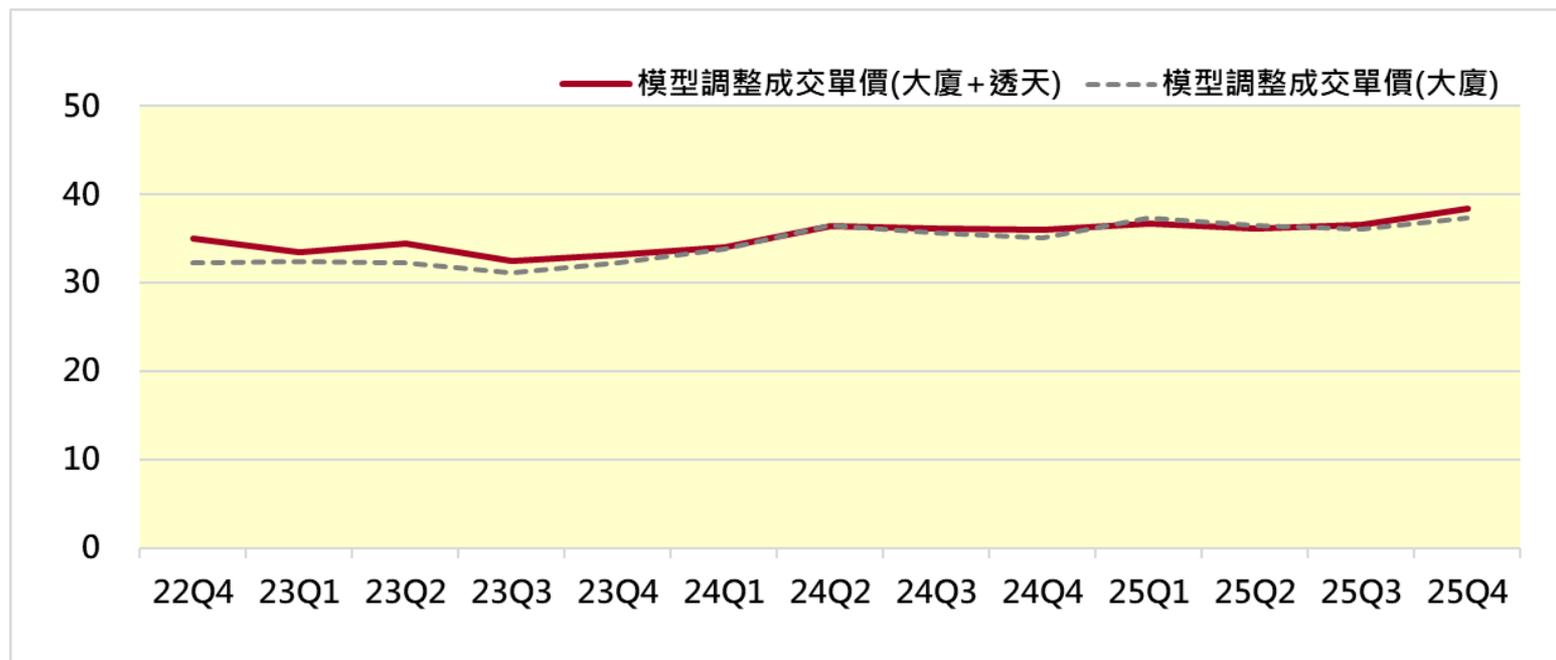
\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

# 台南市模型單價與市場單價



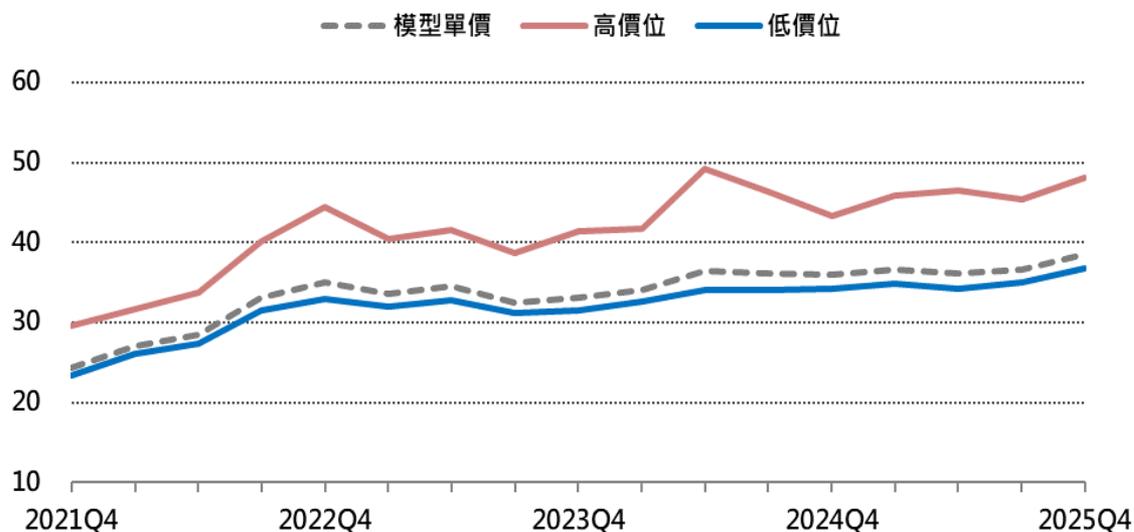
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	38.5 萬元/坪	4.95%	6.86%
市場平均成交單價	40.8 萬元/坪	-1.78%	6.53%

# 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)	38.5 萬元/坪	4.95%	6.86%
模型調整成交單價 (大廈)	37.4 萬元/坪	3.51%	6.50%

# 台南市區位價格



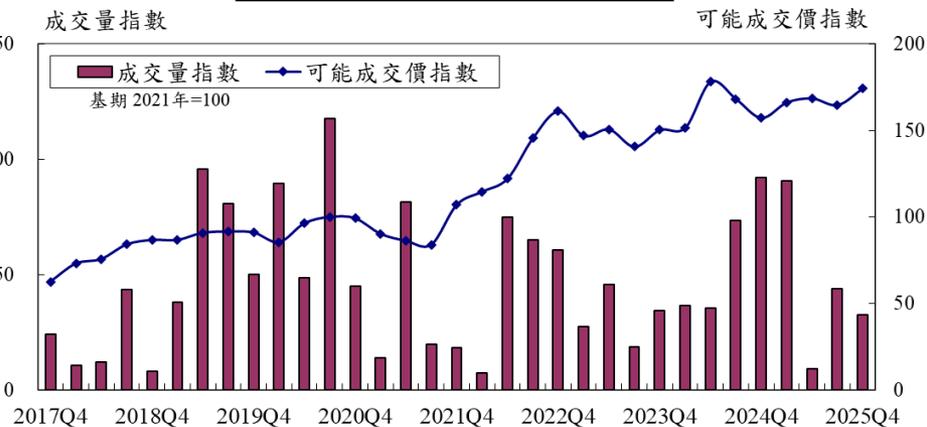
高價位	中西區、東區 北區、安平
低價位	南區、永康、歸仁 安南、善化、仁德 新市、安定

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	48.09 萬元/坪	5.89%	10.90%
低價位	36.78 萬元/坪	5.10%	7.33%

# 台南市區位成交量(戶數)

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)



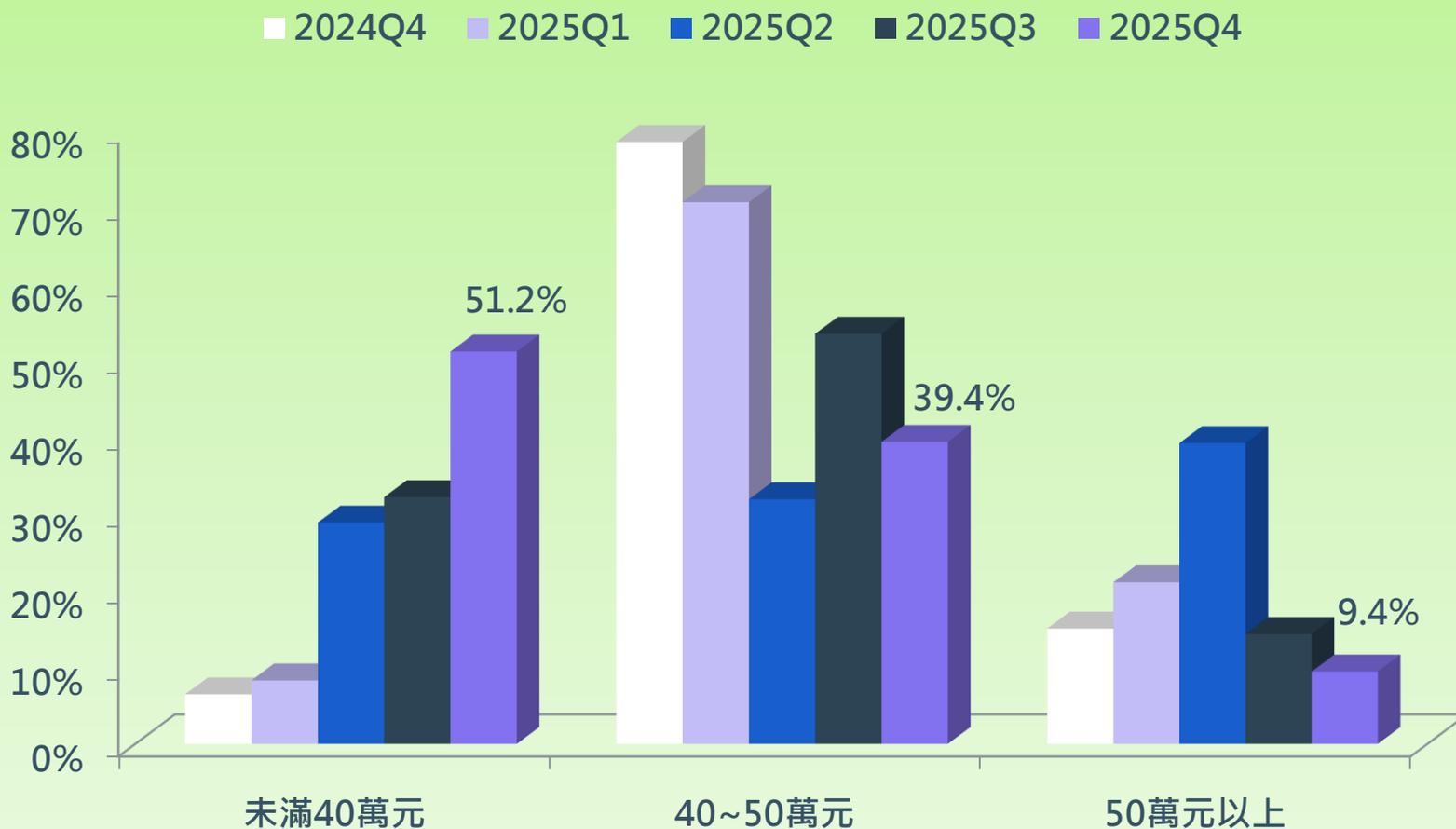
台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	98.11	-25.77%	-64.49%
低價區	36.91	39.64%	-80.51%

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

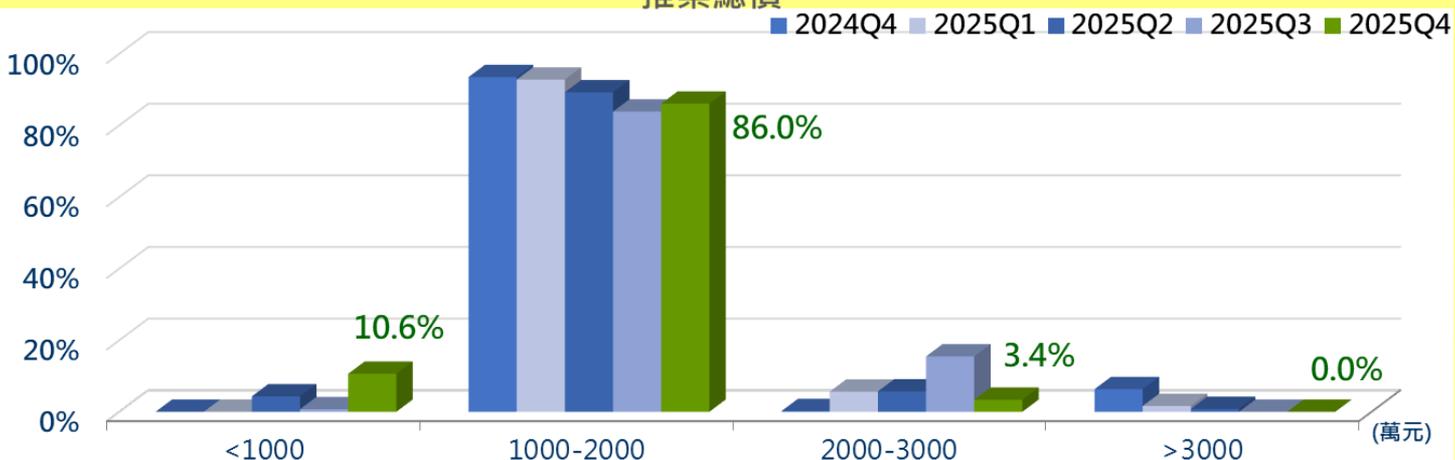


\*此處之推案價格為開價。

# 高雄市推案總價與銷售率

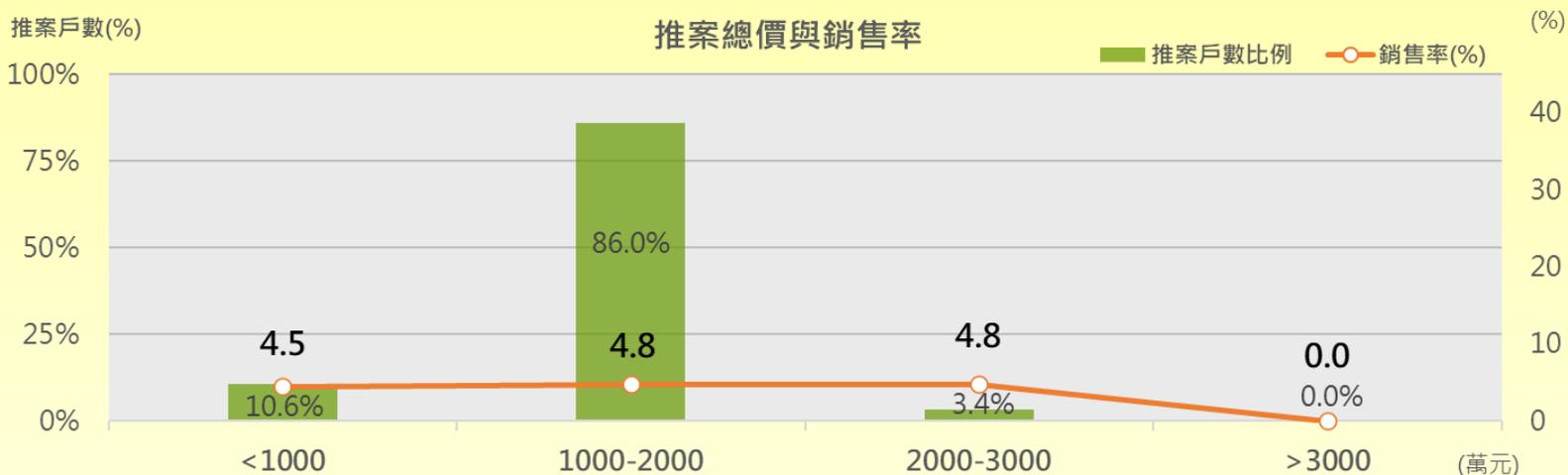
推案戶數(%)

推案總價

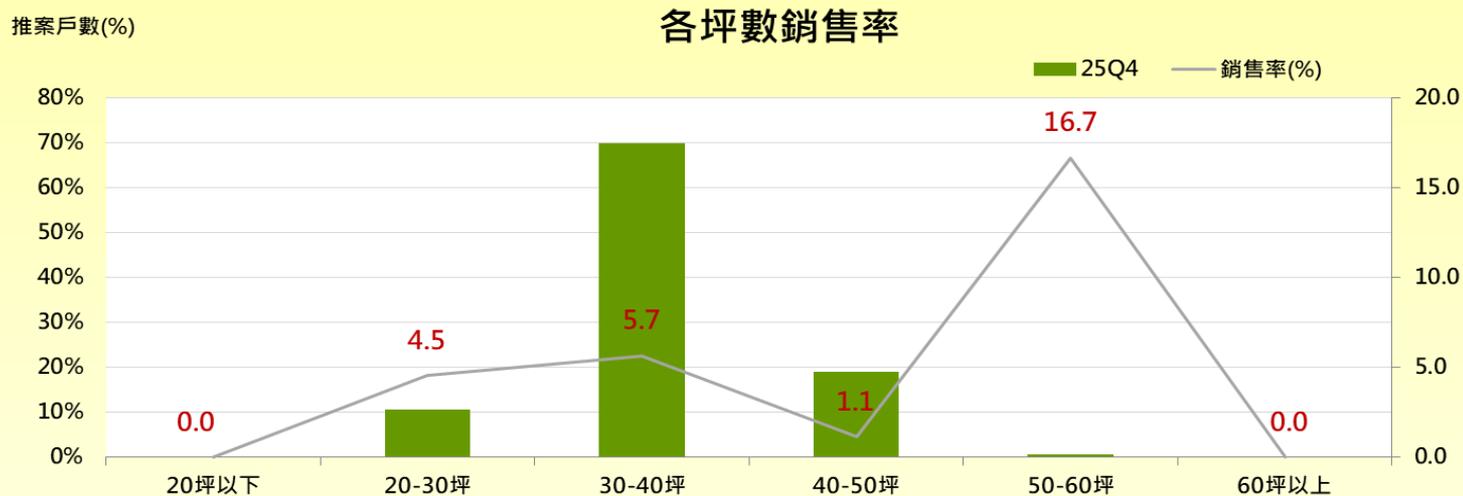


推案戶數(%)

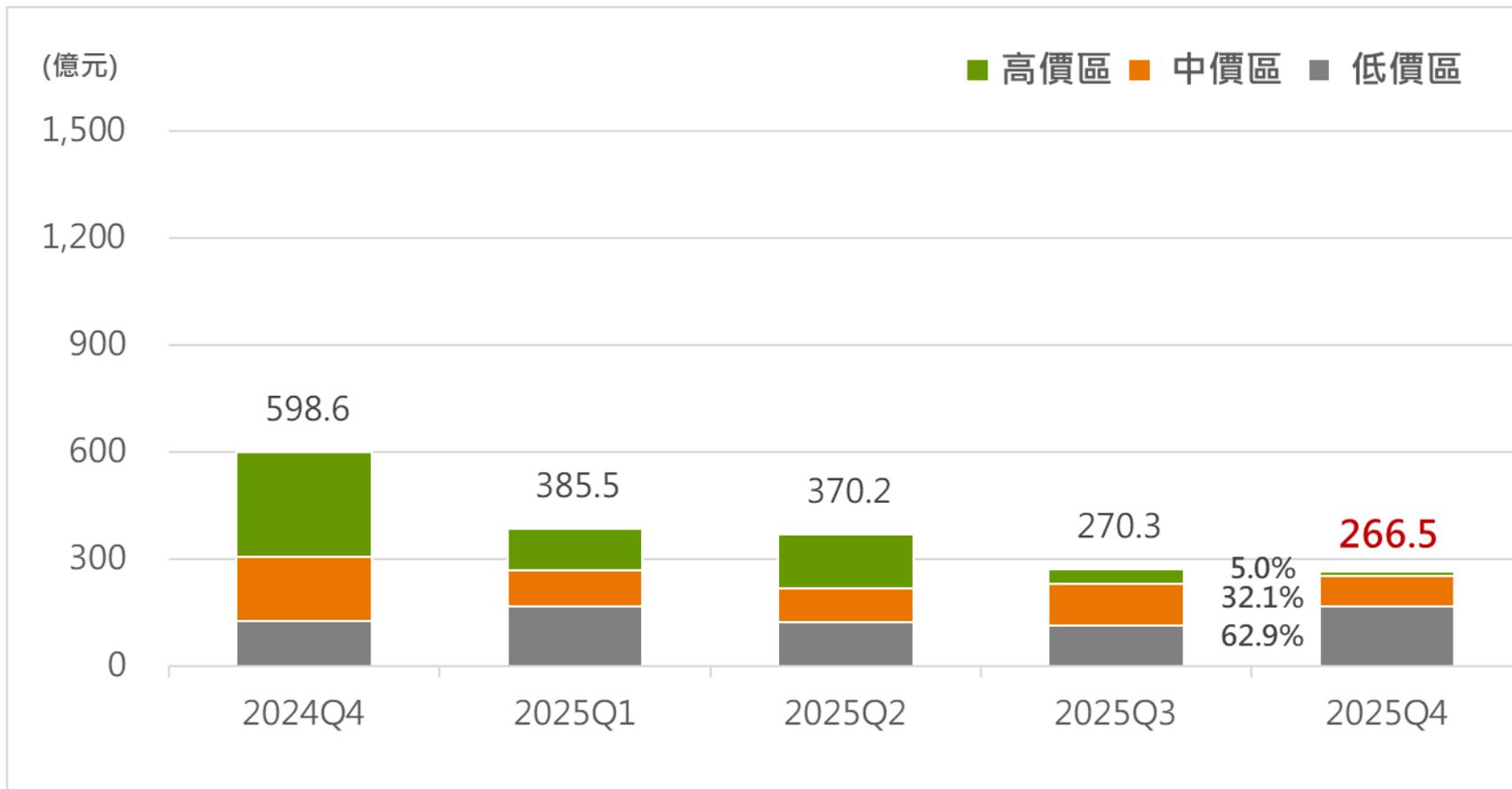
推案總價與銷售率



# 高雄市推案坪數與銷售率

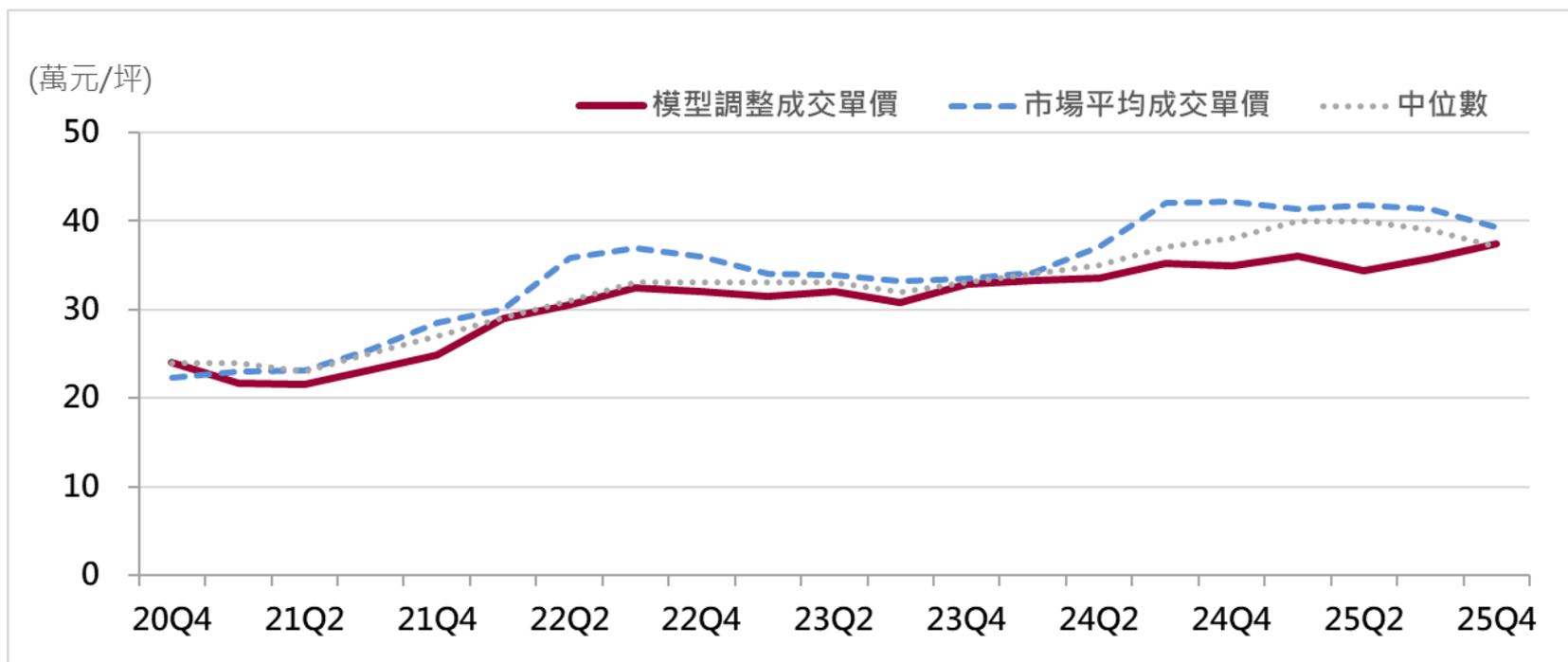


# 高雄市推案分布 2025年第4季



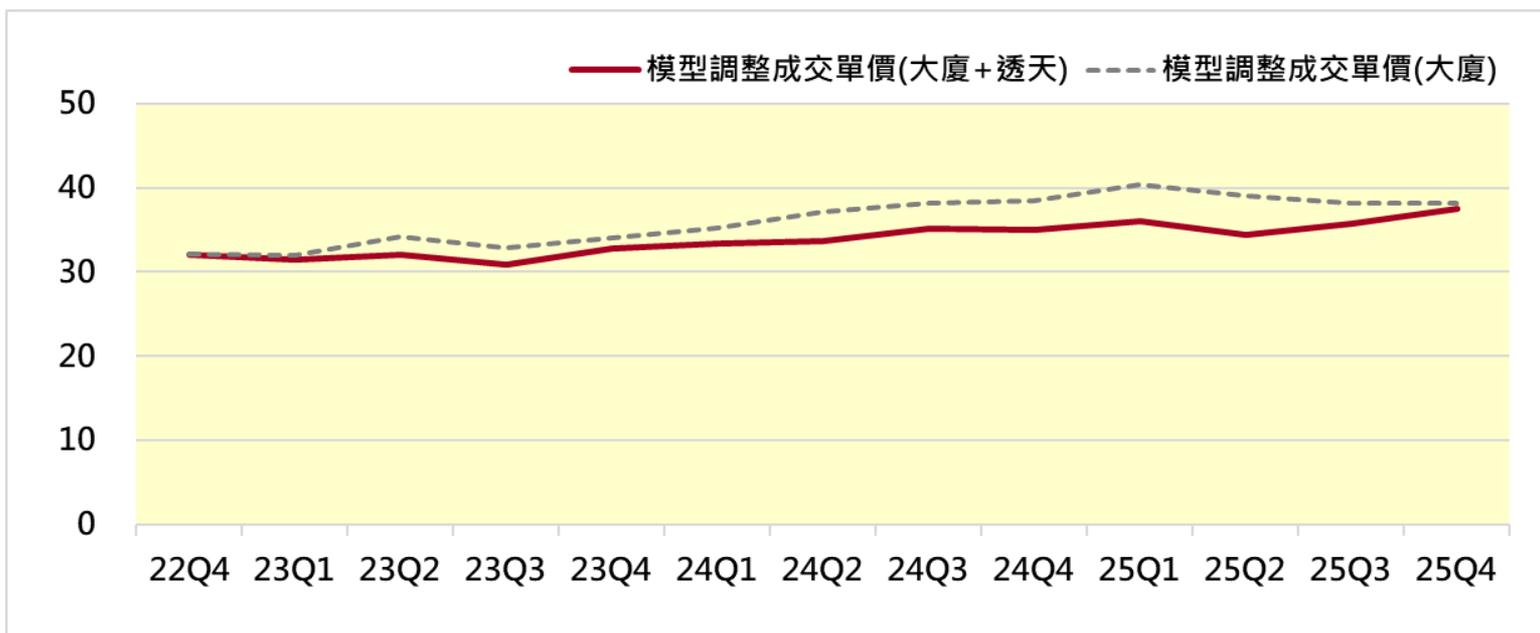
\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

# 高雄市模型單價與市場單價



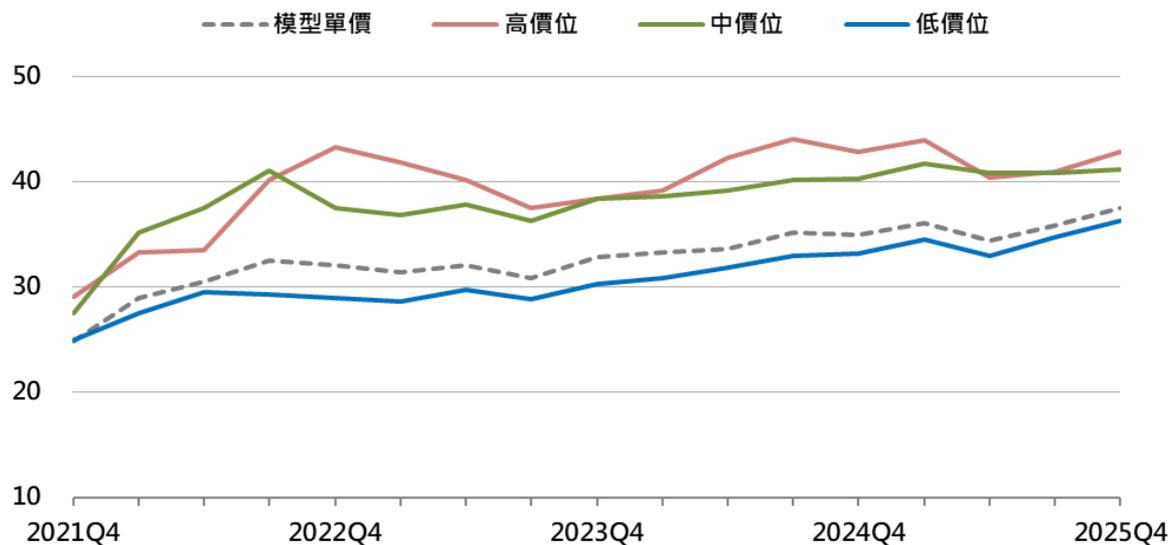
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	37.5 萬元/坪	4.61%	7.16%
市場平均成交單價	39.2 萬元/坪	-4.99%	-7.04%

# 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)	37.5 萬元/坪	4.61%	7.16%
模型調整成交單價 (大廈)	38.2 萬元/坪	-0.10%	-0.84%

# 高雄市區位價格



高價區	新興、前金、 <b>苓雅</b> 鼓山、 <b>前鎮</b>
中價區	鹽埕、 <b>三民</b> 、鳳山 鳥松、 <b>左營</b>
低價區	<b>仁武</b> 、林園、大社 岡山、大樹、路竹 旗津、燕巢、橋頭 <b>楠梓</b> 、 <b>小港</b> 、大寮 梓官

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

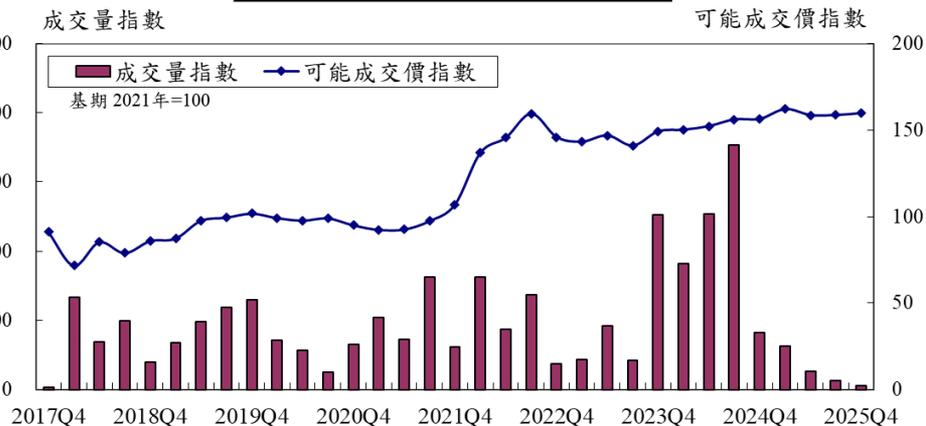
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	42.83 萬元/坪	4.53%	0.06%
中價區	41.12 萬元/坪	0.72%	2.13%
低價區	36.25 萬元/坪	4.49%	9.21%

# 高雄市區位成交量(戶數)

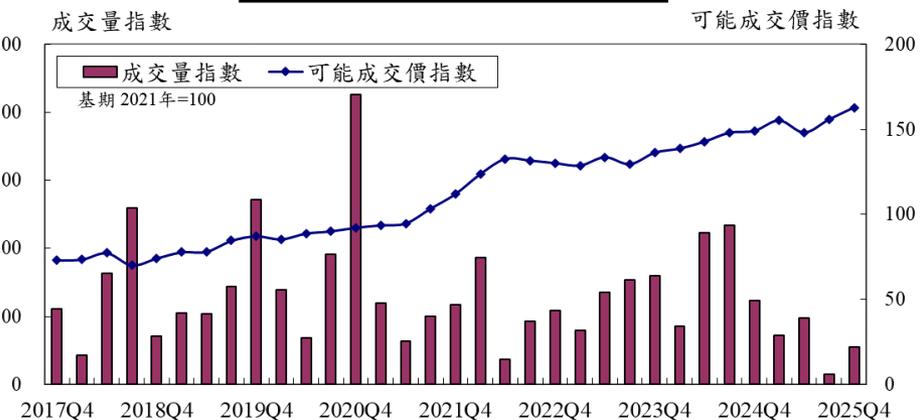
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



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	5.59	-40.05%	-96.94%
中價區	5.82	-55.96%	-92.94%
低價區	55.06	260.05%	-55.29%

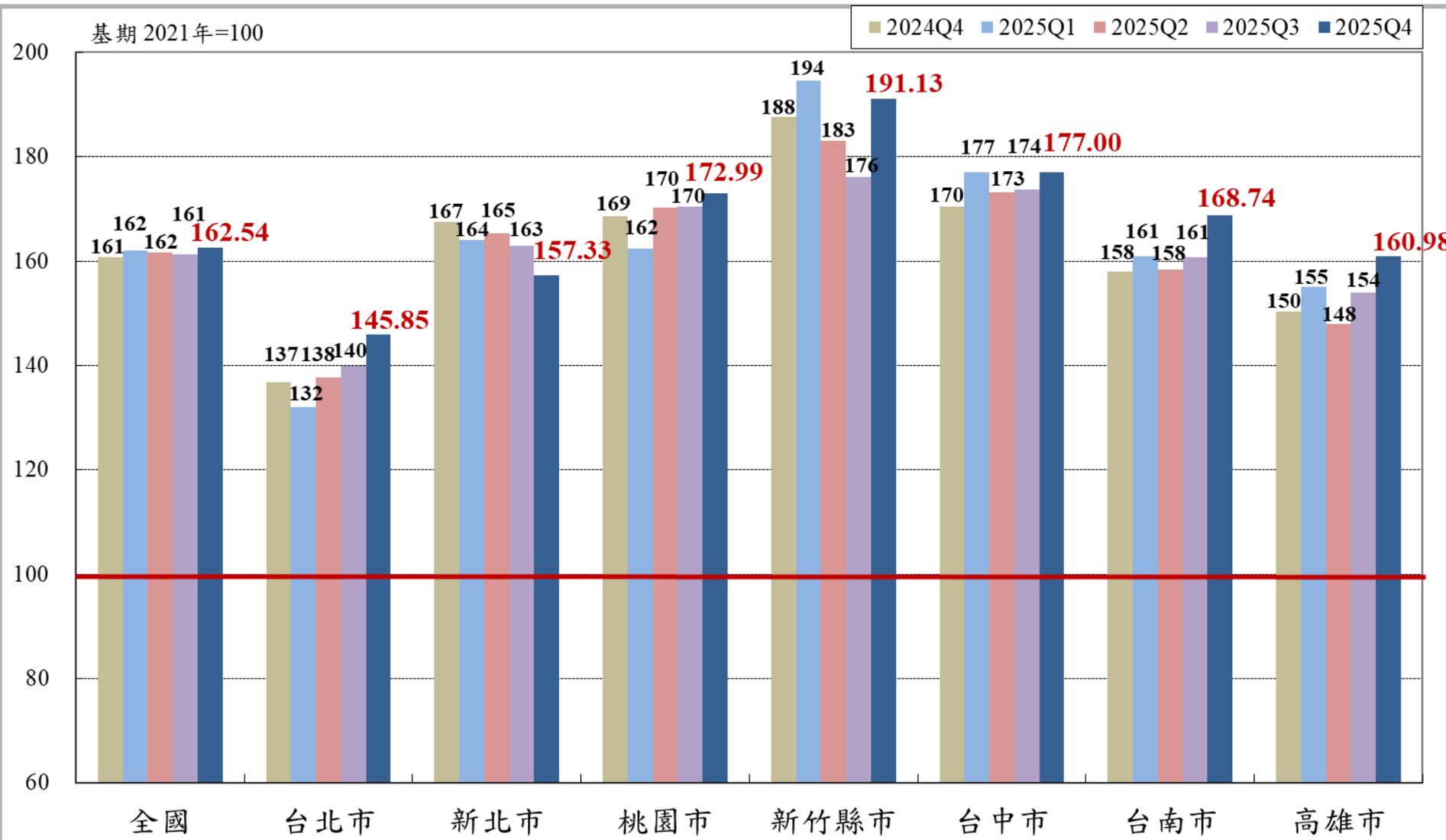
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

# 各地區價量狀況

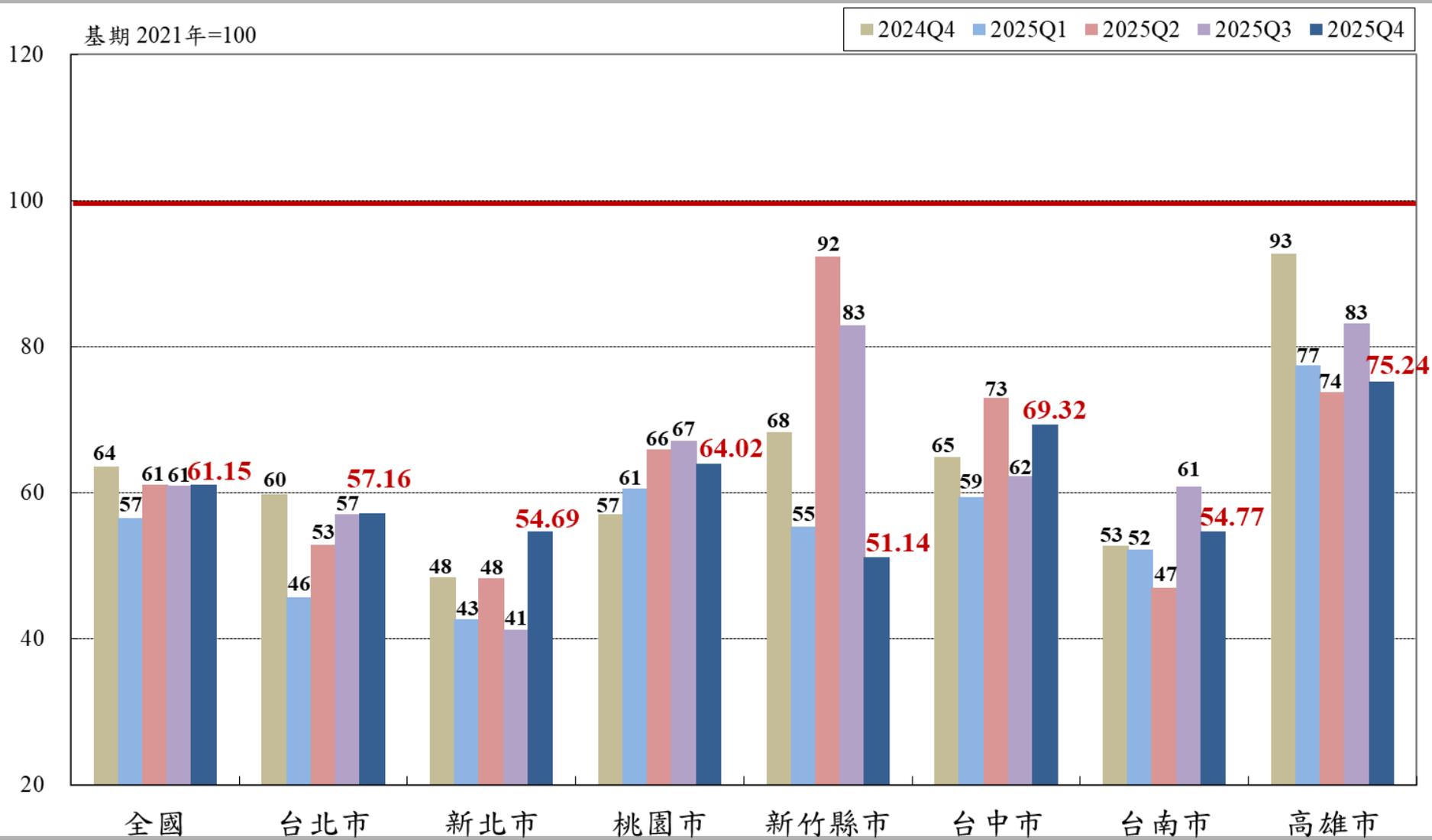
	可能成交價* (萬元)	議價率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區 (推案金額)
台北市	133.0	5.80%	2,051	6.39%	中山區、大安區、北投區
新北市	65.7	5.96%	5,681	8.40%	板橋區、永和區、三重區
桃園市	47.7	7.27%	3,311	3.84%	桃園區、蘆竹區、八德區
新竹縣市	55.3	5.69%	421	11.64%	竹北市
台中市	54.5	7.42%	2,515	4.61%	北屯區、西屯區、南屯區
台南市	38.5	6.31%	1,357	8.03%	安南區、北區、善化區
高雄市	37.5	9.07%	1,876	4.74%	楠梓區、仁武區、左營區
全國	58.1	6.77%	17,212	6.38%	

\* 可能成交價係指模型價格

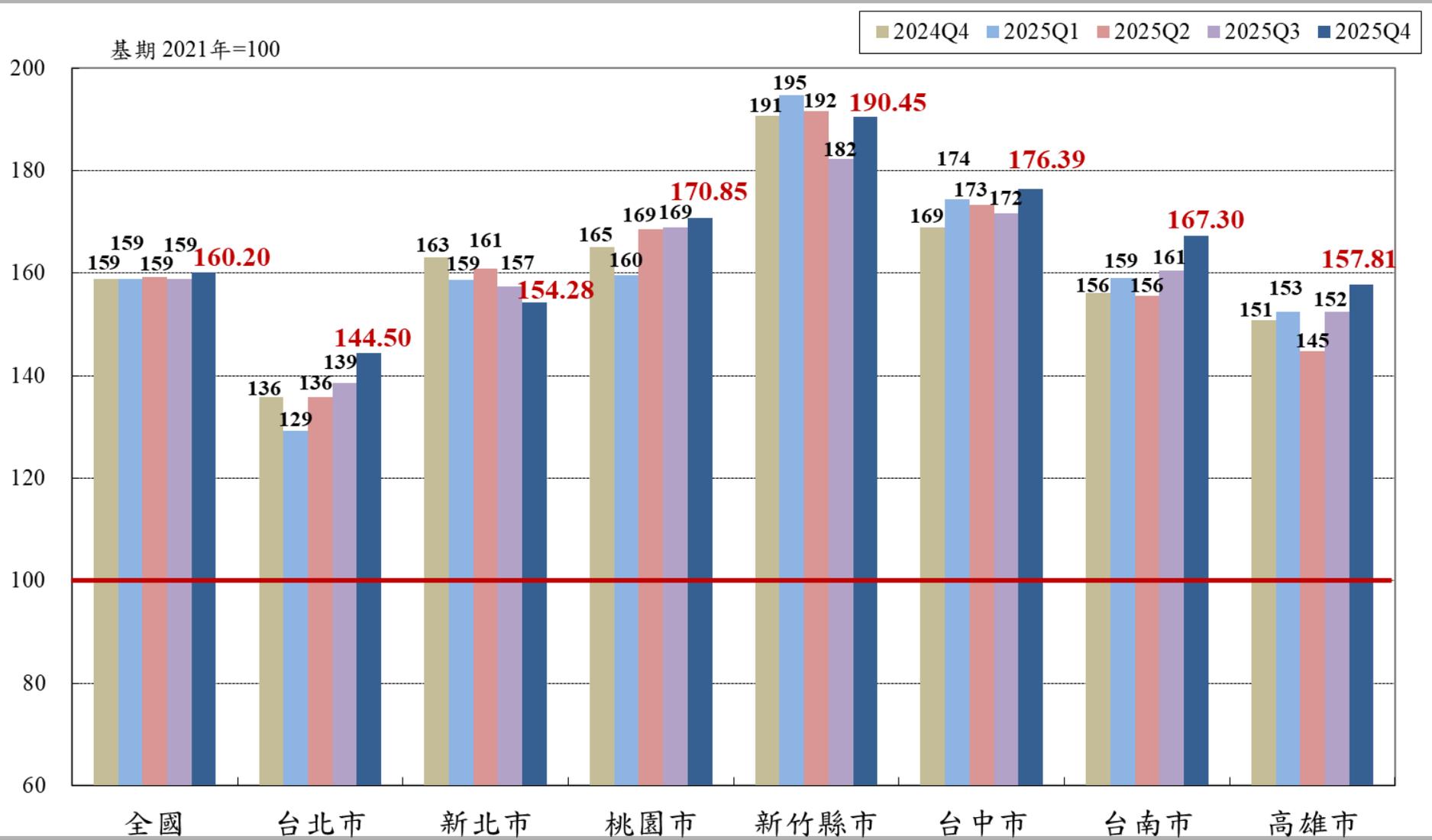
# 可能成交價指數圖



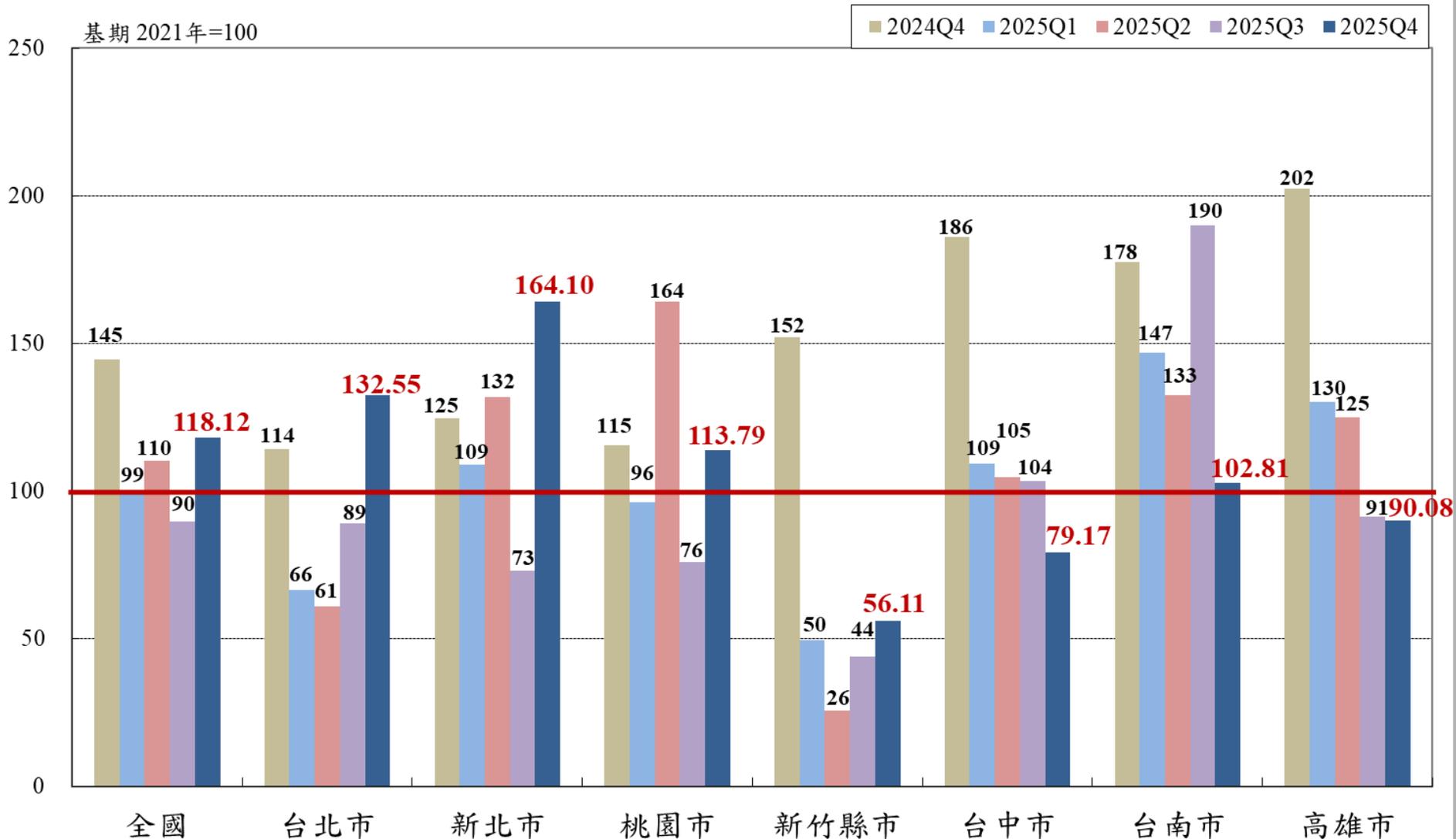
# 議價率指數圖



# 開價指數圖



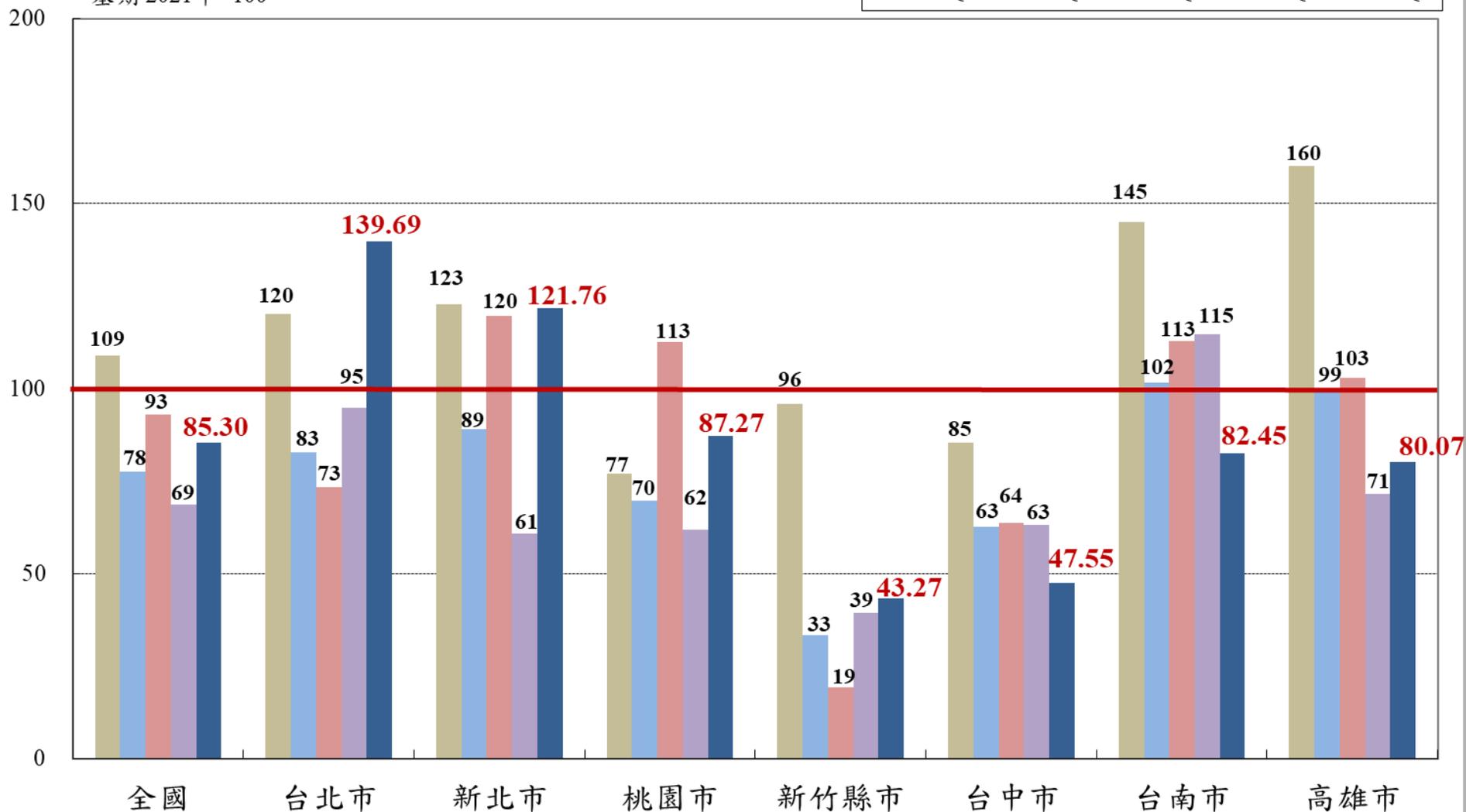
# 推案金額指數圖



# 推案戶數指數圖

基期 2021年=100

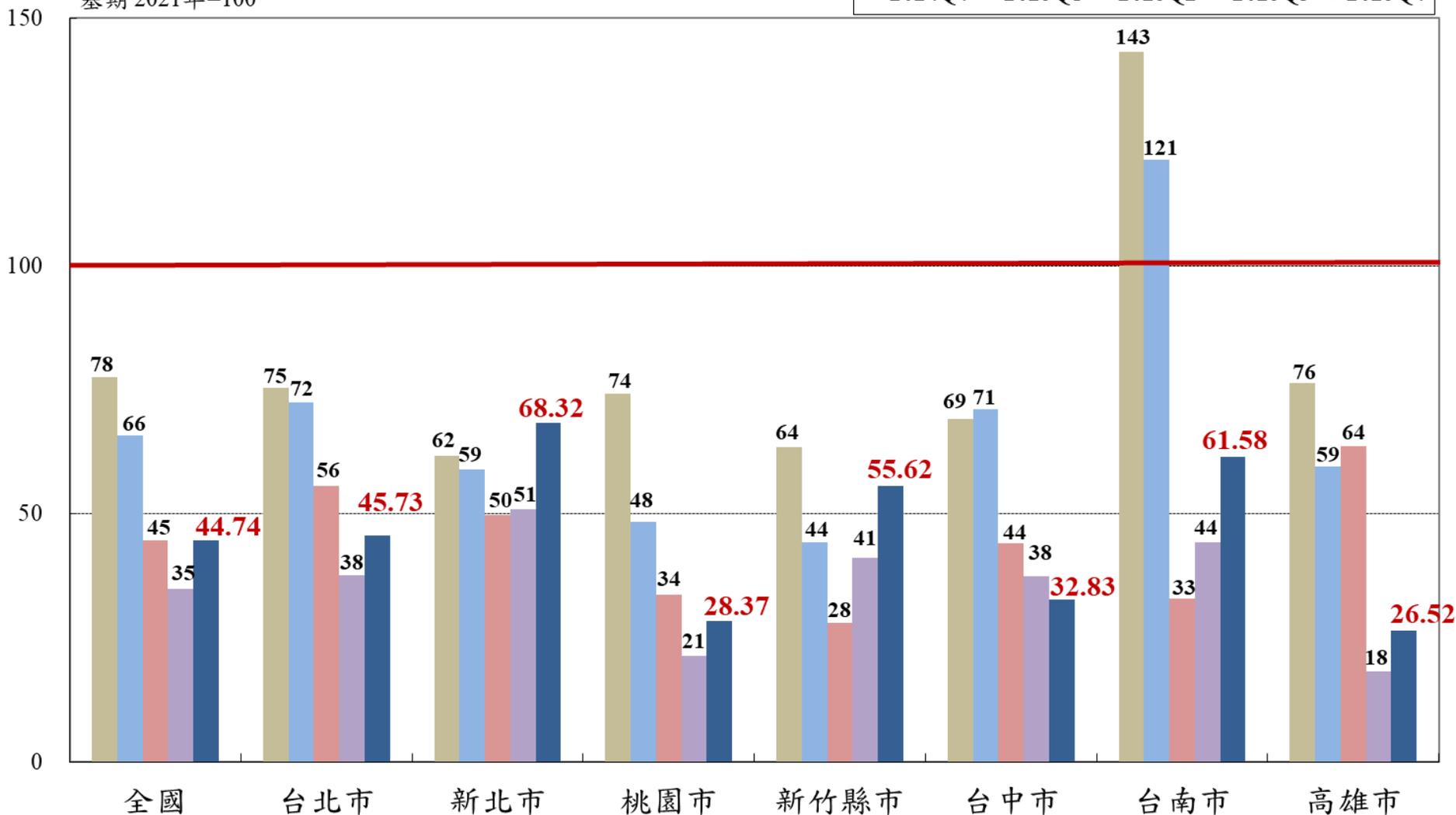
2024Q4 2025Q1 2025Q2 2025Q3 2025Q4



# 30天銷售率指數圖

基期 2021年=100

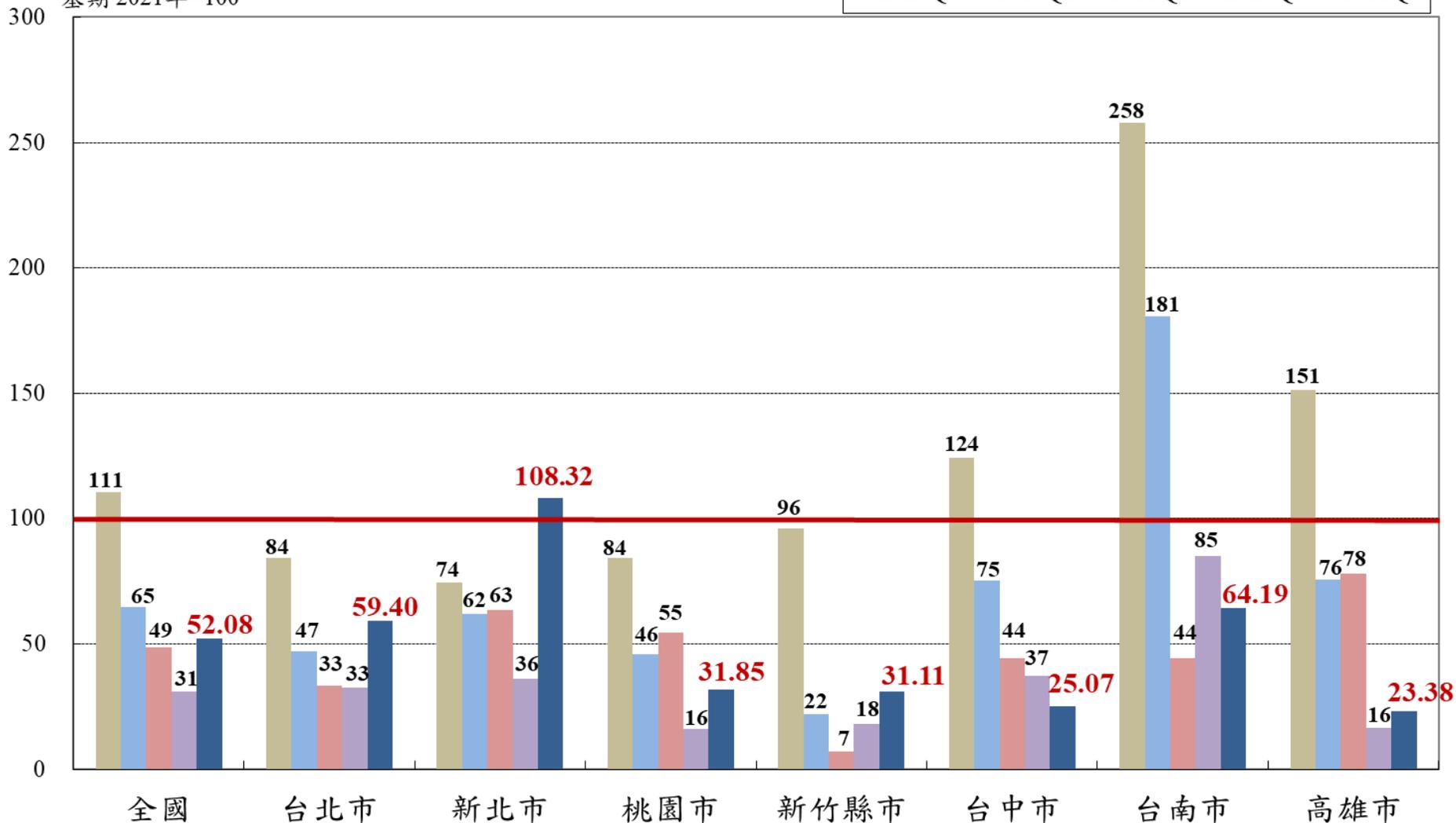
2024Q4 2025Q1 2025Q2 2025Q3 2025Q4



# 30天成交量(金額)指數圖

基期 2021年=100

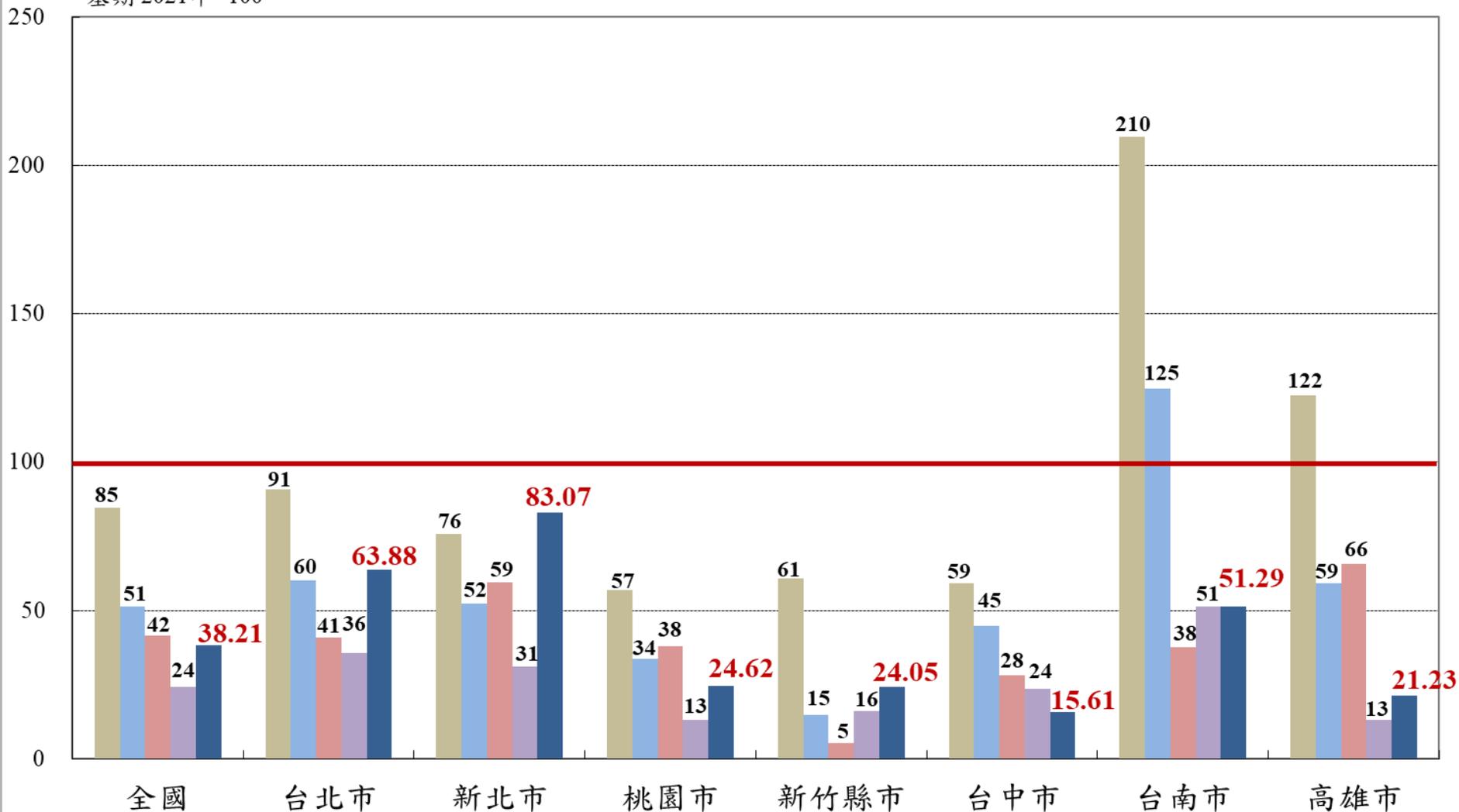
■ 2024Q4 ■ 2025Q1 ■ 2025Q2 ■ 2025Q3 ■ 2025Q4



# 30天成交量(戶數)指數圖

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

基期 2021年=100



# 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	0	0	2	4	9	15
台北市	6	0	2	1	0	6	15
新北市	-6	-4	-1	3	4	9	5
桃園市	3	0	0	1	2	6	12
新竹縣市	9	4	2	0	0	3	18
台中市	0	-2	1	-1	0	-6	-8
台南市	6	0	1	-3	6	0	10
高雄市	6	2	1	0	2	3	14

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**15**分，除台中以外，其餘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

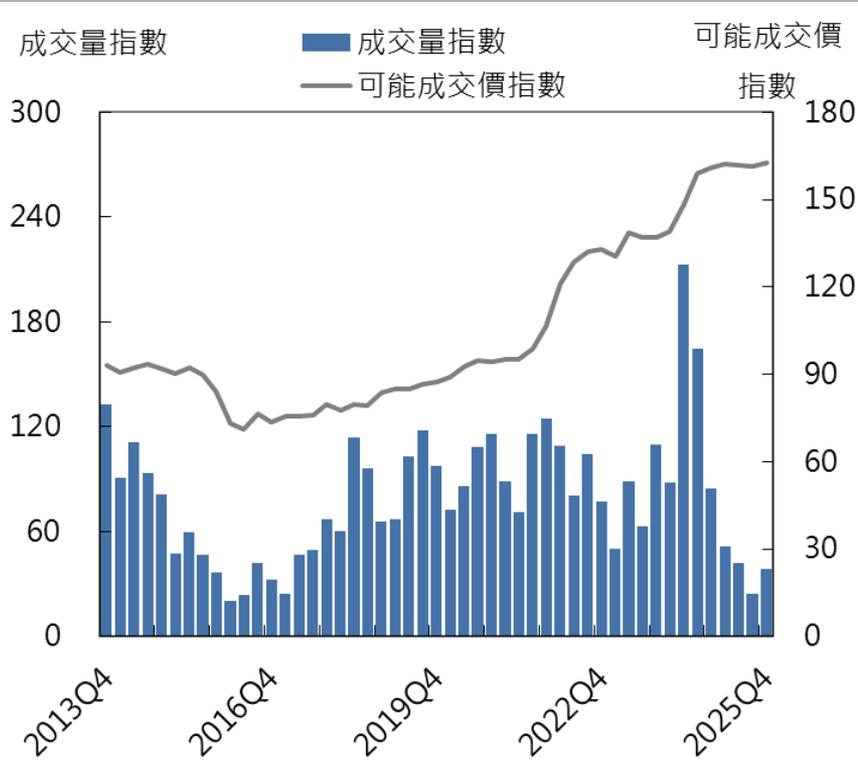
# 各地區市場表現綜合分數(較去年同季)

	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	0	0	0	-1	-6	-9	-16
台北市	3	0	1	0	-2	-3	-1
新北市	-6	-2	-2	2	2	0	-6
桃園市	3	0	0	0	-6	-6	-9
新竹縣市	0	2	0	-3	0	-9	-10
台中市	3	0	0	-3	-6	-9	-15
台南市	3	0	1	-2	-6	-9	-13
高雄市	3	2	1	-3	-6	-9	-12

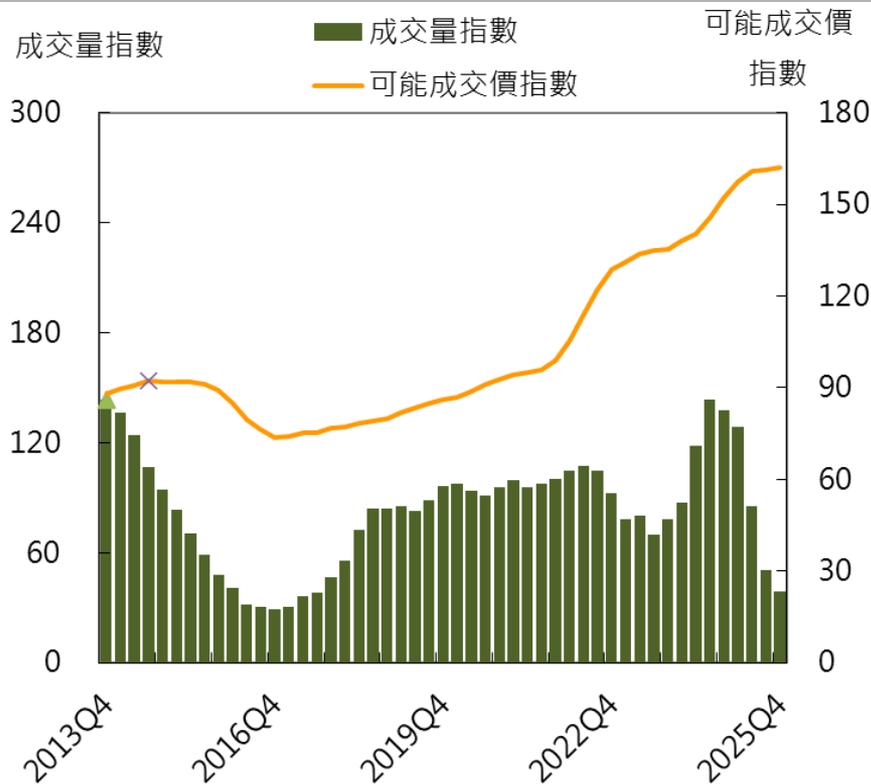
註：2021Q1起給予成交價/成交量指數權重3、議價率/銷售率權重2、開價/推案量指數權重1，計算綜合分數

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

# 全國價量指數趨勢圖(季與四季)



全國價量指數趨勢圖(季)

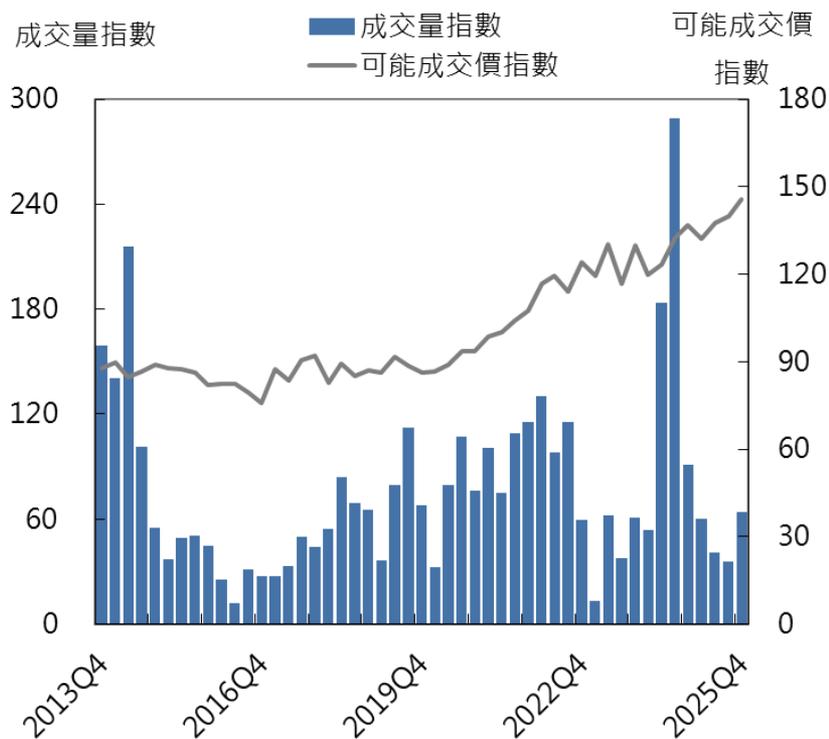


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

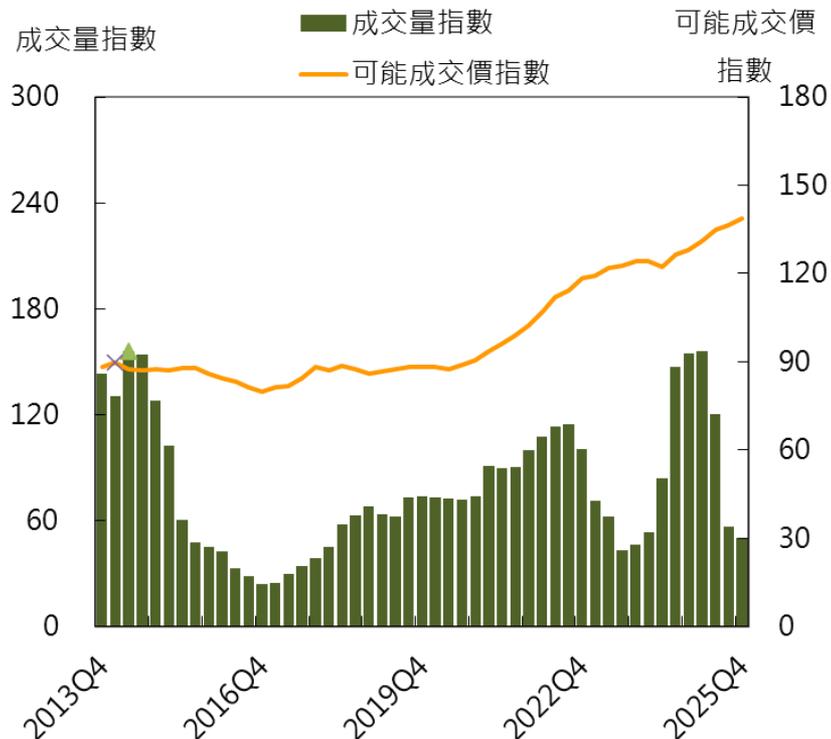
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波成交價**突破**2014Q3年波段高點七成多，漲勢趨緩
- ▣ 本波成交量約為2013Q4波段高點二成多，**近一年持續下滑**

# 台北市價量指數趨勢圖(季與四季)



台北價量指數趨勢圖(季)

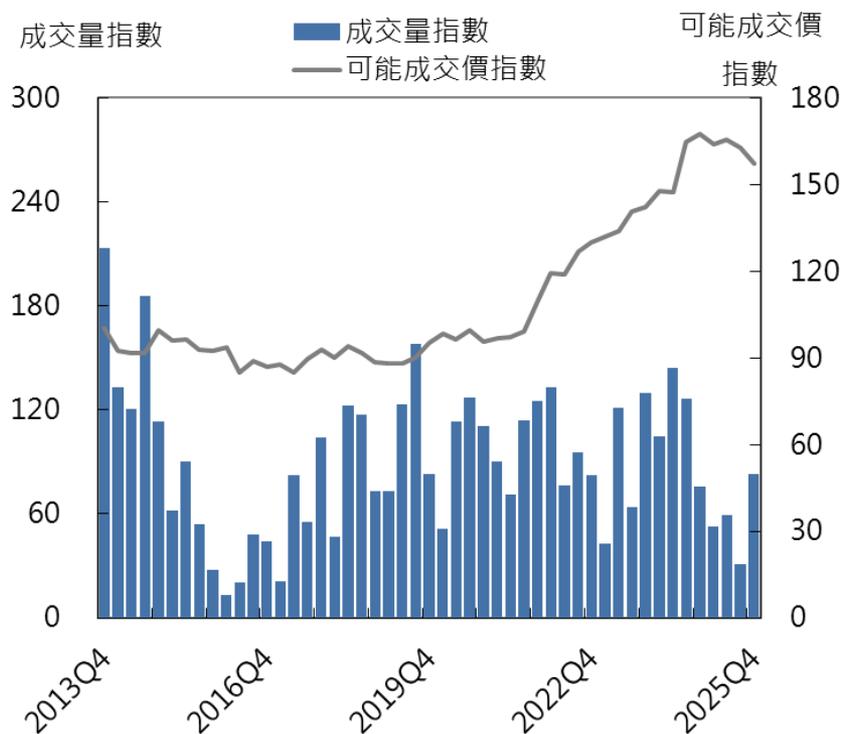


台北價量指數趨勢圖(四季平均)

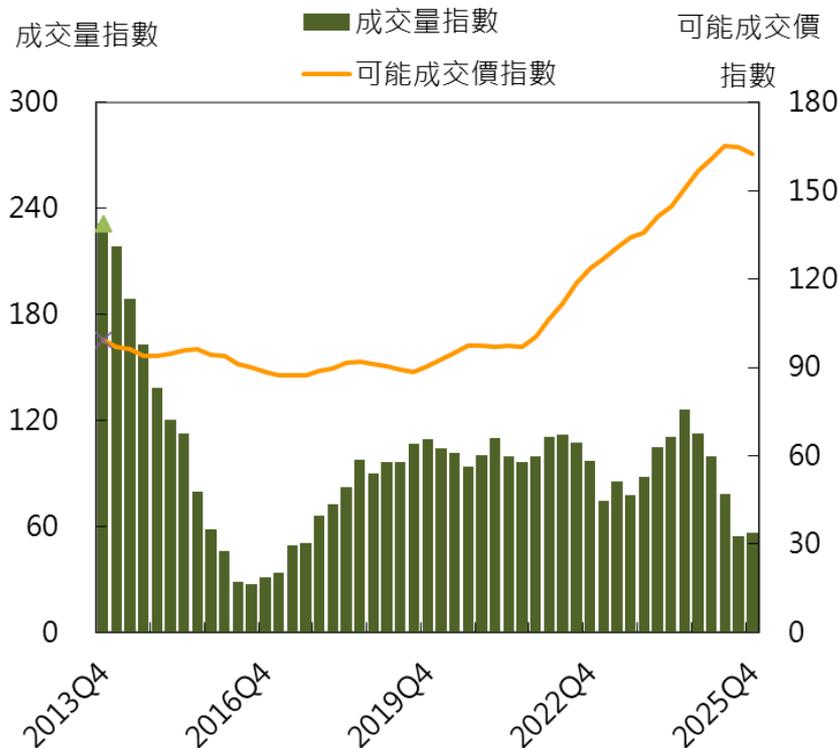
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**突破**2014Q1波段高點五成多，**價格緩和上升**
- 本波成交量約為2014Q2波段高點三成多，**高檔急墜、低量盤整**

# 新北市價量指數趨勢圖(季與四季)



新北價量指數趨勢圖(季)

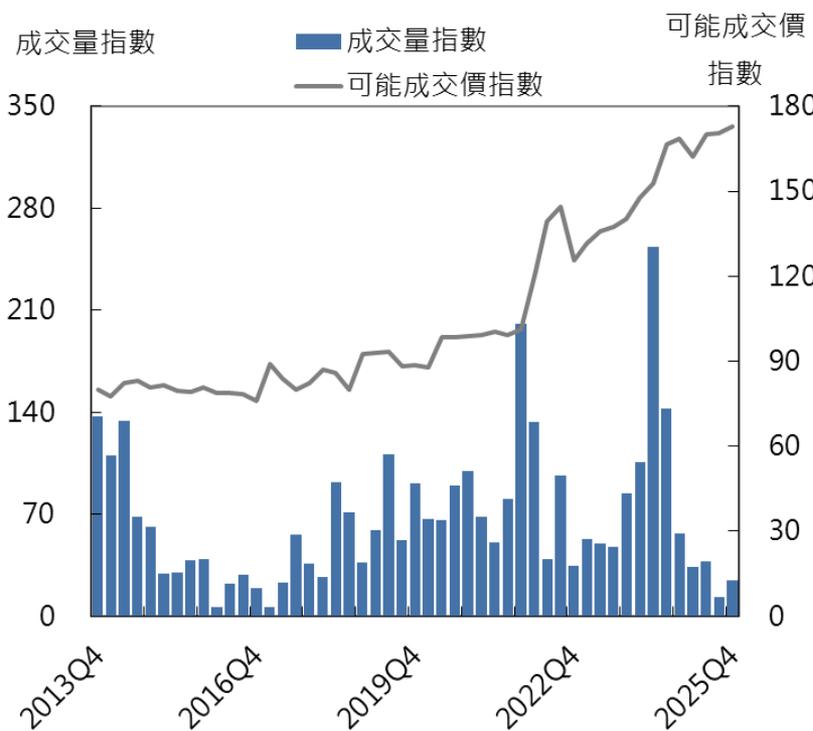


新北價量指數趨勢圖(四季平均)

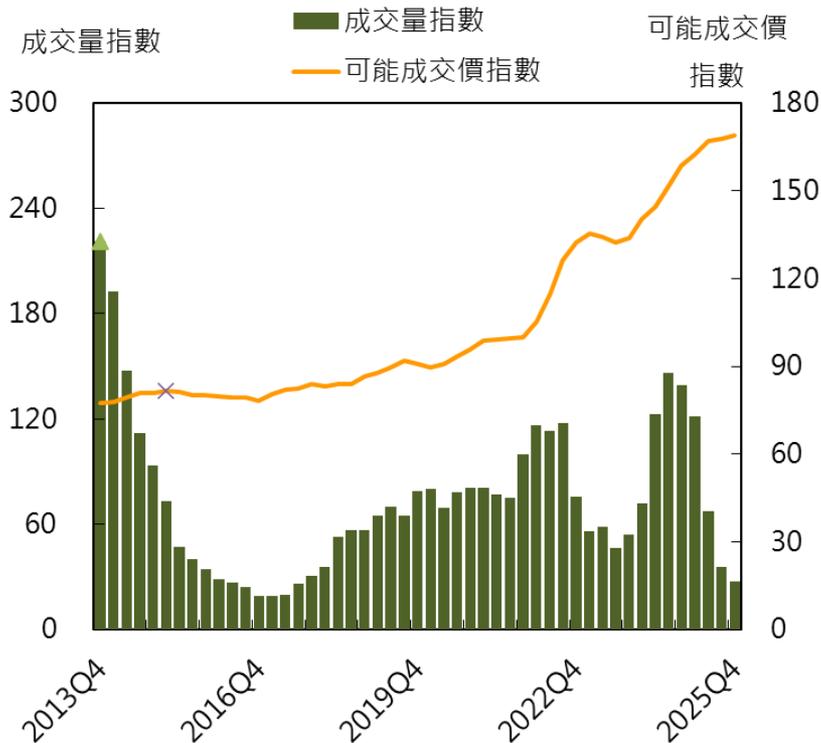
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波成交價**突破**2013Q4波段高點六成多，**價格漲多回落**
- ▣ 本波成交量約為2013Q4波段高點二成多，**高檔回落、跌後盤整**

# 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)

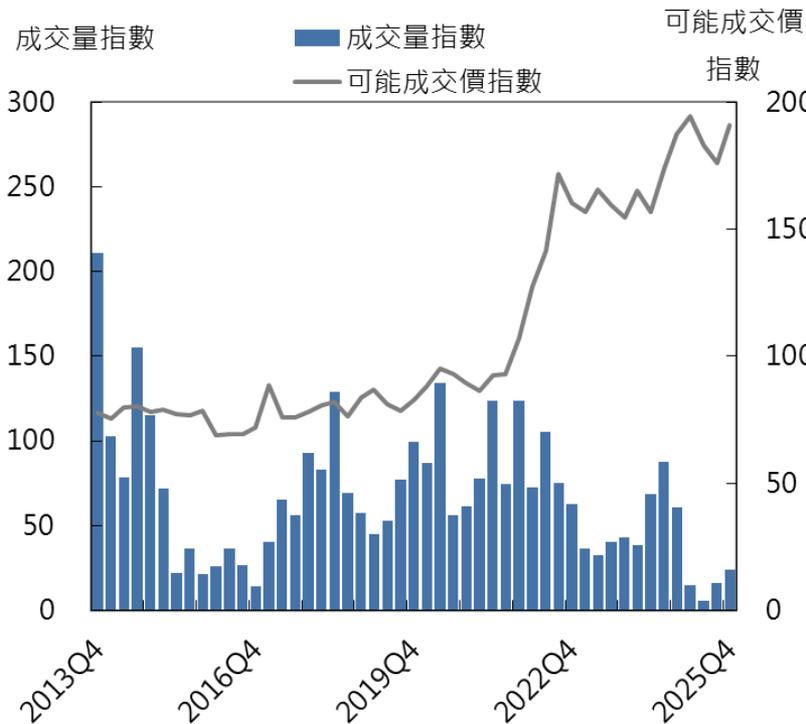


桃園價量指數趨勢圖(四季平均)

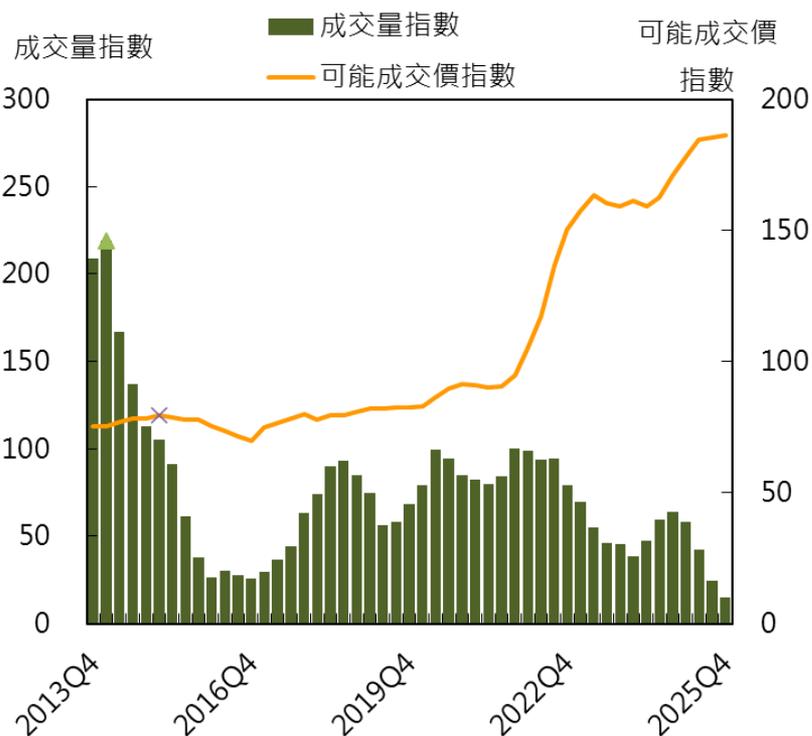
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**突破**2015Q1波段高點一倍，**價格緩和上升**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點一成多，**高檔急墜、低量盤整**

# 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)

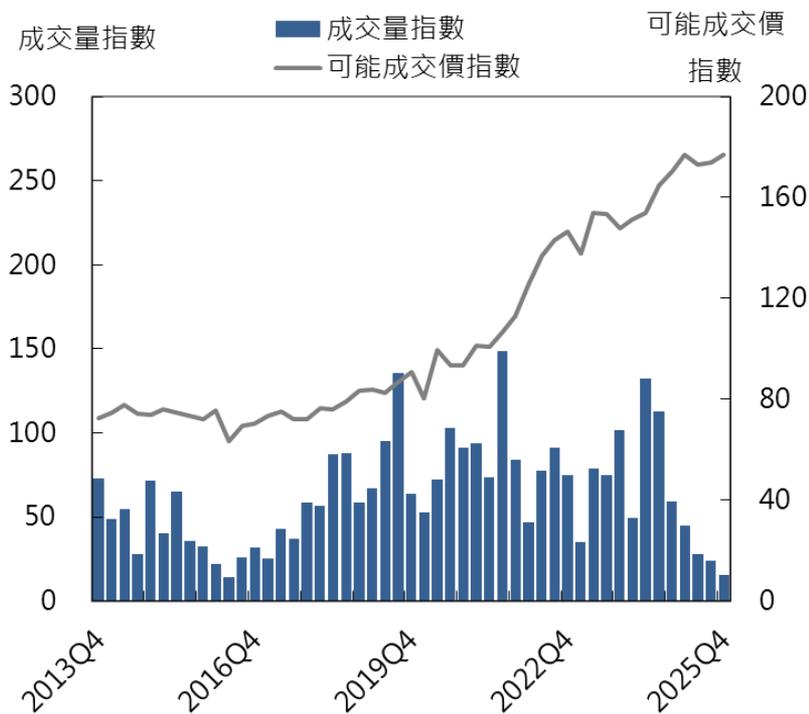


新竹縣市價量指數趨勢圖(四季平均)

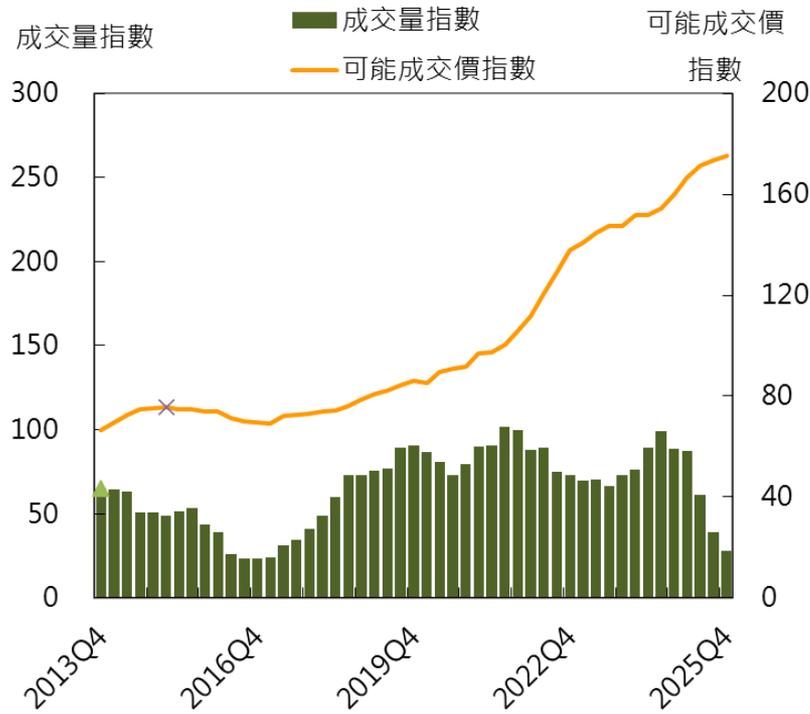
就四季移動平均長期趨勢來看

- ❑ 本波成交價**突破**2014Q4波段高點一倍多，**價格高檔盤整**
- ❑ 本波成交量約為2014Q1波段高點不到一成，**近一年持續下滑**

# 台中市價量指數趨勢圖(季與四季)



台中價量指數趨勢圖(季)

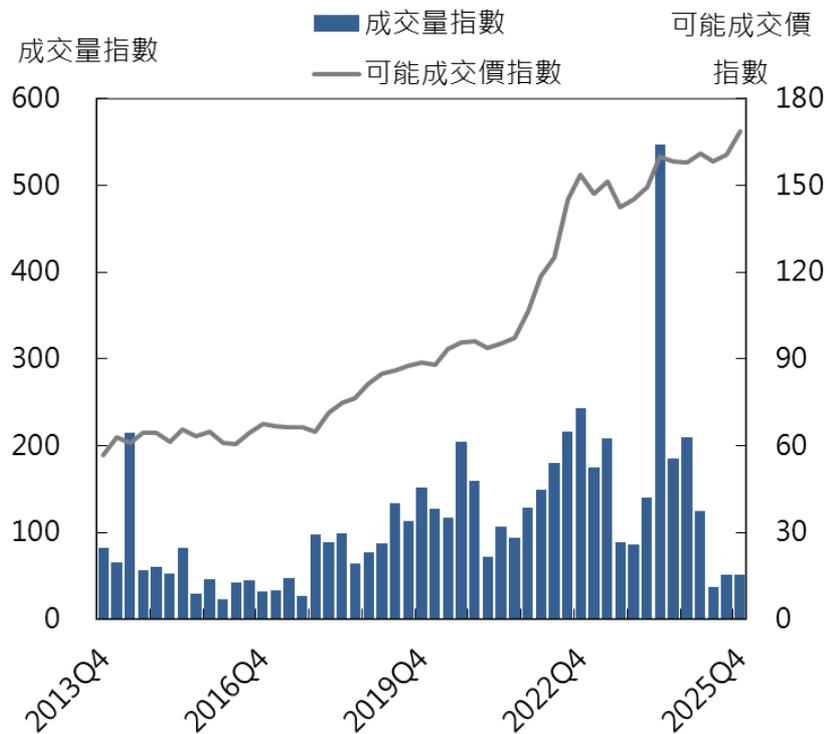


台中價量指數趨勢圖(四季平均)

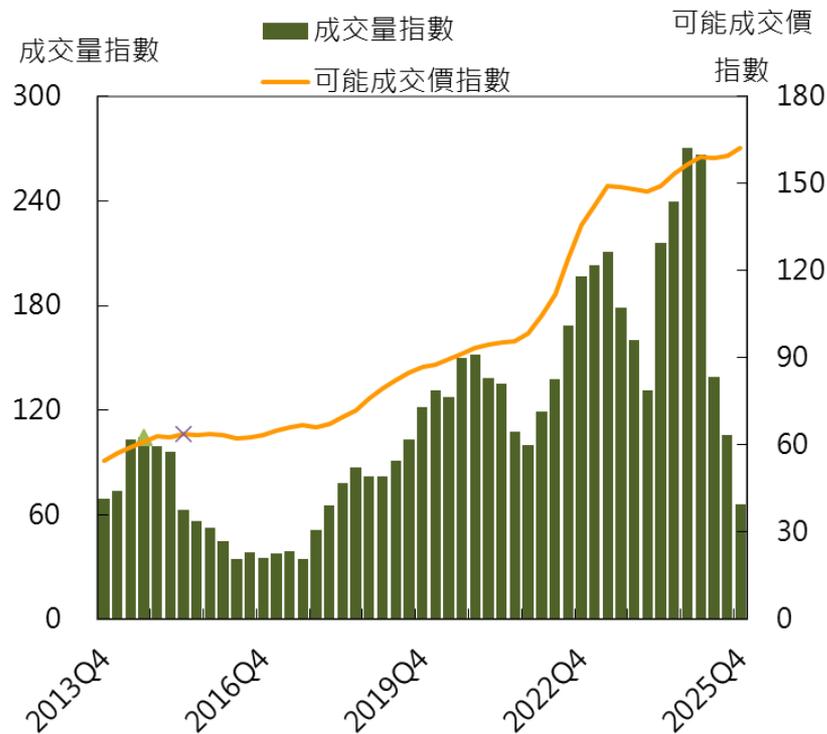
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**突破**2015Q1波段高點一倍多，**價格緩和上升**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點四成多，**近一年持續下滑**

# 台南市價量指數趨勢圖(季與四季)



台南價量指數趨勢圖(季)

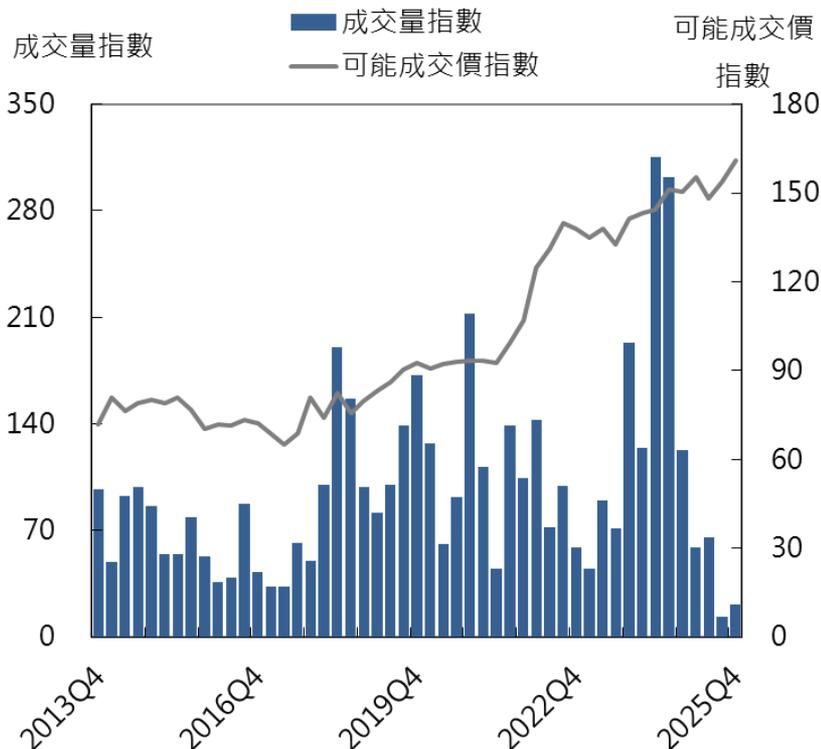


台南價量指數趨勢圖(四季平均)

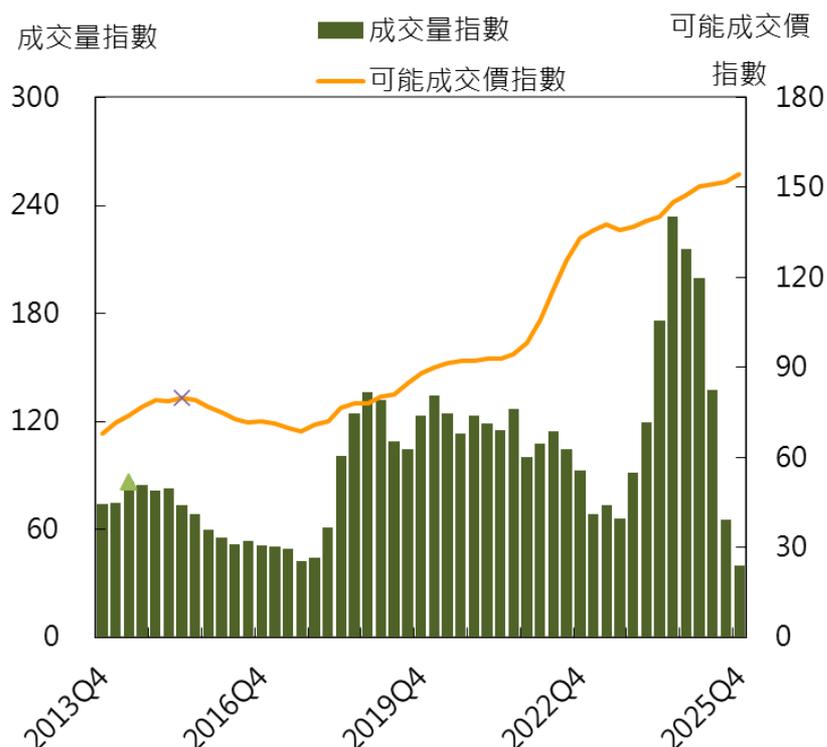
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**突破**2015Q2波段高點一倍多，**價格高檔盤整**
- 本波成交量約為2014Q3波段高點六成多，**高檔急墜、低量盤整**

# 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)

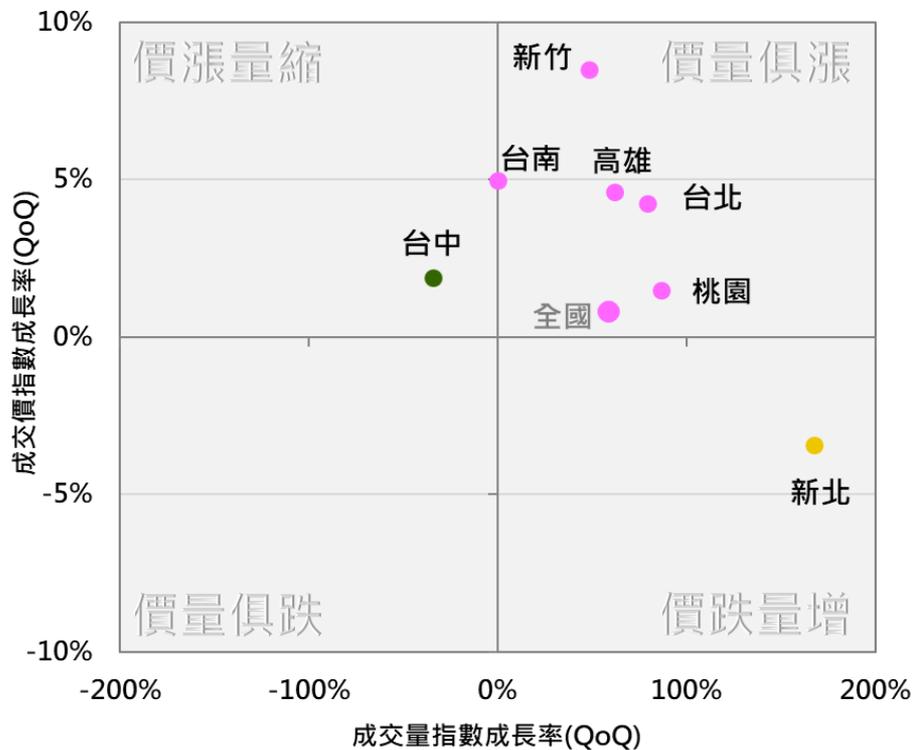


高雄價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**突破**2015Q2波段高點九成多，**價格緩和上升**
- 本波成交量約為2014Q2波段高點四成多，**高檔急墜、低量盤整**

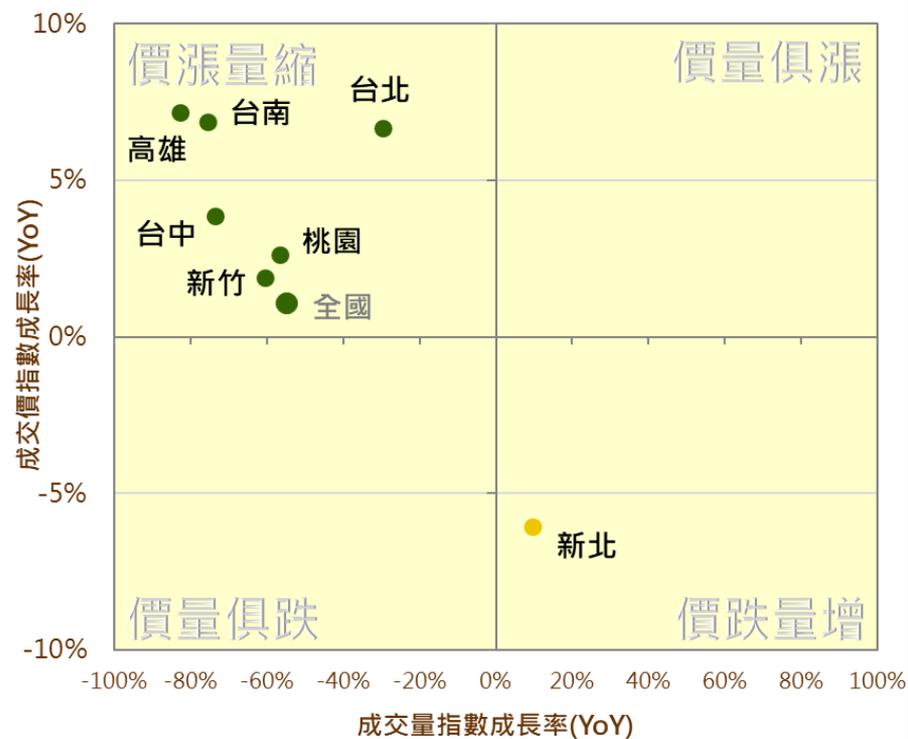
# 價量綜合評估



## 相較上一季

- 成交價除新北下跌，其餘地區上漲
- 成交量除台中減少，其餘地區增加

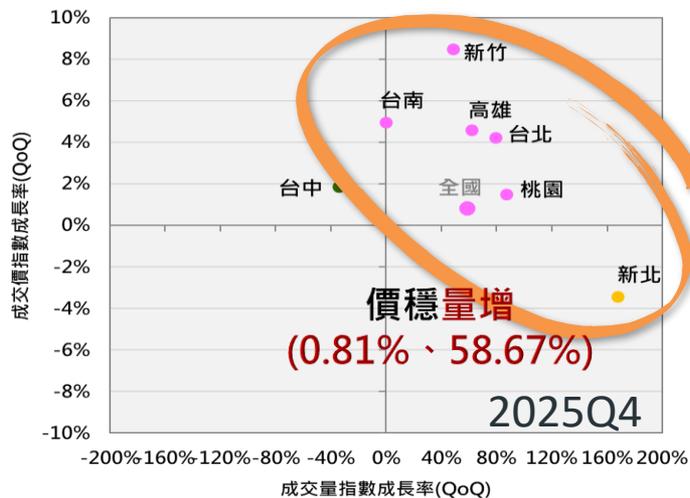
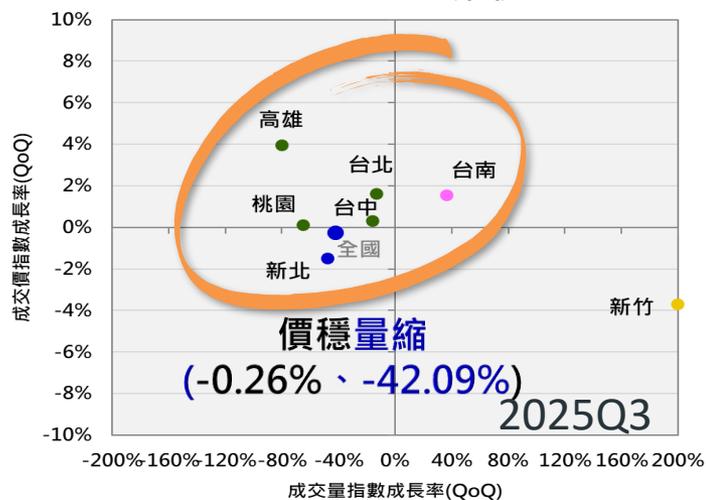
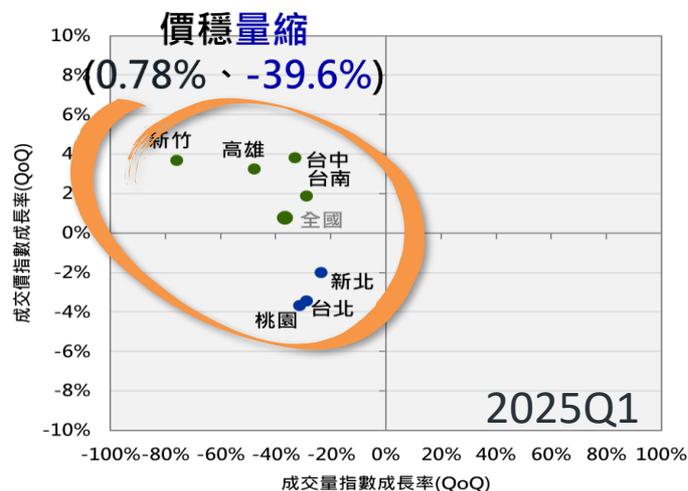
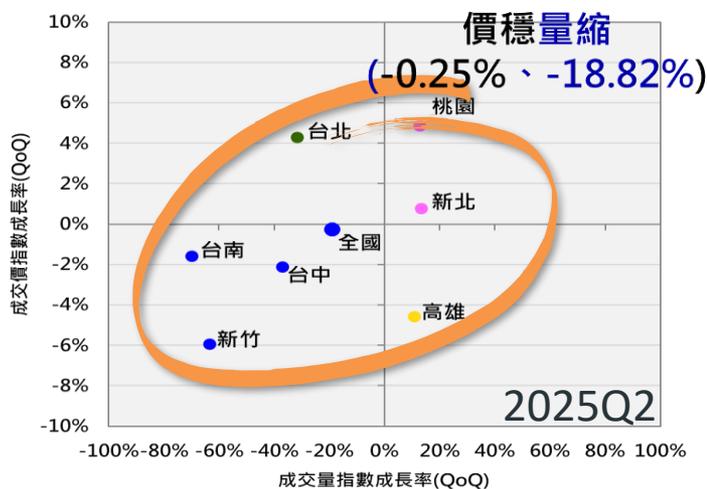
註：四象限圖係依價量指數變化製作



## 相較去年同季

- 成交價除新北下跌，其餘地區上漲
- 成交量除新北增加，其餘地區減少

## ❖ 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		162.54	58.08 萬元/坪	0.81% (△)	1.08% (△)
議價率		61.15	6.77%	0.01 (△)	-0.27 (△)
開價		160.20	62.30 萬元/坪	0.82% (△)	0.79% (△)
推案量	金額	118.12	3,839 億元	<b>31.49% (++)</b>	<b>-18.29% (-)</b>
	戶數	85.30	17212 戶	<b>24.09% (++)</b>	<b>-21.75% (--)</b>
30天銷售率		44.74	6.38%	<b>1.39 (++)</b>	<b>-4.69 (---)</b>
30天成交量指數	金額	52.08	--	<b>68.13% (+++)</b>	<b>-52.93% (--)</b>
	戶數	38.21	--	<b>58.67% (+++)</b>	<b>-54.92% (---)</b>

央行繼續維持第七波信用管制措施不變，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(新青安貸款不計入限額、換屋族群售屋期限延長)，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**。綜合本季房市，相較上一季**價穩量增**，**房市表現偏強**；相較去年同季**價穩量縮**，**房市表現偏弱**，市場回歸基本面及個案表現。

# 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		145.85	133.02 萬元/坪	4.23%	(++)	6.67%	(+)
議價率		57.16	5.80%	0.01	(Δ)	-0.27	(Δ)
開價		144.50	141.21 萬元/坪	4.25%	(++)	6.36%	(+)
推案量	金額	132.55	913 億元	48.84%	(+)	16.19%	(Δ)
	戶數	139.69	2051戶	47.34%	(++)	16.20%	(Δ)
30天銷售率		45.73	6.39%	1.14	(Δ)	-4.15	(-)
30天成交量指數	金額	59.40	--	81.23%	(+++)	-29.59%	(-)
	戶數	63.88	--	79.41%	(++)	-29.58%	(-)

本季台北市成交價中幅上漲，主要推單價130萬元以上產品，佔推案戶數六成多。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**，**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		157.33	65.67 萬元/坪	-3.44%	(--)	-6.06%	(--)
議價率		54.69	5.96%	1.46	(++)	0.69	(+)
開價		154.28	69.83 萬元/坪	-1.94%	(-)	-5.37%	(--)
推案量	金額	164.10	1,353 億元	124.67% (+++)		31.73% (++)	
	戶數	121.76	5681戶	99.75% (+++)		-0.73% (△)	
30天銷售率		68.32	8.40%	2.14	(++)	0.80	(+)
30天成交量指數	金額	108.32	--	201.41% (+++)		45.53% (+)	
	戶數	83.07	--	167.98% (+++)		9.67% (△)	

本季新北市成交價中幅下跌，主要推70萬元以上產品，佔推案戶數七成多。新北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。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**，房市表現待觀察；相較去年同季為**價跌量穩**，房市表現偏冷。

# 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		172.99	47.72 萬元/坪	1.50%	(+)	2.63%	(+)
議價率		64.02	7.27%	-0.36	(△)	0.79	(△)
開價		170.85	51.46 萬元/坪	1.11%	(△)	3.51%	(△)
推案量	金額	113.79	520 億元	49.41%	(+)	-1.40%	(△)
	戶數	87.27	3311戶	40.77%	(++)	13.39%	(△)
30天銷售率		28.37	3.84%	0.95	(+)	-6.20	(---)
30天成交量指數	金額	31.85	--	98.25%	(++)	-62.30%	(--)
	戶數	24.62	--	86.79%	(++)	-56.64%	(--)

本季桃園市成交價小幅上漲，主推單價50萬元以上產品，佔推案戶數六成多。受雙北外溢與人口淨流入支撐，自住需求穩住房價。年底指標建案進場，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，**去化受阻**，**銷售率為各都市最低**。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**，**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		191.13	55.30 萬元/坪	8.50%	(+++)	1.90%	(△)
議價率		51.14	5.69%	-3.53	(--)	-1.91	(-)
開價		190.45	58.63 萬元/坪	4.43%	(++)	-0.16%	(△)
推案量	金額	56.11	90 億元	27.40%	(△)	-63.09%	(---)
	戶數	43.27	421戶	9.92%	(△)	-54.88%	(---)
30天銷售率		55.62	11.64%	3.02	(△)	-1.65	(△)
30天成交量指數	金額	31.11	--	72.10%	(++)	-67.68%	(---)
	戶數	24.05	--	48.49%	(+)	-60.48%	(---)

本季新竹縣市成交價大幅上漲，主推單價60萬元以上產品，佔推案戶數九成。受竹北縣治特區、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，**銷售率在各區中表現最佳**。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		177.00	54.49 萬元/坪	1.85%	(△)	3.86%	(+)
議價率		69.32	7.42%	0.75	(+)	0.48	(△)
開價		176.39	58.86 萬元/坪	2.68%	(+)	4.40%	(△)
推案量	金額	79.17	502 億元	-23.58%	(-)	-57.46%	(---)
	戶數	47.55	2515戶	-24.68%	(--)	-44.33%	(---)
30天銷售率		32.83	4.61%	-0.66	(△)	-5.10	(---)
30天成交量指數	金額	25.07	--	-33.13%	(--)	-79.80%	(---)
	戶數	15.61	--	-34.09%	(--)	-73.57%	(---)

本季台中市成交價維持穩定，主推單價60萬元以上產品，佔推案戶數四成多。台中房價維持高檔盤整，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**，**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		168.74	38.45 萬元/坪	4.95% (++)	6.86% (+)
議價率		54.77	6.31%	-0.71 (Δ)	0.22 (Δ)
開價		167.30	41.04 萬元/坪	4.16% (+)	7.11% (+)
推案量	金額	102.81	194 億元	-45.86% (---)	-42.09% (--)
	戶數	82.45	1357戶	-28.05% (--)	-43.13% (--)
30天銷售率		61.58	8.03%	2.26 (+++)	-10.66 (---)
30天成交量指數	金額	64.19	--	-24.73% (--)	-75.11% (---)
	戶數	51.29	--	0.03% (Δ)	-75.55% (---)

本季台南市成交價中幅上漲，主推單價未滿40萬元產品，佔推案戶數六成多，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**。

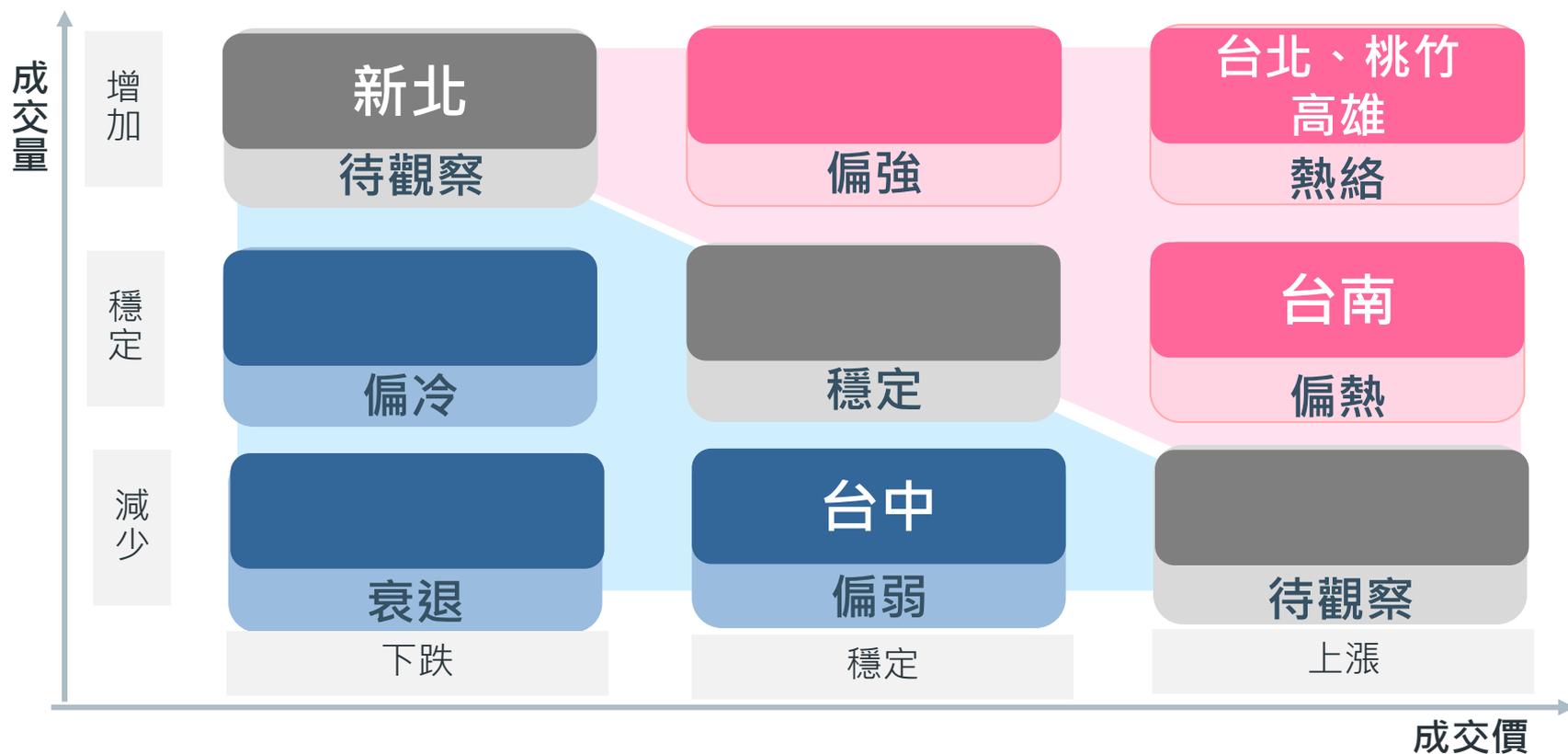
# 綜合評估 - 高雄市

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		160.98	37.46 萬元/坪	4.61%	(++)	7.16%	(+)
議價率		75.24	9.07%	-0.96	(-)	-2.11	(-)
開價		157.81	41.19 萬元/坪	3.50%	(+)	4.67%	(+)
推案量	金額	90.08	267 億元	-1.39%	(△)	-55.48%	(---)
	戶數	80.07	1876戶	12.00%	(+)	-49.99%	(---)
30天銷售率		26.52	4.74%	1.46	(+)	-8.93	(---)
30天成交量指數	金額	23.38	--	42.48%	(+)	-84.56%	(---)
	戶數	21.23	--	61.82%	(+)	-82.65%	(---)

本季高雄市成交價中幅上漲，主推單價未滿40萬元產品，佔推案戶數五成多。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，推案金額連續四季減少，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**，**房市表現待觀察**。

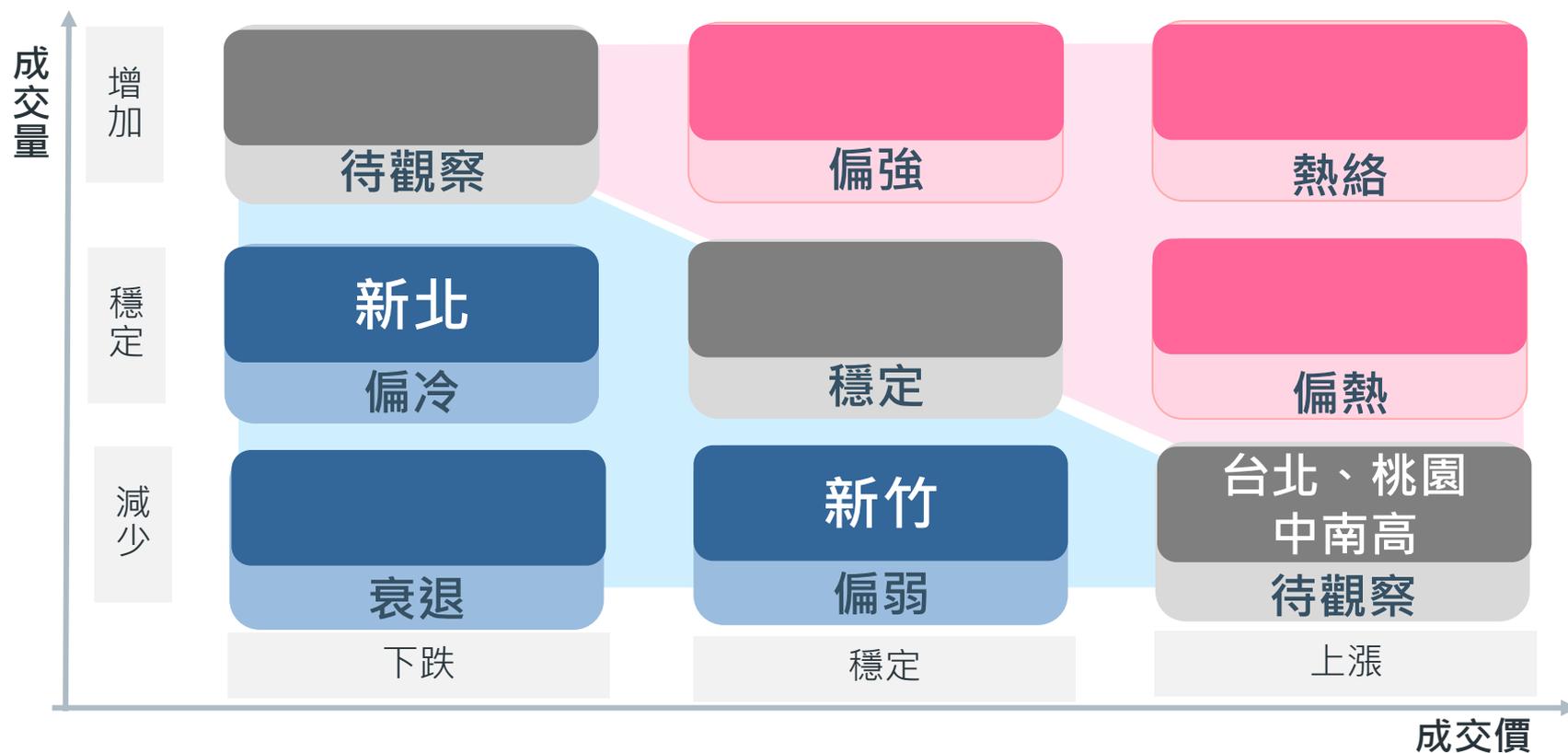
## ❖ 相較上一季

全國成交價持穩、成交量增加，**房市表現偏強**



## ❖ 相較去年同季

全國成交價持穩、成交量減少，房市表現偏弱

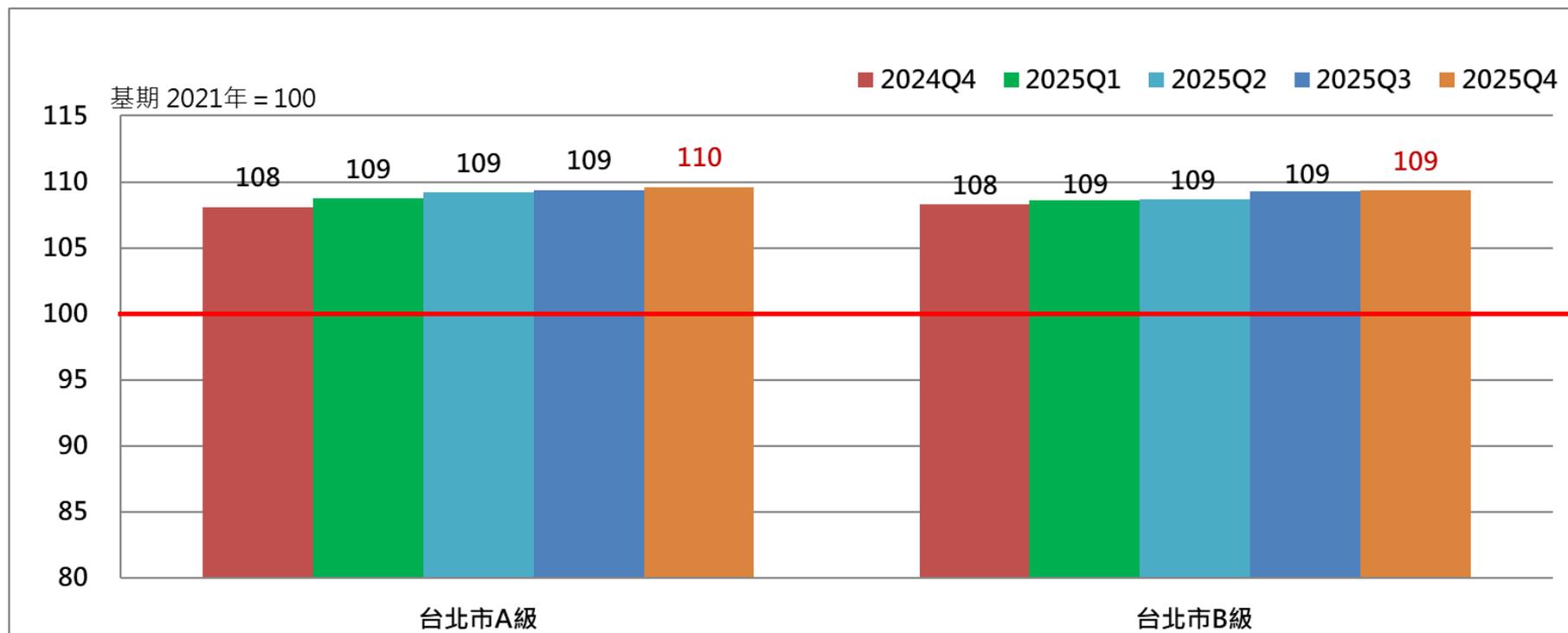


- ❖ 針對房市，**央行繼續維持第七波信用管制措施不變**，銀行放貸回歸內部控管，政策方向由總量管制轉為自主性管理。限貸措施實施屆滿一年市場逐漸適應，9月上旬政策部分調整，觀望買盤略有回溫；建商推案動能增強，與前期延推案年底集中推出有關，本季房市**成交量雖止跌未再下滑**，但**仍處於歷史低檔**。
- ❖ 從四季移動趨勢觀察，各地區成交價均突破2013年到2015年波段高點、**近期漲勢趨緩**，**成交量普遍呈現下滑趨勢**。
- ❖ 本季房市呈現**低銷售、高推案**供需背離走勢，除新竹外**銷售率均跌入個位數**，全國平均僅6.38%，長期將導致**去化賣壓升高**。
- ❖ 綜合本季房市，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。

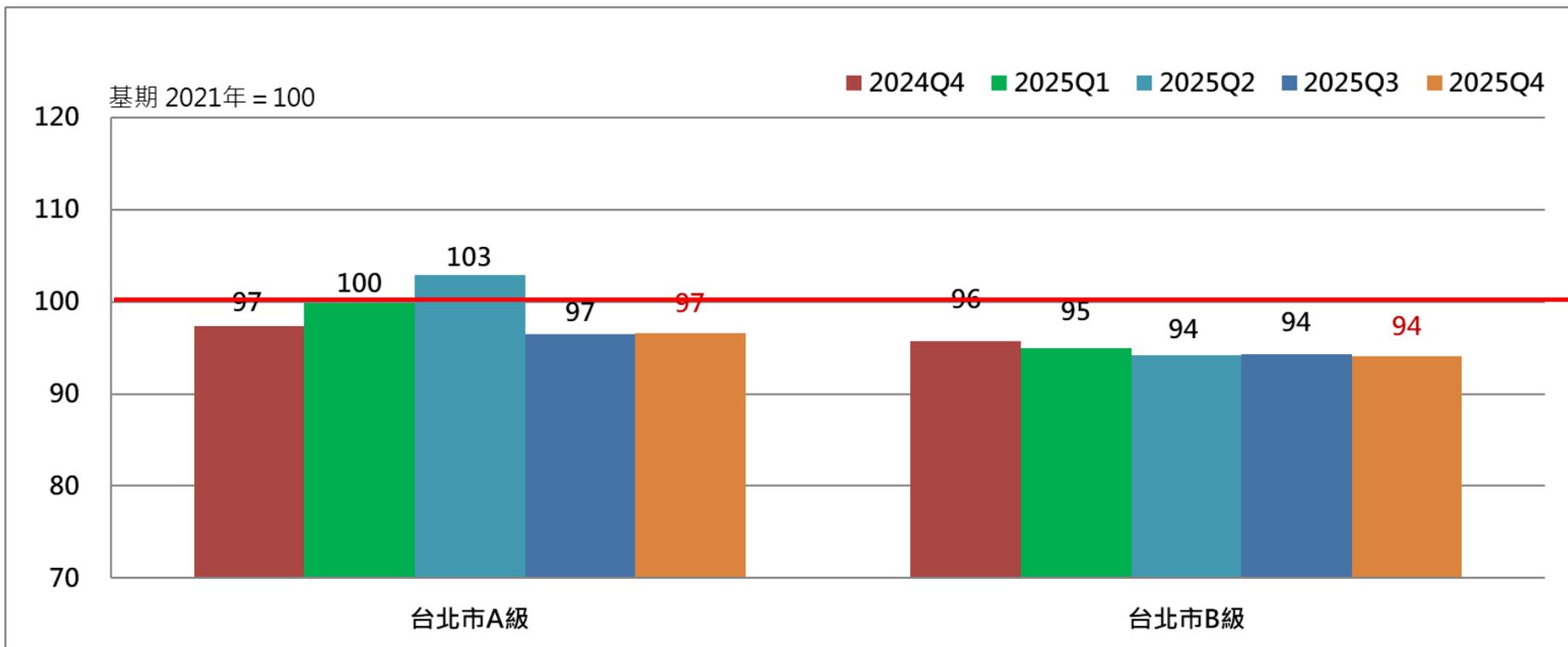


# 國泰辦公室租金指數

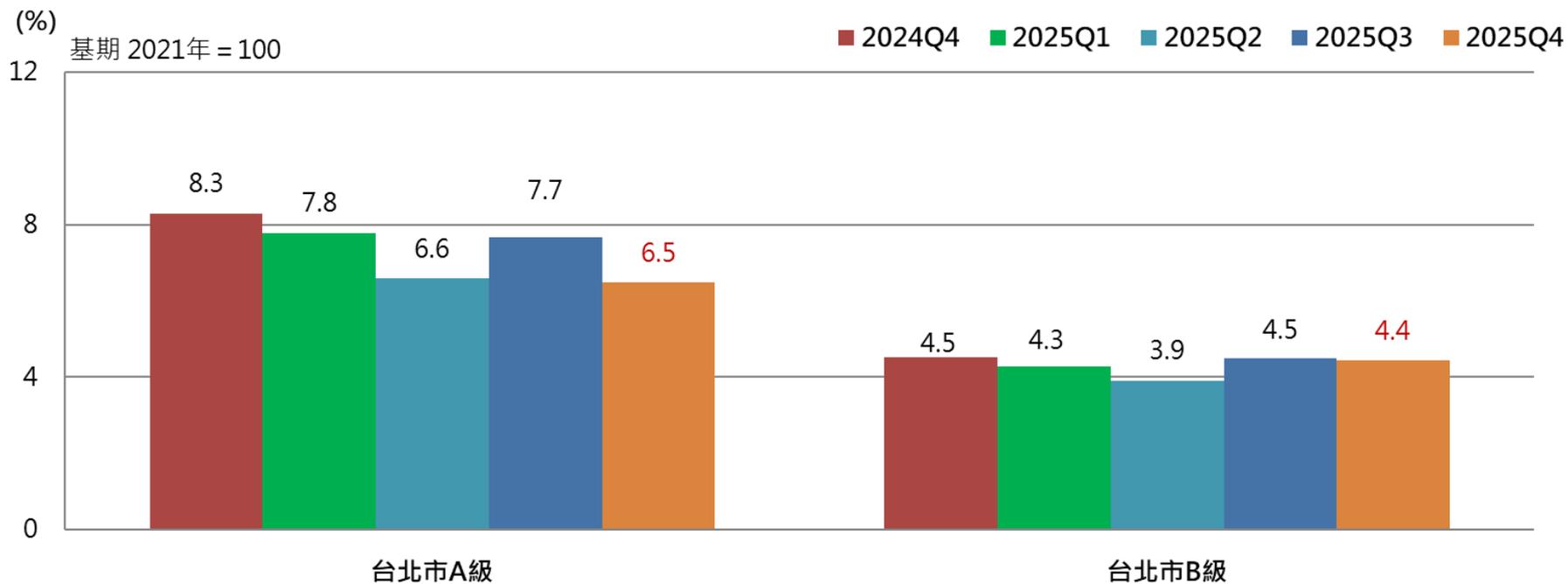
# 辦公室租金開價指數 - 分區



# 辦公室租金議價率指數 - 分區

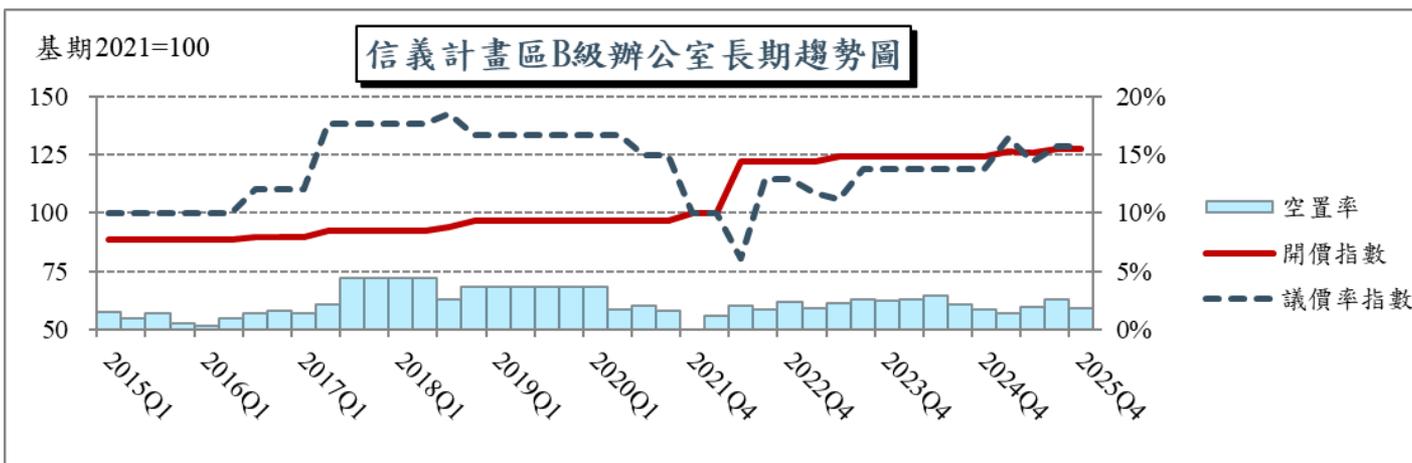
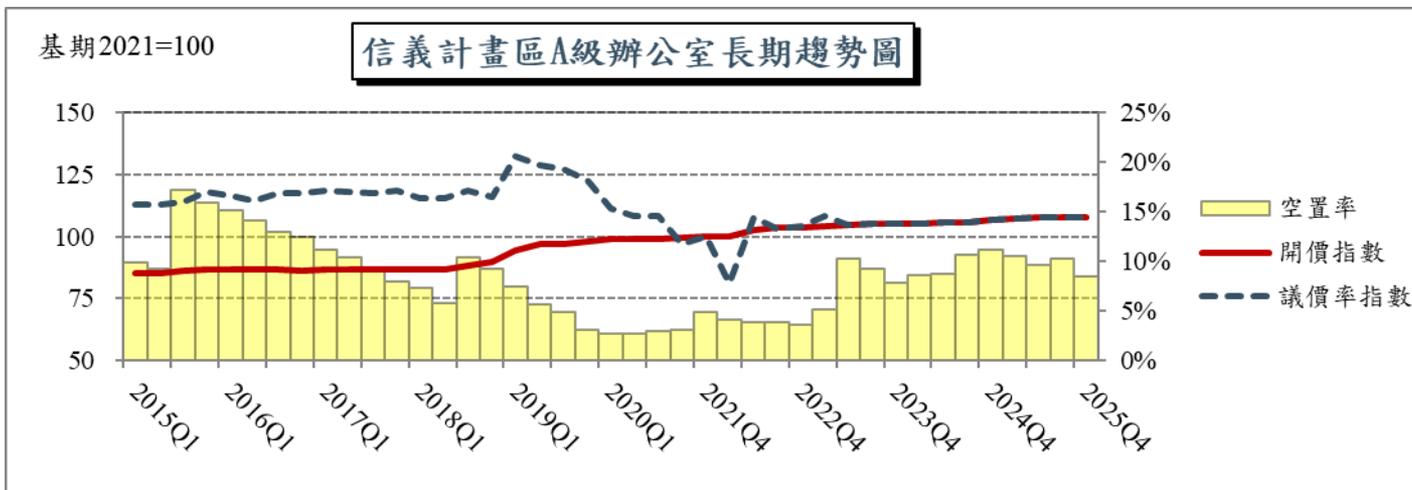


# 各地區辦公室空置率



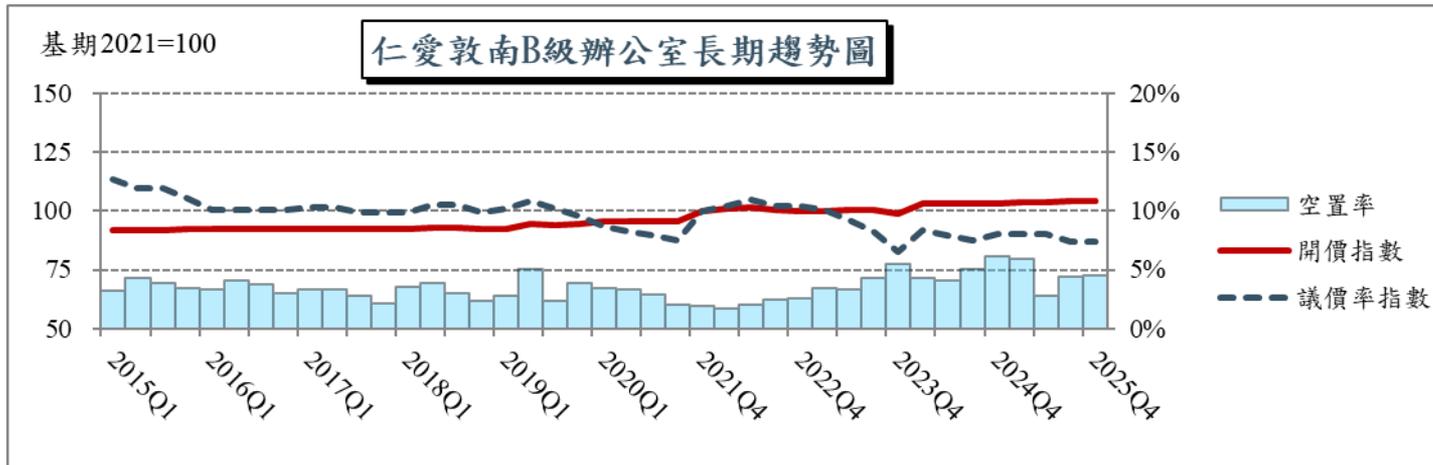
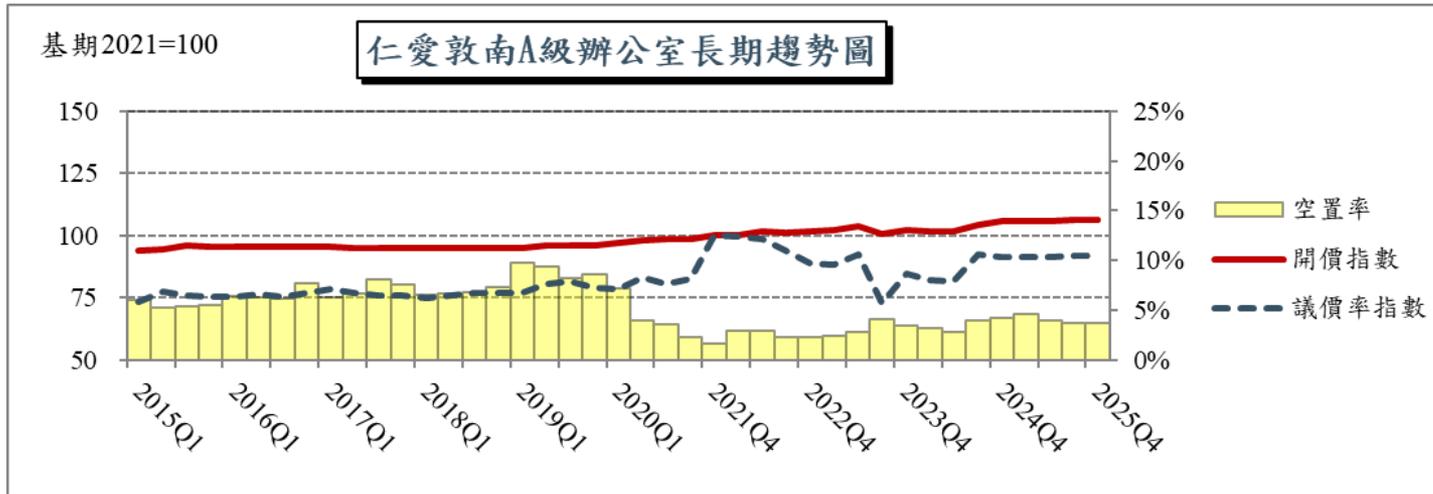
註：台北A辦2024Q3起新增三個辦公標的，致A辦空置率波動較大。

# 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



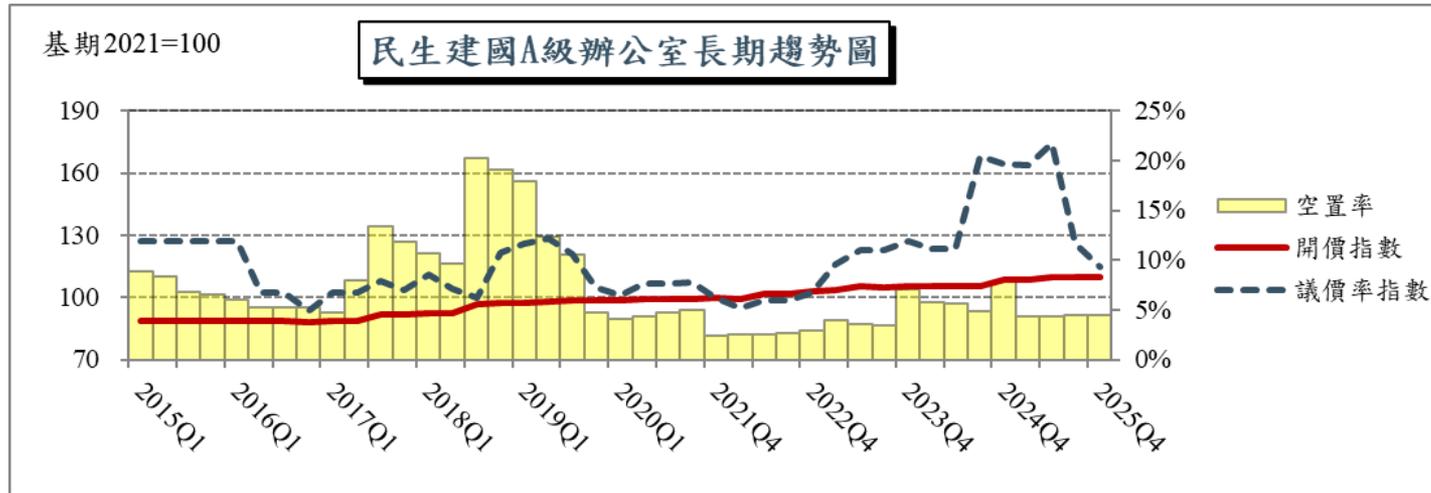
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1 ~ 2021Q3期間無資料

# 辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生



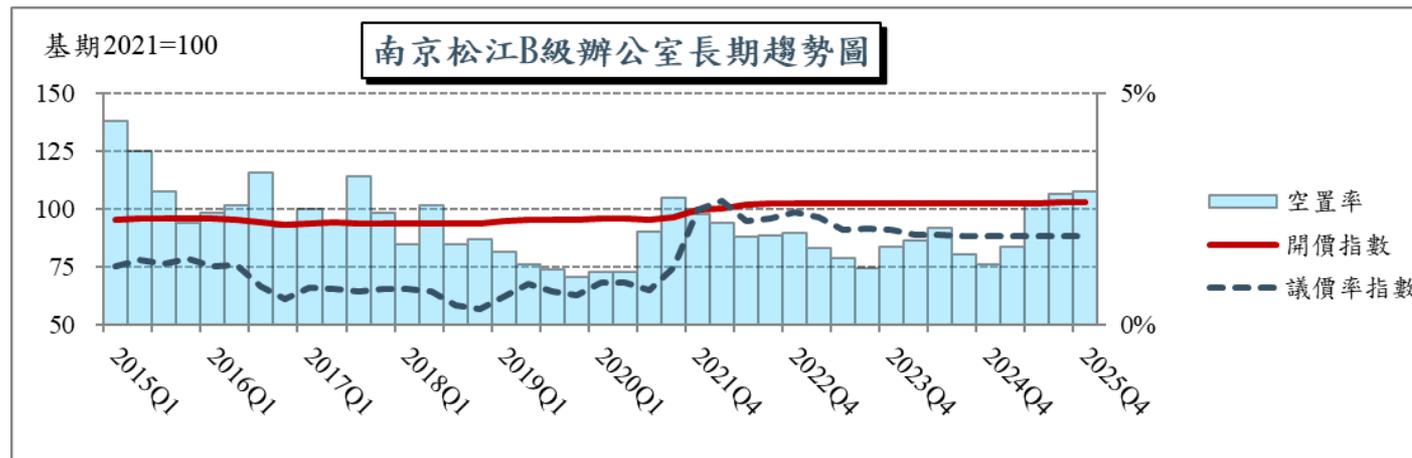
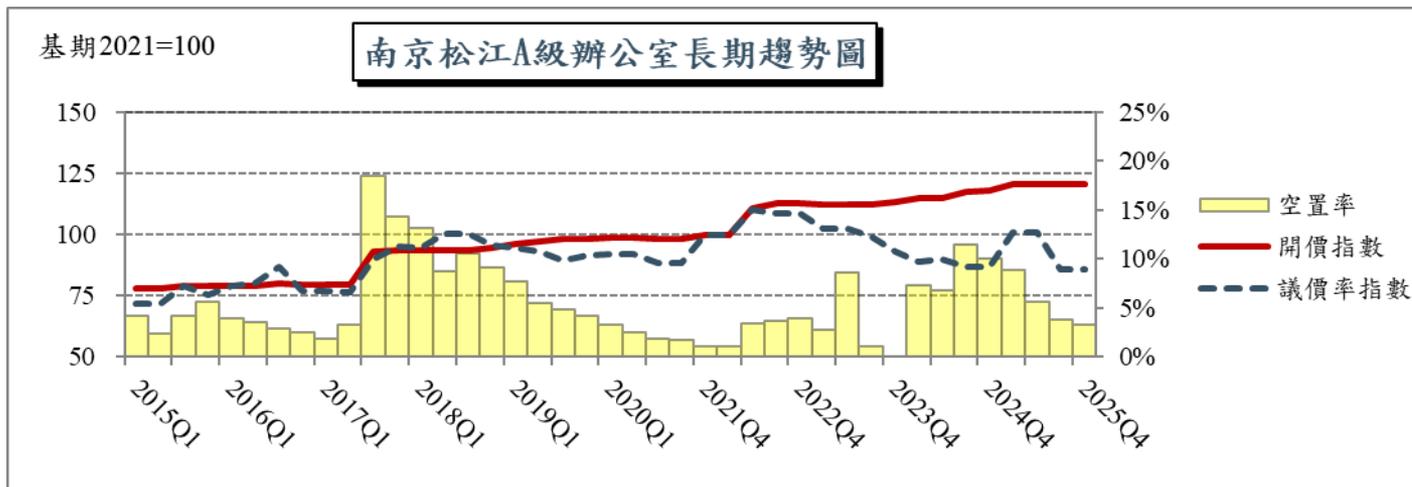
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1 ~ 2021Q3期間無資料

# 辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國



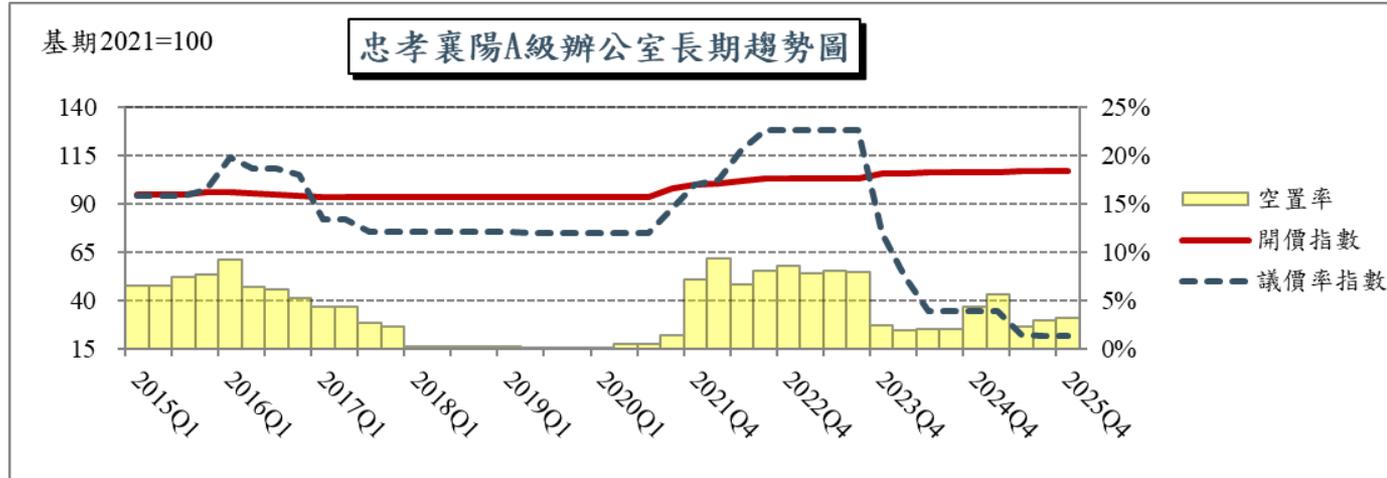
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料。

# 辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江



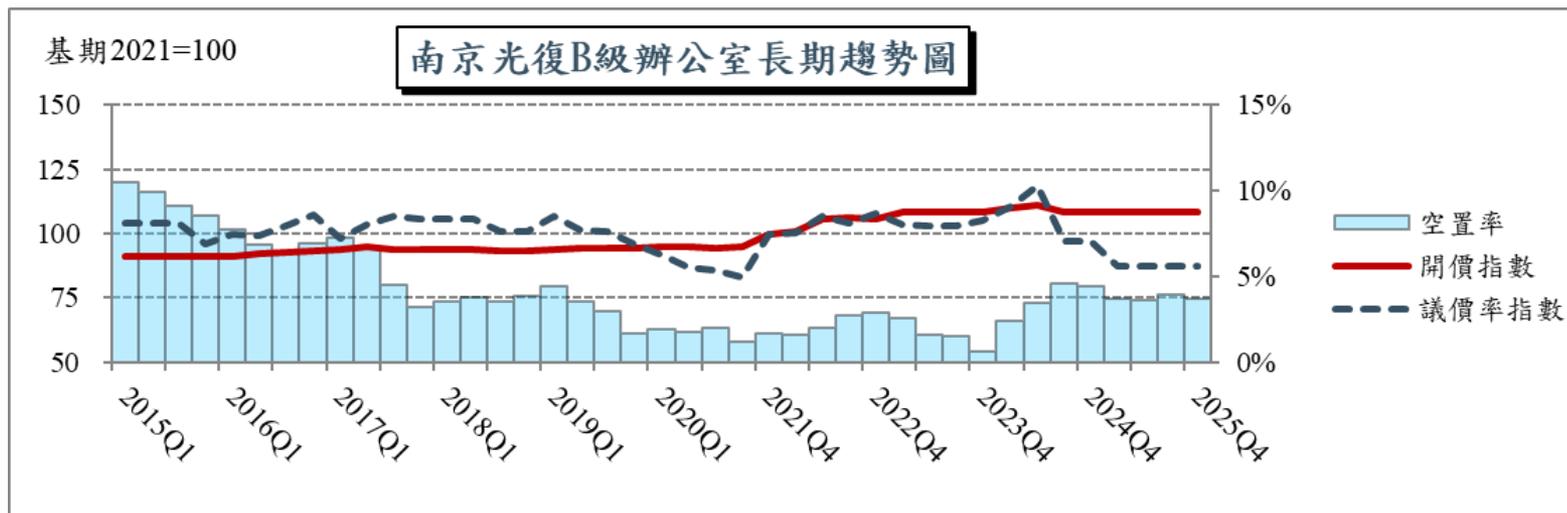
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料。

# 辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽



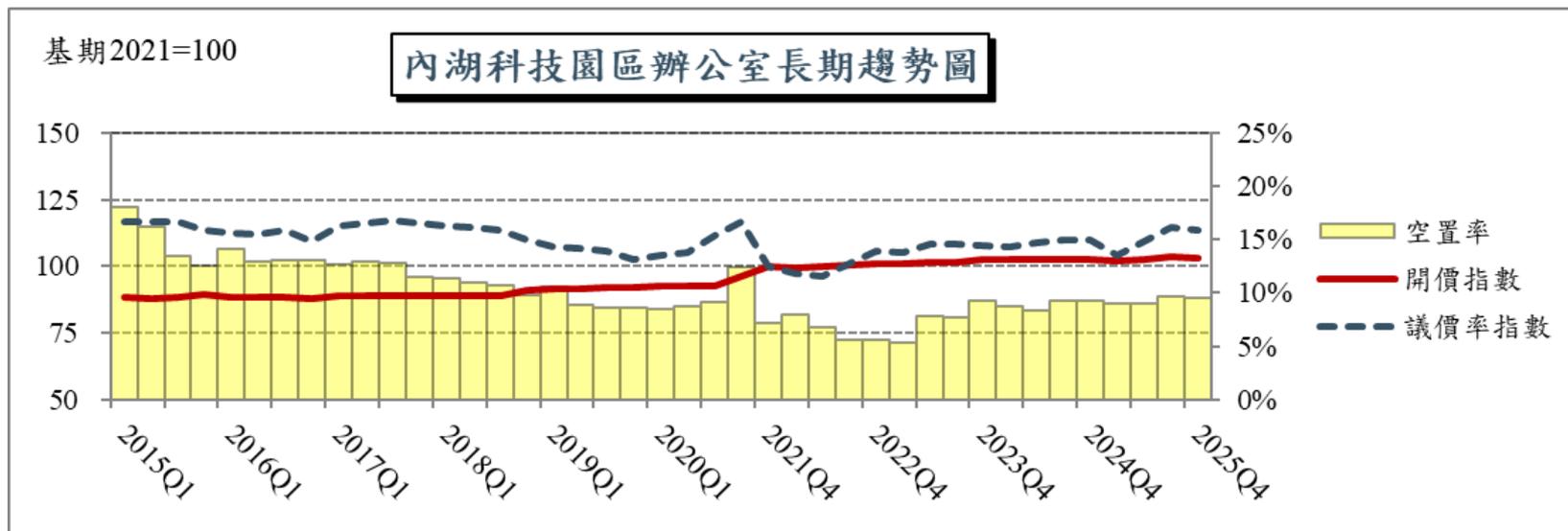
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

# 辦公室租金指數長期趨勢 - 南京光復B辦



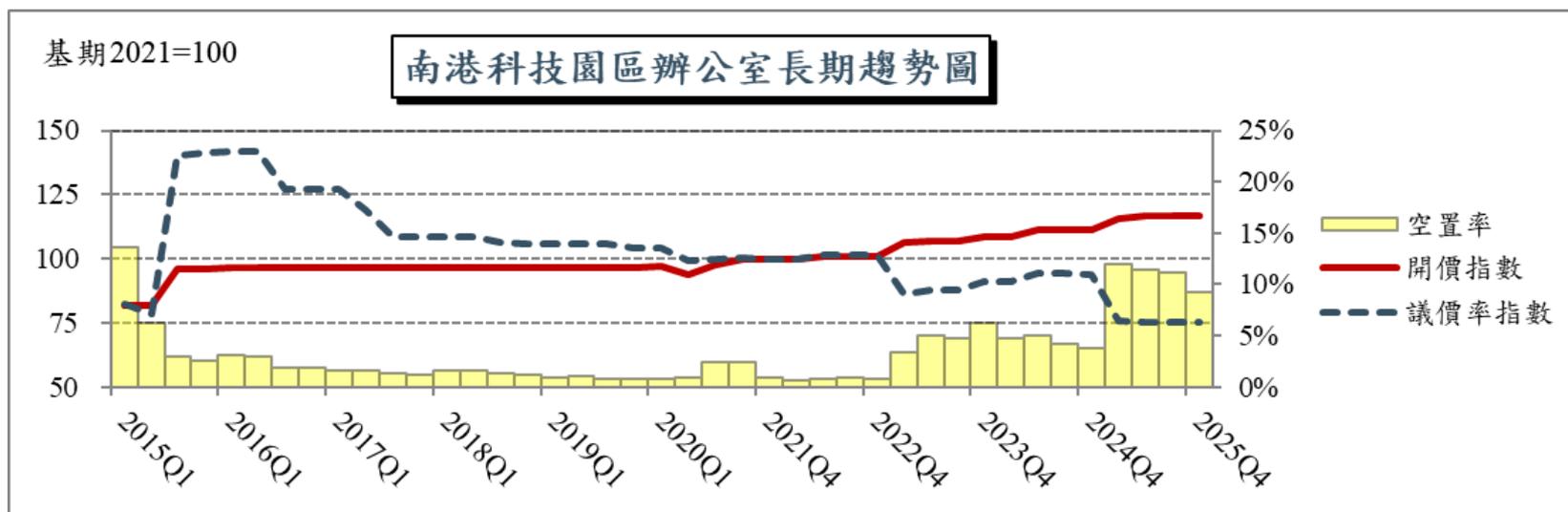
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料。

# 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1：南港科技園區部分標的租賃需求增加、空置坪數減少，空置率大幅下降

註2：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，各地區皆**維持穩定**；相較去年同季，南港科技園區**大幅上漲**，台北A辦**微幅上漲**，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**，其他地區**維持穩定**。

## ❖ 空置率

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



# 2025全年新推個案市場回顧

# 全國-價漲量縮

2025年全國新推個案市場**價漲量縮**，市場表現待觀察。上半年受選擇性信用管制未鬆動、新青安效應遞減及政經不確定性影響，買賣雙方價格預期落差仍在，**成交量與銷售率走低**；下半年市場逐步適應限貸措施，第四季在政策微調與**延推案集中推出**下，成交量止跌但回升有限，**價格維持高檔盤整**。政策與金融環境對市場形成實質約束，購屋族群偏向自住需求，**房市轉為盤整**。

全國	2025				2025 全年	2024 全年	全年 變動率	
	Q1	Q2	Q3	Q4				
可能成交價(萬/坪)	57.91	57.77	57.62	58.08	57.85	54.32	6.51%(+)	
議價率(%)	6.26	6.77	6.76	6.77	6.65	6.83	-0.18(Δ)	
開價價格(萬/坪)	61.78	61.96	61.79	62.30	61.98	58.30	6.31%(+)	
推案量	金額(億元)	3,233	3,584	2,920	3,839	13,575	18,694	-27.38%(--)
	戶數(戶)	15,654	18,758	13,871	17,212	65,495	89,626	-26.92%(-)
30天銷售率(%)	9.40	6.37	4.99	6.38	6.81	17.63	-10.82(---)	
成交量 指數	金額	64.64	48.55	30.97	52.08	44.85	174.81	-74.34%(---)
	戶數	51.22	41.58	24.08	38.21	35.73	137.46	-74.01%(---)
價量趨勢	價穩量縮	價穩量縮	價穩量縮	價穩量增	價漲量縮			

註：全年變動率波動幅度參考各項指標年波動幅度判斷，以下同

# 台北市-價穩量縮

2025年台北新推個案市場**價穩量縮**，**市場表現偏弱**。新推建案以危老都更案為主，因產品稀缺性房價維持高檔盤整，但銷售率與成交量明顯下滑。受限於高總價門檻、限貸政策及買方審慎態度，市場觀望氣氛濃厚，第三季銷售率跌至新低，交易量顯著萎縮。然而第四季精華區都更案釋出，成交價攀升，帶動全年房價成長。儘管台北自住需求穩定，**高房價基期與購屋負擔能力落差**，全年**成交量仍減少七成以上**。

台北市		2025				2025 全年	2024 全年	全年 變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價(萬/坪)		120.41	125.58	127.62	133.02	126.83	118.01	7.47%(△)
議價率(%)		4.64	5.36	5.79	5.80	5.45	5.73	-0.28(△)
開價價格(萬/坪)		126.27	132.70	135.46	141.21	134.13	125.19	<b>7.14%(++)</b>
推案量	金額(億元)	458	420	613	913	2,405	3,658	-34.27%(---)
	戶數(戶)	1,215	1,079	1,392	2,051	5,737	8,449	-32.10(--)
30天銷售率(%)		10.12	7.78	5.25	6.39	7.16	14.96	-7.79(---)
成交量 指數	金額	47.19	33.34	32.78	59.40	37.58	139.14	-73.00%(---)
	戶數	59.97	40.96	35.60	63.88	44.04	154.43	-71.48%(---)
價量趨勢		價跌量縮	價漲量縮	價穩量縮	價量俱漲	價穩量縮		

# 新北市-價漲量縮

2025年新北新推個案市場**價漲量縮**，市場表現待觀察。新推建案市場在政策調控與市場觀望氛圍下，成交價維持高檔惟仍低於2025第一季水準，但銷售率與成交量同步下滑。由於前期大量供給仍待去化，第三季推案量及成交量同步大幅減少；第四季隨政策適應度提高，大型指標案推出，帶動成交量增加，市場轉向以價換量調整。

新北市		2025				2025 全年	2024 全年	全年 變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價(萬/坪)		68.50	69.03	68.01	65.67	67.72	64.98	4.21%(+)
議價率(%)		4.65	5.26	4.50	5.96	5.22	5.43	-0.21(Δ)
開價價格(萬/坪)		71.85	72.86	71.21	69.83	71.45	68.71	3.98%(+)
推案量	金額(億元)	899	1,088	602	1,353	3,942	3,964	-0.57%(Δ)
	戶數(戶)	4,153	5,577	2,844	5,681	18,255	19,275	-5.29%(Δ)
30天銷售率(%)		7.25	6.11	6.26	8.40	7.10	13.44	-6.34(---)
成交量 指數	金額	62.13	63.45	35.94	108.32	60.61	130.21	-53.45%(---)
	戶數	52.42	59.40	31.00	83.07	51.28	112.79	-54.53%(---)
價量趨勢		價跌量縮	價量俱穩	價量俱跌	價跌量增	價漲量縮		

# 桃園市-價漲量縮

2025年桃園新推個案市場**價漲量縮**，市場表現待觀察。新推建案市場受信用管制衝擊顯著，由過往**量能支撐**轉為**量縮格局**，銷售率明顯下探。在買盤觀望氛圍下，外溢買盤進場趨於保守，第三季銷售率跌至歷史新低，量能維持低檔，第四季在季節性因素下成交量稍有回升。

桃園市		2025				2025 全年	2024 全年	全年 變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價(萬/坪)		44.78	46.96	47.01	47.72	46.44	43.27	7.33%(++)
議價率(%)		6.87	7.48	7.62	7.27	7.33	6.28	1.04(Δ)
開價價格(萬/坪)		48.09	50.76	50.89	51.46	50.12	46.17	8.54%(++)
推案量	金額(億元)	440	751	348	520	2,060	2,762	-25.42%(Δ)
	戶數(戶)	2,641	4,269	2,352	3,311	12,573	16,680	-24.62%(-)
30天銷售率(%)		6.55	4.57	2.89	3.84	4.48	17.27	-12.79(---)
成交量 指數	金額	46.00	54.71	16.07	31.85	36.45	189.55	-80.77%(---)
	戶數	33.53	37.79	13.18	24.62	26.73	139.42	-80.83%(---)
價量趨勢		價跌量縮	價漲量穩	價穩量縮	價量俱漲	價漲量縮		

# 新竹縣市-價漲量縮

2025年新竹新推個案市場**價漲量縮**，市場表現待觀察。新推建案市場全年房價維持高檔，在信用管制與買盤觀望氛圍下，各季推案金額均低於百億元，銷售率、成交量亦連袂走低，第三季成交量創下歷史新低，第四季價格雖有回升仍低於2025第一季水準，量能未明顯回升，房市處於**高價位**、**低量能**狀態。

新竹縣市		2025				2025 全年	2024 全年	全年 變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價(萬/坪)		56.27	52.93	50.97	55.30	53.60	49.57	8.13%(++)
議價率(%)		6.15	10.27	9.22	5.69	7.40	7.66	-0.26(Δ)
開價價格(萬/坪)		59.96	58.99	56.14	58.63	57.88	53.68	7.83%(++)
推案量	金額(億元)	80	41	71	90	283	703	-59.76%(---)
	戶數(戶)	324	188	383	421	1,316	3,005	-56.21%(---)
30天銷售率(%)		9.26	5.85	8.62	11.64	9.35	17.35	-8.00(---)
成交量 指數	金額	21.91	7.17	18.08	31.11	13.17	89.61	-85.30%(---)
	戶數	14.72	5.40	16.20	24.05	10.08	63.96	-84.24%(---)
價量趨勢		價漲量縮	價量俱跌	價跌量增	價量俱漲	價漲量縮		

# 台中市-價漲量縮

2025年台中市新推個案市場**價漲量縮**，市場表現待觀察。在建設及產業支撐下，人口持續穩定成長，吸引品牌建商搶進推案，全年推案金額僅次於新北。受房價基期已高及政策管制影響，第二季出現價量俱跌，第四季銷售率跌至歷史新低剩不到5%，**市場持續降溫**。台中市場主要客群為自營商、企業主，在關稅衝擊與貸款成數限制下，購屋能力態度轉趨保守，偏好保留現金，**成交量與銷售率同步下滑**。

台中市		2025				2025 全年	2024 全年	全年 變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價(萬/坪)		54.49	53.33	53.50	54.49	53.95	49.18	9.70%(++)
議價率(%)		6.37	7.82	6.67	7.42	7.06	6.86	0.21(Δ)
開價價格(萬/坪)		58.19	57.86	57.32	58.86	58.05	52.80	9.94%(++)
推案量	金額(億元)	694	663	657	502	2,515	3,891	-35.36%(Δ)
	戶數(戶)	3,318	3,375	3,339	2,515	12,547	18,765	-33.14%(--)
30天銷售率(%)		10.01	6.19	5.27	4.61	6.64	13.99	-7.35(---)
成交量 指數	金額	75.20	44.47	37.50	25.07	42.25	144.28	-70.72%(---)
	戶數	44.67	28.12	23.68	15.61	25.85	88.32	-70.73%(---)
價量趨勢		價漲量縮	價量俱跌	價穩量縮	價穩量縮	價漲量縮		

# 台南市-價穩量縮

2025年台南市新推個案市場**價穩量縮**，**房市表現偏弱**。南科周邊區域及北外環沿線仍為台南房市熱區，因房價基期較低及持續建設投入，第一季房價續漲、銷售率領先七都；隨著房市降溫，過去**產業題材帶動的買氣減弱**，第二季市場動能急轉直下，出現價量俱跌的衰退景象。第三季受部分指標案帶動，價量短暫回升，但銷售率仍處低檔；第四季成交量持穩但未明顯回升，屬個案支撐，非全面性反轉。

台南市		2025				2025 全年	2024 全年	全年 變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價(萬/坪)		36.66	36.08	36.64	38.45	36.81	35.97	2.33%(Δ)
議價率(%)		6.02	5.42	7.02	6.31	6.19	6.50	-0.31(Δ)
開價價格(萬/坪)		39.01	38.15	39.40	41.04	39.24	38.47	1.99%(Δ)
推案量	金額(億元)	276	250	358	194	1,077	1,355	-20.48%(-)
	戶數(戶)	1,673	1,859	1,886	1,357	6,775	9,596	-29.40%(-)
30天銷售率(%)		15.84	4.30	5.78	8.03	8.31	23.96	-15.65(---)
成交量 指數	金額	180.65	44.31	85.28	64.19	88.43	333.68	-73.50%(-)
	戶數	124.66	37.64	51.28	51.29	61.80	270.43	-77.15%(-)
價量趨勢		價漲量縮	價量俱跌	價量俱漲	價漲量穩	價穩量縮		

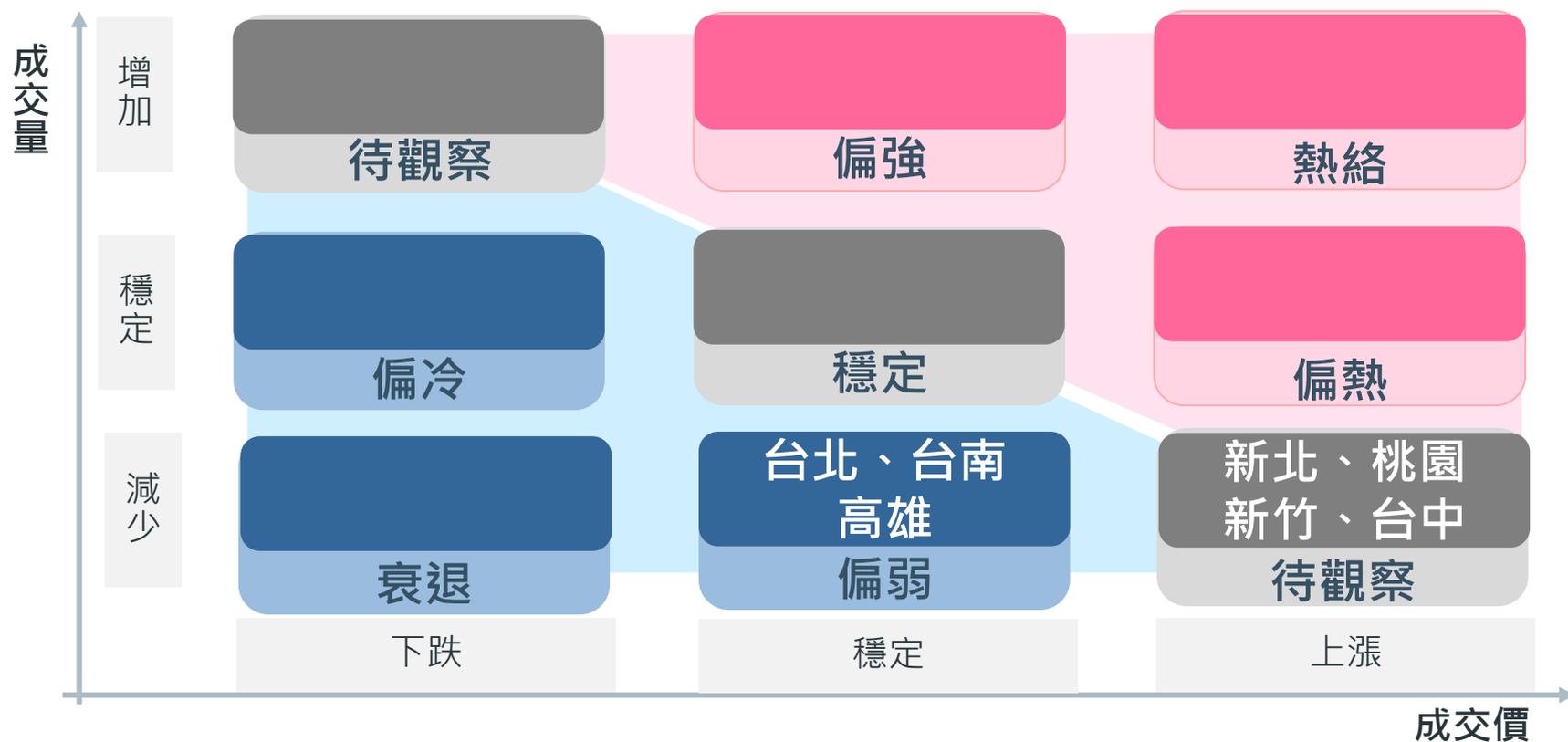
# 高雄市-價穩量縮

2025年高雄市新推個案市場呈現**價穩量縮**，**房市表現偏弱**。受惠AI產業熱潮加上半導體S廊帶建置，帶來科技業人口紅利，上半年仍有一成以上銷售率；下半年在政策與資金收緊雙重影響下，建商推案節奏放緩，買方態度轉趨保守，**銷售率驟降，成交量明顯萎縮**，第三季銷售率僅剩3.28%，第四季成交量雖有回升但仍為近年低點。

高雄市		2025				2025 全年	2024 全年	全年 變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價(萬/坪)		36.10	34.44	35.81	37.46	35.46	34.30	3.39%(△)
議價率(%)		9.33	8.89	10.03	9.07	9.28	10.14	-0.86(△)
開價價格(萬/坪)		39.82	37.80	39.80	41.19	39.09	38.17	2.41%(△)
推案量	金額(億元)	385	370	270	267	1,292	2,360	-45.24%(---)
	戶數(戶)	2,330	2,411	1,675	1,876	8,292	13,856	-40.16%(---)
30天銷售率(%)		10.64	11.41	3.28	4.74	8.04	26.13	-18.09(---)
成交量 指數	金額	75.87	78.07	16.41	23.38	46.11	287.10	-83.94%(---)
	戶數	59.17	65.61	13.12	21.23	37.60	215.99	-82.59%(---)
價量趨勢		價漲量縮	價跌量穩	價漲量縮	價量俱漲	價穩量縮		

## ❖ 2025年與2024年全年比較

成交價上漲、成交量減少，整體房市表現待觀察



## 價漲量縮 房市表現待觀察

2025年上半年在選擇性信用管制未鬆動、新青安效應遞減及政經不確定性影響下，買賣雙方價格預期落差仍大，**成交量與銷售率走低**；下半年限貸措施實施屆滿一年，市場逐漸適應，第四季在政策微調、延推案集中釋出下，**成交量止跌**但回升有限，**價格維持高檔盤整**。2025年全國平均銷售率僅6.81%，創有統計以來新低，且已連續**四季處於低檔**，即使**減量推案也無法拉抬**，在去化近乎停滯下，長期將導致去化賣壓升高。整體而言，2025年房市呈現**價漲量縮**結構，**市場表現待觀察**。

## 2026年展望

展望2026年，在信用管制未明顯鬆動下，**房市預期延續盤整走勢**。受信用管制約束、銀行放貸審慎，交易量短期內不易放大，市場仍以自住與換屋需求為主。價格方面，在土地與營建成本高檔、都會區與具產業題材區域供給有限下，漲勢趨緩，區域與個案分化將更加明顯。整體而言，2026年房市將轉為**高檔盤整**、**量能受限**、回歸基本面及個案表現，後續仍視**金融政策**、**經濟景氣與產業投資動能變化而定**。



敬請指教!



國泰建設

Cathay Real Estate  
Development Co., Ltd.

Cathay Real Estate Development Co., Ltd.