

2026 年第一季國泰房地產指數新聞稿

國泰建設股份有限公司

重要聲明

圖表文轉載，須註明出處

2026 年第 1 季國泰房地產指數，相較上一季與去年同季均為價穩量縮。本季與上季比較成交價維持穩定，開價小幅上漲、議價率大幅擴大；推案量與成交量均大幅減少、銷售率小幅減少。今年以來受惠 AI 等新興科技應用商機持續熱絡，央行上調全年(2026 年)經濟成長率預測值至 7.28%；另為審慎因應中東地緣政治緊張、美國經貿政策變化等全球經濟金融前景之不確定性，維持政策利率不變；針對房市，為回應民眾自住及換屋之需求，自 3/20 起將全國自然人第 2 戶購屋貸款成數上限由 5 成調升為 6 成，政策方向由總量控管轉為精準監管，政策效果待觀察。

進一步觀察各地區表現，相較上一季，各地區成交價新北、新竹上漲，其餘地區呈穩定或下跌；成交量除高雄增加外，其餘地區穩定或減少。相較去年同季，成交價除台中下跌外，其餘地區呈穩定或上漲；成交量除新竹持穩，其餘地區均減少。從四季移動趨勢觀察，各地區本波成交價均大幅超越 2013 年至 2015 年波段高點，價格普遍維持高檔；成交量近一年半急速量縮，新竹縣市、台中市及高雄市量縮幅度更已跌破前波 2016 年谷底。

綜觀 2025Q4 房市回彈，而本季逢傳統年節淡季，房市呈現量縮、價高局面，成交量為 26 年來次低，量能探底。成交價雖持穩，然議價率上升，市場觀望氛圍仍濃厚，去化動能遲緩。綜合本季，相較上一季及去年同季，皆為價穩量縮，房市表現偏弱，未來量能能否回穩是第 2 季房市觀察重點。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 132 件，推案戶數計有 9,714 戶，較上季及去年同季均下降。總推案金額為 2,348 億元，較上季及去年同季均下降；主力總價為 2,449 萬元，較上季及去年同季均上升；其中大廈類型推案者佔 86%。

	全國	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市
個案	132	17	22	25	14	23	17	14
	(-29.4%)	(-57.5%)	(-40.5%)	(-16.7%)	(-6.7%)	(-20.7%)	(-19.0%)	(-6.7%)
	《-25.4%》	《-19.0%》	《-33.3%》	《0.0%》	《27.3%》	《-32.4%》	《-43.3%》	《-39.1%》
推案 金額 (億元)	2,348	593	588	355	83	350	65	313
	(-38.8%)	(-35.0%)	(-56.6%)	(-31.7%)	(-8.1%)	(-30.3%)	(-66.3%)	(17.6%)
	《-27.4%》	《29.6%》	《-34.6%》	《-19.3%》	《3.8%》	《-49.6%》	《-76.4%》	《-18.7%》
推案 戶數	9,714	679	2,496	1,893	406	1,667	475	2,098
	(-43.6%)	(-66.9%)	(-56.1%)	(-42.8%)	(-3.6%)	(-33.7%)	(-65.0%)	(11.8%)
	《-37.9%》	《-44.1%》	《-39.9%》	《-28.3%》	《25.3%》	《-49.8%》	《-71.6%》	《-10.0%》

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

二、價量指數狀況

1. 可能成交價持穩，新北上漲較多

本季全國可能成交價相較上一季維持穩定，新北、新竹上漲，台北、高雄持穩，桃園、台中、台南下跌，其中新北上漲 8.47% 較多。

2. 開價上漲，新北上漲較多

本季全國開價相較上一季小幅上漲，雙北及新竹上漲，台中、高雄持穩，桃園、台南下跌，其中新北上漲 10.31% 最多。

3. 議價率擴大，台中議價率最高

本季全國議價率相較上一季大幅擴大，除新竹、台南小幅縮減，桃園、高雄持穩外，雙北及台中均擴大，其中台中議價率水準值 10.72% 相對較高。

4. 推案金額減少，台南縮幅較大

本季全國推案金額相較上一季大幅減少，僅高雄增加，其餘地區維持穩定或減少，其中台南減少六成多較多。

5. 銷售率減少，新竹銷售率最高

本季全國銷售率相較上一季小幅減少，桃園及台中增加，高雄持穩，其餘地區均減少，其中新竹銷售率水準值 9.36% 相對較高。

6. 成交量(戶數)減少，雙北縮幅較大

本季全國成交量(戶數)相較上一季大幅減少，僅高雄增加，其餘地區維持穩定或減少，其中台北、新北減少八成多，縮幅較大。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，台北市核心區推案以危老都更為主，多屬精華地段，產品稀缺推動成交價持穩。本季推案高度集中由大型建案主導，除產品單價因素外，亦受到政策環境及市場信心影響，銷售率急跌至 2.5%，議價率增加至 8.8%，新推案去化極差，成交量為 26 年來最低，量能急速回落。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。
2. 國泰新北市房地產指數，在推案量大幅萎縮情況下，部分建案為維持價格水準推出精裝修產品，低價區推案多為大坪數高單價產品，帶動可能成交價上揚。林口、鶯歌、三峽等外圍區域推案量超越核心地段，惟去化偏慢，積壓風險值得關注。整體而言，相較上一季及去年同季皆為價漲量縮，房市表現待觀察。

3. 國泰桃園市房地產指數，桃園市銷售率連三季上升，成交價小跌帶動去化回溫。推案集中桃園、龜山，在雙北外溢與人口遷入需求支撐下，讓利幅度維持穩定；惟相較上季推案量大幅縮減，整體成交量仍偏低。整體而言，相較上一季為價跌量穩，房市表現偏冷；相較去年同季為價漲量縮，房市表現待觀察。
4. 國泰新竹縣市房地產指數，推案重心由竹北轉向新竹市區，在科技產業就業人口持續支撐購屋需求下，議價率收縮至 4.65%，市場仍偏賣方。本季因淡季效應推案量偏低(僅 406 戶)、案量有限，個案影響度高，銷售率居七都之首，成交量(戶數)年增二成多。整體而言，相較上一季為價漲量縮，房市表現待觀察；相較去年同季為價漲量穩，房市表現偏熱。
5. 國泰台中市房地產指數，本季沙鹿、清水等海線區域推案比重持續上升，外擴跡象延續。議價率受北屯區指標案影響，大幅擴大至 10.7%，為七市最高，銷售率回升至 6.2%，惟持續性仍待觀察。整體而言，相較上一季為價跌量穩，房市表現偏冷；相較去年同季，價量俱跌，成交量為 26 年來次低，房市表現衰退。
6. 國泰台南市房地產指數，推案重心由上季的安南、善化外圍，回收至永康、安南核心帶，南科周邊推案大幅縮減，顯示外圍需求動能轉弱。上季靠核心區品牌建商指標案拉抬，在指標案效應退去後，推案量、銷售率及成交量呈中大幅減少，成交量為 26 年來次低，市場動能明顯停滯。整體而言，相較上一季為價量俱跌，房市表現衰退；相較去年同季價穩量縮，房市表現偏弱。
7. 國泰高雄市房地產指數，本季高雄為唯一推案量、成交量同步成長都市，受台積電楠梓 2 奈米廠量產帶動，楠梓區成為最大推案區；惟外圍去化偏弱，銷售率僅 2.7%，庫存風險待持續關注。核心區仰賴指標案支撐，整體銷售率達 5.3%，否則將逼近歷史低點，供需僵持延續。整體而言，相較上一季為價穩量增，受單一指標個案影響，房市表現偏強；相較去年同季為價穩量縮，房市表現偏弱。
8. 本季雙北、桃園、台南及台中地區大廈模型價與整體模型價接近，新竹及高雄地區大廈模型價高於整體模型價。從近五年資料分析，雙北推案幾乎均為大廈類型，由於房地價雙漲效應，近年桃園以南都市推案亦轉為以大廈推案居多，其中新竹及高雄地區透天推案產品多位於外圍區域，故大廈價高於整體模型價。從趨勢圖來看，視透天推案區位與品質差異，偶爾出現整體模型價高於或低於大廈模型價之情形。

表 1 各地區可能成交價與價量指數

2026 年 第 1 季	可能成交價		議價率		30 天銷售率		成交量指數	
	萬元/坪	季增減幅(%)	%	季增減 百分點	%	季增減 百分點	指數	季增減幅(%)
全國	58.00	-0.14%(△)	8.31	1.54(+++)	5.01	-1.37(-)	16.95	-55.65%(---)
台北市	133.50	0.36%(△)	8.82	3.01(++)	2.50	-3.88(--)	8.29	-87.02%(---)
新北市	71.23	8.47%(+++)	7.53	1.57(++)	3.61	-4.79(---)	15.68	-81.13%(---)
桃園市	46.60	-2.33%(-)	7.73	0.47(△)	5.02	1.18(+)	18.41	-25.24%(△)
新竹縣市	58.15	5.17%(++)	4.65	-1.04(-)	9.36	-2.28(-)	18.65	-22.45%(-)
台中市	52.89	-2.93%(--)	10.72	3.30(+++)	6.18	1.57(++)	13.86	-11.23%(△)
台南市	37.46	-2.58%(--)	5.16	-1.15(-)	6.74	-1.30(--)	15.05	-70.65%(---)
高雄市	37.48	0.06%(△)	8.97	-0.10(△)	5.34	0.60(△)	26.72	25.86%(+)

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

註 2：成交量指數係指成交量(戶數)指數

表 2 各地區大廈模型價

單位：萬元/坪

大廈模型價	25Q1	25Q2	25Q3	25Q4	26Q1	較上一季	較去年同季
全國	64.2	63.8	63.2	63.1	63.2	0.23%	-1.53%
台北	120.4	125.6	134.9	131.0	132.0	0.77%	9.66%
新北	68.7	69.2	69.4	65.9	71.4	8.25%	3.91%
桃園市	45.9	48.4	46.6	47.7	46.4	-2.63%	1.10%
新竹縣市	60.6	58.8	55.8	61.5	63.3	2.88%	4.46%
台中	58.0	56.0	58.9	58.3	52.6	-9.84%	-9.30%
台南	37.4	36.6	36.1	37.4	37.2	-0.51%	-0.56%
高雄	40.4	39.0	38.2	38.2	39.6	3.65%	-2.05%

四、國泰辦公室租金指數

1. 開價及議價率部分，各地區皆維持穩定；空置率部分，內科園區微幅上升，其他地區維持穩定

相較上一季，開價及議價率部分，各地區皆維持穩定；空置率部分，內科園區微幅上升 1.56 個百分點，其他地區維持穩定；

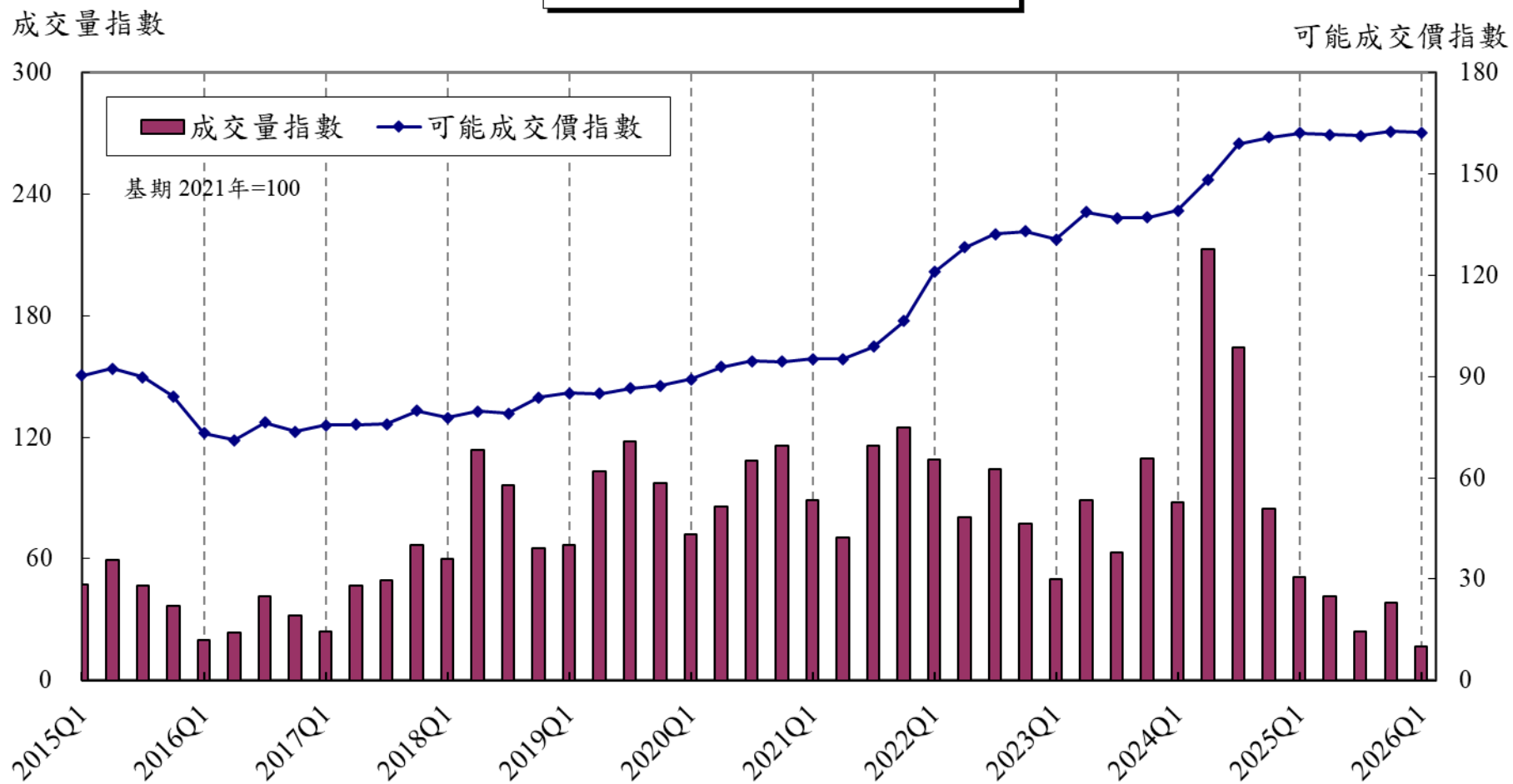
2. 台北市 A 辦租金開價，敦北民生路段大幅上漲，其餘路段維持穩定；議價率部分，各路段皆維持穩定；空置率部分，民生建國、忠孝襄陽路段大幅下降，仁愛敦南、南京松江路段微幅上升，其餘路段維持穩定

相較上一季，台北市 A 級辦公室租金開價部份，敦北民生路段大幅上漲 3.98%，其餘路段維持穩定；議價率部分，各路段皆維持穩定；空置率部分，民生建國、忠孝襄陽路段大幅下降 2.15、7.76 個百分點，仁愛敦南、南京松江路段微幅上升 1.19、1.72 個百分點，其餘路段維持穩定。

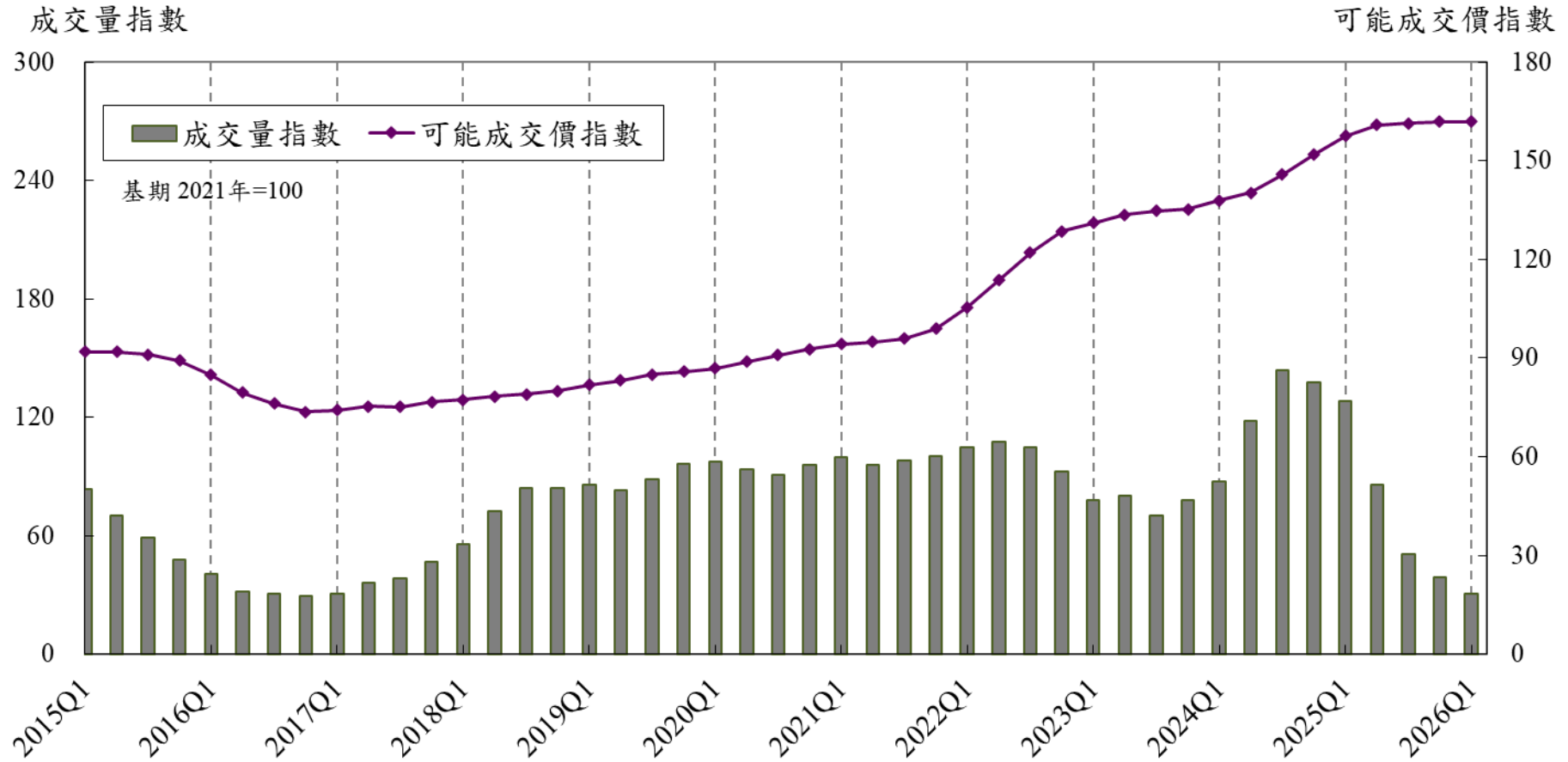
2026 第 1 季	台北市 A 級		台北市 B 級		內湖科技園區		南港科技園區	
開價 (元/坪)	3,539 (0.31%)		2,104 (0.17%)		1,544 (0.20%)		2,153 (0.00%)	
議價率 (%)	9.86% (-0.06)		10.35% (0.06)		14.16% (-0.15)		15.37% (0.00)	
空置率 (%)	8.46% (-0.64)		4.41% (-0.09)		12.84% (1.56)		8.09% (-0.29)	
台北市 A 級辦公室	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 生路段	民生建 國路段	南京松 江路段	忠孝襄 陽路段		
開價 (元/坪)	4,279 (0.00%)	2,928 (0.13%)	3,150 (3.98%)	2,653 (0.00%)	3,312 (0.00%)	2,967 (0.00%)		
議價率 (%)	10.07% (0.00)	10.02% (0.03)	12.68% (-0.99)	10.69% (0.00)	10.35% (0.00)	3.23% (0.28)		
空置率 (%)	8.90% (-0.22)	4.44% (1.19)	8.64% (0.42)	2.25% (-2.15)	5.06% (1.72)	20.97% (-7.76)		

註：()內為較上一季變動率；開價係變動百分比，議價率、空置率係變動百分點。

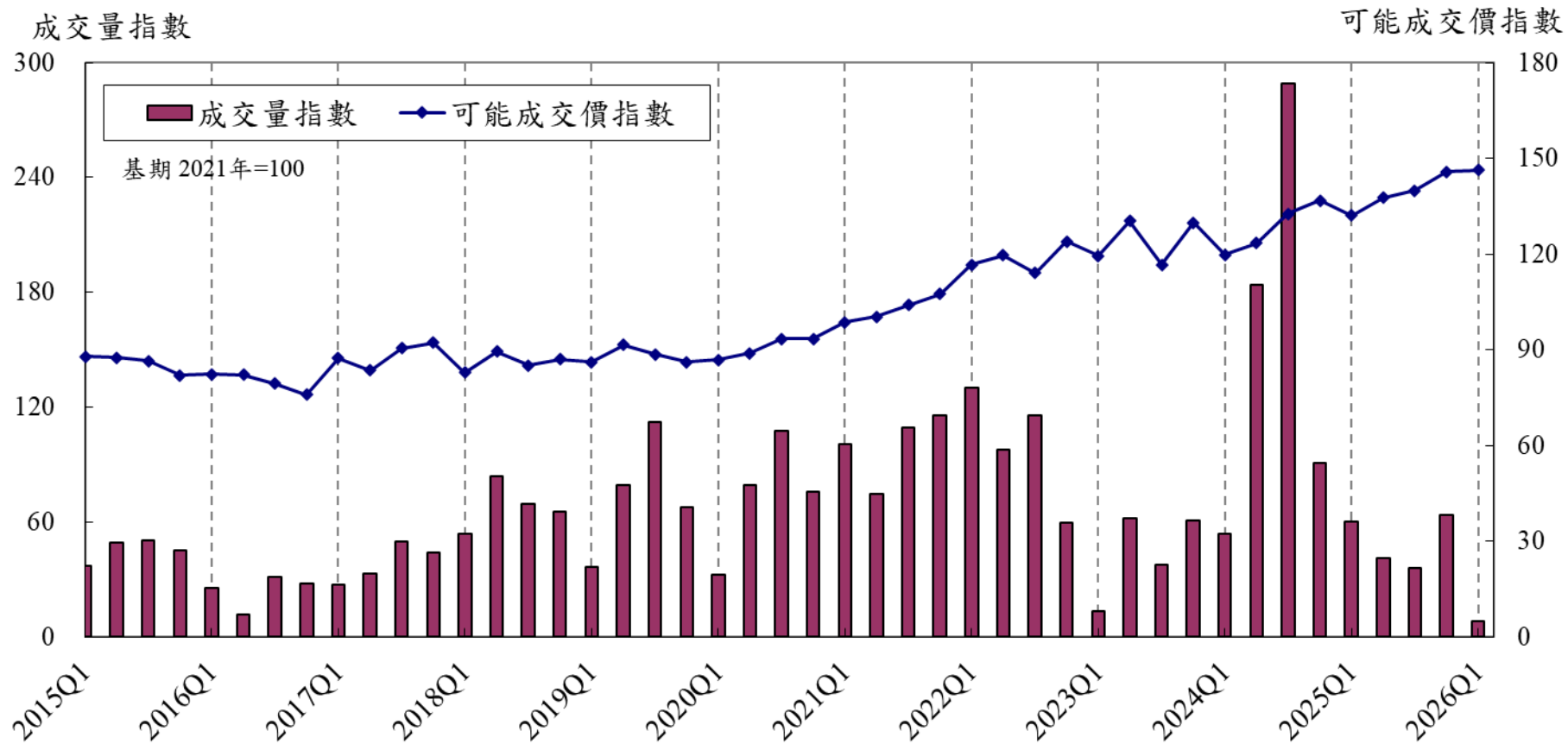
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



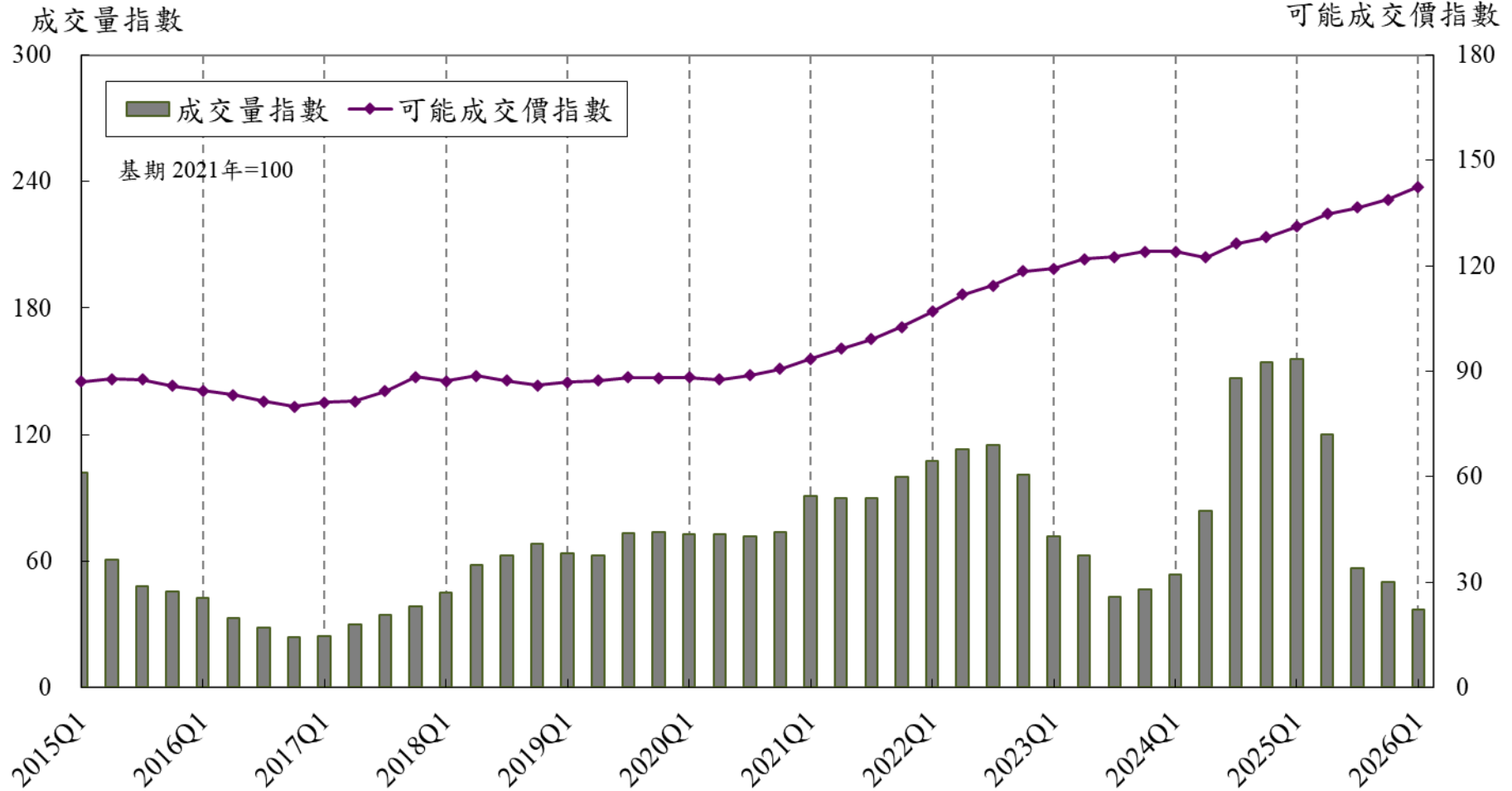
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



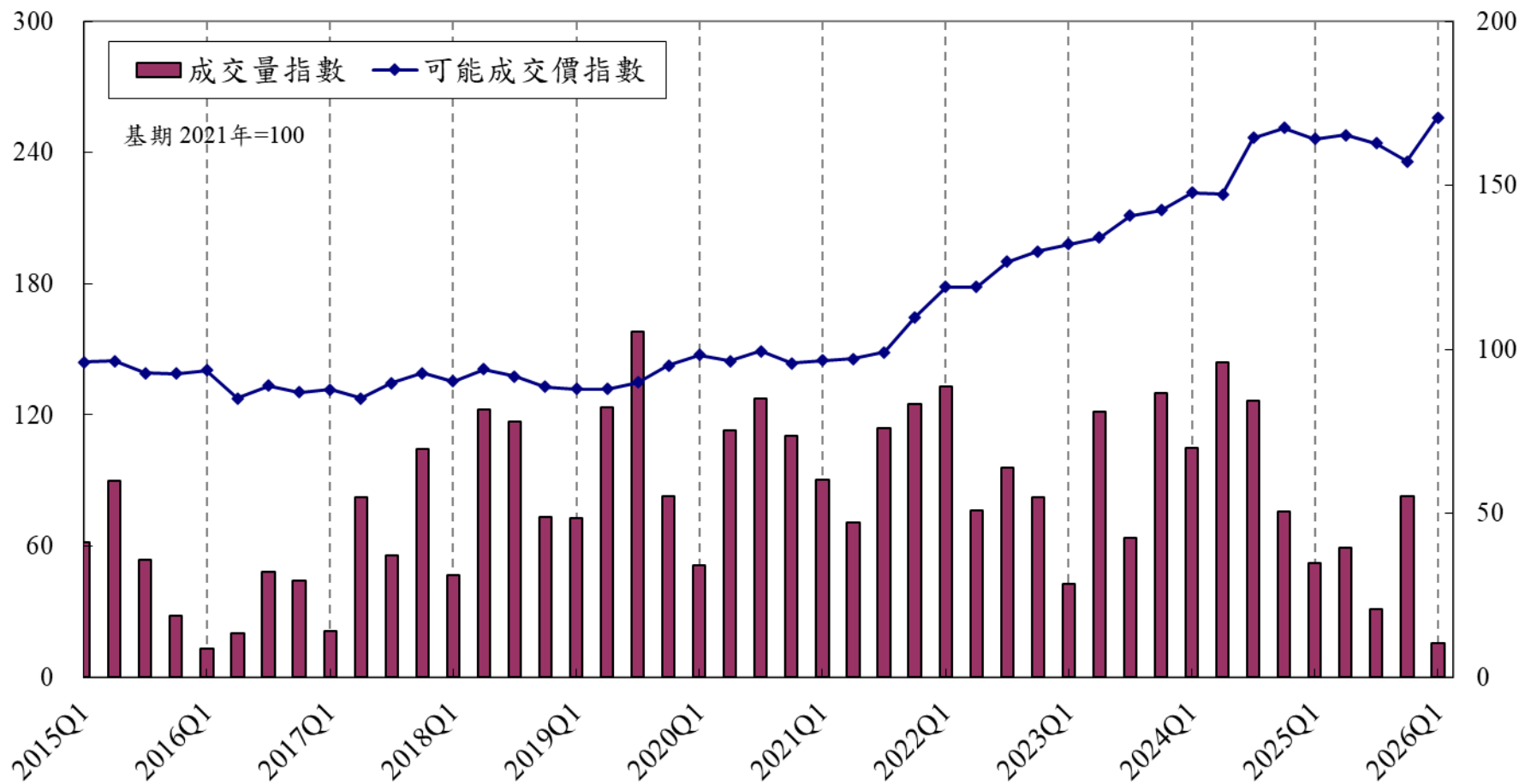
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

可能成交價指數



國泰新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

成交量指數

可能成交價指數

