



# 國泰房地產指數季報

2026年第1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

2026Q1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2026年第1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



# 2026Q1市調資料分析

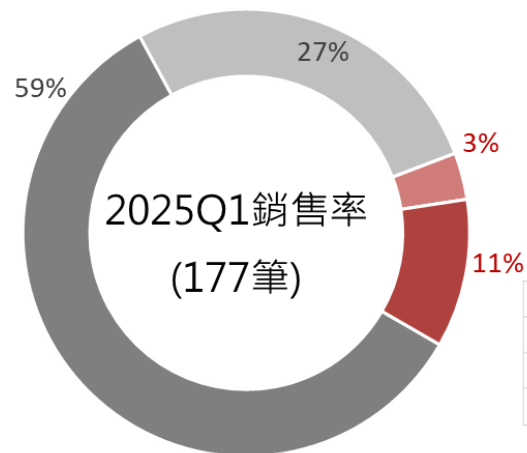
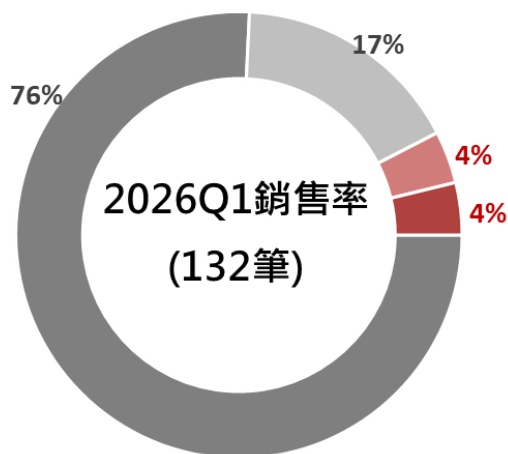
# 各地區一至三月趨勢觀察

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(%)
11501	全國	48	11,750,207	3,695	5.01	185	3,212	9.13
11502		30	5,475,891	2,850	6.11	174	1,959	8.30
11503		54	6,250,685	3,169	4.04	128	2,020	7.31
11501	台北	5	4,831,755	388	2.58	10	12,604	9.92
11502		2	105,552	43	2.33	1	2,205	4.44
11503		10	995,683	248	2.42	6	4,099	5.98
11501	新北	6	942,592	460	5.00	23	2,152	7.04
11502		7	2,697,300	1,217	3.62	44	2,289	8.36
11503		9	2,237,598	819	2.81	23	2,840	6.70
11501	桃園	13	2,530,145	1,167	5.14	60	2,170	7.59
11502		1	262,080	144	3.47	5	2,056	10.77
11503		11	760,443	582	5.15	30	1,396	7.27
11501	新竹	8	691,614	325	10.46	34	2,131	4.17
11502		2	40,818	17	11.76	2	2,401	7.86
11503		4	98,266	64	3.12	2	1,678	7.80
11501	台中	8	1,890,039	764	5.76	44	2,474	15.26
11502		7	899,404	528	6.25	33	1,703	6.88
11503		8	708,100	375	6.93	26	1,888	6.90
11501	台南	5	100,785	75	4.00	3	1,460	5.50
11502		6	135,887	63	12.70	8	2,164	4.76
11503		6	415,630	337	6.23	21	1,223	5.17
11501	高雄	3	763,278	516	2.13	11	1,479	8.46
11502		5	1,334,850	838	9.67	81	1,593	9.01
11503		6	1,034,967	744	2.69	20	1,391	9.29

\* 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

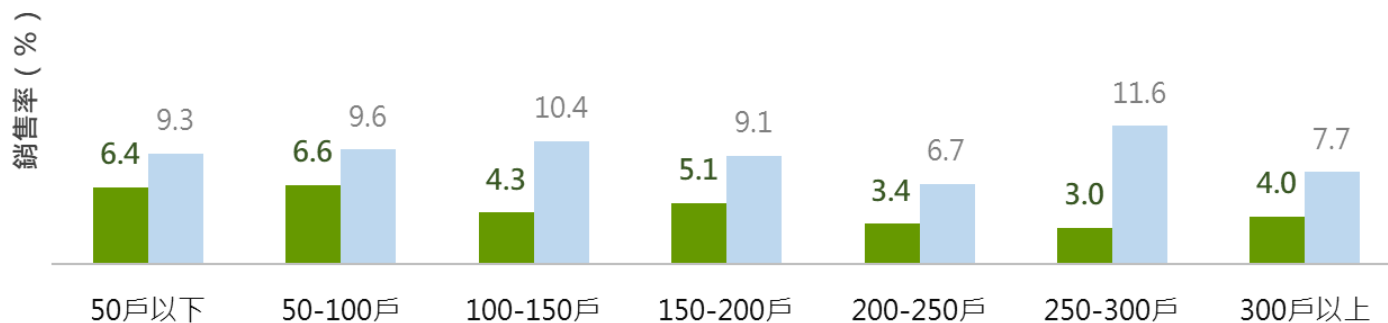
# 2026Q1 30天銷售率分布

## 推案個數與銷售率

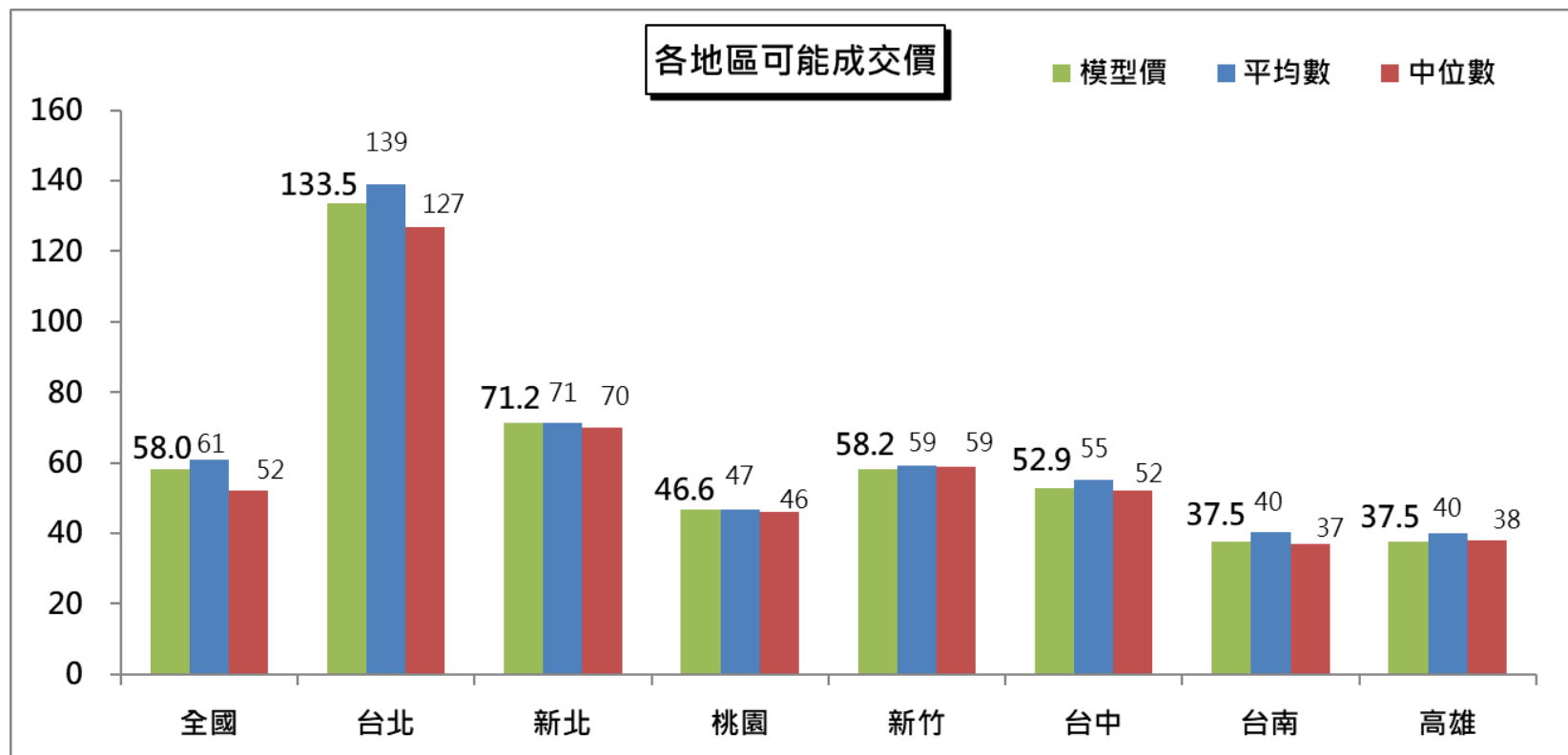


## 案量與銷售率

■ 2026Q1   ■ 2025Q1



# 2026Q1各地區可能成交價



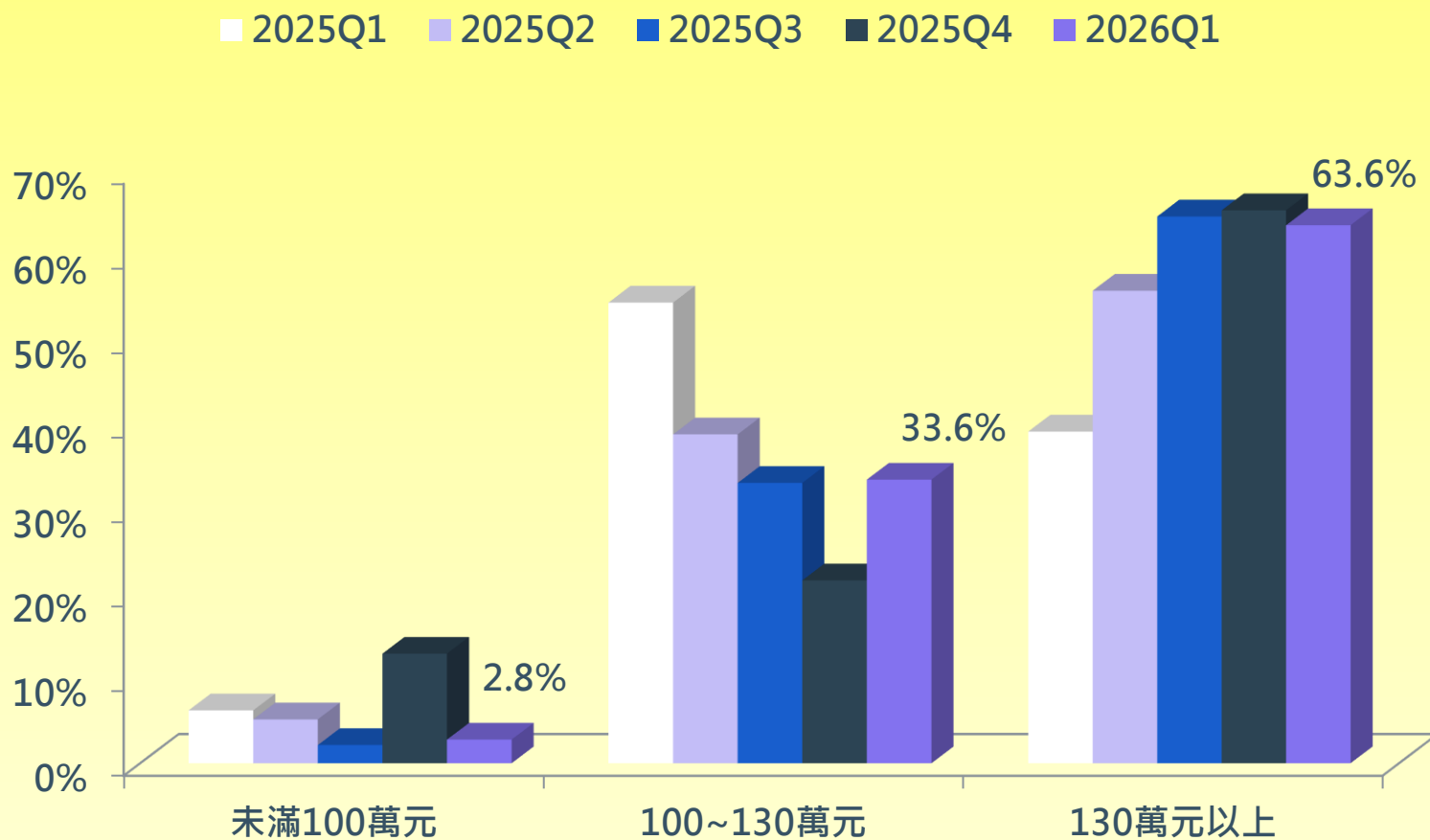
註1：平均數、中位數比照模型價格採本季存活建案(270天內尚未完銷建案)作為資料集，按推案戶數加權平均值計算。

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。



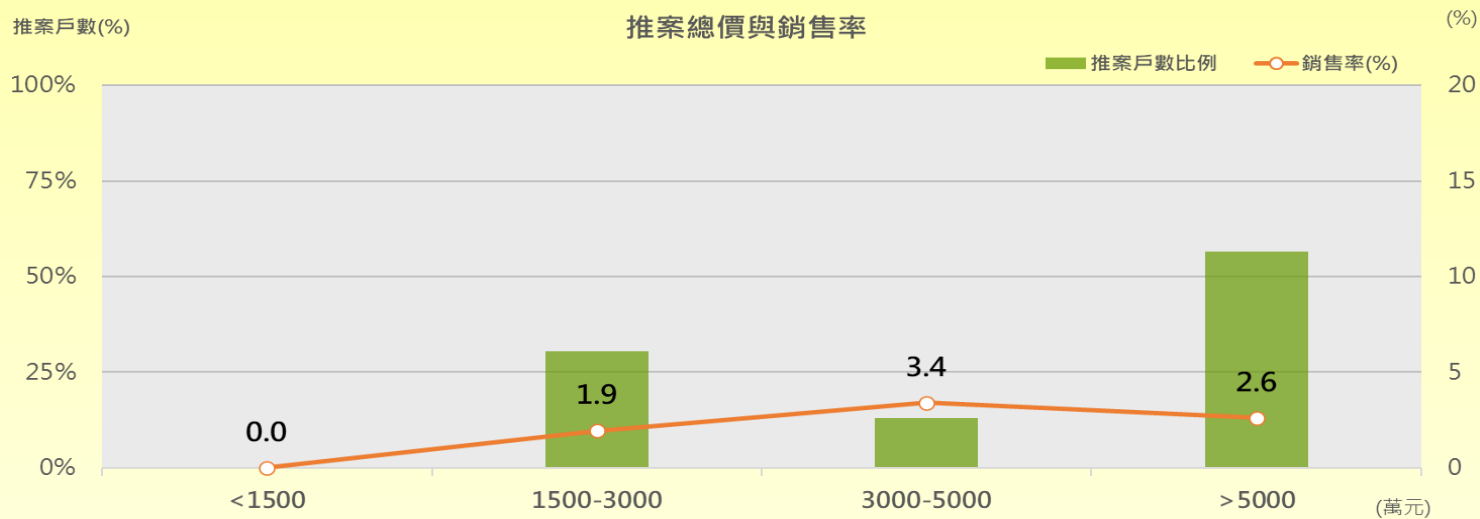
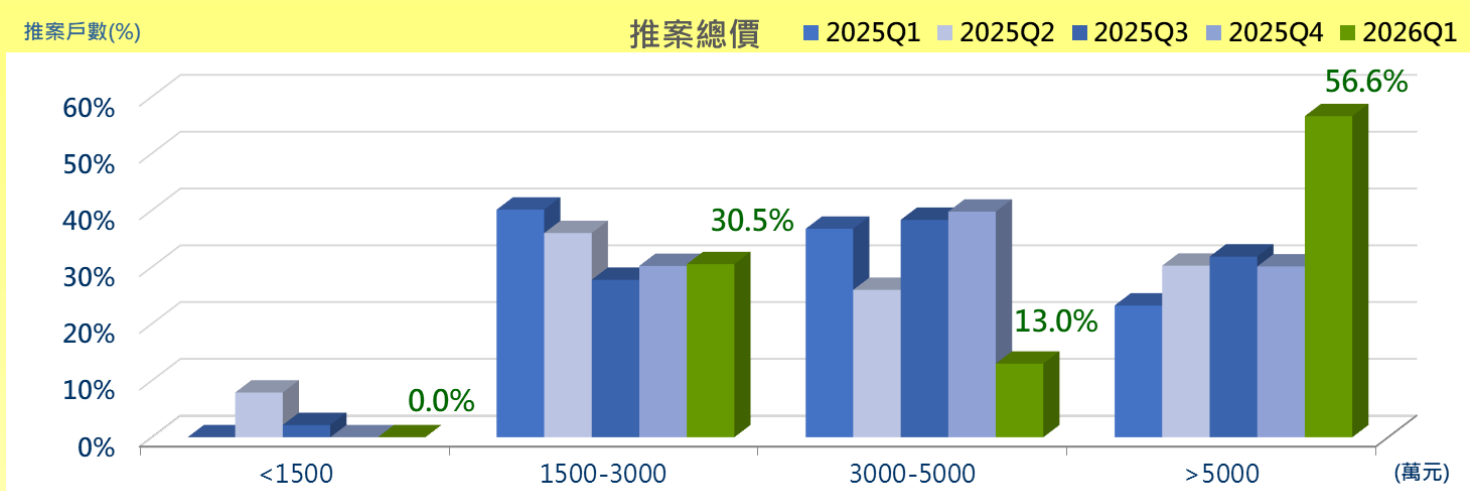
# 國泰房地產指數

# 台北市推案價格與戶數比例

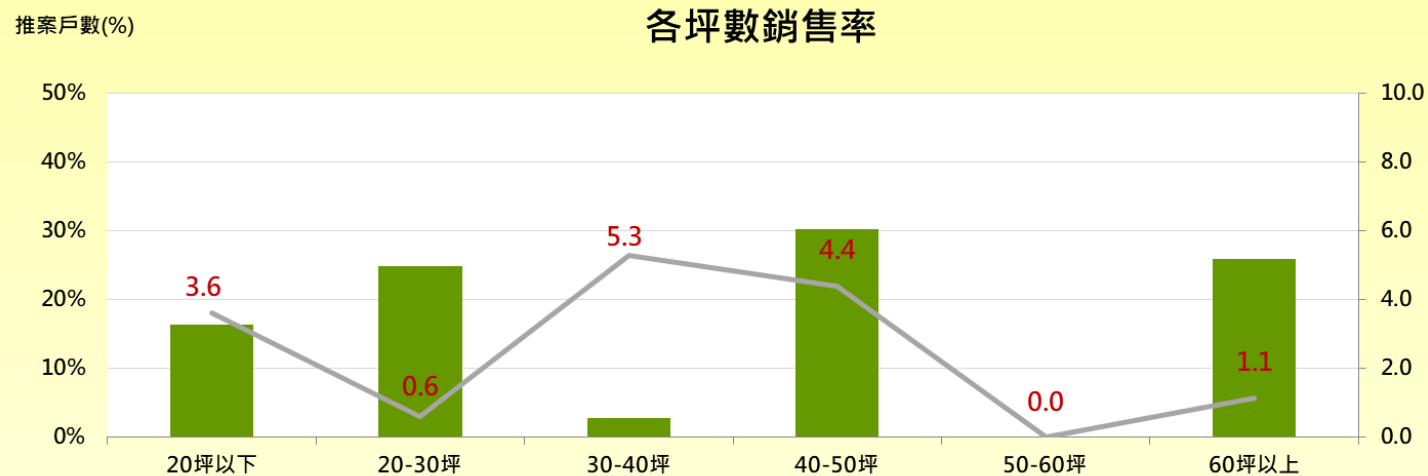
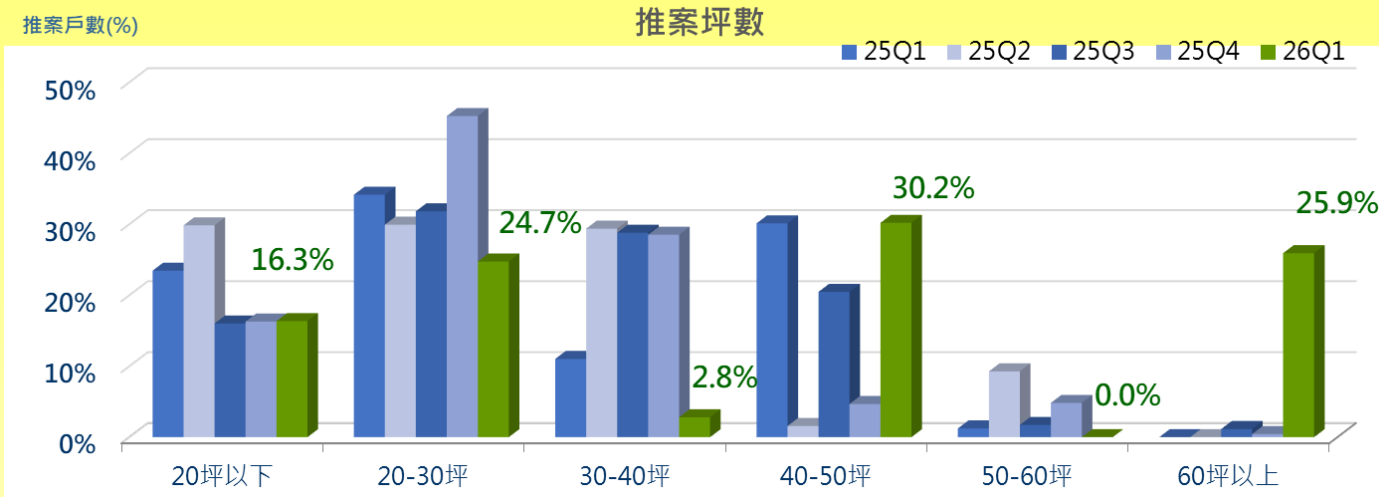


\*此處之推案價格為開價。

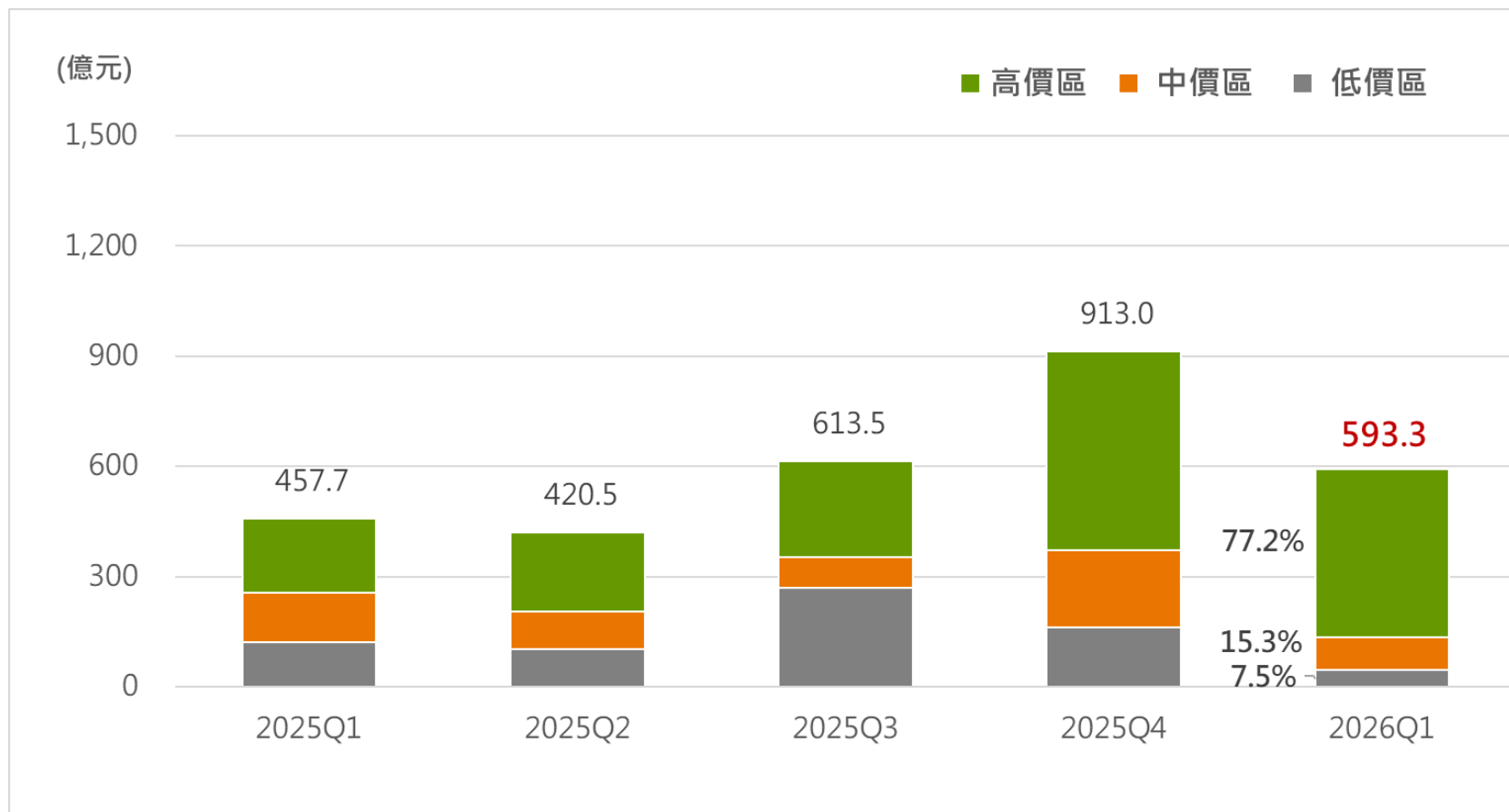
# 台北市推案總價與銷售率



# 台北市推案坪數與銷售率

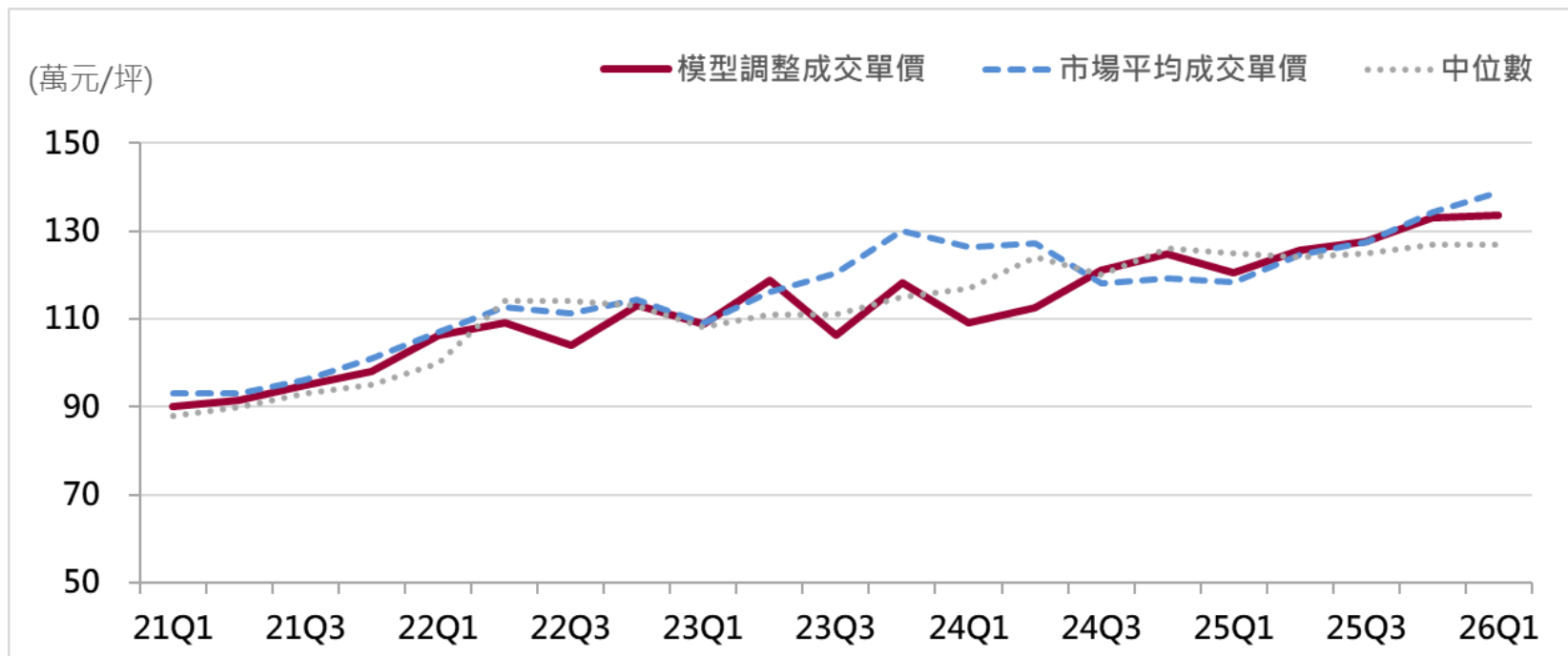


# 台北市推案分布 2026年第1季



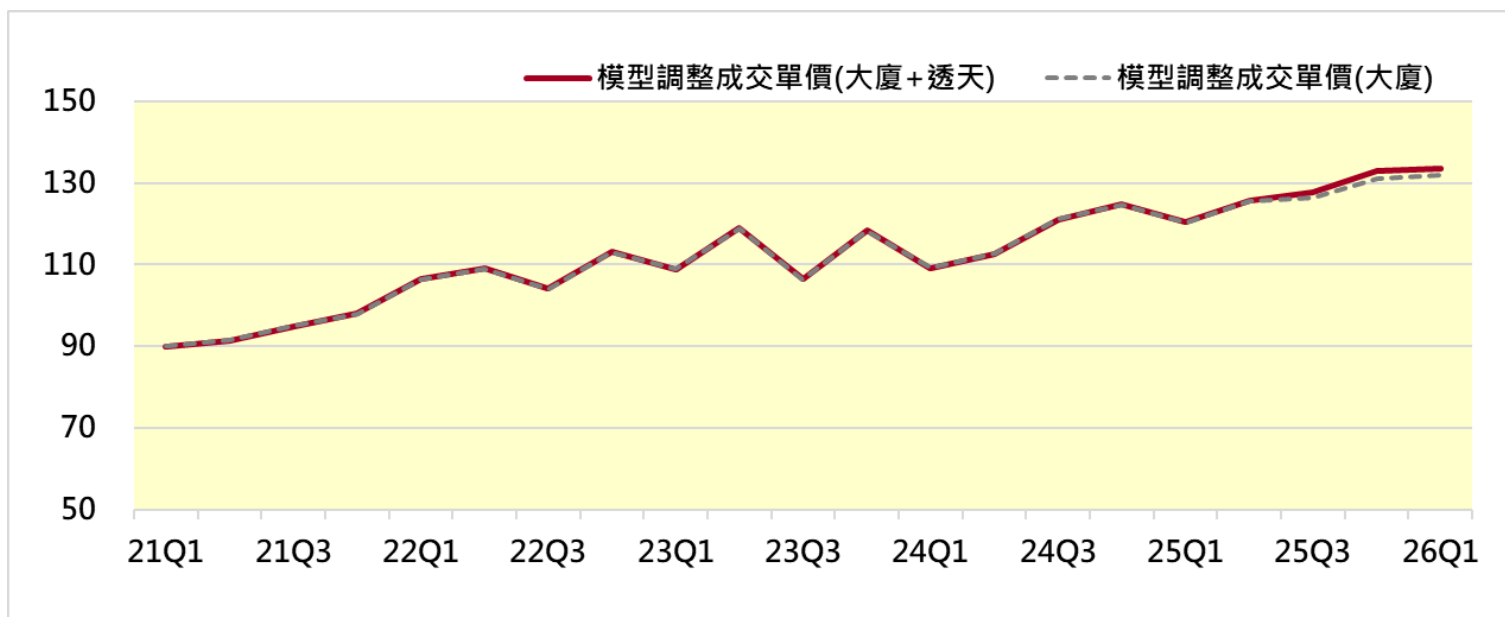
\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

# 台北市模型單價與市場單價



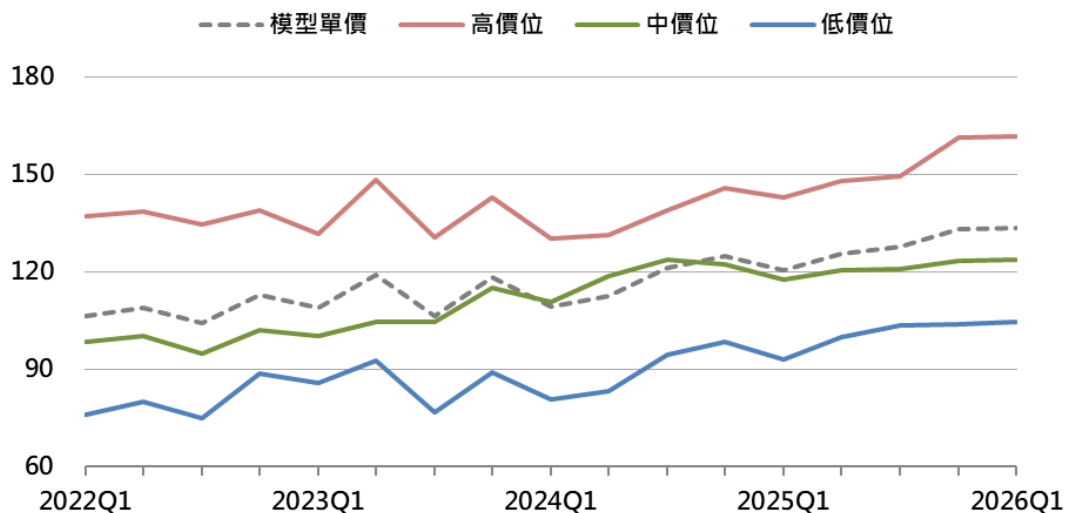
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	133.5 萬元/坪	0.36%	10.87%
市場平均成交單價	139.0 萬元/坪	3.51%	17.41%

# 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)	133.5 萬元/坪	0.36%	10.87%
模型調整成交單價 (大廈)	132.0 萬元/坪	0.77%	9.66%

# 台北市區位價格



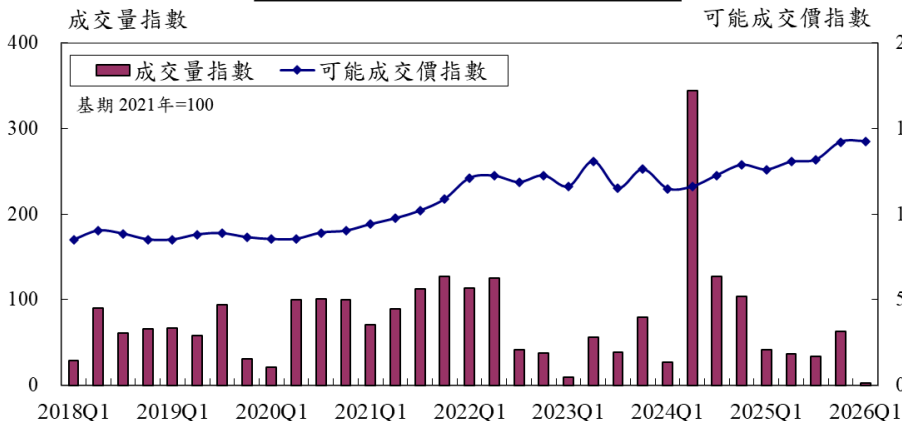
高價區	中正、中山、松山 大安、信義
中價區	士林、內湖、南港 大同
低價區	萬華、北投、文山

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

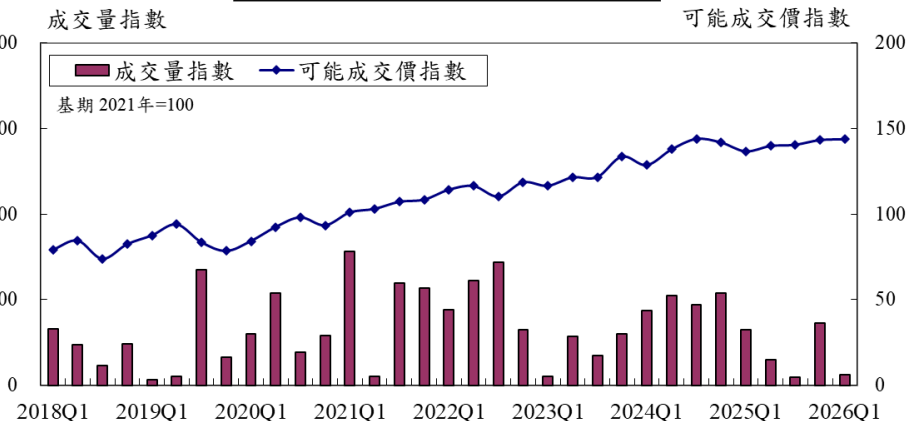
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	161.57 萬元/坪	0.29%	13.19%
中價區	123.62 萬元/坪	0.27%	5.14%
低價區	104.43 萬元/坪	0.67%	12.21%

# 台北市區位成交量(戶數)

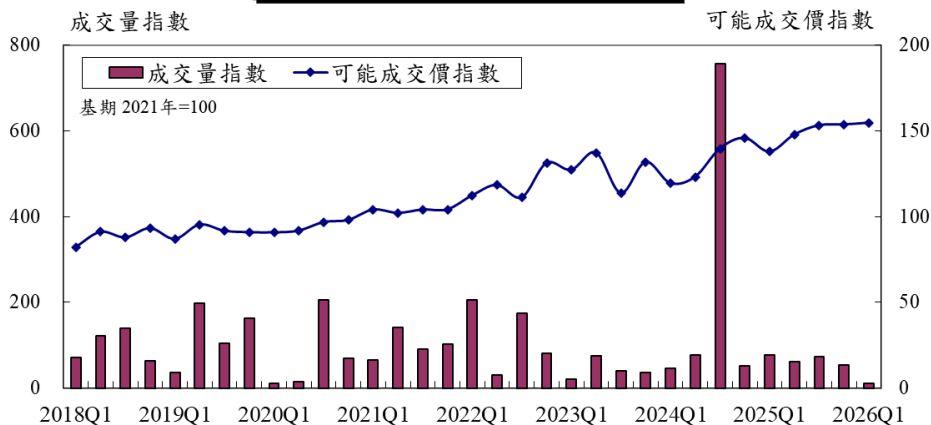
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)



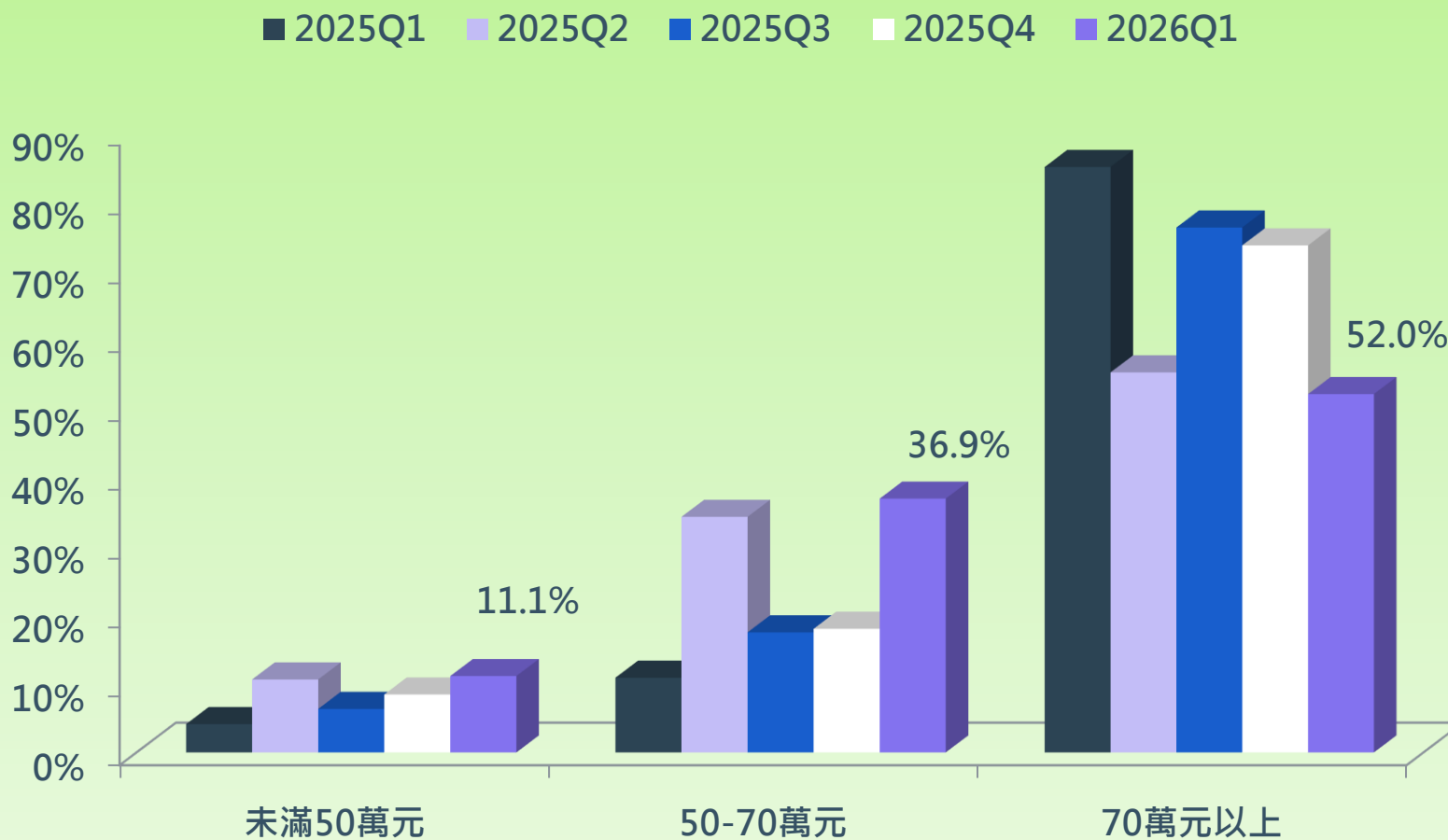
台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	2.71	-95.73%	-93.53%
中價區	12.12	-83.34%	-81.25%
低價區	10.58	-80.01%	-86.37%

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

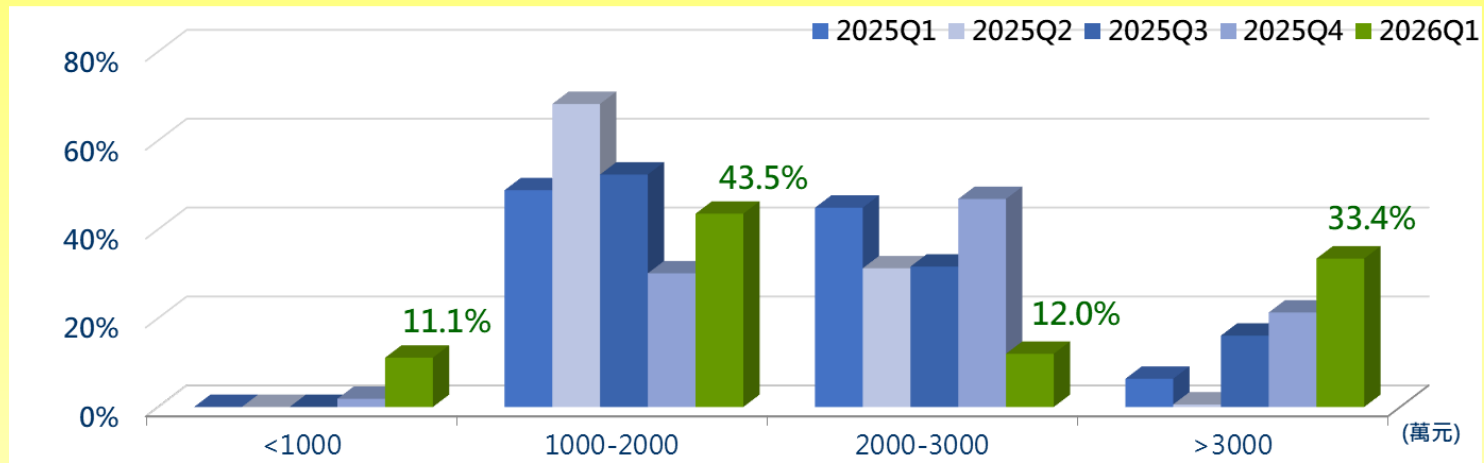


\*此處之推案價格為開價。

# 新北市推案總價與銷售率

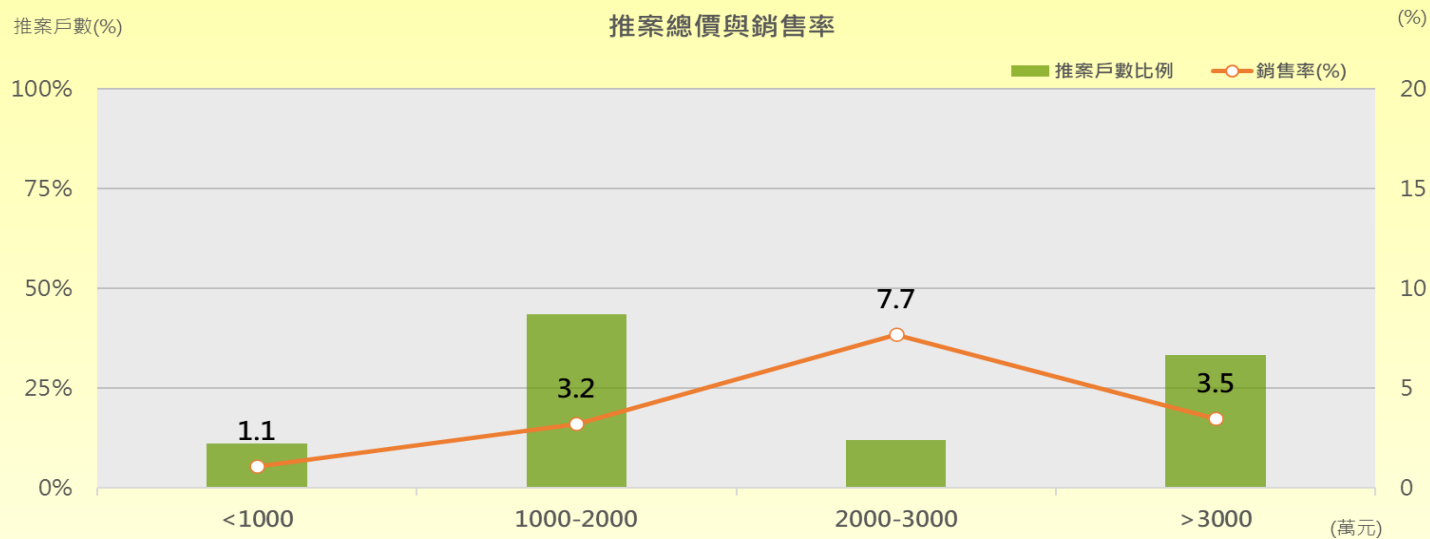
推案戶數(%)

推案總價



推案戶數(%)

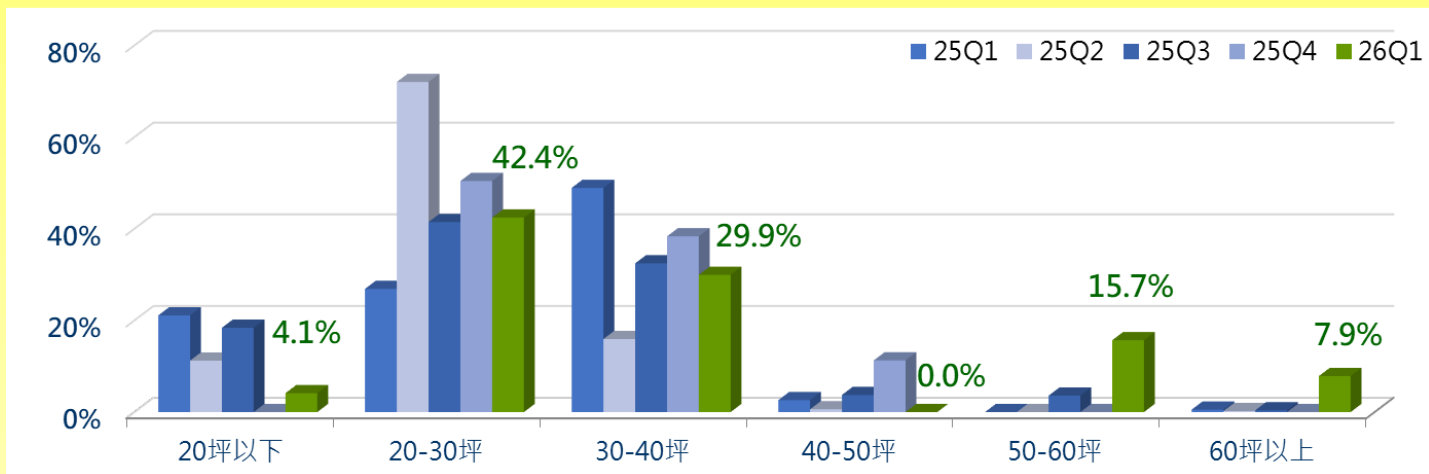
推案總價與銷售率



# 新北市推案坪數與銷售率

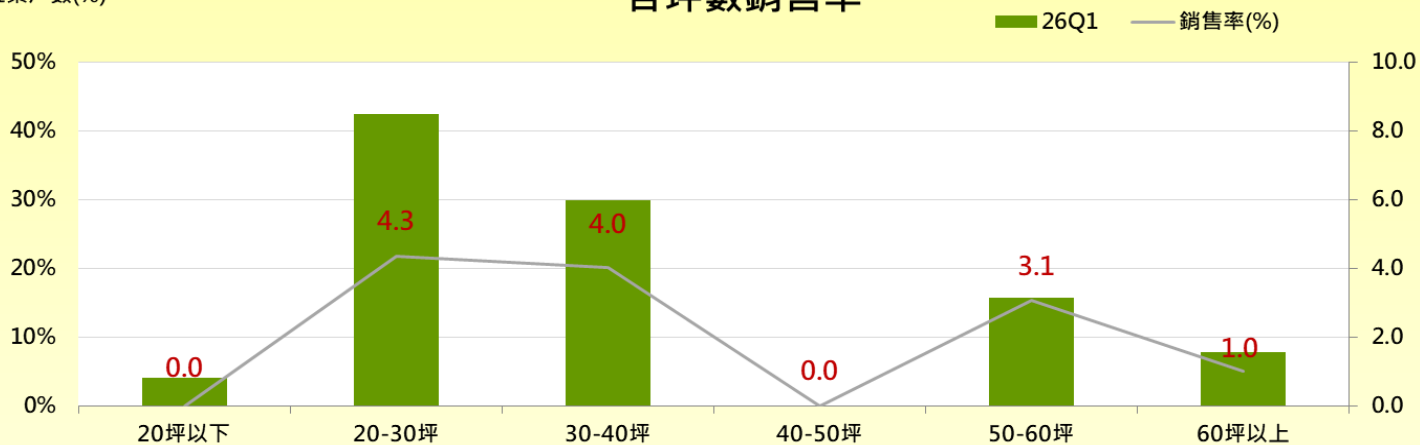
推案戶數(%)

推案坪數

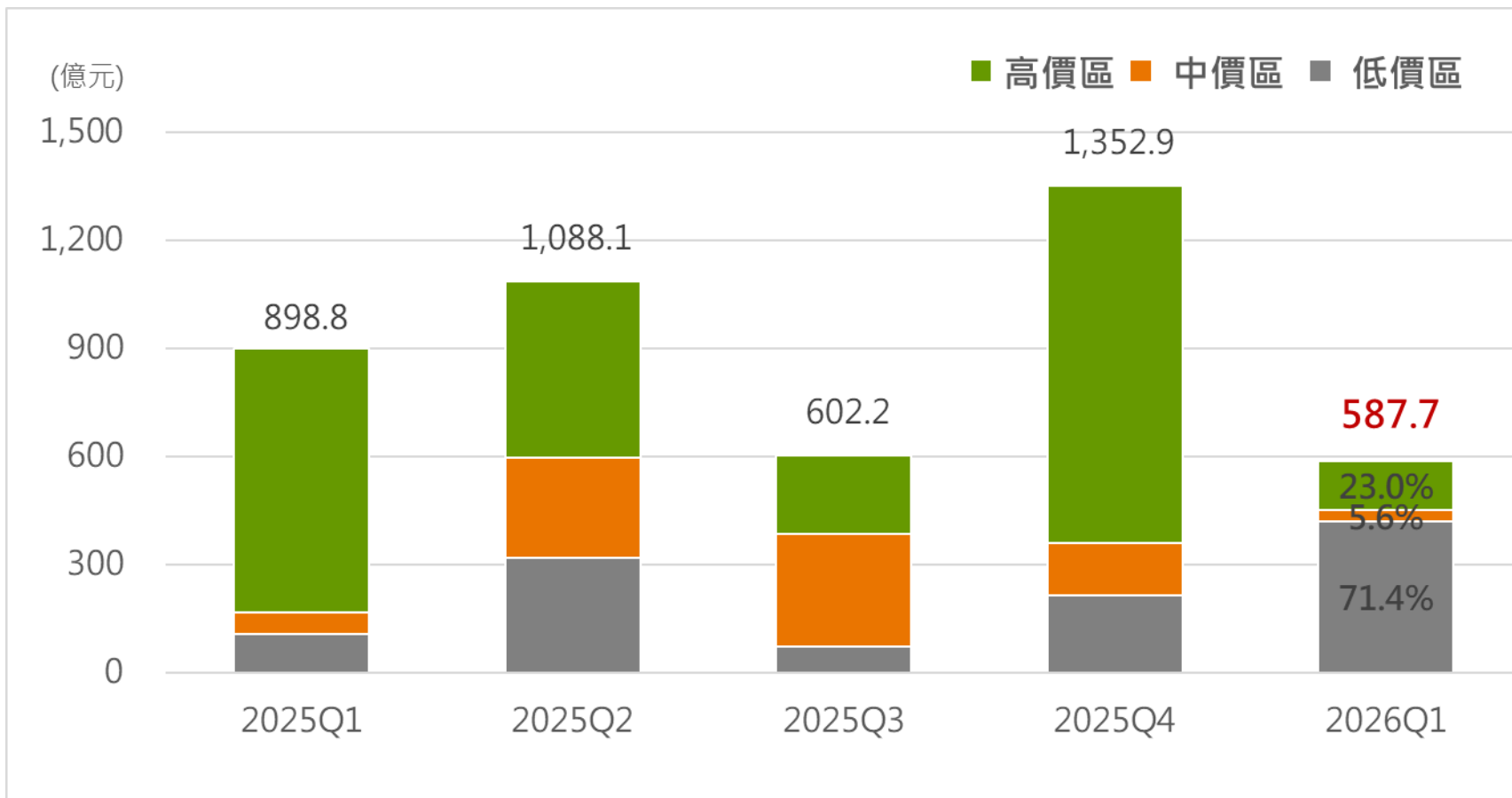


推案戶數(%)

各坪數銷售率

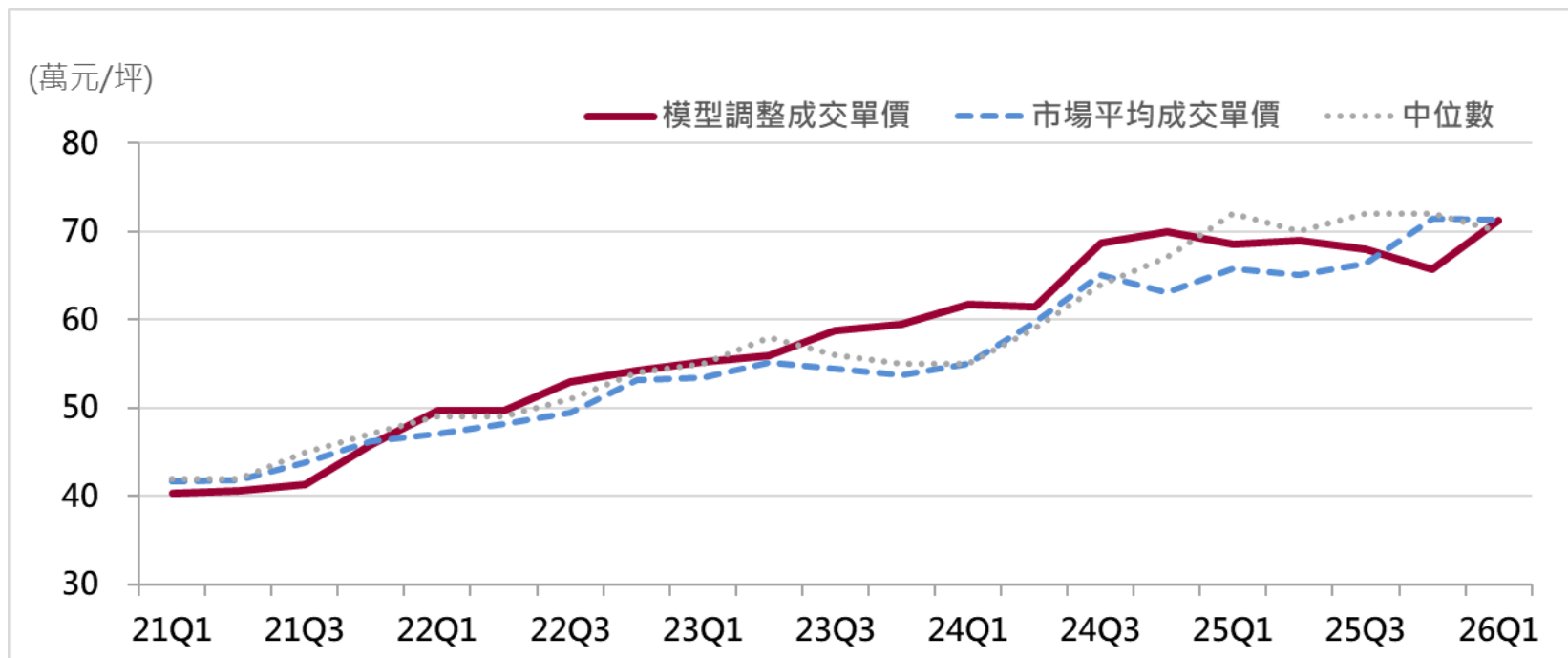


# 新北市推案分布 2026年第1季



\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

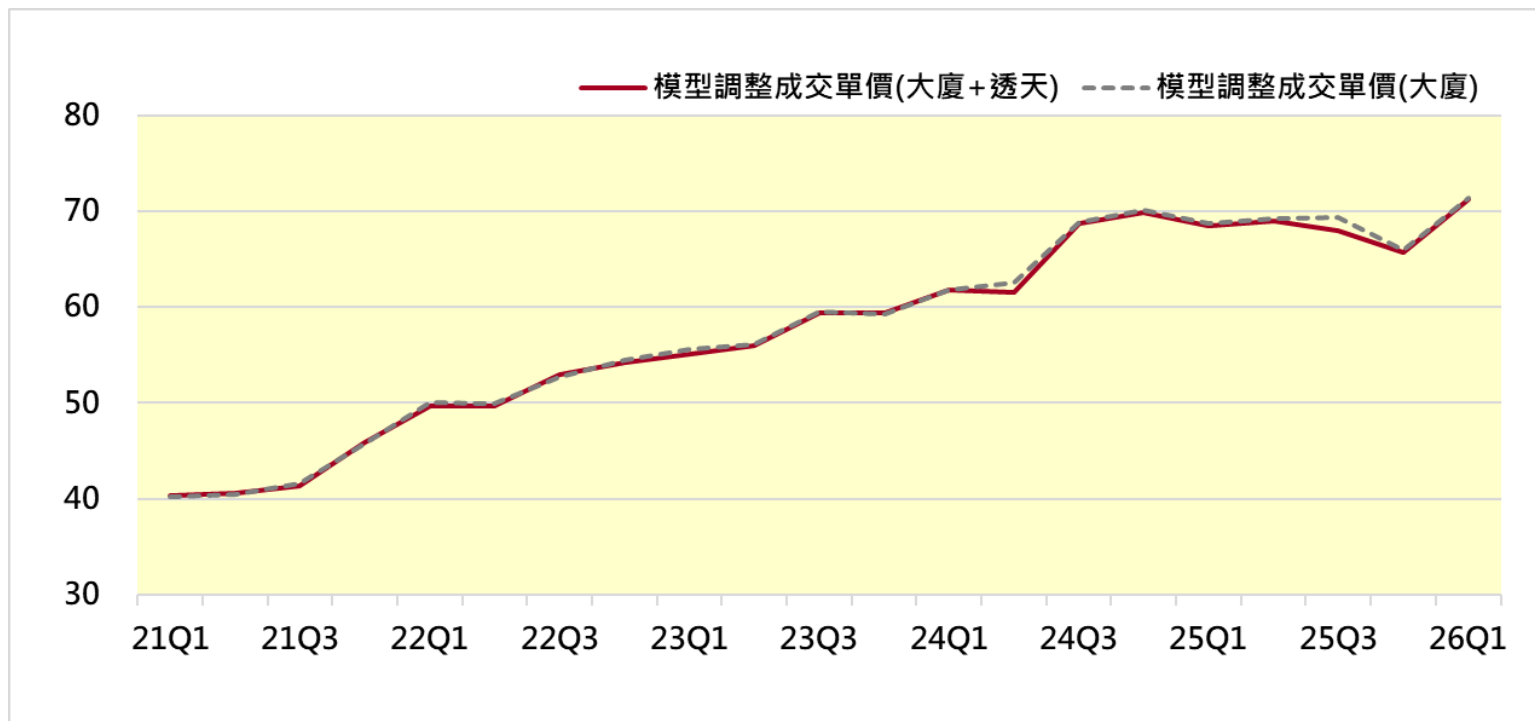
# 新北市模型單價與市場單價



	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	71.2 萬元/坪	8.47%	3.98%
市場平均成交單價	71.3 萬元/坪	-0.27%	8.26%

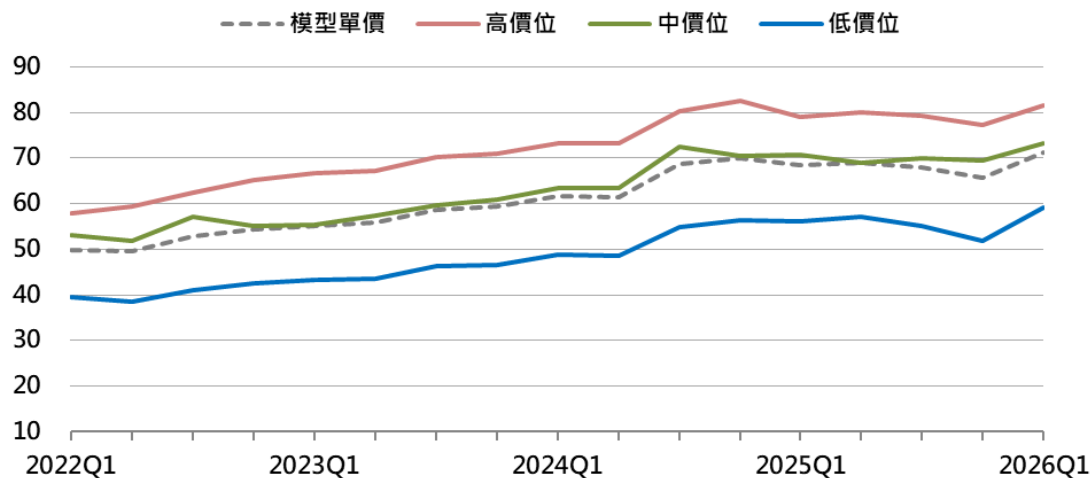
註：前述新北推案重心在低價區，指的是本季新北推的22個案；模型單價71.2萬的母體，則是這個季末在市場上存活的全部建案（270天內、104個案），不是同一批資料。採用2021年為基期標準住宅，各地段的開價底線並未鬆動，模型就顯示上漲

# 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)	71.2 萬元/坪	8.47%	3.98%
模型調整成交單價 (大廈)	71.4 萬元/坪	8.25%	3.91%

# 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

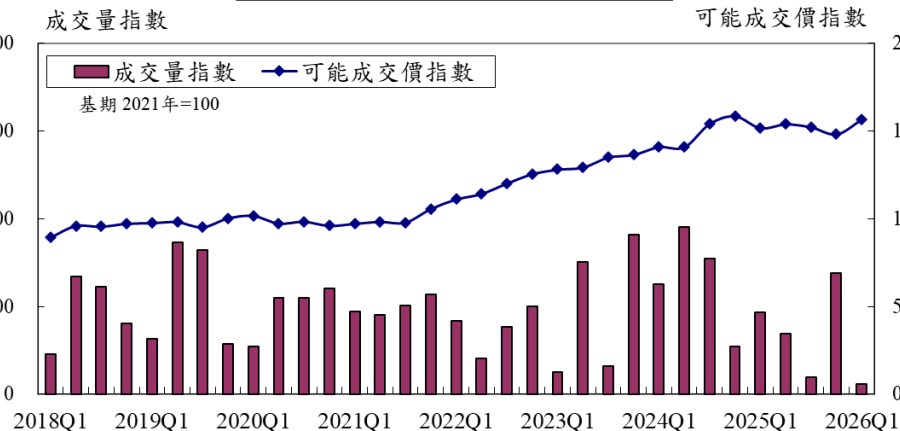
註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	81.52 萬元/坪	5.70%	3.24%
中價位	73.26 萬元/坪	5.38%	3.73%
低價位	59.12 萬元/坪	13.96%	5.10%

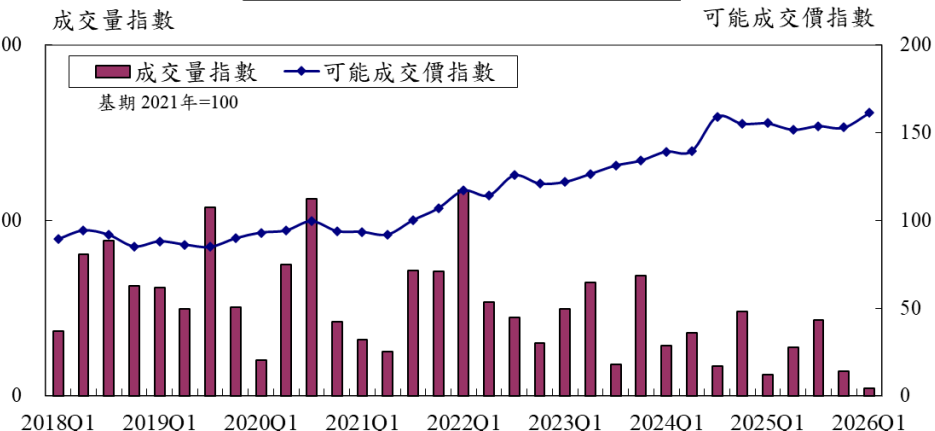
註：本季低價位推案戶數較上季增加五成，林口區、三峽區指標案主推大坪數高單價個案，致低價位模型單價大漲

# 新北市區位成交量(戶數)

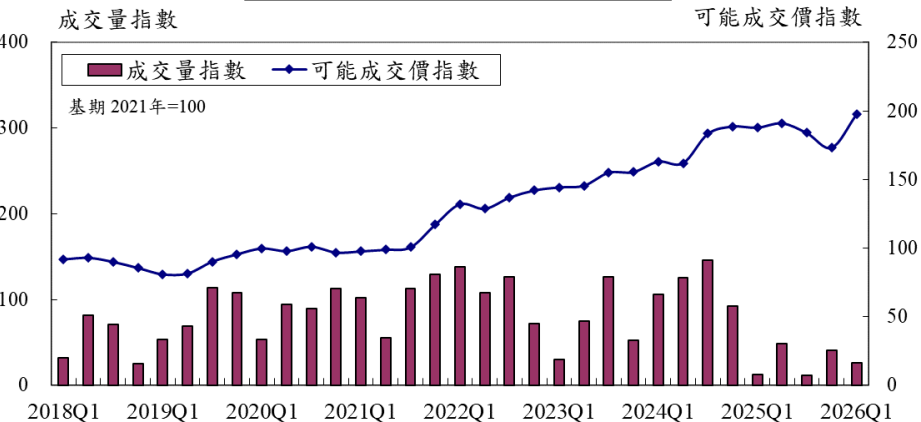
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

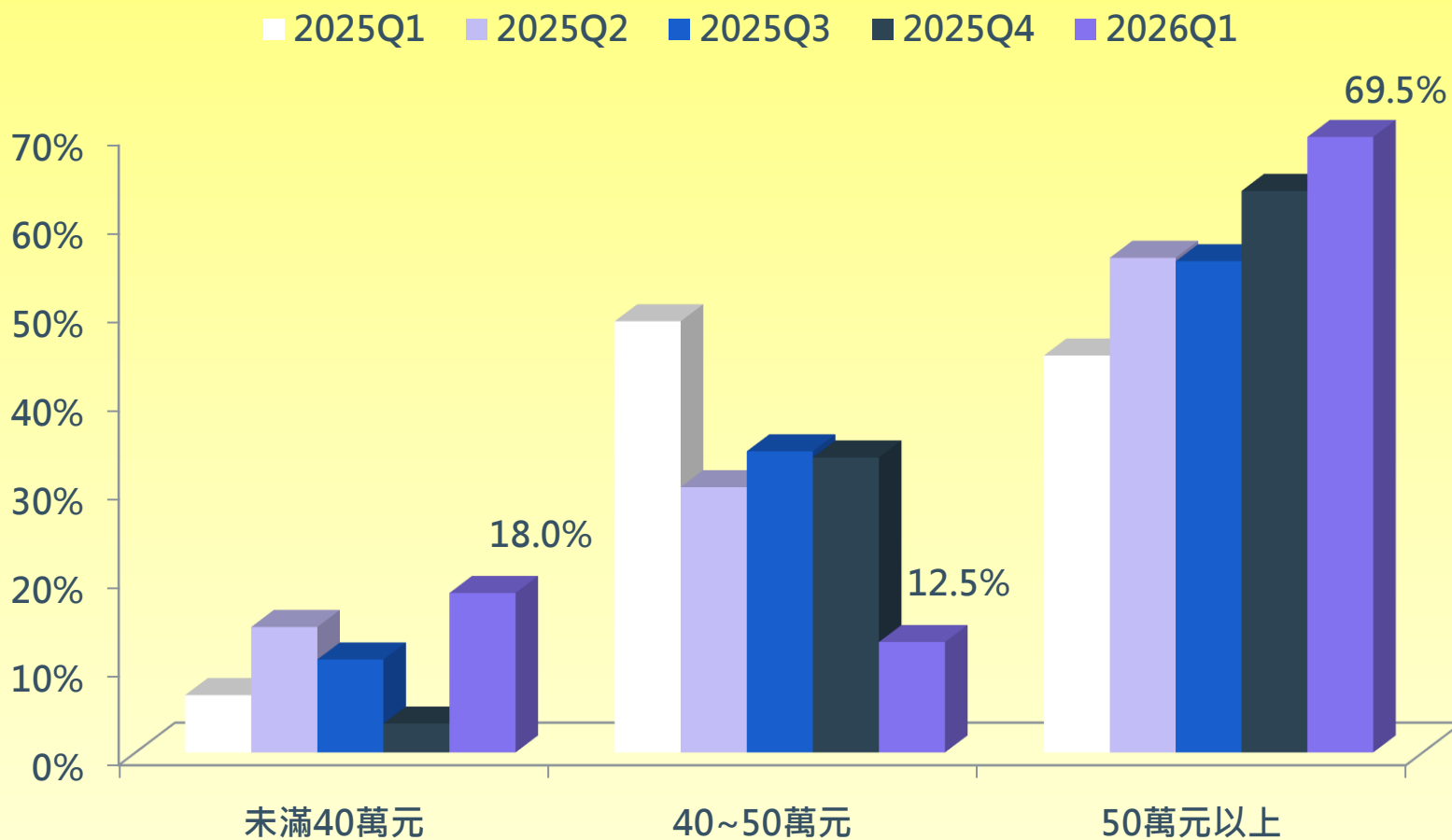


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	11.67	-91.55%	-87.45%
中價區	9.06	-67.63%	-63.33%
低價區	25.69	-36.80%	100.20%

# 桃園市推案價格與戶數比例

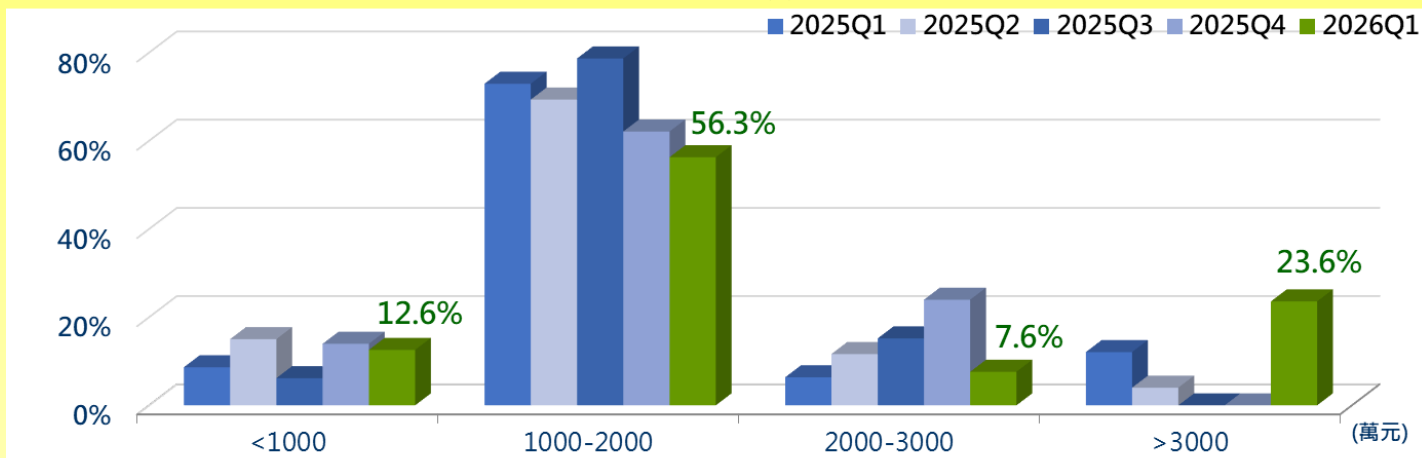


\*此處之推案價格為開價。

# 桃園市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

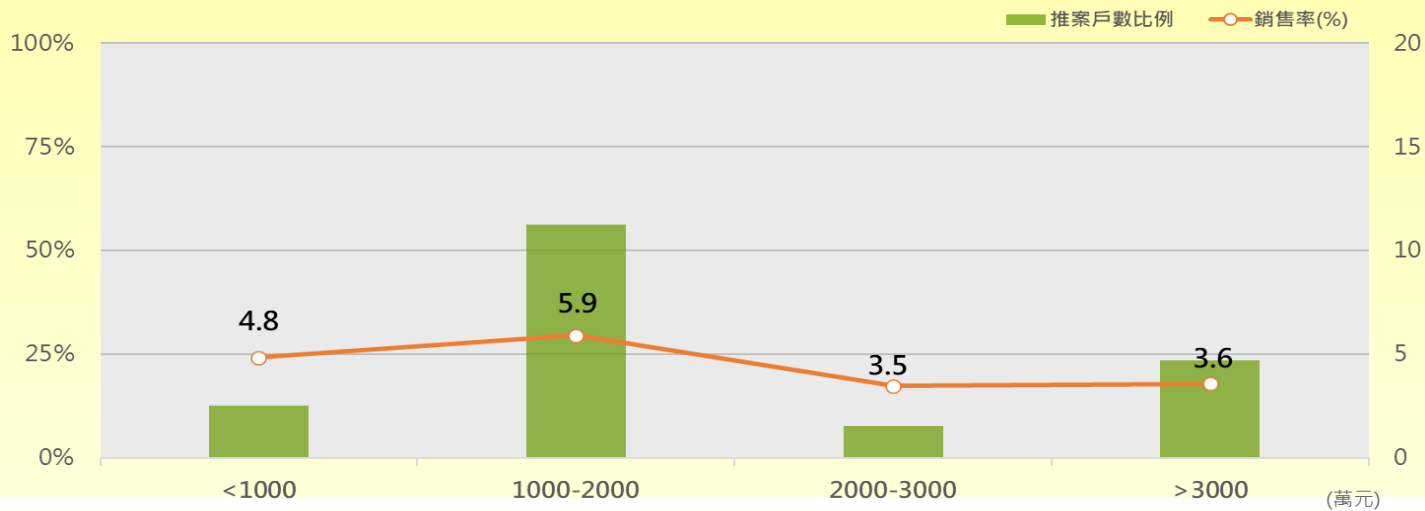
推案總價



推案戶數(%)

推案總價與銷售率

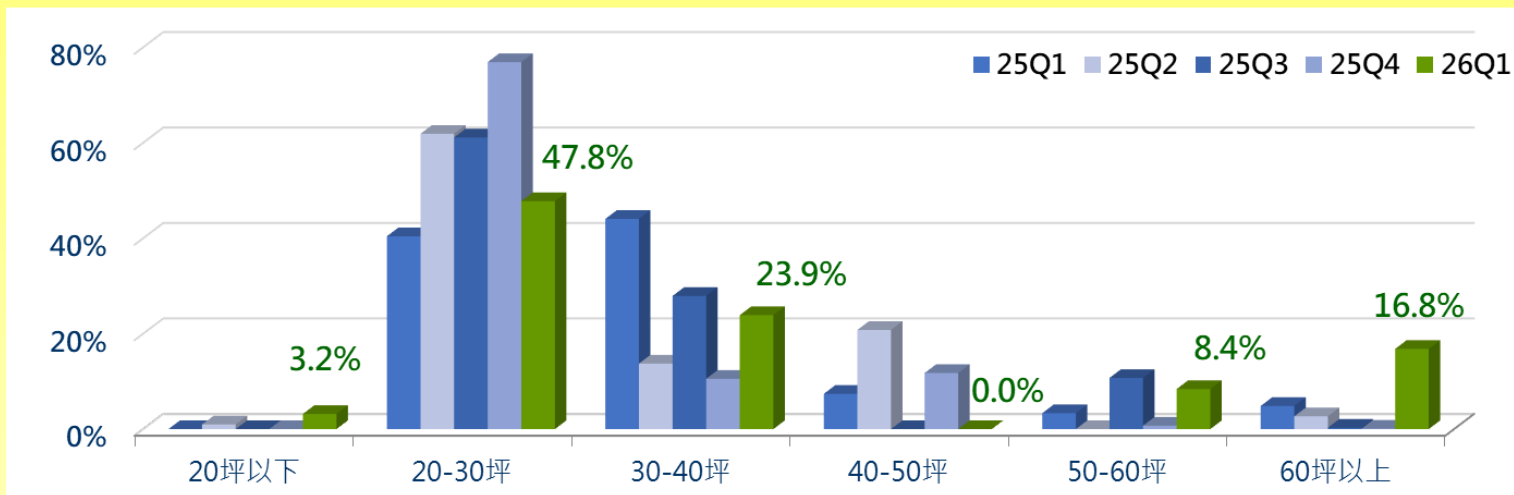
(%)



# 桃園市推案坪數與銷售率

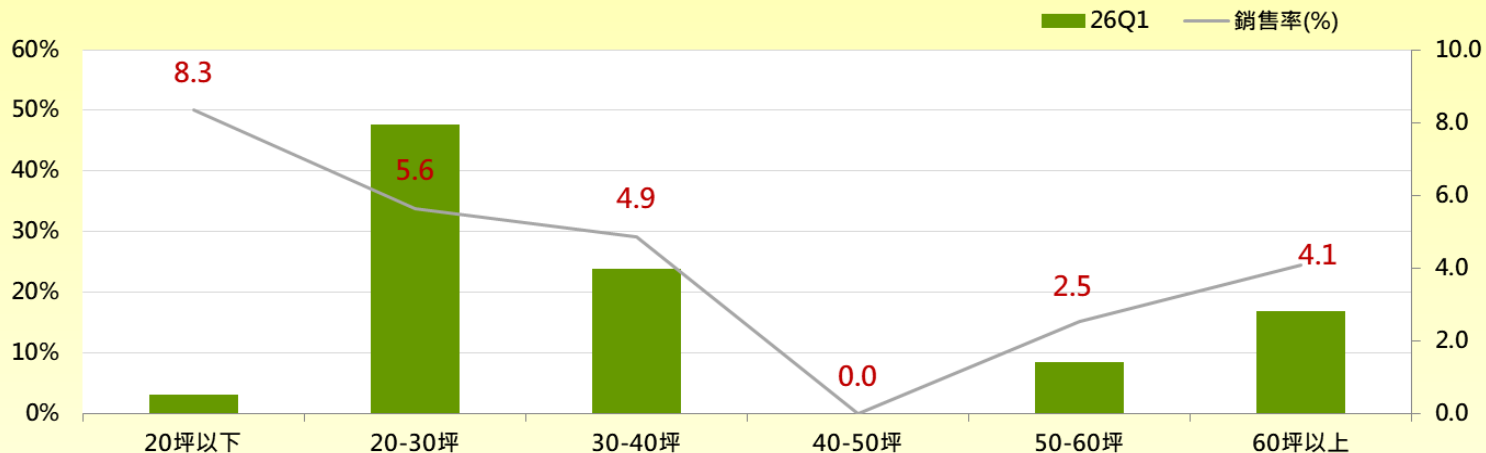
推案戶數(%)

## 推案坪數

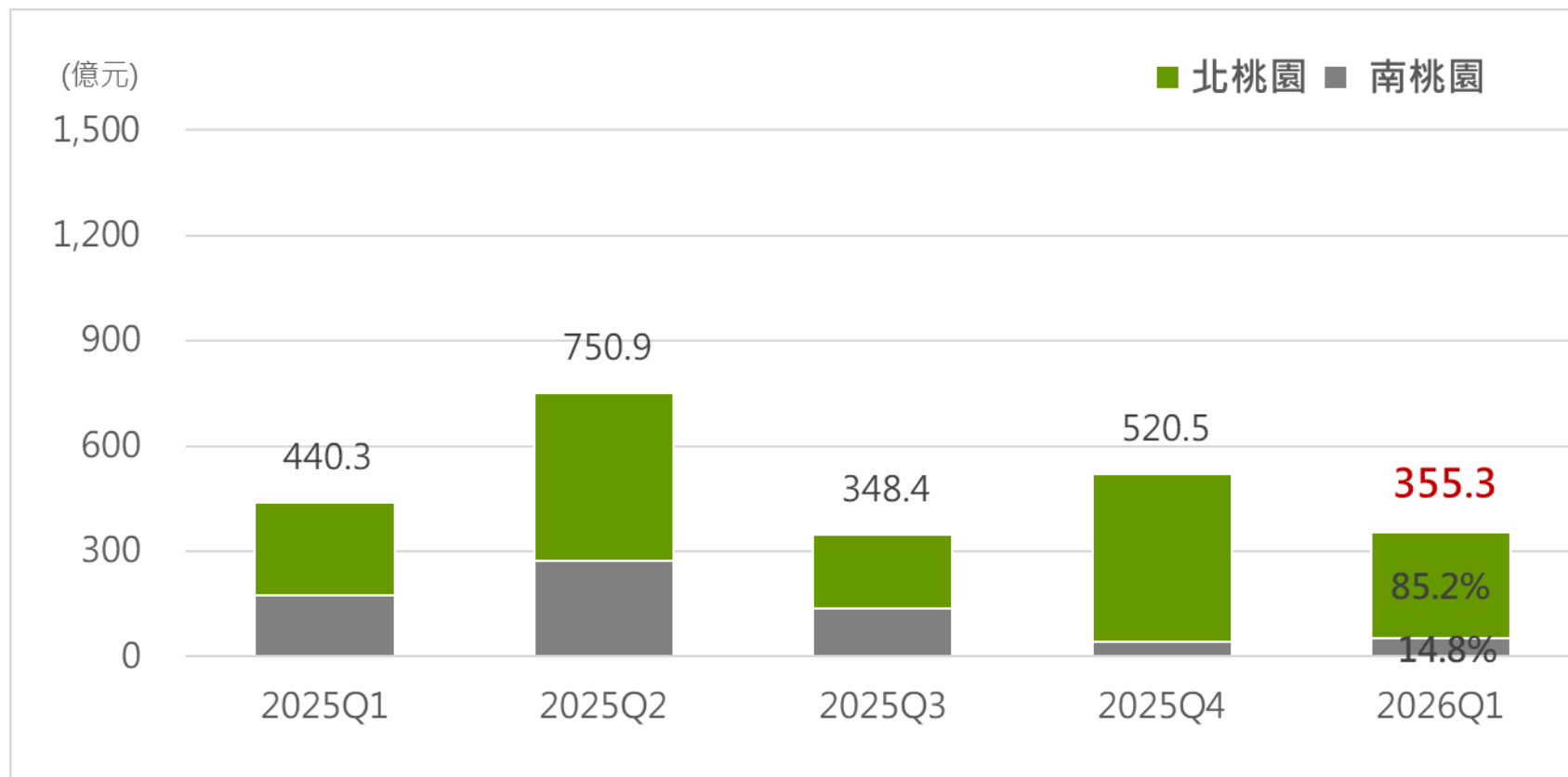


推案戶數(%)

## 各坪數銷售率

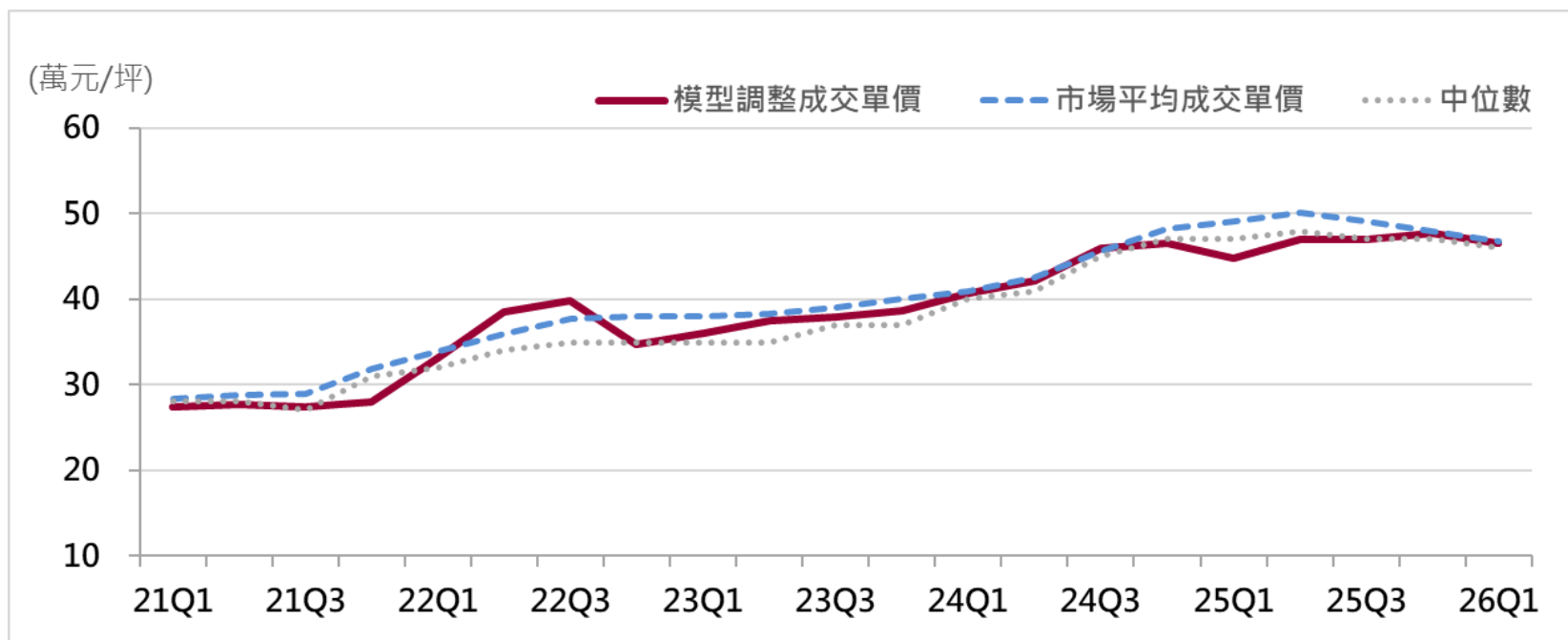


# 桃園市推案分布 2026年第1季



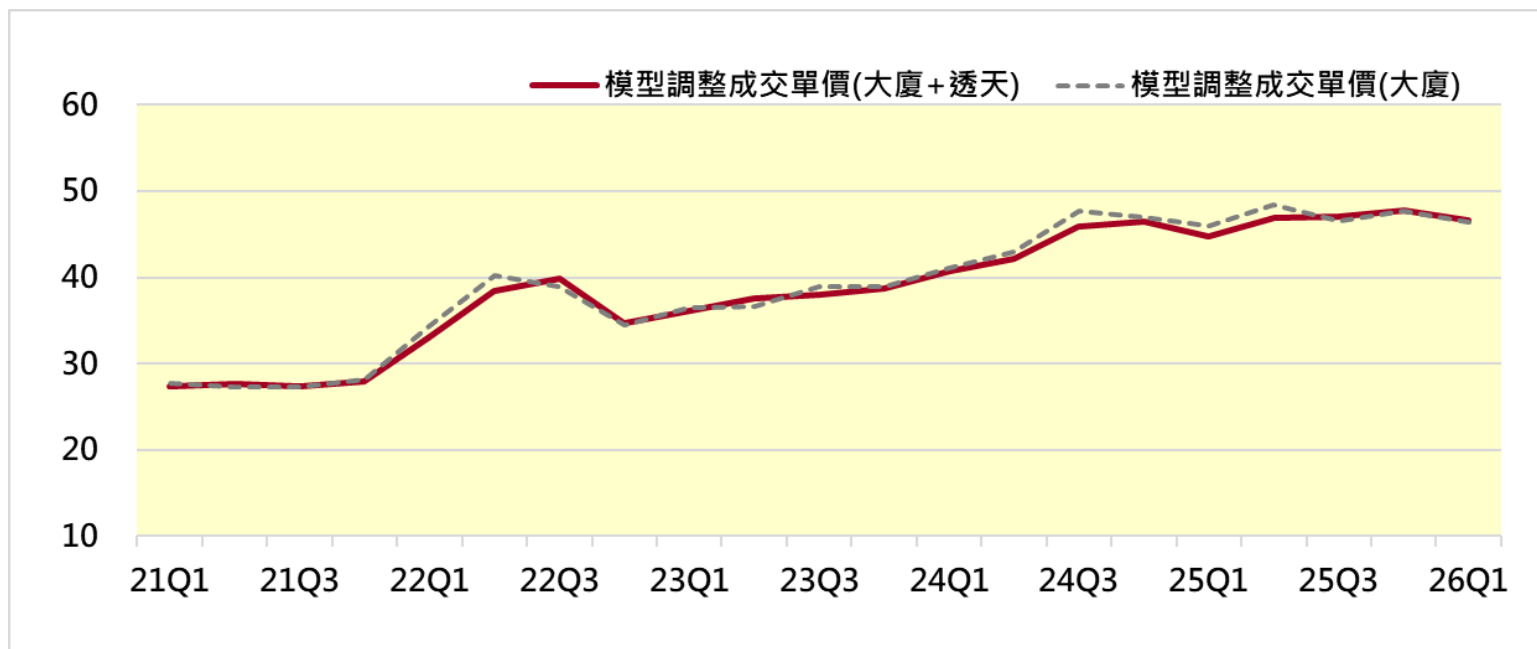
\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

# 桃園市模型單價與市場單價



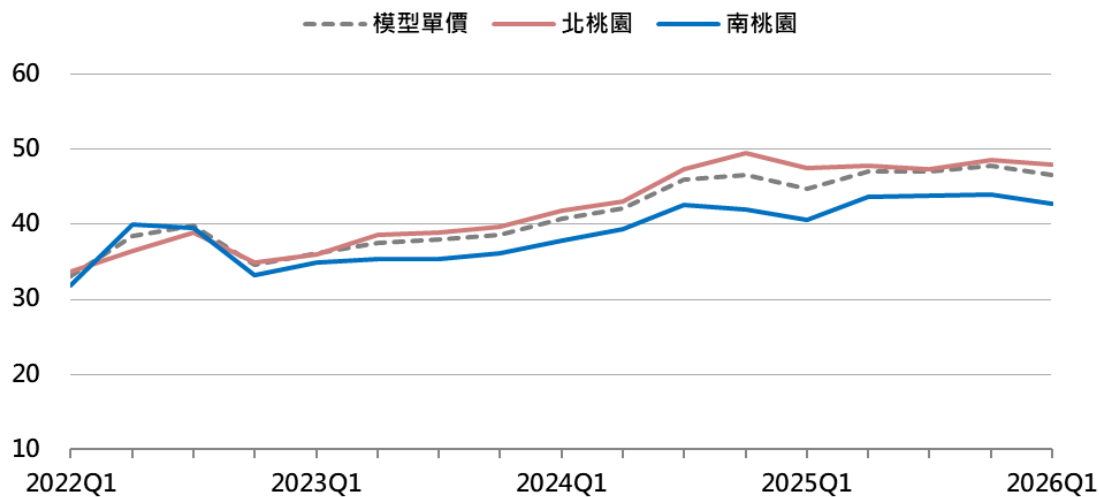
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	46.6 萬元/坪	-2.33%	4.06%
市場平均成交單價	46.8 萬元/坪	-2.50%	-4.80%

# 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)	46.6 萬元/坪	-2.33%	4.06%
模型調整成交單價 (大廈)	46.4 萬元/坪	-2.63%	1.10%

# 桃園市區位價格



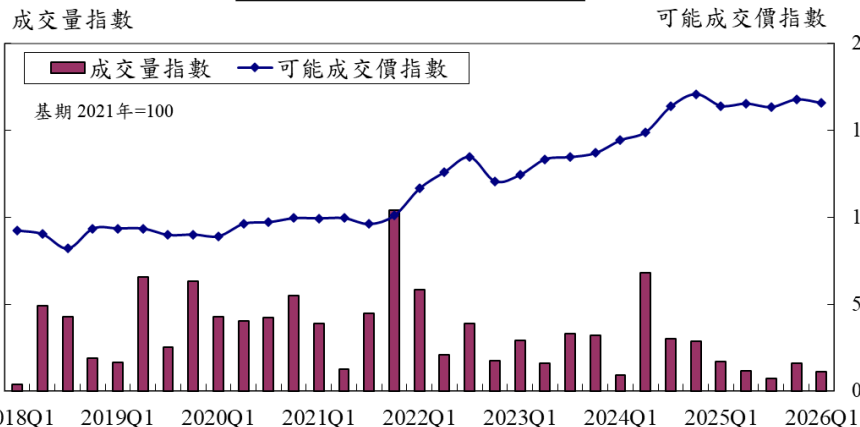
北桃園 (高價區)	桃園、龜山、八德 蘆竹
南桃園 (低價區)	中壢、大園、平鎮

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

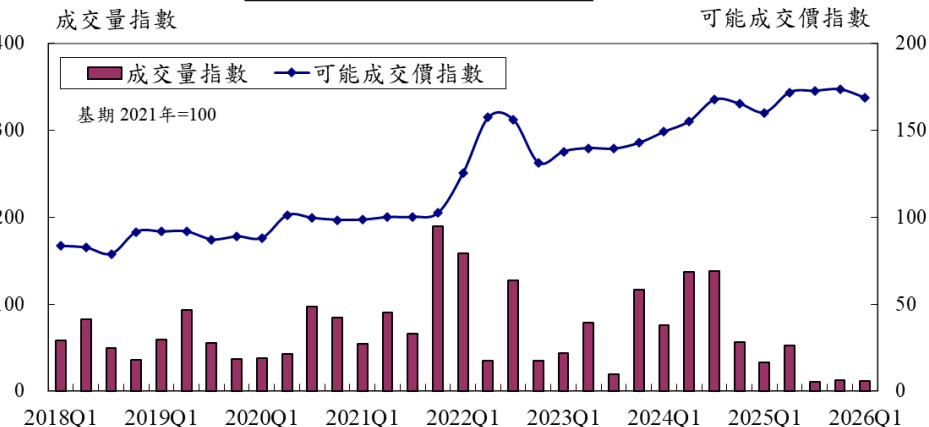
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
北桃園(高價區)	47.95 萬元/坪	-1.22%	1.02%
南桃園(低價區)	42.77 萬元/坪	-2.83%	5.21%

# 桃園市成交量(戶數)

北桃園價量指數趨勢圖(季)

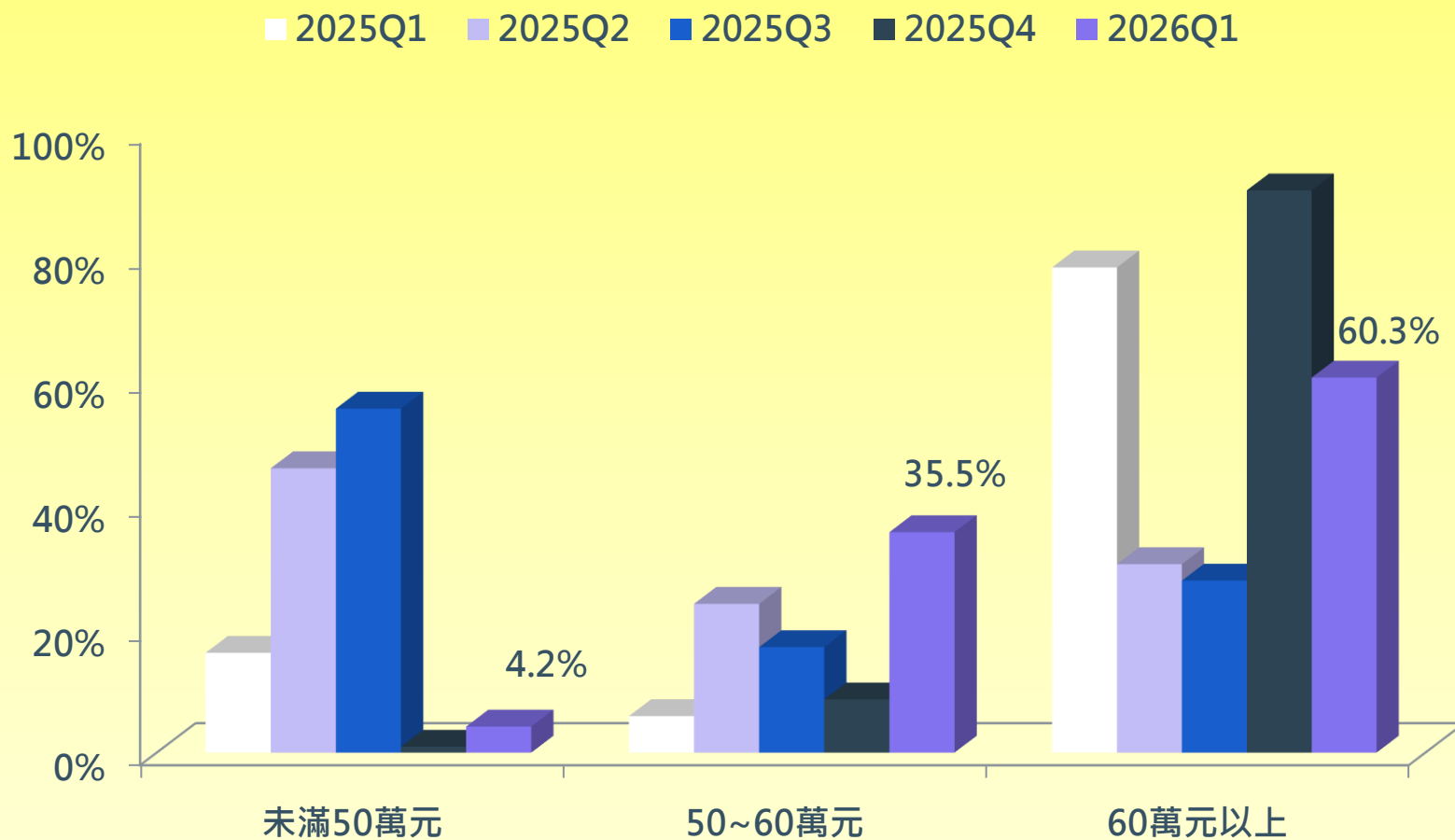


南桃園價量指數趨勢圖(季)



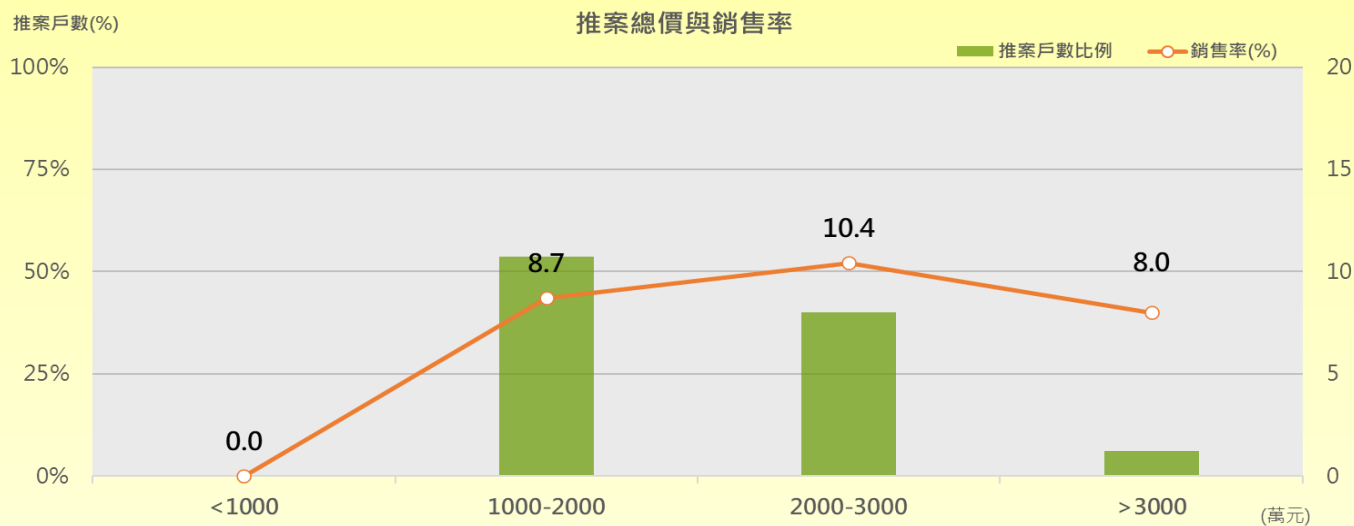
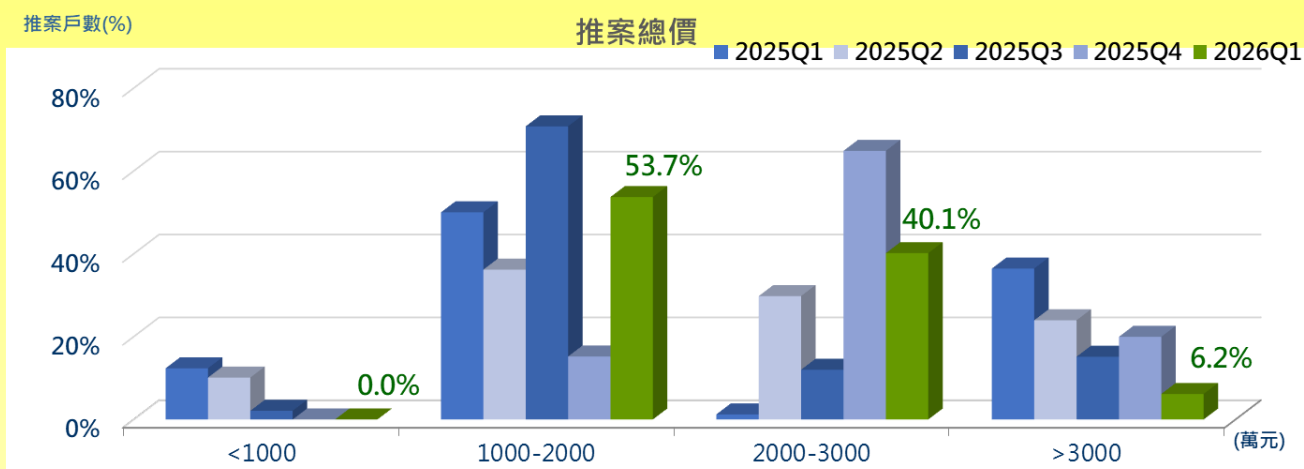
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
北桃園(高價區)	22.58	-29.75%	-33.02%
南桃園(低價區)	11.91	-7.73%	-64.19%

# 新竹縣市推案價格與戶數比例



\*此處之推案價格為開價。

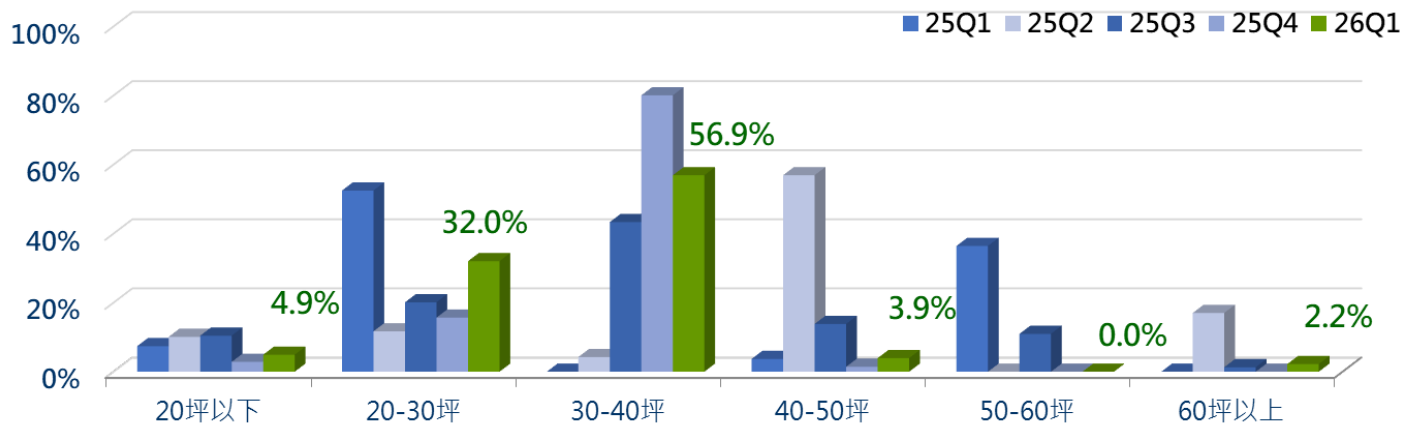
# 新竹縣市推案總價與銷售率



# 新竹縣市推案坪數與銷售率

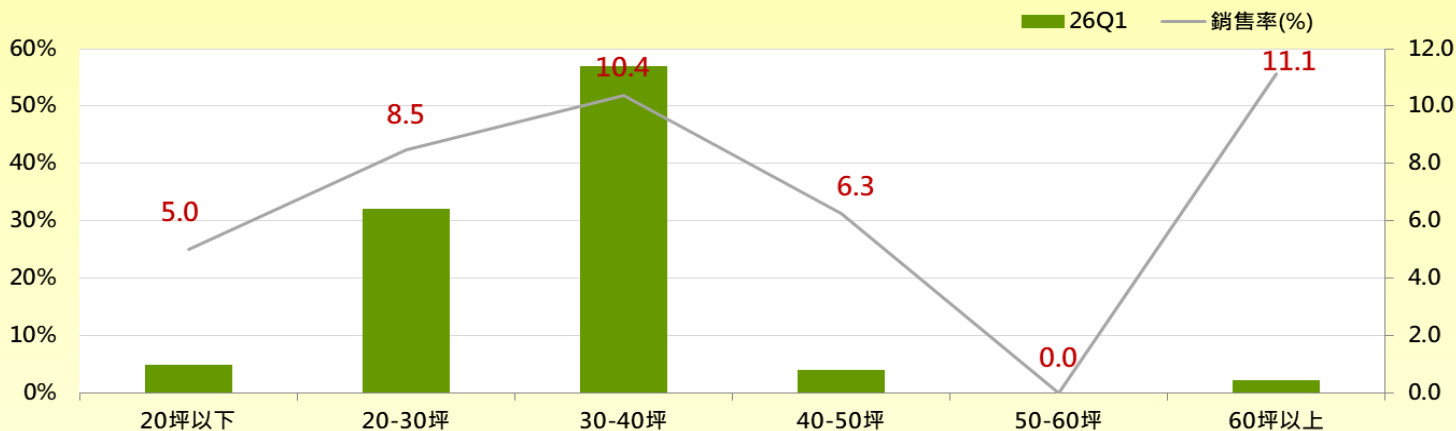
推案戶數(%)

推案坪數

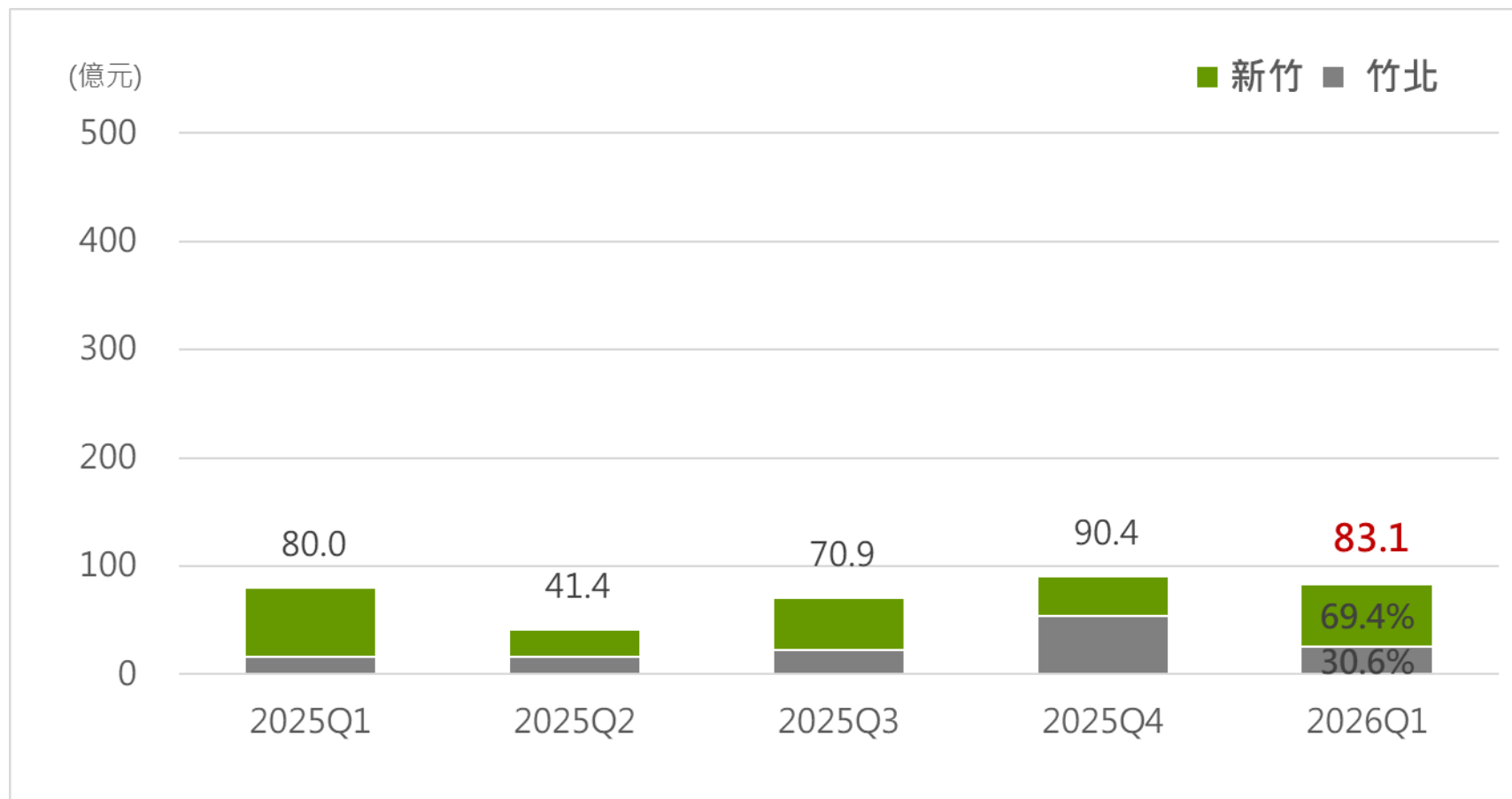


推案戶數(%)

各坪數銷售率

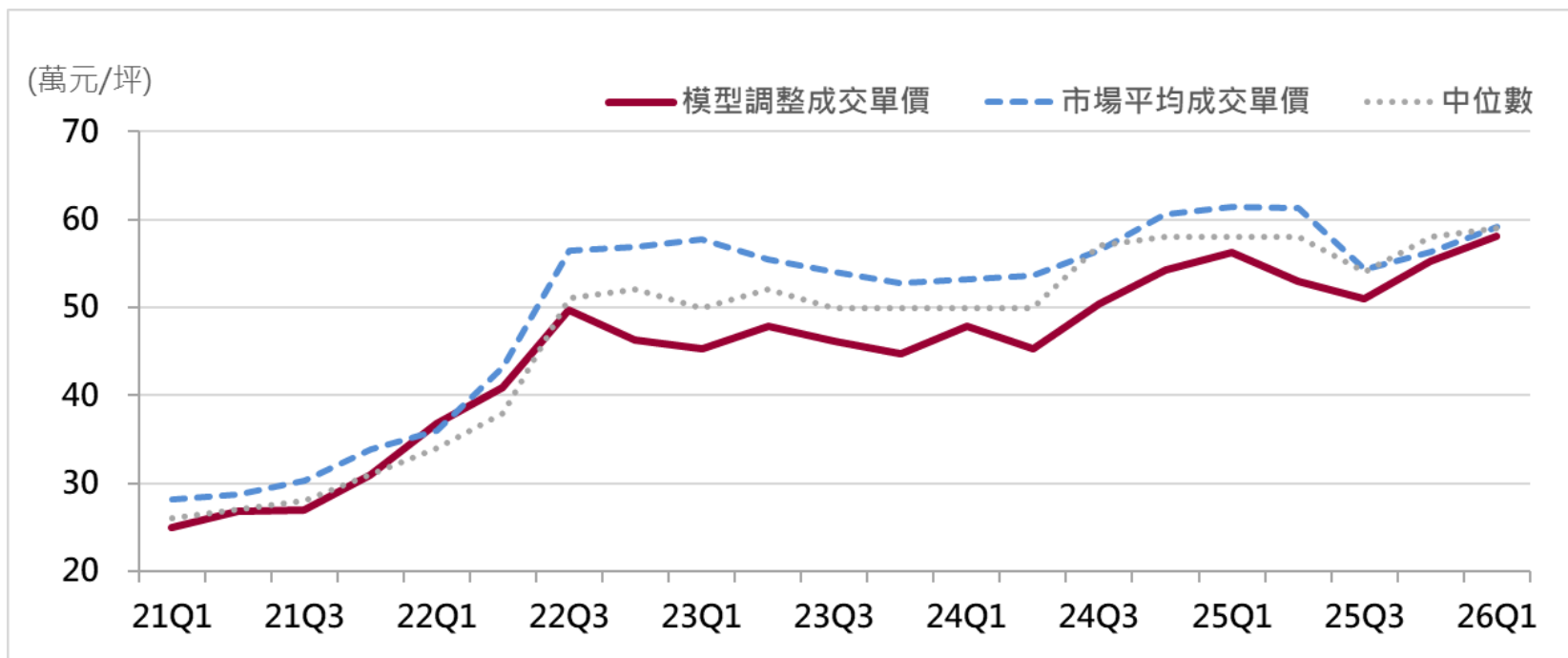


# 新竹縣市推案分布 2026年第1季



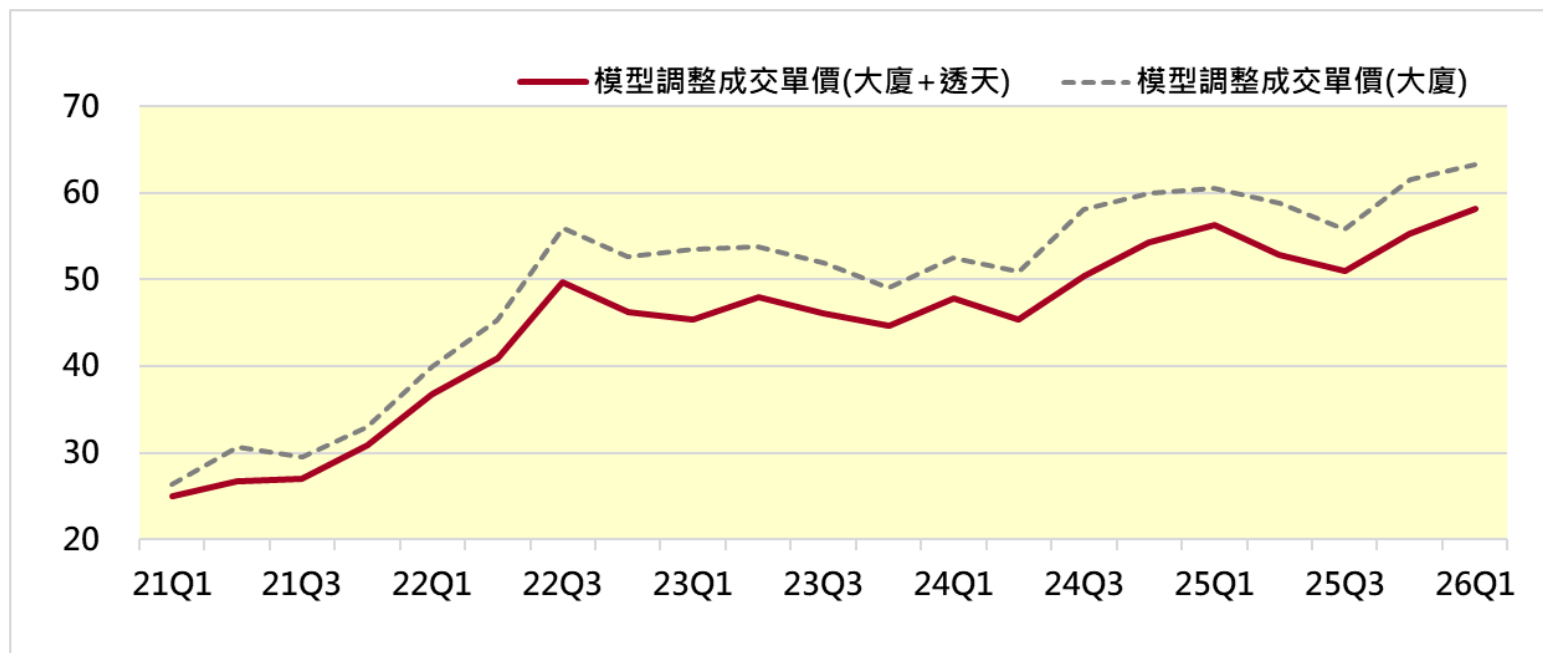
\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

# 新竹縣市模型單價與市場單價



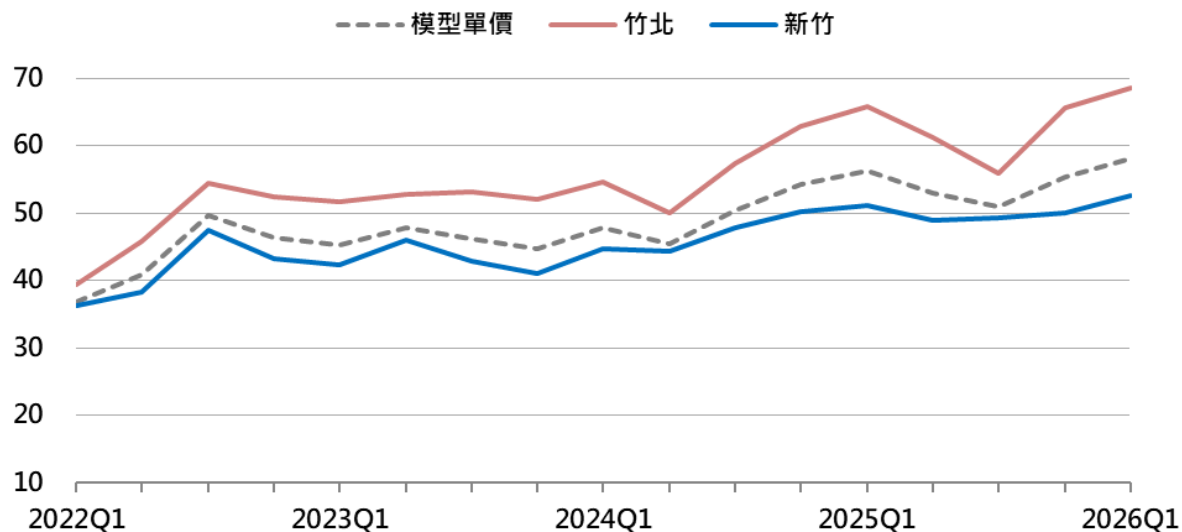
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	58.2 萬元/坪	5.17%	3.35%
市場平均成交單價	59.2 萬元/坪	5.13%	-3.72%

# 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)	58.2 萬元/坪	5.17%	3.35%
模型調整成交單價 (大廈)	63.3 萬元/坪	2.88%	4.46%

# 新竹縣市區位價格



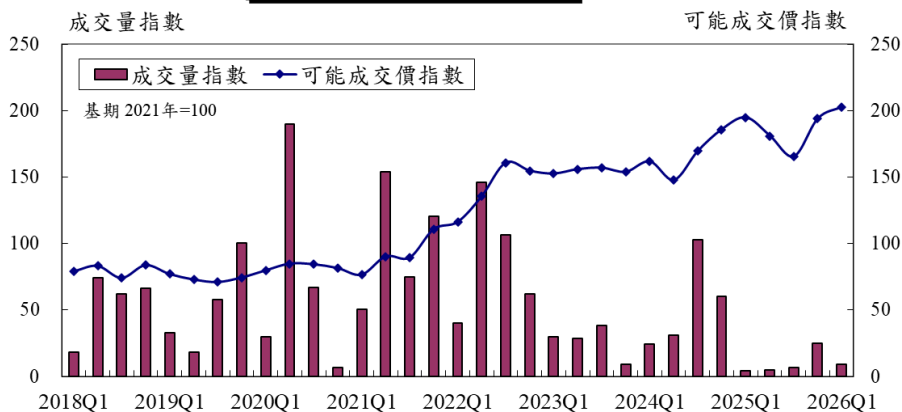
新竹縣	竹北市
新竹市	新竹市

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

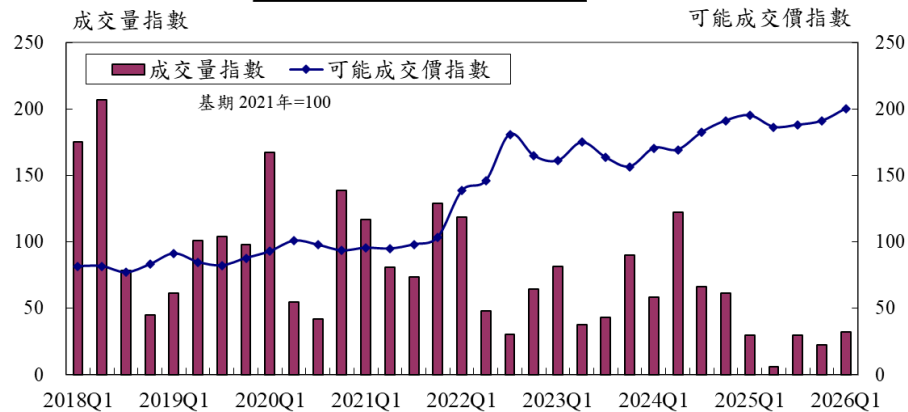
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
竹北市	68.56 萬元/坪	4.45%	4.05%
新竹市	52.56 萬元/坪	4.85%	2.63%

# 新竹縣市成交量(戶數)

竹北市價量指數趨勢圖(季)

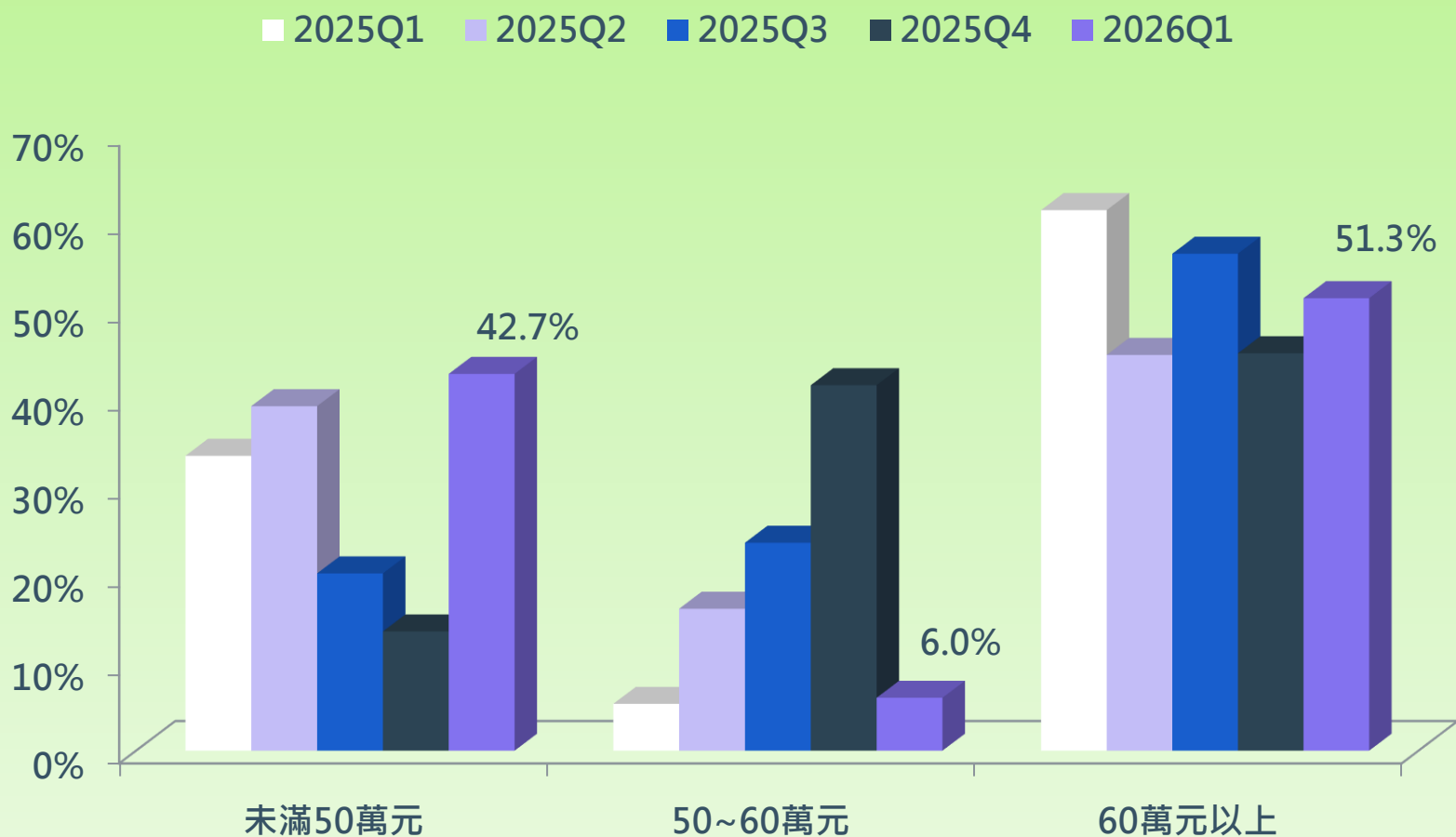


新竹市價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
竹北市	9.21	-63.34%	119.98%
新竹市	32.01	42.12%	8.01%

# 台中市推案價格與戶數比例

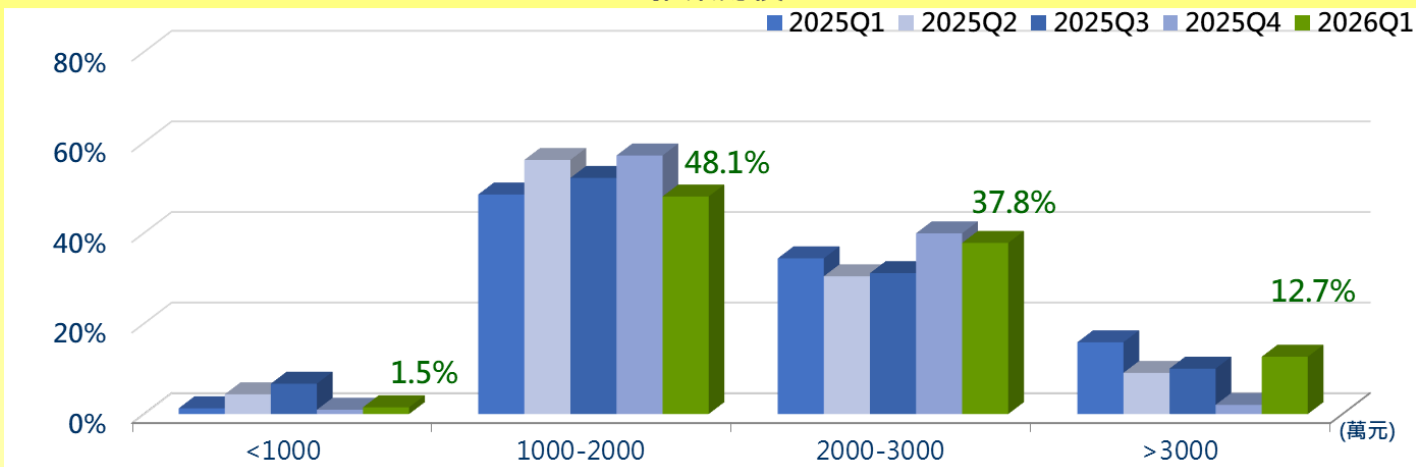


\*此處之推案價格為開價。

# 台中市推案總價與銷售率

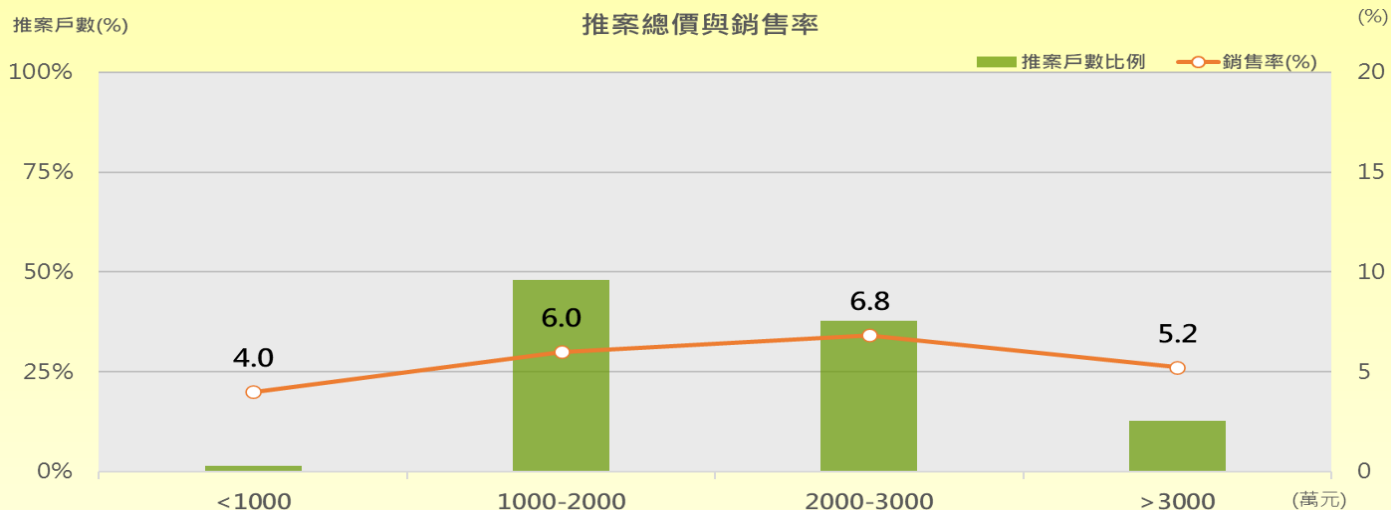
推案戶數(%)

推案總價



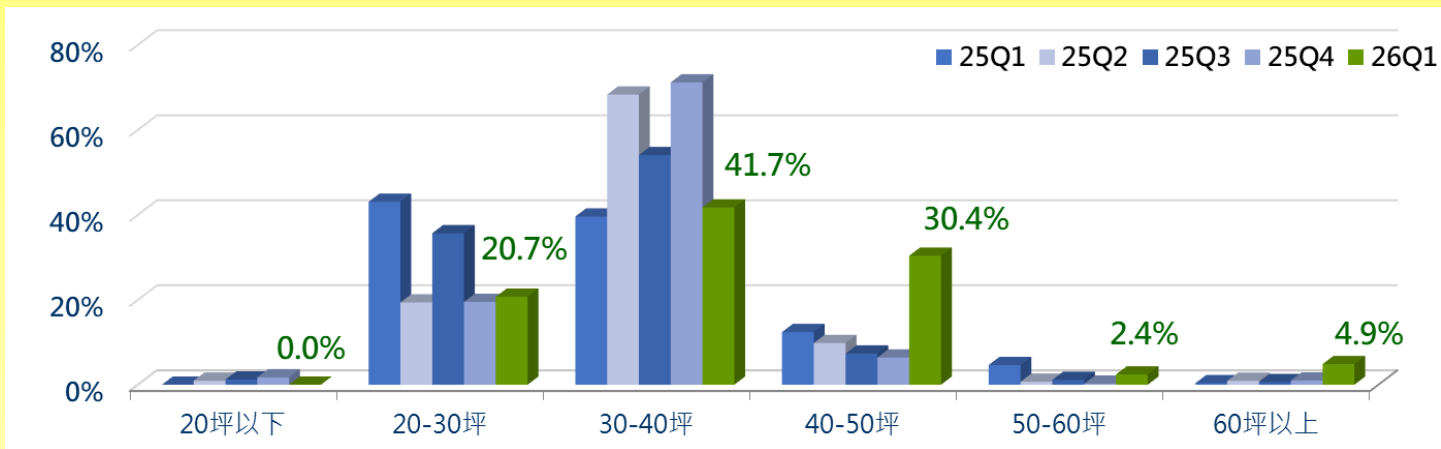
推案戶數(%)

推案總價與銷售率



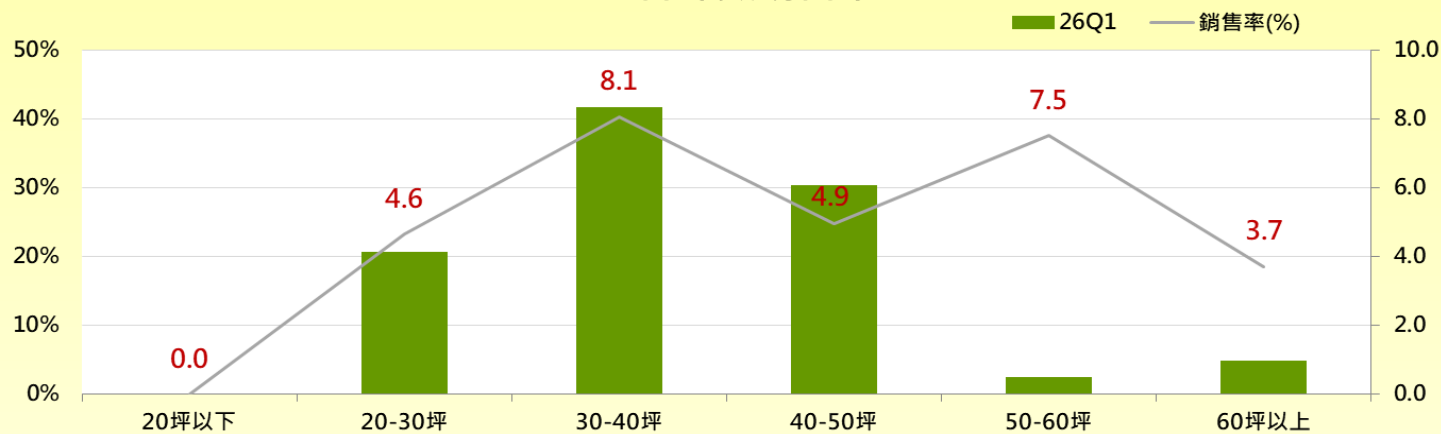
# 台中市推案坪數與銷售率

## 推案坪數

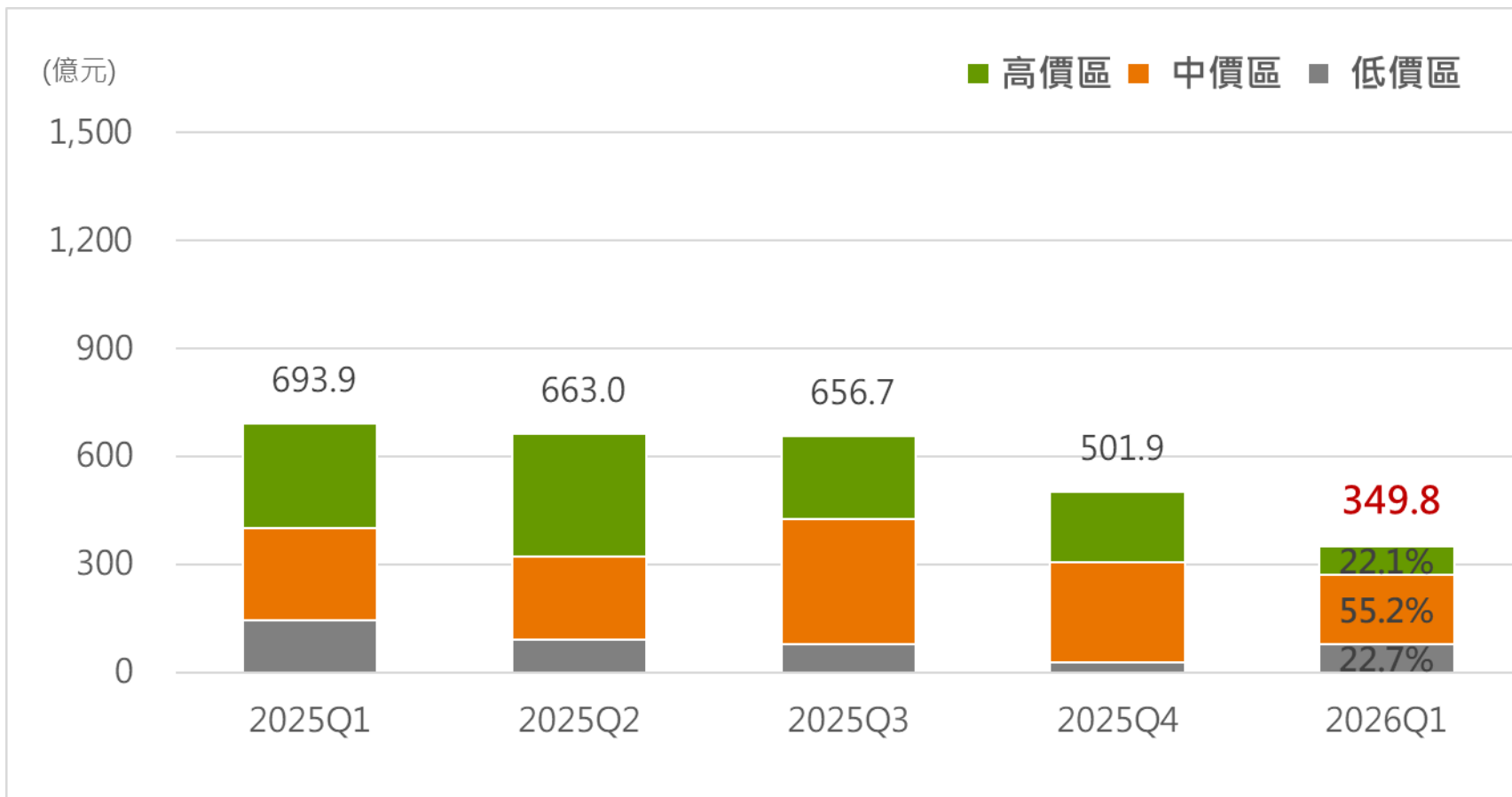


推案戶數(%)

## 各坪數銷售率

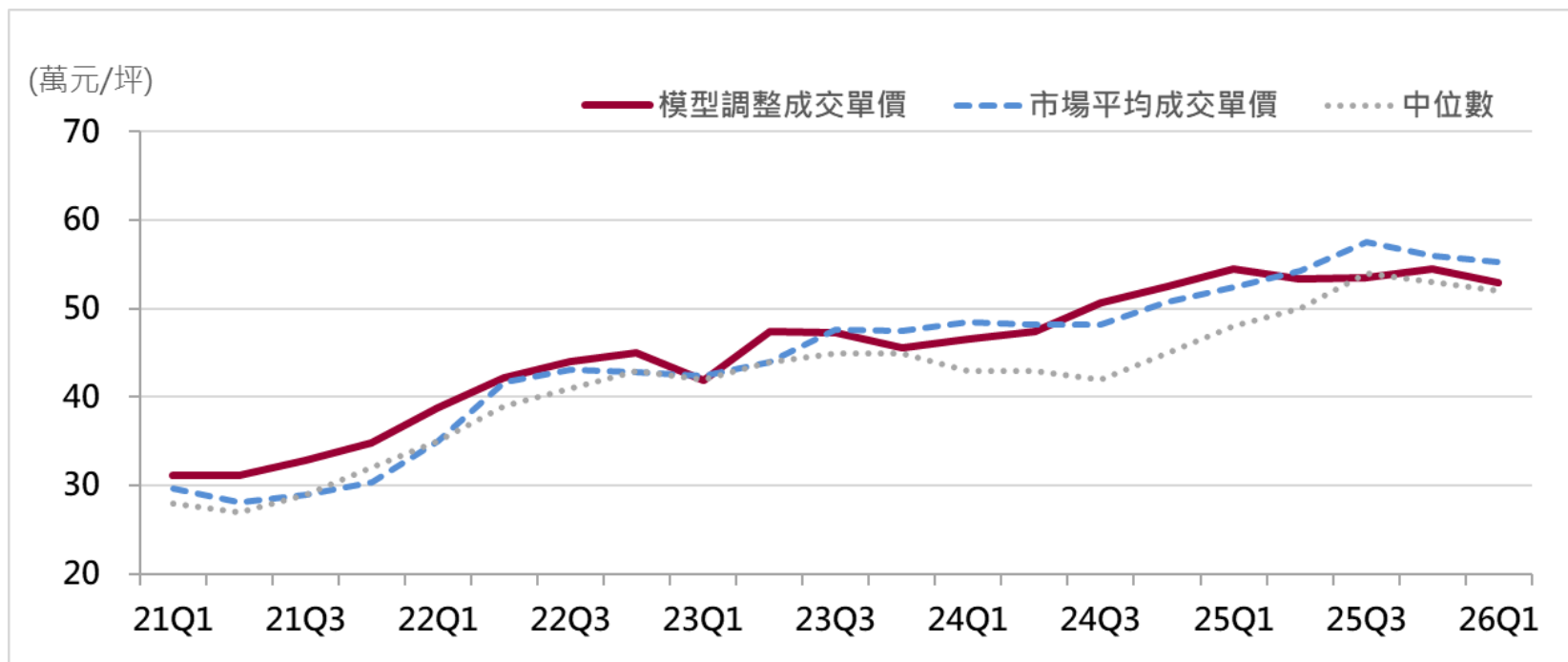


# 台中市推案分布 2026年第1季



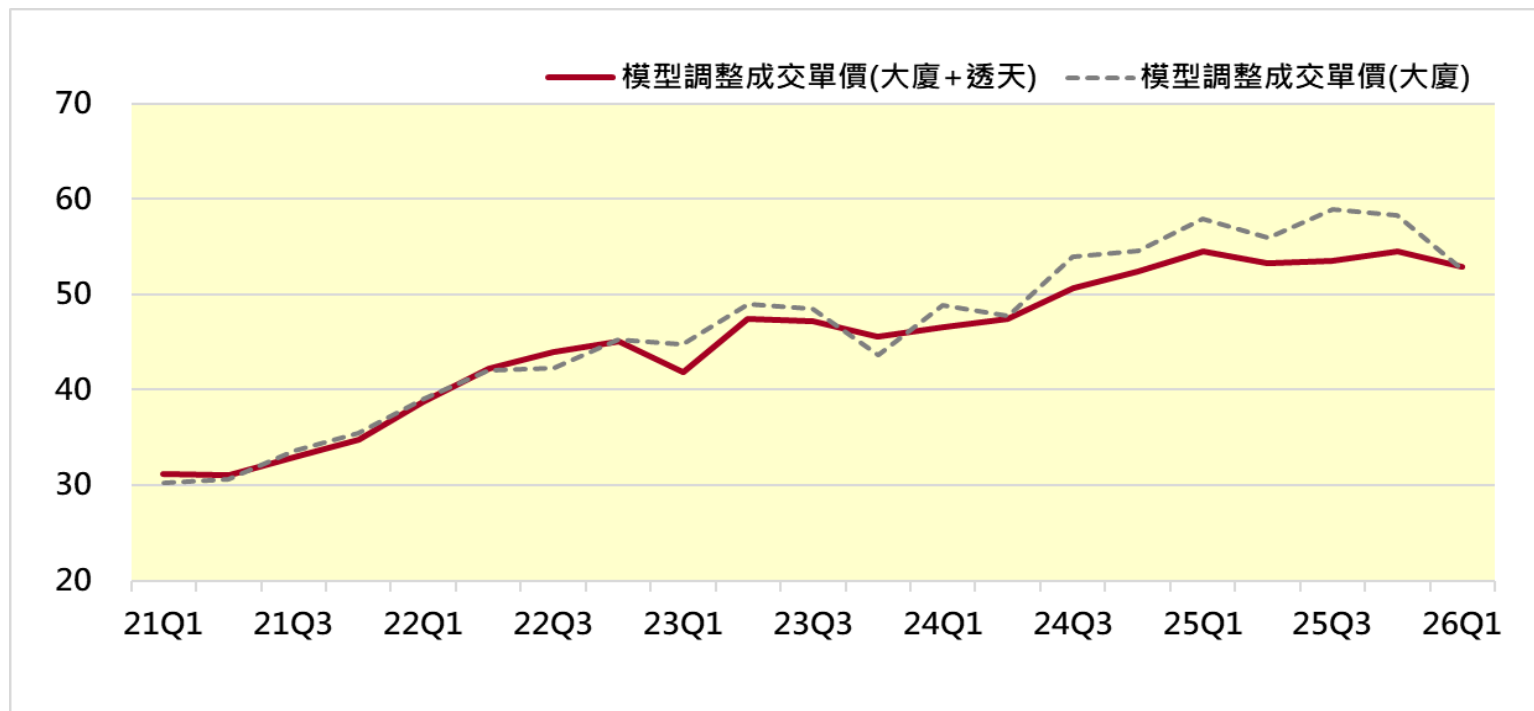
\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

# 台中市模型單價與市場單價



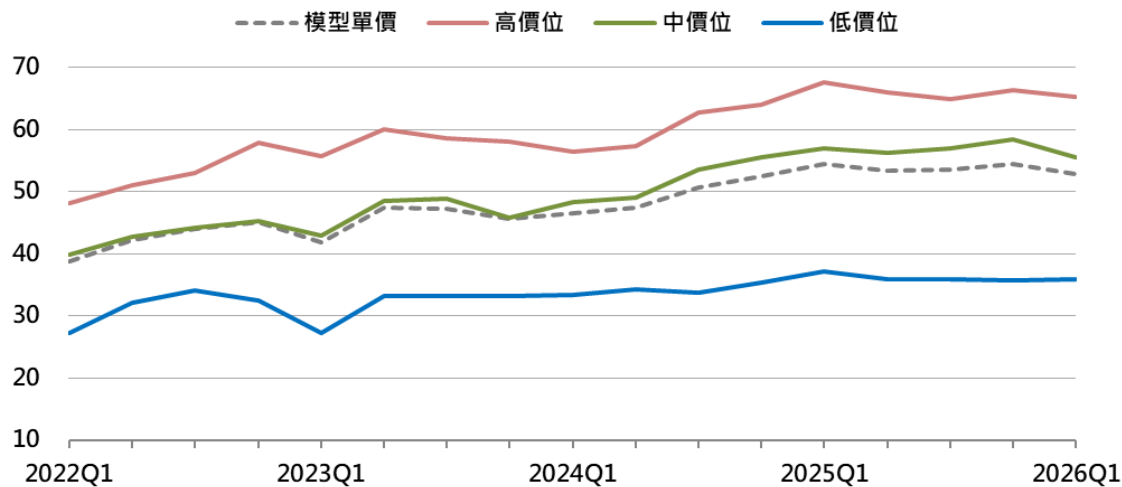
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	52.9 萬元/坪	-2.93%	-2.92%
市場平均成交單價	55.3 萬元/坪	-1.30%	5.36%

# 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)	52.9 萬元/坪	-2.93%	-2.92%
模型調整成交單價 (大廈)	52.6 萬元/坪	-9.84%	-9.30%

# 台中市區位價格



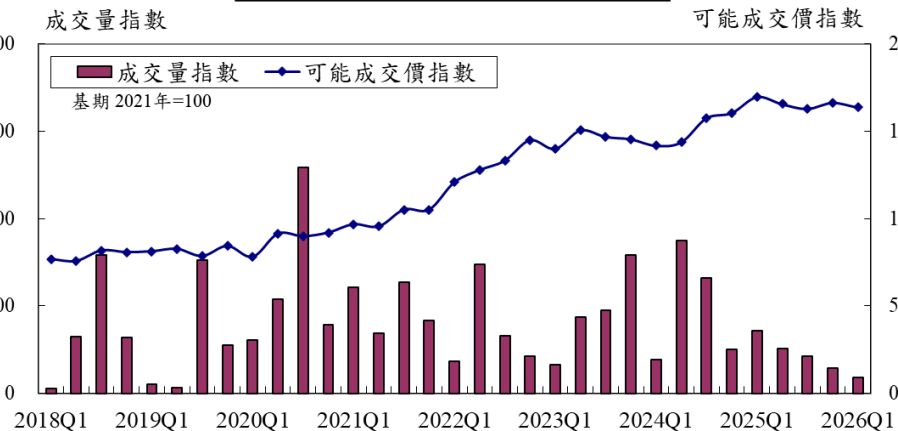
高價位	西屯、南屯、西區
中價位	北區、北屯、東區 南區、大里、烏日 中區、太平、潭子
低價位	大雅、豐原、后里 神岡、沙鹿、龍井 梧棲、清水、外埔

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

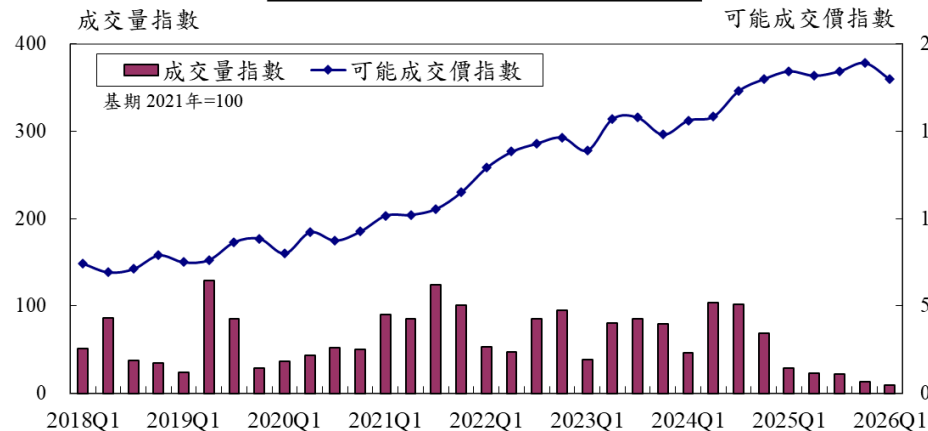
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	65.25 萬元/坪	-1.63%	-3.57%
中價位	55.52 萬元/坪	-5.04%	-2.57%
低價位	35.97 萬元/坪	0.79%	-3.32%

# 台中市區位成交量(戶數)

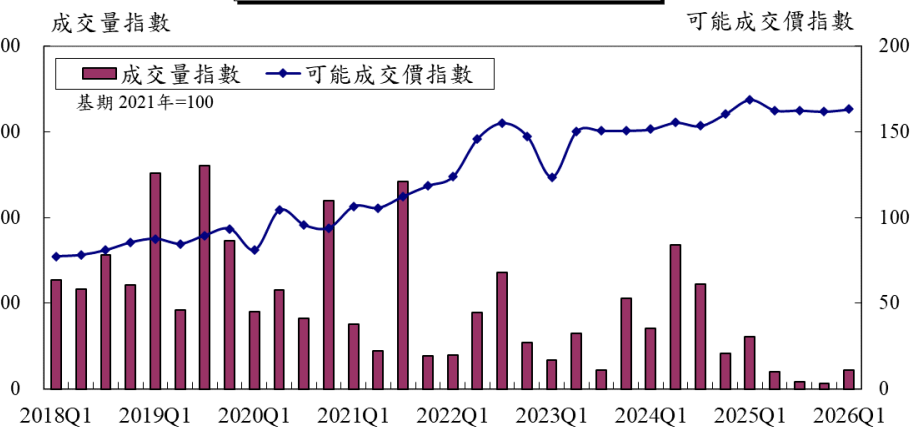
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)



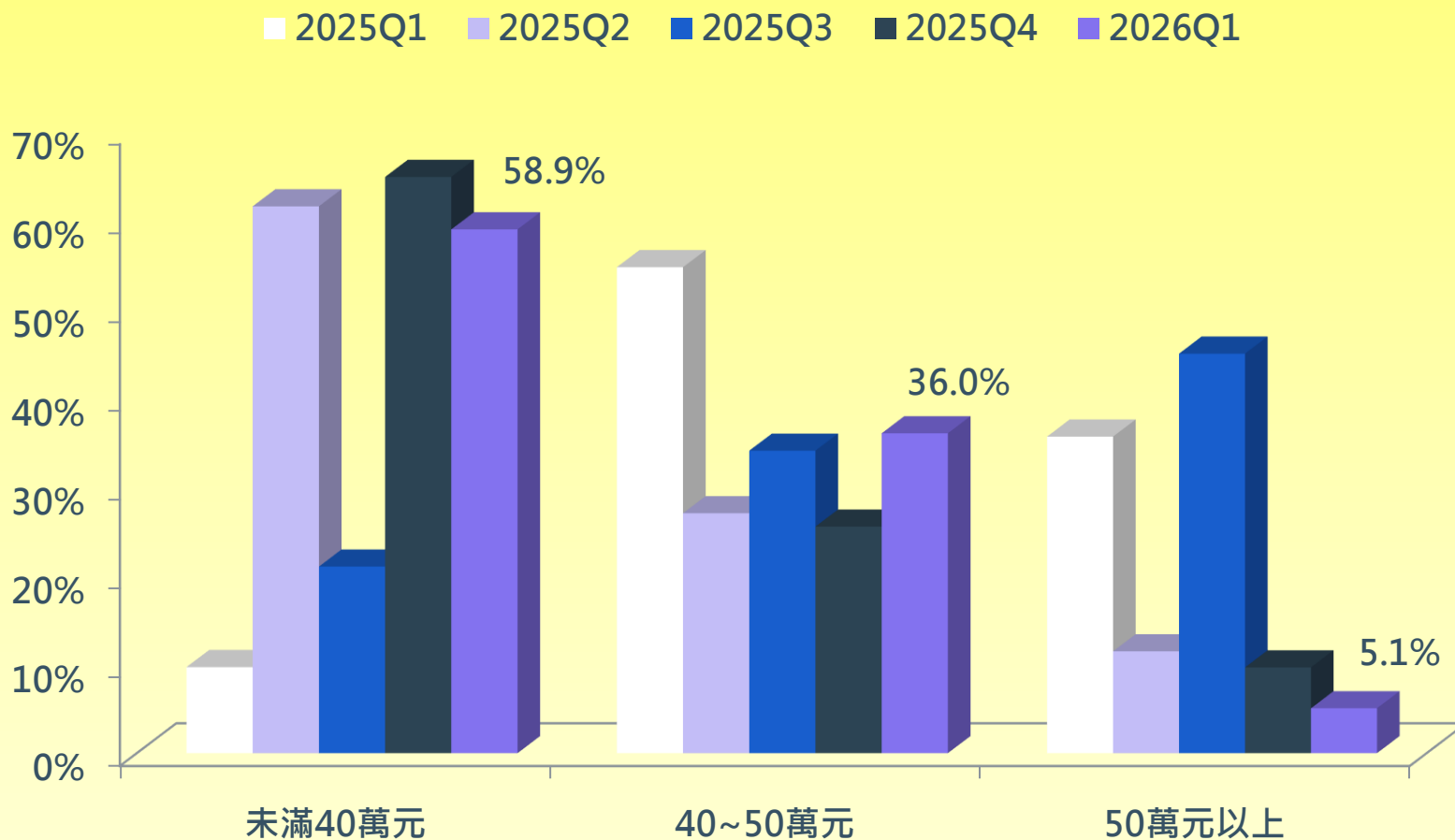
台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	17.94	-38.31%	-75.00%
中價區	9.52	-30.53%	-66.94%
低價區	21.87	230.00%	-64.14%

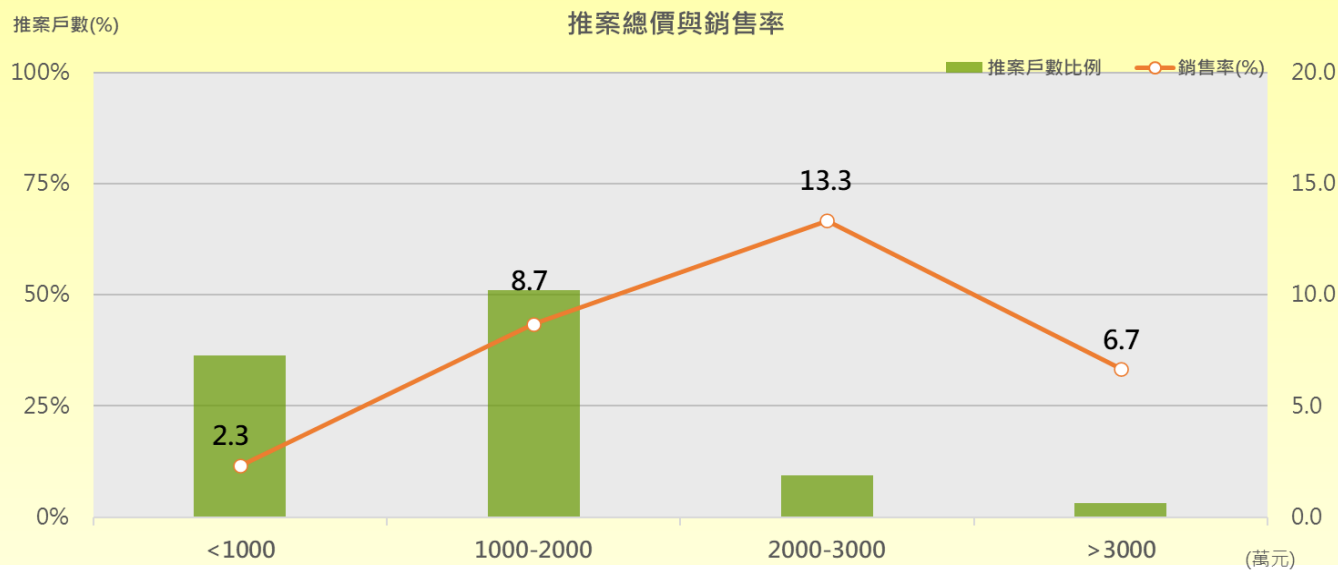
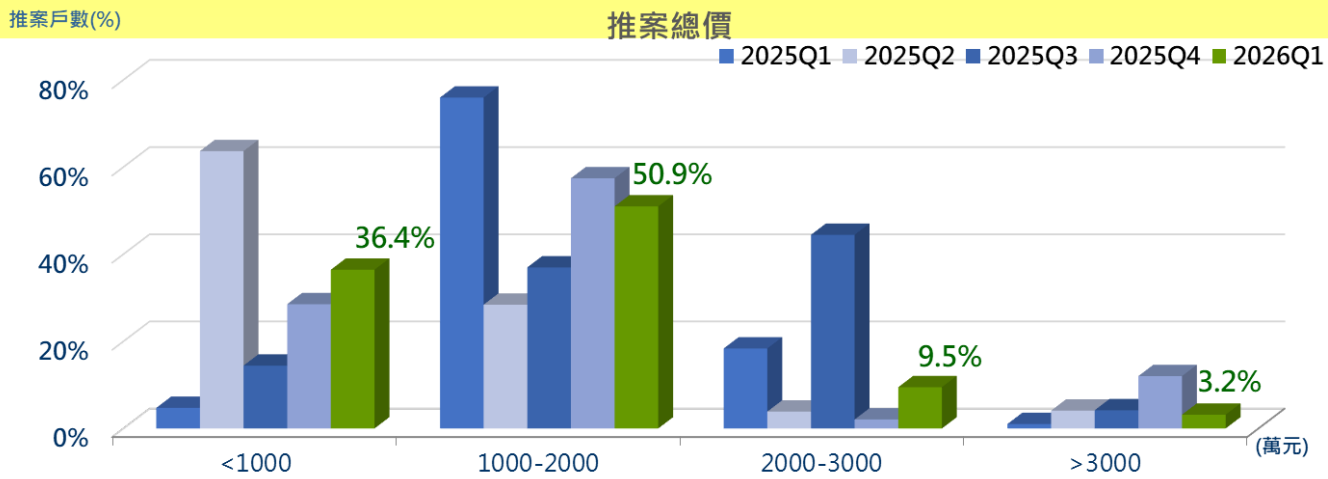
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

# 台南市推案價格與戶數比例

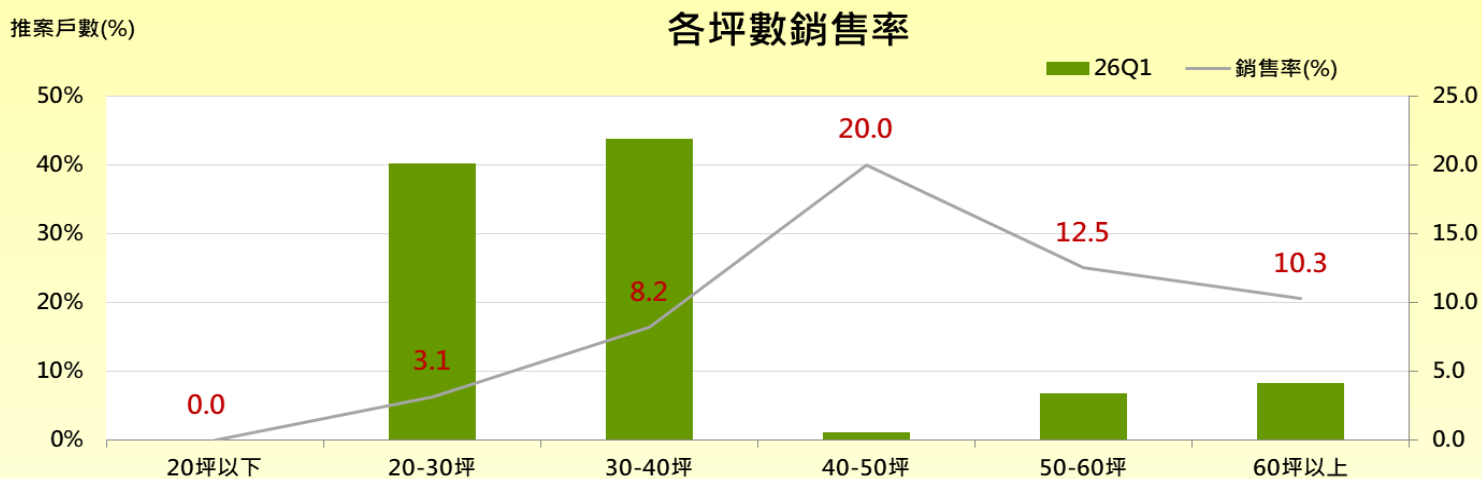
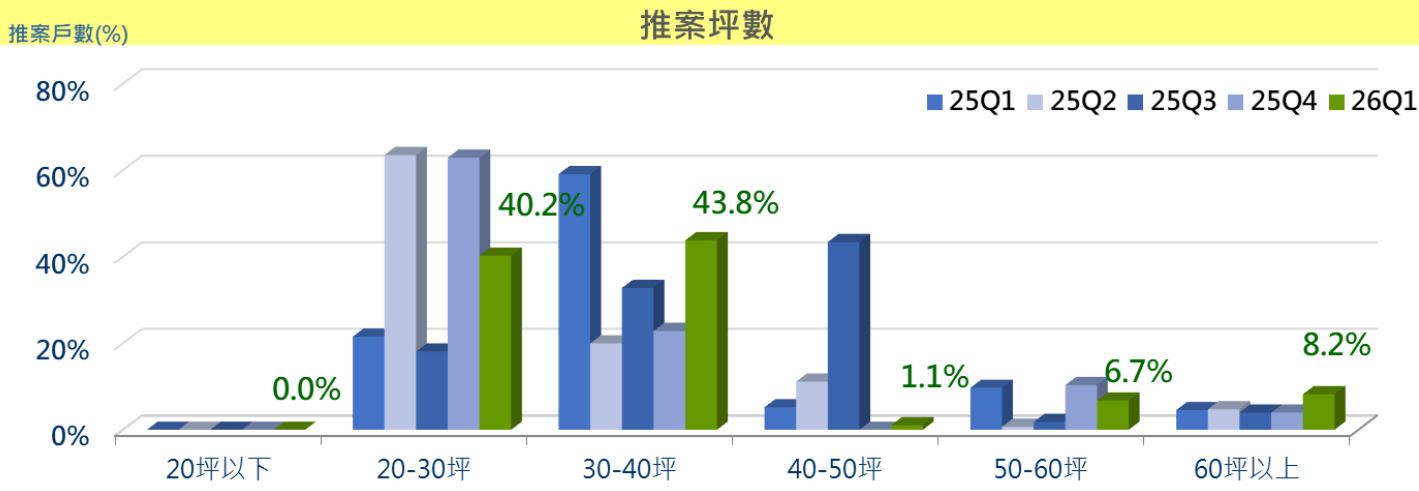


\*此處之推案價格為開價。

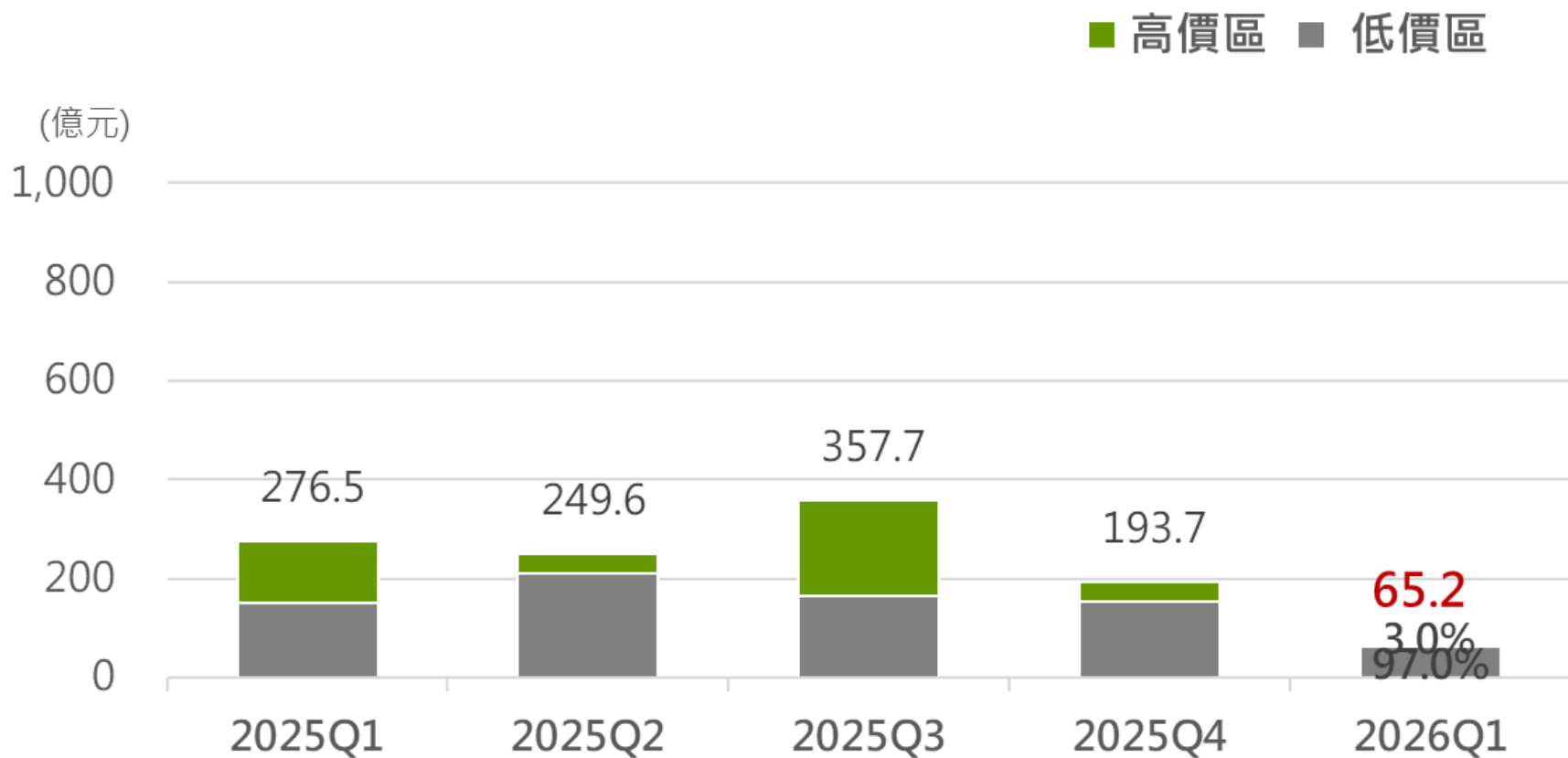
# 台南市推案總價與銷售率



# 台南市推案坪數與銷售率

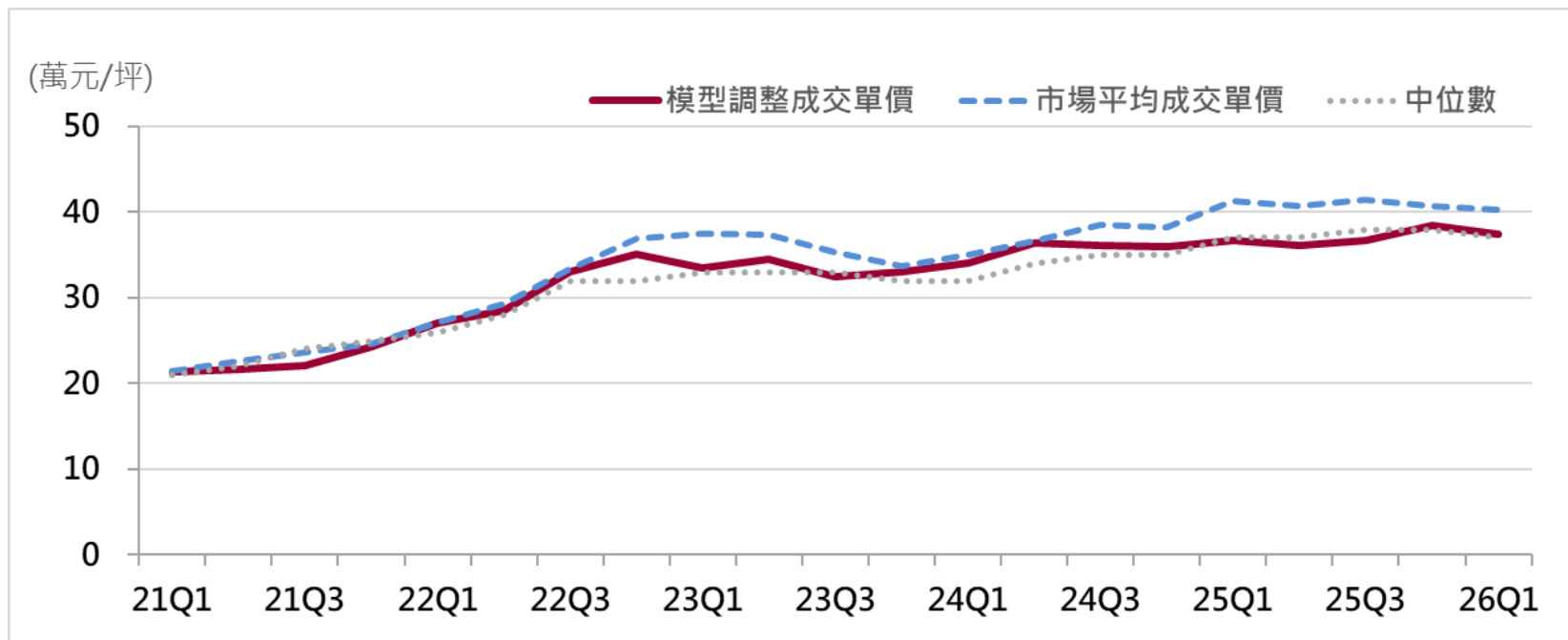


# 台南市推案分布 2026年第1季



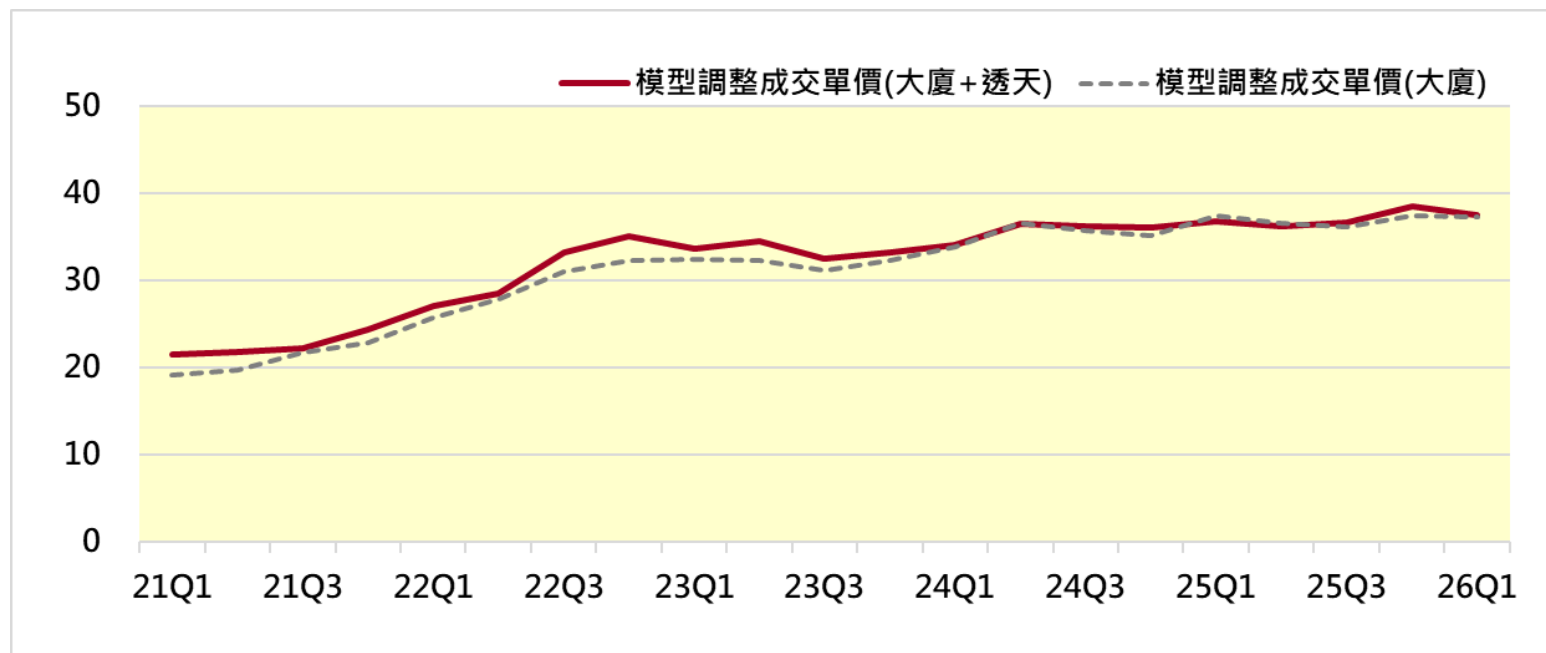
\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

# 台南市模型單價與市場單價



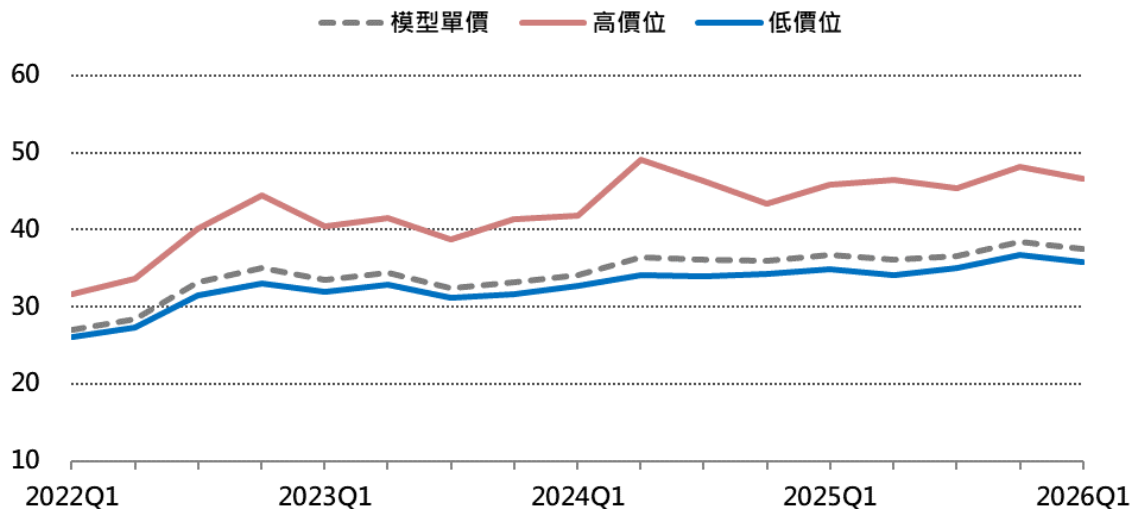
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	37.5 萬元/坪	-2.58%	2.17%
市場平均成交單價	40.3 萬元/坪	-1.18%	-2.33%

# 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)	37.5 萬元/坪	-2.58%	2.17%
模型調整成交單價 (大廈)	37.2 萬元/坪	-0.51%	-0.56%

# 台南市區位價格



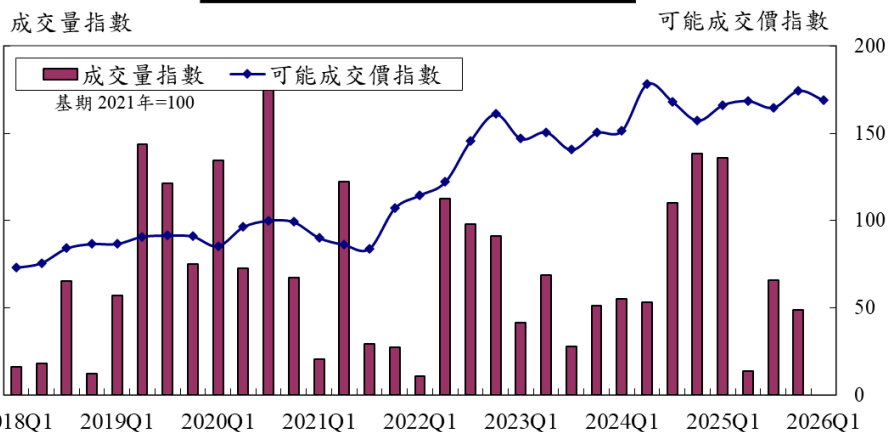
高價位	中西區、東區 北區、安平
低價位	南區、永康、歸仁 安南、善化、仁德 新市、安定

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

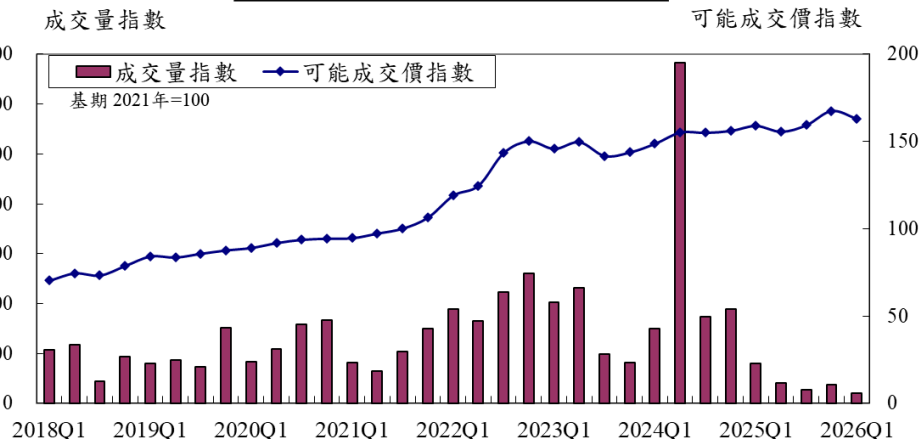
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	46.55 萬元/坪	-3.19%	1.58%
低價位	35.78 萬元/坪	-2.70%	2.55%

# 台南市區位成交量(戶數)

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)



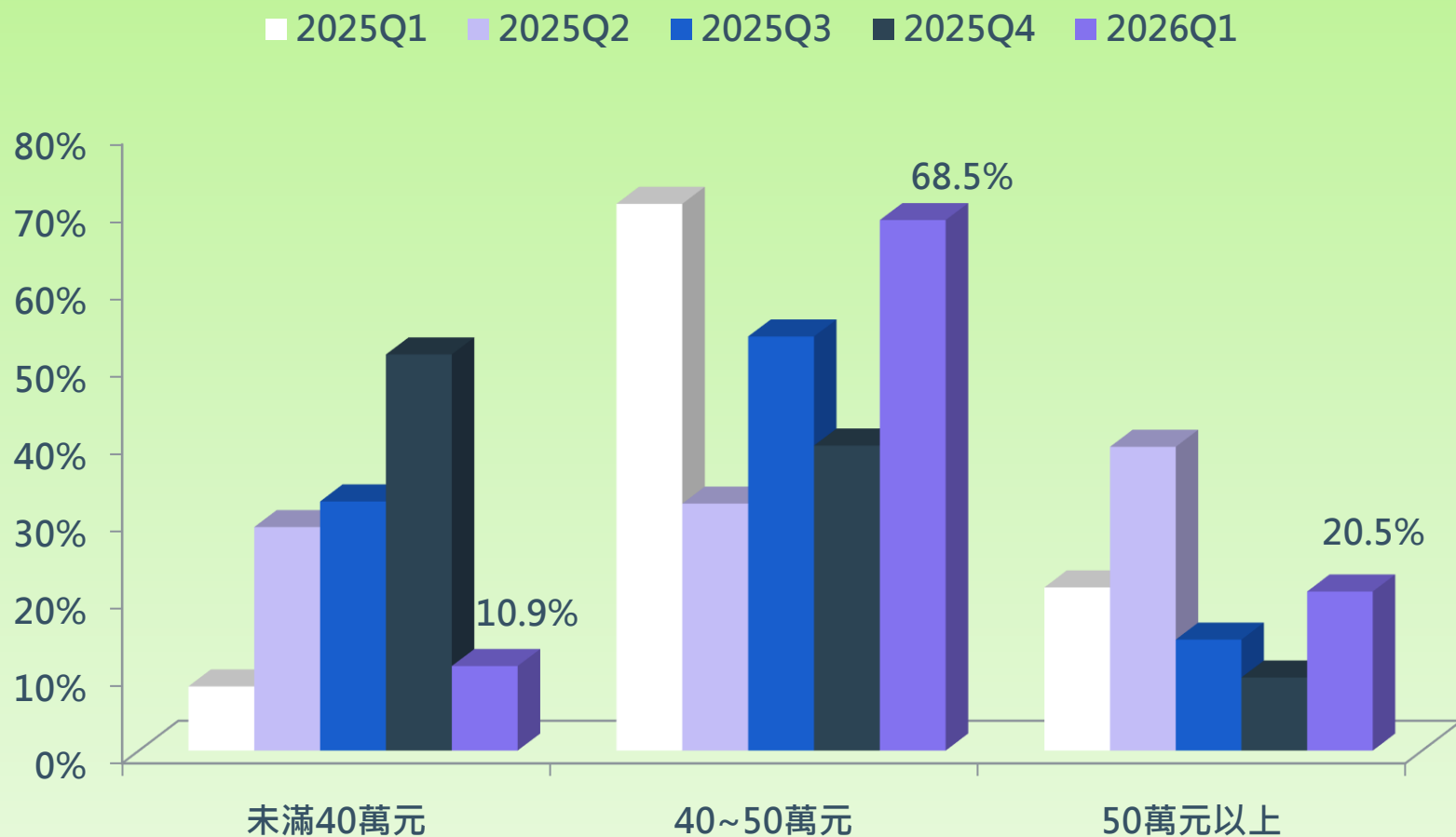
台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	0.00	-100.00%	-100.00%
低價區	19.68	-46.69%	-75.19%

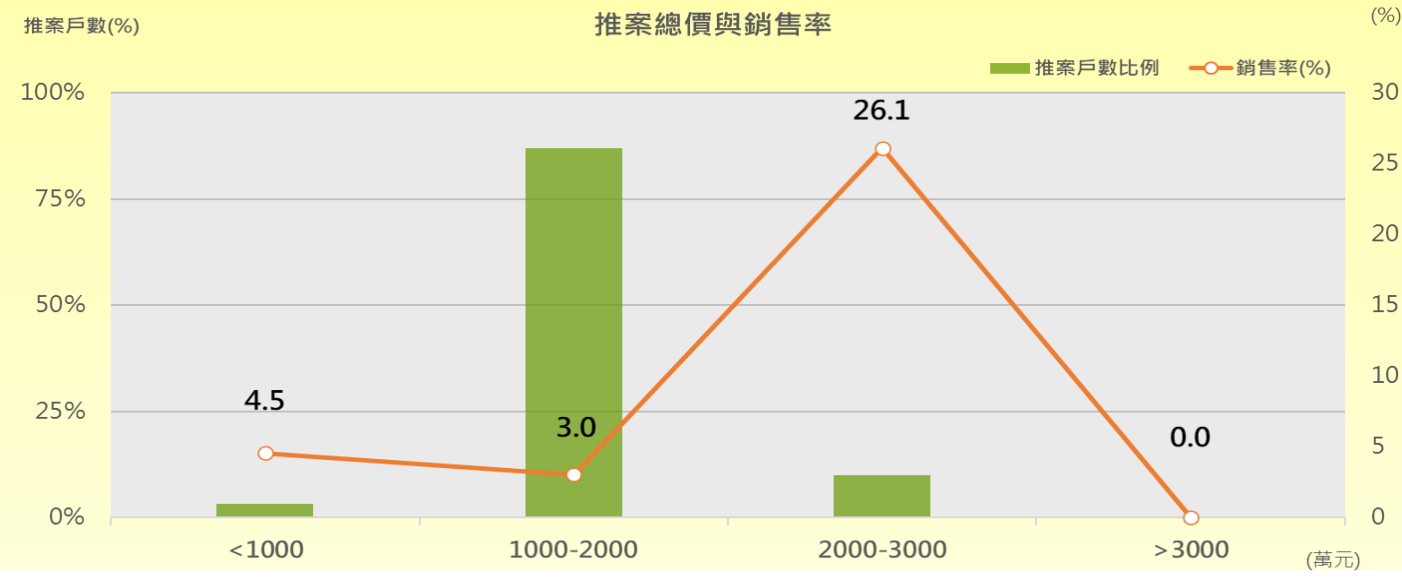
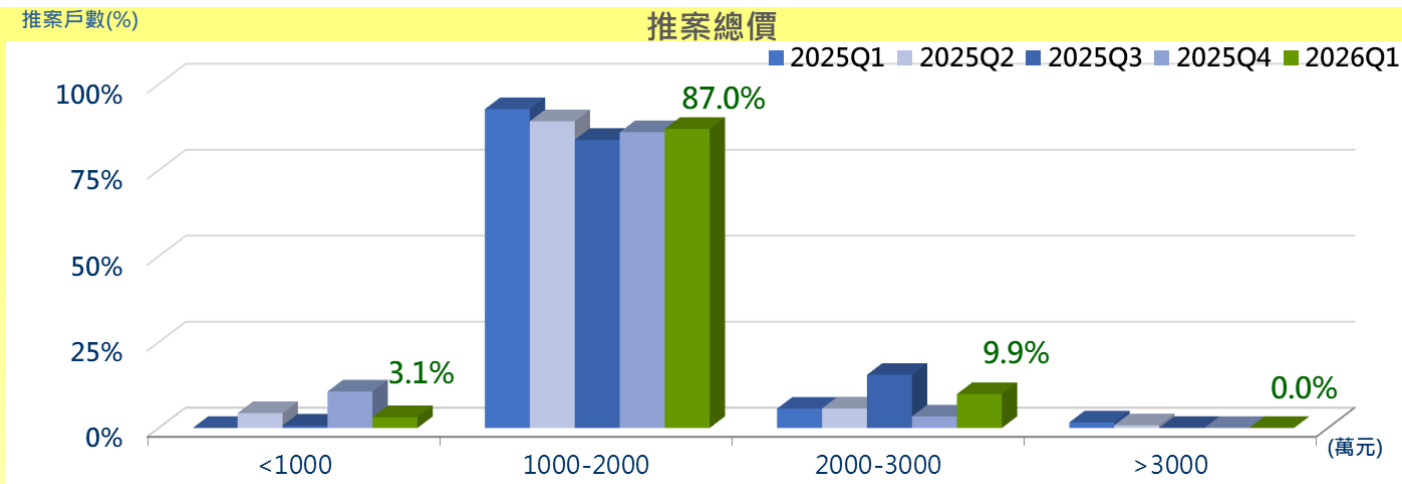
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

# 高雄市推案價格與戶數比例



\*此處之推案價格為開價。

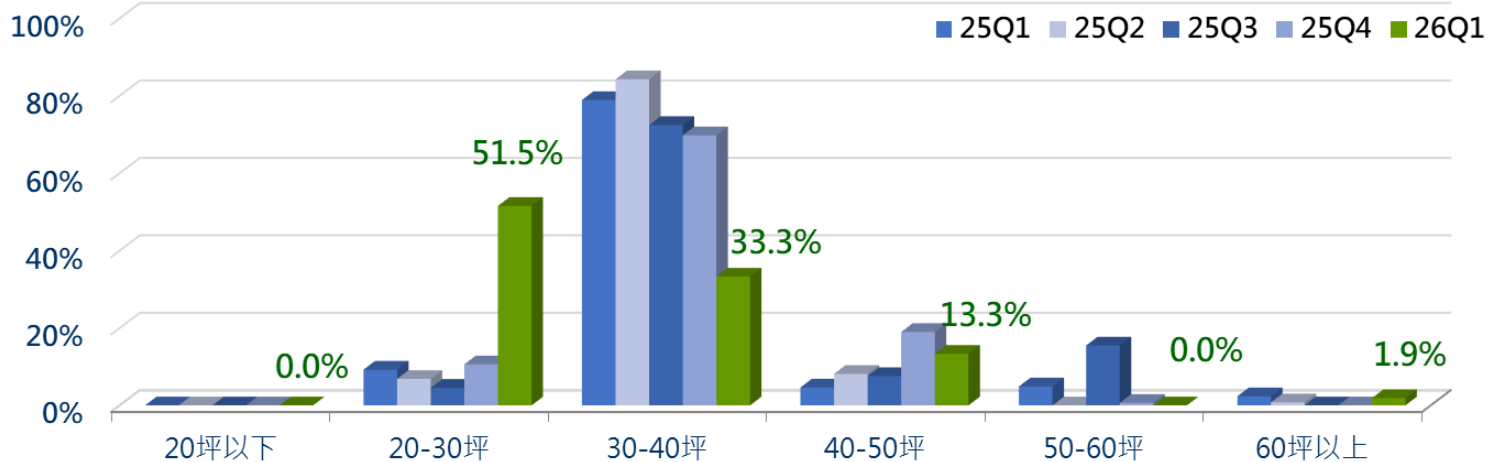
# 高雄市推案總價與銷售率



# 高雄市推案坪數與銷售率

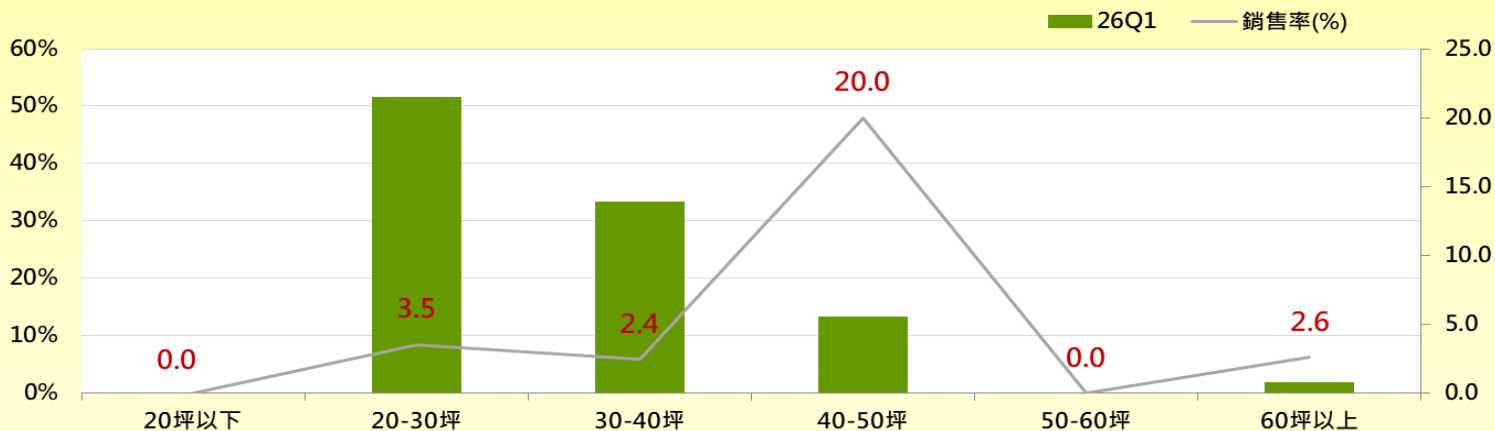
推案戶數(%)

推案坪數

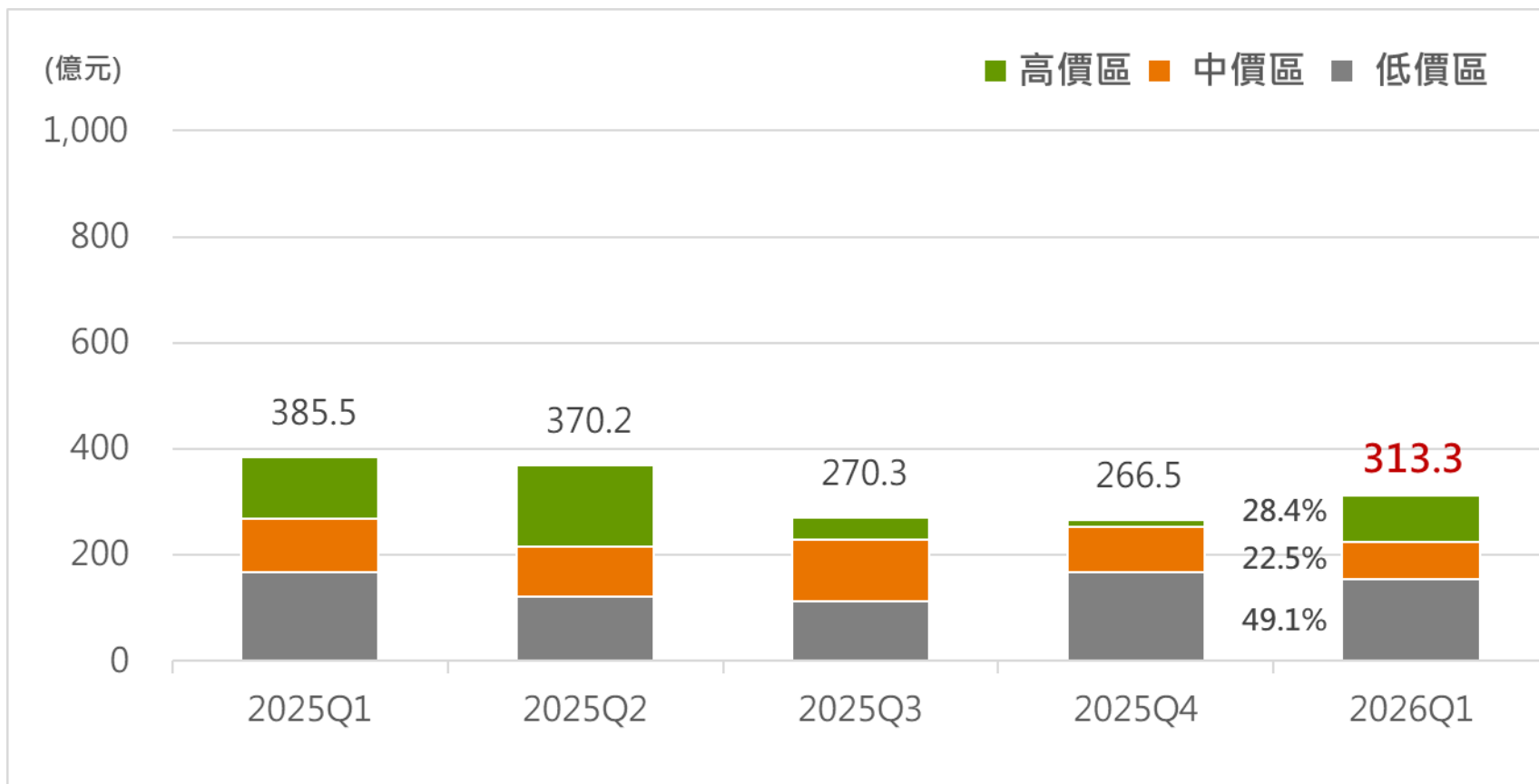


推案戶數(%)

各坪數銷售率

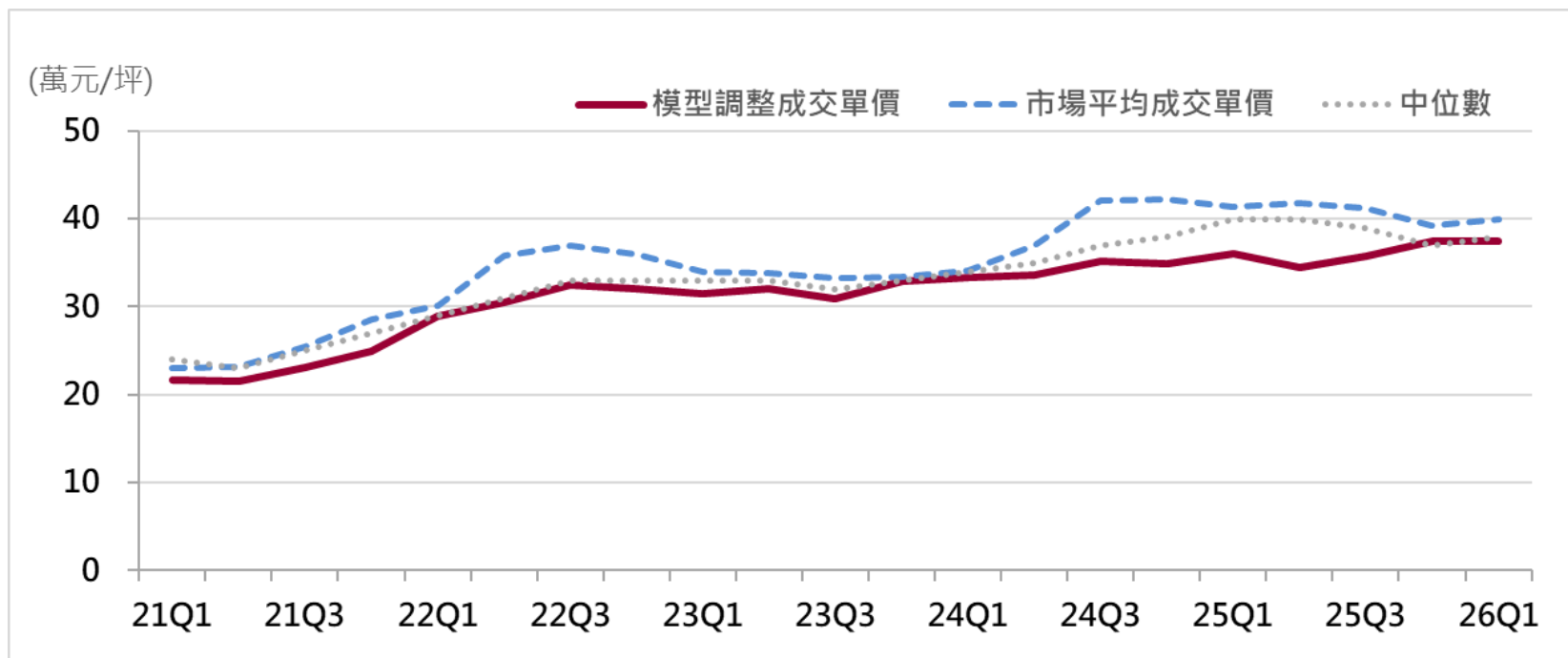


# 高雄市推案分布 2026年第1季



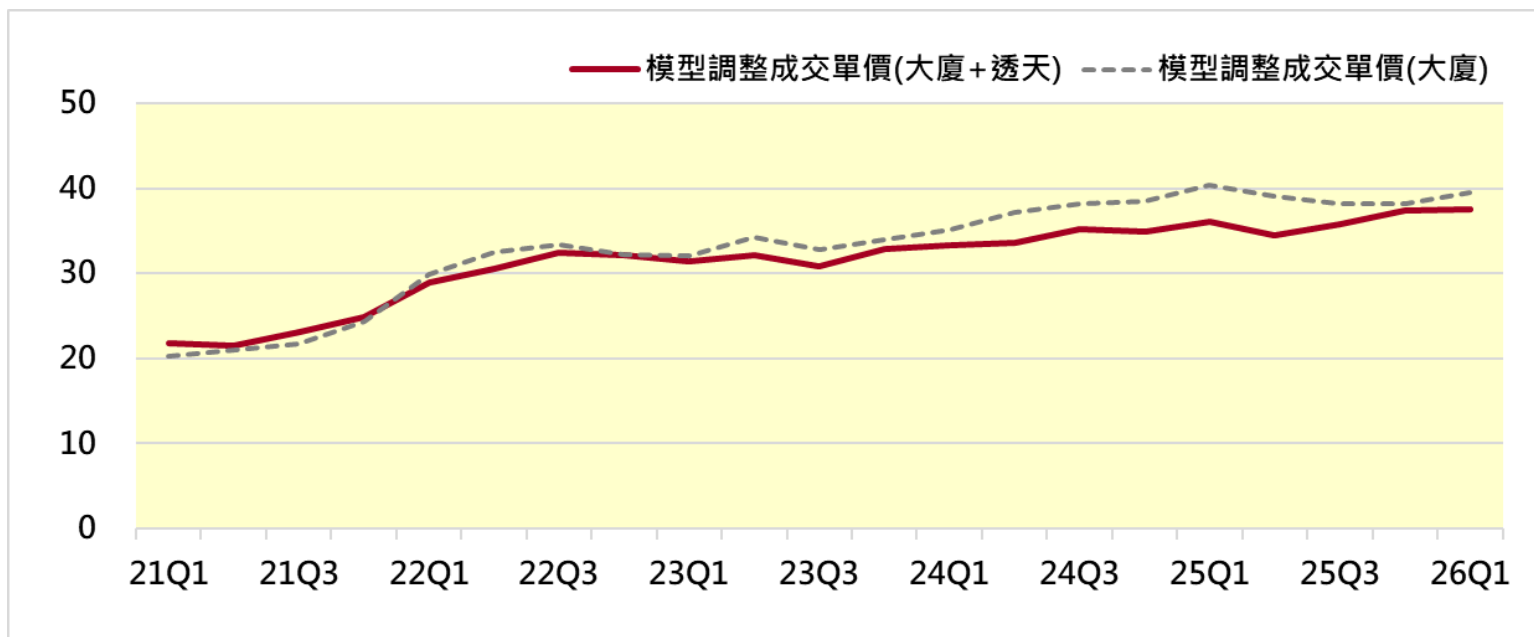
\*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

# 高雄市模型單價與市場單價



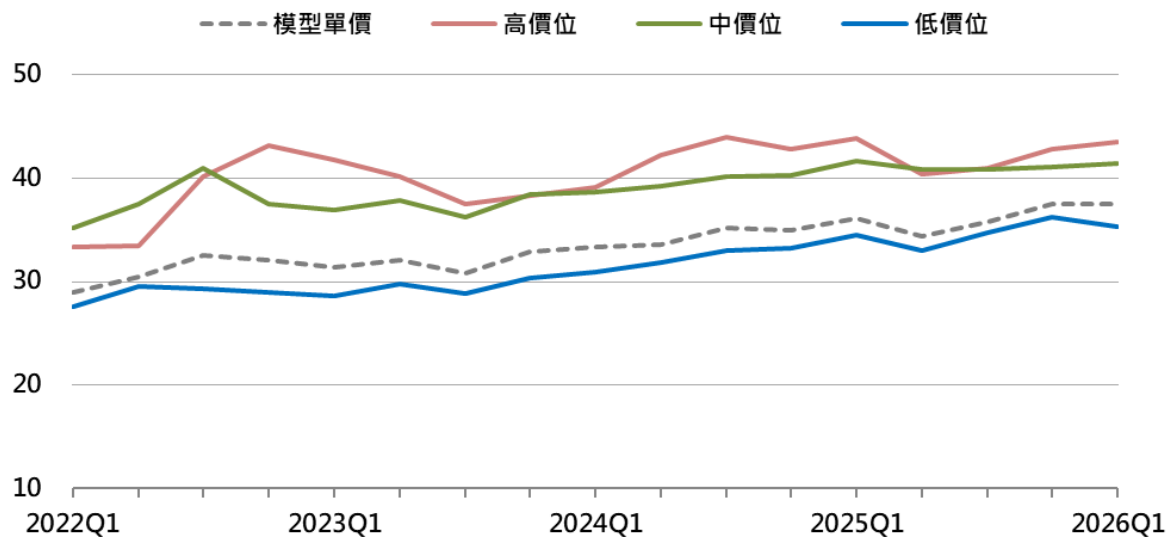
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	37.5 萬元/坪	0.06%	3.83%
市場平均成交單價	39.9 萬元/坪	1.78%	-3.48%

# 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	0.06%	3.83%
模型調整成交單價 (大廈)	39.6 萬元/坪	3.65%	-2.05%

# 高雄市區位價格



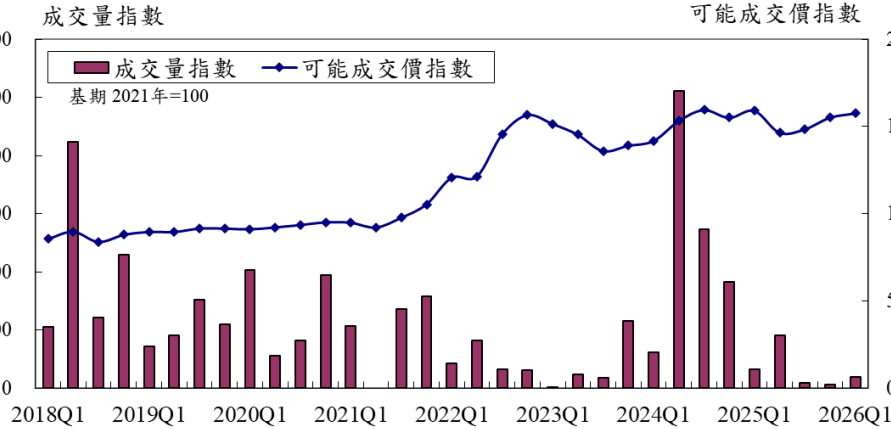
高價區	新興、前金、苓雅 鼓山、前鎮
中價區	鹽埕、三民、鳳山 鳥松、左營
低價區	仁武、林園、大社 岡山、大樹、路竹 旗津、燕巢、橋頭 楠梓、小港、大寮 梓官

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

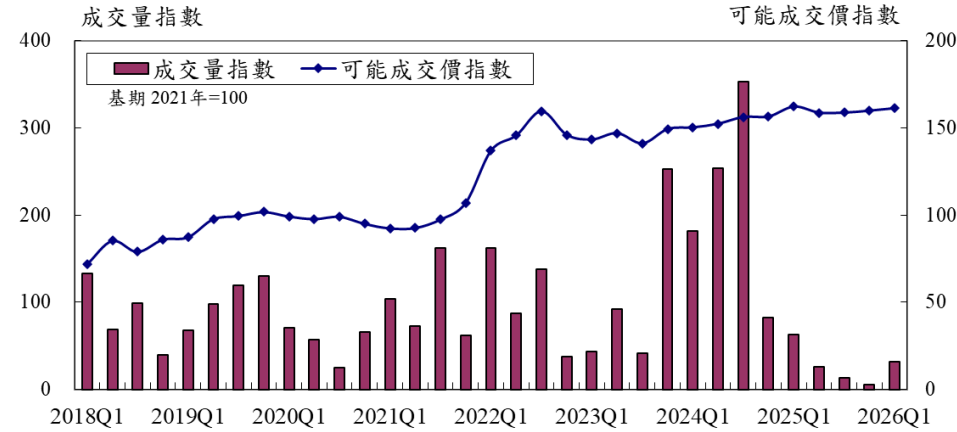
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	43.49 萬元/坪	1.55%	-0.94%
中價區	41.48 萬元/坪	0.88%	-0.55%
低價區	35.30 萬元/坪	-2.61%	2.17%

# 高雄市區位成交量(戶數)

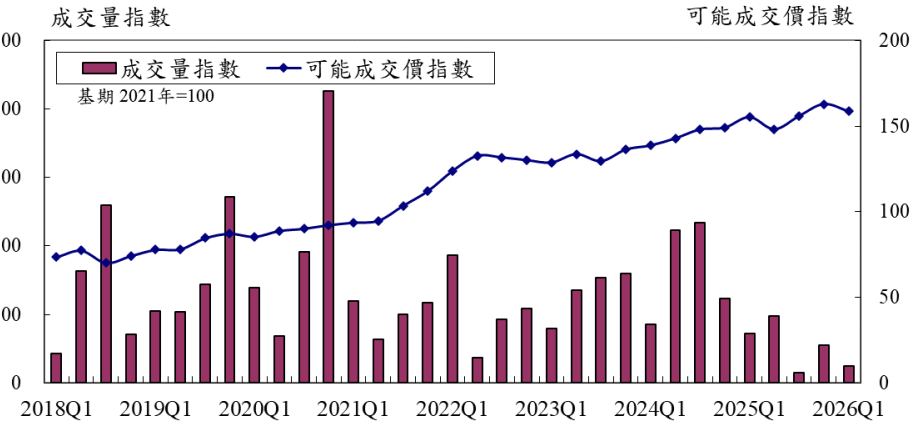
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



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	18.64	233.75%	-42.84%
中價區	31.73	445.07%	-49.15%
低價區	24.47	-55.56%	-66.32%

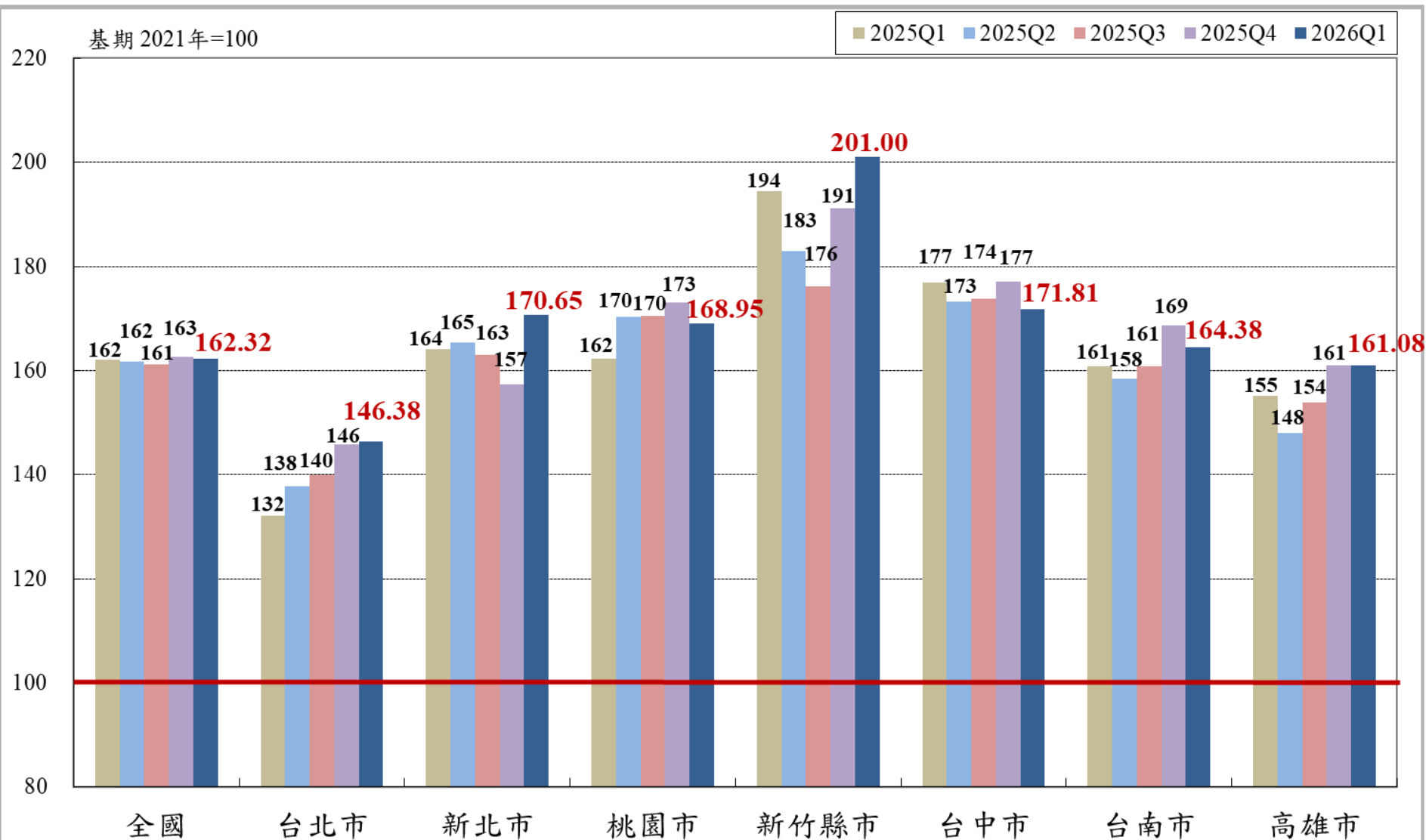
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

# 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	133.5	8.82%	679	2.50%	松山區、萬華區、 南港區
新北市	71.2	7.53%	2,496	3.61%	林口區、三峽區、 三重區
桃園市	46.6	7.73%	1,893	5.02%	桃園區、龜山區、 中壢區
新竹縣市	58.2	4.65%	406	9.36%	新竹市
台中市	52.9	10.72%	1,667	6.18%	北屯區、南屯區、 沙鹿區
台南市	37.5	5.16%	475	6.74%	永康區、安南區、 南區
高雄市	37.5	8.97%	2,098	5.34%	楠梓區、三民區、 苓雅區
全國	58.0	8.31%	9,714	5.01%	

\* 可能成交價係指模型價格

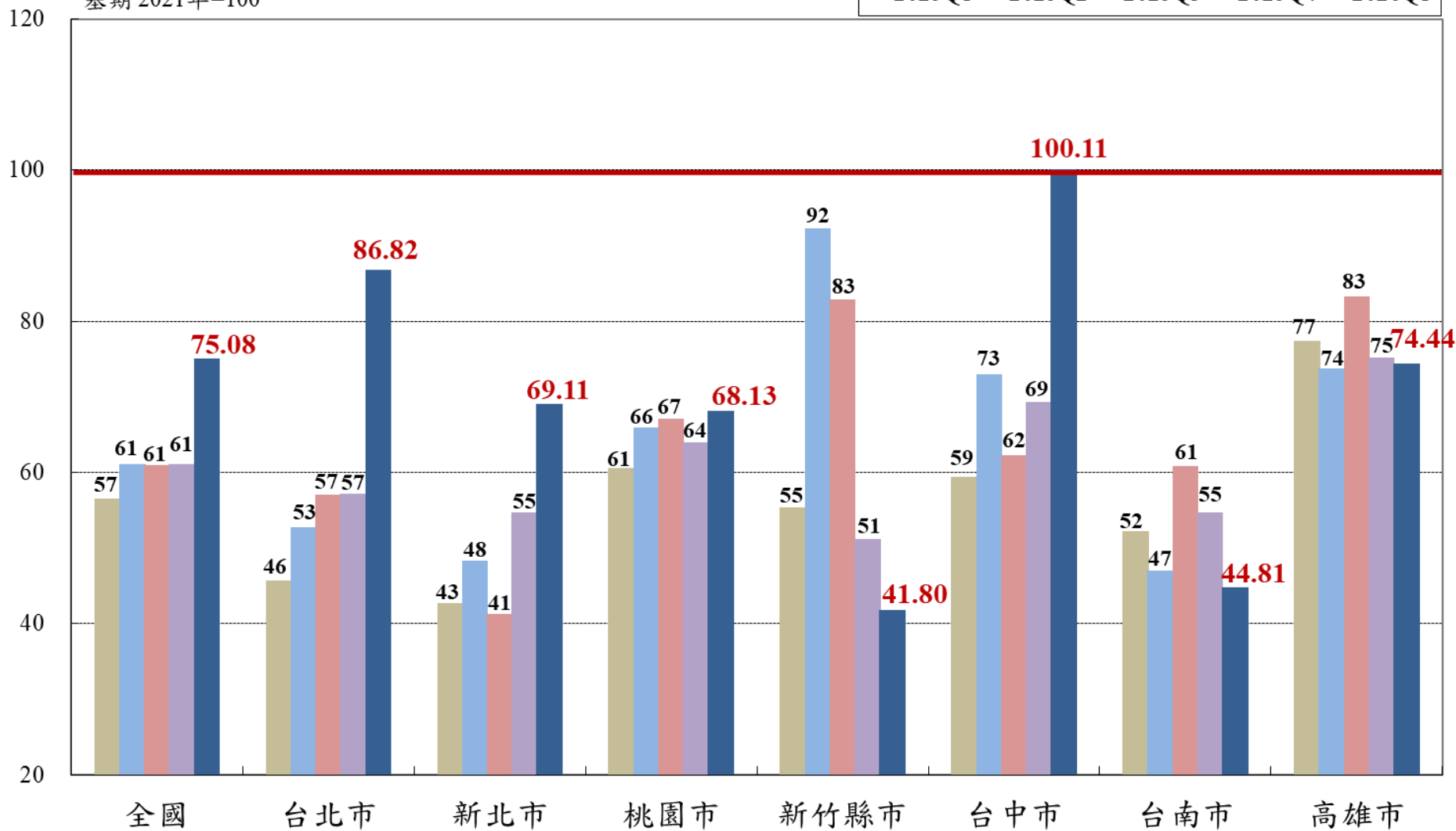
# 可能成交價指數圖



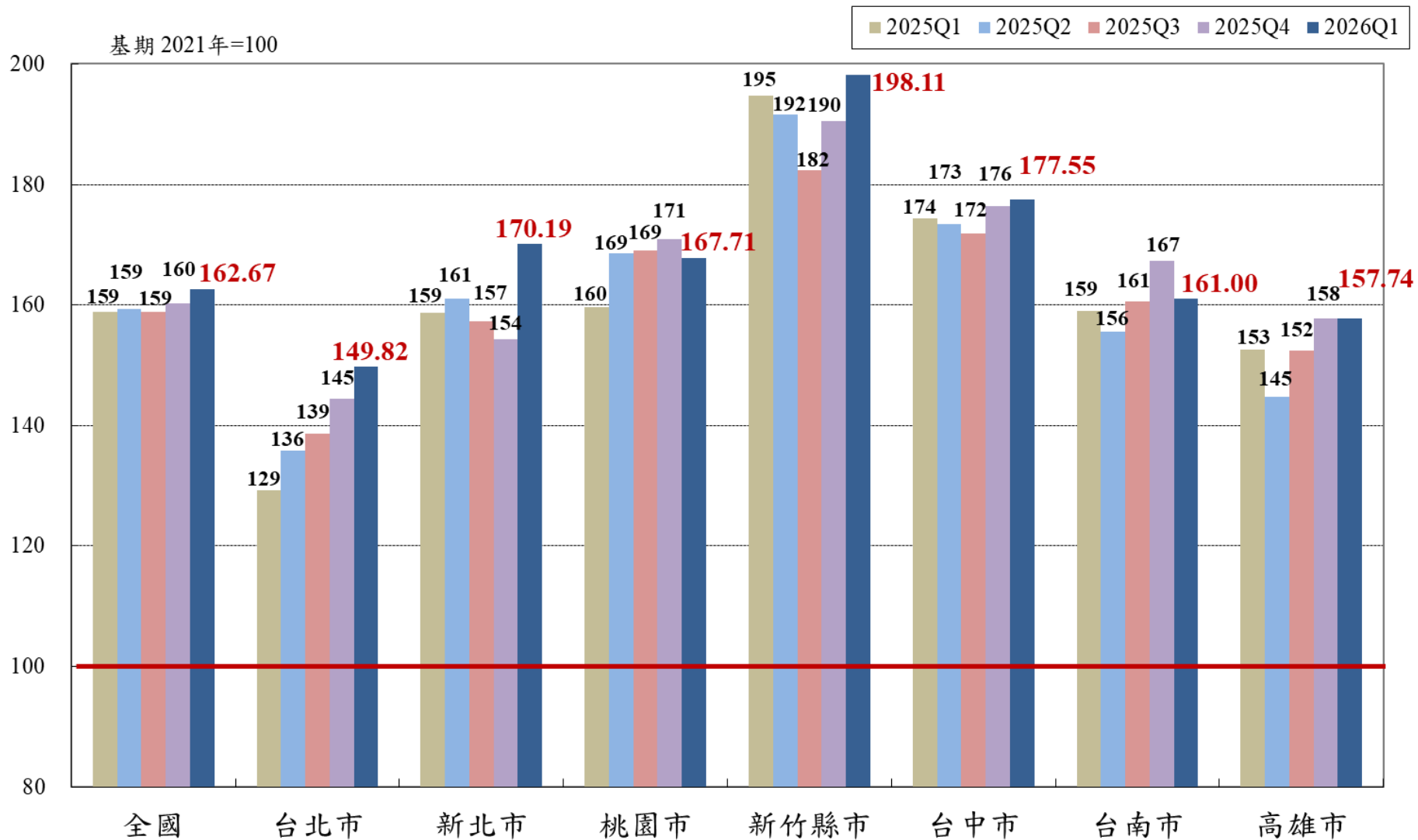
# 議價率指數圖

基期 2021年=100

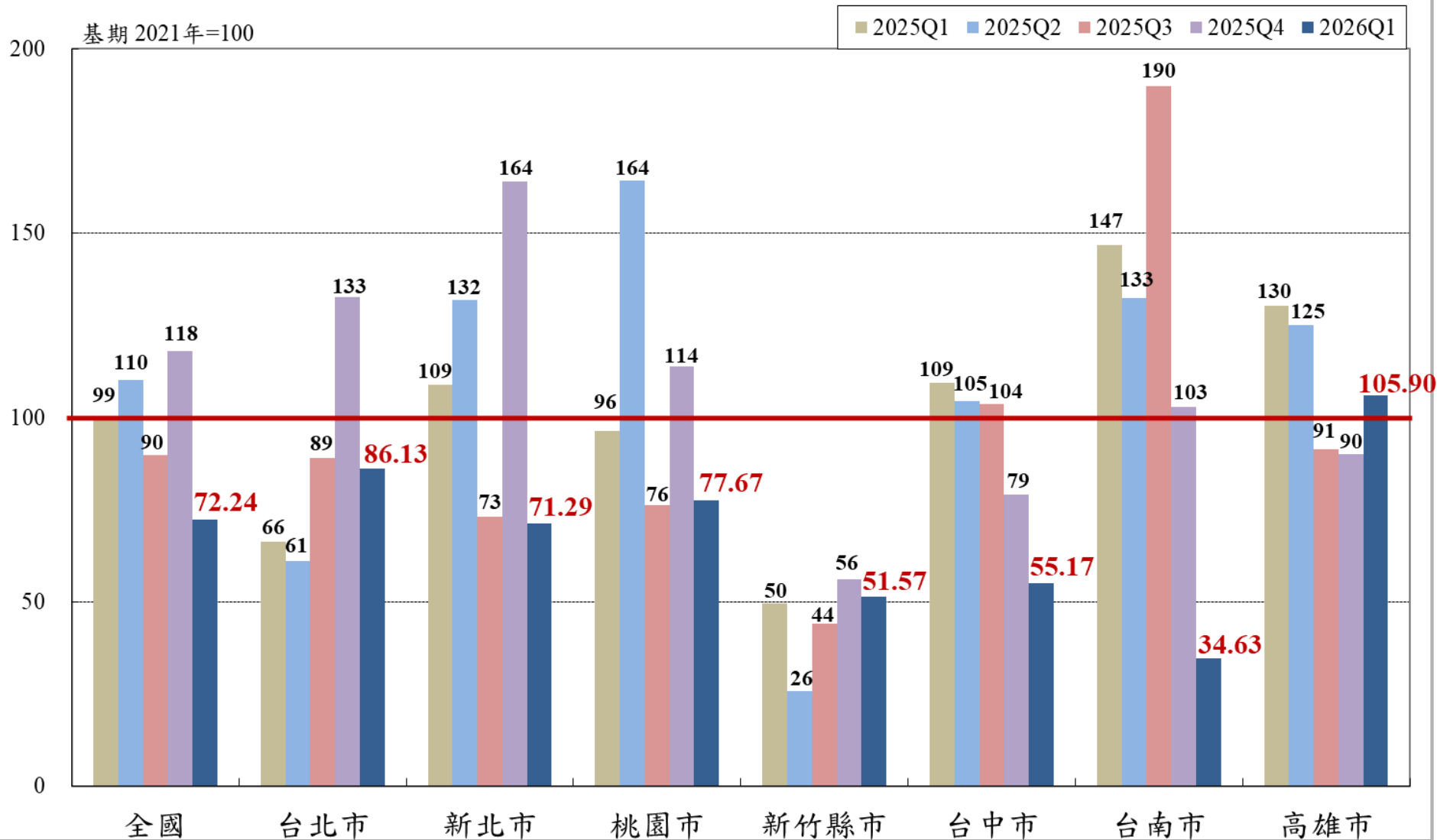
2025Q1 2025Q2 2025Q3 2025Q4 2026Q1



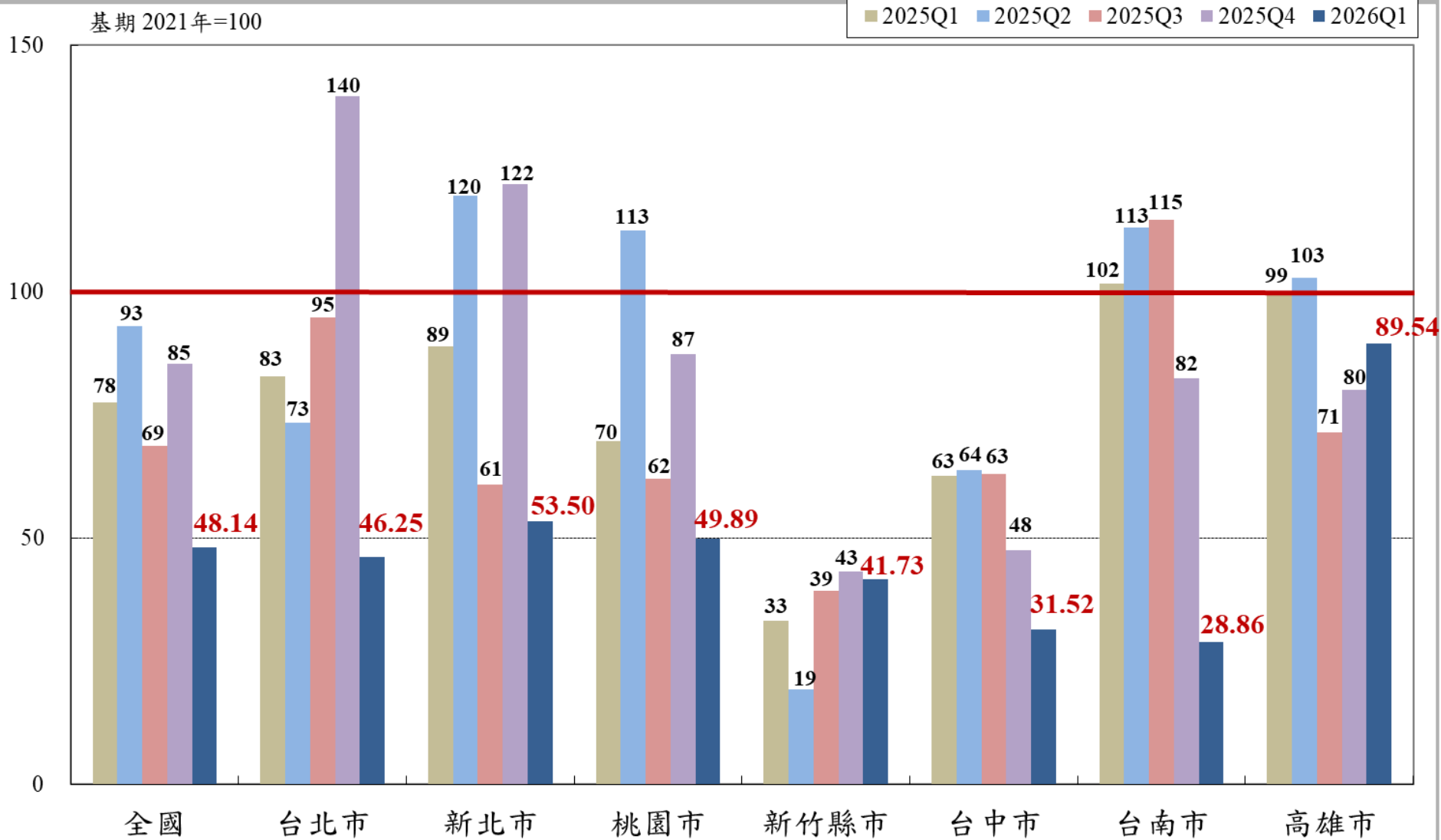
# 開價指數圖



# 推案金額指數圖



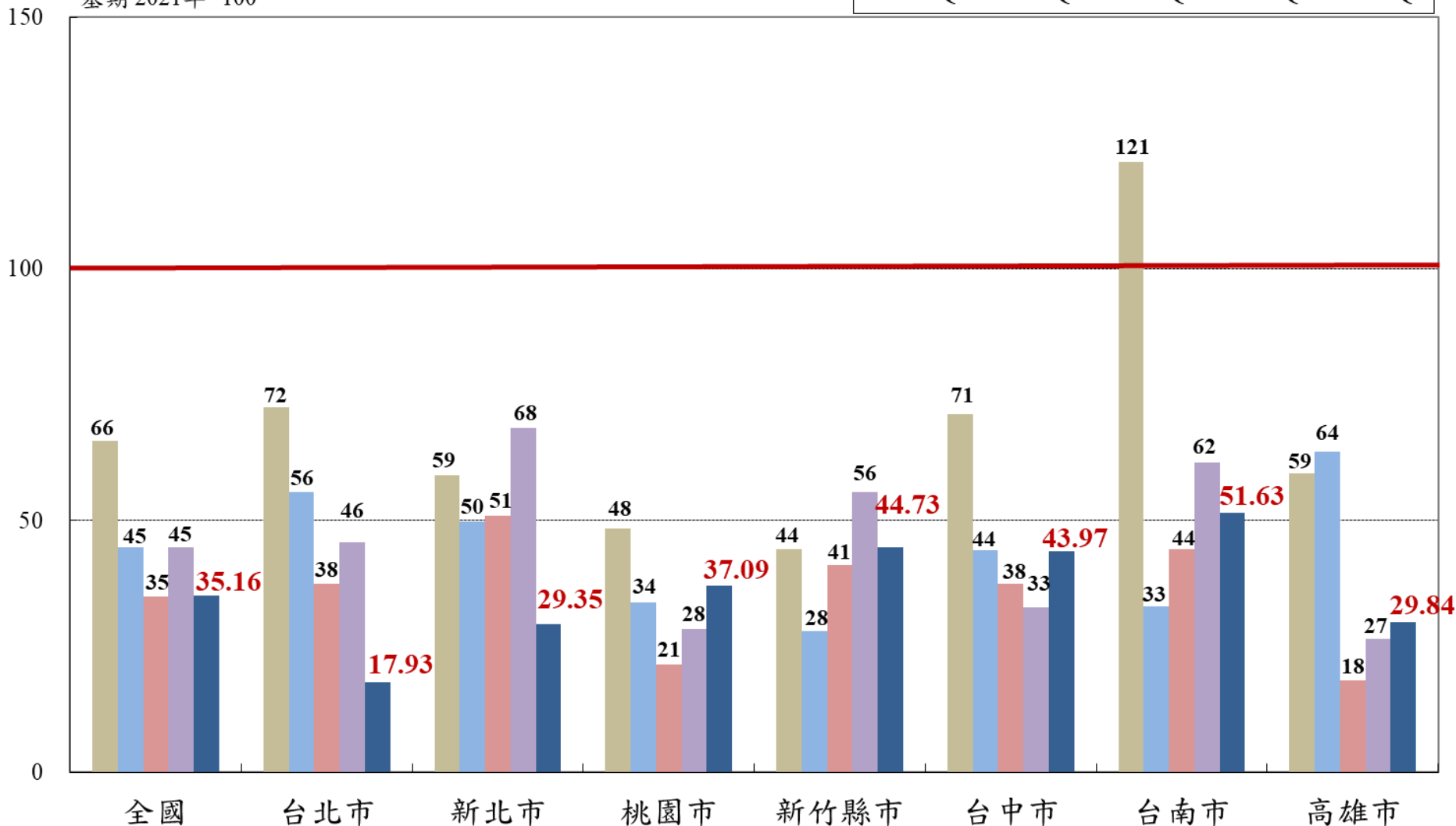
# 推案戶數指數圖



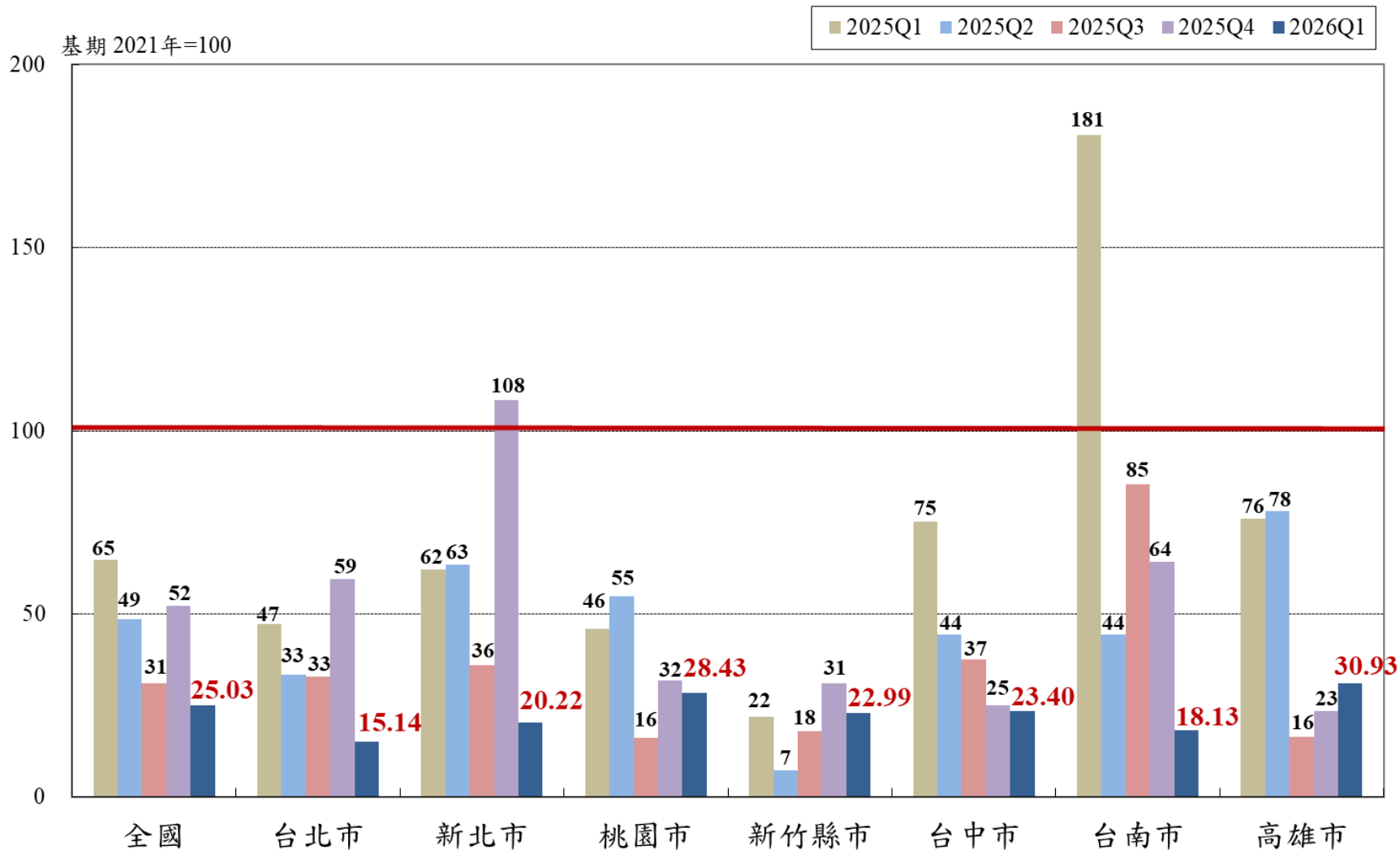
# 30天銷售率指數圖

基期 2021年=100

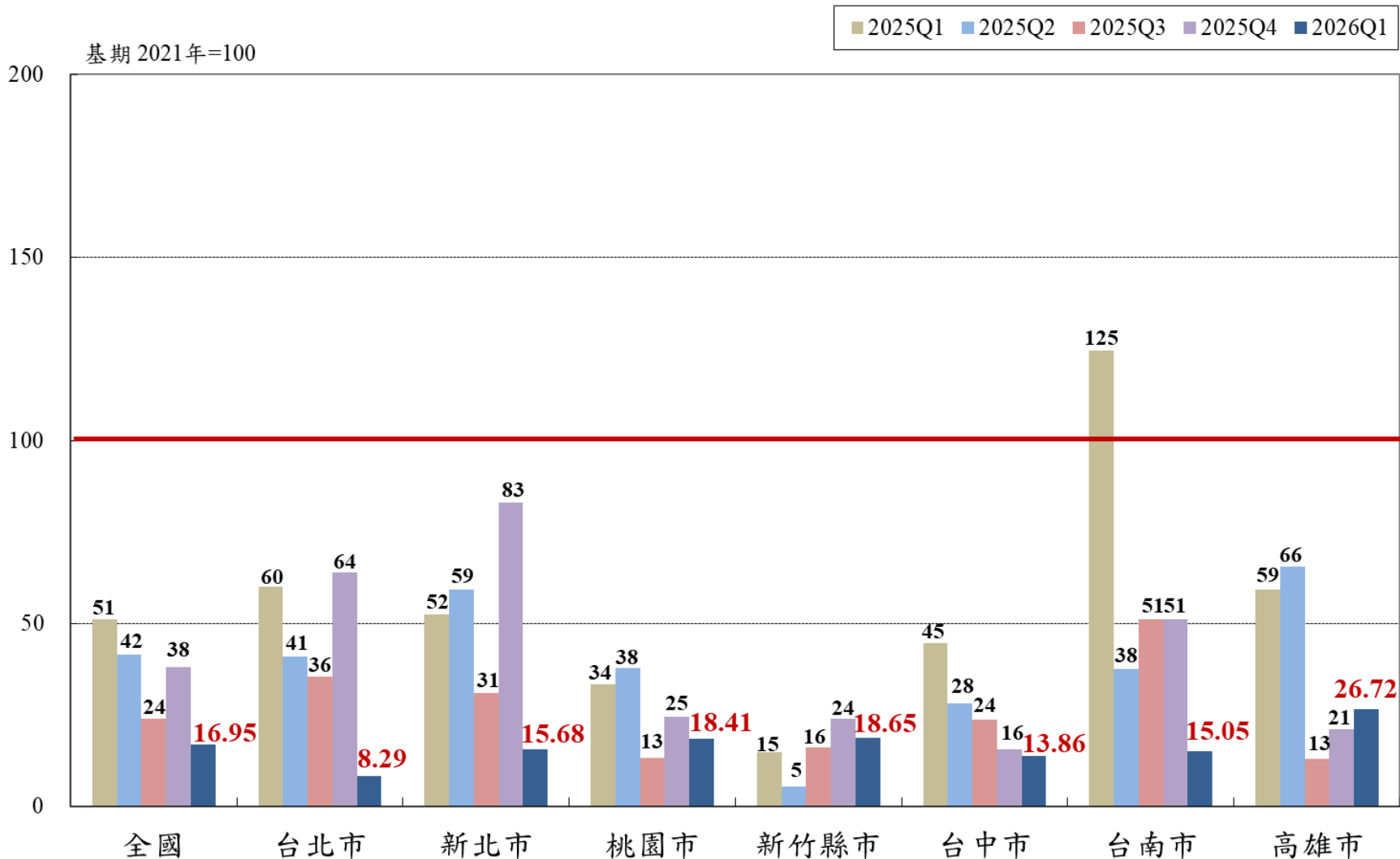
2025Q1 2025Q2 2025Q3 2025Q4 2026Q1



# 30天成交量(金額)指數圖



# 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	-6	1	-3	-2	-9	-19
台北市	0	-4	2	-1	-4	-9	-16
新北市	9	-4	3	-3	-6	-9	-10
桃園市	-3	0	-1	-3	2	0	-5
新竹縣市	6	2	2	0	-2	-3	5
台中市	-6	-6	0	-2	4	0	-10
台南市	-6	2	-2	-3	-4	-9	-22
高雄市	0	0	0	1	0	3	4

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**-19**分，除新竹、高雄外，其餘地區表現均較上季差。綜合表現最佳為新竹縣市 **5** 分，其次為高雄市 **4** 分，綜合分數介於 **-22** 至 **5** 分之間。

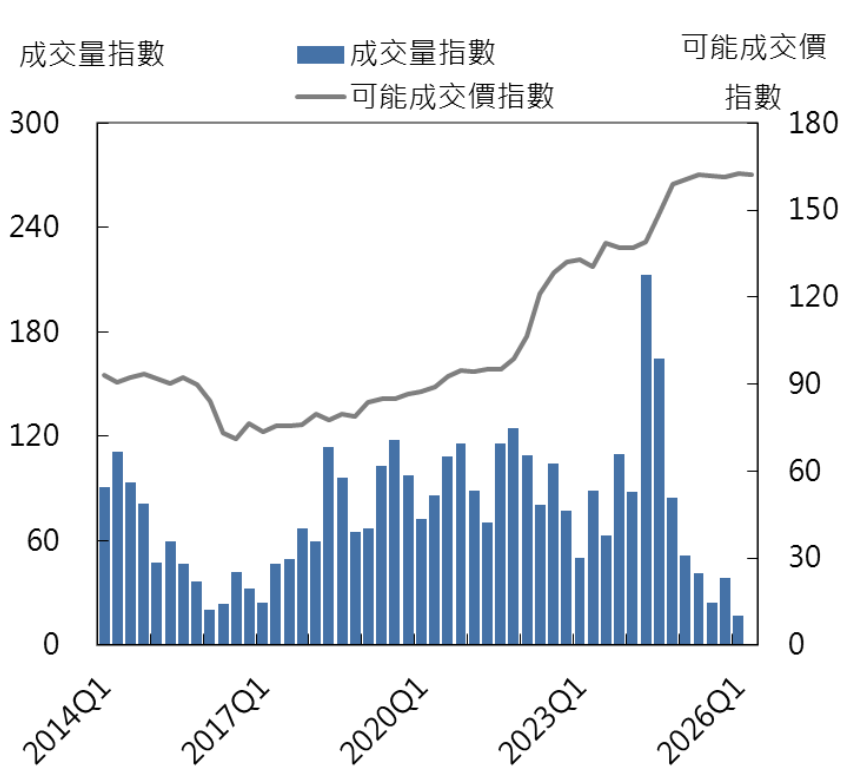
# 各地區市場表現綜合分數(較去年同季)

	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	-6	0	-1	-4	-9	-20
台北市	6	-6	3	0	-6	-9	-12
新北市	3	-4	2	-2	-4	-9	-14
桃園市	3	0	1	0	-2	-3	-1
新竹縣市	3	0	0	0	0	0	3
台中市	-6	-6	0	-3	-6	-9	-30
台南市	0	0	0	-3	-6	-9	-18
高雄市	0	0	0	0	-6	-9	-15

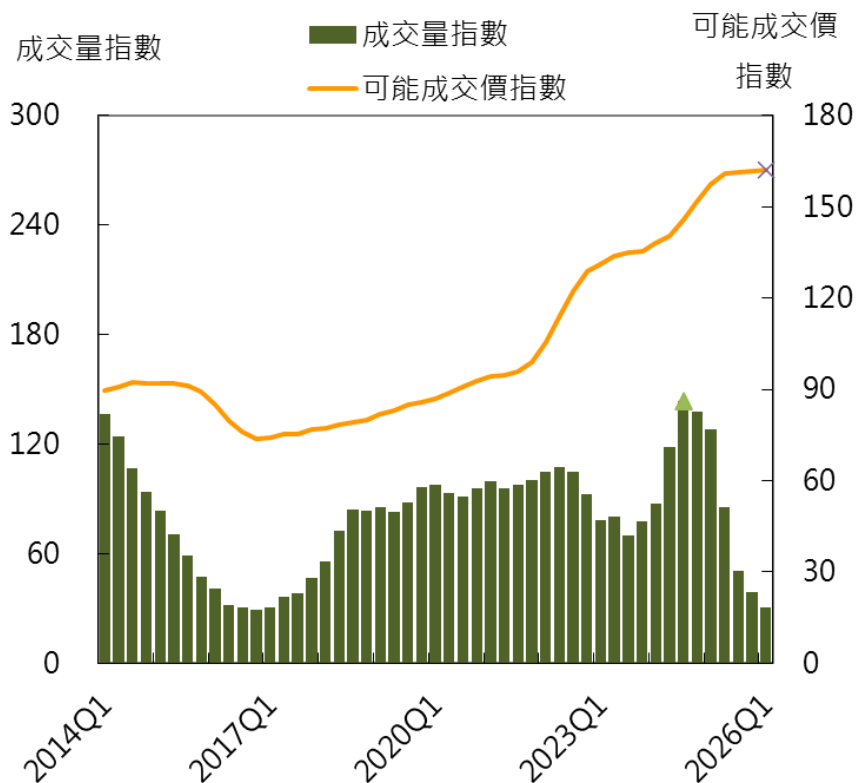
註：2021Q1起給予成交價/成交量指數權重3、議價率/銷售率權重2、開價/推案量指數權重1，計算綜合分數

本季相較去年同季全國綜合表現分數為 **-20** 分，除新竹外，其餘地區表現均較去年同季差。綜合表現最佳為新竹縣市 **3** 分，其次為新北市 **-1** 分，綜合分數介於 **-30** 至 **3** 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)

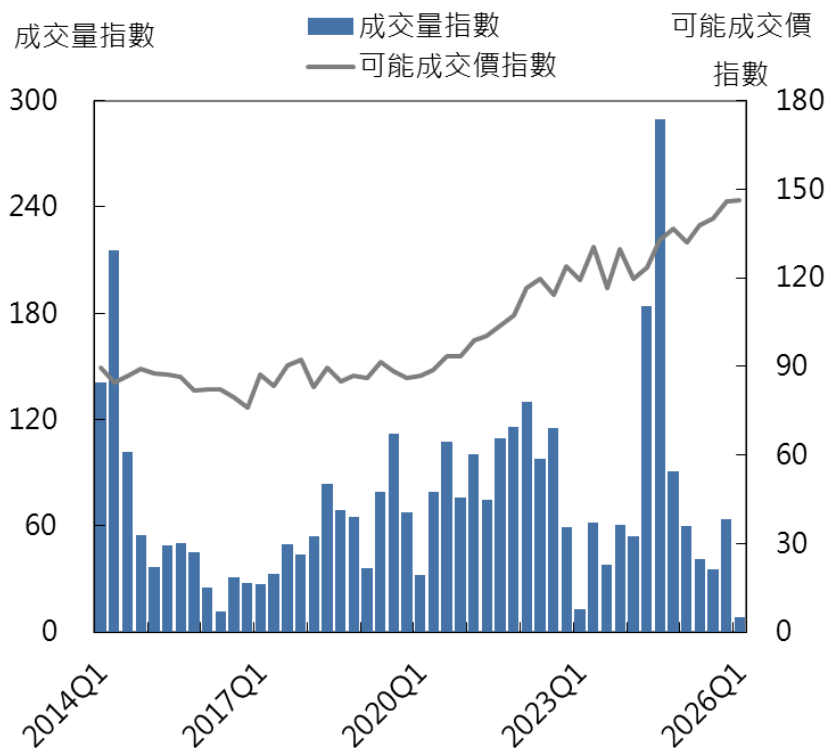


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

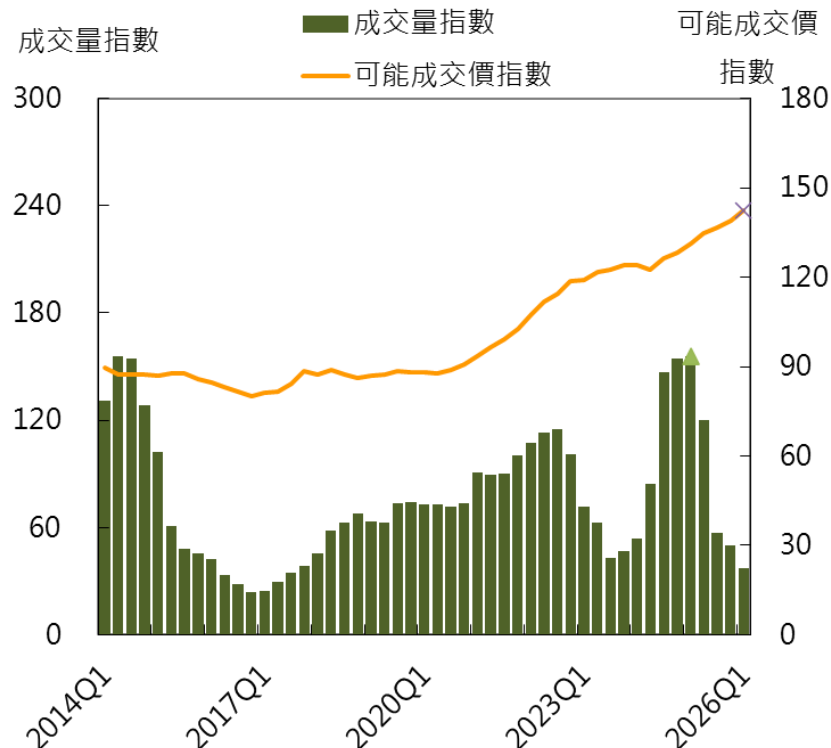
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波成交價**超過**2014Q3年波段高點七成多，**價格持續處於高檔**
- ▣ 本波成交量約為2013Q4波段高點二成，**近一年半急速量縮**

# 台北市價量指數趨勢圖(季與四季)



台北價量指數趨勢圖(季)

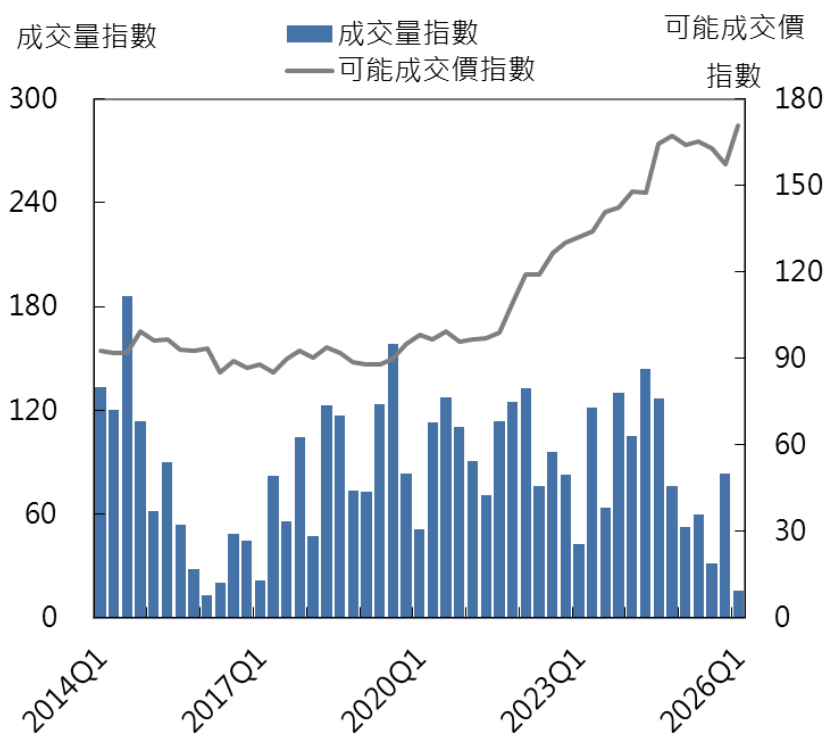


台北價量指數趨勢圖(四季平均)

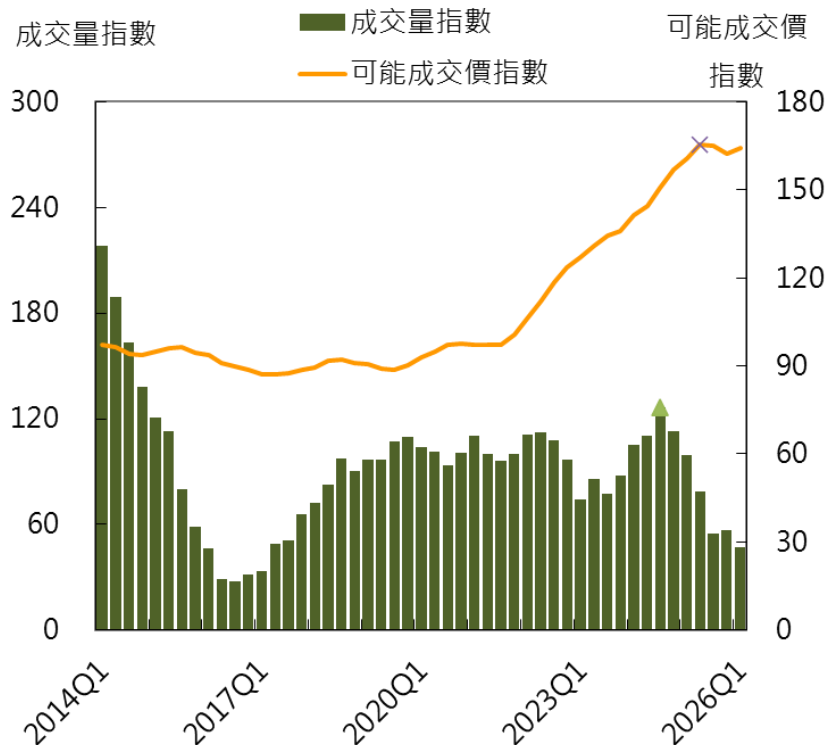
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q1波段高點六成，**價格緩和上升**
- 本波成交量約為2014Q2波段高點二成多，**近一年急速量縮**

# 新北市價量指數趨勢圖(季與四季)



新北價量指數趨勢圖(季)

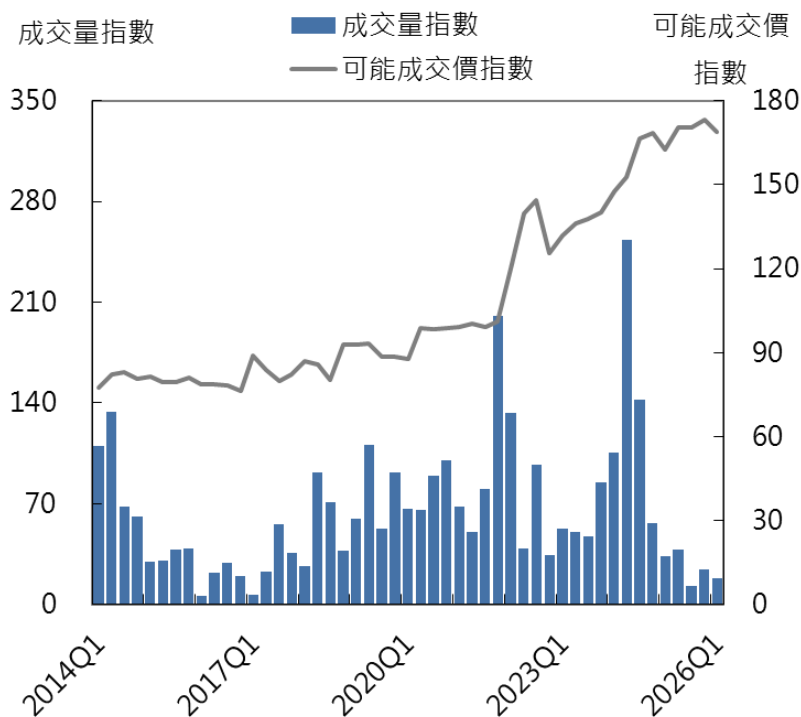


新北價量指數趨勢圖(四季平均)

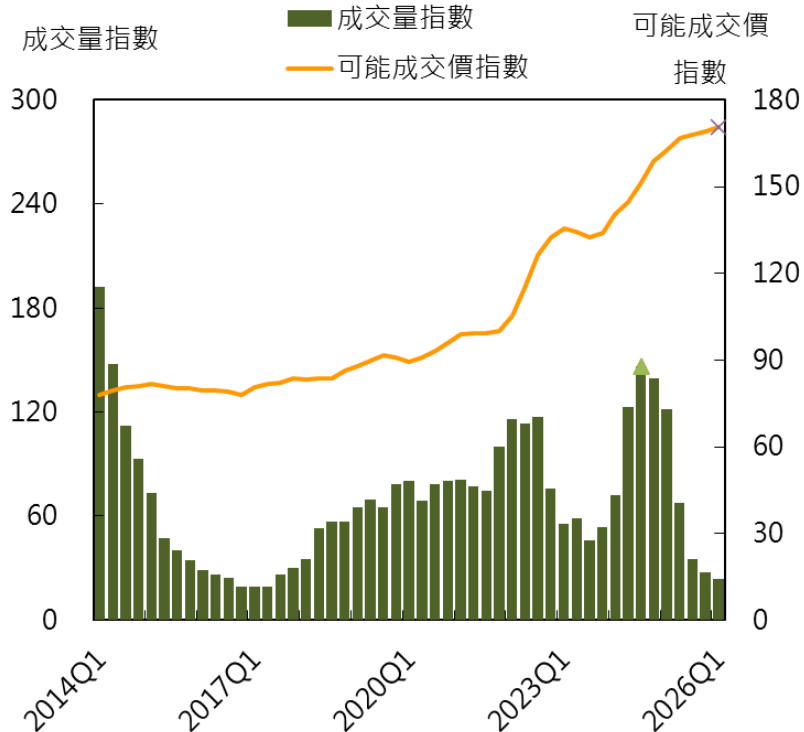
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波成交價**超過**2013Q4波段高點六成多，**價格仍為近期高點**
- ▣ 本波成交量約為2013Q4波段高點二成，**量能持續弱化**

# 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)

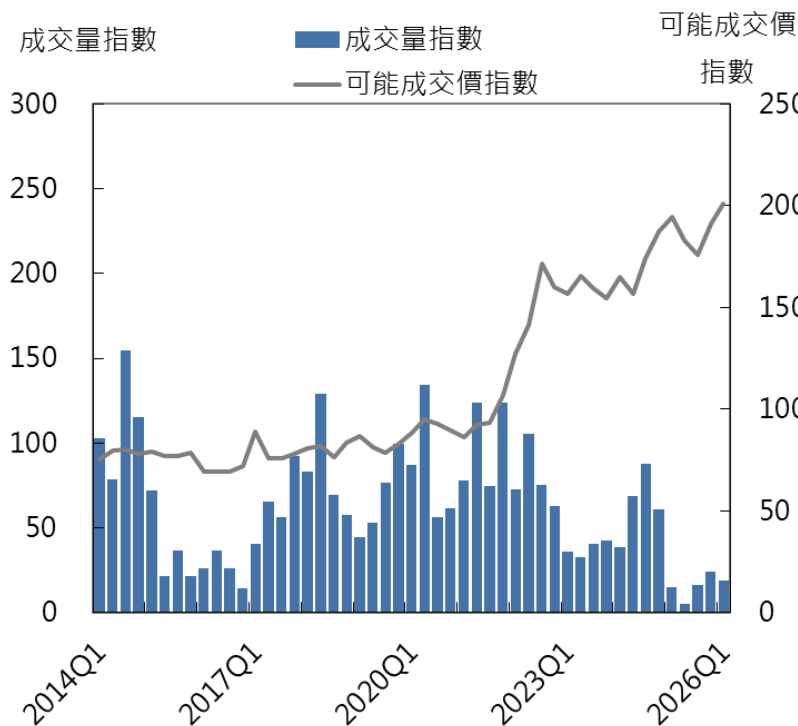


桃園價量指數趨勢圖(四季平均)

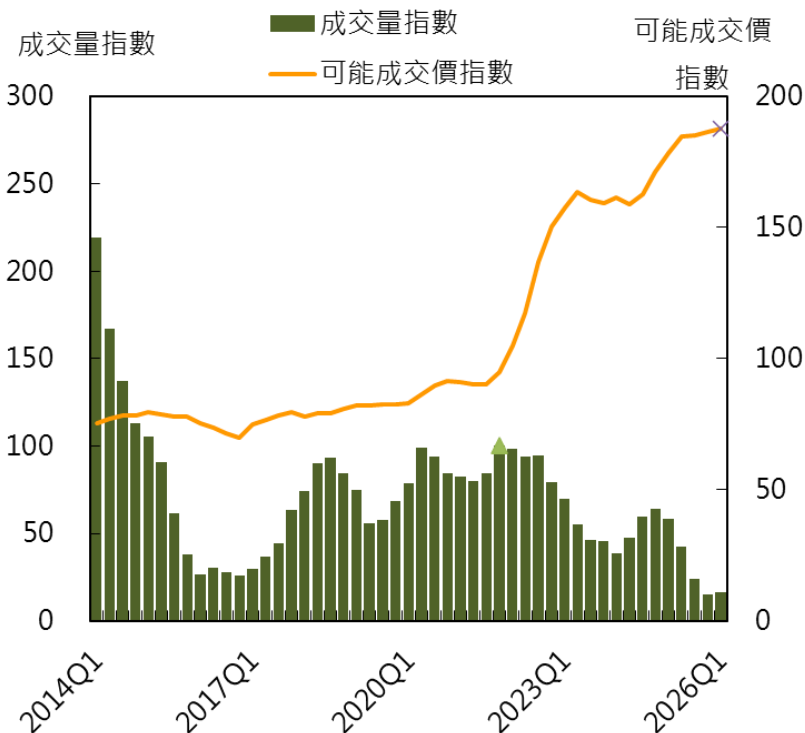
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**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，**量縮接近2016年谷底**

# 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)

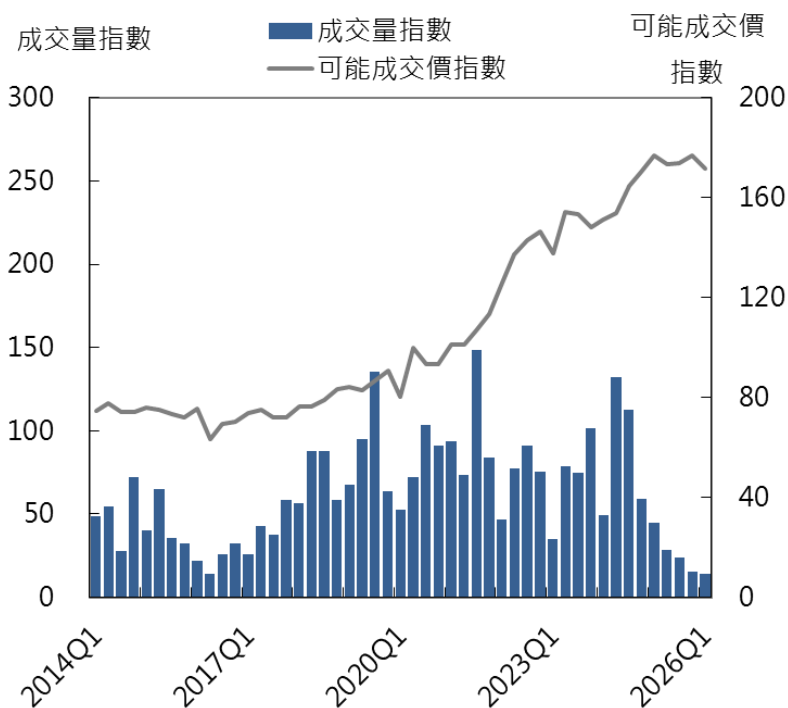


新竹縣市價量指數趨勢圖(四季平均)

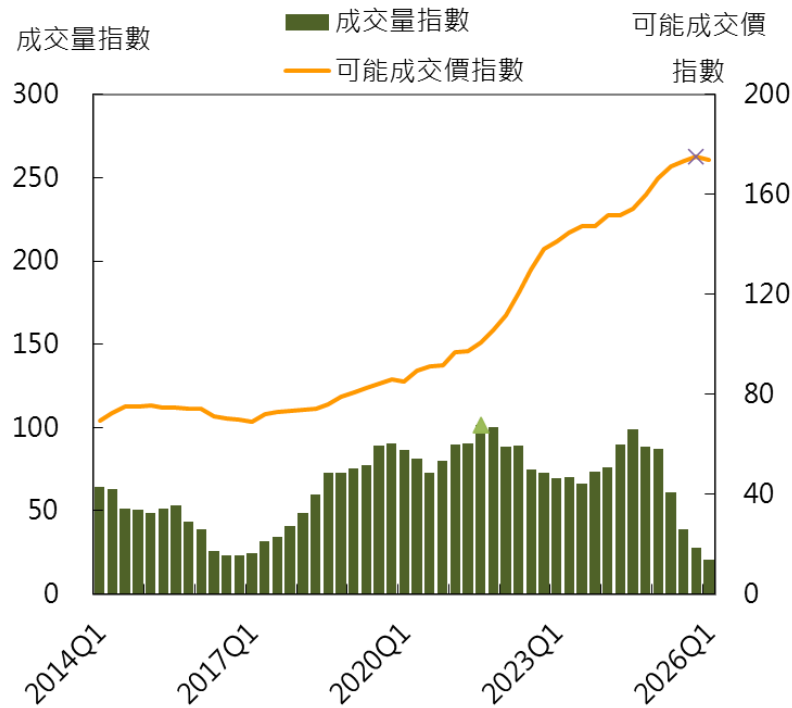
就四季移動平均長期趨勢來看

- ❑ 本波成交價**超過**2014Q4波段高點一倍多，**價格持續處於高檔**
- ❑ 本波成交量與2013Q4波段高點相比剩不到一成，**量縮跌破2016年谷底**

# 台中市價量指數趨勢圖(季與四季)



台中價量指數趨勢圖(季)

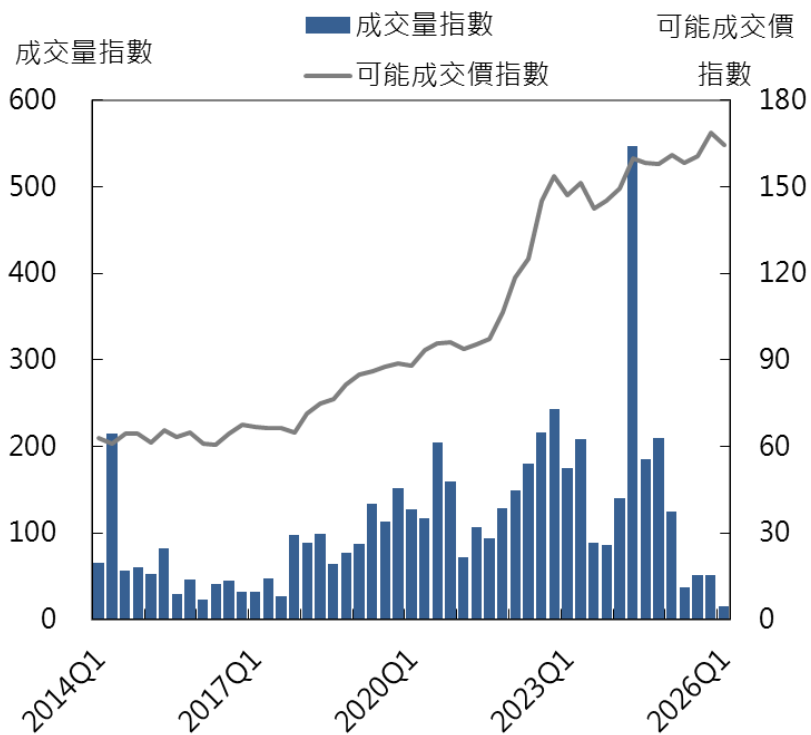


台中價量指數趨勢圖(四季平均)

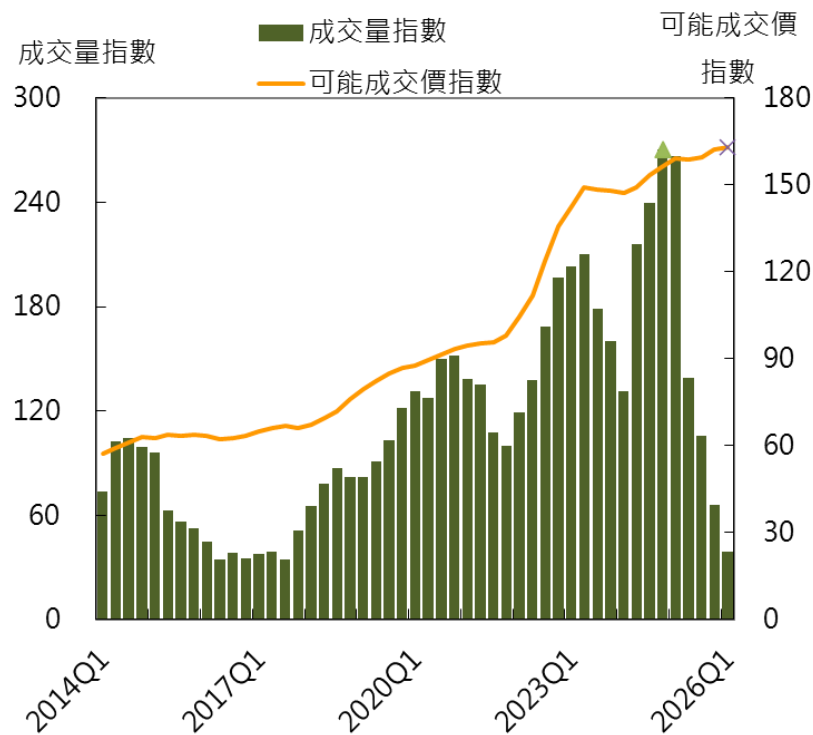
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q1波段高點一倍多，**價格高檔盤整**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點三成，**量縮跌破2016年谷底**

# 台南市價量指數趨勢圖(季與四季)



台南價量指數趨勢圖(季)

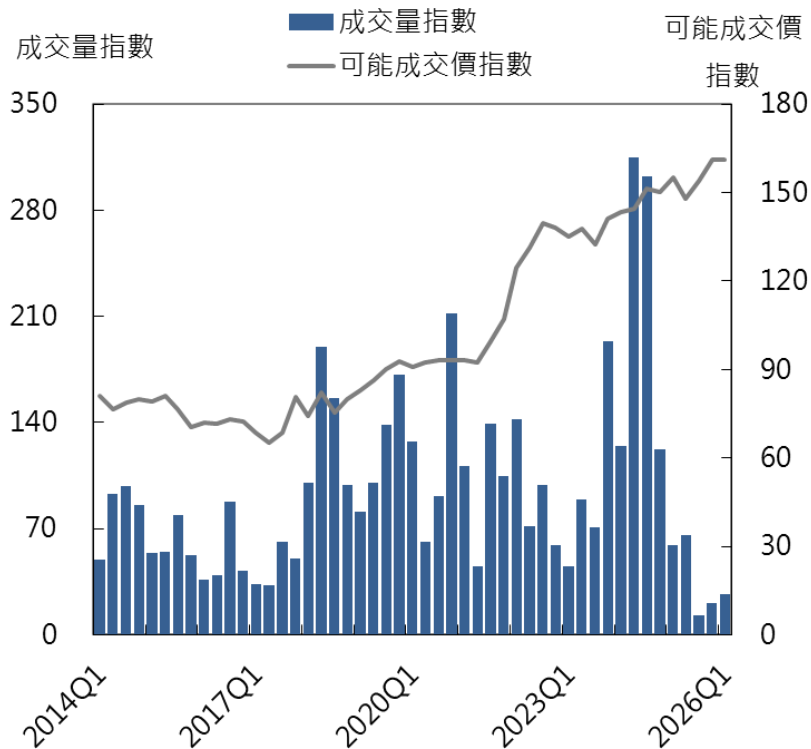


台南價量指數趨勢圖(四季平均)

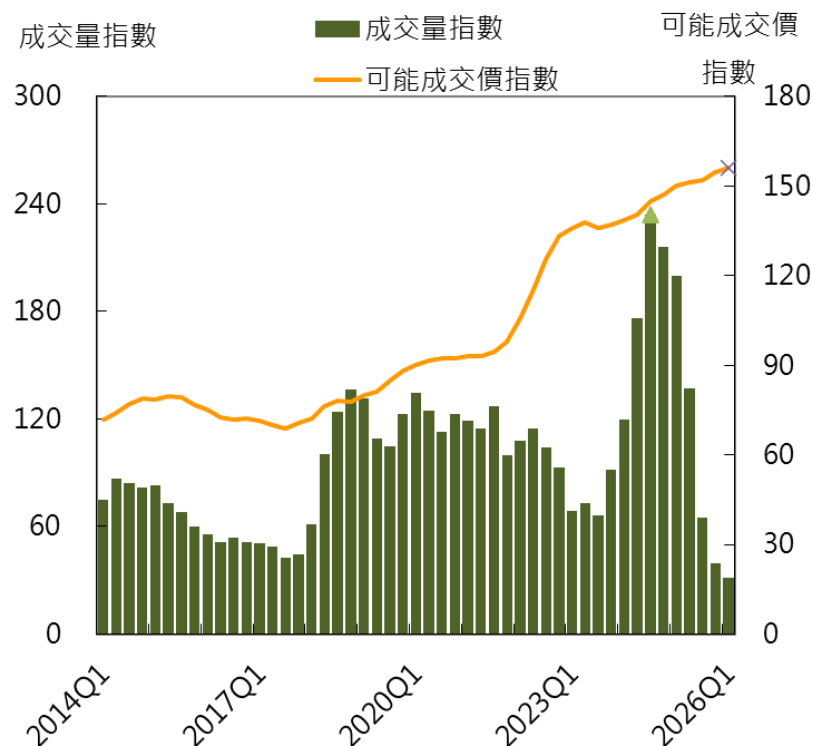
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q2波段高點一倍多，**價格緩和上升**
- 本波成交量約為2014Q3波段高點三成多，**量縮接近2016年谷底**

# 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)



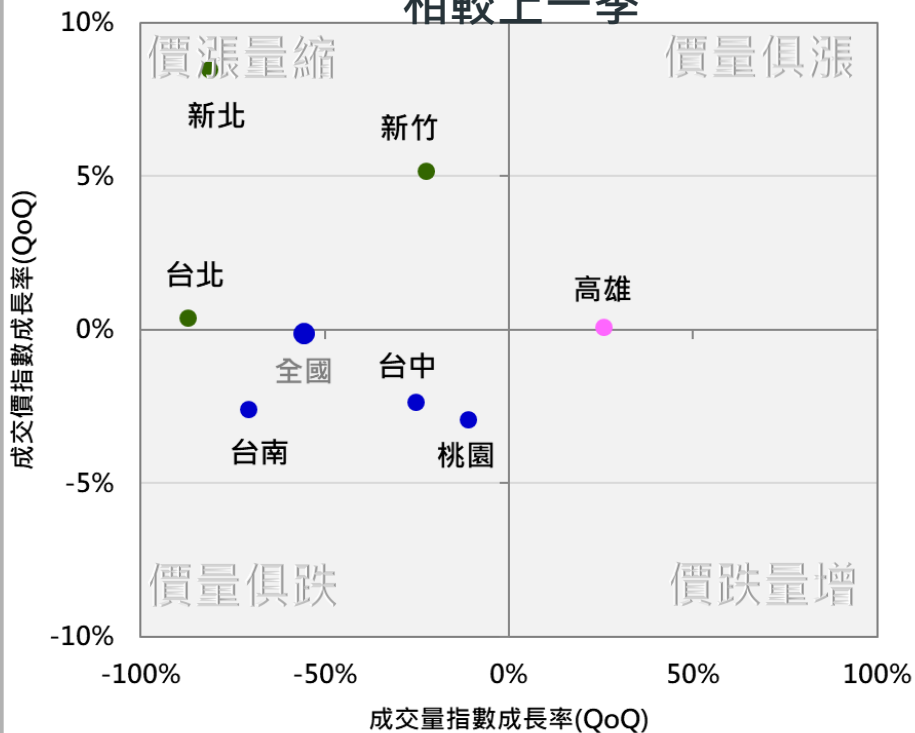
高雄價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q2波段高點九成多, **價格緩和上升**
- 本波成交量約為2014Q2波段高點三成多, **量縮跌破2016年谷底**

# 價量綜合評估

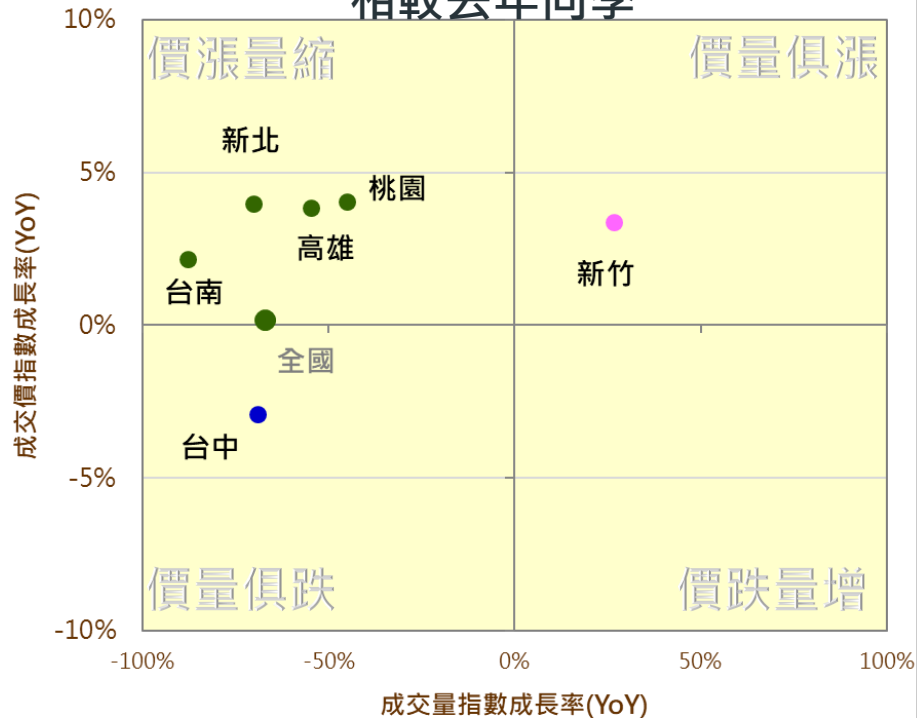
## 相較上一季



註：四象限圖係依價量指數變化製作

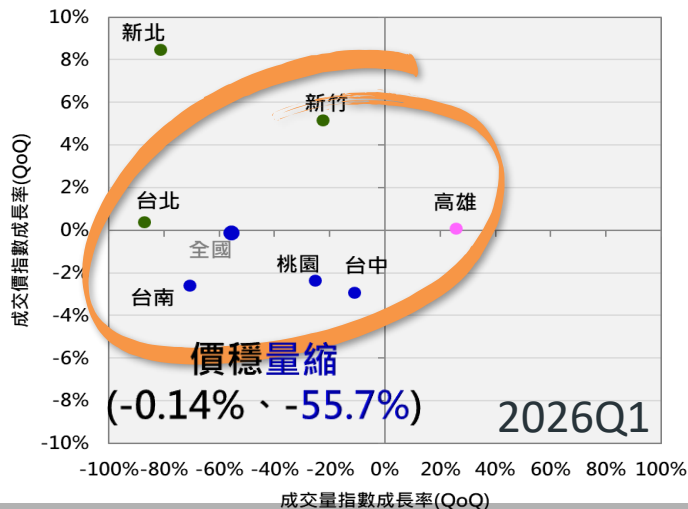
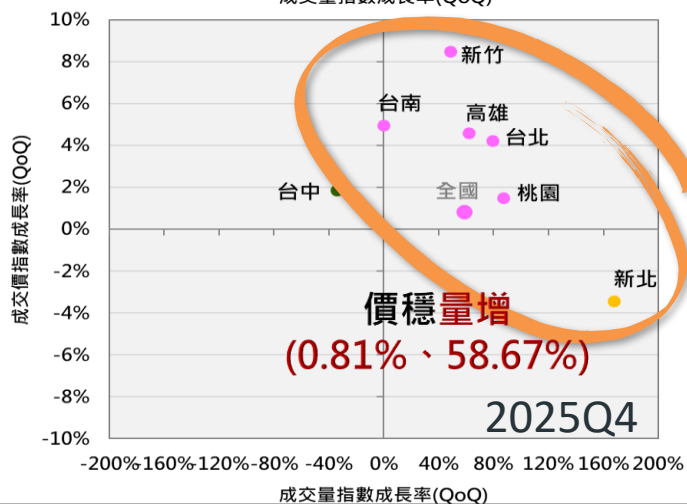
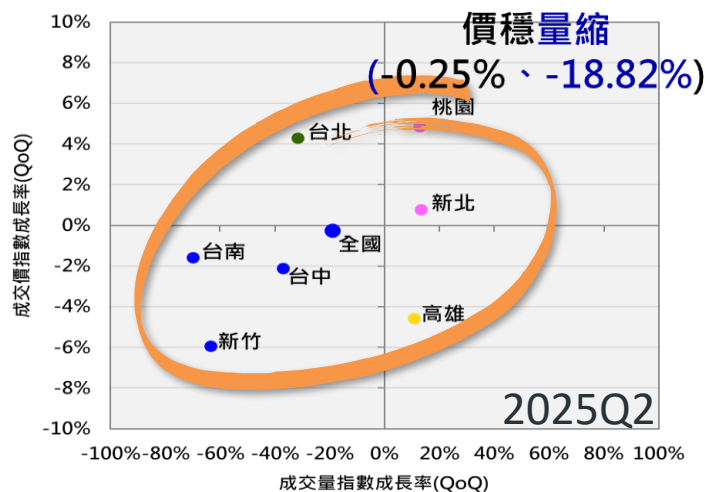
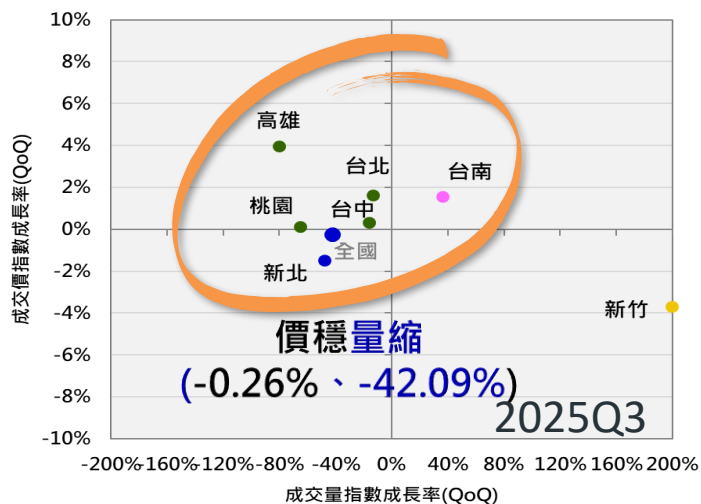
- 相較上一季，成交價**雙北、新竹及高雄上漲**，**桃園、台中及台南下跌**
- 成交量除高雄增加，其餘地區均減少

## 相較去年同季



- 相較去年同季，成交價除台中下跌，其餘地區**上漲**
- 成交量除新竹增加，其餘地區均**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		162.32	58.00 萬元/坪	-0.14%	(△)	0.15%	(△)
議價率		75.08	8.31%	1.54	(+++)	2.05	(+++)
開價		162.67	63.26 萬元/坪	1.54%	(+)	2.39%	(△)
推案量	金額	72.24	2,348 億元	-38.84%	(---)	-27.38%	(-)
	戶數	48.14	9714戶	-43.56%	(---)	-37.95%	(---)
30天銷售率		35.16	5.01%	-1.37	(-)	-4.39	(--)
30天成交量指數	金額	25.03	--	-51.94%	(---)	-61.28%	(---)
	戶數	16.95	--	-55.65%	(---)	-66.91%	(---)

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。

# 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		146.38	133.50 萬元/坪	0.36% (△)	10.87% (++)
議價率		86.82	8.82%	3.01 (++)	4.18 (+++)
開價		149.82	146.41 萬元/坪	3.68% (++)	15.94% (+++)
推案量	金額	86.13	593 億元	-35.02% (-)	29.63% (△)
	戶數	46.25	679戶	-66.89% (---)	-44.12% (---)
30天銷售率		17.93	2.50%	-3.88 (--)	-7.62 (---)
30天成交量指數	金額	15.14	--	-74.52% (---)	-67.93% (---)
	戶數	8.29	--	-87.02% (---)	-86.17% (---)

本季台北市成交價維持穩定，主要推單價130萬元以上產品，佔推案戶數六成多。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**。

# 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		170.65	71.23 萬元/坪	8.47% (+++)	3.98% (+)
議價率		69.11	7.53%	1.57 (++)	2.87 (++)
開價		170.19	77.03 萬元/坪	10.31% (+++)	7.21% (++)
推案量	金額	71.29	588 億元	-56.55% (---)	-34.61% (--)
	戶數	53.50	2496戶	-56.06% (---)	-39.90% (--)
30天銷售率		29.35	3.61%	-4.79 (---)	-3.64 (--)
30天成交量指數	金額	20.22	--	-81.34% (---)	-67.46% (---)
	戶數	15.68	--	-81.13% (---)	-70.09% (---)

本季新北市成交價大幅上漲，主要推70萬元以上產品，佔推案戶數五成多。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。

# 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		168.95	46.60 萬元/坪	-2.33%	(-)	4.06%	(+)
議價率		68.13	7.73%	0.47	(△)	0.86	(△)
開價		167.71	50.51 萬元/坪	-1.84%	(-)	5.03%	(+)
推案量	金額	77.67	355 億元	-31.74%	(---)	-19.31%	(△)
	戶數	49.89	1893戶	-42.83%	(---)	-28.32%	(--)
30天銷售率		37.09	5.02%	1.18	(+)	-1.53	(-)
30天成交量指數	金額	28.43	--	-10.74%	(△)	-38.19%	(-)
	戶數	18.41	--	-25.24%	(△)	-45.09%	(-)

本季桃園市成交價小幅下跌，主力為單價50萬元以上產品，佔推案戶數近七成。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**。

# 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		201.00	58.15 萬元/坪	5.17%	(++)	3.35%	(+)
議價率		41.80	4.65%	-1.04	(-)	-1.51	(△)
開價		198.11	60.99 萬元/坪	4.02%	(++)	1.71%	(△)
推案量	金額	51.57	83 億元	-8.10%	(△)	3.81%	(△)
	戶數	41.73	406戶	-3.56%	(△)	25.31%	(+)
30天銷售率		44.73	9.36%	-2.28	(-)	0.10	(△)
30天成交量指數	金額	22.99	--	-26.10%	(-)	4.94%	(△)
	戶數	18.65	--	-22.45%	(-)	26.67%	(△)

本季新竹縣市成交價中幅上漲，主力為單價60萬元以上產品，佔推案戶數六成。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**。

# 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		171.81	52.89 萬元/坪	-2.93%	(--)	-2.92%	(--)
議價率		100.11	10.72%	3.30	(+++)	4.36	(+++)
開價		177.55	59.25 萬元/坪	0.66%	(△)	1.81%	(△)
推案量指數	金額	55.17	350 億元	-30.31%	(--)	-49.59%	(---)
	戶數	31.52	1667戶	-33.72%	(--)	-49.76%	(---)
30天銷售率		43.97	6.18%	1.57	(++)	-3.83	(---)
30天成交量指數	金額	23.40	--	-6.66%	(△)	-68.88%	(---)
	戶數	13.86	--	-11.23%	(△)	-68.98%	(---)

本季台中市成交價中幅下跌，主力為單價60萬元以上產品，佔推案戶數五成多。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**，成交量為為26年來次低，**房市表現衰退**。

# 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		164.38	37.46 萬元/坪	-2.58% (--)	2.17% (△)
議價率		44.81	5.16%	-1.15 (-)	-0.86 (△)
開價		161.00	39.50 萬元/坪	-3.76% (--)	1.25% (△)
推案量指數	金額	34.63	65 億元	-66.32% (---)	-76.41% (---)
	戶數	28.86	475 戶	-65.00% (---)	-71.61% (---)
30天銷售率		51.63	6.74%	-1.30 (--)	-9.10 (---)
30天成交量指數	金額	18.13	--	-71.76% (---)	-89.97% (---)
	戶數	15.05	--	-70.65% (---)	-87.92% (---)

本季台南市成交價中幅下跌，主力為未滿40萬元產品，佔推案戶數近六成，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**。

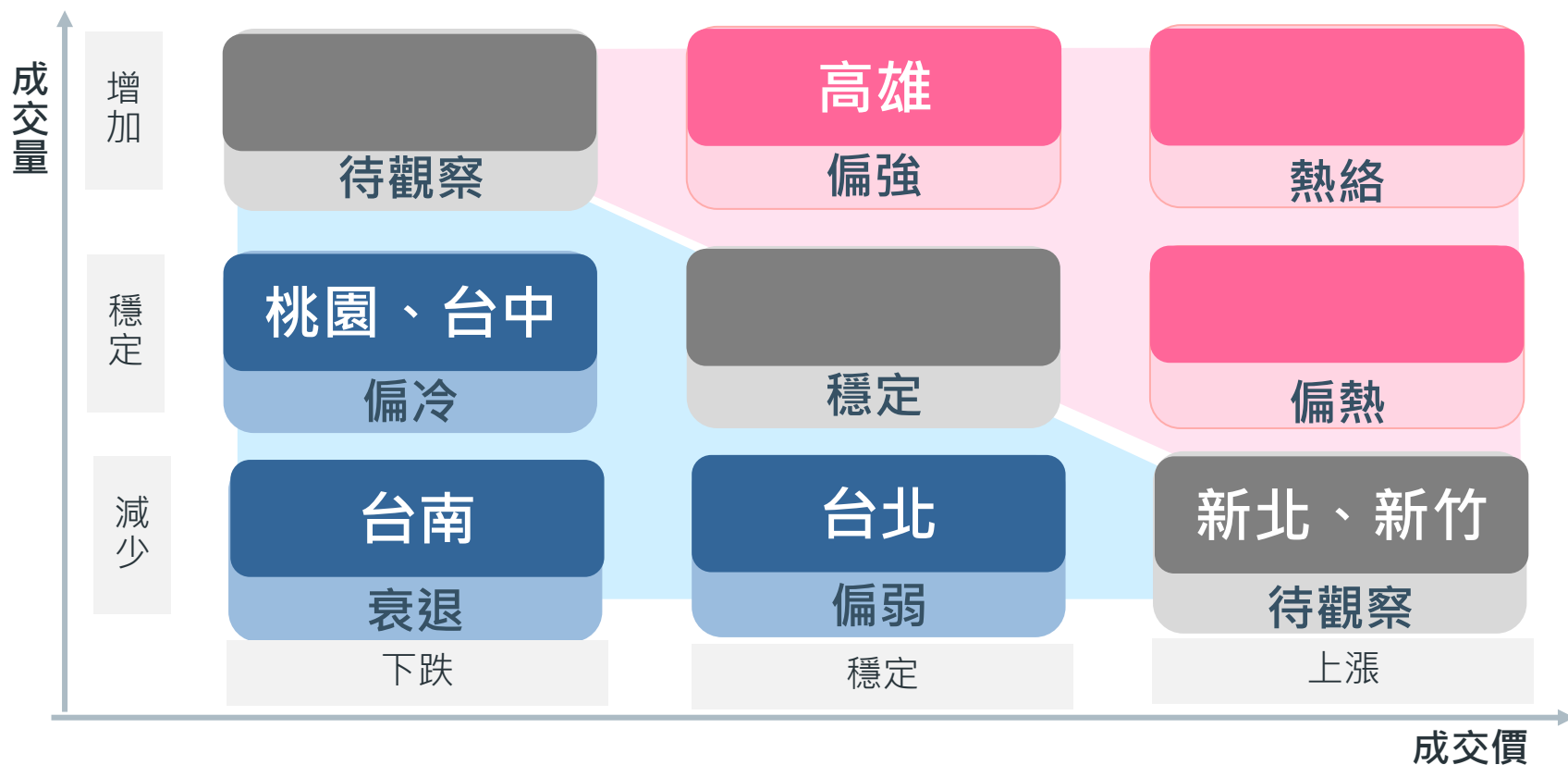
# 綜合評估 - 高雄市

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		161.08	37.48 萬元/坪	0.06% (△)	3.83% (△)
議價率		74.44	8.97%	-0.10 (△)	-0.36 (△)
開價		157.74	41.18 萬元/坪	-0.04% (△)	3.42% (△)
推案量指數	金額	105.90	313 億元	<b>17.56% (+)</b>	-18.72% (△)
	戶數	89.54	2098戶	<b>11.83% (+)</b>	<b>-9.96% (-)</b>
30天銷售率		29.84	5.34%	0.60 (△)	-5.30 (---)
30天成交量指數	金額	30.93	--	<b>32.31% (+)</b>	<b>-59.23% (---)</b>
	戶數	26.72	--	<b>25.86% (+)</b>	<b>-54.84% (---)</b>

本季高雄市成交價維持穩定，主力為單價40萬元~50萬元產品，佔推案戶數近七成。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**。

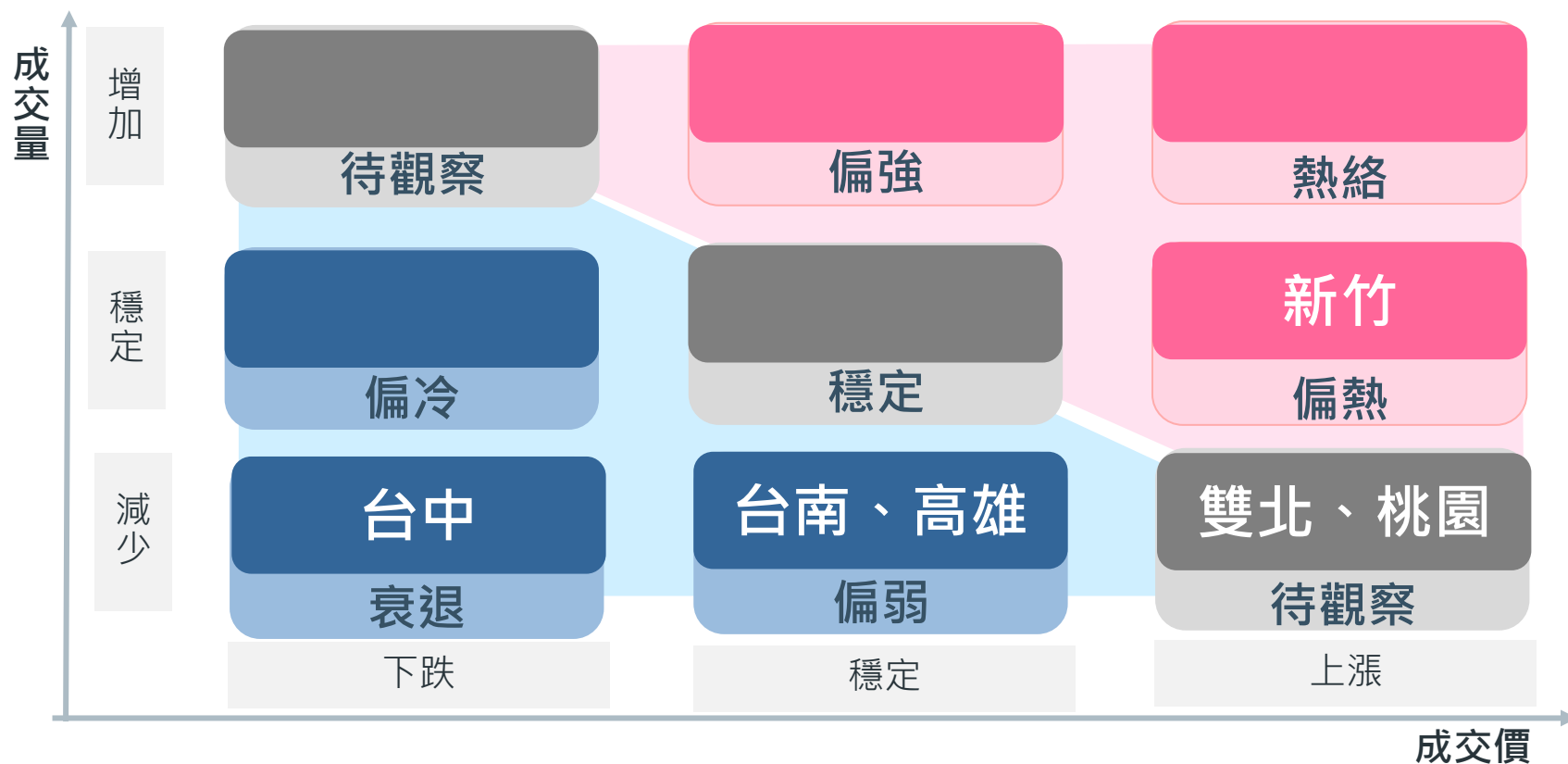
## ❖ 相較上一季

全國成交價持穩、成交量減少，房市表現偏弱



## ❖ 相較去年同季

全國成交價持穩、成交量減少，房市表現偏弱

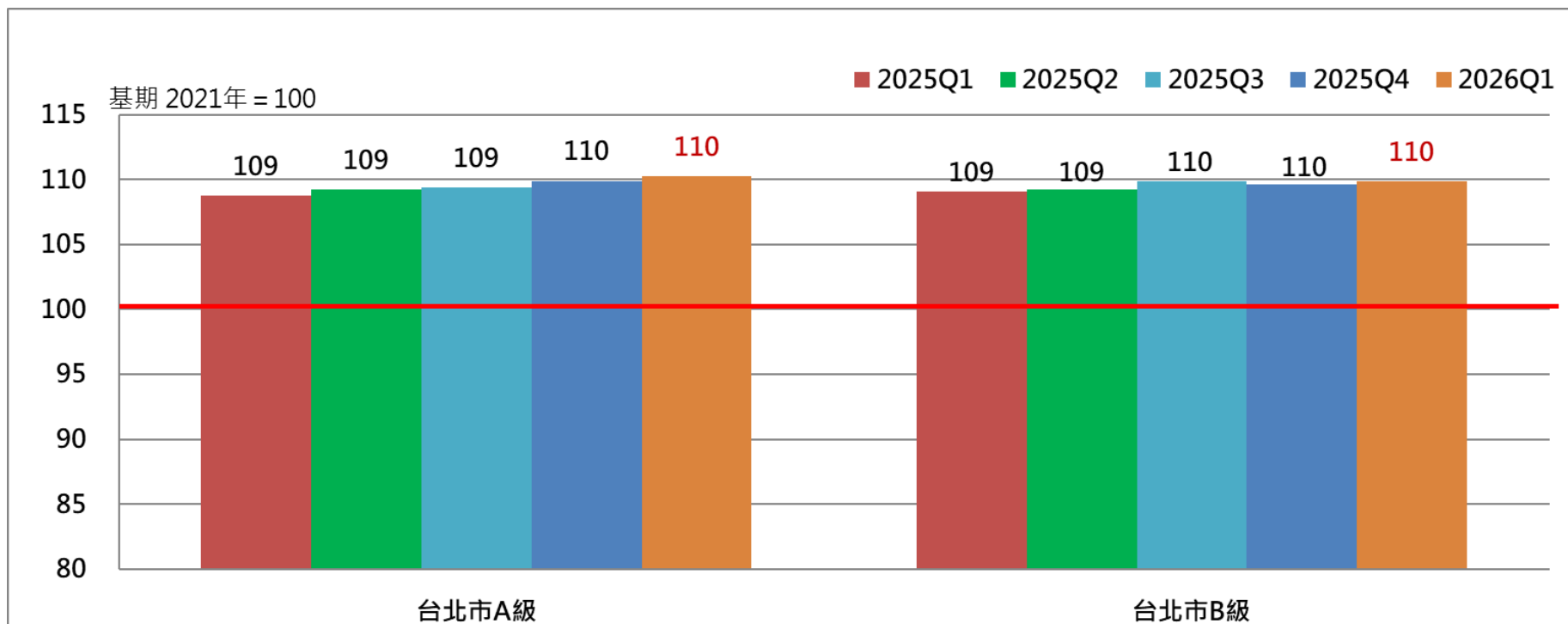


- ❖ 受惠AI 等新興科技應用商機持續熱絡，央行上調**全年經濟成長率至7.28%**；針對房市，為回應民眾自住及換屋之需求，央行自3/20起將全國自然人第2戶**購屋貸款成數**上限由5成**調升為6成**，政策方向由總量控管轉為精準監管，政策效果待觀察。
- ❖ 從四季移動趨勢觀察，各地區本波成交價均大幅超越2013年至2015年波段高點，**價格普遍維持高檔**；**成交量近一年半急速量縮**，新竹縣市、台中市及高雄市量縮幅度更已跌破前波2016年谷底。
- ❖ 綜合本季房市，相較上一季及去年同季，皆為**價穩量縮**，**房市表現偏弱**。本季逢傳統年節淡季，房市呈現量縮、價高局面，成交量為26年來次低，**量能探底**。未來**量能能否回穩**是第2季房市觀察重點。

The image features a stylized globe on the left side, with a magnifying glass positioned over it. The globe is rendered in a light blue and white color scheme, showing the outlines of continents. The magnifying glass has a dark handle and a light-colored lens. The background is a vibrant blue with horizontal white lines that create a sense of motion or data flow. On the right side, there is a large, faint circular graphic element. At the bottom of the image, there is a solid green horizontal bar. The overall aesthetic is modern and professional, suggesting a focus on global business or data analysis.

# 國泰辦公室租金指數

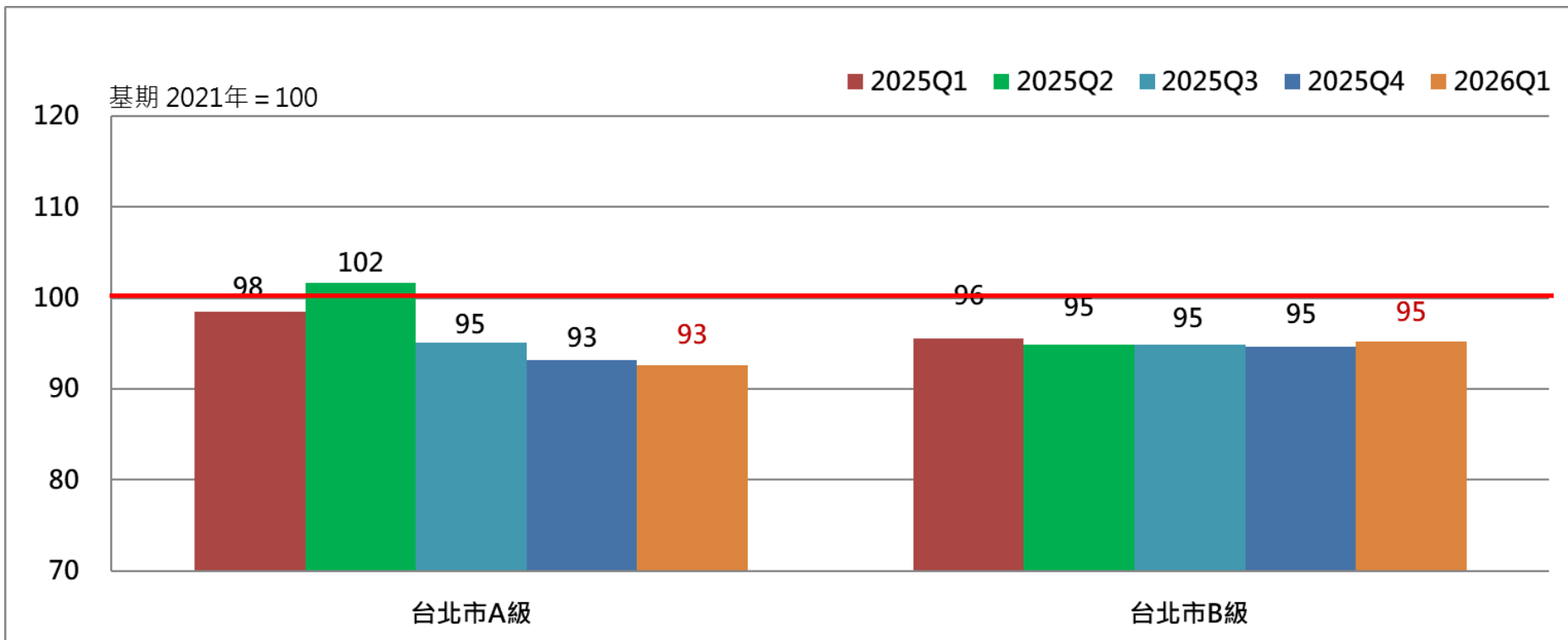
# 辦公室租金開價指數 - 分區



註1：A辦變動-忠孝襄陽路段增加皇翔時代廣場、新光華山(2025Q4納入)，信義計畫區刪除華南金控總部(2026Q1刪除)，敦北民生路段新增敦北區(寰宇大樓)(2026Q1納入)，個案數由64增加為66個

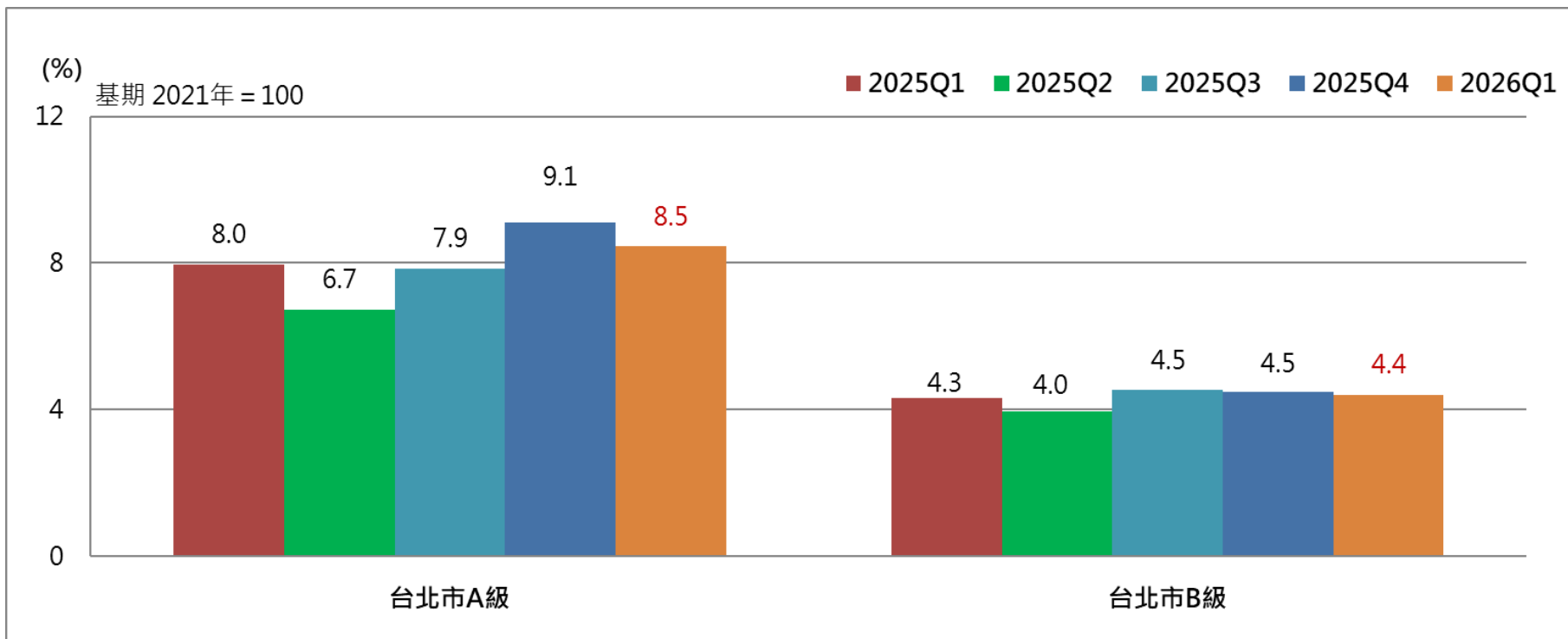
註2：B辦變動-本季刪除敦南仁愛區道慈大樓，個案數由75減少為74個

# 辦公室租金議價率指數 - 分區

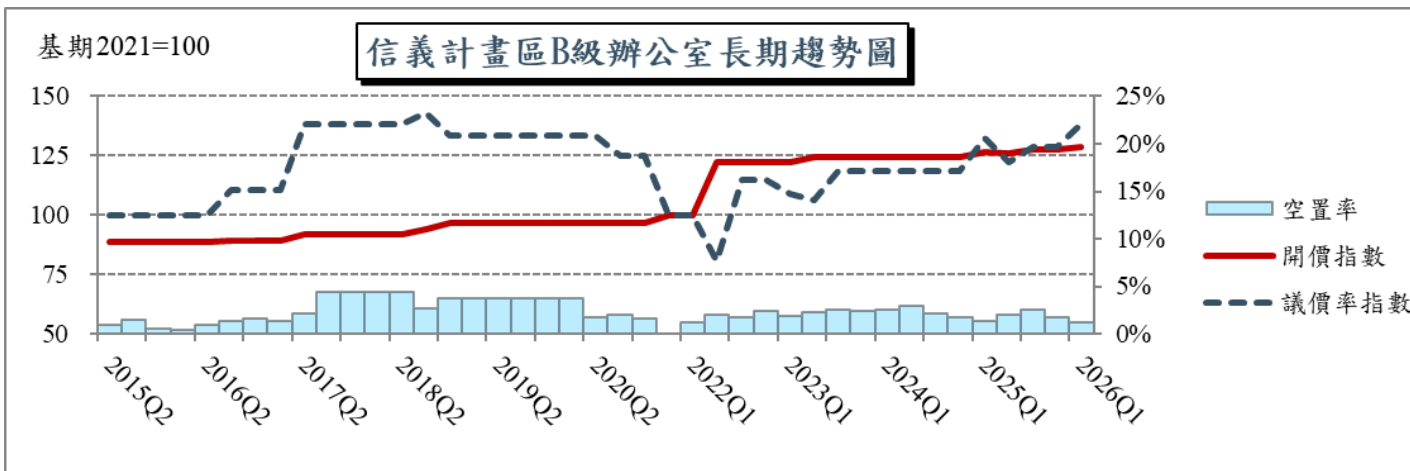
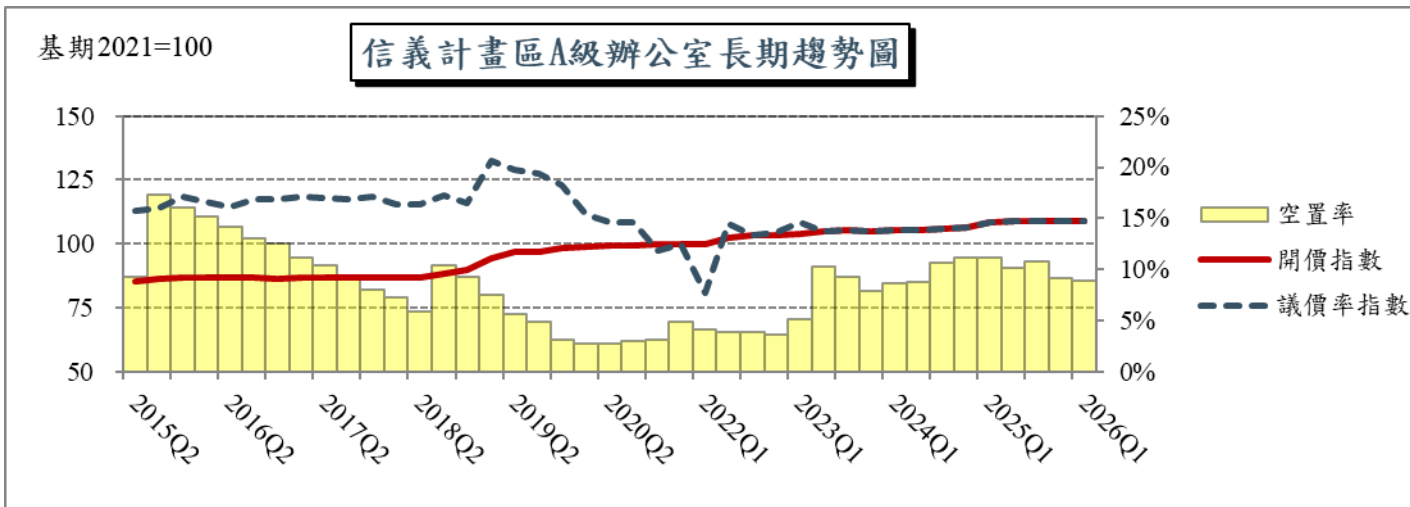


註：台北A辦受民生建國路段部分標的議價空間擴大影響，自2025Q3起已縮小

# 各地區辦公室空置率



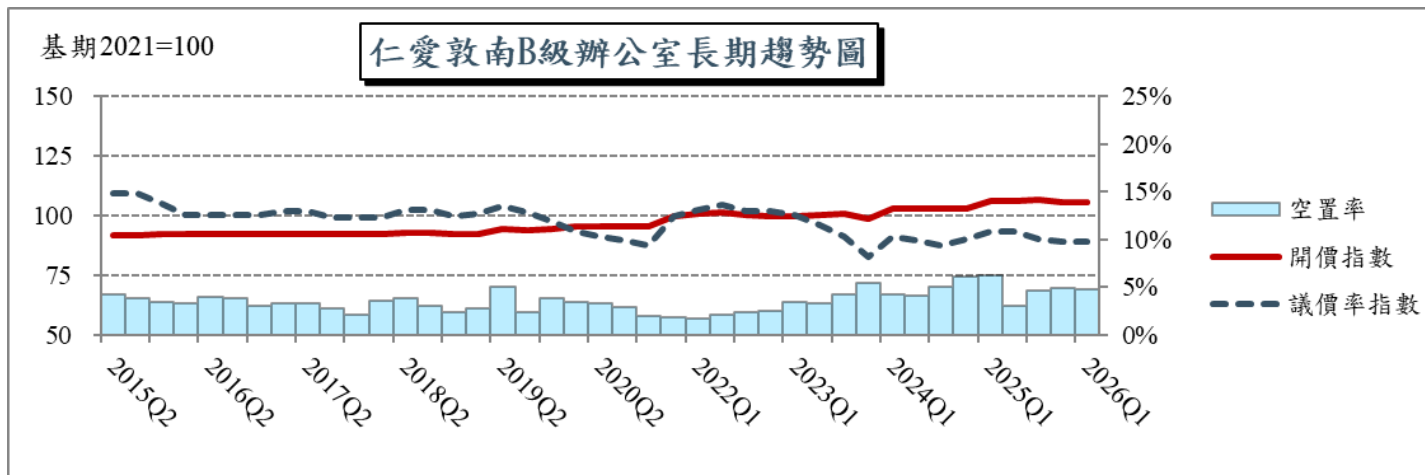
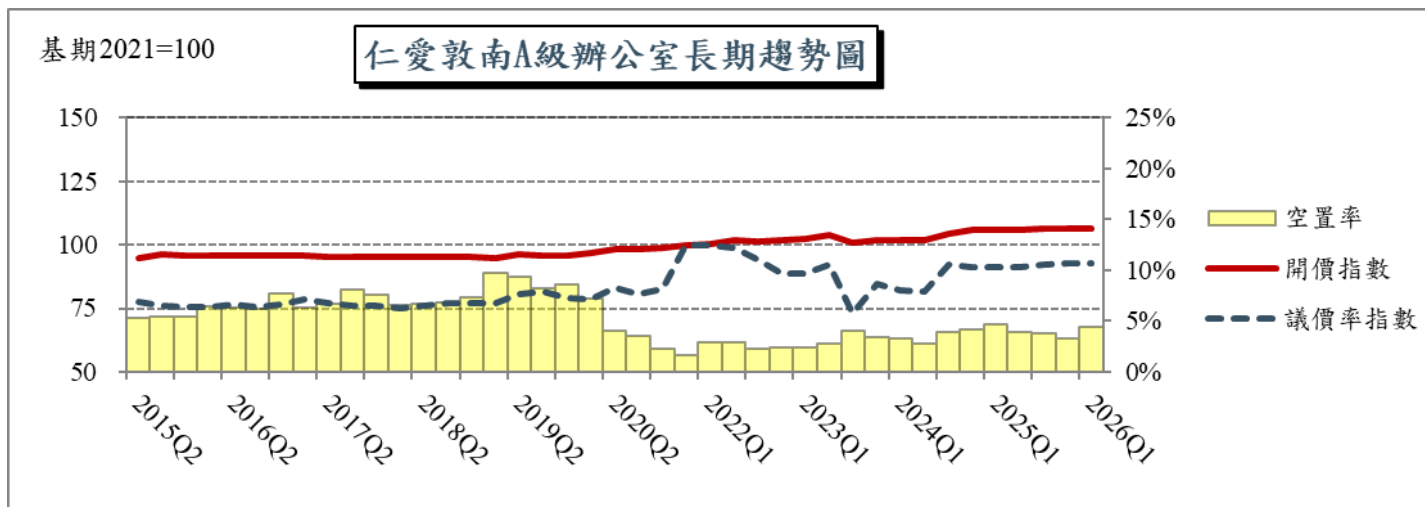
# 辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區



註1：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

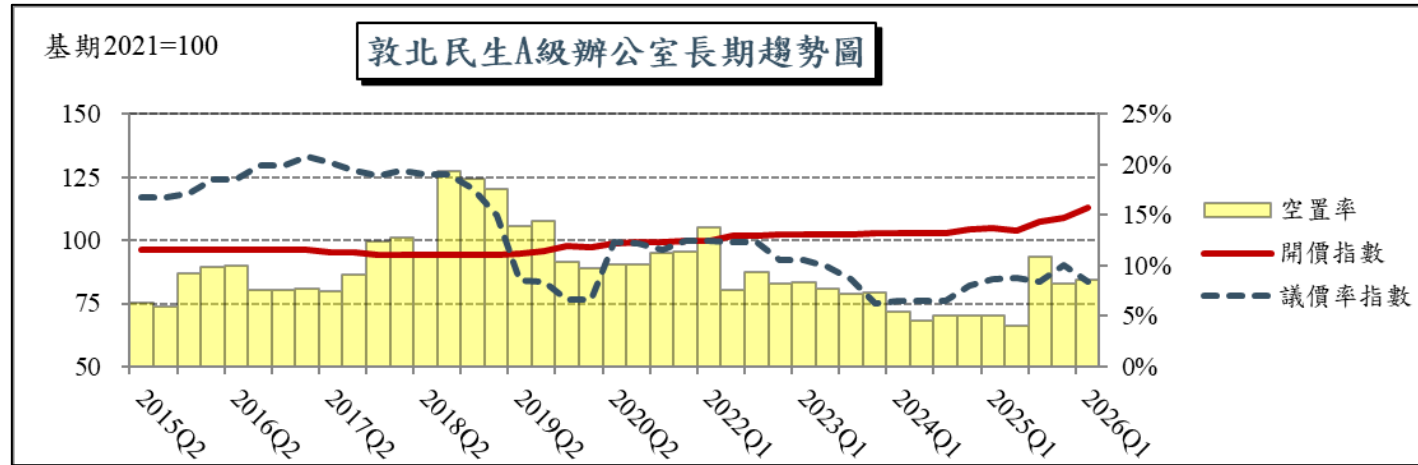
註2：信義計畫區部分標的提高開價，致議價率較上一季上升

# 辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南

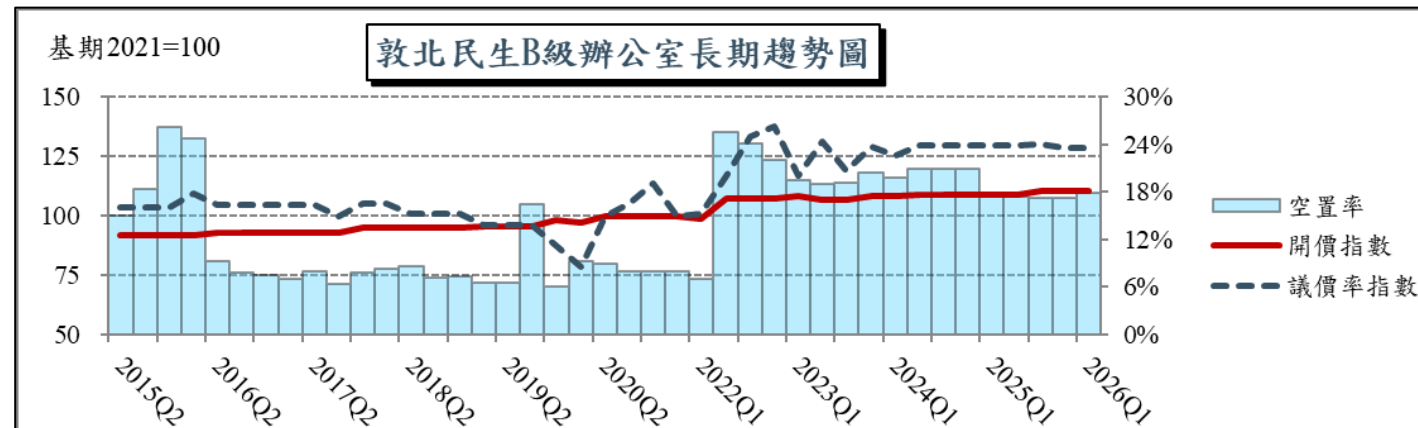


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

# 辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生



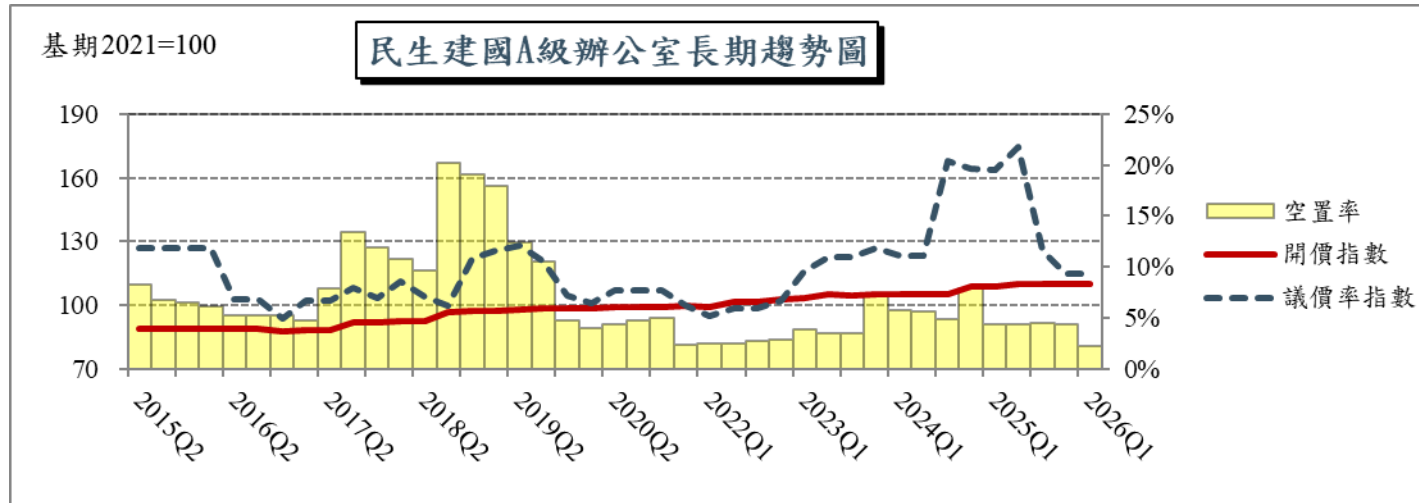
註：敦北民生A辦新增冠德民權(2025Q3納入)、寰宇大樓(2026Q1納入)，開價、空置率較去年相較上升



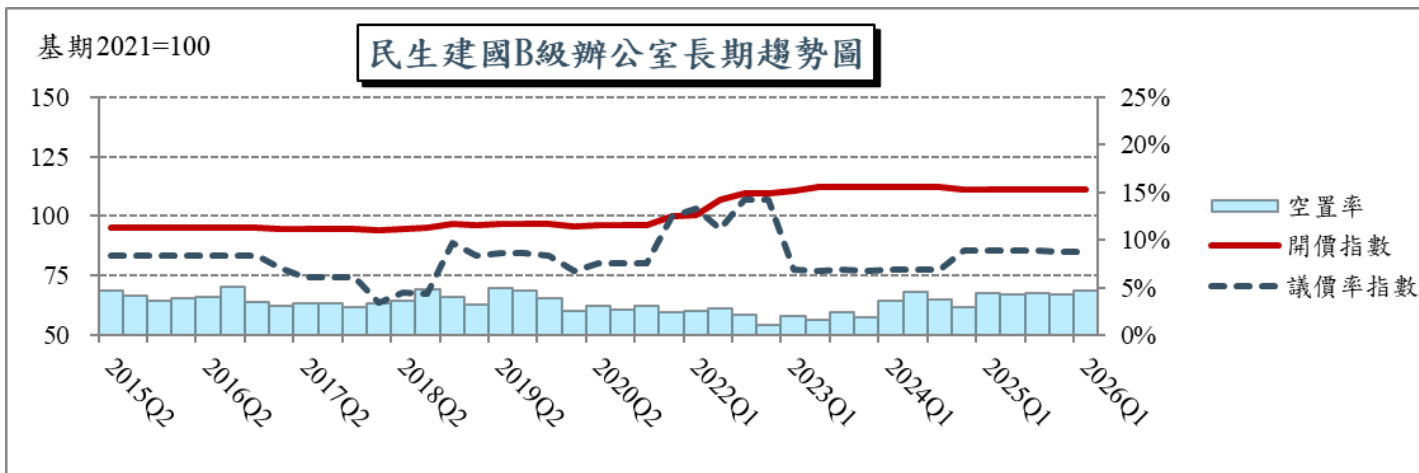
註1：敦北民生B辦某辦公標的空置坪數達六成，致該路段整體空置率偏高

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

# 辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國

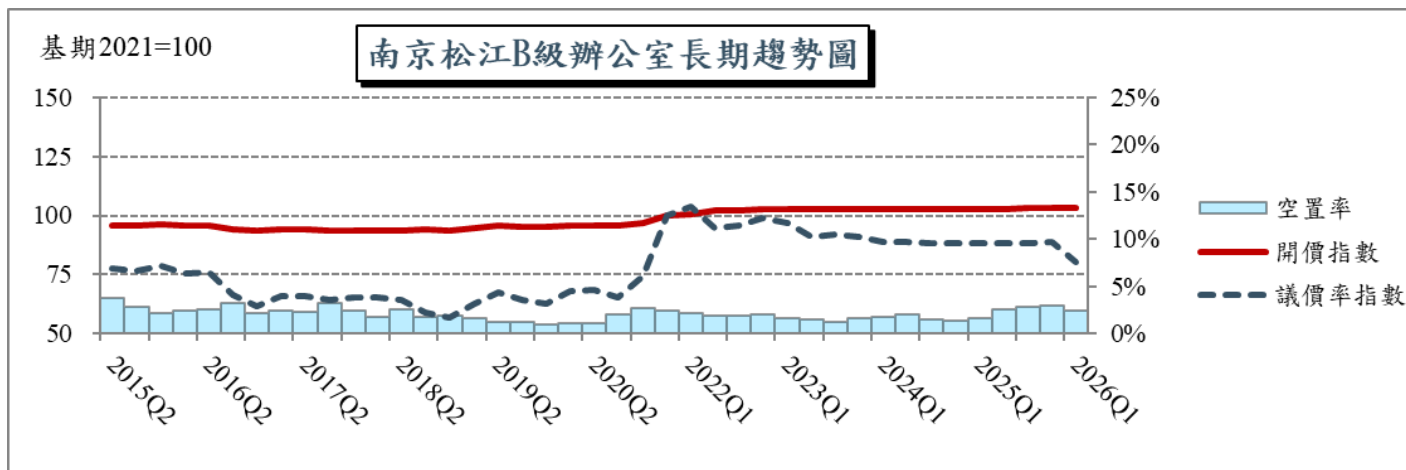
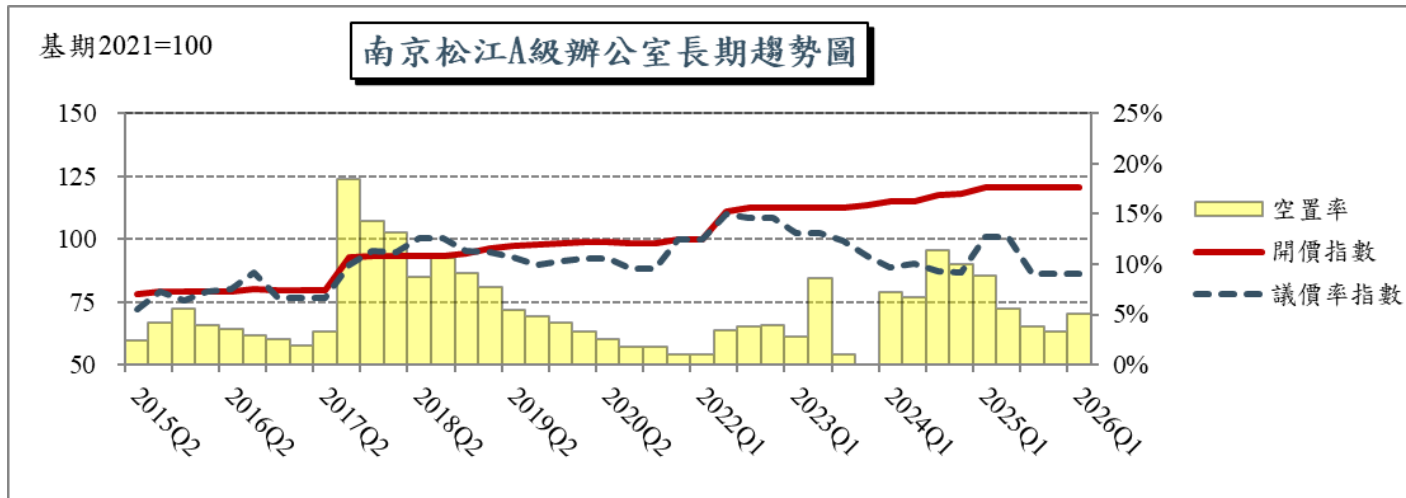


註：民生建國A辦部分標的提高底價，富邦人壽大樓從A辦改列作B辦(2025Q4)，致議價率較去年同期縮小



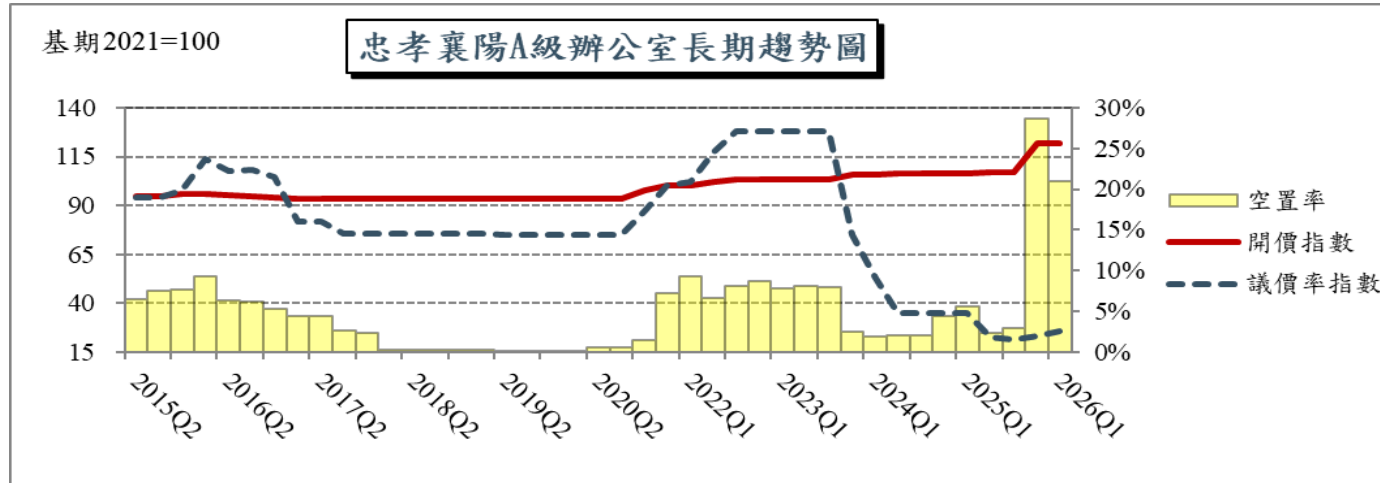
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

# 辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江

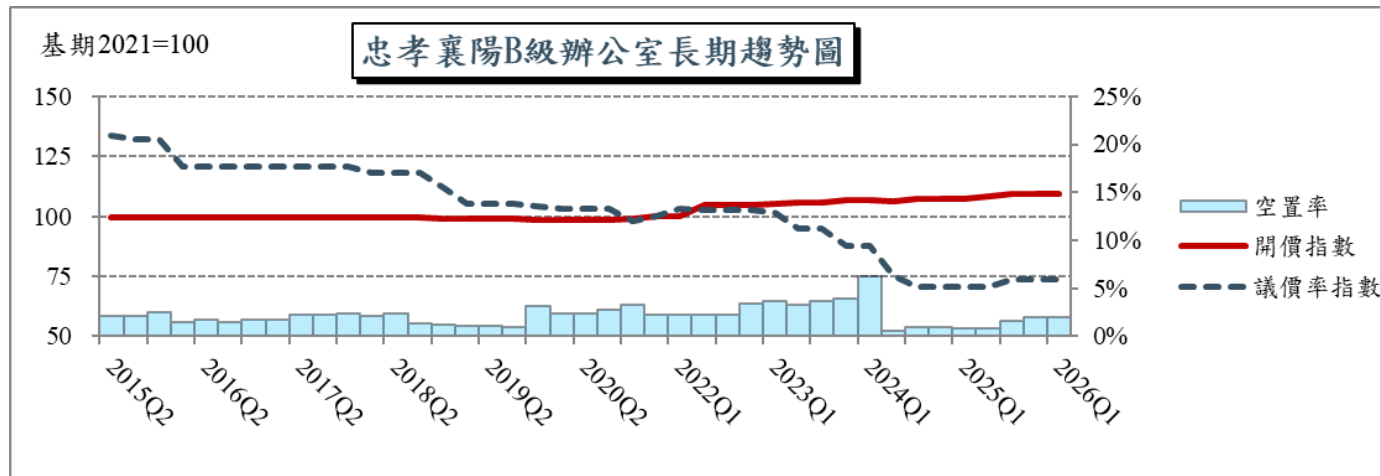


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

# 辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽

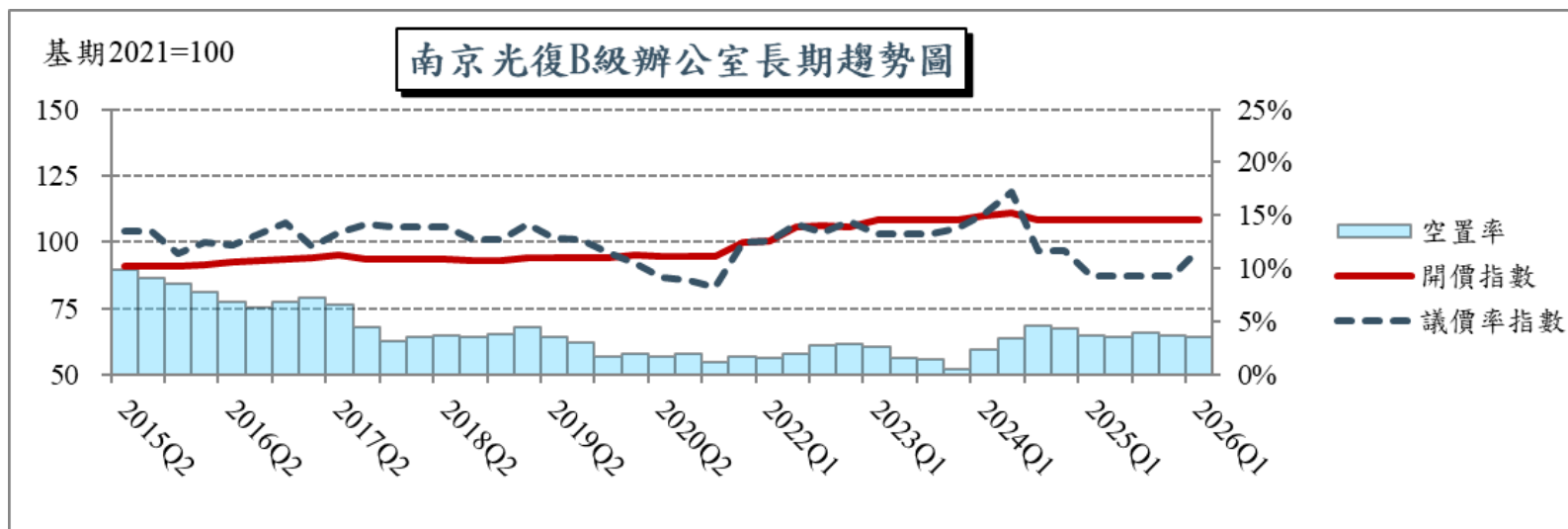


註：忠孝襄陽A辦新增皇翔時代廣場、新光華山(2025Q4納入)，致開價、空置率較去年同期大幅上升



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

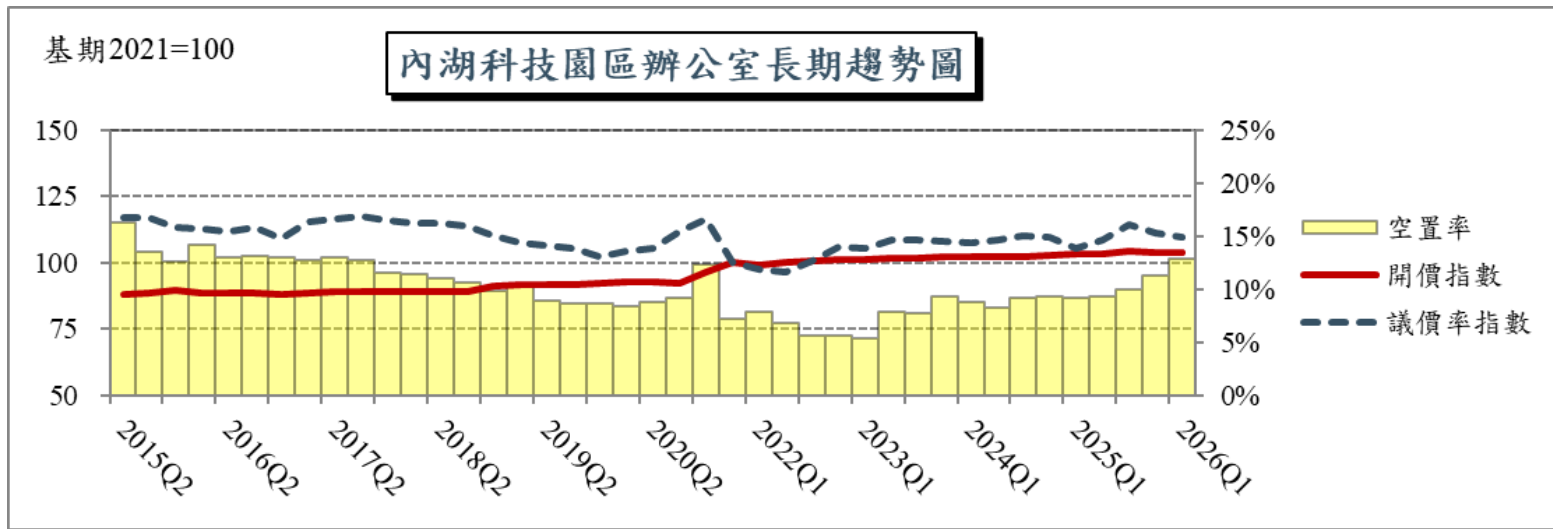
# 辦公室租金指數長期趨勢 - 南京光復B辦



註1：南京光復B辦部分標的降低底價，致議價率較上一季上升

註2：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

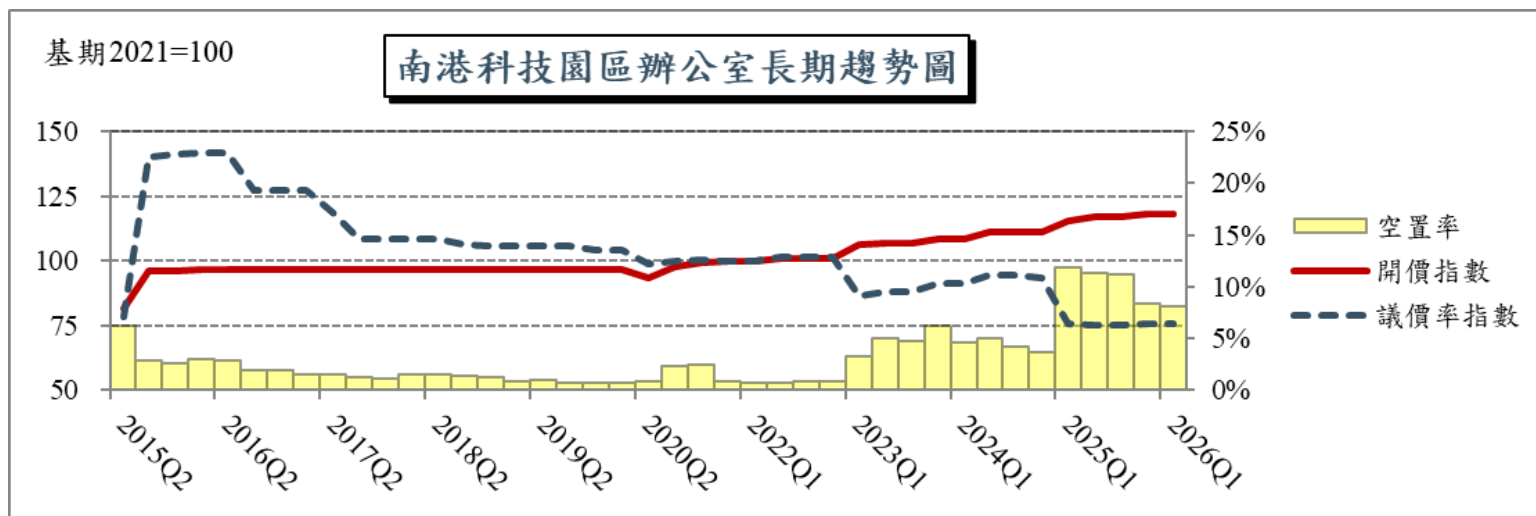
# 辦公室租金指數長期趨勢 - 內湖科技園區



註1：本季內湖科技園區舊宗段新增興富發T1，西湖段刪除七星水利西湖大樓、遠東多倫多、明湖大樓及竹城大樓，舊宗段刪除蘇黎世經貿大樓及遠雄瑞士，個案數由56減少為51個

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

# 辦公室租金指數長期趨勢 - 南港科技園區



註1：本季南港科技園區新增潤泰玉成商辦，個案數由11增加為12個

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

- 相較上一季及去年同季，各地區皆**維持穩定**

## ❖ 空置率

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