

2026 年第三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 3 季國泰房地產指數，相較上一季與相較去年同季均為價穩量增。本季成交價和開價維持穩定，議價率小幅縮減；推案量中幅增加、成交量小幅增加、銷售率維持穩定。受惠 AI 需求帶動出口與經濟成長，央行上調全年經濟成長率預測至 11.48%；惟內需仍溫和，決議維持利率不變。房市方面，9 月進一步調升第 2 戶購屋貸款成數，購置住宅貸款比率續增，惟民眾對房價上漲的預期偏弱，房市交易動能及房價漲勢仍緩。

進一步觀察各地區表現，相較上一季，全國房價維持穩定，惟各都表現分歧、增減互見，僅桃園、台中上漲，其餘都市持穩或下跌；成交量小幅增加，台北、台南增幅較明顯。相較去年同季，各地區成交價持穩或上漲，以新竹縣市漲幅較大；成交量全國小幅增加，高雄增幅較明顯。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，價格普遍維持高檔或緩和上升，僅台中市自高點小幅回軟；成交量近兩年急速量縮，僅台北、桃園及高雄本季量能較上季略有回升。

本季全國房市呈現價穩量增，多數都市推案量較前期回升，部分反映遞延案及大型個案集中推出；惟整體銷售率 5.62%，仍維持近一年低檔，市場量能回升仍有限。央行再次放寬第二戶貸款成數，可望帶動換屋需求及交易量回溫，惟仍受信用管制與供給壓力影響，短期房價維持盤整、區域分化格局。綜合本季表現，相較上一季及去年同季皆為價穩量增，房市表現相對偏強，整體量能仍處歷史偏低水準。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 160 件。推案戶數計有 15,949 戶，較上季及去年同季均上升。總推案金額為 3,829 億元，較上季及去年同季均上升；主力總價為 2,527 萬元，較上季及去年同季均上升；其中大廈類型推案者佔 88%。

	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	160	25	31	22	16	24	16	26
	(5.3%)	(31.6%)	(24.0%)	(10.0%)	(6.7%)	(-29.4%)	(-23.8%)	(44.4%)
	《-9.1%》	《-13.8%》	《-11.4%》	《-8.3%》	《23.1%》	《-17.2%》	《-42.9%》	《44.4%》
推案 金額 (億元)	3,829	1,212	835	474	169	364	220	556
	(32.1%)	(136.9%)	(32.6%)	(36.1%)	(-43.9%)	(-45.3%)	(74.6%)	(75.5%)
	《31.1%》	《97.5%》	《38.6%》	《36.0%》	《138.2%》	《-44.6%》	《-38.5%》	《105.7%》
推案 戶數	15,949	2,507	3,520	2,743	743	1,773	1,259	3,404
	(24.3%)	(150.4%)	(35.5%)	(26.9%)	(-26.1%)	(-48.5%)	(63.9%)	(84.0%)
	《15.0%》	《80.1%》	《23.8%》	《16.6%》	《94.0%》	《-46.9%》	《-33.2%》	《103.2%》

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. 全國可能成交價持穩，各都表現分歧漲跌互見

本季全國可能成交價相較上一季維持穩定，桃園、台中上漲，台北、新竹持穩，新北、台南及高雄下跌。

2. 全國開價持穩，各都表現分歧漲跌互見

本季全國開價相較上一季維持穩定，桃園、新竹及台中上漲，台北、台南持穩，新北及高雄下跌。

1. 全國議價率縮減，高雄議價率最高

本季全國議價率相較上一季小幅縮減，除新竹擴大外，其餘都市呈現穩定或縮減，其中高雄議價率水準值 10.02% 相對較高。

2. 全國推案金額增加，台北增幅較大

本季全國推案金額相較上一季中幅增加，新竹、台中減少，桃園持穩，其餘都市均增加，其中台北推案金額增加 1.4 倍最多。

3. 全國銷售率持穩，台南銷售率最高

本季全國銷售率相較上一季維持穩定，除台中及台南銷售率增加外，其餘都市呈現穩定或減少，其中台南銷售率水準值 10.32% 相對較高。

4. 全國成交量(戶數)增加，各都表現分歧增減互見

本季全國成交量（戶數）相較上一季小幅增加，新北、新竹及台中減少，台北、桃園、台南及高雄增加，其中台南增加近 2 倍，增幅較大。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，本季推案集中於南港區，單一指標大案佔推案戶數逾五成，呈現高總價、中大坪數的結構。相較去年同季，推案量、成交量中幅增加，惟主要由南港單一大型個案帶動，整體銷售率僅 5.82%，去化仍偏弱，價格持續處於高檔。整體而言，相較上一季為價穩量增，房市表現偏強；相較去年同季為價量俱漲，房市表現熱絡。
2. 國泰新北市房地產指數，本季推案往核心區集中，單價上移，坪數縮小總價持平，高單價新案去化不順，銷售率僅 3.72%，成交量亦年減四分之一，市場去化動能明顯轉弱。推案金額年增近四成，形成供需落差。模型價與去年同期相較大致持平。整體而言，相較上一季為價量俱跌，房市表現衰退；相較去年同季為價穩量縮，房市表現偏弱。

3. 國泰桃園市房地產指數，本季主推低總價小宅產品，區位從中壢、桃園區逐步擴展至龜山。相較去年同季，推案金額增加三成以上，成交量增加逾一倍，惟主要受低基期影響，尚非需求全面轉強。價格與成交量同步上升，推案量維持穩定，市場表現穩健。整體而言，相較上一季及去年同季皆為價量俱漲，房市表現熱絡。
4. 國泰新竹縣市房地產指數，本季推案重心由竹北高價案轉向新竹市，單價與總價帶下移。由於去年同季基期偏低，加上指標案與延推案陸續進場，相較去年同季，推案金額增加 1.4 倍，推案戶數增加近一倍，惟銷售率反而下降 3 個百分點，顯示供給大幅增加，去化未能同步跟上。雖有 AI 與竹科題材支撐，區域房價已提前反映，現處歷史高檔，需求量能不足下，價格上漲動能有限。整體而言，相較上一季推案量及成交量均減少，議價率擴大、去化放緩，呈現價穩量縮，房市表現偏弱；相較去年同季則為價漲量穩，房市表現偏熱。
5. 國泰台中市房地產指數，本季推案重心移往西屯區與太平區，高單價案與外圍低價案比重同步上升。為減輕市場賣壓及庫存堆積壓力，與去年同期相較，推案量與成交量同步大幅減少。成交價部分，與上季合併觀察，呈現震盪後持平的格局。整體而言，相較上一季為價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察；相較去年同季為價穩量縮，房市表現偏弱。
6. 國泰台南市房地產指數，推案集中永康與中西區，產品以中大坪數為主，總價較高的個案去化較慢。本季銷售率 10.32%，為七都最高，在價格小幅下修，總價親民條件下，去化明顯回升；惟上季成交量偏低，季增幅度來自低基期，且去化集中於少數個案，非全面回溫。整體而言，相較上一季為價跌量增，價量背離，房市表現待觀察；相較去年同季為價量俱穩，房市表現穩定。
7. 國泰高雄市房地產指數，推案重心集中楠梓、鼓山與苓雅，各區去化落差大。受到去年同季基期偏低影響，本季推案量、成交量大幅增加，新案銷售率增加，惟去化集中在少數個案，整體去化並未全面轉強。價格面，本季可能成交價較上一季下跌，與上一季合併觀察僅微幅上升，年度價格水準維持穩定。整體而言，相較上一季為價跌量增，價量背離，房市表現待觀察；相較去年同季為價穩量增，房市表現偏強。
8. 本季雙北、桃園、新竹及台中地區大廈模型價與整體模型價接近，高雄地區高於整體模型價，台南地區略低於整體模型價。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，透天推案占比普遍偏低，故大廈與整體模型價差有限。台中、台南透天推案相對較多，台中透天位於屯區，透天單價已與大廈相當，台南透天分布較廣，單價與大廈互有高低。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 3 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	58.17	0.65%(△)	6.57	-0.59(-)	5.62	-0.33(△)	31.18	17.42%(+)
台北市	140.23	1.17%(△)	5.83	0.00(△)	5.82	0.23(△)	71.19	160.72%(+++)
新北市	68.17	-2.01%(-)	4.61	-3.21(---)	3.72	-4.90(---)	22.82	-41.51%(--)
桃園市	48.72	5.15%(++)	6.74	-0.20(△)	5.29	0.71(△)	28.11	46.49%(+)
新竹縣市	64.57	1.20%(△)	5.93	2.37(++)	5.38	-2.58(-)	19.64	-49.99%(---)
台中市	52.32	5.13%(++)	5.45	-0.15(△)	5.30	1.09(+)	12.65	-35.19%(--)
台南市	36.45	-1.58%(-)	6.16	0.33(△)	10.32	4.59(+++)	61.15	195.39%(+++)
高雄市	37.82	-5.64%(---)	10.02	-2.26(--)	6.17	-0.05(△)	50.10	82.53%(++)

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	25Q3	25Q4	26Q1	26Q2	26Q3	較上一季	較去年同季
全國	63.2	63.1	63.2	63.6	62.7	-1.30%	-0.80%
台北	126.5	131.0	132.0	138.6	140.2	1.17%	10.87%
新北	69.4	65.9	71.4	69.7	68.4	-1.91%	-1.42%
桃園市	46.6	47.7	46.4	45.7	48.1	5.09%	3.17%
新竹縣市	55.8	61.5	63.3	63.5	63.8	0.44%	14.29%
台中	58.9	58.3	52.6	52.7	53.2	1.09%	-9.63%
台南	36.1	37.4	37.2	37.3	35.4	-5.00%	-1.87%
高雄	38.2	38.2	39.6	42.3	39.4	-6.63%	3.24%

四、國泰辦公室租金指數

1. 開價、議價率部分，各地區皆維持穩定；空置率部分，台北 A 辦微幅下降，其他地區維持穩定

相較上一季，開價及議價率部分，各地區皆維持穩定；空置率部分，台北 A 辦微幅下降 1.13 個百分點，其他地區維持穩定。

2. 台北市 A 辦租金開價大致穩定，僅敦北民生路段大幅下跌、忠孝襄陽路段微漲；議價率部分南京松江路段大幅縮小；空置率方面，忠孝襄陽路段大幅下降、仁愛敦南微降，敦北民生及南京松江微升，其餘路段持穩。

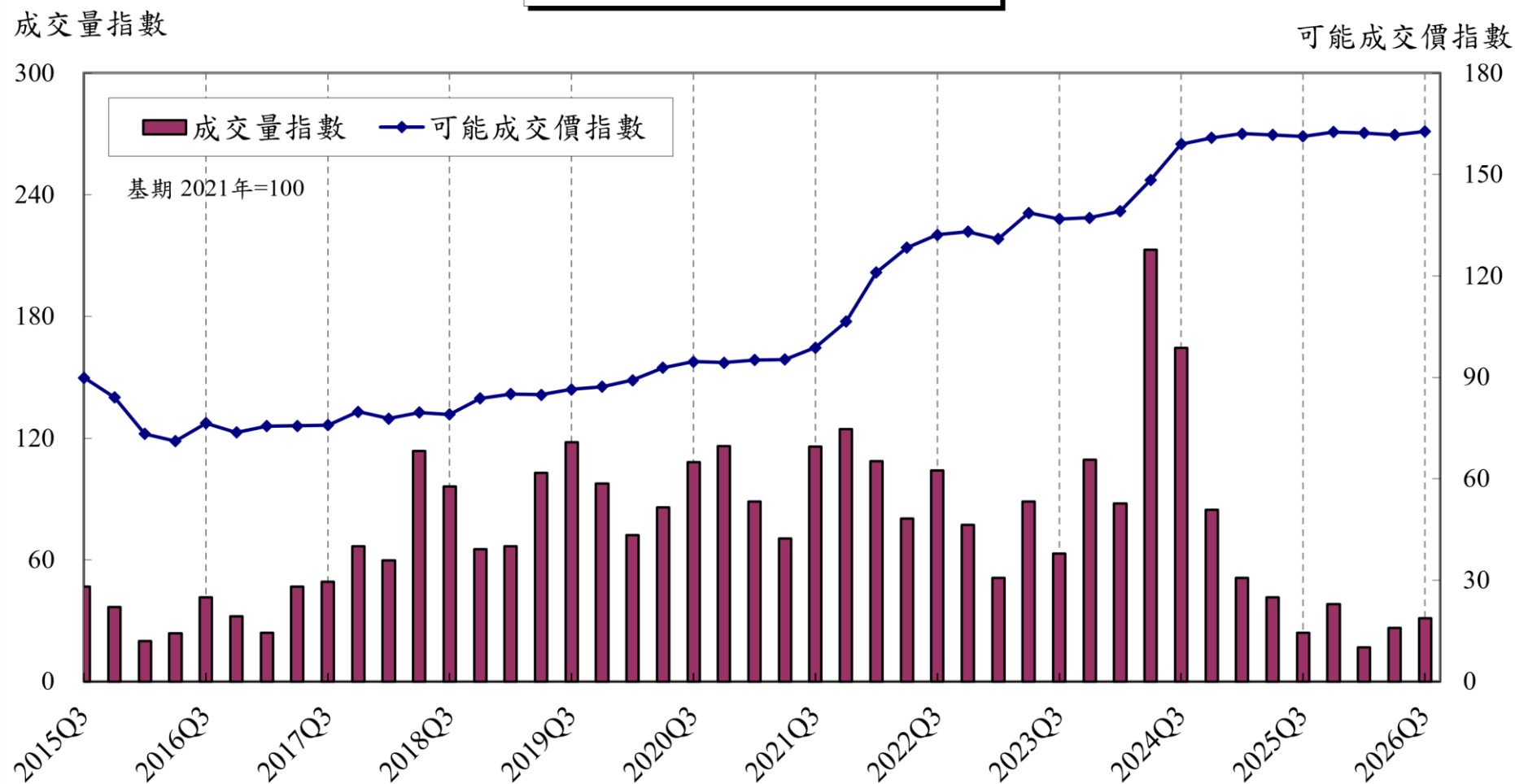
相較上一季，台北市 A 級辦公室租金開價部份，敦北民生路段大幅下跌 3.52%，忠孝襄陽路段微幅上漲 1.52%，其餘路段維持穩定；議價率部分，南京松江路段大幅縮小 2.74 個百分點，其餘路段維持穩定；空置率部分，忠孝襄陽路段大幅下降 9.68 個百分點，仁愛敦南路段微幅下降 1.21 個百分點，敦北民生、南京松江路段微幅上升 1.14、1.42 個百分點，其餘路段維持穩定。

2026 年第 3 季	台北市 A 級		台北市 B 級		內湖-西湖段		南港科技園區
開價 (元/坪)	3,564 (-0.34%)		2,128 (0.50%)		1,768 (0.44%)		2,167 --
議價率 (%)	10.53% (-0.14)		10.33% (-0.05)		16.05% (-0.27)		15.74% --
空置率 (%)	7.73% (-1.13)		4.76% (0.03)		9.44% (-0.15)		7.73% --
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)	4,288 (0.00%)	2,938 (0.00%)	3,071 (-3.52%)	2,703 (0.00%)	3,356 (0.00%)	3,228 (1.52%)	
議價率 (%)	10.27% (0.00)	10.44% (0.00)	14.01% (0.55)	9.95% (0.00)	7.36% (-2.74)	9.64% (0.20)	
空置率 (%)	8.07% (-0.68)	3.33% (-1.21)	9.21% (1.14)	2.87% (0.18)	11.24% (1.42)	12.42% (-9.68)	

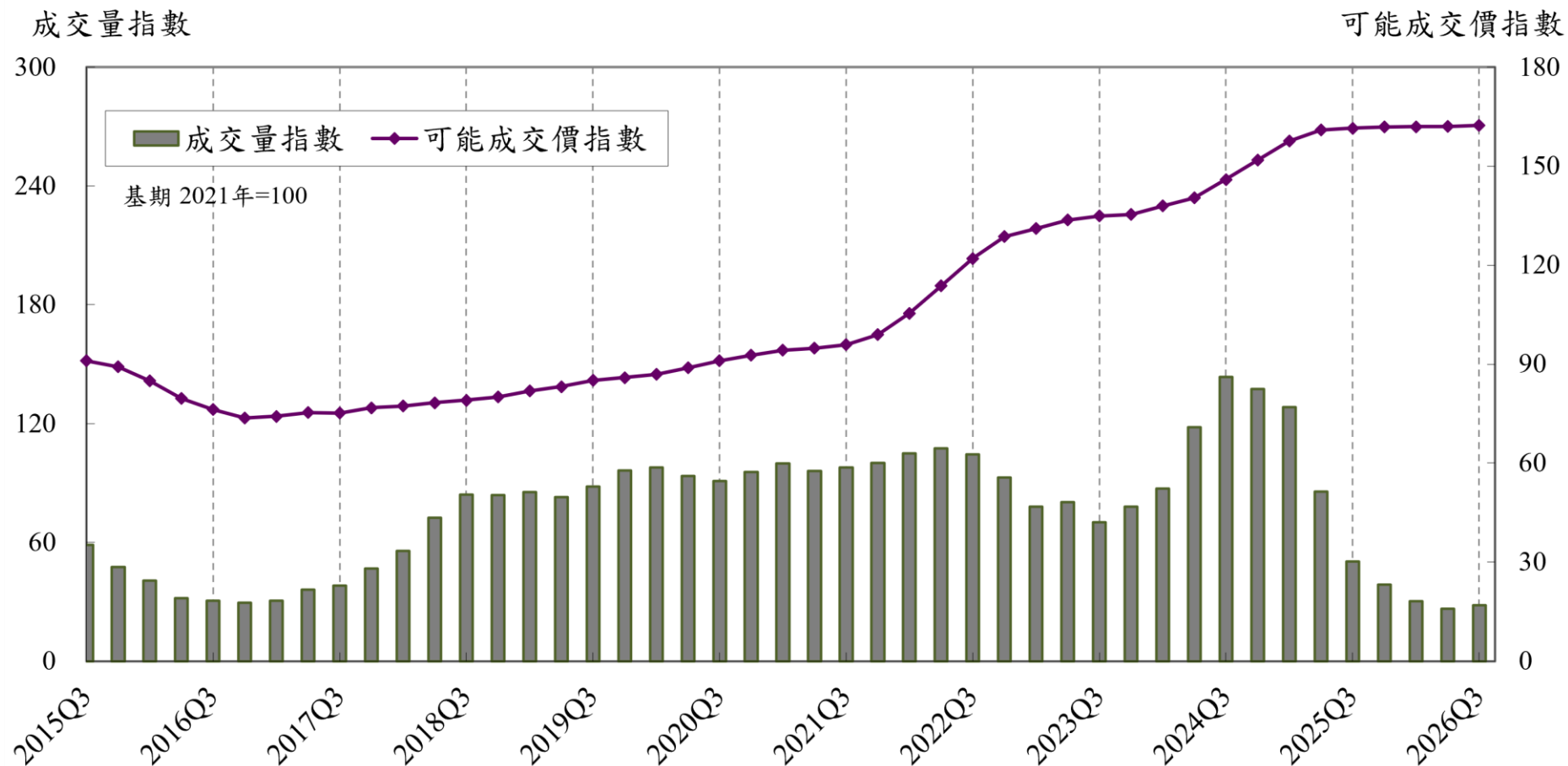
註 1：()內為較上一季變動率；開價係變動百分比，議價率、空置率係變動百分點。

註 2：由於國壽人力有限，本季內湖科技園區僅部分路段完成市調、南港科技園區未進行市調，本季暫不予配合國壽調查頻率，自 2026Q1 起，內湖科技園區西湖段按季、文德段及舊宗段每半年統計，本表僅呈現西湖段辦公室變動率。南港科技園區上季無市調資料，無上季比較。

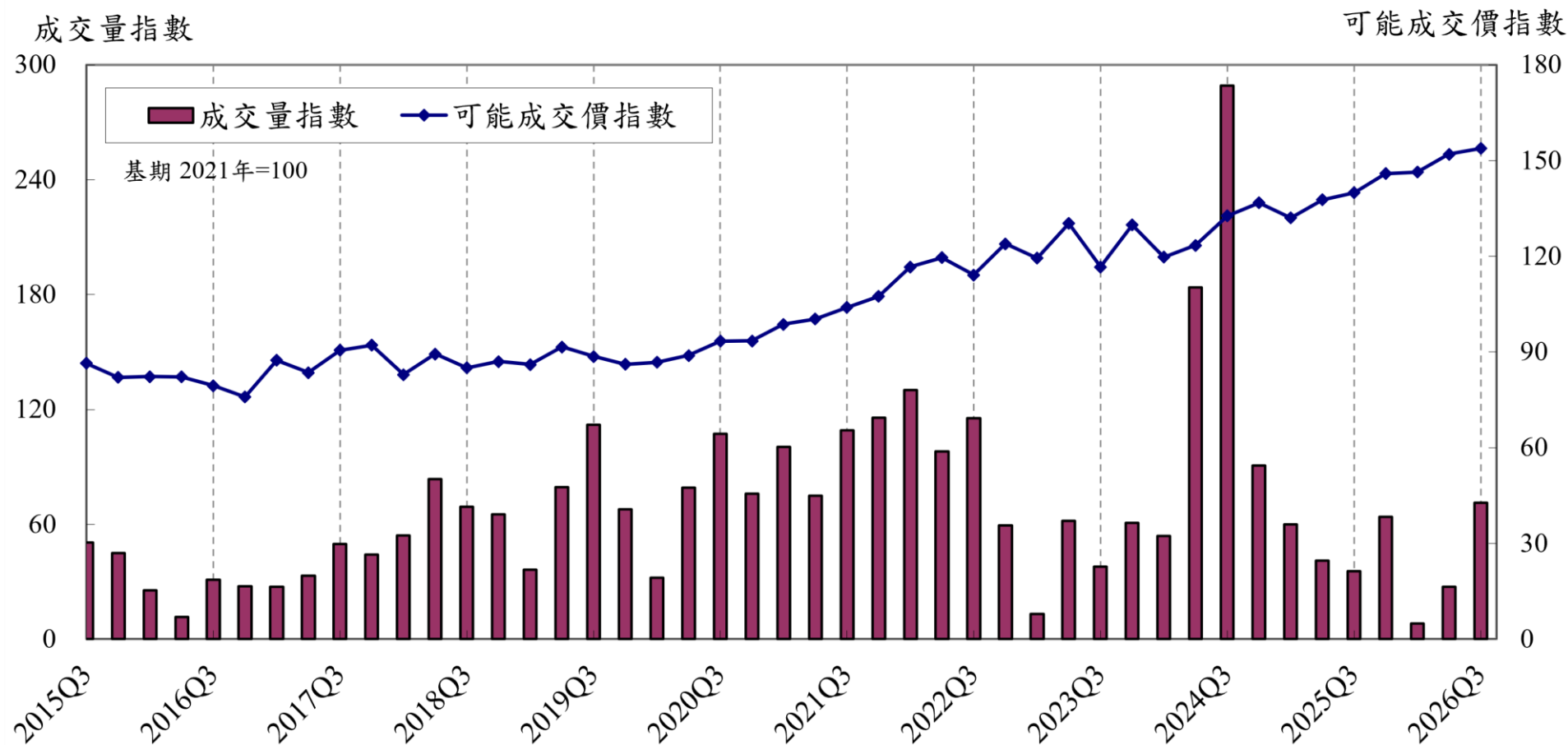
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



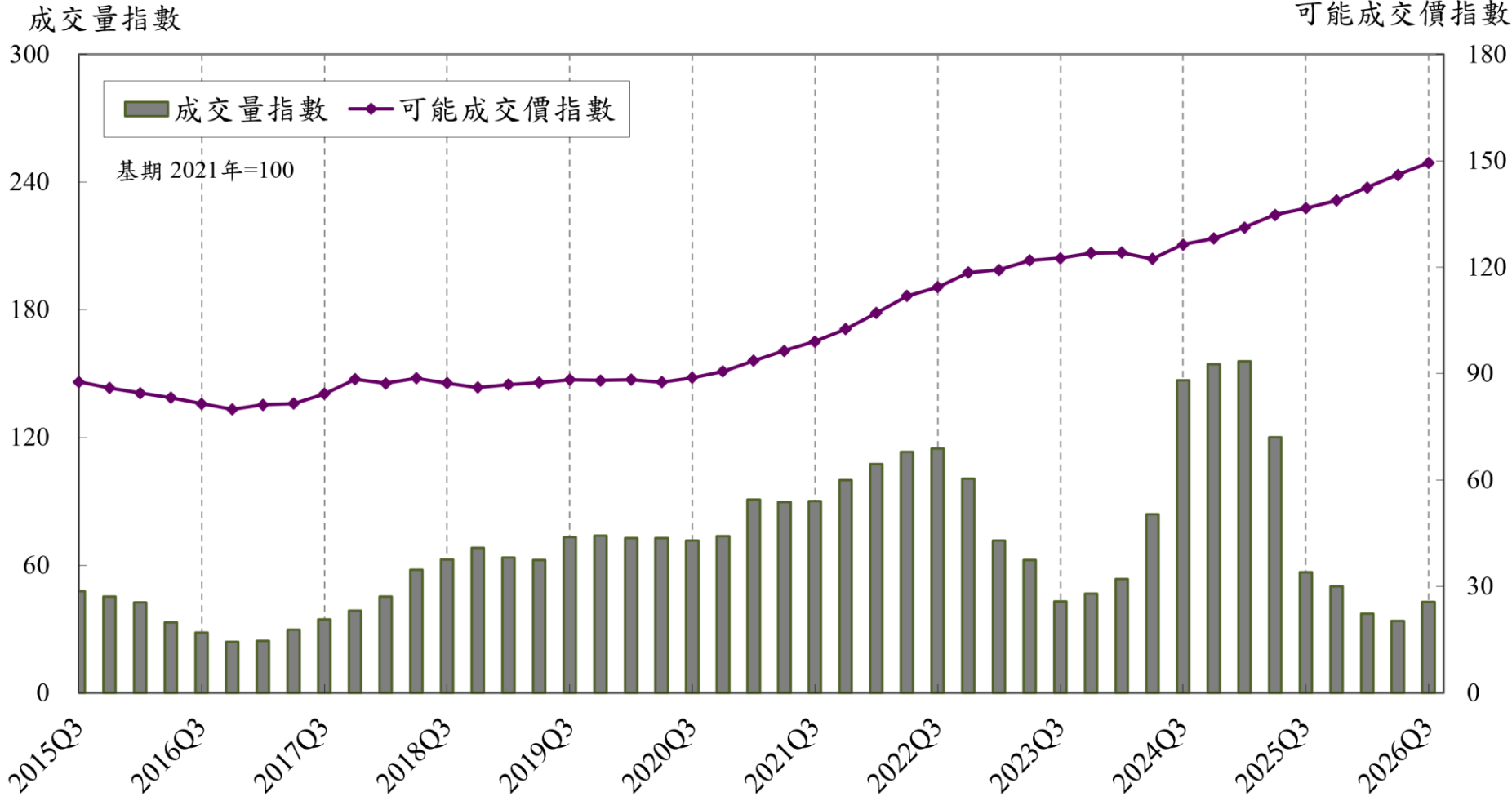
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



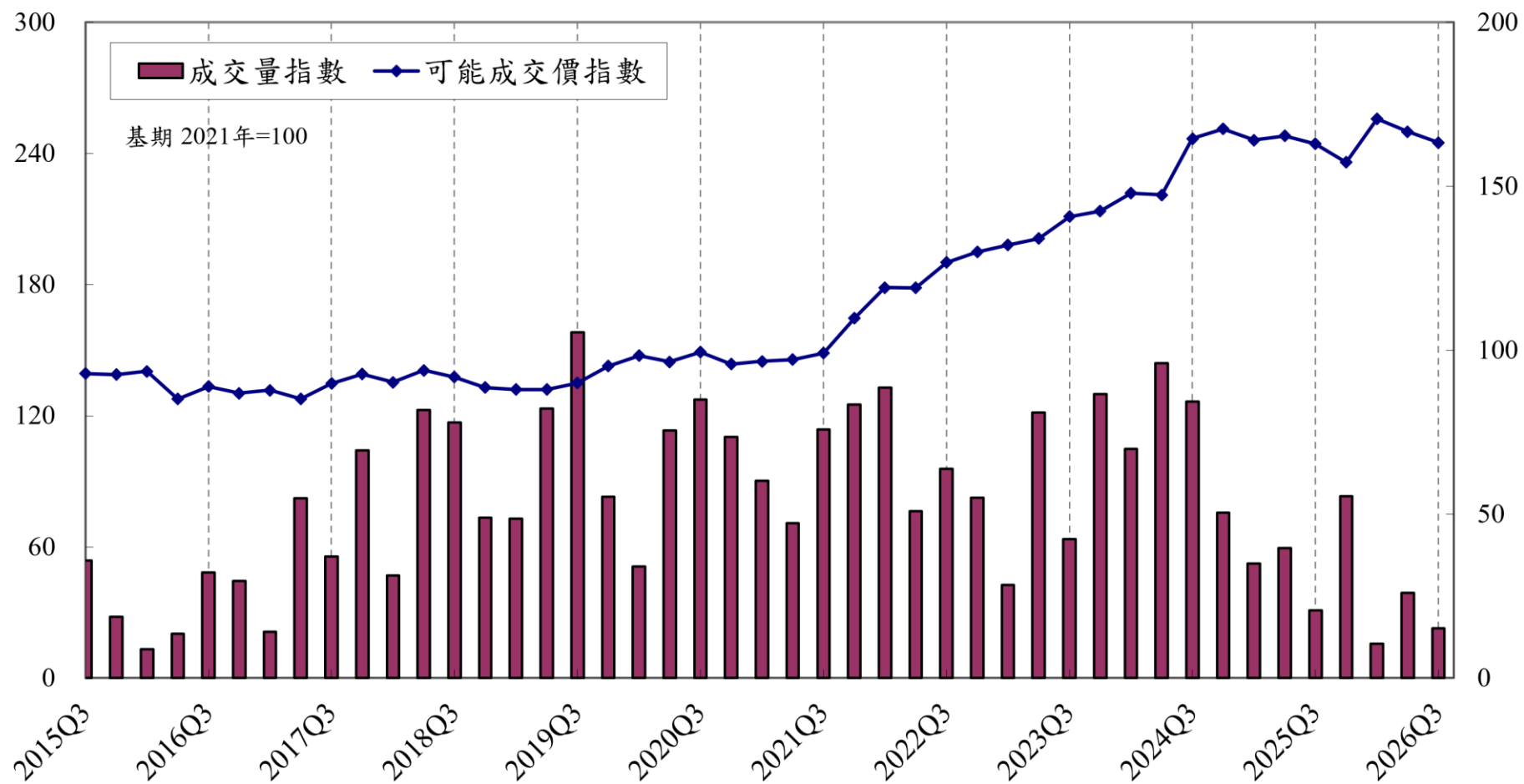
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



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

