



國泰房地產指數季報

2026年第3季座談會

2026/10/15



國泰建設

Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.

❖ 季報研究人員

- 計畫主持人：張金鶚 博士
(國立政治大學地政系退休教授)
- 協同主持人：章定煊 副教授 (景文科技大學)
江穎慧 助理教授 (國立政治大學)
- 研 究 員：黃曉芬
- 研 究 助 理：吳宗桓、黃品瑜、陳鼎紘

❖ 國泰建設公司 開發部

1

背景介紹

2

2026Q3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

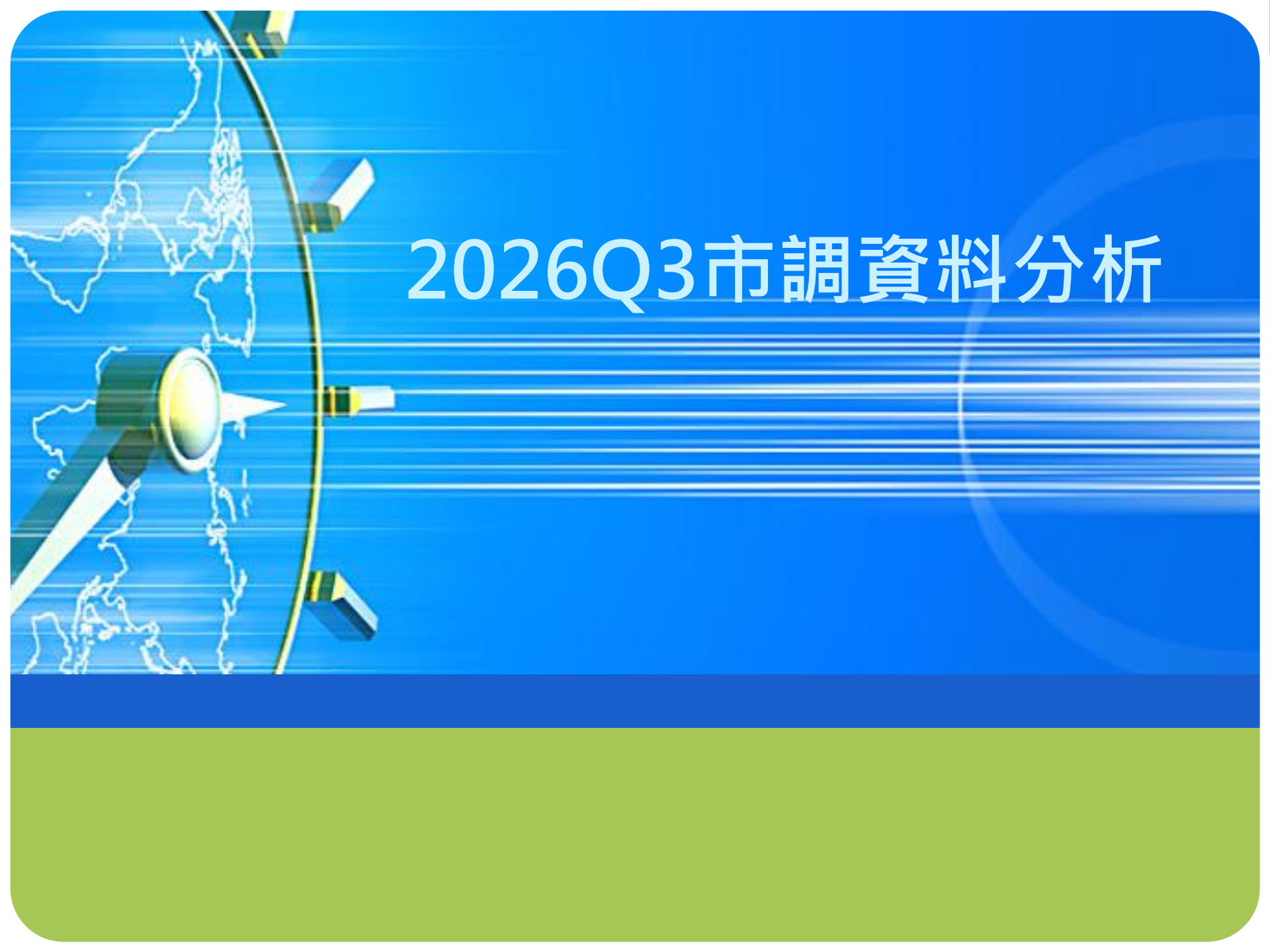
國泰建設(股)公司與國立政治大學地政系退休教授張金鶚博士及其研究團隊合作研究並編製房地產指數季報

資料內容

1992年第1季至2026年第3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



2026Q3市調資料分析

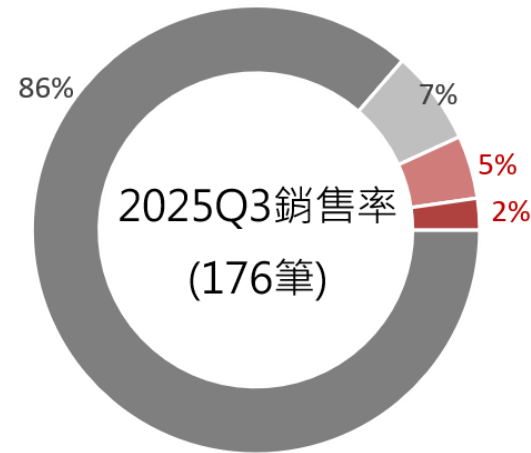
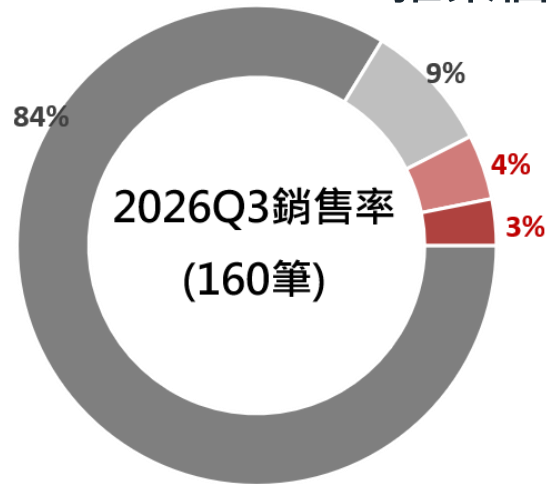
各地區七至九月趨勢觀察

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(%)
11507	全國	60	14,477,595	5,854	4.71	276	2,507	6.35
11508		47	9,235,507	4,574	5.38	246	2,047	7.35
11509		53	14,576,256	5,521	6.77	374	3,002	6.15
11507	台北	10	1,726,798	455	6.37	29	3,568	6.38
11508		5	2,247,475	254	5.51	14	9,089	5.19
11509		10	8,144,074	1,798	5.73	103	5,810	5.78
11507	新北	13	5,968,722	2,124	3.34	71	2,862	4.75
11508		10	886,483	496	4.03	20	1,801	5.02
11509		8	1,490,050	900	4.44	40	1,604	4.06
11507	桃園	11	2,566,801	1,383	6.29	87	1,820	7.03
11508		4	511,337	358	5.87	21	1,692	9.18
11509		7	1,658,287	1,002	3.70	37	1,464	5.46
11507	新竹	8	841,396	322	6.21	20	2,979	4.00
11508		4	688,237	341	4.99	17	2,150	7.00
11509		4	160,457	80	3.75	3	2,084	8.32
11507	台中	6	782,143	332	3.91	13	2,356	5.26
11508		10	1,555,833	922	5.75	53	1,687	5.48
11509		8	1,303,042	519	5.39	28	2,511	5.52
11507	台南	5	882,734	444	3.83	17	2,254	7.41
11508		5	1,042,787	654	9.78	64	1,708	4.67
11509		6	274,814	161	30.44	49	1,570	9.17
11507	高雄	7	1,709,003	794	4.91	39	2,155	10.04
11508		9	2,303,356	1,549	3.68	57	1,487	10.28
11509		10	1,545,533	1,061	10.75	114	1,455	9.53

* 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

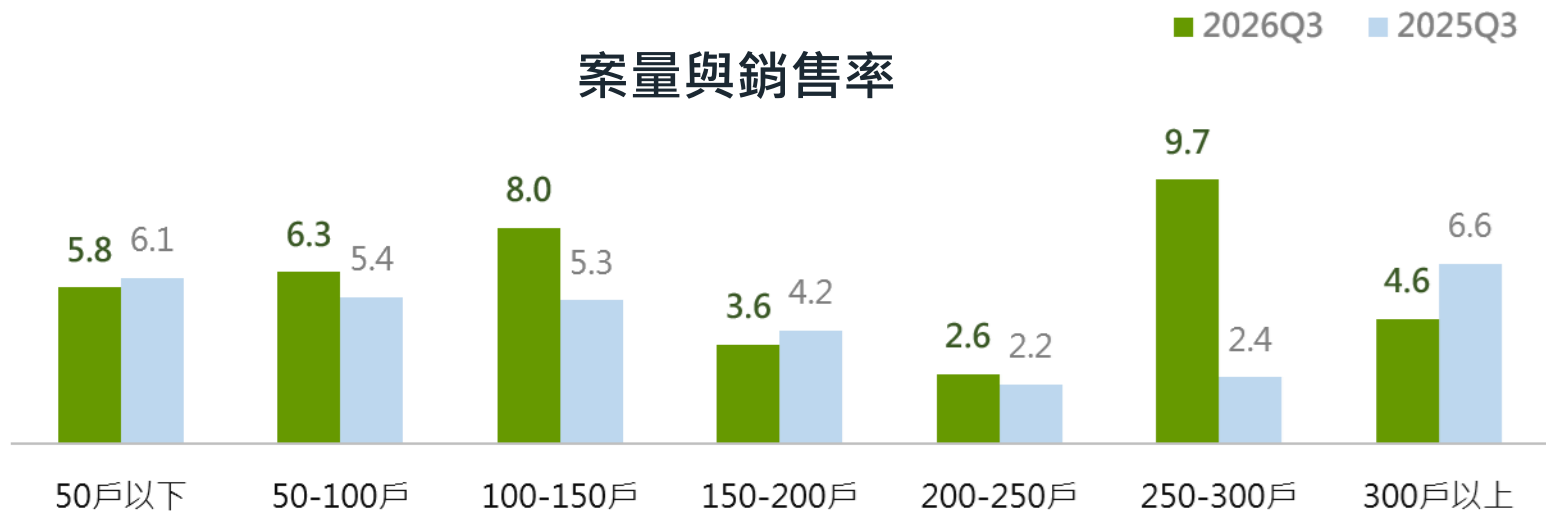
2026Q3 30天銷售率分布

推案個數與銷售率

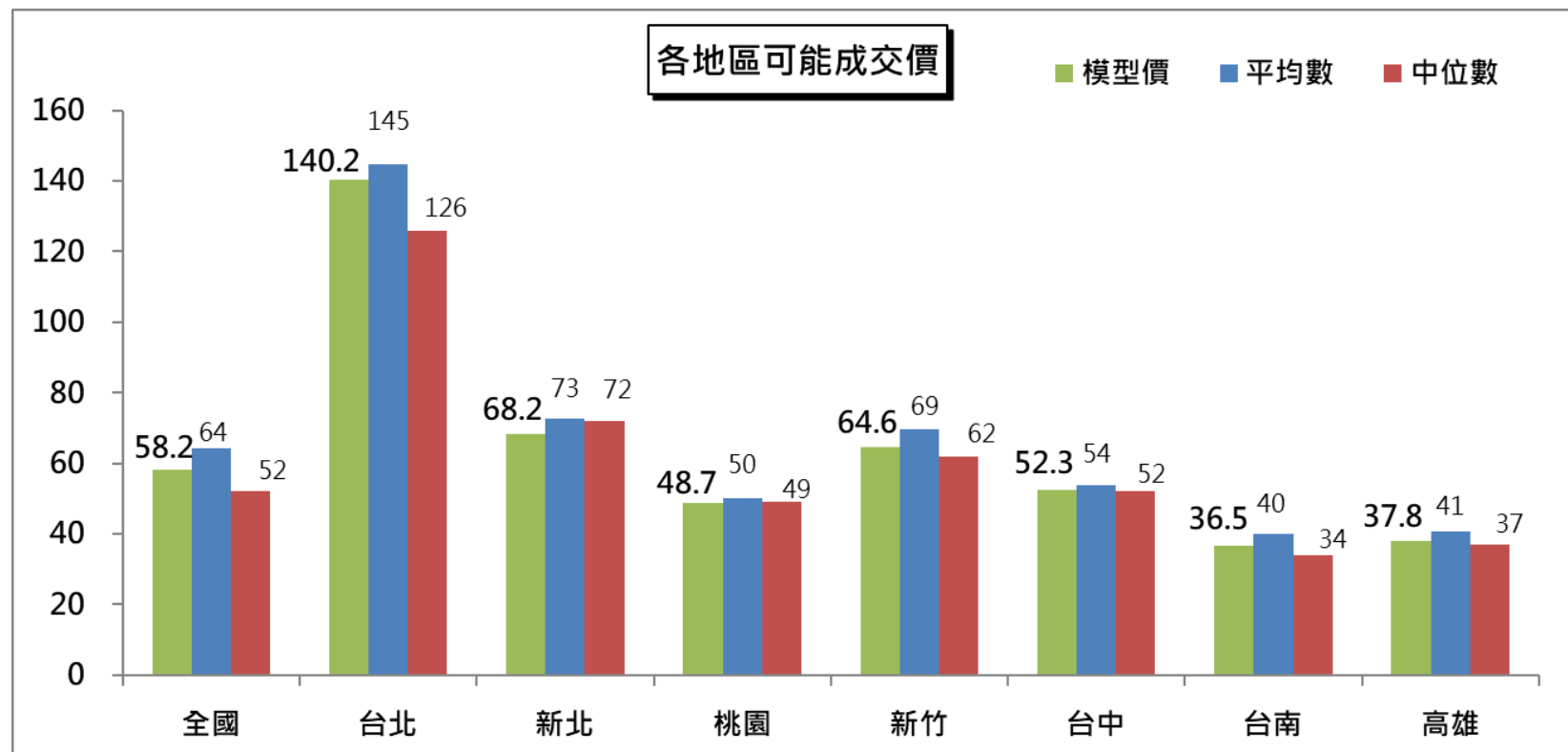


■	銷售率>20%
■	銷售率15% ~ 20%
■	銷售率10% ~ 15%
■	銷售率<10%

案量與銷售率

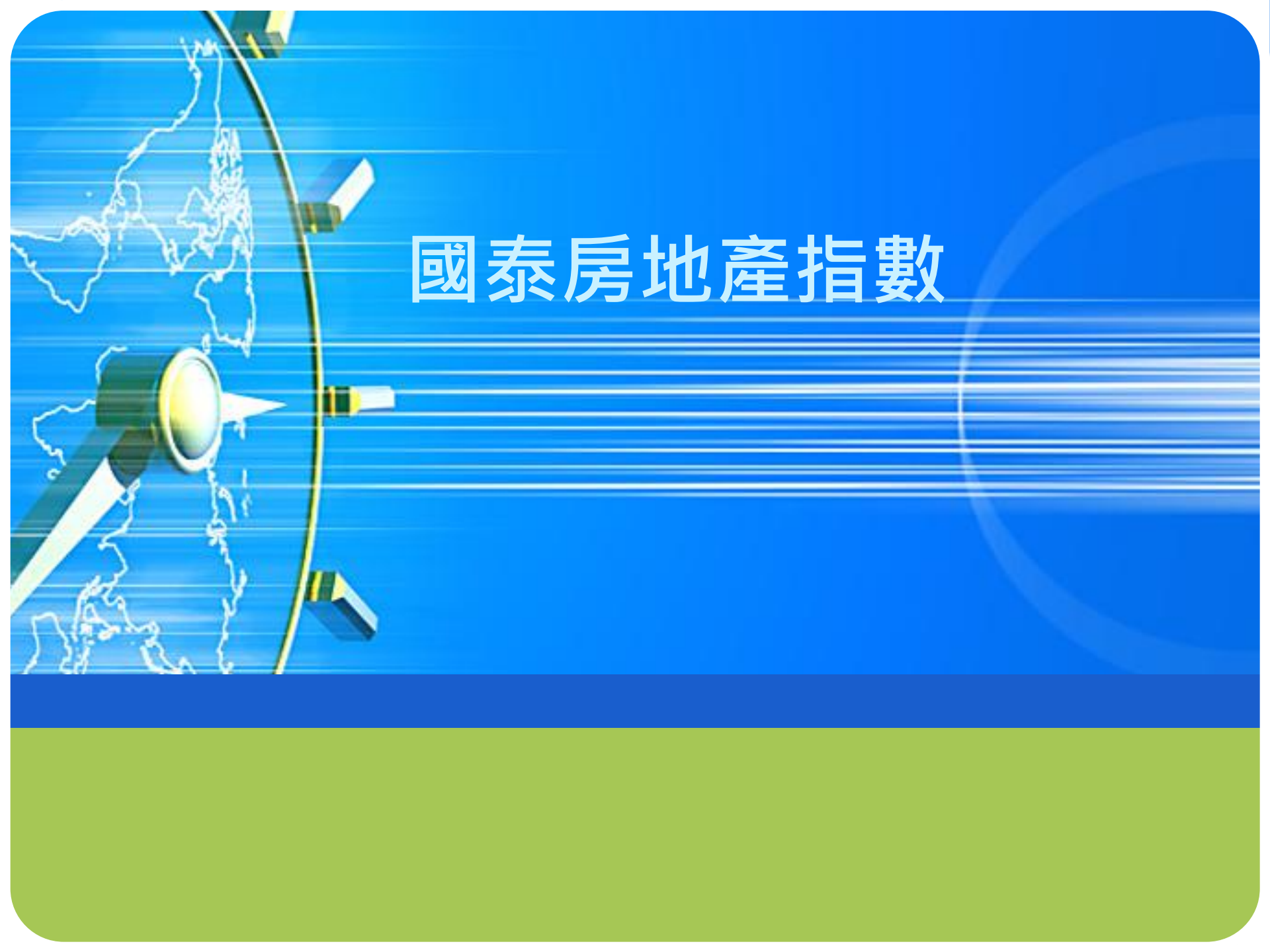


2026Q3各地區可能成交價



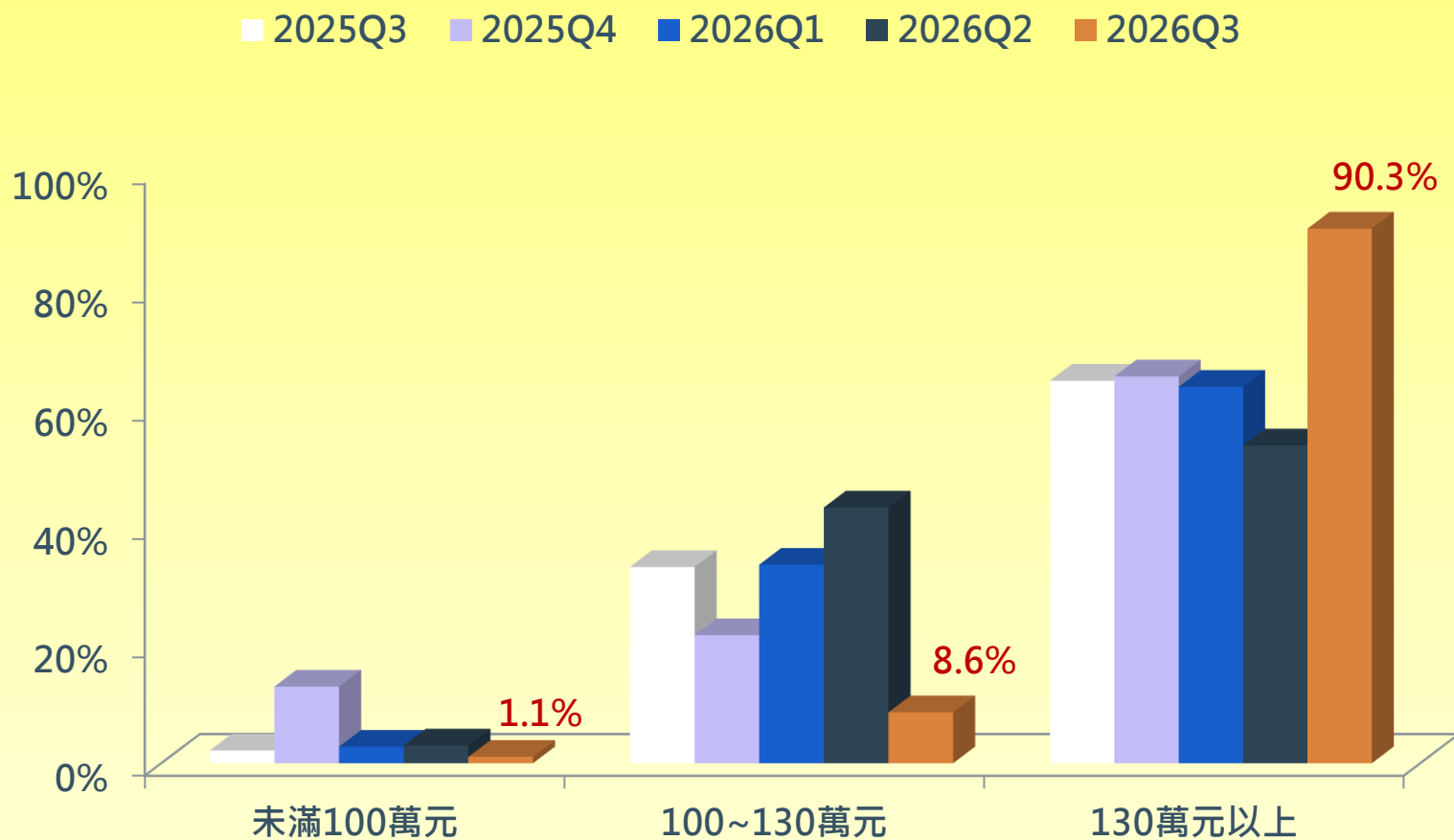
註1：平均數、中位數比照模型價格採本季存活建案(270天內尚未完銷建案)作為資料集，按推案戶數加權平均值計算。

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



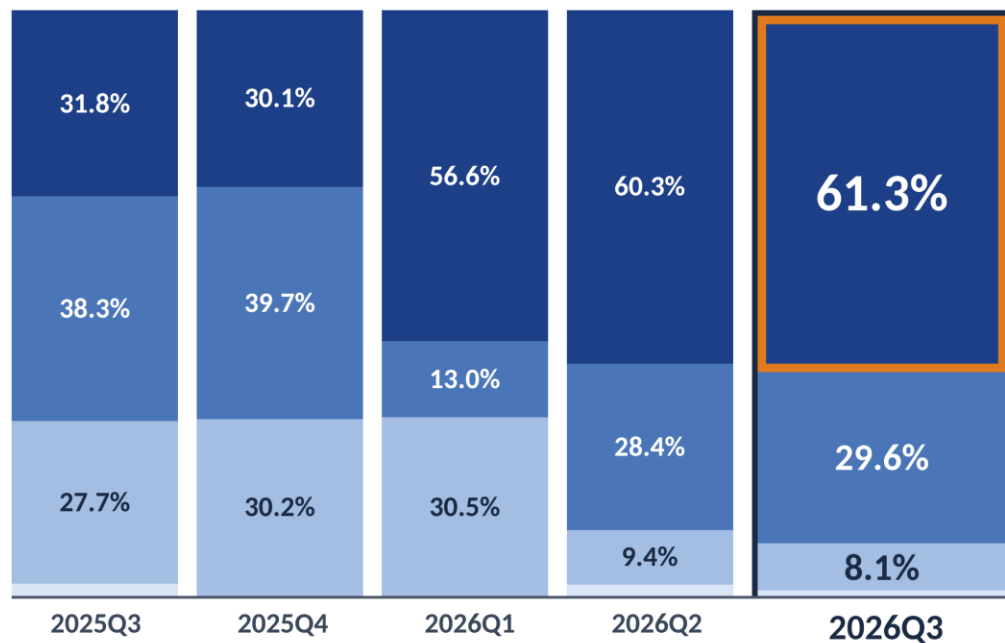
*此處之推案價格為開價。

台北市推案總價與銷售率

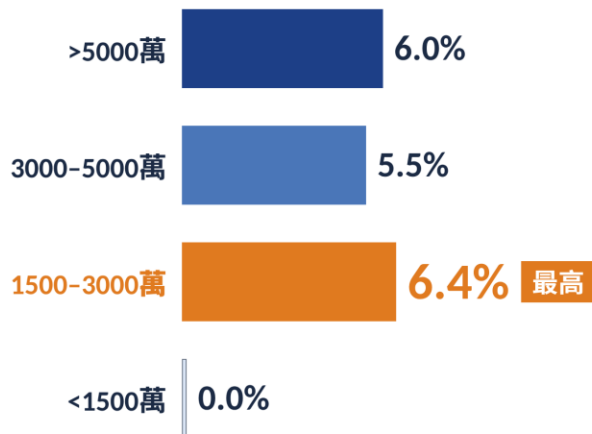
推案總價結構（戶數占比）

圖例粗體為 2026Q3 占比

■ <1500萬 0.9% ■ 1500-3000萬 8.1% ■ 3000-5000萬 29.6%
■ >5000萬 61.3% □ 本季占比最高



2026Q3 各總價帶銷售率



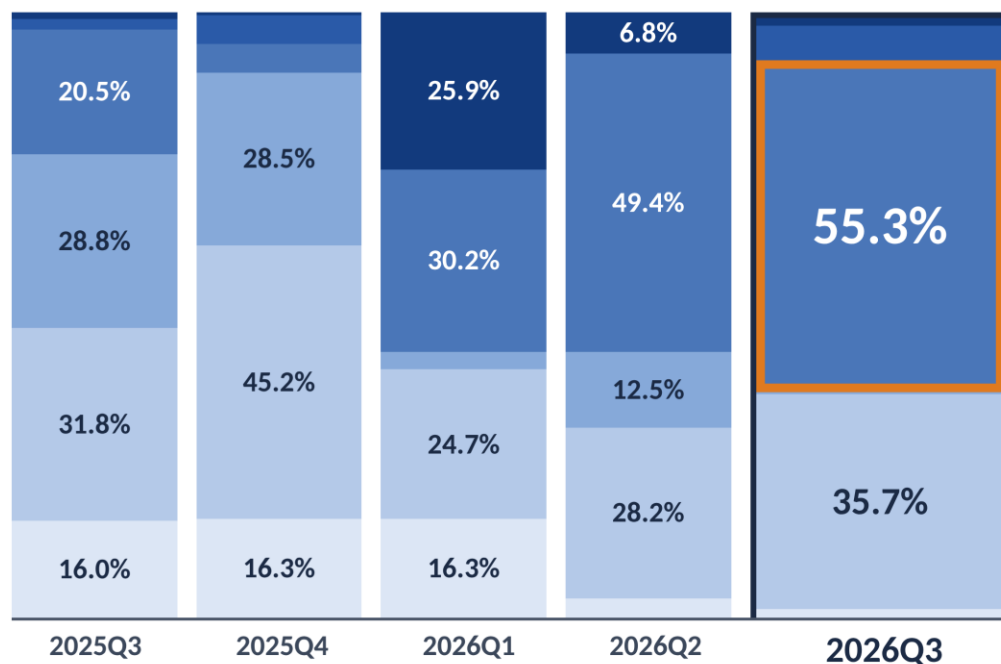
主力總價帶為 >5000萬（戶數占 61.3%）
銷售率最高為 1500-3000萬（6.4%）

台北市推案坪數與銷售率

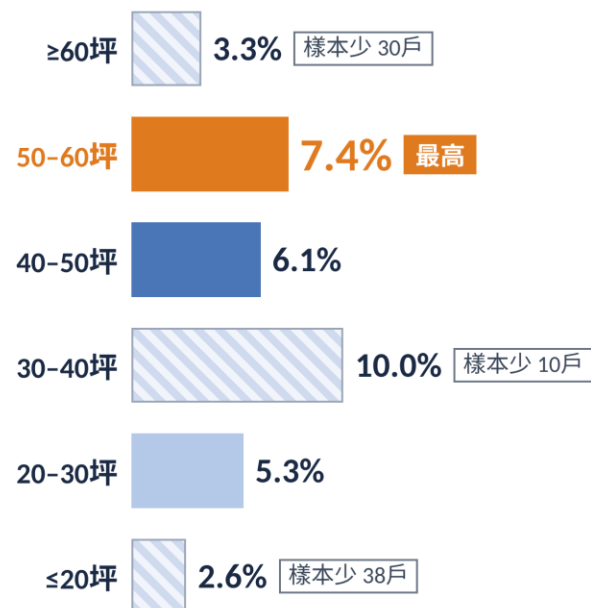
推案坪數結構 (戶數占比)

圖例粗體為 2026Q3 占比

≤20坪 1.5% 20-30坪 35.7% 30-40坪 0.4% 40-50坪 55.3%
50-60坪 5.9% ≥60坪 1.2% **□ 本季占比最高**



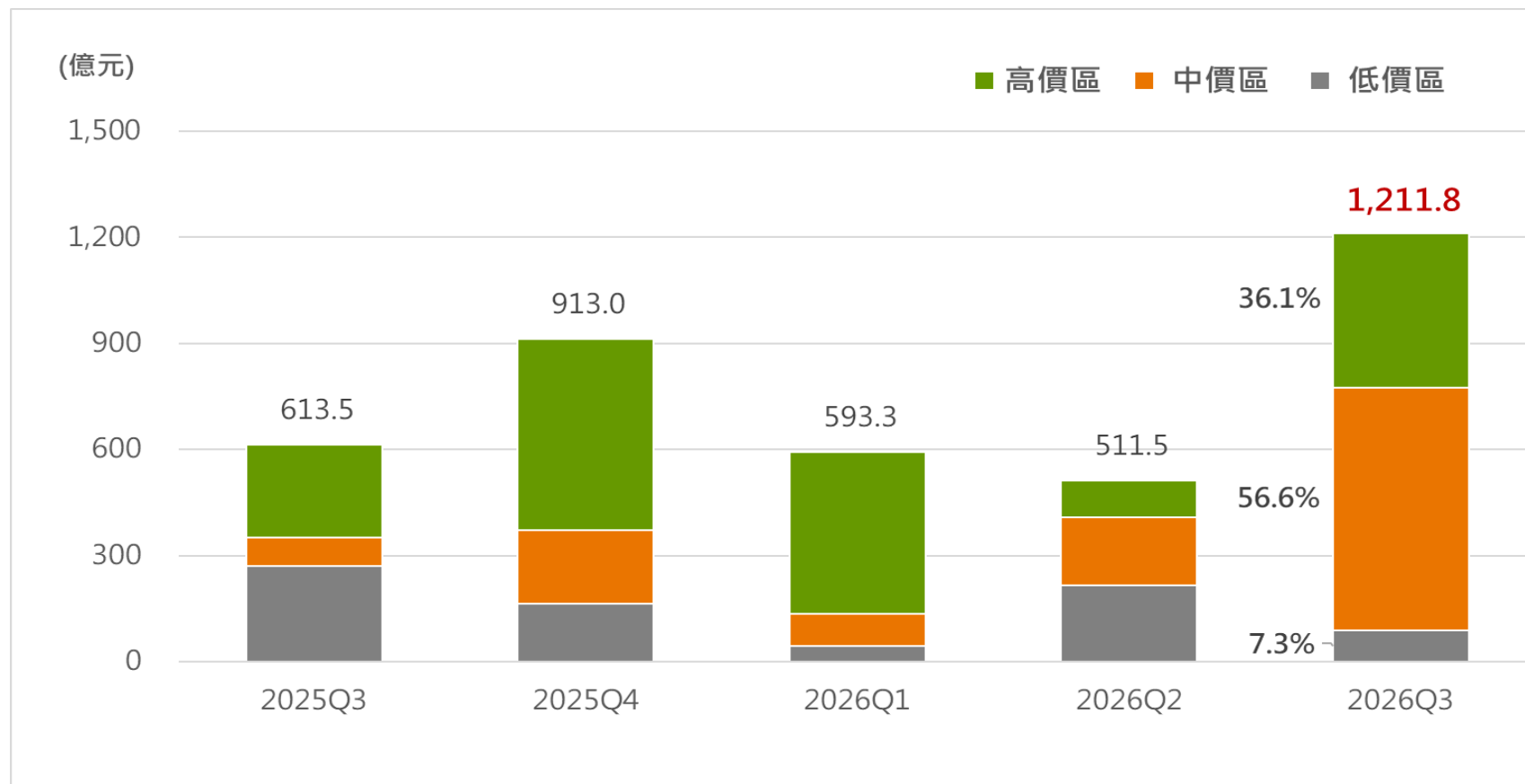
2026Q3 各坪數銷售率



主力坪數為 40-50坪 (占 55.3%)

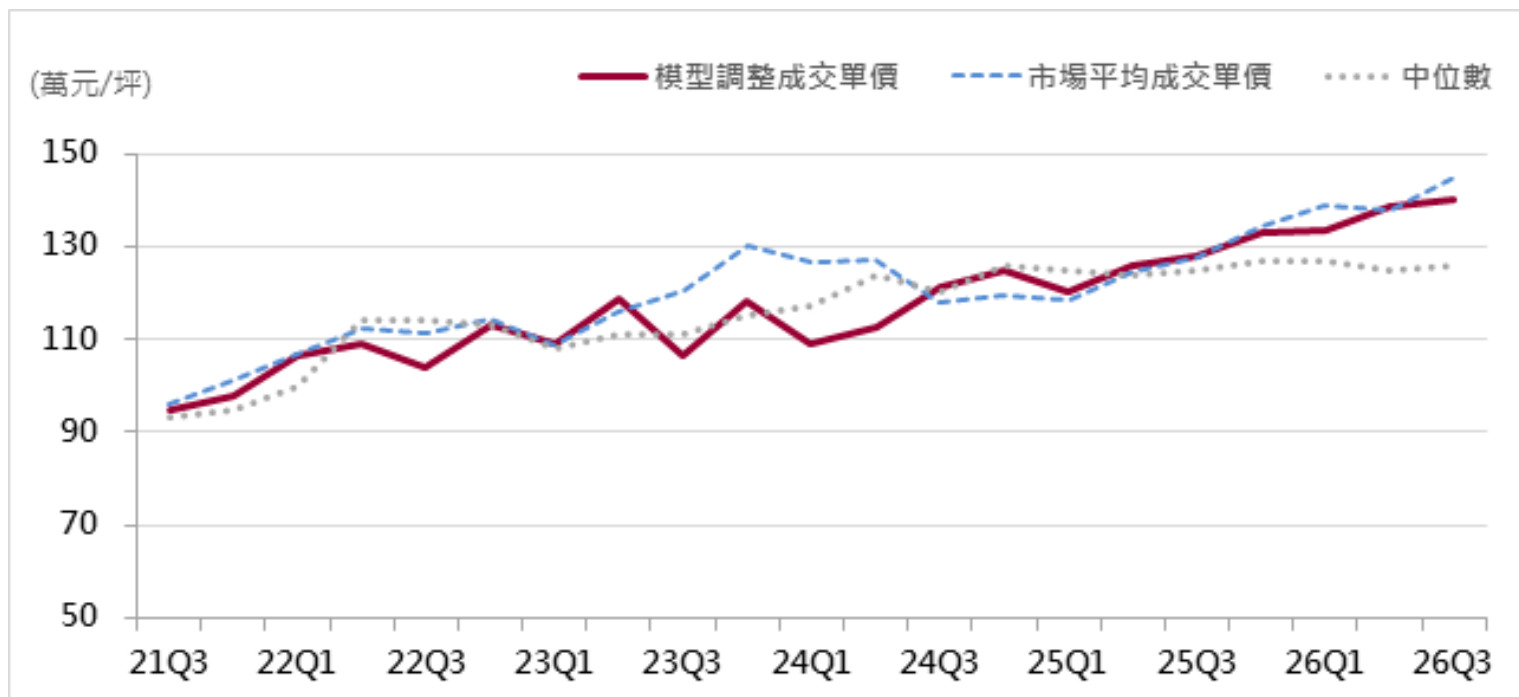
銷售率最高為 50-60坪 (7.4%)

台北市推案分布 2026年第3季



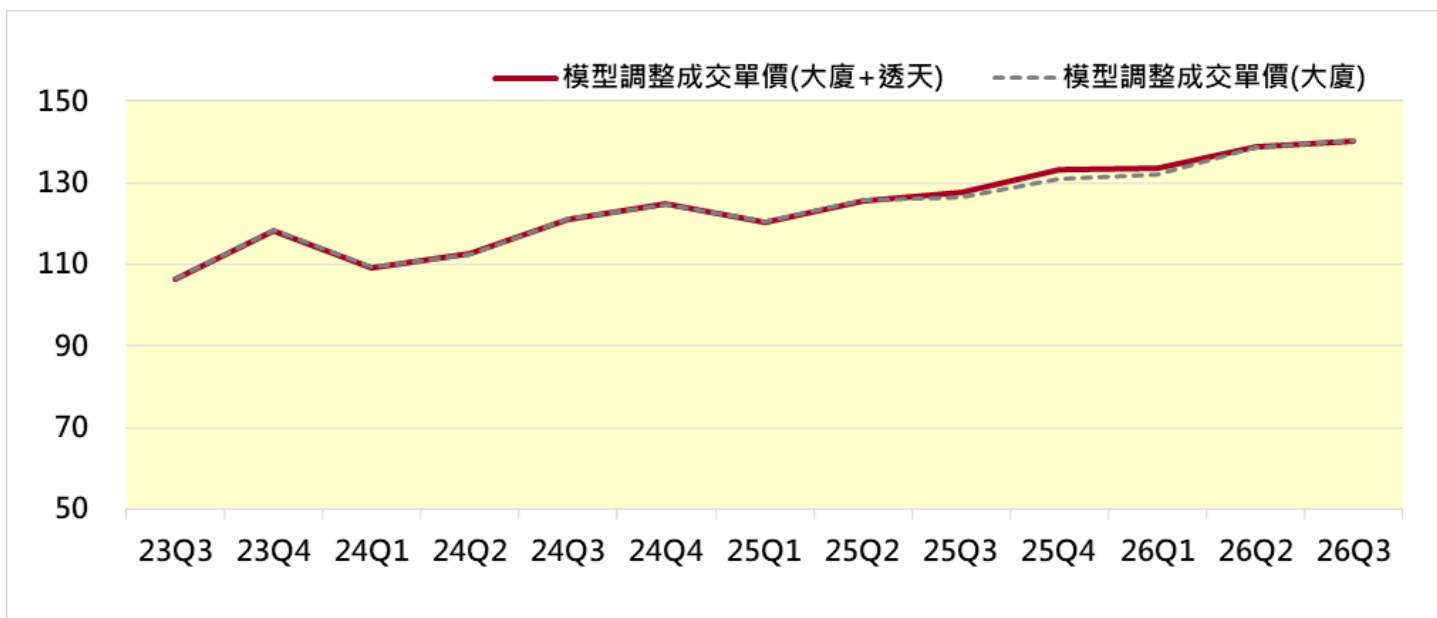
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台北市模型單價與市場單價



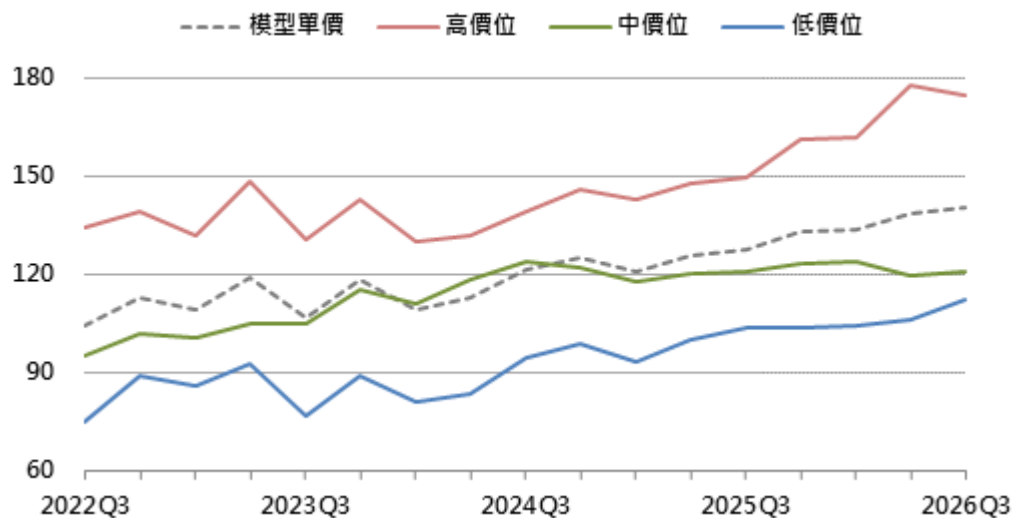
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	140.2 萬元/坪	1.17%	9.88%
市場平均成交單價	144.8 萬元/坪	5.22%	13.46%

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)	140.2 萬元/坪	1.17%	9.88%
模型調整成交單價 (大廈)	140.2 萬元/坪	1.17%	10.87%

台北市區位價格



高價區

中正、大安、信義、
中山、松山

中價區

內湖、南港、士林、
大同

低價區

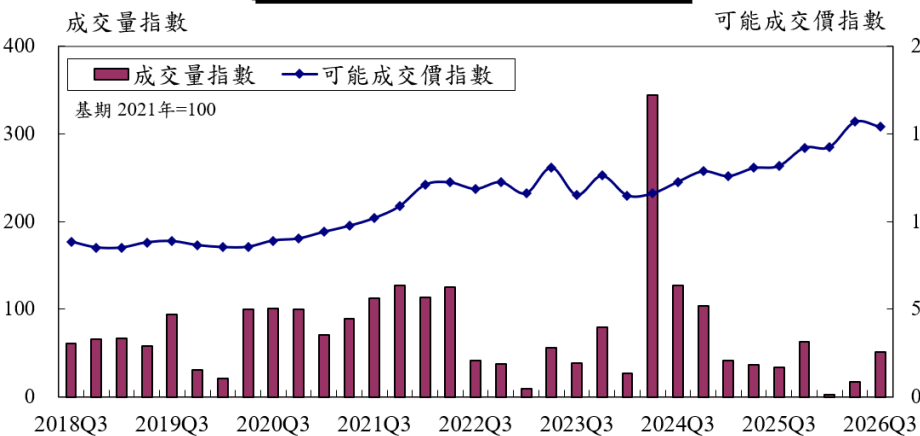
萬華、北投、文山

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

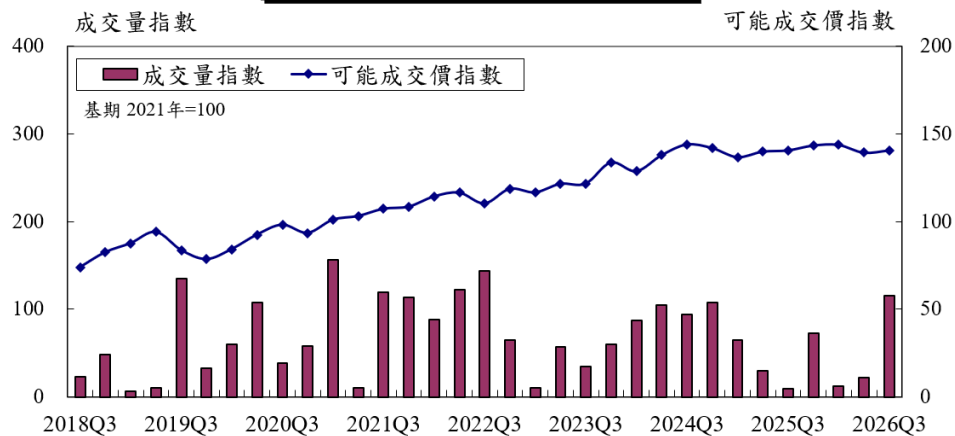
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	174.75 萬元/坪	-1.77%	17.06%
中價區	120.88 萬元/坪	0.92%	-0.02%
低價區	112.30 萬元/坪	6.20%	8.57%

台北市區位成交量(戶數)

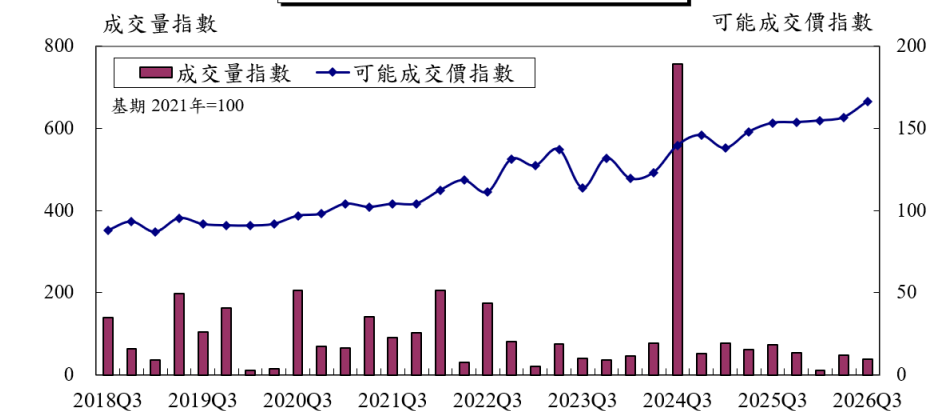
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)



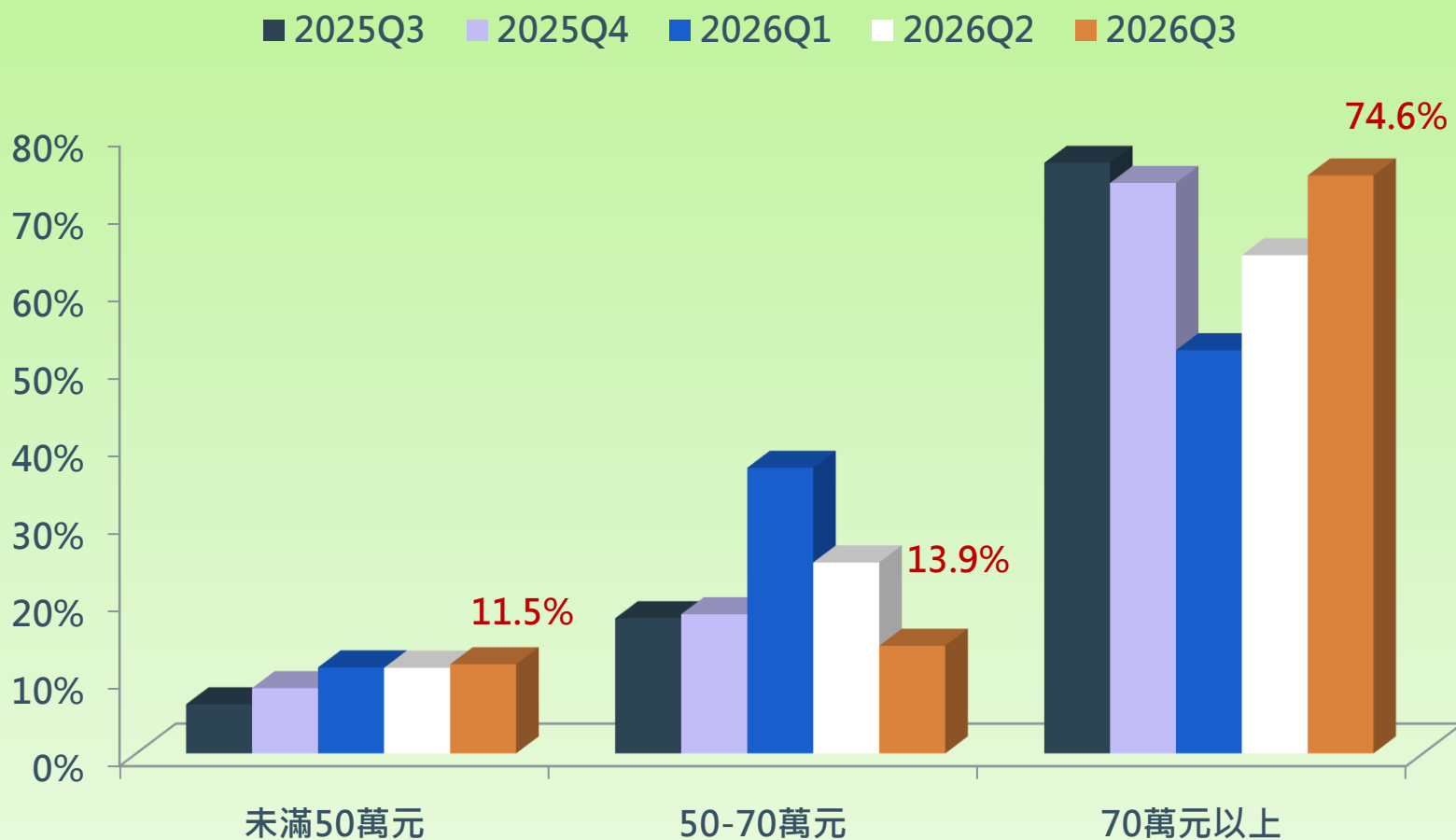
台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	51.22	192.28%	51.92%
中價區	115.83	437.66%	1129.04%
低價區	38.82	-18.53%	-46.36%

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



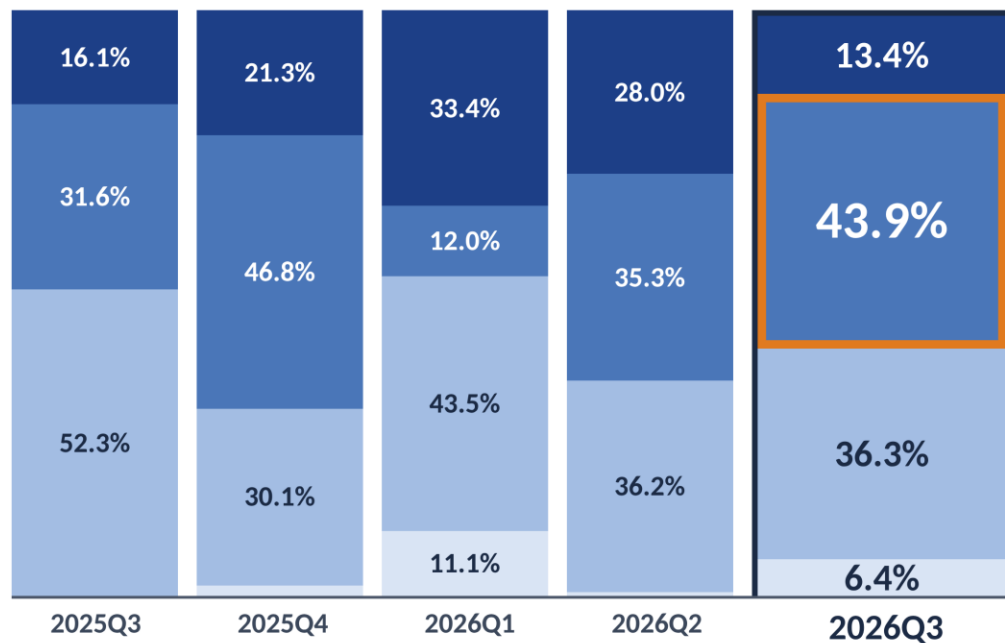
*此處之推案價格為開價。

新北市推案總價與銷售率

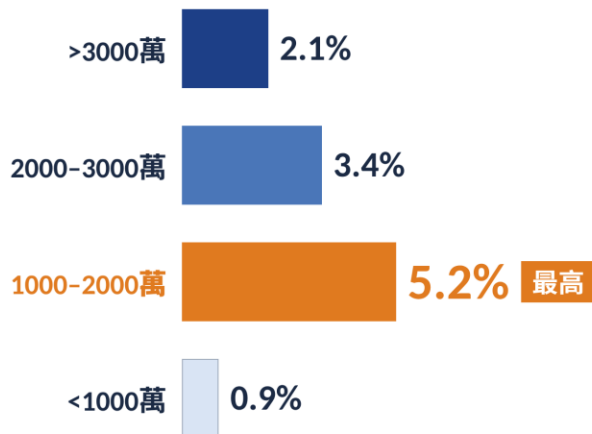
推案總價結構（戶數占比）

圖例粗體為 2026Q3 占比

■ <1000萬 6.4% ■ 1000-2000萬 36.3% ■ 2000-3000萬 43.9%
■ >3000萬 13.4% □ 本季占比最高



2026Q3 各總價帶銷售率



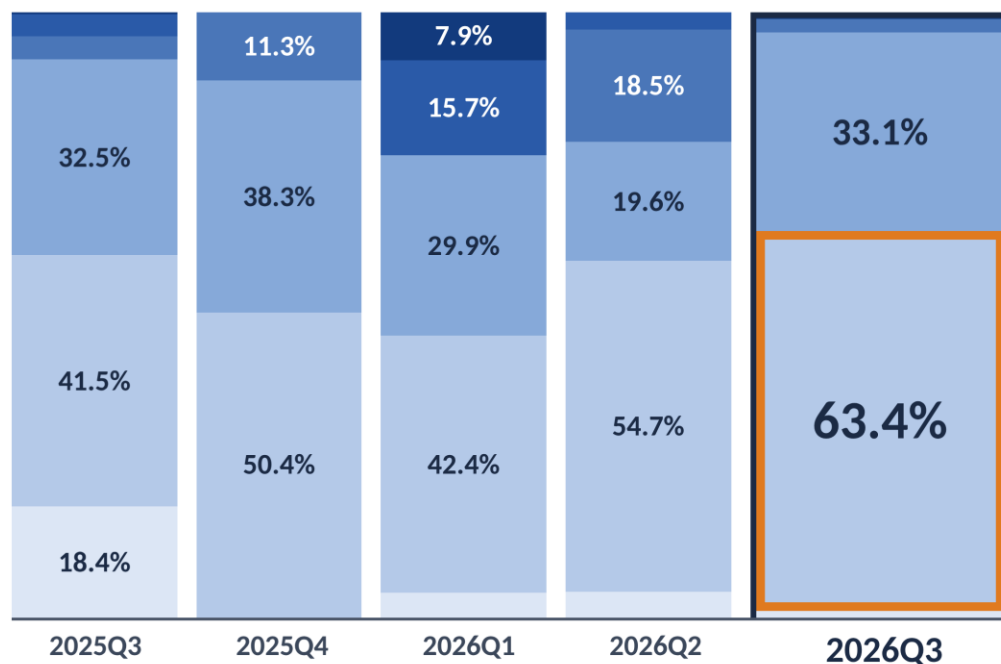
主力總價帶為 2000-3000萬 (戶數占 43.9%)
銷售率最高為 1000-2000萬 (5.2%)

新北市推案坪數與銷售率

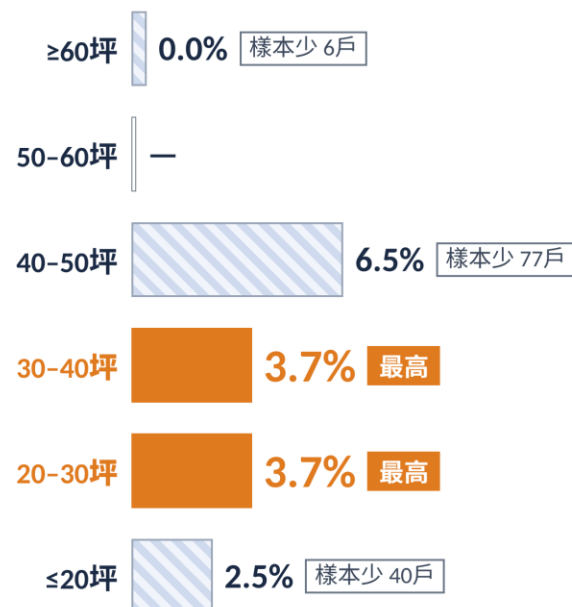
推案坪數結構 (戶數占比)

圖例粗體為 2026Q3 占比

≤20坪 1.1% 20-30坪 63.4% 30-40坪 33.1% 40-50坪 2.2%
50-60坪 0.0% ≥60坪 0.2% **□ 本季占比最高**



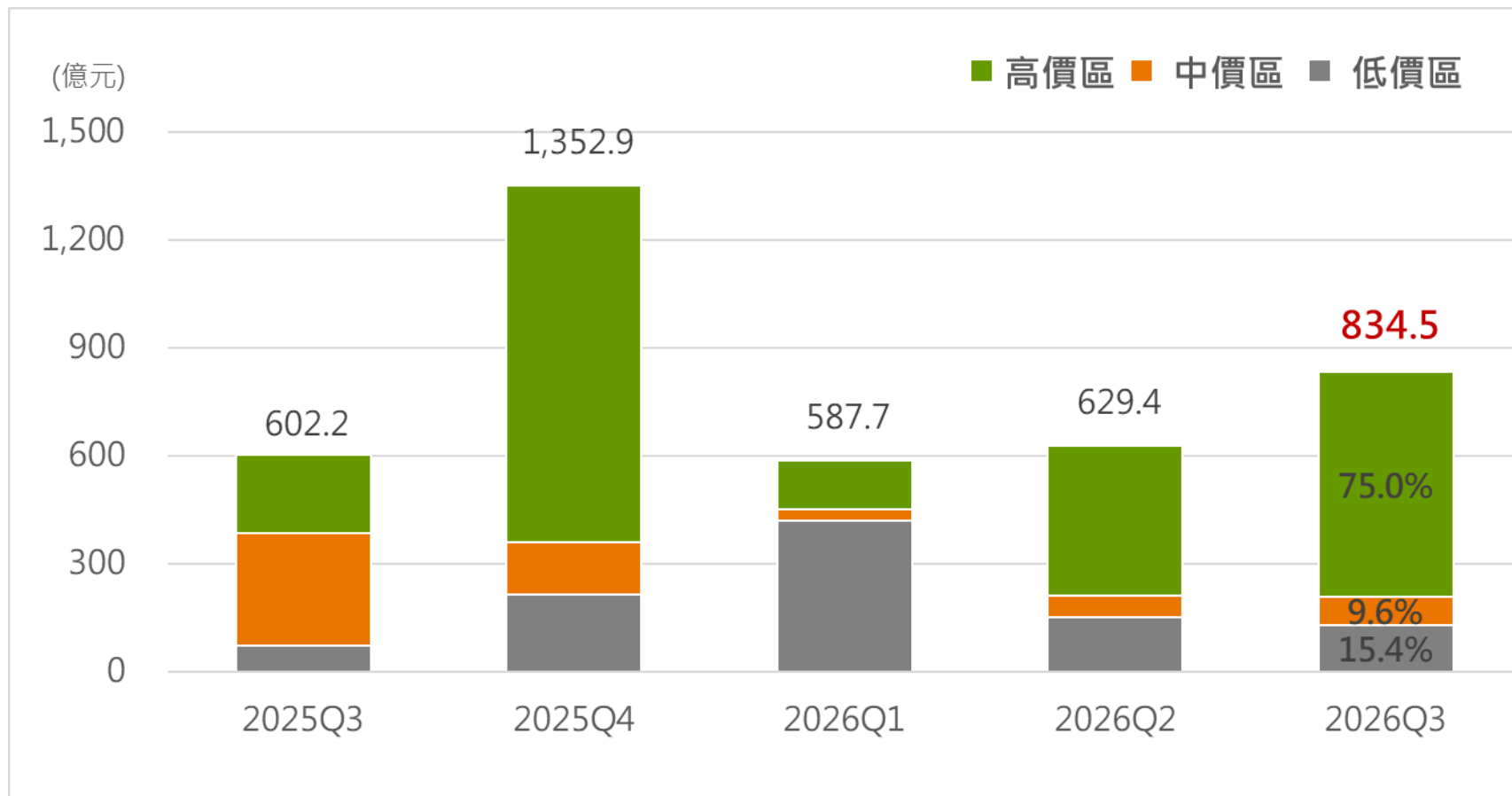
2026Q3 各坪數銷售率



主力坪數為 20-30坪 (占 63.4%)

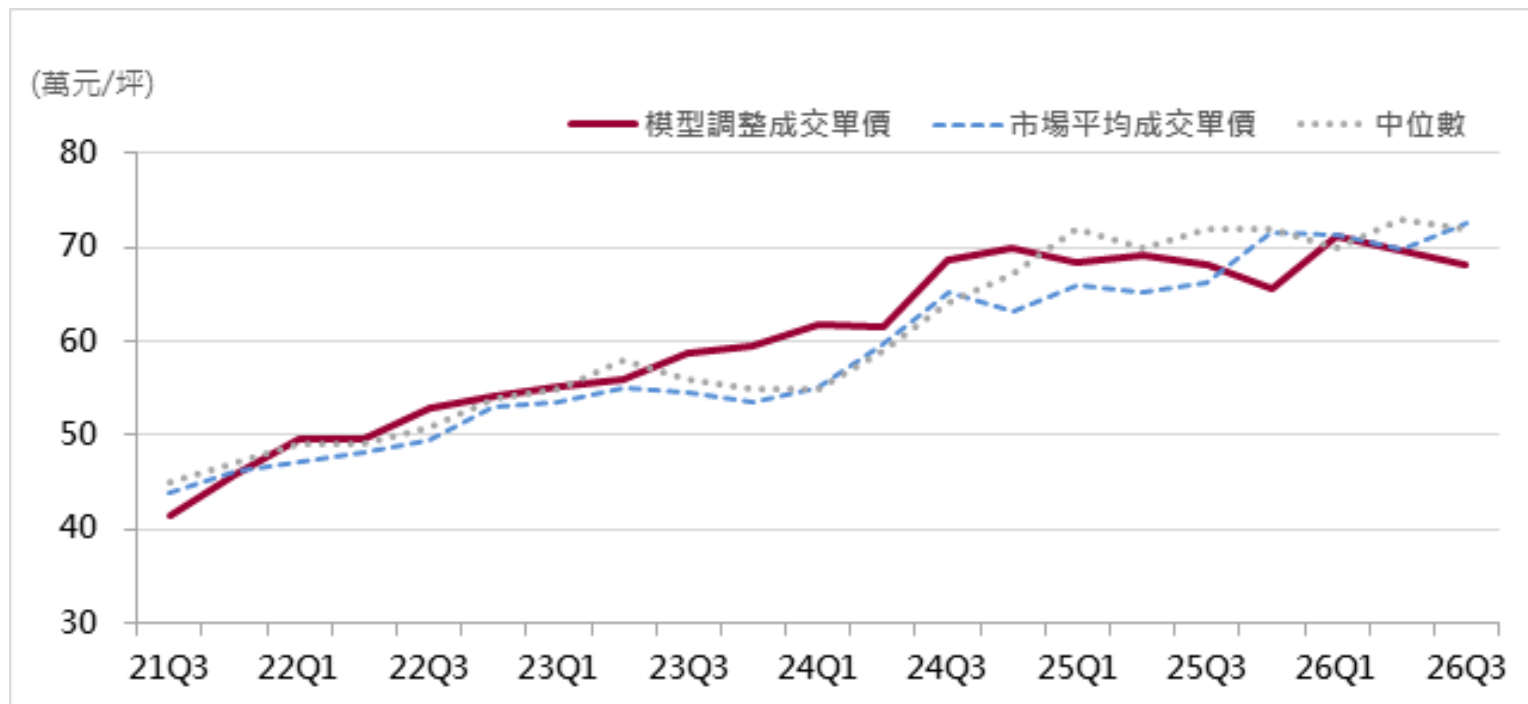
銷售率最高為 20-30坪、30-40坪 (均 3.7%)

新北市推案分布 2026年第3季



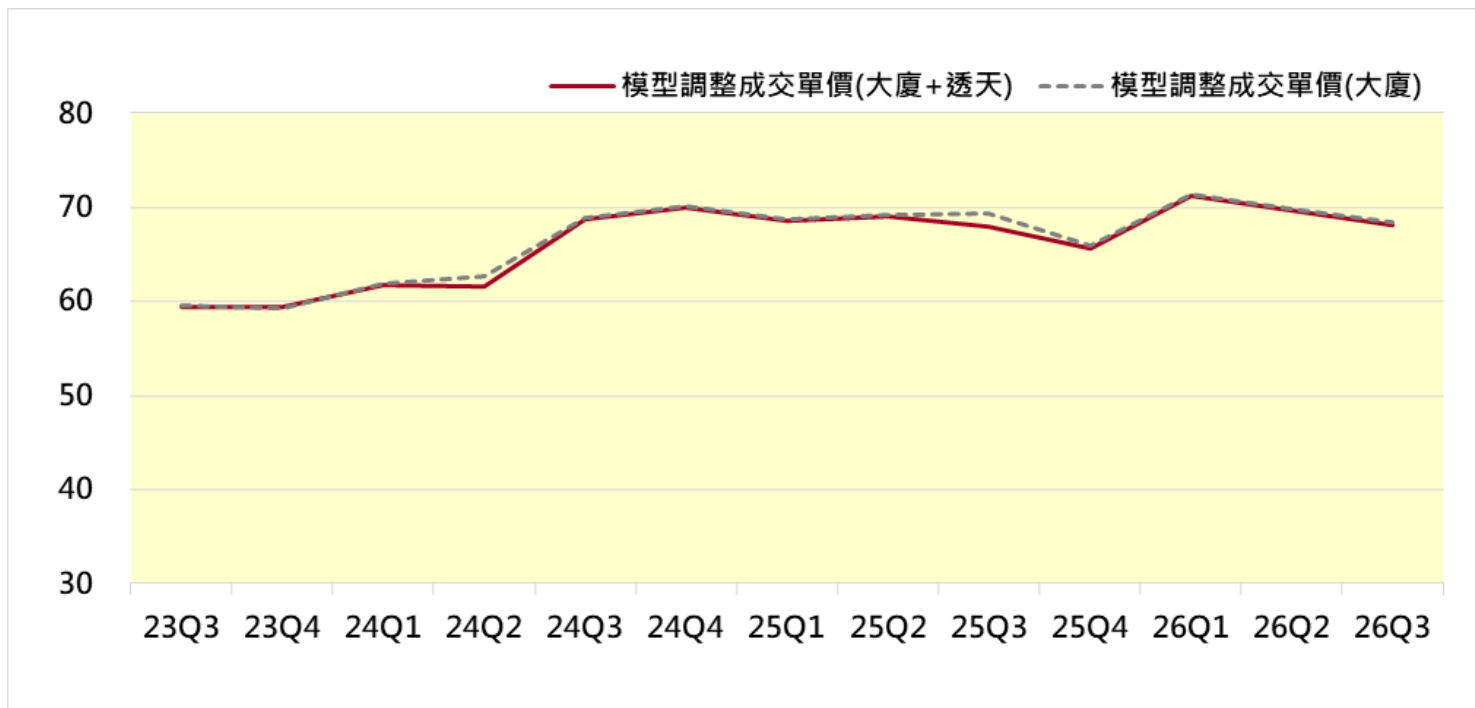
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

新北市模型單價與市場單價



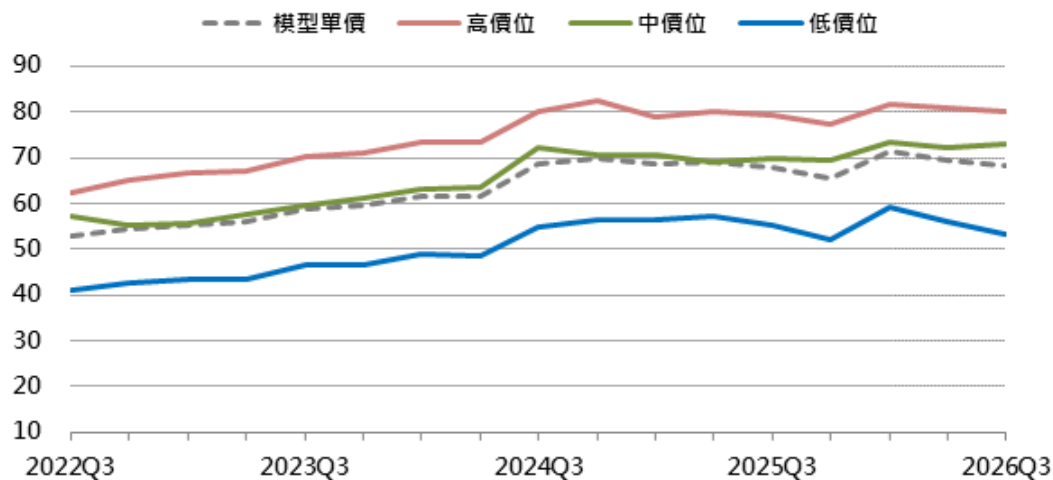
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	68.2 萬元/坪	-2.01%	0.24%
市場平均成交單價	72.6 萬元/坪	4.13%	9.50%

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)	68.2 萬元/坪	-2.01%	0.24%
模型調整成交單價 (大廈)	68.4 萬元/坪	-1.91%	-1.42%

新北市區位價格



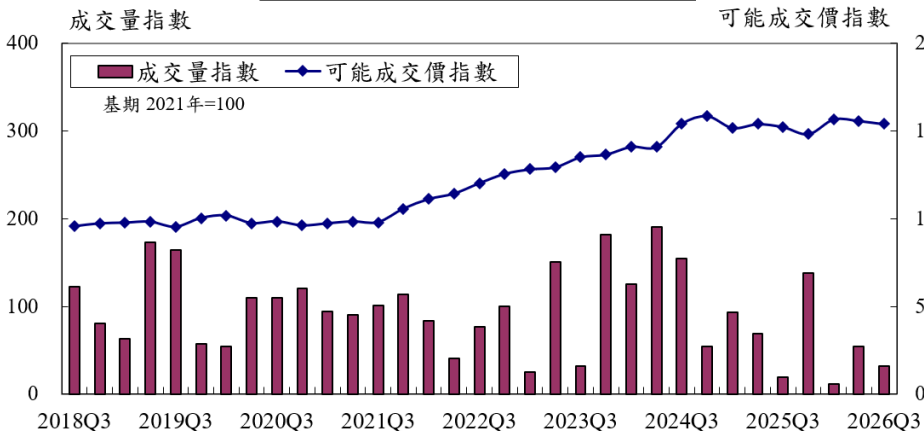
高價區	板橋、中和、三重、新店、永和
中價區	土城、新莊、蘆洲、汐止
低價區	三峽、鶯歌、淡水、林口、五股、八里、樹林、萬里、深坑、泰山

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

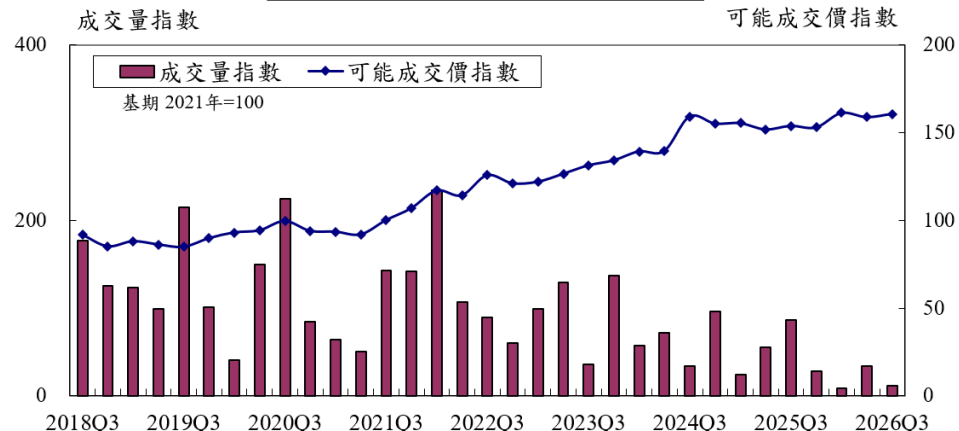
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	80.07 萬元/坪	-1.18%	1.08%
中價區	73.02 萬元/坪	1.17%	4.44%
低價區	53.40 萬元/坪	-4.67%	-3.02%

新北市區位成交量(戶數)

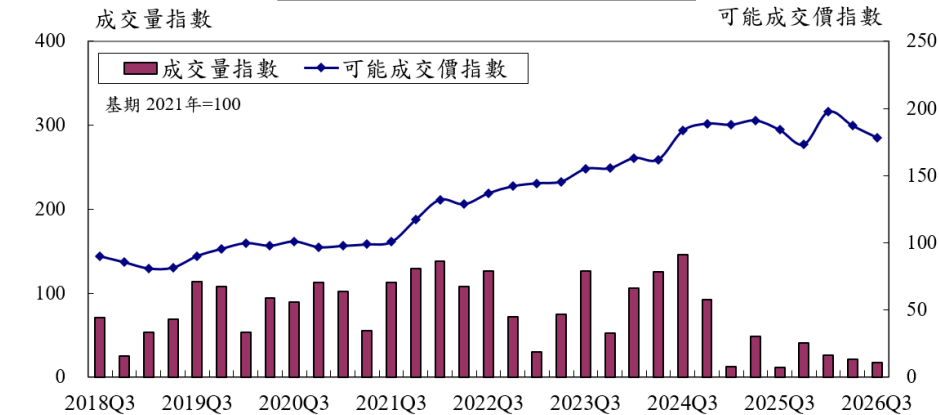
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

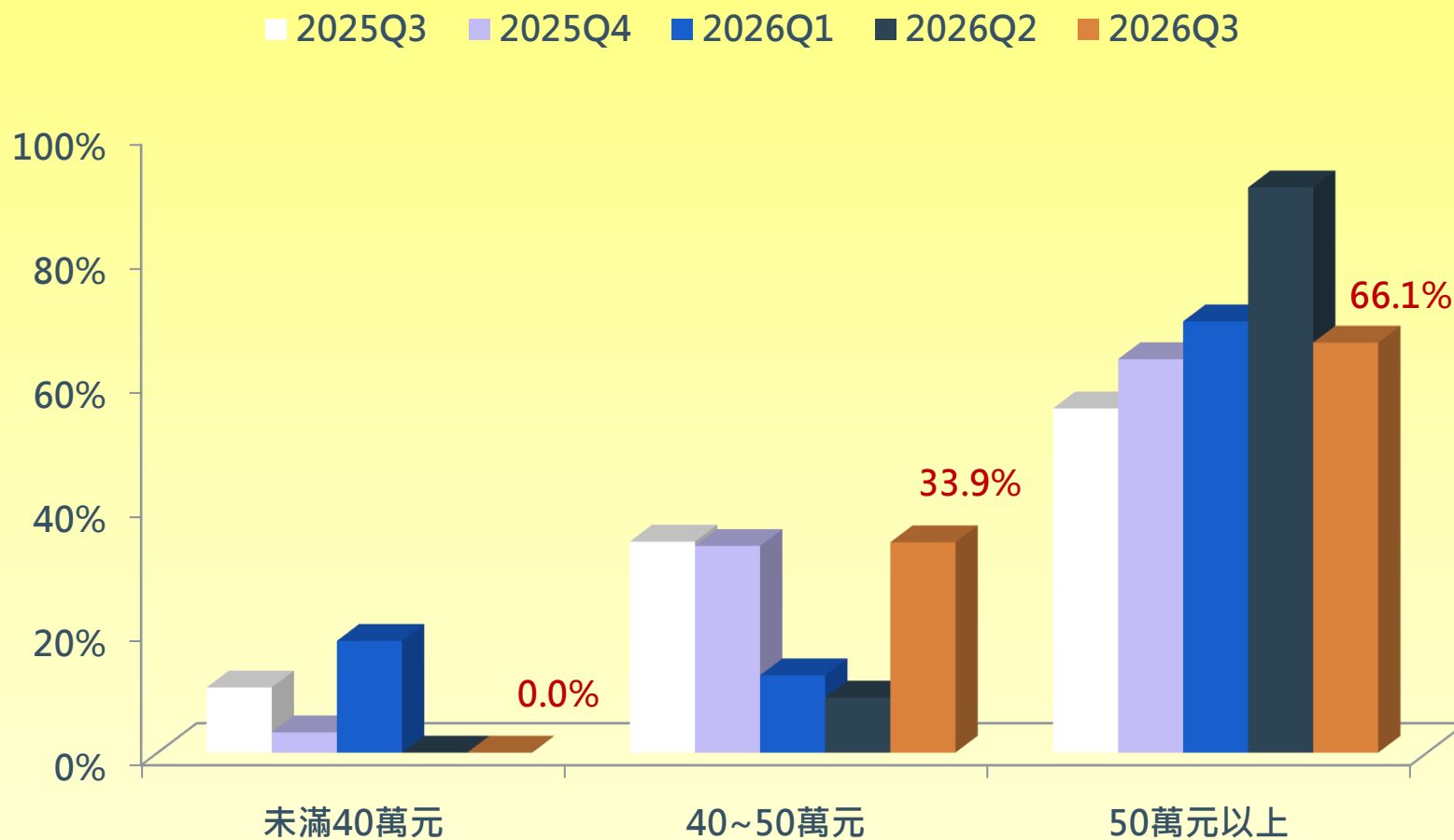


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	31.99	-40.96%	66.69%
中價區	11.52	-65.86%	-86.67%
低價區	17.12	-17.95%	45.39%

桃園市推案價格與戶數比例



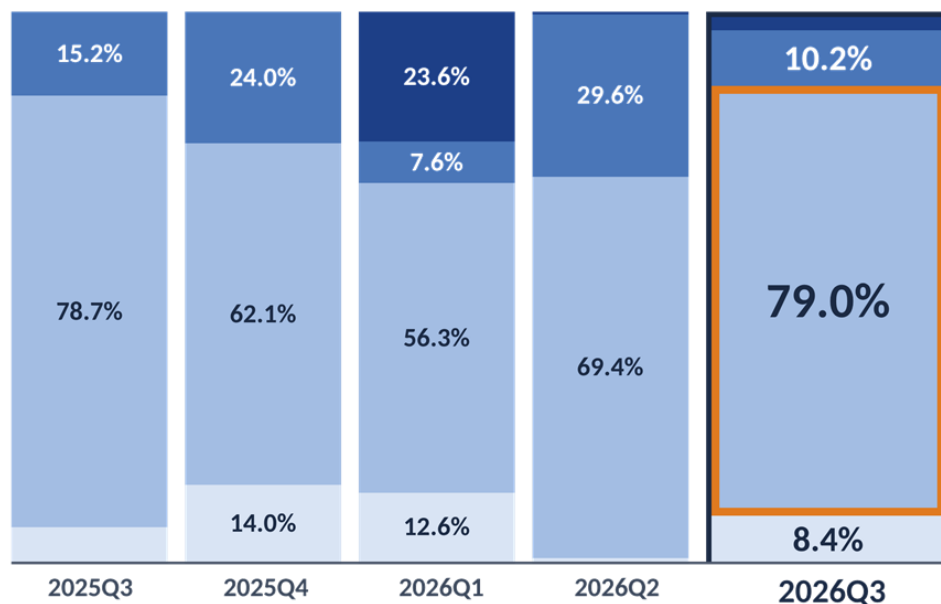
*此處之推案價格為開價。

桃園市推案總價與銷售率

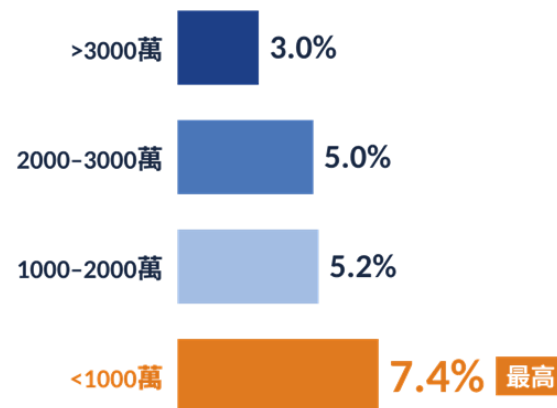
推案總價結構（戶數占比）

圖例粗體為 2026Q3 占比

■ <1000萬 8.4% ■ 1000-2000萬 79.0% ■ 2000-3000萬 10.2%
■ >3000萬 2.4% □ 本季占比最高



2026Q3 各總價帶銷售率



主力總價帶為 1000-2000萬（戶數占 79.0%）

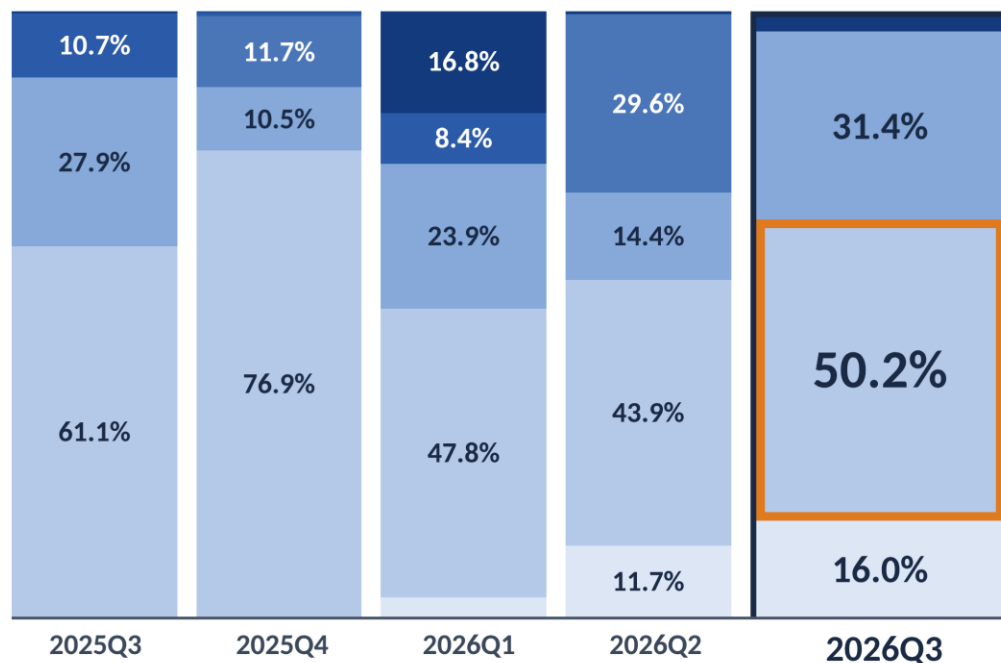
銷售率最高為 <1000萬（7.4%）

桃園市推案坪數與銷售率

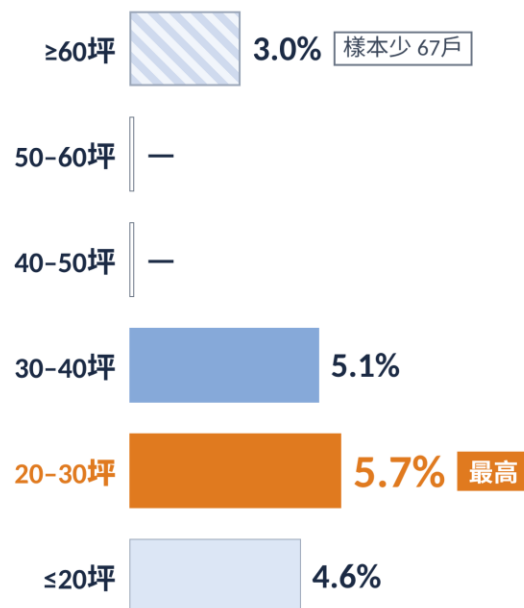
推案坪數結構 (戶數占比)

圖例粗體為 2026Q3 占比

≤20坪 16.0% 20-30坪 50.2% 30-40坪 31.4% 40-50坪 0.0%
50-60坪 0.0% ≥60坪 2.4% **□ 本季占比最高**



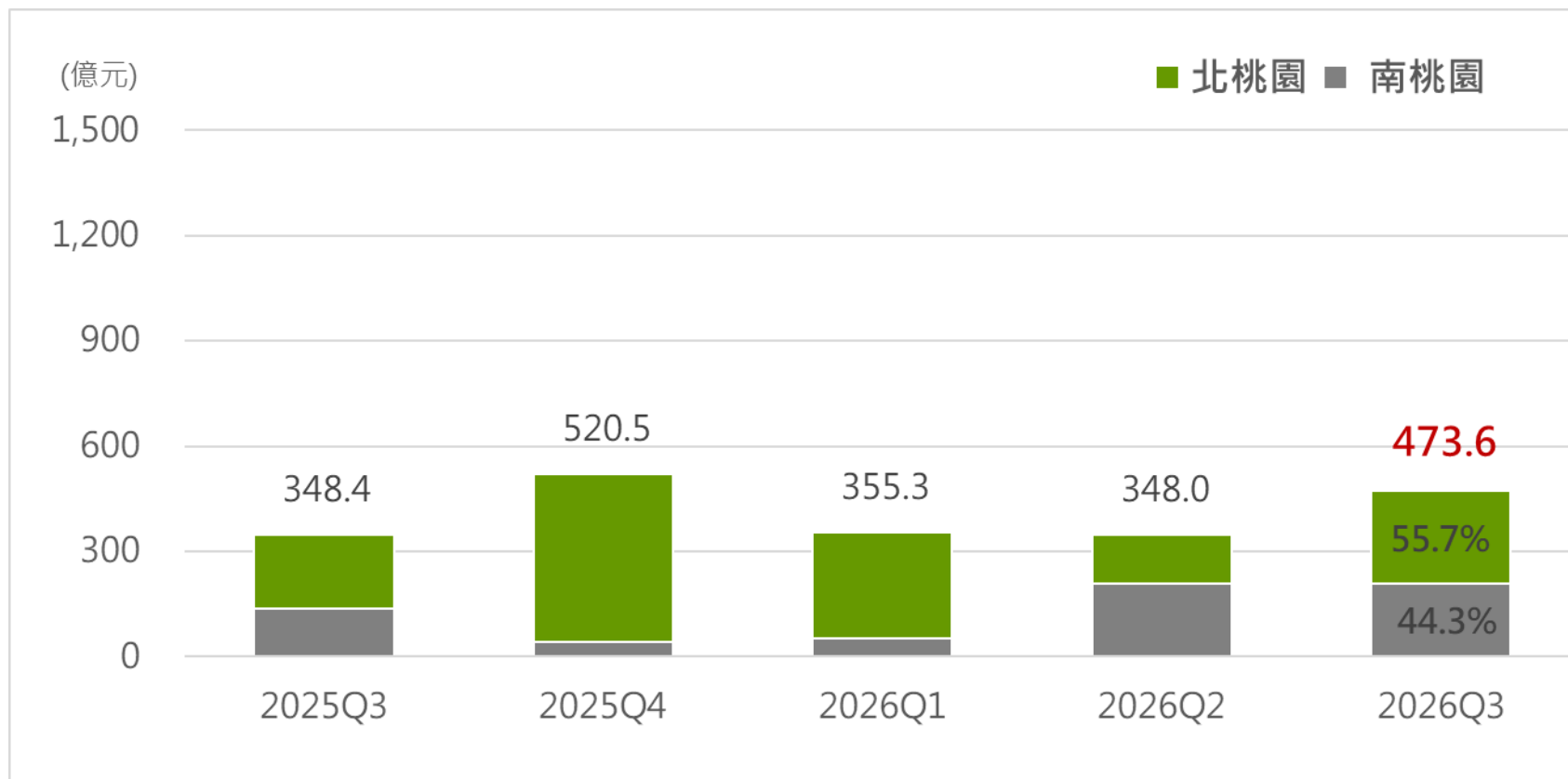
2026Q3 各坪數銷售率



主力坪數為 20-30坪 (占 50.2%)

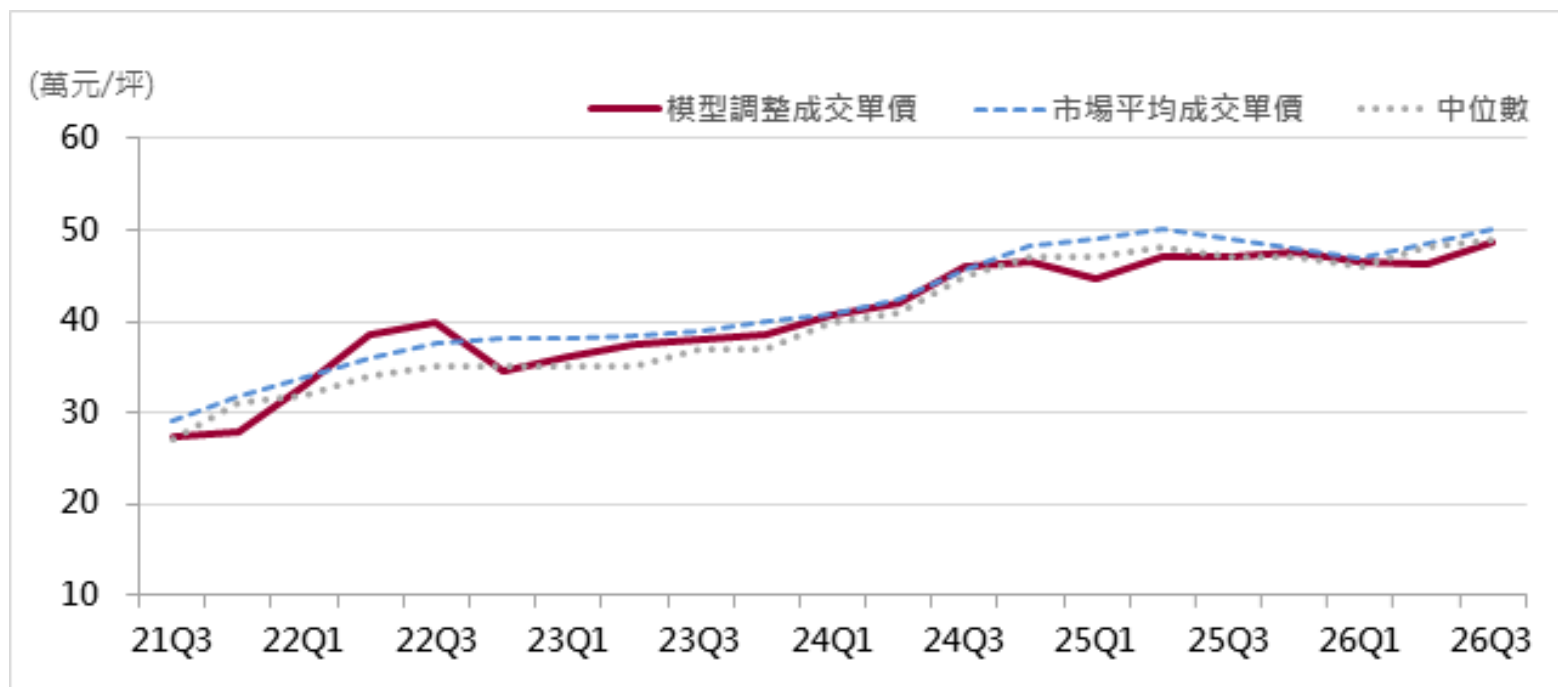
銷售率最高為 20-30坪 (5.7%)

桃園市推案分布 2026年第3季



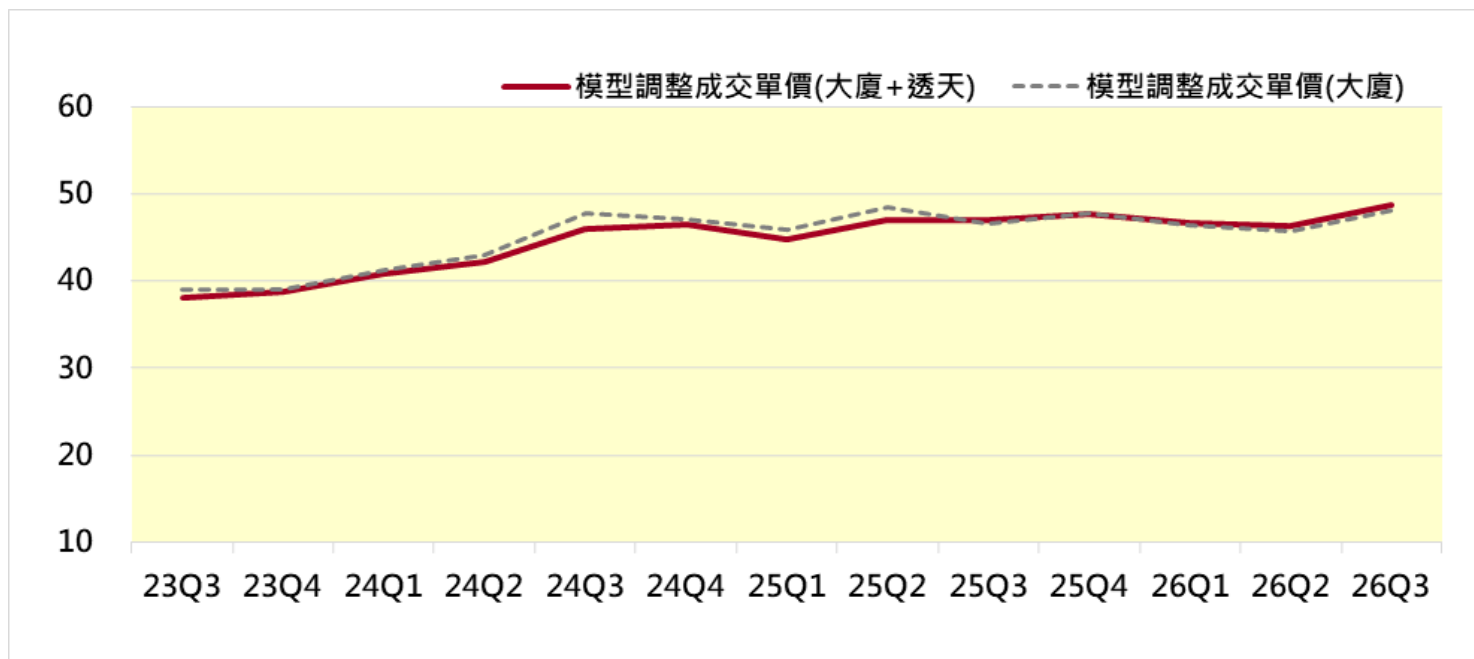
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

桃園市模型單價與市場單價



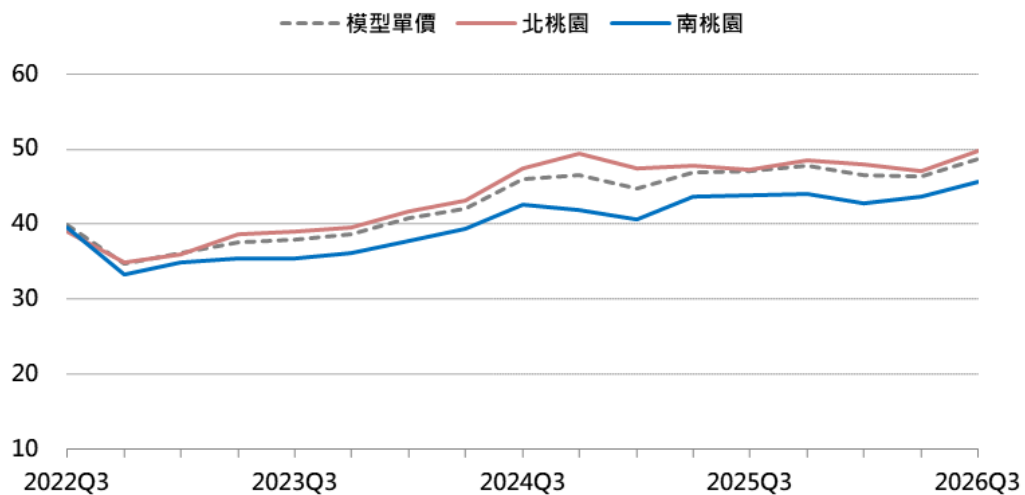
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	48.7 萬元/坪	5.15%	3.64%
市場平均成交單價	50.2 萬元/坪	3.63%	2.39%

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)	48.7 萬元/坪	5.15%	3.64%
模型調整成交單價 (大廈)	48.1 萬元/坪	5.09%	3.17%

桃園市區位價格



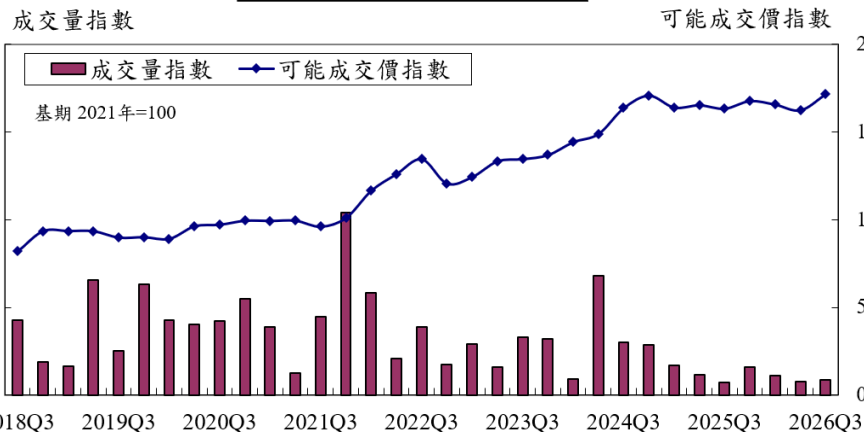
北桃園 (高價區)	桃園、龜山、蘆竹 八德
南桃園 (低價區)	中壢、平鎮、大園

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

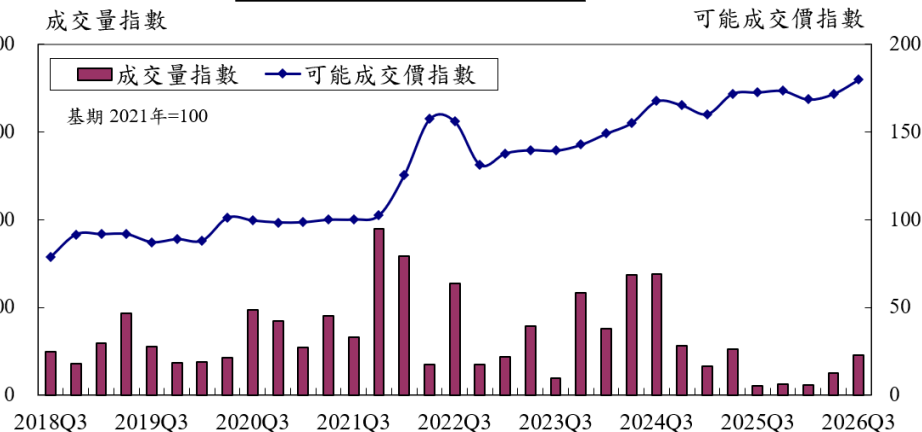
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
北桃園(高價區)	49.66 萬元/坪	5.63%	5.04%
南桃園(低價區)	45.65 萬元/坪	4.76%	4.21%

桃園市成交量(戶數)

北桃園價量指數趨勢圖(季)

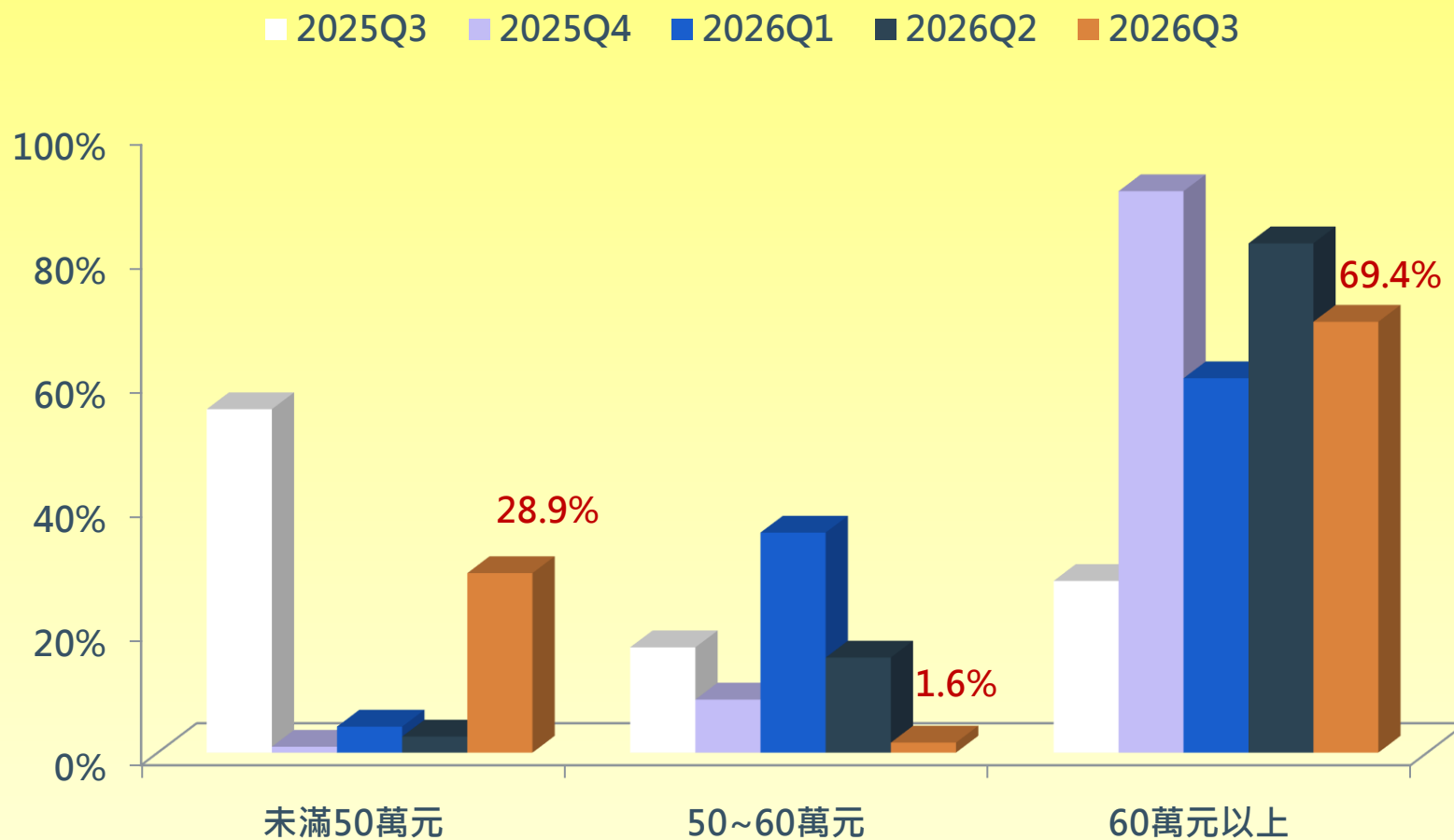


南桃園價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
北桃園(高價區)	16.86	10.42%	15.23%
南桃園(低價區)	45.67	80.43%	318.13%

新竹縣市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

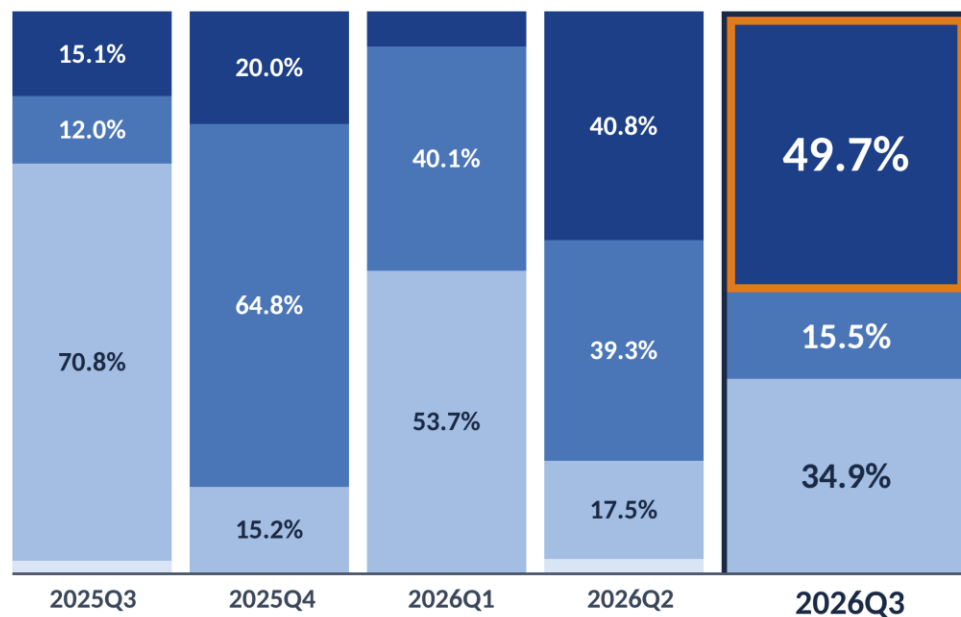
新竹縣市推案總價與銷售率

推案總價結構（戶數占比）

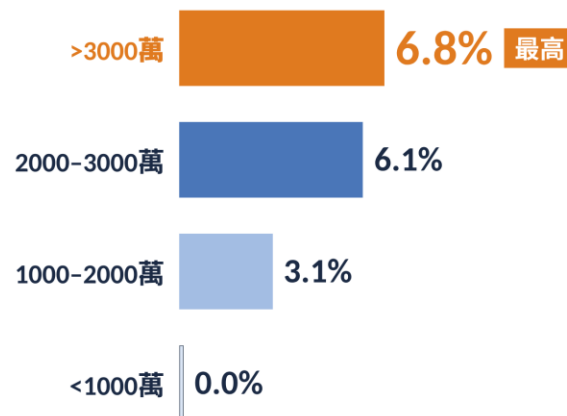
圖例粗體為 2026Q3 占比

<1000萬 0.0% 1000-2000萬 34.9% 2000-3000萬 15.5%

>3000萬 49.7% **□ 本季占比最高**



2026Q3 各總價帶銷售率



主力總價帶為 >3000萬（戶數占 49.7%）

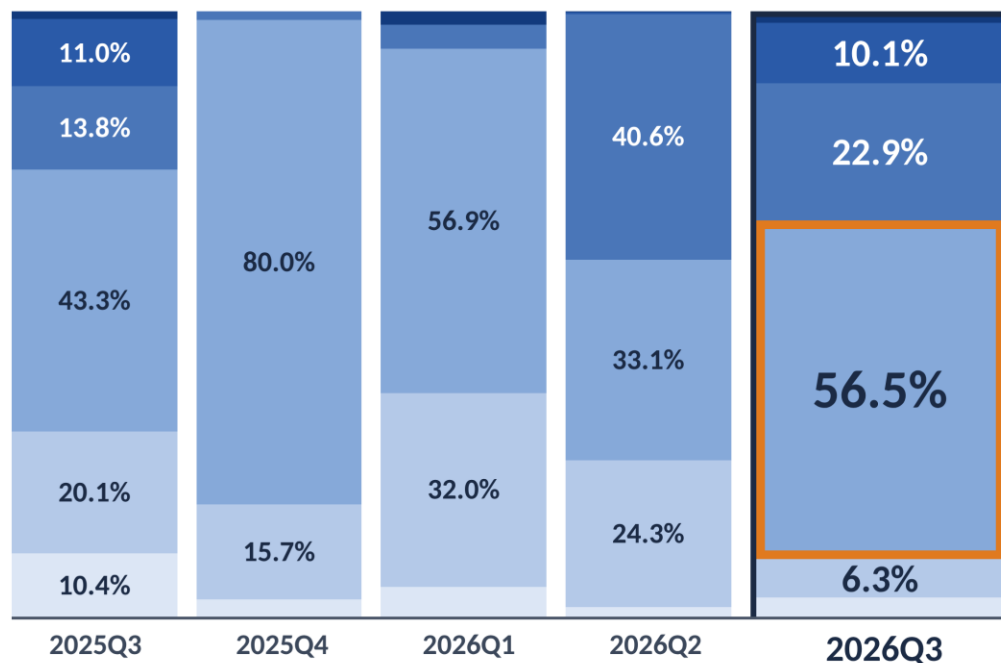
銷售率最高為 >3000萬（6.8%）

新竹縣市推案坪數與銷售率

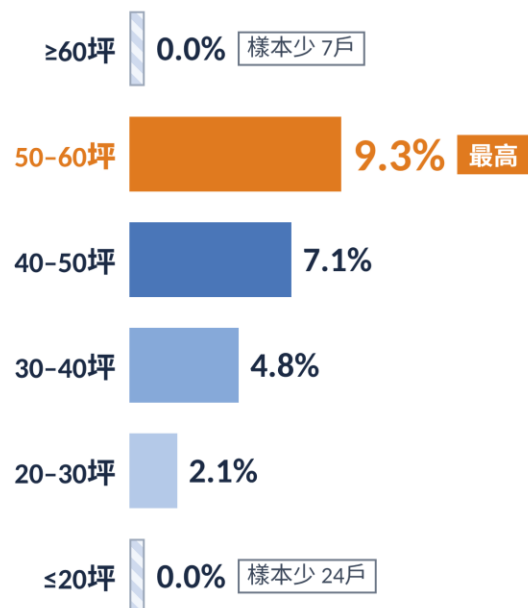
推案坪數結構 (戶數占比)

圖例粗體為 2026Q3 占比

≤20坪 3.2% 20-30坪 6.3% 30-40坪 56.5% 40-50坪 22.9%
50-60坪 10.1% ≥60坪 0.9% **□ 本季占比最高**



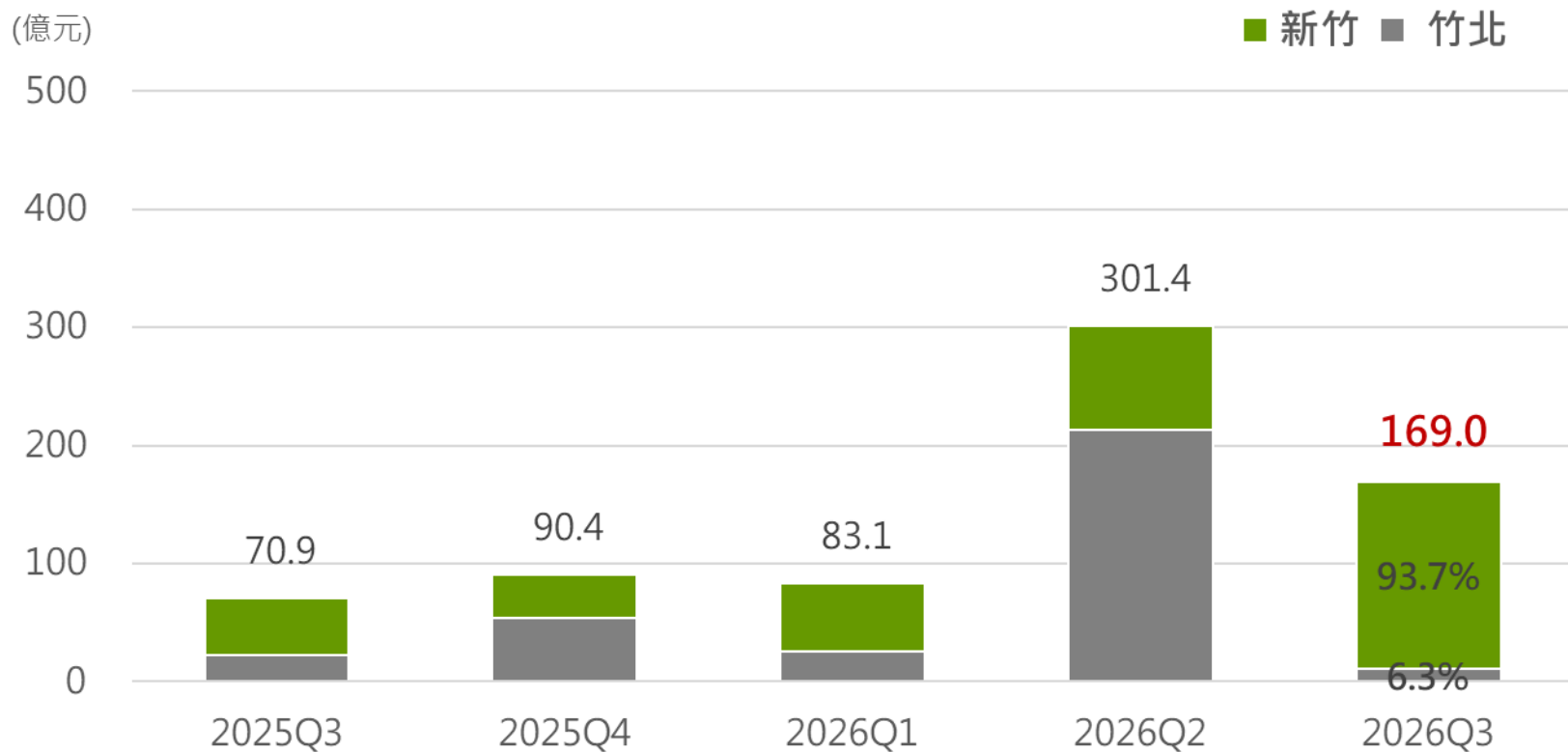
2026Q3 各坪數銷售率



主力坪數為 30-40坪 (占 56.5%)

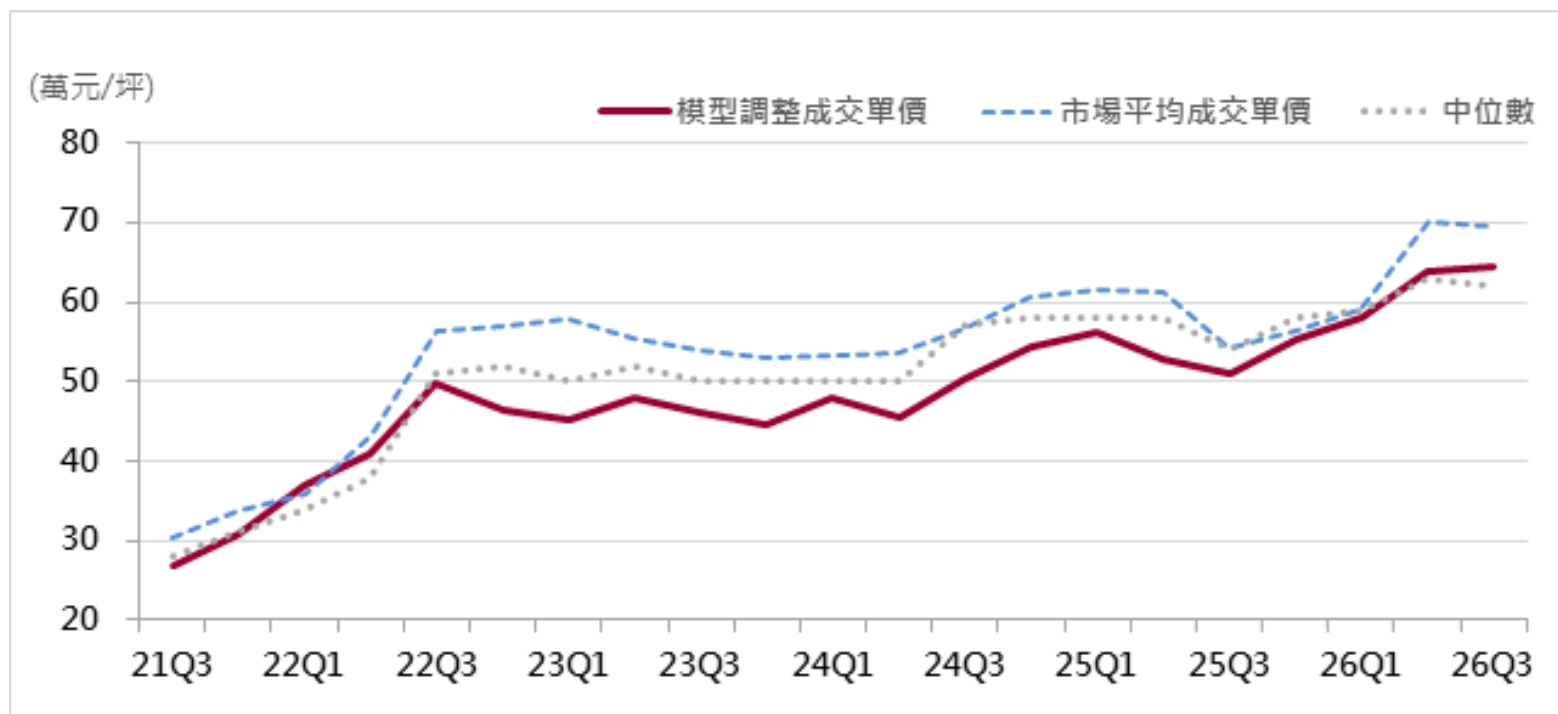
銷售率最高為 50-60坪 (9.3%)

新竹縣市推案分布 2026年第3季



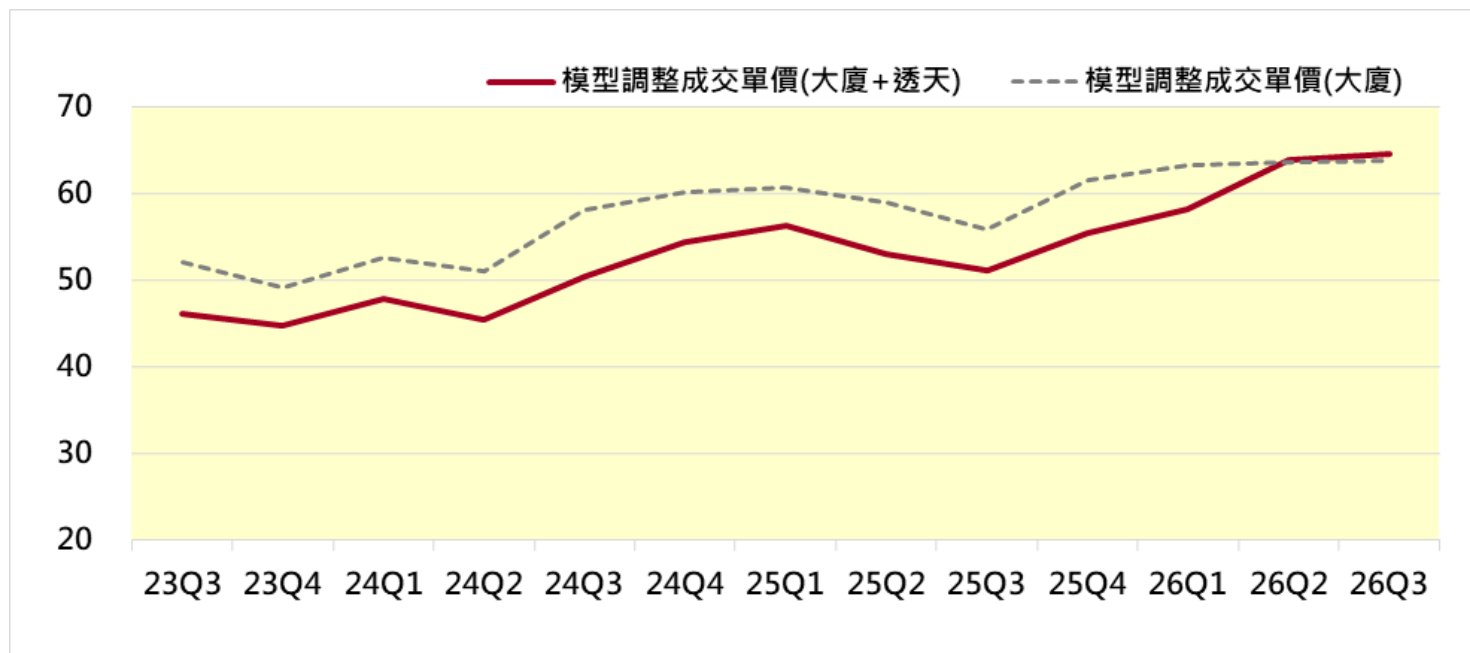
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

新竹縣市模型單價與市場單價



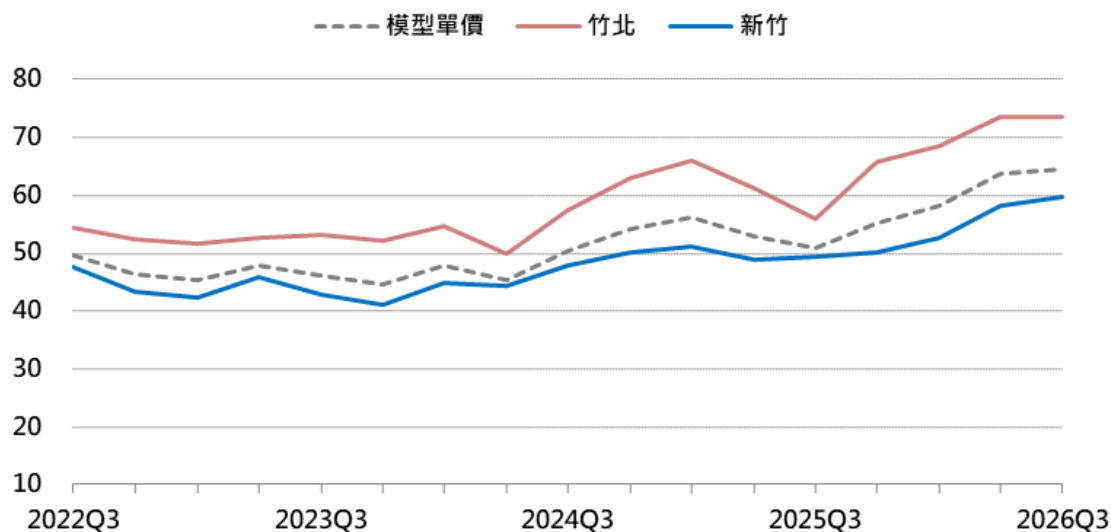
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	64.6 萬元/坪	1.20%	26.69%
市場平均成交單價	69.5 萬元/坪	-1.04%	27.98%

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)	64.6 萬元/坪	1.20%	26.69%
模型調整成交單價 (大廈)	63.8 萬元/坪	0.44%	14.29%

新竹縣市區位價格



新竹縣

竹北市

新竹市

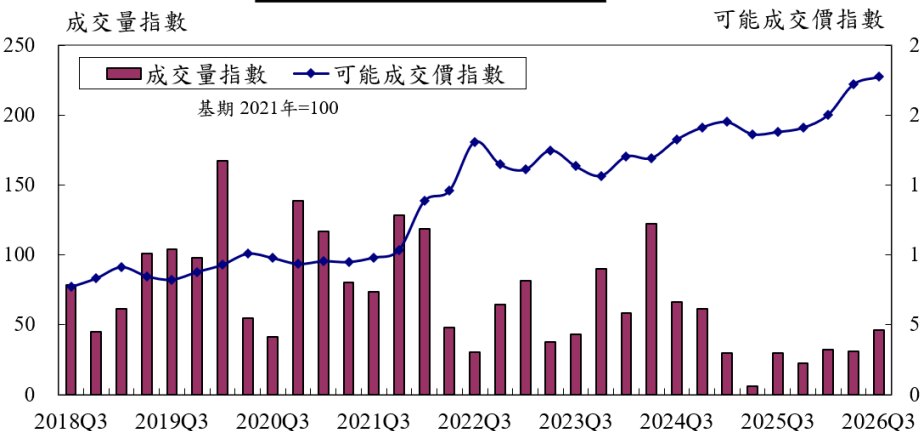
新竹市

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

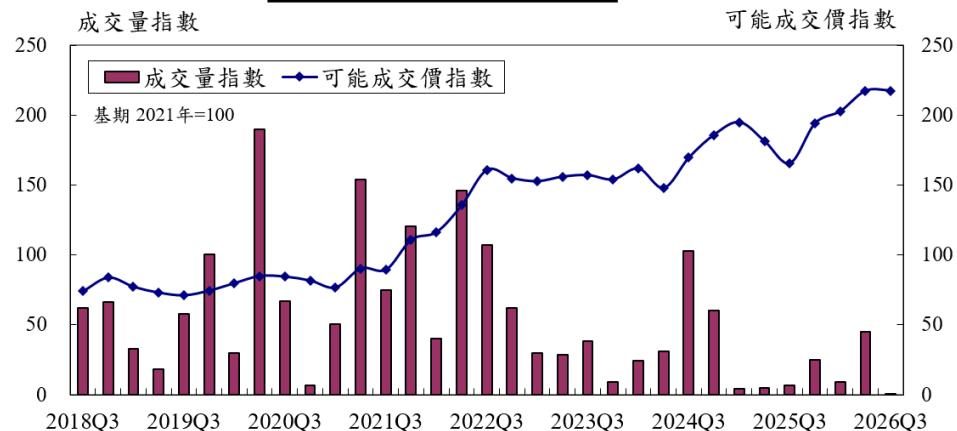
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
竹北市	73.55 萬元/坪	0.09%	31.38%
新竹市	59.69 萬元/坪	2.45%	20.95%

新竹縣市成交量(戶數)

新竹市價量指數趨勢圖(季)

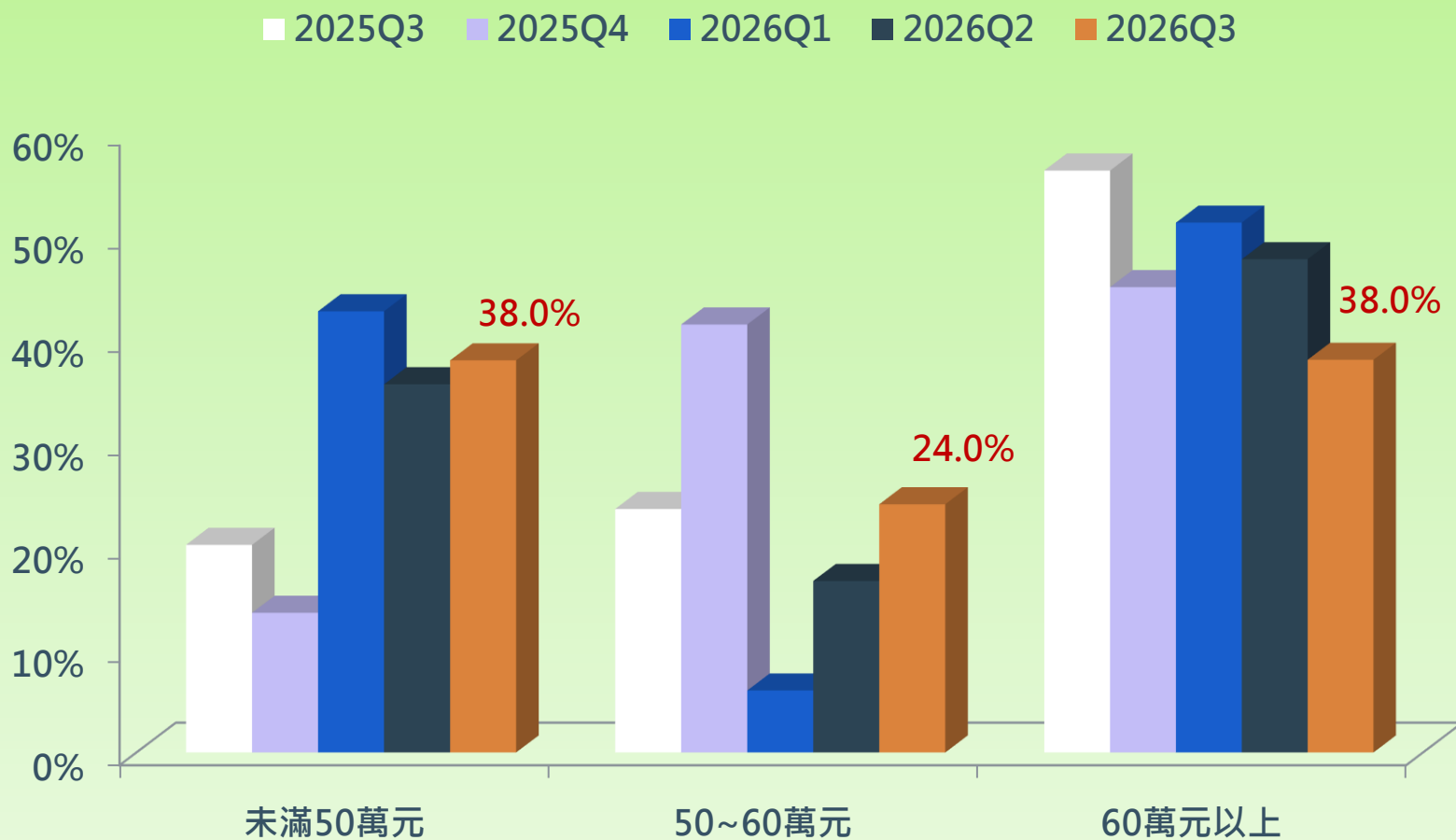


竹北市價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
竹北市	0.84	-98.15%	-87.50%
新竹市	46.25	50.03%	56.06%

台中市推案價格與戶數比例



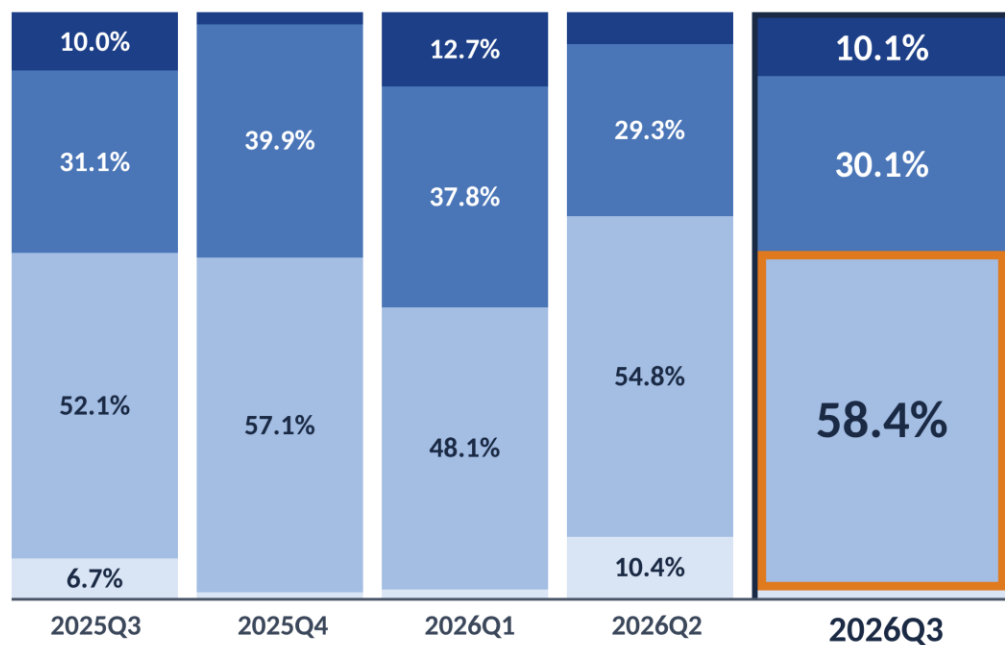
*此處之推案價格為開價。

台中市推案總價與銷售率

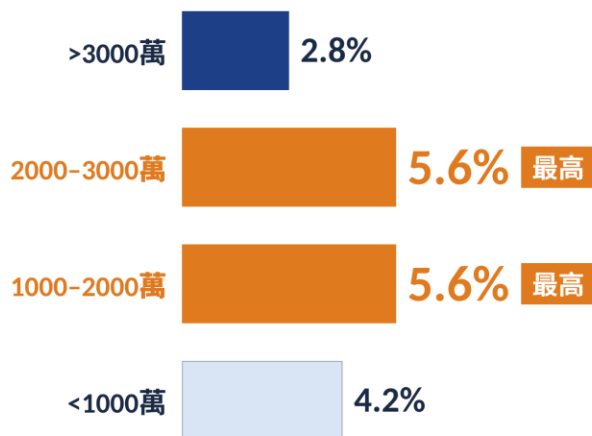
推案總價結構（戶數占比）

圖例粗體為 2026Q3 占比

<1000萬 1.4% 1000-2000萬 58.4% 2000-3000萬 30.1%
>3000萬 10.1% **□ 本季占比最高**



2026Q3 各總價帶銷售率



主力總價帶為 1000-2000萬（戶數占 58.4%）

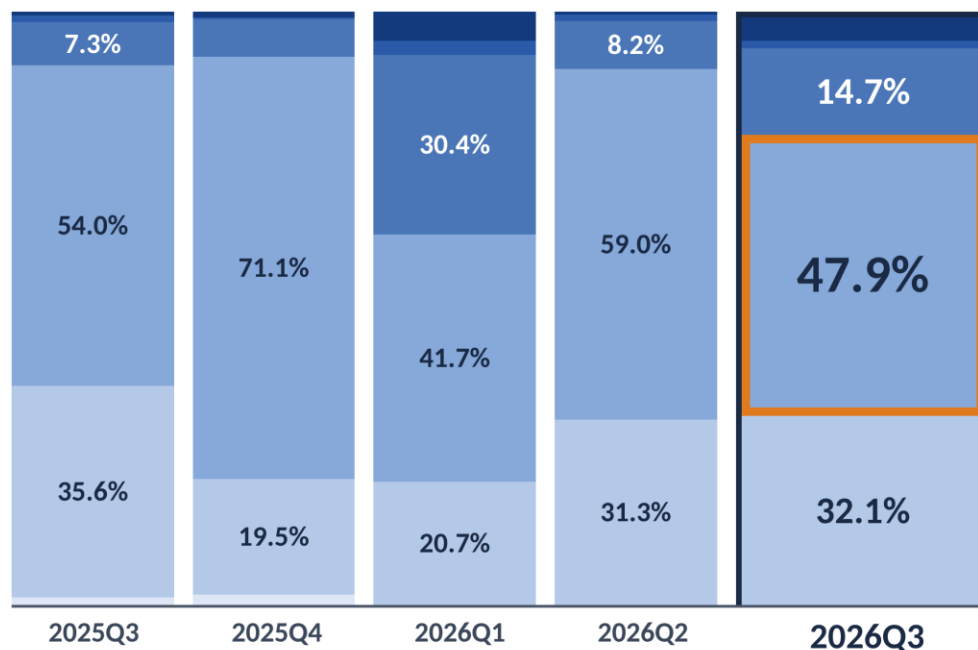
銷售率最高為 1000-2000萬、2000-3000萬（均 5.6%）

台中市推案坪數與銷售率

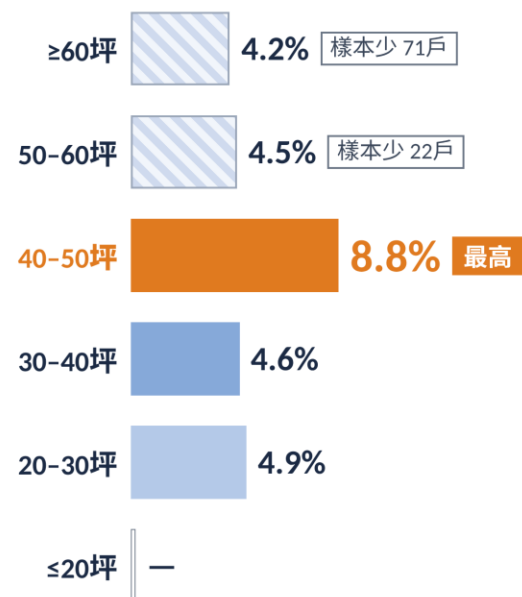
推案坪數結構（戶數占比）

圖例粗體為 2026Q3 占比

≤20坪 0.0% 20-30坪 32.1% 30-40坪 47.9% 40-50坪 14.7%
50-60坪 1.2% ≥60坪 4.0% **□ 本季占比最高**

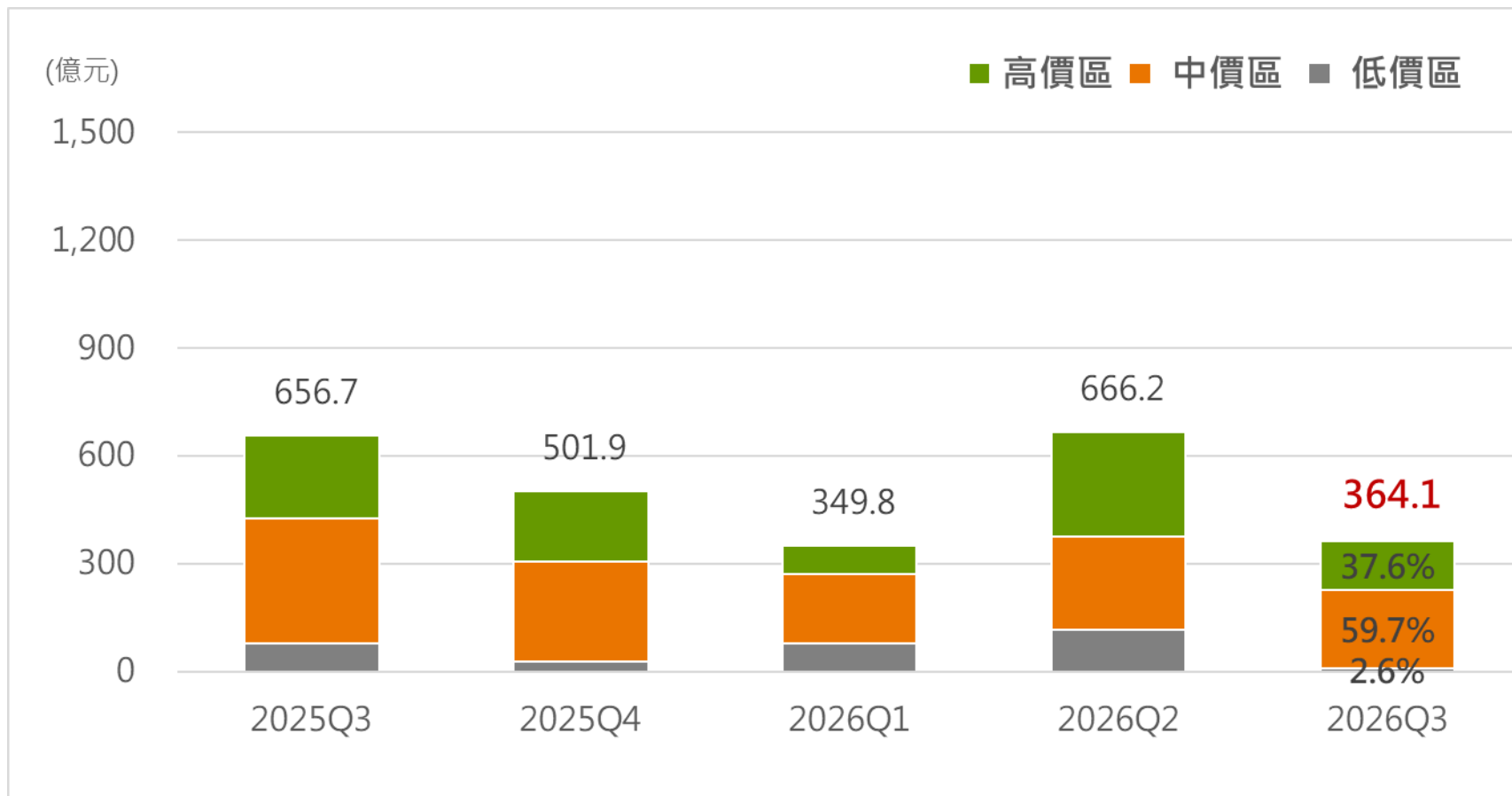


2026Q3 各坪數銷售率



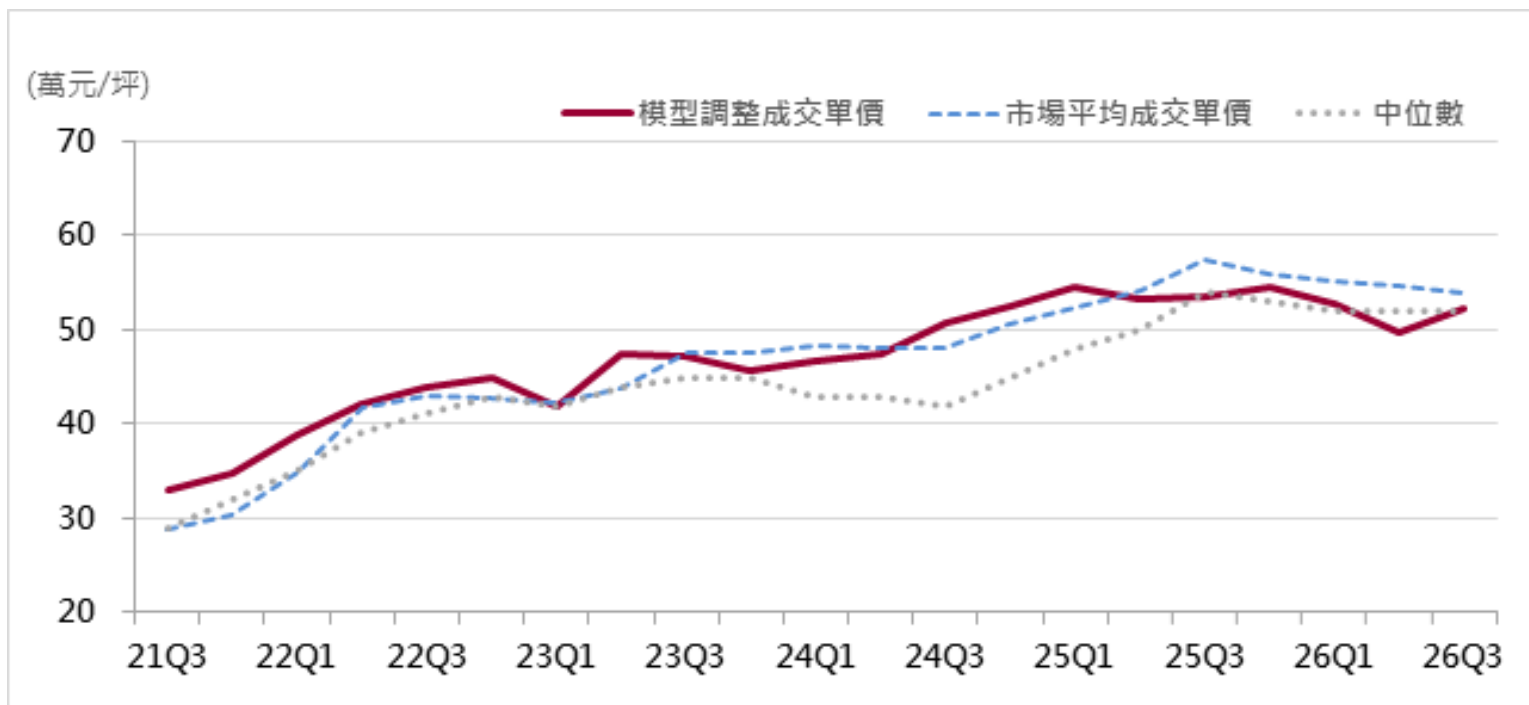
主力坪數為 30-40坪（占 47.9%）
銷售率最高為 40-50坪（8.8%）

台中市推案分布 2026年第3季



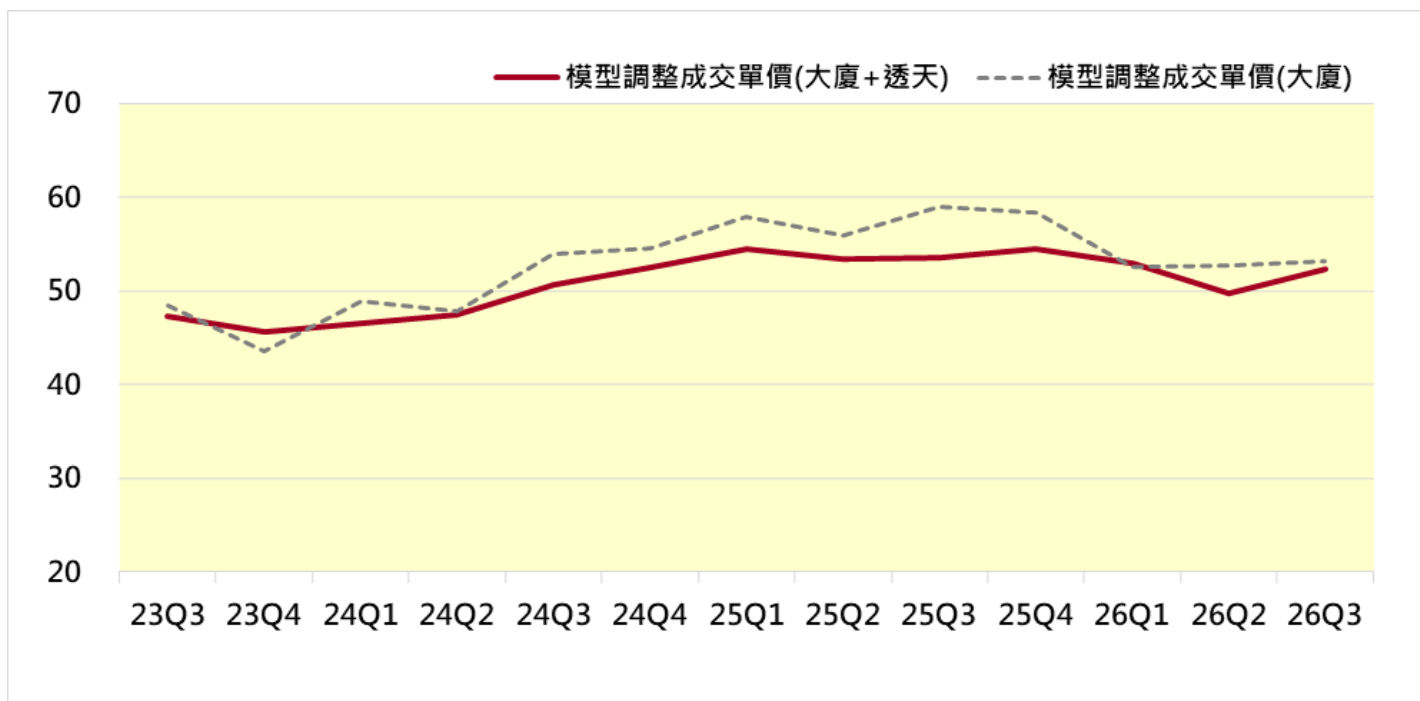
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台中市模型單價與市場單價



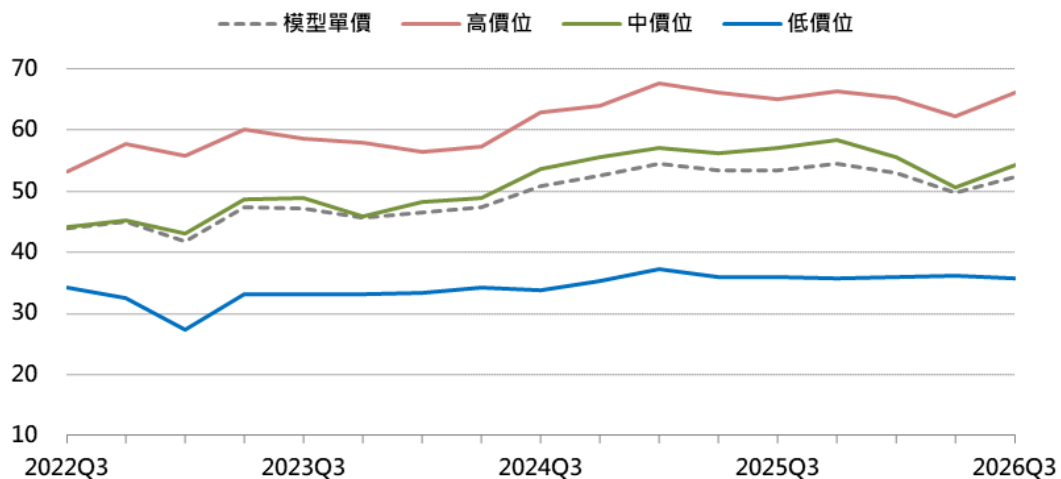
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	52.3 萬元/坪	5.13%	-2.20%
市場平均成交單價	53.9 萬元/坪	-1.37%	-6.29%

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)	52.3 萬元/坪	5.13%	-2.20%
模型調整成交單價 (大廈)	53.2 萬元/坪	1.09%	-9.63%

台中市區位價格



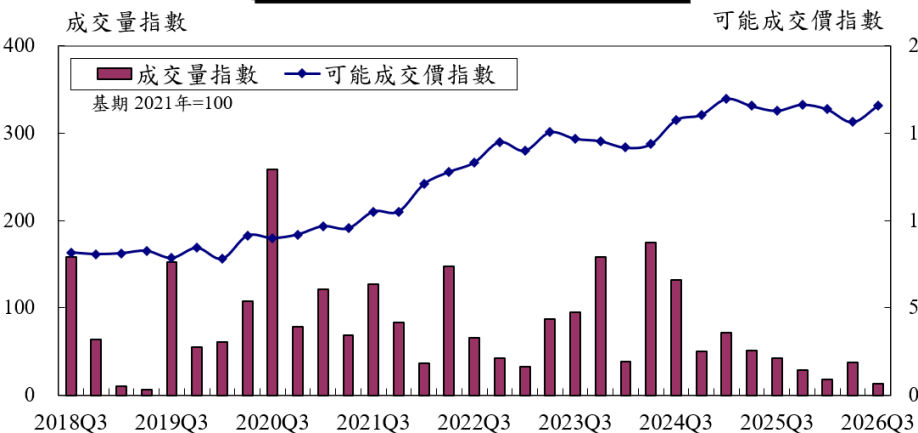
高價區	西屯、南屯、西區
中價區	北屯、東區、南區、 太平、大里、烏日、 中區、北區、潭子
低價區	清水、沙鹿、后里、 龍井、豐原、大雅、 梧棲、神岡、外埔

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

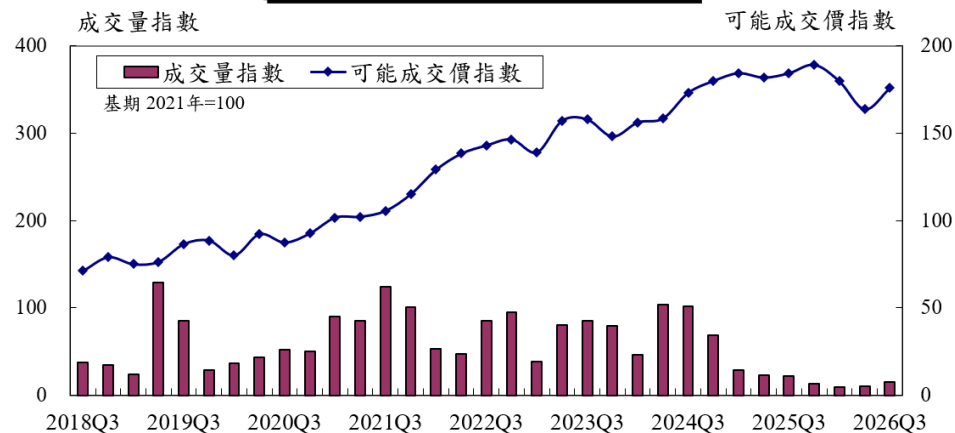
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	66.06 萬元/坪	5.98%	1.72%
中價區	54.34 萬元/坪	7.45%	-4.65%
低價區	35.62 萬元/坪	-1.47%	-0.61%

台中市區位成交量(戶數)

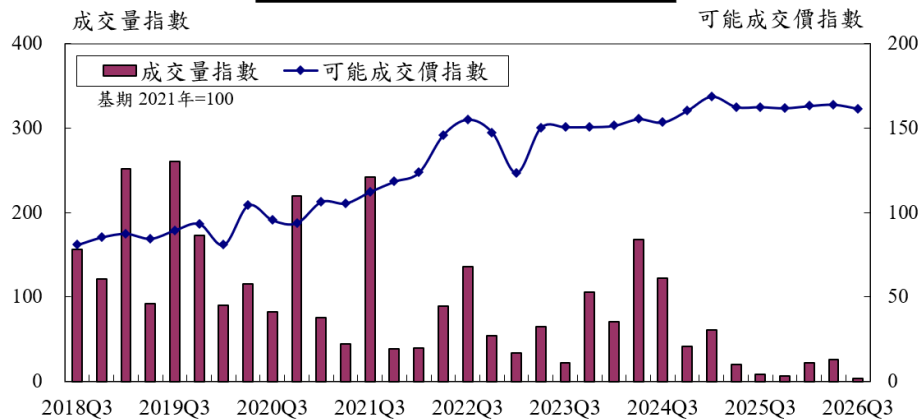
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)



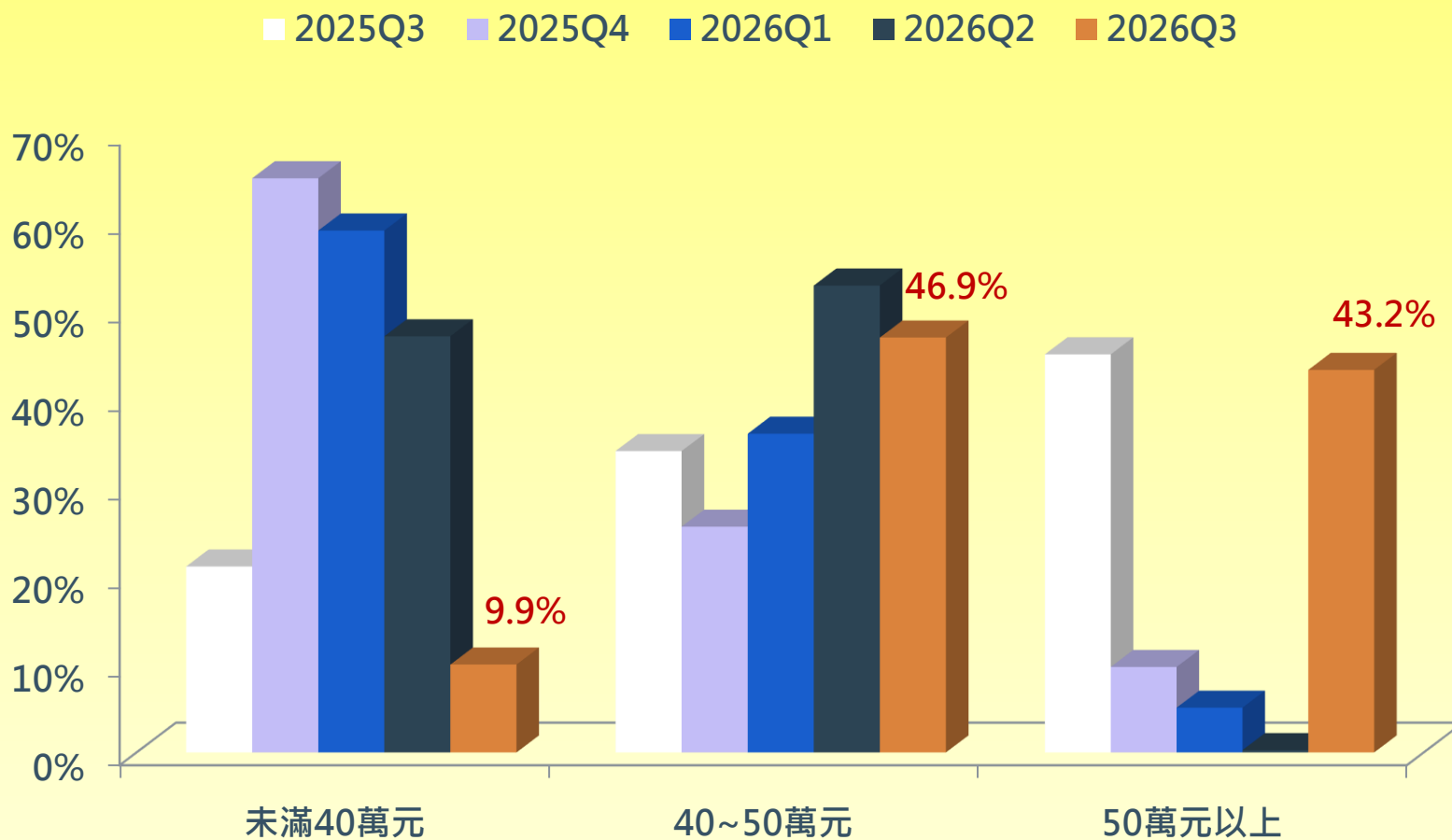
台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	13.60	-63.97%	-67.66%
中價區	15.56	48.89%	-29.48%
低價區	3.31	-87.18%	-61.59%

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



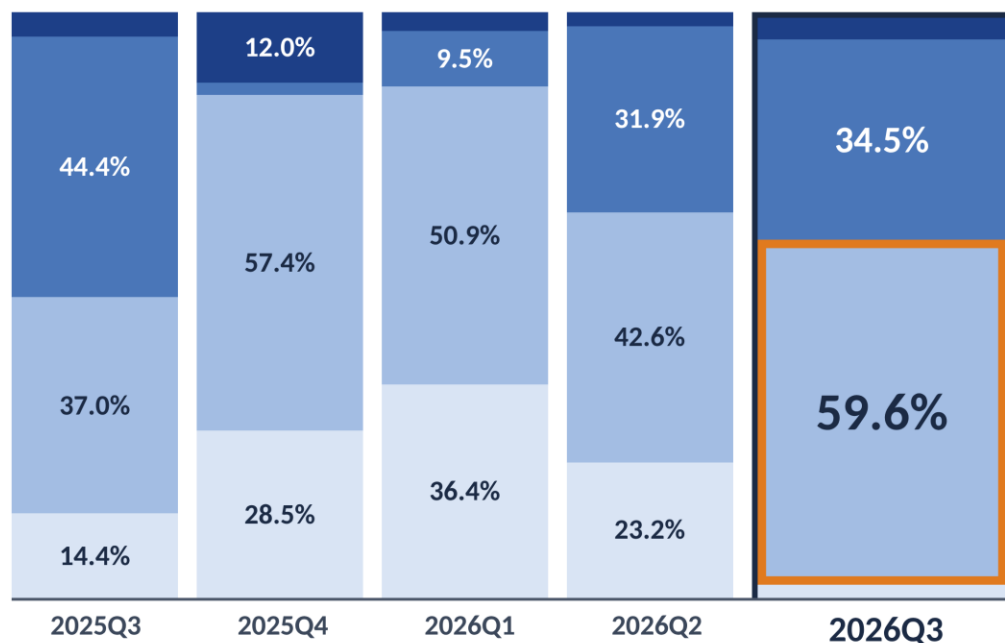
*此處之推案價格為開價。

台南市推案總價與銷售率

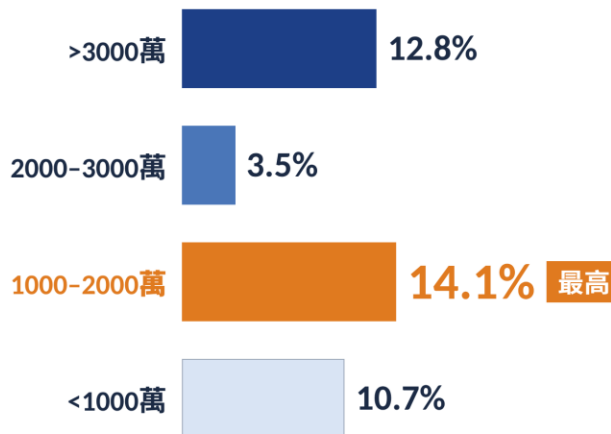
推案總價結構（戶數占比）

圖例粗體為 2026Q3 占比

<1000萬 2.2% 1000-2000萬 59.6% 2000-3000萬 34.5%
>3000萬 3.7% **□ 本季占比最高**



2026Q3 各總價帶銷售率



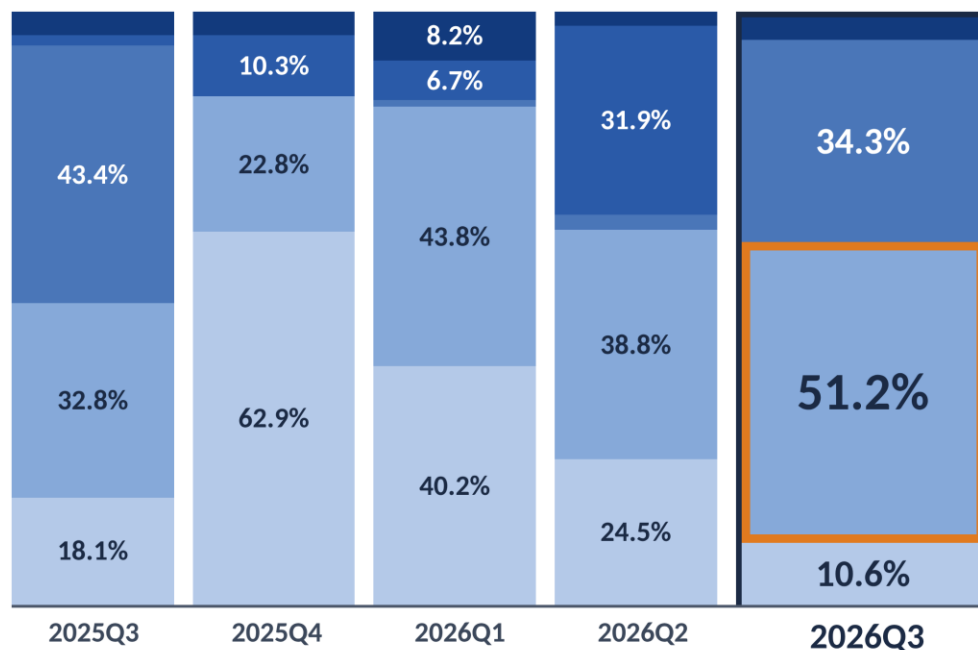
主力總價帶為 1000-2000萬（戶數占 59.6%）
銷售率最高為 1000-2000萬（14.1%）

台南市推案坪數與銷售率

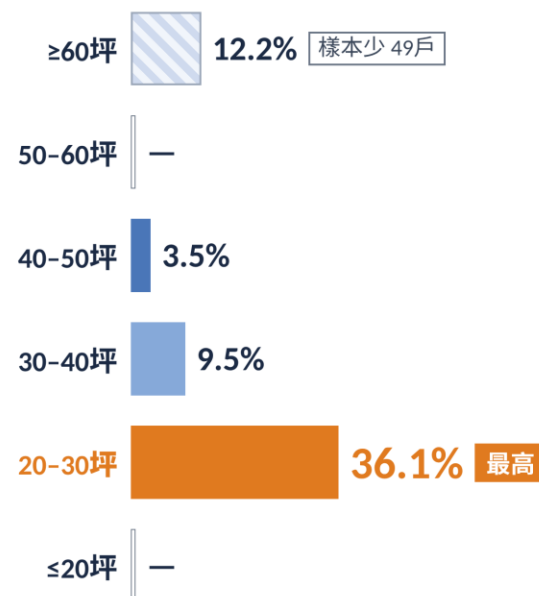
推案坪數結構（戶數占比）

圖例粗體為 2026Q3 占比

≤20坪 0.0% 20-30坪 10.6% 30-40坪 51.2% 40-50坪 34.3%
50-60坪 0.0% ≥60坪 3.9% **□ 本季占比最高**

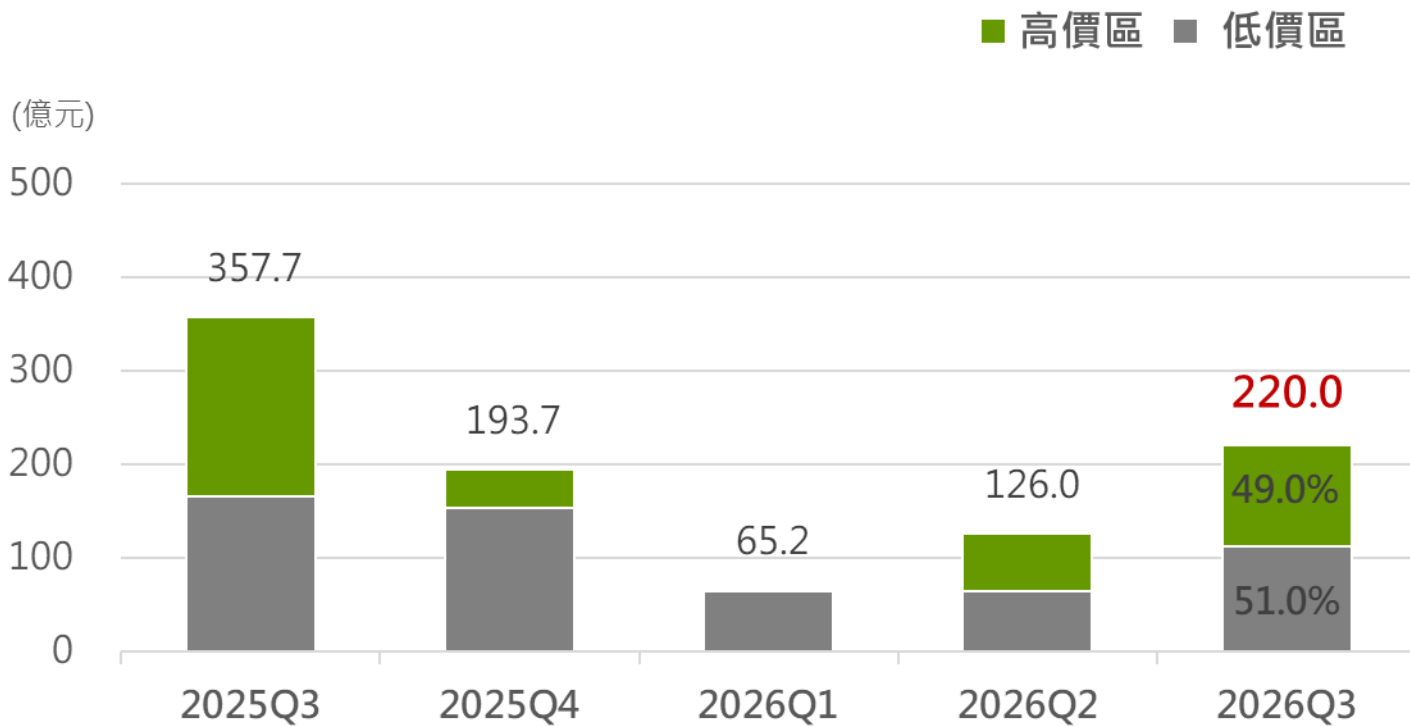


2026Q3 各坪數銷售率



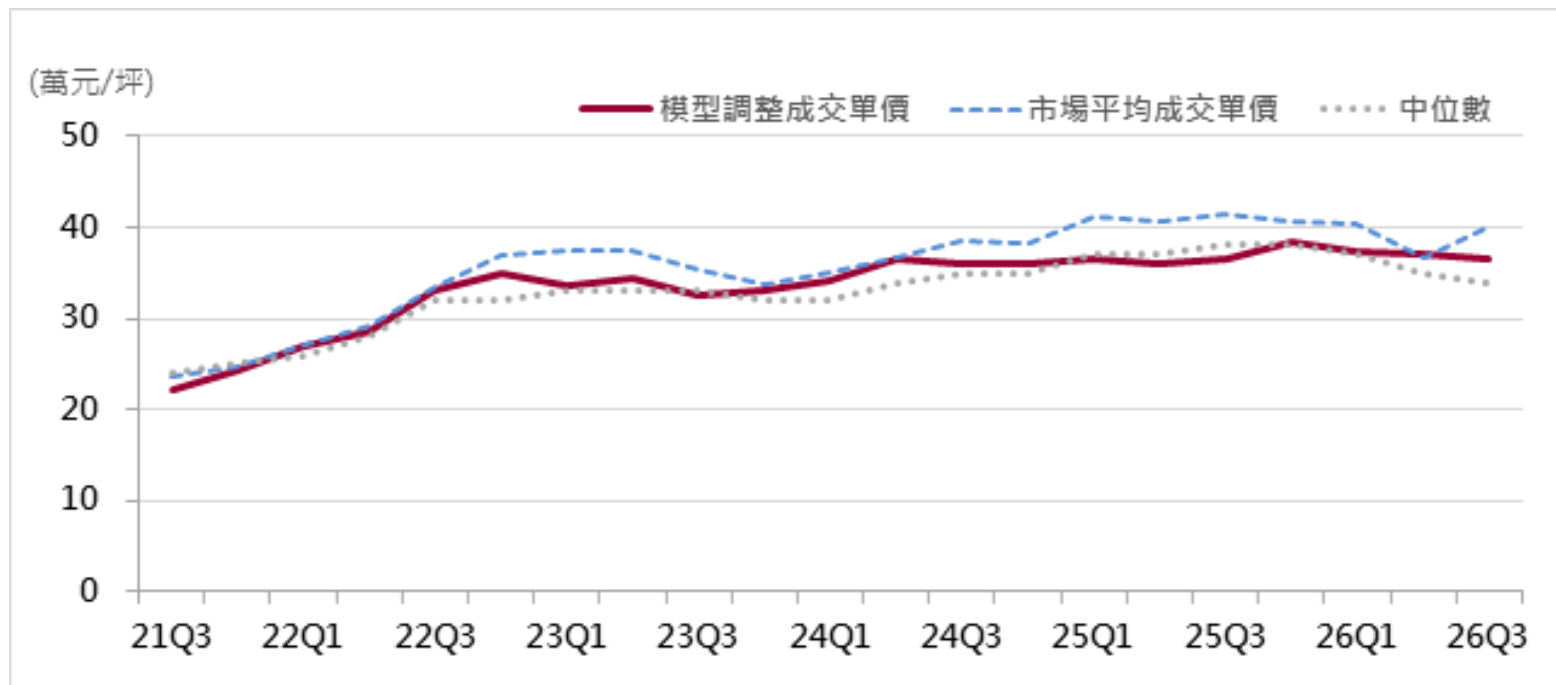
主力坪數為 30-40坪（占 51.2%）
銷售率最高為 20-30坪（36.1%）

台南市推案分布 2026年第3季



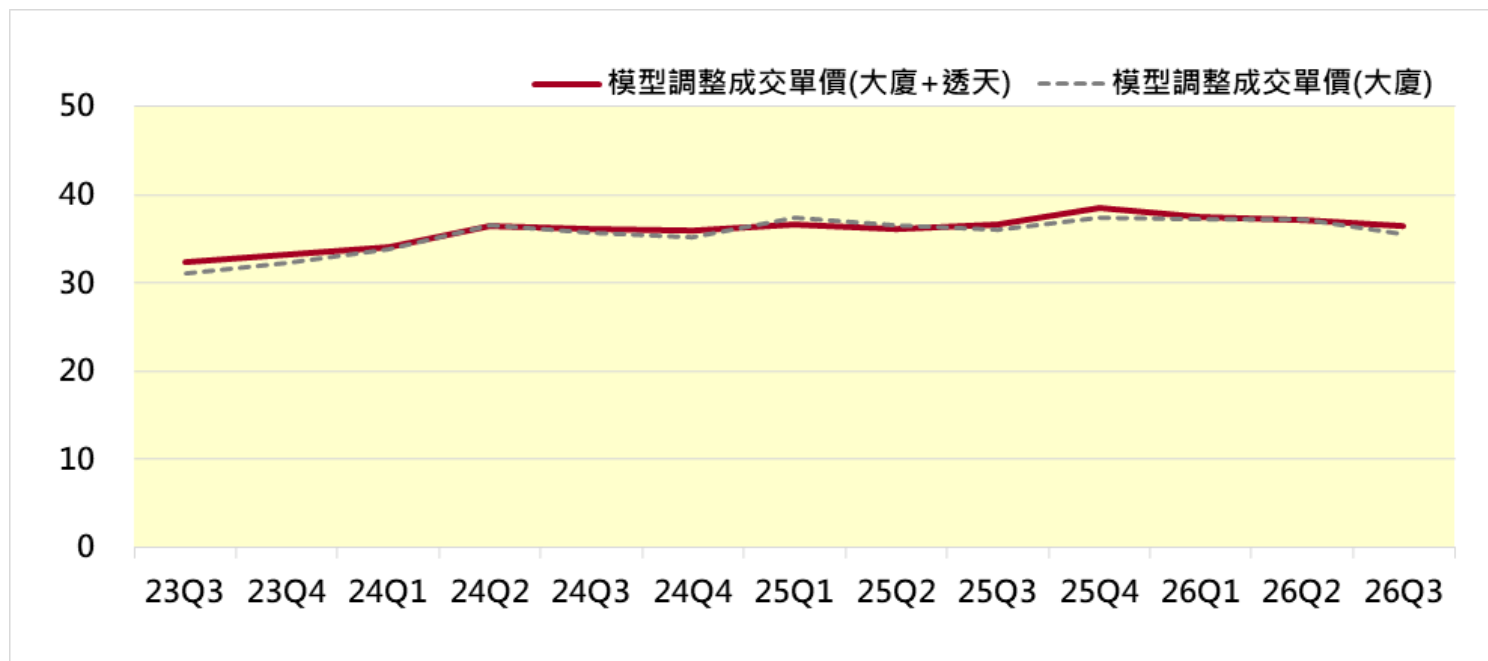
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台南市模型單價與市場單價



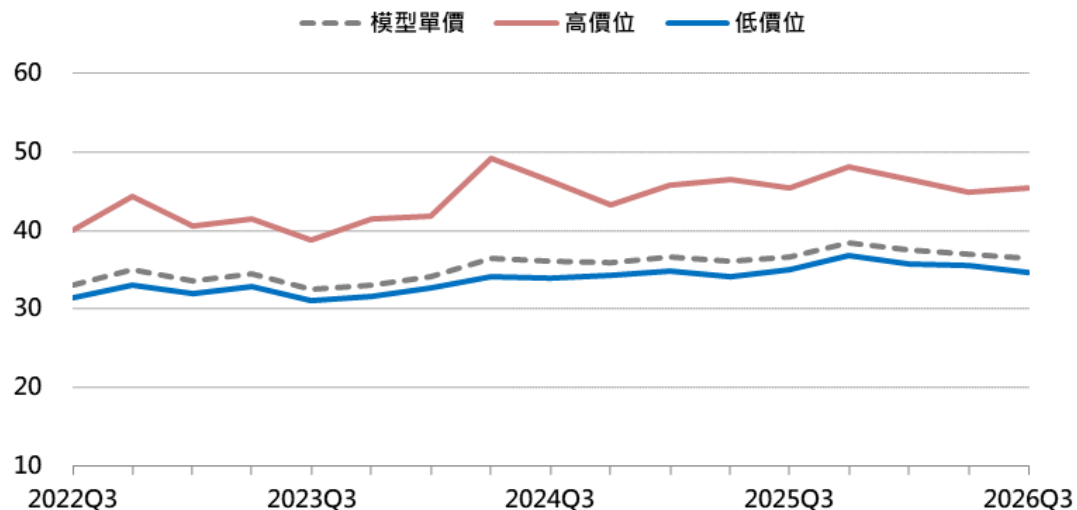
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	36.5 萬元/坪	-1.58%	-0.51%
市場平均成交單價	40.1 萬元/坪	9.18%	-3.45%

台南市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	36.5 萬元/坪	-1.58%	-0.51%
模型調整成交單價 (大廈)	35.4 萬元/坪	-5.00%	-1.87%

台南市區位價格



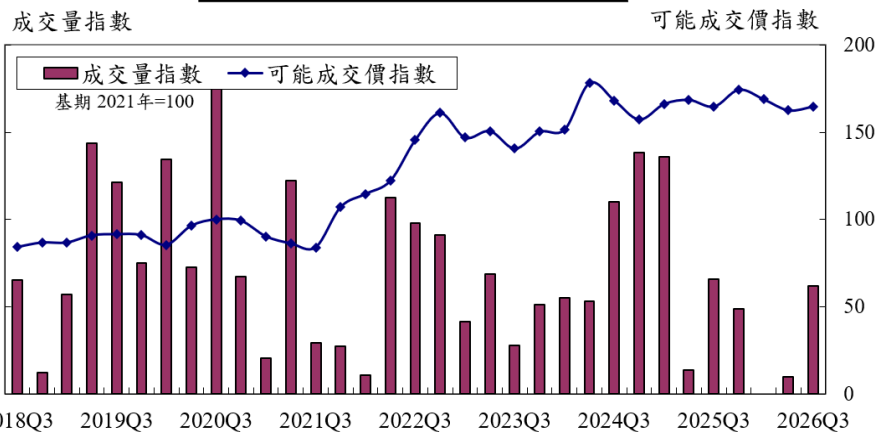
高價位區	中西區、東區、安平、北區
低價位區	新市、永康、歸仁、安南、仁德、南區、善化、安定

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

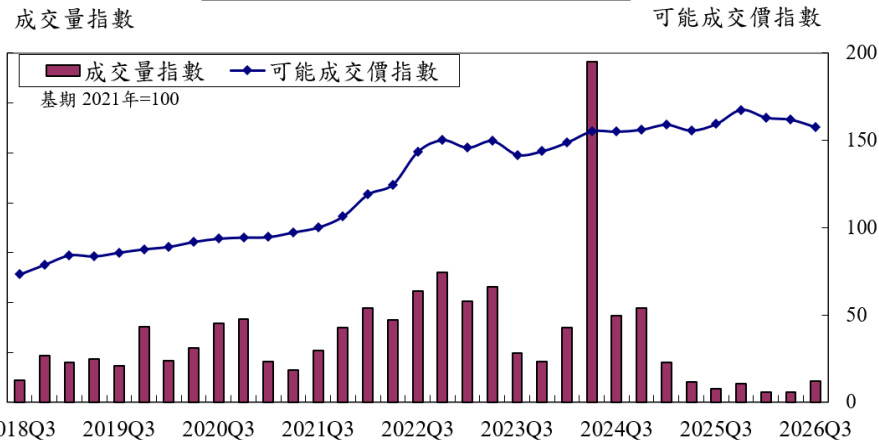
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位區	45.43 萬元/坪	1.37%	0.03%
低價位區	34.58 萬元/坪	-2.66%	-1.17%

台南市區成交量(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)

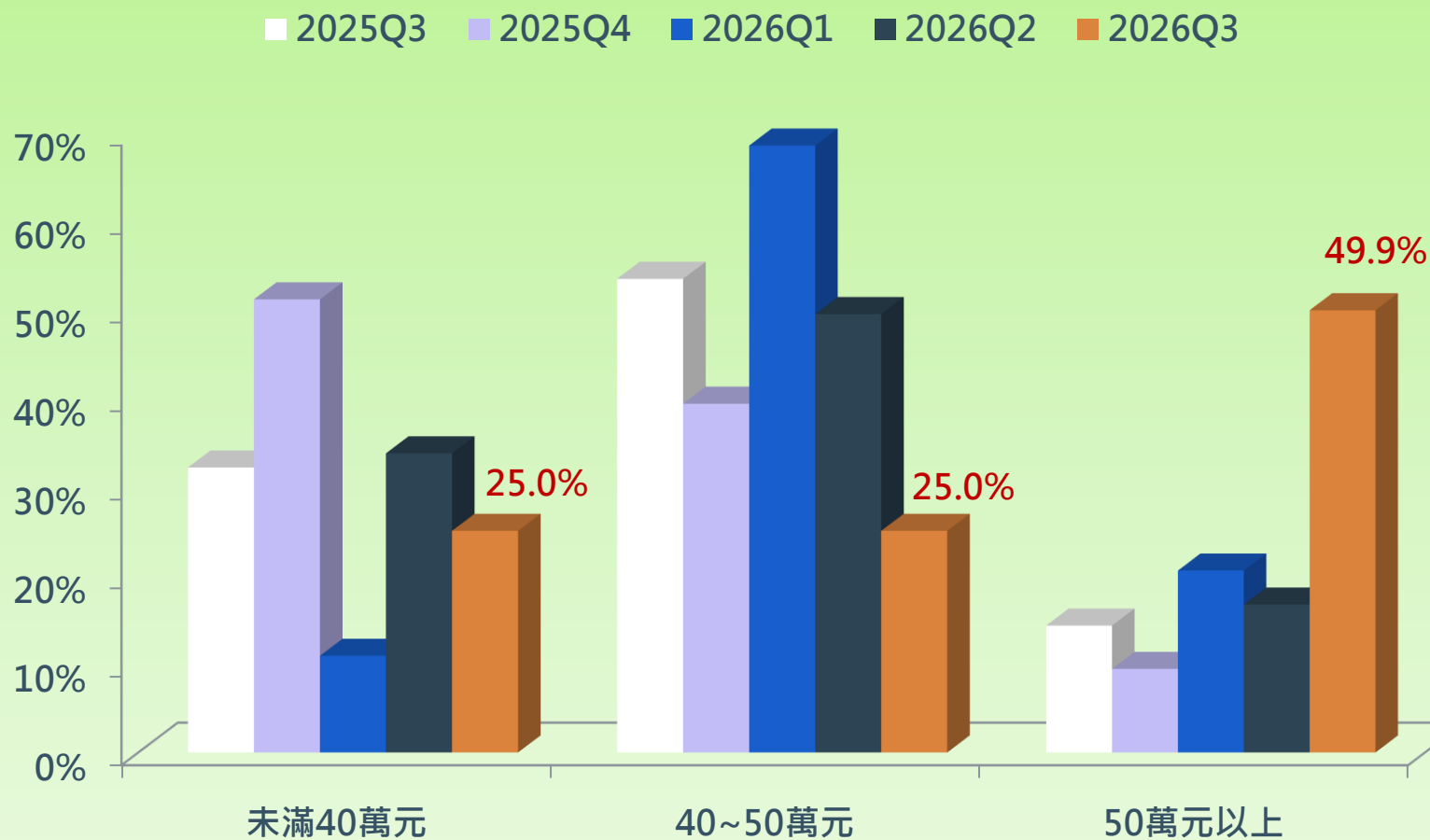


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	124.15	520.56%	-6.06%
低價區	41.80	99.86%	58.12%

註1：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。

註2：Q1高價區成交量指數為0，季變化無法計算。

高雄市推案價格與戶數比例



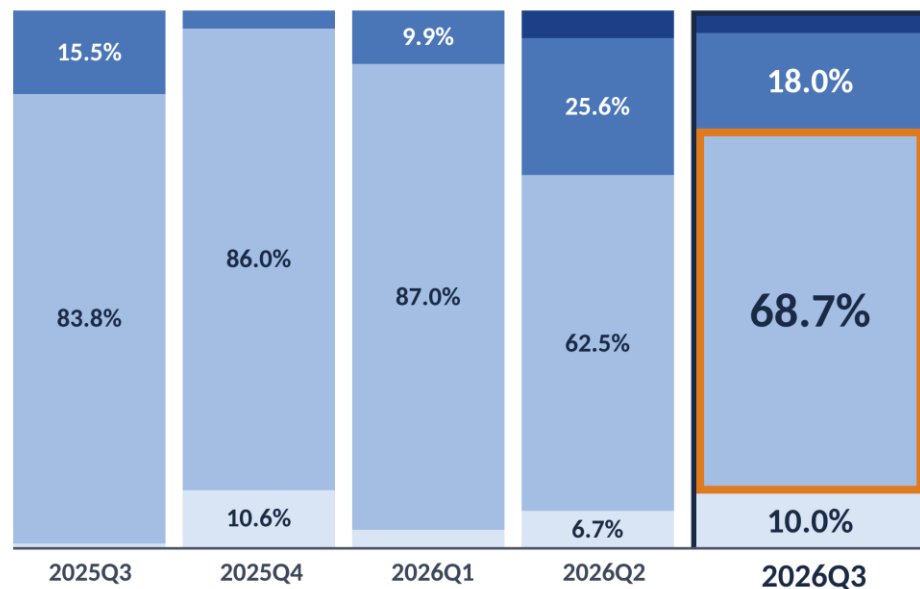
*此處之推案價格為開價。

高雄市推案總價與銷售率

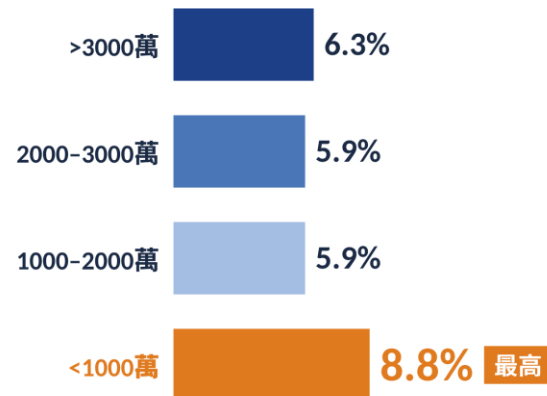
推案總價結構 (戶數占比)

圖例粗體為 2026Q3 占比

■ <1000萬 10.0% ■ 1000-2000萬 68.7% ■ 2000-3000萬 18.0%
■ >3000萬 3.3% □ 本季占比最高



2026Q3 各總價帶銷售率



主力總價帶為 1000-2000萬 (戶數占 68.7%)

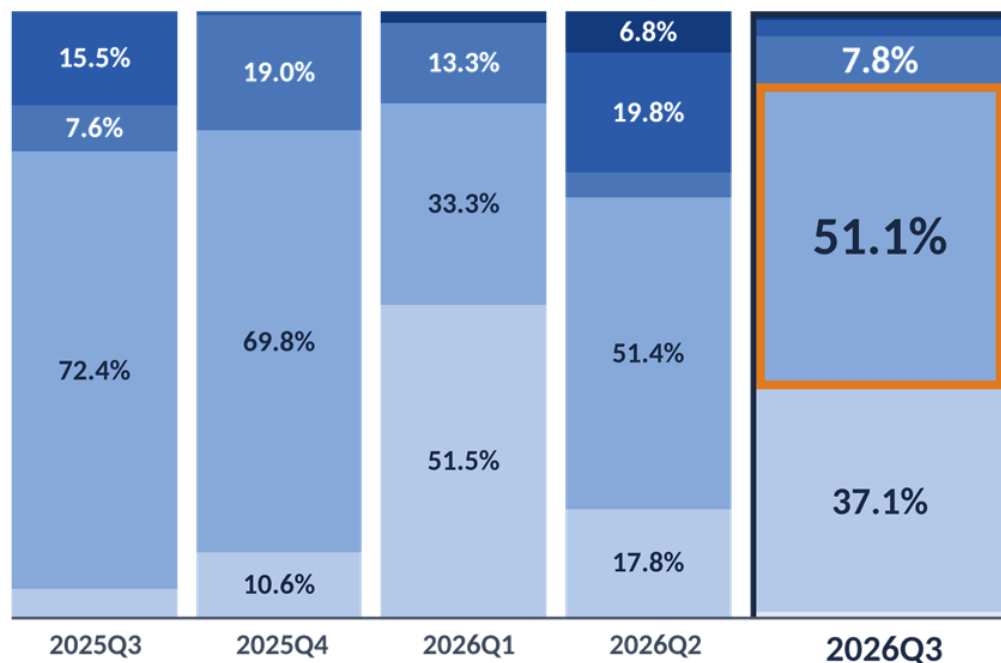
銷售率最高為 <1000萬 (8.8%)

高雄市推案坪數與銷售率

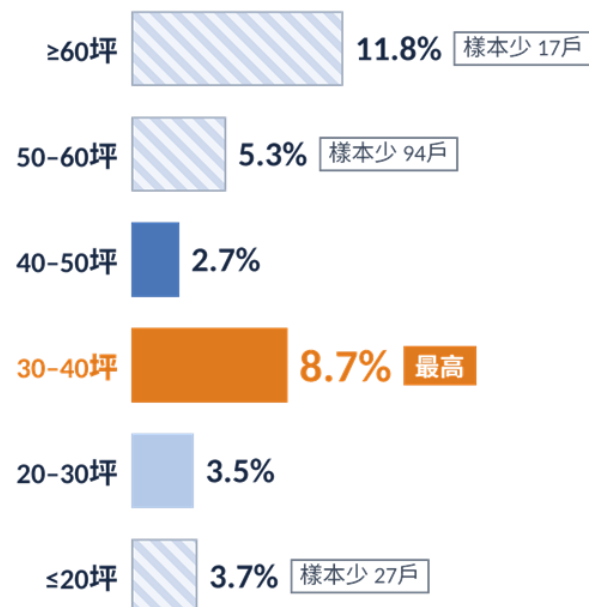
推案坪數結構 (戶數占比)

圖例粗體為 2026Q3 占比

≤20坪 0.8% 20-30坪 37.1% 30-40坪 51.1% 40-50坪 7.8%
50-60坪 2.8% ≥60坪 0.5% **□ 本季占比最高**



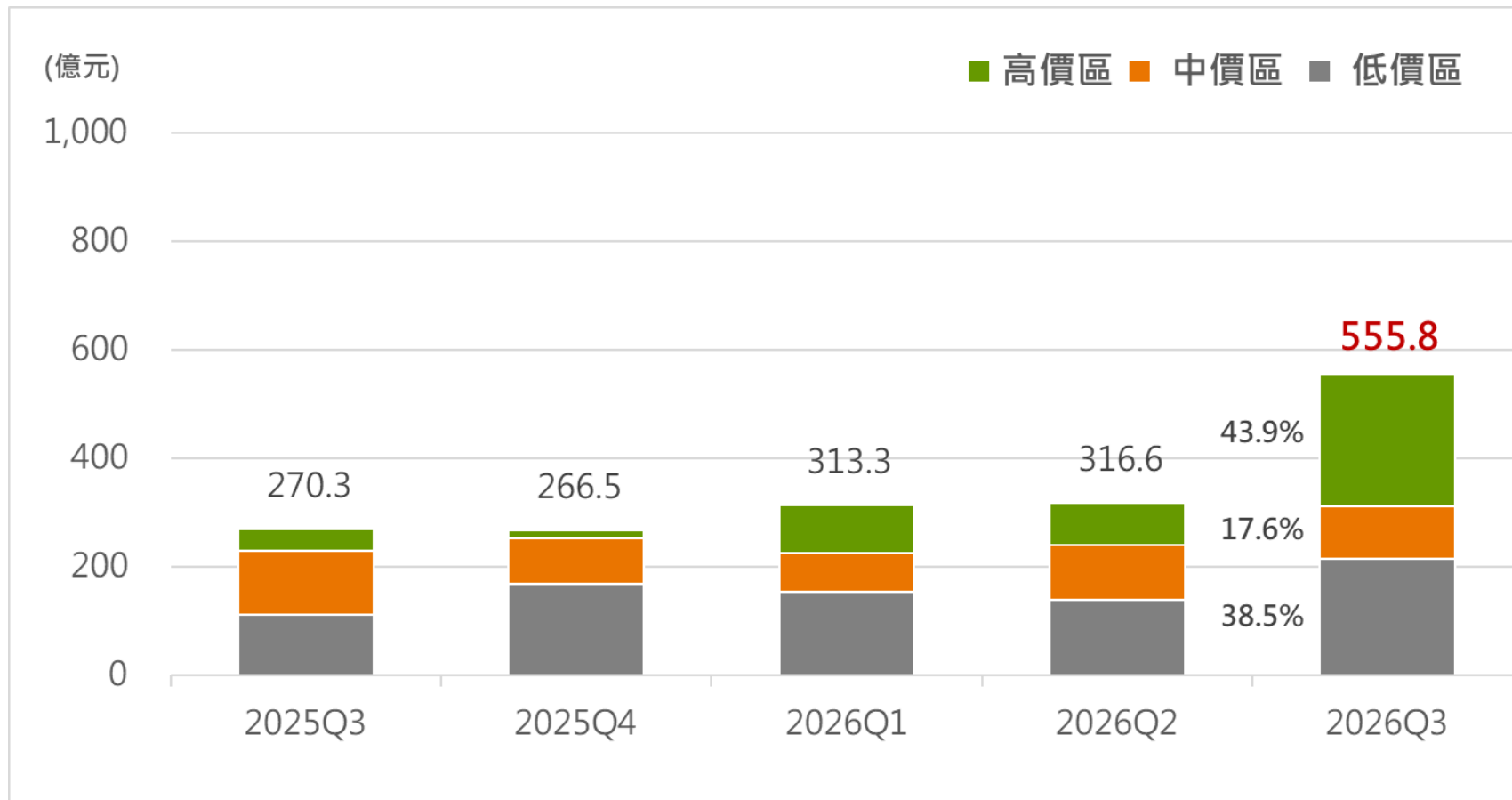
2026Q3 各坪數銷售率



主力坪數為 30-40坪 (占 51.1%)

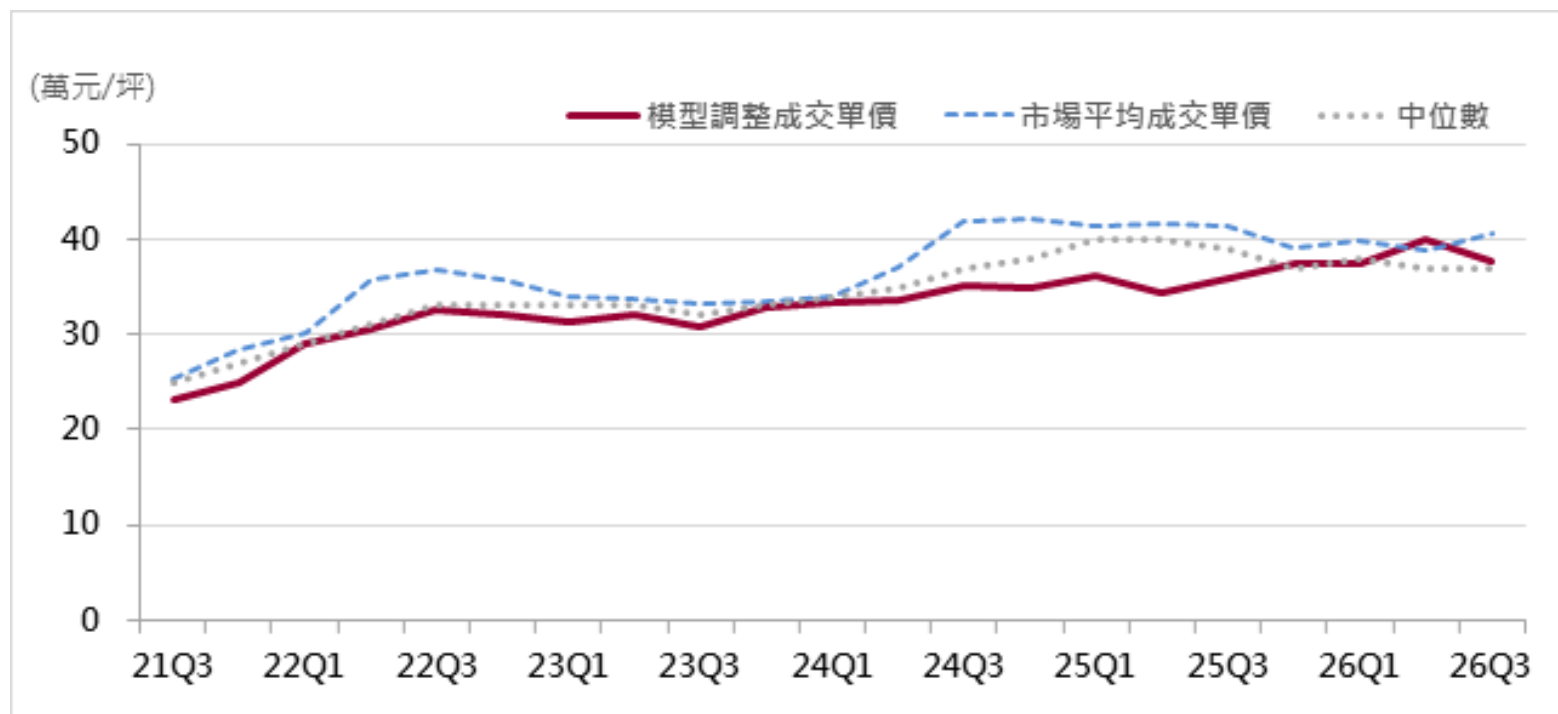
銷售率最高為 30-40坪 (8.7%)

高雄市推案分布 2026年第3季



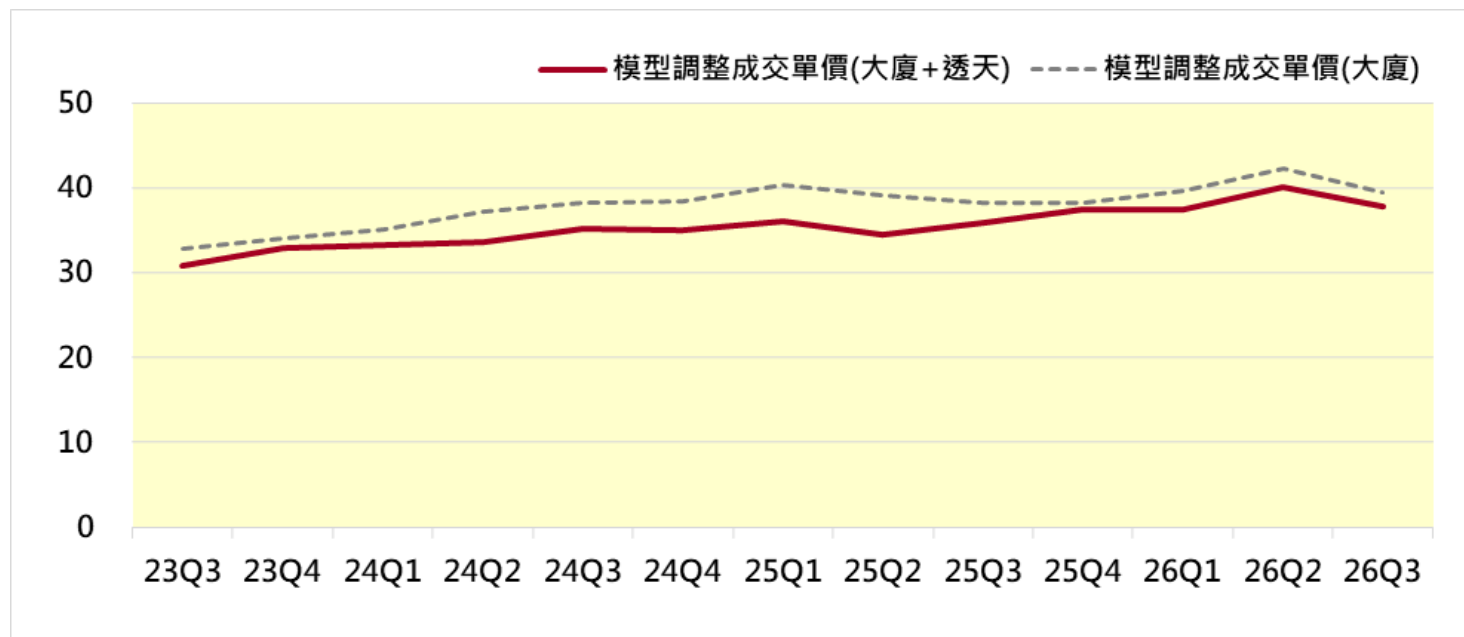
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

高雄市模型單價與市場單價



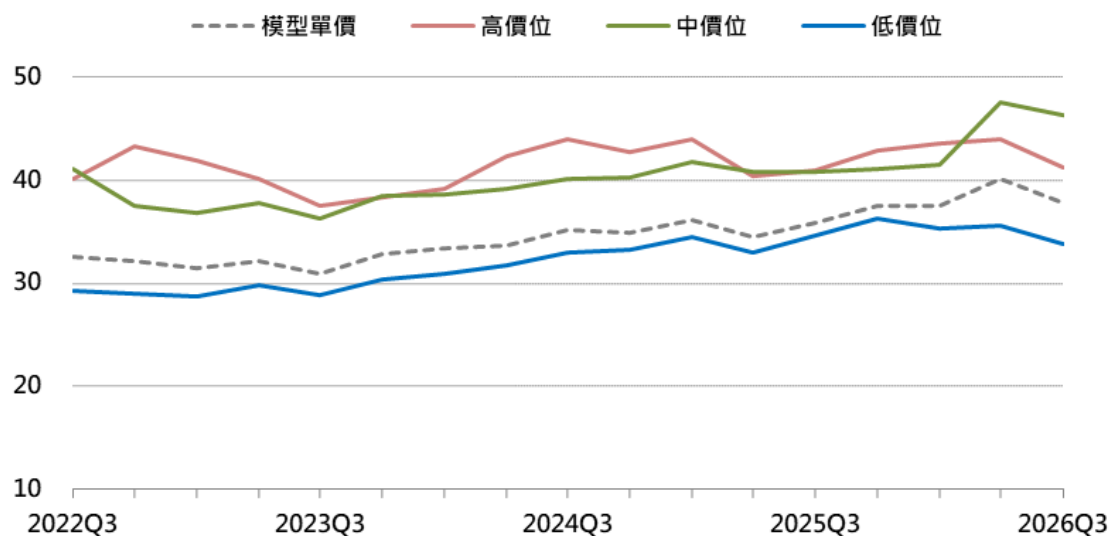
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	37.8 萬元/坪	-5.64%	5.63%
市場平均成交單價	40.5 萬元/坪	4.30%	-1.82%

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)	37.8 萬元/坪	-5.64%	5.63%
模型調整成交單價 (大廈)	39.4 萬元/坪	-6.63%	3.24%

高雄市區位價格



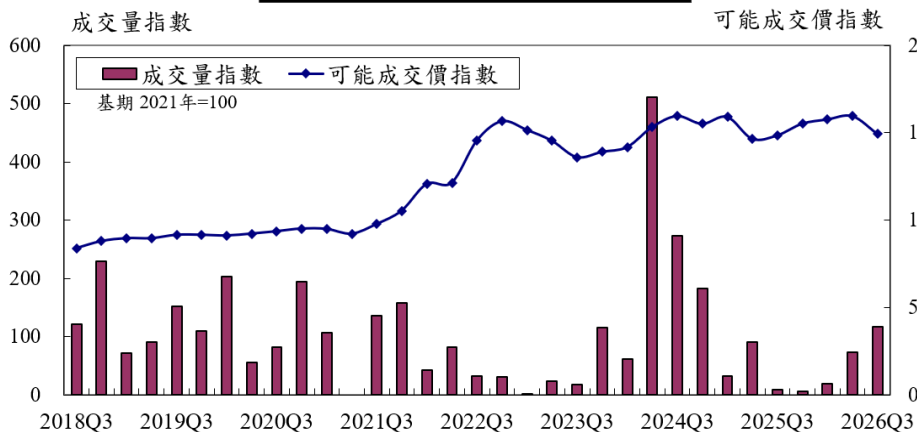
高價區	新興、前鎮、苓雅、鼓山、前金
中價區	左營、三民、鳳山、鳥松、鹽埕
低價區	楠梓、仁武、小港、大寮、橋頭、林園、大社、岡山、大樹、路竹、旗津、燕巢、梓官

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

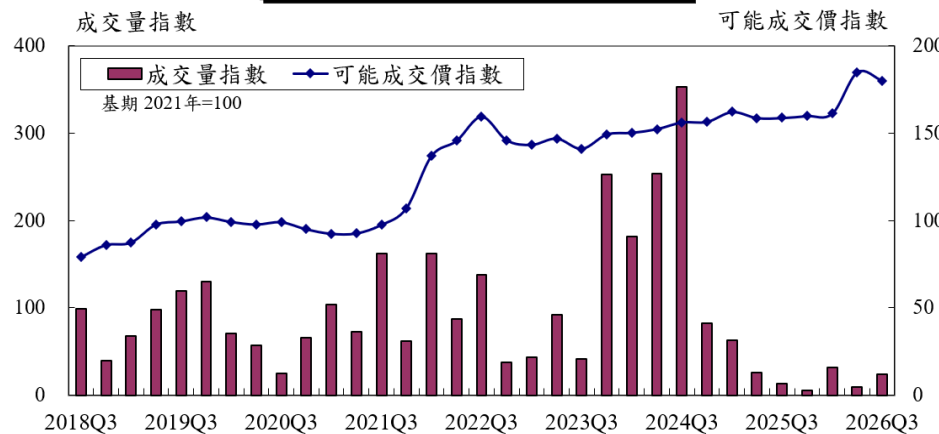
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	41.22 萬元/坪	-6.36%	0.60%
中價區	46.31 萬元/坪	-2.65%	13.43%
低價區	33.84 萬元/坪	-4.78%	-2.45%

高雄市區位成交量(戶數)

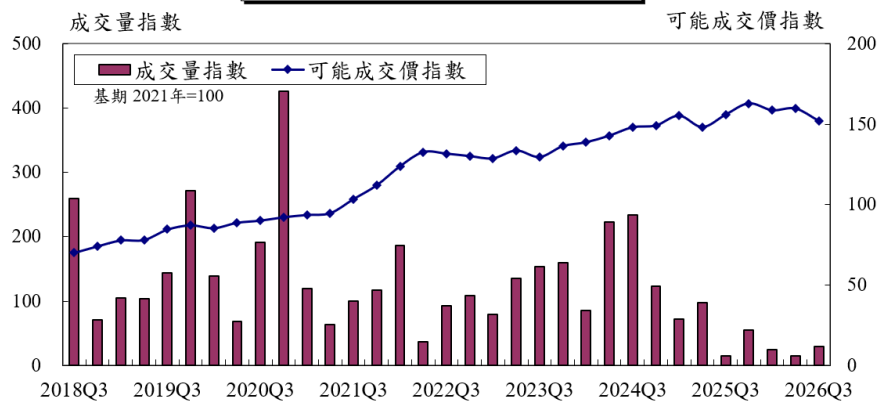
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



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	116.45	60.23%	1149.82%
中價區	24.33	170.42%	84.03%
低價區	29.82	94.74%	95.00%

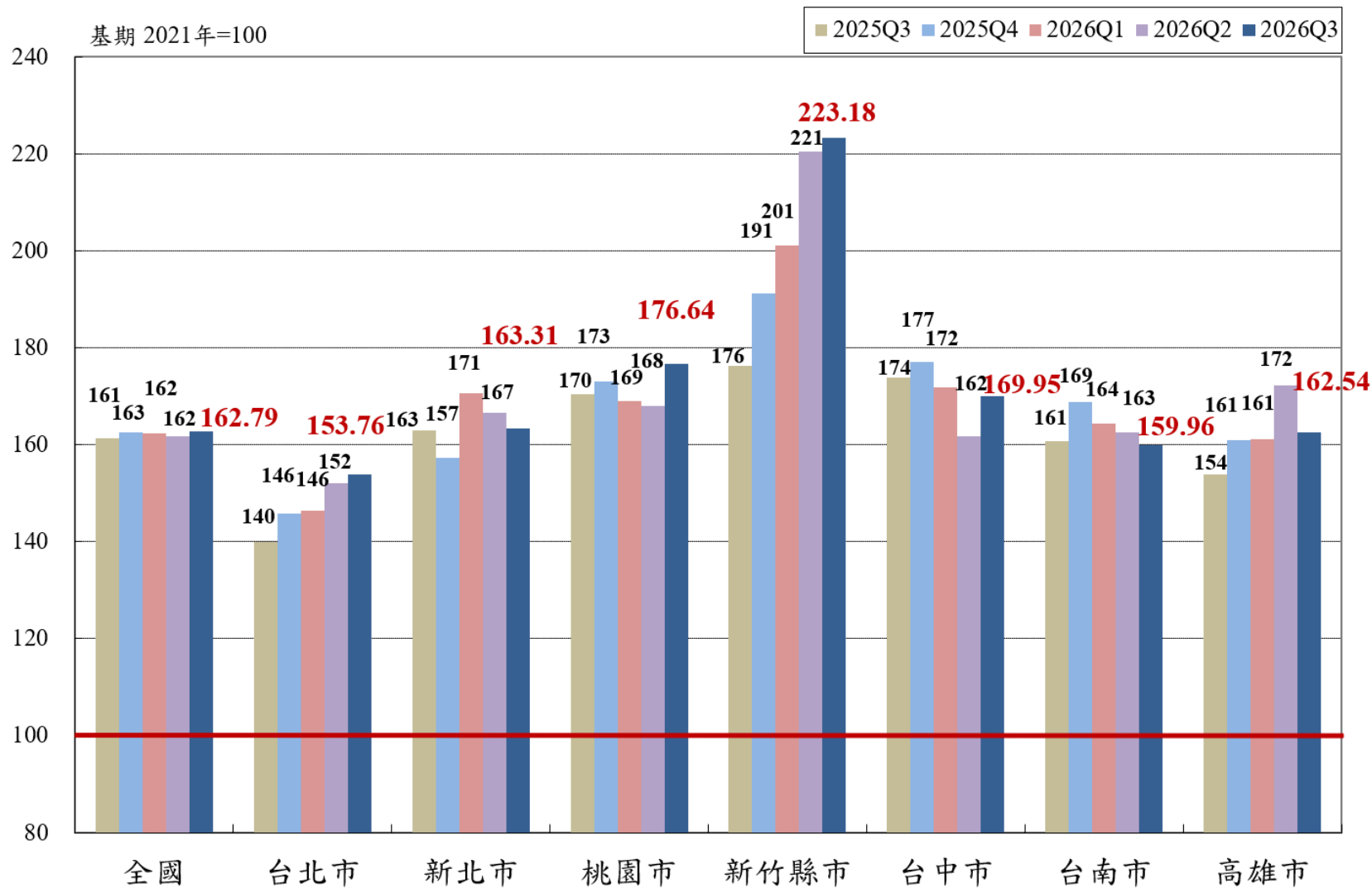
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

各地區價量狀況

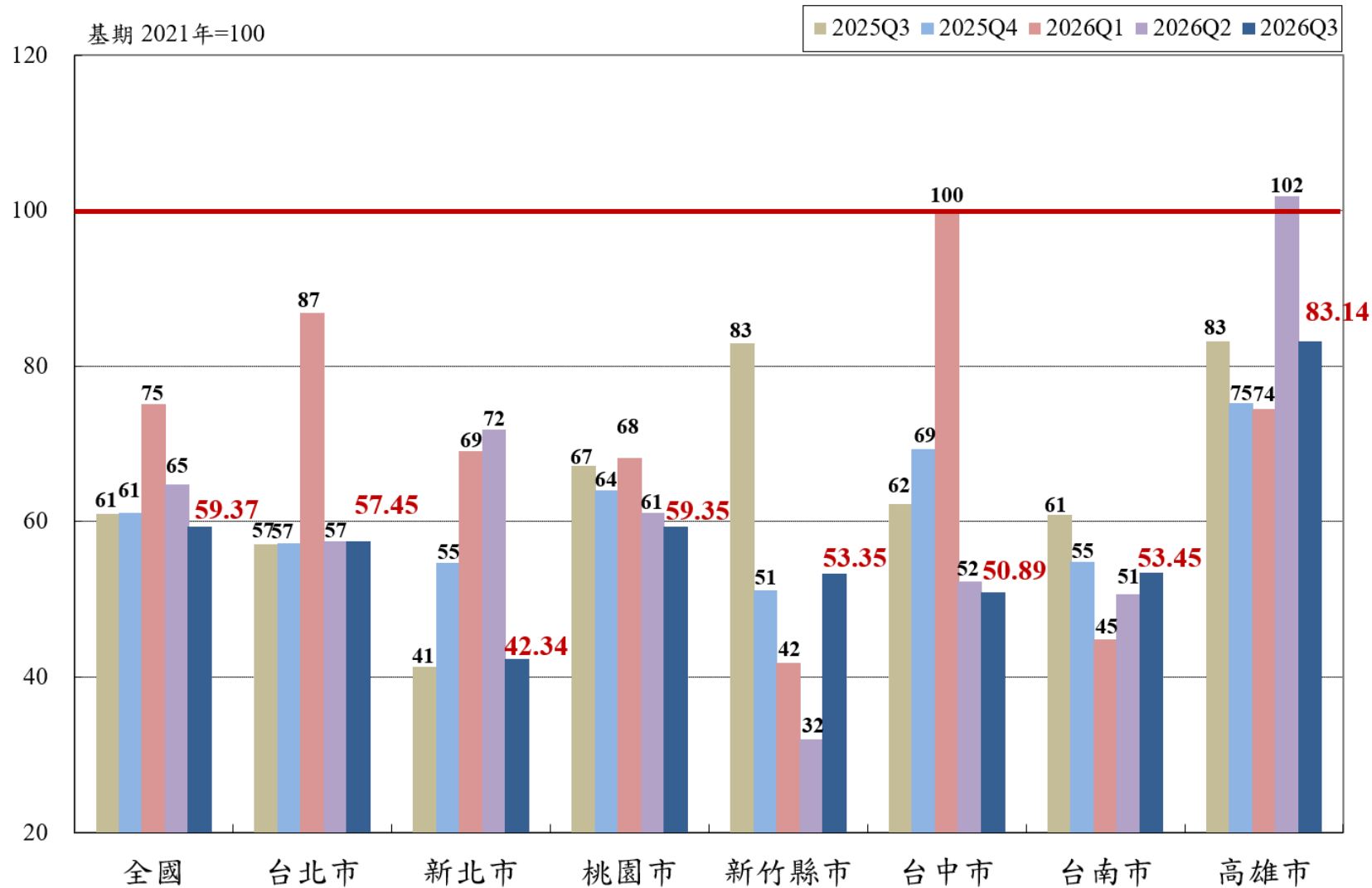
	可能成交價* (萬元)	議價率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區 (推案金額)
台北市	140.23	5.83%	2,507	5.82%	南港區、松山區、 中正區
新北市	68.17	4.61%	3,520	3.72%	中和區、板橋區、 三重區
桃園市	48.72	6.74%	2,743	5.29%	中壢區、桃園區、 龜山區
新竹縣市	64.57	5.93%	743	5.38%	新竹市
台中市	52.32	5.45%	1,773	5.30%	北屯區、西屯區、 太平區
台南市	36.45	6.16%	1,259	10.32%	永康區、中西區、 東區
高雄市	37.82	10.02%	3,404	6.17%	楠梓區、鼓山區、 苓雅區
全國	58.17	6.57%	15,949	5.62%	

* 可能成交價係指模型價格

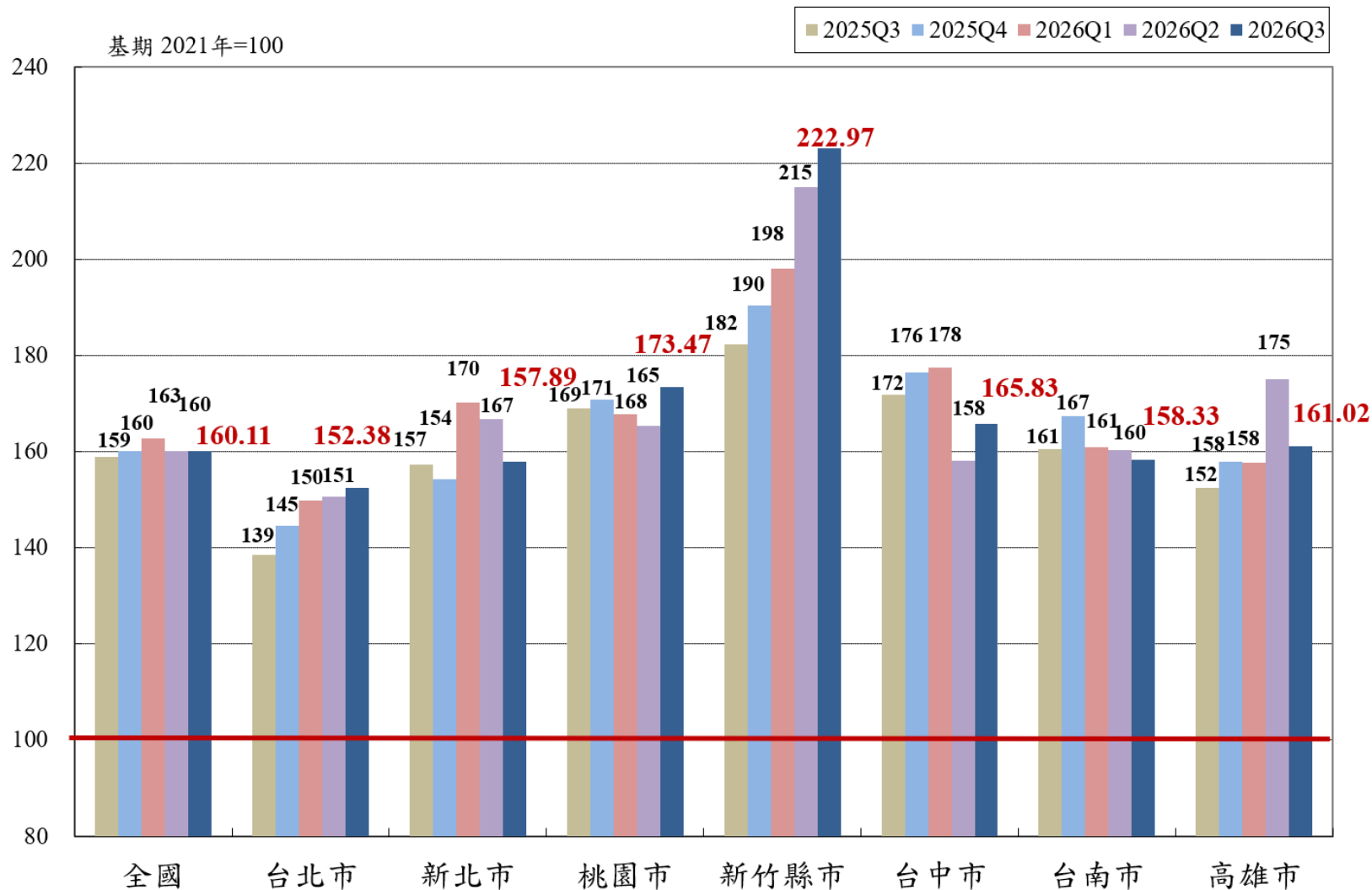
可能成交價指數圖



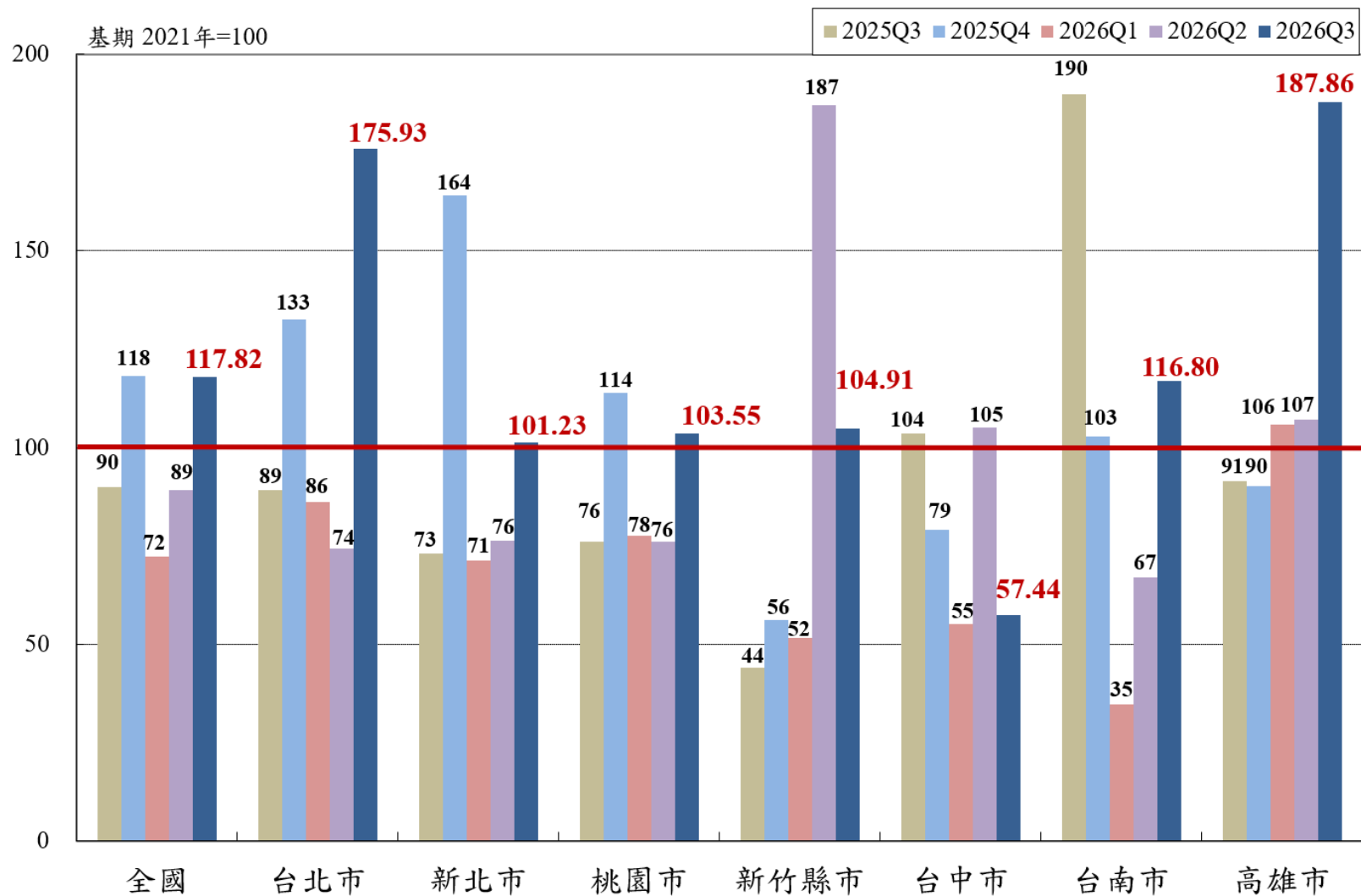
議價率指數圖



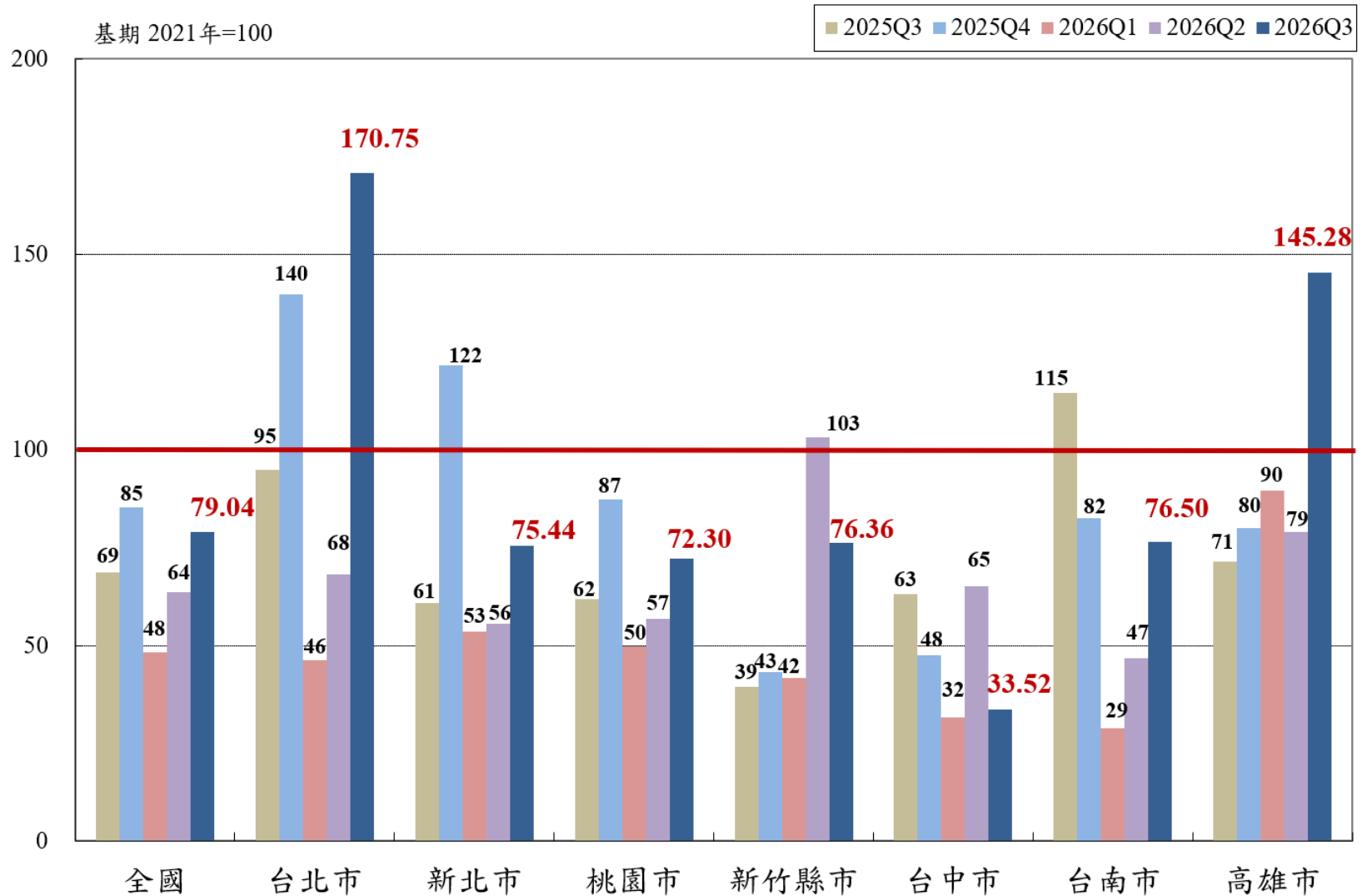
開價指數圖



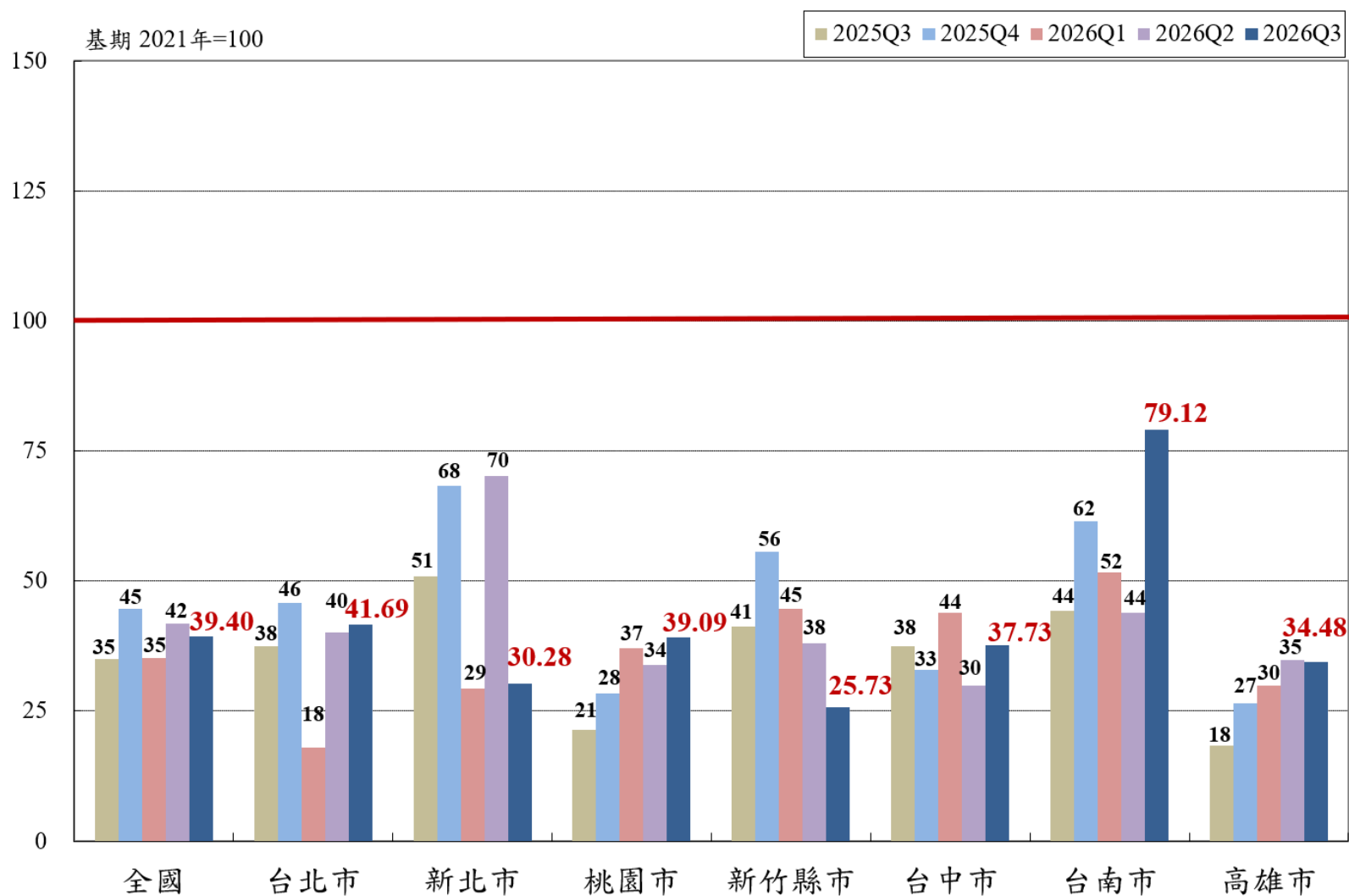
提案金額指數圖



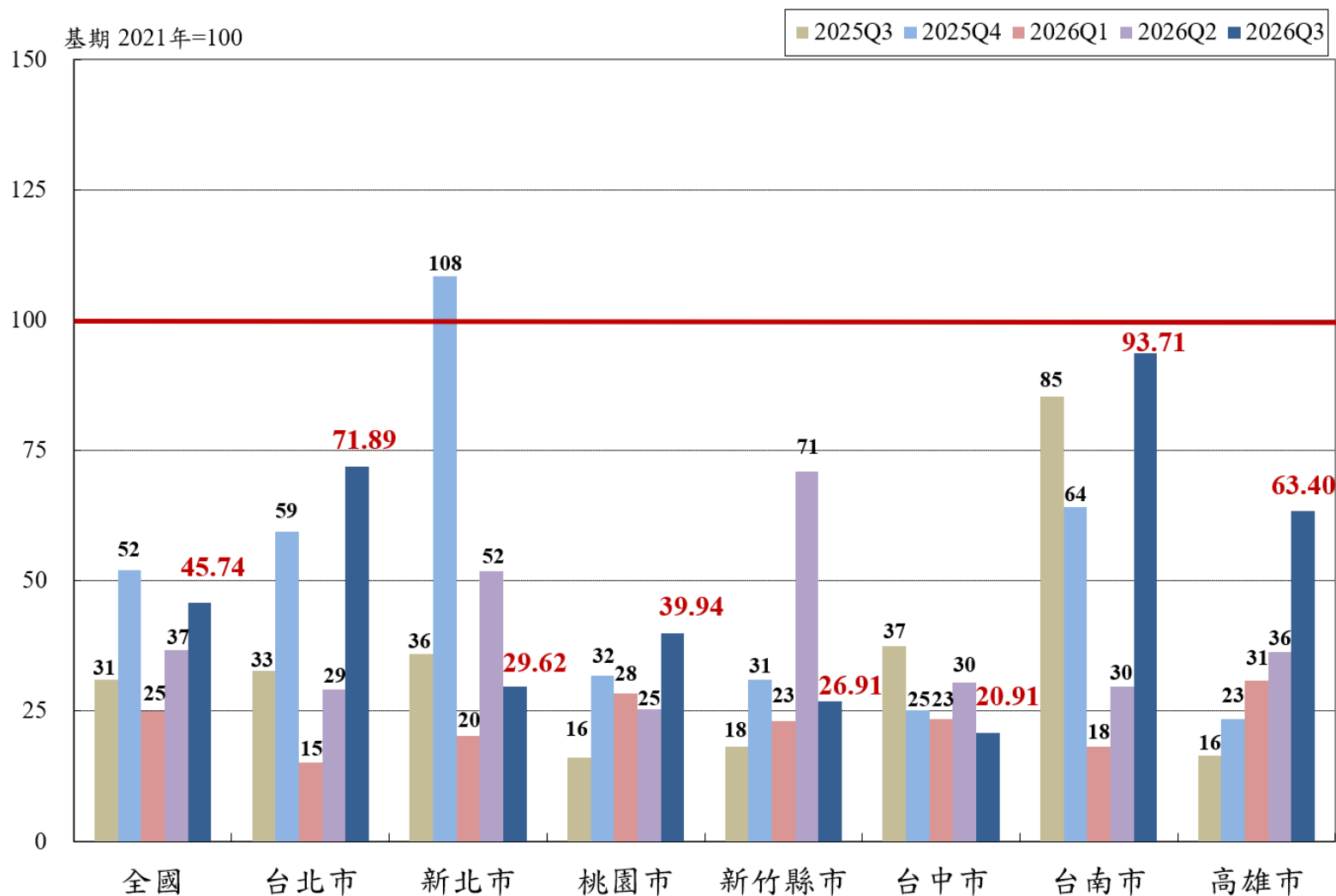
推案戶數指數圖



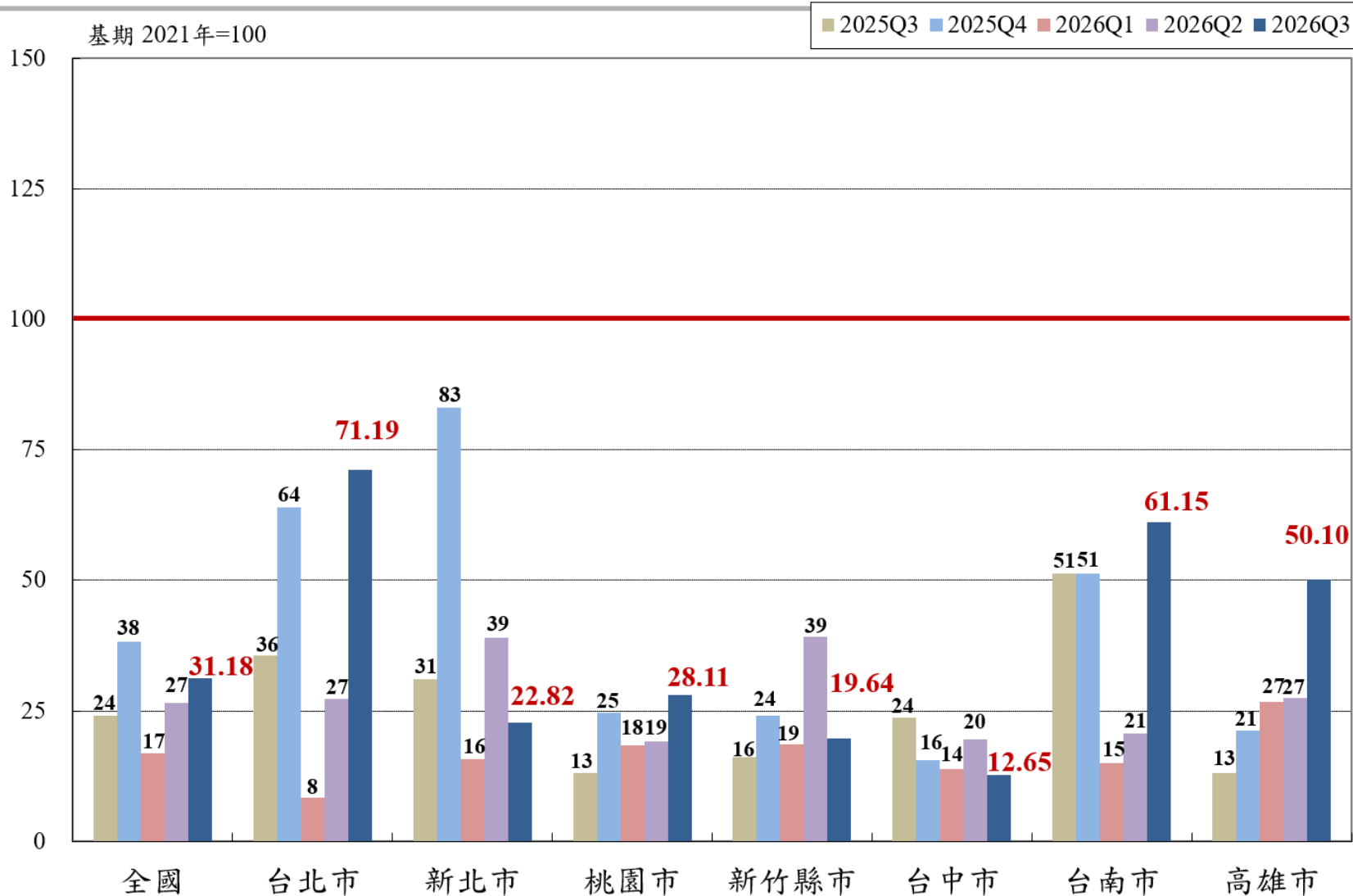
30天銷售率指數圖



30天成交量(金額)指數圖



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	2	0	2	0	3	7
台北市	0	0	0	3	0	9	12
新北市	-3	6	-2	1	-6	-6	-10
桃園市	6	0	1	0	0	3	10
新竹縣市	0	-4	2	-2	-2	-9	-15
台中市	6	0	1	-3	2	-6	0
台南市	-3	0	0	2	6	9	14
高雄市	-9	4	-3	3	0	6	1

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7分，除新北、新竹及台中以外，各地區表現均較上季佳。綜合表現最佳為台南市14分，其次為台北市12分，綜合分數介於-15至14分之間。

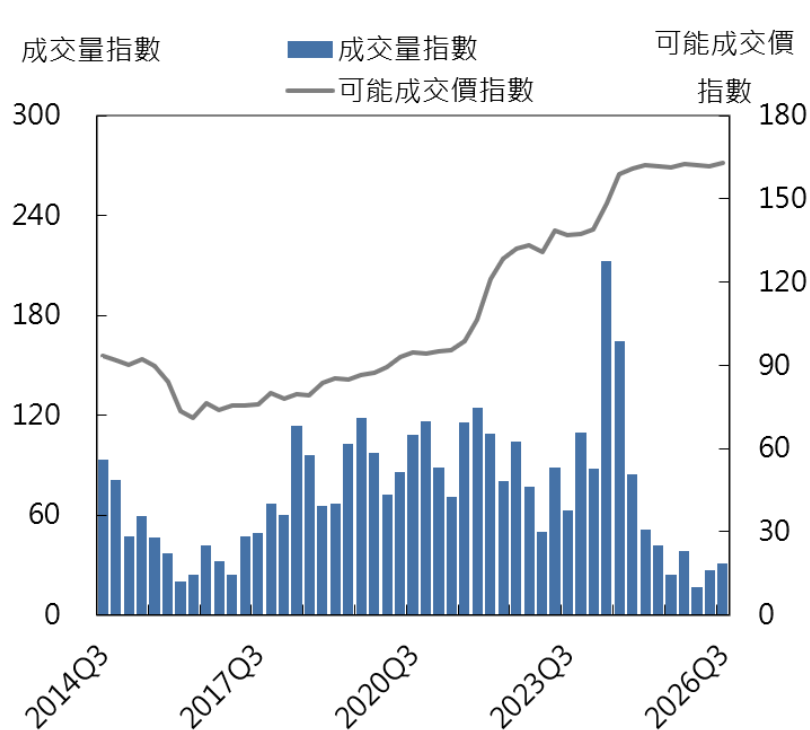
各地區市場表現綜合分數(較去年同季)

	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	2	0	3	5
台北市	6	0	2	2	0	6	16
新北市	0	0	0	2	-2	-3	-3
桃園市	3	0	0	0	2	6	11
新竹縣市	9	4	3	3	0	0	19
台中市	0	2	-1	-3	0	-9	-11
台南市	0	0	0	-2	6	0	4
高雄市	0	0	1	3	2	9	15

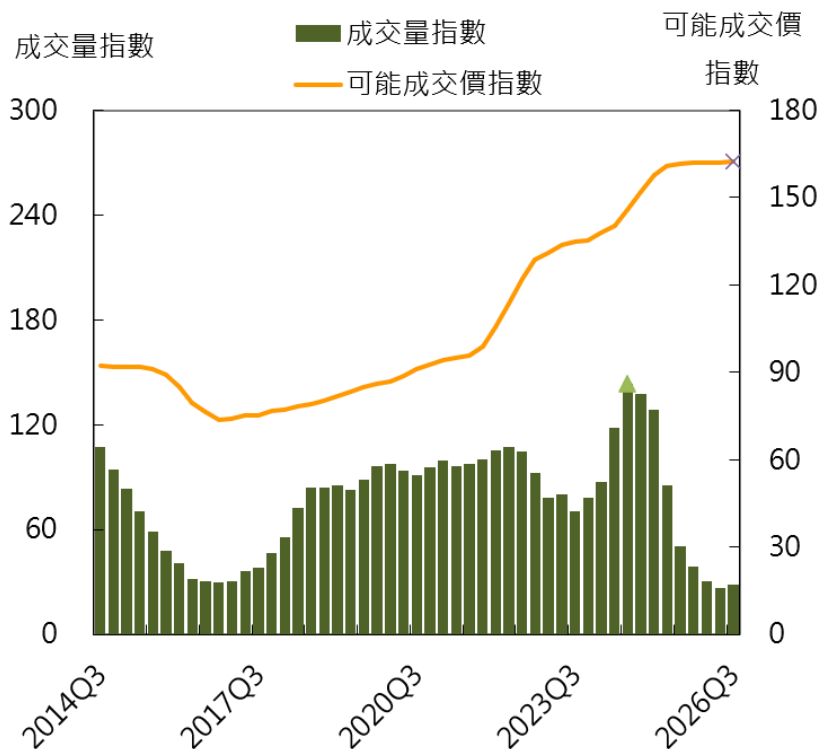
註：2021Q1起給予成交價/成交量指數權重3、議價率/銷售率權重2、開價/推案量指數權重1，計算綜合分數

本季相較去年同季全國綜合表現分數為5分，除新北、台中外，各地區表現均較去年同季佳。綜合表現最佳為新竹縣市19分，其次為台北市16分，綜合分數介於-11至19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)

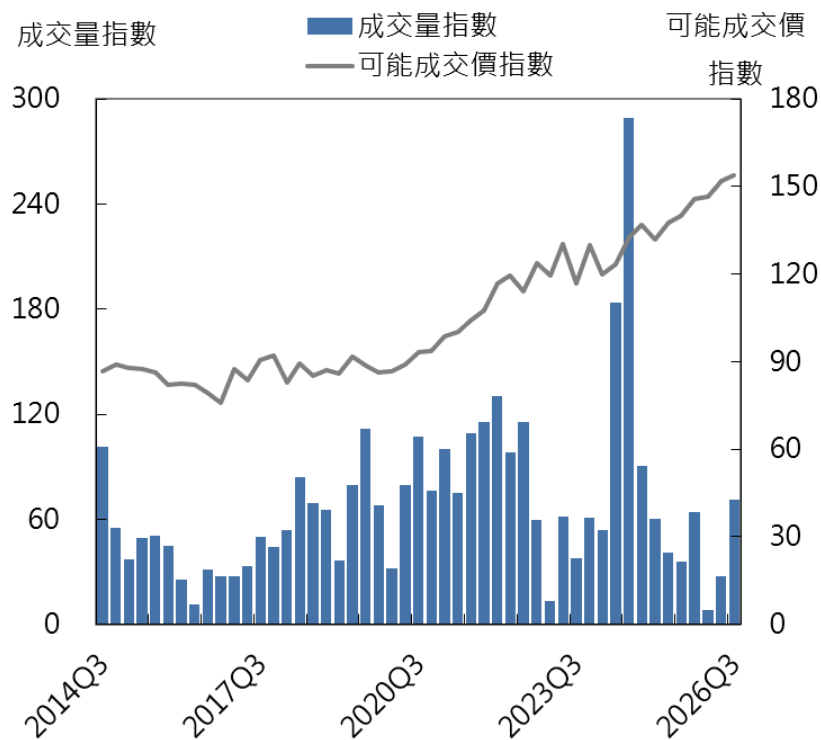


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

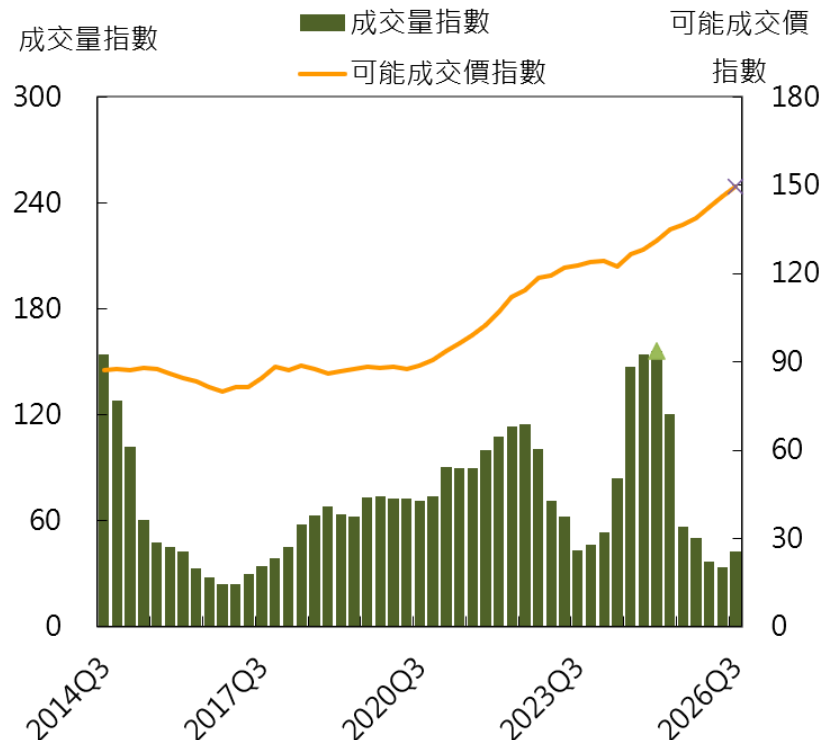
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q3年波段高點七成多，**價格維持高檔**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點不到二成，**近兩年急速量縮**

台北市價量指數趨勢圖(季與四季)



台北價量指數趨勢圖(季)

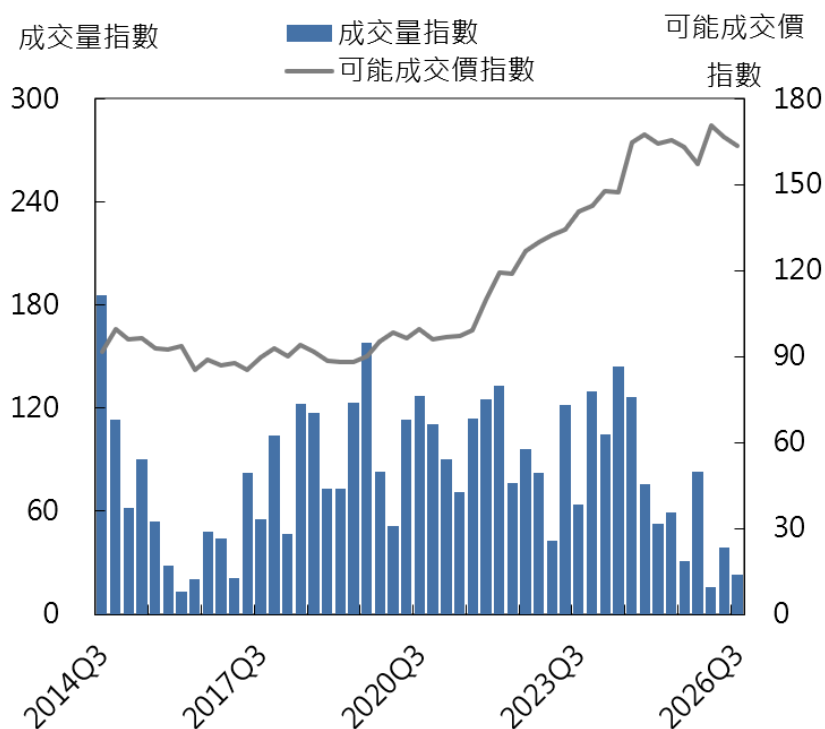


台北價量指數趨勢圖(四季平均)

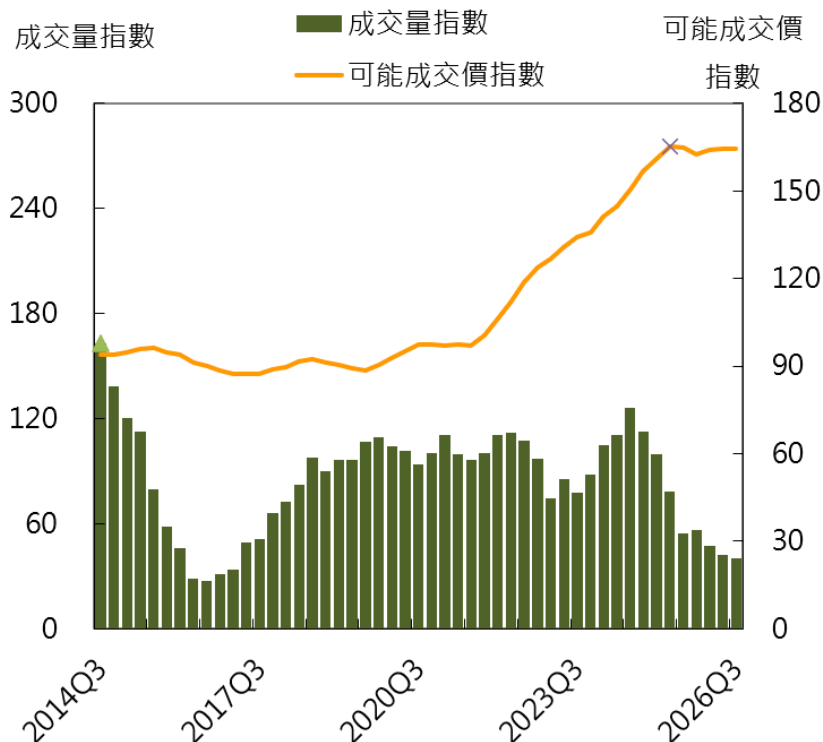
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價超過2014Q1波段高點近七成，**價格持續上漲**
- 本波成交量約為2014Q2波段高點二成半，**近一年多急速量縮，本季小幅回升**

新北市價量指數趨勢圖(季與四季)



新北價量指數趨勢圖(季)

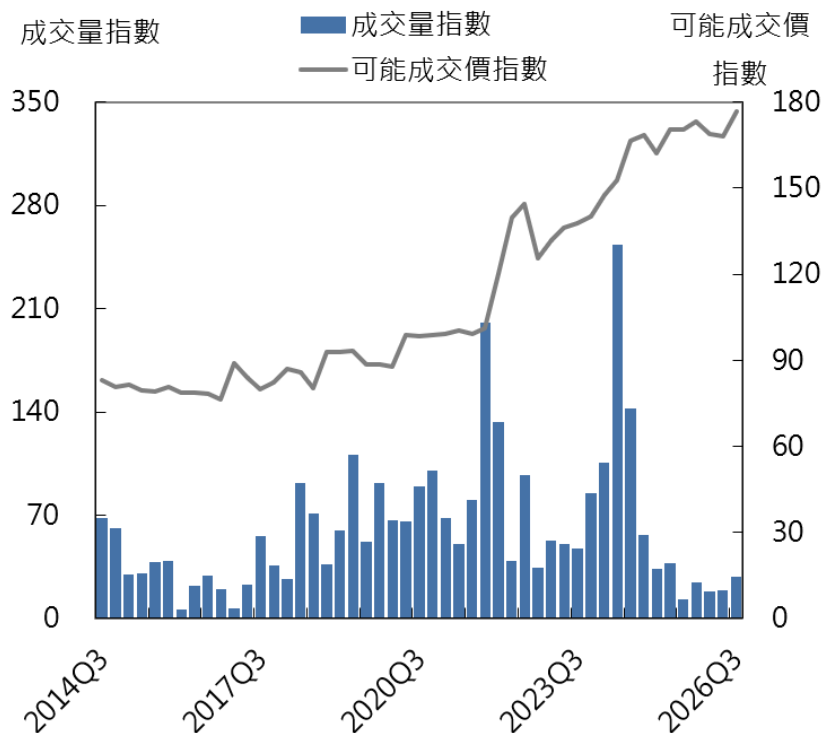


新北價量指數趨勢圖(四季平均)

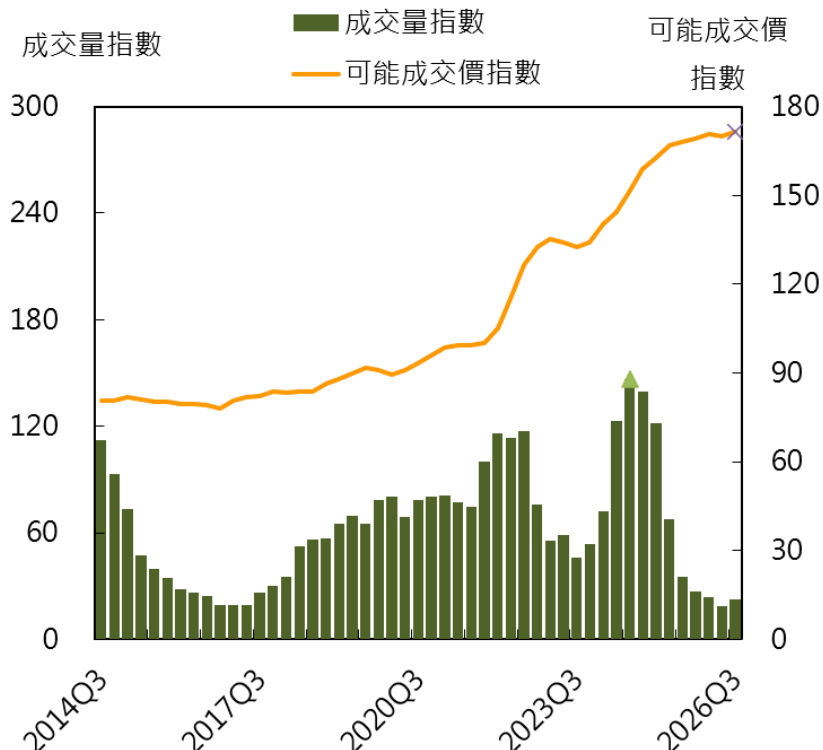
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價超過2013Q4波段高點六成多，**價格維持高檔**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點不到二成，**量能持續轉弱**

桃園市價量指數趨勢圖(季與四季)



桃園市價量指數趨勢圖(季)

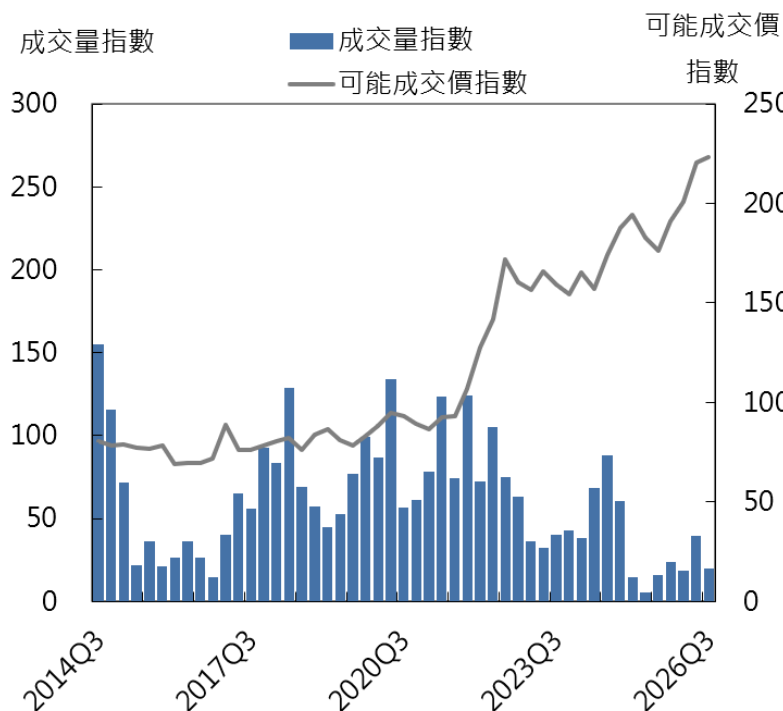


桃園市價量指數趨勢圖(四季平均)

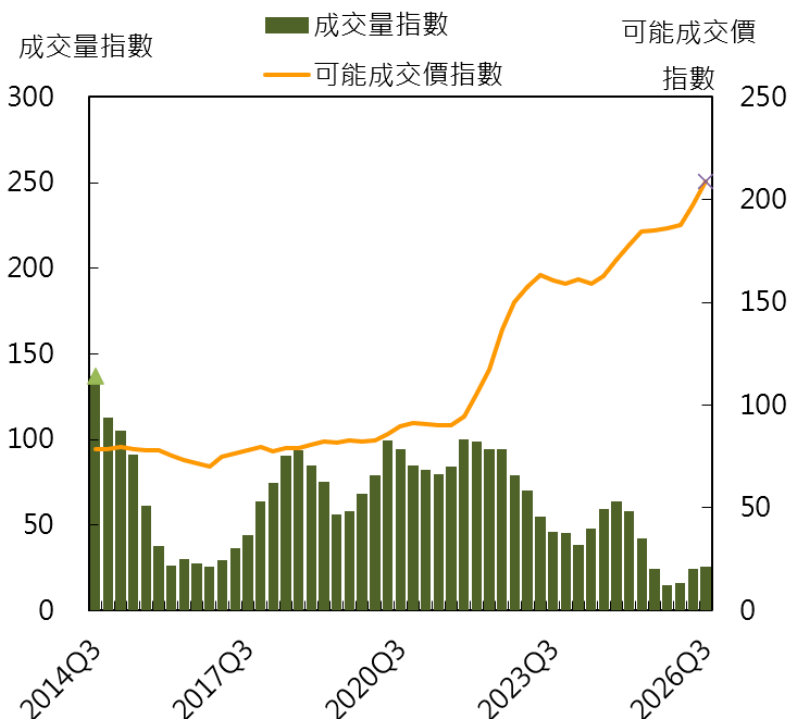
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價超過2015Q1波段高點一倍，**價格維持高檔**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點一成，**近兩年急速量縮，本季小幅回升**

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)

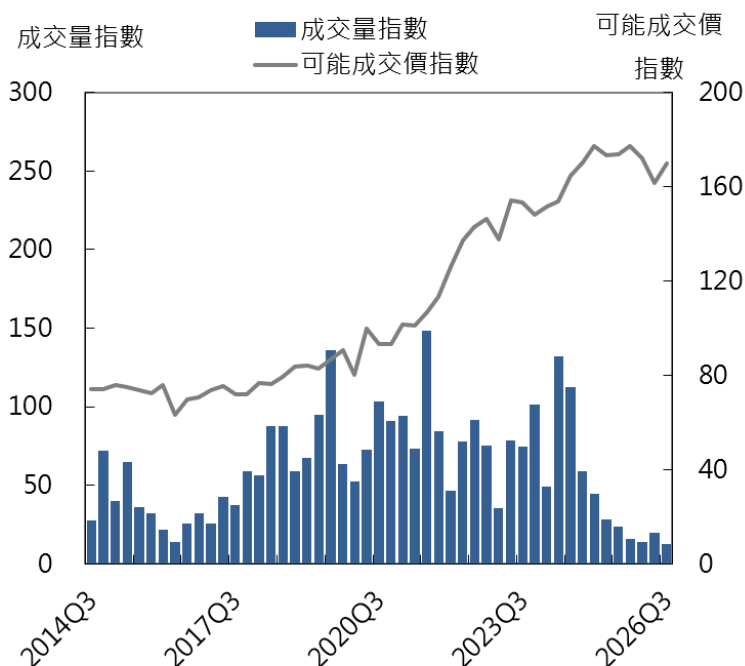


新竹縣市價量指數趨勢圖(四季平均)

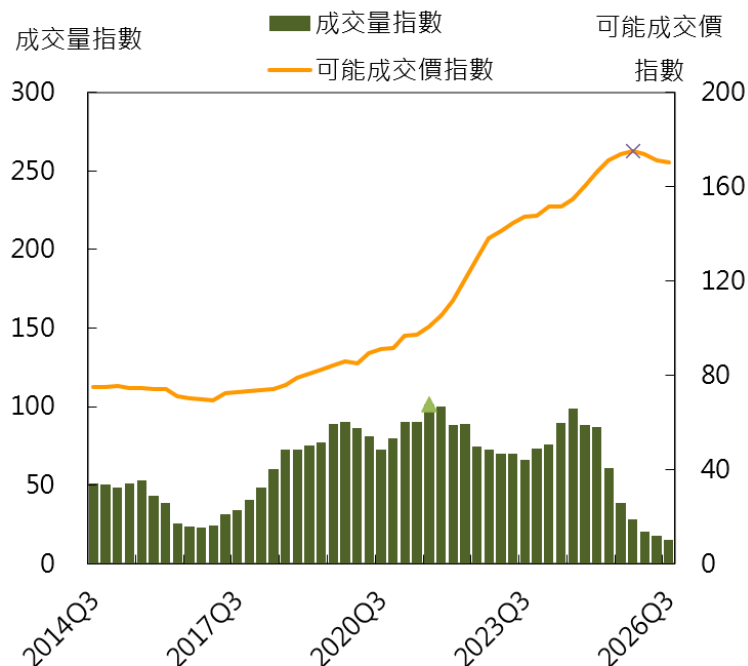
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價超過2015Q1波段高點一倍半，**價格續創新高**
- 本波成交量約為2014Q1波段高點一成，**本季大致持平**

台中市價量指數趨勢圖(季與四季)



台中價量指數趨勢圖(季)

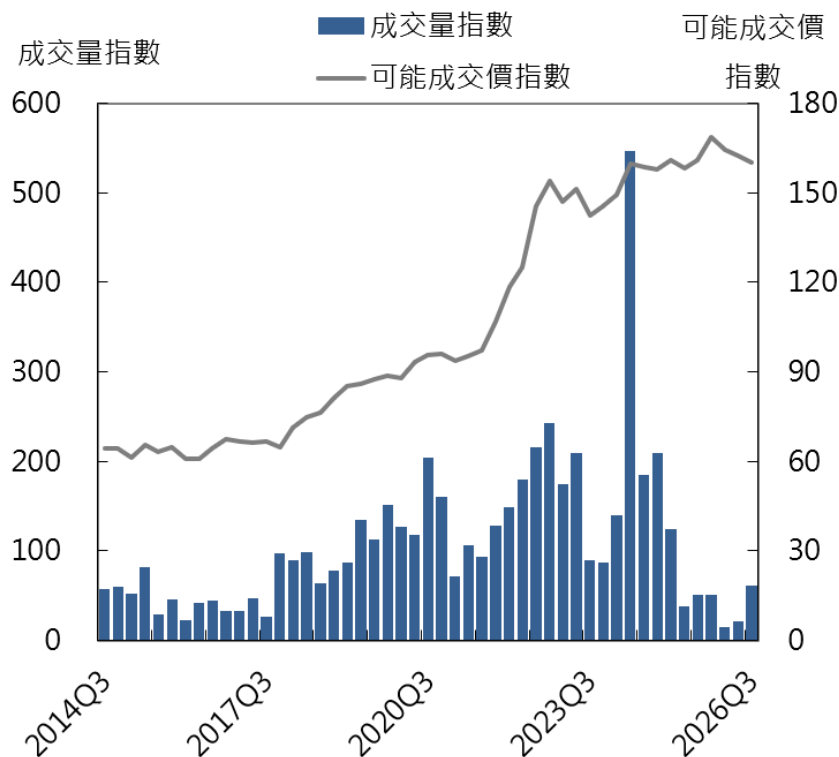


台中價量指數趨勢圖(四季平均)

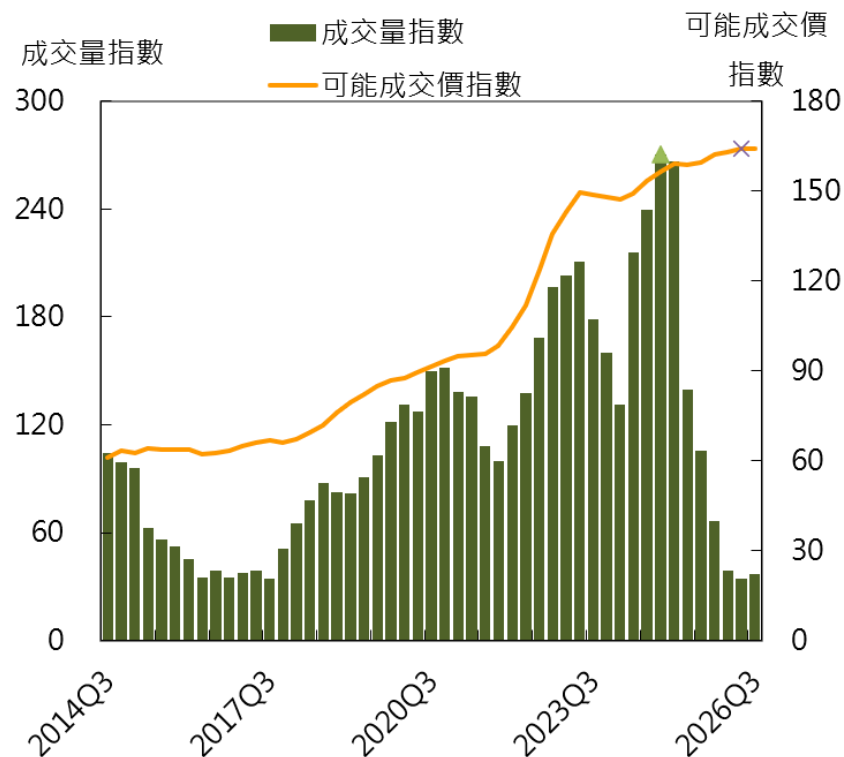
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價超過2015Q1波段高點一倍多，價格連續三季高檔走弱
- 本波成交量約為2013Q4波段高點二成半，近兩年持續量縮

台南市價量指數趨勢圖(季與四季)



台南價量指數趨勢圖(季)

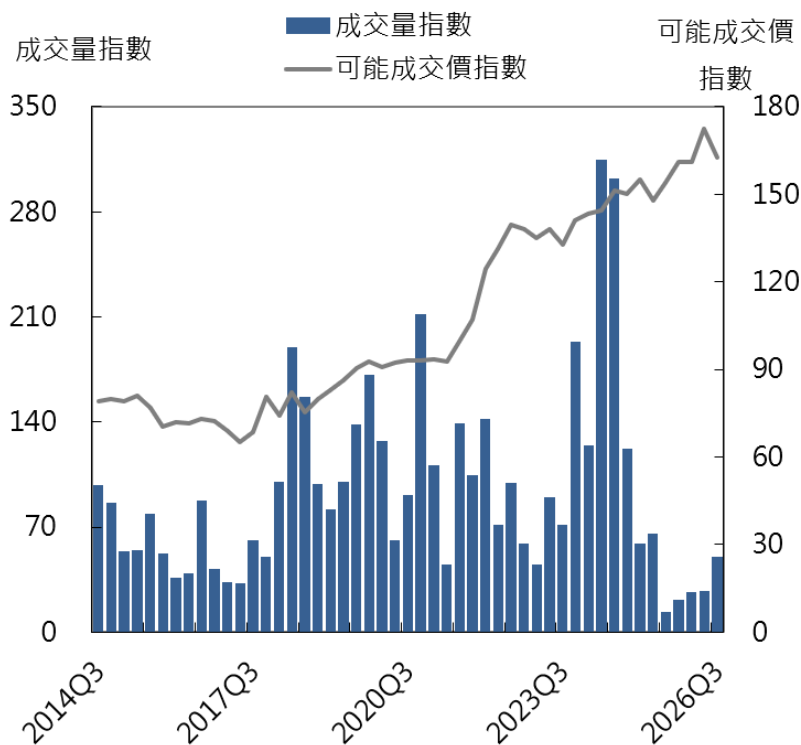


台南價量指數趨勢圖(四季平均)

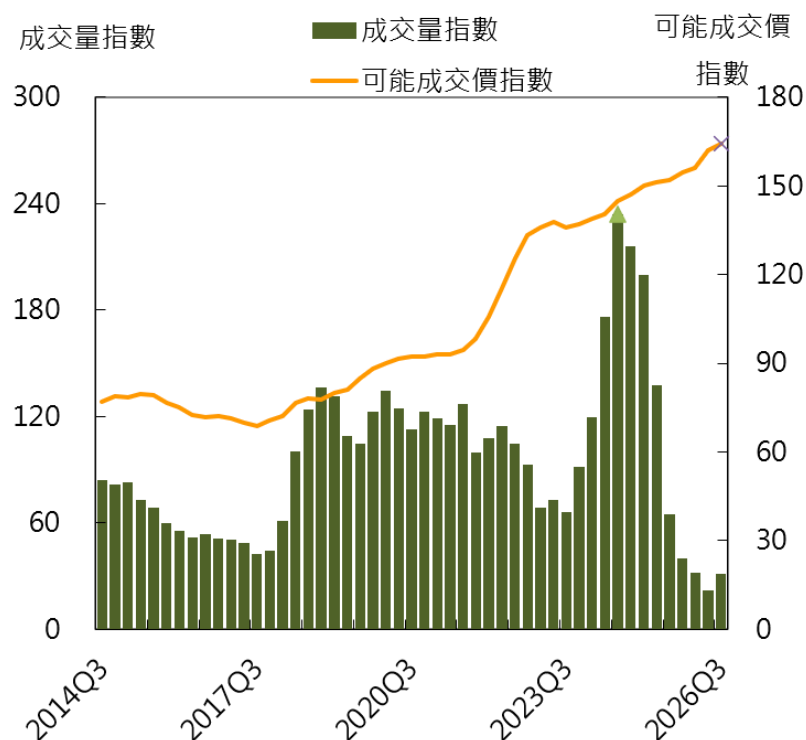
就四季移動平均長期趨勢來看

- ❑ 本波成交價超過2015Q2波段高點一倍半，**價格維持高檔**
- ❑ 本波成交量約為2014Q3波段高點三成半，**近一年半急速量縮**

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)



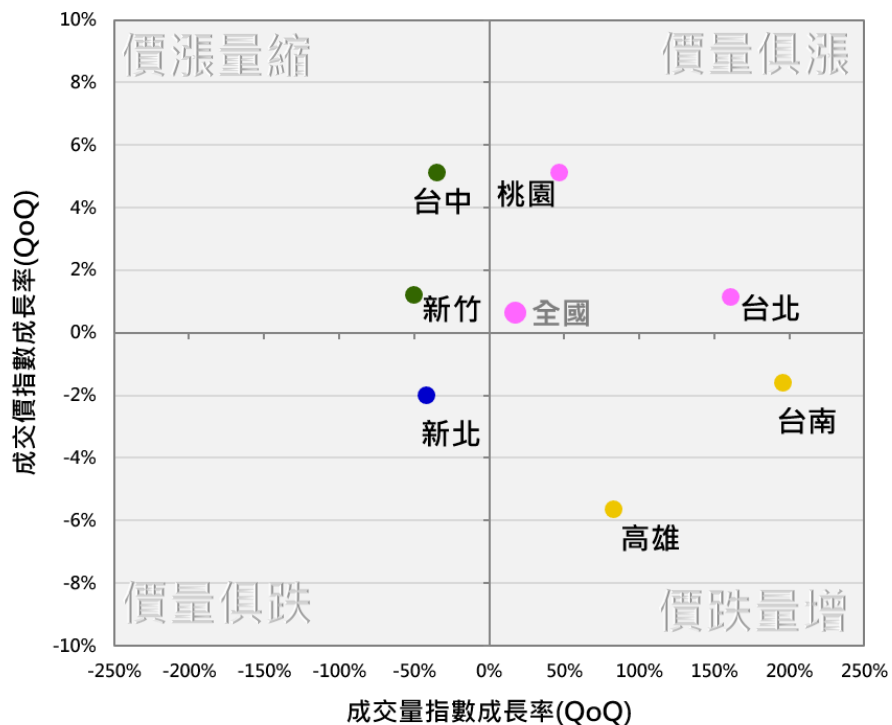
高雄價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價超過2015Q2波段高點一倍，**價格溫和上漲**
- 本波成交量約為2014Q2波段高點三成半，**近兩年急速量縮，本季小幅回升**

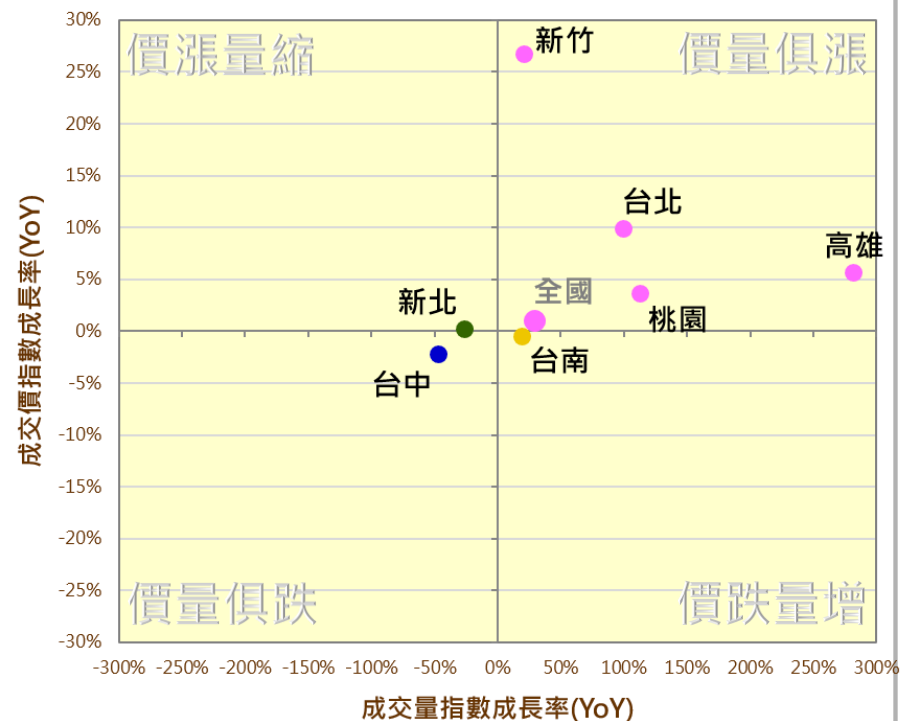
價量綜合評估

相較上一季



註：四象限圖係依價量指數變化製作

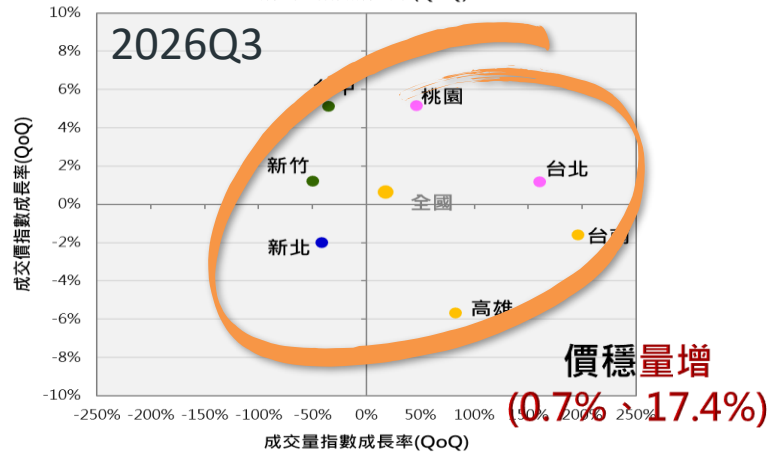
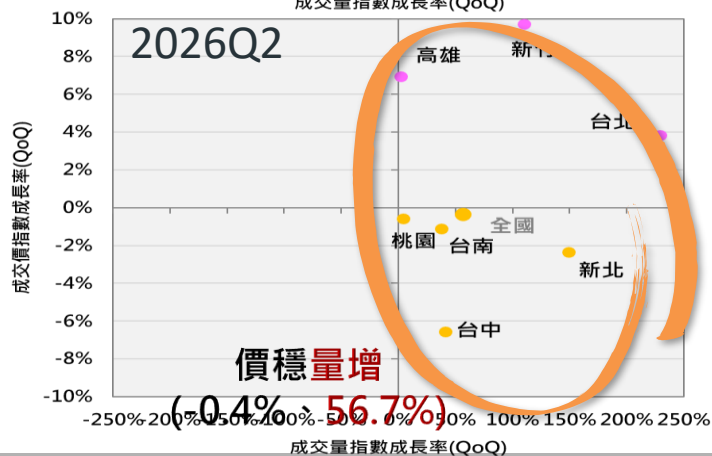
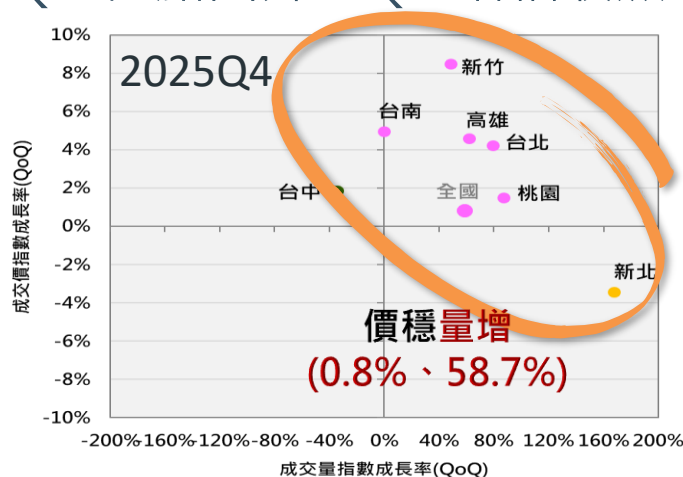
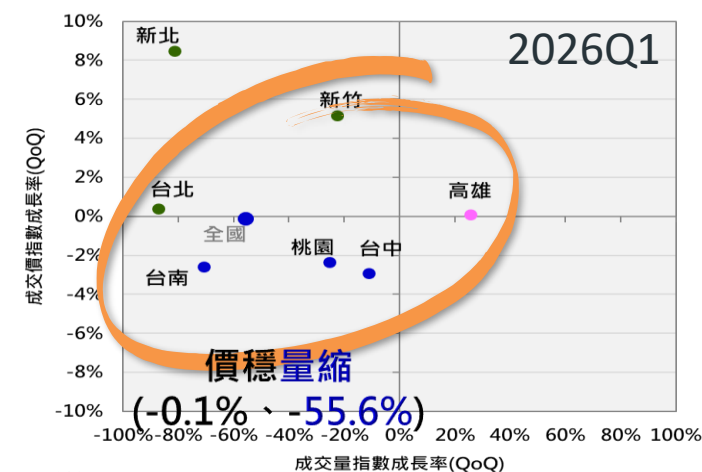
相較去年同季



- 較上季，成交價**除新北、南高下跌，其他地區上漲**；成交量除新北、竹中減少，**其他地區增加**
- 較去年，成交價**除台中、台南下跌，其他地區上漲**；成交量除新北、台中減少，**其他地區增加**

❖ 價量變化(相較上一季)

全國房價連四季持平，成交量自 Q1 低點回升，Q3 增幅收斂至 17.4%



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		162.79	58.17 萬元/坪	0.65% (△)	0.96% (△)
議價率		59.37	6.57%	-0.59 (-)	-0.18 (△)
開價		160.11	62.27 萬元/坪	0.01% (△)	0.76% (△)
推案量	金額	117.82	3,829 億元	32.07% (++)	31.15% (++)
	戶數	79.04	15949戶	24.34% (++)	14.98% (+)
30天銷售率		39.40	5.62%	-0.33 (△)	0.63 (△)
30天成交量指數	金額	45.74	--	24.72% (+)	47.68% (++)
	戶數	31.18	--	17.42% (+)	29.48% (+)

本季全國推案量增加，部分反映遞延案及大型個案集中推出；惟整體銷售率5.62%，市場量能回升仍有限。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**。

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		153.76	140.23 萬元/坪	1.17%	(△)	9.88%	(++)
議價率		57.45	5.83%	0.00	(△)	0.04	(△)
開價		152.38	148.91 萬元/坪	1.17%	(△)	9.93%	(++)
推案量	金額	175.93	1,212 億元	136.91% (+++)		97.54% (++)	
	戶數	170.75	2507戶	150.45% (+++)		80.10% (++)	
30天銷售率		41.69	5.82%	0.23	(△)	0.58	(△)
30天成交量指數	金額	71.89	--	146.62% (+++)		119.30% (++)	
	戶數	71.19	--	160.72% (+++)		99.94% (++)	

本季台北市成交價維持穩定，主推單價130萬元以上產品，佔推案戶數九成。推案集中於南港區，呈現高總價、中大坪數的結構。相較去年同季，推案量及成交量均增加，惟主要由南港單一大型個案帶動，整體銷售率5.82%，市場去化仍偏弱，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**。

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		163.31	68.17 萬元/坪	-2.01%	(-)	0.24%	(△)
議價率		42.34	4.61%	-3.21	(---)	0.11	(△)
開價		157.89	71.46 萬元/坪	-5.31%	(--)	0.36%	(△)
推案量	金額	101.23	835 億元	32.58%	(+)	38.59%	(++)
	戶數	75.44	3520戶	35.54%	(+)	23.77%	(+)
30天銷售率		30.28	3.72%	-4.90	(---)	-2.54	(-)
30天成交量指數	金額	29.62	--	-42.79%	(--)	-17.58%	(△)
	戶數	22.82	--	-41.51%	(--)	-26.39%	(-)

本季新北市成交價小幅下跌，主推70萬元以上產品，佔推案戶數七成多。本季推案往核心區集中，單價上移坪數縮小，高單價新案去化不順，銷售率僅3.72%，成交量年減1/4，去化動能轉弱。推案金額年增四成，形成供需落差。整體而言，相較上一季為**價量俱跌**，**房市表現衰退**；相較去年同季為**價穩量縮**，**房市表現偏弱**。

綜合評估 - 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		176.64	48.72 萬元/坪	5.15%	(++)	3.64%	(+)
議價率		59.35	6.74%	-0.20	(△)	-0.89	(△)
開價		173.47	52.24 萬元/坪	4.93%	(+)	2.65%	(△)
推案量	金額	103.55	474 億元	36.10%	(△)	35.97%	(△)
	戶數	72.30	2743戶	26.93%	(+)	16.62%	(△)
30天銷售率		39.09	5.29%	0.71	(△)	2.40	(+)
30天成交量指數	金額	39.94	--	57.06%	(+)	148.61%	(++)
	戶數	28.11	--	46.49%	(+)	113.24%	(++)

本季桃園市成交價中幅上漲，主推單價50萬元以上產品，佔推案戶數六成多。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**。

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		223.18	64.57 萬元/坪	1.20%	(△)	26.69%	(+++)
議價率		53.35	5.93%	2.37	(++)	-3.29	(--)
開價		222.97	68.64 萬元/坪	3.75%	(++)	22.26%	(+++)
推案量	金額	104.91	169 億元	-43.93%	(--)	138.21%	(+++)
	戶數	76.36	743戶	-26.07%	(--)	93.99%	(+++)
30天銷售率		25.73	5.38%	-2.58	(-)	-3.23	(△)
30天成交量指數	金額	26.91	--	-62.07%	(---)	48.88%	(+)
	戶數	19.64	--	-49.99%	(---)	21.25%	(△)

本季新竹縣市成交價維持穩定，主推單價60萬元以上產品，佔推案戶數近七成。本季推案金額年增1.4倍，推案戶數增加近一倍，惟銷售率反降3個百分點，雖有AI與竹科題材支撐，房價已處歷史高檔，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**。

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		169.95	52.32 萬元/坪	5.13% (++)	-2.20% (Δ)
議價率		50.89	5.45%	-0.15 (Δ)	-1.22 (-)
開價		165.83	55.34 萬元/坪	4.96% (+)	-3.47% (-)
推案量指數	金額	57.44	364 億元	-45.34% (---)	-44.55% (---)
	戶數	33.52	1773戶	-48.53% (---)	-46.90% (---)
30天銷售率		37.73	5.30%	1.09 (+)	0.03 (Δ)
30天成交量指數	金額	20.91	--	-31.17% (--)	-44.25% (---)
	戶數	12.65	--	-35.19% (--)	-46.60% (---)

本季台中市成交價中幅上漲，主推單價未滿50萬元、60萬元以上產品，各佔推案戶數近四成。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**，房市表現待觀察；相較去年同季為**價穩量縮**，房市表現偏弱。

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		159.96	36.45 萬元/坪	-1.58%	(-)	-0.51%	(△)
議價率		53.45	6.16%	0.33	(△)	-0.86	(△)
開價		158.33	38.84 萬元/坪	-1.24%	(△)	-1.42%	(△)
推案量指數	金額	116.80	220 億元	74.63%	(++)	-38.49%	(--)
	戶數	76.50	1259戶	63.93%	(++)	-33.24%	(--)
30天銷售率		79.12	10.32%	4.59	(+++)	4.54	(+++)
30天成交量指數	金額	93.71	--	214.67%	(+++)	9.89%	(△)
	戶數	61.15	--	195.39%	(+++)	19.25%	(△)

本季台南市成交價小幅下跌，主推單價40～50萬元產品，佔推案戶數四成多。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**，房市表現待觀察；相較去年同季為**價量俱穩**，房市表現穩定。

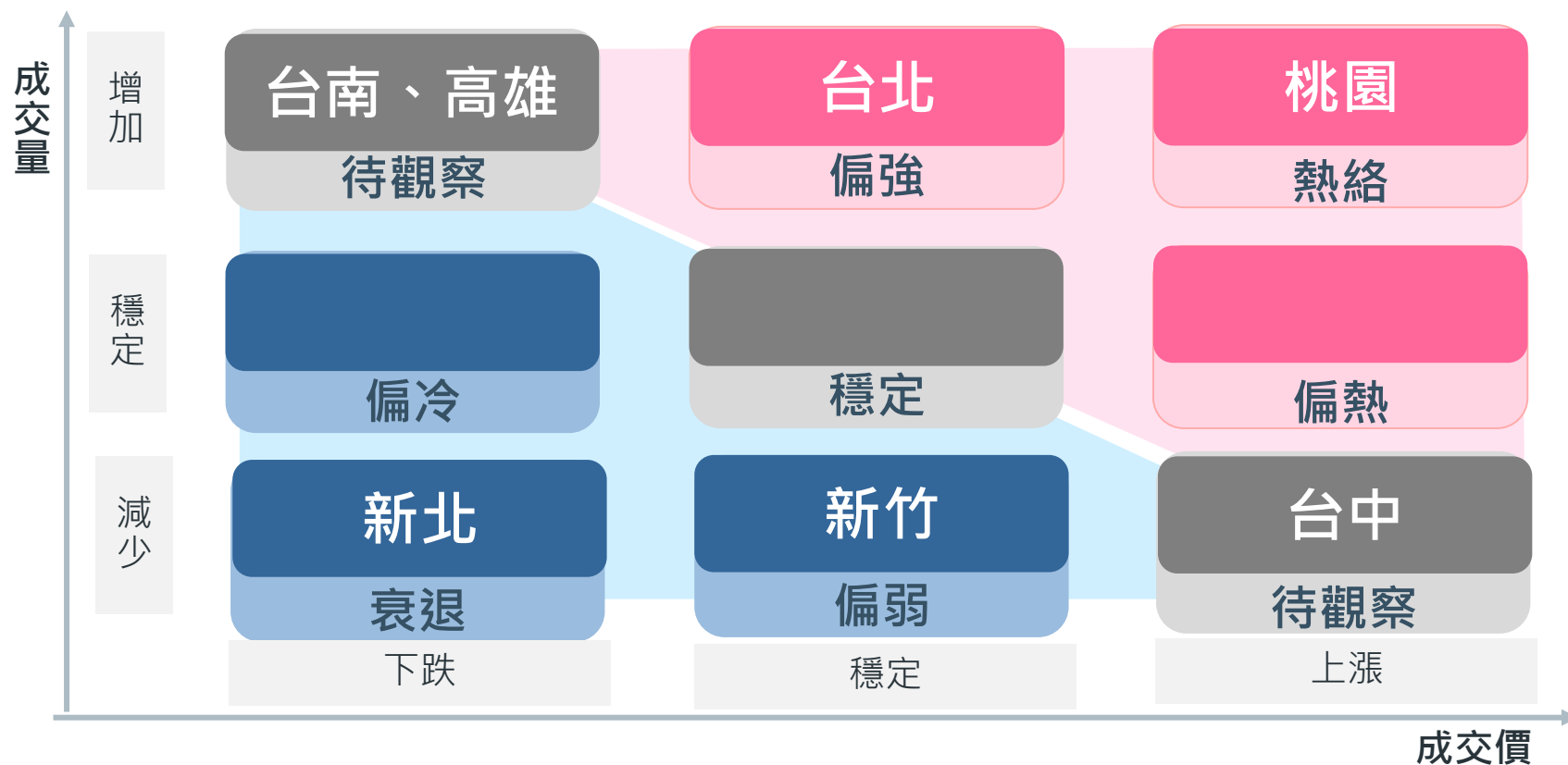
綜合評估 - 高雄市

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		162.54	37.82 萬元/坪	-5.64%	(---)	5.63%	(△)
議價率		83.14	10.02%	-2.26	(--)	-0.01	(△)
開價		161.02	42.03 萬元/坪	-8.01%	(---)	5.61%	(+)
推案量指數	金額	187.86	556 億元	75.54%	(+++)	105.65%	(+++)
	戶數	145.28	3404戶	84.00%	(+++)	103.22%	(+++)
30天銷售率		34.48	6.17%	-0.05	(△)	2.89	(+)
30天成交量指數	金額	63.40	--	74.13%	(++)	286.43%	(+++)
	戶數	50.10	--	82.53%	(++)	281.87%	(+++)

本季高雄市成交價大幅下跌，主推單價50萬元以上產品，佔推案戶數近五成。受到去年同季低基期影響，本季推案量、成交量大幅增加，惟成交集中於少數個案，整體去化未全面轉強。本季可能成交價較上季下跌，與上一季合併觀察僅微幅上升，年度價格水準仍維持穩定。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**價穩量增**，房市表現偏強。

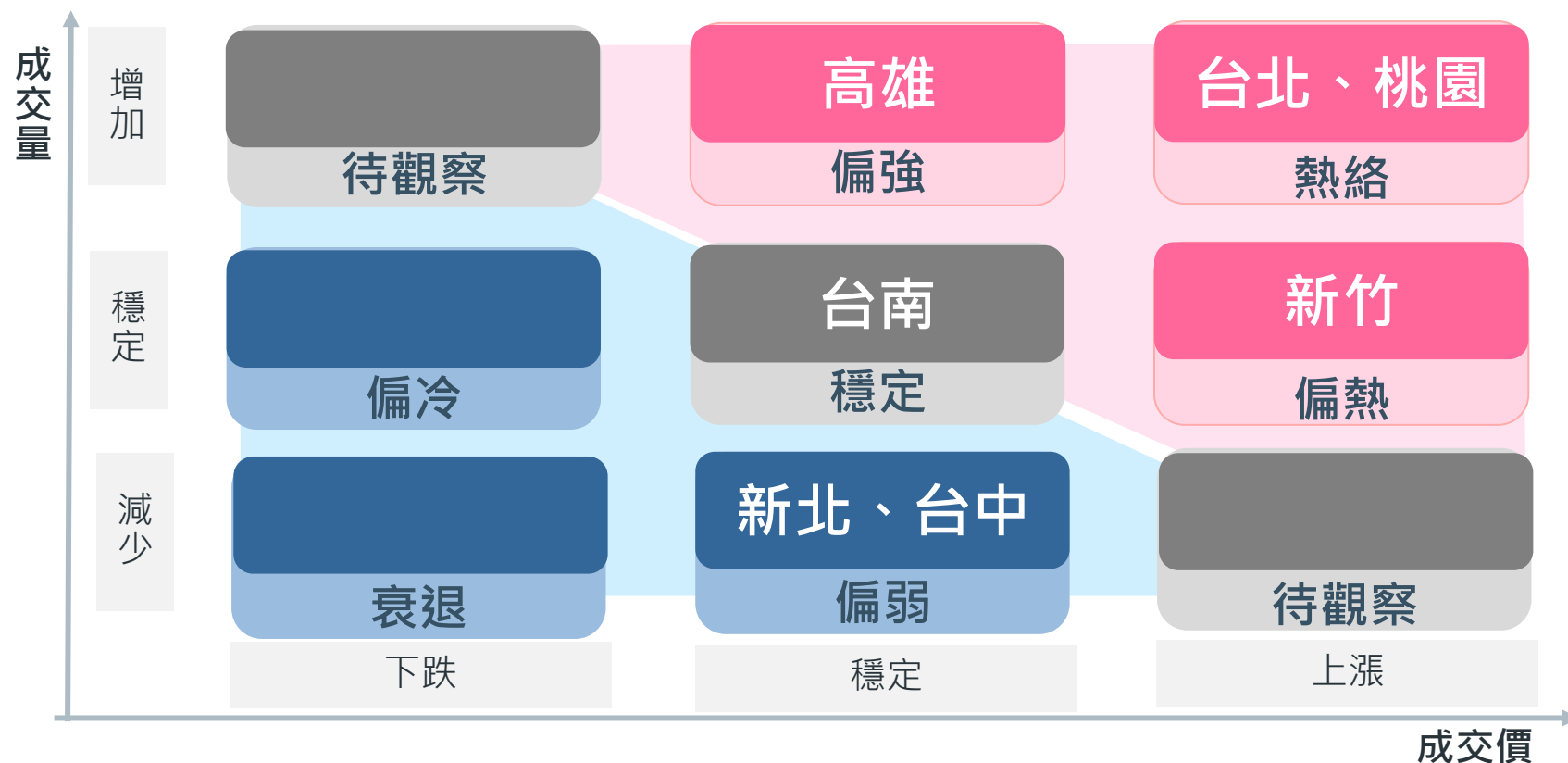
❖ 相較上一季

全國成交價持穩，成交量增加，**房市表現偏強**

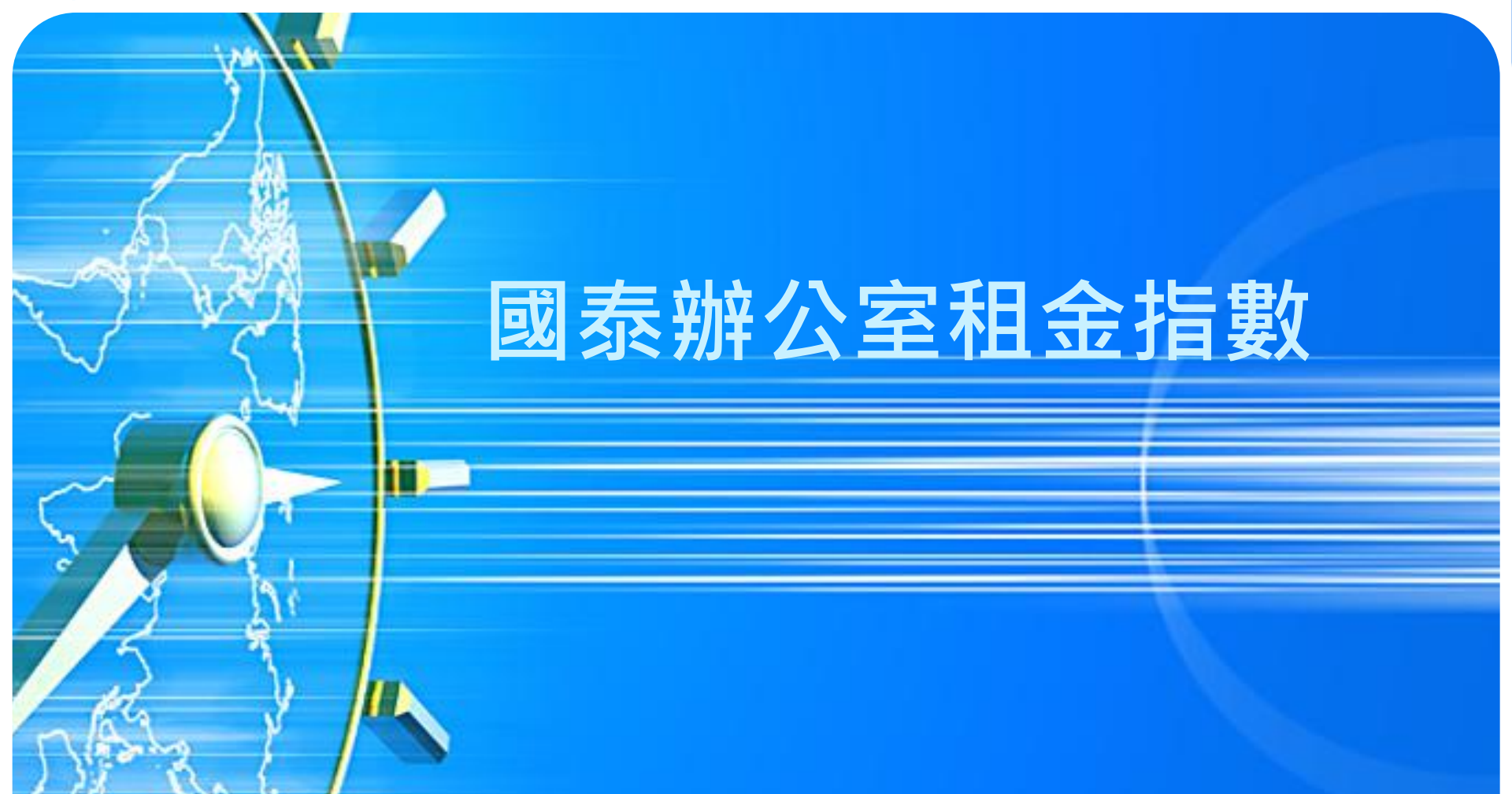


❖ 相較去年同季

全國成交價持穩，成交量增加，**房市表現偏強**



- ❖ 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月再次放寬第二戶購屋貸款成數，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。
- ❖ 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。
- ❖ 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**。



國泰辦公室租金指數

115年度國壽辦公室市調規劃

南港科技園區

每季執行一次市場調查

內湖科技園區

西湖段每季更新，
文德、舊宗段每半年更新。

其他

桃園市每年Q2更新
新北市每年Q4更新

季度

Q1

Q2

Q3

Q4

市調
項目

台北全區
(含A、B辦)

台北區
不含內湖文德 舊宗

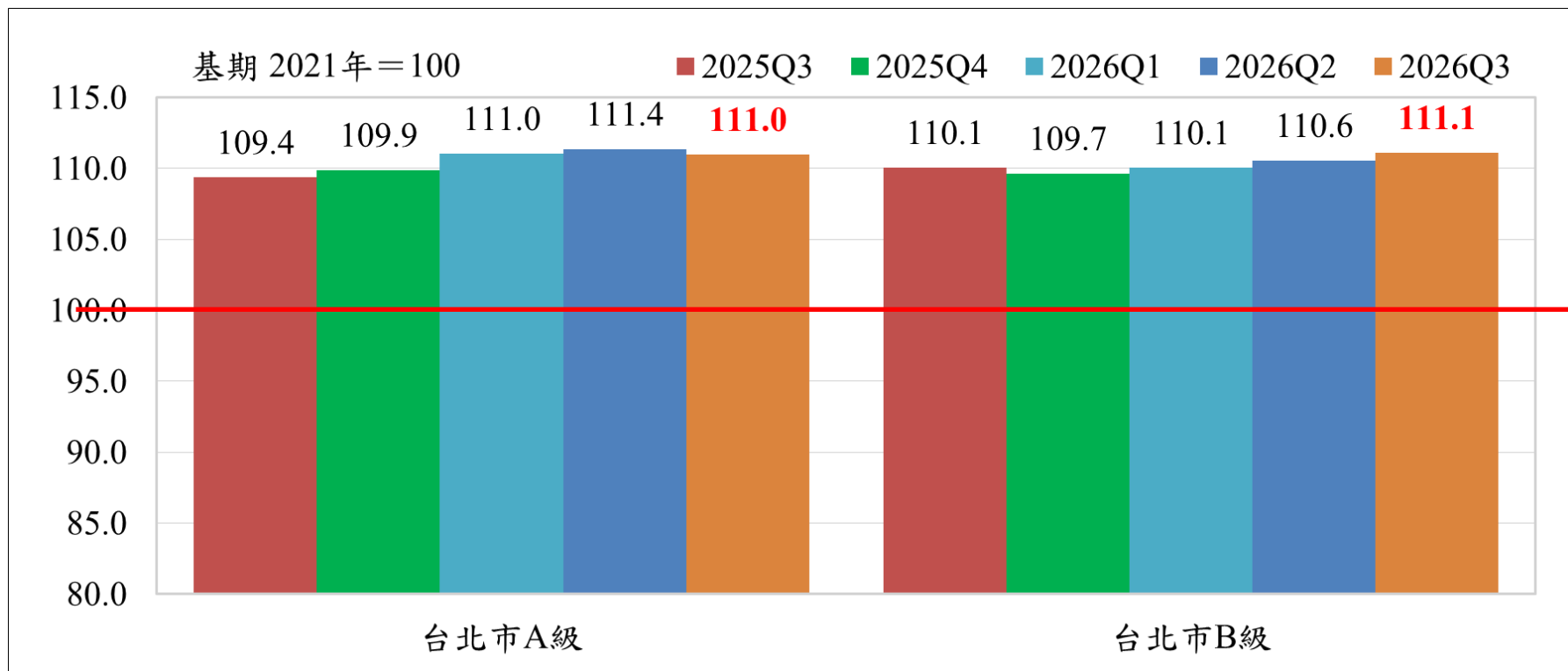
台北全區
(含A、B辦)

台北區
不含內湖文德 舊宗

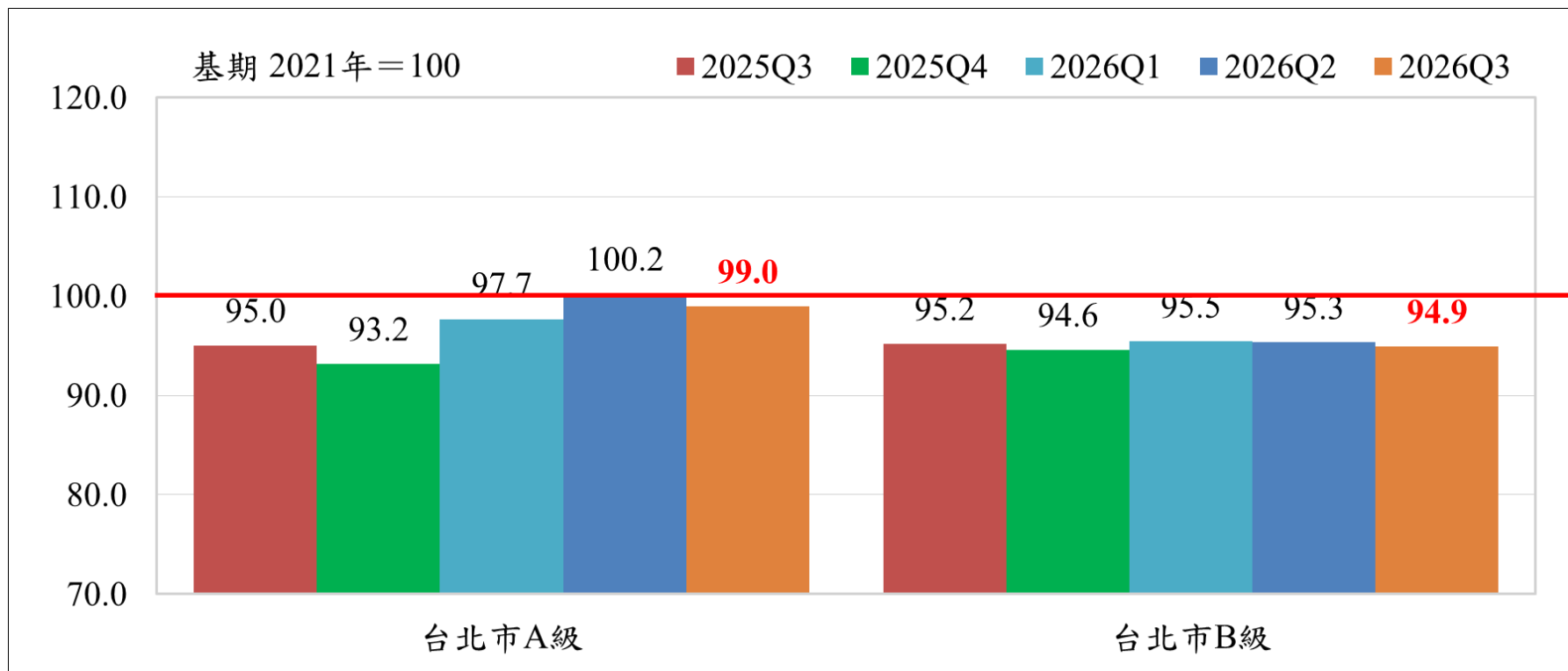
桃園市
(每年更新一次)

新北市
(每年更新一次)

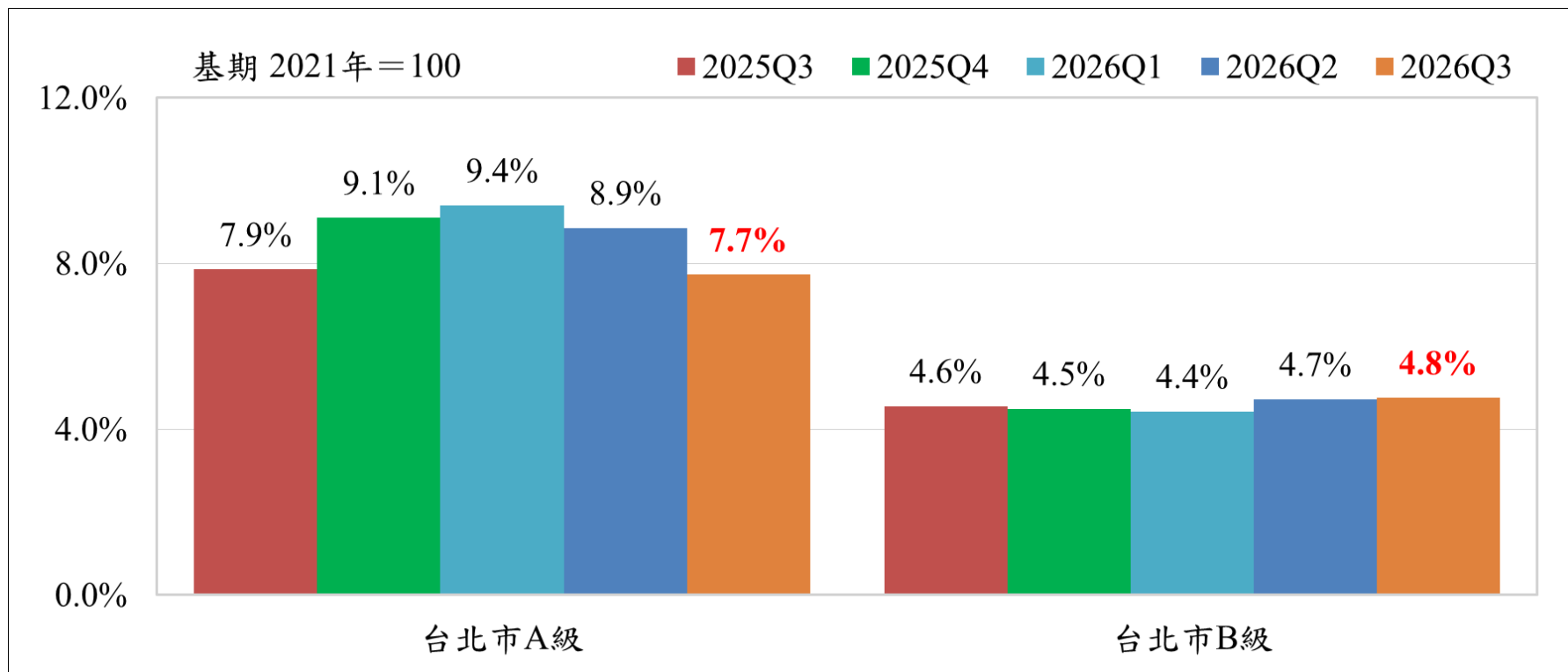
辦公室租金開價指數 - 分區



辦公室租金議價率指數 - 分區



各地區辦公室空置率

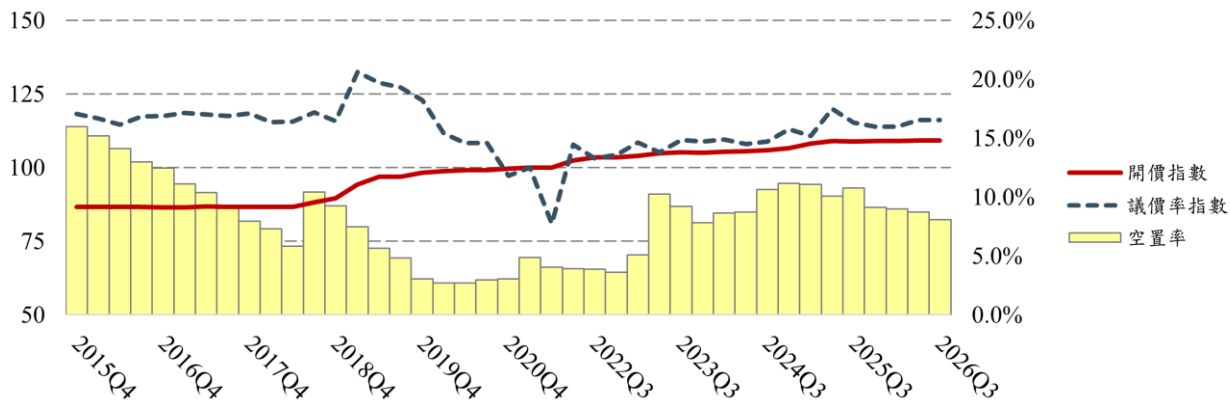


註：台北A辦2026Q1新增元大銀星，陸續去化，A辦空置率下降。

辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區

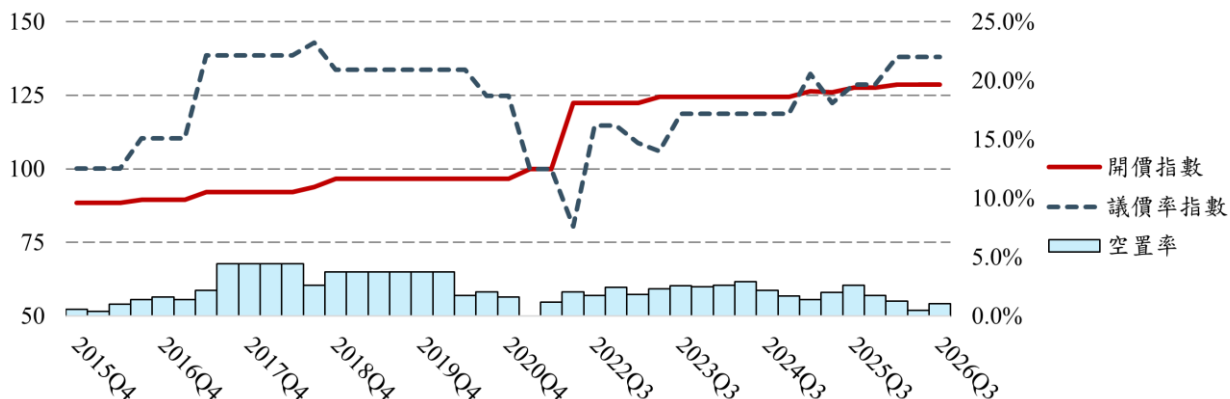
基期2021=100

信義計畫區A級辦公室長期趨勢圖



基期2021=100

信義計畫區B級辦公室長期趨勢圖

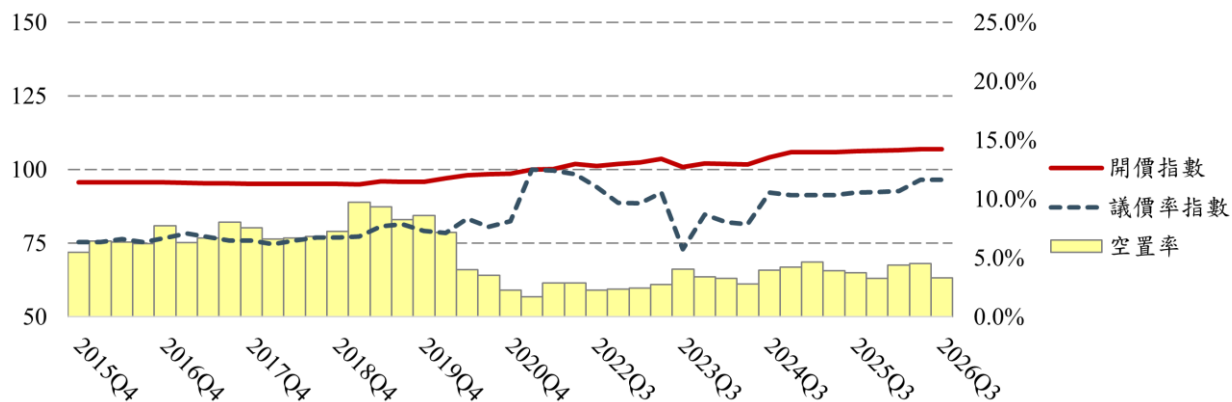


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料。

辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南

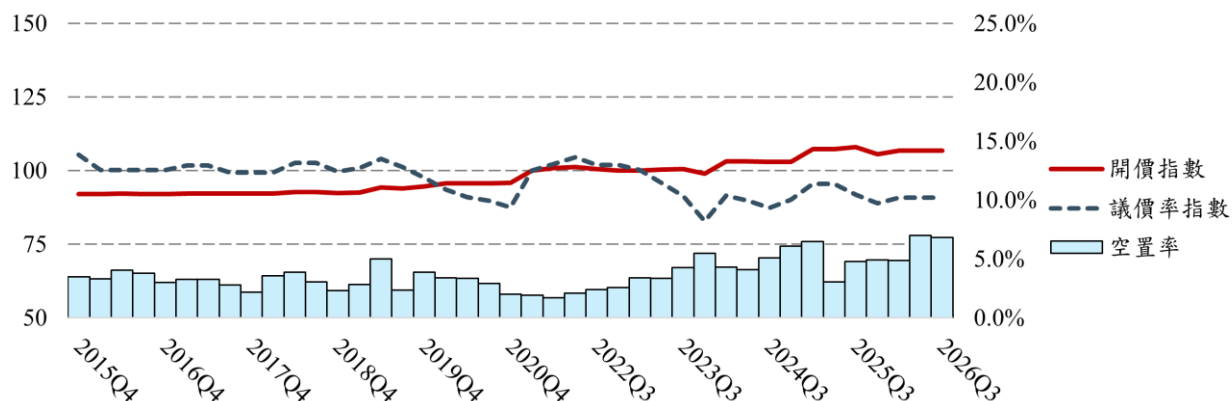
基期2021=100

仁愛敦南A級辦公室長期趨勢圖



基期2021=100

仁愛敦南B級辦公室長期趨勢圖

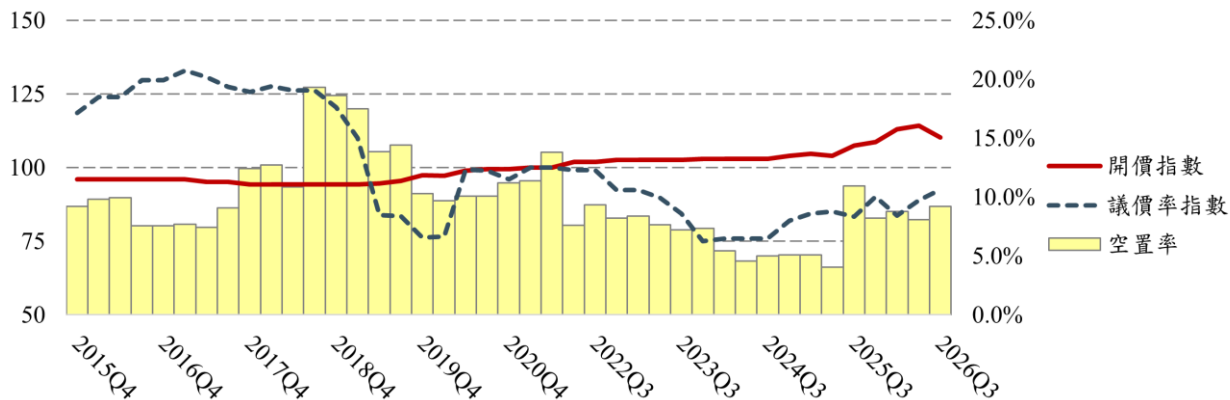


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1 ~ 2021Q3期間無資料

辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生

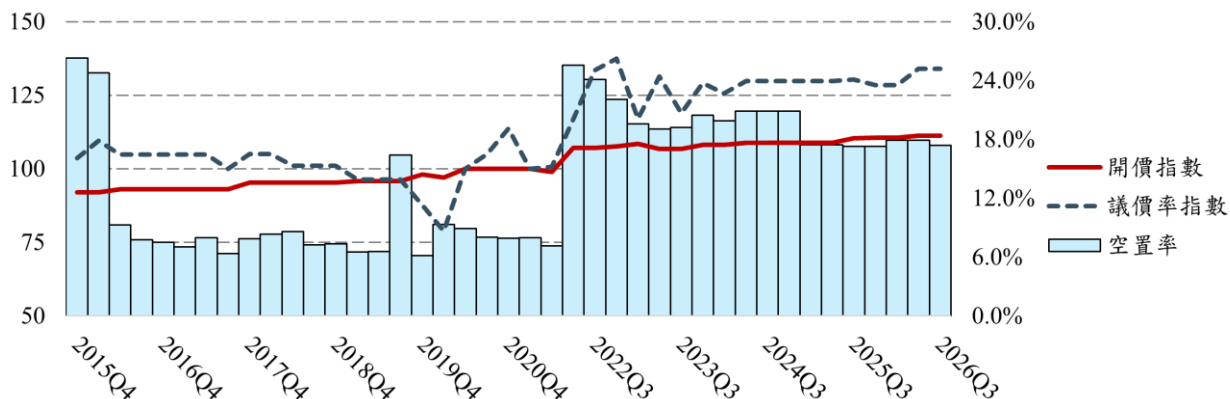
基期2021=100

敦北民生A級辦公室長期趨勢圖



基期2021=100

敦北民生B級辦公室長期趨勢圖

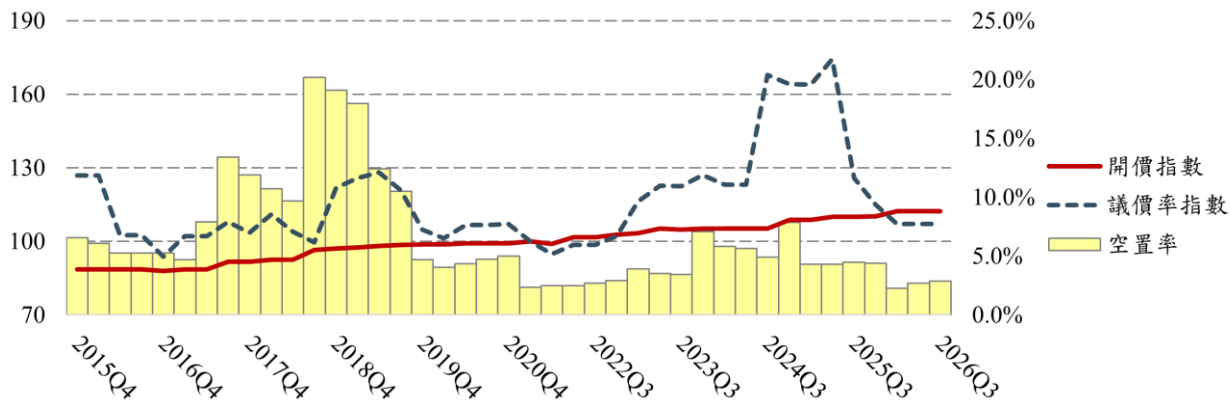


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1 ~ 2021Q3期間無資料

辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國

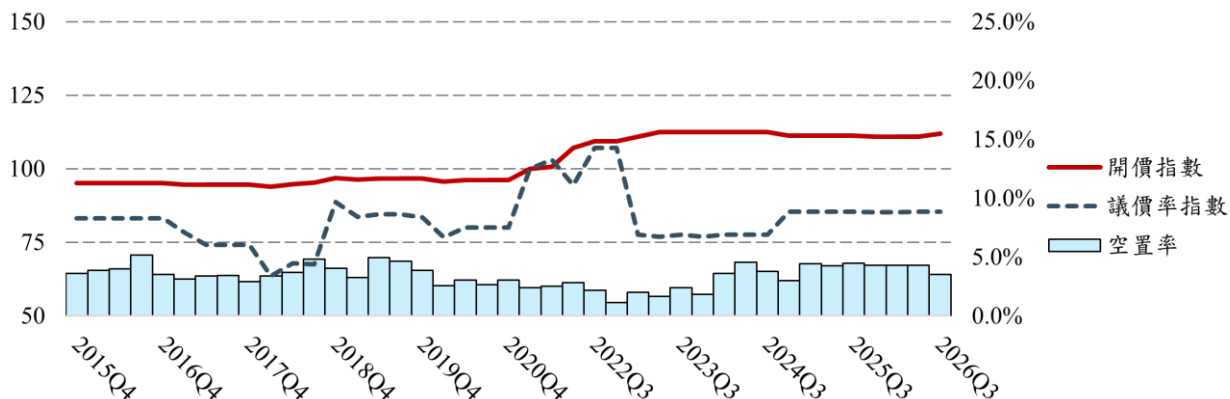
基期2021=100

民生建國A級辦公室長期趨勢圖



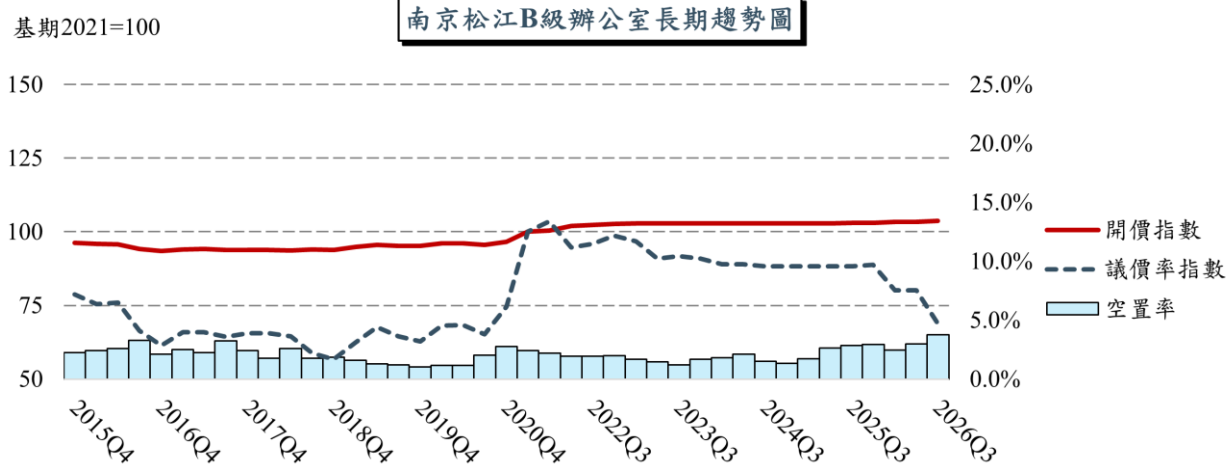
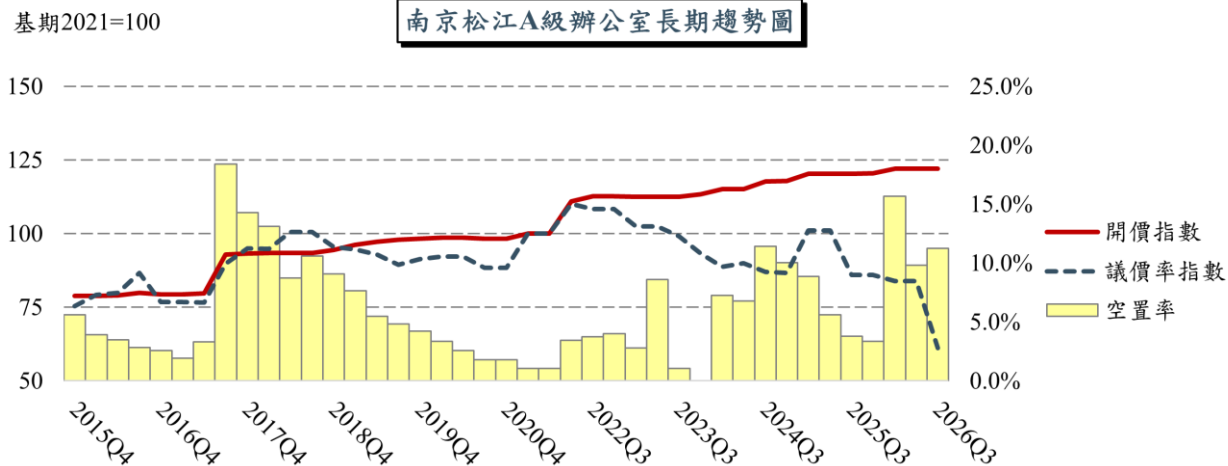
基期2021=100

民生建國B級辦公室長期趨勢圖



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

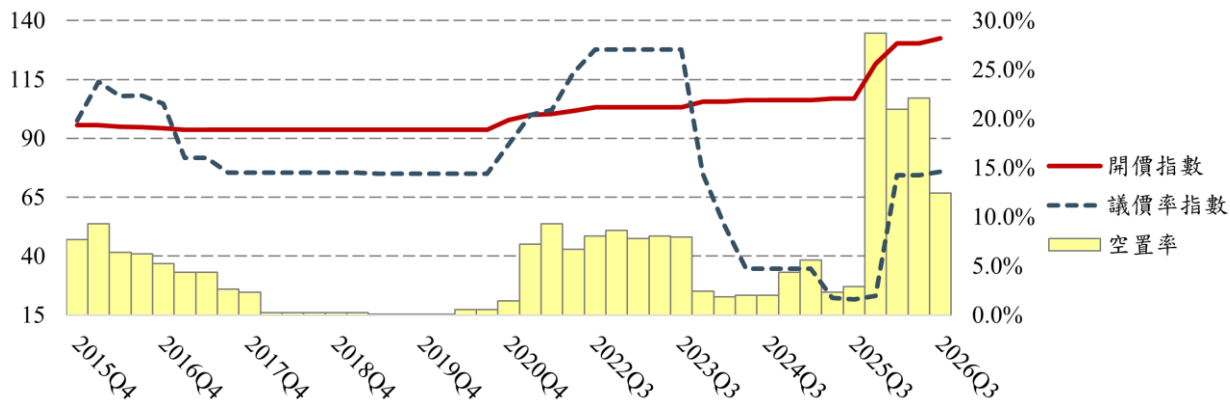


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1 ~ 2021Q3期間無資料。

辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽

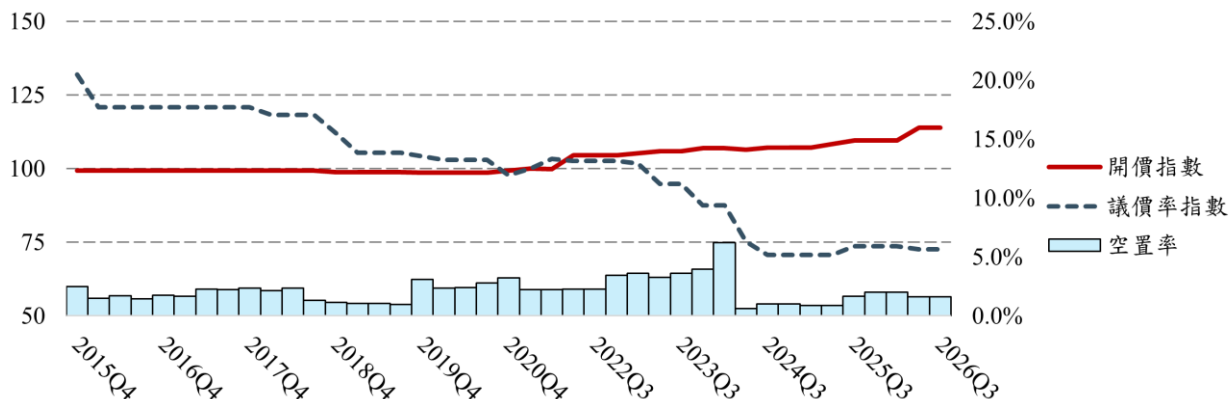
基期2021=100

忠孝襄陽A級辦公室長期趨勢圖



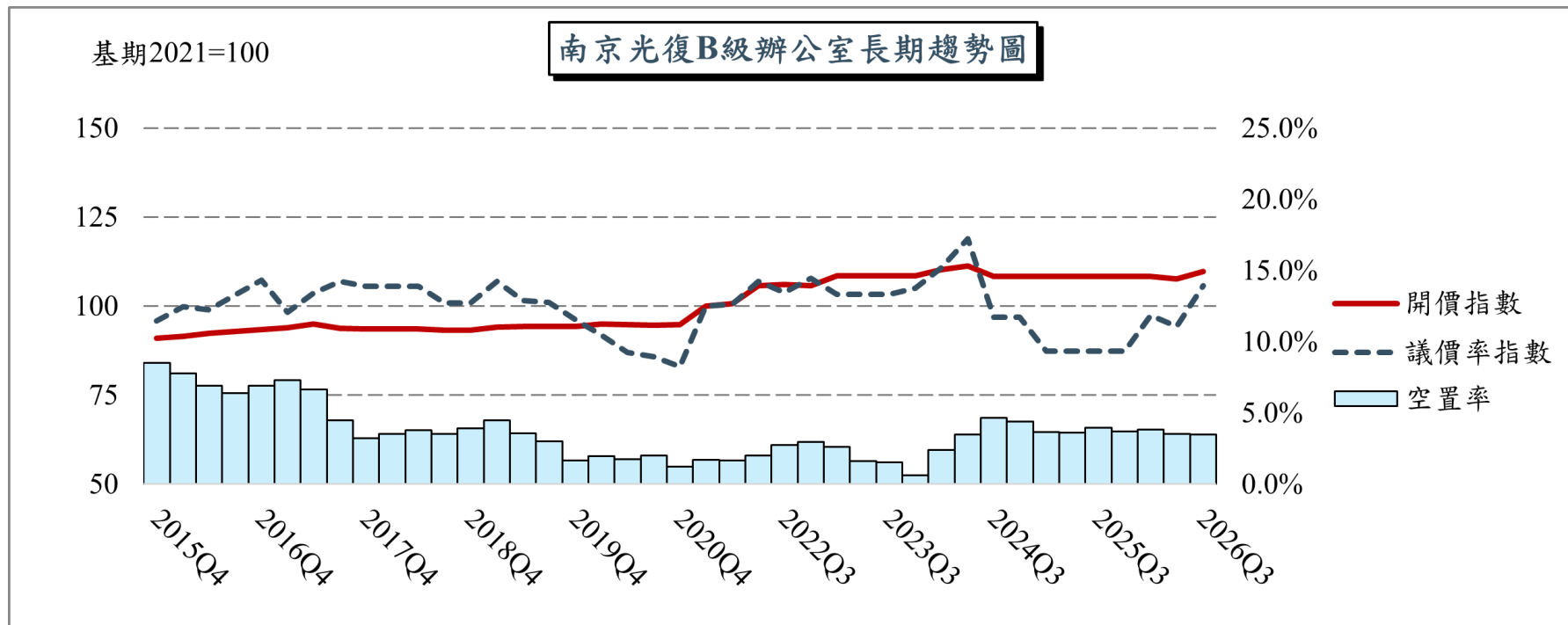
基期2021=100

忠孝襄陽B級辦公室長期趨勢圖



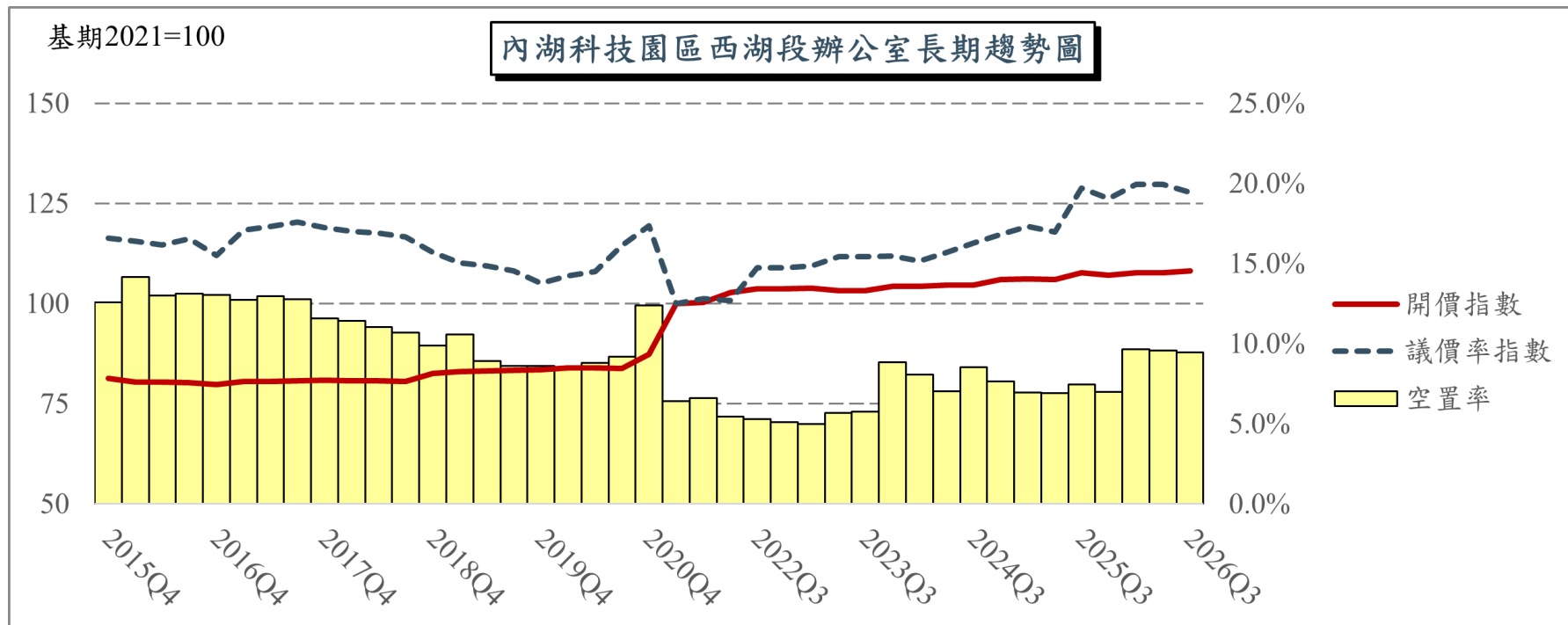
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1 ~ 2021Q3期間無資料

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

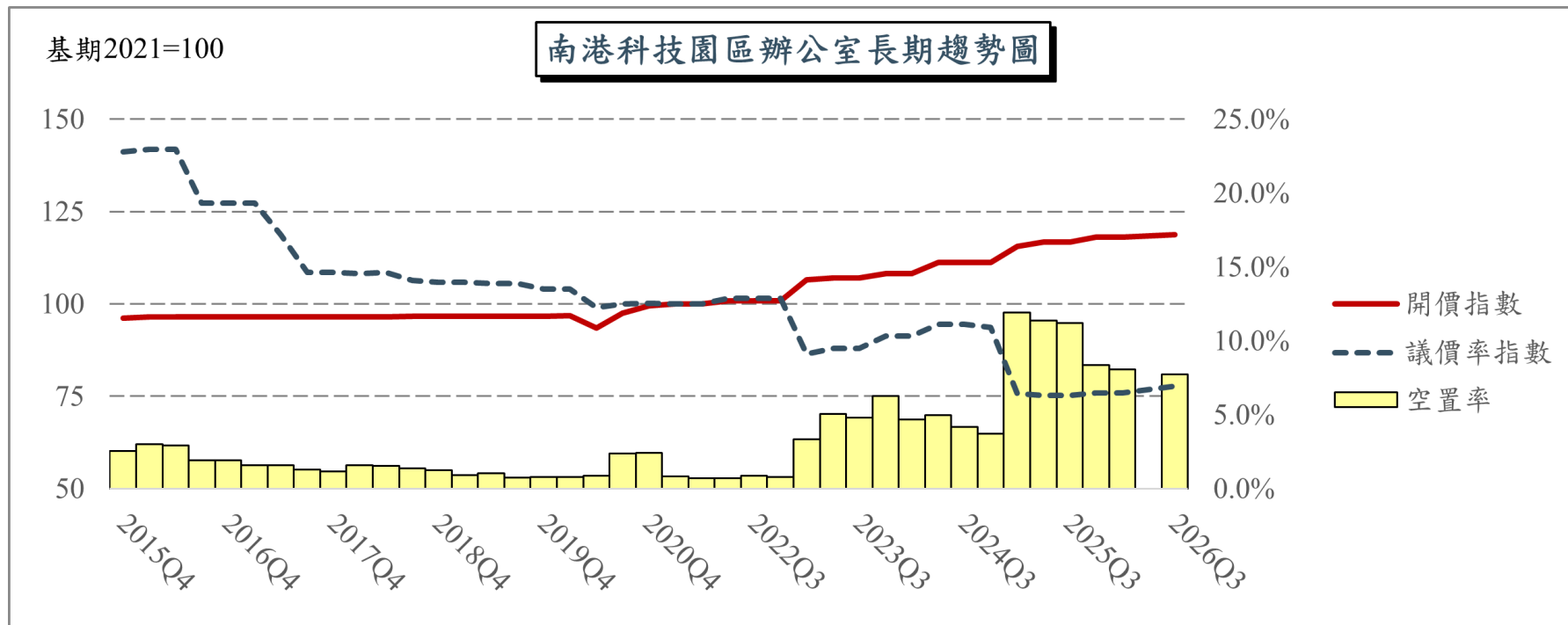
辦公室租金指數長期趨勢 - 內湖科技園區西湖段



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：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；本圖僅呈現西湖段辦公室長期趨勢。

辦公室租金指數長期趨勢 - 南港科技園區



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

❖ 開價

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