

# 國泰房地產指數季報簡冊

民國一十四年第一季

Cathay Real Estate Index  
Quarterly Report 2025 Q1

## ◎ 綜合結論

壹、國泰房地產指數

貳、各地區市場評估

參、各地區市場表現綜合分數

肆、國泰辦公室租金水準

二〇二五年四月出刊

企劃／國泰建設公司 開發部

地址／台北市106敦化南路二段218號6樓

網址／[www.cathay-red.com.tw](http://www.cathay-red.com.tw)

計畫主持人：張金鵬 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(景文科技大學財務金融系)

江穎慧 助理教授(國立政治大學地政學系)

研究人員：黃曉芬(淡大建研所碩士)

吳世道(政大地政系碩士生)

楊智傑(政大地政系碩士生)

陳韋穎(政大地政系碩士生)

印製／惠文設計印刷有限公司



國泰建設  
Cathay Real Estate

重要聲明／非經本公司事先同意，不得發送或轉送本簡冊予第三人轉載或使用。

## 綜合結論

2025年第1季國泰房地產指數，相較上一季為價穩量縮，相較去年同季為價漲量縮。跟上季比較，本季開價與成交價維持穩定，議價率小幅縮減，推案量與成交量大幅減少，銷售率中幅減少。央行於去年9月第七度調整選擇性信用管制措施實施以來，已造成大部分地區連續兩季成交量明顯減少，雖價格因成本因素仍有支撐，然房市已明顯降溫，符合央行政策預期。而美國四月提出對等關稅政策，對全球經濟影響程度仍充滿變數，房地產受其間接影響預期無法避免。

進一步觀察各地區表現，相較上一季，各地區成交價雙北及桃園下跌、竹中南高上漲，成交量均減少；相較去年同季，各地區成交價均上漲，成交量呈穩定或減少。從四季移動趨勢觀察，各地區成交價均超過前次波段高點；成交量部分，台北市近三季接近前波高點，中南高地區超過前次波段高點三成至一倍。綜合本季房市，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。

## 壹、國泰房地產指數（見表一、圖一）

### ■ 可能成交價持穩，台中上漲較多

本季全國可能成交價相較上一季維持穩定，雙北及桃園下跌，竹中南高皆上漲，其中台中上漲3.85%較多。

### ■ 開價持穩，台中上漲較多

本季全國開價相較上一季維持穩定，雙北及桃園下跌，新竹、台南持穩，台中、高雄上漲，其中台中上漲3.21%較多。

### ■ 議價率縮減，台北議價率最低

本季全國議價率相較上一季小幅縮減，新北、桃園及台南持穩，台北及竹中高縮減，其中台北議價率4.64%最低。

### ■ 推案金額減少，新竹減幅較大

本季全國推案金額相較上一季大幅減少，各地區均減少，其中新竹推案金額減少六成多較多。

### ■ 銷售率減少，台南銷售率最高

本季全國銷售率相較上一季中幅減少，雙北及台中持穩，桃竹南高銷售率均為中大幅減少，其中台南銷售率水準值15.84%最高。

### ■ 成交量(戶數)減少，新竹減少較多

本季全國成交量相較上一季大幅減少，各地區均減少，其中新竹成交量減少七成多較多。

## 貳、各地區市場評估（見表二及圖二）

■ 國泰台北市房地產指數，台北推案以危老都更案為主，銷況視個案表現，區段供給稀有，具有捷運宅、大基地開發、相對低總價等條件個案，去化表現較佳；價格面，可發現近年來漲多的房價開始盤整。整體而言，相較上一季為價量俱跌，房市表現衰退；相較去年同季為價漲量穩，房市表現偏熱。

■ 國泰新北市房地產指數，新北推案多集中於外圍重劃區或具捷運題材加持區域，以小宅、總價控制產品為主，本季百戶以上大量體個案銷售率普遍表現不佳，整體銷售率為近兩年新低；價格面，可發現近年來漲多的房價開始盤整。整體而言，相較上一季為價量俱跌，房市表現小幅衰退；相較去年同季為價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察。

■ 國泰桃園市房地產指數，相較去年同季，推案金額年減近三成，銷售率僅6.55%、成交量大幅下滑，推案量及成交量在七都中減少幅度最多；價格面，可發現近年來漲多的房價開始盤整。整體而言，相較上一季為價量俱跌，房市表現衰退；相較去年同季為價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察。

■ 國泰新竹縣市房地產指數，本季新竹僅推11個個案，推案地點主要在新竹車站及周邊非都市地區，推案金額為近四年來新低，銷售率從過去熱銷下滑至不及一成，房價仍維持高檔，亦影響成交表現，成交量創八年來新低。整體而言，相較上一季與去年同季皆為價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察。

■ 國泰台中市房地產指數，本季台中房價持續上漲，推案金額年增三成，台74線環內舊市區生活機能佳、房價較高，相較於外圍衛星城市如沙鹿區、清水區，個案銷況較佳。整體而言，相較上一季及去年同季皆為價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察。

■ 國泰台南市房地產指數，本季推案地點主要位於舊市區及南科周邊如永康、善化區域，因為基期較低及持續建設投入，台南房價仍持續上漲，相較去年同季推案量及成交量皆維持穩定，銷售率為七都冷淡買氣中唯一持穩區域。整體而言，相較上一季價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察；相較去年同季價漲量穩，房市表現偏熱。

■ 國泰高雄市房地產指數，本季推案地點主要位於北高雄如鼓山、三民、楠梓、左營、橋頭區域，應與產業園區建設，鄰近高鐵及國道1號便利交通，持續吸引就業人口有關；因為房價基期較低及半導體S廊帶建設投入，高雄房價仍持續上漲，惟買氣低迷，交易量明顯衰退。整體而言，相較上一季及去年同季皆為價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察。

## 參、各地區市場表現綜合分數（見表三）

■ 本季相較上一季全國綜合表現分數為-14分，除台中維持穩定，其餘地區表現均較上季差。綜合表現最佳為台中市0分，其次為高雄市-7分，綜合分數介於-24至0分之間

■ 本季相較去年同季全國綜合表現分數為1分，除桃園、高雄外，其餘地區表現均較去年同季佳。綜合表現最佳為台中市7分，其次為台北市、台南市4分，綜合分數介於-8至7分之間。

## 肆、國泰辦公室租金水準（見表四）

■ 開價及空置率部分，各地區皆維持穩定；議價率部分，南港園區大幅縮小，其他地區維持穩定。

■ 台北市A辦租金開價，南京松江路段大幅上漲，其餘路段維持穩定；議價率部分，南京松江路段微幅擴大，其餘路段皆維持穩定；台北市A辦空置率，民生建國、南京松江路段大幅下降，其餘路段維持穩定。

表一 各地區推案狀況與市調資料統計

	個案數	推案金額 (億元)	推案戶數 (戶)	銷售率 (%)	大廈推案率 (%)	預售推案率 (%)	主力坪數* (坪)	主力總價* (萬元)	主力單價* (萬元/坪)
全國 (Taiwan)	177	3,233	15,654	9	89	61	32	2,093	66
	(-28.0%)	(-31.2%)	(-28.8%)	(-1.67)	(5.37)	(4.11)	(-2.2%)	(-2.8%)	(5.4%)
	《4.7%》	《18.0%》	《4.9%》	《-7.50》	《9.41》	《13.09》	《-7.5%》	《13.7%》	《24.3%》
台北市 (Taipei City)	21	458	1,215	10	100	81	29	3,790	124
	(-22.2%)	(-41.8%)	(-31.2%)	(-0.42)	(0.00)	(10.58)	(-15.7%)	(-22.2%)	(-9.4%)
	《90.9%》	《100.3%》	《100.5%》	《-8.15》	《0.00》	《-19.05》	《-6.9%》	《2.8%》	《9.6%》
新北市 (New Taipei City)	33	899	4,153	7	100	70	29	2,252	79
	(-29.8%)	(-12.5%)	(-27.4%)	(-0.35)	(6.38)	(25.02)	(3.5%)	(25.6%)	(27.8%)
	《-2.9%》	《21.0%》	《26.3%》	《-11.07》	《5.88》	《28.52》	《-13.6%》	《-2.1%》	《16.9%》
桃園市 (Taoyuan)	25	440	2,641	7	84	60	33	1,702	51
	(-13.8%)	(-16.6%)	(-9.6%)	(-3.48)	(-2.21)	(-12.41)	(2.3%)	(-1.1%)	(-3.9%)
	《19.0%》	《-27.7%》	《-32.2%》	《-7.43》	《-11.24》	《-1.90》	《-3.9%》	《8.8%》	《11.8%》
新竹縣市 (Hsinchu)	11	80	324	9	100	64	35	2,385	64
	(-50.0%)	(-67.3%)	(-65.3%)	(-4.03)	(9.09)	(-22.73)	(-7.7%)	(-14.2%)	(-9.0%)
	《-35.3%》	《-10.1%》	《-26.9%》	《-8.40》	《23.53》	《-1.07》	《-5.0%》	《17.0%》	《18.8%》
台中市 (Taichung City)	34	694	3,318	10	91	82	33	2,076	62
	(-27.7%)	(-41.2%)	(-26.6%)	(0.29)	(3.94)	(1.50)	(-13.6%)	(-20.9%)	(-1.6%)
	《9.7%》	《34.8%》	《9.6%》	《-2.14》	《16.98》	《14.61》	《0.0%》	《23.9%》	《23.6%》
台南市 (Tainan City)	30	276	1,673	16	77	40	35	1,695	49
	(-37.5%)	(-17.3%)	(-29.9%)	(-2.85)	(18.33)	(4.58)	(16.2%)	(39.4%)	(21.5%)
	《3.4%》	《0.0%》	《-13.0%》	《0.37》	《7.70》	《2.07》	《-11.2%》	《9.9%》	《25.7%》
高雄市 (Kaohsiung City)	23	385	2,330	11	74	26	35	1,612	47
	(-11.5%)	(-35.6%)	(-37.9%)	(-3.03)	(-3.01)	(6.86)	(2.8%)	(2.9%)	(1.6%)
	《-11.5%》	《38.6%》	《34.0%》	《-19.33》	《16.22》	《26.09》	《-6.2%》	《9.0%》	《16.3%》

\*：主力坪數、主力單價、主力總價按推案戶數加權計算(不含透天)，表一價格均為開價。

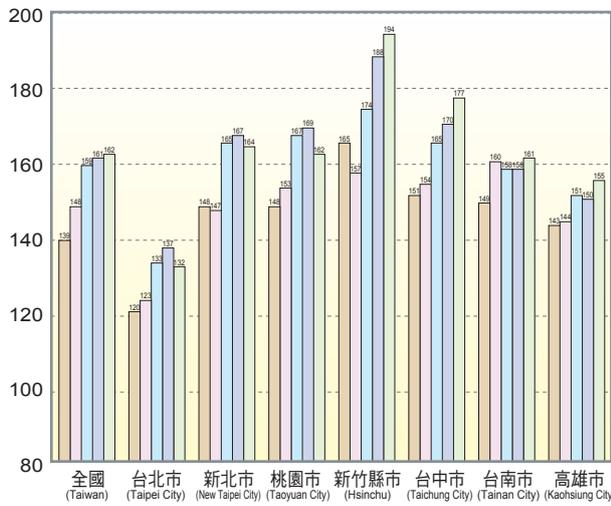
註：( )內為較上季變動率，《 》內為較去年同季變動率；銷售率係變動百分點，其他各項係變動百分比；-- 表示較上季或較去年同季變動率為零。

# 國泰房地產指數季報 簡冊

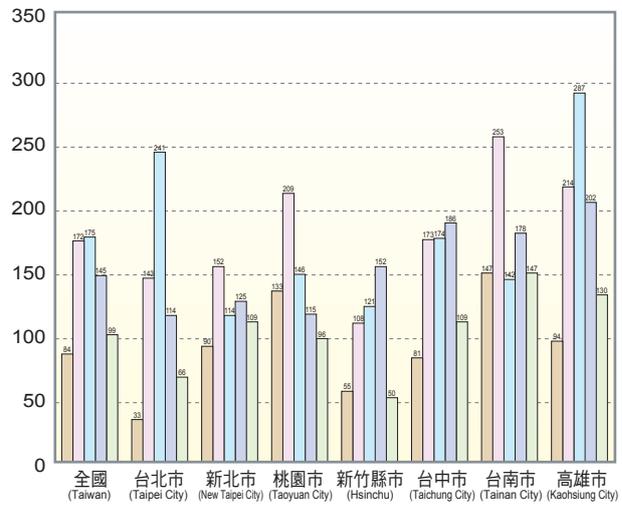
2025年第一季

基期2021年=100

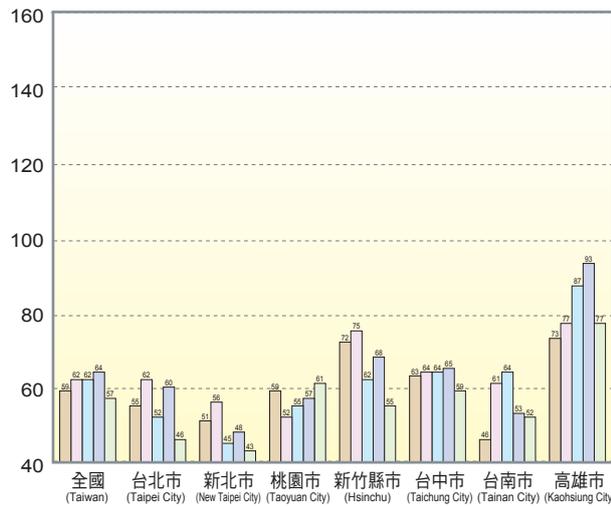
2024Q1 2024Q2 2024Q3 2024Q4 2025Q1



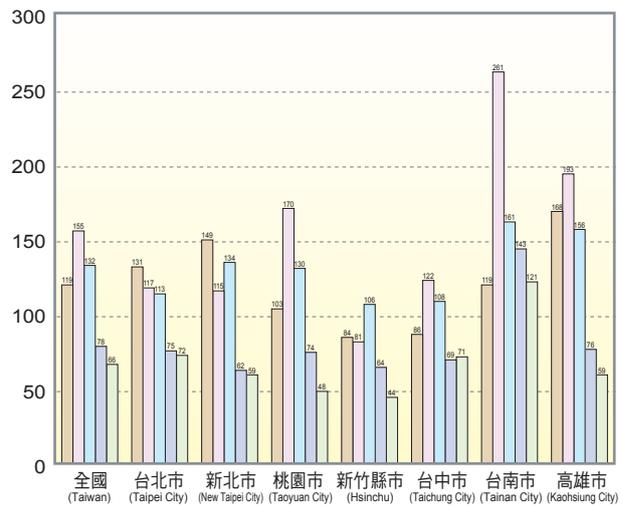
國泰可能成交價指數 (Housing Price Index)



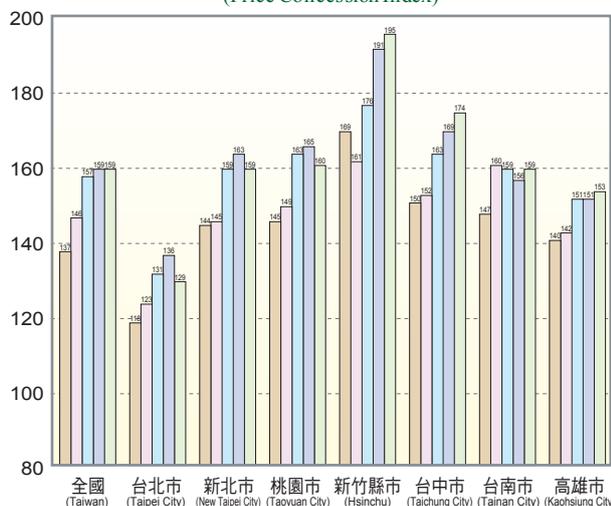
國泰推案量指數 (New Construction Volume Index)



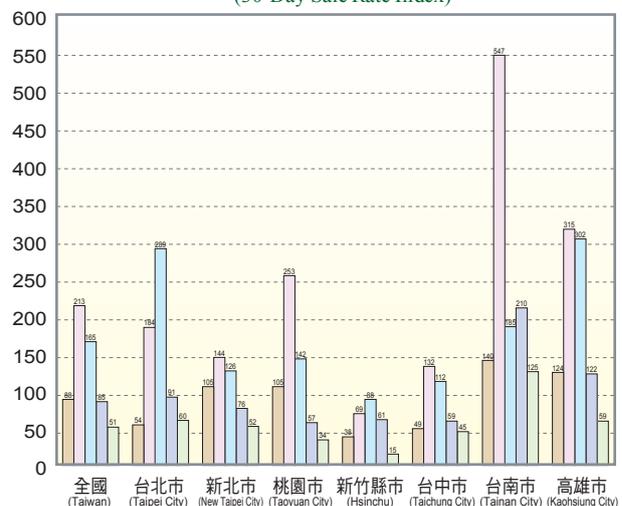
國泰議價率指數 (Price Concession Index)



國泰銷售率指數 (30-Day Sale Rate Index)



國泰開價指數 (Listing Price Index)



國泰成交量指數 (30-Day Trading Volume Index)

圖一 國泰房地產指數趨勢圖

表二 各地區國泰房地產指數綜合表現

全國 (Taiwan)					台北市 (Taipei City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	162.07	57.91 萬元/坪	0.78% (Δ)	16.52% (+++)	可能成交價	132.03	120.41 萬元/坪	-3.44% (--)	10.28% (++)		
議價率	56.56	6.26%	-0.77 (-)	-0.26 (Δ)	議價率	45.69	4.64%	-1.44 (--)	-0.93 (Δ)		
開價	158.87	61.78 萬元/坪	-0.05% (Δ)	16.20% (+++)	開價	129.21	126.27 萬元/坪	-4.89% (--)	9.20% (++)		
推案量	金額	99.47	3,233 億元	-31.19% (---)	18.02% (+)	推案量	金額	66.44	458 億元	-41.76% (--)	100.27% (++)
	戶數	77.58	15654戶	-28.83% (---)	4.94% (Δ)		戶數	82.75	1215戶	-31.16% (-)	100.50% (++)
30天銷售率	65.94	9.40%	-1.67 (--)	-7.50 (---)	30天銷售率	72.47	10.12%	-0.42 (Δ)	-8.15 (---)		
30天成交量	金額	64.64	--	-41.58% (---)	-34.35% (-)	30天成交量	金額	47.19	--	-44.07% (--)	10.96% (Δ)
	戶數	51.22	--	-39.57% (---)	-41.63% (-)		戶數	59.97	--	-33.89% (--)	11.08% (Δ)

新北市 (New Taipei City)					桃園市 (Taoyuan)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	164.12	68.50 萬元/坪	-2.00% (-)	10.98% (+++)	可能成交價	162.36	44.78 萬元/坪	-3.68% (---)	10.03% (++)		
議價率	42.73	4.65%	-0.62 (Δ)	-0.88 (-)	議價率	60.57	6.87%	0.40 (Δ)	0.16 (Δ)		
開價指數	158.74	71.85 萬元/坪	-2.64% (-)	9.96% (++)	開價	159.68	48.09 萬元/坪	-3.26% (--)	10.22% (++)		
推案量	金額	109.03	899 億元	-12.48% (-)	20.98% (+)	推案量	金額	96.25	440 億元	-16.59% (-)	-27.73% (-)
	戶數	89.01	4153戶	-27.43% (-)	26.31% (+)		戶數	69.61	2641戶	-9.55% (Δ)	-32.16% (---)
30天銷售率	58.97	7.25%	-0.35 (Δ)	-11.07 (---)	30天銷售率	48.42	6.55%	-3.48 (---)	-7.43 (---)		
30天成交量	金額	62.13	--	-16.53% (Δ)	-52.13% (-)	30天成交量	金額	46.00	--	-45.55% (-)	-66.13% (---)
	戶數	52.42	--	-30.79% (-)	-50.03% (---)		戶數	33.53	--	-40.96% (-)	-68.21% (---)

新竹縣市 (Hsinchu)					台中市 (Taichung City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	194.49	56.27 萬元/坪	3.70% (+)	17.71% (+++)	可能成交價	176.98	54.49 萬元/坪	3.85% (+)	16.95% (+++)		
議價率	55.34	6.15%	-1.44 (-)	-1.88 (-)	議價率	59.45	6.37%	-0.58 (-)	-0.36 (Δ)		
開價	194.77	59.96 萬元/坪	2.11% (Δ)	15.35% (+++)	開價	174.39	58.19 萬元/坪	3.21% (+)	16.50% (++)		
推案量	金額	49.67	80 億元	-67.32% (---)	-10.06% (Δ)	推案量	金額	109.45	694 億元	-41.18% (---)	34.77% (+)
	戶數	33.30	324戶	-65.27% (---)	-26.86% (-)		戶數	62.73	3318戶	-26.56% (--)	9.65% (Δ)
30天銷售率	44.25	9.26%	-4.03 (--)	-8.40 (---)	30天銷售率	71.21	10.01%	0.29 (Δ)	-2.14 (-)		
30天成交量	金額	21.91	--	-77.24% (---)	-52.84% (-)	30天成交量	金額	75.20	--	-39.42% (-)	10.99% (Δ)
	戶數	14.72	--	-75.81% (---)	-61.66% (---)		戶數	44.67	--	-24.37% (-)	-9.69% (-)

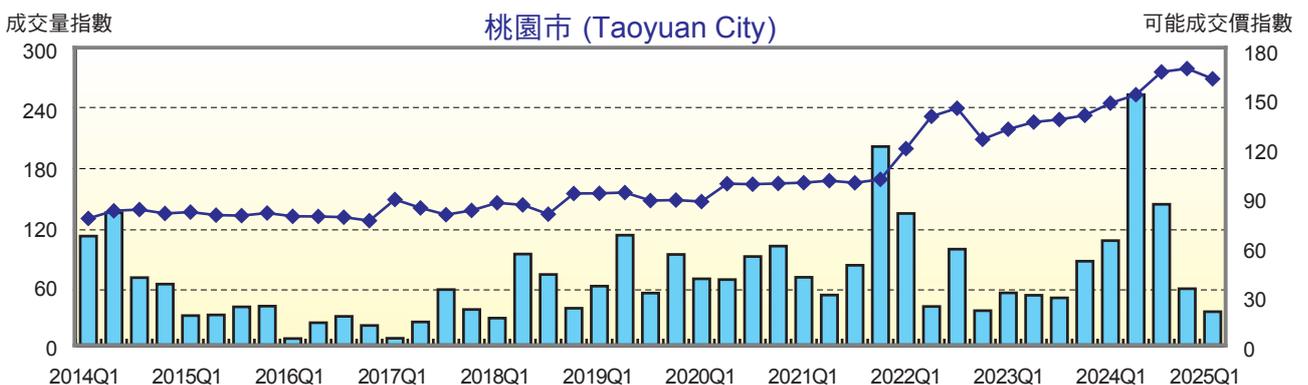
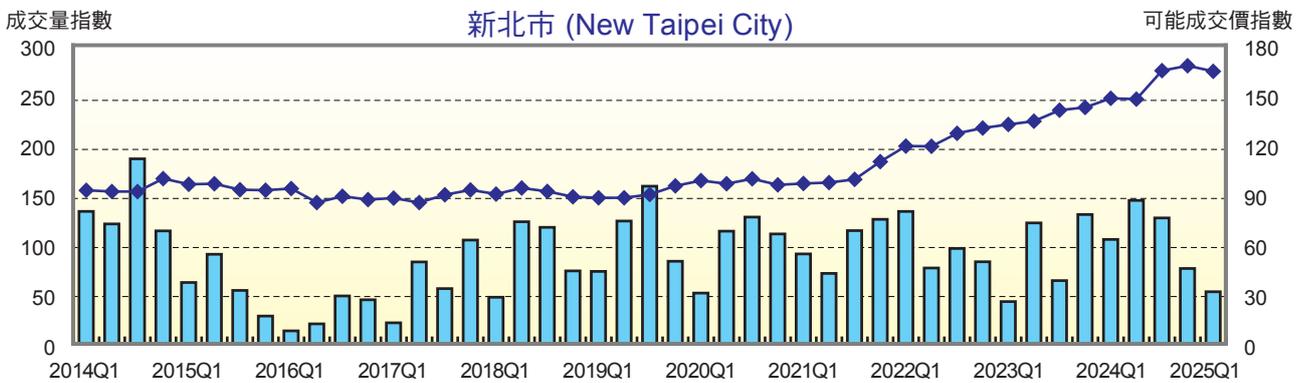
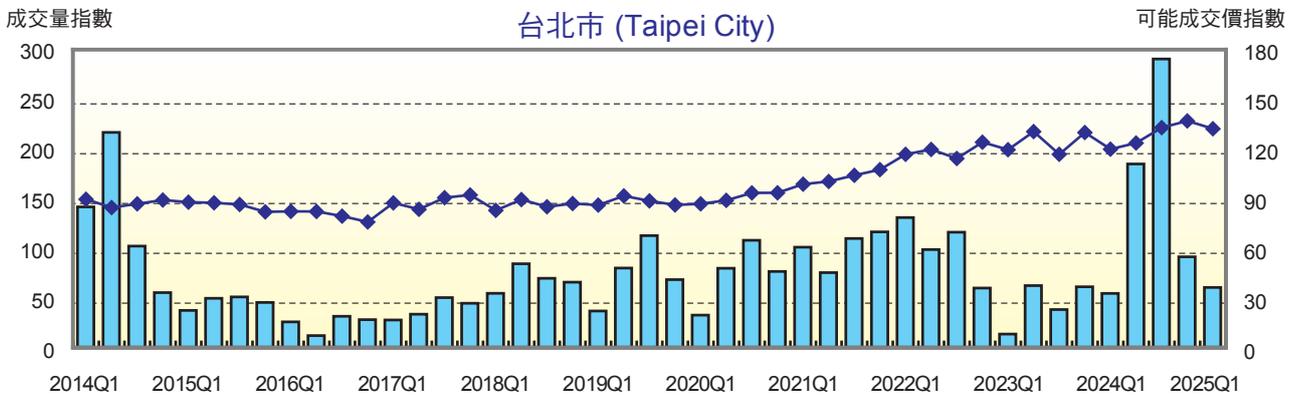
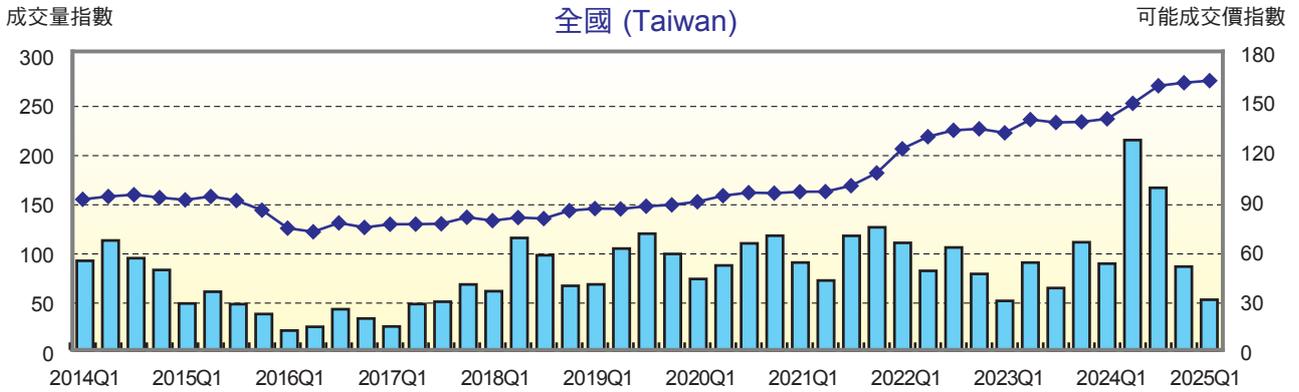
  

台南市 (Tainan City)					高雄市 (Kaohsiung City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	160.89	36.66 萬元/坪	1.89% (+)	7.69% (+)	可能成交價	155.14	36.10 萬元/坪	3.27% (+)	8.30% (++)		
議價率	52.23	6.02%	-0.07 (Δ)	0.71 (Δ)	議價率	77.46	9.33%	-1.84 (--)	0.51 (Δ)		
開價	159.02	39.01 萬元/坪	1.81% (Δ)	8.51% (+)	開價	152.53	39.82 萬元/坪	1.17% (+)	8.91% (++)		
推案量	金額	146.76	276 億元	-17.33% (-)	0.02% (Δ)	推案量	金額	130.29	385 億元	-35.60% (--)	38.62% (+)
	戶數	101.66	1673戶	-29.88% (-)	-12.96% (Δ)		戶數	99.45	2330戶	-37.88% (---)	33.99% (Δ)
30天銷售率	121.39	15.84%	-2.85 (---)	0.37 (Δ)	30天銷售率	59.50	10.64%	-3.03 (--)	-19.33 (---)		
30天成交量	金額	180.65	--	-29.95% (-)	2.41% (Δ)	30天成交量	金額	75.87	--	-49.88% (---)	-50.78% (---)
	戶數	124.66	--	-40.59% (-)	-10.87% (Δ)		戶數	59.17	--	-51.66% (---)	-52.42% (---)

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

基期 2021年=100

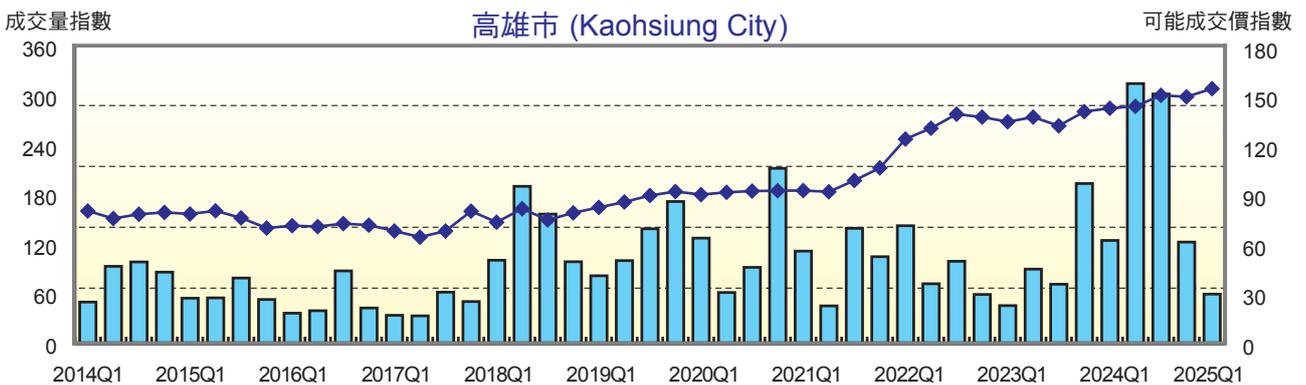
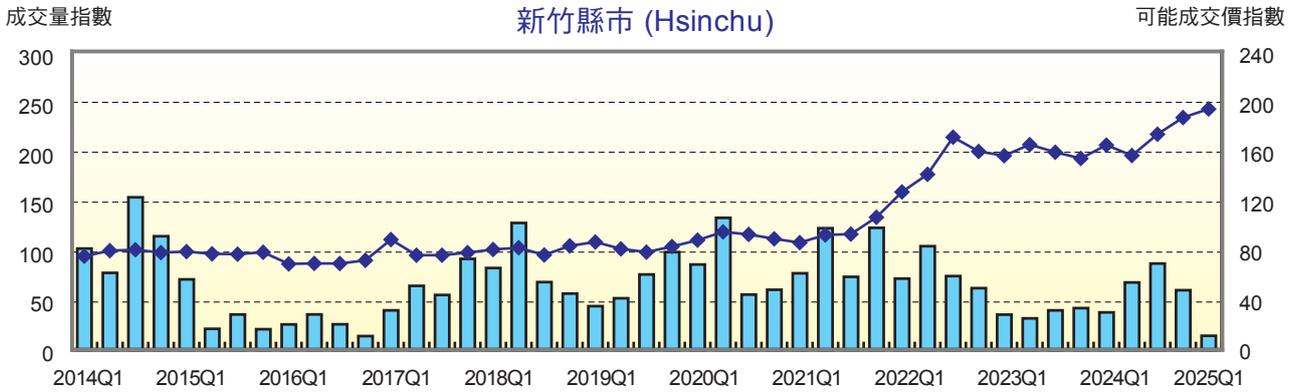
成交量指數      可能成交價指數



圖二 國泰房地產價量趨勢圖

基期 2021 年 = 100

成交量指數      可能成交價指數



圖二 國泰房地產價量趨勢圖 (續)

### 表三 相較上季各地區市場綜合表現分數

	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 (Taiwan)	0	2	0	-3	-4	-9	-14
台北市 (Taipei City)	-6	4	-2	-2	0	-6	-12
新北市 (New Taipei City)	-3	0	-1	-1	0	-3	-8
桃園市 (Taoyuan)	-9	0	-2	-1	-6	-6	-24
新竹縣市 (Hsinchu)	3	2	0	-3	-4	-9	-11
台中市 (Taichung City)	3	2	1	-3	0	-3	0
台南市 (Tainan City)	3	0	0	-1	-6	-6	-10
高雄市 (Kaohsiung City)	3	4	1	-2	-4	-9	-7

### 表四 國泰辦公室租金水準

2025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)	3,479 (0.57%) 《2.42%》	2,086 (0.37%) 《0.16%》	1,527 (0.32%) 《0.61%》	1,994 (0.00%) 《0.97%》
議價率 (%)	10.56 (0.18) 《0.75》	10.14 (-0.15) 《-0.56》	14.43 (0.30) 《0.57》	16.16 (-2.63) 《-2.33》
空置率 (%)	8.81 (-0.66) 《2.39》	4.41 (-0.18) 《-0.29》	9.01 (-0.26) 《0.28》	3.64 (-0.16) 《-1.03》

2025第1季 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)	4,213 (0.66%) 《1.76%》	2,909 (0.00%) 《3.82%》	2,916 (0.59%) 《1.61%》	2,532 (0.00%) 《0.00%》	3,303 (2.17%) 《4.43%》	2,835 (0.00%) 《10.16%》
議價率 (%)	10.17 (0.18) 《0.48》	9.87 (0.00) 《0.99》	12.79 (0.38) 《1.29》	15.59 (-0.02) 《4.13》	12.22 (1.75) 《1.55》	3.87 (-0.90) 《-2.82》
空置率 (%)	10.61 (-0.57) 《1.94》	4.76 (0.56) 《1.51》	5.11 (0.02) 《-0.33》	4.08 (-2.77) 《-1.72》	7.41 (-2.79) 《0.15》	19.58 (-0.47) 《17.70》

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