

國泰房地產指數季報簡冊

民國一十四年第三季

Cathay Real Estate Index
Quarterly Report 2025 Q3

◎ 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

二〇二五年十月出刊

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

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)

楊智傑(政大地政系碩士生)

陳章穎(政大地政系碩士生)

吳宗桓(政大地政系學生)

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3季國泰房地產指數，相較上一季與去年同期皆為價穩量縮。相較上季開價、議價率及成交價均維持穩定；推案金額及銷售率小幅減少，成交量大幅減少。今年以來續受惠AI等新興科技應用需求支撐台灣出口動能，使總體經濟獲得一定支撐；但針對房市，央行繼續維持第七波信用管制措施不變，即便9月初行政院將新青安排除於銀行法72-2條不動產放款比率限制、換屋族群售屋期限延長至18個月，然短期內房市交易仍持續呈現量縮局面。進一步觀察各地區表現，相較上一季，各地區成交價漲跌互見，高雄有較明顯漲幅，而新竹則有較明顯跌幅；成交量新竹、台南有明顯增加，其餘地區均減少。相較去年同季，成交價維持穩定或上漲，成交量全面大幅減少。從四季移動趨勢觀察，各地區成交價均突破2013年到2015年波段高點、近期漲勢趨緩，成交量普遍呈現下滑趨勢。

央行本季繼續維持第七波信用管制措施不變，不動產集中度管制規定依舊未放寬，銀行端對房貸業務仍顯謹慎，導致市場觀望氣氛濃厚，房市交易持續降溫，成交量續創9年新低。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。2024Q4-2025Q3連續一年房市呈現價穩量縮格局，成交量持續走低，市場呈現表現，後續市場變化宜審慎觀察。

壹、國泰房地產指數（見表一、圖一）

■ 可能成交價持穩，高雄上漲較多

本季全國可能成交價相較上一季維持穩定，新北、新竹下跌，台北、桃園、台中持穩，台南、高雄上漲，其中高雄上漲3.96%較多。

■ 開價持穩，高雄上漲較多

本季全國開價相較上一季維持穩定，新北、新竹下跌，桃園、台中持穩，台北、台南、高雄上漲，其中高雄上漲5.28%較多。

■ 議價率持穩，高雄議價率最高

本季全國議價率相較上一季維持穩定，新竹、台中縮減，台南、高雄擴大，雙北及桃園持穩，其中高雄議價率10.03%最高。

■ 推案金額減少，僅新竹增加較多

本季全國推案金額相較上一季小幅減少，台北、新竹、台南增加，台中持穩，新北、桃園及高雄減少，其中新竹推案金額增加七成較多。

■ 銷售率減少，桃園銷售率最低

本季全國銷售率相較上一季小幅減少，台南增加，新北、新竹持穩，其餘地區銷售率均減少，其中桃園銷售率水準值2.89%最低。

■ 成交量(戶數)減少，僅新竹增加

本季全國成交量相較上一季大幅減少，除新竹、台南增加外，其餘地區均減少，僅新竹成交量增加近兩倍最多。

貳、各地區市場評估（見表二及圖二）

■ 國泰台北市房地產指數，台北精華區以危老都更案為主，多屬精華地段，生活機能佳，靠產品稀缺性撐住房價，成交價持穩。在信用管制與買盤觀望氛圍下，推案量較去年同期大減六成，買方比價時間拉長、賣方讓利猶豫，銷售率更跌至30年新低。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，價量背離，房市表現待觀察。

■ 國泰新北市房地產指數，新北推案以小宅、總價控制產品為主，前期大量推案轉為待售庫存，同質競品密集，成交價小幅下修。在信用管制與買盤觀望氛圍下，推案量(金額、戶數)較去年同期減少三成多，銷售率為近16年來新低。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。

■ 國泰桃園市房地產指數，桃園在雙北房價居高不下，向來是雙北外溢區，淨遷入人口為北部之冠，加上交通與區段建設題材，剛性自住需求穩住房價。惟在信用管制與買盤觀望氛圍下，推案量(金額、戶數)較去年同期減少四成多，本季銷售率2.89%跌至歷史新低，部分行政區因推案量大、新案定價偏高，面臨較大賣壓。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，價量背離，房市表現待觀察。

■ 國泰新竹縣市房地產指數，近年竹北核心區新案單總價偏高，建商漸轉往台1線西側房價較低區域推案，致整體房價明顯下跌。在信用管制與買盤觀望氛圍下，推案金額較去年同期大減六成，銷售率視個案表現，整體銷售率8.62%，在各區中表現最佳。整體而言，相較上一季因推案轉向低價區致價跌量增，價量背離，房市表現待觀察；相較去年同季為價穩量縮，房市表現偏弱。

■ 國泰台中市房地產指數，受惠捷運綠線的串連效益，本季推案地點主要位於北屯區、南屯區，部分核心區段高價新案拉抬平均房價，整體成交價仍維持穩定。惟在信用管制與買盤觀望氛圍下，房價漲勢趨緩，推案量較去年同期大減四成，銷售率跌至歷史新低。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，價量背離，房市表現待觀察。

■ 國泰台南市房地產指數，本季推案集中於永康區、平實重劃區。本季在單一建案推出帶動下，整體推案金額較去年同期增加三成、呈現逆勢成長；部分大基地開發建案，具地段優勢及完整規劃，本季整體成交價仍小幅上漲。惟在信用管制與買盤觀望氛圍下，銷售率降至近16年來的低點。整體而言，相較上一季為價量俱漲，受部分指標案帶動，房市表現熱絡；相較去年同季為價穩量縮，房市表現偏弱。

■ 國泰高雄市房地產指數，近年受惠產業園區議題，高雄外圍地區房價穩健發展並有上漲趨勢，整體房價持續上漲；惟在信用管制與買盤觀望氛圍下，推案量較去年同期大減六成多，買方預期房價仍有下修空間傾向觀望，議價率偏高，銷售率為近16年來新低。整體而言，相較上一季價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察；相較去年同季為價穩量縮，房市表現偏弱。

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-12分，除新竹、台南以外，各地區表現均較上季差。綜合表現最佳為台南市8分，其次為新竹縣市7分，綜合分數介於-16至8分之間。

■ 本季相較去年同季全國綜合表現分數為-18分，各地區表現均較去年同季差。其中以台北市、台中市、台南市表現相對較佳，綜合分數皆為-14分，其次為桃園市-15分，綜合分數介於-20至-14分之間。

肆、國泰辦公室租金水準(見表四)

■ 開價部分，內湖園區微幅上漲，其他地區維持穩定；議價率及空置率部分，各地區皆維持穩定。

■ 台北市A辦租金開價，各路段皆維持穩定；議價率部分，民生建國路段大幅縮小，南京松江、忠孝襄陽路段微幅縮小，其餘路段維持穩定；空置率，南京松江路段微幅下降，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)	176	2,920	13,871	5	86	57	32	2,115	67
	(-15.0%)	(-18.5%)	(-26.1%)	(-1.38)	(2.79)	(3.28)	(8.3%)	(16.7%)	(7.1%)
	《-28.2%》	《-48.6%》	《-44.7%》	《-13.87》	《-1.39》	《-7.92》	《-6.4%》	《-11.1%》	《0.1%》
台北市 (Taipei City)	29	613	1,392	5	97	79	31	4,228	139
	(0.0%)	(45.9%)	(29.0%)	(-2.54)	(-3.45)	(3.45)	(13.0%)	(7.7%)	(-0.2%)
	《-12.1%》	《-63.1%》	《-63.1%》	《-10.49》	《-3.45》	《3.55》	《-29.5%》	《-17.5%》	《16.2%》
新北市 (New Taipei City)	35	602	2,844	6	94	63	28	2,150	76
	(-16.7%)	(-44.7%)	(-49.0%)	(0.14)	(-3.33)	(5.71)	(13.4%)	(22.9%)	(7.1%)
	《-14.6%》	《-35.9%》	《-35.3%》	《-10.25》	《-5.71》	《1.88》	《-4.3%》	《-3.9%》	《3.3%》
桃園市 (Taoyuan)	24	348	2,352	3	96	63	31	1,536	50
	(-44.2%)	(-53.6%)	(-44.9%)	(-1.68)	(2.81)	(-0.29)	(-3.9%)	(-8.6%)	(-6.7%)
	《-31.4%》	《-47.8%》	《-43.9%》	《-14.63》	《4.40》	《-11.79》	《7.0%》	《-0.2%》	《-7.4%》
新竹縣市 (Hsinchu)	13	71	383	9	85	54	32	1,818	56
	(44.4%)	(71.2%)	(103.7%)	(2.76)	(6.84)	(-23.93)	(-17.1%)	(-12.1%)	(2.4%)
	《-45.8%》	《-63.7%》	《-52.4%》	《-13.65》	《1.28》	《-25.32》	《-11.5%》	《-26.0%》	《-16.4%》
台中市 (Taichung City)	29	657	3,339	5	90	86	31	1,964	62
	(3.6%)	(-1.0%)	(-1.1%)	(-0.92)	(3.94)	(-3.08)	(-6.3%)	(0.7%)	(7.7%)
	《-45.3%》	《-40.4%》	《-39.3%》	《-9.93》	《6.64》	《3.19》	《-10.3%》	《-0.3%》	《12.8%》
台南市 (Tainan City)	28	358	1,886	6	54	29	39	2,004	49
	(-24.3%)	(43.3%)	(1.5%)	(1.48)	(13.03)	(12.36)	(38.6%)	(74.0%)	(22.7%)
	《-9.7%》	《33.6%》	《1.0%》	《-15.27》	《-17.40》	《-23.04》	《26.4%》	《45.8%》	《12.8%》
高雄市 (Kaohsiung City)	18	270	1,675	3	89	6	37	1,574	43
	(-5.3%)	(-27.0%)	(-30.5%)	(-8.12)	(-0.58)	(0.29)	(10.5%)	(4.2%)	(-6.8%)
	《-35.7%》	《-68.2%》	《-63.1%》	《-24.62》	《6.75》	《-12.30》	《-1.2%》	《-14.9%》	《-13.7%》

*：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。

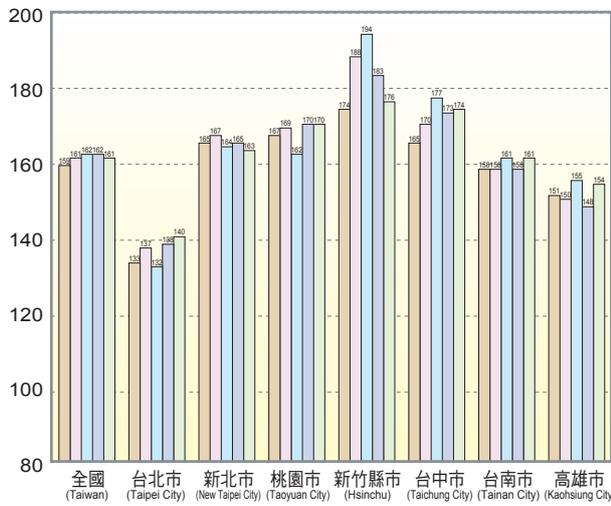
註：()內為較上季變動率，《 》內為較去年同季變動率；銷售率係變動百分點，其他各項係變動百分比；-- 表示較上季或較去年同季變動率為零。

國泰房地產指數季報 簡冊

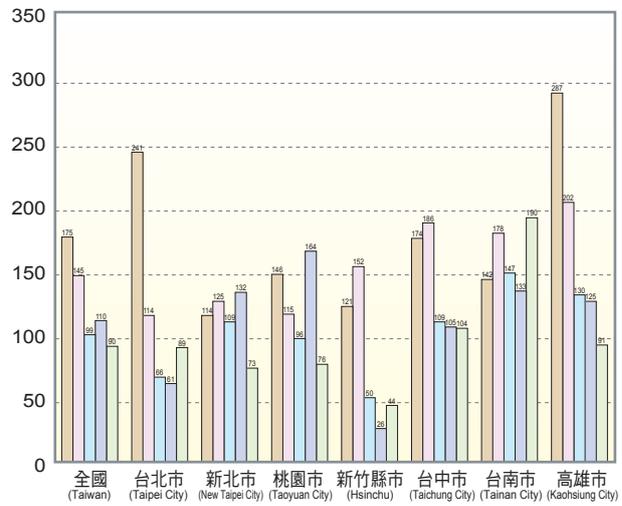
2025年第三季

基期2021年=100

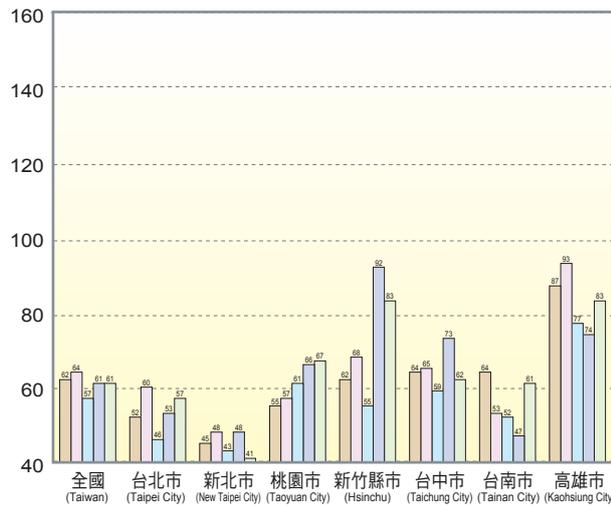
2024Q3 2024Q4 2025Q1 2025Q2 2025Q3



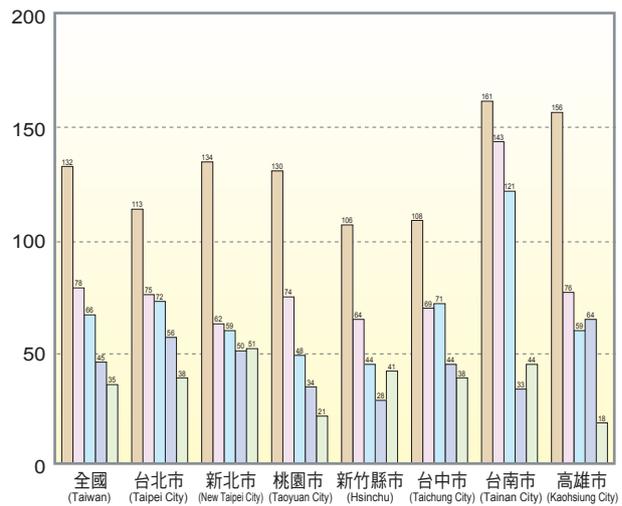
國泰可能成交價指數 (Housing Price Index)



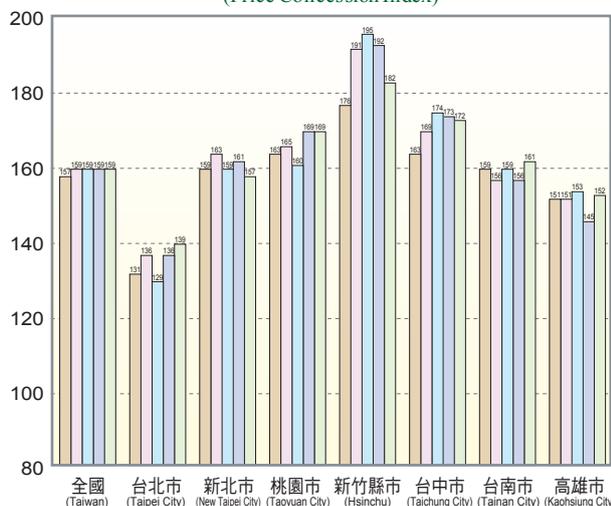
國泰推案量指數 (New Construction Volume Index)



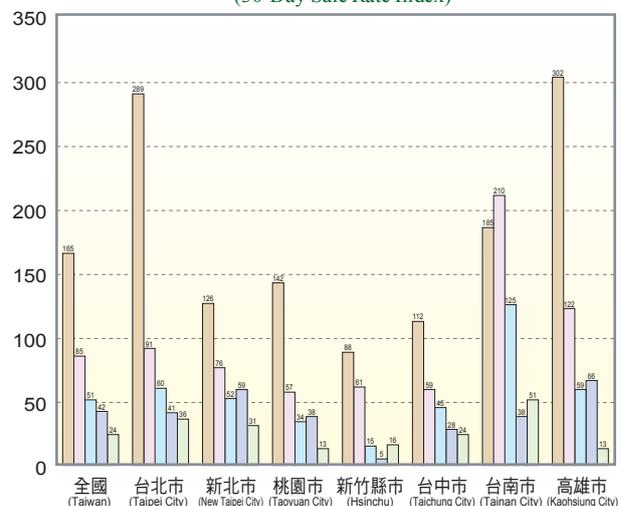
國泰議價率指數 (Price Concession Index)



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	161.24	57.62萬元/坪	-0.26% (△)	1.42% (△)	可能成交價	139.93	127.62萬元/坪	1.62% (△)	5.45% (+)		
議價率	61.02	6.76%	-0.01 (△)	-0.12 (△)	議價率	57.04	5.79%	0.43 (△)	0.53 (△)		
開價	158.90	61.79萬元/坪	-0.27% (△)	1.29% (△)	開價	138.62	135.46萬元/坪	2.08% (+)	6.05% (+)		
推案量	金額	89.84	2,920億元	-18.53% (-)	-48.62% (---)	推案量	金額	89.06	613億元	45.90% (+)	-63.07% (---)
	戶數	68.74	13871戶	-26.05% (---)	-44.67% (---)		戶數	94.81	1392戶	29.01% (+)	-63.07% (---)
30天銷售率	34.99	4.99%	-1.38 (-)	-13.87 (---)	30天銷售率	37.55	5.25%	-2.54 (-)	-10.49 (---)		
30天成交量	金額	30.97	--	-36.20% (---)	-86.41% (---)	30天成交量	金額	32.78	--	-1.69% (△)	-87.69% (---)
	戶數	24.08	--	-42.09% (---)	-85.36% (---)		戶數	35.60	--	-13.07% (-)	-87.69% (---)

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	162.92	68.01萬元/坪	-1.48% (-)	-0.98% (△)	可能成交價	170.44	47.01萬元/坪	0.11% (△)	2.34% (+)		
議價率	41.31	4.50%	-0.76 (△)	-0.35 (△)	議價率	67.17	7.62%	0.14 (△)	1.36 (△)		
開價指數	157.34	71.21萬元/坪	-2.26% (-)	-1.35% (△)	開價	168.98	50.89萬元/坪	0.27% (△)	3.85% (△)		
推案量	金額	73.04	602億元	-44.66% (---)	-35.85% (-)	推案量	金額	76.16	348億元	-53.61% (---)	-47.81% (---)
	戶數	60.95	2844戶	-49.00% (---)	-35.32% (-)		戶數	61.99	2352戶	-44.91% (---)	-43.85% (-)
30天銷售率	50.92	6.26%	0.14 (△)	-10.25 (---)	30天銷售率	21.38	2.89%	-1.68 (-)	-14.63 (---)		
30天成交量	金額	35.94	--	-43.36% (-)	-75.69% (---)	30天成交量	金額	16.07	--	-70.63% (---)	-91.39% (---)
	戶數	31.00	--	-47.81% (---)	-75.48% (---)		戶數	13.18	--	-65.12% (---)	-90.73% (---)

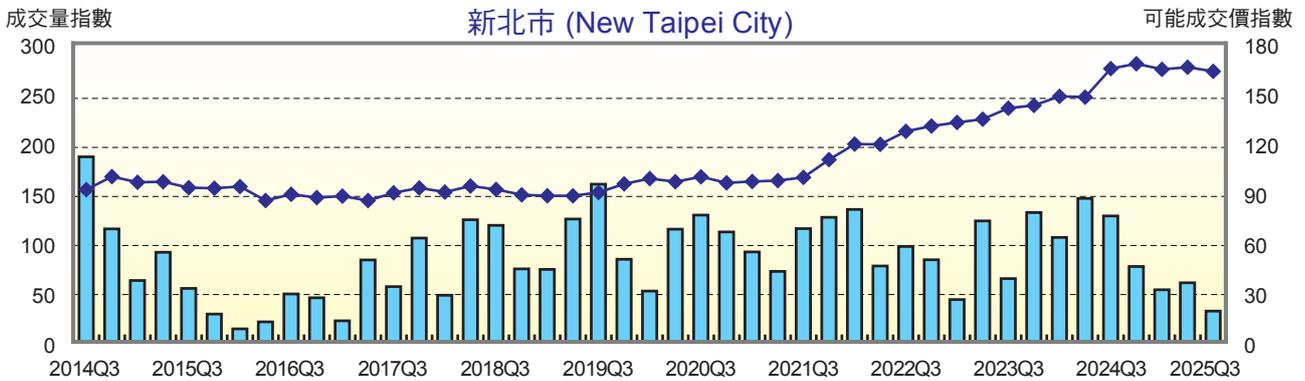
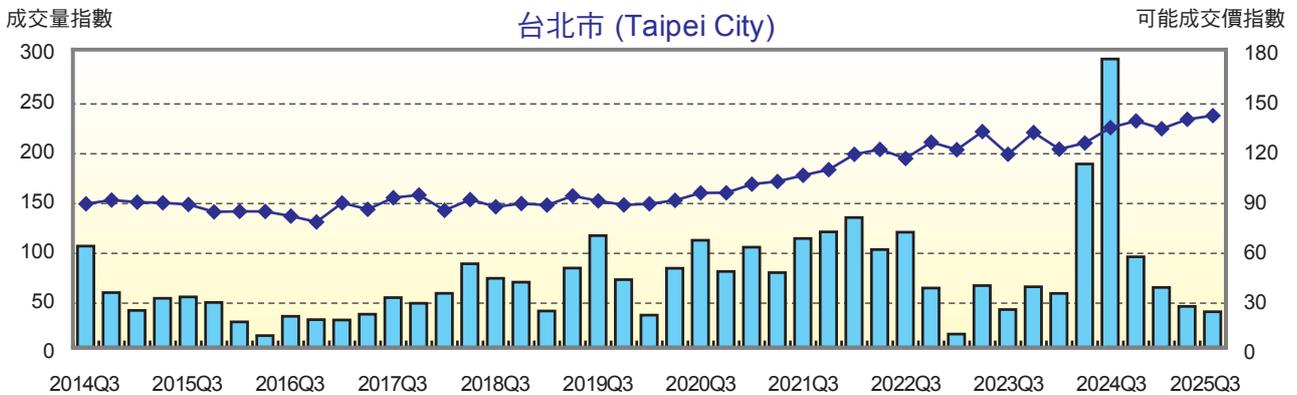
新竹縣市 (Hsinchu)					台中市 (Taichung City)						
	指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季		
可能成交價	176.16	50.97萬元/坪	-3.72% (-)	1.20% (△)	可能成交價	173.78	53.50萬元/坪	0.31% (△)	5.52% (+)		
議價率	82.91	9.22%	-1.05 (-)	2.30 (+)	議價率	62.28	6.67%	-1.15 (-)	-0.23 (△)		
開價	182.37	56.14萬元/坪	-4.83% (-)	3.76% (△)	開價	171.79	57.32萬元/坪	-0.93% (△)	5.26% (+)		
推案量	金額	44.04	71億元	71.25% (+++)	-63.69% (---)	推案量	金額	103.59	657億元	-0.96% (△)	-40.40% (---)
	戶數	39.36	383戶	103.72% (+++)	-52.36% (---)		戶數	63.13	3339戶	-1.07% (△)	-39.30% (---)
30天銷售率	41.18	8.62%	2.76 (△)	-13.65 (---)	30天銷售率	37.52	5.27%	-0.92 (-)	-9.93 (---)		
30天成交量	金額	18.08	--	152.13% (+++)	-85.95% (---)	30天成交量	金額	37.50	--	-15.68% (-)	-79.33% (---)
	戶數	16.20	--	199.95% (+++)	-81.57% (---)		戶數	23.68	--	-15.77% (-)	-78.94% (---)

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	160.78	36.64萬元/坪	1.54% (+)	1.48% (△)	可能成交價	153.88	35.81萬元/坪	3.96% (++)	1.83% (△)		
議價率	60.91	7.02%	1.60 (++)	-0.30 (△)	議價率	83.23	10.03%	1.14 (+)	-0.46 (△)		
開價	160.61	39.40萬元/坪	3.28% (+)	1.15% (△)	開價	152.47	39.80萬元/坪	5.28% (++)	1.31% (△)		
推案量	金額	189.88	358億元	43.31% (+)	33.56% (+)	推案量	金額	91.35	270億元	-26.99% (-)	-68.19% (---)
	戶數	114.60	1886戶	1.45% (△)	1.02% (△)		戶數	71.49	1675戶	-30.53% (-)	-63.11% (---)
30天銷售率	44.29	5.78%	1.48 (++)	-15.27 (---)	30天銷售率	18.35	3.28%	-8.12 (---)	-24.62 (---)		
30天成交量	金額	85.28	--	92.46% (++)	-63.33% (---)	30天成交量	金額	16.41	--	-78.99% (---)	-96.26% (---)
	戶數	51.28	--	36.25% (+)	-72.27% (---)		戶數	13.12	--	-80.00% (---)	-95.66% (---)

註：△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

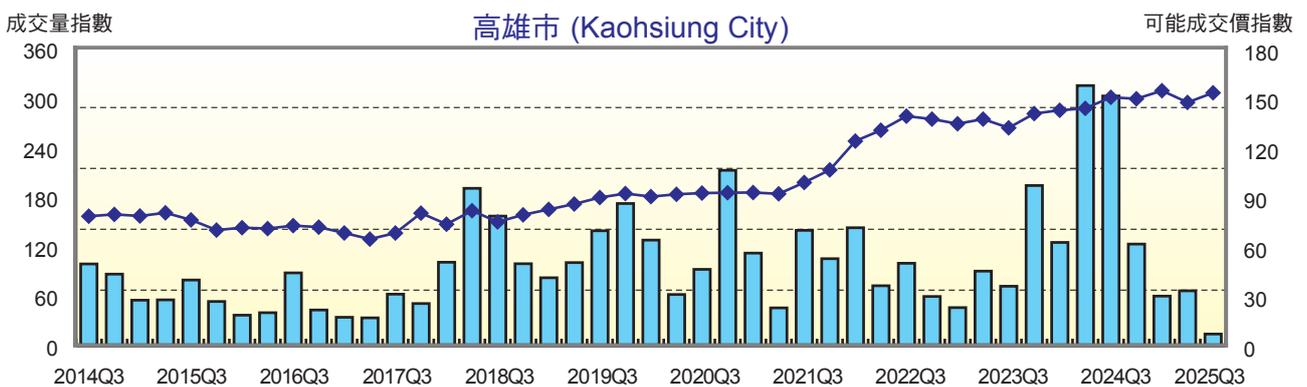
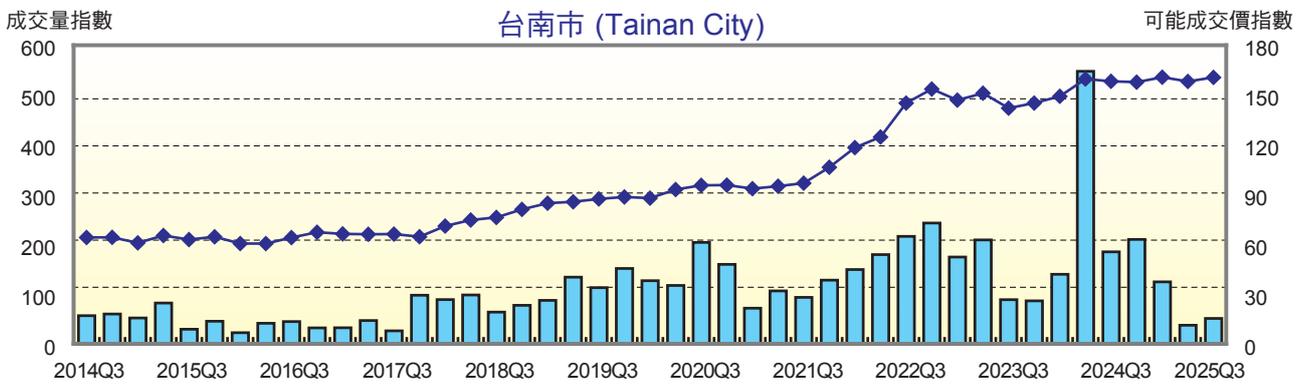
成交量指數 可能成交價指數



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	0	0	-1	-2	-9	-12
台北市 (Taipei City)	0	0	1	1	-4	-3	-5
新北市 (New Taipei City)	-3	0	-1	-3	0	-9	-16
桃園市 (Taoyuan)	0	0	0	-3	-2	-9	-14
新竹縣市 (Hsinchu)	-6	2	-1	3	0	9	7
台中市 (Taichung City)	0	4	0	0	-2	-3	-1
台南市 (Tainan City)	3	-4	1	1	4	3	8
高雄市 (Kaohsiung City)	6	-2	2	-2	-6	-9	-11

表四 國泰辦公室租金水準

2025第3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)	3,515 (-0.01%) 《2.21%》	2,094 (0.58%) 《0.75%》	1,532 (1.00%) 《0.82%》	2,130 (0.00%) 《5.03%》
議價率 (%)	10.07% (-0.77) 《-0.05》	10.26% (0.01) 《0.04》	14.79% (0.72) 《0.60》	15.25% (0.00) 《-3.88》
空置率 (%)	7.97% (-0.02) 《-1.08》	4.36% (0.45) 《-0.19》	9.62% (0.58) 《0.40》	11.20% (-0.17) 《7.04》

2025第3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)	4,236 (-0.13%) 《1.90%》	2,921 (0.42%) 《1.97%》	2,896 (0.00%) 《0.92%》	2,649 (0.00%) 《4.63%》	3,308 (0.00%) 《2.31%》	2,922 (0.00%) 《3.07%》
議價率 (%)	10.54% (-0.38) 《0.92》	9.96% (0.09) 《0.00》	12.88% (0.00) 《1.38》	11.70% (-4.51) 《-3.90》	10.34% (-1.82) 《-0.13》	2.12% (-1.19) 《-2.66》
空置率 (%)	9.85% (0.26) 《-0.79》	3.84% (-0.07) 《-0.12》	4.48% (0.45) 《-0.54》	4.04% (-0.27) 《-0.86》	3.80% (-1.82) 《-7.61》	19.11% (-0.14) 《-0.05》

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。