

國泰房地產指數季報簡冊

民國一一五年第二季

Cathay Real Estate Index
Quarterly Report 2026 Q2

◎ 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

二〇二六年七月出刊

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)

陳韋穎(政大地政系碩士生)

吳宗桓(政大地政系學生)

黃品瑜(政大地政系碩士生)

陳鼎紘(政大民族系學生 雙主修地政系)

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

2026年第2季國泰房地產指數，相較上一季為價穩量增，短期有回溫現象；相較去年同季則為價穩量縮。相較上一季，本季開價小幅下跌，議價率小幅縮減，成交價維持穩定；推案量(戶數)增加，成交量(戶數)大幅增加，銷售率小幅增加。今年受惠AI需求強勁，帶動經濟高度成長，央行上調全年經濟成長率預測至9.45%，惟考量全球不確定性與中東衝突風險，利率維持不變。房市方面，央行維持信用管制政策，然股市資金是否回流房市，有助房市表現尚待觀察。

進一步觀察各地區表現，相較上一季，各區成交價格分歧，台北、新竹、高雄價格續強，台中表現相對較弱；成交量則普遍回升，其中以雙北及新竹增幅最為顯著。相較去年同季，成交價除台中下跌外，其餘都市呈穩定或上漲；成交量除新竹縣市大幅成長外，其餘都市普遍減少。從四季移動趨勢觀察，各地區本波成交價仍大幅超越2013年至2015年波段高點，除台中市自前兩季高點小幅下滑外，價格普遍維持高檔或緩和上升；近一年成交量除新竹縣市出現小幅回升外，其餘地區普遍明顯急速量縮。綜合本季，相較上一季為價穩量增，成交量明顯回升；而相較去年同季，為價穩量縮。預售屋價格仍維持一定水準，顯現仍有剛性需求支撐，本季量能雖有回升，但仍處歷史偏低水準，全國市場處於整理格局。

壹、國泰房地產指數(見表一、圖一)

■ 可能成交價持穩，新竹上漲較多

本季全國可能成交價相較上一季維持穩定，台北、新竹、高雄上漲，桃園、台南持穩，新北、台中下跌，其中新竹上漲9.72%較多。

■ 開價下跌，台中下跌較多

本季全國開價相較上一季小幅下跌，新竹、高雄上漲，台北、台南持穩，新北、桃園、台中下跌，其中台中下跌11.01%較多。

■ 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，僅高雄擴大，新北、台南持穩，其餘地區均縮減，其中高雄議價率水準值12.28%相對較高。

■ 推案金額增加，新竹增幅較大

本季全國推案金額相較上一季小幅增加，新竹、台中、台南大幅增加，其餘地區維持穩定，其中新竹推案金額增加2.6倍最多。

■ 銷售率增加，新北銷售率最高

本季全國銷售率相較上一季小幅增加，雙北增加，桃園、高雄持穩，新竹、台中、台南減少，其中新北銷售率水準值8.62%相對較高。

■ 成交量(戶數)增加，台北增幅較大

本季全國成交量(戶數)相較上一季大幅增加，桃園、高雄持穩，其餘地區均增加，其中台北增加2.3倍，增幅較大。

貳、各地區市場評估(見表二及圖二)

■ 國泰台北市房地產指數，本季中低價區推案戶數佔了八成，北投推高單價中大坪數產品，士林以都更案、文山區以小宅供給為主，中低價區與高價區新案價差收斂，新案價格帶上移，支撐均價位居歷史高位，議價空間減少；惟成交量年減三成多，高價位下買方追價力道有限。整體而言，相較上一季為價量俱漲，房市表現熱絡；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，相較上季，推案區位回歸核心區，但新案定價趨於保守，價格帶下移致成交價小幅下跌。20-30坪仍為主力產品，地段佳、具規模及品牌力個案帶動銷售率與成交量大幅增加。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縮，房市表現偏弱。

■ 國泰桃園市房地產指數，本季主推低總價小宅產品，結構體、新成屋銷售比重增加，新案首推動能偏弱，與信用管制下首購為主的市場環境相符；惟銷售率僅4.58%，成交量年減五成，量能萎縮程度僅次於高雄，反映雙北外溢需求降溫，回歸在地買盤。整體而言，相較上一季為價量俱穩，房市表現穩定；相較去年同季為價穩量縮，房市表現偏弱。

■ 國泰新竹縣市房地產指數，受去年同期基期偏低影響，各項量能指標年增幅明顯擴大；相較上一季，受惠AI產業鏈持續擴張帶動竹科就業人口所得成長，指標大案集中推出，新案定價明顯上移，推升房價再創歷史新高。竹科高新族群購買力穩健，加上土地供給稀缺，建商持續挑戰價格新高，議價率維持低檔，銷售率7.96%反映去化動能佳。整體而言，相較上一季及去年同季，價量俱漲，房市表現熱絡。

■ 國泰台中市房地產指數，本季成交價明顯下跌，反映外圍低價區跌價壓力，銷售率降至4.21%，創近一年新低，市場已出現降價換量趨勢。推案戶數大幅增加，顯示建商仍看好捷運建設及中科擴廠等長期利多，惟房價下修期間推案，短期去化壓力仍高。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；相較去年同季價量俱跌，房市表現衰退。

■ 國泰台南市房地產指數，本季房價維持高檔盤整，受南科擴廠預期及房價基期較低，價格仍具支撐。推案金額年減五成，市場以結構體銷售及新成屋去化為主。成交量年減逾四成，短期去化動能仍待回溫。整體而言，相較上一季為價穩量增，房市表現偏強；相較去年同季價穩量縮，房市表現偏弱。

■ 國泰高雄市房地產指數，本季三民區、左營區新案定價上移及橋頭區首見4字頭大案，墊高價格水準；前鎮區大型指標案帶動體開價上移、議價率擴大；惟整體銷售率年減5個百分點、成交量年減六成，市場買氣轉弱。台積電與亞灣題材支撐開價與信心，惟能否轉化為實質成交仍待觀察。整體而言，相較上一季為價漲量穩，房市表現偏熱；相較去年同季價漲量縮，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13分，除台中以外，其餘各地區受比較基期偏低影響，表現均較上季佳。綜合表現最佳為台北市25分，其次為新竹縣市24分，綜合分數介於-3至25分之間。

■ 本季相較去年同季全國綜合表現分數為-7分，除台北和新竹外，各地區表現均較去年同季差。綜合表現最佳為新竹縣市30分，其次為台北市1分，綜合分數介於-16至30分之間。

肆、國泰辦公室租金水準(見表四)

■ 開價、議價率及空置率部分，台北A辦、B辦皆維持穩定。

■ 台北市A辦租金開價，敦北民生路段微幅上漲，其餘路段維持穩定；議價率部分，各路段皆維持穩定；空置率部分，南京松江路段大幅下降，忠孝襄陽路段微幅上升，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)	152	2,899	12,827	6	89	53	34	2,270	66
	(15.2%)	(23.5%)	(32.0%)	(0.94)	(3.11)	(-0.40)	(-2.9%)	(-7.3%)	(4.1%)
	《-26.6%》	《-19.1%》	《-31.6%》	《-0.42》	《5.90》	《-1.47》	《13.9%》	《25.3%》	《6.3%》
台北市 (Taipei City)	19	512	1001	6	100	68	37	5,332	143
	(11.8%)	(-13.8%)	(47.4%)	(3.09)	(0.00)	(-2.17)	(-18.3%)	(-39.7%)	(-11.1%)
	《-34.5%》	《21.7%》	《-7.2%》	《-2.19》	《0.00》	《-7.44》	《38.2%》	《35.9%》	《2.5%》
新北市 (New Taipei City)	25	629	2,597	9	100	56	31	2,364	75
	(13.6%)	(7.1%)	(4.0%)	(5.02)	(0.00)	(-7.64)	(-9.0%)	(-3.3%)	(10.1%)
	《-40.5%》	《-42.2%》	《-53.4%》	《2.51》	《2.38》	《-1.14》	《25.5%》	《35.1%》	《5.1%》
桃園市 (Taoyuan)	20	348	2,161	5	95	55	31	1,664	54
	(-20.0%)	(-2.0%)	(14.2%)	(-0.44)	(7.00)	(3.00)	(-15.4%)	(-11.1%)	(6.0%)
	《-53.5%》	《-53.7%》	《-49.4%》	《0.01》	《1.98》	《-7.79》	《-4.3%》	《-0.9%》	《1.5%》
新竹縣市 (Hsinchu)	15	301	1005	8	87	67	36	3,027	82
	(7.1%)	(262.8%)	(147.5%)	(-1.40)	(-6.19)	(2.38)	(15.5%)	(48.0%)	(22.4%)
	《66.7%》	《627.5%》	《434.6%》	《2.11》	《8.89》	《-11.11》	《-8.6%》	《46.4%》	《51.6%》
台中市 (Taichung City)	34	666	3,445	4	85	82	33	1,916	58
	(47.8%)	(90.5%)	(106.7%)	(-1.97)	(7.03)	(12.79)	(-8.0%)	(-8.0%)	(0.7%)
	《21.4%》	《0.5%》	《2.1%》	《-1.98》	《-0.42》	《-6.93》	《-1.5%》	《-1.7%》	《-0.4%》
台南市 (Tainan City)	21	126	768	6	67	5	38	1,585	40
	(23.5%)	(93.2%)	(61.7%)	(-1.01)	(13.73)	(-7.00)	(20.1%)	(26.8%)	(3.2%)
	《-43.2%》	《-49.5%》	《-58.7%》	《1.43》	《26.13》	《-11.45》	《32.1%》	《37.7%》	《1.4%》
高雄市 (Kaohsiung City)	18	317	1,850	6	94	17	39	1,686	43
	(28.6%)	(1.1%)	(-11.8%)	(0.88)	(1.59)	(-11.90)	(23.3%)	(14.7%)	(-7.9%)
	《-5.3%》	《-14.5%》	《-23.3%》	《-5.19》	《4.97》	《11.40》	《16.3%》	《11.6%》	《-6.0%》

*：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。

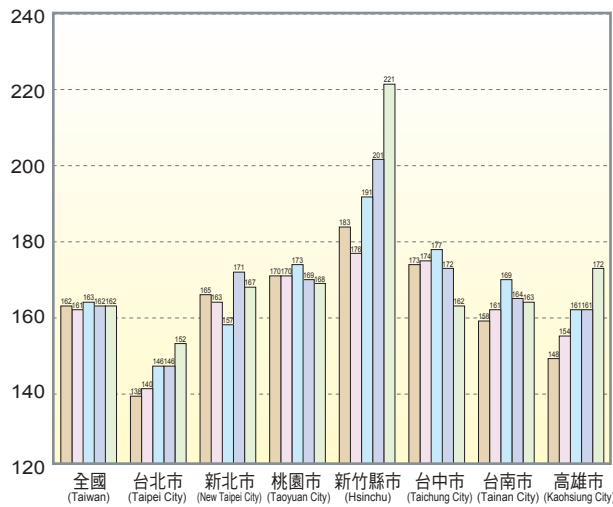
註：()內為較上季變動率，《 》內為較去年同季變動率；銷售率係變動百分點，其他各項係變動百分比；-- 表示較上季或較去年同季變動率為零。

國泰房地產指數季報 簡冊

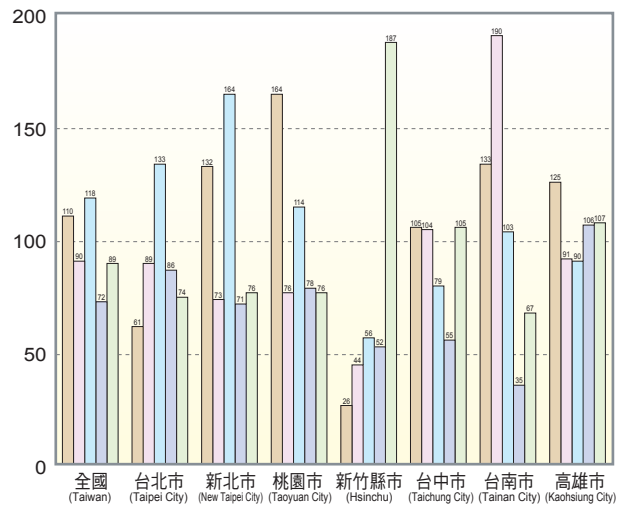
2026年第二季

基期2021年=100

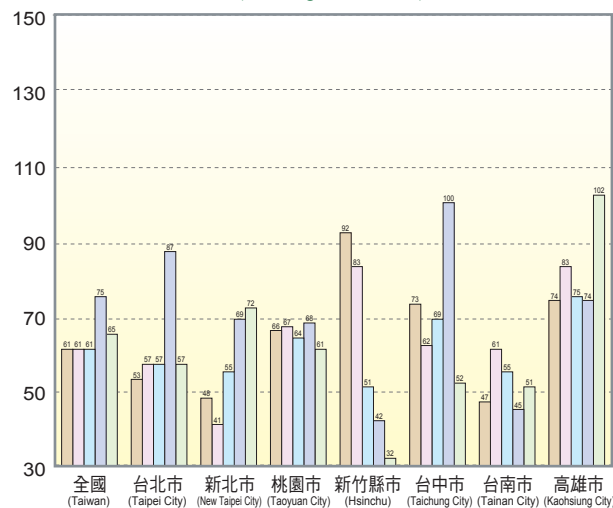
2025Q2 2025Q3 2025Q4 2026Q1 2026Q2



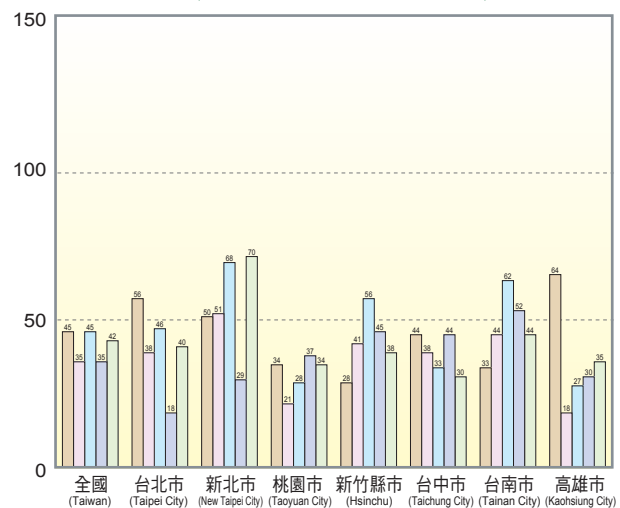
國泰可能成交價指數
(Housing Price Index)



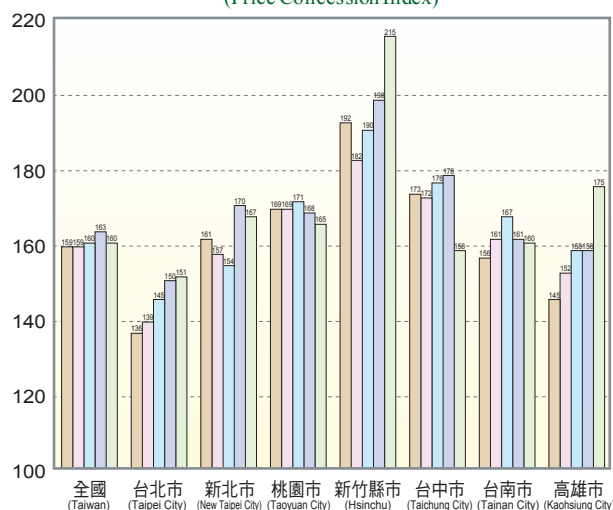
國泰推案量指數
(New Construction Volume Index)



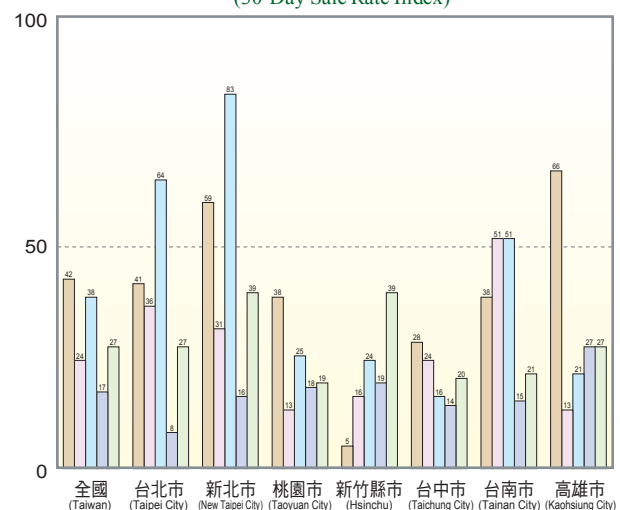
國泰議價率指數
(Price Concession Index)



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)		指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季
可能成交價		161.74	57.79 萬元/坪	-0.36% (△)	0.04% (△)
議價率		64.73	7.17%	-1.15 (-)	0.40 (△)
開價		160.09	62.26 萬元/坪	-1.59% (-)	0.47% (△)
推案量	金額	89.21	2,899億元	23.49% (+)	-19.10% (-)
	戶數	63.57	12827戶	32.05% (++)	-31.62% (---)
30天銷售率		41.72	5.95%	0.94 (+)	-0.42 (△)
30天 成交量	金額	36.67	--	46.54% (++)	-24.45% (△)
	戶數	26.55	--	56.69% (+++)	-36.14% (--)

台北市 (Taipei City)		指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季
可能成交價		151.98	138.60 萬元/坪	3.82% (++)	10.37% (++)
議價率		57.48	5.84%	-2.98 (---)	0.47 (△)
開價		150.62	147.19 萬元/坪	0.54% (△)	10.93% (+++)
推案量	金額	74.26	512 億元	-13.78% (△)	21.66% (△)
	戶數	68.18	1001戶	47.42% (++)	-7.23% (△)
30天銷售率		40.05	5.59%	3.09 (++)	-2.19 (-)
30天 成交量	金額	29.15	--	92.58% (+++)	-12.58% (△)
	戶數	27.30	--	229.30% (+++)	-33.34% (--)

新北市 (New Taipei City)		指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季
可能成交價		166.66	69.57萬元 /坪	-2.34% (-)	0.78% (△)
議價率		71.81	7.82%	0.29 (△)	2.56 (++)
開價指數		166.74	75.47萬元 /坪	-2.03% (-)	3.58% (+)
推案量	金額	76.35	629億元	7.09% (△)	-42.15% (--)
	戶數	55.66	2597戶	4.05% (△)	-53.43% (---)
30天銷售率		70.18	8.62%	5.02 (+++)	2.51 (+)
30天 成交量	金額	51.77	--	156.09% (+++)	-18.40% (△)
	戶數	39.01	--	148.80% (+++)	-34.32% (-)

桃園市 (Taoyuan)		指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季
可能成交價		167.99	46.34萬 元/坪	-0.57% (△)	-1.33% (△)
議價率		61.09	6.93%	-0.80 (-)	-0.55 (△)
開價		165.32	49.79萬 元/坪	-1.43% (-)	-1.91% (--)
推案量	金額	76.08	348 億元	-2.04% (△)	-53.65% (---)
	戶數	56.96	2161戶	14.16% (△)	-49.38% (--)
30天銷售率		33.87	4.58%	-0.44 (△)	0.01 (△)
30天 成交量	金額	25.43	--	-10.55% (△)	-53.51% (--)
	戶數	19.19	--	4.24% (△)	-49.22% (-)

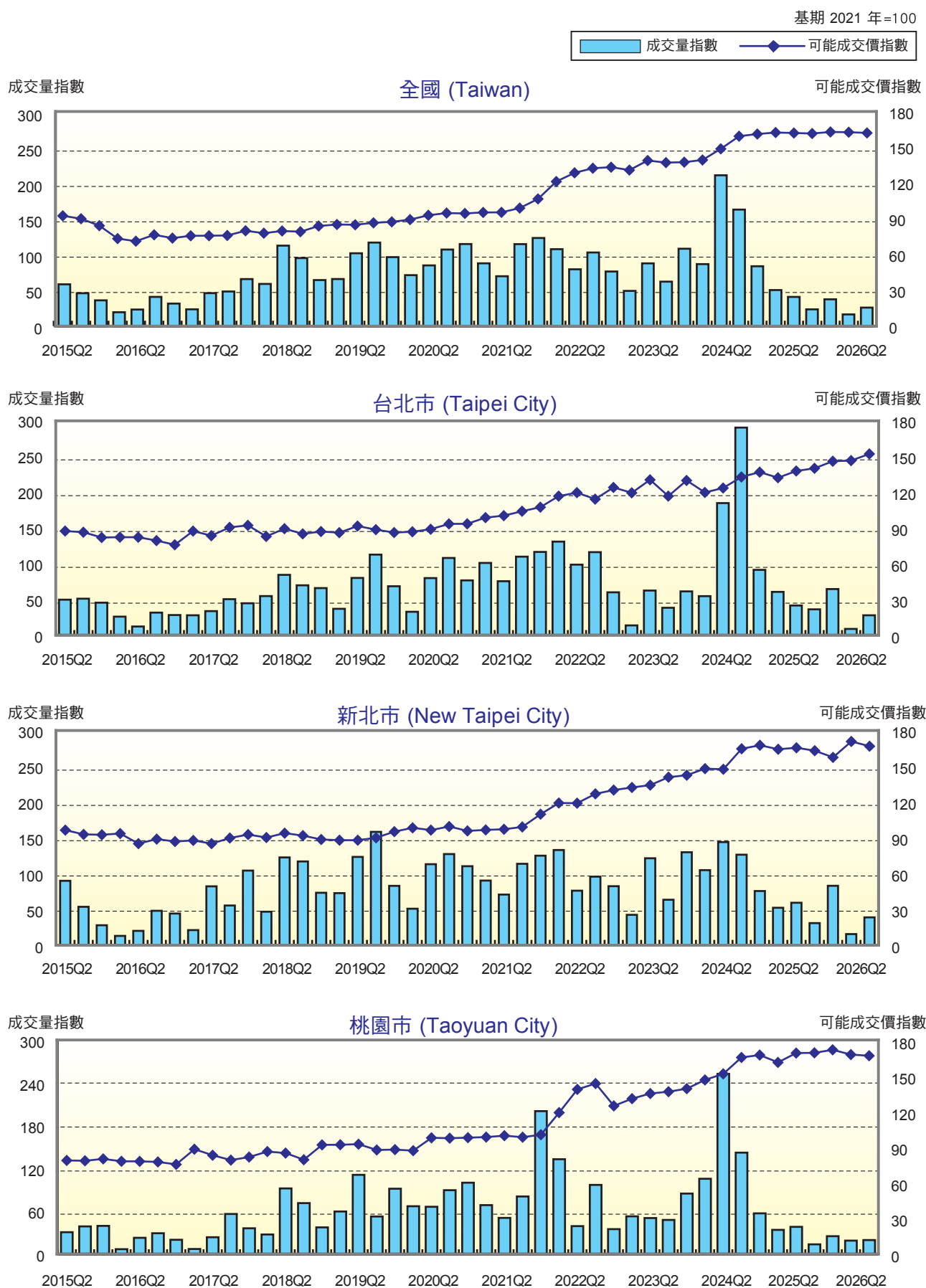
新竹縣市 (Hsinchu)		指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季
可能成交價		220.53	63.80萬元 /坪	9.72% (+++)	20.53% (+++)
議價率		32.01	3.56%	-1.09 (-)	-6.71 (---)
開價		214.90	66.16萬元 /坪	8.48% (+++)	12.15% (+++)
推案量	金額	187.10	301億元	262.83% (+++)	627.47% (+++)
	戶數	103.29	1005戶	147.54% (+++)	434.57% (+++)
30天銷售率		38.05	7.96%	-1.40 (-)	2.11 (△)
30天 成交量	金額	70.96	--	208.60% (+++)	889.67% (+++)
	戶數	39.27	--	110.54% (+++)	627.25% (+++)

台中市 (Taichung City)		指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季
可能成交價		161.66	49.77萬 元/坪	-5.91% (---)	-6.68% (---)
議價率		52.30	5.60%	-5.12 (---)	-2.22 (--)
開價		158.00	52.72萬 元/坪	-11.01% (---)	-8.88% (---)
推案量	金額	105.08	666億元	90.46% (+++)	0.47% (△)
	戶數	65.13	3445戶	106.66% (+++)	2.07% (△)
30天銷售率		29.96	4.21%	-1.97 (---)	-1.98 (-)
30天 成交量	金額	30.38	--	29.78% (+)	-31.69% (--)
	戶數	19.51	--	40.82% (++)	-30.61% (--)

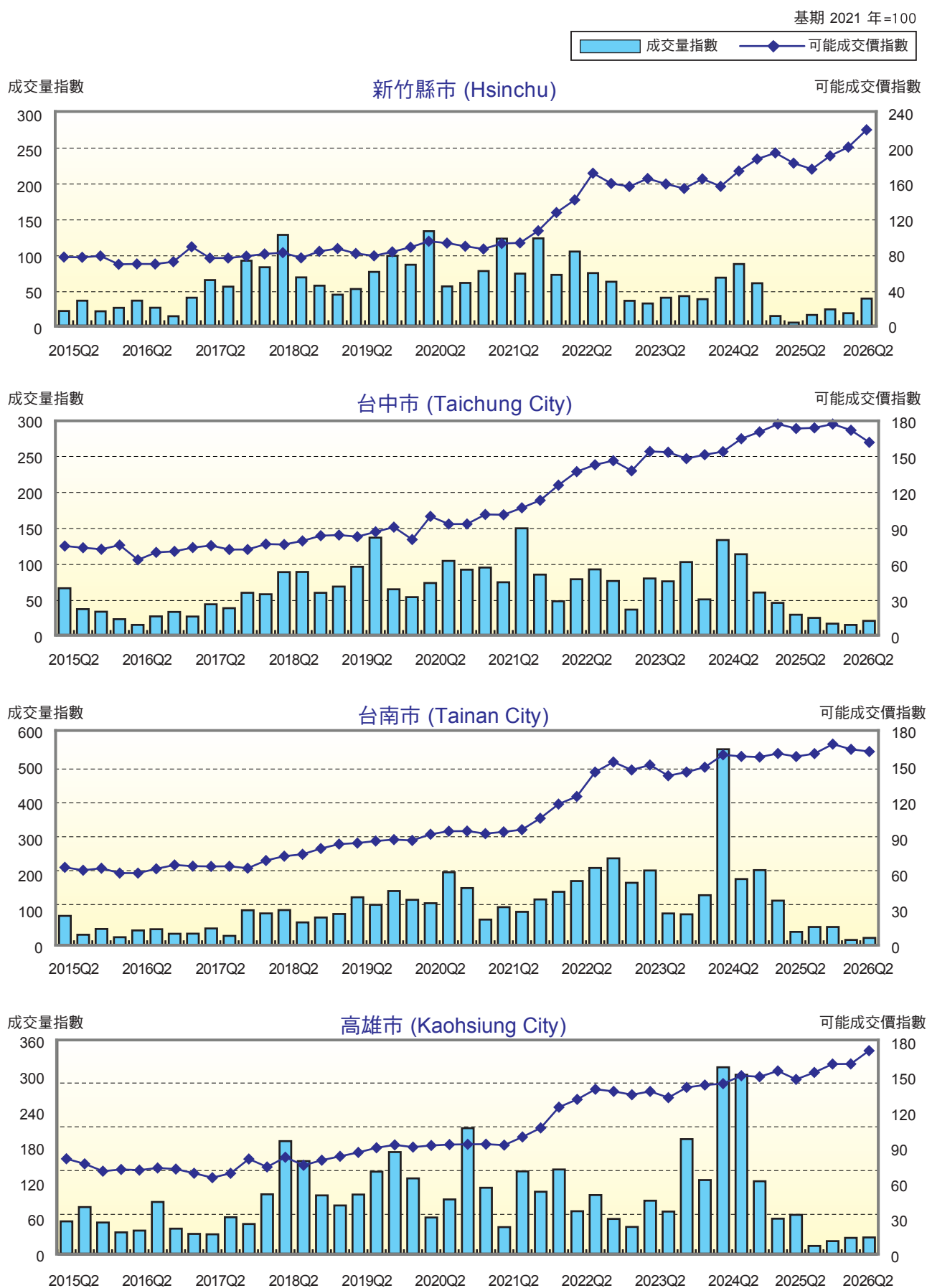
台南市 (Tainan City)		指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季
可能成交價		162.54	37.04 萬 元/坪	-1.12% (△)	2.65% (△)
議價率		50.60	5.83%	0.67 (△)	0.41 (△)
開價		160.32	39.33 萬 元/坪	-0.42% (△)	3.10% (△)
推案量	金額	66.89	126 億元	93.16% (+++)	-49.52% (---)
	戶數	46.67	768戶	61.68% (++)	-58.69% (---)
30天銷售率		43.91	5.73%	-1.01 (-)	1.43 (+)
30天 成交量	金額	29.78	--	64.28% (++)	-32.79% (--)
	戶數	20.70	--	37.51% (+)	-45.00% (--)

高雄市 (Kaohsiung City)		指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季
可能成交價		172.26	40.08萬 元/坪	6.94% (+++)	16.38% (+++)
議價率		101.87	12.28%	3.31 (+++)	3.39 (++)
開價		175.05	45.69萬 元/坪	10.97% (+++)	20.87% (+++)
推案量	金額	107.02	317億元	1.06% (△)	-14.47% (△)
	戶數	78.96	1850戶	-11.82% (-)	-23.27% (-)
30天銷售率		34.76	6.22%	0.88 (△)	-5.19 (---)
30天 成交量	金額	36.41	--	17.72% (+)	-53.36% (---)
	戶數	27.45	--	2.72% (△)	-58.16% (---)

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



圖二 國泰房地產價量趨勢圖



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	-1	1	2	9	13
台北市 (Taipei City)	6	6	0	0	4	9	25
新北市 (New Taipei City)	-3	0	-1	0	6	9	11
桃園市 (Taoyuan)	0	2	-1	0	0	0	1
新竹縣市 (Hsinchu)	9	2	3	3	-2	9	24
台中市 (Taichung City)	-9	6	-3	3	-6	6	-3
台南市 (Tainan City)	0	0	0	3	-2	3	4
高雄市 (Kaohsiung City)	9	-6	3	0	0	0	6

表四 國泰辦公室租金水準

2026第2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)	3,576 (0.29%) 《2.00%》	2,118 (0.47%) 《1.05%》	- - -	- - -
議價率 (%)	10.66% (0.27) 《-0.15》	10.37% (-0.02) 《0.02》	- - -	- - -
空置率 (%)	8.86% (-0.54) 《2.12》	4.72% (0.30) 《0.76》	- - -	- - -

2026第2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)	4,288 (0.21%) 《0.16%》	2,938 (0.36%) 《1.03%》	3,183 (1.05%) 《9.91%》	2,703 (0.00%) 《2.01%》	3,356 (0.00%) 《1.44%》	3,180 (0.00%) 《21.88%》
議價率 (%)	10.27% (0.20) 《-0.33》	10.44% (0.42) 《0.57》	13.46% (0.78) 《0.58》	9.95% (0.00) 《-6.26》	10.10% (0.00) 《-2.07》	9.44% (0.00) 《6.62》
空置率 (%)	8.75% (-0.25) 《-1.34》	4.54% (0.13) 《0.62》	8.08% (-0.68) 《4.04》	2.70% (0.45) 《-1.61》	9.82% (-5.85) 《4.19》	22.11% (1.14) 《19.79》

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。

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，本季暫不予揭露。