

國泰房地產指數季報簡冊

民國一一五年第三季

Cathay Real Estate Index
Quarterly Report 2026 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

二〇二六年十月出刊

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)

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或上升，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2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。

壹、國泰房地產指數(見表一、圖一)

■ 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。

■ 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。

■ 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。

■ 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。

■ 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。

■ 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。

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。

■ 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。

■ 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。

■ 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。

■ 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。

■ 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。

■ 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。

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7分，除新北、新竹及台中外，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。

■ 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。

肆、國泰辦公室租金水準(見表四)

■ 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。

■ 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。

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)	160	3,829	15,949	6	88	56	32	2,527	76
	(5.3%)	(32.1%)	(24.3%)	(-0.33)	(-1.97)	(3.62)	(-4.6%)	(11.3%)	(15.7%)
	《-9.1%》	《31.1%》	《15.0%》	《0.63》	《1.14》	《-1.14》	《0.2%》	《19.5%》	《14.8%》
台北市 (Taipei City)	25	1,212	2,507	6	100	88	36	5,735	157
	(31.6%)	(136.9%)	(150.4%)	(0.23)	(0.00)	(19.58)	(-5.0%)	(7.6%)	(10.1%)
	《-13.8%》	《97.5%》	《80.1%》	《0.58》	《3.45》	《8.69》	《16.2%》	《35.7%》	《13.1%》
新北市 (New Taipei City)	31	835	3,520	4	97	52	29	2,383	83
	(24.0%)	(32.6%)	(35.5%)	(-4.90)	(-3.23)	(-4.39)	(-8.6%)	(0.8%)	(11.3%)
	《-11.4%》	《38.6%》	《23.8%》	《-2.54》	《2.49》	《-11.24》	《1.2%》	《10.8%》	《9.2%》
桃園市 (Taoyuan)	22	474	2,743	5	100	68	29	1,598	56
	(10.0%)	(36.1%)	(26.9%)	(0.71)	(5.00)	(13.18)	(-7.6%)	(-3.9%)	(3.4%)
	《-8.3%》	《36.0%》	《16.6%》	《2.40》	《4.17》	《5.68》	《-7.9%》	《4.1%》	《12.5%》
新竹縣市 (Hsinchu)	16	169	743	5	94	56	39	2,508	64
	(6.7%)	(-43.9%)	(-26.1%)	(-2.58)	(7.08)	(-10.42)	(8.0%)	(-17.1%)	(-22.0%)
	《23.1%》	《138.2%》	《94.0%》	《-3.23》	《9.13》	《2.40》	《19.0%》	《38.0%》	《15.5%》
台中市 (Taichung City)	24	364	1,773	5	67	71	34	1,908	57
	(-29.4%)	(-45.3%)	(-48.5%)	(1.09)	(-18.63)	(-11.52)	(2.4%)	(-0.4%)	(-1.5%)
	《-17.2%》	《-44.6%》	《-46.9%》	《0.03》	《-22.99》	《-15.37》	《7.6%》	《-2.8%》	《-8.9%》
台南市 (Tainan City)	16	220	1,259	10	44	25	37	1,813	48
	(-23.8%)	(74.6%)	(63.9%)	(4.59)	(-22.92)	(20.24)	(-0.9%)	(14.4%)	(19.8%)
	《-42.9%》	《-38.5%》	《-33.2%》	《4.54》	《-9.82》	《-3.57》	《-5.5%》	《-9.5%》	《-1.0%》
高雄市 (Kaohsiung City)	26	556	3,404	6	96	27	33	1,618	49
	(44.4%)	(75.5%)	(84.0%)	(-0.05)	(1.71)	(10.26)	(-14.6%)	(-4.0%)	(13.7%)
	《44.4%》	《105.7%》	《103.2%》	《2.89》	《7.26》	《21.37》	《-10.1%》	《2.8%》	《14.6%》

*：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。

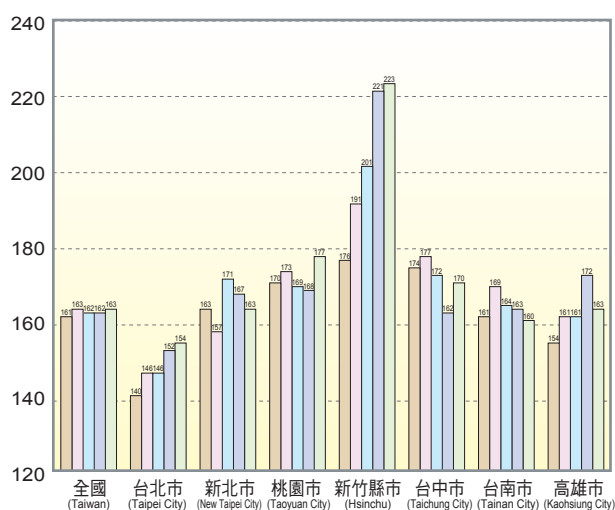
註：()內為較上季變動率，《 》內為較去年同季變動率；銷售率、大廈推案率、預售推案率係變動百分點，其他各項係變動百分比；--表示較上季或較去年同季變動率為零。

國泰房地產指數季報 簡冊

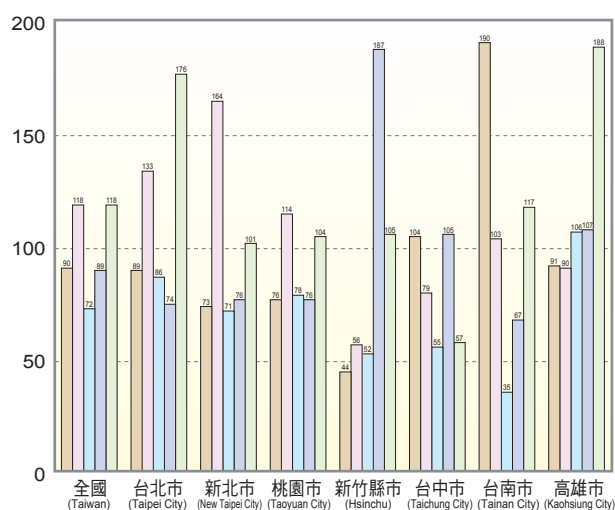
2026年第三季

基期2021年=100

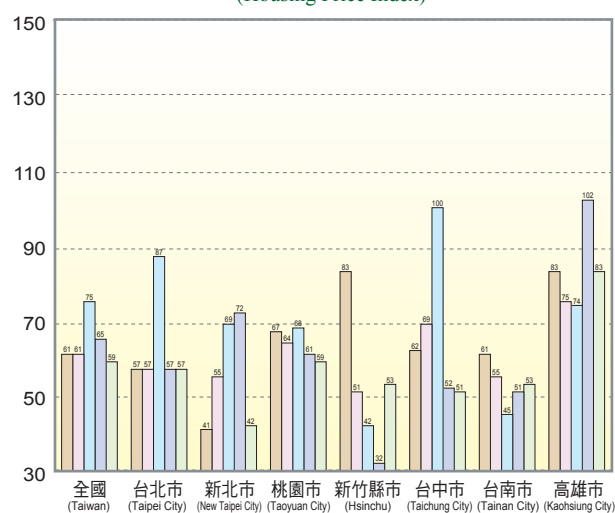
2025Q3 2025Q4 2026Q1 2026Q2 2026Q3



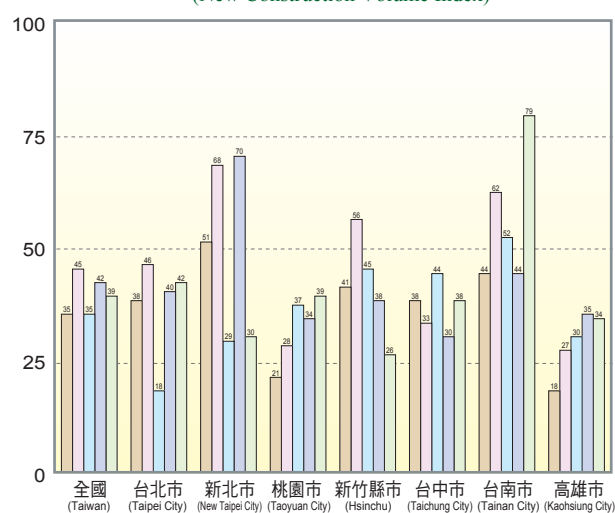
國泰可能成交價指數
(Housing Price Index)



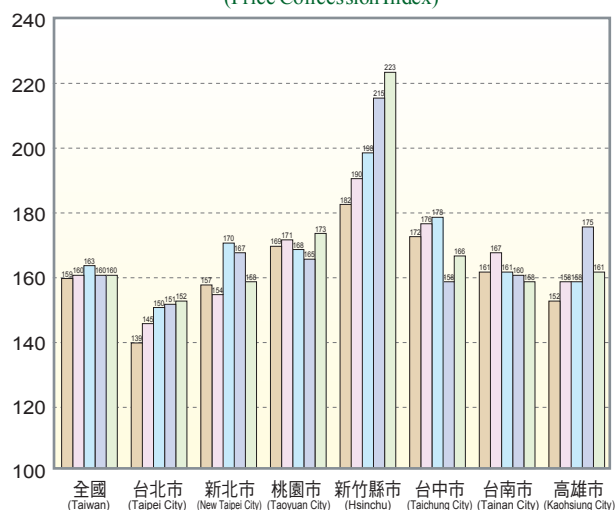
國泰推案量指數
(New Construction Volume Index)



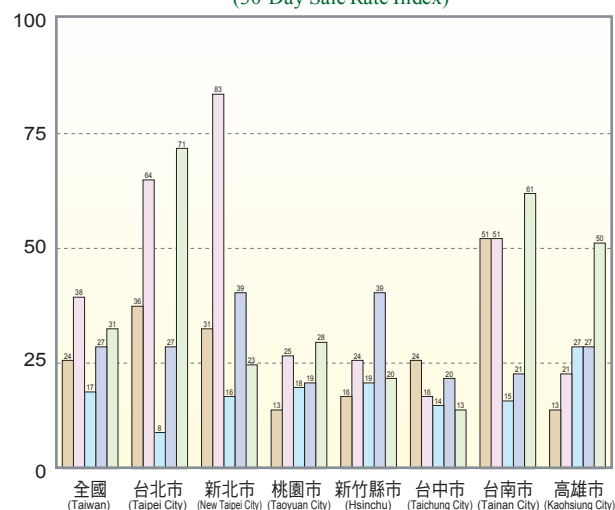
國泰議價率指數
(Price Concession Index)



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

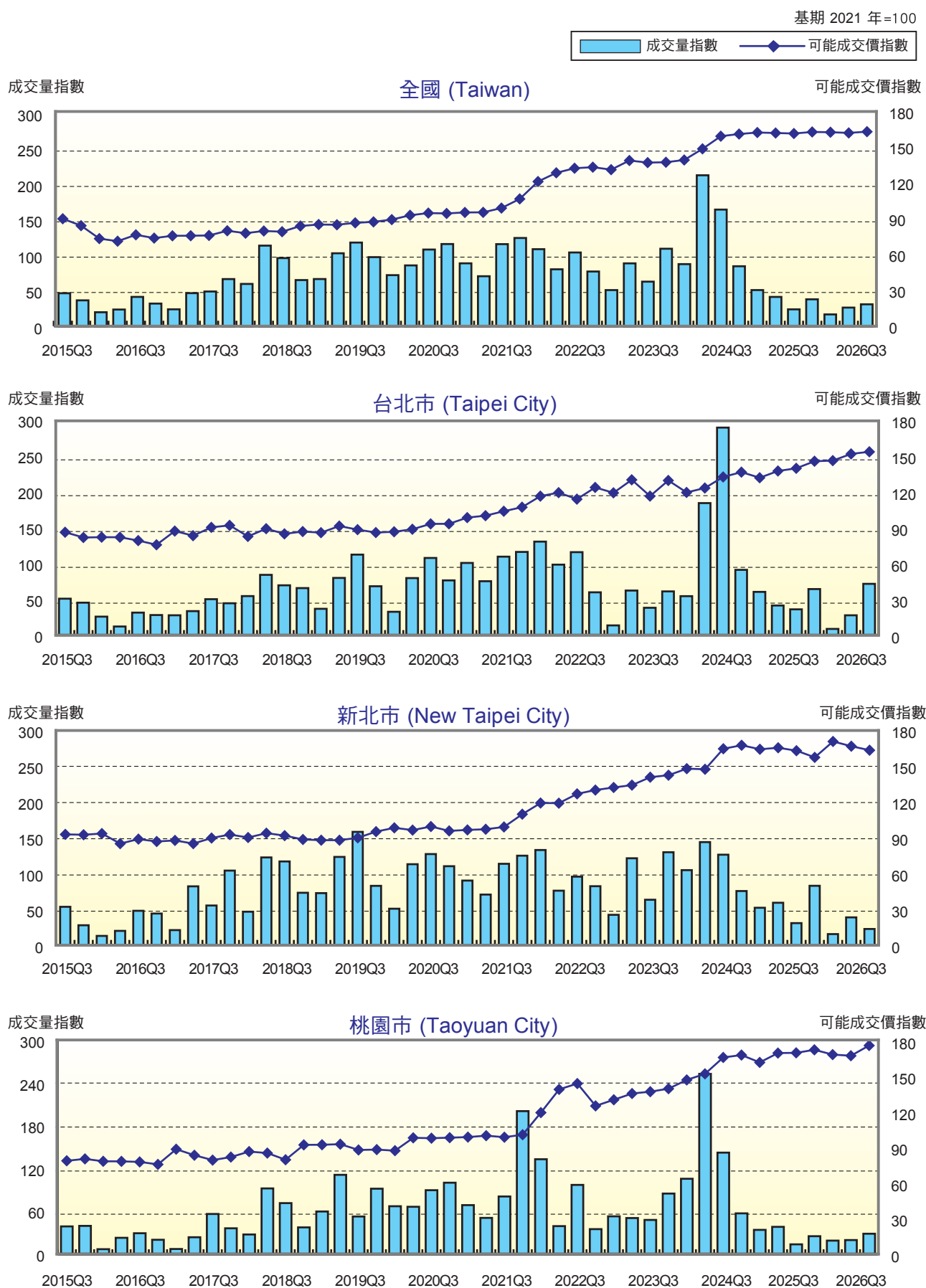
全國 (Taiwan)					台北市 (Taipei City)						
		指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季			指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季
可能成交價		162.79	58.17 萬元/坪	0.65% (△)	0.96% (△)	可能成交價		153.76	140.23 萬元/坪	1.17% (△)	9.88% (++)
議價率		59.37	6.57%	-0.59 (-)	-0.18 (△)	議價率		57.45	5.83%	0.00 (△)	0.04 (△)
開價		160.11	62.27 萬元/坪	0.01% (△)	0.76% (△)	開價		152.38	148.91 萬元/坪	1.17% (△)	9.93% (++)
推案量	金額	117.82	3,829 億元	32.07% (++)	31.15% (++)	推案量	金額	175.93	1,212 億元	136.91% (+++)	97.54% (++)
	戶數	79.04	15,949戶	24.34% (++)	14.98% (+)		戶數	170.75	2,507戶	150.45% (+++)	80.10% (++)
30天銷售率		39.40	5.62%	-0.33 (△)	0.63 (△)	30天銷售率		41.69	5.82%	0.23 (△)	0.58 (△)
30天 成交量	金額	45.74	--	24.72% (+)	47.68% (++)	30天 成交量	金額	71.89	--	146.62% (+++)	119.30% (++)
	戶數	31.18	--	17.42% (+)	29.48% (+)		戶數	71.19	--	160.72% (+++)	99.94% (++)

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		163.31	68.17 萬元/坪	-2.01% (-)	0.24% (△)	可能成交價		176.64	48.72 萬元/坪	5.15% (++)	3.64% (+)
議價率		42.34	4.61%	-3.21 (---)	0.11 (△)	議價率		59.35	6.74%	-0.20 (△)	-0.89 (△)
開價指數		157.89	71.46 萬元/坪	-5.31% (--)	0.36% (△)	開價		173.47	52.24 萬元/坪	4.93% (+)	2.65% (△)
推案量	金額	101.23	835 億元	32.58% (+)	38.59% (++)	推案量	金額	103.55	474 億元	36.10% (△)	35.97% (△)
	戶數	75.44	3,520戶	35.54% (+)	23.77% (+)		戶數	72.30	2,743戶	26.93% (+)	16.62% (△)
30天銷售率		30.28	3.72%	-4.90 (---)	-2.54 (-)	30天銷售率		39.09	5.29%	0.71 (△)	2.40 (+)
30天 成交量	金額	29.62	--	-42.79% (--)	-17.58% (△)	30天 成交量	金額	39.94	--	57.06% (+)	148.61% (++)
	戶數	22.82	--	-41.51% (--)	-26.39% (-)		戶數	28.11	--	46.49% (+)	113.24% (++)

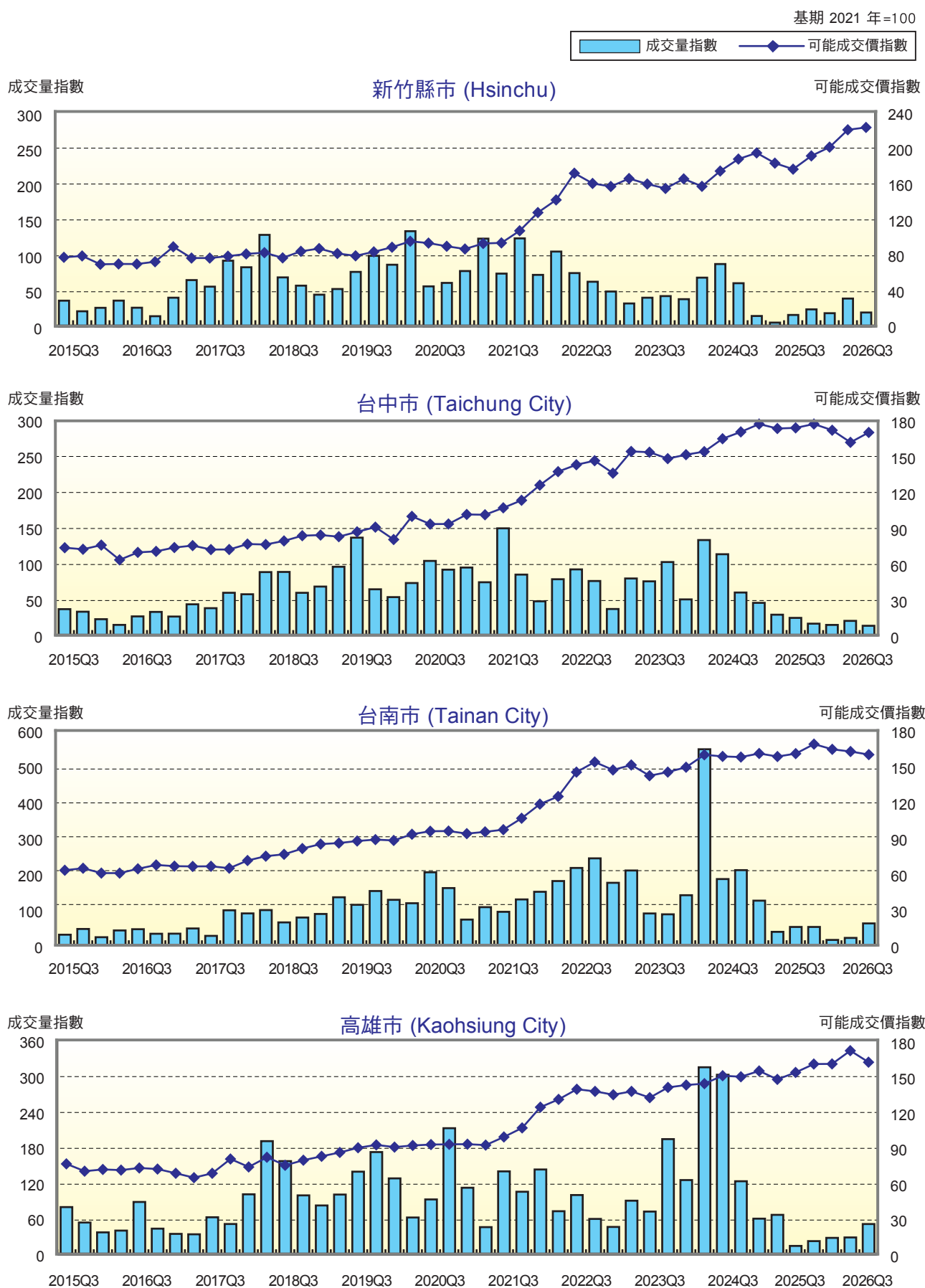
新竹縣市 (Hsinchu)					台中市 (Taichung City)						
		指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季			指數	水準值	相較 上一季	相較 去年同季
可能成交價		223.18	64.57 萬元/坪	1.20% (△)	26.69% (+++)	可能成交價		169.95	52.32 萬元/坪	5.13% (++)	-2.20% (△)
議價率		53.35	5.93%	2.37 (++)	-3.29 (-)	議價率		50.89	5.45%	-0.15 (△)	-1.22 (-)
開價		222.97	68.64 萬元/坪	3.75% (++)	22.26% (+++)	開價		165.83	55.34 萬元/坪	4.96% (+)	-3.47% (-)
推案量	金額	104.91	169 億元	-43.93% (--)	138.21% (+++)	推案量	金額	57.44	364 億元	-45.34% (---)	-44.55% (---)
	戶數	76.36	743戶	-26.07% (--)	93.99% (+++)		戶數	33.52	1,773戶	-48.53% (---)	-46.90% (---)
30天銷售率		25.73	5.38%	-2.58 (-)	-3.23 (△)	30天銷售率		37.73	5.30%	1.09 (+)	0.03 (△)
30天 成交量	金額	26.91	--	-62.07% (---)	48.88% (+)	30天 成交量	金額	20.91	--	-31.17% (--)	-44.25% (---)
	戶數	19.64	--	-49.99% (---)	21.25% (△)		戶數	12.65	--	-35.19% (--)	-46.60% (---)

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		159.96	36.45 萬元/坪	-1.58% (-)	-0.51% (△)	可能成交價		162.54	37.82 萬元/坪	-5.64% (---)	5.63% (△)
議價率		53.45	6.16%	0.33 (△)	-0.86 (△)	議價率		83.14	10.02%	-2.26 (--)	-0.01 (△)
開價		158.33	38.84 萬元/坪	-1.24% (△)	-1.42% (△)	開價		161.02	42.03 萬元/坪	-8.01% (---)	5.61% (+)
推案量	金額	116.80	220 億元	74.63% (++)	-38.49% (--)	推案量	金額	187.86	556 億元	75.54% (+++)	105.65% (+++)
	戶數	76.50	1,259戶	63.93% (++)	-33.24% (--)		戶數	145.28	3,404戶	84.00% (+++)	103.22% (+++)
30天銷售率		79.12	10.32%	4.59 (+++)	4.54 (+++)	30天銷售率		34.48	6.17%	-0.05 (△)	2.89 (+)
30天 成交量	金額	93.71	--	214.67% (+++)	9.89% (△)	30天 成交量	金額	63.40	--	74.13% (++)	286.43% (+++)
	戶數	61.15	--	195.39% (+++)	19.25% (△)		戶數	50.10	--	82.53% (++)	281.87% (+++)

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	0	2	0	3	7
台北市 (Taipei City)	0	0	0	3	0	9	12
新北市 (New Taipei City)	-3	6	-2	1	-6	-6	-10
桃園市 (Taoyuan)	6	0	1	0	0	3	10
新竹縣市 (Hsinchu)	0	-4	2	-2	-2	-9	-15
台中市 (Taichung City)	6	0	1	-3	2	-6	0
台南市 (Tainan City)	-3	0	0	2	6	9	14
高雄市 (Kaohsiung City)	-9	4	-3	3	0	6	1

表四 國泰辦公室租金水準

2026年第三季	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%) 《1.48%》	2,128 (0.50%) 《0.96%》	1,768 (0.44%) 《0.32%》	2,167 -- 《1.76%》
議價率 (%)	10.53% (-0.14) 《0.42》	10.33% (-0.05) 《-0.03》	16.05% (-0.27) 《-0.14》	15.74% -- 《0.49》
空置率 (%)	7.73% (-1.13) 《-0.12》	4.76% (0.03) 《0.20》	9.44% (-0.15) 《2.00》	7.73% -- 《-3.46》

2026年第三季 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 (0.00%) 《0.30%》	2,938 (0.00%) 《0.60%》	3,071 (-3.52%) 《2.64%》	2,703 (0.00%) 《2.01%》	3,356 (0.00%) 《1.44%》	3,228 (1.52%) 《23.74%》
議價率 (%)	10.27% (0.00) 《0.08》	10.44% (0.00) 《0.48》	14.01% (0.55) 《1.38》	9.95% (0.00) 《-1.75》	7.36% (-2.74) 《-2.98》	9.64% (0.20) 《6.91》
空置率 (%)	8.07% (-0.68) 《-2.69》	3.33% (-1.21) 《-0.42》	9.21% (1.14) 《-1.71》	2.87% (0.18) 《-1.61》	11.24% (1.42) 《7.44》	12.42% (-9.68) 《9.53》

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：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，表四僅呈現西湖段辦公室變化率。由於國壽人力有限，上季南港科技園區未進行市調，無統計變化率。