

2025 年第三季國泰房地產指數新聞稿

國泰建設股份有限公司

重要聲明
圖表文轉載，須註明出處

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，市場呈現個案表現，後續市場變化宜審慎觀察。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 176 件，推案戶數計有 13,871 戶，較上季及去年同季均下降。總推案金額為 2,920 億元，較上季及去年同季均下降；主力總價為 2,115 萬元，較上季上升、較去年同季下降；其中大廈類型推案者佔 86%。

	全國	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市
個案	176	29	35	24	13	29	28	18
	(-15.0%)	(0.0%)	(-16.7%)	(-44.2%)	(44.4%)	(3.6%)	(-24.3%)	(-5.3%)
	《-28.2%》	《-12.1%》	《-14.6%》	《-31.4%》	《-45.8%》	《-45.3%》	《-9.7%》	《-35.7%》
推案 金額 (億元)	2,920	613	602	348	71	657	358	270
	(-18.5%)	(45.9%)	(-44.7%)	(-53.6%)	(71.2%)	(-1.0%)	(43.3%)	(-27.0%)
	《-48.6%》	《-63.1%》	《-35.9%》	《-47.8%》	《-63.7%》	《-40.4%》	《33.6%》	《-68.2%》
推案 戶數	13,871	1,392	2,844	2,352	383	3,339	1,886	1,675
	(-26.1%)	(29.0%)	(-49.0%)	(-44.9%)	(103.7%)	(-1.1%)	(1.5%)	(-30.5%)
	《-44.7%》	《-63.1%》	《-35.3%》	《-43.9%》	《-52.4%》	《-39.3%》	《1.0%》	《-63.1%》

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

二、價量指數狀況

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

三、各地區市場表現

1. 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。
2. 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。

3. 國泰桃園市房地產指數，桃園在雙北房價居高下，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。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 本季雙北、桃園及台南地區大廈模型價與整體模型價接近，新竹、台中及高雄地區大廈模型價高於整體模型價。從近五年資料分析，雙北推案幾乎均為大廈類型，由於房地價雙漲效應，近年桃園以南都市推案亦轉為以大廈推案居多，其中新竹、台中及高雄地區透天推案產品多位於外圍區域，故大廈價高於整體模型價。從趨勢圖來看，視透天推案區位與品質差異，偶爾出現整體模型價高於或低於大廈模型價之情形。

2025 年 第 3 季	可能成交價		議價率		30 天銷售率		成交量指數	
	萬元/ 坪	相較上季 變動率(%)	%	相較上季 變動百分點	%	相較上季 變動百分點	指數	相較上季 變動率%
全國	57.62	-0.26%(△)	6.76	-0.01(△)	4.99	-1.38(-)	24.08	-42.09%(---)
台北市	127.62	1.62%(△)	5.79	0.43(△)	5.25	-2.54(--)	35.60	-13.07%(-)
新北市	68.01	-1.48%(-)	4.50	-0.76(△)	6.26	0.14(△)	31.00	-47.81%(---)
桃園市	47.01	0.11%(△)	7.62	0.14(△)	2.89	-1.68(-)	13.18	-65.12%(---)
新竹縣市	50.97	-3.72%(--)	9.22	-1.05(-)	8.62	2.76(△)	16.20	199.95%(+++)
台中市	53.50	0.31%(△)	6.67	-1.15(--)	5.27	-0.92(-)	23.68	-15.77%(-)
台南市	36.64	1.54%(+)	7.02	1.60(++)	5.78	1.48(++)	51.28	36.25%(+)
高雄市	35.81	3.96%(++)	10.03	1.14(+)	3.28	-8.12(---)	13.12	-80.00%(---)

註 1：△表示穩定。+/-表示小幅波動。++/--表示中幅波動。+++/-表示大幅波動。

註 2：成交量指數係指成交量(戶數)指數

單位：萬元/坪

大廈模型價	24Q3	24Q4	25Q1	25Q2	25Q3	較上一季	較去年同季
全國	63.3	64.1	64.2	63.8	63.1	-1.10%	-0.44%
台北	121.0	124.7	120.4	125.6	126.5	0.71%	4.51%
新北	68.9	70.1	68.7	69.2	68.2	-1.41%	-0.93%
桃園市	47.7	47.0	45.9	48.4	47.4	-2.19%	-0.70%
新竹縣市	58.1	60.0	60.6	58.8	56.7	-3.55%	-2.28%
台中	53.9	54.6	58.0	56.0	56.2	0.45%	4.27%
台南	35.7	35.1	37.4	36.6	36.6	0.04%	2.43%
高雄	38.2	38.5	40.4	39.0	38.7	-0.83%	1.26%

四、國泰辦公室租金指數

1. 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

相較上一季，開價部分，內湖園區微幅上漲 1.00%，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。

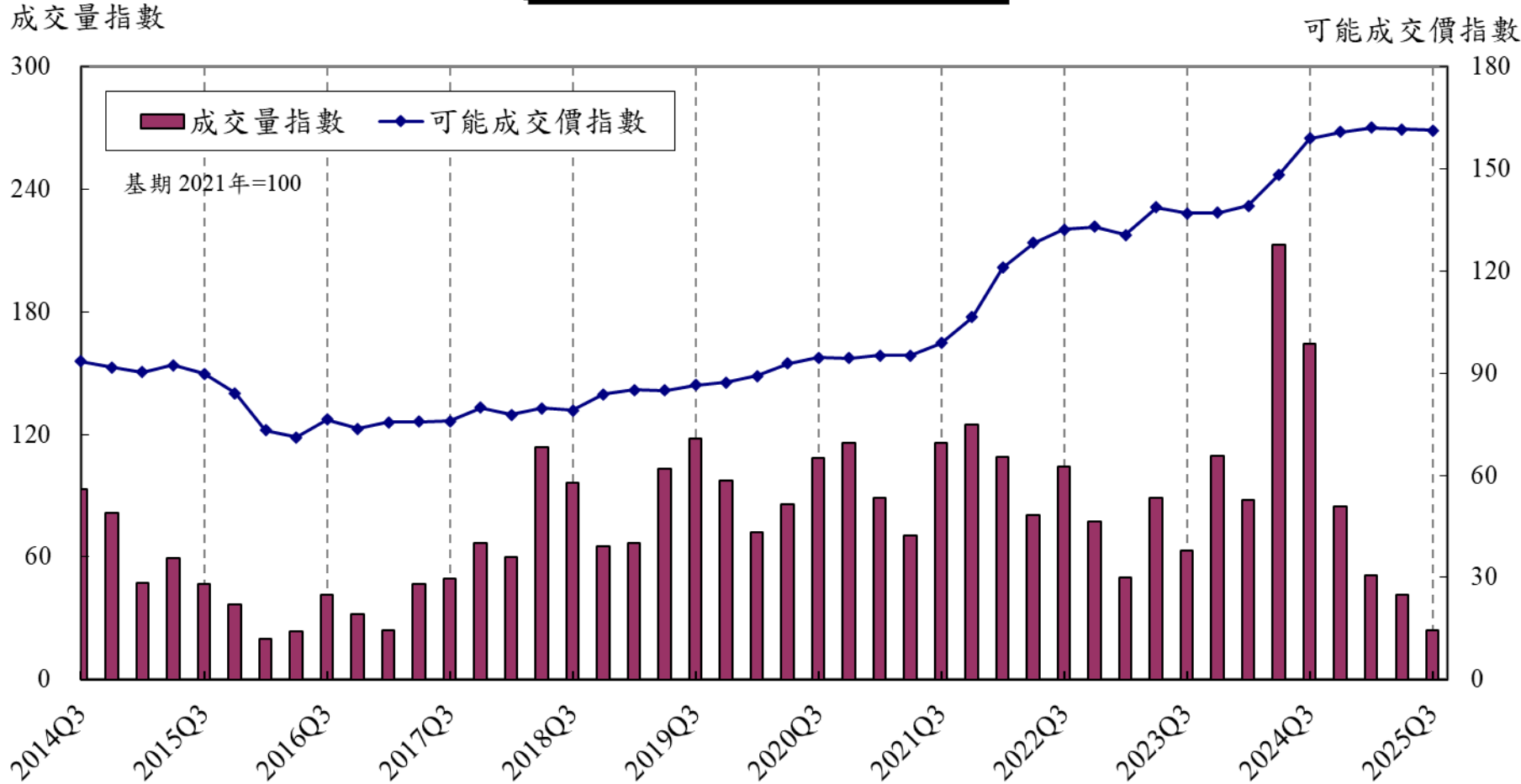
2. 台北市 A 辦租金開價，各路段皆維持穩定；議價率部分，民生建國路段大幅縮小，南京松江、忠孝襄陽路段微幅縮小，其餘路段維持穩定；空置率，南京松江路段微幅下降，其餘路段維持穩定

相較上一季，台北市 A 級辦公室租金開價部份，各路段皆維持穩定；議價率部分，民生建國路段大幅縮小 4.51 個百分點，南京松江、忠孝襄陽路段微幅縮小 1.82、1.19 個百分點，其餘路段維持穩定；空置率部分，南京松江路段微幅下降 1.82 個百分點，其餘路段維持穩定。

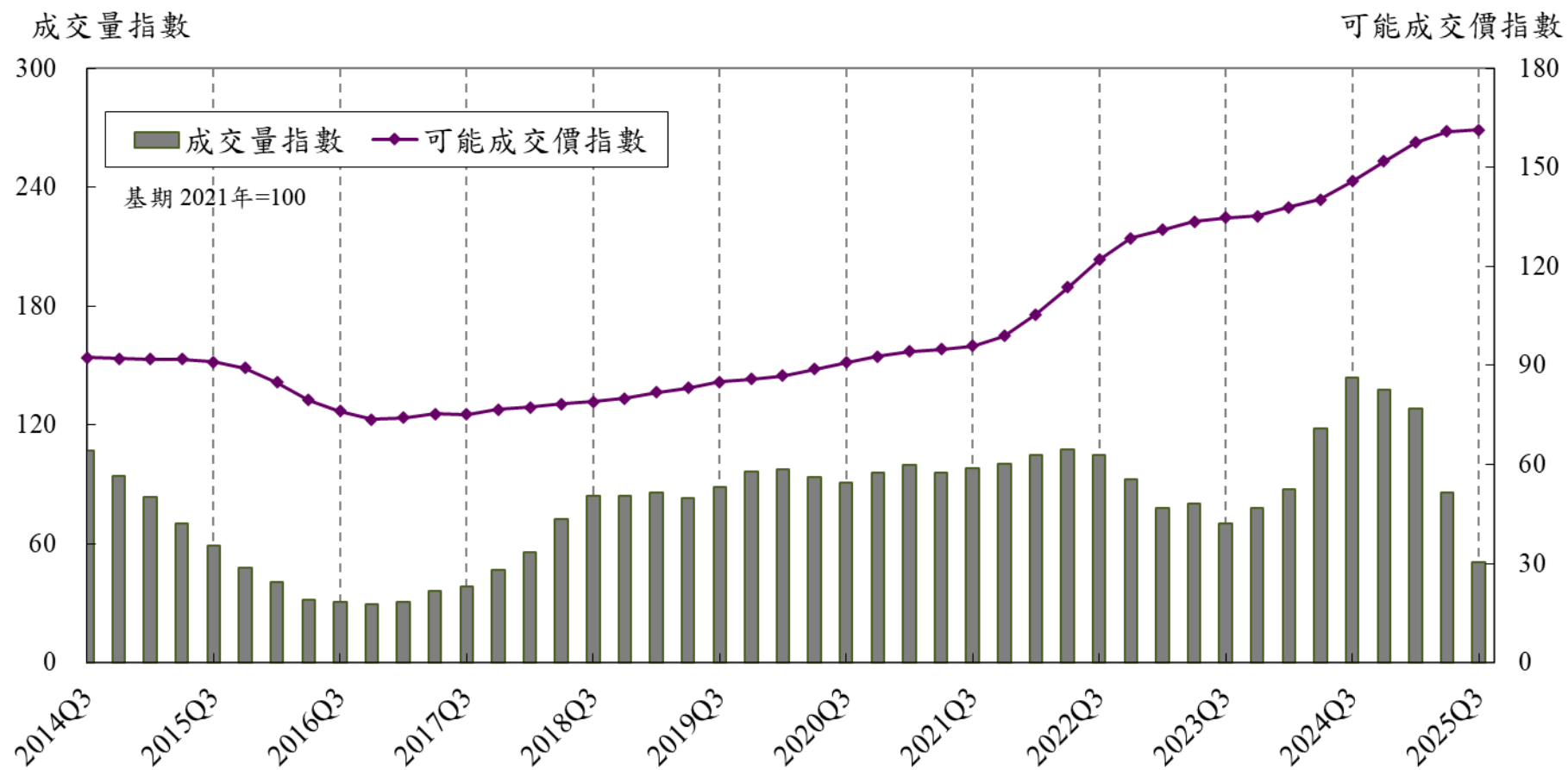
2025 第 3 季	台北市 A 級		台北市 B 級	內湖科技園區		南港科技園區	
開價 (元/坪)	3,515 (-0.01%)		2,094 (0.58%)	1,532 (1.00%)		2,130 (0.00%)	
議價率 (%)	10.07% (-0.77)		10.26% (0.01)	14.79% (0.72)		15.25% (0.00)	
空置率 (%)	7.97% (-0.02)		4.36% (0.45)	9.62% (0.58)		11.20% (-0.17)	
台北市 A 級辦公室	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 生路段	民生建 國路段	南京松 江路段	忠孝襄 陽路段	
開價 (元/坪)	4,236 (-0.13%)	2,921 (0.42%)	2,896 (0.00%)	2,649 (0.00%)	3,308 (0.00%)	2,922 (0.00%)	
議價率 (%)	10.54% (-0.38)	9.96% (0.09)	12.88% (0.00)	11.70% (-4.51)	10.34% (-1.82)	2.12% (-1.19)	
空置率 (%)	9.85% (0.26)	3.84% (-0.07)	4.48% (0.45)	4.04% (-0.27)	3.80% (-1.82)	19.11% (-0.14)	

註：()內為較上一季變動率；開價係變動百分比，議價率、空置率係變動百分點。

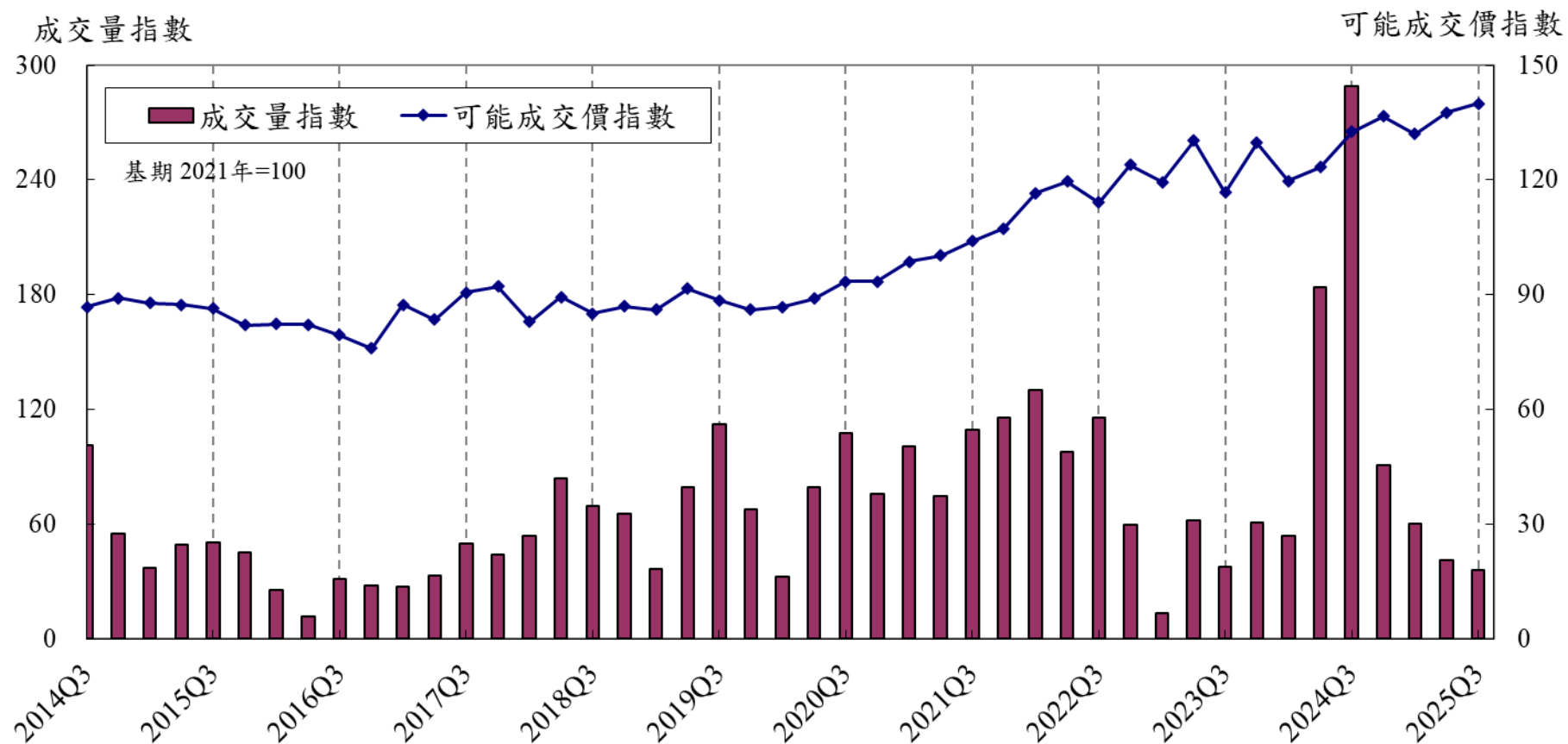
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



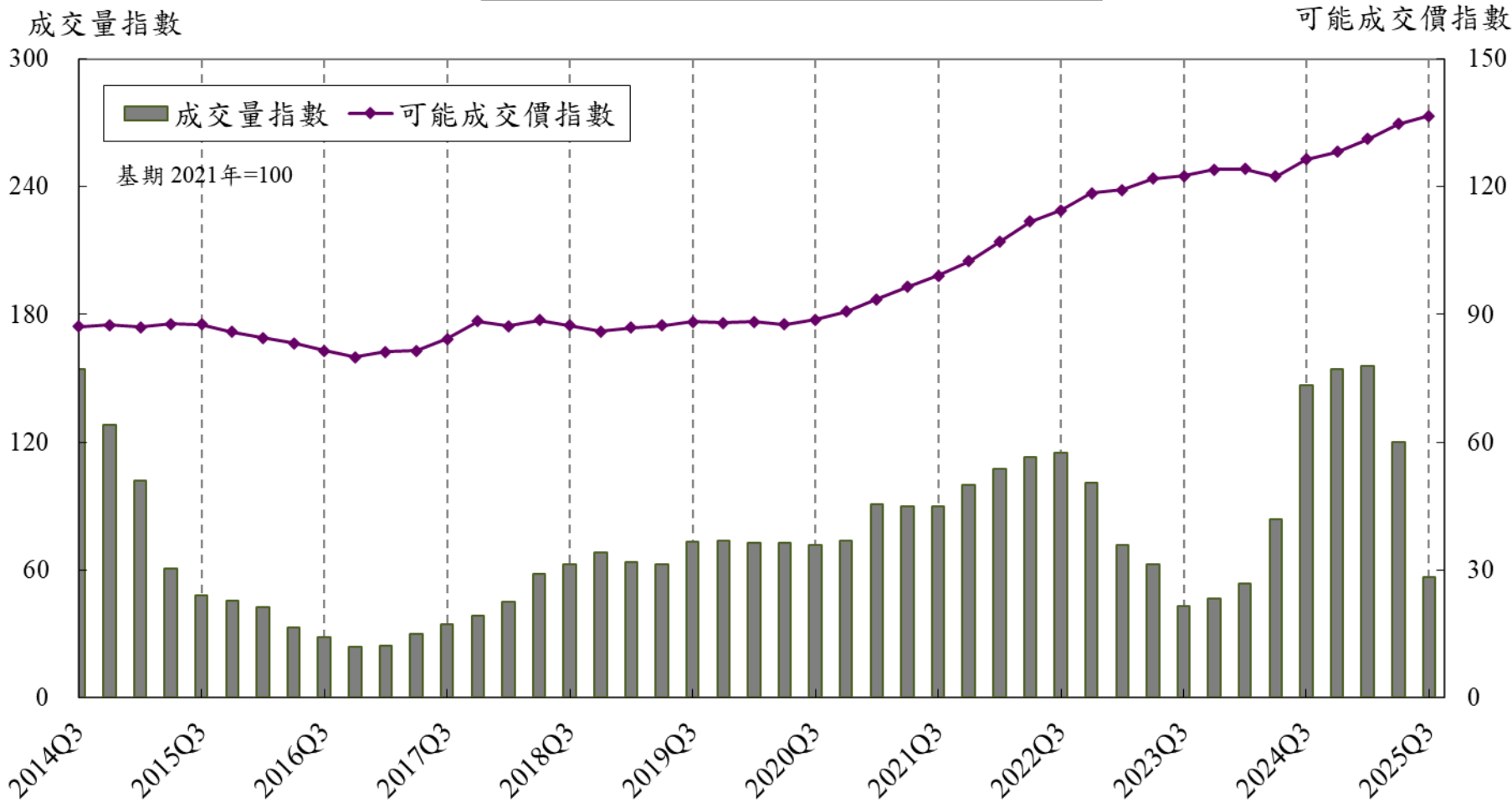
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



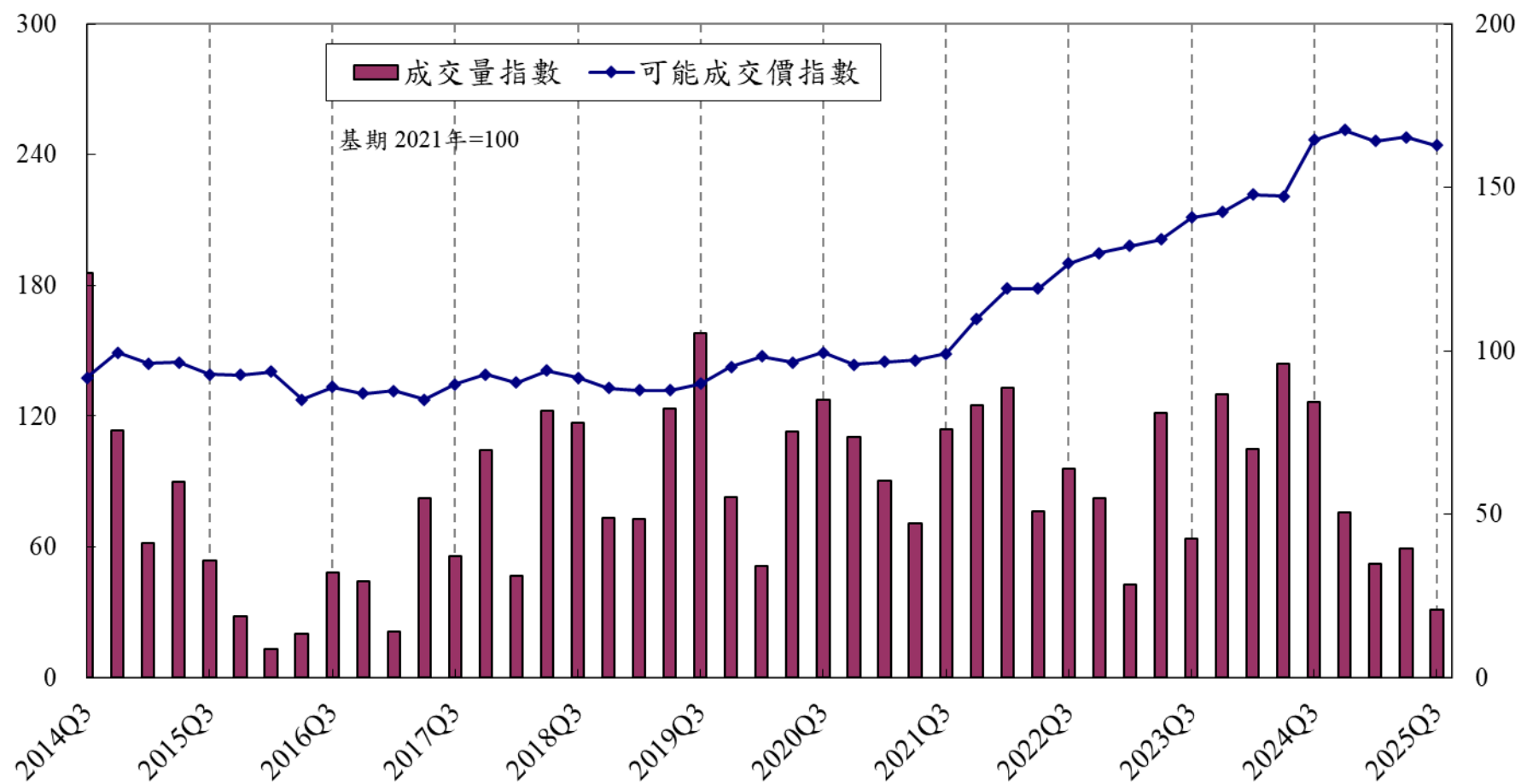
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

可能成交價指數



國泰新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

成交量指數

可能成交價指數

