

2026 年第二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

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。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 152 件，推案戶數計有 12,827 戶，較上季上升、較去年同季下降。總推案金額為 2,899 億元，較上季上升、較去年同季下降；主力總價為 2,270 萬元，較上季下降、較去年同季上升；其中大廈類型推案者佔 89%。

	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	152	19	25	20	15	34	21	18
	(15.2%)	(11.8%)	(13.6%)	(-20.0%)	(7.1%)	(47.8%)	(23.5%)	(28.6%)
	《-26.6%》	《-34.5%》	《-40.5%》	《-53.5%》	《66.7%》	《21.4%》	《-43.2%》	《-5.3%》
推案 金額 (億元)	2,899	512	629	348	301	666	126	317
	(23.5%)	(-13.8%)	(7.1%)	(-2.0%)	(262.8%)	(90.5%)	(93.2%)	(1.1%)
	《-19.1%》	《21.7%》	《-42.2%》	《-53.7%》	《627.5%》	《0.5%》	《-49.5%》	《-14.5%》
推案 戶數	12,827	1,001	2,597	2,161	1,005	3,445	768	1,850
	(32.0%)	(47.4%)	(4.0%)	(14.2%)	(147.5%)	(106.7%)	(61.7%)	(-11.8%)
	《-31.6%》	《-7.2%》	《-53.4%》	《-49.4%》	《434.6%》	《2.1%》	《-58.7%》	《-23.3%》

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，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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

三、各地區市場表現

1. 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。
2. 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。
3. 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。

4. 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。竹科高薪族群購買力穩健，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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 本季雙北、桃園、台南及新竹縣市大廈模型價與整體模型價接近，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，其中新竹及高雄地區透天推案產品多位於外圍區域，故長期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。(本季新竹兩者收斂、台中差距擴大，主要受整體模型價變動影響)

表 1 各地區可能成交價與價量指數

2026 年 第 2 季	可能成交價		議價率		30 天銷售率		成交量指數	
	萬元/坪	季增減幅(%)	%	季增減 百分點	%	季增減 百分點	指數	季增減幅(%)
全國	57.79	-0.36%(△)	7.17	-1.15(-)	5.95	0.94(+)	26.55	56.69%(+++)
台北市	138.60	3.82%(++)	5.84	-2.98(---)	5.59	3.09(++)	27.30	229.30%(+++)
新北市	69.57	-2.34%(-)	7.82	0.29(△)	8.62	5.02(+++)	39.01	148.80%(+++)
桃園市	46.34	-0.57%(△)	6.93	-0.80(-)	4.58	-0.44(△)	19.19	4.24%(△)
新竹縣市	63.80	9.72%(+++)	3.56	-1.09(-)	7.96	-1.40(-)	39.27	110.54%(+++)
台中市	49.77	-5.91%(---)	5.60	-5.12(---)	4.21	-1.97(---)	19.51	40.82%(++)
台南市	37.04	-1.12%(△)	5.83	0.67(△)	5.73	-1.01(-)	20.70	37.51%(+)
高雄市	40.08	6.94%(+++)	12.28	3.31(+++)	6.22	0.88(△)	27.45	2.72%(△)

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

表 2 各地區大廈模型價

單位：萬元/坪

大廈模型價	25Q2	25Q3	25Q4	26Q1	26Q2	較上一季	較去年同季
全國	63.8	63.2	63.1	63.2	63.6	0.53%	-0.31%
台北	125.6	134.9	131.0	132.0	138.6	4.97%	10.37%
新北	69.2	69.4	65.9	71.4	69.7	-2.26%	0.80%
桃園市	48.4	46.6	47.7	46.4	45.7	-1.50%	-5.55%
新竹縣市	58.8	55.8	61.5	63.3	63.5	0.39%	7.95%
台中	56.0	58.9	58.3	52.6	52.7	0.17%	-5.89%
台南	36.6	36.1	37.4	37.2	37.3	0.31%	1.96%
高雄	39.0	38.2	38.2	39.6	42.3	6.79%	8.20%

四、國泰辦公室租金指數

1. 開價、議價率及空置率部分，台北 A 辦、B 辦皆維持穩定

相較上一季，開價、議價率及空置率，各地區皆維持穩定。

2. 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

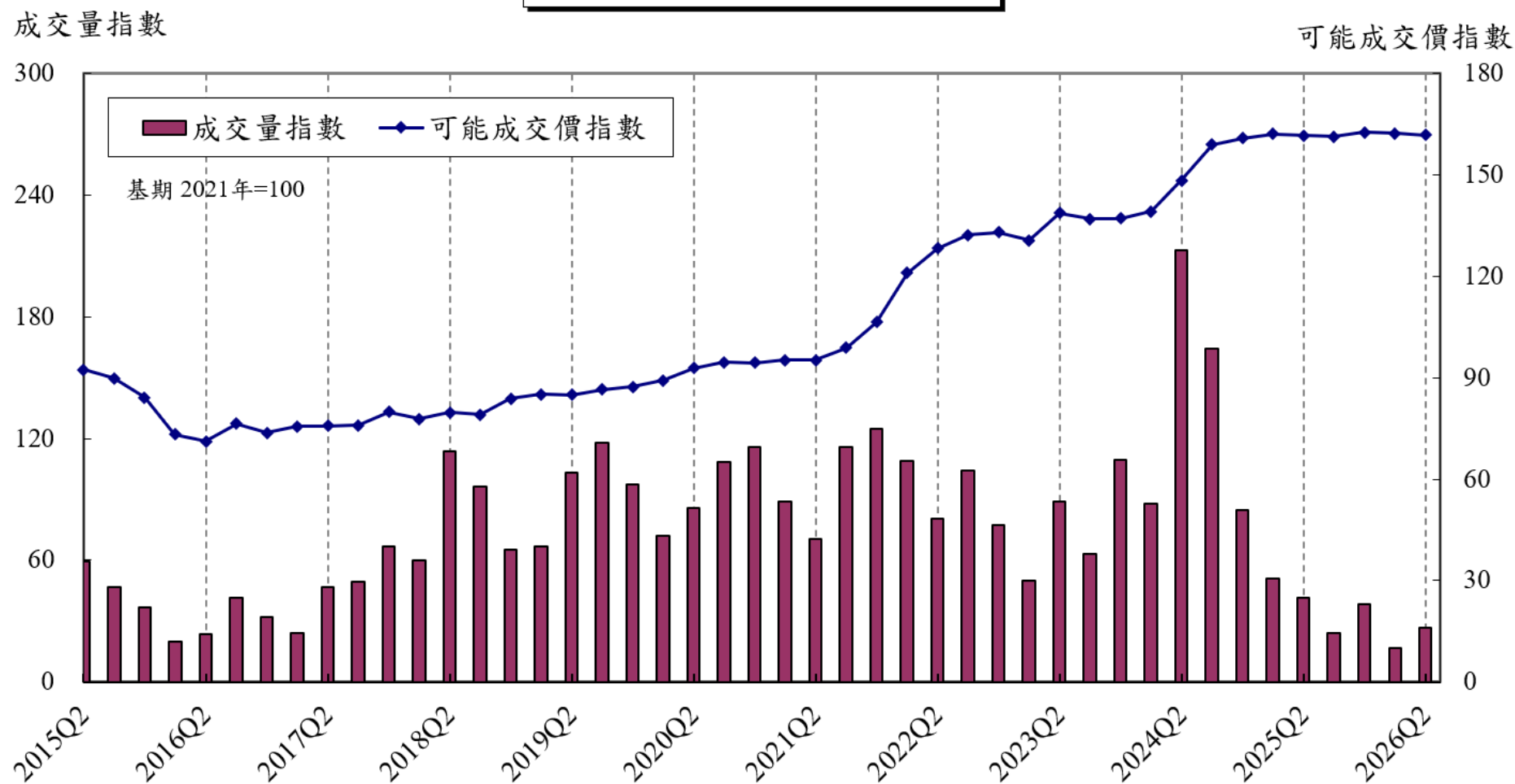
相較上一季，台北市 A 級辦公室租金開價部份，敦北民生路段微幅上漲 1.05%，其餘路段維持穩定；議價率部分，各路段皆維持穩定；空置率部分，南京松江路段大幅下降 5.85 個百分點，忠孝襄陽路段微幅上升 1.14 個百分點，其餘路段維持穩定。

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%)		2,118 (0.47%)	- -		- -
議價率 (%)	10.66% (0.27)		10.37% (-0.02)	- -		- -
空置率 (%)	8.86% (-0.54)		4.72% (0.30)	- -		- -
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)	4,288 (0.21%)	2,938 (0.36%)	3,183 (1.05%)	2,703 (0.00%)	3,356 (0.00%)	3,180 (0.00%)
議價率 (%)	10.27% (0.20)	10.44% (0.42)	13.46% (0.78)	9.95% (0.00)	10.10% (0.00)	9.44% (0.00)
空置率 (%)	8.75% (-0.25)	4.54% (0.13)	8.08% (-0.68)	2.70% (0.45)	9.82% (-5.85)	22.11% (1.14)

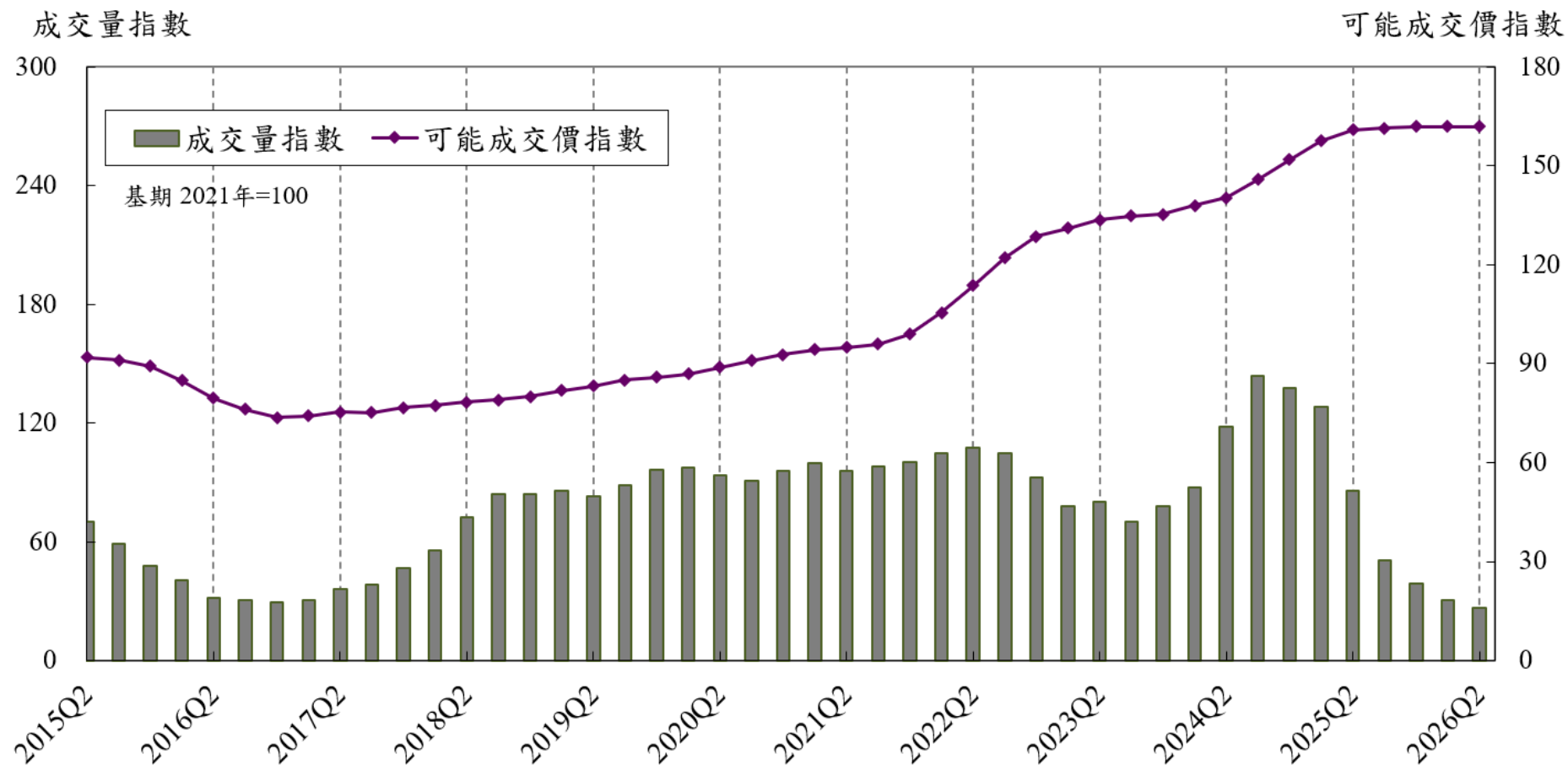
註 1：()內為較上一季變動率；開價係變動百分比，議價率、空置率係變動百分點。

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。

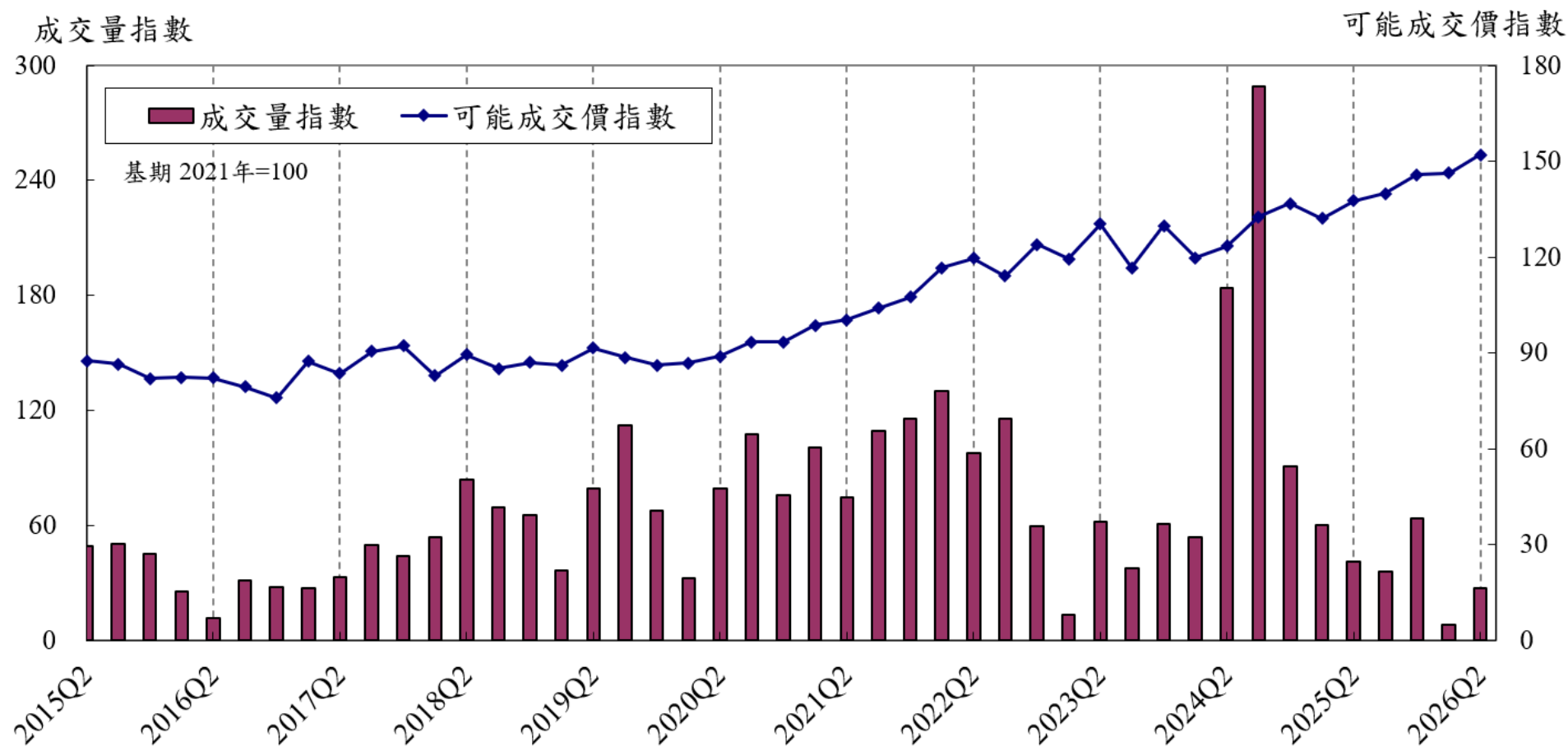
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



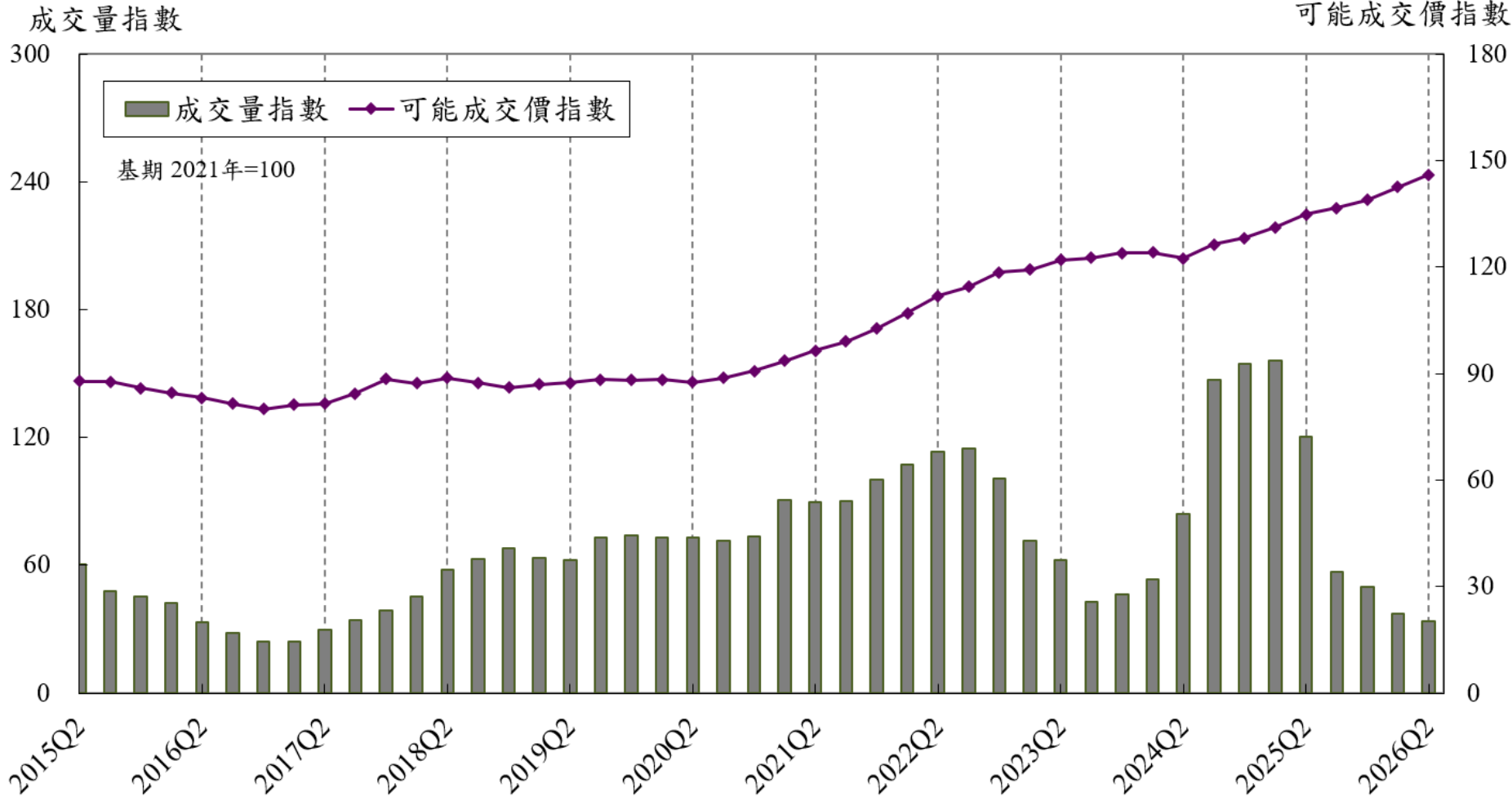
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



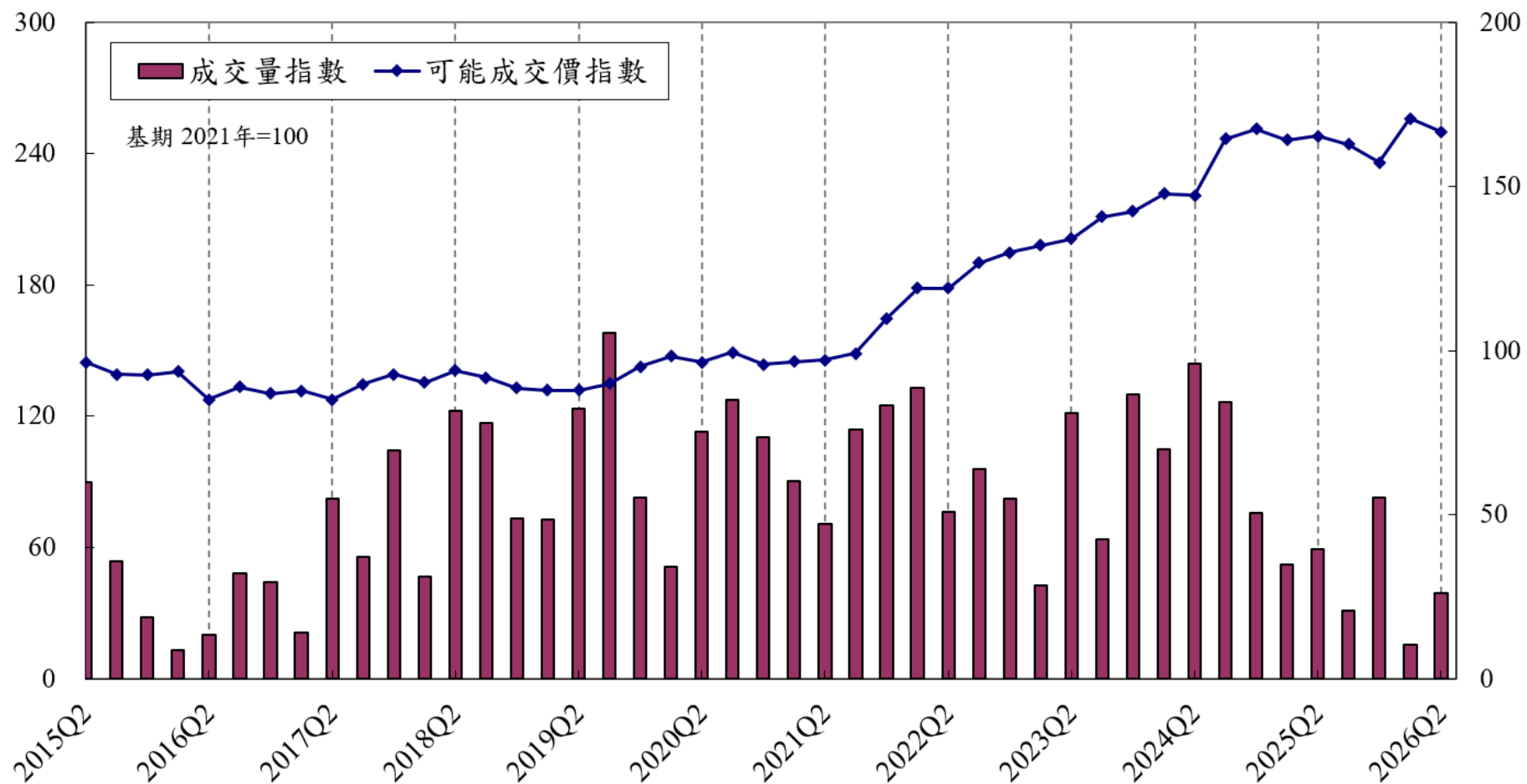
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



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

