



國泰房地產指數季報

2025年第1季



國泰建設

Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.

❖ 季報研究人員

- 計畫主持人：張金鶚 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)
- 江穎慧 助理教授 (國立政治大學)
- 研 究 員：黃曉芬
- 研 究 助 理：吳世道、楊智傑、陳韋穎

❖ 國泰建設公司 開發部

1

背景介紹

2

2025Q1市調資料分析

3

國泰房地產指數

4

國泰辦公室租金指數

研究單位

國泰建設(股)公司與國立政治大學地政系退休教授張金鶚博士及其研究團隊合作研究並編製房地產指數季報

資料內容

1992年第1季至2025年第1季各區新推個案

涵蓋區域

全國及台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市6都及新竹縣市



2025Q1市調資料分析

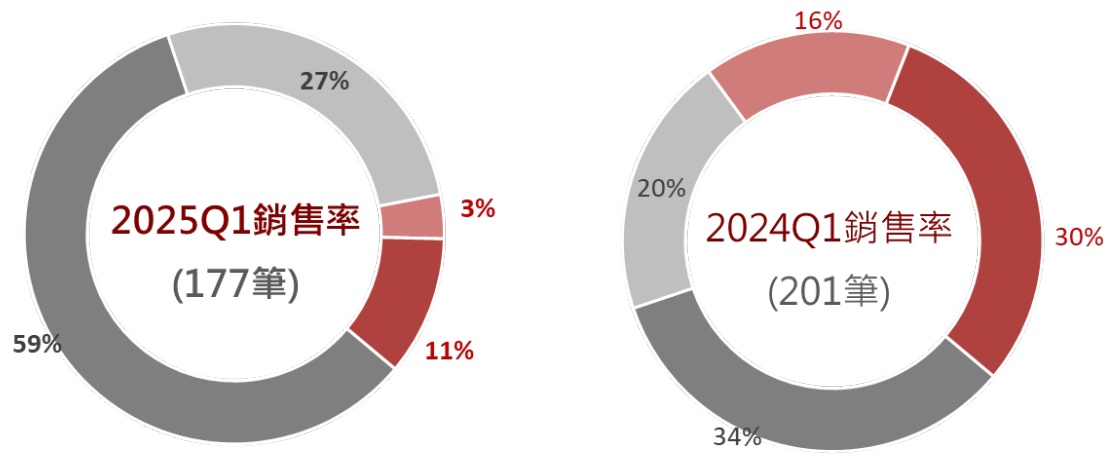
各地區一至三月趨勢觀察

月份	區域	個案數(個)	推案金額(萬元)	推案戶數(戶)	30天銷售率(%)	已銷戶數(戶)	主力總價(萬元)*	議價率(%)
11401	全國	60	11,951,480	5,527	8.41	465	2,197	5.96
11402		58	8,889,988	4,631	8.81	408	1,958	6.46
11403		59	11,485,001	5,496	10.90	599	2,138	6.41
11401	台北	8	1,894,576	508	10.23	52	3,715	4.52
11402		6	923,966	267	8.61	23	3,595	3.40
11403		7	1,758,258	440	10.91	48	3,994	5.47
11401	新北	10	4,237,721	1,774	8.46	150	2,501	3.98
11402		13	2,718,026	1,463	7.31	107	1,945	4.30
11403		10	2,032,705	916	4.80	44	2,260	6.55
11401	桃園	11	2,010,090	1,061	6.60	70	1,849	7.48
11402		6	803,788	633	8.69	55	1,586	5.25
11403		8	1,588,939	947	5.07	48	1,824	7.01
11401	新竹	3	173,603	53	16.98	9	3,181	4.71
11402		6	608,078	259	6.95	18	2,253	6.37
11403		2	18,520	12	25.00	3	1,717	7.99
11401	台中	9	1,540,946	752	8.91	67	2,049	6.61
11402		8	1,626,203	744	8.20	61	2,186	7.47
11403		17	3,771,509	1,822	11.20	204	2,070	5.82
11401	台南	11	762,516	518	10.42	54	1,576	6.91
11402		10	459,121	245	8.57	21	1,928	7.20
11403		9	1,543,133	910	20.88	190	1,791	5.20
11401	高雄	8	1,332,029	861	7.32	63	1,547	7.98
11402		9	1,750,808	1,020	12.06	123	1,716	9.95
11403		6	771,939	449	13.81	62	1,719	10.55

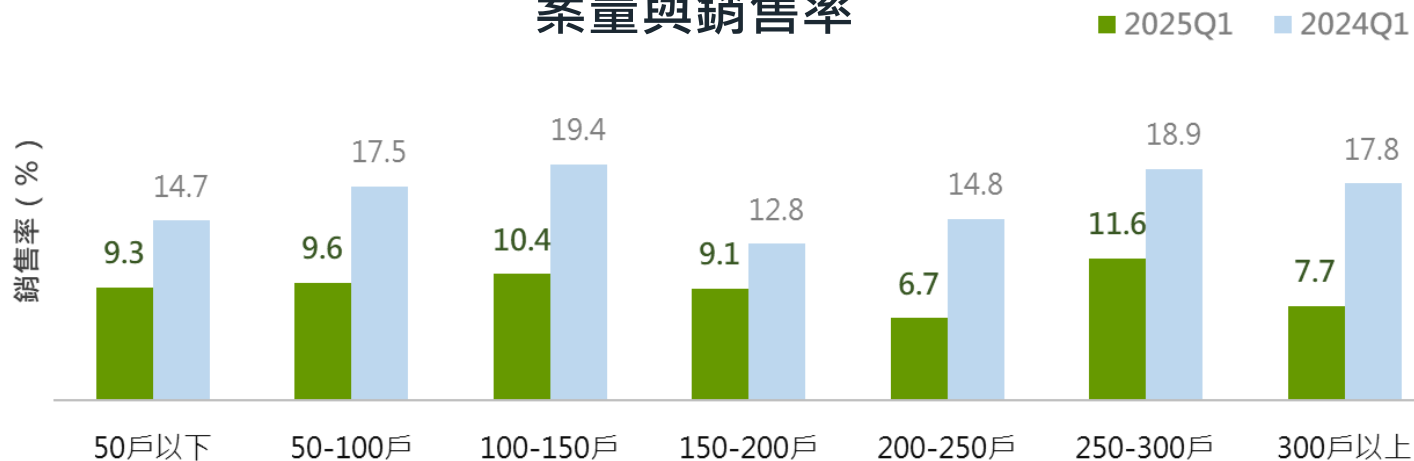
* 主力總價按推案戶數加權計算(大廈、透天合併)·價格均為開價

2025Q1 30天銷售率分布

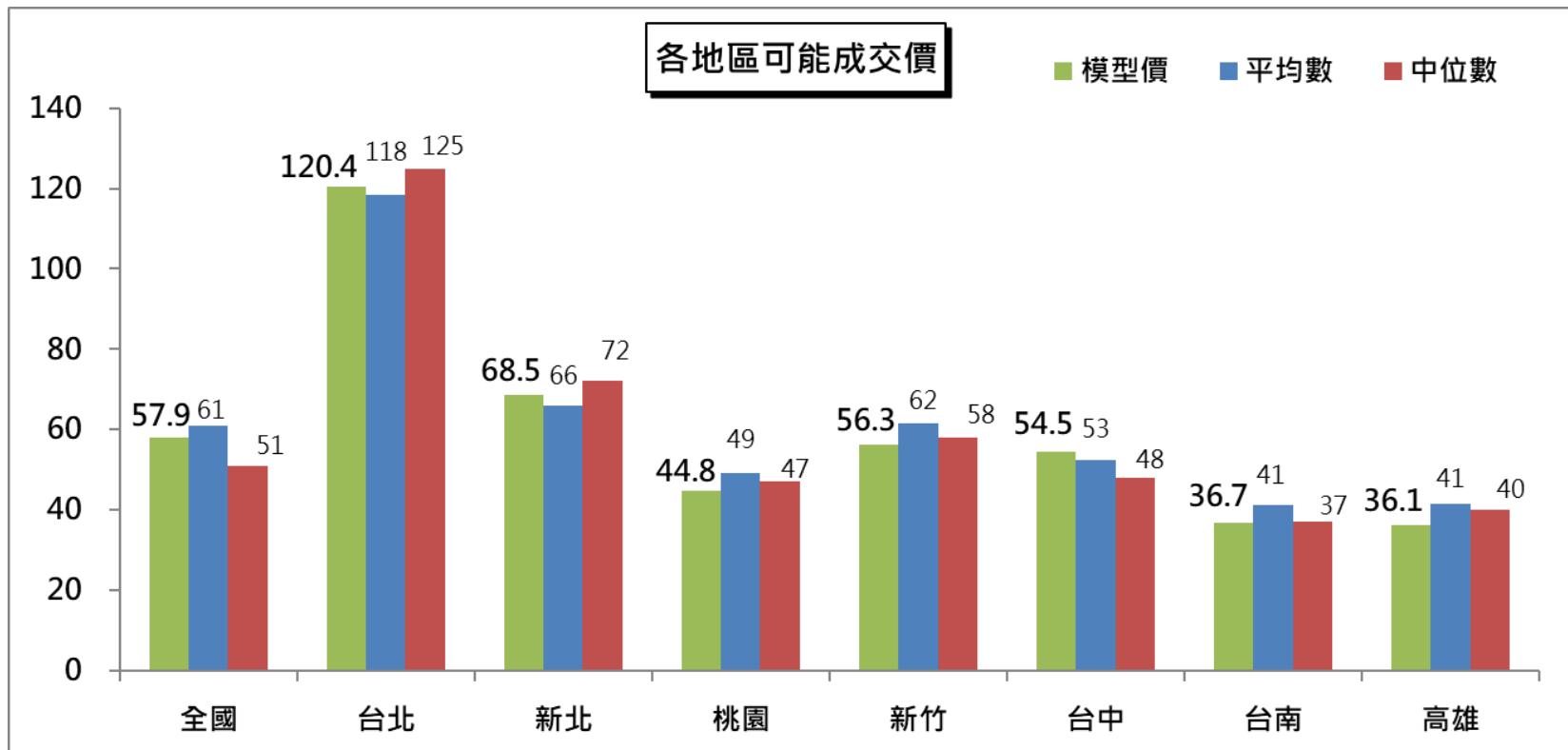
推案個數與銷售率



案量與銷售率

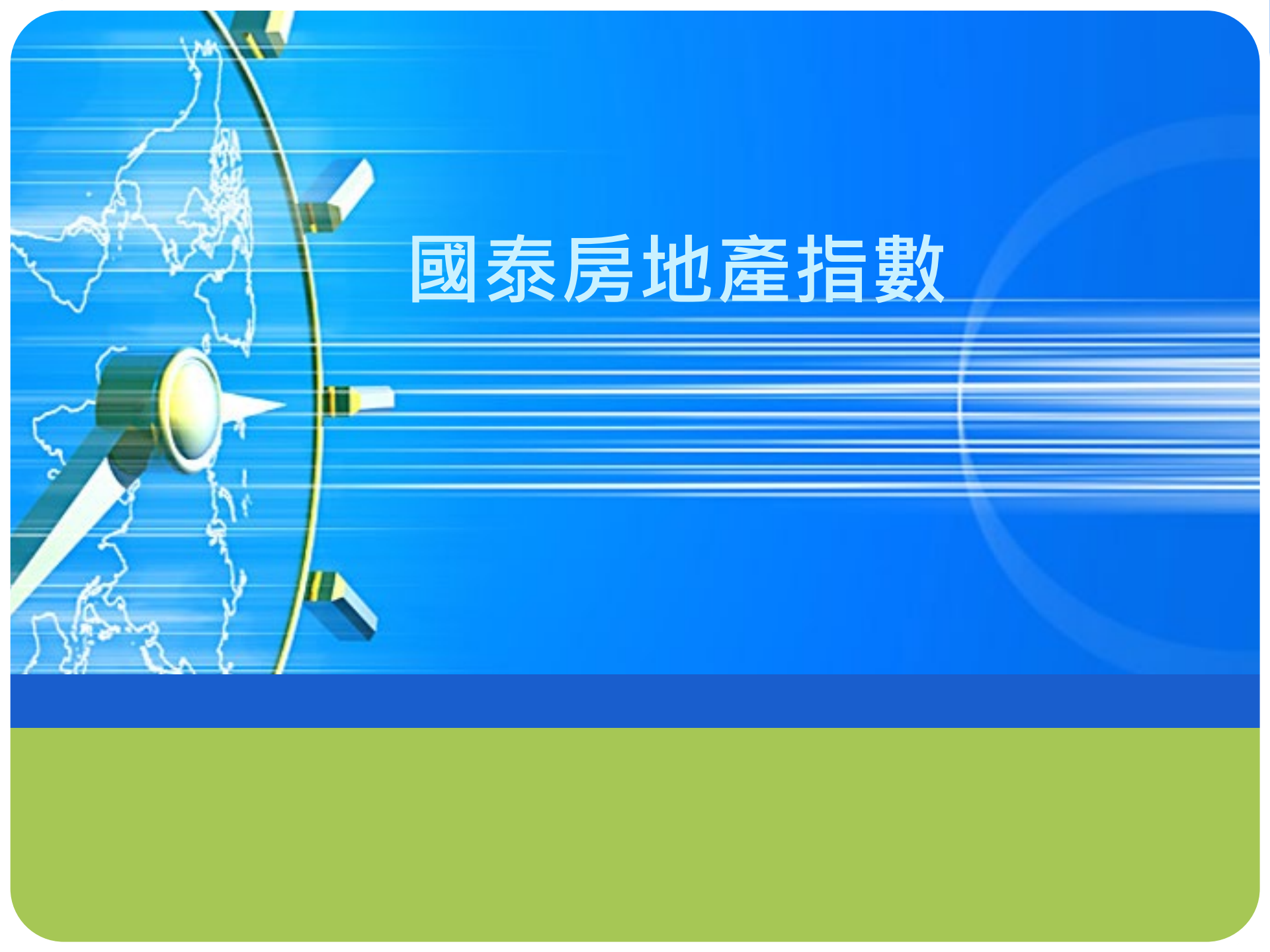


2025Q1各地區可能成交價



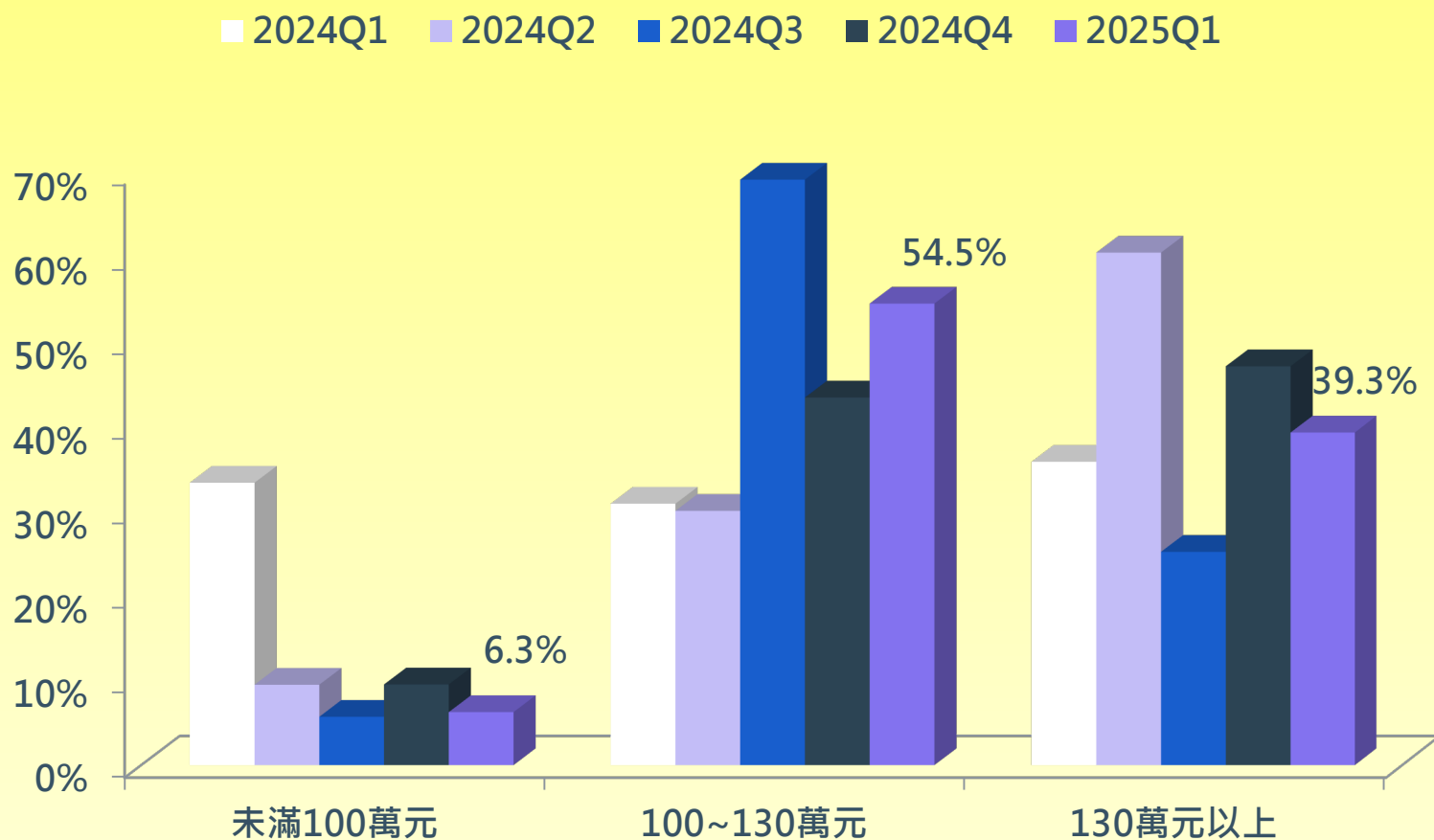
註1：平均數、中位數比照模型價格採本季存活建案(270天內尚未完銷建案)作為資料集，按推案戶數加權平均值計算。

註2：模型價格以110年基期交易住宅特徵中位數或平均數，作為價格計算權重，以衡量相同品質住宅價格變動。由於平均數易受到推案極端值影響，中位數易受到推案價格比例影響；而模型價格控制交易住宅特徵，作為衡量相同品質住宅價格之變動，比較能代表市場價格變動。



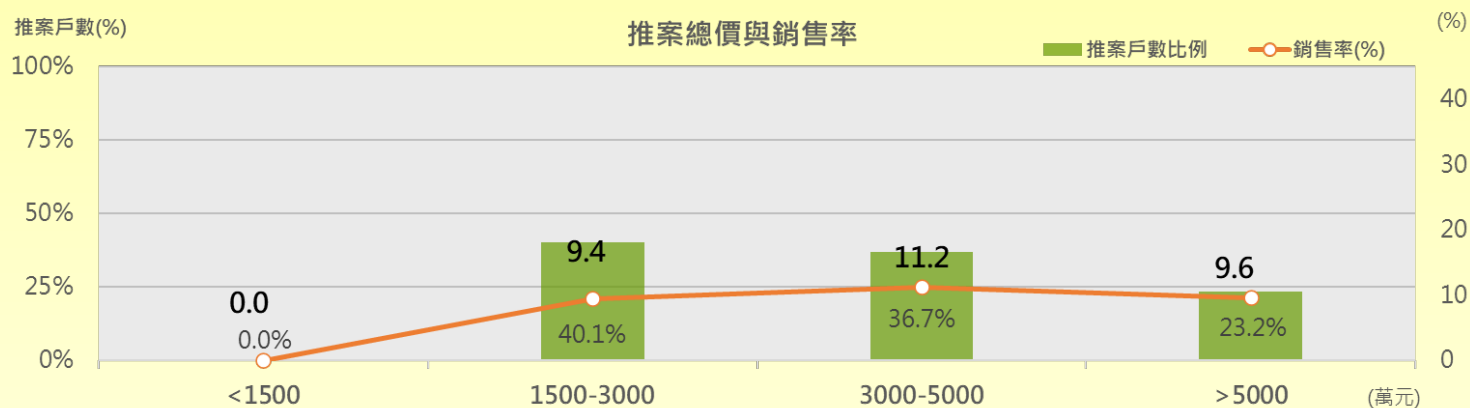
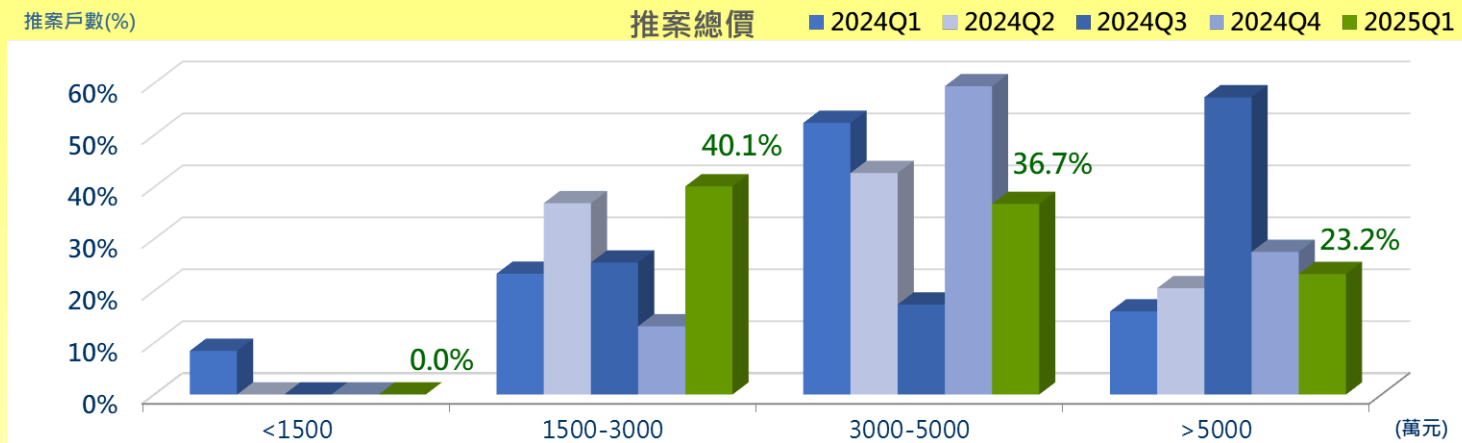
國泰房地產指數

台北市推案價格與戶數比例

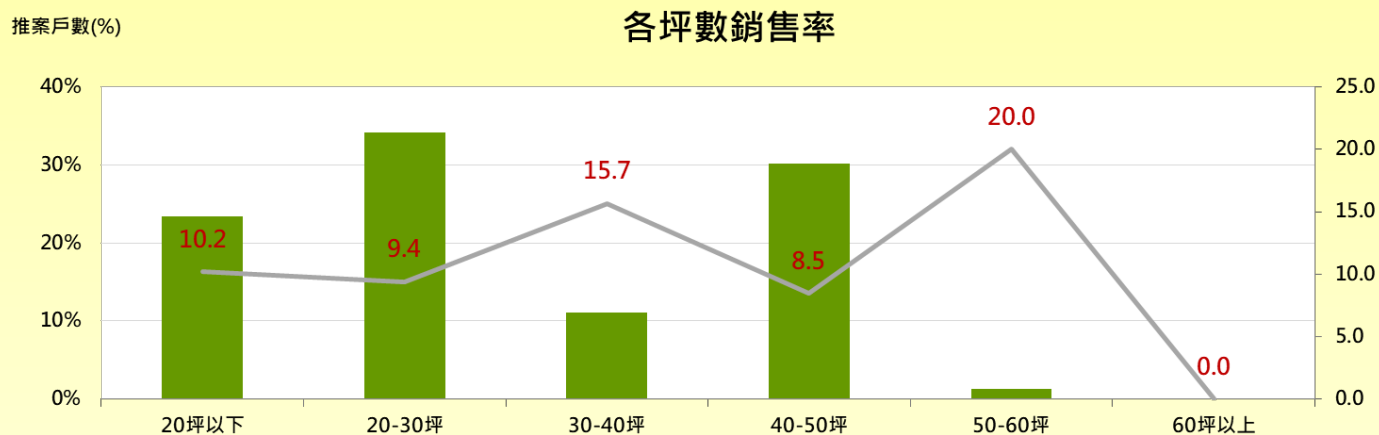
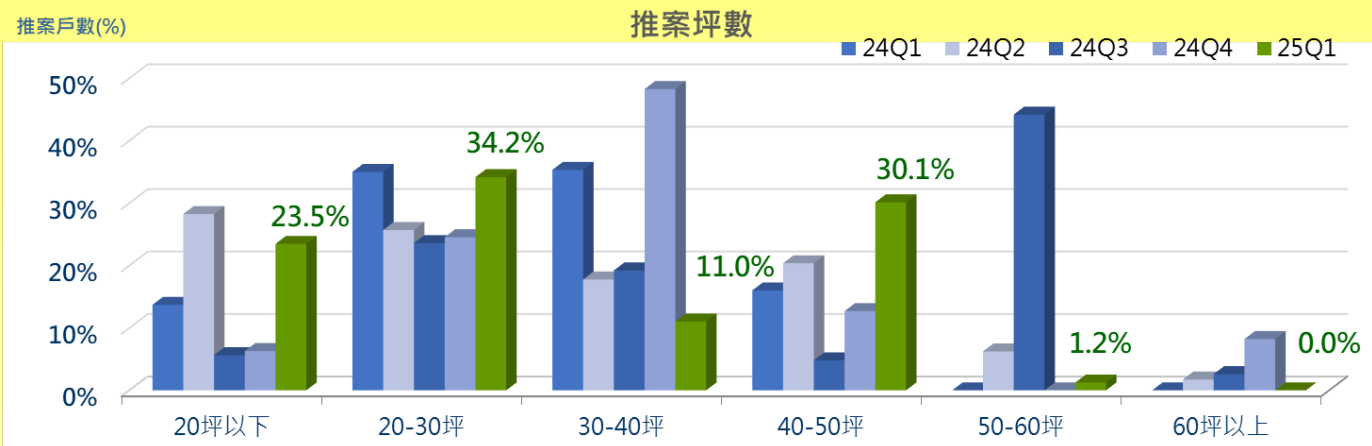


*此處之推案價格為開價。

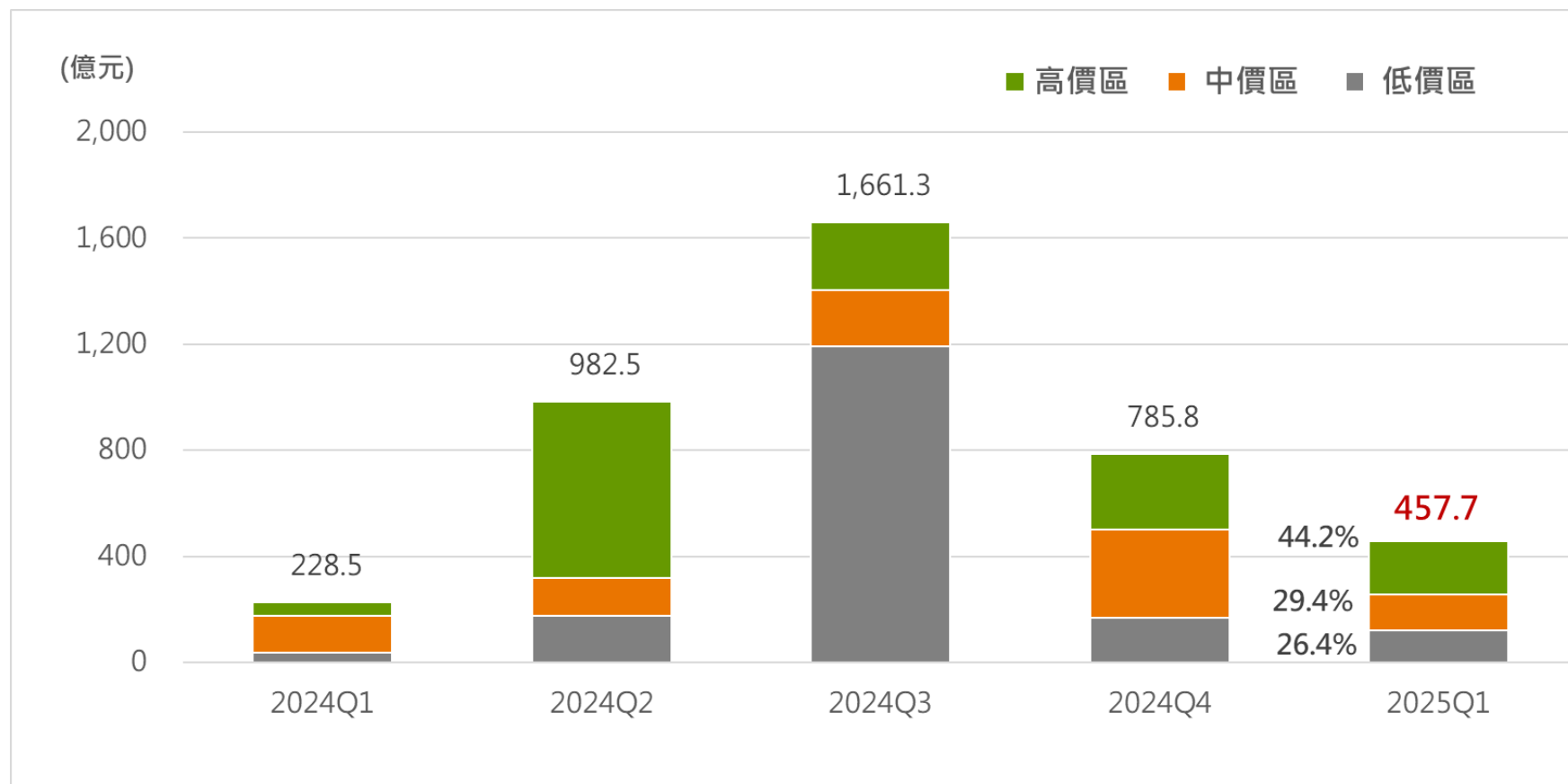
台北市推案總價與銷售率



台北市推案坪數與銷售率

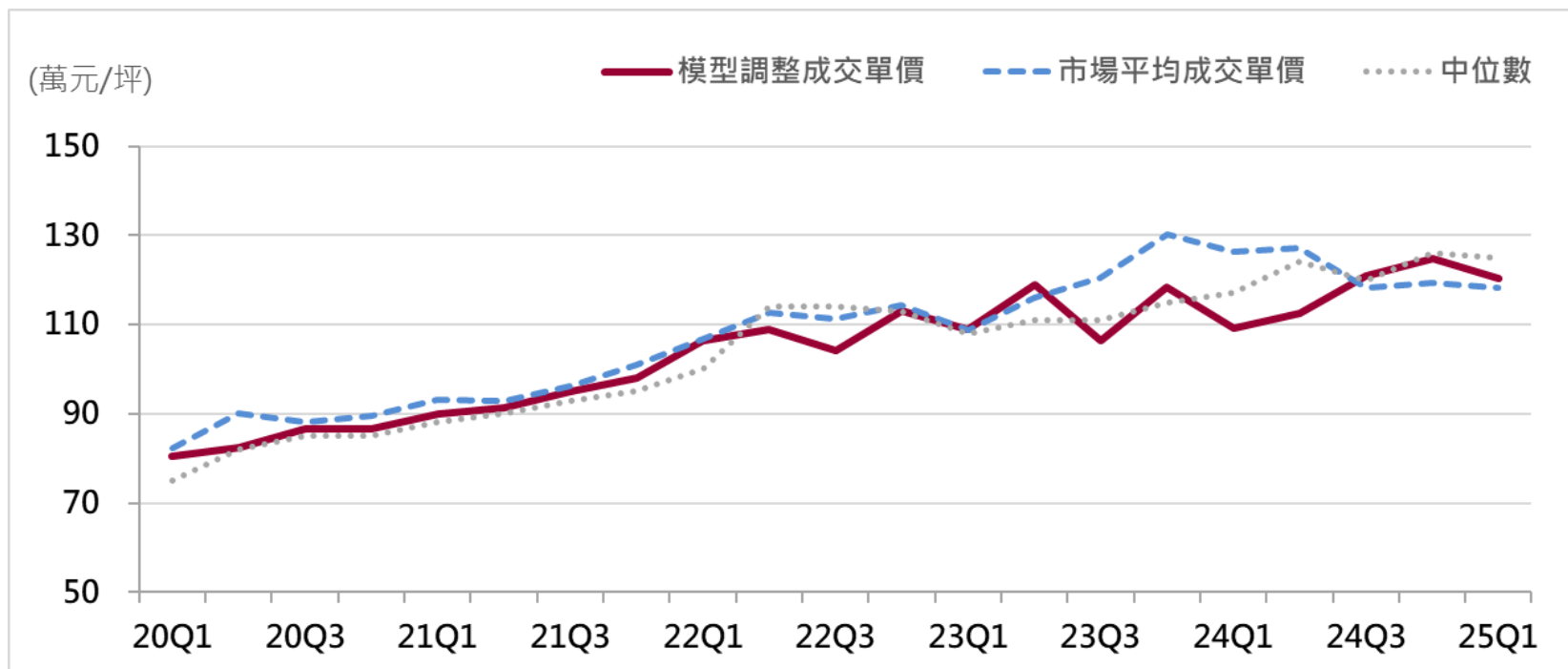


台北市推案分布 2025年第1季



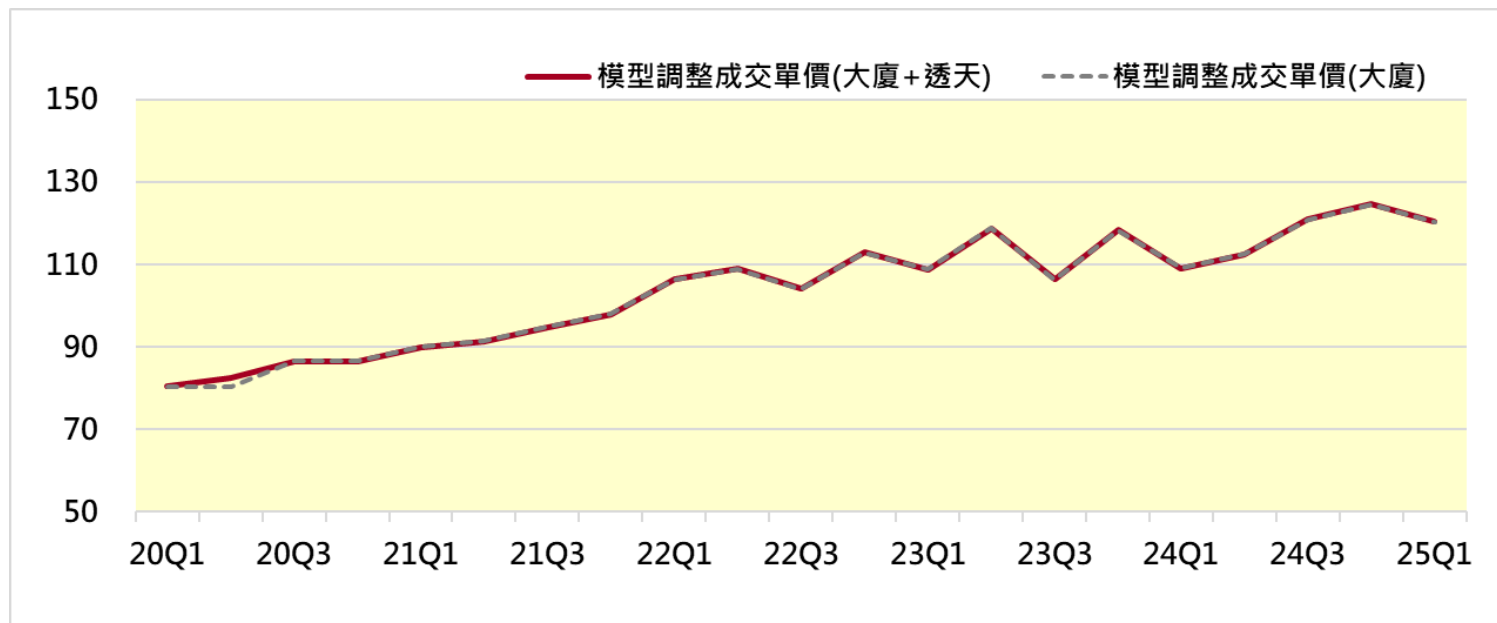
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台北市模型單價與市場單價



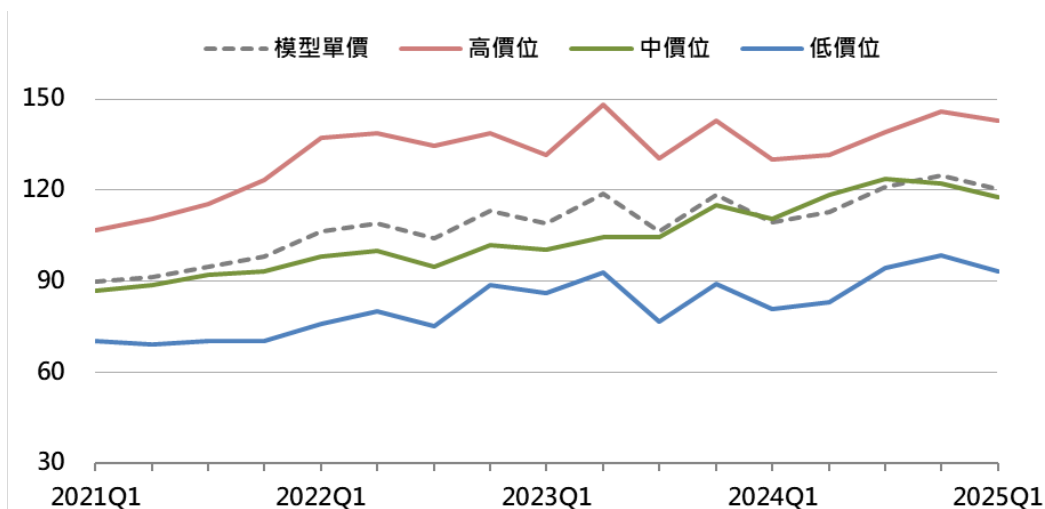
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	120.4 萬元/坪	-3.44%	10.28%
市場平均成交單價	118.4 萬元/坪	-0.76%	-6.32%

台北市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	120.4 萬元/坪	-3.44%	10.28%
模型調整成交單價 (大廈)	120.4 萬元/坪	-3.44%	10.28%

台北市區位價格



高價區

中正、中山、松山
大安、信義

中價區

士林、內湖、南港
大同

低價區

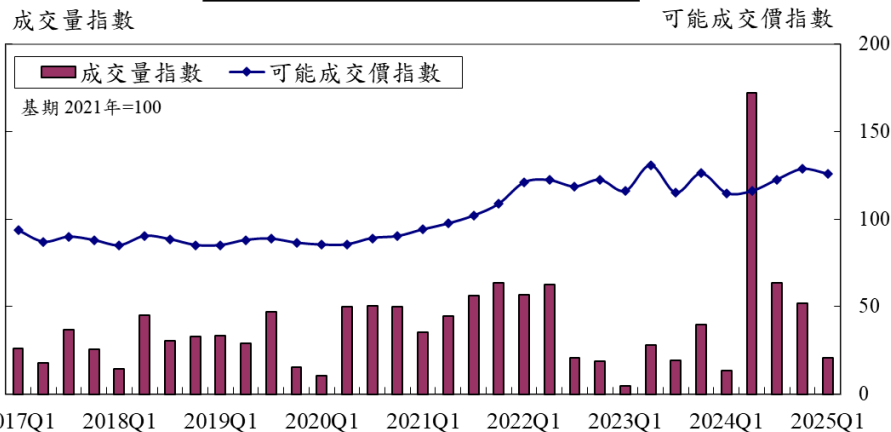
萬華、北投、文山

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

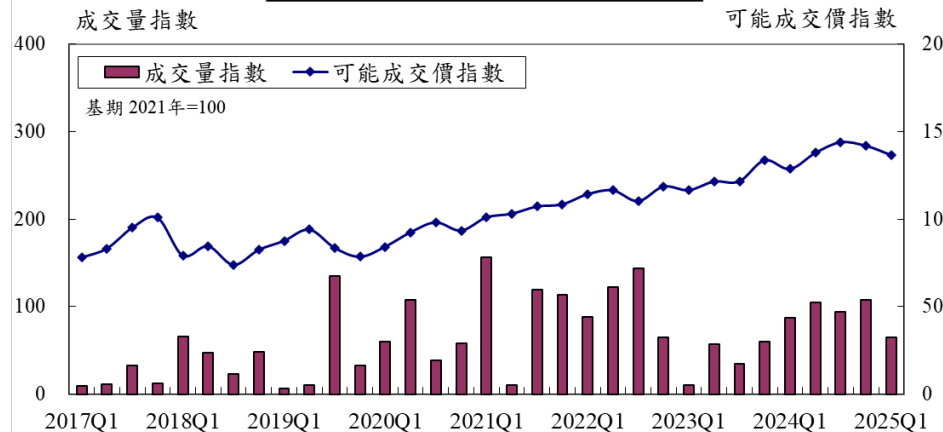
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	142.74 萬元/坪	-2.12%	9.64%
中價區	117.58 萬元/坪	-3.70%	6.26%
低價區	93.07 萬元/坪	-5.47%	15.34%

台北市區位成交量(戶數)

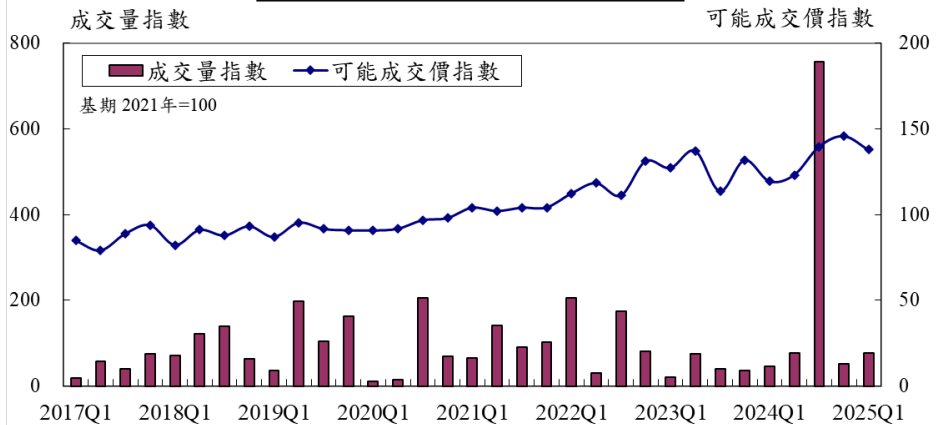
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)



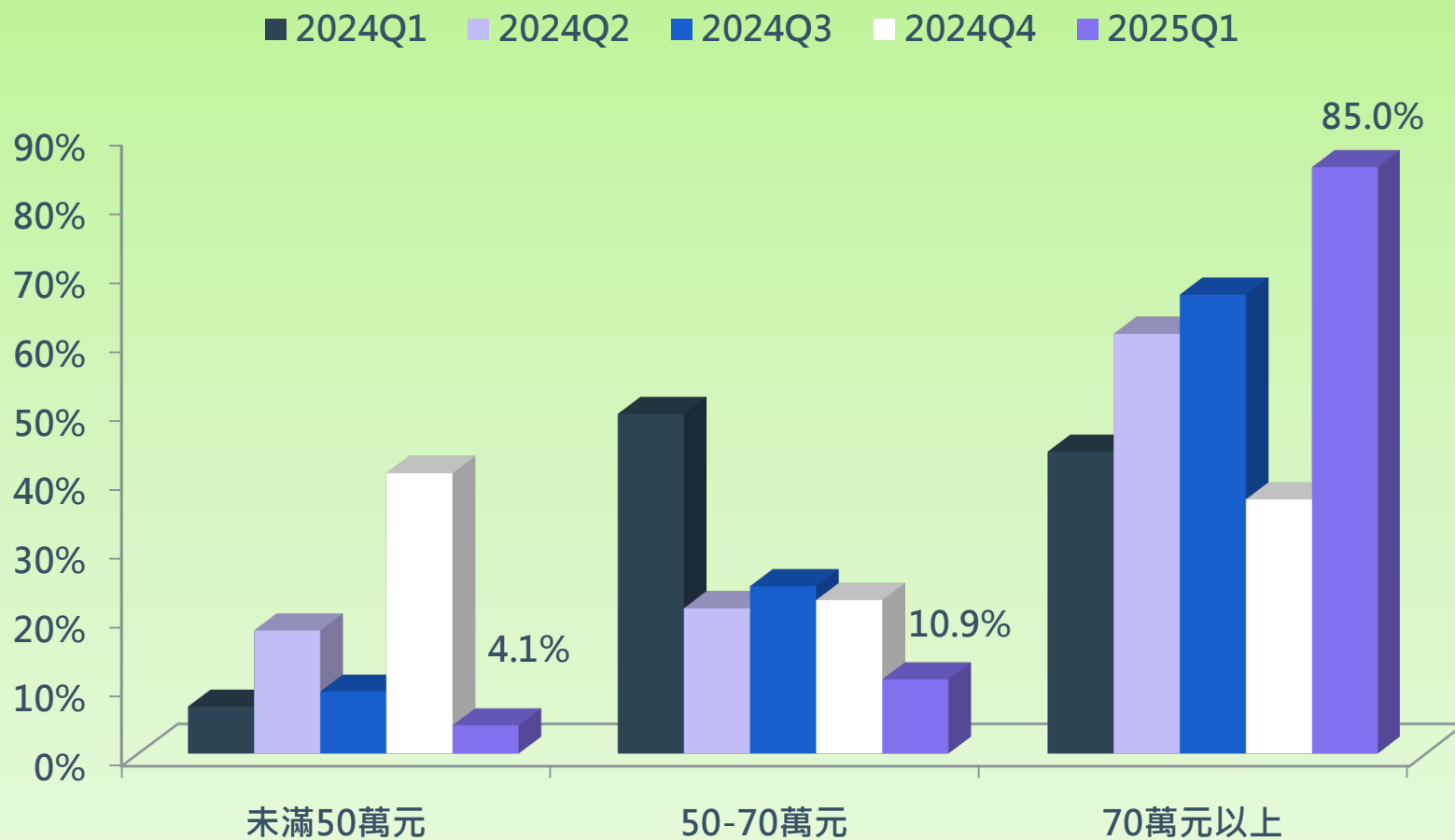
台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	41.79	-59.75%	54.98%
中價區	64.65	-40.02%	-26.19%
低價區	77.63	51.70%	71.28%

註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

新北市推案價格與戶數比例

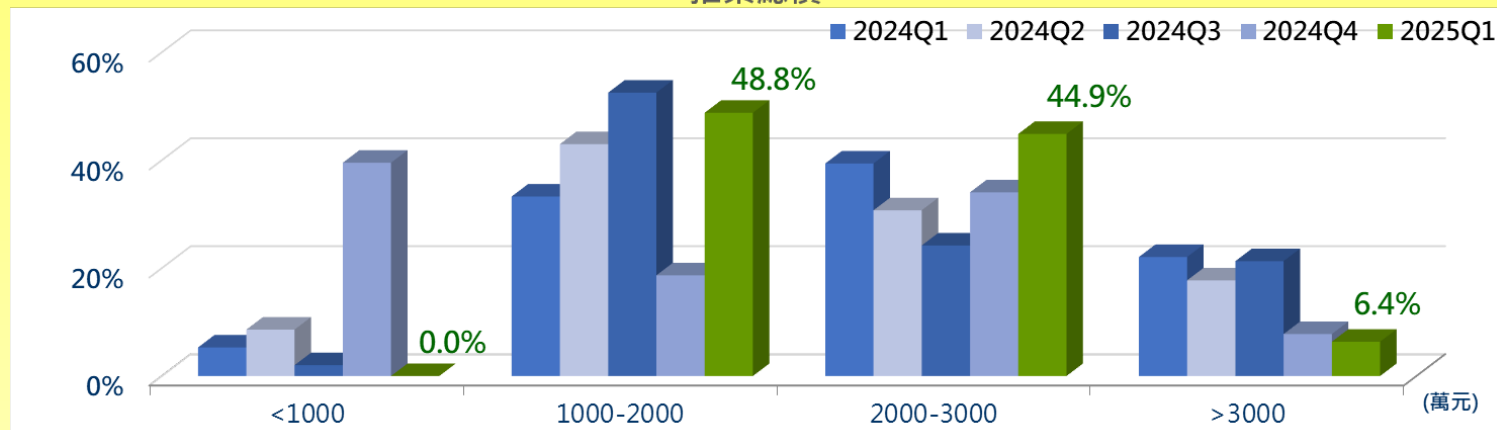


*此處之推案價格為開價。

新北市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

推案總價



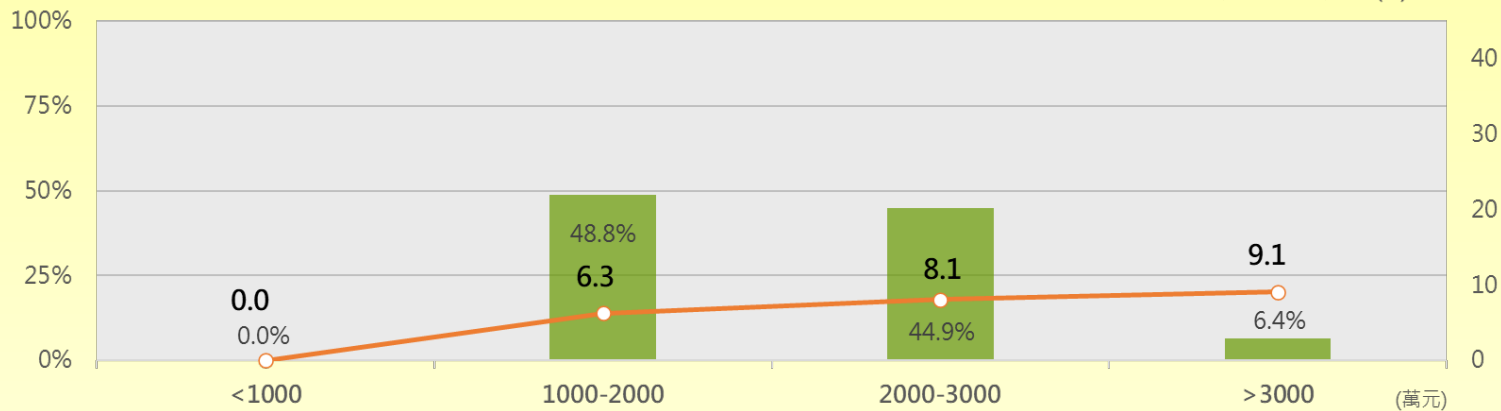
推案戶數(%)

推案總價與銷售率

推案戶數比例

銷售率(%)

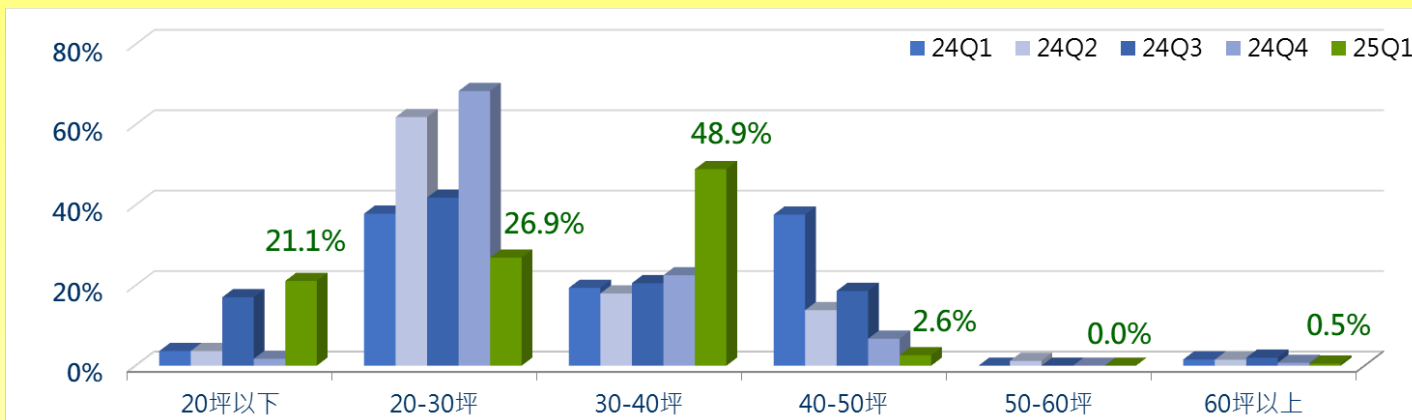
(%)



新北市推案坪數與銷售率

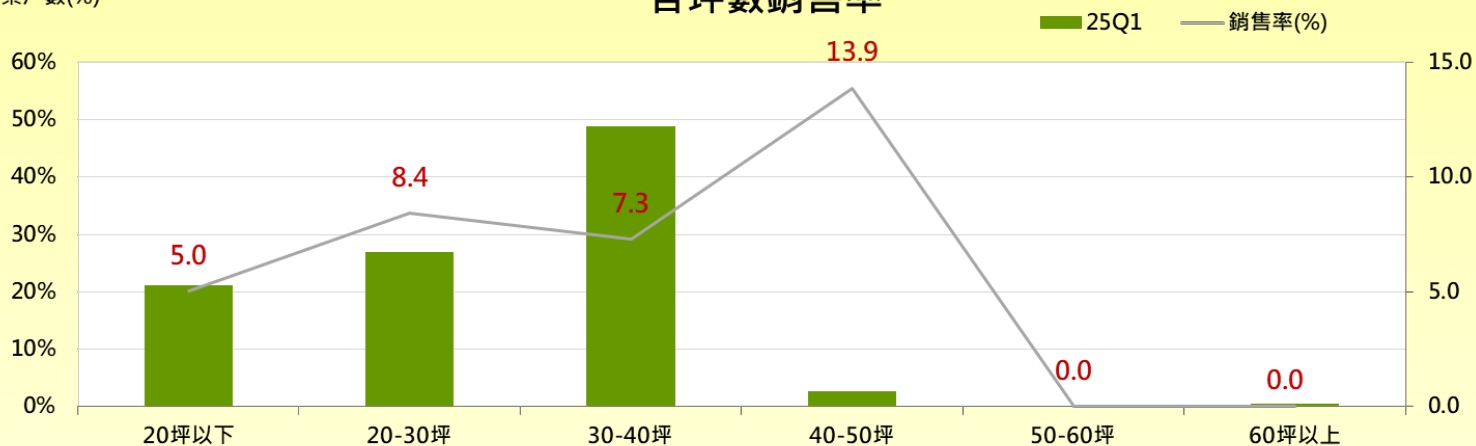
推案戶數(%)

推案坪數

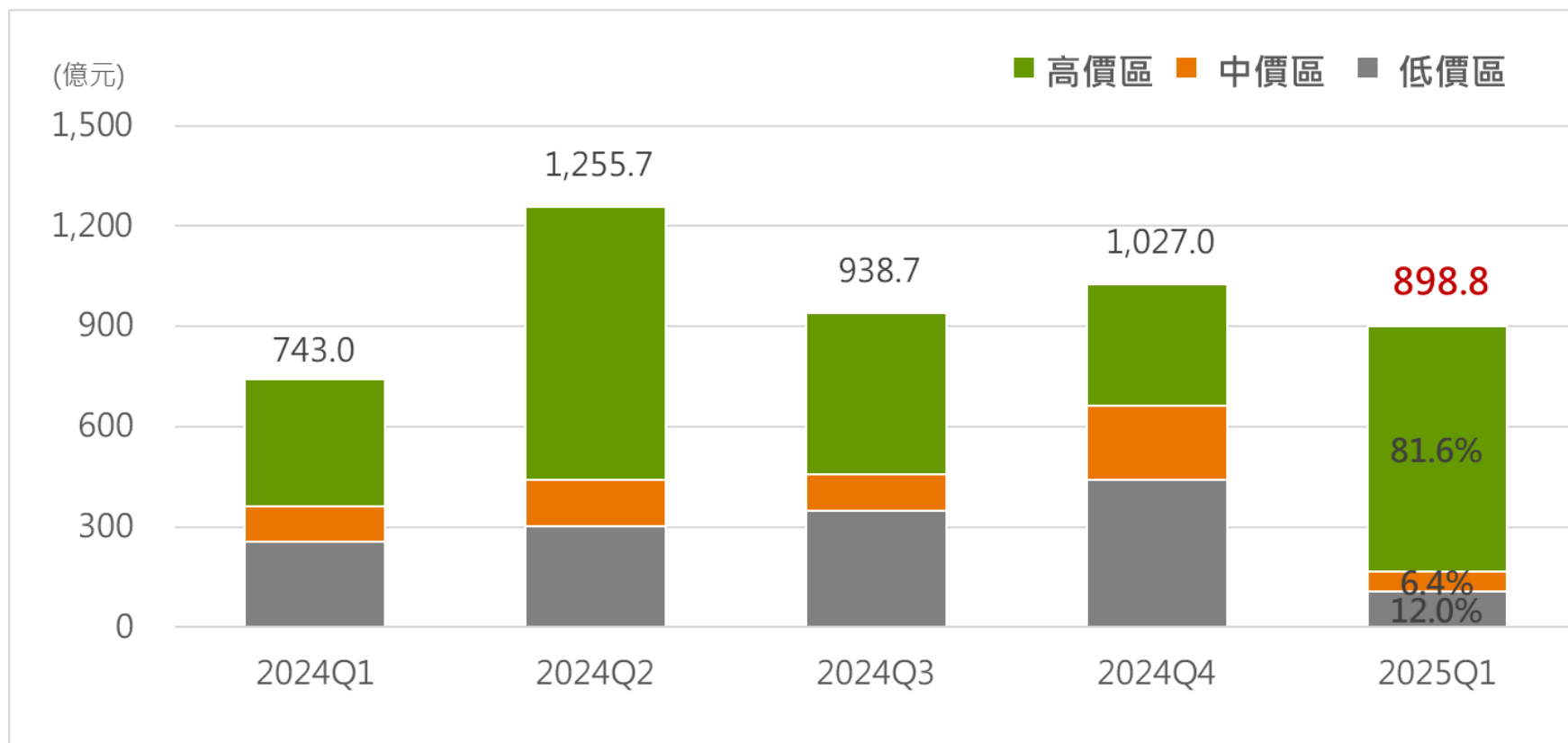


推案戶數(%)

各坪數銷售率

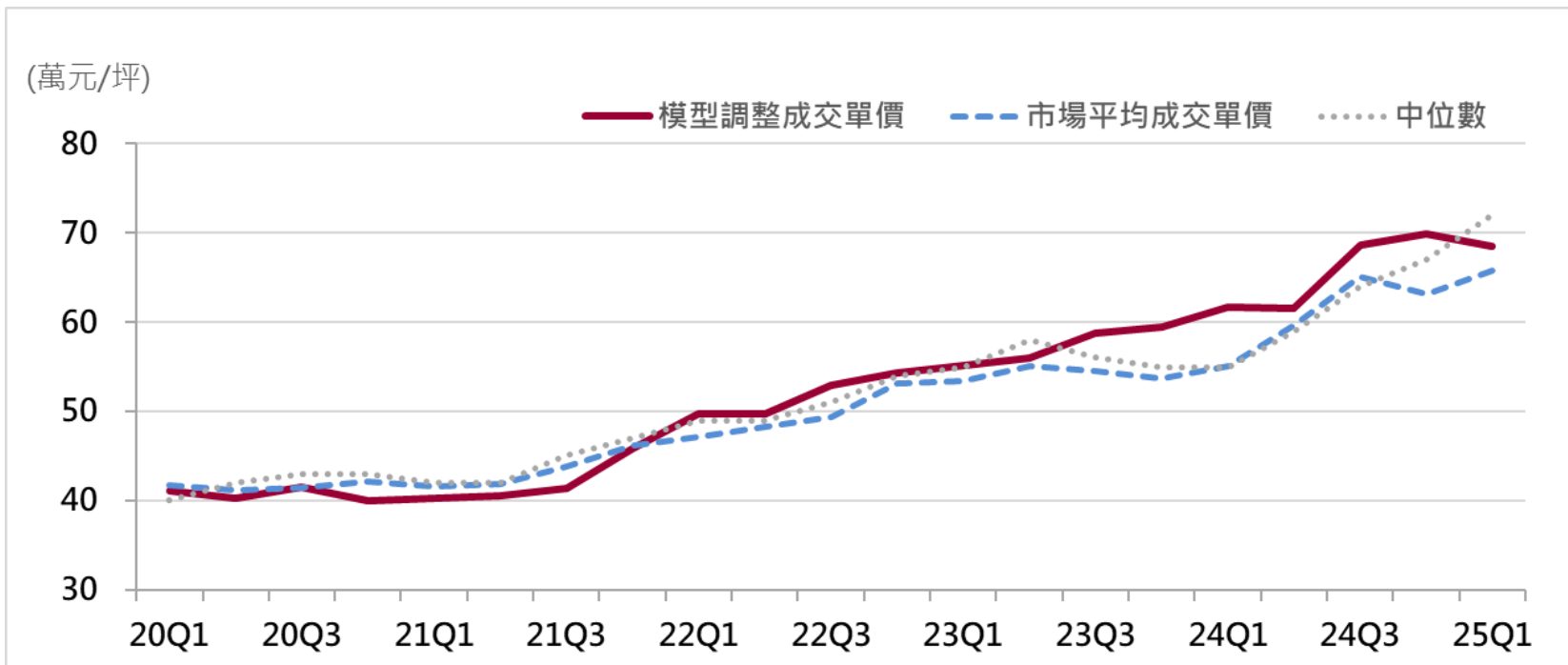


新北市推案分布 2025年第1季



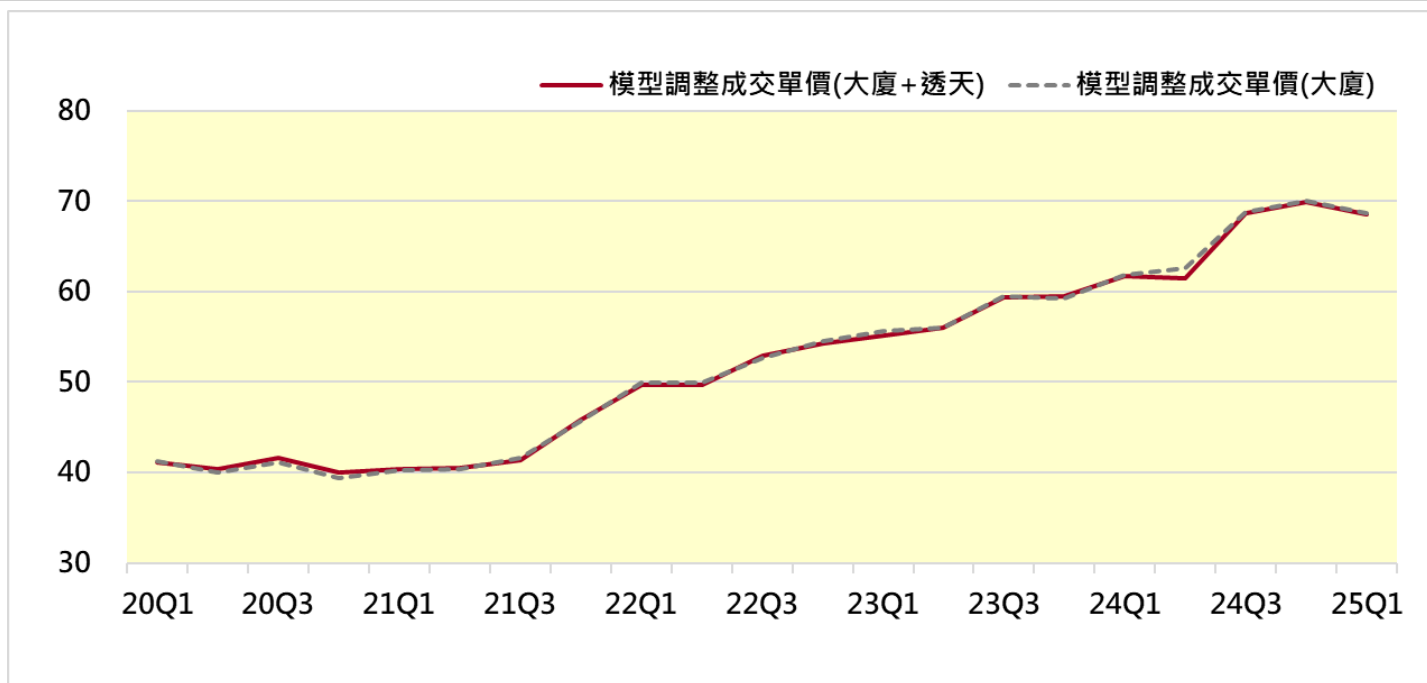
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

新北市模型單價與市場單價



	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	68.5 萬元/坪	-2.00%	10.98%
市場平均成交單價	65.9 萬元/坪	4.28%	19.64%

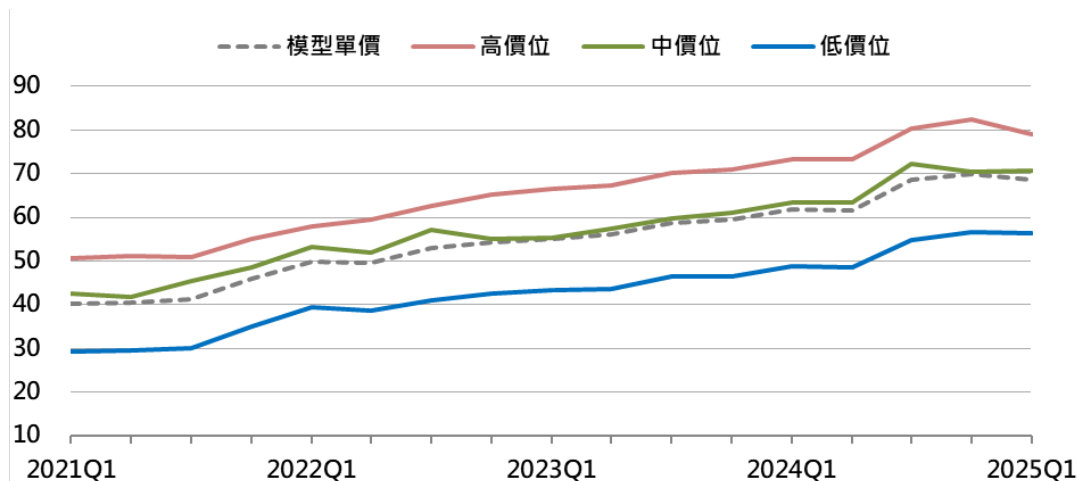
新北市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	68.5 萬元/坪	-2.00%	10.98%
模型調整成交單價 (大廈)	68.7 萬元/坪	-1.99%	11.11%

註：本季新北270天存活個案觀測值計116個(包括113Q2~114Q1個案)，本季觀測值並無透天個案。由於大廈標準住宅主力坪數、區位變數校估係數值與整體模型標準住宅不同，故與整體模型單價有異。

新北市區位價格



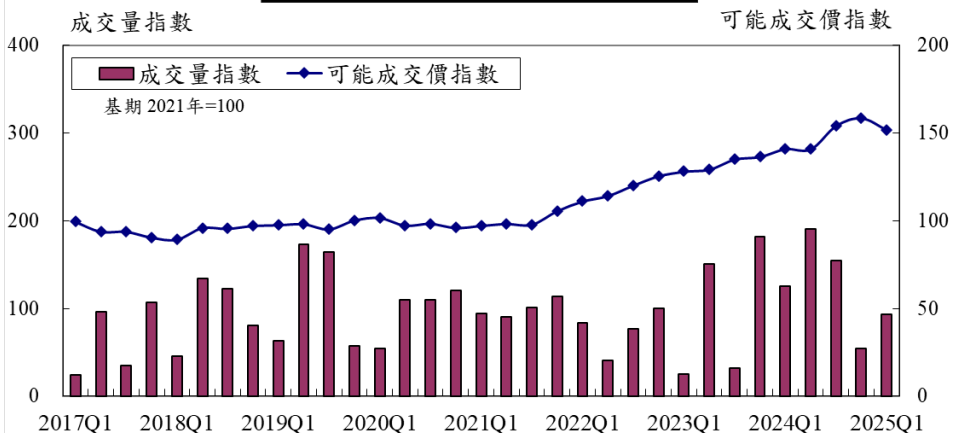
高價區	板橋、新店、永和 中和、三重
中價區	汐止、土城、新莊 蘆洲
低價區	萬里、深坑、三峽 樹林、鶯歌、泰山 林口、五股、八里 淡水

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

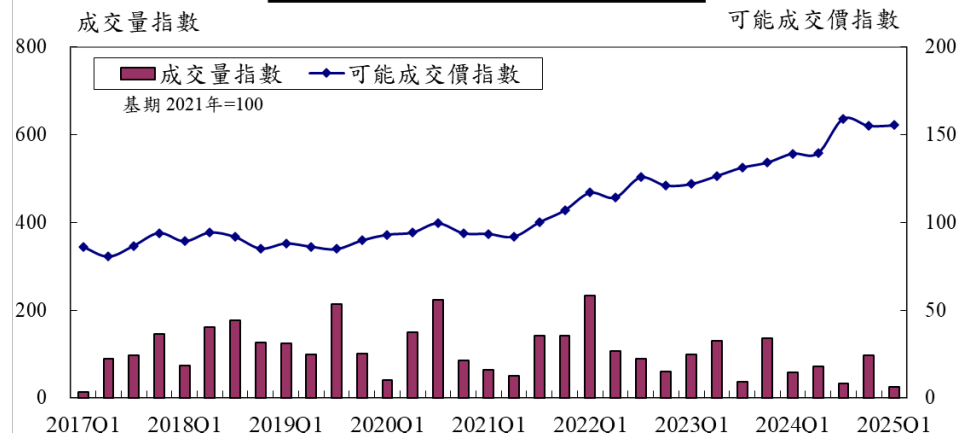
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	78.96 萬元/坪	-4.27%	7.67%
中價區	70.62 萬元/坪	0.13%	11.57%
低價區	56.25 萬元/坪	-0.44%	15.15%

新北市區位成交量(戶數)

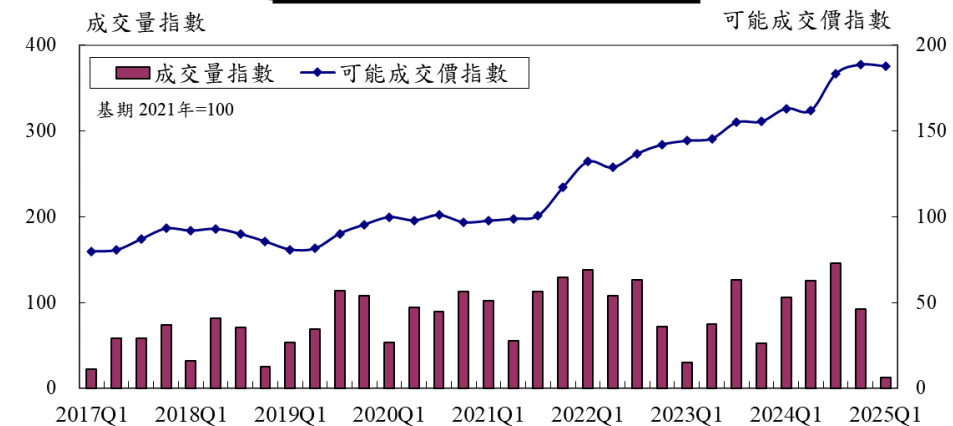
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

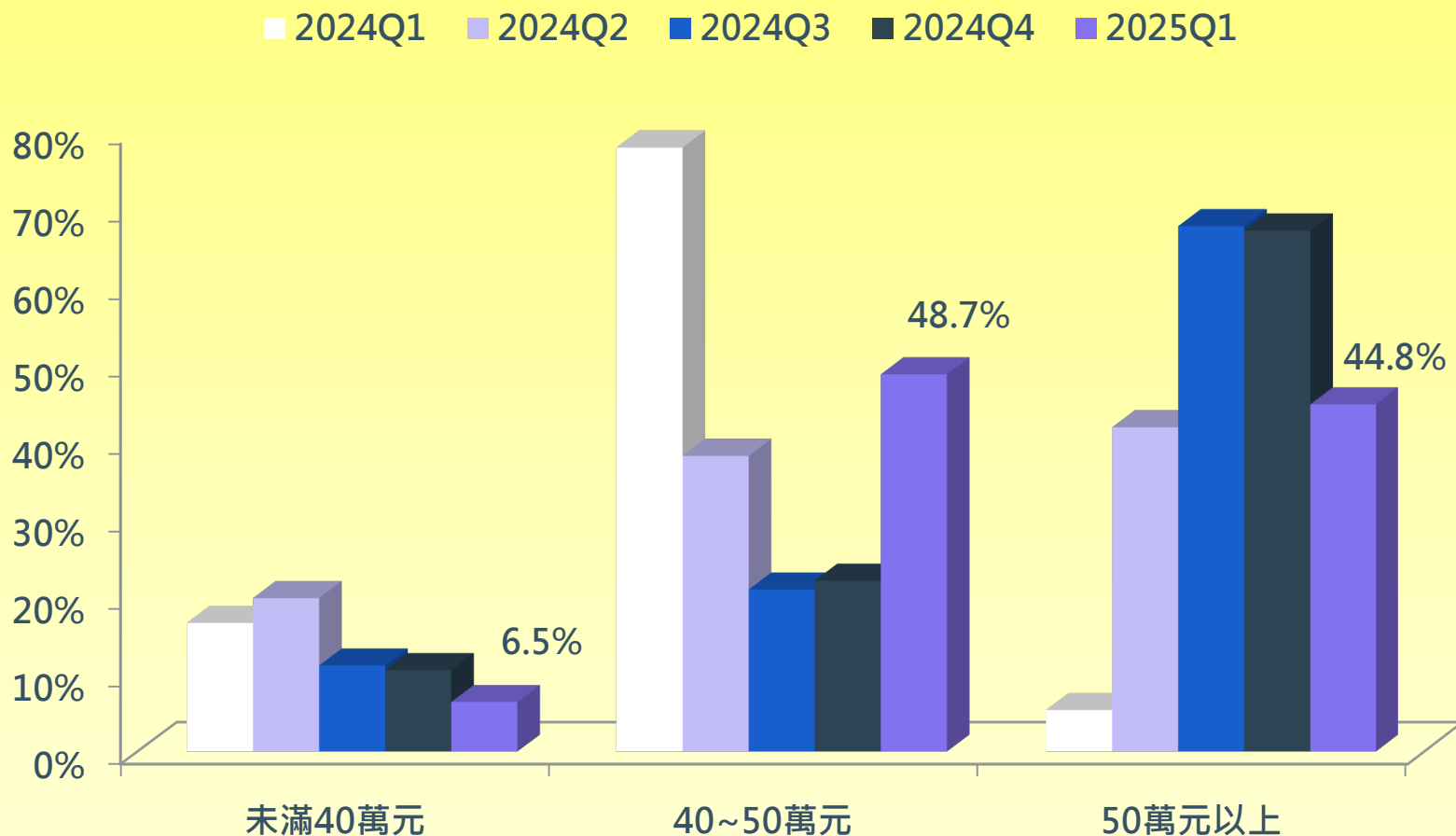


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



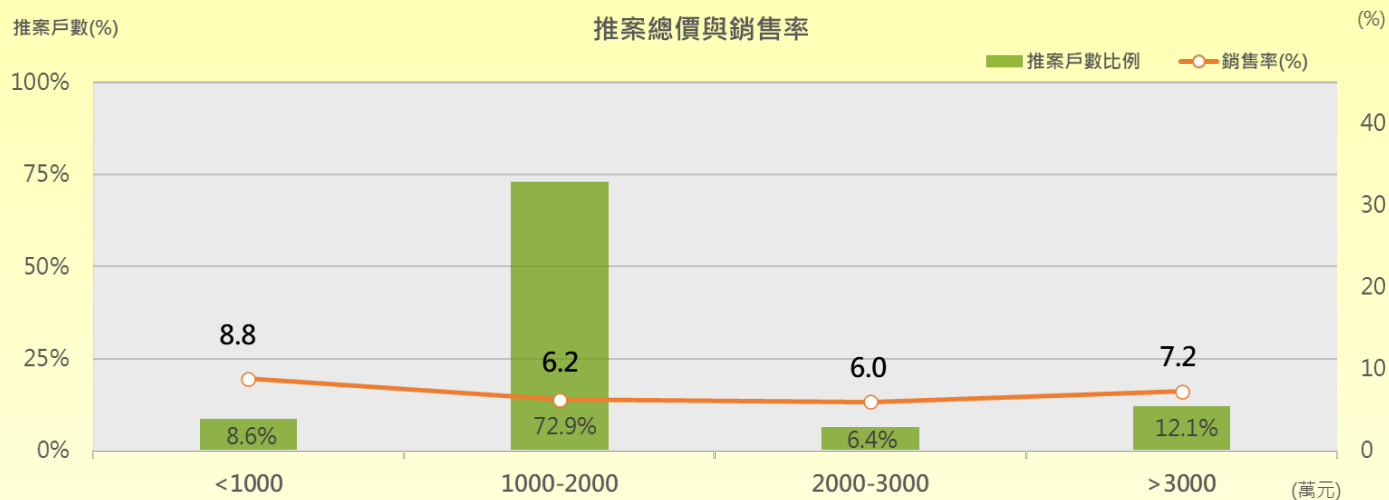
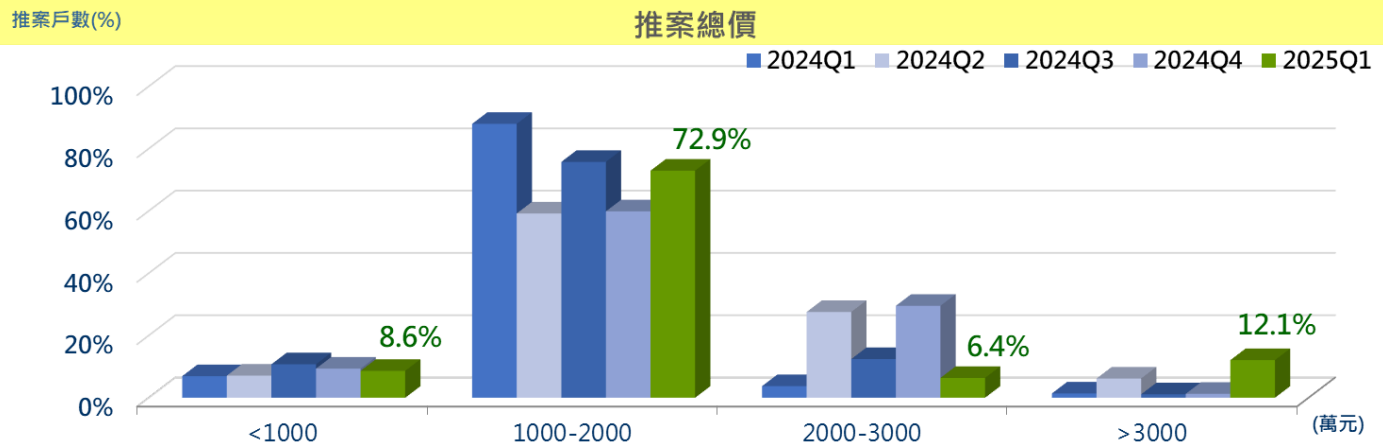
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	92.95	70.36%	-25.97%
中價區	24.69	-74.36%	-57.12%
低價區	12.83	-86.13%	-87.93%

桃園市推案價格與戶數比例

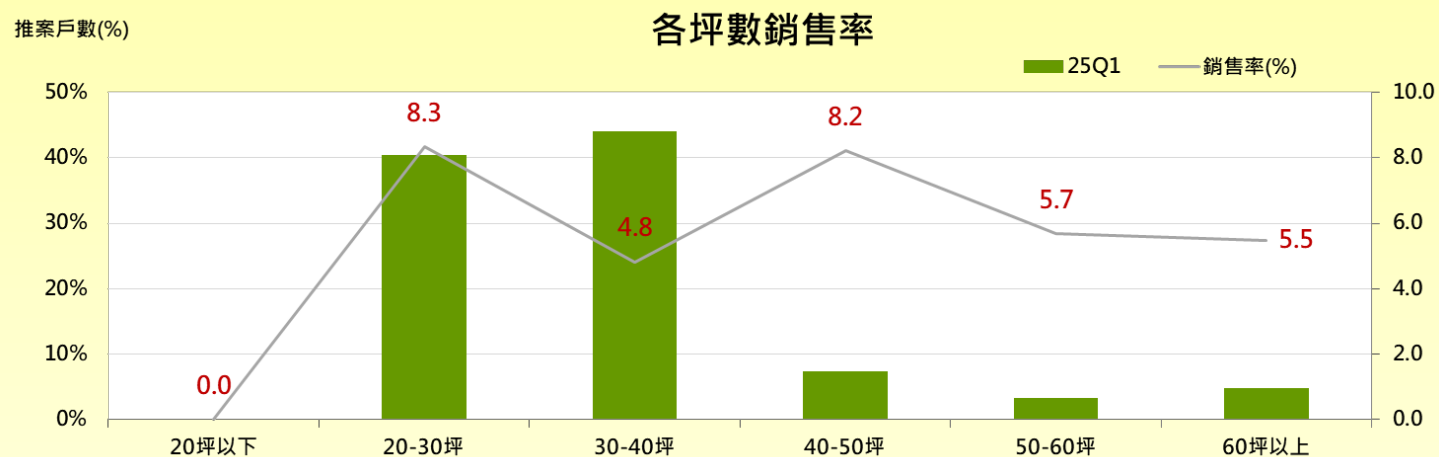
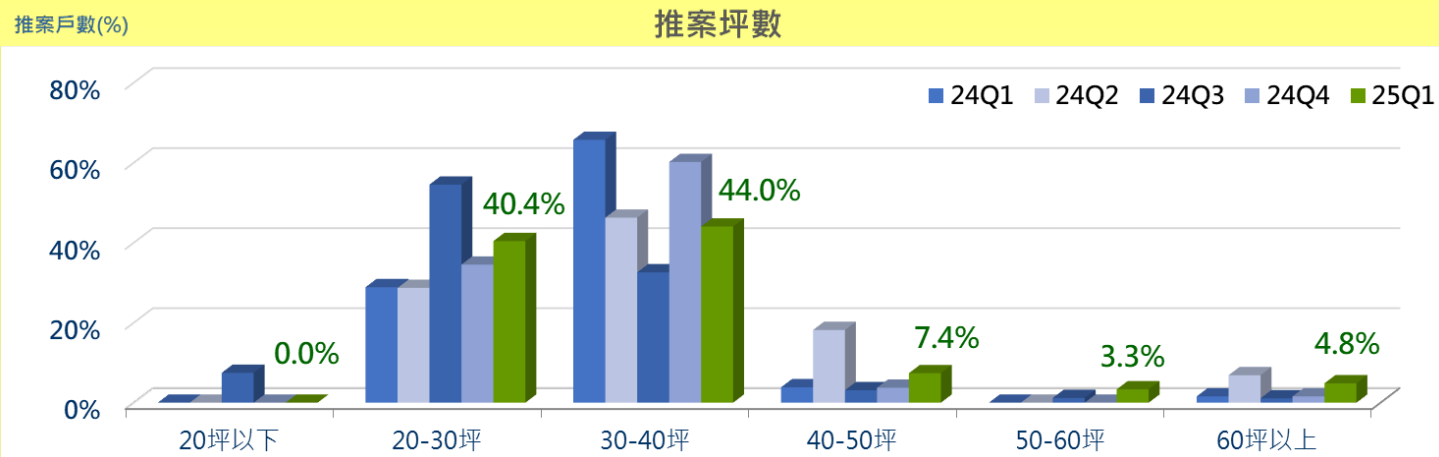


*此處之推案價格為開價。

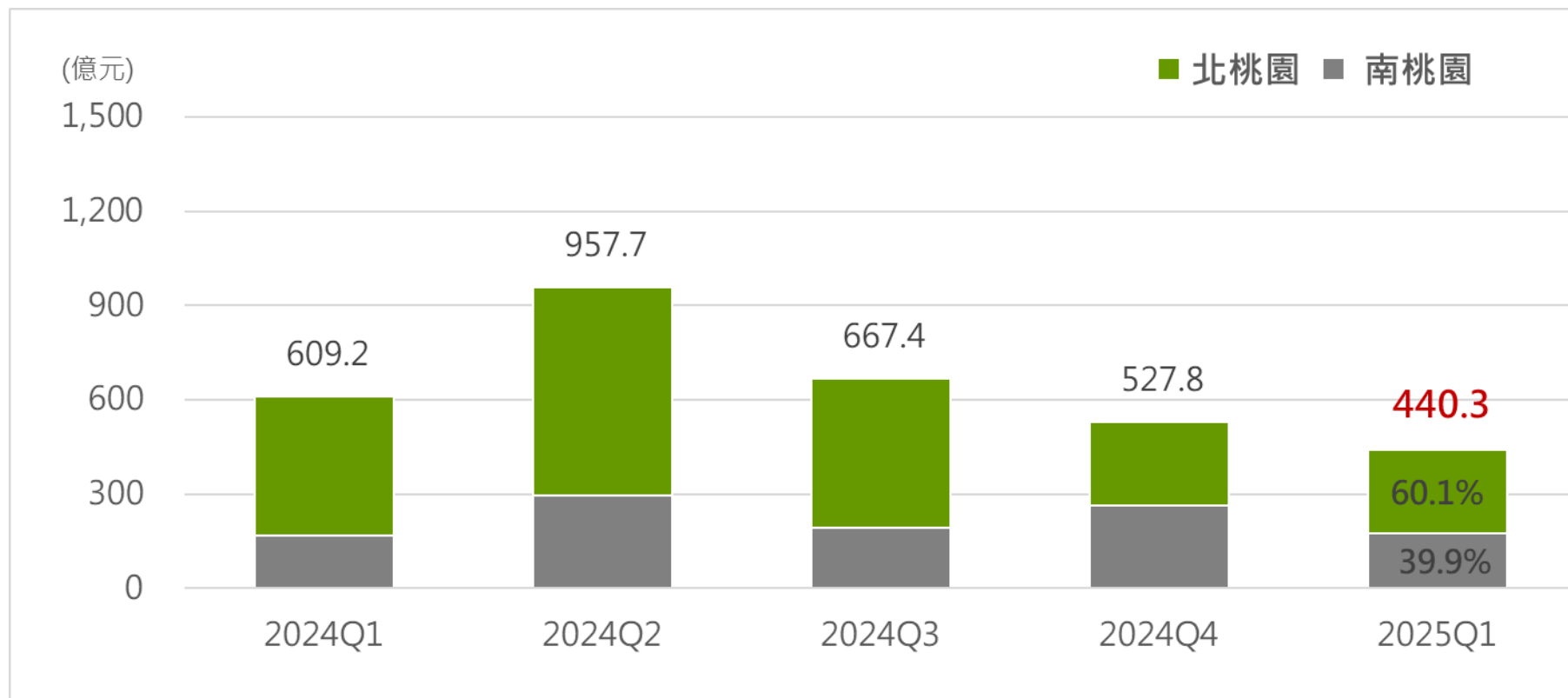
桃園市推案總價與銷售率



桃園市推案坪數與銷售率

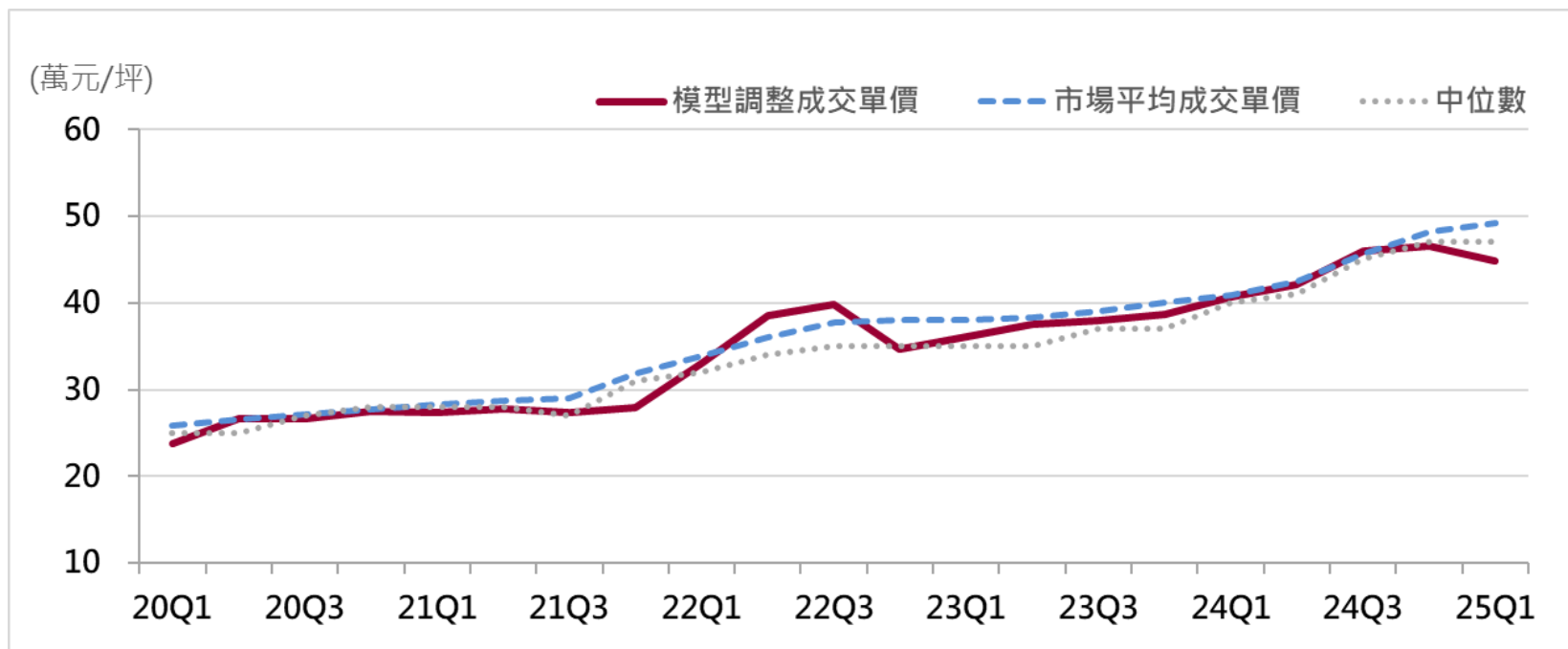


桃園市推案分布 2025年第1季



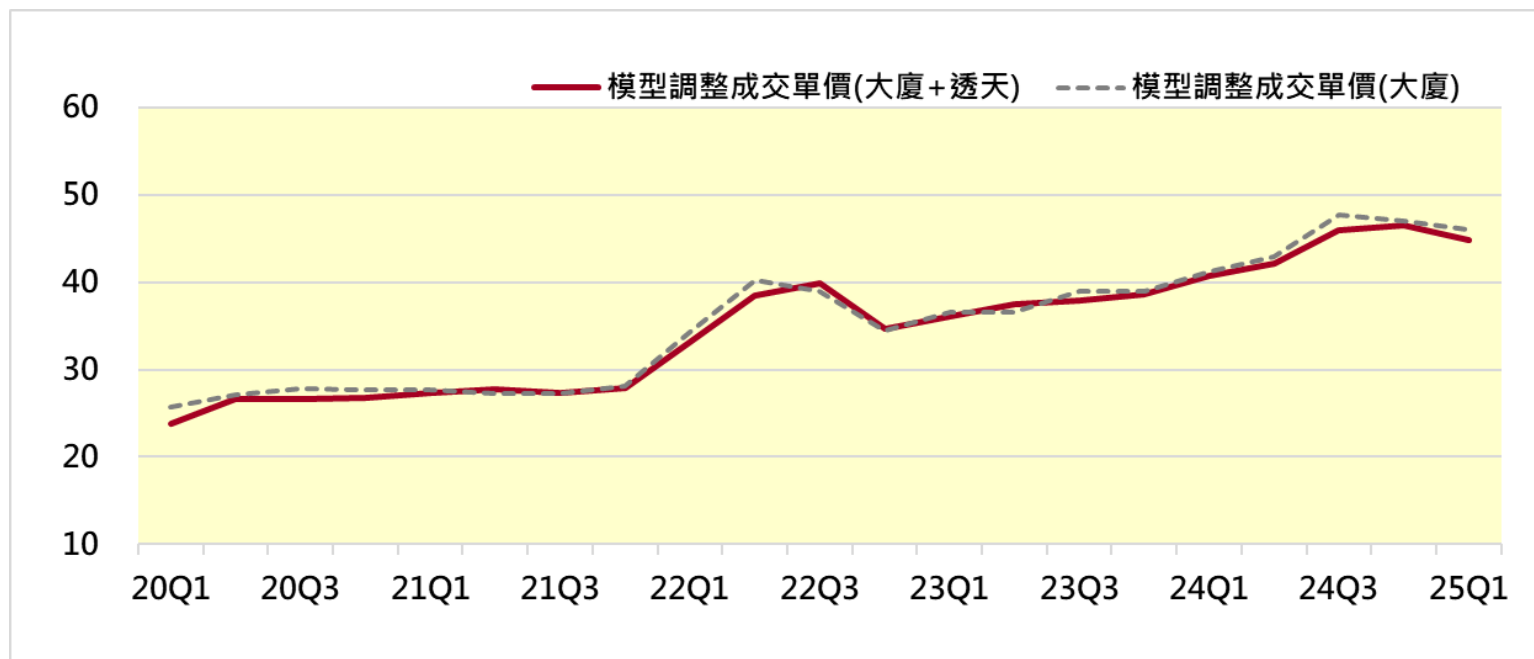
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

桃園市模型單價與市場單價



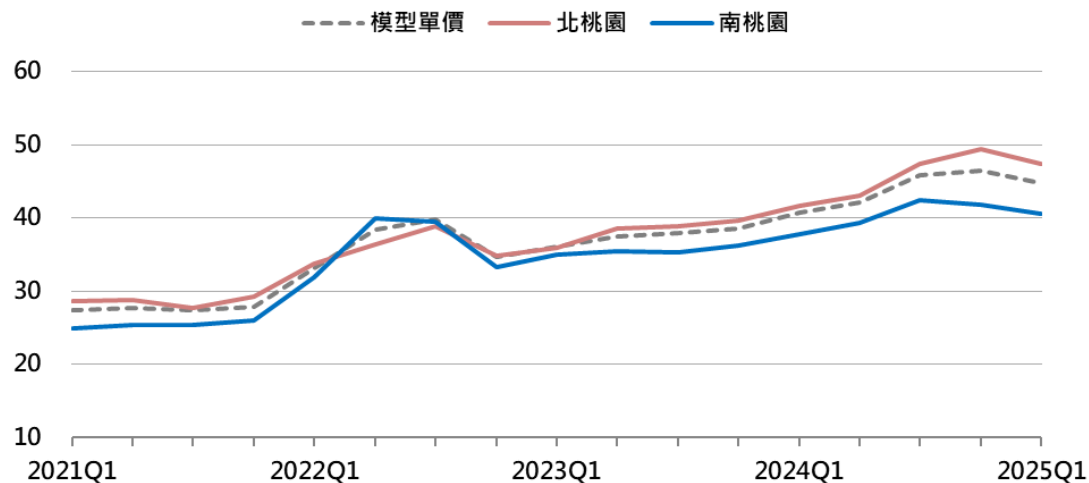
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	44.8 萬元/坪	-3.68%	10.03%
市場平均成交單價	49.2 萬元/坪	1.93%	20.16%

桃園市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	44.8 萬元/坪	-3.68%	10.03%
模型調整成交單價 (大廈)	45.9 萬元/坪	-2.37%	11.59%

桃園市區位價格



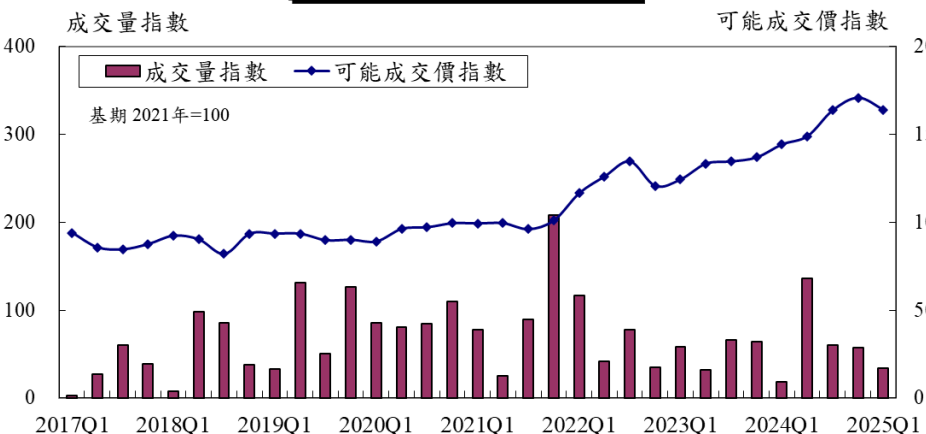
北桃園 (高價區)	桃園、龜山、八德 蘆竹
南桃園 (低價區)	中壢、大園、平鎮

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

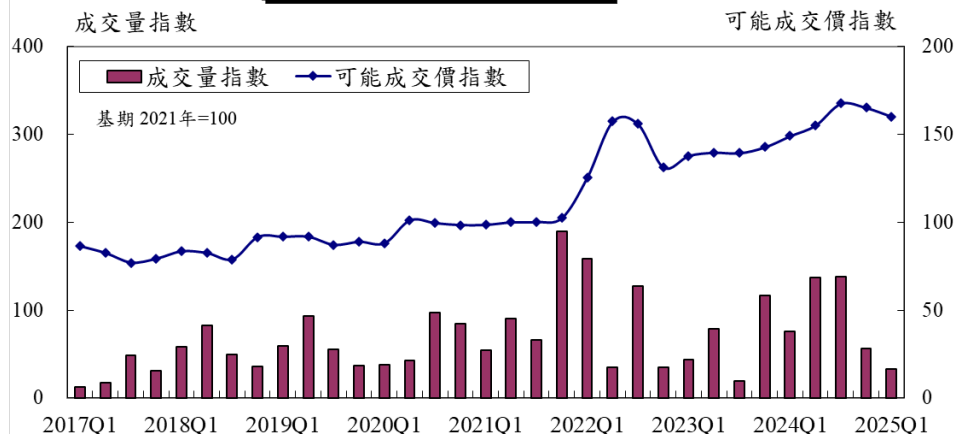
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
北桃園(高價區)	47.46 萬元/坪	-3.98%	13.69%
南桃園(低價區)	40.65 萬元/坪	-3.01%	7.48%

桃園市成交量(戶數)

北桃園價量指數趨勢圖(季)

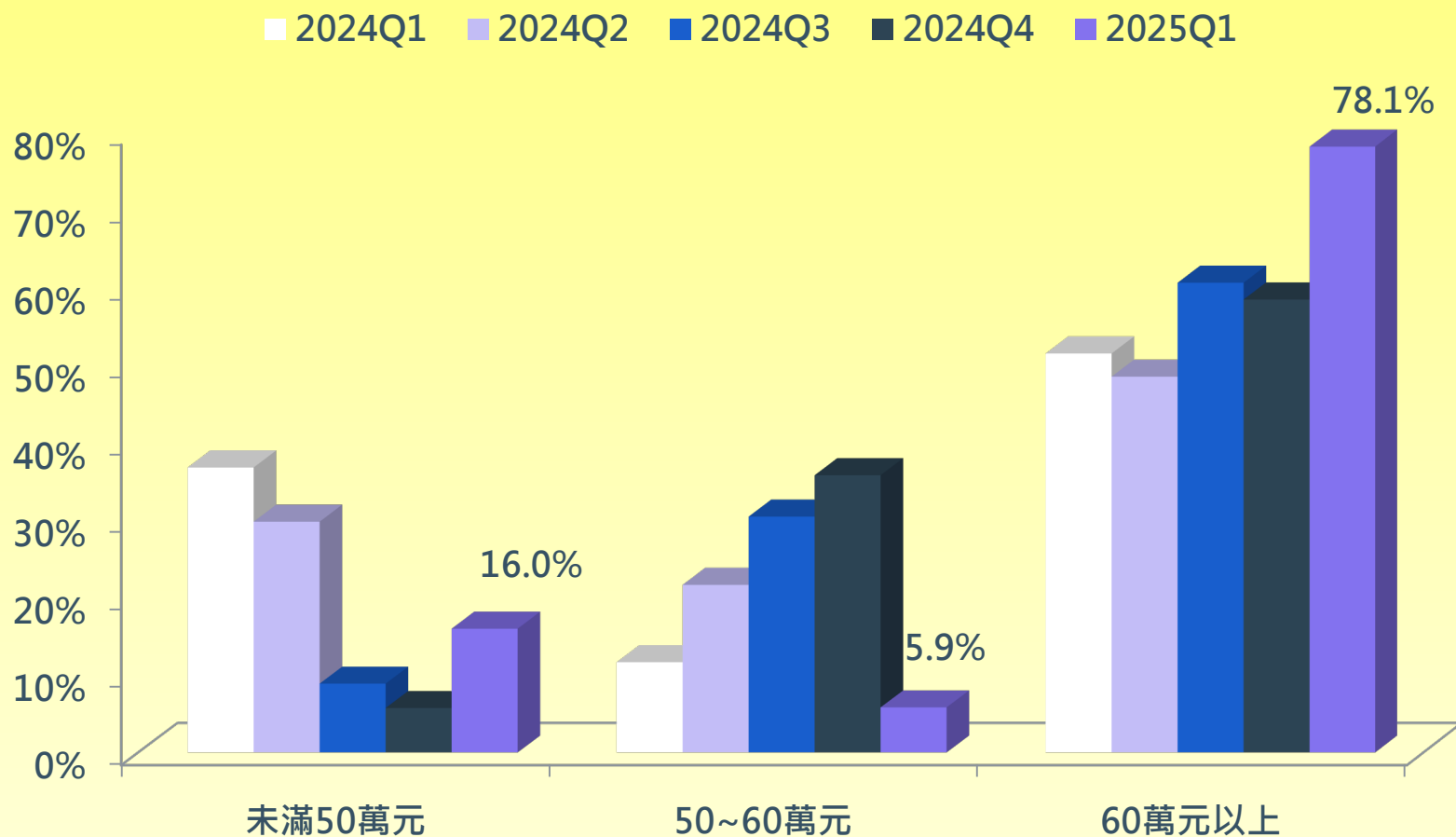


南桃園價量指數趨勢圖(季)



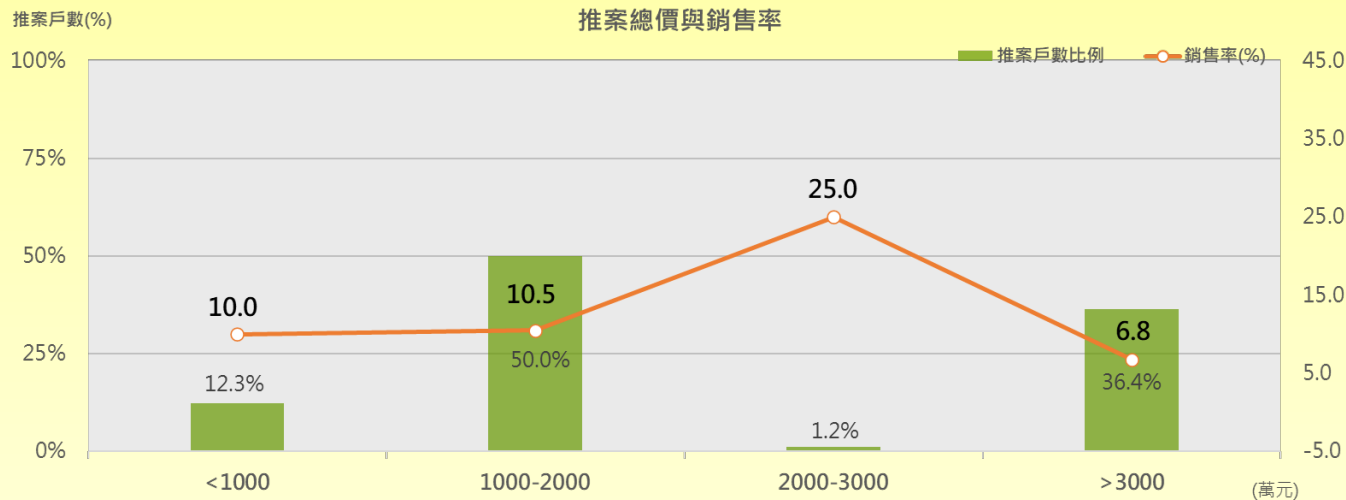
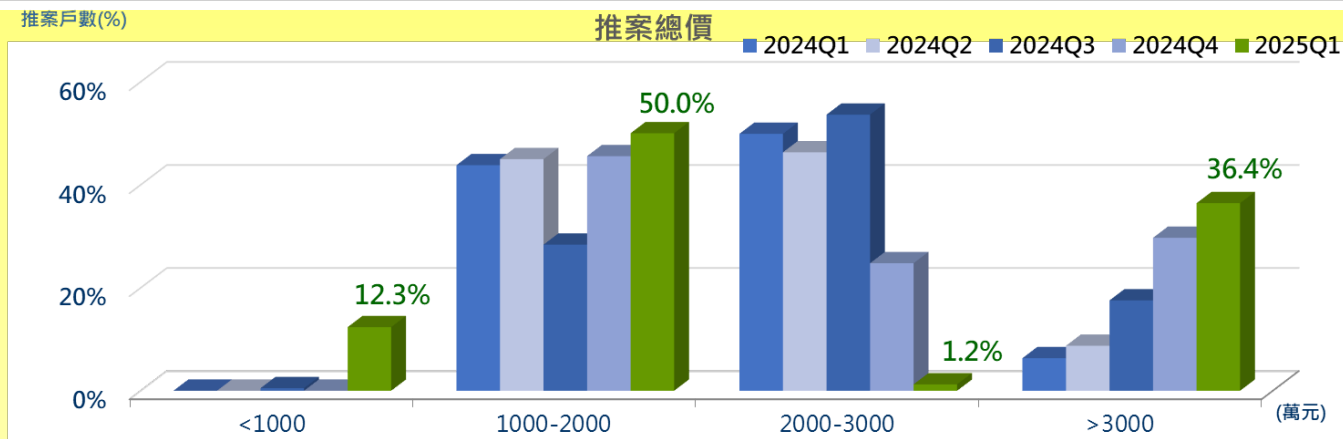
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
北桃園(高價區)	33.71	-40.80%	88.43%
南桃園(低價區)	33.25	-41.22%	-56.01%

新竹縣市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

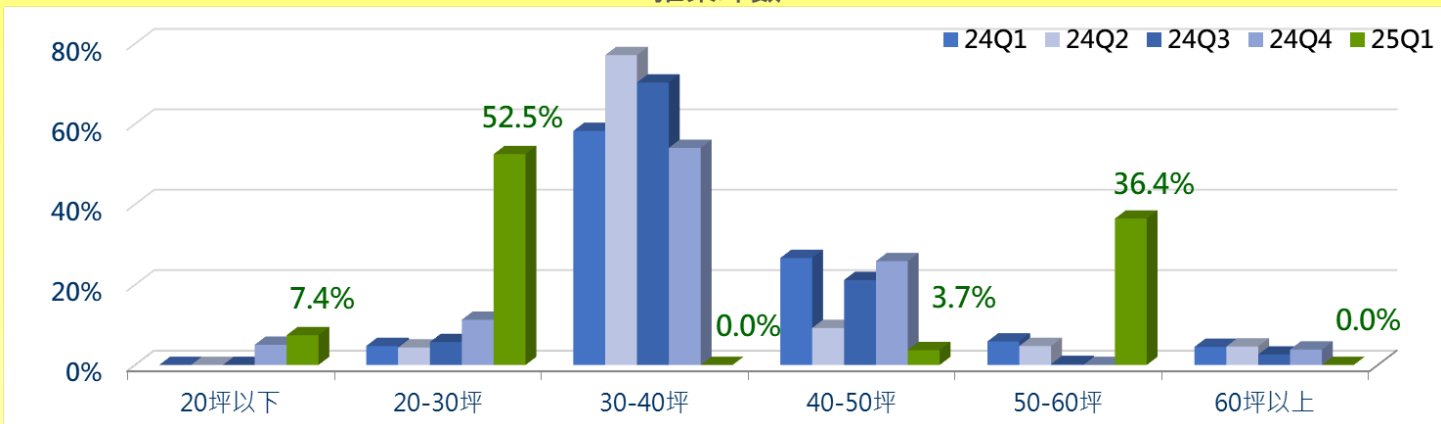
新竹縣市推案總價與銷售率



新竹縣市推案坪數與銷售率

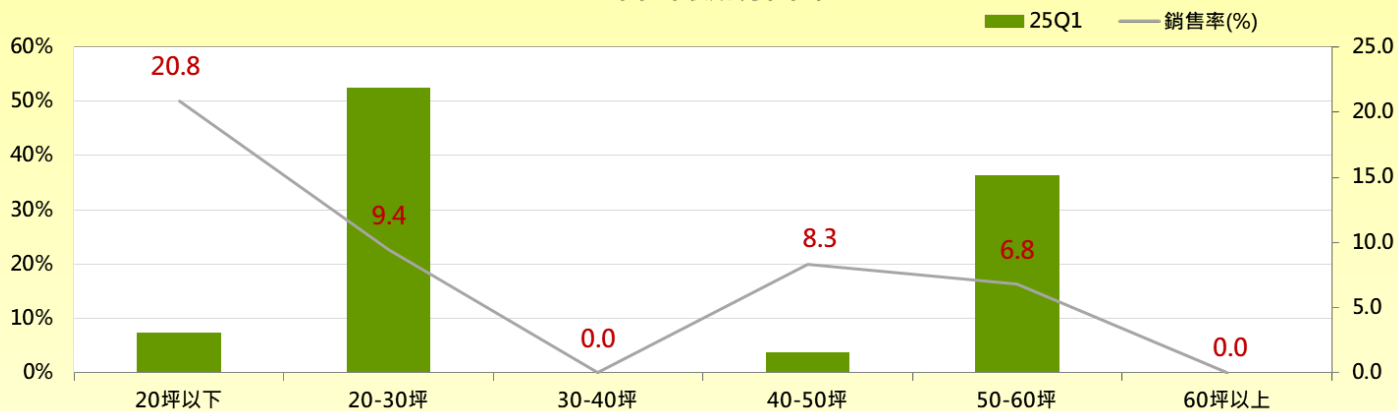
推案戶數(%)

推案坪數

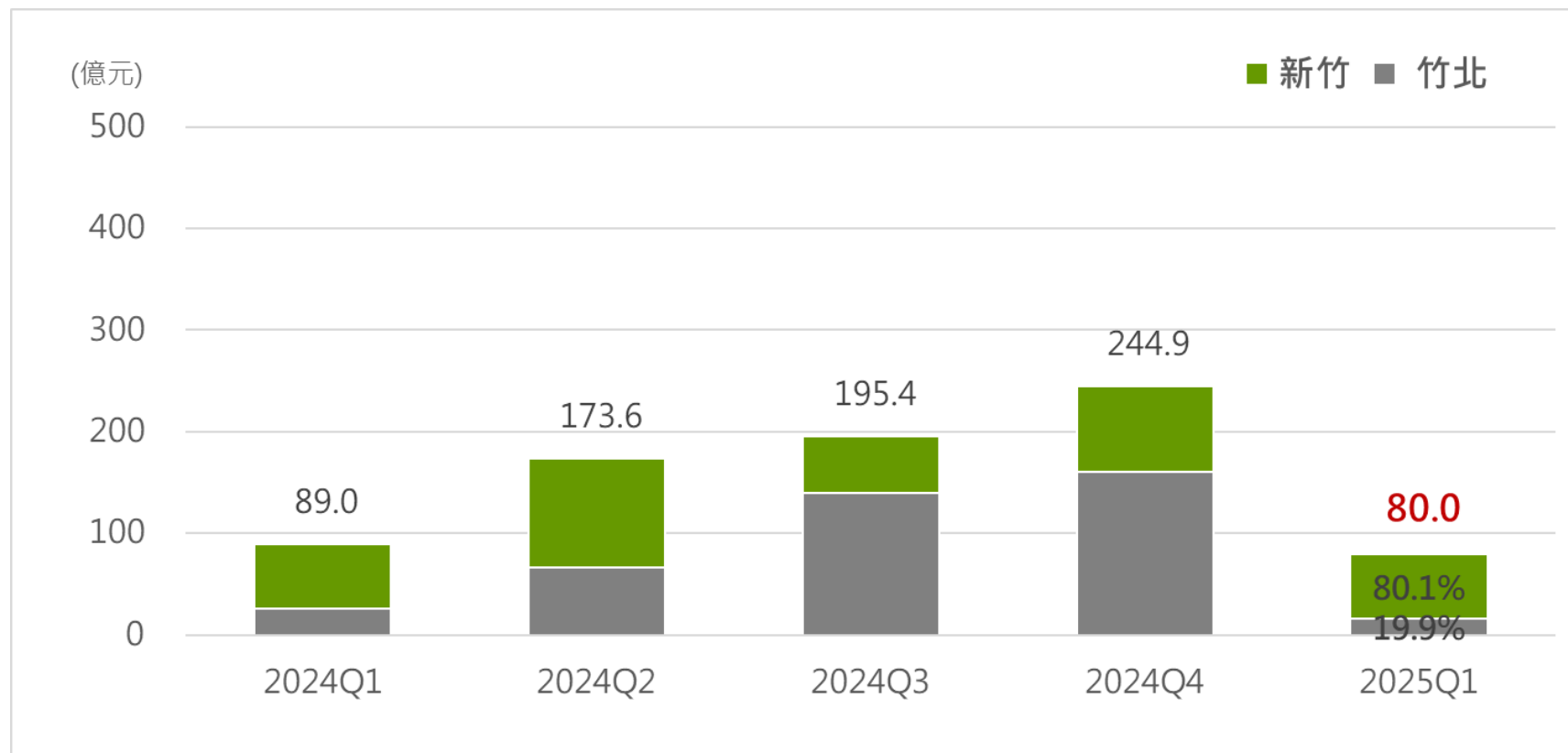


推案戶數(%)

各坪數銷售率

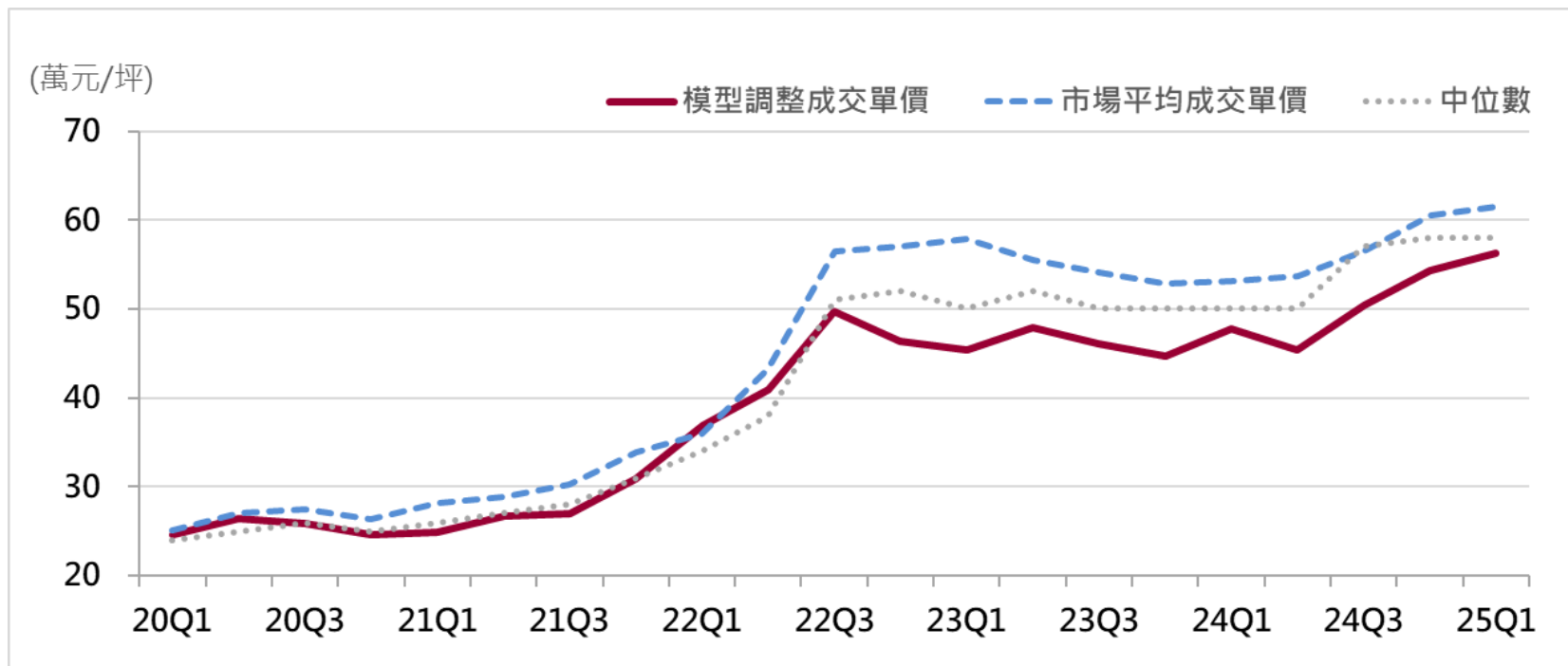


新竹縣市推案分布 2025年第1季



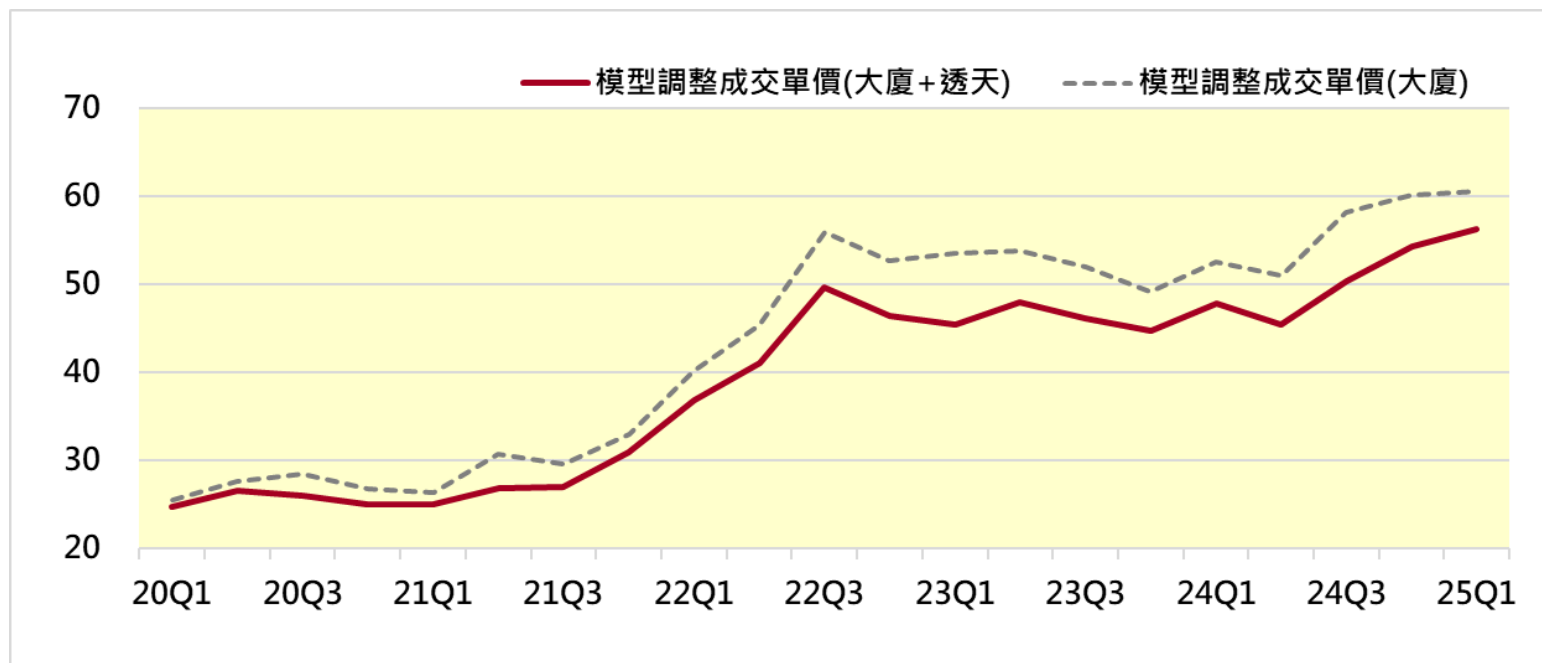
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

新竹縣市模型單價與市場單價



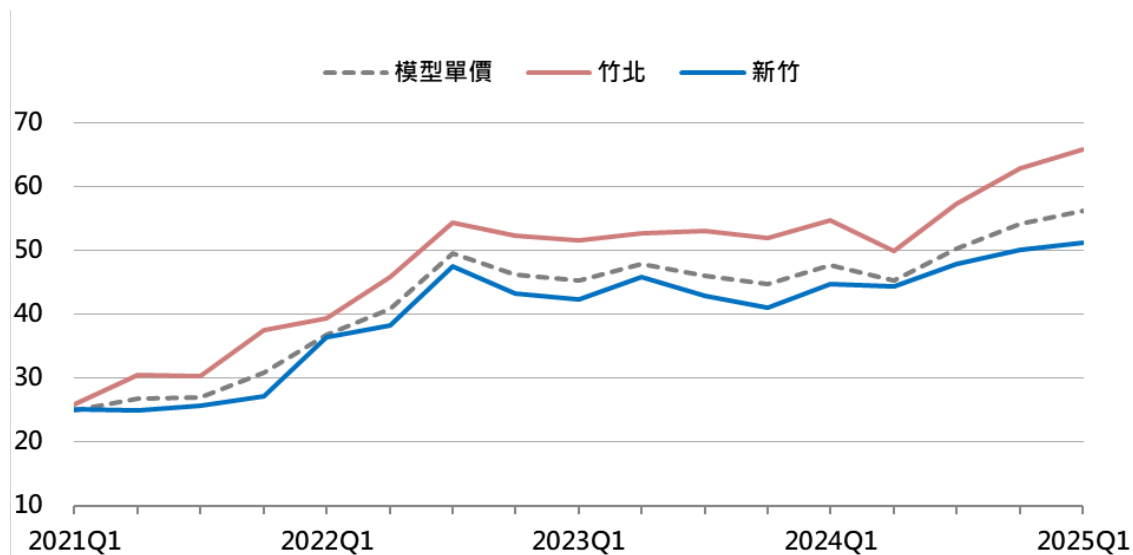
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	56.3 萬元/坪	3.70%	17.71%
市場平均成交單價	61.5 萬元/坪	1.52%	15.58%

新竹縣市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	56.3 萬元/坪	3.70%	17.71%
模型調整成交單價 (大廈)	60.6 萬元/坪	0.91%	15.45%

新竹縣市區位價格



新竹縣

竹北市

新竹市

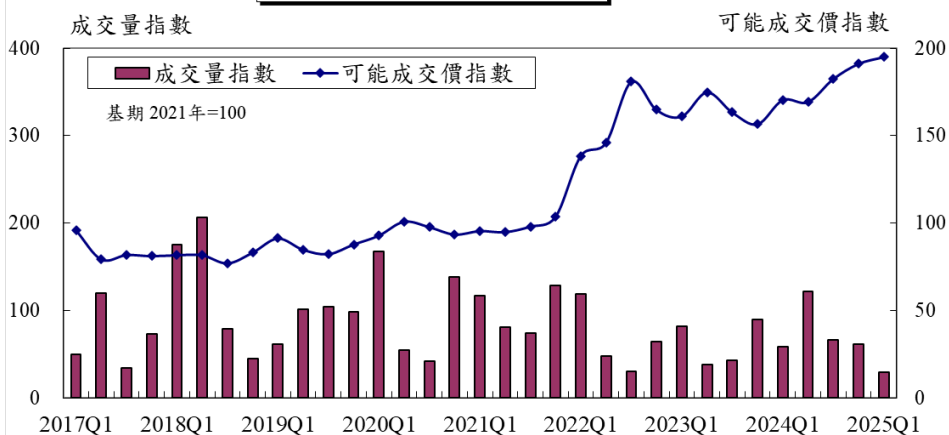
新竹市

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

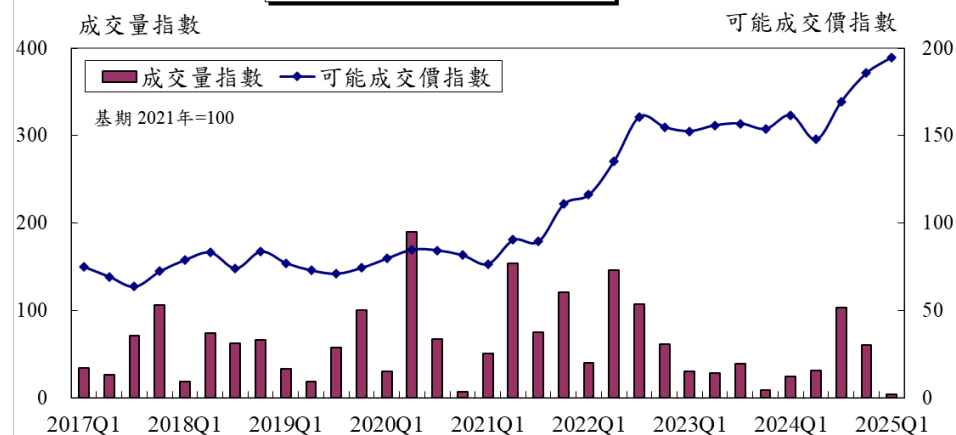
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
竹北市	65.89 萬元/坪	4.81%	20.42%
新竹市	51.22 萬元/坪	2.05%	14.44%

新竹縣市成交量(戶數)

新竹市價量指數趨勢圖(季)

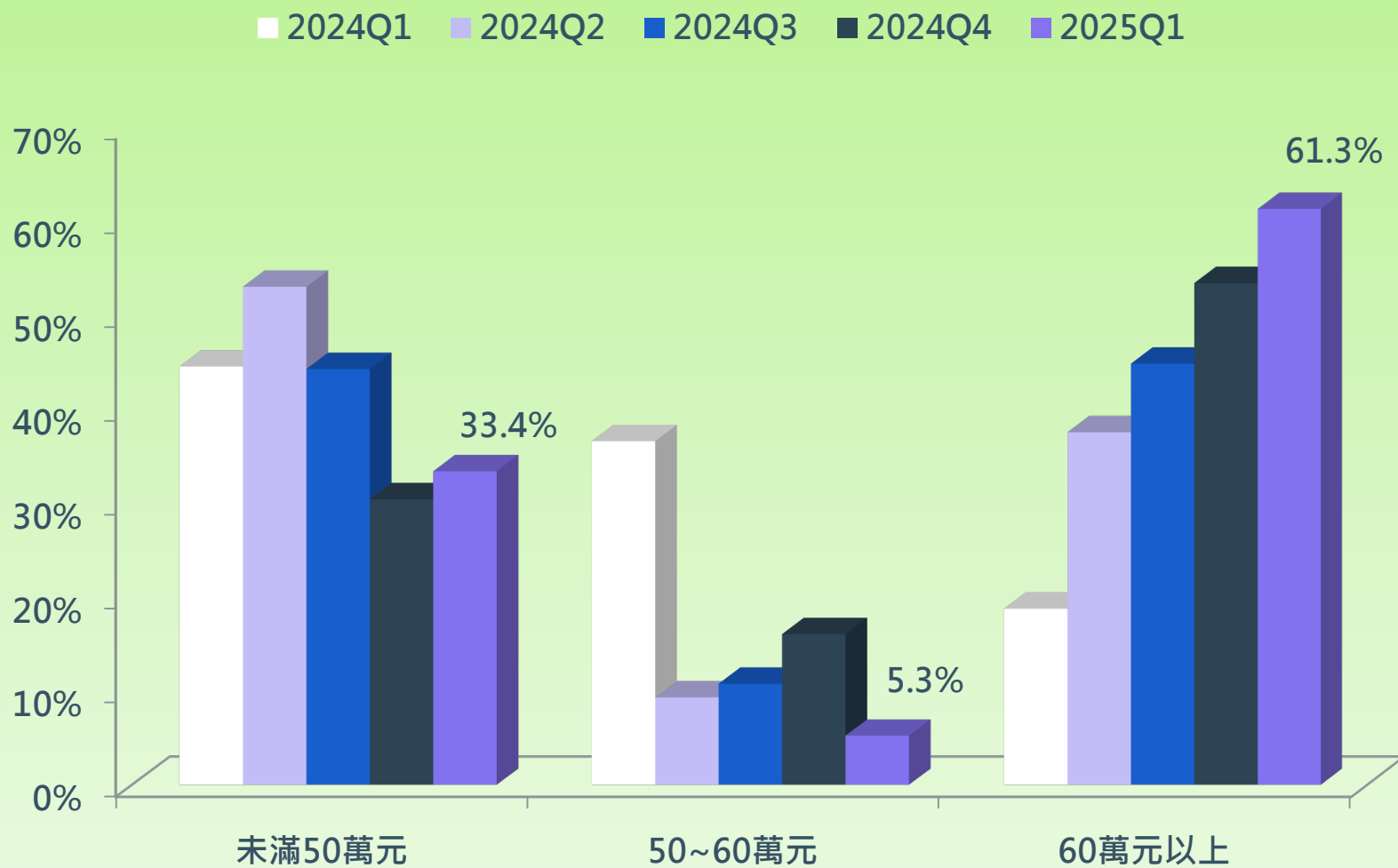


竹北市價量指數趨勢圖(季)



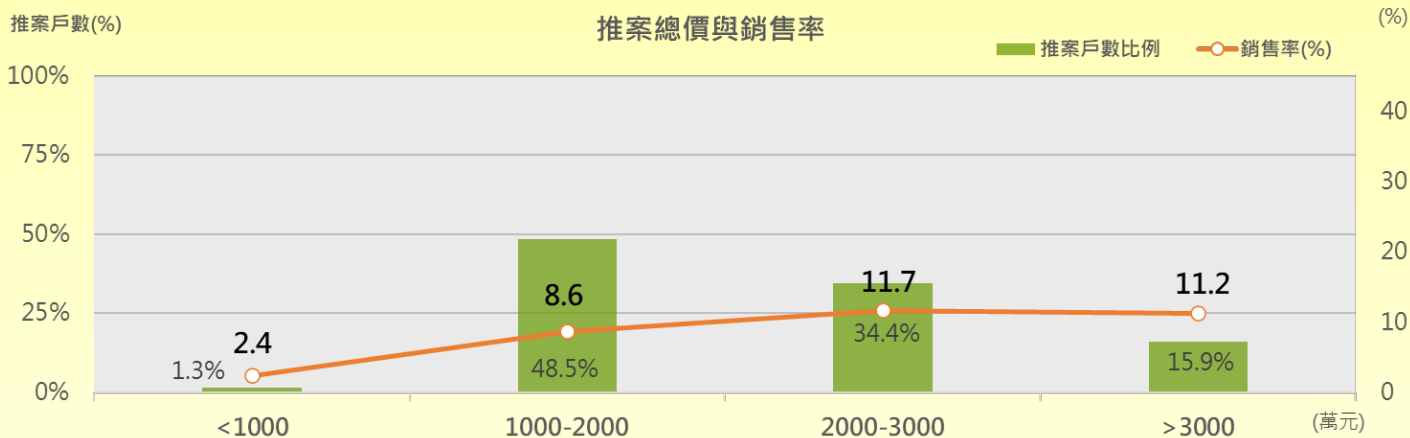
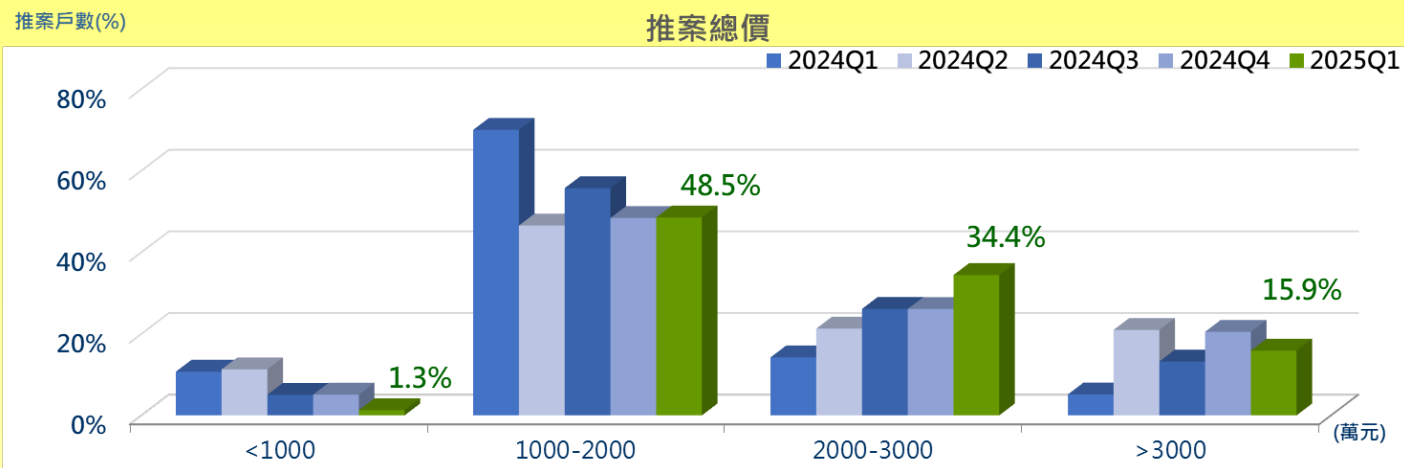
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
竹北市	4.19	-93.05%	-82.76%
新竹市	29.64	-51.93%	-49.23%

台中市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

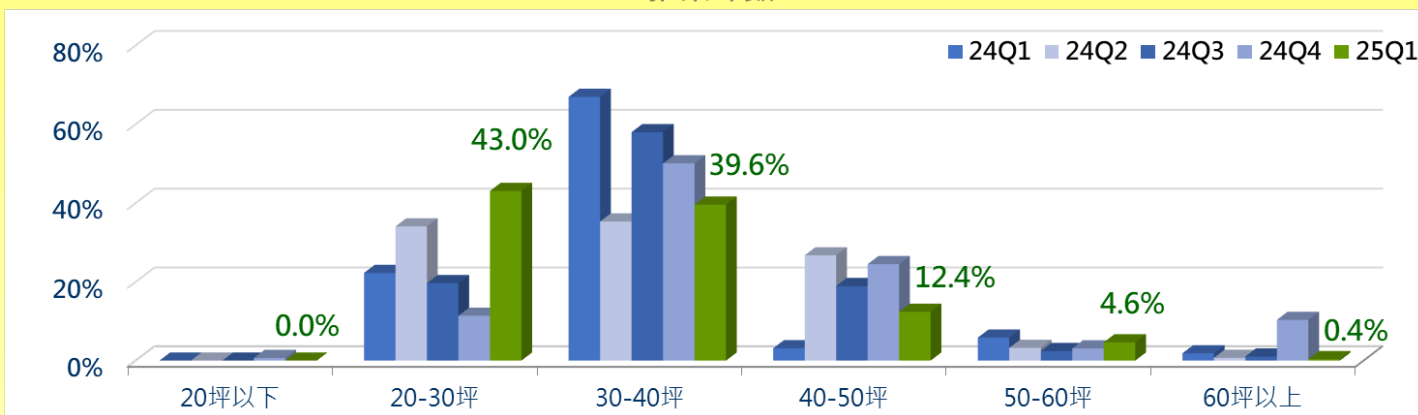
台中市推案總價與銷售率



台中市推案坪數與銷售率

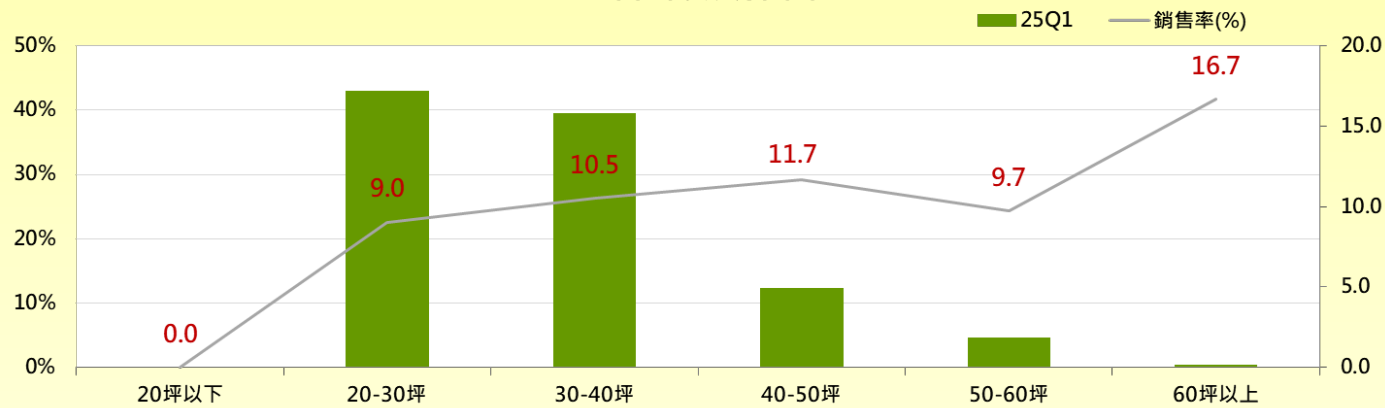
推案戶數(%)

推案坪數

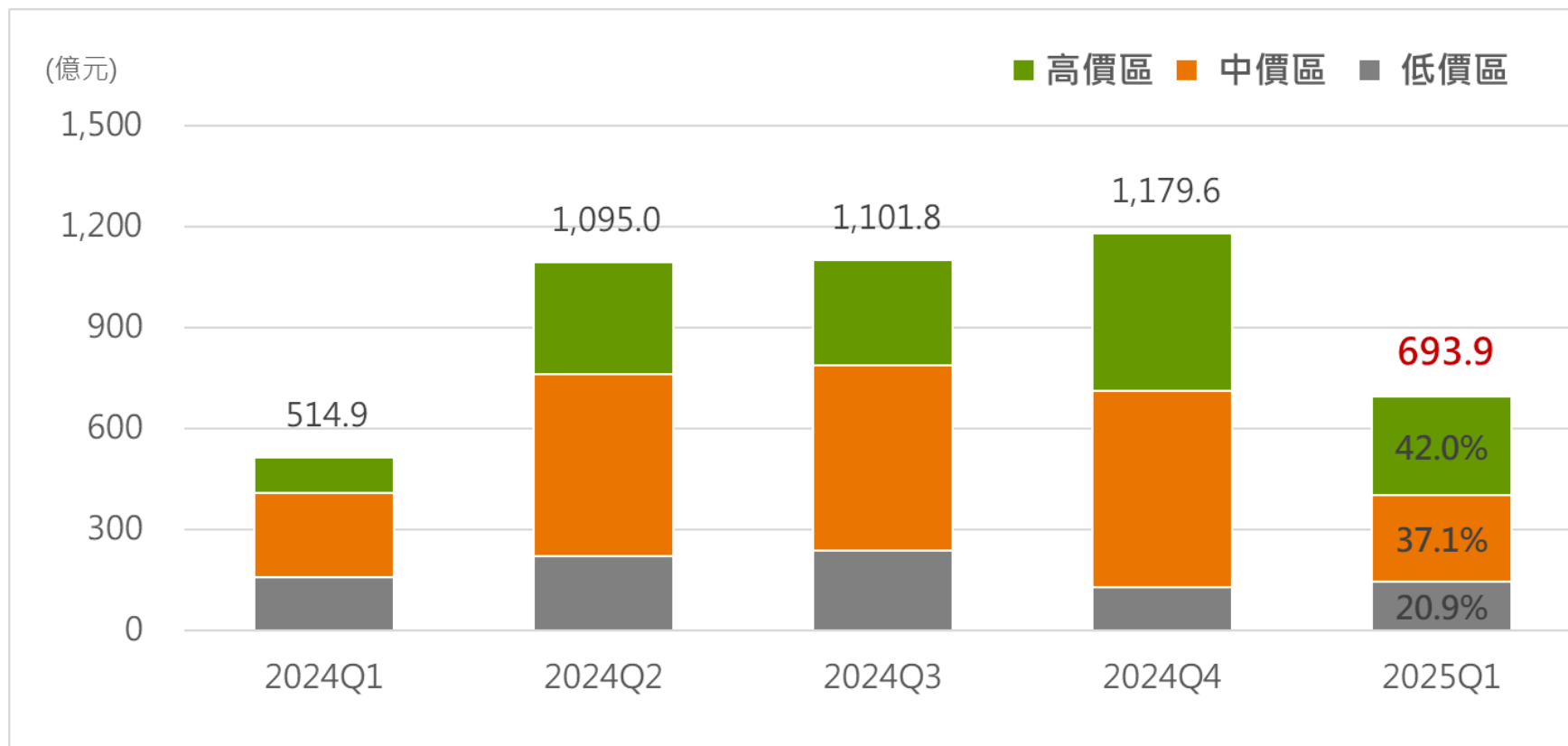


推案戶數(%)

各坪數銷售率

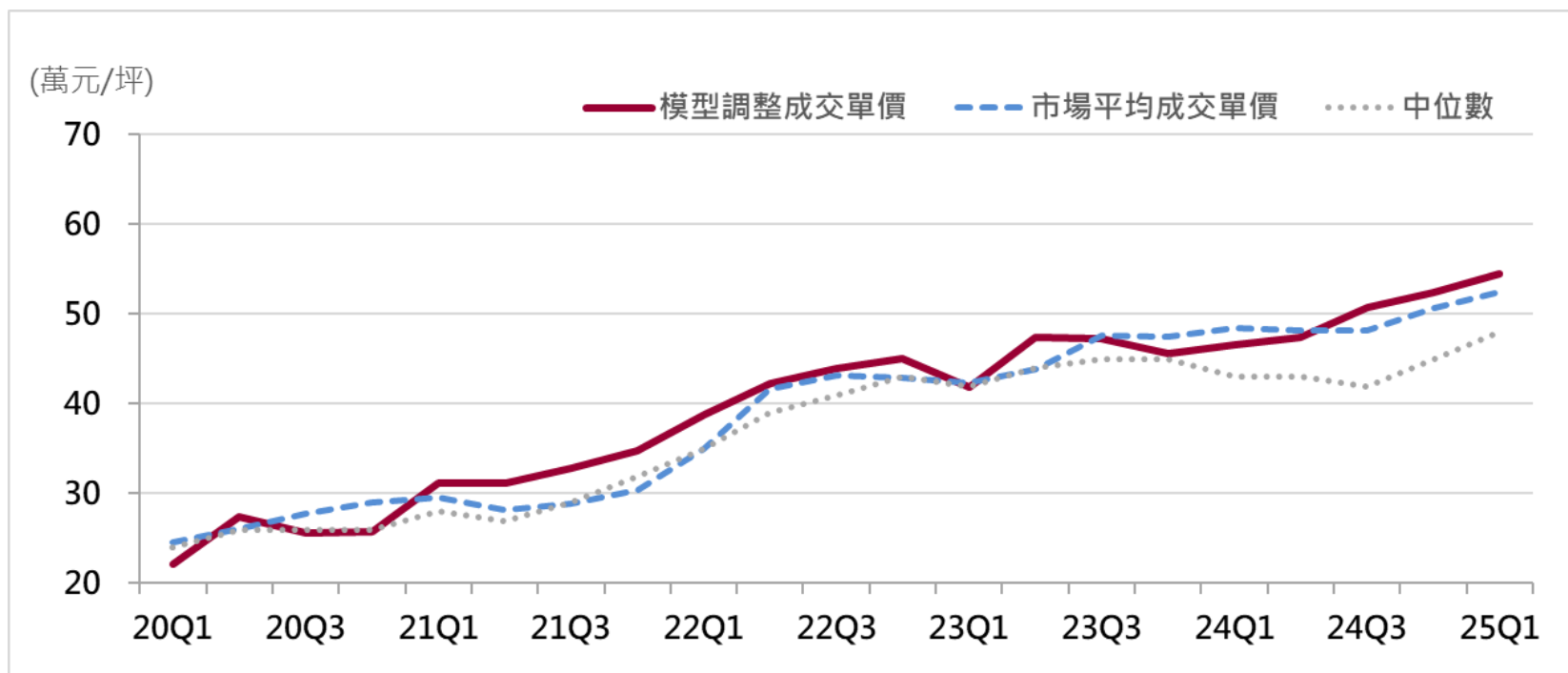


台中市推案分布 2025年第1季



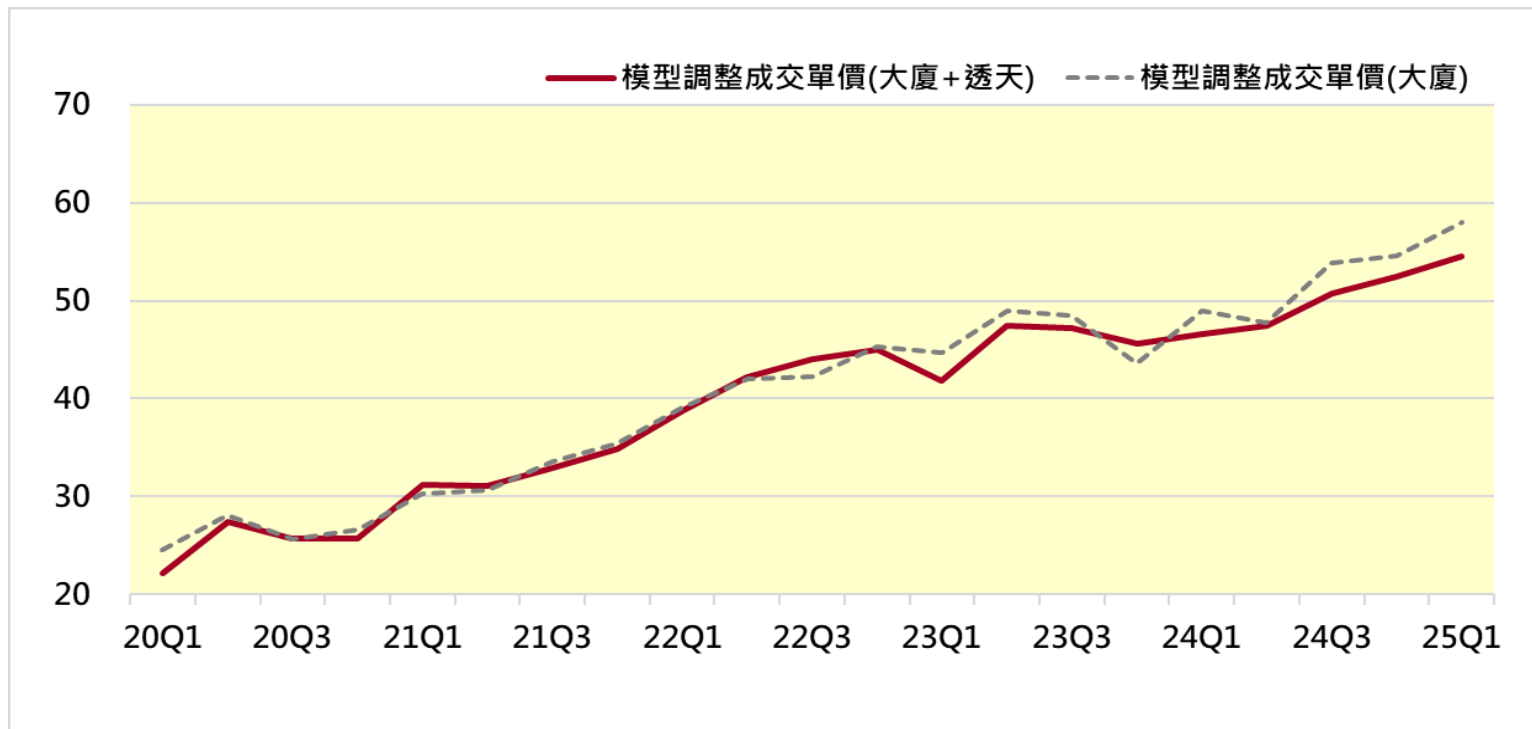
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台中市模型單價與市場單價



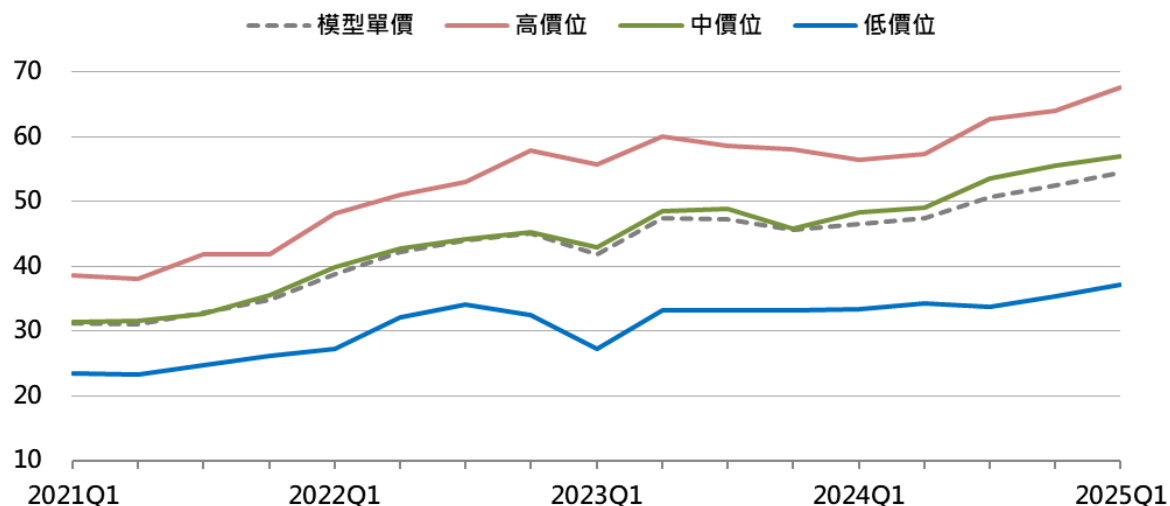
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	54.5 萬元/坪	3.85%	16.95%
市場平均成交單價	52.5 萬元/坪	3.49%	8.27%

台中市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	54.5 萬元/坪	3.85%	16.95%
模型調整成交單價 (大廈)	58.0 萬元/坪	6.20%	18.46%

台中市區位價格



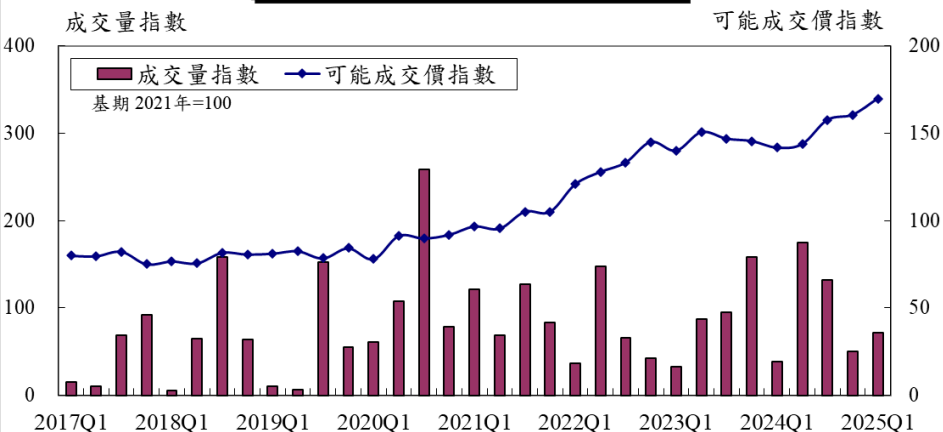
高價區	西屯、南屯、西區
中價區	北區、北屯、東區 南區、大里、烏日 中區、太平、潭子
低價區	大雅、豐原、后里 神岡、沙鹿、龍井 梧棲、清水、外埔

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

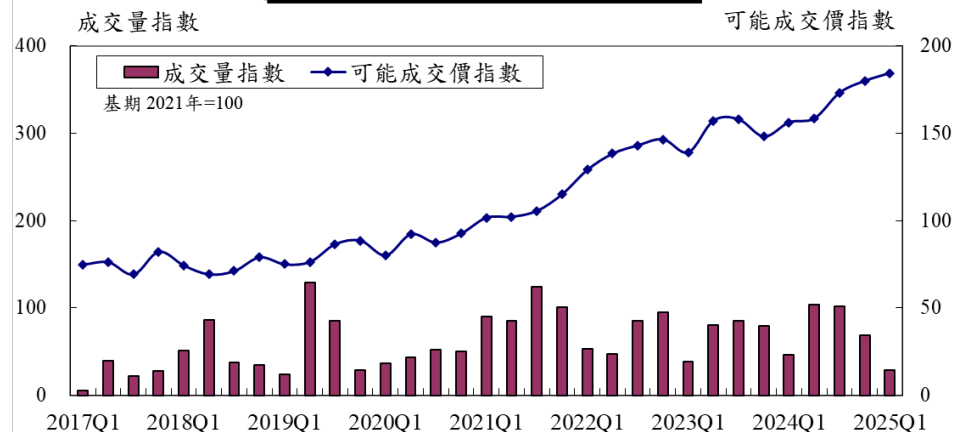
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	67.67 萬元/坪	5.74%	19.79%
中價區	56.98 萬元/坪	2.49%	18.03%
低價區	37.20 萬元/坪	5.21%	11.42%

台中市區位成交量(戶數)

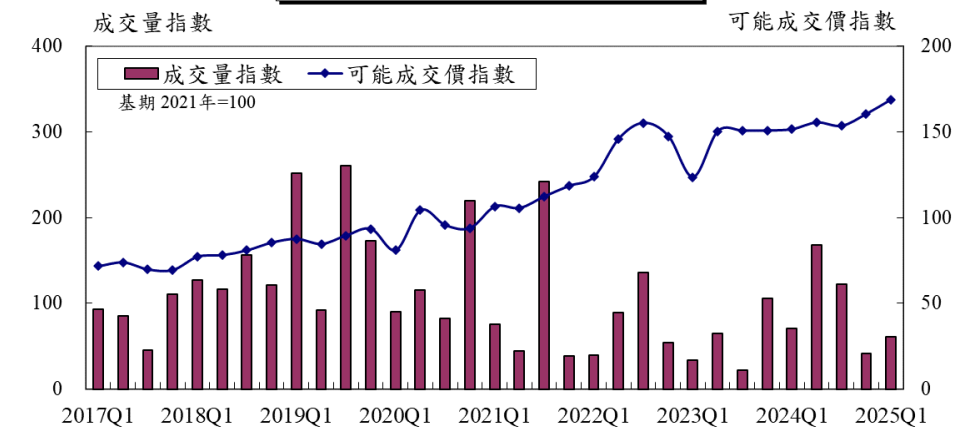
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)



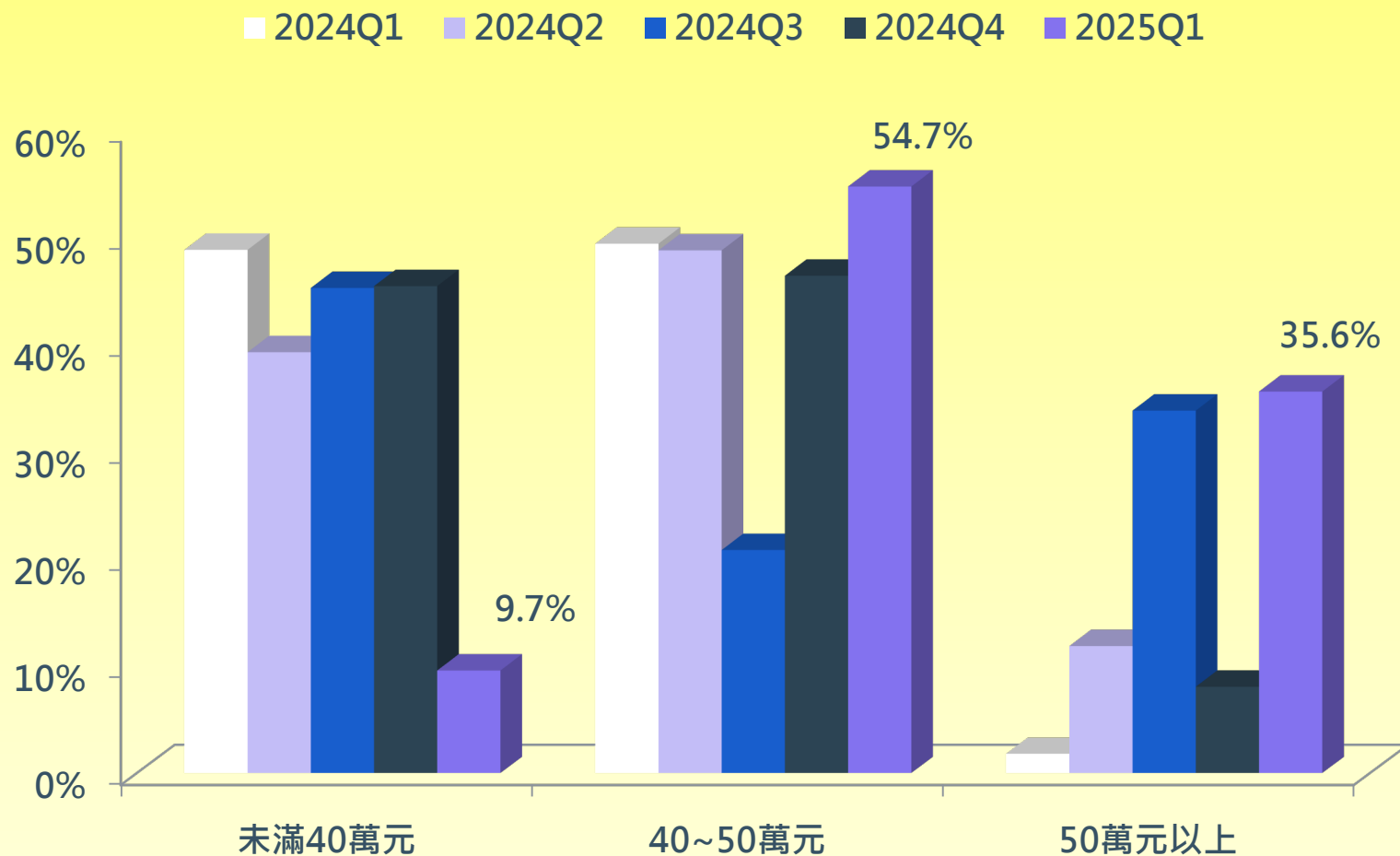
台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	71.75	43.18%	86.13%
中價區	28.80	-58.10%	-37.38%
低價區	60.97	48.40%	-14.24%

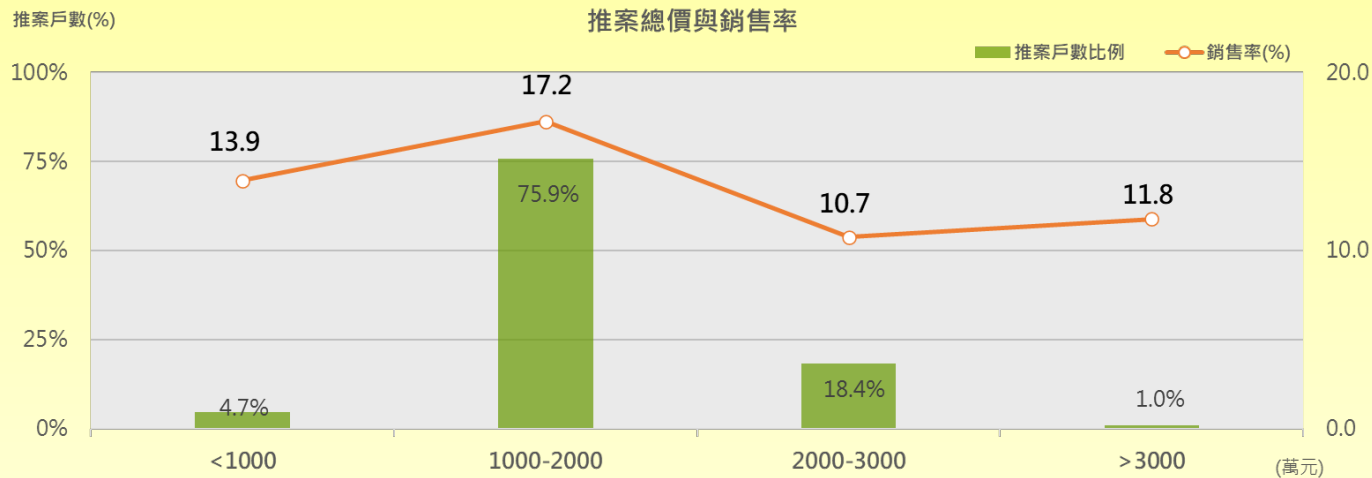
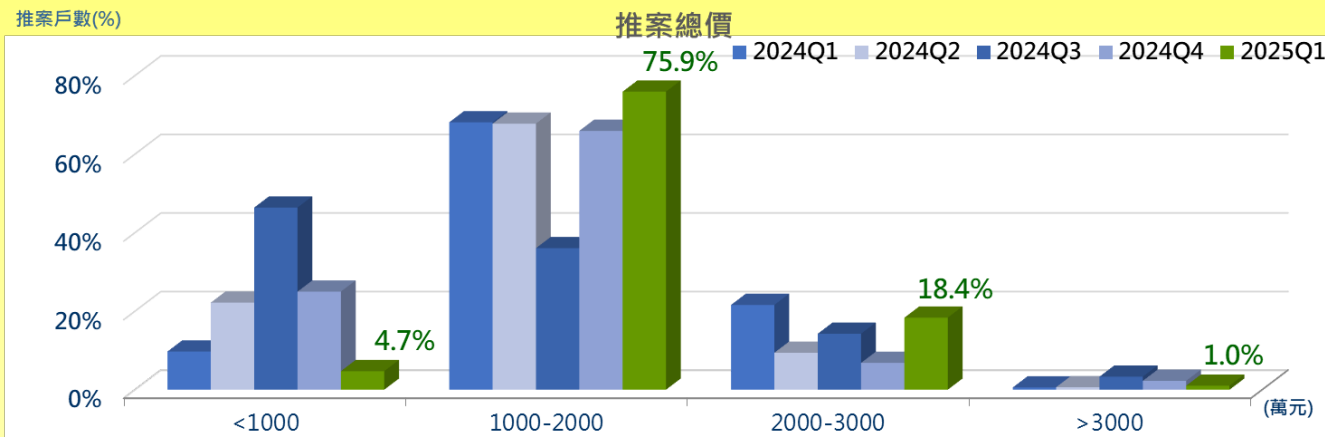
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

台南市推案價格與戶數比例

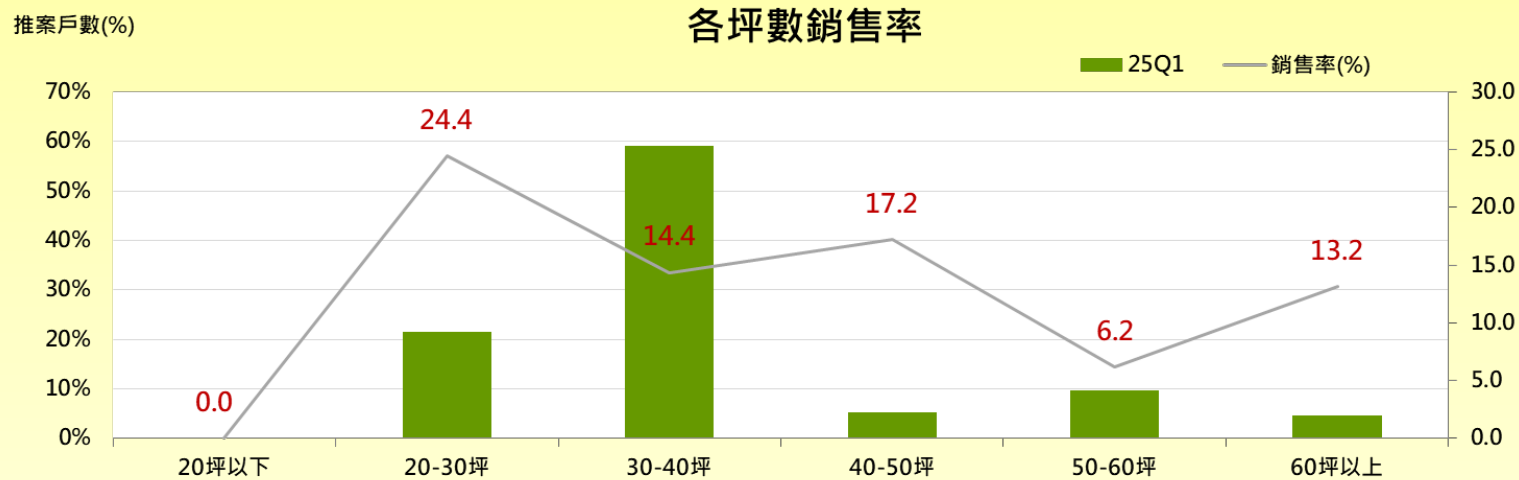
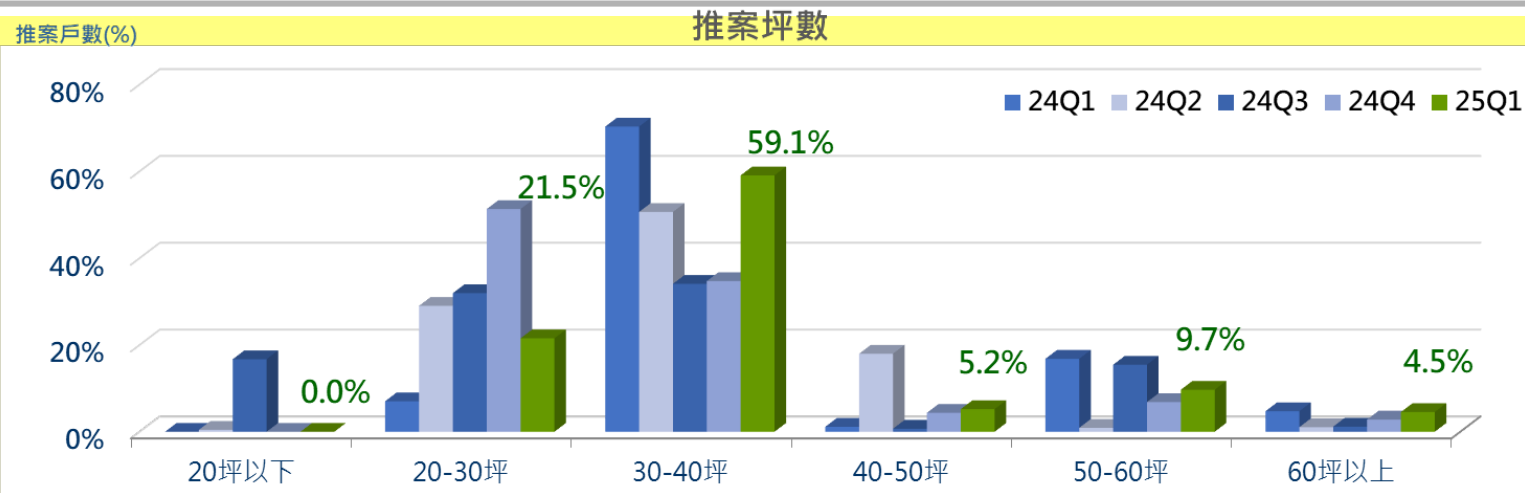


*此處之推案價格為開價。

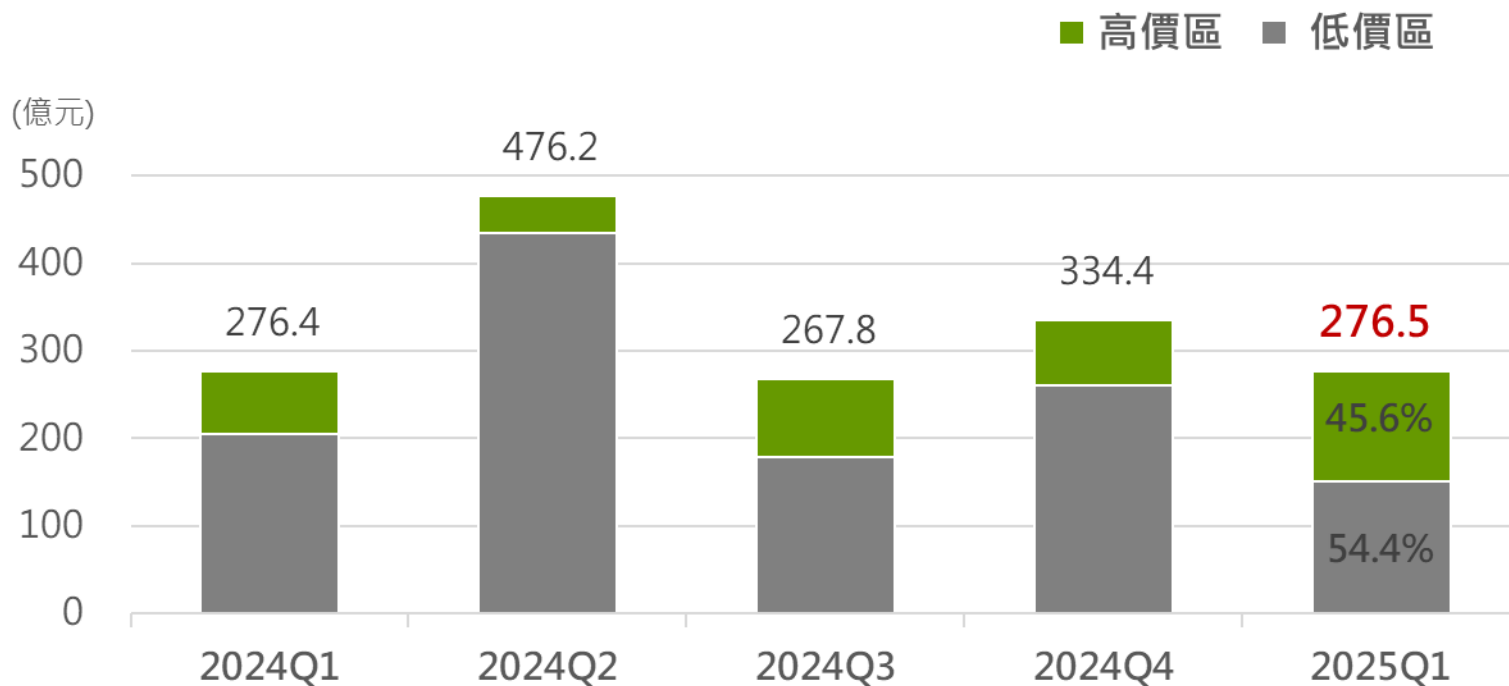
台南市推案總價與銷售率



台南市推案坪數與銷售率

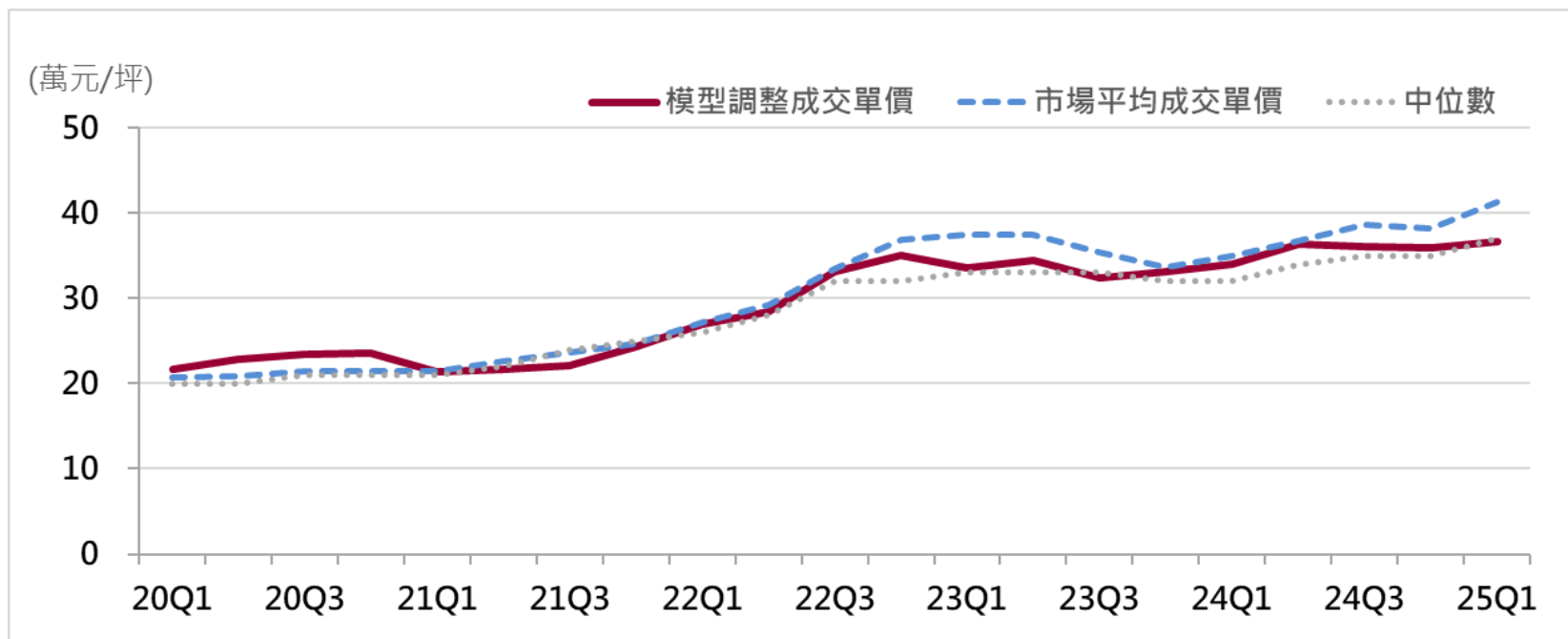


台南市推案分布 2025年第1季



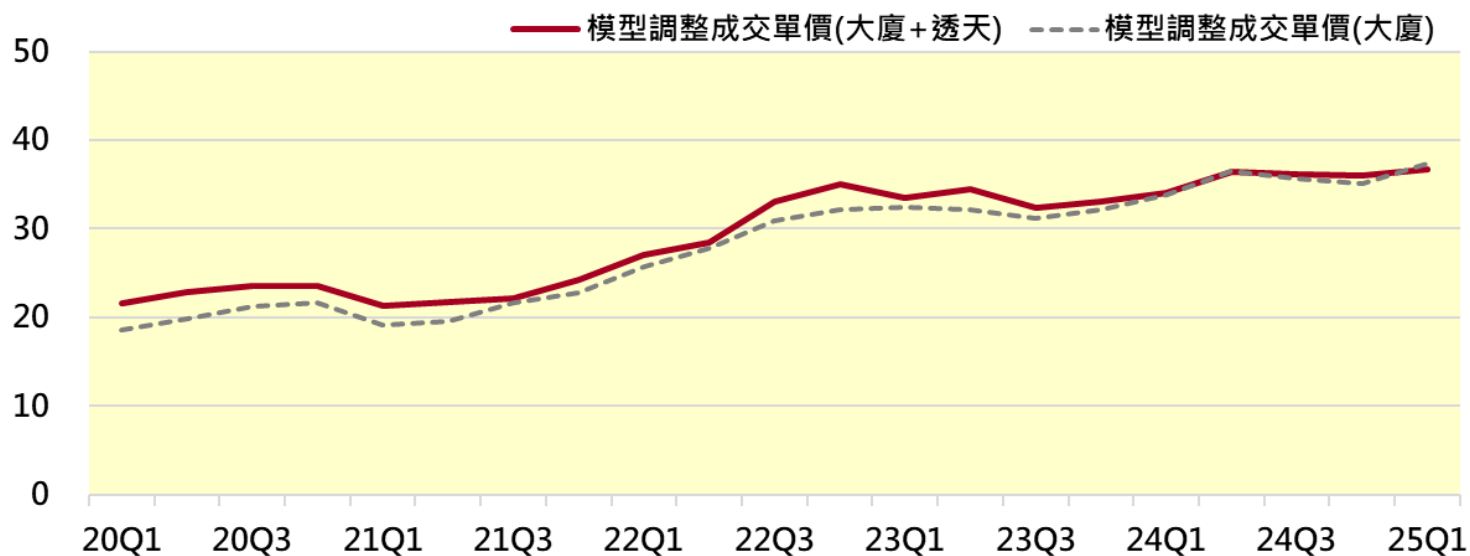
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台南市模型單價與市場單價



	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	36.7 萬元/坪	1.89%	7.69%
市場平均成交單價	41.2 萬元/坪	7.79%	17.96%

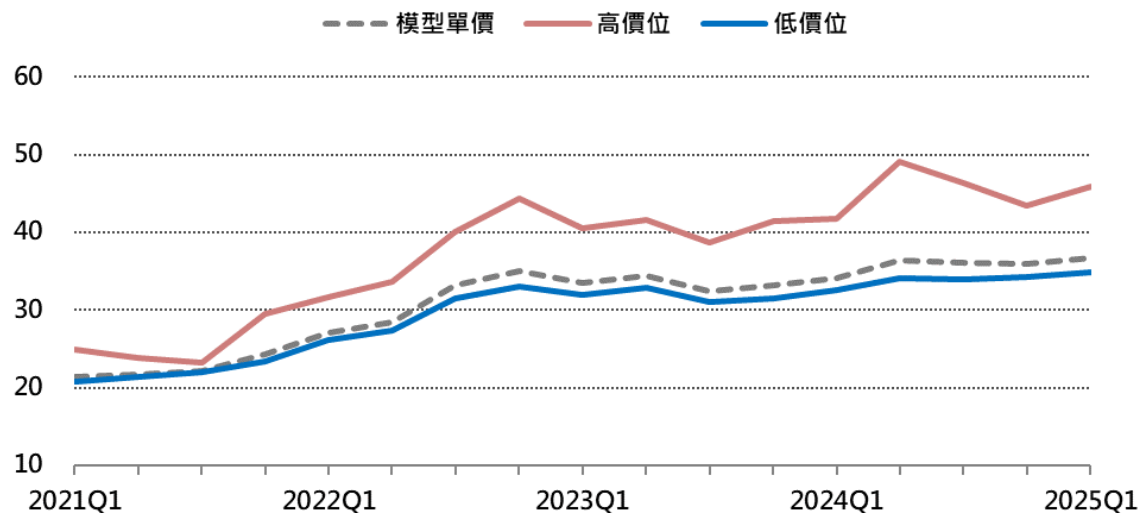
台南市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	36.7 萬元/坪	1.89%	7.69%
模型調整成交單價 (大廈)	37.4 萬元/坪	6.56%	10.62%

註：本季台南270天存活個案觀測值計81個(包括113Q2～114Q1個案)，其中透天個案有19個(佔23%)。由於透天產品漸往善化、新市、安定外圍推案(房價較低區塊)，故大廈單價較高。

台南市區位價格



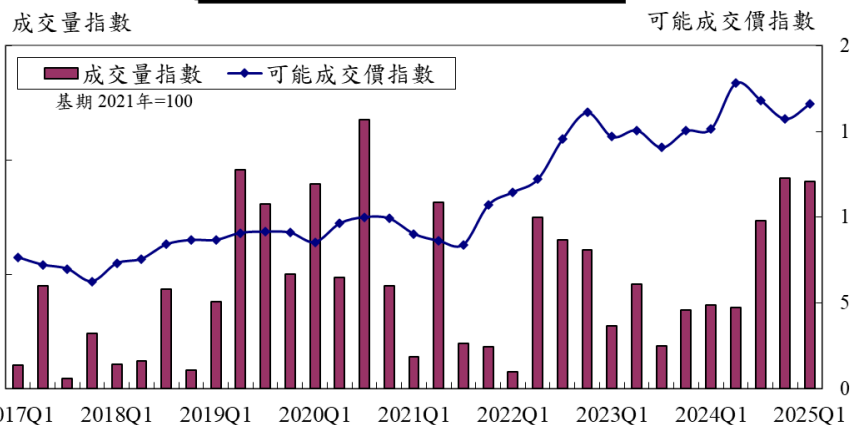
高價位	中西區、東區 北區、安平
低價位	南區、永康、歸仁 安南、善化、仁德 新市、安定

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

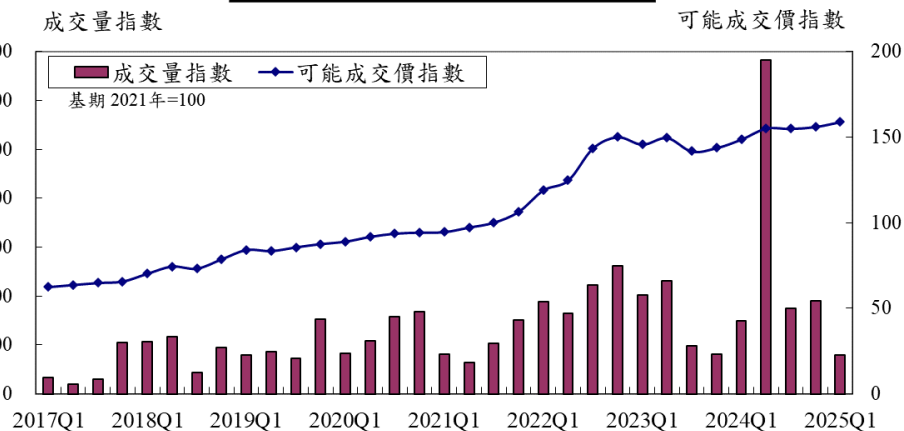
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	45.83 萬元/坪	5.68%	9.71%
低價位	34.89 萬元/坪	1.84%	6.90%

台南市區成交量(戶數)

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)



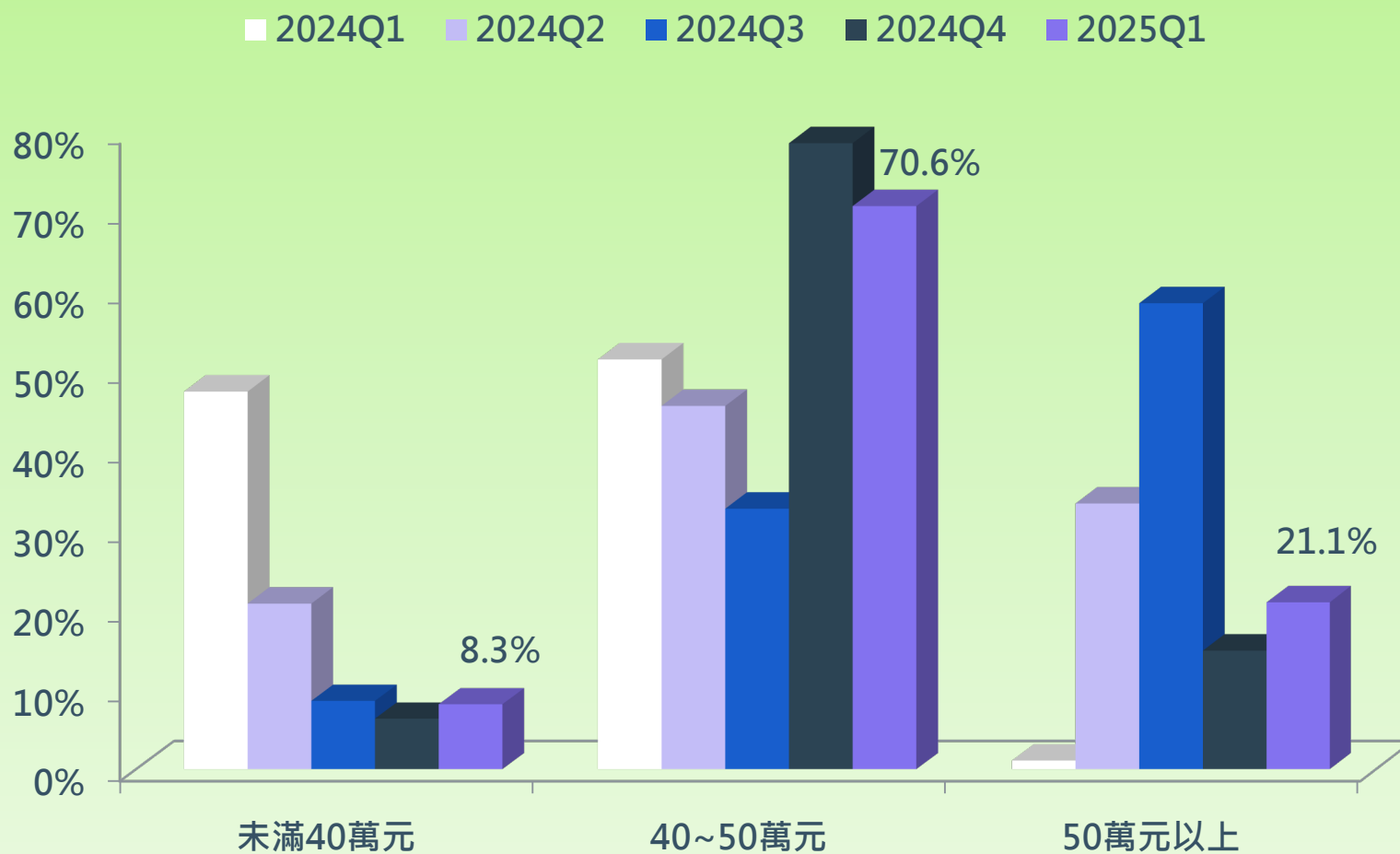
台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	272.30	-1.45%	147.22%
低價區	79.32	-58.12%	-46.76%

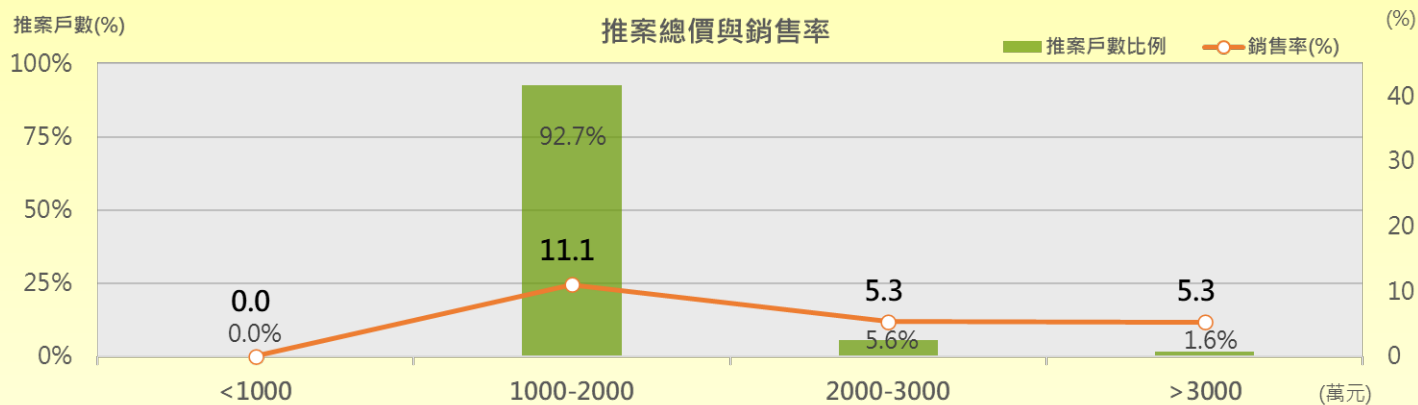
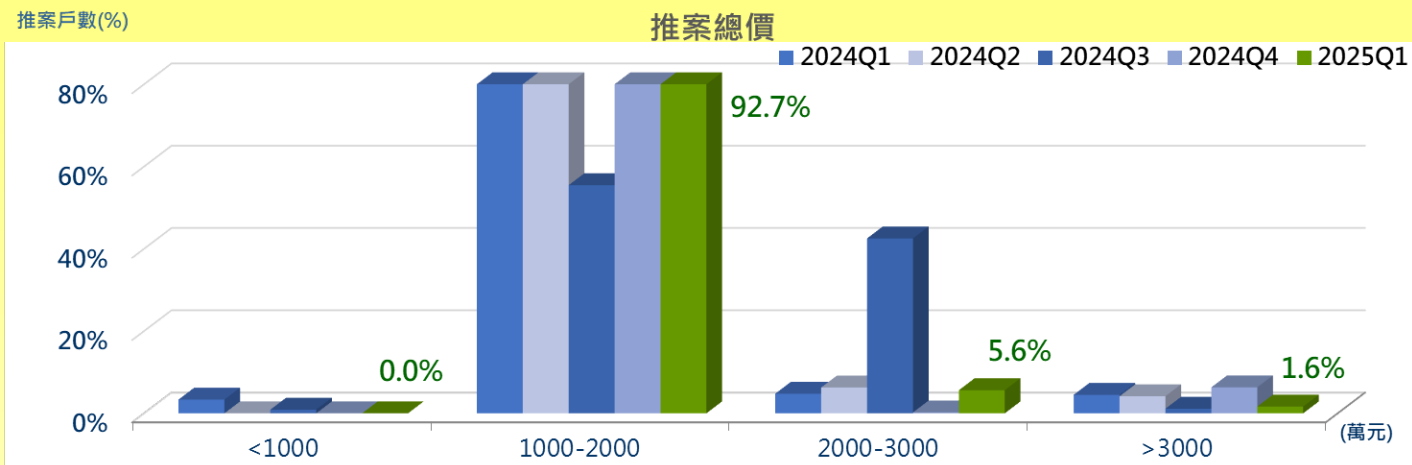
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

高雄市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

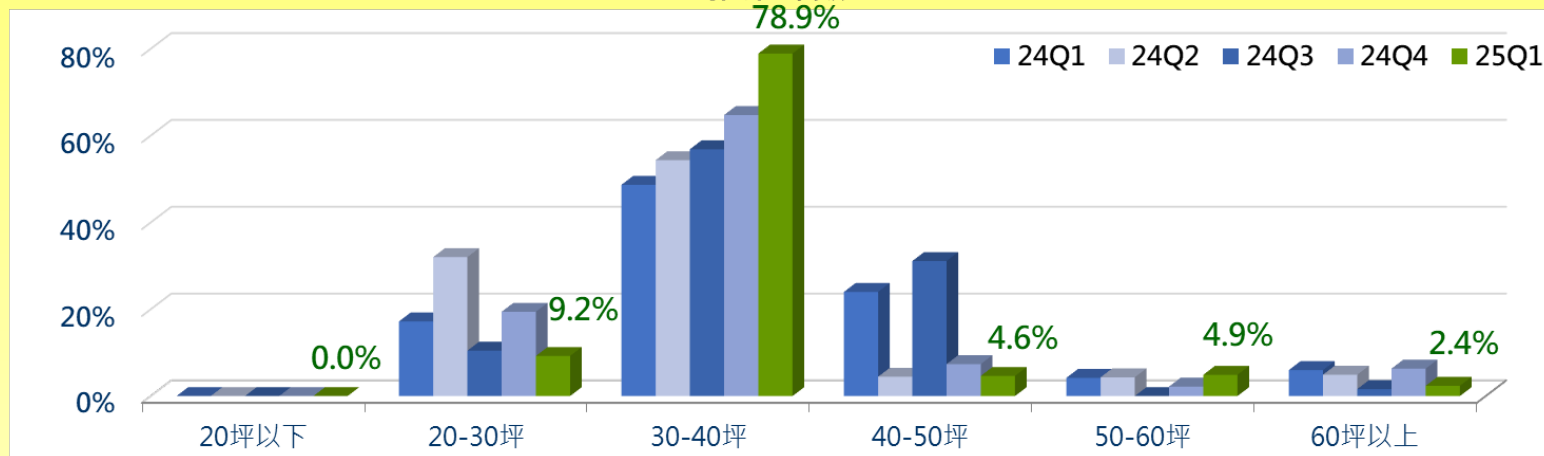
高雄市推案總價與銷售率



高雄市推案坪數與銷售率

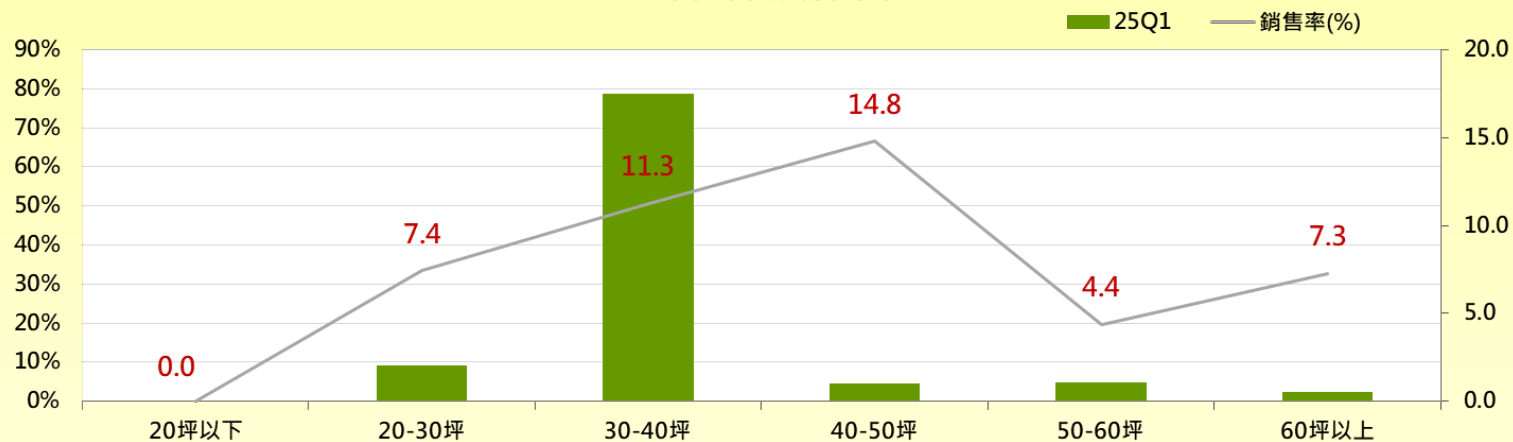
推案戶數(%)

推案坪數

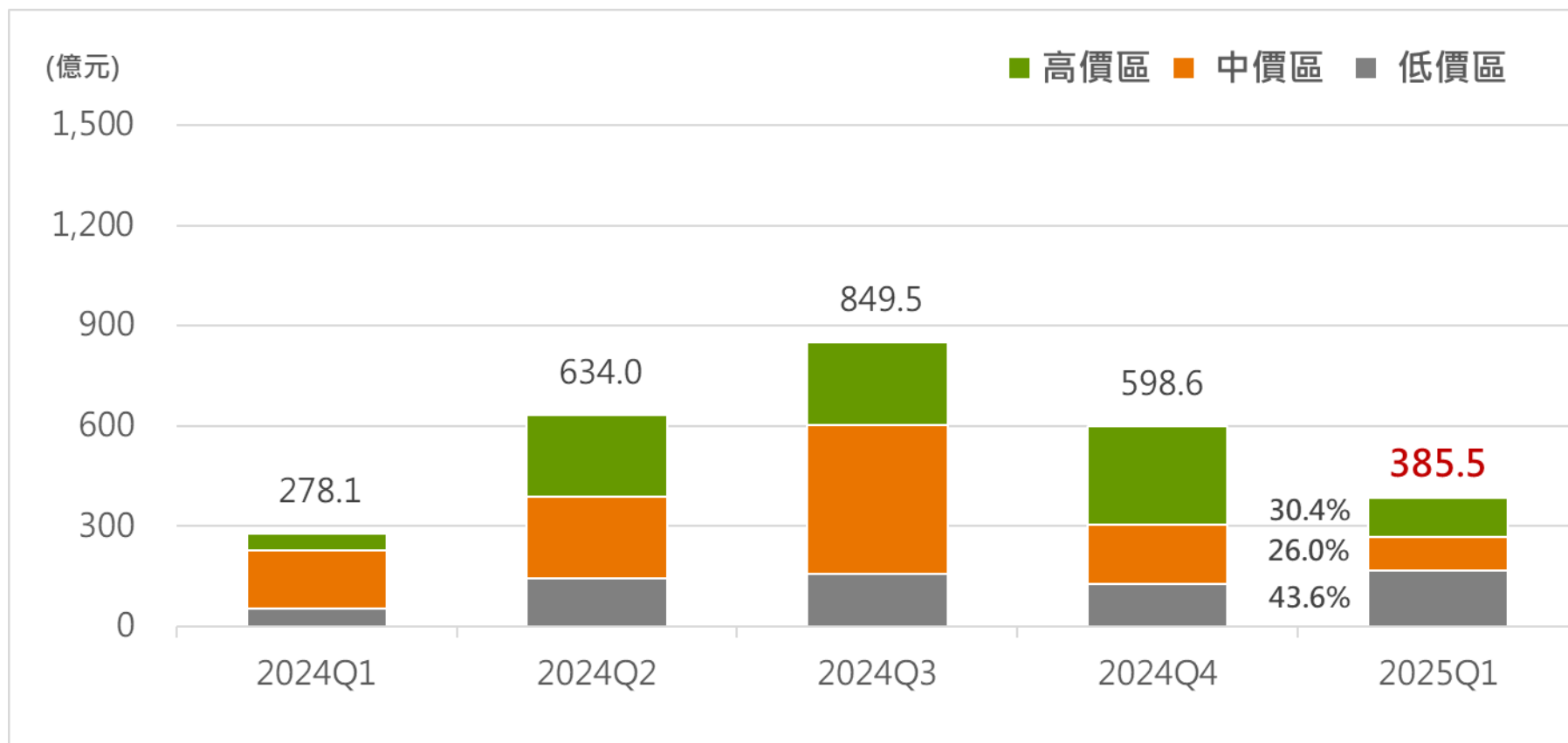


推案戶數(%)

各坪數銷售率

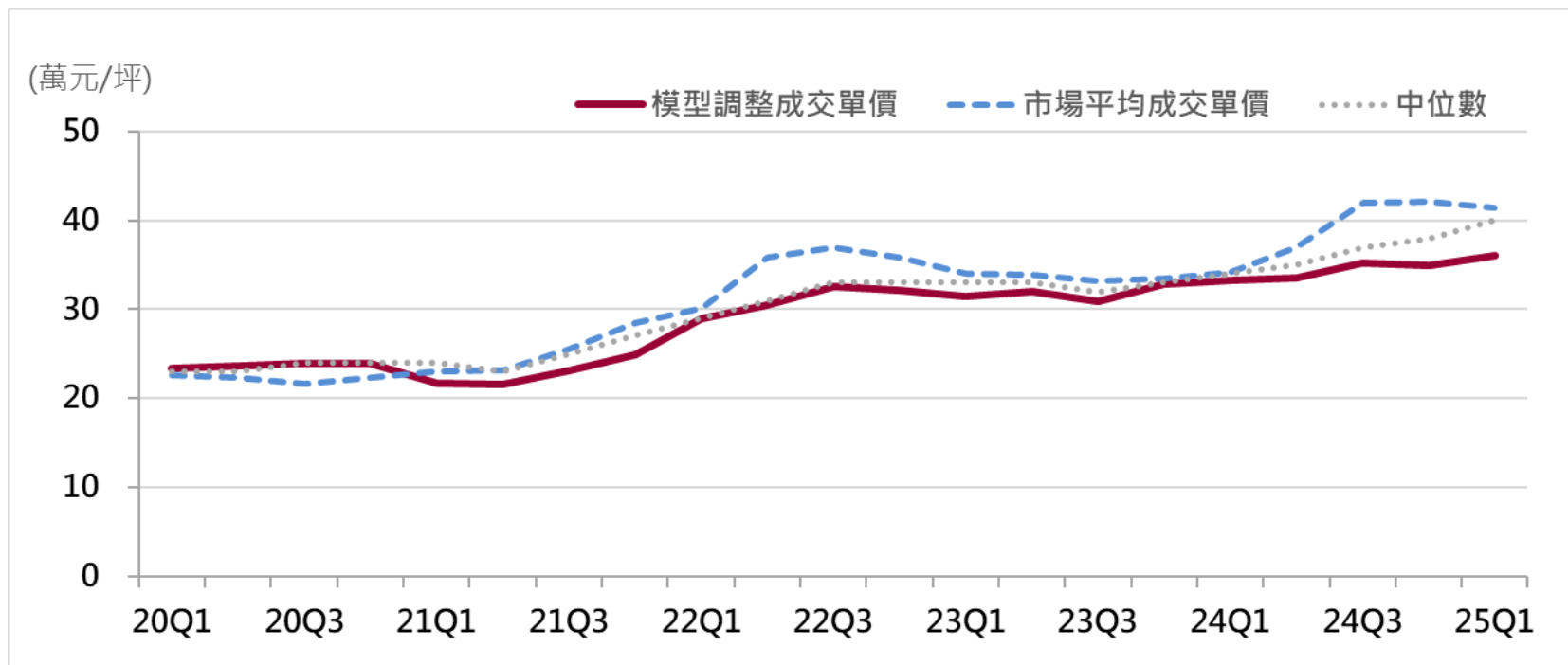


高雄市推案分布 2025年第1季



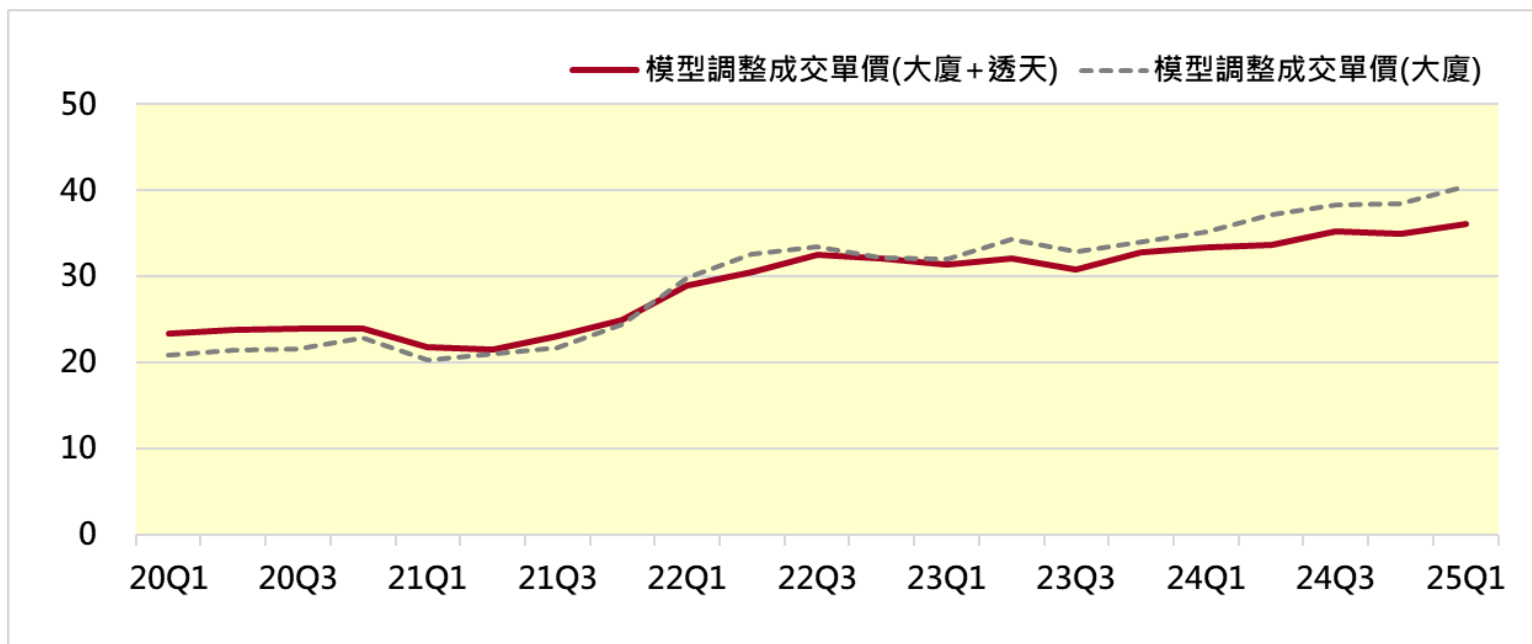
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

高雄市模型單價與市場單價



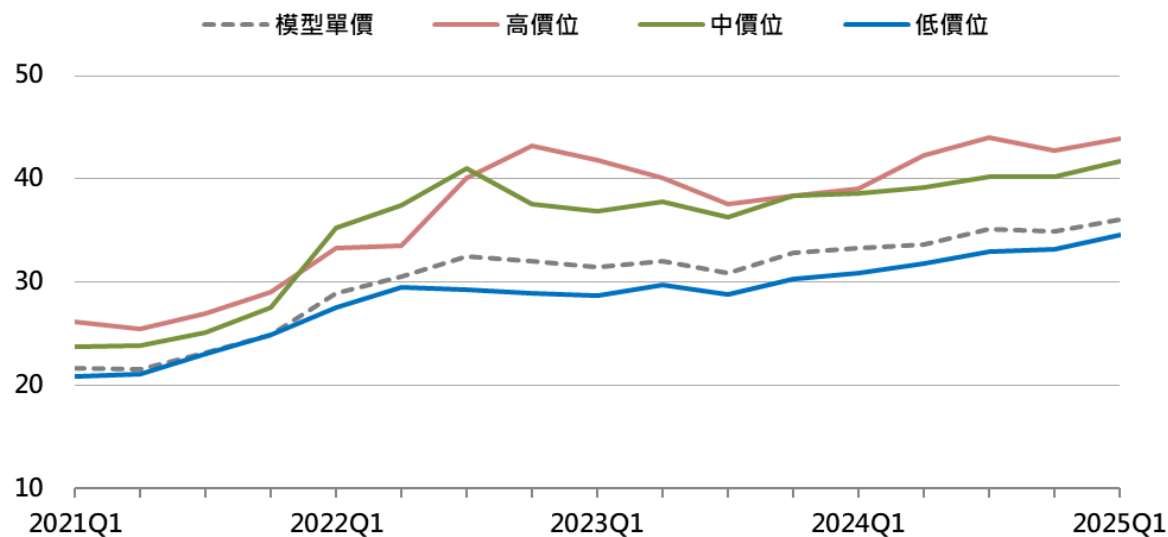
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	36.1 萬元/坪	3.27%	8.30%
市場平均成交單價	41.4 萬元/坪	-1.97%	21.25%

高雄市模型單價比較



	模型單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價 (大廈+透天)	36.1 萬元/坪	3.27%	8.30%
模型調整成交單價 (大廈)	40.4 萬元/坪	4.93%	14.88%

高雄市區位價格



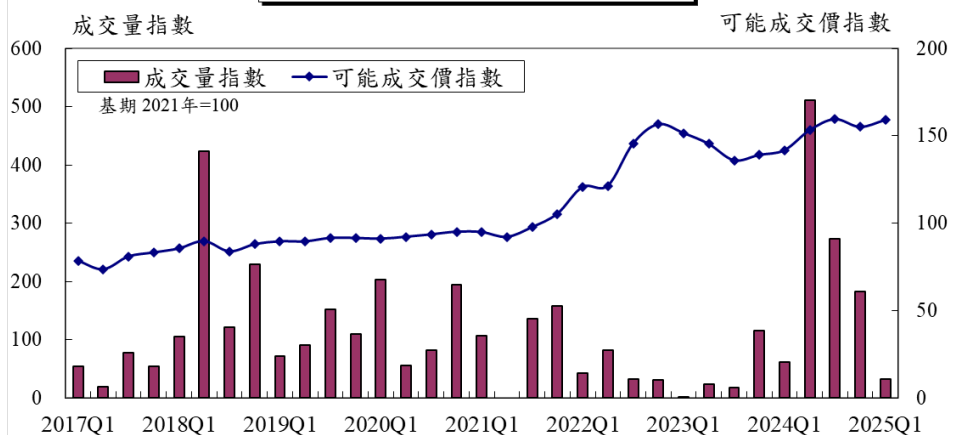
高價區	新興、前金、苓雅 鼓山、前鎮
中價區	鹽埕、三民、鳳山 鳥松、左營
低價區	仁武、林園、大社 岡山、大樹、路竹 旗津、燕巢、橋頭 楠梓、小港、大寮 梓官

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

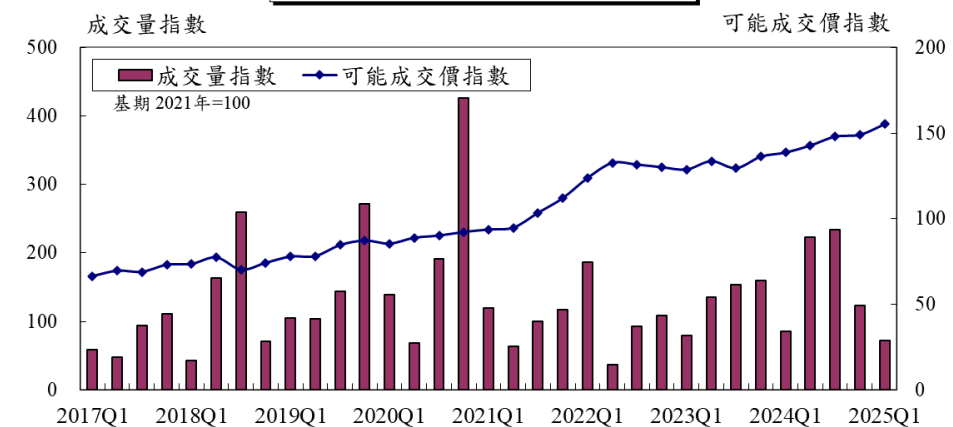
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	43.90 萬元/坪	2.58%	12.24%
中價區	41.71 萬元/坪	3.60%	7.91%
低價區	34.55 萬元/坪	4.10%	11.89%

高雄市區位成交量(戶數)

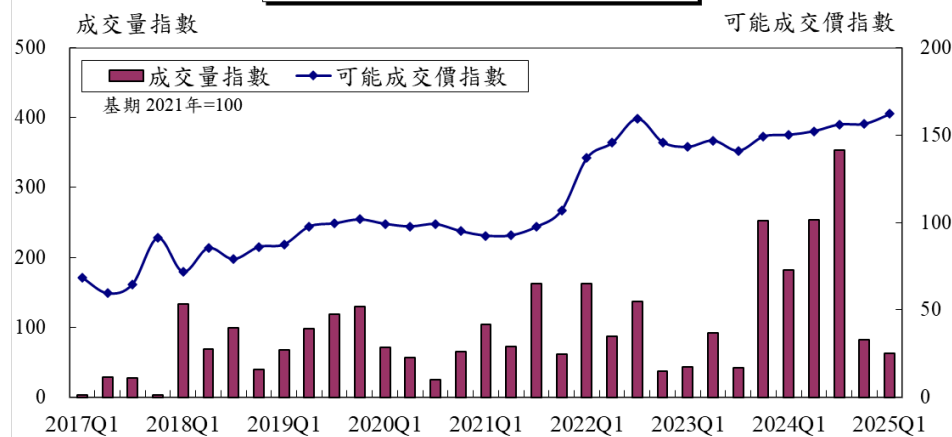
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



高雄市低價區價量指數趨勢圖(季)



高雄市中價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	32.62	-82.14%	-46.54%
中價區	62.41	-24.35%	-65.66%
低價區	72.65	-41.01%	-15.30%

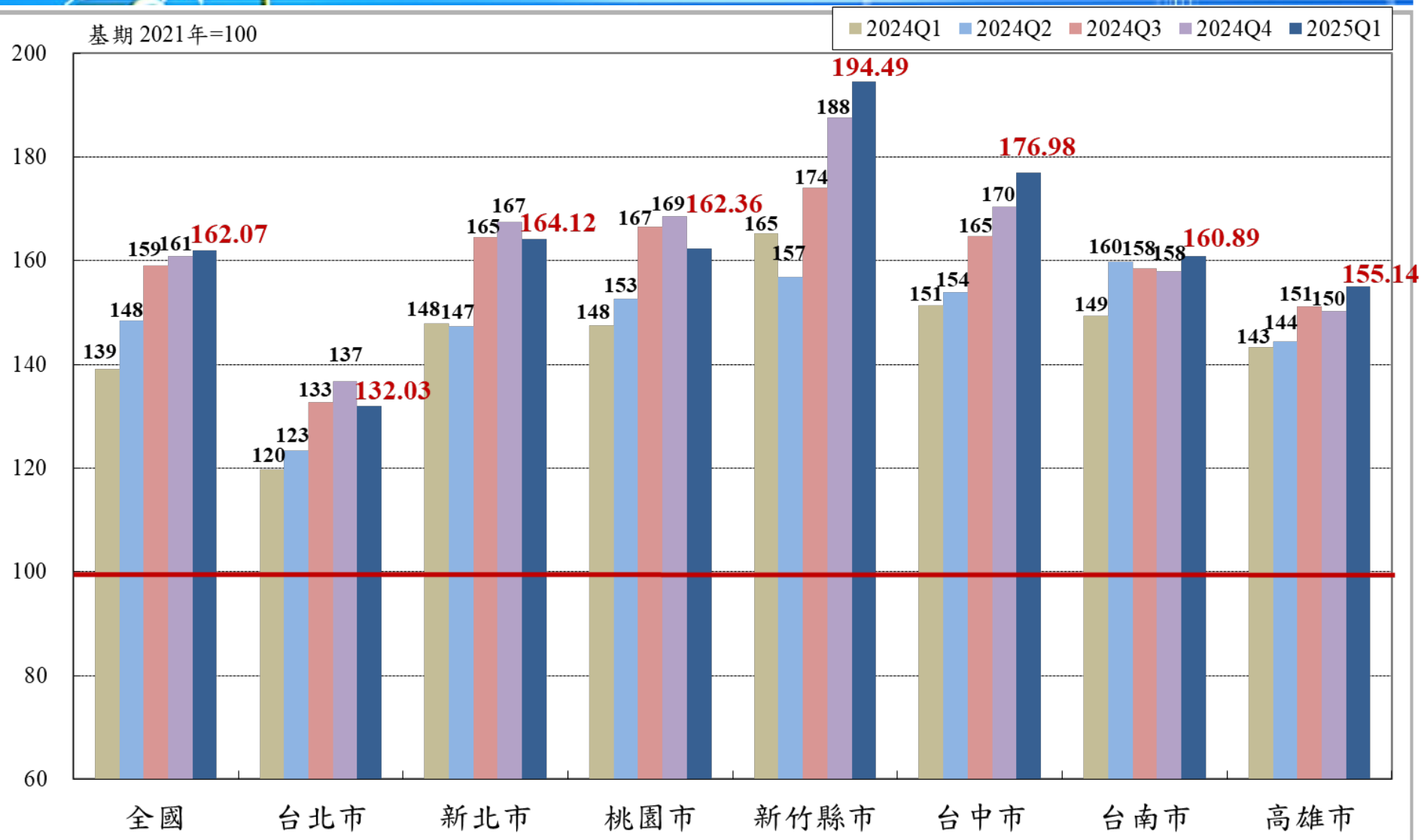
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

各地區價量狀況

	可能成交價* (萬元)	議價率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區 (推案金額)
台北市	120.4	4.64%	1,215	10.12%	中山區、北投區、 大同區
新北市	68.5	4.65%	4,153	7.25%	中和區、三重區、 板橋區
桃園市	44.8	6.87%	2,641	6.55%	桃園區、中壢區、 龜山區
新竹縣市	56.3	6.15%	324	9.26%	新竹市
台中市	54.5	6.37%	3,318	10.01%	北屯區、南屯區、 西區
台南市	36.7	6.02%	1,673	15.84%	善化區、北區、 安平區
高雄市	36.1	9.33%	2,330	10.64%	楠梓區、鼓山區、 橋頭區
全國	57.9	6.26%	15,654	9.40%	

* 可能成交價係指模型價格

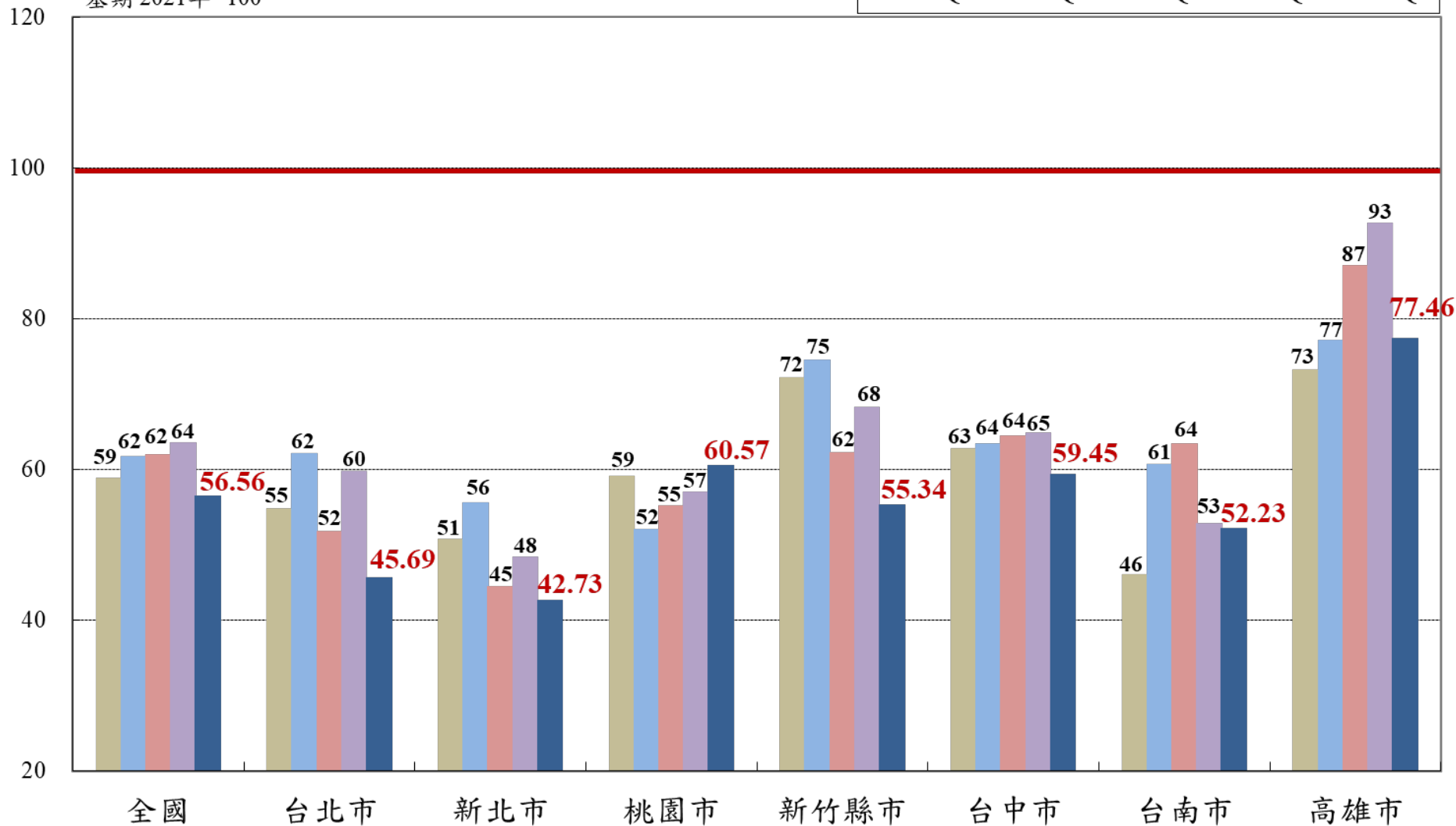
可能成交價指數圖



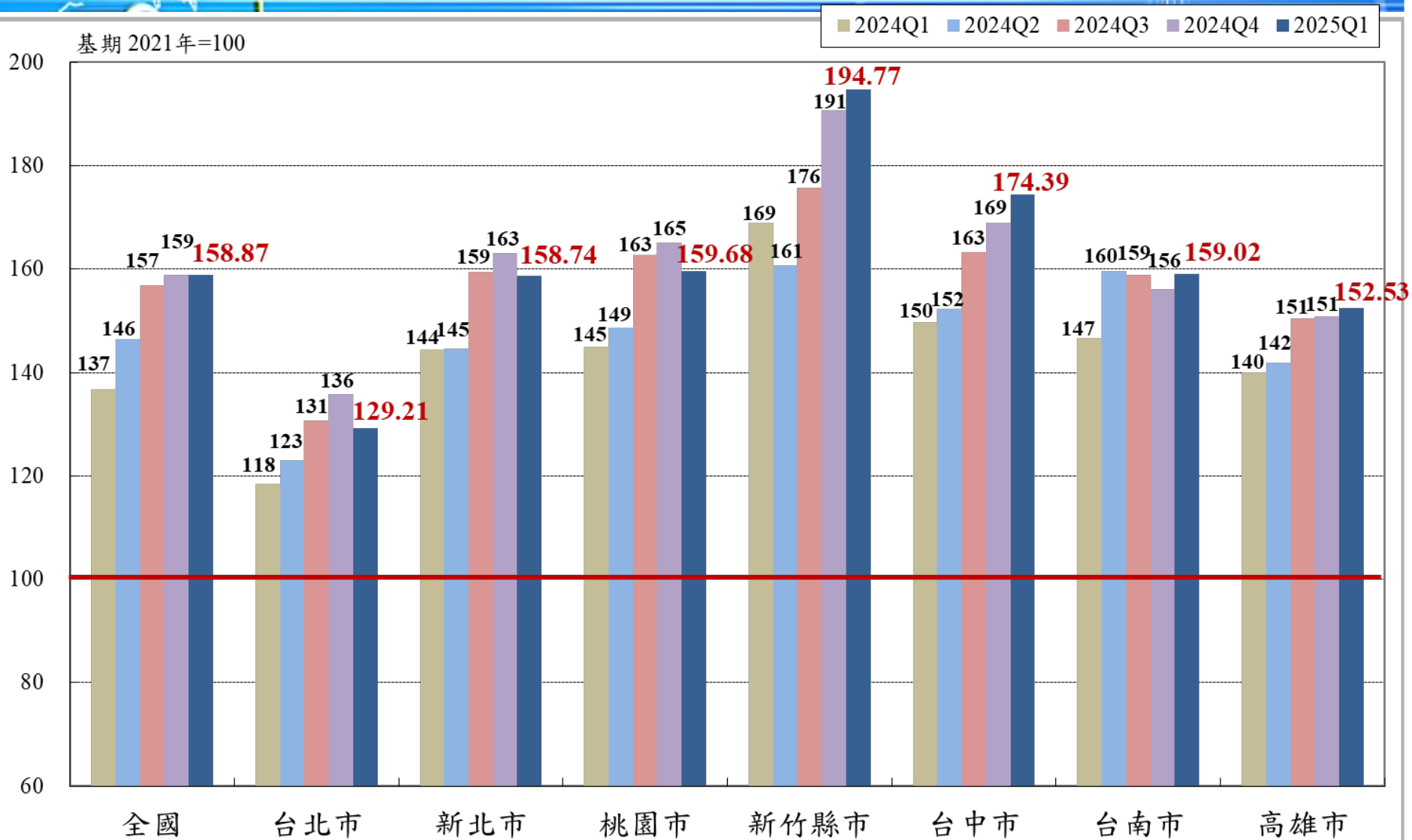
議價率指數圖

基期 2021年=100

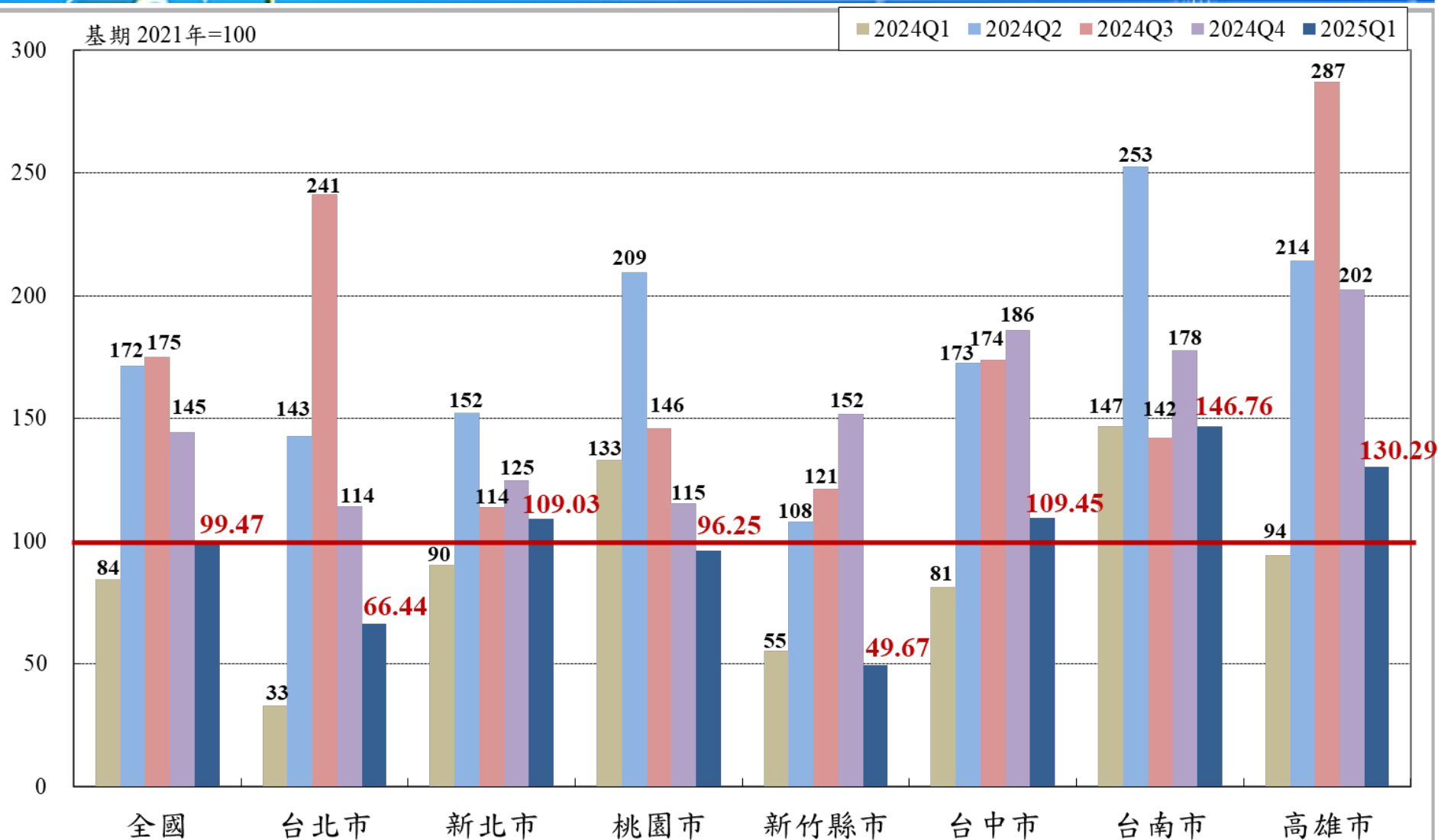
2024Q1 2024Q2 2024Q3 2024Q4 2025Q1



開價指數圖



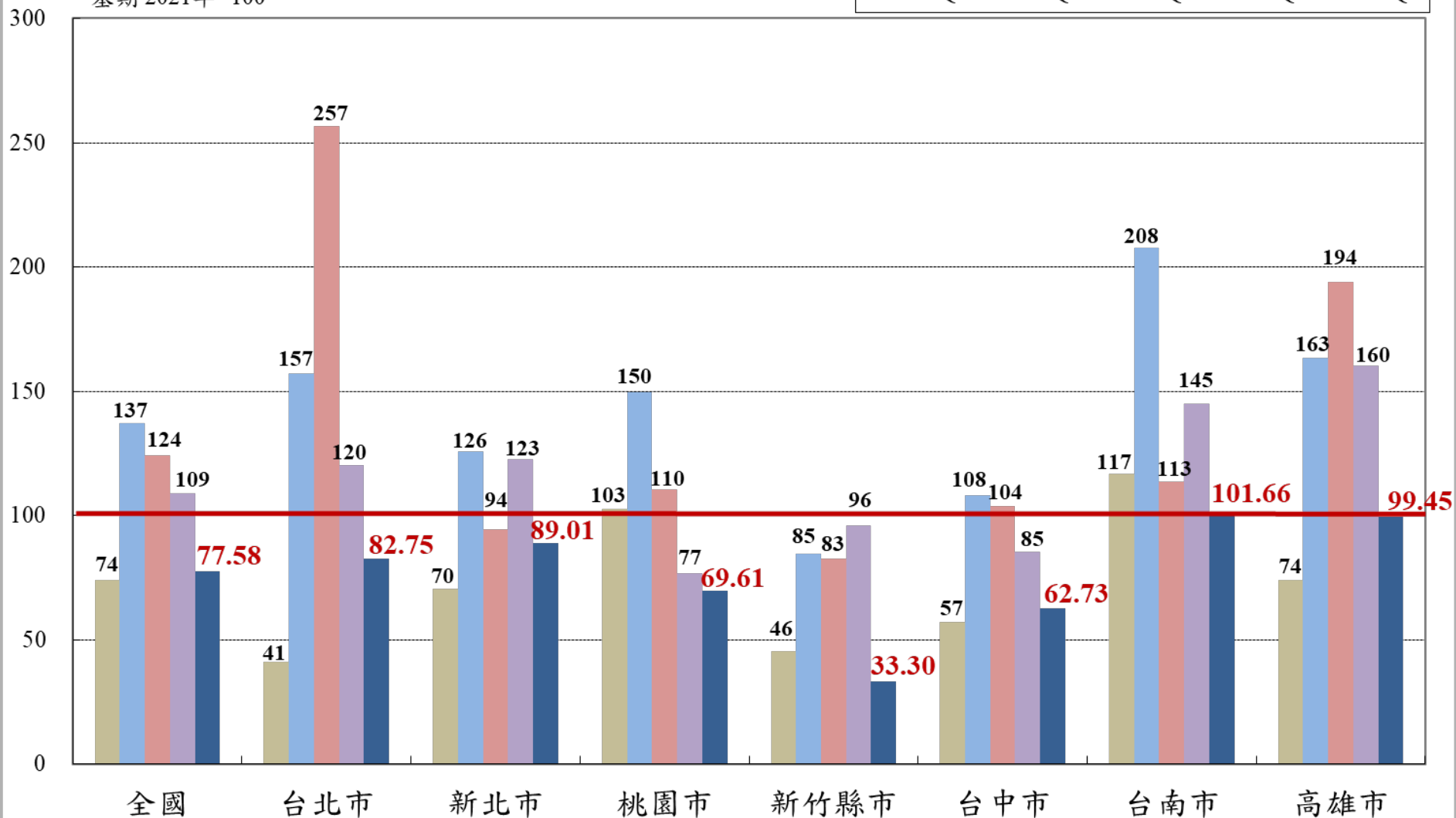
推案金額指數圖



推案戶數指數圖

基期 2021年=100

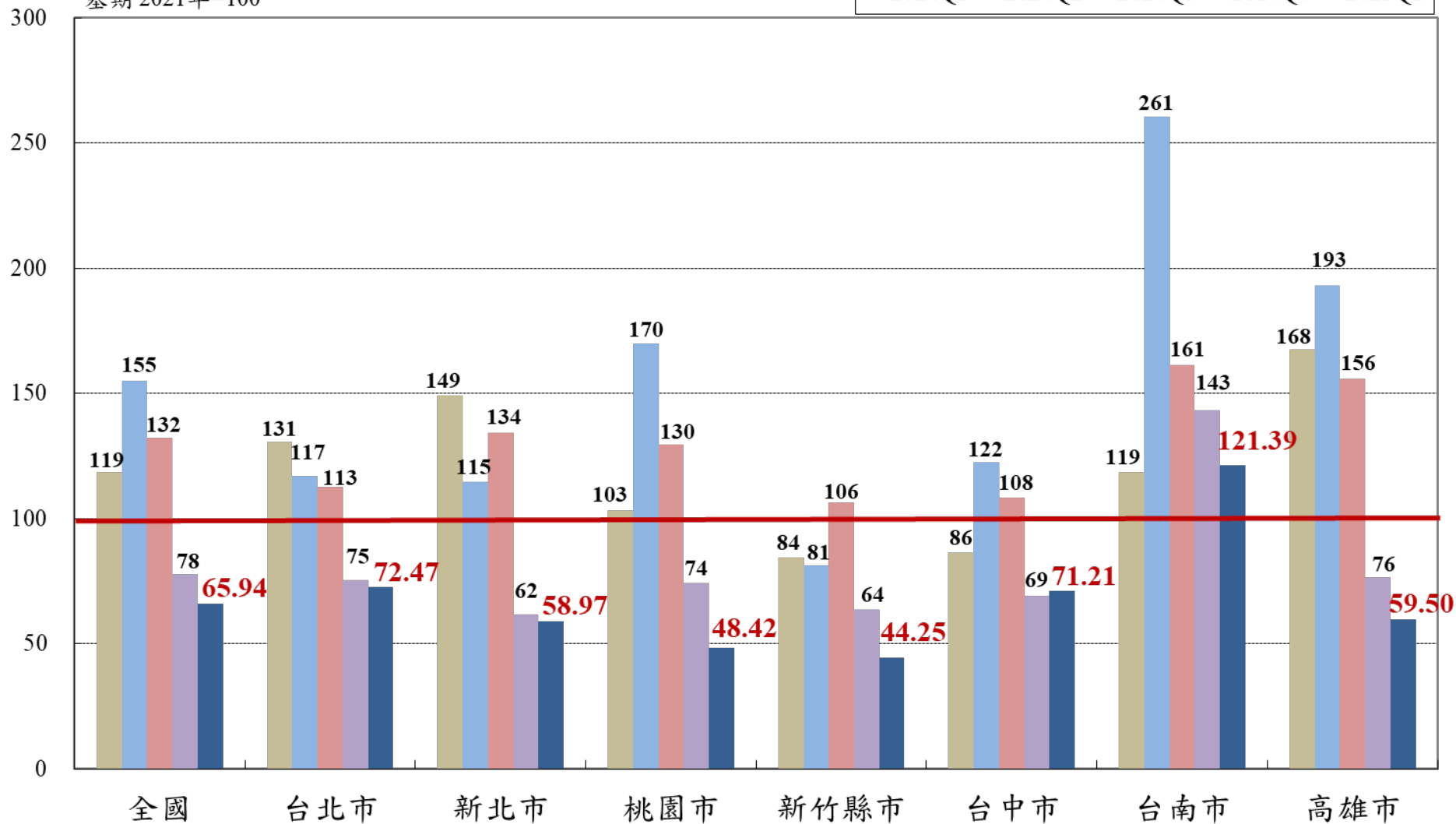
2024Q1 2024Q2 2024Q3 2024Q4 2025Q1



30天銷售率指數圖

基期 2021年=100

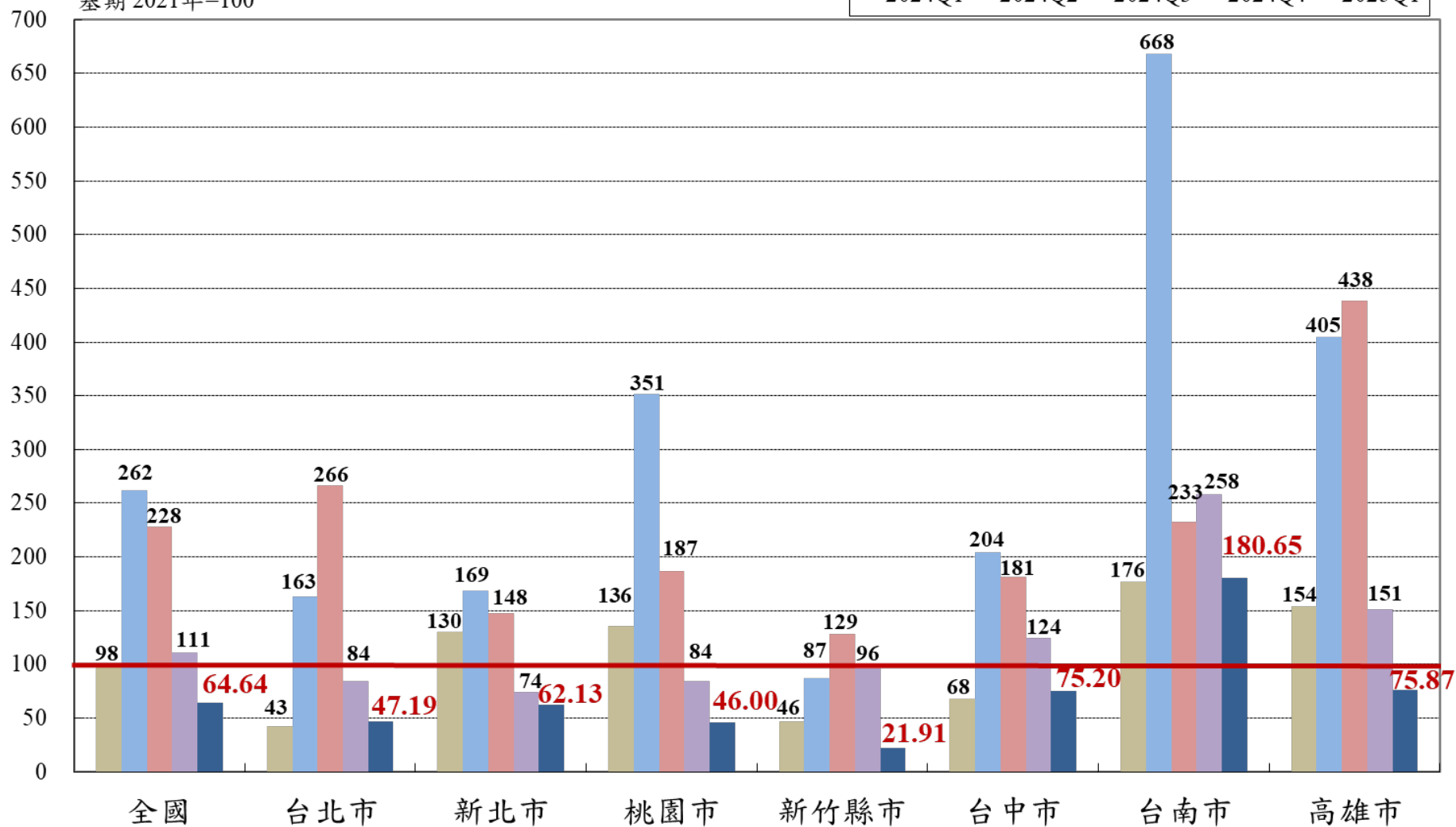
2024Q1 2024Q2 2024Q3 2024Q4 2025Q1



30天成交量(金額)指數圖

基期 2021年=100

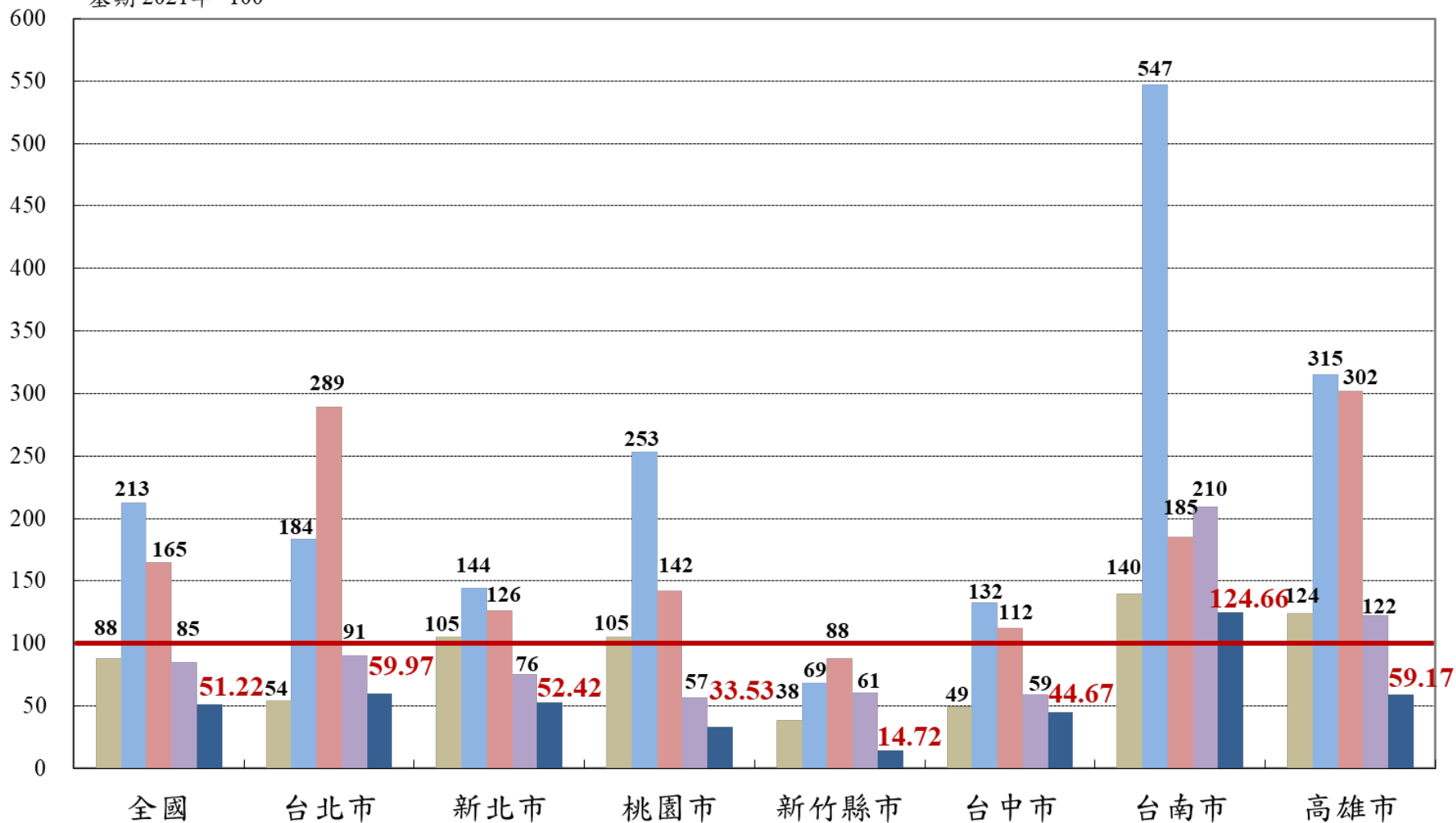
2024Q1 2024Q2 2024Q3 2024Q4 2025Q1



30天成交量(戶數)指數圖

基期 2021年=100

2024Q1 2024Q2 2024Q3 2024Q4 2025Q1



各地區市場表現綜合分數(較上一季)

	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	0	2	0	-3	-4	-9	-14
台北市	-6	4	-2	-2	0	-6	-12
新北市	-3	0	-1	-1	0	-3	-8
桃園市	-9	0	-2	-1	-6	-6	-24
新竹縣市	3	2	0	-3	-4	-9	-11
台中市	3	2	1	-3	0	-3	0
台南市	3	0	0	-1	-6	-6	-10
高雄市	3	4	1	-2	-4	-9	-7

註：2021Q1起給予成交價/成交量指數權重3、議價率/銷售率權重2、開價/推案量指數權重1，計算綜合分數

本季相較上一季全國綜合表現分數為 **-14**分，除台中維持穩定，其餘地區表現均較上季差。綜合表現最佳為台中市 **0** 分，其次為高雄市 **-7**分，綜合分數介於**-24**至 **0** 分之間。

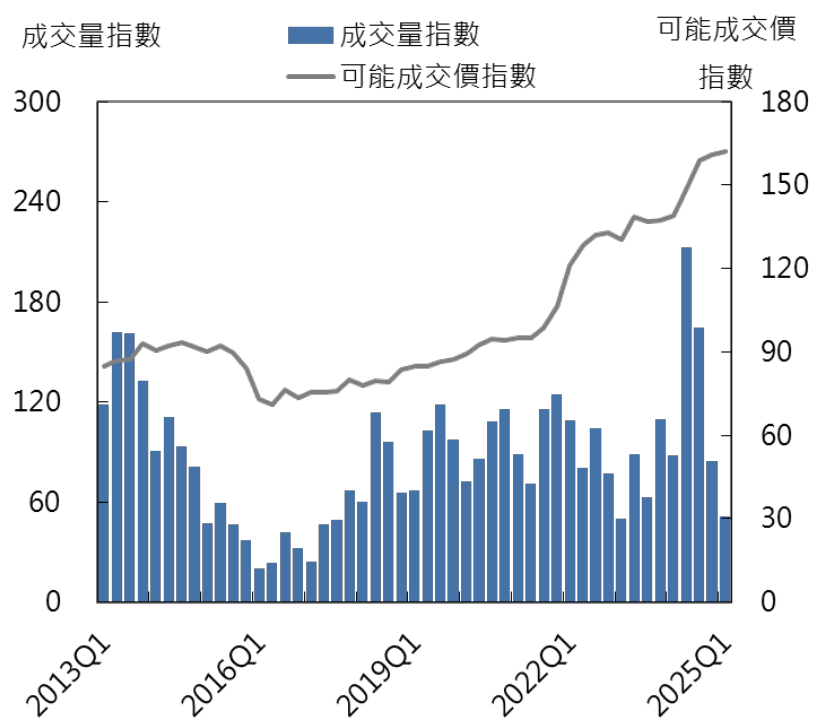
各地區市場表現綜合分數(較去年同季)

	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	9	0	3	1	-6	-6	1
台北市	6	0	2	2	-6	0	4
新北市	9	2	2	1	-6	-6	2
桃園市	6	0	2	-1	-6	-9	-8
新竹縣市	9	2	3	0	-4	-9	1
台中市	9	0	2	1	-2	-3	7
台南市	3	0	1	0	0	0	4
高雄市	6	0	2	1	-6	-9	-6

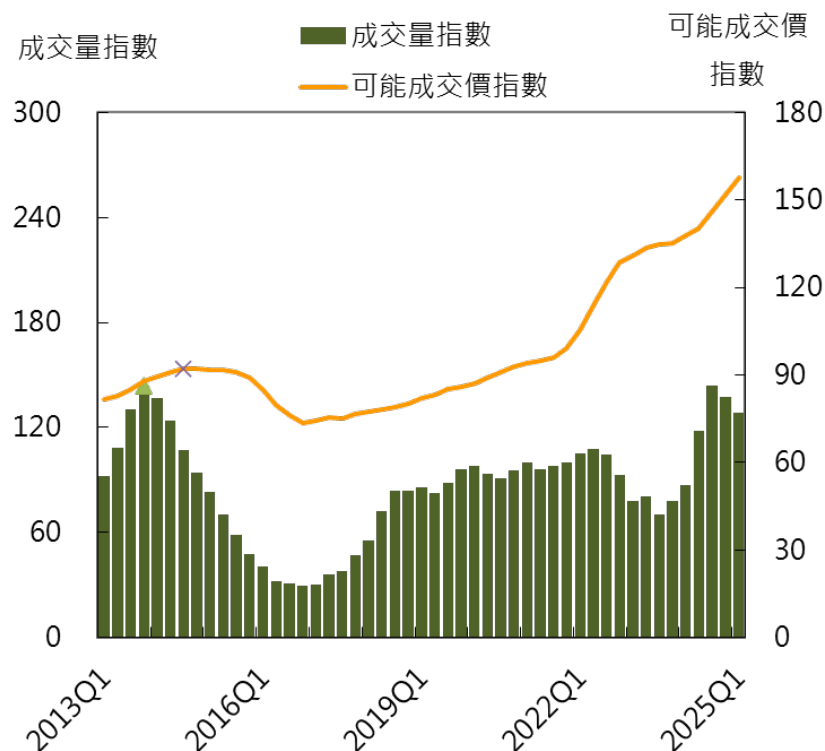
註：2021Q1起給予成交價/成交量指數權重3、議價率/銷售率權重2、開價/推案量指數權重1，計算綜合分數

本季相較去年同季全國綜合表現分數為**1**分，除桃園、高雄外，其餘地區表現均較去年同季佳。綜合表現最佳為台中市**7**分，其次為台北市、台南市**4**分，綜合分數介於**-8**至**7**分之間。

全國價量指數趨勢圖(季與四季)



全國價量指數趨勢圖(季)

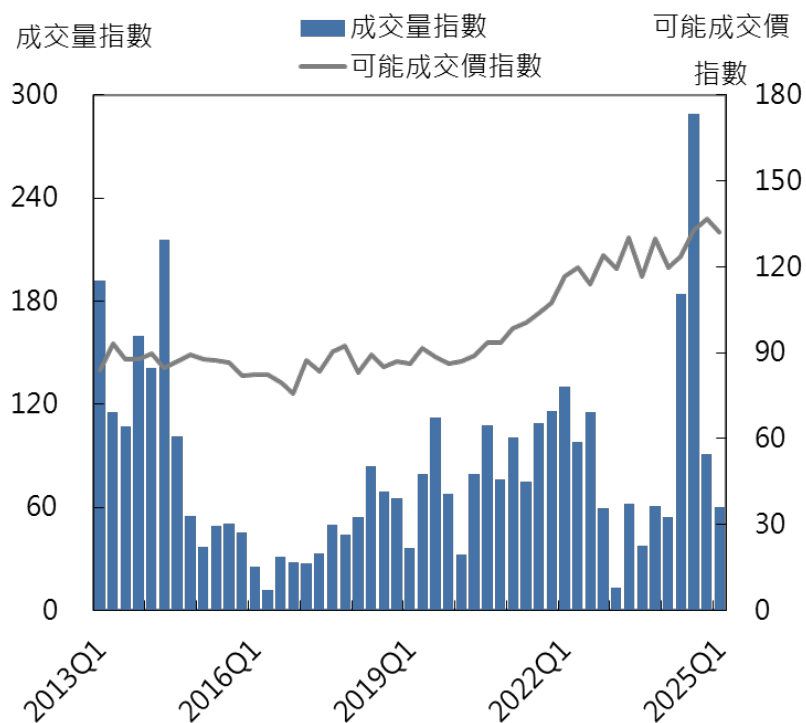


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

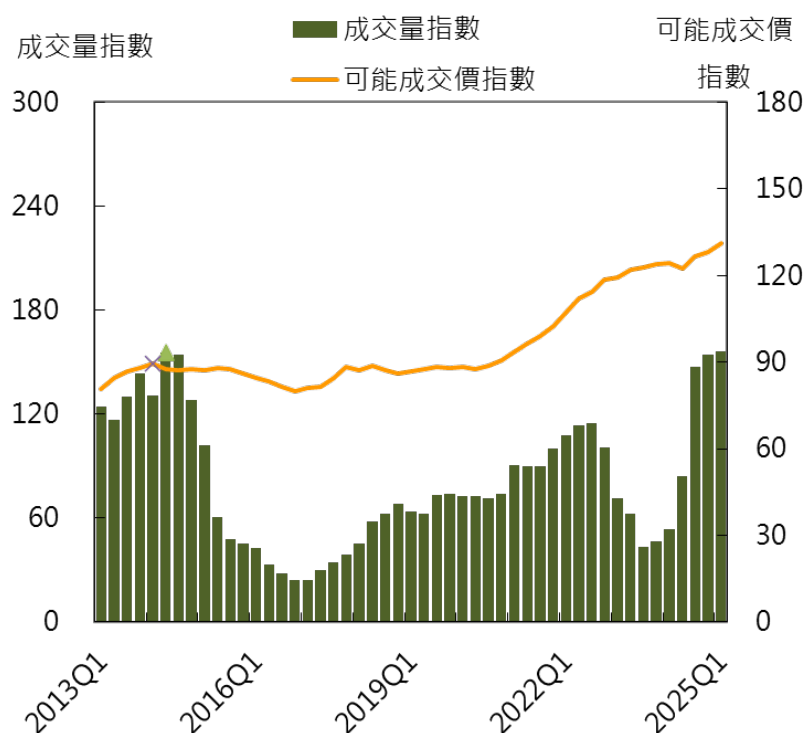
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q3年波段高點七成，**價格持續上升**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點九成，**近期有下滑趨勢**

台北市價量指數趨勢圖(季與四季)



台北價量指數趨勢圖(季)

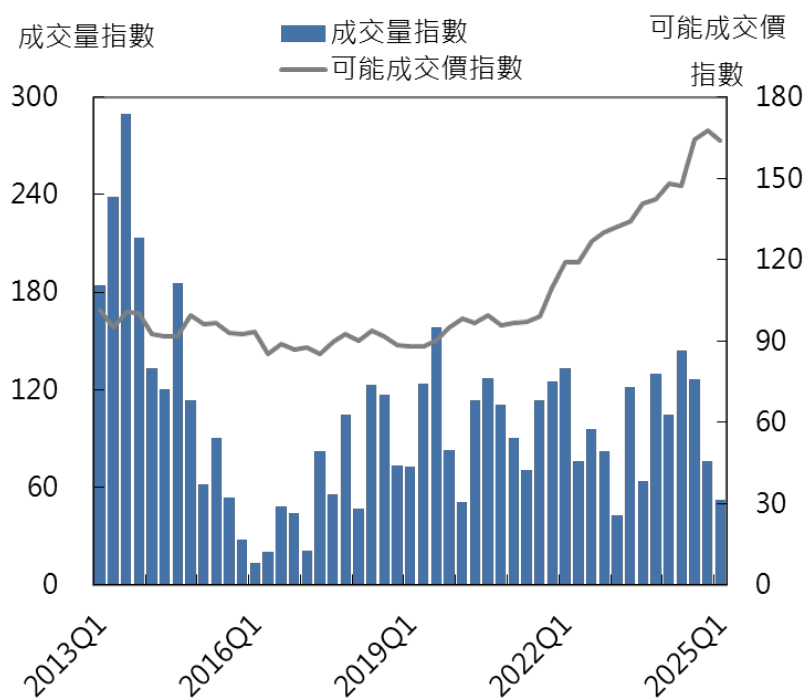


台北價量指數趨勢圖(四季平均)

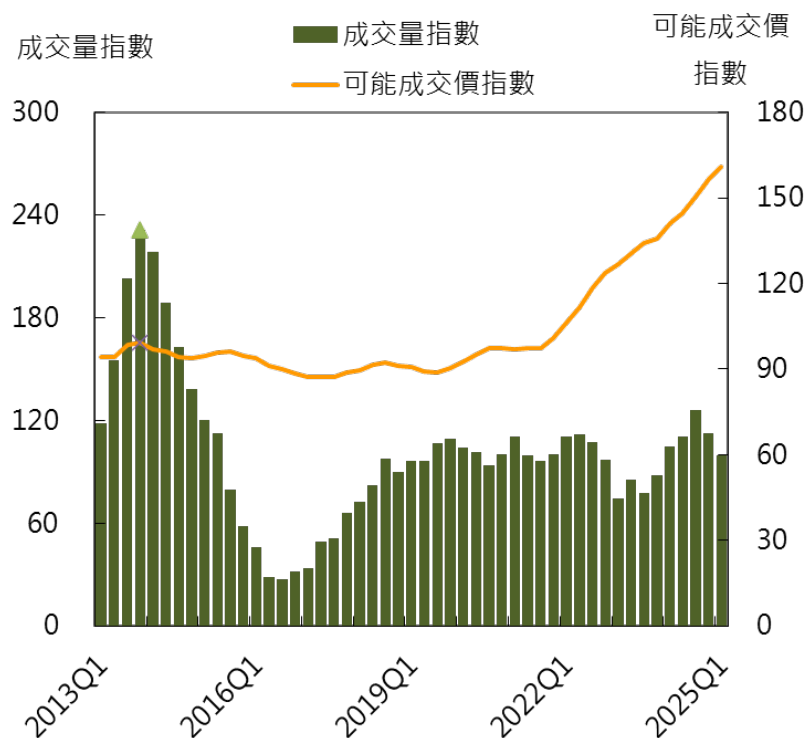
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q1波段高點四成多，**價格緩和上升**
- 本波成交量接近2014Q2波段高點，**近一年成交量明顯增加**

新北市價量指數趨勢圖(季與四季)



新北價量指數趨勢圖(季)

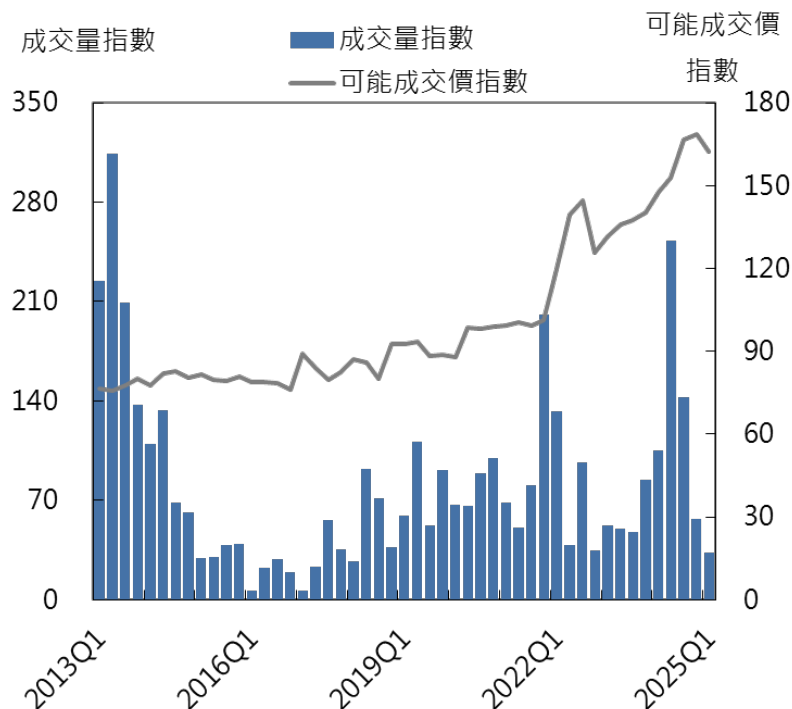


新北價量指數趨勢圖(四季平均)

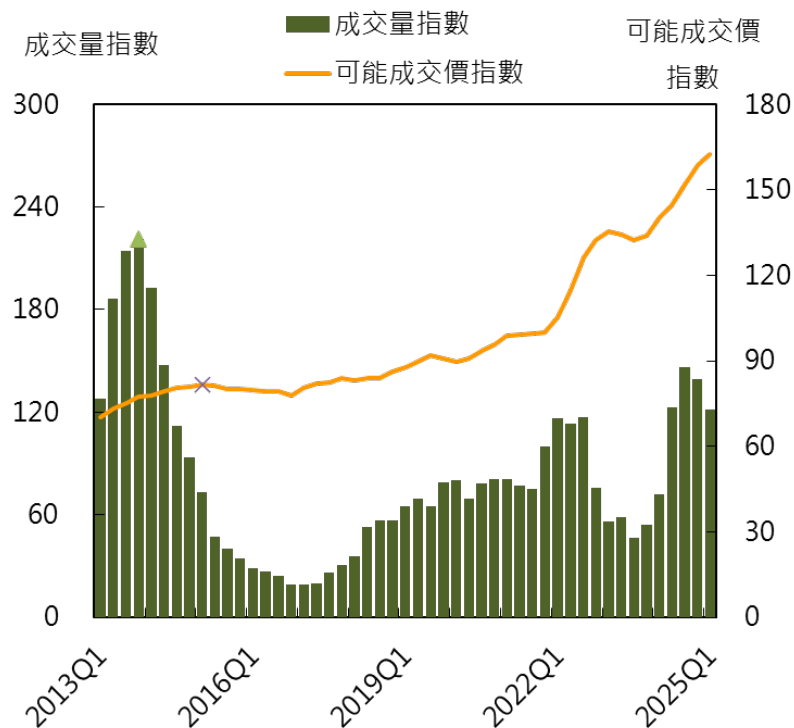
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2013Q4波段高點六成，**價格持續上升**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點四成多，**近期有下滑趨勢**

桃園市價量指數趨勢圖(季與四季)



桃園市價量指數趨勢圖(季)

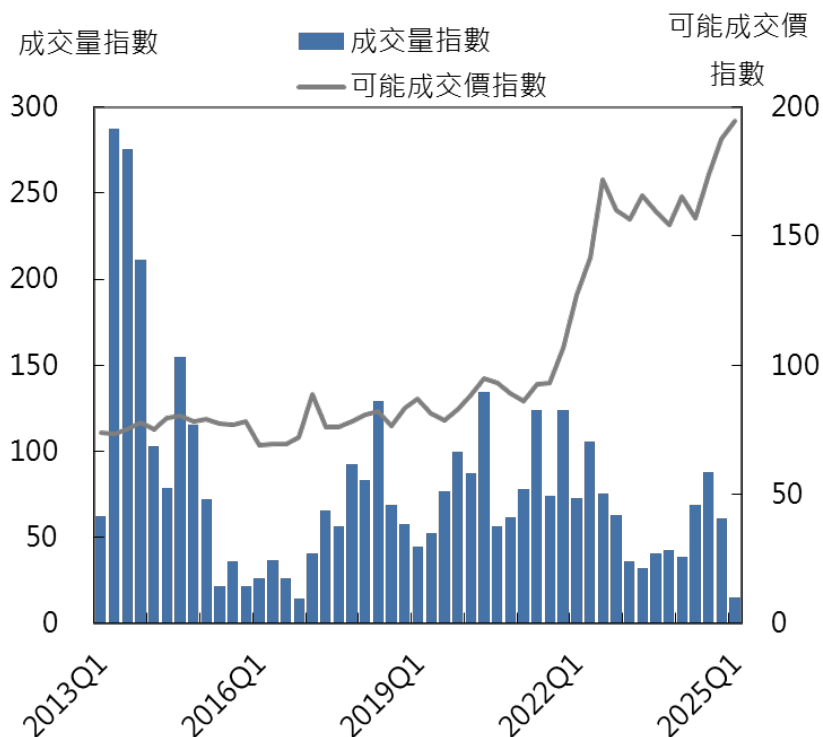


桃園市價量指數趨勢圖(四季平均)

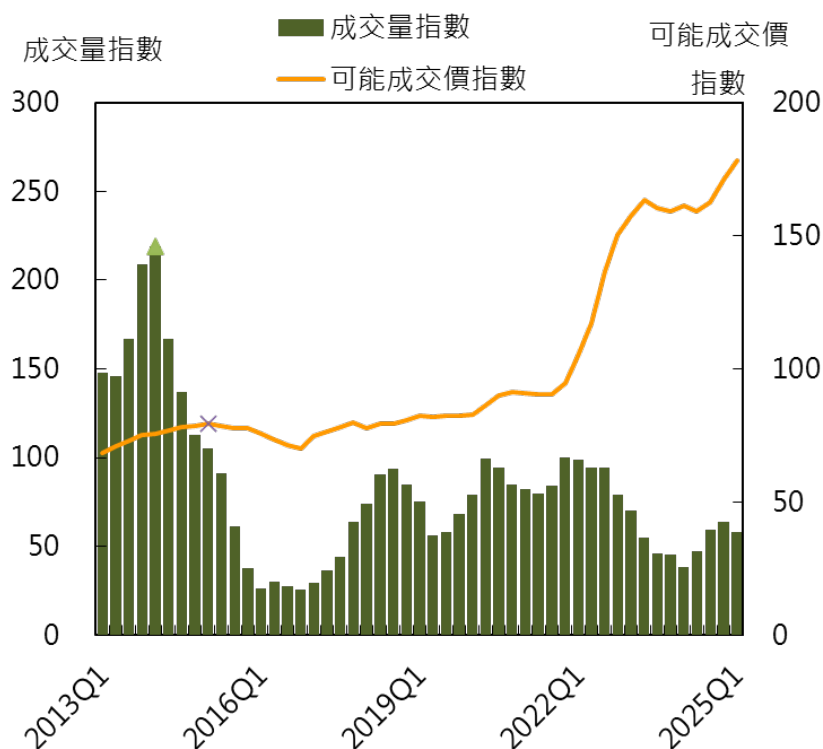
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q1波段高點近一倍，**價格持續上升**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點五成多，**近期有下滑趨勢**

新竹縣市價量指數趨勢圖(季與四季)



新竹縣市價量指數趨勢圖(季)

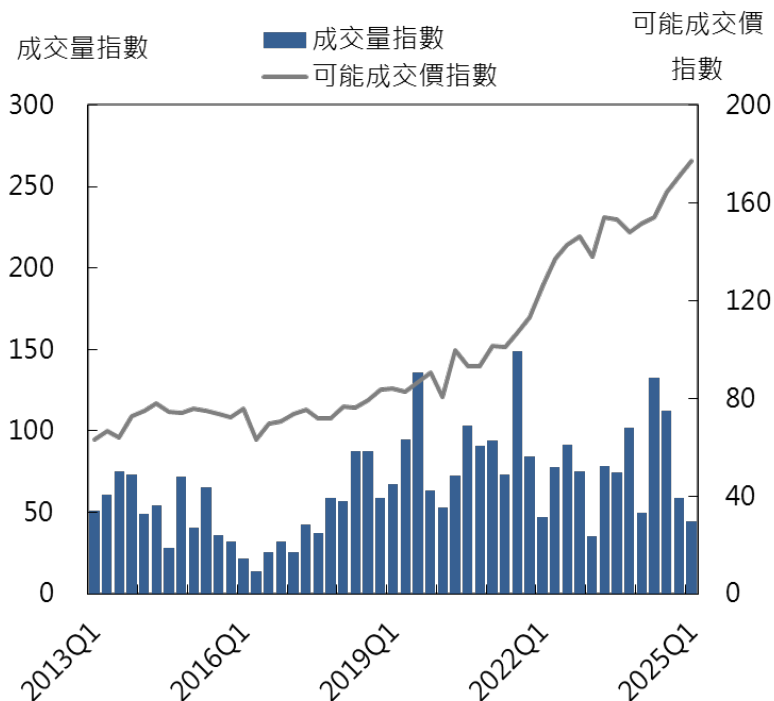


新竹縣市價量指數趨勢圖(四季平均)

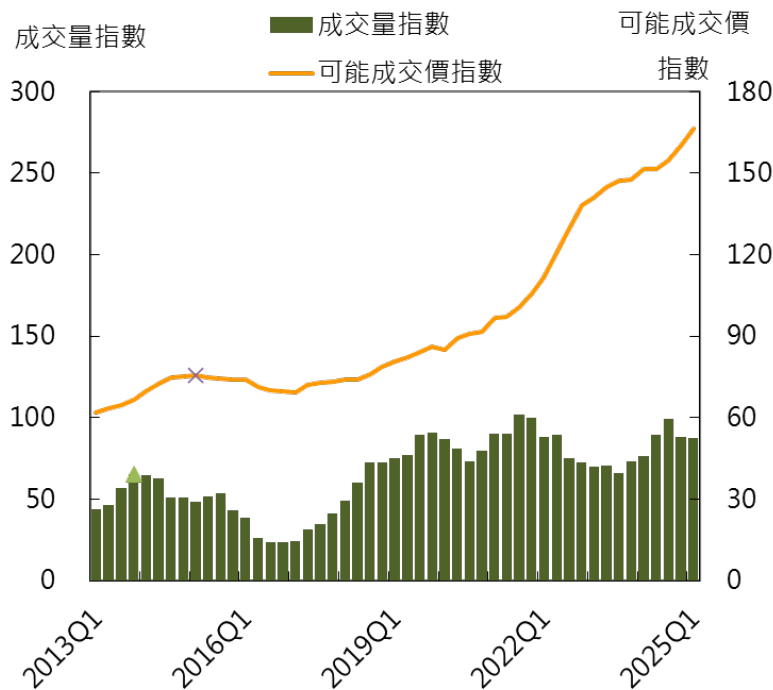
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q4波段高點一倍多，**價格持續上升**
- 本波成交量約為2014Q1波段高點二成多，**仍在低檔盤整**

台中市價量指數趨勢圖(季與四季)



台中價量指數趨勢圖(季)

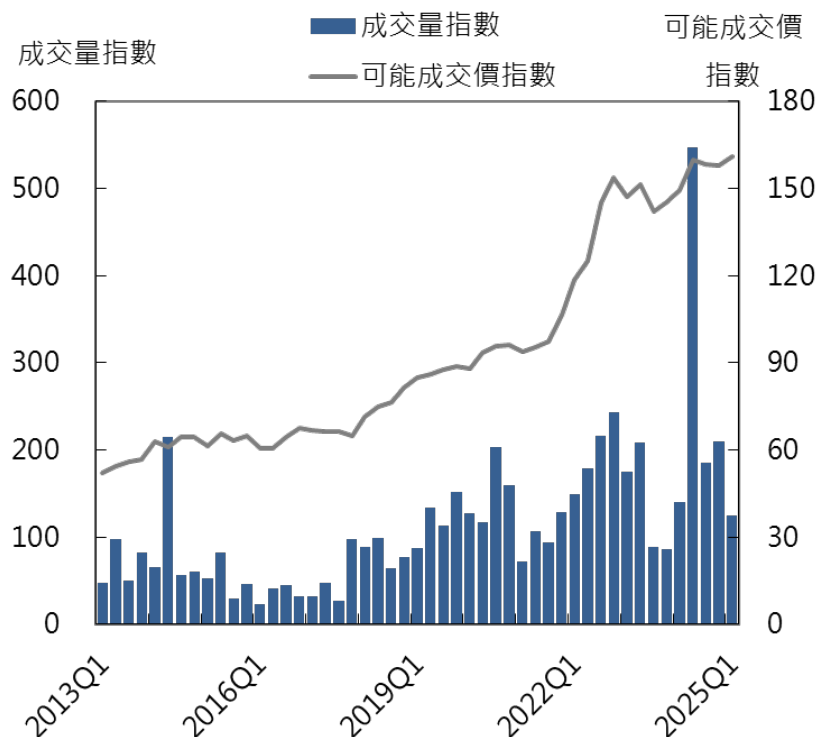


台中價量指數趨勢圖(四季平均)

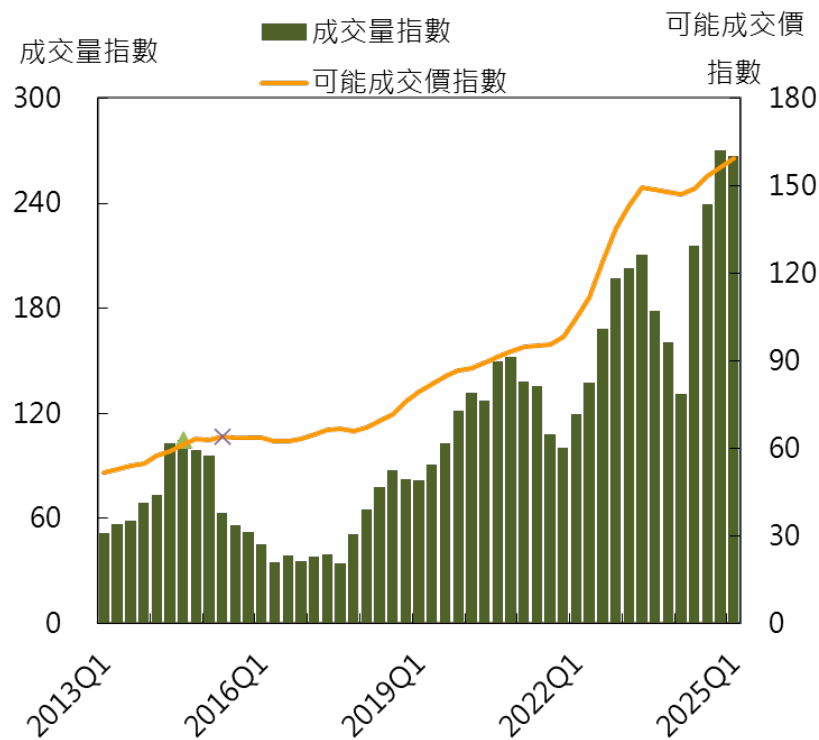
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q1波段高點一倍多，**價格持續上升**
- 本波成交量**超過**2013Q4波段高點三成多，**呈現盤整態勢**

台南市價量指數趨勢圖(季與四季)



台南價量指數趨勢圖(季)

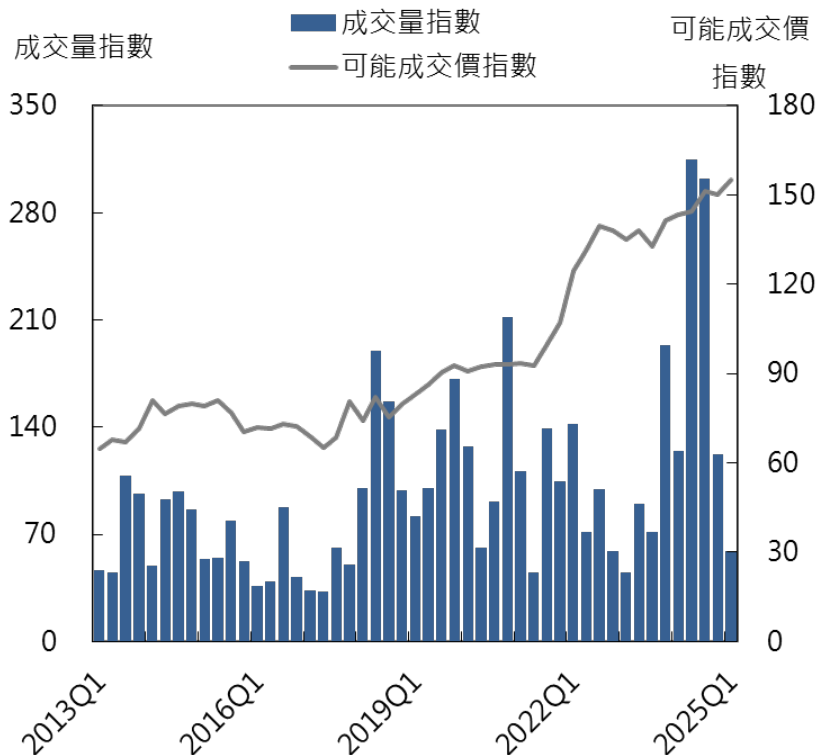


台南價量指數趨勢圖(四季平均)

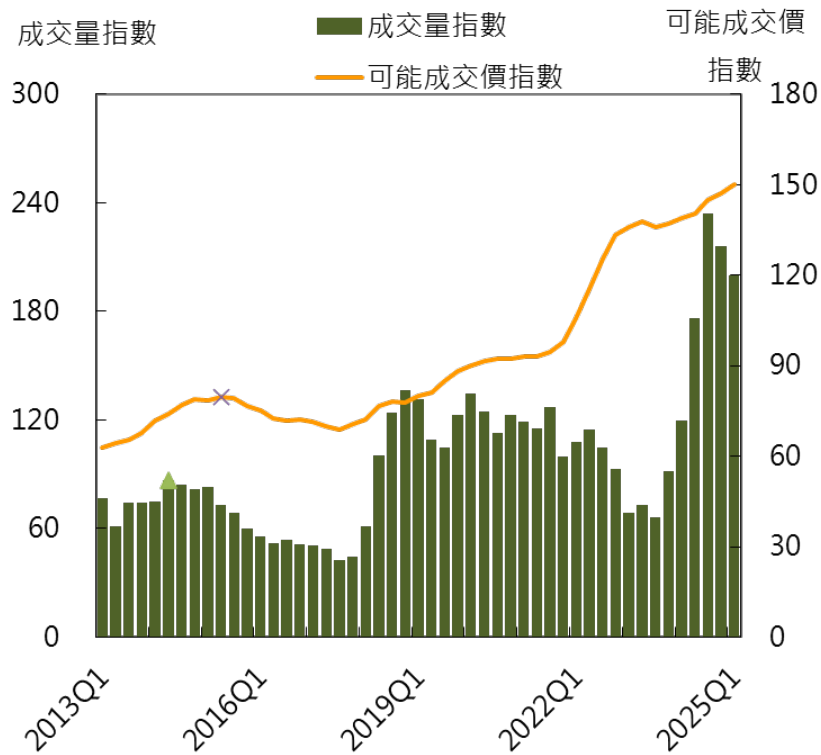
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q2波段高點一倍多，**價格緩和上升**
- 本波成交量**超過**2014Q3波段高點一倍多，**呈現高檔盤整**

高雄市價量指數趨勢圖(季與四季)



高雄市價量指數趨勢圖(季)



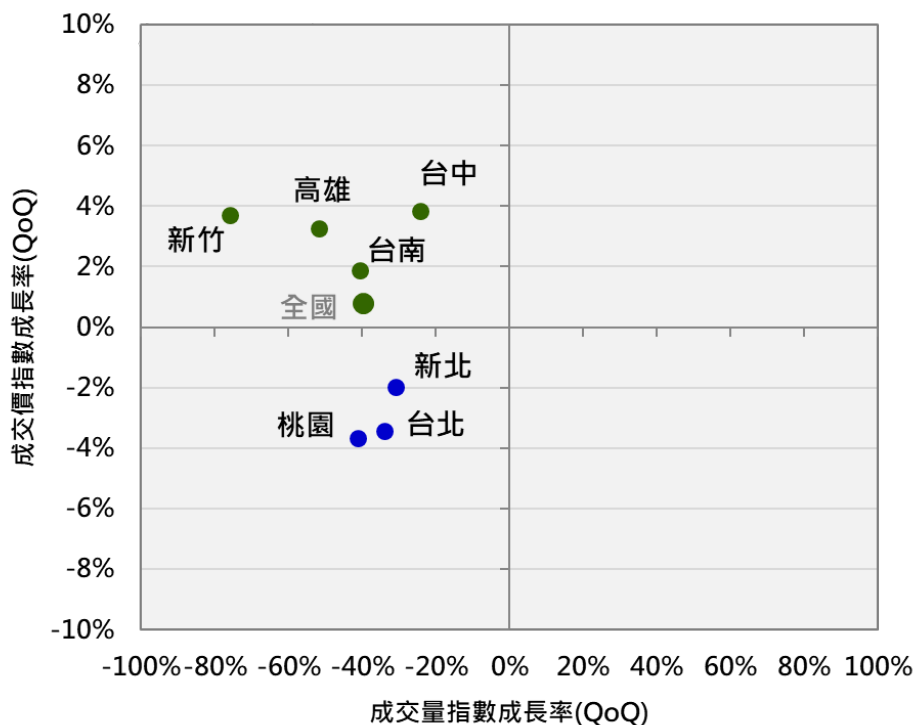
高雄價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q2波段高點八成多，**價格緩和上升**
- 本波成交量**超過**2014Q2波段高點一倍多，**近期有下滑趨勢**

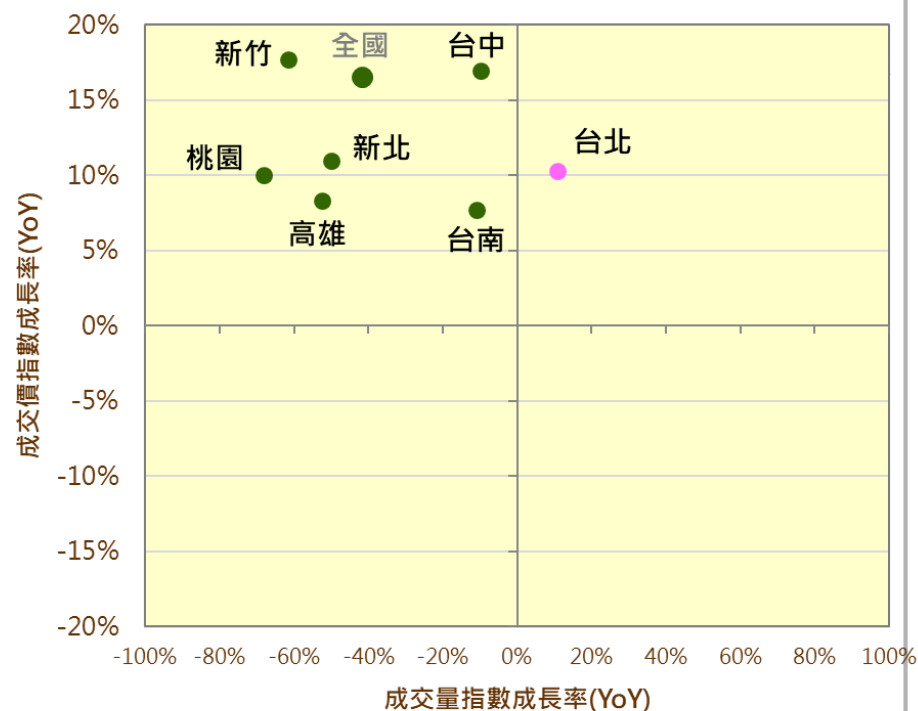
價量綜合評估

相較上一季



註：四象限圖係依價量指數變化製作

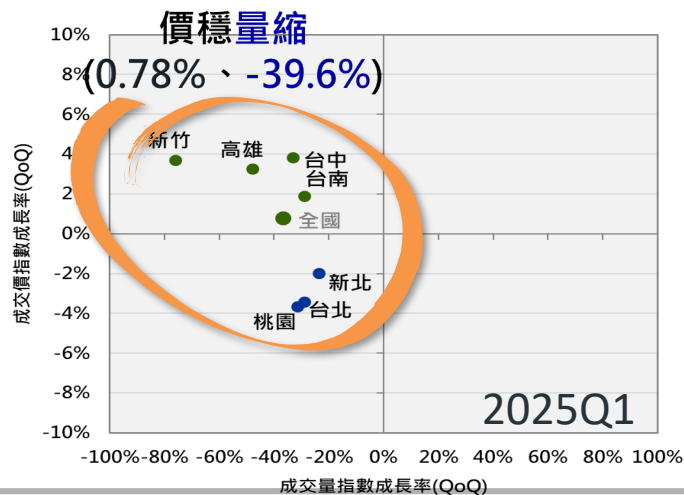
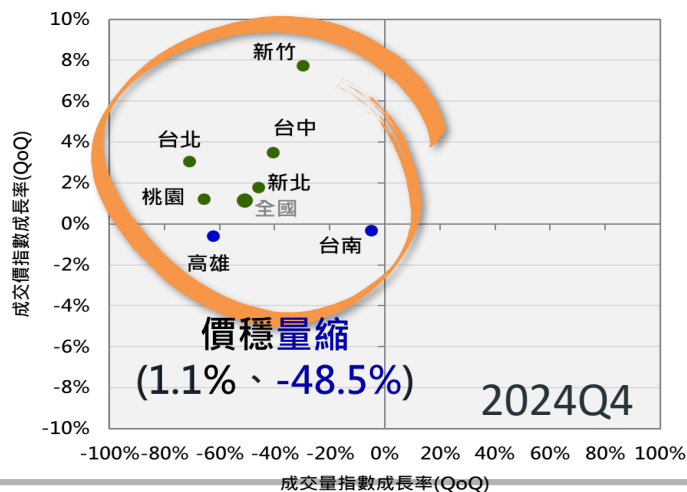
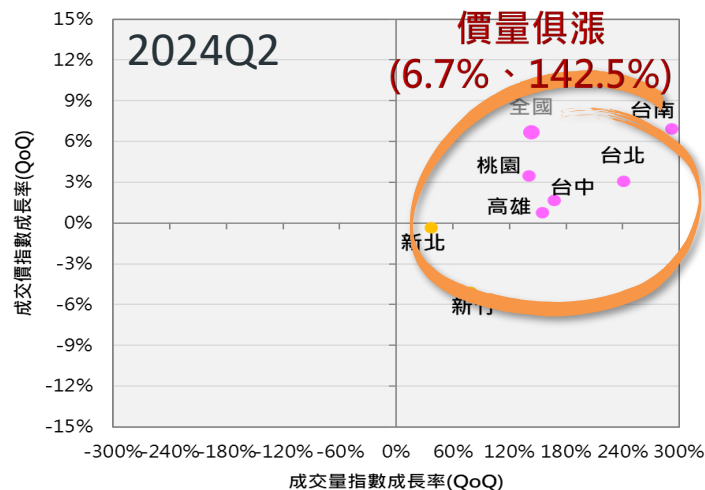
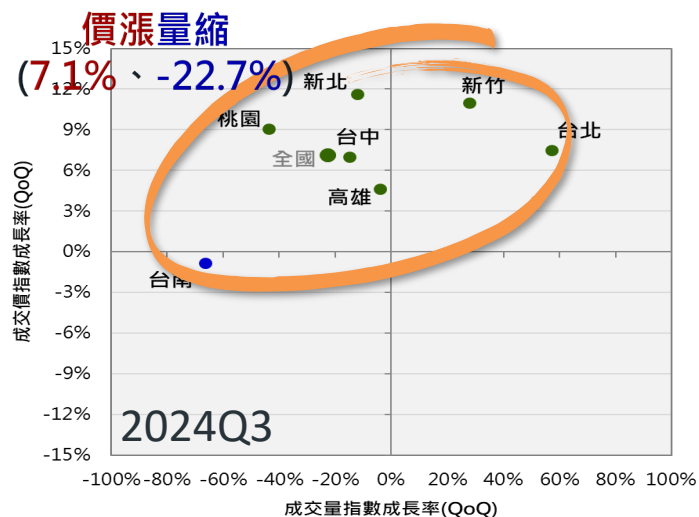
相較去年同季



- 相較上一季，成交價雙北及桃園下跌、竹中南高上漲；成交量各地區全面減少。
- 相較去年同季，成交價各地區全面上漲；成交量除台北增加外，其餘地區均減少。

價量綜合評估

❖ 價量變化(相較上一季)



綜合評估 - 全國

全國		指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格		162.07	57.91 萬元/坪	0.78%	(△)	16.52%	(+++)
議價率		56.56	6.26%	-0.77	(-)	-0.26	(△)
開價		158.87	61.78 萬元/坪	-0.05%	(△)	16.20%	(+++)
推案量	金額	99.47	3,233 億元	-31.19%	(---)	18.02%	(+)
	戶數	77.58	15654戶	-28.83%	(---)	4.94%	(△)
30天銷售率		65.94	9.40%	-1.67	(--)	-7.50	(---)
30天成交量指數	金額	64.64	--	-41.58%	(---)	-34.35%	(-)
	戶數	51.22	--	-39.57%	(---)	-41.63%	(--)

央行於去年9月第七度調整選擇性信用管制措施實施以來，已造成大部分地區連續兩季成交量明顯減少，雖價格因成本因素仍有支撐，然房市已明顯降溫。綜合本季房市，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**，**房市表現待觀察**。

綜合評估 - 台北市

台北市		指數	水準值	相較上一季		相較去年同季
可能成交價格		132.03	120.41 萬元/坪	-3.44%	(--)	10.28% (++)
議價率		45.69	4.64%	-1.44	(--)	-0.93 (Δ)
開價		129.21	126.27 萬元/坪	-4.89%	(--)	9.20% (++)
推案量	金額	66.44	458 億元	-41.76%	(--)	100.27% (++)
	戶數	82.75	1215戶	-31.16%	(-)	100.50% (++)
30天銷售率		72.47	10.12%	-0.42	(Δ)	-8.15 (---)
30天成交量指數	金額	47.19	--	-44.07%	(--)	10.96% (Δ)
	戶數	59.97	--	-33.89%	(--)	11.08% (Δ)

本季台北市成交價中幅下跌，主要推單價100～130萬元產品，佔推案戶數五成多。台北推案以危老都更案為主，銷況視個案表現，區段供給稀有，具有捷運宅、大基地開發、相對低總價等條件個案，去化表現較佳；價格面，可發現近年來漲多的房價開始盤整。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**價漲量穩**，**房市表現偏熱**。

綜合評估 - 新北市

新北市		指數	水準值	相較上一季	相較去年同季
可能成交價格		164.12	68.50 萬元/坪	-2.00% (-)	10.98% (+++)
議價率		42.73	4.65%	-0.62 (△)	-0.88 (-)
開價		158.74	71.85 萬元/坪	-2.64% (-)	9.96% (++)
推案量	金額	109.03	899 億元	-12.48% (-)	20.98% (+)
	戶數	89.01	4153戶	-27.43% (-)	26.31% (+)
30天銷售率		58.97	7.25%	-0.35 (△)	-11.07 (---)
30天成交量指數	金額	62.13	--	-16.53% (△)	-52.13% (--)
	戶數	52.42	--	-30.79% (-)	-50.03% (--)

本季新北市成交價小幅下跌，主要推70萬元以上產品，佔推案戶數八成多。新北推案多集中於重劃區或具捷運題材加持區域，以小宅、總價控制產品為主，本季百戶以上大量體個案銷售率普遍表現不佳，近年來漲多房價開始盤整。整體而言，相較上一季為**價量俱跌**，**房市表現小幅衰退**；相較去年同季為**價漲量縮**，**價量背離**，**房市表現待觀察**。

綜合評估 - 桃園市

桃園市		指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格		162.36	44.78 萬元/坪	-3.68%	(---)	10.03%	(++)
議價率		60.57	6.87%	0.40	(△)	0.16	(△)
開價		159.68	48.09 萬元/坪	-3.26%	(--)	10.22%	(++)
推案量	金額	96.25	440 億元	-16.59%	(-)	-27.73%	(-)
	戶數	69.61	2641戶	-9.55%	(△)	-32.16%	(--)
30天銷售率		48.42	6.55%	-3.48	(---)	-7.43	(---)
30天成交量指數	金額	46.00	--	-45.55%	(--)	-66.13%	(---)
	戶數	33.53	--	-40.96%	(--)	-68.21%	(---)

本季桃園市成交價大幅下跌，主要推單價40～50萬元產品，佔推案戶數近五成。相較去年同季，推案金額年減近三成，銷售率僅6.55%、成交量大幅下滑，推案量及成交量在七都中減少幅度最多，近年來漲多房價開始盤整。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**價漲量縮**，**價量背離**，**房市表現待觀察**。

綜合評估 - 新竹縣市

新竹縣市		指數	水準值	相較上一季		相較去年同季
可能成交價格		194.49	56.27 萬元/坪	3.70%	(+)	17.71% (+++)
議價率		55.34	6.15%	-1.44	(-)	-1.88 (-)
開價		194.77	59.96 萬元/坪	2.11%	(△)	15.35% (+++)
推案量	金額	49.67	80 億元	-67.32%	(---)	-10.06% (△)
	戶數	33.30	324戶	-65.27%	(---)	-26.86% (-)
30天銷售率		44.25	9.26%	-4.03	(--)	-8.40 (--)
30天成交量指數	金額	21.91	--	-77.24%	(---)	-52.84% (--)
	戶數	14.72	--	-75.81%	(---)	-61.66% (---)

本季新竹縣市成交價小幅上漲，主要推單價60萬元以上產品，佔推案戶數近八成。本季僅推11個個案，推案地點主要在新竹車站及周邊非都市地區，推案金額為近四年來新低，銷售率下滑不及一成，房價仍維持高檔，亦影響成交表現，成交量創八年來新低。整體而言，相較上一季與去年同季皆為**價漲量縮**，價量背離，房市表現待觀察。

綜合評估 - 台中市

台中市		指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格		176.98	54.49 萬元/坪	3.85%	(+)	16.95%	(+++)
議價率		59.45	6.37%	-0.58	(-)	-0.36	(△)
開價		174.39	58.19 萬元/坪	3.21%	(+)	16.50%	(++)
推案量	金額	109.45	694 億元	-41.18%	(---)	34.77%	(+)
	戶數	62.73	3318戶	-26.56%	(--)	9.65%	(△)
30天銷售率		71.21	10.01%	0.29	(△)	-2.14	(-)
30天成交量指數	金額	75.20	--	-39.42%	(--)	10.99%	(△)
	戶數	44.67	--	-24.37%	(-)	-9.69%	(-)

本季台中市成交價小幅上漲，主要推單價60萬元以上產品，佔推案戶數六成多。本季台中房價持續上漲，推案金額年增三成，台74線環內舊市區生活機能佳、房價較高，相較於外圍衛星城市如沙鹿區、清水區，個案銷況較佳。整體而言，相較上一季及去年同季皆為**價漲量縮**，**價量背離**，**房市表現待觀察**。

綜合評估 - 台南市

台南市		指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格		160.89	36.66 萬元/坪	1.89%	(+)	7.69%	(+)
議價率		52.23	6.02%	-0.07	(△)	0.71	(△)
開價		159.02	39.01 萬元/坪	1.81%	(△)	8.51%	(+)
推案量	金額	146.76	276 億元	-17.33%	(-)	0.02%	(△)
	戶數	101.66	1673戶	-29.88%	(--)	-12.96%	(△)
30天銷售率		121.39	15.84%	-2.85	(---)	0.37	(△)
30天成交量指數	金額	180.65	--	-29.95%	(--)	2.41%	(△)
	戶數	124.66	--	-40.59%	(--)	-10.87%	(△)

本季台南市成交價小幅上漲，主要推單價40～50萬元產品，佔推案戶數五成多。本季推案地點主要位於舊市區及南科周邊，因為基期較低及持續建設投入，台南房價仍持續上漲，相較去年同季推案量及成交量皆維持穩定，銷售率為七都冷淡買氣中唯一持穩區域。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**價漲量穩**，**房市表現偏熱**。

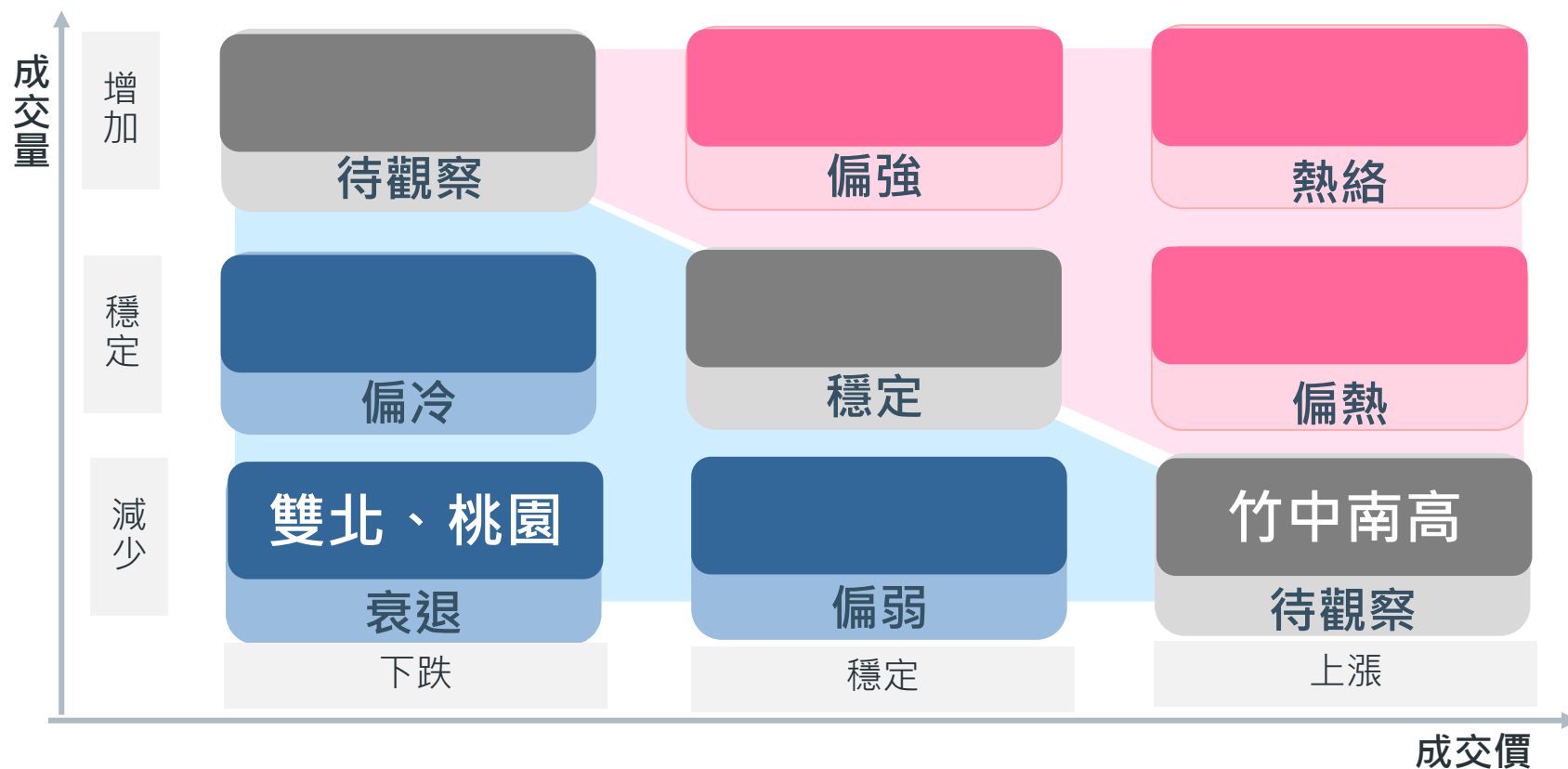
綜合評估 - 高雄市

高雄市		指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格		155.14	36.10 萬元/坪	3.27%	(+)	8.30%	(++)
議價率		77.46	9.33%	-1.84	(--)	0.51	(△)
開價		152.53	39.82 萬元/坪	1.17%	(+)	8.91%	(++)
推案量	金額	130.29	385 億元	-35.60%	(--)	38.62%	(+)
	戶數	99.45	2330戶	-37.88%	(---)	33.99%	(△)
30天銷售率		59.50	10.64%	-3.03	(--)	-19.33	(---)
30天成交量指數	金額	75.87	--	-49.88%	(---)	-50.78%	(---)
	戶數	59.17	--	-51.66%	(---)	-52.42%	(---)

本季高雄市成交價小幅上漲，主要推單價40～50萬元產品，佔推案戶數七成。推案地點主要位於北高雄如鼓山、三民、楠梓、左營、橋頭區域，應與產業園區建設，鄰近高鐵及國道1號，持續吸引就業人口有關；因為房價基期較低及半導體S廊帶建設投入，房價續漲，惟買氣低迷，交易量明顯衰退。整體而言，相較上一季及去年同季皆為**價漲量縮**，**價量背離**，房市表現待觀察。

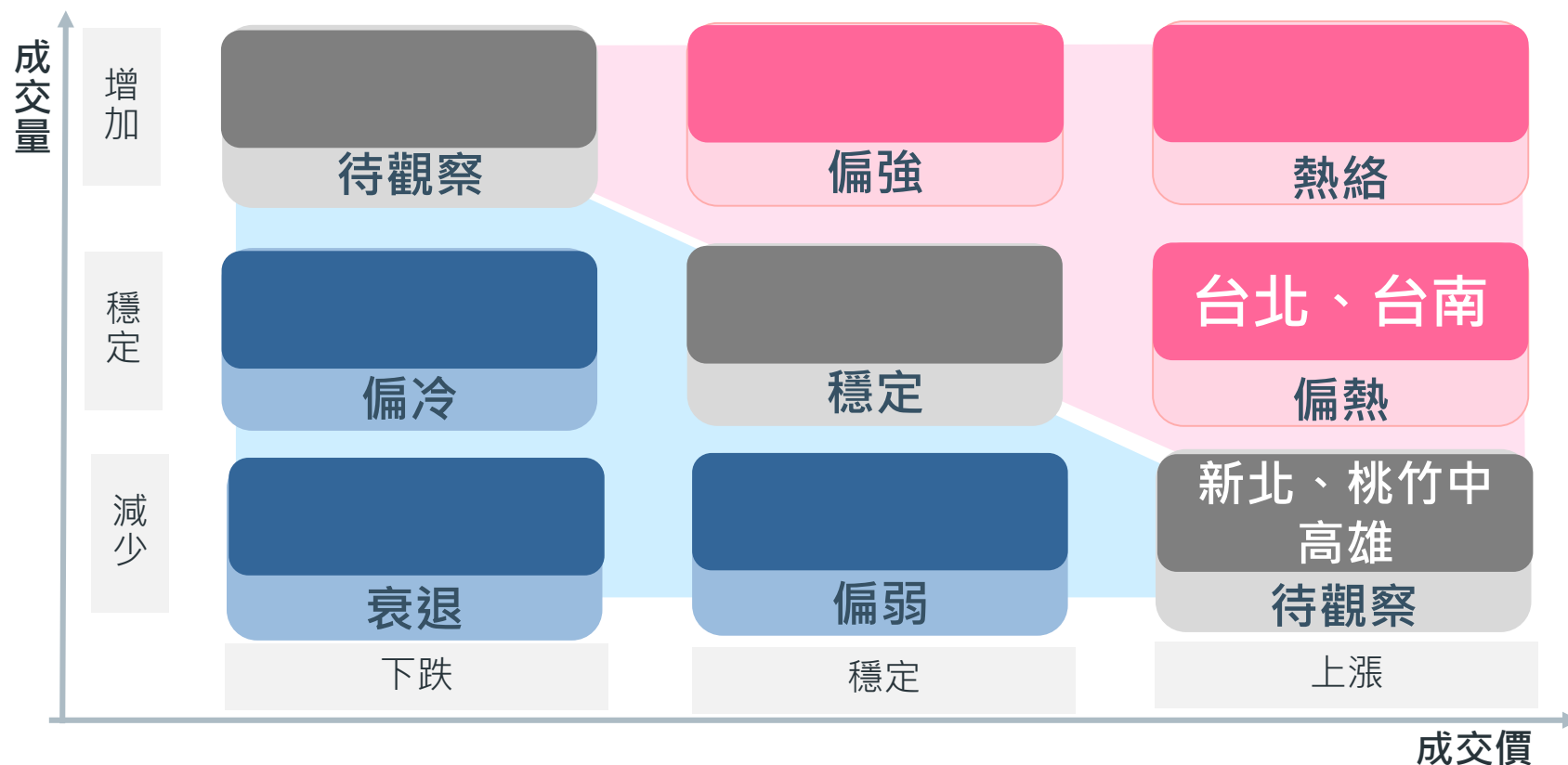
❖ 相較上一季

全國成交價持穩、成交量減少，**房市表現偏弱**



❖ 相較去年同季

全國成交價上漲、成交量減少，價量背離，房市表現待觀察

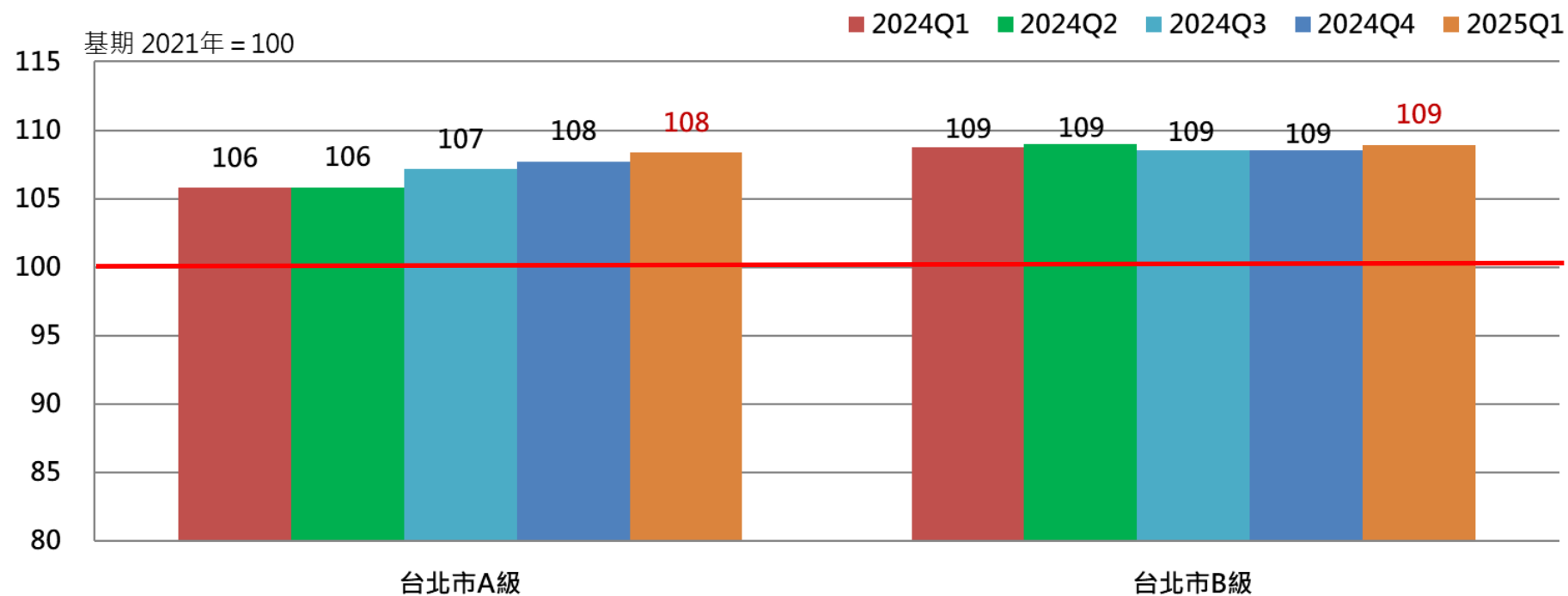


- ❖ 央行於去年9月第七度調整選擇性信用管制措施實施以來，已造成大部分地區**連續兩季成交量明顯減少**，雖價格因成本因素仍有支撐，**然房市已明顯降溫**，符合央行政策預期。而**美國四月提出對等關稅政策**，對全球經濟影響程度仍充滿變數，房地產受其間接影響預期無法避免。
- ❖ 從四季移動趨勢觀察，**各地區成交價均超過前次波段高點**；成交量部分，**台北市近三季接近前波高點**，**中南高地區超過前次波段高點三成至一倍**。
- ❖ 綜合本季房市，相較上一季為**價穩量縮**，**房市表現偏弱**；相較去年同季為**價漲量縮**，**房市表現待觀察**。

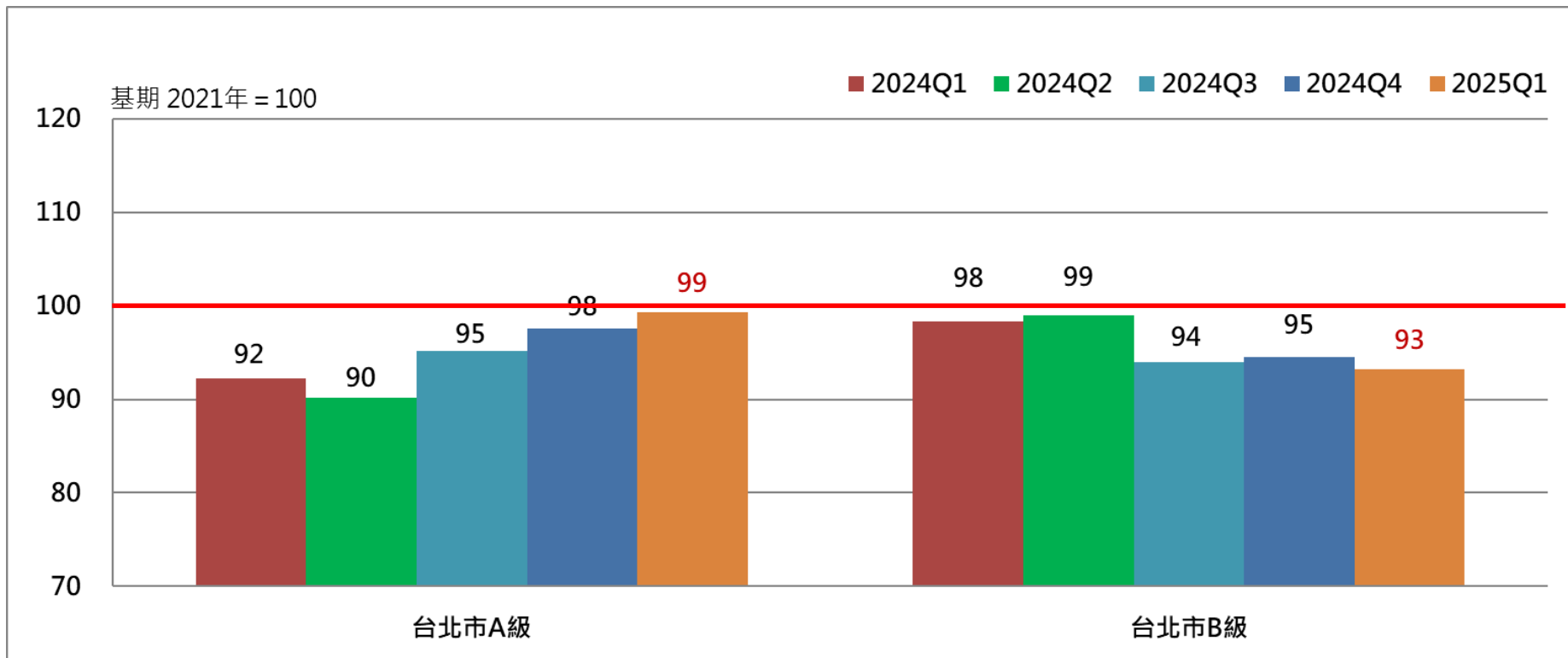


國泰辦公室租金指數

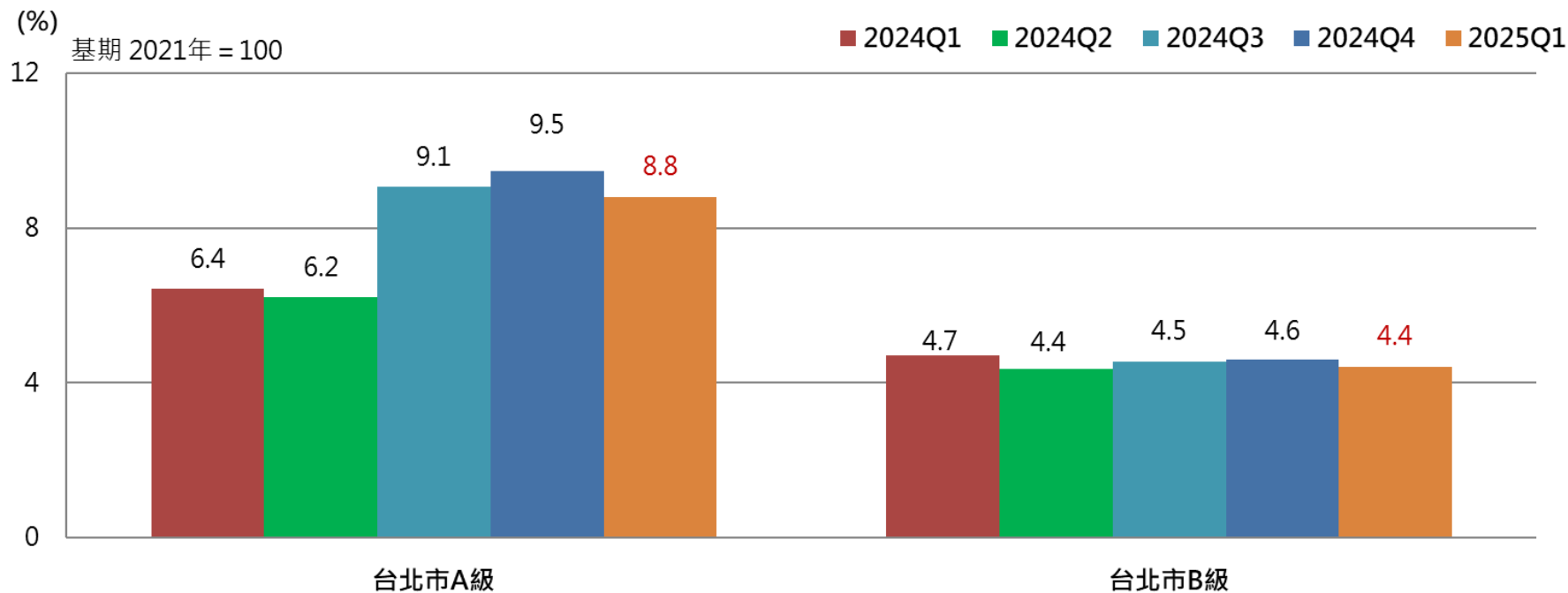
辦公室租金開價指數 - 分區



辦公室租金議價率指數 - 分區

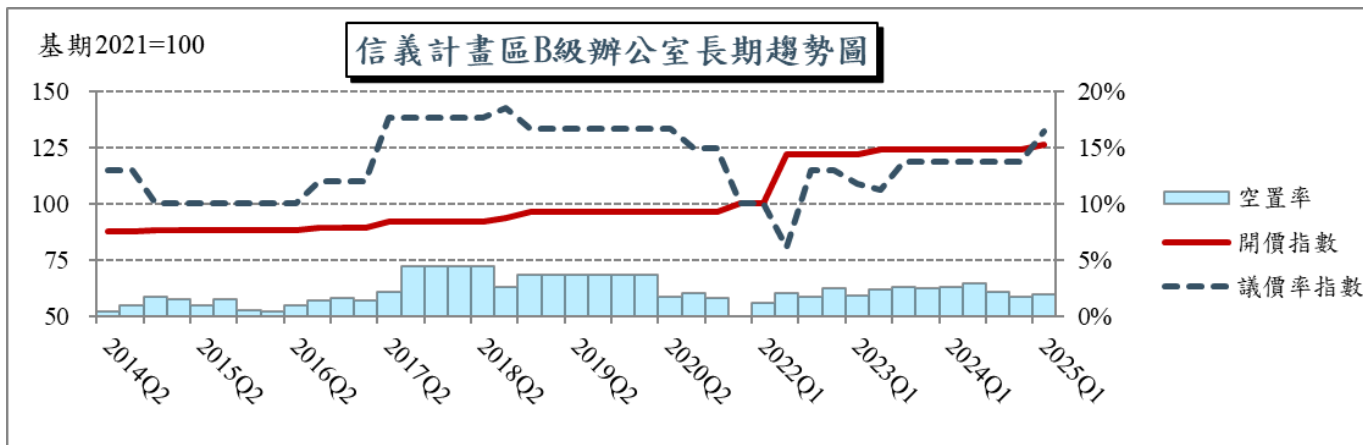
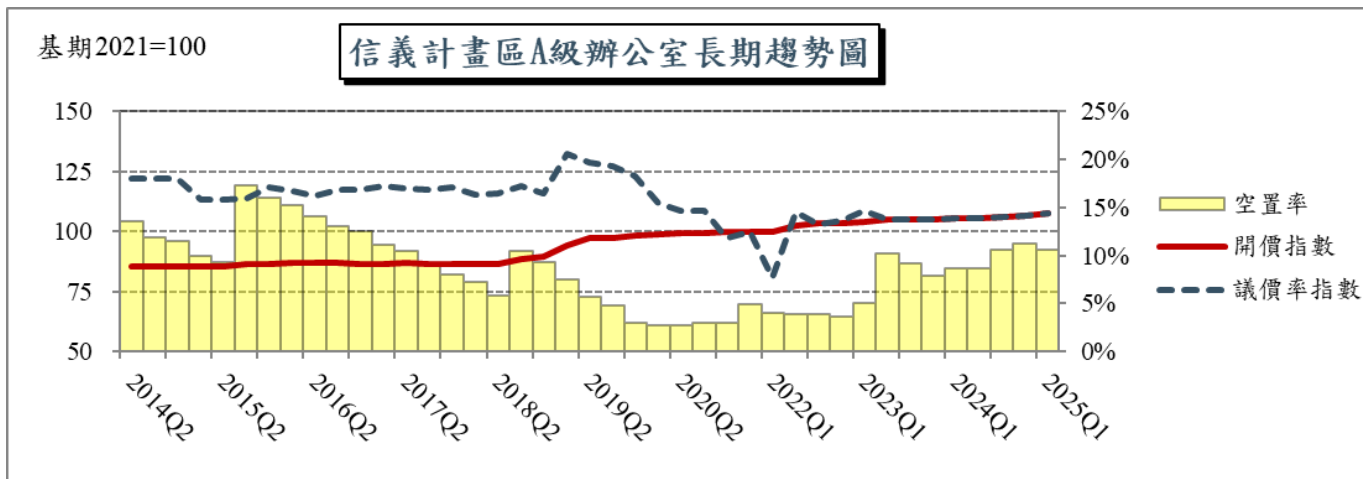


各地區辦公室空置率



註：台北A辦2024Q3起新增三個辦公標的，致空置率上升；本季部分標的順利出租，空置率下降。

辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區

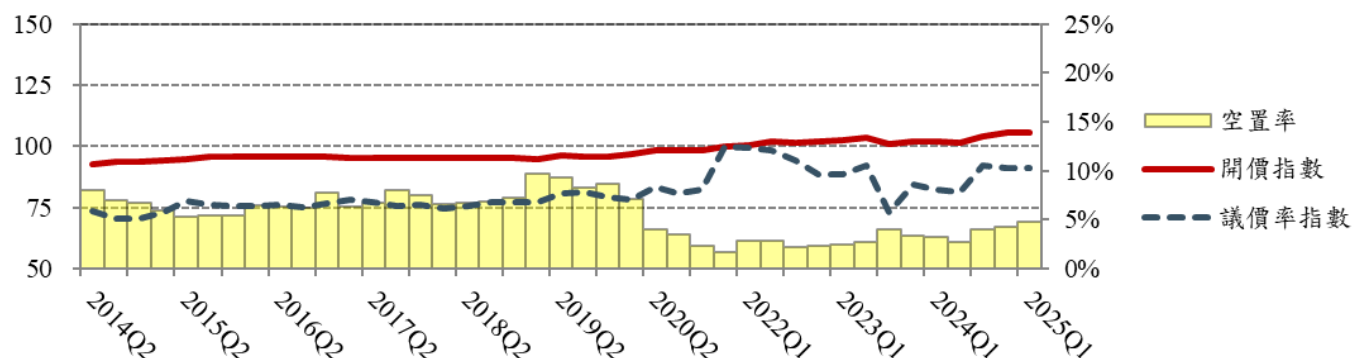


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料。

辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南

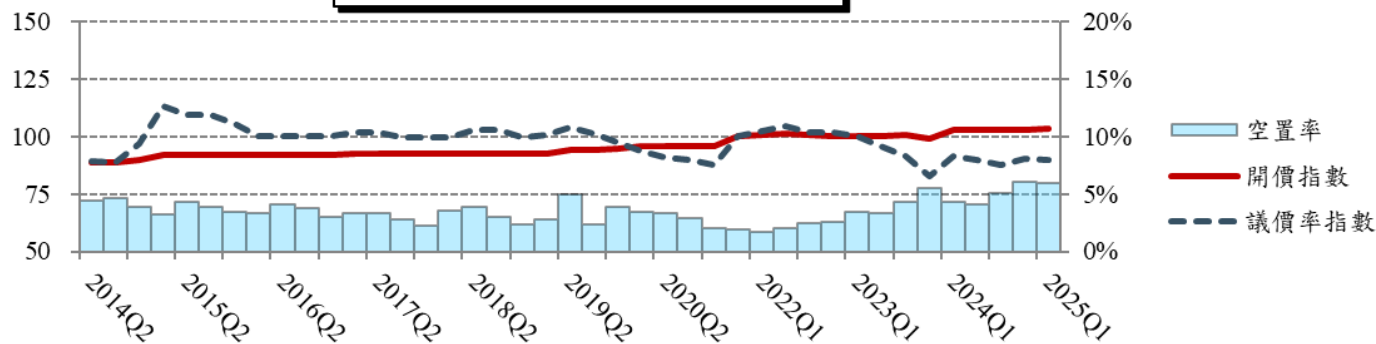
基期2021=100

仁愛敦南A級辦公室長期趨勢圖



基期2021=100

仁愛敦南B級辦公室長期趨勢圖

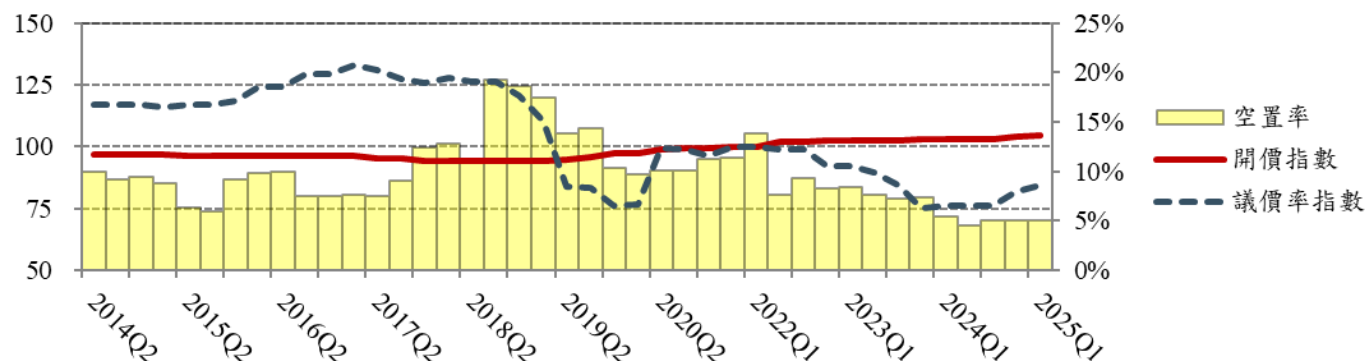


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1 ~ 2021Q3期間無資料

辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生

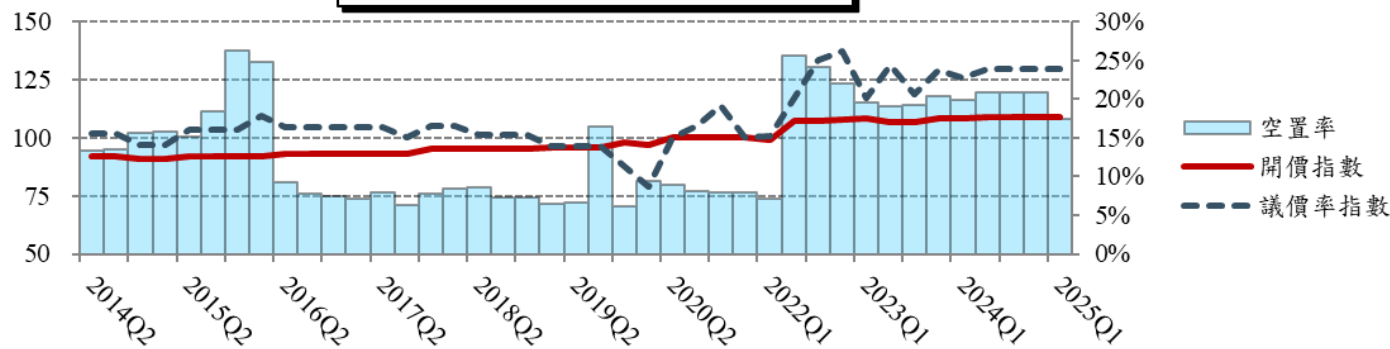
基期2021=100

敦北民生A級辦公室長期趨勢圖



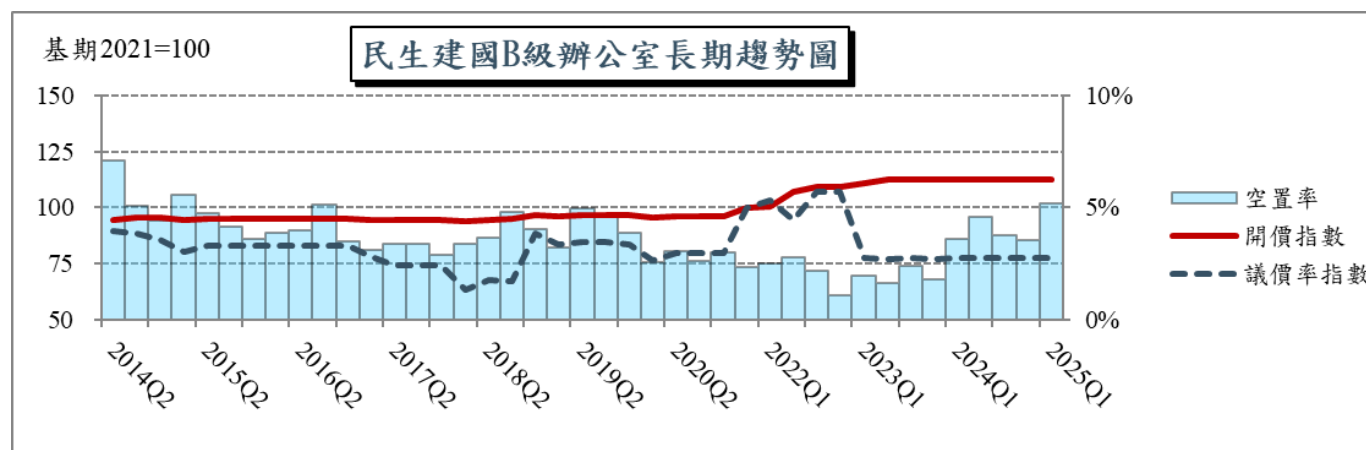
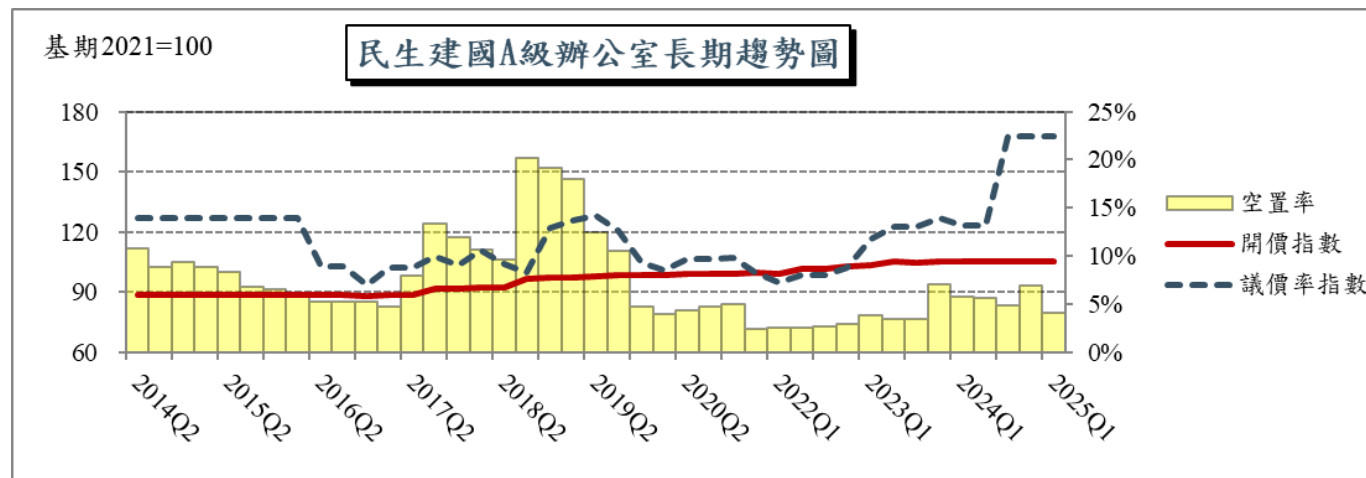
基期2021=100

敦北民生B級辦公室長期趨勢圖



註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國

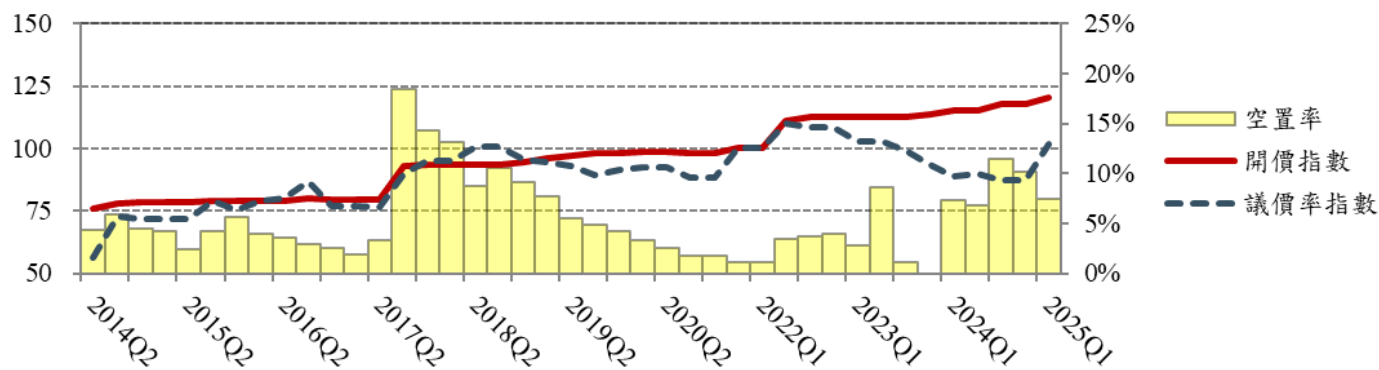


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料。

辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江

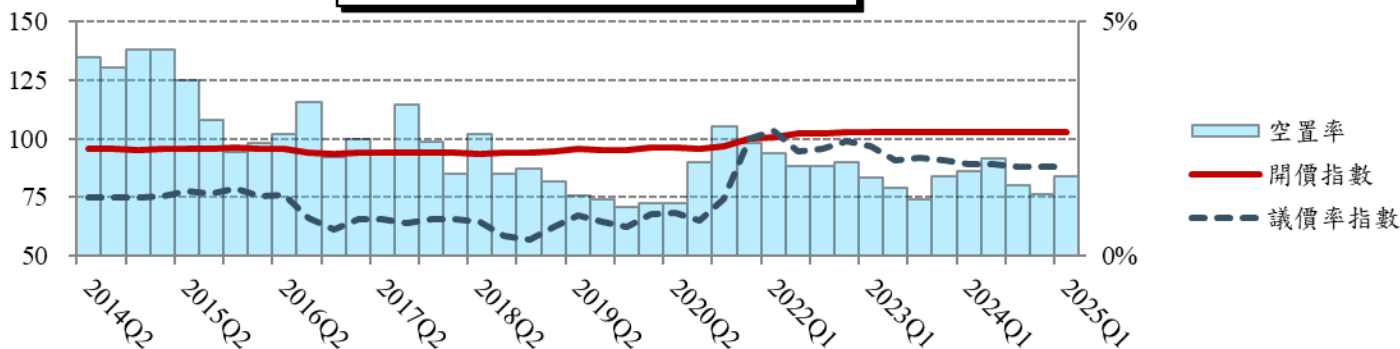
基期2021=100

南京松江A級辦公室長期趨勢圖



基期2021=100

南京松江B級辦公室長期趨勢圖

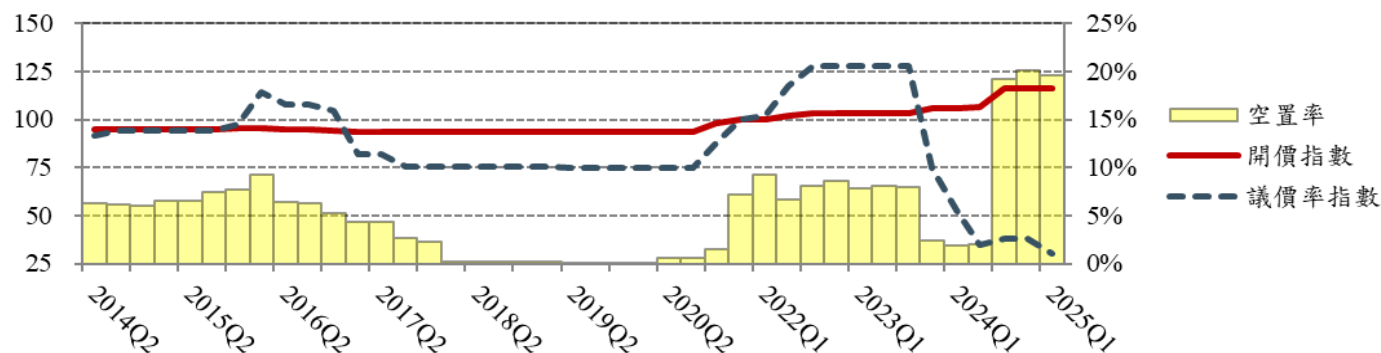


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料。

辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽

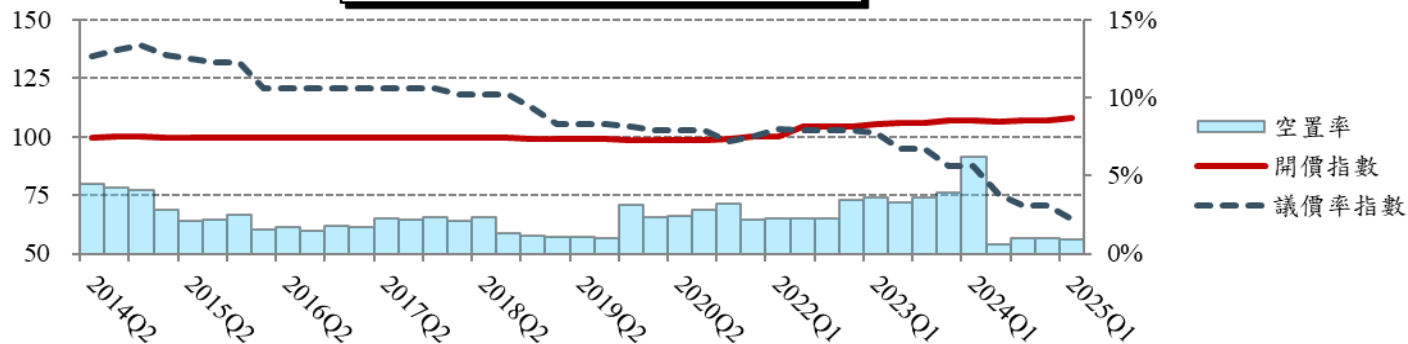
基期2021=100

忠孝襄陽A級辦公室長期趨勢圖



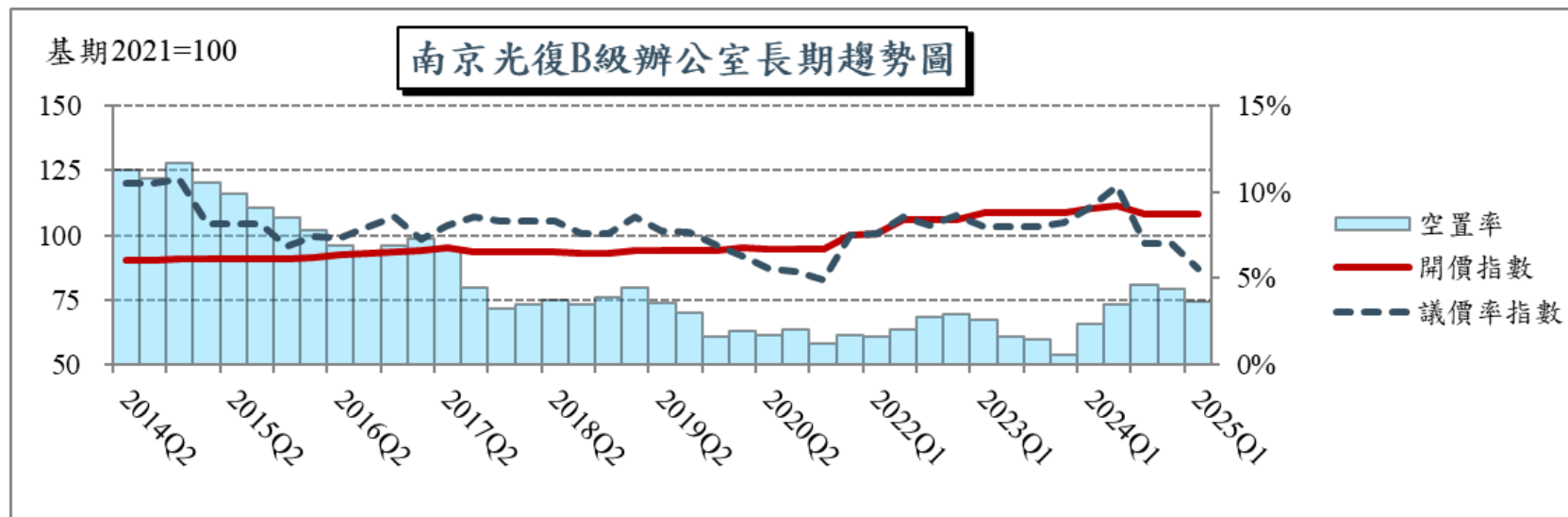
基期2021=100

忠孝襄陽B級辦公室長期趨勢圖



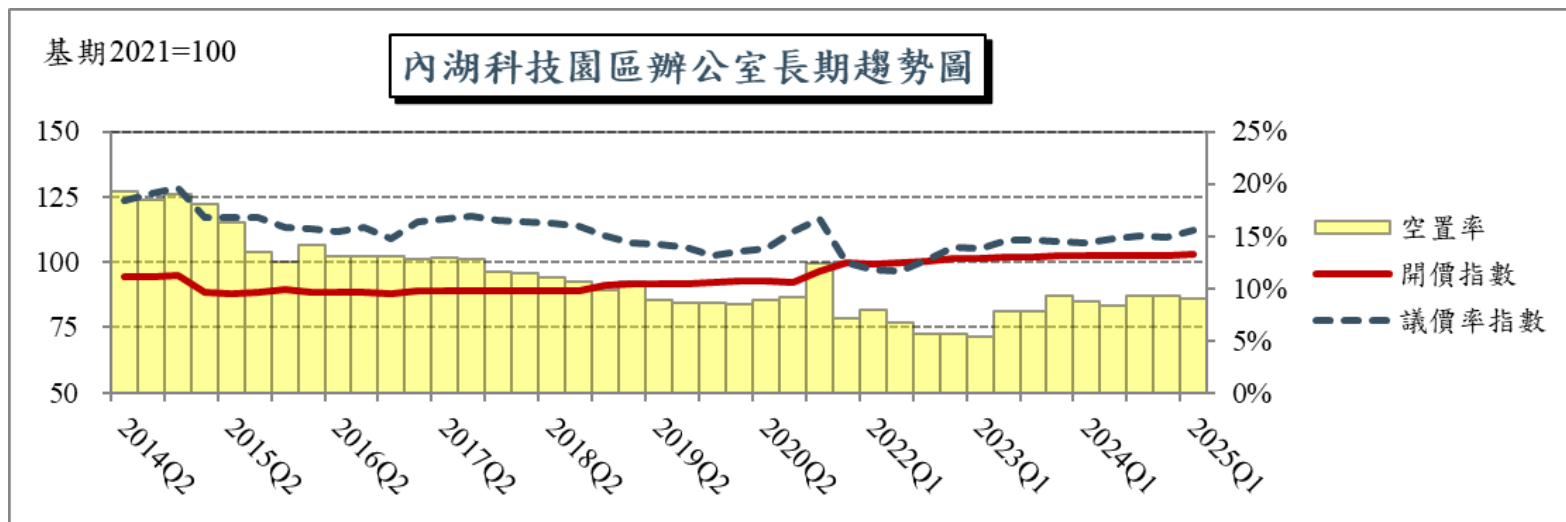
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

辦公室租金指數長期趨勢 - 南京光復B辦



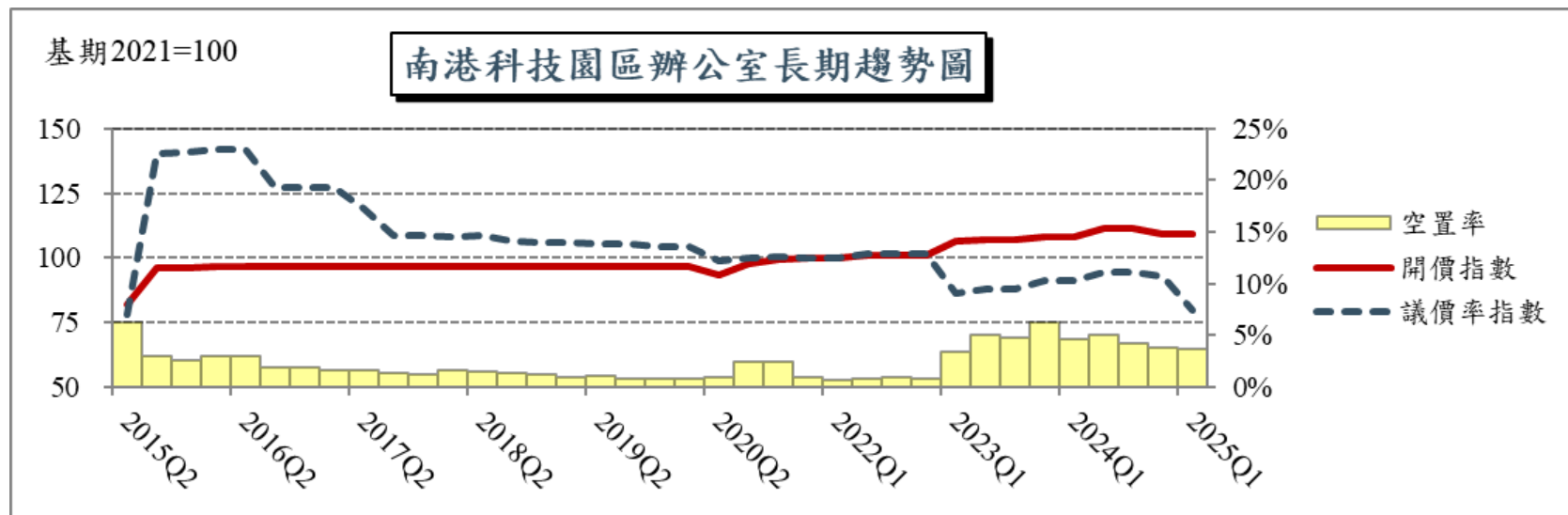
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料。

辦公室租金指數長期趨勢 - 內湖科技園區



註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

辦公室租金指數長期趨勢 - 南港科技園區



註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1 ~ 2021Q3期間無資料。

❖ 開價

- 相較上一季，各地區開價皆**維持穩定**；相較去年同季，台北A辦**大幅上漲**，其他地區**維持穩定**。

❖ 議價率

- 相較上一季，南港科技園區議價率**大幅縮小**，其他地區**維持穩定**；相較去年同季，南港科技園區議價率**大幅縮小**，其他地區**維持穩定**。

❖ 空置率

- 相較上一季，各地區皆**維持穩定**；相較去年同季，台北A辦**大幅上升**，南港園區**微幅下降**，其他地區**維持穩定**。



敬請指教！



國泰建設

Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.

Cathay Real Estate Development Co., Ltd.