



國泰房地產指數季報

2025年第3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：楊智傑、陳韋穎、吳宗桓

❖ 國泰建設公司 開發部

1

背景介紹

2

2025Q3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

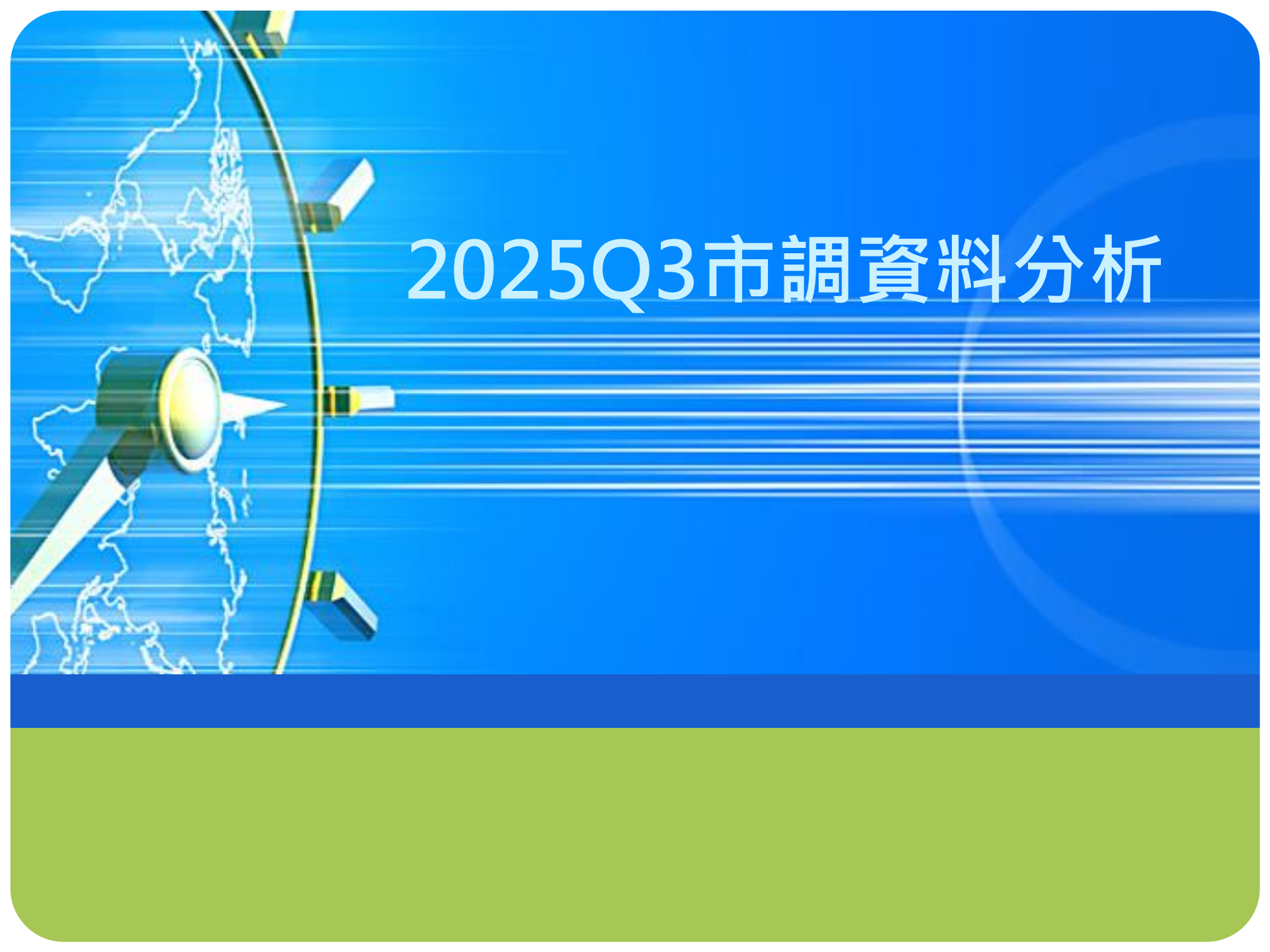
國泰建設(股)公司與國立政治大學地政系退休教授張金鶚博士及其研究團隊合作研究並編製房地產指數季報

資料內容

1992年第1季至2025年第3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



2025Q3市調資料分析

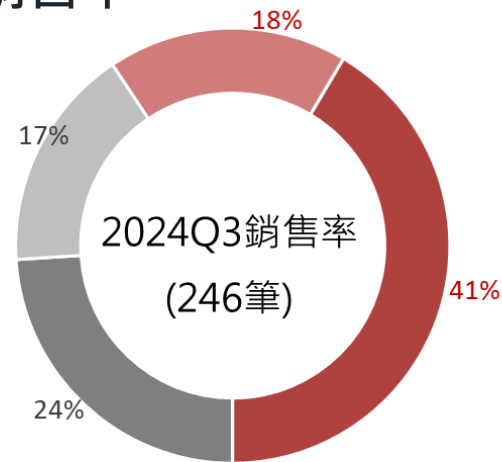
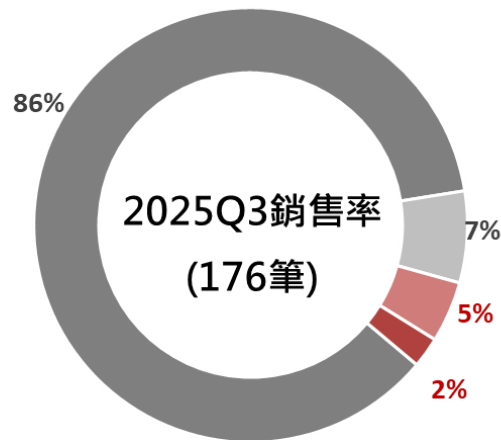
各地區七至九月趨勢觀察

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(%)
11407	全國	64	12,662,094	5,241	6.07	318	2,468	6.16
11408		58	8,212,906	3,881	4.51	175	2,179	6.57
11409		54	8,320,525	4,749	4.19	199	1,769	7.66
11407	台北	11	2,684,592	542	8.67	47	4,912	4.91
11408		13	2,075,240	552	2.72	15	3,874	6.24
11409		5	1,374,734	298	3.69	11	4,184	6.98
11407	新北	13	2,685,299	1,211	6.93	84	2,155	4.66
11408		13	2,352,023	1,069	5.71	61	2,273	4.26
11409		9	984,195	564	5.85	33	1,971	4.61
11407	桃園	6	988,366	541	1.67	9	1,896	3.99
11408		10	878,270	617	4.38	27	1,507	7.43
11409		8	1,616,911	1,194	2.68	32	1,469	8.66
11407	新竹	3	142,986	42	0.00	0	3,404	#N/A
11408		2	29,658	20	5.00	1	1,483	6.67
11409		8	536,847	321	9.97	32	1,745	9.29
11407	台中	13	2,962,821	1,347	6.46	87	2,200	5.62
11408		8	1,760,747	936	5.02	47	1,881	7.32
11409		8	1,843,248	1,056	3.98	42	1,746	7.77
11407	台南	13	2,602,382	1,155	7.01	81	2,541	8.12
11408		8	489,658	354	2.54	9	1,521	4.99
11409		7	484,982	377	5.04	19	1,298	5.41
11407	高雄	5	595,649	403	2.48	10	1,478	9.45
11408		4	627,311	333	4.50	15	1,884	12.78
11409		9	1,479,608	939	3.19	30	1,580	9.22

* 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

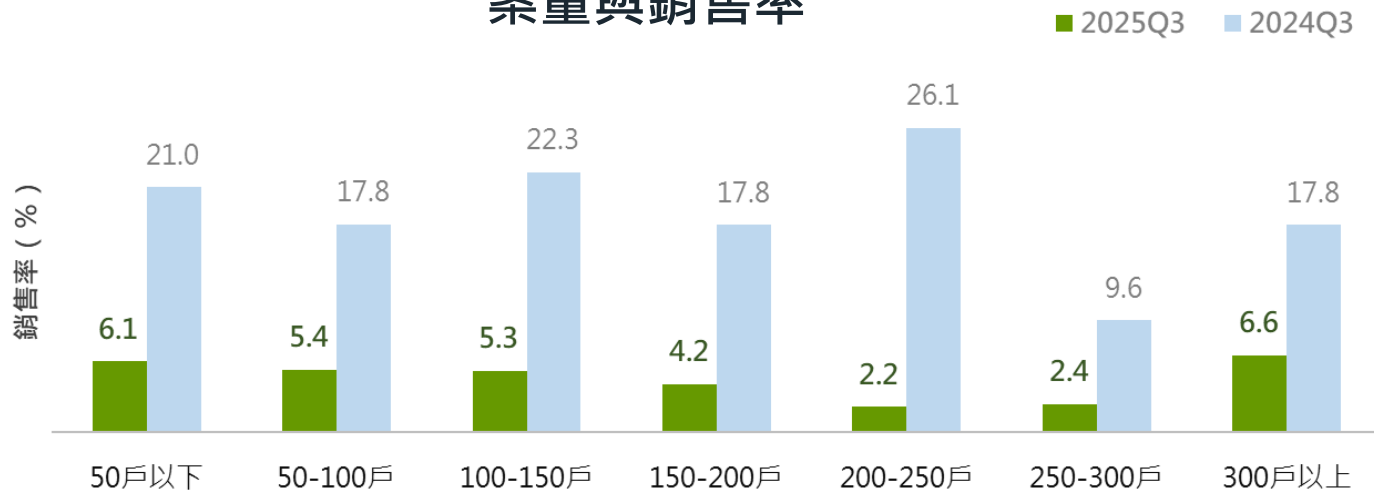
2025Q3 30天銷售率分布

推案個數與銷售率

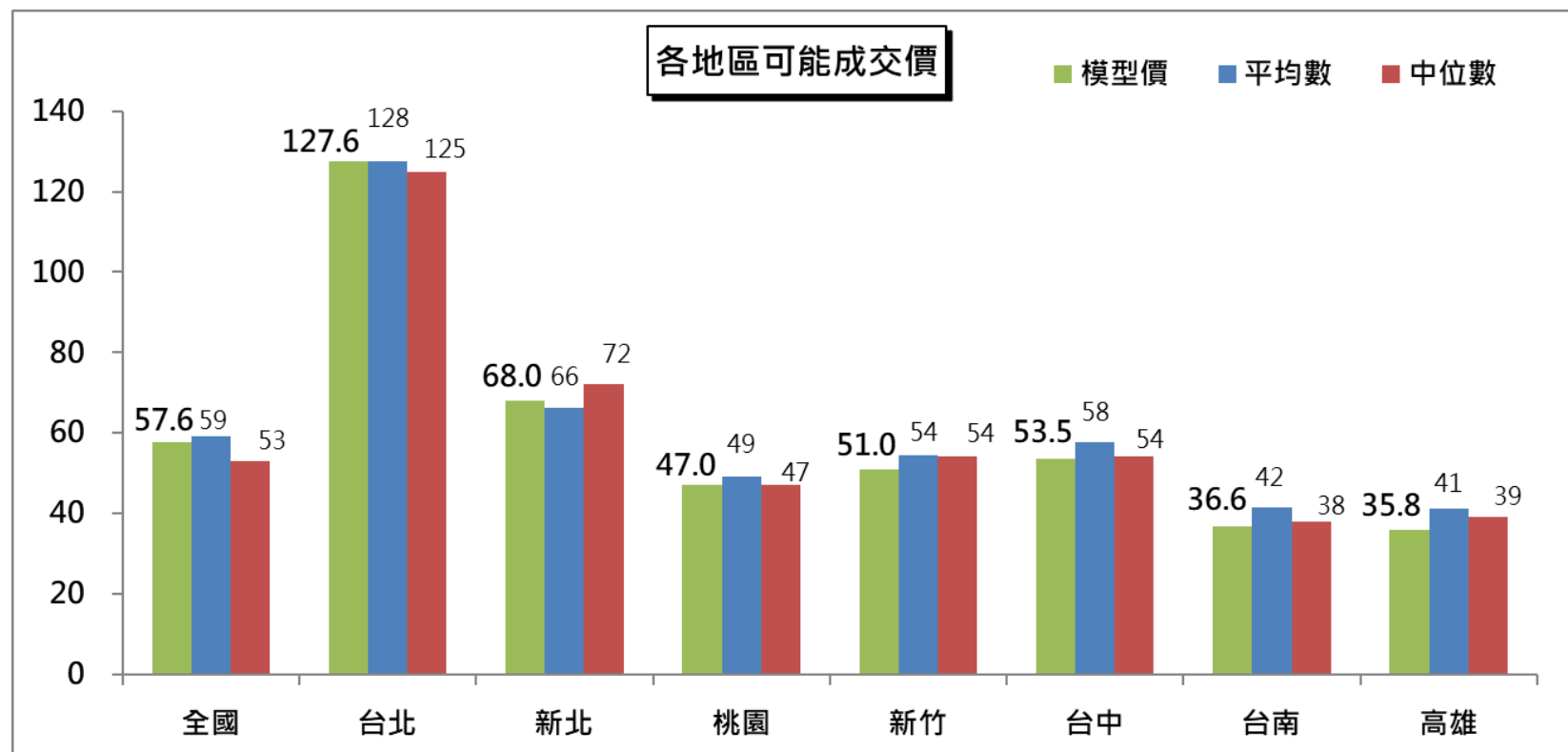


銷售率 > 20%
銷售率 15% ~ 20%
銷售率 10% ~ 15%
銷售率 < 10%

案量與銷售率

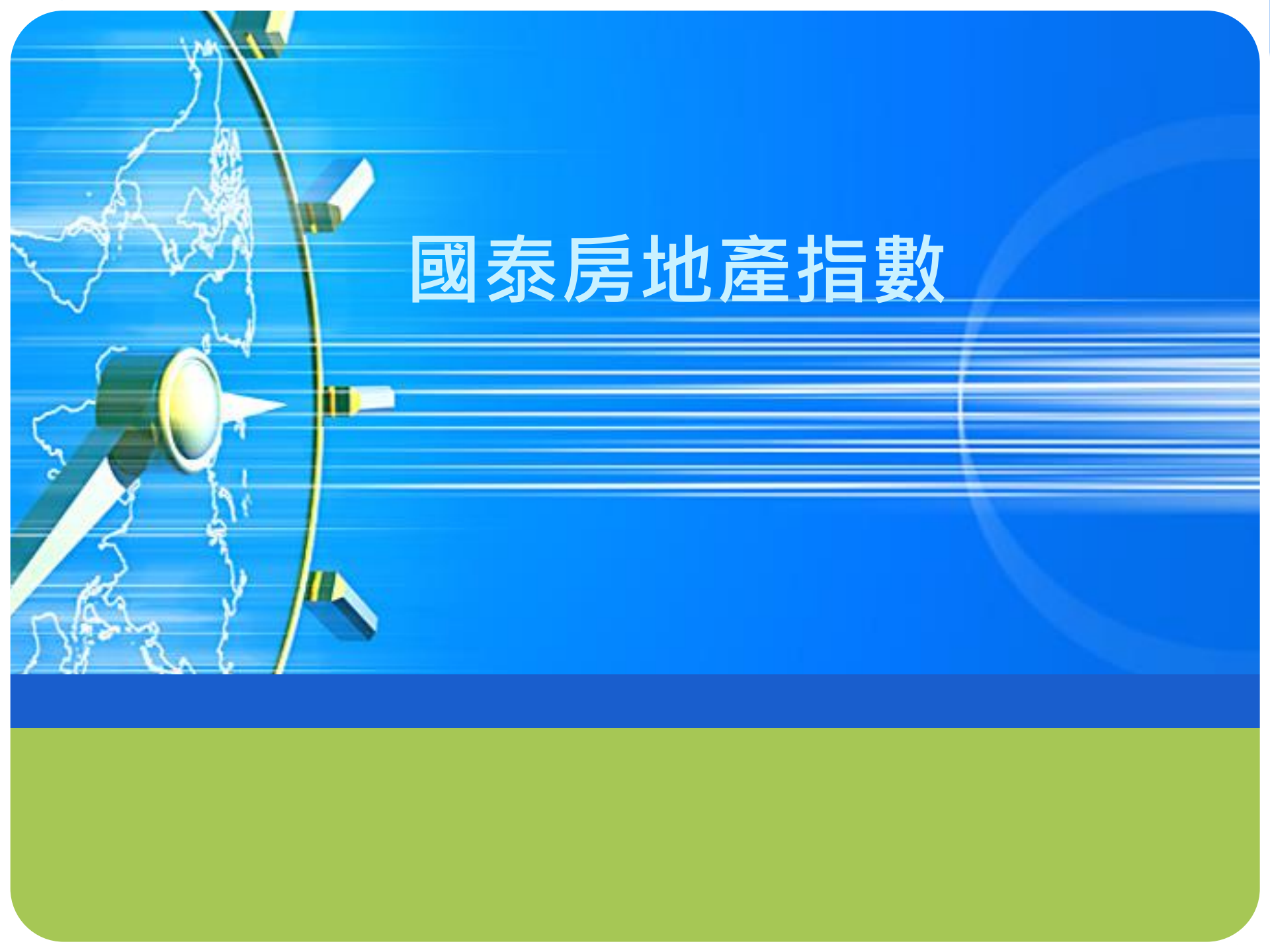


2025Q3各地區可能成交價



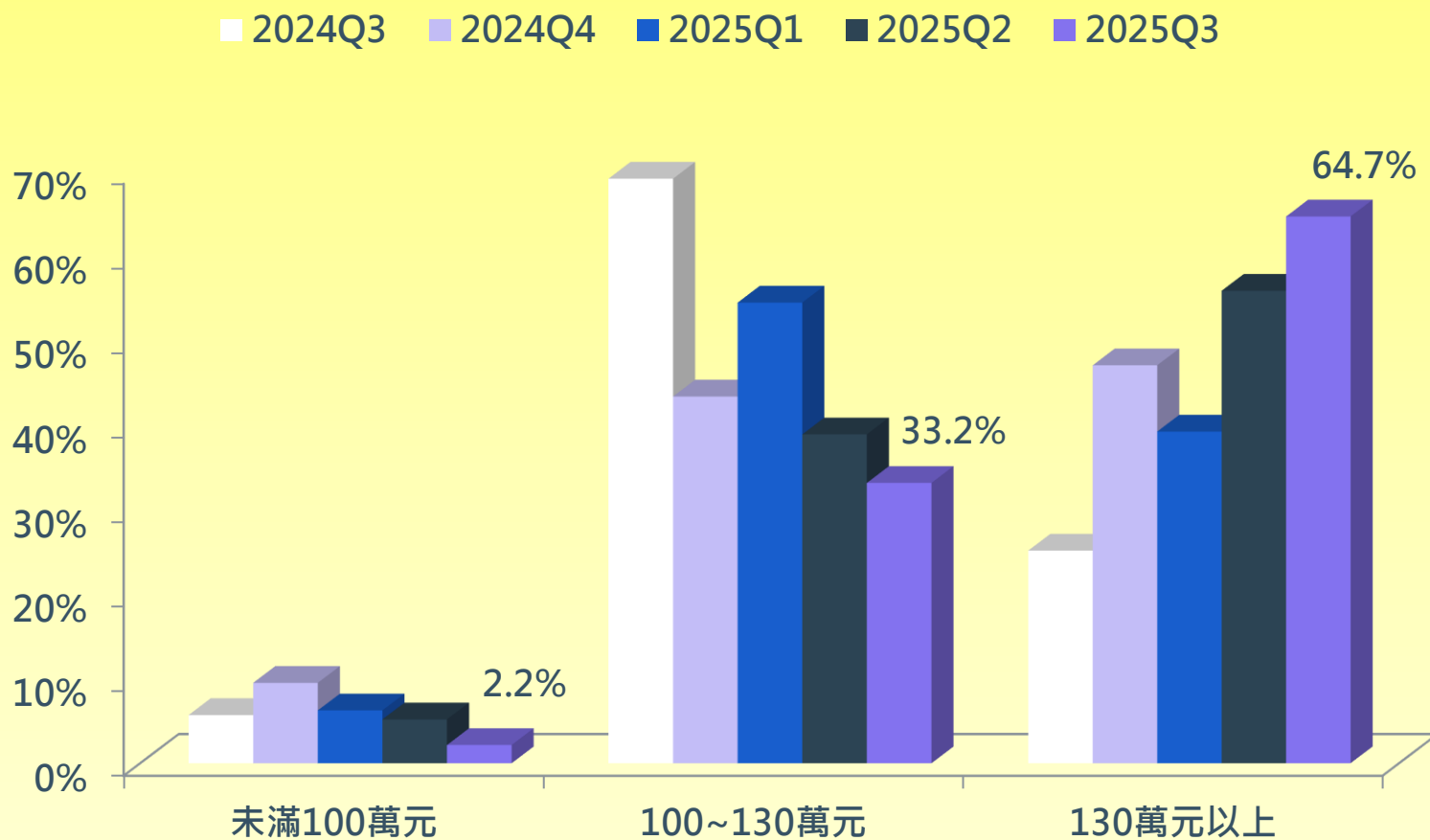
註1：平均數、中位數比照模型價格採本季存活建案(270天內尚未完銷建案)作為資料集，按推案戶數加權平均值計算。

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



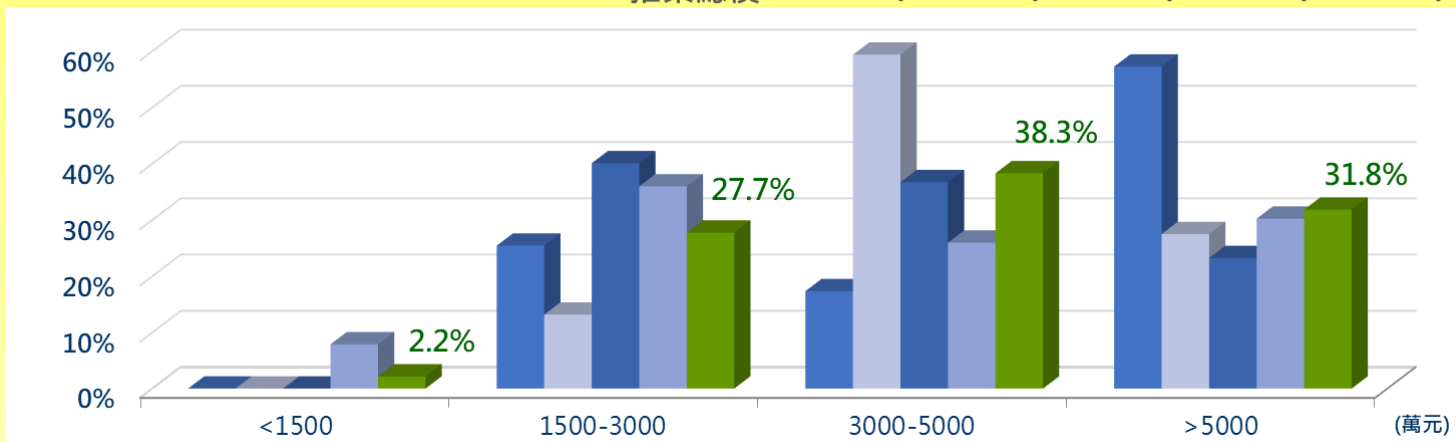
*此處之推案價格為開價。

台北市推案總價與銷售率

推案戶數(%)

推案總價

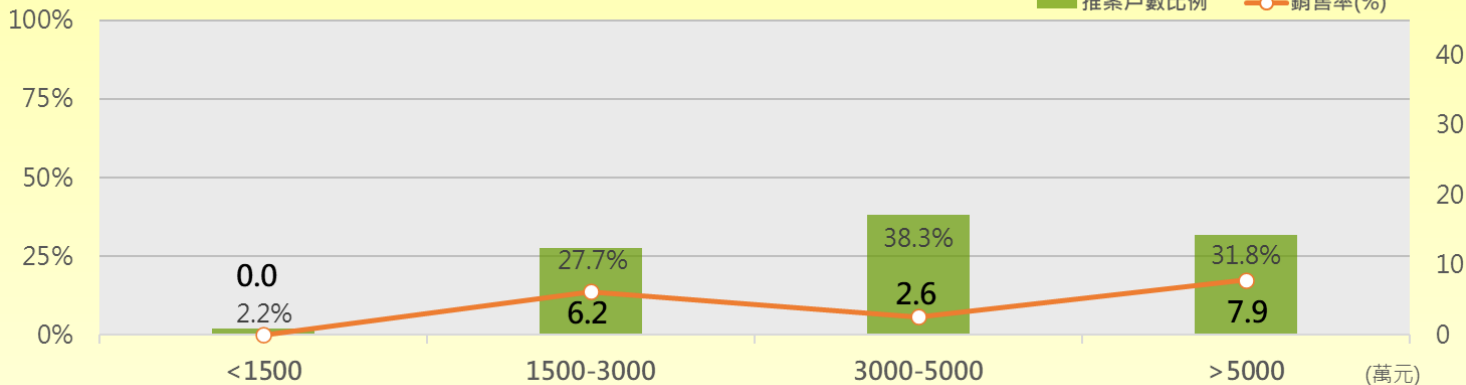
■ 2024Q3 ■ 2024Q4 ■ 2025Q1 ■ 2025Q2 ■ 2025Q3



推案戶數(%)

推案總價與銷售率

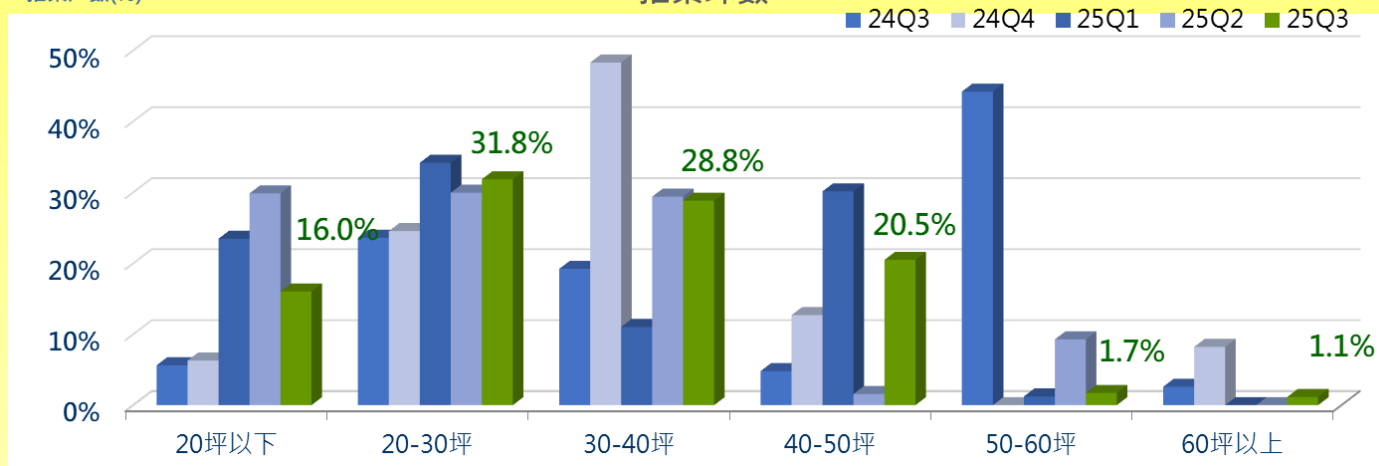
■ 推案戶數比例 —○— 銷售率(%)



台北市推案坪數與銷售率

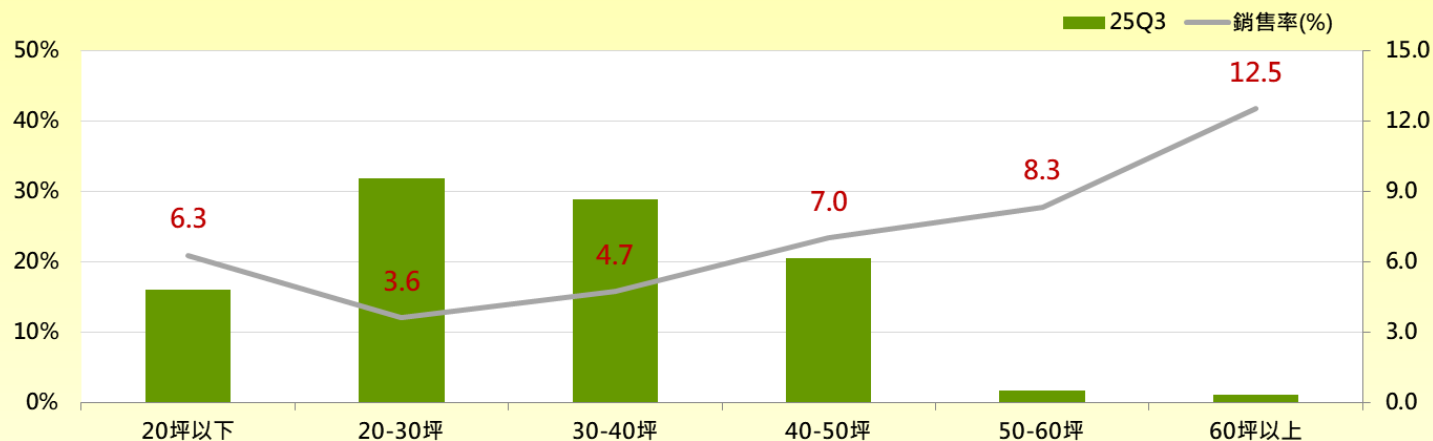
推案戶數(%)

推案坪數

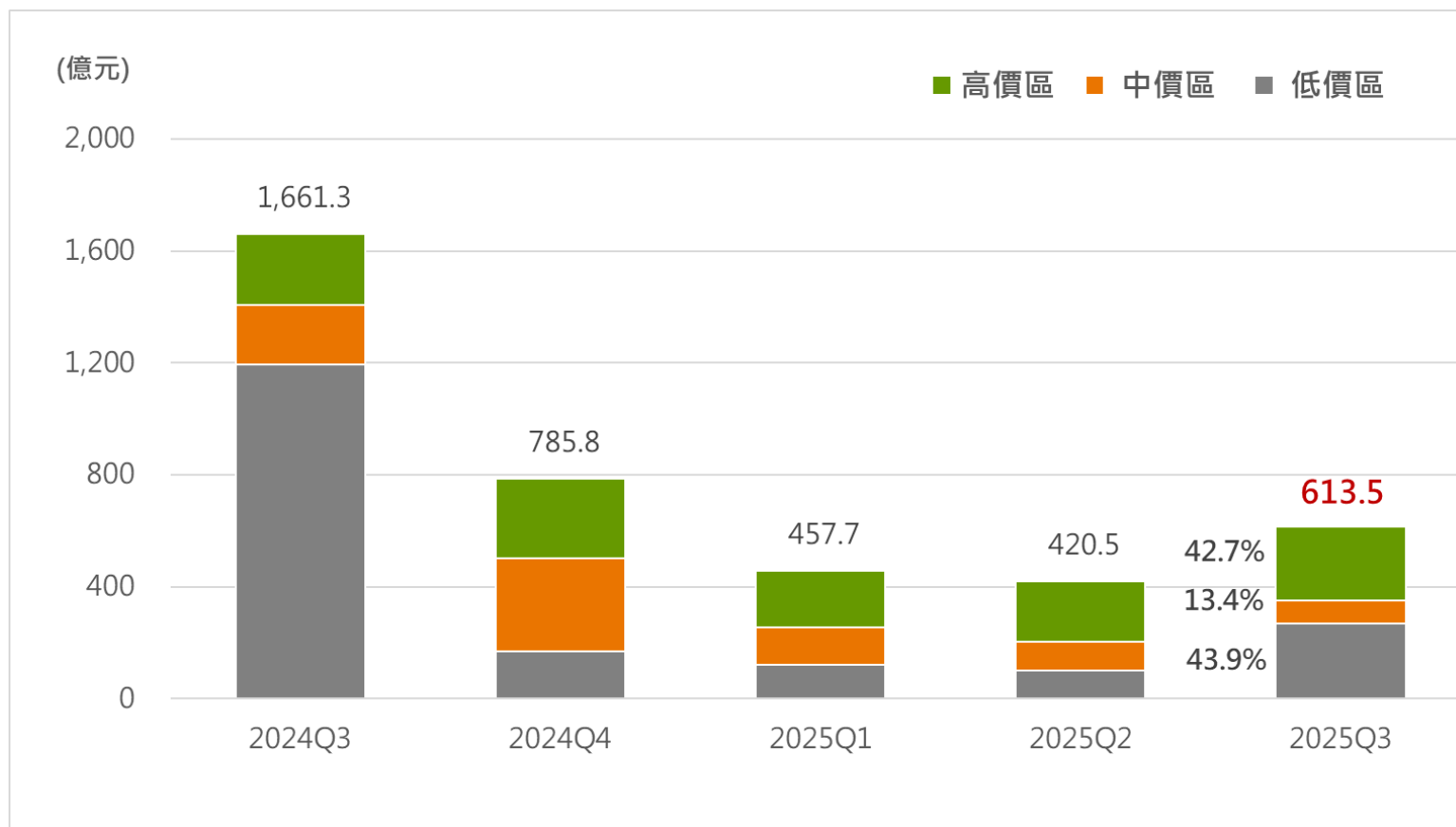


推案戶數(%)

各坪數銷售率

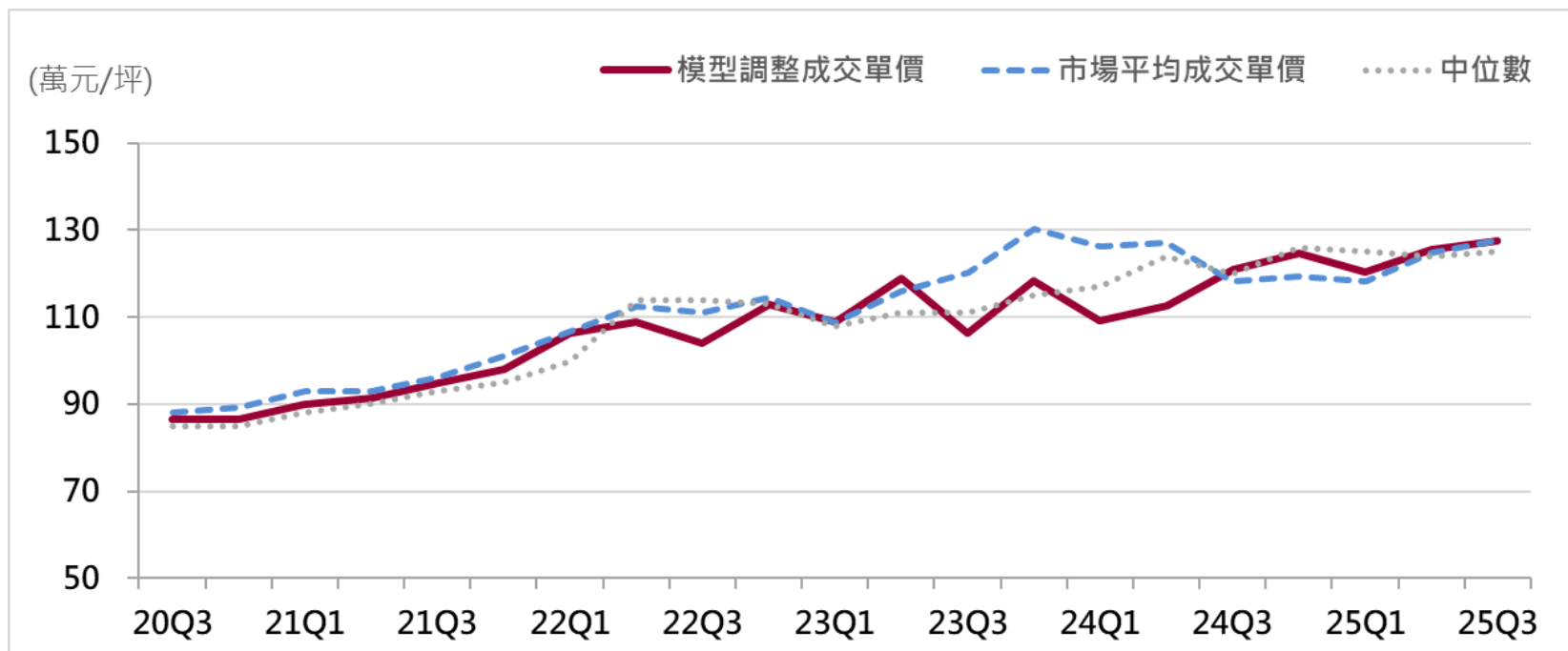


台北市推案分布 2025年第3季



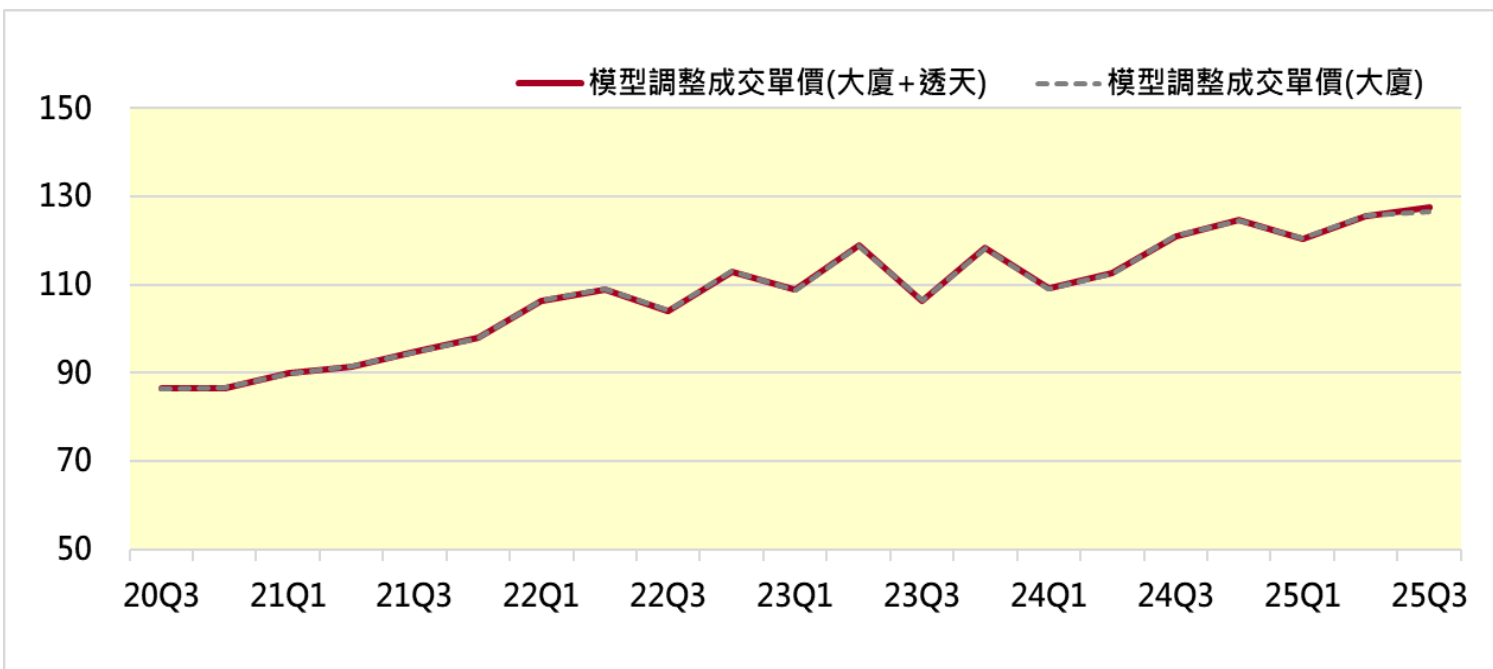
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台北市模型單價與市場單價



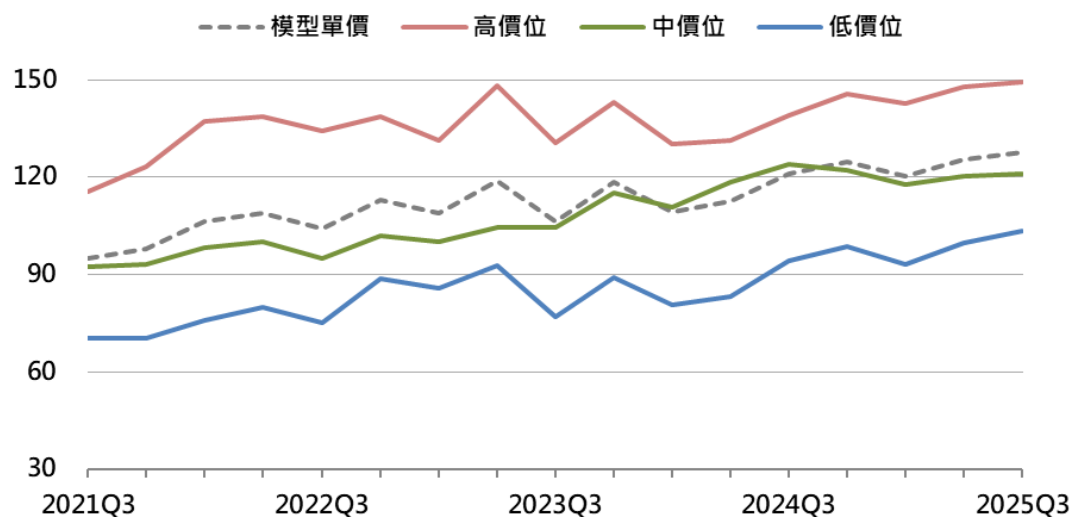
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	127.6 萬元/坪	1.62%	5.45%
市場平均成交單價	127.6 萬元/坪	2.27%	8.02%

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)	127.6 萬元/坪	1.62%	5.45%
模型調整成交單價 (大廈)	126.5 萬元/坪	0.71%	4.51%

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

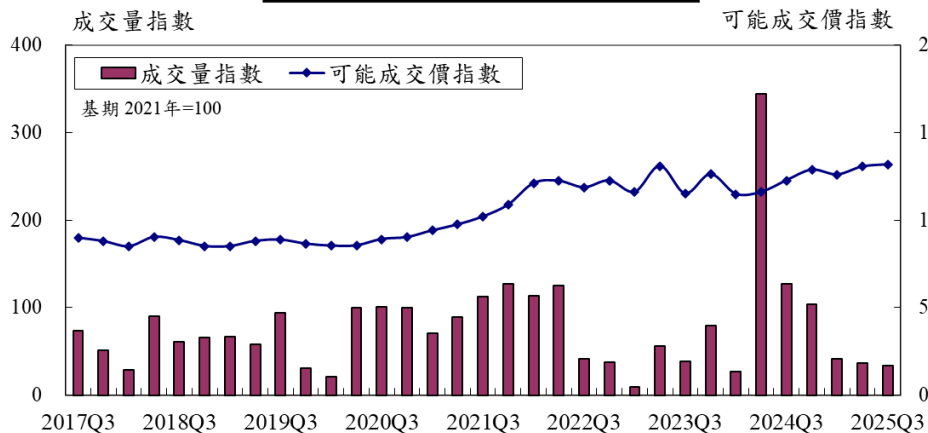
萬華、北投、文山

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

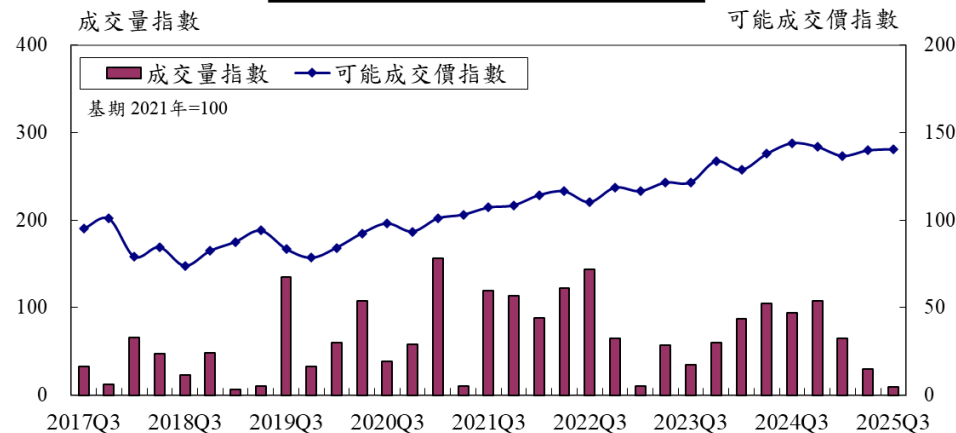
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	149.29 萬元/坪	0.93%	7.44%
中價區	120.90 萬元/坪	0.51%	-2.36%
低價區	103.44 萬元/坪	3.68%	9.76%

台北市區位成交量(戶數)

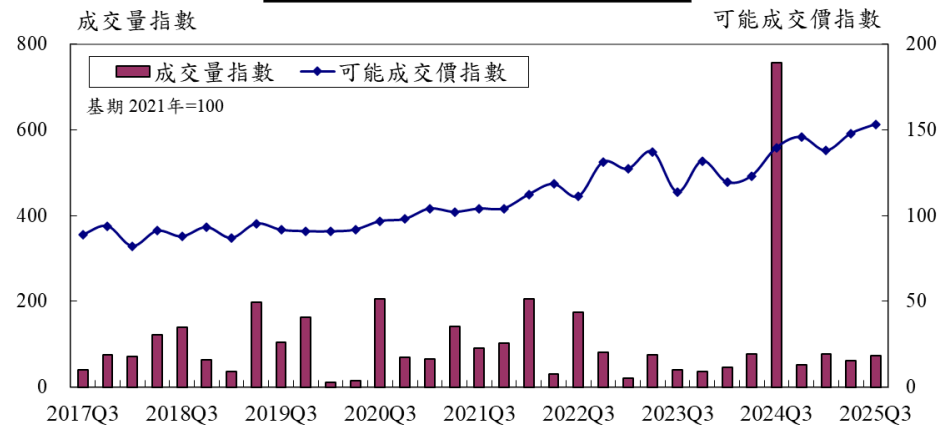
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)



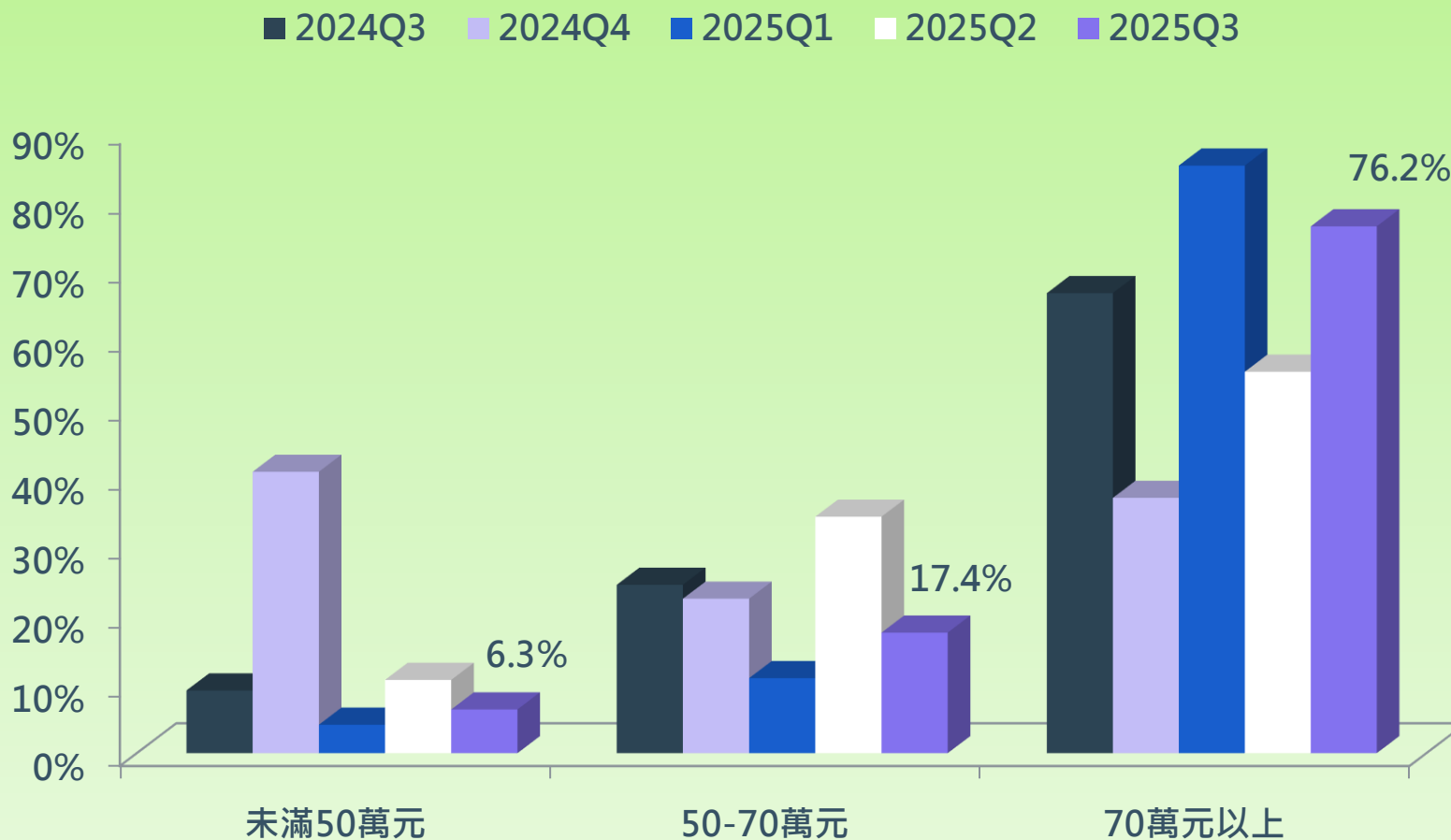
台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	33.72	-7.39%	-73.40%
中價區	9.42	-68.19%	-90.00%
低價區	72.39	17.19%	-90.44%

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

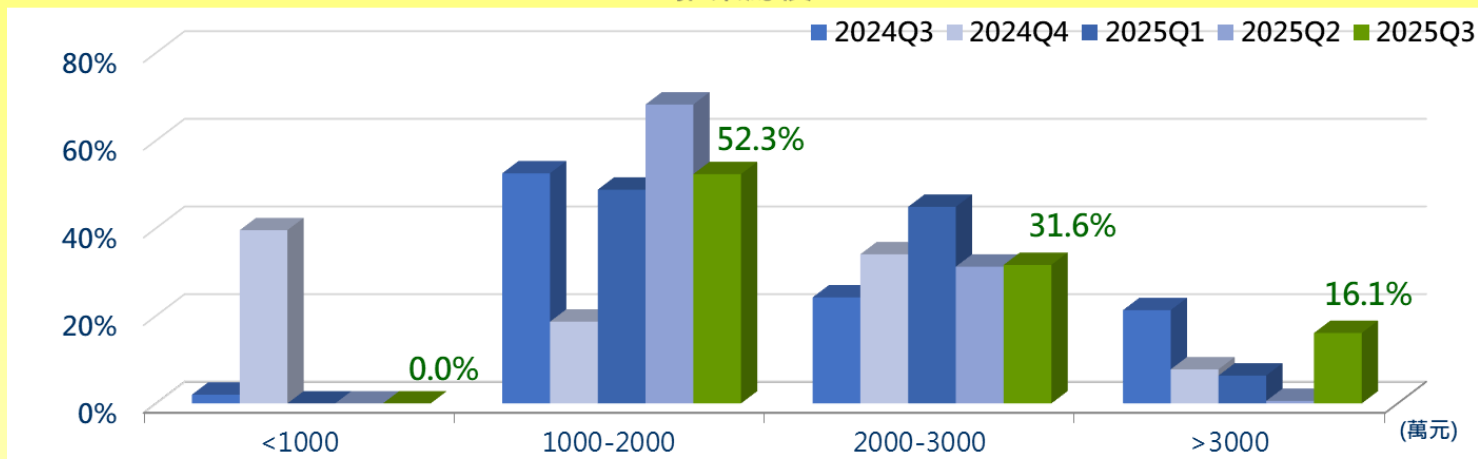


*此處之推案價格為開價。

新北市推案總價與銷售率

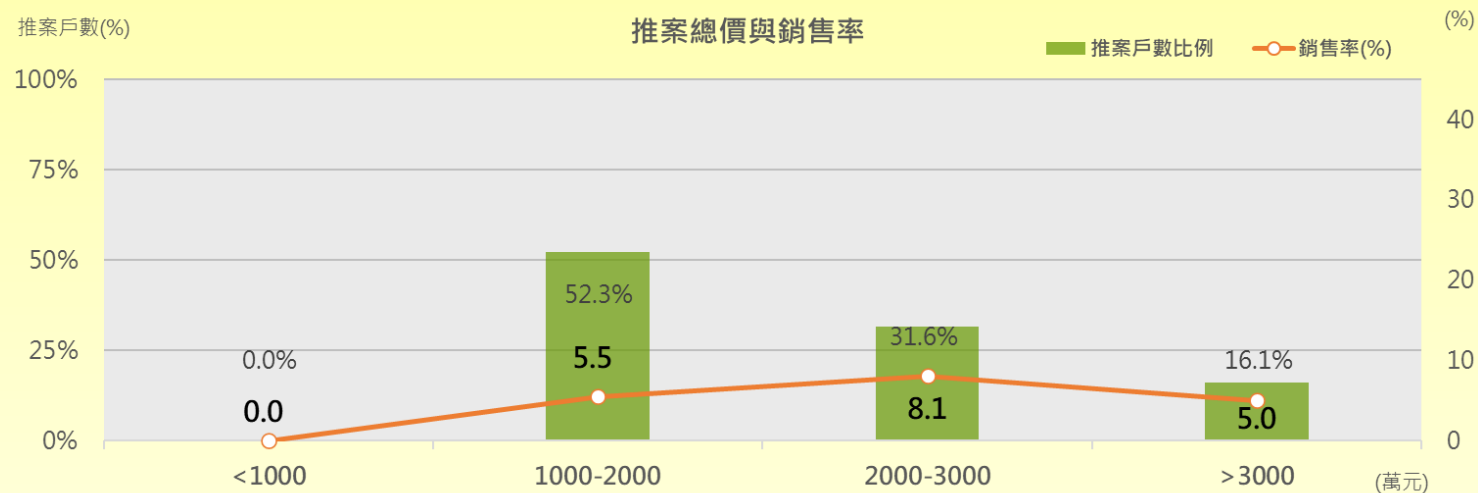
推案戶數(%)

推案總價



推案戶數(%)

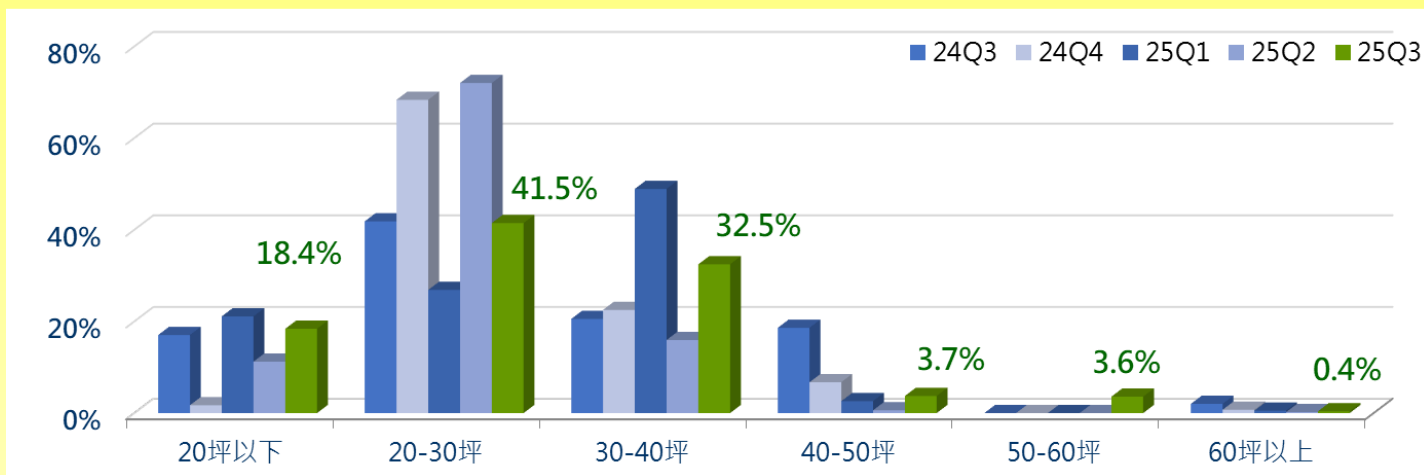
推案總價與銷售率



新北市推案坪數與銷售率

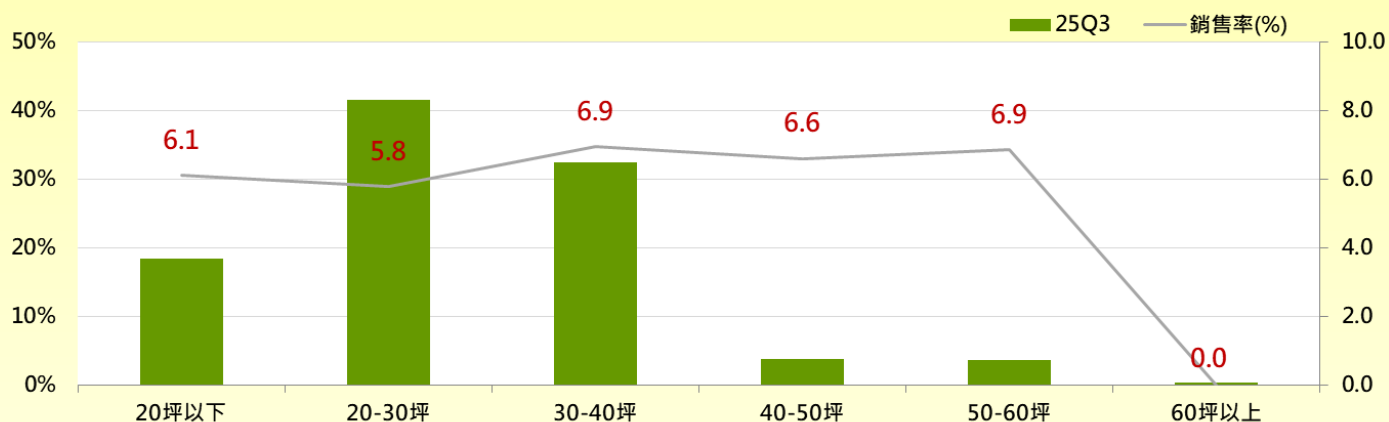
推案戶數(%)

推案坪數

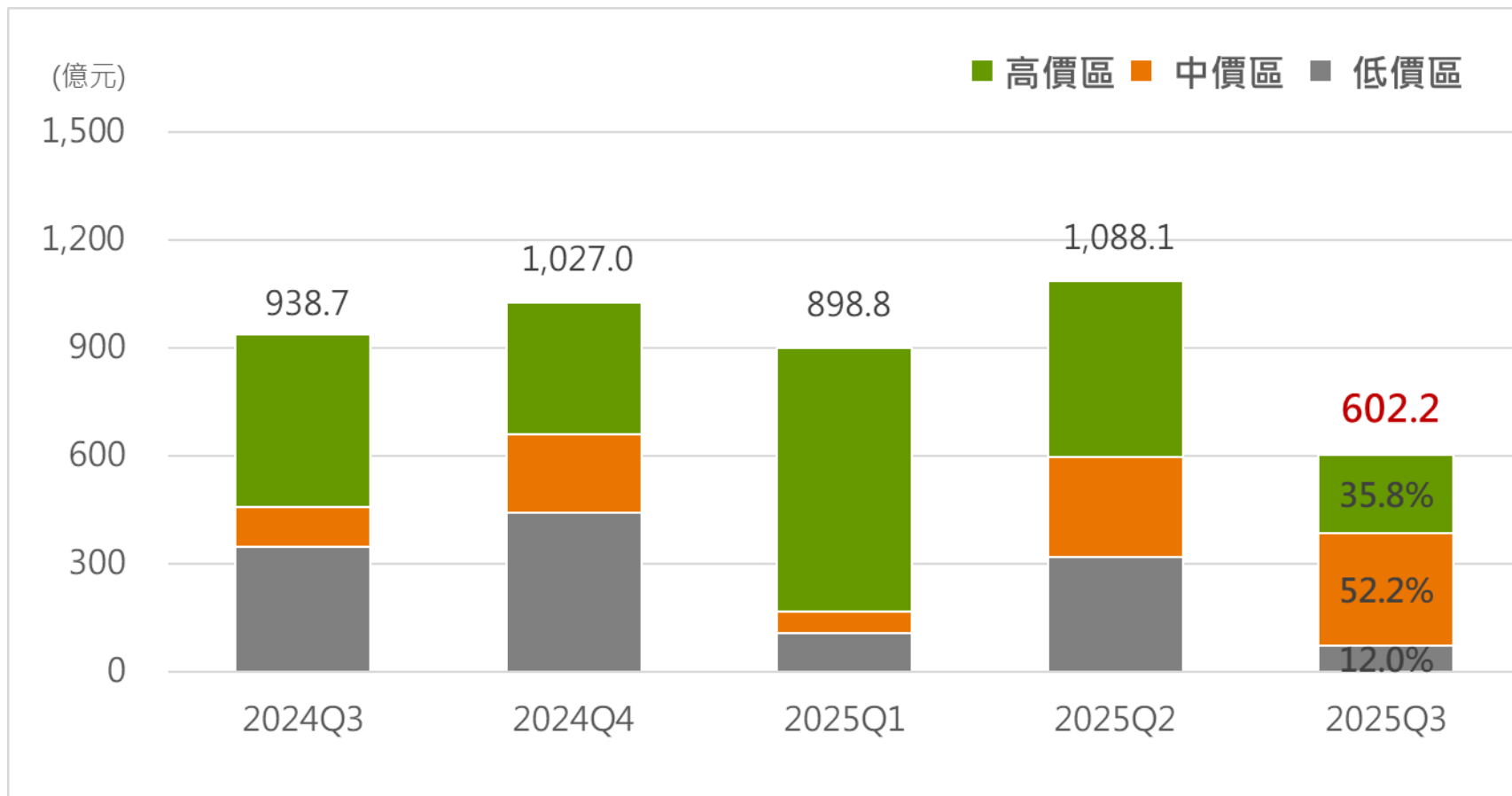


推案戶數(%)

各坪數銷售率

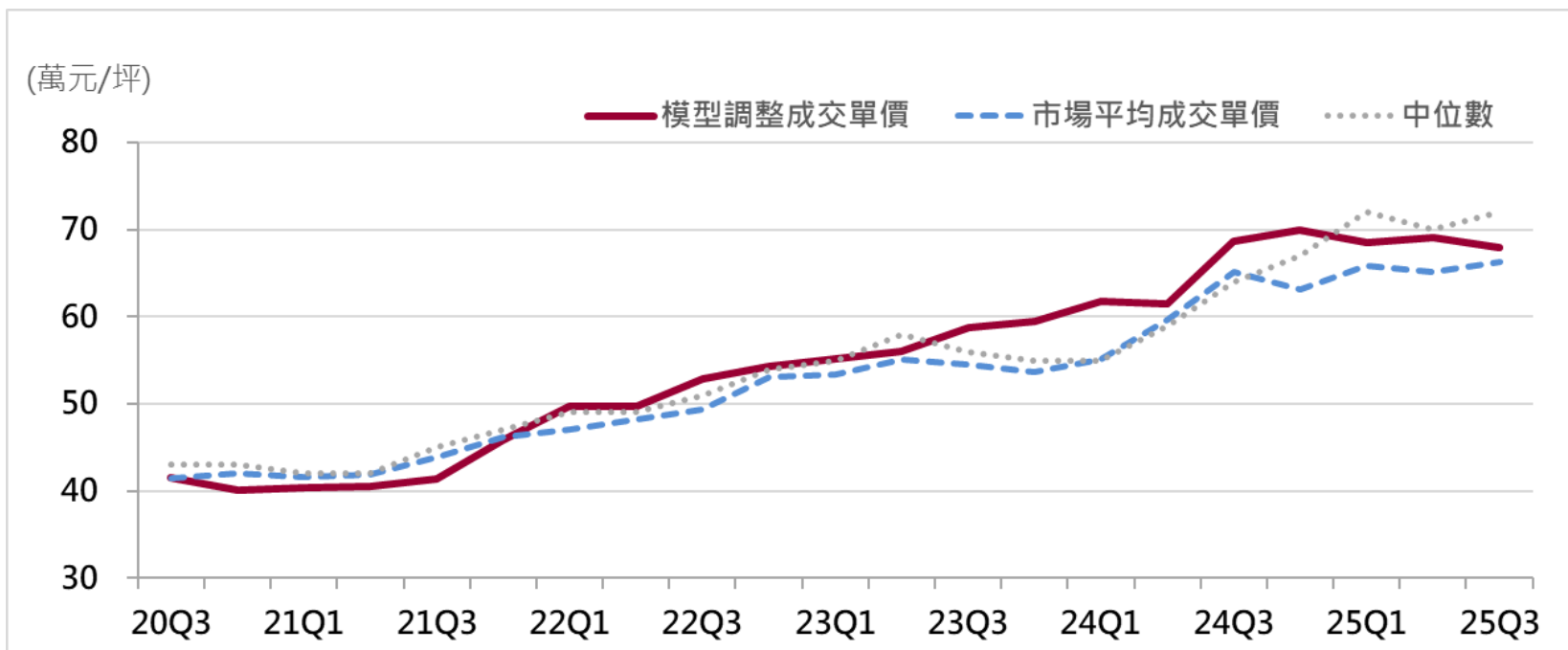


新北市推案分布 2025年第3季



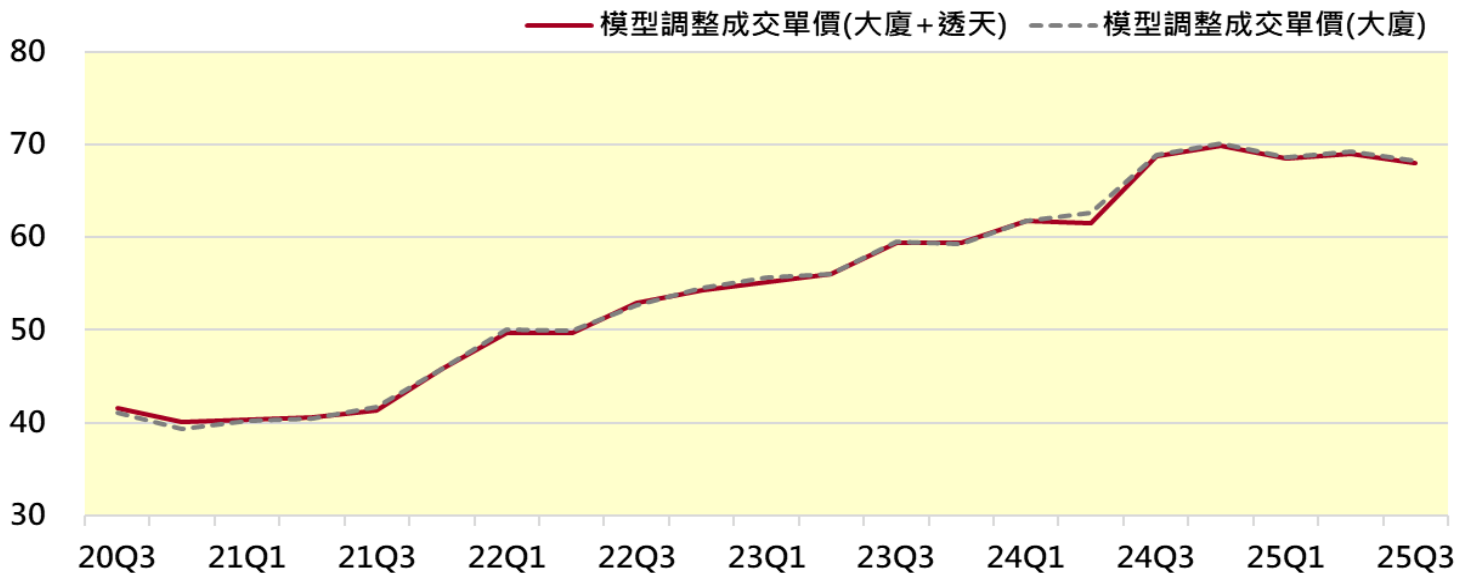
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

新北市模型單價與市場單價



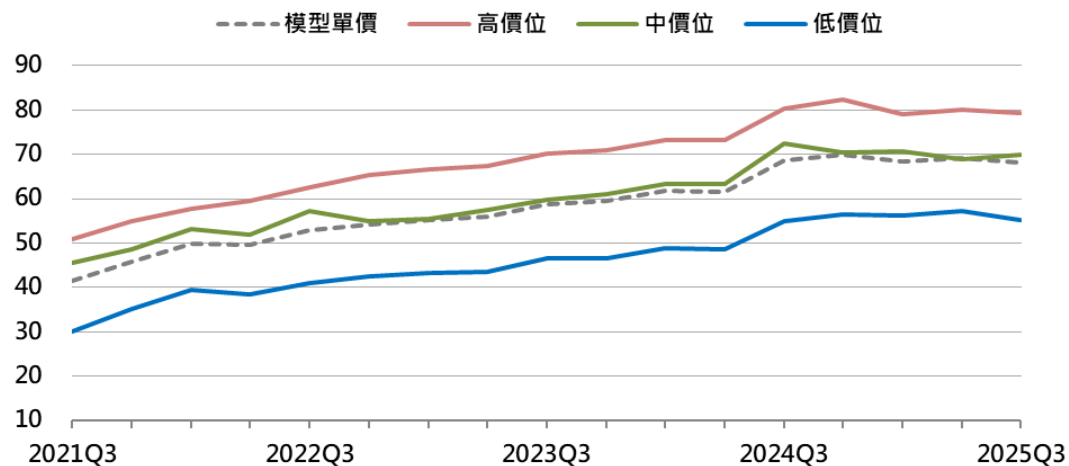
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	68.0 萬元/坪	-1.48%	-0.98%
市場平均成交單價	66.3 萬元/坪	1.89%	1.90%

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)	68.0 萬元/坪	-1.48%	-0.98%
模型調整成交單價 (大廈)	68.2 萬元/坪	-1.41%	-0.93%

新北市區位價格



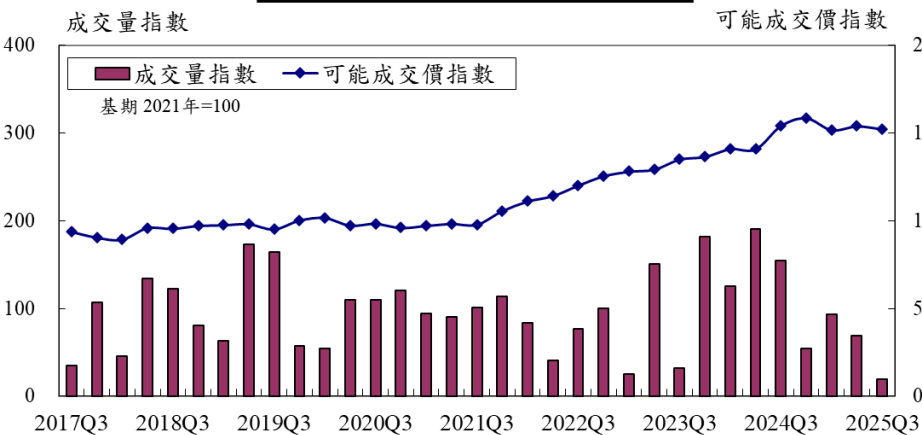
高價區	板橋、新店、永和 中和、三重
中價區	汐止、土城、新莊 蘆洲
低價區	萬里、深坑、三峽 樹林、鶯歌、泰山 林口、五股、八里 淡水

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

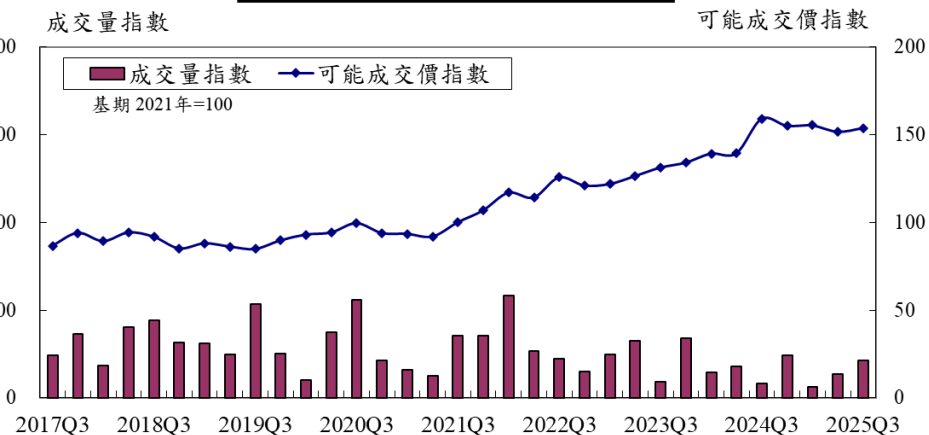
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	79.22 萬元/坪	-1.09%	-1.26%
中價區	69.92 萬元/坪	1.35%	-3.35%
低價區	55.07 萬元/坪	-3.71%	0.34%

新北市區位成交量(戶數)

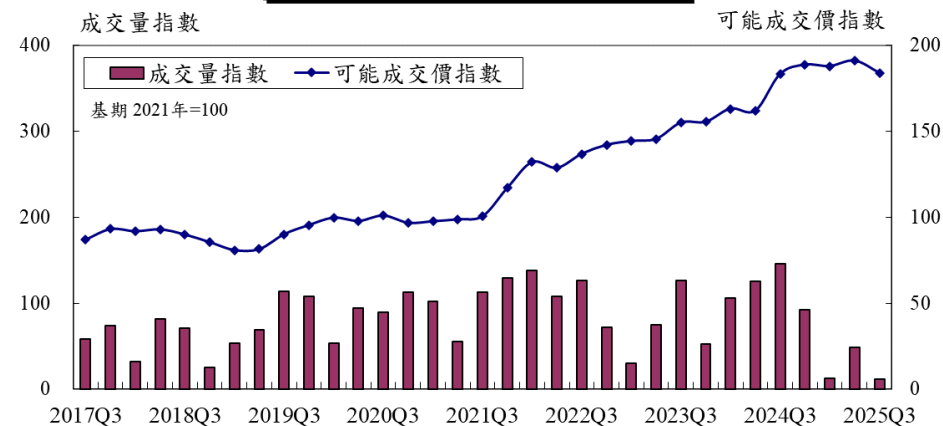
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

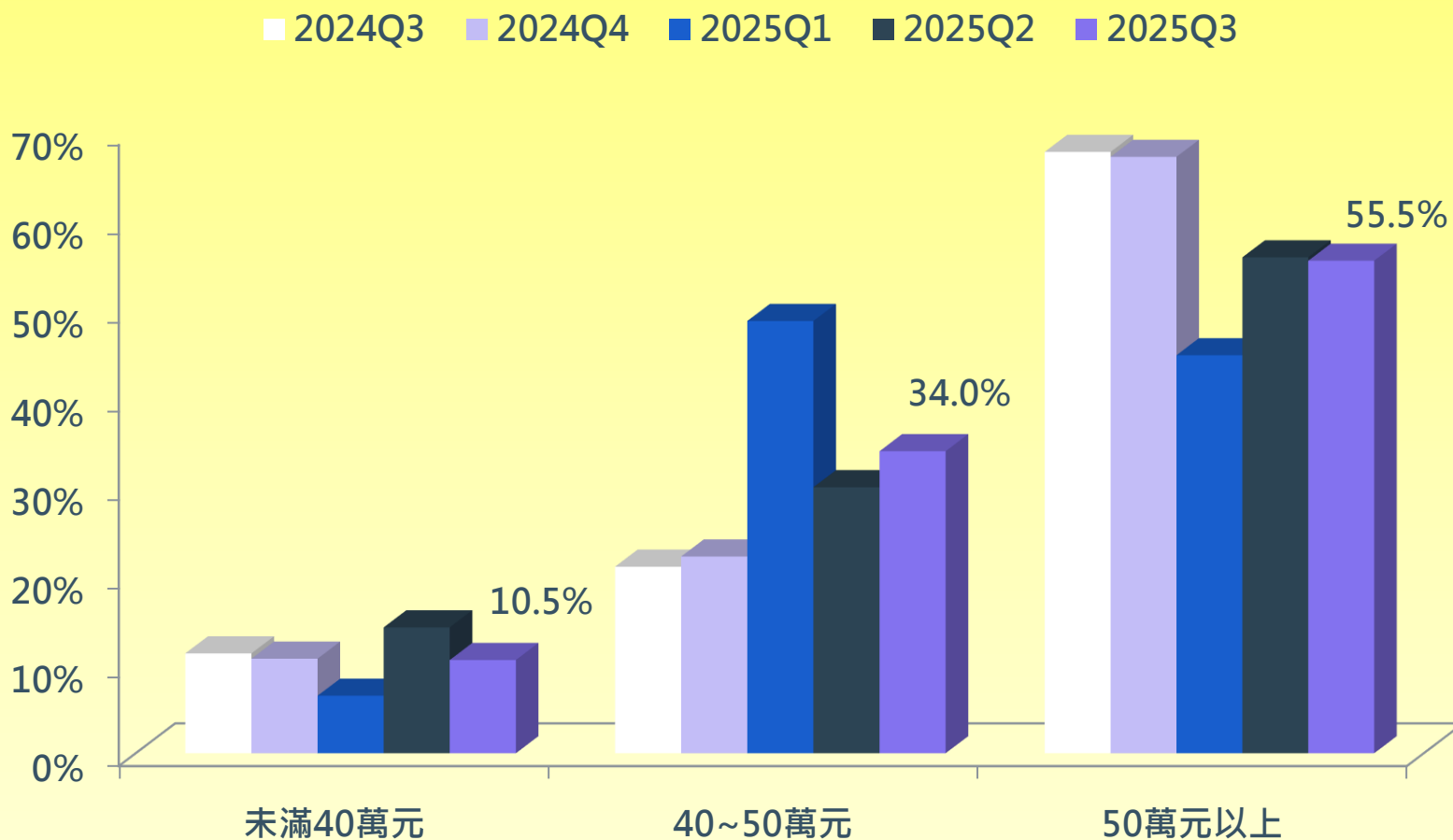


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



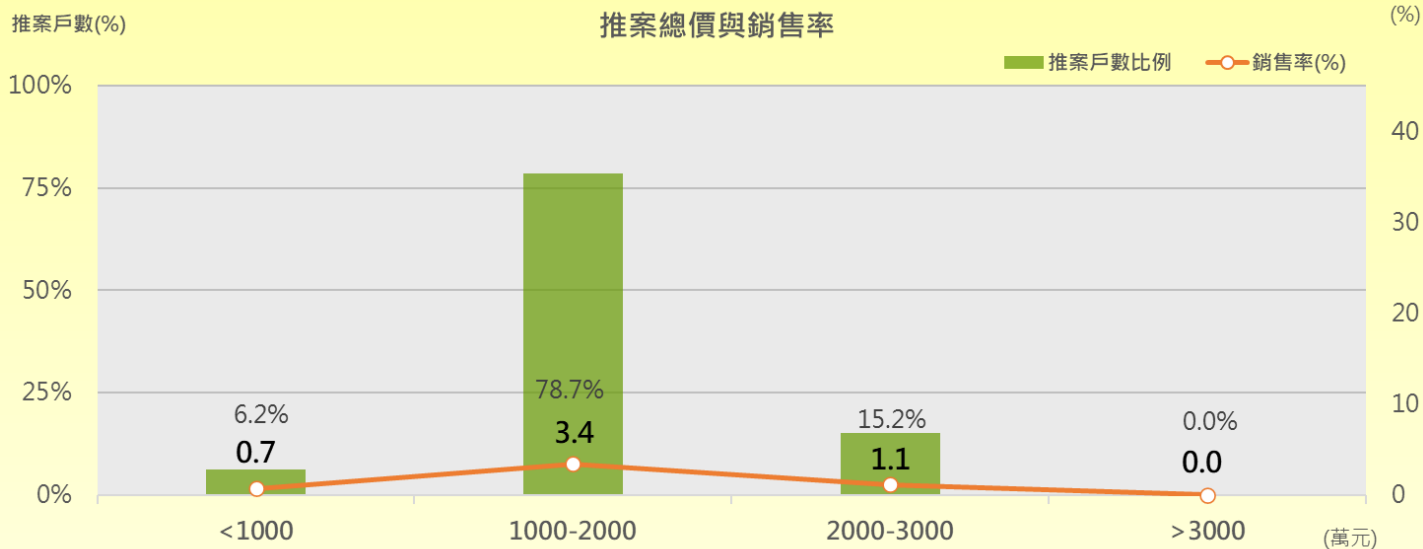
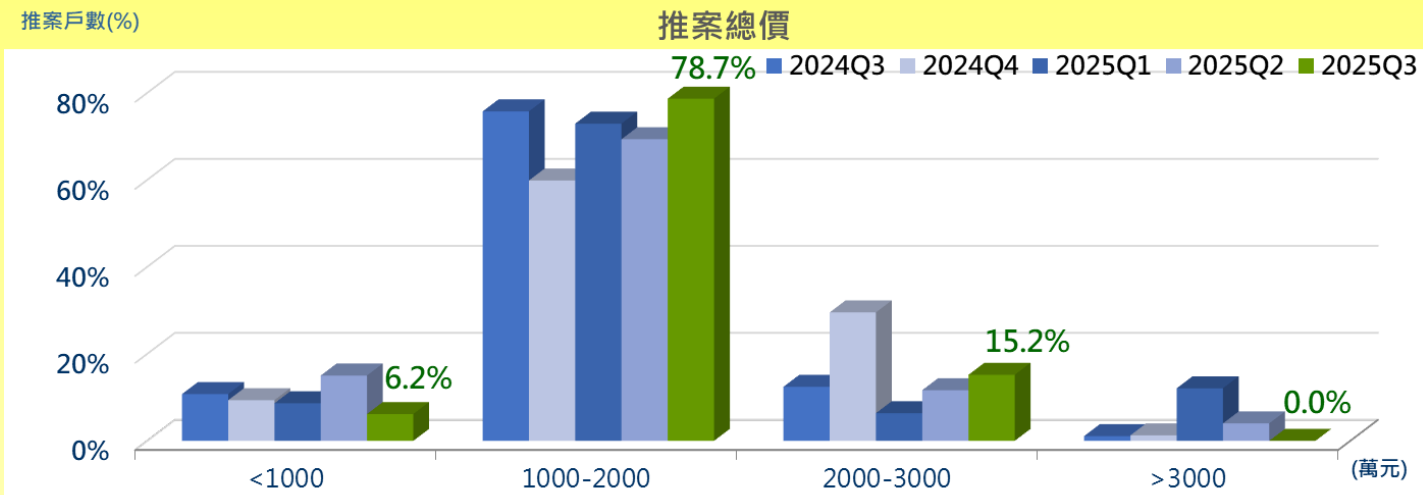
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	19.19	-72.13%	-87.62%
中價區	86.41	56.65%	156.10%
低價區	11.77	-75.83%	-91.94%

桃園市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

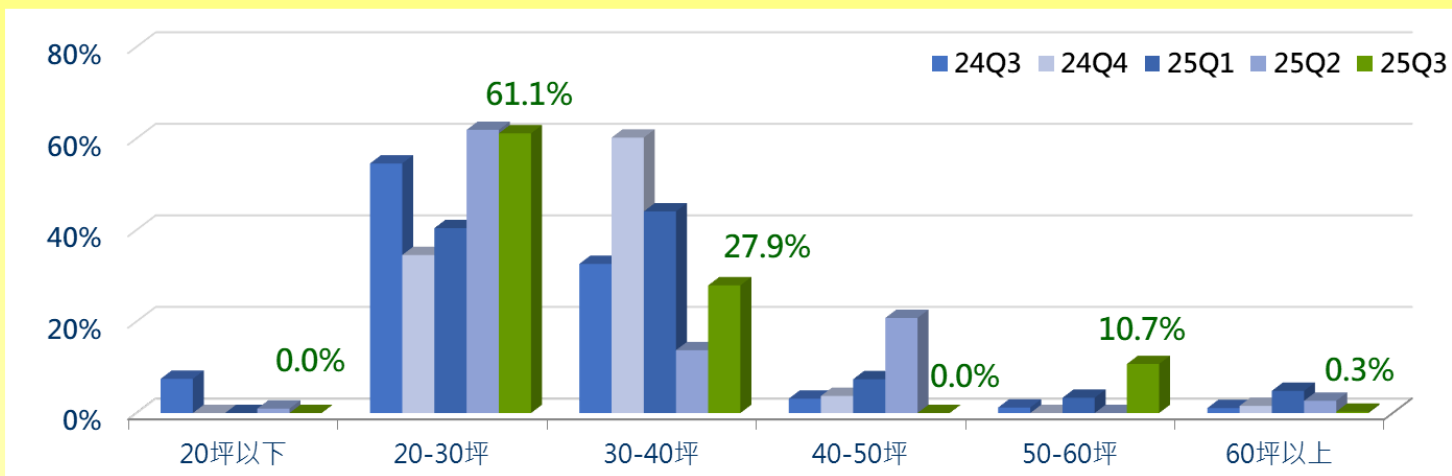
桃園市推案總價與銷售率



桃園市推案坪數與銷售率

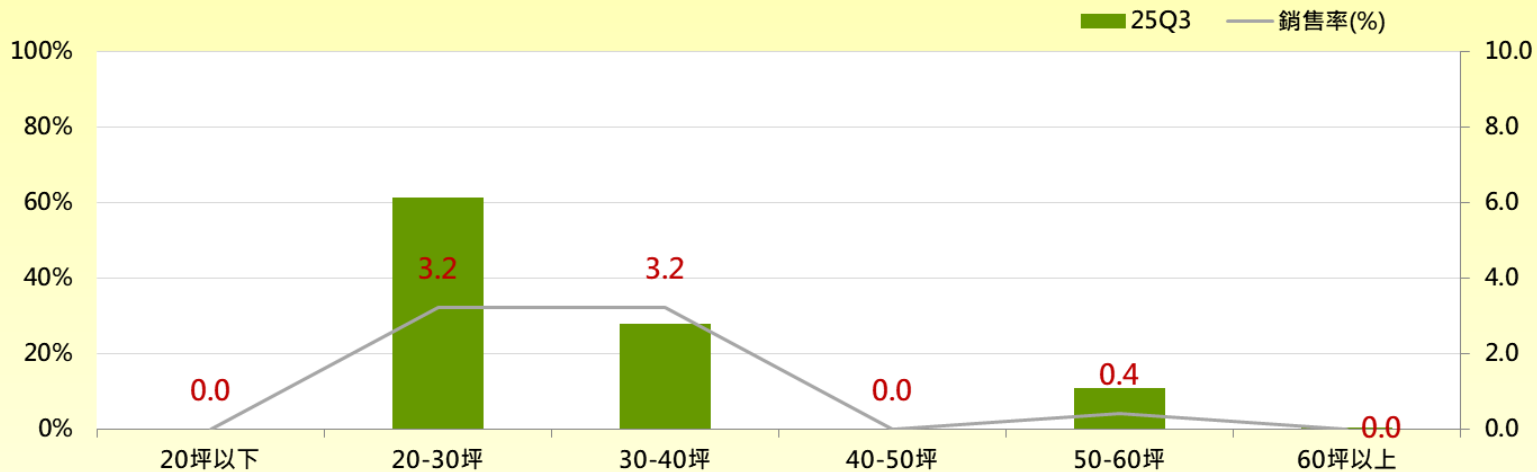
推案戶數(%)

推案坪數

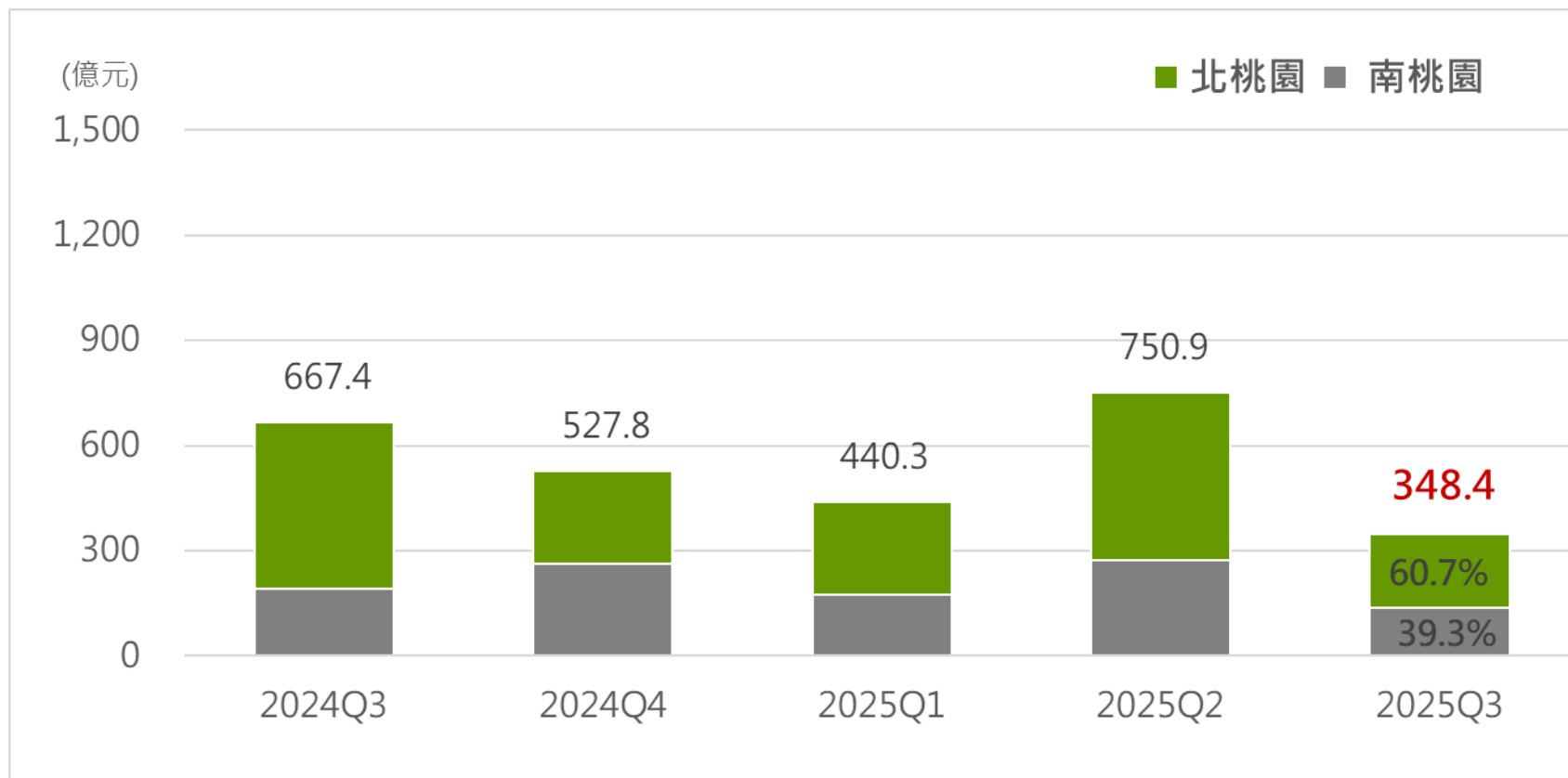


推案戶數(%)

各坪數銷售率

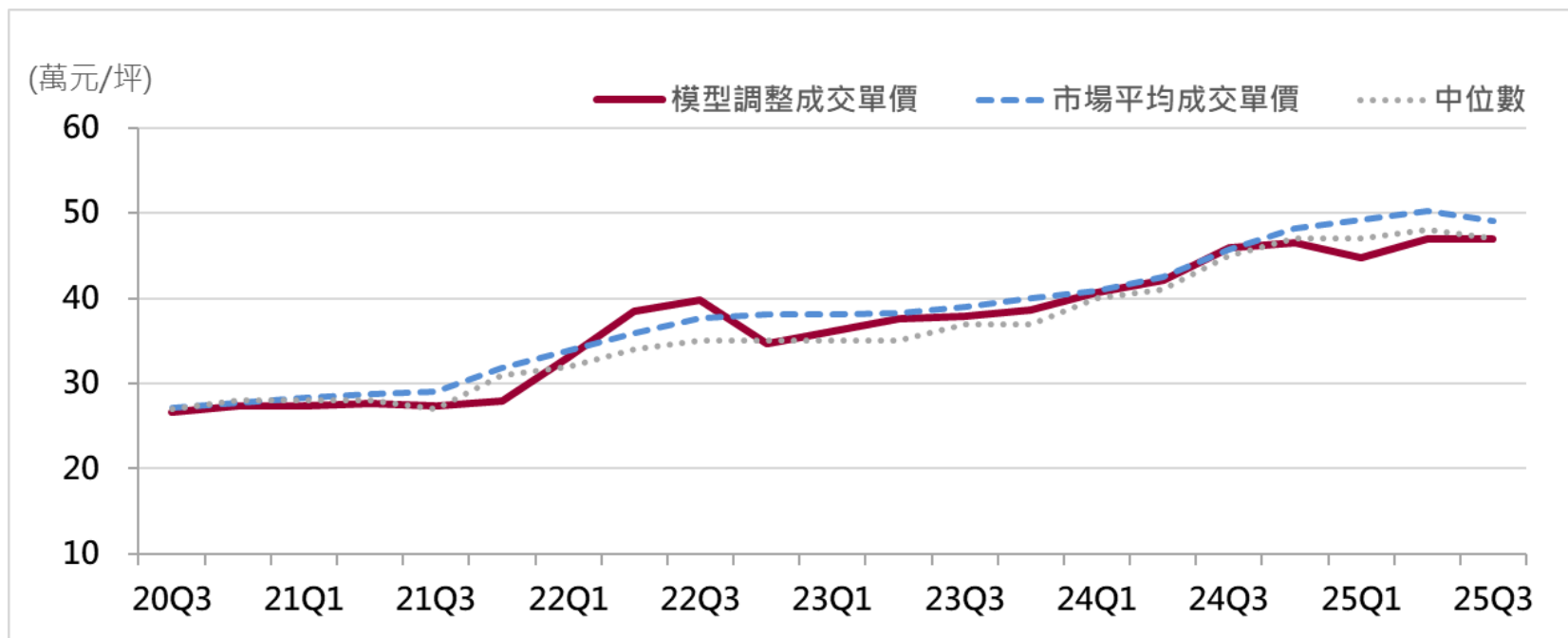


桃園市推案分布 2025年第3季



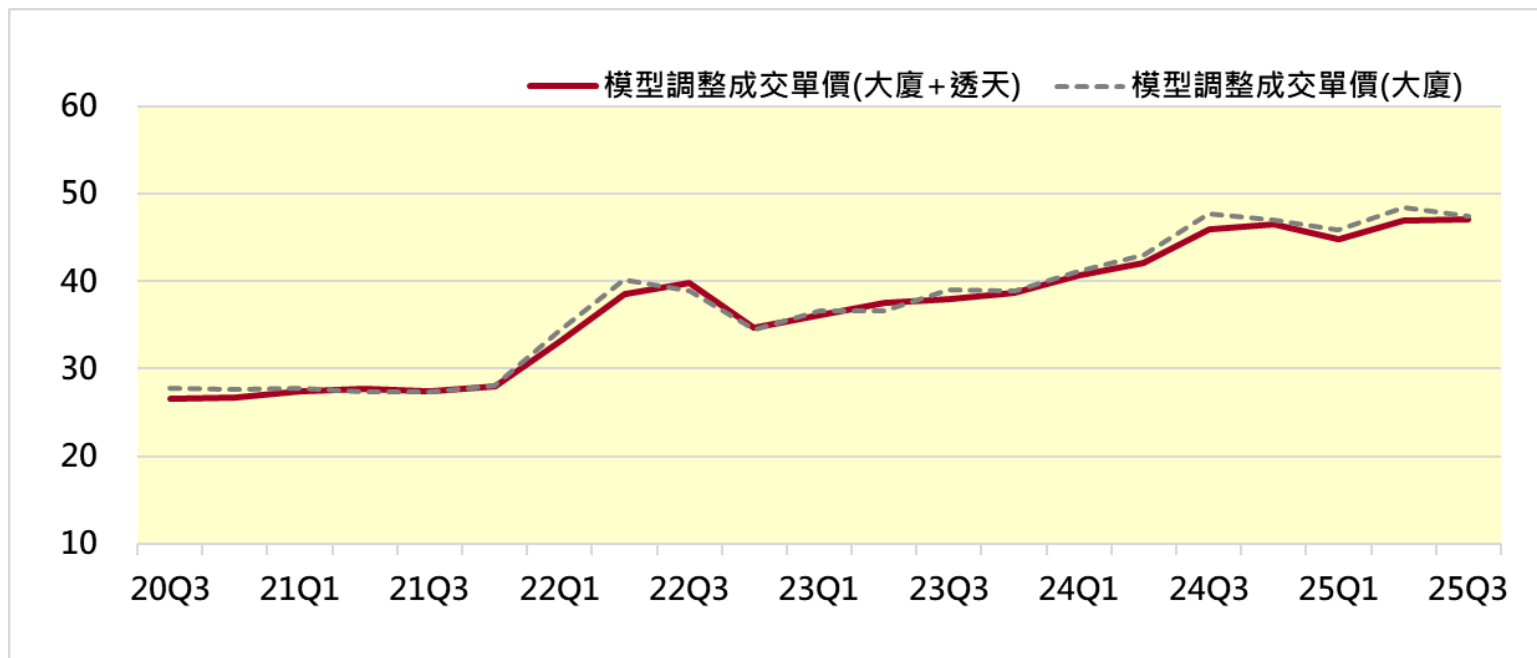
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

桃園市模型單價與市場單價



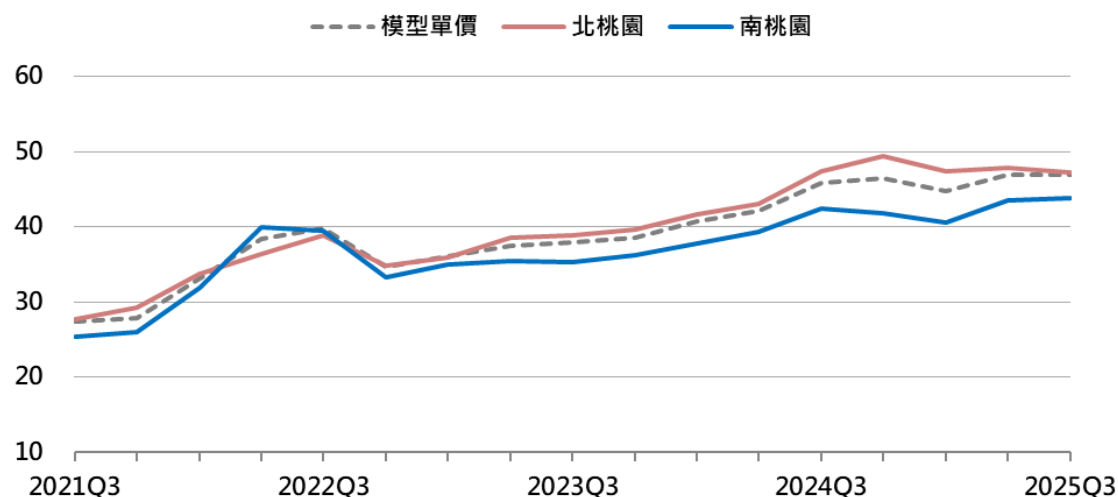
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	47.0 萬元/坪	0.11%	2.34%
市場平均成交單價	49.1 萬元/坪	-2.23%	7.47%

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)	47.0 萬元/坪	0.11%	2.34%
模型調整成交單價 (大廈)	47.4 萬元/坪	-2.19%	-0.70%

桃園市區位價格



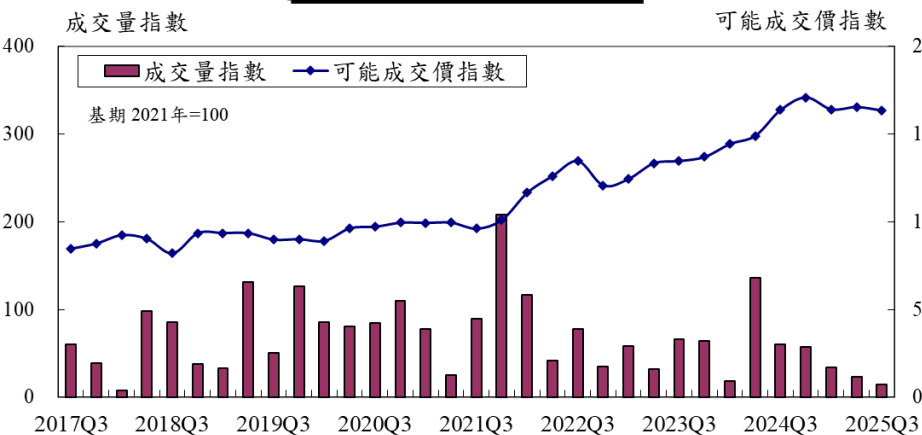
北桃園 (高價區)	桃園、龜山、八德 蘆竹
南桃園 (低價區)	中壢、大園、平鎮

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

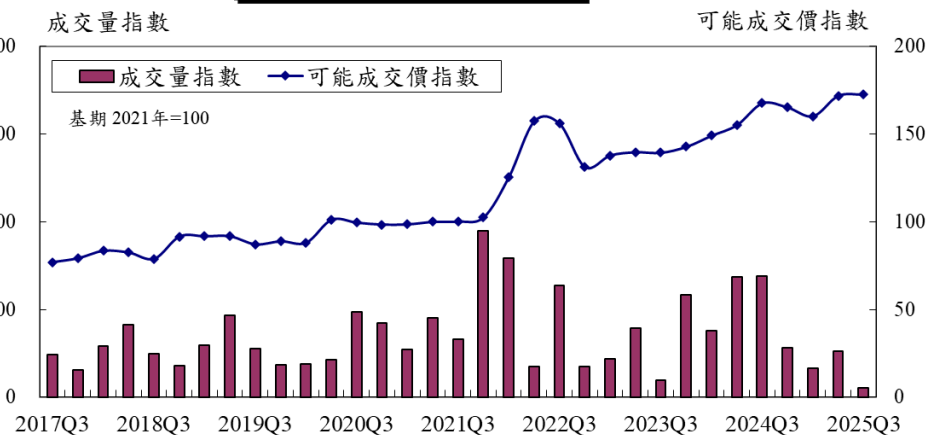
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
北桃園(高價區)	47.27 萬元/坪	-1.19%	-0.19%
南桃園(低價區)	43.80 萬元/坪	0.44%	3.03%

桃園市成交量(戶數)

北桃園價量指數趨勢圖(季)

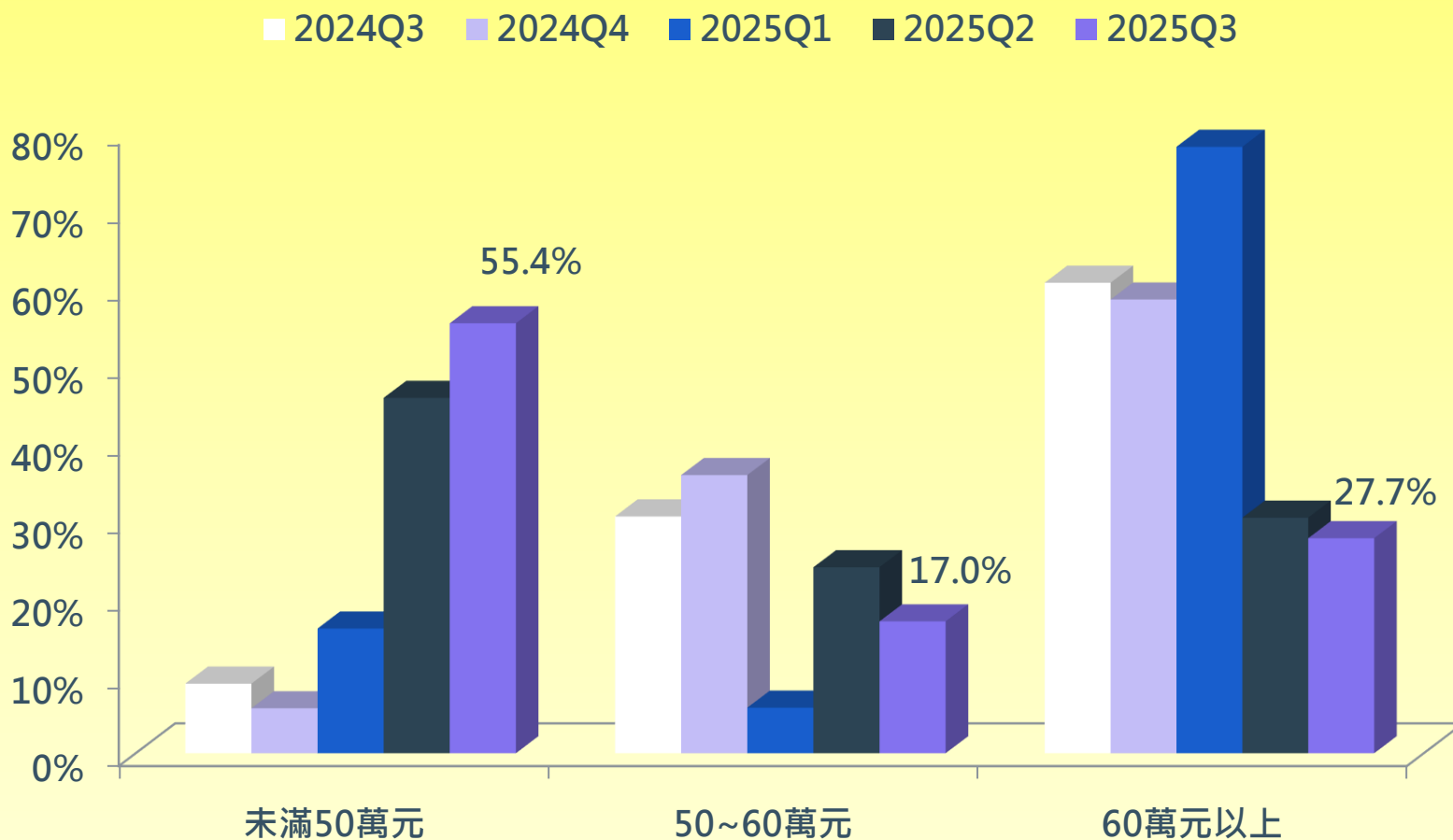


南桃園價量指數趨勢圖(季)



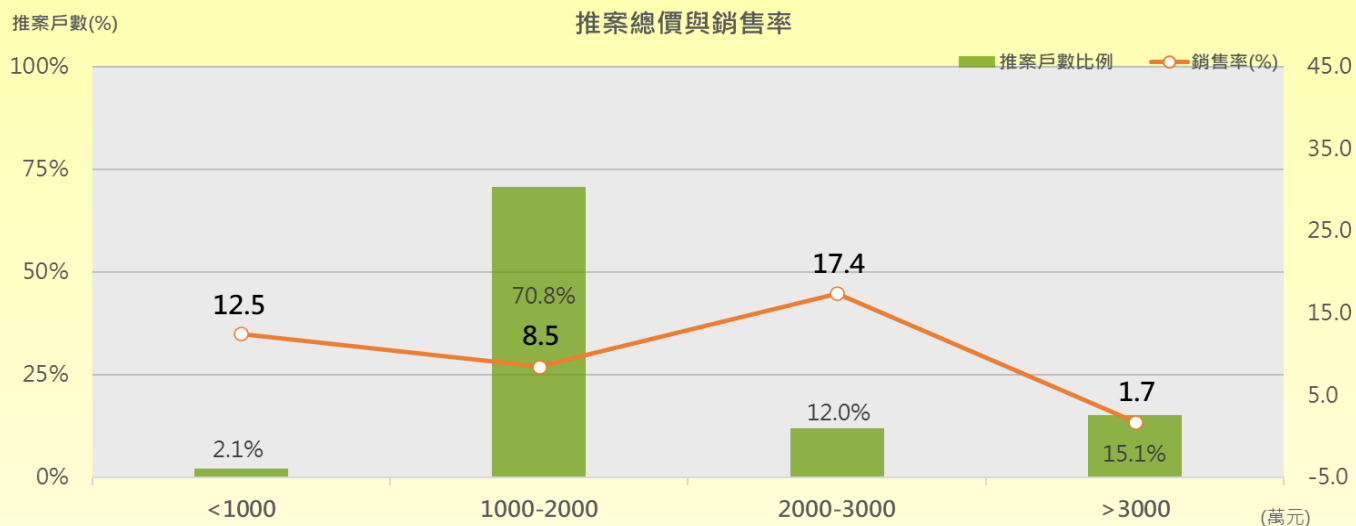
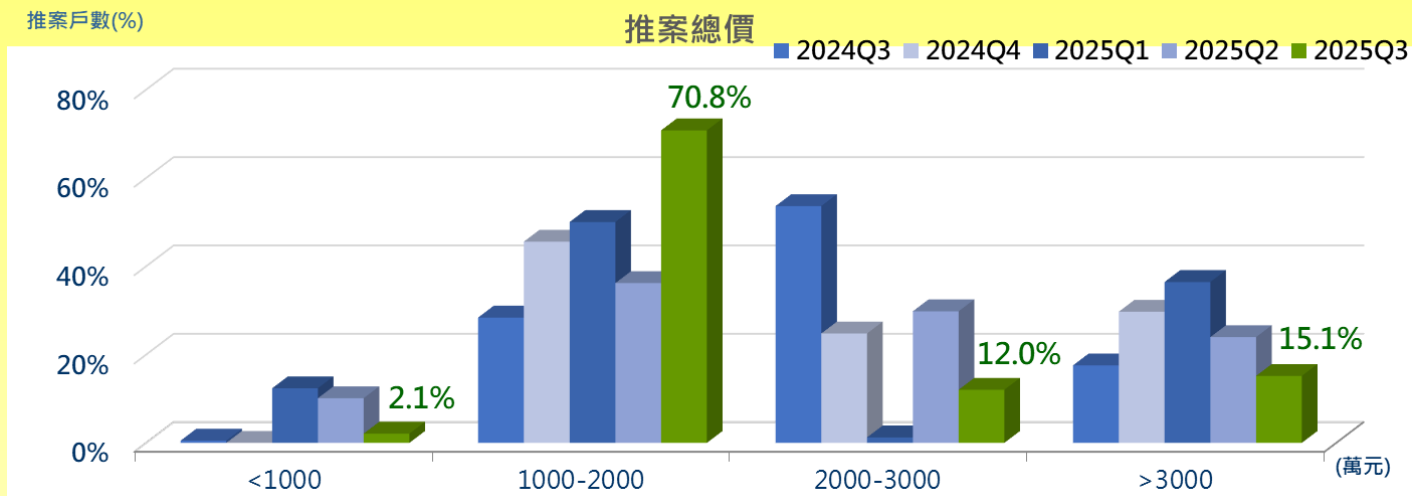
	成交量指數	相較上季	相較去年同季
北桃園(高價區)	14.63	-37.30%	-75.47%
南桃園(低價區)	10.92	-78.96%	-92.07%

新竹縣市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

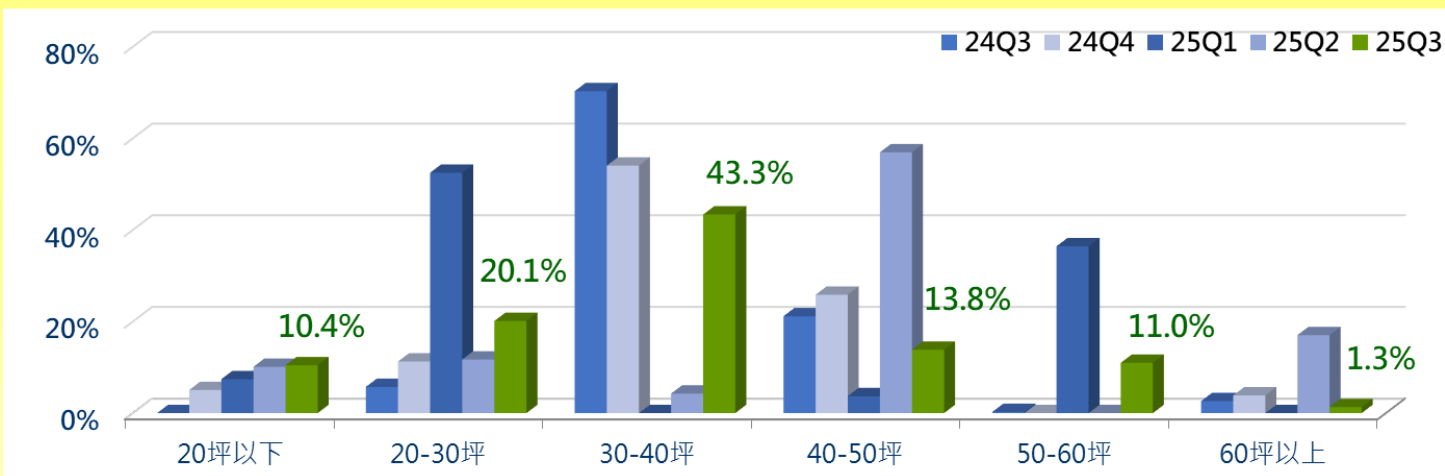
新竹縣市推案總價與銷售率



新竹縣市推案坪數與銷售率

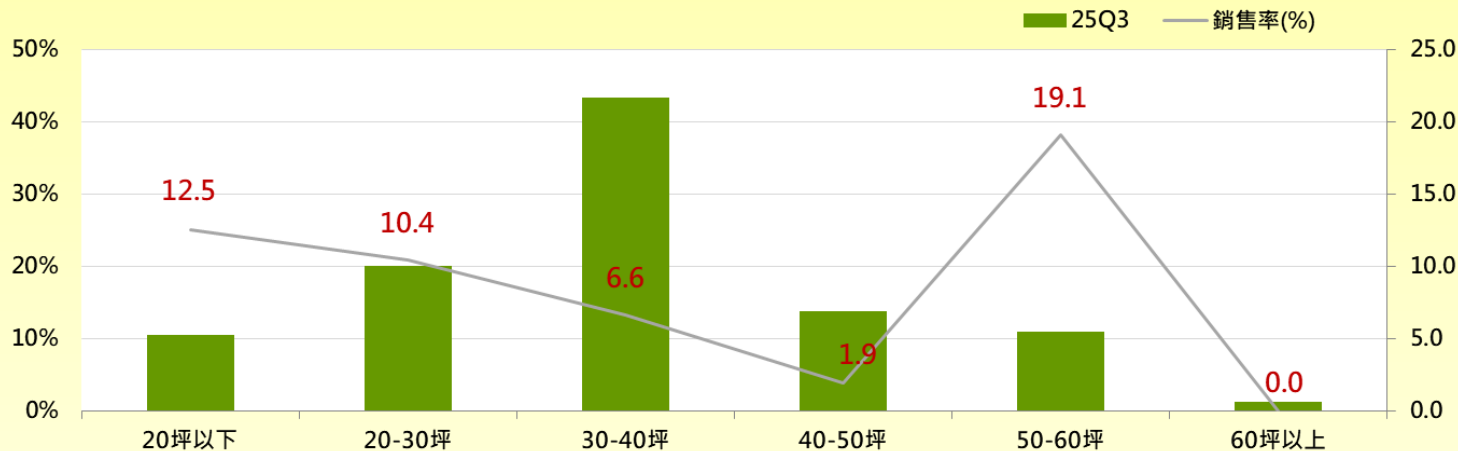
推案戶數(%)

推案坪數

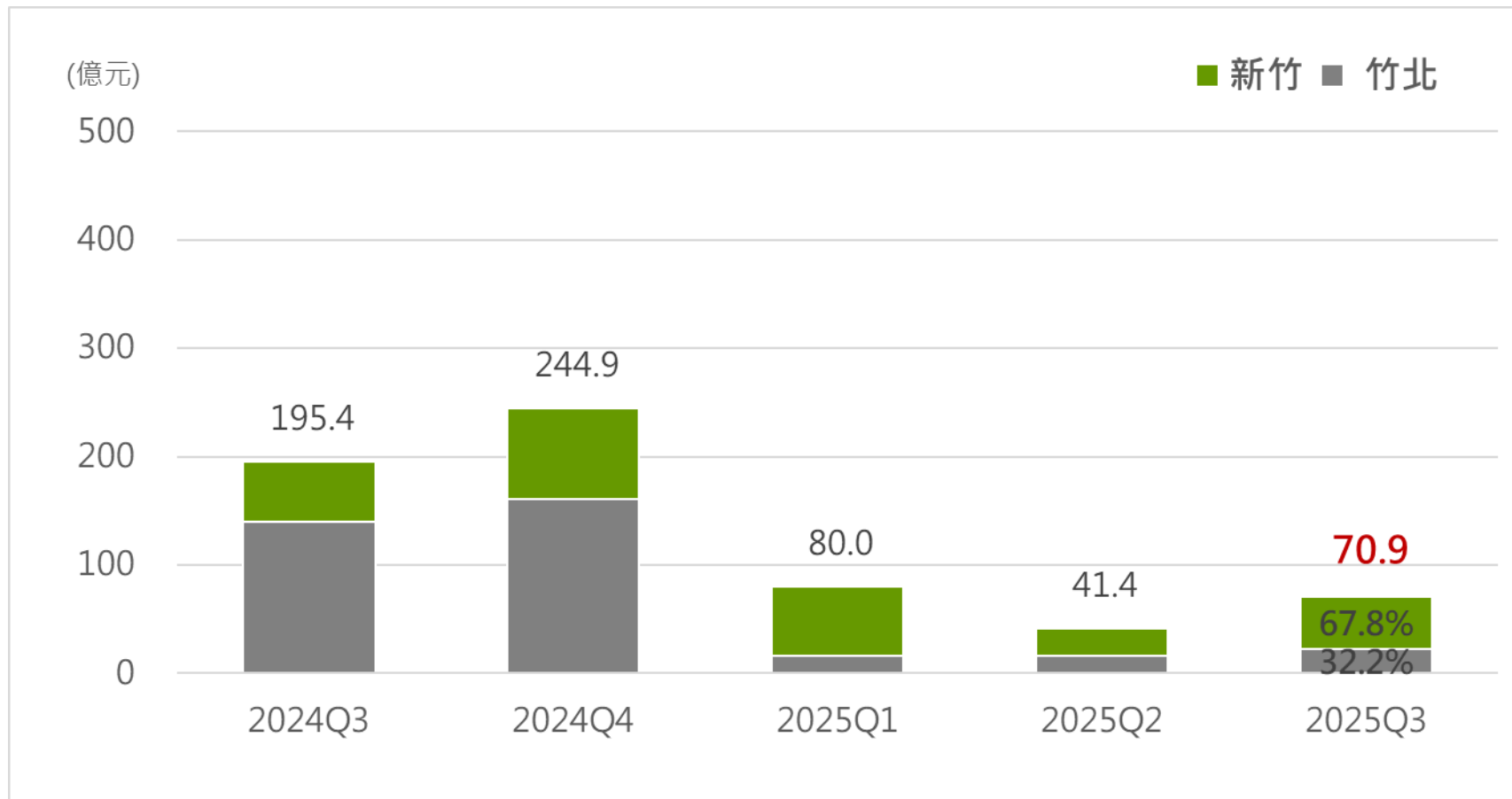


推案戶數(%)

各坪數銷售率

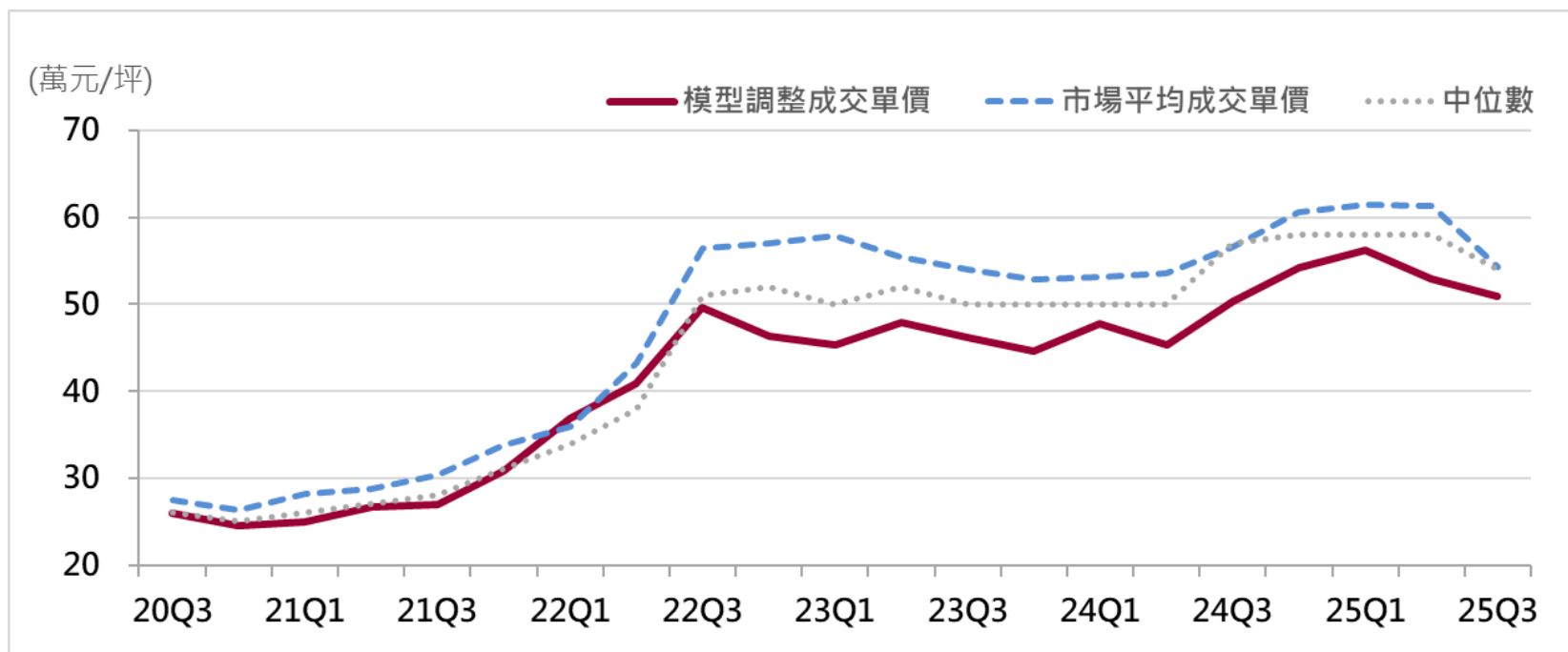


新竹縣市推案分布 2025年第3季



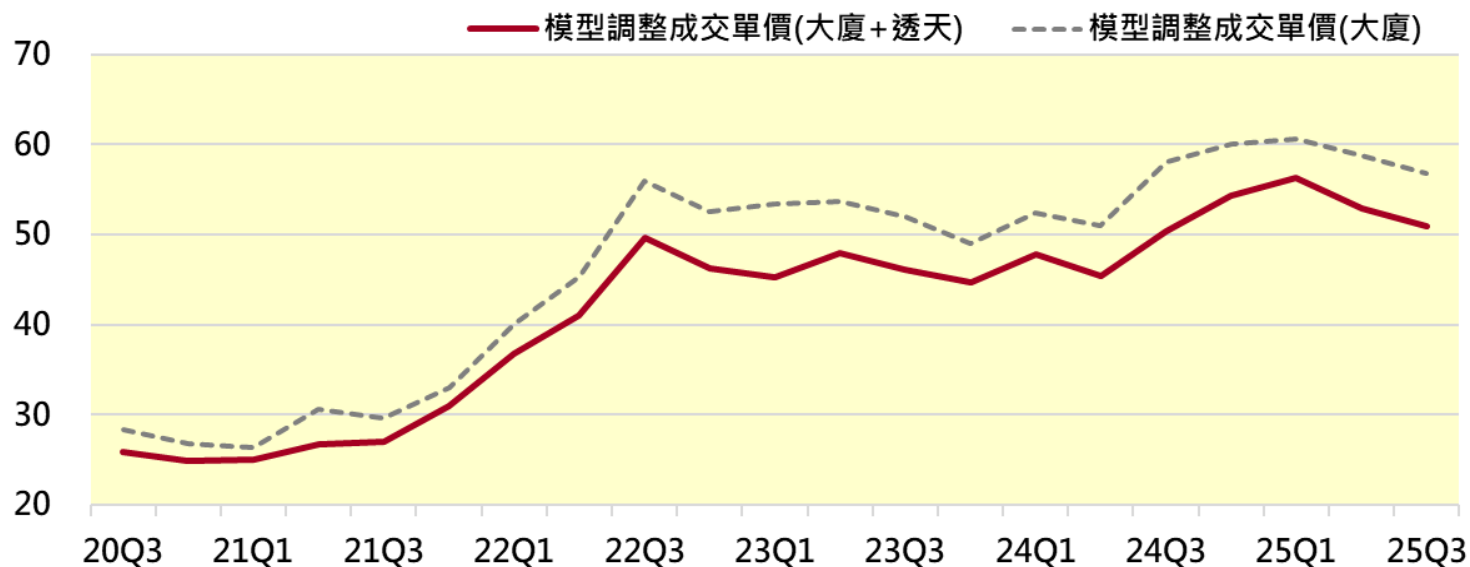
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

新竹縣市模型單價與市場單價



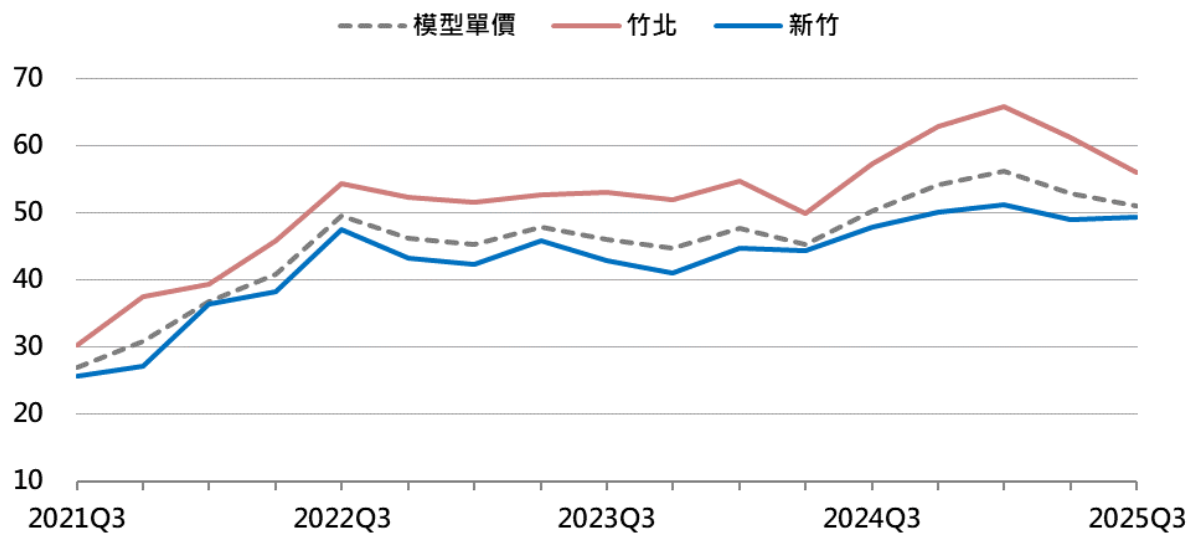
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	51.0 萬元/坪	-3.72%	1.20%
市場平均成交單價	54.3 萬元/坪	-11.54%	-3.96%

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)	51.0 萬元/坪	-3.72%	1.20%
模型調整成交單價 (大廈)	56.7 萬元/坪	-3.55%	-2.28%

新竹縣市區位價格



新竹縣

竹北市

新竹市

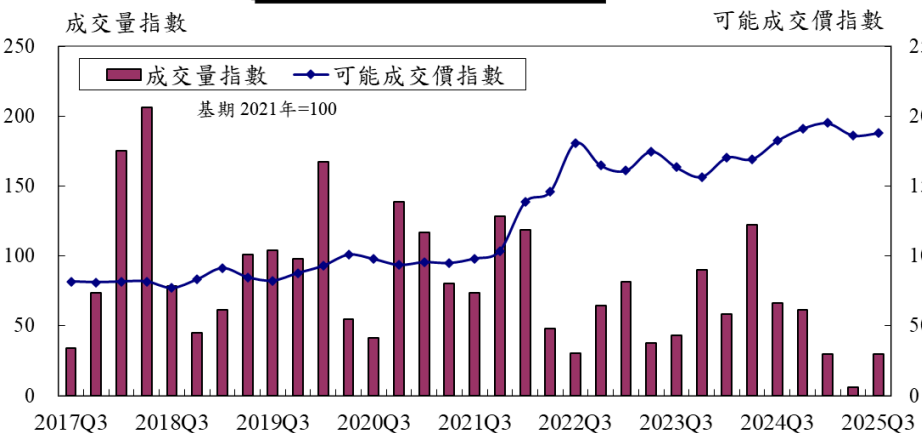
新竹市

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

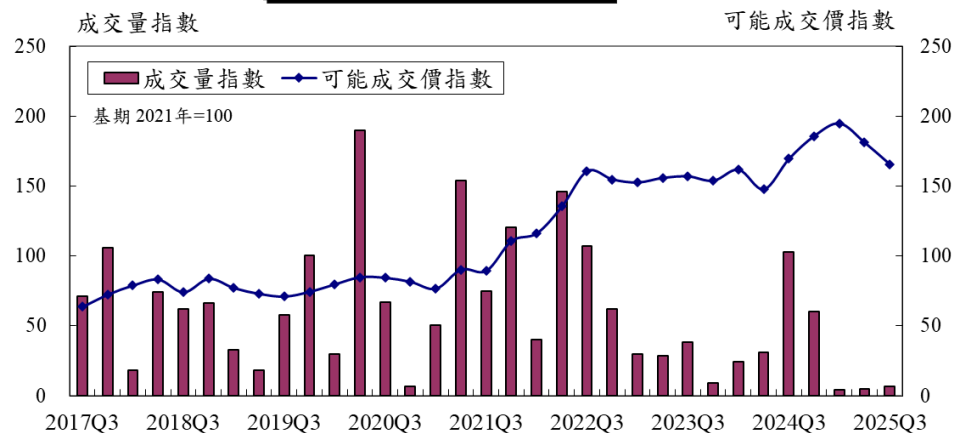
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
竹北市	55.98 萬元/坪	-8.60%	-2.40%
新竹市	49.35 萬元/坪	0.82%	3.02%

新竹縣市成交量(戶數)

新竹市價量指數趨勢圖(季)

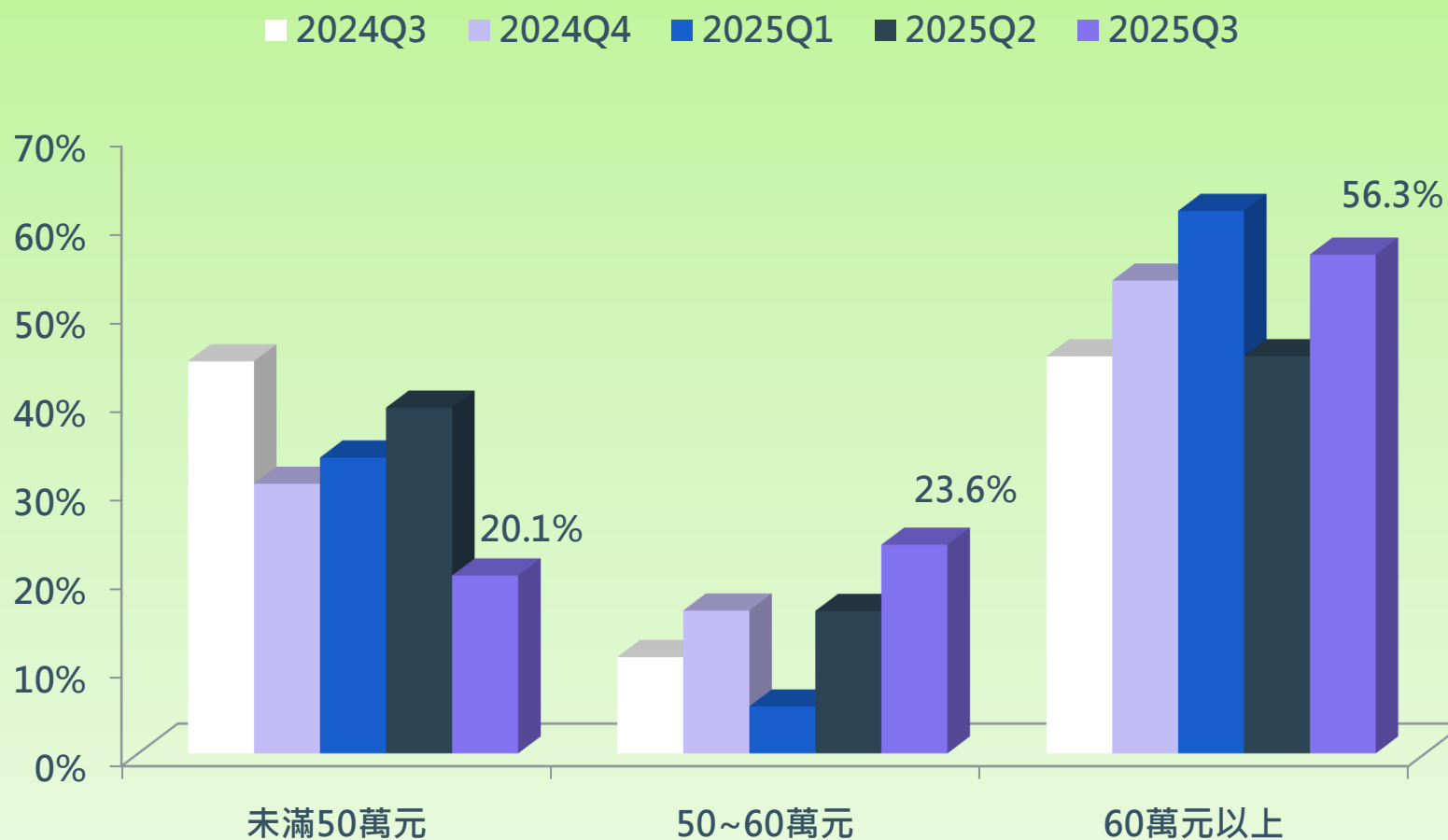


竹北市價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
竹北市	6.70	33.33%	-93.49%
新竹市	29.64	399.95%	-55.37%

台中市推案價格與戶數比例

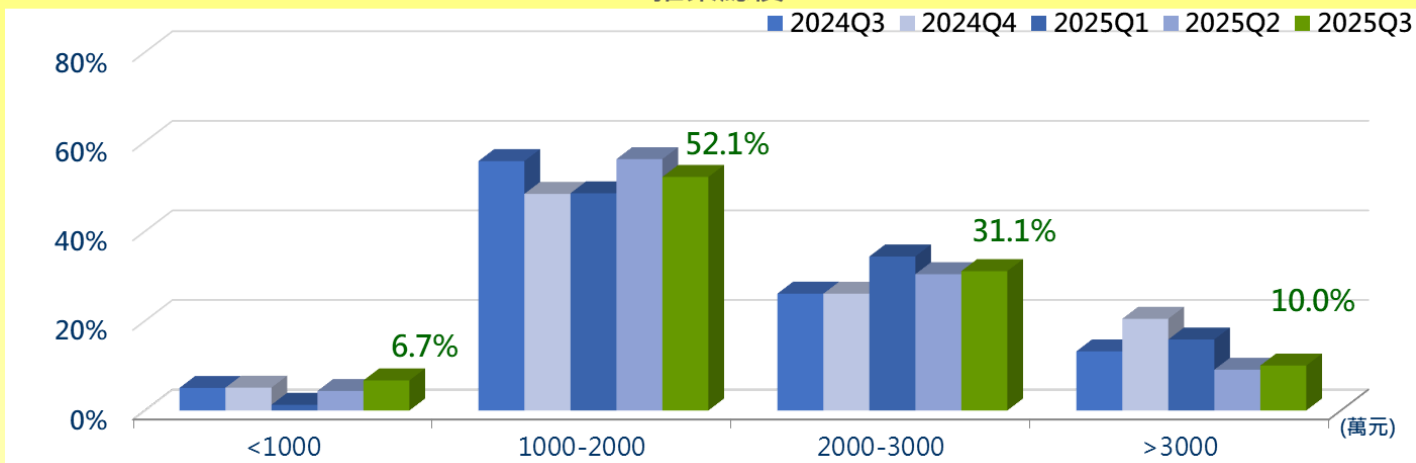


*此處之推案價格為開價。

台中市推案總價與銷售率

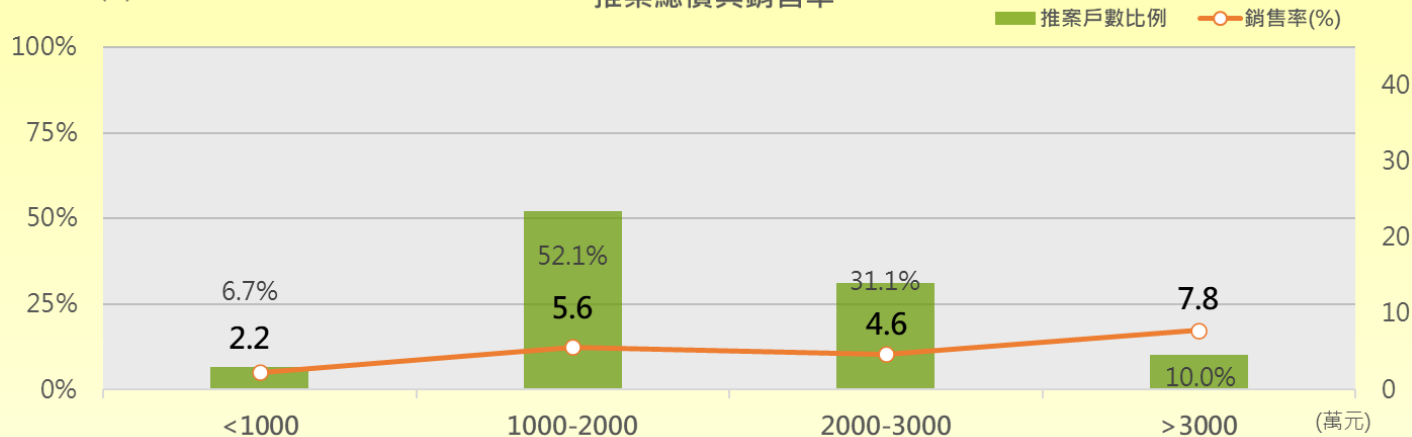
推案戶數(%)

推案總價



推案戶數(%)

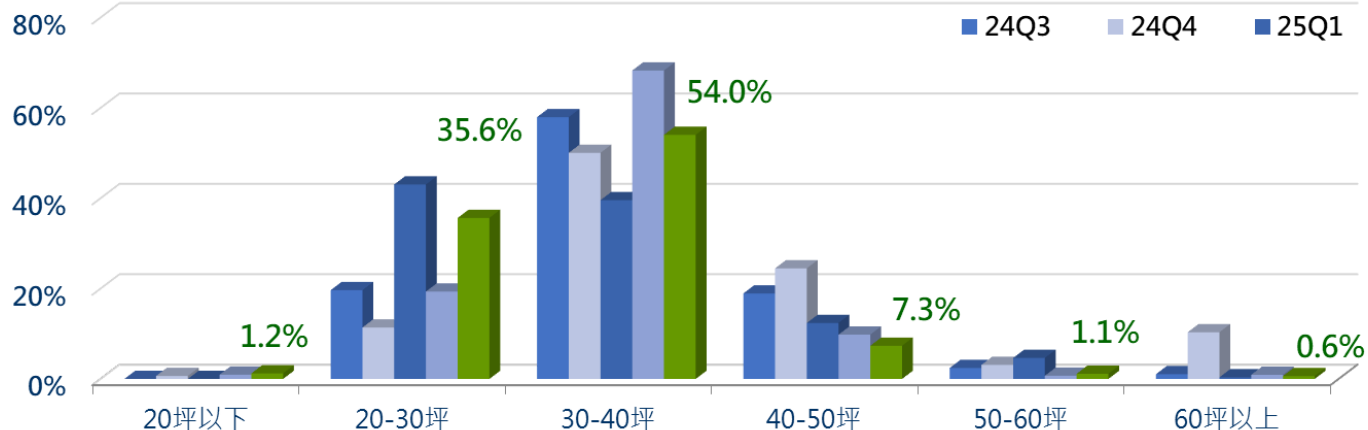
推案總價與銷售率



台中市推案坪數與銷售率

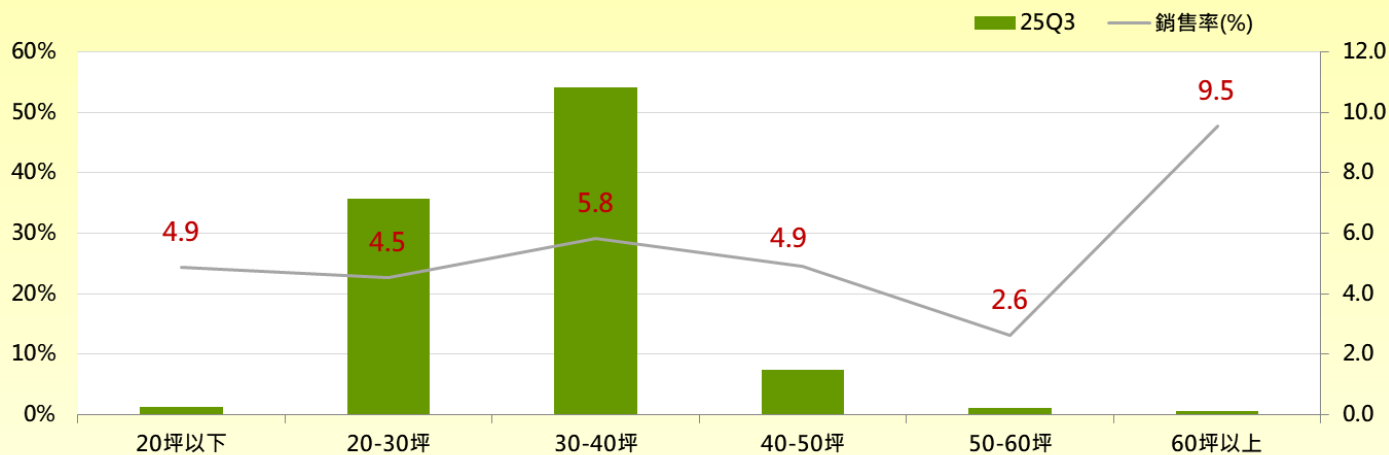
推案戶數(%)

推案坪數

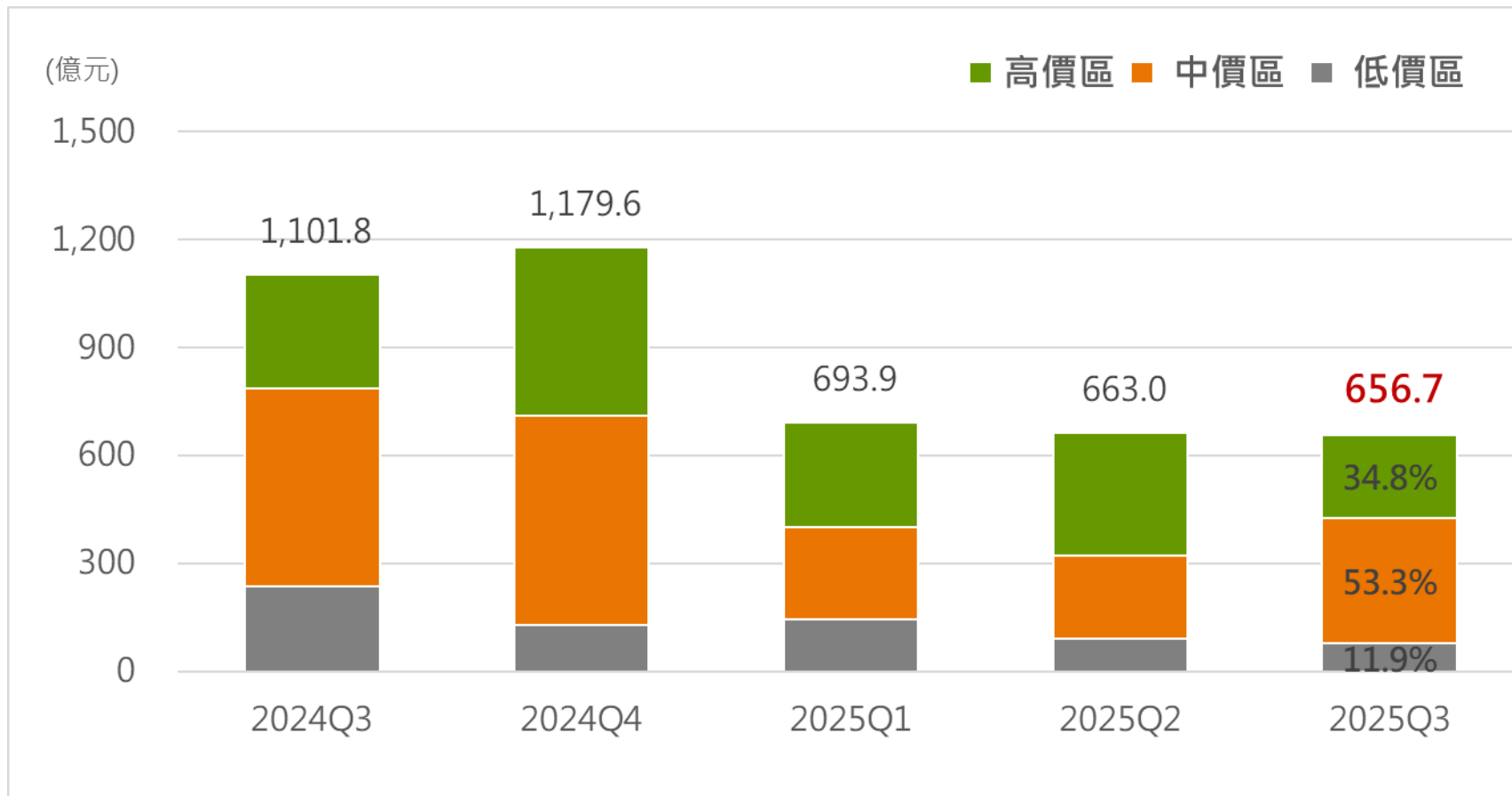


推案戶數(%)

各坪數銷售率

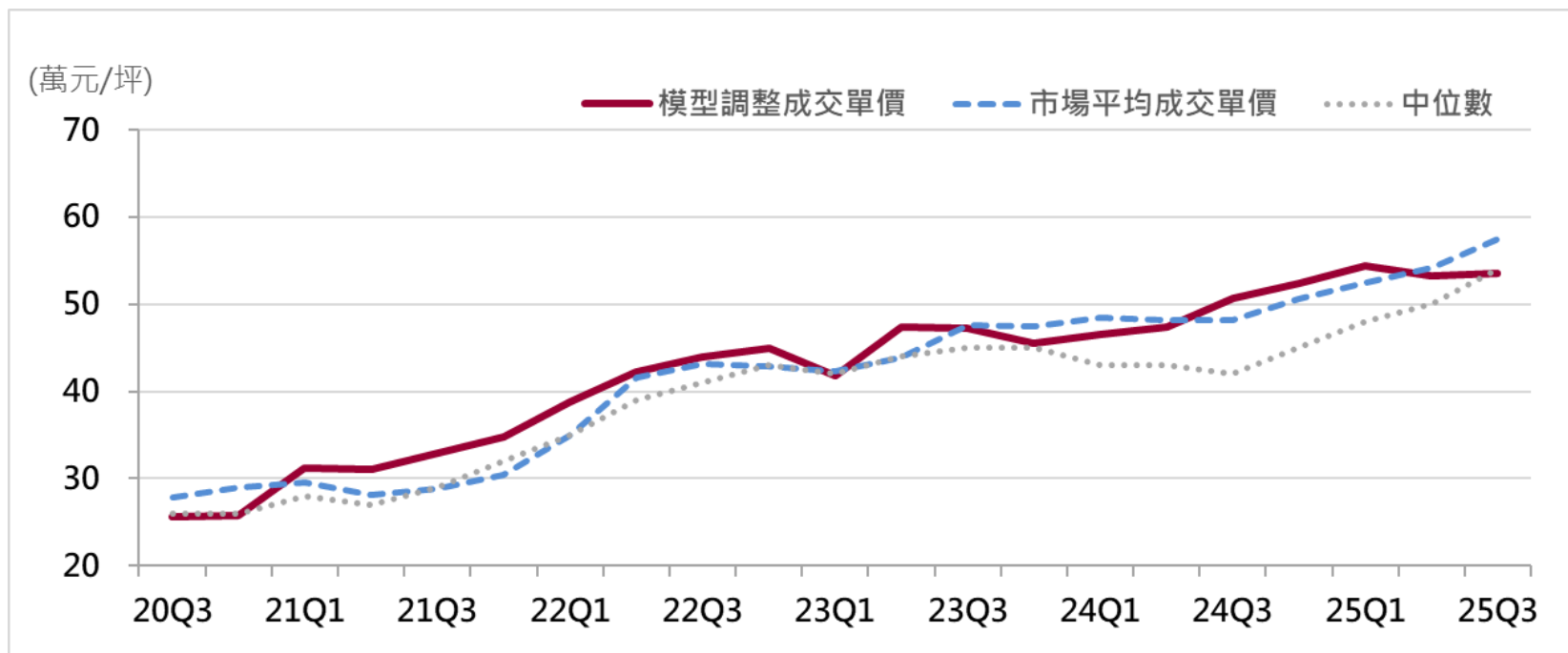


台中市推案分布 2025年第3季



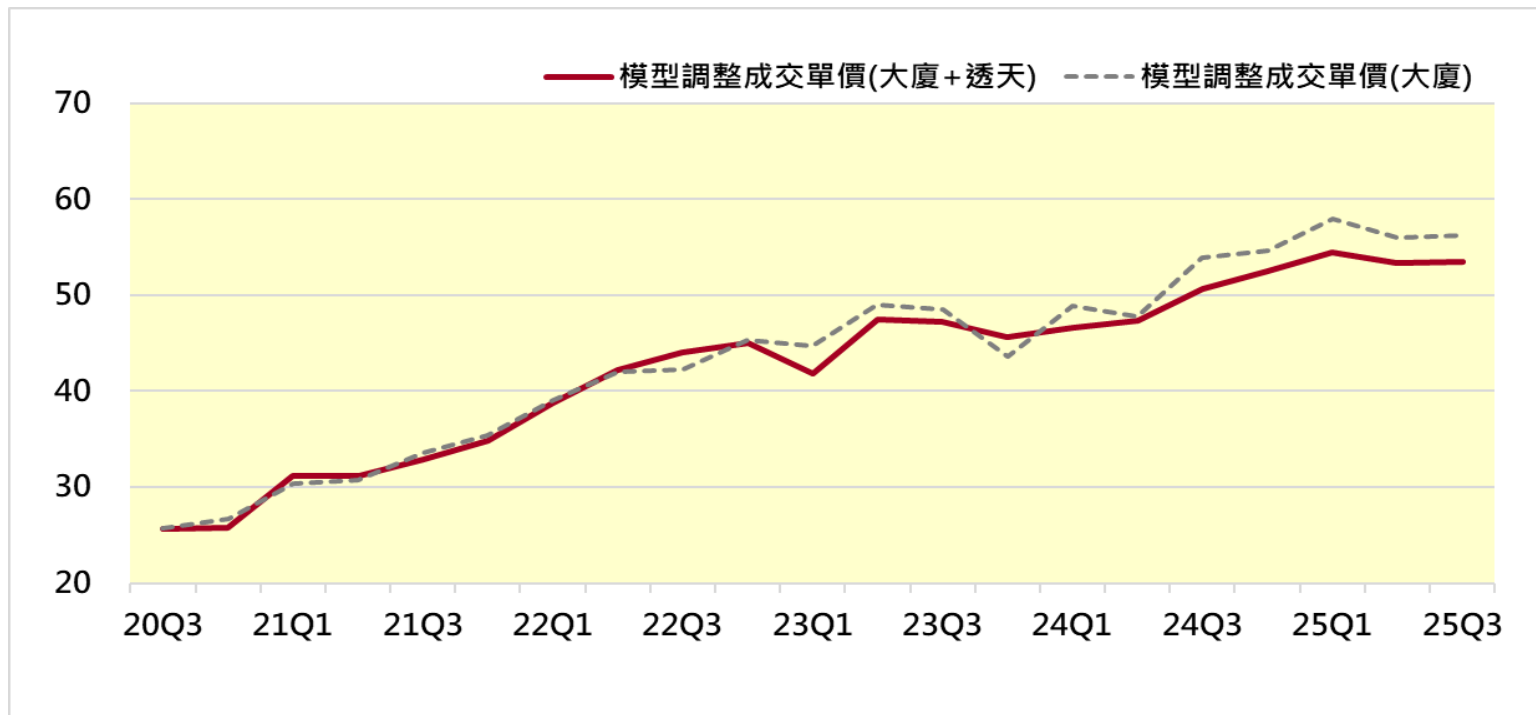
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台中市模型單價與市場單價



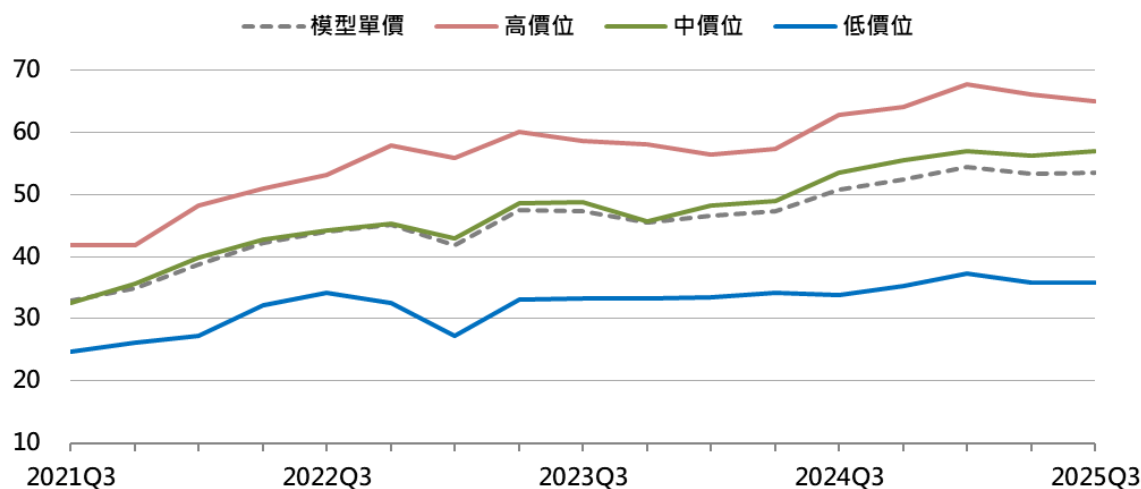
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	53.5 萬元/坪	0.31%	5.52%
市場平均成交單價	57.6 萬元/坪	6.16%	19.52%

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)	53.5 萬元/坪	0.31%	5.52%
模型調整成交單價 (大廈)	56.2 萬元/坪	0.45%	4.27%

台中市區位價格



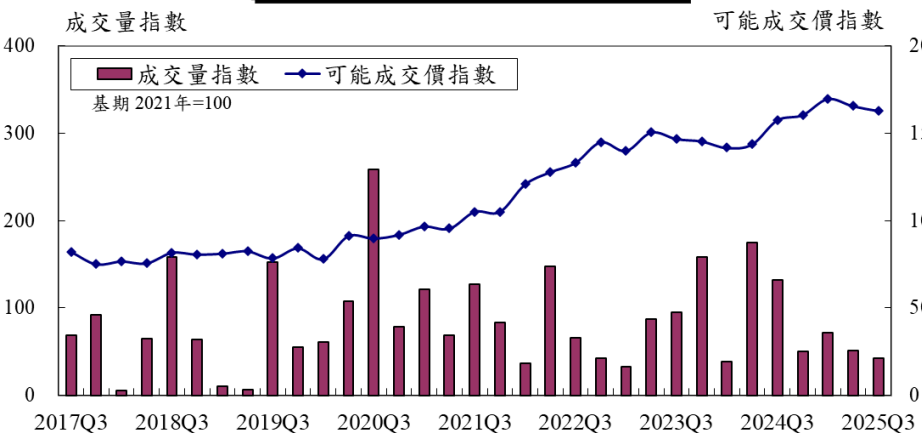
高價區	西屯、南屯、西區
中價區	北區、北屯、東區 南區、大里、烏日 中區、太平、潭子
低價區	大雅、豐原、后里 神岡、沙鹿、龍井 梧棲、清水、外埔

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

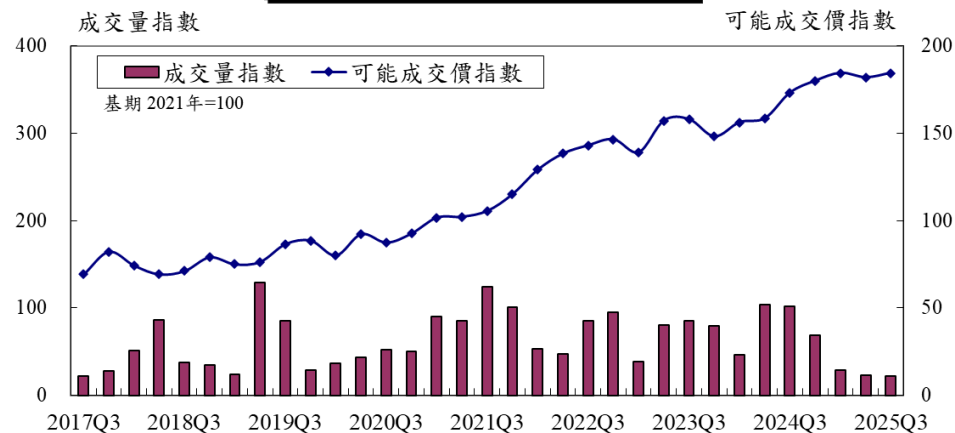
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	64.94 萬元/坪	-1.63%	3.37%
中價區	56.99 萬元/坪	1.39%	6.50%
低價區	35.84 萬元/坪	-0.02%	5.95%

台中市區位成交量(戶數)

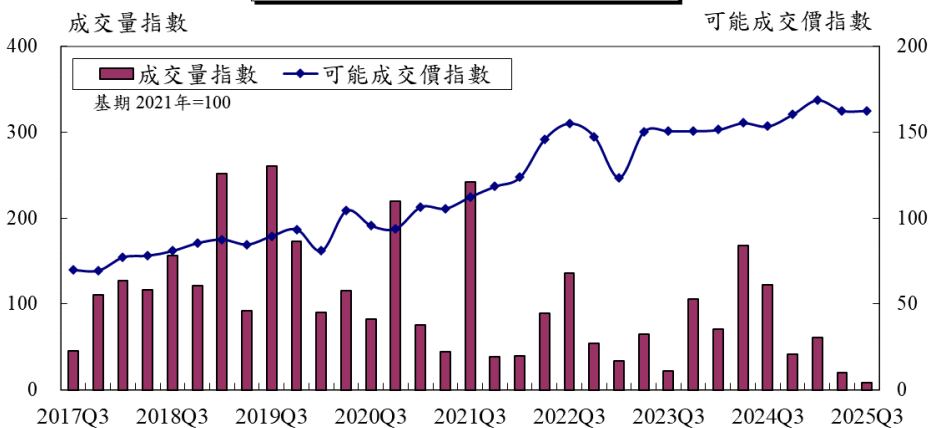
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)



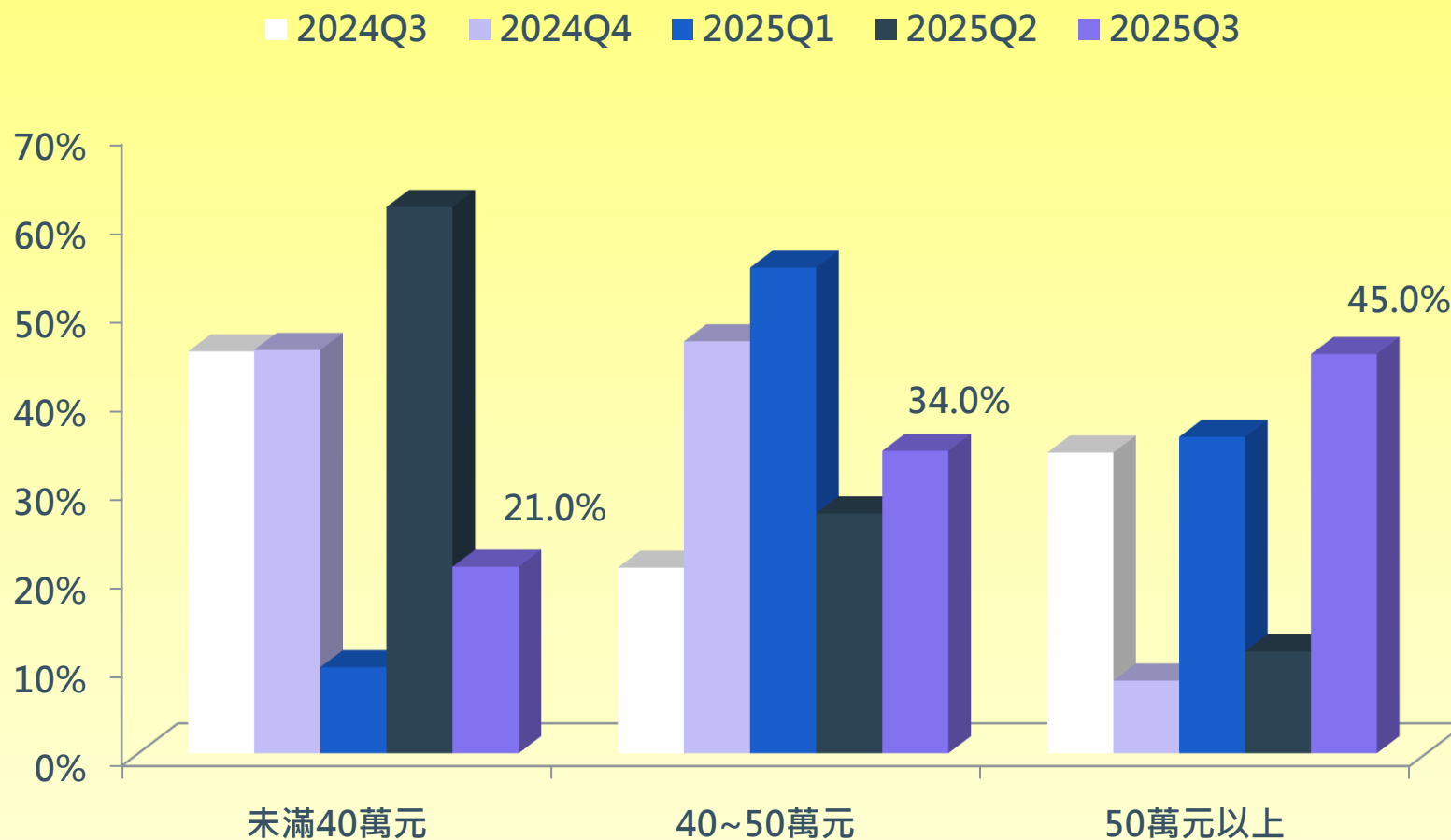
台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	42.06	-17.07%	-68.08%
中價區	22.06	-2.06%	-78.31%
低價區	8.63	-56.60%	-92.96%

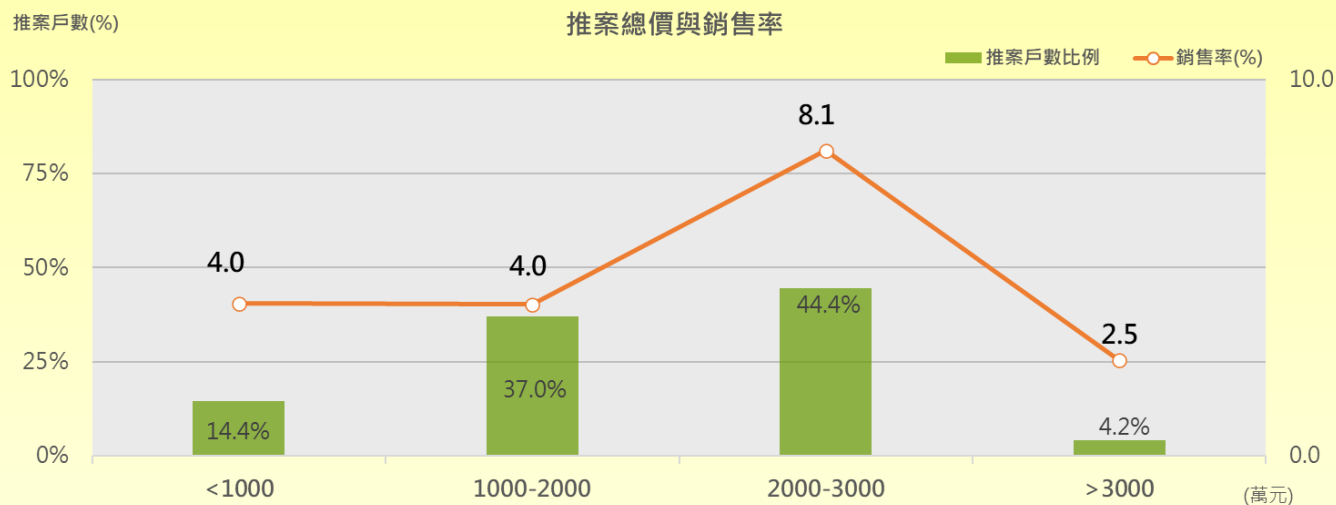
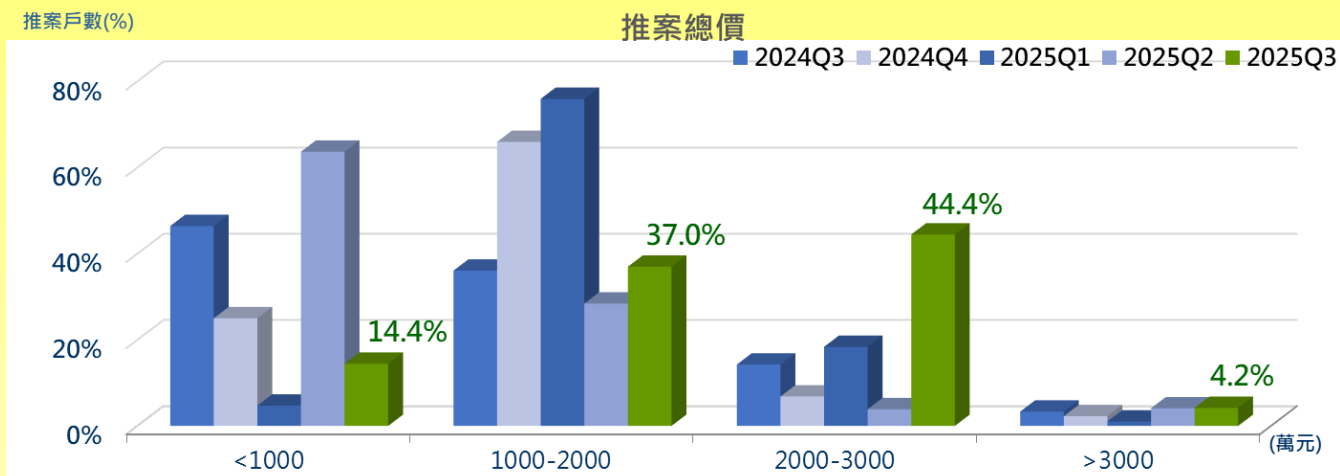
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

台南市推案價格與戶數比例

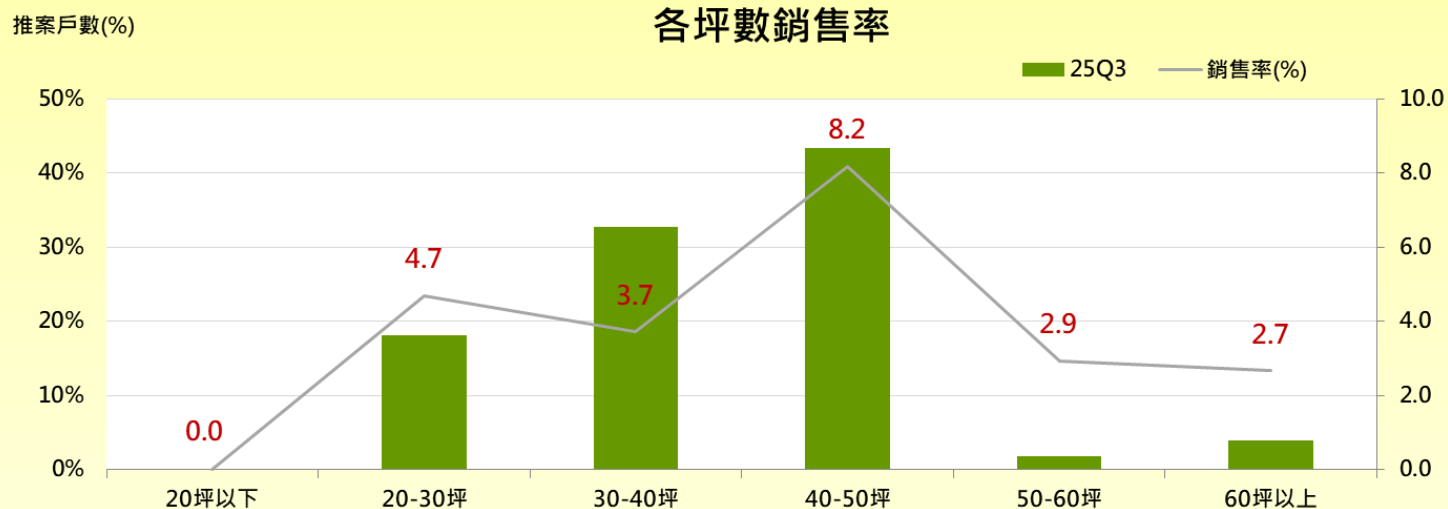
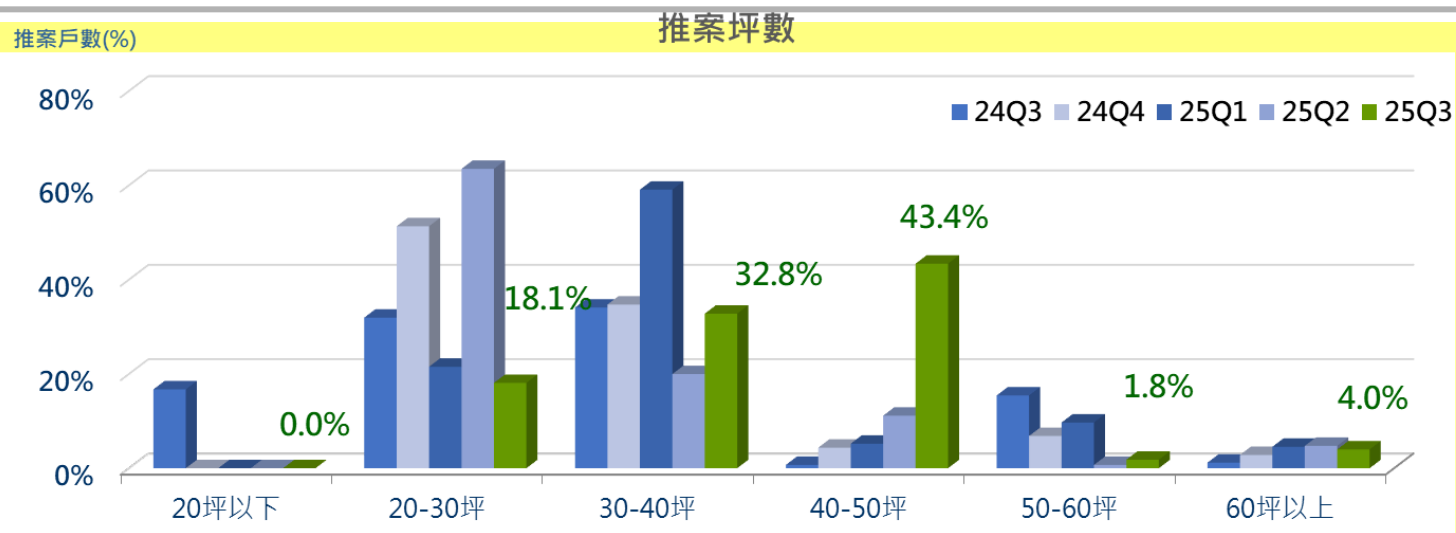


*此處之推案價格為開價。

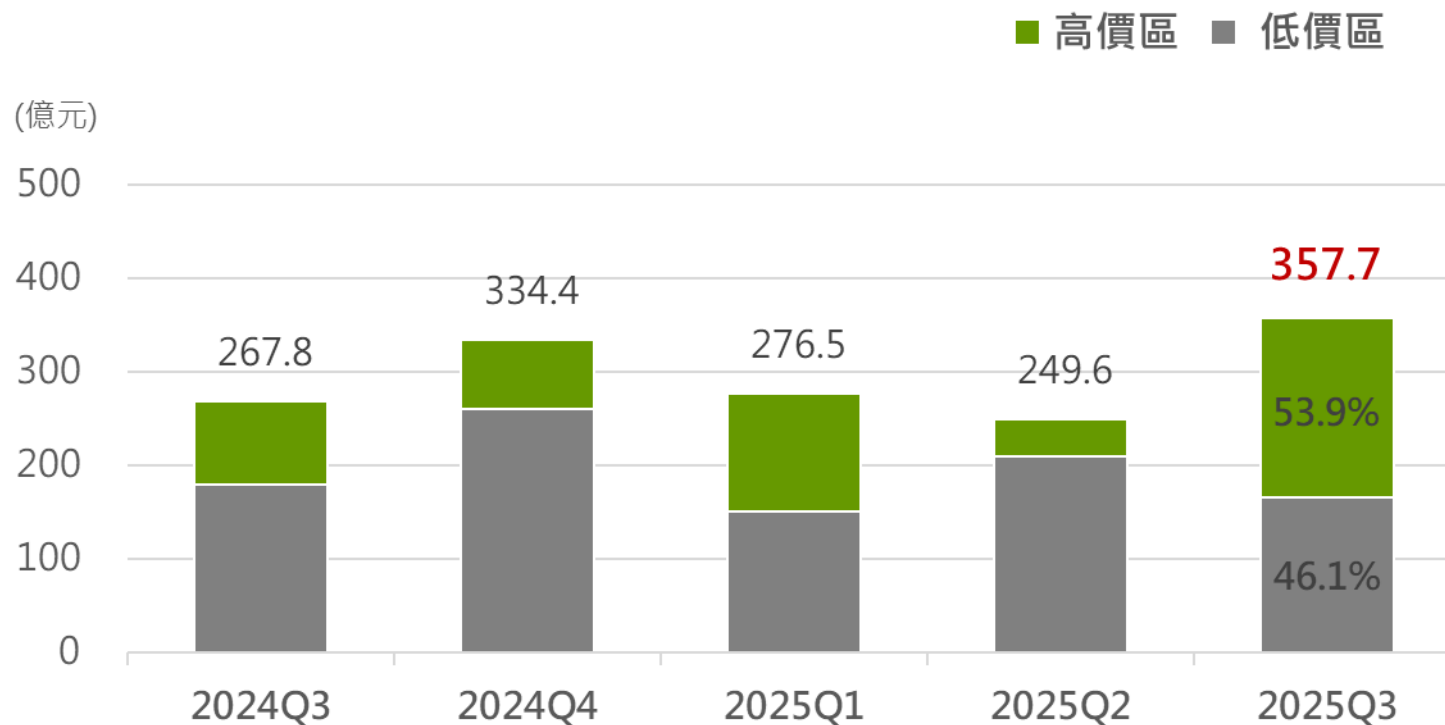
台南市推案總價與銷售率



台南市推案坪數與銷售率

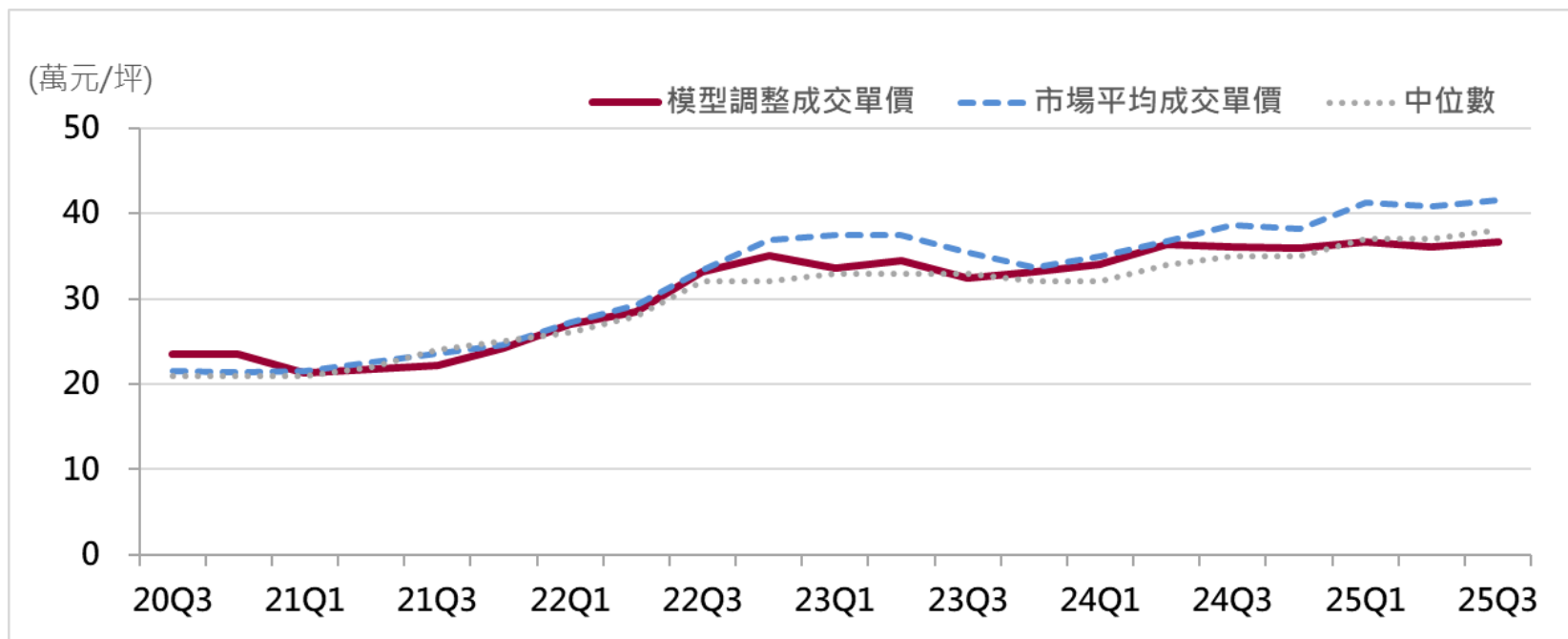


台南市推案分布 2025年第3季



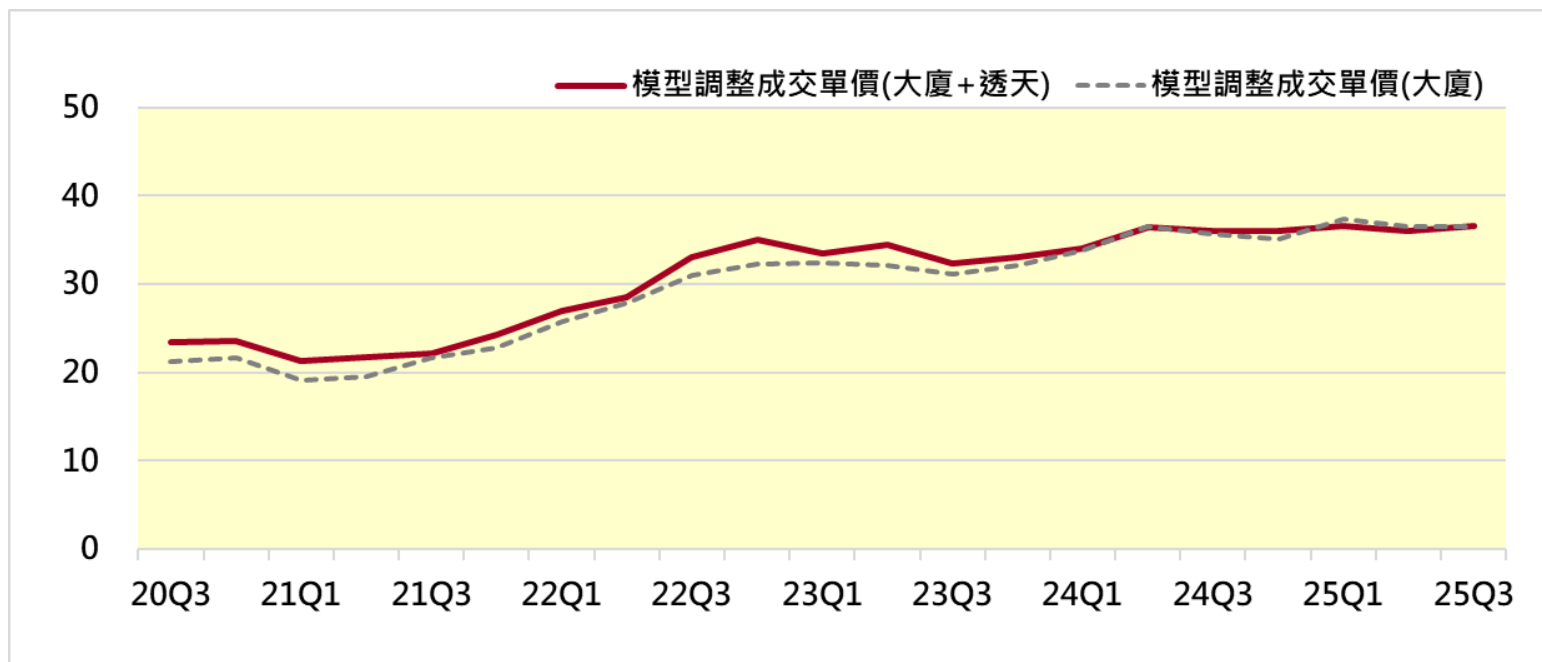
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台南市模型單價與市場單價



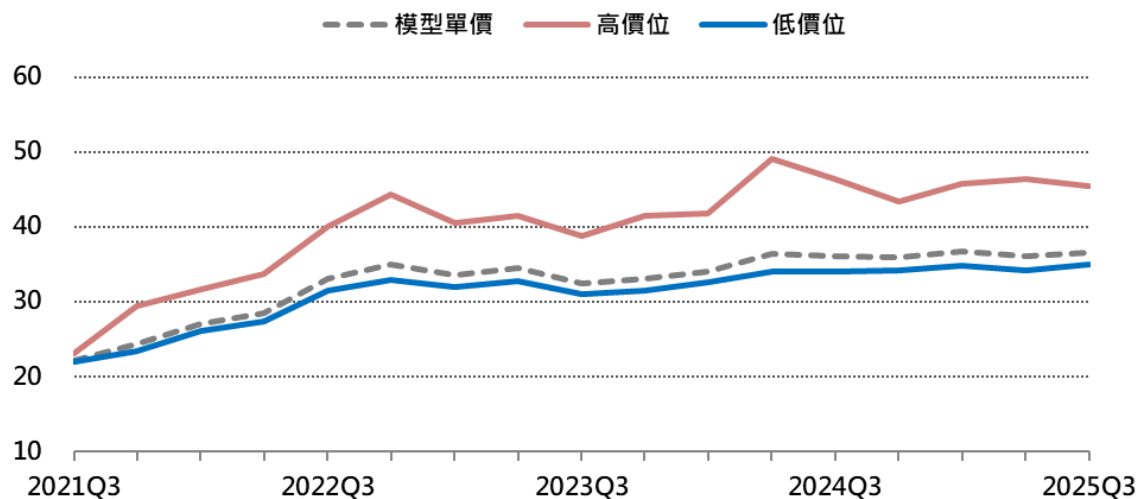
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	36.6 萬元/坪	1.54%	1.48%
市場平均成交單價	41.5 萬元/坪	1.74%	7.60%

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)	36.6 萬元/坪	1.54%	1.48%
模型調整成交單價 (大廈)	36.6 萬元/坪	0.04%	2.43%

台南市區位價格



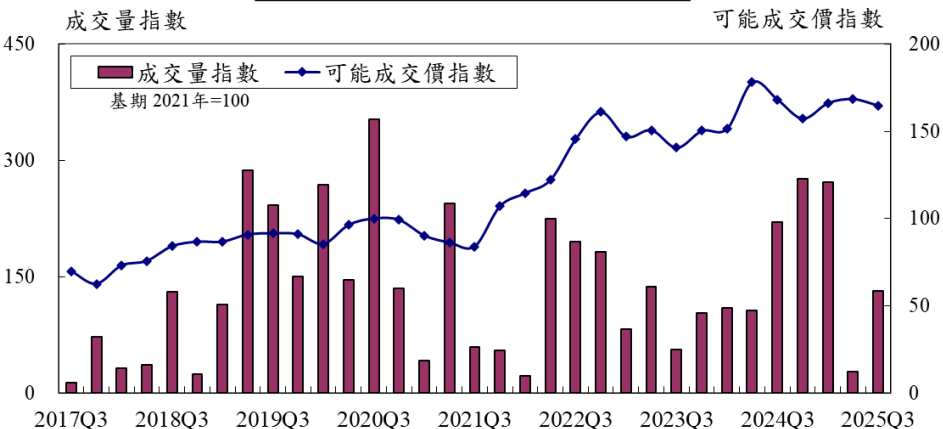
高價位	中西區、東區 北區、安平
低價位	南區、永康、歸仁 安南、善化、仁德 新市、安定

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

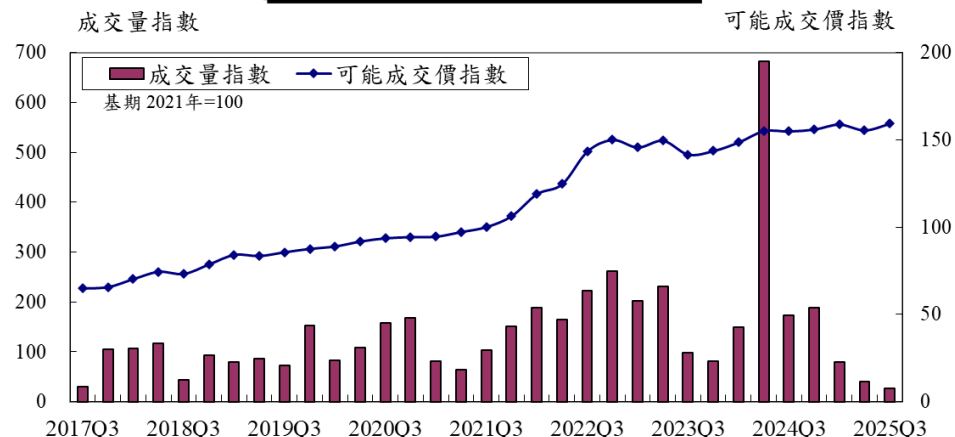
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	45.41 萬元/坪	-2.26%	-2.06%
低價位	34.99 萬元/坪	2.43%	2.85%

台南市區位成交量(戶數)

台南市高價區價量指數趨勢圖(季)



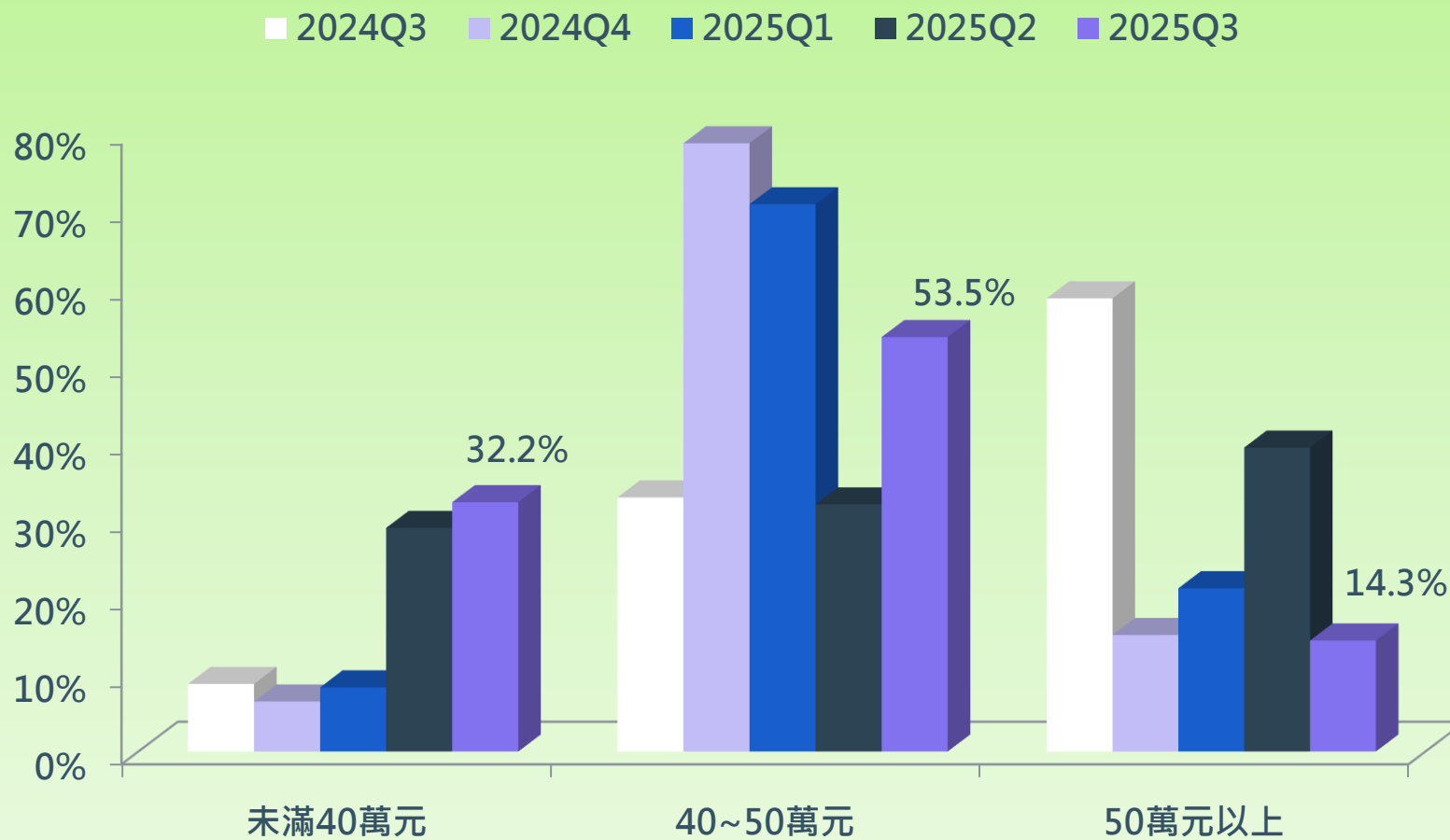
台南市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	132.17	371.52%	-39.99%
低價區	26.43	-34.87%	-84.81%

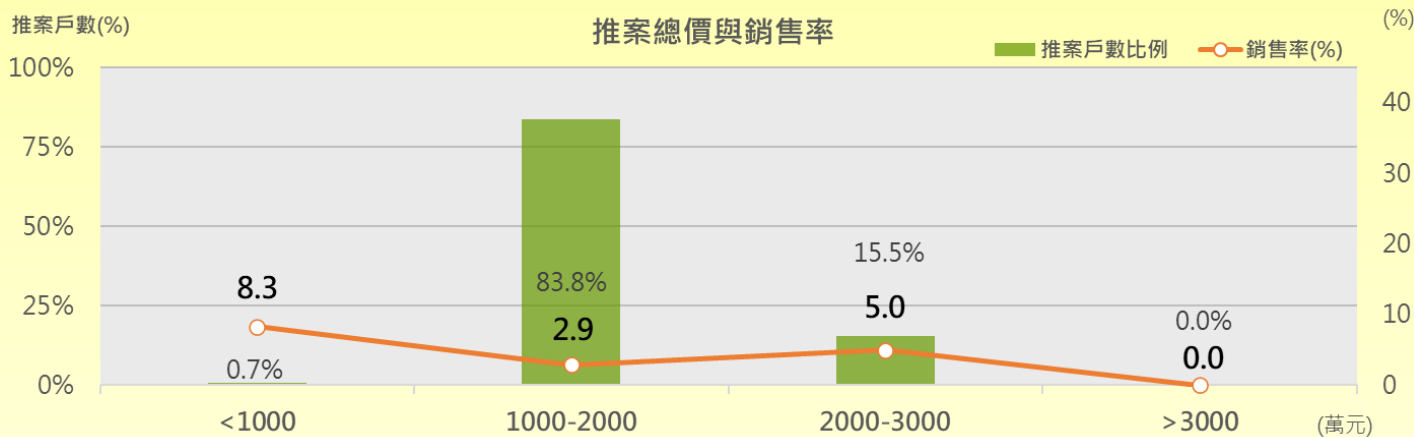
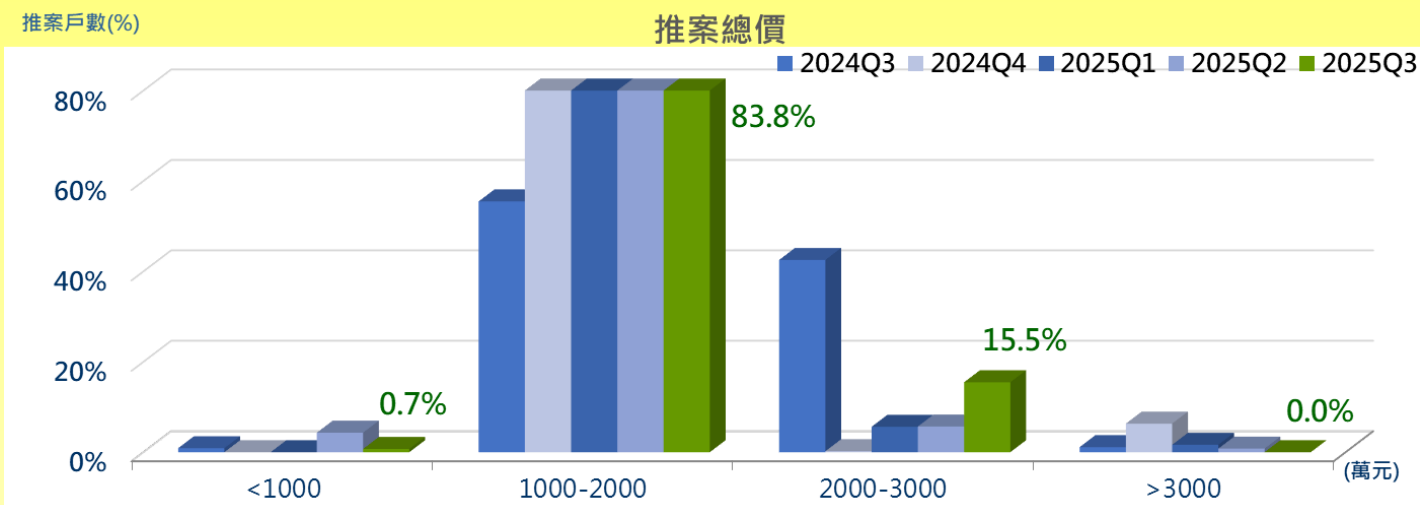
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

高雄市推案價格與戶數比例



*此處之推案價格為開價。

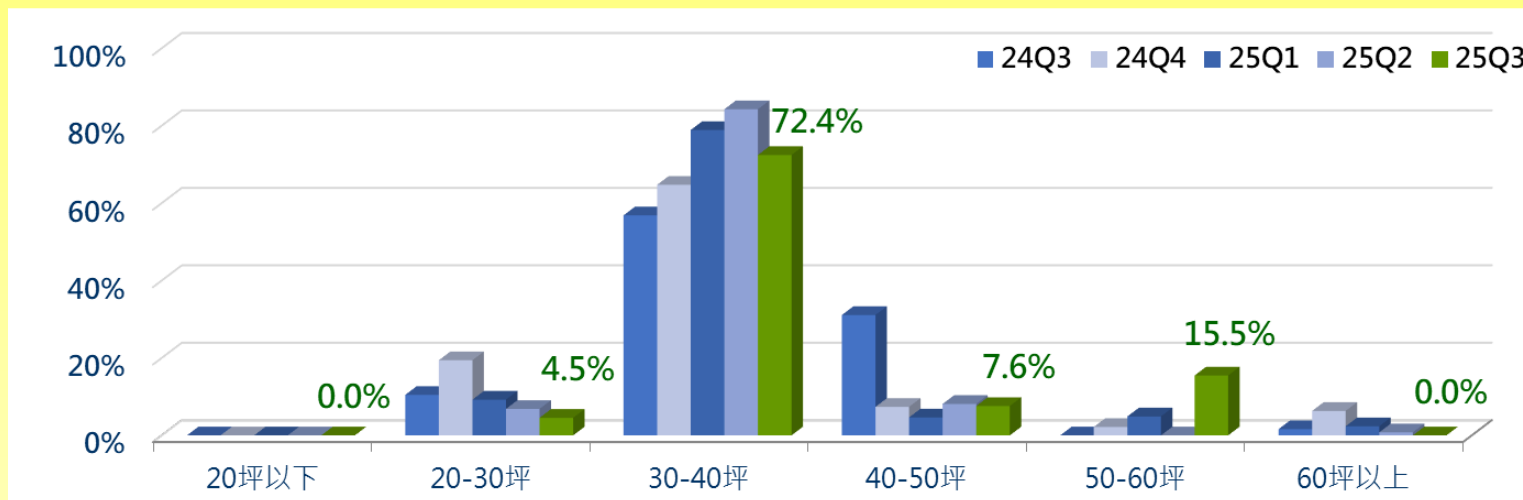
高雄市推案總價與銷售率



高雄市推案坪數與銷售率

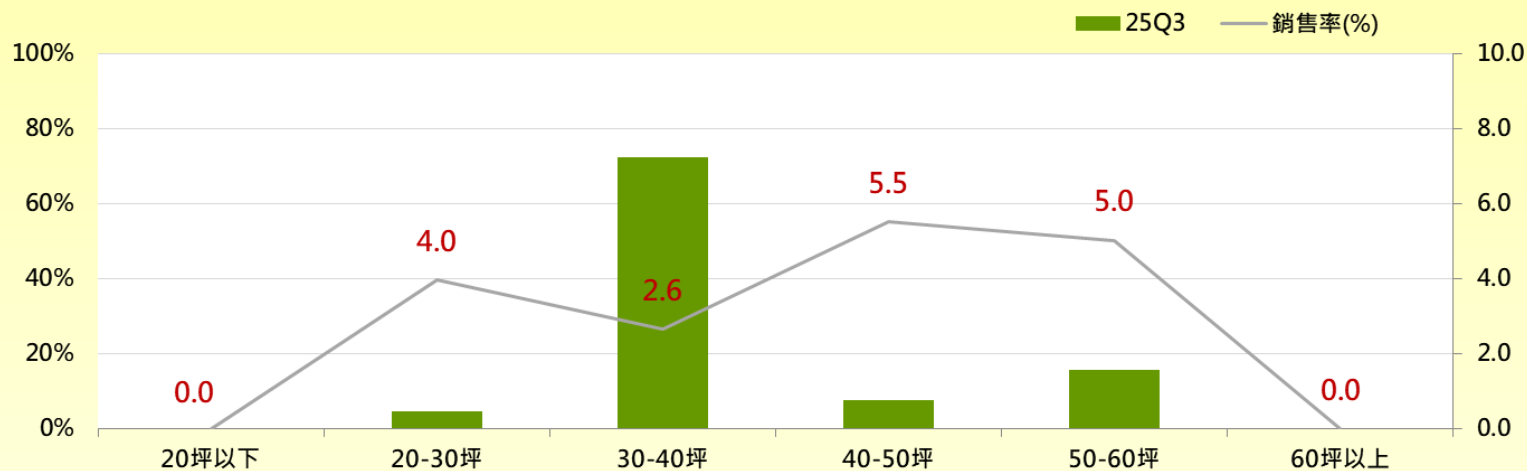
推案戶數(%)

推案坪數

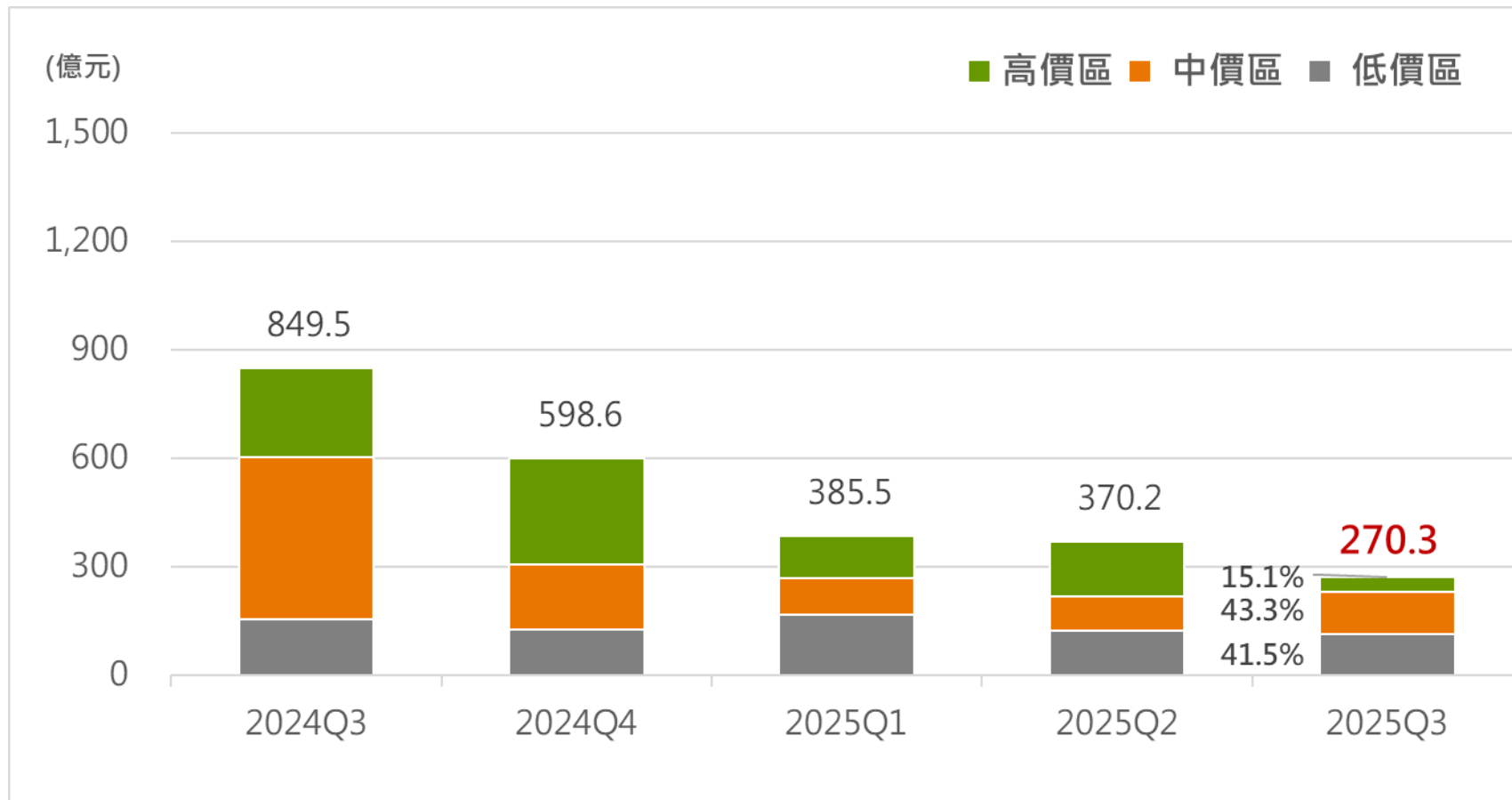


推案戶數(%)

各坪數銷售率

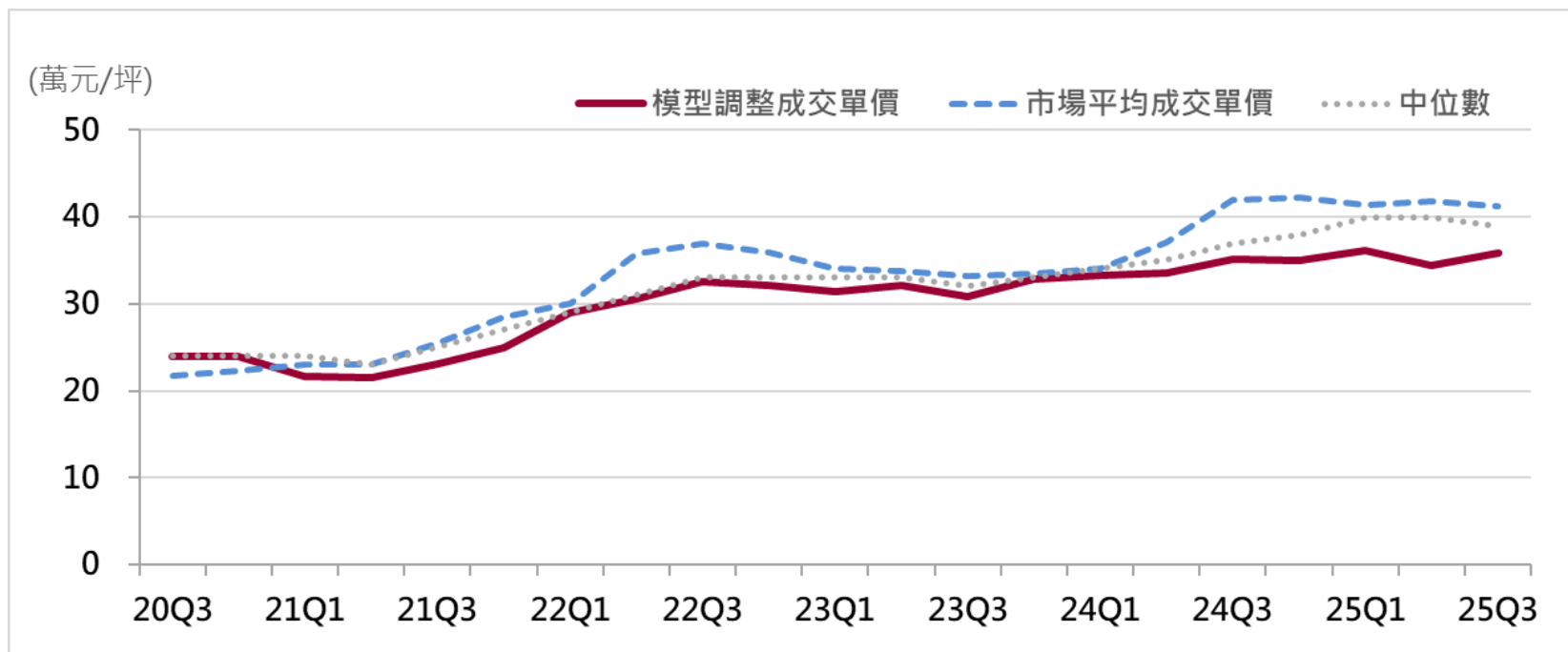


高雄市推案分布 2025年第3季



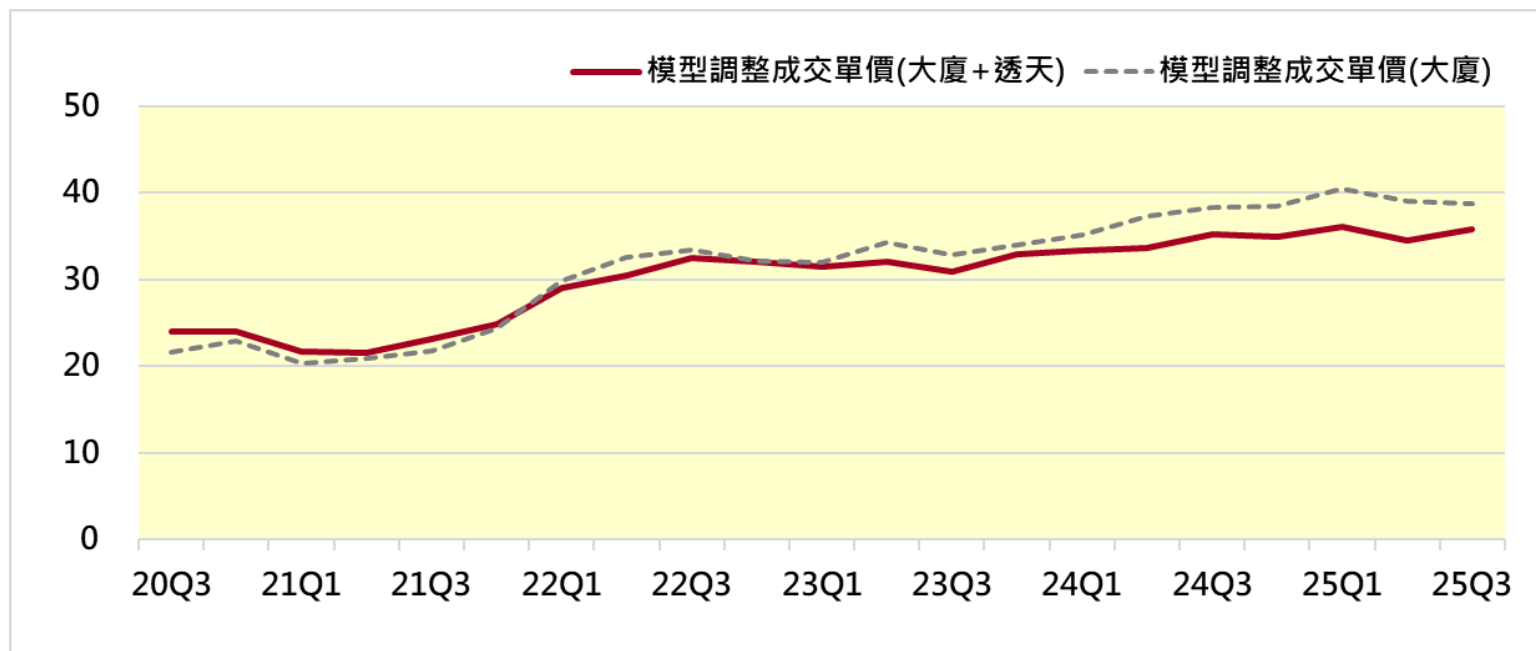
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

高雄市模型單價與市場單價



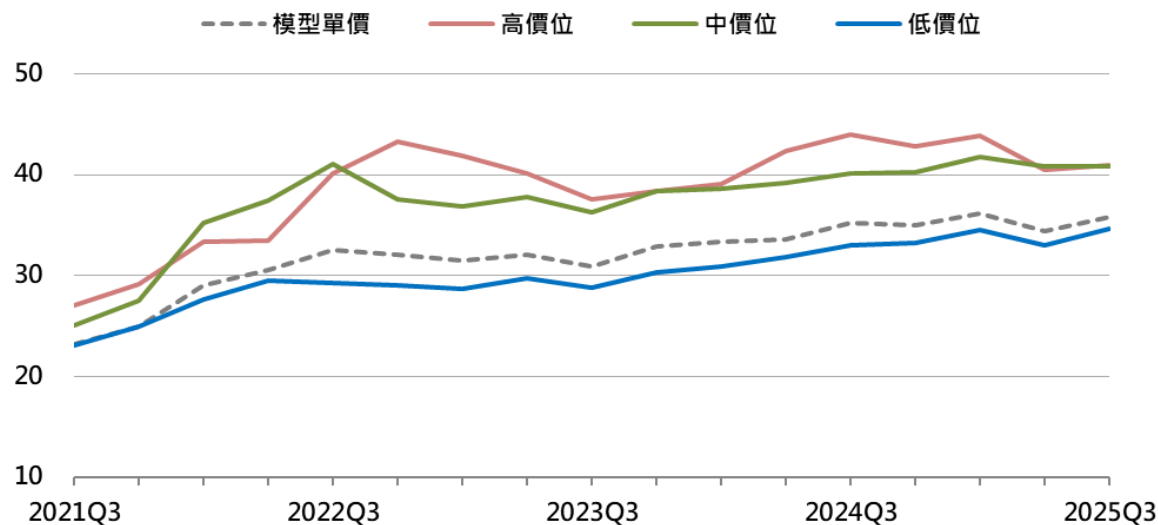
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	35.8 萬元/坪	3.96%	1.83%
市場平均成交單價	41.3 萬元/坪	-1.13%	-1.76%

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)	35.8 萬元/坪	3.96%	1.83%
模型調整成交單價 (大廈)	38.7 萬元/坪	-0.83%	1.26%

高雄市區位價格



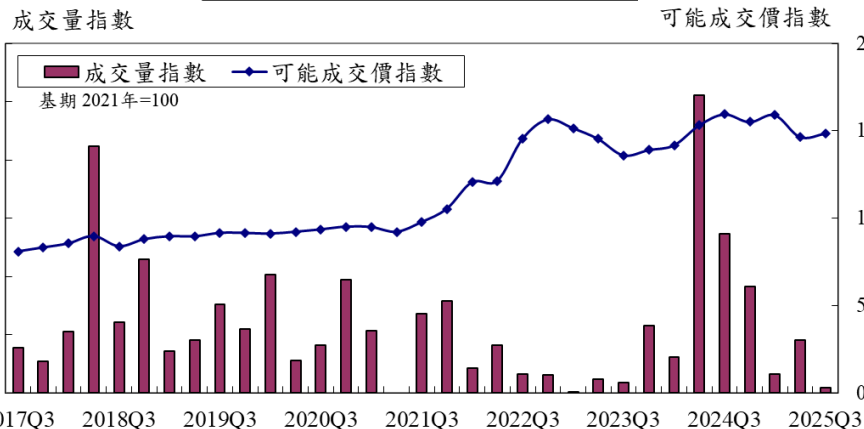
高價位	新興、前金、苓雅 鼓山、前鎮
中價位	鹽埕、三民、鳳山 鳥松、左營
低價位	仁武、林園、大社 岡山、大樹、路竹 旗津、燕巢、橋頭 楠梓、小港、大寮 梓官

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

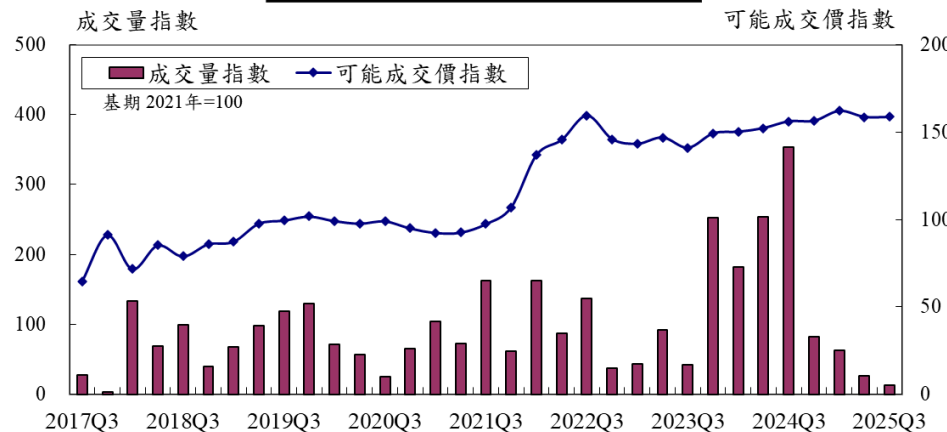
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	40.97 萬元/坪	1.33%	-6.94%
中價位	40.82 萬元/坪	0.02%	1.61%
低價位	34.69 萬元/坪	5.20%	5.27%

高雄市區位成交量(戶數)

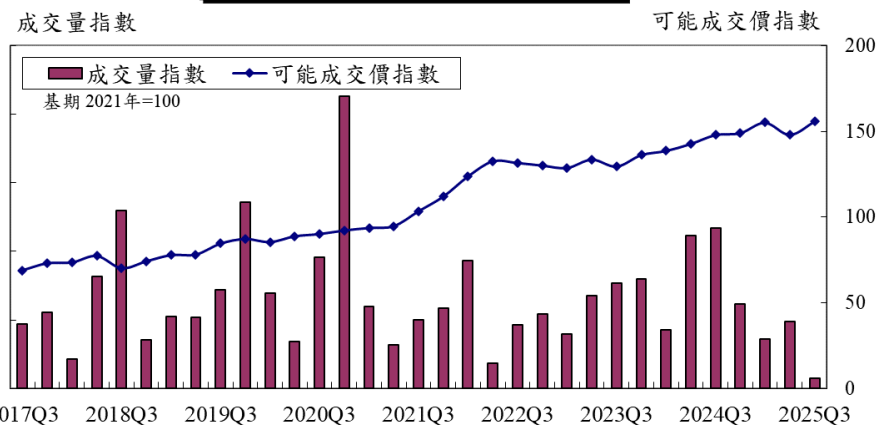
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



高雄市中價區價量指數趨勢圖(季)



高雄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	9.32	-89.79%	-96.59%
中價區	13.22	-48.98%	-96.26%
低價區	15.29	-84.38%	-93.47%

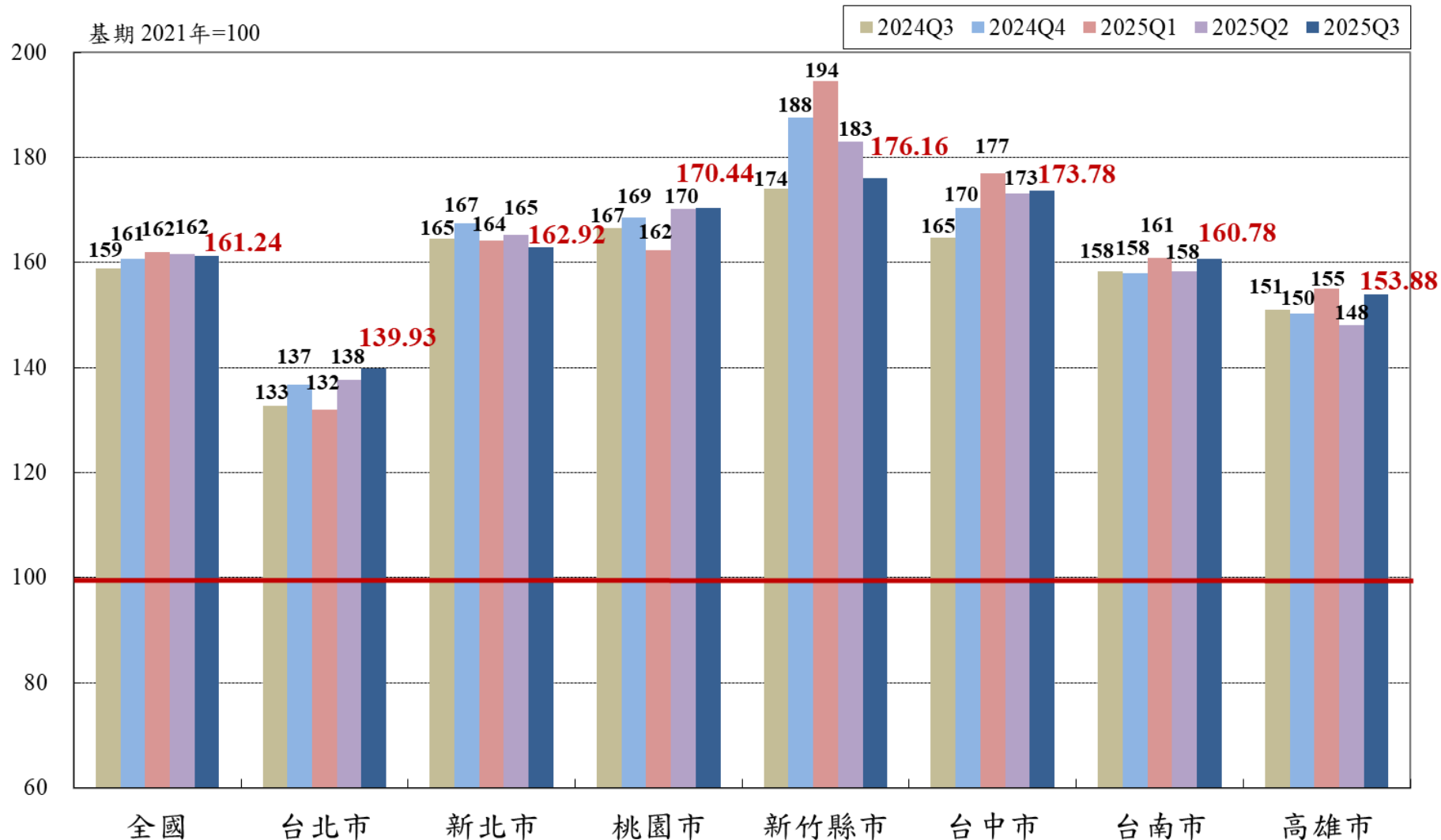
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

各地區價量狀況

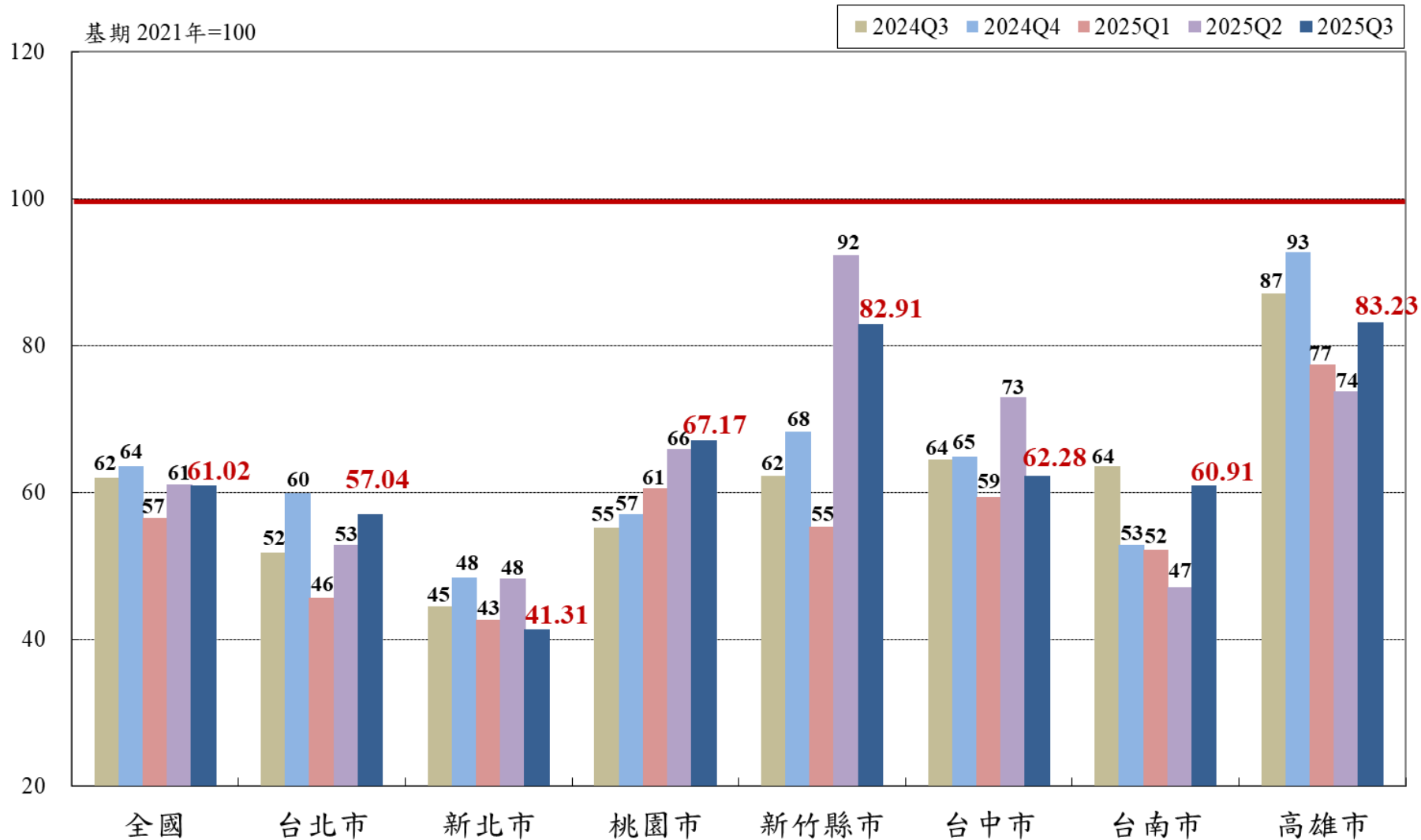
	可能成交價* (萬元)	議價率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區 (推案金額)
台北市	127.6	5.79%	1,392	5.25%	北投區、中正區、 松山區
新北市	68.0	4.50%	2,844	6.26%	新莊區、三重區、 土城區
桃園市	47.0	7.62%	2,352	2.89%	中壢區、八德區、 桃園區
新竹縣市	51.0	9.22%	383	8.62%	新竹市
台中市	53.5	6.67%	3,339	5.27%	北屯區、南屯區、 南區
台南市	36.6	7.02%	1,886	5.78%	東區、永康區、 仁德區
高雄市	35.8	10.03%	1,675	3.28%	三民區、楠梓區、 鳳山區
全國	57.6	6.76%	13,871	4.99%	

* 可能成交價係指模型價格

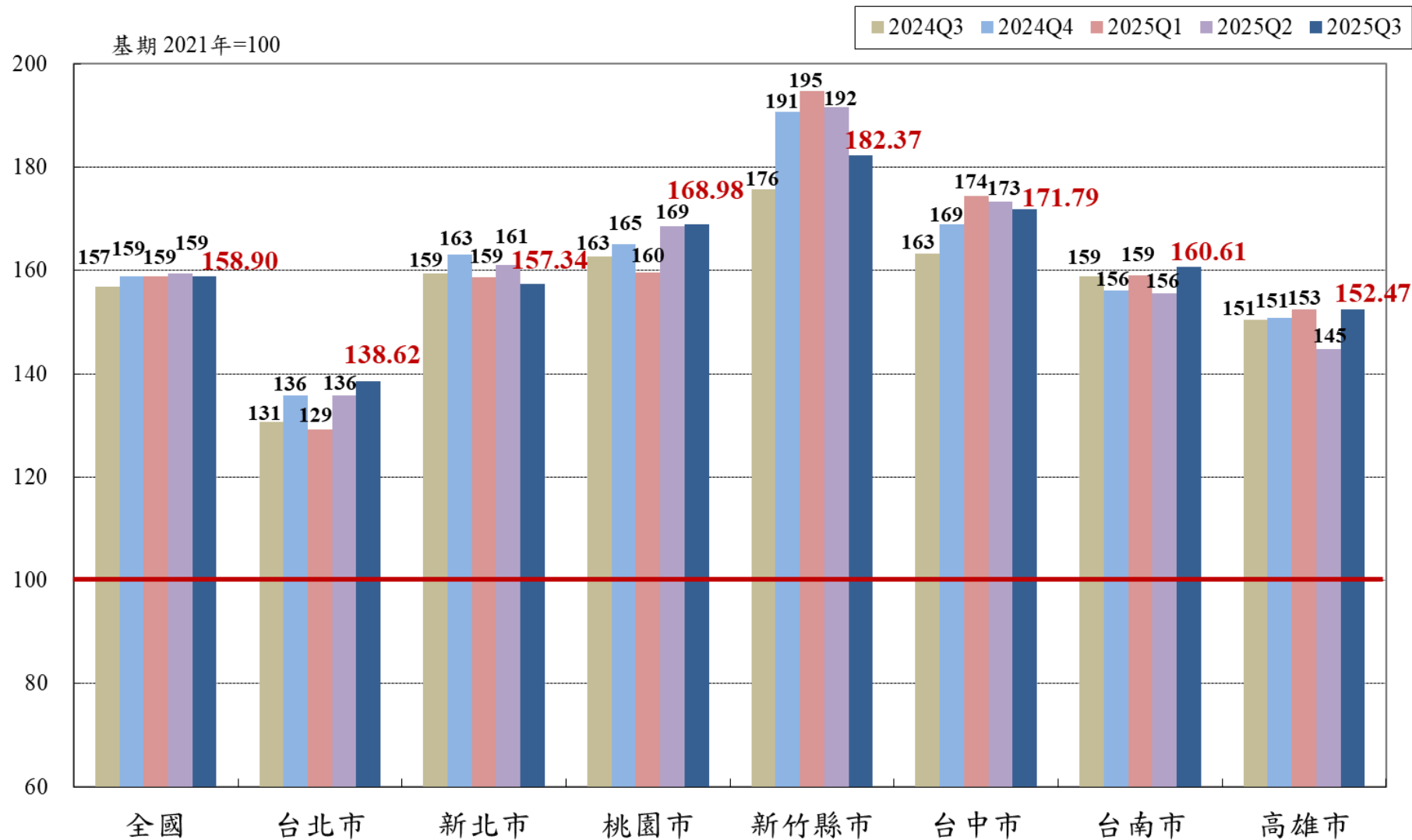
可能成交價指數圖



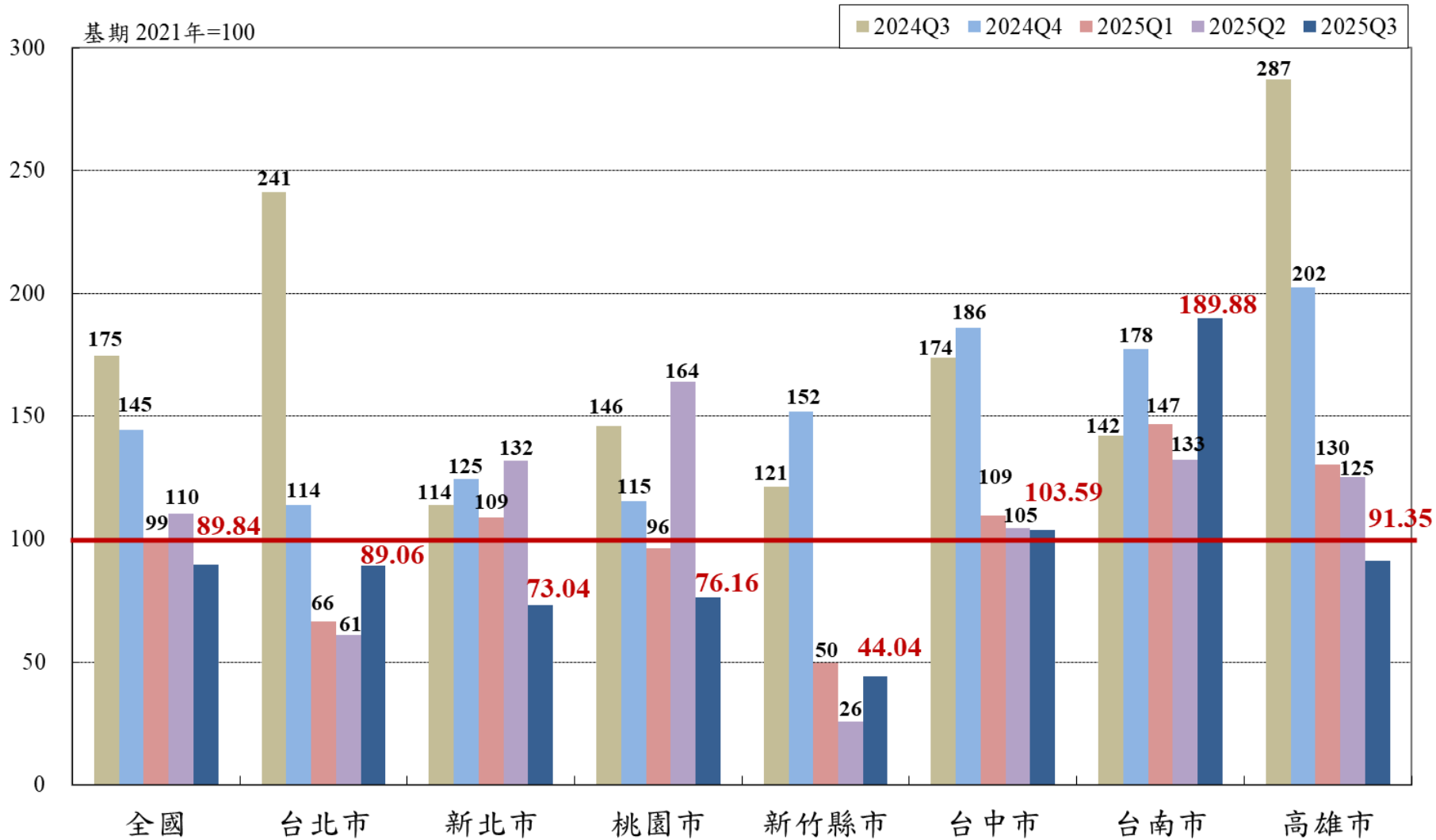
議價率指數圖



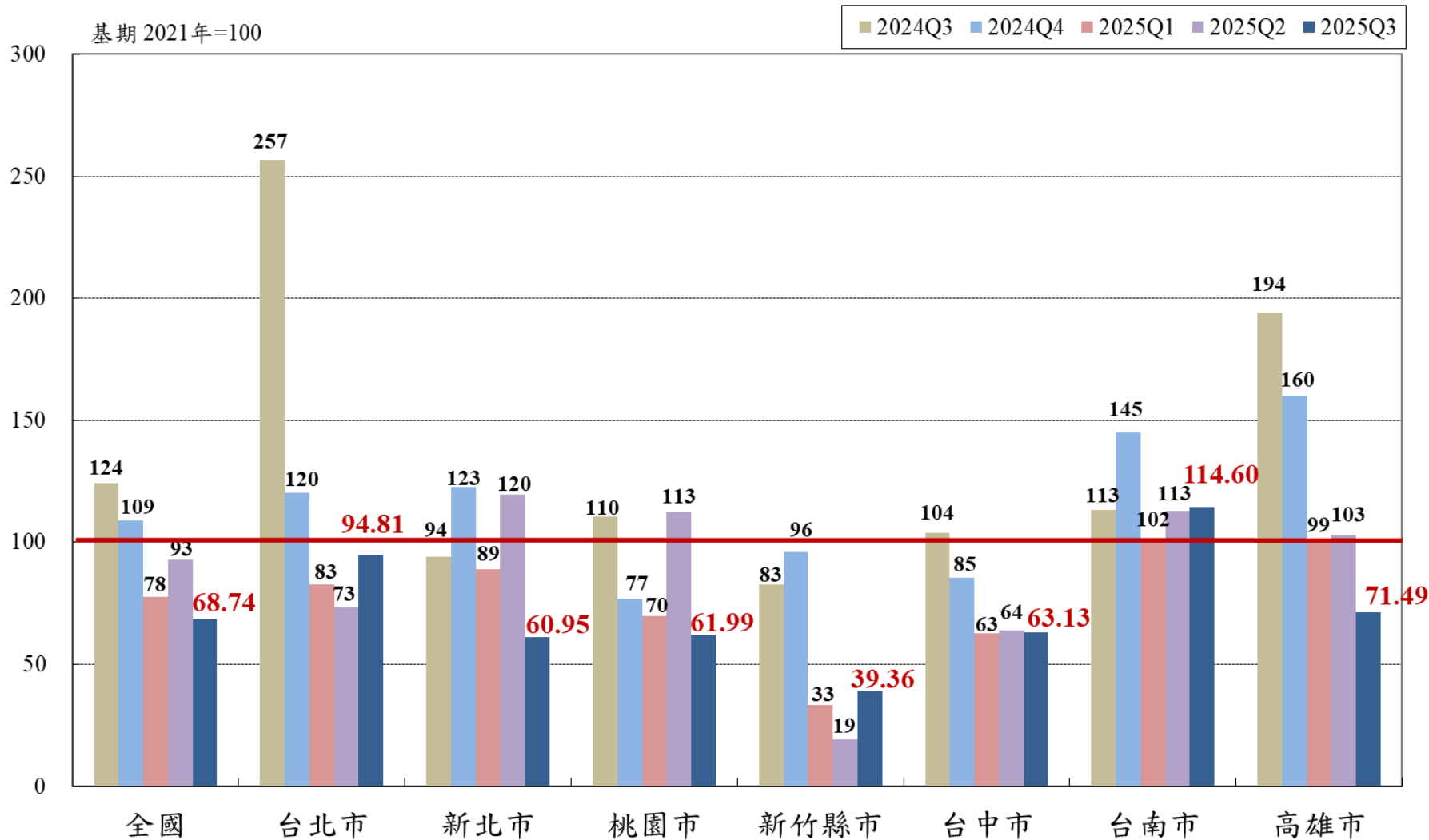
開價指數圖



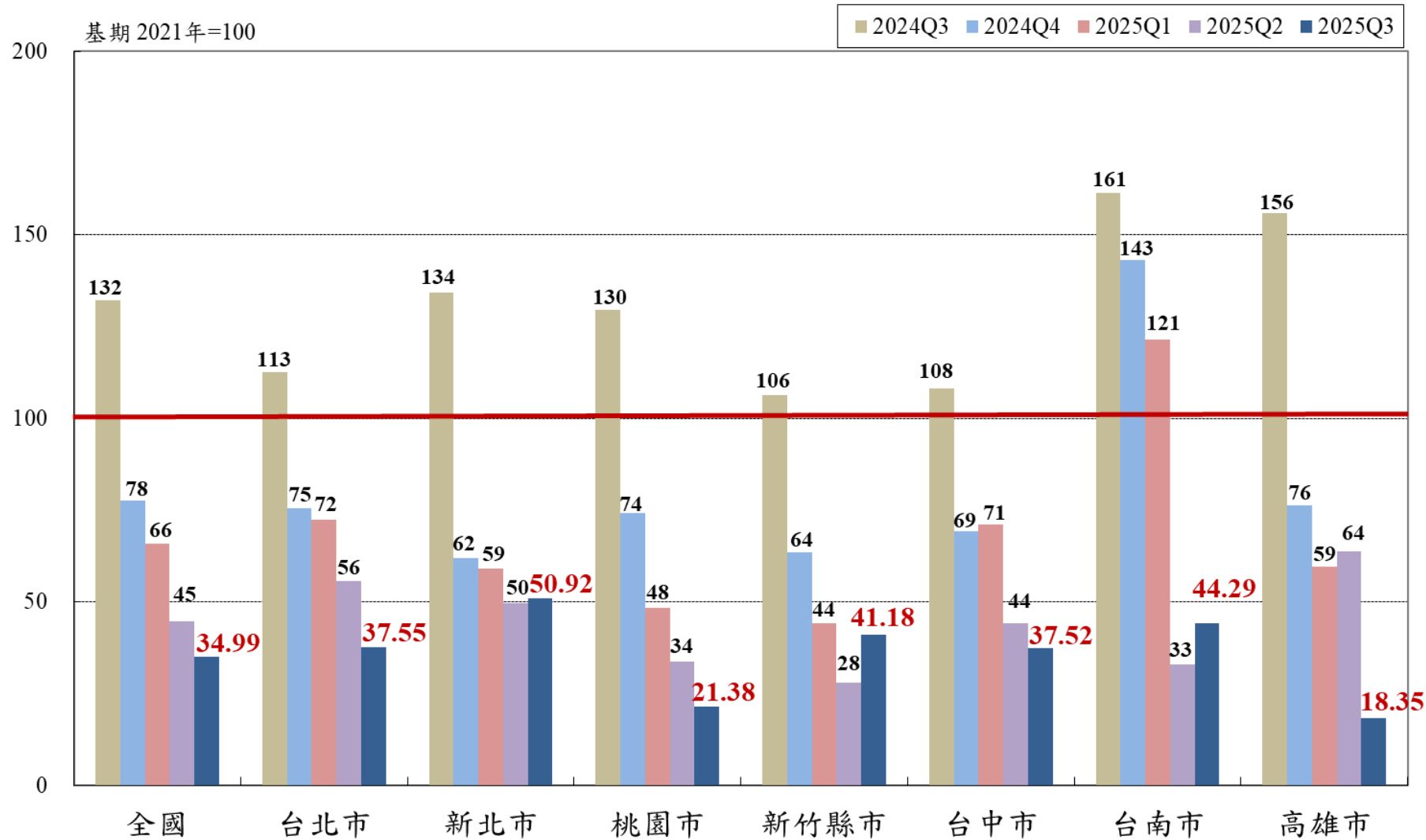
推案金額指數圖



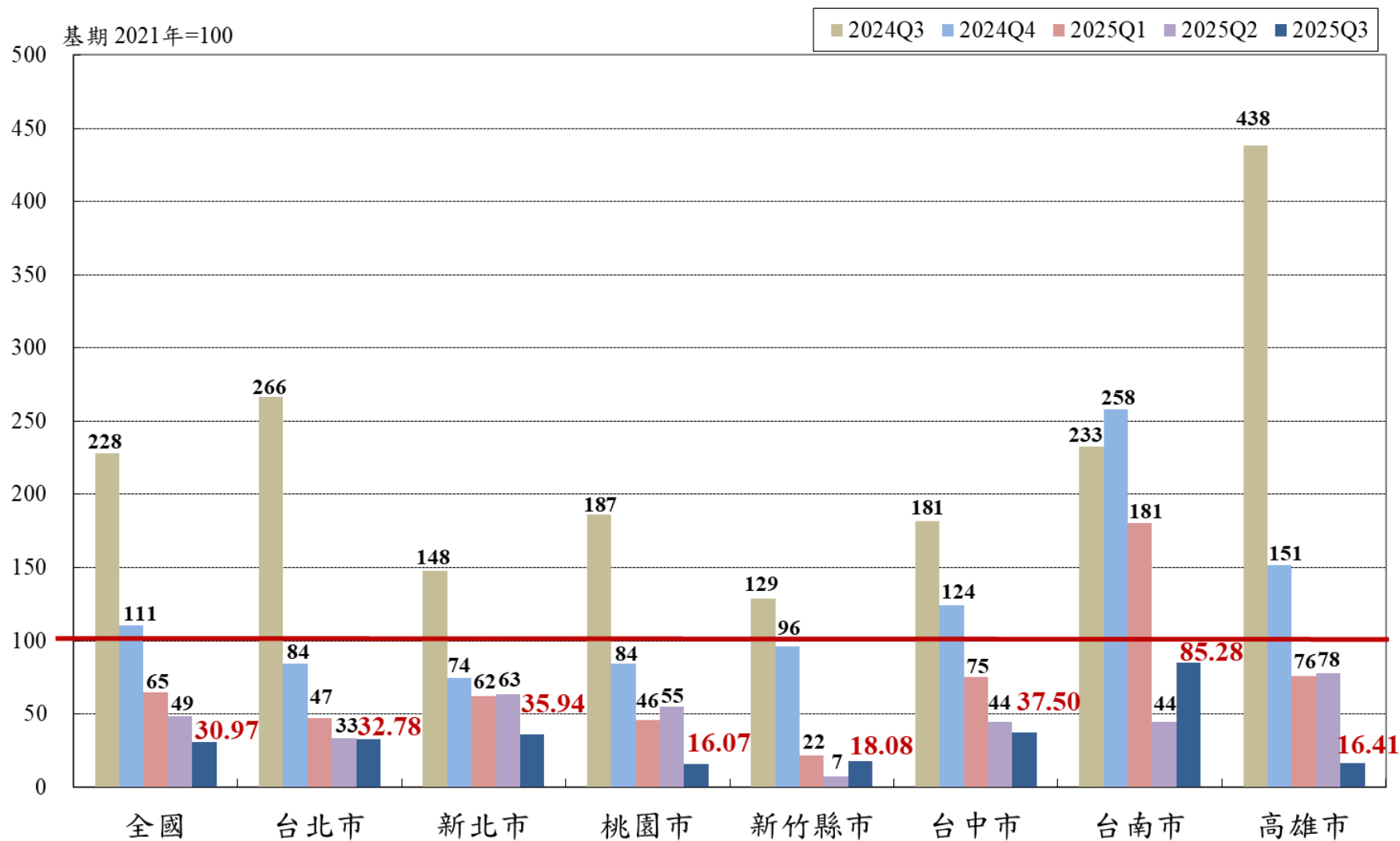
推案戶數指數圖



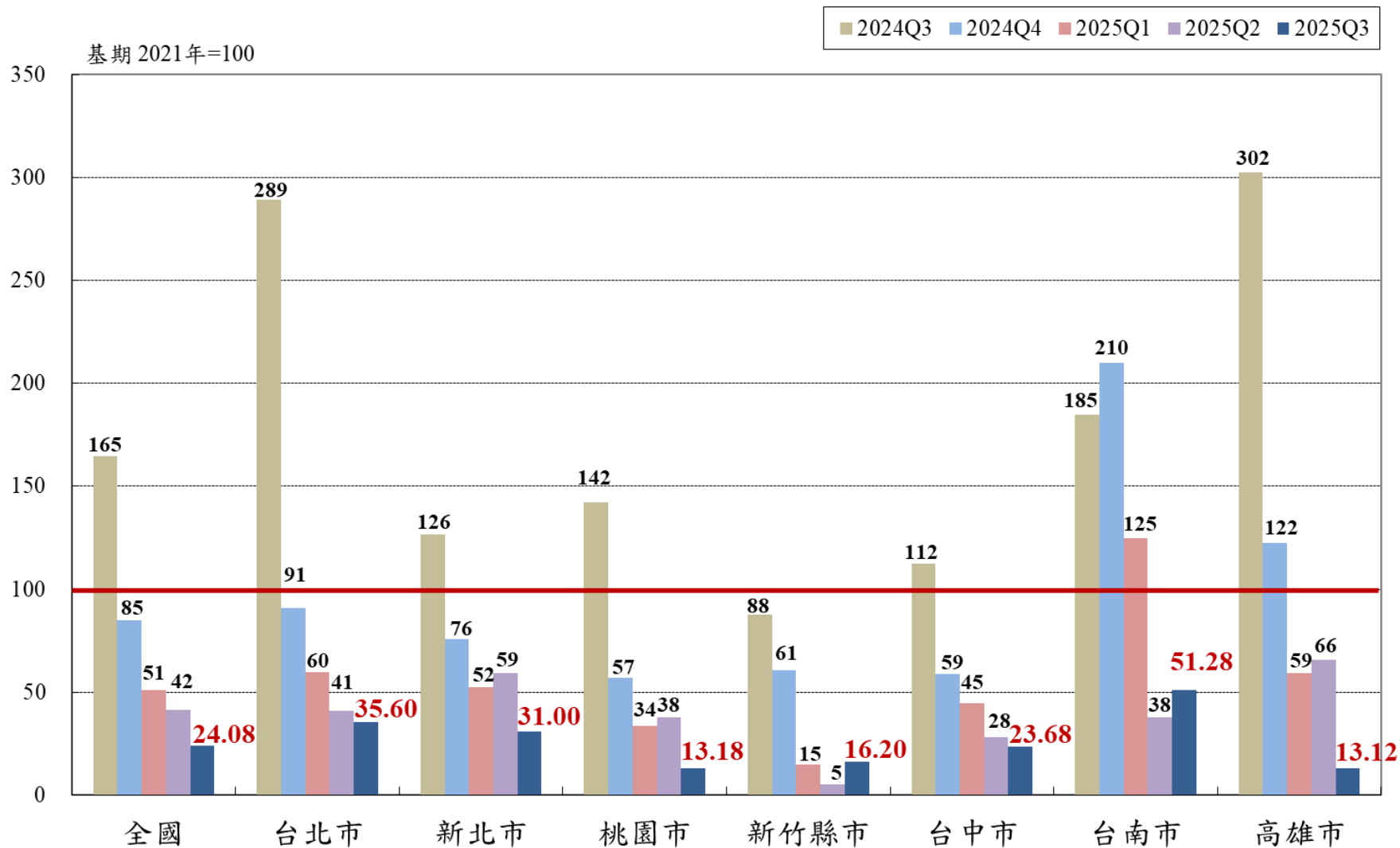
30天銷售率指數圖



30天成交量(金額)指數圖



30天成交量(戶數)指數圖



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	0	0	-1	-2	-9	-12
台北市	0	0	1	1	-4	-3	-5
新北市	-3	0	-1	-3	0	-9	-16
桃園市	0	0	0	-3	-2	-9	-14
新竹縣市	-6	2	-1	3	0	9	7
台中市	0	4	0	0	-2	-3	-1
台南市	3	-4	1	1	4	3	8
高雄市	6	-2	2	-2	-6	-9	-11

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**-12**分，除新竹、台南以外，其餘地區表現均較上季差。綜合表現最佳為台南市**8**分，其次為新竹縣市**7**分，綜合分數介於**-16**至**8**分之間。

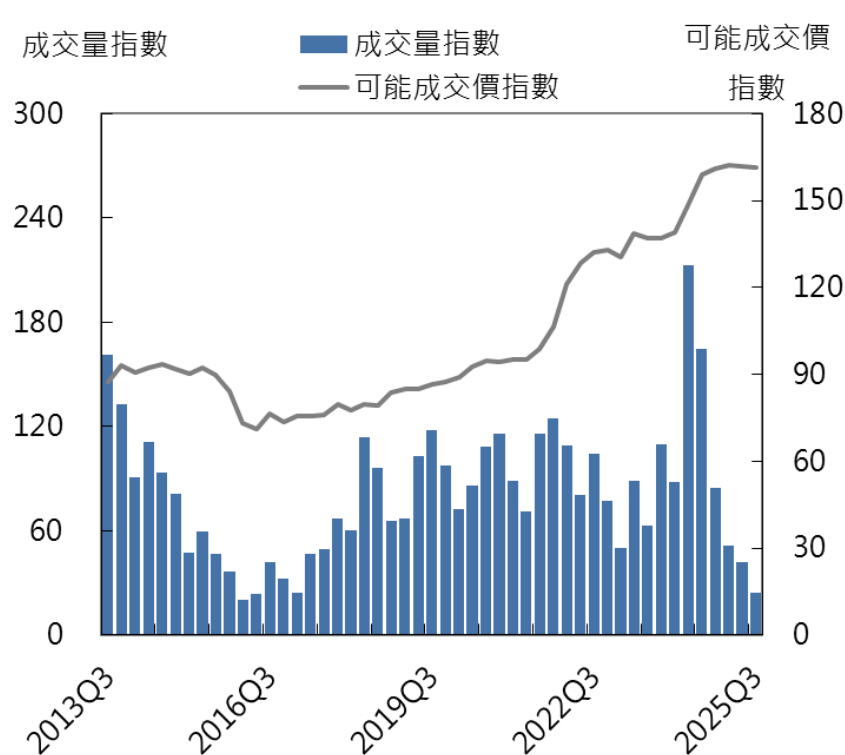
各地區市場表現綜合分數(較去年同季)

	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	0	0	0	-3	-6	-9	-18
台北市	3	0	1	-3	-6	-9	-14
新北市	0	0	0	-2	-6	-9	-17
桃園市	3	0	0	-3	-6	-9	-15
新竹縣市	0	-2	0	-3	-6	-9	-20
台中市	3	0	1	-3	-6	-9	-14
台南市	0	0	0	1	-6	-9	-14
高雄市	0	0	0	-3	-6	-9	-18

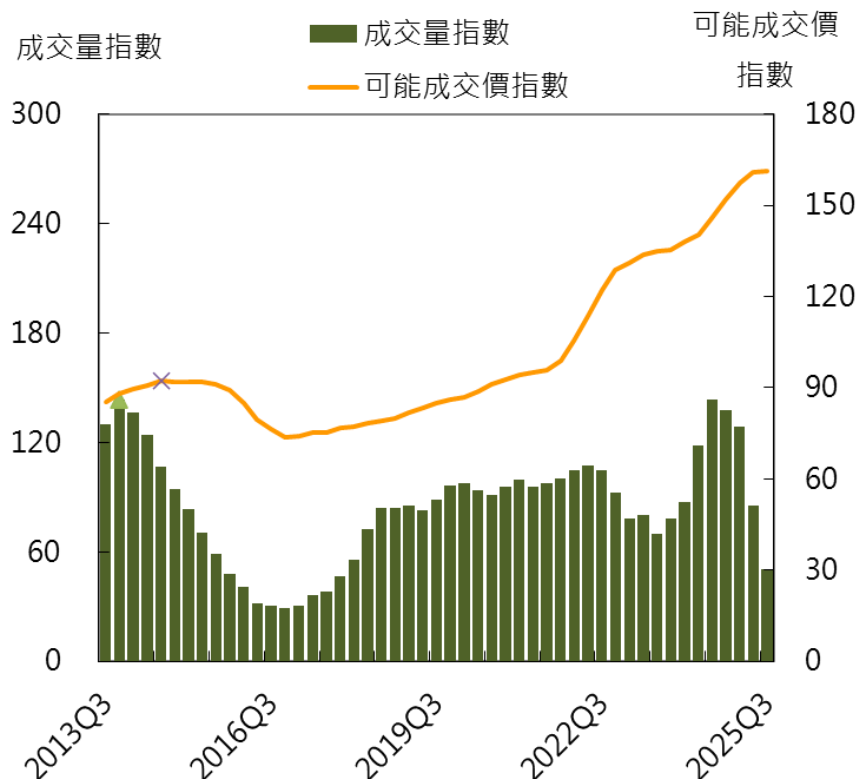
註：2021Q1起給予成交價/成交量指數權重3、議價率/銷售率權重2、開價/推案量指數權重1，計算綜合分數

本季相較去年同季全國綜合表現分數為 **-18** 分，全部地區表現均較去年同季差。其中以台北市、台中市、台南市表現相對較佳，綜合分數皆為**-14** 分，其次為桃園市 **-15**分，綜合分數介於 **-20** 至 **-14** 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)

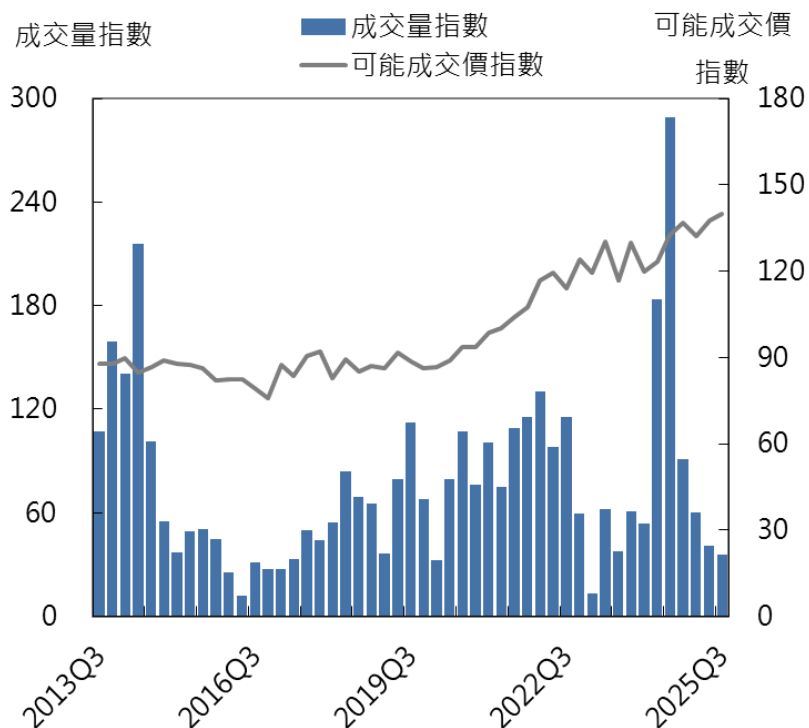


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

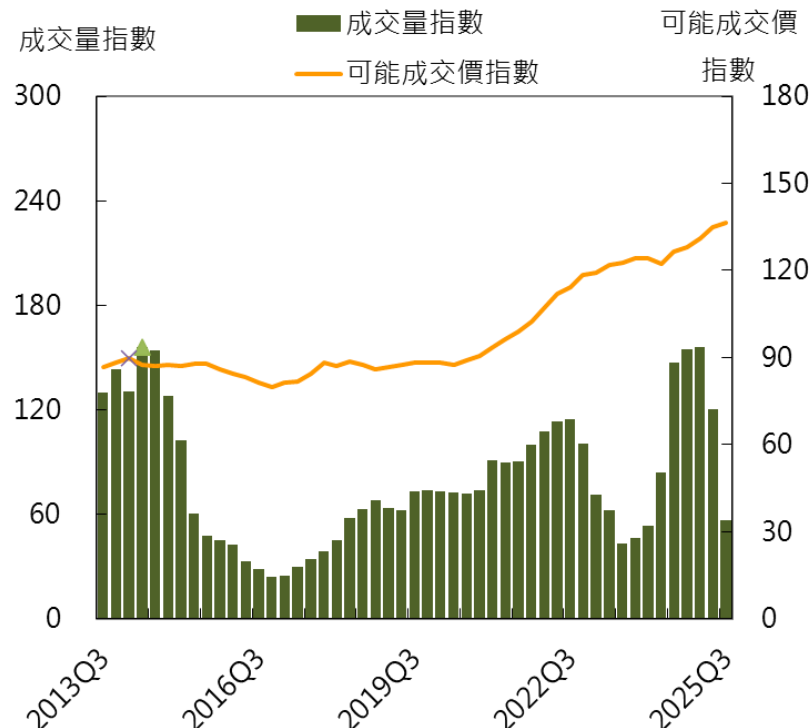
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**突破**2014Q3年波段高點七成多，**短期漲勢趨緩、長期趨勢向上**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點三成多，**近一年持續遞減**

台北市價量指數趨勢圖(季與四季)



台北價量指數趨勢圖(季)

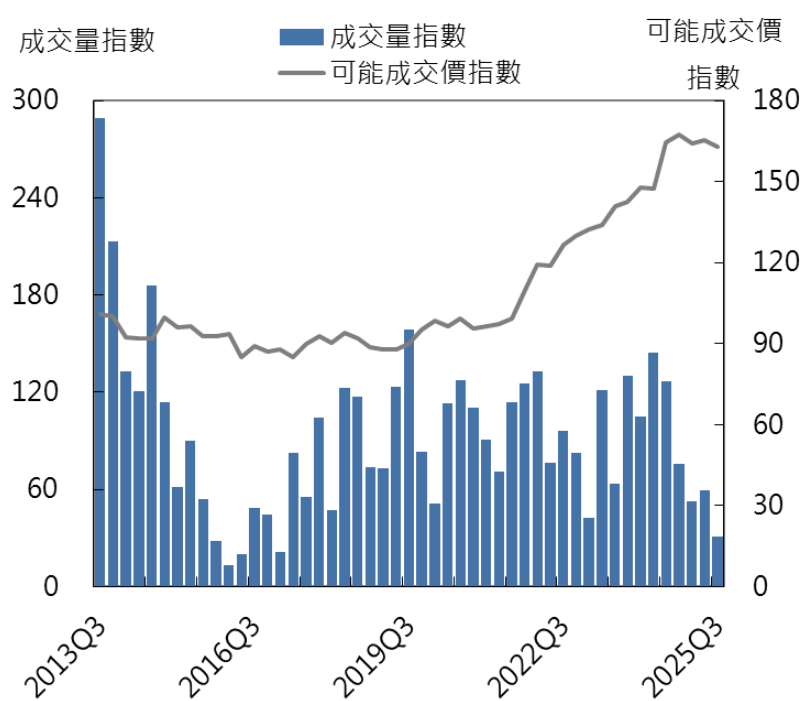


台北價量指數趨勢圖(四季平均)

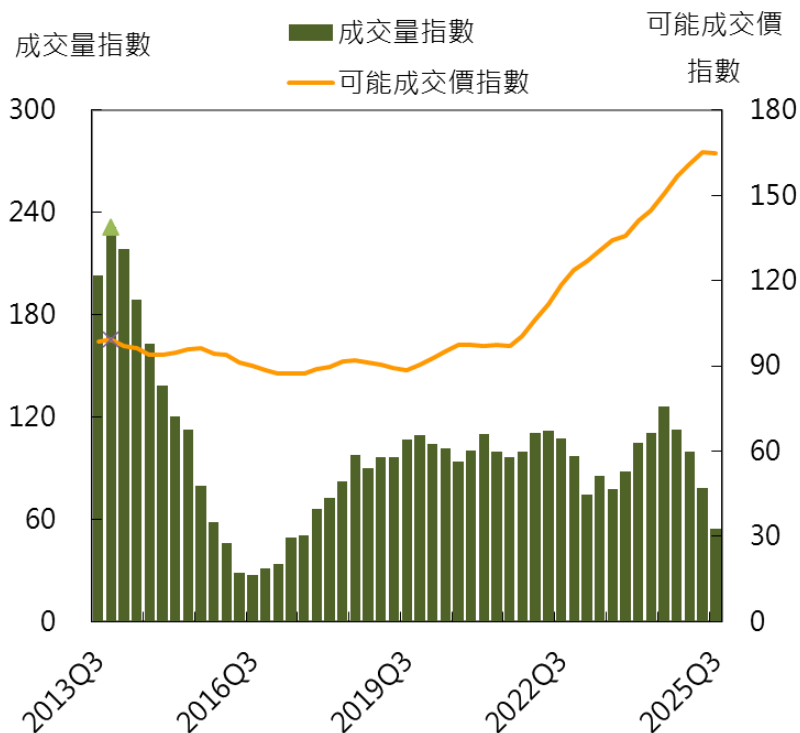
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**突破**2014Q1波段高點五成，**價格緩和上升**
- 本波成交量約為2014Q2波段高點三成多，**成交量持續減少**

新北市價量指數趨勢圖(季與四季)



新北價量指數趨勢圖(季)

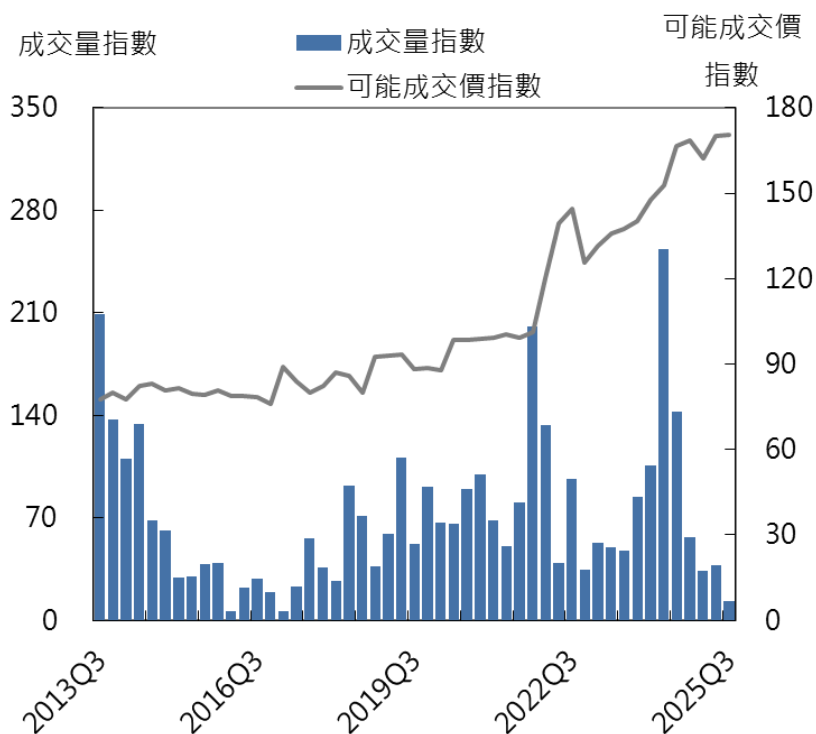


新北價量指數趨勢圖(四季平均)

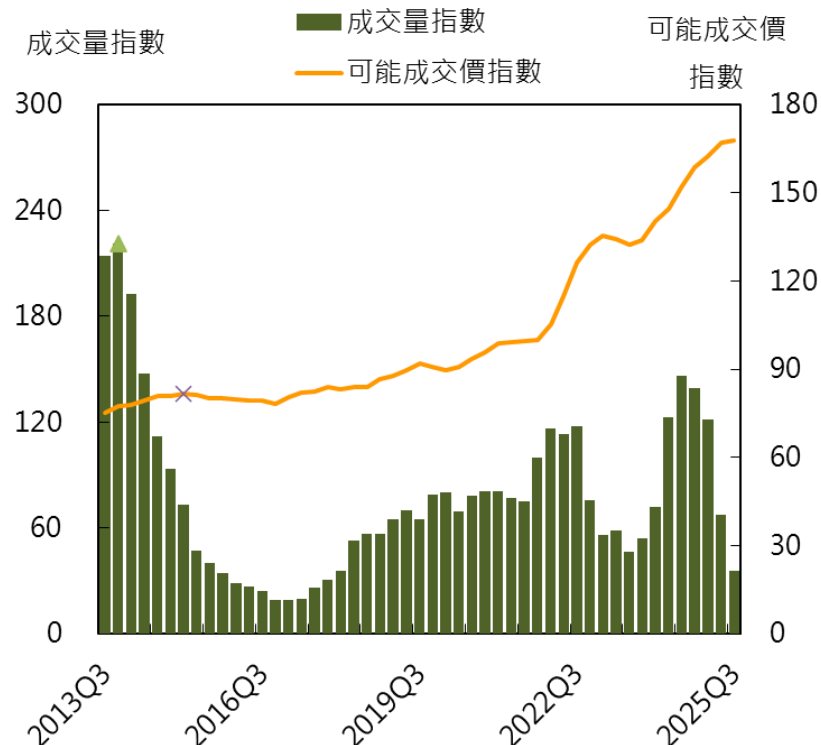
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**突破**2013Q4波段高點六成多，**短期漲勢趨緩、長期趨勢向上**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點二成多，**近一年持續遞減**

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)

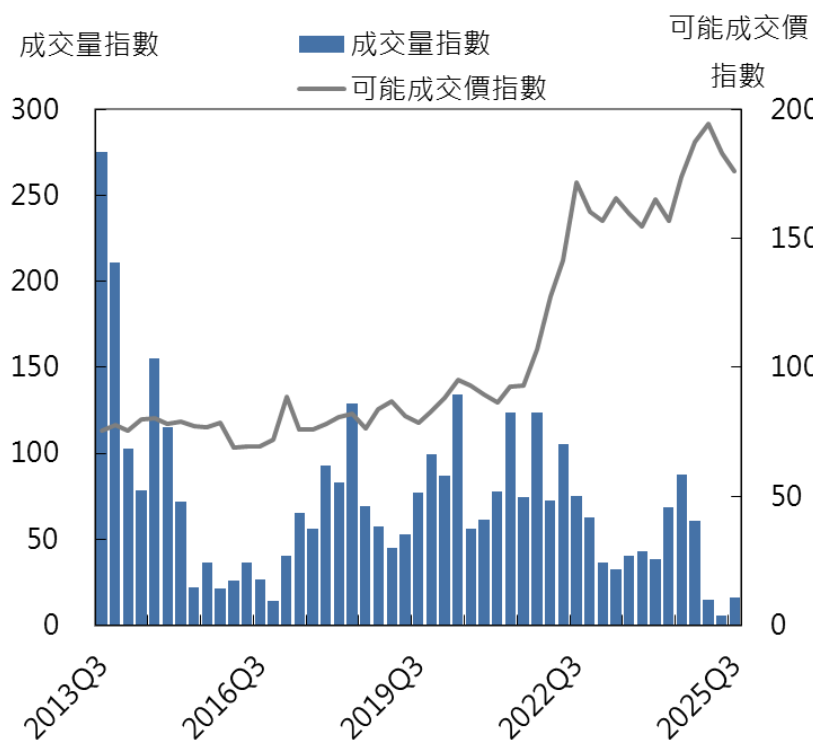


桃園市價量指數趨勢圖(四季平均)

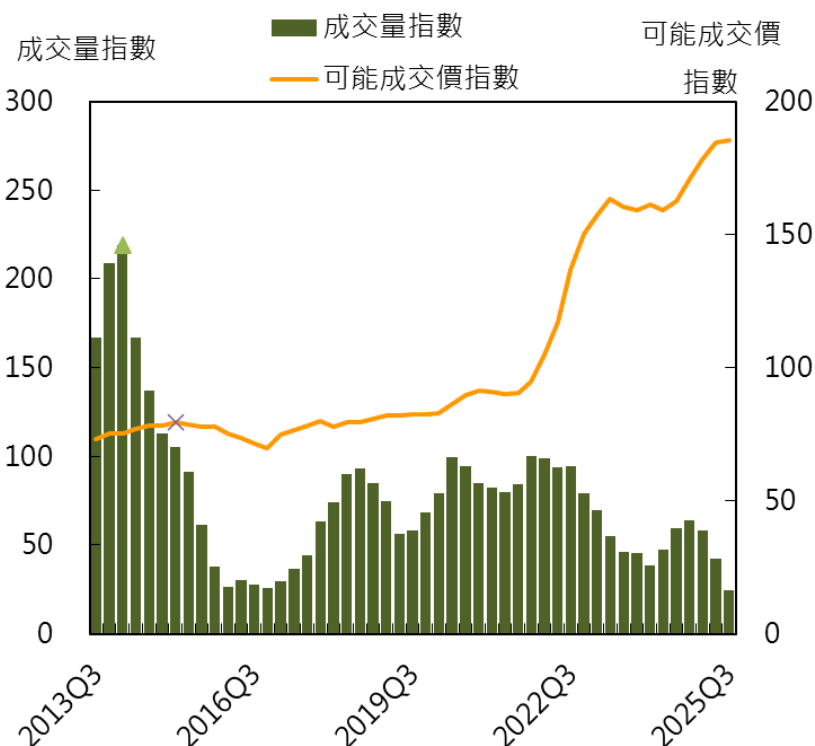
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**突破**2015Q1波段高點一倍，短期漲勢趨緩、**長期趨勢向上**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點一成多，**近一年持續遞減**

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)

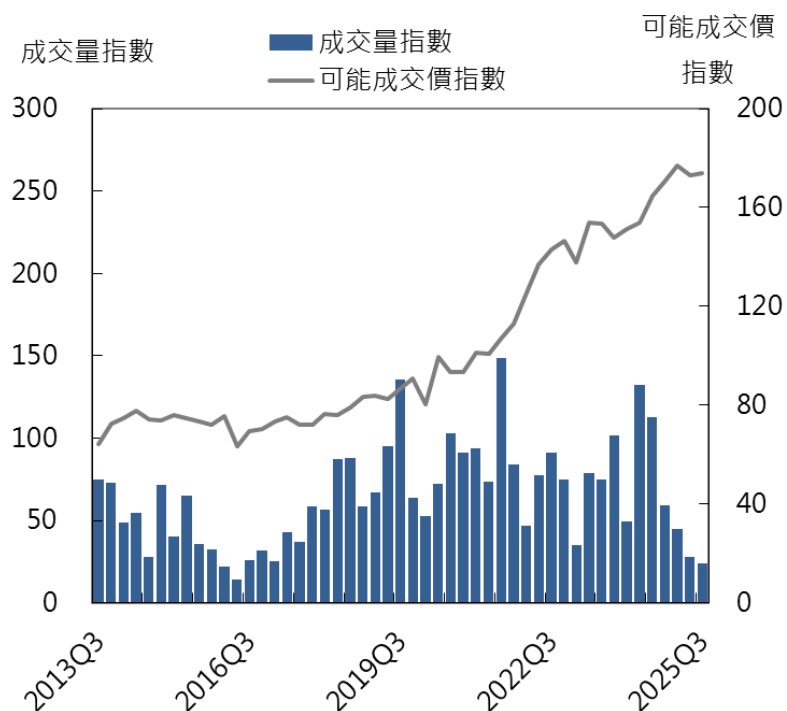


新竹縣市價量指數趨勢圖(四季平均)

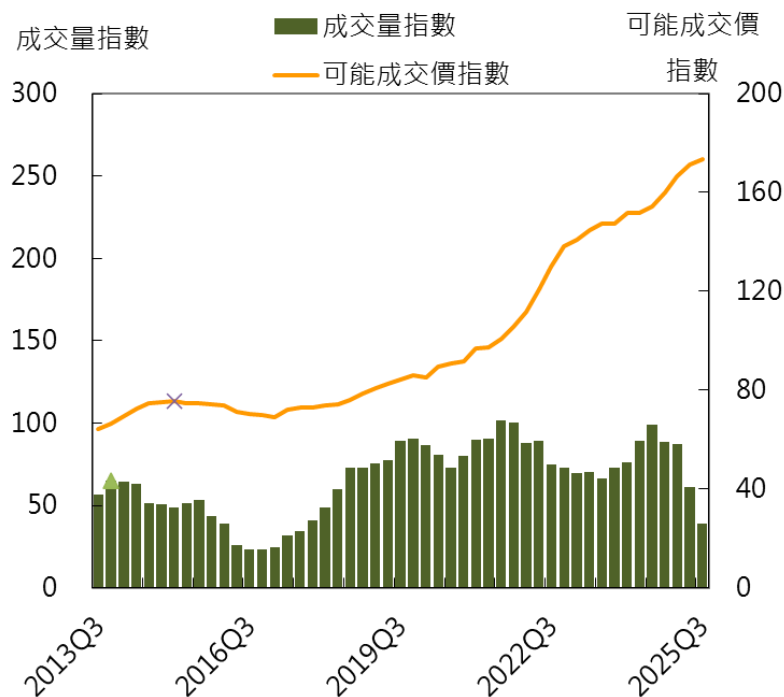
就四季移動平均長期趨勢來看

- ▣ 本波成交價**突破**2014Q4波段高點一倍多，經一年**盤整再度上升**，本季漲勢趨緩
- ▣ 本波成交量約為2014Q1波段高點一成，**近一年持續遞減**

台中市價量指數趨勢圖(季與四季)



台中價量指數趨勢圖(季)

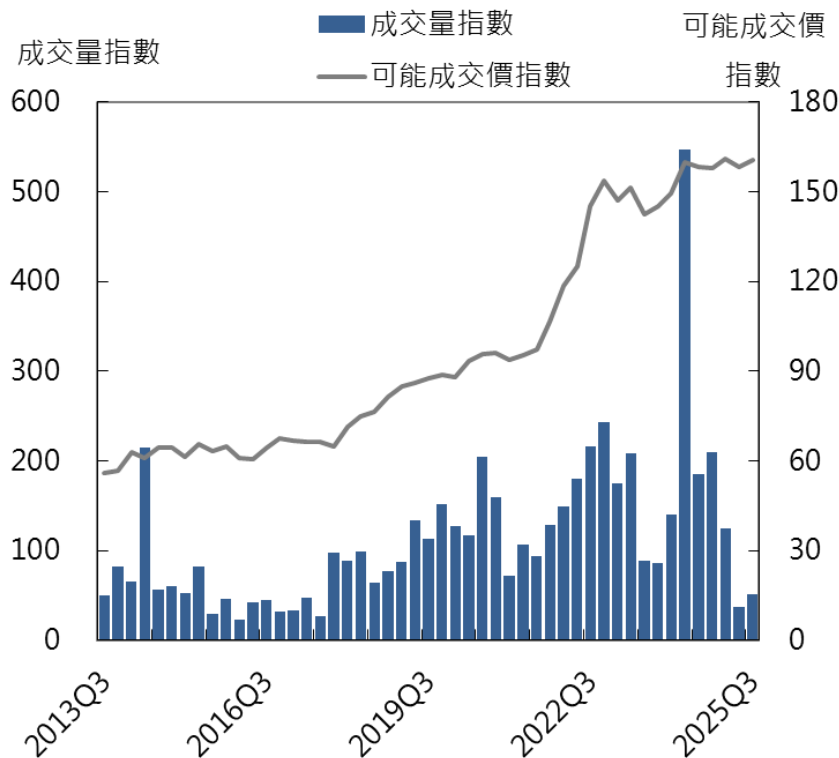


台中價量指數趨勢圖(四季平均)

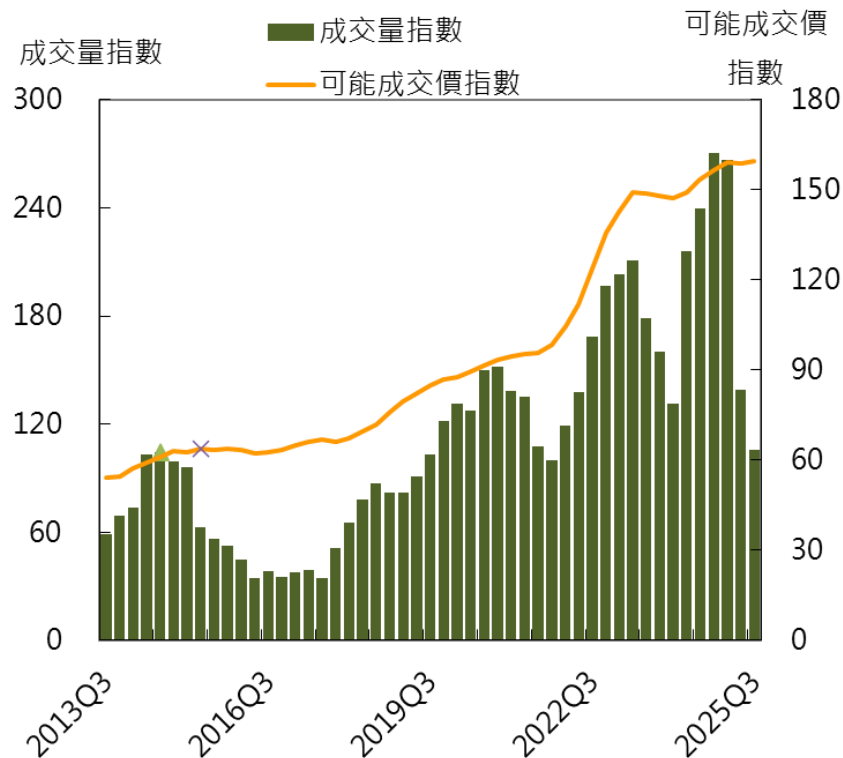
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**突破**2015Q1波段高點一倍多，**價格緩和上升**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點六成，**成交量持續減少**

台南市價量指數趨勢圖(季與四季)



台南價量指數趨勢圖(季)

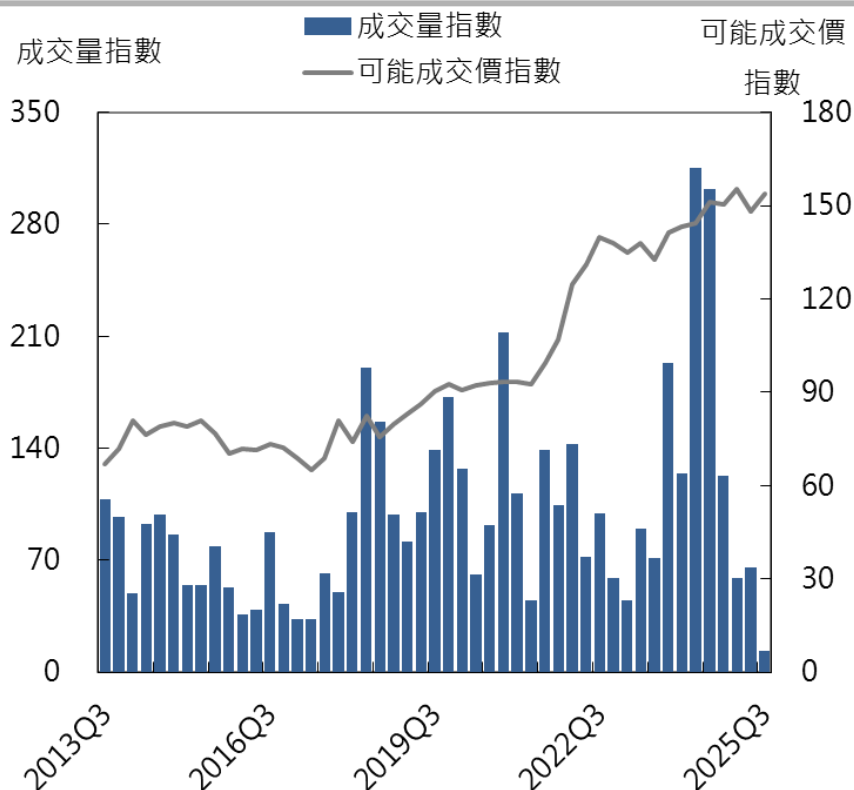


台南價量指數趨勢圖(四季平均)

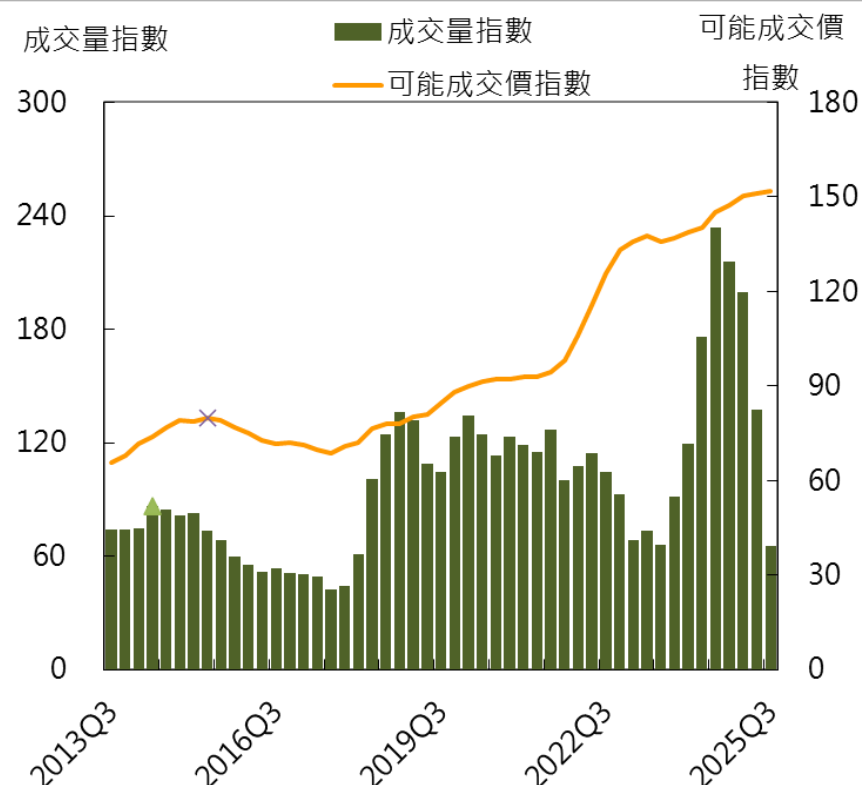
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**突破**2015Q2波段高點一倍多，近期維持平穩
- 本波成交量**略高**於2014Q3波段高點，**近一年成交量明顯下滑**

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)



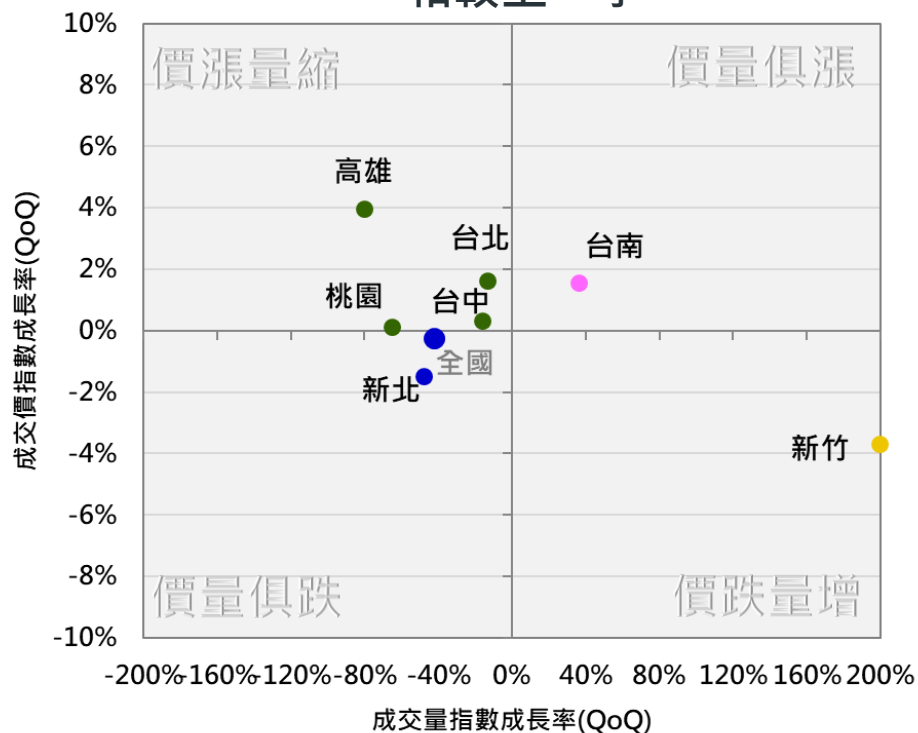
高雄價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

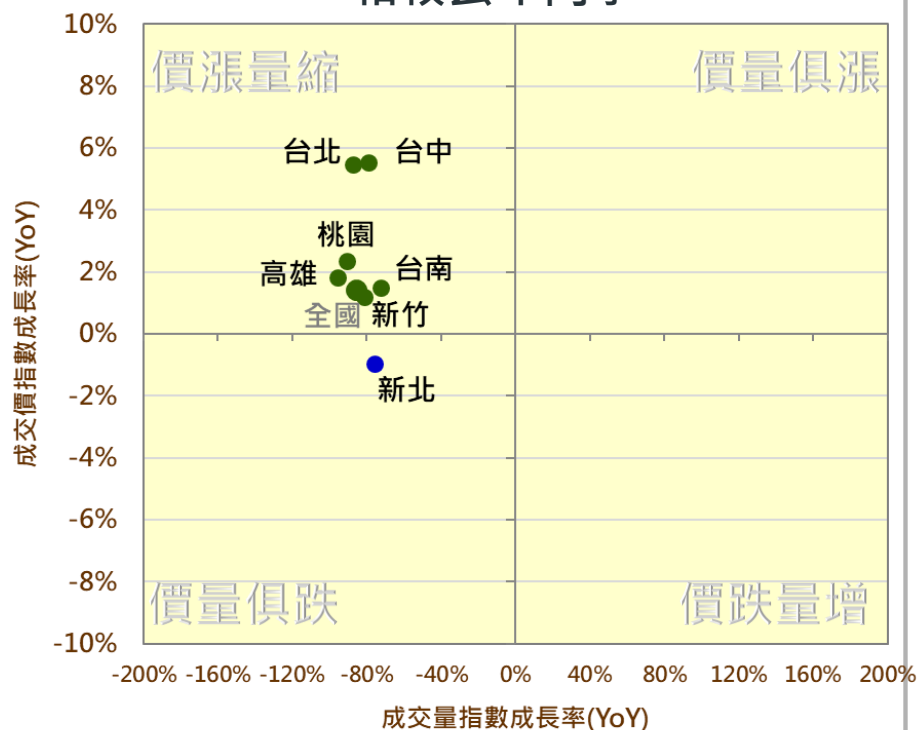
- 本波成交價**突破**2015Q2波段高點九成，**近期維持平穩**
- 本波成交量約為2014Q2波段高點七成多，**近一年成交量明顯下滑**

價量綜合評估

相較上一季



相較去年同季

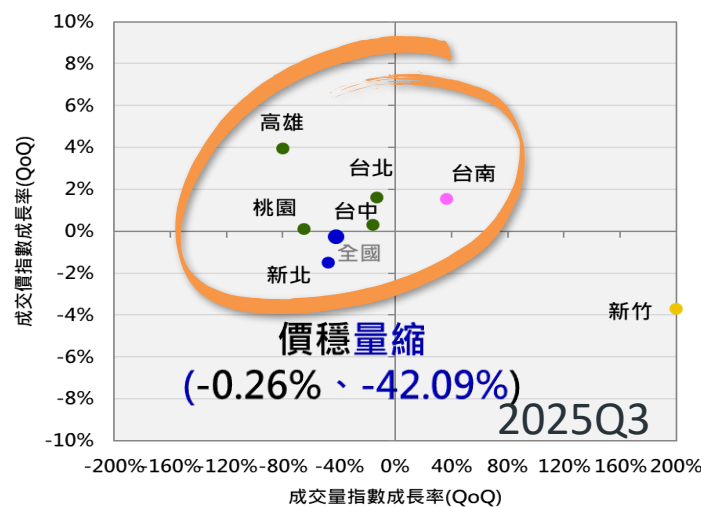
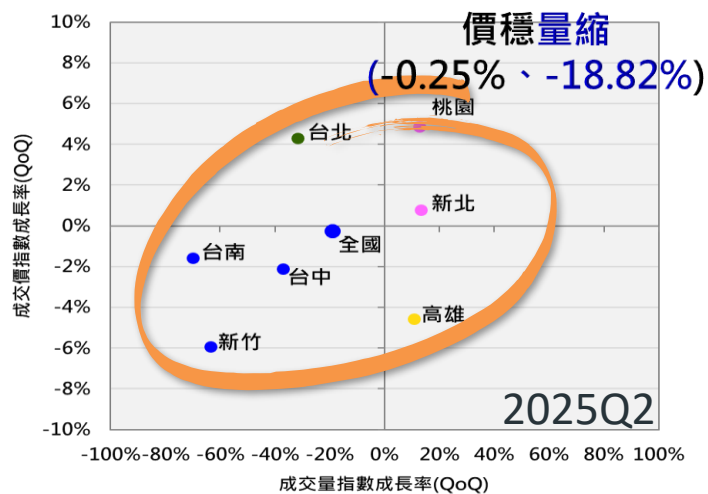
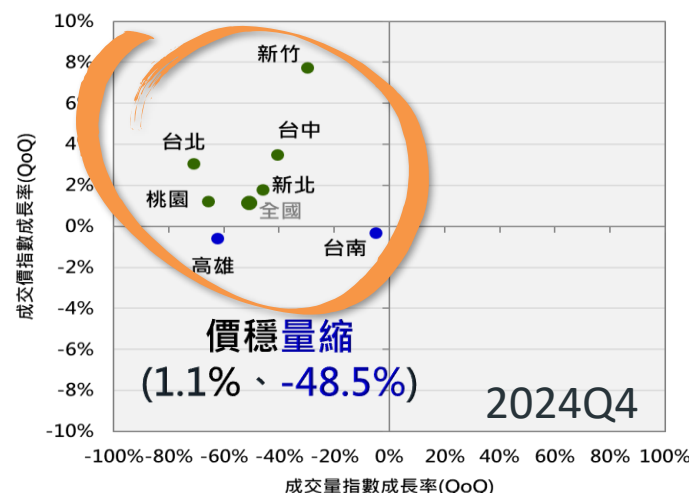
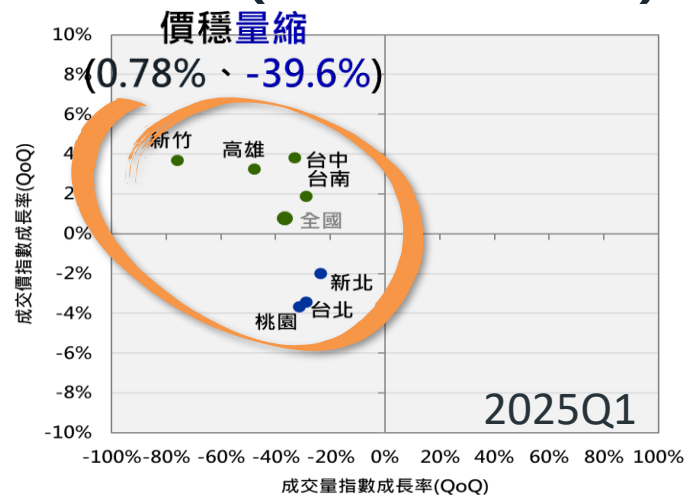


註：四象限圖係依價量指數變化製作

- 相較上一季，**成交價**除新北、新竹下跌，其餘地區上漲；**成交量**除新竹、台南增加，其餘地區減少。
- 相較去年同季，**成交價**除新北下跌，其餘地區上漲；**成交量**各地區全面減少。

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		161.24	57.62 萬元/坪	-0.26%	(△)	1.42%	(△)
議價率		61.02	6.76%	-0.01	(△)	-0.12	(△)
開價		158.90	61.79 萬元/坪	-0.27%	(△)	1.29%	(△)
推案量	金額	89.84	2,920 億元	-18.53%	(-)	-48.62%	(---)
	戶數	68.74	13871戶	-26.05%	(---)	-44.67%	(---)
30天銷售率		34.99	4.99%	-1.38	(-)	-13.87	(---)
30天成交量指數	金額	30.97	--	-36.20%	(---)	-86.41%	(---)
	戶數	24.08	--	-42.09%	(---)	-85.36%	(---)

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**。

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		139.93	127.62 萬元/坪	1.62%	(△)	5.45%	(+)
議價率		57.04	5.79%	0.43	(△)	0.53	(△)
開價		138.62	135.46 萬元/坪	2.08%	(+)	6.05%	(+)
推案量	金額	89.06	613 億元	45.90%	(+)	-63.07%	(---)
	戶數	94.81	1392戶	29.01%	(+)	-63.07%	(---)
30天銷售率		37.55	5.25%	-2.54	(--)	-10.49	(---)
30天成交量指數	金額	32.78	--	-1.69%	(△)	-87.69%	(---)
	戶數	35.60	--	-13.07%	(-)	-87.69%	(---)

本季台北市成交價維持穩定，主要推單價130萬元以上產品，佔推案戶數六成多。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，推案量年減六成，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**。

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		162.92	68.01 萬元/坪	-1.48% (-)	-0.98% (△)
議價率		41.31	4.50%	-0.76 (△)	-0.35 (△)
開價		157.34	71.21 萬元/坪	-2.26% (-)	-1.35% (△)
推案量	金額	73.04	602 億元	-44.66% (---)	-35.85% (---)
	戶數	60.95	2844戶	-49.00% (---)	-35.32% (---)
30天銷售率		50.92	6.26%	0.14 (△)	-10.25 (---)
30天成交量指數	金額	35.94	--	-43.36% (---)	-75.69% (---)
	戶數	31.00	--	-47.81% (---)	-75.48% (---)

本季新北市成交價小幅下跌，主要推70萬元以上產品，佔推案戶數七成多。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，推案量年減三成多，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**。

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		170.44	47.01 萬元/坪	0.11%	(△)	2.34%	(+)
議價率		67.17	7.62%	0.14	(△)	1.36	(△)
開價		168.98	50.89 萬元/坪	0.27%	(△)	3.85%	(△)
推案量	金額	76.16	348 億元	-53.61%	(---)	-47.81%	(---)
	戶數	61.99	2352戶	-44.91%	(---)	-43.85%	(--)
30天銷售率		21.38	2.89%	-1.68	(-)	-14.63	(---)
30天成交量指數	金額	16.07	--	-70.63%	(---)	-91.39%	(---)
	戶數	13.18	--	-65.12%	(---)	-90.73%	(---)

本季桃園市成交價維持穩定，主推單價50萬元以上產品，佔推案戶數五成多。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，推案量年減四成多，銷售率2.89%更跌至歷史新低。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。

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		176.16	50.97 萬元/坪	-3.72%	(--)	1.20%	(△)
議價率		82.91	9.22%	-1.05	(-)	2.30	(+)
開價		182.37	56.14 萬元/坪	-4.83%	(-)	3.76%	(△)
推案量	金額	44.04	71 億元	71.25%	(+++)	-63.69%	(---)
	戶數	39.36	383戶	103.72%	(+++)	-52.36%	(---)
30天銷售率		41.18	8.62%	2.76	(△)	-13.65	(---)
30天成交量指數	金額	18.08	--	152.13%	(+++)	-85.95%	(---)
	戶數	16.20	--	199.95%	(+++)	-81.57%	(---)

本季新竹縣市成交價中幅下跌，推單價未滿50萬元產品，佔推案戶數五成多。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，推案金額年減六成，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**。

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		173.78	53.50 萬元/坪	0.31%	(△)	5.52%	(+)
議價率		62.28	6.67%	-1.15	(--)	-0.23	(△)
開價		171.79	57.32 萬元/坪	-0.93%	(△)	5.26%	(+)
推案量	金額	103.59	657 億元	-0.96%	(△)	-40.40%	(---)
	戶數	63.13	3339戶	-1.07%	(△)	-39.30%	(---)
30天銷售率		37.52	5.27%	-0.92	(-)	-9.93	(---)
30天成交量指數	金額	37.50	--	-15.68%	(-)	-79.33%	(---)
	戶數	23.68	--	-15.77%	(-)	-78.94%	(---)

本季台中市成交價維持穩定，主推單價60萬元以上產品，佔推案戶數五成多。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，推案量年減四成，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**。

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		160.78	36.64 萬元/坪	1.54%	(+)	1.48%	(△)
議價率		60.91	7.02%	1.60	(++)	-0.30	(△)
開價		160.61	39.40 萬元/坪	3.28%	(+)	1.15%	(△)
推案量	金額	189.88	358 億元	43.31%	(+)	33.56%	(+)
	戶數	114.60	1886戶	1.45%	(△)	1.02%	(△)
30天銷售率		44.29	5.78%	1.48	(++)	-15.27	(---)
30天成交量指數	金額	85.28	--	92.46%	(++)	-63.33%	(---)
	戶數	51.28	--	36.25%	(+)	-72.27%	(---)

本季台南市成交價小幅上漲，主推價格為50萬元以上產品，佔推案戶數四成多，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，推案金額年增三成、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**。

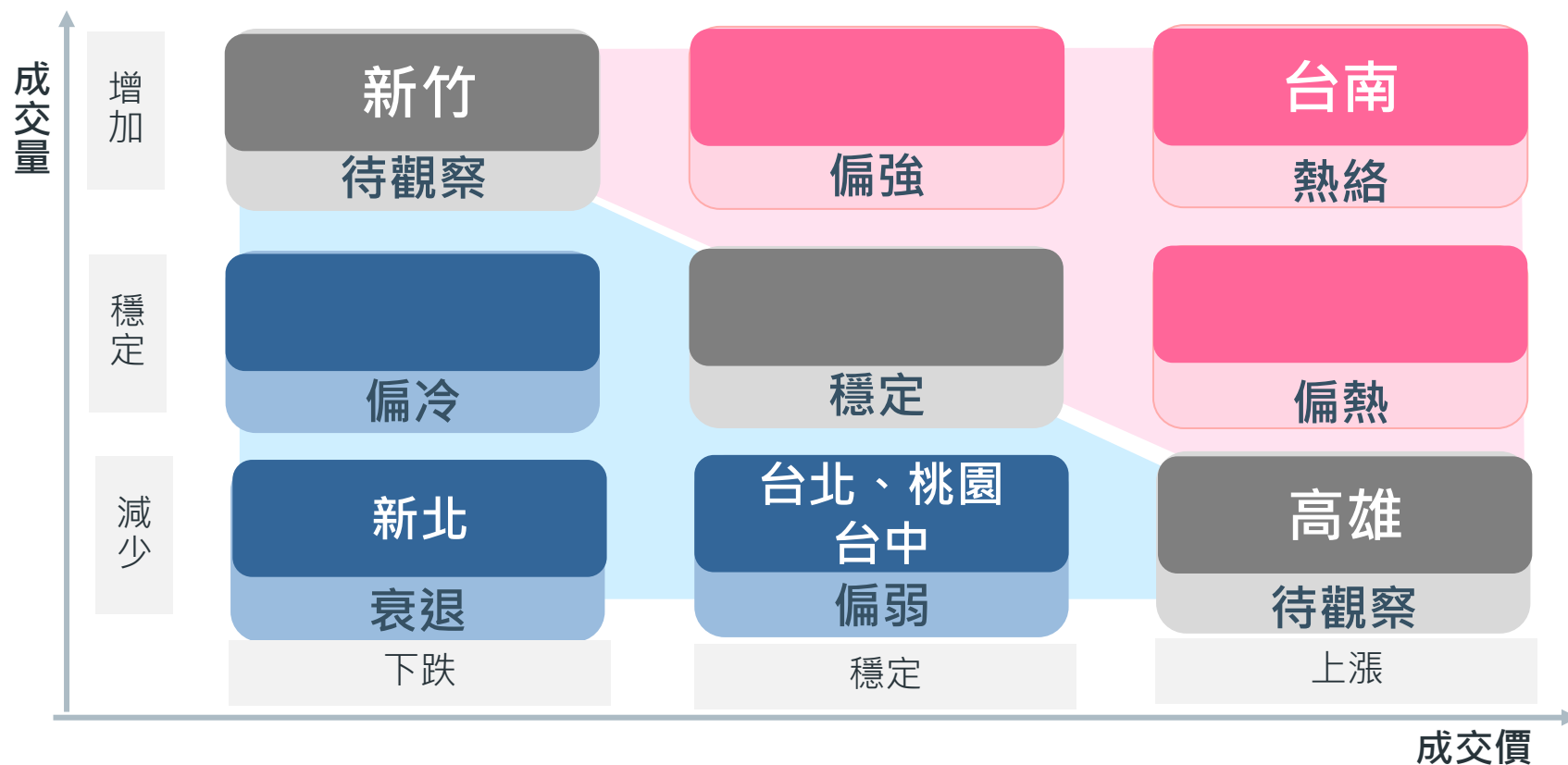
綜合評估 - 高雄市

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		153.88	35.81 萬元/坪	3.96%	(++)	1.83%	(△)
議價率		83.23	10.03%	1.14	(+)	-0.46	(△)
開價		152.47	39.80 萬元/坪	5.28%	(++)	1.31%	(△)
推案量	金額	91.35	270 億元	-26.99%	(--)	-68.19%	(---)
	戶數	71.49	1675戶	-30.53%	(--)	-63.11%	(---)
30天銷售率		18.35	3.28%	-8.12	(---)	-24.62	(---)
30天成交量指數	金額	16.41	--	-78.99%	(---)	-96.26%	(---)
	戶數	13.12	--	-80.00%	(---)	-95.66%	(---)

本季高雄市成交價中幅上漲，主推單價40萬元～50萬元產品，佔推案戶數五成多。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，推案量年減六成多，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**。

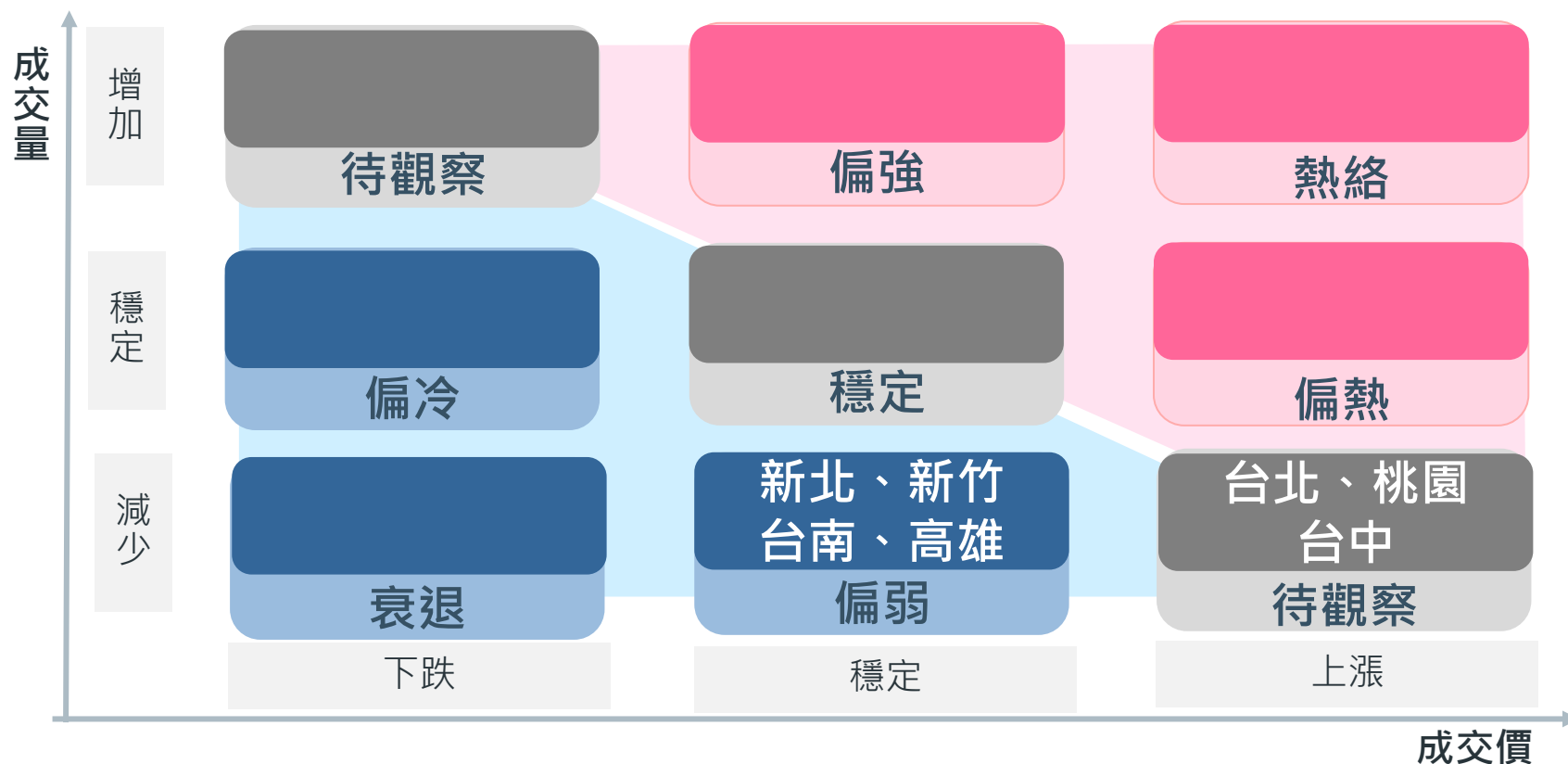
❖ 相較上一季

全國成交價持穩、成交量減少，**房市表現偏弱**

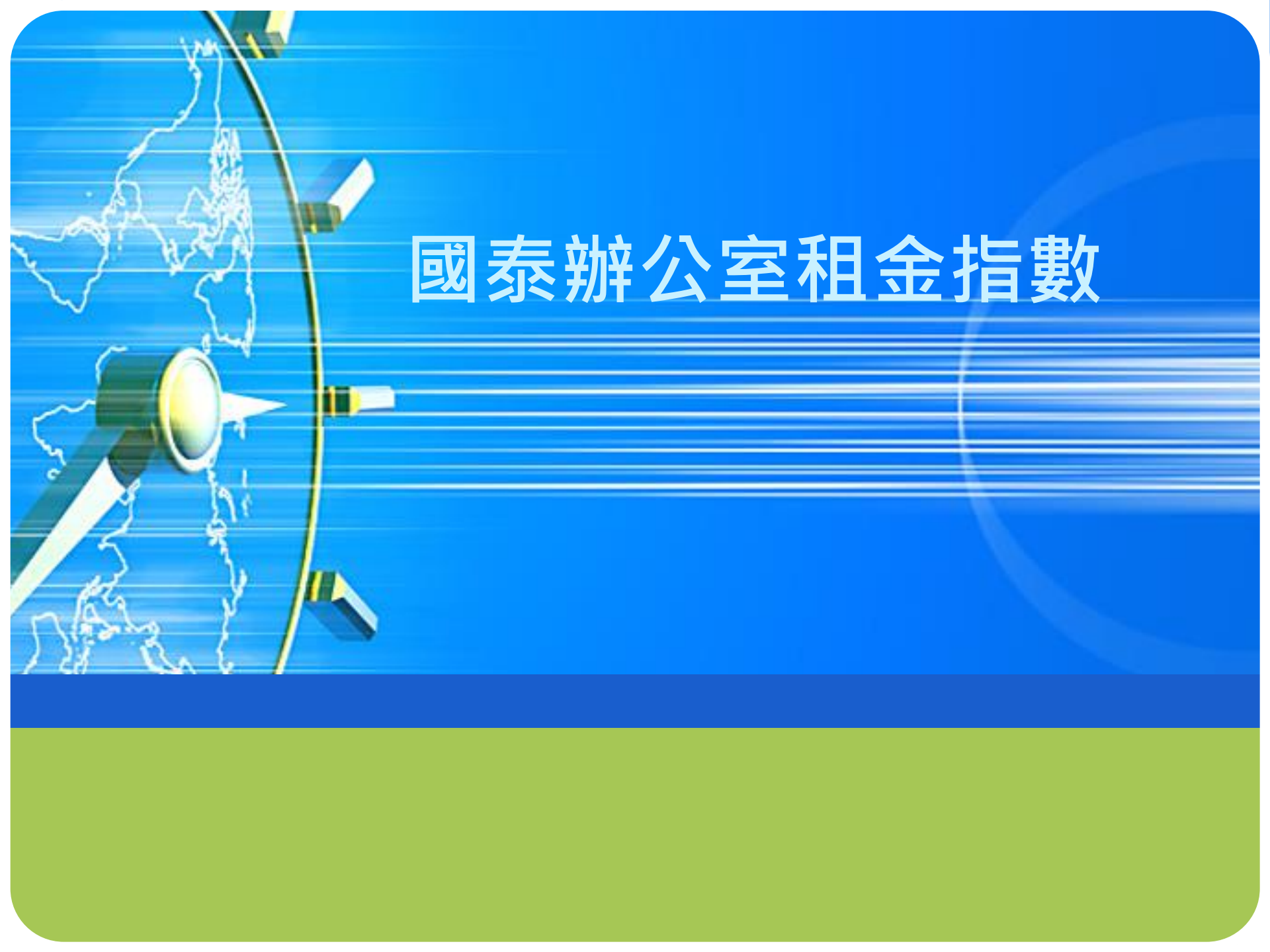


❖ 相較去年同季

全國成交價持穩、成交量減少，**房市表現偏弱**

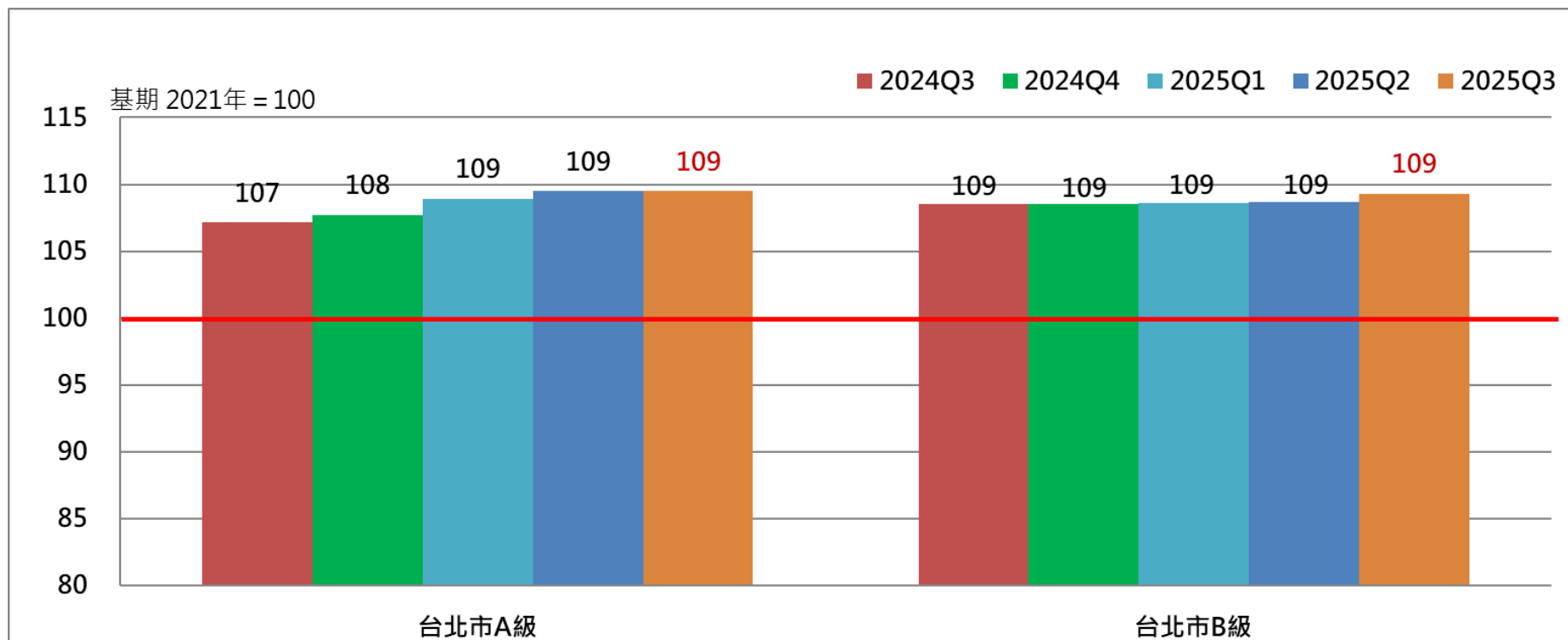


- ❖ 針對房市，**央行繼續維持第七波信用管制措施不變**，9月初行政院將新青安排除於銀行法72-2條不動產放款比率限制、換屋族群售屋期限延長至18個月。惟不動產集中度管制規定依舊未放寬，銀行端對房貸業務仍顯謹慎，導致市場觀望氣氛濃厚，**房市交易持續降溫**。
- ❖ 從四季移動趨勢觀察，各地區成交價均突破2013年到2015年波段高點、**近期漲勢趨緩**，**成交量普遍呈現下滑趨勢**。
- ❖ 綜合本季房市，相較上一季及去年同季皆為**價穩量縮**，**房市表現偏弱**。2024Q4~2025Q3連續一年房市呈現價穩量縮格局，**成交量持續走低**，市場呈現個案表現，後續市場變化宜審慎觀察。

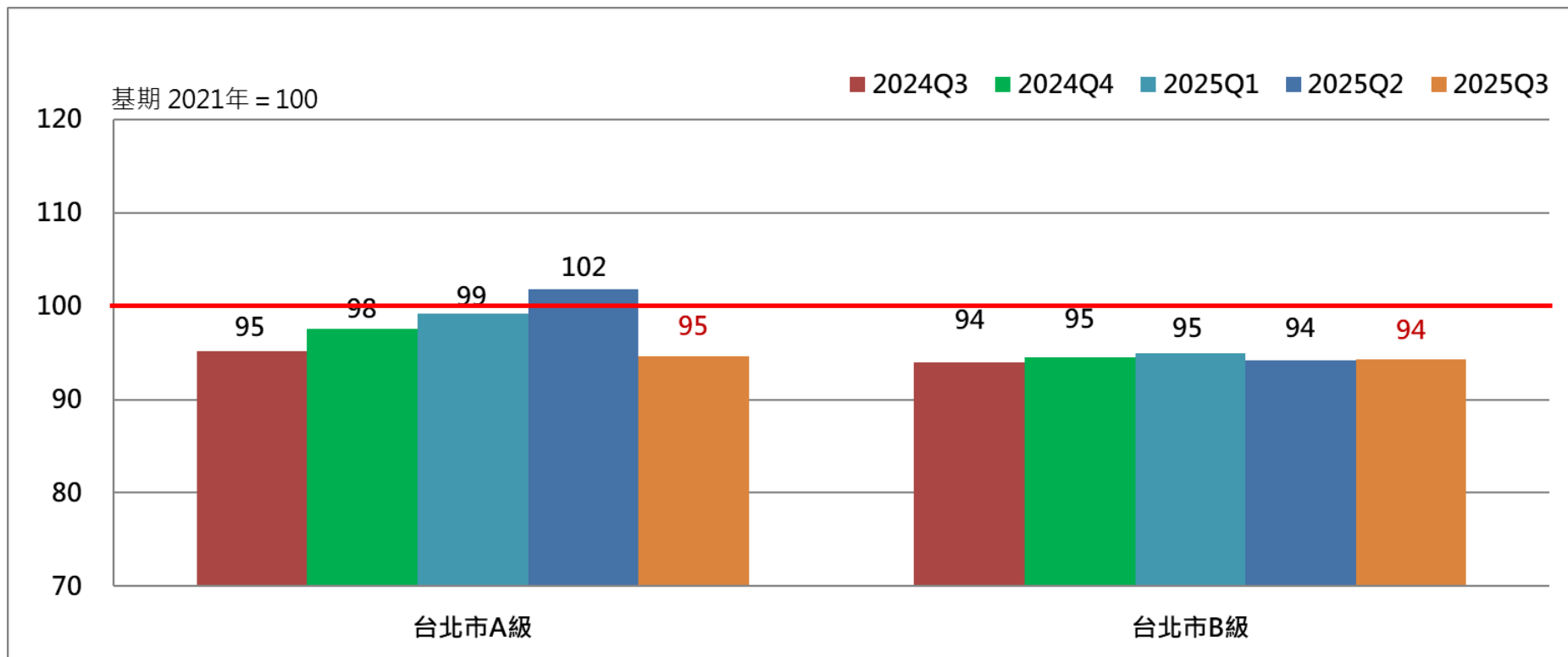


國泰辦公室租金指數

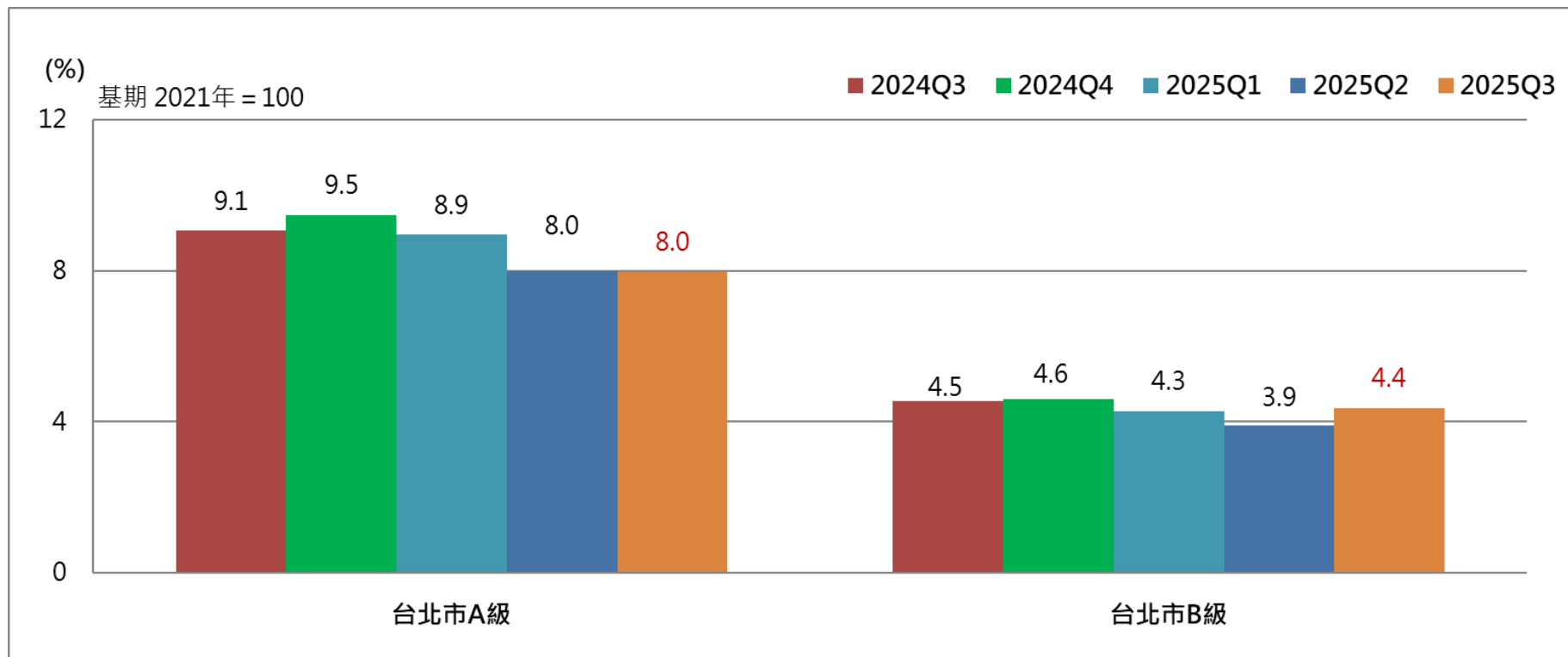
辦公室租金開價指數 - 分區



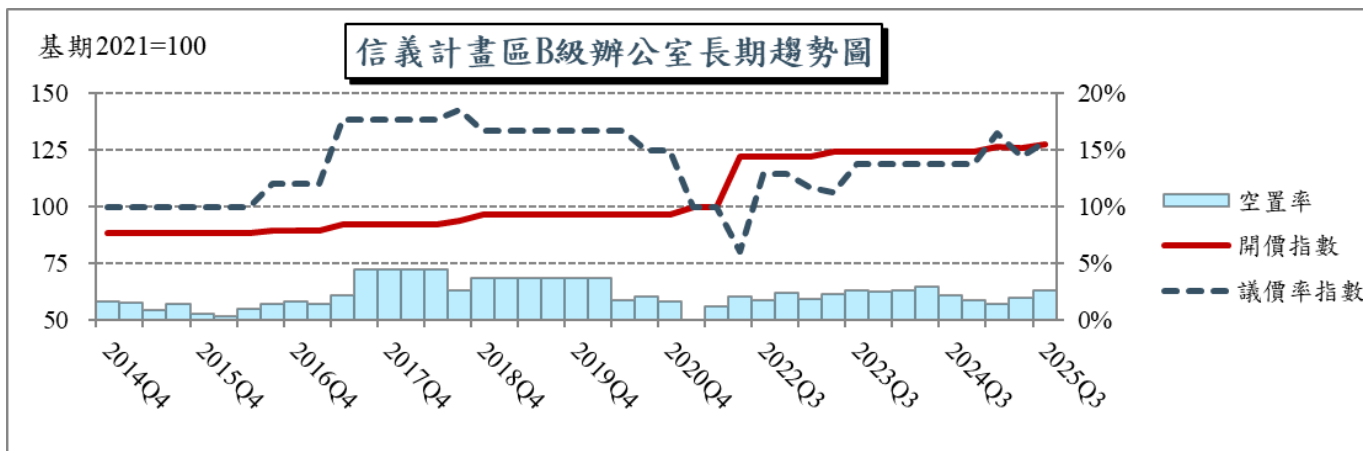
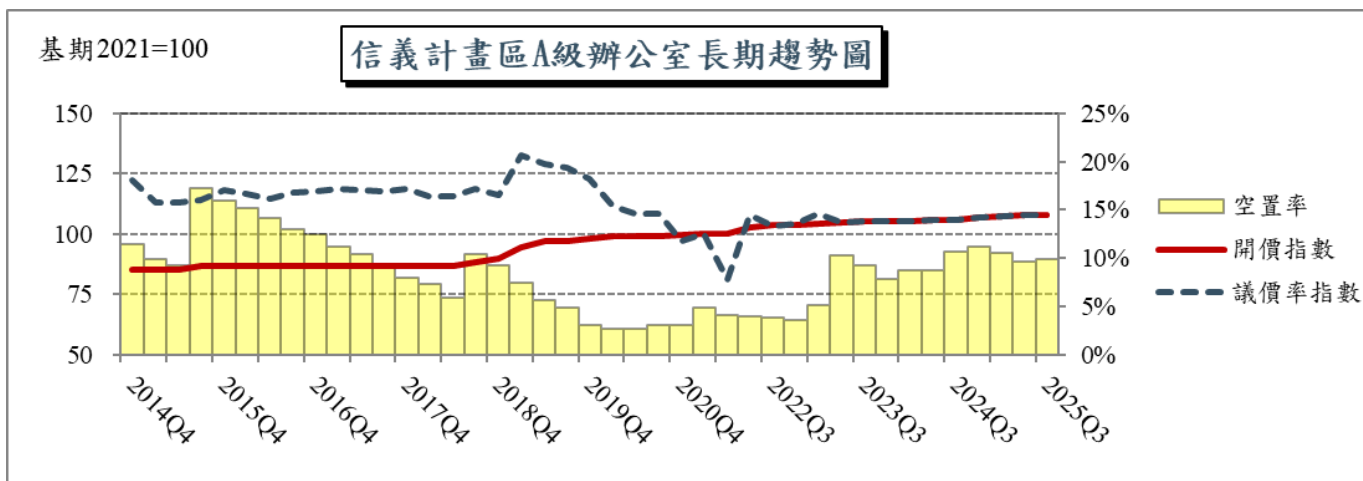
辦公室租金議價率指數 - 分區



各地區辦公室空置率



辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區

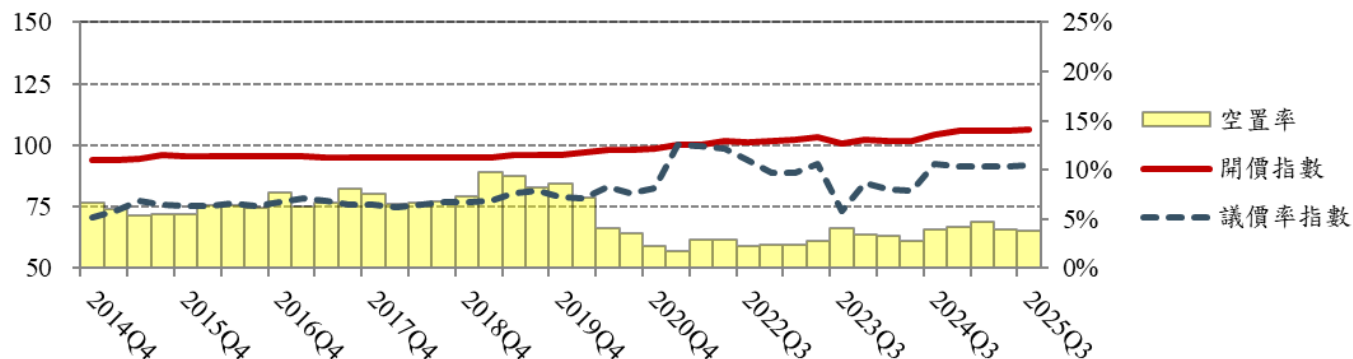


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料。

辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南

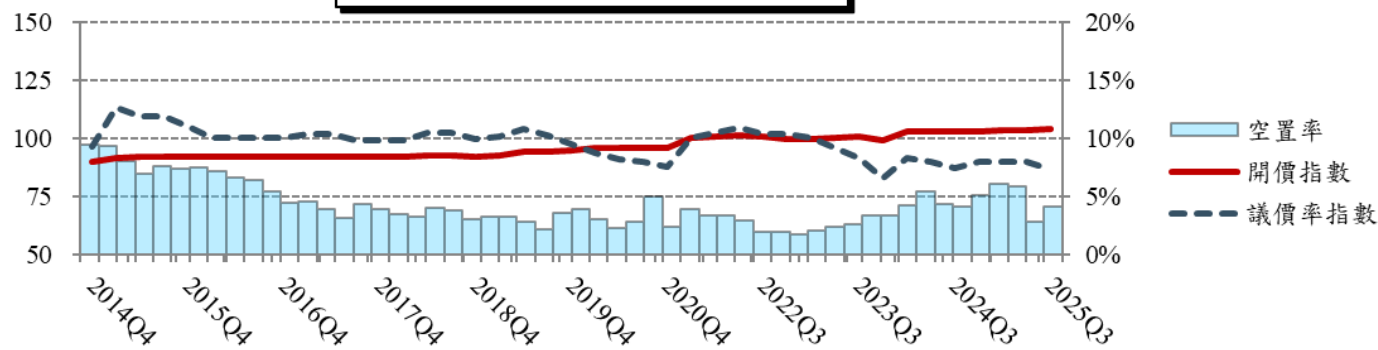
基期2021=100

仁愛敦南A級辦公室長期趨勢圖



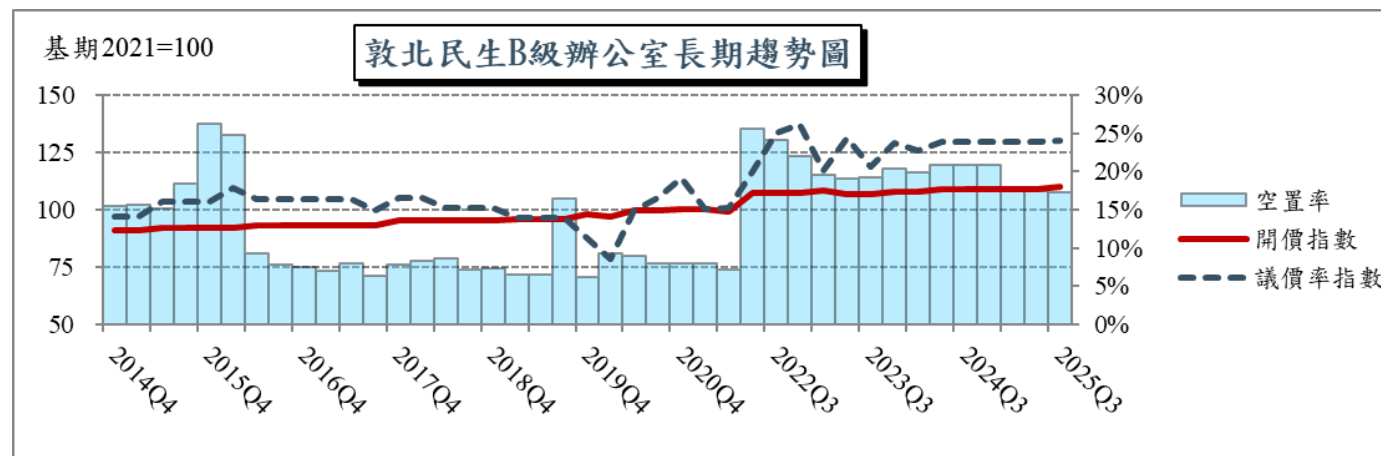
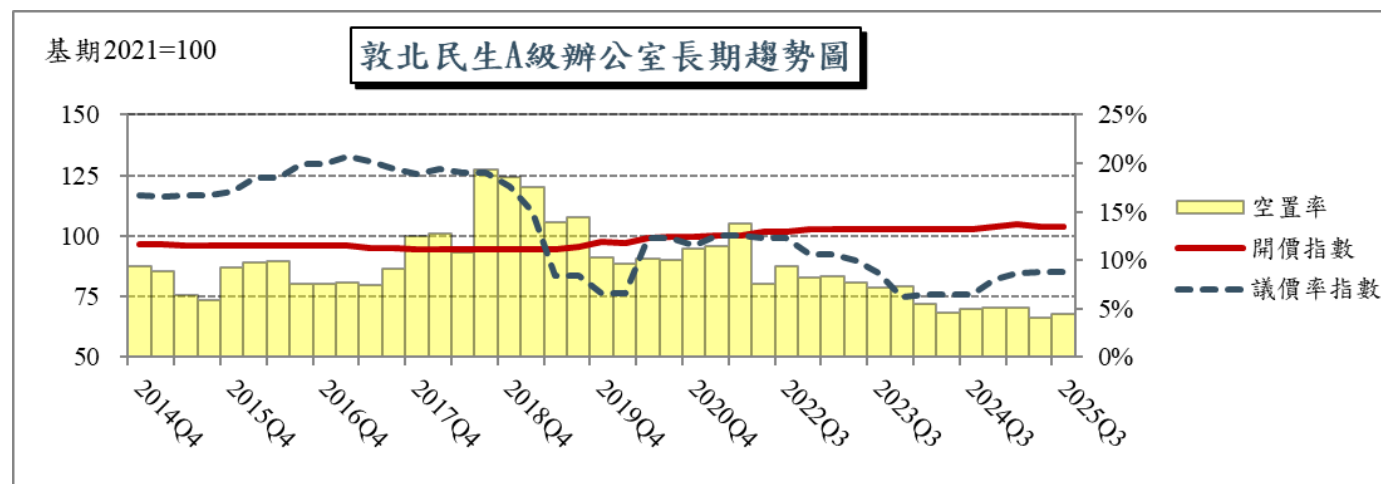
基期2021=100

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

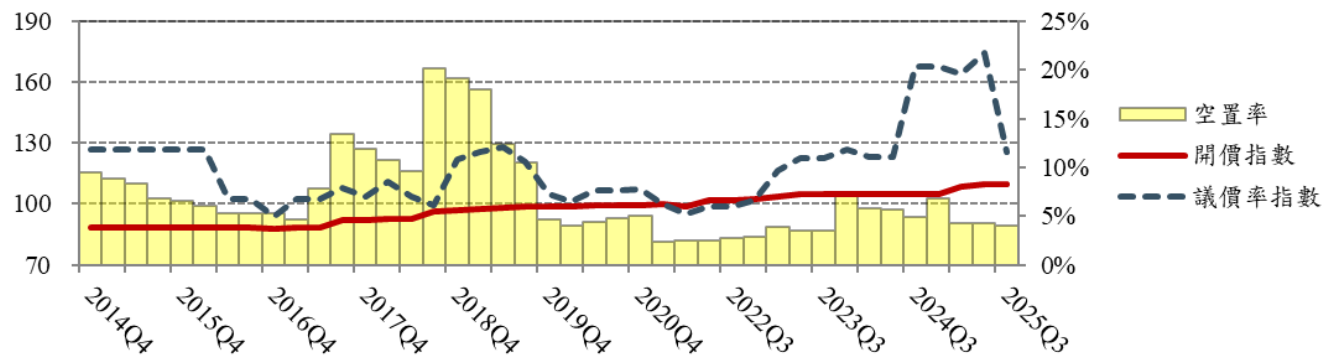


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國

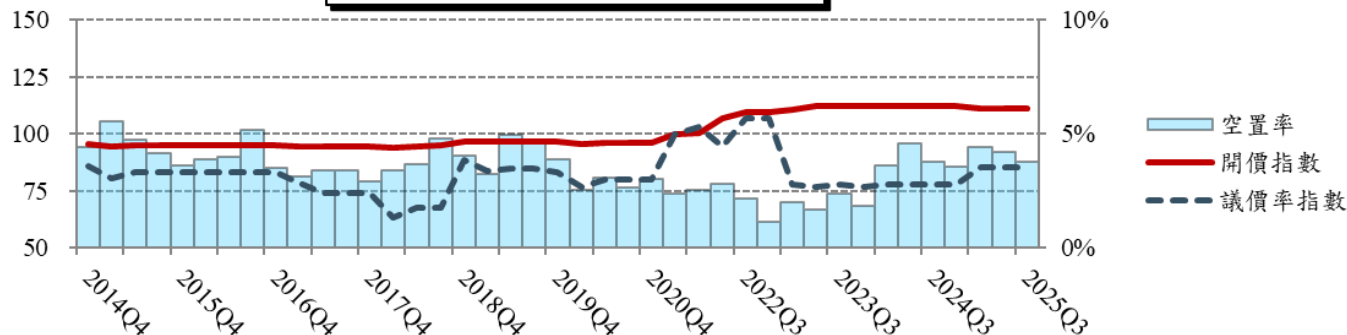
基期2021=100

民生建國A級辦公室長期趨勢圖



基期2021=100

民生建國B級辦公室長期趨勢圖

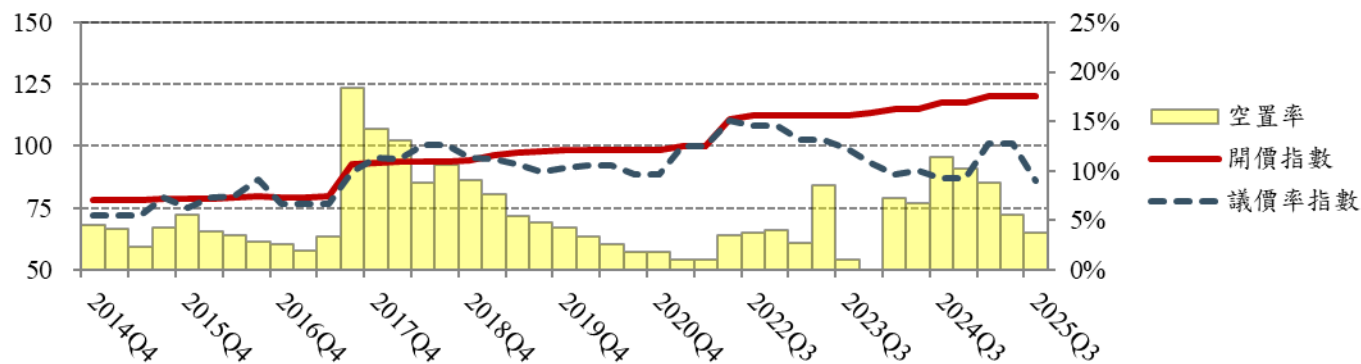


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料。

辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江

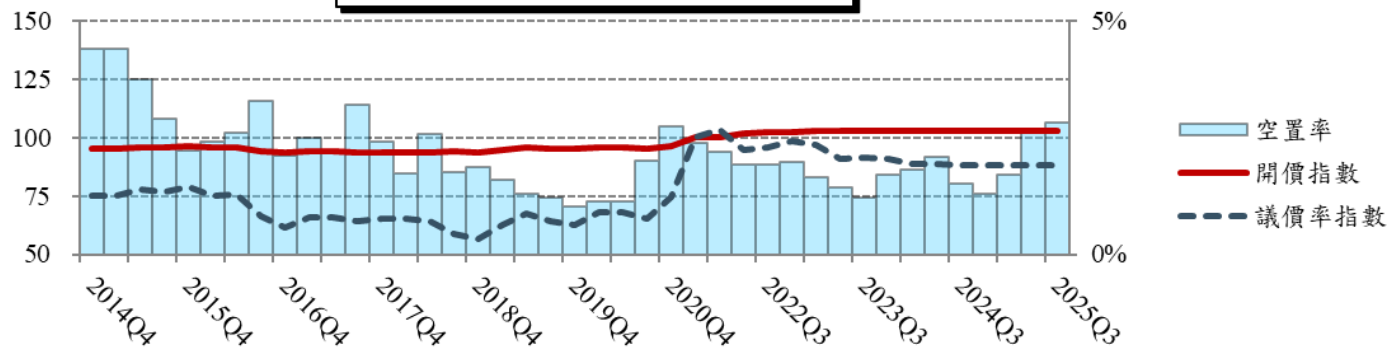
基期2021=100

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

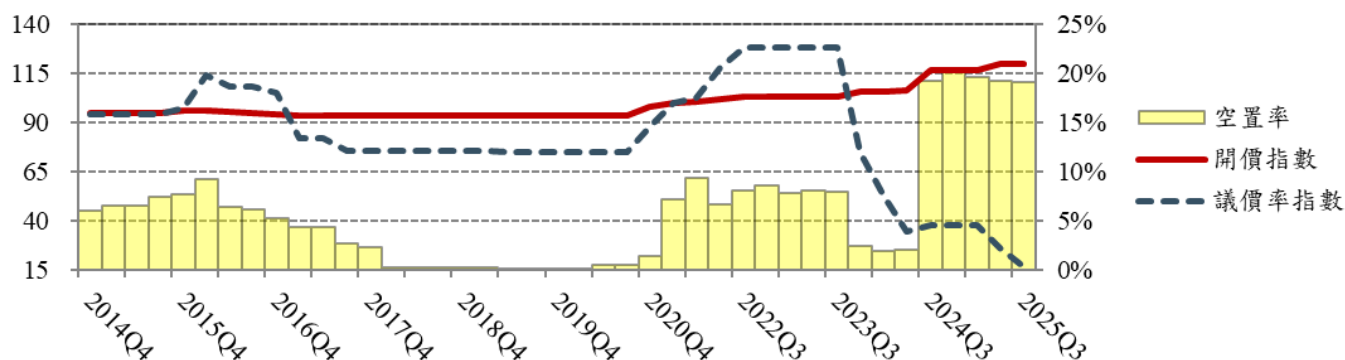


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料。

辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽

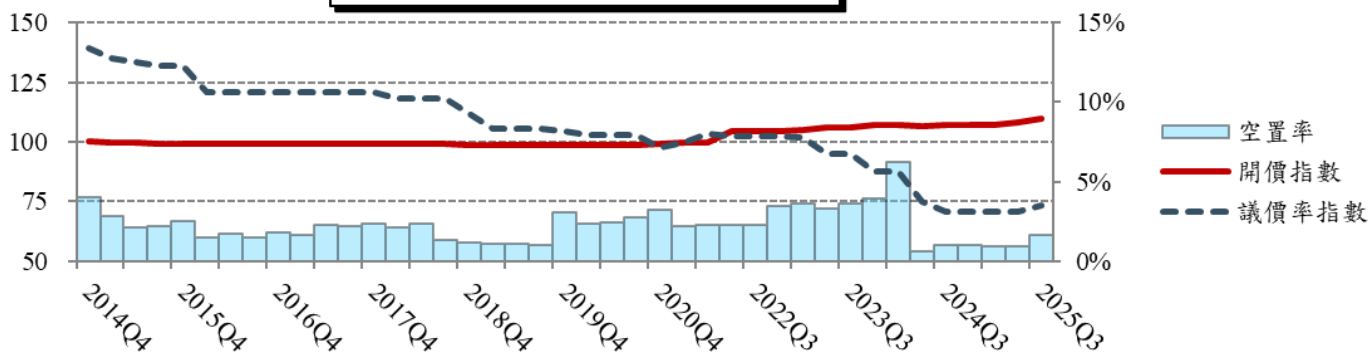
基期2021=100

忠孝襄陽A級辦公室長期趨勢圖



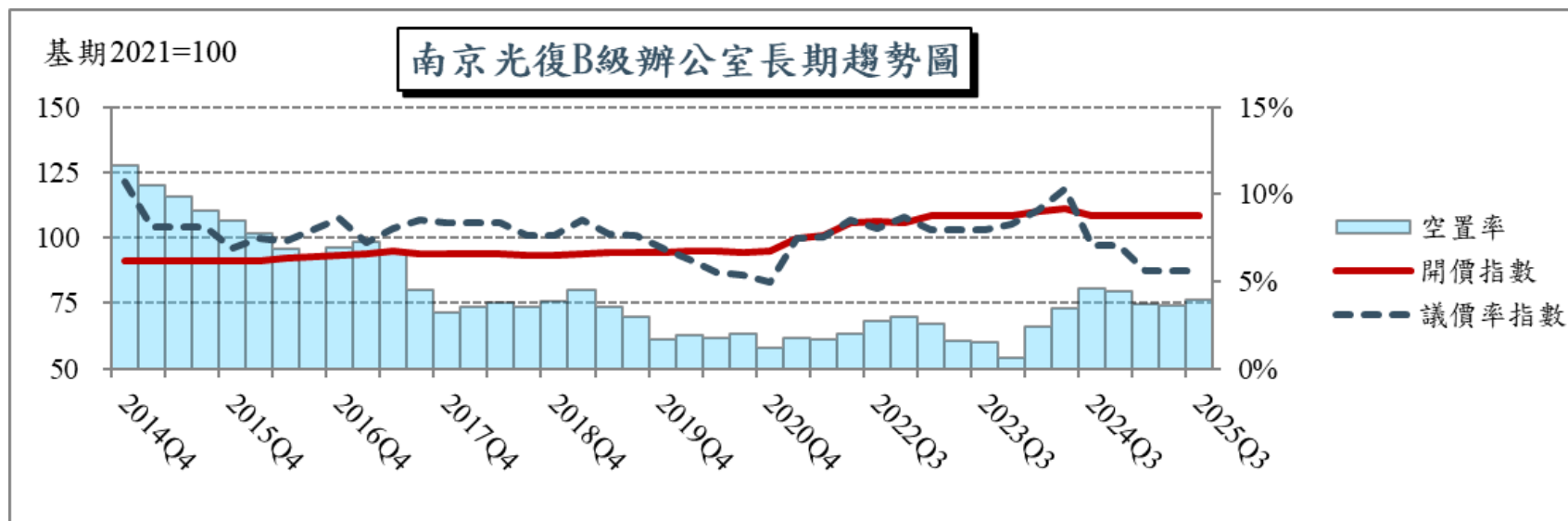
基期2021=100

忠孝襄陽B級辦公室長期趨勢圖



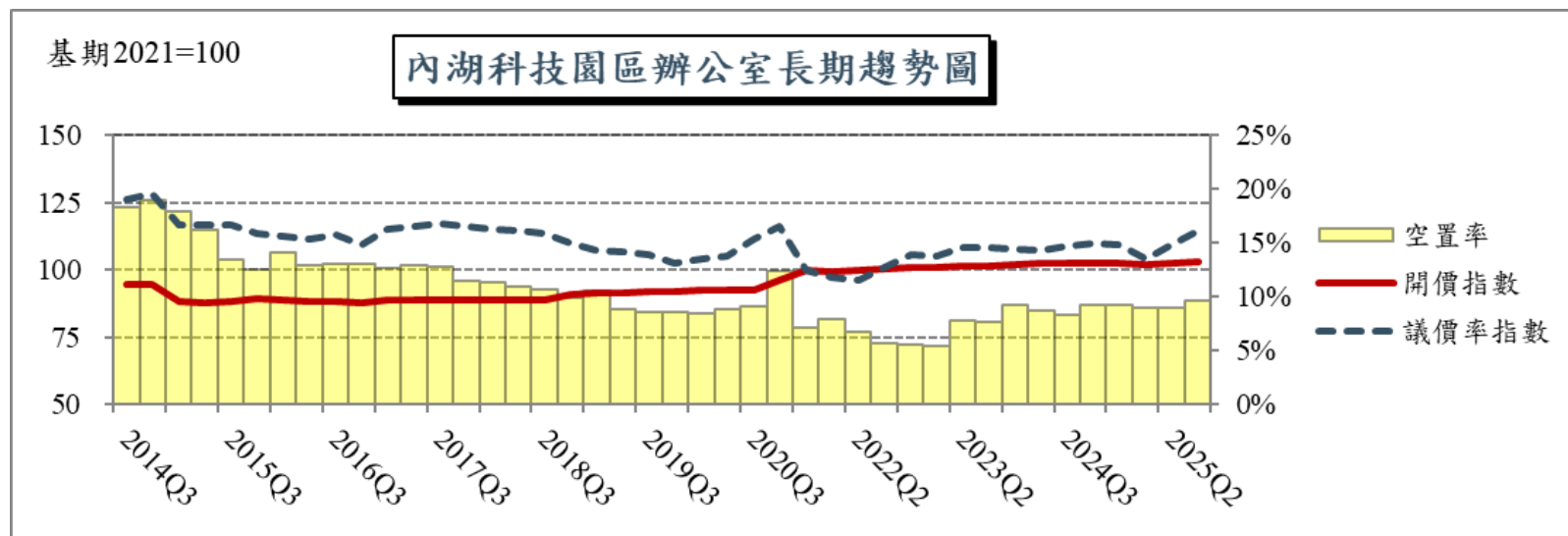
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

辦公室租金指數長期趨勢 - 南京光復B辦



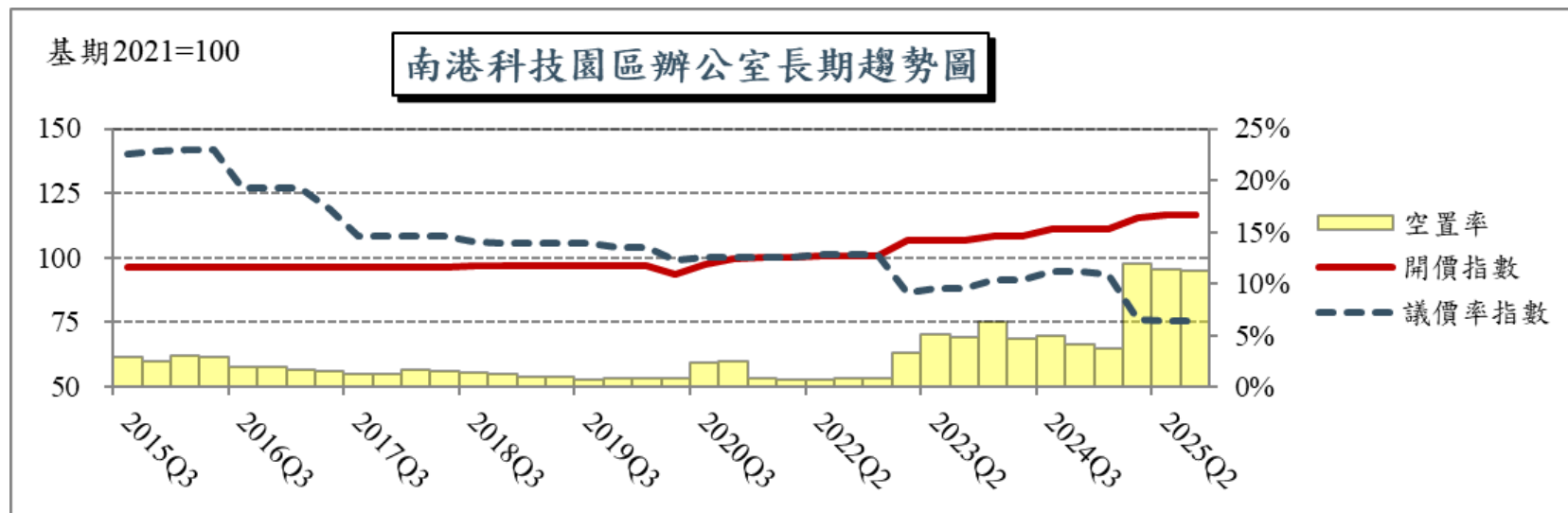
註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1 ~ 2021Q3期間無資料。

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，內湖科技園區開價**微幅上漲**，其他地區**維持穩定**；相較去年同季，台北A辦、南港科技園區**大幅上漲**，其他地區**維持穩定**。

❖ 議價率

- 相較上一季，各地區皆**維持穩定**；相較去年同季，南港科技園區**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**微幅下降**，南港科技園區**大幅上升**，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.