



國泰房地產指數季報

2026年第2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
黃品瑜、陳鼎紘

❖ 國泰建設公司 開發部

1

背景介紹

2

2026Q2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

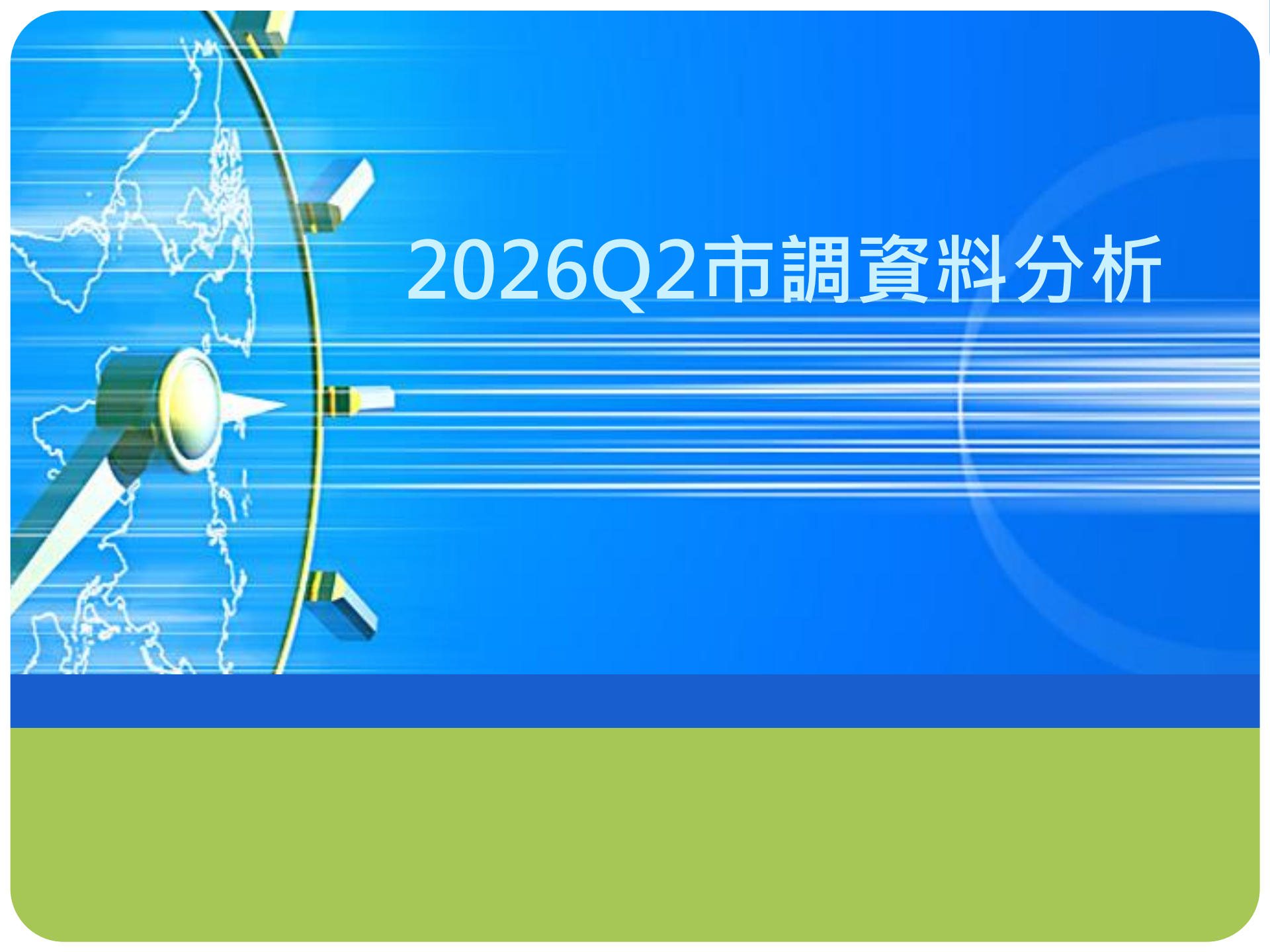
國泰建設(股)公司與國立政治大學地政系退休教授張金鶚博士及其研究團隊合作研究並編製房地產指數季報

資料內容

1992年第1季至2026年第2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



2026Q2市調資料分析

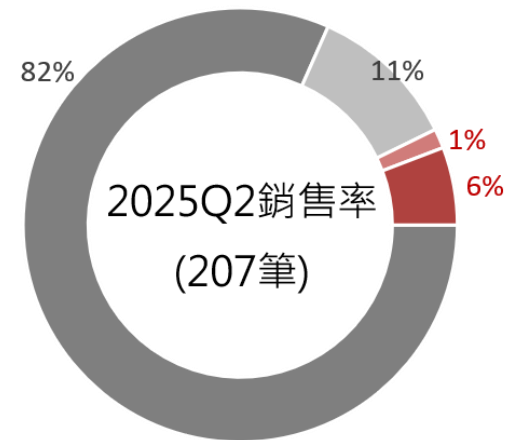
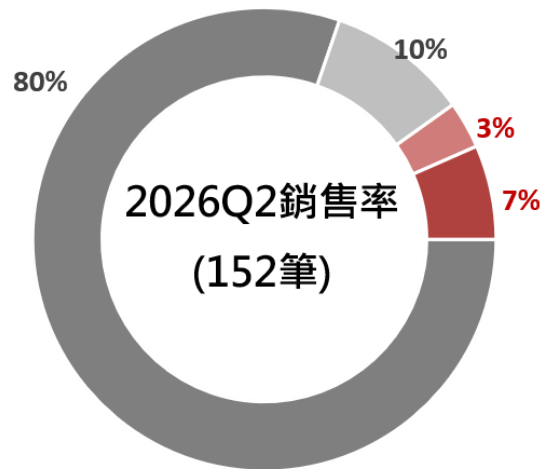
各地區四至六月趨勢觀察

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(%)
11504	全國	51	12,572,628	5,747	4.84	278	2,234	6.59
11505		59	10,499,153	4,199	6.53	274	2,516	6.33
11506		42	5,919,863	2,881	7.32	211	2,021	9.63
11504	台北	5	2,476,382	484	5.99	29	5,311	6.41
11505		7	2,134,720	346	5.78	20	6,518	5.62
11506		7	504,123	171	4.09	7	2,987	4.60
11504	新北	8	2,784,264	1,136	6.69	76	2,391	7.98
11505		13	2,144,734	991	9.79	97	2,103	6.11
11506		4	1,365,433	470	10.85	51	2,845	10.78
11504	桃園	8	2,143,634	1,285	4.59	59	1,841	7.20
11505		7	640,906	429	3.73	16	2,824	5.86
11506		5	695,635	447	5.37	24	1,580	7.11
11504	新竹	6	885,335	417	8.39	35	2,171	4.49
11505		3	1,785,888	434	8.30	36	4,123	2.49
11506		6	342,766	154	5.84	9	2,263	4.32
11504	台中	12	2,942,273	1,627	3.13	51	1,808	4.75
11505		14	1,931,129	1,025	6.83	70	1,884	6.62
11506		8	1,788,189	793	3.03	24	2,255	6.11
11504	台南	6	721,037	349	4.30	15	2,080	6.38
11505		9	379,835	293	6.83	20	1,276	5.38
11506		6	159,124	126	7.15	9	1,369	5.35
11504	高雄	6	619,705	449	2.90	13	1,358	9.92
11505		6	1,481,942	681	2.21	15	2,176	9.64
11506		6	1,064,594	720	12.09	87	1,479	16.24

* 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

2026Q2 30天銷售率分布

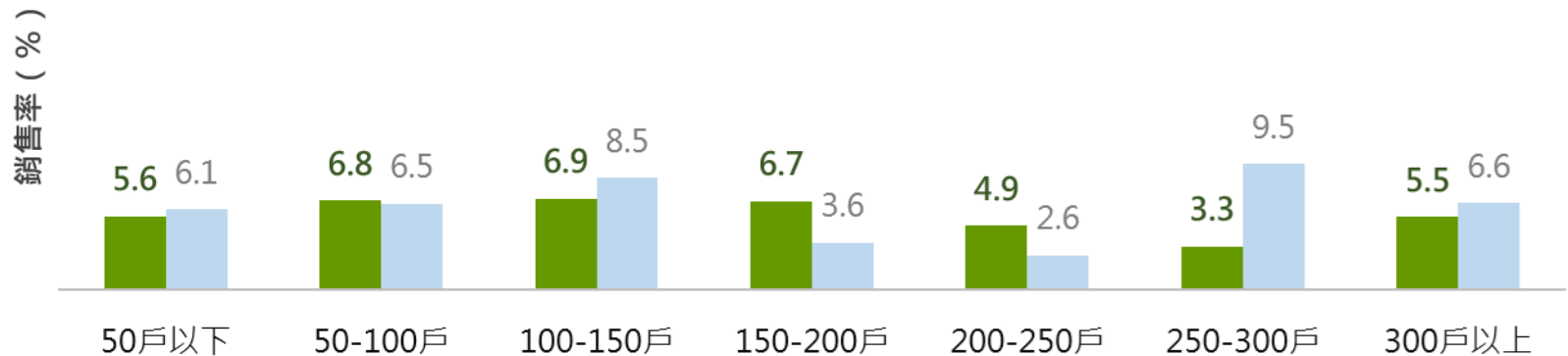
推案個數與銷售率



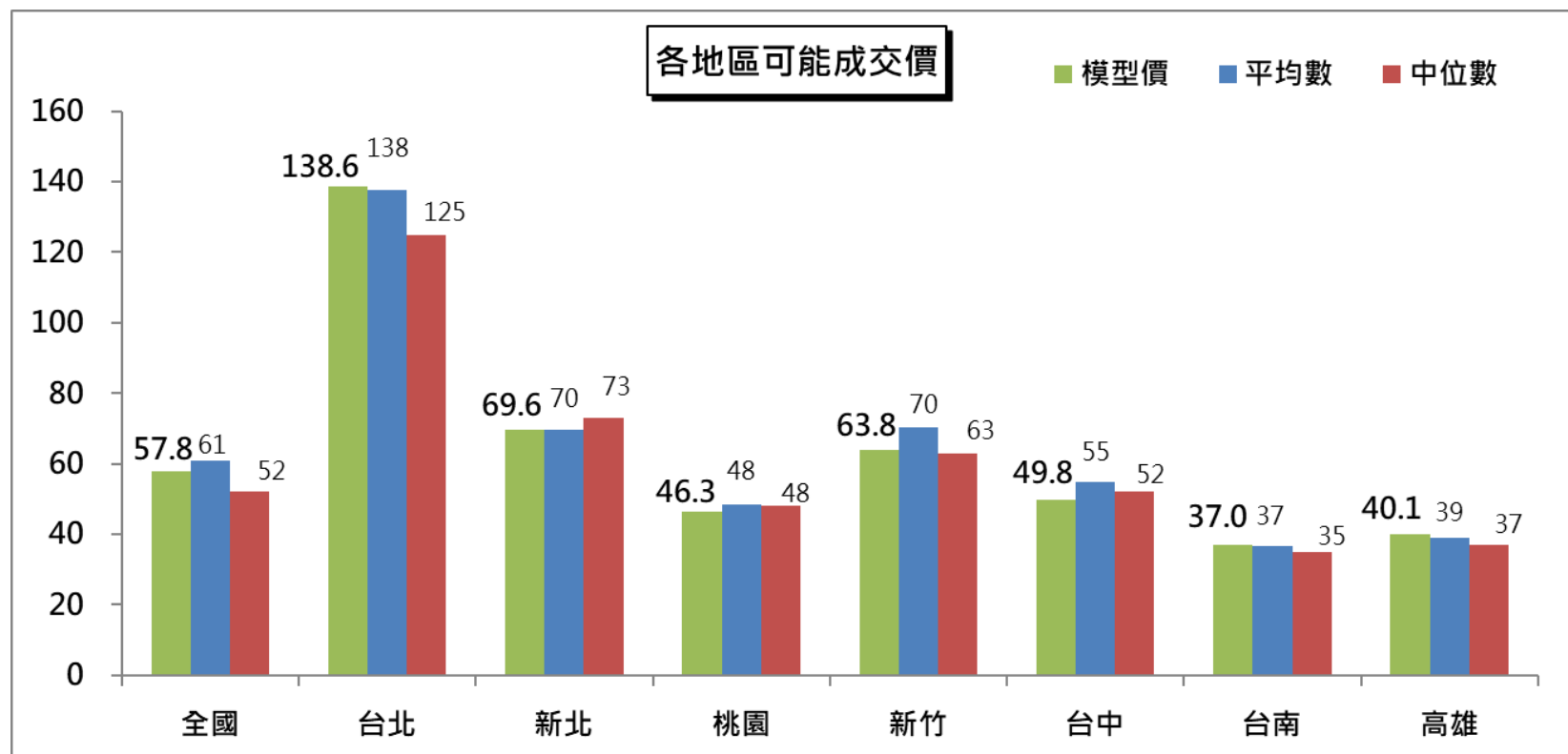
■	銷售率>20%
■	銷售率15% ~ 20%
■	銷售率10% ~ 15%
■	銷售率<10%

■ 2026Q2 ■ 2025Q2

案量與銷售率

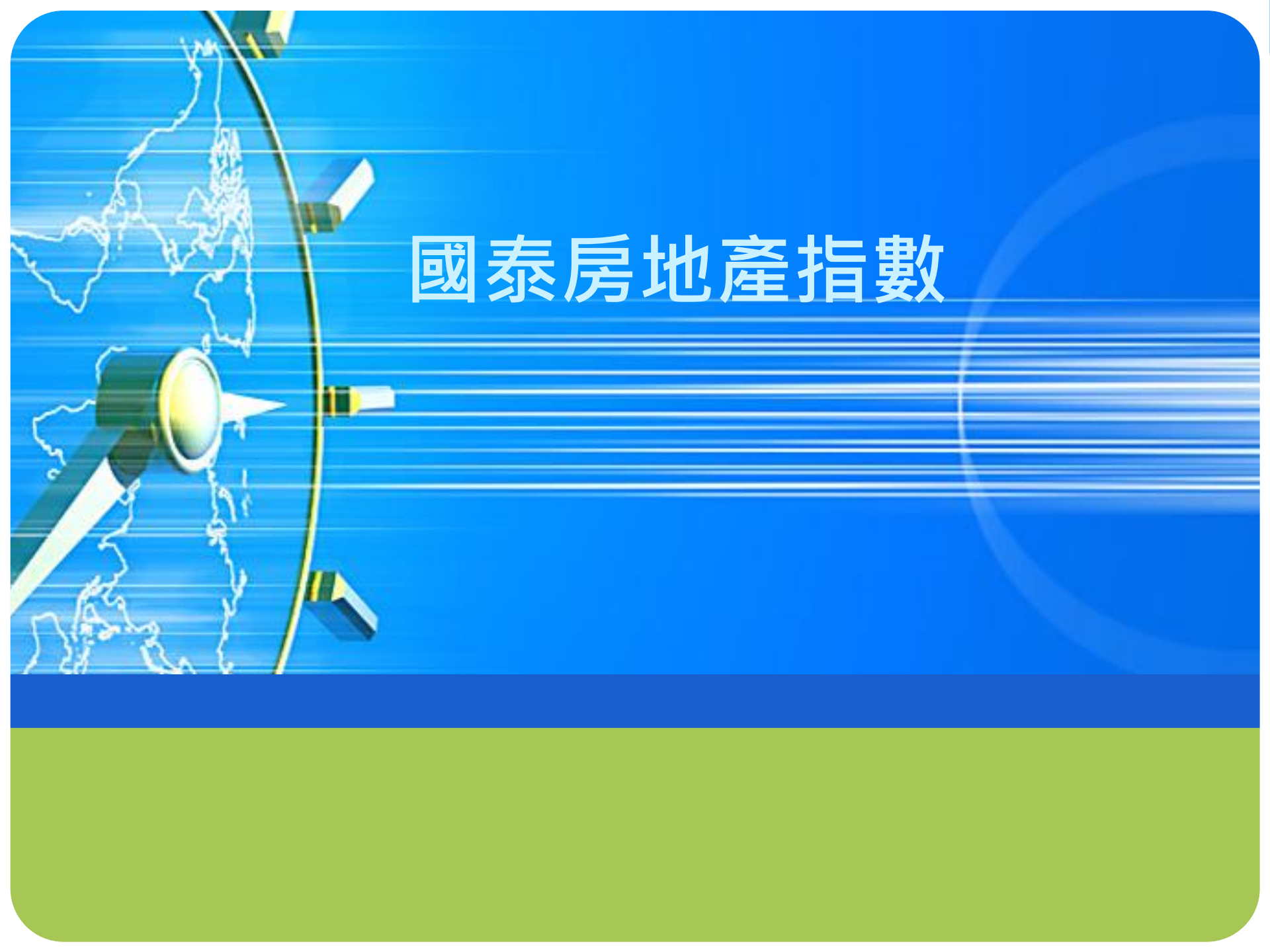


2026Q2各地區可能成交價



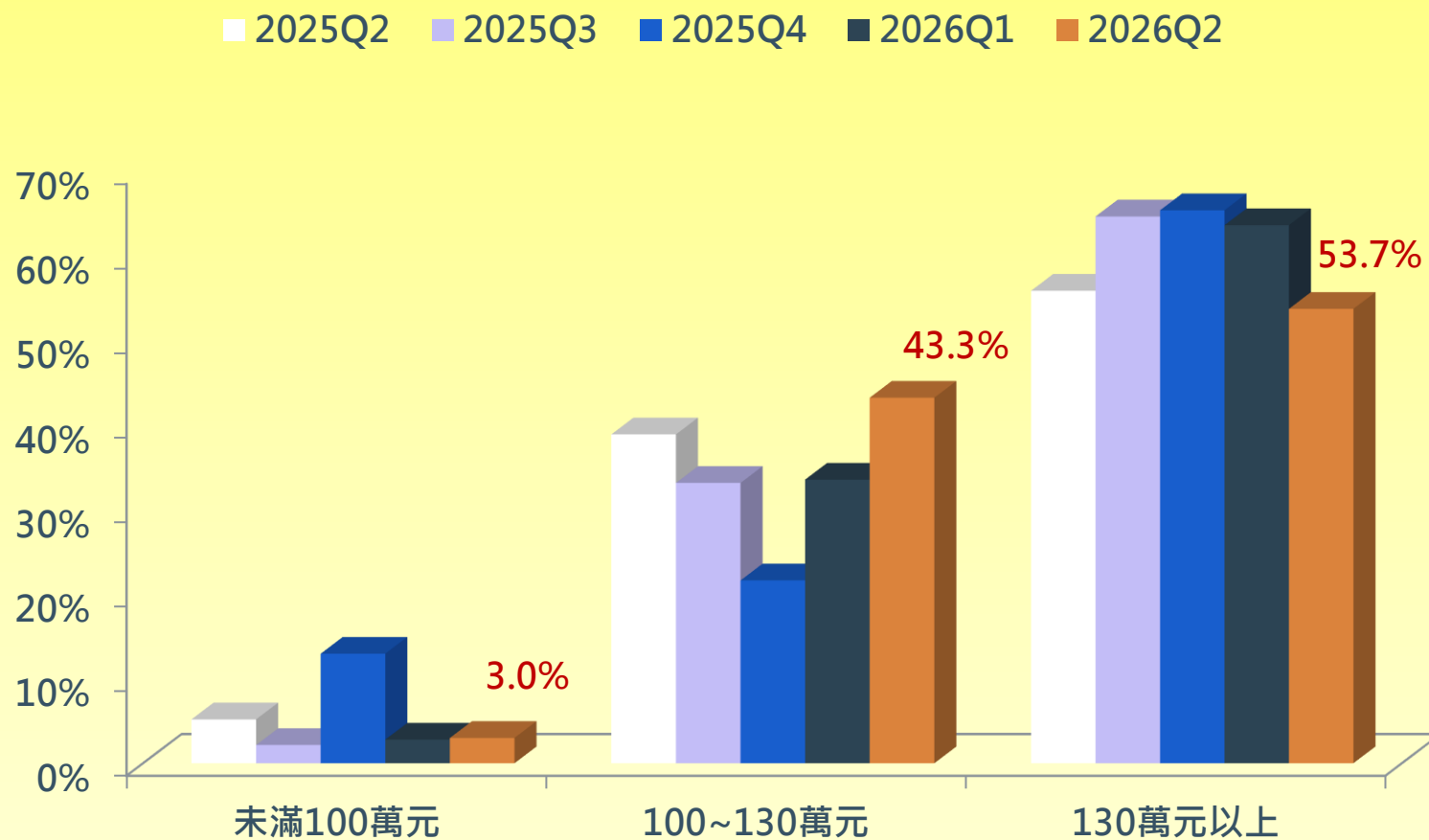
註1：平均數、中位數比照模型價格採本季存活建案(270天內尚未完銷建案)作為資料集，按推案戶數加權平均值計算。

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

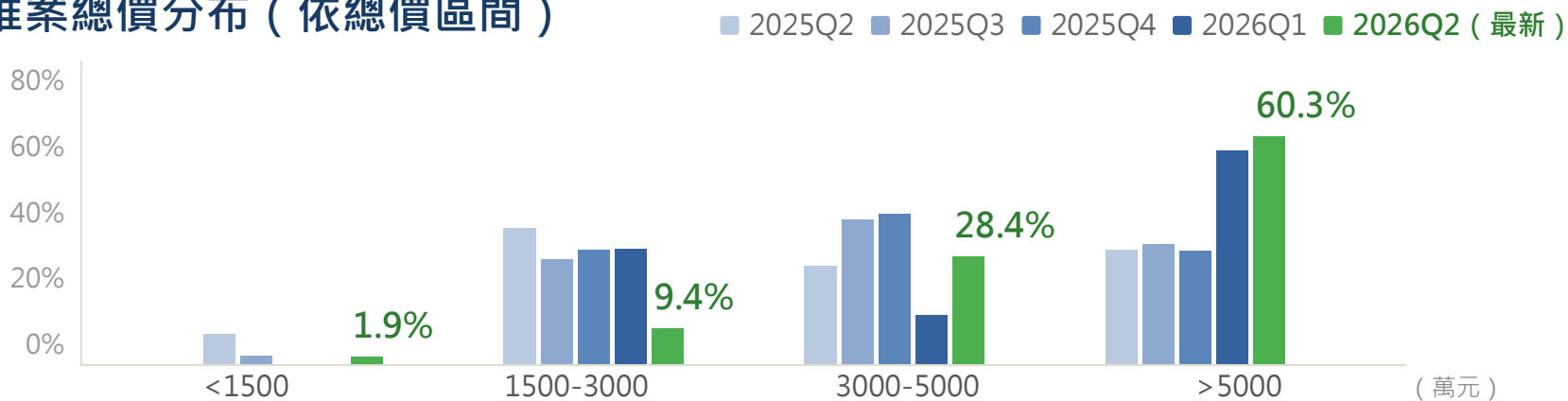
台北市推案價格與戶數比例



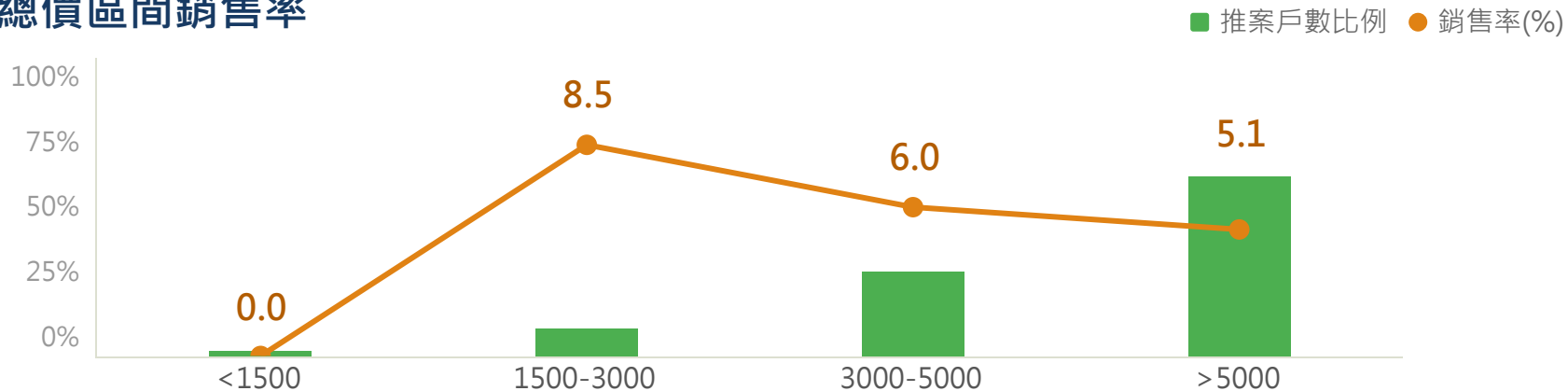
*此處之推案價格為開價。

台北市推案總價與銷售率

推案總價分布 (依總價區間)

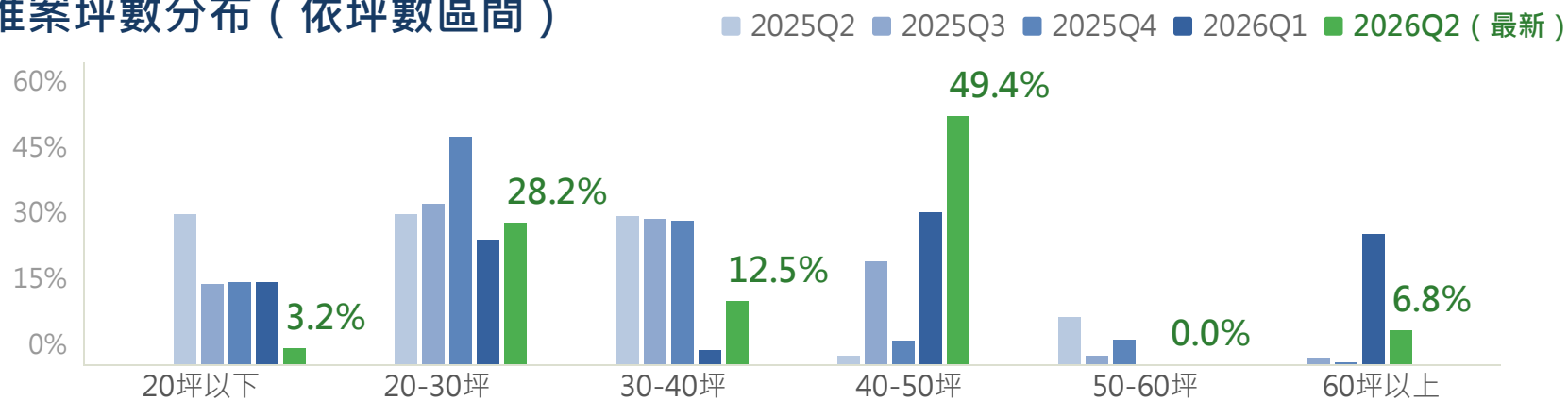


總價區間銷售率

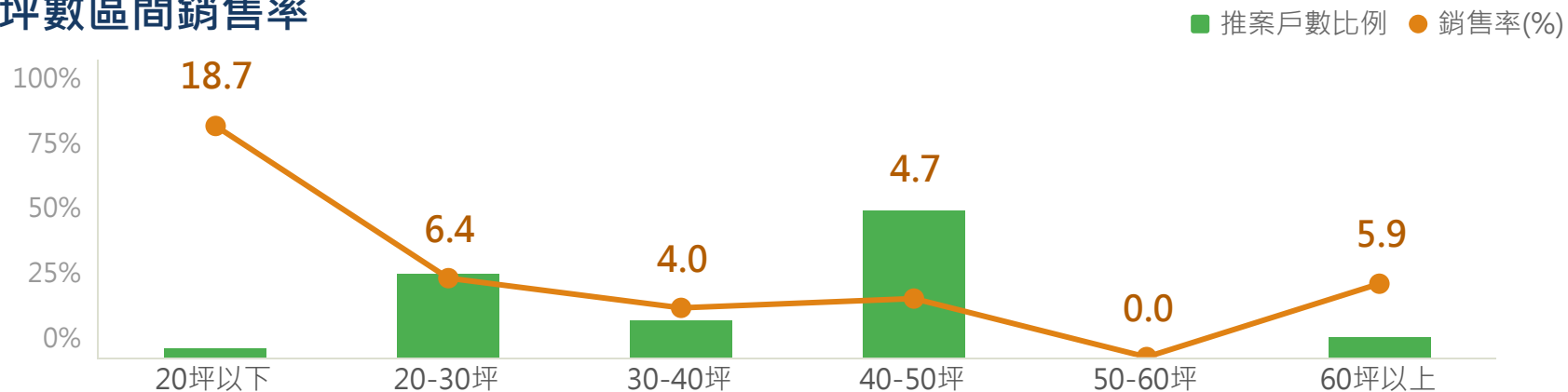


台北市推案坪數與銷售率

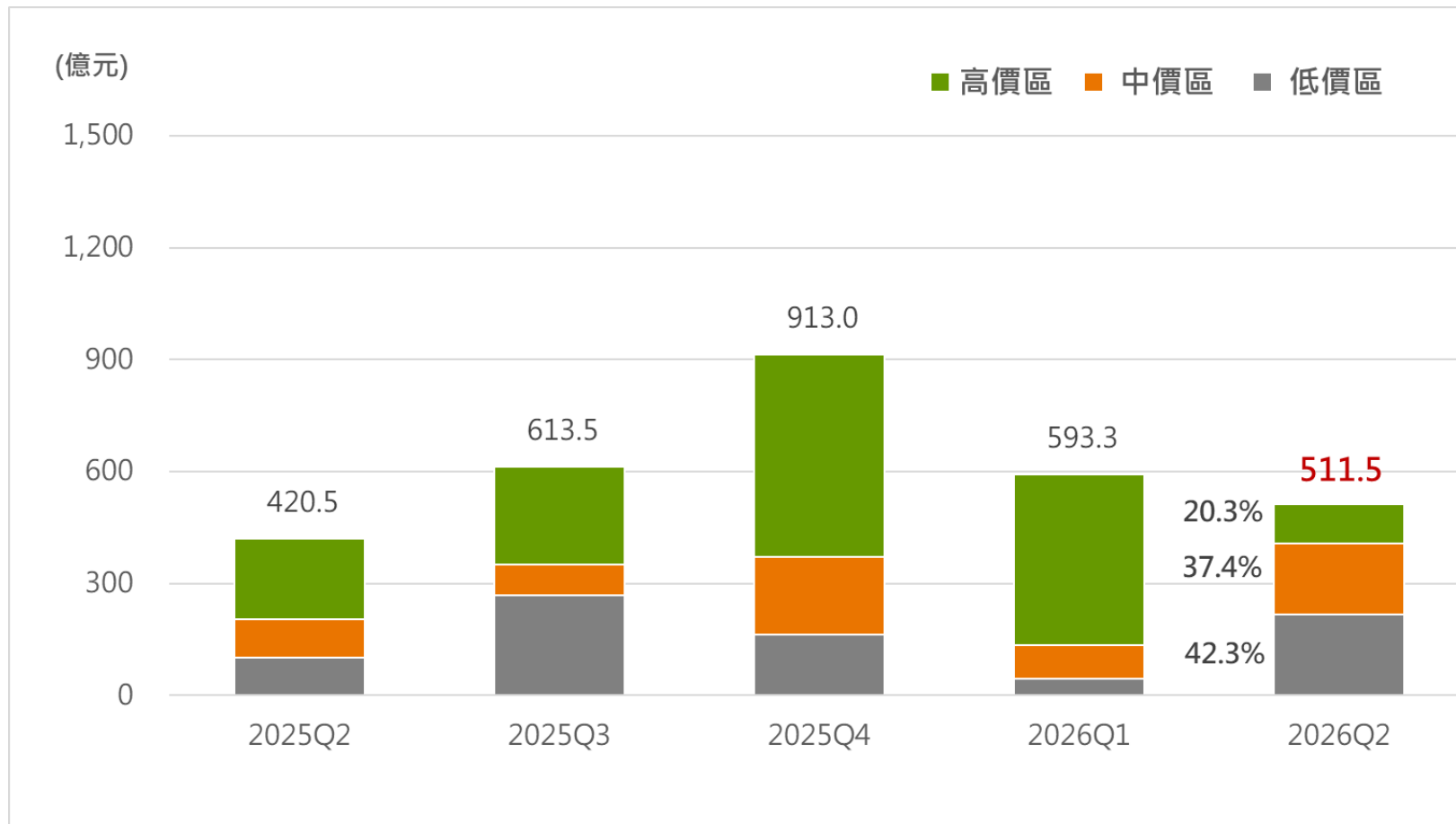
推案坪數分布 (依坪數區間)



坪數區間銷售率

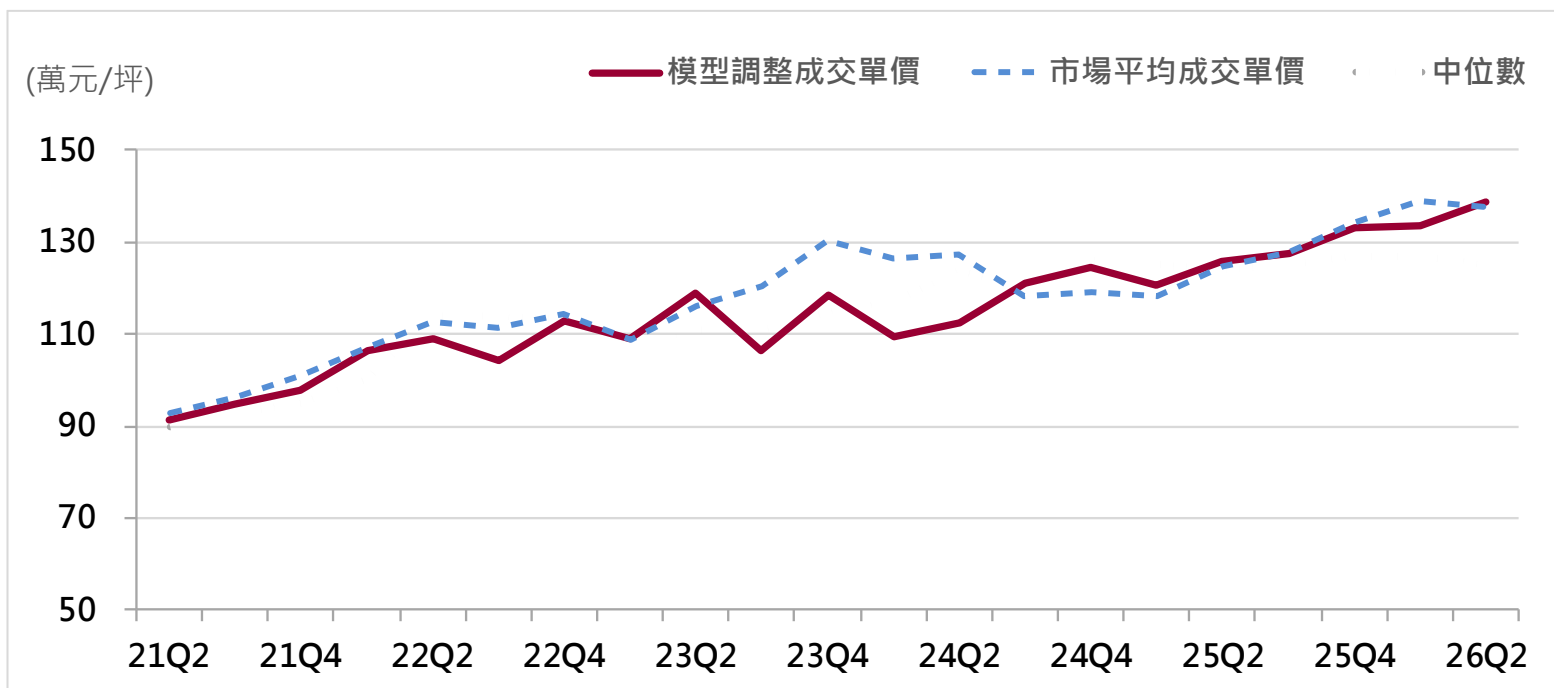


台北市推案分布 2026年第2季



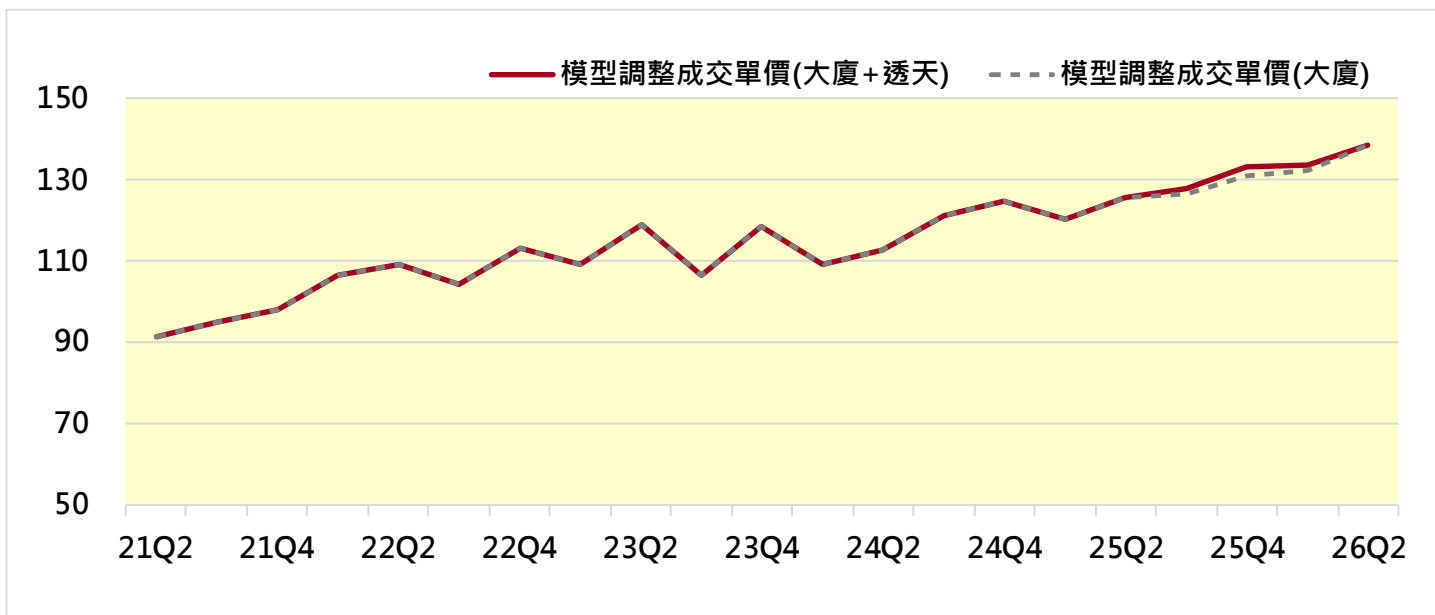
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台北市模型單價與市場單價



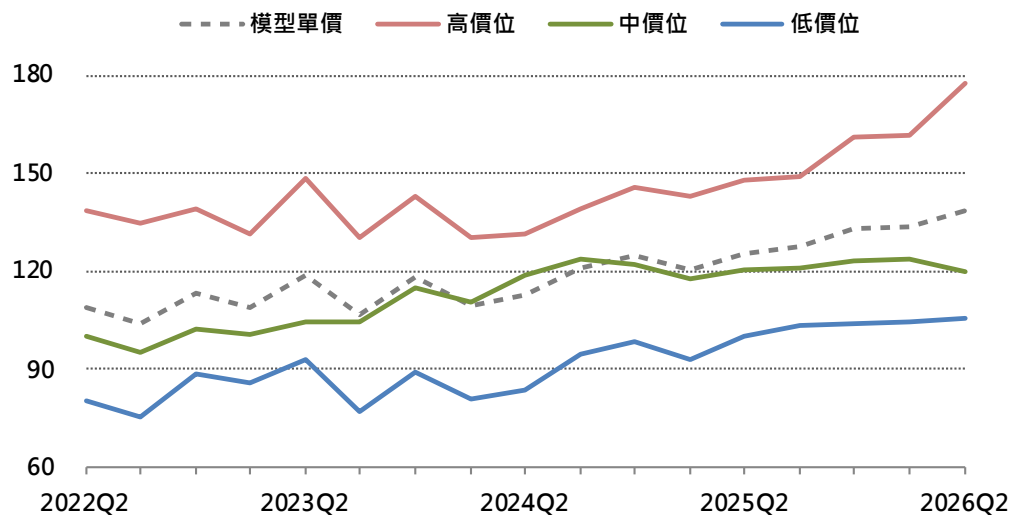
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	138.6 萬元/坪	3.82%	10.37%
市場平均成交單價	137.6 萬元/坪	-0.99%	10.28%

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)	138.6 萬元/坪	3.82%	10.37%
模型調整成交單價 (大廈)	138.6 萬元/坪	4.97%	10.37%

台北市區位價格



高價區

中正、大安、信義、
中山、松山

中價區

士林、內湖、大同、
南港

低價區

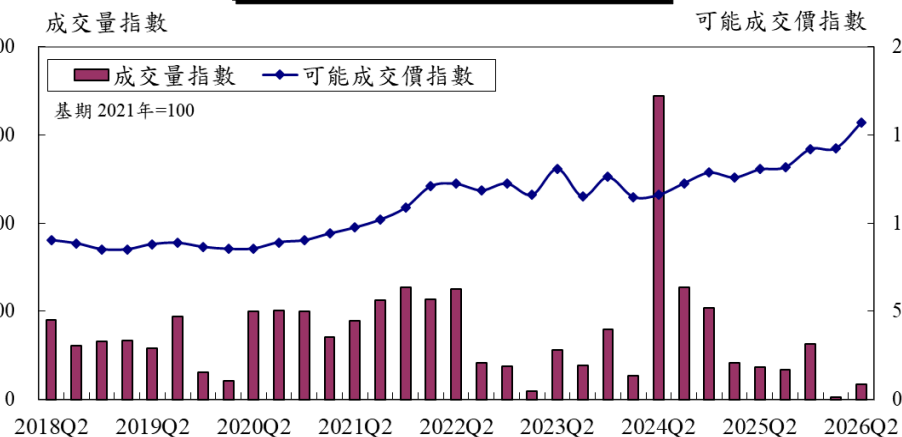
萬華、北投、文山

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

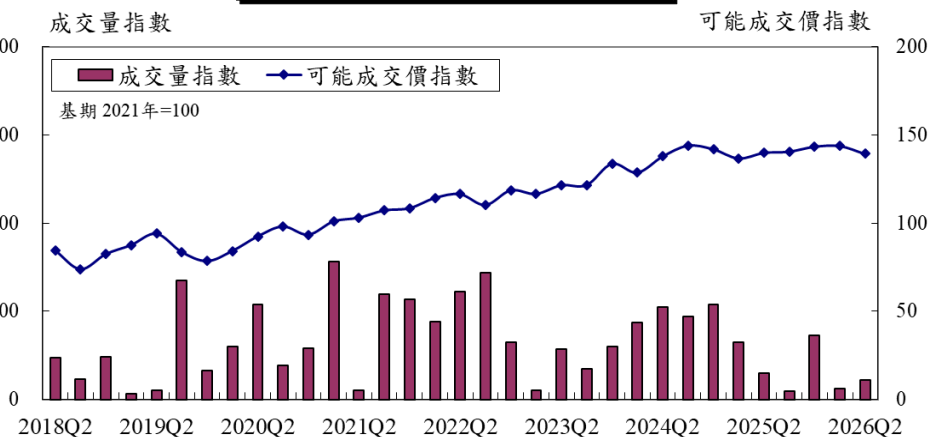
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	177.90 萬元/坪	10.11%	20.27%
中價區	119.78 萬元/坪	-3.11%	-0.43%
低價區	105.74 萬元/坪	1.26%	5.98%

台北市區位成交量(戶數)

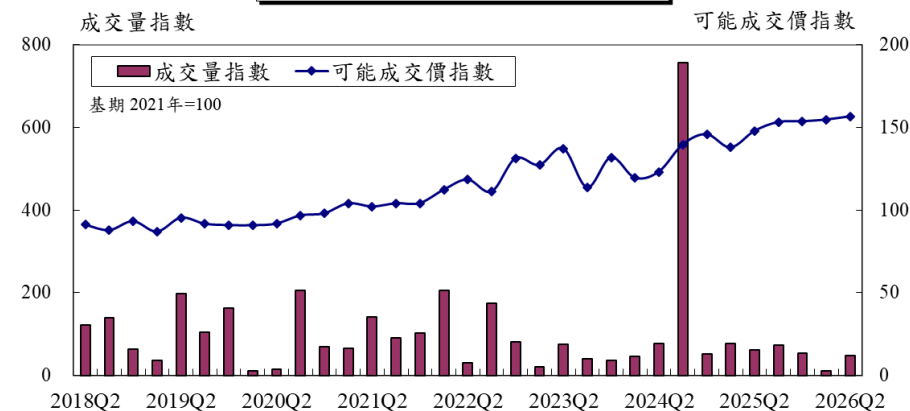
台北市高價區價量指數趨勢圖(季)



台北市中價區價量指數趨勢圖(季)



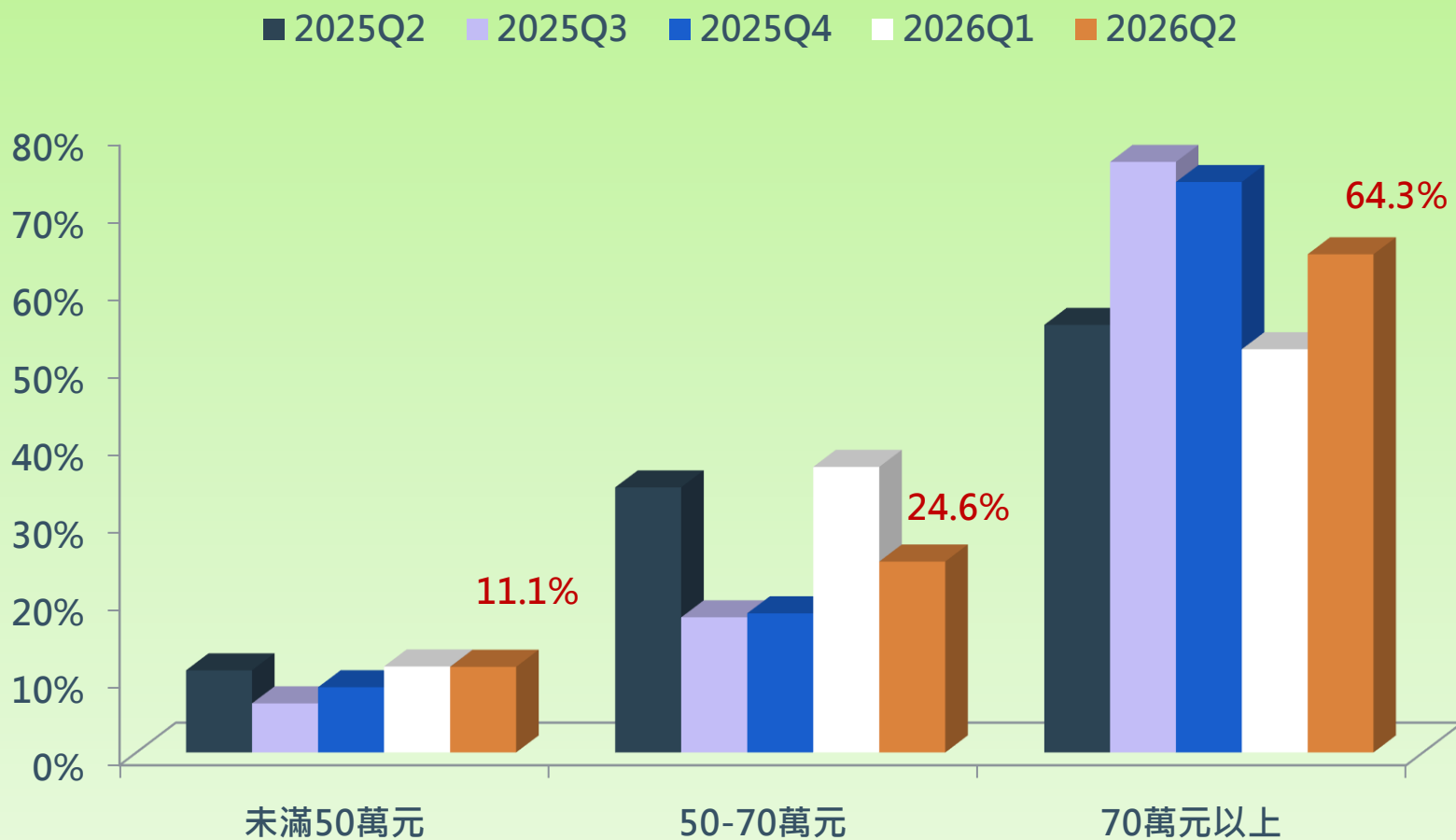
台北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	17.53	547.82%	-51.86%
中價區	21.54	77.72%	-27.29%
低價區	47.66	350.23%	-22.85%

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。

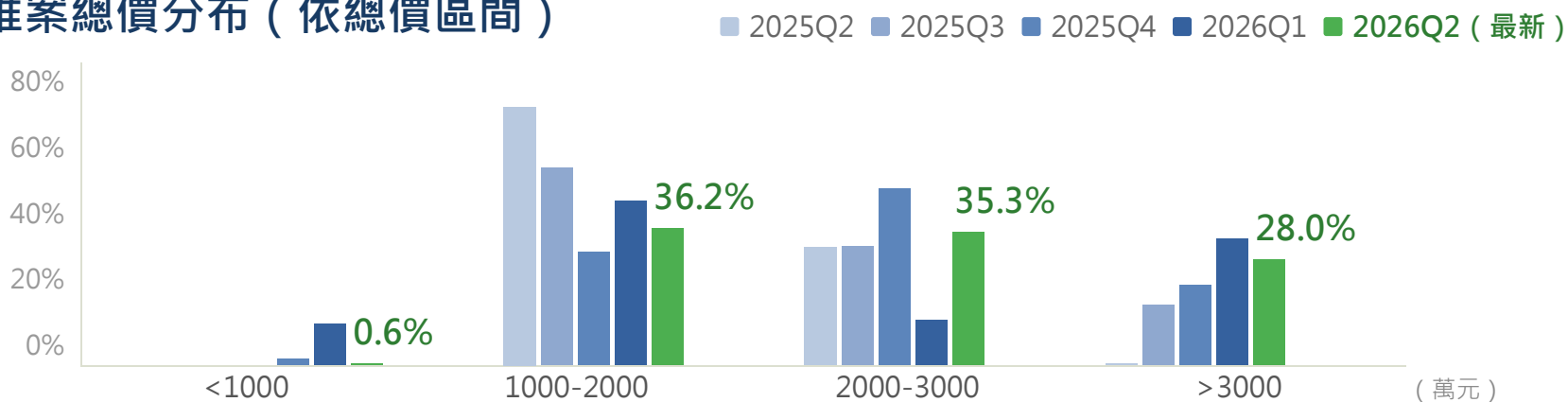
新北市推案價格與戶數比例



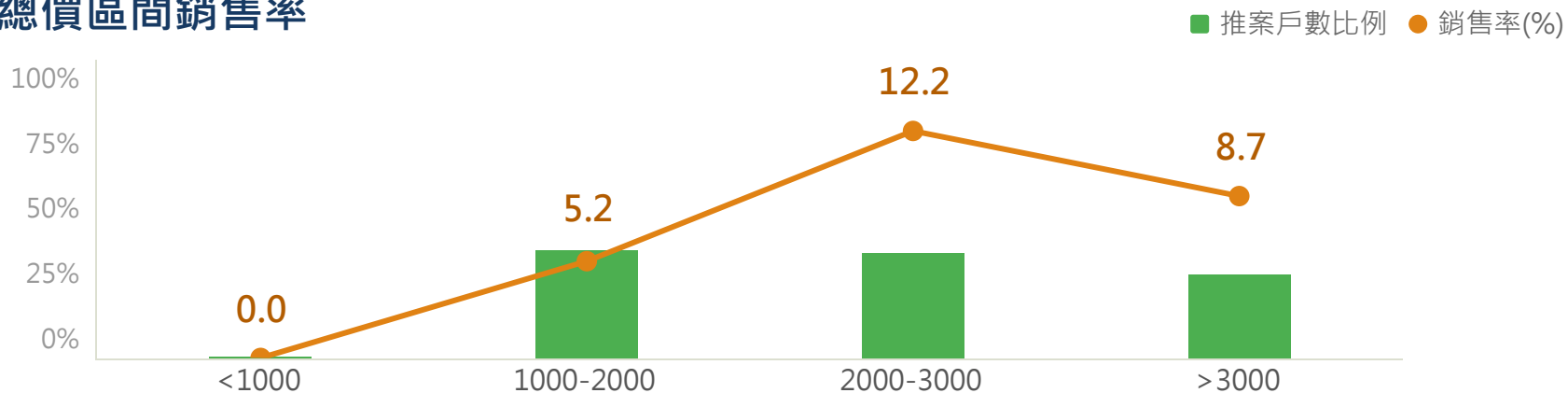
*此處之推案價格為開價。

新北市推案總價與銷售率

推案總價分布 (依總價區間)

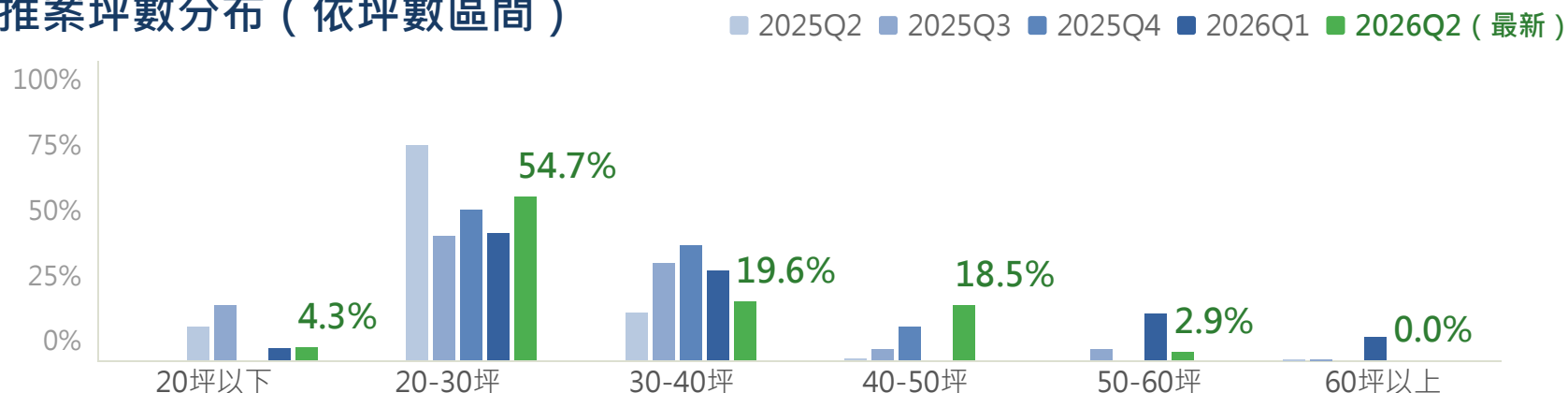


總價區間銷售率

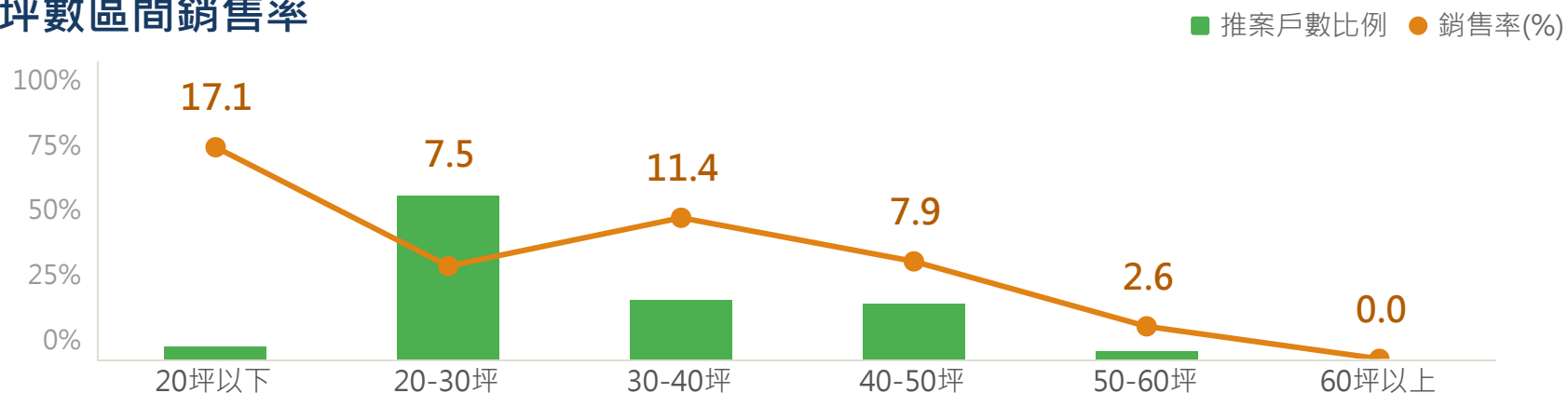


新北市推案坪數與銷售率

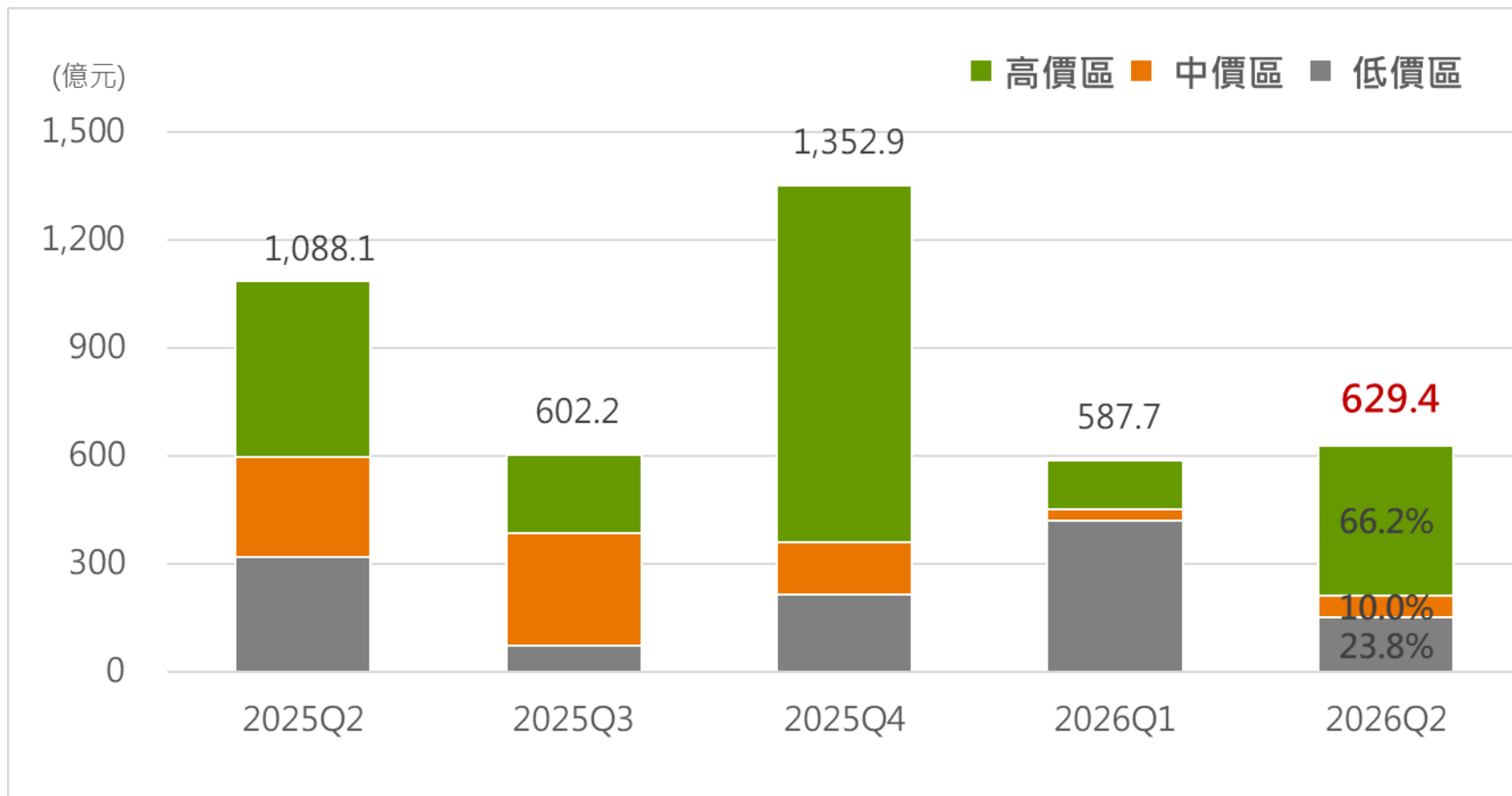
推案坪數分布 (依坪數區間)



坪數區間銷售率

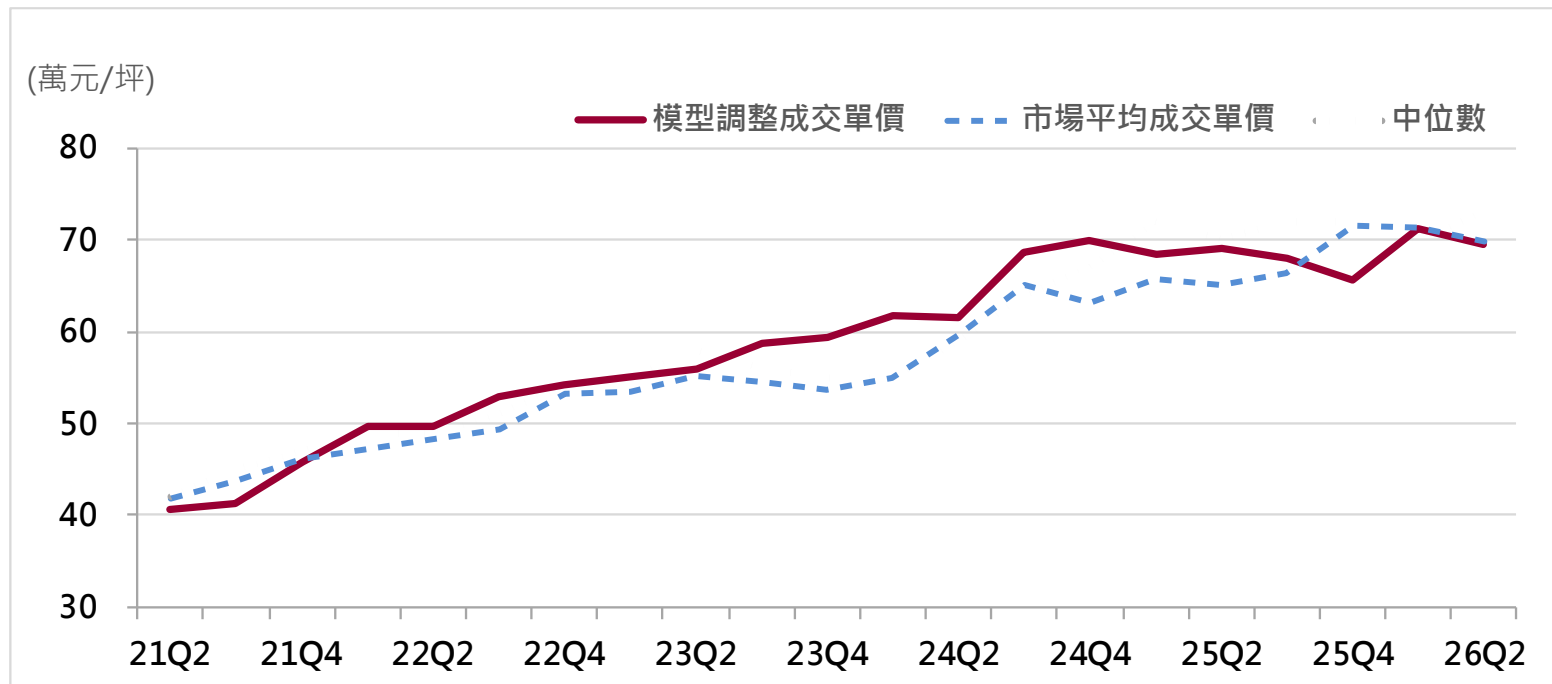


新北市推案分布 2026年第2季



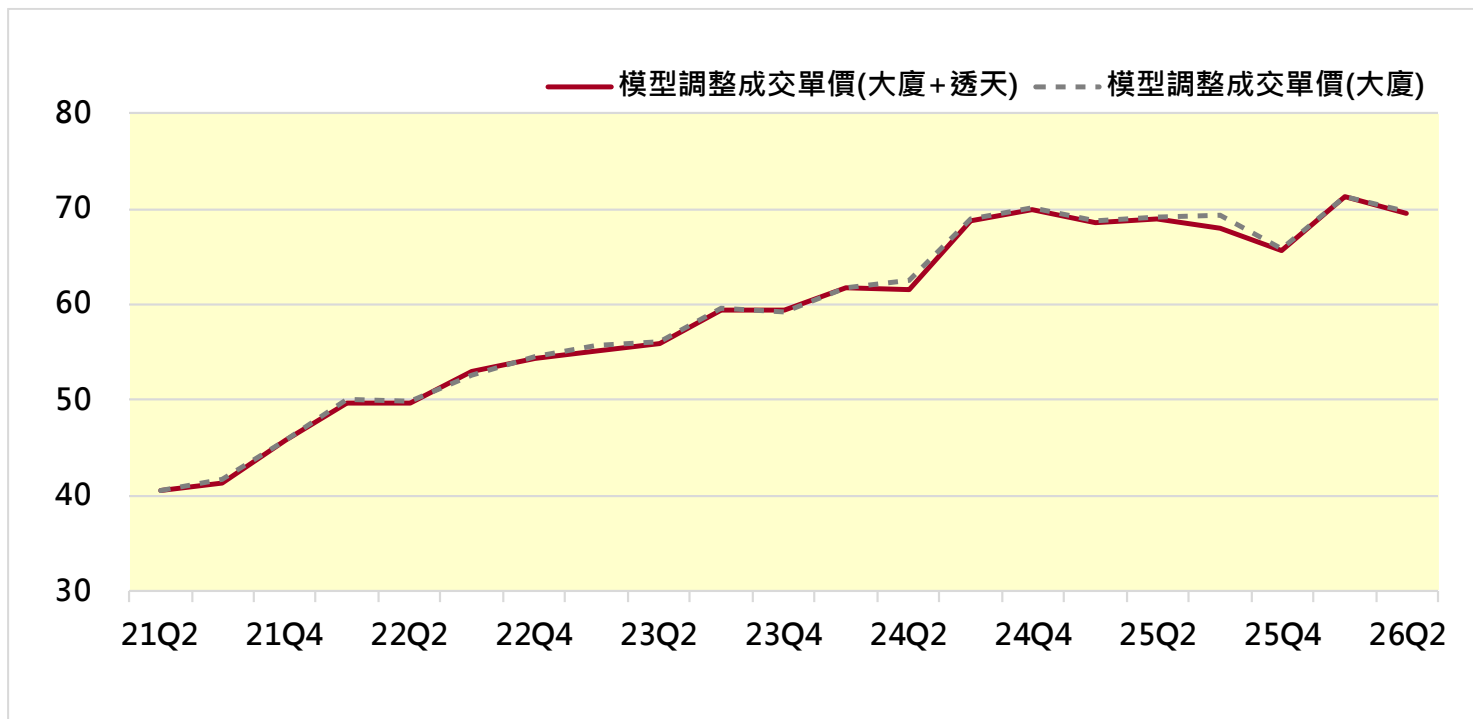
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

新北市模型單價與市場單價



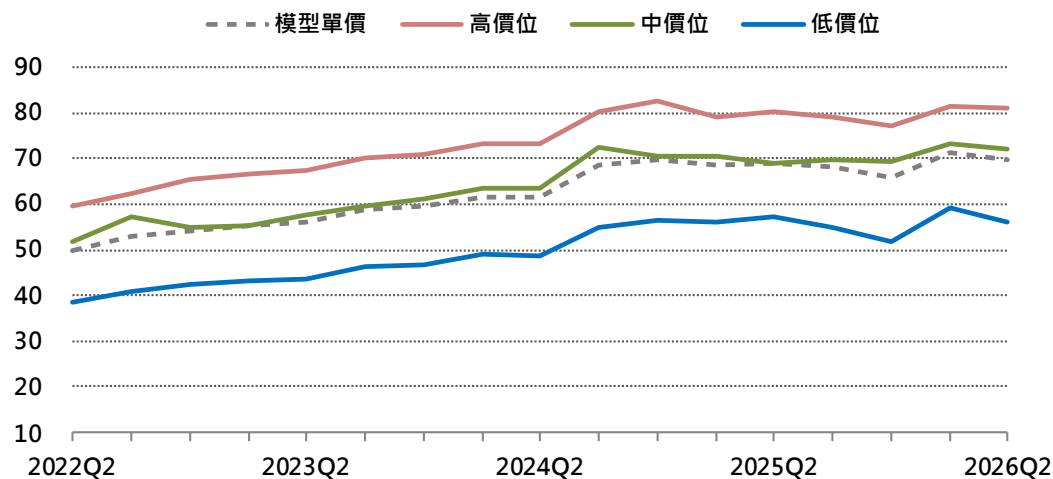
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	69.6 萬元/坪	-2.34%	0.78%
市場平均成交單價	69.8 萬元/坪	-2.15%	7.14%

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)	69.6 萬元/坪	-2.34%	0.78%
模型調整成交單價 (大廈)	69.7 萬元/坪	-2.26%	0.80%

新北市區位價格



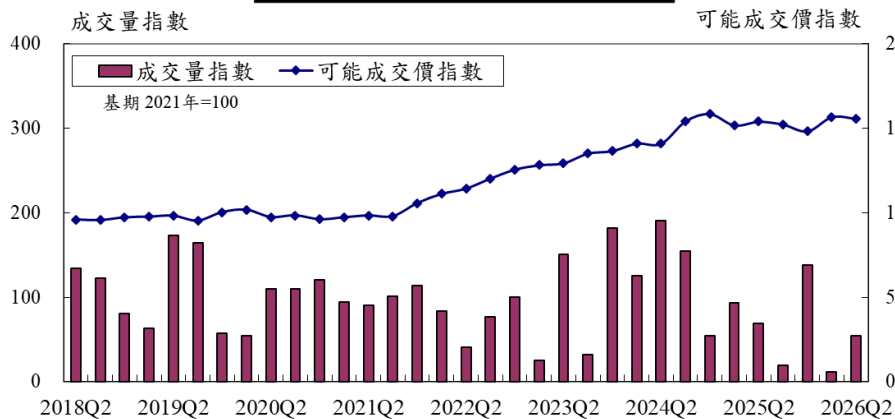
高價區	板橋、新店、中和、 三重、永和
中價區	土城、新莊、蘆洲、 汐止
低價區	三峽、鶯歌、淡水、 林口、五股、八里、 萬里、深坑、樹林、 泰山

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

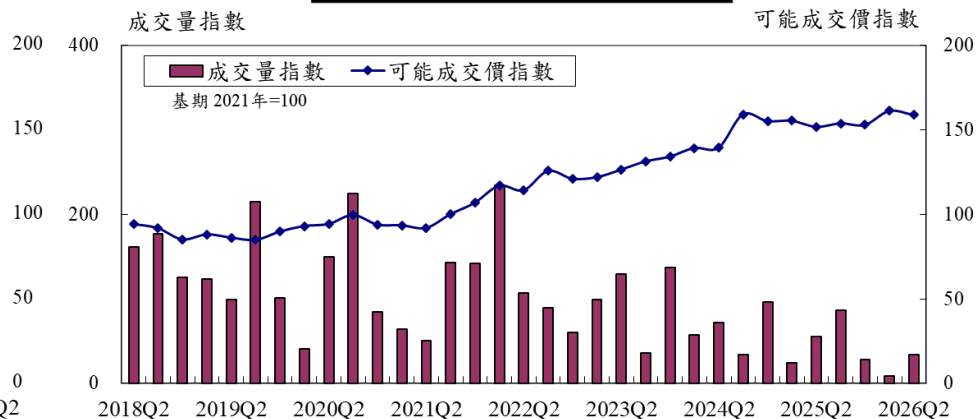
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	81.03 萬元/坪	-0.61%	1.17%
中價區	72.18 萬元/坪	-1.46%	4.62%
低價區	56.02 萬元/坪	-5.24%	-2.05%

新北市區位成交量(戶數)

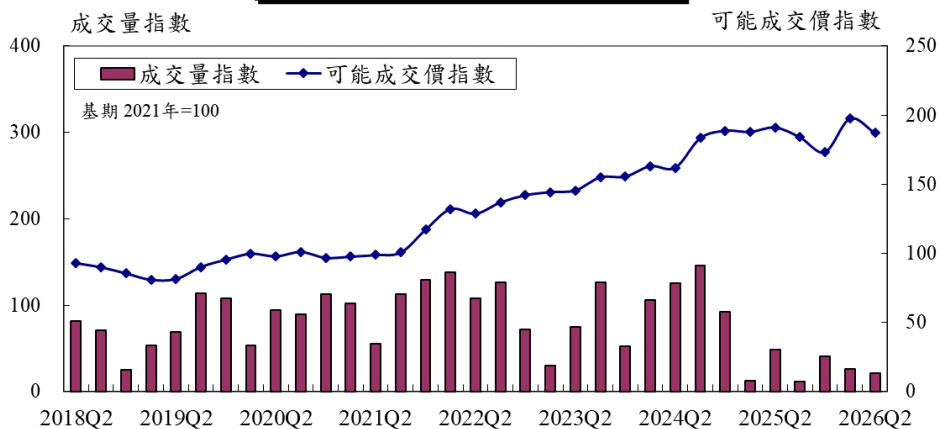
新北市高價區價量指數趨勢圖(季)



新北市中價區價量指數趨勢圖(季)

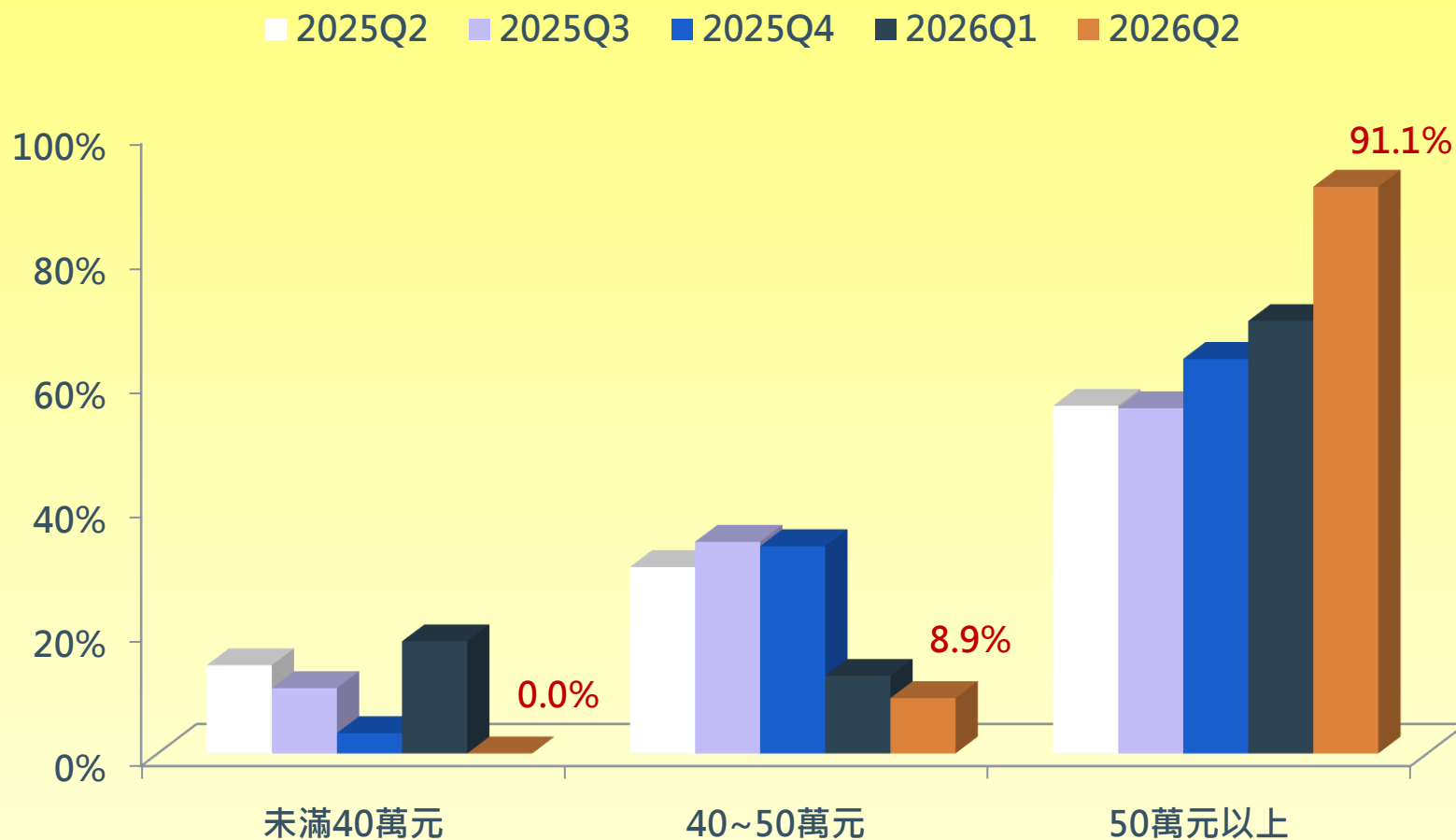


新北市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	54.18	364.48%	-21.31%
中價區	33.75	272.69%	-38.82%
低價區	20.86	-18.80%	-57.16%

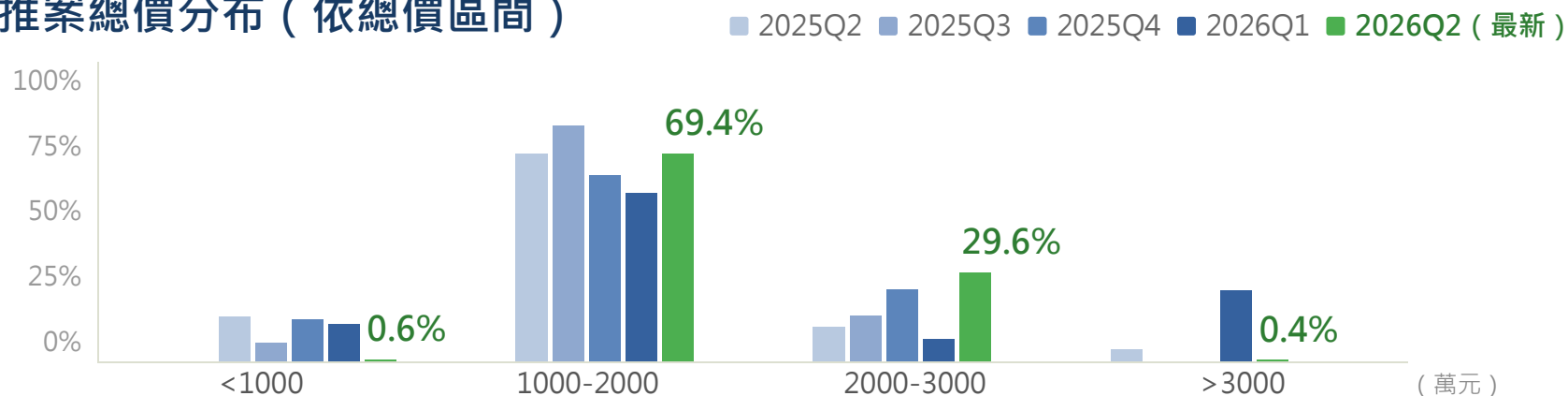
桃園市推案價格與戶數比例



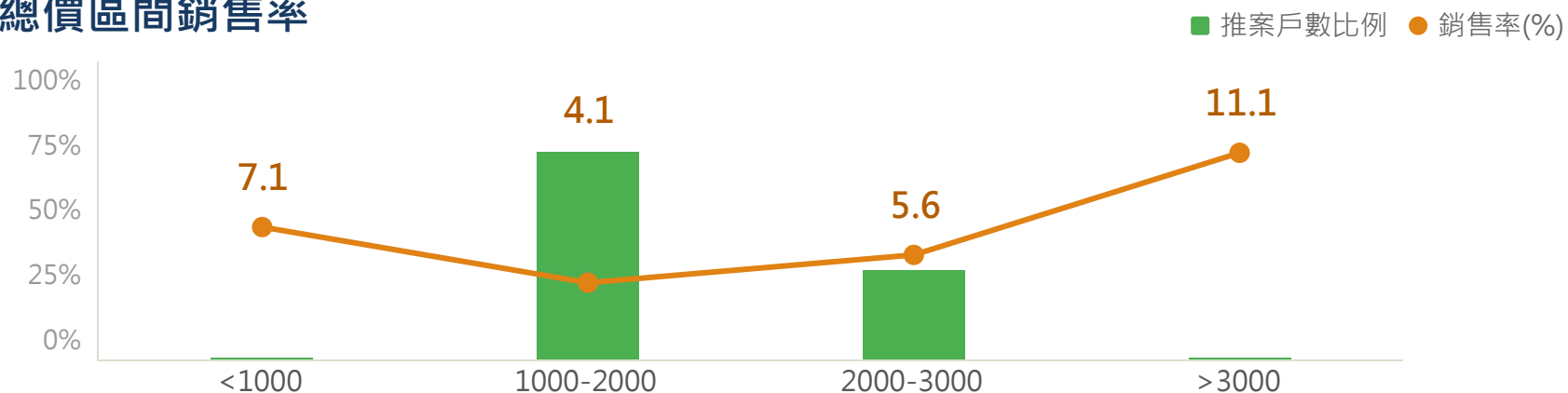
*此處之推案價格為開價。

桃園市推案總價與銷售率

推案總價分布 (依總價區間)

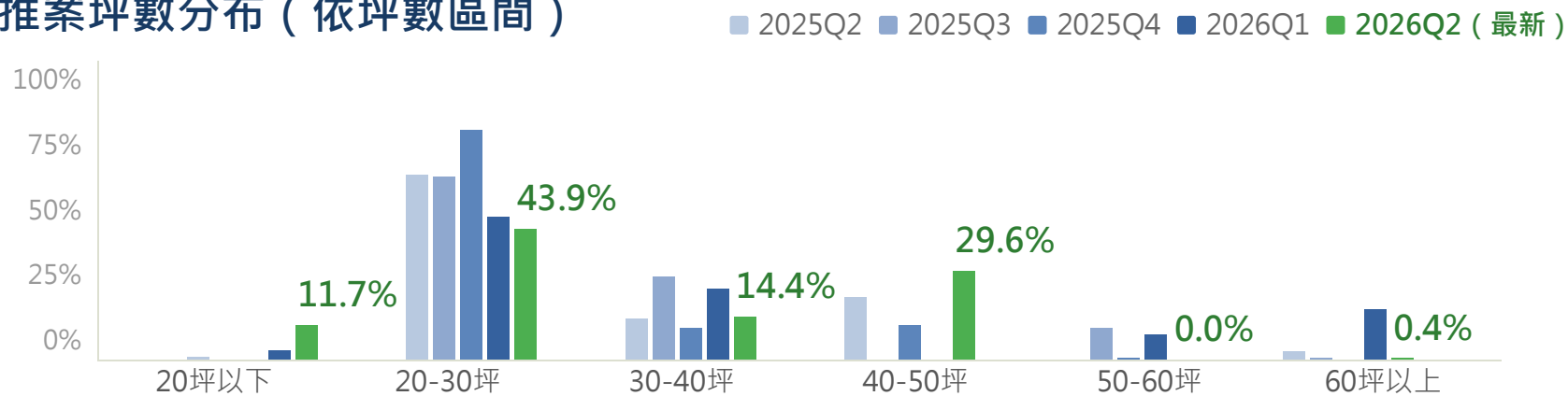


總價區間銷售率

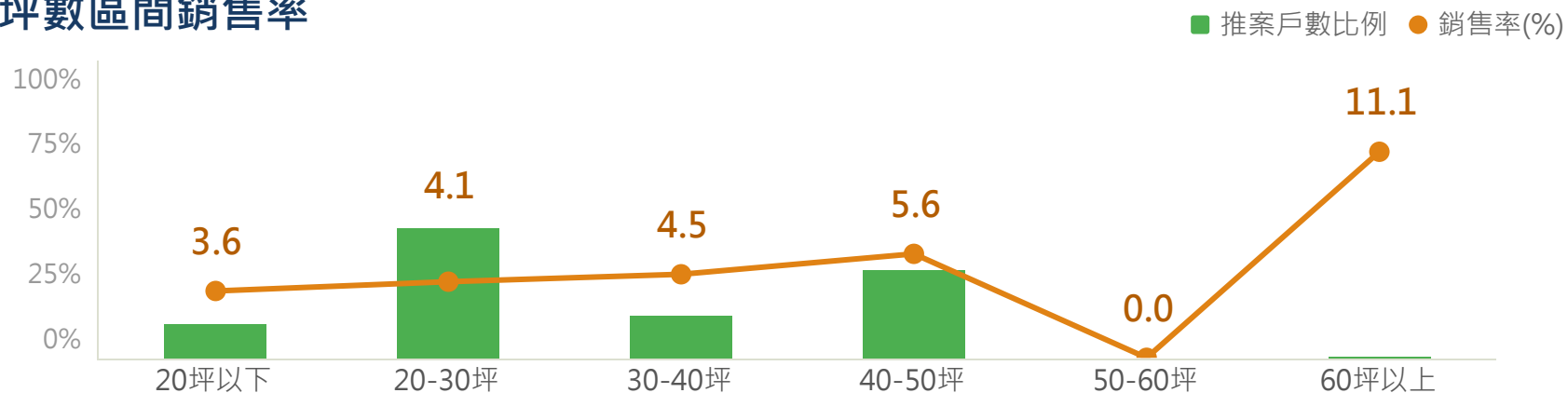


桃園市推案坪數與銷售率

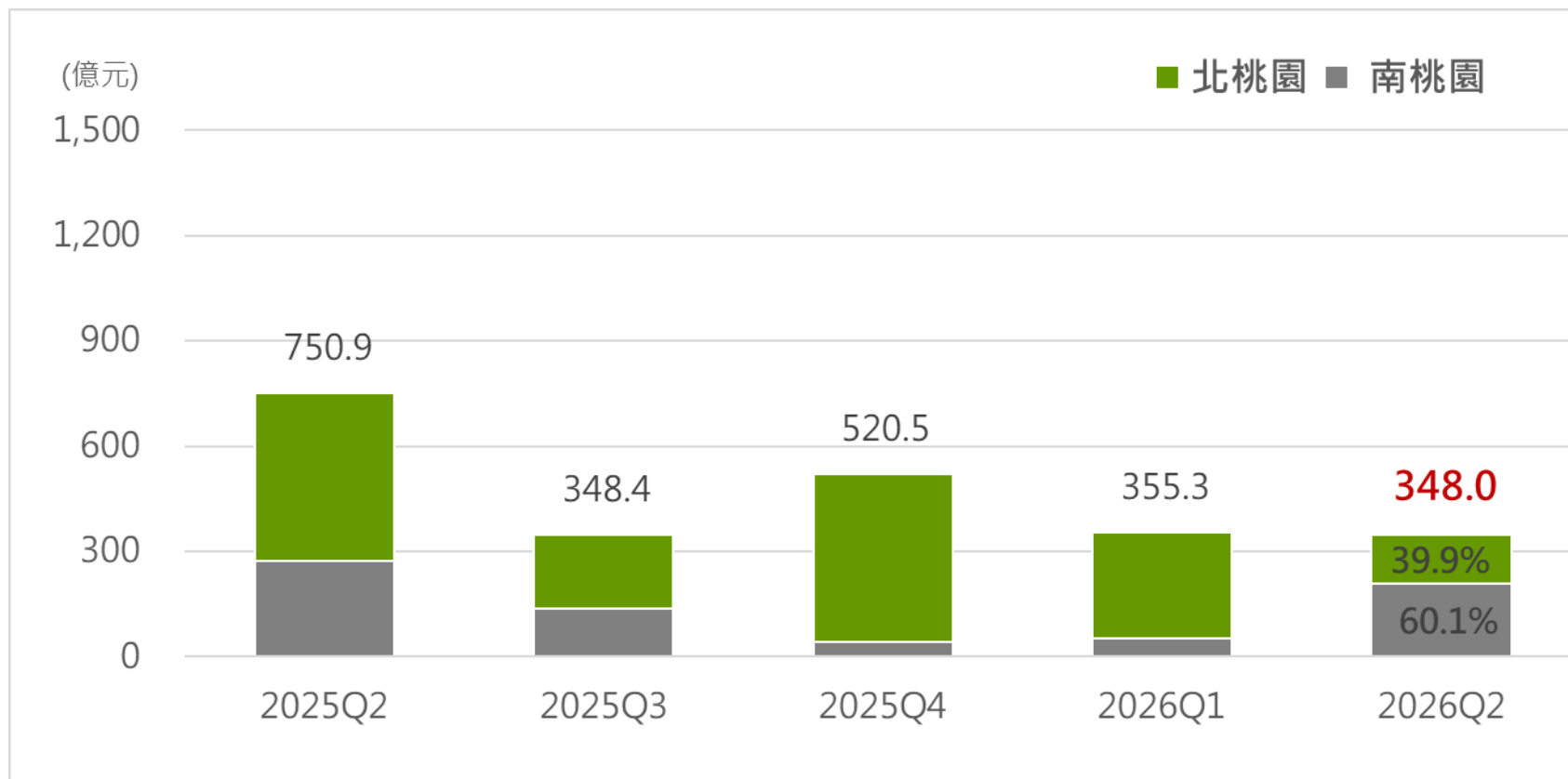
推案坪數分布 (依坪數區間)



坪數區間銷售率

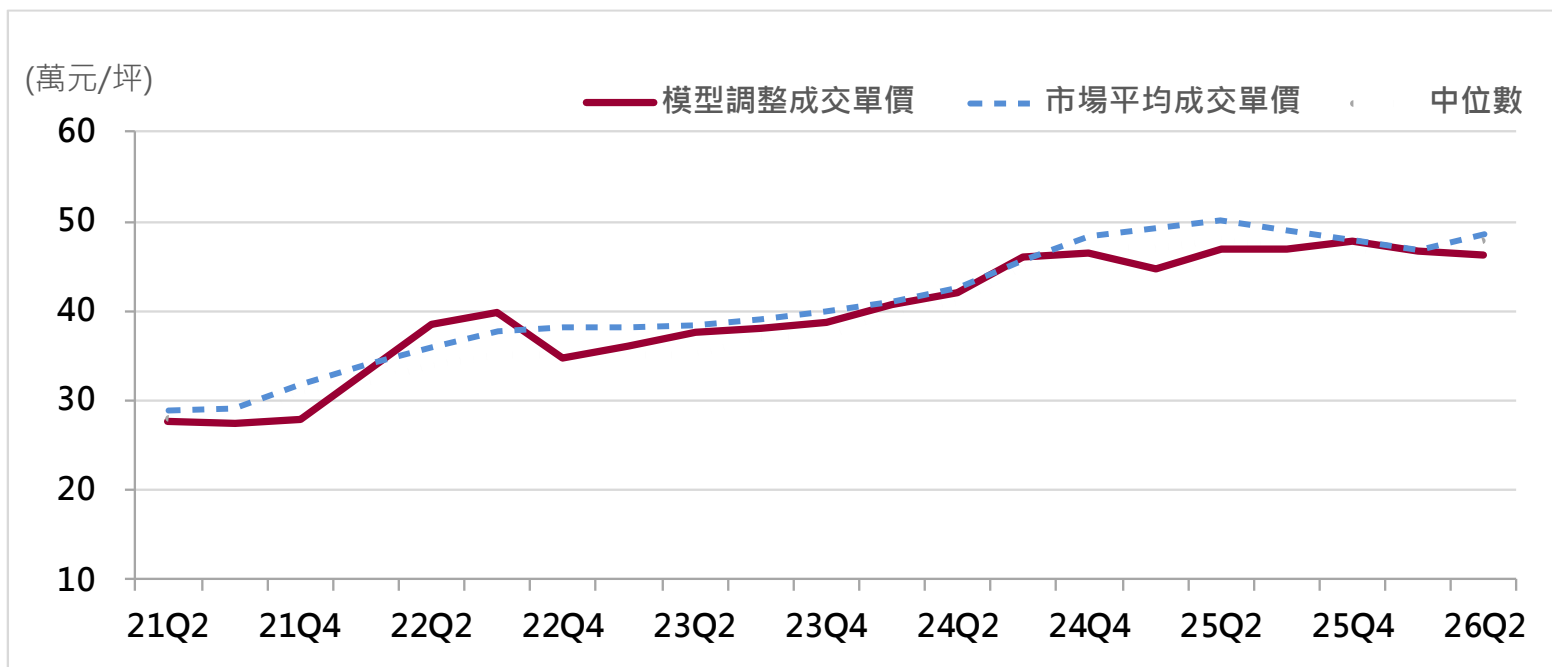


桃園市推案分布 2026年第2季



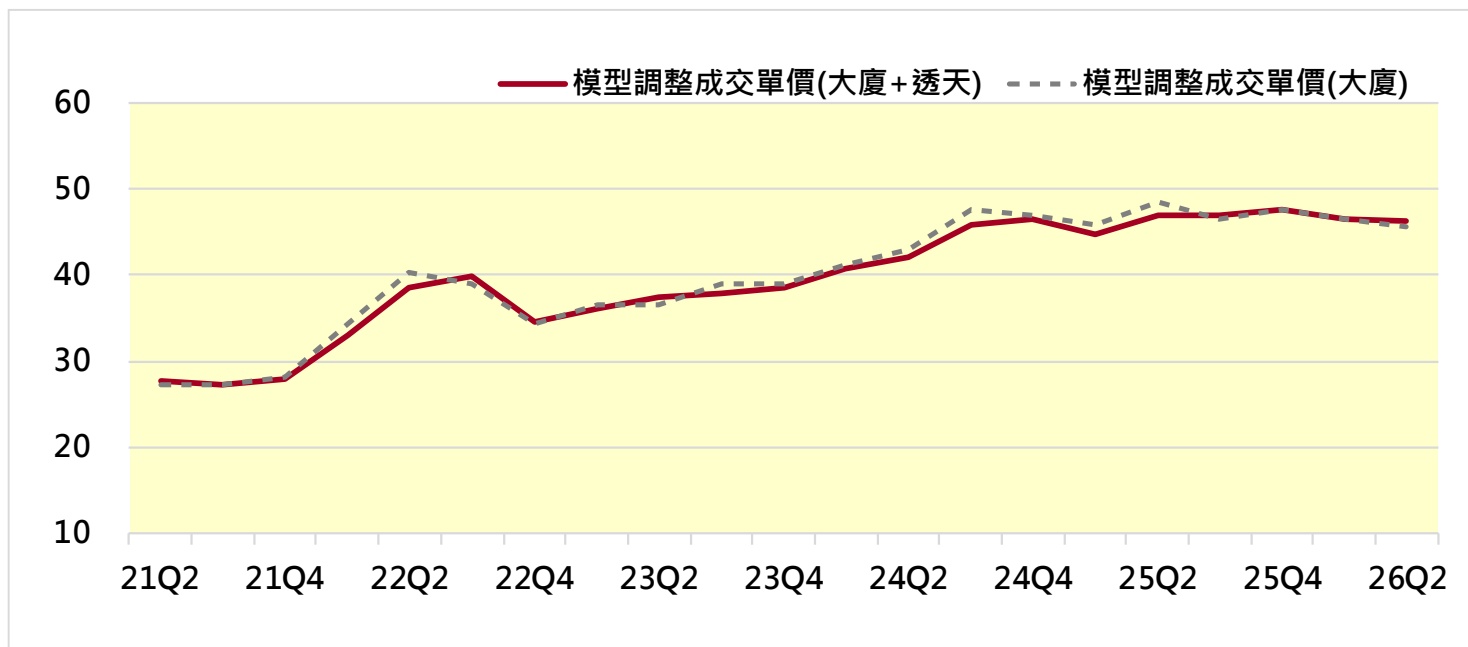
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

桃園市模型單價與市場單價



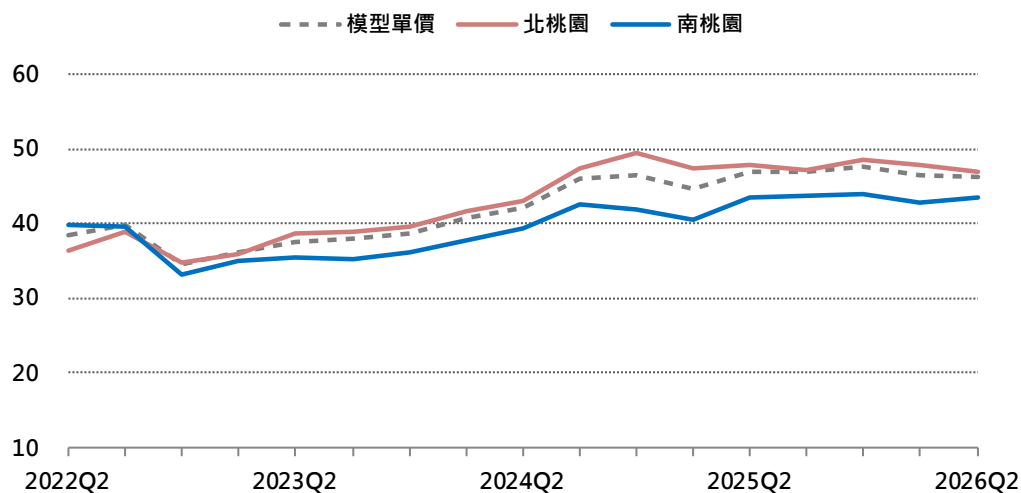
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	46.3 萬元/坪	-0.57%	-1.33%
市場平均成交單價	48.5 萬元/坪	3.52%	-3.41%

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)	46.3 萬元/坪	-0.57%	-1.33%
模型調整成交單價 (大廈)	45.7 萬元/坪	-1.50%	-5.55%

桃園市區位價格



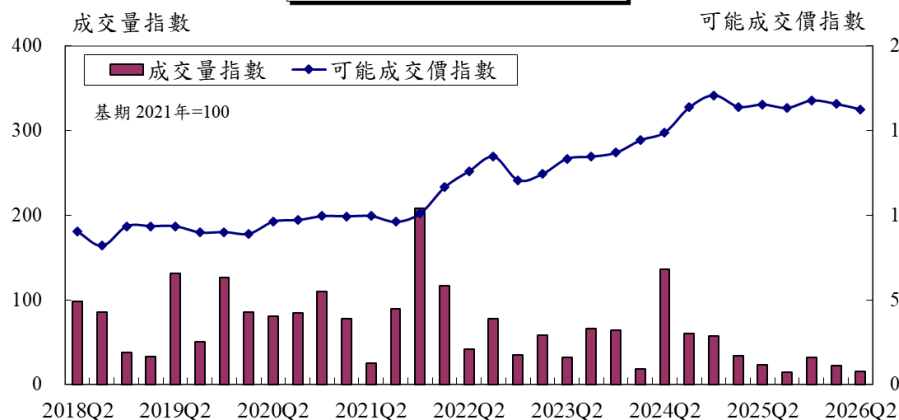
北桃園 (高價區)	桃園、龜山、八德 蘆竹
南桃園 (低價區)	中壢、大園、平鎮

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

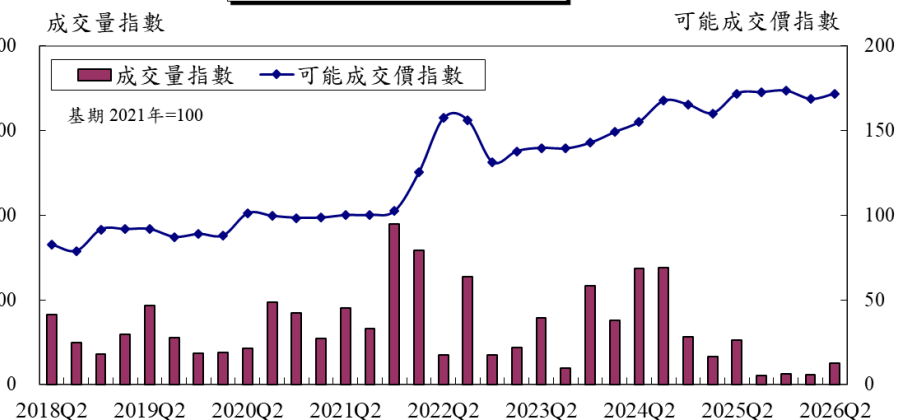
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
北桃園(高價區)	47.01 萬元/坪	-1.95%	-1.74%
南桃園(低價區)	43.57 萬元/坪	1.88%	-0.08%

桃園市成交量(戶數)

北桃園價量指數趨勢圖(季)

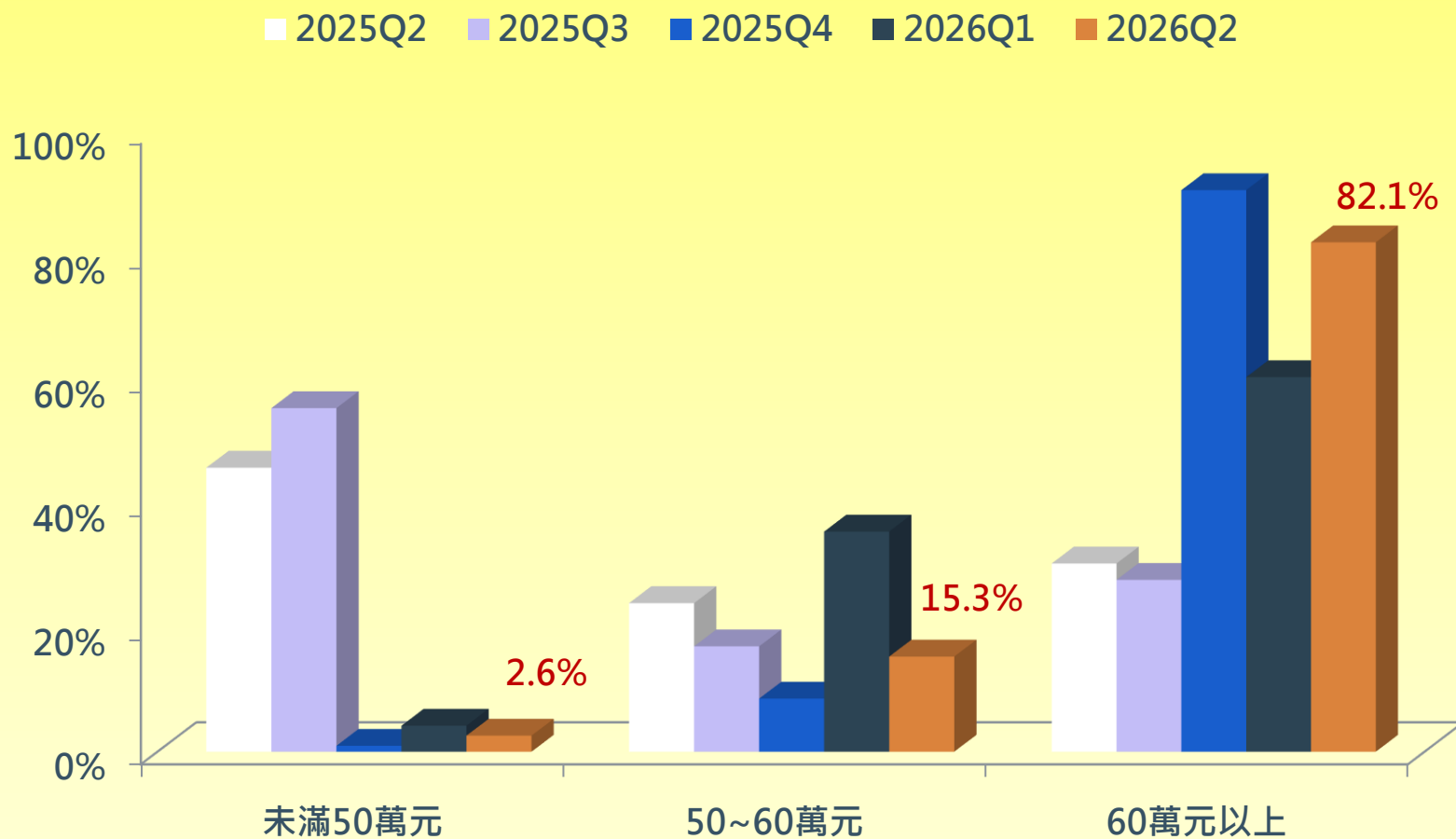


南桃園價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
北桃園(高價區)	15.27	-32.37%	-34.57%
南桃園(低價區)	25.31	112.57%	-51.23%

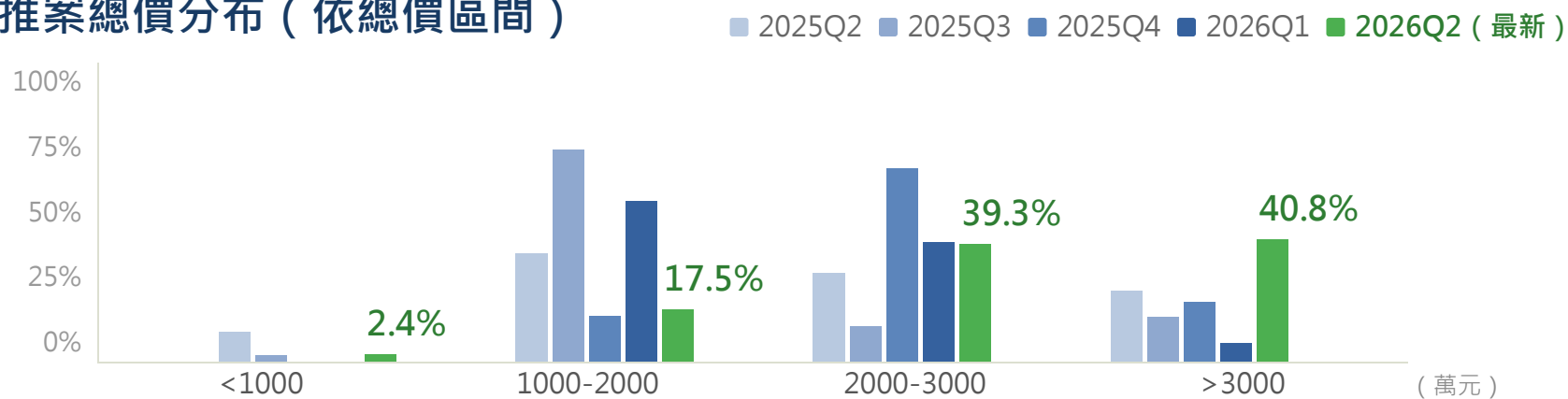
新竹縣市推案價格與戶數比例



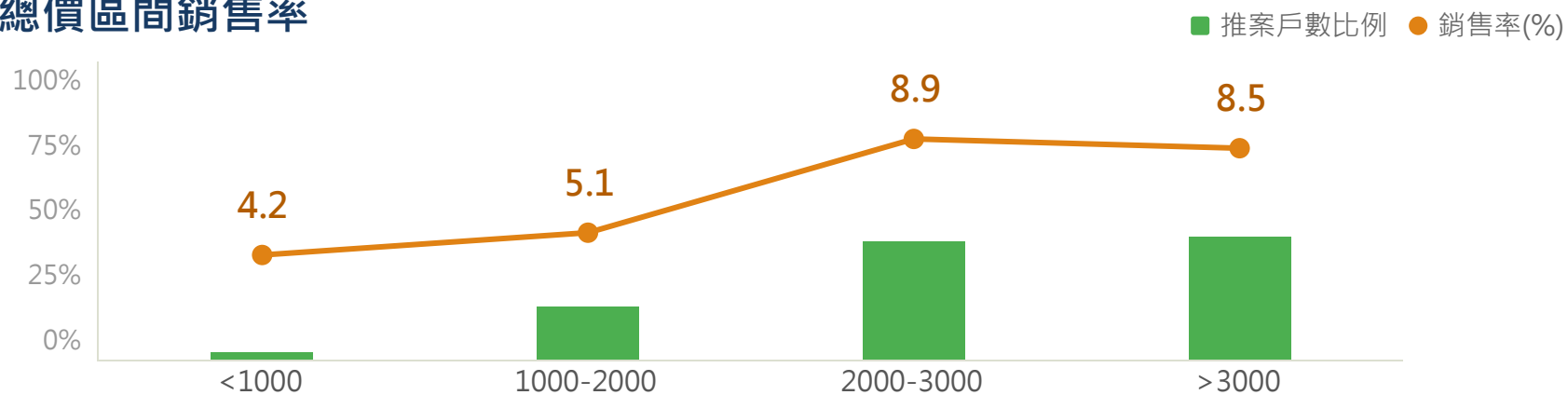
*此處之推案價格為開價。

新竹縣市推案總價與銷售率

推案總價分布 (依總價區間)

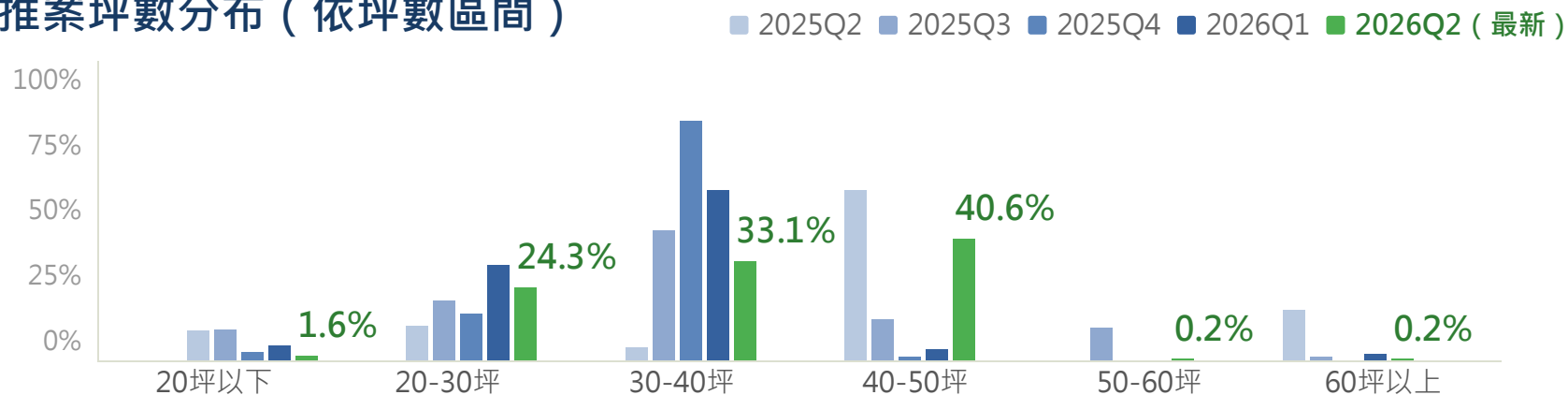


總價區間銷售率

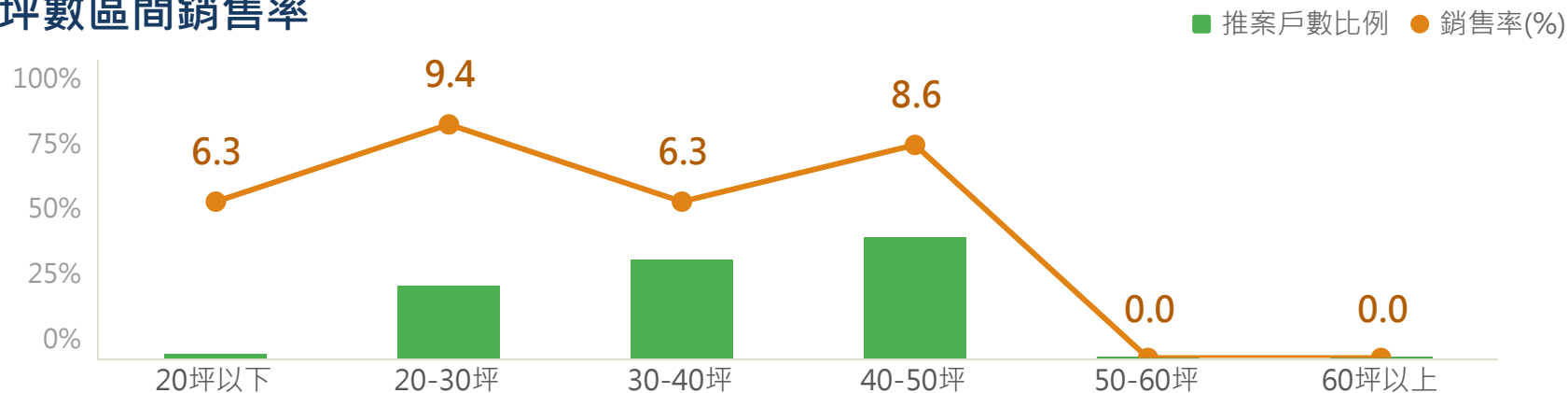


新竹縣市推案坪數與銷售率

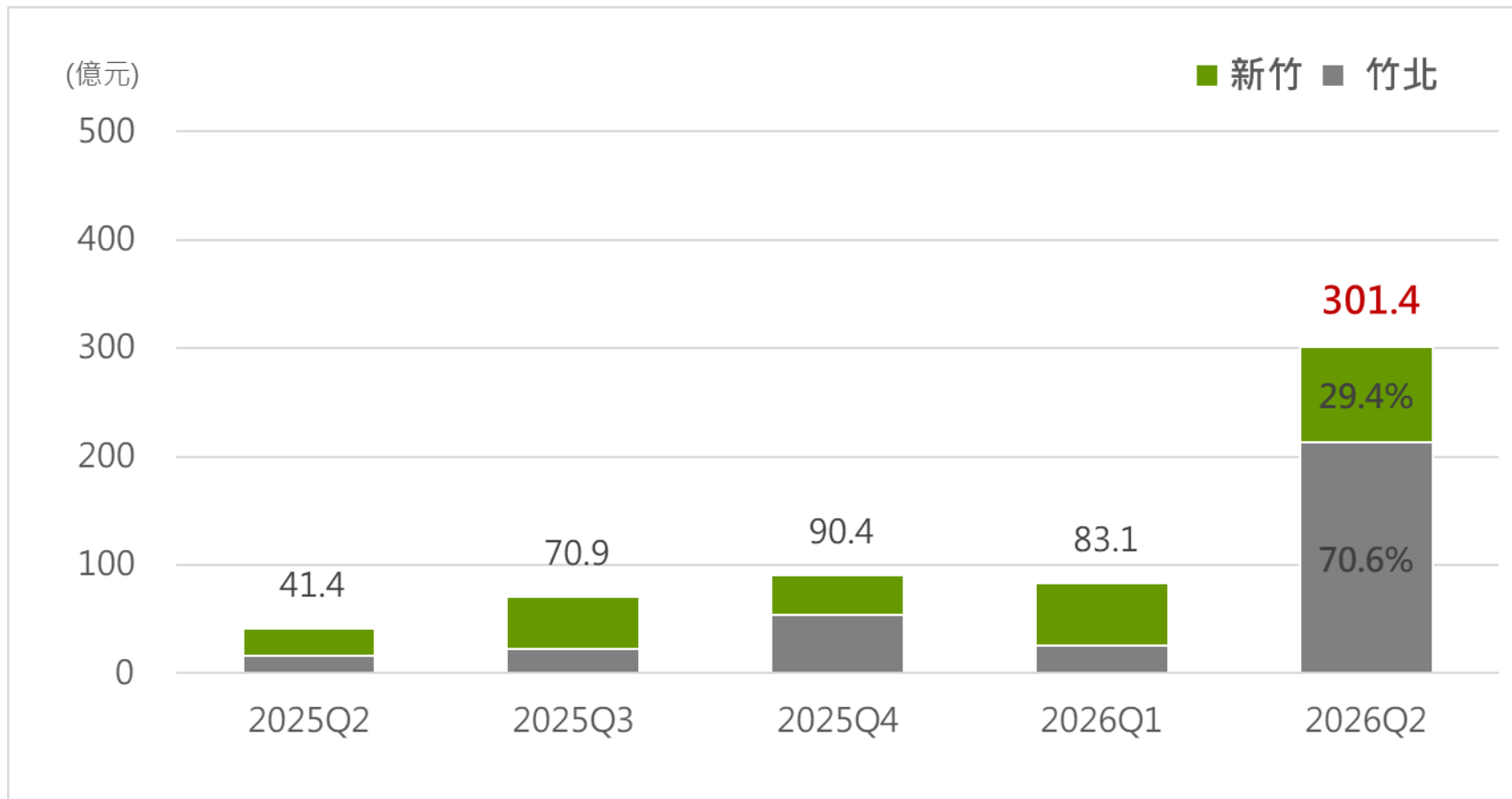
推案坪數分布 (依坪數區間)



坪數區間銷售率

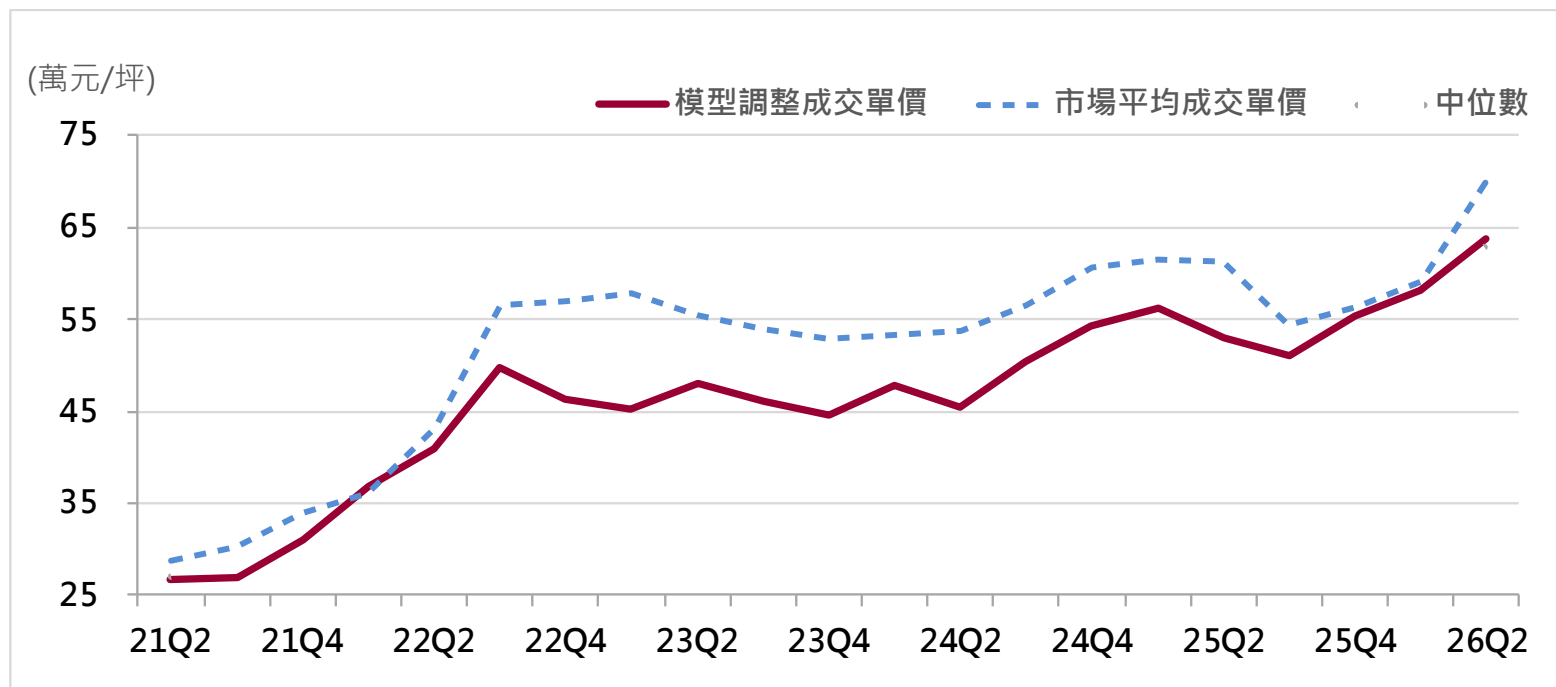


新竹縣市推案分布 2026年第2季



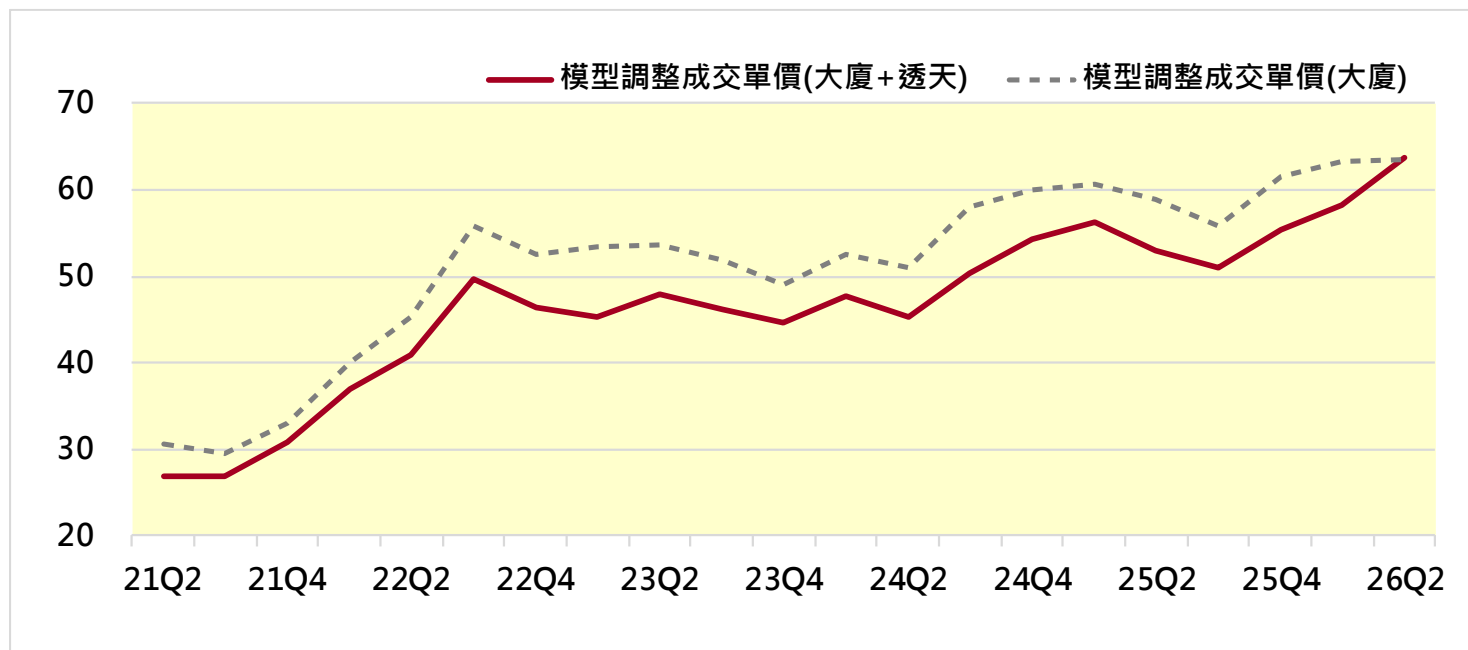
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

新竹縣市模型單價與市場單價



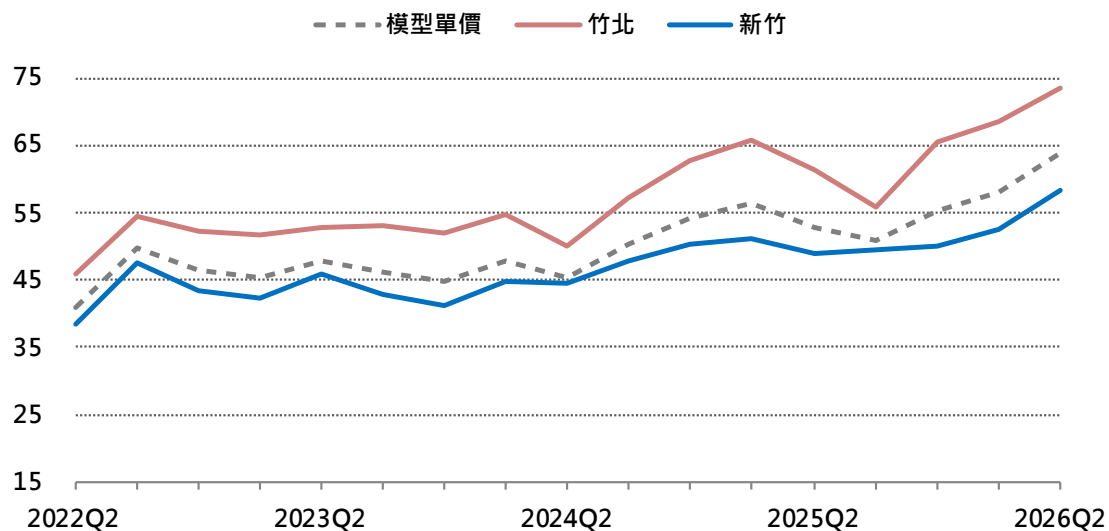
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	63.8 萬元/坪	9.72%	20.53%
市場平均成交單價	70.2 萬元/坪	18.60%	14.40%

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)	63.8 萬元/坪	9.72%	20.53%
模型調整成交單價 (大廈)	63.5 萬元/坪	0.39%	7.95%

新竹縣市區位價格



新竹縣

竹北市

新竹市

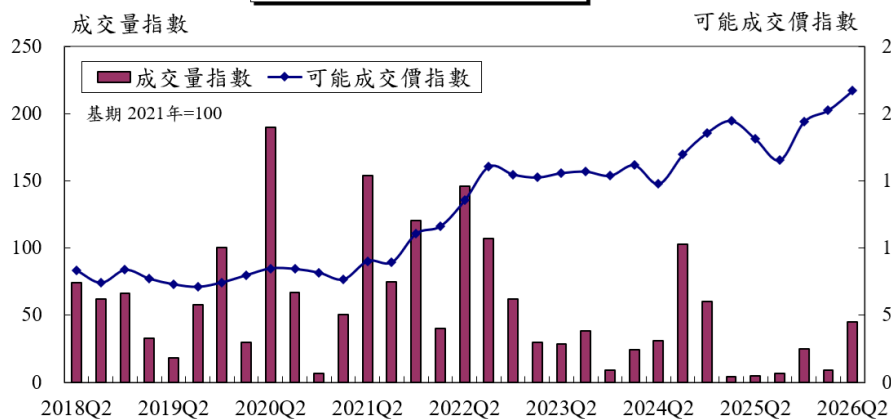
新竹市

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

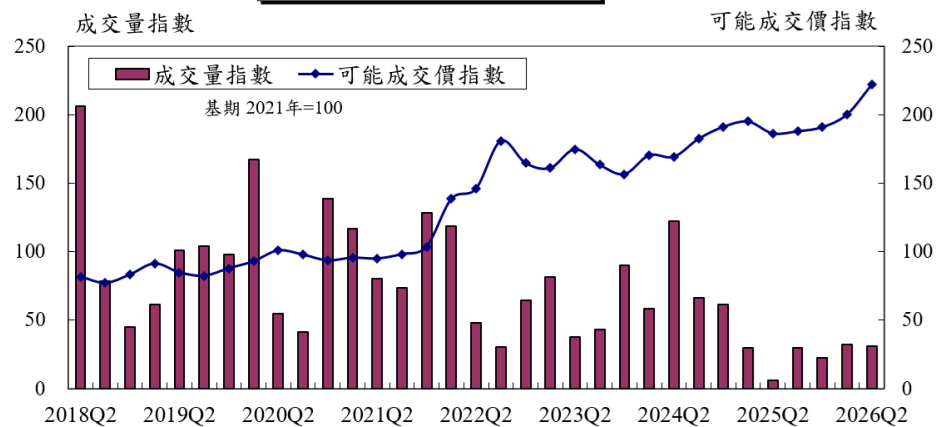
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
竹北市	73.48 萬元/坪	7.18%	19.97%
新竹市	58.26 萬元/坪	10.84%	19.03%

新竹縣市成交量(戶數)

竹北市價量指數趨勢圖(季)

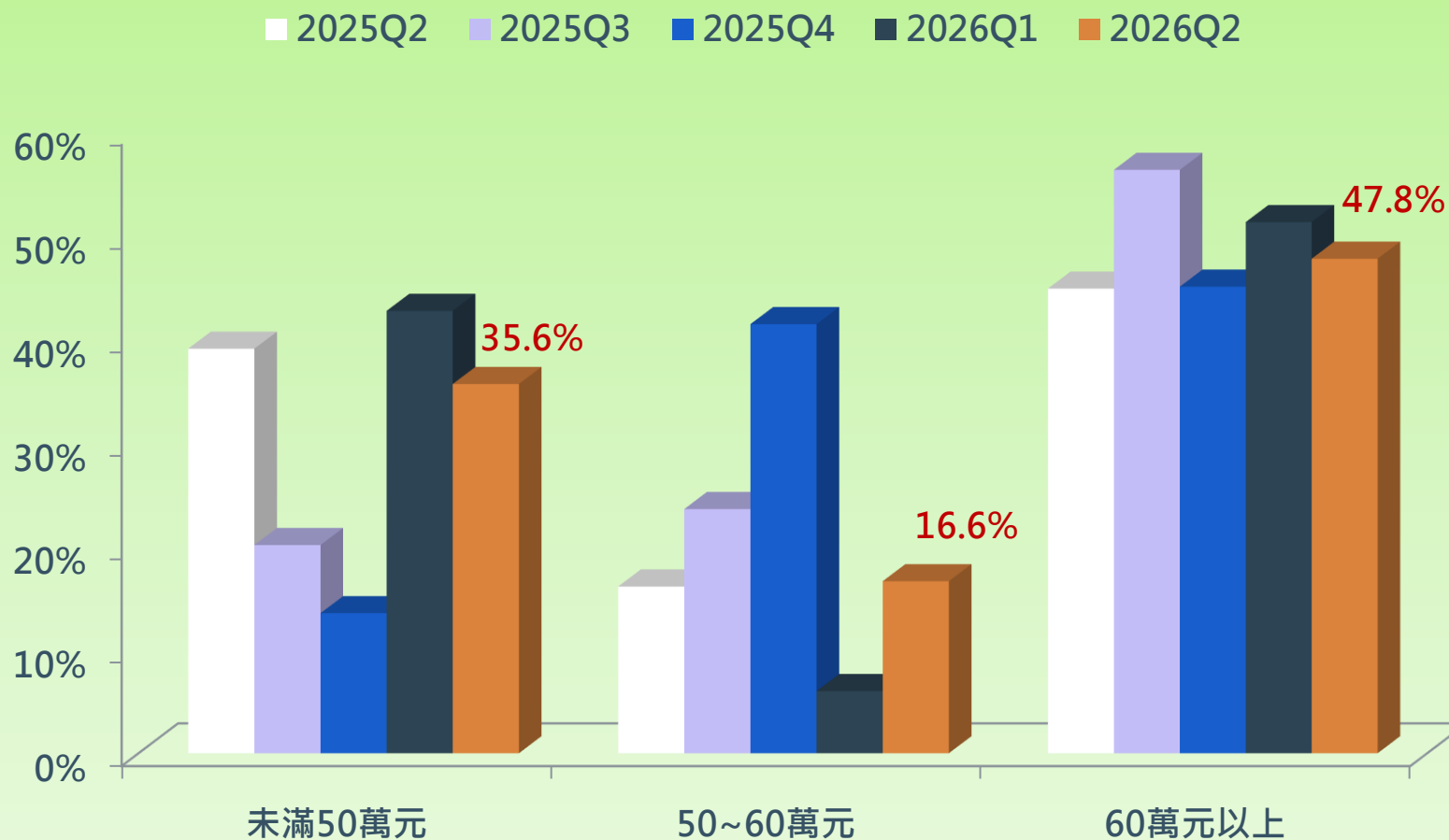


新竹市價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
竹北市	45.23	390.98%	799.89%
新竹市	30.83	-3.70%	420.03%

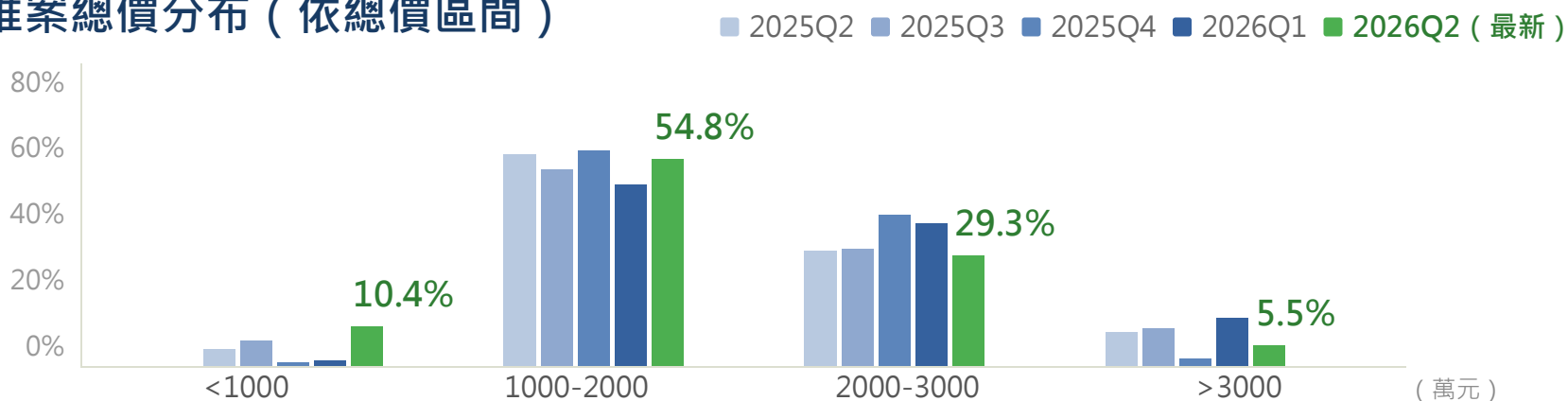
台中市推案價格與戶數比例



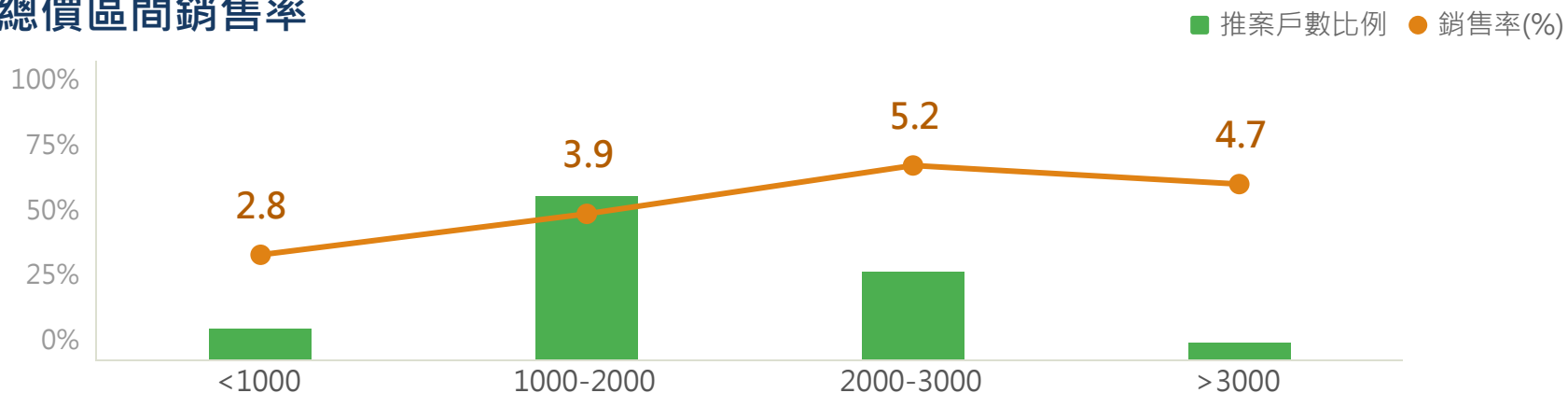
*此處之推案價格為開價。

台中市推案總價與銷售率

推案總價分布 (依總價區間)

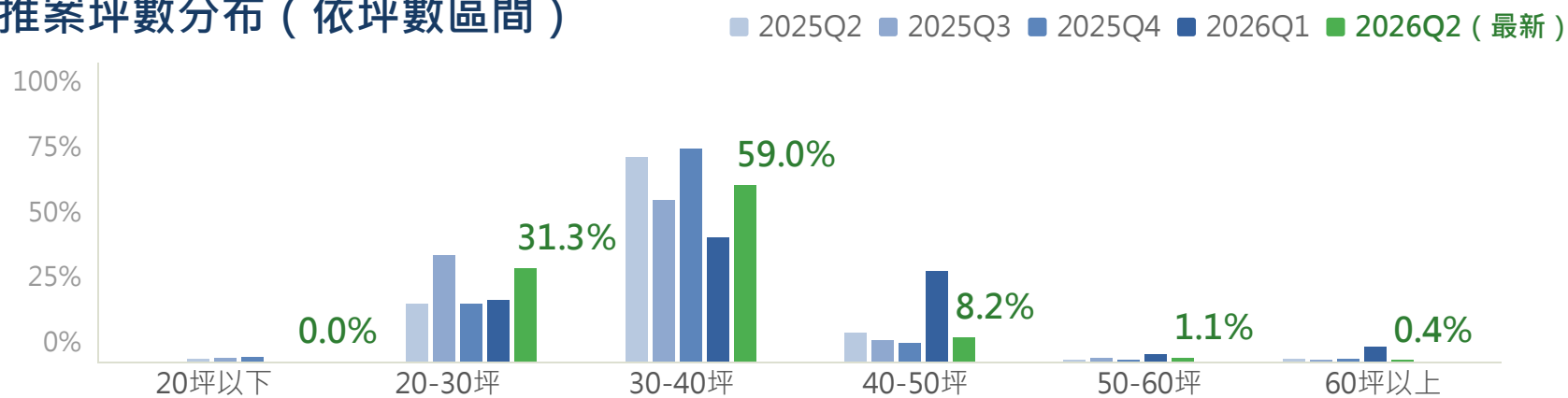


總價區間銷售率

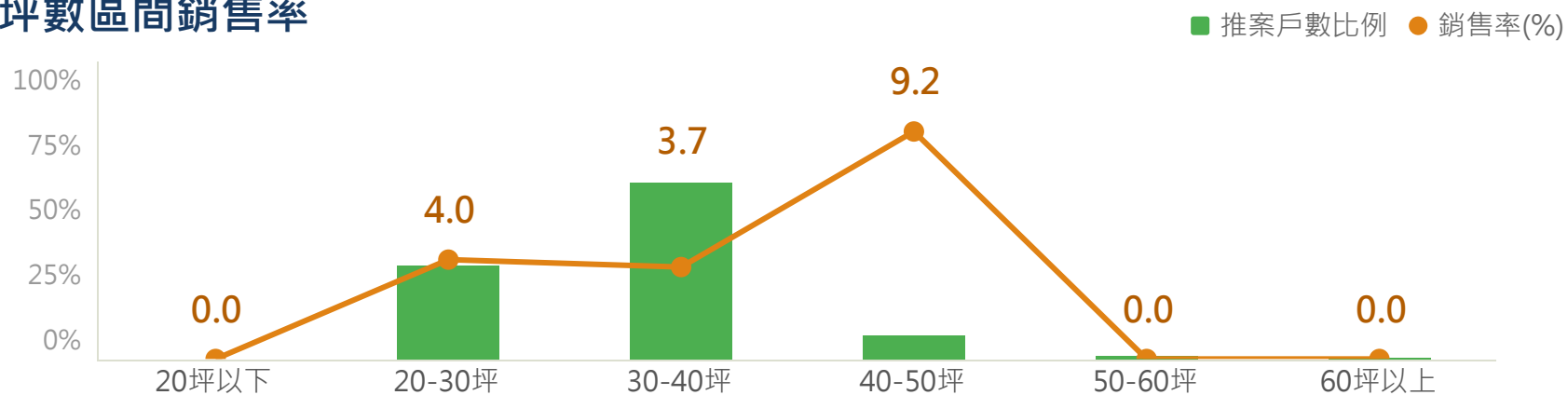


台中市推案坪數與銷售率

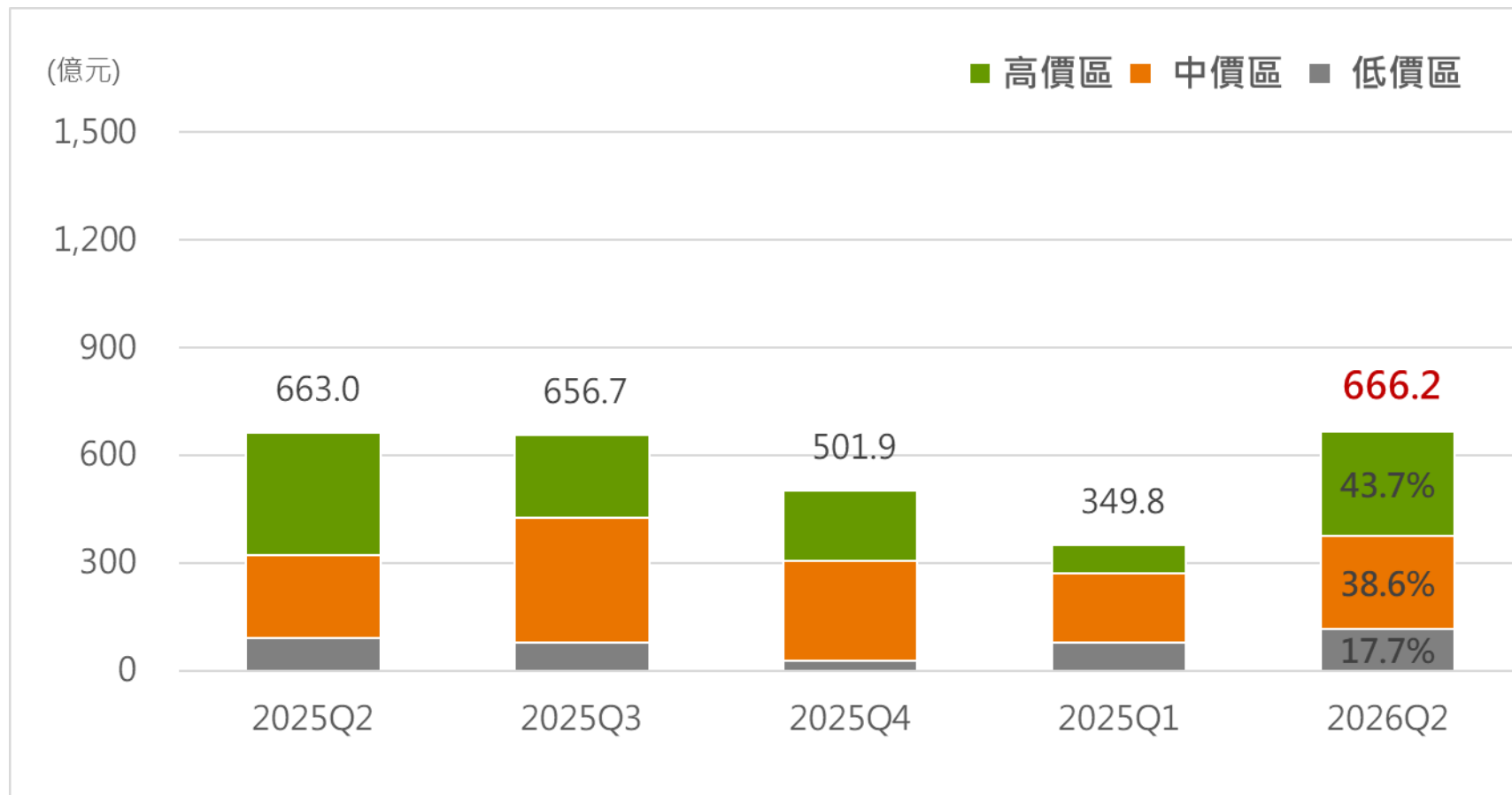
推案坪數分布 (依坪數區間)



坪數區間銷售率

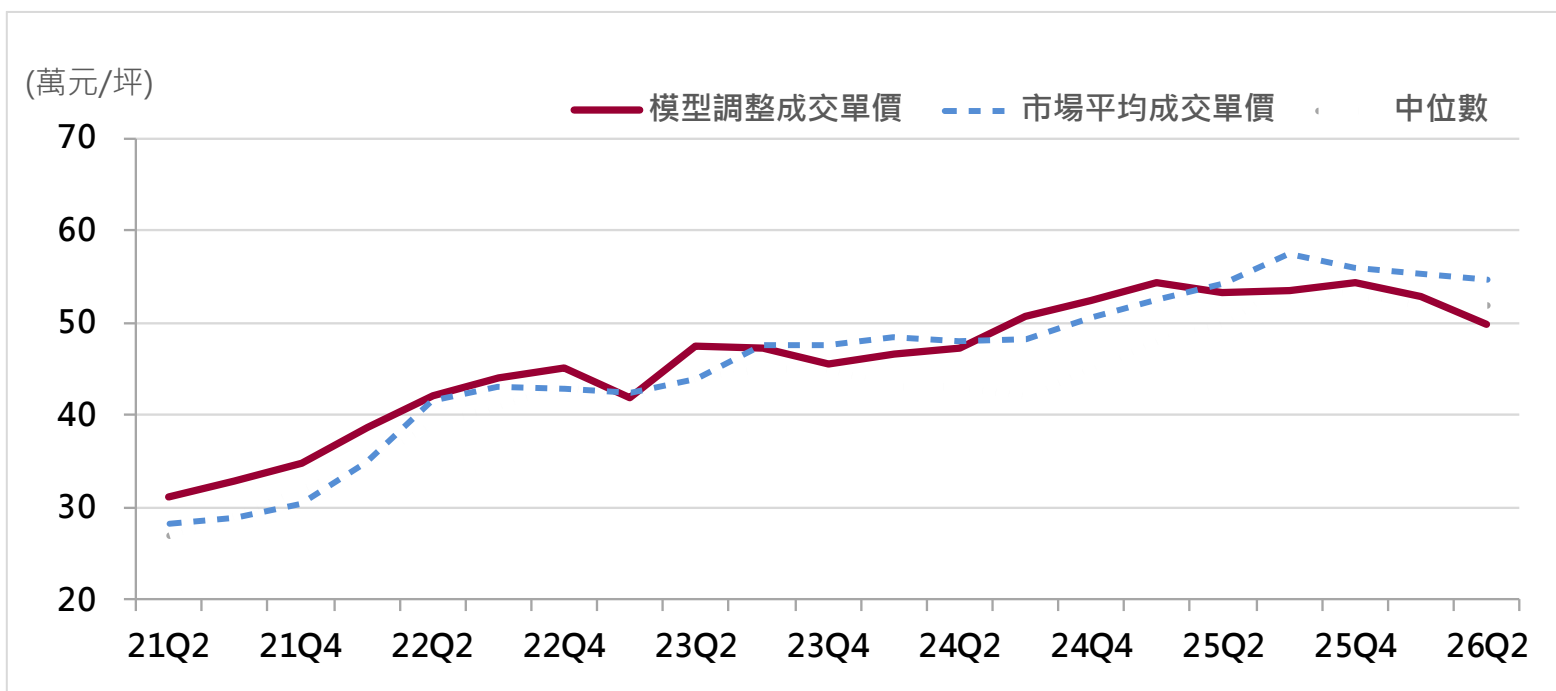


台中市推案分布 2026年第2季



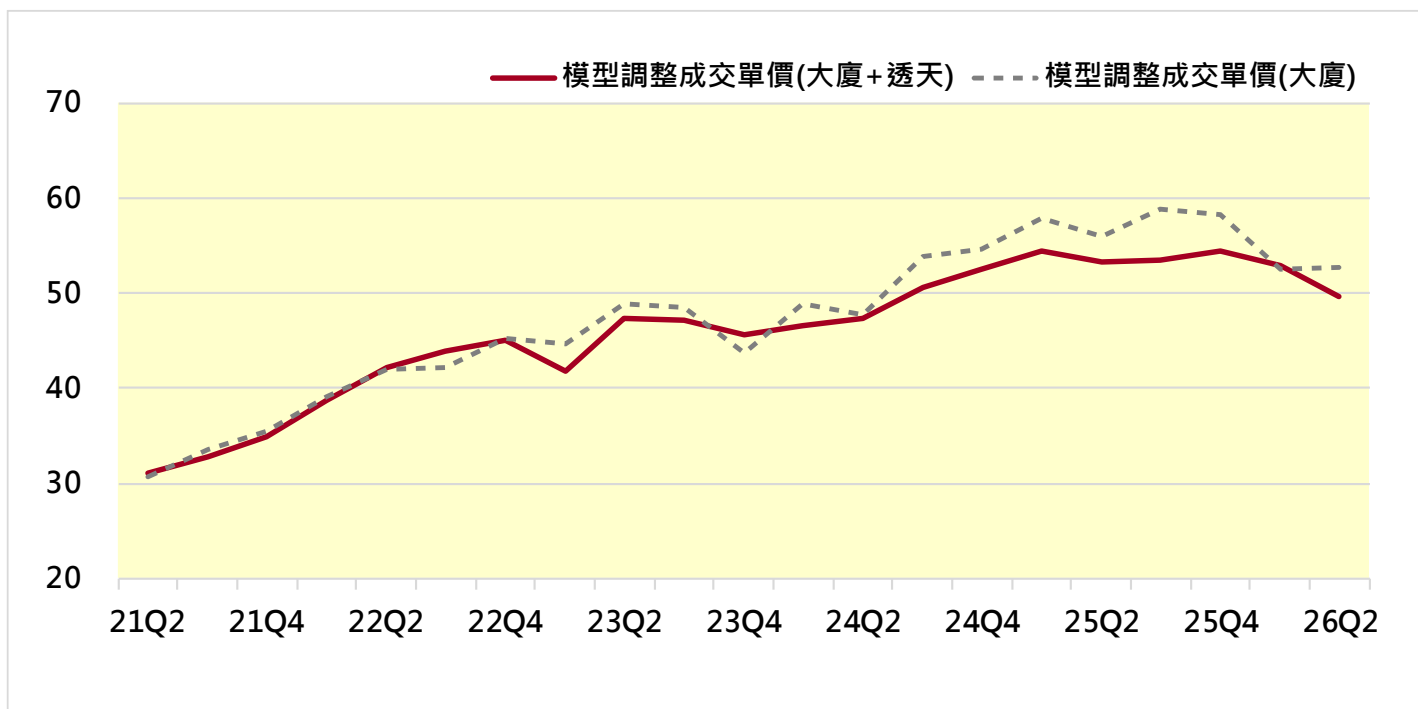
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台中市模型單價與市場單價



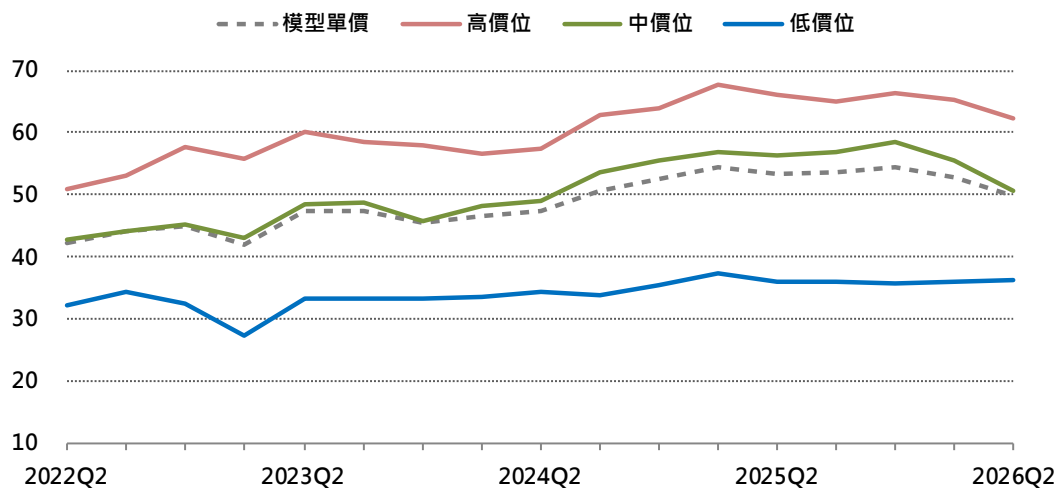
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	49.8 萬元/坪	-5.91%	-6.68%
市場平均成交單價	54.7 萬元/坪	-1.09%	0.87%

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)	49.8 萬元/坪	-5.91%	-6.68%
模型調整成交單價 (大廈)	52.7 萬元/坪	0.17%	-5.89%

台中市區位價格



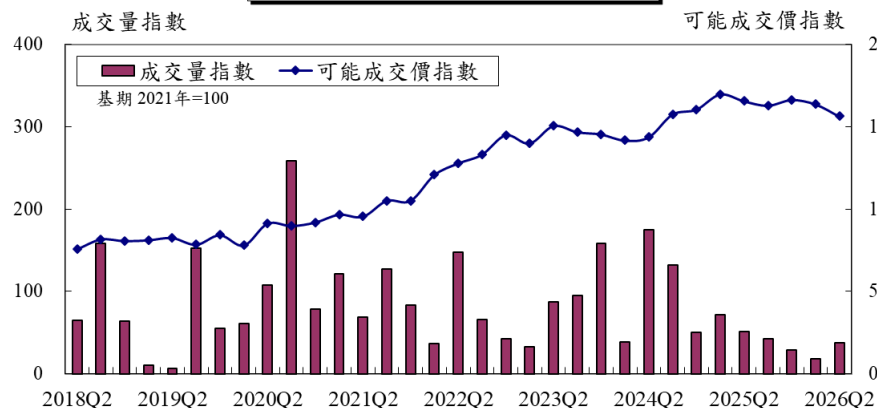
高價區	西屯、南屯、西區
中價區	北屯、大里、烏日 中區、東區、南區 北區、太平、潭子
低價區	龍井、豐原、大雅 梧棲、清水、神岡 沙鹿、后里、外埔

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

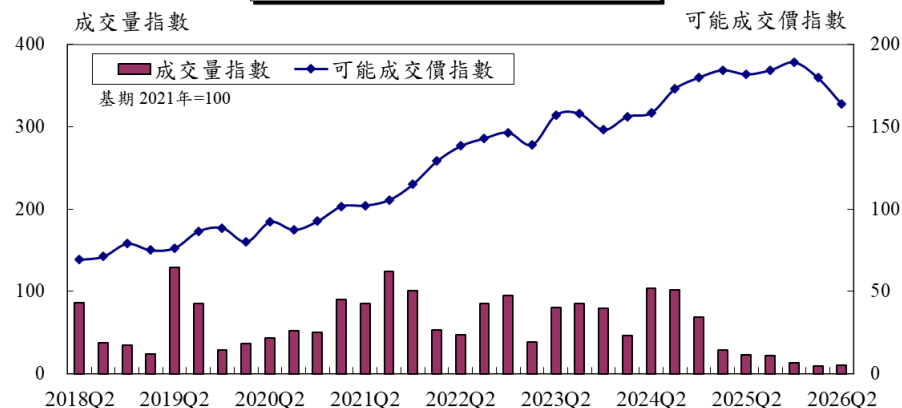
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	62.33 萬元/坪	-4.49%	-5.59%
中價區	50.57 萬元/坪	-8.91%	-10.02%
低價區	36.15 萬元/坪	0.49%	0.85%

台中市區位成交量(戶數)

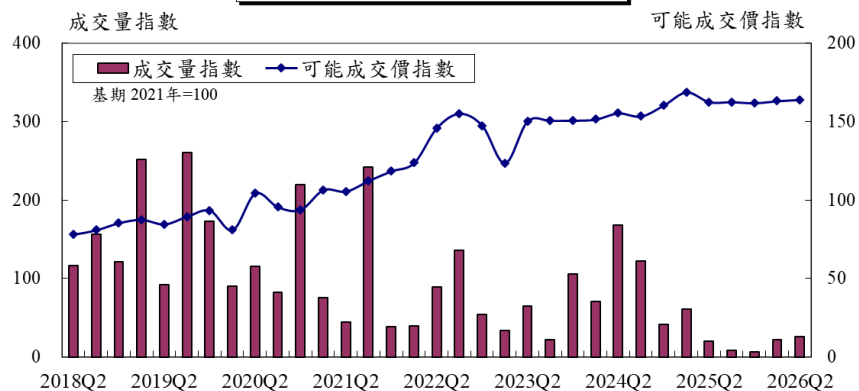
台中市高價區價量指數趨勢圖(季)



台中市中價區價量指數趨勢圖(季)



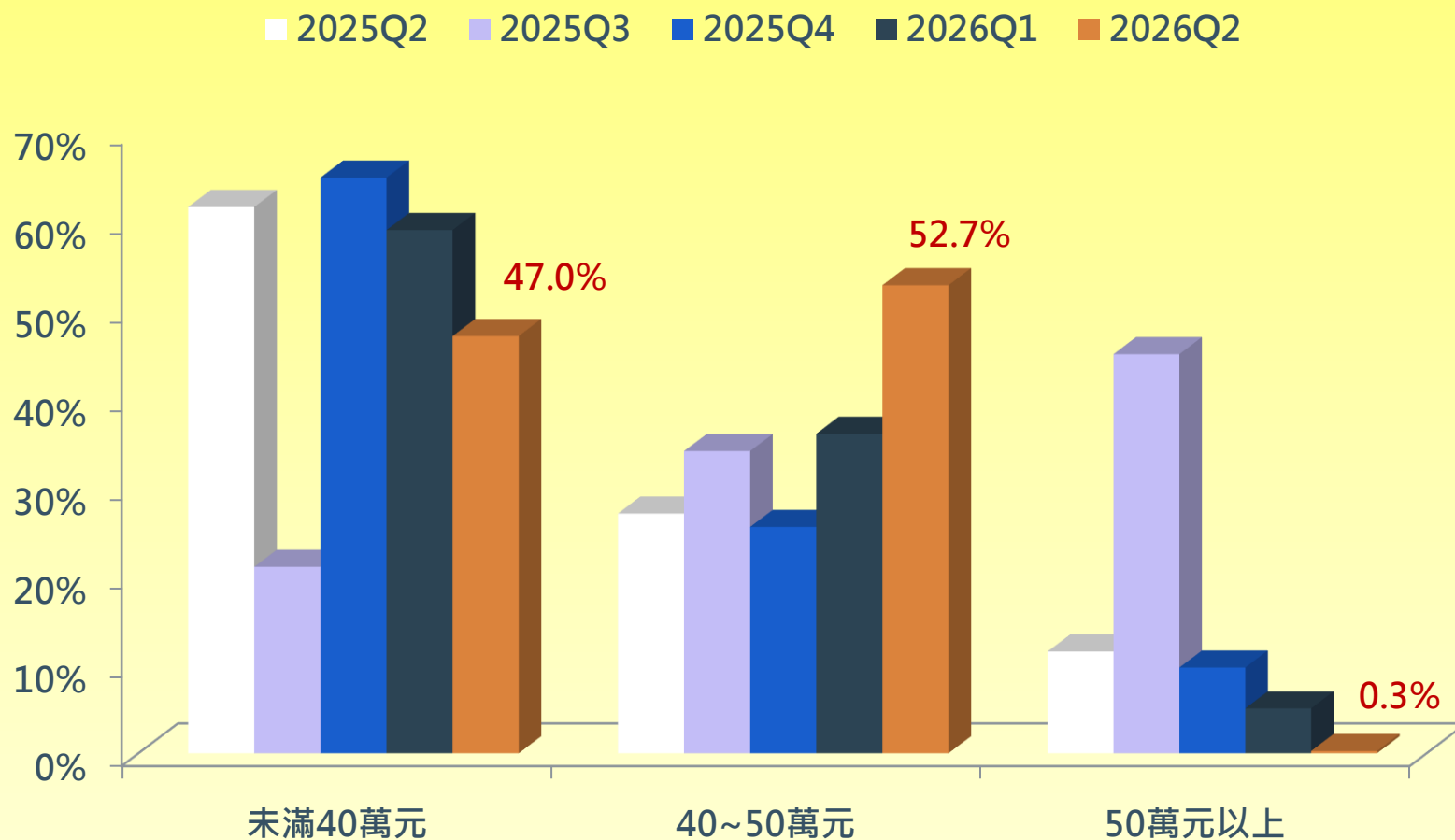
台中市低價區價量指數趨勢圖(季)



	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	37.75	110.41%	-25.57%
中價區	10.45	9.78%	-53.61%
低價區	25.85	18.21%	30.04%

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。

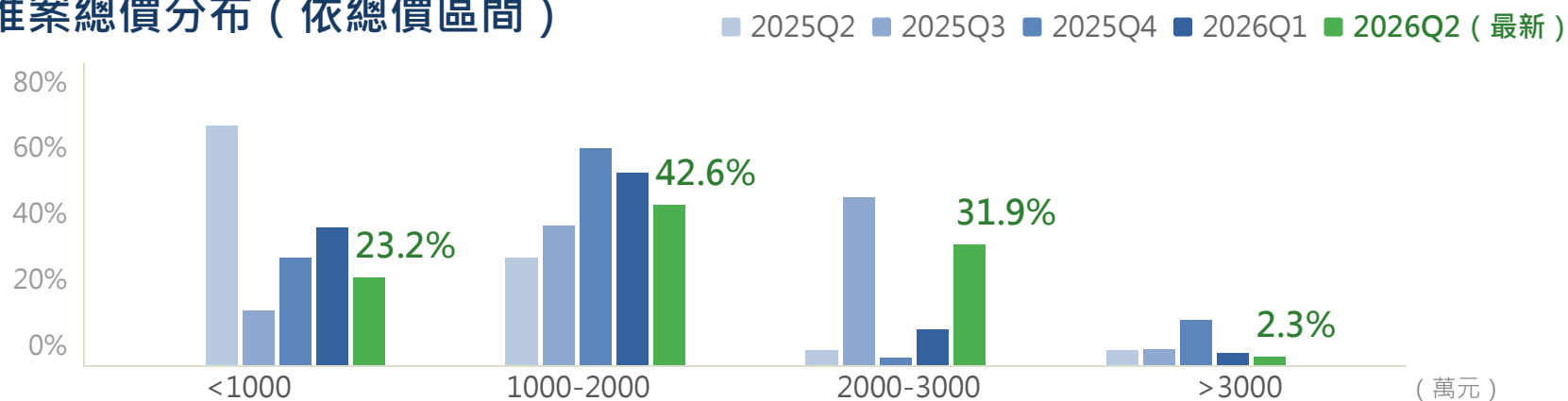
台南市推案價格與戶數比例



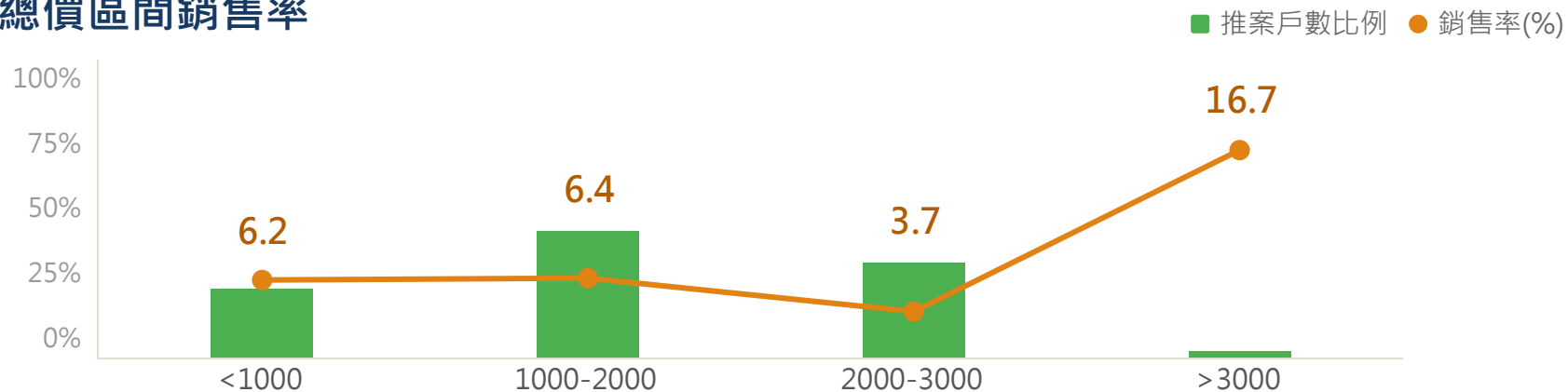
*此處之推案價格為開價。

台南市推案總價與銷售率

推案總價分布 (依總價區間)

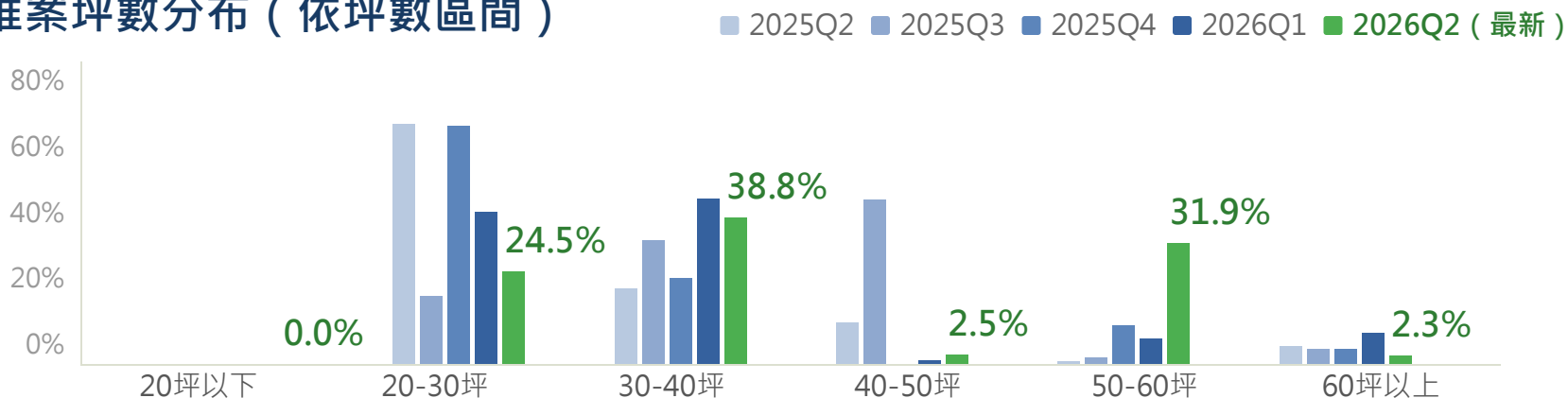


總價區間銷售率

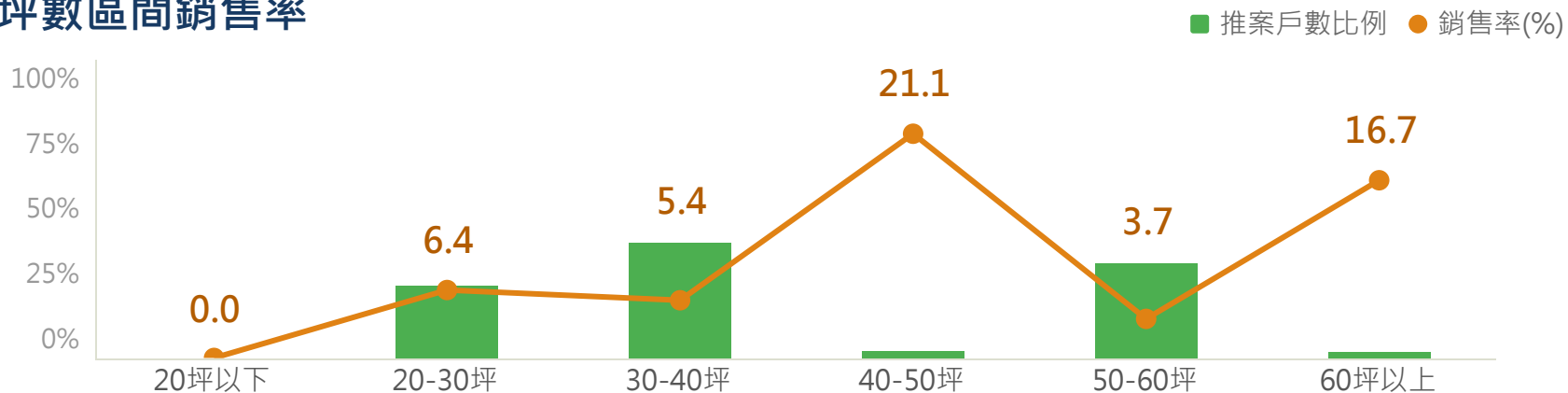


台南市推案坪數與銷售率

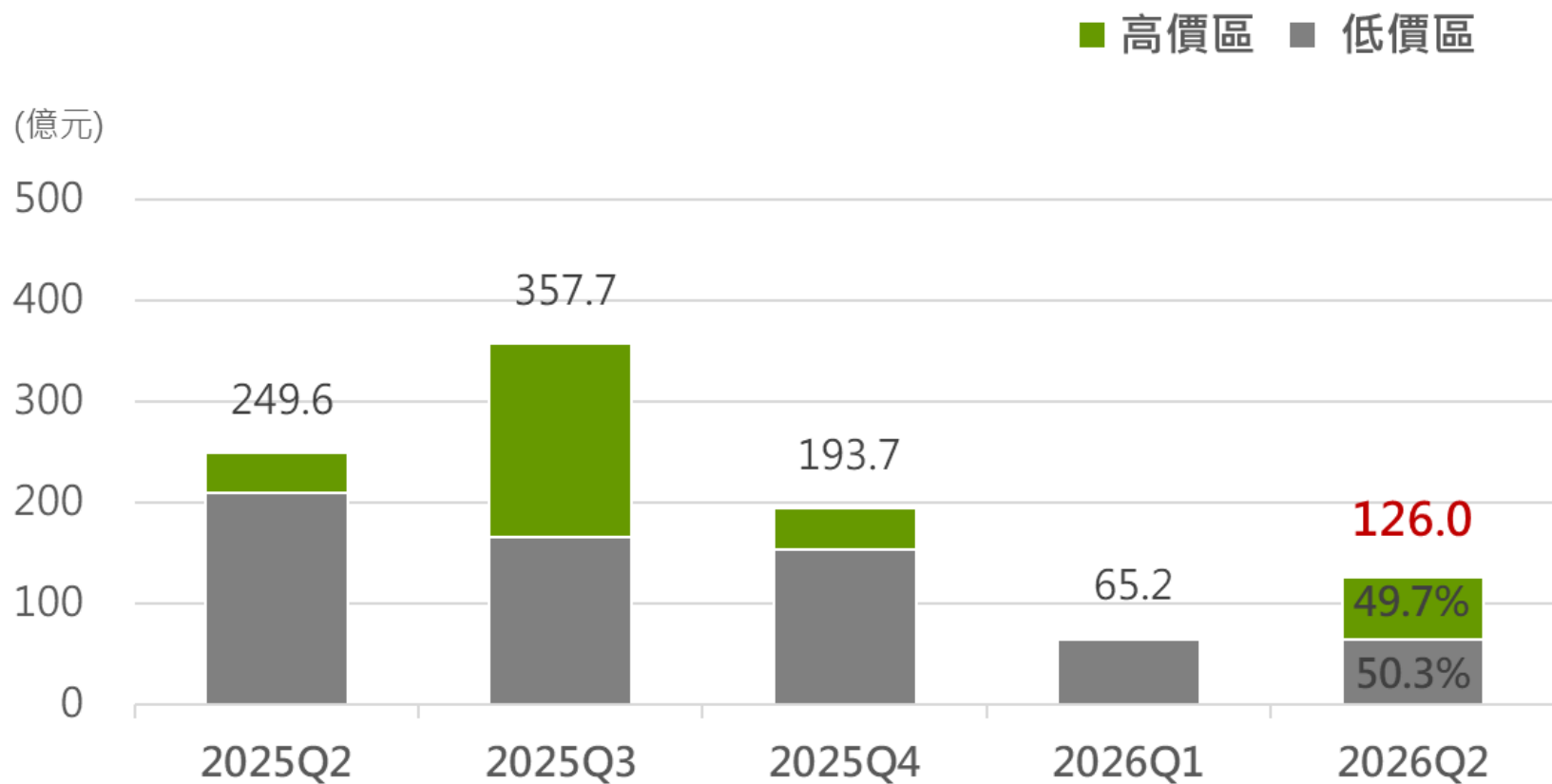
推案坪數分布 (依坪數區間)



坪數區間銷售率

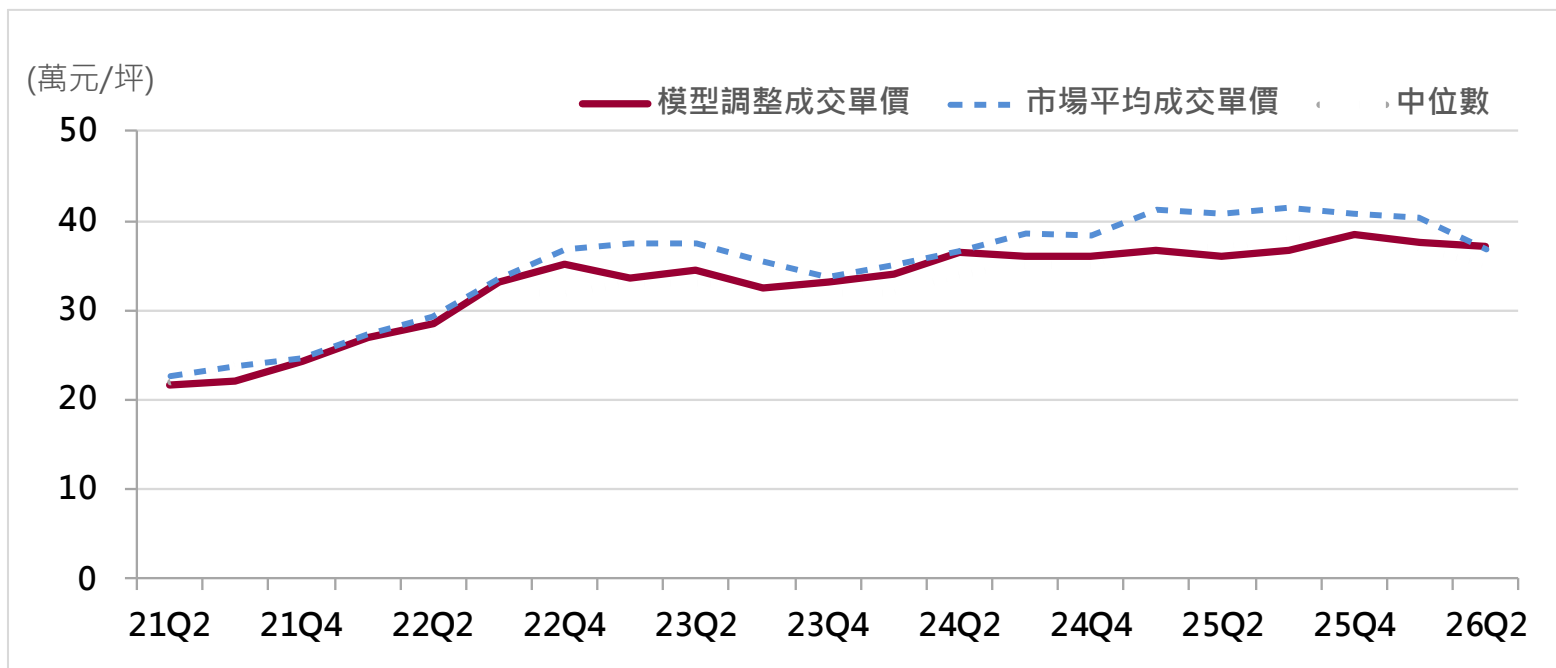


台南市推案分布 2026年第2季



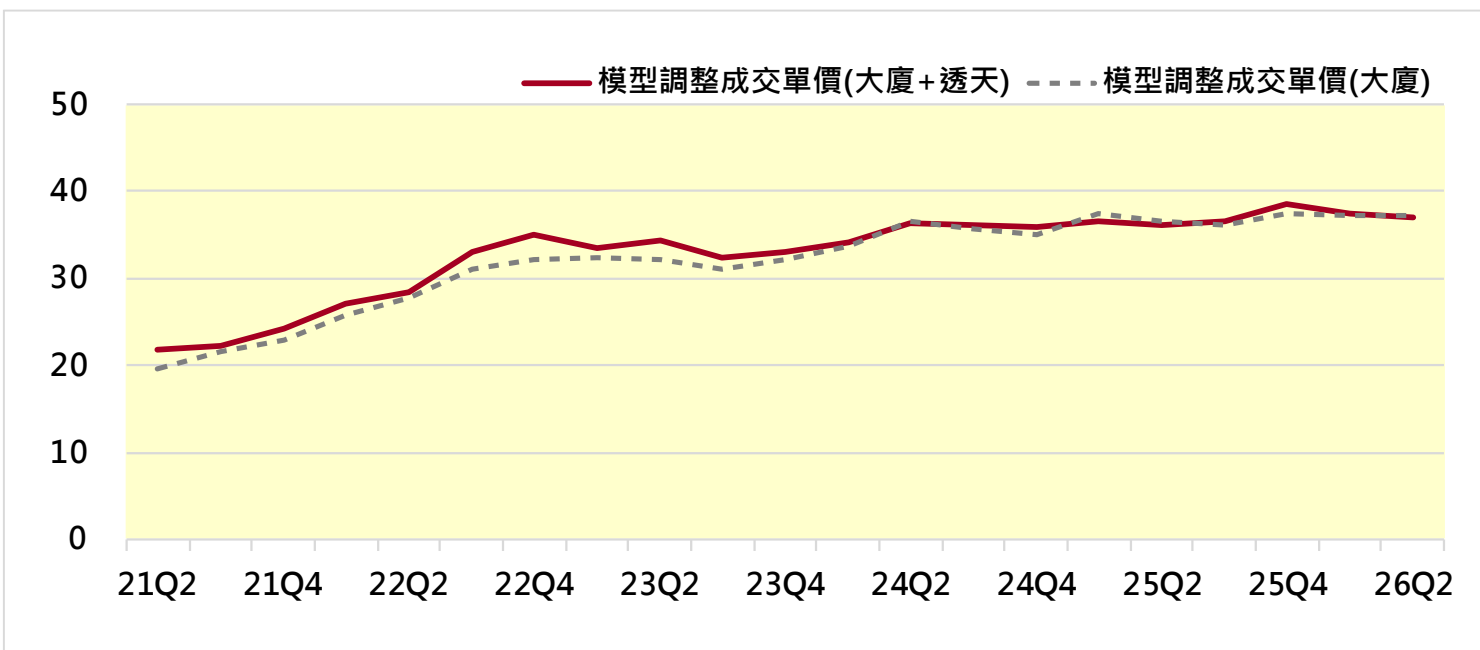
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

台南市模型單價與市場單價



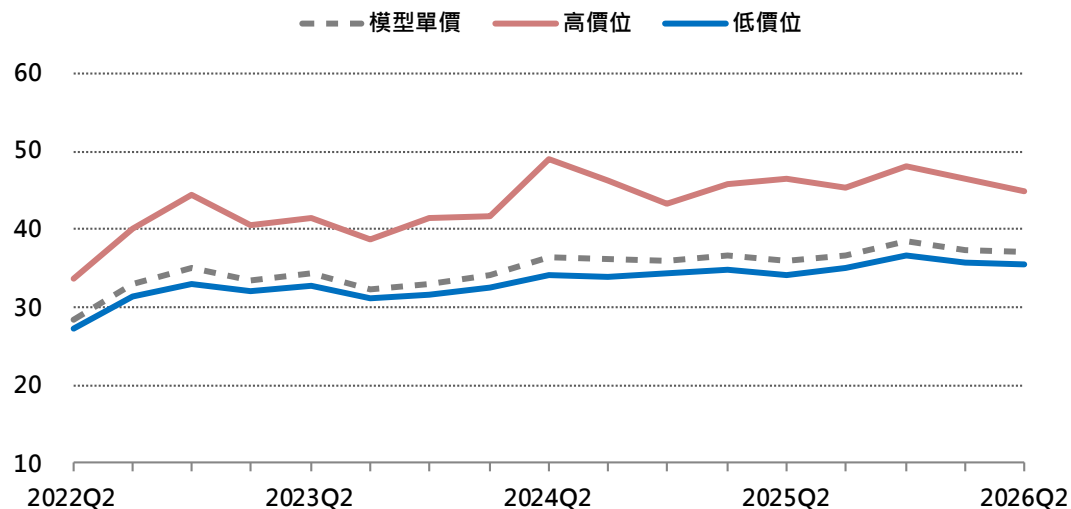
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	37.0 萬元/坪	-1.12%	2.65%
市場平均成交單價	36.7 萬元/坪	-8.89%	-10.03%

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)	37.0 萬元/坪	-1.12%	2.65%
模型調整成交單價 (大廈)	37.3 萬元/坪	0.31%	1.96%

台南市區位價格



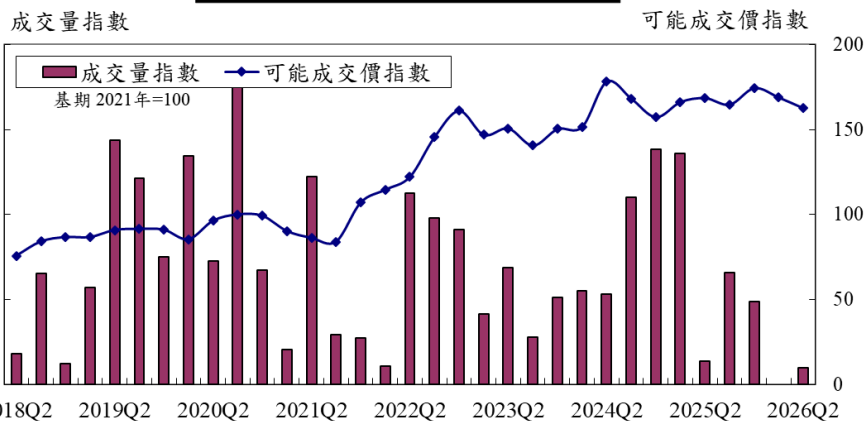
高價位	中西區、東區、安平、北區
低價位	新市、永康、歸仁、安南、善化、仁德、安定、南區

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

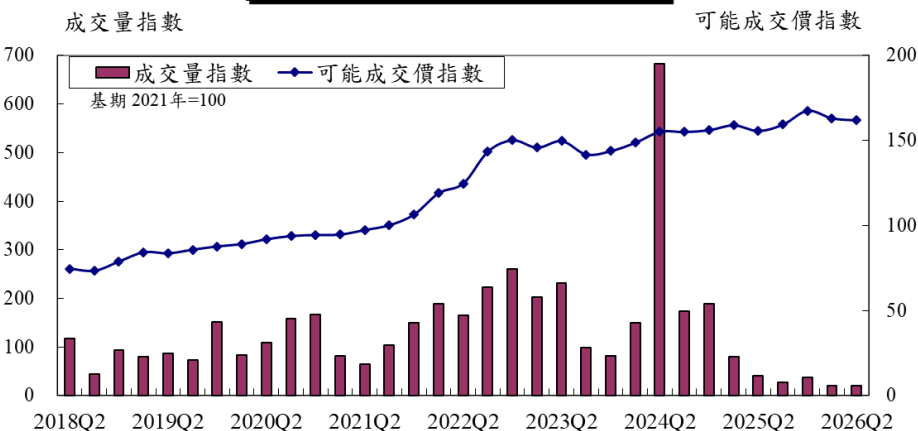
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價位	44.81 萬元/坪	-3.74%	-3.56%
低價位	35.53 萬元/坪	-0.72%	4.01%

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)

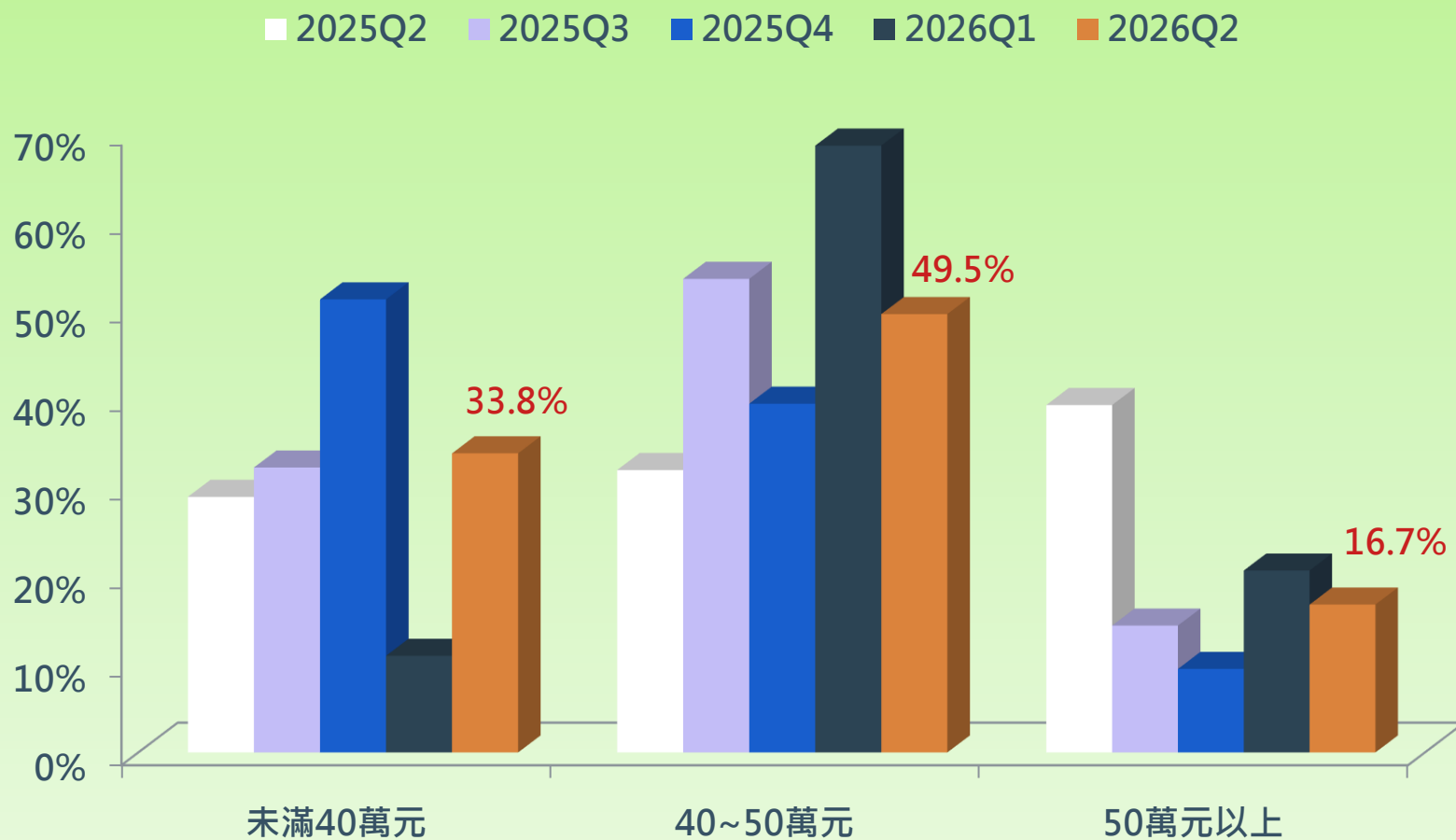


	成交量指數	相較上季	相較去年同季
高價區	20.01	N/A	-28.63%
低價區	20.91	6.29%	-48.47%

註1：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。

註2：Q1高價區成交量指數為0，季變化率無法計算。

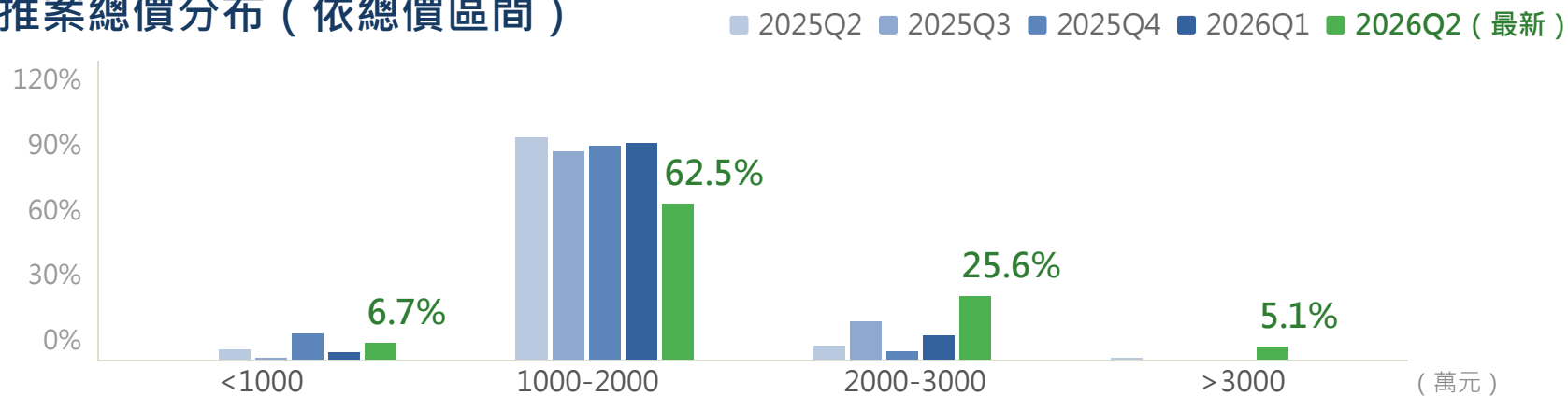
高雄市推案價格與戶數比例



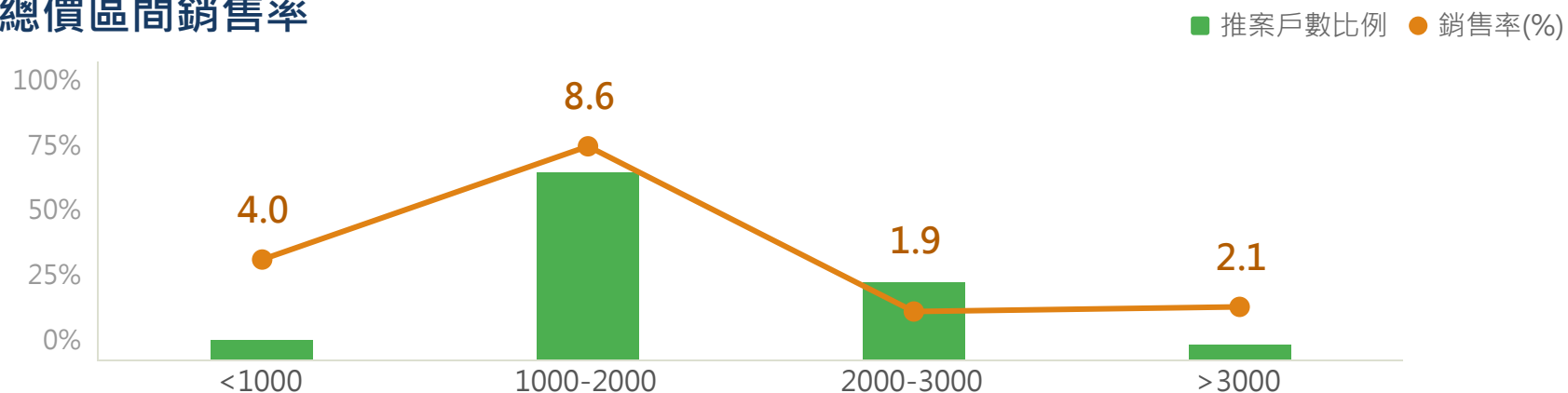
*此處之推案價格為開價。

高雄市推案總價與銷售率

推案總價分布 (依總價區間)

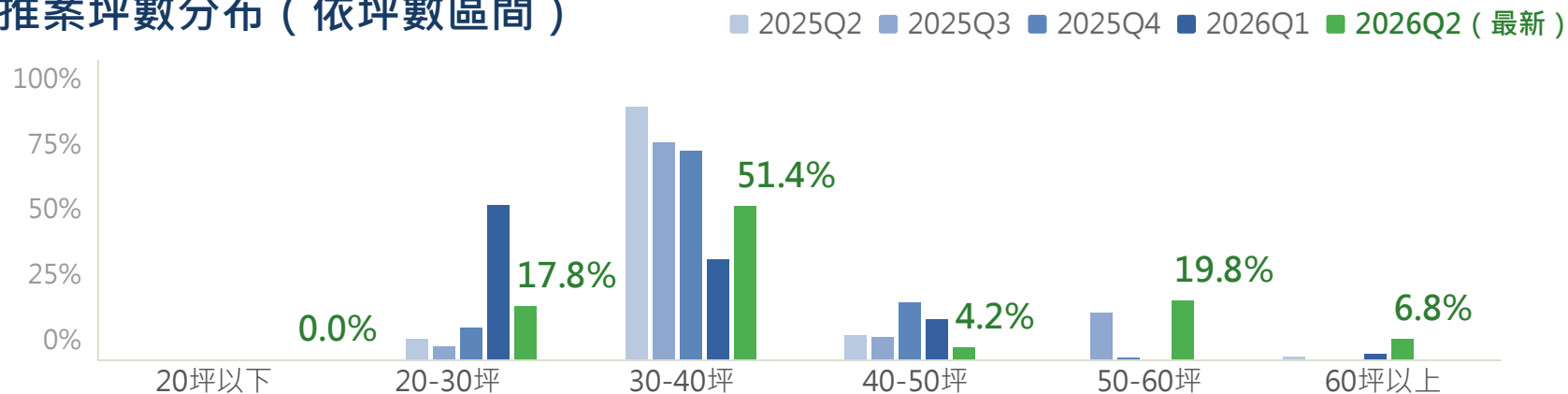


總價區間銷售率

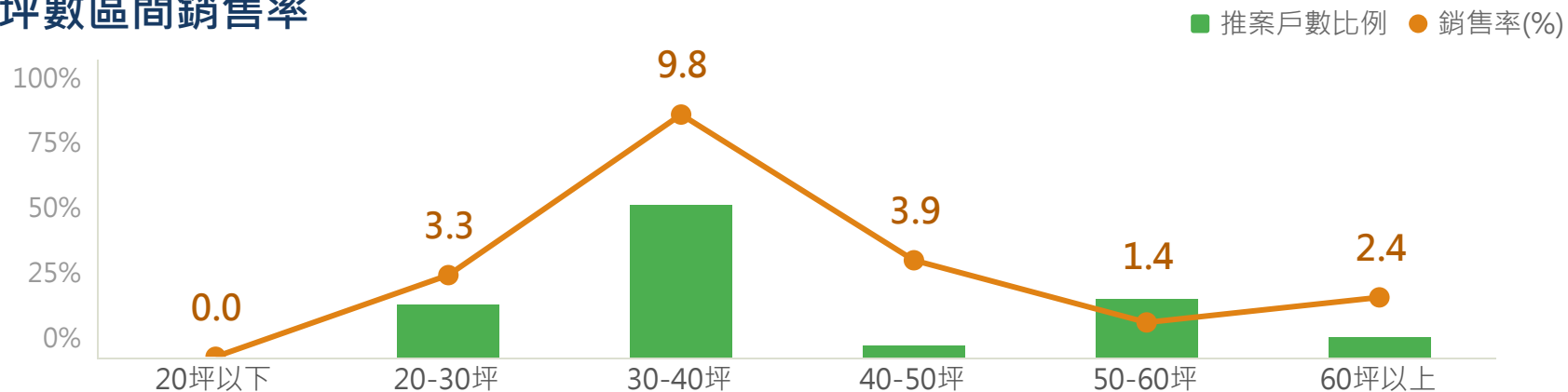


高雄市推案坪數與銷售率

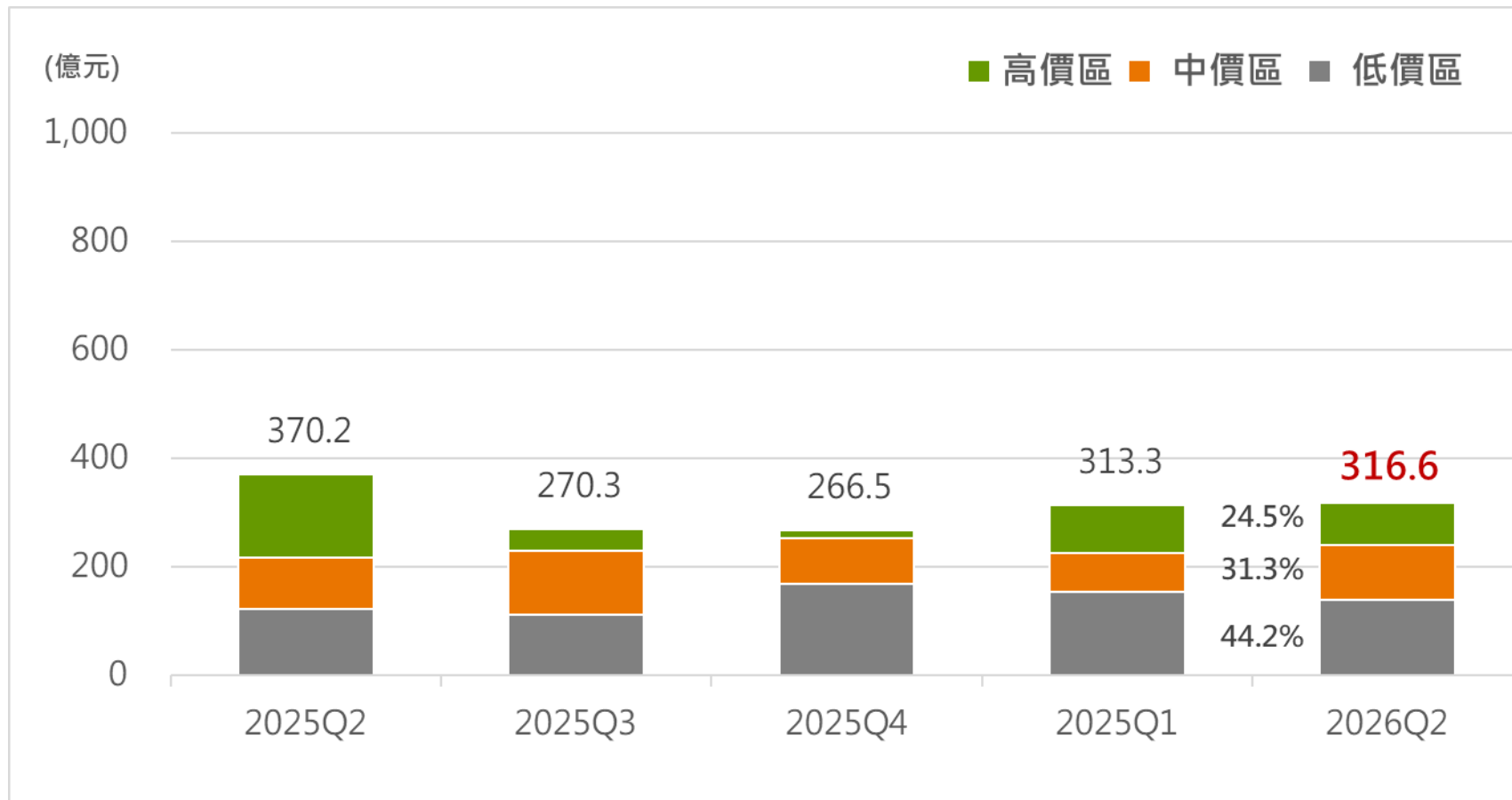
推案坪數分布 (依坪數區間)



坪數區間銷售率

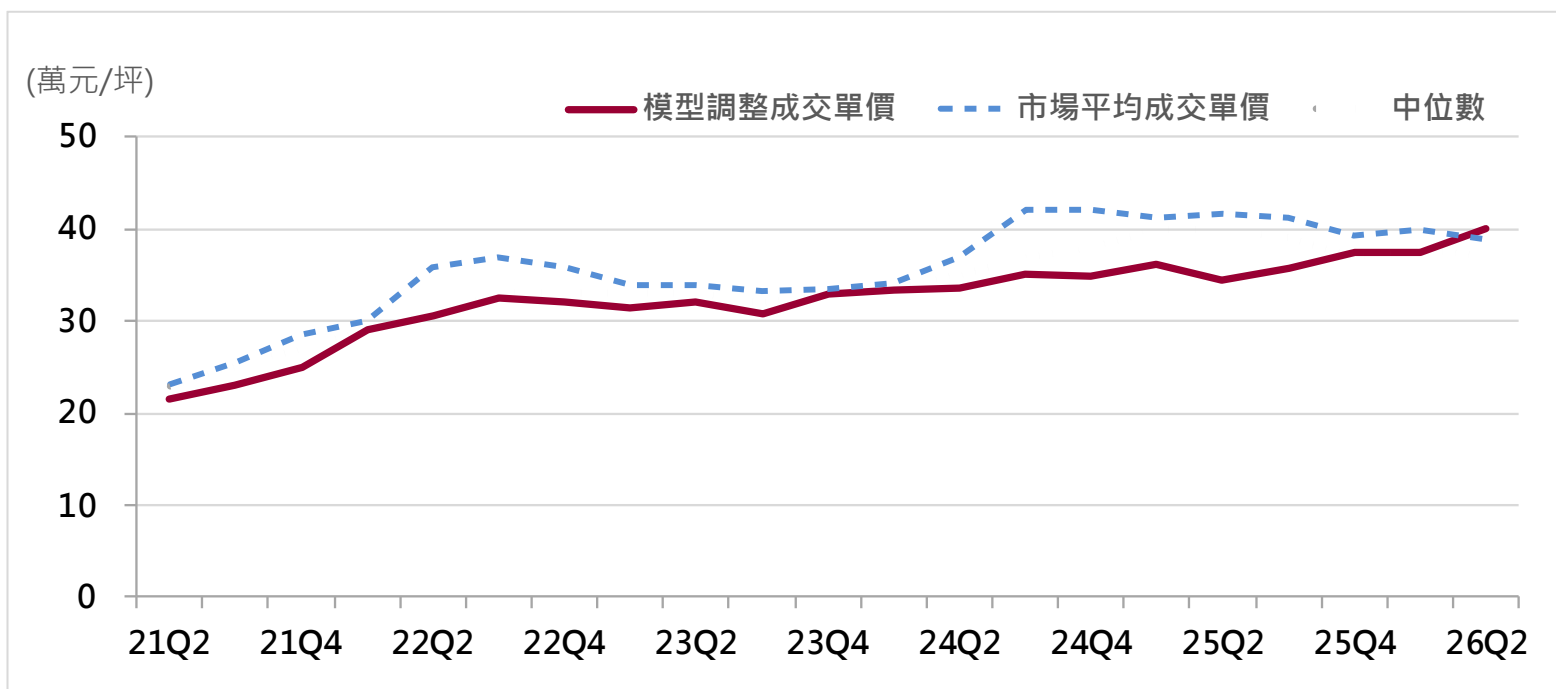


高雄市推案分布 2026年第2季



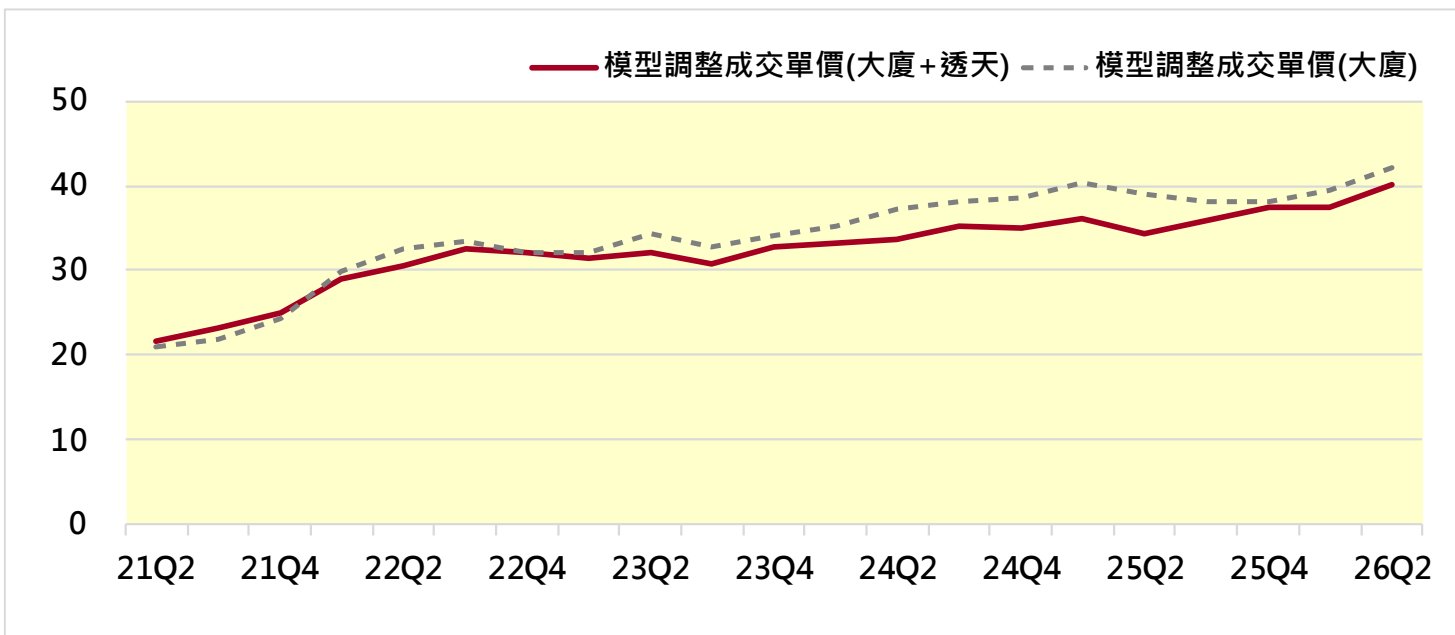
*推案分布係依2021新高中低價區推案金額彙整

高雄市模型單價與市場單價



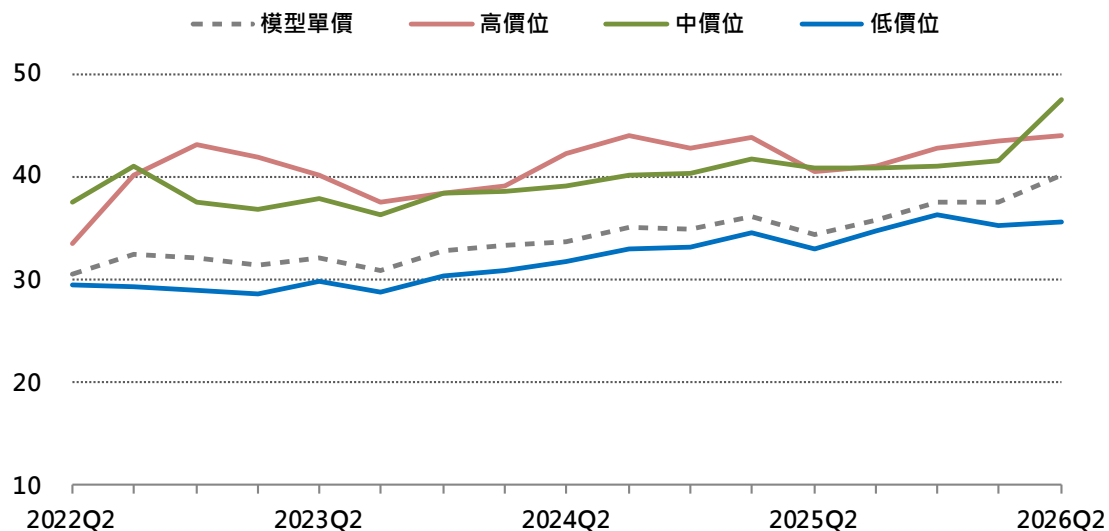
	單價	相較上一季	相較去年同季
模型調整成交單價	40.1萬元/坪	6.94%	16.38%
市場平均成交單價	38.9萬元/坪	-2.66%	-6.92%

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)	40.1 萬元/坪	6.94%	16.38%
模型調整成交單價 (大廈)	42.3 萬元/坪	6.79%	8.20%

高雄市區位價格



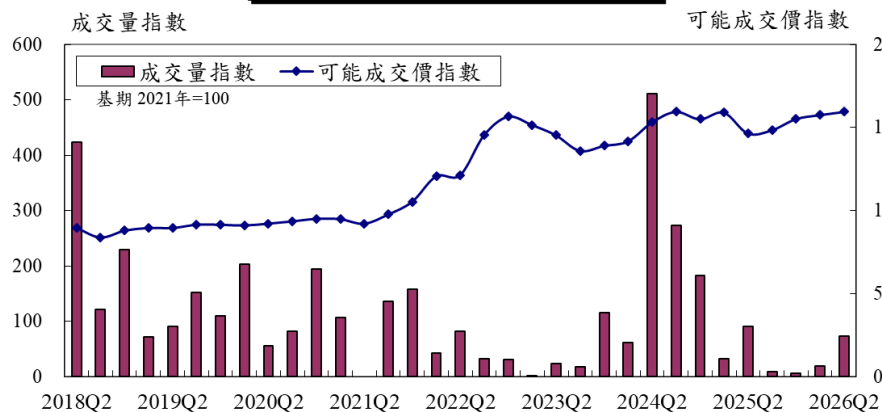
高價區	新興、前鎮、前金、苓雅、鼓山
中價區	左營、三民、鳳山、鳥松、鹽埕
低價區	楠梓、仁武、小港、橋頭、大寮、林園、大社、岡山、大樹、路竹、旗津、燕巢、梓官

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

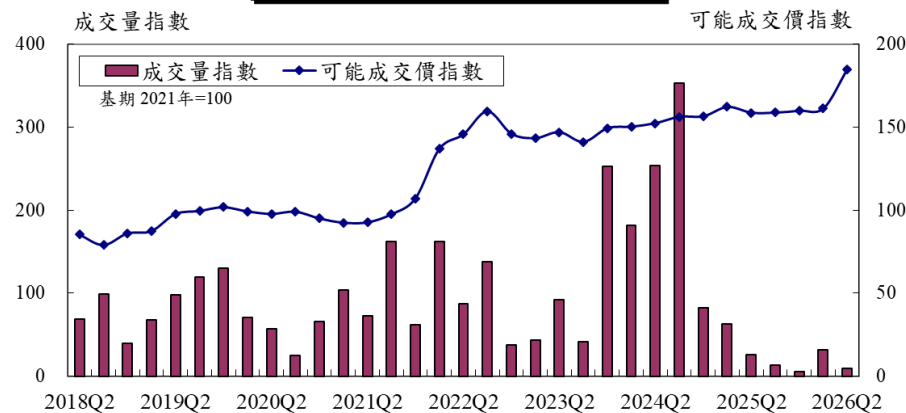
	模型單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	44.02 萬元/坪	1.21%	8.86%
中價區	47.57 萬元/坪	14.68%	16.54%
低價區	35.54 萬元/坪	0.67%	7.77%

高雄市區位成交量(戶數)

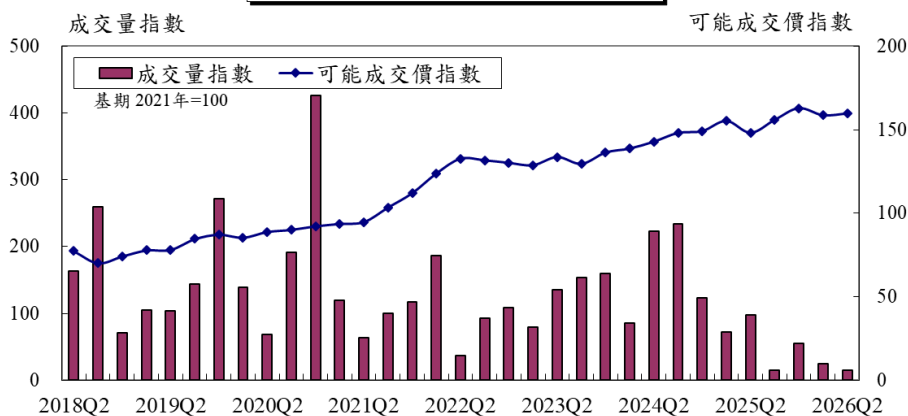
高雄市高價區價量指數趨勢圖(季)



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	72.68	289.85%	-20.40%
中價區	9.00	-71.65%	-65.28%
低價區	15.31	-37.42%	-84.36%

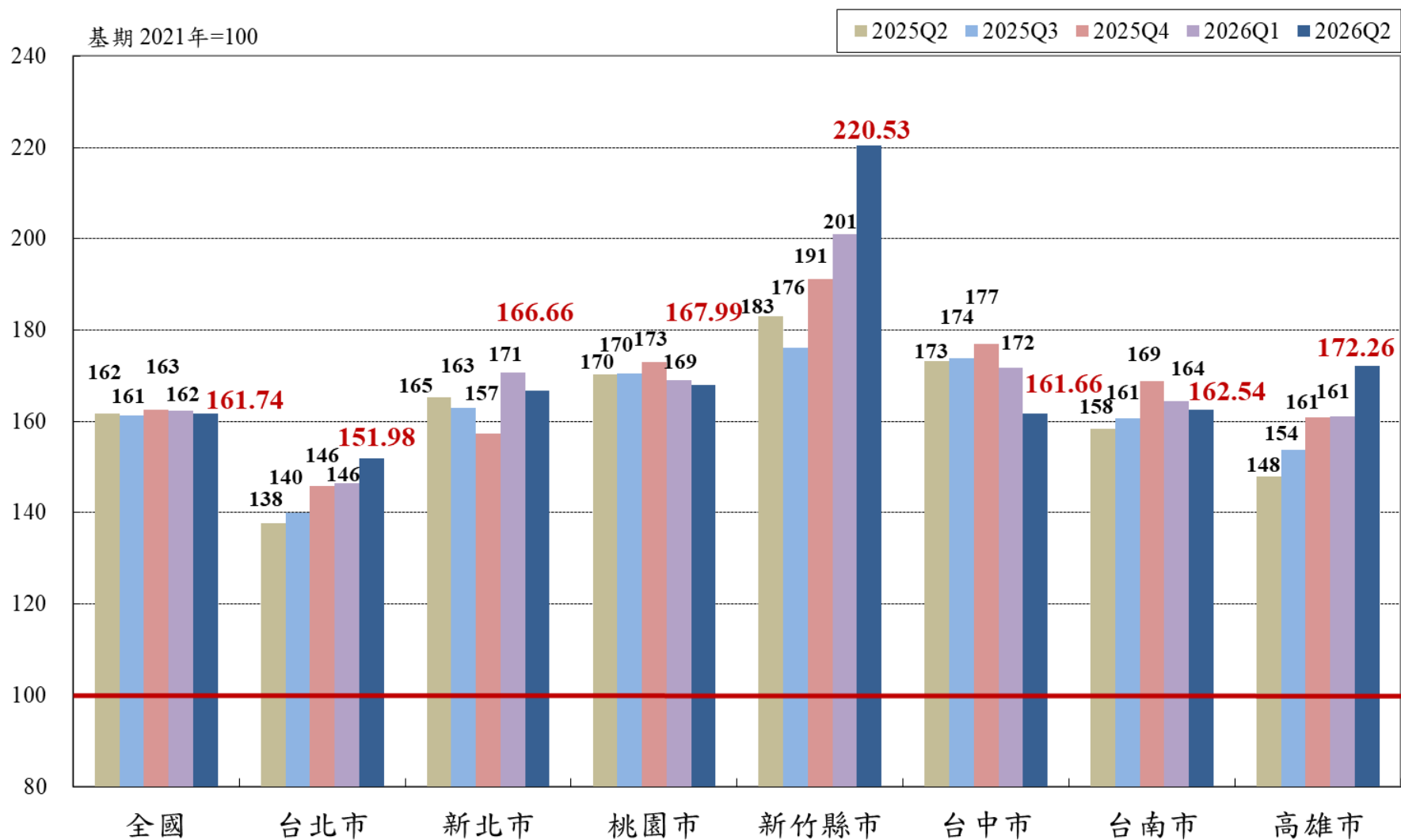
註：依2021新高中低價區計算成交量，以2021Q1為銜接點，調整成交量指數。

各地區價量狀況

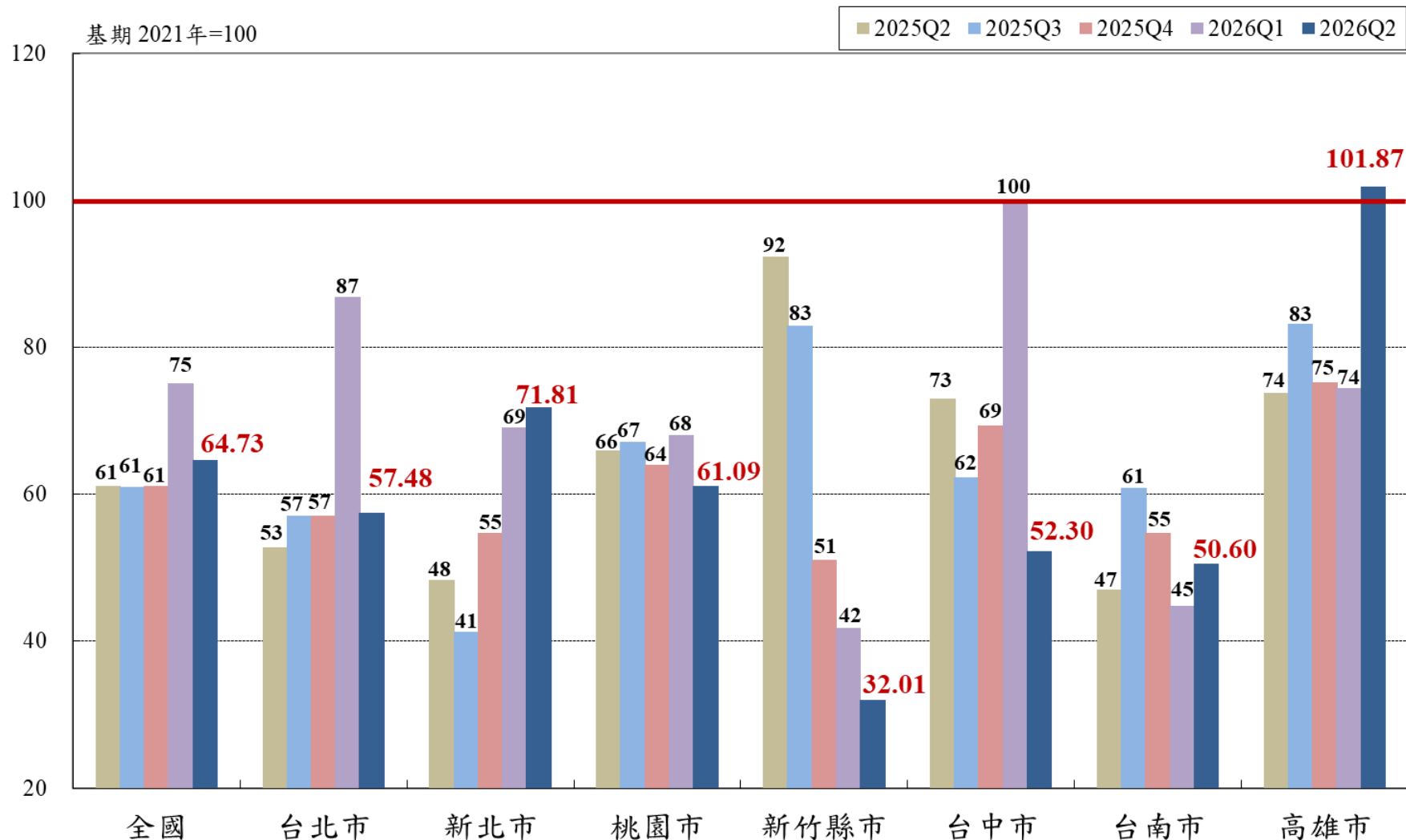
	可能成交價* (萬元)	議價率 (%)	推案戶數 (戶)	30天銷售率 (%)	熱門推案地區 (推案金額)
台北市	138.60	5.84%	1,001	5.59%	北投區、士林區、 信義區
新北市	69.57	7.82%	2,597	8.62%	三重區、板橋區、 淡水區
桃園市	46.34	6.93%	2,161	4.58%	中壢區、桃園區、 蘆竹區
新竹縣市	63.80	3.56%	1,005	7.96%	竹北市
台中市	49.77	5.60%	3,445	4.21%	北屯區、南屯區、 西屯區
台南市	37.04	5.83%	768	5.73%	中西區、永康區、 安南區
高雄市	40.08	12.28%	1,850	6.22%	橋頭區、前鎮區、 三民區
全國	57.79	7.17%	12,827	5.95%	

* 可能成交價係指模型價格

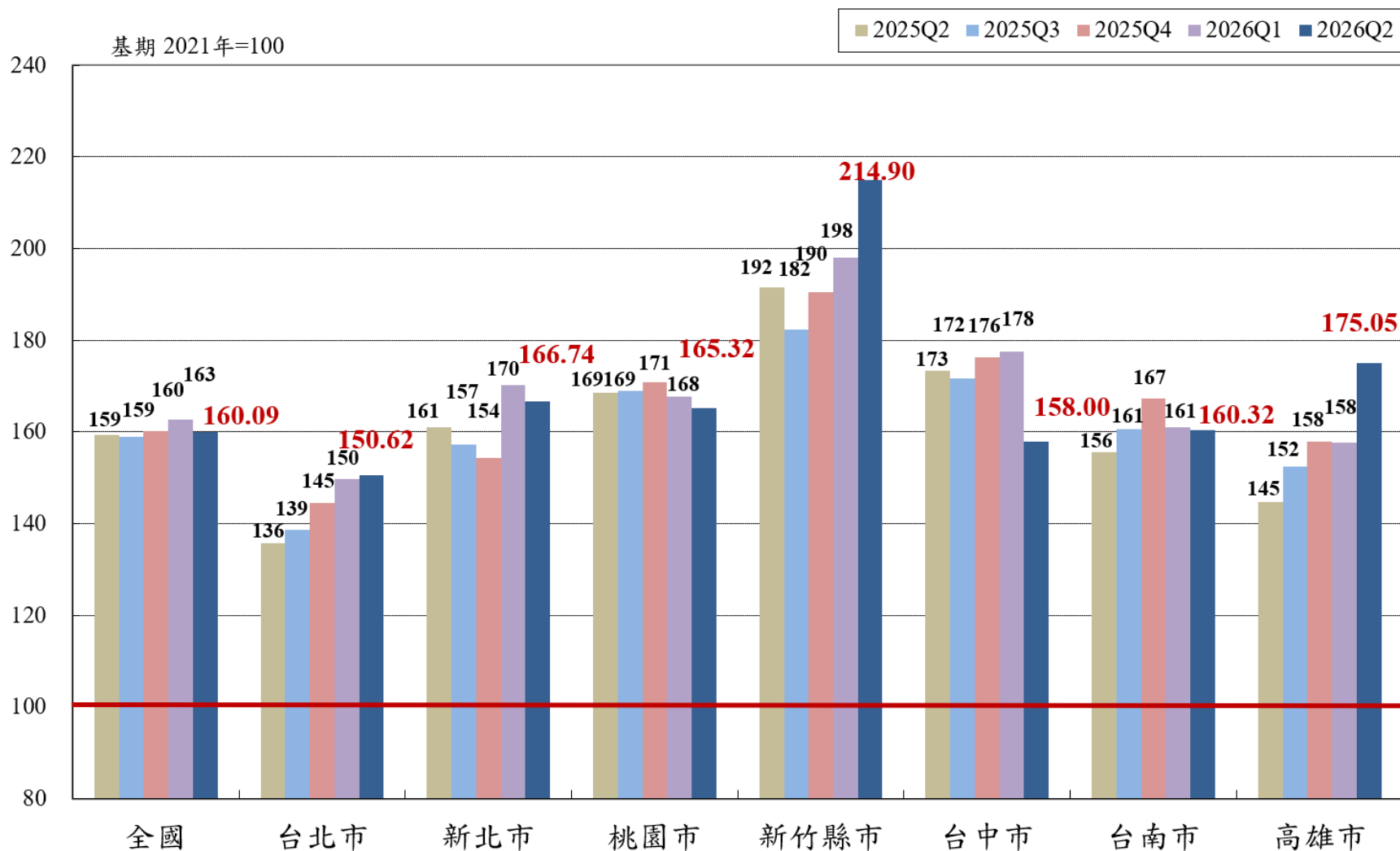
可能成交價指數圖



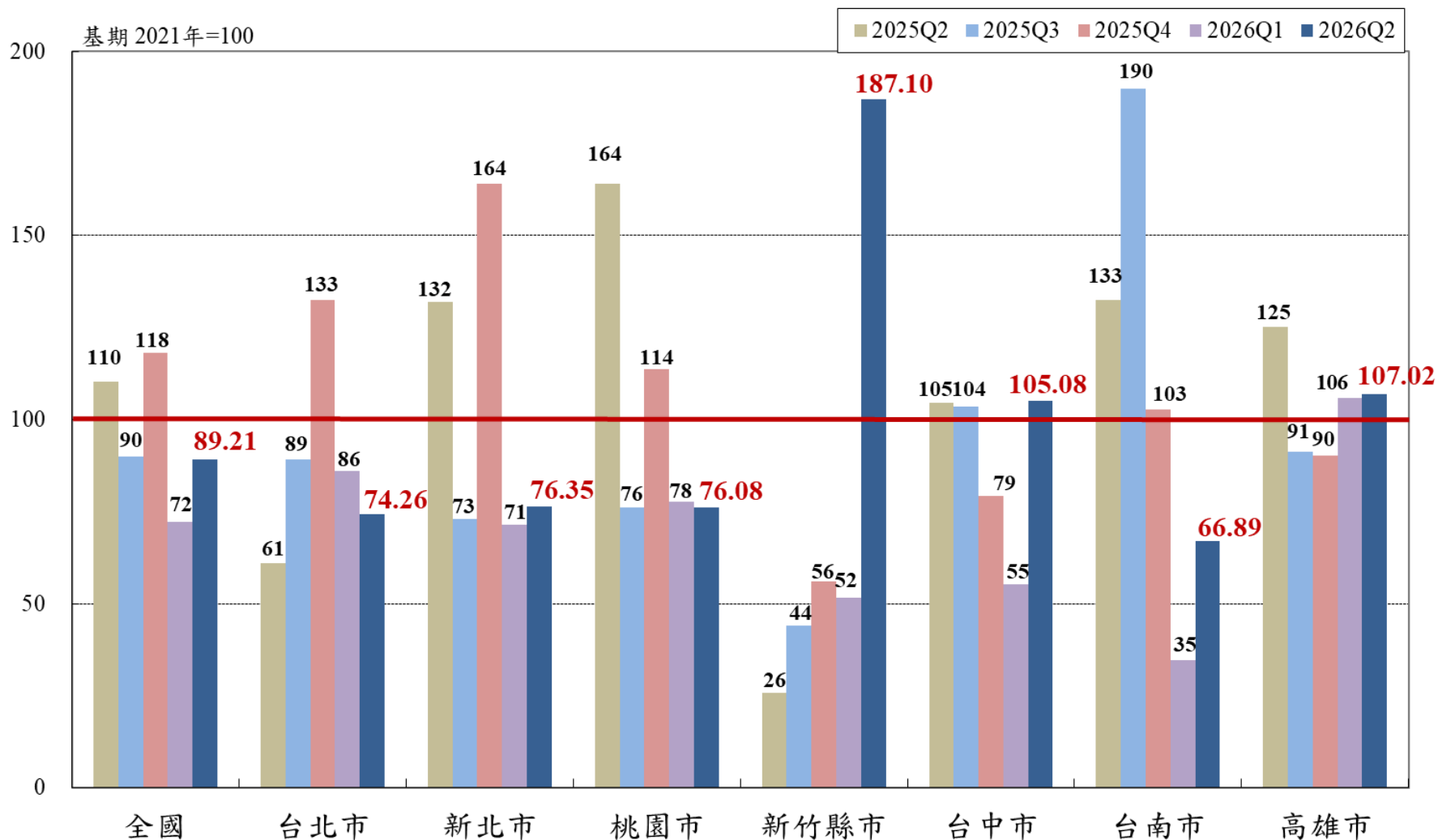
議價率指數圖



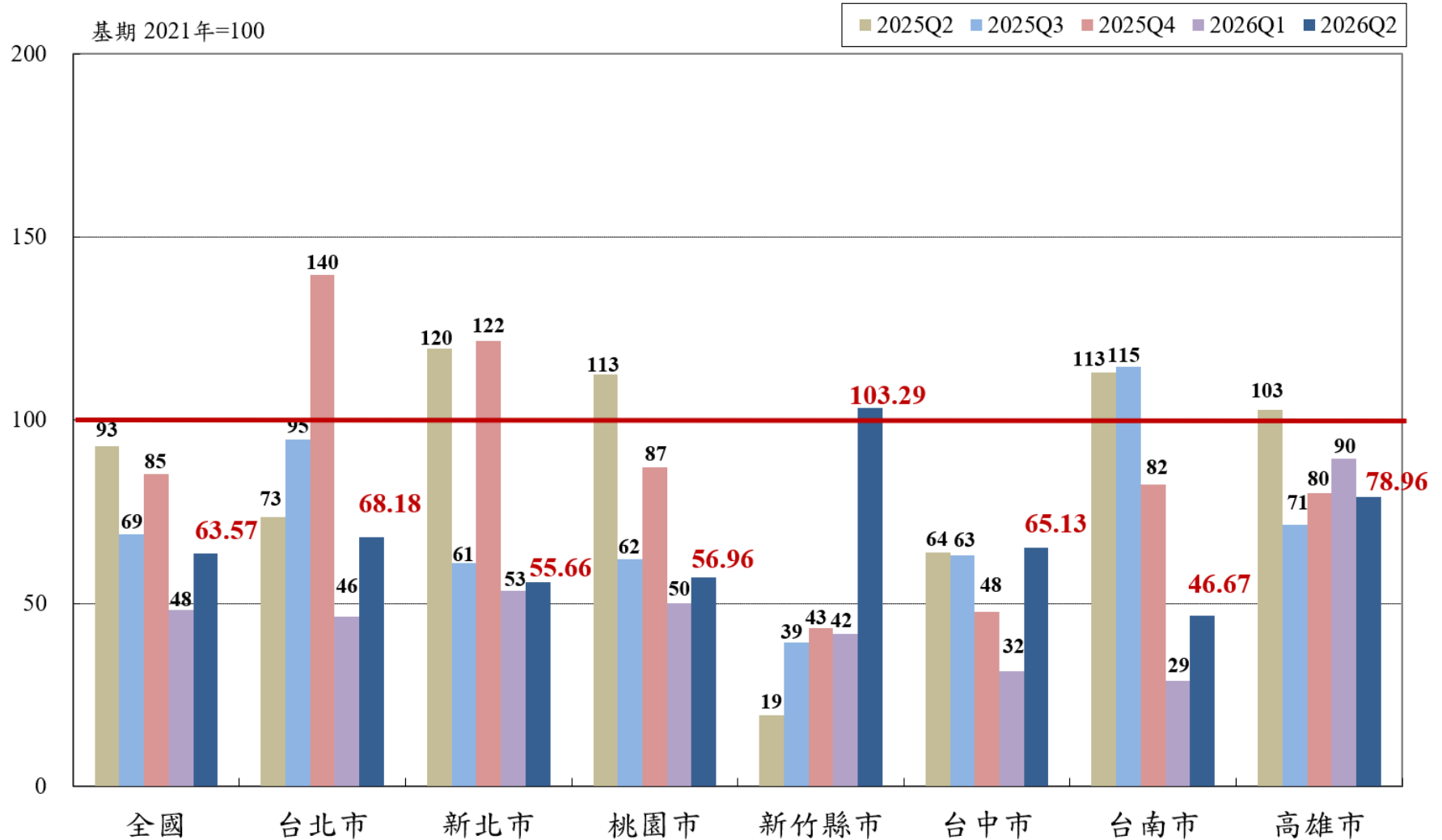
開價指數圖



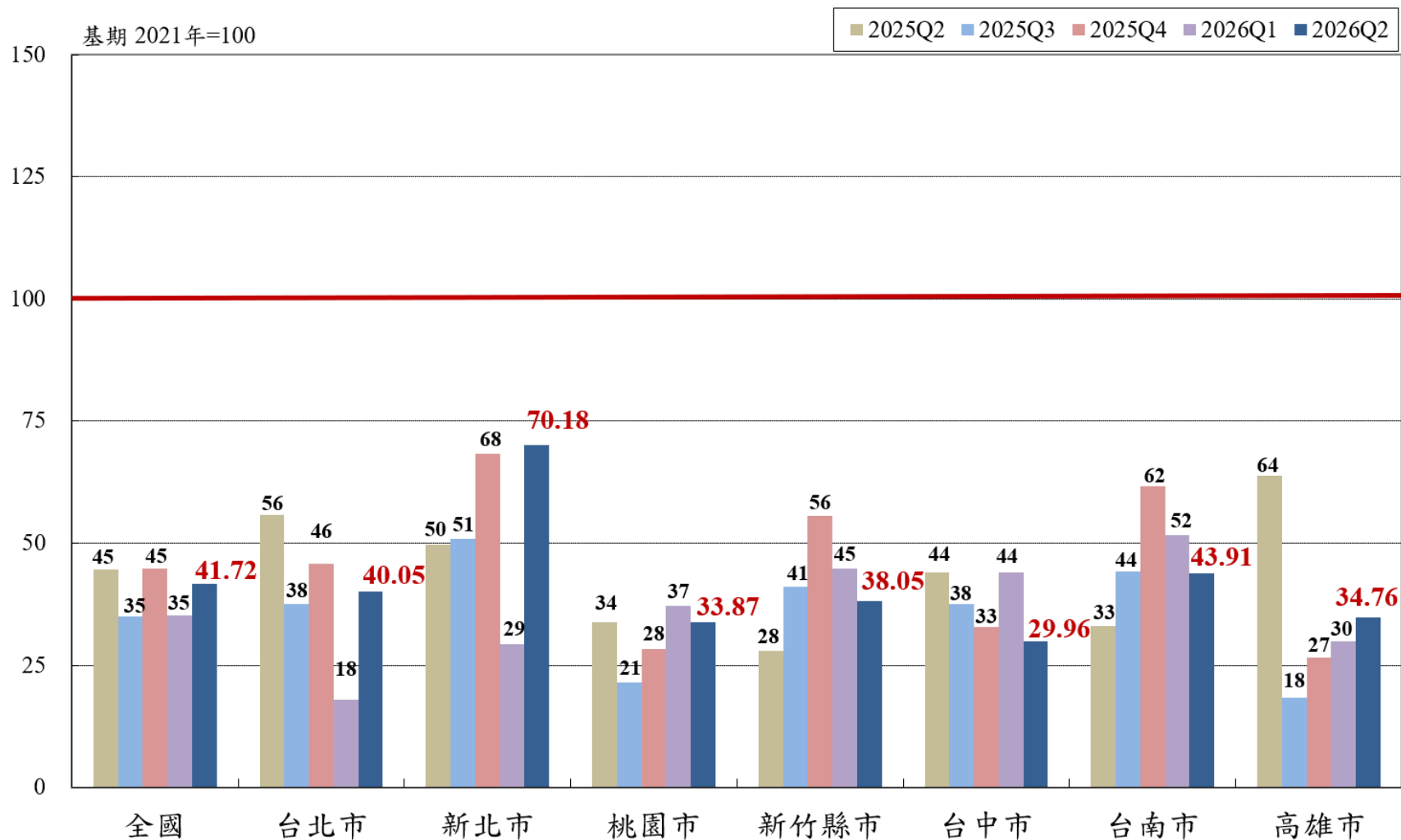
提案金額指數圖



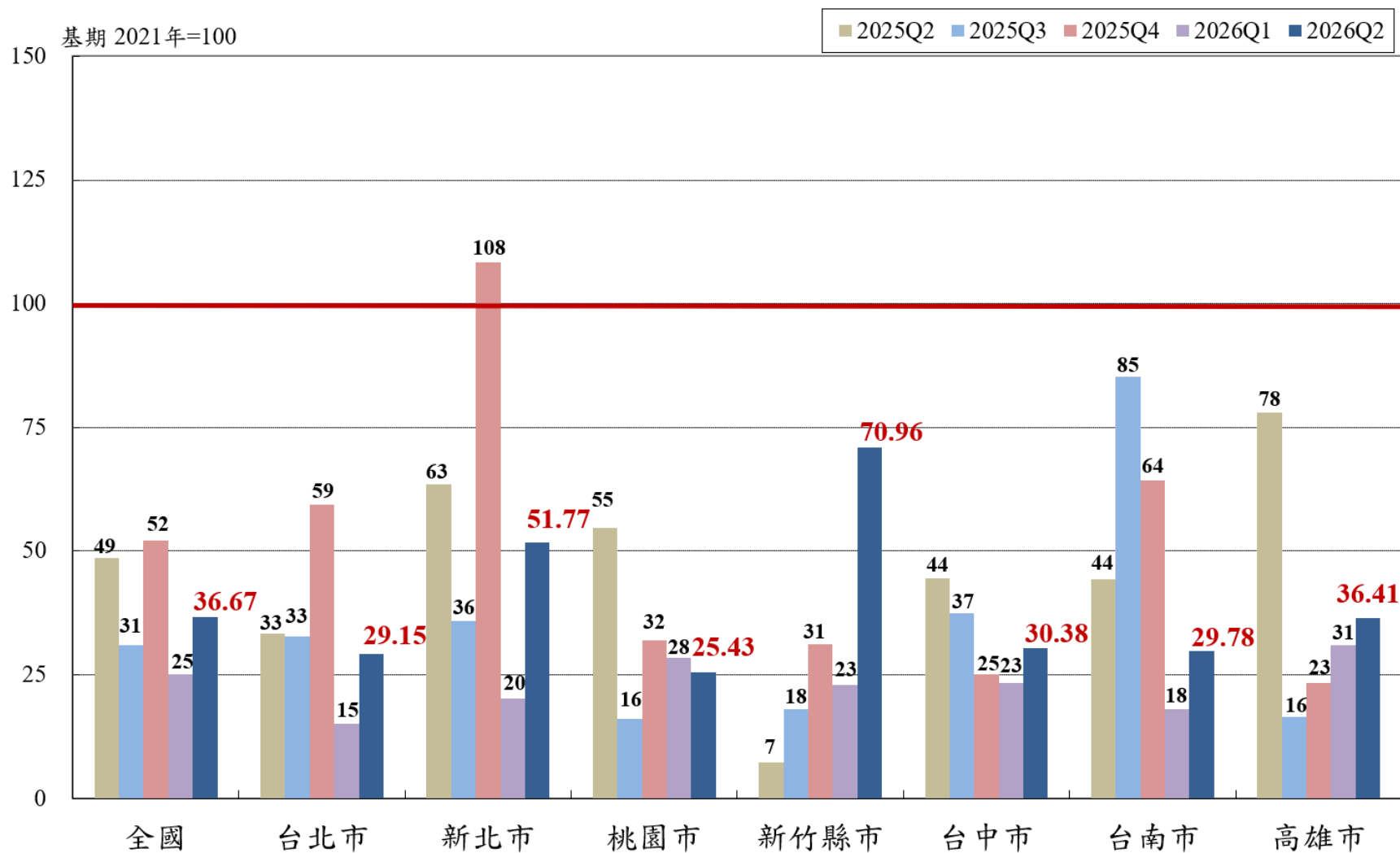
推案戶數指數圖



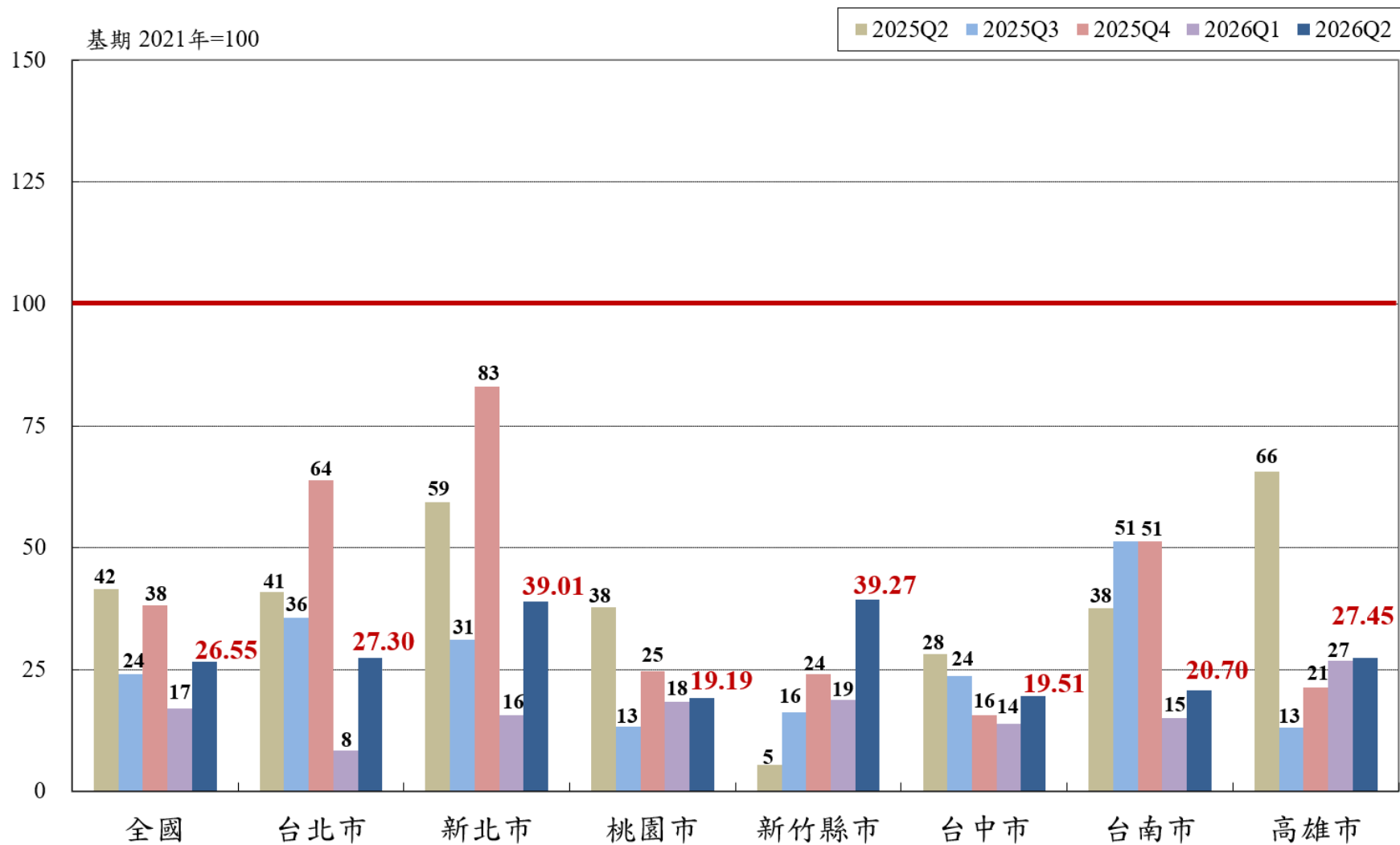
30天銷售率指數圖



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	2	-1	1	2	9	13
台北市	6	6	0	0	4	9	25
新北市	-3	0	-1	0	6	9	11
桃園市	0	2	-1	0	0	0	1
新竹縣市	9	2	3	3	-2	9	24
台中市	-9	6	-3	3	-6	6	-3
台南市	0	0	0	3	-2	3	4
高雄市	9	-6	3	0	0	0	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

相較上一季，全國綜合表現分數為13分，除台中以外，其餘各地區受比較基期偏低影響，綜合表現均較上季佳。綜合表現最佳為台北市25分，其次為新竹縣市24分，綜合分數介於-3至25分之間。

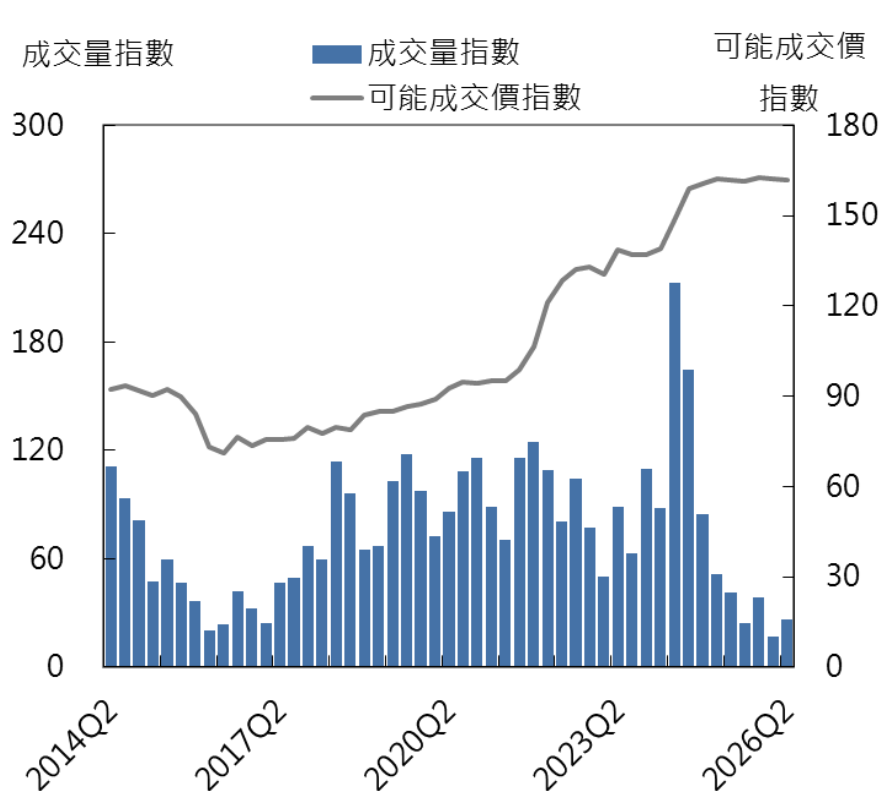
各地區市場表現綜合分數(較去年同季)

	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	-1	0	-6	-7
台北市	6	0	3	0	-2	-6	1
新北市	0	-4	1	-2	2	-3	-6
桃園市	0	0	-2	-3	0	-3	-8
新竹縣市	9	6	3	3	0	9	30
台中市	-9	4	-3	0	-2	-6	-16
台南市	0	0	0	-3	2	-6	-7
高雄市	9	-4	3	0	-6	-9	-7

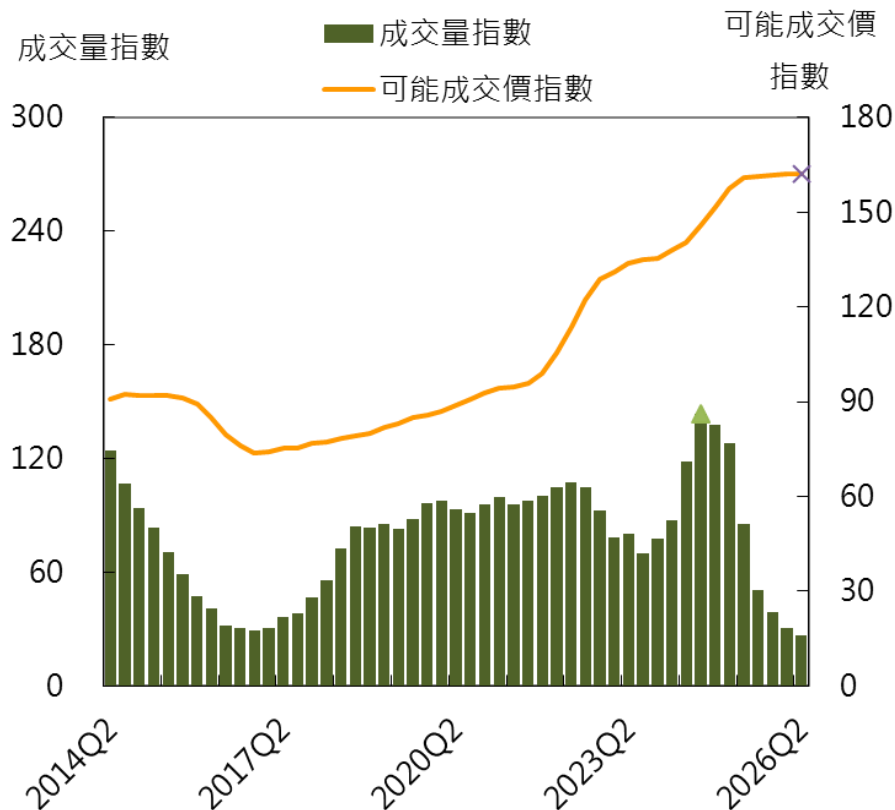
註：2021Q1起給予成交價/成交量指數權重3、議價率/銷售率權重2、開價/推案量指數權重1，計算綜合分數

本季相較去年同季全國綜合表現分數為-7分，除台北和新竹外，各地區表現均較去年同季差。綜合表現最佳為新竹縣市30分，其次為台北市1分，綜合分數介於-16至30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)

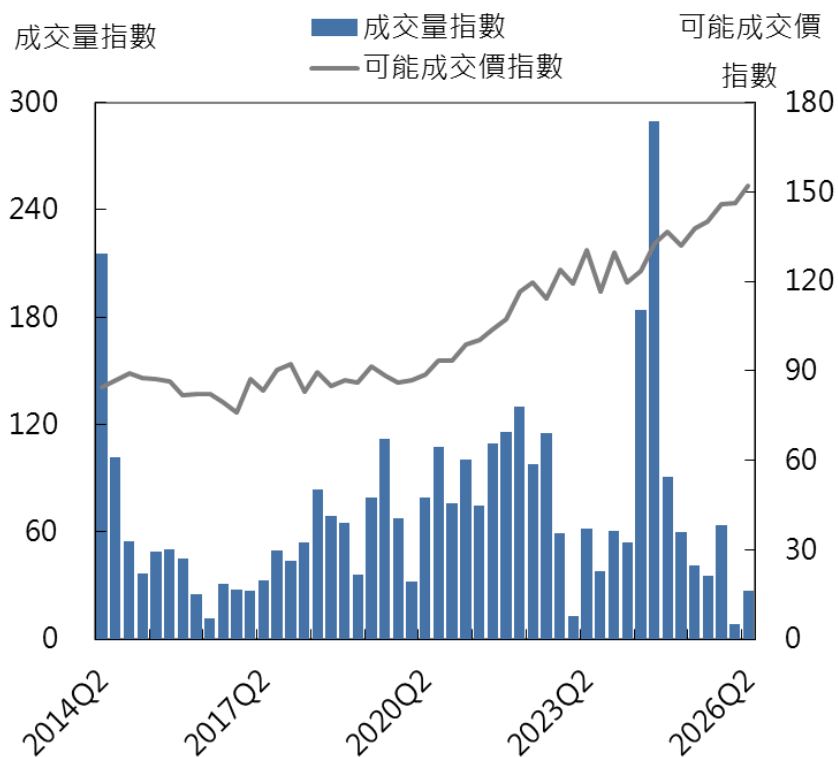


全國價量指數趨勢圖(四季平均)

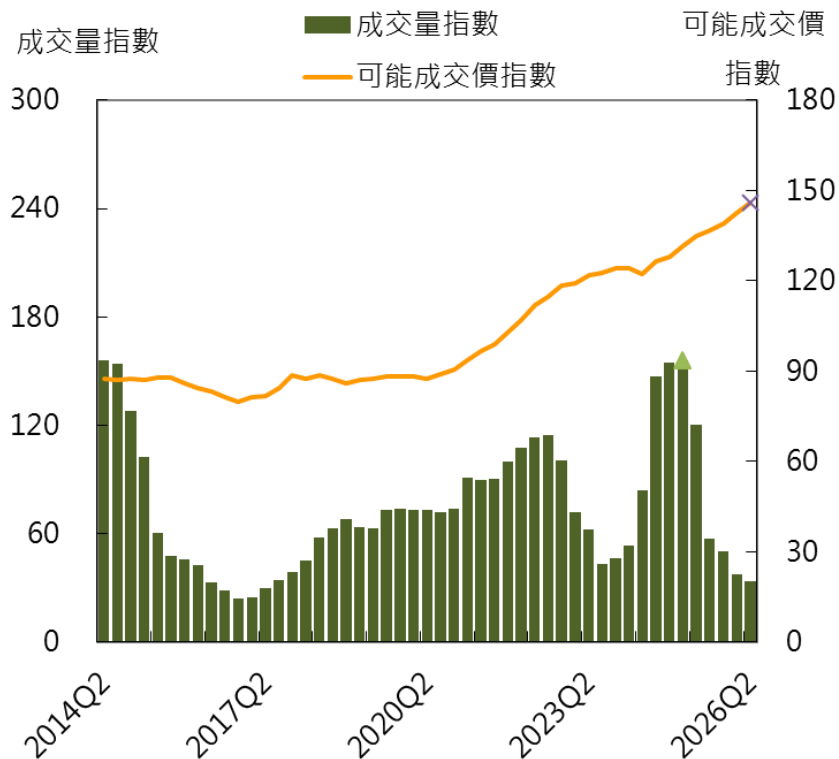
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q3年波段高點約七成，**價格持續處於高檔**
- 本波成交量約為2013Q4波段高點不到二成，**量縮跌破2016年谷底**

台北市價量指數趨勢圖(季與四季)



台北價量指數趨勢圖(季)

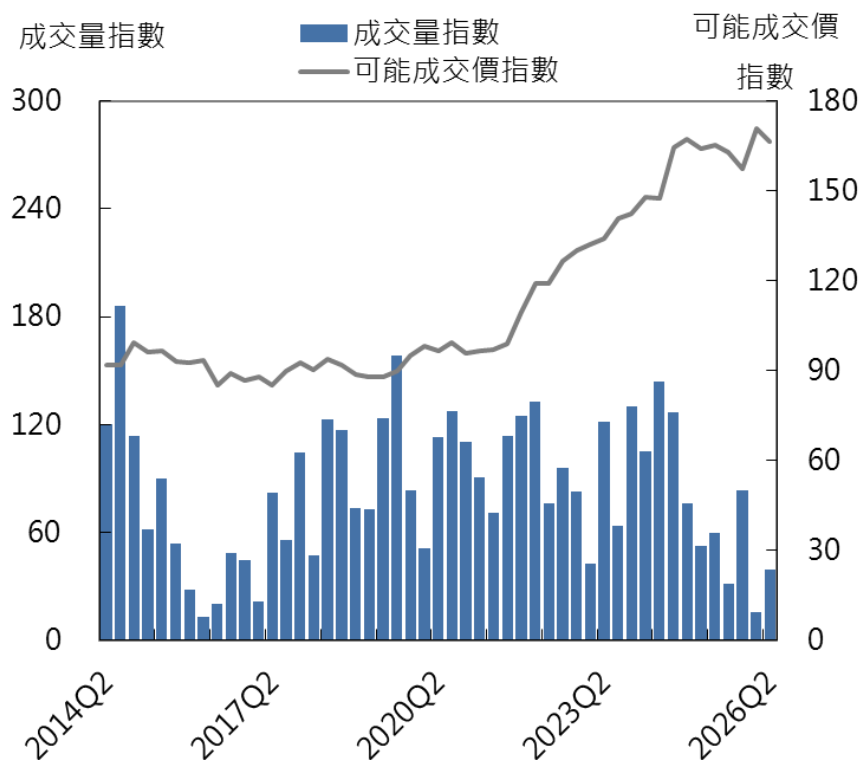


台北價量指數趨勢圖(四季平均)

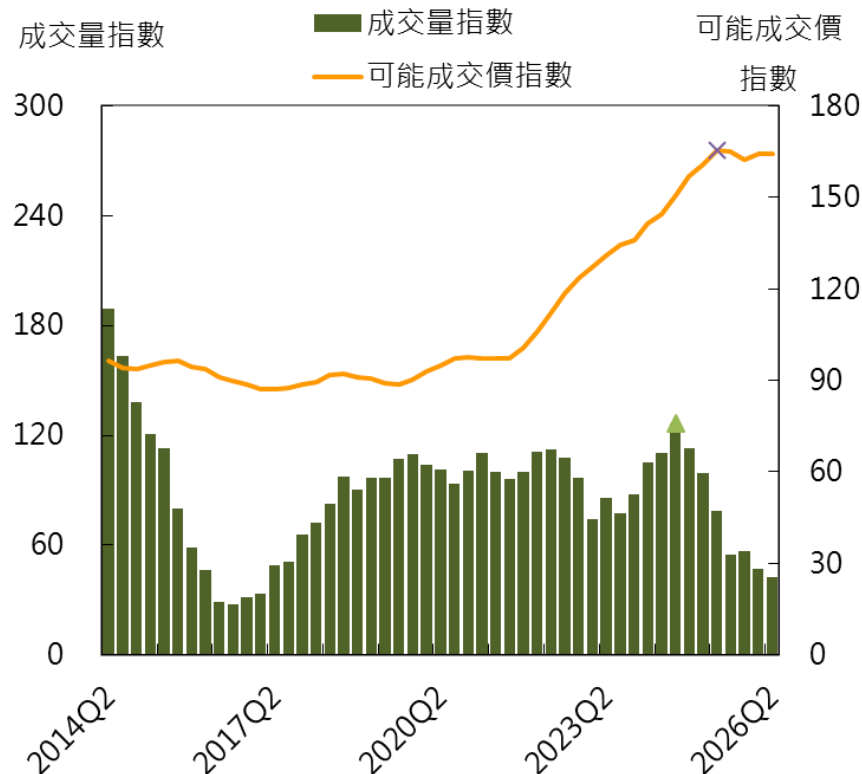
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q1波段高點約六成，**價格溫和上升**
- 本波成交量約為2014Q2波段高點約二成，**近一年急速量縮**

新北市價量指數趨勢圖(季與四季)



新北價量指數趨勢圖(季)

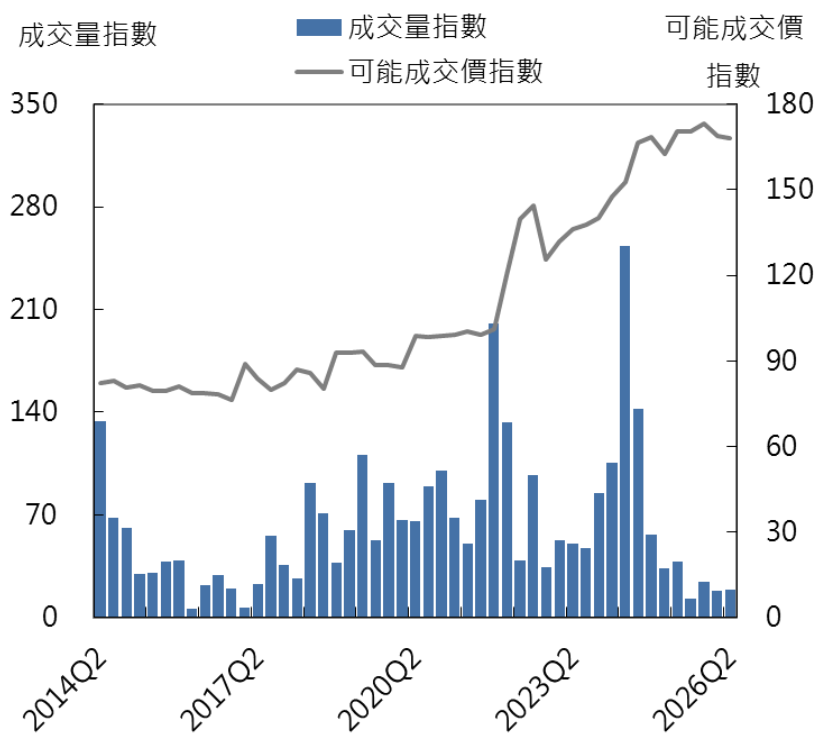


新北價量指數趨勢圖(四季平均)

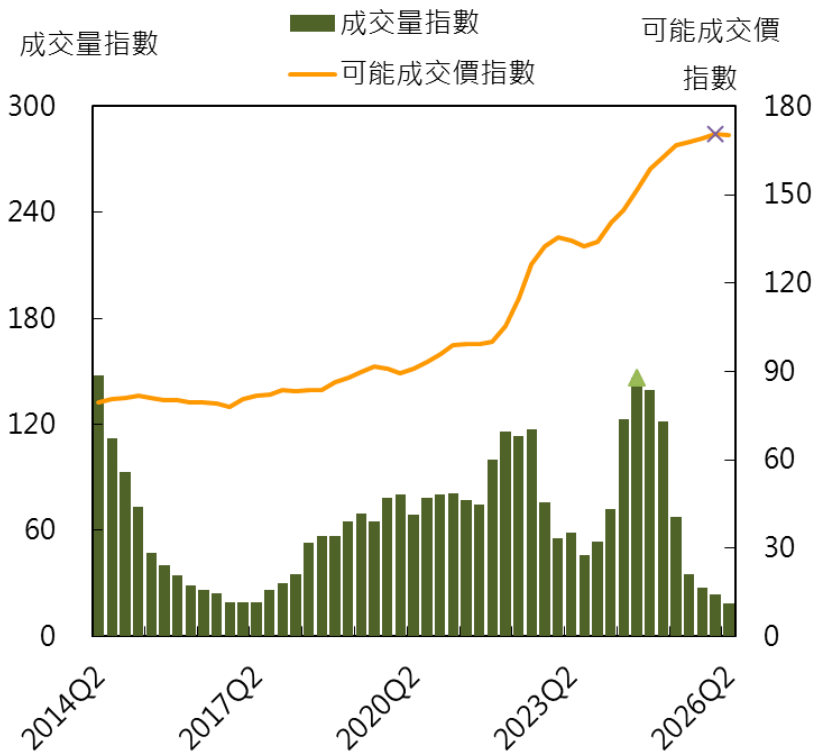
就四季移動平均長期趨勢來看

- ❑ 本波成交價**超過**2013Q4波段高點約六成，**價格高檔盤整**
- ❑ 本波成交量約為2013Q4波段高點不到二成，**量能持續轉弱**

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)

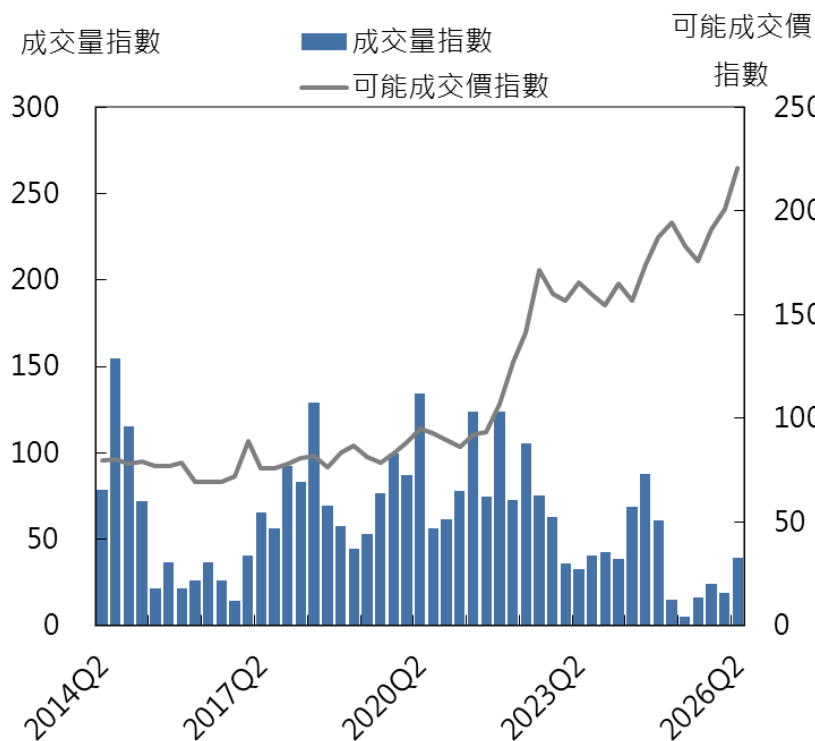


桃園市價量指數趨勢圖(四季平均)

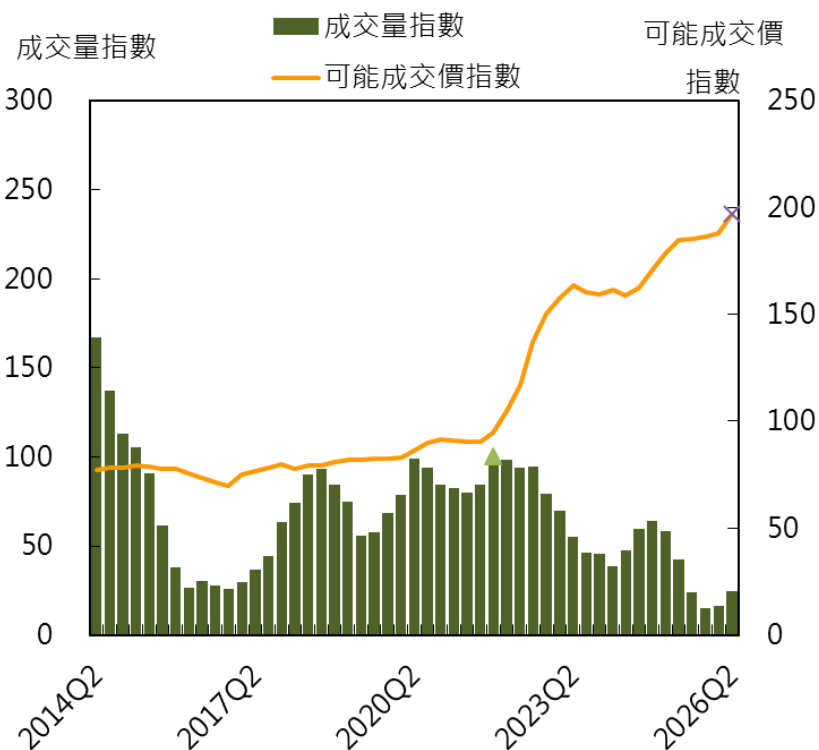
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q1波段高點一倍，價格高檔盤整
- 本波成交量不到2013Q4波段高點一成，量縮跌至2016年谷底

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)

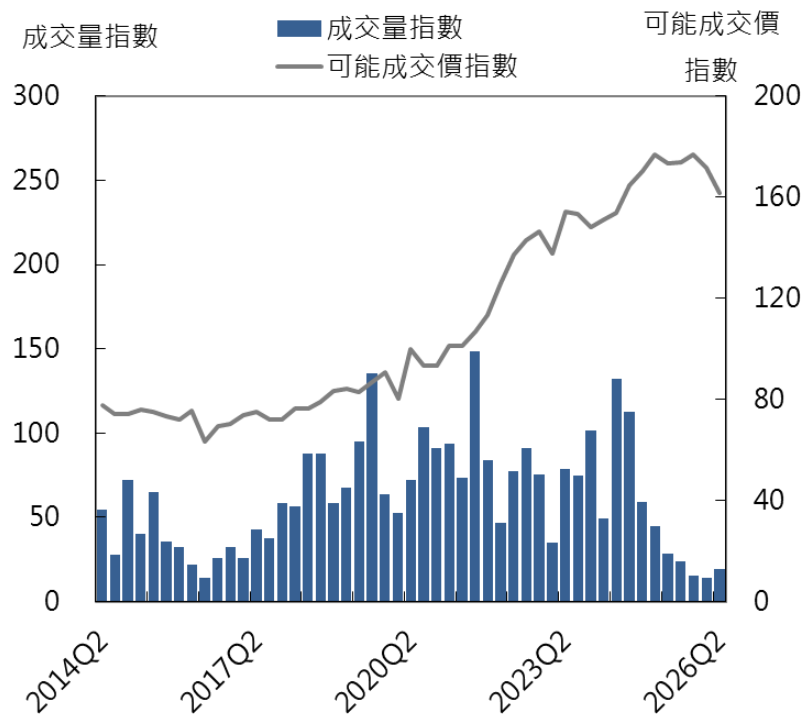


新竹縣市價量指數趨勢圖(四季平均)

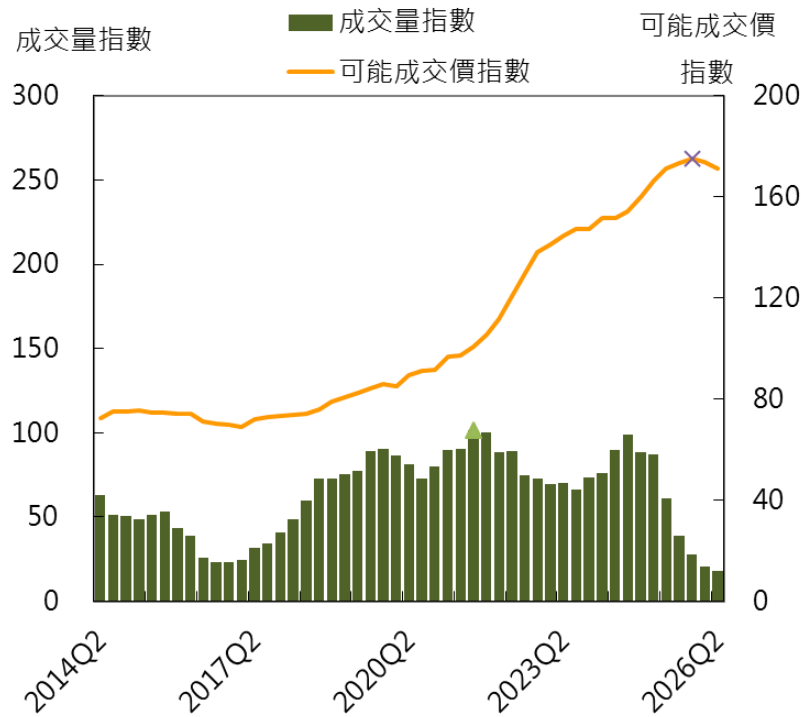
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q1波段高點近一倍半，**價格續創新高**
- 本波成交量約為2014Q1波段高點一成，**量能較上季回升**，**惟仍略低於2016年谷底**

台中市價量指數趨勢圖(季與四季)



台中價量指數趨勢圖(季)

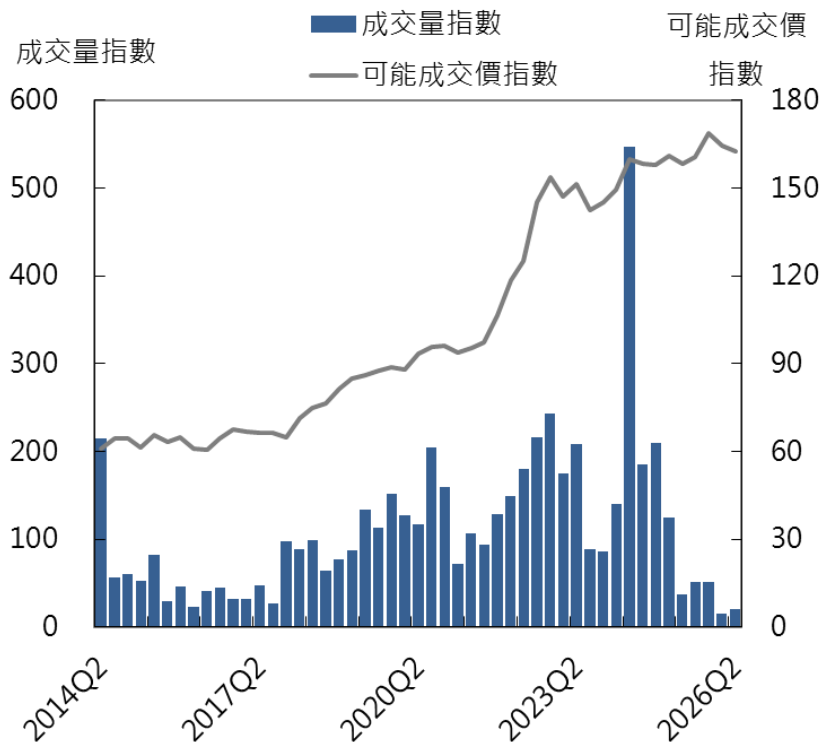


台中價量指數趨勢圖(四季平均)

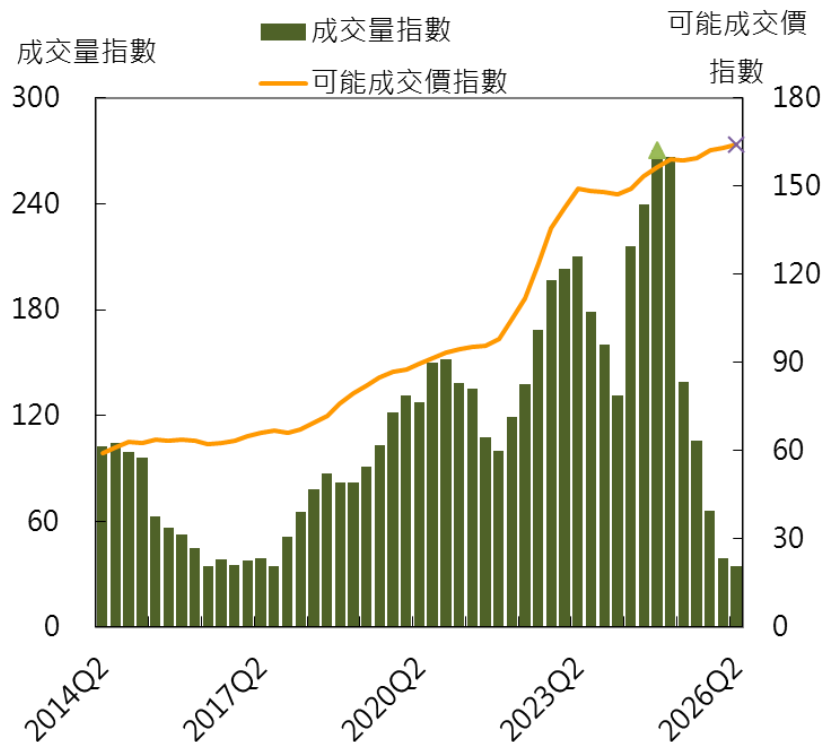
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q1波段高點一倍，**價格連兩季高檔回軟**
- 本波成交量不到2013Q4波段高點三成，**量縮跌破2016年谷底**

台南市價量指數趨勢圖(季與四季)



台南價量指數趨勢圖(季)

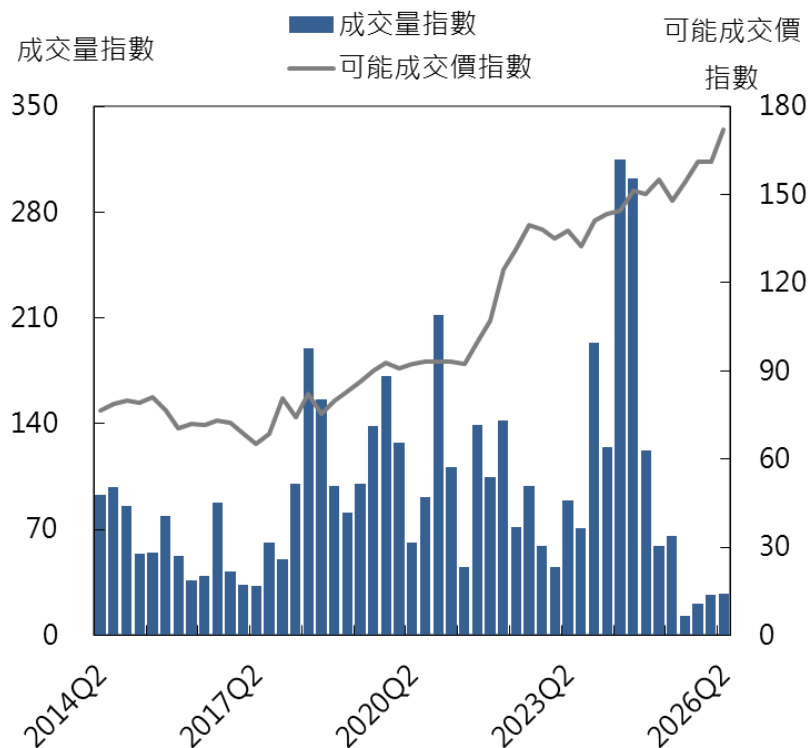


台南價量指數趨勢圖(四季平均)

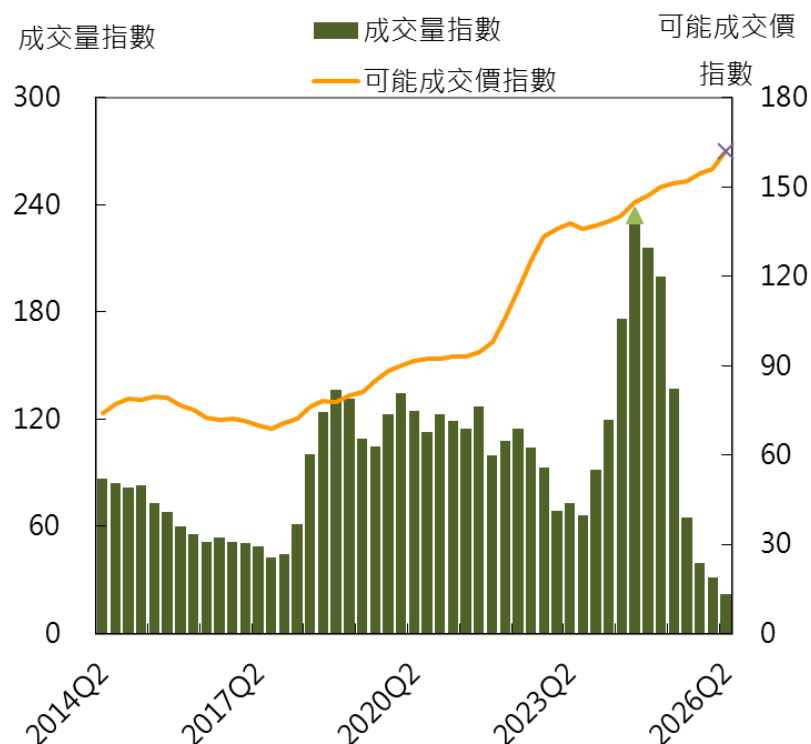
就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q2波段高點一倍半，**價格緩和上升**
- 本波成交量約為2014Q3波段高點三成，**量縮跌至2016年谷底**

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)



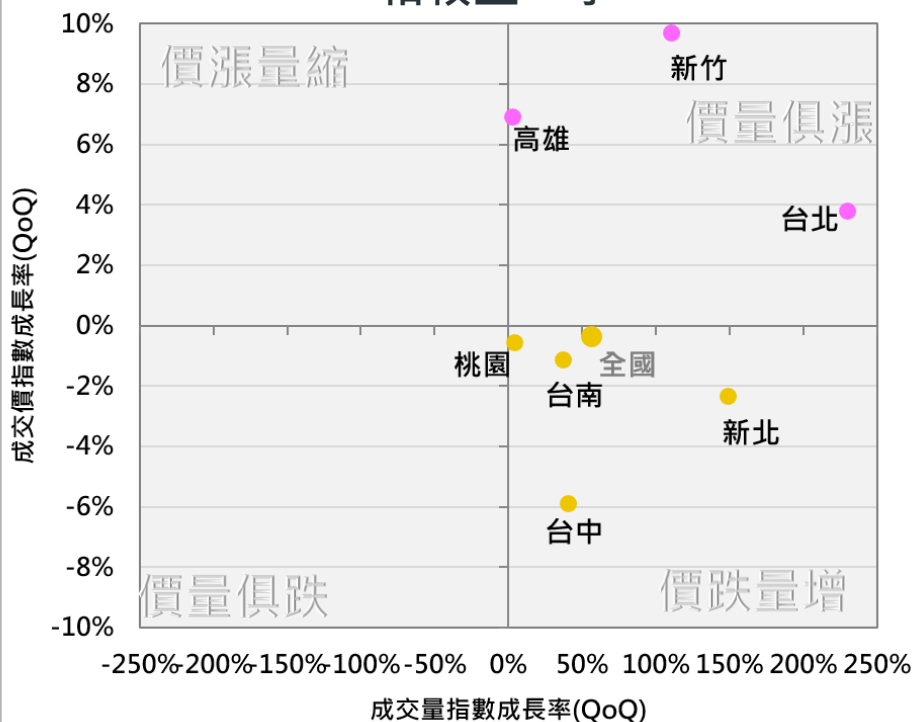
高雄價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2015Q2波段高點一倍，**價格持續上漲**
- 本波成交量約為2014Q2波段高點二成半，**量縮跌破2016年谷底、續創低量**

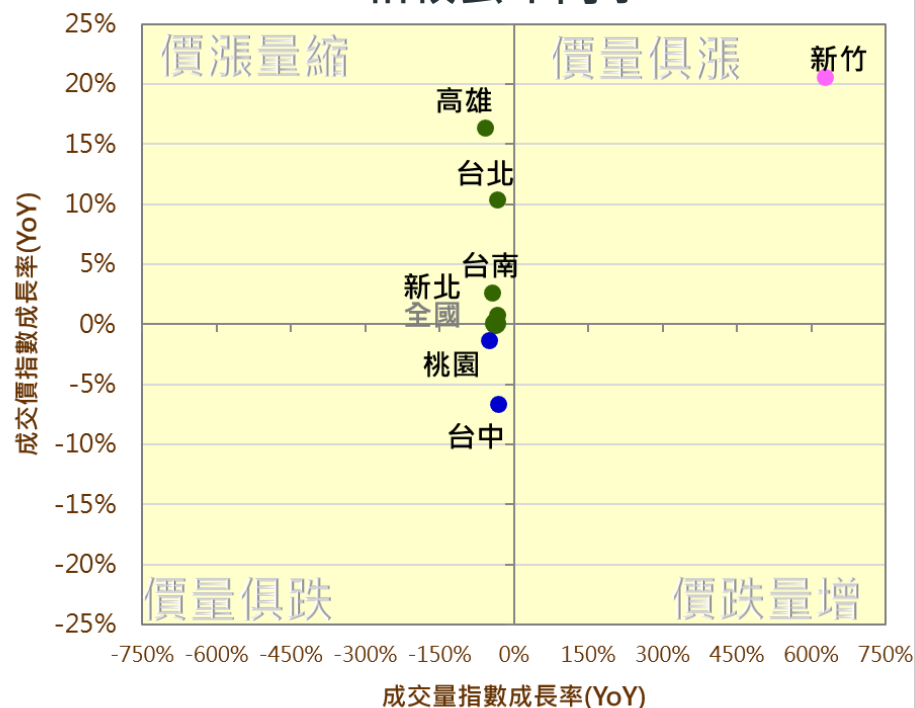
價量綜合評估

相較上一季



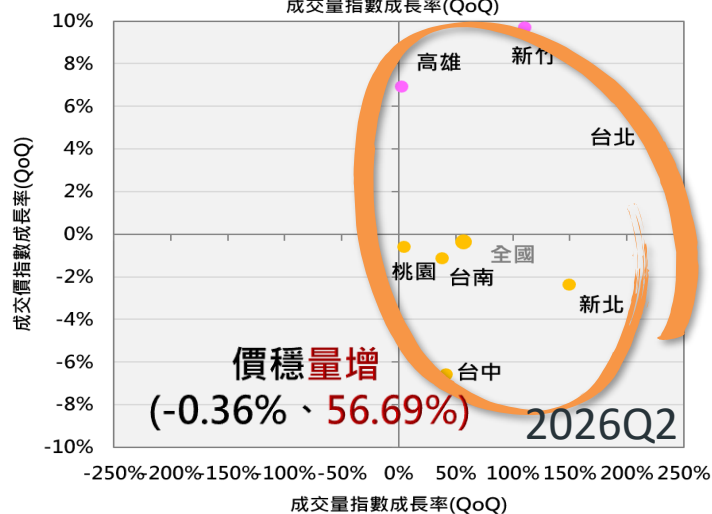
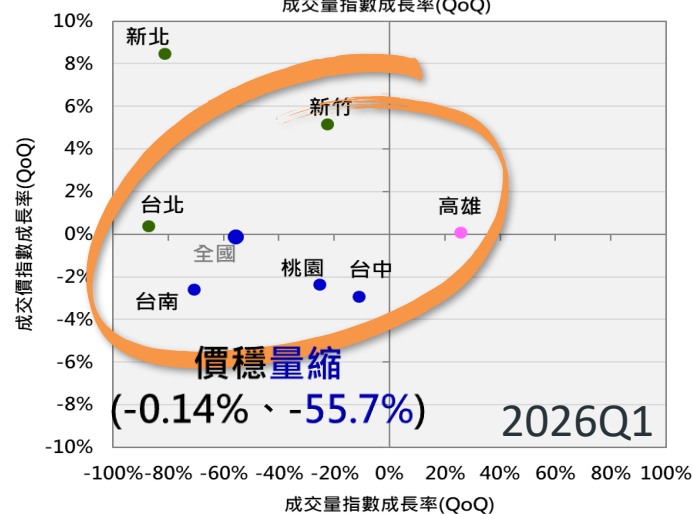
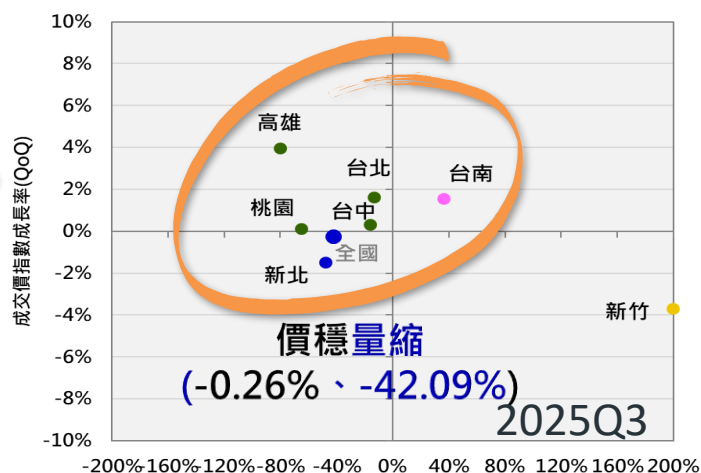
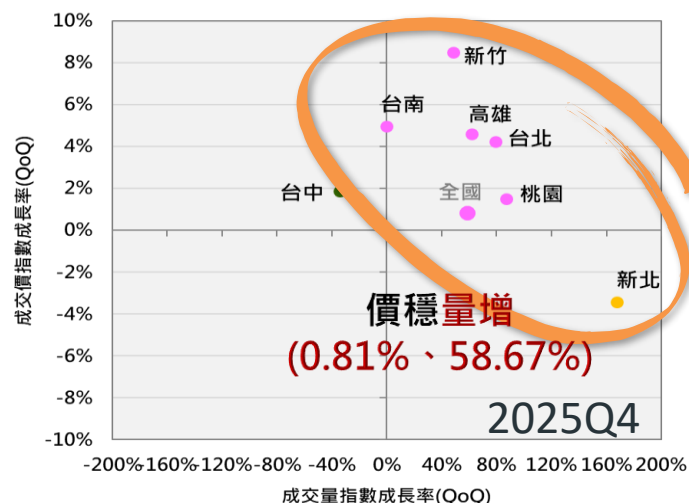
註：四象限圖係依價量指數變化製作

相較去年同季



- 相較上一季，成交價**台北、新竹、高雄**上漲，其餘都市下跌；成交量**全面**增加
- 相較去年同季，成交價除桃園、台中下跌，其餘都市**上漲**；成交量除新竹增加，其餘都市均**減少**。

❖ 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		161.74	57.79 萬元/坪	-0.36%	(△)	0.04%	(△)
議價率		64.73	7.17%	-1.15	(-)	0.40	(△)
開價		160.09	62.26 萬元/坪	-1.59%	(-)	0.47%	(△)
推案量	金額	89.21	2,899 億元	23.49%	(+)	-19.10%	(-)
	戶數	63.57	12827戶	32.05%	(++)	-31.62%	(---)
30天銷售率		41.72	5.95%	0.94	(+)	-0.42	(△)
30天成交量指數	金額	36.67	--	46.54%	(++)	-24.45%	(△)
	戶數	26.55	--	56.69%	(+++)	-36.14%	(--)

央行維持信用管制政策，AI科技股市熱絡，分流房市資金，然股市資金是否回流房市，有助房市表現仍待觀察。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**。

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		151.98	138.60 萬元/坪	3.82%	(++)	10.37%	(++)
議價率		57.48	5.84%	-2.98	(---)	0.47	(Δ)
開價		150.62	147.19 萬元/坪	0.54%	(Δ)	10.93%	(+++)
推案量	金額	74.26	512 億元	-13.78%	(Δ)	21.66%	(Δ)
	戶數	68.18	1001戶	47.42%	(++)	-7.23%	(Δ)
30天銷售率		40.05	5.59%	3.09	(++)	-2.19	(-)
30天成交量指數	金額	29.15	--	92.58%	(+++)	-12.58%	(Δ)
	戶數	27.30	--	229.30%	(+++)	-33.34%	(--)

本季台北市成交價中幅上漲，主推130萬元以上產品，佔推案戶數五成多。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**。

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		166.66	69.57 萬元/坪	-2.34% (-)	0.78% (△)
議價率		71.81	7.82%	0.29 (△)	2.56 (++)
開價		166.74	75.47 萬元/坪	-2.03% (-)	3.58% (+)
推案量	金額	76.35	629 億元	7.09% (△)	-42.15% (--)
	戶數	55.66	2597戶	4.05% (△)	-53.43% (---)
30天銷售率		70.18	8.62%	5.02 (+++)	2.51 (+)
30天成交量指數	金額	51.77	--	156.09% (+++)	-18.40% (△)
	戶數	39.01	--	148.80% (+++)	-34.32% (-)

本季新北市成交價小幅下跌，主推70萬元以上產品，佔推案戶數六成多。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**。

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		167.99	46.34 萬元/坪	-0.57%	(△)	-1.33%	(△)
議價率		61.09	6.93%	-0.80	(-)	-0.55	(△)
開價		165.32	49.79 萬元/坪	-1.43%	(-)	-1.91%	(--)
推案量	金額	76.08	348 億元	-2.04%	(△)	-53.65%	(---)
	戶數	56.96	2161戶	14.16%	(△)	-49.38%	(--)
30天銷售率		33.87	4.58%	-0.44	(△)	0.01	(△)
30天成交量指數	金額	25.43	--	-10.55%	(△)	-53.51%	(--)
	戶數	19.19	--	4.24%	(△)	-49.22%	(-)

本季桃園市成交價維持穩定，主推50萬元以上產品，佔推案戶數九成。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**。

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		220.53	63.80 萬元/坪	9.72% (+++)	20.53% (+++)
議價率		32.01	3.56%	-1.09 (-)	-6.71 (---)
開價		214.90	66.16 萬元/坪	8.48% (+++)	12.15% (+++)
推案量	金額	187.10	301 億元	262.83% (+++)	627.47% (+++)
	戶數	103.29	1005戶	147.54% (+++)	434.57% (+++)
30天銷售率		38.05	7.96%	-1.40 (-)	2.11 (△)
30天成交量指數	金額	70.96	--	208.60% (+++)	889.67% (+++)
	戶數	39.27	--	110.54% (+++)	627.25% (+++)

本季新竹縣市成交價大幅上漲，主推60萬元以上產品，佔推案戶數八成多。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**。

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		161.66	49.77 萬元/坪	-5.91% (---)	-6.68% (---)
議價率		52.30	5.60%	-5.12 (---)	-2.22 (--)
開價		158.00	52.72 萬元/坪	-11.01% (---)	-8.88% (---)
推案量指數	金額	105.08	666 億元	90.46%(+++)	0.47% (△)
	戶數	65.13	3445戶	106.66%(+++)	2.07% (△)
30天銷售率		29.96	4.21%	-1.97 (---)	-1.98 (-)
30天成交量指數	金額	30.38	--	29.78% (+)	-31.69% (--)
	戶數	19.51	--	40.82% (++)	-30.61% (--)

本季台中市成交價大幅下跌，主推60萬元以上產品，佔推案戶數近五成。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**。

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		162.54	37.04 萬元/坪	-1.12%	(△)	2.65%	(△)
議價率		50.60	5.83%	0.67	(△)	0.41	(△)
開價		160.32	39.33 萬元/坪	-0.42%	(△)	3.10%	(△)
推案量指數	金額	66.89	126 億元	93.16% (+++)		-49.52% (---)	
	戶數	46.67	768戶	61.68% (++)		-58.69% (---)	
30天銷售率		43.91	5.73%	-1.01	(-)	1.43	(+)
30天成交量指數	金額	29.78	--	64.28% (++)		-32.79% (--)	
	戶數	20.70	--	37.51% (+)		-45.00% (--)	

本季台南市成交價維持穩定，主推40~50萬元產品，佔推案戶數五成多，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**。

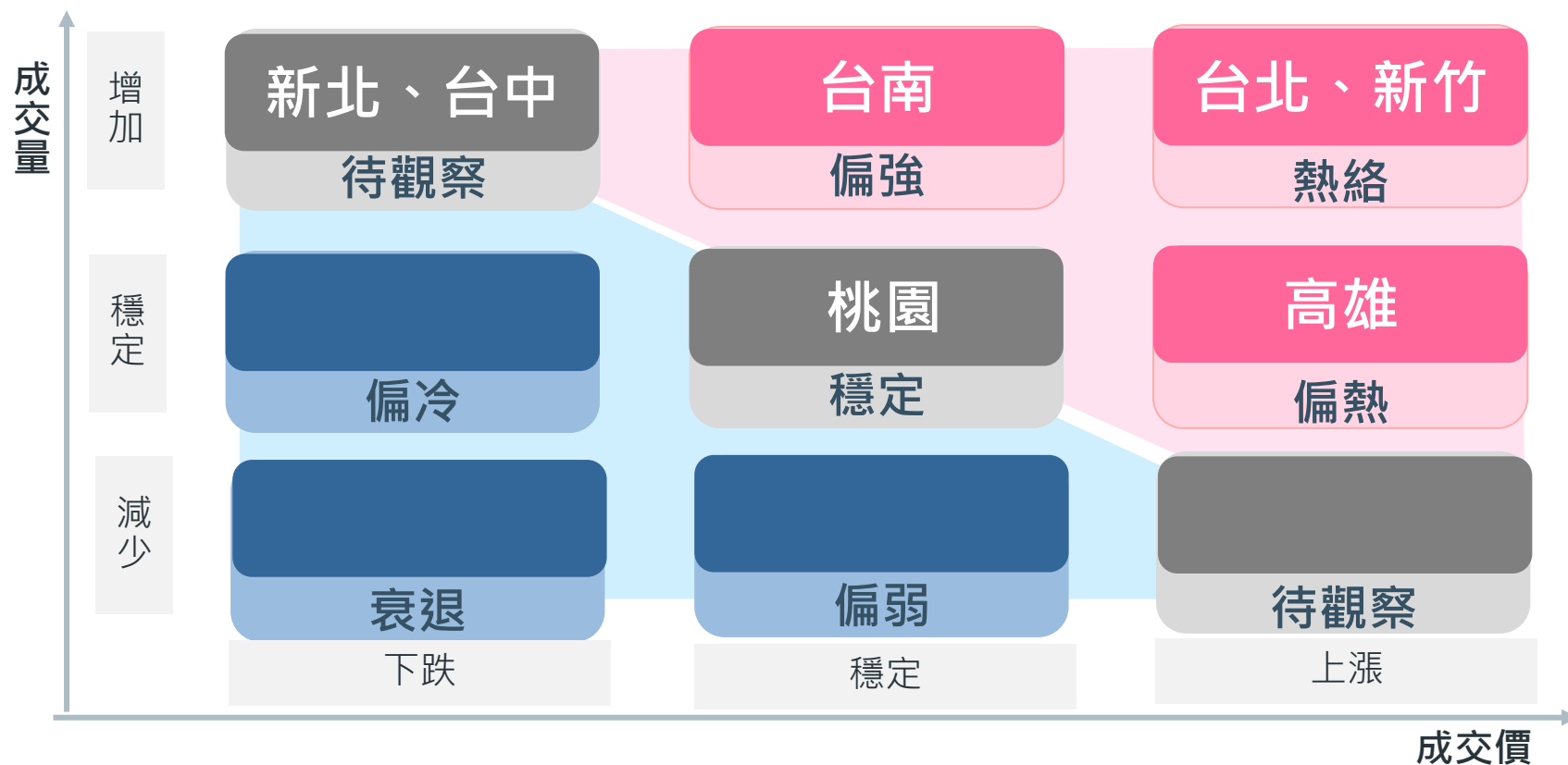
綜合評估 - 高雄市

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		172.26	40.08 萬元/坪	6.94% (+++)	16.38% (+++)
議價率		101.87	12.28%	3.31 (+++)	3.39 (++)
開價		175.05	45.69 萬元/坪	10.97% (+++)	20.87% (+++)
推案量指數	金額	107.02	317 億元	1.06% (Δ)	-14.47% (Δ)
	戶數	78.96	1850戶	-11.82% (-)	-23.27% (-)
30天銷售率		34.76	6.22%	0.88 (Δ)	-5.19 (---)
30天成交量指數	金額	36.41	--	17.72% (+)	-53.36% (---)
	戶數	27.45	--	2.72% (Δ)	-58.16% (---)

本季高雄市成交價大幅上漲，主推40～50萬元產品，佔推案戶數五成。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**。

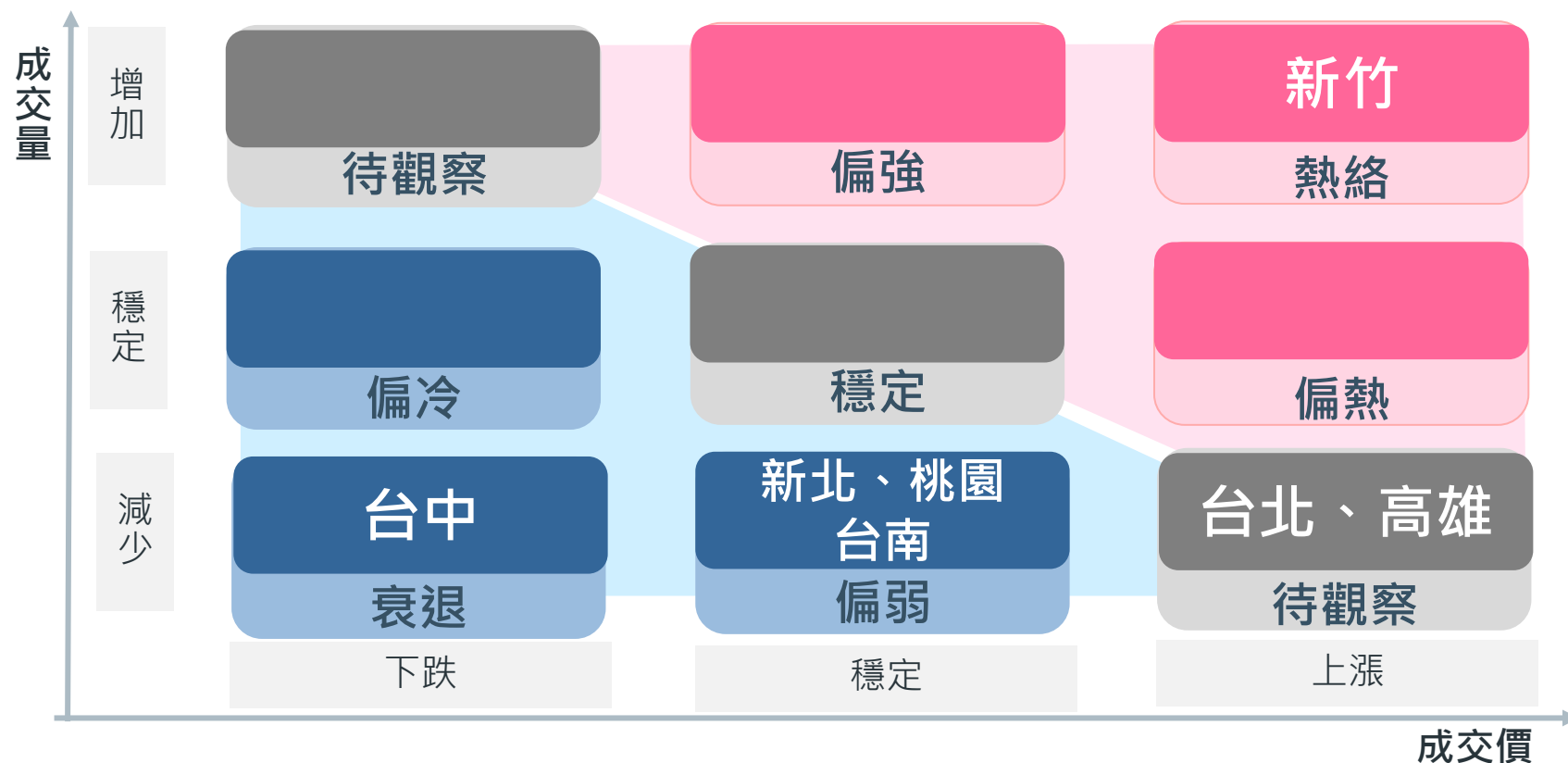
❖ 相較上一季

全國成交價持穩，受比較基期偏低影響，成交量增加，**房市表現偏強**

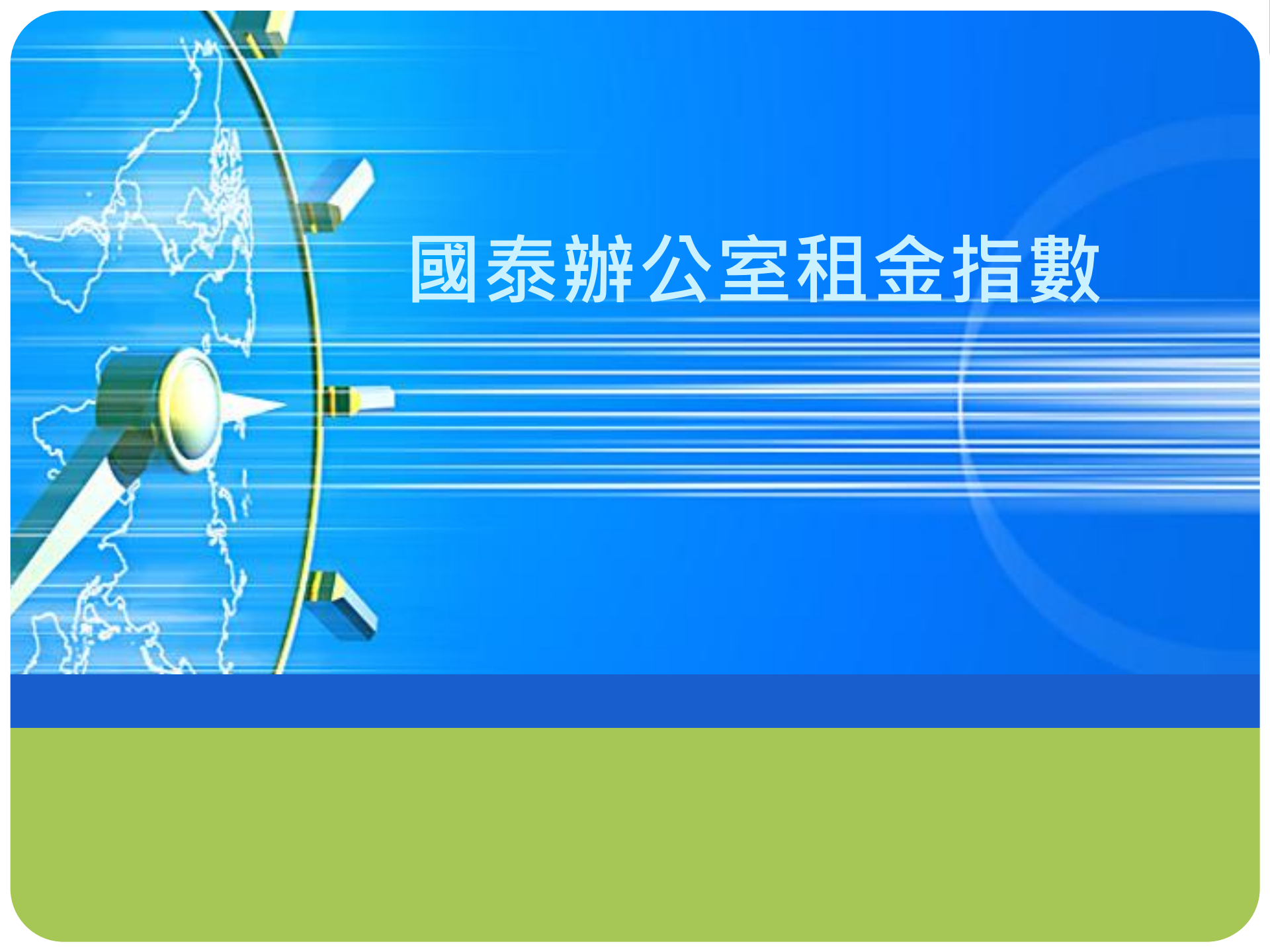


❖ 相較去年同季

全國成交價持穩、成交量減少，**房市表現偏弱**

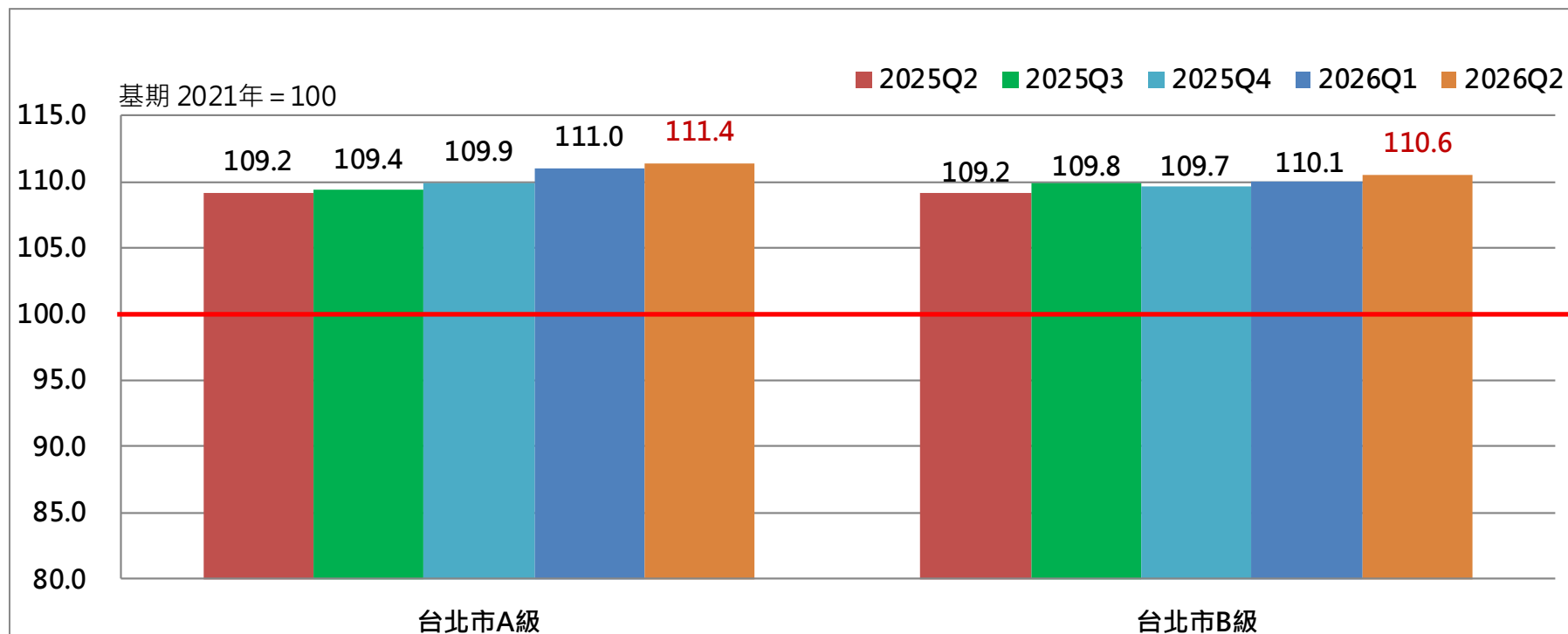


- ❖ 今年受惠AI需求強勁，帶動經濟高度成長，央行**上調全年經濟成長率預測至9.45%**，考量因全球不確定性與中東衝突風險，維持利率不變。房市方面，央行維持信用管制政策，然股市資金是否回流房市，有助房市表現尚待觀察。
- ❖ 從四季移動趨勢觀察，各地區本波成交價仍大幅超越2013年至2015年波段高點，除台中市自前兩季高點小幅下滑外，**價格普遍維持高檔或緩和上升**；近一年成交量除新竹縣市出現小幅回升外，**其餘地區普遍明顯急速量縮**。
- ❖ 綜合本季，相較上一季為**價穩量增**，**成交量明顯回升**；而相較去年同季，為**價穩量縮**。預售屋價格仍維持一定水準，顯現仍有剛性需求支撐，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**。



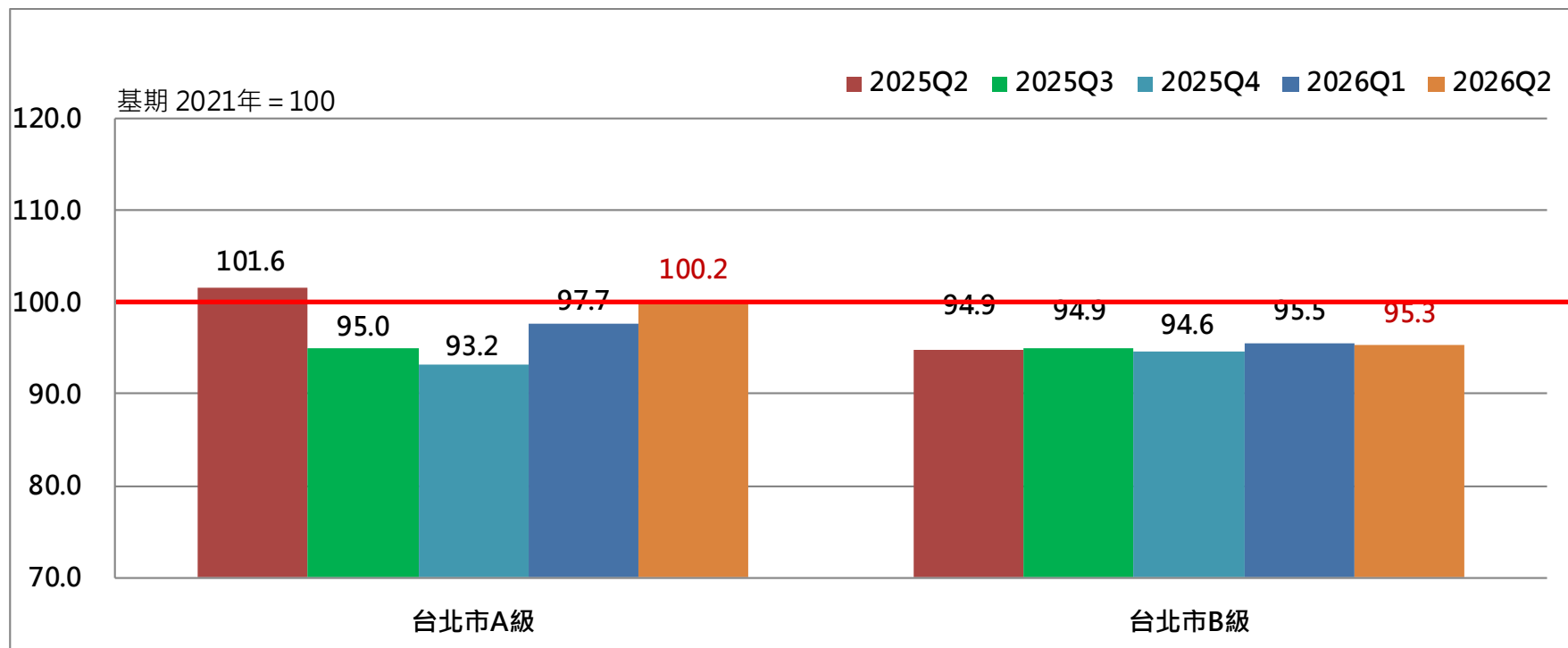
國泰辦公室租金指數

辦公室租金開價指數 - 分區

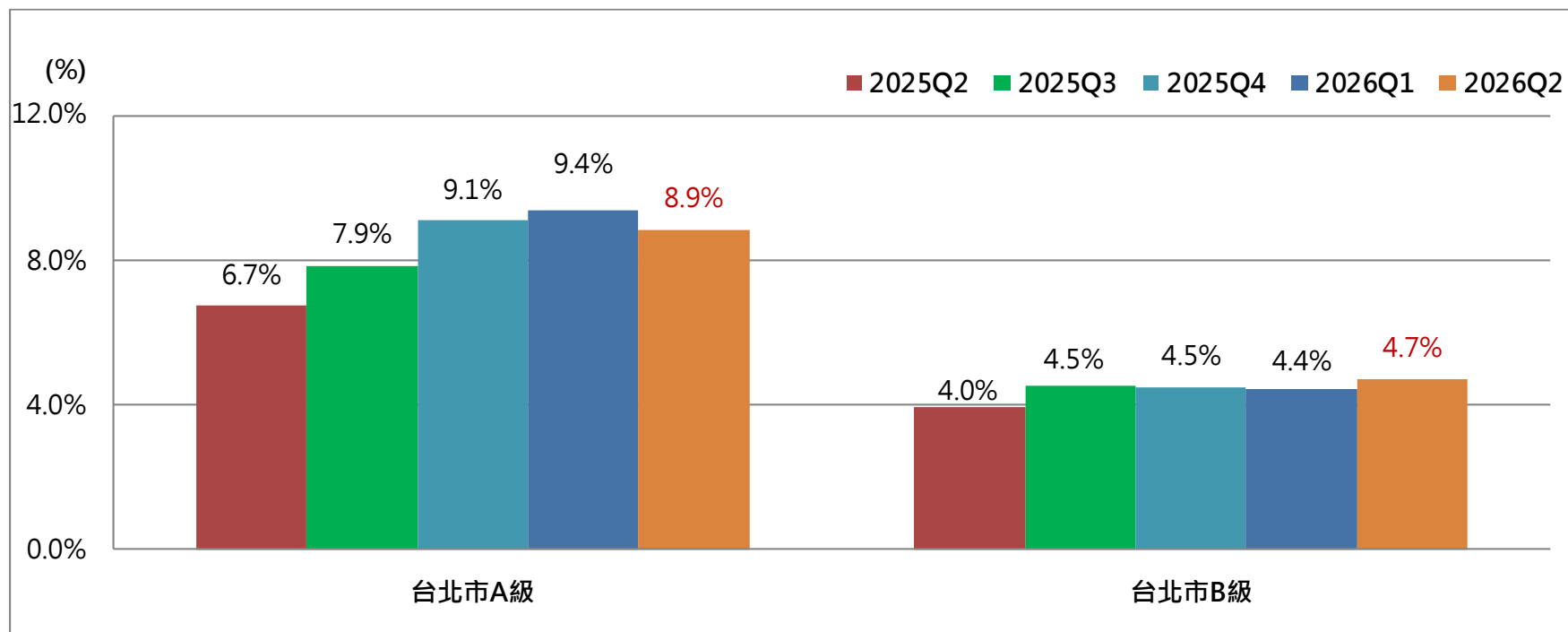


註：因國壽人力限制，內湖科技園區資料未完整、南港科技園區未做市調，本季不予揭露

辦公室租金議價率指數 - 分區



各地區辦公室空置率

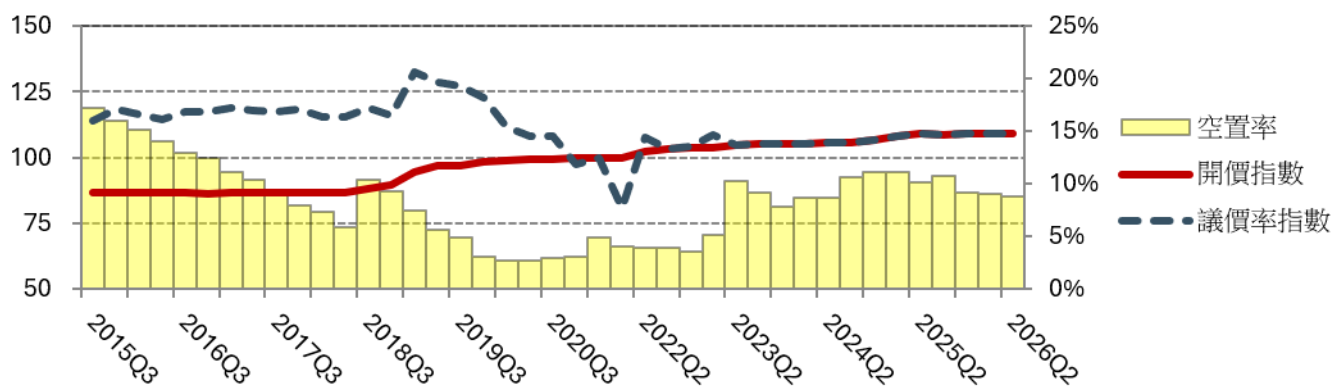


註：台北A辦2024Q3起新增三個辦公標的，致A辦空置率波動較大。

辦公室租金指數長期趨勢 - 信義計畫區

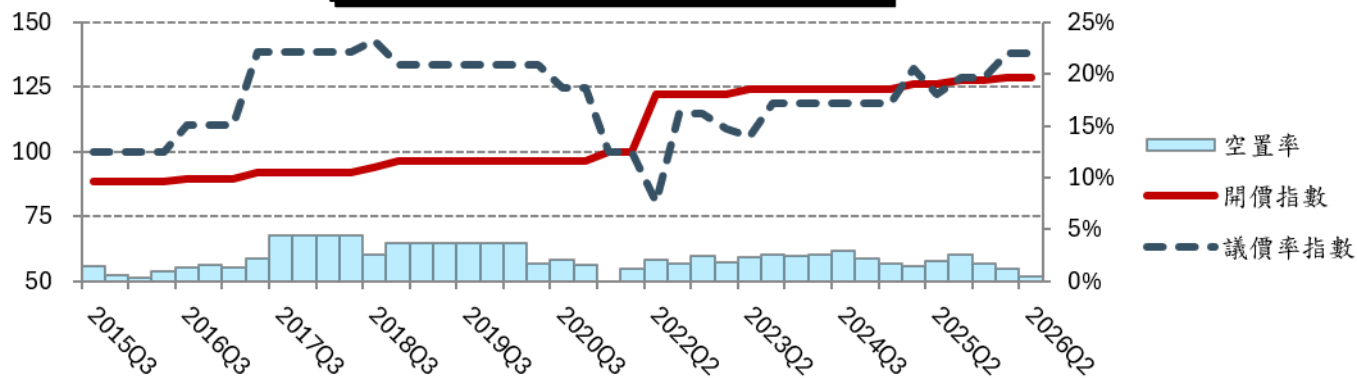
基期2021=100

信義計畫區A級辦公室長期趨勢圖



基期2021=100

信義計畫區B級辦公室長期趨勢圖

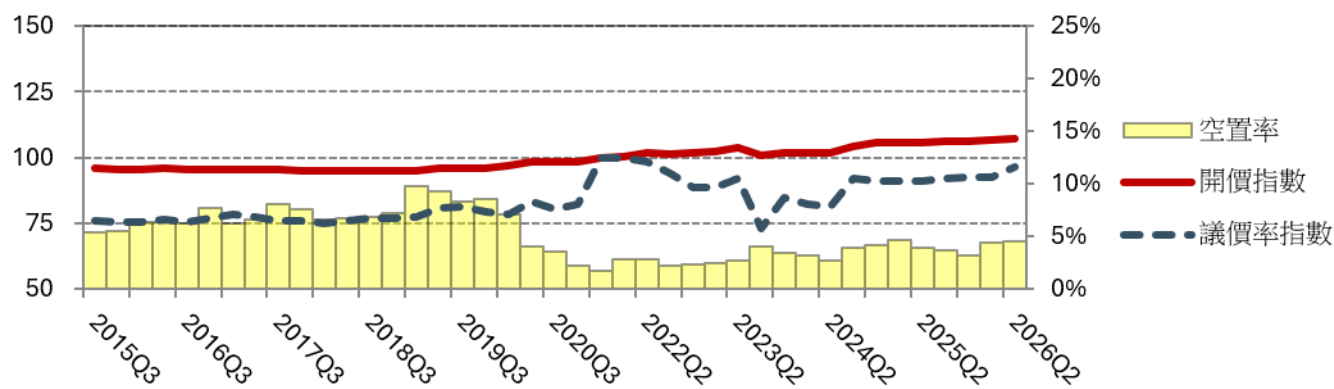


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料。

辦公室租金指數長期趨勢 - 仁愛敦南

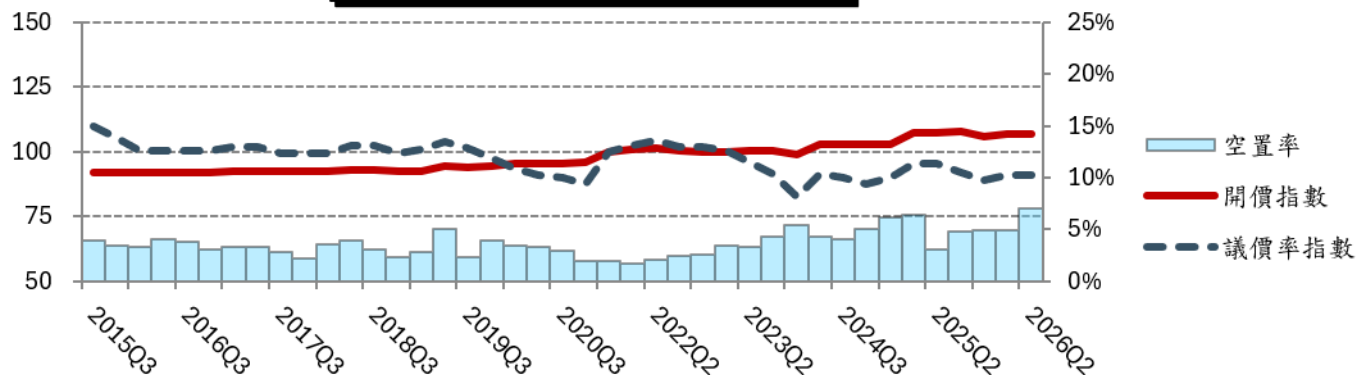
基期2021=100

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

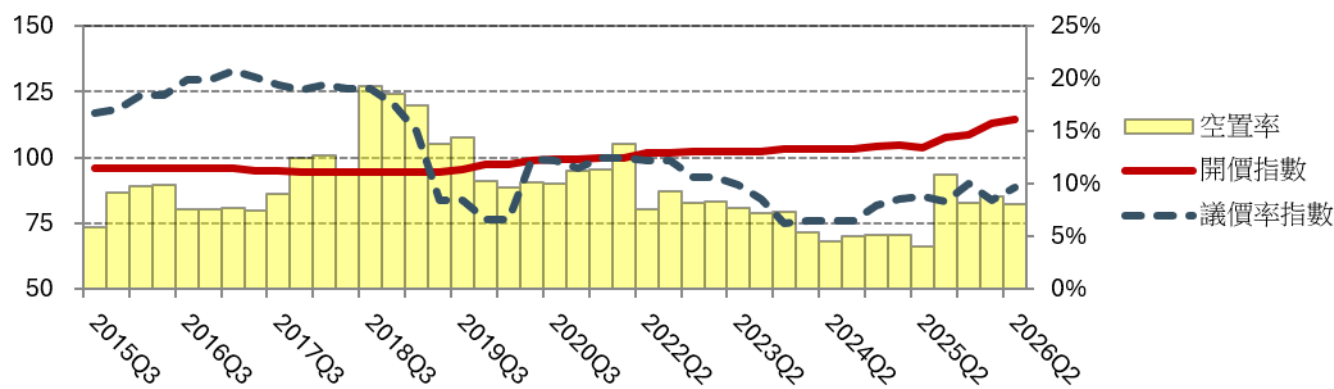


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料

辦公室租金指數長期趨勢 - 敦北民生

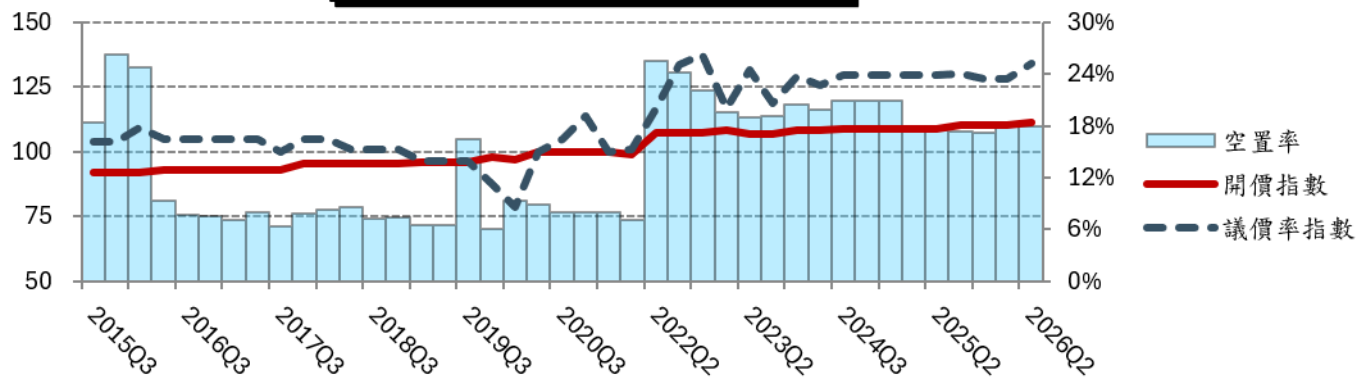
基期2021=100

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

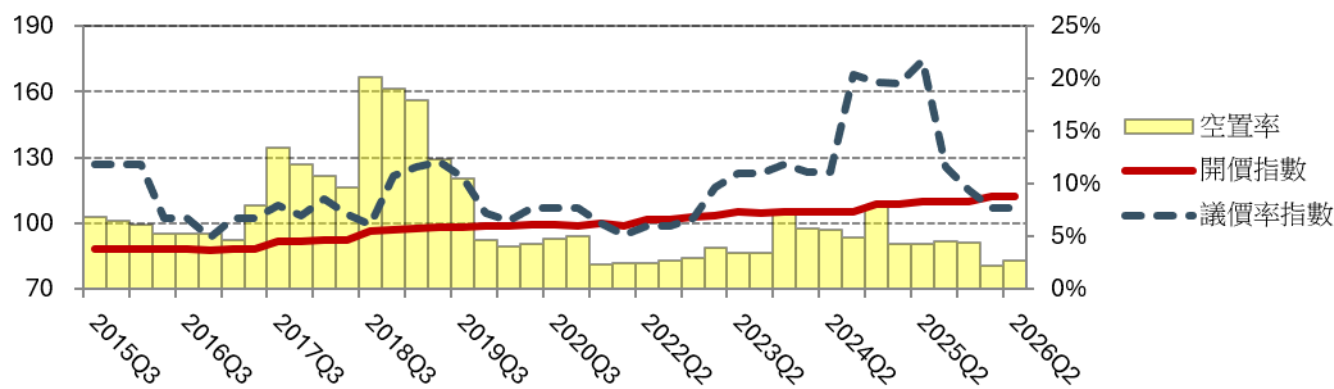


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1 ~ 2021Q3期間無資料

辦公室租金指數長期趨勢 - 民生建國

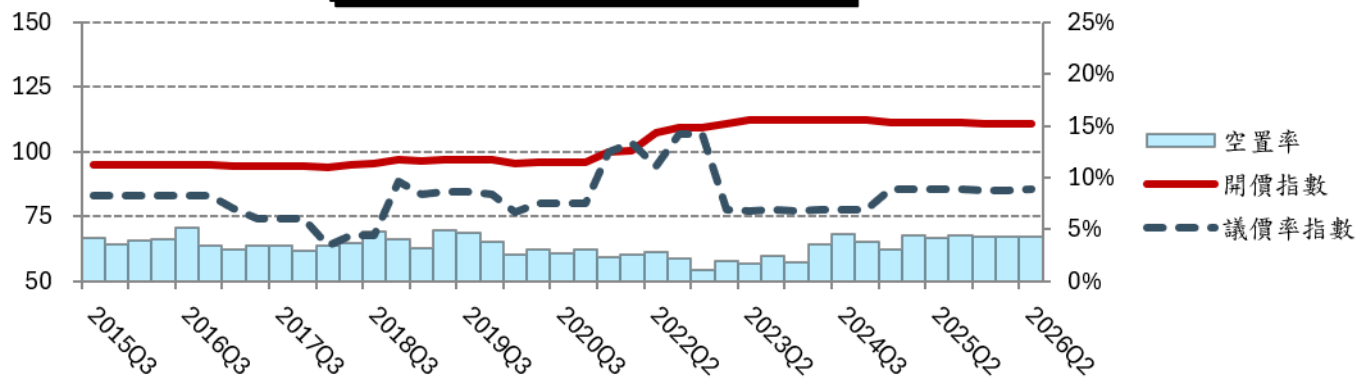
基期2021=100

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

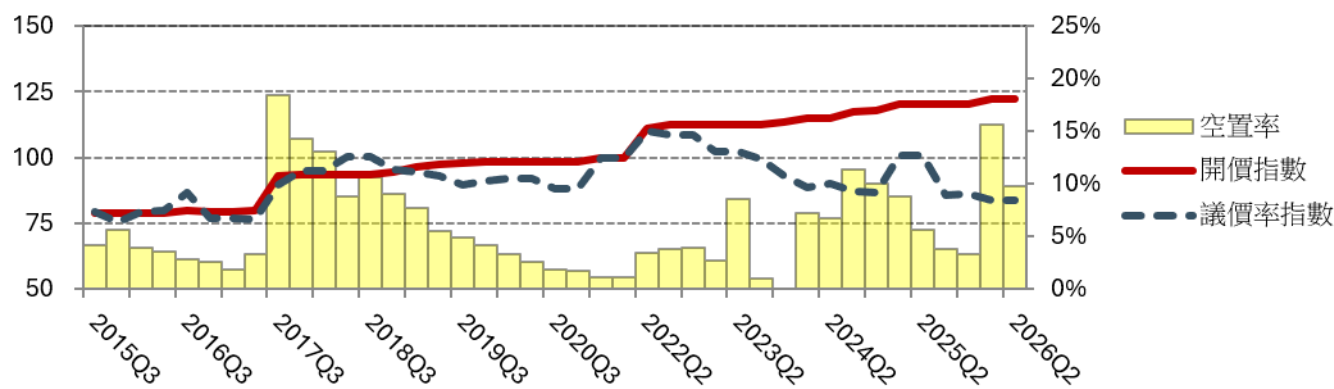


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料。

辦公室租金指數長期趨勢 - 南京松江

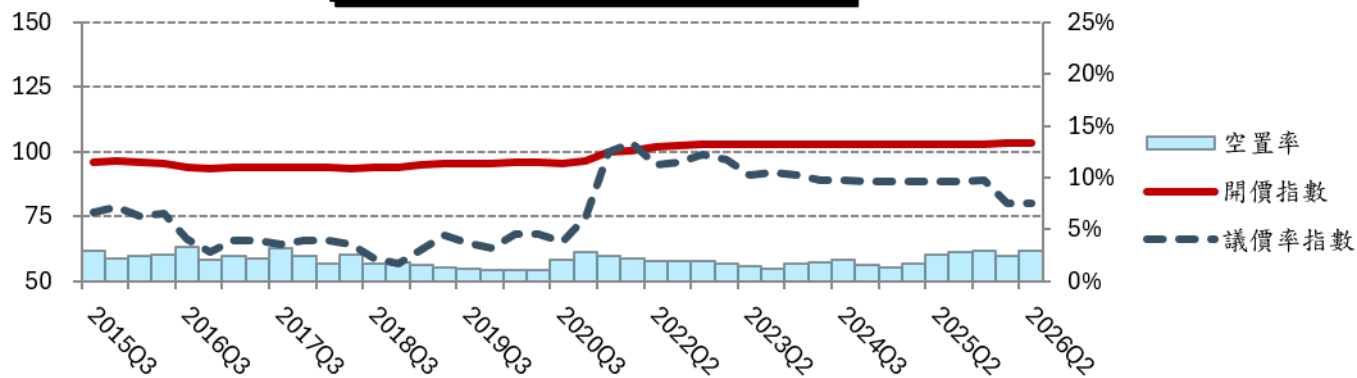
基期2021=100

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

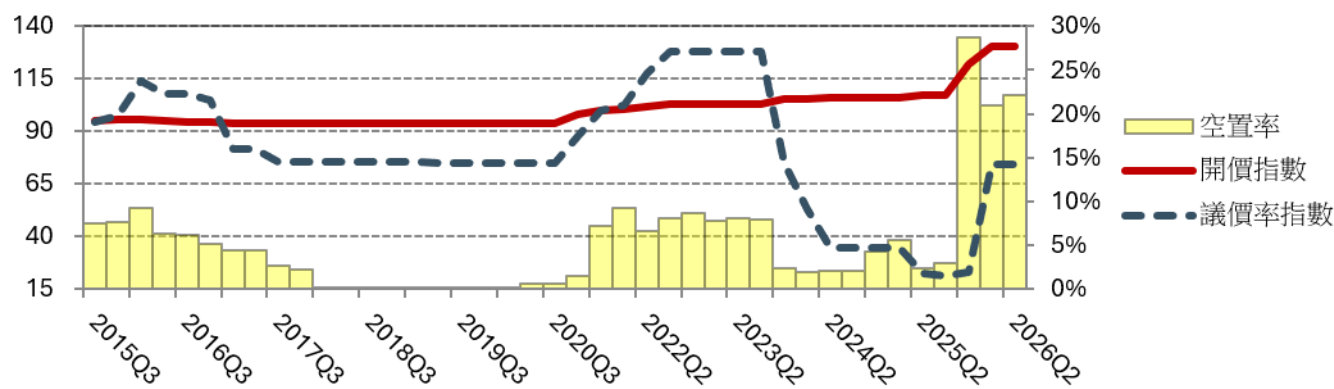


註：受疫情影響並配合國壽提供辦公室市調資料頻率，2021Q1~2021Q3期間無資料。

辦公室租金指數長期趨勢 - 忠孝襄陽

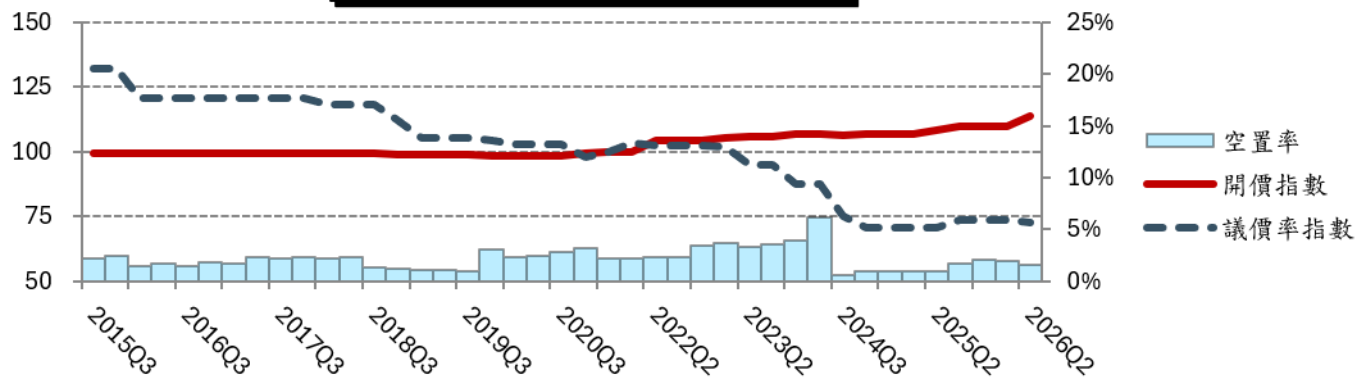
基期2021=100

忠孝襄陽A級辦公室長期趨勢圖



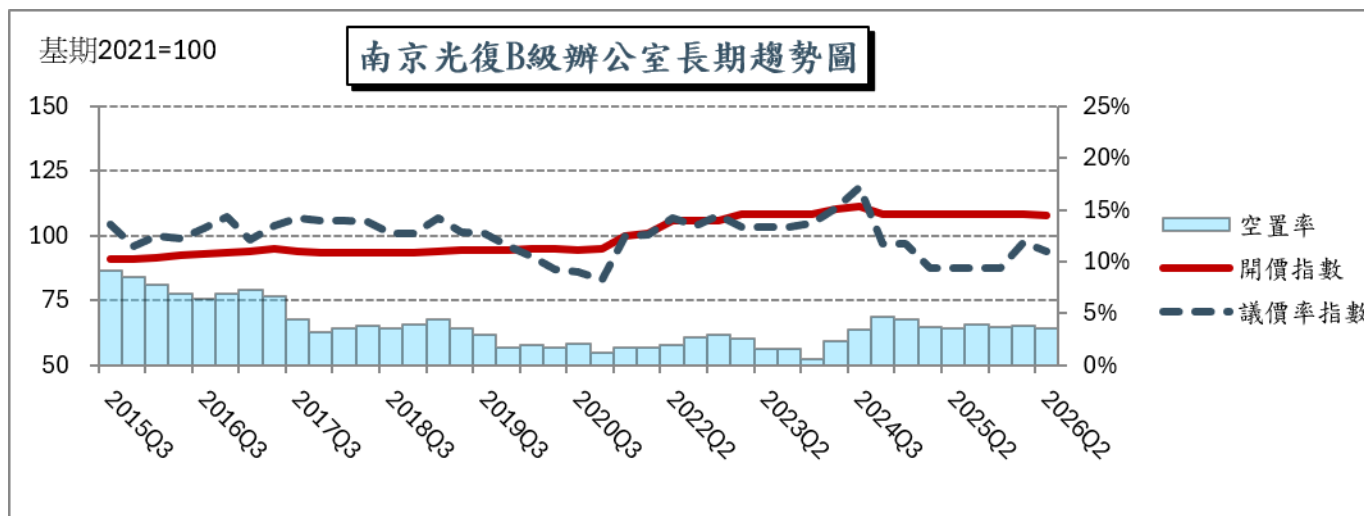
基期2021=100

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

❖ 開價

- 相較上一季，台北A辦、B辦皆**維持穩定**；相較去年同季，台北A辦**大幅上漲**，台北B辦**微幅上漲**。

❖ 議價率

- 相較上一季及去年同季，台北A辦、B辦皆**維持穩定**。

❖ 空置率

- 相較上一季，台北A辦、B辦皆**維持穩定**；相較去年同季，台北A辦**大幅上升**，B辦**維持穩定**。



敬請指教！



國泰建設

Cathay Real Estate
Development Co., Ltd.

Cathay Real Estate Development Co., Ltd.