

2025 年第一季國泰房地產指數新聞稿

國泰建設股份有限公司

重要聲明

圖表文轉載，須註明出處

2025 年第 1 季國泰房地產指數，相較上一季為價穩量縮，相較去年同季為價漲量縮。跟上季比較，本季開價與成交價維持穩定，議價率小幅縮減，推案量與成交量大幅減少，銷售率中幅減少。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。

進一步觀察各地區表現，相較上一季，各地區成交價雙北及桃園下跌、竹中南高上漲，成交量均減少；相較去年同季，各地區成交價均上漲，成交量呈穩定或減少。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。

一、推案規模與類型

本季新推個案數共 177 件，推案戶數計有 15,654 戶，較上季下降、較去年同季上升。總推案金額為 3,233 億元，較上季下降、較去年同季上升；主力總價為 2,093 萬元，較上季下降、較去年同季上升；其中大廈類型推案者佔 89%。

	全國	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市
個案	177	21	33	25	11	34	30	23
	(-28.0%)	(-22.2%)	(-29.8%)	(-13.8%)	(-50.0%)	(-27.7%)	(-37.5%)	(-11.5%)
	《4.7%》	《90.9%》	《-2.9%》	《19.0%》	《-35.3%》	《9.7%》	《3.4%》	《-11.5%》
推案 金額 (億元)	3,233	458	899	440	80	694	276	385
	(-31.2%)	(-41.8%)	(-12.5%)	(-16.6%)	(-67.3%)	(-41.2%)	(-17.3%)	(-35.6%)
	《18.0%》	《100.3%》	《21.0%》	《-27.7%》	《-10.1%》	《34.8%》	《0.0%》	《38.6%》
推案 戶數	15,654	1,215	4,153	2,641	324	3,318	1,673	2,330
	(-28.8%)	(-31.2%)	(-27.4%)	(-9.6%)	(-65.3%)	(-26.6%)	(-29.9%)	(-37.9%)
	《4.9%》	《100.5%》	《26.3%》	《-32.2%》	《-26.9%》	《9.6%》	《-13.0%》	《34.0%》

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

二、價量指數狀況

1. 可能成交價持穩，台中上漲較多

本季全國可能成交價相較上一季維持穩定，雙北及桃園下跌，竹中南高皆上漲，其中台中上漲 3.85% 較多。

2. 開價持穩，台中上漲較多

本季全國開價相較上一季維持穩定，雙北及桃園下跌，新竹、台南持穩，台中、高雄上漲，其中台中上漲 3.21% 較多。

3. 議價率縮減，台北議價率最低

本季全國議價率相較上一季小幅縮減，新北、桃園及台南持穩，台北及竹中高縮減，其中台北議價率 4.64% 最低。

4. 推案金額減少，新竹減幅較大

本季全國推案金額相較上一季大幅減少，各地區均減少，其中新竹推案金額減少六成多較多。

5. 銷售率減少，台南銷售率最高

本季全國銷售率相較上一季中幅減少，雙北及台中持穩，桃竹南高銷售率均為中大幅減少，其中台南銷售率水準值 15.84% 最高。

6. 成交量(戶數)減少，新竹減少較多

本季全國成交量相較上一季大幅減少，各地區均減少，其中新竹成交量減少七成多較多。

三、各地區市場表現

1. 國泰台北市房地產指數，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。
2. 國泰新北市房地產指數，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，整體銷售率為近兩年新低；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。

3. 國泰桃園市房地產指數，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；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縮，價量背離，房市表現待觀察。
4. 國泰新竹縣市房地產指數，本季新竹僅推 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，銷售率從過去熱銷下滑至不及一成，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。
5. 國泰台中市房地產指數，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。
6. 國泰台南市房地產指數，本季推案地點主要位於舊市區及南科周邊如永康、善化區域，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。
7. 國泰高雄市房地產指數，本季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 號便利交通，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，高雄房價仍持續上漲，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。
8. 本季雙北整體模型價與大廈模型價接近，桃園及台南地區整體模型價略高於大廈模型價，新竹、台中及高雄地區大廈模型價較高。從近三年資料分析，雙北推案幾乎皆為大廈產品，由於房價地價雙漲效應，近年桃園、台中推案亦以大廈類型為主，模型單價差距不大。新竹、高雄透天產品多位於外圍區域，故大廈模型單價較高；台南地區近年大廈類型推案亦增加，市區或區域核心仍有透天個案推出，故整體模型單價仍較大廈價為高，但差距已縮小。從趨勢圖來看，視透天推案區位與品質差異，偶爾出現整體模型價高於或低於大廈模型價之情形。

2025 年 第 1 季	可能成交價		議價率		30 天銷售率		成交量指數	
	萬元/ 坪	相較上季 變動率(%)	%	相較上季 變動百分點	%	相較上季 變動百分點	指數	相較上季 變動率%
全國	57.91	0.78%(△)	6.26	-0.77(-)	9.40	-1.67(--)	51.22	-39.57%(---)
台北市	120.41	-3.44%(--)	4.64	-1.44(--)	10.12	-0.42(△)	59.97	-33.89%(--)
新北市	68.50	-2.00%(-)	4.65	-0.62(△)	7.25	-0.35(△)	52.42	-30.79%(-)
桃園市	44.78	-3.68%(---)	6.87	0.40(△)	6.55	-3.48(---)	33.53	-40.96%(--)
新竹縣市	56.27	3.70%(+)	6.15	-1.44(-)	9.26	-4.03(--)	14.72	-75.81%(---)
台中市	54.49	3.85%(+)	6.37	-0.58(-)	10.01	0.29(△)	44.67	-24.37%(-)
台南市	36.66	1.89%(+)	6.02	-0.07(△)	15.84	-2.85(---)	124.66	-40.59%(--)
高雄市	36.10	3.27%(+)	9.33	-1.84(--)	10.64	-3.03(--)	59.17	-51.66%(---)

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

註 2：成交量指數係指成交量(戶數)指數

單位：萬元/坪

大廈模型價	24Q1	24Q2	24Q3	24Q4	25Q1	較上一季	較去年同季
全國	55.0	58.5	63.3	64.1	64.2	0.11%	16.74%
台北市	109.2	112.6	121.0	124.7	120.4	-3.44%	10.28%
新北市	61.8	62.6	68.9	70.1	68.7	-1.99%	11.11%
桃園市	41.2	42.9	47.7	47.0	45.9	-2.37%	11.59%
新竹縣市	52.5	51.0	58.1	60.0	60.6	0.91%	15.45%
台中市	48.9	47.8	53.9	54.6	58.0	6.20%	18.46%
台南市	33.8	36.6	35.7	35.1	37.4	6.56%	10.62%
高雄市	35.2	37.2	38.2	38.5	40.4	4.93%	14.88%

四、國泰辦公室租金指數

1. 開價及空置率部分，各地區皆維持穩定；議價率部分，南港園區大幅縮小，其他地區維持穩定。

相較上一季，開價部分，各地區皆維持穩定；議價率部分，南港園區大幅縮小 2.63 個百分點，其他地區維持穩定；空置率部分，各地區皆維持穩定。

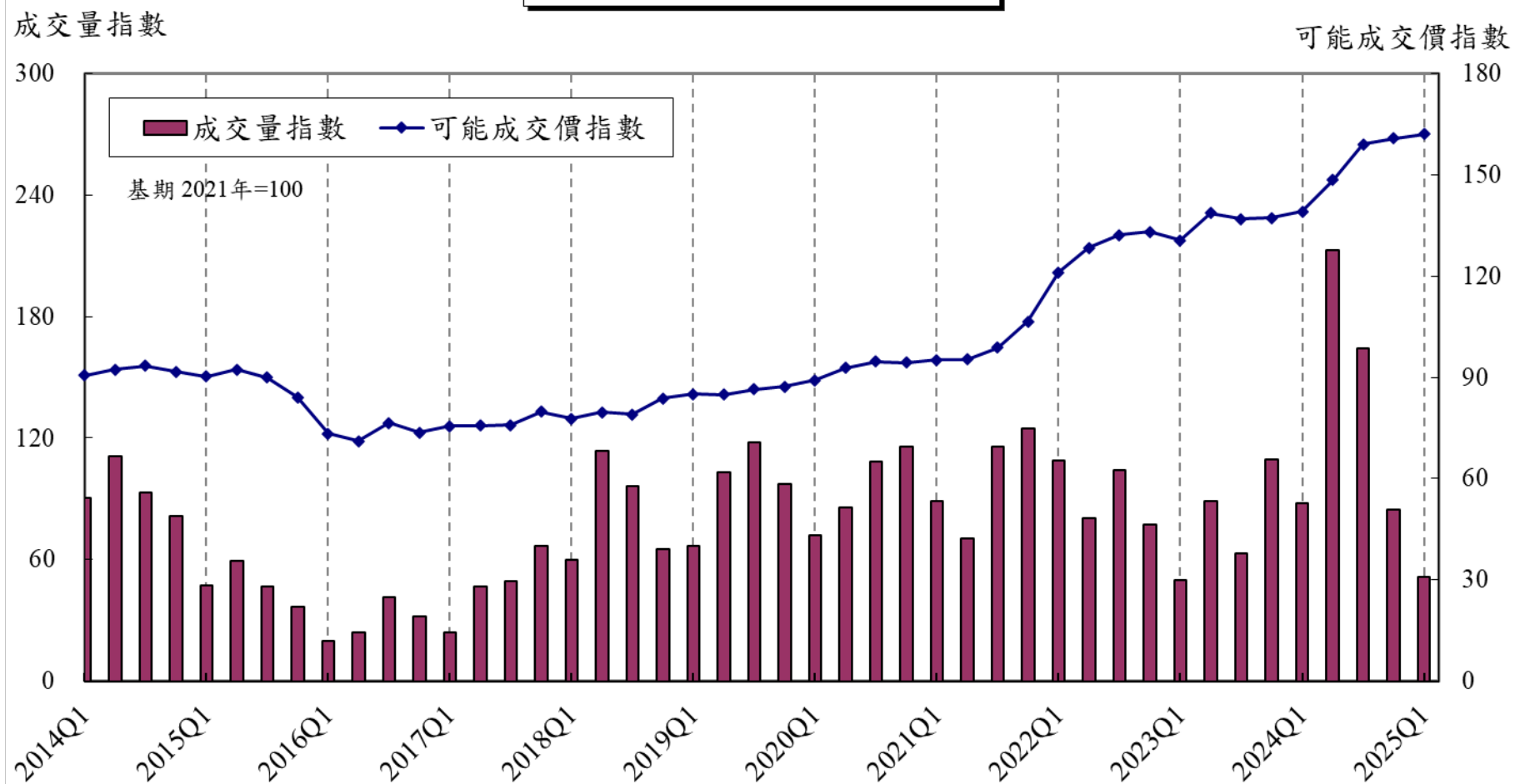
2. 台北市 A 辦租金開價，南京松江路段大幅上漲，其餘路段維持穩定；議價率部分，南京松江路段微幅擴大，其餘路段皆維持穩定；台北市 A 辦空置率，民生建國、南京松江路段大幅下降，其餘路段維持穩定。

相較上一季，台北市 A 級辦公室租金開價部份，南京松江路段微幅上漲 2.17%，其餘路段維持穩定；議價率部分，南京松江微幅擴大 1.75 百分點，其餘路段維持穩定；空置率部分，民生建國、南京松江路段微大幅下降 2.77、2.79 個百分點，其餘路段維持穩定。

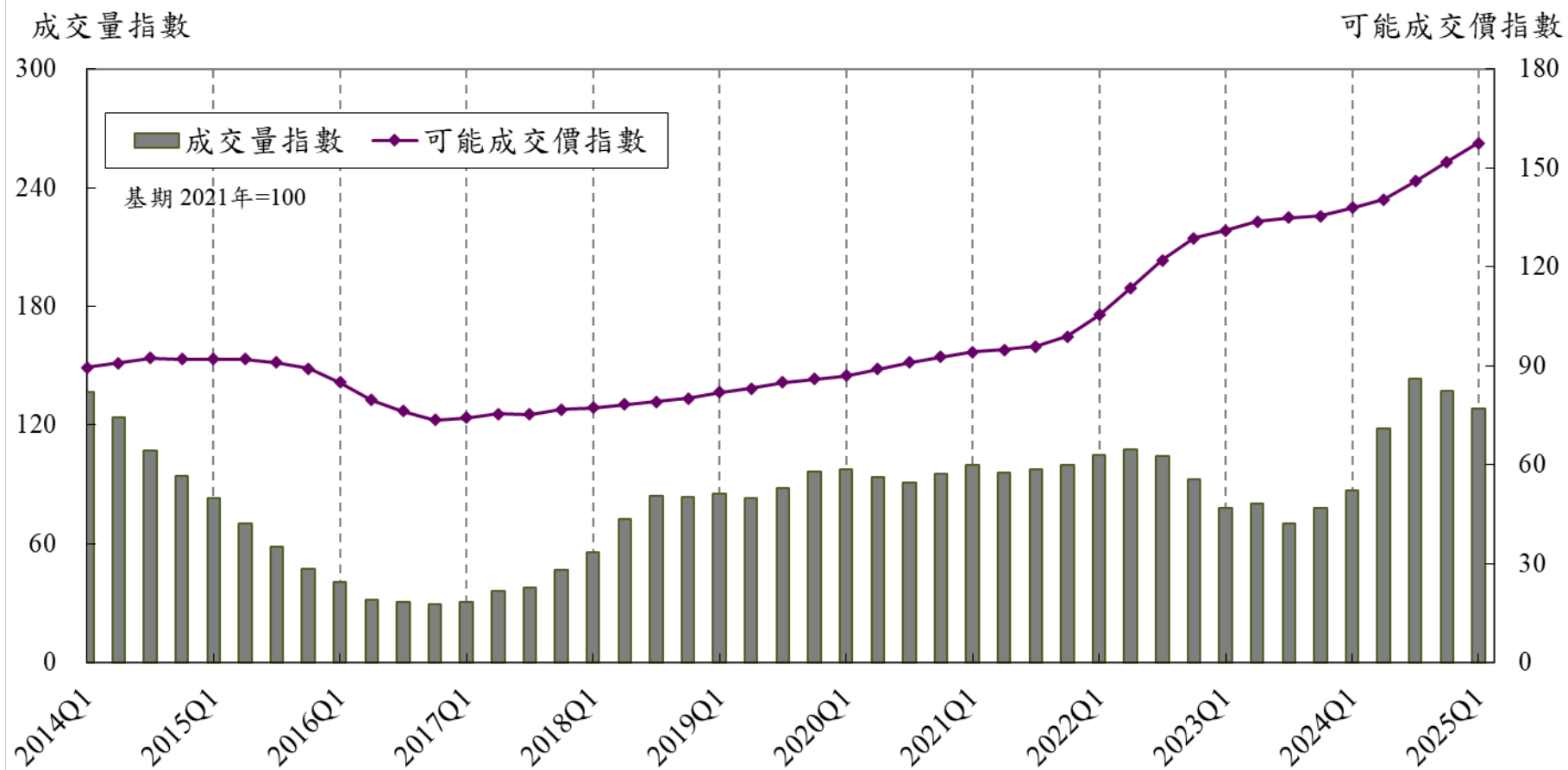
2025 第 1 季	台北市 A 級		台北市 B 級	內湖科技園區		南港科技園區
開價 (元/坪)	3,479 (0.57%)		2,086 (0.37%)	1,527 (0.32%)		1,994 (0.00%)
議價率 (%)	10.56 (0.18)		10.14 (-0.15)	14.43 (0.30)		16.16 (-2.63)
空置率 (%)	8.81 (-0.66)		4.41 (-0.18)	9.01 (-0.26)		3.64 (-0.16)
台北市 A 級辦公室	信義 計畫區	仁愛敦 南路段	敦北民 生路段	民生建 國路段	南京松 江路段	忠孝襄 陽路段
開價 (元/坪)	4,213 (0.66%)	2,909 (0.00%)	2,916 (0.59%)	2,532 (0.00%)	3,303 (2.17%)	2,835 (0.00%)
議價率 (%)	10.17 (0.18)	9.87 (0.00)	12.79 (0.38)	15.59 (-0.02)	12.22 (1.75)	3.87 (-0.90)
空置率 (%)	10.61 (-0.57)	4.76 (0.56)	5.11 (0.02)	4.08 (-2.77)	7.41 (-2.79)	19.58 (-0.47)

註：()內為較上一季變動率；開價係變動百分比，議價率、空置率係變動百分點。

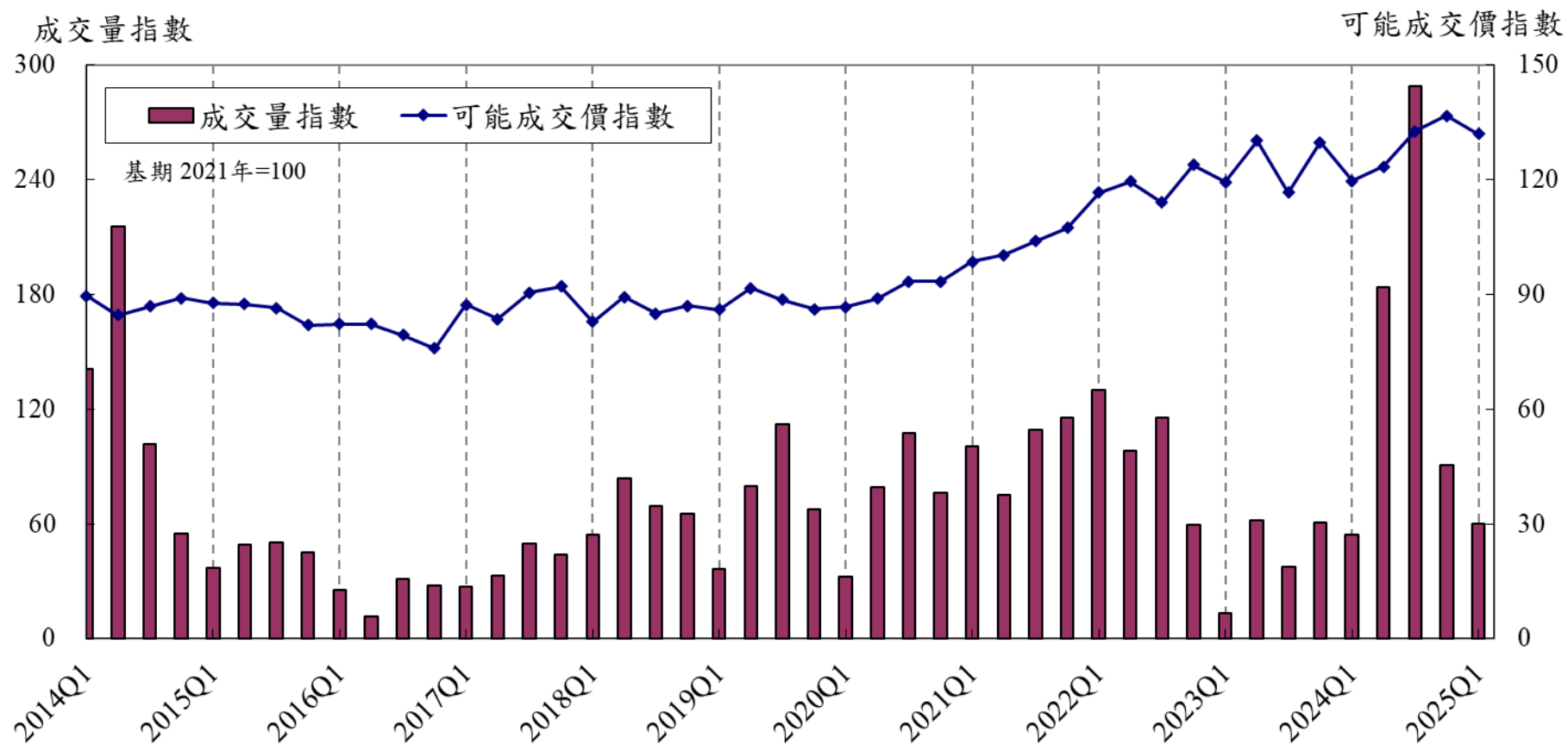
國泰全國價量指數趨勢圖(季)



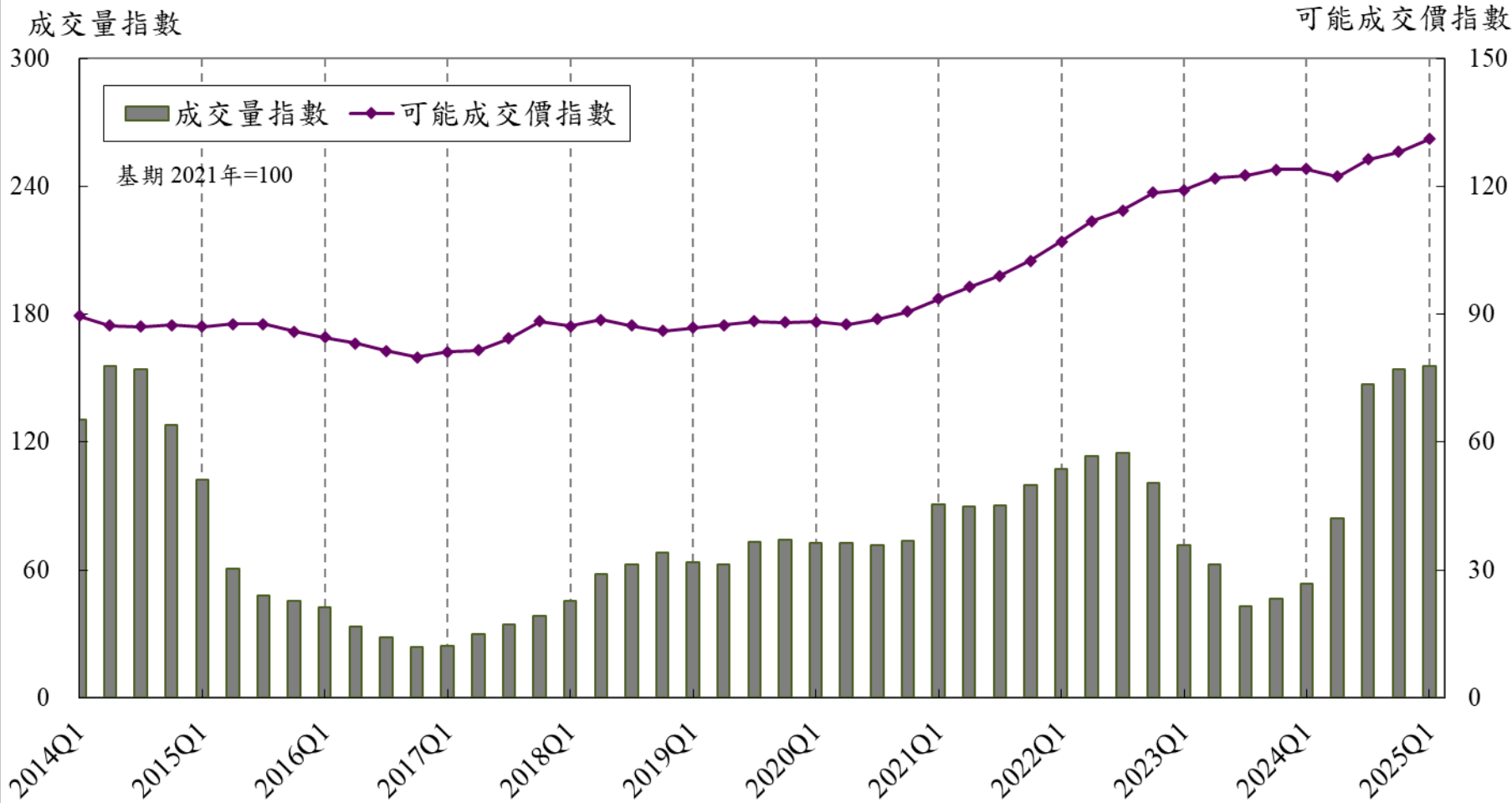
國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰台北市價量指數趨勢圖(季)



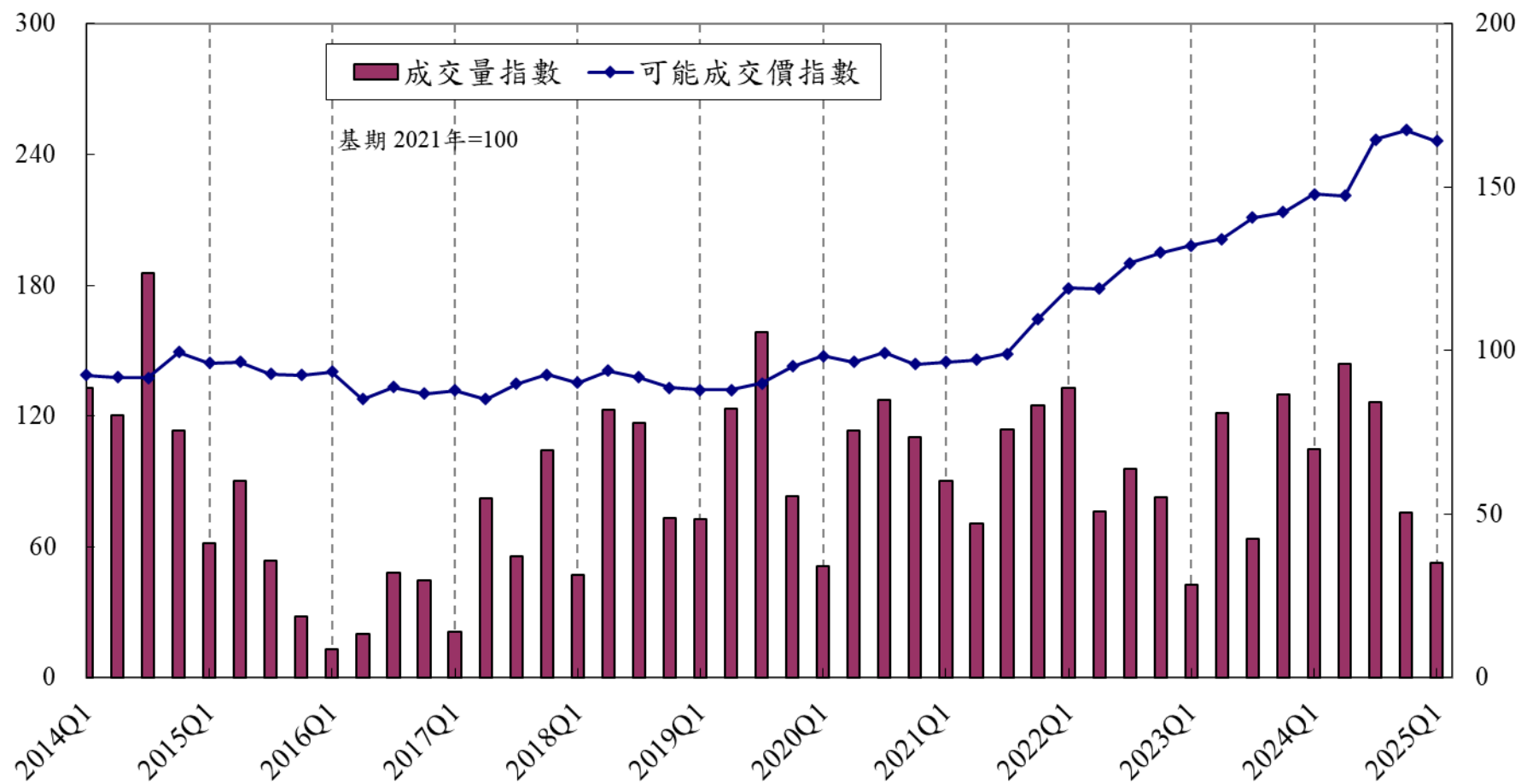
國泰台北市價量指數趨勢圖(四季平均)



國泰新北市價量指數趨勢圖(季)

成交量指數

可能成交價指數



國泰新北市價量指數趨勢圖(四季平均)

