

SINYI REAL ESTATE REVIEW

目前市場買盤仍以自住需求為主，首購族群已成為區域購屋要角，在支付能力未明顯改善的情況下，購屋者尋屋方向已有往較舊、較外圍的區域調整，或將成為後市發展不可忽視的觀察重點...



 信義房屋 不動產企研室
信義不動產評論

2019
Q1

CONTENTS

03 總體經濟指標

08 房地產產業指標

12 住宅市場分析

- 13 台灣都會區
- 17 台北市
- 19 新北市
- 21 桃園市
- 23 新竹地區
- 25 台中市
- 27 台南市
- 29 高雄市

31 信義房價指數

38 重大財經及房市新聞提要

- 本研究的智慧財產權為信義房屋所有，研究內容係根據公部門統計數據及信義房屋交易資訊所研擬之專業判斷，以供使用者了解近期房地產市場的現況。本刊圖文非經信義房屋同意，請勿任意轉載。
- 為有效呈現房地產市場變動趨勢，以減少逐月統計數據的樣本偏誤，本研究中住宅市場月統計數據部分，乃取逐月移動平均之統計結果，統計樣本含當月至前兩月之住宅交易物件，並非當月之統計結果。
- 本報告中標示之各項金額數據，貨幣單位均為新台幣。

房地產市場概況

雖然美中貿易暫顯和緩態勢，但外在環境不確定性仍高，商品出口及民間消費均不如預期，2019Q1經濟成長率概估值調降為1.72%，創近11季新低，全年經濟成長率則降至2.24%；不過3月景氣綜合判斷分數回到20分，燈號續亮黃藍燈，其中同時指標雖仍下滑，但跌幅不再擴大，且領先指標連3月走高，顯示景氣走緩現象將獲得改善；但外銷訂單金額出現連5黑，3月為385.9億美元，年減9%，預估今年上半年將續呈負成長，下半年才有機會轉正；在貨幣供給方面，3月M1B及M2年增率分別上升6.87%及3.10%，黃金交叉差距持續擴大為3.77個百分點，是2014年2月以來最大差距。而原本在去年第4季受到美國股災波及而重挫的台北股市，在美中貿易爭端顯現曙光的激勵之下，Q1表現漸入佳境，大盤自1月4日的9,382.51低點起反攻，至3月29日以10,641.04點本季高點作收，季線上漲逾千點。



在房地產市場方面，Q1因受到農曆年假的影響，各都會區交易量普遍較前一季下滑，2019Q1全台買賣移轉棟數季減約11個百分點，來到64,224棟，不過六都中以高雄及台南表現相對亮眼，分別季增5.1%及3.6%，其餘四都均較前一季減少，其中台中季減18.9%，桃園季減15.8%，雙北則分別季減14.9%及10.9%；若與去年同期相較，則以高雄年增15.9%居冠，而台北年減12.2%，其餘四都則與去年同期約略相當。價格方面，雙北房價持續平盤整理，呈現漲跌互現走勢，桃園略顯下跌，但老屋交易比重明顯拉高，而新竹、台中及高雄近期價格仍維持高檔盤旋。目前市場買盤仍以自住需求為主，其中桃園以南的首購族群已成為區域購屋主力，在支付能力未明顯改善的情況下，購屋者尋屋方向已有往較舊、較外圍的區域調整，或將成為後市發展不可忽視的觀察重點。

SINYI REAL ESTATE REVIEW

總體經濟指標

03

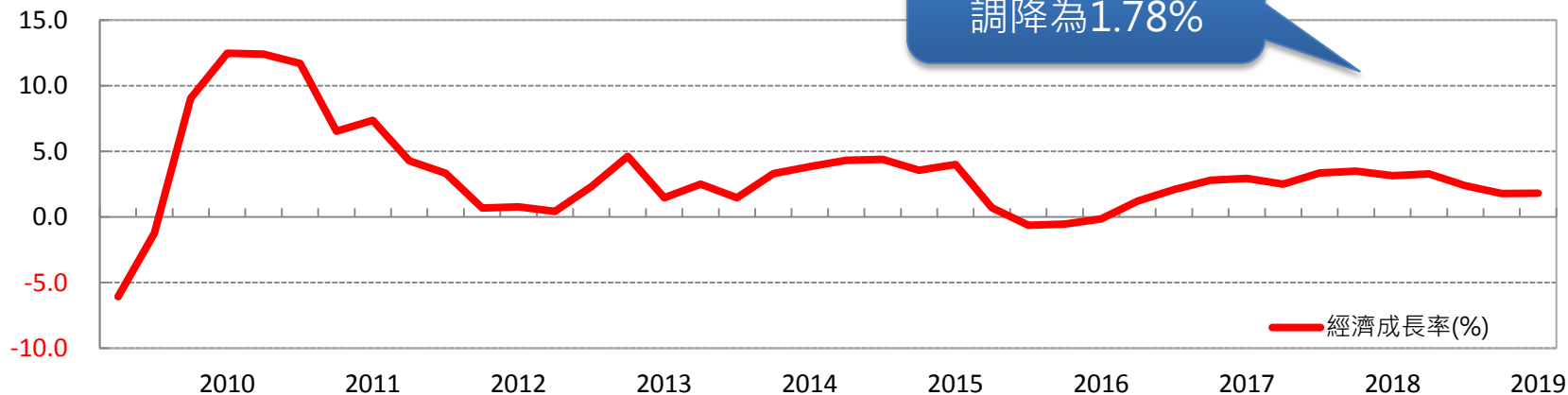


總體經濟指標

資料來源：行政院主計總處

經濟情勢

2018Q4成長率
調降為1.78%



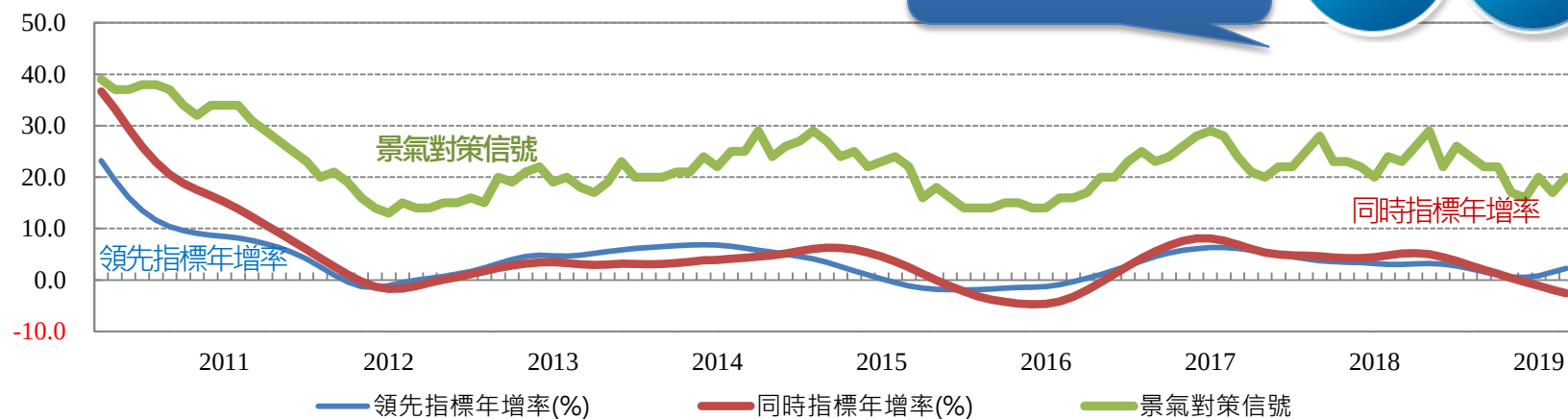
資料來源：行政院國家發展委員會

景氣指標

Q1連亮3顆黃藍燈
景氣走緩或將改善

→
低迷

轉向

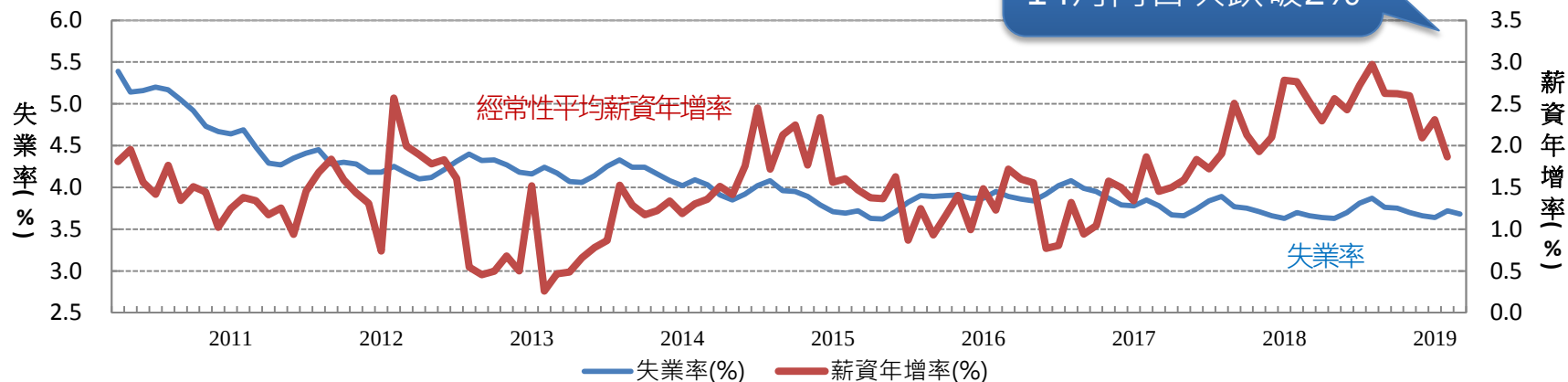


總體經濟指標

資料來源：行政院主計總處

就業情形

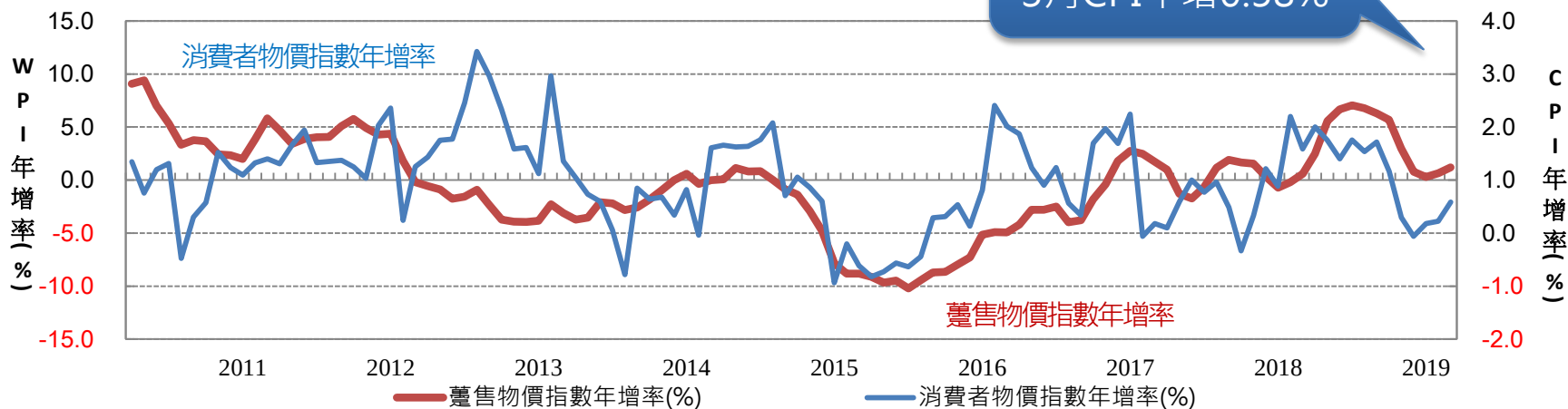
2月經常薪資年增率
14月內首次跌破2%



資料來源：行政院主計總處

物價波動

Q1物價續穩
3月CPI年增0.58%

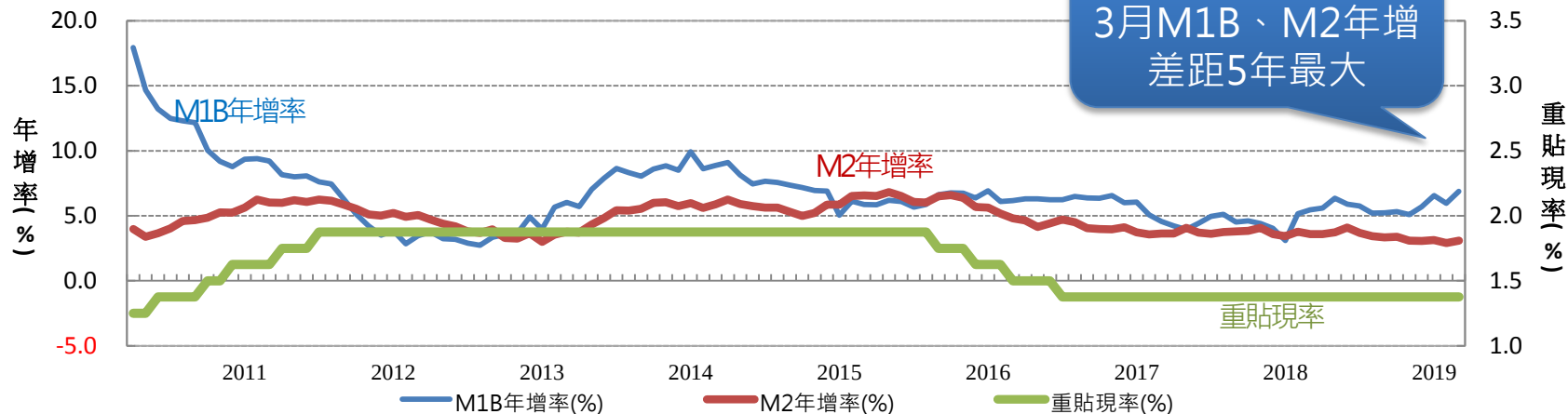


總體經濟指標

資料來源：中央銀行

貨幣供給

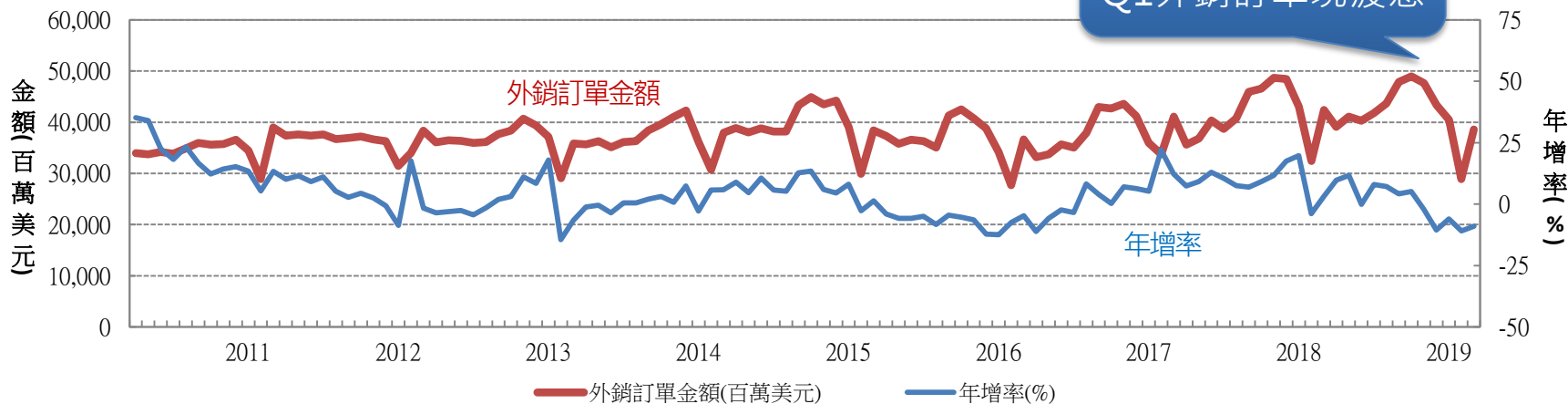
利率連凍11季
3月M1B、M2年增
差距5年最大



資料來源：經濟部統計處

對外貿易

美中貿易戰干擾
Q1外銷訂單現疲態

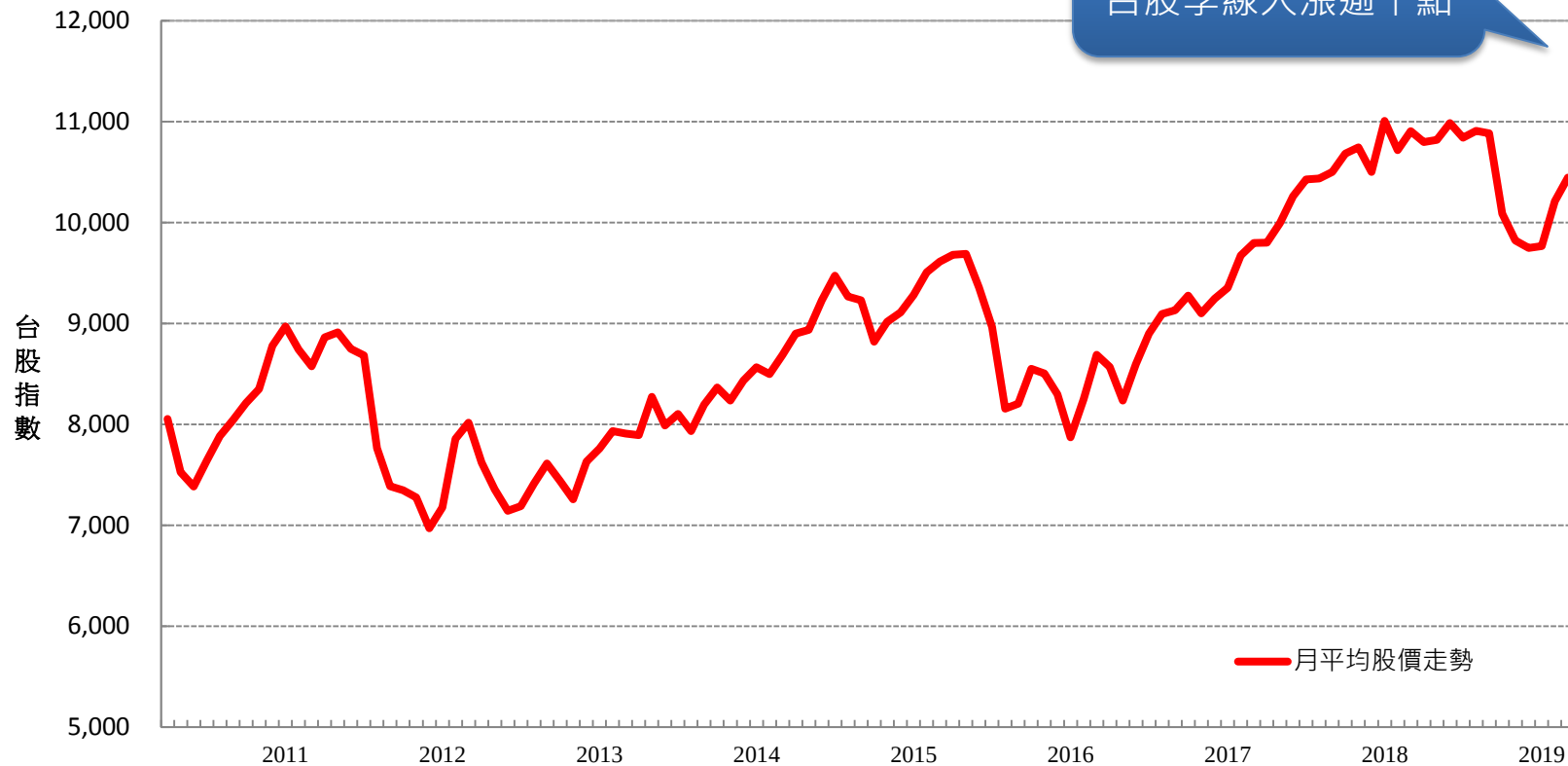


總體經濟指標

台股走勢

資料來源：台灣證券交易所

築底上攻萬點重現
台股季線大漲逾千點



SINYI REAL ESTATE REVIEW

房地產產業指標

08

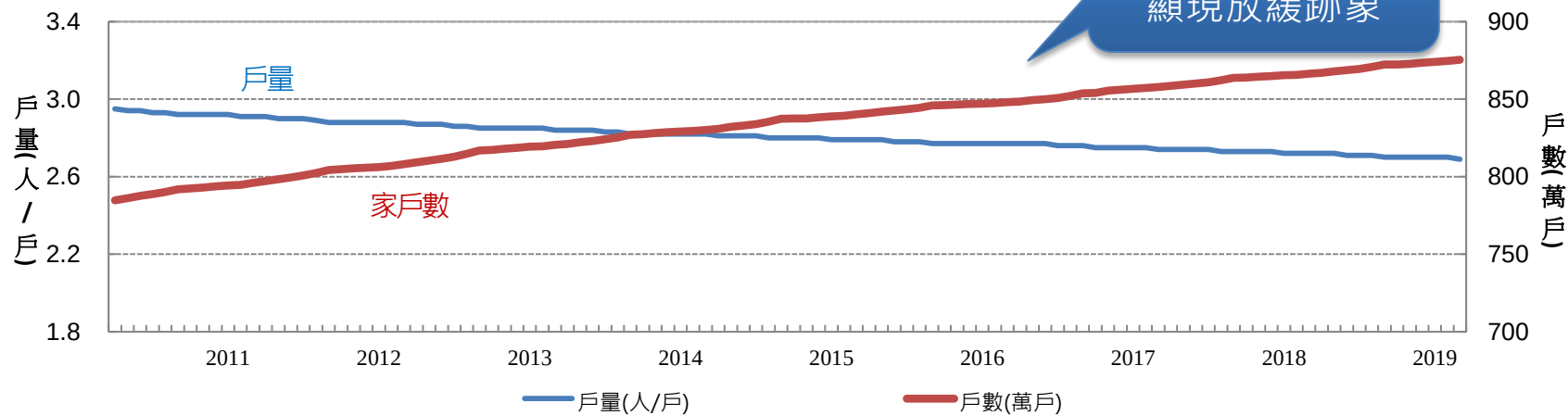


房地產產業指標

資料來源：內政統計月報

家庭戶數及戶量

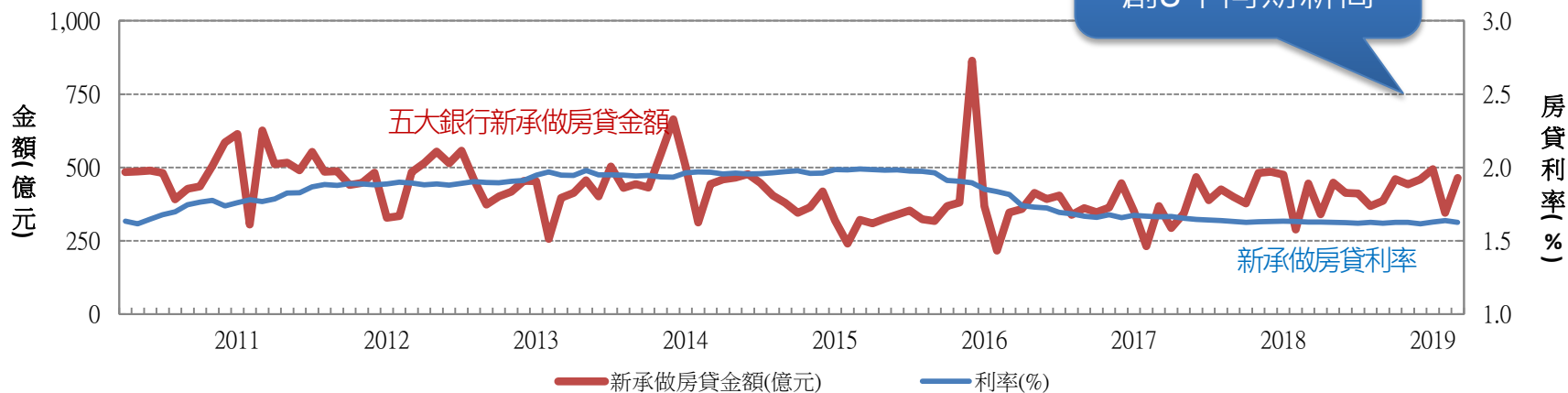
家戶數成長腳步
顯現放緩跡象



資料來源：中央銀行

房貸利率及金額

Q1新房貸1305億
創8年同期新高



房地產產業指標

住宅建造執照核發

建商投資信心回溫
全台Q1建照3.3萬戶

住宅建造執照核發 (前3月)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2015	1,627	5,412	4,697	2,995	3,140	2,403	26,982
2016	944	3,698	3,489	3,464	1,138	1,108	19,595
2017	1,585	3,760	3,471	2,917	1,352	1,083	19,166
2018	3,388	4,062	2,530	5,348	2,215	3,895	27,513
2019	1,769	5,740	3,534	8,820	2,841	3,322	32,954
2018 vs 2019	-47.8%	41.3%	39.7%	64.9%	28.3%	-14.7%	19.8%

資料來源：內政統計月報

住宅使用執照核發

Q1住宅使照2.2萬戶
年減3個百分點

住宅使用執照核發 (前3月)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2015	1,008	3,851	2,931	2,547	1,386	1,464	19,221
2016	1,864	1,928	8,022	2,145	1,124	2,506	24,486
2017	768	5,637	2,978	2,853	2,161	1,479	20,314
2018	1,727	6,810	2,270	2,081	2,367	1,816	22,492
2019	1,304	5,735	2,868	2,827	1,674	1,754	21,807
2018 vs 2019	-24.5%	-15.8%	26.3%	35.8%	-29.3%	-3.4%	-3.0%

資料來源：內政統計月報

房地產產業指標

建物所有權買賣移轉

Q1建物買賣移轉
南高逆勢成長

建物所有權 買賣移轉棟數	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2017 Q4	6,296	13,179	9,598	10,406	5,305	8,427	69,056
2018 Q1	6,573	12,522	7,657	9,272	5,226	8,029	66,060
2018 Q2	6,626	14,957	8,885	9,724	5,548	8,356	70,070
2018 Q3	6,853	14,918	9,065	9,355	5,076	8,041	69,702
2018 Q4	6,780	14,256	8,973	11,453	5,166	8,849	72,135
2019 Q1	5,771	12,699	7,553	9,283	5,350	9,304	64,224
對上一季	-14.9%	-10.9%	-15.8%	-18.9%	3.6%	5.1%	-11.0%
對去年同期	-12.2%	1.4%	-1.4%	0.1%	2.4%	15.9%	-2.8%

資料來源：內政統計月報

建物所有權第一次登記

建物所有權 第一次登記棟數	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2017 Q4	1,333	5,983	3,423	4,473	3,177	2,213	29,584
2018 Q1	2,280	9,102	2,396	3,188	2,768	2,706	31,884
2018 Q2	1,815	2,930	3,065	2,859	1,998	2,230	22,515
2018 Q3	2,302	5,116	3,759	4,030	2,906	3,152	29,163
2018 Q4	1,449	7,692	4,145	5,334	2,519	3,539	33,027
2019 Q1	1,423	4,895	2,962	3,591	2,981	3,982	27,549
對上一季	-1.8%	-36.4%	-28.5%	-32.7%	18.3%	12.5%	-16.6%
對去年同期	-37.6%	-46.2%	23.6%	12.6%	7.7%	47.2%	-13.6%

資料來源：內政統計月報

SINYI REAL ESTATE REVIEW

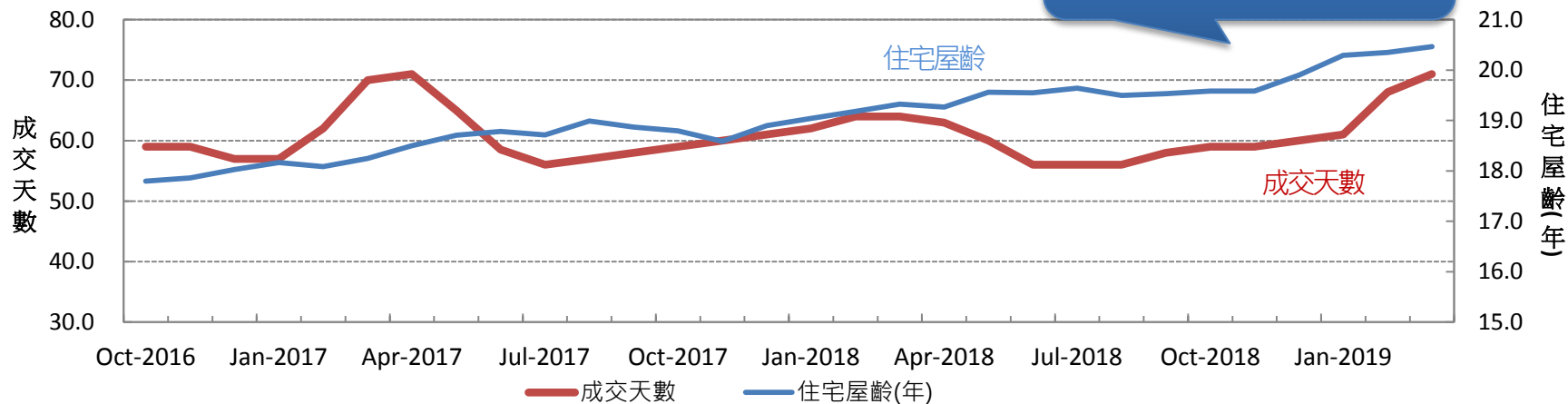
住宅市場分析

12

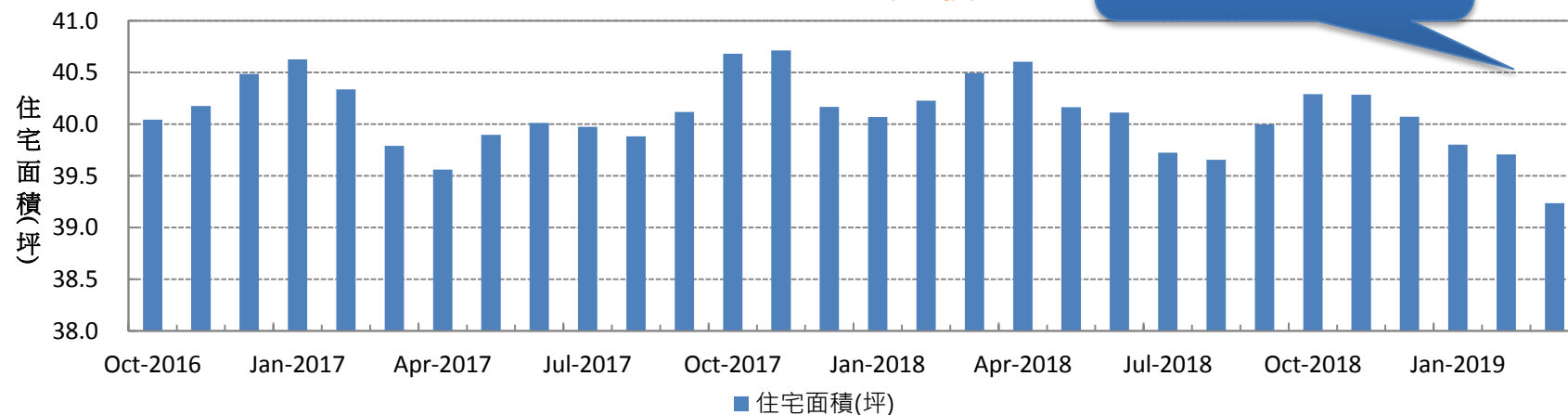


台灣都會區住宅市場分析

住宅市場交易指標



住宅市場成交面積



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註1：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

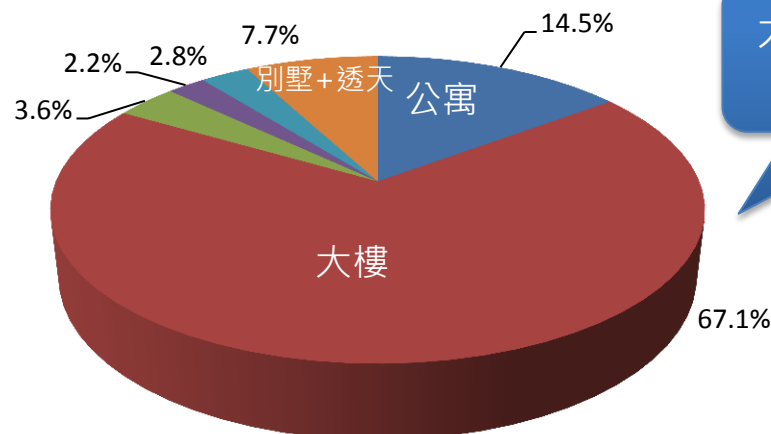
註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

台灣都會區住宅市場分析

住宅成屋市場成交結構

- 公寓
- 店面
- 套房
- 大樓
- 辦公室
- 別墅+透天

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



大樓產品交易比重
67.1%

近一年交易指標

月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)
2018年4月	63.0	19.3	40.6
2018年5月	60.0	19.6	40.2
2018年6月	56.0	19.5	40.1
2018年7月	56.0	19.6	39.7
2018年8月	56.0	19.5	39.7
2018年9月	58.0	19.5	40.0
2018年10月	59.0	19.6	40.3
2018年11月	59.0	19.6	40.3
2018年12月	60.0	19.9	40.1
2019年1月	61.0	20.3	39.8
2019年2月	68.0	20.3	39.7
2019年3月	71.0	20.5	39.2

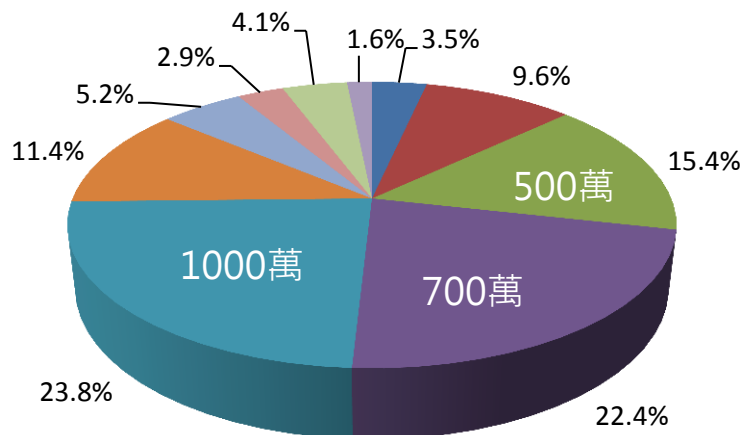
近一年各類產品交易佔比變化

公寓	大樓	店面	辦公室	套房	別墅+透天
13.2%	68.5%	3.7%	2.3%	2.6%	7.1%
14.2%	68.2%	3.5%	2.1%	2.8%	6.6%
14.3%	69.2%	3.8%	2.1%	2.6%	6.0%
14.4%	69.3%	3.5%	1.7%	2.6%	6.5%
13.5%	69.0%	3.6%	1.7%	3.0%	6.9%
13.3%	68.4%	3.5%	1.8%	3.3%	7.0%
13.8%	67.9%	3.8%	1.7%	3.7%	6.4%
13.8%	67.7%	3.8%	2.2%	3.5%	6.4%
14.5%	66.6%	3.8%	2.2%	3.2%	6.9%
14.3%	66.6%	3.8%	2.1%	3.1%	7.6%
14.3%	66.8%	3.8%	2.1%	3.0%	7.7%
14.5%	67.1%	3.6%	2.2%	2.8%	7.7%

台灣都會區住宅市場分析

住宅成屋市場總價分布

- ~300萬 ■ 300萬~
- 500萬~ ■ 700萬~
- 1000萬~ ■ 1500萬~
- 2000萬~ ■ 2500萬~
- 3000萬~ ■ 5000萬~



700~1500萬元
交易比重
擴增為46.2%

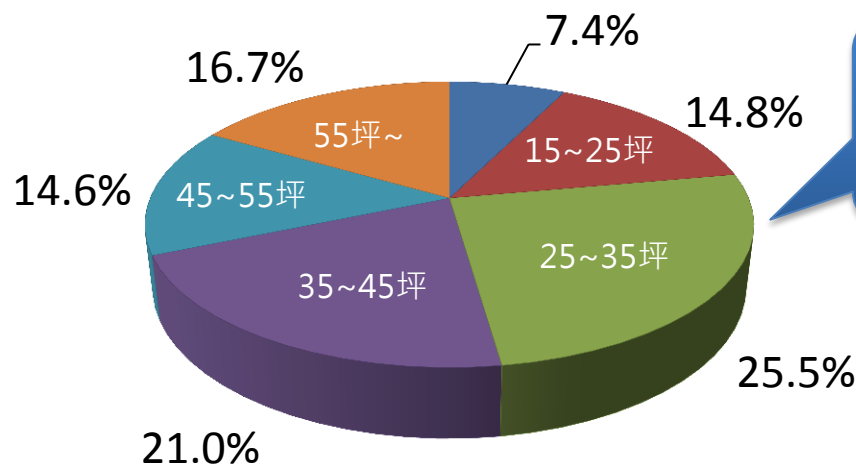
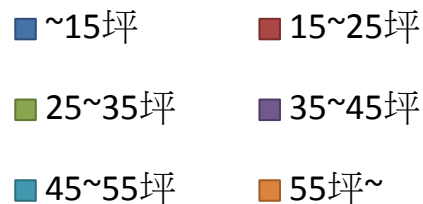
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、別墅及透天厝等住宅產品，並排除預售物件

近一年住宅產品總價分布變化

月份	300萬以下	300萬~500萬	500萬~700萬	700萬~1000萬	1000萬~1500萬	1500萬~2000萬	2000萬~2500萬	2500萬~3000萬	3000萬~5000萬	5000萬以上
2018年4月	3.5%	8.5%	14.0%	24.5%	23.6%	10.9%	5.8%	3.3%	3.7%	2.2%
2018年5月	4.0%	8.7%	14.3%	23.8%	23.2%	11.0%	6.1%	3.0%	3.6%	2.2%
2018年6月	3.9%	8.8%	13.8%	23.3%	23.3%	11.3%	6.1%	2.9%	4.4%	2.2%
2018年7月	4.0%	9.0%	14.9%	22.7%	22.6%	11.5%	5.9%	3.1%	4.4%	1.8%
2018年8月	3.8%	8.2%	15.4%	22.8%	22.7%	11.6%	5.4%	3.4%	4.9%	1.7%
2018年9月	3.8%	8.7%	15.4%	22.6%	22.2%	11.5%	5.8%	3.8%	4.6%	1.6%
2018年10月	4.3%	8.5%	14.1%	22.7%	22.9%	11.9%	6.0%	3.5%	4.4%	1.6%
2018年11月	4.4%	9.5%	13.5%	22.1%	23.5%	11.4%	6.6%	3.5%	4.0%	1.6%
2018年12月	4.6%	8.9%	14.0%	21.8%	23.4%	11.9%	6.3%	3.1%	4.2%	1.8%
2019年1月	4.4%	9.0%	15.4%	21.3%	22.6%	11.7%	6.3%	3.2%	4.4%	1.7%
2019年2月	4.2%	9.3%	15.8%	21.5%	22.3%	12.1%	6.0%	2.8%	4.5%	1.6%
2019年3月	3.5%	9.6%	15.4%	22.4%	23.8%	11.4%	5.2%	2.9%	4.1%	1.6%

台灣都會區住宅市場分析

住宅成屋市場成交面積分布



25~35坪住宅比重再度回到25%以上

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
 註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、別墅及透天厝等住宅產品，並排除預售物件

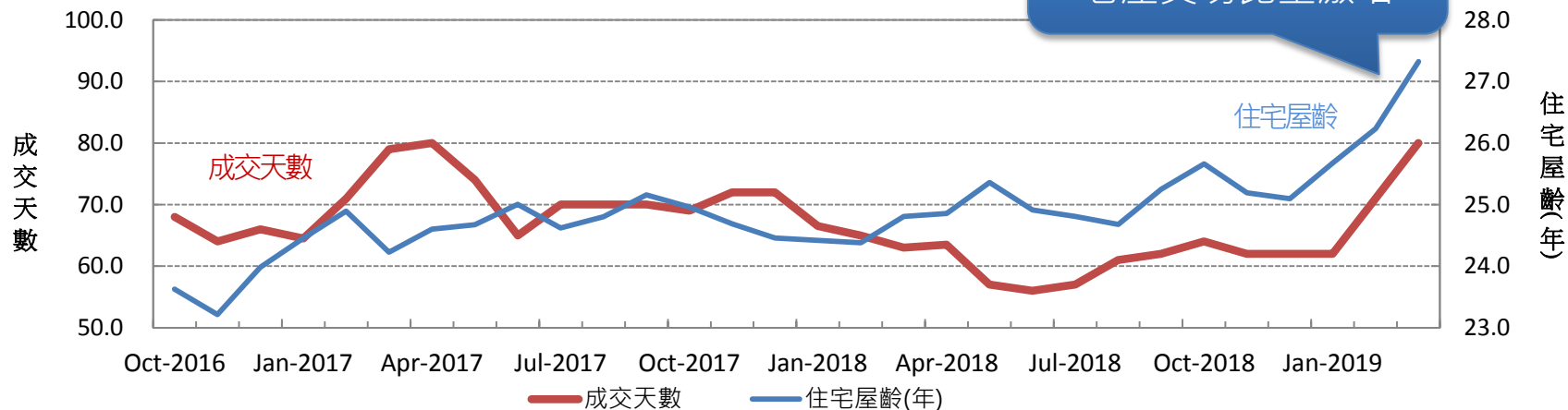
近一年住宅產品面積分布變化

月份	~15坪	15~25坪	25~35坪	35~45坪	45~55坪	55坪~
2018年4月	6.8%	12.9%	25.3%	21.4%	17.0%	16.6%
2018年5月	7.1%	14.0%	24.3%	22.3%	16.0%	16.3%
2018年6月	7.0%	15.0%	24.3%	21.6%	15.2%	16.9%
2018年7月	7.5%	15.3%	24.3%	21.2%	15.0%	16.7%
2018年8月	7.8%	14.9%	23.7%	21.2%	15.2%	17.1%
2018年9月	8.0%	13.6%	24.0%	21.3%	15.7%	17.4%
2018年10月	7.8%	13.4%	24.0%	21.9%	15.3%	17.6%
2018年11月	7.9%	13.6%	24.3%	21.4%	15.5%	17.4%
2018年12月	7.7%	15.1%	23.3%	20.9%	15.4%	17.6%
2019年1月	7.7%	15.2%	23.8%	20.6%	15.2%	17.4%
2019年2月	7.4%	15.4%	24.8%	19.9%	15.1%	17.4%
2019年3月	7.4%	14.8%	25.5%	21.0%	14.6%	16.7%

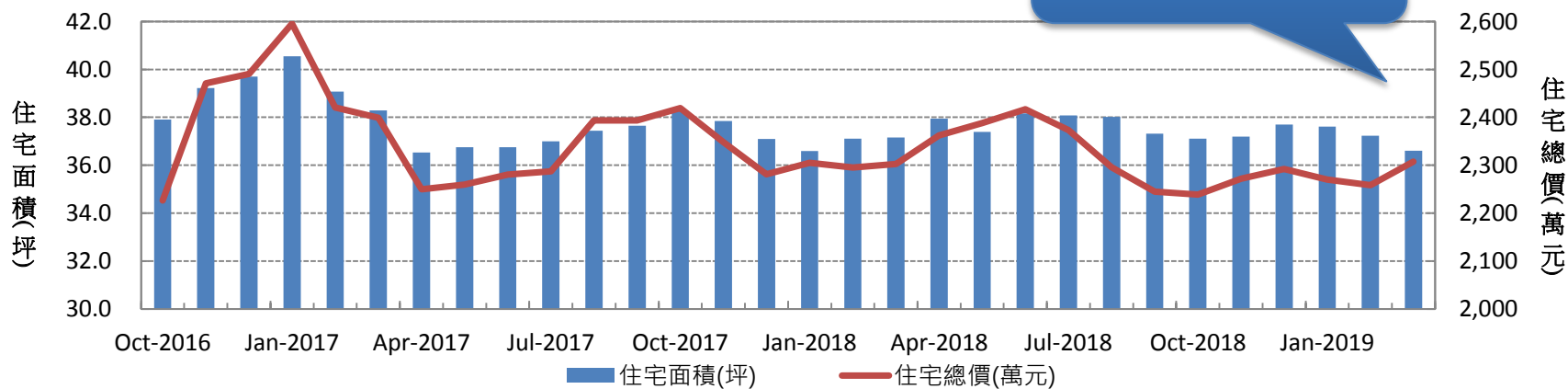


台北市住宅市場分析

住宅市場交易指標



住宅市場成交總價與面積



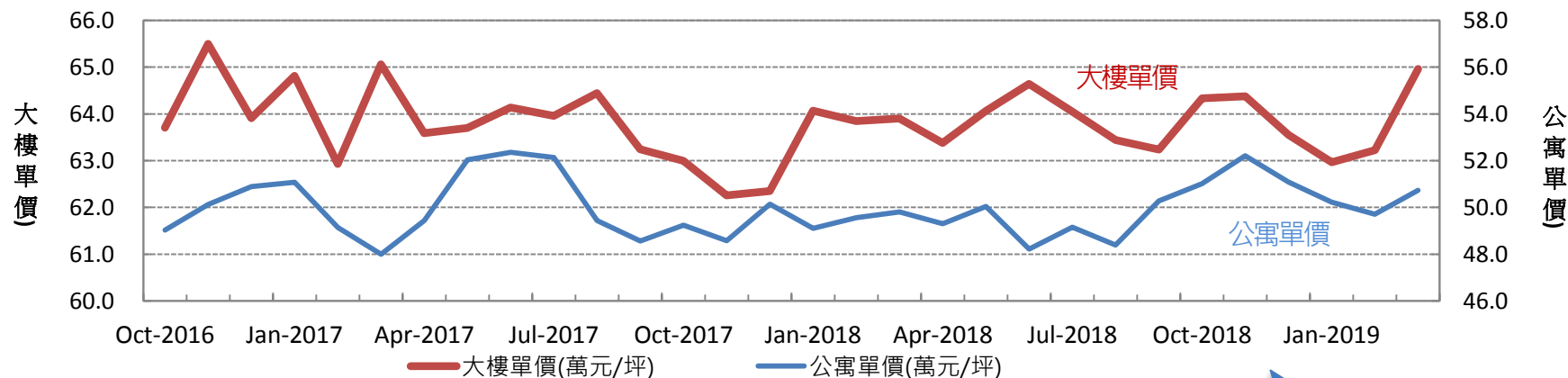
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註1：屋齡、成交天數及總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

台北市住宅市場分析

成交均價變化



月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2018年4月	63.5	24.9	37.9	2,362	49.3	63.4	60.7
2018年5月	57.0	25.4	37.4	2,388	50.0	64.1	61.3
2018年6月	56.0	24.9	38.2	2,417	48.2	64.6	61.4
2018年7月	57.0	24.8	38.1	2,374	49.2	64.1	60.9
2018年8月	61.0	24.7	38.0	2,296	48.4	63.4	60.1
2018年9月	62.0	25.2	37.3	2,245	50.3	63.2	60.3
2018年10月	64.0	25.7	37.1	2,239	51.0	64.3	61.4
2018年11月	62.0	25.2	37.2	2,272	52.2	64.4	61.8
2018年12月	62.0	25.1	37.7	2,292	51.1	63.6	60.9
2019年1月	62.0	25.7	37.6	2,270	50.2	63.0	60.1
2019年2月	71.0	26.2	37.2	2,258	49.7	63.2	60.2
2019年3月	80.0	27.3	36.6	2,308	50.7	65.0	61.5

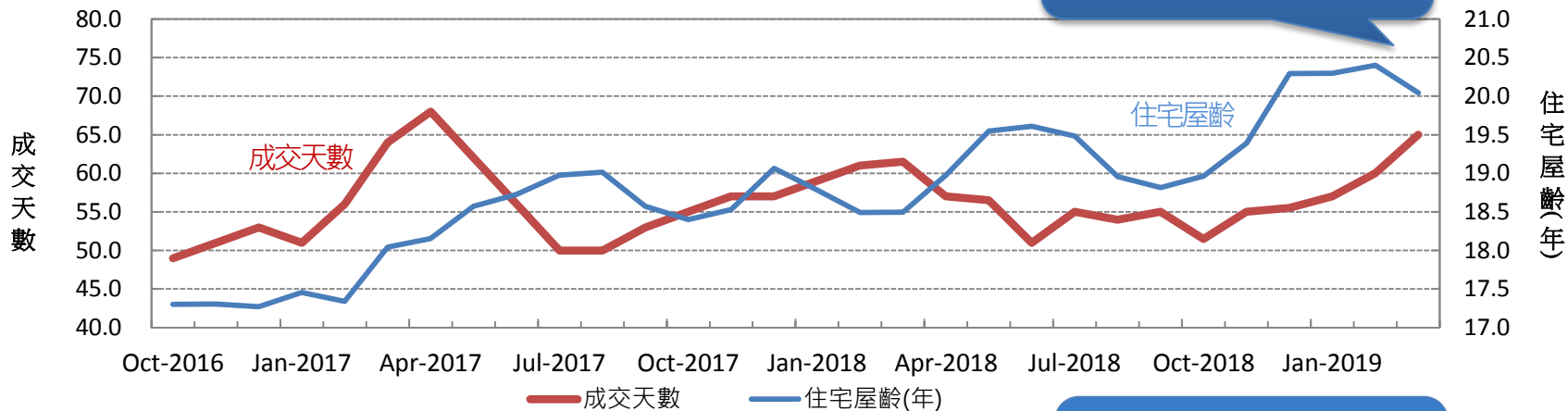
住宅均價季增
一個百分點
來到61.5萬元/坪

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

新北市住宅市場分析

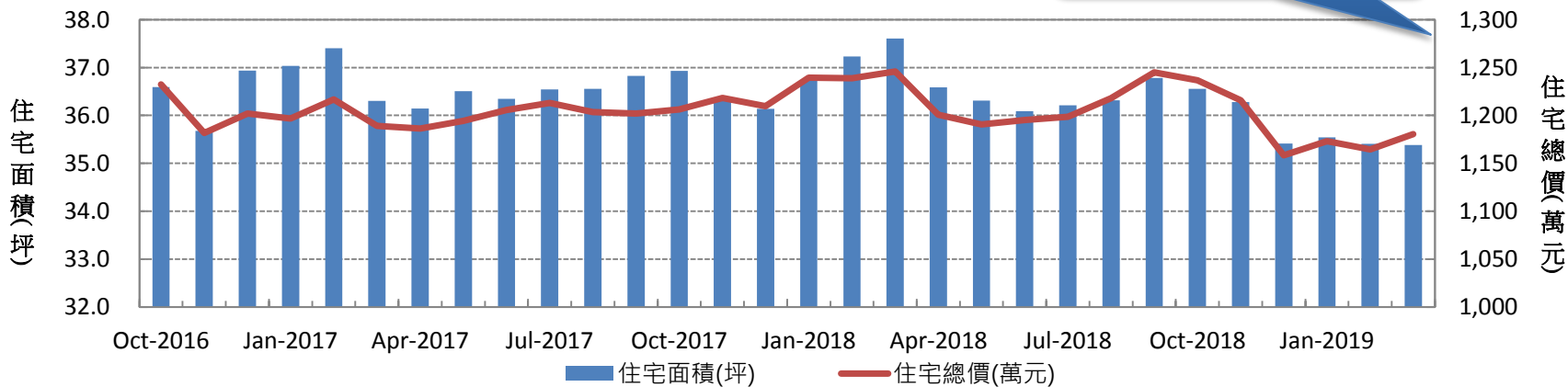
住宅市場交易指標

平均屋齡維持20年
猶豫時間拉長近10天



住宅市場成交總價與面積

住宅成交面積不變
總價小幅上揚1.9%



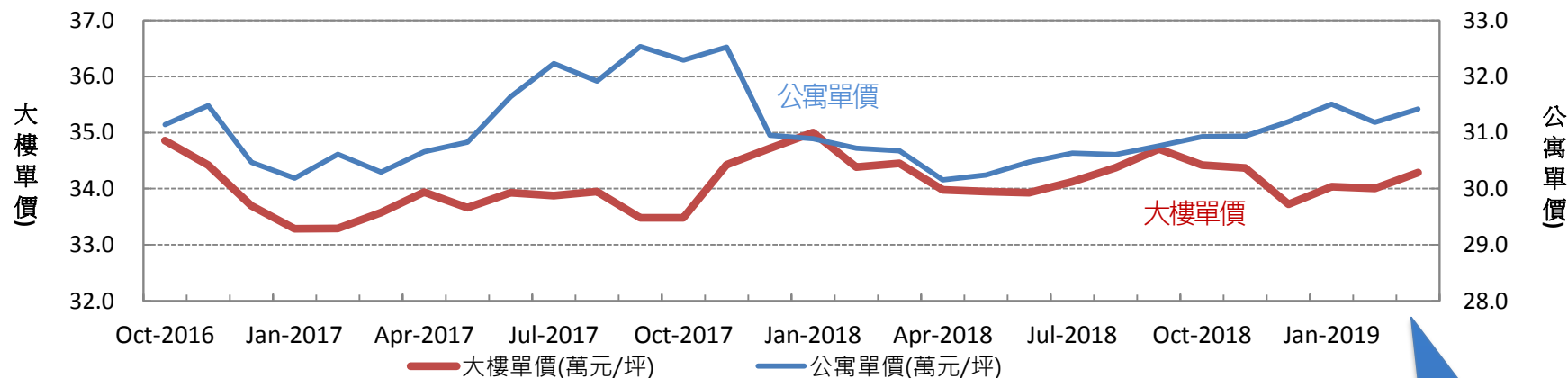
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註1：屋齡、成交天數及總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

新北市住宅市場分析

成交均價變化



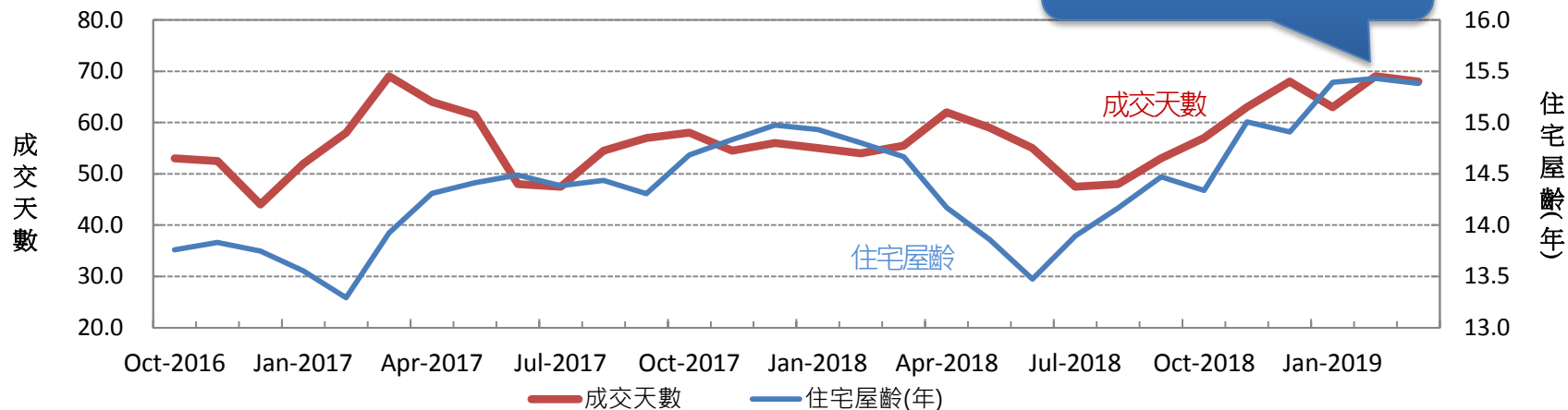
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2018年4月	57.0	19.0	36.6	1,201	30.2	34.0	33.3
2018年5月	56.5	19.5	36.3	1,191	30.2	33.9	33.3
2018年6月	51.0	19.6	36.1	1,195	30.5	33.9	33.3
2018年7月	55.0	19.5	36.2	1,198	30.6	34.1	33.5
2018年8月	54.0	19.0	36.3	1,218	30.6	34.4	33.8
2018年9月	55.0	18.8	36.8	1,245	30.8	34.7	34.1
2018年10月	51.5	19.0	36.6	1,237	30.9	34.4	33.9
2018年11月	55.0	19.4	36.3	1,216	30.9	34.4	33.8
2018年12月	55.5	20.3	35.4	1,158	31.2	33.7	33.3
2019年1月	57.0	20.3	35.5	1,173	31.5	34.0	33.6
2019年2月	60.0	20.4	35.4	1,164	31.2	34.0	33.6
2019年3月	65.0	20.0	35.4	1,181	31.4	34.3	33.8

房價持續顯現
小幅上揚走勢

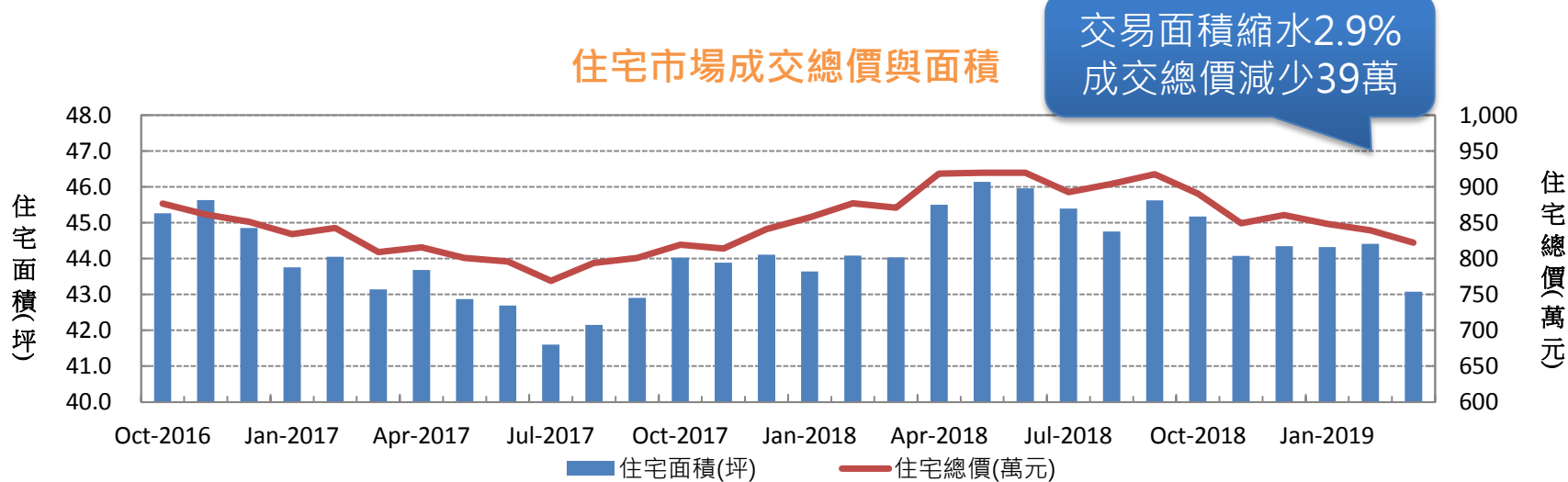
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

桃園市住宅市場分析

住宅市場交易指標



住宅市場成交總價與面積



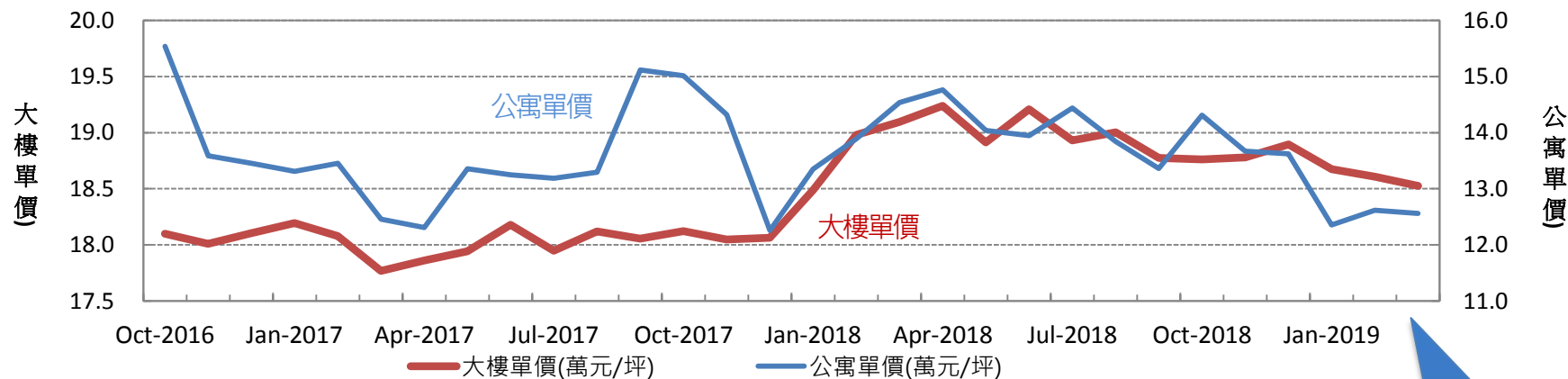
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註1：屋齡、成交天數及總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

桃園市住宅市場分析

成交均價變化



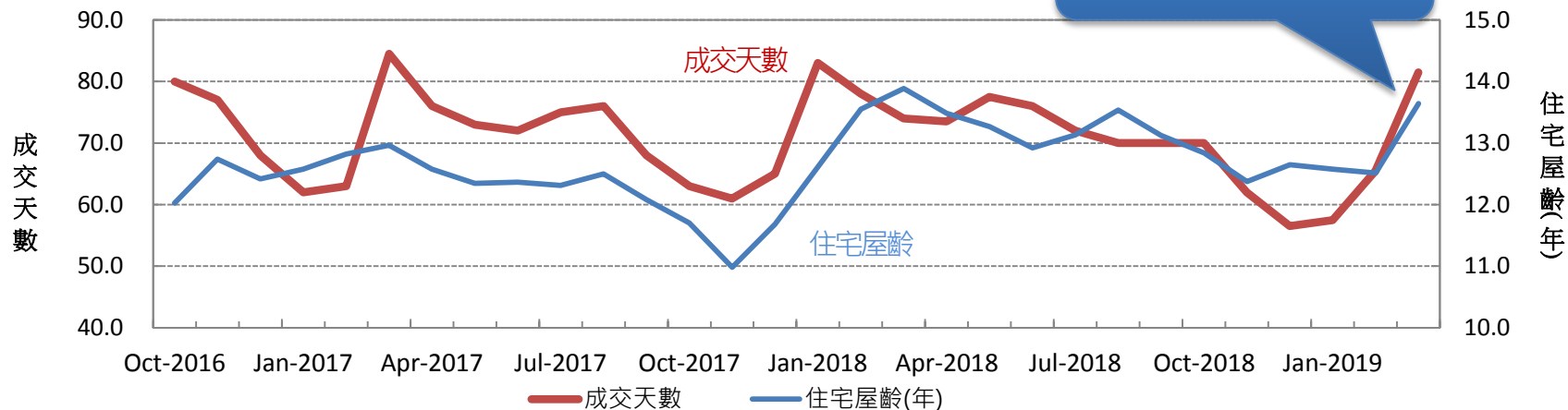
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2018年4月	62.0	14.2	45.5	919	14.8	19.2	19.1
2018年5月	59.0	13.9	46.1	920	14.0	18.9	18.8
2018年6月	55.0	13.5	46.0	920	13.9	19.2	19.1
2018年7月	47.5	13.9	45.4	893	14.4	18.9	18.9
2018年8月	48.0	14.2	44.8	904	13.8	19.0	18.9
2018年9月	53.0	14.5	45.6	918	13.4	18.8	18.7
2018年10月	57.0	14.3	45.2	891	14.3	18.8	18.6
2018年11月	63.0	15.0	44.1	849	13.7	18.8	18.6
2018年12月	68.0	14.9	44.3	861	13.6	18.9	18.7
2019年1月	63.0	15.4	44.3	848	12.4	18.7	18.5
2019年2月	69.0	15.4	44.4	839	12.6	18.6	18.4
2019年3月	68.0	15.4	43.1	822	12.6	18.5	18.3

住宅單價
略減至18.3萬/坪

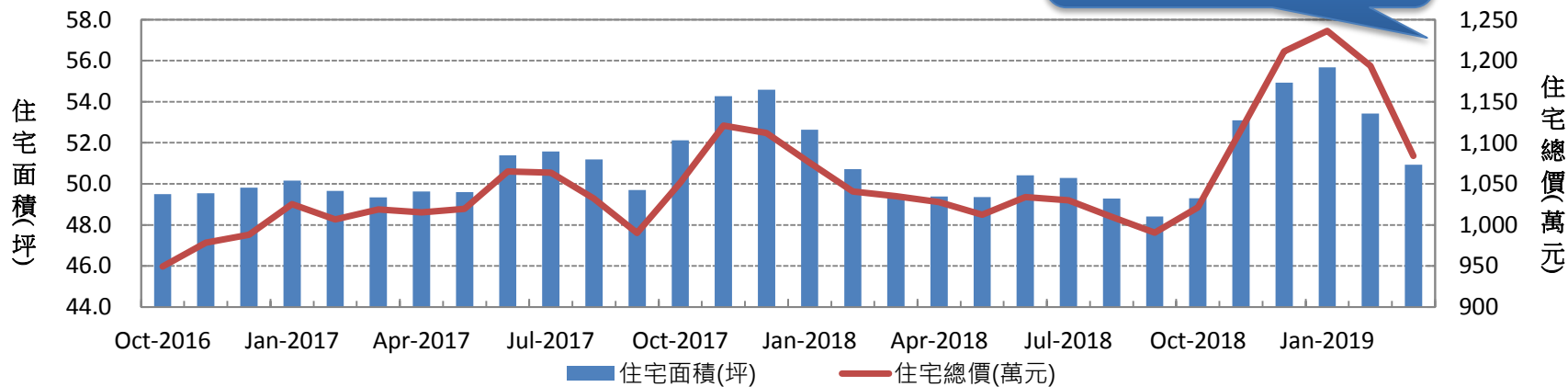
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

新竹地區住宅市場分析

住宅市場交易指標



住宅市場成交總價與面積



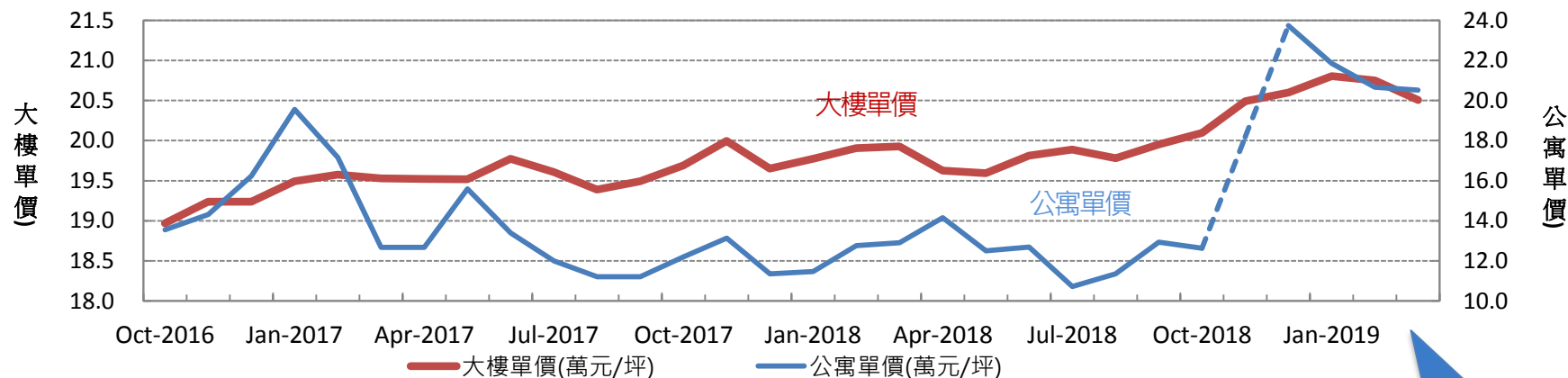
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註1：屋齡、成交天數及總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

新竹地區住宅市場分析

成交均價變化



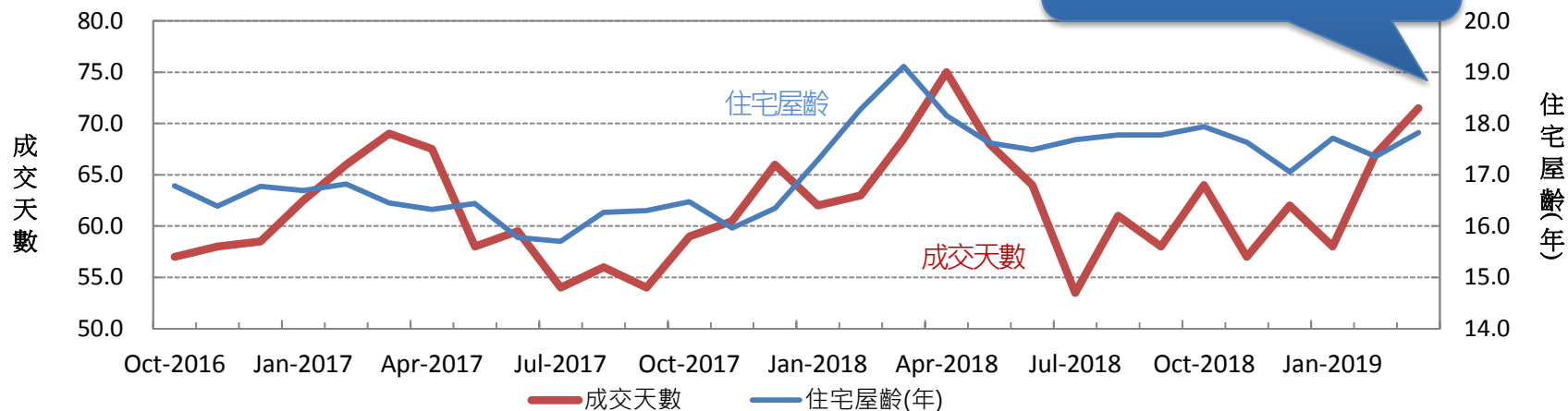
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2018年4月	73.5	13.5	49.4	1,028	14.1	19.6	19.4
2018年5月	77.5	13.3	49.4	1,012	12.5	19.6	19.5
2018年6月	76.0	12.9	50.4	1,034	12.7	19.8	19.7
2018年7月	72.0	13.1	50.3	1,030	10.7	19.9	19.8
2018年8月	70.0	13.5	49.3	1,010	11.4	19.8	19.6
2018年9月	70.0	13.1	48.4	991	12.9	20.0	19.9
2018年10月	70.0	12.8	49.3	1,021	12.6	20.1	20.0
2018年11月	62.0	12.4	53.1	1,116	N/A	20.5	20.5
2018年12月	56.5	12.6	54.9	1,211	23.7	20.6	20.6
2019年1月	57.5	12.6	55.7	1,236	21.9	20.8	20.8
2019年2月	65.5	12.5	53.4	1,194	20.7	20.8	20.7
2019年3月	81.5	13.6	50.9	1,084	20.5	20.5	20.5

住宅單價平穩
來到20.5萬/坪

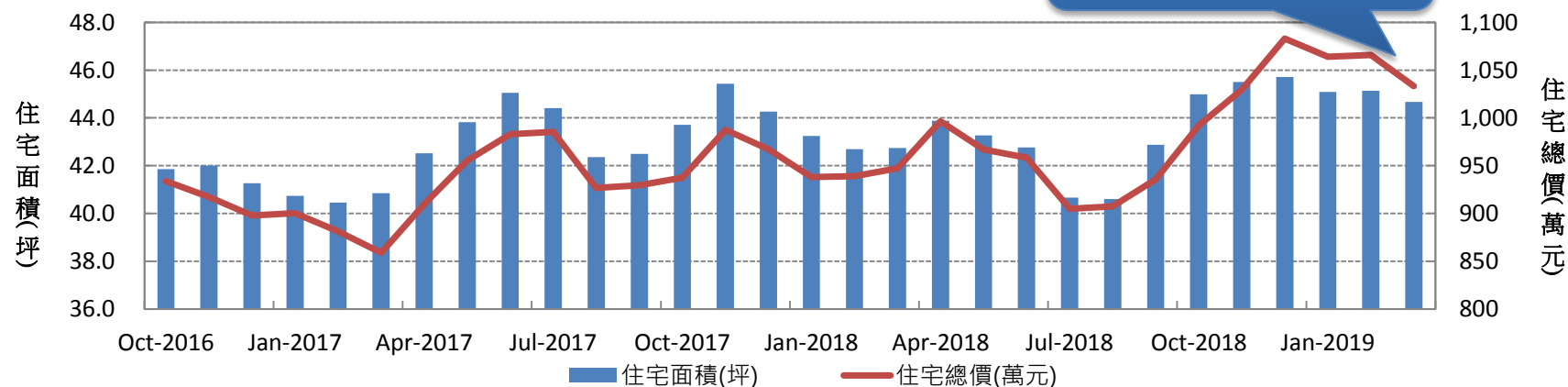
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

台中市住宅市場分析

住宅市場交易指標



住宅市場成交總價與面積



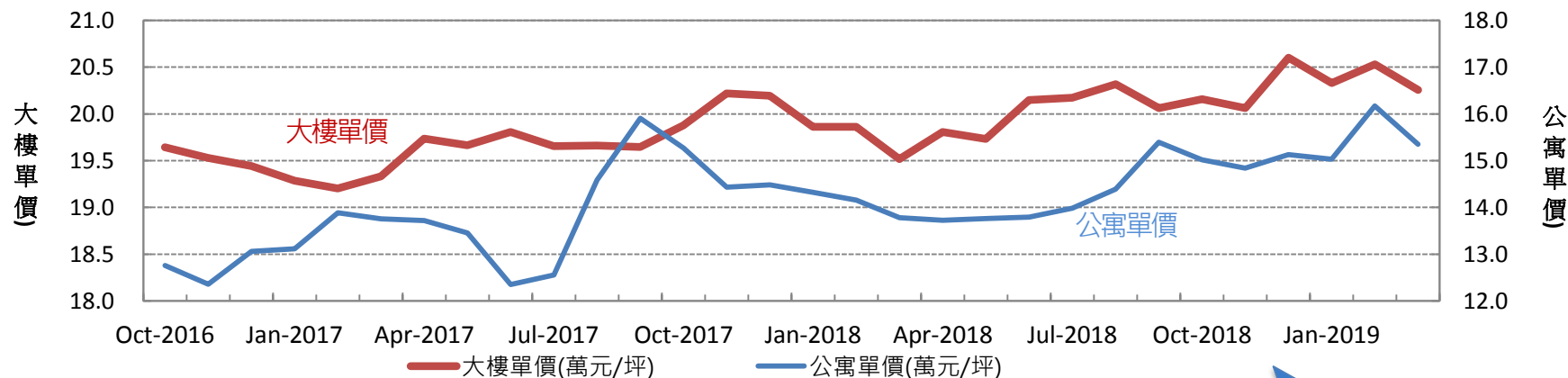
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註1：屋齡、成交天數及總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

台中市住宅市場分析

成交均價變化



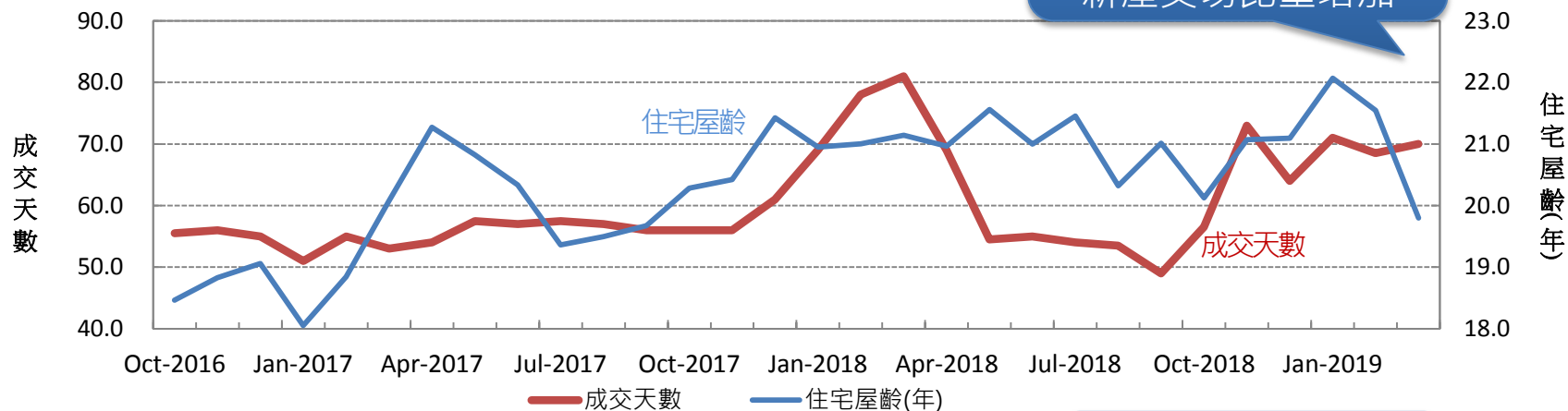
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2018年4月	75.0	18.2	43.9	996	13.7	19.8	19.4
2018年5月	68.0	17.6	43.3	967	13.8	19.7	19.3
2018年6月	64.0	17.5	42.8	958	13.8	20.1	19.8
2018年7月	53.5	17.7	40.7	905	14.0	20.2	19.8
2018年8月	61.0	17.8	40.6	907	14.4	20.3	20.0
2018年9月	58.0	17.8	42.9	936	15.4	20.1	19.8
2018年10月	64.0	17.9	45.0	992	15.0	20.2	19.8
2018年11月	57.0	17.6	45.5	1,030	14.8	20.1	19.8
2018年12月	62.0	17.1	45.7	1,083	15.1	20.6	20.4
2019年1月	58.0	17.7	45.1	1,064	15.0	20.3	20.1
2019年2月	67.0	17.4	45.1	1,066	16.2	20.5	20.3
2019年3月	71.5	17.8	44.7	1,033	15.4	20.3	20.0

住宅單價小幅下修
來到20萬/坪

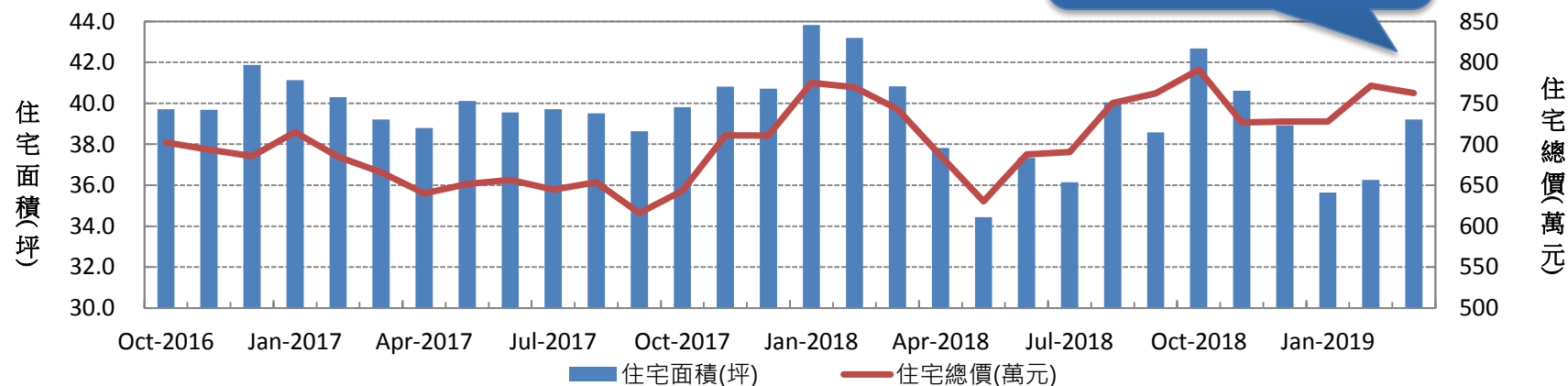
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

台南市住宅市場分析

住宅市場交易指標



住宅市場成交總價與面積



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

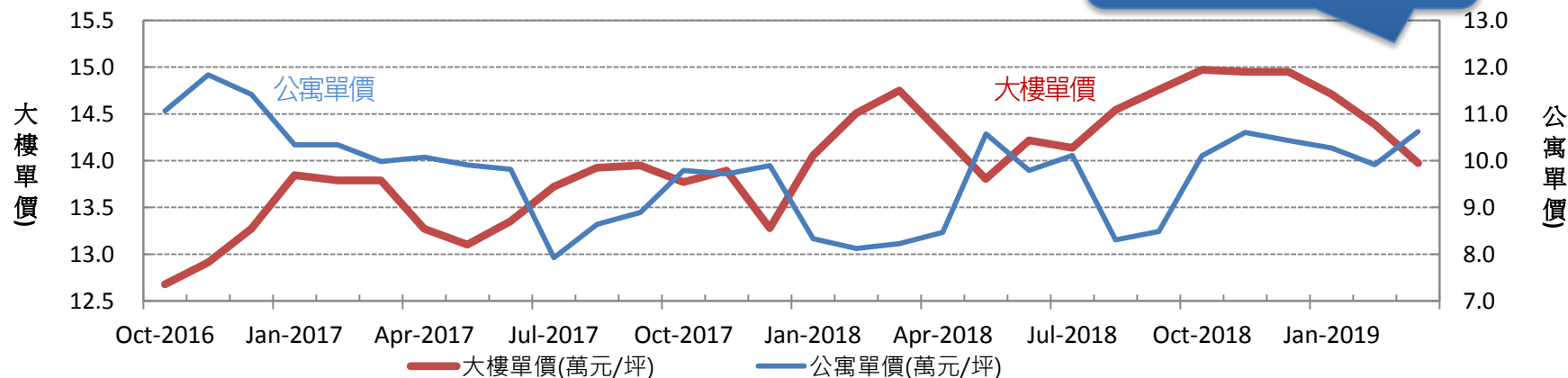
註1：屋齡、成交天數及總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

台南市住宅市場分析

成交均價變化

住宅單價季減5.4%
均價13.8萬/坪

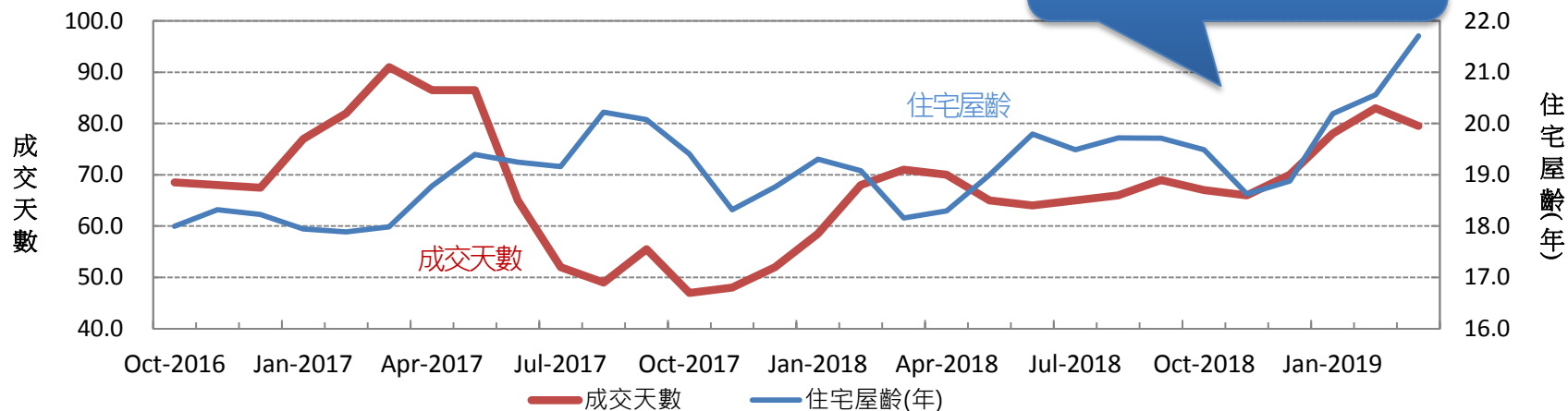


月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2018年4月	69.0	21.0	37.8	686	8.5	14.3	13.9
2018年5月	54.5	21.6	34.4	630	10.6	13.8	13.5
2018年6月	55.0	21.0	37.3	688	9.8	14.2	13.6
2018年7月	54.0	21.5	36.1	691	10.1	14.1	13.7
2018年8月	53.5	20.3	40.0	750	8.3	14.5	14.2
2018年9月	49.0	21.0	38.6	762	8.5	14.8	14.5
2018年10月	56.5	20.1	42.7	791	10.1	15.0	14.8
2018年11月	73.0	21.1	40.6	727	10.6	14.9	14.7
2018年12月	64.0	21.1	38.9	728	10.4	15.0	14.5
2019年1月	71.0	22.1	35.6	728	10.3	14.7	14.1
2019年2月	68.5	21.5	36.3	772	9.9	14.4	13.8
2019年3月	70.0	19.8	39.2	762	10.6	14.0	13.8

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

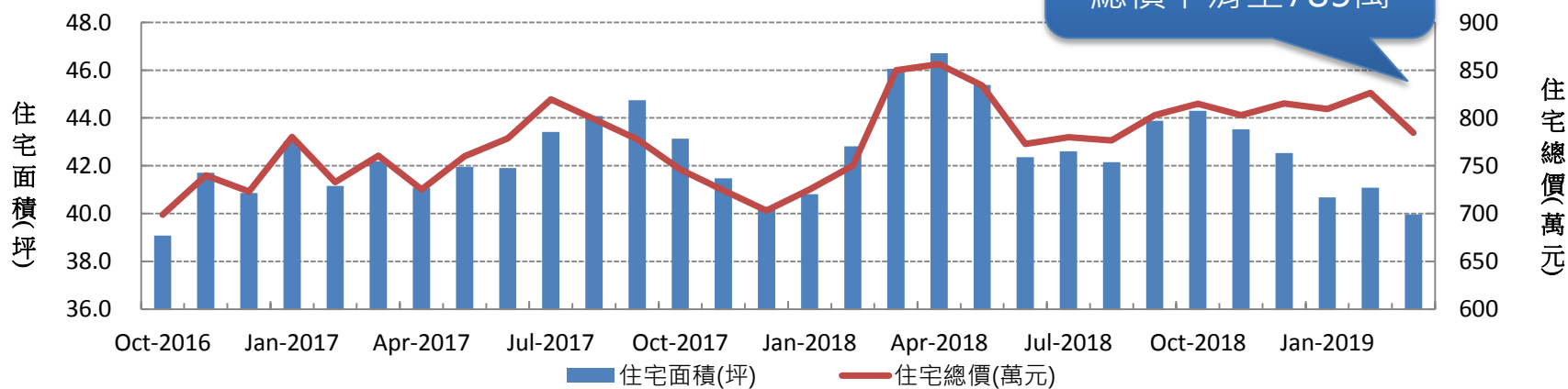
高雄市住宅市場分析

住宅市場交易指標



交易天數大幅拉長
逼近80天

住宅市場成交總價與面積



住宅面積季減6%
總價下滑至785萬

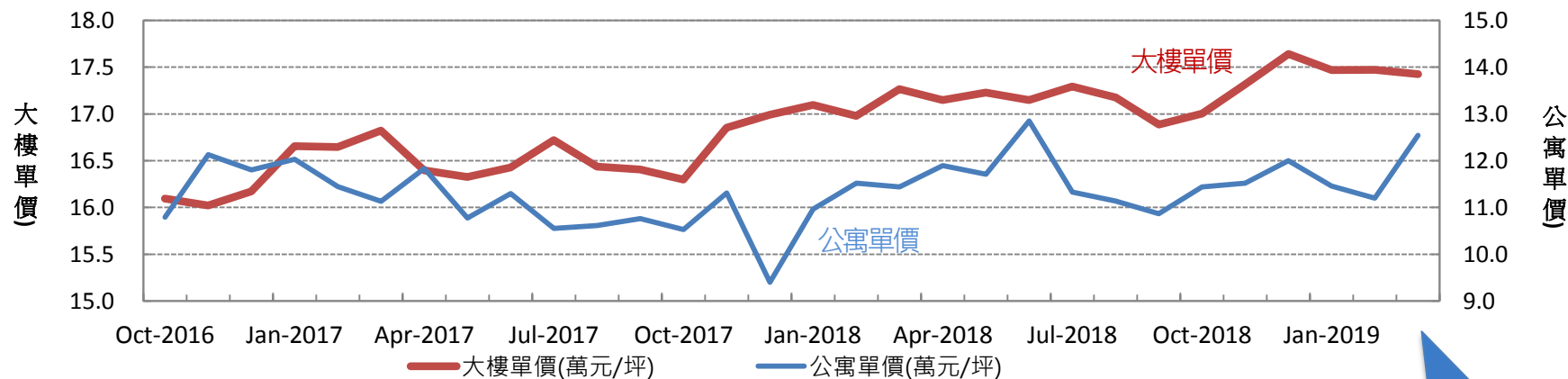
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註1：屋齡、成交天數及總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

高雄市住宅市場分析

成交均價變化



均價小幅下修
來到17.1萬/坪

月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2018年4月	70.0	18.3	46.7	856	11.9	17.1	16.9
2018年5月	65.0	19.0	45.4	834	11.7	17.2	16.9
2018年6月	64.0	19.8	42.4	773	12.8	17.1	17.0
2018年7月	65.0	19.5	42.6	780	11.3	17.3	17.1
2018年8月	66.0	19.7	42.1	776	11.1	17.2	16.9
2018年9月	69.0	19.7	43.9	803	10.9	16.9	16.5
2018年10月	67.0	19.5	44.3	815	11.4	17.0	16.6
2018年11月	66.0	18.6	43.5	803	11.5	17.3	17.0
2018年12月	70.0	18.9	42.5	815	12.0	17.6	17.3
2019年1月	78.0	20.2	40.7	809	11.5	17.5	17.0
2019年2月	83.0	20.6	41.1	826	11.2	17.5	17.1
2019年3月	79.5	21.7	40.0	785	12.5	17.4	17.1

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

SINYI REAL ESTATE REVIEW

信義房價指數

31



信義房價指數

2019年第一季信義房價指數

雙北房價續穩
桃園高雄創新高

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2019	Q1	280.45	300.04	311.48	225.57	311.05	270.11	289.33
2018	Q4	279.76	296.11	304.28	230.09	311.92	261.98	287.20
增減率(qoq)		0.25%	1.33%	2.37%	-1.96%	-0.28%	3.10%	0.74%
2018	Q1	276.30	296.10	301.02	220.50	295.58	256.22	283.34
增減率(yoy)		1.50%	1.33%	3.47%	2.30%	5.23%	5.42%	2.11%

資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

2019年第一季各都會區標準房價變化 (單位：萬元/坪)

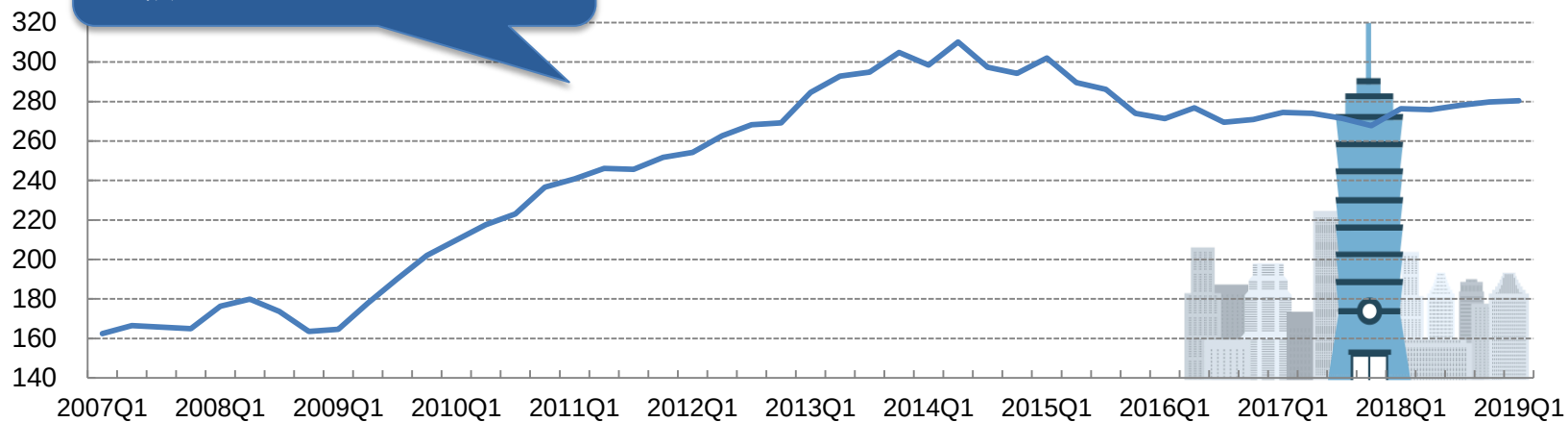
年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
2018	Q1	54.50	35.86	20.29	20.18	18.79	18.35
	Q2	54.43	36.14	20.72	20.27	19.67	18.45
	Q3	54.84	35.97	20.54	20.26	19.54	18.52
	Q4	55.18	35.86	20.51	21.06	19.82	18.77
2019	Q1	55.32	36.34	21.00	20.65	19.77	19.35

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

信義房價指數

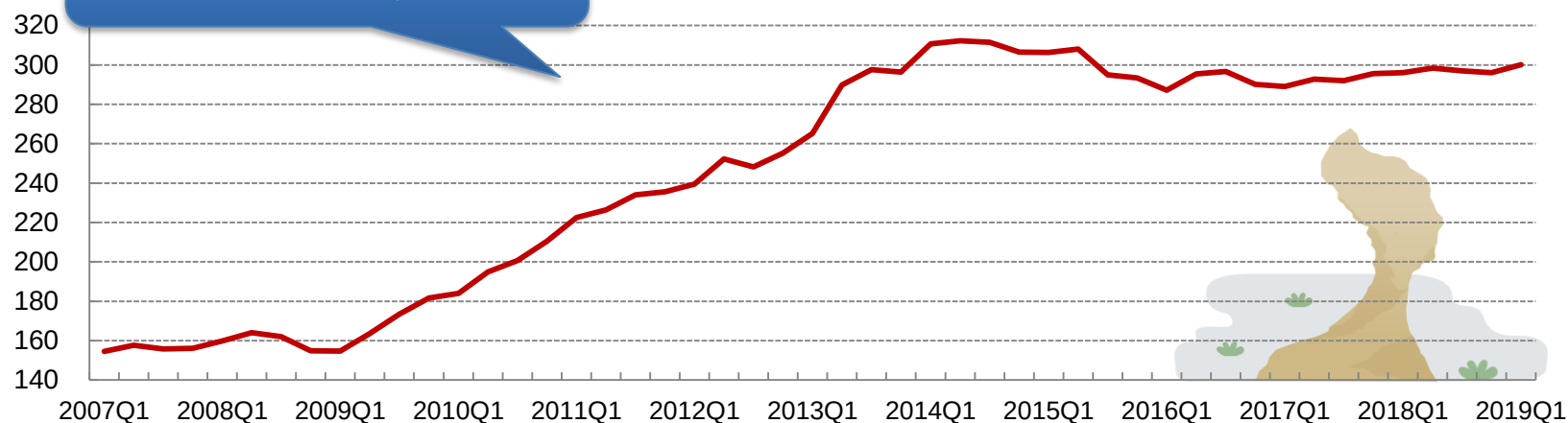
北市房價年增1.5%
較高檔時期修正約3.9%

台北市歷年走勢圖



新北房價續穩
年增1.3個百分點

新北市歷年走勢圖

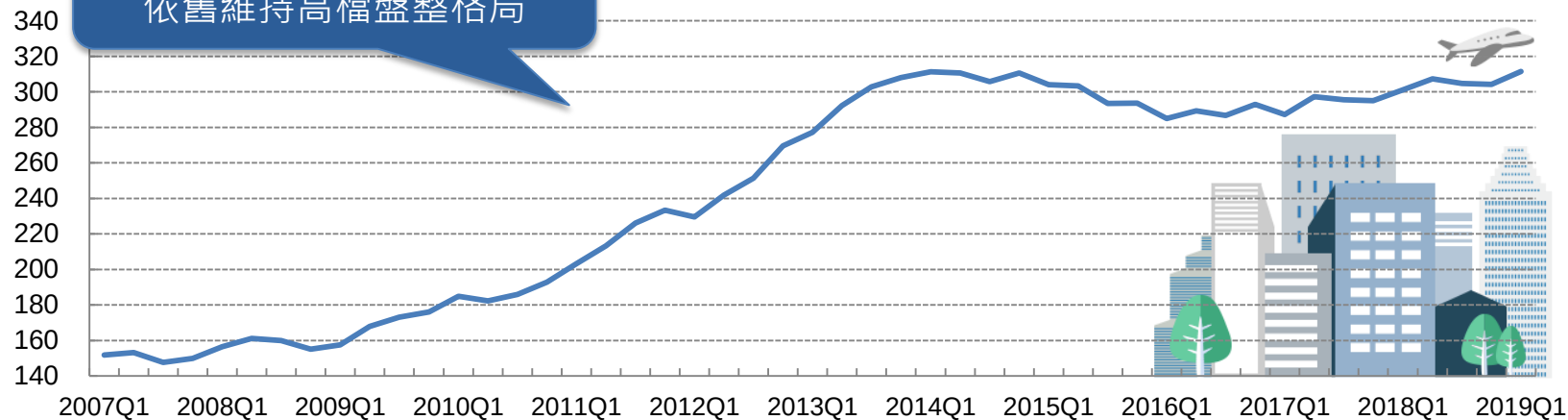


資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

信義房價指數

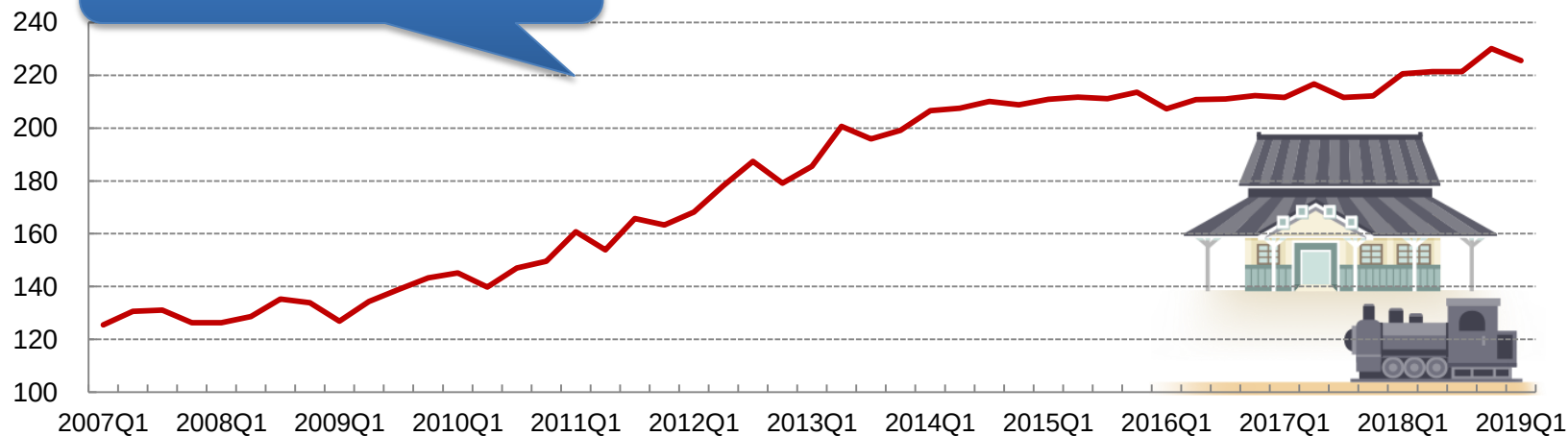
桃園年增3.5%
依舊維持高檔盤整格局

桃園市歷年走勢圖



新竹年增2.3%
維持高檔震盪格局

新竹縣市歷年走勢圖

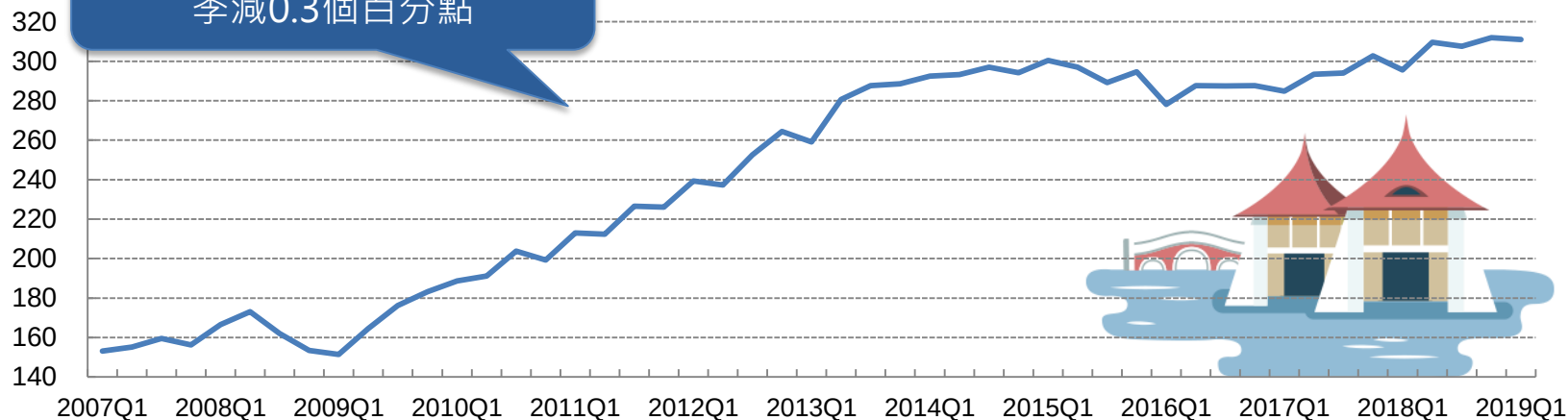


資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

信義房價指數

台中房價持平
季減0.3個百分點

台中市歷年走勢圖



區域市場續穩
季增3.1%

高雄市歷年走勢圖



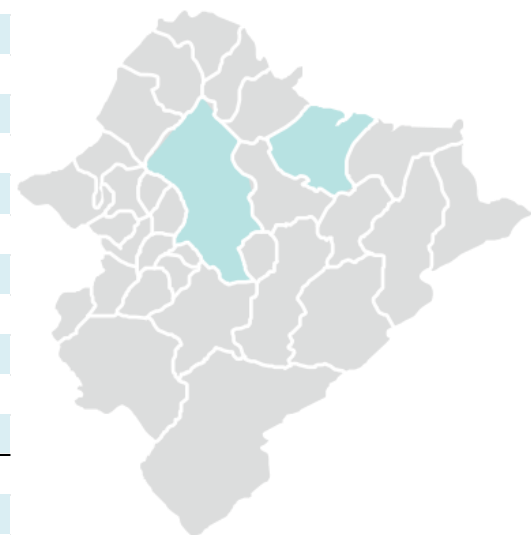
資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

信義房價指數

大台北月指數

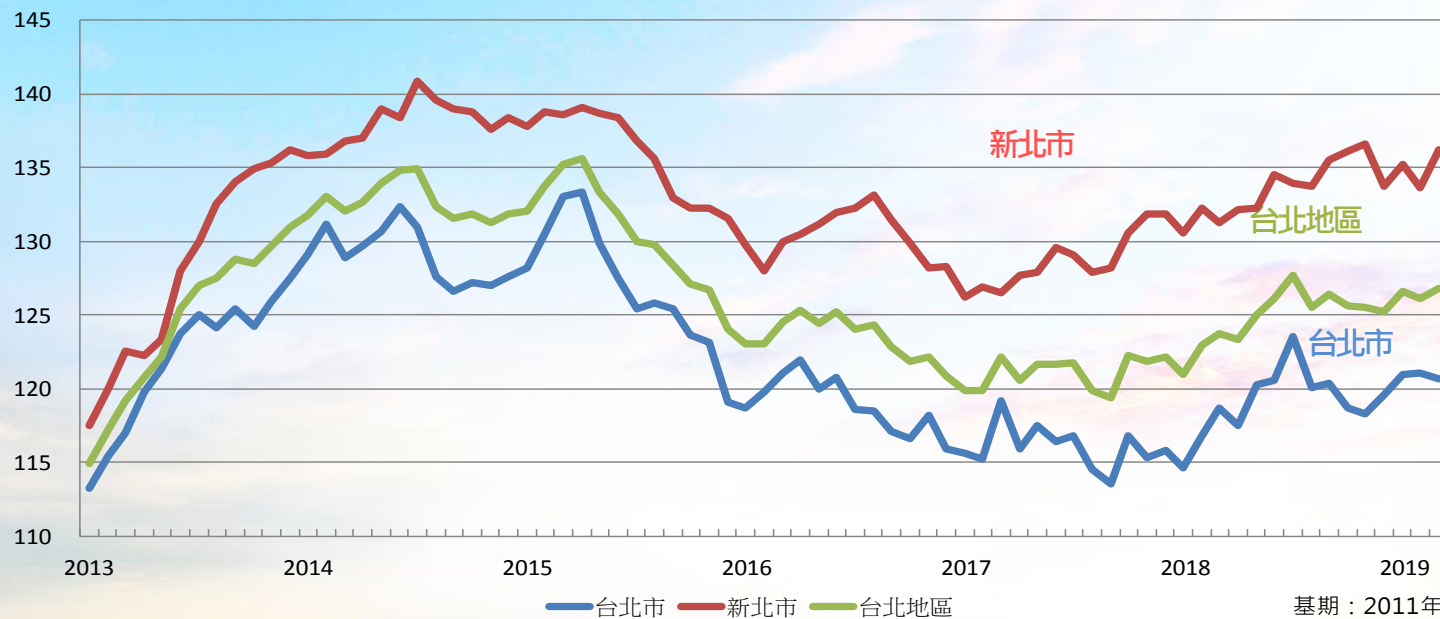
Year	Month	Taipei City		NewTaipei City		Taipei Urban Area	
		index	YoY	index	YoY	index	YoY
2017	4	115.88	-5.0%	127.73	-2.1%	120.59	-3.8%
	5	117.47	-2.1%	127.86	-2.5%	121.60	-2.3%
	6	116.40	-3.6%	129.60	-1.8%	121.65	-2.8%
	7	116.84	-1.5%	129.11	-2.4%	121.72	-1.8%
	8	114.49	-3.4%	127.91	-3.9%	119.83	-3.6%
	9	113.50	-3.1%	128.19	-2.5%	119.34	-2.8%
	10	116.80	0.2%	130.51	0.5%	122.25	0.3%
	11	115.28	-2.4%	131.80	2.8%	121.85	-0.2%
	12	115.79	-0.1%	131.80	2.7%	122.16	1.1%
2018	1	114.58	-0.9%	130.57	3.5%	120.94	0.9%
	2	116.79	1.3%	132.19	4.2%	122.91	2.5%
	3	118.69	-0.4%	131.25	3.7%	123.68	1.3%
	4	117.47	1.4%	132.13	3.4%	123.30	2.2%
	5	120.23	2.3%	132.19	3.4%	124.98	2.8%
	6	120.57	3.6%	134.50	3.8%	126.11	3.7%
	7	123.52	5.7%	133.90	3.7%	127.65	4.9%
	8	120.03	4.8%	133.69	4.5%	125.46	4.7%
	9	120.38	6.1%	135.56	5.7%	126.41	5.9%
	10	118.63	1.6%	136.08	4.3%	125.57	2.7%
	11	118.25	2.6%	136.62	3.7%	125.55	3.0%
	12	119.59	3.3%	133.73	1.5%	125.21	2.5%
2019	1	120.98	5.6%	135.19	3.5%	126.63	4.7%
	2	121.04	3.6%	133.66	1.1%	126.06	2.6%
	3	120.67	1.7%	136.16	3.7%	126.82	2.5%

雙北月指數走勢續穩
後市將視整體交易量
能變化方向而定



信義房價指數

大台北月指數歷年走勢圖



SINYI REAL ESTATE REVIEW

重點新聞題要

38





重大財經及房市新聞題要

2019年第一季 信義不動產評論

新聞發布日期	新聞媒體	題材	新聞標題	類型
2019/01/02	聯合報	S	「自住需求支撐」3國銀看今年房市...穩定	房地產
2019/01/03	工商時報	I	南山廣場37樓租金，全台第二貴	房地產
2019/01/03	工商時報	I	六都去年移轉棟數，年增4.1%	房地產
2019/01/03	經濟日報	I	台南地價相對低，房仲：醫師族偏好東區自建	房地產
2019/01/04	經濟日報	I	道瓊大跌660點、蘋果崩跌10%，美科技股七年來最重跌幅	總體經濟
2019/01/04	經濟日報	I	房市穩，房貸逾放比止升	房地產
2019/01/05	工商時報	I	中國人行全面降準，將釋6.8兆資金	總體經濟
2019/01/05	經濟日報	I	勞動部放行，有條件鬆綁7休1，客運業可連上9天班	總體經濟
2019/01/09	工商時報	I	12月物價，14個月來首跌	總體經濟
2019/01/09	自由時報	S	北市A級商辦需求強勁，每坪月租2728元，18年新高	房地產
2019/01/10	工商時報	E	顏炳立：2019是房市認虧保命年	房地產
2019/01/10	自由時報	I	擴大內需3箭，拚2千億營建產值	總體經濟
2019/01/11	工商時報	I	市場估上半年都不會升息，Fed唱鴿調，美元3個月新低	總體經濟
2019/01/11	中國時報	I	賴下蘇上！內閣今總辭 2020選舉內閣成軍	總體經濟
2019/01/14	聯合報	I	大彎北開闢，北市收近700件訴願	房地產
2019/01/14	蘋果日報	I	「賣掉1個梵蒂岡」還債462億，高市大轉彎：盡量不賣地	房地產
2019/01/15	中國時報	I	北市精品一條街崩壞，品牌快撤光租金慘腰斬	房地產
2019/01/16	自由時報	I	北市單一自住房屋稅，明年降至0.6%	房地產
2019/01/17	自由時報	I	松江一號院，費時近8年完銷	房地產
2019/01/20	工商時報	I	12月房貸及土建融餘額估續創新高	房地產
2019/01/22	經濟日報	I	寒冬來了，外銷訂單大衰退	總體經濟
2019/01/23	工商時報	I	海外資金回流，豪宅買氣激升	房地產
2019/01/23	蘋果日報	S	確定了！高雄鐵路地下化陸橋，過完年開始拆	房地產
2019/01/24	工商時報	I	高房價，北市4年出走7萬人	房地產
2019/01/24	經濟日報	I	國銀房貸利率，跌到1.617%谷底	房地產
2019/01/24	聯合報	S	5大行庫去年房貸成長，9年新高	房地產
2019/01/29	經濟日報	I	房屋買賣移轉，連兩年緩回溫	房地產
2019/01/30	經濟日報	I	國泰房地產指數出爐，上季推案增、銷量減	房地產
2019/01/30	經濟日報	I	實價登錄再添新話題，江惠4.2億買信義聯勤	房地產
2019/01/30	經濟日報	I	陸狂蓋高鐵、債台高築，「灰犀牛」恐重擊經濟	總體經濟
2019/01/31	經濟日報	I	去年旅館交易金額，腰斬	房地產
2019/01/31	經濟日報	E	歐盟拒重談，英國脫歐又陷僵局	總體經濟
2019/02/01	中國時報	I	中選會拍板，2020總統立委一起選	總體經濟
2019/02/01	蘋果日報	S	韓流猛！首月房市表現，高雄全國第一	房地產
2019/02/11	工商時報	I	買家自住為主，行庫：房市持平盤整	房地產
2019/02/13	工商時報	I	避總統大選，豬年房市228提前開戰	房地產
2019/02/13	蘋果日報	I	四都房價10年撐竿跳，台中瘋漲114%，高雄54%墊後	房地產
2019/02/14	經濟日報	E	今年GDP成長，二度下修	總體經濟
2019/02/15	經濟日報	I	成屋供給量創兩年新低，民眾：房子價格變硬了	房地產

新聞發布日期	新聞媒體	題材	新聞標題	類型
2019/02/15	蘋果日報	I	2018繼承移轉棟數，5年增近2成	房地產
2019/02/18	中國時報	I	鐵飯碗抱緊處理，年改效應，公教軍警爆延退潮	總體經濟
2019/02/18	自由時報	I	實價登錄修法，「門牌全都露」喊卡	房地產
2019/02/18	自由時報	I	房租漲不停，申請租金補助，連2年破7萬戶	房地產
2019/02/19	工商時報	I	元月土增稅逾百億，房地合一以來最高	房地產
2019/02/20	工商時報	I	信義代銷挑戰龍頭寶座，全年按案量上看千億	房地產
2019/02/21	經濟日報	I	中國房仲獨角獸，愛屋吉屋倒閉	房地產
2019/02/23	工商時報	I	年減6%，元月外銷訂單優預期	總體經濟
2019/02/25	工商時報	I	三大行庫，摩拳強攻土建融	房地產
2019/02/25	經濟日報	I	國銀房貸利率，跌到1.617%谷底	房地產
2019/02/26	工商時報	I	元月營業氣候測驗點報喜？台經院：只是超跌小反彈	總體經濟
2019/02/27	工商時報	I	茂德機構天價標下大同土地	房地產
2019/02/27	聯合報	S	桃園人口增房價漲漲漲，10年房價上漲九成	房地產
2019/03/05	中國時報	I	台灣邊緣化惡夢來了！RCEP部長聲明，11月達成協議	總體經濟
2019/03/05	中國時報	I	房市緩步成長，六都前2月買賣移轉棟數年增3%	房地產
2019/03/06	經濟日報	I	「貿易戰停戰期延長」美聲明確認	總體經濟
2019/03/06	經濟日報	I	東區空置潮，蔓延巷弄	房地產
2019/03/07	經濟日報	I	全球經濟成長，OECD再下修	總體經濟
2019/03/07	經濟日報	I	去年Q3住宅價格指數，六都齊漲	房地產
2019/03/12	經濟日報	I	台商回流擴廠，廣獵工業地	房地產
2019/03/13	經濟日報	I	美CPI降溫，暫停升息期拉長	總體經濟
2019/03/13	蘋果日報	I	蛋黃小宅橫掃市場，專家：景氣尚未回溫	房地產
2019/03/14	工商時報	I	租屋族注意！包租代管定型化契約，6月上路	房地產
2019/03/15	工商時報	I	遠雄建設砸21.55億，買下高雄南和興產公司2,155坪土地	房地產
2019/03/17	中國時報	I	316立委補選，藍綠重回基本盤！民進黨保住2席，國民黨得票	總體經濟
2019/03/17	經濟日報	I	舊屋改建，搶搭危老特快車	房地產
2019/03/19	蘋果日報	I	震撼！賴清德對決蔡英文，率先領表選總統	總體經濟
2019/03/20	工商時報	I	台南市7月起，大幅調降房屋稅	房地產
2019/03/20	經濟日報	S	央行：房市擺脫谷底	房地產
2019/03/21	工商時報	I	新北工業用地，炙手可熱	房地產
2019/03/21	經濟日報	I	產創租稅優惠，3,000億大餅來了	總體經濟
2019/03/22	工商時報	I	我央行利率連11凍，憂經濟成長沒力	總體經濟
2019/03/22	自由時報	I	去年建案開工數逾10萬宅，近4年新高	房地產
2019/03/22	經濟日報	I	防資金回流炒房，豪宅管制不鬆綁	房地產
2019/03/25	工商時報	I	納管違章工廠，三部曲合法	總體經濟
2019/03/25	工商時報	S	去年全台房地產交易2.6兆，四年新高	房地產
2019/03/27	經濟日報	S	建商大獵地，Q1量能創新高	房地產
2019/03/28	工商時報	I	2月續亮黃藍燈，景氣差強人意	總體經濟
2019/03/29	工商時報	S	房市回溫，土增稅額去年逾900億	房地產

註：(P)代表正向影響題材、(N)代表負向影響題材、(I)代表中立題材

SINYI REAL ESTATE REVIEW

END

THANK YOU

發行人：周俊吉
研究顧問：薛健平、劉元智
總編輯：周莊雲
研究人員：蘇啟榮、李健銘、曾敬德、劉宏明、林捷仔
執行編輯：李健銘
發行製作：信義房屋不動產企劃研究室
聯絡電話：(02) 2755-7666

