

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
Q3

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

因美中貿易紛爭影響引發轉單效應，以及部分業者將產能移回國內，使得國外淨需求及國內投資表現優於預期，2019Q3經濟成長率概估值持續上調，來到2.91%，續居亞洲四小龍之首。若第4季GDP成長率不變，全年經濟成長率將可推升至2.53%；雖然景氣領先指標連9個月上升，同時指標也持續5個月上揚，但領先指標累積增幅有限，顯示景氣成長力道依舊疲弱，易有波動，9月景氣綜合判斷分數為19分，較8月減少1分，續亮黃藍燈；外銷訂單方面則出現連11黑走勢，累積前9月接單3489.6億元，年減6.1%。全球市場因貿易不確定因素干擾，多維持觀望態度，加上原物料價格維持低檔，抑低接單動能，下半年雖進入傳統接單旺季，但能否再度翻紅仍是挑戰；在貨幣供給方面，9月M1B年增為7.39%，M2年增升至3.4%，M1B年增率持續高於M2年增率，維持「黃金交叉」；而第3季台北股市持續受到美中貿易爭端的影響，市場多空訊息交雜，大盤呈現區間震盪走勢，最終以10829.68點作收，季線小漲近100點。



在房地產市場方面，一擺過去低迷氣氛，今年前9月全台建物買賣移轉棟數來到21.88萬棟，年增6.3個百分點，續創近五年新高，六都中以高雄年增14.6%表現最為亮眼，其餘新北、桃園、台中及台南亦較去年同期成長，其中桃園年增10.2%，新北年增3%，台中及台南分別年增9.6%及8.4%；至於台北亦較去年同期略增1.5%。價格方面，雙北房價漲勢暫歇，其餘桃竹中均呈緩步盤升走勢，而高雄因受到近期郊區新屋交易比重上揚的影響，房價較前一季小幅下修1.4%，呈現量增價跌情形。目前各都會區市場買盤仍以自住需求為主，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

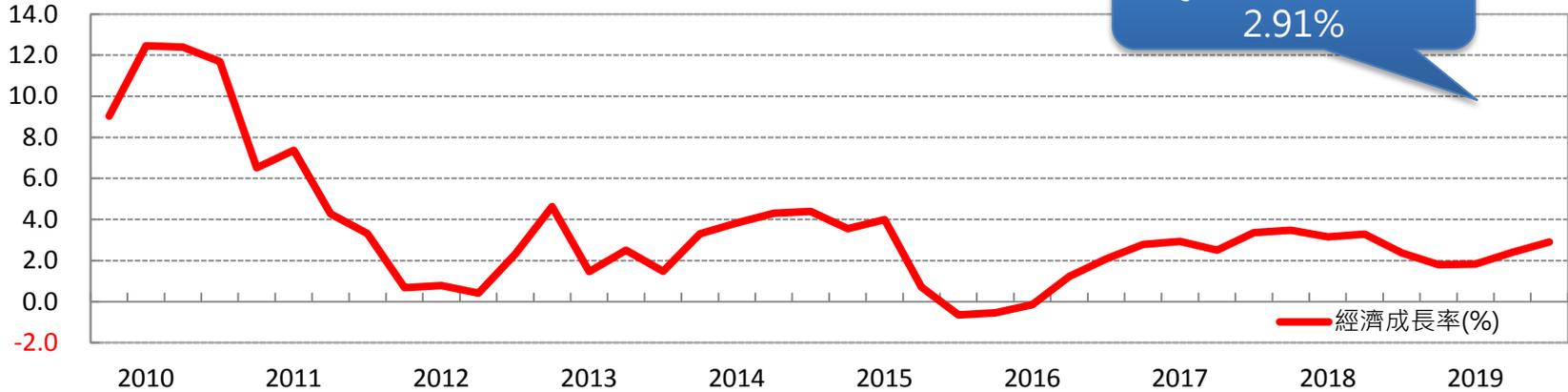


總體經濟指標

資料來源：行政院主計總處

經濟情勢

美中紛爭轉單加持
Q3成長率上調為
2.91%

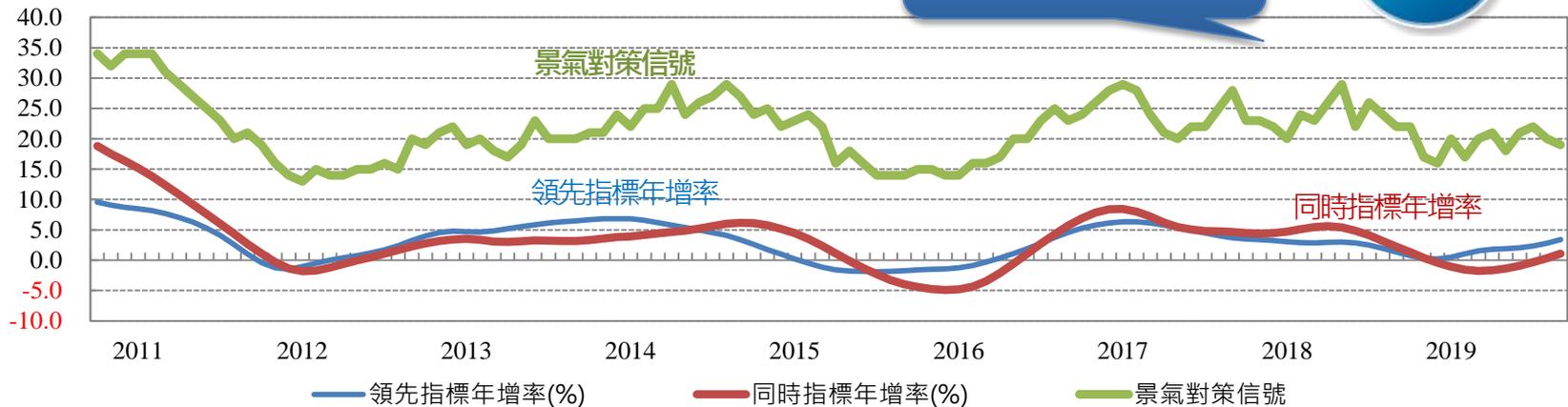


資料來源：行政院國家發展委員會

景氣指標

景氣成長力道疲軟
連亮9顆黃藍燈

轉向

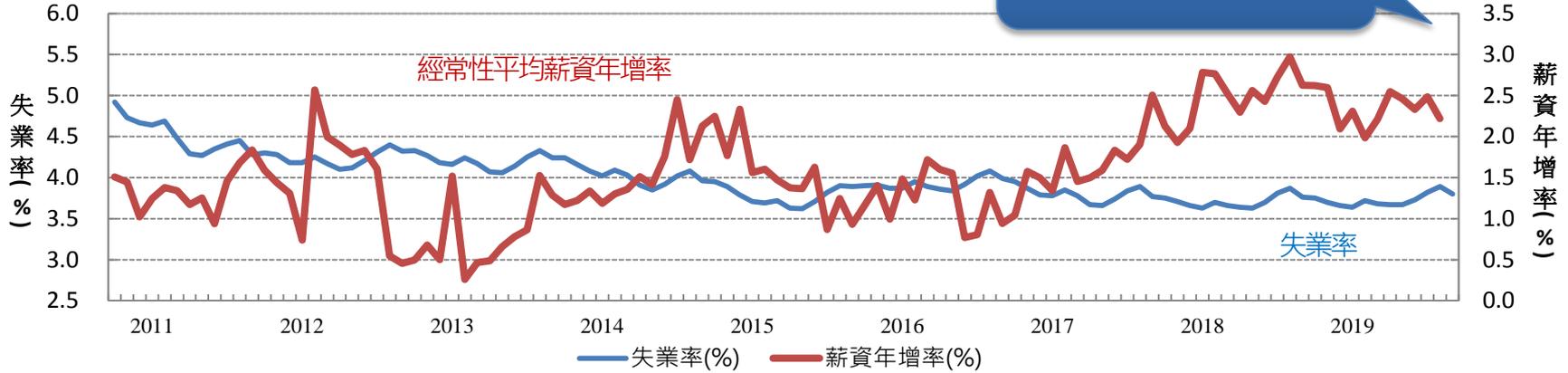


總體經濟指標

資料來源：行政院主計總處

就業情形

畢業求職潮稍退
9月失業率略減為3.8%



資料來源：行政院主計總處

物價波動

前三季物價波動平穩
WPI創42月最大跌幅

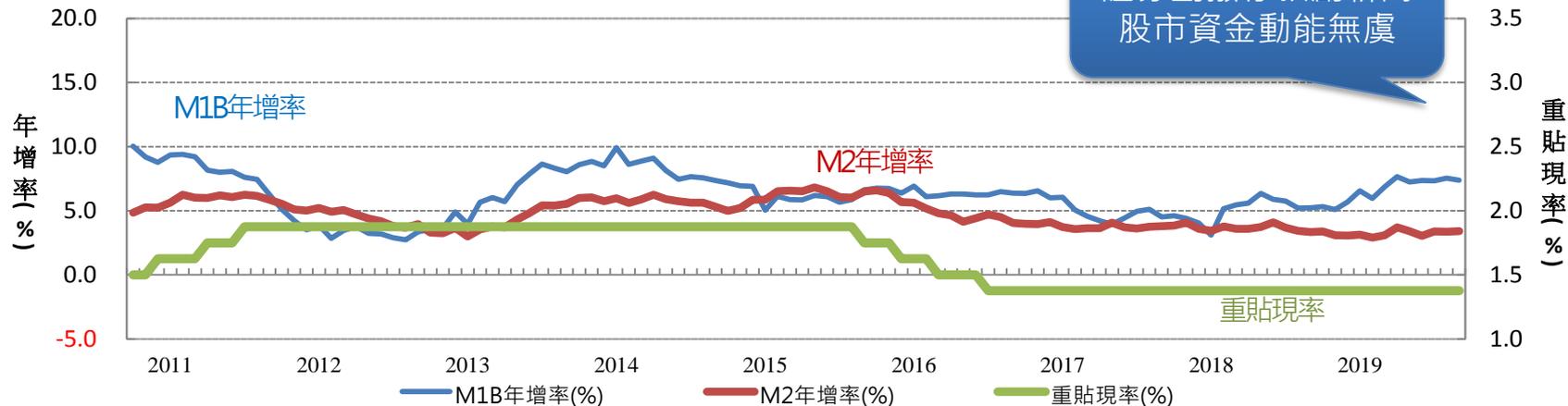


總體經濟指標

資料來源：中央銀行

貨幣供給

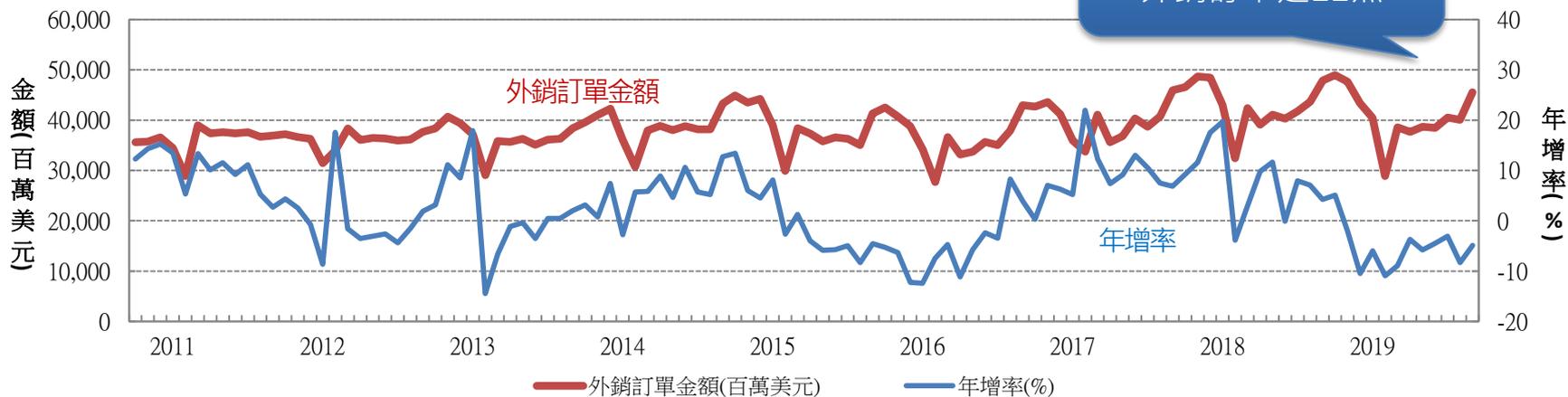
證券劃撥存款創新高
股市資金動能無虞



資料來源：經濟部統計處

對外貿易

美中貿易戰延續
外銷訂單連11黑

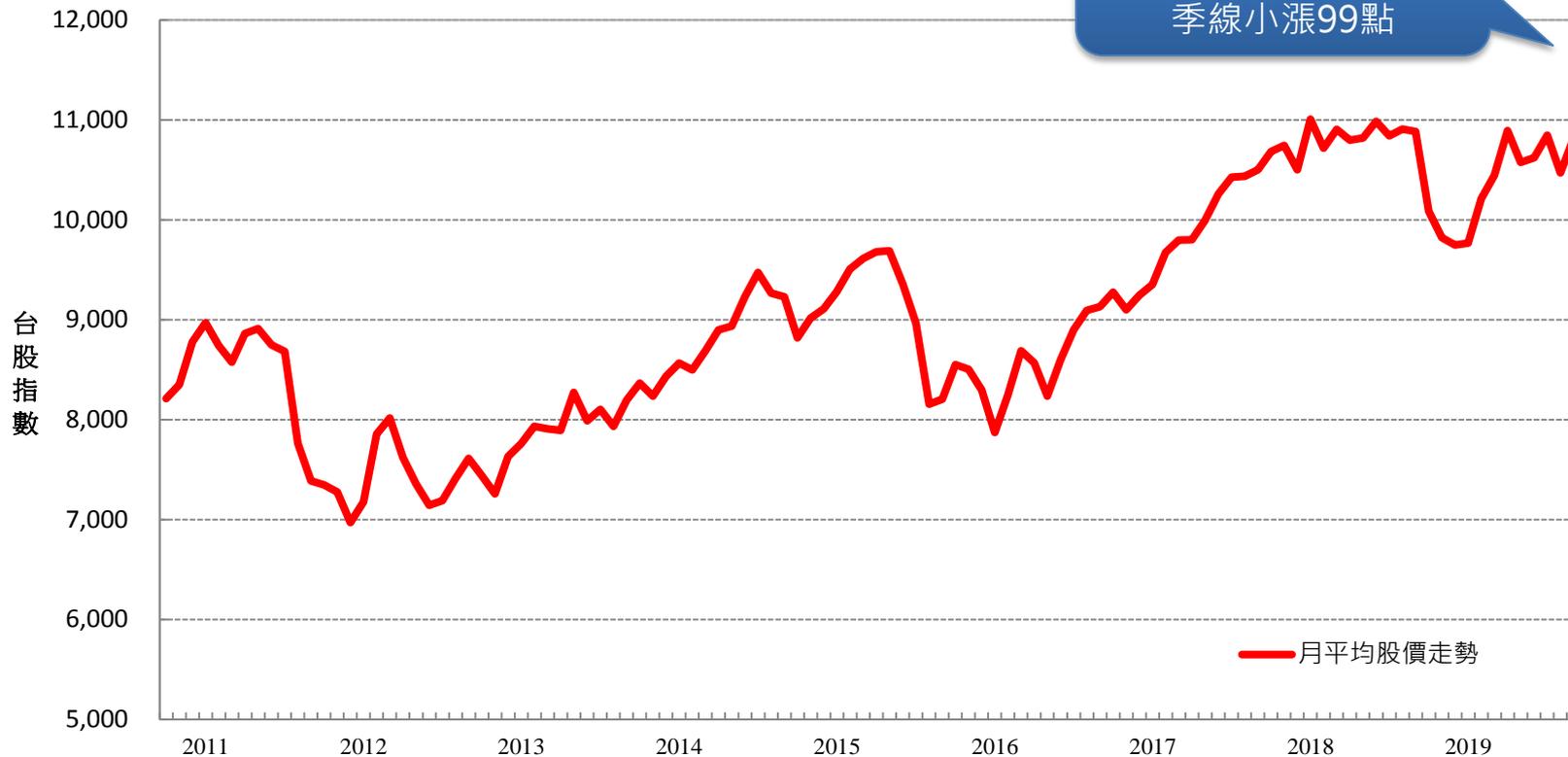


總體經濟指標

台股走勢

美中貿易戰前景未明
台股震盪
季線小漲99點

資料來源：台灣證券交易所



SINYI REAL ESTATE REVIEW

房地產產業指標

08

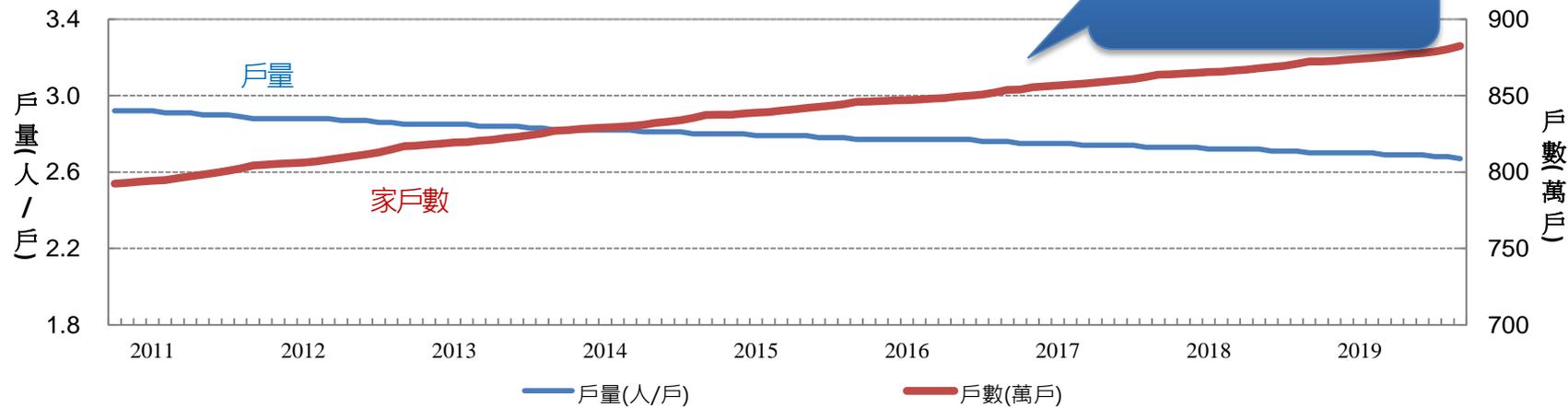


房地產產業指標

資料來源：內政統計月報

家庭戶數及戶量

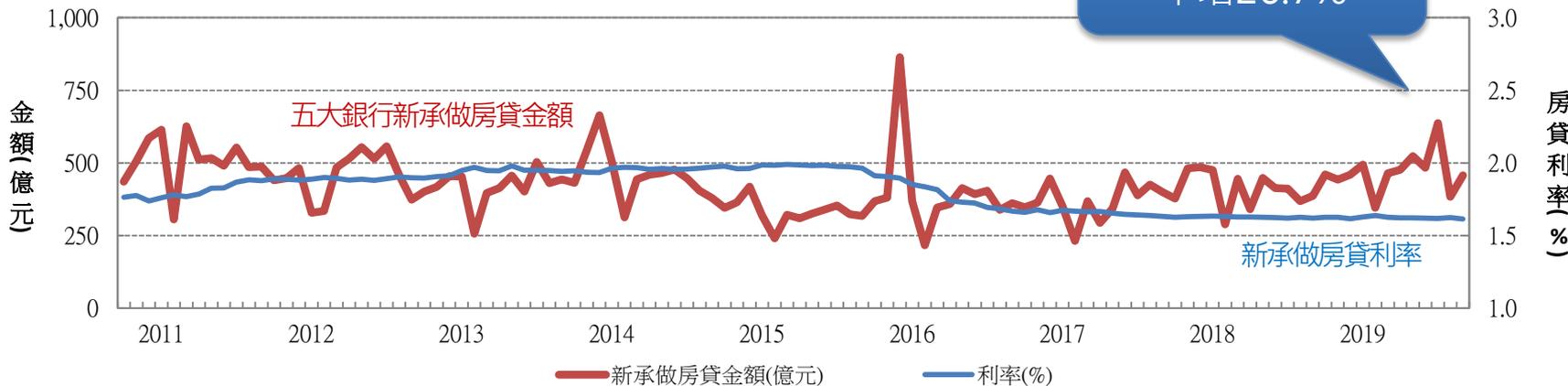
家戶數成長續緩



資料來源：中央銀行

房貸利率及金額

Q3新房貸1478億
年增26.7%



房地產產業指標

住宅建造執照核發

新增供給持續放量
前9月建照核發破10萬戶

住宅建造執照核發 (前9月)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2015	4,262	14,650	16,642	10,007	8,438	6,520	81,371
2016	3,897	7,659	12,852	9,509	4,552	4,051	59,749
2017	4,030	9,133	11,482	11,773	5,829	4,803	64,245
2018	8,111	15,731	10,119	14,706	7,427	11,438	88,596
2019	8,090	17,520	12,374	20,385	11,063	13,694	106,216
2018 vs 2019	-0.3%	11.4%	22.3%	38.6%	49.0%	19.7%	19.9%

資料來源：內政統計月報

住宅使用執照核發

前9月使照核發近7萬戶
年減1.6個百分點

住宅使用執照核發 (前9月)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2015	3,738	11,948	9,348	9,654	4,981	6,155	65,325
2016	4,220	11,850	16,028	7,764	4,238	6,210	70,635
2017	3,081	13,641	9,491	9,284	5,868	5,066	61,187
2018	4,470	16,641	8,739	8,448	6,636	7,154	69,917
2019	4,372	16,413	10,764	9,613	5,109	5,564	68,788
2018 vs 2019	-2.2%	-1.4%	23.2%	13.8%	-23.0%	-22.2%	-1.6%

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

Q3淡季不淡
建物買賣移轉年增8.5%

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
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
2019 Q2	7,416	15,367	10,155	10,753	6,192	10,380	78,927
2019 Q3	7,166	15,587	10,518	11,031	5,635	8,314	75,640
對上一季	-3.4%	1.4%	3.6%	2.6%	-9.0%	-19.9%	-4.2%
對去年同期	4.6%	4.5%	16.0%	17.9%	11.0%	3.4%	8.5%

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
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
2019 Q2	1,502	8,359	4,569	4,308	2,246	2,181	32,208
2019 Q3	1,091	6,307	3,635	4,273	2,488	2,837	28,260
對上一季	-27.4%	-24.5%	-20.4%	-0.8%	10.8%	30.1%	-12.3%
對去年同期	-52.6%	23.3%	-3.3%	6.0%	-14.4%	-10.0%	-3.1%

資料來源：內政統計月報

SINYI REAL ESTATE REVIEW

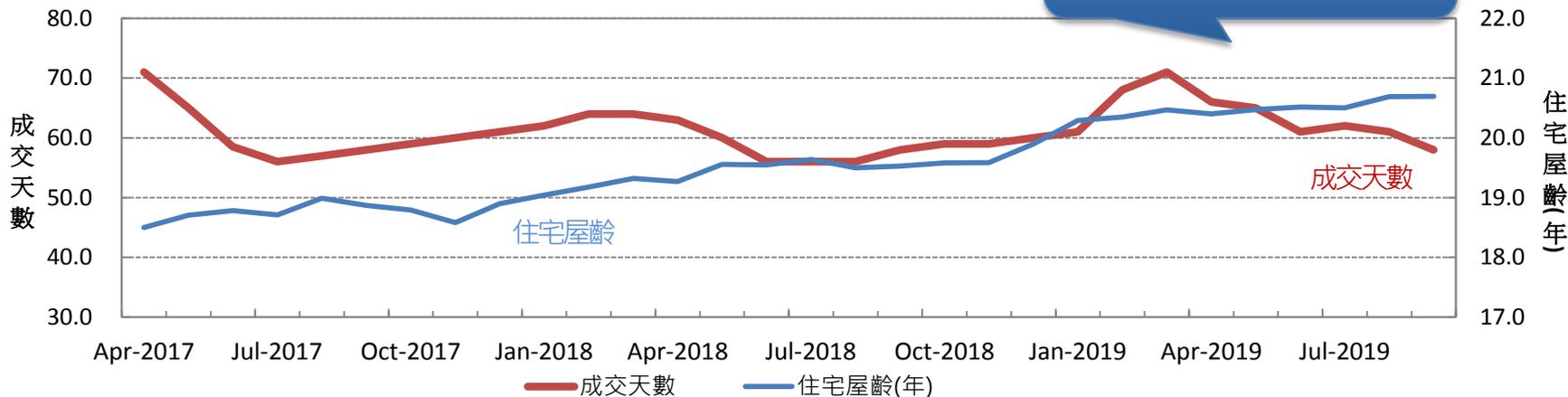
住宅市場分析

12

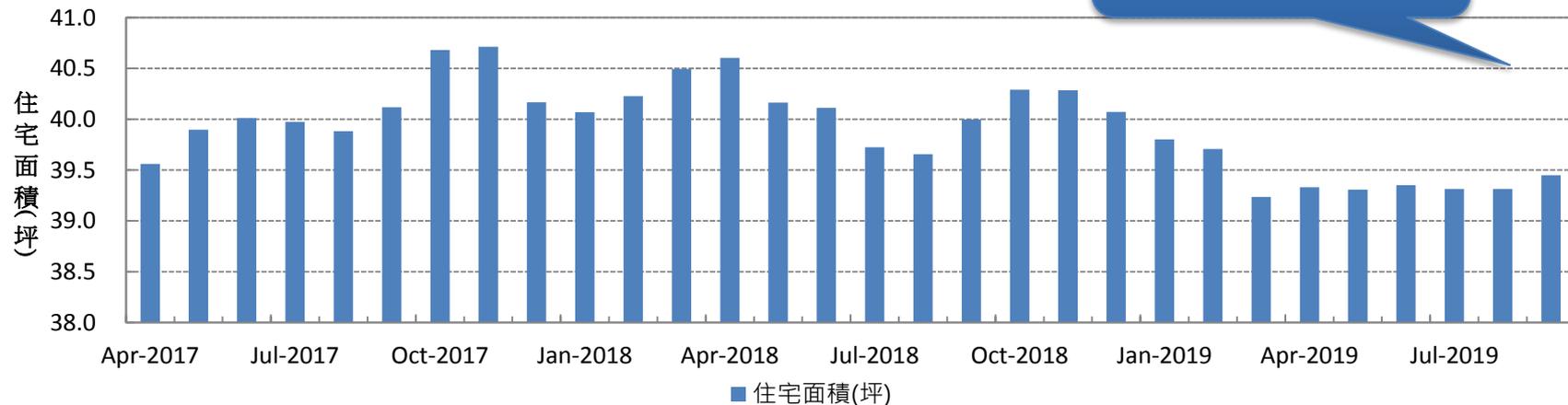


台灣都會區住宅市場分析

住宅市場交易指標



住宅市場成交面積

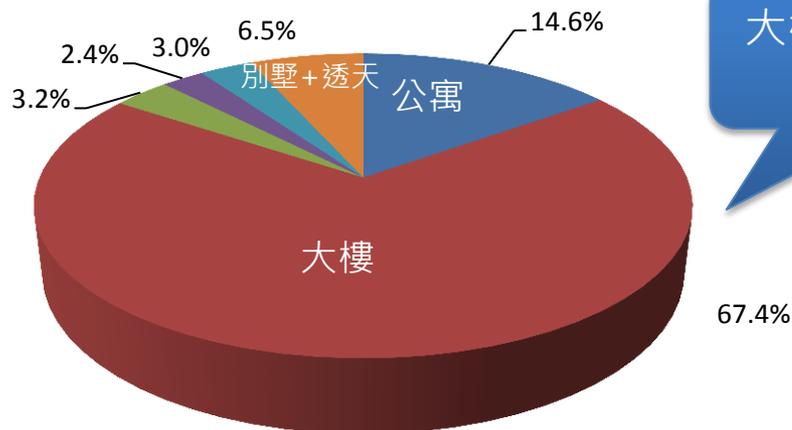


台灣都會區住宅市場分析

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
維持67.4%

近一年交易指標

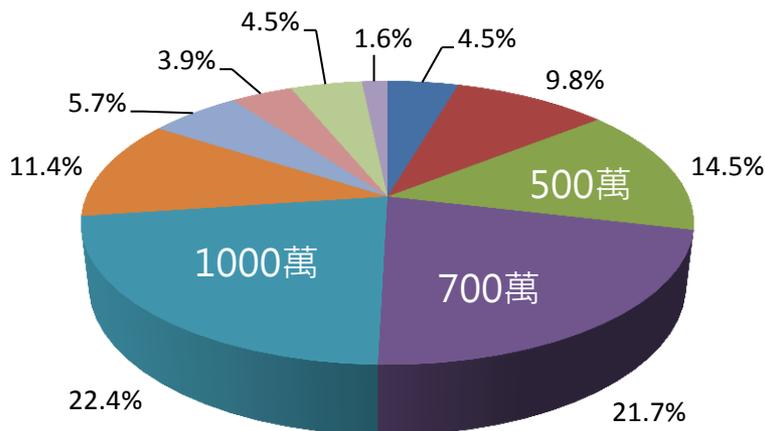
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)
2018年10月	59.0	19.6	40.3
2018年11月	59.0	19.6	40.3
2018年12月	60.0	19.9	40.1
2019年1月	61.0	20.3	39.8
2019年2月	68.0	20.3	39.7
2019年3月	71.0	20.5	39.2
2019年4月	66.0	20.4	39.3
2019年5月	65.0	20.5	39.3
2019年6月	61.0	20.5	39.4
2019年7月	62.0	20.5	39.3
2019年8月	61.0	20.7	39.3
2019年9月	58.0	20.7	39.4

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
2018年10月	13.8%	67.9%	3.8%	1.7%	3.7%	6.4%
2018年11月	13.8%	67.7%	3.8%	2.2%	3.5%	6.4%
2018年12月	14.5%	66.6%	3.8%	2.2%	3.2%	6.9%
2019年1月	14.3%	66.6%	3.8%	2.1%	3.1%	7.6%
2019年2月	14.3%	66.8%	3.8%	2.1%	3.0%	7.7%
2019年3月	14.5%	67.1%	3.6%	2.2%	2.8%	7.7%
2019年4月	14.7%	67.2%	3.4%	2.3%	2.9%	6.8%
2019年5月	15.0%	66.8%	3.5%	2.2%	2.9%	6.5%
2019年6月	14.7%	67.4%	3.2%	2.5%	2.9%	6.0%
2019年7月	14.8%	67.3%	3.0%	2.7%	3.1%	6.2%
2019年8月	15.0%	67.6%	2.8%	2.8%	2.8%	6.3%
2019年9月	14.6%	67.4%	3.2%	2.4%	3.0%	6.5%

台灣都會區住宅市場分析

住宅成屋市場總價分布



700~1500萬元
交易比重明顯縮減
來到44.1%

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、大樓、套房、別墅及透天厝等住宅產品，並排除預售物件

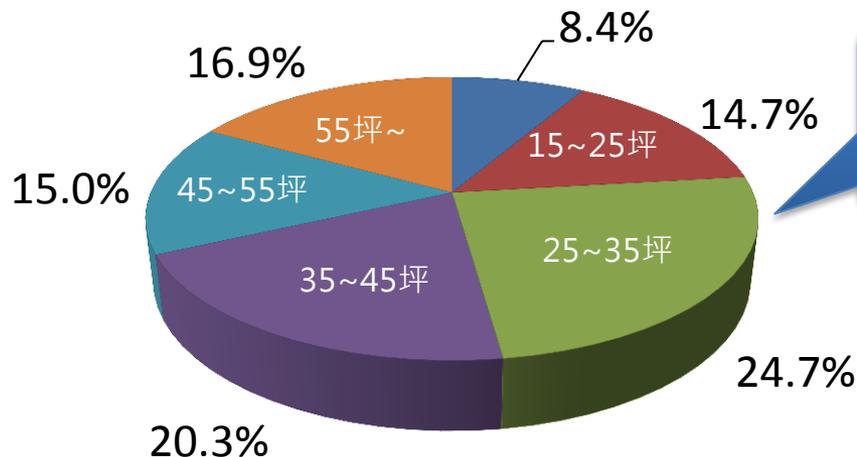
近一年住宅產品總價分布變化

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%
2019年4月	3.7%	9.4%	14.8%	22.2%	24.2%	11.5%	5.3%	3.0%	4.4%	1.6%
2019年5月	3.8%	9.1%	14.7%	22.5%	24.1%	11.1%	5.5%	3.1%	4.4%	1.7%
2019年6月	4.0%	9.2%	14.6%	22.1%	23.0%	11.6%	5.9%	3.4%	4.2%	1.9%
2019年7月	4.1%	9.2%	14.6%	22.3%	22.4%	11.7%	5.8%	3.5%	4.7%	1.9%
2019年8月	4.2%	9.7%	14.3%	21.8%	22.2%	11.8%	5.9%	4.0%	4.2%	1.9%
2019年9月	4.5%	9.8%	14.5%	21.7%	22.4%	11.4%	5.7%	3.9%	4.5%	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

- ~15坪
- 15~25坪
- 25~35坪
- 35~45坪
- 45~55坪
- 55坪~



25~35坪住宅比重
縮減為24.7%

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

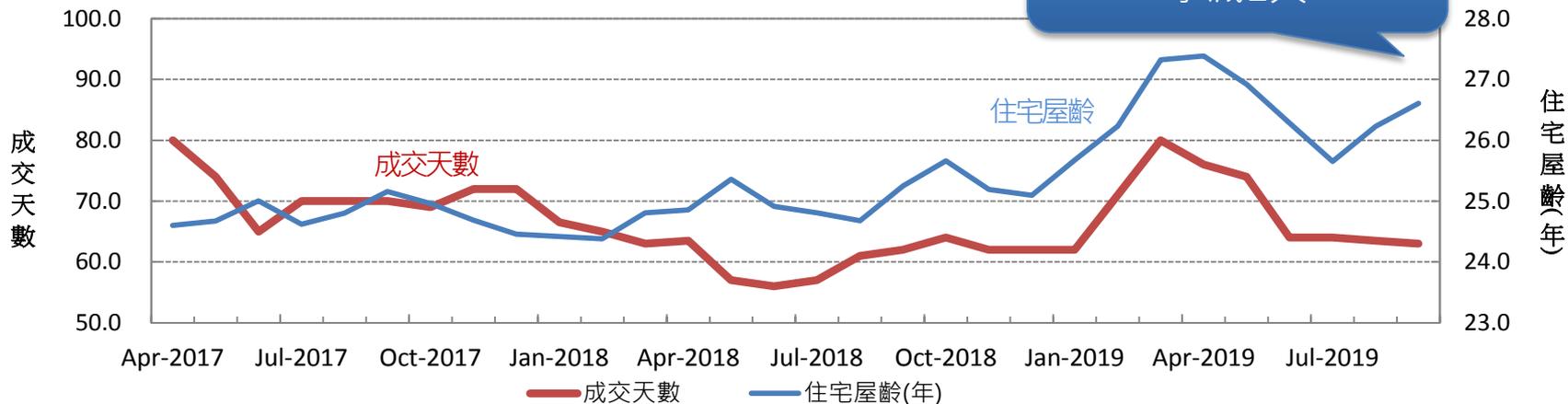
近一年住宅產品面積分布變化

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%
2019年4月	6.8%	15.6%	25.1%	21.5%	14.6%	16.4%
2019年5月	6.8%	15.8%	25.2%	21.7%	14.1%	16.4%
2019年6月	6.9%	15.6%	25.8%	21.8%	13.8%	16.2%
2019年7月	7.6%	15.2%	25.8%	21.1%	14.1%	16.3%
2019年8月	8.1%	14.6%	25.4%	20.9%	14.5%	16.5%
2019年9月	8.4%	14.7%	24.7%	20.3%	15.0%	16.9%

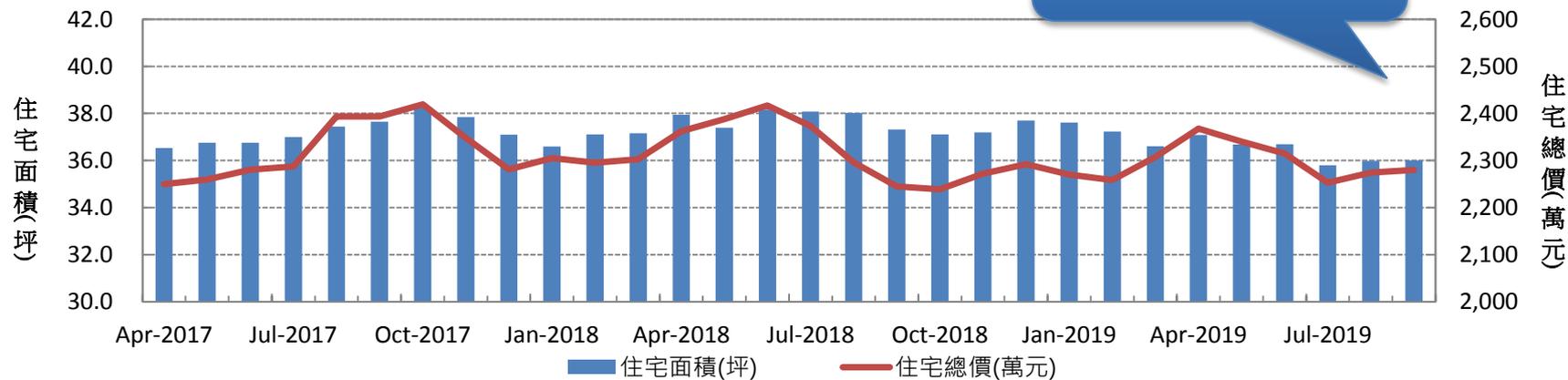


台北市住宅市場分析

住宅市場交易指標



住宅市場成交總價與面積



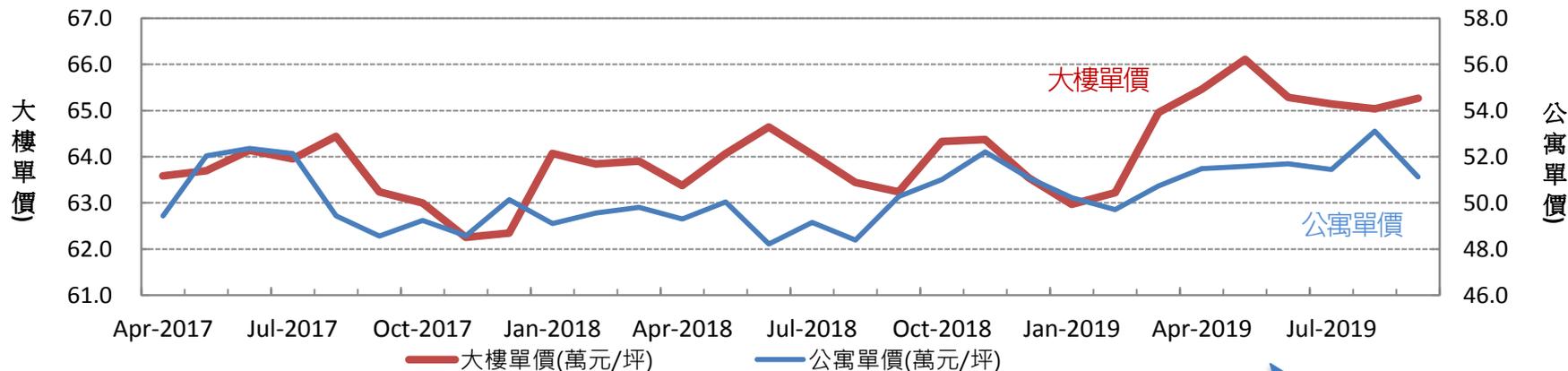
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



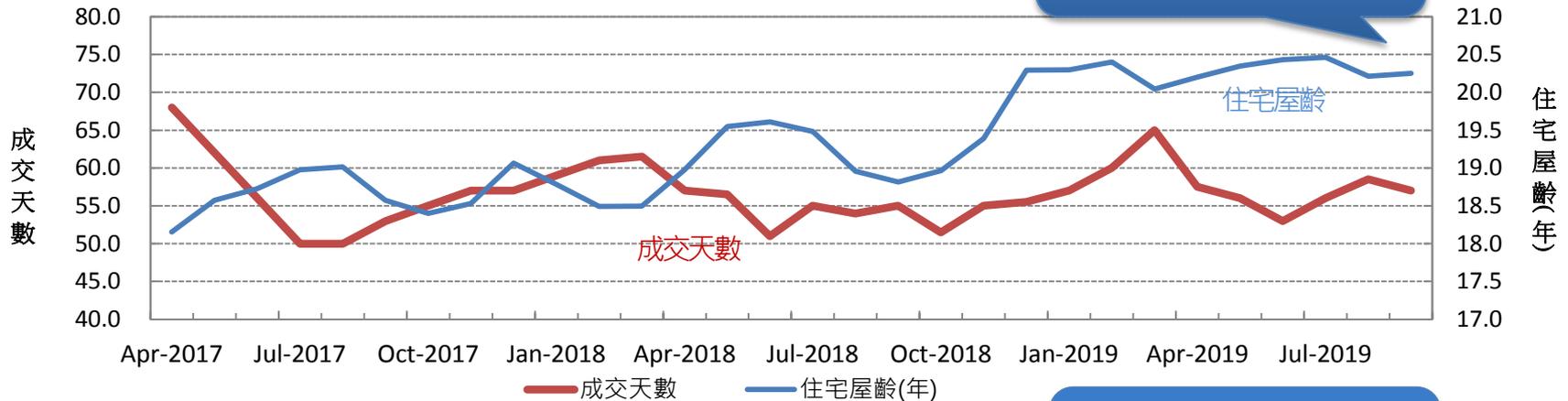
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2018年10月	64.0	25.7	37.1	2,239	51.0	64.3	61.4
2018年11月	62.0	25.2	37.2	2,272	52.2	64.4	61.8
2018年12月	62.0	25.1	37.7	2,292	51.1	63.6	60.9
2019年1月	62.0	25.7	37.6	2,270	50.2	63.0	60.1
2019年2月	71.0	26.2	37.2	2,258	49.7	63.2	60.2
2019年3月	80.0	27.3	36.6	2,308	50.7	65.0	61.5
2019年4月	76.0	27.4	37.1	2,368	51.5	65.5	62.3
2019年5月	74.0	26.9	36.7	2,340	51.6	66.1	62.8
2019年6月	64.0	26.3	36.7	2,315	51.7	65.3	62.5
2019年7月	64.0	25.7	35.8	2,253	51.5	65.1	62.5
2019年8月	63.5	26.2	36.0	2,274	53.1	65.0	62.6
2019年9月	63.0	26.6	36.0	2,280	51.1	65.3	62.3

住宅均價季減
0.4個百分點
來到62.3萬元/坪

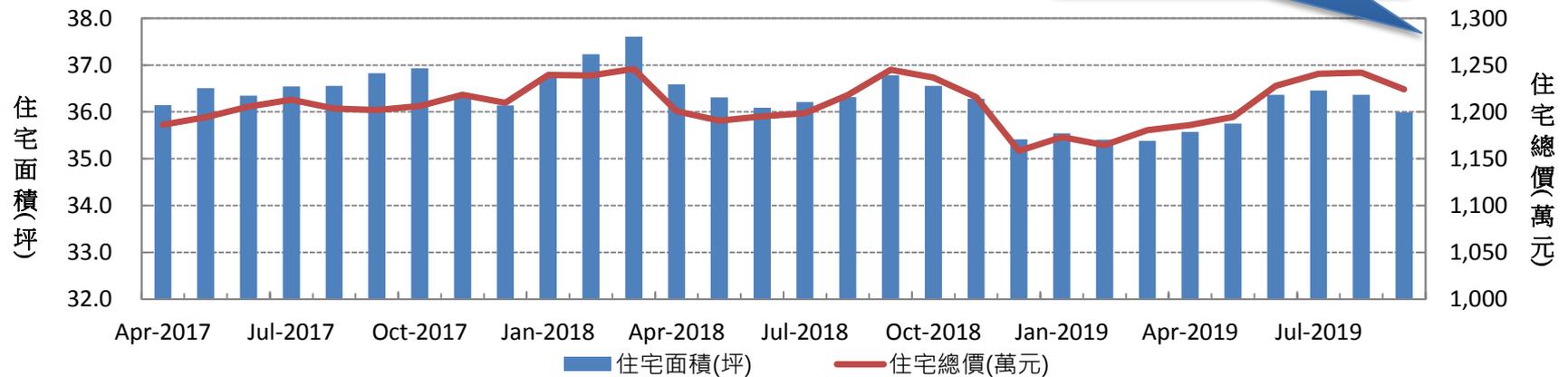
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

新北市住宅市場分析

住宅市場交易指標



住宅市場成交總價與面積



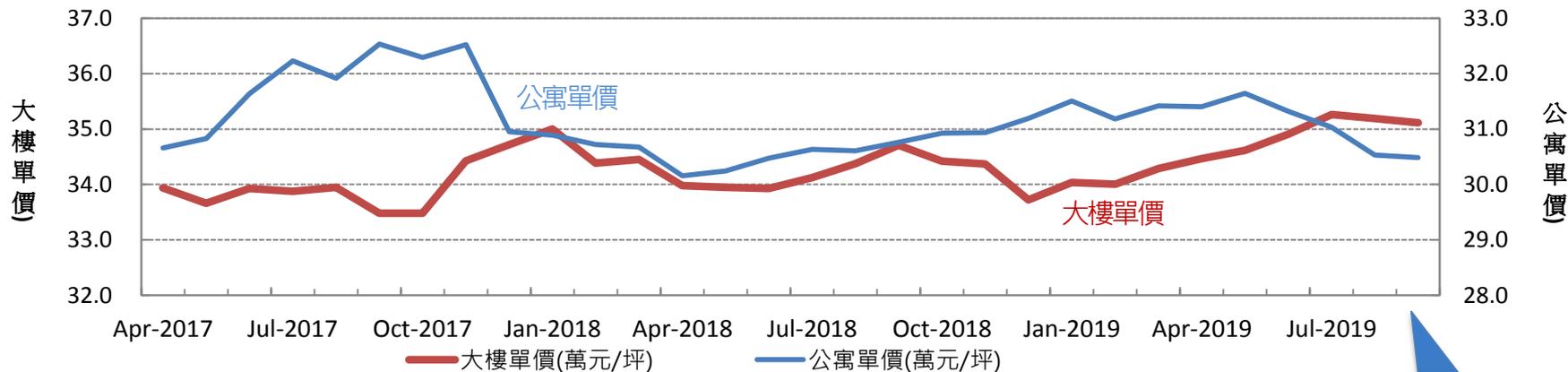
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



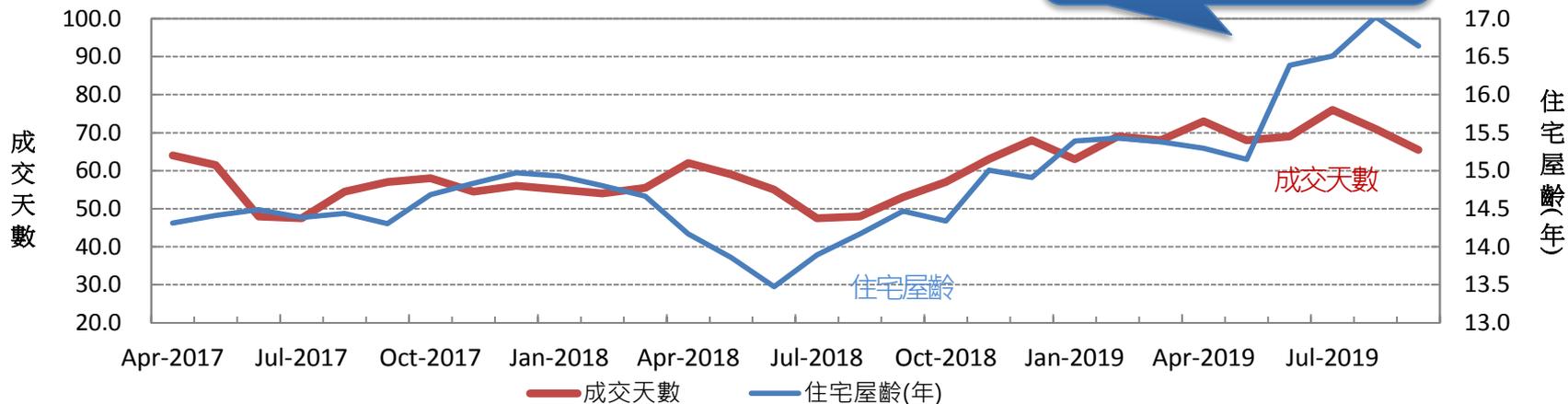
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2018年10月	51.5	19.0	36.6	1,237	30.9	34.4	33.9
2018年11月	55.0	19.4	36.3	1,216	30.9	34.4	33.8
2018年12月	55.5	20.3	35.4	1,158	31.2	33.7	33.3
2019年1月	57.0	20.3	35.5	1,173	31.5	34.0	33.6
2019年2月	60.0	20.4	35.4	1,164	31.2	34.0	33.6
2019年3月	65.0	20.0	35.4	1,181	31.4	34.3	33.8
2019年4月	57.5	20.2	35.6	1,186	31.4	34.5	33.9
2019年5月	56.0	20.3	35.7	1,195	31.6	34.6	34.1
2019年6月	53.0	20.4	36.4	1,228	31.3	34.9	34.3
2019年7月	56.0	20.5	36.5	1,241	31.0	35.3	34.5
2019年8月	58.5	20.2	36.4	1,242	30.5	35.2	34.4
2019年9月	57.0	20.2	36.0	1,224	30.5	35.1	34.3

房價與前季相當
每坪維持34.3萬

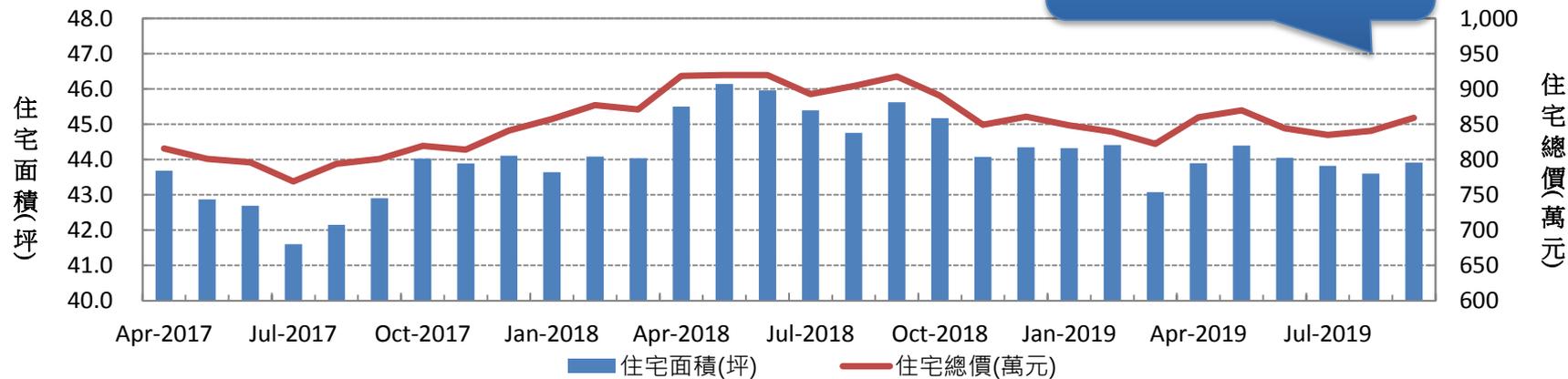
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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



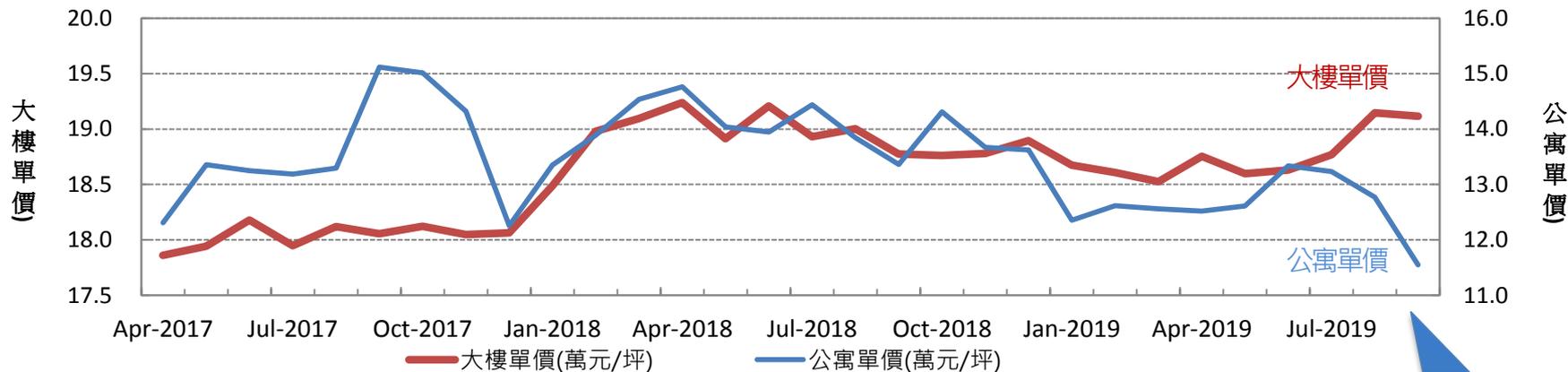
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



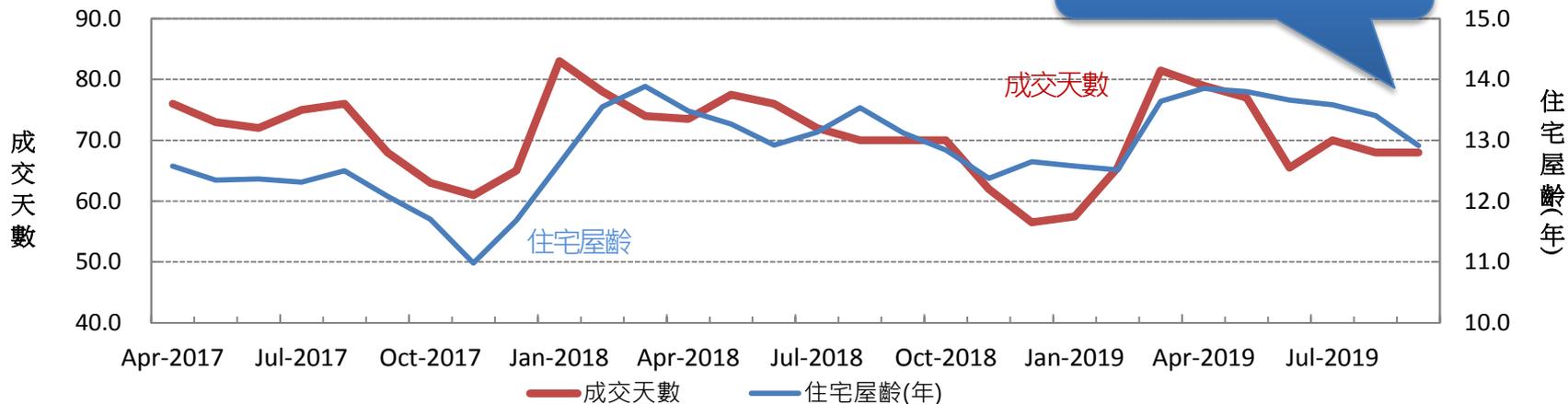
住宅交易單價
季增5000元/坪

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
2019年4月	73.0	15.3	43.9	860	12.5	18.8	18.6
2019年5月	68.0	15.1	44.4	870	12.6	18.6	18.5
2019年6月	69.0	16.4	44.0	844	13.3	18.6	18.4
2019年7月	76.0	16.5	43.8	835	13.2	18.8	18.6
2019年8月	71.0	17.0	43.6	841	12.8	19.1	18.8
2019年9月	65.5	16.6	43.9	859	11.6	19.1	18.9

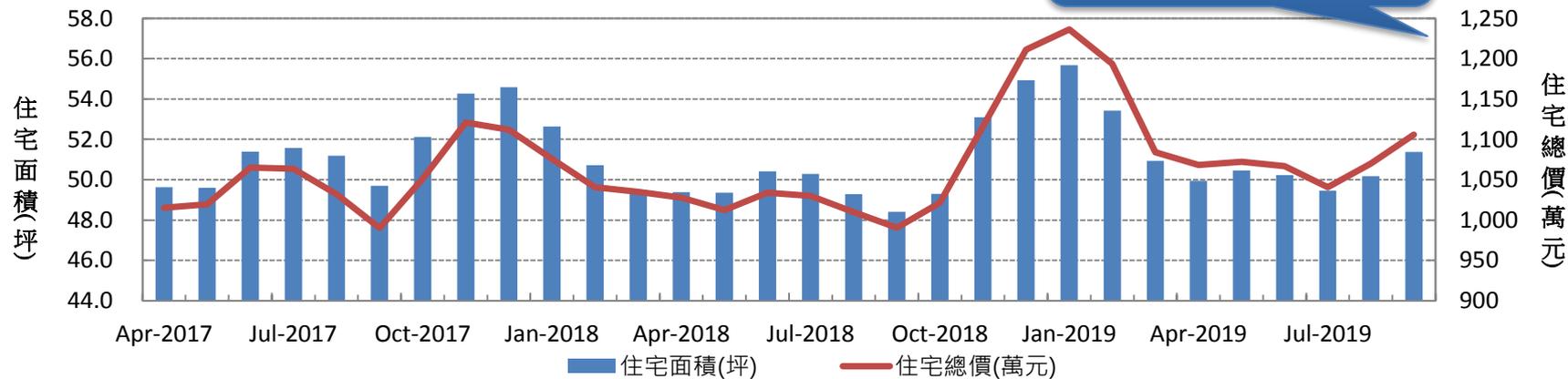
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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



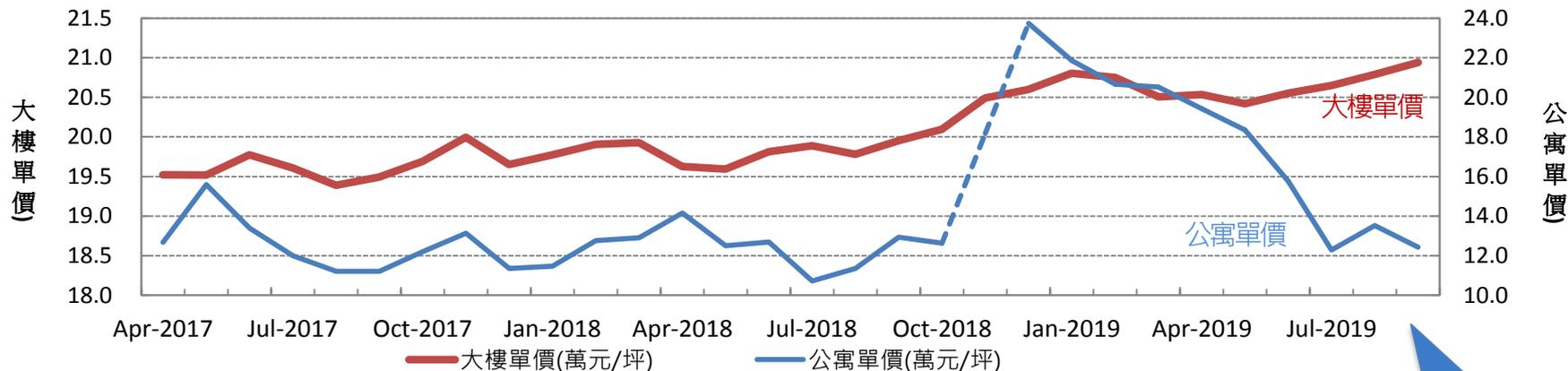
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



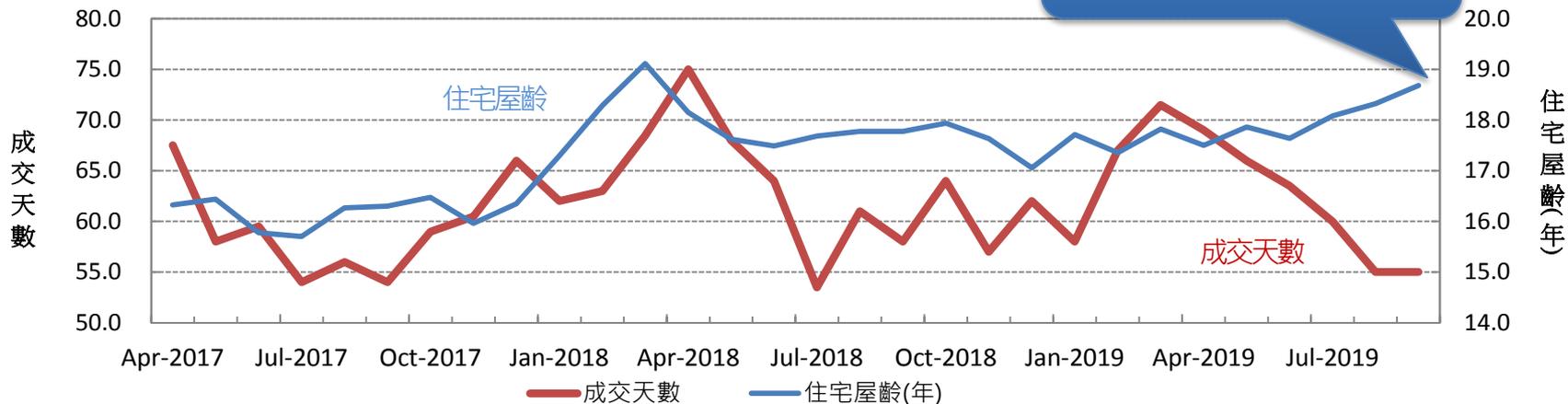
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2018年10月	70.0	12.8	49.3	1,021	12.6	20.1	20.0
2018年11月	62.0	12.4	53.1	1,116	0.0	20.5	20.5
2018年12月	56.5	12.6	54.9	1,211	23.7	20.6	20.6
2019年1月	57.5	12.6	55.7	1,236	21.9	20.8	20.8
2019年2月	65.5	12.5	53.4	1,194	N/A	20.8	20.7
2019年3月	81.5	13.6	50.9	1,084	20.5	20.5	20.5
2019年4月	79.0	13.9	49.9	1,068	19.4	20.5	20.5
2019年5月	77.0	13.8	50.5	1,072	18.3	20.4	20.4
2019年6月	65.5	13.7	50.2	1,067	15.8	20.6	20.4
2019年7月	70.0	13.6	49.5	1,041	12.3	20.6	20.5
2019年8月	68.0	13.4	50.2	1,070	13.5	20.8	20.6
2019年9月	68.0	12.9	51.4	1,106	12.4	20.9	20.7

住宅單價平穩
來到20.7萬/坪

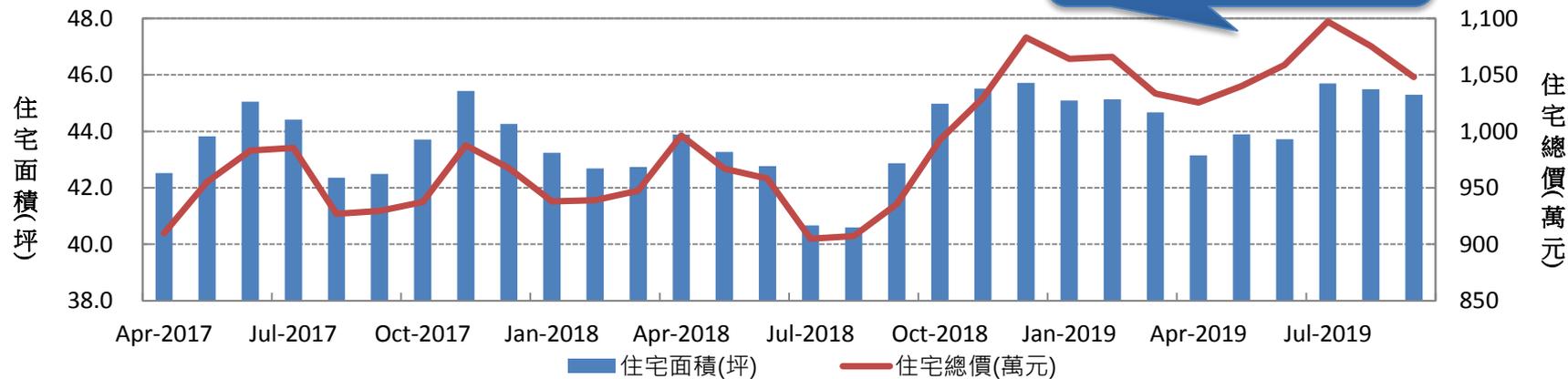
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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



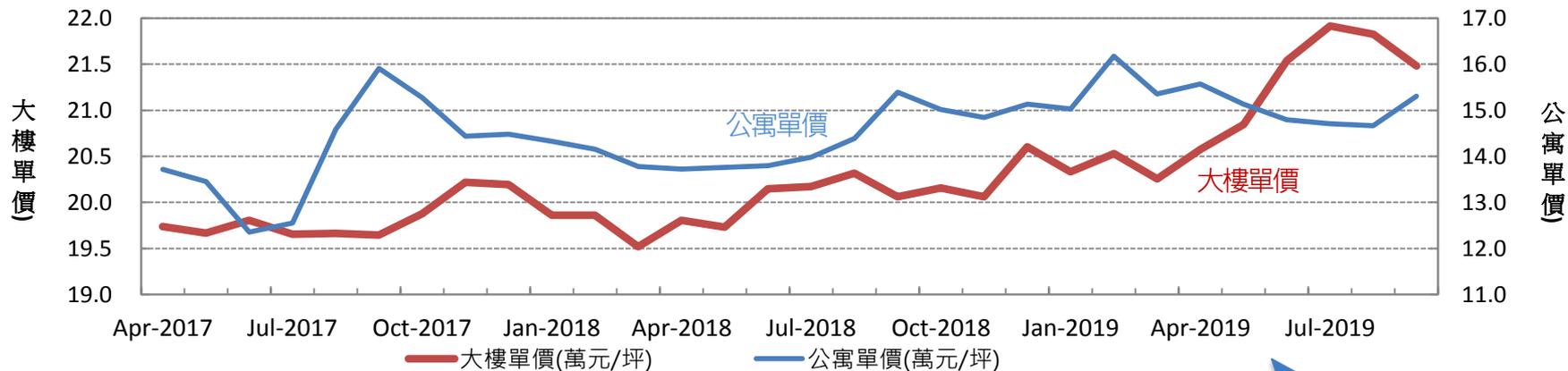
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



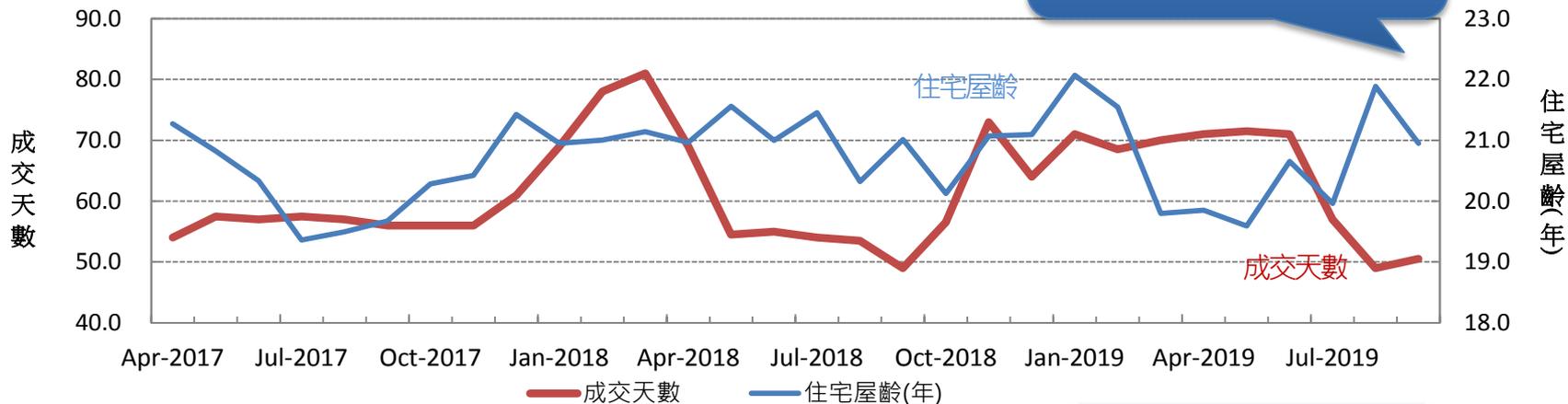
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2018年10月	64.0	17.9	45.0	992	15.0	20.2	19.8
2018年11月	57.0	17.6	45.5	1,030	14.8	20.1	19.8
2018年12月	62.0	17.1	45.7	1,083	15.1	20.6	20.4
2019年1月	58.0	17.7	45.1	1,064	15.0	20.3	20.1
2019年2月	67.0	17.4	45.1	1,066	16.2	20.5	20.3
2019年3月	71.5	17.8	44.7	1,033	15.4	20.3	20.0
2019年4月	69.0	17.5	43.1	1,026	15.6	20.6	20.2
2019年5月	66.0	17.9	43.9	1,040	15.1	20.8	20.5
2019年6月	63.5	17.6	43.7	1,059	14.8	21.5	21.1
2019年7月	60.0	18.1	45.7	1,097	14.7	21.9	21.5
2019年8月	55.0	18.3	45.5	1,075	14.7	21.8	21.4
2019年9月	55.0	18.7	45.3	1,048	15.3	21.5	21.1

住宅單價與前季相當
維持21.1萬/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

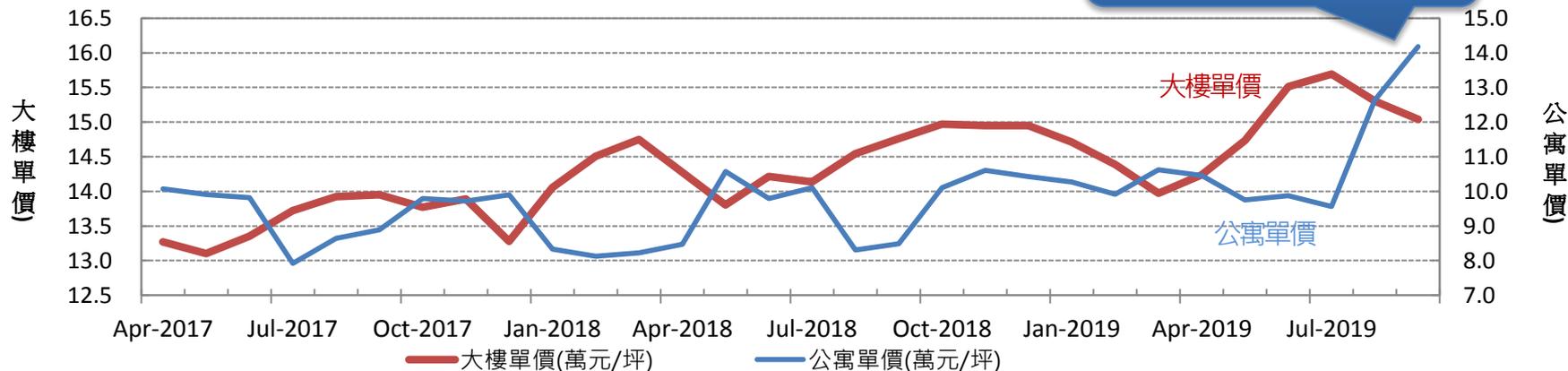
註1：屋齡、成交天數及總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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

住宅單價維持15萬/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
2019年4月	71.0	19.9	40.1	742	10.5	14.2	14.1
2019年5月	71.5	19.6	40.1	749	9.8	14.7	14.5
2019年6月	71.0	20.7	38.7	745	9.9	15.5	15.3
2019年7月	57.0	20.0	36.9	789	9.6	15.7	15.5
2019年8月	49.0	21.9	35.5	739	12.6	15.3	15.2
2019年9月	50.5	21.0	35.6	696	14.2	15.0	15.0

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



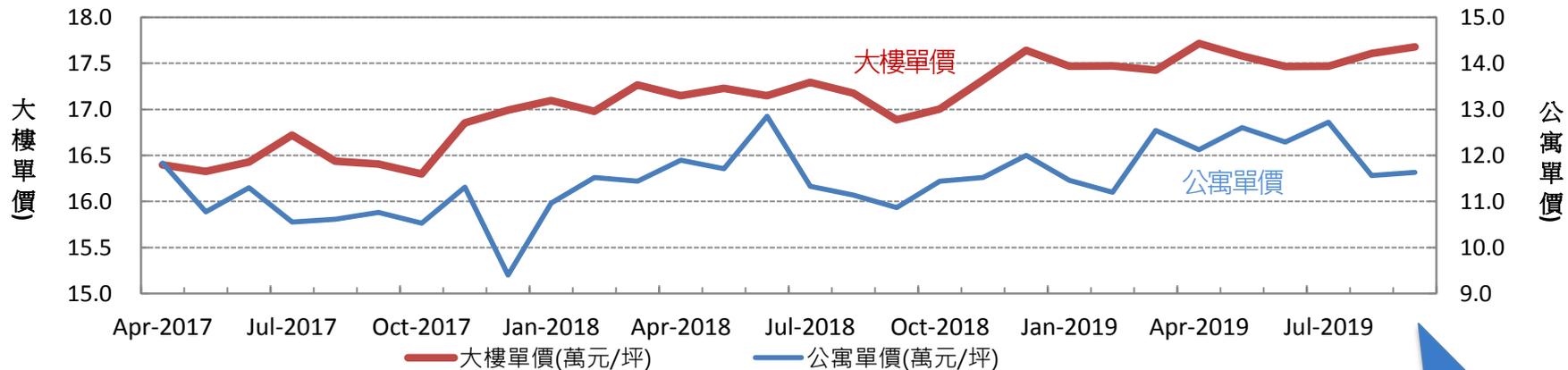
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



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
2019年4月	69.0	20.5	39.5	741	12.1	17.7	17.3
2019年5月	67.0	21.2	37.7	709	12.6	17.6	16.9
2019年6月	61.0	20.4	37.5	687	12.3	17.5	16.9
2019年7月	63.0	20.8	38.0	689	12.7	17.5	17.0
2019年8月	57.5	20.1	38.7	711	11.6	17.6	17.3
2019年9月	57.0	20.6	40.4	757	11.6	17.7	17.3

均價小幅回升
來到17.3萬/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

SINYI REAL ESTATE REVIEW

信義房價指數

31



信義房價指數

2019年第三季信義房價指數

北高三都小幅回落
桃竹中再創新高

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2019	Q3	281.66	301.71	313.13	231.35	321.69	259.95	293.35
2019	Q2	284.13	307.63	301.12	228.43	321.45	263.65	294.46
增減率(qoq)		-0.87%	-1.92%	3.99%	1.28%	0.07%	-1.40%	-0.38%
2018	Q3	278.04	296.99	304.77	221.34	307.51	258.53	283.98
增減率(yoy)		1.30%	1.59%	2.74%	4.52%	4.61%	0.55%	3.30%

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年第三季各都會區標準房價變化 (單位：萬元/坪)

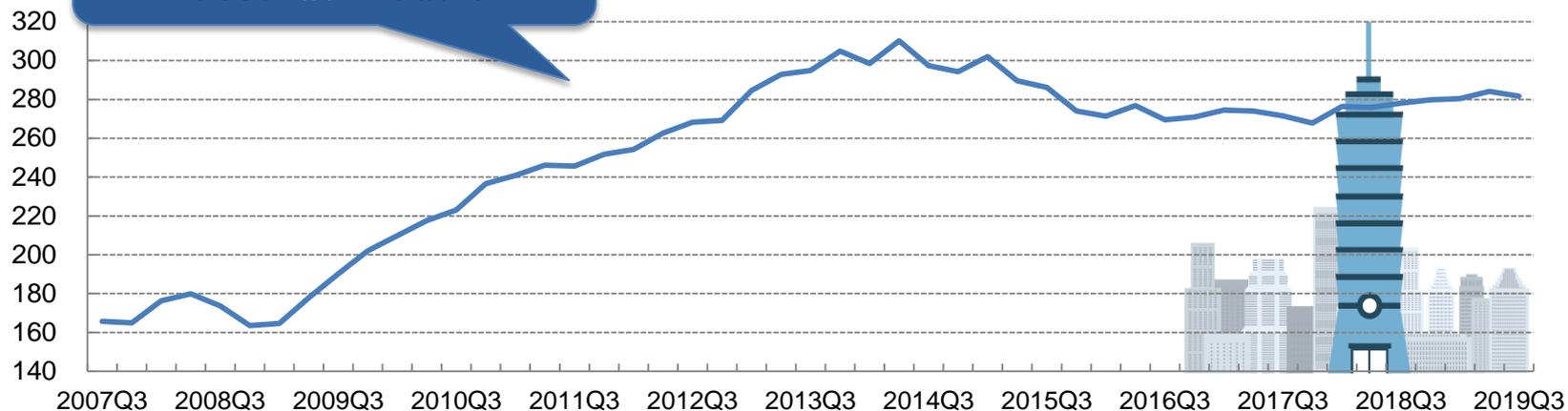
年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
2018	Q3	54.84	35.97	20.54	20.26	19.54	18.52
	Q4	55.18	35.86	20.51	21.06	19.82	18.77
2019	Q1	55.32	36.34	21.00	20.65	19.77	19.35
	Q2	56.05	37.26	20.30	20.91	20.43	18.89
	Q3	55.56	36.54	21.11	21.18	20.45	18.62

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

信義房價指數

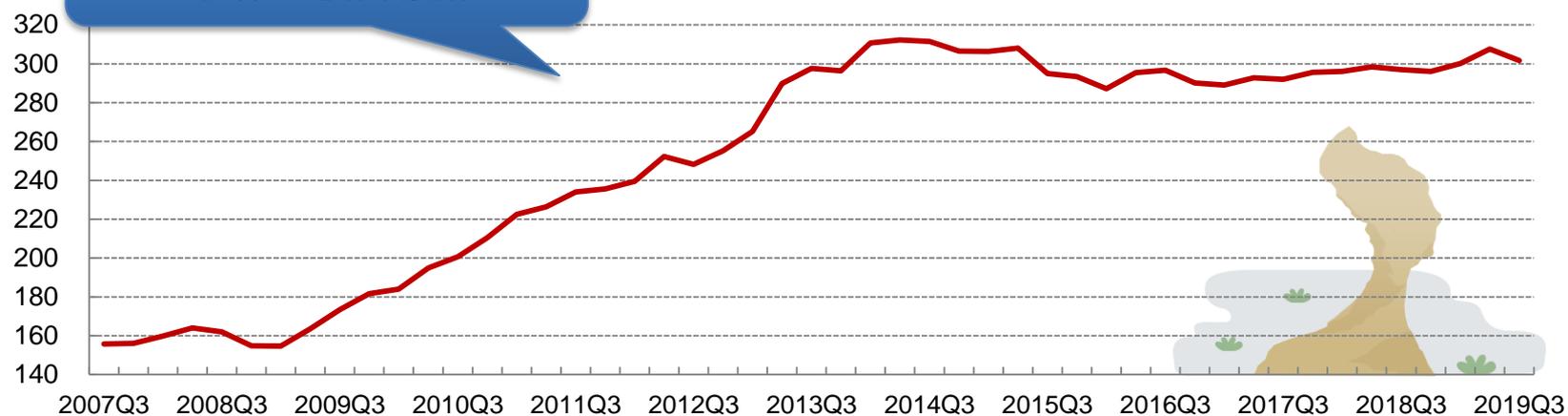
北市房價年增1.3%
維持微幅盤升格局

台北市歷年走勢圖



新北房價推升動能減弱
年增1.6個百分點

新北市歷年走勢圖



信義房價指數

桃園年增2.7個百分點
再次突破前波高點

桃園市歷年走勢圖



新竹年增4.5%
房價走勢轉為盤升格局

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

台中房價與前季相當
年增4.6個百分點

台中市歷年走勢圖



郊區新屋交易續增溫
房價季減1.4個百分點

高雄市歷年走勢圖

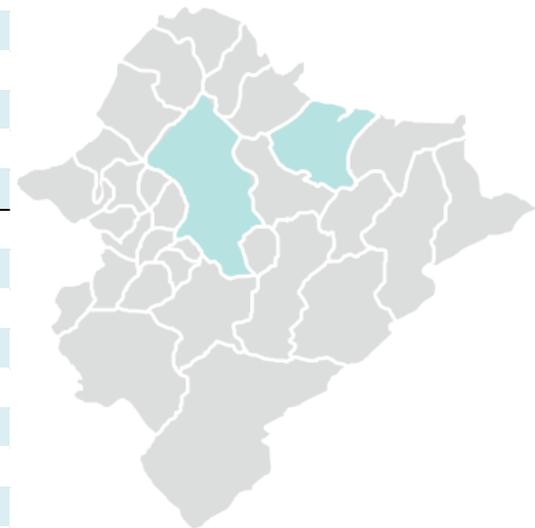


信義房價指數

大台北月指數

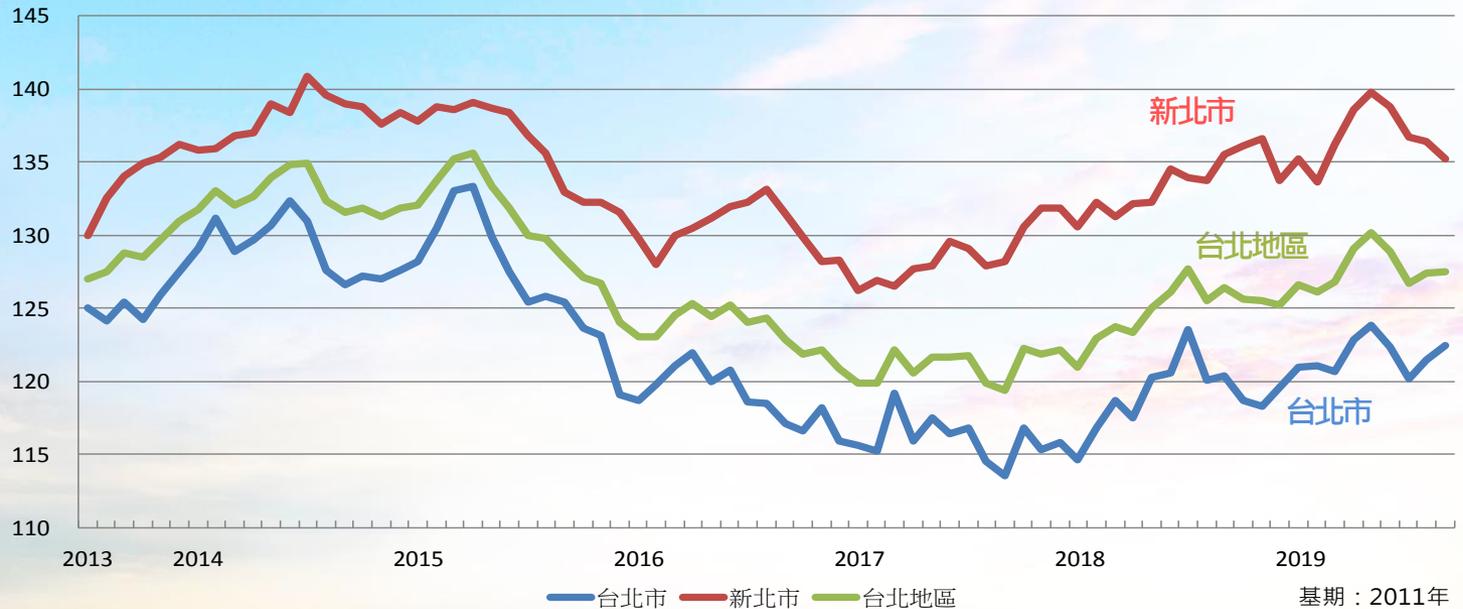
Year	Month	Taipei City		NewTaipei City		Taipei Urban Area	
		index	YoY	index	YoY	index	YoY
2017	10	116.80	0.2%	130.51	0.5%	122.25	0.3%
	11	115.28	-2.4%	131.80	2.8%	121.85	-0.2%
	12	115.79	-0.1%	131.80	2.7%	122.16	1.1%
2018	1	114.58	-0.9%	130.57	3.5%	120.94	0.9%
	2	116.79	1.3%	132.19	4.2%	122.91	2.5%
	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%
	4	122.85	4.6%	138.53	4.8%	129.08	4.7%
	5	123.84	3.0%	139.74	5.7%	130.16	4.1%
	6	122.34	1.5%	138.79	3.2%	128.88	2.2%
	7	120.14	-2.7%	136.67	2.1%	126.71	-0.7%
	8	121.43	1.2%	136.38	2.0%	127.37	1.5%
	9	122.41	1.7%	135.18	-0.3%	127.49	0.9%

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年第三季 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	新聞發布日期	新聞媒體	題材	新聞標題	類型
2019/07/02	工商時報	E	貿易戰衝擊，台6月PMI、NMI雙跌	總體經濟	2019/07/30	經濟日報	I	房東降價三成，北市東區空店少了	房地產
2019/07/02	工商時報	S	六都上半年移轉棟數，創五年新高	房地產	2019/07/31	信義房訊知識	I	七月自用標健回流，交易量年增18%、月微減4%	房地產
2019/07/02	經濟日報	I	實價登錄新制，責任歸買賣方	房地產	2019/08/02	經濟日報	S	房市熱，六都7月交易增二成	房地產
2019/07/02	經濟日報	I	三環六線計畫達成率82%，安坑輕軌拚2021完工	房地產	2019/08/06	工商時報	S	台商回流，引爆工業建廠潮	房地產
2019/07/04	工商時報	S	習川休兵，Q3全球鬆口氣	總體經濟	2019/08/07	聯合報	I	貨幣政策轉向？金融圈：我央行明年可能降息	總體經濟
2019/07/04	工商時報	S	資金匯回專法三讀，一年可引資9,000億	總體經濟	2019/08/09	經濟日報	E	中古豪宅蒙塵，多案賠售千萬	房地產
2019/07/05	工商時報	E	美經濟衰退起點，恐在年底	總體經濟	2019/08/12	經濟日報	E	賣歷史上最重，搶食首購市場，小宅案量爆棚，高雄待售新屋2	房地產
2019/07/05	工商時報	I	6月房市，蛋黃保溫，蛋白失溫	房地產	2019/08/12	工商時報	I	信義房屋，啟動兩岸200億建案	房地產
2019/07/05	經濟日報	S	信義區商辦租金，攀十年新高	房地產	2019/08/16	工商時報	I	每月近2萬人成房貸族，5年新高	房地產
2019/07/09	經濟日報	S	台北東區店面空置率，降了	房地產	2019/08/19	經濟日報	S	建商信心轉強，建照核發大增	房地產
2019/07/09	經濟日報	I	大直水岸值多少？豪宅有景1坪貴40萬	房地產	2019/08/23	經濟日報	S	剛性需求回籠，豪宅重出江湖	房地產
2019/07/11	經濟日報	I	硬起來！新北市率先通過都更代拆辦法，7月實施	房地產	2019/08/23	經濟日報	S	房市三利多簇擁，點火需求	房地產
2019/07/11	經濟日報	I	住宅補貼本月開跑，房客、房東都有好處	房地產	2019/08/27	工商時報	S	7月房貸與土建融餘額，狂飆	房地產
2019/07/12	經濟日報	S	機捷A10土地標售每坪36.7萬元，區域次高	房地產	2019/08/27	工商時報	I	工業地產發燒，桃園登交易王	房地產
2019/07/13	經濟日報	I	台中住宅開工，稱冠六都	房地產	2019/08/28	中國時報	S	老來俏，逾30年老屋交易夯	房地產
2019/07/15	工商時報	S	房市回溫，帶動土建融業務成長	房地產	2019/09/11	經濟日報	S	北市單一自住房屋稅率，減半	房地產
2019/07/15	工商時報	S	全台房仲業營收露端倪...六都房市買氣，自谷底勁彈	房地產	2019/09/03	聯合報	I	8月底止...2257人放無薪假，今年新高	總體經濟
2019/07/16	經濟日報	S	都市地價指數，六都僅新北還在跌	房地產	2019/09/19	經濟日報	I	Fed今年二度降息！對是否進一步寬鬆，意見分歧	總體經濟
2019/07/16	蘋果日報	I	台中最大聯開案G9招商，總銷上看230億	房地產	2019/09/24	經濟日報	S	交易量增，新增個人房貸金額與人數創43月新高	房地產
2019/07/17	工商時報	S	高雄新屋過戶，拚七年新高	房地產	2019/08/30	經濟日報	S	高雄催動房市，推40年房貸	房地產
2019/07/18	經濟日報	S	六都H1家戶購屋比，創近5年新高	房地產	2019/09/12	蘋果日報	S	10年新高，全台928案量，逾5000億元，台南推案猛漲3倍，新	房地產
2019/07/19	工商時報	S	北市預售屋頻傳「秒殺」佳績，房市投資客，進場掃貨	房地產	2019/09/17	經濟日報	I	震撼彈！裕隆城住宅區 傳喊停	房地產
2019/07/19	聯合報	S	新北住宅價格指數止跌回穩，板橋土城三重蘆洲上漲	房地產	2019/09/19	聯合晚報	I	大選升溫，4成民眾暫緩購屋計畫	房地產
2019/07/23	經濟日報	I	以房養老核貸額，挑戰200億大關	房地產	2019/09/24	經濟日報	I	看漲vs.看跌，房市進入多空交戰期	房地產
2019/07/23	經濟日報	I	貿易戰效應，陸客荷包扁了	總體經濟	2019/08/29	經濟日報	I	信義房屋，上半年房仲業務成長15%	房地產
2019/07/24	經濟日報	I	新增房貸金額利率，雙跌	房地產	2019/09/03	經濟日報	I	8月房市「撞鬼」，都會區買賣移轉棟數月減二成	房地產
2019/07/24	經濟日報	I	六都房屋，成交天數拉長	房地產	2019/09/04	經濟日報	I	住展評論：房價再飆高，未來房市最大隱憂	房地產
2019/07/25	經濟日報	I	全台房租指數連漲54個月，內政部：漲勢平穩	房地產	2019/09/05	經濟日報	I	國泰置地租金，躍升信義計劃區第二高	房地產
2019/07/19	自由時報	I	政院宣布明年軍公教人員不調薪	總體經濟	2019/09/06	聯合報	I	刪除爭議點，北士科開發案過關	房地產
2019/08/16	聯合報	E	資金匯回炒房炒股，將課20%重稅	房地產	2019/09/10	經濟日報	S	雙北唯一入榜！「淡水」穩居六都買賣移轉棟數第3	房地產
2019/08/15	工商時報	E	經濟衰退警訊，美2年、10年債殖利率倒掛	總體經濟	2019/09/10	經濟日報	S	桃園房產移轉稱，冠六都	房地產
2019/08/19	經濟日報	S	主計總處：今年GDP增幅上修至2.46%	總體經濟	2019/09/12	工商時報	I	Google擴大在台投資，第二座資料中心，落腳台南	總體經濟
2019/08/23	經濟日報	S	房市回溫，銀行新增房貸爆量	房地產	2019/09/19	經濟日報	I	豪砸近10億元買大馬島嶼，信義房屋跨足觀光旅遊業	房地產
2019/08/27	工商時報	S	利率殺到見骨，激勵自住客進場	房地產	2019/09/20	經濟日報	I	央行打炒匯，動用外匯存底阻升	房地產
2019/07/31	中央社	S	第2季國泰房地產指數較上季價穩量增，南熱北穩	房地產	2019/09/23	經濟日報	I	法人：房市三溫暖，北冷中南熱	房地產
2019/08/01	中國時報	E	陸客來台自由行喊停，半年少70萬人次	總體經濟	2019/09/26	經濟日報	S	房市熱，建築融資創新高	房地產
2019/08/13	經濟日報	I	人口死亡交叉出現！繼承棟數再創歷史新高	房地產	2019/09/26	經濟日報	I	京華城商場，將於今年11月底終止營業	房地產
2019/08/20	經濟日報	S	房市回溫強指標...住宅開工量，五年新高	房地產	2019/09/27	經濟日報	I	龜山推案大爆發，板橋緊追	房地產
2019/08/28	經濟日報	S	建融、房貸逾放比，20月新低	房地產	2019/09/27	聯合報	I	高鐵南延拍版！554億左營案勝出，最快2029年通車	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

