

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
Q4

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及台商回流，使得國內投資、出口及民間消費均優於預期，2019Q4經濟成長率續上調，來到3.38%。綜合全年表現，2019年經濟成長率為2.73%，較原預測值增加0.09個百分點；11月景氣燈號亮出睽違14個月的綠燈，分數終止連三降，燈號更中止連10顆黃藍燈，12月景氣分數持續上揚，燈號續亮綠燈。惟武漢肺炎疫情升溫將影響中國經濟，經濟外溢效果短期內將牽動台灣經濟前景，影響層面有待觀察；12月外銷訂單年增0.9%，終止連13黑走勢，但2019年全年接單4,845.6億美元，年減5.3%，仍為負成長。受惠於美中情勢緩和、5G帶動電子零組件需求擴增、資通訊產品接單成長，以及面板供過於求的壓力縮緩等利多因素，2020年第一季可望呈現正成長；在貨幣供給方面，12月M1B年增為7.44%，M2年增升至4.12%，M1B年增率持續高於M2年增率，維持「黃金交叉」；台股受惠於台商陸續回流的利多，以及轉單效應，指數不斷往上攀高，第四季大盤季線大漲1,168點，2019年以11,997點封關，全年指數上漲約2,270點，漲幅超過23%，創10年來最大漲幅。



在房地產市場方面，2019年全台建物買賣移轉棟數來到300,275棟，年增8%，是五年來首次站上30萬棟大關，六都中以桃園年增16.8%表現最為亮眼，南高增幅亦超過一成，其中高雄年增11.9%，台南年增10.3%；至於台中、新北及台北則分別年增9.1%、6%及3.4%；價格方面，北北桃房價走勢續穩，呈現區間震盪格局，竹中高房價則再創新高，近期全台各都會區房價雖未見回檔趨勢，但近兩年住宅建照核發宅數大增，預期這批新增供給將會在今明兩年逐步發酵，可能對後續房價漲勢購成相當程度的阻力。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

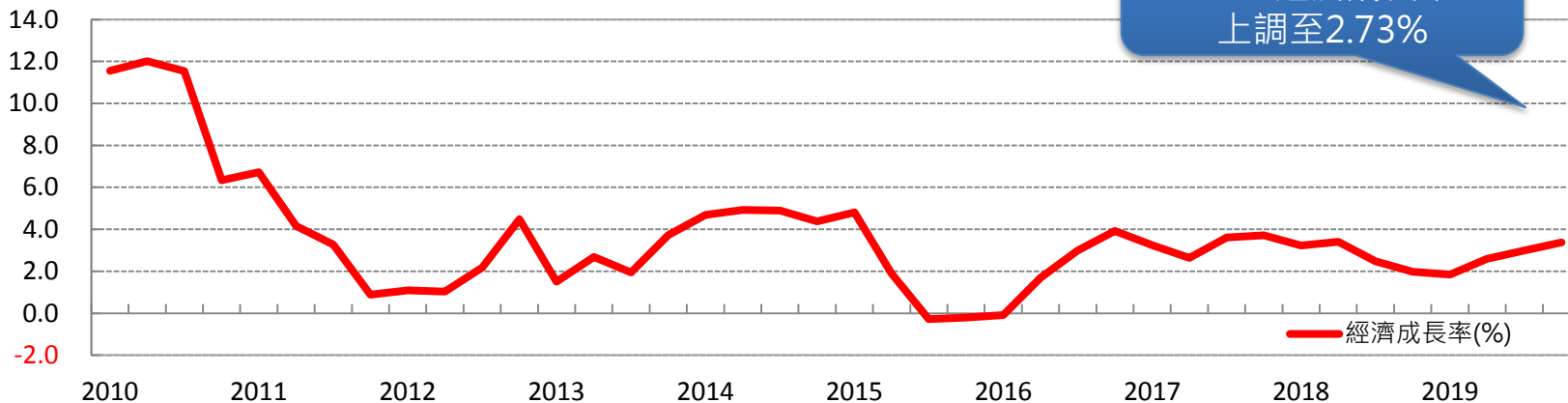


總體經濟指標

資料來源：行政院主計總處

經濟情勢

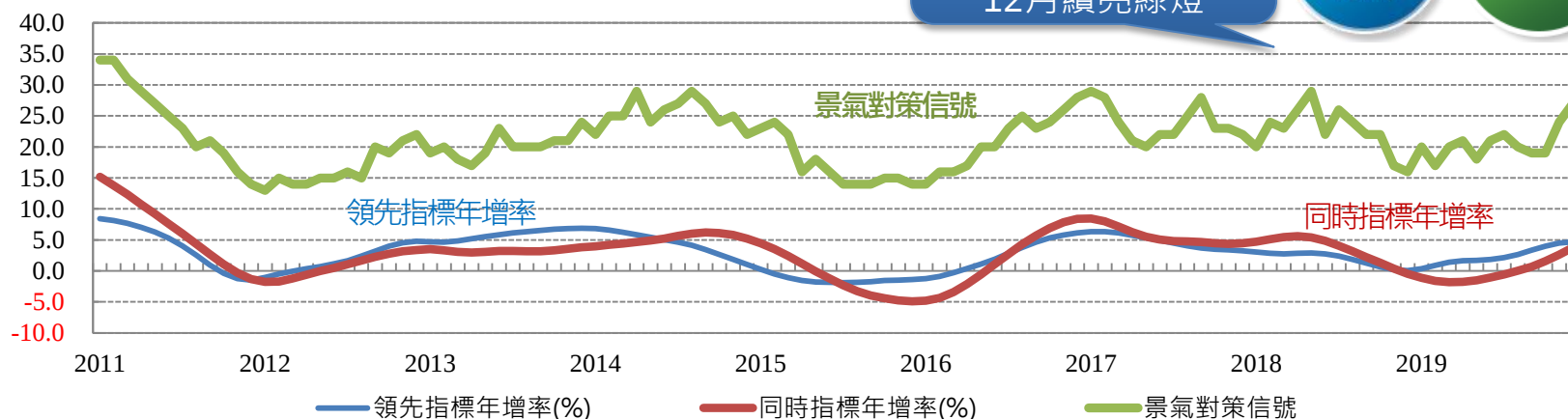
投資、出口及消費均優
2019經濟成長率
上調至2.73%



資料來源：行政院國家發展委員會

景氣指標

景氣走勢漸回溫
11月燈號中止黃藍燈
12月續亮綠燈

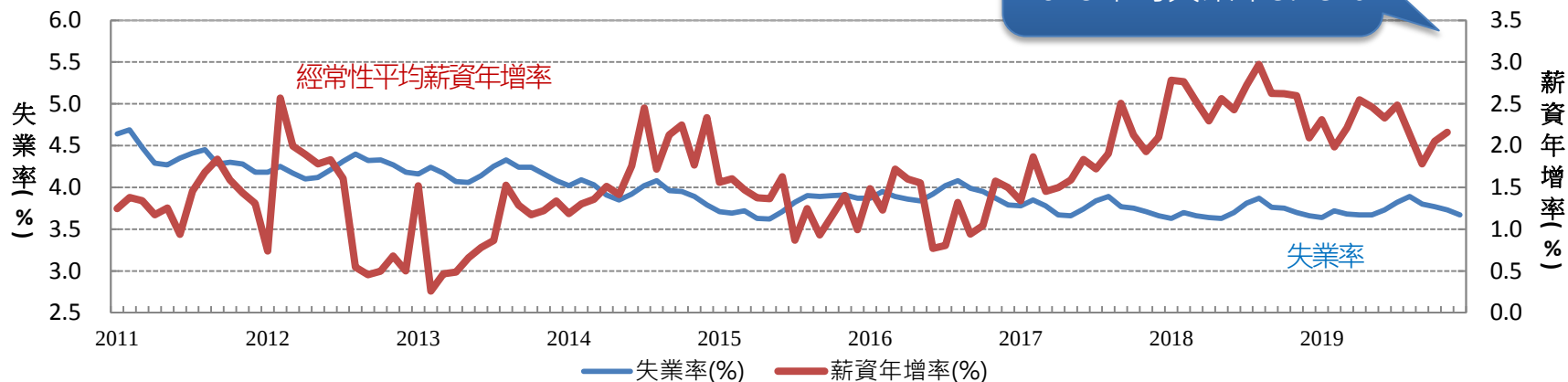


總體經濟指標

資料來源：行政院主計總處

就業情形

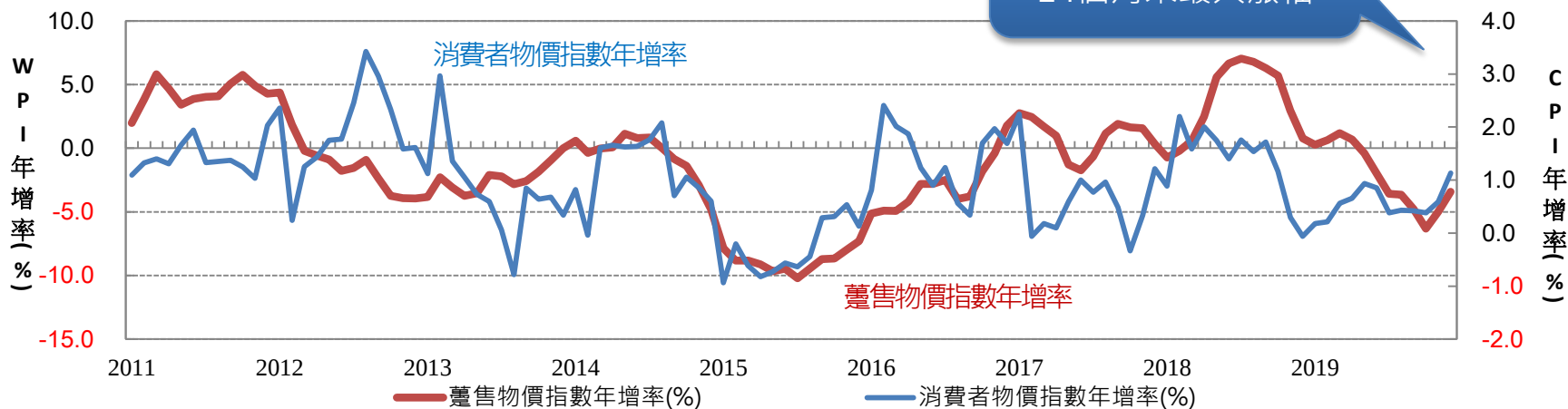
就業情勢穩定
2019年均失業率3.73%



資料來源：行政院主計總處

物價波動

12月CPI年增1.13%
14個月來最大漲幅

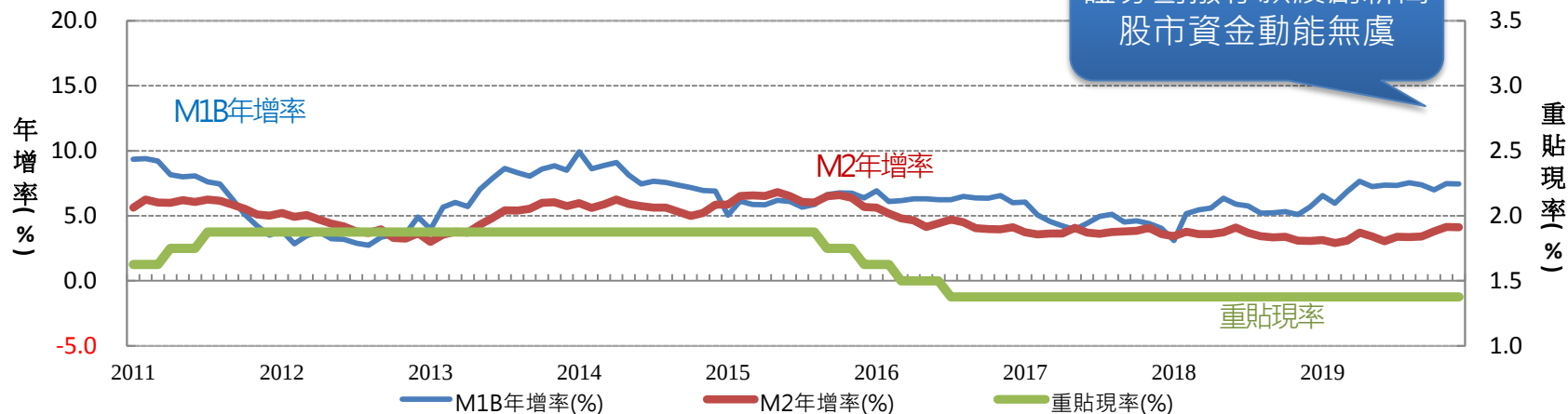


總體經濟指標

資料來源：中央銀行

貨幣供給

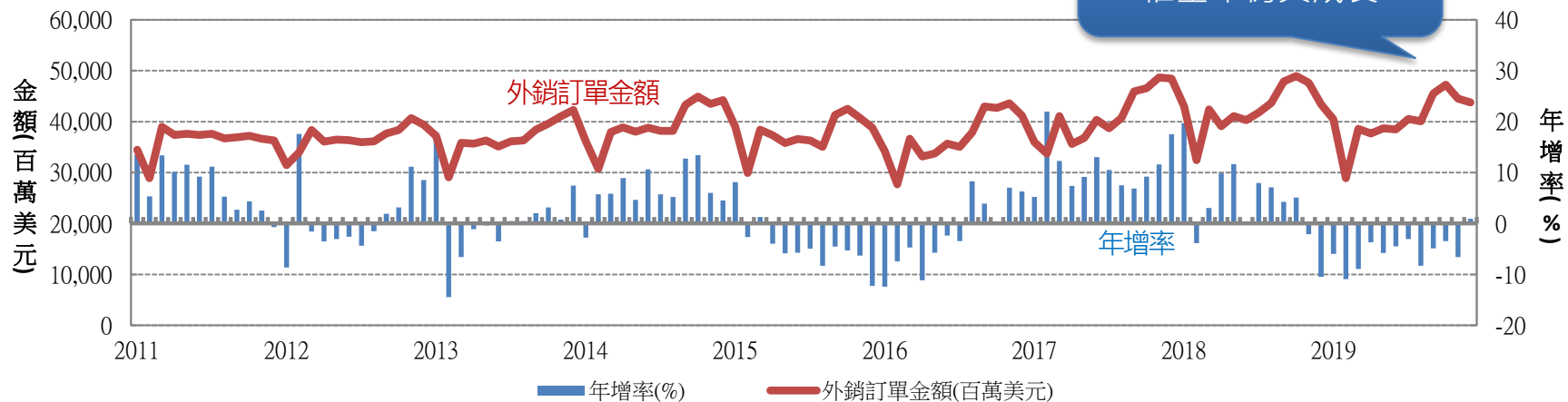
證券劃撥存款續創新高
股市資金動能無虞



資料來源：經濟部統計處

對外貿易

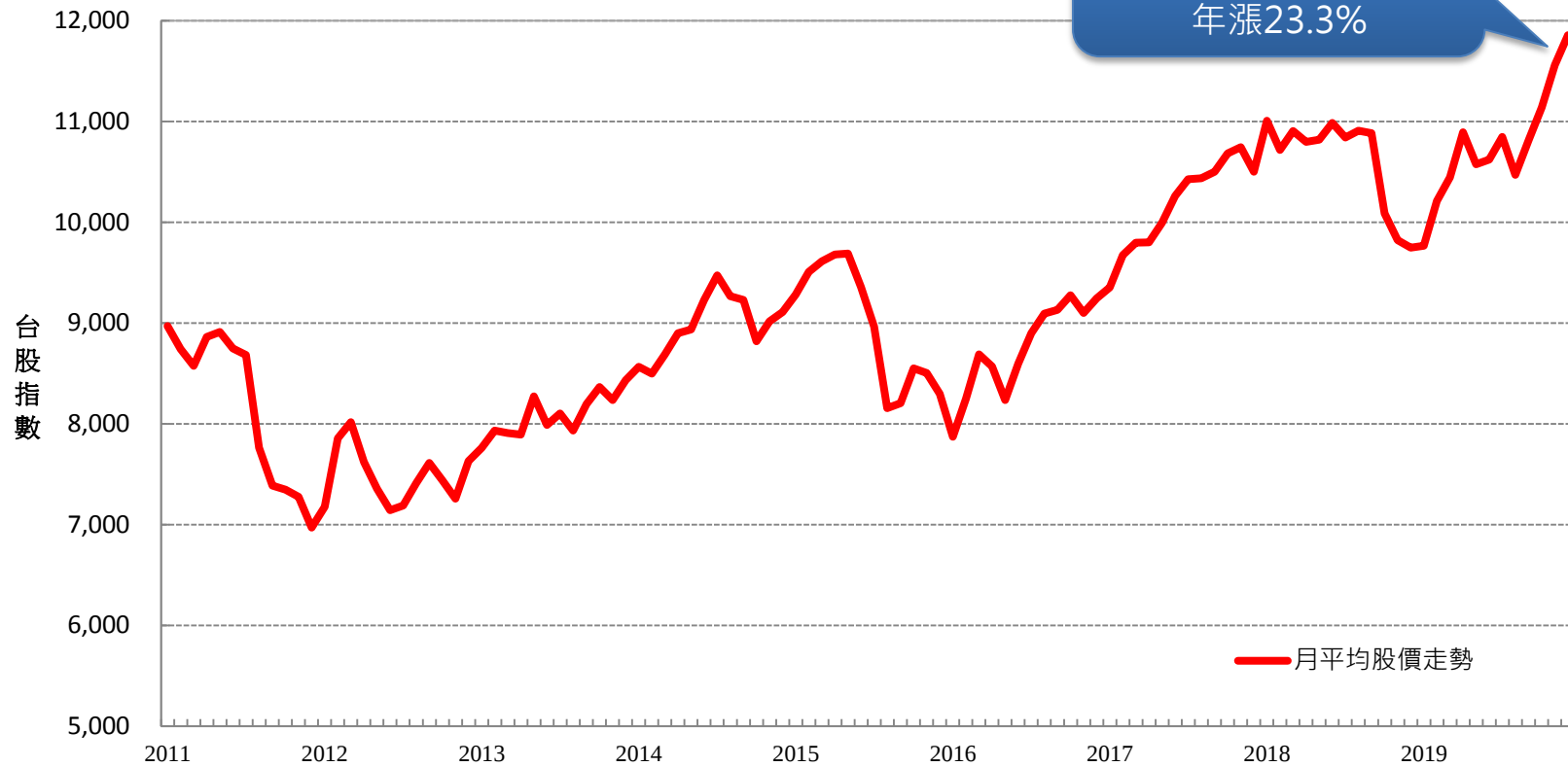
12月訂單終止連13黑
惟全年仍負成長



總體經濟指標

台股走勢

資料來源：台灣證券交易所



SINYI REAL ESTATE REVIEW

房地產產業指標

08

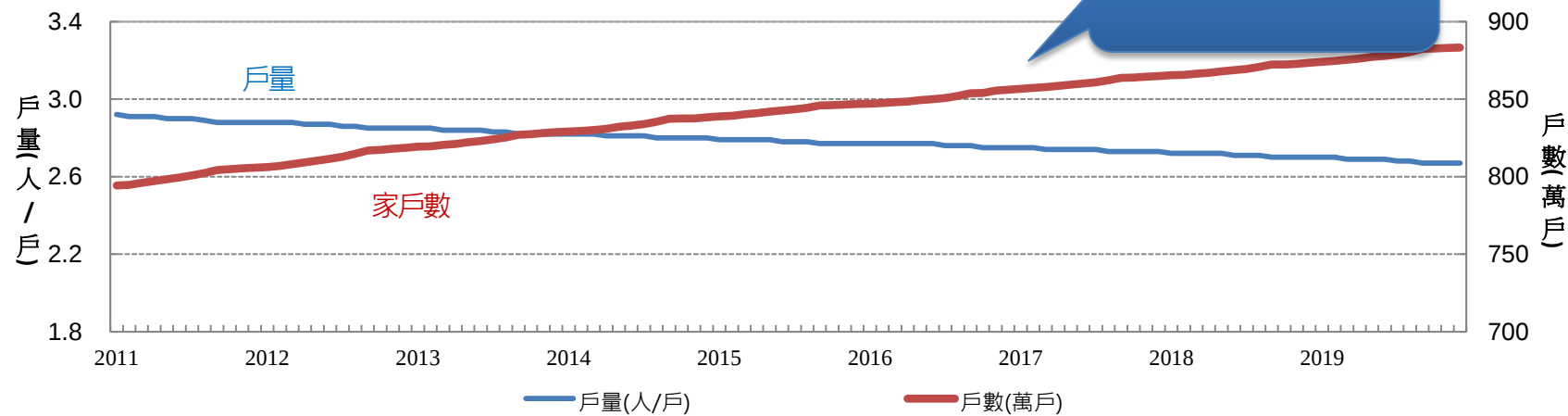


房地產產業指標

資料來源：內政統計月報

家庭戶數及戶量

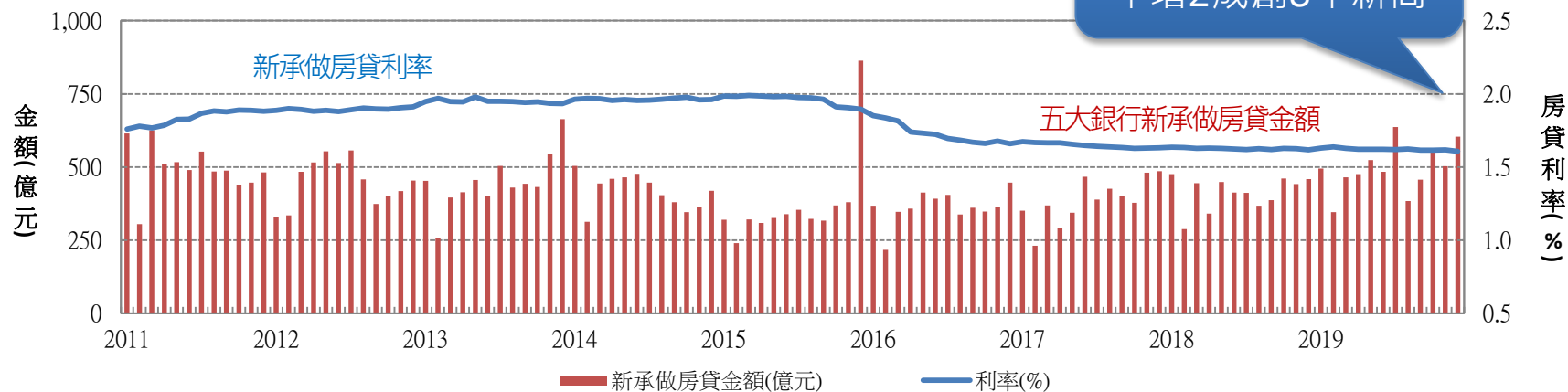
家戶數成長續緩



資料來源：中央銀行

房貸利率及金額

2019新房貸5926億
年增2成創8年新高



房地產產業指標

住宅建造執照核發

新增供給持續放量
全年建照核發逼近15萬戶

住宅建造執照核發 (全年)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2015	6,404	18,085	19,977	12,921	10,414	9,864	106,752
2016	5,092	9,790	16,012	13,375	6,393	5,480	79,490
2017	5,781	15,455	15,398	15,436	8,400	7,066	91,981
2018	10,561	20,215	13,315	22,138	10,177	15,120	121,689
2019	11,836	24,444	15,394	29,076	15,721	21,494	148,566
2018 vs 2019	12.1%	20.9%	15.6%	31.3%	54.5%	42.2%	22.1%

資料來源：內政統計月報

住宅使用執照核發

全年使照核發逾9萬戶
惟年減6.7個百分點

住宅使用執照核發 (全年)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2015	5,579	15,645	15,114	15,905	8,423	10,101	99,429
2016	5,409	16,958	19,486	12,739	6,401	8,499	97,620
2017	4,951	21,664	11,686	12,264	8,553	6,911	88,636
2018	5,511	22,742	12,132	13,278	9,648	11,858	98,953
2019	5,522	21,071	14,734	13,923	7,008	7,531	92,284
2018 vs 2019	0.2%	-7.3%	21.4%	4.9%	-27.4%	-36.5%	-6.7%

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

年底交屋潮挹注
建物買賣移轉重回30萬棟

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 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
2019 Q4	7,390	16,382	12,158	12,371	6,005	9,252	81,484
對上一季	3.1%	5.1%	15.6%	12.1%	6.6%	11.3%	7.7%
對去年同期	9.0%	14.9%	35.5%	8.0%	16.2%	4.6%	13.0%

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 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
2019 Q4	2,277	7,032	5,285	3,755	2,163	2,029	31,442
對上一季	108.7%	11.5%	45.4%	-12.1%	-13.1%	-28.5%	11.3%
對去年同期	57.1%	-8.6%	27.5%	-29.6%	-14.1%	-42.7%	-4.8%

資料來源：內政統計月報

SINYI REAL ESTATE REVIEW

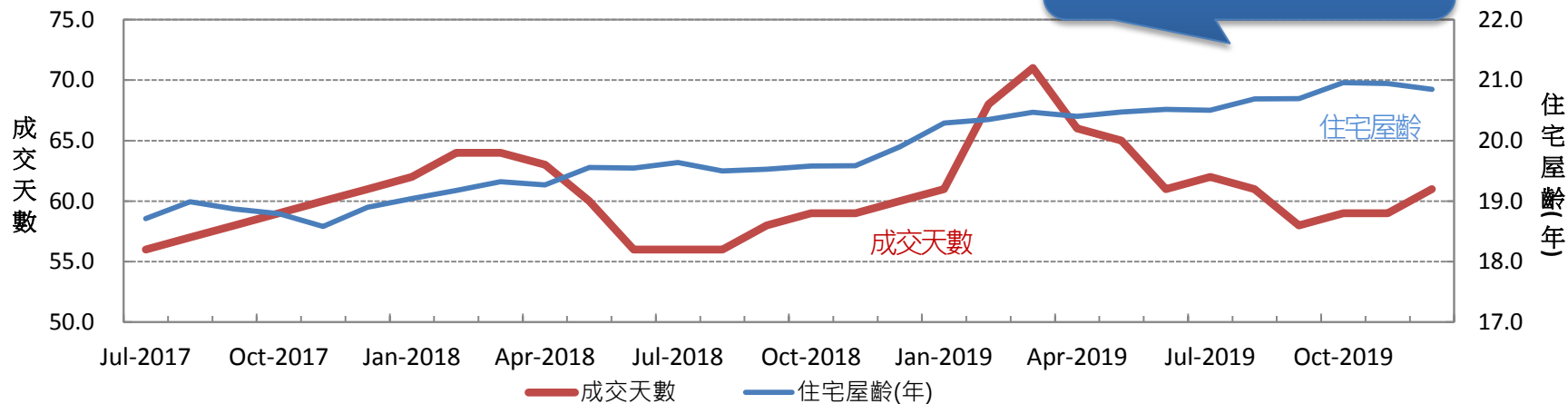
住宅市場分析

12

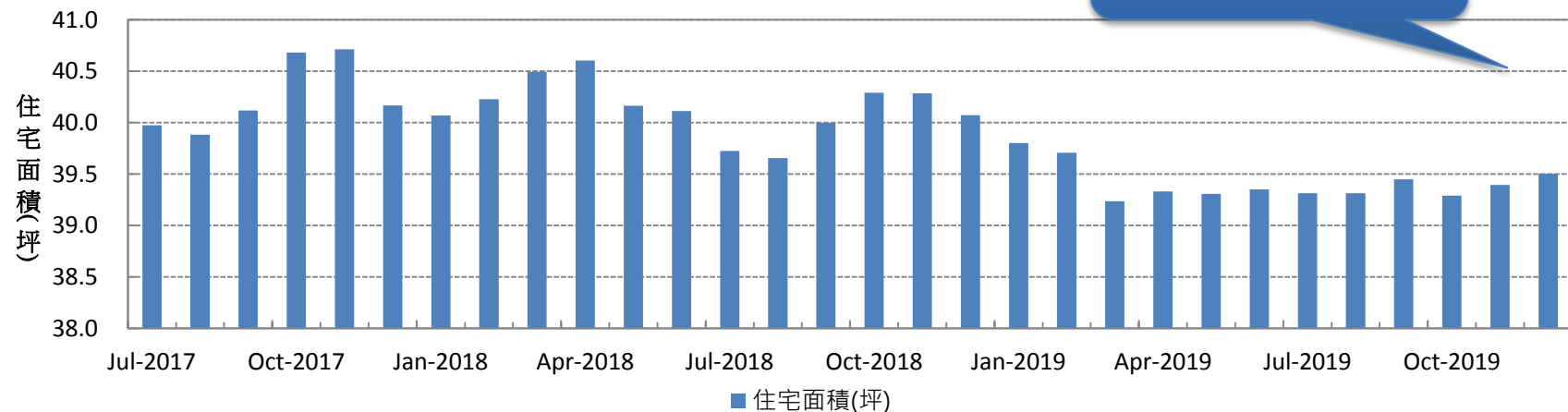


台灣都會區住宅市場分析

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

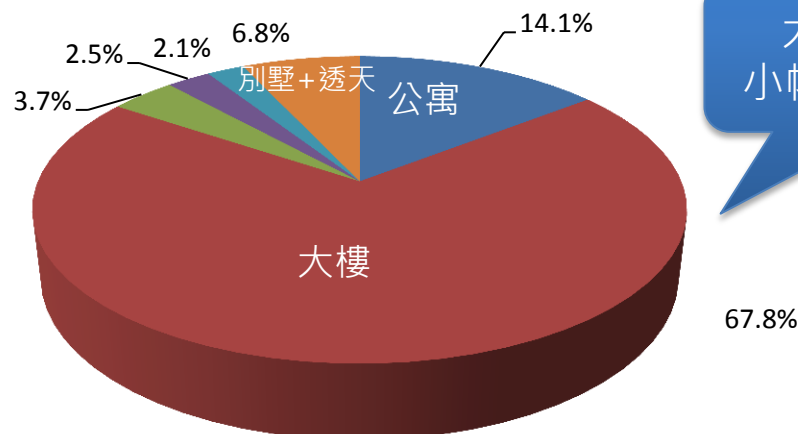
註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆單位)，並排除預售物件

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



大樓交易比重
小幅上揚至67.8%

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)
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
2019年10月	59.0	21.0	39.3
2019年11月	59.0	20.9	39.4
2019年12月	61.0	20.8	39.5

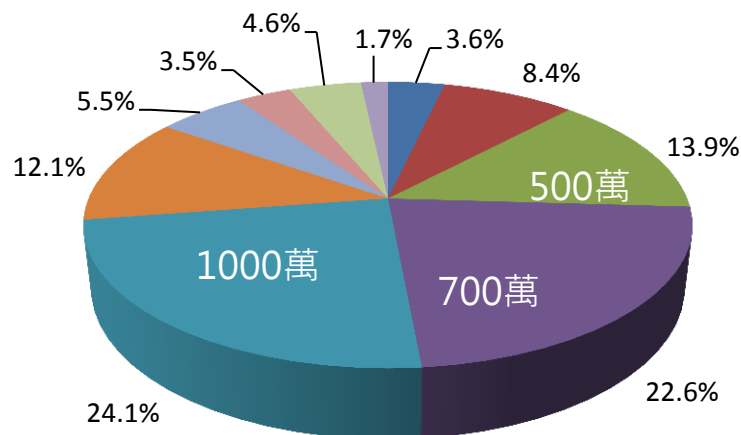
近一年各類產品交易佔比變化

公寓	大樓	店面	辦公室	套房	別墅+透天
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%
14.7%	67.2%	3.4%	2.3%	2.9%	6.8%
15.0%	66.8%	3.5%	2.2%	2.9%	6.5%
14.7%	67.4%	3.2%	2.5%	2.9%	6.0%
14.8%	67.3%	3.0%	2.7%	3.1%	6.2%
15.0%	67.6%	2.8%	2.8%	2.8%	6.3%
14.6%	67.4%	3.2%	2.4%	3.0%	6.5%
14.4%	67.7%	3.5%	2.3%	2.2%	7.0%
14.5%	68.0%	3.3%	2.5%	2.1%	7.1%
14.1%	67.8%	3.7%	2.5%	2.1%	6.8%

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
交易比重大幅上揚
來到46.7%

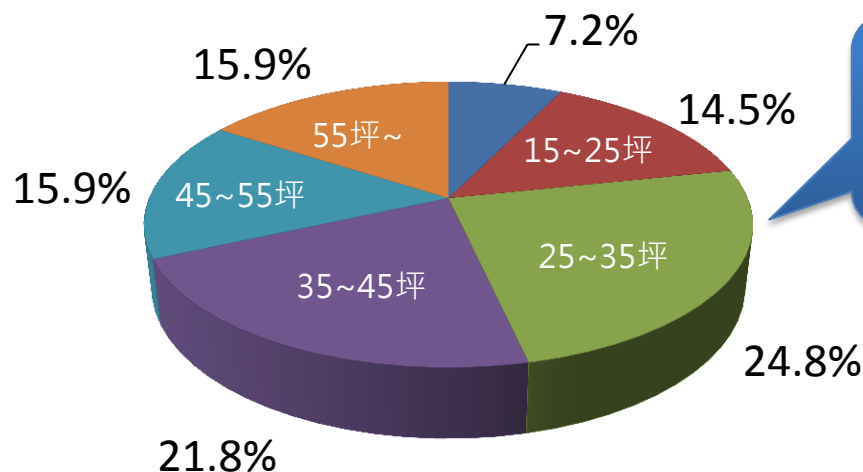
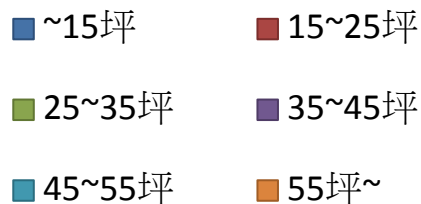
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、
別墅及透天厝等住宅產品，並排除預售物件

近一年住宅產品總價分布變化

月份	300萬 以下	300~ 500萬	500 ~700萬	700~ 1000萬	1000~ 1500萬	1500~ 2000萬	2000~ 2500萬	2500~ 3000萬	3000~ 5000萬	5000萬 以上
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%
2019年10月	3.9%	9.7%	14.7%	21.5%	23.3%	11.7%	5.8%	3.8%	3.8%	1.7%
2019年11月	3.8%	8.7%	14.7%	22.1%	23.9%	12.0%	5.6%	3.5%	4.3%	1.5%
2019年12月	3.6%	8.4%	13.9%	22.6%	24.1%	12.1%	5.5%	3.5%	4.6%	1.7%

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
維持在24.8%

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、大樓、套房、
 別墅及透天厝等住宅產品，並排除預售物件

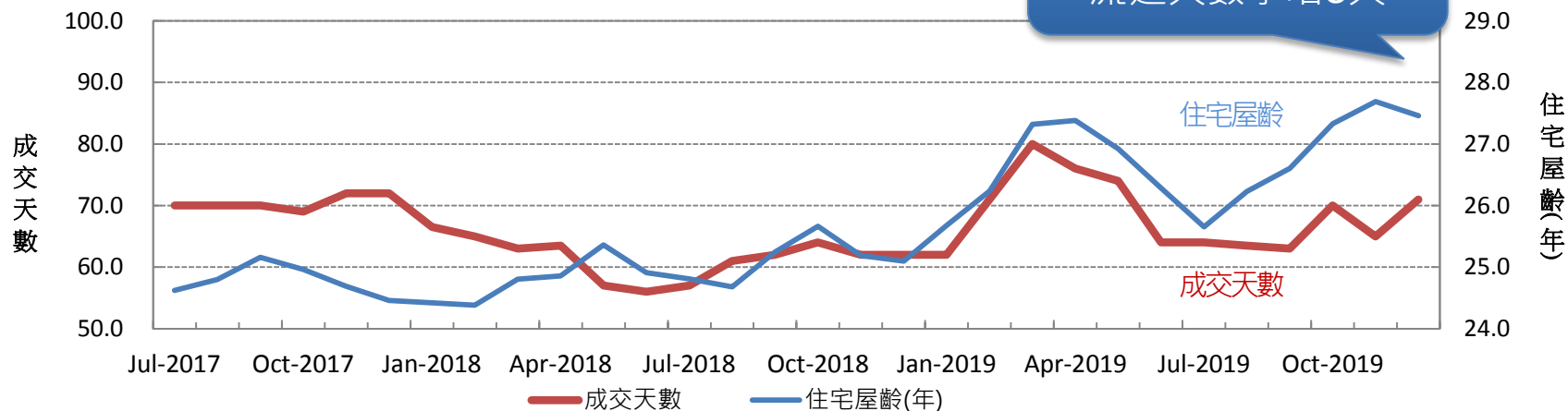
近一年住宅產品面積分布變化

月份	~15坪	15~25坪	25~35坪	35~45坪	45~55坪	55坪~
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%
2019年10月	7.7%	14.7%	24.8%	21.2%	15.5%	16.0%
2019年11月	7.4%	14.4%	24.7%	22.0%	15.7%	15.8%
2019年12月	7.2%	14.5%	24.8%	21.8%	15.9%	15.9%

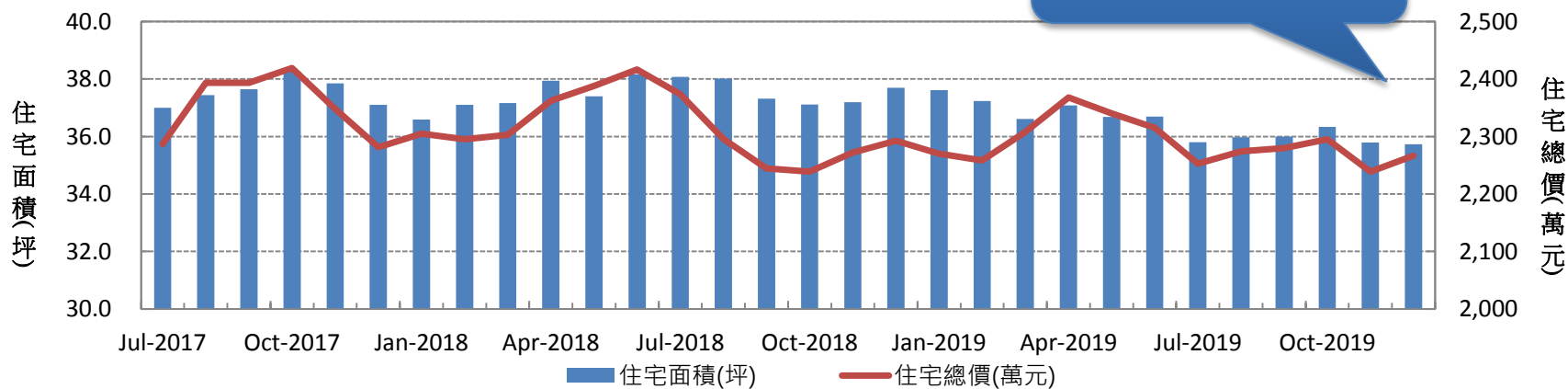


台北市住宅市場分析

住宅市場交易指標



住宅市場成交總價與面積



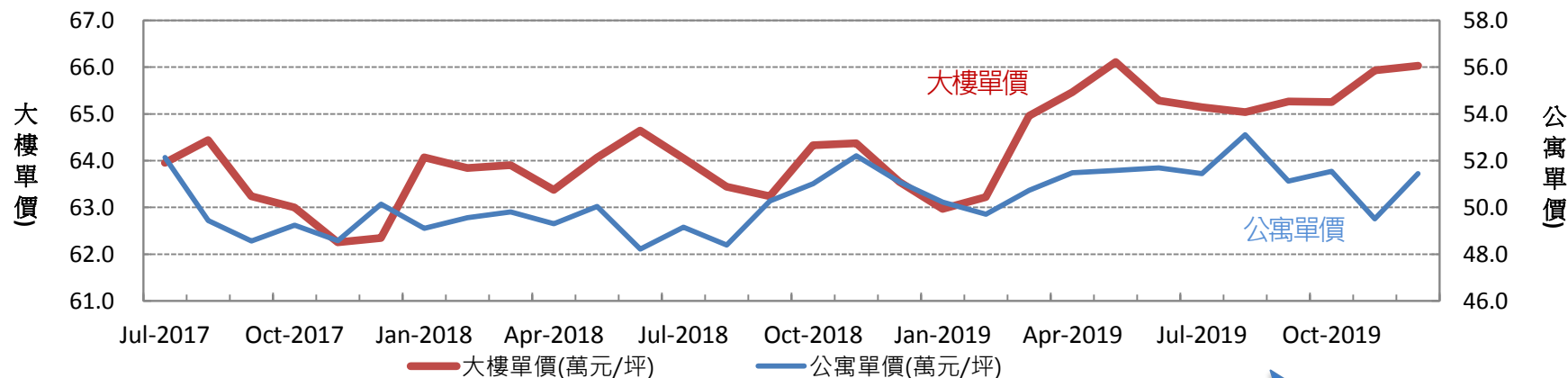
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



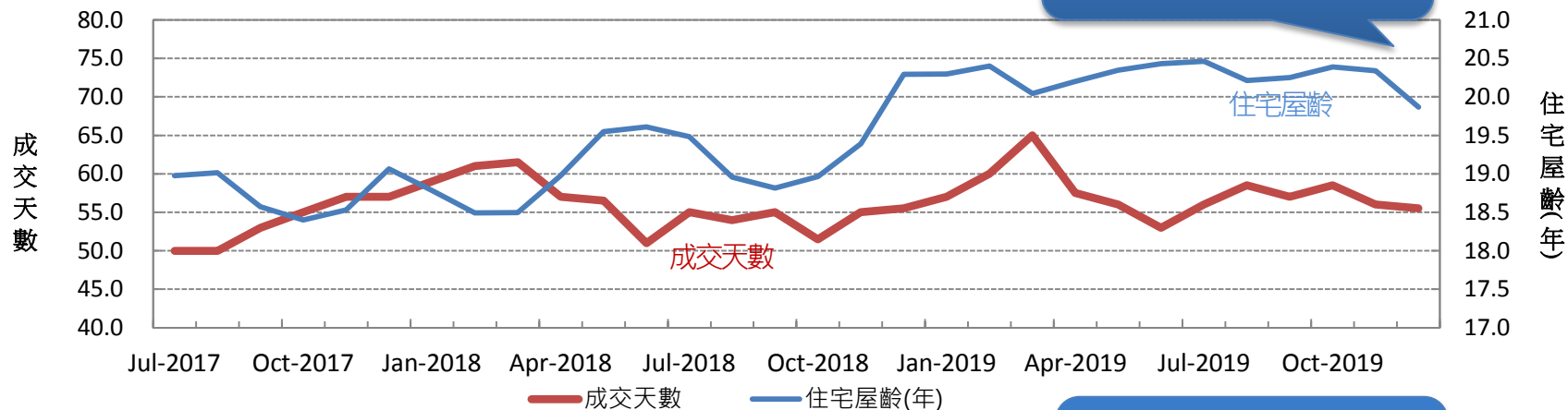
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2019年1月	62.0	25.7	37.6	2,270	50.2	63.0	60.1
2019年2月	71.0	26.2	37.2	2,258	49.7	63.2	60.2
2019年3月	80.0	27.3	36.6	2,308	50.7	65.0	61.5
2019年4月	76.0	27.4	37.1	2,368	51.5	65.5	62.3
2019年5月	74.0	26.9	36.7	2,340	51.6	66.1	62.8
2019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
2019年10月	70.0	27.3	36.3	2,295	51.5	65.3	62.1
2019年11月	65.0	27.7	35.8	2,239	49.5	65.9	62.3
2019年12月	71.0	27.5	35.7	2,266	51.4	66.0	62.7

住宅均價季增
0.6個百分點
來到62.7萬元/坪

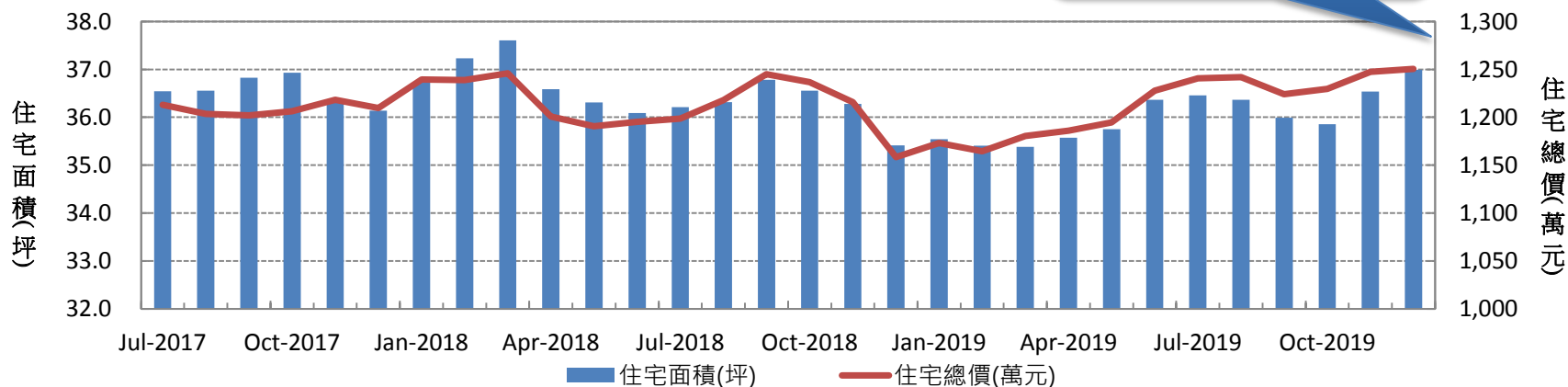
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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



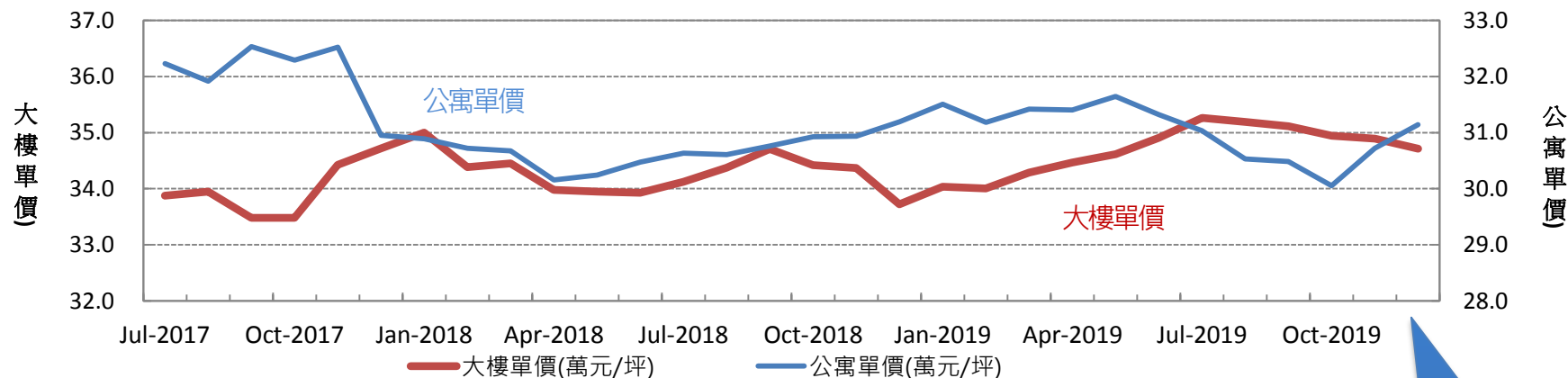
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



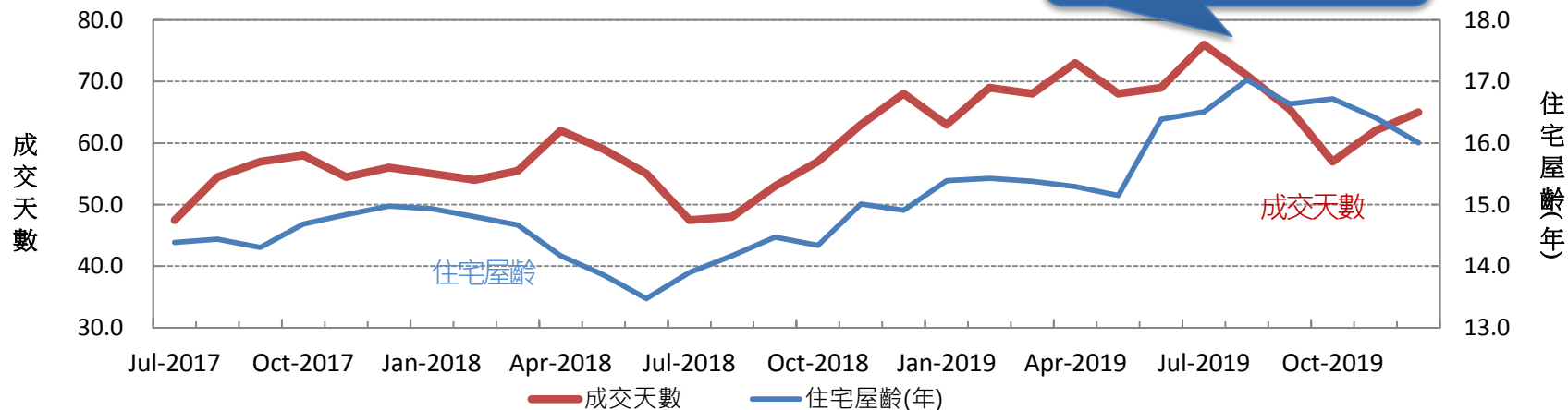
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2019年1月	57.0	20.3	35.5	1,173	31.5	34.0	33.6
2019年2月	60.0	20.4	35.4	1,164	31.2	34.0	33.6
2019年3月	65.0	20.0	35.4	1,181	31.4	34.3	33.8
2019年4月	57.5	20.2	35.6	1,186	31.4	34.5	33.9
2019年5月	56.0	20.3	35.7	1,195	31.6	34.6	34.1
2019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
2019年10月	58.5	20.4	35.9	1,230	30.1	34.9	34.1
2019年11月	56.0	20.3	36.5	1,247	30.7	34.9	34.1
2019年12月	55.5	19.9	37.0	1,251	31.1	34.7	34.1

房價與前季相當
每坪略減2千元

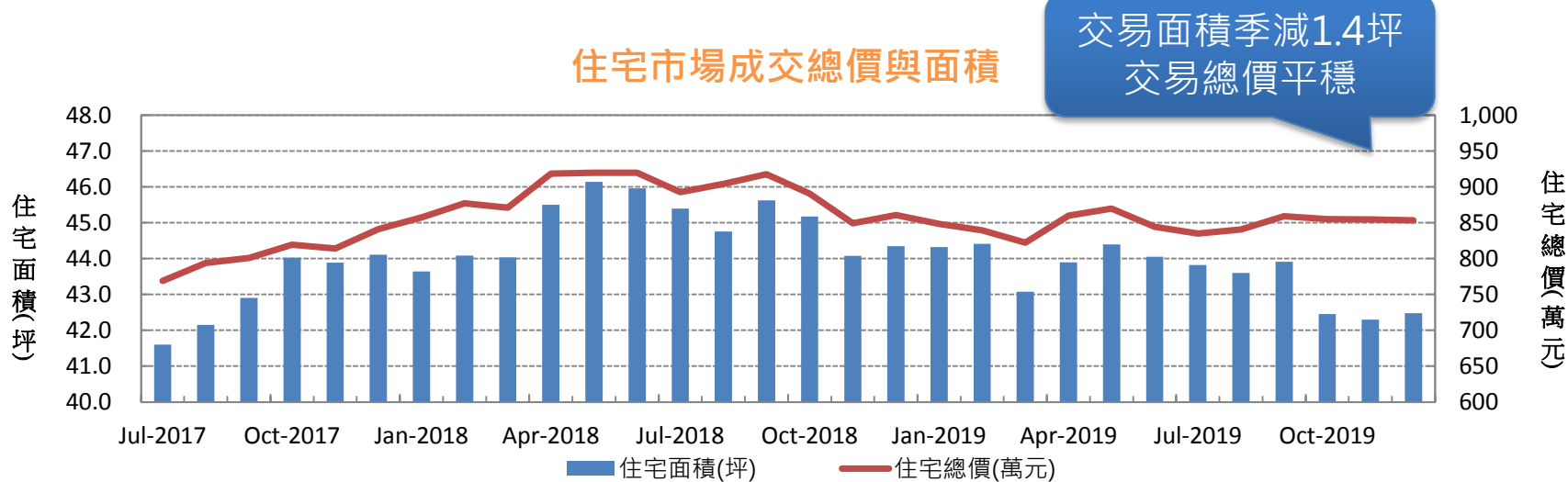
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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



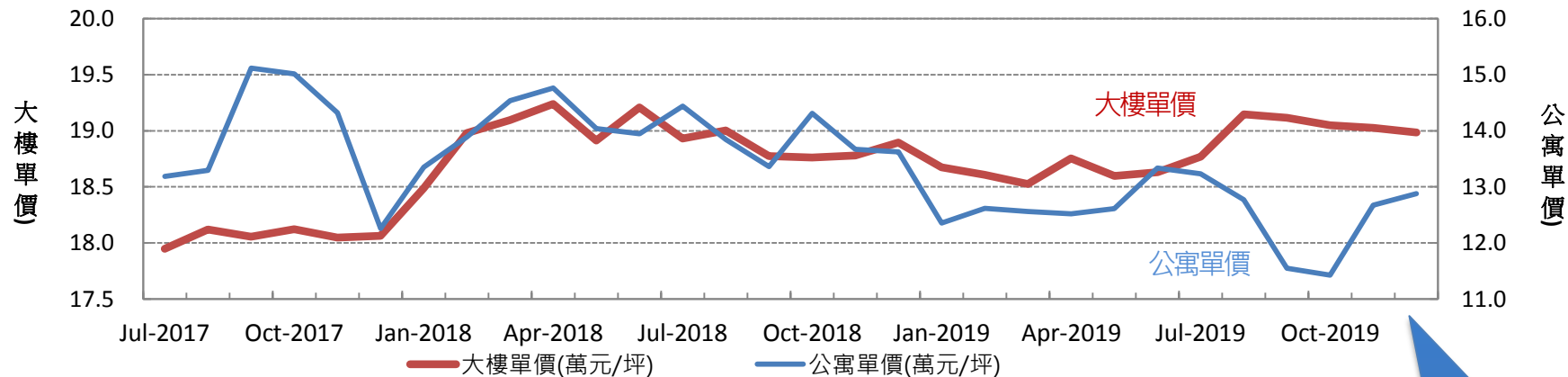
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



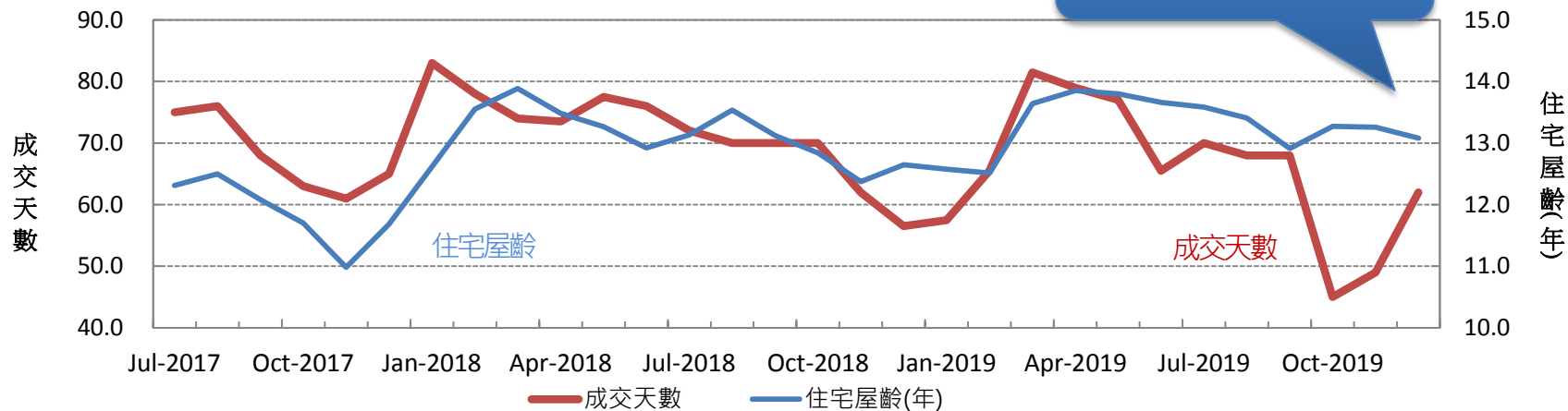
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2019年1月	63.0	15.4	44.3	848	12.4	18.7	18.5
2019年2月	69.0	15.4	44.4	839	12.6	18.6	18.4
2019年3月	68.0	15.4	43.1	822	12.6	18.5	18.3
2019年4月	73.0	15.3	43.9	860	12.5	18.8	18.6
2019年5月	68.0	15.1	44.4	870	12.6	18.6	18.5
2019年6月	69.0	16.4	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
2019年10月	57.0	16.7	42.5	855	11.4	19.0	18.8
2019年11月	62.0	16.4	42.3	855	12.7	19.0	18.8
2019年12月	65.0	16.0	42.5	853	12.9	19.0	18.8

住宅交易單價
維持18.8萬/坪

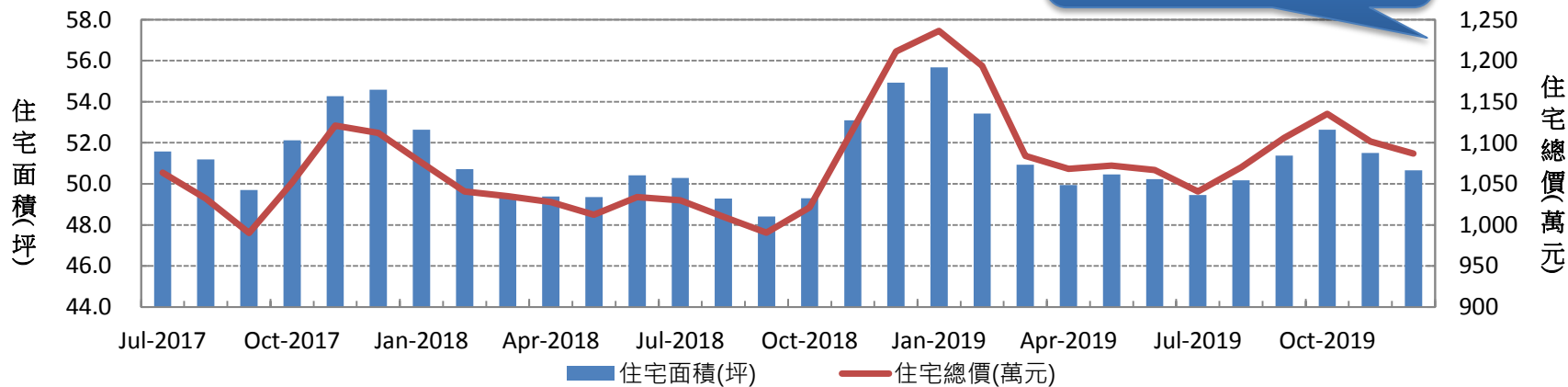
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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



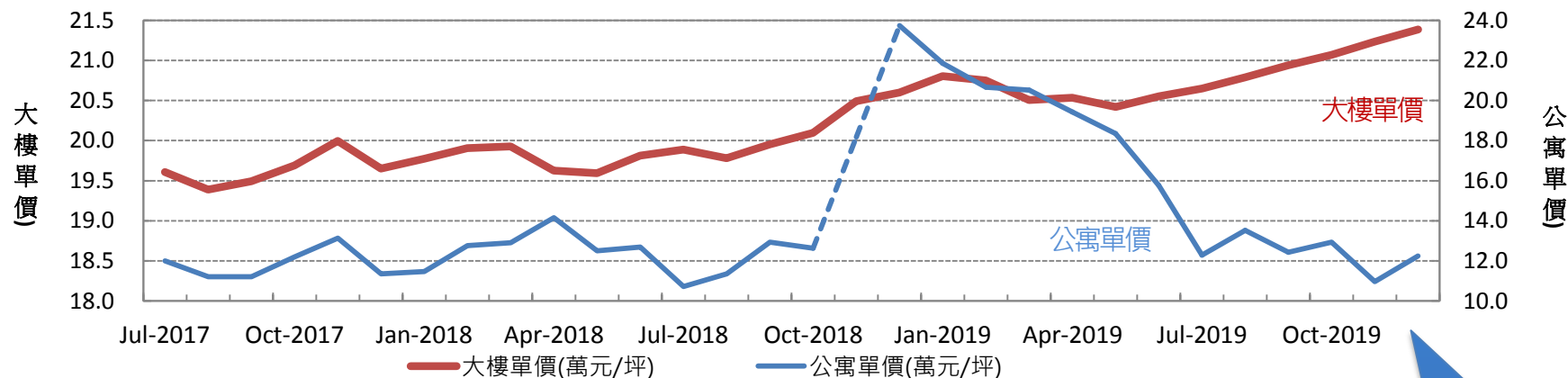
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



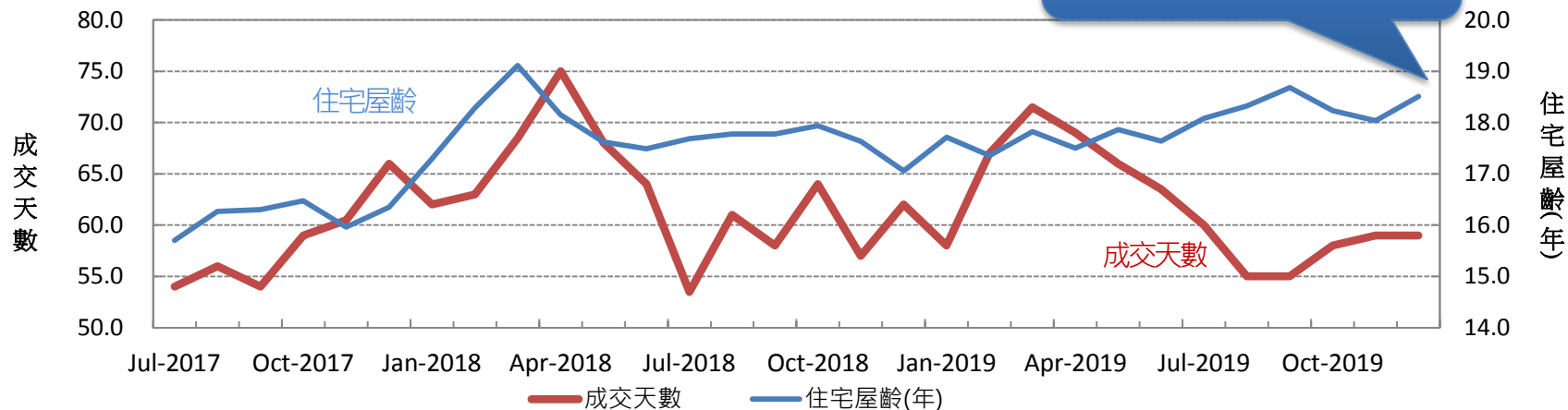
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2019年1月	57.5	12.6	55.7	1,236	21.9	20.8	20.8
2019年2月	65.5	12.5	53.4	1,194	20.7	20.8	20.7
2019年3月	81.5	13.6	50.9	1,084	20.5	20.5	20.5
2019年4月	79.0	13.9	49.9	1,068	19.4	20.5	20.5
2019年5月	77.0	13.8	50.5	1,072	N/A	20.4	20.4
2019年6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
2019年10月	45.0	13.3	52.6	1,135	12.9	21.1	20.9
2019年11月	49.0	13.3	51.5	1,102	11.0	21.2	21.0
2019年12月	62.0	13.1	50.7	1,087	12.2	21.4	21.2

住宅單價回復上
揚走勢
來到21.2萬/坪

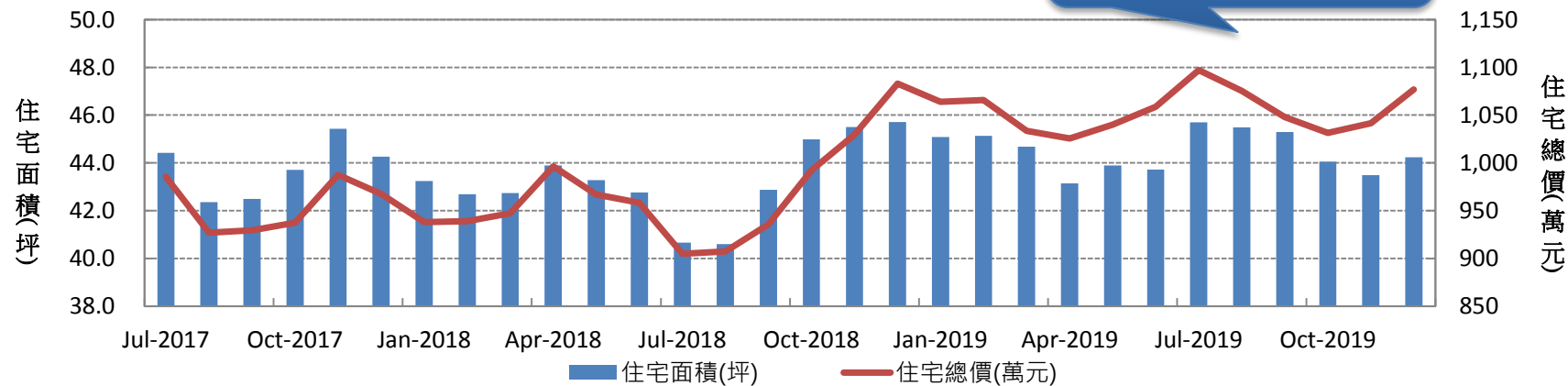
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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



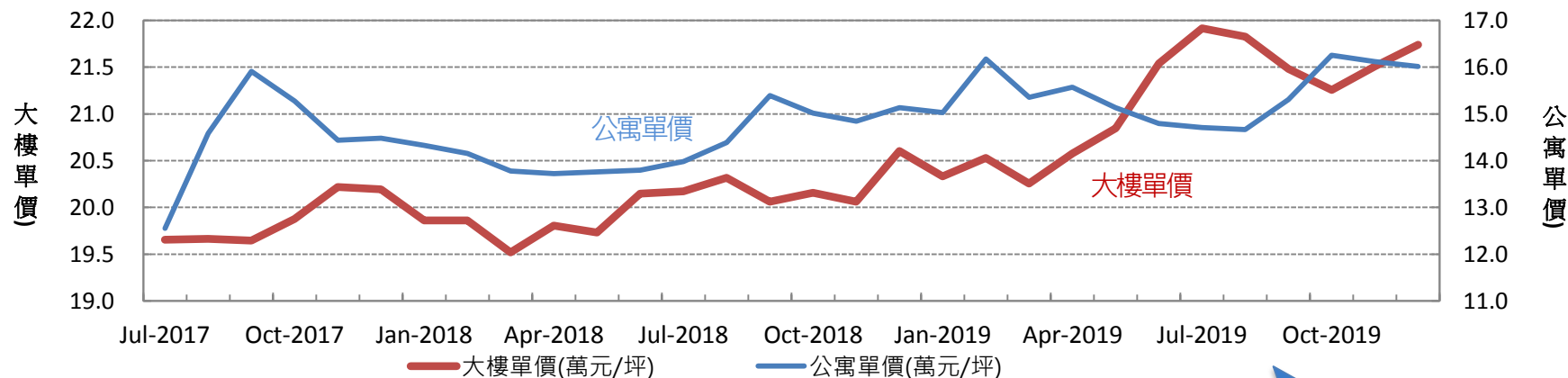
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



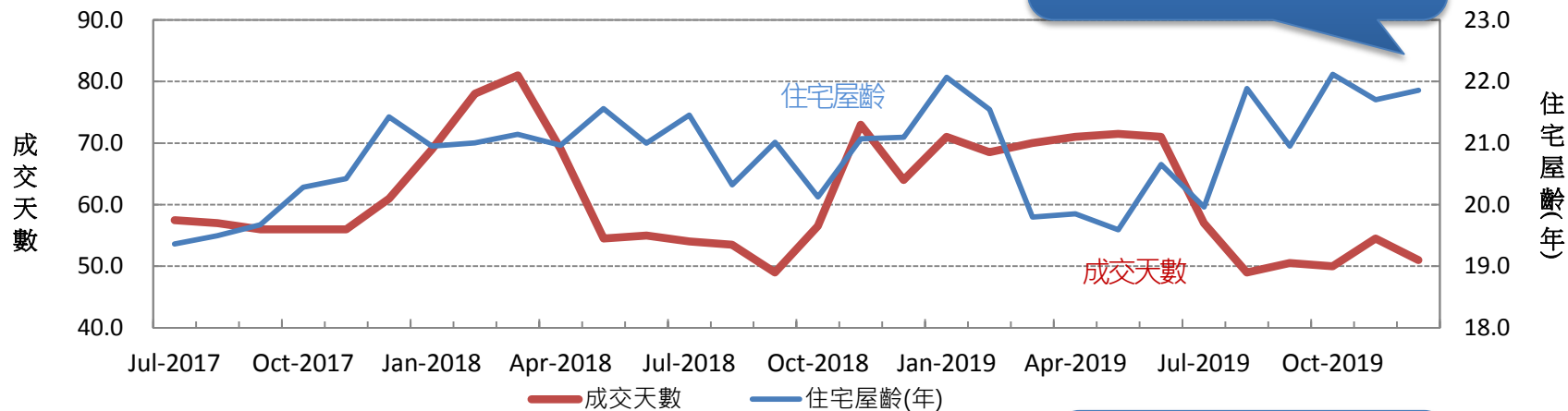
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2019年1月	58.0	17.7	45.1	1,064	15.0	20.3	20.1
2019年2月	67.0	17.4	45.1	1,066	16.2	20.5	20.3
2019年3月	71.5	17.8	44.7	1,033	15.4	20.3	20.0
2019年4月	69.0	17.5	43.1	1,026	15.6	20.6	20.2
2019年5月	66.0	17.9	43.9	1,040	15.1	20.8	20.5
2019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
2019年10月	58.0	18.2	44.1	1,032	16.3	21.3	21.0
2019年11月	59.0	18.0	43.5	1,042	16.1	21.5	21.2
2019年12月	59.0	18.5	44.2	1,077	16.0	21.7	21.4

均價走勢呈區間震盪
Q4微增0.3萬/坪

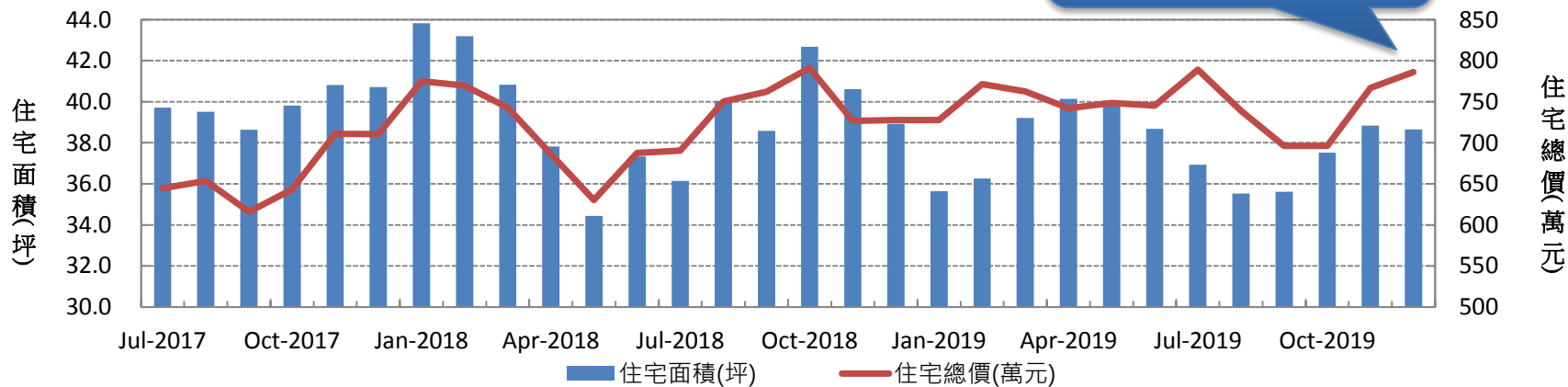
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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

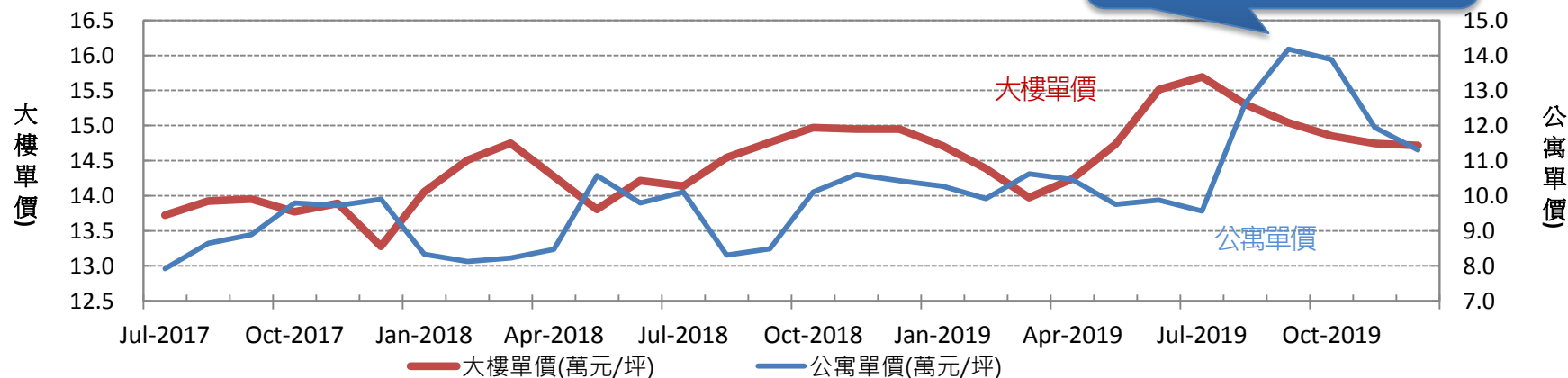
註1：屋齡、成交天數及總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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

住宅單價略減
Q4均價14.5萬/坪

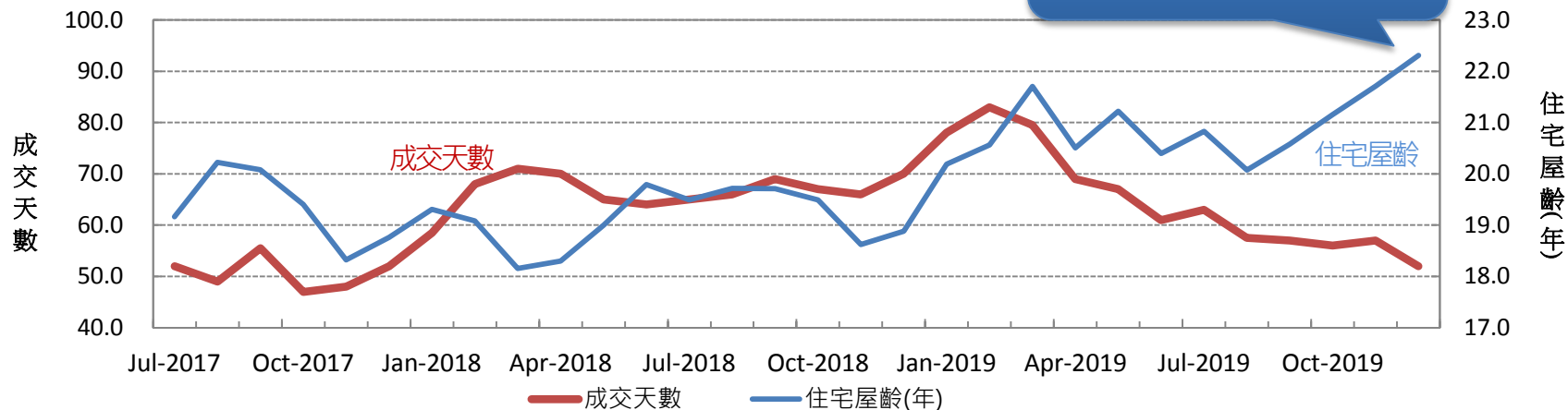


月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2019年1月	71.0	22.1	35.6	728	10.3	14.7	14.1
2019年2月	68.5	21.5	36.3	772	9.9	14.4	13.8
2019年3月	70.0	19.8	39.2	762	10.6	14.0	13.8
2019年4月	71.0	19.9	40.1	742	10.5	14.2	14.1
2019年5月	71.5	19.6	40.1	749	9.8	14.7	14.5
2019年6月	71.0	20.7	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
2019年10月	50.0	22.1	37.5	696	13.9	14.9	14.8
2019年11月	54.5	21.7	38.8	767	11.9	14.7	14.5
2019年12月	51.0	21.9	38.7	786	11.3	14.7	14.5

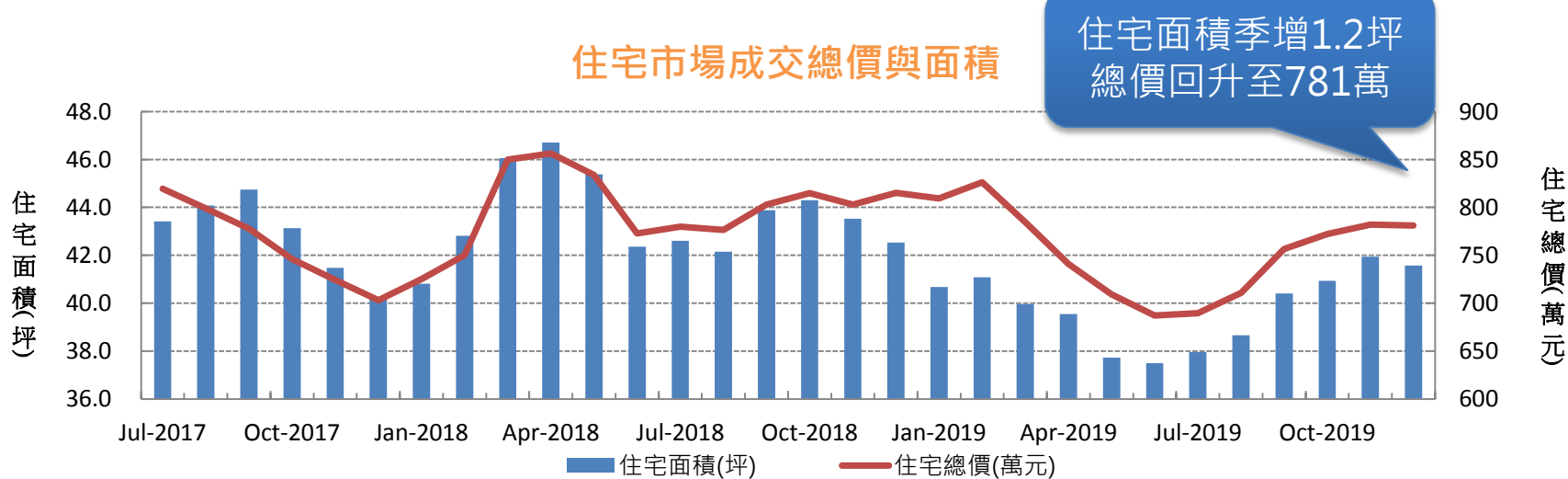
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

高雄市住宅市場分析

住宅市場交易指標



住宅市場成交總價與面積



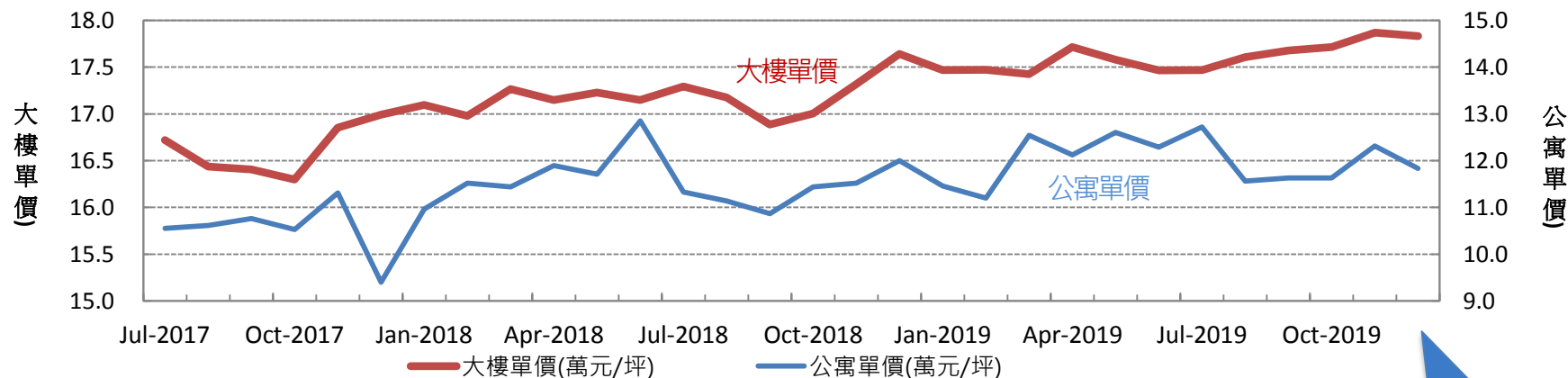
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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

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)
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
2019年10月	56.0	21.2	40.9	772	11.6	17.7	17.3
2019年11月	57.0	21.7	41.9	782	12.3	17.9	17.5
2019年12月	52.0	22.3	41.6	781	11.8	17.8	17.4

均價走勢微幅上揚
來到17.4萬/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年第四季信義房價指數

北北桃三都房價續穩
竹中高再創新高

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2019	Q4	281.12	305.56	312.58	235.78	327.73	277.13	296.48
2019	Q3	281.66	301.71	313.13	231.35	321.69	259.95	293.35
增減率(qoq)		-0.19%	1.28%	-0.18%	1.91%	1.88%	6.61%	1.07%
2018	Q4	279.76	296.11	304.28	230.09	311.92	261.98	287.20
增減率(yoy)		0.49%	3.19%	2.73%	2.47%	5.07%	5.78%	3.23%

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年第四季各都會區標準房價變化 (單位：萬元/坪)

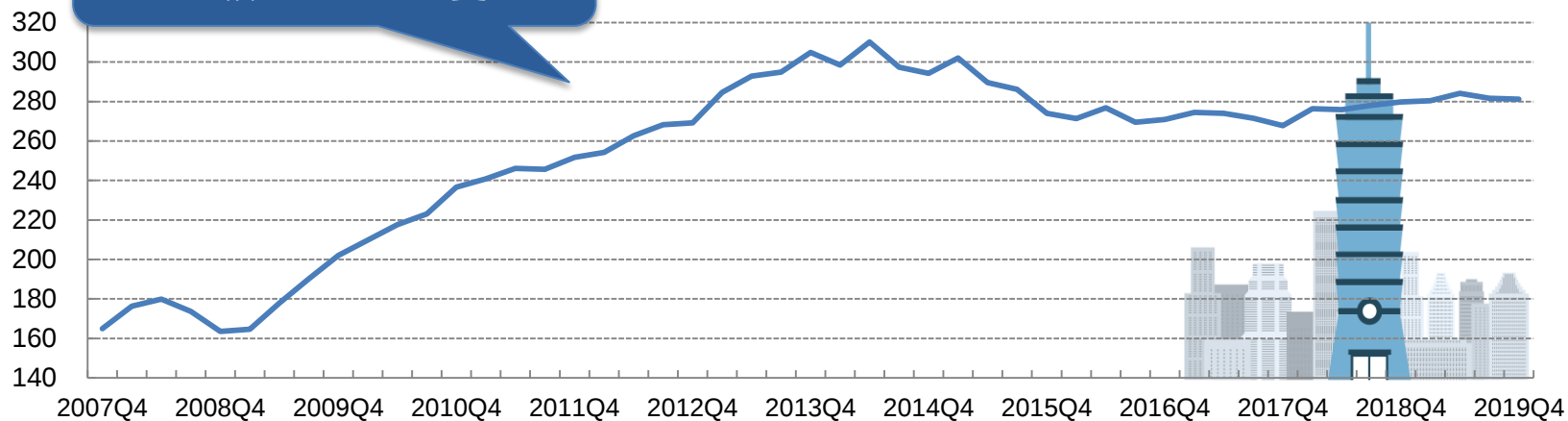
年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
2018	Q4	55.18	35.86	20.51	21.06	19.82	18.77
2019	Q1	55.32	36.34	21.00	20.65	19.77	19.35
	Q2	56.05	37.26	20.30	20.91	20.43	18.89
	Q3	55.56	36.54	21.11	21.18	20.45	18.62
	Q4	55.45	37.01	21.07	21.58	20.83	19.85

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

信義房價指數

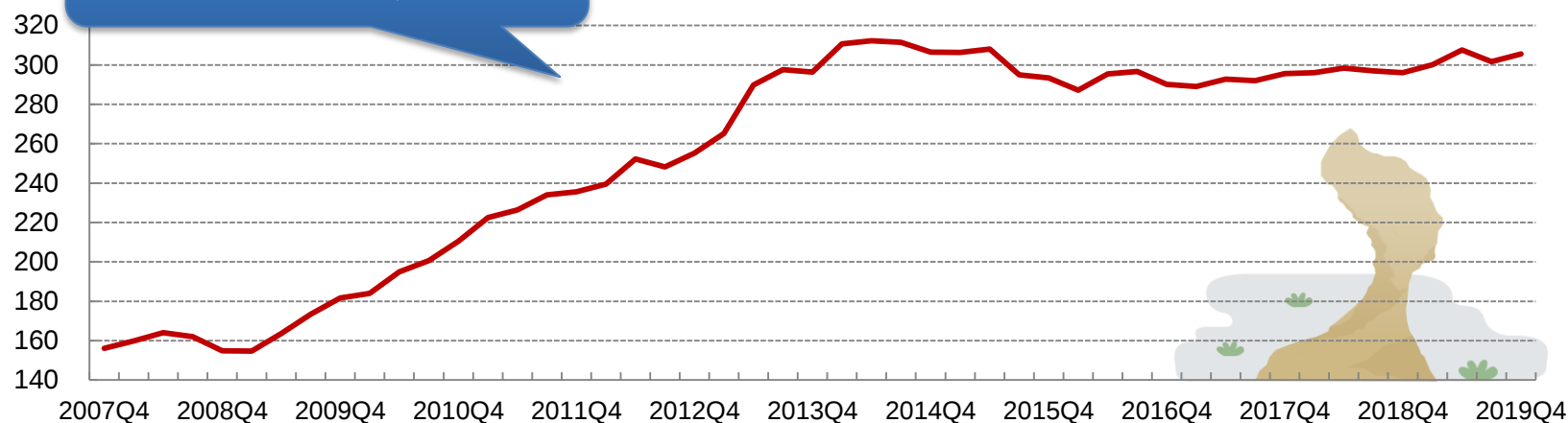
北市房價年增0.5%
微幅盤升格局未變

台北市歷年走勢圖



新北房價呈現小幅震盪走勢
年增3.2個百分點

新北市歷年走勢圖

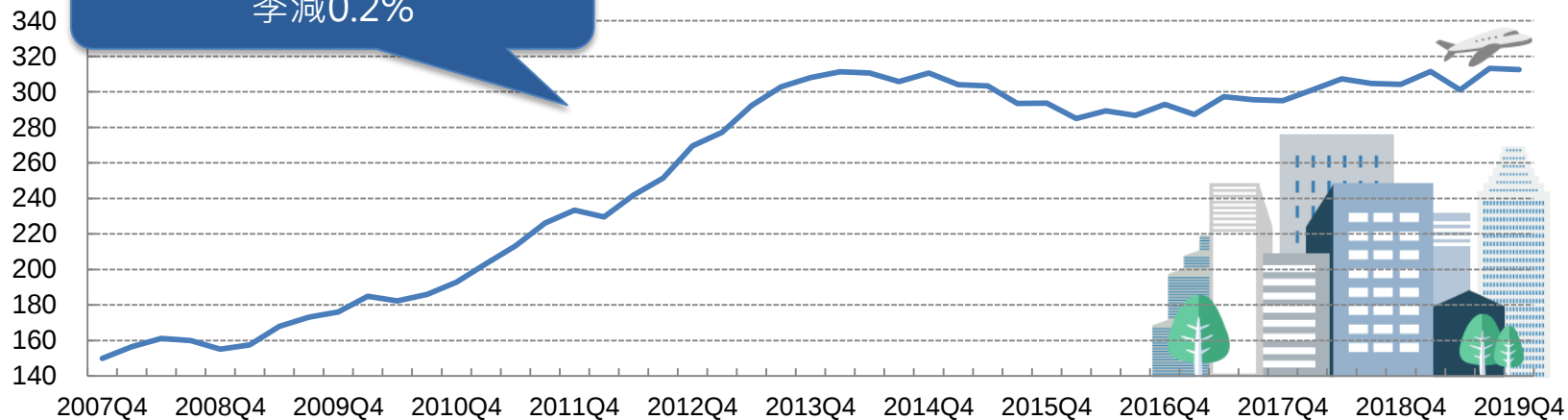


資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

信義房價指數

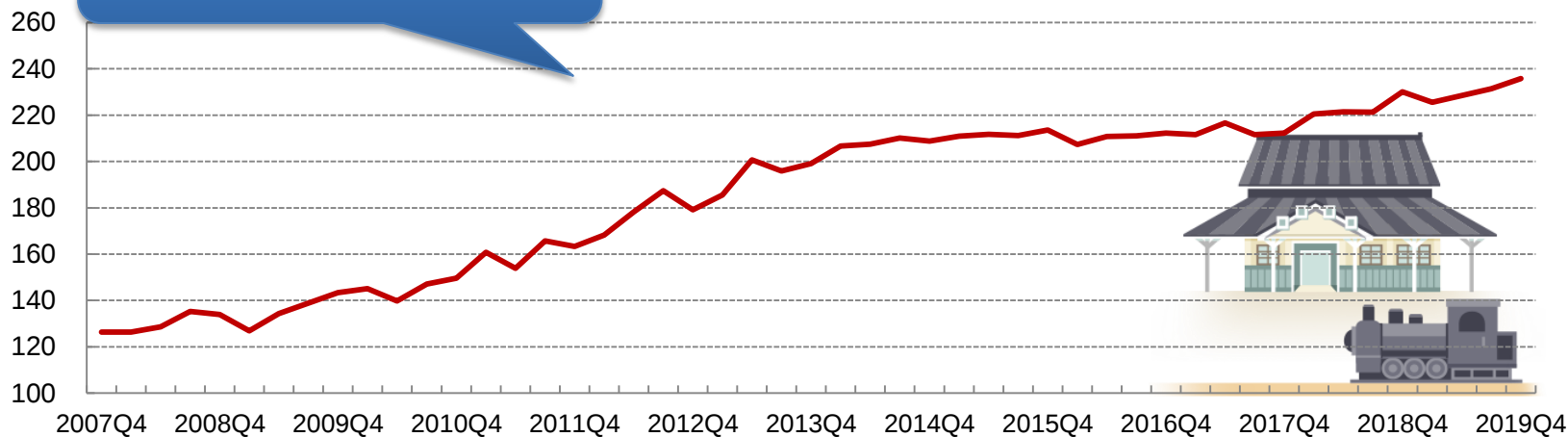
桃園房價走勢現頂蓋
季減0.2%

桃園市歷年走勢圖



新竹年增2.5%
房價維持盤升格局

新竹縣市歷年走勢圖

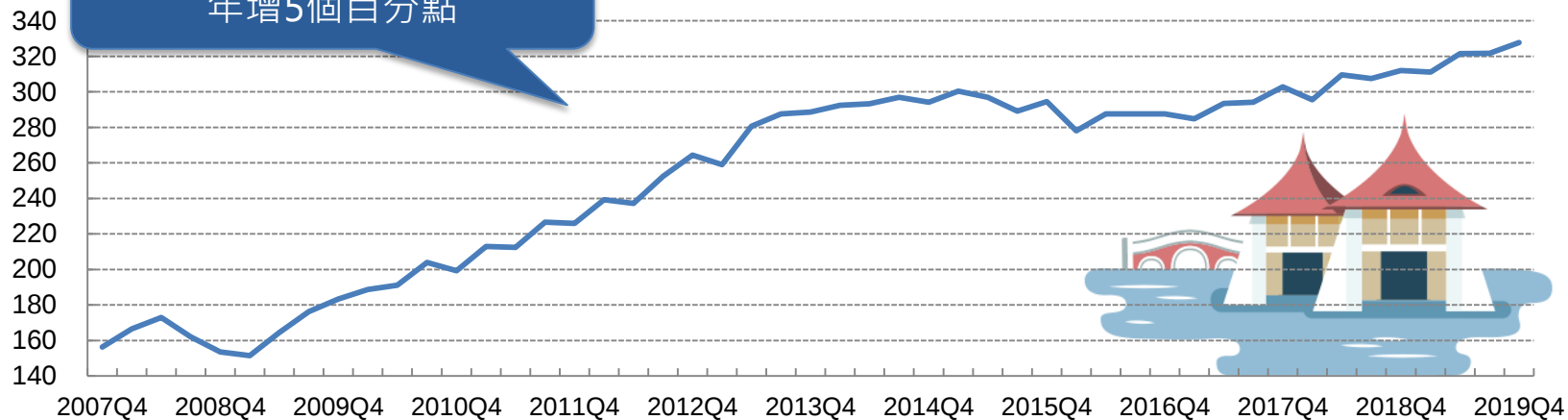


資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

信義房價指數

台中房價漲勢再起
年增5個百分點

台中市歷年走勢圖



鐵路地下化縫合效益浮現
市區量增，房價年增5.8%

高雄市歷年走勢圖

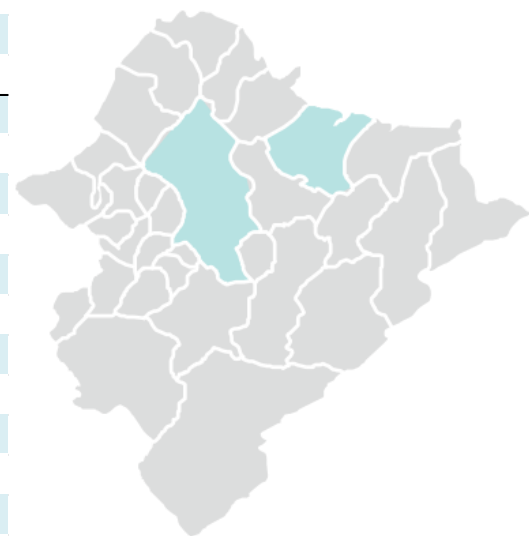


信義房價指數

大台北月指數

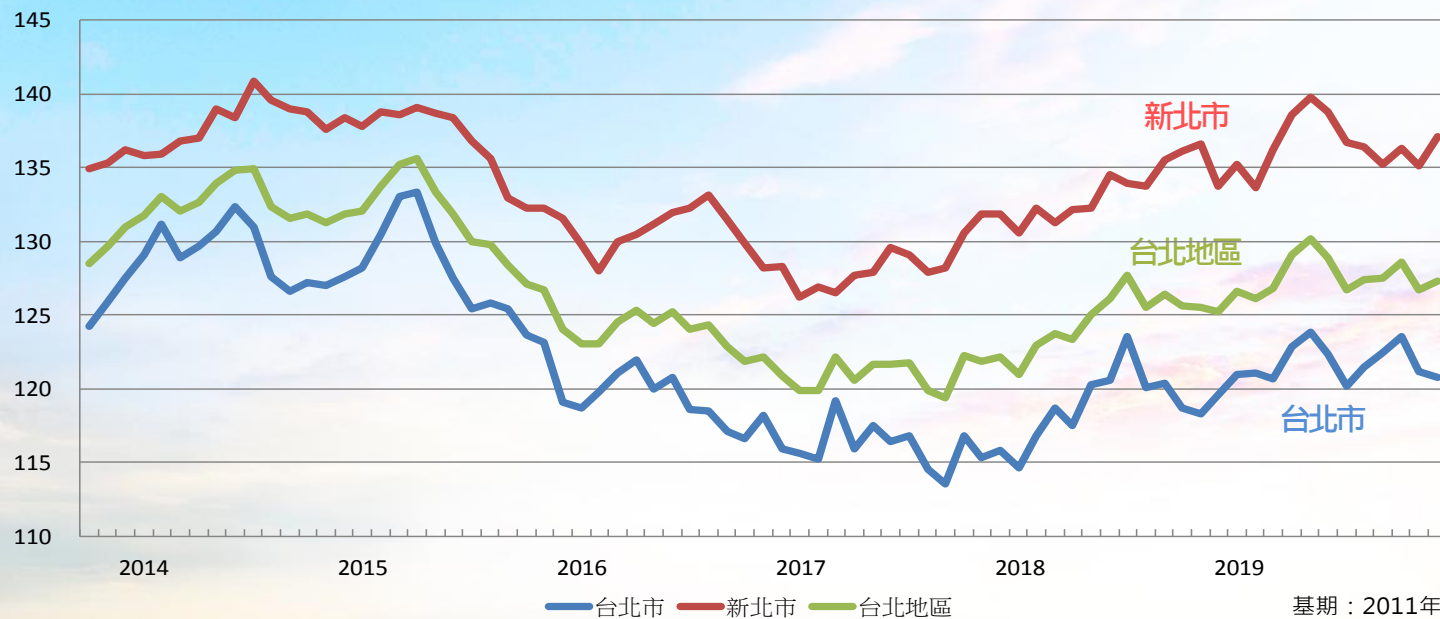
Year	Month	Taipei City		NewTaipei City		Taipei Urban Area	
		index	YoY	index	YoY	index	YoY
2018	1	114.58	-0.9%	130.57	3.5%	120.94	0.9%
	2	116.79	1.3%	132.19	4.2%	122.91	2.5%
	3	118.69	-0.4%	131.25	3.7%	123.68	1.3%
	4	117.47	1.4%	132.13	3.4%	123.30	2.2%
	5	120.23	2.3%	132.19	3.4%	124.98	2.8%
	6	120.57	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%
	10	123.48	4.1%	136.26	0.1%	128.56	2.4%
	11	121.16	2.5%	135.08	-1.1%	126.69	0.9%
	12	120.80	1.0%	137.10	2.5%	127.28	1.7%

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年第四季 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
2019/10/01	自由時報	I	南方澳跨港大橋斷裂12傷6失聯	房地產
2019/10/07	經濟日報	N	香港抗爭，全球最大黑天鵝	總體經濟
2019/10/08	工商時報	I	9月出口翻黑，衰退近5%	總體經濟
2019/10/08	經濟日報	I	美通膨疲弱，降息空間大	總體經濟
2019/10/08	蘋果日報	I	北市住宅續盤整，6月公寓小宅微跌	房地產
2019/10/09	工商時報	N	新成屋難賣，北市近6成滯銷逾1年	房地產
2019/10/09	工商時報	I	北市辦公室租金，創18年新高	房地產
2019/10/15	NOWnews	I	大巨蛋案爭議中成功闖關，柯文哲：審七次還叫強渡關山？	房地產
2019/10/15	經濟日報	I	分析師：美中貿易戰只是休兵，第一階段協議不牢靠	總體經濟
2019/10/16	工商時報	P	貿易戰轉單效益，台經濟成長看旺	總體經濟
2019/10/16	經濟日報	I	桃園今年前三季每千戶人家有34.4戶購屋，六都最強	房地產
2019/10/18	經濟日報	I	確定了！裕隆董事會通過，新店裕隆城暫停住宅區施工	房地產
2019/10/20	經濟日報	I	台商回流效應，工業土地交易熱絡	房地產
2019/10/23	經濟日報	I	降租三成！北市東區「店家回來了」傳永福樓也租掉了	房地產
2019/10/24	工商時報	P	五大行新房貸利率，史上新低	房地產
2019/10/24	蘋果日報	I	高雄，捷運黃線2022年動工，沿線漲10%	房地產
2019/10/25	經濟日報	I	台中土增稅大案增額，冠六都	房地產
2019/10/28	經濟日報	I	壓不住囤房！擁2房以上5年增2成	房地產
2019/10/29	經濟日報	I	台商、港資前進不動產，10月購買耐久財信心51個月新高	房地產
2019/10/30	經濟日報	I	歐盟正式同意，英國脫歐期限延至明年1月底	總體經濟
2019/10/31	經濟日報	P	回不去了？Q3雙北房價到高点，其他地區創歷史新高	房地產
2019/11/04	工商時報	I	建商推案一窩蜂，住宅建照衝高	房地產
2019/11/04	天下雜誌	I	惠台31條後，中共再推對台26條措施	總體經濟
2019/11/04	聯合報	I	北市修改建商囤房稅，寬限期擬3年縮成1年	房地產
2019/11/05	蘋果日報	I	房價貴加人口老化，高雄近6成購屋買大樓華廈	房地產
2019/11/08	工商時報	I	六都中古屋房價年增率，轉正	房地產
2019/11/08	工商時報	I	南和興產賣地，高醫18億接手	房地產
2019/11/08	工商時報	I	大突破！中美同意分階段，取消加徵關稅	總體經濟
2019/11/11	聯合晚報	I	大選變數多、房市買氣轉旺，落袋為安	房地產
2019/11/13	經濟日報	I	台中豪宅熱，台商是大買家	房地產
2019/11/14	經濟日報	I	租屋補貼，明年納入20到40歲單身青年	房地產
2019/11/15	中國時報	I	大台北都更推案量年年寫新高，中小坪數成潮流	房地產
2019/11/19	工商時報	I	台商、港仔來台買地，攀十年高峰	房地產
2019/11/20	聯合報	I	政策買票爭議再起，桃園鐵路地下化審查委員請辭	房地產
2019/11/21	工商時報	I	159.81億，南山天價奪下信義行政中心	房地產
2019/11/22	經濟日報	I	清華安富房價指數首次公布，台南房價漲幅居六都之首	房地產
2019/11/22	聯合報	I	10年低點，OECD下修全球經濟成長率	總體經濟
2019/11/23	聯合報	I	1.615%，房貸利率連兩月歷史低點	房地產
2019/11/26	工商時報	P	前三季住宅開工戶數，衝10年新高	房地產

新聞發布日期	新聞媒體	題材	新聞標題	類型
2019/11/26	自由時報	P	台經院：台明年經濟，比今年好	總體經濟
2019/11/27	經濟日報	P	央行：房市溫和成長	房地產
2019/11/27	聯合報	P	指標雙漲，房市8年來最熱	房地產
2019/11/28	工商時報	P	民眾購屋信心，創逾五年新高	房地產
2019/11/28	經濟日報	P	台北101租金飆，連5年走揚	房地產
2019/11/28	聯合報	N	景氣趨弱，連10月黃藍燈	總體經濟
2019/11/29	聯合報	N	近300萬人月薪不滿3萬，72%失業者不滿待遇	總體經濟
2019/12/03	經濟日報	P	全台移轉棟數，拚30萬	房地產
2019/12/03	聯合報	I	悄悄通過！大巨蛋室內退縮106坪，柯市府：比預期多	房地產
2019/12/04	經濟日報	I	央北重劃區地價，再創新高	房地產
2019/12/06	蘋果日報	I	為買氣閃大選，北台灣11月預售案大減4成	房地產
2019/12/06	蘋果日報	I	士林夜市店租2萬無人要，6萬攤位搶著租	房地產
2019/12/10	工商時報	I	53.3億元，松江南京地上權，元大人壽得標	房地產
2019/12/11	經濟日報	I	建商獵地，台中七期最夯	房地產
2019/12/13	蘋果日報	I	明年房市量增，商辦大熱門	房地產
2019/12/16	經濟日報	P	展望明年房市...量增價穩	房地產
2019/12/17	工商時報	I	塹仔圳重劃加溫，建商搶插旗	房地產
2019/12/17	工商時報	I	桃園站前肯德基，穩坐地王14年	房地產
2019/12/17	經濟日報	I	公部門大賣，土地交易今年破3000億創高	房地產
2019/12/18	經濟日報	I	拖了13年，雙子星簽約，總投資606億	房地產
2019/12/19	經濟日報	I	北市12區公告土地現值全調漲，台北101蟬聯地王	房地產
2019/12/19	經濟日報	I	11連霸！板橋板信大樓每坪235萬元穩坐新北地王	房地產
2019/12/20	經濟日報	I	央行上修今、明年經濟成長，利率連14凍	總體經濟
2019/12/21	工商時報	N	11月外銷訂單跌幅擴大	總體經濟
2019/12/21	工商時報	P	有感輕稅減政，台中公告地價大降二成	房地產
2019/12/21	聯合晚報	P	買氣續飆，北北桃工業地價5年漲30%	房地產
2019/12/24	工商時報	I	前11月新增就業人數，十年新低	總體經濟
2019/12/24	經濟日報	I	11月工業生產，終止連二黑	總體經濟
2019/12/25	工商時報	I	建商大獵地，面積金額雙創高	房地產
2019/12/26	工商時報	P	製造業營業氣候測驗點，轉強	總體經濟
2019/12/26	經濟日報	P	11月房貸餘額，增近6%	房地產
2019/12/26	聯合報	I	明年報稅福音...基本生活費，調高至17.5萬	總體經濟
2019/12/27	工商時報	P	房貸利率新低，台商資金回流，房地產後市金融業樂觀	房地產
2019/12/27	經濟日報	I	實價「門牌全都露」跨出一小步，北市縮小到10號	房地產
2019/12/27	經濟日報	I	楊金龍盯場穩台幣匯價，央行強力阻升鎖守30.2關卡	總體經濟
2019/12/30	經濟日報	I	重大建設利多支撐，桃中南房價快速回升	房地產
2019/12/31	經濟日報	I	亞幣走升...台幣竄1年半新高，步步進逼2字頭	總體經濟
2019/12/31	經濟日報	I	信義房產再砸近6億元，加碼買進大馬土地	房地產
2019/12/31	經濟日報	I	六都、新竹推案爆量，今年衝1.5兆	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

