

SINYI REAL ESTATE REVIEW

因政策干擾減弱，
近期價格維持高檔盤旋，
但市場買盤仍以自住需求為主，
在支付能力未見改善的情況下，
長線的盤整格局仍未改變...

 信義房屋 不動產企研室

信義不動產評論

2018
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

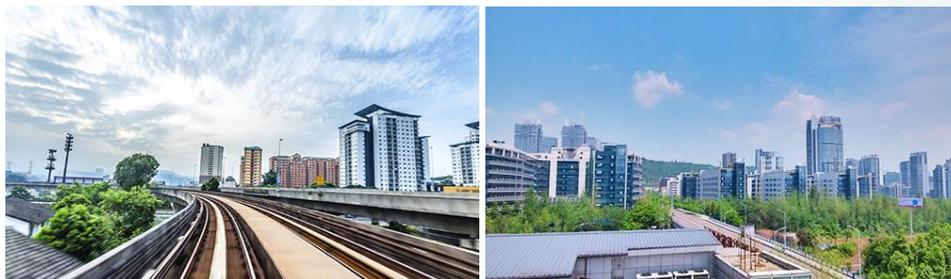
31 信義房價指數

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

因去年基期較高，加上國際景氣緩步下滑，消費成長亦不如預期，Q3經濟成長率調降為2.28%，較原預測減少0.08個百分點；在景氣部分，因受到美中貿易戰影響，全球經濟下行風險升高，國內9月燈號再次降到22分，再現黃藍燈，領先指標更連4月下滑，顯示後續景氣復甦動能疲弱；而外銷訂單則因手機新品及穿戴新品上市，帶動網通供應鏈需求，電子及資通產品訂單金額連袂攀高，使得9月訂單金額達478.6億美元，再度創下歷年同期新高。累計前9月金額達3,717.7億美元，全年上看5000億美元；而9月M1B年增率升為5.22%，M2年增率則下滑為3.44%，創2013年2月以來新低，但因M2平均餘額仍在43.8兆元以上，資金動能依舊無虞；在台股方面，因國際貿易戰開打，7月台股波動劇烈，但在傳產、金融輪流撐盤下，大盤上漲221點，收11,057.51點；而8月台股上攻力道依舊，但因貿易戰及歐美股市重挫干擾，月線僅收小紅，收在11,063.94點；而9月則受到蘋果新機銷售不如預期等利空衝擊，大盤期間一度跌破11,000點，但在後續電子股的急拉下，「萬一」大關失而復得，季線收在11,006.34點。



在房地產市場方面，房市交易轉趨平淡，2018年第三季全台買賣移轉棟數季減0.5個百分點，來到69,702棟，六都除北桃以外均較前一季減少，以中南高三都減幅較顯著，分別季減3.8%、8.5%及3.8%，新北則持平；對比去年同期，台北、新北及台南均呈現擴增，年增率分別為13.2%、12.3%及1.6%，至於桃園、台中及高雄均較去年同期縮減，分別年減1.4%、5%及6.9%。全台前9月移轉棟數為20.6萬棟，年增4.5%。價格方面，北北桃房價處於平盤整理格局，呈現區間漲跌互現走勢，台中及高雄先前雖漲多回檔，但因政策干擾減弱，近期價格維持高檔盤旋，由於市場買盤仍以自住需求為主，在支付能力未見改善的情況下，長線的盤整格局仍未改變。

SINYI REAL ESTATE REVIEW

總體經濟指標

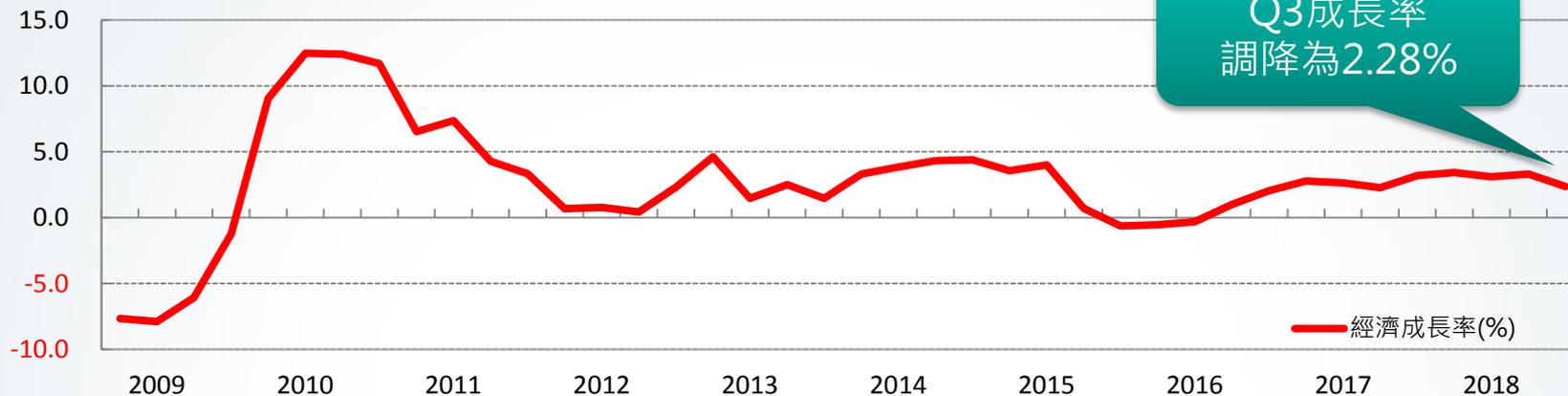
03



總體經濟指標

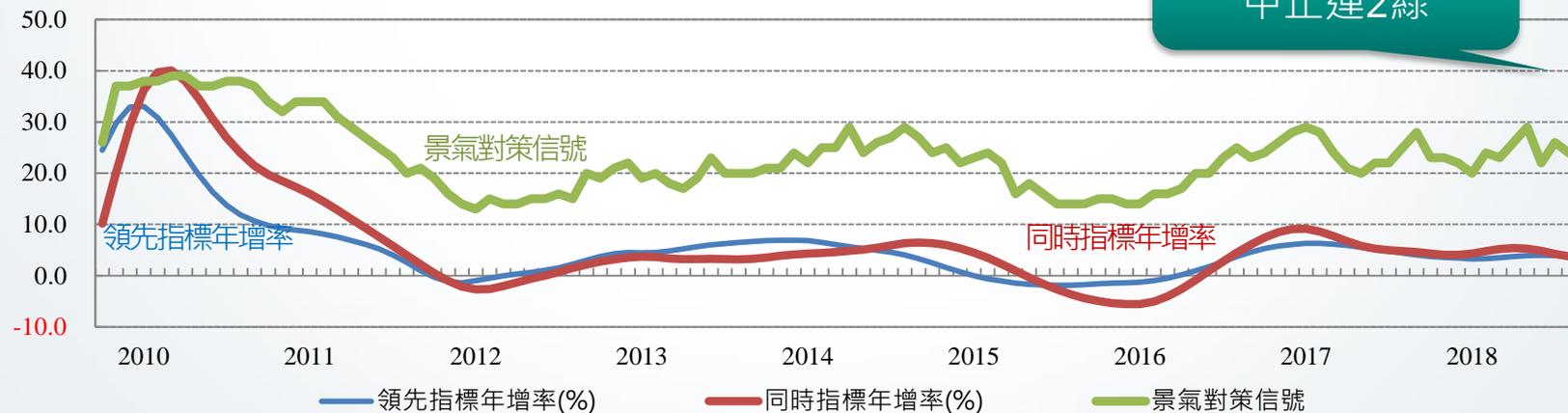
經濟情勢

資料來源：行政院主計總處



景氣指標

資料來源：行政院國家發展委員會



總體經濟指標

就業情形

畢業潮效應迅速消退
失業率降至3.76%



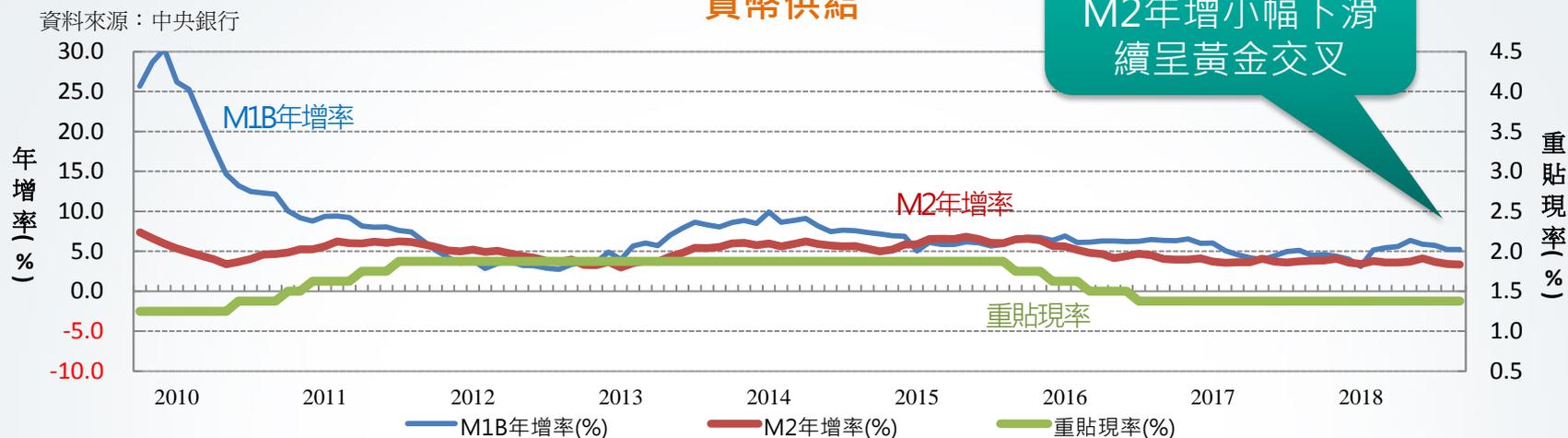
物價波動

Q3物價小幅上揚
9月CPI年增1.72%



總體經濟指標

貨幣供給



對外貿易



總體經濟指標

台股走勢

台股Q3上下震盪
季線小漲169點

資料來源：台灣證券交易所



SINYI REAL ESTATE REVIEW

房地產產業指標

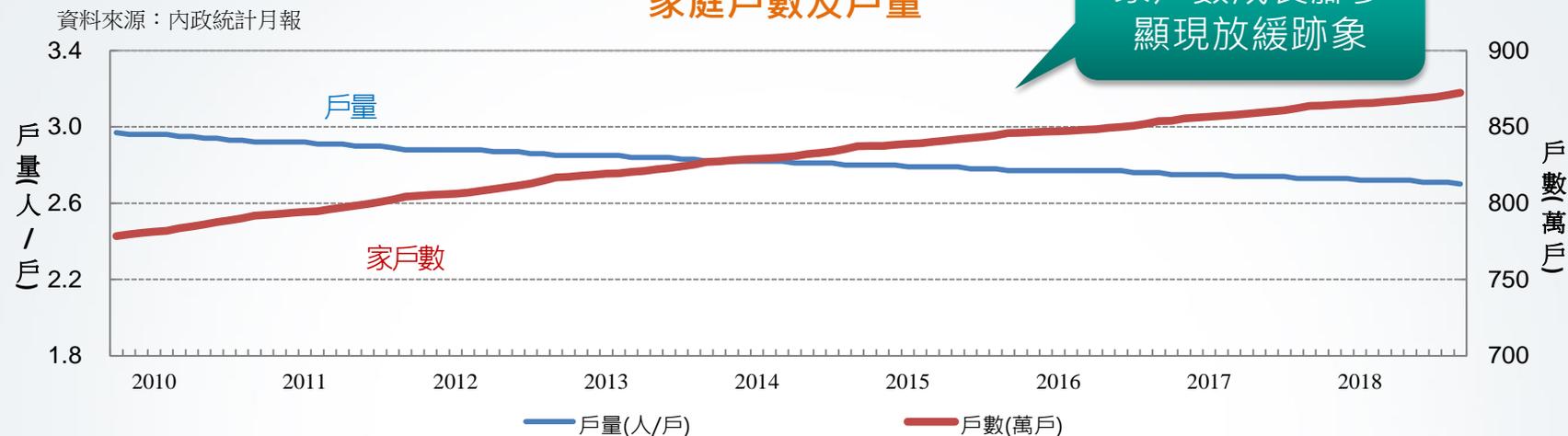
08



房地產產業指標

家庭戶數及戶量

家戶數成長腳步
顯現放緩跡象



房貸利率及金額

新房貸季減3%
利率續低檔盤旋



房地產產業指標

住宅建造執照核發

前9月建照年增37.9%
北高兩都翻倍成長

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
2014	4,818	18,461	11,084	14,980	8,536	11,415	95,644
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
2017 vs 2018	101.3%	72.2%	-11.9%	24.9%	27.4%	138.1%	37.9%

資料來源：內政統計月報

住宅使用執照核發

新案及合宜宅取照
住宅使照年增14.3%

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
2014	3,497	9,725	10,083	10,149	4,010	7,707	61,300
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
2017 vs 2018	45.1%	22.0%	-7.9%	-9.0%	13.1%	41.2%	14.3%

資料來源：內政統計月報

房地產產業指標

房市交易轉趨平淡
季增2.6%

建物所有權買賣移轉

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 Q2	5,901	13,546	9,188	10,458	4,939	9,147	69,395
2017 Q3	6,053	13,288	9,194	9,844	4,994	8,636	67,920
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
對上一季	3.4%	-0.3%	2.0%	-3.8%	-8.5%	-3.8%	-0.5%
對去年同期	13.2%	12.3%	-1.4%	-5.0%	1.6%	-6.9%	2.6%

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 Q2	1,608	5,454	3,918	3,596	1,942	1,730	25,023
2017 Q3	872	6,145	4,512	3,564	2,517	2,467	27,936
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
對上一季	26.8%	74.6%	22.6%	41.0%	45.4%	41.3%	29.5%
對去年同期	164.0%	-16.7%	-16.7%	13.1%	15.5%	27.8%	4.4%

資料來源：內政統計月報

SINYI REAL ESTATE REVIEW

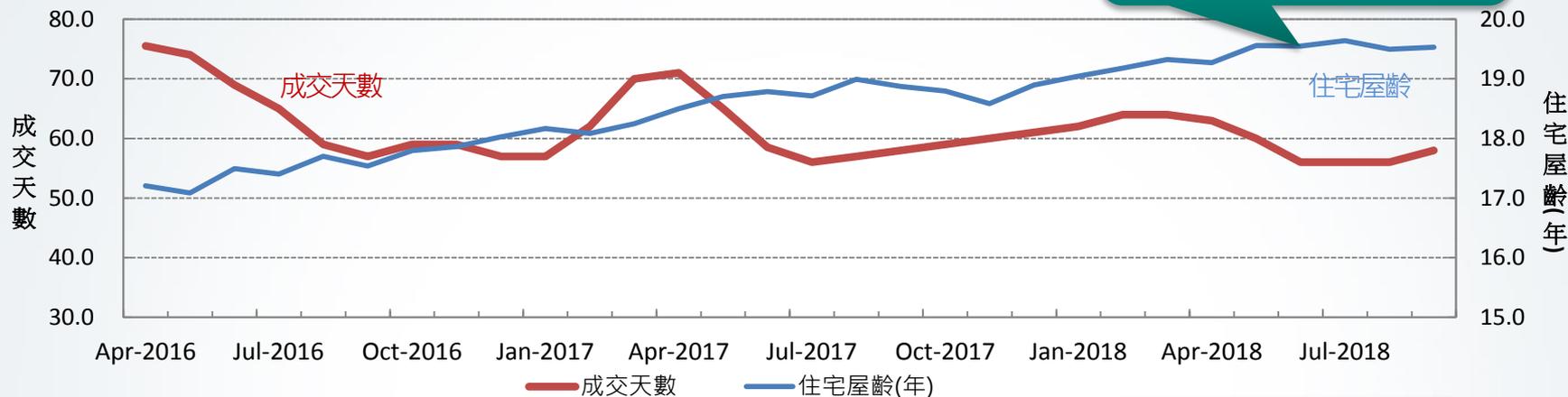
住宅市場分析

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

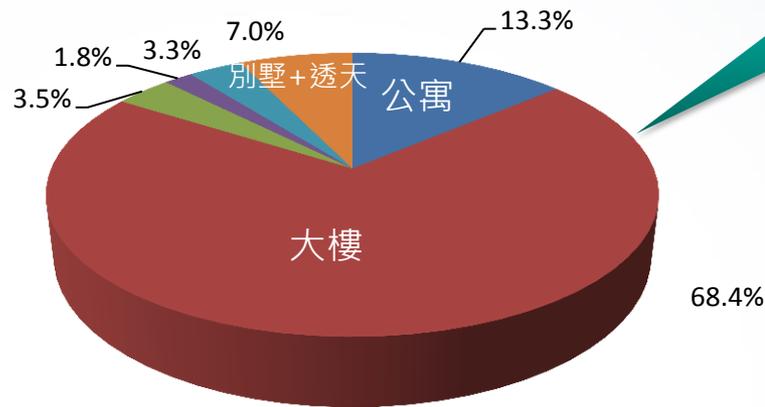
註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

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
68.4%

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)
2017年10月	59.0	18.8	40.7
2017年11月	60.0	18.6	40.7
2017年12月	61.0	18.9	40.2
2018年1月	62.0	19.0	40.1
2018年2月	64.0	19.2	40.2
2018年3月	64.0	19.3	40.5
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

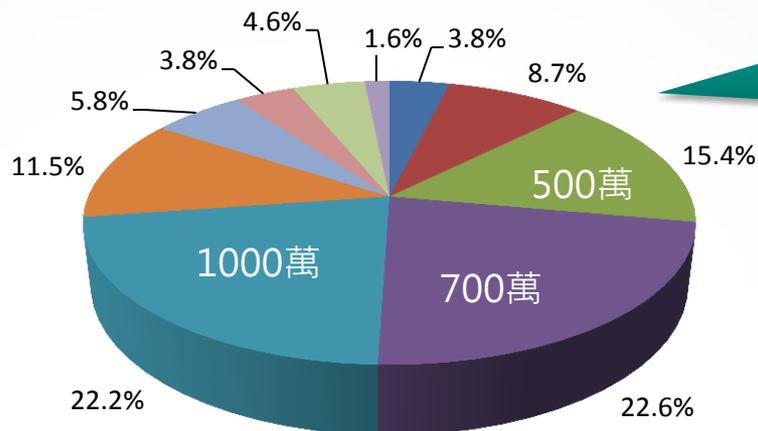
近一年各類產品交易佔比變化

公寓	大樓	店面	辦公室	套房	別墅+透天
13.4%	69.5%	3.7%	2.2%	2.8%	6.0%
12.0%	70.5%	3.8%	2.0%	2.8%	5.9%
13.1%	68.7%	3.6%	2.1%	2.9%	6.4%
12.9%	68.5%	3.5%	1.9%	3.0%	6.9%
13.6%	68.2%	3.7%	2.0%	2.7%	7.1%
13.3%	68.3%	3.5%	1.9%	2.7%	7.7%
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%

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
略減至44.8%

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

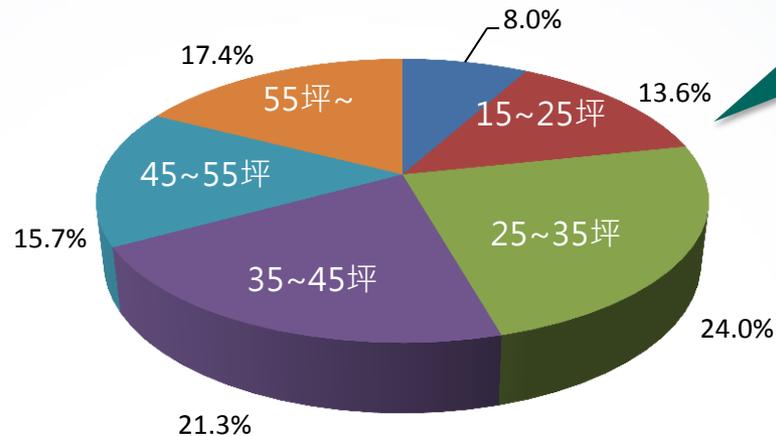
近一年住宅產品總價分布變化

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
2017年10月	4.1%	10.0%	15.3%	23.4%	22.4%	10.2%	5.3%	3.1%	4.6%	1.6%
2017年11月	3.5%	9.6%	14.9%	23.9%	22.4%	10.6%	5.6%	3.0%	4.9%	1.6%
2017年12月	4.1%	9.1%	14.8%	23.9%	22.2%	11.5%	5.7%	2.9%	4.3%	1.6%
2018年1月	4.1%	9.6%	14.5%	23.3%	22.0%	11.9%	6.0%	2.7%	4.0%	1.9%
2018年2月	4.0%	9.6%	14.5%	23.1%	22.3%	12.3%	5.6%	3.1%	3.7%	1.9%
2018年3月	3.9%	8.9%	14.7%	23.4%	23.0%	11.4%	5.9%	3.0%	3.8%	2.0%
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%

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
小幅下修至24%

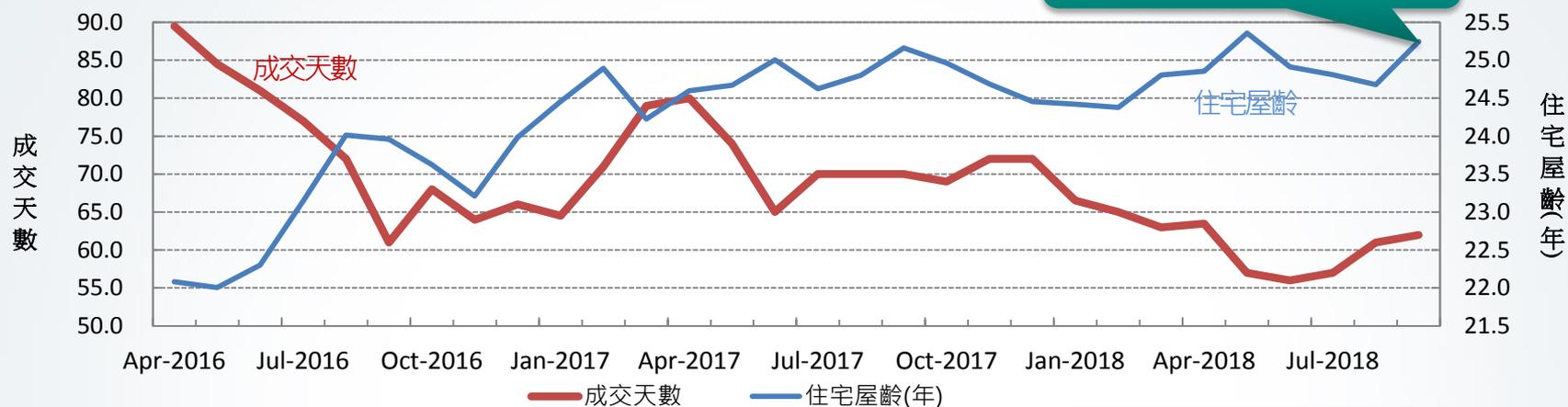
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、別墅及透天厝等住宅產品，並排除預售物件

近一年住宅產品面積分布變化

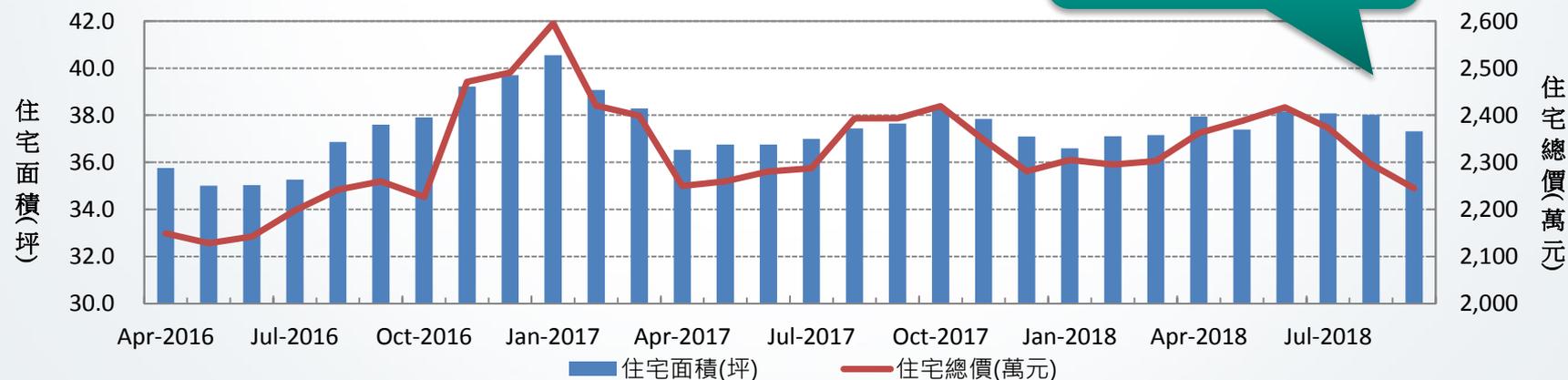
月份	~15坪	15~25坪	25~35坪	35~45坪	45~55坪	55坪~
2017年10月	6.9%	13.5%	24.3%	21.5%	15.9%	17.9%
2017年11月	6.7%	14.0%	23.1%	21.7%	16.2%	18.3%
2017年12月	6.8%	14.2%	24.4%	21.4%	15.7%	17.5%
2018年1月	7.4%	14.0%	24.6%	21.5%	14.5%	18.0%
2018年2月	7.2%	13.7%	25.8%	20.4%	15.1%	17.8%
2018年3月	7.2%	13.3%	25.3%	21.2%	15.8%	17.1%
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%

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



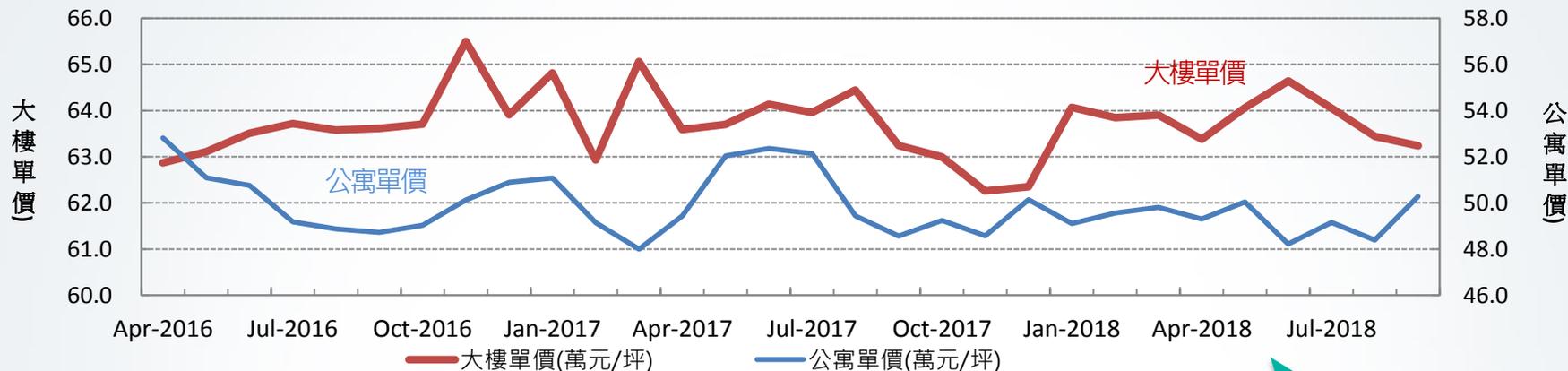
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



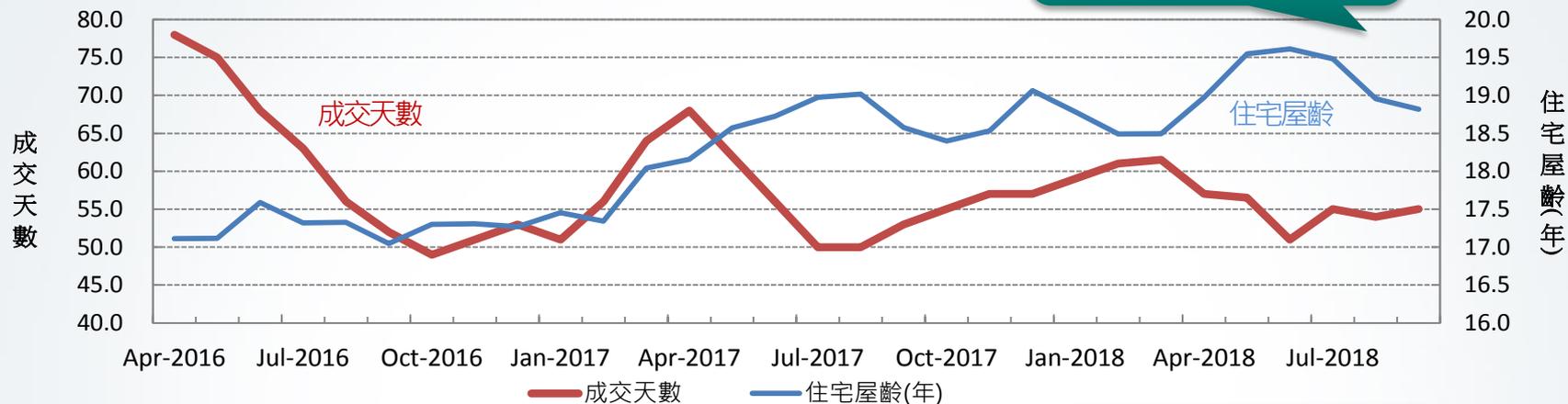
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2017年10月	69.0	25.0	38.3	2,419	49.2	63.0	60.4
2017年11月	72.0	24.7	37.8	2,348	48.6	62.3	59.7
2017年12月	72.0	24.5	37.1	2,281	50.1	62.3	59.9
2018年1月	66.5	24.4	36.6	2,305	49.1	64.1	60.9
2018年2月	65.0	24.4	37.1	2,295	49.6	63.8	60.9
2018年3月	63.0	24.8	37.2	2,303	49.8	63.9	61.0
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

住宅均價略減至
60.3萬元/坪
維持區間震盪

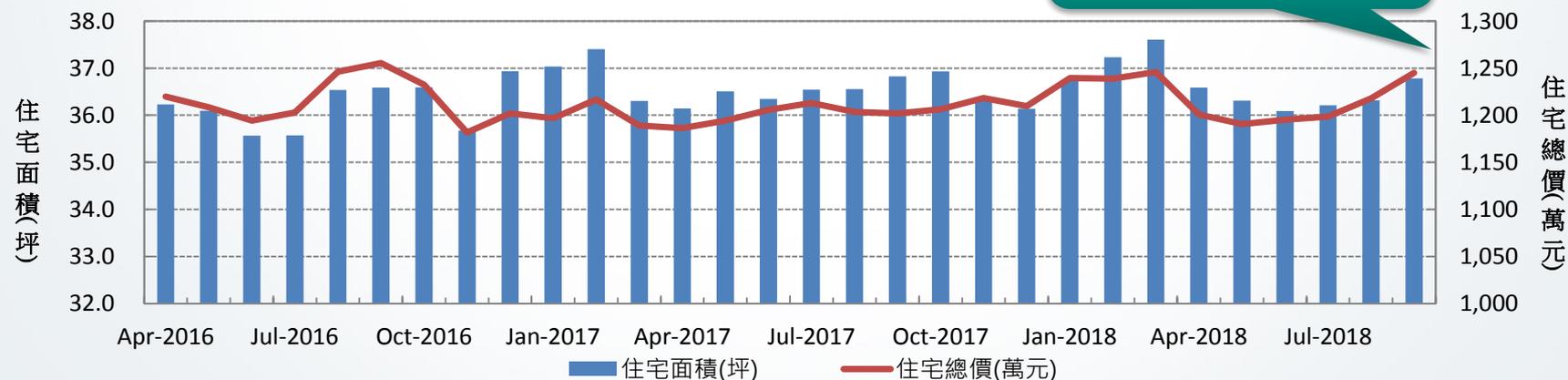
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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



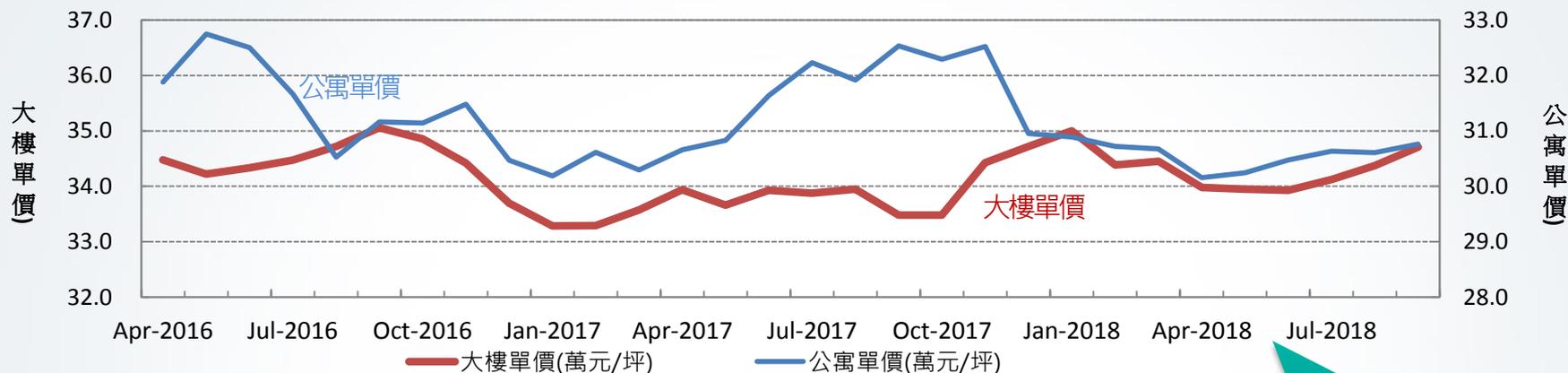
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



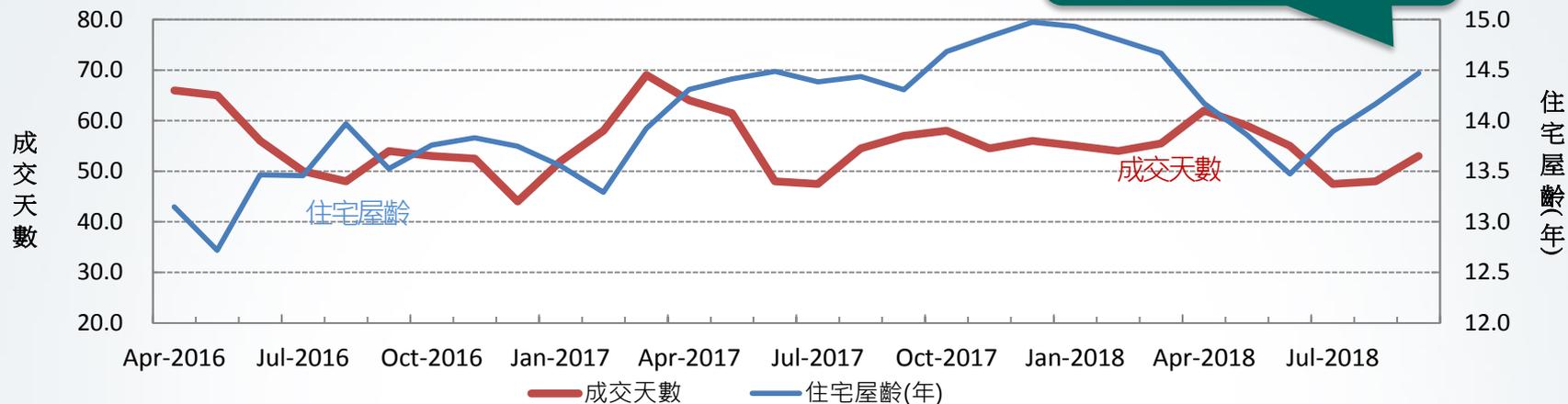
房價顯現
小幅上揚走勢

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)
2017年10月	55.0	18.4	36.9	1,206	32.3	33.5	33.3
2017年11月	57.0	18.5	36.3	1,218	32.5	34.4	34.2
2017年12月	57.0	19.1	36.1	1,210	31.0	34.7	34.1
2018年1月	59.0	18.8	36.7	1,239	30.9	35.0	34.4
2018年2月	61.0	18.5	37.2	1,239	30.7	34.4	33.8
2018年3月	61.5	18.5	37.6	1,246	30.7	34.5	33.9
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

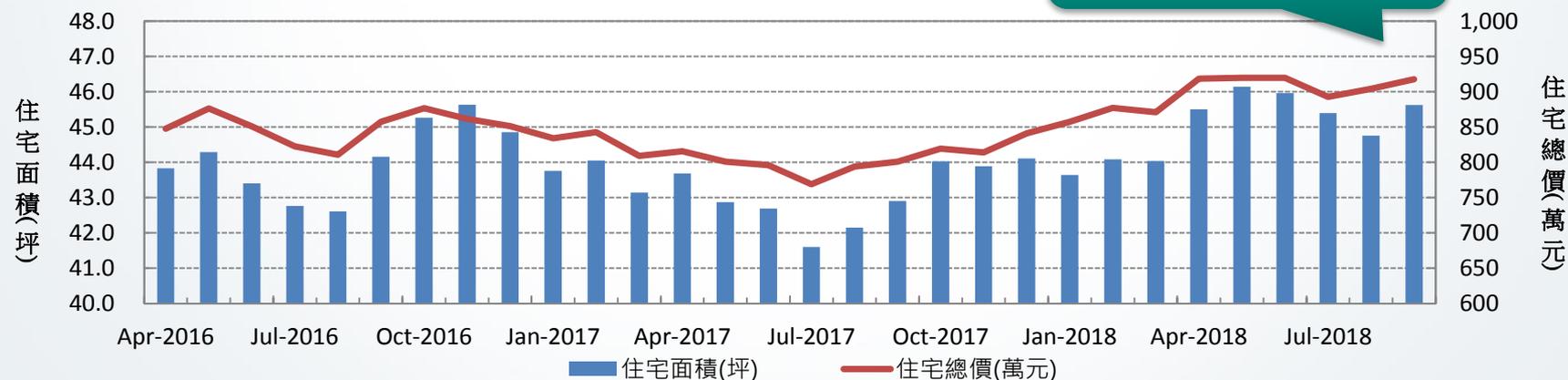
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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



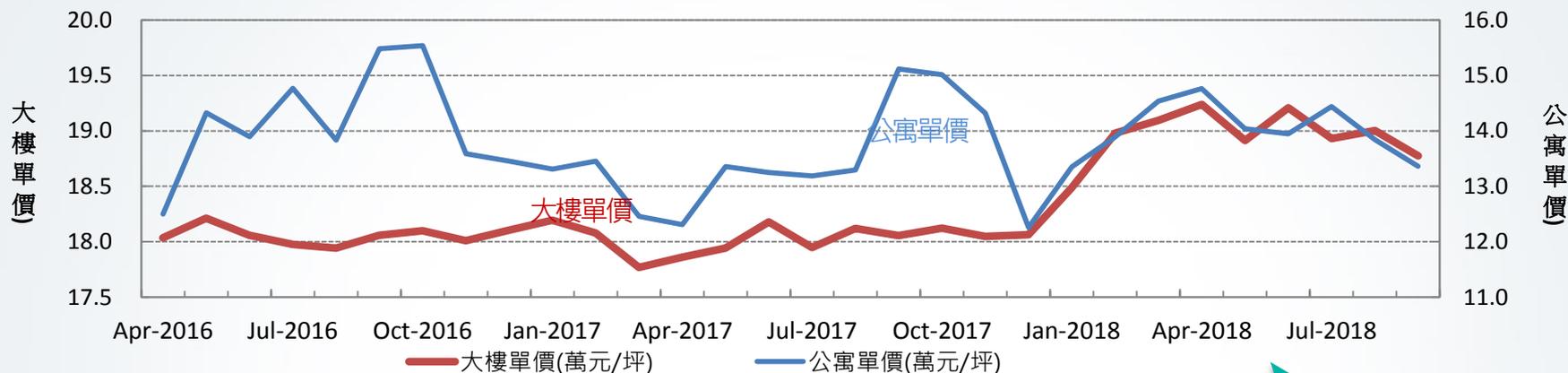
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



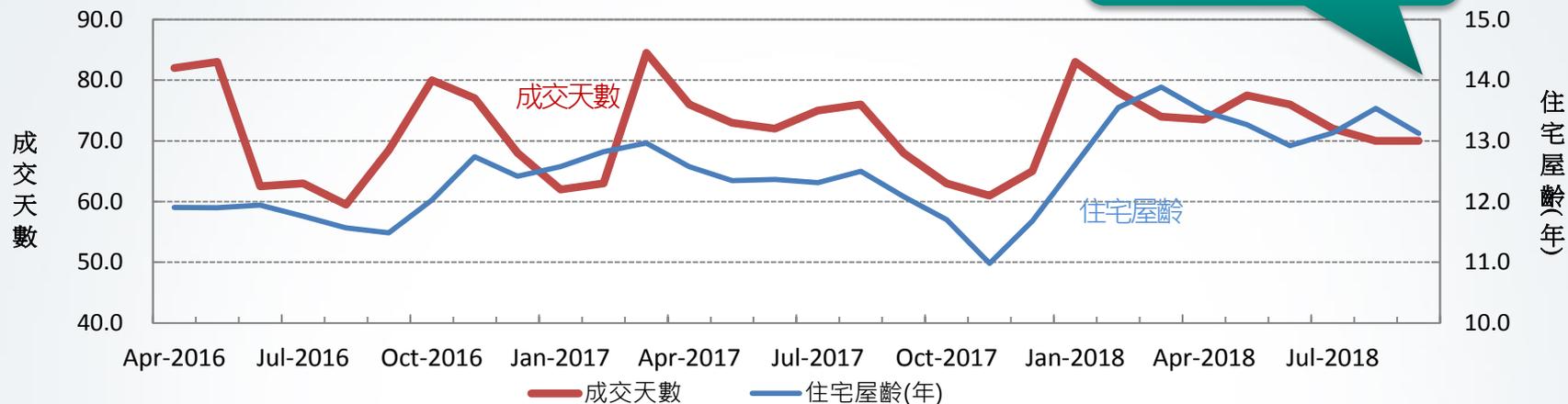
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2017年10月	58.0	14.7	44.0	819	15.0	18.1	18.0
2017年11月	54.5	14.8	43.9	814	14.3	18.0	17.9
2017年12月	56.0	15.0	44.1	841	12.3	18.1	17.9
2018年1月	55.0	14.9	43.6	858	13.4	18.5	18.2
2018年2月	54.0	14.8	44.1	877	13.9	19.0	18.7
2018年3月	55.5	14.7	44.0	871	14.5	19.1	18.9
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

住宅單價
略減至18.7萬/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

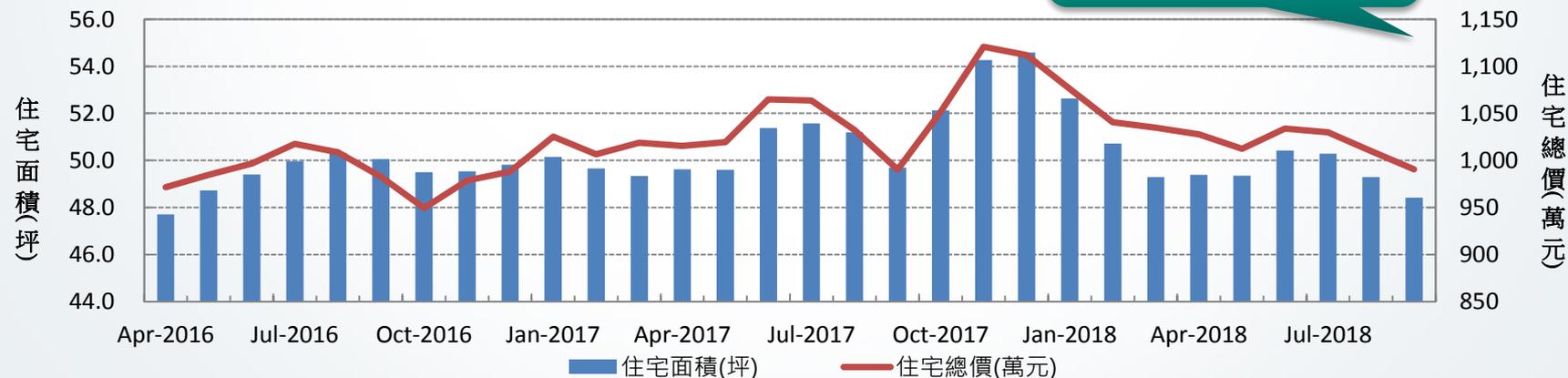
新竹地區住宅市場分析

住宅市場交易指標



猶豫期小幅縮短
季減6天

住宅市場成交總價與面積



平均面積季減4%
總價跌破千萬大關

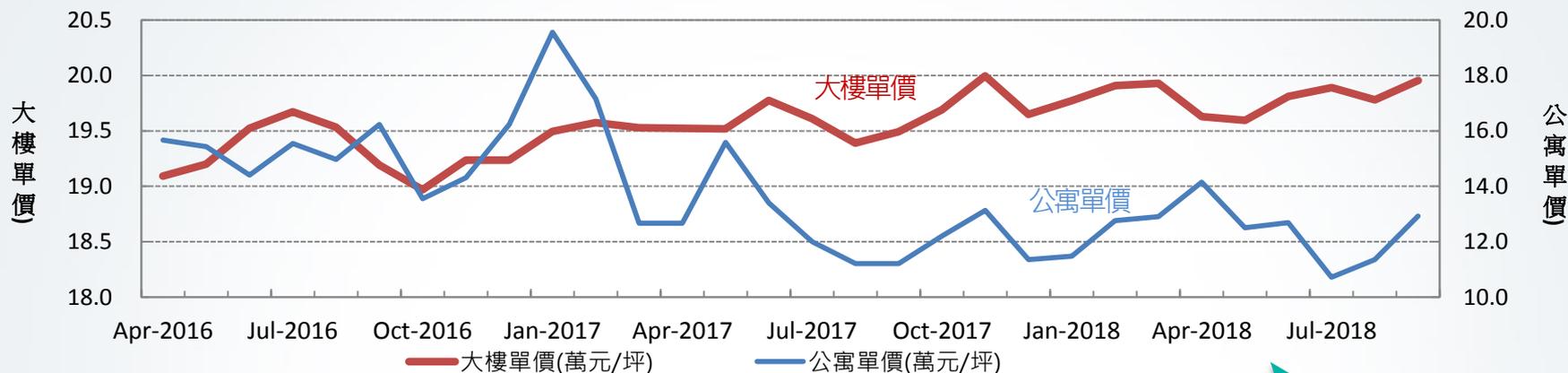
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



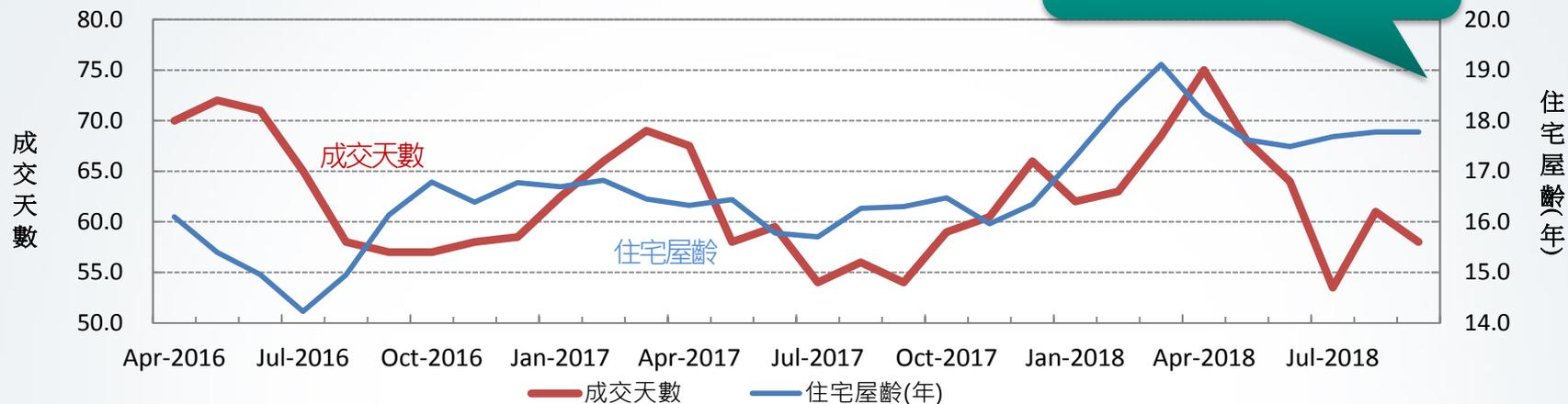
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2017年10月	63.0	11.7	52.1	1,051	12.2	19.7	19.4
2017年11月	61.0	11.0	54.3	1,121	13.1	20.0	19.9
2017年12月	65.0	11.7	54.6	1,112	11.4	19.6	19.4
2018年1月	83.0	12.6	52.6	1,076	11.5	19.8	19.5
2018年2月	78.0	13.6	50.7	1,041	12.8	19.9	19.5
2018年3月	74.0	13.9	49.3	1,035	12.9	19.9	19.6
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

住宅單價
季增0.9個百分點

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



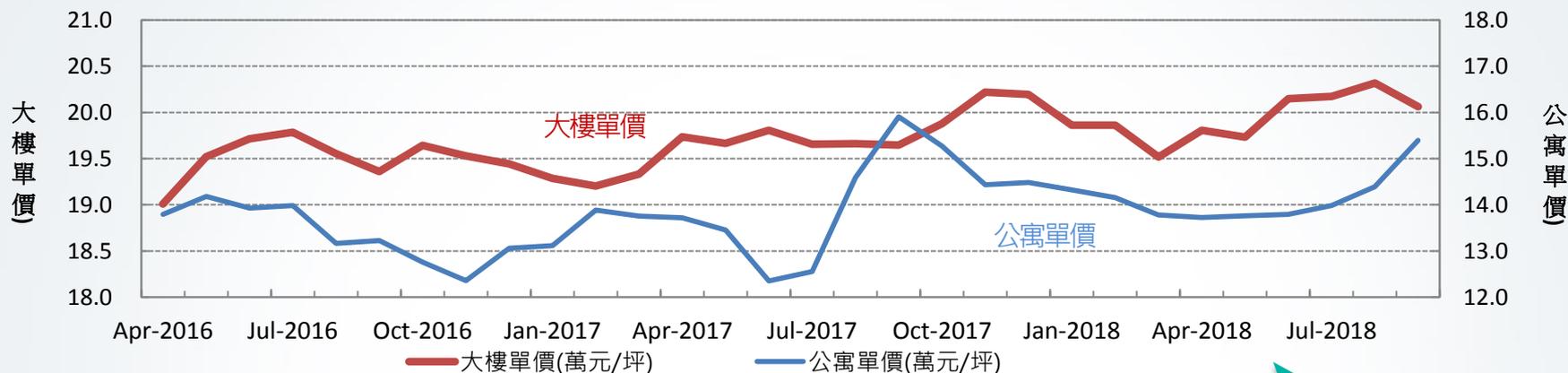
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



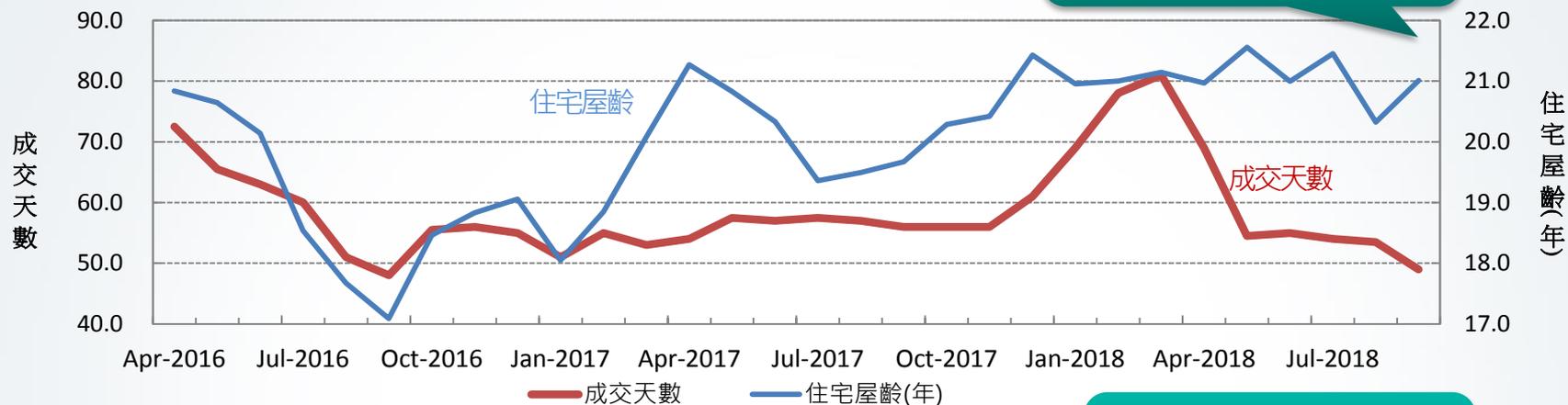
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2017年10月	59.0	16.5	43.7	938	15.3	19.9	19.6
2017年11月	60.5	16.0	45.4	987	14.4	20.2	20.0
2017年12月	66.0	16.3	44.3	967	14.5	20.2	19.9
2018年1月	62.0	17.3	43.2	938	14.3	19.9	19.6
2018年2月	63.0	18.3	42.7	939	14.2	19.9	19.4
2018年3月	68.5	19.1	42.7	947	13.8	19.5	19.1
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

住宅單價持平
仍為19.8萬/坪

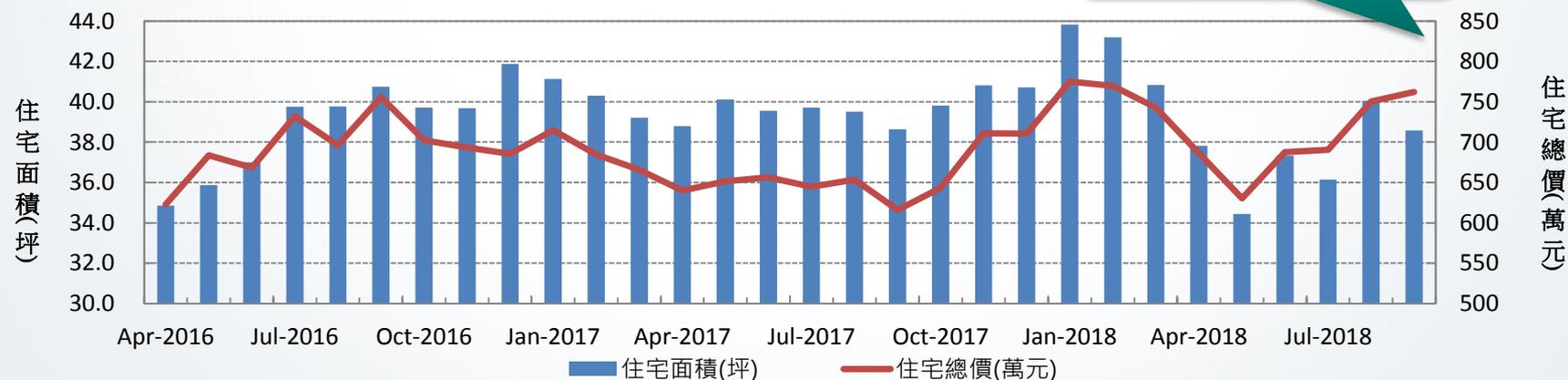
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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

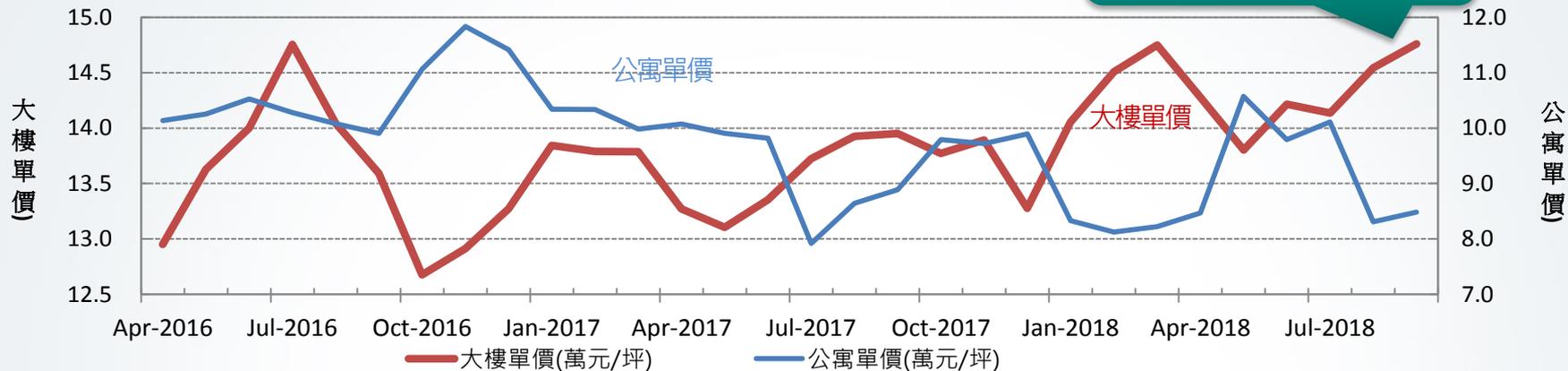
註1：屋齡、成交天數及總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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

住宅單價季增6.6%
均價14.5萬/坪

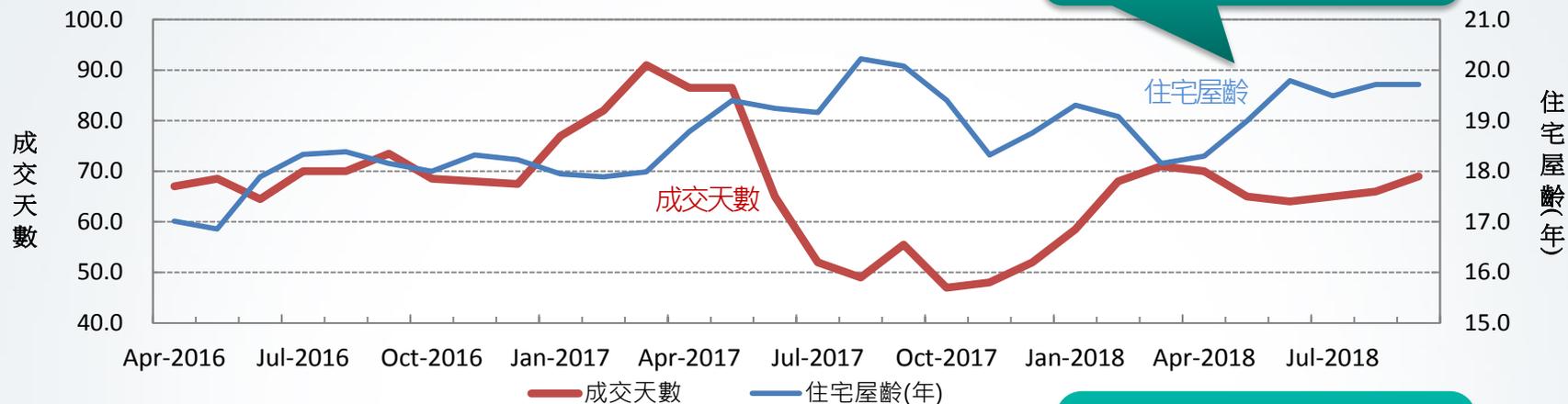


月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2017年10月	56.0	20.3	39.8	643	9.8	13.8	13.5
2017年11月	56.0	20.4	40.8	711	9.7	13.9	13.8
2017年12月	61.0	21.4	40.7	711	9.9	13.3	13.1
2018年1月	69.0	21.0	43.8	775	8.3	14.1	13.8
2018年2月	78.0	21.0	43.2	770	8.1	14.5	14.1
2018年3月	81.0	21.1	40.8	743	8.2	14.7	14.3
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

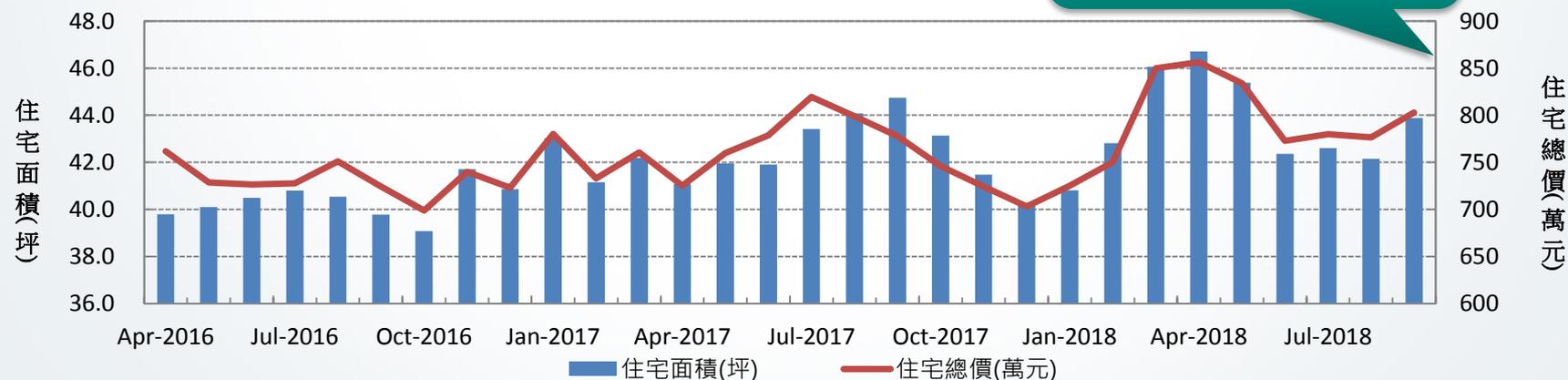
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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



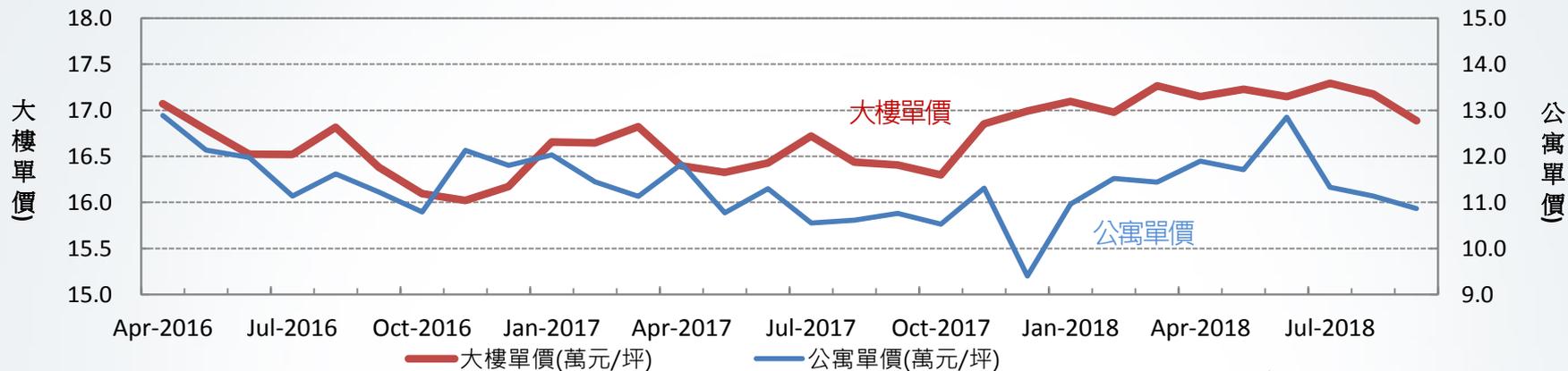
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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)
2017年10月	47.0	19.4	43.1	746	10.5	16.3	15.9
2017年11月	48.0	18.3	41.5	724	11.3	16.9	16.7
2017年12月	52.0	18.8	40.2	703	9.4	17.0	16.7
2018年1月	58.5	19.3	40.8	725	11.0	17.1	16.8
2018年2月	68.0	19.1	42.8	750	11.5	17.0	16.7
2018年3月	71.0	18.2	46.1	850	11.4	17.3	16.9
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

均價小幅下修
來到16.5萬/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

SINYI REAL ESTATE REVIEW

信義房價指數

31



信義房價指數

雙北脫離三年急跌期
過去一年房價回穩

2018年第三季信義房價指數

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2018	Q3	278.04	296.99	304.77	221.34	307.51	258.53	283.98
	Q2	275.93	298.37	307.39	221.39	309.57	257.60	285.55
增減率(qoq)		0.76%	-0.46%	-0.85%	-0.02%	-0.67%	0.36%	-0.55%
2017	Q3	271.57	292.00	295.56	211.59	294.08	257.42	279.62
增減率(yoy)		2.38%	1.71%	3.12%	4.61%	4.57%	0.43%	1.56%

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

2018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
2017	Q3	53.57	35.37	19.92	19.37	18.69	18.44
	Q4	52.81	35.80	19.89	19.42	19.24	18.42
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

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

信義房價指數

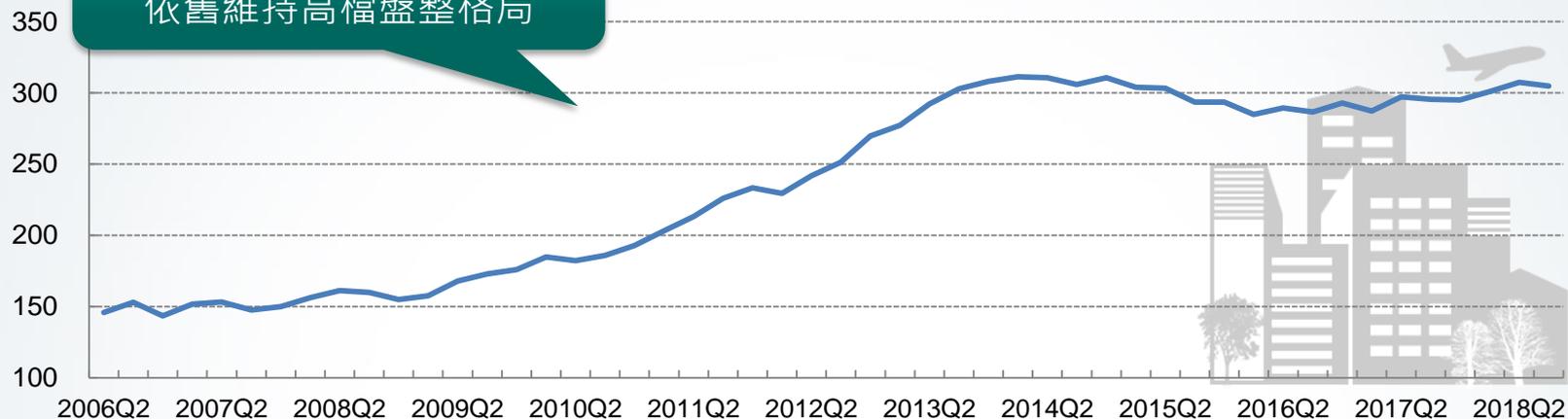


資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

信義房價指數

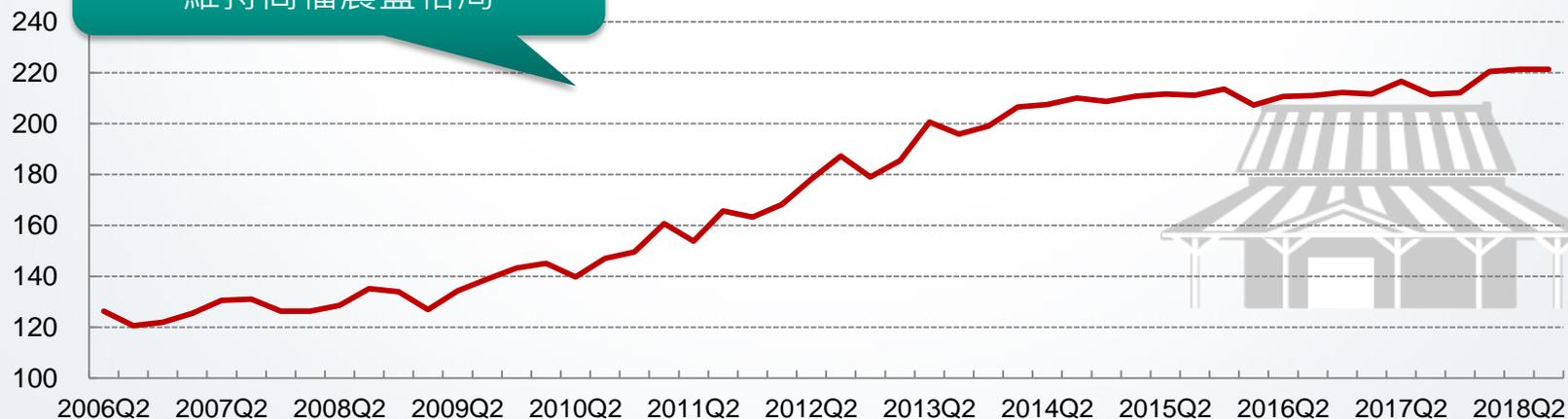
桃園季減0.85%
依舊維持高檔盤整格局

桃園市歷年走勢圖



新竹年增4.6%
維持高檔震盪格局

新竹縣市歷年走勢圖



信義房價指數



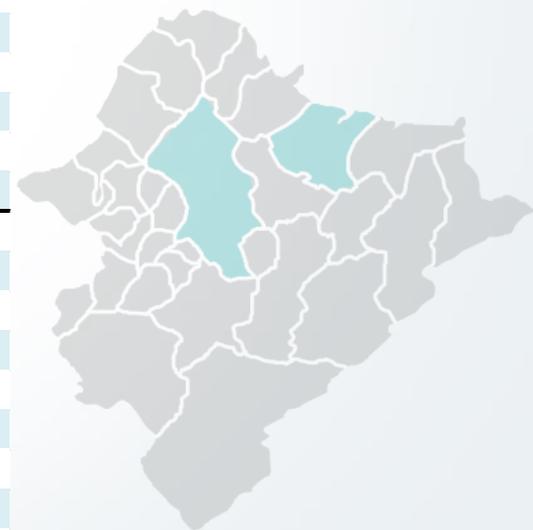
資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

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
2016	10	116.55	-5.7%	129.82	-1.8%	121.83	-4.1%
	11	118.15	-4.1%	128.22	-3.0%	122.15	-3.6%
	12	115.92	-2.7%	128.28	-2.5%	120.83	-2.6%
2017	1	115.64	-2.5%	126.20	-2.7%	119.84	-2.6%
	2	115.26	-3.8%	126.85	-0.9%	119.87	-2.6%
	3	119.21	-1.5%	126.54	-2.6%	122.12	-2.0%
	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%

雙北月指數走勢續穩
正式擺脫修正格局



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

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
2018/07/04	蘋果日報	I	房仲回補人力：家數、僱用人數同創一年多新高	房地產	2018/08/13	經濟日報	I	銀行房貸逾放攀升，金管會訂	房地產
2018/07/16	經濟日報	I	顧立雄看房貸逾放比：目前沒有太大風險	房地產	2018/08/16	經濟日報	I	內政部推包租代管，三箭齊發	房地產
2018/07/17	經濟日報	I	危老屋重建，住戶可零投資	房地產	2018/08/18	工商時報	P	上半年建照核發大爆炸	房地產
2018/07/18	經濟日報	P	5月住宅開工，創四年大量	房地產	2018/08/21	蘋果日報	P	7月外銷訂單增8%，創同期新高	總體經濟
2018/07/21	工商時報	N	國民經濟信心，33月來最悲觀	總體經濟	2018/08/22	經濟日報	I	北市店面交易，西熱東冷	房地產
2018/07/21	工商時報	I	行庫搶房貸客，利率史上次低	房地產	2018/08/31	蘋果日報	I	新版一例一休上路半年 商家怨勞資雙輸	總體經濟
2018/07/21	自由時報	I	6月外銷訂單年減0.1%，7月可望轉正	總體經濟	2018/09/19	中國時報	I	8年5萬戶公宅，柯P坦言會下修	房地產
2018/07/23	經濟日報	I	房市買氣回籠，讓利風止步	房地產	2018/09/18	自由時報	N	美新關稅倒數，中擬祭禁售令反制	總體經濟
2018/07/03	自由日報	I	味全三重廠土地，轉讓給茂德建設整合	房地產	2018/09/21	經濟日報	P	8月外銷訂單增7%，超預期	總體經濟
2018/07/05	自由時報	I	有房斯有財，台48%GDP押不動產	房地產	2018/09/06	工商時報	I	拆房貸寬限期炸彈，八大行庫出招	房地產
2018/07/06	工商時報	I	日本信義：日本房價透明，不怕抬價，外國人詢價與當地客戶一	房地產	2018/09/10	經濟日報	I	銀行搶房貸，利率下殺	房地產
2018/07/06	工商時報	I	住展房市風向球，連閃4黃藍燈	房地產	2018/08/26	自由時報	P	房價指數佐證，房市已走出谷底	房地產
2018/07/10	經濟日報	I	歐QE退場，不受貿易戰影響	總體經濟	2018/08/31	經濟日報	I	餘屋去化，房市多空關鍵，	房地產
2018/07/10	蘋果日報	I	房市交易王，板橋爆冷稱冠	房地產	2018/09/20	蘋果日報	I	貿易戰，台商迴游搶地，北台工業地漲4成	房地產
2018/07/11	經濟日報	N	雙北上半年家戶購屋比，升高	房地產	2018/08/23	工商時報	P	建商搶地，土融貸款年增千億	房地產
2018/07/13	經濟日報	P	信合社授信，將釋出千億元活水	房地產	2018/08/23	自由時報	I	畢業生求職，7月失業率升至3.81%	總體經濟
2018/07/13	經濟日報	I	貿易戰效應，國銀房貸擬壓力測試	房地產	2018/08/24	工商時報	P	5大銀行新房貸利率，續創次低	房地產
2018/07/16	工商時報	I	內政部調查，六都地價，台北市跌幅最大	房地產	2018/08/31	經濟日報	I	北台房市，今年案量再衝高	房地產
2018/07/17	經濟日報	I	陶朱隱園年底公開，一戶18億	房地產	2018/09/04	經濟日報	I	貿易戰衝擊，歐亞PMI疲軟	總體經濟
2018/07/18	經濟日報	P	建商看房市，信心回溫	房地產	2018/09/04	聯合報	I	未來12個月美元強勢最後一波，亞幣小心要貶4%	總體經濟
2018/07/20	工商時報	N	寶慶大，北市新成屋案數創新高	房地產	2018/09/05	工商時報	P	看好房市谷底復甦，合庫土建融全面解禁	房地產
2018/08/12	自由時報	I	容獎多10%，都更切割走危老快車道	房地產	2018/09/05	經濟日報	I	原油供應拉緊報，油價飆	總體經濟
2018/08/18	自由時報	I	今年經濟成長率，上調至2.69%	總體經濟	2018/09/06	經濟日報	I	外資提款，8月淨匯出23億美元	總體經濟
2018/08/19	工商時報	I	台經院：景氣正緩步下行	總體經濟	2018/09/07	工商時報	N	民俗月休眠，8月住展風向球轉藍燈	房地產
2018/08/22	工商時報	P	國泰金調查，台股未來半年，庶民信心回升	總體經濟	2018/09/11	自由時報	N	新建待售餘屋高水位，全台7.5萬宅	房地產
2018/07/25	工商時報	P	6月房貸、土建融餘額，雙創新高	房地產	2018/09/11	蘋果日報	I	江翠北側、央北供給助益大，928新北案量暴衝1.47倍	房地產
2018/07/31	經濟日報	I	寬鬆貨幣退場，擴張財政來了	總體經濟	2018/09/12	工商時報	I	賴揆指示...速啟動台中精機園區第三期	總體經濟
2018/08/20	工商時報	I	控風險，銀行房貸鑑價趨保守	房地產	2018/09/13	工商時報	I	公股銀組國家隊，爭公教房貸大餅	房地產
2018/08/02	經濟日報	P	觸底回溫，仲介業前4月營收近4年最佳	房地產	2018/09/17	工商時報	N	住客率慘跌，5成民宿待價沽	房地產
2018/08/21	工商時報	N	上半年使照核發，10年最大量	房地產	2018/09/20	自由時報	I	租金補貼申請逾7.3萬戶，歷年新高	房地產
2018/07/24	工商時報	I	房市添變數？高雄2年內新成屋衝1.5萬戶	房地產	2018/09/21	工商時報	I	聯準會篤定升息，外資買盤轉進金融股	總體經濟
2018/07/26	工商時報	I	台經院：製造業看下半年，有懸念	總體經濟	2018/09/21	工商時報	I	建商避選舉...928檔熱度不如329、520	房地產
2018/07/26	經濟日報	I	萬華土地賣出5.4億元，都是危老條例的威力	房地產	2018/09/21	聯合報	I	減稅減過頭，扣除額稅改暫緩	總體經濟
2018/07/27	經濟日報	I	對岸來台買房，上半年僅36戶	房地產	2018/09/25	經濟日報	I	六都空屋率，新北土城4.55%最低	房地產
2018/07/27	自由時報	I	建商不讓，民眾不買，北台灣建案價格陷僵固	房地產	2018/09/25	經濟日報	I	陸客不來，銀聯卡消費蒸發528億	總體經濟
2018/07/31	工商時報	P	全台預售新屋，漲回前波高點	房地產	2018/09/27	經濟日報	I	Fed升息1碼，刪除「寬鬆」措辭，非鴿派信號	總體經濟
2018/08/02	經濟日報	I	北市買房，得15年不吃喝	房地產	2018/09/27	經濟日報	I	8月房產、建築貸款，雙雙創高	房地產
2018/08/05	經濟日報	I	六都買賣移轉棟數，微增5%	房地產	2018/09/28	經濟日報	I	央行利率連9凍，全年經濟成長率預測值上調為2.73%	總體經濟
2018/08/08	經濟日報	N	重要民生物資、外食費，漲幅衝上逾三年新高	總體經濟	2018/09/28	經濟日報	P	近20年首見！外商：明年商辦空置率降至5%	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、林健仔
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

