

# SINYI REAL ESTATE REVIEW

Q1受到打炒房政策推行、本土疫情擴散、俄烏戰爭加劇、利率啟動調升以及通膨疑慮等諸多利空因素影響，房市信心雖小幅降溫，惟產業投資依舊暢旺，自住需求仍然穩健，交易量縮但價格仍有支撐，以新竹縣市累積增幅最高。房市景氣已達到高峰期，朝向價漲量平，走勢仍將維持正面樂觀，未來需密切關注升息的幅度。



 信義房屋 不動產企研室  
**信義不動產評論**

2022  
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

由於新興科技應用需求續強、供應鏈缺料狀況緩解，以及國際原物料價格仍處高檔，外銷訂單持續亮眼，寫下連25個月正成長，總計2022年首季訂單達1731.3億美元，創歷年同季新高，年增幅為16.2%。內需方面，僅管防疫管制放寬，且有政府振興方案挹注，但物價高漲且消費娛樂尚未回溫，民間消費疲弱。2022Q1經濟成長率概估值為3.06%，較上季滑落。景氣指標連續三個月下滑，3月轉綠燈，綜合判斷分數31分，領先與同時指標連續六個月下跌，顯示景氣擴張力道趨緩。資金方面，全球市場資金受聯準會升息壓力影響將持續緊縮，國內持續實行疫情紓困方案，Q1M1B及M2年增率分別為10.92%及8.11%，資金仍相當充沛。股市方面，受到聯準會預計減少購債與加快升息腳步的訊息影響，台股首季起即波動劇烈，失守萬八關卡。爾後隨著疫情擴散、聯準會啟動緊縮政策以及俄烏戰爭爆發，台股一度跌落17000點以下，直至美、台央行升息，甩開不確定性干擾，金融市場表現強勁，美國科技龍頭反彈帶動，推升台股大盤上揚反攻17,500點之上。最終季線下跌525.37點，以17693.47點作收。



受到2021年底打炒房政策干擾，再加上本土疫情開始蔓延，2022年初買氣一度收縮，直至春節長假才一度強勁回流；爾後再加上俄烏戰爭延長，以及國內外股市震盪等諸多利空因素干擾，買氣走弱，但仍有去年Q4高點的九成水準，反映需求面仍佳。2022Q1全台移轉量為8.48萬棟，較上季減少14.6%，仍比去年同期增加5%，六都均同步量縮。Q1全台房價仍有支撐，其中新竹縣市受科技產業持續暢旺的帶動下，季漲10.94%，連續三季正成長。Q1建照量較Q4減少約12.4%，以台中市減幅最多近四成，整體來看受到原物料上漲以及政府打炒房政策的影響，建商推案漸趨於保守。房市景氣已達到高峰期，朝向價漲量平，打炒房政策對自住影響有限，未來需要關注的是升息幅度，短期房市信心小幅降溫，但產業投資仍然暢旺，自住需求仍然穩健，房市走勢仍將維持正面樂觀。

SINYI REAL ESTATE REVIEW

# 總體經濟指標

03

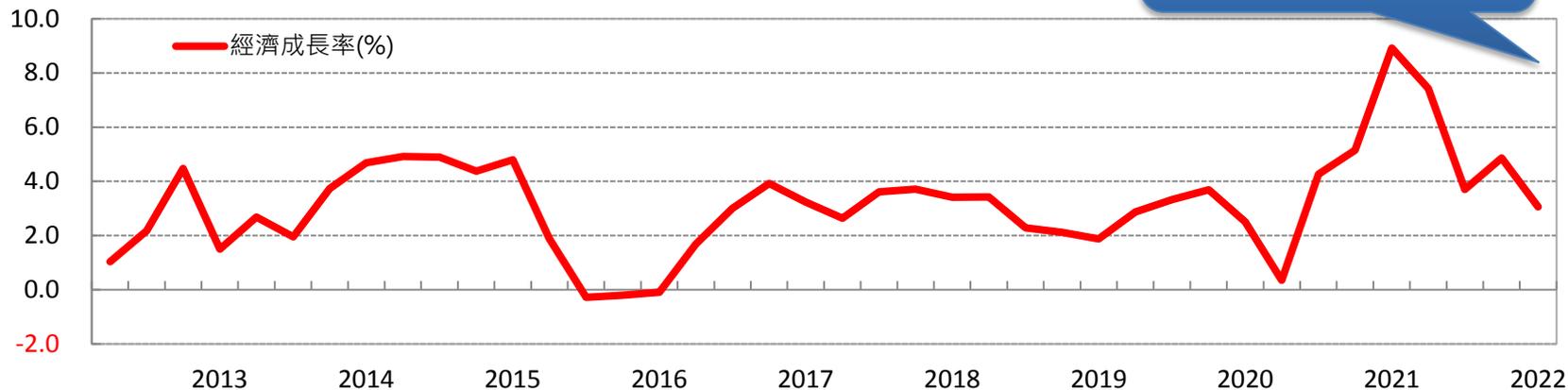


# 總體經濟指標

出口及投資熱絡，穩住經濟成長動能，2022經濟成長率概估調整為4.43%

資料來源：行政院主計總處

## 經濟情勢



資料來源：行政院國家發展委員會

## 景氣指標

領先與同時指標連續六個月下跌，顯示國內景氣擴張力道趨緩。

轉向

穩定

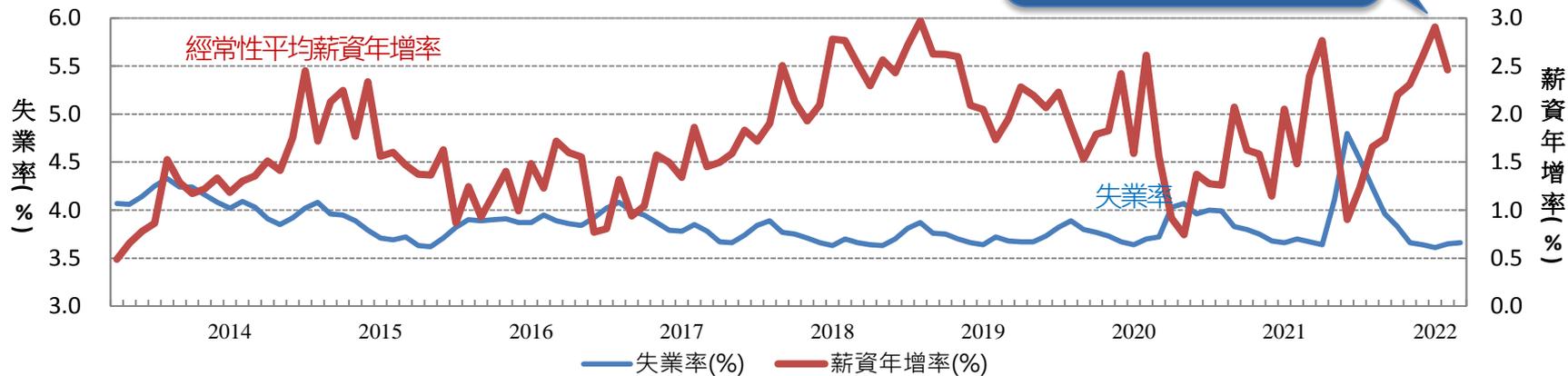


# 總體經濟指標

資料來源：行政院主計總處

## 就業情形

受年後轉職潮影響，Q1  
失業率持續緩升。



資料來源：行政院主計總處

## 物價波動

Q1 CPI季增0.6%、  
WPI季增3.2%

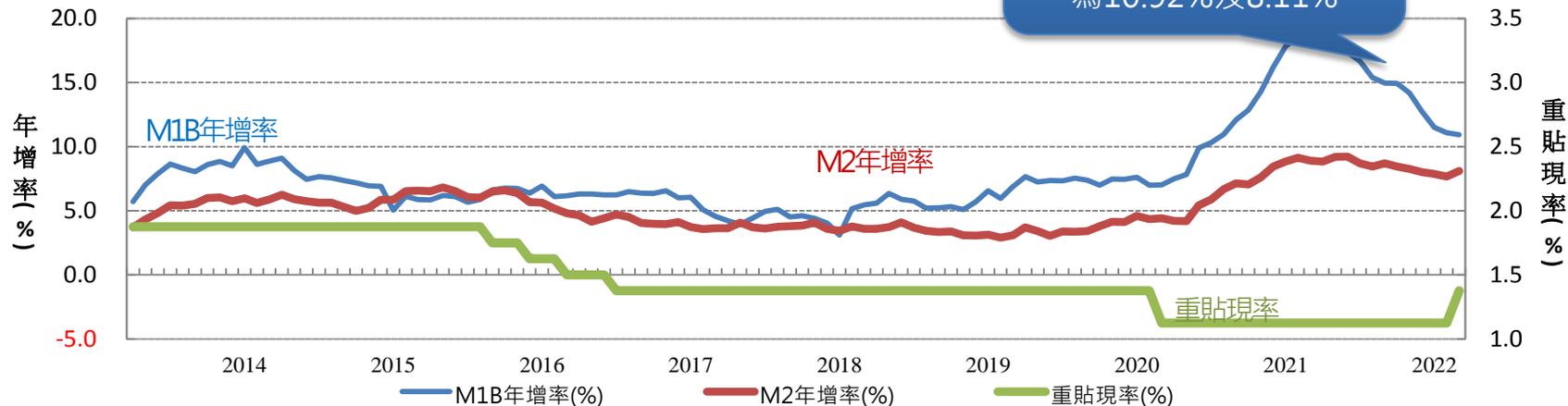


# 總體經濟指標

資料來源：中央銀行

## 貨幣供給

資金仍屬寬鬆，  
Q1M1B及M2年增率分別  
為10.92%及8.11%



資料來源：經濟部統計處

## 對外貿易

外銷訂單連25紅，  
Q1創同季新高



# 總體經濟指標

## 台股走勢

台股高點震盪，  
Q1季減 525.37點

資料來源：台灣證券交易所



SINYI REAL ESTATE REVIEW

# 房地產產業指標

08

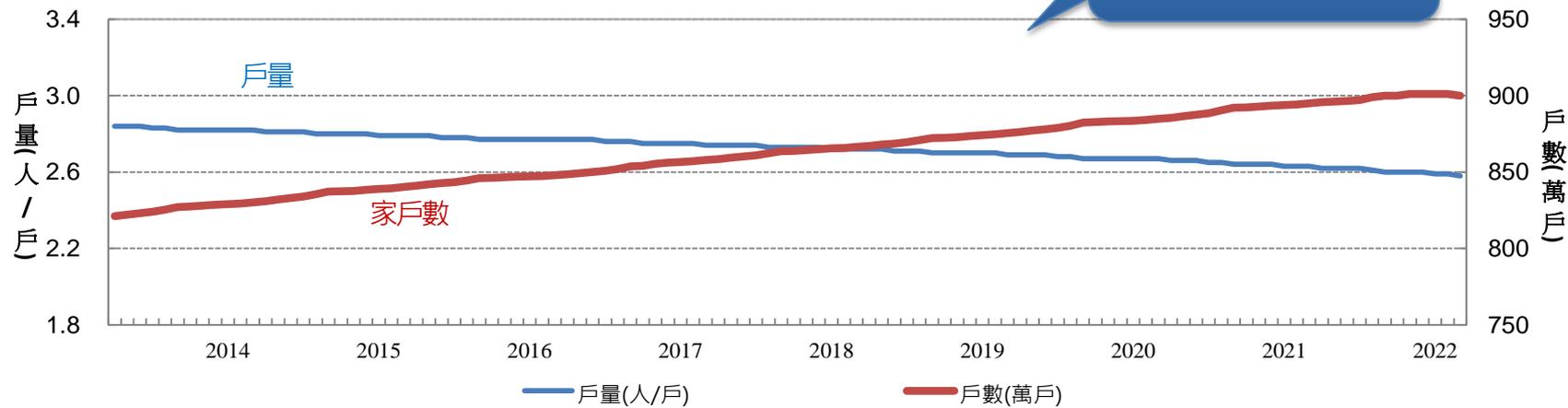


# 房地產產業指標

資料來源：內政統計月報

## 家庭戶數及戶量

家戶數增長趨緩  
單戶人口下滑加速



資料來源：中央銀行

## 房貸利率及金額

受到打炒房、升息等利空  
因素影響，Q1五大銀行新  
承做房貸季減15.9%



# 房地產產業指標

## 住宅建造執照核發

南臺灣受惠產業擴廠，建商推案信心十足，台南市年增高達近五成左右。

住宅建造執照核發 (第一季)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
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
2020	2,982	4,373	5,705	8,265	2,580	3,336	34,923
2021	2,665	7,541	6,007	10,875	3,409	4,240	45,547
2022	3,626	4,813	5,826	5,771	5,095	5,300	39,220
2021 vs 2022	36.1%	-36.2%	-3.0%	-46.9%	49.5%	25.0%	-13.9%

資料來源：內政統計月報

## 住宅使用執照核發

重劃區開發與雙北移居人口效應，促使桃園市跳躍增長，2022年增突破2.5倍。

住宅使用執照核發 (第一季)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
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
2020	930	2,427	2,610	2,915	2,547	3,742	20,342
2021	1,483	3,771	1,215	2,564	4,009	3,143	23,599
2022	1,662	4,594	4,491	4,553	2,096	3,989	26,862
2021 vs 2022	12.1%	21.8%	269.6%	77.6%	-47.7%	26.9%	13.8%

資料來源：內政統計月報

# 房地產產業指標

疫情趨緩，遞延買盤出籠，  
Q4買賣移轉逾9.9萬棟，季  
增34.7%，年增5%

## 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
2020 Q4	9,222	18,004	12,505	15,441	6,181	11,241	94,578
2021 Q1	7,825	15,233	11,318	12,630	5,525	9,626	80,752
2021 Q2	8,678	18,483	11,892	12,920	7,923	12,405	94,314
2021 Q3	6,371	14,107	9,739	9,598	6,640	9,271	73,734
2021 Q4	8,027	20,472	13,882	14,842	6,664	13,595	99,315
2022 Q1	7,835	16,594	11,338	12,740	6,091	10,323	84,776
對上一季	-2.4%	-18.9%	-18.3%	-14.2%	-8.6%	-24.1%	-14.6%
對去年同期	0.1%	8.9%	0.2%	0.9%	10.2%	7.2%	5.0%

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
2020 Q4	2,078	6,543	4,644	7,324	2,534	4,820	36,591
2021 Q1	1,206	3,932	3,754	3,585	2,383	4,240	28,231
2021 Q2	1,105	4,573	4,236	2,949	4,442	3,486	29,528
2021 Q3	1,232	5,832	4,525	4,922	3,428	4,332	33,362
2021 Q4	1,436	5,185	5,922	6,714	2,739	2,924	34,655
2022 Q1	2,393	5,484	4,844	4,707	3,017	2,945	32,091
對上一季	66.6%	5.8%	-18.2%	-29.9%	10.1%	0.7%	-7.4%
對去年同期	98.4%	39.5%	29.0%	31.3%	26.6%	-30.5%	13.7%

資料來源：內政統計月報

SINYI REAL ESTATE REVIEW

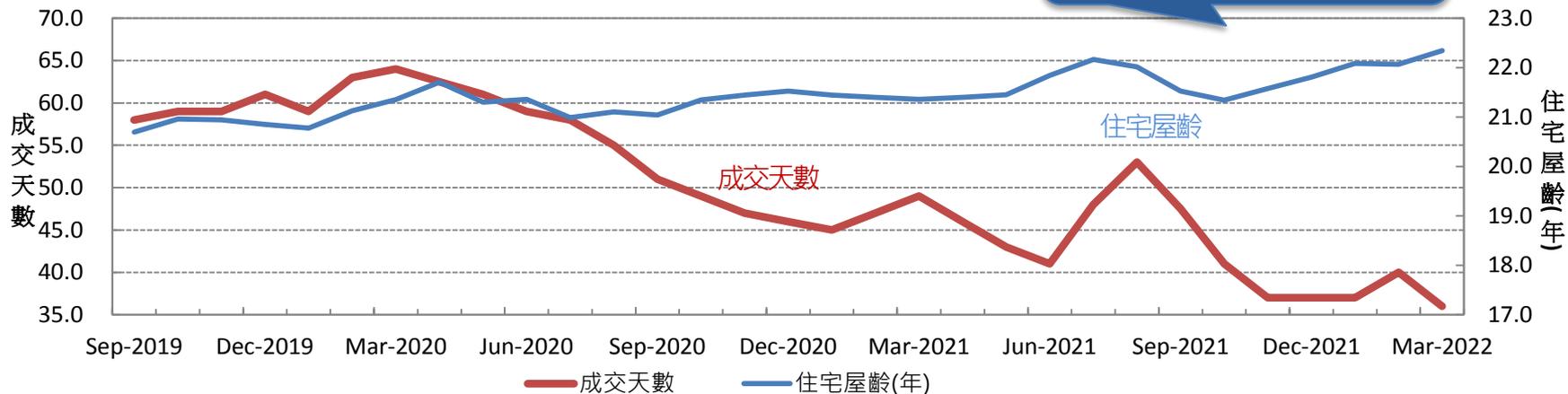
# 住宅市場分析

12

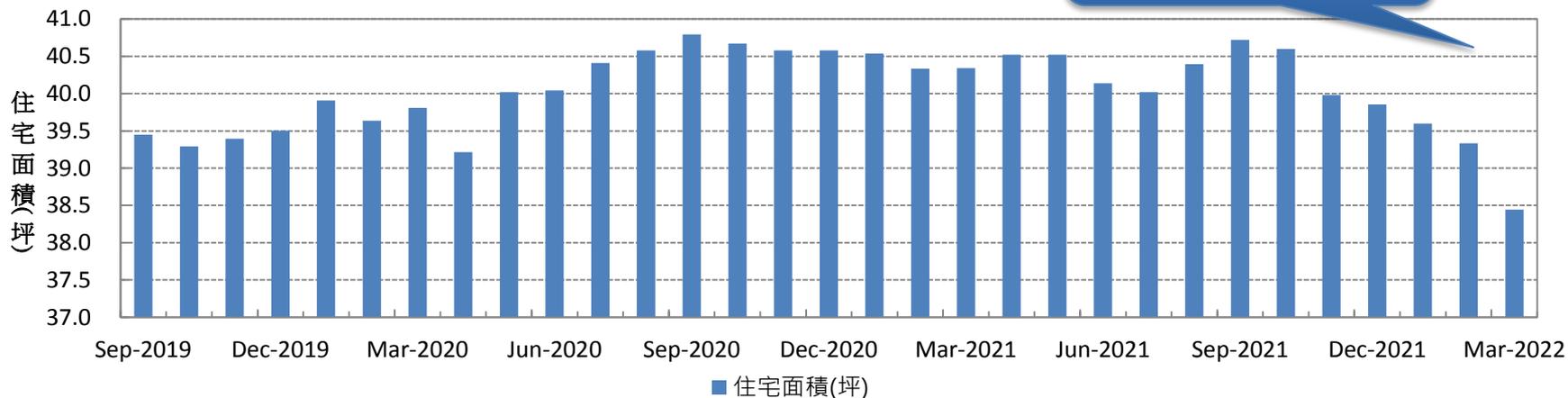


# 台灣都會區住宅市場分析

## 住宅市場交易指標



## 住宅市場成交面積



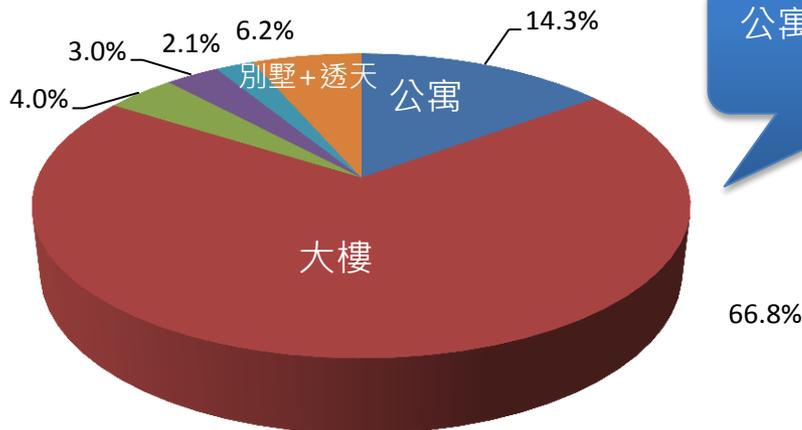
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



公寓季增0.2% · 大樓  
季減0.4%

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 近一年交易指標

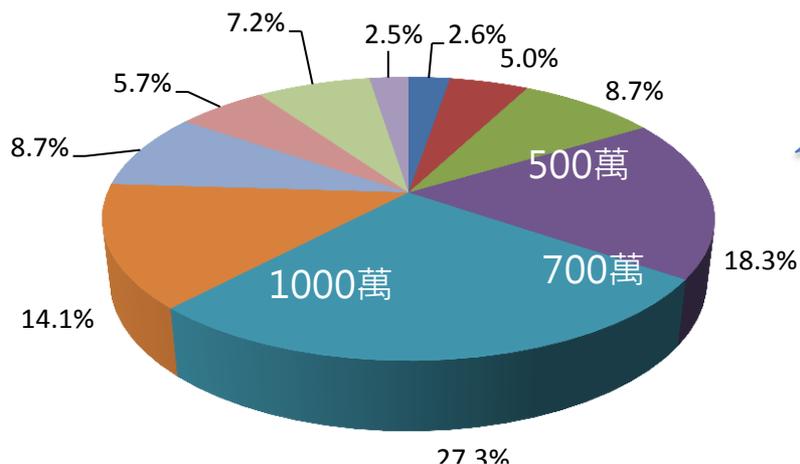
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)
2021年4月	46.0	21.4	40.5
2021年5月	43.0	21.4	40.5
2021年6月	41.0	21.8	40.1
2021年7月	48.0	22.2	40.0
2021年8月	53.0	22.0	40.4
2021年9月	47.5	21.5	40.7
2021年10月	41.0	21.3	40.6
2021年11月	37.0	21.6	40.0
2021年12月	37.0	21.8	39.9
2022年1月	37.0	22.1	39.6
2022年2月	40.0	22.1	39.3
2022年3月	36.0	22.3	38.4

## 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
2021年4月	14.1%	66.9%	3.8%	2.9%	2.1%	6.6%
2021年5月	14.1%	66.5%	3.8%	2.8%	2.2%	6.8%
2021年6月	14.3%	65.8%	3.6%	2.6%	2.2%	6.9%
2021年7月	13.9%	63.7%	3.6%	2.8%	2.8%	7.4%
2021年8月	14.4%	64.9%	3.3%	2.7%	2.7%	6.7%
2021年9月	13.5%	66.9%	3.3%	2.7%	2.6%	6.5%
2021年10月	13.6%	68.9%	3.1%	2.4%	2.1%	6.0%
2021年11月	13.6%	68.6%	3.3%	2.6%	2.0%	6.1%
2021年12月	14.1%	67.9%	3.6%	2.7%	1.8%	6.0%
2022年1月	14.3%	66.4%	4.2%	3.0%	1.8%	6.0%
2022年2月	14.1%	66.4%	4.4%	3.1%	2.1%	6.0%
2022年3月	14.3%	66.8%	4.0%	3.0%	2.1%	6.2%

# 台灣都會區住宅市場分析

## 住宅成屋市場總價分布



中高端需求持平，  
2000萬以上比重  
季增0.5%

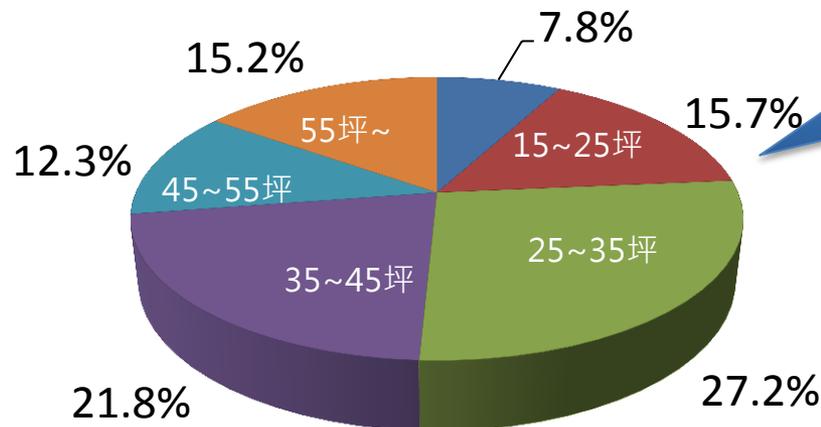
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室  
註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、別墅及透天厝等住宅產品，並排除預售物件

## 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
2021年4月	2.9%	5.7%	10.6%	20.4%	25.0%	14.8%	7.8%	4.9%	6.1%	1.8%
2021年5月	2.7%	5.4%	10.8%	20.1%	24.5%	15.3%	8.3%	4.8%	6.0%	2.0%
2021年6月	2.9%	5.9%	11.8%	20.6%	24.1%	13.8%	8.3%	4.3%	6.4%	1.9%
2021年7月	3.5%	6.9%	12.0%	20.5%	24.2%	12.9%	7.6%	4.2%	5.8%	2.4%
2021年8月	3.1%	7.0%	11.3%	19.6%	25.4%	13.0%	7.4%	4.5%	6.4%	2.4%
2021年9月	2.8%	6.4%	10.2%	18.9%	26.1%	14.2%	7.7%	4.7%	6.7%	2.3%
2021年10月	2.1%	5.5%	9.6%	19.4%	26.7%	14.9%	7.9%	4.8%	7.1%	1.9%
2021年11月	2.1%	5.2%	9.1%	20.1%	26.8%	14.7%	8.2%	4.8%	7.3%	1.9%
2021年12月	1.9%	5.0%	8.7%	19.9%	27.0%	14.6%	8.1%	5.1%	7.6%	2.1%
2022年1月	2.3%	5.1%	8.6%	19.1%	26.6%	13.7%	8.7%	5.7%	7.8%	2.4%
2022年2月	2.8%	5.3%	8.5%	18.7%	26.4%	14.2%	8.2%	5.5%	7.8%	2.5%
2022年3月	2.6%	5.0%	8.7%	18.3%	27.3%	14.1%	8.7%	5.7%	7.2%	2.5%

# 台灣都會區住宅市場分析

## 住宅成屋市場成交面積分布

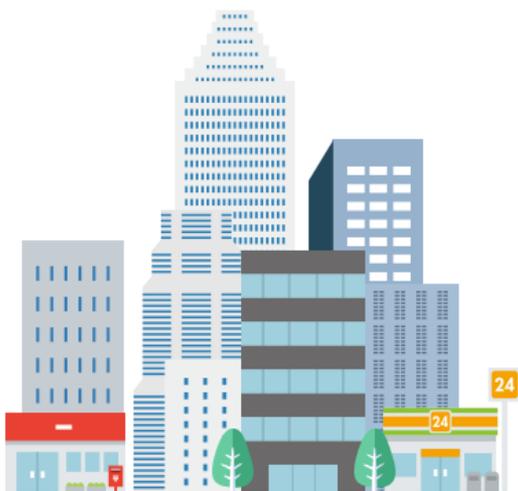


銷售主力需求平穩  
25~45坪住宅  
交易佔49%

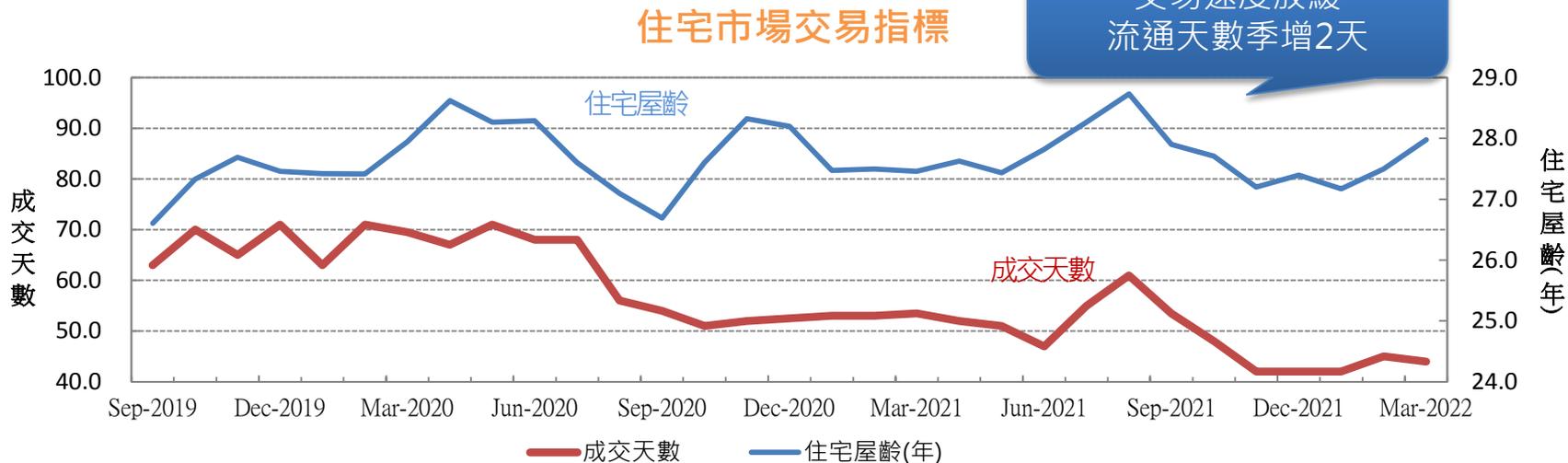
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室  
註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、別墅及透天厝等住宅產品，並排除預售物件

## 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~
2021年4月	6.8%	14.8%	23.6%	22.7%	15.0%	17.3%
2021年5月	6.8%	14.4%	24.1%	22.6%	14.3%	17.7%
2021年6月	7.6%	14.7%	24.4%	21.6%	14.3%	17.4%
2021年7月	8.0%	14.0%	26.2%	20.5%	13.6%	17.6%
2021年8月	8.0%	13.6%	25.5%	20.7%	14.8%	17.5%
2021年9月	7.5%	13.1%	25.1%	21.7%	15.1%	17.5%
2021年10月	6.7%	13.4%	24.6%	23.0%	15.2%	17.0%
2021年11月	6.6%	14.1%	25.2%	22.8%	14.9%	16.3%
2021年12月	6.8%	15.0%	25.1%	21.8%	14.7%	16.6%
2022年1月	7.0%	15.4%	26.4%	20.6%	14.1%	16.5%
2022年2月	7.8%	15.5%	26.2%	21.0%	13.3%	16.2%
2022年3月	7.8%	15.7%	27.2%	21.8%	12.3%	15.2%



# 台北市住宅市場分析



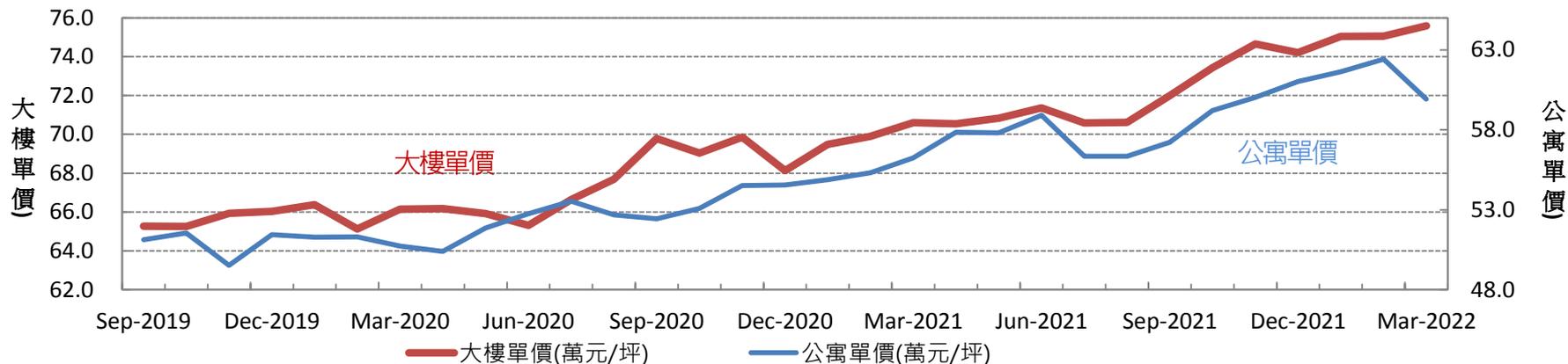
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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

# 台北市住宅市場分析

## 成交均價變化



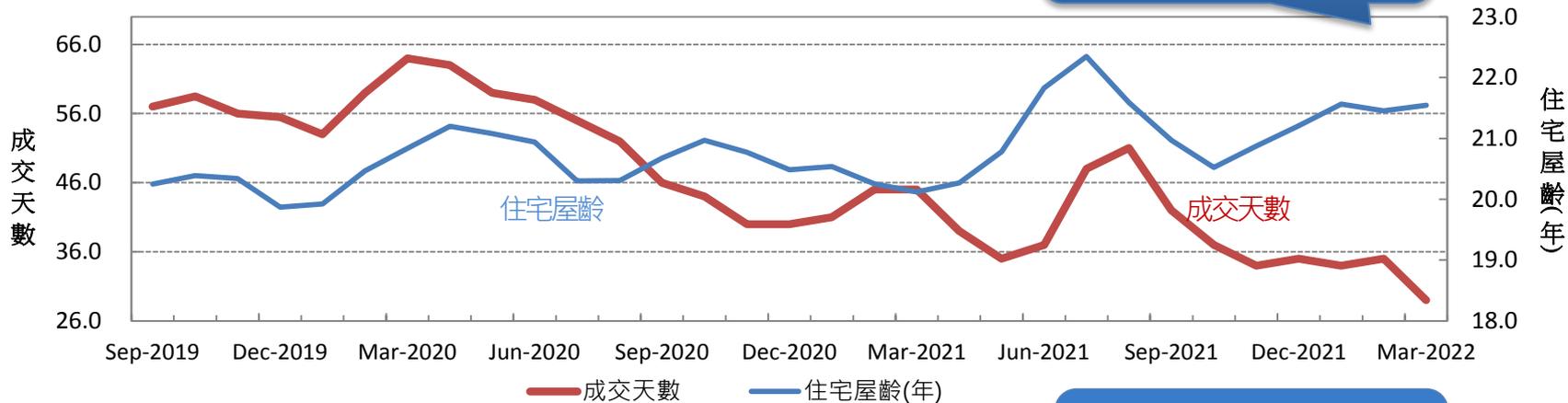
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2021年4月	52.0	27.6	36.0	2,405	57.8	70.5	67.7
2021年5月	51.0	27.4	35.8	2,409	57.8	70.8	68.0
2021年6月	47.0	27.8	36.3	2,516	58.9	71.4	68.7
2021年7月	55.0	28.3	37.8	2,638	56.4	70.6	67.4
2021年8月	61.0	28.7	38.1	2,683	56.3	70.6	67.2
2021年9月	53.5	27.9	37.5	2,629	57.2	72.0	68.7
2021年10月	48.0	27.7	36.6	2,572	59.2	73.4	70.4
2021年11月	42.0	27.2	35.7	2,508	60.0	74.7	71.8
2021年12月	42.0	27.4	35.9	2,505	61.0	74.2	71.7
2022年1月	42.0	27.2	36.2	2,576	61.6	75.0	72.5
2022年2月	45.0	27.5	36.2	2,588	62.4	75.1	72.6
2022年3月	44.0	28.0	35.0	2,489	59.9	75.6	72.4

住宅單價上漲  
每坪季增0.7萬元

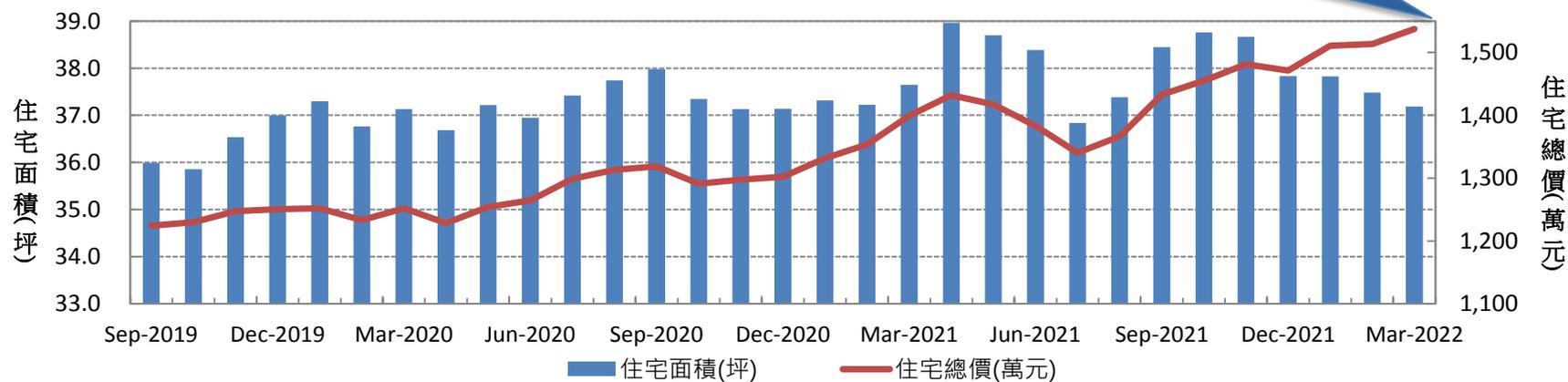
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室  
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅  
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

# 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



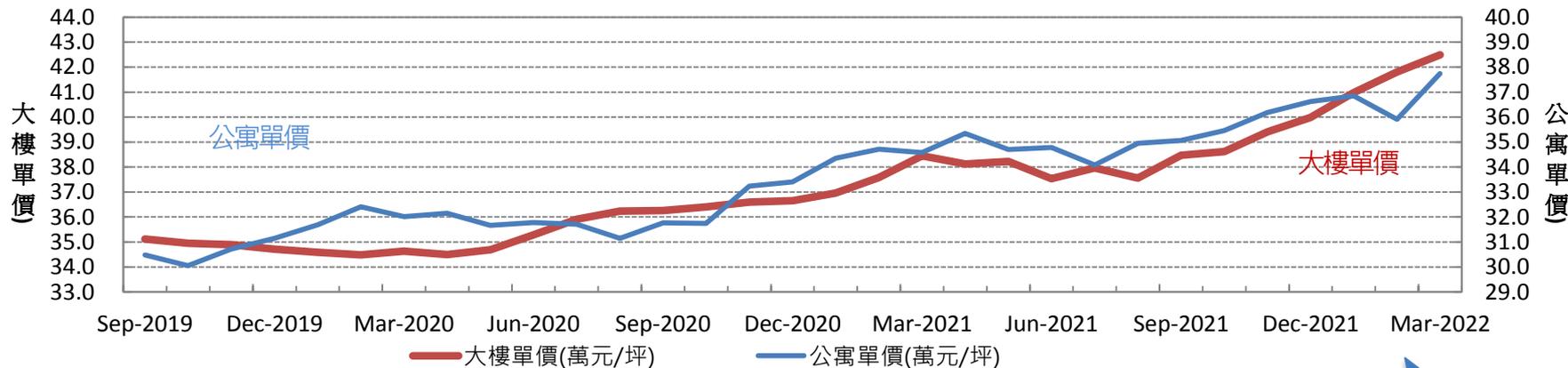
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



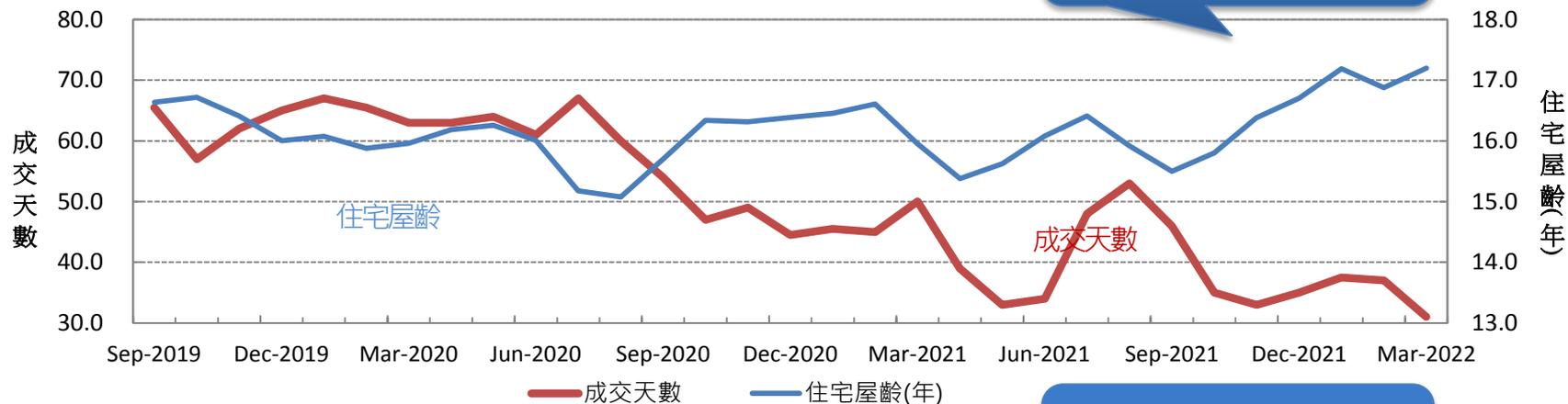
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2021年4月	39.0	20.3	39.0	1,432	35.3	38.1	37.7
2021年5月	35.0	20.8	38.7	1,417	34.7	38.2	37.7
2021年6月	37.0	21.8	38.4	1,383	34.8	37.5	37.1
2021年7月	48.0	22.3	36.8	1,340	34.1	38.0	37.2
2021年8月	51.0	21.6	37.4	1,367	34.9	37.6	37.1
2021年9月	42.0	21.0	38.4	1,433	35.1	38.5	37.9
2021年10月	37.0	20.5	38.8	1,455	35.5	38.6	38.1
2021年11月	34.0	20.9	38.7	1,481	36.2	39.4	38.9
2021年12月	35.0	21.2	37.8	1,471	36.6	40.0	39.4
2022年1月	34.0	21.6	37.8	1,511	36.9	41.0	40.3
2022年2月	35.0	21.5	37.5	1,514	35.9	41.8	40.8
2022年3月	29.0	21.5	37.2	1,537	37.7	42.5	41.7

新北住宅均價微漲  
季增5.8%

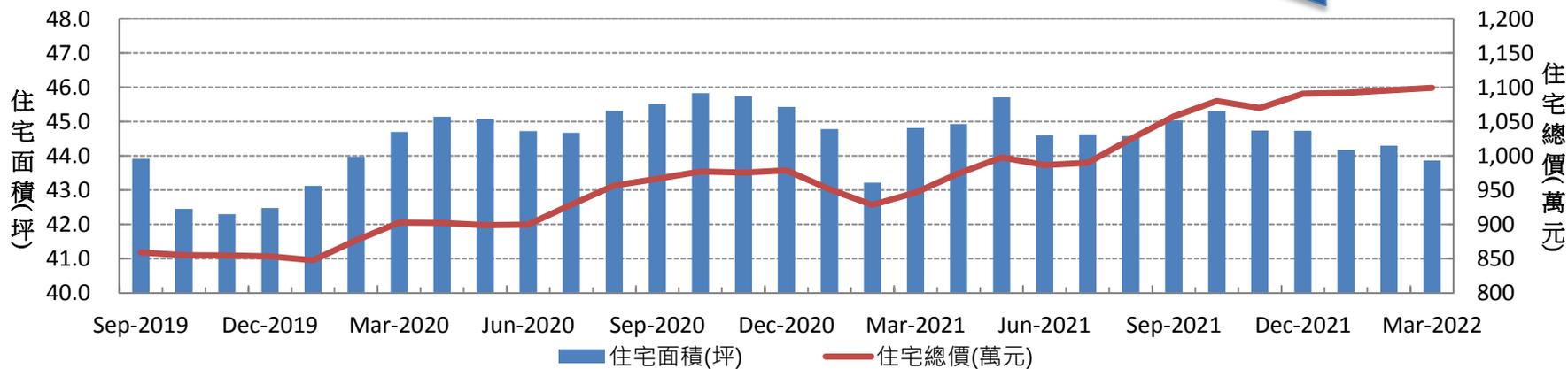
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室  
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅  
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

# 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



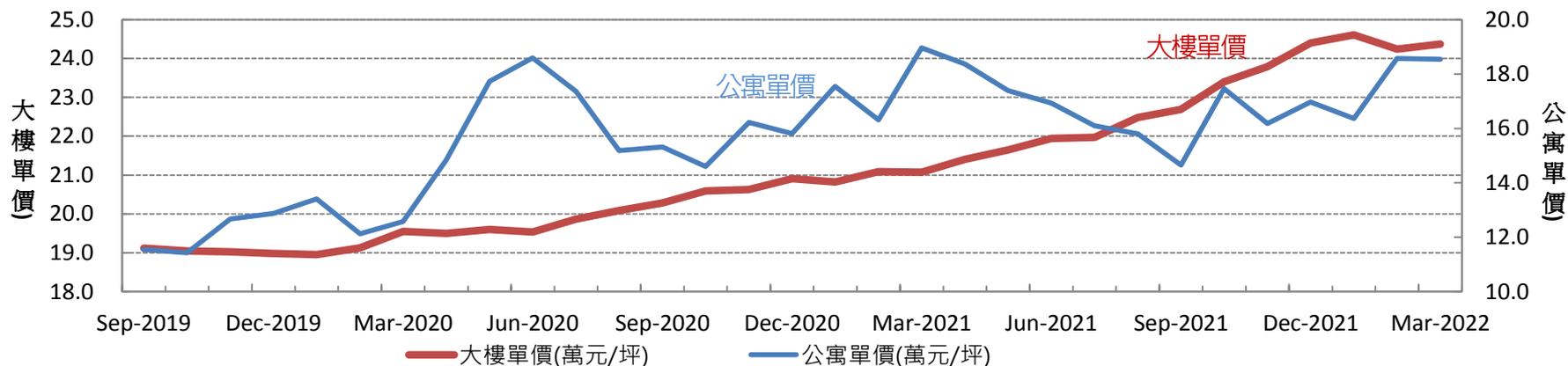
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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)
2021年4月	39.0	15.4	44.9	974	18.4	21.4	21.4
2021年5月	33.0	15.6	45.7	998	17.4	21.7	21.5
2021年6月	34.0	16.1	44.6	987	16.9	21.9	21.8
2021年7月	48.0	16.4	44.6	990	16.1	22.0	21.7
2021年8月	53.0	15.9	44.6	1,025	15.8	22.5	22.3
2021年9月	46.0	15.5	45.0	1,058	14.7	22.7	22.5
2021年10月	35.0	15.8	45.3	1,080	17.5	23.4	23.2
2021年11月	33.0	16.4	44.7	1,070	16.2	23.8	23.5
2021年12月	35.0	16.7	44.7	1,091	17.0	24.4	24.1
2022年1月	37.5	17.2	44.2	1,092	16.4	24.6	24.2
2022年2月	37.0	16.9	44.3	1,096	18.6	24.2	24.0
2022年3月	31.0	17.2	43.9	1,099	18.5	24.4	24.1

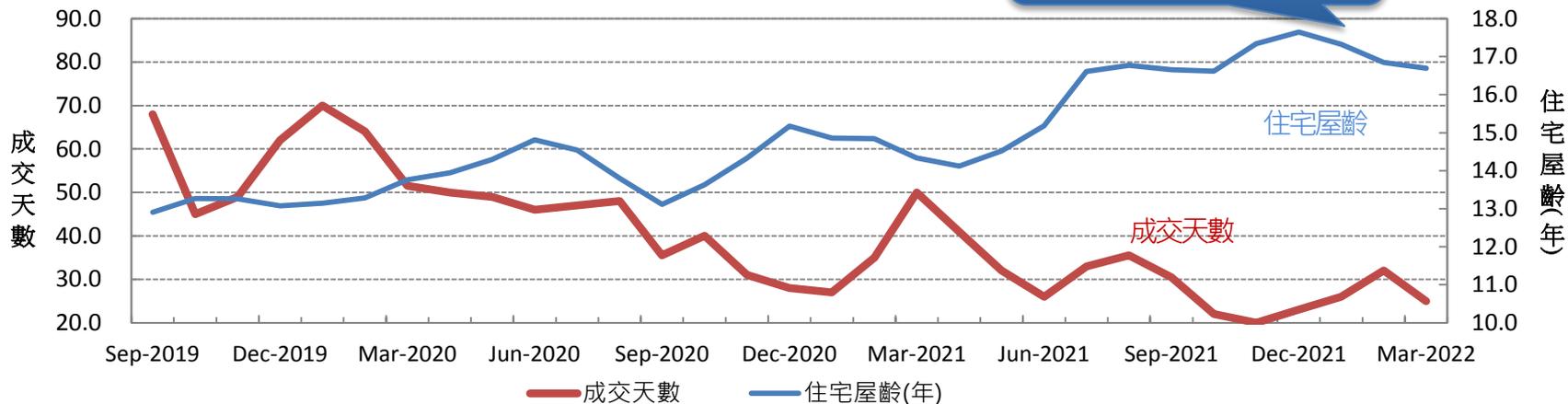
住宅單價持續攀升  
逾24.1萬/坪

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

# 新竹地區住宅市場分析

## 住宅市場交易指標

成交速度放緩、  
屋齡季減0.9年



## 住宅市場成交總價與面積

面積季減3.3坪  
平均總價季增79萬



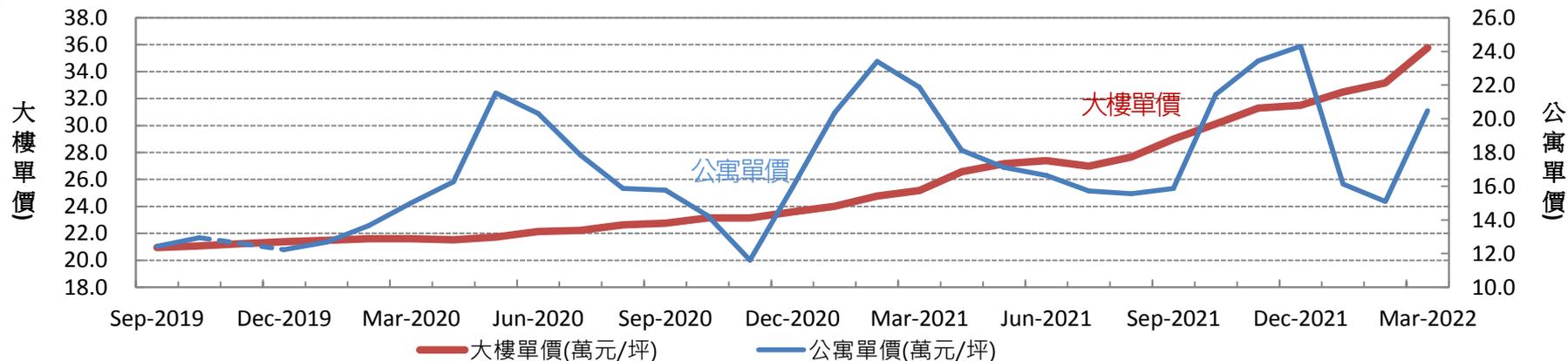
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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

# 新竹地區住宅市場分析

## 成交均價變化



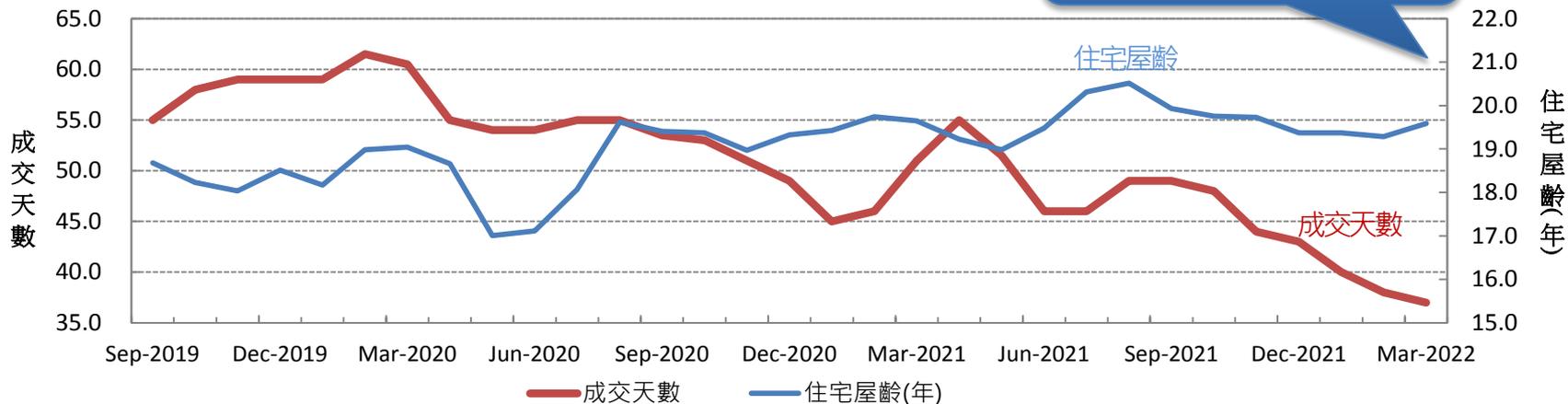
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2021年4月	41.0	14.1	47.5	1,310	18.1	26.6	26.2
2021年5月	32.0	14.5	47.1	1,321	17.1	27.2	26.7
2021年6月	26.0	15.2	45.9	1,275	16.6	27.4	26.9
2021年7月	33.0	16.6	46.8	1,282	15.7	27.0	26.6
2021年8月	35.5	16.8	46.8	1,322	15.6	27.7	27.0
2021年9月	30.5	16.7	46.5	1,370	15.9	29.0	28.2
2021年10月	22.0	16.6	44.1	1,369	21.5	30.1	29.4
2021年11月	20.0	17.3	43.0	1,365	23.4	31.3	30.7
2021年12月	23.0	17.6	44.4	1,434	24.3	31.5	31.0
2022年1月	26.0	17.3	44.5	1,460	16.1	32.5	31.8
2022年2月	32.0	16.8	41.6	1,455	15.1	33.2	32.4
2022年3月	25.0	16.7	41.1	1,513	20.5	35.8	35.3

住宅單價持續上揚  
已逾35萬/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



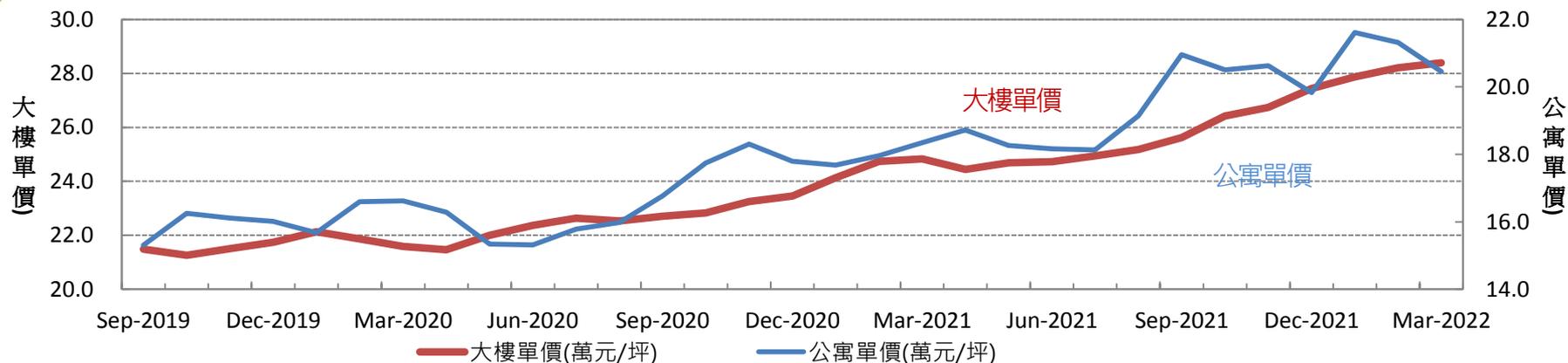
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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)
2021年4月	55.0	19.2	46.7	1,226	18.7	24.4	24.1
2021年5月	51.5	19.0	46.7	1,244	18.3	24.7	24.2
2021年6月	46.0	19.5	44.8	1,197	18.2	24.7	24.2
2021年7月	46.0	20.3	43.6	1,181	18.1	24.9	24.4
2021年8月	49.0	20.5	44.9	1,249	19.1	25.2	24.8
2021年9月	49.0	19.9	45.9	1,289	21.0	25.6	25.4
2021年10月	48.0	19.8	46.8	1,346	20.5	26.4	26.2
2021年11月	44.0	19.7	46.4	1,343	20.6	26.7	26.5
2021年12月	43.0	19.4	46.9	1,413	19.8	27.4	27.1
2022年1月	40.0	19.4	45.4	1,395	21.6	27.9	27.6
2022年2月	38.0	19.3	44.8	1,380	21.3	28.2	27.9
2022年3月	37.0	19.6	43.3	1,371	20.5	28.4	28.0

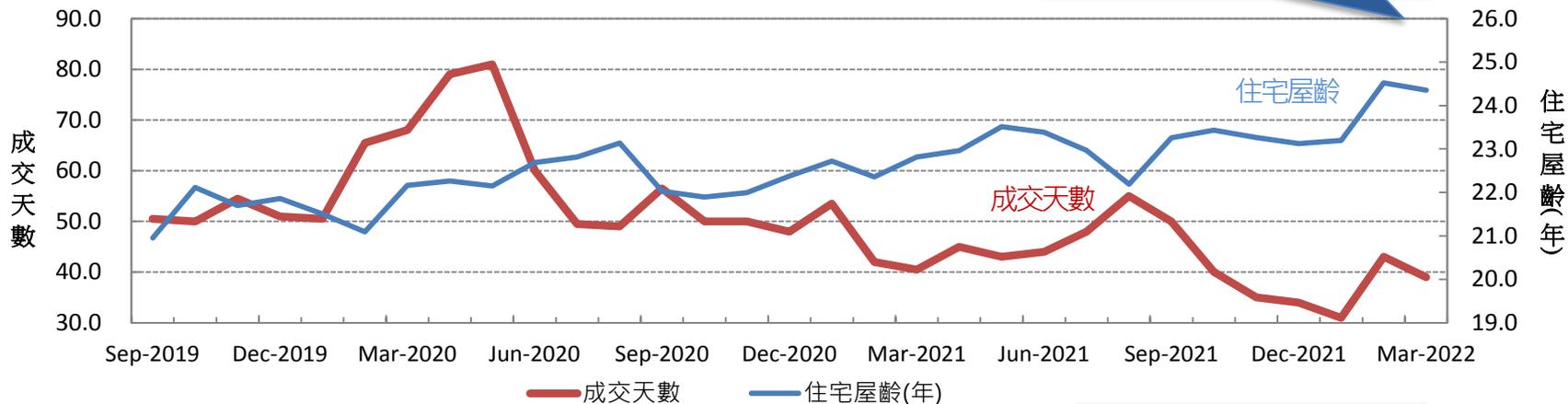
單價走勢續強  
季增3.2%

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

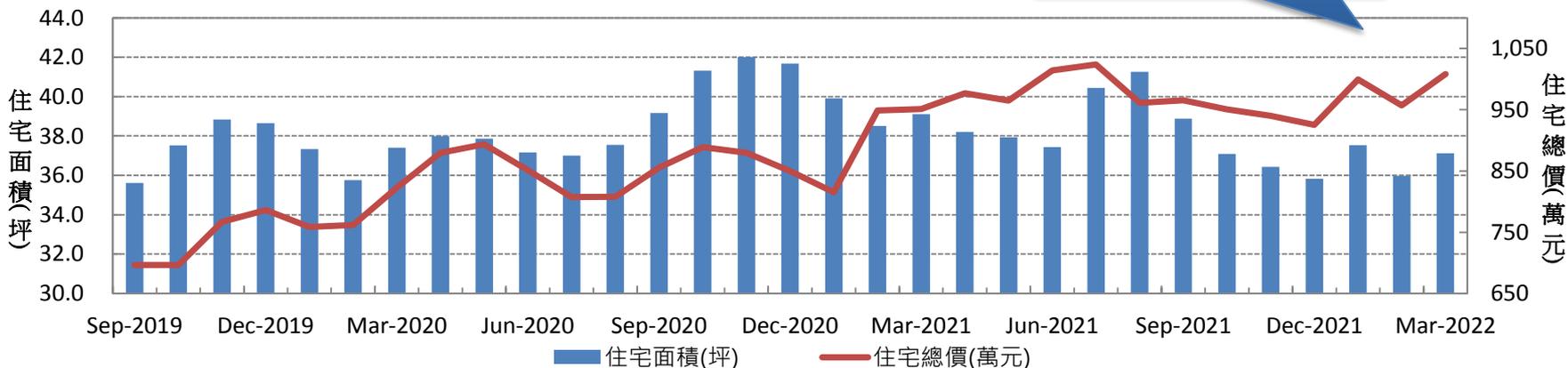
## 住宅市場交易指標

交易速度放緩  
成交天數季增5天



## 住宅市場成交總價與面積

交易面積季增1.3坪  
總價彈升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

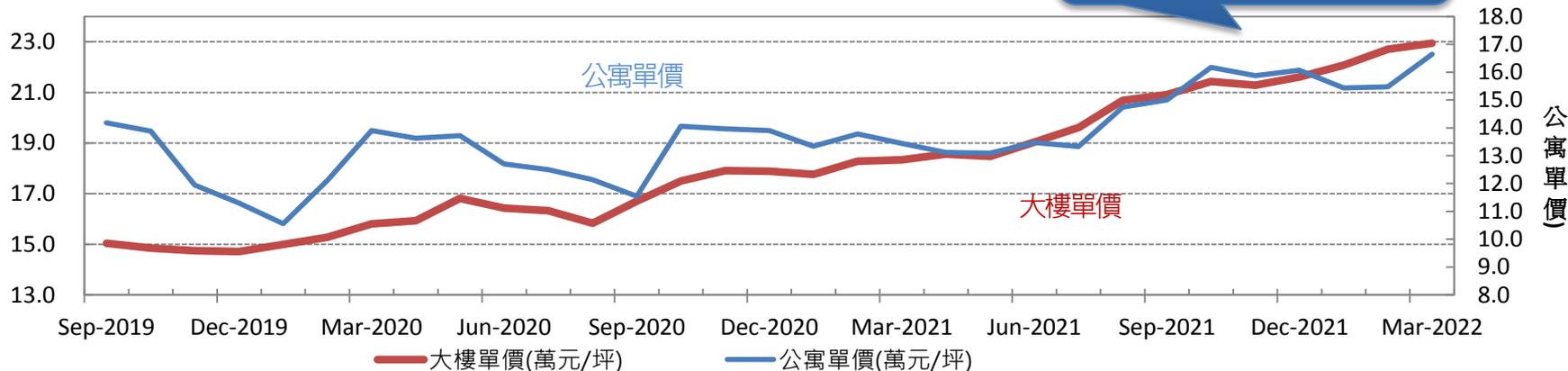
註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

# 台南市住宅市場分析

大  
樓  
單  
價

## 成交均價變化

住宅均價持續攀升  
Q1單價22.4萬/坪



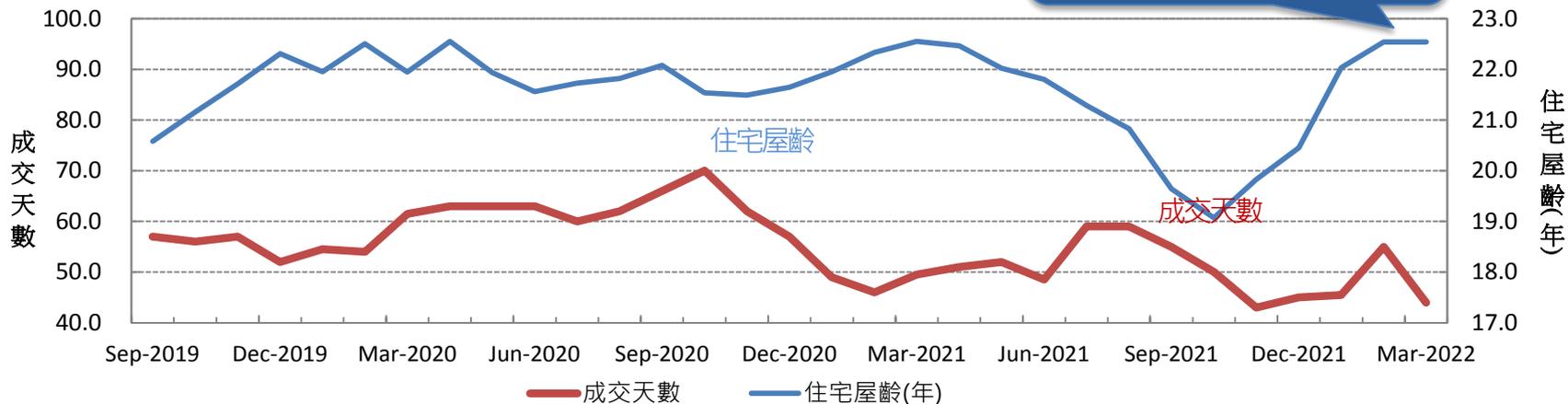
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2021年4月	45.0	23.0	38.2	977	13.1	18.6	18.0
2021年5月	43.0	23.5	37.9	965	13.1	18.5	17.9
2021年6月	44.0	23.4	37.4	1,014	13.5	19.0	18.5
2021年7月	48.0	23.0	40.4	1,024	13.3	19.6	19.2
2021年8月	55.0	22.2	41.3	961	14.7	20.7	20.1
2021年9月	50.0	23.3	38.9	965	15.0	20.9	20.4
2021年10月	40.0	23.4	37.1	951	16.2	21.4	20.9
2021年11月	35.0	23.3	36.4	940	15.9	21.3	20.9
2021年12月	34.0	23.1	35.8	925	16.1	21.6	21.1
2022年1月	31.0	23.2	37.5	999	15.4	22.1	21.4
2022年2月	43.0	24.5	36.0	957	15.5	22.7	21.9
2022年3月	39.0	24.4	37.1	1,008	16.6	22.9	22.4

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

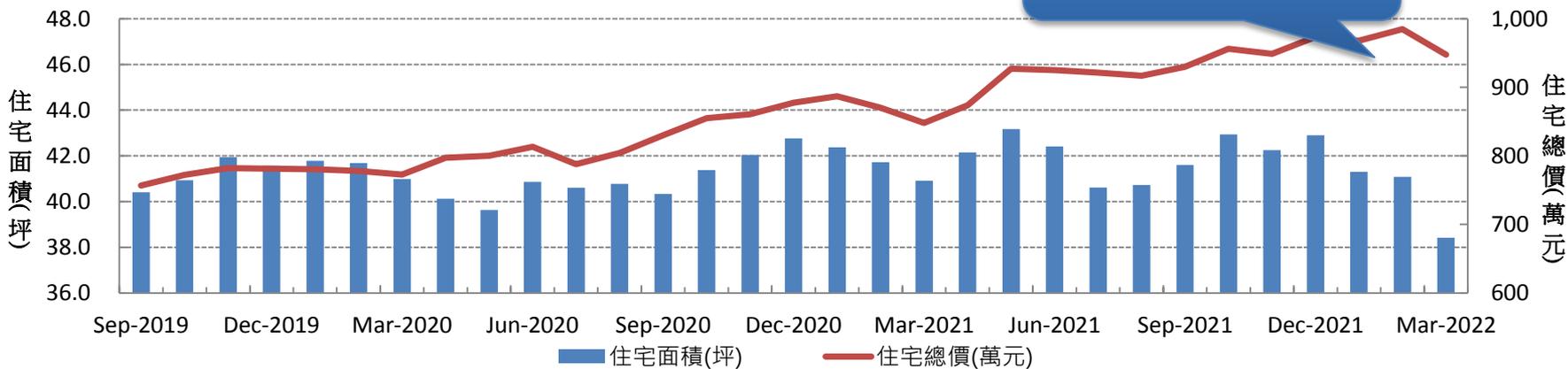
公  
寓  
單  
價

# 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



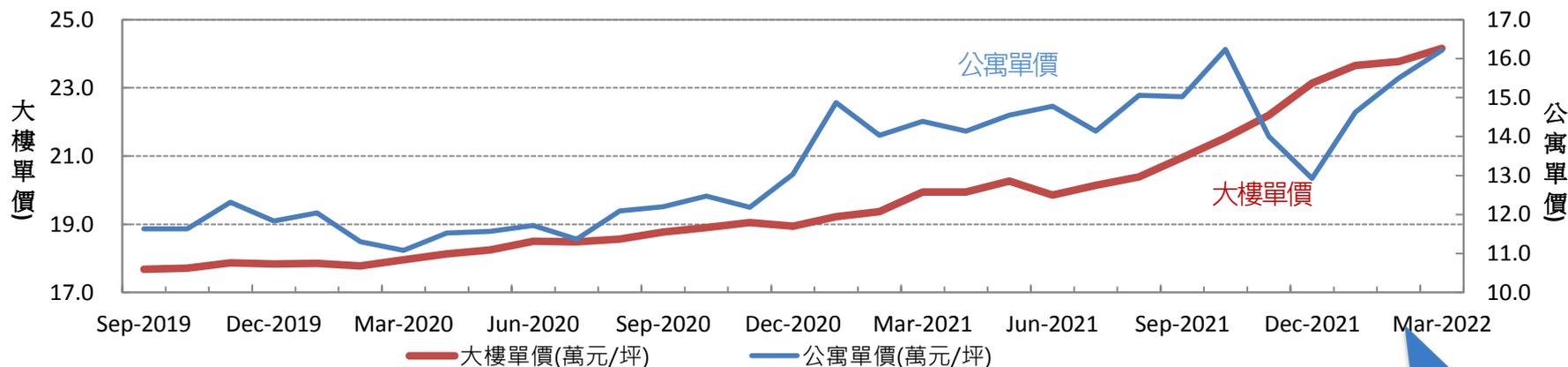
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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)
2021年4月	51.0	22.5	42.2	874	14.1	19.9	19.4
2021年5月	52.0	22.0	43.2	927	14.6	20.3	19.8
2021年6月	48.5	21.8	42.4	925	14.8	19.9	19.5
2021年7月	59.0	21.3	40.6	921	14.1	20.1	19.8
2021年8月	59.0	20.8	40.7	917	15.1	20.4	20.0
2021年9月	55.0	19.6	41.6	930	15.0	21.0	20.7
2021年10月	50.0	19.1	42.9	956	16.2	21.5	21.4
2021年11月	43.0	19.8	42.2	949	14.0	22.2	21.9
2021年12月	45.0	20.5	42.9	973	12.9	23.1	22.7
2022年1月	45.5	22.0	41.3	968	14.6	23.7	22.9
2022年2月	55.0	22.5	41.1	985	15.5	23.8	23.0
2022年3月	44.0	22.5	38.4	947	16.2	24.2	23.4

住宅均價緩升至  
23.4萬/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

## 2022年第一季信義房價指數

全台多數都會區  
實質房價續創新高

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2022	Q1	333.41	373.15	395.29	392.61	436.59	366.03	377.44
2021	Q4	328.03	356.50	397.48	353.89	417.09	333.86	362.75
增減率(qoq)		1.64%	4.67%	-0.55%	10.94%	4.68%	9.64%	4.05%
2021	Q1	305.91	338.08	352.85	271.61	374.18	301.12	329.17
增減率(yoy)		8.99%	10.37%	12.03%	44.55%	16.68%	21.56%	14.66%

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

## 2022年第一季各都會區標準房價變化 (單位：萬元/坪)

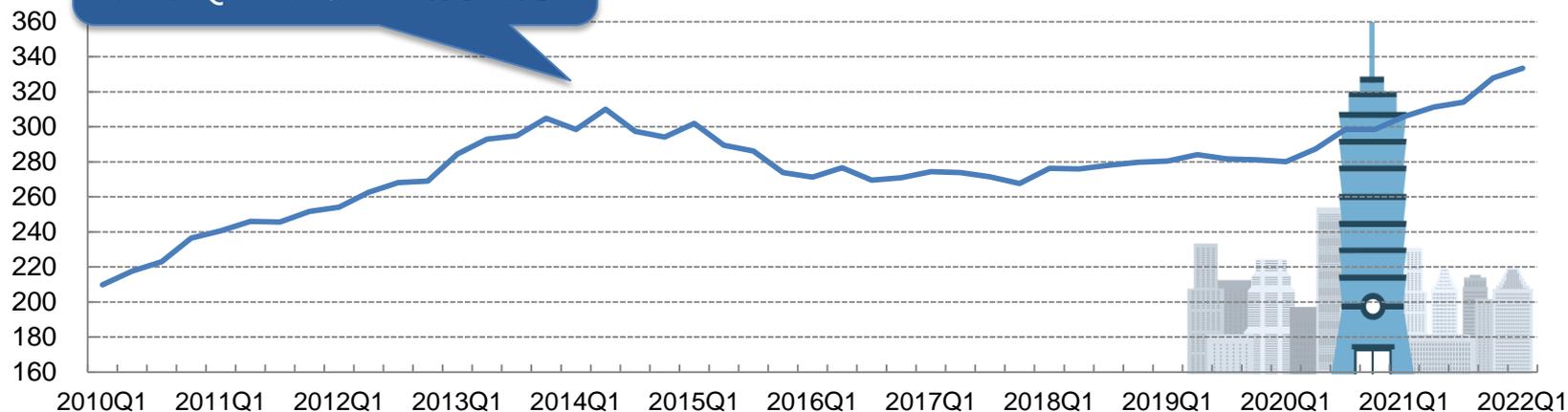
年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
2021	Q1	60.34	40.95	23.79	24.86	23.78	21.57
	Q2	61.41	40.55	23.95	28.19	23.63	21.57
	Q3	61.94	41.23	24.79	29.24	25.25	22.20
	Q4	64.71	43.18	26.79	32.39	26.51	23.92
2022	Q1	65.77	45.19	26.65	35.94	27.75	26.22

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

# 信義房價指數

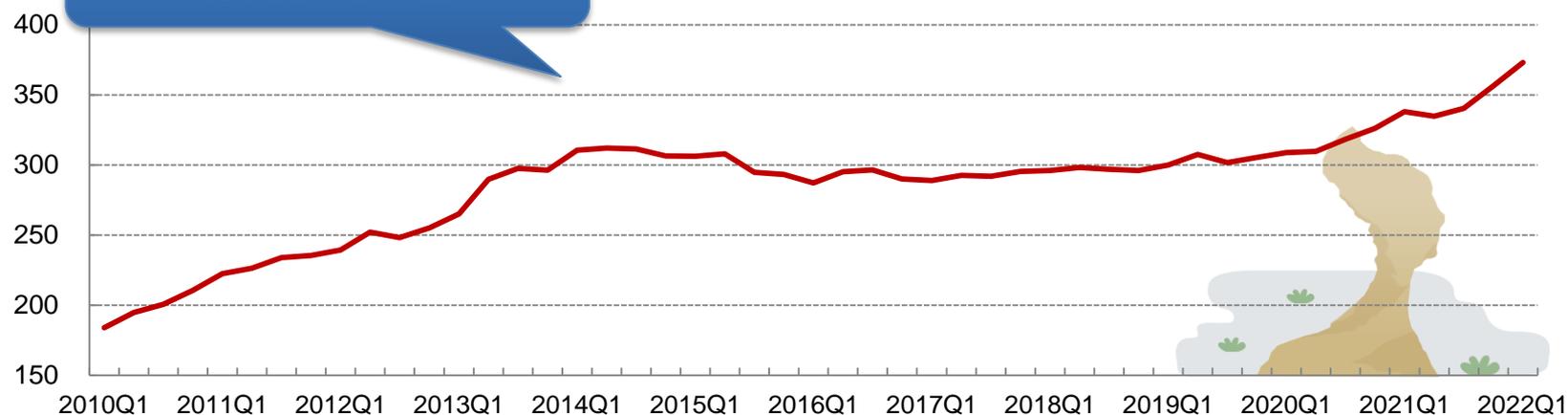
區域買方價格敏銳度高  
北市Q1呈現價量齊揚走勢

## 台北市歷年走勢圖



經濟景氣佳，推升新北交易量  
房價連五季上揚

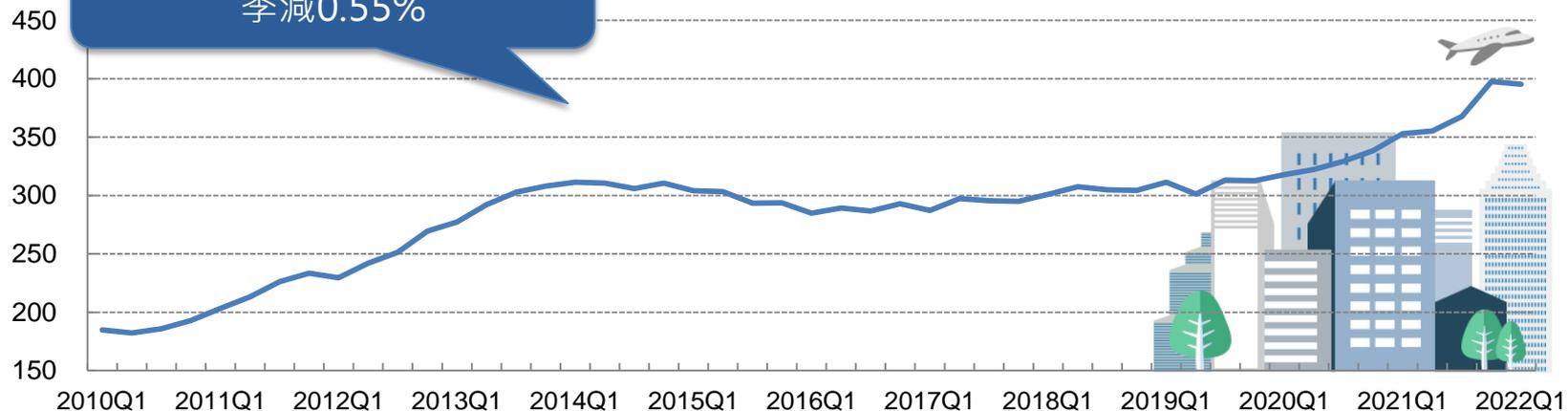
## 新北市歷年走勢圖



# 信義房價指數

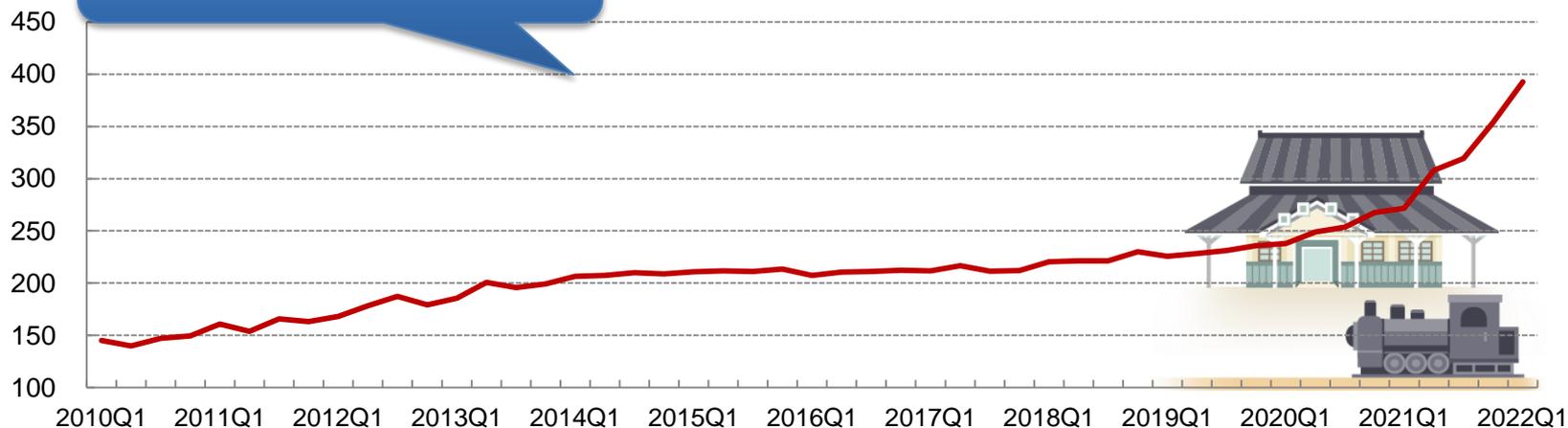
桃園房價漲勢趨緩  
季減0.55%

## 桃園市歷年走勢圖



新竹區域內剛性需求強勁  
持續上漲，季增近11%

## 新竹縣市歷年走勢圖

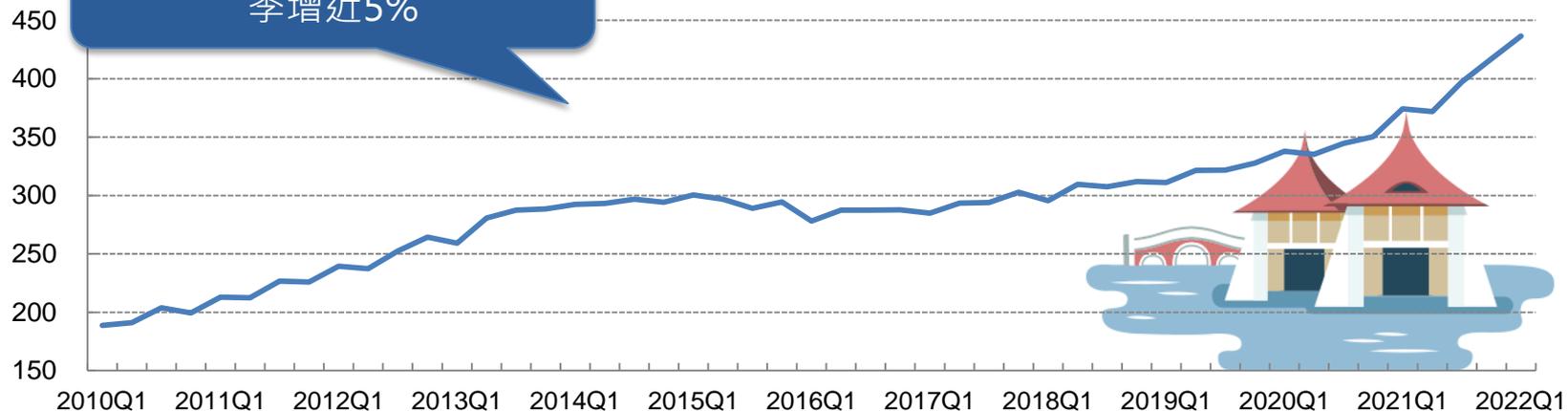


資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

# 信義房價指數

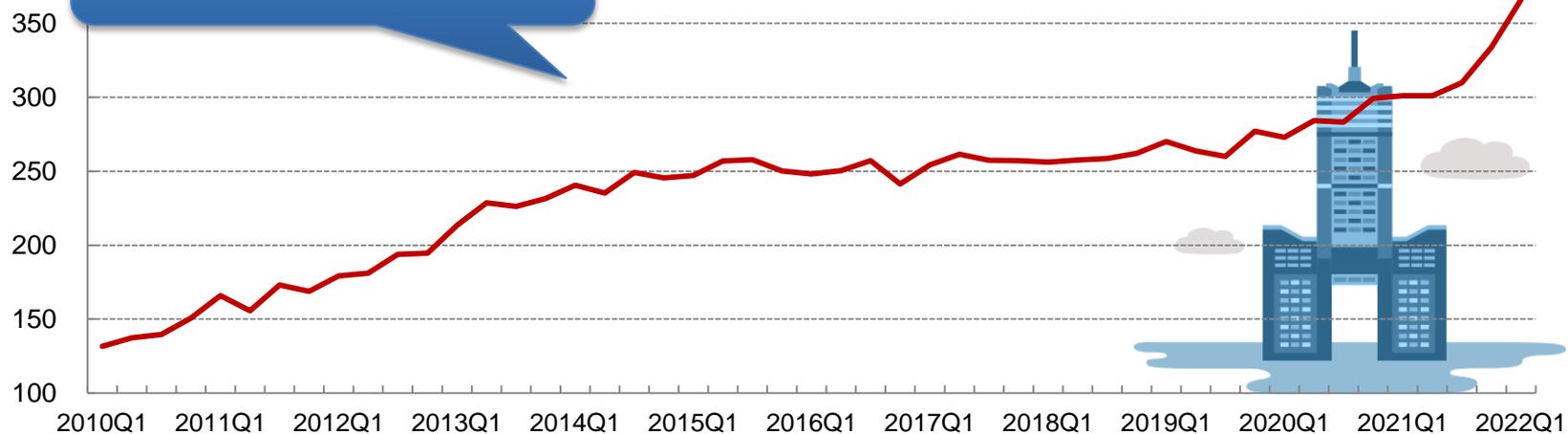
台中房價續增  
季增近5%

## 台中市歷年走勢圖



產業投資效應持續發酵，  
帶動房價季增6.3%

## 高雄市歷年走勢圖



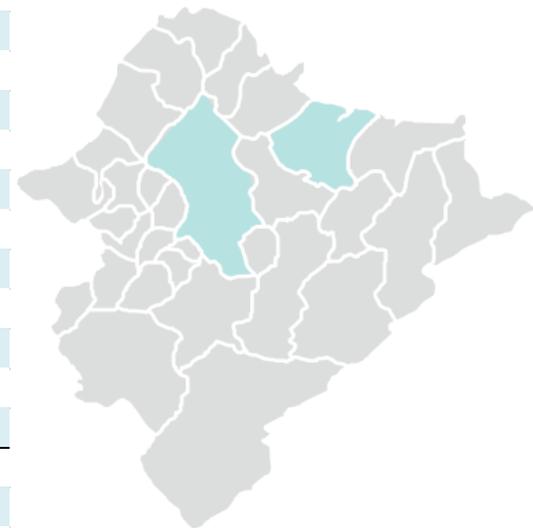
資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

# 信義房價指數

## 大台北月指數

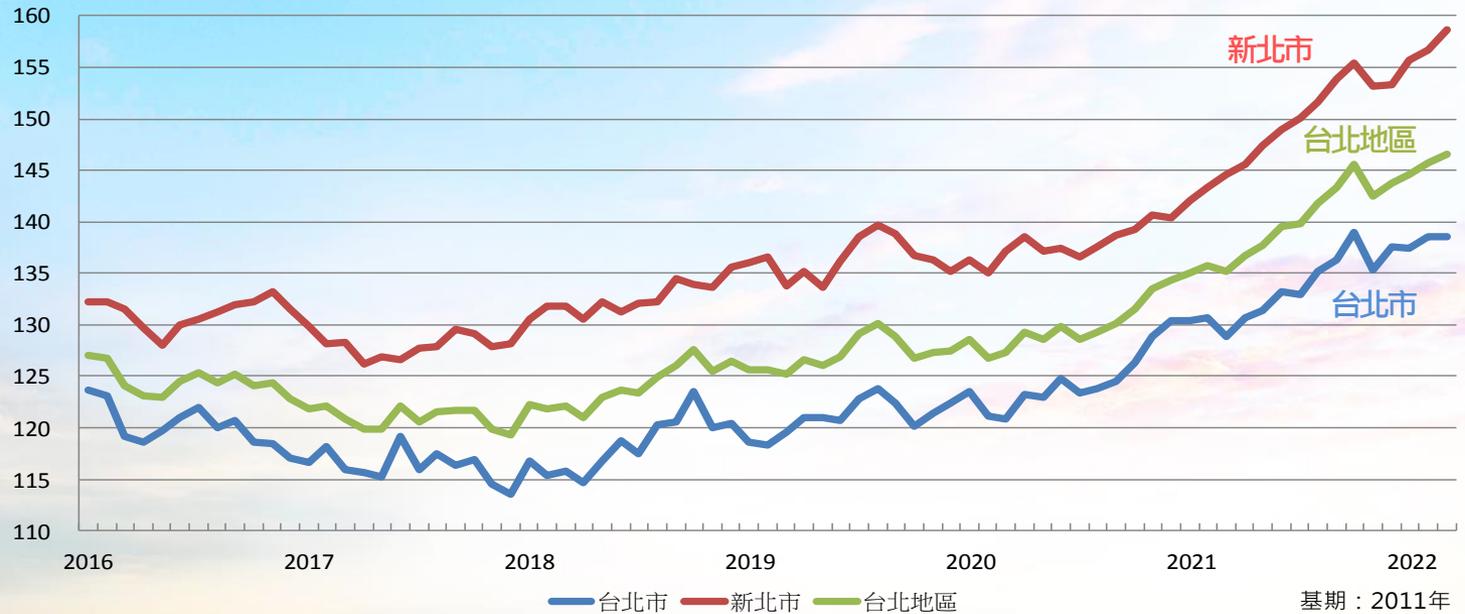
Year	Month	Taipei City		NewTaipei City		Taipei Urban Area		
		index	YoY	index	YoY	index	YoY	
2020	4	123.36	0.4%	136.65	-1.4%	128.64	-0.3%	
	5	123.76	-0.1%	137.61	-1.5%	129.27	-0.7%	
	6	124.51	1.8%	138.74	-0.0%	130.17	1.0%	
	7	126.38	5.2%	139.19	1.8%	131.47	3.8%	
	8	128.80	6.1%	140.73	3.2%	133.54	4.8%	
	9	130.47	6.6%	140.38	3.8%	134.41	5.4%	
	10	130.43	5.6%	142.14	4.3%	135.08	5.1%	
	11	130.72	7.9%	143.27	6.1%	135.71	7.1%	
	12	128.91	6.7%	144.67	5.5%	135.18	6.2%	
	2021	1	130.74	6.1%	145.64	5.1%	136.66	5.7%
		2	131.38	6.9%	147.41	7.5%	137.75	7.1%
		3	133.23	6.7%	148.96	8.4%	139.48	7.4%
4		132.99	7.8%	150.11	9.9%	139.80	8.7%	
5		135.18	9.2%	151.65	10.2%	141.73	9.6%	
6		136.35	9.5%	153.93	10.9%	143.34	10.1%	
7		138.97	10.0%	155.49	11.7%	145.54	10.7%	
8		135.31	5.1%	153.23	8.9%	142.43	6.7%	
9		137.52	5.4%	153.39	9.3%	143.83	7.0%	
10		137.36	5.3%	155.73	9.6%	144.66	7.1%	
11		138.58	6.0%	156.63	9.3%	145.75	7.4%	
12		138.56	7.5%	158.64	9.7%	146.55	8.4%	
2022	1	141.22	8.0%	157.73	8.3%	147.79	8.1%	
	2	141.93	8.0%	161.57	9.6%	149.74	8.7%	
	3	142.89	7.3%	164.95	10.7%	151.66	8.7%	

資金效應，雙北續揚



# 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

2022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
2022/01/01	自由時報	I	房價熬不住 全國連漲13季	房地產
2022/01/02	工商時報	I	三大科園區 10年房價翻倍漲	房地產
2022/01/04	自由時報	I	房市強強滾 去年全國移轉棟數8年新高	房地產
2022/01/04	自由時報	P	戶籍14年大增近150萬戶 支撐房市買盤	房地產
2022/01/04	自由時報	P	高雄招商增逾4500億元 建設開發區周圍房市看俏	房地產
2022/01/05	工商時報	I	不動產單月新增放款又破千億 兵貴神速 金管會再打炒房	房地產
2022/01/05	經濟日報	I	國銀房貸、建築融資 暴增千億元	房地產
2022/01/05	經濟日報	I	全面噴！新北各次分區、重劃區、捷運房價寫新高	房地產
2022/01/06	經濟日報	N	高通膨威脅 Fed考慮縮表	總經
2022/01/08	經濟日報	P	房市熱 空屋率探12年低點	房地產
2022/01/08	經濟日報	N	屋奴慘！206萬人扛9.5兆房貸	房地產
2022/01/10	經濟日報	N	台灣50年後恐剩不到1700萬人 中壯年扶養負擔大增	房地產
2022/01/10	經濟日報	I	雙捷運商辦夯！屋齡45年單價也破百萬	房地產
2022/01/11	經濟日報	N	實質薪資衰退 近五年首見	總經
2022/01/12	經濟日報	I	六都去年移轉數突破26萬棟 桃園市桃園區交易最熱	房地產
2022/01/12	自由時報	P	投資台灣三大方案台南吸2261億元投資 創近1.8萬個就業機會利房地產	房地產
2022/01/13	經濟日報	I	全追上來了！五都房價與北市差距越來越小	房地產
2022/01/14	經濟日報	I	桃竹中新高房價墊高	房地產
2022/01/14	經濟日報	P	地上權商機上看百億元	房地產
2022/01/14	經濟日報	N	人口驟降22萬 房價卻飆漲！全台挑戰房市新邏輯	房地產
2022/01/16	經濟日報	I	花敬群：危老時程獎勵2025年落日 規模獎勵將持續	房地產
2022/01/18	經濟日報	I	台中推國房稅 稅額將補貼租屋族	房地產
2022/01/18	經濟日報	P	房市熱！北市大樓、小宅、公寓價格皆上揚	房地產
2022/01/19	經濟日報	P	國發會主委：今年經濟成長估4.6%	總經
2022/01/19	工商時報	I	金管會打炒房 鎖定3樣態	房地產
2022/01/20	經濟日報	P	中南部大崛起 未來房市的重中之重	房地產
2022/01/23	經濟日報	I	抗通膨效應 資金湧進房產	房地產
2022/01/24	經濟日報	I	台積電設廠加持 高雄公寓漲勢六都最猛	房地產
2022/01/25	經濟日報	I	年底購屋旺季到 房貸與建築貸款餘額雙創新高	房地產
2022/01/26	經濟日報	I	斷金流見效！銀行房貸與建融增速創新低	房地產
2022/01/27	經濟日報	I	房市指標溫度計：供給成長需求偏冷 房價由熱轉穩	房地產
2022/01/27	經濟日報	I	民眾看漲房價想趁早買 1月購買耐久財指標衝新高	房地產
2022/01/27	經濟日報	I	房屋移轉34.8萬棟 八年新高	房地產
2022/01/28	經濟日報	N	美3月升息 喊大幅縮表	總經
2022/01/28	經濟日報	P	去年GDP成長率估6.28% 攀11年新高	房地產
2022/01/28	工商時報	I	買盤等過年 六都1月房市交易遲滯	房地產
2022/01/29	工商時報	I	台中、台南、高雄房價瘋 蛋殼比蛋白熱	房地產
2022/01/30	經濟日報	I	預售屋換約成打房漏洞 立法院：納入申報登錄應有配套	房地產
2022/01/30	工商時報	N	升息話題引熱議 2022房市變數多	房地產

新聞發布日期	新聞媒體	題材	新聞標題	類型
2022/02/05	經濟日報	P	房市量平價揚 虎年不退燒	房地產
2022/02/06	經濟日報	N	房市難測 量先價行失靈	房地產
2022/02/08	經濟日報	N	工料雙漲建商壓力大 住宅開工戶數去年衰退2.6%	房地產
2022/02/08	工商時報	I	非都會區搶建 苗栗彰化宅開工爆增	房地產
2022/02/09	經濟日報	I	四大類不動產熱！台北商辦領頭羊 台中住宅、店面第一	房地產
2022/02/09	經濟日報	I	台中開發樓板面積 稱冠	房地產
2022/02/09	工商時報	P	建商加碼獵地 住宅供給動能 登本世紀高峰	房地產
2022/02/11	經濟日報	N	通膨壓力再升！1月CPI年增率2.84% 連六月高於警戒線	總經
2022/02/11	經濟日報	I	台積電到高雄、屋主賺翻 房地合一稅收勝雙北	房地產
2022/02/14	經濟日報	N	油價若站上100美元 全球經濟將遇雙重打擊	總經
2022/02/14	經濟日報	N	高所得家庭也面臨物價壓力 CPI年增率衝破3%攀九年高點	總經
2022/02/14	經濟日報	I	不動產貸款額去年衝新高	房地產
2022/02/14	工商時報	N	建照量創新高！未來2-3年恐現超額供給	房地產
2022/02/17	工商時報	I	三多現象助攻 去年12月房地合一稅收登頂	房地產
2022/02/18	工商時報	N	物價大漲！實質薪資負成長 近五年首見	總經
2022/02/20	經濟日報	N	營造成本竄增11% 助漲房價	房地產
2022/02/21	經濟日報	N	俄烏震波 衝擊六大市場	總經
2022/02/21	經濟日報	I	台中房市議價空間降至10.9%	房地產
2022/02/22	經濟日報	I	國泰國民經濟信心調查 現在賣房42%民眾說NO	房地產
2022/02/23	經濟日報	I	內政部鎖定3大炒房樣態 最高將開罰500萬	房地產
2022/02/23	經濟日報	I	打炒房發酵？1月新承做房貸大減百億元終止連4升	房地產
2022/02/24	經濟日報	I	去年房市買氣最熱地區在新竹 平均銷售率約78%	房地產
2022/02/25	經濟日報	I	打炒房效應 房貸、建築融資降溫	房地產
2022/03/08	經濟日報	I	經濟漣漪效應 高度關注	總經
2022/03/08	經濟日報	N	危老容獎遞減 老透天交易量年減三成	房地產
2022/03/11	經濟日報	P	行政院拍板 危老重建地價稅、房屋稅優惠延長	房地產
2022/03/11	經濟日報	I	高市「國房稅」預計7月1日施行 約影響7.1萬戶房屋	房地產
2022/03/15	經濟日報	N	通膨風暴 今年CPI將超越紅線	總經
2022/03/16	經濟日報	I	國房稅最高稅率推至3.6% 財長：六都新竹縣市有共識	房地產
2022/03/17	中央社	N	Fed宣布調高利率1碼 今年將再升息6次	總經
2022/03/17	經濟日報	N	升息1碼衝擊房貸戶 央行估每戶年成本增1.9萬元	總經
2022/03/21	中國時報	N	央行逾10年首度升息 5貸款利率同步調漲	房地產
2022/03/22	經濟日報	I	台經院：升息1碼僅打擊房市信心 3碼才會實質影響	房地產
2022/03/22	經濟日報	I	國泰金發布調查/民眾賣屋意願 衝七年高點	房地產
2022/03/25	經濟日報	N	房貸、土建融增速 15年新低	房地產
2022/03/26	經濟日報	I	台經院估下月CPI恐衝上3% 張建一：低物價時代回不去了	總經
2022/03/26	經濟日報	I	2022年超額儲蓄竄破3.5兆創新高 閒置資金淹大水	總經
2022/03/28	經濟日報	P	景氣穩健 擴張力道趨緩	總經
2022/03/29	經濟日報	I	房貸版圖變動 房市蛋黃區資金外流	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：薛健平  
研究顧問：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

