

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
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

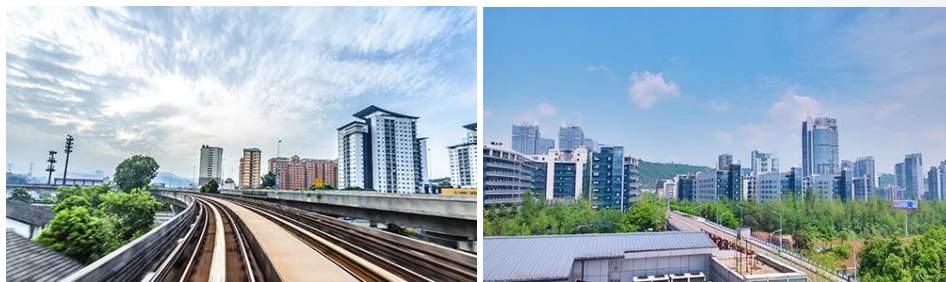
31 信義房價指數

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

因美中貿易戰升溫，外在環境不確定性提高，不僅出口貿易受到影響，連帶拖累去年Q4的消費及投資表現，2018Q4經濟成長率概估值調降為1.76%，創下近十季最低，全年經濟成長率則降至2.60%；而12月景氣燈號也同步亮出代表「低迷」的藍燈，綜合判斷分數降為16分，是2016年3月以來再亮藍燈，其中領先與同時指標均連7月下，顯示景氣仍續走緩；在外銷訂單方面，去年12月金額為433.8億美元，年減10.5%，創下32個月以來最大跌幅，但因上半年表現亮眼，全年累計5,118.2億美元，創下歷史新高，年增3.9%；受到去年股市震盪、外資撤出影響，12月M2年增率降為3.07%，創2013年2月以來新低，其中外資全年淨匯出金額103.4億美元，是2012年以來首度轉為淨匯出。而原本在10月以前維持萬點行情的台北股市，因受到美國股災波及，台股在10月11日重挫660點，創下史上最大跌點，大盤自11,064.34點高點急轉直下，到10月26日跌至9,400.69點，儘管在後續曾2度站回萬點，但隨著美股表現疲弱，台股距離萬點愈來愈遠，季線下跌逾1,200點，累計全年下跌915點，市值約蒸發2.51兆。



在房地產市場方面，雖受到年底地方選舉干擾，但2018Q4全台買賣移轉棟數仍季增3.5個百分點，來到72,135棟，六都中台中及高雄表現相對亮眼，分別季增22.4%及10%，台南亦較前一季增加1.8個百分點，而北北桃均較前一季減少，分別季減1.1%、4.4%及1.0%；總計2018年移轉棟數為27.8萬棟，年增4.5%，其中台北、新北、台中及台南均呈現擴增，分別年增14.4%、9.0%、1.2%及7.8%，至於桃園及高雄均較去年縮減，分別年減2.9%及2.1%。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，台中及高雄在政策干擾減弱及區域話題的帶動之下，近期價格仍呈現高檔盤旋態勢，由於市場買盤仍以自住需求為主，在支付能力未改善的情況下，中長線的盤整格局仍未改變。

SINYI REAL ESTATE REVIEW

總體經濟指標

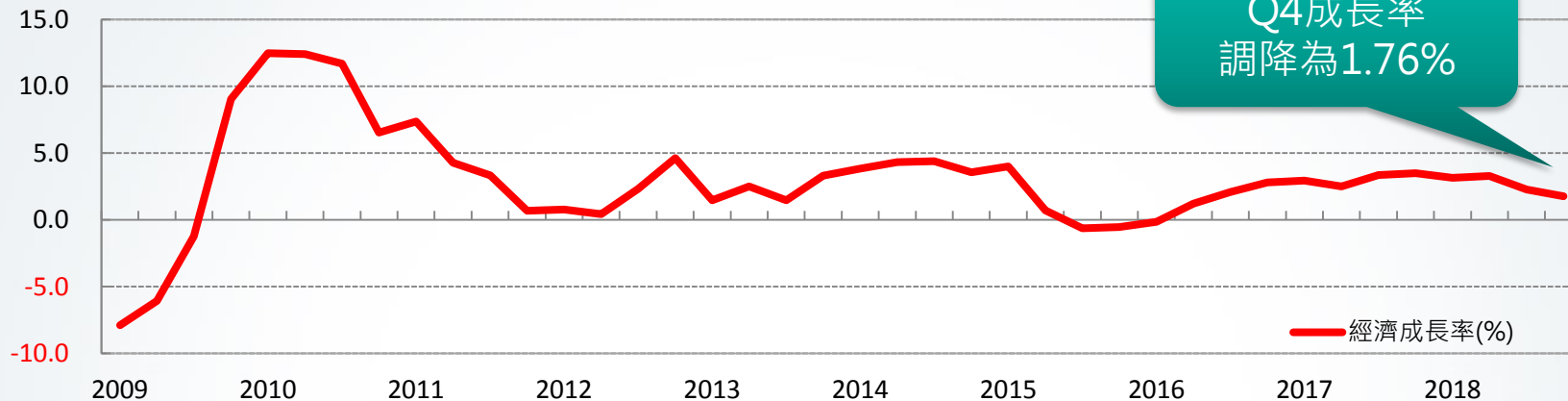
03



總體經濟指標

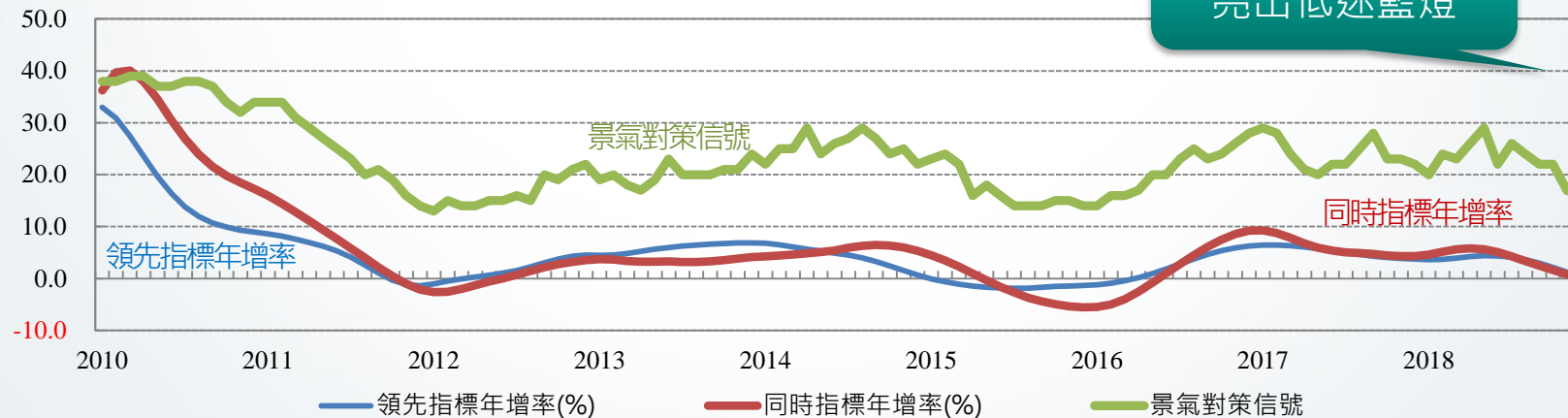
經濟情勢

資料來源：行政院主計總處



景氣指標

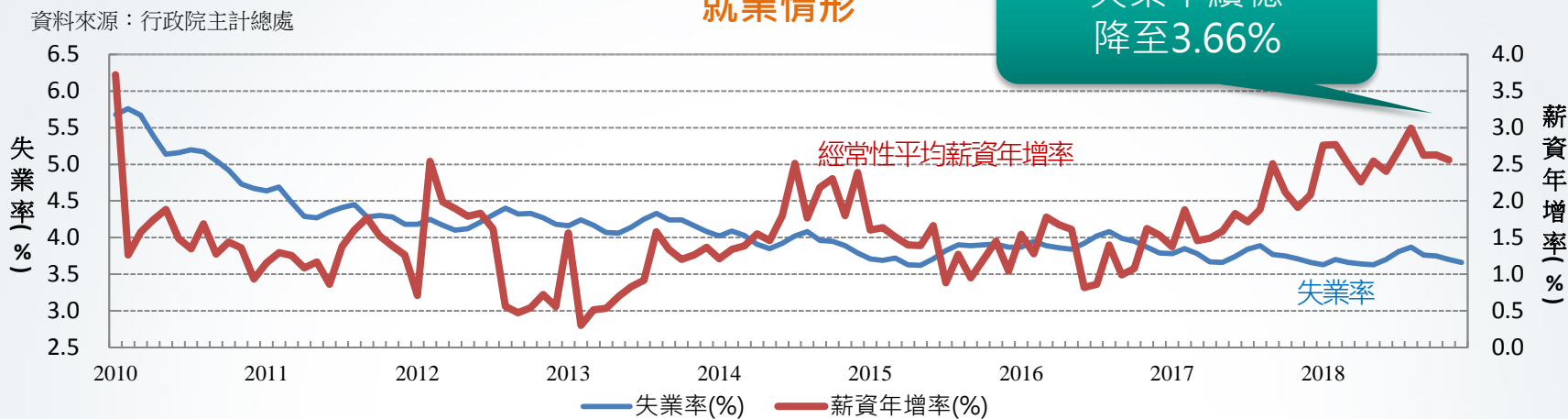
資料來源：行政院國家發展委員會



總體經濟指標

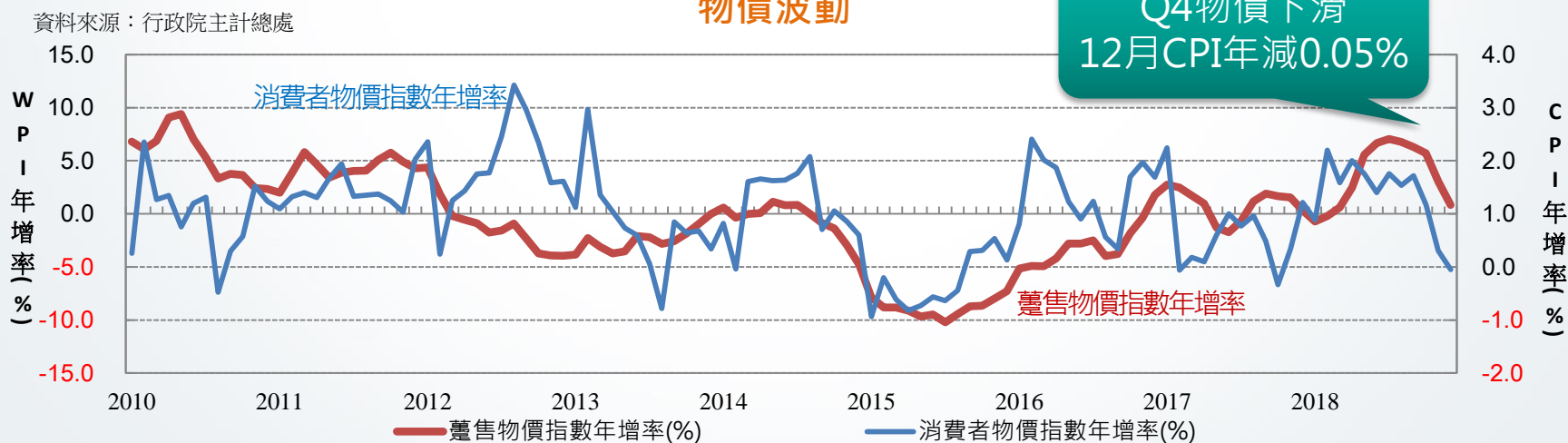
就業情形

失業率續穩
降至3.66%



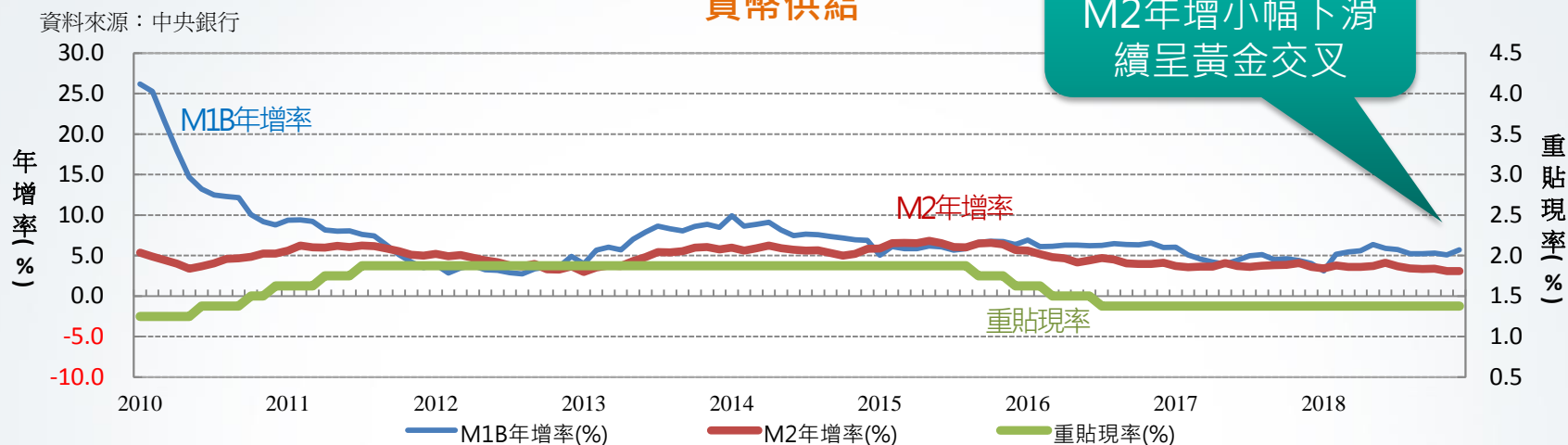
物價波動

Q4物價下滑
12月CPI年減0.05%

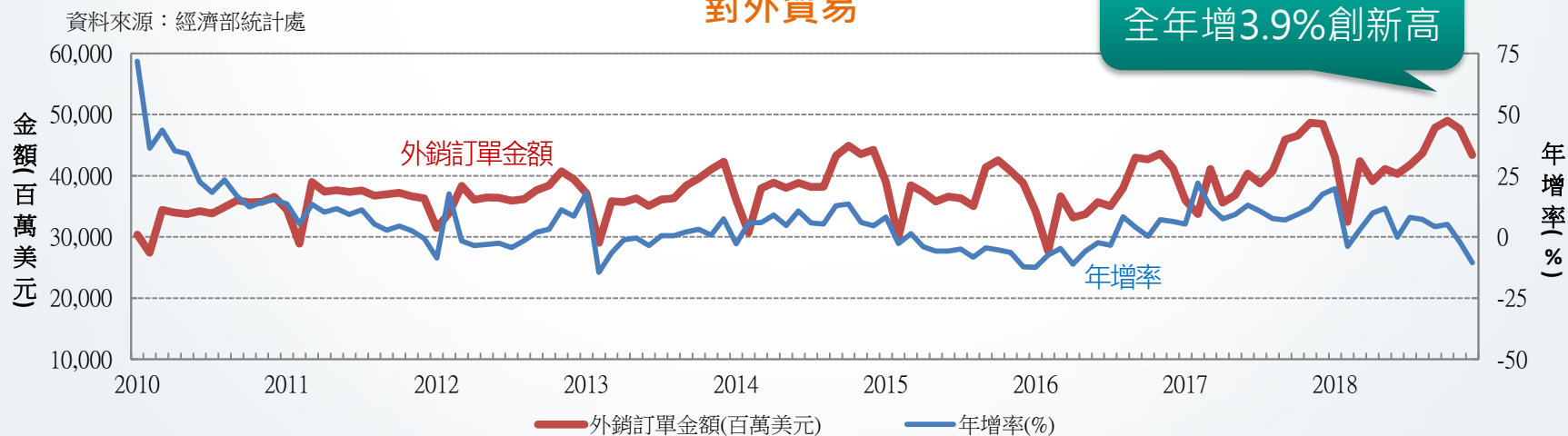


總體經濟指標

貨幣供給



對外貿易



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

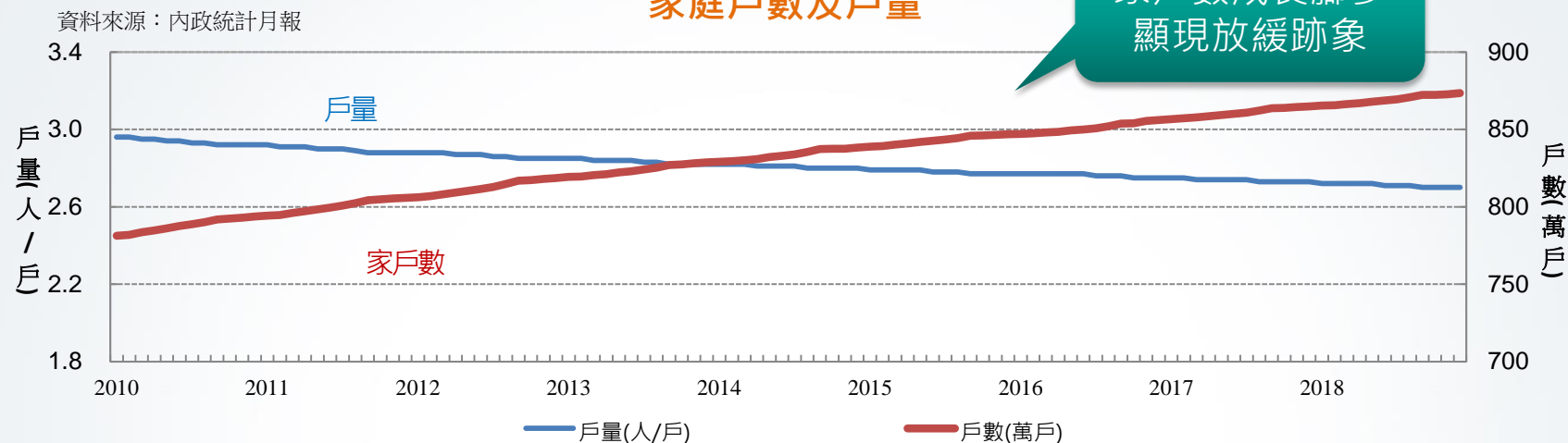
08



房地產產業指標

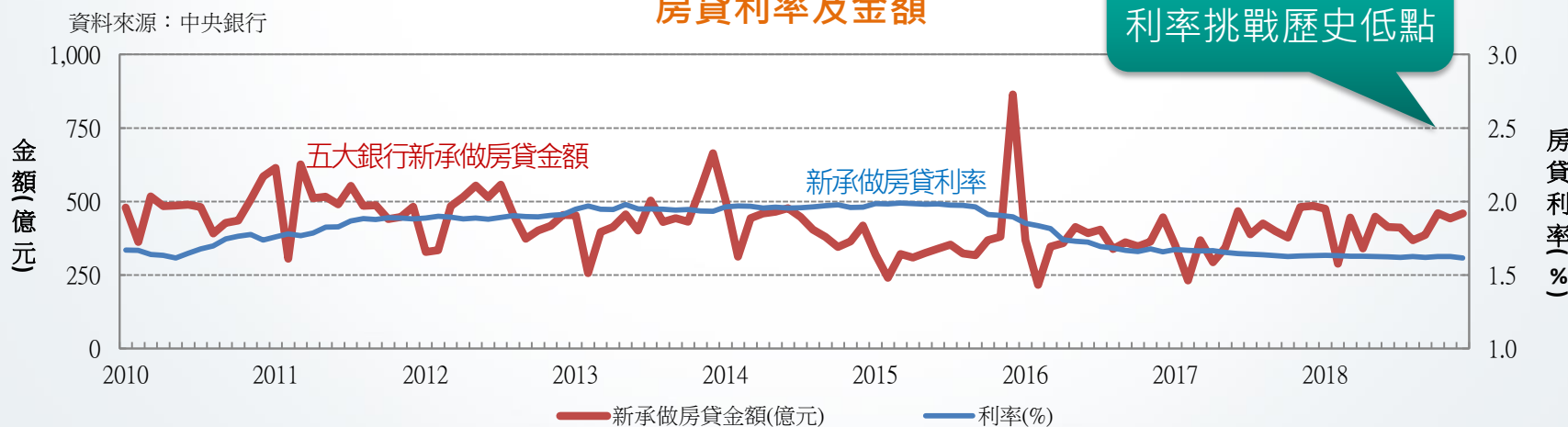
家庭戶數及戶量

家戶數成長腳步
顯現放緩跡象



房貸利率及金額

新房貸季增16.8%
利率挑戰歷史低點



房地產產業指標

住宅建造執照核發

全年建照增32.3%
高雄翻倍成長

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
2014	7,168	22,891	13,674	19,841	12,190	14,686	123,999
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
2017 vs 2018	82.7%	30.8%	-13.5%	43.4%	21.2%	114.0%	32.3%

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11.6%

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
2014	5,200	13,953	16,337	15,521	6,218	11,705	91,872
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
2017 vs 2018	11.3%	5.0%	3.8%	8.3%	12.8%	71.6%	11.6%

資料來源：內政統計月報

房地產產業指標

房市交易續穩
季增3.5%

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
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
2018 Q4	6,780	14,256	8,973	11,453	5,166	8,849	72,135
對上一季	-1.1%	-4.4%	-1.0%	22.4%	1.8%	10.0%	3.5%
對去年同期	7.7%	8.2%	-6.5%	10.1%	-2.6%	5.0%	4.5%

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
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
2018 Q4	1,449	7,692	4,145	5,334	2,519	3,539	33,027
對上一季	-37.1%	50.4%	10.3%	32.4%	-13.3%	12.3%	13.2%
對去年同期	8.7%	28.6%	21.1%	19.2%	-20.7%	59.9%	11.6%

資料來源：內政統計月報

SINYI REAL ESTATE REVIEW

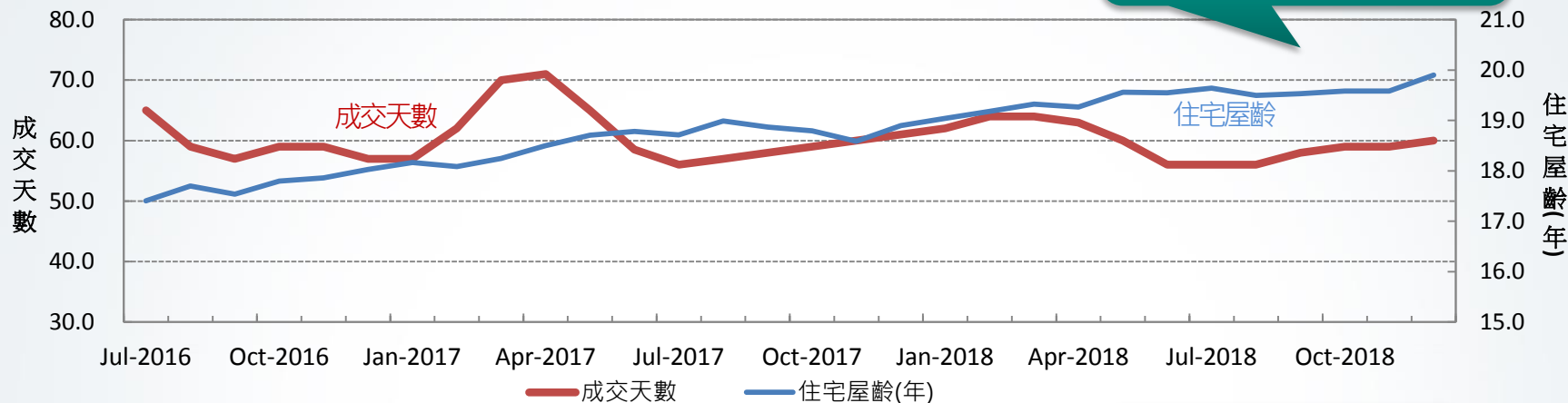
住宅市場分析

12

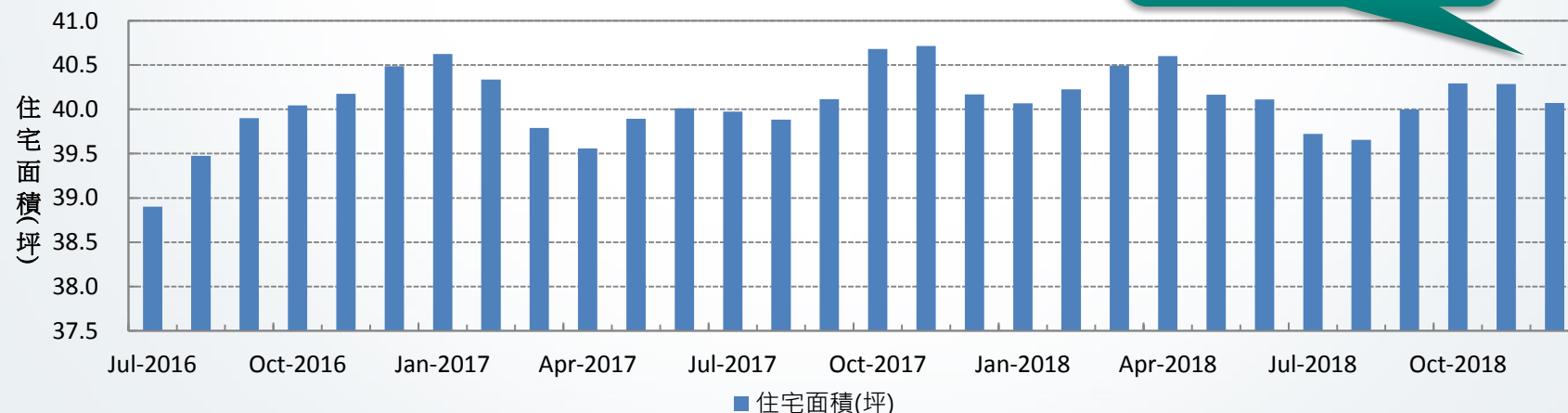


台灣都會區住宅市場分析

住宅市場交易指標



住宅市場成交面積



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註1：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

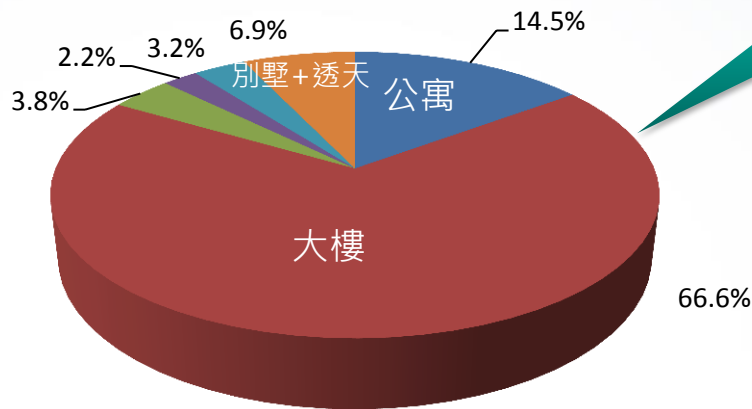
註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

台灣都會區住宅市場分析

住宅成屋市場成交結構

- 公寓
- 店面
- 套房
- 大樓
- 辦公室
- 別墅+透天

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



大樓產品交易比重
66.6%

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
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

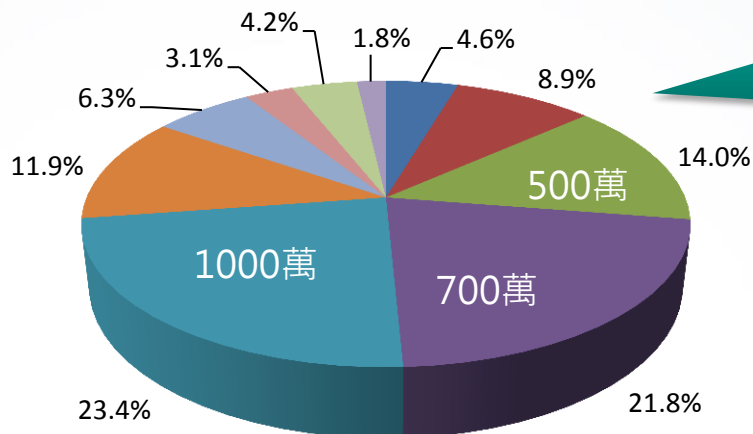
近一年各類產品交易佔比變化

公寓	大樓	店面	辦公室	套房	別墅+透天
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%
13.8%	67.9%	3.8%	1.7%	3.7%	6.4%
13.8%	67.7%	3.8%	2.2%	3.5%	6.4%
14.5%	66.6%	3.8%	2.2%	3.2%	6.9%

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
略增至45.2%

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

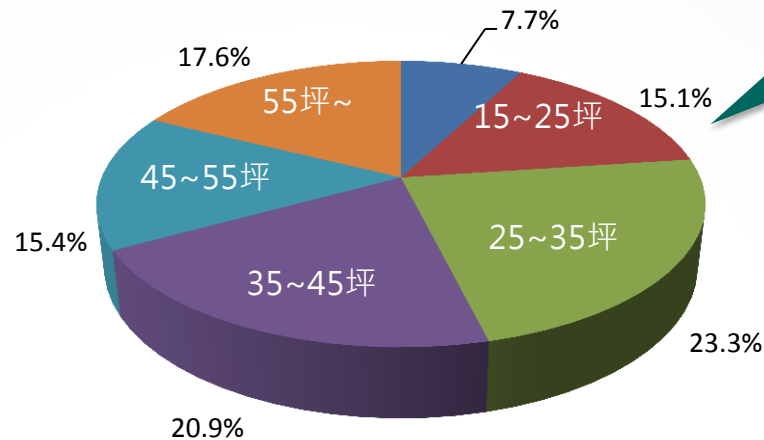
近一年住宅產品總價分布變化

月份	300萬以下	300萬~500萬	500萬~700萬	700萬~1000萬	1000萬~1500萬	1500萬~2000萬	2000萬~2500萬	2500萬~3000萬	3000萬~5000萬	5000萬以上
2018年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%
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%

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23.3%

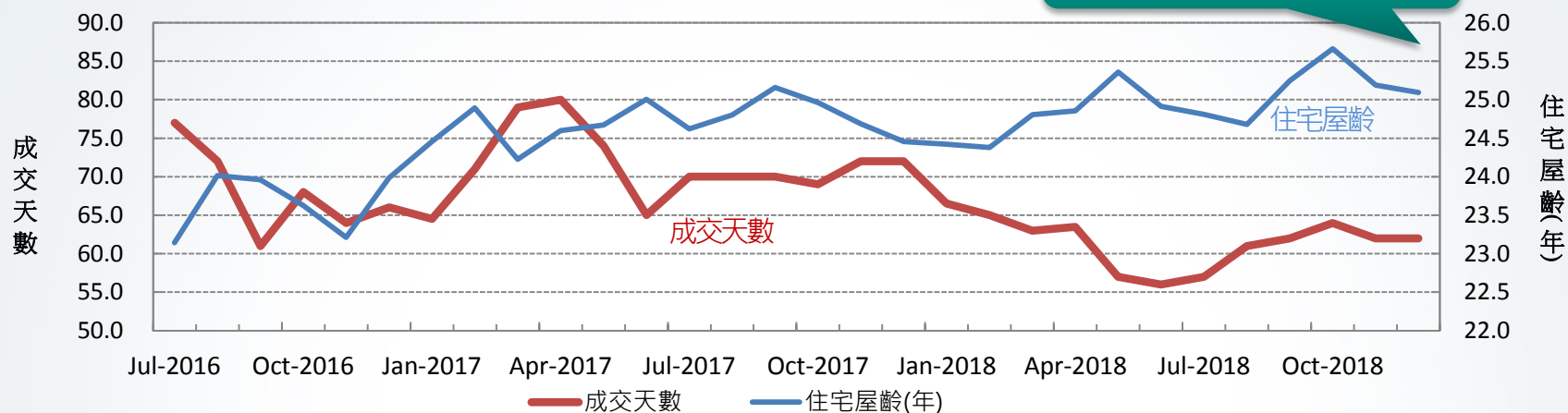
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、別墅及透天厝等住宅產品，並排除預售物件

近一年住宅產品面積分布變化

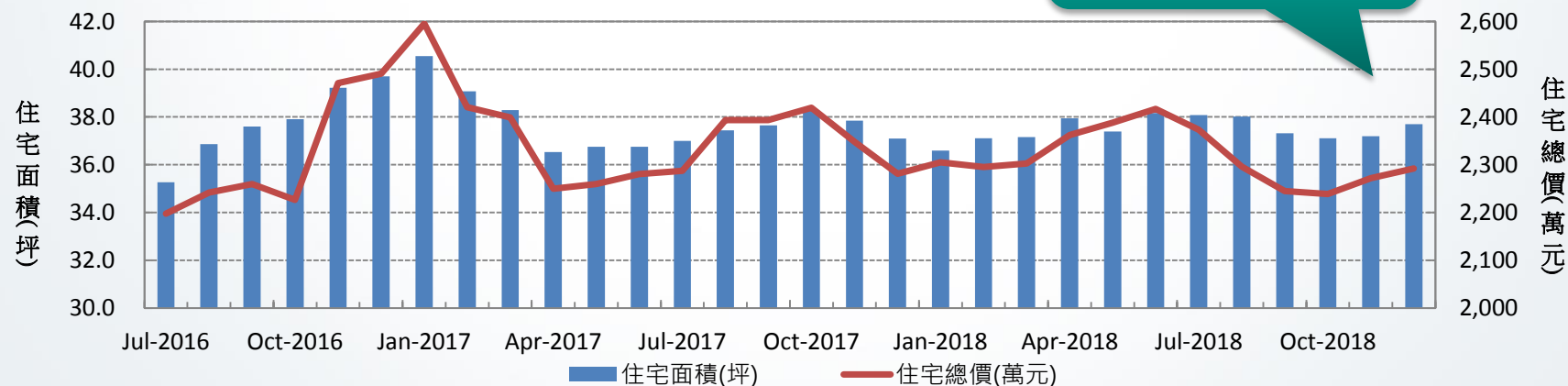
月份	~15坪	15~25坪	25~35坪	35~45坪	45~55坪	55坪~
2018年1月	7.4%	14.0%	24.6%	21.5%	14.5%	18.0%
2018年2月	7.2%	13.7%	25.8%	20.4%	15.1%	17.8%
2018年3月	7.2%	13.3%	25.3%	21.2%	15.8%	17.1%
2018年4月	6.8%	12.9%	25.3%	21.4%	17.0%	16.6%
2018年5月	7.1%	14.0%	24.3%	22.3%	16.0%	16.3%
2018年6月	7.0%	15.0%	24.3%	21.6%	15.2%	16.9%
2018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%
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%

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



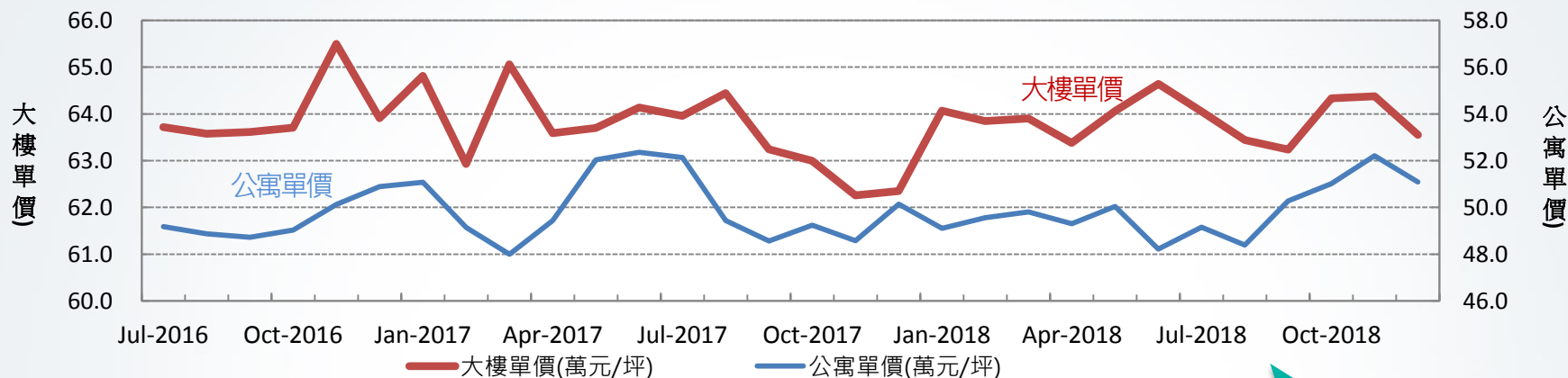
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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
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

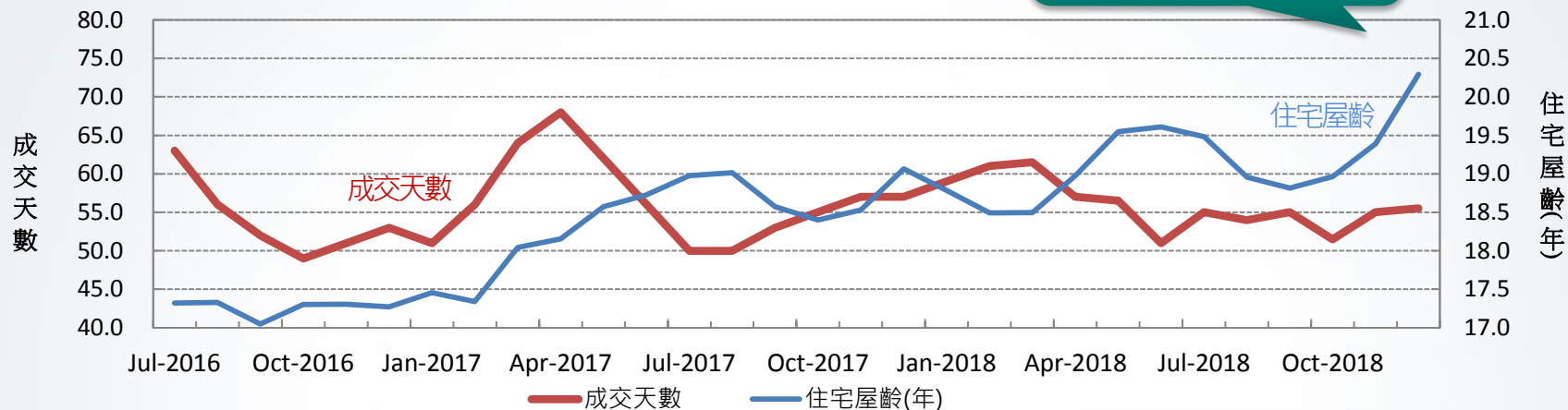
住宅均價略增至
60.9萬元/坪
維持區間震盪

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

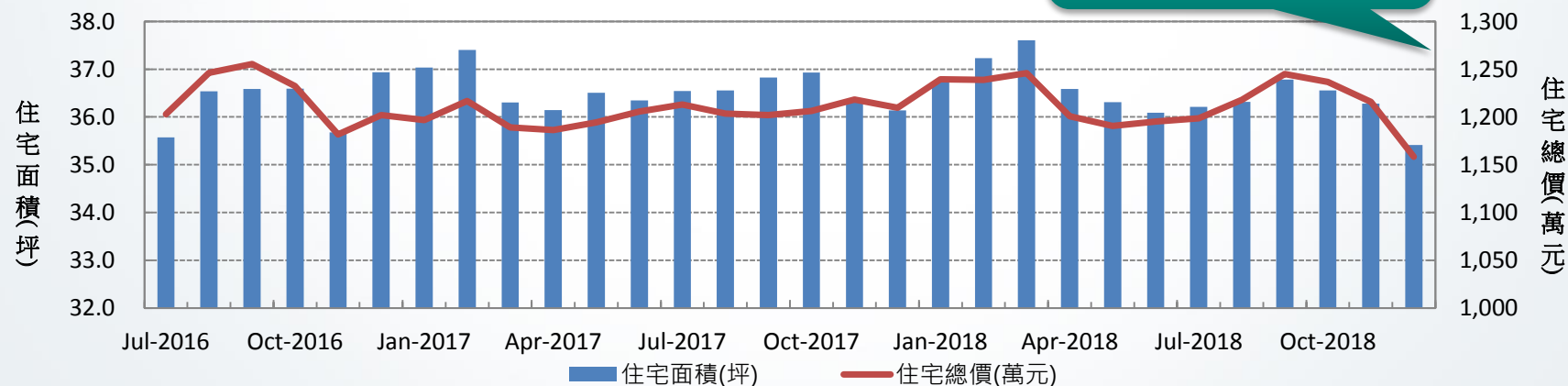
住宅市場交易指標

老屋交易比重增加
買賣猶豫時間略增



住宅市場成交總價與面積

住宅面積季減3.7%
總價跌破1200萬



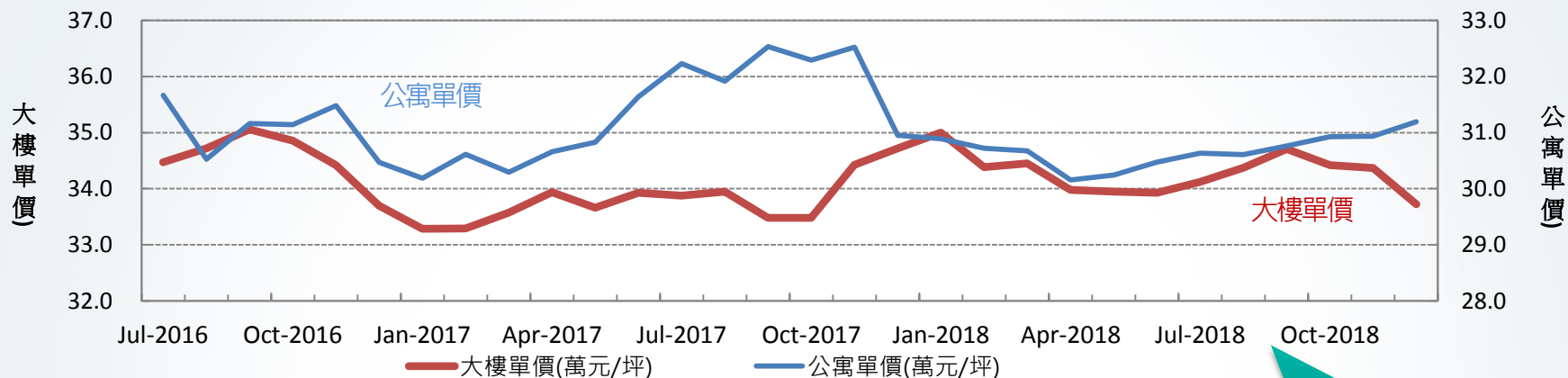
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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

新北市住宅市場分析

成交均價變化



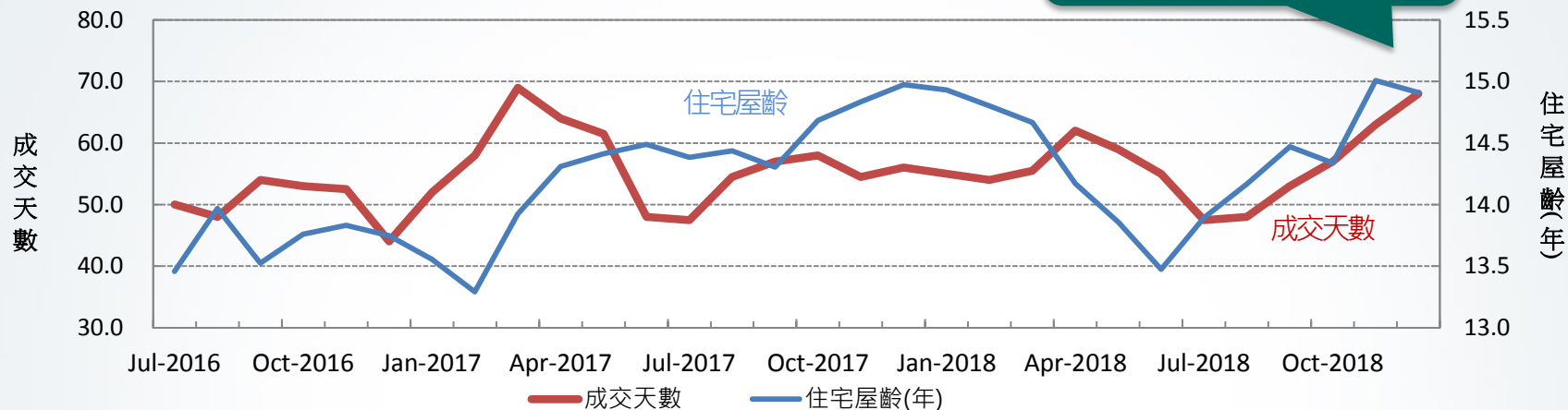
房價走勢小幅下修
季減2.4%

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
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

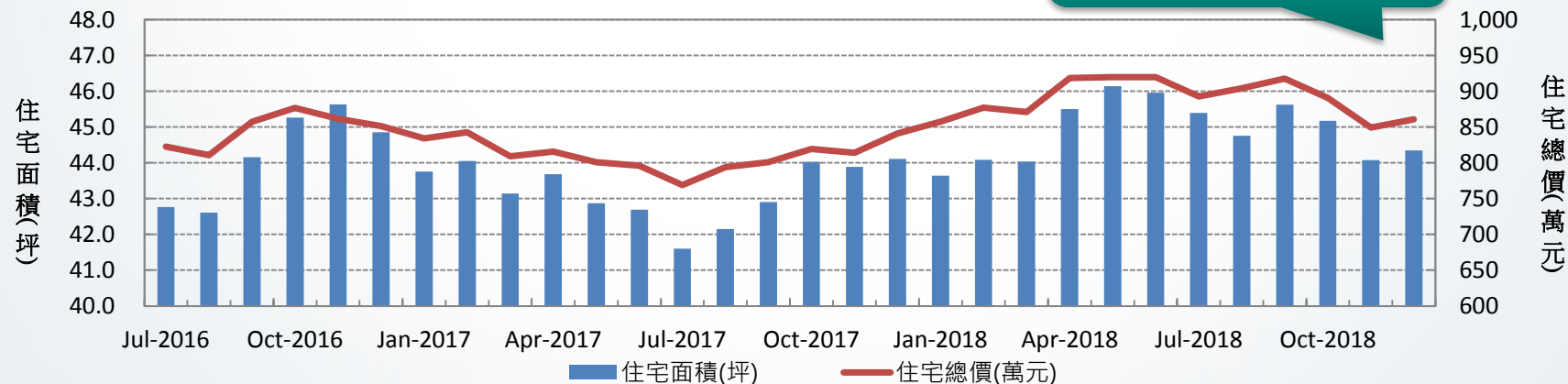
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

桃園市住宅市場分析

住宅市場交易指標



住宅市場成交總價與面積



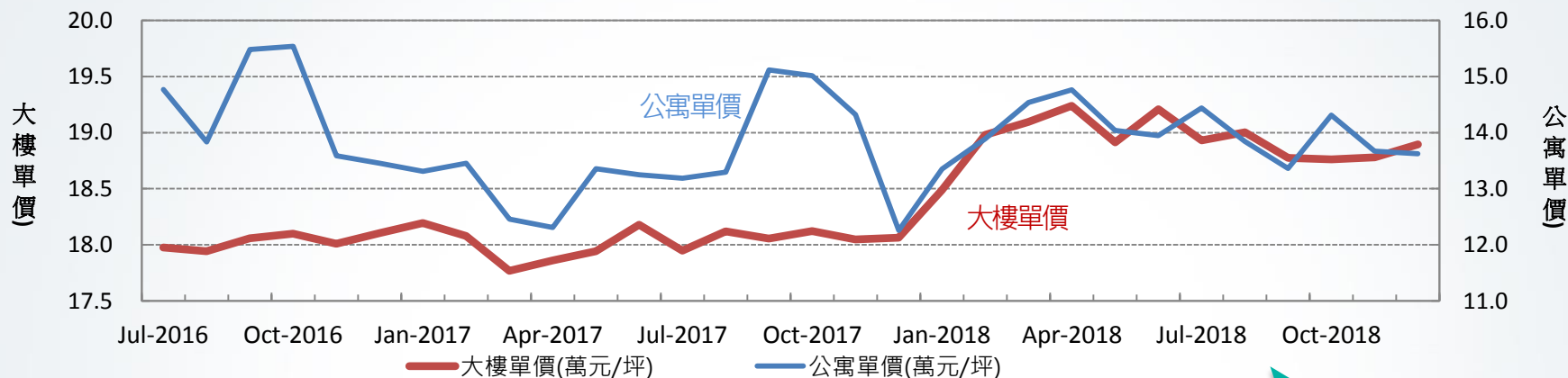
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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

註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

桃園市住宅市場分析

成交均價變化



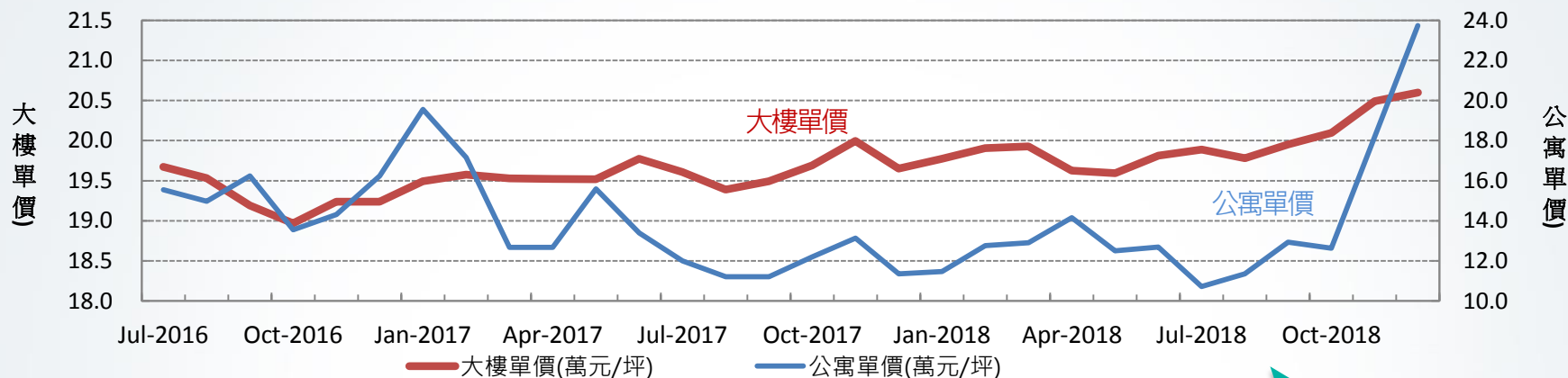
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2018年1月	55.0	14.9	43.6	858	13.4	18.5	18.2
2018年2月	54.0	14.8	44.1	877	13.9	19.0	18.7
2018年3月	55.5	14.7	44.0	871	14.5	19.1	18.9
2018年4月	62.0	14.2	45.5	919	14.8	19.2	19.1
2018年5月	59.0	13.9	46.1	920	14.0	18.9	18.8
2018年6月	55.0	13.5	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
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

住宅單價
維持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

成交均價變化



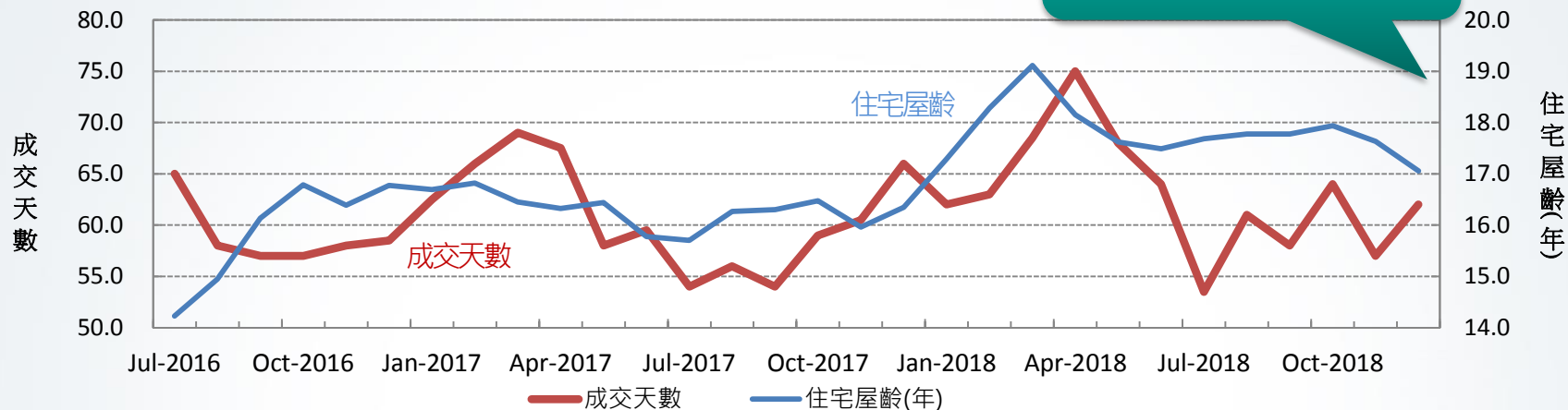
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2018年1月	83.0	12.6	52.6	1,076	11.5	19.8	19.5
2018年2月	78.0	13.6	50.7	1,041	12.8	19.9	19.5
2018年3月	74.0	13.9	49.3	1,035	12.9	19.9	19.6
2018年4月	73.5	13.5	49.4	1,028	14.1	19.6	19.4
2018年5月	77.5	13.3	49.4	1,012	12.5	19.6	19.5
2018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
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	18.2	20.5	20.5
2018年12月	56.5	12.6	54.9	1,211	23.7	20.6	20.6

住宅每坪單價
突破20萬元大關

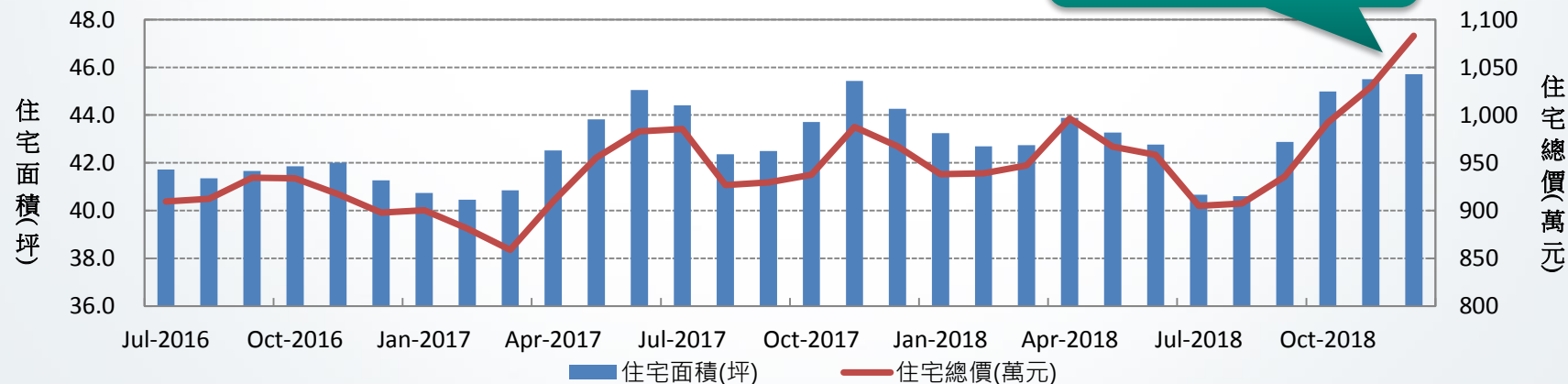
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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



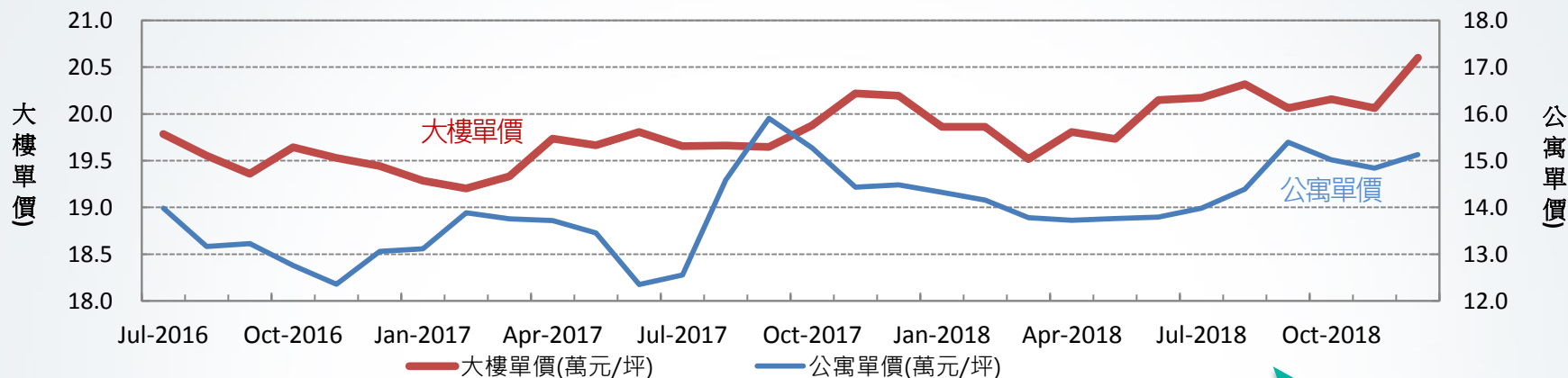
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



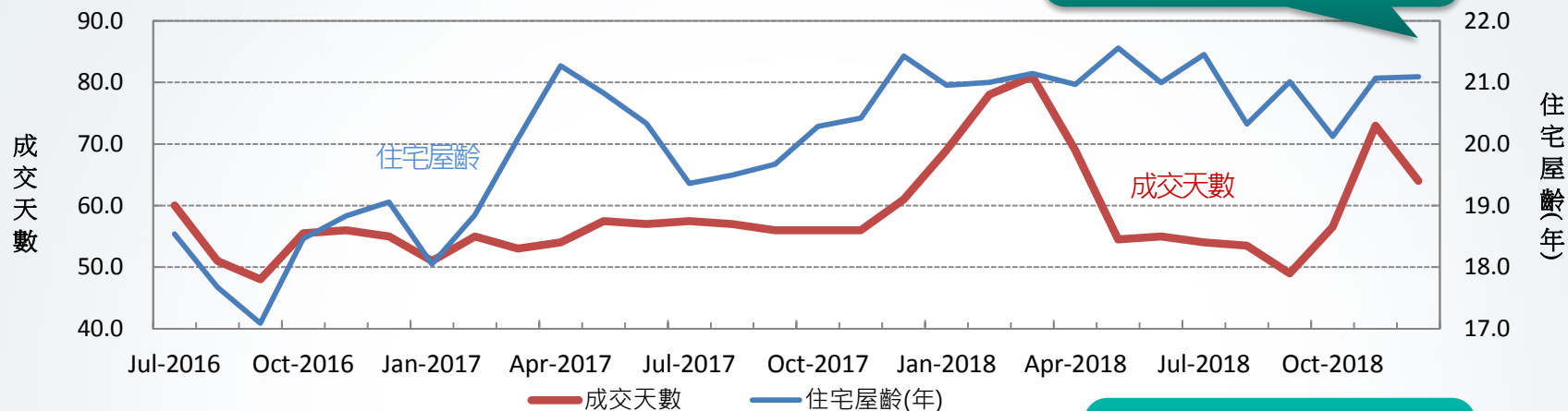
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2018年1月	62.0	17.3	43.2	938	14.3	19.9	19.6
2018年2月	63.0	18.3	42.7	939	14.2	19.9	19.4
2018年3月	68.5	19.1	42.7	947	13.8	19.5	19.1
2018年4月	75.0	18.2	43.9	996	13.7	19.8	19.4
2018年5月	68.0	17.6	43.3	967	13.8	19.7	19.3
2018年6月	64.0	17.5	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
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

住宅單價上揚
來到20.4萬/坪

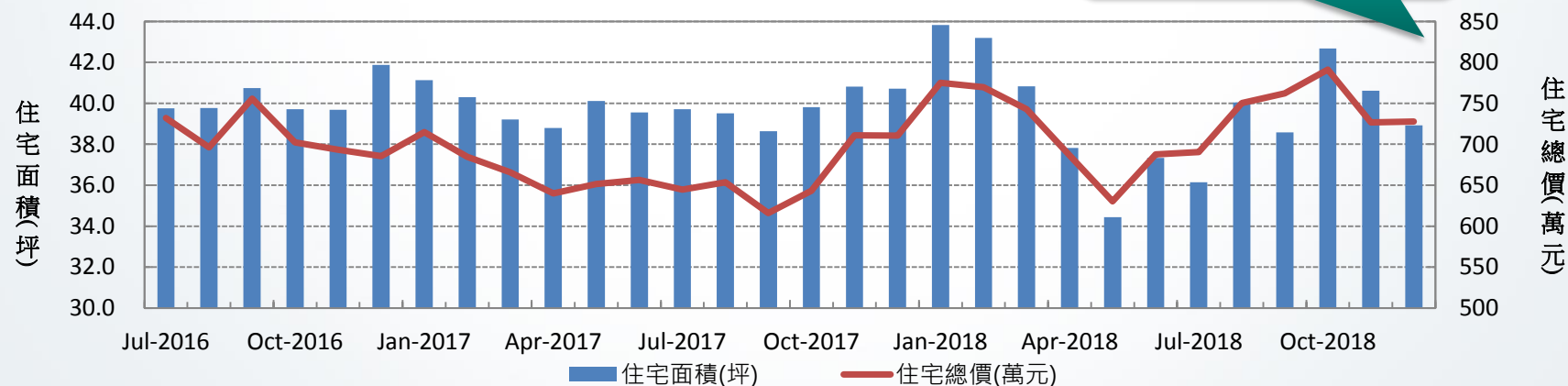
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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

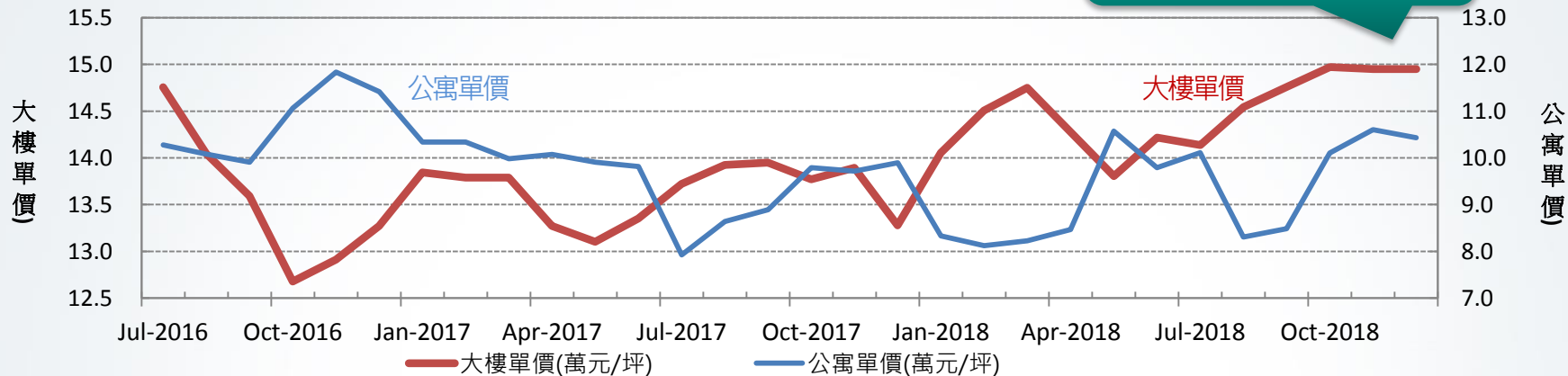
註1：屋齡、成交天數及總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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

住宅單價平穩
維持14.5萬/坪

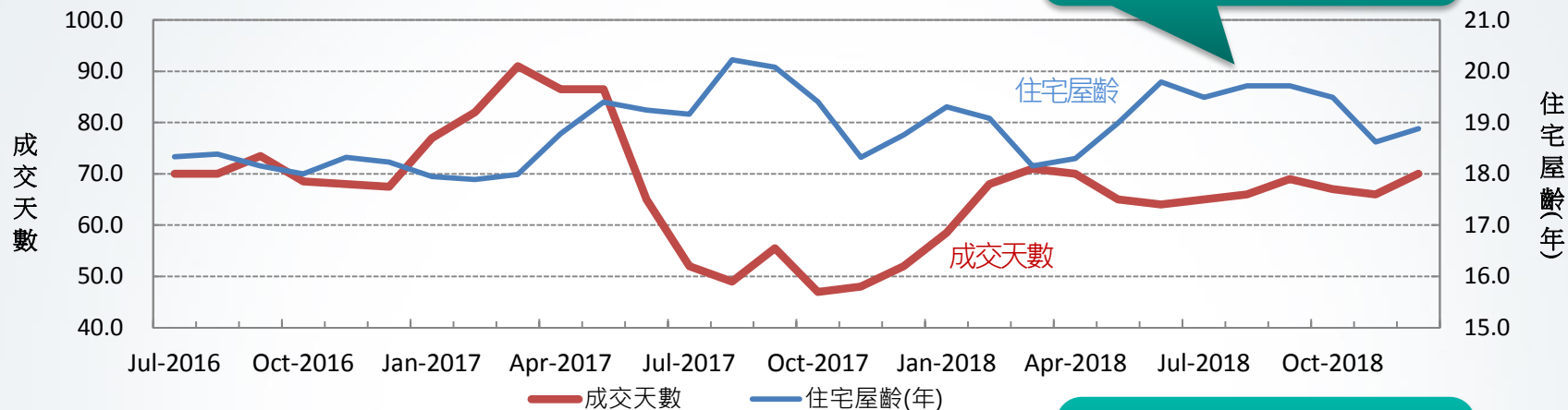


月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2018年1月	69.0	21.0	43.8	775	8.3	14.1	13.8
2018年2月	78.0	21.0	43.2	770	8.1	14.5	14.1
2018年3月	81.0	21.1	40.8	743	8.2	14.7	14.3
2018年4月	69.0	21.0	37.8	686	8.5	14.3	13.9
2018年5月	54.5	21.6	34.4	630	10.6	13.8	13.5
2018年6月	55.0	21.0	37.3	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
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

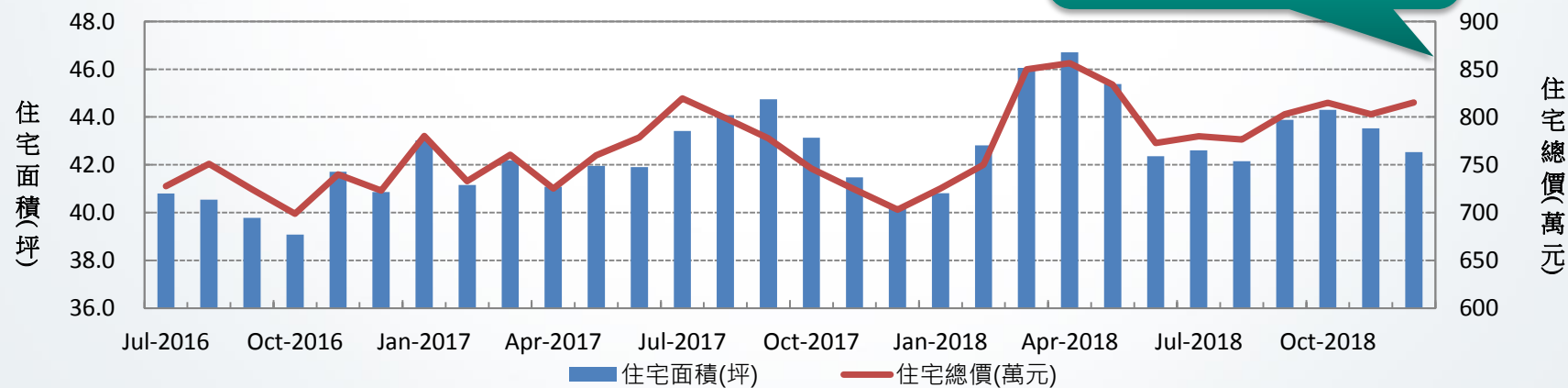
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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



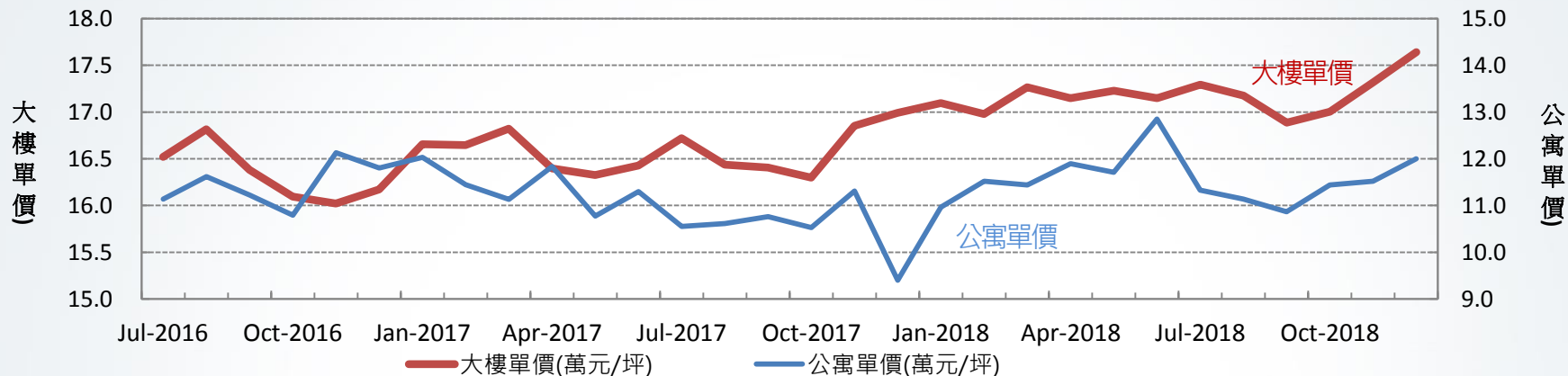
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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)
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
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

均價小幅上揚
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

雙北房價持平盤走勢
竹中高創歷史新高

2018年第四季信義房價指數

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2018	Q4	279.76	296.11	304.28	230.09	311.92	261.98	287.20
	Q3	278.04	296.99	304.77	221.34	307.51	258.53	283.98
增減率(qoq)		0.62%	-0.30%	-0.16%	3.95%	1.43%	1.33%	1.13%
2017	Q4	267.73	295.62	295.10	212.18	302.74	257.14	281.96
增減率(yoy)		4.49%	0.17%	3.11%	8.44%	3.03%	1.88%	1.86%

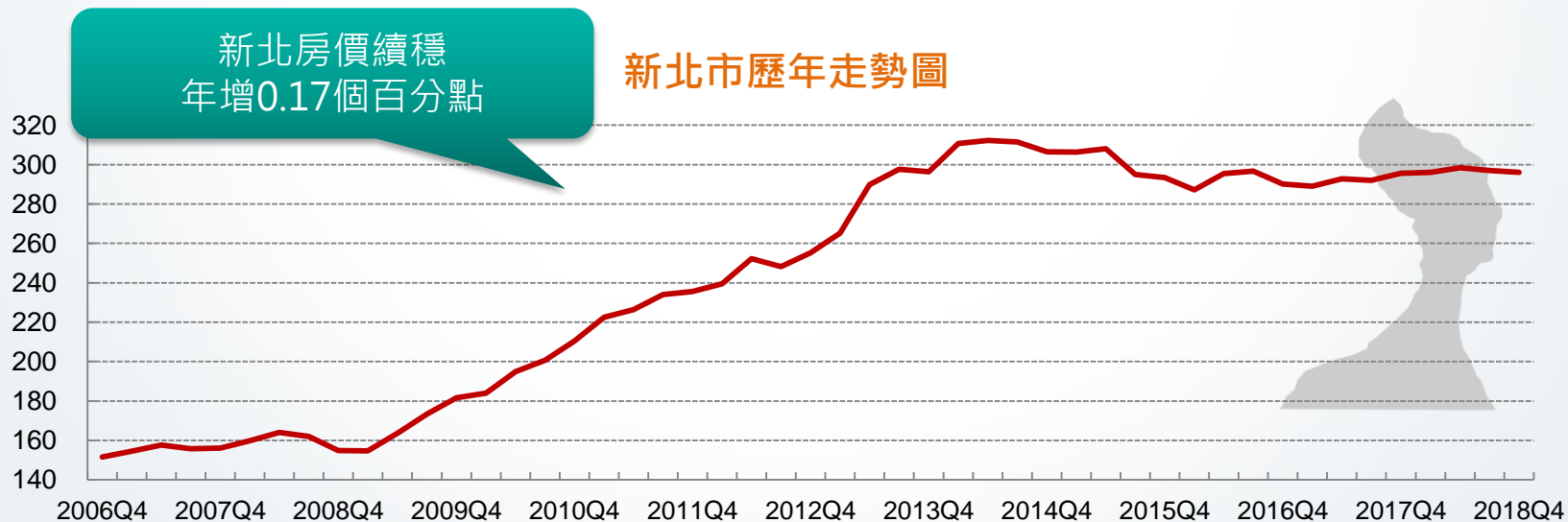
資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

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
2017	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
	Q4	55.18	35.86	20.51	21.06	19.82	18.77

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

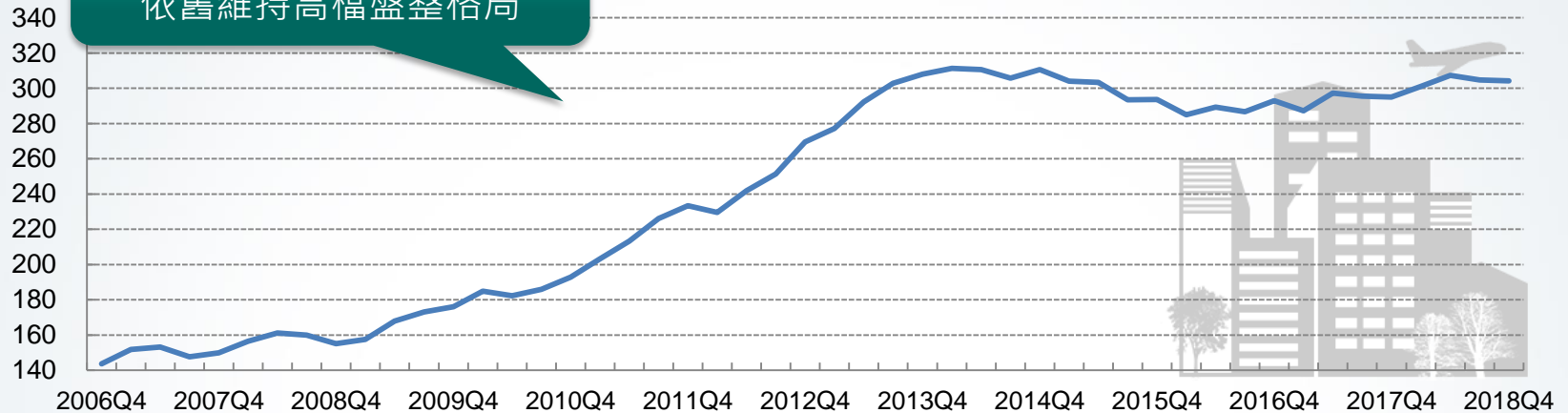
信義房價指數



信義房價指數

桃園季減0.16%
依舊維持高檔盤整格局

桃園市歷年走勢圖



新竹年增8.44%
維持高檔震盪

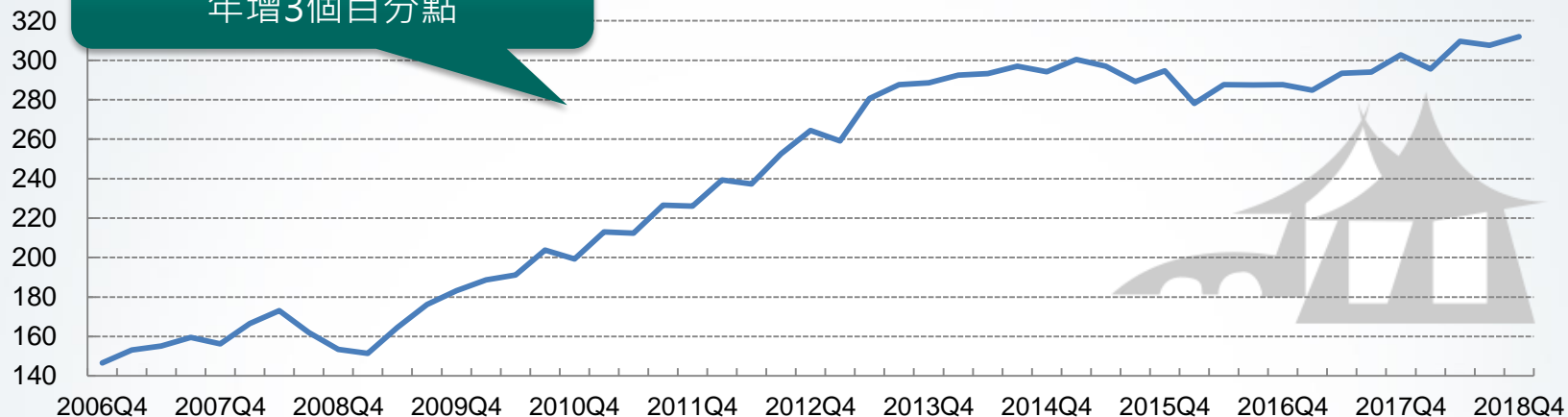
新竹縣市歷年走勢圖



信義房價指數

台中房價季增1.43%
年增3個百分點

台中市歷年走勢圖



區域市場續穩
季增1.33%

高雄市歷年走勢圖

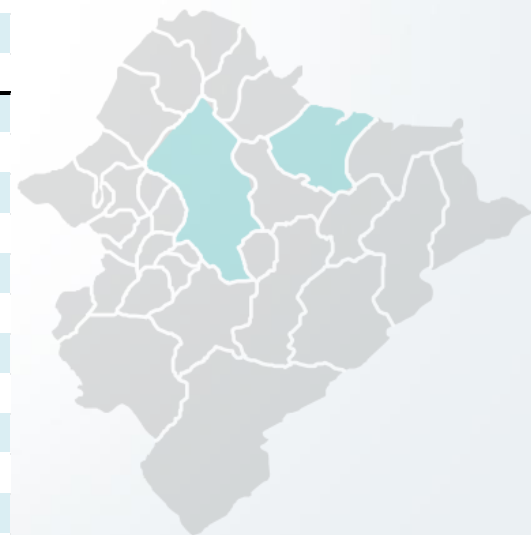


信義房價指數

大台北月指數

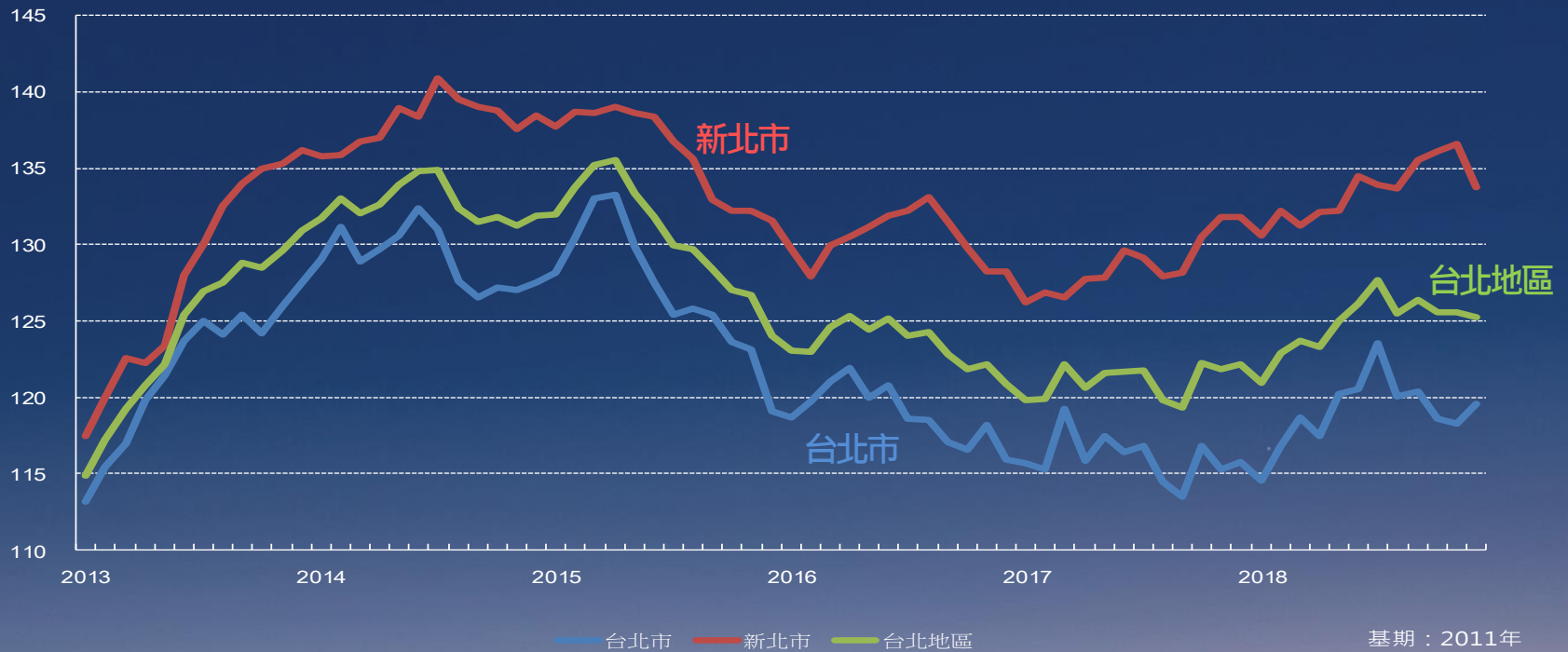
Year	Month	Taipei City		NewTaipei City		Taipei Urban Area	
		index	YoY	index	YoY	index	YoY
2017	1	115.64	-2.5%	126.20	-2.7%	119.84	-2.6%
	2	115.26	-3.8%	126.85	-0.9%	119.87	-2.6%
	3	119.21	-1.5%	126.54	-2.6%	122.12	-2.0%
	4	115.88	-5.0%	127.73	-2.1%	120.59	-3.8%
	5	117.47	-2.1%	127.86	-2.5%	121.60	-2.3%
	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%
	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%

雙北月指數走勢續穩
維持盤整格局



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
2018/10/03	蘋果日報	I	松本清登台，東區店面救星，月租開價160萬	房地產	2018/11/16	蘋果日報	I	日藥本舖，撤守黃金東區	房地產
2018/10/04	經濟日報	I	財長報喜，9月出口連23紅	總體經濟	2018/11/21	經濟日報	I	資金大赦，擬給兩年優惠稅率	總體經濟
2018/10/04	蘋果日報	I	燙金店面變蚊子館，高店租逼走名店潮	房地產	2018/11/22	經濟日報	I	OECD：全球經濟將軟著陸	總體經濟
2018/10/05	工商時報	P	信義房屋H1業績靚，單店營收高同業8成	房地產	2018/11/23	蘋果日報	I	大台北人口負成長，房價逆勢漲1~6%	房地產
2018/10/05	自由時報	P	北市「土地自治條例」通過，預期掀起一波危老案申請潮	房地產	2018/11/25	蘋果日報	I	民進黨慘敗，藍奪15縣市長，綠僅剩6席	總體經濟
2018/10/05	蘋果日報	I	來人交易1年新低，9月續亮藍燈	房地產	2018/11/25	聯合晚報	I	以核養綠通過，政院：2025非核家園不變	總體經濟
2018/10/08	經濟日報	I	北市商辦火，年底租金減漲5%	房地產	2018/11/26	經濟日報	I	賴正銘：房市會再好10年，謝金河：聽聽就好	房地產
2018/10/08	聯合報	I	選前利多！北市13處山坡地都更將解禁	房地產	2018/11/27	經濟日報	P	買氣回升，10月房貸餘額暴增	房地產
2018/10/08	蘋果日報	I	月租120萬逼走赤鬼，閒置10個月房東不漲了	房地產	2018/11/29	經濟日報	P	坪價200萬以上頂級豪宅，交易升溫	房地產
2018/10/09	工商時報	I	桃園工業地產景氣大好，平均開價年漲11.8%	房地產	2018/11/29	經濟日報	I	義聯挺高雄，推334億投資案	總體經濟
2018/10/11	工商時報	I	鐵路高架化完工，建商搶進台中新5站	房地產	2018/12/04	蘋果日報	I	商辦租金前5高，101與南山廣場瓜分	房地產
2018/10/11	經濟日報	I	台股早盤大跌500點，攪破萬點大關	總體經濟	2018/12/07	工商時報	I	北台11月房市，今年最冷	房地產
2018/10/12	工商時報	I	被房地合一稅嚇到，外資來台買房，今年成交0元	房地產	2018/12/08	經濟日報	N	雙北使照核發爆量，房市隱憂	房地產
2018/10/12	蘋果日報	N	重挫660點，黑色星期四台股蒸發近2兆，國安基金暫不進場	總體經濟	2018/12/09	經濟日報	P	五大壽險轉向，加碼不動產	房地產
2018/10/13	工商時報	I	「觀塘換深澳」成真... 賴揆說了算，深澳電廠不建了	總體經濟	2018/12/11	自由時報	I	10月平均薪資41228，年增2.56%	總體經濟
2018/10/13	蘋果日報	P	六都家戶購屋比站上2%，雙北台南齊揚，桃園3.2%最敢買	房地產	2018/12/12	自由時報	I	前11月稅收年增6.4%，全年將超徵六百億以上	總體經濟
2018/10/16	經濟日報	P	美中貿易戰效應，高雄港Q3貨櫃量勁揚	總體經濟	2018/12/12	工商時報	P	銀行選後轉樂觀！觀光旅館貸款，閉門羹大減	總體經濟
2018/10/18	工商時報	N	美銀美林調查，專家看全球經濟，10年最悲觀	總體經濟	2018/12/12	蘋果日報	I	大選後屋主心變硬，雙北逾2倍物件調漲	房地產
2018/10/18	工商時報	I	高雄今年推案衝1200億，超過前2年總和	房地產	2018/12/14	工商時報	I	全台建照量攀4年高峰，今年估破10萬戶	房地產
2018/10/19	工商時報	I	北台灣房價，像停止的心電圖	房地產	2018/12/14	自由時報	I	北台完銷建案增，中小坪數逾9成	房地產
2018/10/21	蘋果日報	I	日本制震器數據造假，KYB出包品外銷台灣，我營建署擬清查	房地產	2018/12/17	經濟日報	I	2萬戶社會宅，明年包租代管	房地產
2018/10/22	蘋果日報	I	公設比3級跳，新大樓30%起	房地產	2018/12/17	經濟日報	I	工業不動產交易，熱起來了	房地產
2018/10/29	中國時報	I	三支柱搖晃，全球經濟恐反轉	總體經濟	2018/12/18	經濟日報	N	成長疑慮拖累美股，道瓊狂跌500點，標普創14個月新低	總體經濟
2018/10/30	經濟日報	I	貿易戰效應，逾40家台商回流	總體經濟	2018/12/18	工商時報	I	桃園3大公辦都更，總值逾50億	房地產
2018/10/30	中央社	I	第3季國泰房地產指數價量俱穩，房貸族注意利率	房地產	2018/12/19	工商時報	I	選後再買，5大銀行11月新增房貸小降	房地產
2018/11/02	工商時報	P	六都房市回神，移轉棟數強彈	房地產	2018/12/19	工商時報	I	商用不動產，交易金額破千億	房地產
2018/11/05	工商時報	I	桃竹房價，連3季站上每坪20萬元關卡	房地產	2018/12/20	經濟日報	P	韓流效應，高雄出現搶地潮	房地產
2018/11/06	自由時報	I	元利信義聯勤再揭露9樓兩戶實價，每坪單價逾226萬	房地產	2018/12/21	工商時報	N	今年來市值大縮水，台股蒸發掉46座101大樓	總體經濟
2018/11/08	經濟日報	I	國巨3年砸百億元，高雄蓋第5座廠	總體經濟	2018/12/21	工商時報	I	央行利率連10凍，有降息空間	總體經濟
2018/11/08	工商時報	I	砸20億，新壽標下台北金融中心5樓層	房地產	2018/12/24	經濟日報	P	供不應求，台北商辦租金看漲	房地產
2018/11/12	工商時報	I	桃園建廠熱，前3季完工量逼近去年全年	房地產	2018/12/25	中國時報	I	不卡管了，教部終放手，管中閔任台大校長	總體經濟
2018/11/12	蘋果日報	N	驚！1年7飯店遭法拍，觀光衰退，小商旅幾乎1個月賣1家	房地產	2018/12/25	經濟日報	I	國人晚婚+房價上漲，國人購屋年齡變晚了	房地產
2018/11/13	工商時報	N	台經院：明年經濟保2會很拚	總體經濟	2018/12/26	蘋果日報	I	高雄85大樓，君鴻酒店遭法拍85億	房地產
2018/11/13	蘋果日報	I	青年房貸1.68%—率到底，貸800萬可省3萬利息，估年底拍板	房地產	2018/12/26	蘋果日報	I	高雄輕軌停工，沿線建商民眾齊喊爽	房地產
2018/11/14	工商時報	P	房市回溫，土建融放款增	房地產	2018/12/28	蘋果日報	I	砸逾600億怒駁中資，明年3月簽約，港商于品海奪雙子星	房地產
2018/11/14	聯合報	I	谷底回升，今年國有地招標設定地上權標脫率連2升	房地產	2018/12/28	工商時報	N	11月景氣再降溫，直逼藍燈	總體經濟
2018/11/15	蘋果日報	I	信義聯勤單價299萬創新高，擠下「帝寶」榮登豪宅王	房地產	2018/12/28	工商時報	N	國人消費者信心，15個月新低	總體經濟
2018/11/15	蘋果日報	N	MSCI砍台股權重，百億資金恐外逃	總體經濟	2018/12/29	經濟日報	P	北部五大重劃區，買氣爆發	房地產
2018/11/16	經濟日報	P	房貸、建築融資逾放比，雙降	房地產	2018/12/31	經濟日報	P	年底購屋旺季，高雄市買氣大爆發全台最熱	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

