

# SINYI REAL ESTATE REVIEW

雙北房價擺脫三年急跌期，  
交易量能雖有回溫，  
但實質支付能力擴增幅度有限，  
無法有效推升房價，  
價格雖不再修正  
但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  
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

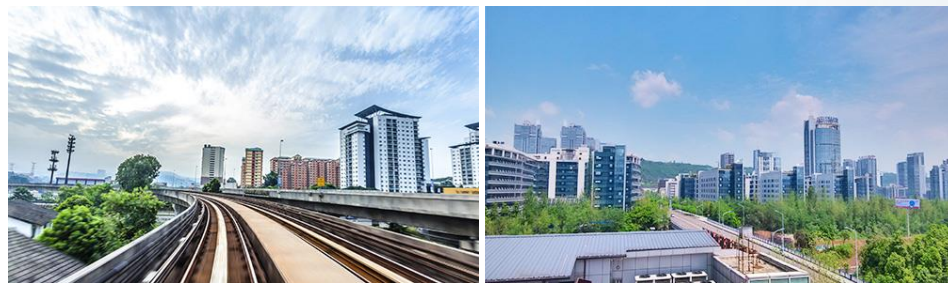
## 31 信義房價指數

## 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

因受惠於全球經濟穩定增溫及新科技應用，半導體市況暢旺，機械需求持續熱絡，持續推升國內經濟表現，第一季經濟成長率為3.04%，較2月預測值上調0.27個百分點，表現持續亮眼；全年成長率預測為2.42%。由於國內景氣維持溫和成長，但受到美中貿易爭端干擾，3月景氣燈號雖續亮綠燈，景氣分數卻略減為23分。而電子產品外銷續強，傳統貨品接單表現亦佳，金屬及機械均創歷年單月新高，3月外銷訂單金額達423.8億美元，再度創下歷年單月新高。累計第一季訂單金額為1,179億美元，年增6.4%。貨幣供給續呈「黃金交叉」，有助支撐台股動能，兩者差距略有拉開跡象。台股依舊維持萬點行情，散戶投入股市意願強，但外資大幅賣超，呈現「外資丟、內資減」的局面，Q1上漲263.36點，收在10,906.22，後續走勢仍待觀察。



在房地產市場方面，交易量能緩步回溫，2018年第一季全台買賣移轉棟數季減4.3個百分點，來到66,060棟，但年增10.6%。其中除了台北市季增4.4%外，其餘五都均較前一季下滑，但對比去年同期，台北市年增26.5%，台南市年增22.8%，台中市年增7.5%，新北市及高雄市年增率分別為4.5%及3.4%，至於桃園則年增0.4%。價格方面，在經歷3年的修正走勢後，北北桃房價已脫離急跌期，但台中及高雄呈現漲多回檔跡象，由於政策不再強力調控，房價修正力道有限，但市場買盤仍以自住需求為主，支付能力未見改善，雖價格不再修正，但長線的盤整格局仍未改變。

SINYI REAL ESTATE REVIEW

# 總體經濟指標

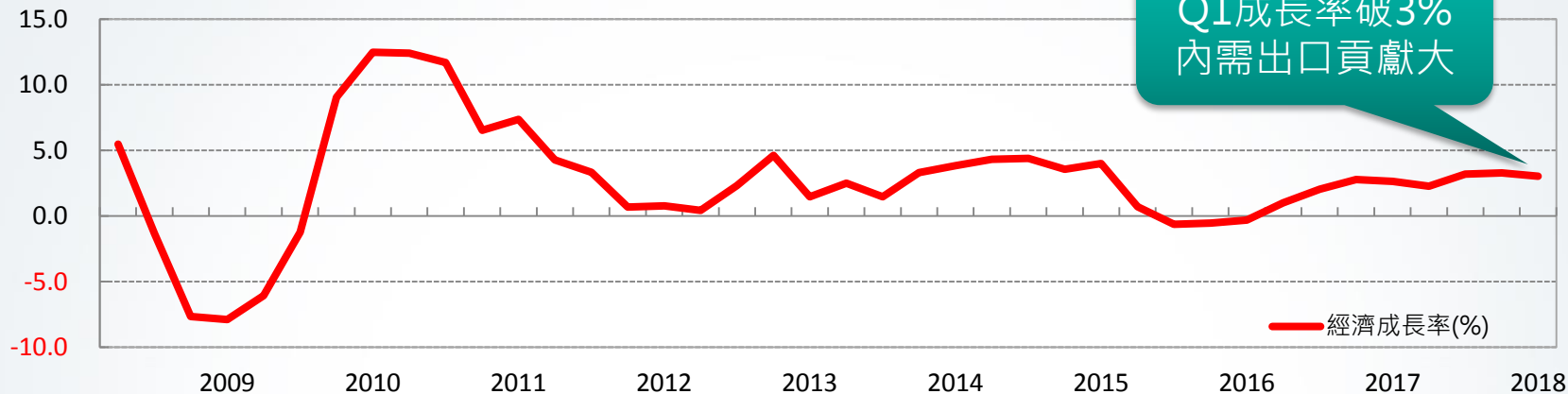
03



# 總體經濟指標

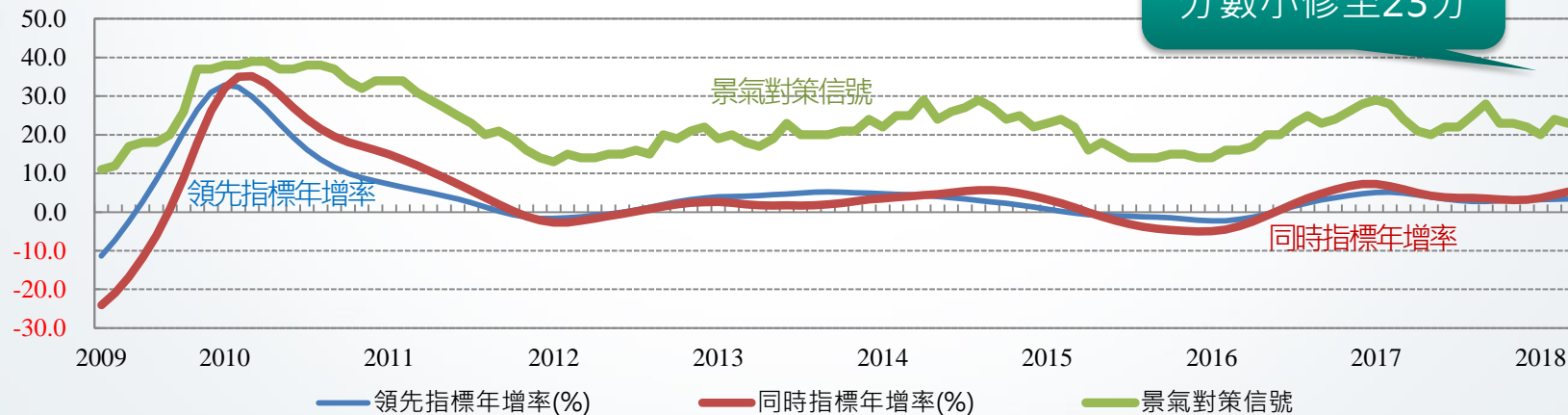
## 經濟情勢

資料來源：行政院主計總處



## 景氣指標

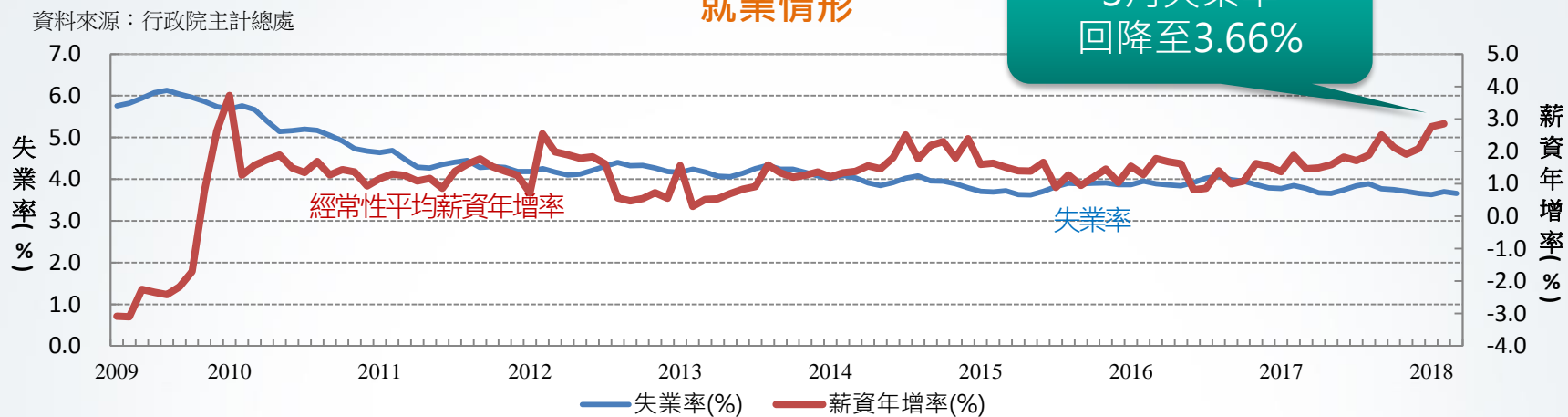
資料來源：行政院國家發展委員會



# 總體經濟指標

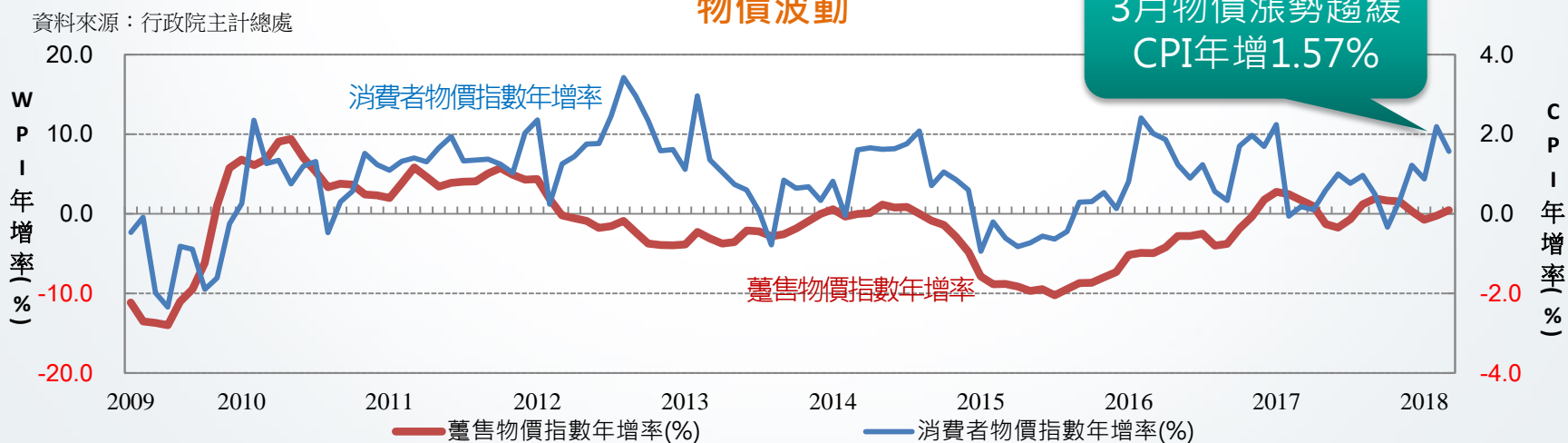
## 就業情形

3月失業率  
回降至3.66%



## 物價波動

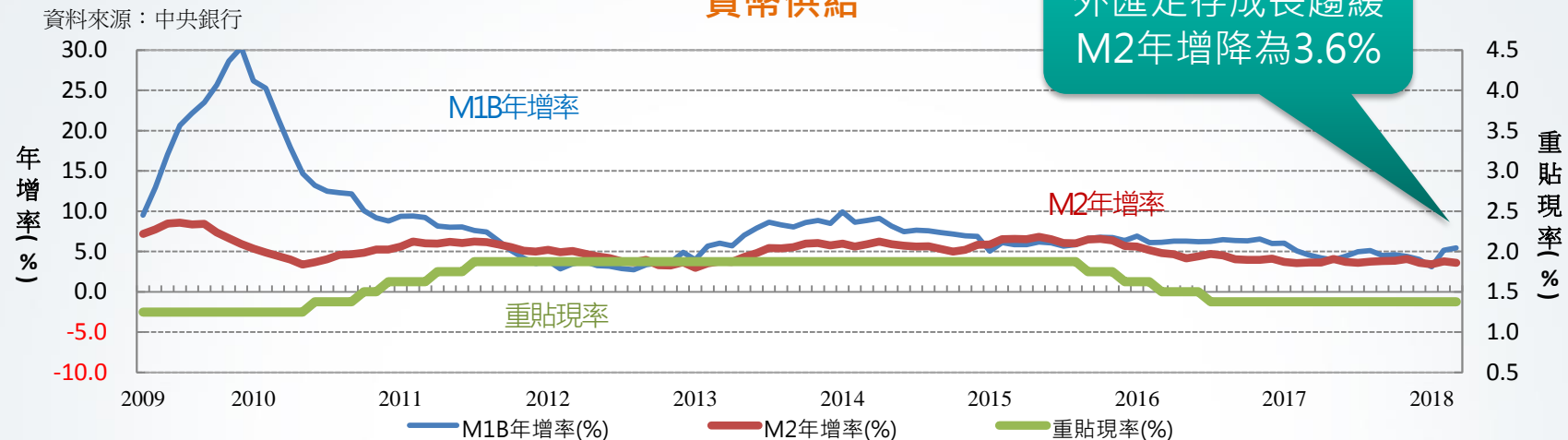
3月物價漲勢趨緩  
CPI年增1.57%



# 總體經濟指標

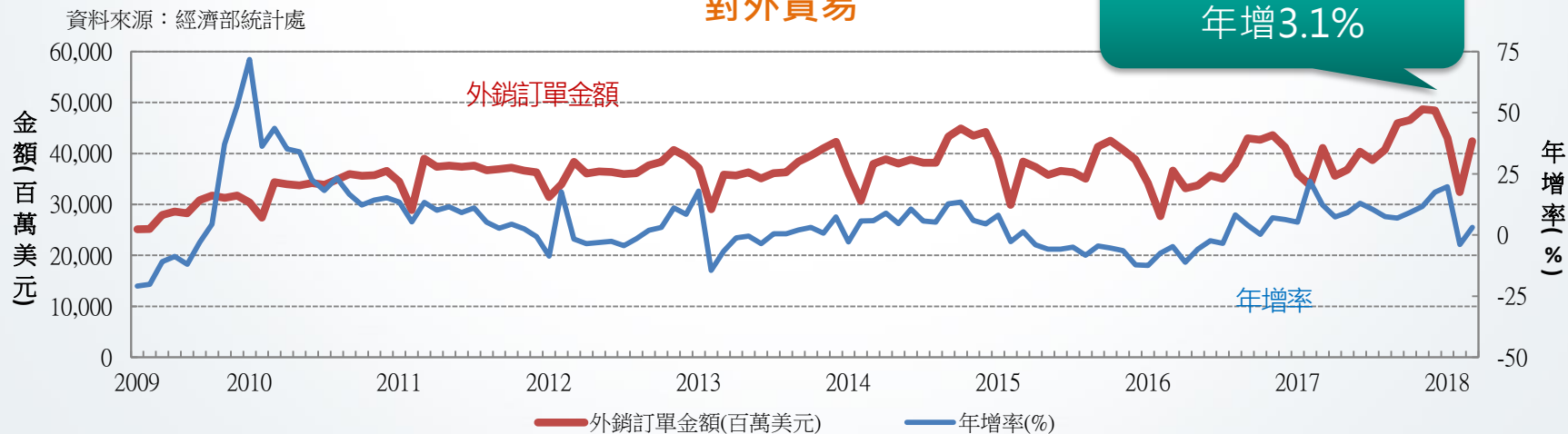
## 貨幣供給

外匯定存成長趨緩  
M2年增降為3.6%



## 對外貿易

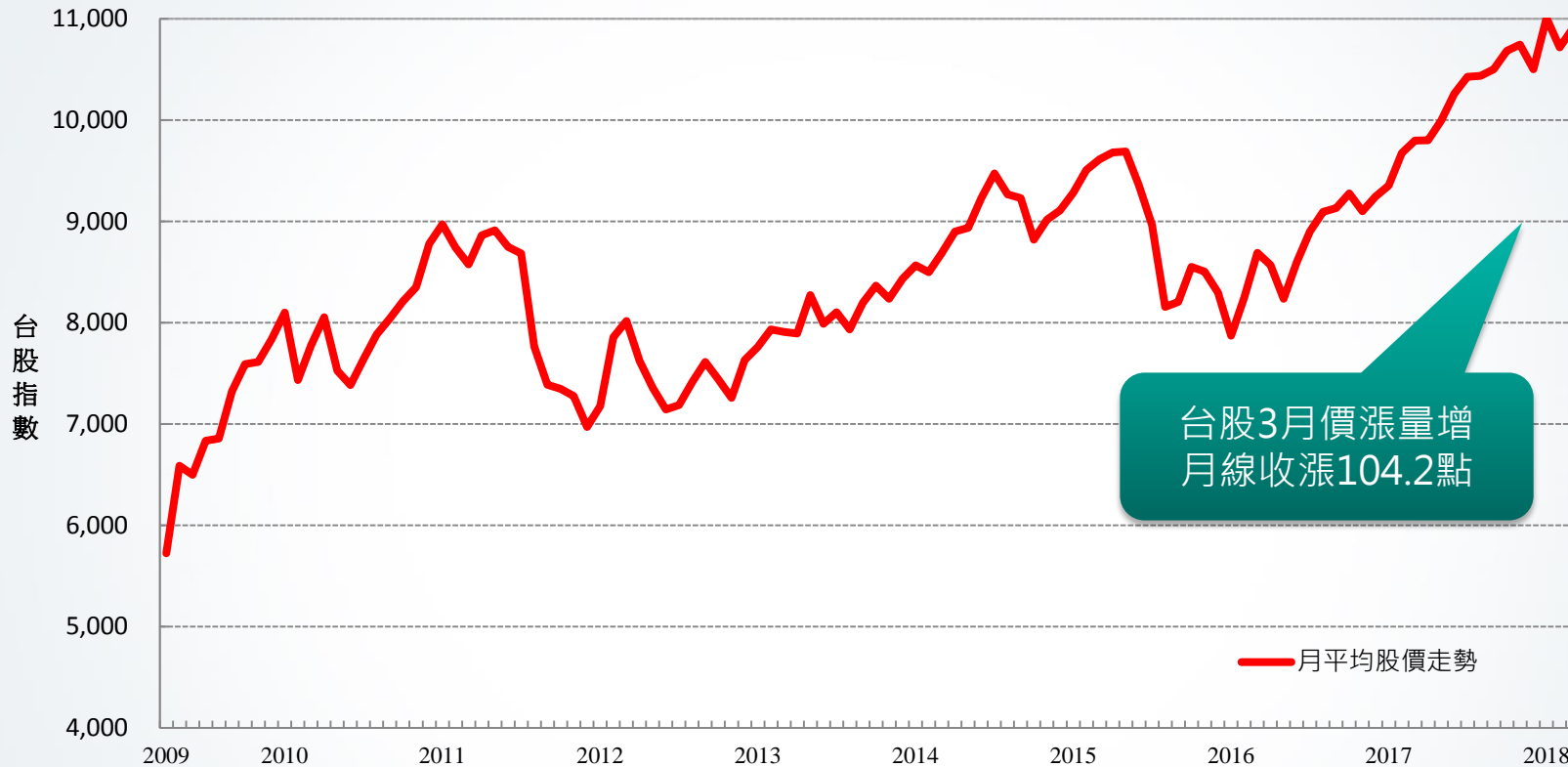
3月外銷訂單黑翻紅  
年增3.1%



# 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

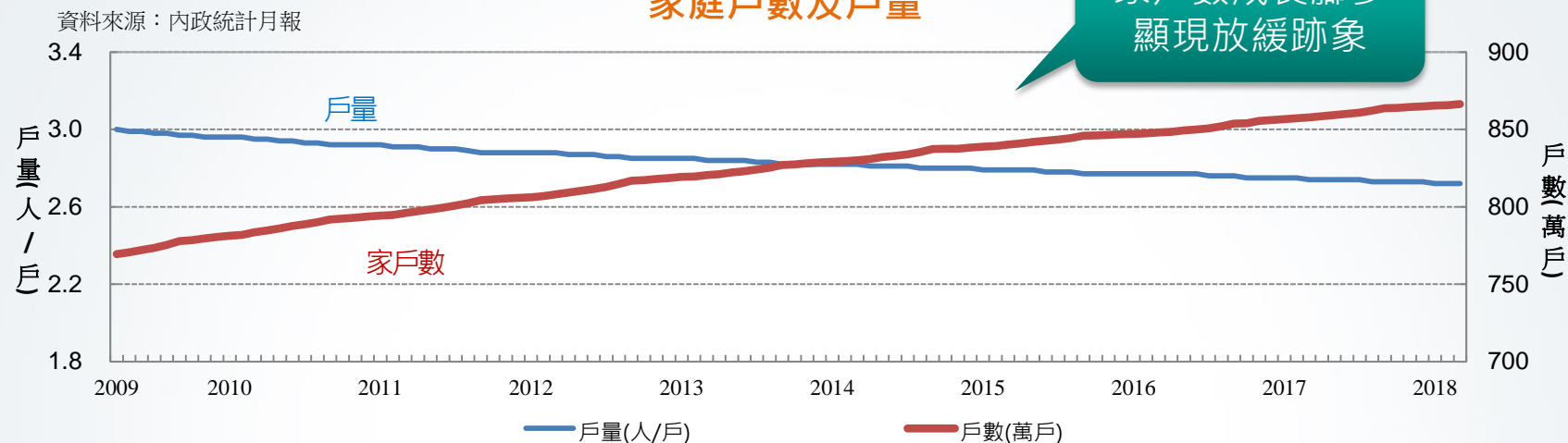
06



# 房地產產業指標

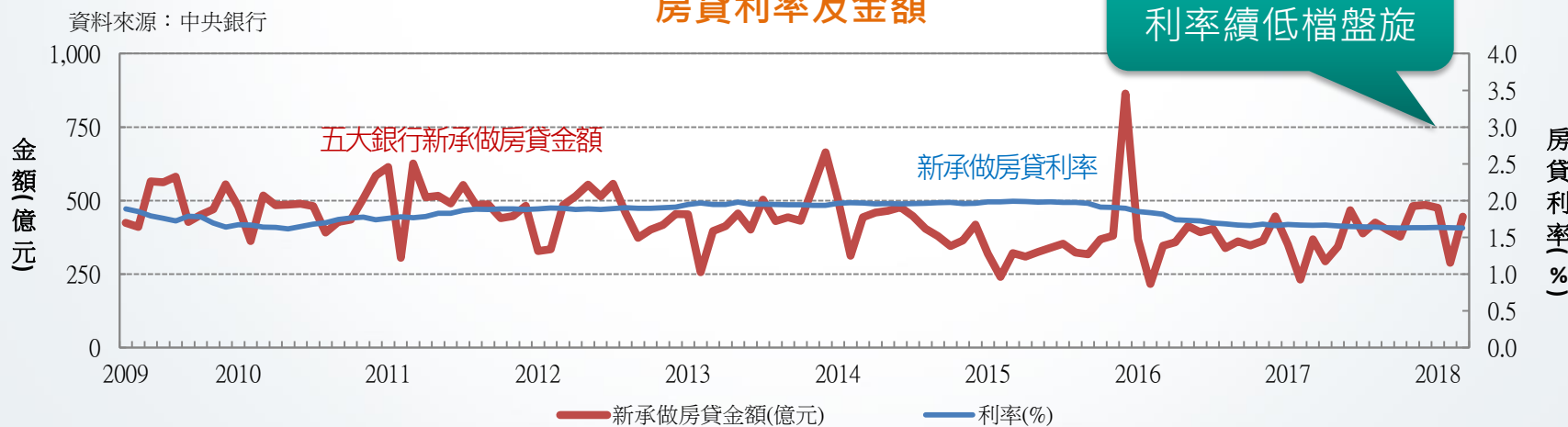
## 家庭戶數及戶量

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10.1%  
利率續低檔盤旋



# 房地產產業指標

## 住宅建造執照核發

Q1建照核發大增四成  
桃園六都唯一負成長

住宅建造執照核發 (前3月)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2014	625	5,994	4,730	4,518	2,301	4,728	31,805
2015	1,627	5,412	4,697	2,995	3,140	2,403	26,982
2016	944	3,698	3,489	3,464	1,138	1,108	19,595
2017	1,585	3,760	3,471	2,917	1,352	1,083	19,166
2018	3,388	4,062	2,530	5,348	2,215	3,895	27,513
2017 vs 2018	113.8%	8.0%	-27.1%	83.3%	63.8%	259.6%	43.6%

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  
住宅使照季增10.7%

住宅使用執照核發 (前3月)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2014	944	2,982	2,794	2,678	1,077	2,096	17,493
2015	1,008	3,851	2,931	2,547	1,386	1,464	19,221
2016	1,864	1,928	8,022	2,145	1,124	2,506	24,486
2017	768	5,637	2,978	2,853	2,161	1,479	20,314
2018	1,727	6,810	2,270	2,081	2,367	1,816	22,492
2017 vs 2018	124.9%	20.8%	-23.8%	-27.1%	9.5%	22.8%	10.7%

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

Q1移轉季減4.3%  
台北市一枝獨秀

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
2016 Q4	5,680	12,869	9,818	9,599	4,817	8,960	69,609
2017 Q1	5,197	11,981	7,630	8,624	4,257	7,765	59,715
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
對上一季	4.4%	-5.0%	-20.2%	-10.9%	-1.5%	-4.7%	-4.3%
對去年同期	26.5%	4.5%	0.4%	7.5%	22.8%	3.4%	10.6%

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
2016 Q4	1,535	7,612	4,875	5,134	2,547	2,901	33,055
2017 Q1	2,236	5,521	3,134	3,931	2,568	2,231	27,876
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
對上一季	71.0%	52.1%	-30.0%	-28.7%	-12.9%	22.3%	7.8%
對去年同期	2.0%	64.9%	-23.5%	-18.9%	7.8%	21.3%	14.4%

資料來源：內政統計月報

SINYI REAL ESTATE REVIEW

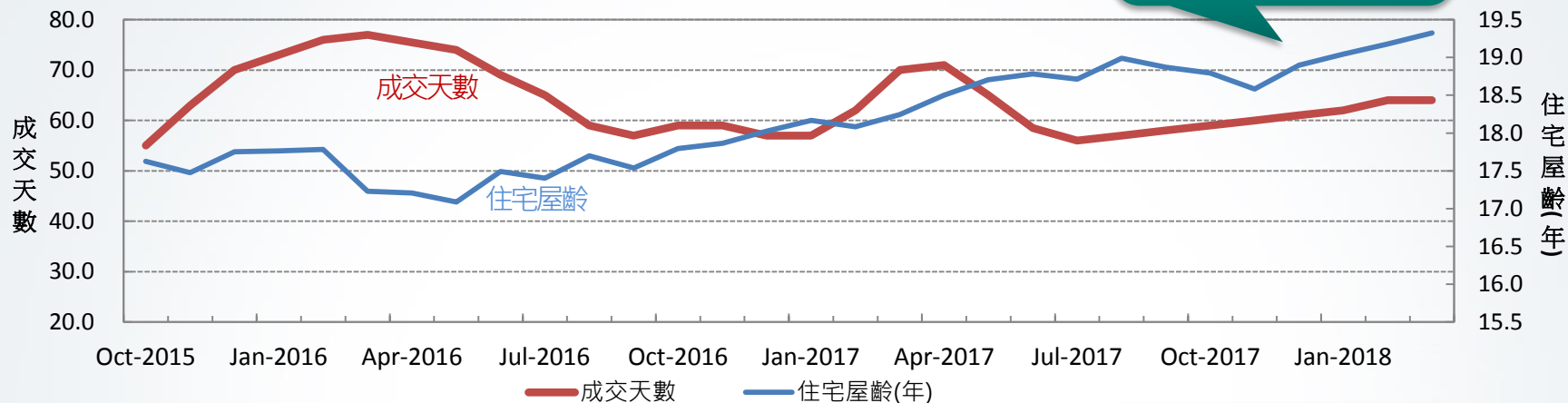
# 住宅市場分析

09

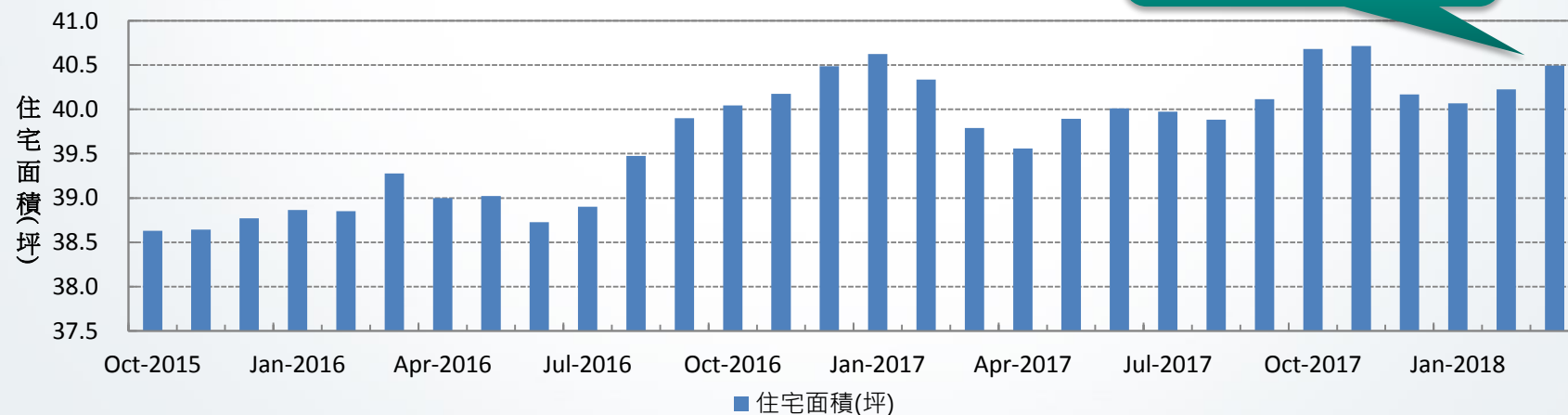


# 台灣都會區住宅市場分析

## 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

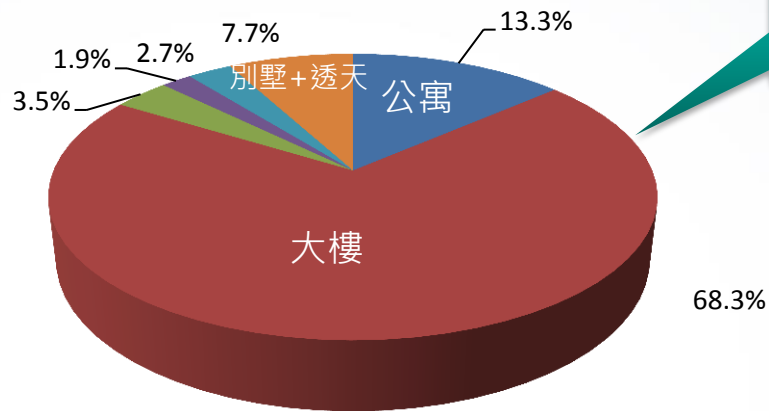
註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

# 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  
68.3%

### 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4月	71.0	18.5	39.6
2017年5月	65.0	18.7	39.9
2017年6月	58.5	18.8	40.0
2017年7月	56.0	18.7	40.0
2017年8月	57.0	19.0	39.9
2017年9月	58.0	18.9	40.1
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

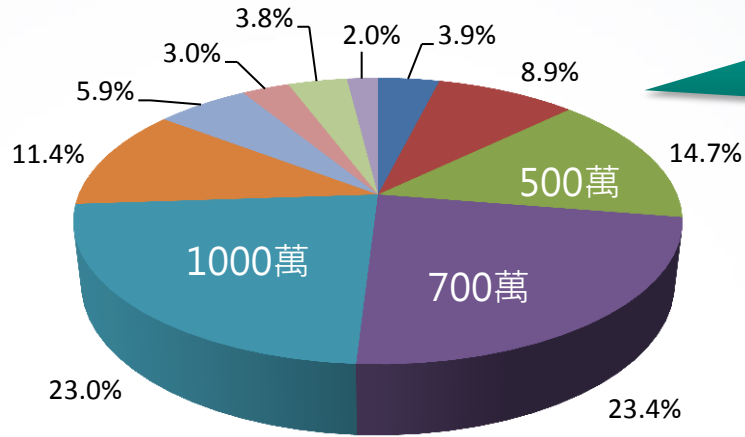
### 近一年各類產品交易佔比變化

	公寓	大樓	店面	辦公室	套房	別墅+透天
2017年4月	13.9%	68.0%	3.5%	1.8%	3.1%	7.7%
2017年5月	14.1%	67.6%	3.4%	2.0%	2.7%	8.1%
2017年6月	14.1%	68.2%	3.3%	1.8%	2.4%	7.5%
2017年7月	13.5%	69.5%	3.1%	1.6%	2.7%	6.8%
2017年8月	14.3%	68.5%	3.0%	1.7%	3.1%	6.7%
2017年9月	13.6%	69.3%	3.3%	1.9%	3.2%	6.2%
2017年10月	13.4%	69.5%	3.7%	2.2%	2.8%	6.0%
2017年11月	12.0%	70.5%	3.8%	2.0%	2.8%	5.9%
2017年12月	13.1%	68.7%	3.6%	2.1%	2.9%	6.4%
2018年1月	12.9%	68.5%	3.5%	1.9%	3.0%	6.9%
2018年2月	13.6%	68.2%	3.7%	2.0%	2.7%	7.1%
2018年3月	13.3%	68.3%	3.5%	1.9%	2.7%	7.7%

# 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  
回升至46.4%

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、大樓、套房、別墅及透天厝等住宅產品，並排除預售物件

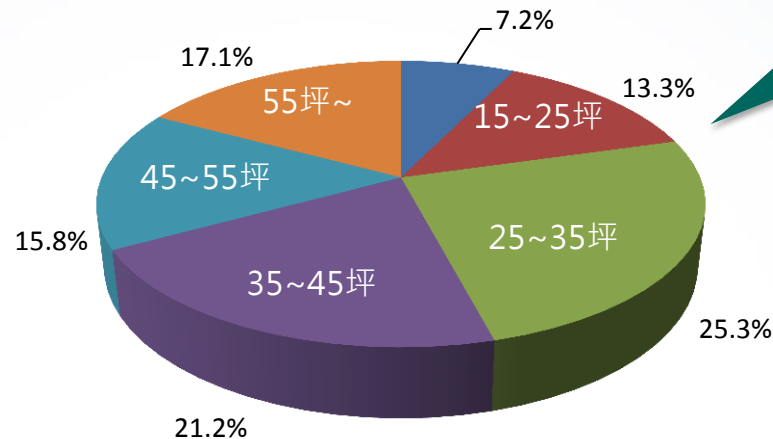
## 近一年住宅產品總價分布變化

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4月	4.2%	11.1%	15.7%	23.2%	22.7%	11.0%	4.7%	2.6%	3.6%	1.3%
2017年5月	3.9%	10.5%	15.8%	23.3%	22.5%	11.2%	4.8%	2.7%	3.9%	1.4%
2017年6月	3.7%	9.7%	15.4%	23.6%	23.6%	10.1%	5.1%	3.4%	3.9%	1.6%
2017年7月	4.0%	10.1%	15.1%	23.1%	23.1%	10.3%	4.9%	3.4%	4.2%	1.7%
2017年8月	4.6%	10.5%	15.0%	23.4%	22.8%	10.0%	5.1%	3.0%	3.9%	1.7%
2017年9月	4.2%	11.1%	15.1%	22.9%	22.5%	10.4%	5.0%	2.9%	4.2%	1.6%
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%

# 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  
回升至25.3%

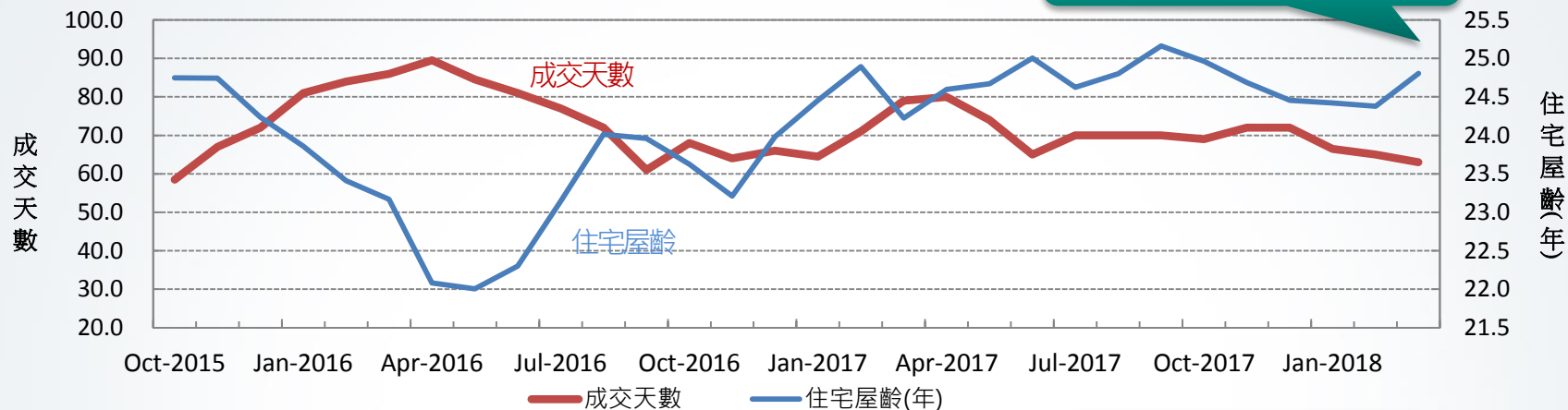
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室  
註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、別墅及透天厝等住宅產品，並排除預售物件

### 近一年住宅產品面積分布變化

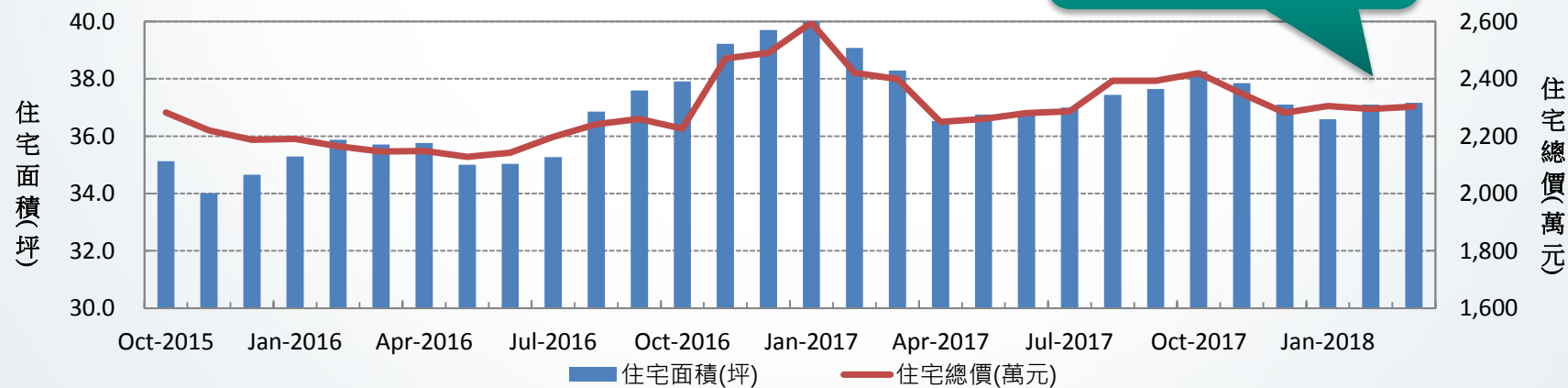
月份	~15坪	15~25坪	25~35坪	35~45坪	45~55坪	55坪~
2017年4月	6.2%	14.9%	25.1%	21.7%	16.5%	15.7%
2017年5月	6.0%	14.2%	25.1%	22.3%	16.3%	16.1%
2017年6月	6.0%	15.3%	24.2%	21.8%	16.5%	16.2%
2017年7月	6.9%	14.3%	24.3%	22.0%	15.9%	16.6%
2017年8月	7.5%	14.1%	25.1%	21.8%	15.2%	16.4%
2017年9月	7.6%	12.9%	24.7%	22.5%	14.9%	17.3%
2017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%

# 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



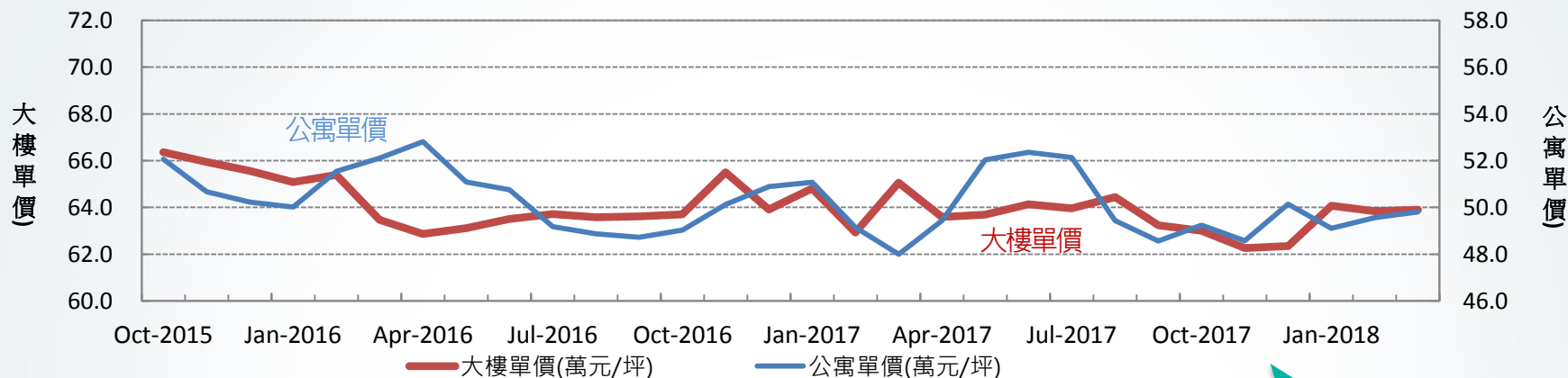
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



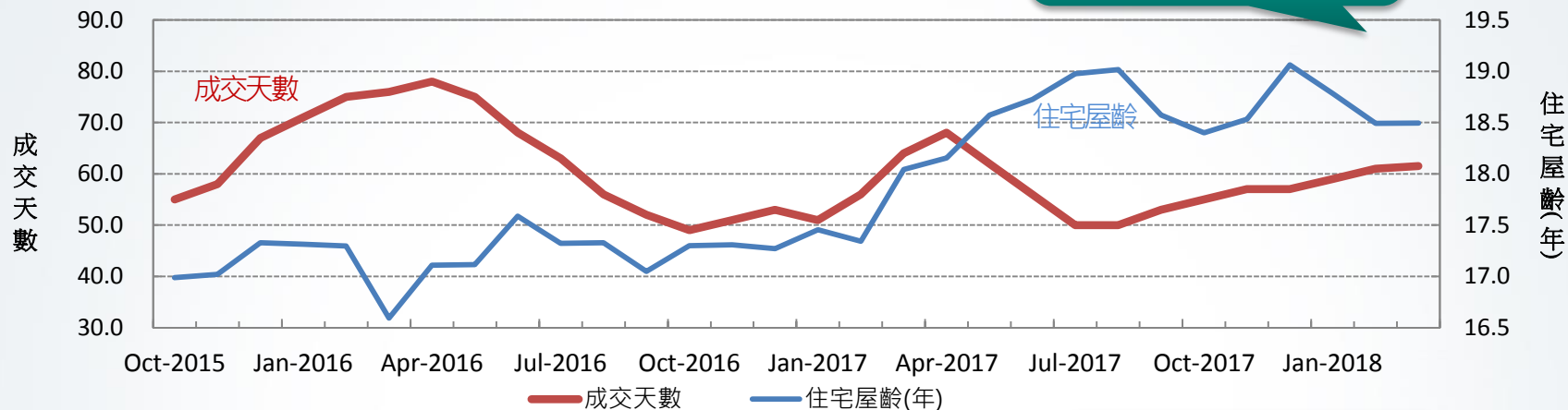
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2017年4月	80.0	24.6	36.5	2,250	49.4	63.6	59.9
2017年5月	74.0	24.7	36.8	2,260	52.0	63.7	60.6
2017年6月	65.0	25.0	36.7	2,281	52.4	64.1	61.2
2017年7月	70.0	24.6	37.0	2,287	52.1	64.0	61.4
2017年8月	70.0	24.8	37.4	2,393	49.4	64.4	61.4
2017年9月	70.0	25.2	37.6	2,394	48.6	63.2	60.4
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

住宅均價回升至  
61萬元/坪  
維持區間震盪

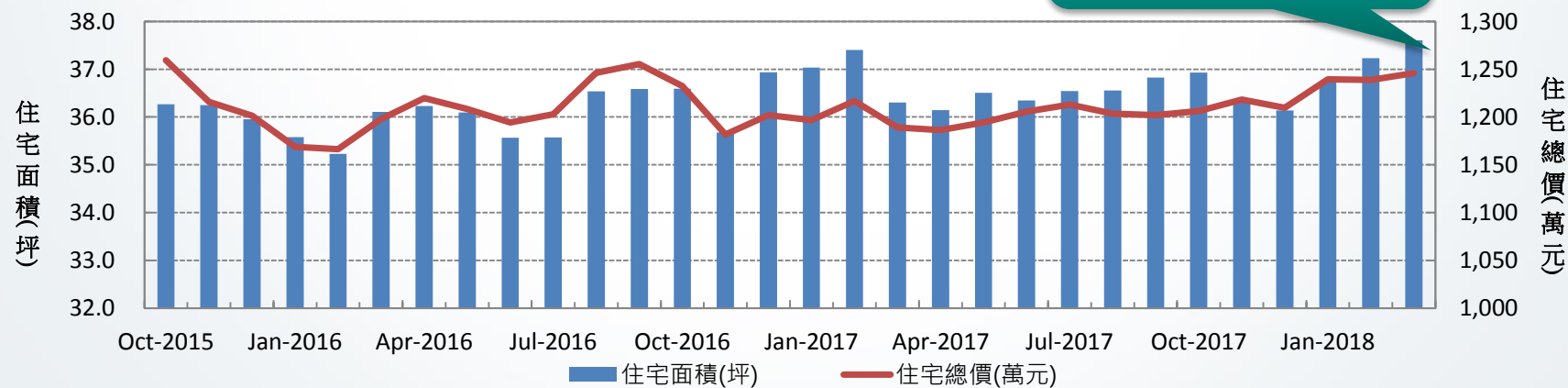
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室  
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅  
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

# 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



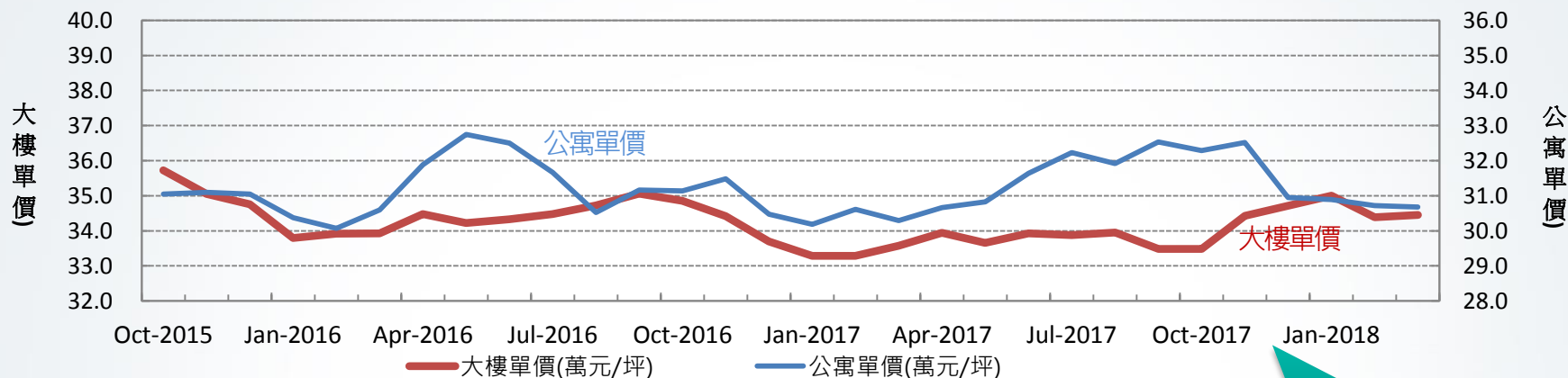
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



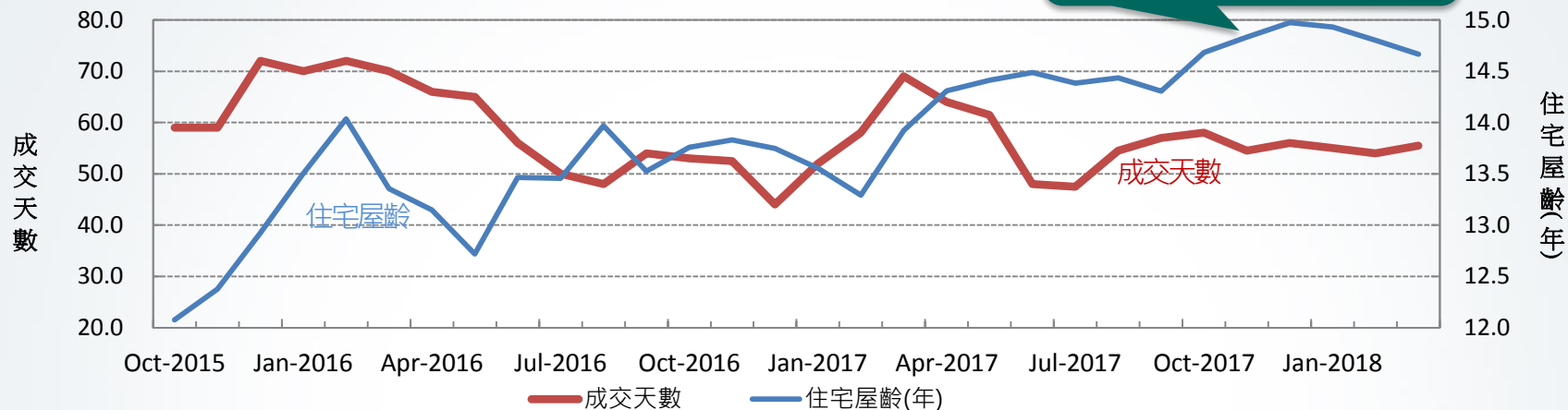
房價續穩  
似已脫離修正走勢

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4月	68.0	18.2	36.1	1,186	30.7	33.9	33.4
2017年5月	62.0	18.6	36.5	1,194	30.8	33.7	33.2
2017年6月	56.0	18.7	36.3	1,206	31.6	33.9	33.5
2017年7月	50.0	19.0	36.5	1,213	32.2	33.9	33.6
2017年8月	50.0	19.0	36.6	1,204	31.9	33.9	33.6
2017年9月	53.0	18.6	36.8	1,202	32.5	33.5	33.3
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

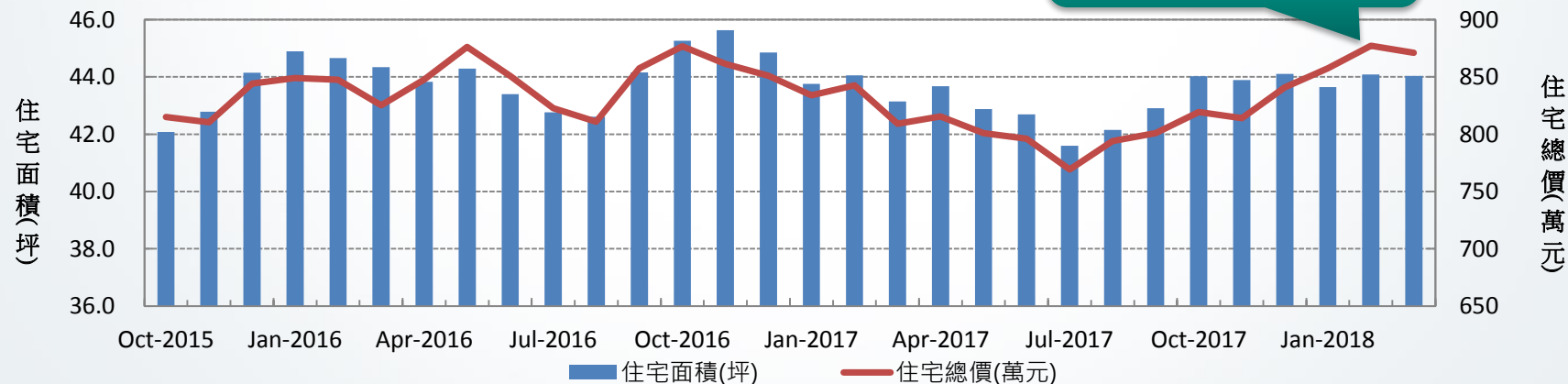
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室  
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅  
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

# 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



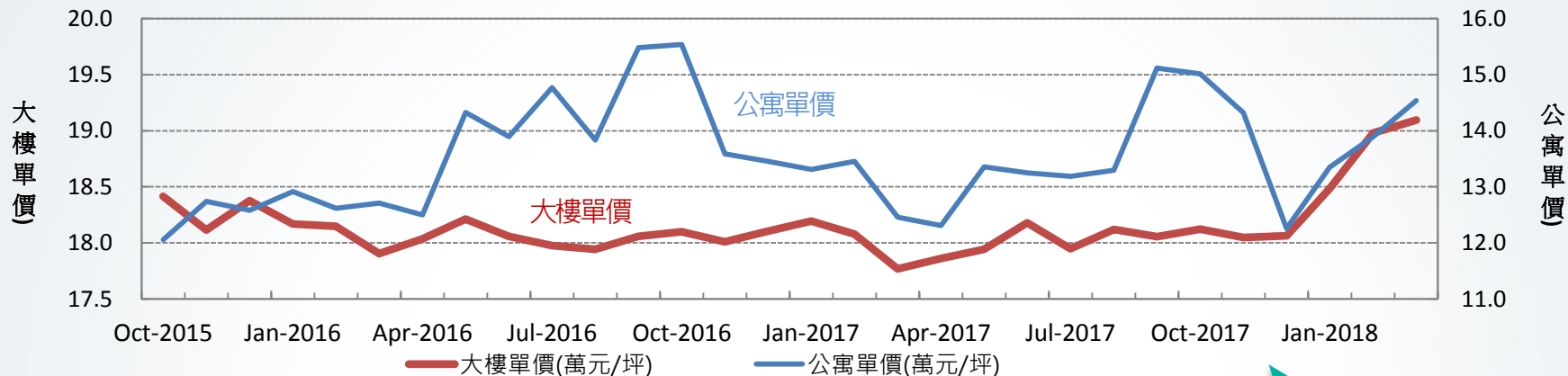
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



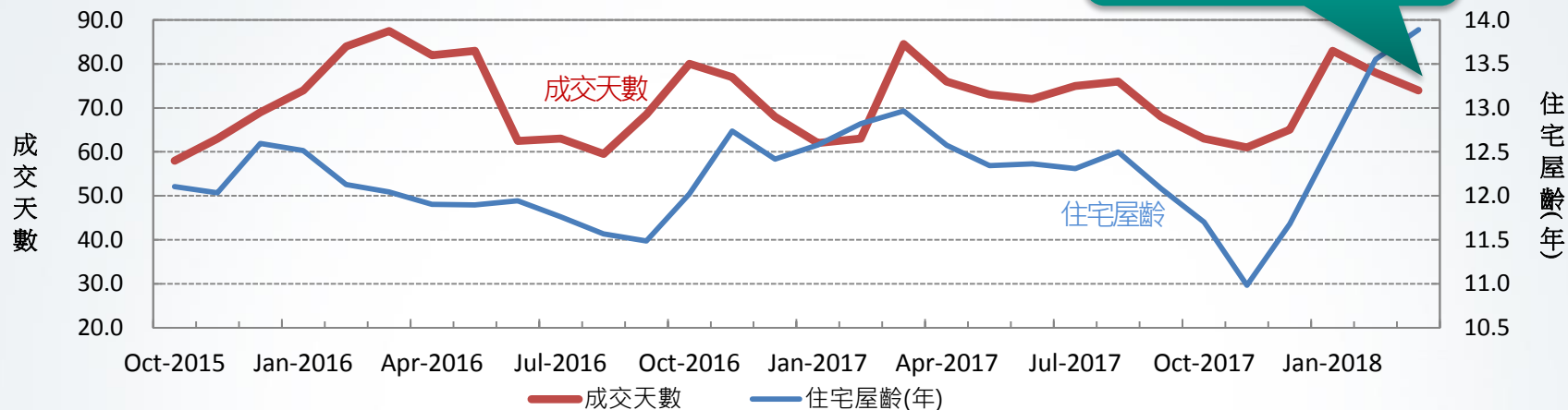
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2017年4月	64.0	14.3	43.7	816	12.3	17.9	17.7
2017年5月	61.5	14.4	42.9	801	13.4	17.9	17.7
2017年6月	48.0	14.5	42.7	796	13.2	18.2	17.9
2017年7月	47.5	14.4	41.6	769	13.2	17.9	17.7
2017年8月	54.5	14.4	42.1	794	13.3	18.1	17.9
2017年9月	57.0	14.3	42.9	801	15.1	18.1	17.9
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

住宅單價  
上揚至18.9萬/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

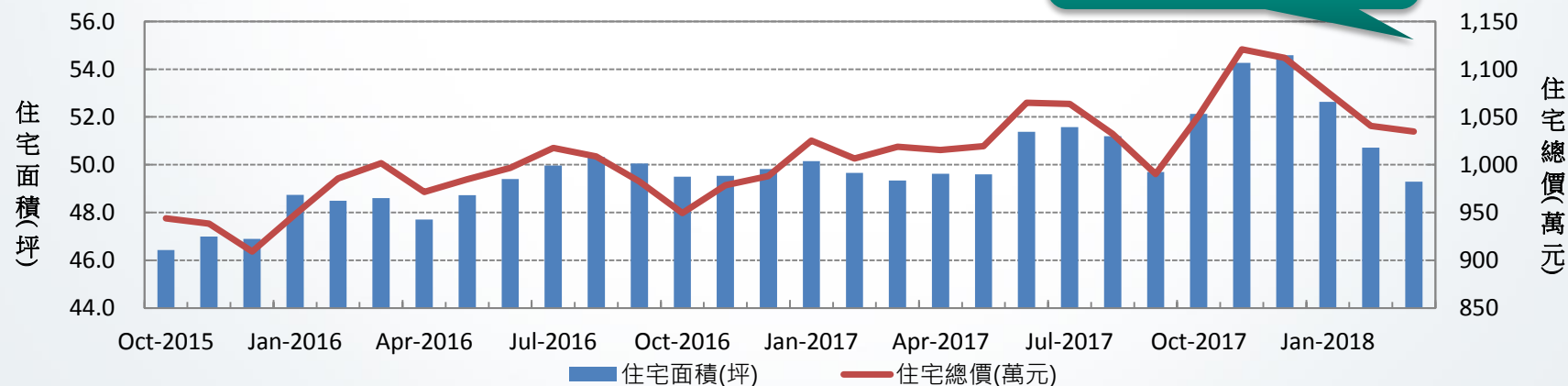
# 新竹地區住宅市場分析

## 住宅市場交易指標



猶豫期小幅拉長  
季增9天

## 住宅市場成交總價與面積



平均面積季減1成  
總價季減7百分點

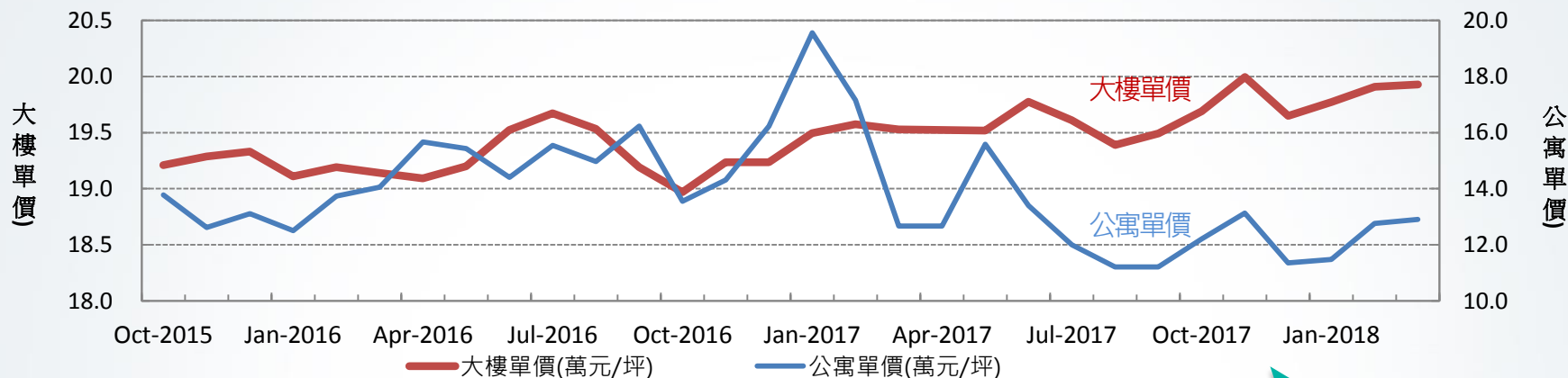
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



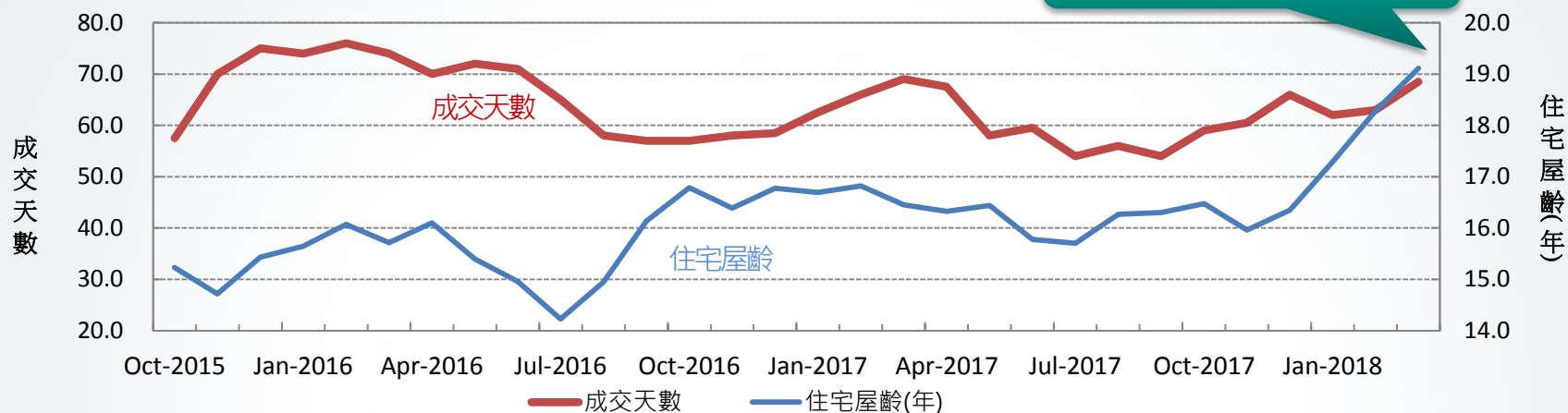
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2017年4月	76.0	12.6	49.6	1,015	12.7	19.5	19.4
2017年5月	73.0	12.3	49.6	1,019	15.6	19.5	19.5
2017年6月	72.0	12.4	51.4	1,065	13.4	19.8	19.6
2017年7月	75.0	12.3	51.6	1,064	12.0	19.6	19.3
2017年8月	76.0	12.5	51.2	1,032	11.2	19.4	18.9
2017年9月	68.0	12.1	49.7	990	11.2	19.5	19.1
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

住宅單價  
季增1個百分點

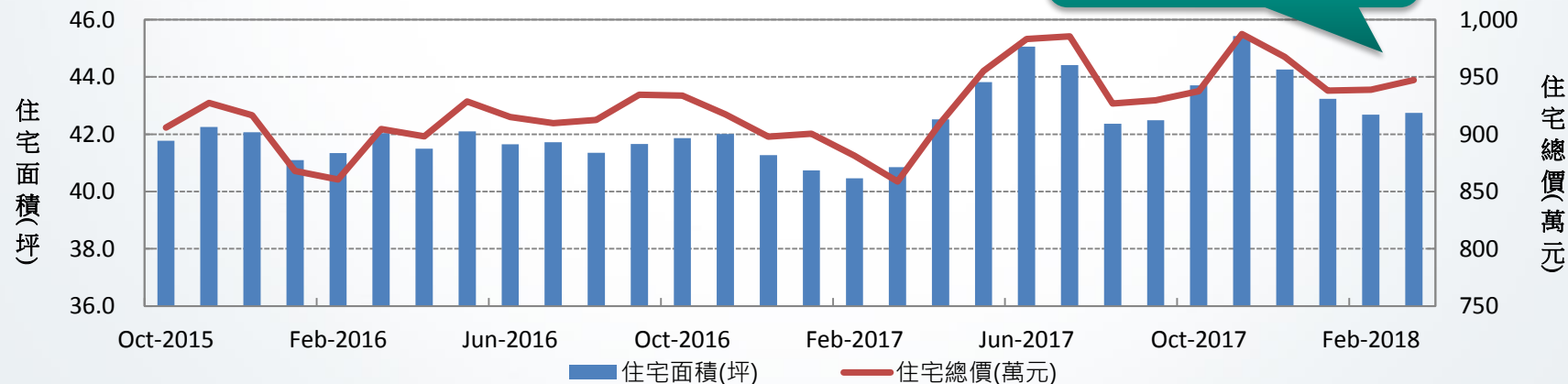
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室  
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅  
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

# 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



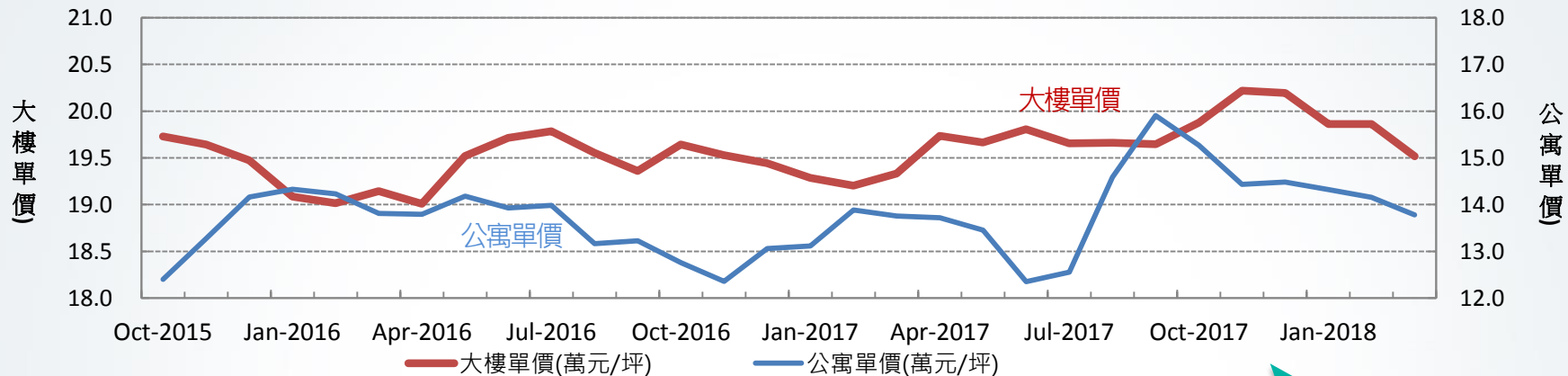
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



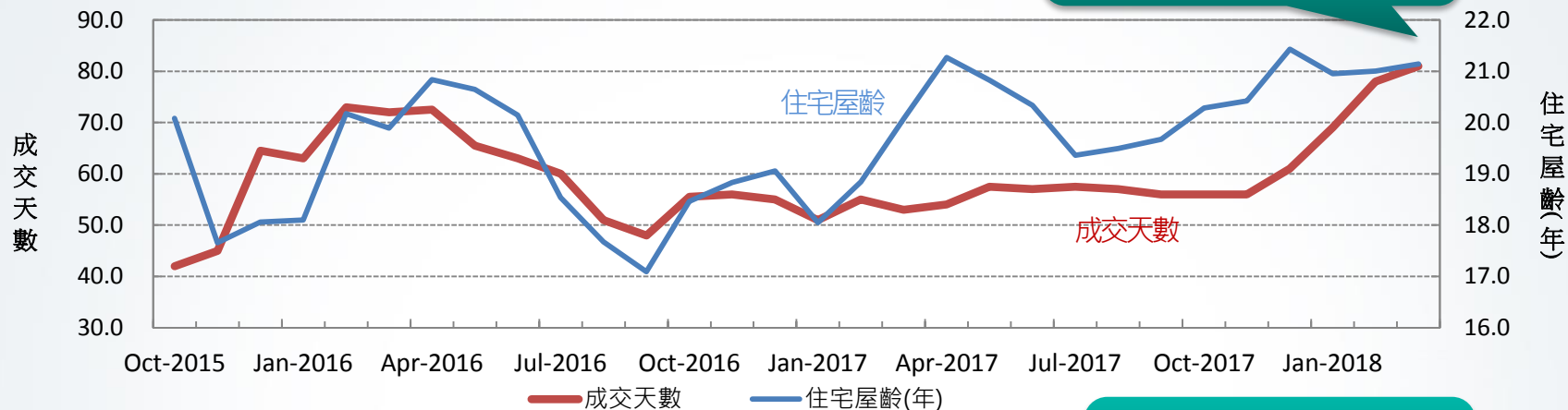
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2017年4月	67.5	16.3	42.5	910	13.7	19.7	19.4
2017年5月	58.0	16.4	43.8	955	13.5	19.7	19.4
2017年6月	59.5	15.8	45.1	983	12.4	19.8	19.5
2017年7月	54.0	15.7	44.4	985	12.6	19.7	19.5
2017年8月	56.0	16.3	42.4	927	14.6	19.7	19.4
2017年9月	54.0	16.3	42.5	929	15.9	19.6	19.5
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

住宅單價略回檔  
來到19.1萬/坪

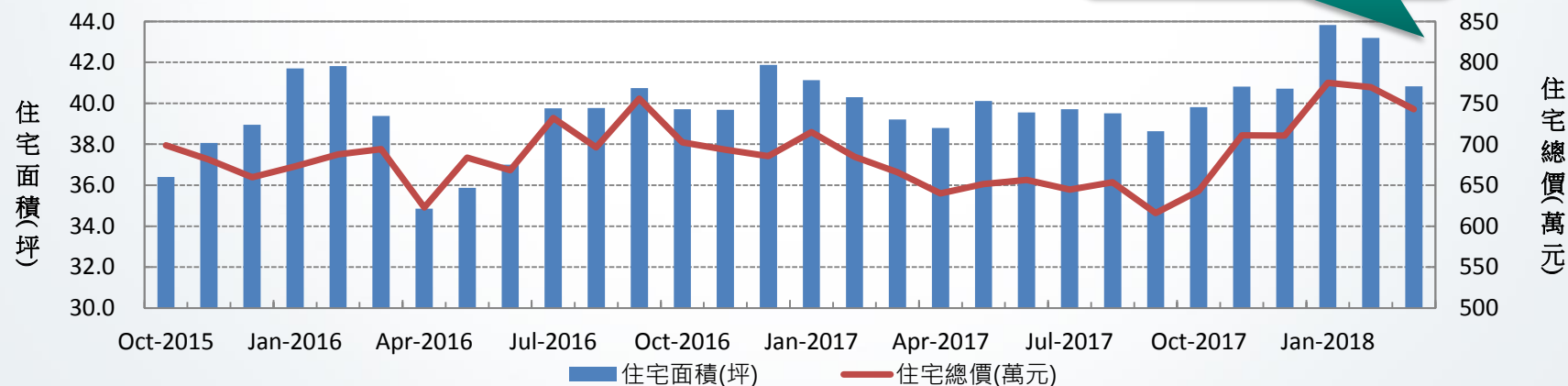
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室  
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅  
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

# 台南市住宅市場分析

## 住宅市場交易指標



## 住宅市場成交總價與面積



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

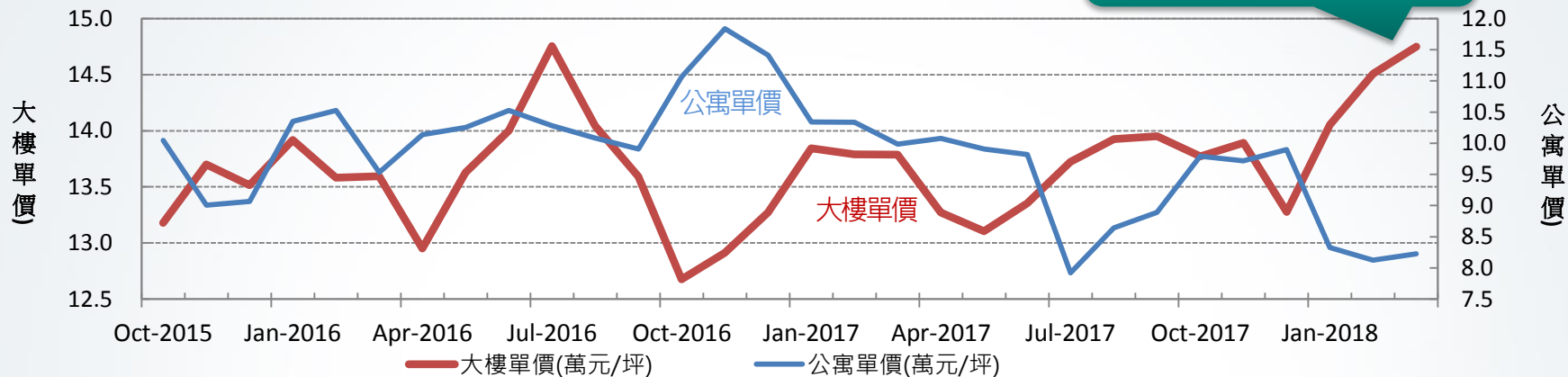
註1：屋齡、成交天數及總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

# 台南市住宅市場分析

## 成交均價變化

住宅單價季增9.4%  
均價14.3萬/坪

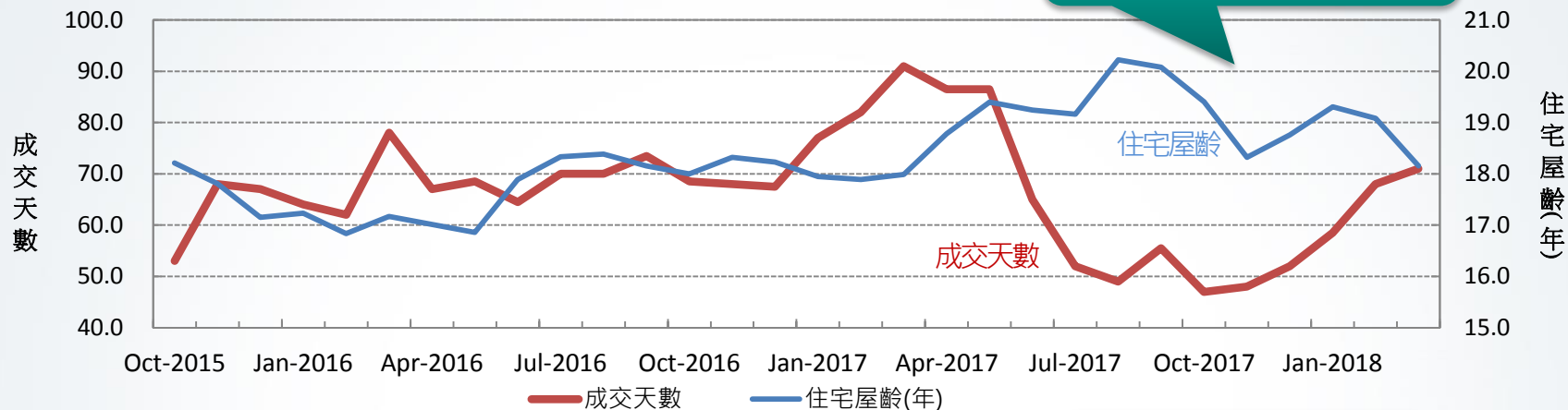


月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2017年4月	54.0	21.3	38.8	640	10.1	13.3	12.9
2017年5月	57.5	20.8	40.1	651	9.9	13.1	12.9
2017年6月	57.0	20.3	39.6	656	9.8	13.4	13.1
2017年7月	57.5	19.4	39.7	644	7.9	13.7	13.4
2017年8月	57.0	19.5	39.5	653	8.6	13.9	13.5
2017年9月	56.0	19.7	38.6	616	8.9	14.0	13.6
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

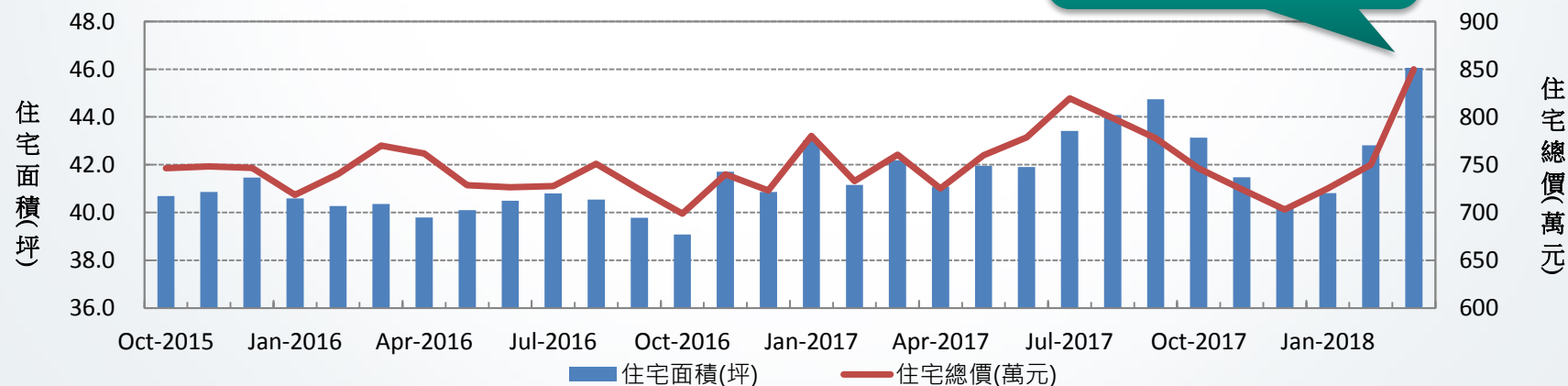
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室  
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅  
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

# 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



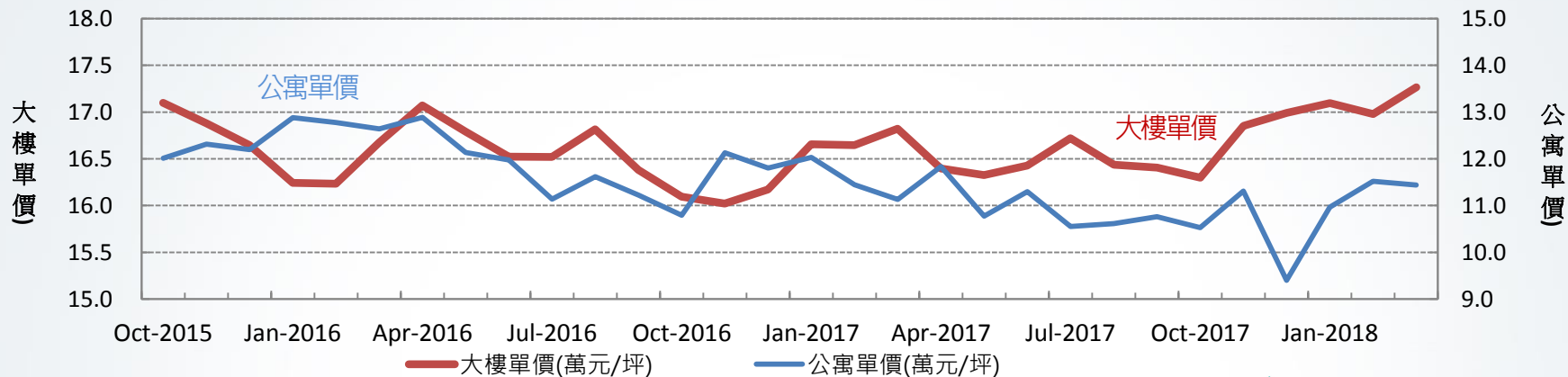
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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4月	86.5	18.8	41.1	725	11.8	16.4	16.2
2017年5月	86.5	19.4	42.0	760	10.8	16.3	16.0
2017年6月	65.0	19.2	41.9	779	11.3	16.4	16.1
2017年7月	52.0	19.2	43.4	819	10.6	16.7	16.3
2017年8月	49.0	20.2	44.1	799	10.6	16.4	16.0
2017年9月	55.5	20.1	44.7	778	10.8	16.4	16.0
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

均價小幅上揚  
來到16.9萬/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

09



# 信義房價指數

雙北脫離三年急跌期  
過去一年房價回穩

## 2018年第一季信義房價指數

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2018	Q1	276.30	296.10	301.02	220.50	295.58	256.22	283.34
2017	Q4	267.73	295.62	295.10	212.18	302.74	257.14	281.96
增減率(qoq)		3.20%	0.16%	2.01%	3.92%	-2.37%	-0.36%	0.49%
2017	Q1	274.44	289.02	287.25	211.64	284.83	254.26	278.24
增減率(yoy)		0.68%	2.45%	4.79%	4.19%	3.77%	0.77%	1.83%

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)

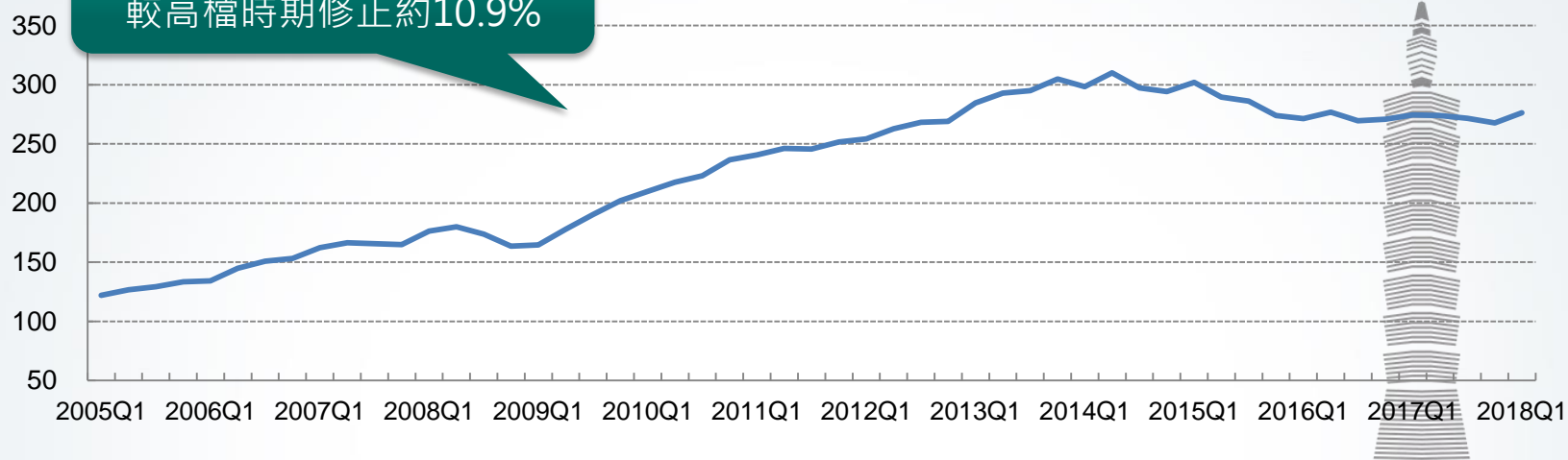
年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
2017	Q1	54.13	35.01	19.36	19.37	18.10	18.21
	Q2	54.04	35.45	20.04	19.83	18.65	18.72
	Q3	53.57	35.37	19.92	19.37	18.69	18.44
	Q4	52.81	35.80	19.89	19.42	19.24	18.42
2018	Q1	54.50	35.86	20.29	20.18	18.79	18.35

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0.7%  
較高檔時期修正約10.9%

## 台北市歷年走勢圖



新北房價續穩  
年增2.5個百分點

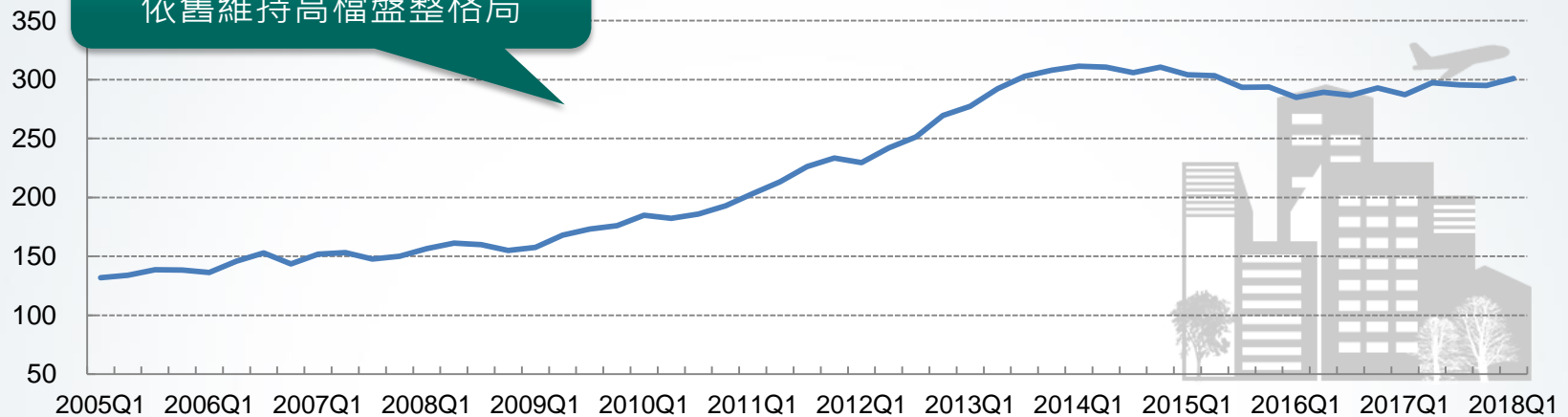
## 新北市歷年走勢圖



# 信義房價指數

桃園季增2%  
依舊維持高檔盤整格局

## 桃園市歷年走勢圖



新竹季增3.9%  
維持高檔整理格局

## 新竹縣市歷年走勢圖



# 信義房價指數



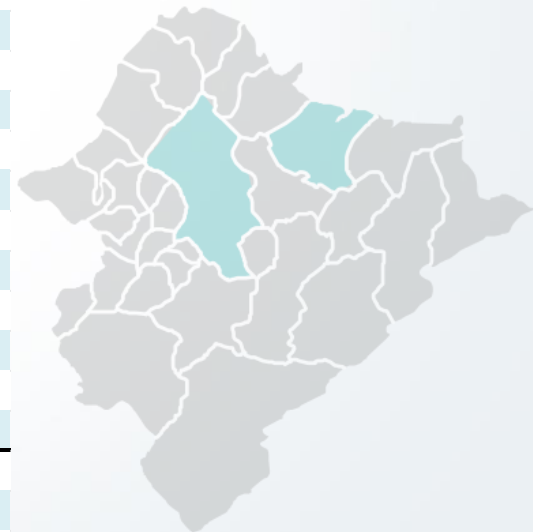
資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

# 信義房價指數

## 大台北月指數

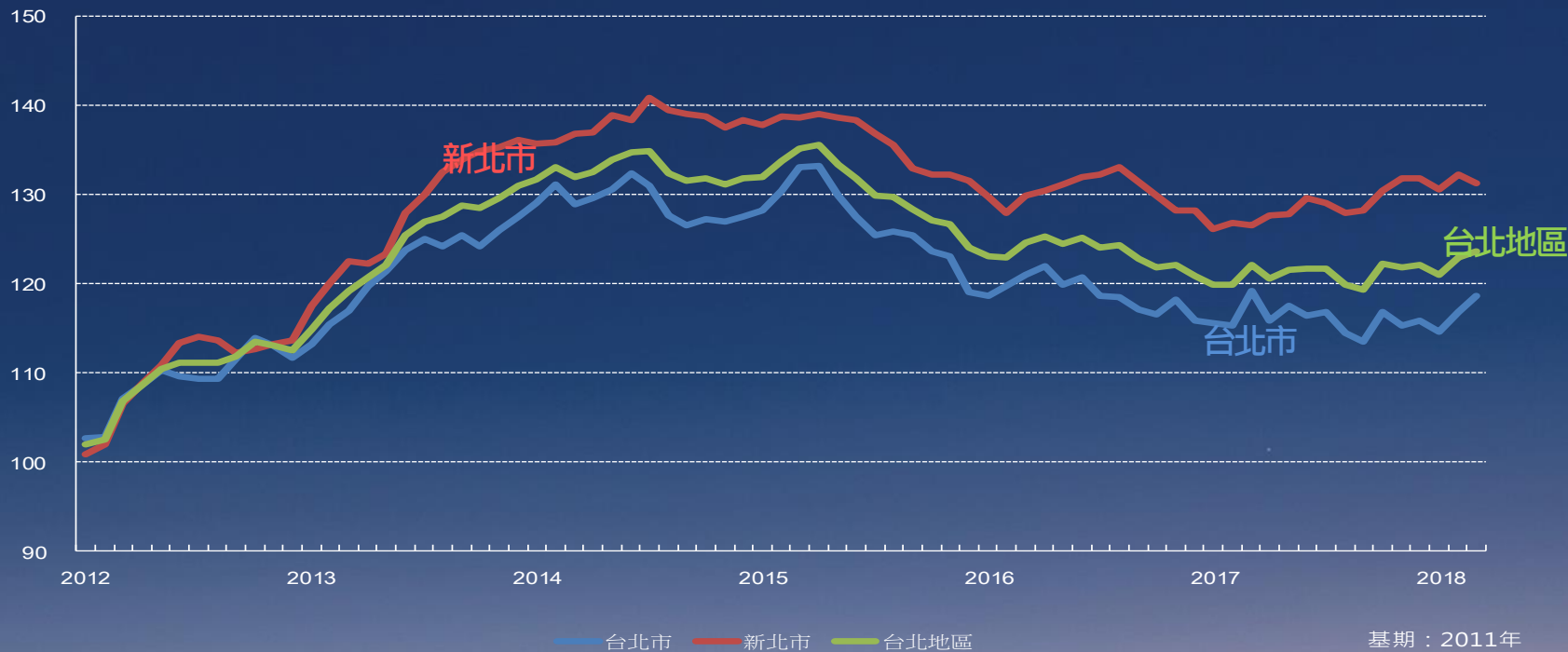
Year	Month	Taipei City		NewTaipei City		Taipei Urban Area		
		index	YoY	index	YoY	index	YoY	
2016	4	121.96	-8.5%	130.50	-6.1%	125.35	-7.5%	
	5	119.95	-7.6%	131.19	-5.4%	124.42	-6.7%	
	6	120.76	-5.3%	131.93	-4.7%	125.20	-5.0%	
	7	118.57	-5.5%	132.25	-3.3%	124.01	-4.6%	
	8	118.48	-5.9%	133.15	-1.8%	124.31	-4.2%	
	9	117.08	-6.6%	131.46	-1.1%	122.80	-4.4%	
	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%	

雙北月指數走勢續穩  
新北似已脫修正格局



# 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

09



# 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
2018/01/02	自由時報	I	法拍量縮價高，房市轉折點未到	房地產	2018/01/30	蘋果日報	I	「日藥本舖」奪北中南店租王	房地產
2018/01/02	工商時報	I	元旦開跑，兩遮屋簷不計坪、不計價，預售屋開價恐灌水	房地產	2018/01/31	自由時報	I	助推社宅、都更，住都中心將成立	房地產
2018/01/02	蘋果日報	I	2017移轉棟數，台中量增2成	房地產	2018/01/31	工商時報	I	化解缺地，工業區放寬容積獎勵，估增45.1萬坪樓地板面積	房地產
2018/01/03	經濟日報	I	專家看房市後市，量能將擴大	房地產	2018/02/02	工商時報	I	當沖降稅確定延3年，當沖占比3成將成常態	總體經濟
2018/01/03	蘋果日報	I	高雄土地年度標出逾4萬坪	房地產	2018/02/05	自由時報	I	整合難度高，北市都更案較迷你	房地產
2018/01/04	工商時報	P	順銷，高雄去年成屋去化56.52%	房地產	2018/02/06	自由時報	I	北市府首次擔任實施者，斯文里二期整宅都更通過	房地產
2018/01/04	經濟日報	P	去年土地交易，超越十年均量	房地產	2018/02/07	經濟日報	I	信義房屋育兒補貼，手筆大	總體經濟
2018/01/05	工商時報	I	落實居住正義，包租代管1年內衝1萬戶	房地產	2018/02/09	自由時報	I	耐震宅僅27%，逾40年屋達20%	房地產
2018/01/05	工商時報	I	農地違章工廠首波17件，3月底拆完	房地產	2018/02/21	蘋果日報	I	高雄新成屋，銷量衝8千戶	房地產
2018/01/05	工商時報	N	減購屋淡季來臨，2017年12月住展風向球掉到藍燈	房地產	2018/02/22	中國時報	I	景氣雞飛狗跳，薪資指數上揚	總體經濟
2018/01/05	蘋果日報	I	2018全台推案量估破9千億	房地產	2018/02/23	工商時報	I	九層樓以上耐震快篩，今年完成	房地產
2018/01/05	蘋果日報	I	高雄去年申報開工僅5254戶，創新低	房地產	2018/02/26	自由時報	I	財劃法修法，地方財源增約500億	總體經濟
2018/01/08	工商時報	I	2017外匯存底增逾172億美元	總體經濟	2018/02/27	經濟日報	I	老屋強制健檢，擴大實施	房地產
2018/01/10	蘋果日報	I	家戶購屋比，桃園微降仍第1	房地產	2018/02/27	蘋果日報	N	豪宅買氣創新低，高雄月賣不到7戶	房地產
2018/01/11	經濟日報	I	避開選舉，雙北推案集中329檔	房地產	2018/03/02	蘋果日報	I	牛步，北市老屋全都更得耗費千年	房地產
2018/01/11	經濟日報	I	房市景氣回升，住宅價格指數連三季上揚	房地產	2018/03/02	蘋果日報	P	六都前2月，移轉棟數皆成長	房地產
2018/01/12	蘋果日報	I	高雄去年土地交易額破450億	房地產	2018/03/05	蘋果日報	P	推案信心升，建商82億購地	房地產
2018/01/13	蘋果日報	I	看跌房市比例，2年半新低	房地產	2018/03/05	經濟日報	I	今年全台重大投資案，利風電撐場	總體經濟
2018/01/16	蘋果日報	I	全國都市地價指數公布，跌幅近3期最大	房地產	2018/03/06	工商時報	N	王文淵：台灣環境讓人不敢投資	總體經濟
2018/01/19	蘋果日報	I	購屋預算千萬以下，新北網搜最熱	房地產	2018/03/08	工商時報	P	高雄農16地上權，富邦78億元得標	房地產
2018/01/19	自由時報	I	北台新案仍處盤整，去年房價波動不到4%	房地產	2018/03/08	蘋果日報	I	全台租金指數，連漲38個月	房地產
2018/01/31	中國時報	I	台商回家過年路迢迢！東航廈航取消176加班機	總體經濟	2018/03/09	經濟日報	I	房市329檔，首波推案2,000億	房地產
2018/01/31	蘋果日報	I	總預算三讀，凍漲6年，軍公教加薪3%	總體經濟	2018/03/12	工商時報	I	陸修憲通過，刪國家主席任期制	總體經濟
2018/02/06	自由時報	I	用電爆兇，行政院同意核二2號機申請運轉	總體經濟	2018/03/14	經濟日報	P	旗下大案一個月完銷，華固：換屋族出來了	房地產
2018/02/12	自由時報	I	內政部次長花敬群：都更條例完成修法實施後，都更4道程序走	房地產	2018/03/14	蘋果日報	I	北市大彎北段違規，繳回鎮金解套有譜	房地產
2018/01/23	蘋果日報	I	外銷訂單連17紅，去年全年創新高	總體經濟	2018/03/15	自由時報	I	深澳電廠燃煤環差，闖過環評	總體經濟
2018/01/26	自由時報	I	台經院：下半年景氣慎防變天	總體經濟	2018/03/16	工商時報	I	五大房仲聯手築屋網，打造O2O平台力拚591	房地產
2018/02/02	自由時報	I	楊金龍掌央行，外部學者接副手	總體經濟	2018/03/16	工商時報	I	北台灣329房市檔期，連2年量縮	房地產
2018/01/26	經濟日報	I	房市回春，移轉棟數三年來首見翻揚	房地產	2018/03/20	聯合報	I	富邦產推市場首張參數型地震險，理賠門檻看地震規模	房地產
2018/02/07	聯合報	I	花蓮地震四大樓倒塌，2死219傷173人失聯	總體經濟	2018/03/21	自由時報	I	4月供電警戒橘燈，核二2號機當救兵	總體經濟
2018/02/09	自由時報	I	別恐慌！921後建物多耐震	房地產	2018/03/22	工商時報	P	高雄地超夯，建商大舉搶標	房地產
2018/02/09	工商時報	I	建商推案信心回溫，去年核照、開工戶數，觸底反彈	房地產	2018/03/22	工商時報	I	林敏雄：房市最壞已過去	房地產
2018/02/21	工商時報	P	新春房市開紅盤，來人、成交平均激增1~4成	房地產	2018/03/23	工商時報	I	利率連7凍，央行：衛生紙漲，物價影響小	總體經濟
2018/01/25	經濟日報	I	鄭欽天：房市落底跡象浮現	房地產	2018/03/23	工商時報	I	Fed鷹中帶鴿，美升息1碼	總體經濟
2018/01/26	經濟日報	I	去年12月房貸建貸餘額，雙創新高	房地產	2018/03/27	經濟日報	I	都更條例，增政府主導專章	房地產
2018/01/27	工商時報	N	12月景氣轉弱，掉黃藍燈	總體經濟	2018/03/27	工商時報	I	Q2民眾看跌降至5成，近3年最低	房地產
2018/01/28	工商時報	P	去年Q4經濟成長率上看3%	總體經濟	2018/03/28	經濟日報	I	工商用電漲3.46%，民生八成凍漲	總體經濟
2018/01/29	工商時報	P	5大銀行新增房貸，登2年新高	房地產	2018/03/29	經濟日報	I	危老建物重建，排除融資上限30%	房地產
2018/01/30	工商時報	P	軍公教調薪3%，今立院三讀	總體經濟	2018/03/29	工商時報	P	土地交易熱，首季成交398億	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

