

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
Q2

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

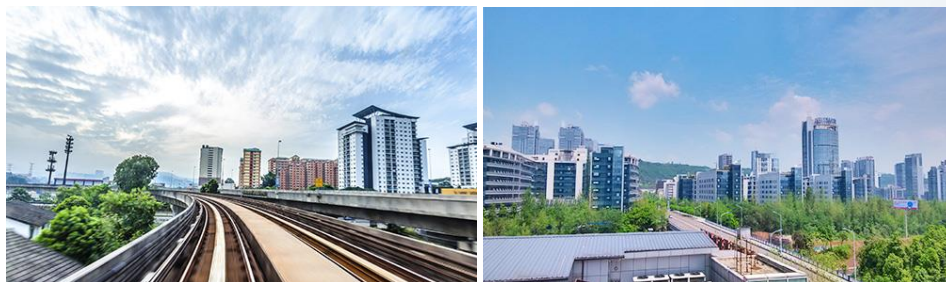
31 信義房價指數

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

由於出口及民間消費表現合乎預期，Q2經濟成長率為3.29%，創3年同期新高，也是連續4季破3%；但因受到美中貿易爭端持續擴大的干擾，經濟前景轉向收斂，6月景氣燈號分數大減7分，來到22分，燈號由綠燈轉為黃藍燈，不僅中止連4綠走勢，顯示當前景氣復甦力道不足；而外銷訂單表現方面，因受到消費電子新舊產品交接觀望期所影響，6月外銷訂單意外衰退，訂單金額為403.1億美元，月減1.9%，亦較去年同期略減0.1%，中止21個月的正成長。累計上半年外銷訂單為2,384.4億美元，年增6.6%，續創歷年同期新高。而6月M1B年增率小幅下降為5.9%，M2年增率則上升為4.1%，創1年半以來新高，連續5個月呈黃金交叉格局，代表市場資金動能無虞；台股萬點行情雖持續，但國際資金受A股入摩的影響，率先調節台股，4月台股指數回檔，下探10,478.98點，而5月呈現「外資丟、內資撿」情形，指數向上爬升，月線收10,874.96點。然而，隨著美中貿易衝突升溫，台股自6月7日攻上11,261點波段高點後，開始出現停利賣盤，大盤反轉向下，季線收在10,836.91點，下跌約100點。



在房地產市場方面，交易量能持續緩步回溫，2018年第二季全台買賣移轉棟數季增6.1個百分點，來到70,070棟，六都均較前一季增加，以新北及桃園增幅較顯著，分別為19.4%及16%；對比去年同期，台北、新北及台南均呈現擴增，年增率分別為12.3%、10.4%及12.3%，至於桃園、台中及高雄均較去年同期縮減，分別年減3.3%、7%及8.6%。全台上半年移轉棟數為13.6萬棟，年增5.5%。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，台中及高雄先前雖漲多回檔，但因政策干擾減弱，近期價格均呈區間整理現象，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

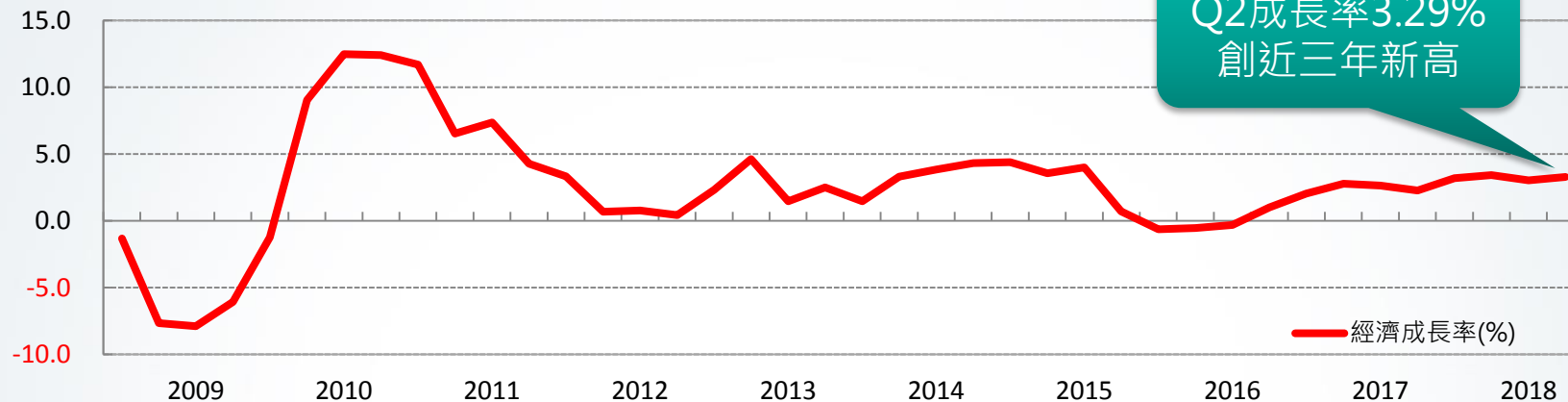
03



總體經濟指標

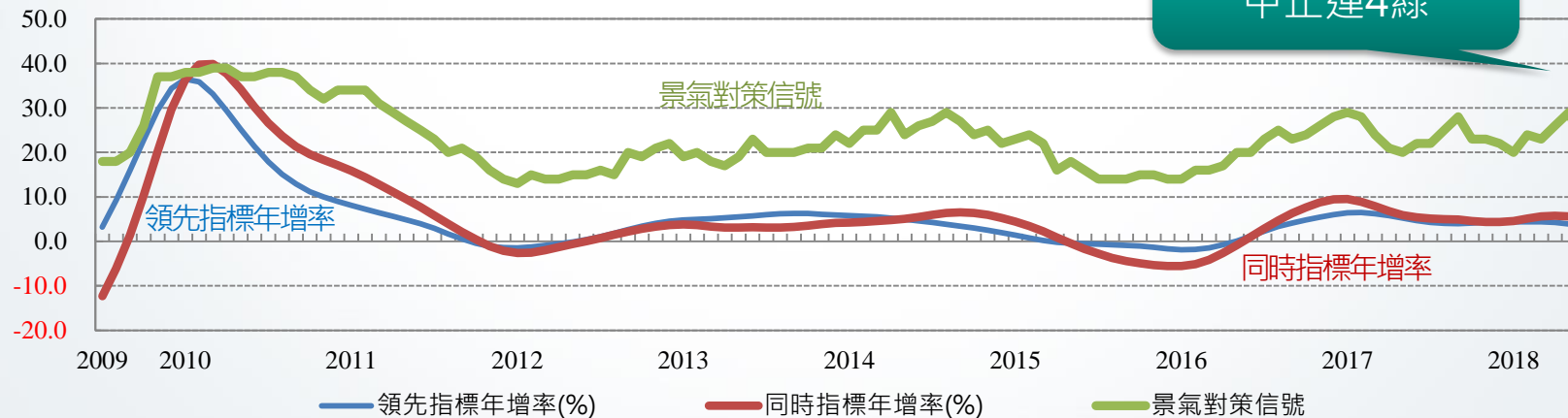
經濟情勢

資料來源：行政院主計總處



景氣指標

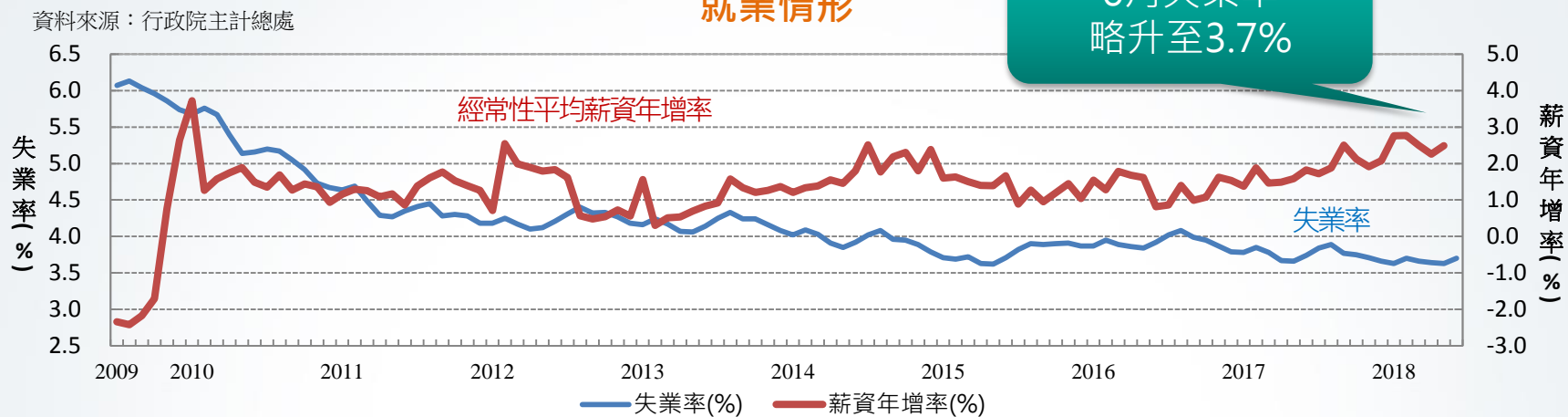
資料來源：行政院國家發展委員會



總體經濟指標

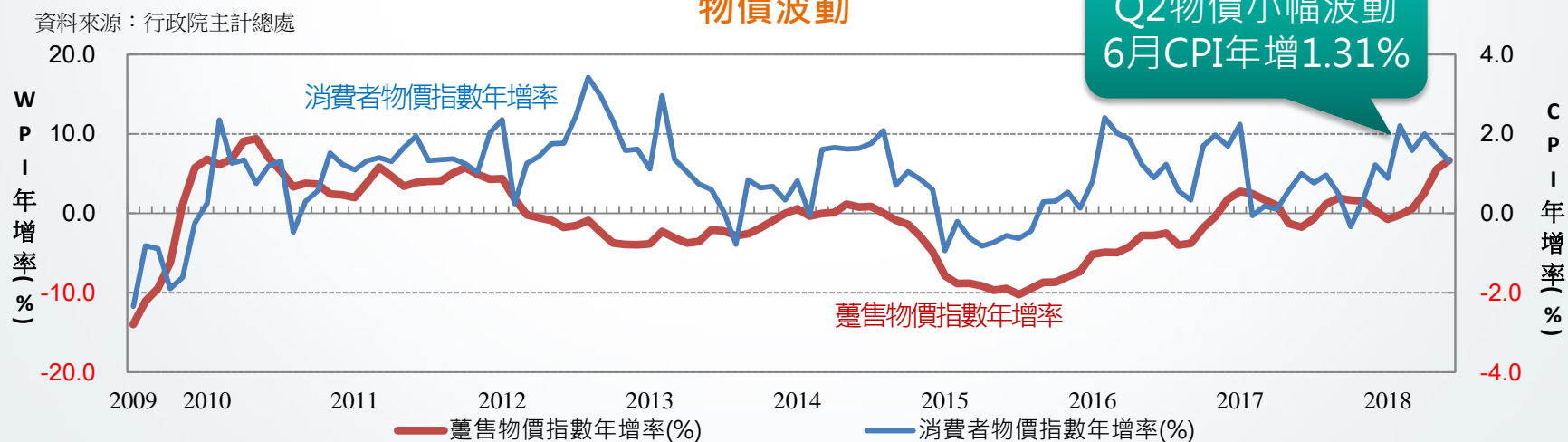
就業情形

6月失業率
略升至3.7%



物價波動

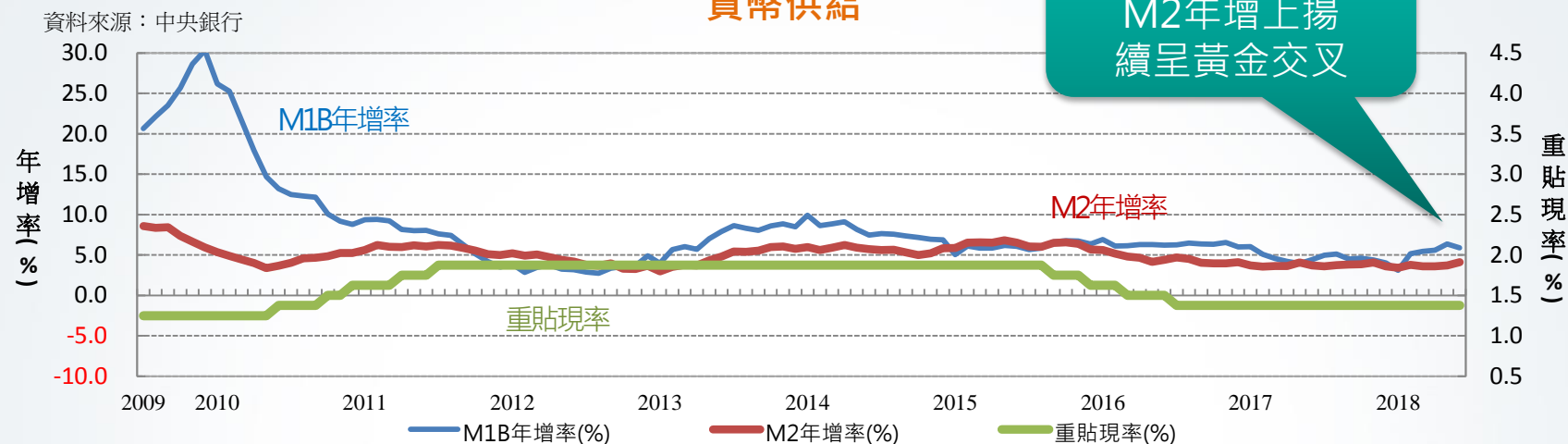
Q2物價小幅波動
6月CPI年增1.31%



總體經濟指標

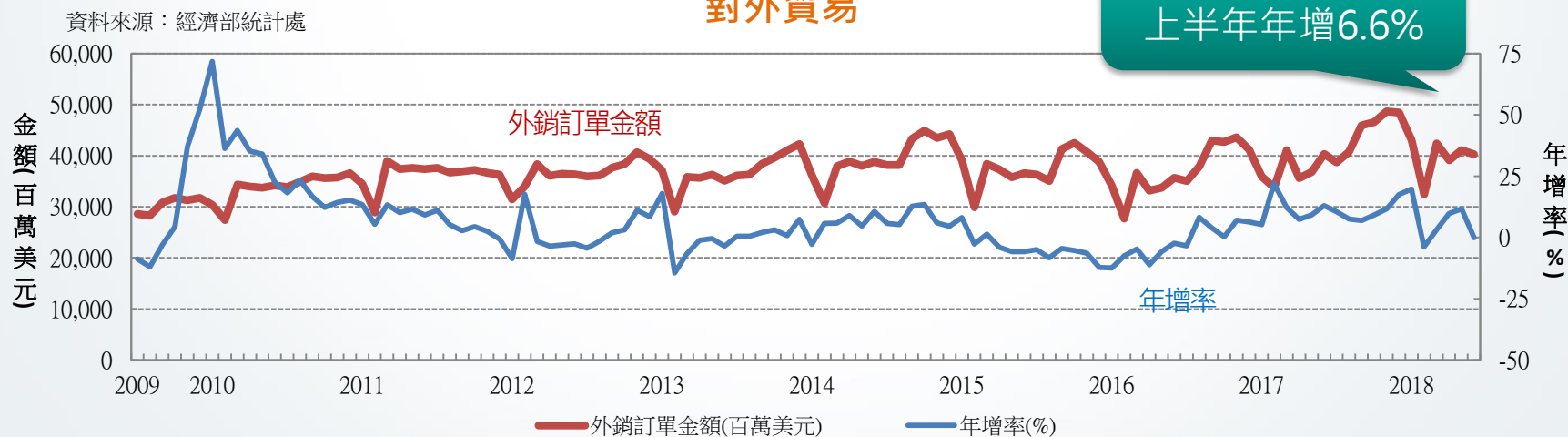
貨幣供給

M1年增小幅下降
M2年增上揚
續呈黃金交叉



對外貿易

6月訂單意外衰退
上半年年增6.6%



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

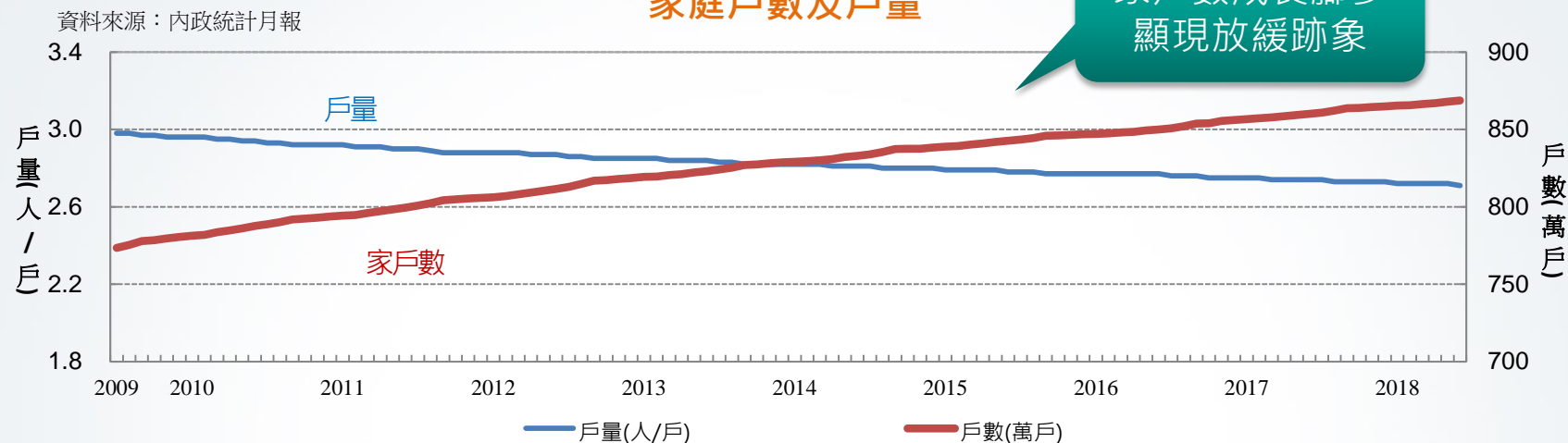
06



房地產產業指標

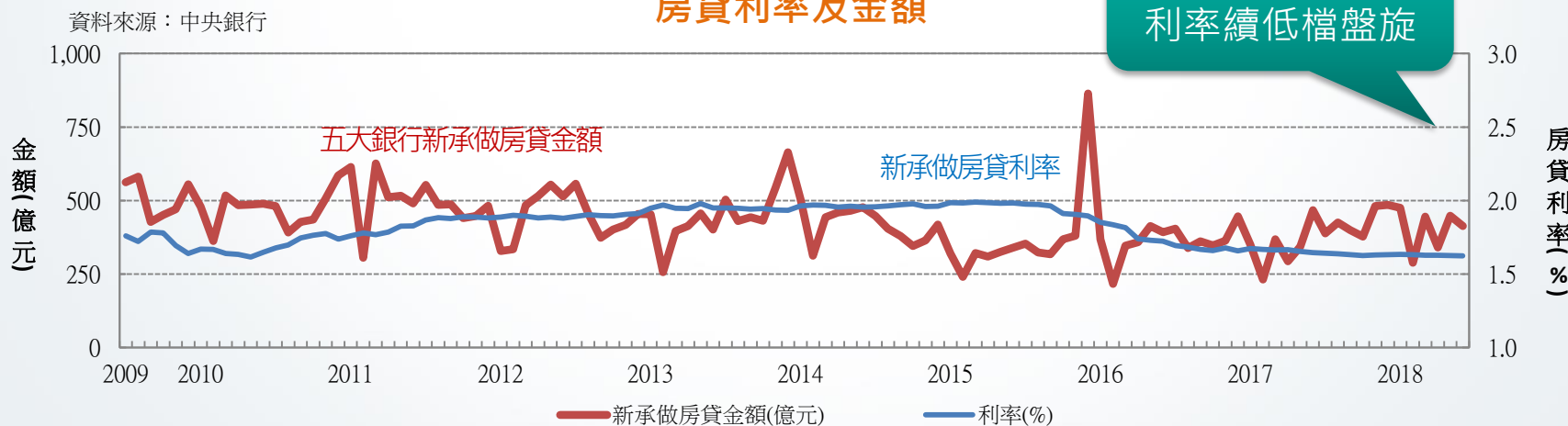
家庭戶數及戶量

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0.5%
利率續低檔盤旋



房地產產業指標

住宅建造執照核發

上半年建照年增5成
北高兩都翻倍成長

住宅建造執照核發 (前6月)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2014	3,935	13,511	7,767	9,404	5,473	7,904	66,009
2015	3,097	9,376	12,800	6,604	6,515	4,630	56,519
2016	1,438	5,299	7,079	5,567	3,106	2,446	36,577
2017	2,321	6,817	6,294	7,131	2,904	2,818	38,089
2018	6,017	10,062	6,576	10,420	4,747	7,776	58,825
2017 vs 2018	159.2%	47.6%	4.5%	46.1%	63.5%	175.9%	54.4%

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18.5%

住宅使用執照核發 (前6月)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2014	2,481	7,326	6,328	6,348	2,811	5,253	39,992
2015	2,400	8,072	5,796	6,079	3,327	3,374	41,600
2016	3,022	5,575	11,542	4,082	2,922	4,011	45,377
2017	1,861	8,975	5,389	5,659	3,819	3,638	38,736
2018	2,492	11,353	5,125	5,228	5,164	4,711	45,898
2017 vs 2018	33.9%	26.5%	-4.9%	-7.6%	35.2%	29.5%	18.5%

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

新北合宜宅交屋干擾
季增近兩成

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 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
2018 Q2	6,626	14,957	8,885	9,724	5,548	8,356	70,070
對上一季	0.8%	19.4%	16.0%	4.9%	6.2%	4.1%	6.1%
對去年同期	12.3%	10.4%	-3.3%	-7.0%	12.3%	-8.6%	1.0%

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
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
2018 Q2	1,815	2,930	3,065	2,859	1,998	2,230	22,515
對上一季	-20.4%	-67.8%	27.9%	-10.3%	-27.8%	-17.6%	-29.4%
對去年同期	12.9%	-46.3%	-21.8%	-20.5%	2.9%	28.9%	-10.0%

資料來源：內政統計月報

SINYI REAL ESTATE REVIEW

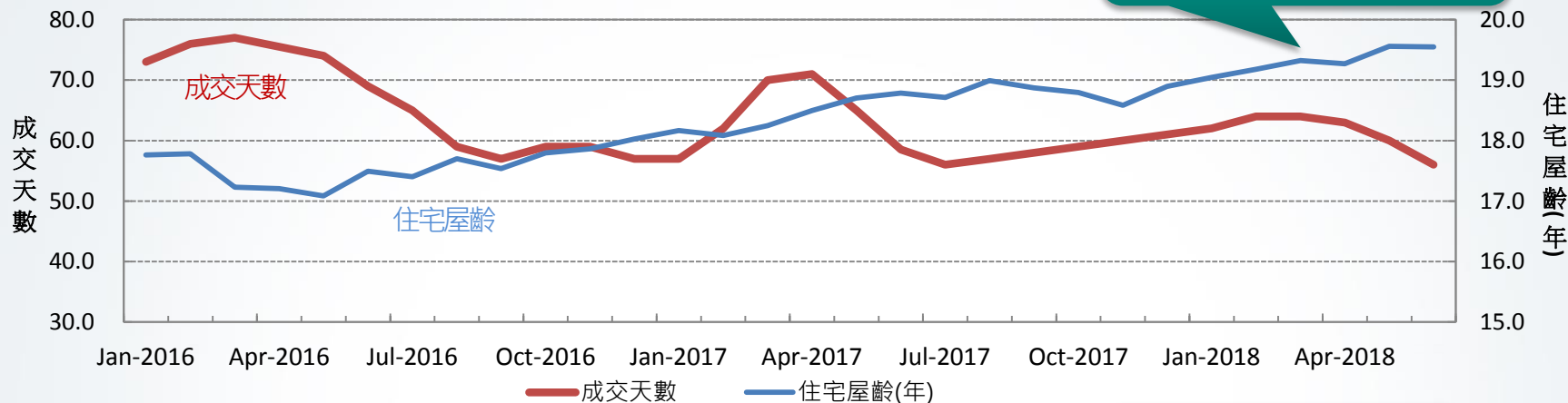
住宅市場分析

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

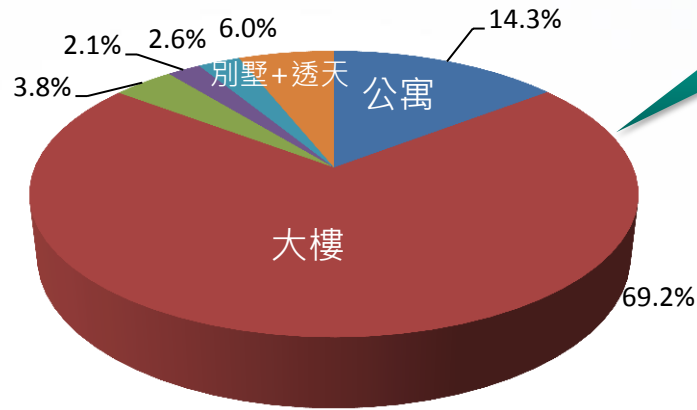
註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

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
69.2%

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
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

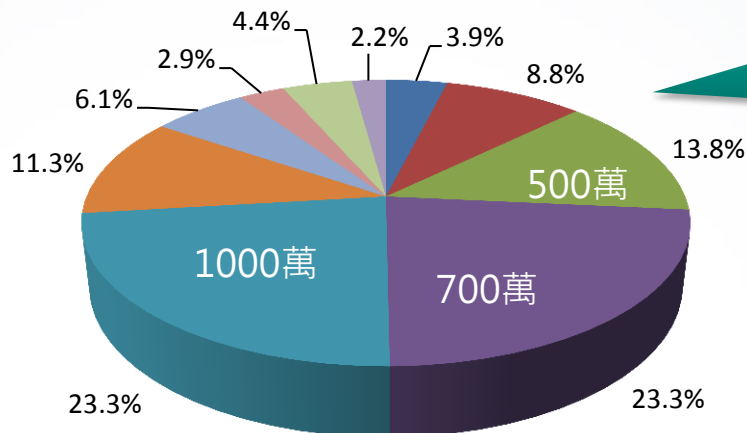
近一年各類產品交易佔比變化

	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%
2018年4月	13.2%	68.5%	3.7%	2.3%	2.6%	7.1%
2018年5月	14.2%	68.2%	3.5%	2.1%	2.8%	6.6%
2018年6月	14.3%	69.2%	3.8%	2.1%	2.6%	6.0%

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
回升至46.6%

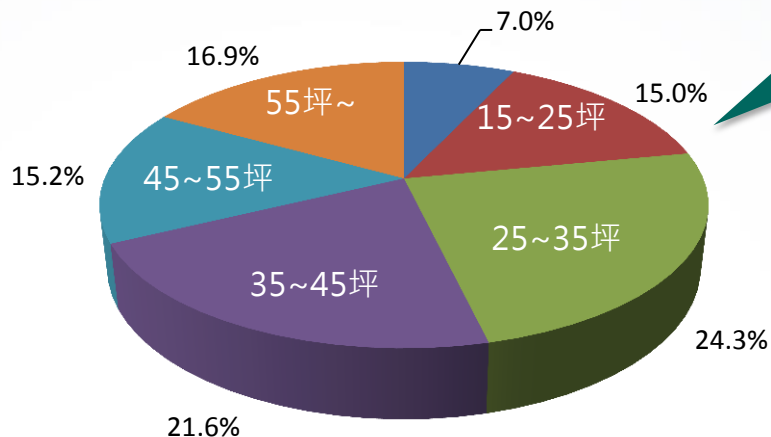
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、別墅及透天厝等住宅產品，並排除預售物件

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%
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%

台灣都會區住宅市場分析

住宅成屋市場成交面積分布



25~35坪住宅比重
小幅下修至24.3%

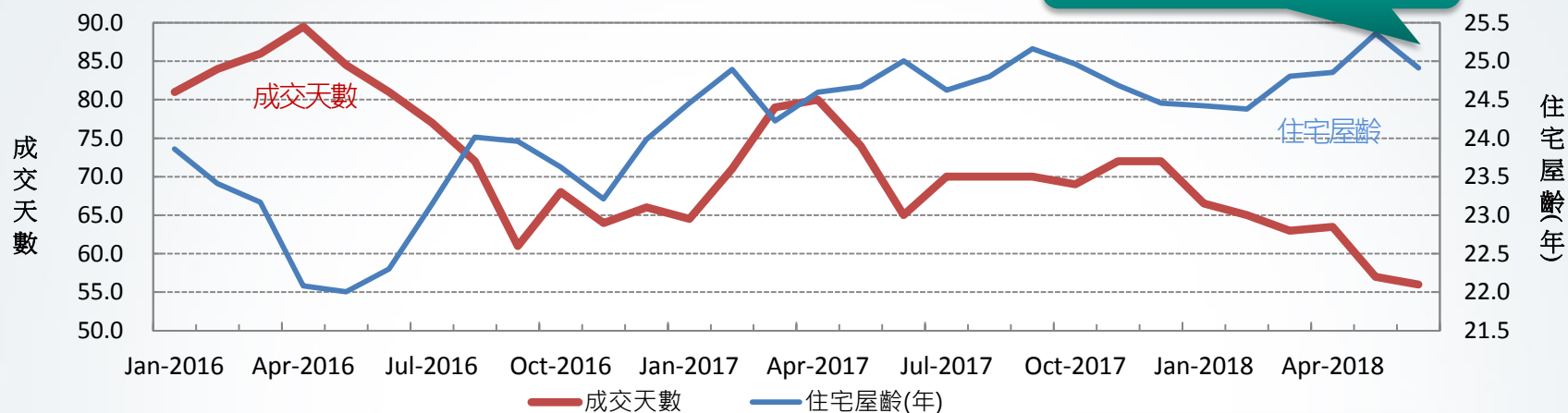
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、別墅及透天厝等住宅產品，並排除預售物件

近一年住宅產品面積分布變化

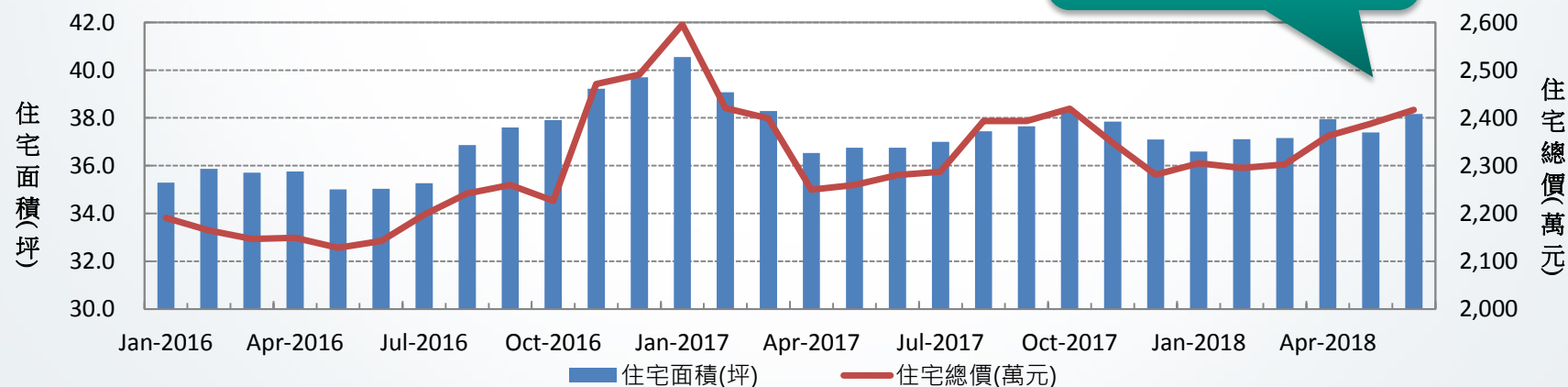
月份	~15坪	15~25坪	25~35坪	35~45坪	45~55坪	55坪~
2017年7月	6.9%	14.3%	24.3%	22.0%	15.9%	16.6%
2017年8月	7.5%	14.1%	25.1%	21.8%	15.2%	16.4%
2017年9月	7.6%	12.9%	24.7%	22.5%	14.9%	17.3%
2017年10月	6.9%	13.5%	24.3%	21.5%	15.9%	17.9%
2017年11月	6.7%	14.0%	23.1%	21.7%	16.2%	18.3%
2017年12月	6.8%	14.2%	24.4%	21.4%	15.7%	17.5%
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%
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%

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



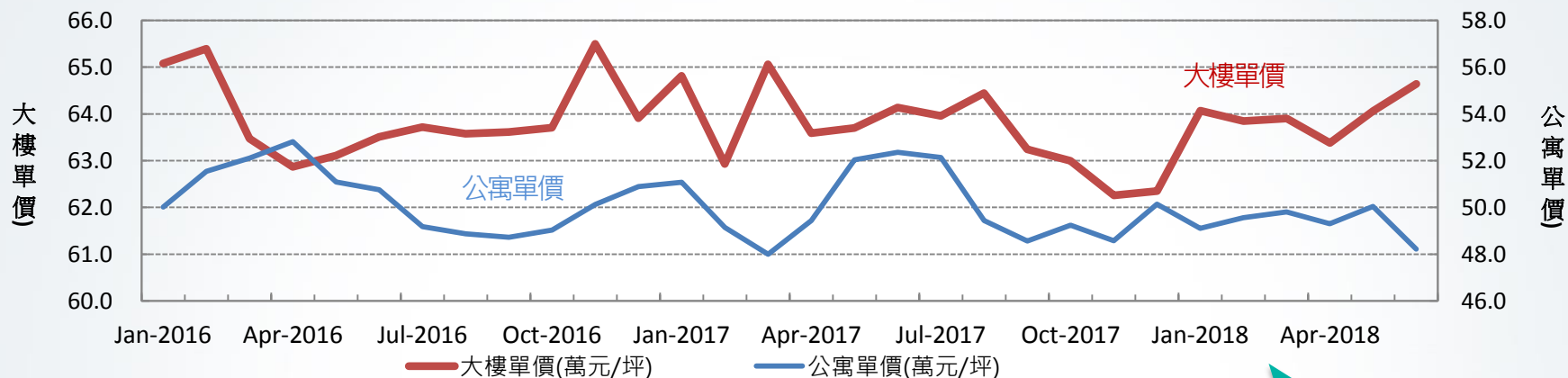
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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
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

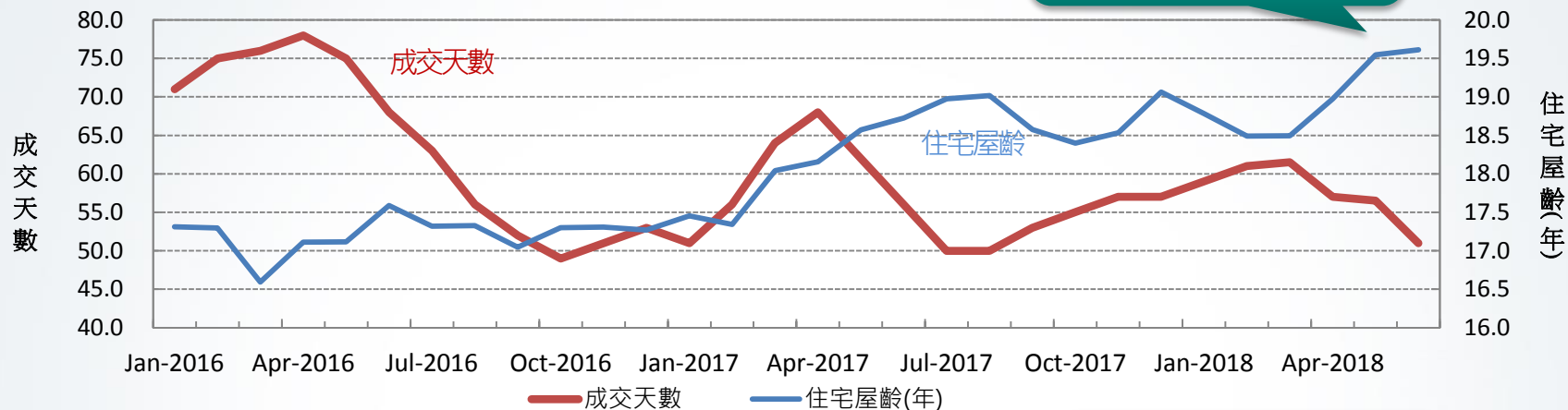
住宅均價回升至
61.4萬元/坪
維持區間震盪

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

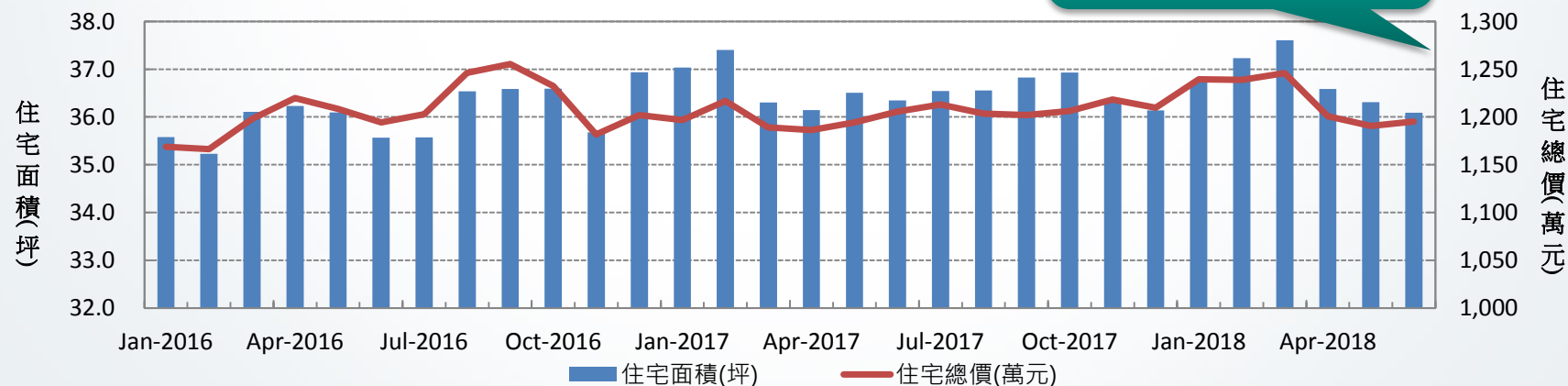
住宅市場交易指標

平均屋齡為19.6年
買賣猶豫時間縮短



住宅市場成交總價與面積

小宅交易量增
帶動總價下修



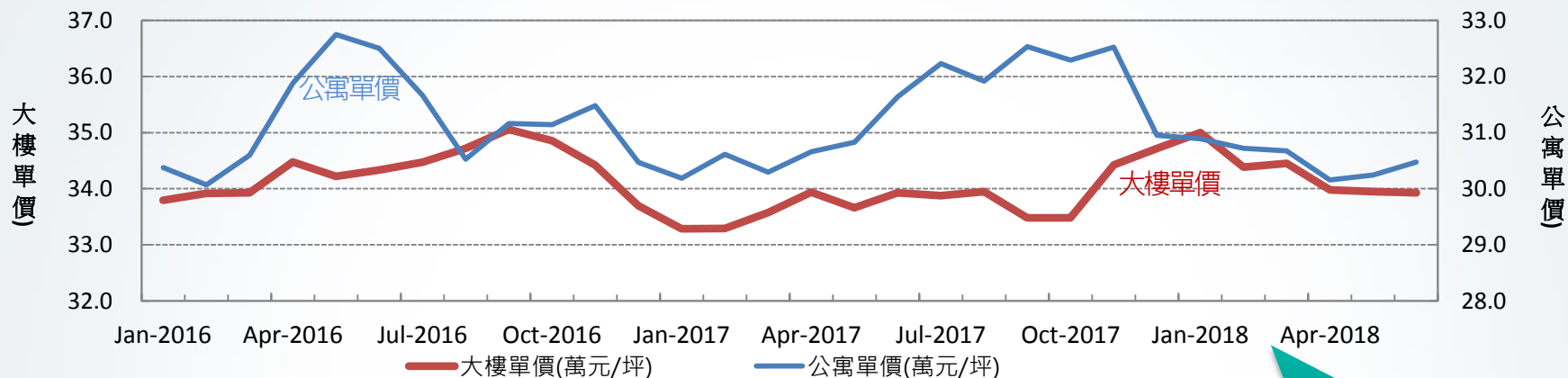
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



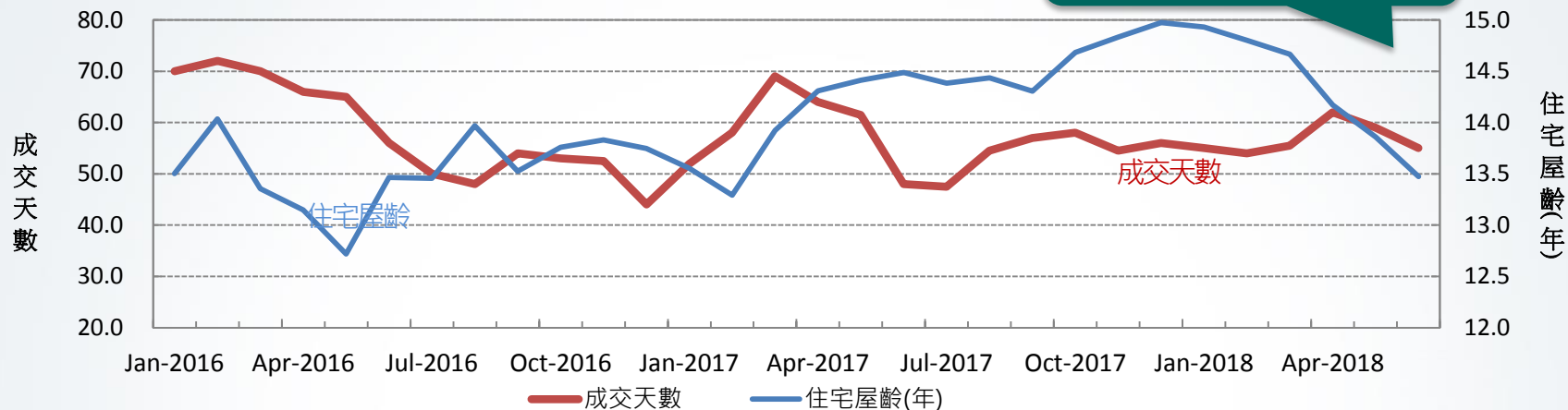
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2017年7月	50.0	19.0	36.5	1,213	32.2	33.9	33.6
2017年8月	50.0	19.0	36.6	1,204	31.9	33.9	33.6
2017年9月	53.0	18.6	36.8	1,202	32.5	33.5	33.3
2017年10月	55.0	18.4	36.9	1,206	32.3	33.5	33.3
2017年11月	57.0	18.5	36.3	1,218	32.5	34.4	34.2
2017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
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

房價續穩
持續打底走勢

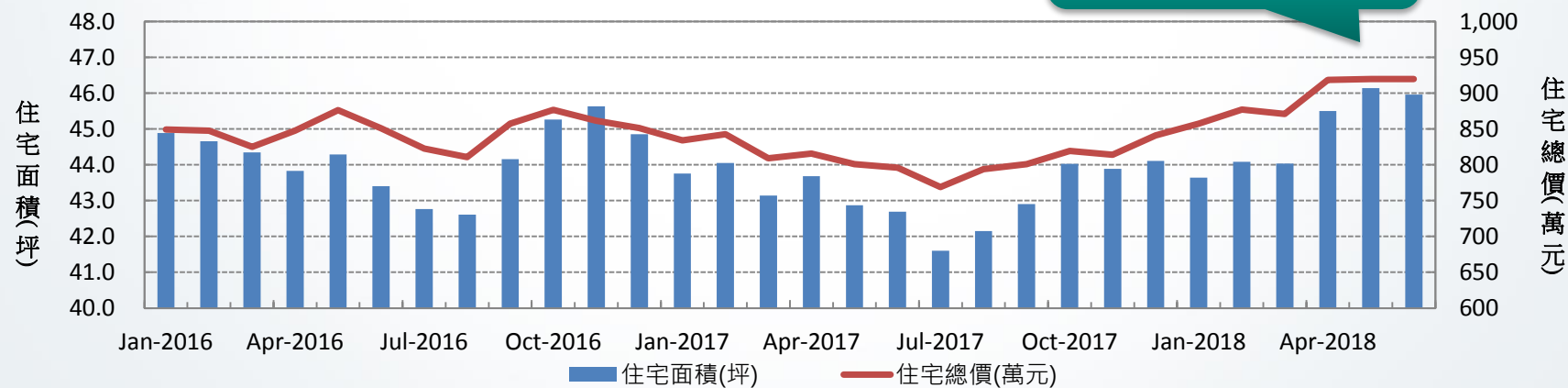
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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



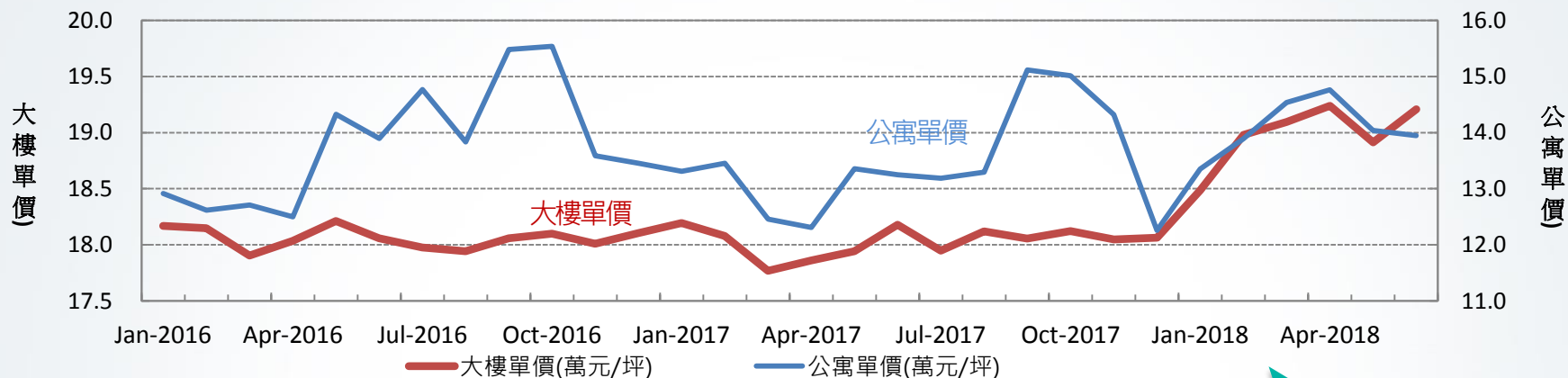
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



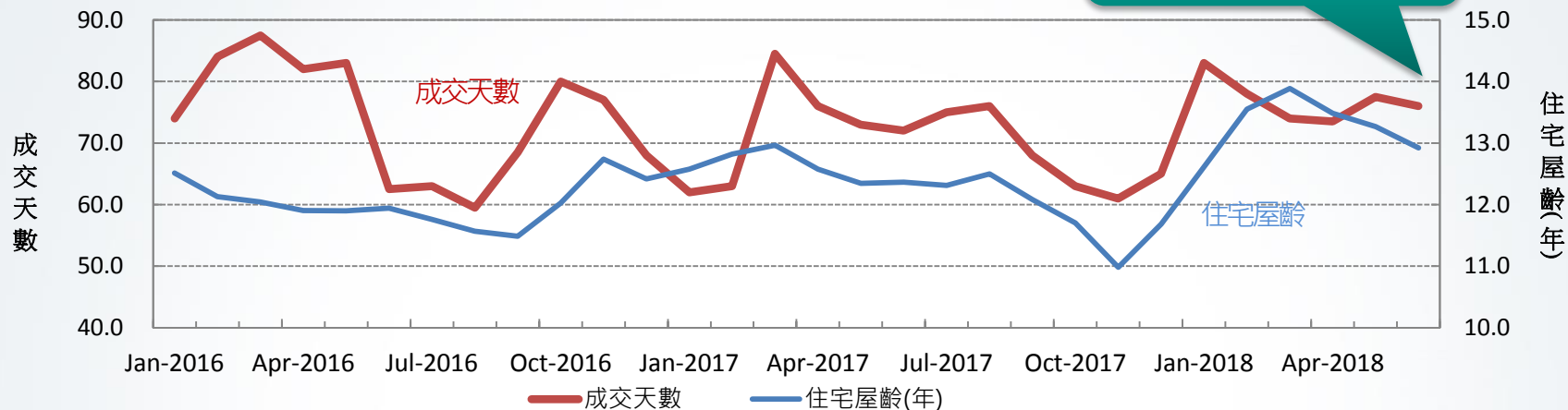
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2017年7月	47.5	14.4	41.6	769	13.2	17.9	17.7
2017年8月	54.5	14.4	42.1	794	13.3	18.1	17.9
2017年9月	57.0	14.3	42.9	801	15.1	18.1	17.9
2017年10月	58.0	14.7	44.0	819	15.0	18.1	18.0
2017年11月	54.5	14.8	43.9	814	14.3	18.0	17.9
2017年12月	56.0	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
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

住宅單價
上揚至19.1萬/坪

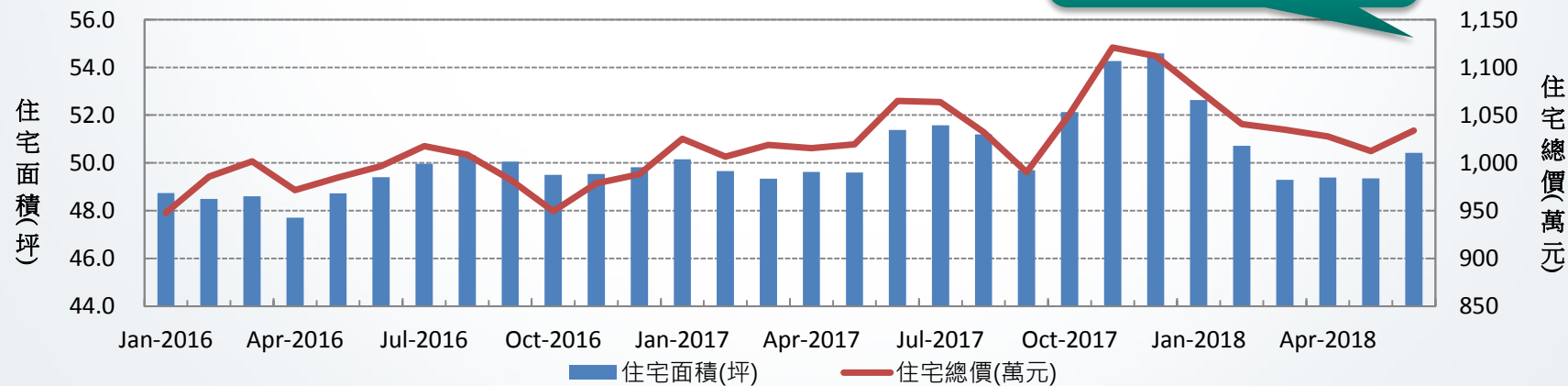
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

新竹地區住宅市場分析

住宅市場交易指標



住宅市場成交總價與面積



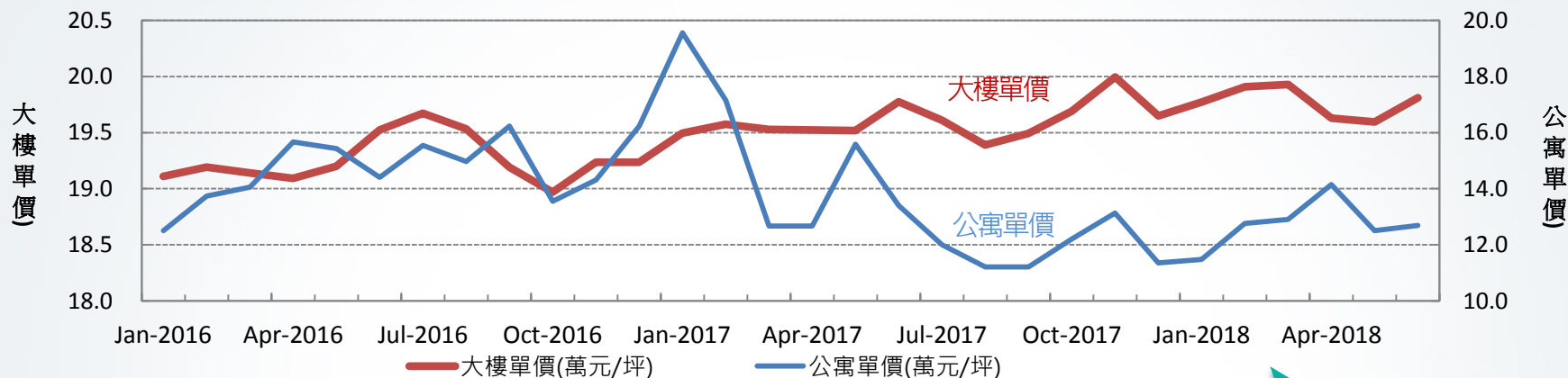
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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

註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

新竹地區住宅市場分析

成交均價變化



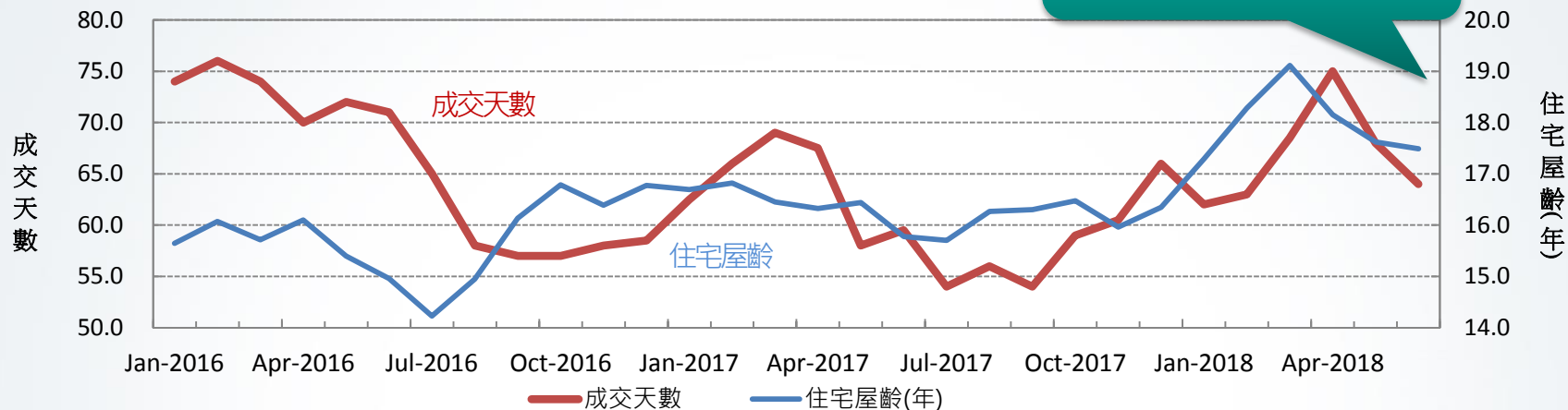
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2017年7月	75.0	12.3	51.6	1,064	12.0	19.6	19.3
2017年8月	76.0	12.5	51.2	1,032	11.2	19.4	18.9
2017年9月	68.0	12.1	49.7	990	11.2	19.5	19.1
2017年10月	63.0	11.7	52.1	1,051	12.2	19.7	19.4
2017年11月	61.0	11.0	54.3	1,121	13.1	20.0	19.9
2017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
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

住宅單價
季增0.2個百分點

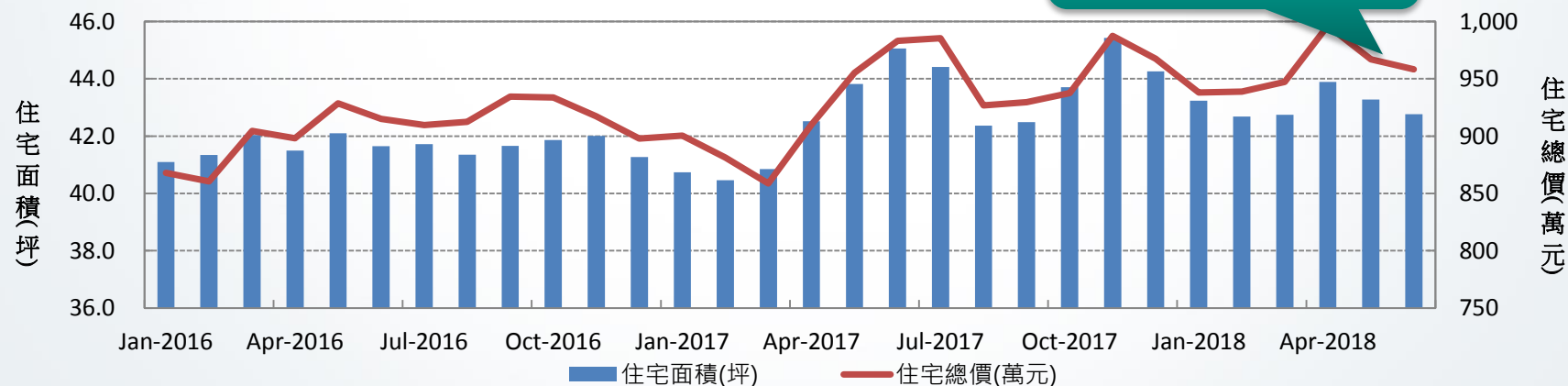
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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



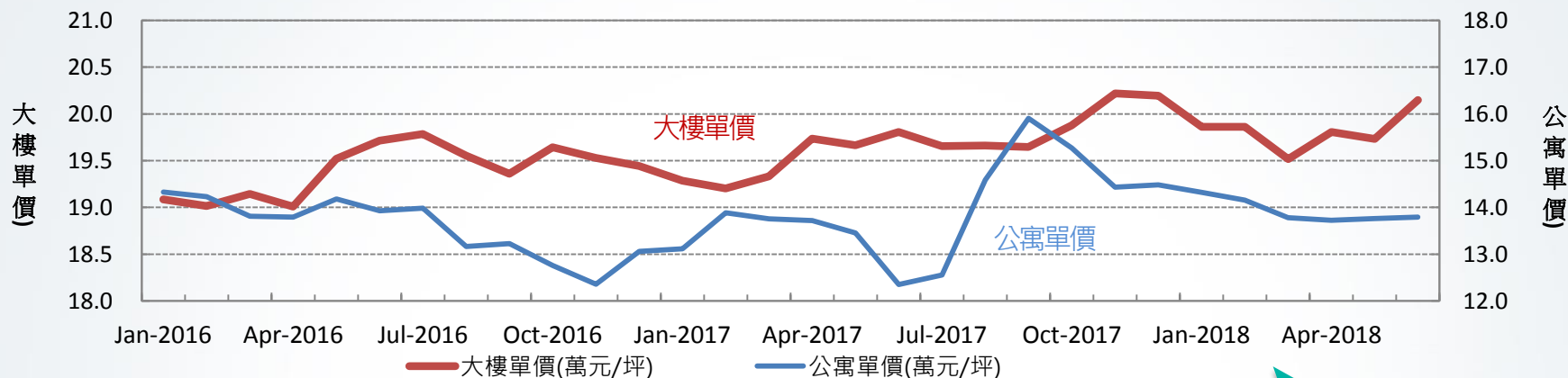
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



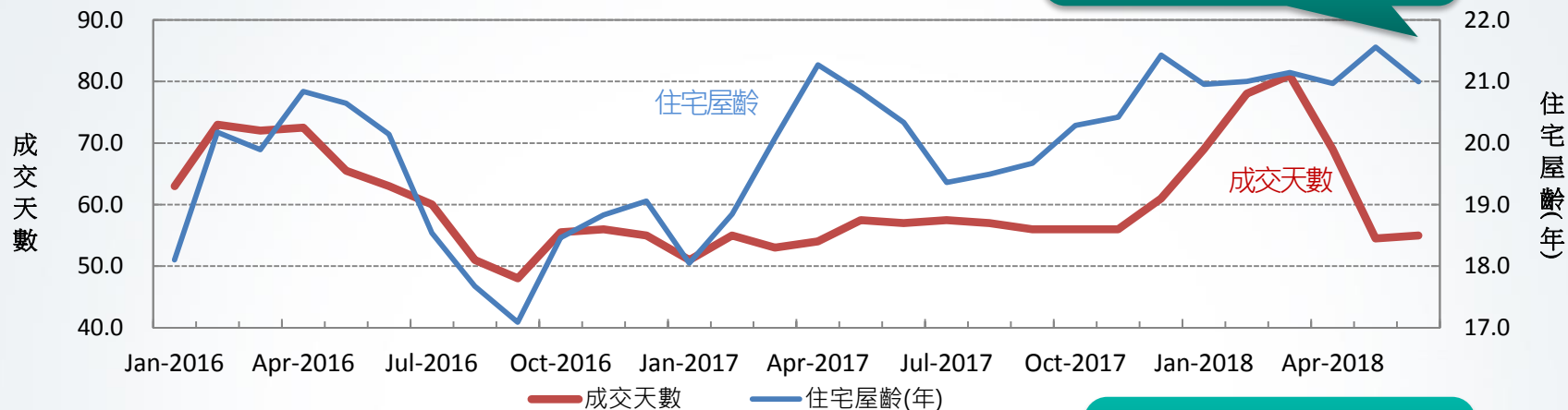
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2017年7月	54.0	15.7	44.4	985	12.6	19.7	19.5
2017年8月	56.0	16.3	42.4	927	14.6	19.7	19.4
2017年9月	54.0	16.3	42.5	929	15.9	19.6	19.5
2017年10月	59.0	16.5	43.7	938	15.3	19.9	19.6
2017年11月	60.5	16.0	45.4	987	14.4	20.2	20.0
2017年12月	66.0	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
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

住宅單價略回升
來到19.8萬/坪

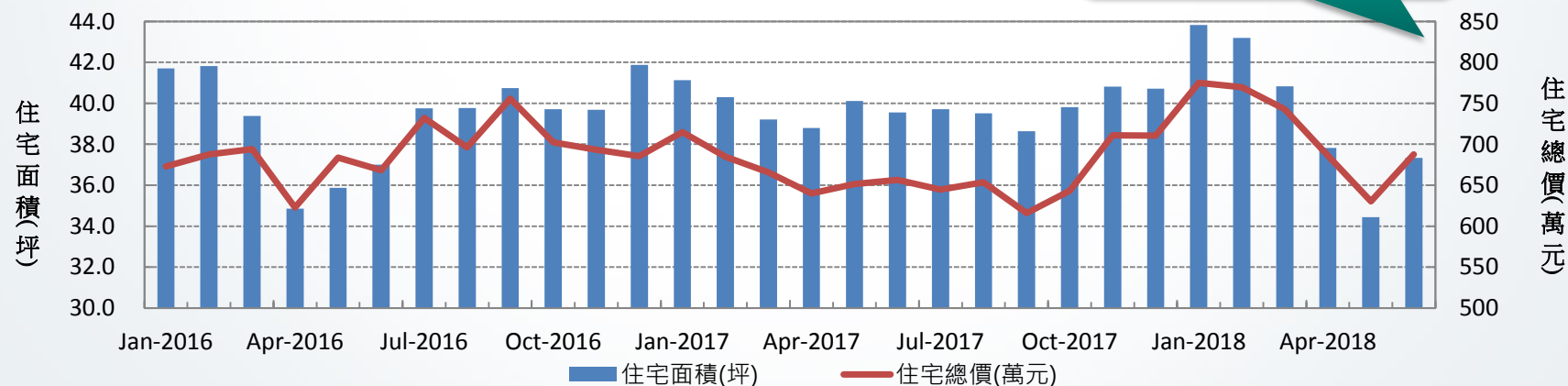
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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

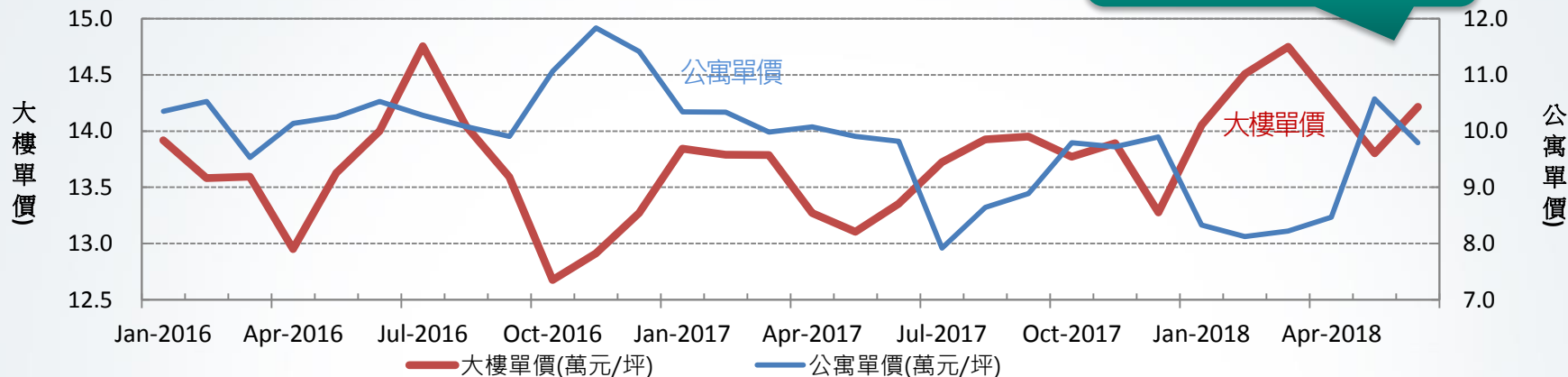
註1：屋齡、成交天數及總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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

住宅單價季減5.2%
均價13.6萬/坪

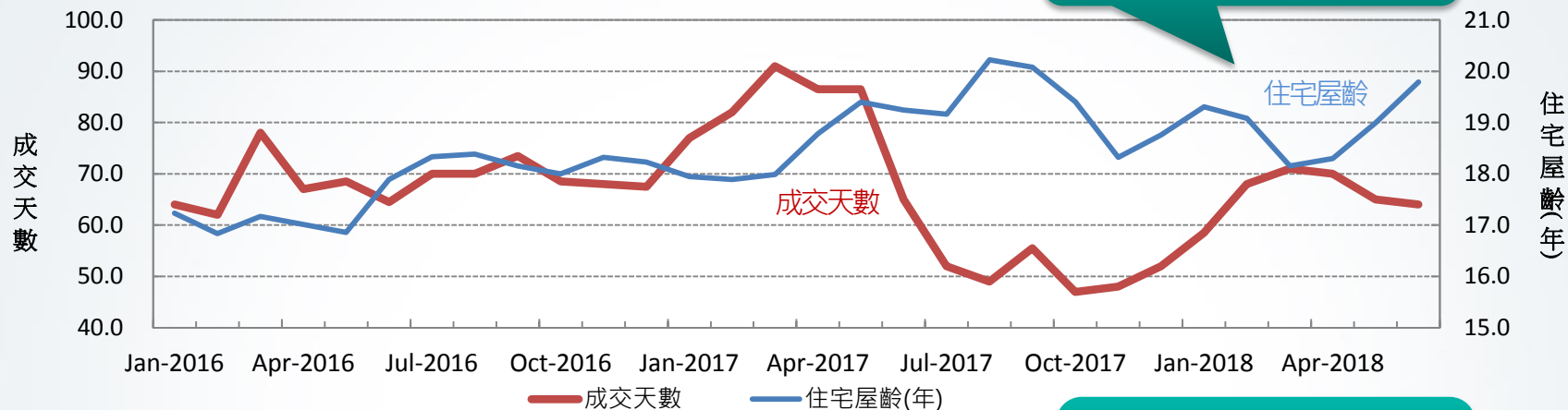


月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2017年7月	57.5	19.4	39.7	644	7.9	13.7	13.4
2017年8月	57.0	19.5	39.5	653	8.6	13.9	13.5
2017年9月	56.0	19.7	38.6	616	8.9	14.0	13.6
2017年10月	56.0	20.3	39.8	643	9.8	13.8	13.5
2017年11月	56.0	20.4	40.8	711	9.7	13.9	13.8
2017年12月	61.0	21.4	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
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

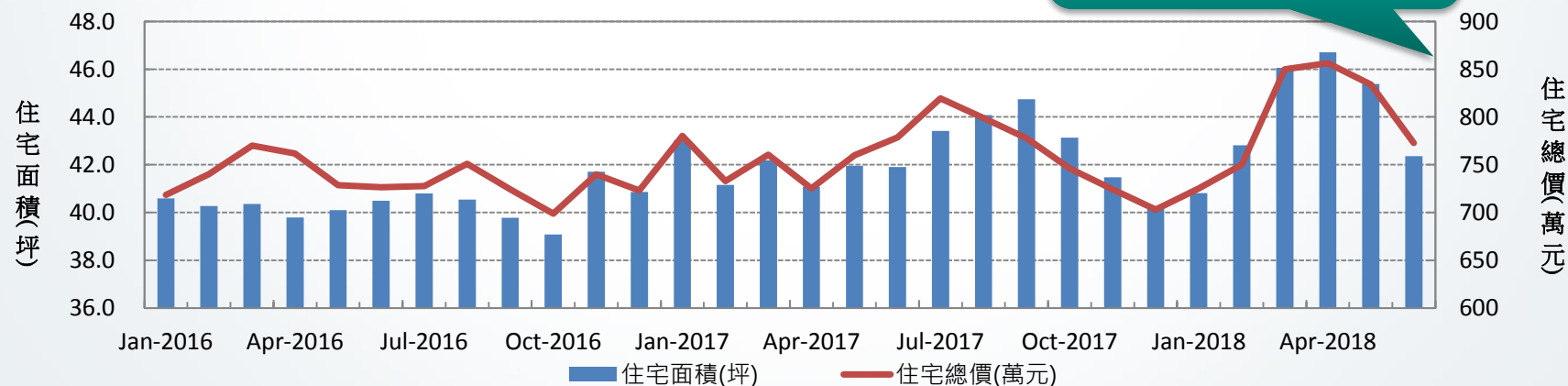
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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



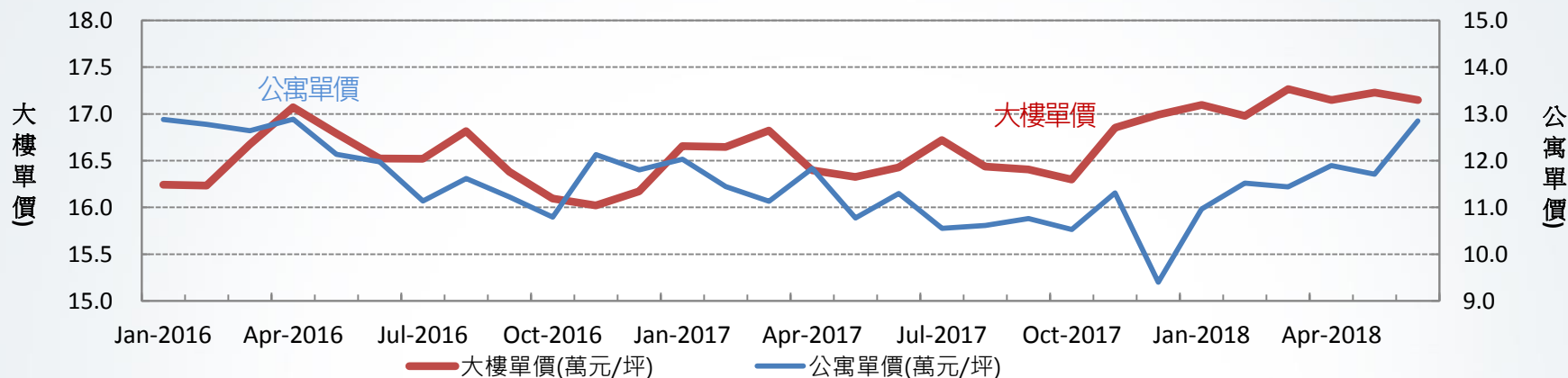
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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
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

均價小幅上揚
來到17萬/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年第二季信義房價指數

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2018	Q2	275.93	298.37	307.39	221.39	309.57	257.60	285.55
	Q1	276.30	296.10	301.02	220.50	295.58	256.22	283.34
增減率(qoq)		-0.13%	0.77%	2.12%	0.40%	4.73%	0.54%	0.78%
2017	Q2	273.97	292.73	297.29	216.66	293.45	261.37	282.36
增減率(yoy)		0.72%	1.93%	3.40%	2.18%	5.49%	-1.44%	1.13%

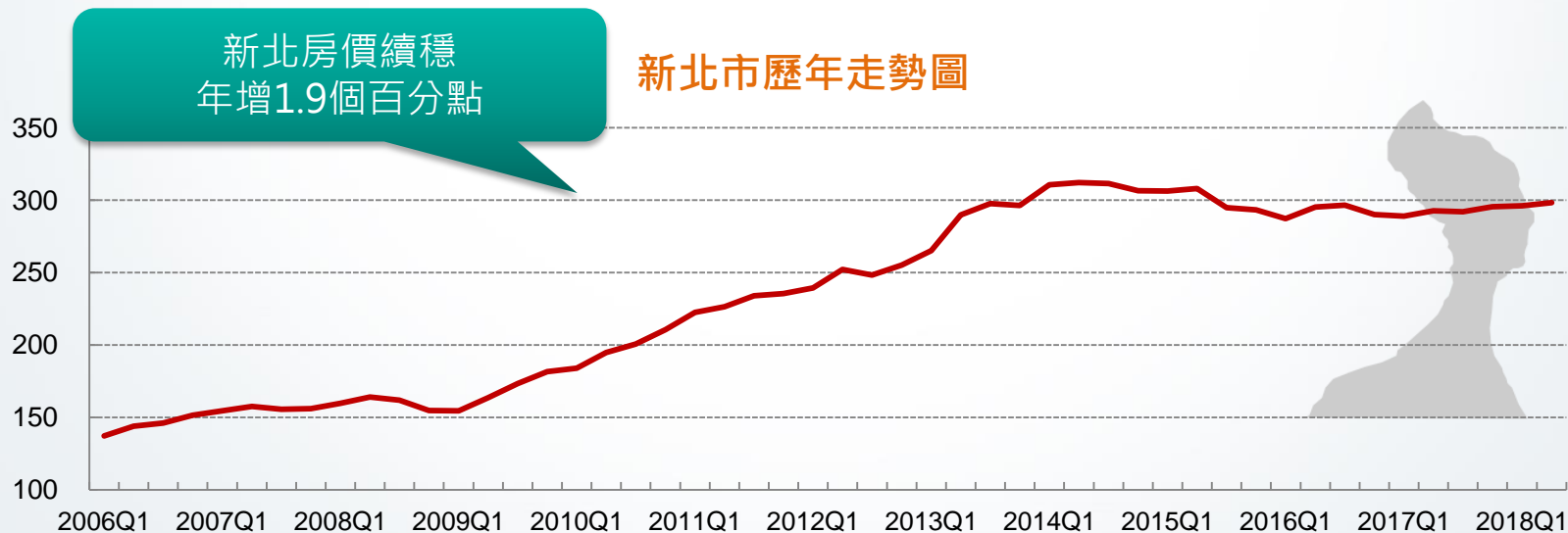
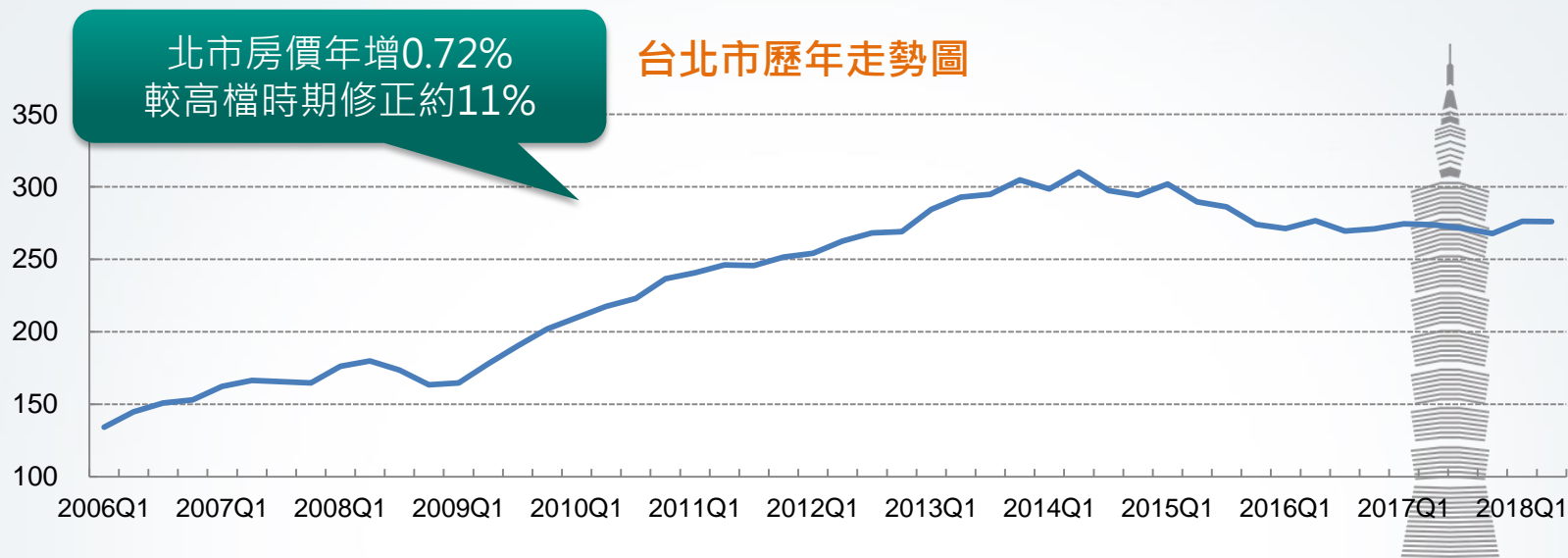
資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

2018年第二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	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
	Q2	54.43	36.14	20.72	20.27	19.67	18.45

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

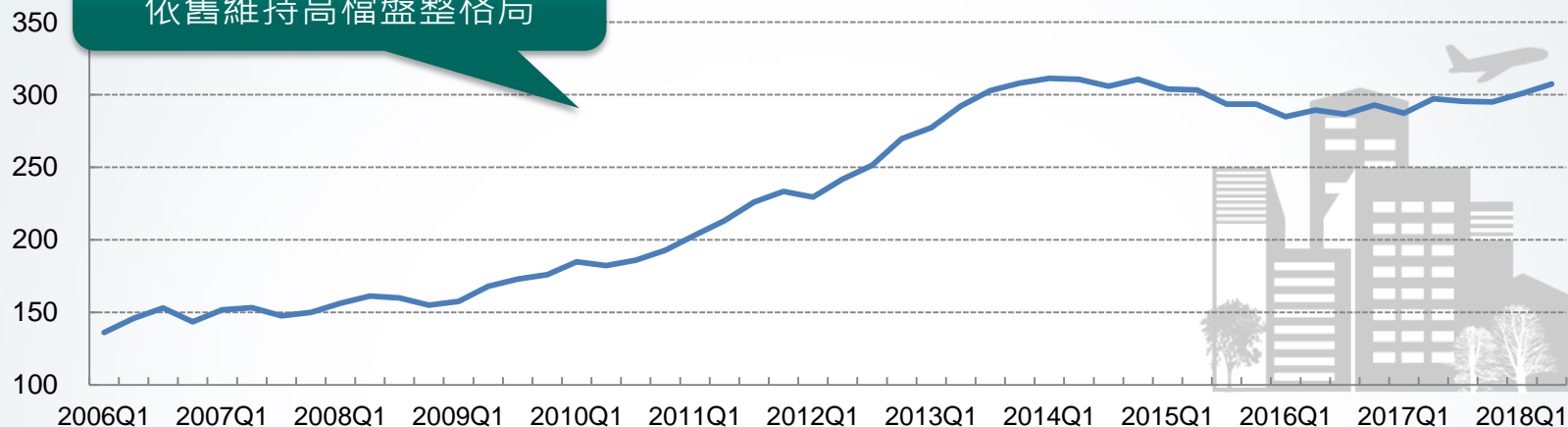
信義房價指數



信義房價指數

桃園季增2.1%
依舊維持高檔盤整格局

桃園市歷年走勢圖



新竹年增2.2%
突破歷史高點

新竹縣市歷年走勢圖



信義房價指數



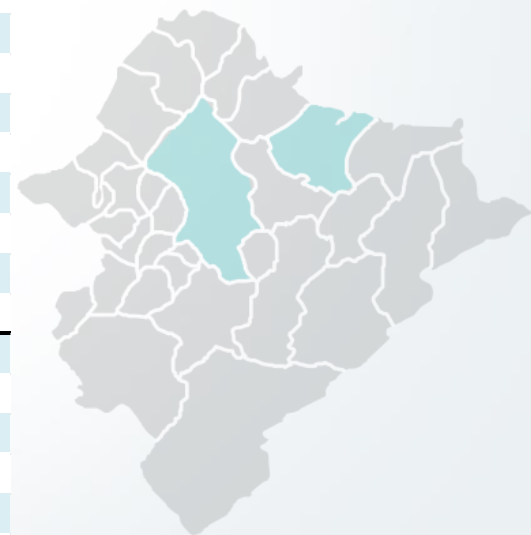
資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

信義房價指數

大台北月指數

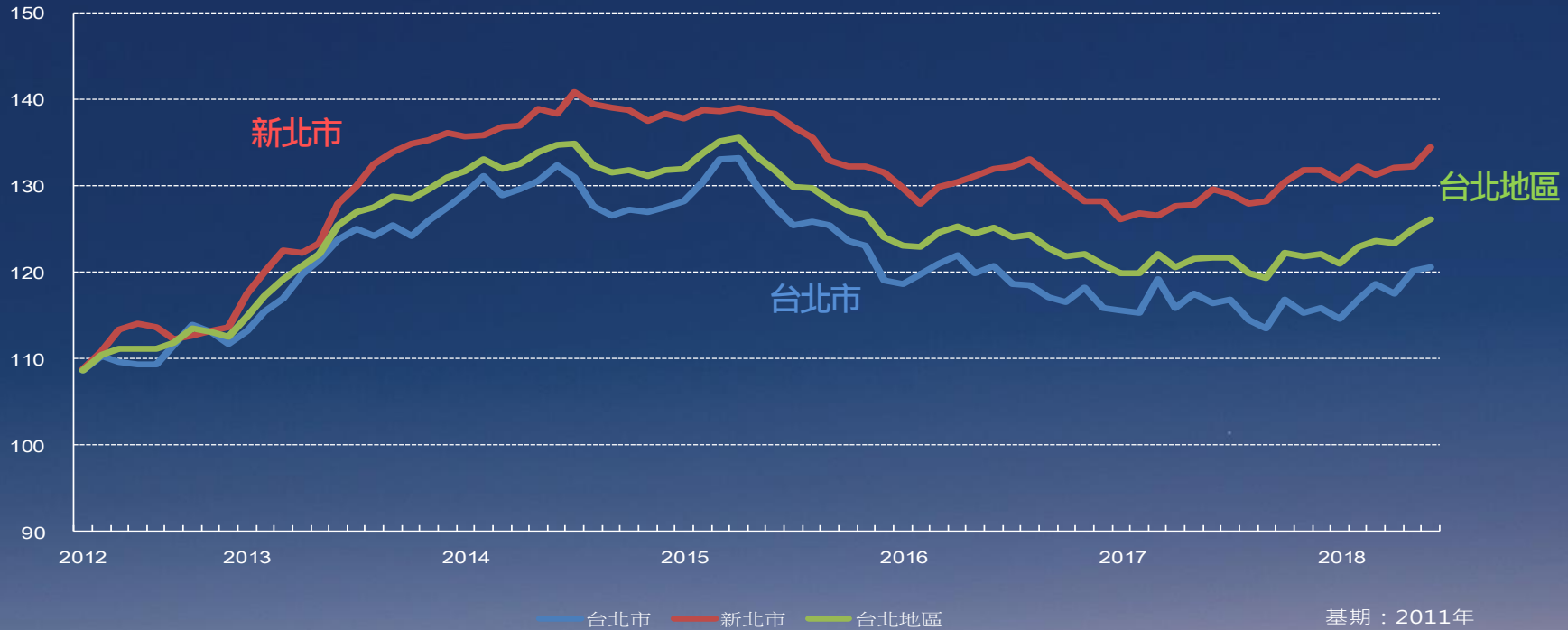
Year	Month	Taipei City		NewTaipei City		Taipei Urban Area	
		index	YoY	index	YoY	index	YoY
2016	7	118.57	-5.5%	132.25	-3.3%	124.01	-4.6%
	8	118.48	-5.9%	133.15	-1.8%	124.31	-4.2%
	9	117.08	-6.6%	131.46	-1.1%	122.80	-4.4%
	10	116.55	-5.7%	129.82	-1.8%	121.83	-4.1%
	11	118.15	-4.1%	128.22	-3.0%	122.15	-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%
	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%

雙北月指數走勢續穩
新北已脫修正格局



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
2018/04/03	工商時報	P	景氣仍復甦中·3月PMI、NMI持續擴張	總經	2018/05/22	經濟日報	P	傳產發威·4月外銷訂單同期新高	總經
2018/04/03	蘋果日報	I	雙北低價潮·竟是賣給親友	房地產	2018/05/23	自由時報	I	隔折利率創近18個月新高·達0.2%成升息訊號	總經
2018/04/03	蘋果日報	I	中國報復·對美128商品課重稅	總經	2018/05/24	經濟日報	I	4月新增房貸·大減100億	房地產
2018/04/09	經濟日報	P	房市清明連假開紅盤	房地產	2018/05/25	中國時報	I	包租代管·達標率才4%	房地產
2018/04/10	工商時報	I	南山廣場·租金將創5,000元/坪新高	房地產	2018/05/26	工商時報	P	今年經濟成長·上修至2.6%	總經
2018/04/10	工商時報	I	製造業疲軟·全球經濟陷隱憂	總經	2018/05/26	工商時報	P	4月房貸·土建融餘額·雙創高	房地產
2018/04/10	蘋果日報	I	夾娃娃機展店夯·撐起百萬金店面	房地產	2018/05/26	自由時報	I	CPI估漲1.49%·將創6年新高	總經
2018/04/12	工商時報	P	鬆綁!120公尺以下住宅商辦·免環評	房地產	2018/05/29	工商時報	I	房貸逾放比攀升·央行出手了	房地產
2018/04/13	工商時報	P	北台灣Q1房市·推案量終止連4年下滑·	房地產	2018/05/29	蘋果日報	I	燈號連3綠·景氣UP·力道有待加強·民眾超無感	總經
2018/04/13	經濟日報	I	一坪換一坪·非政策方向	房地產	2018/05/30	工商時報	I	銀行局:房貸逾放相對穩定	房地產
2018/04/17	蘋果日報	I	新北中古屋賣最快·94天脫手	房地產	2018/05/31	工商時報	N	外資逃殺·4個月提款2,500億	總經
2018/04/18	工商時報	I	房貸利率微降·但逾放比連增3年	房地產	2018/06/02	經濟日報	P	房市熱·六都交易增36%	房地產
2018/04/19	中國時報	I	房屋交易中報責任·回歸屋主	房地產	2018/06/05	工商時報	I	商研院示警:台灣年底景氣飄烏雲	總經
2018/04/23	工商時報	I	航空城加持·桃園房市看旺	房地產	2018/06/06	自由時報	P	看好房市回升·華固上半年已在北市購地3千坪	房地產
2018/04/26	經濟日報	I	聽到課稅35%就謝謝再聯絡·外資連兩年零買盤	房地產	2018/06/11	經濟日報	N	川普髮夾彎·升高G7貿易緊張	總經
2018/04/27	蘋果日報	P	觸底反彈·新竹Q1房價年漲逾4%	房地產	2018/06/12	工商時報	P	買!買!買!高雄3建商月砸35億獵地	房地產
2018/04/28	工商時報	P	Q1經濟成長3.04%·優於預期	總經	2018/06/13	自由時報	I	川金會:朝鮮半島無核化	總經
2018/04/28	工商時報	I	景氣連二綠...但復甦柴火不夠旺	總經	2018/06/15	經濟日報	P	建築融資大鬆綁·房市7,000億活水來了	房地產
2018/05/02	工商時報	I	六都4月移轉棟數·月減2成	房地產	2018/06/18	工商時報	P	高雄推案爆量·今年挑戰千億	房地產
2018/05/03	工商時報	P	景氣正向·中經院4月PMI、NMI同步上揚	總經	2018/06/19	經濟日報	I	以房養老·核實衝130億元	房地產
2018/05/03	經濟日報	I	住宅建照核發·Q1大增四成	房地產	2018/06/20	工商時報	P	五大行上月新增房貸·月增逾百億元	房地產
2018/05/04	工商時報	I	成本高、有效性低·屋主自租排除實價登錄	房地產	2018/06/20	經濟日報	P	房貸利率溜滑梯·降至1.627%	總經
2018/05/04	自由時報	I	實價登錄「亮門牌」·回潮204萬件	房地產	2018/06/21	中國時報	N	年改三讀!軍公教警消7月1日一起改!消費慘迎冰河期	總經
2018/05/04	自由時報	N	投資與就業指標遲滯·景氣復甦隱憂	總經	2018/06/21	經濟日報	I	中信房屋調查·民眾購屋意願回升	房地產
2018/05/04	蘋果日報	I	4月一手房市·續亮黃藍燈	房地產	2018/06/22	自由時報	I	通膨溫和+貨幣寬鬆·央行利率連8凍	總經
2018/05/08	經濟日報	I	信義房屋:房市擺脫急跌期·進入新階段	房地產	2018/06/22	聯合報	I	央行總裁:房貸族注意·「利率不可能永遠在這裡」	總經
2018/05/08	蘋果日報	I	2房受青睞·建商搶推小宅造鎮案	房地產	2018/06/23	工商時報	P	5月房市買氣續回溫·房貸·土建融雙創新高	房地產
2018/05/09	經濟日報	I	4月CPI強升1.9%·逼近警戒線	總經	2018/06/23	蘋果日報	I	房市靠爸族Q1出籠·年輕購屋者破4600人	房地產
2018/05/09	經濟日報	I	新店裕隆城資金到位·裕隆汽車100億元聯貸案簽約	房地產	2018/06/24	工商時報	P	元大寶華綜經院·估調升今年我GDP成長率	總經
2018/05/09	蘋果日報	P	買房靠富爸媽·兼具節稅效果·Q1繼承贈與量增	房地產	2018/06/25	蘋果日報	I	中國降準2碼·釋7000億人民幣	總經
2018/05/11	經濟日報	I	真的加薪了?經常性薪資·連4個月增加	總經	2018/06/26	工商時報	P	沒有五窮六絕·製造業生產連23紅	總經
2018/05/14	蘋果日報	I	付款2成就過戶·買家竟人間蒸發·最衰賣屋挨詐1600萬	房地產	2018/06/26	聯合晚報	I	小家當道!全台家戶人口剩2.73人·這縣市最低	房地產
2018/05/15	自由時報	P	地上權標脫率57%·近5年新高	房地產	2018/06/27	自由時報	P	商用不動產交易Q2連317億·近8季新高	房地產
2018/05/16	工商時報	P	6/27上路·包租代管將創9千個工作機會	房地產	2018/06/27	經濟日報	I	房東加入包租代管·可減稅	房地產
2018/05/18	工商時報	P	新店央北土地標售·揮全壘打	房地產	2018/06/28	工商時報	P	景氣強心劑·5月燈號連四綠	總經
2018/05/21	中國時報	I	蔡總統施政兩周年·6大施政·經濟表現最不得民心	總經	2018/06/28	工商時報	I	社會住宅再釋地·500億融資需求浮現	房地產
2018/05/21	自由時報	I	蔡政府拚社宅·4年釋出4萬戶	房地產	2018/06/28	蘋果日報	I	《租賃專法》上路租屋族憂心·房東報稅恐漲租	房地產
2018/05/21	自由時報	I	民眾偏愛租金補貼·勝過社會住宅	房地產	2018/06/29	工商時報	I	貨幣戰開打·亞幣掀競貶潮	總經
2018/05/22	經濟日報	I	流血價·房貸利率殺到1.56%	房地產	2018/06/29	工商時報	P	前5月移轉11.2萬棟·近4年最熱	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

