SINYI REAL ESTATE REVIEW
信義不動產評論

SRER

Winter 2013

目次

✧ 總體經濟市場概況 1
✧ 房地產產業指標 5
✧ 住宅市場分析
- ➢ 台灣都會區 8
- ➢ 台北市 11
- ➢ 新北市 13
- ➢ 桃園縣 15
- ➢ 新竹地區 17
- ➢ 台中市 19
- ➢ 台南市 21
- ➢ 高雄市 23

✧ 信義房價指數 25
✧ 台灣房地產市場動向 29
✧ 重大財經及房市新聞提要 40

信義不動產季報 SINYI Real Estate Review

發 行 人：周俊吉
研究顧問：薛健平
周莊雲
總 編 輯：曹玲玲
研究人員：蘇啟榮
李健銘
曾敬德
呂昆達
林立哲
美術編輯：劉士杰
發行製作：信義房屋不動產企劃研究室
聯絡電話：(02)2755-7666
2013 年第四季（第 52 期）

房地產市場概況（Summary）

儘管 2013 年第四季受到美國聯準會量化寬鬆退場的影響，以及包括央行總裁及財政部長皆對於高房價發出相關警語，使得房地產市場的整體氣氛趨於謹慎，但市場預期低利率的環境不會立即改變，加上歐美經濟逐漸好轉帶動國內景氣復甦，2013 年第四季全台住宅市場表現仍然穩健，呈現「量平價微揚」的格局。

在交易量方面，第四季台中市與台南市的買賣移轉棟數較前一季增加，然而台北市、新北市與高雄市交易量則呈現連續兩季的萎縮。至於 2013 年前 11 個月全國買賣移轉棟數為 336,664 件，預期全年的數字可望站上 36 萬件之上，較 2012 年的 33 萬件回升一成以上。回顧 2013 年，由於低利率環境持續存在、未訂定新的房市調控政策、加上各區域的重大交通建設陸續完工，在剛性需求不減的情況下，讓市場整體買氣回升。

在成交價格方面，除第四季全國政經樞紐的台北市、以及以自住買盤為主的新竹與台南等地區仍維持小幅上漲，其他都會區包括新北市、桃園縣、台中市、高雄市的房價則處於高檔盤整的情況，其大樓住宅產品的單價皆較上季成長不到 1 個百分點。整體而言，第四季的房價已不若上半年的激情表現。

展望 2014 年，後 QE 時代的低利環境可能逐步產生變化，退場的速度、市場資金流向、利率動向，將是重要的觀察指標。此外，2014 年底有七合一選舉，「居住正義」的議題難免成為市場焦點，預期查稅腳步不會放鬆，對於房市仍有一定干擾。但整體而言，在市場資金仍充沛，利率維持低檔的狀態下，房市仍會維持一定買氣，2014 年房市應有「價穩、量微縮」表現。

✧ 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。

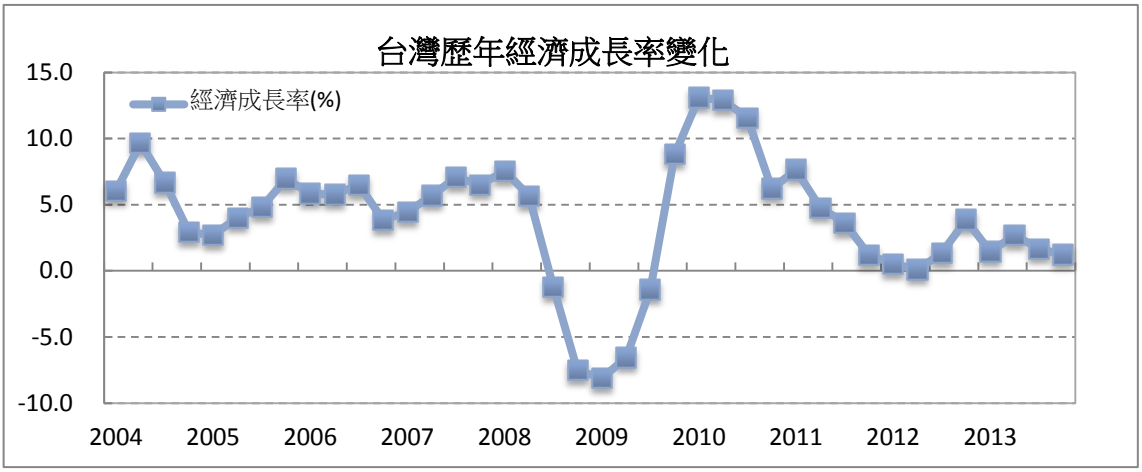
✧ 本報告中標示之各項金額數據，貨幣單位均為新台幣。

總體經濟市場概況

2013 年 GDP 三度下修

● 經濟情勢

主計總處於 2013 年 11 月底第三度下修 2013 年經濟成長率至 1.74%，同時也將 2014 年經濟成長率預測降至 2.59%。主要原因除了出口持續疲軟，加上最近食安問題，也連帶影響消費，使得第 4 季經濟成長動能疑慮增加。然而展望 2014 年，近來先進國家經濟表現相對平穩，加以中國大陸經濟成長回升，全球景氣可望加溫。台灣除了加強出口商品結構及服務輸出外，若能加速推動自由經濟示範區及積極與重要貿易夥伴洽簽 FTA，將可望重拾過往的經濟成長動能。

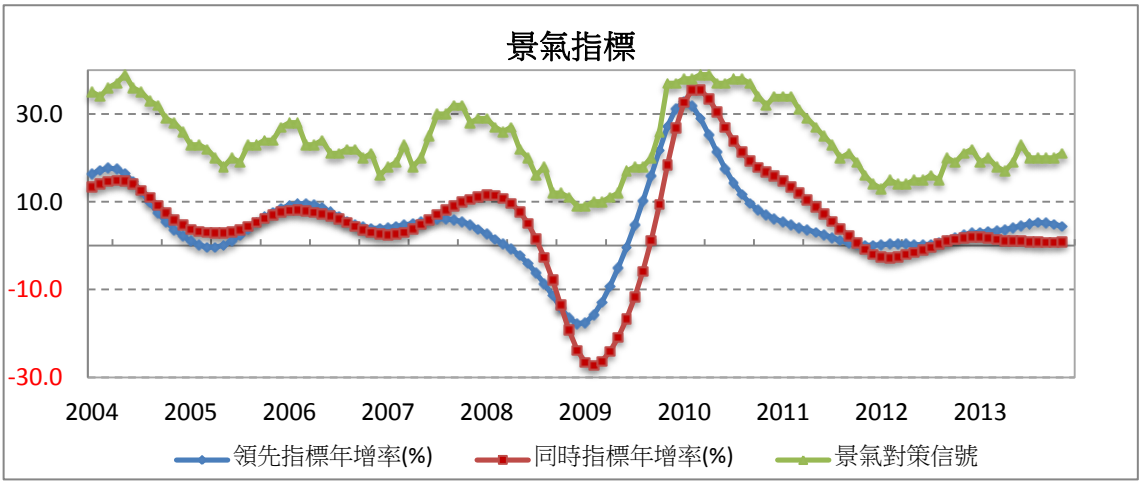


資料來源：行政院主計總處

2013 年 11 月景氣對策信號續呈黃藍燈

● 景氣對策信號

2013 年 11 月景氣對策信號綜合判斷分數為 21 分，較上月增加 1 分，燈號連續第五個月亮出黃藍燈。11 月金融面指標大致穩定，貿易面指標好壞參半，生產面、消費面、勞動市場及市場信心調查指標則未盡理想。領先指標雖續上升，但同時指標仍貼近水平，回升跡象仍不明顯，顯示當前景氣復甦力道有待強化。

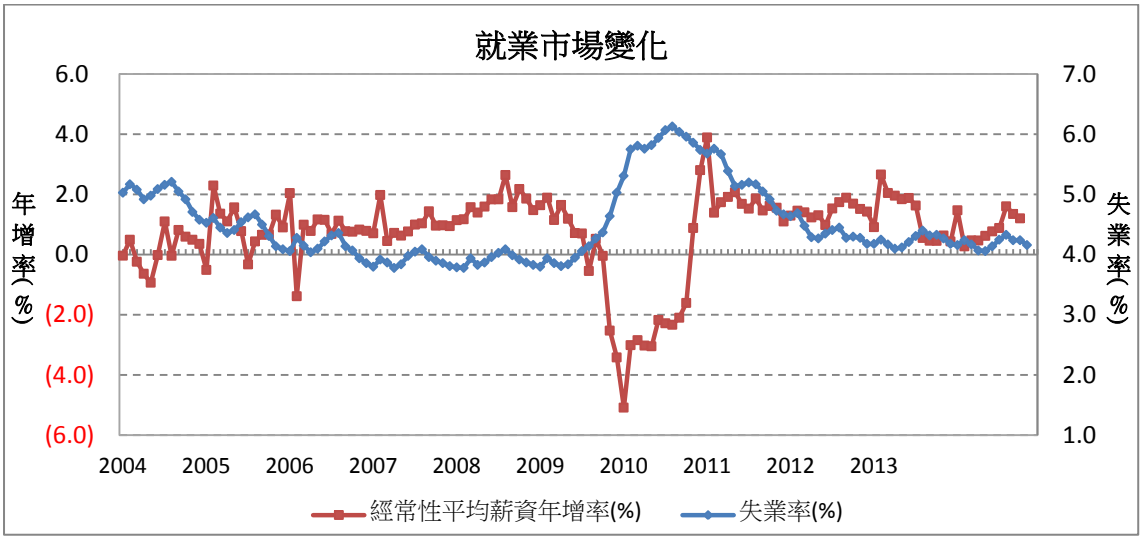


資料來源：行政院經濟建設委員會

11 月份失業率為 4.14%，持續維持平穩

- **就業情形**

2013 年 11 月失業率 4.16%，比上個月下降 0.08 個百分點，打破前 2 個月失業率都持平的情形。其中，初次尋職失業者減少 6 千人，因工作場所業務緊縮或歇業、對原有工作不滿意而失業者分別減少 2 千人與 1 千人；因季節性或臨時性工作結束而失業者則微增 1 千人。前 11 月平均 30 歲以下青年失業人口為 22.3 萬人，占全體失業人口比率也超過 48%，由此可見，儘管整體失業率緩步走低，但是青年失業問題仍未好轉。

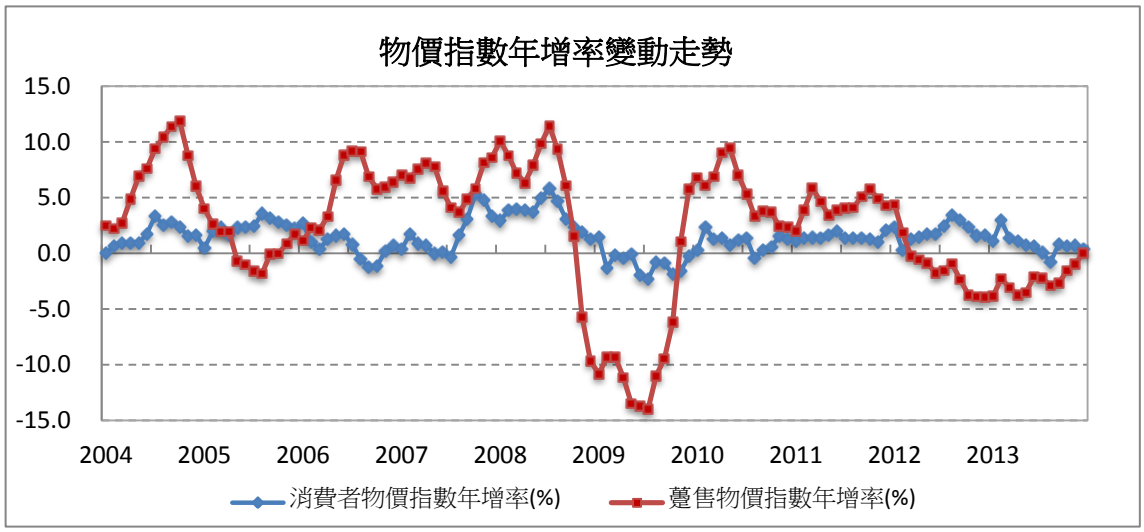


資料來源：行政院主計總處

消費者物價維持平穩

- **物價波動**

2013 年 12 月消費者物價總指數（CPI）為 102.93，年增率為 0.33%，來到去年 9 月以來低點，而去年全年 CPI 年增率僅 0.79%，為 2010 年以來的最低漲幅。物價呈現溫和上漲，其中核心物價（扣除蔬果及能源）0.65%，也是近 3 年最低漲幅。12 月份躉售物價總指數(WPI)為 96.31，較上月漲 0.63%，較上年同月漲 0.02%，全年平均跌 2.43%。

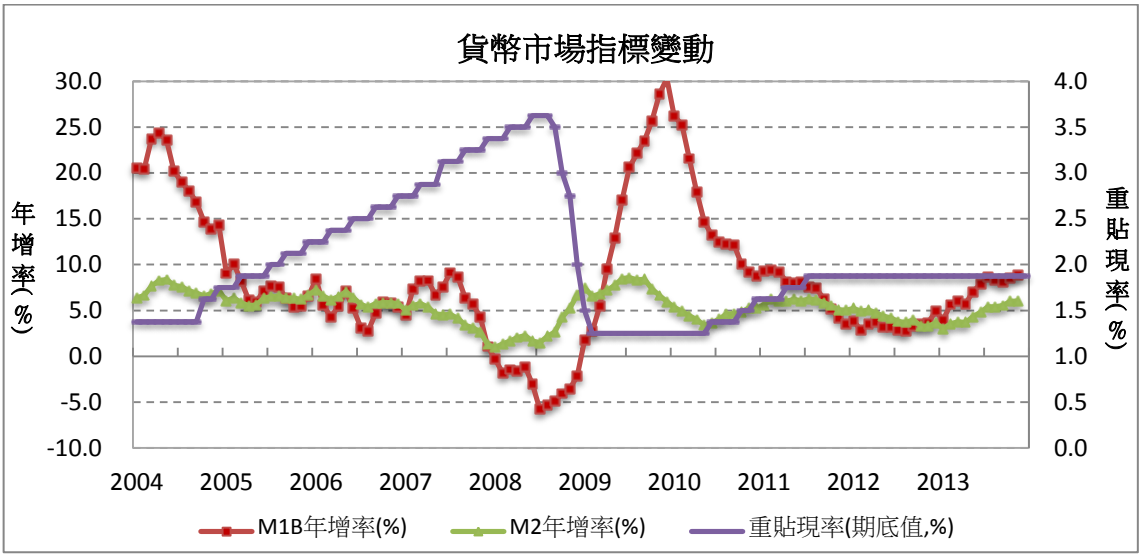


資料來源：行政院主計總處

M1B、M2 年增率已連續 14 個月呈現黃金交叉

- **貨幣供給**

2013 年 11 月台灣 M1B、M2 年增率分別漲至 8.85%和 6.05%，雙雙創下 2 年 8 個月與 2 年 3 個月新高，已連續 14 個月呈現「黃金交叉」線型，M1B、M2 日平均餘額也分別以 13.1 兆元、35.2 兆元續創新高，反映市場上資金充沛。至於重貼現率仍維持在 1.875%的水準，這是央行自 2011 年第 3 季暫緩升息後，第 10 度維持利率不變，央行總裁並重申貨幣政策維持適度寬鬆。

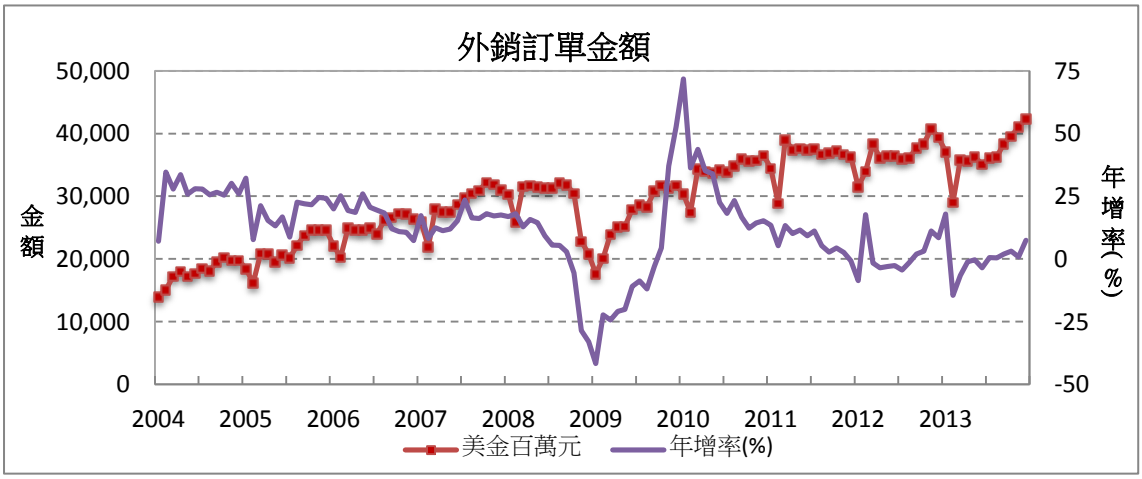


資料來源：中央銀行

2013 年外銷訂單金額創歷史新高

- **對外貿易**

2013 年 12 月外銷訂單為 423.1 億美元，創歷史單月新高，年增率 7.4%，連 6 個月正成長；全年接單金額 4429.3 億美元，創歷史新高，年增率 0.4%。去年下半年歐美等經濟體景氣逐漸轉佳，加以平板電腦及智慧型手機新品陸續上市，帶動相關產業供應鏈訂單明顯增加，致資訊通信及電子產品前二大貨品接單逐月成長，至 12 月再創新高；至於傳統接單包括塑化製品、基本金屬及機械等，下半年也明顯回溫。整體而言，台灣的經濟表現受惠於歐美景氣復甦而將逐漸好轉，這對於國人的房市信心將有正面助益。



資料來源：經濟部統計處

景氣溫和好轉，2013 年以 8612 點封關

台股走勢

台股 2013 年全年上漲 912 點，漲幅約 12%；光是第 4 季就比第 3 季上漲 438 點，漲幅約 5.3%；再加上 12 月底連續漲勢突破 8500 點的證所稅關卡，以 8612 點的價位封關。其中外資去年累計買超 2431 億元，較前一年度的 1442 億元明顯成長。自去年底開始，包括電腦及周邊設備、手機零組件、PCB、太陽能、LED 等電子產業次族群營收表現優於預期，帶動類股明顯走高。

雖然美國量化寬鬆(QE)於 2014 年元月開始減碼，所幸聯準會已為 QE 退出預留時間表，加上歐、日央行持續寬鬆，對全球流動性衝擊可望降低，同時資金由債轉股的趨勢將更為明確，有利於台股的中長期資金動能。

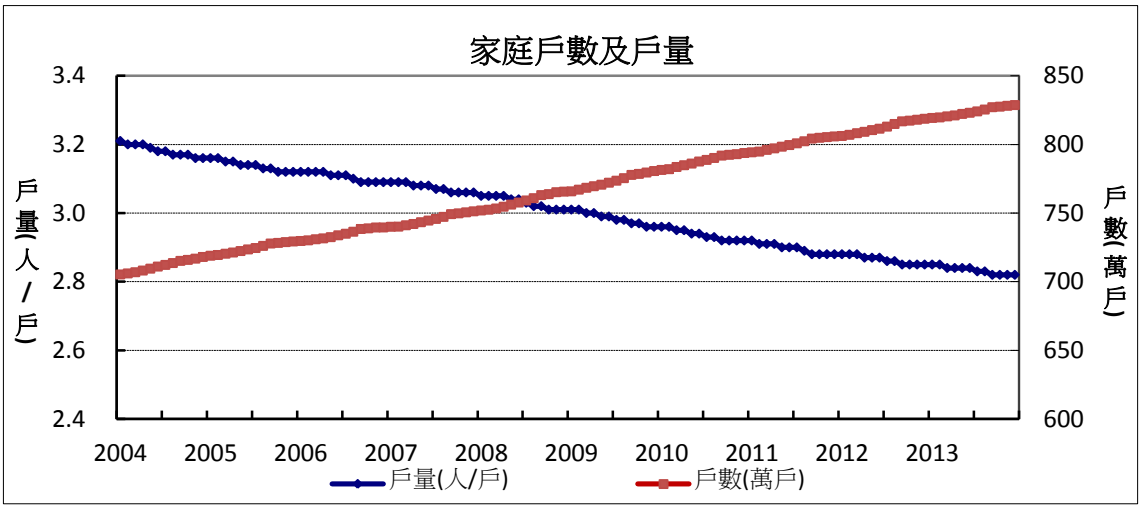
資料來源：經濟部統計處、台灣證券交易所

房地產產業指標

家庭戶數持續穩健成長

● 家庭戶數及戶量

家庭戶數的增長是房屋交易市場的基本客源，儘管近年來台灣人口成長趨緩，但家庭戶數仍維持穩健成長，10 年來平均每年增加 12.4 萬戶，至 2013 年底台灣共有 829 萬戶。另一方面，隨著社會型態的改變，包括小家庭的盛行及少子化的趨勢，平均每戶人口數呈現持續減少的趨勢，於 2009 年中已跌破每戶 3 人，到 2013 年底的戶量更降至 2.82 人/戶。因此近年來都會區小坪數的兩房與套房產品，已逐漸躍居市場購屋主流。

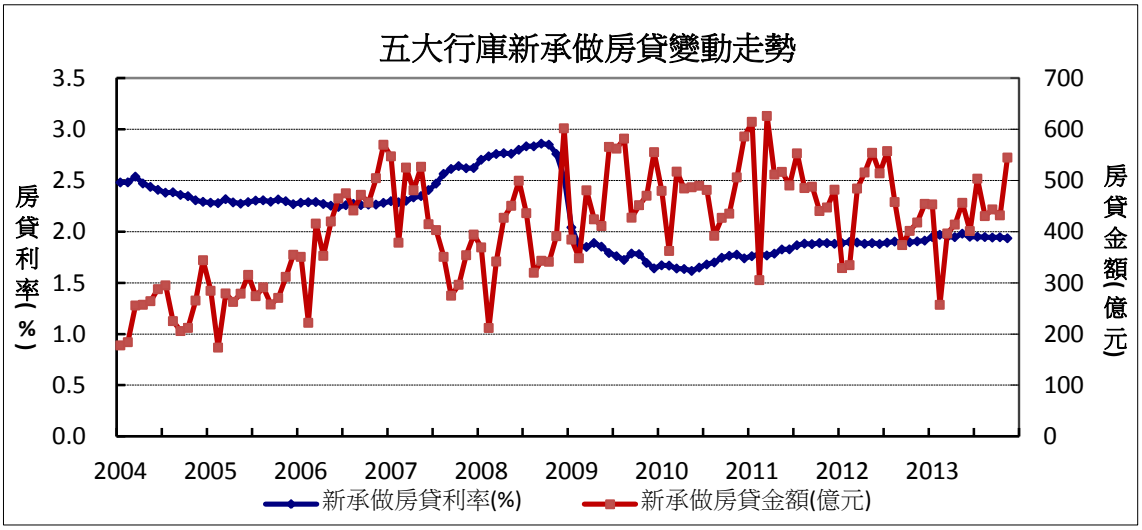


資料來源：內政統計月報

購屋貸款利率依然處於歷史低檔位置

● 房貸利率及金額

因年底交屋潮及購屋旺季，使得 11 月購屋貸款金額大幅增加，利率小幅下滑。2013 年 11 月五大行庫(台灣銀行、土地銀行、合作金庫銀行、華南銀行及第一銀行)新承做購屋貸款金額為 544.67 億元，較上月大增 112.88 億元，更創 2012 年 8 月以來高點，主因為新北市大批預售屋交屋，分戶後由建築融資轉入購屋貸款所致。購屋貸款利率較上月微幅下滑 0.01 個百分點來到 1.93%，仍處於歷史低檔位置。



資料來源：中央銀行

桃園、新北及台中為推案熱區

- **住宅建造執照核發**

全台住宅建照核發戶數自 2009 年金融海嘯後便逐年攀升，到 2013 年更較前一年大幅爆量三成以上，前 11 個月已達 118,815 戶，預期全年將有超過 12 萬戶，創下自 1997 年以來的新高。2013 年前 11 個月住宅建照核發戶數最多的區域是即將升格的桃園縣(25,609 戶)，其次是人口密集的新北市(23,589 戶)，而第三名則是台中市(17,092 戶)，其成長幅度居六都之冠。這些地區土地供給量足，近年來在重劃區開發與大型公共建設陸續到位後，建商推案積極，這也代表市場供給充裕，消費者選擇較多，講價空間也較大。

住宅建造執照核發	台北市	新北市	桃園縣	台中市	台南市	高雄市	全國
2013 年 1-11 月	5,106	23,589	25,609	17,092	9,378	11,457	118,815
2012 年 1-11 月	4,504	18,226	15,704	8,953	6,200	10,828	88,701
變動率	13.4%	29.4%	63.1%	90.9%	51.3%	5.8%	34.0%

資料來源：內政統計月報

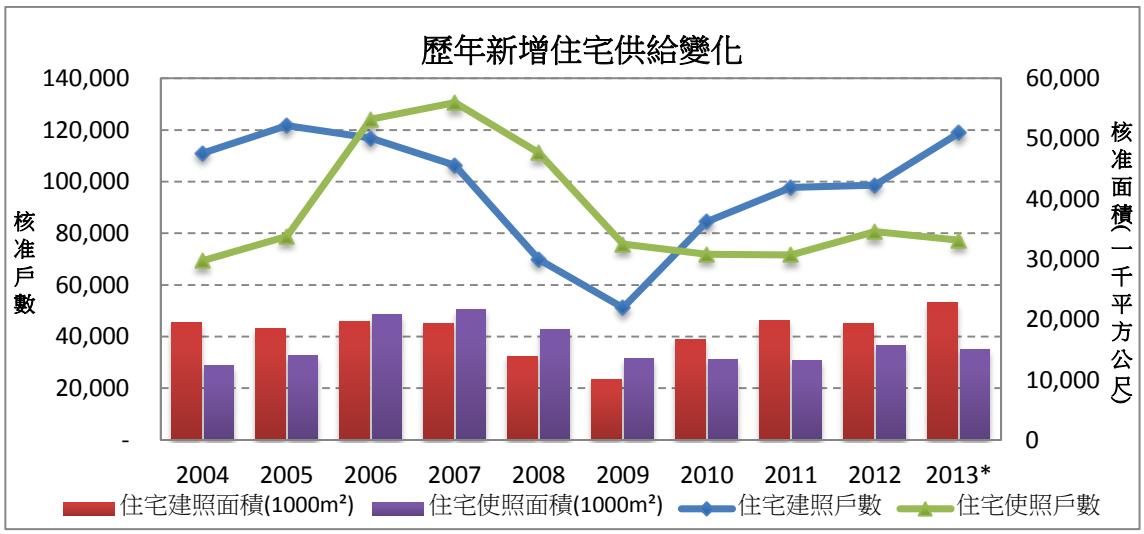
今年前 11 月全台住宅使用執照核發戶數增加 4.6%

- **住宅使用執照核發**

2013 年前 11 月全國住宅使用執照核發 77,349 戶，比去年同期小幅成長 4.6%。全台主要各都會區以桃園縣接近五成的漲幅最高，其次則是台中市的接近四成漲幅，其住宅使用執照核發戶數分別為 12,484 戶及 11,864 戶。至於受到 2010 年下半年央行開始對於大台北地區實施的「選擇性信用管制」措施，以及 2011 年宣布奢侈稅開徵的影響，讓台北市與新北市於 2011 年的推案熱度減緩，也讓雙北於今年交屋的戶數分別較去年同期下降 22.4%及 14.5%。

住宅使用執照核發	台北市	新北市	桃園縣	台中市	台南市	高雄市	全國
2013 年 1-11 月	4,856	13,380	12,484	11,864	6,120	7,831	77,349
2012 年 1-11 月	6,258	15,656	8,334	8,569	5,140	9,369	73,930
變動率	-22.4%	-14.5%	49.8%	38.5%	19.1%	-16.4%	4.6%

資料來源：內政統計月報



資料來源：內政統計月報　　註：2013 年為前 11 個月資料

● 建物所有權買賣移轉

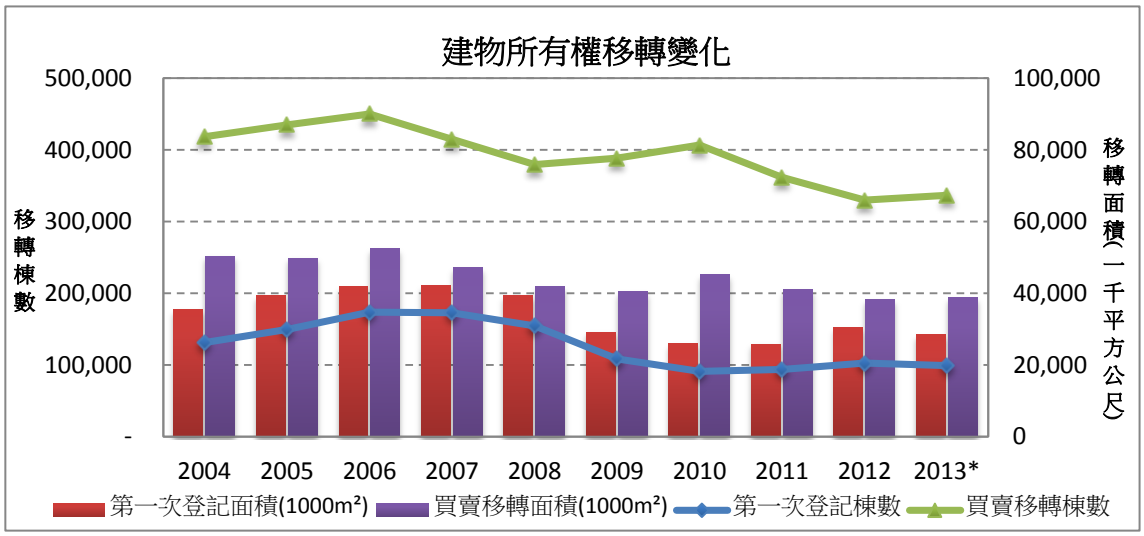
2013 年全國買賣移轉棟數將回升至 36 萬件以上

從已公布第四季數據的五都來觀察，2013 年第四季台中市與台南市的買賣移轉棟數較前一季增加，然而台北市、新北市與高雄市交易量則呈現連續兩季的萎縮，顯見北高兩大都會區的市場買氣略有降溫，已不若上半年的熱烈。

至於 2013 年前 11 個月全國買賣移轉棟數為 336,664 件，預期全年的數字可望站上 36 萬件之上，較 2012 年的 33 萬件回升一成以上。回顧 2013 年，由於低利率環境持續存在、未訂定新的房市調控政策、加上各區域的重大交通建設陸續完工，在剛性需求不減的情況下，讓市場整體買氣回升。

建物買賣移轉棟數	台北市	新北市	台中市	台南市	高雄市
2013 Q1	9,201	16,391	10,811	5,376	9,453
2013 Q2	10,846	21,725	13,997	6,543	12,251
2013 Q3	9,918	21,320	14,084	5,439	11,290
2013 Q4	9,531	21,165	14,803	6,021	10,761
2013 年	39,496	80,601	53,695	23,379	43,755
Q4 vs Q3	-3.9%	-0.7%	5.1%	10.7%	-4.7%
2013 vs 2012	2.4%	16.5%	17.0%	11.7%	10.4%

資料來源：內政統計月報，各市地政局



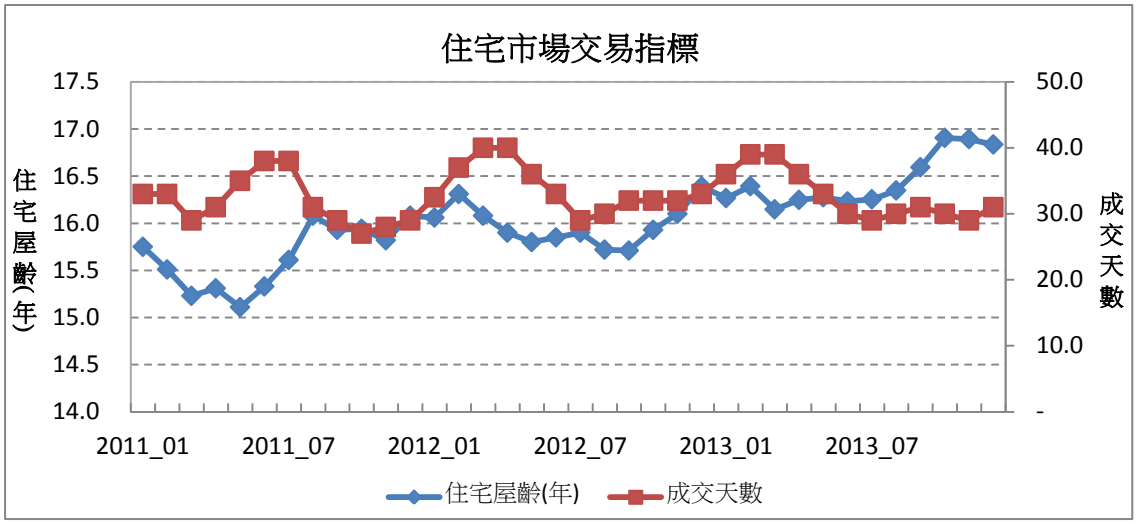
資料來源：內政統計月報　　註：2013 年為前 11 個月資料

台灣都會區住宅市場分析

住宅成交天數維持在低檔

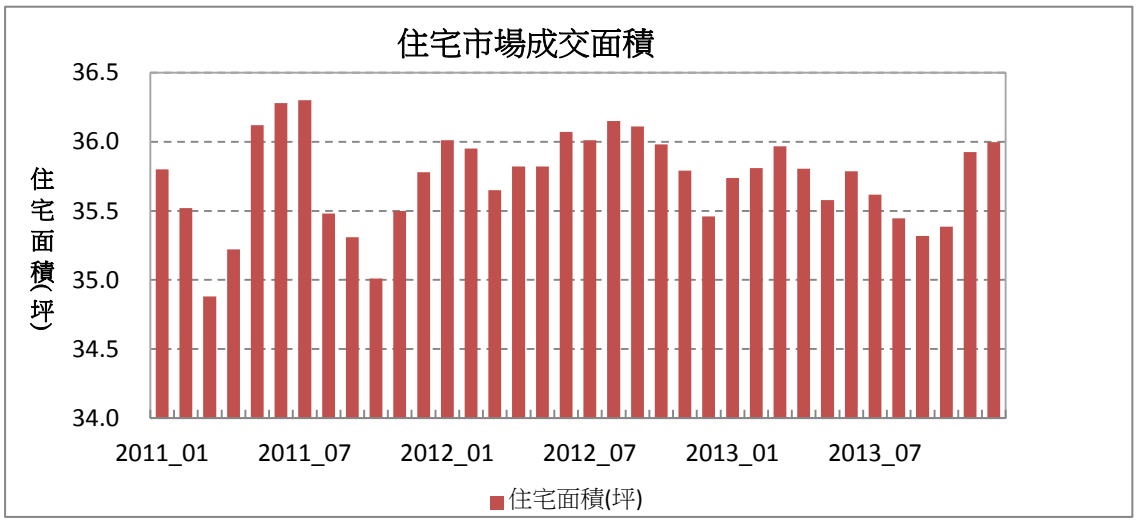
- **交易特性分析**

2013 年第四季的住宅成交天數為 31 天，仍維持在近期的相對低點，顯見在實價登錄累積完整的成交資料後，市場價格透明度提高，有助買賣方形成價格共識。在住宅屋齡部分，第四季全台成交住宅平均屋齡為 16.8 年，較前一季增加 0.2 年。至於平均住宅面積則在上一季落底後連續三個月回升，來到 36.0 坪，創 16 個月以來新高，推斷應與年底土地公告現值大幅調升的預期心理有關，持有大坪數物件之屋主為避免後續增加的土增稅額，因而選擇在年底前完成交易。



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、透天厝及別墅，並排除預售物件



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件

- **成屋市場交易產品結構分析**

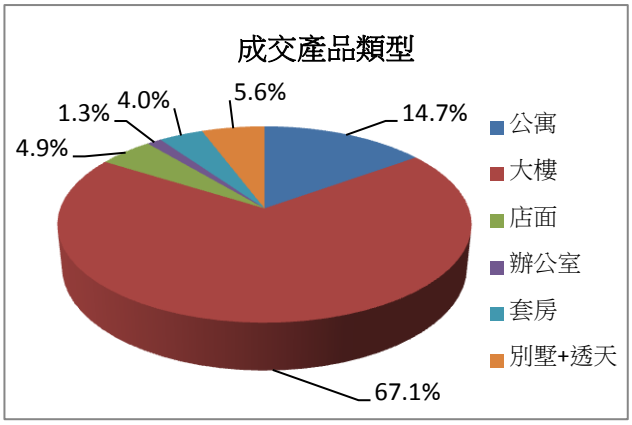
別墅/透天、店面及辦公室物件之成交比重增加

以產品種類觀察，在近期成交的物件中，大樓產品仍舊為市場主力，第四季交易比重為 67.1%，較前一季減少約 0.1 個百分點；而公寓住宅交易比重也小幅下滑，來到 14.7%。值得一提的是，受到年底土地公告現值大幅調升的預期心理，已經有意出售的屋主為了省土增稅，出售動機或價格更有彈性，相對容易成交，這對於持有大坪數物件及商辦物件的屋主更為明顯：別墅及透天物件於第四季的成交比重較前一季增加 0.5 個百分點，來到 5.6%；而商辦類型的店面及辦公室物件成交比重也同步增長 0.2 及 0.3 個百分點，分別來到 4.9%及 1.3%。

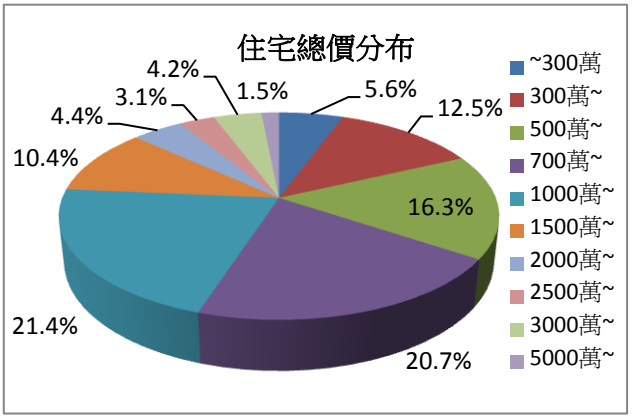
- **住宅成屋市場交易總價與面積變化**

高總價與大坪數產品交易比重增加

在成交總價方面，總價帶在 300-2000 萬間仍為第四季住宅交易市場的主力，占總成交比重的 81.3%，較上季微幅減少 0.2 個百分點。從住宅面積方面觀察，市場主流的住宅面積區間介於 15-45 坪，占總成交比重的 66.8%，較上季微幅減少 0.3 個百分點。不過第四季的高總價與大面積之住宅交易比重有增加的趨勢，其中住宅總價在 2500 萬以上的成交物件較上季增加 1.4 個百分點，來到 8.8%；而住宅面積在 55 坪以上之成交物件也較上季增加 1.9 個百分點，來到 11.9%。

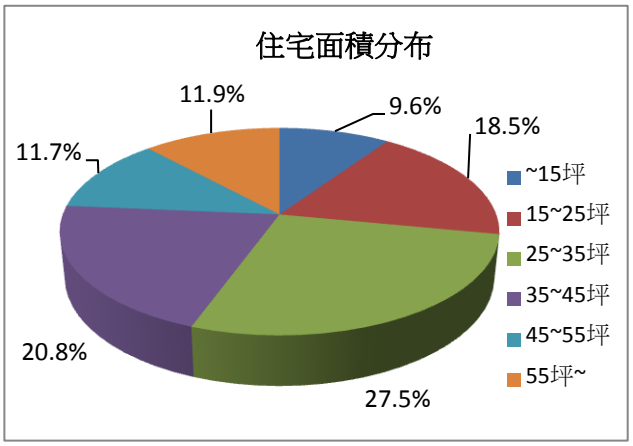


資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



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



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)，排除預售物件

近一年交易指標

月份	成交天數	住宅屋齡	住宅面積
2013 年 1 月	36.0	16.3	35.7
2013 年 2 月	39.0	16.4	35.8
2013 年 3 月	39.0	16.1	36.0
2013 年 4 月	36.0	16.2	35.8
2013 年 5 月	33.0	16.3	35.6
2013 年 6 月	30.0	16.2	35.8
2013 年 7 月	29.0	16.3	35.6
2013 年 8 月	30.0	16.3	35.4
2013 年 9 月	31.0	16.6	35.3
2013 年 10 月	30.0	16.9	35.4
2013 年 11 月	29.0	16.9	35.9
2013 年 12 月	31.0	16.8	36.0

近一年各類產品交易佔比變化

公寓	大樓	店面	辦公室	套房	別墅+透天
15.0%	65.3%	5.0%	1.5%	4.9%	5.7%
14.7%	65.4%	5.0%	1.5%	4.4%	5.9%
14.7%	66.1%	5.0%	1.3%	4.1%	5.6%
15.0%	67.1%	5.0%	0.9%	3.5%	5.7%
15.5%	67.3%	4.9%	0.9%	3.8%	5.3%
15.1%	68.0%	4.8%	0.8%	4.1%	5.1%
15.1%	67.3%	4.5%	1.1%	4.7%	5.0%
14.7%	67.4%	4.9%	1.0%	4.8%	5.1%
15.1%	67.2%	4.7%	1.0%	4.6%	5.1%
15.3%	67.3%	4.8%	0.9%	4.2%	5.3%
15.3%	67.1%	4.5%	1.2%	3.7%	5.5%
14.7%	67.1%	4.9%	1.3%	4.0%	5.6%

近一年住宅產品總價分布變化

月份	300 萬以下	300~500 萬	500~700 萬	700~1000 萬	1000~1500 萬	1500~2000 萬	2000~2500 萬	2500~3000 萬	3000~5000 萬	5000 萬以上
2013 年 1 月	7.5%	15.3%	15.7%	21.1%	20.8%	8.8%	4.3%	2.3%	3.0%	1.1%
2013 年 2 月	7.2%	13.9%	16.5%	21.7%	19.7%	8.9%	4.7%	2.5%	3.5%	1.3%
2013 年 3 月	6.6%	14.2%	15.8%	21.7%	20.5%	9.4%	4.2%	2.8%	3.7%	1.1%
2013 年 4 月	6.1%	13.4%	15.7%	21.6%	21.2%	9.6%	4.6%	3.1%	3.7%	1.0%
2013 年 5 月	5.3%	13.1%	15.0%	21.7%	21.9%	10.3%	4.9%	3.1%	3.6%	1.0%
2013 年 6 月	4.8%	12.1%	15.3%	22.0%	22.7%	10.0%	4.7%	3.4%	3.8%	1.2%
2013 年 7 月	5.2%	12.3%	15.2%	22.0%	21.8%	10.1%	4.6%	3.4%	3.9%	1.3%
2013 年 8 月	5.6%	12.6%	15.5%	22.4%	21.5%	9.7%	4.3%	3.2%	3.8%	1.3%
2013 年 9 月	6.1%	12.5%	15.5%	22.2%	21.1%	10.1%	5.0%	2.7%	3.5%	1.2%
2013 年 10 月	5.4%	12.1%	16.2%	22.1%	22.0%	10.1%	4.9%	2.4%	3.8%	1.1%
2013 年 11 月	5.4%	12.4%	16.0%	21.1%	22.3%	10.4%	4.5%	2.7%	4.0%	1.2%
2013 年 12 月	5.6%	12.5%	16.3%	20.7%	21.4%	10.4%	4.4%	3.1%	4.2%	1.5%

近一年住宅產品面積分布變化

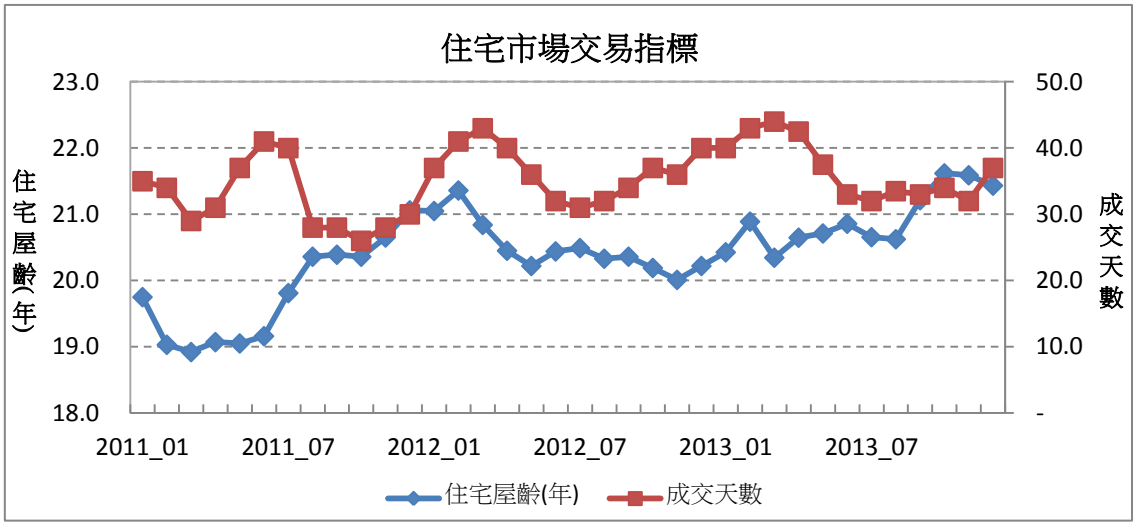
月份	~15 坪	15~25 坪	25~35 坪	35~45 坪	45~55 坪	55 坪~
2013 年 1 月	9.7%	18.1%	27.4%	21.2%	11.8%	11.9%
2013 年 2 月	10.0%	17.4%	27.6%	21.3%	12.4%	11.4%
2013 年 3 月	9.4%	17.8%	27.3%	20.8%	13.4%	11.2%
2013 年 4 月	9.3%	17.6%	27.5%	21.4%	13.7%	10.5%
2013 年 5 月	9.3%	18.0%	28.2%	20.8%	13.0%	10.7%
2013 年 6 月	9.5%	17.4%	27.8%	21.4%	12.6%	11.4%
2013 年 7 月	9.9%	17.6%	27.9%	21.2%	12.3%	11.1%
2013 年 8 月	9.9%	18.1%	26.6%	22.5%	12.6%	10.2%
2013 年 9 月	9.9%	18.5%	27.2%	21.4%	12.9%	10.0%
2013 年 10 月	9.8%	18.6%	27.8%	21.1%	12.1%	10.6%
2013 年 11 月	9.6%	18.0%	28.0%	20.7%	11.8%	11.8%
2013 年 12 月	9.6%	18.5%	27.5%	20.8%	11.7%	11.9%

台北市住宅市場分析

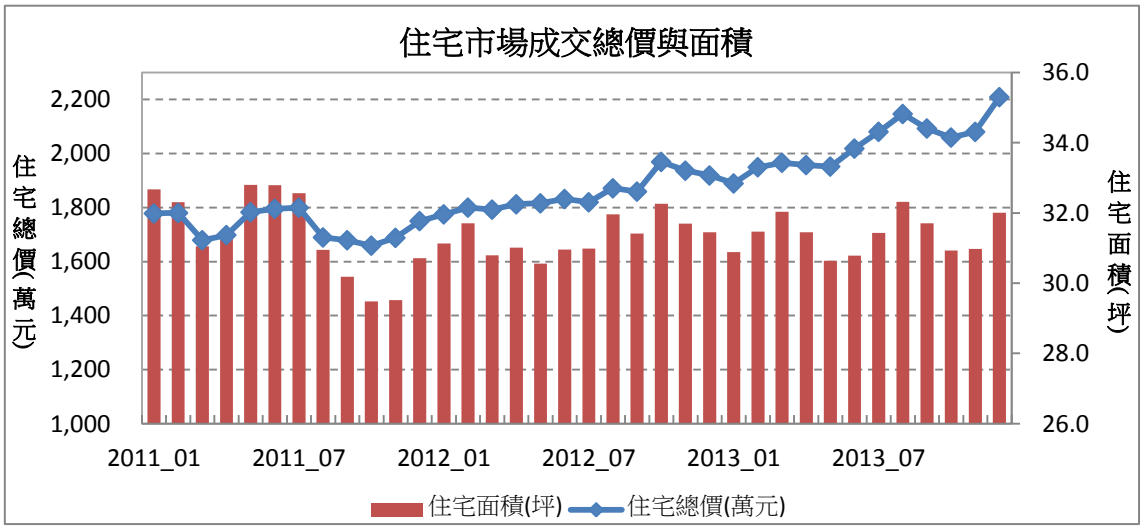
台北市住宅交易速度放慢

- **交易特性分析**

2013 年第四季台北市的住宅成交天數上升至 37 天，為近 7 個月以來的最高點，表示台北市持續走高的房價已讓買方更謹慎考慮，因而減緩了交易速度。在住宅屋齡部分，第四季台北市成交住宅平均屋齡為 21.4 年，較前一季增加 0.2 年，較前年同期增加 1 年，在台北市新物件供給稀少的情況下，住宅屋齡將不可避免的持續上升。至於在平均住宅交易面積部分，第四季台北市住宅面積略微提升，來到 32.0 坪，較前一季增加 0.3 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、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

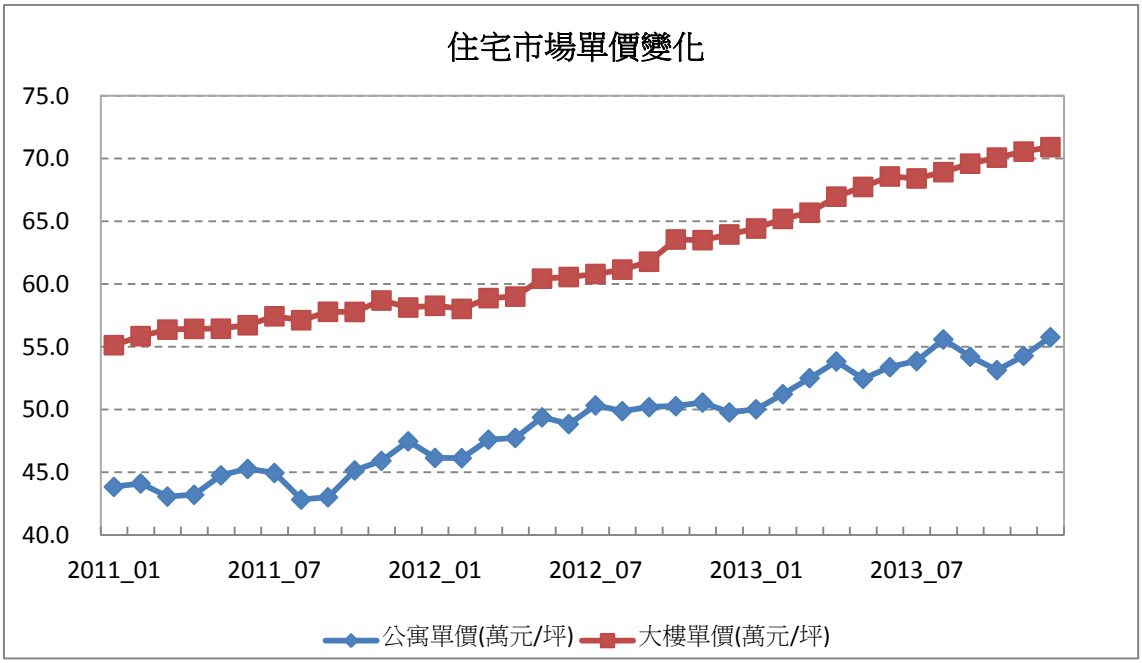
註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件

台北市住宅價格持續上揚

- **成交均價表現**

全國首善之都的台北市在新物件供給有限，以及市場資金充沛的低利率環境下，其房價表現仍就穩健上揚，2013 年第四季平均住宅成交總價已站上 2,209 萬元，較上季增加 16 萬元。而以單價來看，大樓單價與公寓單價同步走揚，分別來到 70.9 萬元及 55.8 萬元，皆續創新高紀錄。然而從央行總裁到財政部長皆對於高房價發出相關警語，後續是否有新的房市調控政策值得觀察。



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)，排除一樓、頂樓及預售物件

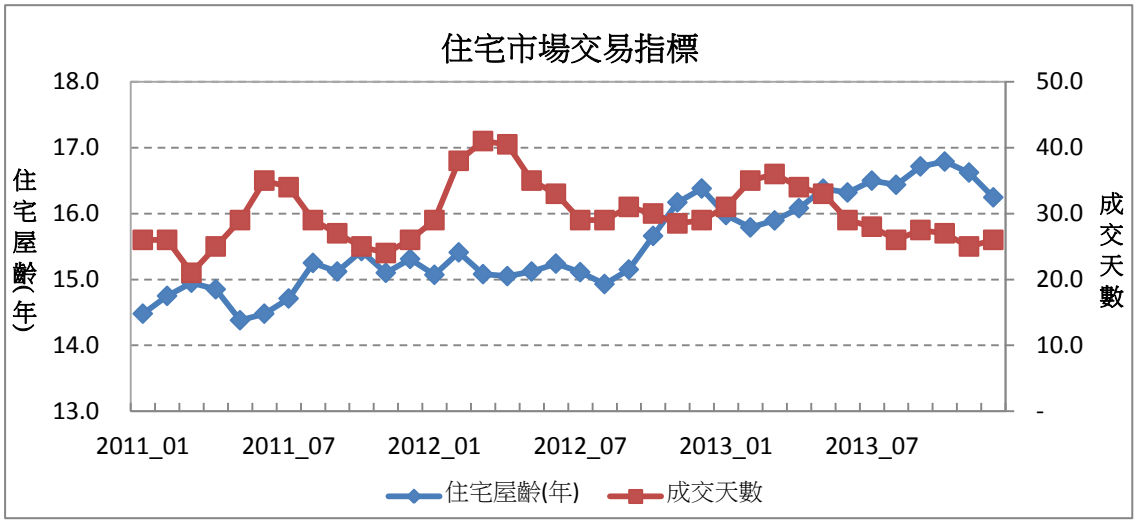
月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)	住宅總價(萬元)	公寓單價(萬元/坪)	大樓單價(萬元/坪)	住宅單價(萬元/坪)
2013 年 1 月	40.0	20.4	30.9	1,890	50.0	64.4	61.7
2013 年 2 月	43.0	20.9	31.5	1,950	51.2	65.2	62.4
2013 年 3 月	44.0	20.3	32.0	1,966	52.5	65.7	63.0
2013 年 4 月	42.5	20.6	31.5	1,958	53.8	67.0	64.2
2013 年 5 月	37.5	20.7	30.6	1,952	52.5	67.7	64.5
2013 年 6 月	33.0	20.9	30.8	2,019	53.4	68.6	65.5
2013 年 7 月	32.0	20.7	31.4	2,081	53.9	68.4	65.6
2013 年 8 月	33.5	20.6	32.3	2,147	55.6	68.9	66.3
2013 年 9 月	33.0	21.2	31.7	2,093	54.2	69.6	66.3
2013 年 10 月	34.0	21.6	30.9	2,060	53.2	70.1	66.4
2013 年 11 月	32.0	21.6	31.0	2,081	54.3	70.6	67.0
2013 年 12 月	37.0	21.4	32.0	2,209	55.8	70.9	67.8

新北市住宅市場分析

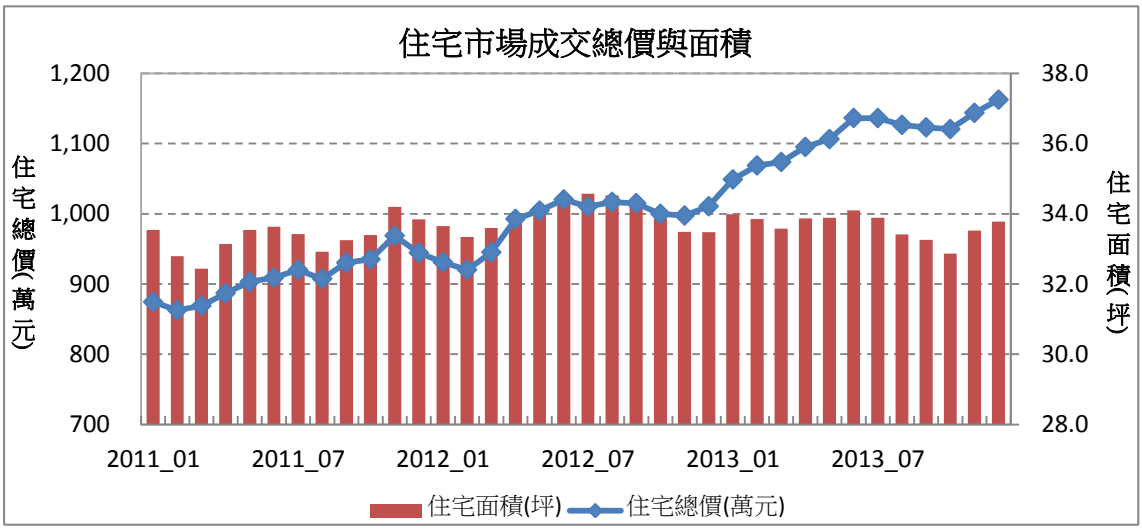
新北市住宅交易熱絡

- **交易特性分析**

2013 年第四季新北市的住宅成交天數降至 26 天，較上季減少 1.5 天，處於近 2 年來的低點，顯示實價登錄上路一年多來，確實有助於引導買賣方對價格形成共識。在住宅屋齡部分，第四季新北市成交住宅平均屋齡為 16.2 年，較前一季減少 0.5 年，推斷是由於淡水、新莊與泰山等重劃區之低屋齡物件成交比重增加所致。至於在平均住宅交易面積部分，第四季新北市住宅面積反彈回升至 33.8 坪，較前一季增加 1.8 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、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件



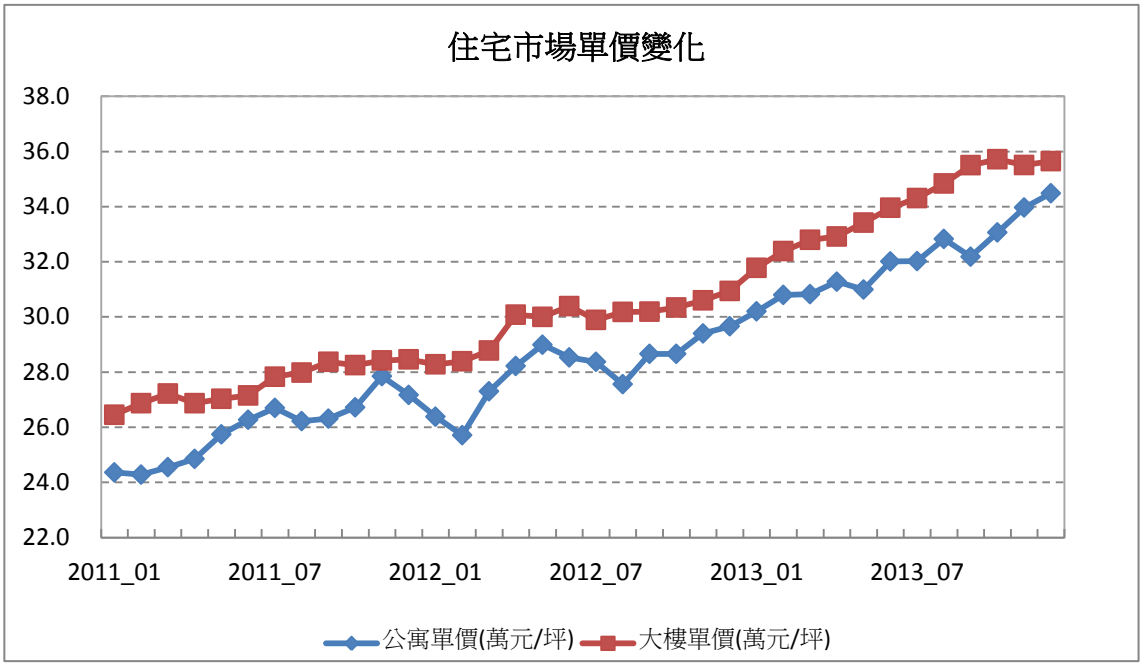
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件

新北市大樓住宅單價漲勢趨緩

- **成交均價表現**

在成交單價的部分，2013 年第四季住宅平均單價續創歷史新高，站上每坪 35.4 萬的價位，較上季增加 0.5 萬/坪。然而以物件類型來看，大樓住宅產品漲勢明顯趨緩，第四季為每坪 35.6 萬，僅比上季增加 0.1 萬/坪，反觀公寓住宅產品呈現補漲力道，第四季成交均價來到每坪 34.5 萬，較上季大幅增加 2.3 萬/坪，大樓與公寓住宅產品間的價差已收斂至 1.1 萬/坪。在住宅面積回升的情況下，第四季住宅總價上揚至 1,162 萬元，較上季增加 39 萬元，續創歷史新高。



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)，排除一樓、頂樓及預售物件

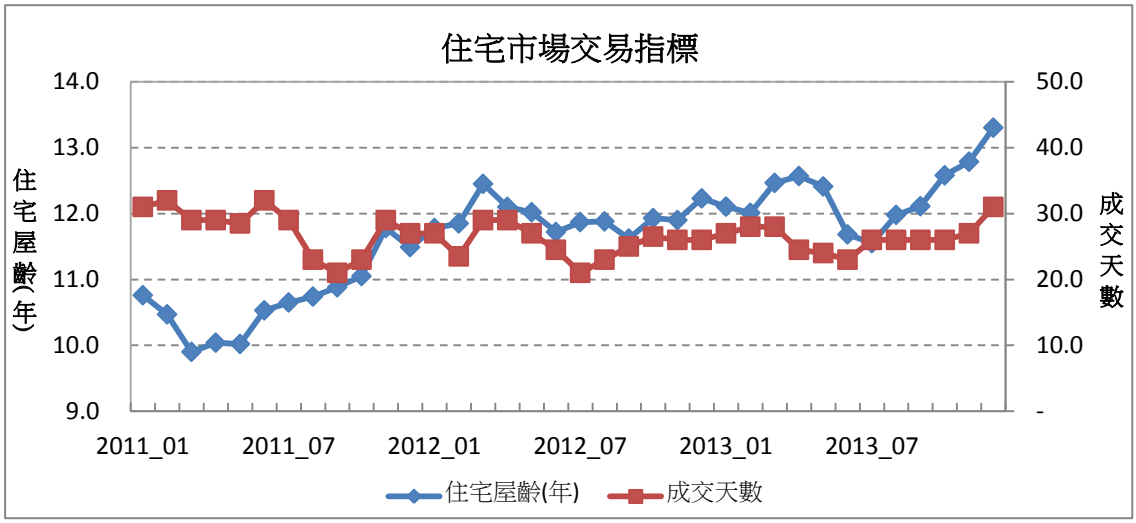
月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)	住宅總價(萬元)	公寓單價(萬元/坪)	大樓單價(萬元/坪)	住宅單價(萬元/坪)
2013 年 1 月	31.0	16.0	34.0	1,049	30.2	31.8	31.5
2013 年 2 月	35.0	15.8	33.8	1,069	30.8	32.4	32.1
2013 年 3 月	36.0	15.9	33.6	1,074	30.8	32.8	32.5
2013 年 4 月	34.0	16.1	33.9	1,095	31.3	32.9	32.6
2013 年 5 月	33.0	16.4	33.9	1,106	31.0	33.4	33.0
2013 年 6 月	29.0	16.3	34.1	1,136	32.0	34.0	33.6
2013 年 7 月	28.0	16.5	33.9	1,136	32.0	34.3	33.9
2013 年 8 月	26.0	16.4	33.4	1,127	32.8	34.8	34.5
2013 年 9 月	27.5	16.7	33.3	1,123	32.2	35.5	34.9
2013 年 10 月	27.0	16.8	32.9	1,121	33.1	35.7	35.2
2013 年 11 月	25.0	16.6	33.5	1,144	34.0	35.5	35.2
2013 年 12 月	26.0	16.2	33.8	1,162	34.5	35.6	35.4

桃園縣住宅市場分析

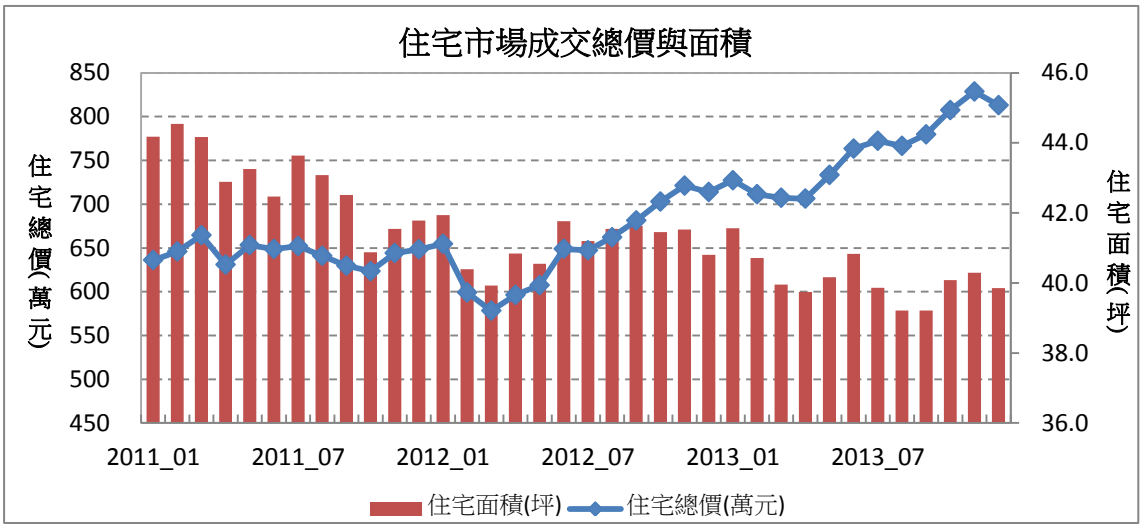
桃園縣住宅交易熱度降溫

- **交易特性分析**

儘管桃園縣坐擁升格直轄市與桃園航空城等重大利多，但在這兩年房價快速上升的情況下，已讓部分買方對市場價格的認同度降低，這導致 2013 年第四季桃園縣的住宅成交天數上揚至 31 天，較上季大幅增加 5 天，房市交易熱度已有降溫跡象。在住宅屋齡部分，第四季桃園縣成交住宅平均屋齡為 13.3 年，較前一季增加 1.2 年。至於在平均住宅交易面積部分，第四季住宅面積略增至 39.9 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、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件



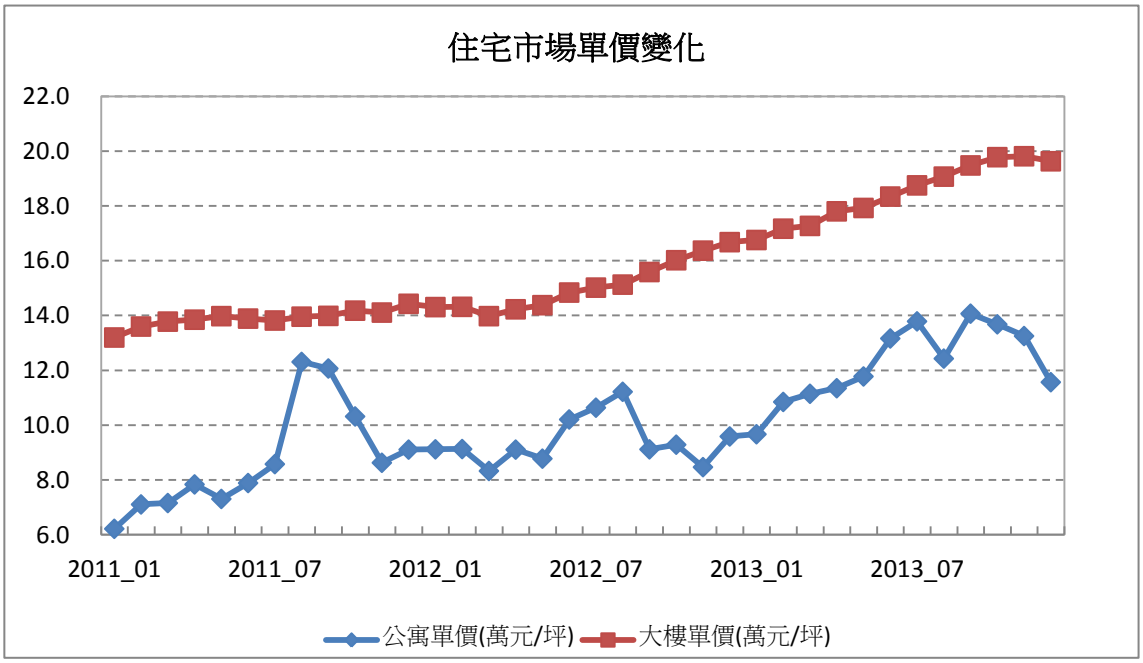
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件

桃園縣住宅單價漲勢中止

- **成交均價表現**

在成交單價的部分，2013 年第四季住宅平均單價為 19.2 萬元，較上季小幅下滑 0.1 萬/坪，也中止了自 2012 年第一季起的連續漲勢。以物件類型來看，大樓住宅產品呈現高檔盤整的格局，每坪單價為 19.6 萬元，仍較上季小幅增加 0.1 萬/坪；然而公寓產品則有明顯跌勢，每坪單價下滑至 11.6 萬元，較上季減少 2.5 萬/坪。在住宅單價走平且住宅面積回升的情況下，第四季住宅總價增加至 813 萬元，較上季增加 33 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)，排除一樓、頂樓及預售物件

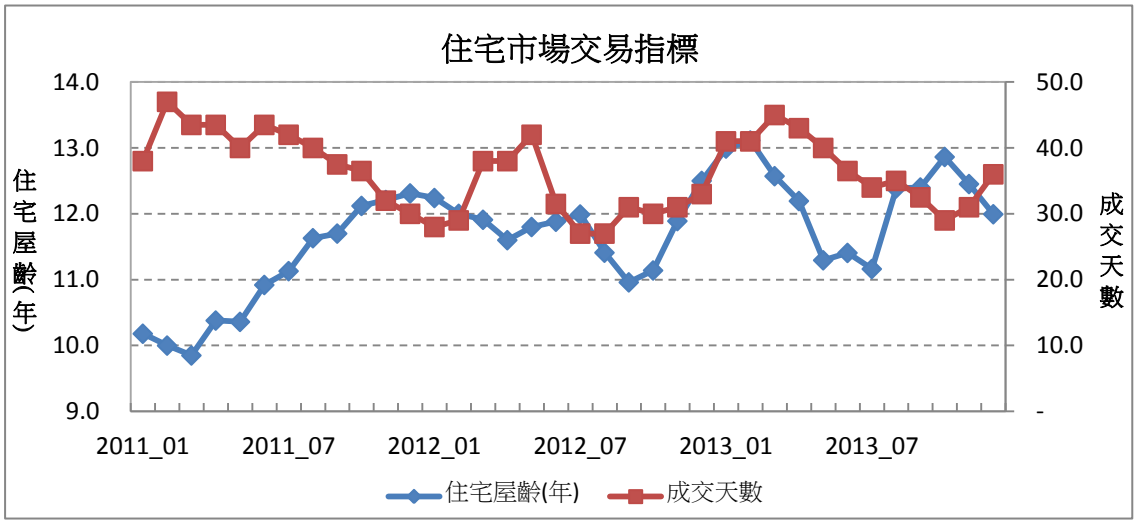
月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)	住宅總價(萬元)	公寓單價(萬元/坪)	大樓單價(萬元/坪)	住宅單價(萬元/坪)
2013 年 1 月	27.0	12.1	41.6	727	9.7	16.8	16.5
2013 年 2 月	28.0	12.0	40.7	711	10.8	17.2	16.9
2013 年 3 月	28.0	12.5	40.0	707	11.1	17.3	17.0
2013 年 4 月	24.5	12.6	39.7	706	11.4	17.8	17.6
2013 年 5 月	24.0	12.4	40.2	733	11.8	17.9	17.7
2013 年 6 月	23.0	11.7	40.8	763	13.2	18.3	18.2
2013 年 7 月	26.0	11.5	39.9	772	13.8	18.8	18.6
2013 年 8 月	26.0	12.0	39.2	766	12.4	19.1	18.9
2013 年 9 月	26.0	12.1	39.2	780	14.1	19.5	19.3
2013 年 10 月	26.0	12.6	40.1	807	13.7	19.8	19.6
2013 年 11 月	27.0	12.8	40.3	829	13.3	19.8	19.5
2013 年 12 月	31.0	13.3	39.9	813	11.6	19.6	19.2

新竹地區住宅市場分析

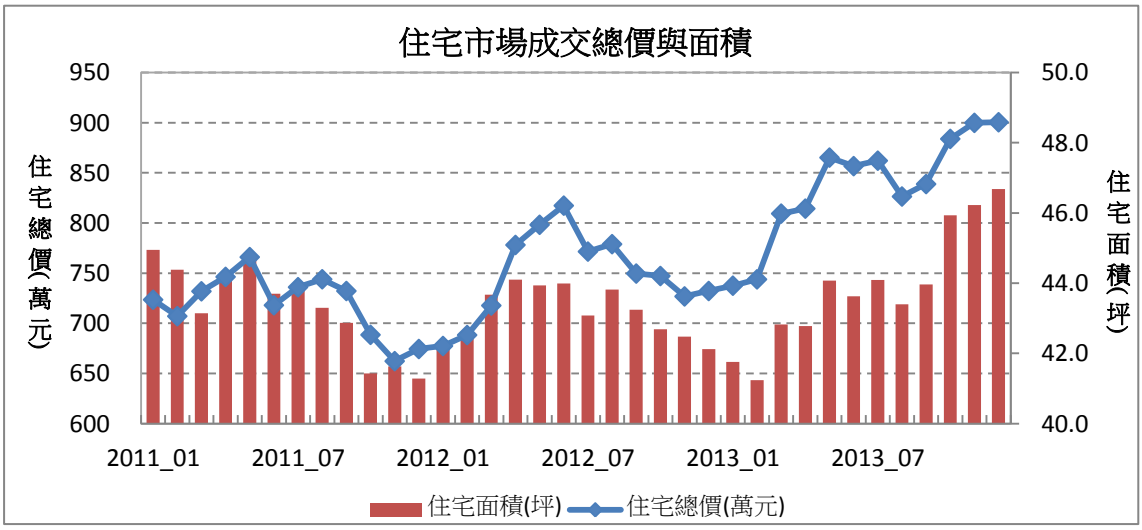
新竹地區平均住宅交易面積居全台主要都會區之冠

- **交易特性分析**

全台住宅市場中，由於新竹地區有科學園區就業機會的帶動，首購族群與自住比重一向高於其他地區，讓新竹地區住宅市場表現相對平穩。2013 年第四季新竹地區的住宅成交天數上揚至 36 天，較上季增加 3.5 天，終結連兩季的下降趨勢。在住宅屋齡部分，第四季新竹地區成交住宅平均屋齡為 12 年，較前一季降低 0.4 年。至於在平均住宅交易面積部分，第四季住宅面積持續攀高至 46.7 坪，為全台主要都會區中平均住宅交易面積最大的地區。



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、透天厝及別墅，並排除預售物件



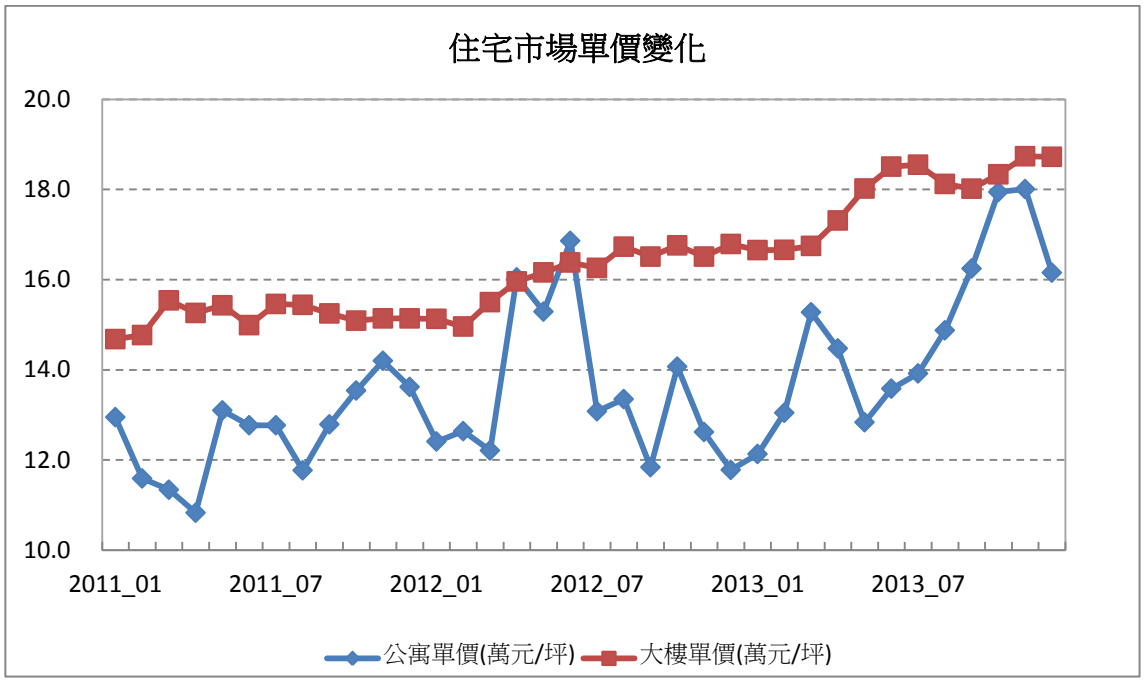
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件

新竹地區住宅總價首度站上900萬元大關

- **成交均價表現**

以自住買盤為主力的新竹地區，其成交單價在經過第三季的高檔盤整後，於傳統購屋旺季的第四季由於高價位物件的交易比重增加，讓平均成交價格再度上揚，住宅平均單價為 18.7 萬元，較上季上漲 0.8 萬/坪，而住宅總價也首度站上 900 萬元大關，較上季增加 62 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)，排除一樓、頂樓及預售物件

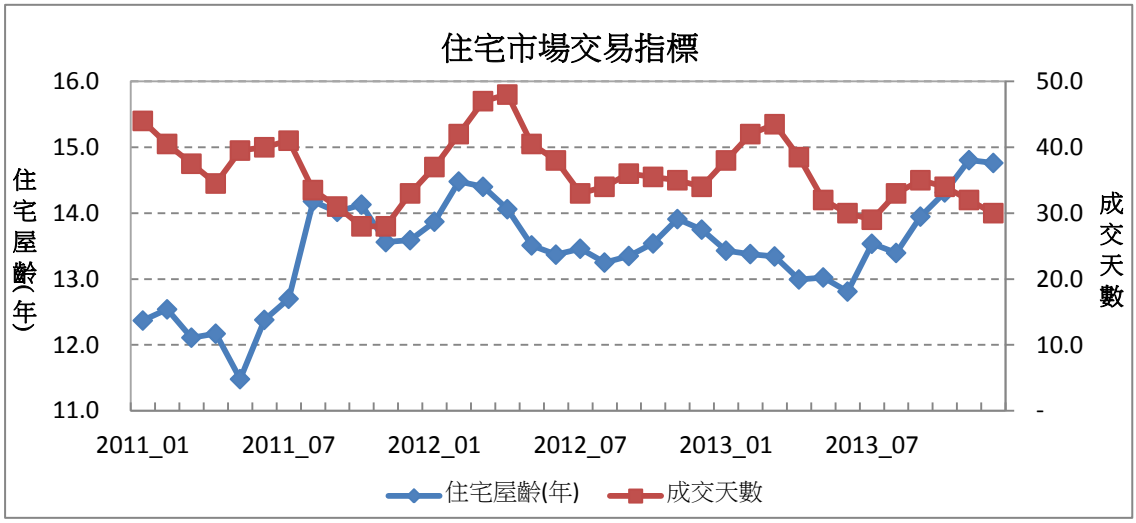
月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)	住宅總價(萬元)	公寓單價(萬元/坪)	大樓單價(萬元/坪)	住宅單價(萬元/坪)
2013 年 1 月	41.0	13.0	41.8	738	12.1	16.7	16.2
2013 年 2 月	41.0	13.1	41.2	744	13.0	16.7	16.3
2013 年 3 月	45.0	12.6	42.8	809	15.3	16.7	16.7
2013 年 4 月	43.0	12.2	42.8	814	14.5	17.3	17.2
2013 年 5 月	40.0	11.3	44.1	865	12.8	18.0	17.8
2013 年 6 月	36.5	11.4	43.6	857	13.6	18.5	18.2
2013 年 7 月	34.0	11.2	44.1	862	13.9	18.5	18.2
2013 年 8 月	35.0	12.4	43.4	826	14.9	18.1	17.9
2013 年 9 月	32.5	12.4	44.0	839	16.2	18.0	17.9
2013 年 10 月	29.0	12.9	45.9	884	17.9	18.3	18.3
2013 年 11 月	31.0	12.5	46.2	900	18.0	18.7	18.7
2013 年 12 月	36.0	12.0	46.7	901	16.2	18.7	18.7

台中市住宅市場分析

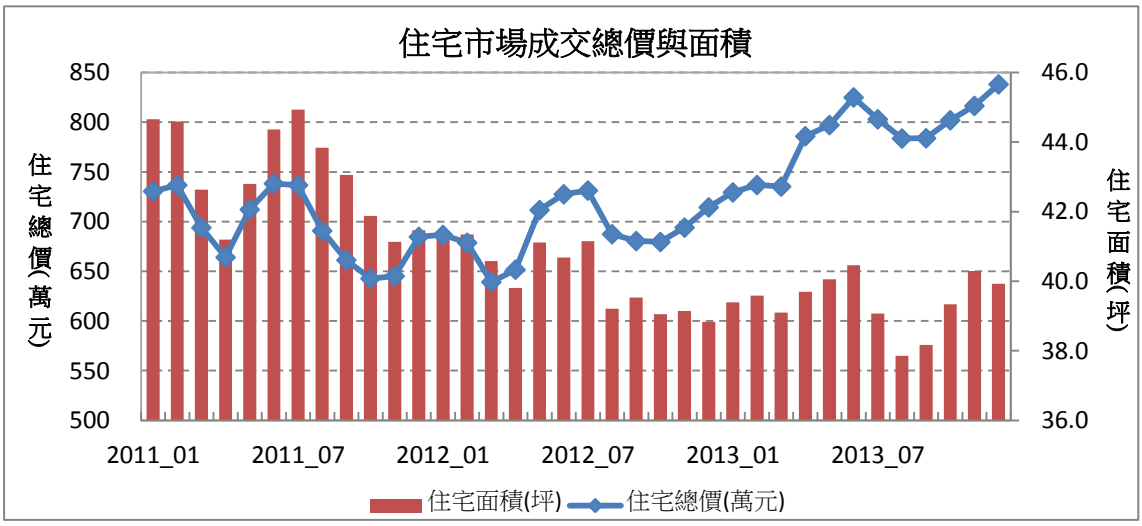
台中市住宅交易熱絡

- **交易特性分析**

2013 年第四季台中市的住宅成交天數降至 30 天，較上季減少 5 天，處於近 2 年來的低點，顯示台中市的住宅交易市場仍處於熱絡狀態。在住宅屋齡部分，第四季成交住宅平均屋齡為 14.8 年，較前一季增加 0.9 年，為近年來新高。至於在平均住宅交易面積部分，第四季住宅面積反彈回升至 39.9 坪，較前一季增加 1.7 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、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

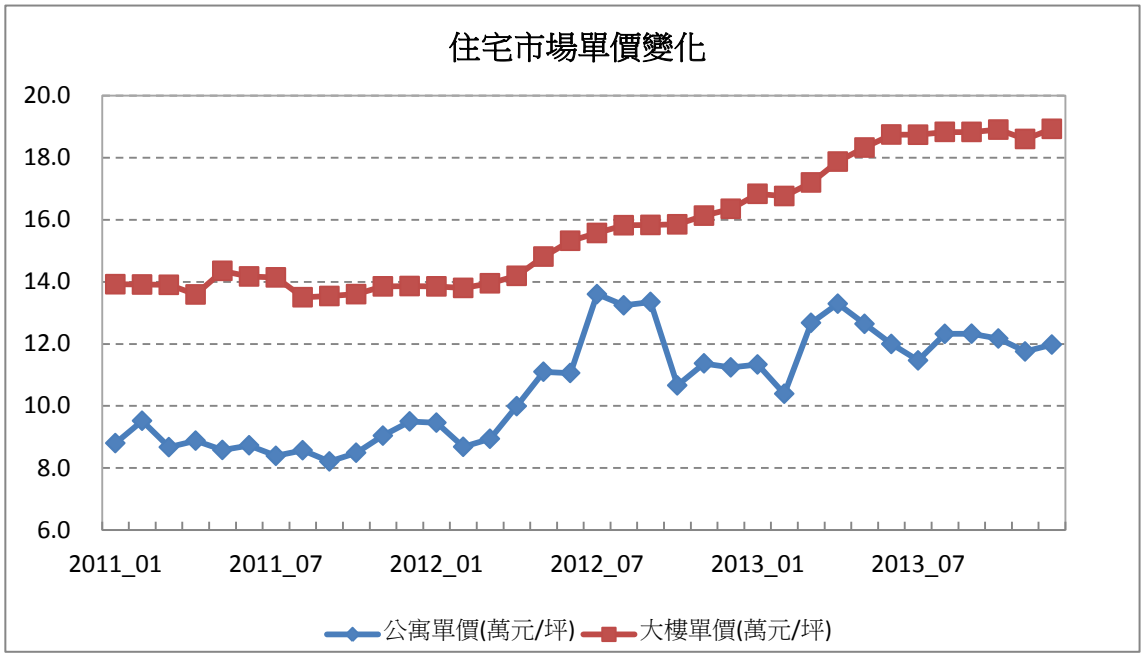
註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件

台中市住宅平均單價呈現高檔盤整

- **成交均價表現**

台中市在多項重大建設即將完工的利多，以及一手房銷售活絡的氛圍下，帶動了成房市場的買氣，也造就了從 2011 年下半年起至 2013 年上半年的房價穩定上揚，然自第三季起房價進入高檔盤整狀態，第四季的住宅平均單價為 18.5 萬元，僅較前季微幅上漲 0.2 萬元。在住宅平均單價維持在高檔，且住宅面積回升的情況下，第四季住宅總價站穩 800 萬元大關，來到 838 萬元，較上季增加 54 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)，排除一樓、頂樓及預售物件

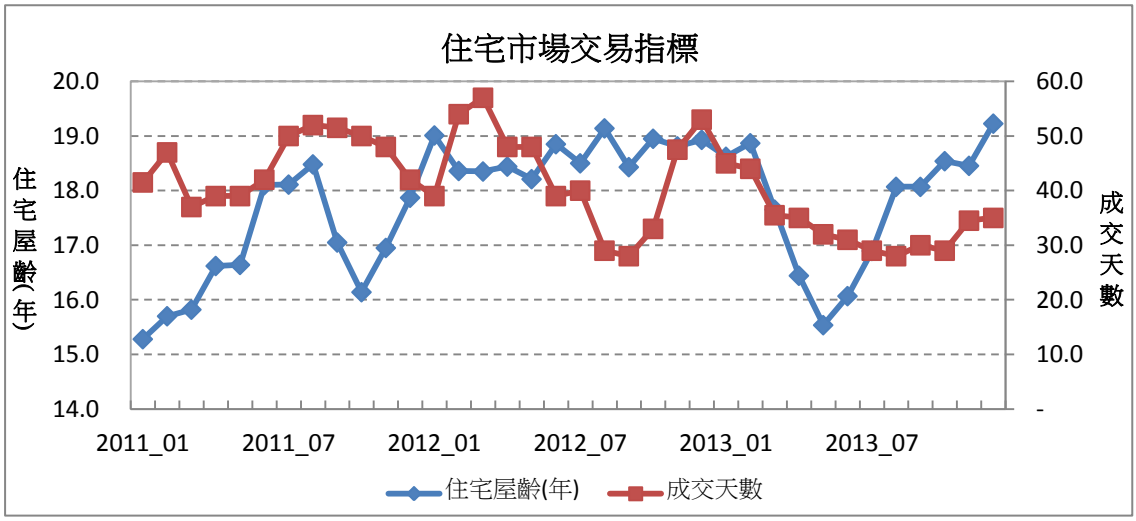
月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)	住宅總價(萬元)	公寓單價(萬元/坪)	大樓單價(萬元/坪)	住宅單價(萬元/坪)
2013 年 1 月	38.0	13.4	39.4	729	11.3	16.8	16.5
2013 年 2 月	42.0	13.4	39.6	737	10.4	16.8	16.5
2013 年 3 月	43.5	13.3	39.1	735	12.7	17.2	16.9
2013 年 4 月	38.5	13.0	39.7	786	13.3	17.9	17.6
2013 年 5 月	32.0	13.0	40.1	797	12.6	18.3	17.9
2013 年 6 月	30.0	12.8	40.5	825	12.0	18.7	18.3
2013 年 7 月	29.0	13.5	39.1	803	11.5	18.7	18.2
2013 年 8 月	33.0	13.4	37.9	784	12.3	18.8	18.4
2013 年 9 月	35.0	13.9	38.2	784	12.3	18.8	18.3
2013 年 10 月	34.0	14.3	39.3	802	12.2	18.9	18.5
2013 年 11 月	32.0	14.8	40.3	816	11.8	18.6	18.2
2013 年 12 月	30.0	14.8	39.9	838	12.0	18.9	18.5

台南市住宅市場分析

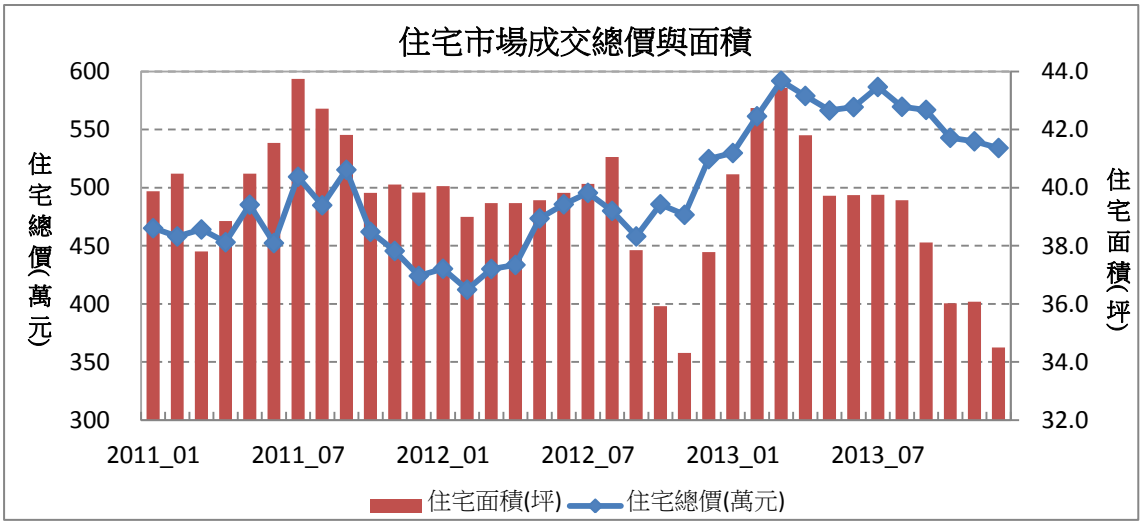
台南市住宅屋齡上升、住宅面積降至一年新低

- **交易特性分析**

2013 年第四季台南市住宅成交天數為 35 天，較上季增加 5 天，仍維持在近三年的相對低檔位置。在住宅屋齡部分，第四季台南市成交住宅平均屋齡為 19.2 年，較前一季增加 1.1 年，回到 2012 年的平均水準。至於在平均住宅交易面積部分，第四季住宅面積降低至 34.5 坪，較前一季減少 3.6 坪，為近一年新低。



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、透天厝及別墅，並排除預售物件



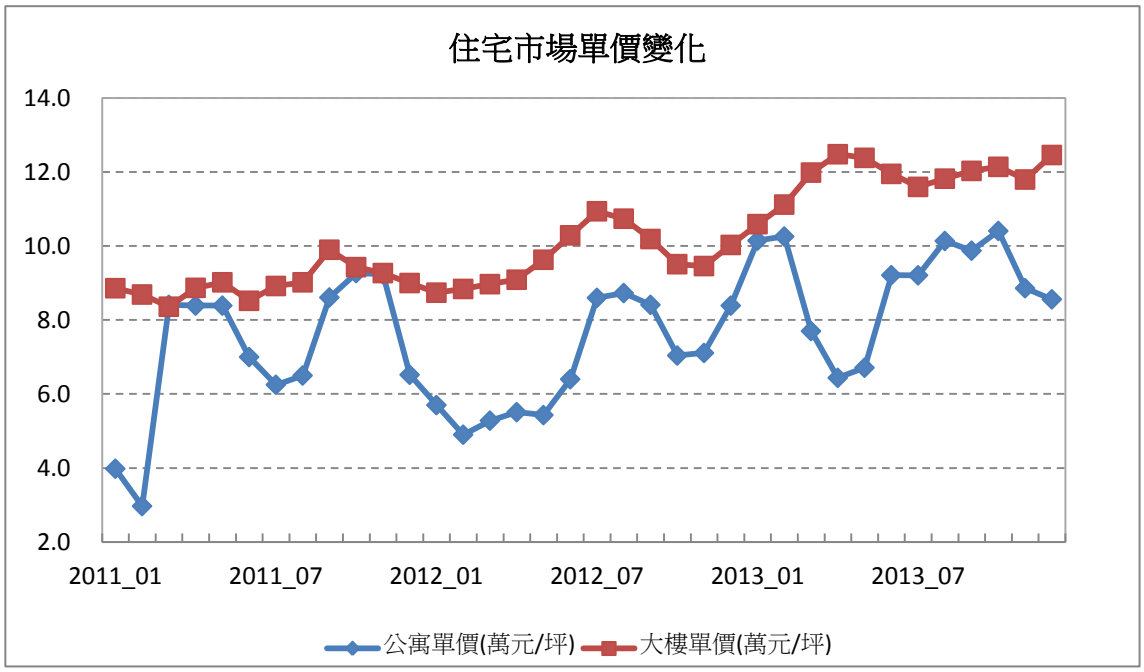
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件

台南市住宅成交總價已連續五個月下滑

- **成交均價表現**

台南市住宅買方以在地客為主，對於外在的市場干擾事件影響不大。2013年第四季台南市平均住宅單價為每坪 12.4 萬元，較前季增加 0.5 萬元/坪，持續維持穩定上揚的格局。然而在成交總價的部分，儘管住宅單價微揚，但由於第四季成交物件的住宅面積持續緊縮，因此成交總價也隨之下滑至534 萬元，已連續五個月下滑。



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)，排除一樓、頂樓及預售物件

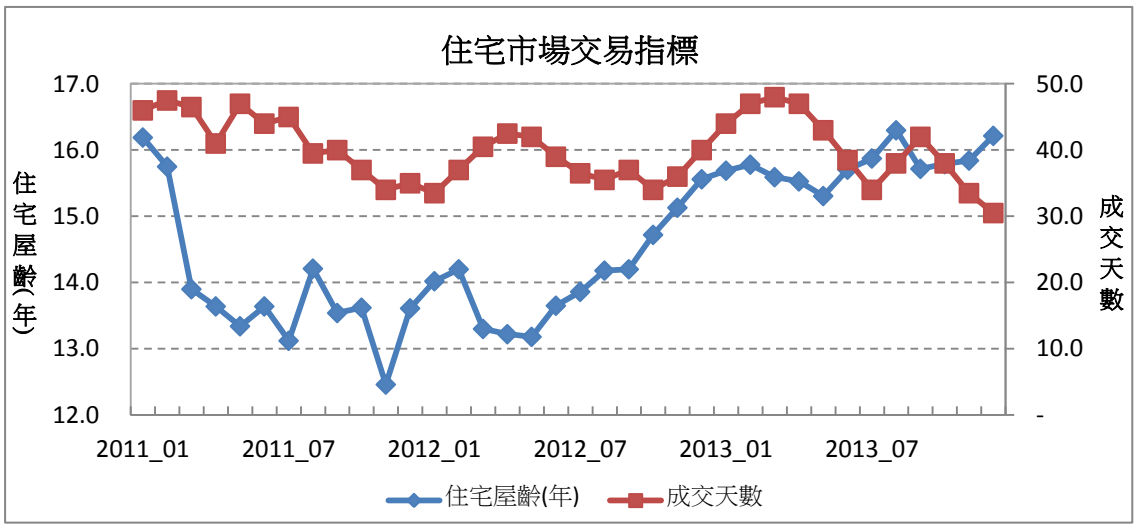
月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)	住宅總價(萬元)	公寓單價(萬元/坪)	大樓單價(萬元/坪)	住宅單價(萬元/坪)
2013 年 1 月	45.0	18.6	40.5	530	10.1	10.6	10.6
2013 年 2 月	44.0	18.9	42.7	561	10.3	11.1	11.1
2013 年 3 月	35.5	17.7	43.4	592	7.7	12.0	11.6
2013 年 4 月	35.0	16.4	41.8	579	6.4	12.5	12.0
2013 年 5 月	32.0	15.5	39.7	566	6.7	12.4	12.0
2013 年 6 月	31.0	16.1	39.7	569	9.2	12.0	11.9
2013 年 7 月	29.0	16.9	39.8	587	9.2	11.6	11.5
2013 年 8 月	28.0	18.1	39.6	570	10.1	11.8	11.7
2013 年 9 月	30.0	18.1	38.1	567	9.9	12.0	11.9
2013 年 10 月	29.0	18.5	36.0	543	10.4	12.1	12.0
2013 年 11 月	34.5	18.5	36.1	540	8.9	11.8	11.8
2013 年 12 月	35.0	19.2	34.5	534	8.6	12.5	12.4

高雄市住宅市場分析

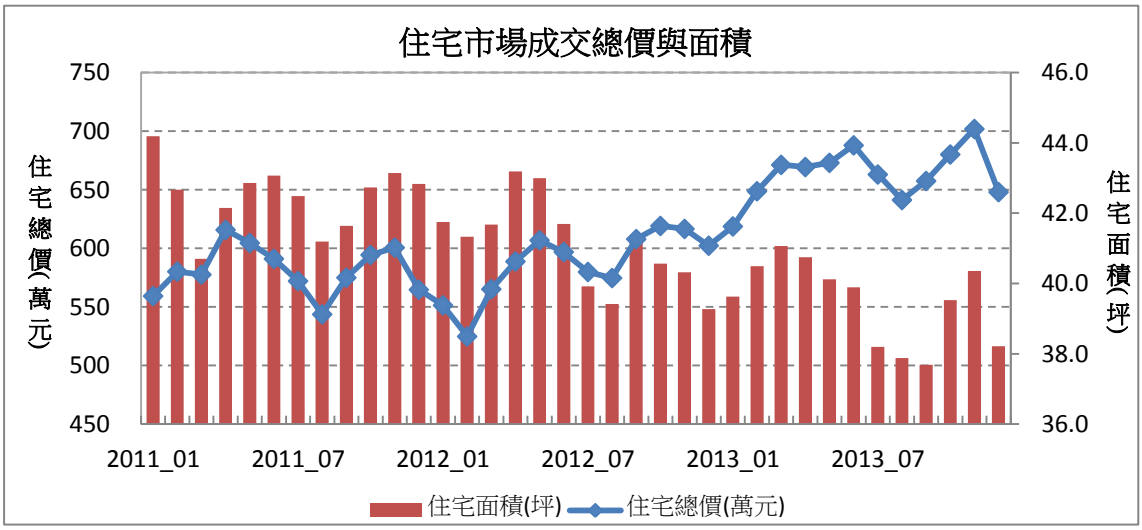
高雄市住宅成交天數降至近年新低

- **交易特性分析**

近年來高雄市在眾多重大建設及積極城市行銷(如黃色小鴨於光榮碼頭展出)的簇擁下，外來客明顯增加，除置產需求，也有部分是跨區移民的自住買盤。2013 年第四季高雄市的住宅成交天數降至 30.5 天，較上季大幅減少 11.5 天，創下近年來的新低點，顯示買賣方對價格更有共識。在住宅屋齡部分，第四季成交住宅平均屋齡為 16.2 年，較前一季增加 0.5 年，為近年來新高。至於在平均住宅交易面積部分，第四季住宅面積回升至 38.2 坪，較前一季增加 0.5 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、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

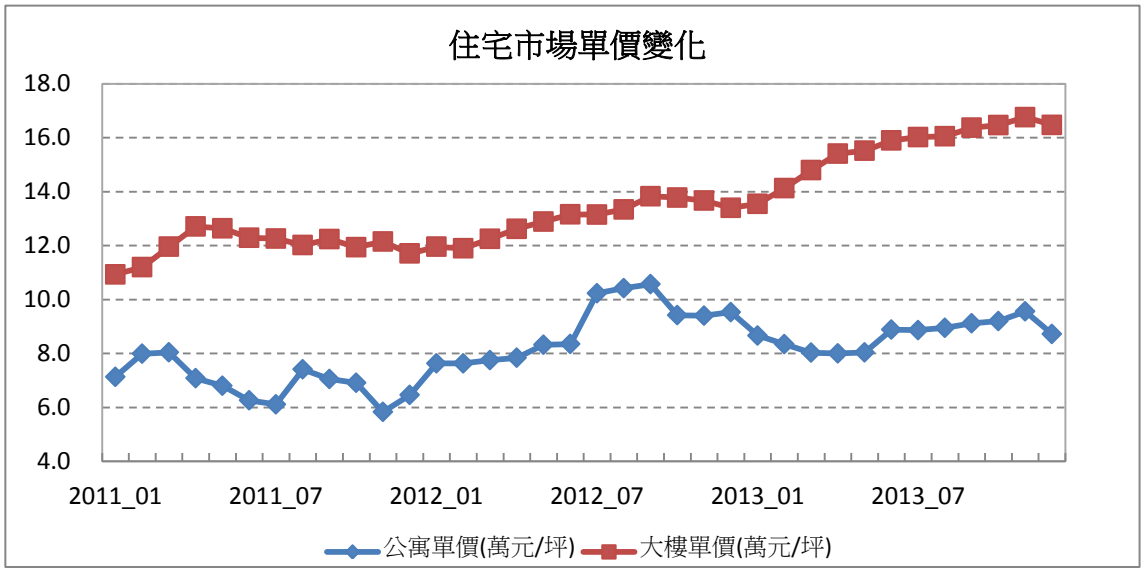
註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件

高雄市住宅單價持續高檔盤整

- **成交均價表現**

2013 年第四季高雄市平均住宅單價為每坪 16 萬元，較前季微增 0.1 萬元/坪，持續呈現高檔盤整。其中大樓產品於第四季小漲 0.1 萬/坪，成交單價達每坪 16.5 萬元，反觀公寓產品的追漲力道較不足，於第四季小幅下修至每坪 8.7 萬元。在成交總價的部分同樣呈現高檔盤整的情況，第四季的住宅成交總價為 648 萬元，較前一季小幅下滑 10 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)，排除一樓、頂樓及預售物件

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)
2013 年 1 月	44.0	15.7	39.6	619	8.7	13.5	13.3
2013 年 2 月	47.0	15.8	40.5	649	8.3	14.1	13.8
2013 年 3 月	48.0	15.6	41.1	671	8.0	14.8	14.5
2013 年 4 月	47.0	15.5	40.7	669	8.0	15.4	15.1
2013 年 5 月	43.0	15.3	40.1	673	8.0	15.5	15.2
2013 年 6 月	38.5	15.7	39.9	688	8.9	15.9	15.4
2013 年 7 月	34.0	15.9	38.2	663	8.9	16.0	15.4
2013 年 8 月	38.0	16.3	37.9	641	8.9	16.1	15.4
2013 年 9 月	42.0	15.7	37.7	658	9.1	16.4	15.9
2013 年 10 月	38.0	15.8	39.5	680	9.2	16.5	16.1
2013 年 11 月	33.5	15.8	40.4	702	9.6	16.8	16.4
2013 年 12 月	30.5	16.2	38.2	648	8.7	16.5	16.0

信義房價指數

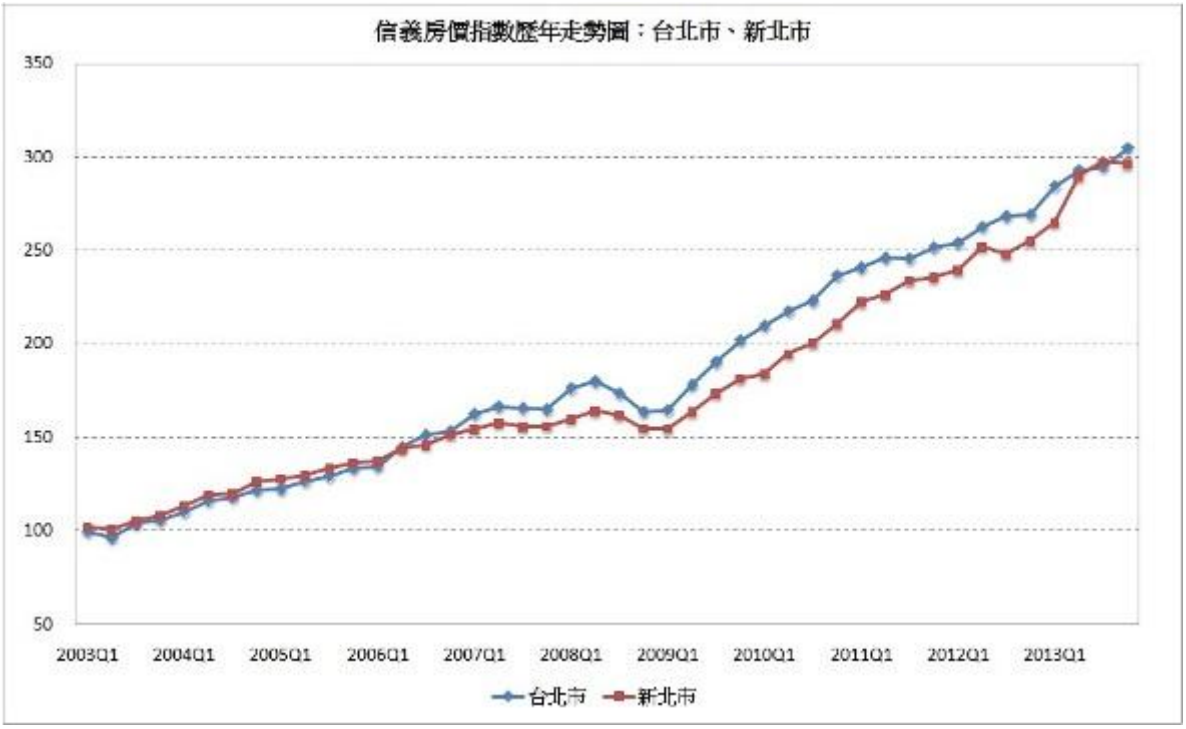
- **2013 年第四季信義房價指數**

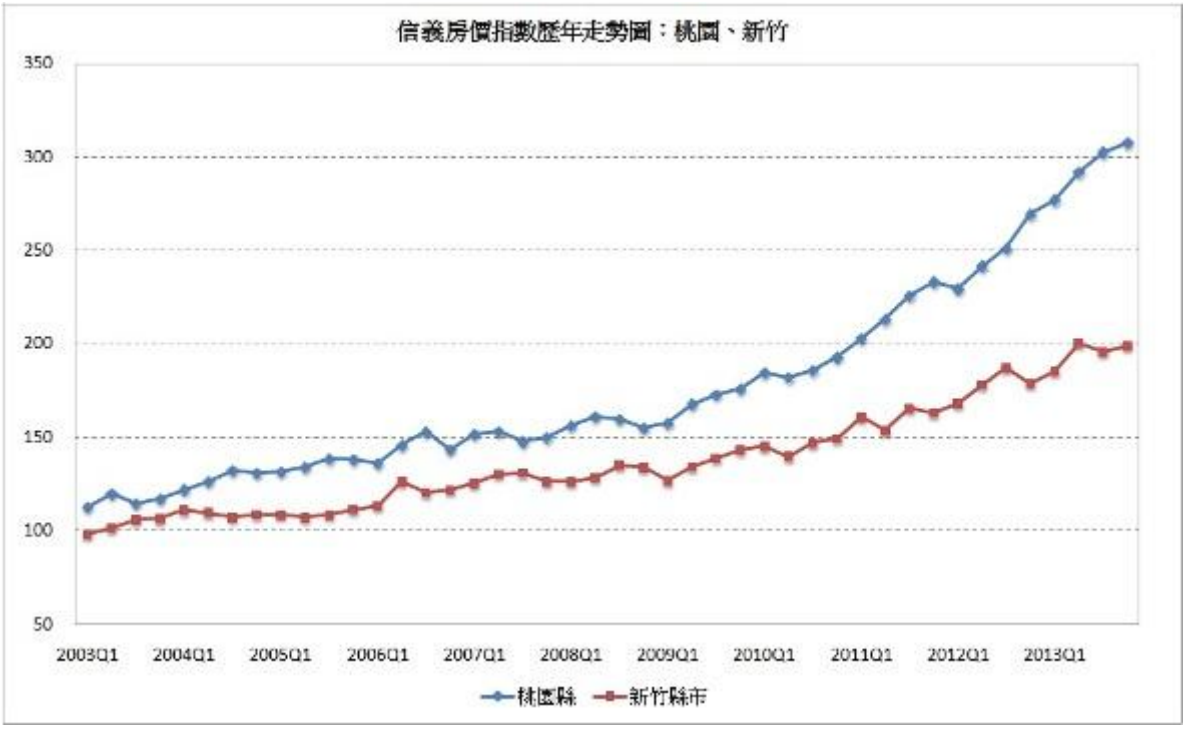
2013 年第四季信義房價指數

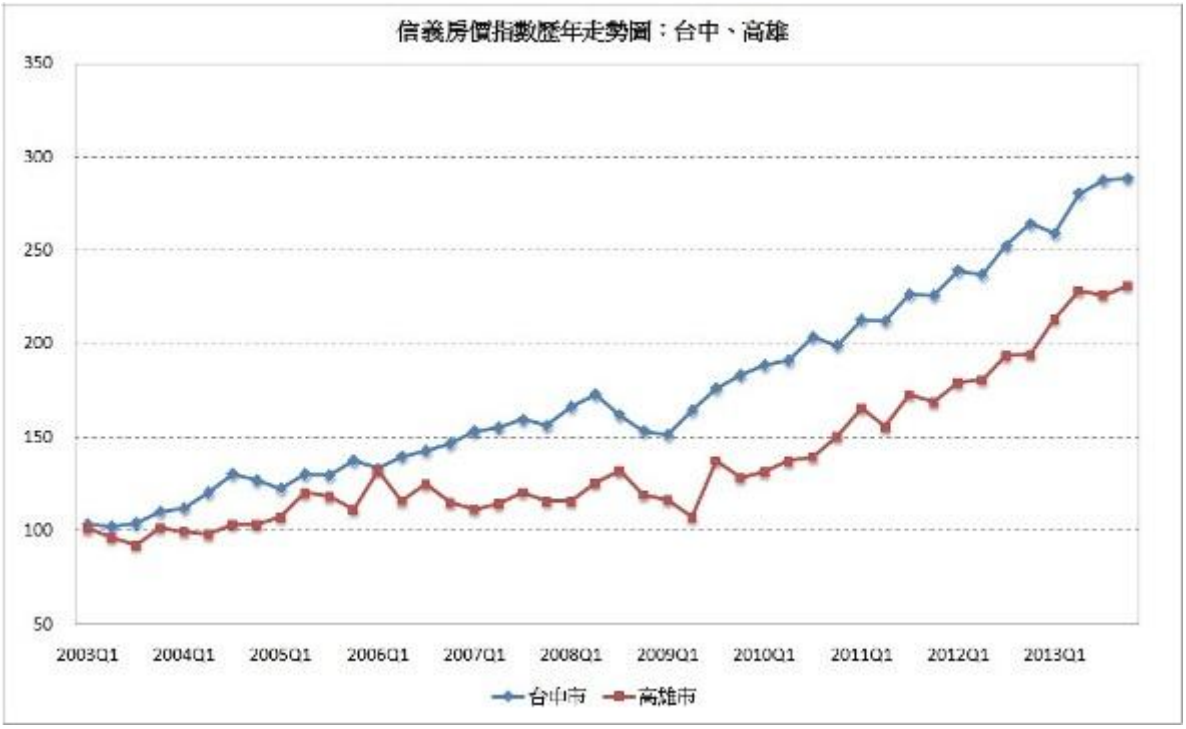
季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2013Q4	304.85	296.37	308.01	199.10	288.63	231.48	286.53
2013Q3	294.89	297.67	302.87	195.88	287.55	226.26	280.87
增減率(qoq)	3.38%	-0.44%	1.70%	1.64%	0.38%	2.31%	2.01%
2012Q4	269.15	255.19	269.65	179.08	264.33	194.53	248.95
增減率(yoy)	13.27%	16.14%	14.22%	11.18%	9.19%	19.00%	15.10%

各都會區標準房價變化（單位：萬元/坪）

季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
2012Q4	53.09	30.91	18.18	16.39	16.80	13.94
2013Q1	56.13	32.13	18.69	16.98	16.47	15.29
2013Q2	57.78	35.10	19.70	18.37	17.84	16.38
2013Q3	58.17	36.05	20.42	17.93	18.28	16.21
2013Q4	60.13	35.90	20.76	18.23	18.34	16.58


信義房價指數歷年走勢圖：台北市、新北市
350
300
250
200
150
100
50
2003Q1
2004Q1
2005Q1
2006Q1
2007Q1
2008Q1
2009Q1
2010Q1
2011Q1
2012Q1
2013Q1
台北市
新北市


信義房價指數歷年走勢圖：桃園、新竹
350
300
250
200
150
100
50
2003Q1
2004Q1
2005Q1
2006Q1
2007Q1
2008Q1
2009Q1
2010Q1
2011Q1
2012Q1
2013Q1
桃園縣
新竹縣市

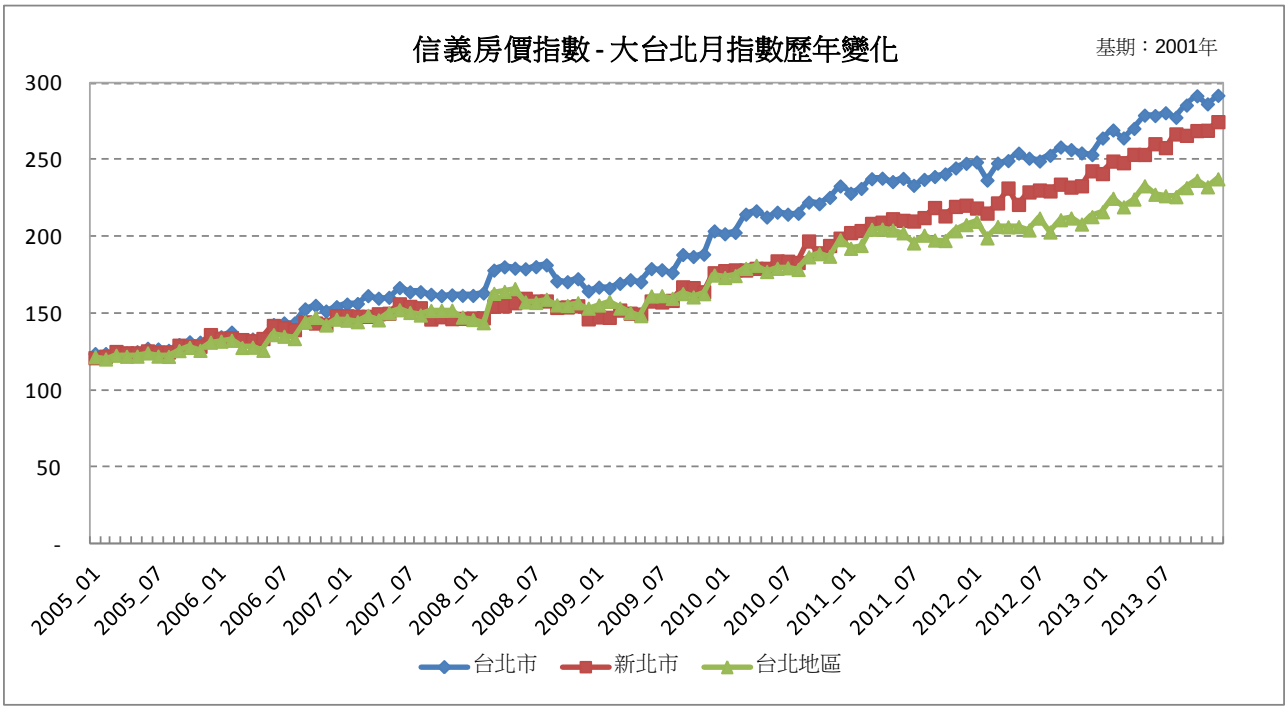


- **大台北月指數**

大台北指數	台北市	新北市	台北地區
2013_01	264.26	241.15	216.32
2013_02	269.50	249.27	225.08
2013_03	264.32	248.21	219.51
2013_04	270.53	253.64	224.58
2013_05	279.17	253.57	233.21
2013_06	278.91	260.56	227.70
2013_07	280.73	258.05	226.74
2013_08	277.76	266.94	226.09
2013_09	285.73	266.04	232.00
2013_10	291.76	269.12	236.78
2013_11	286.50	269.32	232.54
2013_12	292.06	274.93	237.74

基期：2001年

大台北指數年增率	台北市	新北市	台北地區
2013_01	6.3%	10.3%	3.0%
2013_02	13.8%	15.7%	12.9%
2013_03	6.6%	11.8%	6.2%
2013_04	8.4%	9.5%	8.8%
2013_05	9.7%	14.7%	12.9%
2013_06	11.1%	13.7%	11.4%
2013_07	12.6%	12.0%	6.9%
2013_08	9.8%	16.1%	11.3%
2013_09	10.6%	13.6%	9.9%
2013_10	13.6%	15.8%	11.6%
2013_11	12.5%	15.5%	11.6%
2013_12	15.2%	13.2%	11.6%


信義房價指數 - 大台北月指數歷年變化
基期：2001年
300
250
200
150
100
50
-
2005_01
2005_07
2006_01
2006_07
2007_01
2007_07
2008_01
2008_07
2009_01
2009_07
2010_01
2010_07
2011_01
2011_07
2012_01
2012_07
2013_01
2013_07
台北市
新北市
台北地區

台灣房地產市場動向

長虹再購大內科工業地　內科南側工業區熱度增溫
內科至今廠辦交易金額 150 億元　臺北科技走廊往南港、汐止延伸

發佈時間：2013 年 10 月 23 日

內湖科學園區從規劃至今，區域內興建許多廠辦大樓，原本內科園區發展趨於飽和，市府分兩階段推動大內科計畫，新納入的蘆洲里工業區及小彎工業區完成都市計畫變更，近期長虹建設分別公告取得潭美一小段合建與安康段的土地交易，搭配大內科計畫與一旁的內湖垃圾山也進入最後清除階段，內科南側工業區熱度正在增溫中。

長虹建設最新公告，向香港商盛至有限公司以 10.37 億元的價格，買下內湖安康段 1103 坪的土地，上周長虹也公告取得潭美一小段的合建案，預計投入金額為 25.5 億元，這兩筆開發案的位置都位於大內科計畫的開發範圍內，內科的廠辦需求正在向外擴大。全球資產統計實價揭露資料，今年 1~7 月內湖區廠辦成交件數為 67 件，成交總金額約 63.2 億元，平均成交總價落在 9445 萬元，若加上大型尚未揭露的交易案，內科今年以來廠辦交易金額超過 150 億元。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，隨著內科文德段與西湖段開發逐漸飽和，市府先是將舊宗段與內湖五期納入大內科計畫範圍內，2011 年 8 月又把高速公路南側的蘆洲里工業區及小彎工業區完成都市計畫變更，再增加約 34.67 公頃產業用地，大內科產業用地共計 202.46 公頃，面積是為內湖科技園區產業用地的 2.47 倍，整個臺北科技走廊由內科接續至南港串連到汐止一帶，近期也可發現內科、汐止的廠辦交易出現增溫跡象。

全球資產管理公司專案經理王維宏表示，從內科的大型交易來看，像今年以來的幾件指標交易都落在舊宗段或內湖五期重劃區，像是近期葡眾企業購買太子潭美辦公大樓，以及中菲電腦購買奔騰國際總部，彩晶科技購買合宏 WIN 總部大樓都是位在舊宗段或五期重劃區的範圍，甚至像最近長虹已把投資觸角擴張到鄰近的安康段，證明內科的腹地不斷在往南或往東擴張。

以內湖五期周邊為例，許多新完工的廠辦推案也集中在此區釋出，像是 V-PARK 企業園區、三陽美孚合建的台北企業總部園區「T．CBD」、太子潭美辦公大樓、炎洲企業總部大樓、國泰人壽潭美大樓等。此外，台北市政府正招商中的影視音產業園區基地已獲民間廠商投標申請，將帶動本區的工商發展趨向特色化、成熟化，未來以大內科為首的台北科技走廊，可望串連南港、汐止兩地，成為台北市的產業成長引擎。

2013 年內科大型交易案例

交易日期	交易標的	座落位置	建物/土地面積	交易金額	買方
2013.4	雅新科技總部大樓	舊宗段	7234 坪	19.17 億元	麗保建設、鵬程建設、寶贊開發
2013.5	內湖區舊宗段土地	舊宗段	2468 坪(土地)	28.88 億元	長虹建設
2013.8	太子內湖潭美辦公大樓	潭美段	4894 坪	32.50 億元	葡眾企業
2013.8	合宏 WIN 總部大樓	舊宗段	4865 坪	26.00 億元	彩晶
2013.9	奔騰國際總部	舊宗段	2665 坪	13.30 億元	中菲電腦
2013.10	內湖區安康段土地	安康段	1103 坪(土地)	10.37 億元	長虹建設

資料來源：全球資產管理公司

大內湖科技園區示意圖

資料來源：臺北市政府產業發展局科技產業服務中心

黃金信義線　逾半站點大樓房價每坪破 90 萬元

發佈時間：2013 年 10 月 25 日

預計今年底通車的捷運信義線，信義房屋統計沿線的 7 個站點，今年 6~8 月的實價登錄資料，其中就有 4 個站點的大樓房價在每坪 90 萬元以上，信義線堪稱台北市中心內，鑲金的黃金路線，其中最貴的站點落在大安森林公園站，其次則是大安站與象山站，不過受限於市中心內捷運站點房價水準已高，信義線通車效應最大受惠者，反而是捷運紅線如淡水、北投一帶的平價區域。

捷運信義線將是貫穿北市東西向的第二條捷運，規劃自羅斯福路上新店線中正紀念堂站往東穿越金華街、愛國東路、杭州南路一帶後，沿信義路至信義計劃區，止於中強公園，全長約 6.4 公里，沿線共設 7 個地下車站 (含中正紀念堂站)，全線採地下方式建造。信義線屬於高運量捷運系統，與其他捷運線共有三處轉乘站，分別與新店線之中正紀念堂站、新莊線之東門站及文湖線之大安站交會。

信義房屋調查沿線捷運站周邊 500 公尺的大樓行情，根據實價揭露 6~8 月的行情資料，其中就有象山、信義安和、大安站、大安森林公園站等，大樓房價在每坪 90 萬元以上。信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，信義線通過台北市最精華的信義計劃區、大安區與中正區，這些區塊本來就是市中心機能最好，房價水準較高的區塊，預期即使捷運通車後，區域內的住宅產品雖有保值加分效果，不過預期受益最多的，反倒是透過信義線可快速進入市中心的已通車路線，如淡水、北投、與南勢角一帶。

在松山線通車之前，信義線預計營運模式為「北投—象山」與「淡水 - 新店」直通營運。松山線通車後，規劃取消「淡水 - 新店」列車，改為「淡水 - 象山」，未來住在淡水的民眾，一班車不用轉乘，就可以直達信義計畫區內。曾敬德指出，相較於市中心大樓房價在每坪 90 萬元，淡水站房價水準每坪約 29 萬元，房價大約是市中心的 1/3，轉乘一次就可快速進入信義計畫區的南勢角地區，捷運共構宅南方之星今年六月標售，每坪成交價從 34~50 萬元不等，對於藉由信義線通車到信義計畫區的上班族來說，未來房市的可選擇性就更多了。

信義線捷運站點大樓房價水準

捷運站點	房價水準
象山站	95.2
台北 101/世貿站	79.9
信義安和站	93.2
大安站	99.1
大安森林公園站	109.1
東門站	79.7
中正紀念堂	77.3

註：統計實價揭露 102 年 6~8 月成交資料，採中位數方式，統計捷運站點方圓 500 公尺標的。

資料來源：內政部不動產交易實價查詢網、信義房屋彙整

「桃園、台中、台南」住宅建照核發量　已創 8 年新高

發佈時間：2013 年 11 月 6 日

根據內政部統計，今年全國核發住宅建照數量將重回金融海嘯前的水準，預估將超過 10 萬戶，其中長年位居推案戶數最多的新北市，今年前九月已經被桃園縣取代，桃園成為今年全國住宅建照核准數量最多的區域，且統計「桃園、台中、台南」今年住宅建照核發戶數都已經寫下近 8 年以來的新高，至於一地難求的台北市，住宅建照核發數則是位居六都之末。新北市累計前 9 月核發建照戶數為 1.7 萬戶，今年有機會突破 2 萬戶，來到金融海嘯以後的新高量，不過一旁的桃園縣表現更佳，累計前 9 月的住宅建照核發已經超過 2 萬戶，近年以來首度超越新北市，成為全國一手建案火熱的推案區域。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，今年上半年市場原先預期內政部的容積獎勵上限管制政策，可能在明年初上路，直到今年 10 月確定將給予開發商緩衝時間，預計在 2015 年 7 月上路，不過已經看到開發商預先因應，全國核准建照數量出現明顯量增，除了政策的因素以外，目前房價位處於歷史高檔，加上明年下半年還有選舉等因素干擾，開發商考量到未來銷售時的時機，也陸續啟動前置作業，若市況沒有太大的變化，預料明年農曆年後到 329 檔期，推案熱度應會較今年 928 檔期增溫。

今年核發建照數量最多的桃園縣，已經寫下 2005 年以後的新高量，桃園地區受惠於雙北市房價高漲，加上區域內有眾多的重大建設開發案，包括機場捷運、五楊高架、鐵路高架、航空城等開發案，吸引外來建商到桃園地區購地推案，加上桃園地區的土地供給量大，除了傳統熱區桃園市、蘆竹、中壢等區域外，其他區域的房市推案也呈現遍地開花，房市熱絡程度不下於雙北市。

除了桃園地區以外，台中市的一手市場表現活絡，累計前 9 月的住宅建照核發數量，已經寫下近年新高，在六都之內排行第三名，曾敬德分析，台北市土地取得不易，新北市土地價格也出現明顯上漲，建商往桃園、新竹、台中、台南、高雄買地成為新趨勢，而這些外來建商買地推案的區域，房市交易表現活絡，如台中的重劃區，房市一直是近年的房市亮點，加上陸續有新重劃區土地供給，在地價、房價雙漲帶動下，增添開發商推案信心，一手市場表現也相對活絡。曾敬德表示，今年全國的住宅建照核發戶數量可望回到 10 萬戶以上，也就是金融海嘯發生以前的水準，不過就區域推案強度卻呈現完全不同面貌，雙北市建照數量距離金融海嘯前仍有一大段落差，但桃園、台中、台南市表現相對突出，顯現不僅僅是成屋交易出現「北溫南熱」的現象，一手市場也以平價區表現較為活絡。

近年核發住宅建造執照統計

建照	全台	台北市	新北市	桃園縣	台中市	台南市	高雄市
2013(~9 月)	92,829	4,406	17,458	20,378	14,614	7,813	9,255
2012	94,354	5,588	19,214	17,232	9,674	7,797	12,040
2011	93,223	5,134	17,232	12,974	11,960	6,601	13,392
2010	84,518	6,843	13,314	9,578	12,704	6,436	11,136
2009	51,180	6,288	9,903	4,700	5,849	2,991	5,877
2008	69,941	9,318	17,614	6,762	8,623	3,327	8,002
2007	106,270	13,118	29,515	11,050	12,820	7,083	12,954
2006	116,831	12,499	36,818	16,118	11,454	7,445	11,193

資料來源：內政部統計處、信義房屋不動產企研室彙整　　單位：戶

重劃區 5 年有成　新北增加人口 6 成集中「林、淡、三、樹、新」

發佈時間：2013 年 11 月 27 日

雖然外界對於「林、淡、三、樹、新」認為是房市危險的區塊，不過根據新北市戶政資訊顯示，從金融海嘯爆發以來，「林、淡、三、樹、新」新增人口超過 8 萬人，新北市同時間新增人口約為 12.7 萬人，等於有將近 6 成增加的人口都集中在這些區域中，這些外圍區雖然得多花一些通勤時間，但這些區域也提供了平價的新房屋，可以幫助在北市工作的通勤族完成購屋夢想。

最近幾年不少民眾可能發現，身旁住在「林、淡、三、樹、新」的朋友變多了，過去自己可能對這些區域完全不熟悉，但因為朋友邀請的「入厝趴」，反而重新認識了這些外圍的重劃區，而大家對於這些區域的印象不外乎整齊的街道，新穎一致的大樓住宅外觀，旁邊可能還有一些沒有開發的空地，但美中不足的是，有些重劃區開車真的有段距離。信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，市中心房價水準高，新推案朝向 M 型化發展，在台北市中想要找一間標準三房的新大樓產品，不僅預算高，市場上這類產品的選擇性也相對稀少，不過可能開車 3、40 分鐘的時間，到外圍的新興重劃區內，早年 1 字頭房價，就可以輕鬆買到新的 3 房加車位產品，且隨不斷移入的人口與雙北市房價持續走揚，「林、淡、三、樹、新」也出現明顯的房價漲幅。

根據戶政機關統計，林口 5 年來人口增加了 2.15 萬人，位居新北市之冠，淡水地區也受惠於重劃區發展，5 年人口增加將近 2 萬人，三峽北大特區行政區橫跨三峽與樹林地區，這兩個行政區人口也增加了 2.7 萬人，至於金融海嘯後才進入重劃區實質推案的新莊地區，人口也增加了 1.15 萬人，在新北市中排名第 5。信義房屋淡水北新 店店長陳霆瑋指出，過去淡水一到冬季看屋人潮就明顯減少，但在輕軌等題材帶動下，今年至今仍維持不錯的人氣，除了輕軌的利多題材外，淡江大橋近日拍板預計最快後年動工，有利於新市鎮一帶的交通改善，讓淡水房市可以走得更為紮實，新市鎮成屋單價每坪約 24~25 萬元，標準品的 2 房加車位、3 房加車位總價約 800~1100 萬元，目前仍是新北市中相對平價的重劃區。

曾敬德建議，到外圍重劃區購屋最大的問題還是在於交通，建議一般民眾最好確認上下班時間要選擇何種適合自己的通勤方式，若是原本工作或生活圈就在新市鎮周邊的民眾，或者上班時間較彈性的通勤族，新市鎮的新房子反而是一項不錯的選擇。

新北市近 5 年人口增加排行

區域	2008_10	2013_10	增加	2013(1~8 月) 實價住宅單價(萬元/坪)
林口區	72049	93565	21516	23.3
淡水區	134614	154512	19898	21.4
樹林區	168051	183180	15129	21.8
三峽區	97527	109734	12207	21.1
新莊區	397877	409406	11529	32.0
汐止區	182818	194084	11266	26.3
新北總計	3825164	3952335	127171	29.0

註：住宅統計排除一樓、地下層。統計公寓、大樓、華廈、套房平均單價

資料來源：新北市民政局、內政部實價網站、信義房屋不動產企研室彙整

馬年房市看 QE 變化　來年「價穩、量微縮」

發佈時間：2013 年 12 月 10 日

從 2009 年金融海嘯復甦以來，連續 5 年房價每年漲幅都在 1 成以上，主要仍是受到資金回流、低利與國人預期不動產保值的購屋需求帶動，不過市場普遍預期 QE 明年即將退場，可能會引起國際經濟情勢的改變，甚至逐漸改變低利的環境，加上政府查稅與年底的選舉訴求，預期馬年房市漲勢可能不若前幾年明顯。信義房屋針對市場資金、政策、房市基本面因素進行分析，整理出來年房市的八大趨勢。

1. QE 退場，觀察利率走勢：明年是從金融海嘯以後，QE 政策最有可能轉向的時間點，QE 後的低利環境可能逐步產生變化，如何退場、退場的速度、市場資金留向、利率動向，將是明年重要的觀察指標。
2. 查稅、追稅腳步不停：政府機關除了持續針對不動產交易，進行查稅與追稅的動作外，實價登錄上路後，主管機關有更多的實價資料可參考，未來民眾持有、交易不動產成本看升，實價制度對於民眾潛在影響，超乎市場預期。
3. 地上權推案考驗市場接受度：近兩年地上權標案狀況改善，現階段地上權市場仍以商用的市場能見度最高，預期今年將是地上權住宅市場啟動年，前兩年標得土地的開發商，將陸續推出地上權住宅產品，而民眾的接受度是明年觀察重點。
4. 七合一選舉加溫區域話題：下半年度將進行地方首長選舉，地方可能會釋出重大建設利多，對於區域房市有增溫效果。
5. 上半年房市比下半年熱鬧：下半年靠近選舉期間，市場焦點會聚焦在選舉上，開發商避開下半年時間，密集在 2014 年上半年 329 檔期推案，預料明年房市將呈現，上半年較下半年熱鬧的市況。
6. 捷運松山線通車，台北捷運路網成型：捷運松山線預計明年底通車，台北市捷運網絡成型，有利於大台北通勤族往市中心與外區移動，受惠區域包含剛新通車路段之店面、辦公等商用不動產，而住宅產品新北市如三重、蘆洲、新莊、中永和等區域，同樣可以受惠。
7. 外圍低價區成房市新戰場：台北市土地難以取得，開發商分散投資風險與找尋可能的投資機會，外圍的低價區成為房市焦點，預料如基隆等外圍低價區，將出現近年少見的大量推案，吸住大台北首購與區域換屋客層目光。
8. 房市從 92 年漲到 102 年　馬年價格趨緩：房價從 92 年以來已經上漲 10 年的期間，而從金融海嘯以來的 5 年來，不少都會區房價漲幅超過 7 成，過去低利與資金行情帶動下的上漲走勢，可能在 QE 預期轉向等影響下，房價走勢趨緩。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，展望 2014 年，對於房市最大不確定因素就在於 QE 政策的轉變，一般預期 QE 轉向後的一段時間，利率可能就會開始回升，至於國內景氣狀況，2013 年 GDP 保二無望，不過在 2013 年低基期的因素下，明年 GDP 可以較今年樂觀期待，但產業能否突破國際貿易協議的困境，將是國內產業與經濟發展重要關鍵。

而下半年因為遇到選舉，開發商密集選擇在上半年推案，下半年則有地方政府選舉的區域建設利多，但同時間對於居住正義的議題，可能又成為市場焦點，且明年查稅預期腳步不會放鬆，對於房市仍有一定干擾，不過在市場資金仍充沛，利率維持低檔的狀態下，房市仍會維持一定買氣，2014 年房市應是朝「價穩、量微縮」發展。

台北 101 首度成地王 中止新光摩天大樓蟬聯 15 次紀錄
台北市公告土地現值平均升 13.23% 22 年來調最兇

發佈時間：2013 年 12 月 12 日

台北市政府地政局公布 103 年公告土地現值調整幅度，受惠信義線通車，台北 101 大樓首次榮登地王，中止新光摩天大樓 15 年蟬聯地王的紀錄，住宅區區段仍以宏盛帝寶一帶居冠，行政區則以大安區漲 14.72%為最多，值得注意的是全台北市公告土地現值平均調幅為 13.23%，是 22 年來調最多的一次。

台北市地政局表示，信義線通車，百貨商場、知名國際飯店及企業總部等陸續進駐，帶動信義商圈地價快速成長，而讓台北 101 大樓成為地王。全球資產專案經理王維宏說明，過去火車站周邊土地因容積較高所以價格也偏高，但近年來重大建設都在東區，地價早已反轉，例如 2012 年 7 月大陸建設買下信義計劃區 B7 土地，容積單價 281.85 萬元，2013 年 8 月欣富亞洲買下中正區首都門預售案土地，容積單價為 143.44 萬元，就足以證實台北地價東強西弱，台北 101 大樓成為地王是「名符其實」。

受捷運信義線通車、區內都市更新、高級住宅建案價格居高不下等因素影響，公告土地現值調幅最高的行政區為大安區、中正區、信義區，均有 14%以上的調整，住宅區段則以宏盛帝寶一帶、皇翔御琚一帶、信義聯勤建案一帶為區段地價最高前三名，信義房屋企研室經理蘇啟榮表示，大安區、中正區、信義區這三個區域都是一般所謂的「蛋黃區」，也就是市中心的精華區域，最高區段地價也均是大家所熟知的豪宅，再加上台北市公告土地現值平均漲幅為 13.23%，是 22 年來漲最多的一次，與台北市最新公佈的住宅價格指數年漲幅 12.8%相當接近。而此次亦是實價登錄上路周年後首次公告土地現值調整幅度，不能否認實價登錄更有助於政府調整土地公告現值與土地市價接近，預計未來應仍會持續調升。

蘇啟榮提醒民眾，有售屋需求的民眾，可以看看自己手上的不動產，是否屬於土地持分高，又位處精華區的產品，若是公寓或透天產品，因為土地持分多，則土增稅增幅就會相對有感，民眾可趁明年 1 月 1 日土地公告現值調整前，加緊售屋腳步。

北市歷年公告土地現值調幅

年度	調幅(%)	年度	調幅(%)
81	15.38	92	-1.01
82	3.24	93	-0.13
83	2.69	94	3.64
84	3.23	95	3.92
85	5.82	96	4.38
86	4.75	97	6.69
87	3.98	98	2.61
88	-0.08	99	2.12
89	-0.11	100	12.08
90	-2.39	101	9.87
91	-3.4	102	9.31

資料來源:內政部地政司

北市商辦 Q4 售價續揚　租金持平盤整 空置率下降至 7.43%　來到海嘯後新低

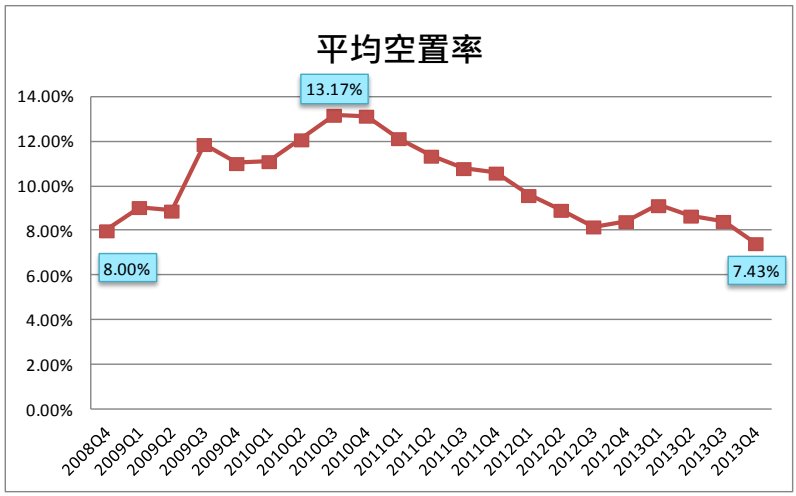
發佈時間：2013 年 12 月 23 日

第四季北市商辦市場售價接續上季漲勢，再創近兩年以來最大漲幅。依據全球資產管理公司(Sinyi Global)最新統計，台北市辦公室平均售價走揚至 82.4 萬元，跨越 80 萬元大關，平均租金則維持在 1,978 元，租金持平盤整，辦公室空置率則下修至 7.43%，來到金融海嘯以來的新低，辦公需求穩健成長，毛租金資本化率下探 2.37%，與台灣十年期公債利率 1.6%相比，僅差 0.77 個百分點。全球資產管理公司總經理柯宏安指出，雖然壽險業者今年在辦公及廠辦產品著力不深，全年僅購買約 78 億元，但整體辦公行情仍然漲勢驚人，售價從年初的 77.4 萬元一路上漲到 82.4 萬元，一年以來售價上漲約 6%。租賃市場雖然租金凍漲，但空置率則表現亮眼，從年初的 9.13%一路下降至 7.43%，來到金融海嘯以來的新低，雖然今年經濟成長率表現不如預期，但租賃需求仍然穩健成長。

第四季辦公室空置率持續收斂，其中 A 級以上辦公表現較佳，整體空置率從第三季的 8.42%明顯下修至 7.43%。A+級辦公空置率從 13.71%下降至 10.71%，A 級辦公室空置率從 6.72%下修至 6.30%，僅 B 級辦公空置率由 5.55%小幅回升至 5.71%。其中 A+級辦公室空置收斂幅度較大，主因為信義計畫區辦公大樓去化面積增加，以及部分面積業主保留自用，使得空置率有較大幅度的收斂。從不同商圈來看，信義世貿圈也是空置率下降最多的商圈，平均來到 10.87%，其他像是松江南京商圈及復興南京商圈也有較明顯的收斂。總體而言，多數商圈空置率都是收斂，僅站前西門商圈及敦南商圈分別維持在 6.14%及 6.97%沒有下降。

租金方面，依據全球資產最新統計，第四季辦公平均租金 1,978 元，租金表現連續三季持平盤整，松江南京商圈及南京四五段商圈有微幅上漲的情況，租金分別上升至 1,593 元及 1,489 元。售價方面，第四季平均售價續漲至 82.4 萬元，上漲幅度為近兩年來新高，各商圈普遍呈現上漲情況，其中敦南商圈及松江南京商圈的漲幅較大，敦南商圈第四季上漲至 96.3 萬元，松江南京商圈則上升至每坪 80.1 萬元，價格持續走揚。內科廠辦方面，平均租金維持在 1,161 元，租金持平盤整，空置率則下修至 9.84%，去化情況良好，平均售價上漲至 51.6 萬元，內科廠辦價格漲幅與市區辦公齊步，租金資本化率落至 2.70%。其中西湖段空置率下降至 6.89%，平均租金維持在 1,234 元，文德段空置率下降至 14.32%，平均租金維持在 1,051 元。

展望未來，各大研究機構對於明年的景氣判斷，落在持平至增長的區間，主計總處預估 2014 年台灣經濟成長率為 2.59%，辦公自用需求平穩，投資需求則受到資本化率持續下滑，買氣恐受到壓抑。至於租賃市場方面，依台北市商業處統計資料顯示，設址於台北市公司行號家數達 21 萬 9818 家，較去年同期的淨增加 4,622 家，已呈現連 20 個月遞增走勢，亦創近 4 年來新高，外國公司在台設立家數，也從去年 10 月的 3,849 家，已成長至 4,202 家，與去年同期相比成長約 9.17%，租賃需求穩定成長，不過明後年新完工釋出的辦公大樓較多，整體空置率恐會反轉向上。



資料來源：全球資產管理股份有限公司（SinyiGlobal）

北市 2013Q4 商辦及廠辦大樓租賃市場統計

租賃市場	平均租金（元/坪）		平均空置率（%）	
	2013Q4	2013Q3	2013Q4	2013Q3
商辦平均	1,978	1,977	7.43%	8.42%
A+級大樓	2,823	2,826	10.71%	13.71%
A 級純辦	1,784	1,782	6.30%	6.72%
B 級純辦	1,434	1,433	5.71%	5.55%
松江南京	1,593	1,585	4.64%	5.41%
信義世貿	2,672	2,676	10.87%	13.65%
南京四五段	1,489	1,483	7.24%	7.47%
站前西門	1,721	1,721	6.14%	6.03%
復興南京	1,611	1,614	4.48%	5.10%
敦北民生	1,805	1,803	7.64%	8.66%
敦南	2,006	2,003	6.97%	6.55%
廠辦平均	1,161	1,159	9.84%	11.44%
內科西湖段	1,234	1,233	6.89%	8.71%
內科文德段	1,051	1,046	14.32%	15.58%

資料來源：全球資產管理股份有限公司（SinyiGlobal）

北市 2013Q4 商辦及廠辦大樓買賣市場統計

買賣市場	平均售價（萬元/坪）		年化毛租金資本化率（%）	
	2013Q4	2013Q3	2013Q4	2013Q3
商辦平均	82.4	79.5	2.37%	2.45%
A+級大樓	136	132.9	2.26%	2.27%
A 級純辦	88.6	85.5	2.38%	2.46%
B 級純辦	71.5	69.0	2.39%	2.48%
松江南京	80.1	76.9	2.37%	2.45%
信義世貿	99.0	97.2	2.21%	2.22%
南京四五段	69.6	68.1	2.41%	2.46%
站前西門	68.4	66.9	2.80%	2.86%
復興南京	78.1	75.1	2.39%	2.49%
敦北民生	76.8	74.4	2.51%	2.59%
敦南	96.3	92.0	2.19%	2.29%
廠辦平均	51.6	51.0	2.70%	2.73%
內科西湖段	57.3	56.8	2.58%	2.60%
內科文德段	43.0	42.2	2.93%	2.97%

資料來源：全球資產管理股份有限公司（SinyiGlobal）

2013 年桃園買氣最旺　每千戶家庭有 60 戶購屋
桃園五年漲 7 成　自住客轉往外圍平價區

發佈時間：2013 年 12 月 26 日

明年即將正式升格台灣第六都的桃園，受惠於捷運機場線、升格以及航空城等題材，2013 房市交易熱絡，信義房屋統計象徵區域房市買氣的家戶購屋比，其中區域房市買氣以桃園縣最為熱絡，統計桃園今年前 10 月，平均一千戶家庭之中，就有 60 戶買房子，排名第二則是新竹縣市。

家戶購屋比居六都之冠的桃園地區，是全台第一工業科技大縣，台灣五百大製造業有超過三分之一在桃園設廠，工業產值連 9 年居全台之冠。自 1966 年到 2013 年，桃園共催生 29 座工業園區，加上物流中心及航空業就業人口多達 6、7 千人，創稅能力僅次於台北市，近年更有機場捷運、桃園航空城、台鐵高架化及五楊高架等重大題材，吸引外來建商到桃園地區購地推案，加上土地供給量大，除了傳統熱區桃園市、南崁、藝文特區之外，外圍區的房市推案也呈現遍地開花，房市熱絡程度不下於雙北市，目前總人口數已突破 204 萬人。預計 2014 年底可望升格為第六都，房市買氣持續增溫，房價補漲力道強勁，家戶購屋比首度竄居六都之冠。

信義房屋桃二區協理陳世曜表示，桃園縣幅員遼闊，人口集中在桃園市、八德市、中壢市、蘆竹鄉及平鎮市等五大行政區，被央行點名列為警示區的青埔、八德、南崁及藝文特區，在銀行對於放貸把關趨嚴後，建商開價及成交行情已相對趨於平穩。攤開「北北桃」的通勤生活圈，陳世曜指出，過去房價水準大約呈現擴增一圈，房價便宜一半，新北市平均房價為台北市的 1/2，桃園房價為新北市的 1/2、台北市的 1/4，不過在眾多的題材帶動之下，桃園房價近幾年出現一波又一波的補漲走勢，其中北桃園的南崁及藝文特區，因生活機能佳，目前預售屋平均開價在 40~50 萬左右，成交價約 40 萬上下，新成屋約每坪 30 至 35 萬元，五年內成屋則在 28~35 萬之間。根據信義房屋內部成交資料，六都之中，桃園地區近五年大樓房價漲幅僅次於高雄，但比雙北市明顯，雖然整體房價仍在一字頭，但五年來上漲幅度高達 7 成，外來及在地買方各佔一半比例。

陳世曜也表示，北桃園的房價補漲迅速，另一個主因在於自住買盤強勁，不少自住客受限於預算，開始朝向中壢、平鎮移動。自 2011 年中壢及平鎮市區房價紛紛起漲，像是鄰近中壢的平鎮，大樓新案成交價從每坪 12~14 萬元，漲到每坪 20 萬元以上，新房子房價約 15~25 萬左右，平宜的房價，對首購族形成誘因，總價帶 500~800 萬的成屋三房車位最為搶手，預售案也逐步增加。預估新的一年，南桃園買方購屋仍以中壢為中心，持續向周圍低價區流動，青埔雖然買氣稍見冷卻，但長期依舊看好，未來市場推案量可望居桃園首位。

2013 年前 10 月主要都會區家戶購屋比排行榜

區域	買賣移轉棟數(棟)	家戶數(戶)	家戶購屋比
桃園縣	42,723	715,623	6.0%
新竹縣市	18,960	326,532	5.8%
台中市	43,326	896,358	4.8%
新北市	65,949	1,476,668	4.5%
高雄市	36,389	1,055,962	3.4%
台北市	33,057	1,026,426	3.2%
台南市	19,373	662,876	2.9%

資料來源：各地政機關、信義房屋不動產企研室彙整

六都近年住宅大樓房價走勢變化

時間	台北市	新北市	桃園縣	台中市	台南市	高雄市
2009	43.2	21.0	10.9	11.6	7.6	9.2
2010	51.8	24.3	12.3	12.9	8.7	10.4
2011	57.2	27.8	14.0	13.9	9.0	12.0
2012	61.5	30.2	15.3	15.5	9.9	13.2
2013(1~11)	68.5	34.3	18.6	18.4	12.0	15.9
五年漲幅	59%	63%	71%	59%	58%	73%

資料來源：信義房屋不動產企研室　　單位：萬元/坪

重大財經及房市新聞提要（2013 年第四季）

新聞發布日期	新聞媒體	題材	新聞標題	類型
2013/10/2	經濟日報	I	三都房屋移轉急凍 北市獨強	房地產
2013/10/3	聯合報	I	彭淮南：預售屋像期貨 會帶動房價上漲	房地產
2013/10/4	工商時報	I	壽險業投資陸房產 金管會嚴審	房地產
2013/10/7	工商時報	P	千億不動產招商案 Q4 登場	房地產
2013/10/8	聯合報	P	還地於民 公設保留地擬解編三成	房地產
2013/10/9	旺報	P	匯豐陸服務業 PMI 半年來次高	財經
2013/10/11	聯合報	I	地上權標售案 年底 800 億	房地產
2013/10/13	聯合晚報	N	想逃奢侈稅？ 財政部大查稅	房地產
2013/10/14	聯合報	N	奢侈稅滿兩年 委售房宅激增 3 成	房地產
2013/10/15	蘋果日報	P	每坪 65 萬 新案刷新土城	房地產
2013/10/16	工商時報	P	國壽 搶進國內外不動產	房地產
2013/10/18	旺報	I	美預算法案過關 債限延至明年 2 月	財經
2013/10/18	工商時報	N	賣房意願 創 31 個月新高	房地產
2013/10/21	工商時報	N	QE 未退 國銀房貸先倒退嚕	房地產
2013/10/22	蘋果日報	I	新北建案廣告戶 便宜 2 成	房地產
2013/10/23	蘋果日報	I	重劃區領航 南港 1 坪拼百萬	房地產
2013/10/24	蘋果日報	I	查稅大軍 盯雙北桃園台中	房地產
2013/10/25	工商時報	I	壽險買不動產 今年跌跌撞撞	房地產
2013/10/28	經濟日報	N	出租屋大查稅 鎖定多屋族	房地產
2013/10/29	蘋果日報	N	景氣不振 9 月續亮黃藍燈	財經
2013/10/29	蘋果日報	N	財政部表態 第 2 戶房屋稅率應調高	房地產
2013/10/30	經濟日報	P	奢侈稅豁免條款 將擴大	房地產
2013/10/31	經濟日報	P	每坪 102.2 萬 聚陽買北市東區商辦	房地產
2013/11/5	中國時報	I	10 月房市南溫北平 全年交易 36 萬棟	房地產
2013/11/6	自由時報	N	GDP 保 2 破功 台經院下修至 1.93%	財經
2013/11/8	經濟日報	N	下半年房市買氣 持續轉弱	房地產
2013/11/11	聯合報	I	房屋稅與市價脫鉤 財長：委託學者研究改善	房地產
2013/11/12	經濟日報	P	交易熱絡 土增稅衝 14 年新高	房地產
2013/11/13	經濟日報	I	房價上揚 法拍屋創新低量	房地產
2013/11/14	經濟日報	P	財政部打房縮手 奢侈稅「微調」	房地產
2013/11/15	中央社	N	財部查稅 補繳連罰近 240 億	房地產
2013/11/18	自由時報	I	閃限縮令 信義計畫區 5 大豪宅拚場	房地產
2013/11/19	蘋果日報	I	返鄉「鯊魚」炒房 張盛和：加強查緝	房地產
2013/11/19	中國時報	P	交通、觀光、房市三贏 淡江大橋 7 年後完工	房地產
2013/11/20	自由時報	I	紅單炒作預售屋 北區國稅局緊盯	房地產

2013/11/21	自由時報	I	信義保守看明年房市	房地產
2013/11/22	蘋果日報	N	明年一手房市推案 估量縮 800 億	房地產
2013/11/25	中國時報	P	新北簡易都更 2.5 個月搞定	房地產
2013/11/26	經濟日報	I	M2 直逼央行控管上限	財經
2013/11/27	工商時報	I	購屋、建築貸款餘額 10 月再攻頂	房地產
2013/11/28	工商時報	I	彭淮南：雙北房價 比東京還貴	房地產
2013/11/28	聯合報	I	第 4 顆黃藍燈 景氣還是悶！	財經
2013/11/29	經濟日報	P	中壽 標下台北學苑地上權	房地產
2013/12/4	工商時報	I	健全房市發展 財部 3 帖租稅藥方 見效	房地產
2013/12/5	蘋果日報	I	房價若跌 3 成 合庫 台企銀挺不住	房地產
2013/12/6	經濟日報	I	陸資置產「543」限制 將鬆綁	房地產
2013/12/9	蘋果日報	I	首見 舊公寓多數決裝電梯	房地產
2013/12/10	工商時報	I	地上權土地成交額 今年登峰	房地產
2013/12/11	經濟日報	N	新北土地現值 大漲 17.45%	房地產
2013/12/11	聯合報	P	三商美邦人壽 66.8 億買精英總部大樓	房地產
2013/12/12	工商時報	N	馬凱：現在買房要三思	房地產
2013/12/13	工商時報	I	台北公告土地現值 達市價 89%	房地產
2013/12/16	工商時報	P	府院拍板 示範區 明年新增投資 210 億	財經
2013/12/17	蘋果日報	I	明年經建目標 經濟成長 3.2%	財經
2013/12/18	蘋果日報	P	部會進駐 新莊看旺遷入潮	房地產
2013/12/19	中時即時	N	美國 QE 漸次退場 聯準會元旦起每月購債規模減至 750 億美元	財經
2013/12/20	蘋果日報	I	房貸戶免驚 金管會：短率不會立即升	房地產
2013/12/22	聯合報	N	全台建照爆量 專家：房市未爆彈	房地產
2013/12/24	聯合報	I	彭總裁再開藥方：速簽 FTA	財經
2013/12/25	聯合報	I	五大國銀購屋貸款金額 增百餘億	房地產
2013/12/26	蘋果日報	P	創天價 帝寶每坪 298 萬	房地產
2013/12/27	經濟日報	N	張盛和：房市 強弩之末	房地產
2013/12/30	蘋果日報	N	桃園林口等 6 區 恐列警戒控管	房地產
2013/12/31	工商時報	P	本季土地交易 創 23 季新高	房地產
2013/12/31	蘋果日報	N	商用不動產交易 5 年新低	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