SINYI REAL ESTATE REVIEW

主要都會區房價回穩，
移轉量明顯回溫，
自住需求雖穩定，
但買賣雙方價格共識仍待時間建立，
近期六都房價續呈區間整理格局...

信義房屋 不動產企研室

信義不動產評論

2017
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

由於第二季陸客來台人次年減42%，雖有日、韓等國旅客補充，但整體觀光人次仍年減0.99%，再加上半導體、航空業者資本支出減緩，今年第二季經濟成長率概估值為2.1%，比5月略減0.04個百分點。若與第一季2.6%併計，上半年經濟成長率為2.35%，全年可望維持2.05%；而薪資成長動能不足，今年1~5月經常性平均薪資雖創歷年同期新高，但加計通膨後，實質薪資仍續縮減。景氣燈號自4月轉為代表景氣「趨弱」的黃藍燈後，6月信號分數雖較上月增加1分，但燈號仍維持不變。而景氣領先、同時指標仍雙雙下跌，顯示復甦動能仍有待強化，但在電子業擺脫第二季淡季陰霾後，第三季台灣景氣應有望好轉；而外銷訂單受惠於iPhone 8新機拉抬效應，加上新興應用晶片需求增加， 6月訂單金額出現連11紅，合計第二季接單金額為1127.8億美元，預期全年訂單金額可望持續成長；貨幣供給雖在5月出現M2年增率大於M1B年增率的死亡交叉，但隨即在6月回復原先的黃金交叉走勢，再加上低利環境未變，短期內國內資金供給無虞。而台北股市在內外資交互簇擁之下，於5月23日攻克萬點大關，直到6月底仍站穩萬點關卡之上。

在房地產市場方面，交易量能緩步回溫，上半年全台各都會區買賣移轉棟數較去年同期增加19個百分點，來到129,170棟，可望擺脫去年低迷頹勢。其中新北年增逾4成，台北、台中、台南及高雄年增均逾2成，而桃園因受到去年合宜宅交屋的干擾，年減7.4%。在價格方面，在經歷近3年的修正後，北北桃房價已脫離急跌期，其中雙北房價持續逐底，其他各都會區則維持高檔盤旋。由於政策不再強力調控，市場上剛性需求仍在，但買賣雙方價格共識仍需時間來建立，預期後市將維持一段時間的盤整格局。

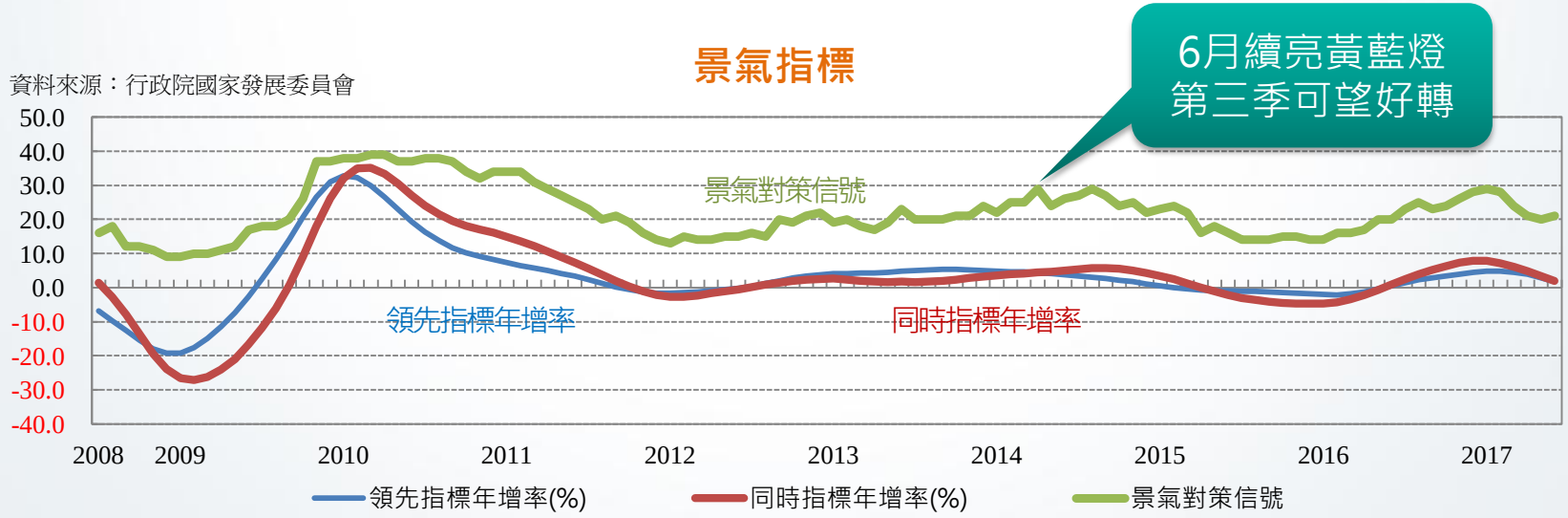
SINYI REAL ESTATE REVIEW

總體經濟指標

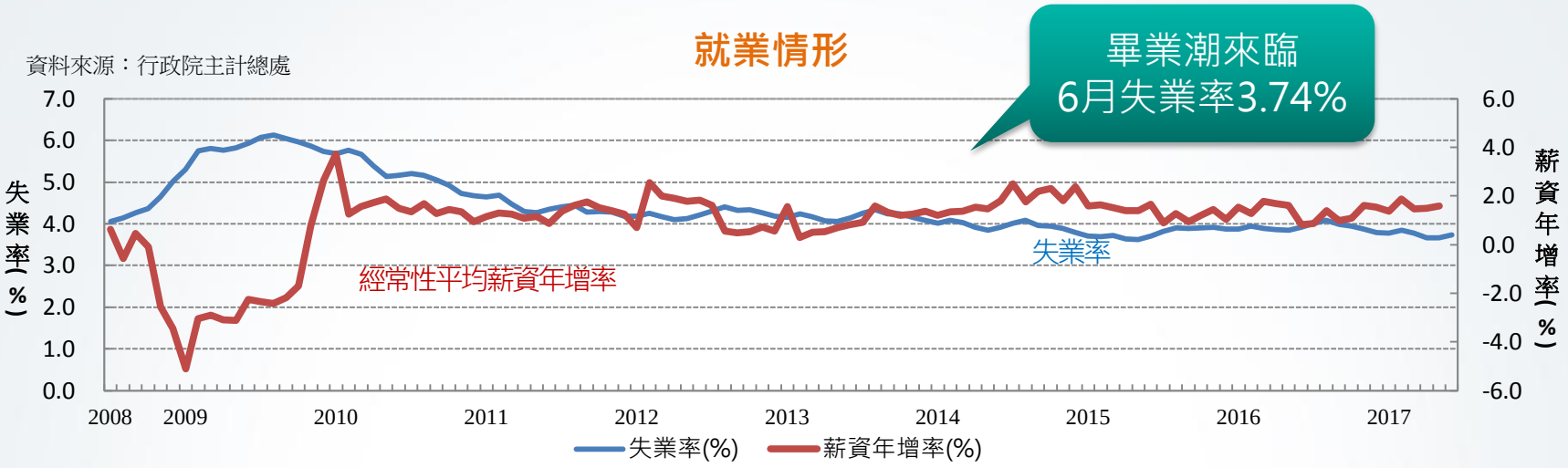
03

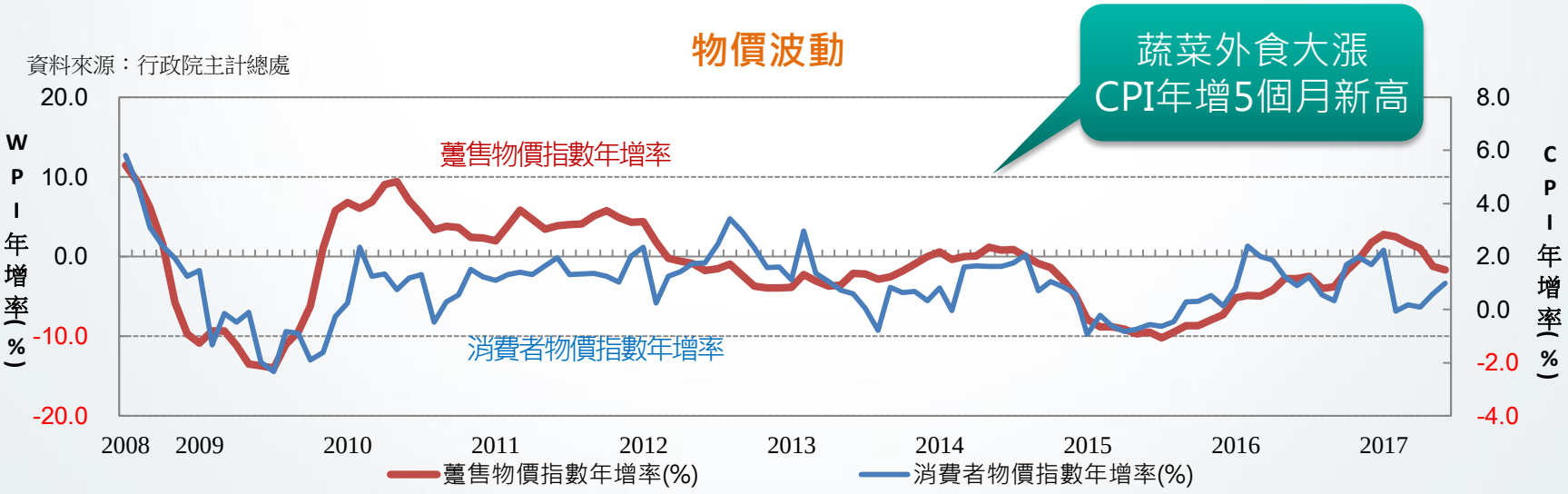
總體經濟指標

經濟情勢
資料來源：行政院主計總處
Q2成長率2.1%
全年可保2
經濟成長率(%)
15.0
10.0
5.0
0.0
-5.0
-10.0
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017

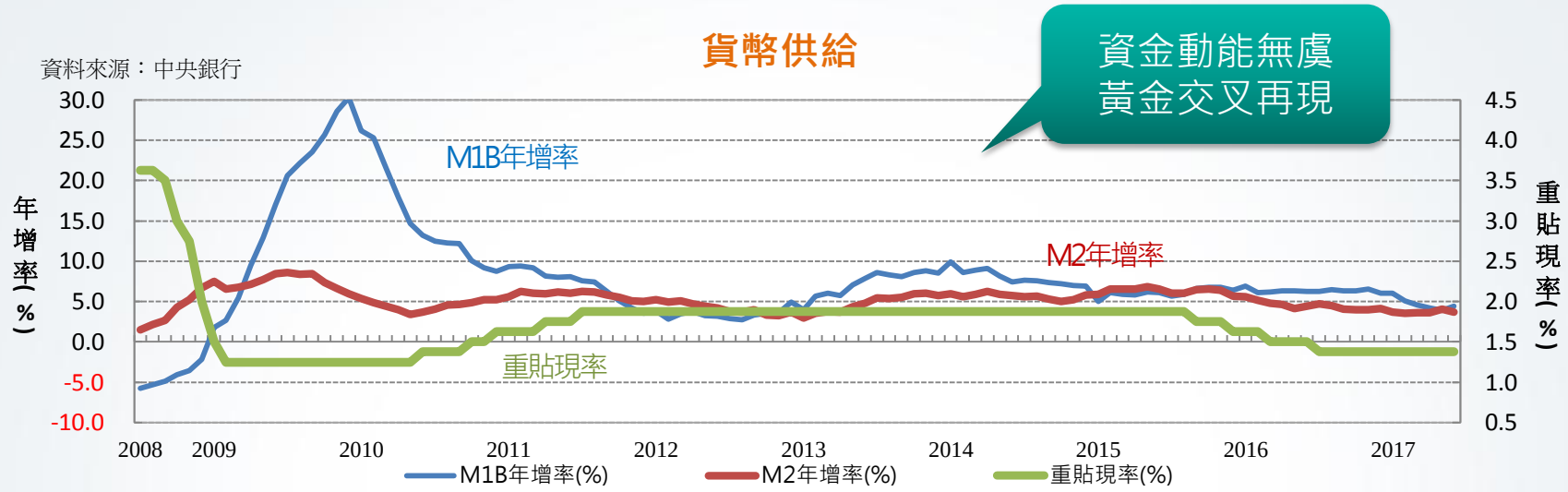

景氣指標
資料來源：行政院國家發展委員會
6月續亮黃藍燈
第三季可望好轉
景氣對策信號
領先指標年增率
同時指標年增率
50.0
40.0
30.0
20.0
10.0
0.0
-10.0
-20.0
-30.0
-40.0
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
領先指標年增率(%)
同時指標年增率(%)
景氣對策信號

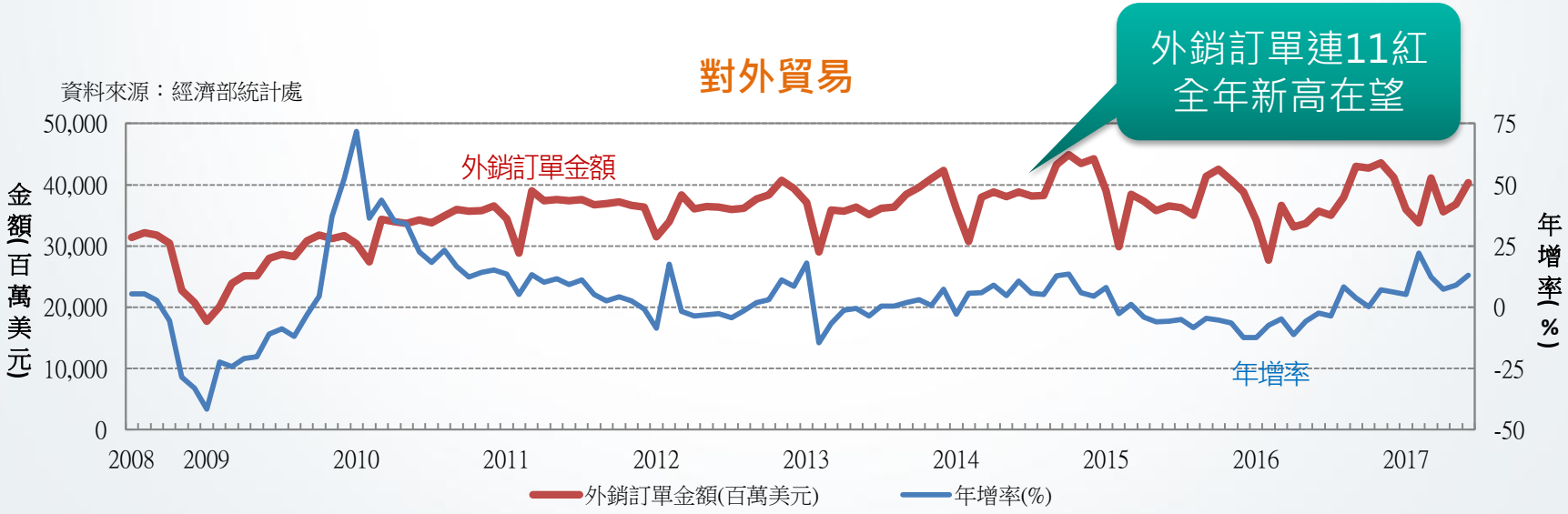
總體經濟指標


就業情形
資料來源：行政院主計總處
畢業潮來臨
6月失業率3.74%
失業率（%）
薪資年增率（%）
7.0
6.0
5.0
4.0
3.0
2.0
1.0
0.0
6.0
4.0
2.0
0.0
-2.0
-4.0
-6.0
經常性平均薪資年增率
失業率
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
失業率(%)
薪資年增率(%)


物價波動
資料來源：行政院主計總處
蔬菜外食大漲
CPI年增5個月新高
WPI年增率（%）
CPI年增率（%）
20.0
10.0
0.0
-10.0
-20.0
8.0
6.0
4.0
2.0
0.0
-2.0
-4.0
躉售物價指數年增率
消費者物價指數年增率
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
躉售物價指數年增率(%)
消費者物價指數年增率(%)

總體經濟指標


資料來源：中央銀行
貨幣供給
資金動能無虞
黃金交叉再現
M1B年增率
M2年增率
重貼現率
年增率(%)
重貼現率(%)
30.0
25.0
20.0
15.0
10.0
5.0
0.0
-5.0
-10.0
4.5
4.0
3.5
3.0
2.5
2.0
1.5
1.0
0.5
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
M1B年增率(%)
M2年增率(%)
重貼現率(%)


資料來源：經濟部統計處
對外貿易
外銷訂單連11紅
全年新高在望
外銷訂單金額
年增率
金額(百萬美元)
年增率(%)
50,000
40,000
30,000
20,000
10,000
0
75
50
25
0
-25
-50
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
外銷訂單金額(百萬美元)
年增率(%)

總體經濟指標

台股走勢

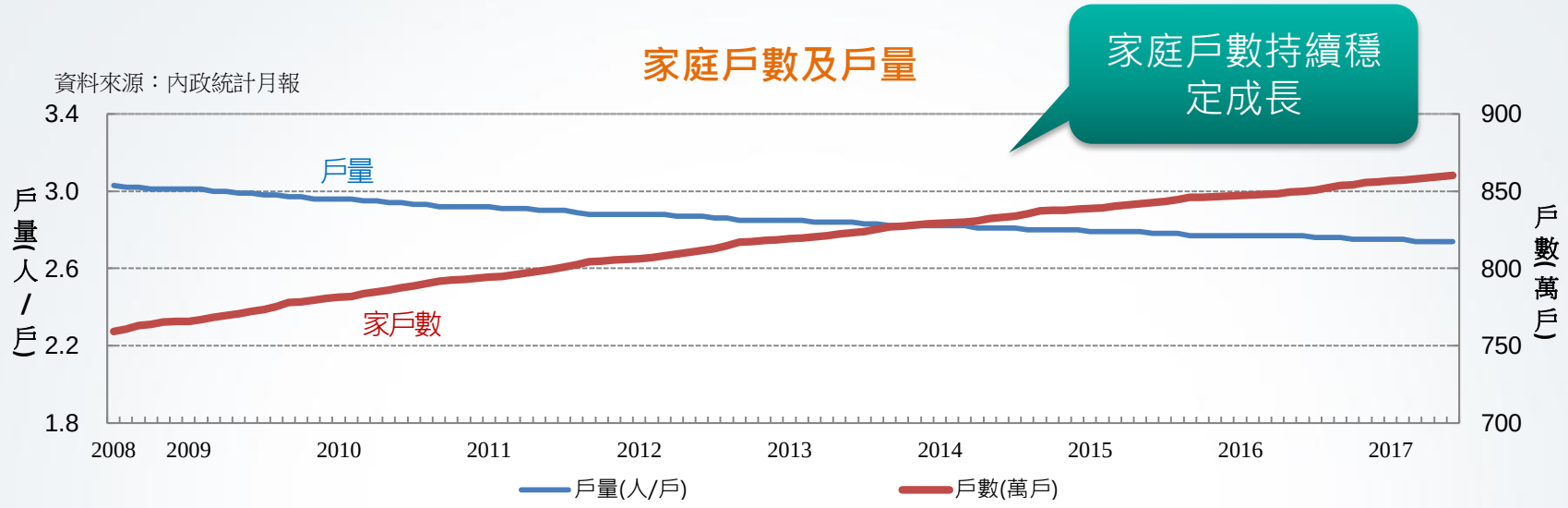
資料來源：台灣證券交易所

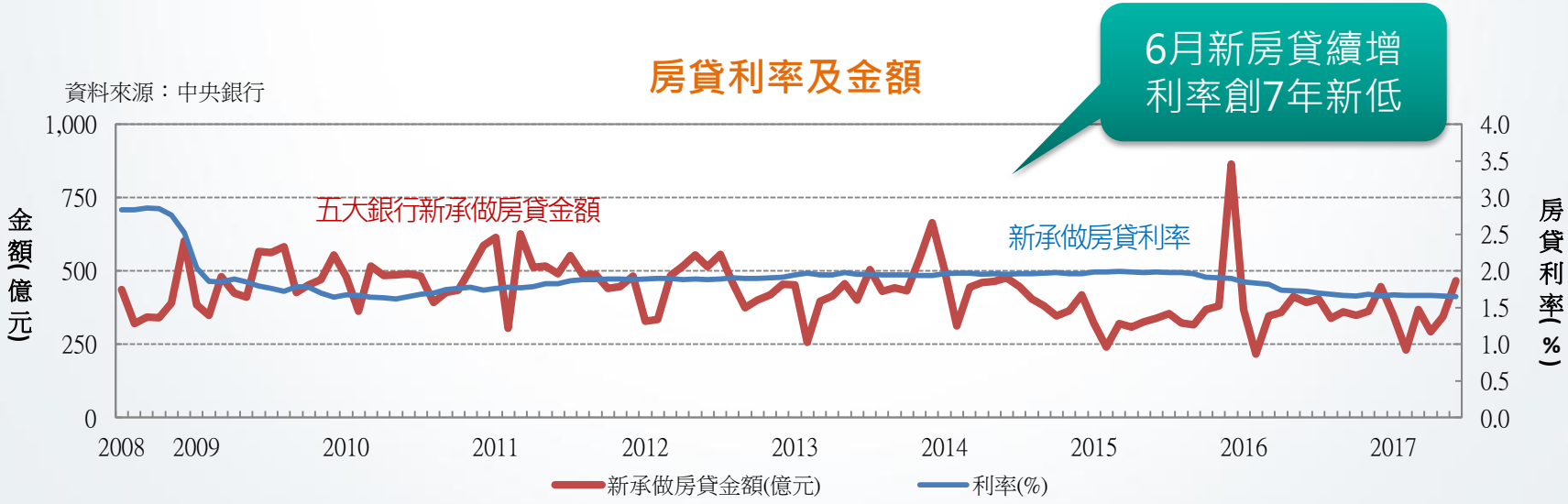
SINYI REAL ESTATE REVIEW

房地產產業指標

03

房地產產業指標


家庭戶數及戶量
資料來源：內政統計月報
家庭戶數持續穩定成長
戶量
家戶數
戶量(人/戶)
戶數(萬戶)
3.4
3.0
2.6
2.2
1.8
900
850
800
750
700
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
戶量(人/戶)
戶數(萬戶)


房貸利率及金額
資料來源：中央銀行
6月新房貸續增利率創7年新低
五大銀行新承做房貸金額
新承做房貸利率
金額(億元)
房貸利率(%)
1,000
750
500
250
0
4.0
3.5
3.0
2.5
2.0
1.5
1.0
0.5
0.0
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
新承做房貸金額(億元)
利率(%)

房地產產業指標

全台建照核發回穩
雙北推案量增

住宅建造執照核發

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
2013	2,339	10,974	13,382	9,875	5,521	6,729	61,656
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	38,065
2016 vs 2017	61.4%	28.6%	-11.1%	28.1%	-6.5%	15.2%	4.1%

資料來源：內政統計月報

台北桃園使照大減
新北增幅逾6成

住宅使用執照核發

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
2013	2,463	5,307	5,471	4,973	3,135	3,319	34,861
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	3,354	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	38,733
2016 vs 2017	-38.4%	61.0%	-53.3%	38.6%	30.7%	-9.3%	-14.6%

資料來源：內政統計月報

房地產產業指標

Q2買賣移轉回穩

建物所有權買賣移轉

建物所有權 買賣移轉棟數	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2016 Q1	3,978	7,109	6,106	6,281	3,148	5,713	43,182
2016 Q2	5,220	10,681	12,053	8,708	4,259	8,486	65,399
2016 Q3	6,622	12,110	9,453	8,165	4,332	8,120	67,206
2016 Q4	5,680	12,869	9,818	9,599	4,817	8,960	69,609
2017 Q1	5,197	11,981	7,630	8,622	4,257	7,765	59,713
2017 Q2	5,901	13,528	9,188	10,458	4,939	9,147	69,457
對上一季	13.5%	12.9%	20.4%	21.3%	16.0%	17.8%	16.3%
對去年同期	13.0%	26.7%	-23.8%	20.1%	16.0%	7.8%	6.2%

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 Q1	1,533	2,135	7,329	4,343	1,569	3,436	30,734
2016 Q2	1,947	5,278	6,501	2,040	1,978	2,420	28,364
2016 Q3	1,602	6,258	3,784	3,956	2,100	2,993	30,154
2016 Q4	1,535	7,612	4,875	5,134	2,547	2,901	33,055
2017 Q1	2,236	5,521	3,134	3,933	2,568	2,231	27,878
2017 Q2	1,608	5,454	3,918	3,596	1,942	1,730	25,046
對上一季	-28.1%	-1.2%	25.0%	-8.6%	-24.4%	-22.5%	-10.2%
對去年同期	-17.4%	3.3%	-39.7%	76.3%	-1.8%	-28.5%	-11.7%

資料來源：內政統計月報

SINYI REAL ESTATE REVIEW

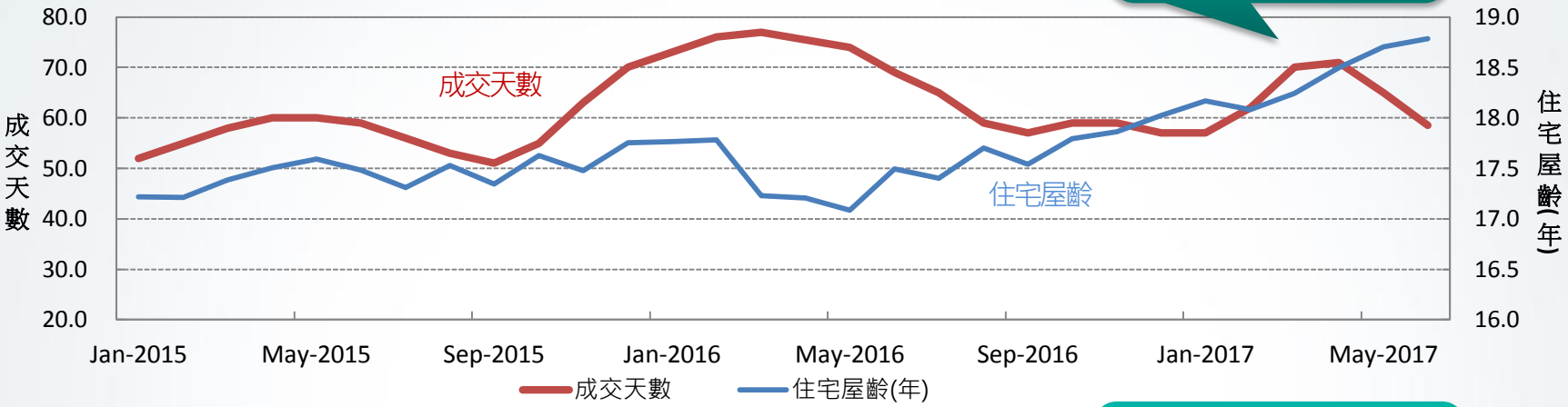
住宅市場分析

09

台灣都會區住宅市場分析

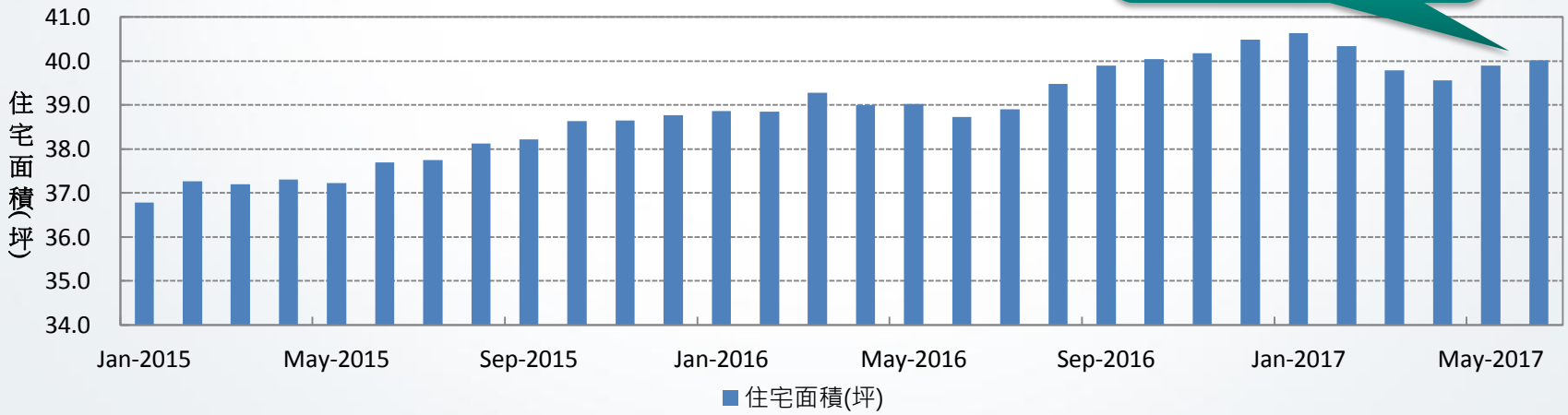
Q2全台住宅交易速度升溫；老屋交易比重續增

住宅市場交易指標



住宅面積小幅擴大

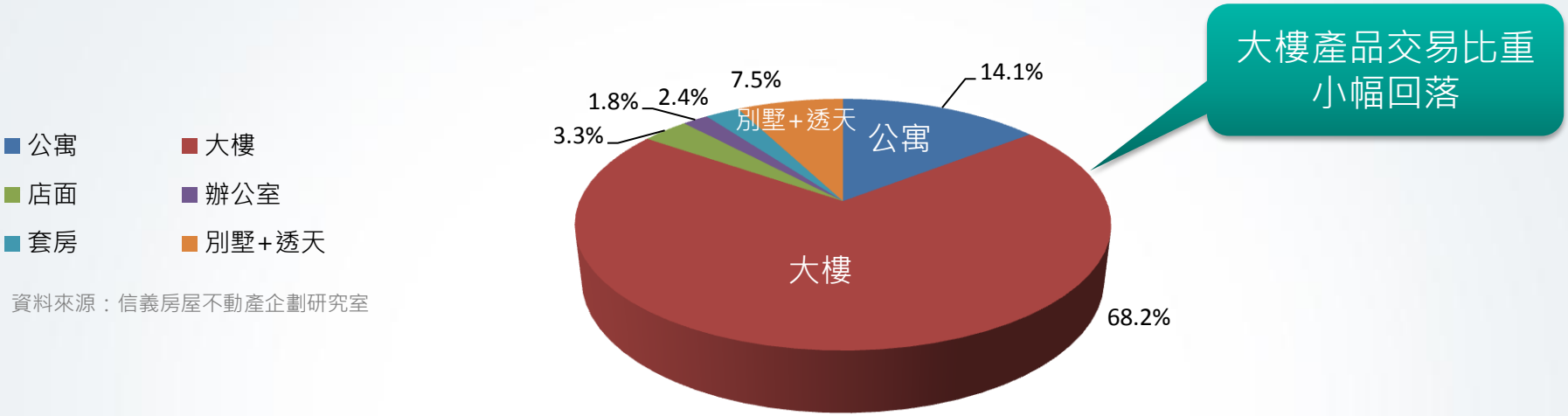
住宅市場成交面積



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



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

近一年交易指標

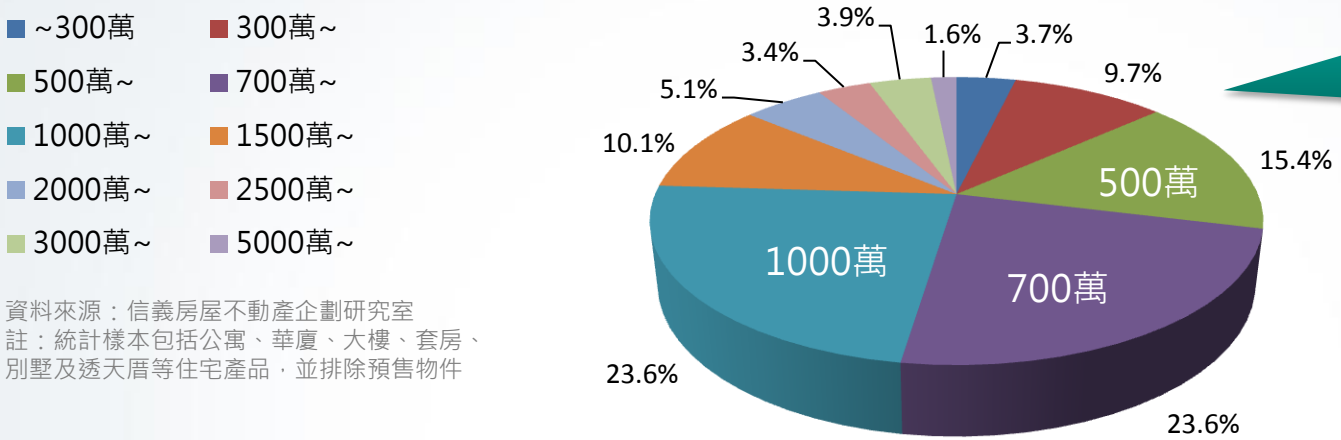
月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)
2016年7月	65.0	17.4	38.9
2016年8月	59.0	17.7	39.5
2016年9月	57.0	17.5	39.9
2016年10月	59.0	17.8	40.0
2016年11月	59.0	17.9	40.2
2016年12月	57.0	18.0	40.5
2017年1月	57.0	18.2	40.6
2017年2月	62.0	18.1	40.3
2017年3月	70.0	18.2	39.8
2017年4月	71.0	18.5	39.6
2017年5月	65.0	18.7	39.9
2017年6月	58.5	18.8	40.0

近一年各類產品交易佔比變化

公寓	大樓	店面	辦公室	套房	別墅+透天
12.7%	70.4%	3.6%	1.5%	2.9%	6.7%
12.6%	70.8%	3.6%	1.5%	2.5%	6.8%
12.3%	70.3%	3.6%	1.8%	2.6%	6.9%
12.5%	69.4%	3.8%	1.7%	2.7%	7.4%
12.4%	69.2%	4.0%	1.9%	2.9%	7.1%
12.9%	68.8%	4.0%	1.7%	2.9%	7.2%
12.7%	68.8%	3.8%	2.1%	2.9%	7.3%
12.8%	69.1%	3.7%	2.0%	3.0%	7.2%
12.9%	69.1%	3.6%	2.0%	3.2%	7.4%
13.9%	68.0%	3.5%	1.8%	3.1%	7.7%
14.1%	67.6%	3.4%	2.0%	2.7%	8.1%
14.1%	68.2%	3.3%	1.8%	2.4%	7.5%

台灣都會區住宅市場分析

住宅成屋市場總價分布



500~2000萬元產品交易比重續佔七成以上

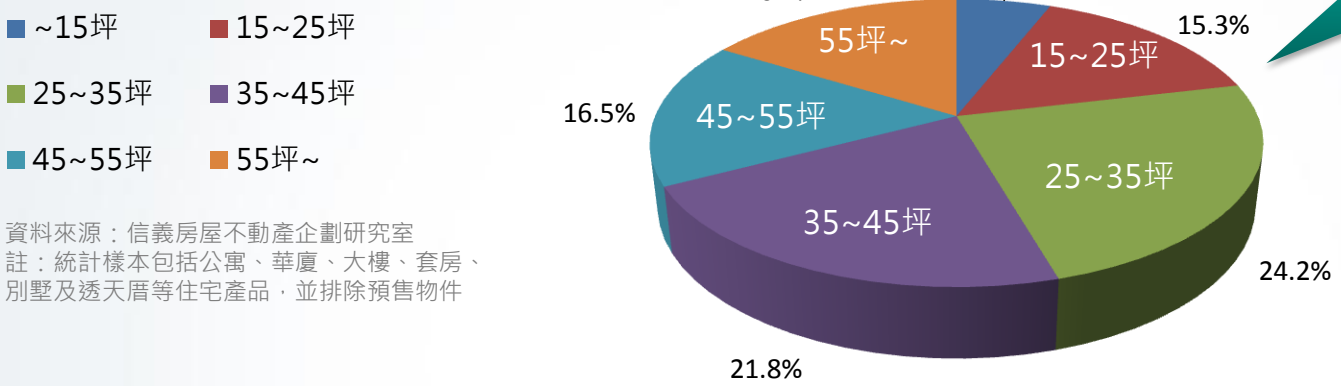
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、別墅及透天厝等住宅產品，並排除預售物件

近一年住宅產品總價分布變化

月份	300萬以下	300~500萬	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
2016年7月	4.1%	10.2%	15.1%	23.8%	23.7%	10.5%	5.2%	2.7%	3.4%	1.3%
2016年8月	4.0%	10.3%	15.5%	22.6%	24.3%	10.3%	5.5%	2.7%	3.5%	1.4%
2016年9月	4.2%	10.5%	15.5%	23.6%	23.1%	9.9%	5.9%	2.5%	3.6%	1.4%
2016年10月	4.4%	9.9%	15.3%	23.9%	23.1%	10.2%	5.4%	2.4%	4.2%	1.2%
2016年11月	4.4%	9.6%	15.9%	24.1%	22.0%	10.4%	5.1%	2.7%	4.4%	1.5%
2016年12月	4.4%	9.4%	15.7%	23.3%	22.8%	10.9%	4.9%	2.9%	4.0%	1.6%
2017年1月	4.1%	9.7%	15.8%	22.2%	23.7%	10.1%	5.5%	3.1%	4.0%	2.0%
2017年2月	4.6%	10.4%	15.3%	22.1%	24.3%	9.7%	5.2%	3.0%	3.7%	1.7%
2017年3月	4.4%	11.0%	15.9%	22.8%	22.4%	10.4%	4.8%	2.7%	4.0%	1.5%
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%

台灣都會區住宅市場分析

住宅成屋市場成交面積分布



15~25坪住宅比重持續增加

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

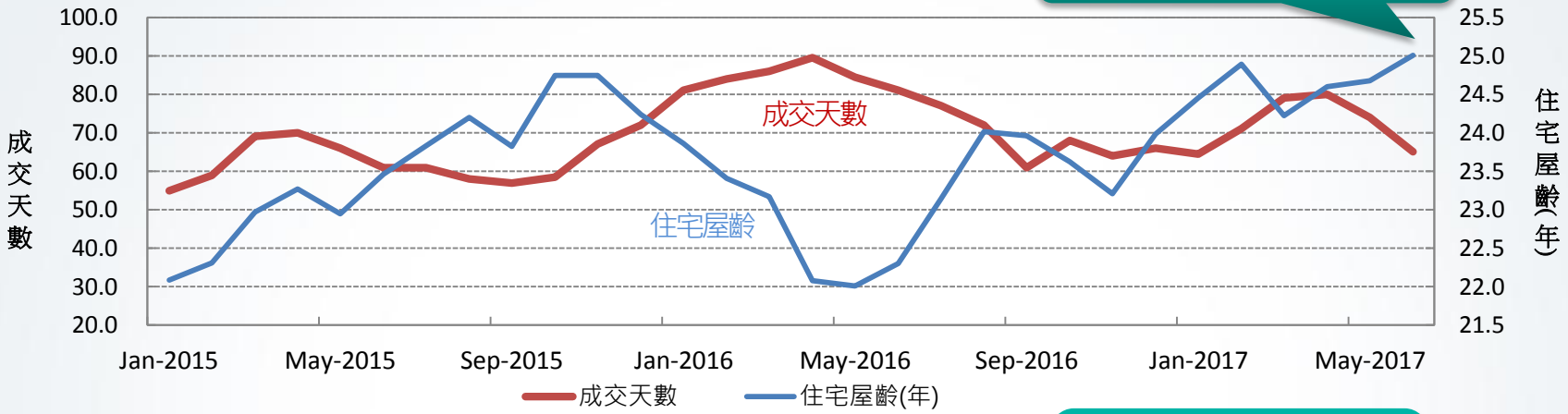
近一年住宅產品面積分布變化

月份	~15坪	15~25坪	25~35坪	35~45坪	45~55坪	55坪~
2016年7月	7.1%	15.8%	24.9%	22.3%	14.9%	15.0%
2016年8月	7.0%	14.7%	24.6%	23.5%	15.0%	15.2%
2016年9月	6.3%	14.7%	24.8%	23.7%	14.9%	15.6%
2016年10月	6.0%	14.2%	24.6%	23.3%	15.6%	16.2%
2016年11月	6.4%	13.7%	25.1%	22.6%	15.5%	16.6%
2016年12月	6.5%	13.2%	24.8%	22.8%	15.7%	17.0%
2017年1月	6.6%	12.9%	25.3%	23.0%	14.5%	17.7%
2017年2月	6.0%	13.8%	24.9%	22.2%	15.4%	17.7%
2017年3月	6.2%	13.7%	25.8%	21.8%	15.9%	16.5%
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%

台北市住宅市場分析

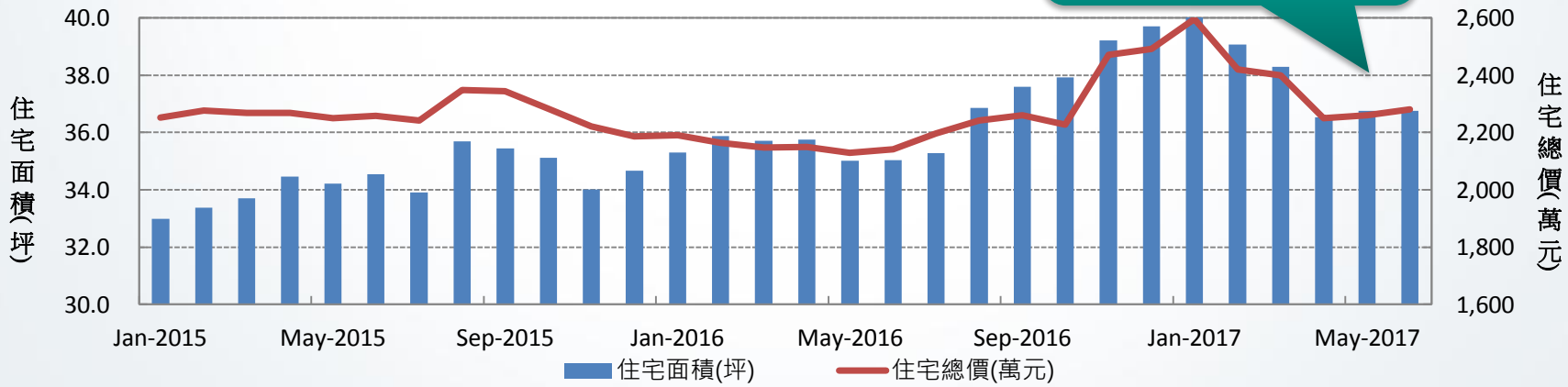
住宅市場交易指標

交易速度明顯回升



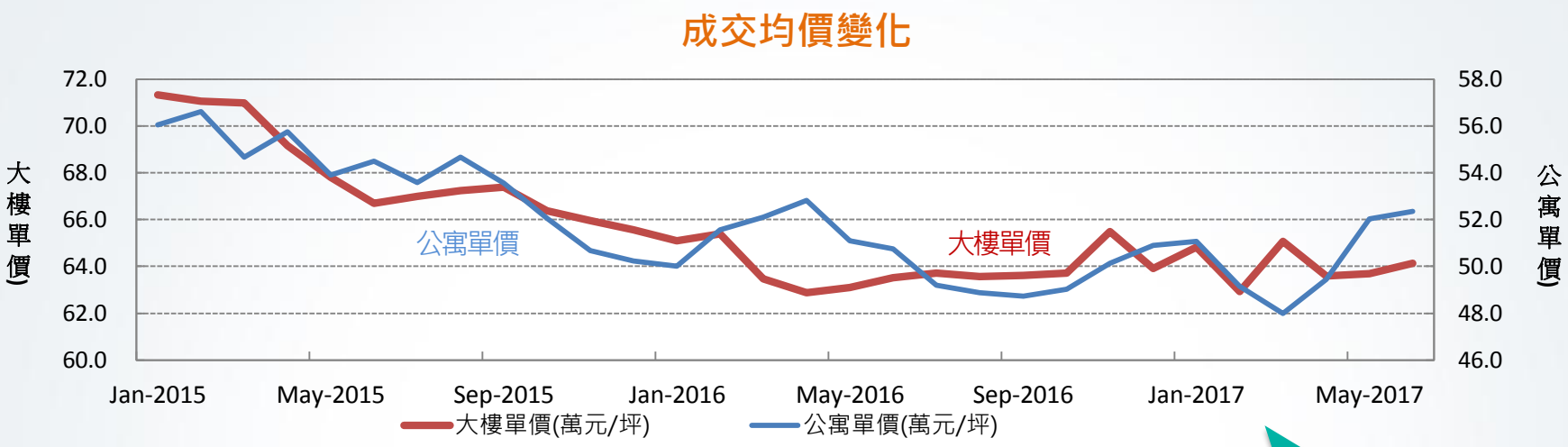
住宅市場成交總價與面積

小宅受青睞
壓低總價表現



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



房價跌勢暫止穩
呈區間震盪走勢

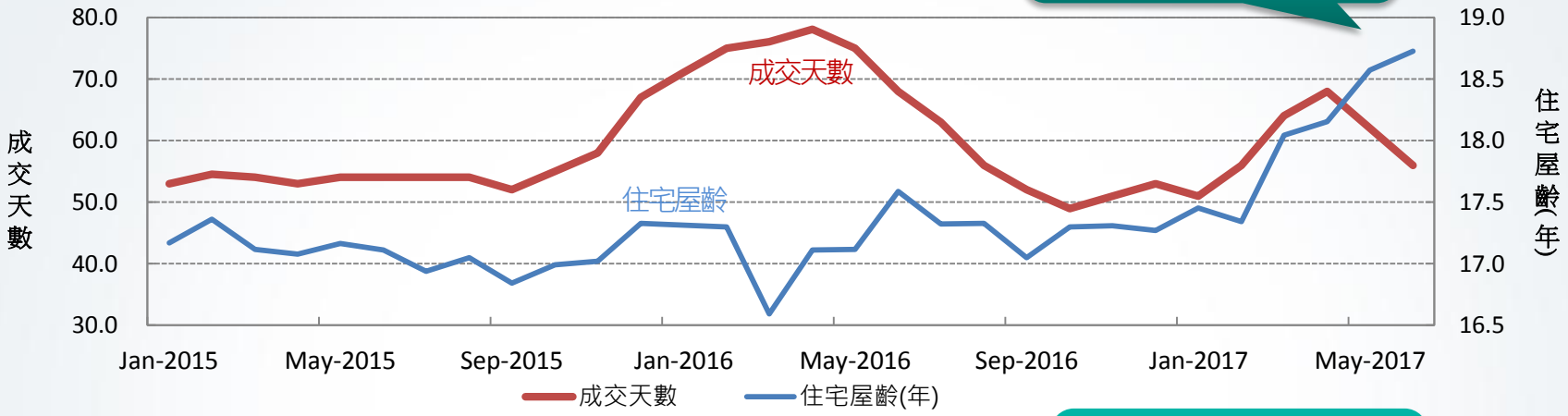
月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)	住宅總價(萬元)	公寓單價(萬元/坪)	大樓單價(萬元/坪)	住宅單價(萬元/坪)
2016年7月	77.0	23.1	35.3	2,197	49.2	63.7	60.5
2016年8月	72.0	24.0	36.9	2,242	48.9	63.6	60.2
2016年9月	61.0	24.0	37.6	2,260	48.7	63.6	60.0
2016年10月	68.0	23.6	37.9	2,226	49.0	63.7	60.1
2016年11月	64.0	23.2	39.2	2,471	50.1	65.5	62.1
2016年12月	66.0	24.0	39.7	2,491	50.9	63.9	60.9
2017年1月	64.5	24.5	40.6	2,595	51.1	64.8	61.8
2017年2月	71.0	24.9	39.1	2,420	49.1	62.9	59.6
2017年3月	79.0	24.2	38.3	2,399	48.0	65.1	61.1
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

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

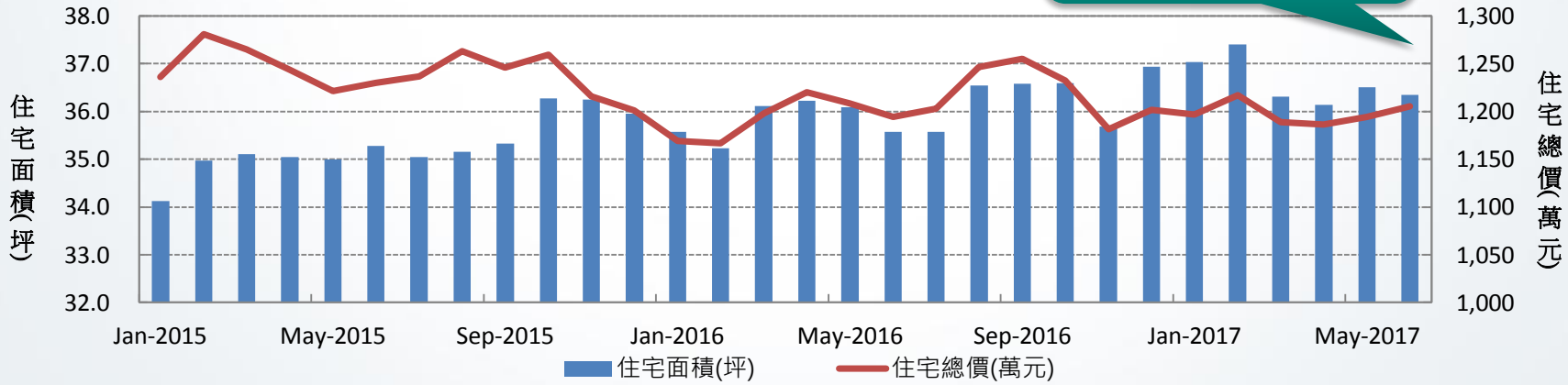
老屋比重提高
成交天數明顯縮短

住宅市場交易指標



總價走勢相對平穩

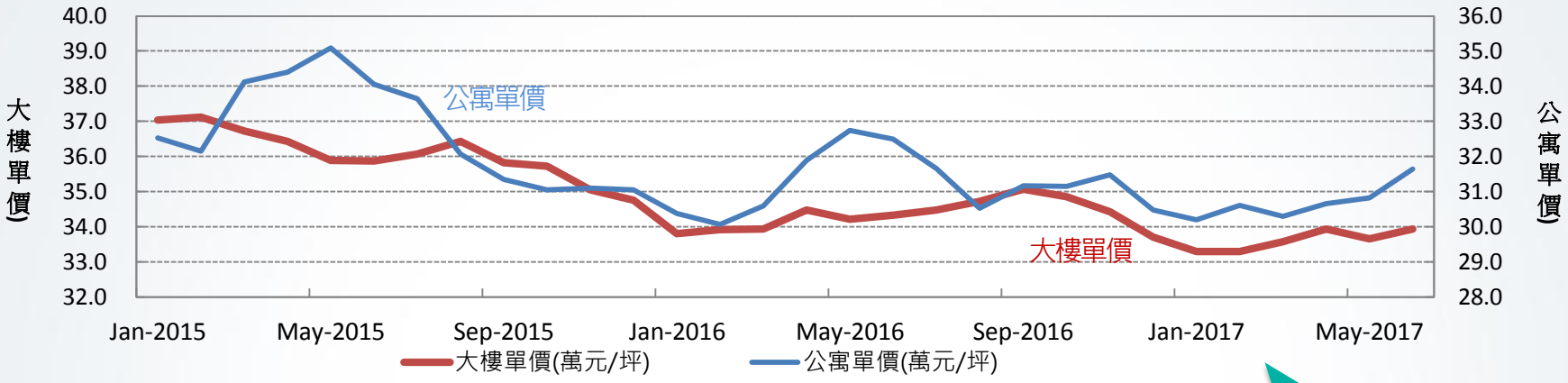
住宅市場成交總價與面積



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

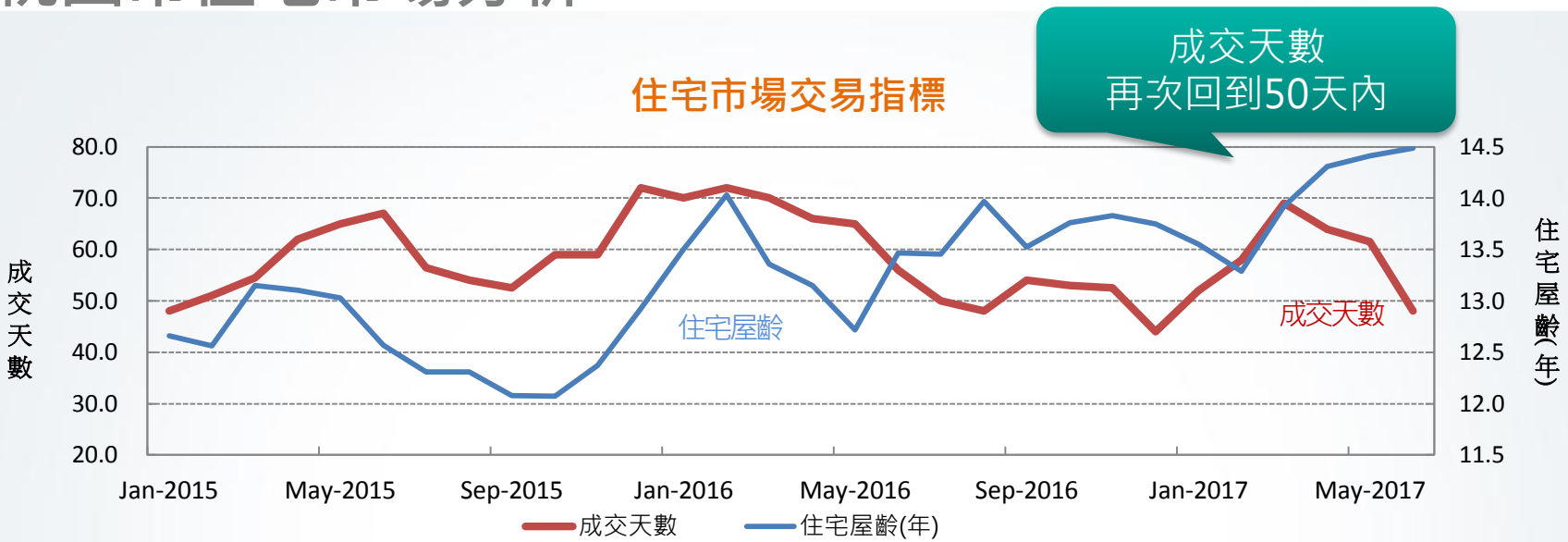


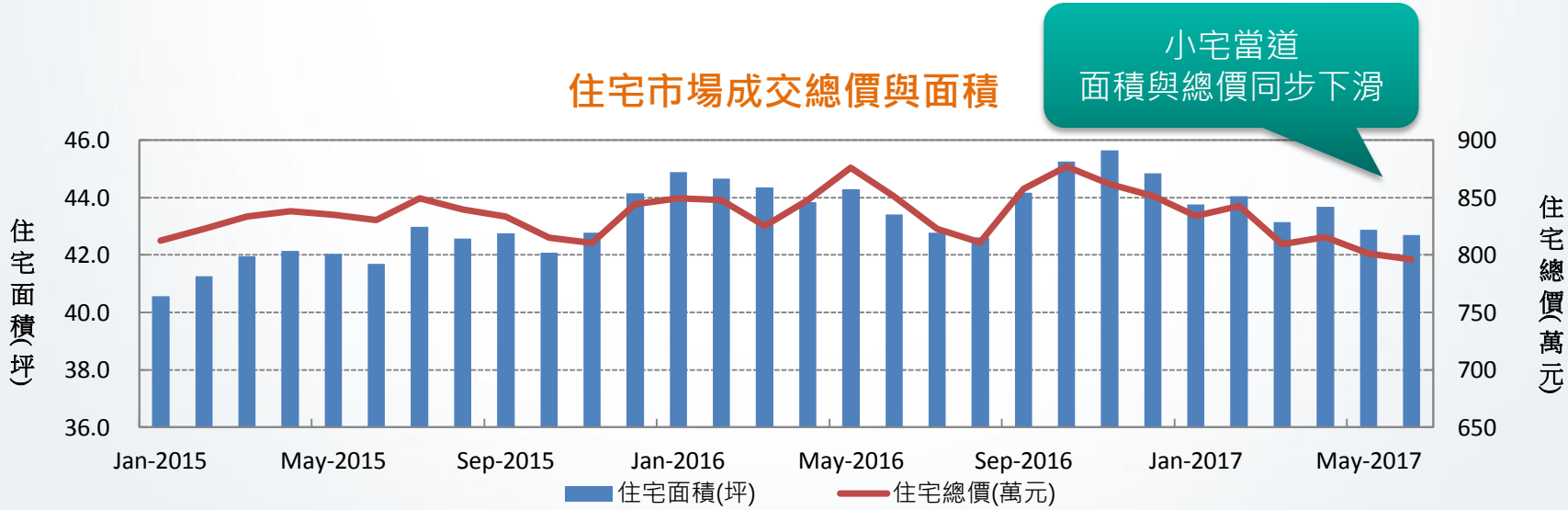
房價短線回穩
長線仍未脫修正
趨勢

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)
2016年7月	63.0	17.3	35.6	1,203	31.7	34.5	34.1
2016年8月	56.0	17.3	36.5	1,246	30.5	34.7	34.1
2016年9月	52.0	17.0	36.6	1,255	31.2	35.1	34.5
2016年10月	49.0	17.3	36.6	1,232	31.1	34.9	34.3
2016年11月	51.0	17.3	35.7	1,182	31.5	34.4	34.0
2016年12月	53.0	17.3	36.9	1,202	30.5	33.7	33.2
2017年1月	51.0	17.5	37.0	1,197	30.2	33.3	32.8
2017年2月	56.0	17.3	37.4	1,217	30.6	33.3	32.9
2017年3月	64.0	18.0	36.3	1,189	30.3	33.6	33.1
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

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

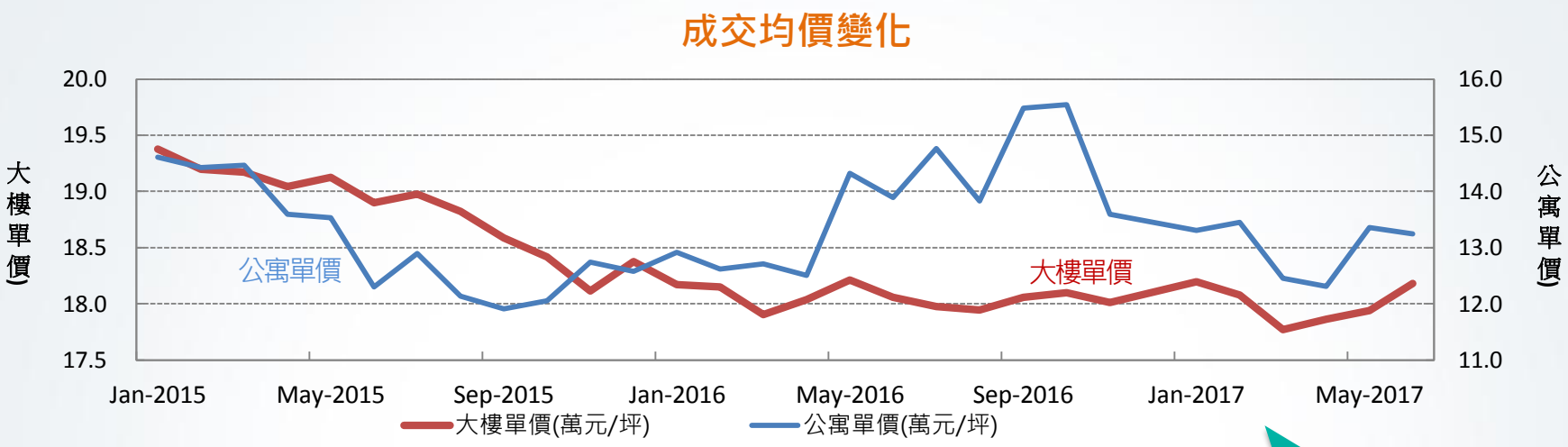
桃園市住宅市場分析





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

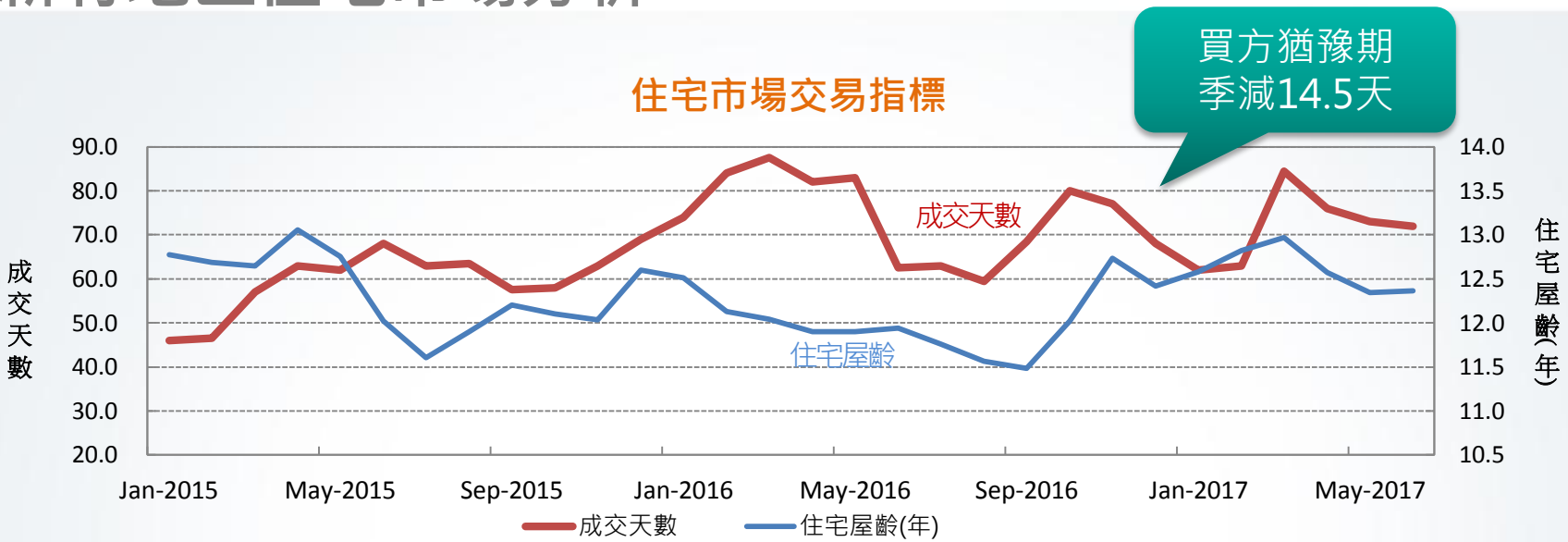


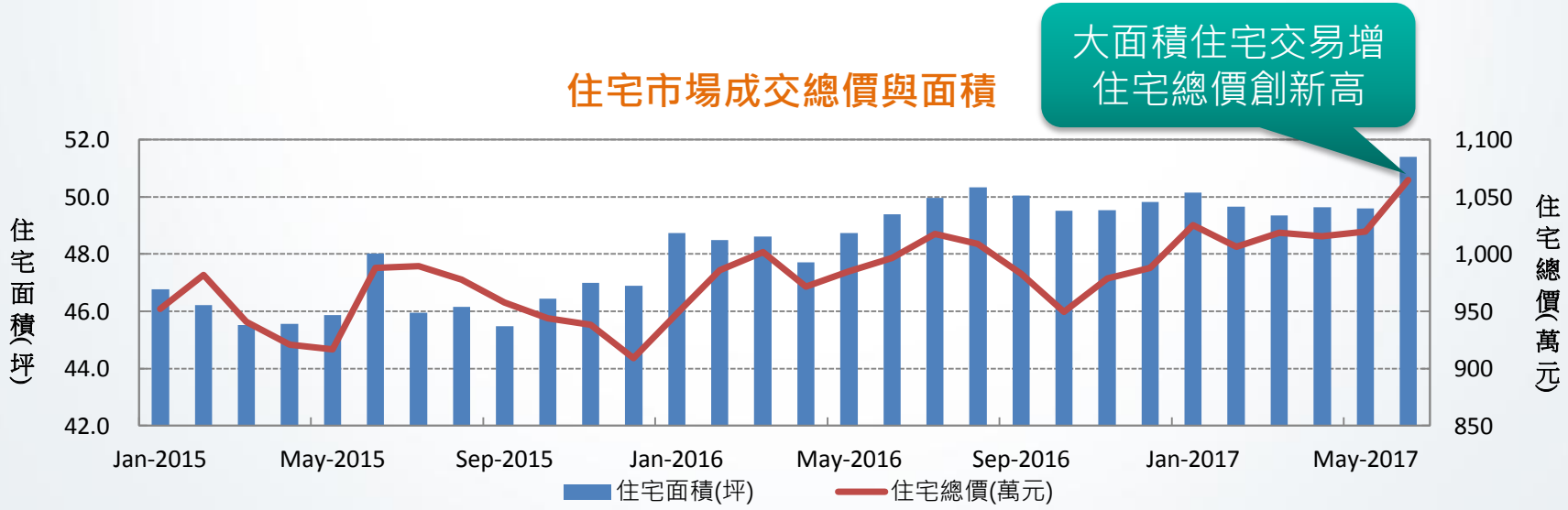
房價止穩回升？
住宅單價季增1.3%

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)
2016年7月	50.0	13.5	42.8	823	14.8	18.0	17.9
2016年8月	48.0	14.0	42.6	811	13.8	17.9	17.8
2016年9月	54.0	13.5	44.2	858	15.5	18.1	18.0
2016年10月	53.0	13.8	45.3	877	15.5	18.1	18.0
2016年11月	52.5	13.8	45.6	861	13.6	18.0	17.9
2016年12月	44.0	13.7	44.9	851	13.5	18.1	18.0
2017年1月	52.0	13.6	43.8	834	13.3	18.2	18.0
2017年2月	58.0	13.3	44.1	843	13.5	18.1	18.0
2017年3月	69.0	13.9	43.1	809	12.5	17.8	17.7
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

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

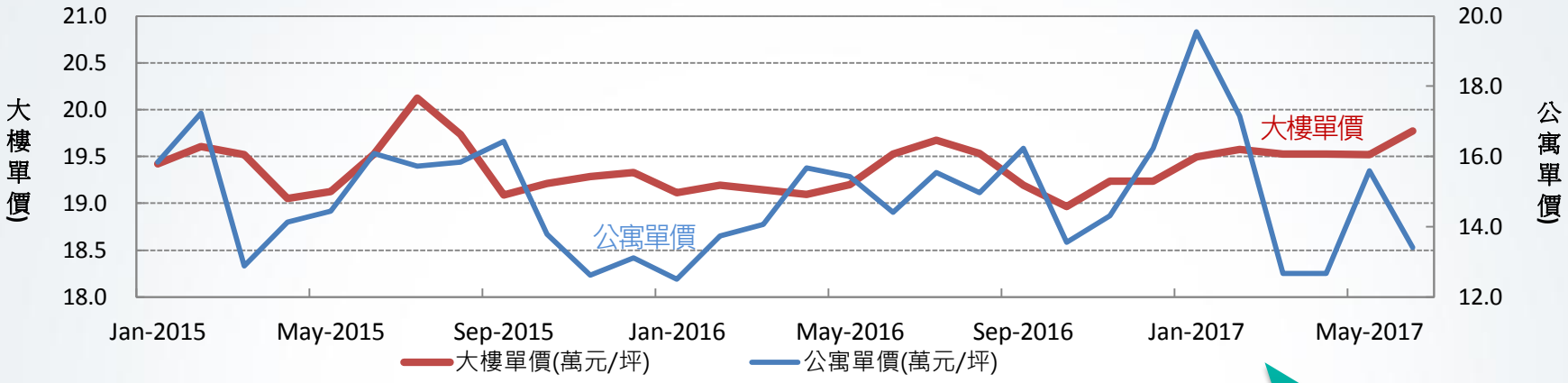




資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註1：屋齡、成交天數及總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件
註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

新竹地區住宅市場分析

成交均價變化

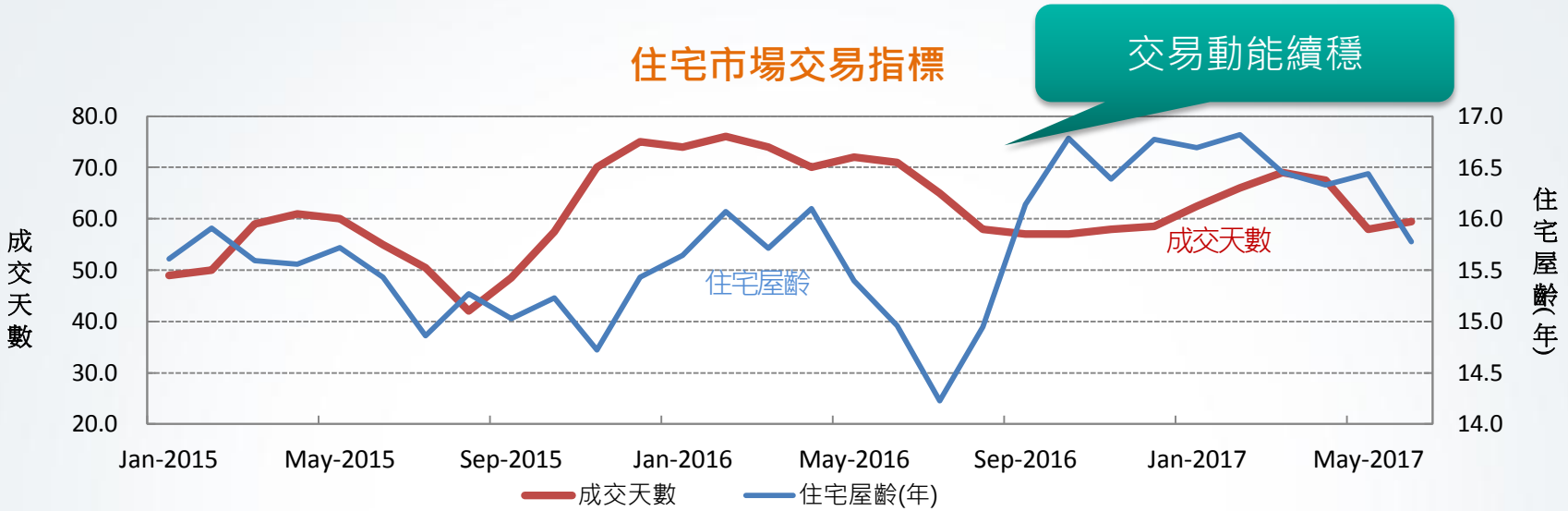


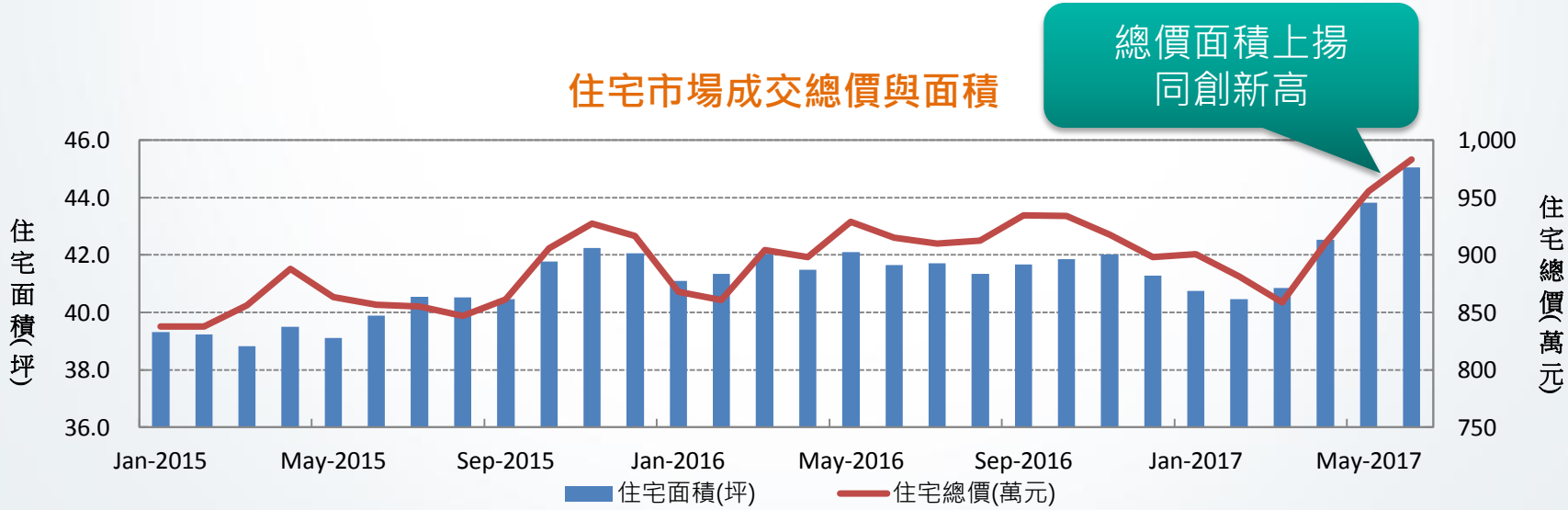
住宅單價小幅上揚

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)
2016年7月	63.0	11.8	50.0	1,018	15.5	19.7	19.5
2016年8月	59.5	11.6	50.3	1,009	15.0	19.5	19.3
2016年9月	68.5	11.5	50.0	983	16.2	19.2	19.1
2016年10月	80.0	12.0	49.5	949	13.6	19.0	18.8
2016年11月	77.0	12.7	49.5	978	14.3	19.2	19.1
2016年12月	68.0	12.4	49.8	988	16.2	19.2	19.2
2017年1月	62.0	12.6	50.2	1,025	19.6	19.5	19.5
2017年2月	63.0	12.8	49.7	1,006	17.2	19.6	19.5
2017年3月	84.5	13.0	49.3	1,019	12.7	19.5	19.4
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

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

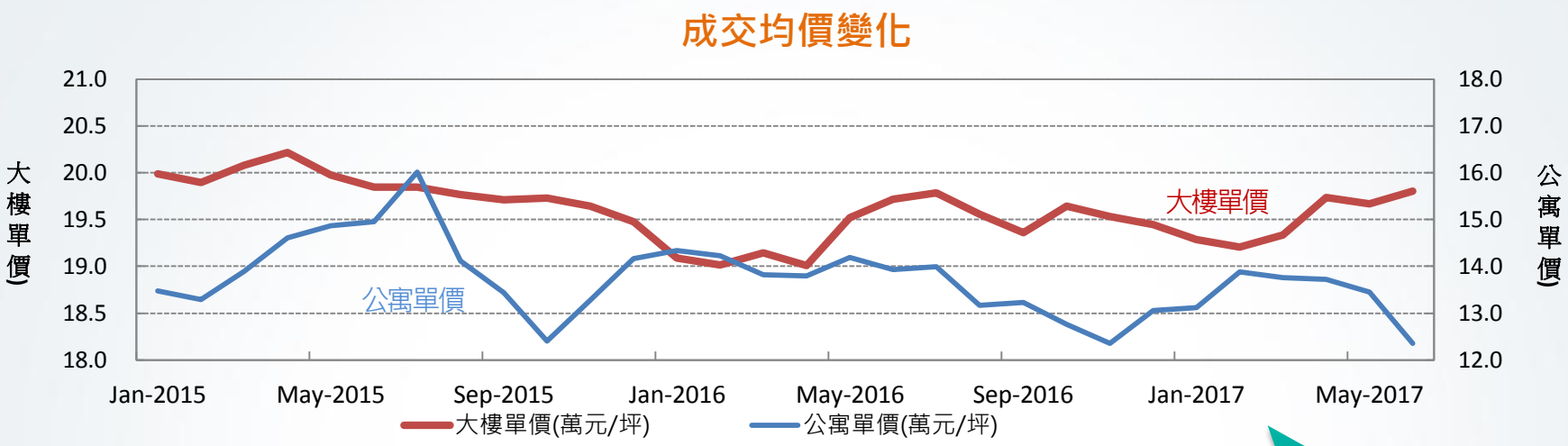
台中市住宅市場分析





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

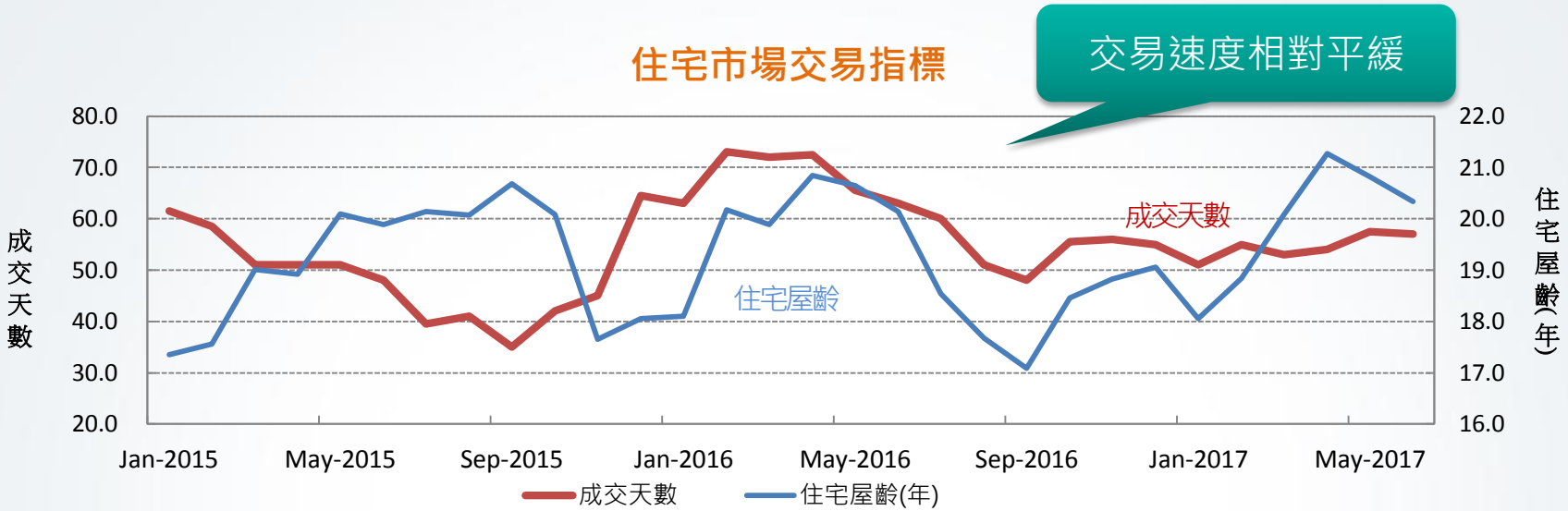


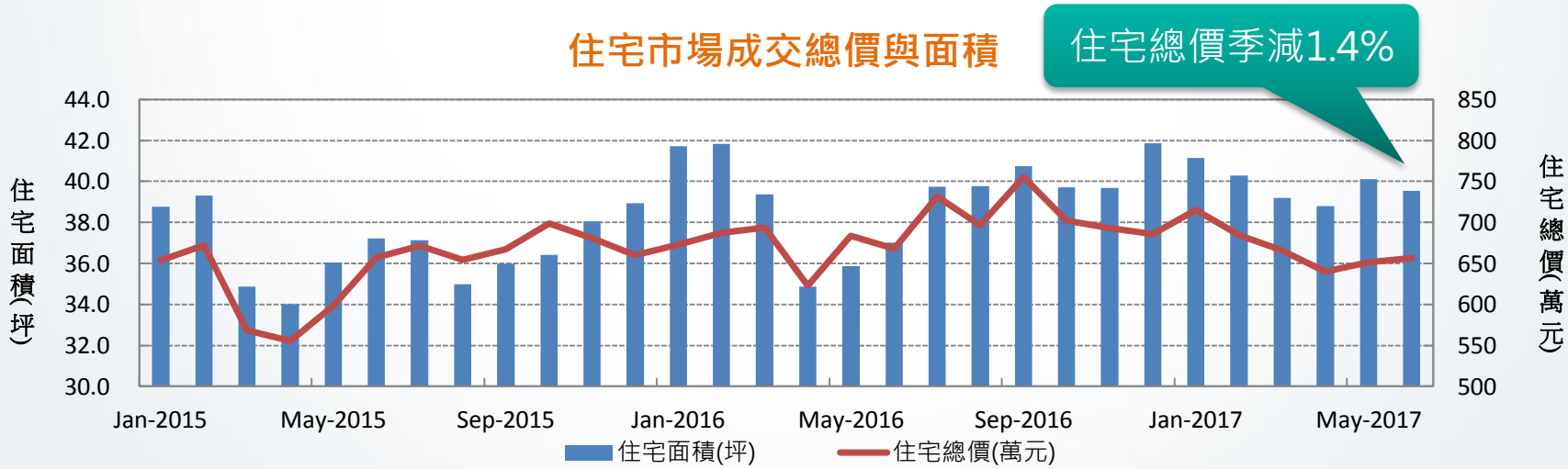
住宅單價小幅上揚
季增2.8%

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)
2016年7月	65.0	14.2	41.7	910	14.0	19.8	19.6
2016年8月	58.0	14.9	41.4	912	13.2	19.6	19.3
2016年9月	57.0	16.1	41.7	934	13.2	19.4	19.0
2016年10月	57.0	16.8	41.9	934	12.8	19.6	19.2
2016年11月	58.0	16.4	42.0	917	12.4	19.5	19.1
2016年12月	58.5	16.8	41.3	898	13.1	19.4	19.1
2017年1月	62.5	16.7	40.7	900	13.1	19.3	19.0
2017年2月	66.0	16.8	40.5	881	13.9	19.2	18.9
2017年3月	69.0	16.5	40.8	859	13.8	19.3	19.0
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

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

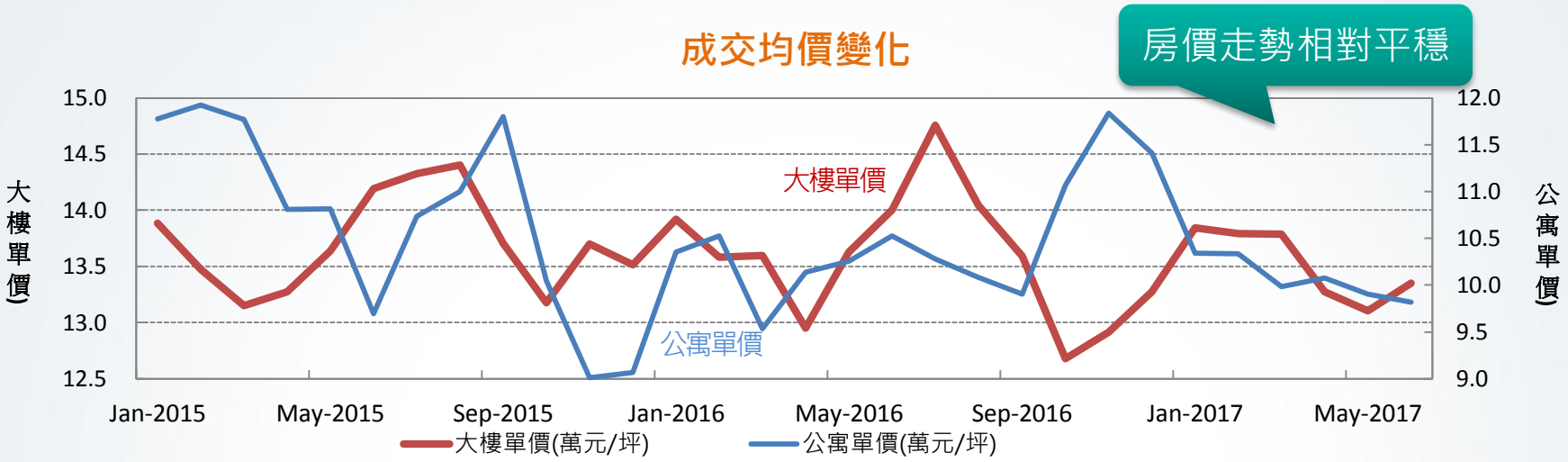
台南市住宅市場分析





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

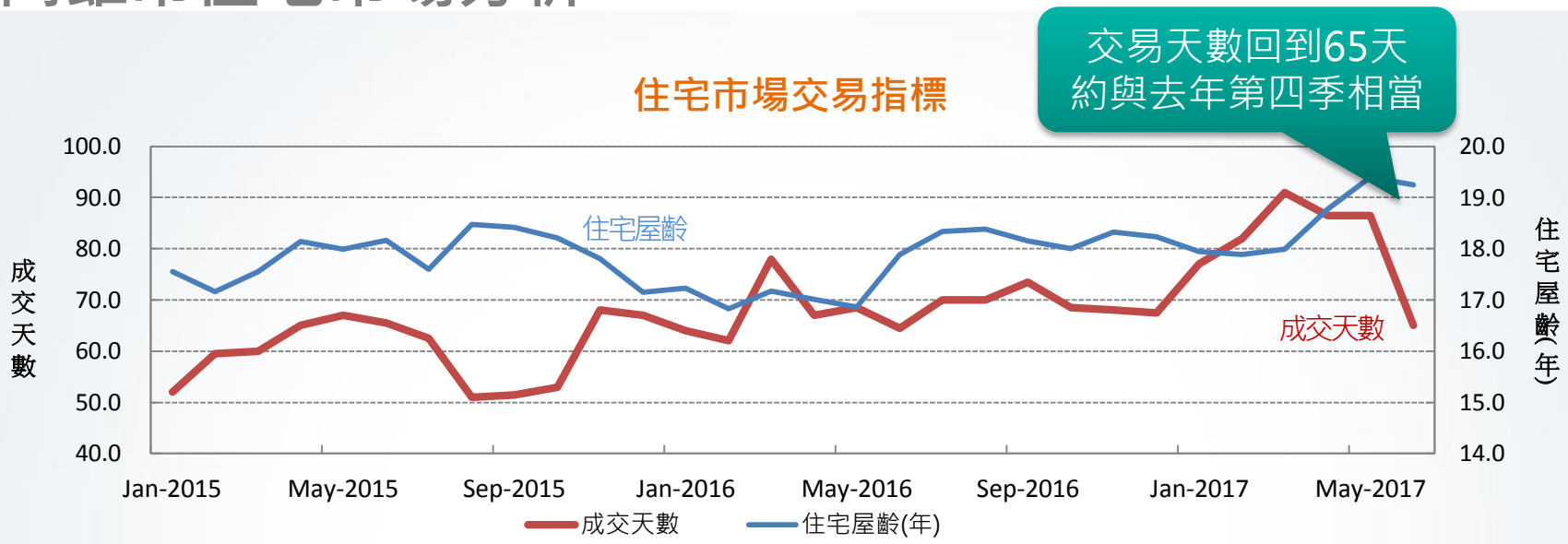
台南市住宅市場分析

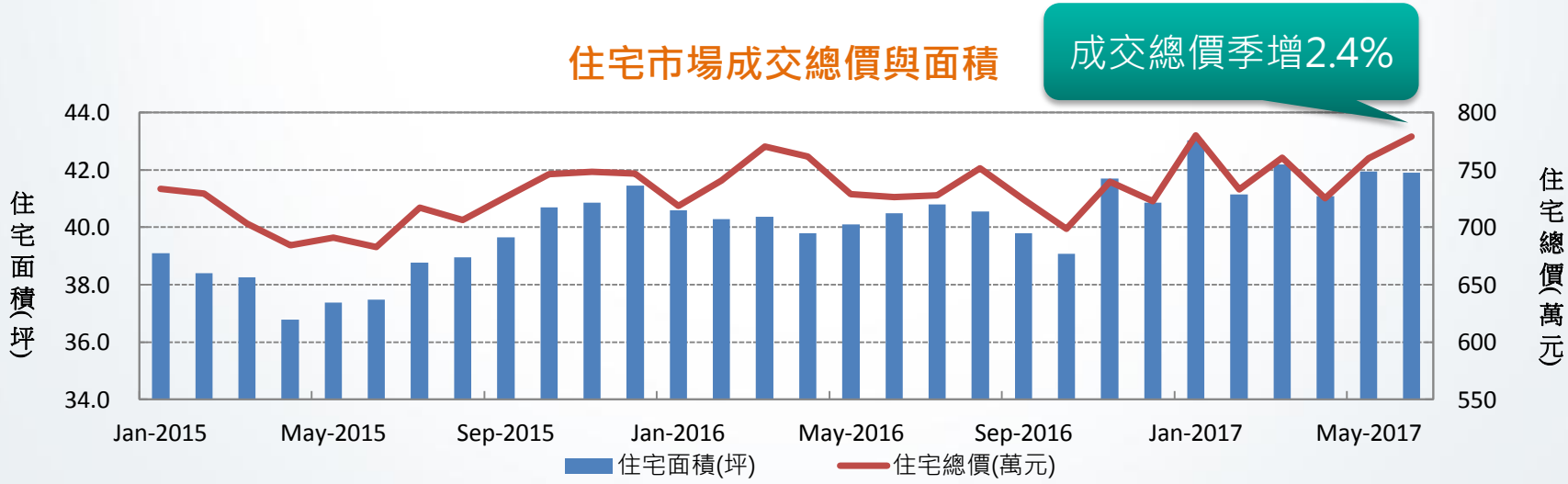


月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)	住宅總價(萬元)	公寓單價(萬元/坪)	大樓單價(萬元/坪)	住宅單價(萬元/坪)
2016年7月	60.0	18.5	39.7	732	10.3	14.8	14.4
2016年8月	51.0	17.7	39.8	696	10.1	14.0	13.8
2016年9月	48.0	17.1	40.7	756	9.9	13.6	13.4
2016年10月	55.5	18.5	39.7	702	11.1	12.7	12.6
2016年11月	56.0	18.8	39.7	693	11.8	12.9	12.9
2016年12月	55.0	19.1	41.9	686	11.4	13.3	13.2
2017年1月	51.0	18.0	41.1	715	10.3	13.8	13.7
2017年2月	55.0	18.8	40.3	685	10.3	13.8	13.4
2017年3月	53.0	20.1	39.2	666	10.0	13.8	13.4
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

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

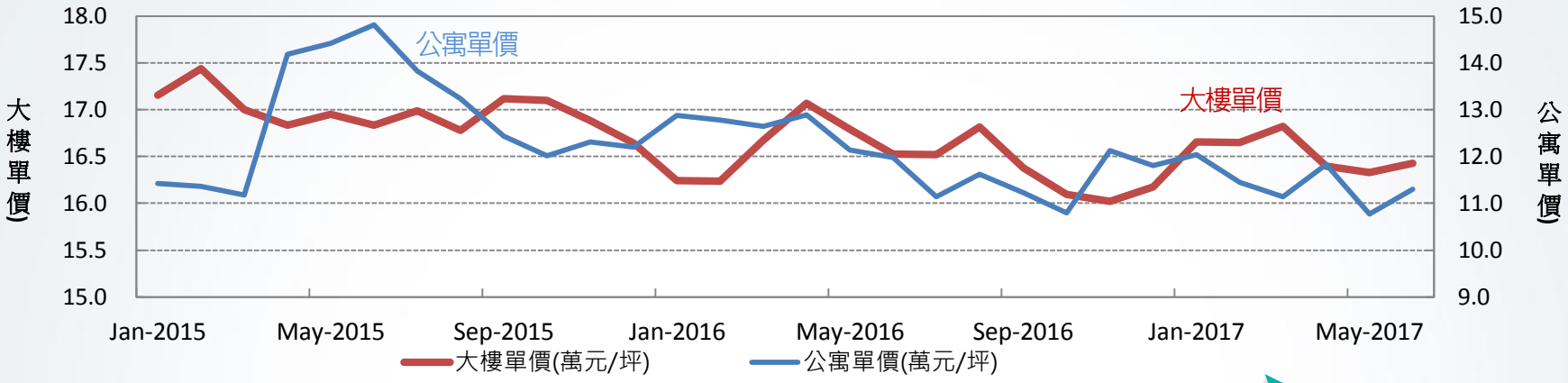




資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註1：屋齡、成交天數及總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件
註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

高雄市住宅市場分析

成交均價變化



均價回穩
維持16萬/坪上下

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)
2016年7月	70.0	18.3	40.8	728	11.1	16.5	16.2
2016年8月	70.0	18.4	40.5	751	11.6	16.8	16.6
2016年9月	73.5	18.2	39.8	724	11.2	16.4	16.3
2016年10月	68.5	18.0	39.1	699	10.8	16.1	16.0
2016年11月	68.0	18.3	41.7	740	12.1	16.0	15.9
2016年12月	67.5	18.2	40.9	723	11.8	16.2	15.9
2017年1月	77.0	17.9	43.0	780	12.0	16.7	16.4
2017年2月	82.0	17.9	41.1	733	11.4	16.6	16.4
2017年3月	91.0	18.0	42.2	761	11.1	16.8	16.6
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

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

雙北房價持續整理
桃竹中高相對亮眼

2017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
2017	Q2	273.97	292.73	297.29	216.66	293.45	261.37	282.36
2017	Q1	274.44	289.02	287.25	211.64	284.83	254.26	278.24
增減率(qoq)		-0.17%	1.28%	3.50%	2.37%	3.03%	2.80%	1.48%
2016	Q2	276.76	295.40	289.39	210.73	287.58	250.48	279.74
增減率(yoy)		-1.01%	-0.90%	2.73%	2.81%	2.04%	4.35%	0.94%

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

2017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
2016	Q2	54.59	35.78	19.51	19.29	18.28	17.94
	Q3	53.16	35.92	19.32	19.32	18.27	18.42
	Q4	53.45	35.13	19.74	19.43	18.28	17.29
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

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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

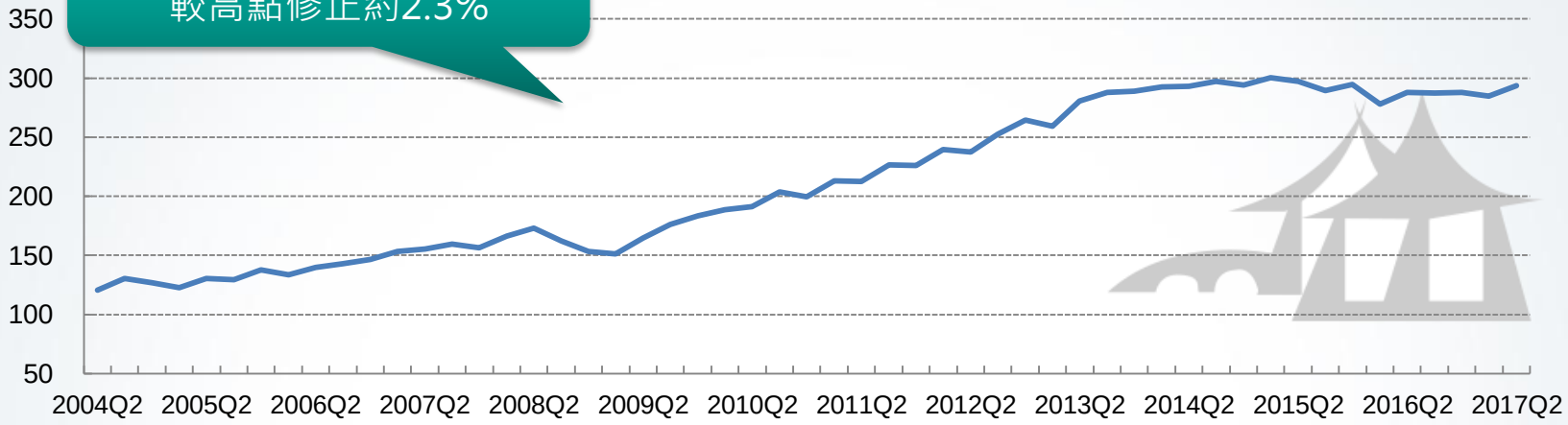
信義房價指數

資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

信義房價指數

台中季增3個百分點
較高點修正約2.3%

台中市歷年走勢圖



南向、前瞻資源挹注
高雄季增2.8%，創新高

高雄市歷年走勢圖

資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

信義房價指數

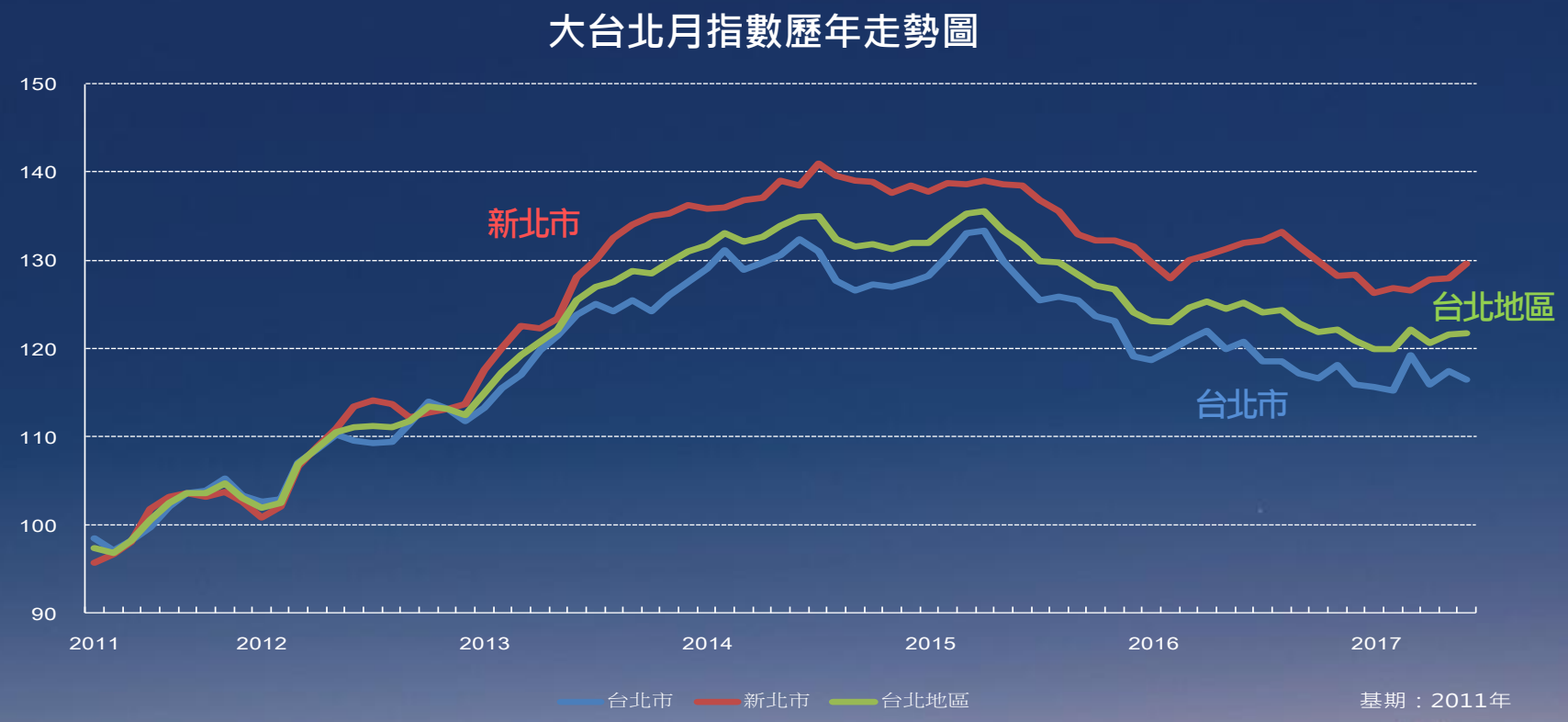
大台北月指數

Year	Month	Taipei City		NewTaipei City		Taipei Urban Area	
		index	YoY	index	YoY	index	YoY
2015	7	125.41	-4.3%	136.78	-2.9%	129.93	-3.7%
	8	125.85	-1.4%	135.61	-2.8%	129.73	-2.0%
	9	125.40	-0.9%	132.98	-4.3%	128.41	-2.4%
	10	123.65	-2.8%	132.22	-4.7%	127.06	-3.6%
	11	123.15	-3.0%	132.20	-3.9%	126.74	-3.4%
	12	119.11	-6.6%	131.57	-5.0%	124.06	-5.9%
2016	1	118.64	-7.5%	129.73	-5.8%	123.05	-6.8%
	2	119.75	-8.2%	127.96	-7.8%	123.01	-8.0%
	3	121.00	-9.0%	129.95	-6.2%	124.56	-7.9%
	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%

雙北月指數走勢續穩
惟長線未脫修正格局

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

信義房價指數


大台北月指數歷年走勢圖
150
140
130
120
110
100
90
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
新北市
台北地區
台北市
台北市
新北市
台北地區
基期：2011年

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
2017/04/06	自由時報	I	台幣猛升6%，上市櫃匯損首季恐破千億	總經	2017/05/24	經濟日報	I	贈不動產，稅額恐加倍奉還	房地產
2017/04/07	工商時報	I	Fed不再撒熱錢，市場打寒顫	總經	2017/05/24	自由時報	I	4月新承作房貸，5大銀行月減75億元	房地產
2017/04/10	工商時報	I	台灣GDP成長率，外銀估可保2	總經	2017/05/25	聯合報	I	「容積代金」雙軌制，北市議會二讀通過	房地產
2017/04/12	工商時報	P	北市房市復甦，建商回頭獵地	房地產	2017/05/25	工商時報	I	信義房屋，連3年公司治理獲肯定	房地產
2017/04/21	蘋果日報	I	雙北房價連3年下修，北市跌幅1成冠六都	房地產	2017/05/26	蘋果日報	I	強壓預售，成屋躍升主流	房地產
2017/04/21	工商時報	I	首購族當道，北市2房躍主流	房地產	2017/05/26	工商時報	I	交屋潮讓銀行也瘋狂！連建商土建融利率也殺低，房貸利率下殺	房地產
2017/04/25	工商時報	N	實質薪資，17年停滯	總經	2017/06/02	工商時報	P	六都5月房市買賣，全回溫	房地產
2017/05/22	自由時報	I	「活當，不是死當」小英執政週年民調52.41分	總經	2017/06/03	中國時報	I	川普宣布退出《巴黎協定》	總經
2017/04/26	中國時報	I	老屋重建房屋稅，最長減半12年	房地產	2017/06/06	工商時報	I	房地合一課稅，合宜宅認定放寬	房地產
2017/04/26	自由時報	I	遺贈稅改累進稅率，估年增63億助長照	總經	2017/06/07	工商時報	I	17項民生物資漲2.08%，27月新高	總經
2017/05/05	工商時報	I	都更條例修正，調高同意門檻	房地產	2017/06/08	自由時報	I	地價也撐不住？內湖舊宗段每坪跌破百萬	房地產
2017/05/22	工商時報	I	蓋社會宅，財部大舉供地30公頃	房地產	2017/06/08	工商時報	P	電商夯，工業物流地產喊燒	房地產
2017/05/03	工商時報	I	4月PMI出爐，中經院：健康走勢	總經	2017/06/09	蘋果日報	I	5月新案續亮黃藍燈，直逼谷底	房地產
2017/05/04	蘋果日報	I	雙北Q1建照核發量，連3年下滑	房地產	2017/06/09	工商時報	I	房價下修壓力不大，行庫：房市下半年量增價盤	房地產
2017/04/27	工商時報	I	法國大選不確定性下降，ECB最快6月暗示縮減QE	總經	2017/06/09	工商時報	I	眷改土地標售2筆標脫，平均溢價14.76%	房地產
2017/05/03	自由時報	I	4月房屋移轉量縮13%，台南衰退率冠六都	房地產	2017/06/14	蘋果日報	I	雙北10大工業宅，跌價成交	房地產
2017/05/09	經濟日報	I	財部發布解釋令，合宜宅土地交易日認定從寬	房地產	2017/06/16	蘋果日報	I	北市前5月新推案量，減半	房地產
2017/05/09	中央社	I	低薪多嚴重，35歲族群逾半不到3萬6	總經	2017/06/16	工商時報	I	高齡商辦，可望躍都更新寵	房地產
2017/05/10	經濟日報	I	大建商，轉戰中低價市場	房地產	2017/06/20	聯合報	I	海砂屋都更，9成同意就「快軌」推	房地產
2017/05/10	經濟日報	I	建商營運有壓，議價空間變大	房地產	2017/06/20	自由時報	I	稅改壓力大，名宅左手換右手	房地產
2017/05/13	蘋果日報	N	北市住宅價格指數，連跌3月	房地產	2017/06/21	工商時報	I	長虹李文造：今年房市落底，機率僅5成	房地產
2017/05/13	工商時報	I	北市捷運宅，買氣大退燒	房地產	2017/06/21	蘋果日報	I	正義國宅最快明年銷售	房地產
2017/05/15	工商時報	I	一帶一路峰會，習近平提增資千億人民幣	總經	2017/06/23	蘋果日報	I	央行利率連4凍估下半年經濟趨緩	總經
2017/05/17	自由時報	I	豪宅以租代售「度小月」，收益率不到2%	房地產	2017/06/23	蘋果日報	I	北市買房，不吃不喝15年	房地產
2017/05/18	工商時報	P	搶救投資，環評制度大翻修	總經	2017/06/25	蘋果日報	P	北市Q1交易量彈升，年增2成	房地產
2017/05/18	中國時報	I	萬通案56陸客買豪宅，過戶准了	房地產	2017/06/26	經濟日報	I	房市點火，下半年爆千億案量	房地產
2017/06/22	中國時報	I	年改決戰3天3夜！民進黨團版本定調：18%兩年歸零	總經	2017/06/27	工商時報	I	遺贈稅漲，土地贈與激增	房地產
2017/06/08	自由時報	I	拚社宅包租代管，砍自購、修繕補貼	房地產	2017/06/27	蘋果日報	P	房市止穩，5月建築融資餘額新高	房地產
2017/06/12	中國時報	I	實價登錄修法，門牌全都露	房地產	2017/06/27	工商時報	P	台股飛越三重底，挑戰11,000	總經
2017/06/12	經濟日報	I	繼承節稅，小心十倍奉還	房地產	2017/06/28	工商時報	I	公務員年改三讀，明年7月上路	總經
2017/06/22	經濟日報	I	北市降囤房稅，建商利多	房地產	2017/06/28	蘋果日報	I	復甦不夠力，景氣續亮黃藍燈	總經
2017/06/08	工商時報	P	5月出口連8紅，年增8.4%	總經	2017/06/28	自由時報	N	Q3房市，逾6成民眾看跌	房地產
2017/06/15	蘋果日報	I	美國再升息1碼，今年起回收金融海嘯印的鈔	總經	2017/06/28	工商時報	I	6月消費者信心指數，反轉向下	總經
2017/05/25	蘋果日報	I	Q1房仲家數再減，14季新低	房地產	2017/06/28	蘋果日報	N	北市精華區公寓，跌價換成交	房地產
2017/06/19	經濟日報	I	信義公布5月指數，大台北房價回穩	房地產	2017/06/29	經濟日報	I	反洗錢，房產交易七徵兆要通報	房地產
2017/006/05	蘋果日報	I	萬點藏危機，央行：中國3風險恐外溢台股	總經	2017/06/29	蘋果日報	I	北市去年建照使照創新低	房地產
2017/05/23	聯合報	I	健全租屋，祭稅負減免	房地產	2017/06/29	工商時報	I	房市今年落底？民眾業者看法兩極	房地產
2017/05/23	蘋果日報	I	外銷訂單連9紅，經部調降Q2接單	總經	2017/06/29	聯合報	I	聽到了！一例一休反彈大，三方向修法	總經
2017/05/23	工商時報	I	政院設住都中心，10年推13件公辦都更	房地產	2017/06/30	工商時報	I	美國首季GDP上修，Q2經濟估加速成長	總經

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、林立哲、劉宏明
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