

SINYI REAL ESTATE REVIEW

信義不動產評論



Spring 2014

目次

◇ 總體經濟指標	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	28
◇ 重大財經及房市新聞提要	39

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

2014 年第一季 (第 53 期)

房地產市場概況

第一季總體經濟表現優於預期，其中經濟成長率達 3.04%、景氣燈號續呈綠燈、外銷訂單成長 2.7%、台股站上 8800 點、及失業率降至 4.03% 等，皆是代表景氣復甦的訊號。然而在美國聯準會正式啟動量化寬鬆退場、財政部長拋出「房市泡沫如黃色小鴨」示警、並陸續宣示多項房市財稅政策的不利氛圍下，房地產市場明顯受到壓抑，呈現「量縮價平」的格局。

在交易量方面，第一季台北市及新北市的買賣移轉棟數皆較去年同期下滑超過 10%，顯示房市政策對於高房價的雙北地區衝擊較為明顯，市場氣氛轉趨觀望。反觀台中市及高雄市在眾多公共建設的利多簇擁，且房價相較北部仍具吸引力的情況下，引導部分資金南移，其買賣移轉棟數分別較去年同期成長 3.9% 及 4.8%。總體而言，本季市場呈現明顯的「南熱北冷」結構。

在成交價格方面，第一季僅有新北市及台中市住宅單價較前季上漲超過 3%；新竹地區、台南市、及高雄市僅微幅成長約 1%；桃園縣持平；但全國首善之都的台北市本季住宅單價較前季小幅下滑約 1.3%，顯示民眾追逐房價的心態正在修正，台北市房價已經開始「消風」。整體而言，第一季的房價處於高檔盤整的階段，房價後勢多空仍有待觀察。

展望後市，總經濟環境仍持續好轉，但這對於房地產市場的影響性較為緩慢，甚至有延遲發酵的可能，但影響力是持續的。反觀政策的影響較為即時，且容易產生立即的衝擊效應。預期在年底七合一選舉前，標舉「居住正義」大旗的房市稅改政策將陸續出爐，這將持續衝擊房地產市場。

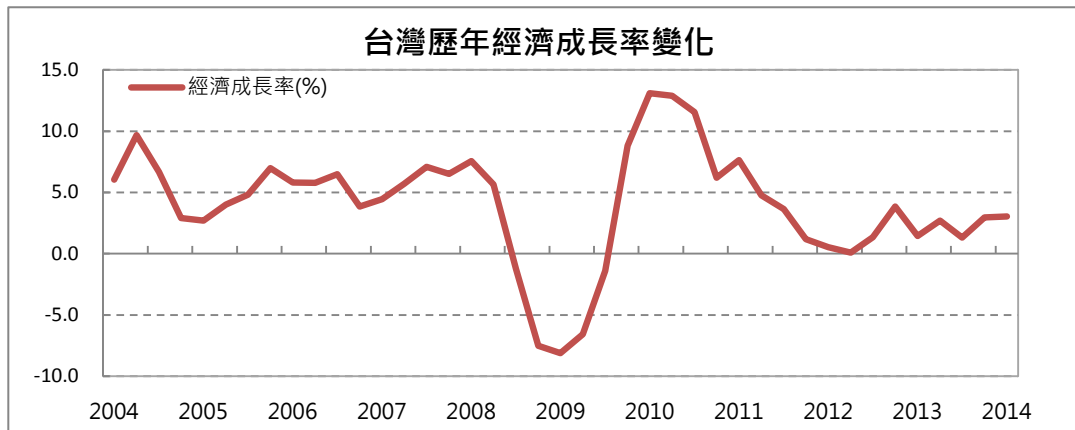
- ◇ 本研究的智慧財產權為信義房屋所有，研究內容係根據公部門統計數據及信義房屋交易資訊所研擬之專業判斷，以供使用者了解近期房地產市場的現況。本刊圖文非經信義房屋同意，請勿任意轉載。
- ◇ 為有效呈現房地產市場變動趨勢，以減少逐月統計數據的樣本偏誤，本研究中住宅市場月統計數據部分，乃取逐月移動平均之統計結果，統計樣本含當月至前兩月之住宅交易物件，並非當月之統計結果。
- ◇ 本報告中標示之各項金額數據，貨幣單位均為新台幣。

總體經濟指標

● 經濟情勢

第 1 季經濟成長率成功保
「3」

主計總處發布第 1 季經濟成長率概估為 3.04%，成功保「3」。今年首季由於企業獲利回升，增加發放年終及績效獎金，加上股市指數較上年同季上漲 9.4%，在所得及財富效果雙加持下，增加國人消費意願，國人出國次數及小客車掛牌數皆有所有成長。但其他國內需求表現不盡理想，包括政府消費、資本形成等，皆較先前預測數略低。其中因首季營建工程成長力道平疲，併計存貨變動因素後，使資本形成首季轉為實質負成長 0.3%。營造業占整體資本形成比重高達五成，但首季僅成長 0.03%，成為資本形成成長的不利因素。以數據觀察，房市可說偏向觀望氣氛。

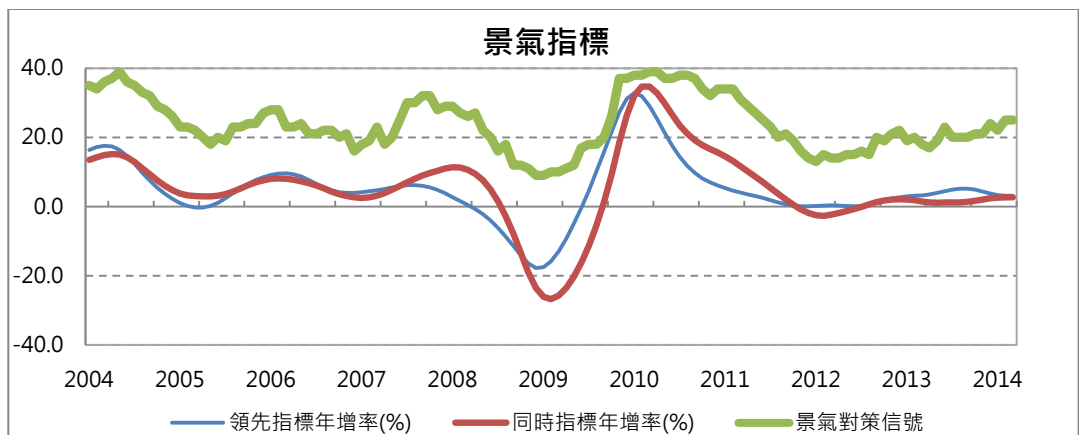


資料來源：行政院主計總處

● 景氣對策信號

3 月景氣對策信號續呈綠燈

今年 3 月份景氣對策信號續呈綠燈，綜合判斷分數維持 25 分。景氣對策信號中之金融面指標維持穩定，機械及電機設備進口明顯增長，市場信心調查仍偏向樂觀；惟生產面、消費面、海關出口及就業人數尚待加強。另領先指標持續上升，同時指標漲幅略微停頓，顯示國內景氣逐漸穩定，但潛存風險仍須留意。

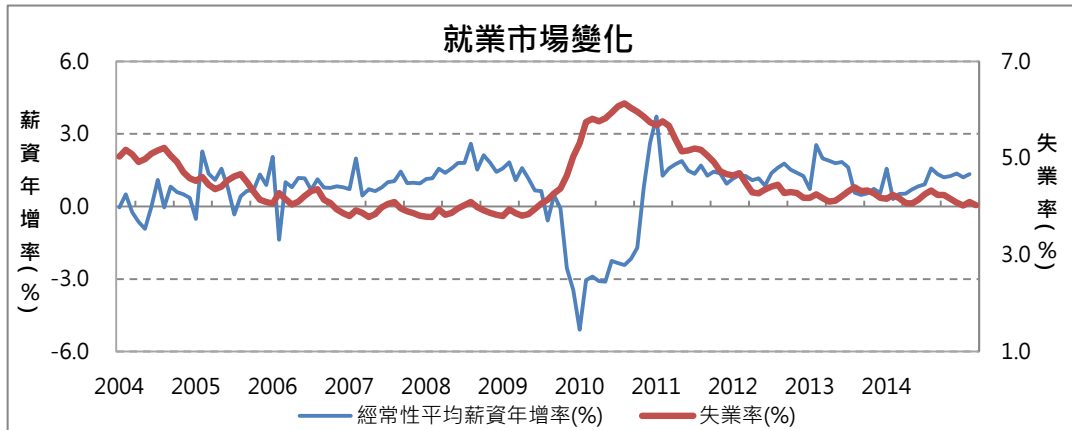


資料來源：行政院國家發展委員會

● 就業情形

就業情況持續改善

今年 3 月份失業率為 4.03%，較上月下降 0.06 個百分點，較去年同期則減少 0.14 個百分點，就連一直居高不下的青年失業率狀況也略見緩和，這代表當前景氣穩健成長，就業市場趨於穩定。統計本月因工作場所業務緊縮或歇業，以及季節性或臨時性工作結束而失業者均減少 3,000 人，整體失業人數則較上月減 7,000 人。而 2 月份經常性薪資為 37,534 元，較去年同期成長 1.34%，為連續第 52 個月增加且速度略為加快。

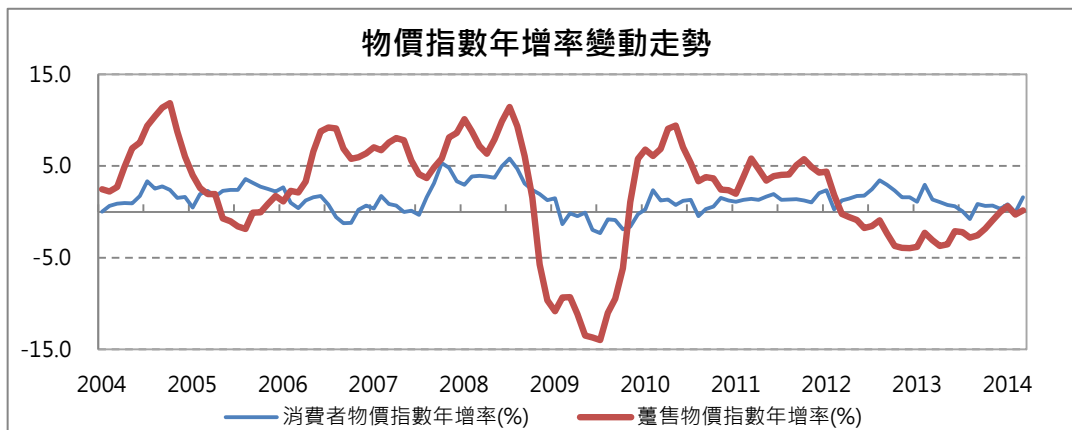


資料來源：行政院主計總處

● 物價波動

消費者物價小幅上揚

今年 3 月份消費者物價總指數(CPI)為 103.05，較上月漲 0.19%，較去年同期漲 1.61%，為去年 3 月以來最大漲幅，而 1 至 3 月平均較去年同期漲 0.79%。3 月 CPI 上漲主要是蔬果、水產品、肉類及蛋類等價格相對上年為高，加上外食費及調理食品等價格調漲，惟通訊費陸續調降及 3C 消費性電子產品持續降價，抵銷部分漲幅，若扣除蔬菜水果，物價則上漲 0.99%，若再剔除能源後的核心物價也上漲 0.97%。此外，3 月份躉售物價總指數(WPI)為 97.57，較上月漲 0.01%，較去年同期漲 0.15%，而 1 至 3 月平均，較上年同期漲 0.15%。

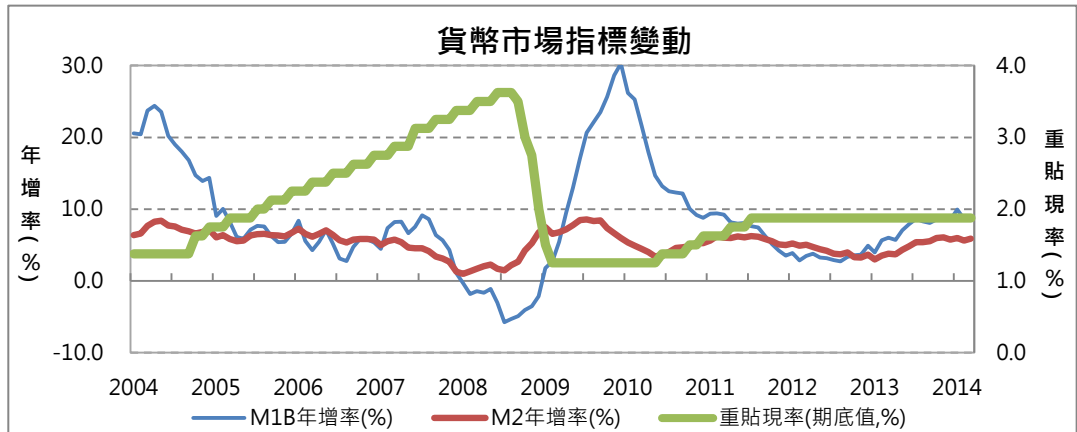


資料來源：行政院主計總處

● 貨幣供給

M1B、M2 年增率續呈黃金交叉，有利台股及房市表現

今年 3 月份 M1B 和 M2 年增率分別為 8.87% 及 5.89%，主要是外資淨匯入所致。根據央行統計，M1B 年增率自 2012 年 10 月向上突破 M2 年增率，形成所謂的「黃金交叉」，至今已連續 18 個月，雖然 3 月兩者的差距 2.98 個百分點，略低於前兩月的 3 個百分點之上，但仍代表市場資金動能充沛，有利於台股及房市的表現。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 11 度維持利率不變，創下「史上次長」利率不變的紀錄，僅次於 1960 年代，央行在台創下的「連 15 凍」。

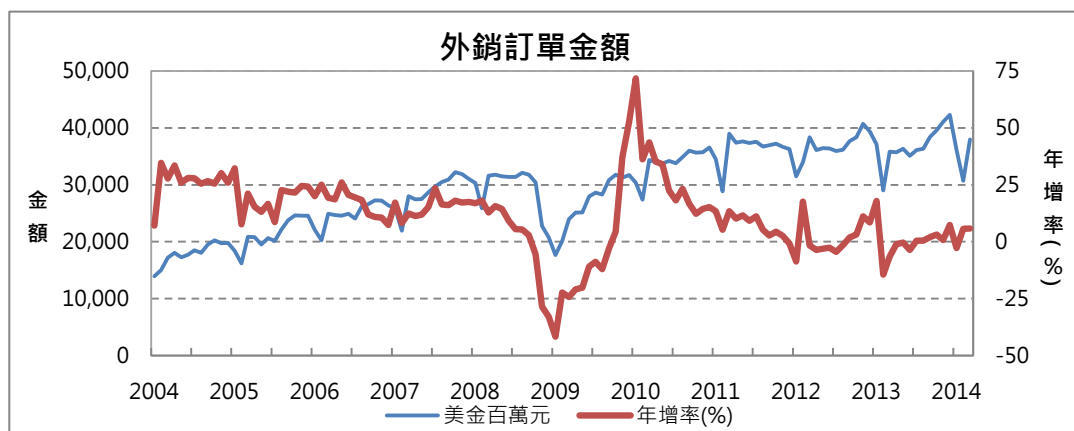


資料來源：中央銀行

● 對外貿易

第一季外銷訂單金額創歷年同期新高

受惠行動裝置需求增溫，帶動電子產品、資訊通信產品接單，今年 3 月份外銷訂單 379.4 億美元，年增 5.9%，連 2 月正成長。第 1 季累計外銷訂單 1047.6 億美元，創歷年同季新高，年增率 2.7%。從接單區域來看，3 月中國、美國、歐洲、日本和東協六國接單都比去年同月增加，其中，以東協年增率 17.9% 最多，歐、美也各年增 12.8%、8.9%，顯示外銷訂單趨勢向上。不過，觀察 3 月外銷訂單的海外生產比重，資訊通信的海外生產比已高達 89.8%，續創新高，代表手機等產品多在海外生產，恐難增台灣就業機會。

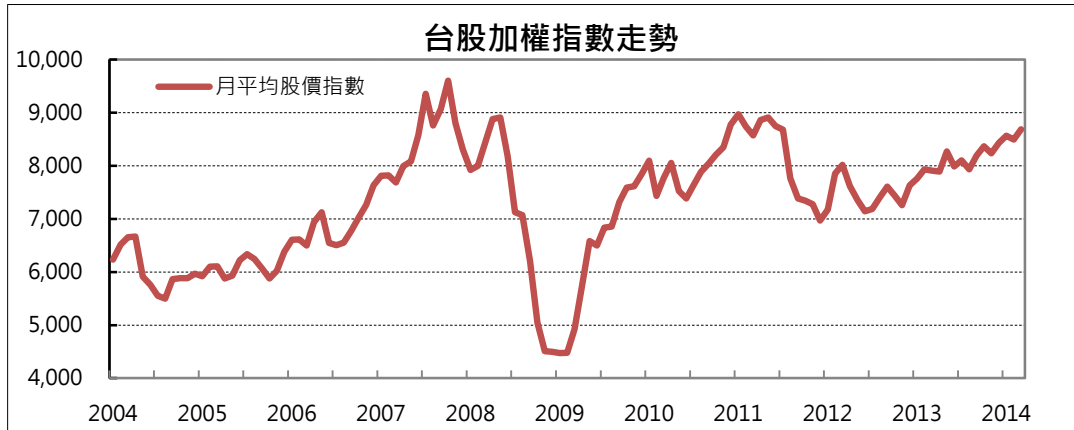


資料來源：經濟部統計處

● 台股走勢

台股持續緩步走揚

今年第一季雖然有中國經濟成長趨緩、俄羅斯出兵烏克蘭、及國內 318 太陽花學運延宕服貿進程等利空因素，但在歐美發布的經濟數據顯現景氣復甦轉強、外資持續回流亞洲市場、加上金管會持續推出振興股市政策等利多因素下，推收股價持續緩步走揚，台股在第一季共上漲 237 點，收在 8849 點，為 2011 年 6 月以來新高，並持續站穩在各短中長期均線之上，未來可望挑戰 9000 點大關。



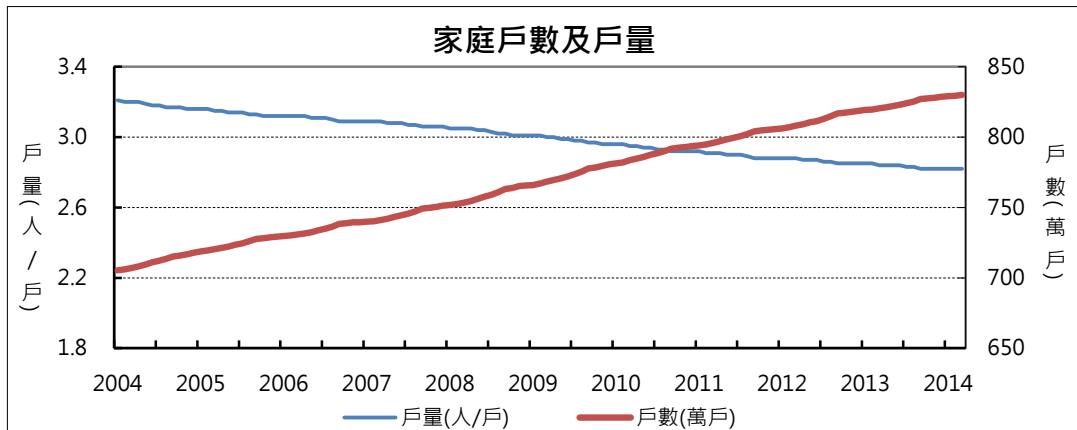
資料來源：經濟部統計處、台灣證券交易所

房地產產業指標

● 家庭戶數及戶量

家庭戶數持續穩健成長

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2014年第一季已有830萬戶。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2014年第一季戶量更降至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。

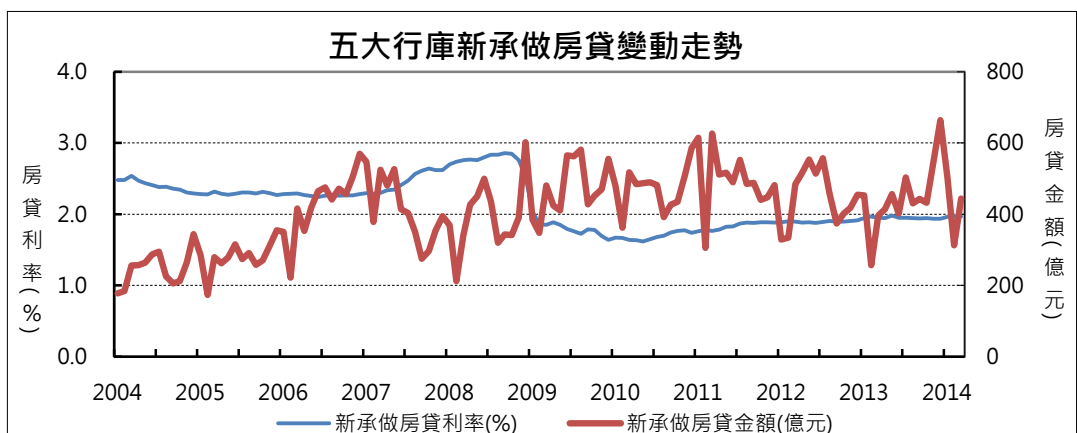


資料來源：內政統計月報

● 房貸利率及金額

購屋貸款利率仍處低檔

今年3月份五大行庫(台灣銀行、土地銀行、合作金庫銀行、華南銀行及第一銀行)新承作購屋貸款金額為443.54億元，較上月轉增130.58億元，顯示在農曆春節假期過後，房市買氣已稍稍回升至去年中旬平均水準。購屋貸款利率微幅下滑至1.967%，較上月微減0.003個百分點，仍處於相對低檔位置。



資料來源：中央銀行

● 住宅建造執照核發

高雄及台中為推案熱區

第一季全國住宅建造執照核發戶數為 31,805 戶，較去年同期增加 7.1%，較去年第四季則減少 14.6%。以區域來看，高雄市的推案最為熱絡，不論較去年同期或較前季都有近五成的成長幅度；其次則是台中市，較去年同期成長 16.7%且較前季成長 8.8%。至於其他四都的推案量，則分別較前季有兩到四成的衰退。

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 Q1	618	5,498	8,058	3,871	2,220	3,211	29,705
2013 Q2	1,721	5,476	5,324	6,004	3,301	3,518	31,951
2013 Q3	2,067	6,521	7,288	4,925	2,385	2,579	34,183
2013 Q4	1,113	8,426	8,392	4,152	3,468	3,209	37,233
2014 Q1	625	5,994	4,730	4,518	2,301	4,728	31,805
對上一季	-43.8%	-28.9%	-43.6%	8.8%	-33.7%	47.3%	-14.6%
對去年同期	1.1%	9.0%	-41.3%	16.7%	3.6%	47.2%	7.1%

資料來源：內政統計月報

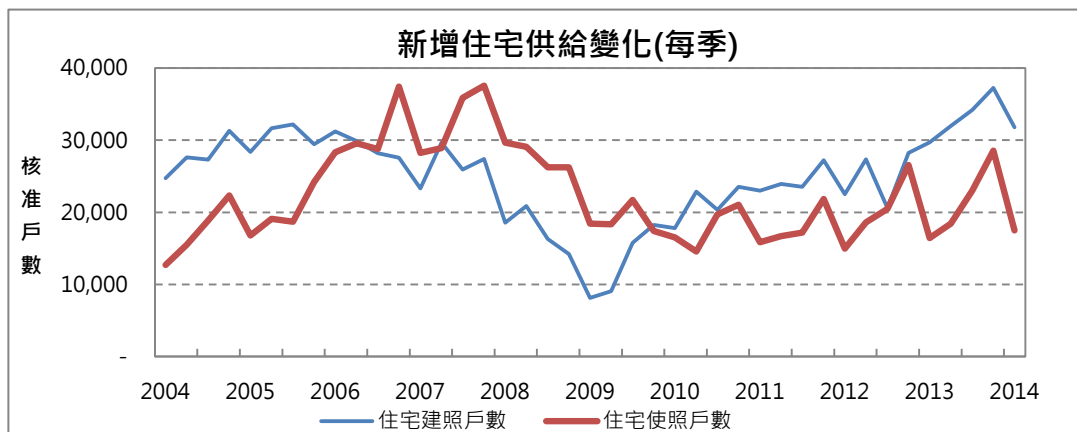
● 住宅使用執照核發

第一季全國新增供給戶數
增加 6.6%

第一季全國住宅使用執照核發戶數為 17,493 戶，較去年同期增加 6.6%。以區域來看，以高雄市年成長超過六成的增幅最高，其次則是新北市超過兩成的增幅，其住宅使用執照核發戶數分別為 2,096 戶及 2,982 戶。至於第一季台北市的住宅使用執照核發戶數已跌破千戶，僅有 944 戶，在新增供給嚴重不足的情況下，將是台北市房價有力的支撐。

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 Q1	1,312	2,461	2,830	2,602	1,531	1,304	16,413
2013 Q2	1,151	2,846	2,641	2,371	1,604	2,015	18,448
2013 Q3	1,451	4,442	3,573	3,801	1,685	2,218	23,015
2013 Q4	1,581	6,366	4,586	4,047	1,927	2,835	28,562
2014 Q1	944	2,982	2,794	2,678	1,077	2,096	17,493
對上一季	-40.3%	-53.2%	-39.1%	-33.8%	-44.1%	-26.1%	-38.8%
對去年同期	-28.0%	21.2%	-1.3%	2.9%	-29.7%	60.7%	6.6%

資料來源：內政統計月報



資料來源：內政統計月報

● 建物所有權買賣移轉

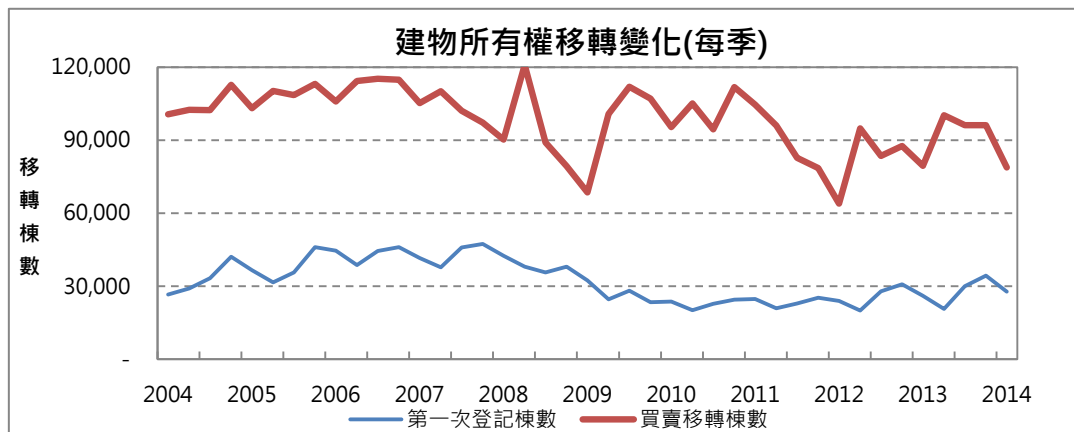
第一季房屋交易量微減
0.7%

今年第一季全國建物買賣移轉棟數為 78,812 棟戶，較去年同期微減 0.7%，較去年第四季的交易旺季則減少近兩成。以區域來看，第一季明顯呈現「南熱北冷」的態勢，中南部交易量表現明顯優於北部，尤其是高雄市與台中市分別較去年同期成長 4.8%及 3.9%最為亮眼；反觀台北市與雙北市則各呈現一成左右的跌幅，這也讓雙北地區的交易量比重首度跌破 3 成，降至 29.1%。

建物買賣移轉棟數	台北市	新北市	桃園縣	台中市	台南市	高雄市	全國
2013 Q1	9,201	16,391	10,712	10,811	5,376	9,453	79,392
2013 Q2	10,846	21,725	14,594	13,997	6,543	12,251	100,238
2013 Q3	9,918	21,320	13,215	14,084	5,439	11,290	96,173
2013 Q4	9,531	21,165	12,349	14,803	6,020	10,761	96,089
2014 Q1	8,214	14,745	10,556	11,230	4,858	9,909	78,812
對上一季	-13.8%	-30.3%	-14.5%	-24.1%	-19.3%	-7.9%	-18.0%
對去年同期	-10.7%	-10.0%	-1.5%	3.9%	-9.6%	4.8%	-0.7%

建物所有權 第一次登記棟數	台北市	新北市	桃園縣	台中市	台南市	高雄市	全國
2013 Q1	1,674	5,545	4,278	3,290	2,378	1,754	26,069
2013 Q2	1,664	3,754	2,099	2,889	1,450	1,636	20,698
2013 Q3	1,576	4,087	5,024	3,998	2,358	4,549	29,965
2013 Q4	2,098	8,031	4,305	4,996	1,970	3,353	34,361
2014 Q1	2,818	5,778	3,812	2,855	2,019	1,948	27,699
對上一季	34.3%	-28.1%	-11.5%	-42.9%	2.5%	-41.9%	-19.4%
對去年同期	68.3%	4.2%	-10.9%	-13.2%	-15.1%	11.1%	6.3%

資料來源：內政統計月報



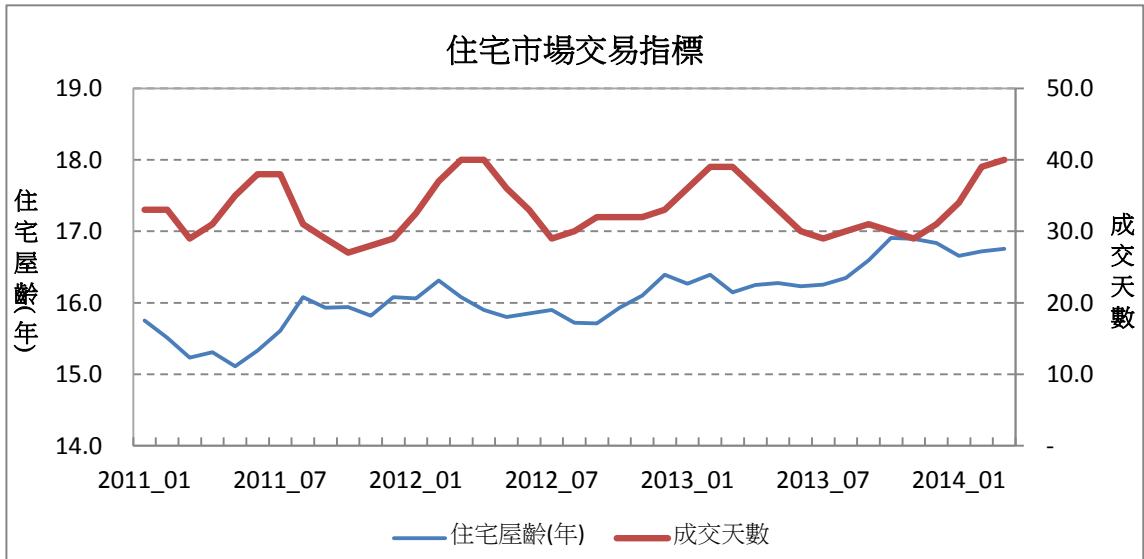
資料來源：內政統計月報

台灣都會區住宅市場分析

● 交易特性分析

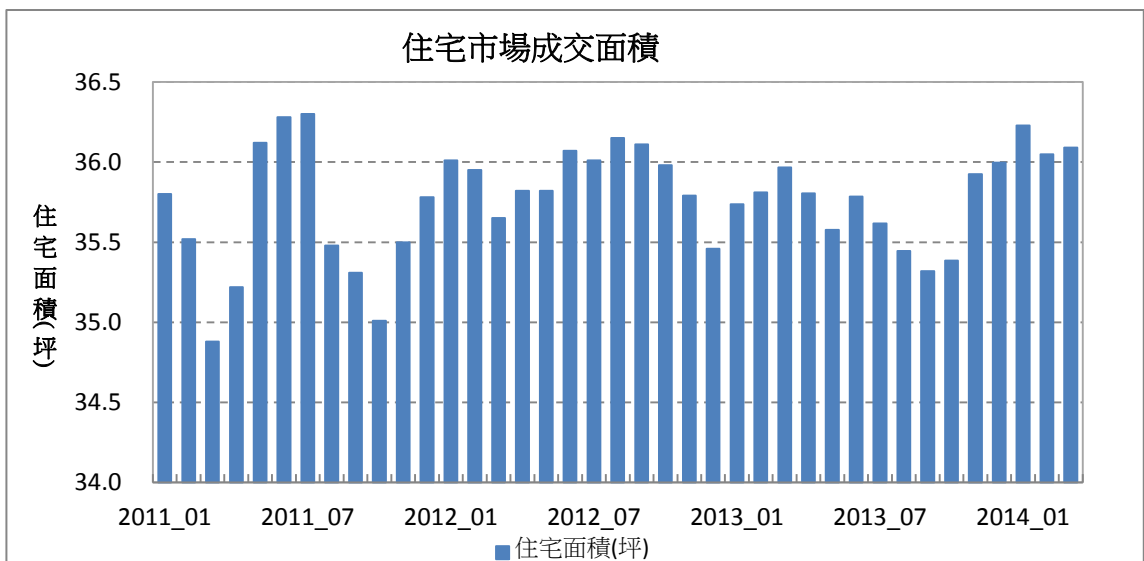
全台住宅交易速度減緩

2014 年第一季的住宅成交天數為 40 天，較前一季大幅攀升 9 天，交易速度的減緩除了春節假期的季節性因素外，QE 退場啟動及政府一波波房市政策出爐，也延緩了購屋者的決策時間。在住宅屋齡部分，第一季全台成交住宅平均屋齡為 16.8 年，與前一季相同，但以長線來看此數據仍持續上揚。至於平均住宅面積則微增至 36.1 坪，仍維持在近一年多來的高檔位置。



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

套房產品交易比重增加

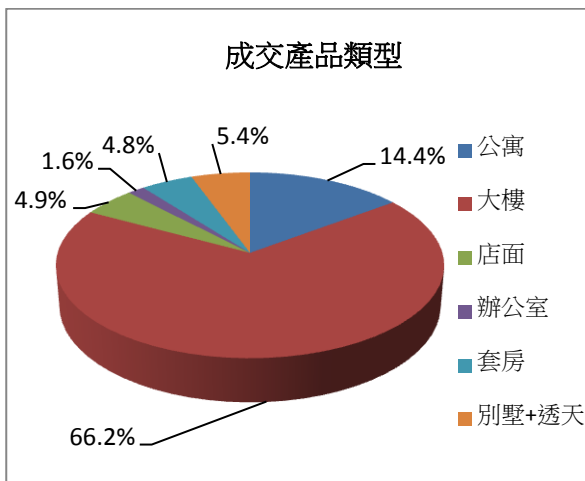
● 成屋市場交易產品結構分析

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，第一季交易比重為 66.2%，較前一季減少約 0.9 個百分點；而公寓住宅交易比重也小幅下滑，來到 14.4%。至於交易比重明顯增加的是套房產品，第一季交易比重為 4.8%，較前一季增加 0.8 個百分點，推測在高房價的壓力下，部分購屋者轉而購買相對低總價的套房產品。至於其他類產品的交易比重相對不大，第一季店面、辦公室、及別墅透天產品的交易比重分別為 4.9%、1.6%、及 5.4%。

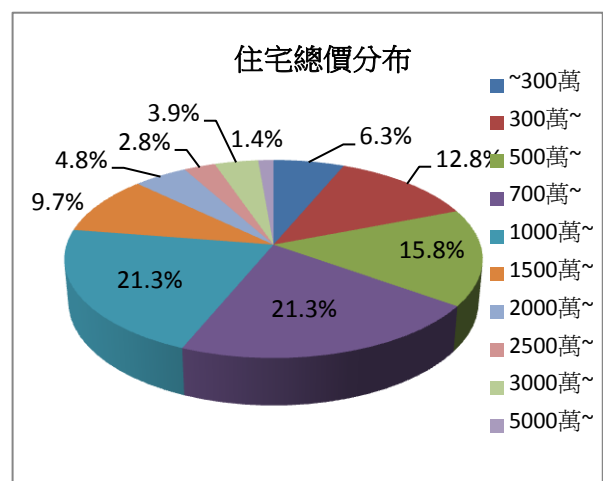
小坪數產品交易比重創近年新高

● 住宅成屋市場交易總價與面積變化

在成交總價方面，300-2000 萬元的總價帶仍為第一季住宅交易市場主力，占總成交比重的 80.8%，較上季微幅減少 0.4 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 64.3%，較上季減少 2.5 個百分點，不過本季 15 坪以下物件的成交比重增加為 11.0%，為近年新高，顯見小坪數住宅的需求與接受度有逐步升溫的現象。

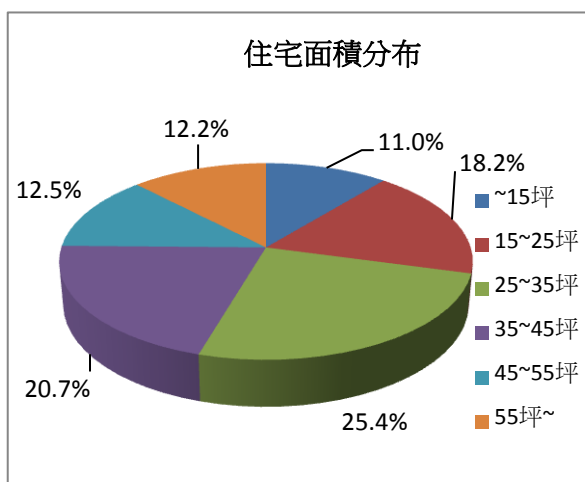


資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



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
2014年1月	34.0	16.7	36.2
2014年2月	39.0	16.7	36.0
2014年3月	40.0	16.8	36.1

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
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%
14.3%	66.7%	5.0%	1.5%	4.3%	5.5%
14.0%	66.6%	5.0%	1.7%	4.7%	5.4%
14.4%	66.2%	4.9%	1.6%	4.8%	5.4%

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%
2014年1月	6.1%	12.7%	16.1%	20.7%	21.3%	10.0%	4.7%	3.1%	4.0%	1.5%
2014年2月	6.5%	12.6%	16.3%	21.2%	20.7%	9.3%	4.8%	3.2%	3.8%	1.4%
2014年3月	6.3%	12.8%	15.8%	21.3%	21.3%	9.7%	4.8%	2.8%	3.9%	1.4%

近一年住宅產品面積分布變化

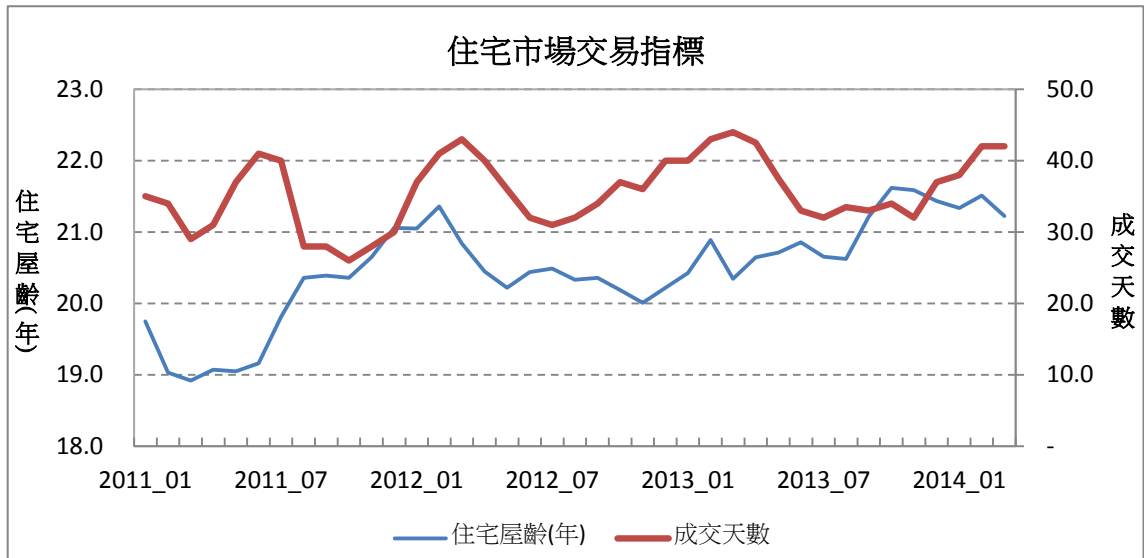
月份	~15坪	15~25坪	25~35坪	35~45坪	45~55坪	55坪~
2013年4月	9.3%	17.6%	27.5%	21.4%	13.7%	10.5%
2013年5月	9.3%	18.0%	28.2%	20.8%	13.0%	10.7%
2013年6月	9.5%	17.4%	27.8%	21.4%	12.6%	11.4%
2013年7月	9.9%	17.6%	27.9%	21.2%	12.3%	11.1%
2013年8月	9.9%	18.1%	26.6%	22.5%	12.6%	10.2%
2013年9月	9.9%	18.5%	27.2%	21.4%	12.9%	10.0%
2013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%
2014年1月	9.7%	18.5%	26.2%	21.1%	12.2%	12.4%
2014年2月	10.3%	18.6%	25.5%	21.0%	12.3%	12.2%
2014年3月	11.0%	18.2%	25.4%	20.7%	12.5%	12.2%

台北市住宅市場分析

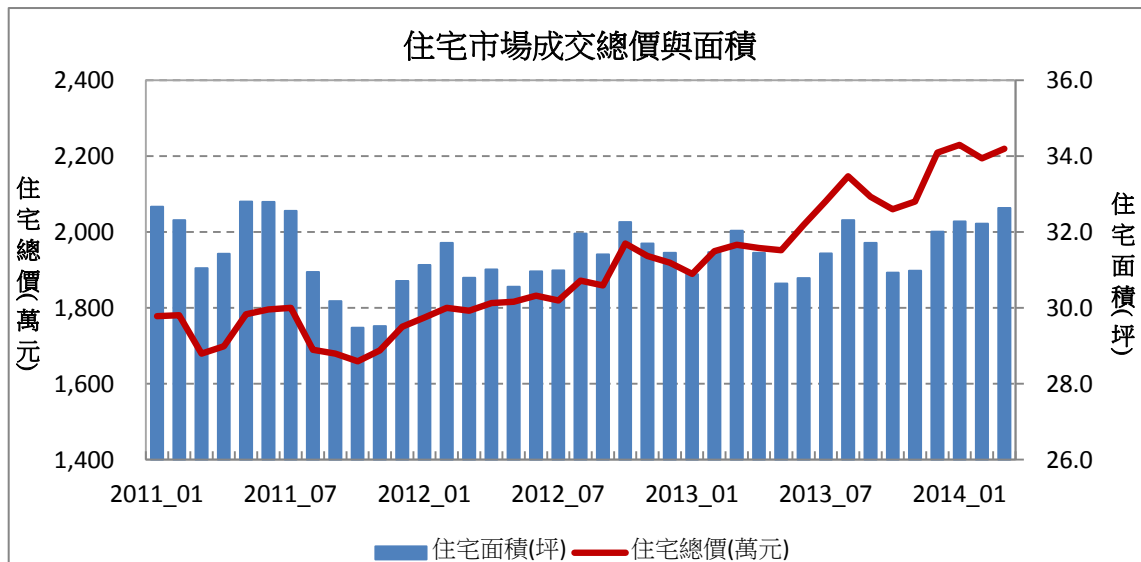
● 交易特性分析

台北市住宅成交天數拉長

第一季台北市的住宅成交天數上升至 42 天，較上季增加 5 天，與前兩年同期走勢相似，主要受季節性因素及市場居高思危的氣氛，因而減緩了交易速度。在住宅屋齡部分，第一季台北市成交住宅平均屋齡為 21.2 年，較前一季微減 0.2 年。至於在住宅面積部分，第一季台北市平均住宅交易面積略微提升，來到 32.6 坪，較前一季增加 0.6 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

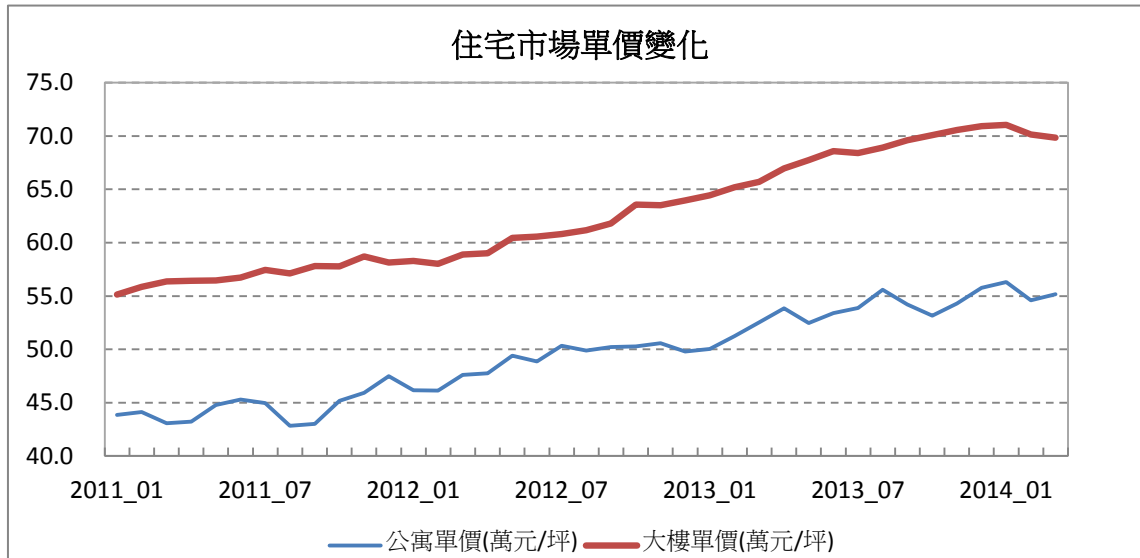


資料來源：信義房屋不動產企劃研究室 註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件
註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件

● 成交均價表現

台北市住宅單價較前季小幅下滑

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，第一季平均住宅成交總價已站上 2,220 萬元，較上季增加 11 萬元。然值得注意的是，本季住宅單價為每坪 66.9 萬元，較前季已小幅下滑 0.9 萬元/坪，顯示民眾追逐房價的心態正在修正，台北市房價已經開始「消風」。其中大樓單價與公寓單價分別為 69.9 萬元/坪及 55.2 萬元/坪，較前季皆呈現下滑的情況。



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

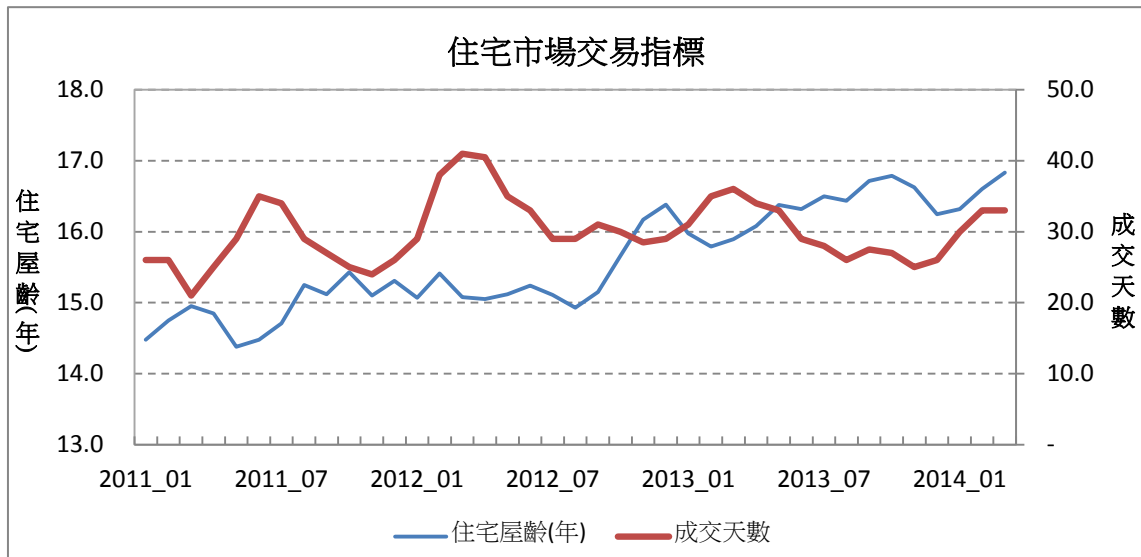
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2013年4月	42.5	20.6	31.5	1,958	53.8	67.0	64.2
2013年5月	37.5	20.7	30.6	1,952	52.5	67.7	64.5
2013年6月	33.0	20.9	30.8	2,019	53.4	68.6	65.5
2013年7月	32.0	20.7	31.4	2,081	53.9	68.4	65.6
2013年8月	33.5	20.6	32.3	2,147	55.6	68.9	66.3
2013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
2014年1月	38.0	21.3	32.3	2,229	56.3	71.1	68.0
2014年2月	42.0	21.5	32.2	2,194	54.6	70.2	67.1
2014年3月	42.0	21.2	32.6	2,220	55.2	69.9	66.9

新北市住宅市場分析

● 交易特性分析

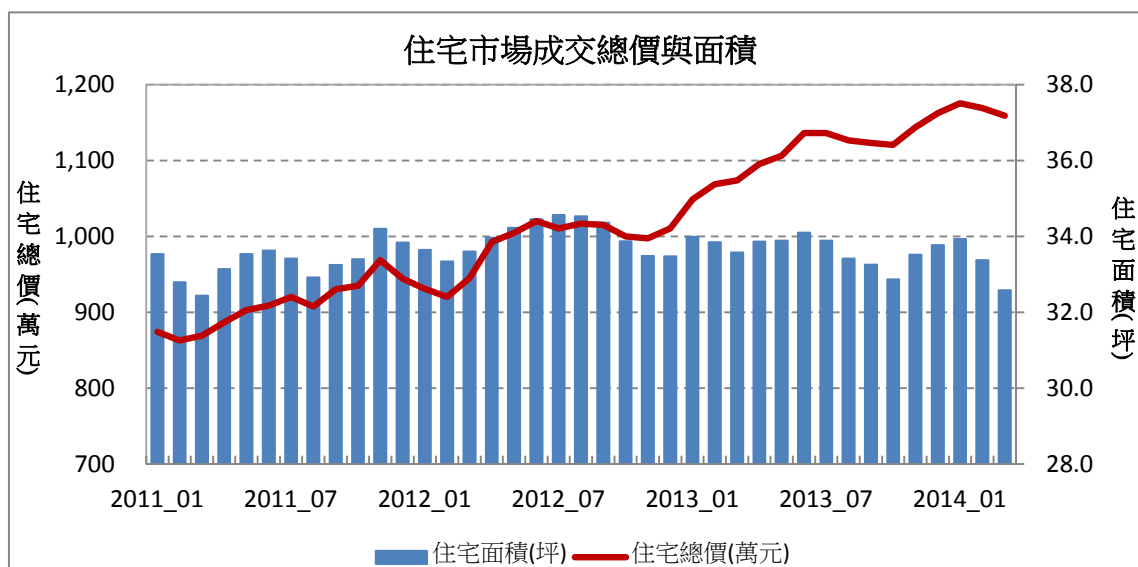
新北市成交住宅面積降至全
台最低

第一季新北市的住宅成交天數為 33 天，較上季增加 7 天，但仍較前兩年同期低，顯示市場尚具一定買氣。在住宅屋齡部分，第一季新北市成交住宅平均屋齡為 16.8 年，較前一季增加 0.6 年。而第一季新北市住宅面積萎縮至 32.6 坪，首次成為全台成交住宅面積最小的城市，顯示近年來新北市房價的持續上漲，已讓部分預算有限的購屋者，僅能妥協於選擇較小居住空間的物件。



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、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

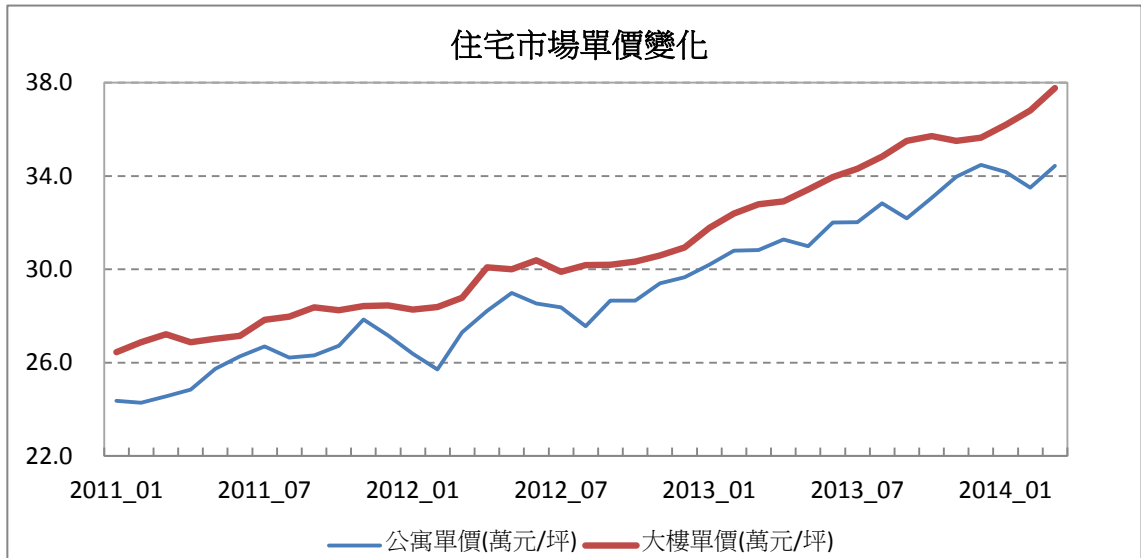
註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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

新北市住宅單價續創新高

● 成交均價表現

在成交單價的部分，第一季住宅平均單價續創歷史新高，站上每坪 37.2 萬元的價位，較上季增加 1.8 萬元/坪。以物件類型來看，大樓住宅產品漲勢明顯，第一季成交單價來到每坪 37.8 萬元，比上季大幅增加 2.1 萬元/坪，反觀公寓住宅產品呈現高檔盤整，第一季成交單價為每坪 34.4 萬元，較上季大幅下滑 0.1 萬元/坪。儘管住宅單價續創新高，但在成交住宅面積萎縮的情況下，第一季住宅總價為 1,159 萬元，較上季略減 3 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

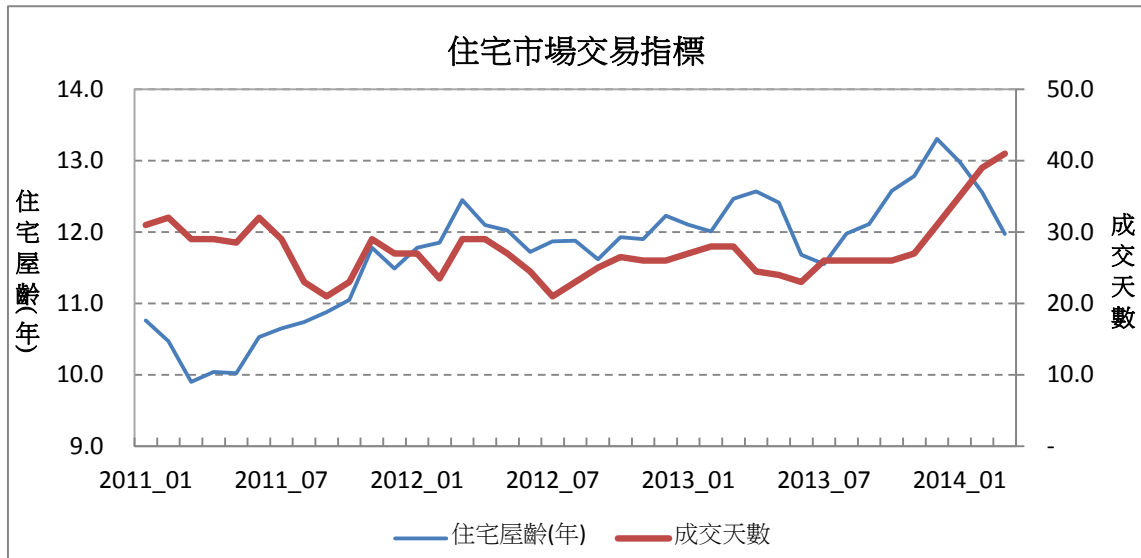
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2013年4月	34.0	16.1	33.9	1,095	31.3	32.9	32.6
2013年5月	33.0	16.4	33.9	1,106	31.0	33.4	33.0
2013年6月	29.0	16.3	34.1	1,136	32.0	34.0	33.6
2013年7月	28.0	16.5	33.9	1,136	32.0	34.3	33.9
2013年8月	26.0	16.4	33.4	1,127	32.8	34.8	34.5
2013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
2014年1月	30.0	16.3	33.9	1,176	34.2	36.2	35.8
2014年2月	33.0	16.6	33.4	1,169	33.5	36.8	36.2
2014年3月	33.0	16.8	32.6	1,159	34.4	37.8	37.2

桃園縣住宅市場分析

● 交易特性分析

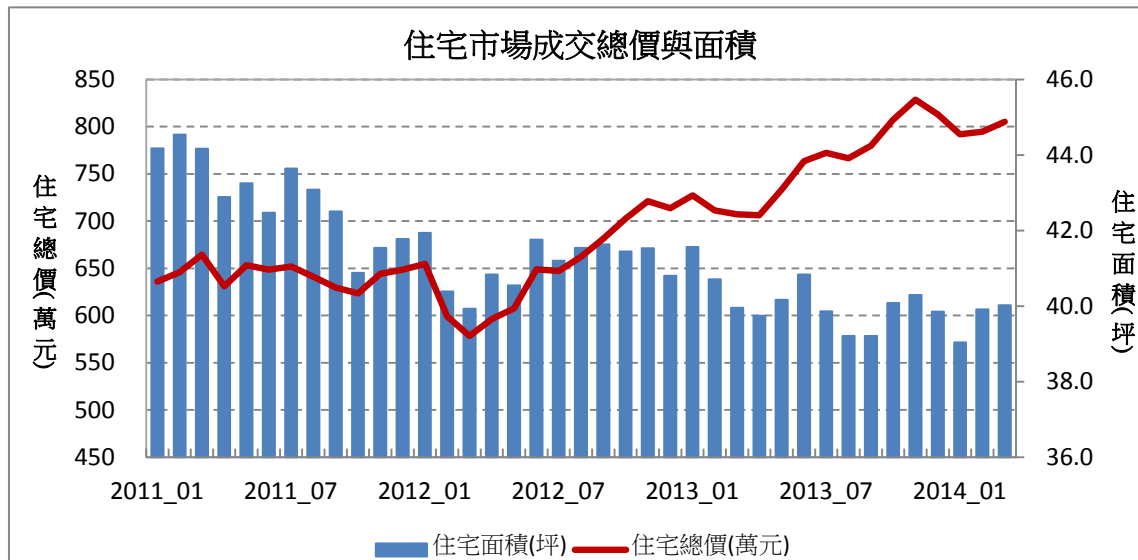
桃園縣買氣停滯

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，這導致第一季買氣有停滯的現象，住宅成交天數大幅上揚至近年新高的 41 天。在住宅屋齡部分，第一季成交住宅平均屋齡為 12.0 年，回到前兩年平均水準。至於在住宅面積部分，第一季成交住宅平均面積為 40.0 坪，較前季無明顯變化。



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

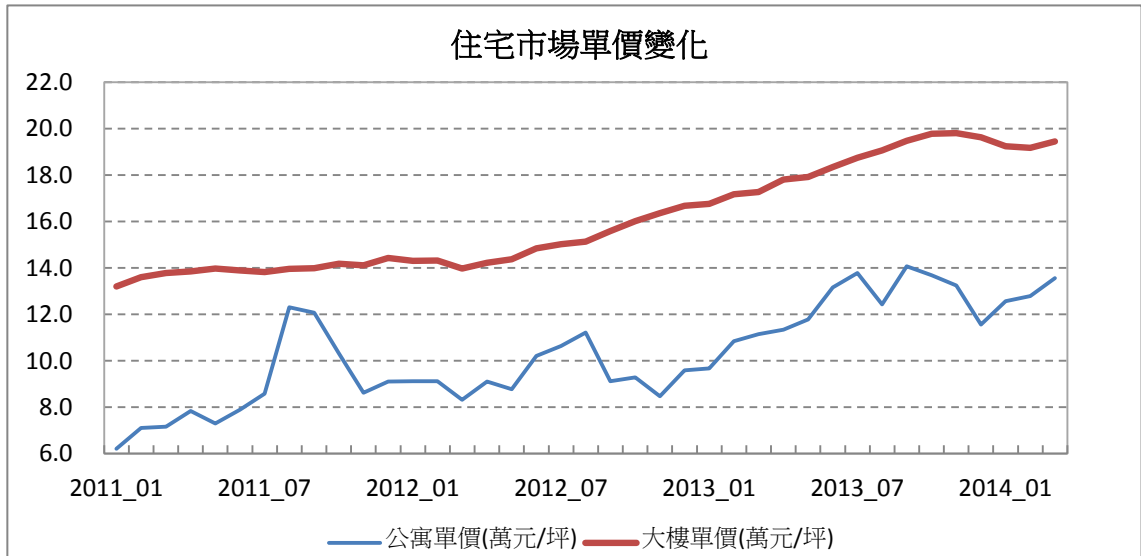
註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆單位)，排除預售物件

● 成交均價表現

桃園縣住宅單價持平

桃園縣即將於今年 12 月 25 日正式升格直轄市，因此儘管近期市場雜音較多，桃園縣第一季的房價表現仍然穩健，住宅平均單價為 19.2 萬元，與上季相同，與去年同期相比則上漲 12.6%。以產品別來看，大樓單價與公寓單價分別為 19.5 萬元/坪及 13.6 萬元/坪，與前季相比，前者微幅下跌而後者反彈上揚。在住宅單價及住宅面積皆走平的情況下，第一季住宅總價為 805 萬元，僅較上季略減 8 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

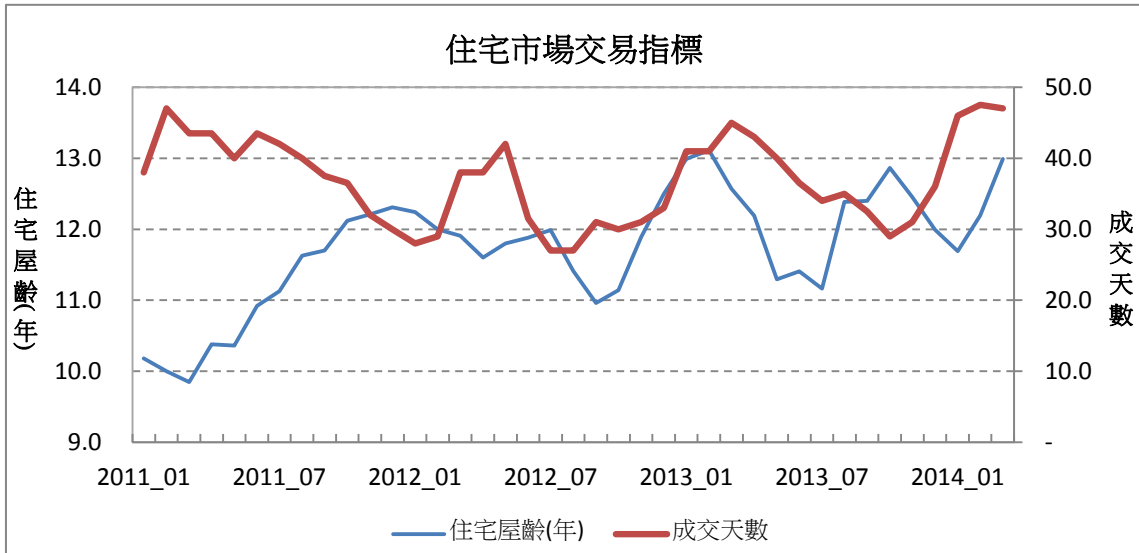
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2013 年 4 月	24.5	12.6	39.7	706	11.4	17.8	17.6
2013 年 5 月	24.0	12.4	40.2	733	11.8	17.9	17.7
2013 年 6 月	23.0	11.7	40.8	763	13.2	18.3	18.2
2013 年 7 月	26.0	11.5	39.9	772	13.8	18.8	18.6
2013 年 8 月	26.0	12.0	39.2	766	12.4	19.1	18.9
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
2014 年 1 月	35.0	13.0	39.0	792	12.6	19.2	18.8
2014 年 2 月	39.0	12.6	39.9	795	12.8	19.2	18.9
2014 年 3 月	41.0	12.0	40.0	805	13.6	19.5	19.2

新竹地區住宅市場分析

● 交易特性分析

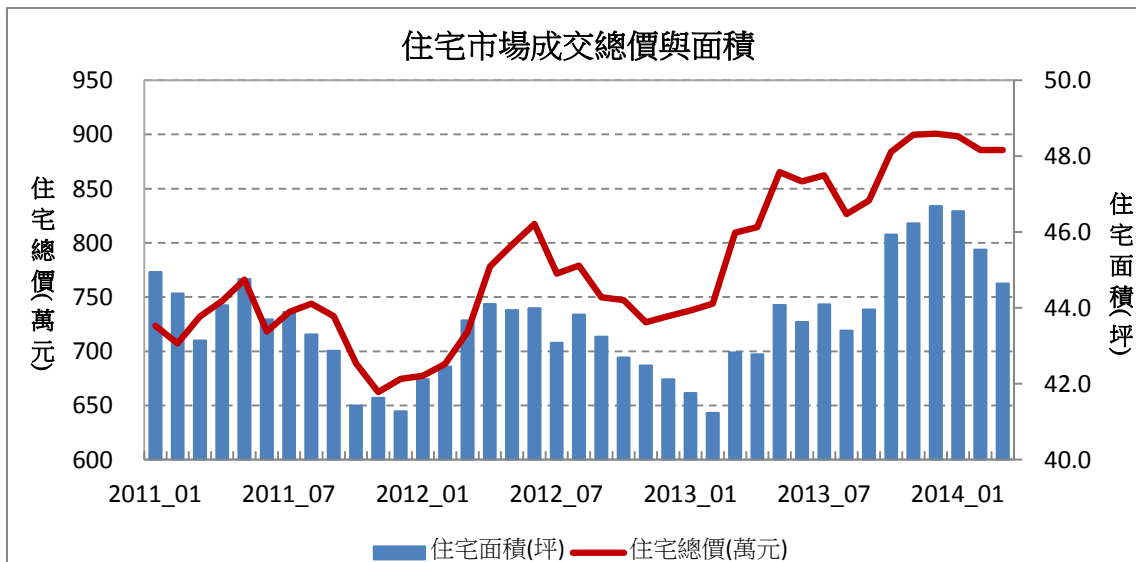
新竹地區交易速度放緩

新竹地區住宅成交天數自去年第四季起快速上升，第一季已到達 47 天，較前兩年同期還高，顯示新竹地區交易速度放緩，觀望氣氛濃厚。在住宅屋齡部分，第一季新竹地區成交住宅平均屋齡為 13 年，較前一季上升 1.0 年。至於在住宅面積部分，第一季成交住宅平均面積為 44.6 坪，較上季減少 2.1 坪，但仍是全台主要都會區中住宅成交面積最大的地區。



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

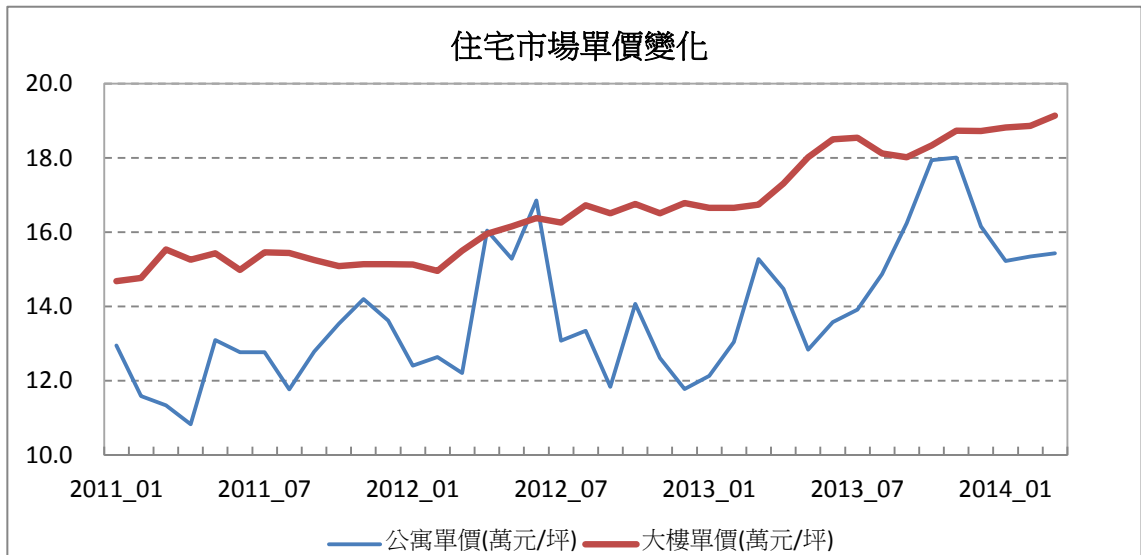
註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆單位)，排除預售物件

● 成交均價表現

新竹地區住宅單價持續上揚

新竹地區以自住買盤為主，其住宅市場表現相對平穩，第一季住宅平均單價持續上揚至每坪 18.9 萬元，較上季微幅上漲 0.2 萬元/坪。至於在住宅總價方面，僅管單價持續上揚，但在住宅成交面積縮小的情況下，第一季平均住宅成交總價下滑至 886 萬元，未能站穩 900 萬元大關。



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除一樓、頂樓及預售物件

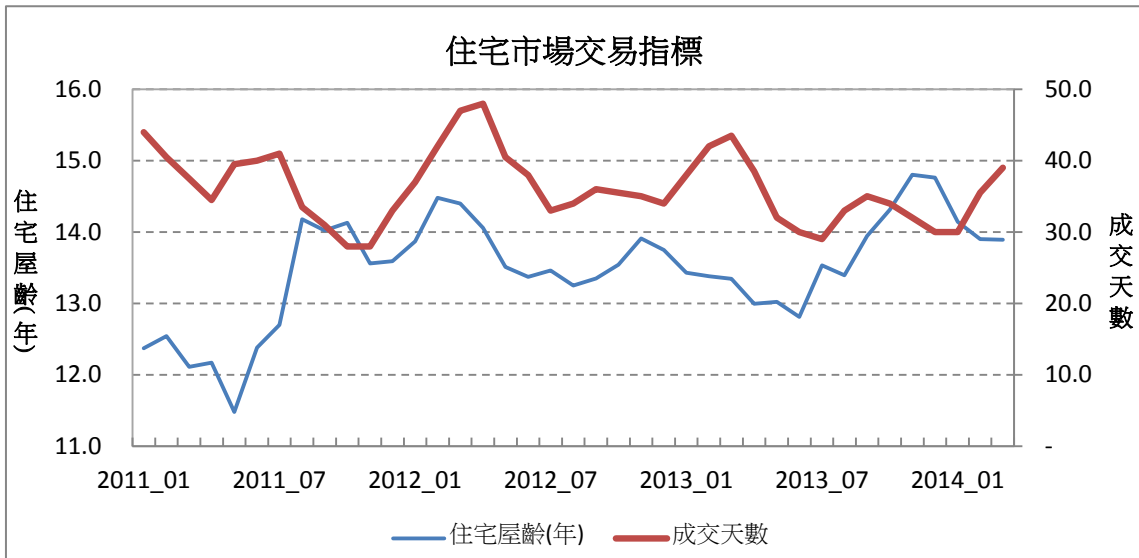
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2013年4月	43.0	12.2	42.8	814	14.5	17.3	17.2
2013年5月	40.0	11.3	44.1	865	12.8	18.0	17.8
2013年6月	36.5	11.4	43.6	857	13.6	18.5	18.2
2013年7月	34.0	11.2	44.1	862	13.9	18.5	18.2
2013年8月	35.0	12.4	43.4	826	14.9	18.1	17.9
2013年9月	32.5	12.4	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
2014年1月	46.0	11.7	46.5	898	15.2	18.8	18.7
2014年2月	47.5	12.2	45.5	886	15.4	18.9	18.8
2014年3月	47.0	13.0	44.6	886	15.4	19.1	18.9

台中市住宅市場分析

● 交易特性分析

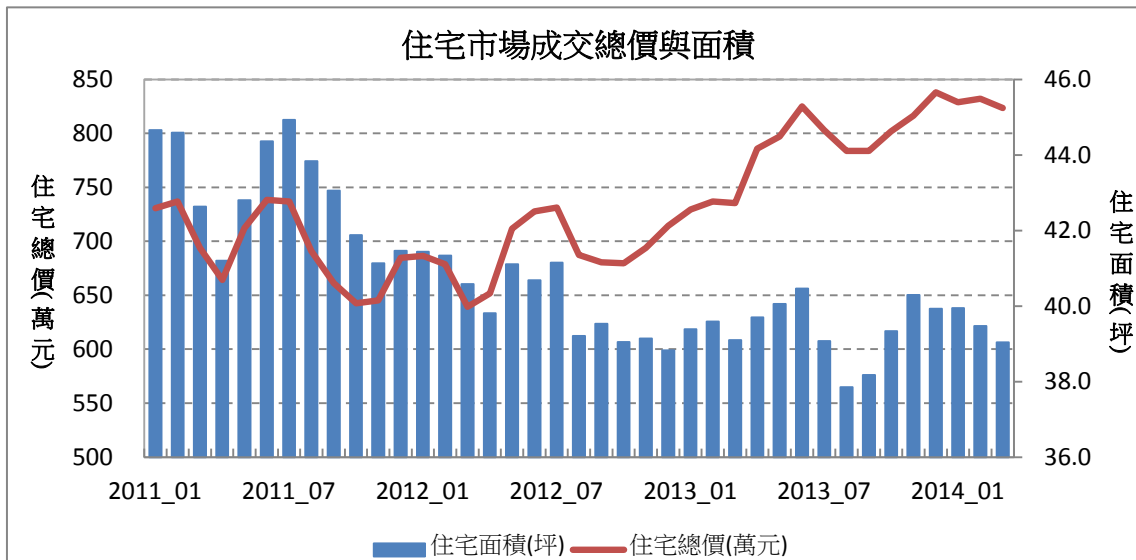
台中市住宅交易相對熱絡

台中市受惠於快捷巴士 BRT 藍線、台鐵高架化紅線及捷運綠線等交通建設利多，房市交易熱絡，第一季台中市的住宅成交天數雖因季節性因素而上升至 39 天，但仍較前兩年同期低。在住宅屋齡部分，第一季成交住宅平均屋齡為 13.9 年，較前一季減少 0.9 年。至於在住宅面積部分，第一季成交住宅平均面積下滑至 39.0 坪，較前一季減少 0.9 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

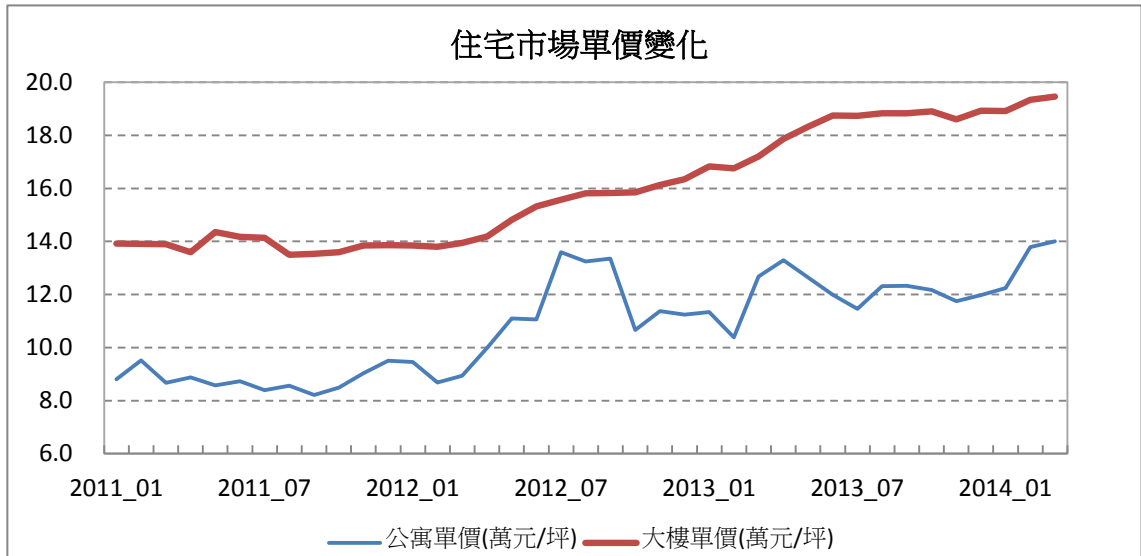
註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆單位)，排除預售物件

● 成交均價表現

台中市住宅單價續創新高

台中市在多項重大建設即將完工的利多，以及新建案銷售活絡的氛圍下，帶動了成屋市場的買氣，第一季的住宅平均單價為 19.2 萬元/坪，較前季上漲 0.7 萬元/坪，續創歷史新高。而大樓及公寓產品的成交單價也同步創下新高，分別為 19.5 萬元/坪及 14.0 萬元/坪。但在住宅總價方面，由於成交住宅平均面積下滑，第一季住宅總價小幅降至 824 萬元，較前季減少 14 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

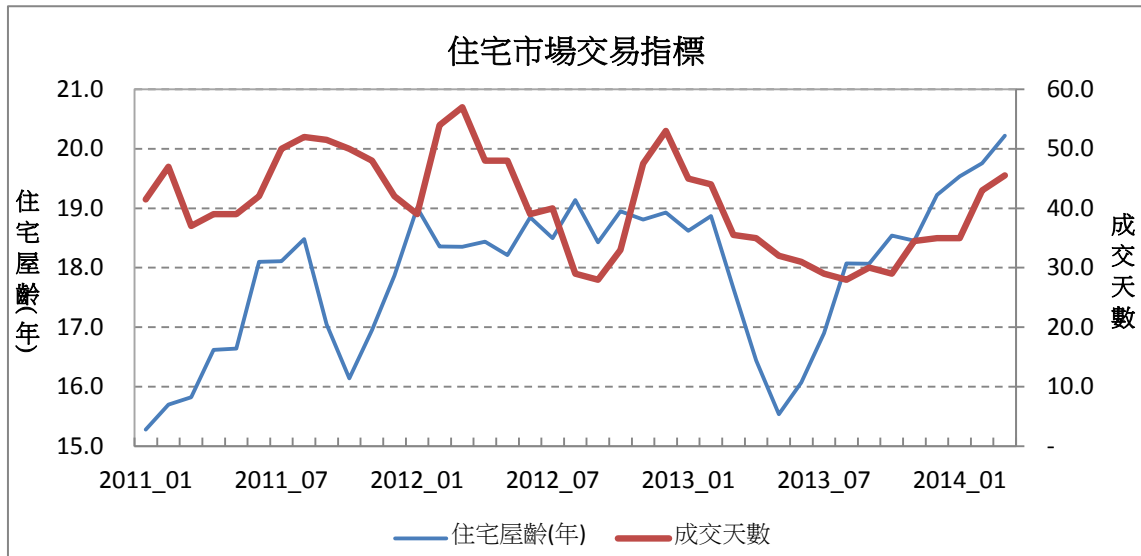
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2013年4月	38.5	13.0	39.7	786	13.3	17.9	17.6
2013年5月	32.0	13.0	40.1	797	12.6	18.3	17.9
2013年6月	30.0	12.8	40.5	825	12.0	18.7	18.3
2013年7月	29.0	13.5	39.1	803	11.5	18.7	18.2
2013年8月	33.0	13.4	37.9	784	12.3	18.8	18.4
2013年9月	35.0	13.9	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
2014年1月	30.0	14.1	40.0	829	12.2	18.9	18.5
2014年2月	35.5	13.9	39.5	832	13.8	19.3	19.1
2014年3月	39.0	13.9	39.0	824	14.0	19.5	19.2

台南市住宅市場分析

● 交易特性分析

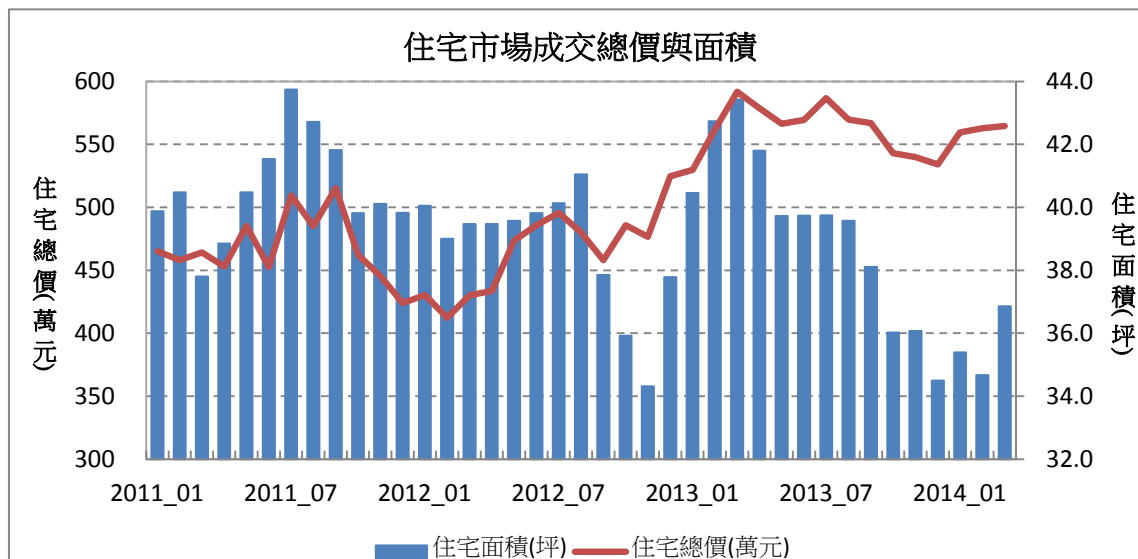
台南市成交住宅屋齡創新高

第一季台南市住宅成交天數為 45.5 天，較上季大幅增加 10.5 天，為 2012 年 12 月以來的新高，推斷為流通較久物件成交比例拉高所致。在住宅屋齡部分，第一季台南市成交住宅平均屋齡為 20.2 年，較前一季增加 1.0 年，創下新高紀錄。至於在住宅面積部分，第一季成交住宅平均面積為 36.9 坪，較前一季增加 2.4 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

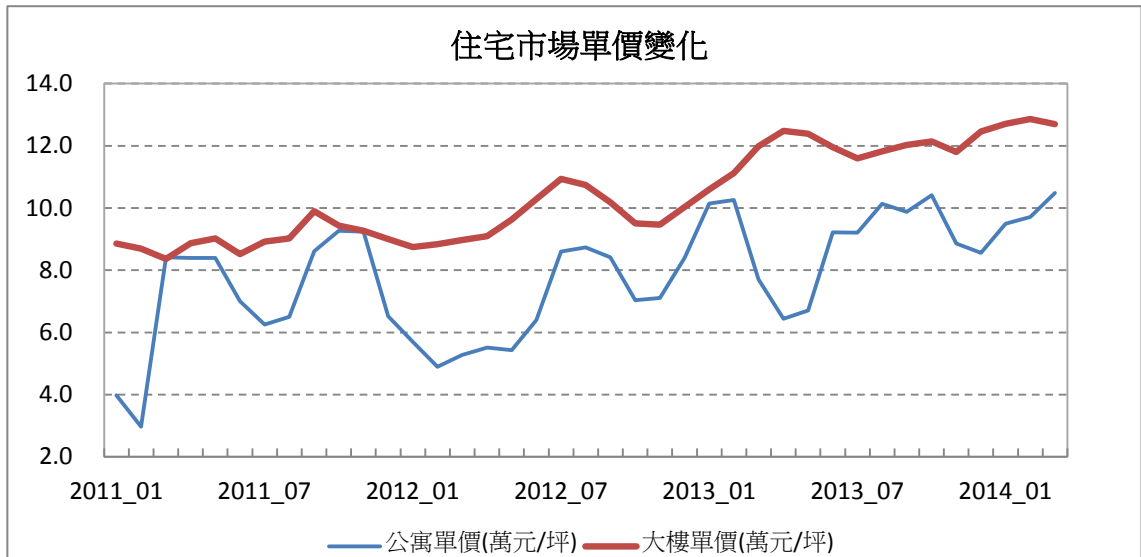
註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆單位)，排除預售物件

● 成交均價表現

台南市住宅單價微增

過去台南市住宅買方以在地客為主，但在北部房價高漲的情況下，不少投資客及置產族群轉往南部市場，因而推升了房價表現。第一季台南市平均住宅單價為每坪 12.5 萬元，較前季微增 0.1 萬元/坪，維持穩定上揚的格局。在成交總價的部分，由於住宅交易面積的增加帶動了總價上揚，第一季回升至 565 萬元，但仍為全台六都中房價最低的城市。



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

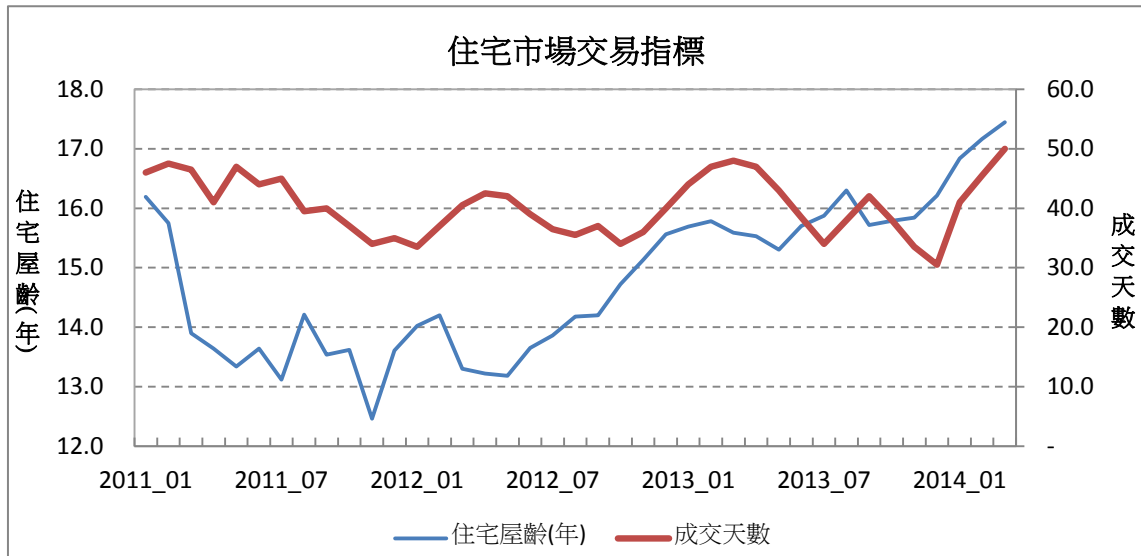
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2013年4月	35.0	16.4	41.8	579	6.4	12.5	12.0
2013年5月	32.0	15.5	39.7	566	6.7	12.4	12.0
2013年6月	31.0	16.1	39.7	569	9.2	12.0	11.9
2013年7月	29.0	16.9	39.8	587	9.2	11.6	11.5
2013年8月	28.0	18.1	39.6	570	10.1	11.8	11.7
2013年9月	30.0	18.1	38.1	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
2014年1月	35.0	19.5	35.4	559	9.5	12.7	12.6
2014年2月	43.0	19.8	34.7	563	9.7	12.9	12.7
2014年3月	45.5	20.2	36.9	565	10.5	12.7	12.5

高雄市住宅市場分析

● 交易特性分析

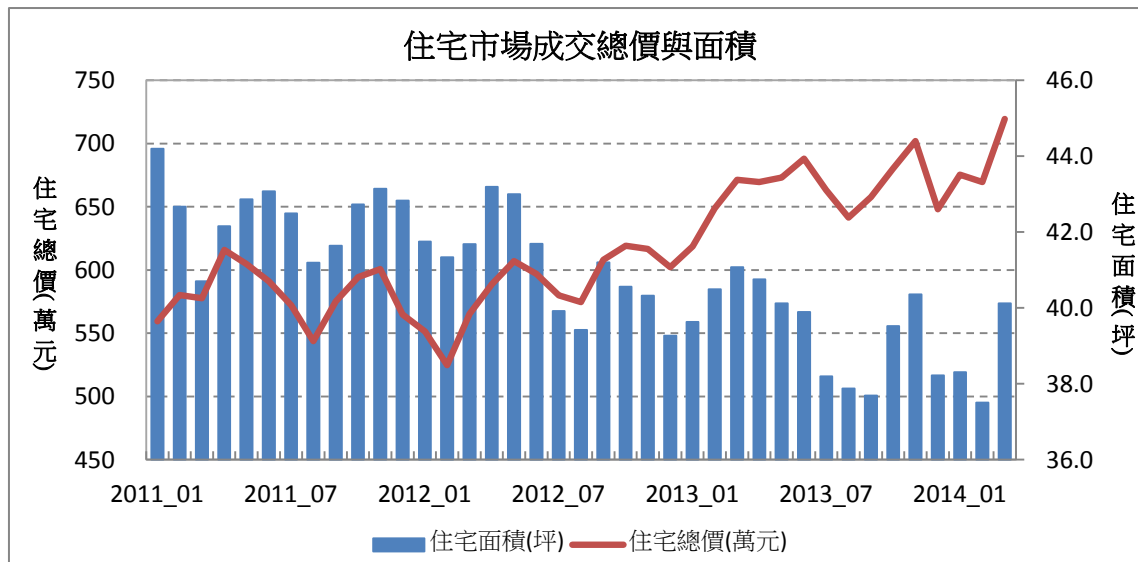
高雄市住宅屋齡創新高

第一季高雄市的住宅成交天數為 50 天，較上季大幅上升 19.5 天，除了季節性因素外，推斷為流通較久物件成交比例拉高所致。在住宅屋齡部分，第一季成交住宅平均屋齡為 17.4 年，較前一季增加 1.2 年，為近年來新高，顯示中古屋物件的交易比重逐漸提升。至於在住宅面積的部分，第一季成交住宅平均面積回升至 40.1 坪，較上季增加 1.9 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

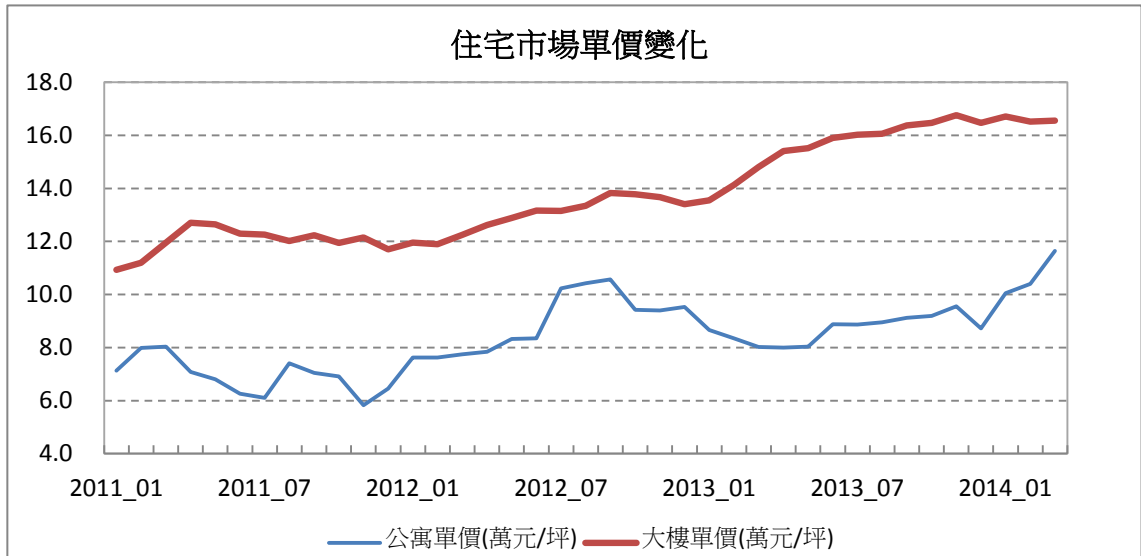
註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆單位)，排除預售物件

● 成交均價表現

高雄市住宅總價創新高

近年來高雄市在眾多重大建設及積極城市行銷的簇擁下，外來客明顯增加，同時也推升了房價。第一季高雄市平均住宅單價為每坪 16.1 萬元，較前季微增 0.1 萬元/坪，持續呈現高檔盤整。其中大樓產品於第一季小漲 0.1 萬元/坪，成交單價達每坪 16.6 萬元，而公寓產品則上漲至每坪 11.6 萬元，呈現較明顯的漲勢。在成交總價的部分，第一季的住宅成交總價上漲至 719 萬元，再度突破 700 萬元大關並創下新高價。



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
2014年1月	41.0	16.8	38.3	675	10.1	16.7	16.2
2014年2月	45.5	17.2	37.5	669	10.4	16.5	16.0
2014年3月	50.0	17.4	40.1	719	11.6	16.6	16.1

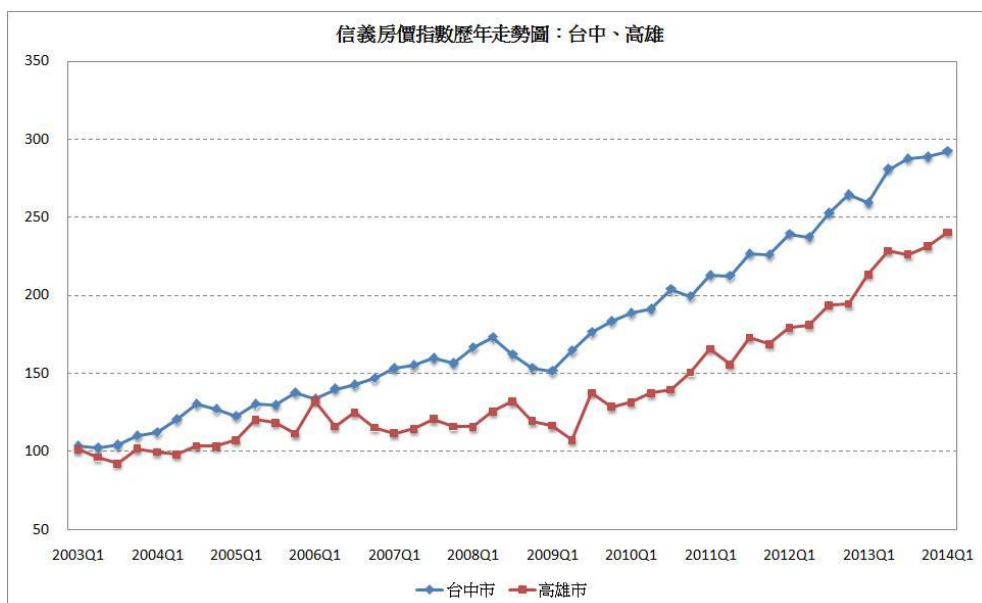
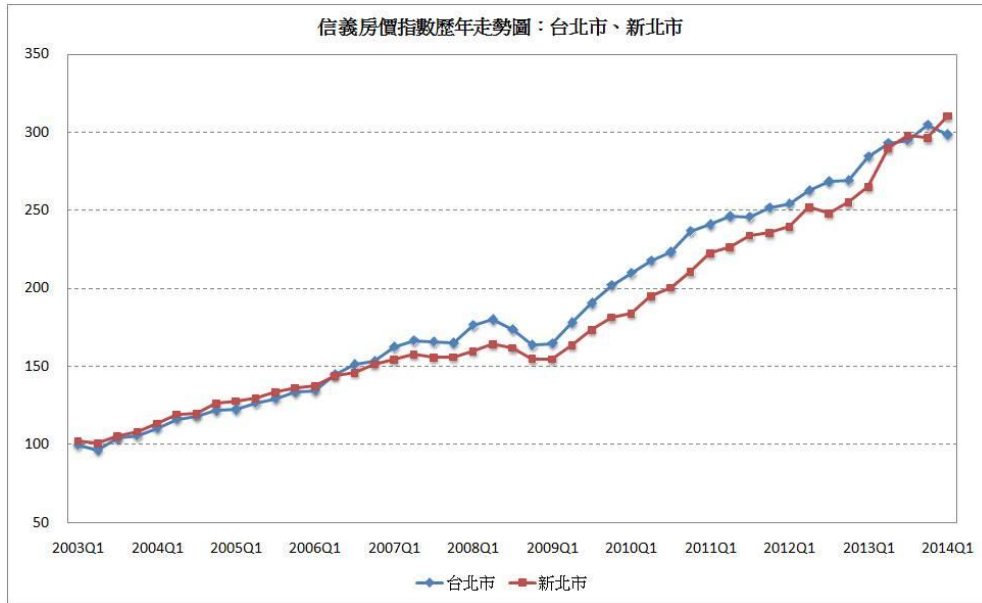
信義房價指數

● 2014 年第一季信義房價指數

季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2014Q1	298.50	310.75	311.34	206.61	292.42	240.54	290.73
2013Q4	304.85	296.37	308.01	199.10	288.63	231.48	286.53
增減率(qoq)	-2.08%	4.85%	1.08%	3.77%	1.31%	3.91%	1.47%
2013Q1	284.55	265.26	277.24	185.53	259.09	213.41	259.20
增減率(yoy)	4.9%	17.15%	12.3%	11.36%	12.86%	12.71%	12.16%

● 2014 年第一季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
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
2014Q1	58.88	37.64	20.99	18.91	18.58	17.23



● 大台北月指數

年份	月份	台北市	新北市	台北地區
2013	01	264.26	241.15	216.32
	02	269.50	249.27	225.08
	03	264.32	248.21	219.51
	04	270.53	253.64	224.58
	05	279.17	253.57	233.21
	06	278.91	260.56	227.70
	07	280.73	258.05	226.74
	08	277.76	266.94	226.09
	09	285.73	266.04	232.00
	10	291.76	269.12	236.78
	11	286.50	269.32	232.54
	12	292.06	274.93	237.74
2014	01	285.15	278.70	231.53
	02	286.26	279.26	238.30
	03	287.56	282.52	241.51



台灣房地產市場動向

未來房市看「持平」者多 新竹看好度增

物價上漲、QE 轉向 購屋人有感

發佈時間：2014 年 1 月 14 日

信義房屋在 2013 年 12 月中下旬針對網友，進行 2014 第一季購屋意向調查，由於調查期間正值 FED 剛剛宣布 QE 將進行縮減，加上財政部 12 月份針對房市提出泡沫論，影響民眾對未來房市看法。此次購屋意向調查資料顯示，43%的民眾認為未來房價持平，至於最看好的區域，新竹地區意外成為最看好的區域。

根據此次調查結果，43%受訪者認為房價展望持平，但可以感受到民眾因為外在情勢的變動，對於未來趨於觀望，看跌房價也有 33%，看漲房價則有 24%，看跌房價的比例比看漲的多了 9 個百分點，不過雖然外在情勢影響購屋人對房價的未來看法，但仍有 4 成受訪者認為居住地房價仍在上漲。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，財政部在近期罕見的以高頻率方式提醒房價過高的問題，甚至以「強弩之末」、「黃色小鴨」等方式強烈表達對房價的看法，加上 QE 政策開始逐步縮減，整體市場對於資產價格的情緒，由中性樂觀轉向觀望猶豫，所幸全球股市持續上漲，且對於經濟整體展望樂觀，但當前房價水準已高，未來趨於盤整機會較高。

而對於居住地房價感受調查則發現，41%民眾認為居住地的房價持續上漲，31%認為房價下跌，28%認為房價持平，相對多數民眾認為住家附近的房價仍在漲價；在偏好的投資商品部分，民眾仍認為購屋置產比起其他金融投資工具更為保險，因此除了持有現金以外，購置不動產仍是民眾認為較理想的資產配置選項之一。

至於未來最看好的區域，這次調查則出現明顯變化，上次調查最被看好的台北市，此次以些微差距輸給新竹地區，一度最被看好的桃園地區，則滑落到第五名。曾敬德表示，新竹地區從金融海嘯以來，房價漲幅落後於六都地區，以過去新竹地區的房市表現來看，幾乎與竹科廠商的經營狀況劃上等號，去年以來一些產業已逐漸走出谷底，根據竹科園區統計廠商營業額顯示，2013 年前 10 月營業額達 9247.6 億元，年增 7%，受惠於竹科廠商經營改善，有利於就業市場持續穩定，反應在房市上，民眾對於區域房市也相對樂觀。

至於問到 2014 年底地方首長選舉，是否會影響購屋打算？受訪者則認為選舉議題影響不大，有一半受訪者認為「不清楚或無法判斷」，21%認為會在選前、27%傾向選後再買，差距並沒有特別明顯。反而針對 QE 退場的議題，53%受訪者認為房價會下跌，32%認為沒影響、15%認為房價會上漲。至於針對近期民生物價的上漲，48%受訪者有購屋抗通膨的想法，43%則沒有購屋抗通膨想法。

曾敬德表示，政府的房價警語，對於想要購屋的民眾可能因為這些外在影響而趨於觀望，但從調查資料來看，受訪者並未完全地向看好或看壞傾斜，而大多維持相對中性的房市看法，預料 2014 年發展應會趨於平穩，也可做為預測 329 檔期的房市觀察。

註：信義房屋針對瀏覽信義房屋官網民眾，進行網路問卷調查，調查時間為 2013 年 12 月 17 日~12 月 26 日，總計回收 1434 份網路問卷。

表一、受訪者對於未來房價看法

時間	看跌	持平	看漲
11Q1	10	37	53
11Q2	66	22	12
11Q3	22	45	33
11Q4	50	29	21
12Q1	62	28	10
12Q2	28	43	29
12Q3	40	38	22
12Q4	38	42	20
13Q1	37	45	18
13Q2	19	50	31
13Q3	24	43	33
13Q4	29	47	24
14Q1	33	43	24

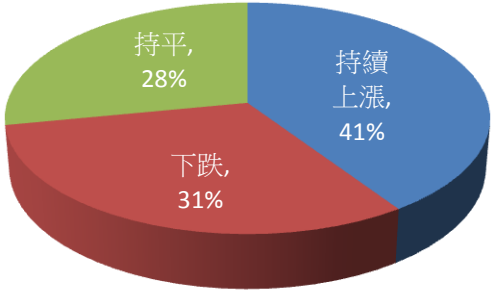
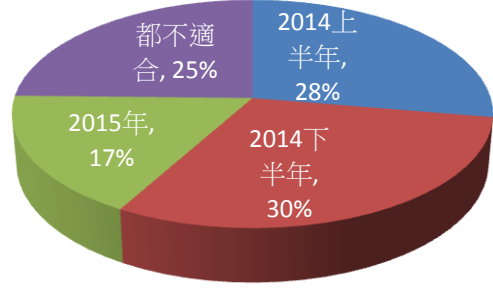
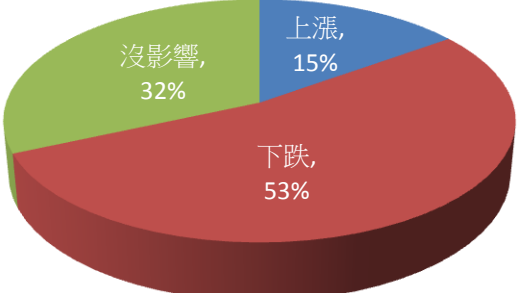
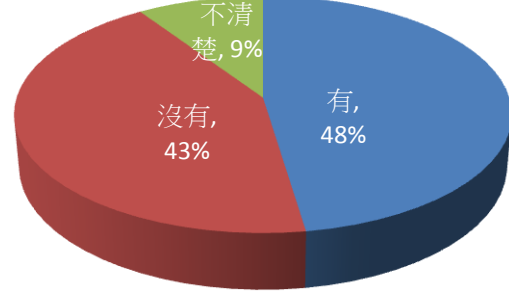
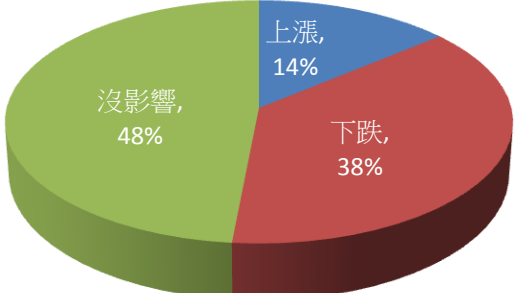
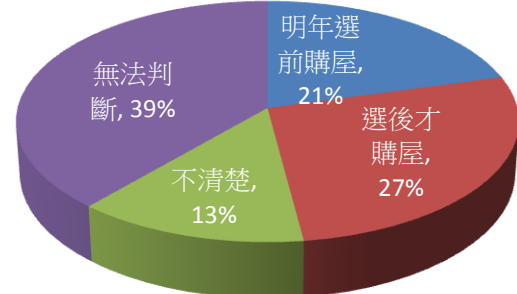
資料來源：信義房屋不動產企研室 單位：％

表二

排名	國際金融情勢變動快速，您會 偏好投資哪種商品？	未來半年，哪個區域房市最被 看好(房價漲幅高)？
1	現金、定存	新竹
2	不動產	北市
3	股票等金融商品	新北市
4	外幣	台中
5	保險	桃園
6	黃金	高雄
7	債券	台南
8	其他	其他

資料來源：信義房屋不動產企研室

圖一

您認為你居住地目前房價走勢？	您認為何時適合進場置產投資嗎？
 <p>持續上漲, 41%</p> <p>下跌, 31%</p> <p>持平, 28%</p>	 <p>2014上半年, 28%</p> <p>2014下半年, 30%</p> <p>2015年, 17%</p> <p>都不適合, 25%</p>
美國 QE 量化寬鬆政策轉向，對房價影響？	目前民生消費水準上漲，你是否有購屋抗通膨想法？
 <p>下跌, 53%</p> <p>沒影響, 32%</p> <p>上漲, 15%</p>	 <p>有, 48%</p> <p>沒有, 43%</p> <p>不清楚, 9%</p>
主管機關積極查稅，對於房市影響？	2014 年底地方首長選舉，是否會影響您購屋打算？
 <p>下跌, 38%</p> <p>沒影響, 48%</p> <p>上漲, 14%</p>	 <p>明年選前購屋, 21%</p> <p>選後才購屋, 27%</p> <p>無法判斷, 39%</p> <p>不清楚, 13%</p>

資料來源：信義房屋不動產企研室

去年前 11 月不動產實價揭露已達 3.6 兆 新北市 8 千億居冠

發佈時間：2014 年 1 月 16 日

雖然 2013 年全年實價資料尚未完全揭露，但根據前 11 月已公布的資料顯示，全台不動產揭露之交易金額高達 3.6 兆元，主要都會中仍然以人口最多的新北市不動產交易規模最大，前 11 月揭露交易金額超過 8 千億元，排名第二的則是桃園縣，全國房價最高的台北市只排到第三名，從已揭露的資料來看，大台北生活圈的「北北桃」交易金額就佔全國的一半以上。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，新北市目前有 395.5 萬人口，人口數位居五都之冠，不斷有外來人口移入，自住需求穩定，統計實價揭露的資料發現，新北市 2013 年前 11 月已揭露的不動產交易規模高達 8028 億元，佔全國揭露金額的 22%，成為全國不動產交易金額最大的區域。至於排名第二的是桃園縣，曾敬德指出，桃園地區除了房屋交易增溫外，土地交易熱絡也是桃園縣的特色之一，桃園縣預計今年底將升格為第六都，桃園區域內本身就有許多大大小小工業區，就業機會穩定，加上捷運、航空城等開發計畫，利多題材推升房市熱度，甚至吸引外來建商也跨足桃園買地推案，加上青埔開發與航空城的題材帶動，大園與中壢土地交易增溫，統計桃園縣前 11 月已揭露的規模高達 5540 億元。

而寸土寸金的台北市，雖然地價、房價位居全國之冠，不過缺乏大量土地供給與高房價的擠壓下，已揭露的交易金額只排到第三名，不過統計北北桃已揭露的金額為 1.9 兆，佔全國的一半以上，比重相當高。更往南的台中、高雄及台南市，前 11 月已揭露的金額也超過一兆元，從金額來看，台中排名第四，全年預估交易金額也超過 5 千億元，南台灣的高雄市前 11 月的揭露金額則為 3370 億元。從統計來看，北部地區的不動產市場交易規模與熱度，仍高於中南部地區。

過去還沒有實價登錄制度時，究竟國內不動產一年有多少交易金額，始終是個謎，不過實價登錄上路後，主管機關可掌握的資料更多，可發現區域的長期變化，對於制定房市與金融政策時更有參考依據與幫助。

2013 年前 11 月實價揭露交易規模統計

縣市	金額(億元)
新北市	8,028
桃園縣	5,540
台北市	5,434
台中市	4,978
高雄市	3,370
台南市	1,903
新竹縣	1,285
彰化縣	789
新竹市	788
宜蘭縣	661
全國	35,880

註：統計至 2014/01/16 日最新公佈之實價揭露資訊。不含租賃與預售屋買賣資料。

資料來源：內政部不動產實價查詢服務網、信義房屋不動產企研室彙整

2013 房價漲勢集中上半年 近半年房價漲幅趨緩

發佈時間：2014 年 1 月 24 日

信義房屋 2013 年第四季房價指數出爐，統計過去一年主要都會區的平均房價漲幅約 15%，房價指數持續攀升，但整年房價漲勢呈現「虎頭蛇尾」，主要房價漲幅都集中在上半年，下半年房價表現趨於平穩，不過和一年前相比，購買 30 坪的住宅產品，雙北市自備款要多準備 45~60 萬元，雙北市以外的區域自備款則得多準備 15~30 萬元。

信義房屋最新房價指數統計，台北、新北、桃園地區，過去一年房價普遍都有 2 位數的增長，不過房價走勢似乎出現微妙的轉變，信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，除了台南市以外，北市、新北市、桃園縣、新竹地區、台中市與高雄市，都出現上半年房價漲幅高於下半年的狀況，雖然一整年房價呈現價量齊揚的走勢，但房價漲勢過快考驗民眾購買力，且下半年開始出現 QE 退場訊息，與主管機關關切高房價問題，可明顯感受到購屋人對於房市態度趨於謹慎，因此 2013 年房價漲幅幾乎多集中在上半年。

台北市 2013 房價漲幅為 13%，指數從 2012 第四季的 269.1，增加到 2013 第四季的 304.9，標準房價也突破 60 萬元，以 30 坪的住宅換算，平均房價上漲 211 萬元，若以 3 成自備款換算，比起一年前民眾購買 30 坪的住宅產品，可能得多準備 63.4 萬元。新北市 2013 年房價漲幅高於台北市，年增 16%，標準房價也接近每坪 36 萬元，30 坪的住宅過去一年房價上漲約 150 萬元，比起前一年民眾購屋時，可能得多準備 45 萬元的自備款。至於大台北以外的市場，去年房價也有 9%~22%不等的漲幅，不過受惠於房價水準較低，和一年前相比，購置 30 坪住宅的自備款，以 3 成試算大約增加在 30 萬元以內，還在一般雙薪家庭可負擔的範圍內。

曾敬德表示，過去 10 年除了金融海嘯期間以外，大部分的時間房價都處於上升走勢，但過去半年大多數的都會區，房價漲勢有趨緩的態勢，蛇年全年房市表現「虎頭蛇尾」，放眼馬年房市，普遍預期將是上半年優於下半年，是不是真的出現「馬首是瞻」的表現，後續可觀察 329 檔期市場反應狀況。

信義房價指數表現

項目	台北市	新北市	桃園縣	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市
2012Q4	269.1	255.2	269.7	179.1	264.3	230.9	194.5
2013Q4	304.9	296.4	308.0	199.1	288.6	284.1	231.5
2013 上半年漲幅	9%	14%	8%	12%	6%	10%	18%
2013 下半年漲幅	4%	2%	5%	-1%	3%	12%	1%
2013Q4 標準住宅單價	60.1	35.9	20.8	18.2	18.3	17.4	16.6

資料來源：信義房屋不動產企研室

單位：萬元/坪

去年買賣移轉 37.2 萬棟 奢侈稅上路後新高

去年土增稅大漲趕進度 1 月移轉量縮

發佈時間：2014 年 2 月 5 日

2013 年買賣移轉棟數結果出爐，全年度買賣移轉棟數為 37.2 萬棟，寫下奢侈稅後的近 3 年新高，主要仍是受惠於 2013 年房市交易穩定，與年底的土地公告現值大漲，年前出現一波過戶潮，但過了土增稅調整前的交屋高峰期後，1 月買賣棟數則呈現回落，北市 1 月買賣移轉棟數月減 7%，台中則月減 26%。

2013 年全台買賣移轉棟數寫下近 3 年以來的新高，房市交易擺脫奢侈稅後低迷的市況，不過若就個別區域來看，買賣移轉棟數明顯呈現「北溫南熱」的市況，信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，五都除了台北市以外，2013 年其他四都的移轉棟數都較 2012 年有 10% 以上的成長率，若與 2011 年相比，則可以發現台中市、台南市與高雄市都還寫下近 3 年的新高，可以看出中南部的房市熱度。

而新成屋落成後的第一次登記，去年第四季全台就高達 3.4 萬棟，寫下 2008 年以來的新高，主要是去年年底的土地公告現值大幅調漲，市場出現趕交屋的現象，尤其是土地公告現值一口氣調漲 24.4% 的台中市，去年 12 月的買賣移轉棟數爆出現 6014 棟的大量，而今年 1 月回歸正常後，買賣移轉棟數剩下 4431 棟，統計上移轉棟數月減 26%，但單月 4431 棟的移轉量能，則接近 2013 年的單月平均水準，表現並不算差。

曾敬德表示，1 月因為月底有農曆春節假期，加上前一個年度的土地公告現值大漲，不少交易都趕在去年年底前完成，因此 1 月的買賣移轉棟數出現明顯量縮現象。

全年度買賣移轉棟數表現

項目	2013	2012	2011
臺北市	39,496	38,571	49,918
新北市	80,601	69,187	84,018
臺中市	53,695	45,906	49,790
臺南市	23,378	20,924	21,384
高雄市	43,755	39,625	37,469
總計	371,892	329,741	361,704

資料來源：內政部統計處、信義房屋不動產企研室彙整

單位：棟

投注站比 7-11 多 台彩分割店面新趨勢

發佈時間：2014 年 2 月 12 日

雖然國內景氣表現疲軟，不過台灣彩券業績反而特別突出，去年業績 1233.55 億元創下歷史新高，亮眼的成績也吸引民眾參與經營，進而帶動沿街店面投注站的租賃需求。台灣彩券今年共有近 5600 家投注站上線，全台投注站數比 SEVEN 統一超商的店數還多，由於彩券行需要的營業空間面積不大，輕薄短小的特性，讓沿街店面出現「分割」投注站的特殊現象，加上台彩經營狀況穩定，吸引新的經銷商搶進，光南京東路五段與巷弄內就有 12 家投注站。

「一券在手 希望無窮」，台彩提供國人翻身「樂透」的機會，台彩去年業績為 1233.5 億元，根據台彩統計，第四屆公益彩券新電腦型彩券的經銷權超過 6 萬人競逐，中籤率僅約 1 成，且超過半數是由新加入的經銷商出線，顯見經營彩券行的熱門程度，絲毫不輸給加盟一般連鎖業。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，經銷台彩相較於一般的業種，需要的營業空間更小，空間需求具備有輕薄短小的特性，根據台彩的規定，營業處所的合法登記之可使用空間需為三坪以上，足以配合放置投注設備，且位於六米以上巷道之一樓店面，但大型賣場(量販店)、百貨公司、風景區、廟宇等不在此限。

曾敬德表示，由於投注站的營業面積需求不大，至少在 3 坪以上即可，且店面裝潢等硬體設備費用，也比一般業種成本更低，加上經營投注站需要人潮來往較多的沿街店面，因此出現熱門路段店面，出現分割一部分出租給投注站經營的特殊景觀，過去可能分租小店面多為服飾、配飾、甚至是飲品業者承租，現在則多了投注站搶進分割店面經營，租金水準則視店面大小與位置不同，應在每月 3~5 萬元不等。

相較於品牌加盟業者避諱同一商圈內短距離內密度過高的問題，但在一些路段可以發現台彩投注站的密度不低，如查詢台灣彩券電腦型彩券經銷商的投注站，在松山區的南京東路五段與巷弄內的投注站，就有 12 家，甚至台北市有些路段才 1、2 百公尺就有 3 家投注站，競爭狀況相當激烈。

註：排除 1 樓與無法辨識之個案。並剔除部分交易量較小之縣市。

資料來源：不動產實價查詢服務網、信義房屋不動產企研室彙整

家戶購屋比去年新竹居冠 台中成長幅度最高

發佈時間：2014 年 2 月 13 日

象徵區域房市買氣的家戶購屋比，2013 年以新竹縣市的買氣最為活絡，每百戶家庭中就有 7.11 戶購屋，不過若就區域的變化來看，主要都會區家戶購屋比成長幅度最大的區域則落在台中市，家戶購屋比從 2012 年每百戶有 5.2 戶購屋，增加到 2013 年每百戶有將近 6 戶順利購屋，成長幅度超過 15%，區域房市買氣明顯較 2012 年增溫。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，根據內政部統計人口遷徙與社會增加概況資料顯示，從 2008 年 1 月到 2013 年的 12 月底的六年期間，以北部淨遷入 16 萬人最多，人口持續往北部集中，其中新北市、桃園縣、台中市與新竹縣為人口主要淨遷入的縣市，反應在家戶購屋比的結果上，新北、桃園、台中與新竹地區，也都是家戶購屋比例名列前茅的都會區。新竹地區因為竹科園區的帶動，有許多年輕的就業人口，加上金融海嘯以來，新竹地區房市表現漲幅比六都房市溫和，且竹科受惠於歐美景氣復甦，產業逐漸走出谷底，竹科園區統計廠商營業額顯示，2013 年前 10 月營業額達 9247.6 億元，年增 7%，就業市場維持穩定，也帶動新竹房市維持穩定發展，去年新竹地區平均每百戶中家庭中，就有高達 7.11 戶購屋，家戶購屋比位居都會區之冠。

至於家戶購屋比，則以台中市年度成長幅度最為明顯，台中市 2013 年買賣移轉棟數為 5.4 萬棟，僅次於北部的新北市，台中市成為中部最重要的都會城市，持續吸納彰化與南投的人口移入，加上氣候溫和，也吸引部分的退休族群往台中移動，而外來建商買地推案，更推升當地的地價與房價，2013 年台中房市買氣穩定，平均每百戶的家庭中，就有將近 6 戶購屋，比起 2012 年增加約 15%，明顯優於其他都會區。

整體來看，2013 年受惠於房市交易回溫，買賣移轉棟數量增，主要都會的家戶購屋比也呈現回溫，整體家戶購屋比仍以外來人口較多的區域表現較佳。

家戶購屋比表現

行政區	2013 年買賣移轉棟數(棟)	2013 年家戶數(戶)	2013 家戶購屋比	2012 家戶購屋比	購屋比年增率
總計	37 萬 1892	828 萬 6260	4.49%	4.03%	11.42%
新北市	8 萬 0601	147 萬 7857	5.45%	4.74%	14.96%
台北市	3 萬 9496	102 萬 6738	3.85%	3.79%	1.43%
台中市	5 萬 3695	89 萬 7191	5.98%	5.20%	15.16%
台南市	2 萬 3378	66 萬 3131	3.53%	3.19%	10.59%
高雄市	4 萬 3755	105 萬 6421	4.14%	3.79%	9.39%
桃園縣	5 萬 0870	71 萬 6582	7.10%	6.54%	8.58%
新竹縣市	2 萬 3235	32 萬 6999	7.11%	6.91%	2.87%

註：戶數統計至 2013 年 12 月底

資料來源：內政部統計處、信義房屋不動產企研室彙整

台北市 99 條路段率調整

捷運站、重劃區、特色商圈調高重點

發佈時間：103 年 3 月 26 日

台北市政府公布各區路段率調整狀況，其中大安區有 21 個路段調高，數目位居北市之冠，若就區域來看，信義計畫區、內科園區、南港經貿園區與永康等特定商圈，都出現一波調漲，而北市的通北街 65 巷的 51 號至 67 號單號，路段率就調漲 50%。根據官方統計，此波調整約有 6.6 萬戶房屋受到影響，不過平均增幅約 9%，加上每年的折舊率，明年調整路段的房屋稅平均增加幅度應不到 1 成，影響相對有限。

台北市公告路段率調整，每三年重新檢討一次，上一次 2011 年總共調高 452 條路段，總計影響約 37 萬戶，相較於上一次的路段率調整，今年路段率調整的整體影響程度較小，12 個行政區中僅有萬華沒有調漲，但在北市特定商圈內則出現一波調漲，如新完工捷運信義線沿線及重劃區或特色商圈，如信義計畫區、永康商圈、大直重劃區、饒河街夜市、南港經貿園區、內湖科技園區等，整體平均調幅約 9%，根據主管機關統計，約可增加 1.3 億元的稅收。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，台北市調整最多的路段在大安區與信義區中，不過部分高總價產品因路段率基期偏低，此次調整幅度較大，如通北街 65 巷 51 號至 67 號單號，就是高總價住宅「富邦九莊」社區，此次路段率調漲了 50%，內湖五期重劃區的南京東路六段，從舊宗路到金豐街，也有不少新大樓，路段率也調漲了 25%，是此次調漲幅度最大的兩個區段。

路段調整最多的大安區，調漲路段多位處市中心的精華路段，如大安路、文昌街、永康街、四維路、安東街、安和路、延吉街、金山南路、信義路、通化街、通安街、瑞安街、臨江街、麗水街等，平均調漲幅度約 10%。

另外台北市的重劃區，也可發現路段率普遍呈現調整，包括信義計畫區、內科園區、南港經貿園區等，曾敬德表示，路段率的調升將影響持有與移轉交易的稅額增加，包括房屋稅、契稅與財產交易所得等，不過因為普遍調漲幅度並不大，加上影響戶數有限，且經臺北市政府公告調整率之街路，其房屋稅自公告之次年期實施，因此民眾對於稅的增加可能感受並不直接。

另一調整重點，台北市政府此次將超過 30 年未調漲的房屋構造標準單價，進行大幅度調整，今年 7 月 1 日後新建、增建、改建的房屋，將採用調高後的標準單價，未來落成的新成屋，相較於周邊的中古大樓，持有與交易的成本都會增加。

台北市 2014 年各行政區路段率調漲較大路段

行政區域	街路名稱	起迄點		調整率%		調幅
		起	止	修正前	修正後	
中正區	銅山街	全部		140	160	14%
大同區	民權西路	捷運淡水線	承德路	210	230	10%
中山區	通北街 65 巷 51 號至 67 號	通北街 65 巷 51 號至 67 號(單號)		100	150	50%
信義區	福德街	全部		130	150	15%
松山區	寧安街	全部		140	150	7%
南港區	園區街(單號)	全部		130	140	8%
文山區	興隆路四段	下崙路 (興隆路 4 段 109 巷)	木新路	120	130	8%
大安區	延吉街	仁愛路	信義路	170	200	18%
士林區	幸福街	全部		110	130	18%
北投區	石牌路二段(單號)	9 號	石牌路二段 97 巷(不含)	160	180	13%
	石牌路二段(雙號)	起號	石牌路二段 90 巷(不含)			
內湖區	南京東路六段(單號)	舊宗路	金豐街	120	150	25%

資料來源：信義房屋不動產企研室彙整

2013 實價揭露不動產交易 4.39 兆 新北市近兆元居冠

發佈時間：2014 年 3 月 27 日

根據 2013 年實價資料統計，全國已揭露的不動產交易金額高達 4.39 兆元，其中以新北市最為熱門，交易金額 9888 億元，其次則是在台北市，揭露的交易規模則達到 7014 億元，但若以土地交易規模來看，則以桃園地區交易最為熱絡，去年揭露的土地交易金額就高達 3384 億元，土地交易熱度位居六都之冠。

就實價揭露資料來看，全國人口數最多的新北市，房屋的買賣交易規模也位居全國之冠，去年實價揭露的房屋(房地+車)的買賣金額，高達 7727 億元，若加上土地買賣揭露金額，2013 年新北市土地、房屋等不動產交易金額，就將近 1 兆元，約占全國的 22%。

排名第二的則是台北市，雖然買賣移轉棟數在六都中，僅比台南市多，但北市的房價水準位居全國之冠，統計房屋的交易規模達 6324 億元，排名全國第二，但受限於國有地停止標售與土地整合不易，缺乏重劃區大面積土地釋出等，土地交易規模僅剩下 690 億元，反而位居六都之末。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，觀察實價揭露資訊，雙北市的不動產交易規模，約佔全國交易金額的 38.5%，若加上桃園地區，北北桃的交易規模超過全國的一半，等於全國每百萬元的不動產交易中，就有 53 萬元發生在北台灣的「北北桃」地區，若統計六都揭露的交易規模來看，約佔全國的 8 成，不動產交易多集中在都會區中。

揭露金額排名第三的則是桃園縣，雖然房屋的交易規模不如台中市，但因為航空城與高鐵站區等開發案，區域內土地交投狀況熱絡，實價揭露的土地交易規模達 3385 億元，土地交易金額位居六都之冠。

至於六都其他的區域，則以台中揭露的交易金額最高，總計約 6 千億元，其中土地揭露的交易金額為 2517 億元，甚至超越新北市，整體區域房市交易狀況也相對高雄與台南地區活絡。

曾敬德表示，在實價揭露之後，逐漸有完善的資料可以釐清房市的交易狀況，甚至可以成為調整房地產相關稅負的參考依據，而地方政府也利用實價登錄資料，進行更多的房市分析，都有利做為未來健全房市政策的參考資料庫。

2013 年實價揭露買賣交易金額

縣市	土地	房屋	合計成交金額
新北市	2,161	7,727	9,888
台北市	690	6,324	7,014
桃園縣	3,385	3,058	6,443
台中市	2,517	3,541	6,059
高雄市	1,479	2,700	4,179
台南市	1,017	1,259	2,276
全國總計	15,072	28,797	43,869

單位：億元

註：總樣本為 40.6 萬筆，其中房屋包含車位、房地、房地+車位、建物

資料來源：信義房屋不動產企研室彙整

重大財經及房市新聞提要 (2014 年第一季)

新聞發布日期	新聞媒體	題材	新聞標題	類型
2014/1/2	經濟日報	P	全國土地現值 勁升 14%	房地產
2014/1/3	自由時報	N	房市泡沫像黃小鴨 財長憂隨時破	房地產
2014/1/6	經濟日報	N	豪宅買賣 從重課稅	房地產
2014/1/7	經濟日報	I	雙北土增稅收 十年新高	房地產
2014/1/8	工商時報	N	曾銘宗：不動產資金回流台股	房地產
2014/1/9	工商時報	P	2014 全球經濟 IMF 笑了	財經
2014/1/10	工商時報	I	超星趕港 金融 26 項大解禁	財經
2014/1/13	自由時報	I	中資買房產 今年起總量管制：	房地產
2014/1/14	經濟日報	P	陸客自由行 每日擬增至 4,000 人	財經
2014/1/15	中國時報	I	公告現值漲 雙北透天轉手多	房地產
2014/1/16	工商時報	P	財部點火 釋 1,500 億公建商機	房地產
2014/1/17	蘋果日報	I	台房價年漲 14% 全球第 2：	房地產
2014/1/20	聯合報	I	實價登錄變「虛」 政院決提覆議	房地產
2014/1/21	中國時報	I	陸 GDP 增長 7.7% 創 14 年新低	財經
2014/1/22	經濟日報	N	打擊紅單炒房 查稅回溯五年	房地產
2014/1/23	聯合報	I	去年失業率 創近 5 年新低	財經
2014/1/24	自由時報	N	豪宅買賣加重課稅 五月報稅適用	房地產
2014/1/27	經濟日報	N	影子銀行 恐釀系統性風險	財經
2014/1/28	中國時報	I	營建署未來推動小坪數住宅 只租不售	房地產
2014/2/6	蘋果日報	P	房市熱 甲山林 6 天銷 30 億	房地產
2014/2/7	蘋果日報	P	PMI 連 3 升 今年經濟保 3%	財經
2014/2/10	自由時報	P	北市都更強心劑 正義國宅最快下月拆	房地產
2014/2/11	聯合報	I	北市+國稅局 下月聯手查預售屋	房地產
2014/2/12	自由時報	I	葉倫承諾延續柏老政策 QE 緩退	財經
2014/2/13	經濟日報	I	全台最大房東 國壽要賣不動產	房地產
2014/2/14	經濟日報	I	預售屋實價登錄 變嚴	房地產
2014/2/17	經濟日報	N	去年新屋量 11 萬戶 海嘯來新高	房地產
2014/2/18	工商時報	P	高雄鐵路地下化 106 年底全面啟用	房地產
2014/2/19	蘋果日報	I	329 檔房市噴發 5 千億·料創史上新高	房地產
2014/2/19	中國時報	P	等 20 年 桃機捷運明年底通車	房地產
2014/2/20	蘋果日報	P	陸客帶財 店面總銷破千億	房地產
2014/2/21	工商時報	N	錢跑了 金融帳淨流出去去年暴增	財經
2014/2/24	蘋果日報	I	早就沒 333 房貸佔薪逾 1/2：	房地產
2014/2/25	蘋果日報	I	低利引房市泡沫 央行 17 頁報告回擊施燕	房地產
2014/2/26	工商時報	N	加稅行動 下波鎖定房市	房地產

新聞發布日期	新聞媒體	題材	新聞標題	類型
2014/2/27	工商時報	N	加稅抑房價 北市 3 路並進	房地產
2014/3/3	工商時報	P	大台南高樓建案量 飆增 5 倍	房地產
2014/3/4	蘋果日報	P	松山線將通車 周邊住辦案夯	房地產
2014/3/5	聯合報	N	房貸利率恐走高 彭淮南 3 度提醒	房地產
2014/3/6	經濟日報	N	房貸瀕滿水位 銀行調高利率	房地產
2014/3/7	自由時報	I	透水城市 建蔽率調降 5 月上路	房地產
2014/3/10	蘋果日報	I	奢侈稅修法 財部堅持微調	房地產
2014/3/11	自由時報	I	奢侈稅初審 工業用地納入課稅	房地產
2014/3/11	中國時報	N	新承作利率近 2 趴 放款趨謹慎	房地產
2014/3/12	蘋果日報	I	前 2 月土增稅 17 年來同期新高	房地產
2014/3/13	中國時報	P	巴黎人壽豪租 3 層台北 101 滿租	房地產
2014/3/14	工商時報	I	銀行不動產放款 3 年大砍 1,850 億	房地產
2014/3/16	聯合報	I	社會住宅 10 年擬建 1.5 萬戶	房地產
2014/3/18	蘋果日報	N	查稅重挫豪宅 小宅夯 成交佔 5 成	房地產
2014/3/18	經濟日報	N	大陸房市降價風 吹向一線城	房地產
2014/3/19	經濟日報	N	北市打炒房 張金鶚帶隊查預售紅單	房地產
2014/3/20	聯合報	N	行庫調升房貸利率 成數緊縮	房地產
2014/3/21	蘋果日報	P	公共建設招商 今年逾 2000 億	房地產
2014/3/24	工商時報	N	打房新法 財部擬房、地稅合一	房地產
2014/3/25	工商時報	P	內需回暖！Q1 商業額報喜	財經
2014/3/26	蘋果日報	I	M1B 年增率高檔 助漲股市	財經
2014/3/27	自由時報	I	北市路段率調高 大安區數目居冠	房地產
2014/3/28	蘋果日報	I	彭淮南：北市房貸所得比 49% 小心	房地產
2014/3/31	蘋果日報	P	觀光潮 台北西區翻紅	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