信義不動產評論

SINYI REAL ESTATE REVIEW

信義房屋
不動產企研室

信義房屋 不動產企研室

信義不動產評論

SINYI REAL ESTATE REVIEW

目次

✧ 總體經濟指標 1
✧ 房地產產業指標 6
✧ 住宅市場分析
➢ 台灣都會區 9
➢ 台北市 12
➢ 新北市 14
➢ 桃園市 16
➢ 新竹地區 18
➢ 台中市 20
➢ 台南市 22
➢ 高雄市 24
✧ 信義房價指數 26
✧ 重大財經及房市新聞提要 29

信義不動產評論 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
林立哲
劉宏明
美術編輯：吳冠翬
發行製作：信義房屋不動產企劃研究室
聯絡電話：(02)2755-7666
2016 年第一季（第 61 期）

房地產市場概況

由於持續受到出口衰退影響，國內經濟已出現連三季負成長，今年第一季經濟成長率下修為-0.84%，景氣對策信號已連亮 10 顆藍燈，領先指標持平，而同時指標持續下修，顯見總體經濟情勢未明顯改善；而歐日等經濟體消費需求持續不振，大陸經濟發展更陷入瓶頸，使得國內 3 月外銷訂單已出現連 12 黑；貨幣供給自去年 9 月起反轉，續呈黃金交叉走勢，再加上央行三度降息，短期內國內資金供給無虞，資金在第一季轉進台北股市，帶領第一季台股出現一波資金行情，但大環境仍未改善，已顯後繼乏力。在房地產市場方面，因持續受到房地合一稅改、大選逼近及對房價前景不看好等多重因素干擾，使得市場買盤持續縮手觀望，整體交易動能減緩，價量表現皆不見起色。

在交易量方面，由於房地合一稅制上路的影響，多數已完工的預售案均趕在年底前交屋，再加上部分節稅需求，趕在前完成過戶，提前移轉的影響之下，使得今年第一季買賣移轉棟數創下近年的新低紀錄，僅 43,290 棟，年減幅達 32.6%，六都 Q1 移轉量均較去年同期大減逾兩成，其中雙北、桃園及台中減幅均超過三成。

在成交價格方面，六都中僅台南與去年同期相當，其餘均呈現下滑，台北市、新北市修正幅度明顯，成交單價分別較前一年同期下滑 9.8%及 8%。至於桃竹中高等都會區房價的跌幅相對和緩，桃園市、新竹地區、台中市及高雄市的成交單價分別較前一年同期下跌 6.1%、1.7%、5.2%及 2%，而台南市的成交單價則持平。整體而言，台灣房市已處於「買方市場」主導的房價調整期，隨著北台灣房價下修，這股房價修正趨勢已逐漸蔓延至中南部地區。

展望後市，2015 年經濟成長率僅 0.75，由於全球消費持續不振，但央行因國內經濟動能遲緩，分別於去年第三季、第四季及今年第一季各降息半碼，顯示國內經濟正處於極為嚴峻的時刻。隨著 2016 年新政府即將執政，預期將會以「居住正義」為主導房市發展的主要基調。惟央行於 3 月解除大部分選擇性信用管制範圍，對於市場產生一定程度的激勵效應，但仍需試後續總體經濟環境的變化而定，520 後的表現將成為觀察後市反應的重要指標。

✧ 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。

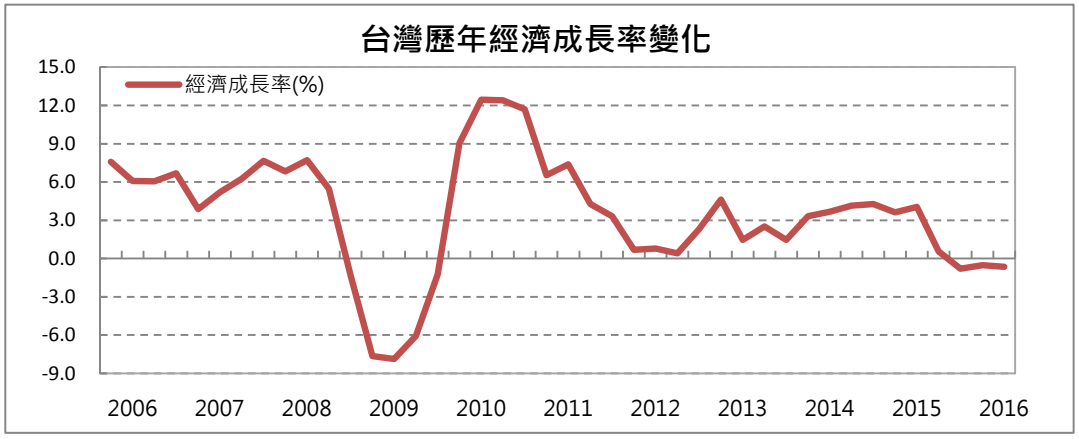
總體經濟指標

● 經濟情勢

經濟成長率連三季負成長

行政院主計總處發布今年第一季經濟成長率概估，雖民間消費表現優於預期，但受出口衰退影響，商品出口與資本形成成長不如預期，致使首季經濟成長率下修為-0.84%，比前一次預測值-0.64%來得差，已是連三季負成長。

近期我國的經濟情況陷入「外冷內溫」情境，內需消費的動能仍在，國人旅行、出遊、外食及購衣等民間消費優於預期，但全球成長動能疲軟，國際市場需求不振，中國大陸供應鏈自主化政策排擠效應持續，加以農工原料價格續呈下跌，使得第一季按美元計價商品出口明顯衰退，整體而言經濟仍處於低緩狀態。雖然這是全球性的經濟衰頹，但亞洲鄰國首季經濟成長表現均優於台灣，其中南韓 2.7%、新加坡 1.8%，中國大陸更維持在 6.7%，由於台灣產業過度集中於電子資訊業，以致全球手機、電腦銷售不佳，台灣就受到極大的衝擊，顯示台灣有自己的經濟結構問題，仍待改善。



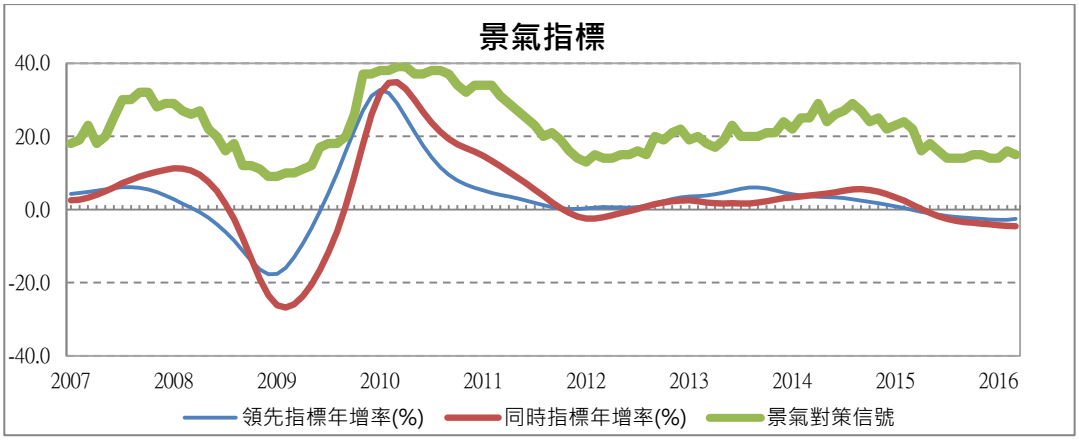
資料來源：行政院主計總處

● 景氣對策信號

景氣燈號連十藍
僅次於 2001 年網路泡沫化時的連 15 顆藍燈紀錄

景氣連十藍，由於景氣春燕遲遲未現，國發會公布的 3 月景氣燈號，已正式亮出連續第 10 顆代表低迷的藍燈，超越金融海嘯時期連 9 藍，追平 2012 年歐債危機時期的紀錄，僅次於 2001 年時網路泡沫化的 15 個藍燈。綜合判斷分數較 2 月減少 1 分至 15 分，主要因為機械及電機設備進口值由綠燈轉呈黃藍燈，其餘組成項目不變。景氣領先指標與上月持平，雖略有止跌跡象但仍未回升，同時指標則持續下跌，顯示國內景氣處於低緩狀態。

展望未來，當前景氣低緩因素較複雜，外在情勢難以掌控，國際機構預測今年全球經濟成長率僅與去年相當，經貿情勢偏保守使終端需求提升緩慢，延緩我國出口復甦時程。投資方面，政府今年擴大公共建設及科技發展預算，應能帶動投資效應；另因景氣前景仍多陰霾，民間消費信心偏弱，但部分調查顯示，民眾對未來景氣看法正逐漸改善，應有助於消費動能維繫。整體而言，目前經濟動能仍顯疲弱，若廠商及消費者對未來景氣看法持續好轉，經濟可望逐漸回穩，但景氣燈號最快要等下半年才能見「轉燈」曙光。



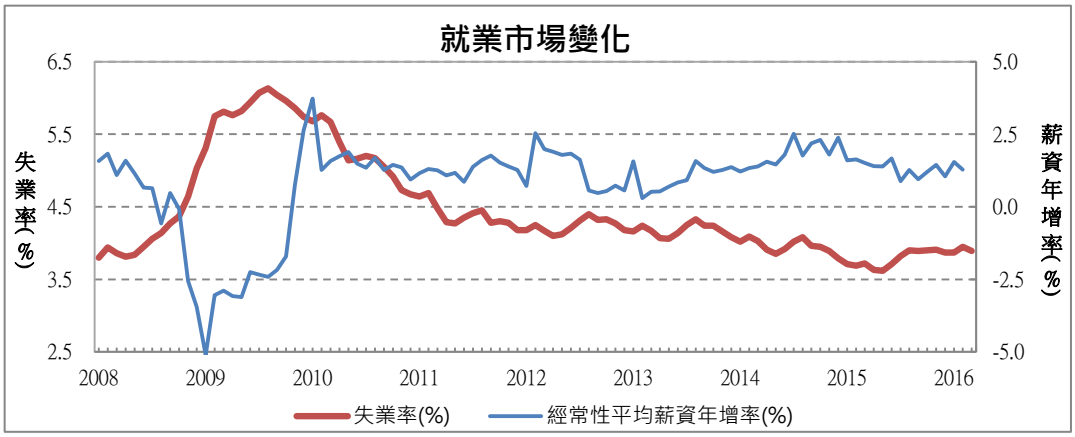
資料來源：行政院國家發展委員會

- **就業情形**

就業情形持續平穩

2016 年 3 月就業人數為 1,123 萬 7 千人，較前一月增加 0.05%；失業人數為 45 萬 5 千人，較上月減少 7 千人，其中初次尋職失業者減少 1 千人；失業率 3.89%，較前一月下降 0.04 個百分點，較去年同期則上升 0.08 個百分點；季調後之失業率為 3.88%，較前一月下降 0.06 個百分點。若以前 3 月統計數據來看，2016 年 1~3 月就業人數平均為 1,123 萬 7 千人，較去年同期增加 0.69%。失業人數平均為 45 萬 7 千人，較去年同期增加 2 萬 7 千人；失業率平均為 3.91%，較去年同期上升 0.2 個百分點。

而在經常性薪資統計部分，今年 2 月經常性薪資為 38,636 元，較前一月減少 1.29%，但較去年同期增加 1.28%；今年前 2 月經常性薪資平均為 38,889 元，則較去年同期增加 1.41%。



資料來源：行政院主計總處

- **物價波動**

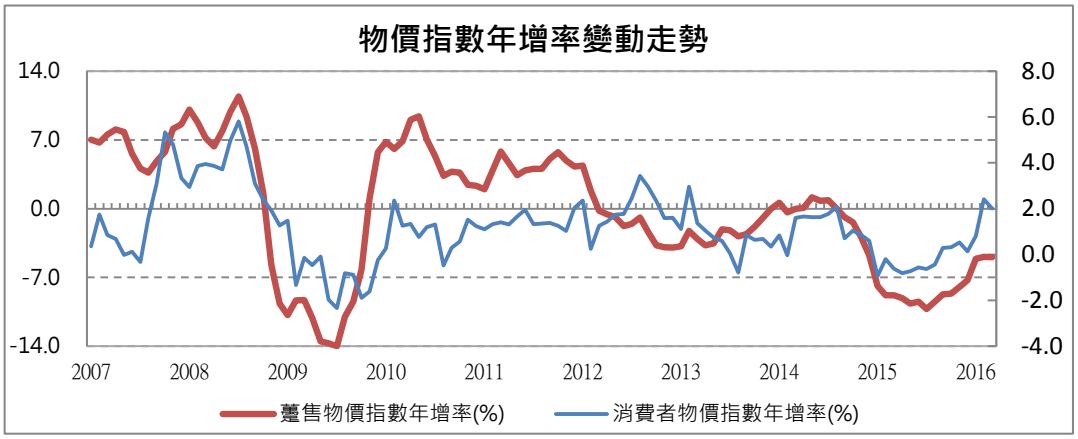
食物類漲幅創 43 個月新高

3 月 CPI 年增 2%

受天候不穩，蔬果價格仍居高檔影響，3 月份消費者物價總指數(CPI)，較去年同期上漲 2.00%，但較前一月下跌 0.63%，季調後下跌 0.18%，若以前 3 月平均值來看，則較去年同期上漲約 1.74%。其中由於近期氣候濕冷、日照不足，使得蔬菜供量不足，導致 3 月菜價大漲 79%，另水果也因天候不穩而大漲，整體食物類漲 8.69%創近 43 個月新高。隨著近日蔬果供應量已提升，蔬菜批發價格已明顯回檔修正，研判近 2 個月物價漲幅較高應

是短期波動，而非長期趨勢。

受農工原料價格仍較去年同期下跌影響，3 月躉售物價（WPI）較去年同期下跌約 4.94%，年增率已出現連續 19 個月下跌，顯示全球景氣仍然疲弱，但這也有助於降低廠商的進貨成本；若以單月變動情形來看，3 月 WPI 較前一月下跌約 0.14%，季調後下跌 0.49%。若以今年前 3 月平均來看，則較去年同期下跌 4.99%。其中國產內銷品跌 6.18%，進口品跌 6.31%，出口品跌 2.98%。



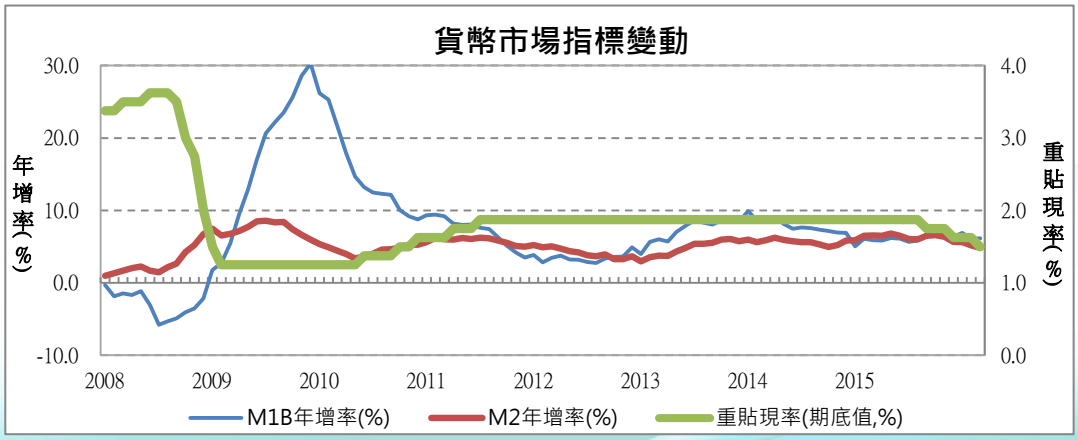
資料來源：行政院主計總處

- **貨幣供給**

貨幣供給維持「黃金交叉」
央行 3 月三度升息

根據央行統計，今年 3 月 M1B、M2 月增率分別為-0.28%及 0.16%，均較 2 月為低。其中 M1B 年增率則上升至 6.16%，主要是因活期存款成長較高所致，而 3 月 M2 年增率下降至 4.81%，主要受外匯存款成長趨緩影響，但貨幣供給額年增率已連續 7 個月呈現「黃金交叉」線型，顯示台股資金相當充沛，同時，散戶信心指標的證券劃撥帳戶餘額也上揚至近 1 年的高檔區；累計今年 1 至 3 月 M1B 及 M2 平均年增率分別為 6.39%及 5.2%。

此外，3 月準備貨幣日平均數為 3 兆 5303 億元，較 2 月減少 1279 億元。其中，流通中通貨受農曆春節過後通貨陸續回籠影響減少 2105 億元，金融機構存放央行準備金則增加 826 億元。3 月日平均準備貨幣年增率為 4.62%，較 2 月的 6.74%下降 2.12 個百分點。累計今年 1 至 3 月日平均準備貨幣的平均年增率為 6%，較去年同期的 5.61%為高。



資料來源：中央銀行

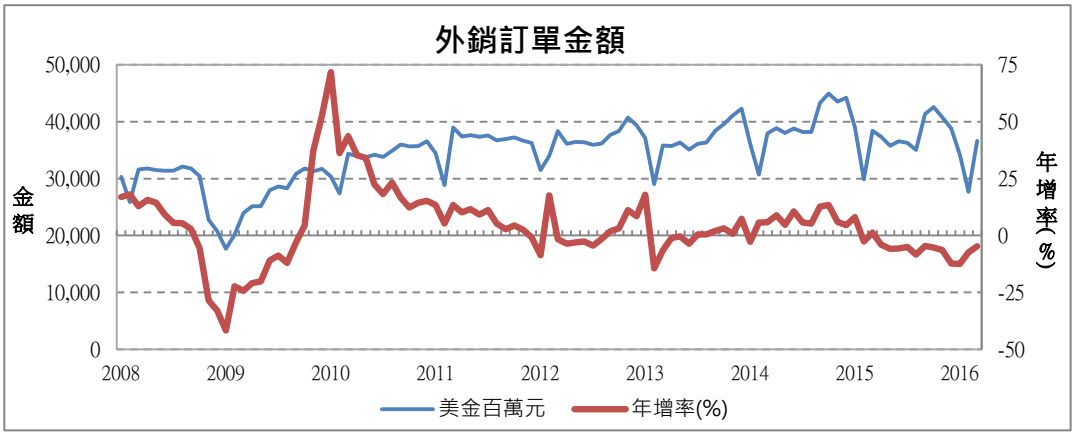
● 對外貿易

外銷訂單連 12 月下滑

外銷訂單連 12 黑！經濟部公布 3 月外銷訂單 366.2 億美元，年減 4.7%，已是自 2015 年 10 月以來最小減幅，優於預期。但較前一月增加 32.4%，經季調後較前一月增加 5.4%。合計今年前 3 月外銷訂單為 984.8 億美元，較去年同期減少約 8.3 個百分點。

由於新興市場對中低階手持裝置需求續增，加上網路加速發展，有助於電子、資通訊接單持穩，傳統產品接單因國際鋼價、油價有止跌趨勢，未來可望慢慢好轉。不過，全球經濟復甦不夠明顯，油價波動起伏大，面板存在產能過剩問題，以及日本地震是否影響未來組裝代工訂單與相關產業鏈，仍須持續觀察。

從接單區域來看，3 月份僅東協六國訂單呈正成長，達 47.4 億美元，東協以電子與礦產品接單為主，本月因為過去訂單接自美國，轉至東協下單，並非市場真實需求提升。至於對大陸接單部分已連續 16 個月衰退，主因為大陸供應鏈崛起取代，包括精密儀器、傳產塑化產品接單不利等拖累，現階段只能靠電子與資訊產業苦撐。由於去年 4 月外銷訂單達 373.2 億美元，基數不低，一般預料，4 月外銷訂單將面臨連 13 黑，創下史上最長衰退期。

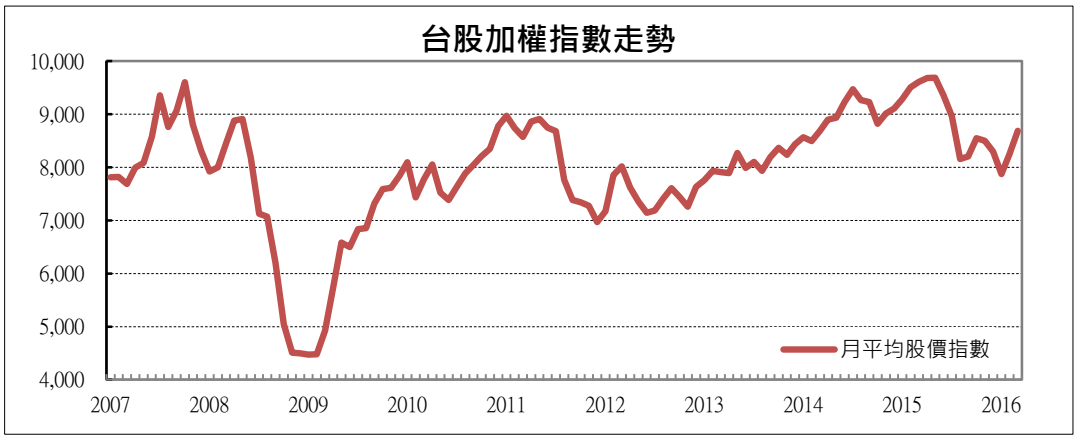


資料來源：經濟部統計處

● 台股走勢

台股上演無基之彈
但受大環境拖累
上檔力道不足

隨著總統大選落幕，國內政經情勢底定，再加上央行兩度降息的刺激之下，第一季台北股市激發出一波資金行情，其中受到國際原油價格不再探底，以及中國鋼廠協議減產的激勵，市場游資大量投入原物料股，帶動台股向上攻堅，大盤自 1 月 21 日的 7,664.01 低點向上推升，期間雖因春節長假休市近 10 天，但新春開盤後大盤仍持續向上攀升，至 3 月下旬時，指數突破 8,800 點大關，上漲逾千點。然而，由於大環境仍未明顯改善，因此這波台股翻揚被視為「無基之彈」，僅為資金推升所致。台股此波攻堅已攻至年線以上，但隨著指數彈至近去年 11 月 8,871 高點及 2 年線壓力區，美股反彈至去年高檔壓力帶震盪及歐股轉弱影響，市場追價意願減弱，指數出現突破年線後的技術性回測走勢，預料第二季將進入區間整理態勢。需等待下半年台灣基本面好轉，年線扣抵相對低指數區時，較有機會轉折向上。



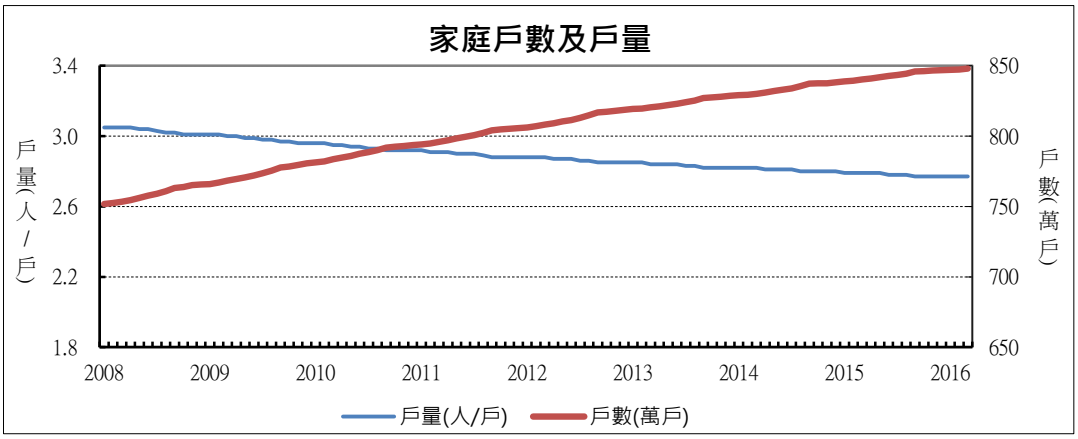
資料來源：經濟部統計處、台灣證券交易所

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 11.9 萬戶，至第一季已逾 848 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 2016 年第一季戶量維持在 2.77 人/戶。因此近年來都會區的中小坪數產品，已逐漸躍居市場購屋主流。



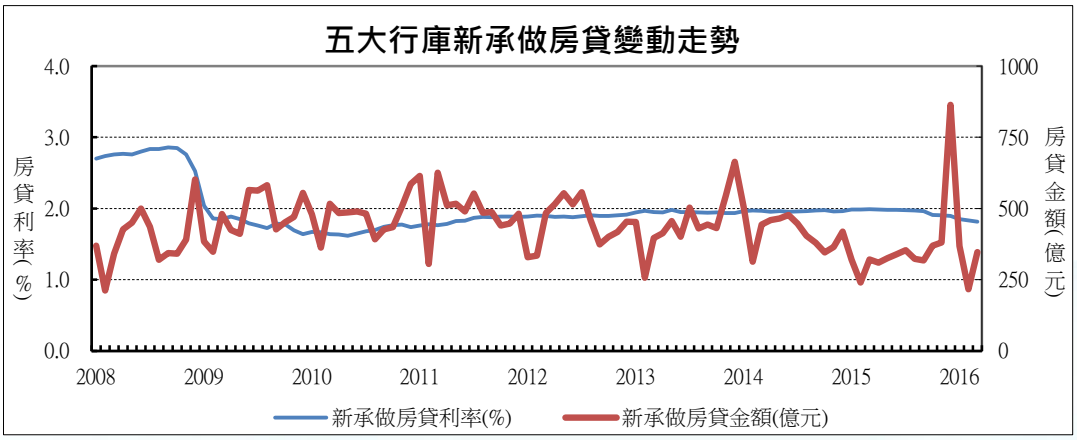
資料來源：內政統計月報

● 房貸利率及金額

前 3 月五大行庫新承做房貸金額年增 5.72%

因受到房地合一新制上路，民眾為適用舊制趕在去年底前買房或交屋，部分購屋行為提前發酵，2016 年 3 月五大行庫新承做房貸金額為 346.77 億元，前一月增加 129.81 億元，主要是受到 2 月年節效應影響，與去年同期相比，則增加 7.85%；合計今年前 3 月新承做房貸金額為 932.04 億元，較去年同期增加 50.41 億元，年增幅 5.72%。

在利率部分，受到央行兩度降息的影響，3 月新承做房貸利率持續下滑，較前一月減少 0.019%，更較去年同期減少 0.17%。



資料來源：中央銀行

● 住宅建造執照核發

住宅建照戶數持續萎縮

2016Q1 全國住宅建照核發戶數為 19,595 戶，年減 27.4%。以六都數據來看，受到景氣持續下修的影響，建商推案意願低論，六都僅台中市較去年同期成長約 15.7%，其餘五都均明顯下滑，其中台南市減幅逾六成，高雄市減幅亦逾五成，台北市減幅亦達四成。新北市及桃園市則較去年同期分別減少約三成及兩成五。由於大部分建商受到 2015 年 7 月起容獎限縮正式上路的影響，多已在去年上半年搶照完畢，再加上房市持續低迷不振，市場交易動能冷卻，預期這些業者拿到建照後將持續觀望，等待最佳時刻，可能會延到今年下半年之後，再視市場氛圍推案。

住宅建造執照核發(前3月)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2012	1,342	2,268	4,212	2,361	1,432	4,390	22,490
2013	618	5,498	8,058	3,871	2,220	3,211	29,705
2014	625	5,994	4,730	4,518	2,301	4,728	31,805
2015	1,627	5,412	4,697	2,995	3,140	2,403	26,982
2016	944	3,698	3,489	3,464	1,138	1,108	19,595
2015 vs 2016	-42.0%	-31.7%	-25.7%	15.7%	-63.8%	-53.9%	-27.4%

資料來源：內政統計月報

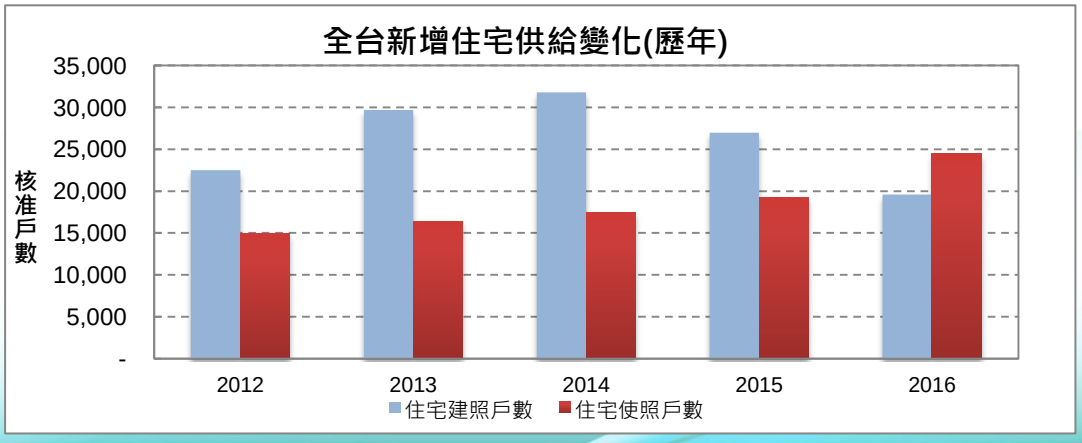
● 住宅使用執照核發

Q1 桃園市住宅使照核發量創新高

統計 2016Q1 全國住宅使用執照核發戶數為 24,486 戶，年增 27.4%。六都之中，台北市、桃園市及高雄市的核發戶數均較去年同期擴增，其中受到 A7 合宜住宅完工影響，桃園市 Q1 使照核發戶數突破 8,000 戶，年增 173.7%，北高兩市年增率亦在七成以上。至於去年新增供給相對明顯的新北市及台中市，第一季使照核發量反較去年同期縮減，其中新北市新增供給年減近五成。在目前較為冷清的市況氛圍下，新增供給量若不能有效去化，恐將對未來房價走勢造成壓力。

住宅使用執照核發(前3月)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2012	1,633	2,217	1,639	2,127	1,319	1,532	14,982
2013	1,312	2,461	2,830	2,602	1,531	1,304	16,413
2014	944	2,982	2,794	2,678	1,077	2,096	17,493
2015	1,008	3,851	2,931	2,547	1,386	1,444	19,221
2016	1,864	1,928	8,022	2,145	1,124	2,506	24,486
2015 vs 2016	84.9%	-49.9%	173.7%	-15.8%	-18.9%	73.5%	27.4%

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

房地合一爆發提前移轉潮

Q1 移轉量季減逾五成

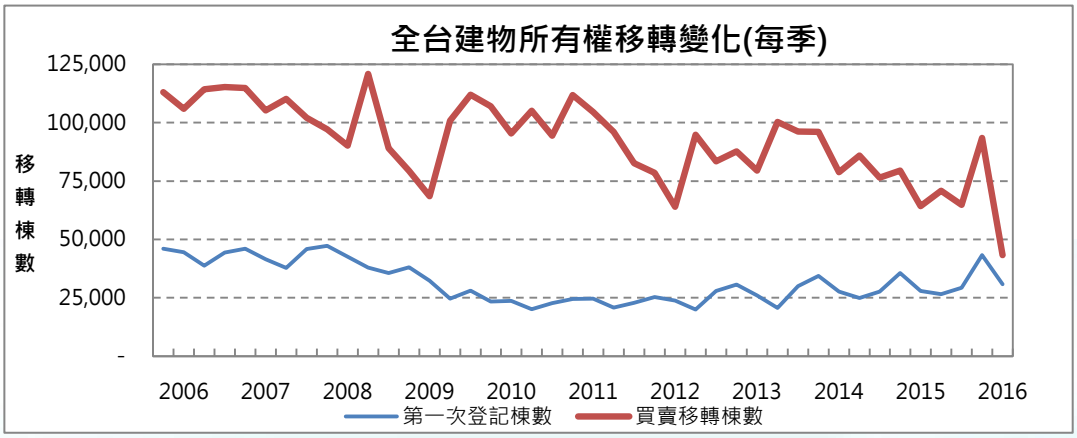
受到房地合一於 2016 年 1 月 1 日上路的影響，大量所有權移轉件趕在 2015 年底完成，除了去年 12 月的買賣移轉爆出 4.9 萬棟大量外，連帶影響今年第一季的買賣一轉表現，Q1 全台買賣移轉棟數僅 43,290 棟，不僅較前一季大減逾五成，年減幅亦達 32.6%。其中全國建物買賣登記棟數仍以六都為重，六都合計交易量仍占全國總數的七成五，其中以新北市 7,109 棟占 16.4%最多，台中市 6,389 萬棟占 14.8%次之，桃園市 6,106 萬棟占 14.1%第三。而雙北移轉佔比亦從去年的二成七左右，下滑至 25.6%。

隨著央行 3 月底宣布大大幅鬆綁再加上部分節稅需求，趕在房地合一稅制上路前完成過戶所致。距判斷，整體市場或許得等新政府交接上任，整體施策較明確後，市場發展方向才可望明朗。

建物買賣移轉棟數	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2014 Q4	7,819	14,324	10,937	12,500	4,905	9,453	79,470
2015 Q1	6,478	11,036	8,845	9,838	4,391	7,847	64,190
2015 Q2	6,583	12,497	9,394	10,521	4,850	8,657	70,771
2015 Q3	6,572	11,401	8,341	9,194	4,596	8,169	64,850
2015 Q4	10,271	15,513	12,256	14,694	7,258	10,172	93,452
2016 Q1	3,978	7,109	6,106	6,389	3,148	5,713	43,290
對上一季	-61.3%	-54.2%	-50.2%	-56.5%	-56.6%	-43.8%	-53.7%
對去年同期	-38.6%	-35.6%	-31.0%	-35.1%	-28.3%	-27.2%	-32.6%

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
2014 Q4	2,329	5,409	5,929	6,148	2,316	4,116	35,660
2015 Q1	1,703	4,057	3,991	3,651	2,060	3,174	27,922
2015 Q2	2,489	3,820	4,400	3,901	2,214	1,968	26,522
2015 Q3	2,420	3,627	4,045	4,041	2,547	3,196	29,336
2015 Q4	2,993	5,319	7,614	6,662	3,894	5,092	43,245
2016 Q1	1,533	2,135	7,329	4,406	1,569	3,436	30,797
對上一季	-48.8%	-59.9%	-3.7%	-33.9%	-59.7%	-32.5%	-28.8%
對去年同期	-10.0%	-47.4%	83.6%	20.7%	-23.8%	8.3%	10.3%

資料來源：內政統計月報



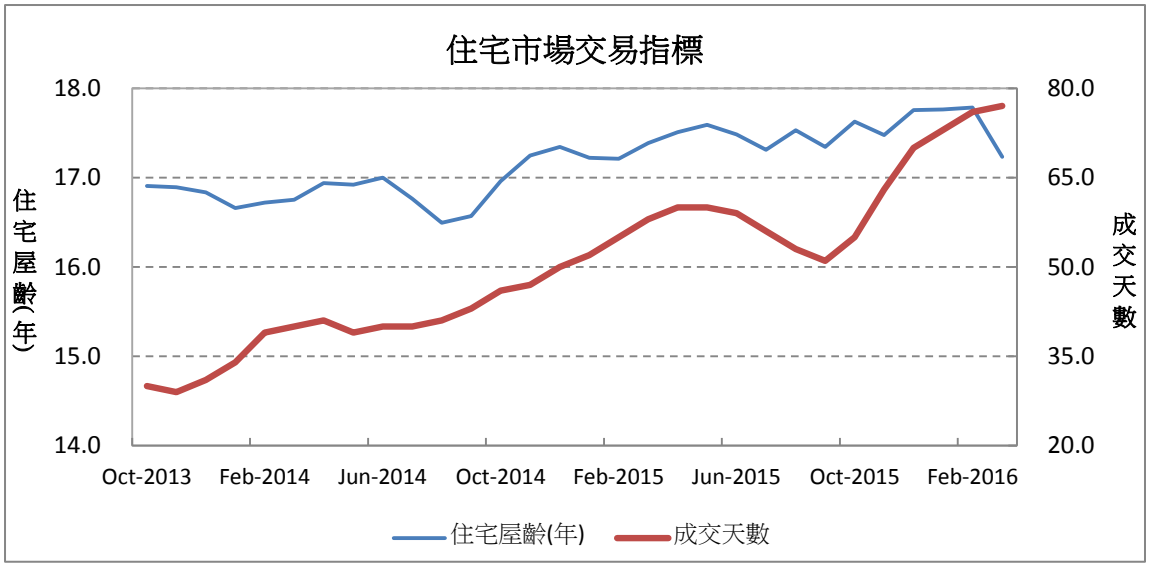
資料來源：內政統計月報

台灣都會區住宅市場分析

● 交易特性分析

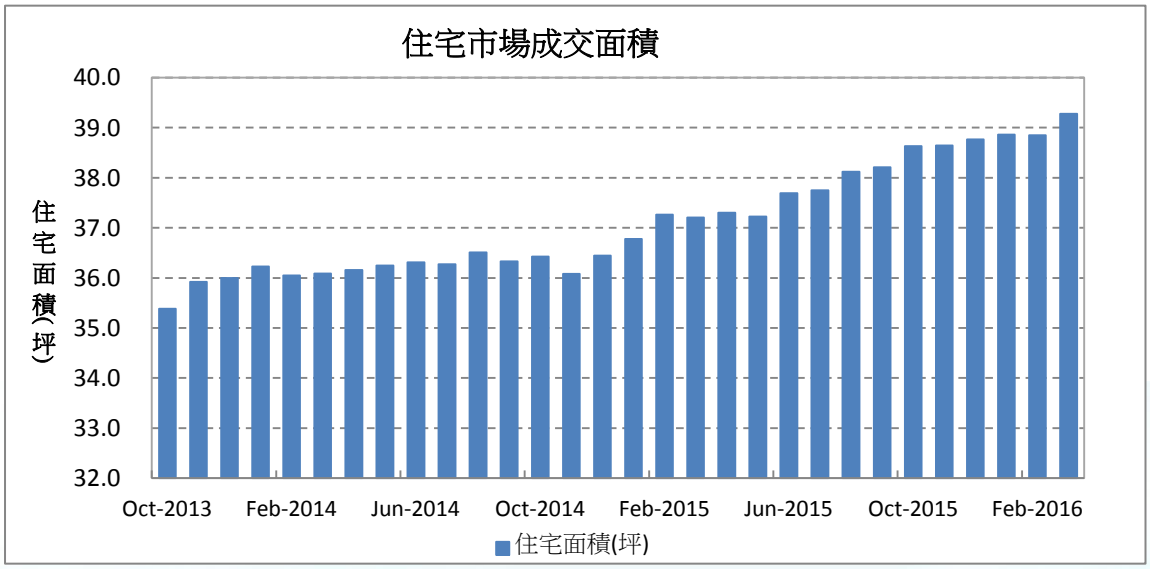
全台住宅交易速度持續減緩

第一季因受到總統大選及春節長假效應影響，市場觀望氣氛依舊濃厚，但隨著總統大選底定，且雙北房價已累積一定程度降幅，部分在市場上搜尋已久的購屋者，出價意願有轉強現象，即便交易價量均不見起色，但交易天數拉長幅度已有縮小跡象。第一季住宅成交天數來到 77 天，較前一季增加 7 天，仍維持在 50 天以上。在住宅屋齡部分，第一季全台成交住宅平均屋齡為 17.2 年，較前一季略減 0.6 年。至於平均住宅面積為 39.3 坪，較上一季增加 0.5 坪，再度刷新近年來的新高紀錄，推測應與雙北以外地區之交易量占大盤比重持續增加有關。



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、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

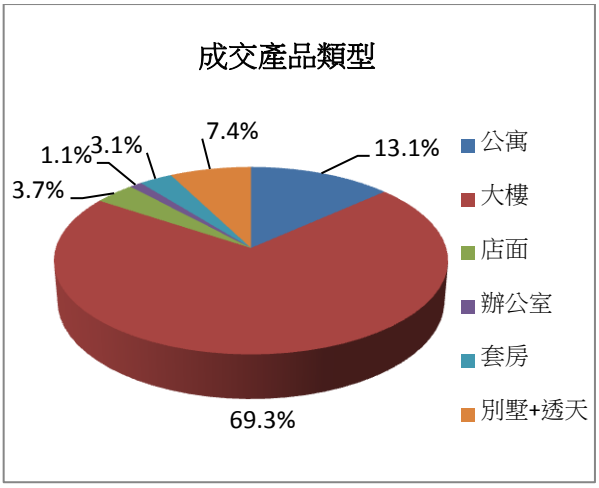
大樓產品交易比重持續穩定增長

以產品種類觀察，大樓產品依舊為市場交易主力，第一季的交易比重為 69.3%，較前一季減少 0.1 個百分點，其交易比重變化不大；其次則是公寓產品的 13.1%，較前一季減少 0.8 個百分點；在其他產品部份，套房產品的交易比重為 3.1%，較前一季略減 0.1 個百分點；別墅+透天型產品則較前一季增加 0.5%，來到 7.4%；店面、辦公室等投資屬性產品，其交易占比均較前一季增加 0.2%。

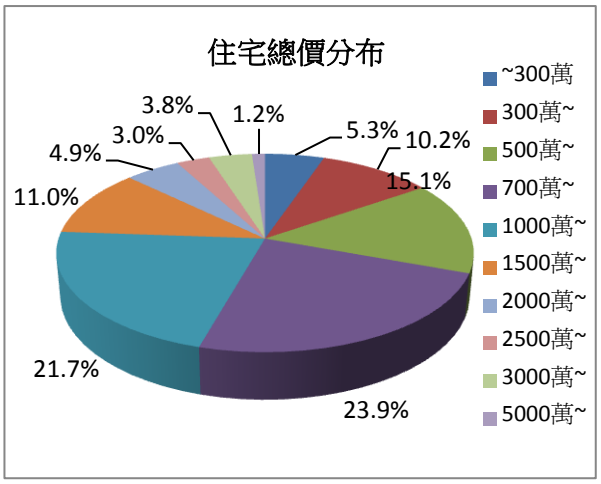
● 住宅成屋市場交易總價與面積變化

500~2000 萬元產品占七成以上交易比重

在住宅成交總價方面，第一季總價帶介於 500~2000 萬元的產品共占 71.7%，較上一季增加 0.1 個百分點，變化不大，其中 700~1000 萬元產品交易比重來到 23.9%，持續為成屋市場的交易首位，而 1000~1500 萬元產品則小幅下修至 21.7%。至於在住宅面積方面，第一季市場主流的住宅面積區間介於 25~55 坪，占總成交比重的 62.5%，較上季略增 0.8 個百分點，其中比重最高的是 35~45 坪的交易比重拉高至 23.6%躍居首位，而 25~35 坪比重降至 23.4%，由於雙北市以外地區的交易占比持續上升，全台 45 坪以上的交易比重依舊超過三成，惟較前一季略減 0.7 個百分點，為 30.5%。

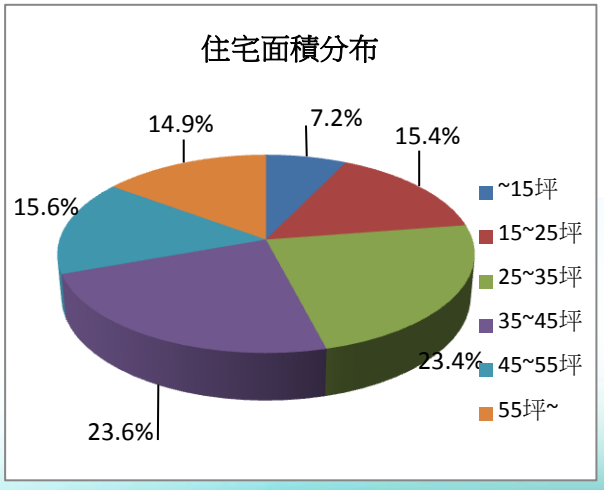


資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



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	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)
2015年4月	60.0	17.5	37.3
2015年5月	60.0	17.6	37.2
2015年6月	59.0	17.5	37.7
2015年7月	56.0	17.3	37.8
2015年8月	53.0	17.5	38.1
2015年9月	51.0	17.3	38.2
2015年10月	55.0	17.6	38.6
2015年11月	63.0	17.5	38.6
2015年12月	70.0	17.8	38.8
2016年1月	73.0	17.8	38.9
2016年2月	76.0	17.8	38.9
2016年3月	77.0	17.2	39.3

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
13.2%	67.3%	4.7%	1.2%	3.9%	7.3%
13.3%	68.1%	4.4%	1.3%	3.7%	6.7%
13.2%	69.0%	4.0%	1.2%	3.7%	6.5%
13.2%	69.7%	4.1%	1.2%	3.5%	6.2%
13.7%	69.5%	4.0%	1.0%	3.4%	6.3%
12.7%	70.3%	4.1%	1.0%	3.1%	6.7%
13.0%	70.4%	3.7%	1.0%	3.1%	6.7%
12.9%	70.4%	3.8%	0.9%	3.2%	6.6%
13.9%	69.4%	3.6%	0.8%	3.2%	6.9%
14.6%	68.6%	3.7%	0.8%	3.0%	6.8%
15.0%	67.9%	3.5%	0.9%	2.9%	7.2%
13.1%	69.3%	3.7%	1.1%	3.1%	7.4%

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
2015年4月	4.8%	11.5%	16.2%	21.9%	21.3%	10.7%	4.9%	3.7%	3.5%	1.4%
2015年5月	4.4%	12.0%	15.9%	21.8%	22.0%	10.9%	4.7%	3.1%	3.6%	1.4%
2015年6月	4.0%	11.4%	15.9%	21.6%	23.1%	11.0%	4.8%	2.9%	3.6%	1.6%
2015年7月	4.1%	11.7%	15.6%	22.2%	22.9%	10.8%	4.4%	2.7%	3.7%	1.8%
2015年8月	4.4%	11.3%	15.6%	22.4%	22.4%	10.1%	4.6%	3.0%	4.0%	2.1%
2015年9月	4.5%	11.4%	15.8%	23.1%	21.8%	10.1%	4.7%	2.8%	3.7%	2.0%
2015年10月	4.0%	12.1%	15.1%	23.3%	21.8%	9.6%	5.3%	3.1%	4.0%	1.7%
2015年11月	3.8%	11.7%	14.9%	24.6%	22.2%	9.5%	5.0%	2.7%	4.1%	1.4%
2015年12月	3.7%	11.2%	15.6%	23.8%	22.5%	9.7%	5.2%	2.9%	4.0%	1.3%
2016年1月	4.1%	10.4%	15.6%	24.8%	22.0%	10.2%	4.9%	2.6%	3.9%	1.5%
2016年2月	4.2%	11.1%	16.3%	23.3%	22.0%	10.6%	4.8%	2.7%	3.5%	1.5%
2016年3月	5.3%	10.2%	15.1%	23.9%	21.7%	11.0%	4.9%	3.0%	3.8%	1.2%

近一年住宅產品面積分布變化

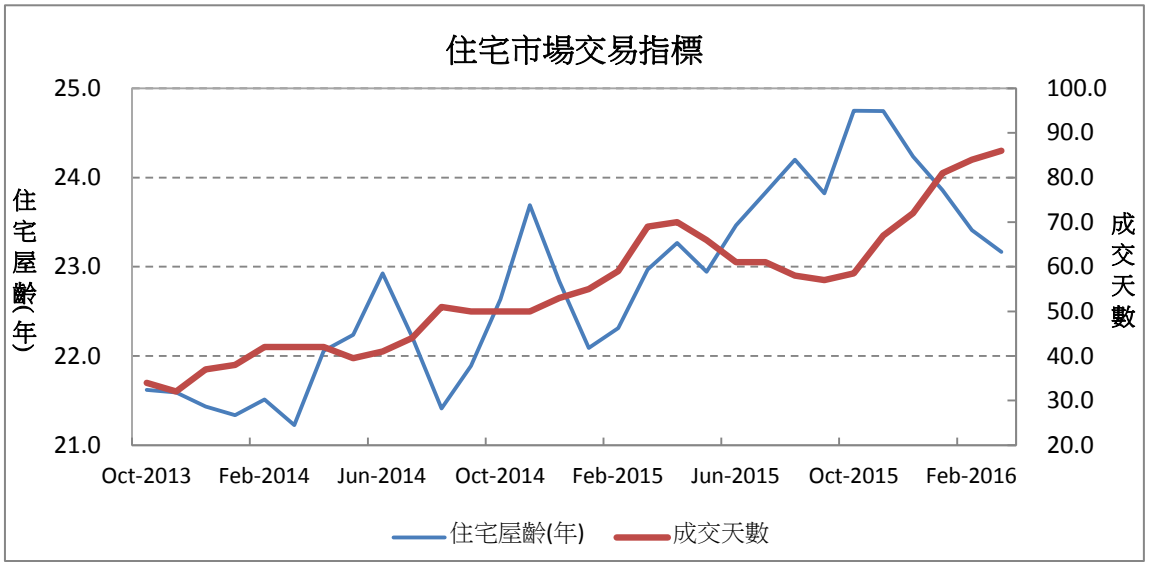
月份	~15坪	15~25坪	25~35坪	35~45坪	45~55坪	55坪~
2015年4月	8.5%	16.0%	24.9%	22.6%	15.6%	12.4%
2015年5月	8.6%	15.8%	25.4%	22.8%	15.2%	12.1%
2015年6月	8.2%	15.1%	25.5%	23.2%	15.4%	12.7%
2015年7月	8.3%	15.8%	25.0%	22.7%	15.1%	13.1%
2015年8月	7.7%	16.0%	24.5%	22.8%	15.2%	13.9%
2015年9月	7.7%	16.0%	24.9%	21.4%	15.7%	14.2%
2015年10月	7.0%	16.4%	25.4%	20.6%	15.7%	14.9%
2015年11月	7.5%	15.5%	25.7%	19.8%	16.7%	14.9%
2015年12月	7.5%	15.7%	24.3%	21.3%	16.0%	15.2%
2016年1月	7.5%	15.3%	23.6%	22.8%	15.6%	15.1%
2016年2月	7.3%	15.5%	23.8%	23.9%	14.7%	14.8%
2016年3月	7.2%	15.4%	23.4%	23.6%	15.6%	14.9%

台北市住宅市場分析

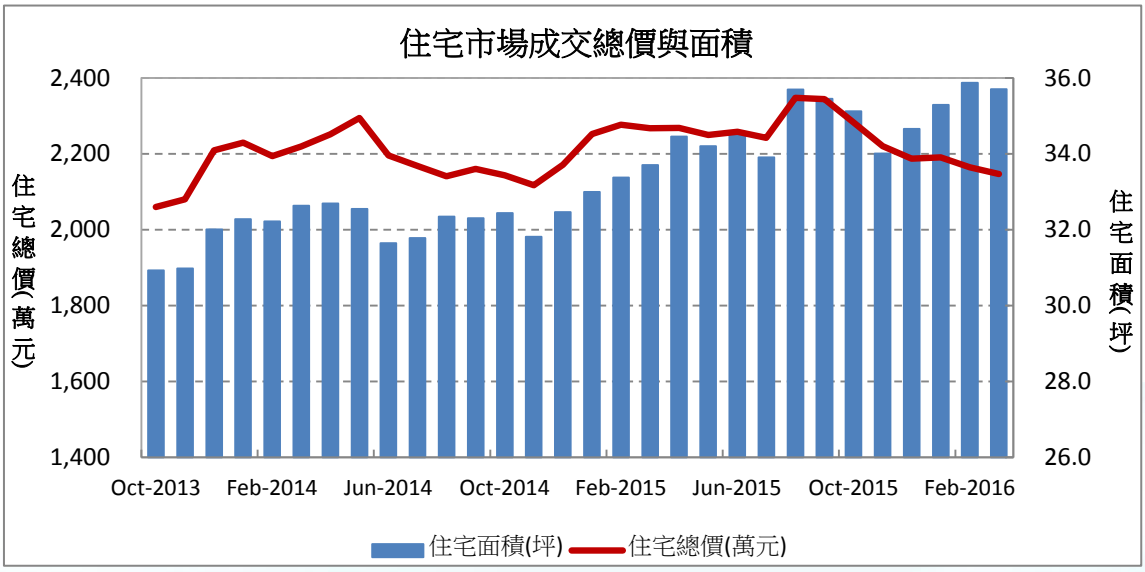
- **交易特性分析**

台北市交易速度持續放緩

受到市場觀望氣氛以及大環境不佳的影響，北市買賣雙方價格認知歧見持續擴大，雖然總統大選及農曆年節效應消除，買方出價意願明顯提高，但多半不願加價，而賣方在利率環境持續低檔的情況下，讓價壓力並不大，僅屋主願意讓價的物件才有機會成交，不僅交易量能未見起色外，銷售速度也持續放緩，因此台北市第一季住宅成交天數來到 86 天，較上季拉長 14 天。在住宅屋齡部分，第一季台北市住宅平均屋齡為 23.2 年，較前一季減少 1 年，上升趨勢是否反轉仍待觀察。至於住宅面積部分，第一季台北市住宅平均交易面積為 35.7 坪，較前一季增加 1 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

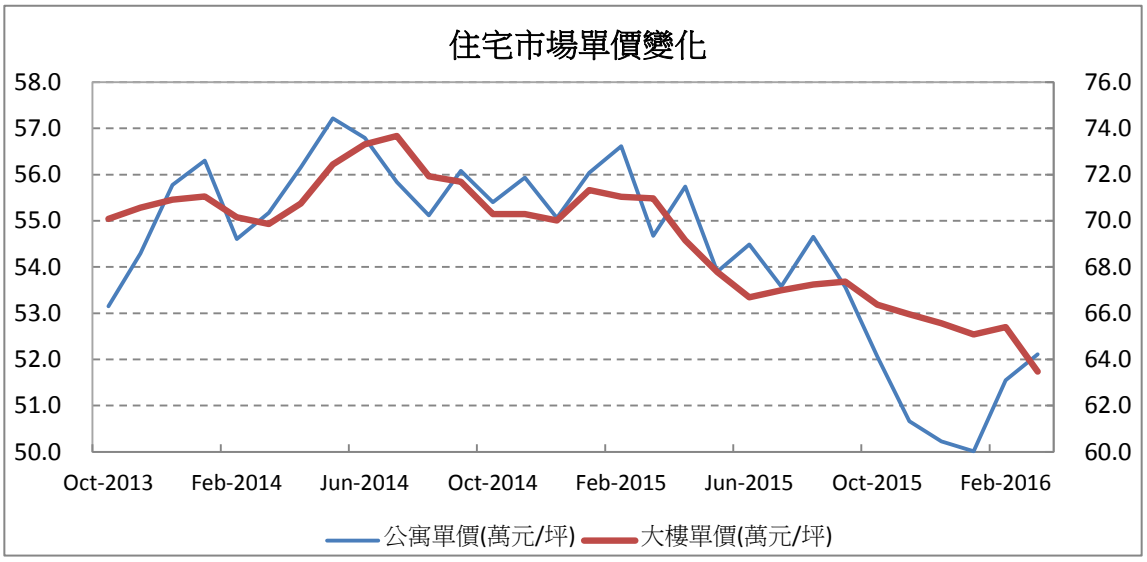
註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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**

台北市住宅單價跌回三年前水準

台北市第一季住宅平均單價為 60.9 萬元/坪，較前一季下跌 1 萬元/坪，亦較去年同期減少 9.8%，在全台主要都會區中房價修正幅度相對明顯。以產品別來看，第一季大樓單價來到 63.5 萬元/坪，較去年同期下滑 10.6%，呈現持續下修格局；而公寓單價雖小幅回升至 52.1 萬元/坪，但仍較去年同期下滑，年減 4.7%。至於第一季住宅總價為 2,147 萬元，雖較前一季小幅下滑 40 萬，但仍處於相對高檔，表示買方的購買力並無明顯變化。



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

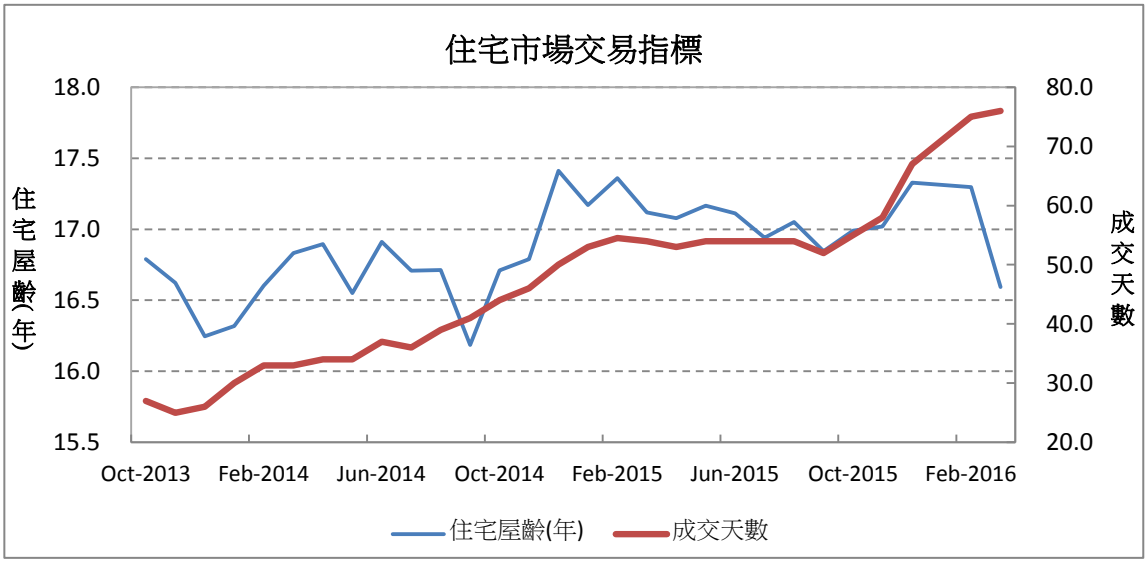
月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)	住宅總價(萬元)	公寓單價(萬元/坪)	大樓單價(萬元/坪)	住宅單價(萬元/坪)
2015年4月	70.0	23.3	34.5	2,269	55.7	69.2	66.1
2015年5月	66.0	22.9	34.2	2,250	53.9	67.8	64.6
2015年6月	61.0	23.5	34.5	2,258	54.5	66.7	63.8
2015年7月	61.0	23.8	33.9	2,242	53.6	67.0	64.0
2015年8月	58.0	24.2	35.7	2,347	54.7	67.2	64.5
2015年9月	57.0	23.8	35.5	2,344	53.6	67.4	64.9
2015年10月	58.5	24.7	35.1	2,283	52.1	66.4	63.3
2015年11月	67.0	24.7	34.0	2,220	50.7	66.0	62.6
2015年12月	72.0	24.2	34.7	2,187	50.2	65.6	61.9
2016年1月	81.0	23.9	35.3	2,191	50.0	65.1	61.3
2016年2月	84.0	23.4	35.9	2,164	51.6	65.4	61.9
2016年3月	86.0	23.2	35.7	2,147	52.1	63.5	60.9

新北市住宅市場分析

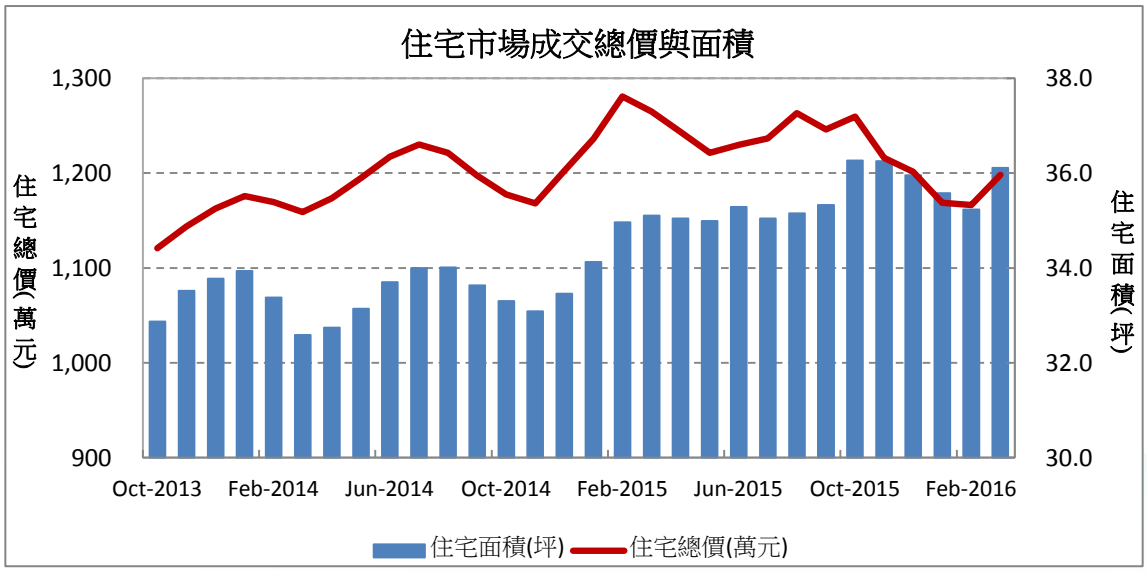
- **交易特性分析**

新北市市場交易動能依舊疲乏

第一季新北市住宅成交天數為 76 天，與前一季拉長 9 天，顯示買賣雙方在價格認知上仍有一定程度落差，市場交易動能依舊疲乏，猶豫期持續放大。在住宅屋齡部分，第一季新北市成交住宅平均屋齡為 16.6 年，較前一季減少 0.7 年，但長期來看仍呈現上揚走勢。而第一季新北市住宅面積為 36.1 坪，較前一季增加 0.1 坪，續創近年來的新高。



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、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件



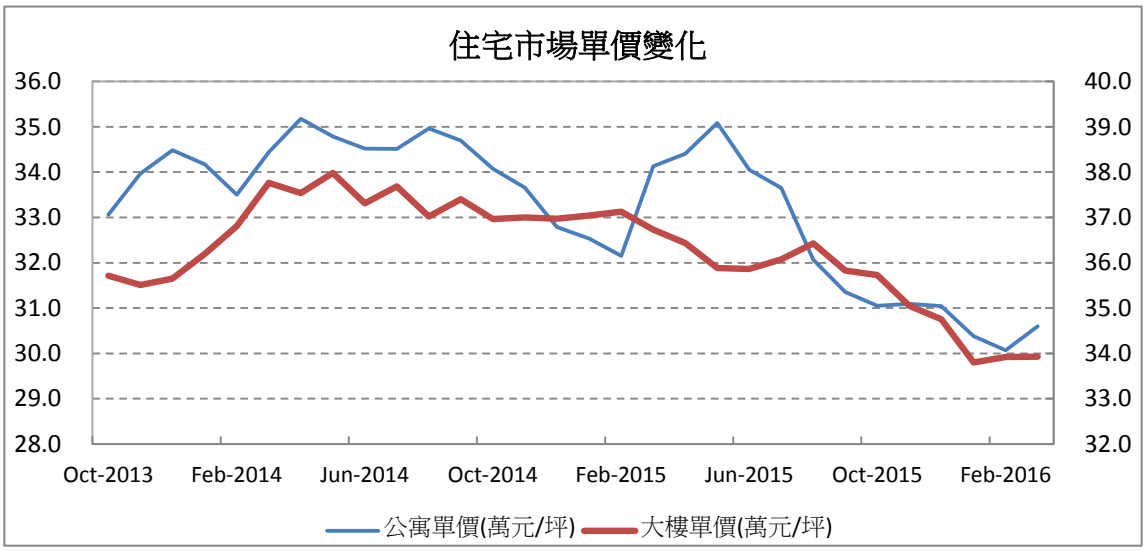
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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**

新北市住宅單價持續下探

新北市住宅單價在連續幾季的高檔盤整後，於自去年第三季起出現較明顯的下滑走勢，今年第一季仍持續下探，來到 33.4 萬元/坪，較前一季下跌 0.8 萬元/坪，約略回到 2013 年第二季的水準。以產品別來看，大樓產品為 33.9 萬元/坪，較前一季下跌 0.9 萬元/坪；而公寓產品為 30.6 萬元/坪，比前一季明顯小跌 0.4 萬元/坪。至於住宅總價則微幅下修為 1,198 萬元，回復盤跌格局。



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

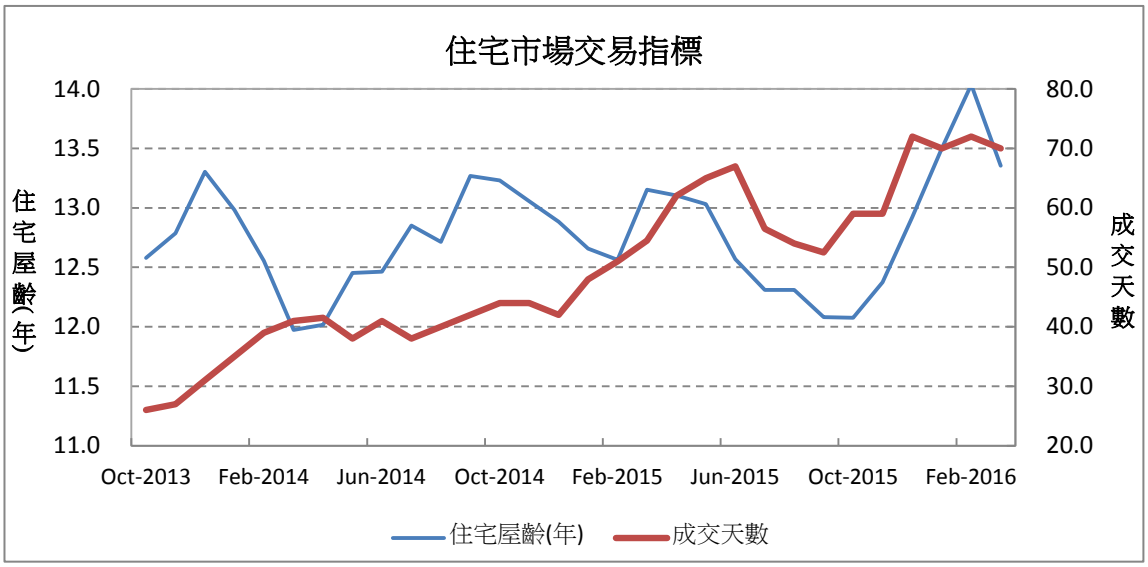
月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)	住宅總價(萬元)	公寓單價(萬元/坪)	大樓單價(萬元/坪)	住宅單價(萬元/坪)
2015年4月	53.0	17.1	35.0	1,243	34.4	36.4	36.1
2015年5月	54.0	17.2	35.0	1,221	35.1	35.9	35.8
2015年6月	54.0	17.1	35.3	1,230	34.1	35.9	35.6
2015年7月	54.0	16.9	35.0	1,237	33.7	36.1	35.7
2015年8月	54.0	17.1	35.2	1,263	32.1	36.4	35.7
2015年9月	52.0	16.8	35.3	1,246	31.4	35.8	35.1
2015年10月	55.0	17.0	36.3	1,260	31.1	35.7	35.1
2015年11月	58.0	17.0	36.2	1,216	31.1	35.1	34.5
2015年12月	67.0	17.3	36.0	1,201	31.0	34.8	34.2
2016年1月	71.0	17.3	35.6	1,169	30.4	33.8	33.2
2016年2月	75.0	17.3	35.2	1,166	30.1	33.9	33.2
2016年3月	76.0	16.6	36.1	1,198	30.6	33.9	33.4

桃園市住宅市場分析

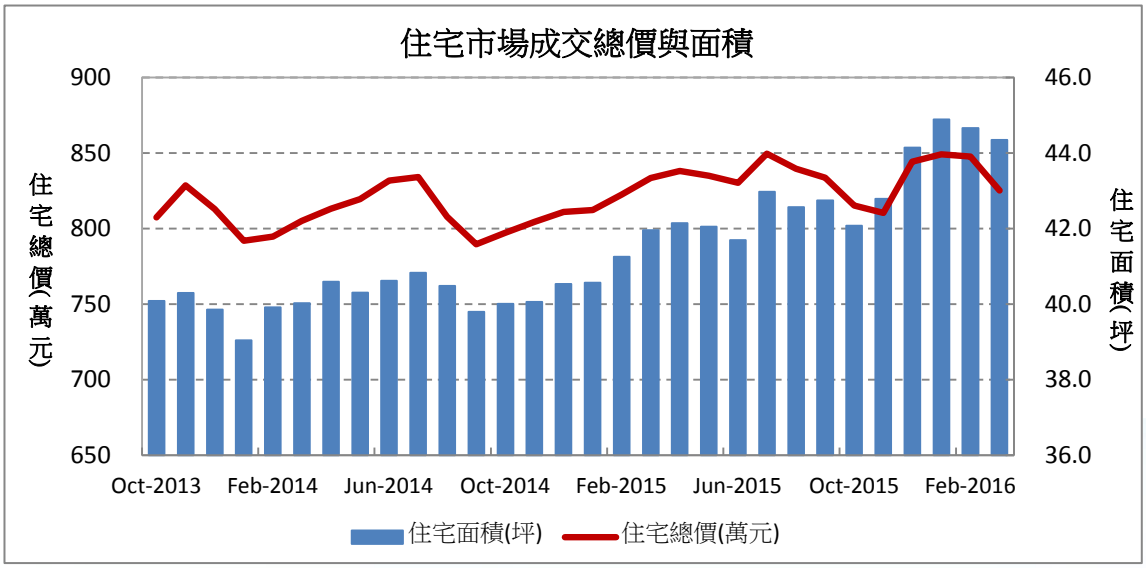
● 交易特性分析

桃園市交易動能持續放緩

桃園市在九合一選舉變天後，受到整體房市低迷與航空城開發變數影響，許多投資客開始大舉拋售物件，使得自住買盤漸漸出籠，雖然買賣雙方對價格的認知差距仍大，但隨著房價累積一定程度降幅後，交易速度已經不再持續放緩，第一季住宅成交天數來到 70 天，較前一季小幅縮短 2 天。在住宅屋齡部分，第一季成交住宅平均屋齡來到 13.4 年，較前一季增加 0.5 年。至於在住宅面積部分，第一季成交住宅平均面積為 44.3 坪，較前一季增加 0.2 坪，仍為近年來的相對高點。



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



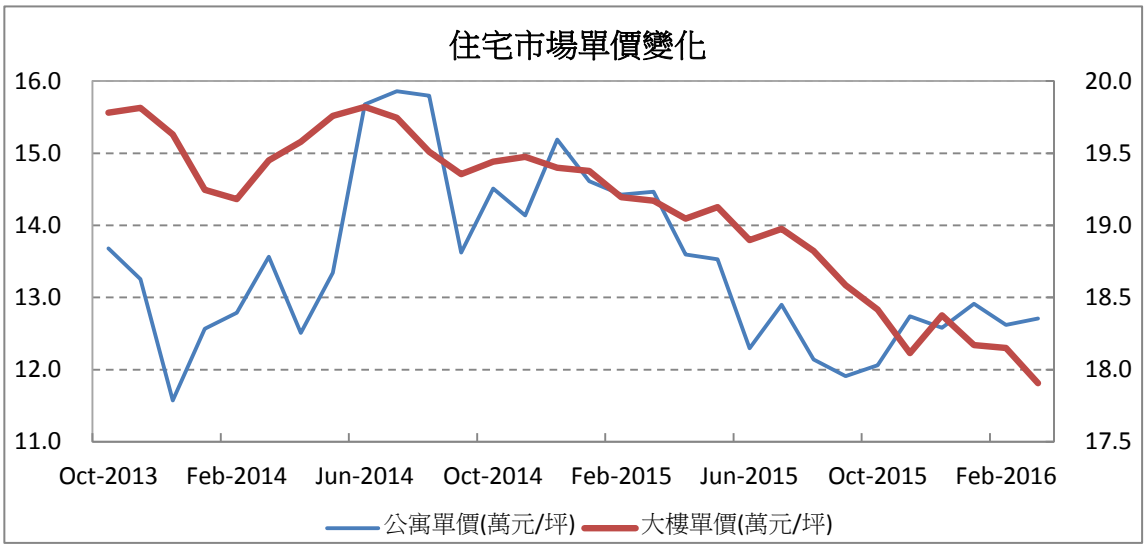
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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

桃園市住宅單價緩步修正

桃園市升格成為第六都後，雖可爭取到更多預算促進地方建設發展，但前幾年房價漲得太快太急，加上政府政策打壓，導致桃園市自 2013 年第三季住宅單價逼近每坪 20 萬元後，開始進入房價高檔盤整期，今年第一季住宅單價較前一季微減 0.4 萬元/坪，來到 17.8 萬元/坪，其中公寓產品為 12.7 萬元/坪，大樓每坪單價則為 17.9 萬元。而第一季住宅總價為 825 萬元，較前一季減少 19 萬，差異不大。



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

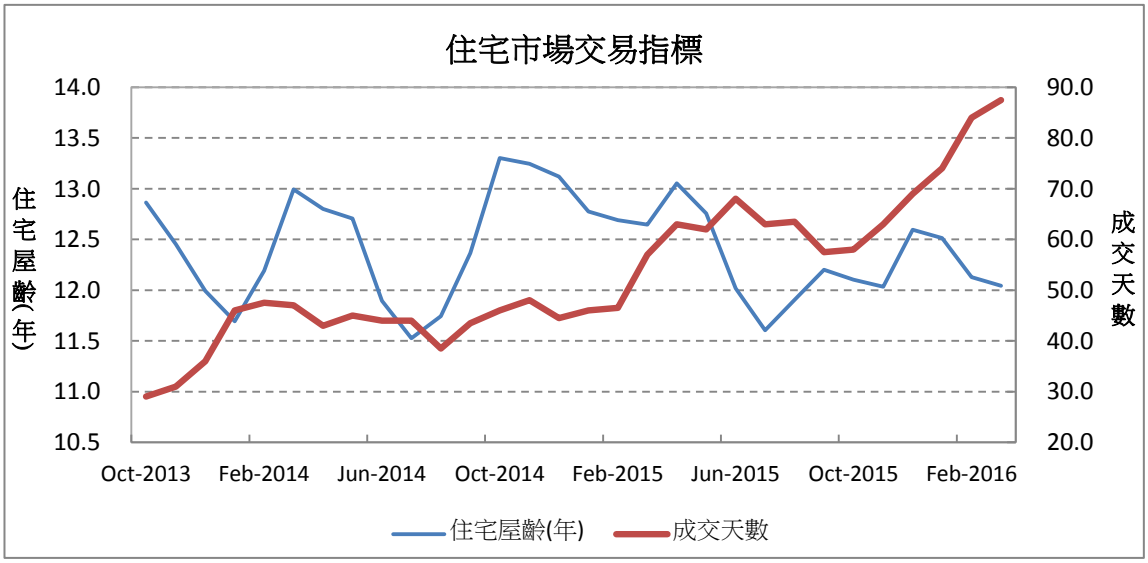
月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)	住宅總價(萬元)	公寓單價(萬元/坪)	大樓單價(萬元/坪)	住宅單價(萬元/坪)
2015年4月	62.0	13.1	42.1	838	13.6	19.0	18.8
2015年5月	65.0	13.0	42.0	835	13.5	19.1	18.9
2015年6月	67.0	12.6	41.7	830	12.3	18.9	18.7
2015年7月	56.5	12.3	43.0	850	12.9	19.0	18.9
2015年8月	54.0	12.3	42.6	839	12.1	18.8	18.7
2015年9月	52.5	12.1	42.7	834	11.9	18.6	18.5
2015年10月	59.0	12.1	42.1	815	12.1	18.4	18.2
2015年11月	59.0	12.4	42.8	810	12.7	18.1	18.0
2015年12月	72.0	12.9	44.1	844	12.6	18.4	18.2
2016年1月	70.0	13.5	44.9	849	12.9	18.2	18.1
2016年2月	72.0	14.0	44.7	848	12.6	18.1	18.0
2016年3月	70.0	13.4	44.3	825	12.7	17.9	17.8

新竹地區住宅市場分析

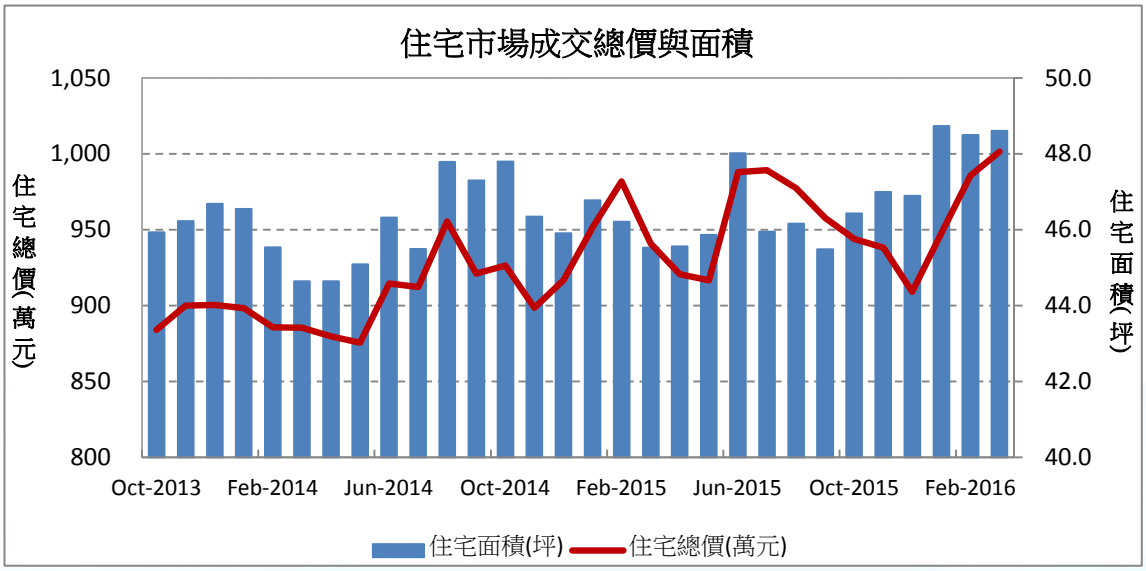
- **交易特性分析**

猶豫期大幅拉長

新竹地區住宅交易速度自 2014 年第四季起驟降，2015 年第二季成交天數已拉長至 68 天，創下近年新高，隨著房價明顯回檔，交易速度原有明顯加速的跡象，但受到年底觀望氣氛的影響，交易速度隨之放緩，今年第一季成交天數又拉升到 87.5 天，較前一季拉長 18.5 天，續創新高。在住宅屋齡部分，第一季新竹地區成交住宅平均屋齡為 12 年，較前一季減少 0.6 年，依舊為全台成交住宅平均屋齡最低的地區。至於在住宅面積部分，第一季成交住宅平均面積為 48.6 坪，較前一季增加 1.7 坪，仍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



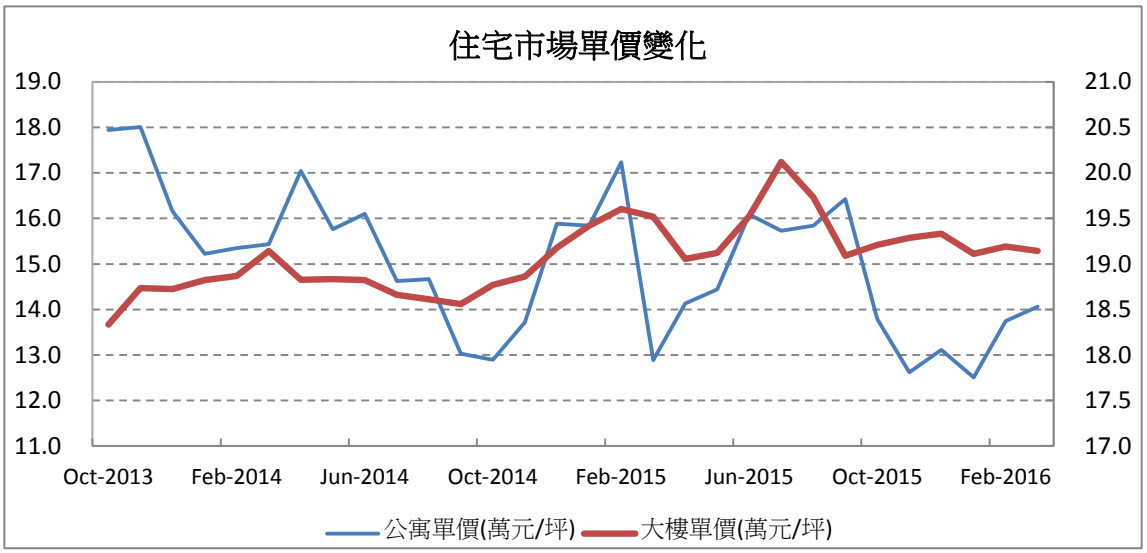
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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

- **成交均價表現**

新竹地區住宅平均單價持平

新竹地區住宅市場以自住買盤為主，其表現與竹科發展息息相關，近年來隨著全球經濟景氣復甦，竹科廠商業績普遍成長的情況下，也帶動了新竹地區的房價表現，第一季住宅平均單價為每坪 18.9 萬元，比前一季小跌 0.1 萬/坪，亦較去年同期下跌 1.7%。至於在住宅總價方面，第一季住宅總價為 1,001 萬元，較前一季增加約一成，主要是受到交易面積增加的影響。



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

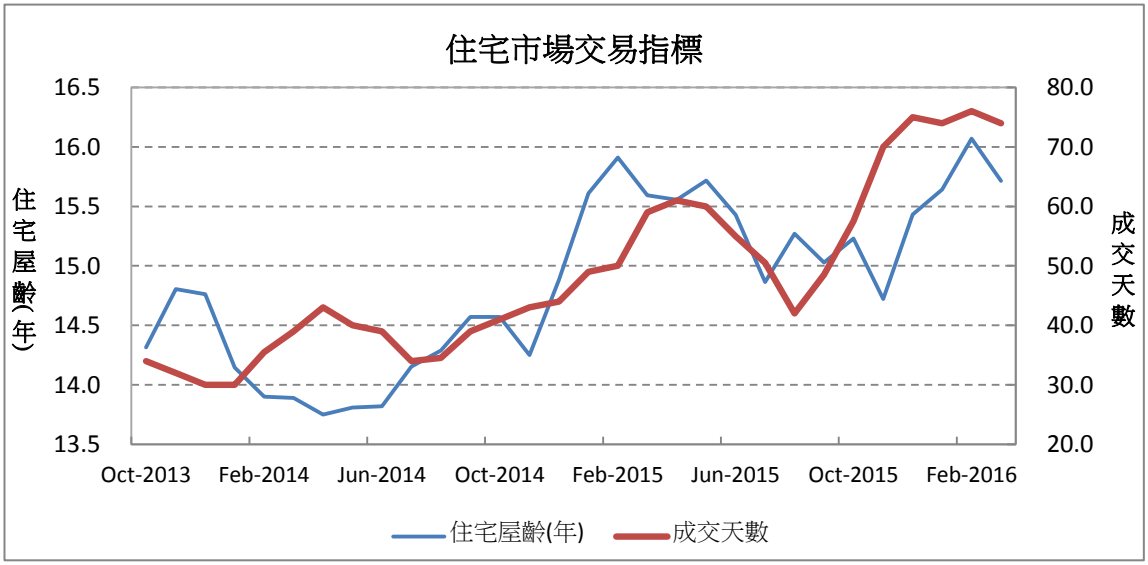
月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)	住宅總價(萬元)	公寓單價(萬元/坪)	大樓單價(萬元/坪)	住宅單價(萬元/坪)
2015年4月	63.0	13.1	45.6	921	14.1	19.1	18.8
2015年5月	62.0	12.8	45.9	917	14.4	19.1	18.9
2015年6月	68.0	12.0	48.0	988	16.1	19.5	19.4
2015年7月	63.0	11.6	45.9	989	15.7	20.1	20.0
2015年8月	63.5	11.9	46.2	977	15.8	19.7	19.6
2015年9月	57.5	12.2	45.5	958	16.4	19.1	19.0
2015年10月	58.0	12.1	46.4	944	13.8	19.2	19.0
2015年11月	63.0	12.0	47.0	938	12.6	19.3	19.0
2015年12月	69.0	12.6	46.9	909	13.1	19.3	19.0
2016年1月	74.0	12.5	48.7	948	12.5	19.1	18.8
2016年2月	84.0	12.1	48.5	986	13.7	19.2	18.8
2016年3月	87.5	12.0	48.6	1,001	14.1	19.1	18.9

台中市住宅市場分析

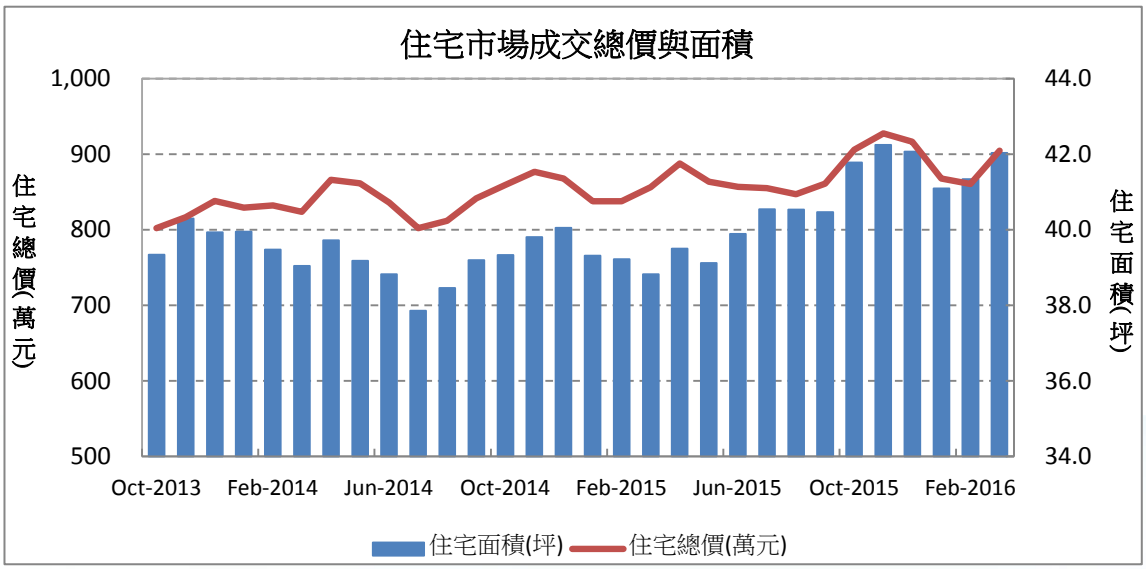
- **交易特性分析**

台中市市場交易動能略有回溫跡象

同樣受到年底觀望氣氛的干擾，台中市去年第四季交易動能有放緩跡象，但隨著大選落幕，春節長假觀望分消除後，銷售速度放緩情形已有止穩跡象，今年第一季成交天數為 74 天，較前一季略減 1 天。在住宅屋齡部分，第一季成交住宅平均屋齡為 15.7 年，較前一季略增 0.3 年，仍維近年來的相對高點。至於在住宅面積部分，第一季成交住宅平均面積為 42.0 坪，較前一季增略減 0.1 坪，變化不大。



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



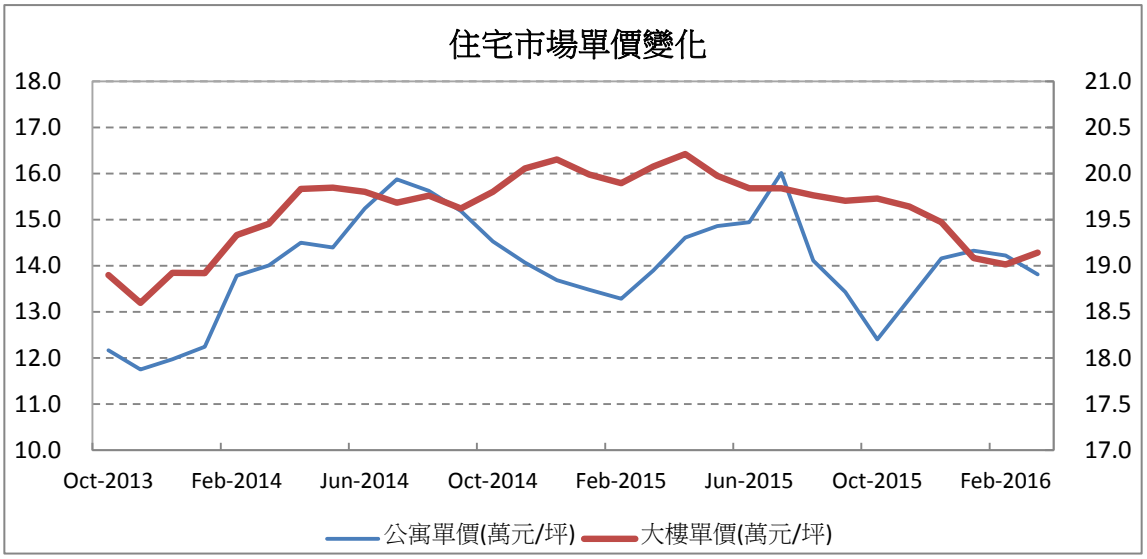
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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

台中市住宅單價高檔盤整

台中市近年來在就業機會增加及眾多公共建設的帶動下，人口淨遷入數穩定成長，這些實質購房需求成為支撐房價的穩定力量。台中市房價近一年多來持續在高檔盤整，今年第一季的住宅平均單價為 18.8 萬元/坪，較前一季微跌 0.3 萬元/坪，其中大樓單價為 19.1 萬元/坪，公寓單價為 13.8 萬元/坪。第一季住宅總價為 904 萬元，較前一季略減 12 萬。



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

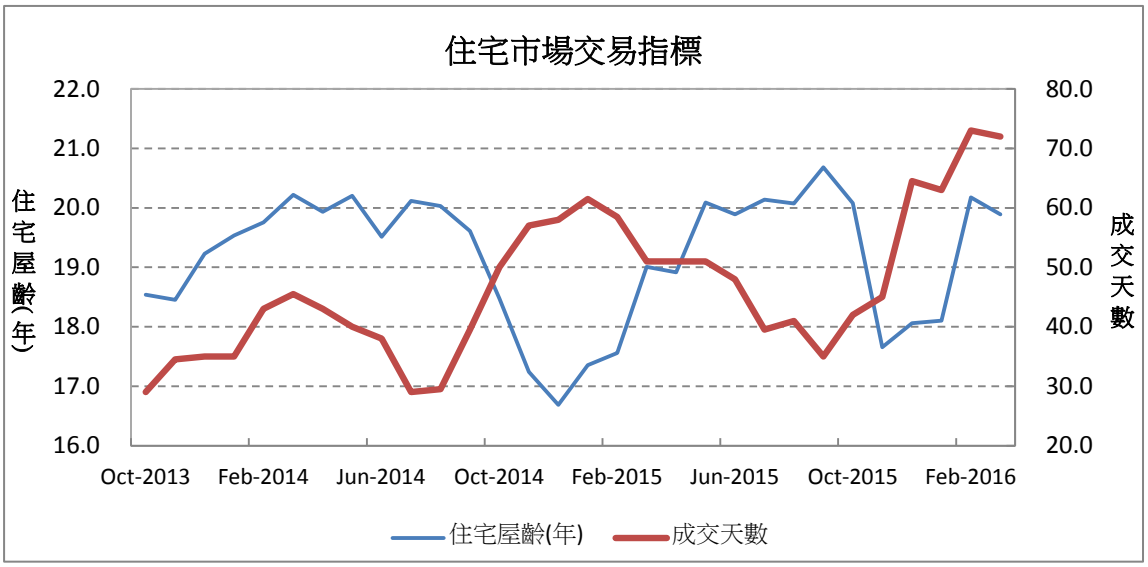
月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)	住宅總價(萬元)	公寓單價(萬元/坪)	大樓單價(萬元/坪)	住宅單價(萬元/坪)
2015年4月	61.0	15.6	39.5	888	14.6	20.2	19.9
2015年5月	60.0	15.7	39.1	863	14.9	20.0	19.7
2015年6月	55.0	15.4	39.9	857	14.9	19.8	19.6
2015年7月	50.5	14.9	40.5	855	16.0	19.8	19.7
2015年8月	42.0	15.3	40.5	847	14.1	19.8	19.5
2015年9月	48.5	15.0	40.5	861	13.4	19.7	19.3
2015年10月	57.5	15.2	41.8	906	12.4	19.7	19.3
2015年11月	70.0	14.7	42.2	927	13.3	19.6	19.3
2015年12月	75.0	15.4	42.1	916	14.2	19.5	19.1
2016年1月	74.0	15.6	41.1	868	14.3	19.1	18.7
2016年2月	76.0	16.1	41.3	861	14.2	19.0	18.6
2016年3月	74.0	15.7	42.0	904	13.8	19.1	18.8

台南市住宅市場分析

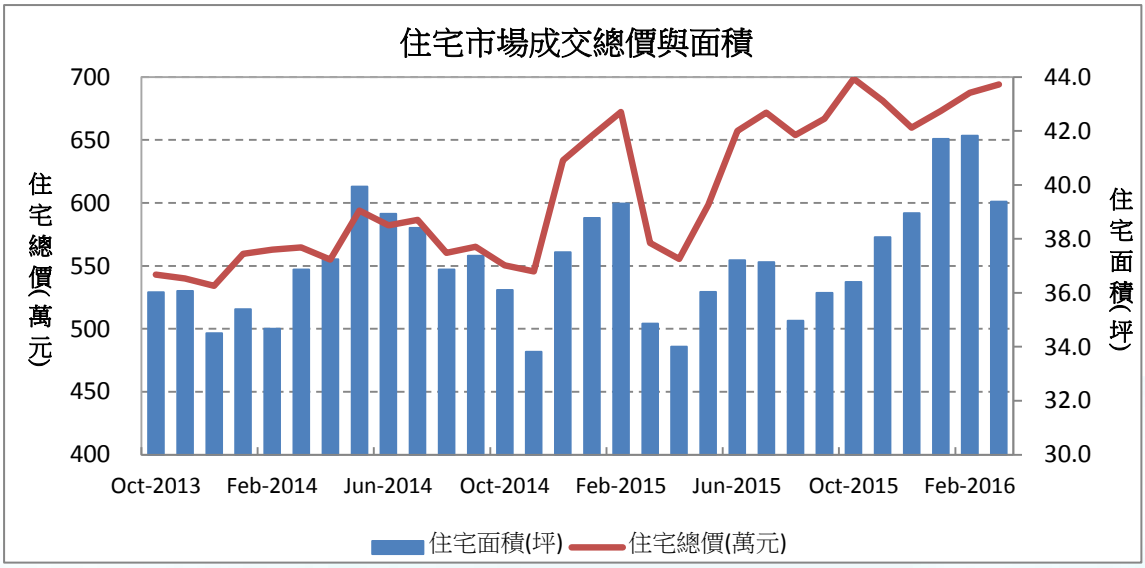
- **交易特性分析**

台南市住宅市場交易速度續緩

以自住客為主的台南市住宅市場，原本較不受到打房政策的影響，為西部七大都會區中唯一兩季交易速度提升的區域，但自去年第四季起受到觀望氣氛的干擾，交易速度驟降，今年第一季住宅成交天數為 72 天，較前一季拉長 7.5 天。在住宅屋齡部分，第一季台南市成交住宅平均屋齡為 19.9 年，較前一季增加 1.8 年，成為台北市以外平均屋齡相對較高的區域，顯示區內老屋成交比重有提高的跡象。至於在住宅面積部分，第一季成交住宅平均面積為 39.4 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



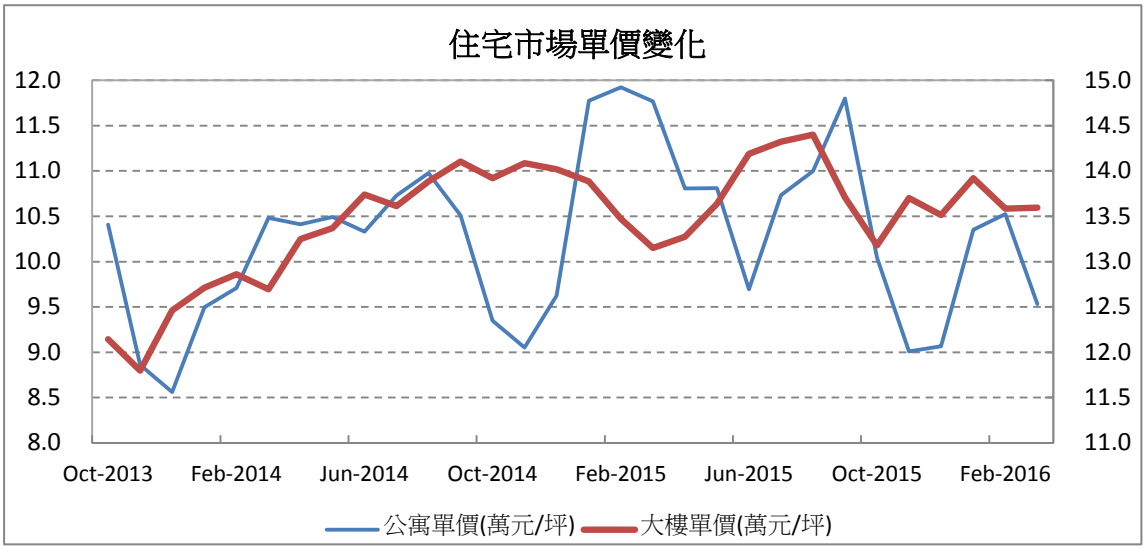
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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

- **成交均價表現**

台南市住宅單價走勢平穩

台南市近年來推動「宜居宜活」的城市願景逐漸落實，生活品質的提昇也帶動房價穩定成長，今年第一季台南市的平均住宅單價為 13.1 萬元/坪，較前一季略減 0.1 萬元/坪，但較去年同期增加 0.3%，房價波動情形較國內其他都會區平穩。而第一季住宅總價持續保持在 600 萬元大關以上，達到 694 萬元，較前一季增加 22 個百分點。



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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

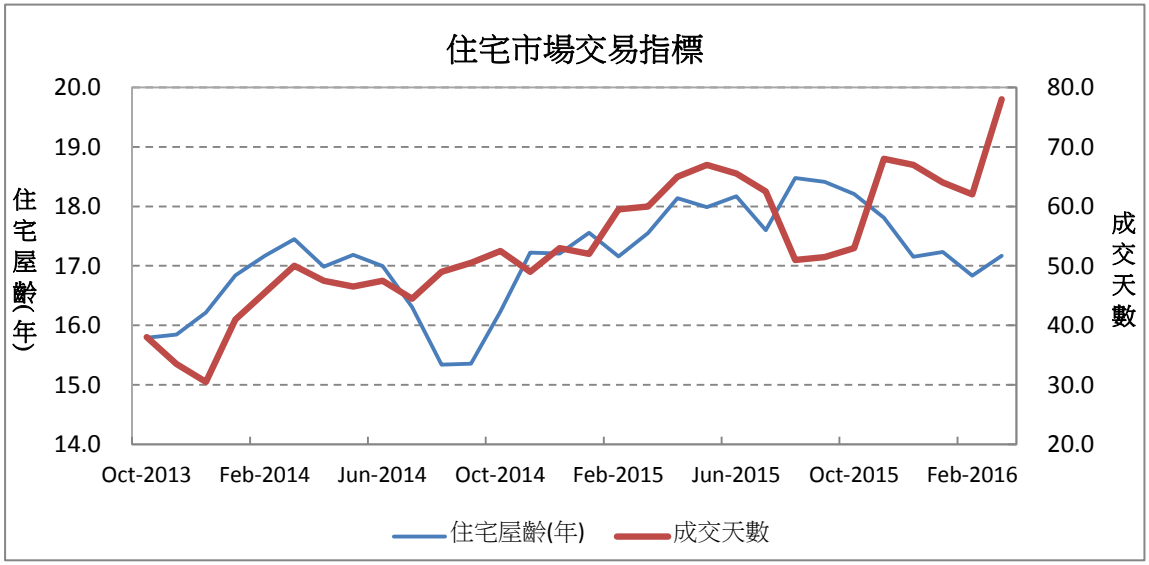
月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)	住宅總價(萬元)	公寓單價(萬元/坪)	大樓單價(萬元/坪)	住宅單價(萬元/坪)
2015年4月	51.0	18.9	34.0	556	10.8	13.3	13.1
2015年5月	51.0	20.1	36.0	598	10.8	13.6	13.4
2015年6月	48.0	19.9	37.2	657	9.7	14.2	13.9
2015年7月	39.5	20.1	37.1	672	10.7	14.3	14.1
2015年8月	41.0	20.1	35.0	654	11.0	14.4	14.1
2015年9月	35.0	20.7	36.0	667	11.8	13.7	13.5
2015年10月	42.0	20.1	36.4	699	10.0	13.2	12.8
2015年11月	45.0	17.7	38.1	681	9.0	13.7	13.3
2015年12月	64.5	18.1	38.9	660	9.1	13.5	13.2
2016年1月	63.0	18.1	41.7	673	10.4	13.9	13.7
2016年2月	73.0	20.2	41.8	688	10.5	13.6	13.4
2016年3月	72.0	19.9	39.4	694	9.5	13.6	13.1

高雄市住宅市場分析

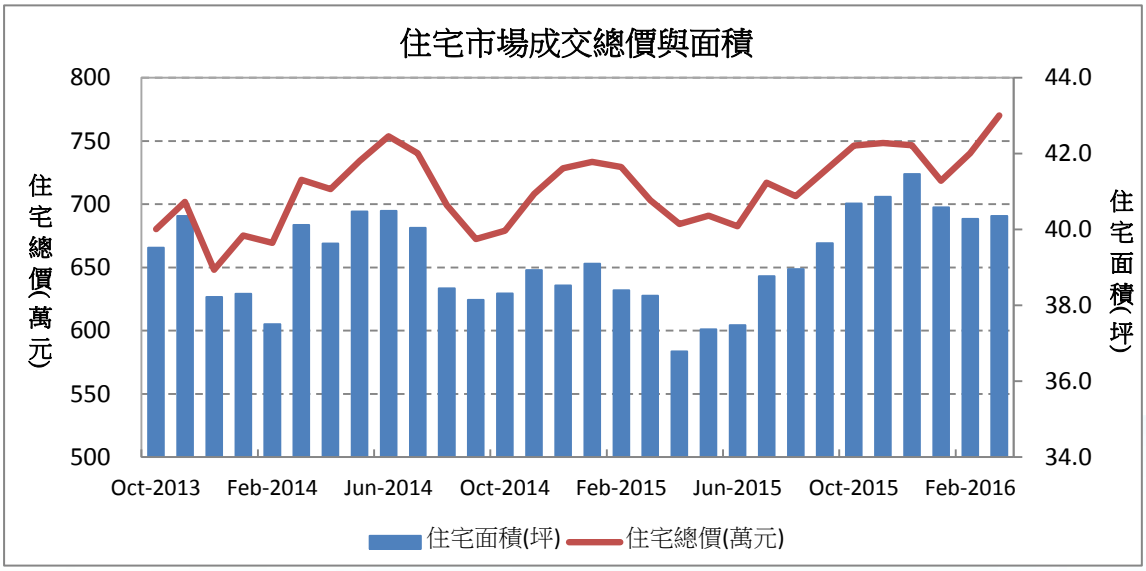
● 交易特性分析

高雄市住宅市場迅速降溫

原本在去年第三季呈現買氣回溫跡象的高雄市住宅市場，自去年第四季起受到觀望氣氛的影響，交易熱潮迅速降溫，今年第一季住宅成交天數仍持續拉長，來到 78 天，較前一季增加 11 天。在住宅屋齡部分，第一季成交住宅平均屋齡維持在 17.2 年，與前一季相當，一改先前中古屋物件的交易比重逐漸提升的跡象。至於在住宅面積的部分，第一季成交住宅平均面積為 40.4 坪，較前一季縮小 1.1 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



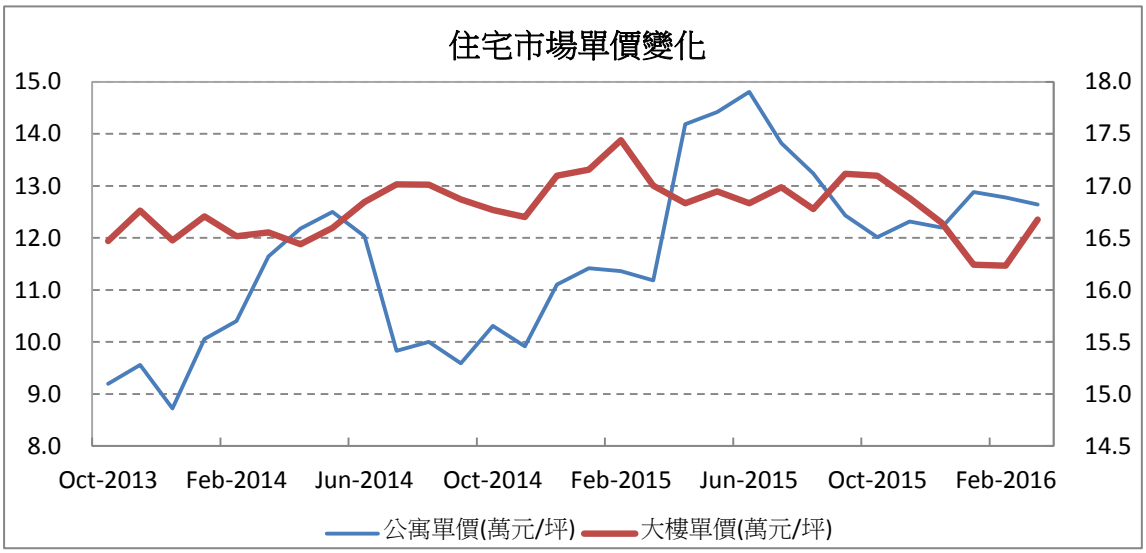
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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**

高雄市住宅平均單價呈現高檔盤整格局

受到政府抑制房價相關政策影響，高雄房市的投資買盤萎縮，因此近一年來高雄市的房價走勢平穩，今年第一季高雄市平均住宅單價為每坪 16.4 萬元，與前一季相當，但較去年同期減少約 2 個百分點，呈現高檔盤整的格局。至於在住宅總價方面，高雄市住宅物件成交總價持續上揚，第一季來到 770 萬元，較前一季增加 23 萬，維持在 700 萬元大關以上。



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)
2015年4月	65.0	18.1	36.8	684	14.2	16.8	16.7
2015年5月	67.0	18.0	37.4	691	14.4	16.9	16.8
2015年6月	65.5	18.2	37.5	683	14.8	16.8	16.7
2015年7月	62.5	17.6	38.8	717	13.8	17.0	16.7
2015年8月	51.0	18.5	39.0	706	13.2	16.8	16.4
2015年9月	51.5	18.4	39.6	726	12.4	17.1	16.8
2015年10月	53.0	18.2	40.7	746	12.0	17.1	16.9
2015年11月	68.0	17.8	40.9	748	12.3	16.9	16.7
2015年12月	67.0	17.2	41.5	747	12.2	16.6	16.4
2016年1月	64.0	17.2	40.6	718	12.9	16.2	16.0
2016年2月	62.0	16.8	40.3	740	12.8	16.2	16.1
2016年3月	78.0	17.2	40.4	770	12.6	16.7	16.4

信義房價指數

- **2016 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
2016Q1	271.36	287.21	284.99	207.29	278.05	248.06	274.20
2015Q4	273.98	293.38	293.63	213.62	294.58	250.18	280.63
增減率(qoq)	-0.96%	-2.10%	-2.94%	-2.96%	-5.61%	-0.85%	-2.29%
2015Q1	302.06	306.38	304.01	210.86	300.44	247.00	291.84
增減率(yoy)	-10.16%	-6.26%	-6.26%	-1.69%	-7.45%	0.43%	-6.04%

- **指數模型：**特徵價格函數模型
- **樣本分區：**區分為台北市、新北市、桃園市、新竹地區、台中市、高雄市及台灣地區等七項。其中，台灣地區項目包括全台各地區交易樣本。
- **樣本選擇：**

  A.選取純住產品（包括公寓、華廈及電梯大樓物件），排除具備其他用途之住宅物件。

  B.排除預售物件。

  C.排除偏差樣本，如工業住宅、屋齡偏高之成交物件等。
- **模型調整差異點：**

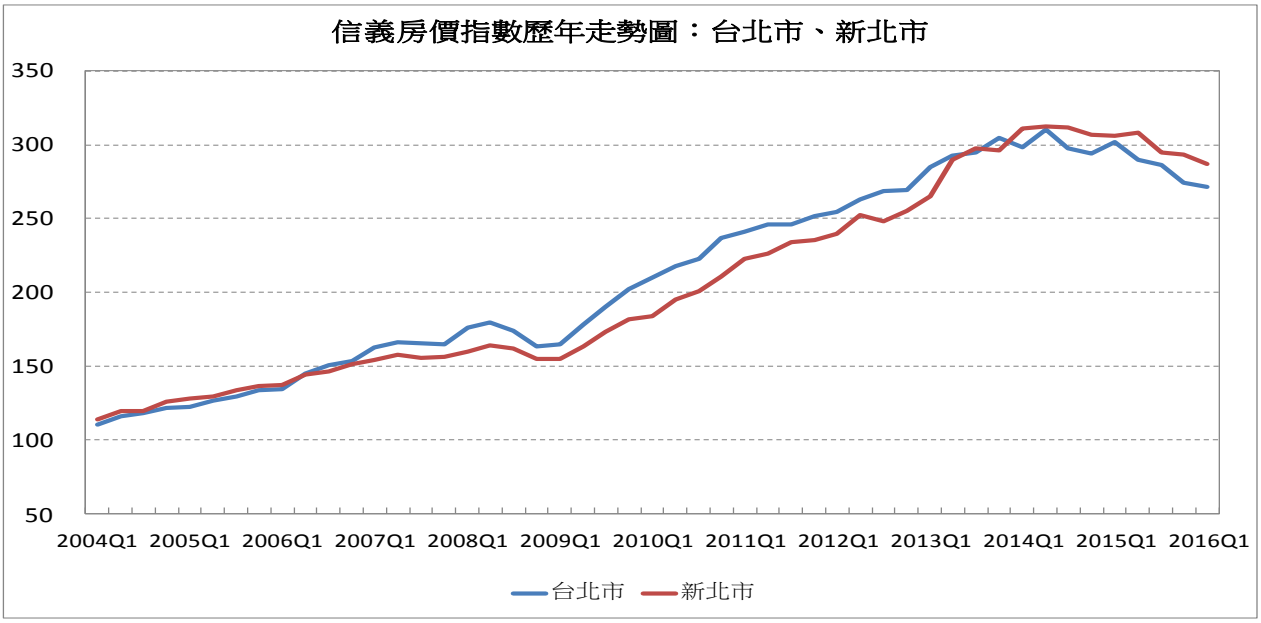
  A.增列桃園及新竹地區房價指數。

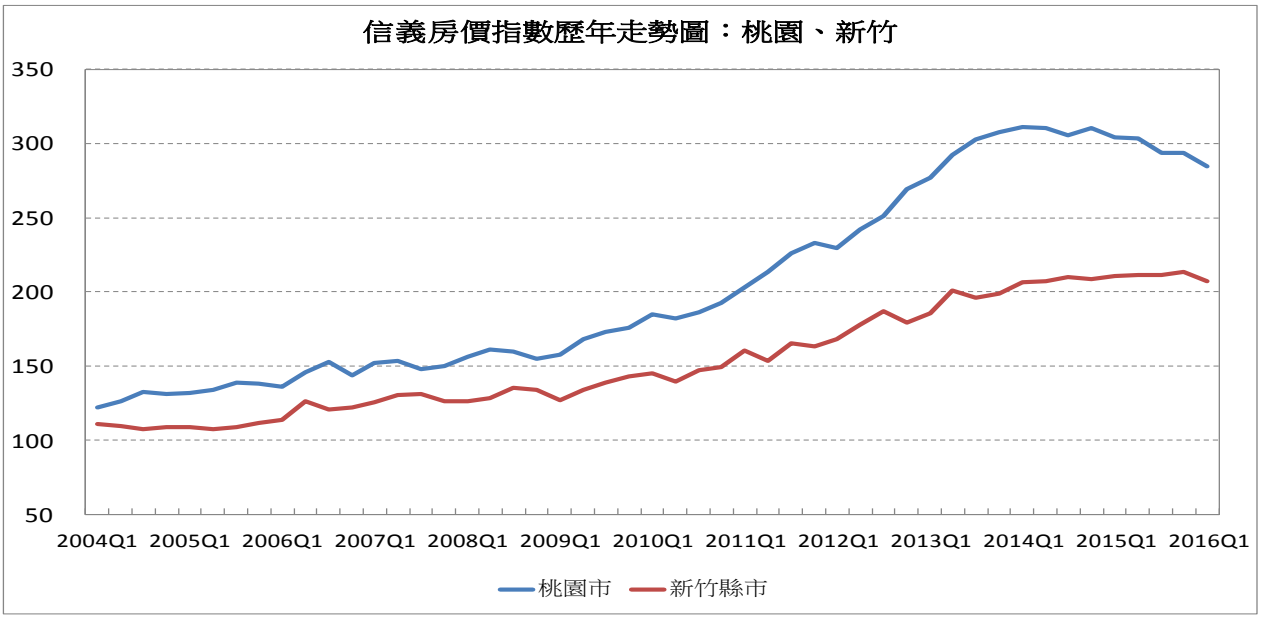
  B.採用拉式指數公式進行編製。

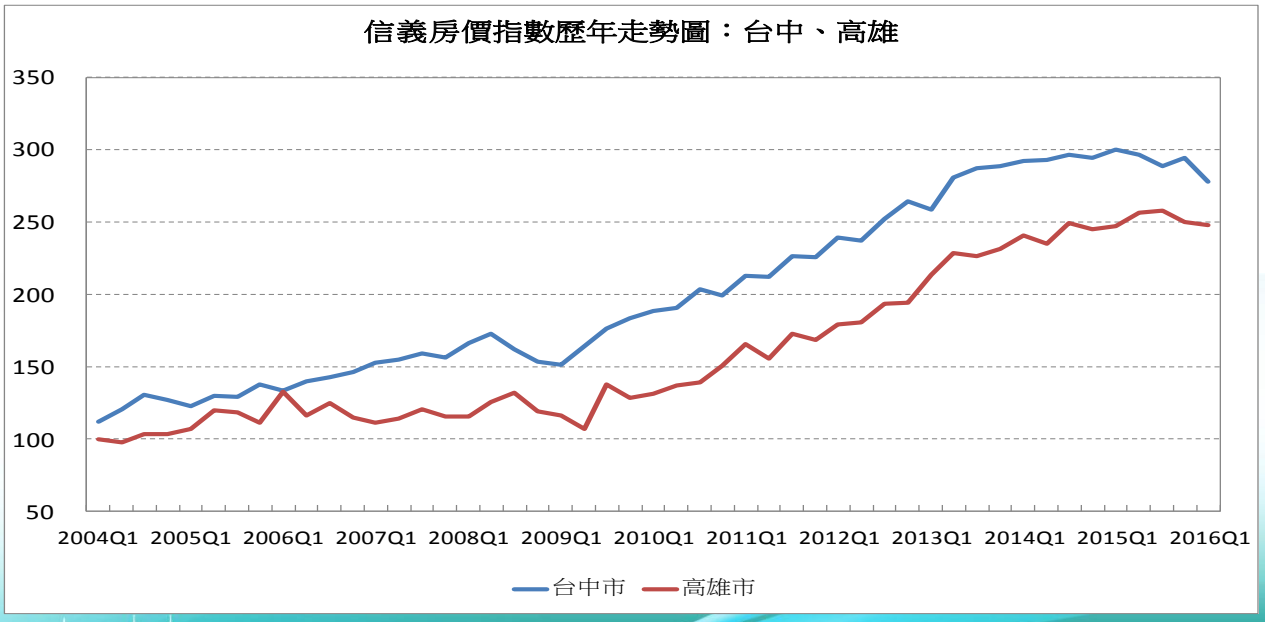
  C.基期自 1991 年第一季調整為 2001 年第一季。

- **2016 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
2015Q1	59.58	37.11	20.49	19.30	19.09	17.69
2015Q2	57.12	37.31	20.44	19.38	18.87	18.40
2015Q3	56.46	35.72	19.78	19.33	18.38	18.46
2015Q4	54.04	35.53	19.79	19.55	18.72	17.92
2016Q1	53.53	34.79	19.21	18.97	17.67	17.77

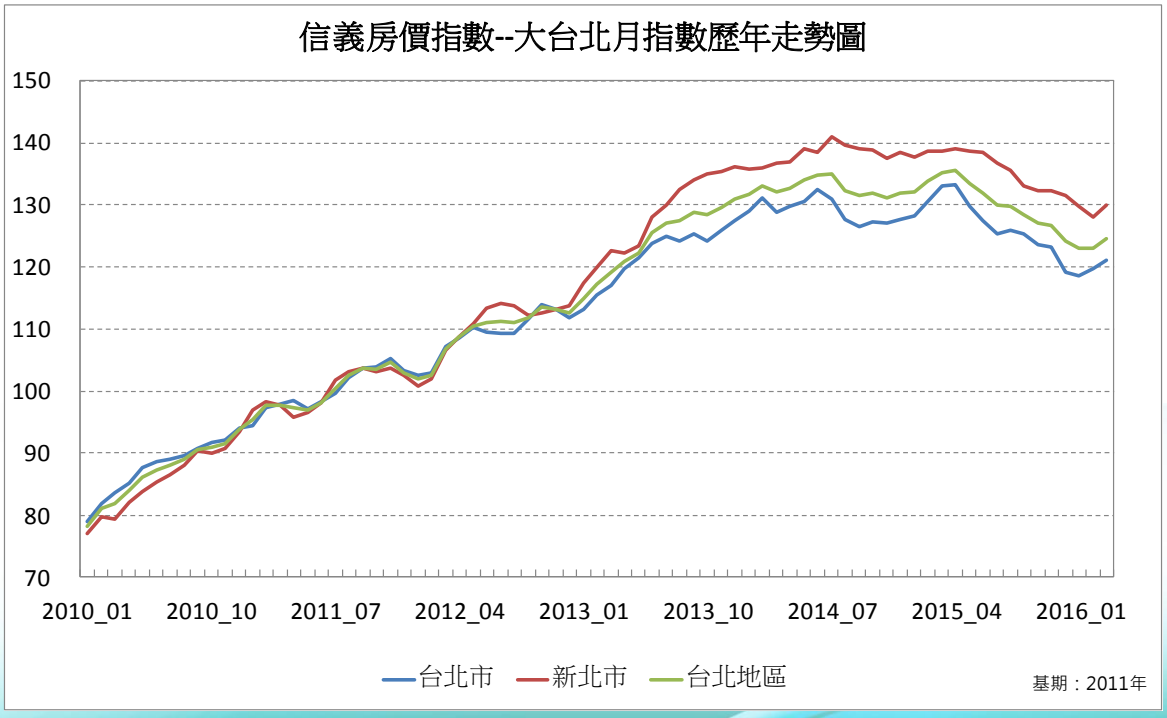

信義房價指數歷年走勢圖：台北市、新北市
350
300
250
200
150
100
50
2004Q1 2005Q1 2006Q1 2007Q1 2008Q1 2009Q1 2010Q1 2011Q1 2012Q1 2013Q1 2014Q1 2015Q1 2016Q1
台北市
新北市


信義房價指數歷年走勢圖：桃園、新竹
350
300
250
200
150
100
50
2004Q1 2005Q1 2006Q1 2007Q1 2008Q1 2009Q1 2010Q1 2011Q1 2012Q1 2013Q1 2014Q1 2015Q1 2016Q1
桃園市
新竹縣市


信義房價指數歷年走勢圖：台中、高雄
350
300
250
200
150
100
50
2004Q1 2005Q1 2006Q1 2007Q1 2008Q1 2009Q1 2010Q1 2011Q1 2012Q1 2013Q1 2014Q1 2015Q1 2016Q1
台中市
高雄市

- 大台北月指數

Month	Taipei City		NewTaipei City		Taipei Urban Area	
	index	YoY	index	YoY	index	YoY
2014_04	129.68	8.2%	137.01	12.1%	132.59	9.8%
2014_05	130.61	7.6%	138.96	12.6%	133.93	9.6%
2014_06	132.39	7.0%	138.41	8.1%	134.78	7.5%
2014_07	130.99	4.8%	140.88	8.4%	134.92	6.3%
2014_08	127.63	2.8%	139.52	5.3%	132.36	3.8%
2014_09	126.56	0.9%	139.00	3.8%	131.50	2.1%
2014_10	127.20	2.4%	138.81	2.9%	131.81	2.6%
2014_11	127.01	0.9%	137.56	1.7%	131.20	1.2%
2014_12	127.55	0.0%	138.43	1.6%	131.88	0.7%
2015_01	128.19	-0.7%	137.76	1.5%	131.99	0.2%
2015_02	130.44	-0.6%	138.74	2.1%	133.74	0.5%
2015_03	133.03	3.2%	138.58	1.3%	135.24	2.4%
2015_04	133.29	2.8%	139.04	1.5%	135.58	2.3%
2015_05	129.85	-0.6%	138.63	-0.2%	133.34	-0.4%
2015_06	127.52	-3.7%	138.39	-0.0%	131.84	-2.2%
2015_07	125.41	-4.3%	136.78	-2.9%	129.93	-3.7%
2015_08	125.85	-1.4%	135.61	-2.8%	129.73	-2.0%
2015_09	125.40	-0.9%	132.98	-4.3%	128.41	-2.4%
2015_10	123.65	-2.8%	132.22	-4.7%	127.06	-3.6%
2015_11	123.15	-3.0%	132.20	-3.9%	126.74	-3.4%
2015_12	119.11	-6.6%	131.57	-5.0%	124.06	-5.9%
2016_01	118.64	-7.5%	129.73	-5.8%	123.05	-6.8%
2016_02	119.75	-8.2%	127.96	-7.8%	123.01	-8.0%
2016_03	121.00	-9.0%	129.95	-6.2%	124.56	-7.9%



重大財經及房市新聞提要

新聞發布日期	新聞媒體	題材	新聞標題	類型
2016/01/04	經濟日報	I	公告地價漲，四豪宅負擔翻倍	房地產
2016/01/04	工商時報	I	避高房稅，住宅去年使照核發戶數7年新高	房地產
2016/01/05	中國時報	N	去年建物買賣移轉，全台僅約27萬戶，14年來最少	房地產
2016/01/05	自由時報	I	避稅？上月房屋移轉棟數大噴發	房地產
2016/01/05	蘋果日報	I	買方、建商都觀望，元旦連假看屋潮持平	房地產
2016/01/05	蘋果日報	N	我PMI連6枯，創最長緊縮	財經
2016/01/08	蘋果日報	N	北台房市慘，連14月衰退	房地產
2016/01/12	工商時報	N	台北去年家戶購屋比，史上新低	房地產
2016/01/12	聯合報	I	央行尾盤重踹，台幣貶破7年新低	財經
2016/01/13	經濟日報	N	房貸逾放比升高，12年首見	房地產
2016/01/13	中國時報	I	上月土增稅236億，23年新高	房地產
2016/01/13	蘋果日報	I	美元強勢，油價瀕臨2字頭	財經
2016/01/14	工商時報	N	BDI連八黑，七次創歷史新低	財經
2016/01/15	蘋果日報	P	賺海外財，房仲業去年賣400億元	房地產
2016/01/17	中國時報	I	史上最低總統投票率，小英大贏308萬票，民進黨國會過半	財經
2016/01/21	工商時報	I	桃園、台中、高雄，行庫再砍房貸成數	房地產
2016/01/22	經濟日報	N	北市去年房價，大跌6.5%	房地產
2016/01/26	自由時報	N	台經院：台灣經濟面臨「霸王寒流」	財經
2016/01/26	中國時報	I	資金動能凍壞，M1B、M2雙降	財經
2016/01/27	自由時報	I	去年底土建融餘額衰退近6年首見	房地產
2016/01/28	中國時報	I	景氣Blue，消費信心連9跌，中央大學台經中心：新政府要嚴防	財經
2016/02/02	聯合報	I	中經院：未來半年景氣趨保守	財經
2016/02/03	經濟日報	I	雙北房貸利率，跌破2字頭	房地產
2016/02/03	工商時報	I	林欽榮：北市整宅公辦都更，一坪換一坪	房地產
2016/02/03	聯合報	N	桃園捷運綠線被退件，動工日...未知	房地產
2016/02/03	工商時報	I	大陸救房市，再降頭期款比率	房地產
2016/02/04	工商時報	I	2015全台贈與移轉量，近8年新高，達5.58萬棟！	房地產
2016/02/04	蘋果日報	N	建商去年開工量，6年新低	房地產
2016/02/04	工商時報	N	台股羊沒吐氣，3.8兆蒸發	財經
2016/02/15	蘋果日報	I	代銷瘦身風，新聯陽整併，海悅裁員	房地產
2016/02/16	聯合報	I	地調所：土壤液化，不代表房子不能住	房地產
2016/02/17	自由時報	I	房價所得比連降，北市購屋仍要15.63年不吃不喝	房地產
2016/02/17	工商時報	N	去年不動產交易額，劇減9,200億	房地產
2016/02/17	蘋果日報	N	出口連12黑，續雙位數衰退	財經
2016/02/18	工商時報	I	房地合一上路，1月土增稅，創 4 年新低	房地產
2016/02/18	聯合報	I	今年GDP，又要下修為1.47%	財經
2016/02/19	經濟日報	I	2015北台預售屋平均銷售率，史上最差	房地產
2016/02/19	工商時報	I	Fed會議：美上半年恐都不升息	財經
2016/02/23	工商時報	P	上海352套千萬新房，1天賣光	房地產

新聞發布日期	新聞媒體	題材	新聞標題	類型
2016/02/24	蘋果日報	I	投資客退場，今年房市，自住客當道	房地產
2016/02/25	經濟日報	N	北市上月房價，下跌4.5%	房地產
2016/02/26	蘋果日報	N	建築貸款餘額，跌16月新低	房地產
2016/03/01	工商時報	I	救經濟、振股市，釋出7千億人民幣，大陸降準2碼	財經
2016/03/02	工商時報	N	2月移轉棟數，六都同創新低	房地產
2016/03/03	旺報	N	陸評等展望，穆迪調降至負面	財經
2016/03/04	聯合報	I	濫頭寸，連2個月破9兆	財經
2016/03/04	工商時報	P	股匯雙漲，台幣創今年新高	財經
2016/03/04	經濟日報	I	電價4月調降，幅度至少7%	財經
2016/03/07	工商時報	I	美南浸信會出售不動產，成交總價創實價整棟住宅新高	房地產
2016/03/08	工商時報	I	游資流向海外不動產，去年達686億元	房地產
2016/03/09	工商時報	I	綠委提租屋專法，房東挫咧等	房地產
2016/03/09	經濟日報	I	景氣差，華銀Q3房貸逾放增加	財經
2016/03/10	工商時報	I	2月土增稅收，7年新低	財經
2016/03/11	蘋果日報	I	房市風向球，連4月藍燈	房地產
2016/03/11	工商時報	I	歐銀擴大QE，下調3利率	財經
2016/03/14	經濟日報	I	土地液化潛勢區公布，政院憂房市3月雪	房地產
2016/03/14	自由時報	I	中國熱錢進房市債市泡沫恐破裂	財經
2016/03/15	蘋果日報	N	景氣燈號，國發會：2月恐連9藍	財經
2016/03/16	工商時報	I	政院：土壤液化，暫不納入定型化契約	房地產
2016/03/17	自由時報	I	避房地合一，親友交易大增	房地產
2016/03/18	蘋果日報	N	房市利空不斷，7成民眾看跌房價	房地產
2016/03/18	工商時報	I	Fed傾鴿派，今年升息減至2次	財經
2016/03/18	工商時報	I	Fed緩升息，熱錢湧入亞幣	財經
2016/03/21	工商時報	I	陸首季GDP，保6.5壓力大	財經
2016/03/22	工商時報	N	上海二套房頭期款比率，傳提高	房地產
2016/03/22	工商時報	N	外銷連11黑，轉正要看5月	財經
2016/03/23	工商時報	I	北市擬降豪宅稅，4大豪宅延後賣	房地產
2016/03/23	經濟日報	N	失業率衝上3.95%，16月最高	財經
2016/03/24	蘋果日報	N	五大行庫新增房貸創8年新低	房地產
2016/03/24	工商時報	N	元大寶華：今年經濟無感成長	財經
2016/03/24	工商時報	I	熱錢來襲！3月淨匯入，1,800億	財經
2016/03/24	工商時報	I	推長照，林全擬加遺贈、營業稅	財經
2016/03/25	工商時報	P	房貸信用管制，大鬆綁	房地產
2016/03/28	工商時報	I	八大行庫，今起全面降息	房地產
2016/03/29	聯合報	I	安坑輕軌土建工程簽約，4月6日開工	房地產
2016/03/29	聯合報	I	台中山手線過初審，可望108年動工	房地產
2016/03/30	工商時報	I	土地、商用不動產交易，急凍	房地產
2016/03/31	蘋果日報	I	北市大安信義中正區，房價連6月下跌	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