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 5
✧ 住宅市場分析
➢ 台灣都會區 8
➢ 台北市 11
➢ 新北市 13
➢ 桃園市 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
✧ 重大財經及房市新聞提要 28

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
2015 年第四季（第 60 期）

房地產市場概況

2015 年第三季經濟成長率初步統計值掉到-0.63%，雖略優於前次預估的-1.1%，但仍為後金融海嘯時期的首次單季負成長；景氣對策信號已連續 7 藍，惟景氣領先、同時指標均已出現止穩跡象；2015 年外銷訂單呈現負成長，為 2009 年金融海嘯以來首次衰退；而貨幣供給自 9 月起反轉，續呈黃金交叉走勢，再加上央行兩度降息，顯示短期內國內資金供給無虞，但資金出現外逃跡象，並未轉進台北股市，使得第四季台股呈現低檔盤旋。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，使得 12 月移轉棟數爆出 4.9 萬棟單月大量，全年買賣移轉棟數達 29.4 萬棟，仍較前一年度減少約 8.2 個百分點，六都中以新北市的減幅最大，減少近 15 個百分點，此外包括桃園及高雄，減幅均逾一成。

在成交價格方面，台北市、新北市及桃園市已出現明顯跌幅，其成交單價分別較前一年同期下滑 7.6%、5.8%及 5.3%。至於新竹以南的都會區房價亦轉為下跌走勢，但跌幅相對和緩，台中市、台南市及高雄市的成交單價分別較前一年同期下跌 3.4%、3.3%及 2.3%，而新竹地區的成交單價則持平。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 年全年經濟成長率已陷入保 1，而隨著美國正式啟動升息循環，但央行因受到國內消費力不振的影響，分別於第三季、第四季各降息半碼，顯示國內經濟正處於極為嚴峻的時刻。隨著 2016 年三度政黨輪替，順利取得國會穩定多數的民進黨，預期將會以「居住正義」為主導房市發展的主要基調。以目前的情況來看，「不打不救」或將成為新政府房市政策方向，回歸市場機制表現，若景氣狀況不能緩步回溫，則 2016 年房市恐怕仍需面臨市況低迷的窘境。

✧ 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。

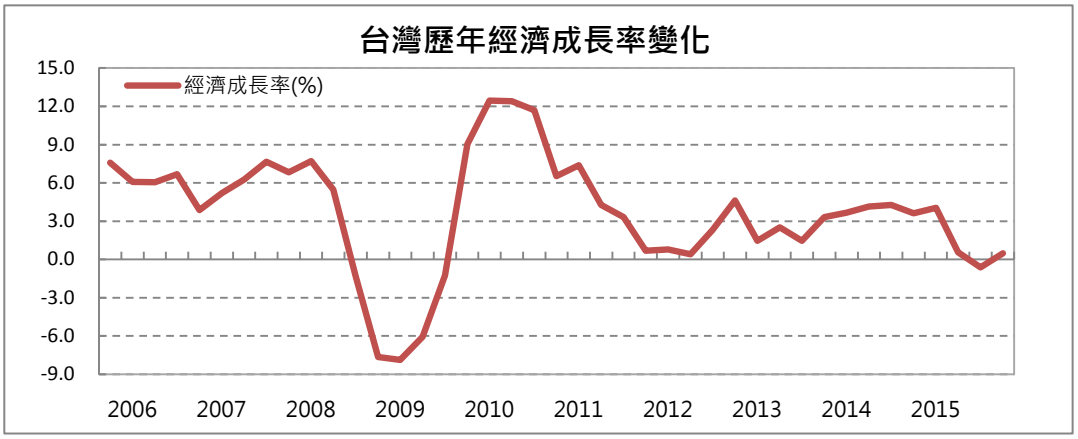
總體經濟指標

● 經濟情勢

2015 年經濟成長率面臨保一

全球經濟成長乏力，根據 IHS 環球透視(IHS Global Insight)11 月最新資料，預測 2015 年全球經濟成長 2.6%，其中第四季僅成長 2.4%，將抑制我國出口動能。另消費性電子產品庫存續處調整階段，中國大陸產能過剩，削價外銷，以及致力提高供應鏈自主化，持續壓縮國內鋼鐵、石化、面板及半導體等相關廠商出口，加以國際原物料價格仍處低檔，外需成長力道持續疲弱。雖然政府推出「短期消費提振措施」44.1 億元，除推升政府消費，亦可望刺激國內民間消費，但仍難以抵銷外需衰退的幅度，根據行政院主計總處公布經濟成長率最新統計數據，2015 年前兩季分別修正為 4.04%（Q1，原為 3.84%）及 0.57%（Q2，原為 0.52%），第三季經濟成長率初步統計值為-0.63%，較 8 月預測值 0.10%下修 0.73 個百分點；預測第四季成長 0.49%（較 8 月預測下修 1.41 個百分點），全年經濟成長 1.06%（下修 0.50 個百分點）。

展望 2016 年，預期國際景氣將較今年回升，加上國內公共支出增加，預測明年經濟成長 2.32%，高於今年之 1.06%。

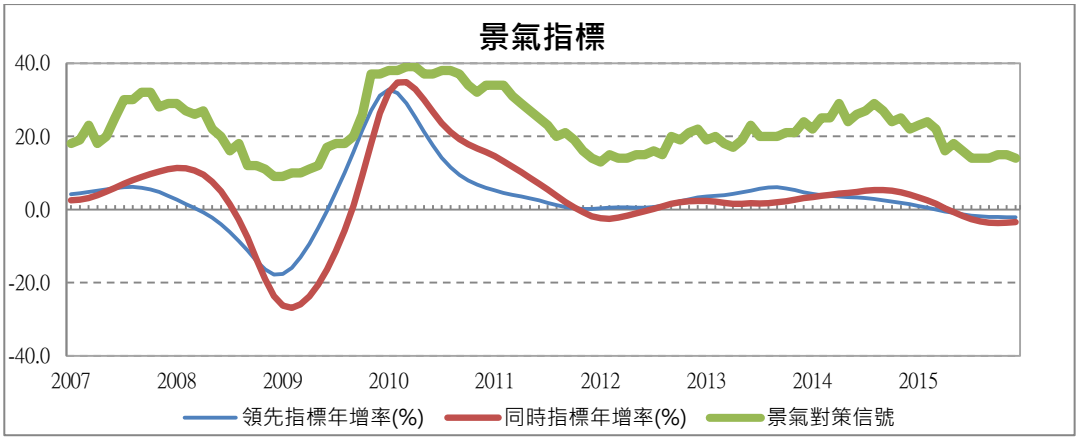


資料來源：行政院主計總處

● 景氣對策信號

景氣燈號連七藍

景氣連七藍，由於多項經濟數據表現無明顯好轉，國發會公布的 2015 年 12 月景氣對策信號，續亮代表景氣低迷的藍燈，更是自 2015 年第二季以來亮出的第 8 顆藍燈，景氣對策信號分數為 14 分。其中工業生產指數、海關出口值，以及批發、零售及餐飲業營業額持續維持低迷的藍燈，機械及電機設備進口值表現也不如前一月，使得整體綜合判斷分數難有明顯突破。不過，雖然 2015 年隨著全球景氣走緩、油價下跌，我國出口嚴重衰退，連帶波及內需市場，但國發會認為，最近一波景氣循環高峰為 2014 年 10 月，擴張期共 33 個月，12 月景氣領先指標雖仍下跌，但跌幅明顯縮小，預期這波景氣應會在 2016 年第一季落底，而 2016 年在先進國家穩定復甦帶動下，全球經濟成長率可望逐季增加，且半導體庫存逐漸恢復正常水位，有助於出口恢復正成長，再加上公建投資帶動民間消費，景氣春燕可望順利到來。



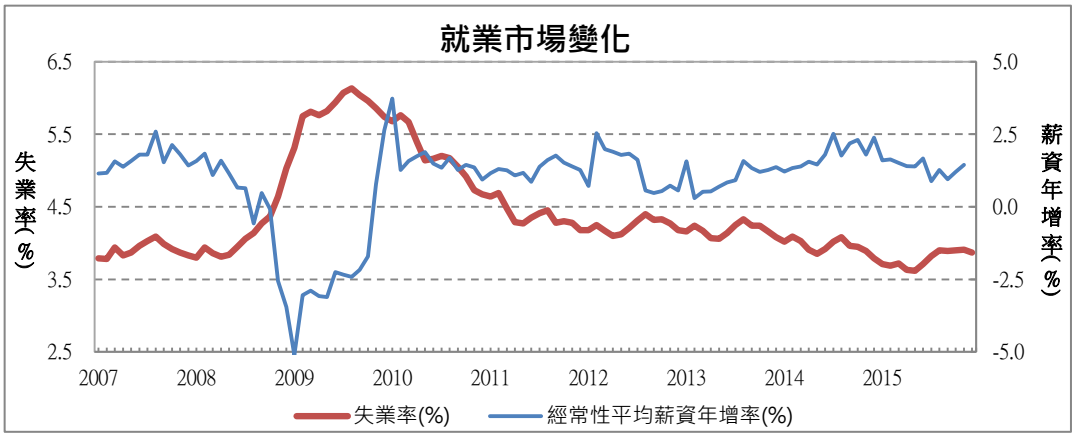
資料來源：行政院國家發展委員會

- **就業情形**

失業情勢持續改善

2015 年 12 月就業人數為 1,124 萬 2 千人，較前一月增加 0.06%；失業人數為 45 萬 3 千人，較上月減少 4 千人，其中初次尋職失業者減少 2 千人；失業率 3.87%，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%，較前一月上升 0.04 個百分點。若以全年統計數據來看，2015 年就業人數平均為 1,119 萬 8 千人，較 103 年增加 1.08%。失業人數平均為 44 萬人，較 103 年減少 3.64%；失業率平均為 3.78%，較去年下降 0.18 個百分點。

而在經常性薪資統計部分，11 月經常性薪資為 38,834 元，較前一月減少 0.27%，但較去年同期增加 1.45%； 1 至 11 月經常性薪資平均為 38,678 元，則較去年同期增加 1.35%。



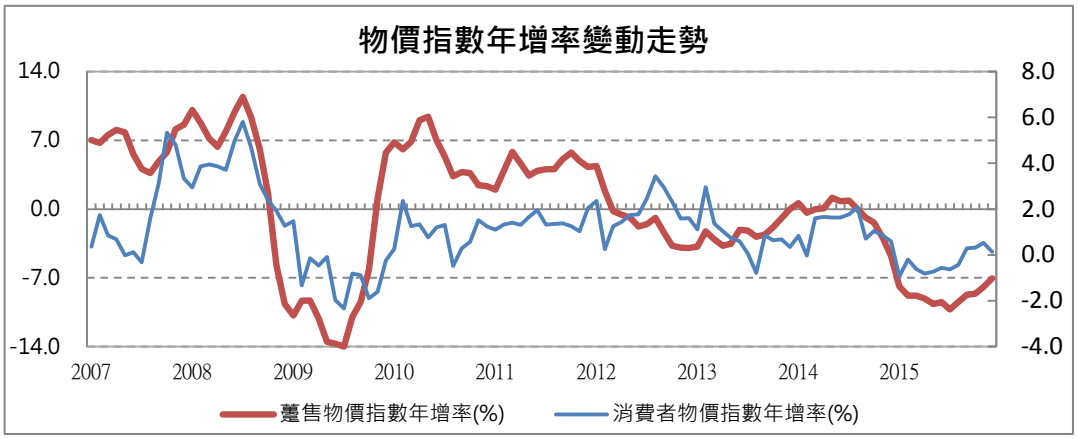
資料來源：行政院主計總處

- **物價波動**

消費者物價指數
全年合計下跌 0.31%

由於冬季蔬菜盛產價跌，加以部分服飾逢年終特惠促銷及油料費調降，12 月份消費者物價總指數(CPI)，較前一月下跌 0.74%，季調後下跌 0.20%；較去年同期上漲 0.14%。其中受到國際原油價格持續探底的影響，油料費下跌 5.30%，致使交通及通訊類物價下跌 1.15%；另成衣因正逢年底促銷，整體衣著類物價亦較前一月下跌 2.77%；食物類亦下跌 1.71%。合計全年下跌 0.31%。

近期雖新台幣出現較明顯貶勢，但受到全球消費需求持續不振的影響，原物料價格亦持續下探，12 月份躉售物價總指數(WPI)，較前一月下跌 0.42%，季調後下跌 0.17%；較去年同期下跌 7.06%。若以全年計算，2015 年 WPI 較去年下跌 8.82%：其中國產內銷品跌 9.54%，進口品跌 12.90%，出口品跌 4.64%。

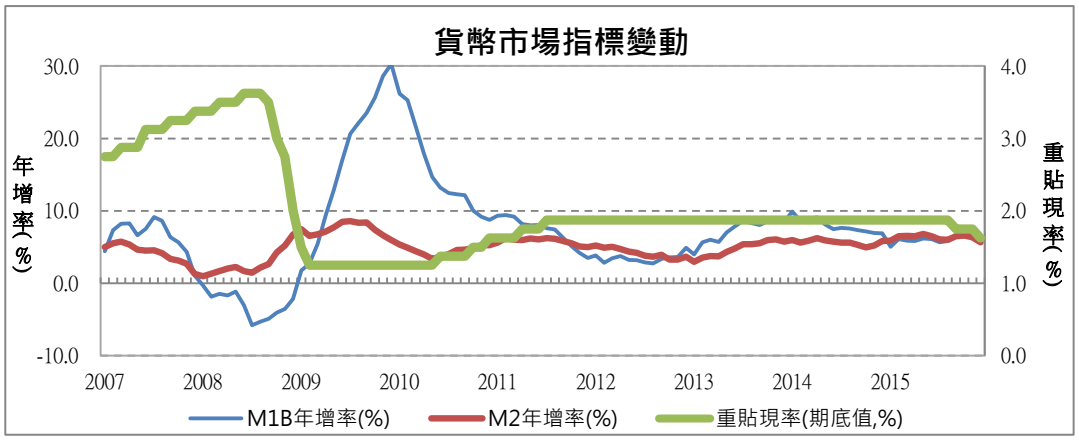


資料來源：行政院主計總處

- **貨幣供給**

貨幣供給維持「黃金交叉」
央行 12 月二度升息

全球景氣急凍、各國股災頻傳，土洋資金忙著匯出避險，外資 11 月淨匯出 6.34 億美元，M1B、M2 年增率均呈下滑，其中攸關股市資金動能的 M1B 年增率為 4 個月最低， M2 年增率則跌至 13 個月低點。根據央行公布的統計數據，2015 年 12 月 M1B、M2 日平均數雖較仍前一月分別增加 1.18%及 0.51%，但年增率則分別下降為 6.37%及 5.68%，但仍維持 M1B 高於 M2 年增率的「黃金交叉」格局。若以 2015 全年度來看，M1B 及 M2 平均年增率分別為 6.10%及 6.34%。



資料來源：中央銀行

- **對外貿易**

外銷訂單連 9 月下滑

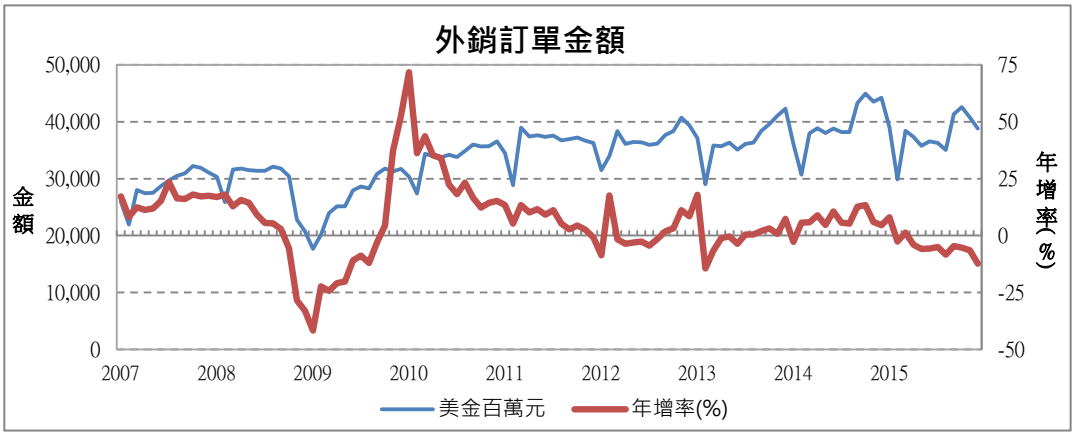
2015 年 12 月外銷訂單統計，不僅出現連續 9 個月衰退，衰退幅度更達兩位數，全年訂單總額出現金融危機以來六年後首次衰退。其中，12 月訂單金額為 388.1 億美元，比 2014 年同期衰退 12.3%。全年訂單 4518.1 億美元，比 2014 年衰退 4.4%。

外銷訂單中以資通信產品表現最好，在其他貨品一片衰退中，仍能維持全年小幅成長。但資通信產品海外生產比高達約九成二，因此訂單好表現無

法反映在我國實質出口上。

從接單區域來看，美國接單表現一支獨秀，接單金額創歷史新高，壓過中國大陸，也是我國接單國中唯一正成長；而日本市場衰退情形最為嚴重，達 22.6%；至於大陸及香港，雖然維持第二大接單國，但金額比 2014 年衰退 8.9%。

由於第一季向來是電子產業淡季，加上春節工作日減少，恐抑制前三大貨品接單，另油價及鋼價持續探底，亦影響傳統貨品接單，訂單恐怕不會有起色。第二季後情勢才有機會轉正。



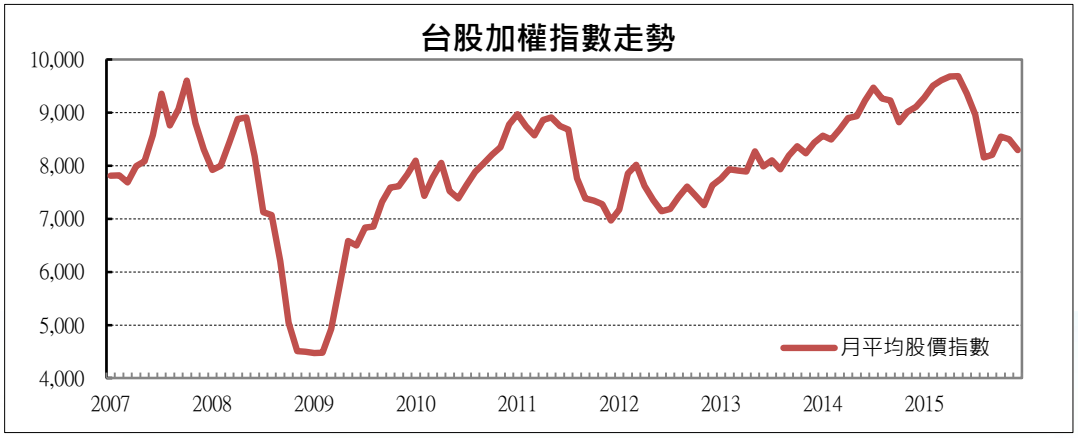
資料來源：經濟部統計處

- **台股走勢**

外資匯出

台股再次回檔

台股於 4 月下旬出現曇花一現的萬點行情之後，因受到全球性消費需求下滑及國際原油價格持續下探的影響，台股指數一路重挫，8 月下旬更出現 7,273 點的波段新低，而自 9 月起受到央行降息的激勵及逢低承接買盤的影響下，出現小幅回升跡象，10 月均值來到 8,551 點。然而，近期全球消費需求持續低迷，嚴重影響以外貿為主的台灣經濟表現，再加上美元升息的影響，部分外資已有賣股匯出的跡象，使得台股 12 月月均值再度下滑，來到 8,298 點。



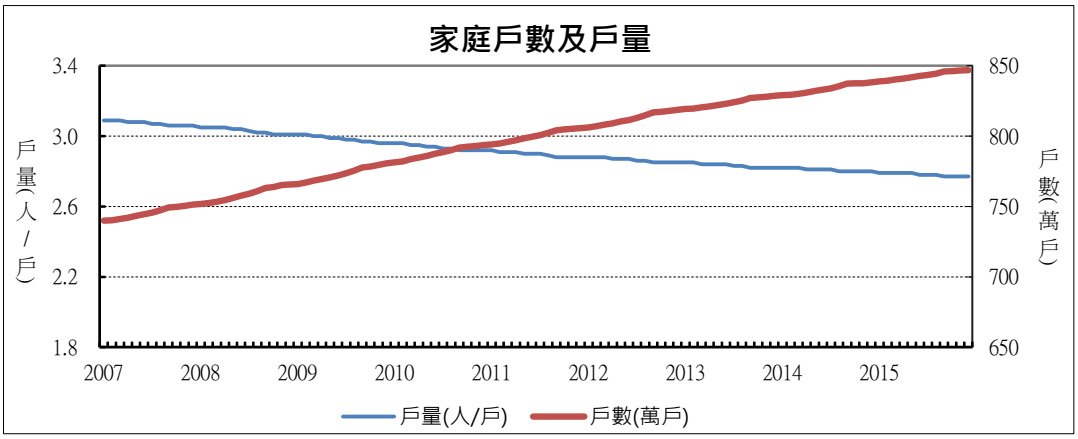
資料來源：經濟部統計處、台灣證券交易所

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，至第四季已近 847 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 2015 年第四季戶量已降至 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。

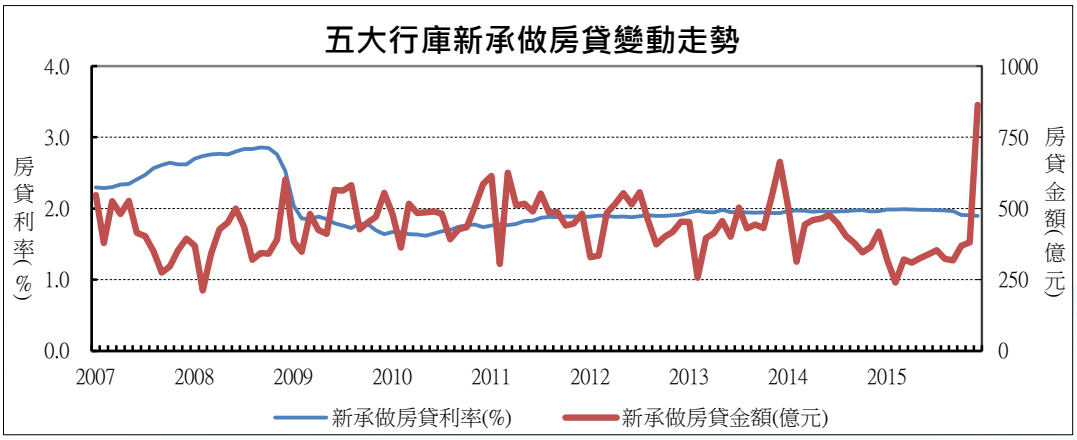


資料來源：內政統計月報

● 房貸利率及金額

2015 年五大行庫新承做房貸金額年減 11.1%

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，再加上 12 月向來為預售屋的交屋旺季，原建築融資轉為分戶房貸的影響，2015 年 12 月五大行庫新承做房貸暴增至 864 億元，利率下滑至 1.895%，單月購屋貸款金額創下新高，月增率與年增率均呈翻倍成長，其中 12 月新承做房貸較 11 月增加 483.36 億元，月增率 127%，年增率 106%；全年合計新承做房貸金額為 4463.66 億元，較 2014 年減少 559.86 億元，年減幅 11.1%。



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

2015 年全國住宅建造執照核發戶數為 106,752 戶，較前一年度減少 14%。以六都數據來看，新北市、台中市、及高雄市皆較前一年度大幅減少二至四成，可看出這幾個區域在過去幾年累積的龐大餘屋量，已使得建商推案明顯縮手。不過桃園市因可用建地充足，在加上受 2015 年 7 月起容獎限縮正式上路的影響大舉搶照影響，建照核發量仍較前一年度成長 46.1%，至於台南市部分，在度過搶照期後，建照核發量銳減，全年度合計僅反較前一年減少近一成五。唯隨著市場交易動能冷卻，這些業者拿到建照後不一定會馬上推案，可能會延到今年第二季之後，再視市場氛圍推案。

住宅建造執照核發(歷年)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2011	5,134	17,256	13,325	12,121	6,726	13,487	97,755
2012	5,588	19,270	17,521	9,840	7,951	12,101	98,663
2013	5,519	25,921	29,062	18,952	11,374	12,517	133,072
2014	7,168	22,891	13,674	19,841	12,190	14,686	124,127
2015	6,404	18,085	19,977	12,921	10,414	9,864	106,752
2014 vs 2015	-10.7%	-21.0%	46.1%	-34.9%	-14.6%	-32.8%	-14.0%

資料來源：內政統計月報

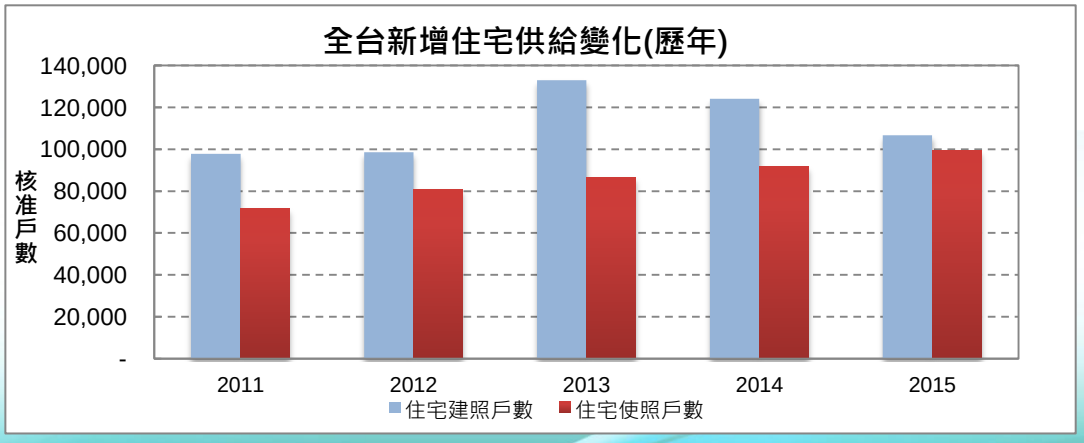
● 住宅使用執照核發

2015 年全國住宅使照核發戶數續創後金融海嘯時期新高

2015 年全國住宅使用執照核發戶數為 99,429 戶，雖未突破 10 萬戶大關，但仍較前一年度增加 8.2%，續創後金融海嘯時期後新高。六都之中，新北市、桃園市及台中市均突破 15,000 戶，其中台中市第四季使照核准量激增，以致全年度合計達 15,905 戶，反倒成為六都之中使照核准量最大的行政區，其次為新北市的 15,645 戶，排名第三的則是桃園市的 15,114 戶，此三都的新增供給量便已占了全國使照核發戶數的近五成。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(歷年)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2011	6,447	13,198	10,672	7,411	5,801	7,609	71,565
2012	6,428	17,263	8,873	9,136	6,027	9,999	80,653
2013	5,495	16,115	13,630	12,821	6,747	8,372	86,438
2014	5,200	13,953	16,337	15,521	6,218	11,705	91,883
2015	5,579	15,645	15,114	15,905	8,423	10,081	99,429
2014 vs 2015	7.3%	12.1%	-7.5%	2.5%	35.5%	-13.9%	8.2%

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

房地合一避稅潮
12 月買賣移轉爆大量
全年移轉量惟持 29.4 萬

2015 年買賣移轉棟數在 12 月爆出 4.9 萬棟大量拉抬下，全年買賣移轉棟數達 29.4 萬棟，其中全國建物買賣登記棟數仍以六都為重，六都合計交易量占全國總數的七成五，其中以新北市 5.1 萬棟占 17.5%最多，台中市 4.4 萬棟占 15%次之，桃園市 3.9 萬棟占 13.2%第三。

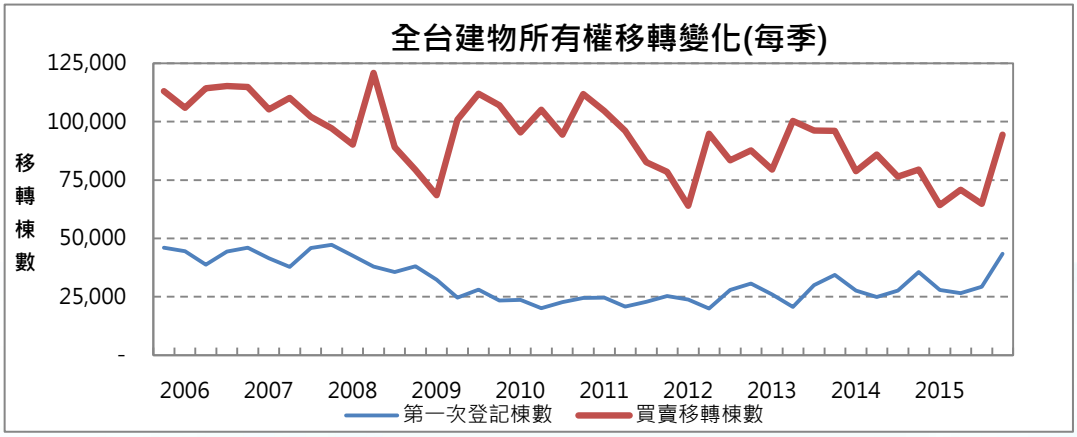
雖然去年全台買賣交易量還有 29.4 萬棟，但對照去年全台家庭戶數 846.89 萬戶來算，實際上 2015 年房地產交易動能可能是最差的一年，主因全國家戶購屋比率僅剩 3.5%，創下 1991 年以來新低。

而 2015 年 12 月移轉棟數爆出 4.9 萬棟單月大量，並非市場明顯回溫，而是已完工的預售案趕在年底前交屋，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 Q3	7,510	14,846	10,057	11,869	4,941	8,923	76,466
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	16,500	12,256	14,694	7,258	10,172	94,439
對上一季	56.3%	44.7%	46.9%	59.8%	57.9%	24.5%	45.6%
對去年同期	31.4%	15.2%	12.1%	17.6%	48.0%	7.6%	18.8%

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 Q3	1,938	4,496	3,577	4,249	1,496	4,019	27,622
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	5,516	7,614	6,662	3,894	5,092	43,442
對上一季	23.7%	52.1%	88.2%	64.9%	52.9%	59.3%	48.1%
對去年同期	28.5%	2.0%	28.4%	8.4%	68.1%	23.7%	21.8%

資料來源：內政統計月報



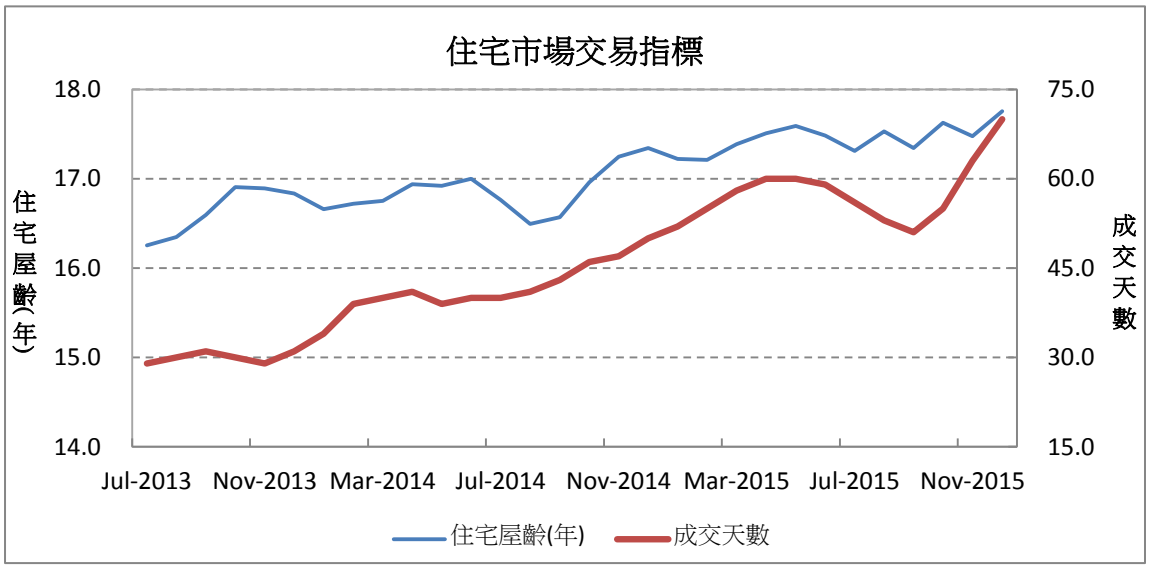
資料來源：內政統計月報

台灣都會區住宅市場分析

- **交易特性分析**

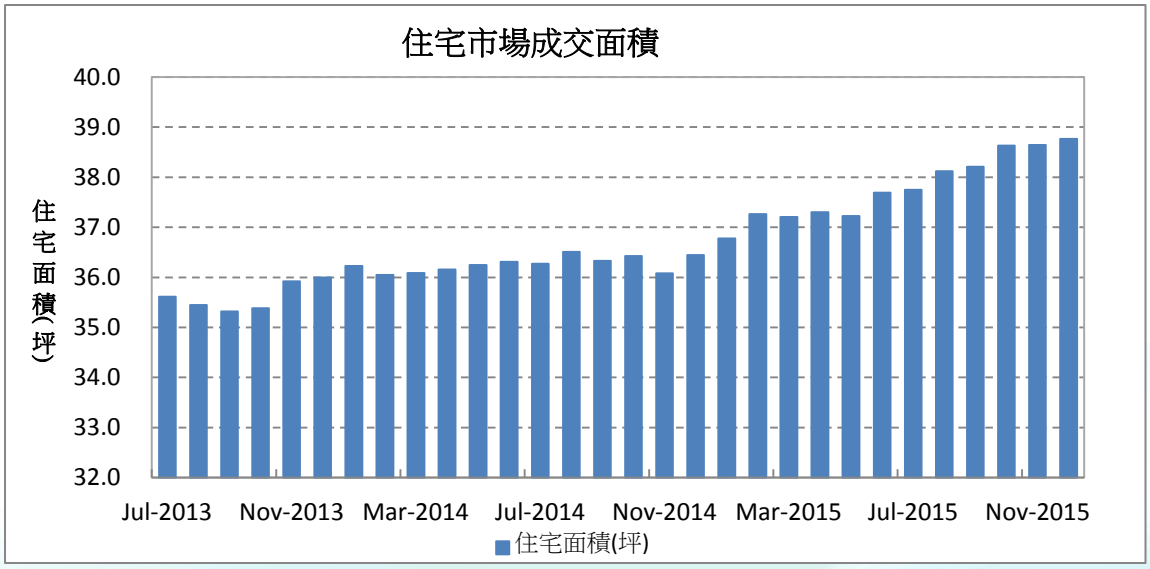
全台住宅交易速度持續減緩

第四季為房地產市場傳統旺季，然而時序接近總統大選，即便本屆大選趨向一面倒情境，市場觀望氣氛依舊濃厚，再加上持有稅有感增加及對房價前景不看好等多重因素干擾，使得市場買盤持續觀望，交易動能更加趨緩，價量表現皆不見起色。另一方面由於市場利率仍在相對低點，央行更於 9 月底降息半碼，屋主並無立即讓價的動力，導致第四季的住宅成交天數再度攀升，來到 70 天，持續維持在 50 天以上。在住宅屋齡部分，第四季全台成交住宅平均屋齡為 17.8 年，較前一季略減 0.5 年，長期趨勢仍緩慢上揚。至於平均住宅面積為 38.8 坪，較上一季增加 0.6 坪，達到近年來的新高，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

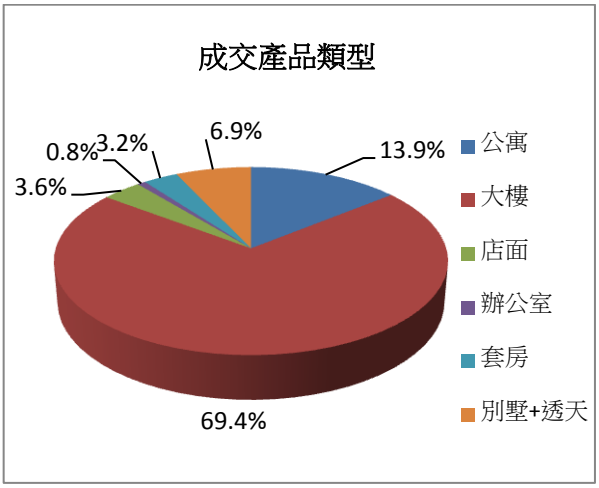
大樓產品交易比重持續穩定增長

以產品種類觀察，大樓產品依舊為市場交易主力，第四季的交易比重為 69.4%，較前一季減少 1 個百分點，其交易比重小幅縮減；其次則是公寓產品的 13.9%，較前一季增加 1 個百分點；在其他產品部份，套房產品的交易比重為 3.2%，較前一季略增 0.1 個百分點；別墅+透天型產品則較前一季增加 0.2%；店面、辦公室產品與前一季相比，其交易占比分別減少 0.2% 及 0.1%。

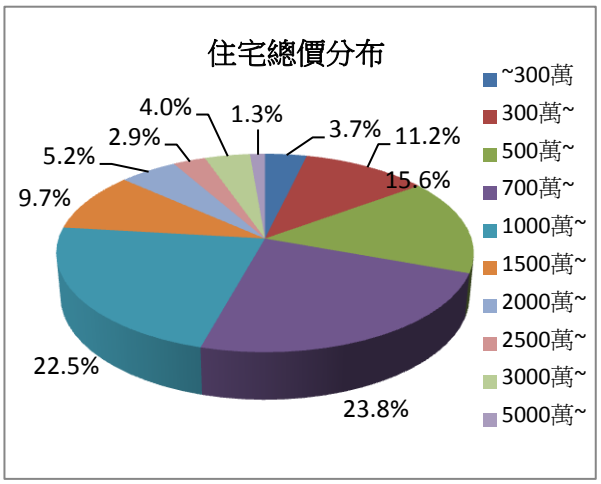
● 住宅成屋市場交易總價與面積變化

500~2000 萬元產品占七成以上交易比重

在住宅成交總價方面，第四季總價帶介於 500~2000 萬元的產品共占 71.6%，較上一季增加 0.8 個百分點，其中 700~1000 萬元產品交易比重來到 23.8%，持續為成屋市場的交易首位，而 1000~1500 萬元產品則回升至 22.5%。至於在住宅面積方面，第四季市場主流的住宅面積區間介於 25~55 坪，占總成交比重的 61.7%，較上季略減 0.3 個百分點，其中比重最高的是 25~35 坪的 24.3%，其次則是 35~45 坪的 21.3%，而隨著雙北市以外地區的交易占比上升，也使得全台 45 坪以上的交易比重，來到 31.2%，突破三成大關。

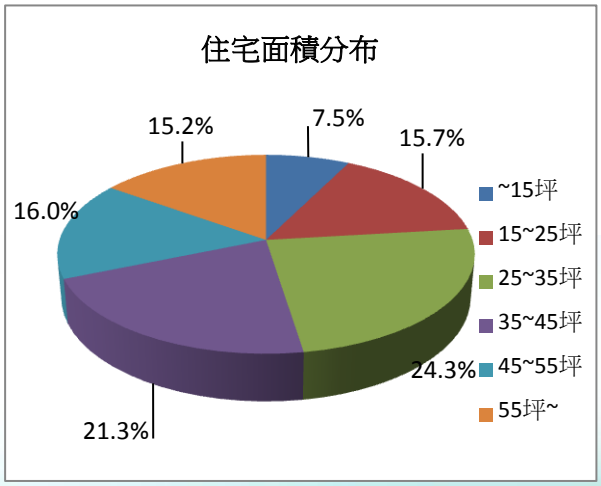


資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



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1月	52.0	17.2	36.8
2015年2月	55.0	17.2	37.3
2015年3月	58.0	17.4	37.2
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

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
13.8%	68.7%	4.4%	1.1%	3.8%	6.0%
13.1%	68.8%	4.6%	1.0%	3.7%	6.6%
13.3%	68.1%	4.6%	1.3%	3.8%	6.6%
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%

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1月	4.3%	11.7%	16.0%	21.4%	22.8%	10.1%	5.4%	2.7%	4.2%	1.4%
2015年2月	4.9%	11.1%	16.0%	21.6%	22.4%	10.0%	5.7%	3.0%	4.0%	1.4%
2015年3月	5.1%	12.3%	15.9%	21.7%	21.1%	10.3%	4.8%	3.3%	3.9%	1.5%
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%

近一年住宅產品面積分布變化

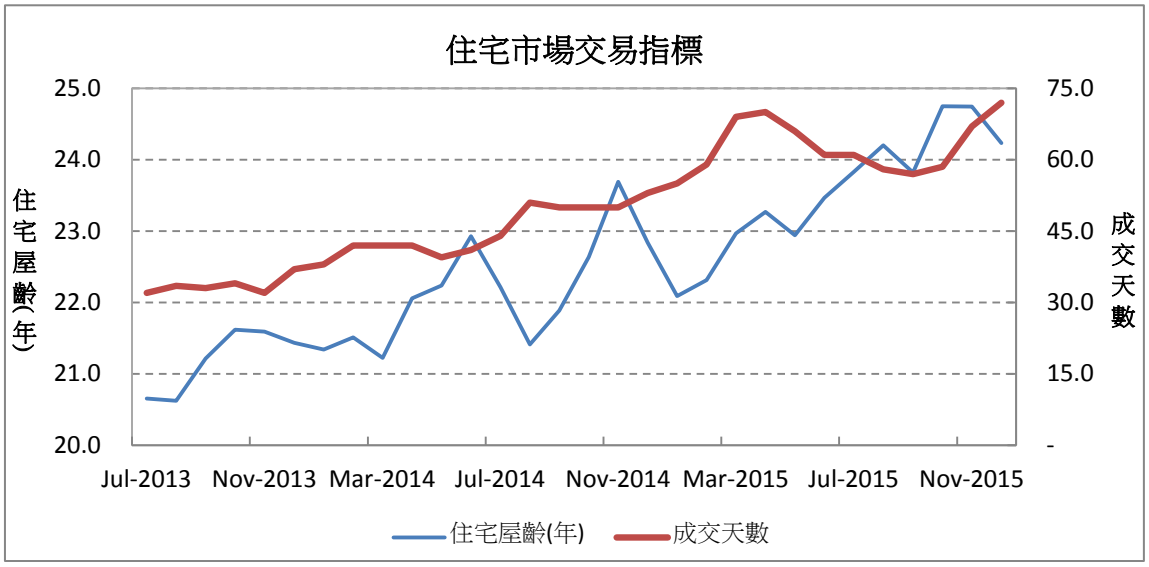
月份	~15坪	15~25坪	25~35坪	35~45坪	45~55坪	55坪~
2015年1月	9.0%	17.0%	26.5%	21.3%	13.2%	13.0%
2015年2月	8.7%	16.4%	25.2%	22.5%	14.1%	13.1%
2015年3月	8.5%	16.8%	24.5%	22.6%	14.6%	13.0%
2015年4月	8.5%	16.0%	24.9%	22.6%	15.6%	12.4%
2015年5月	8.6%	15.8%	25.4%	22.8%	15.2%	12.1%
2015年6月	8.2%	15.1%	25.5%	23.2%	15.4%	12.7%
2015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%

台北市住宅市場分析

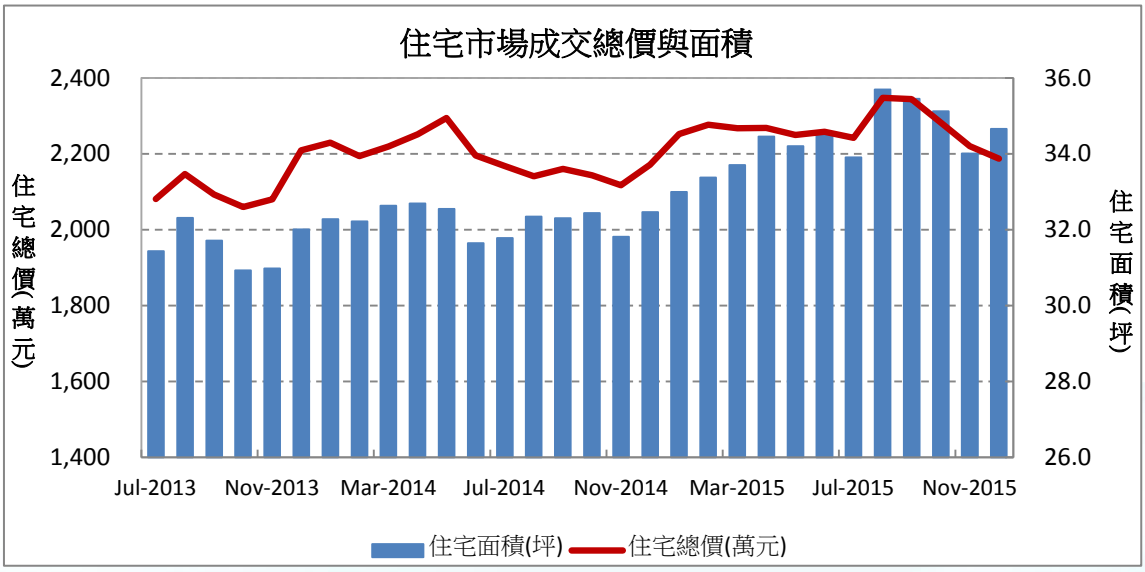
● 交易特性分析

台北市交易速度大幅放緩

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有擴大的跡象，不僅買方加價意願嚴重下滑，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，反應在市況上，除了交易量能持續萎縮外，銷售速度也隨之放緩，因此台北市第四季住宅成交天數來到 72 天，較上季拉長 15 天，市場交易動能衰退。在住宅屋齡部分，第四季台北市住宅平均屋齡為 24.2 年，較前一季增加 0.5 年，長期來看上升趨勢明顯。至於在住宅面積部分，第四季台北市住宅平均交易面積為 34.7 坪，較前一季減少 0.8 坪。



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



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

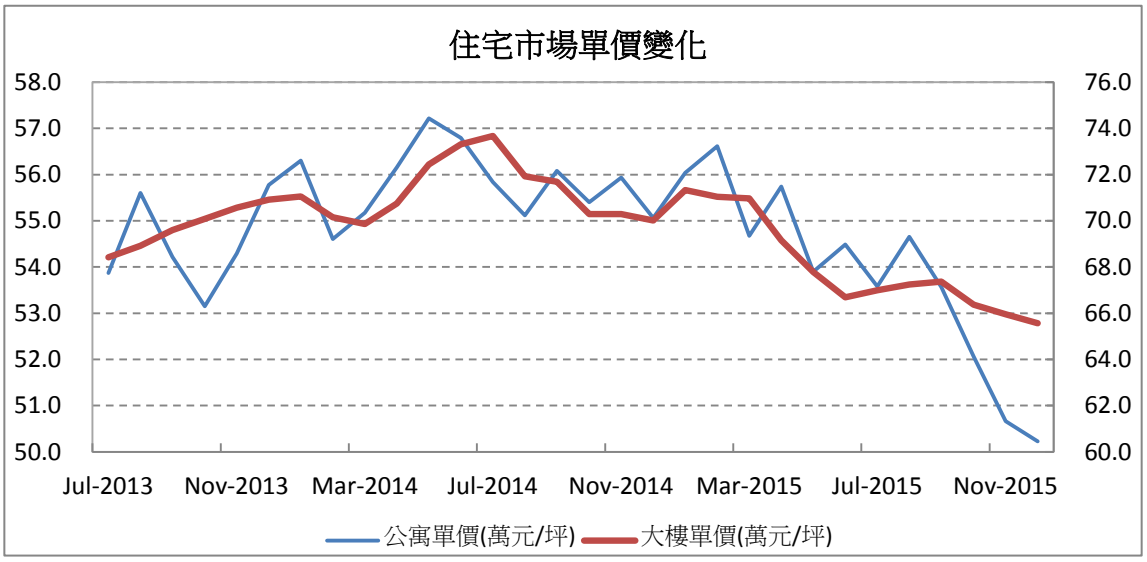
註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件

- **成交均價表現**

台北市住宅單價跌回三年前水準

台北市第四季住宅平均單價為 61.9 萬元/坪，較前一季下跌 3 萬元/坪，亦較去年同期減少 7.6%，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，第四季大樓單價來到 65.6 萬元/坪，較去年同期下滑 6.4%，呈現持續下修格局；而公寓單價降至 50.2 萬元/坪，年減 8.8%。至於第四季住宅總價為 2,187 萬元，雖較前一季明顯下滑，仍處於相對高檔水準，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

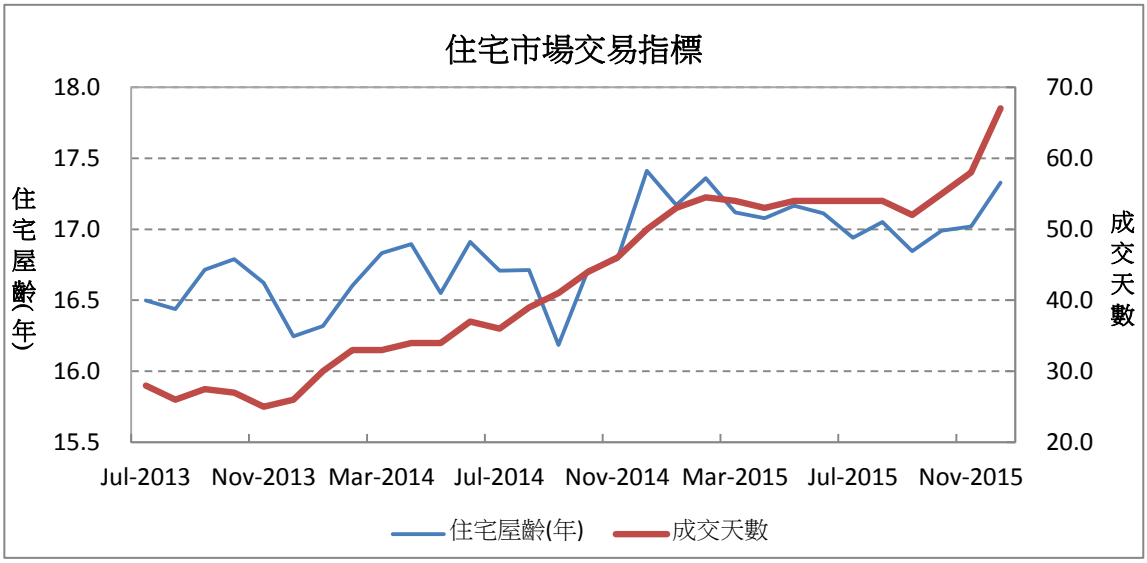
月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)	住宅總價(萬元)	公寓單價(萬元/坪)	大樓單價(萬元/坪)	住宅單價(萬元/坪)
2015年1月	55.0	22.1	33.0	2,253	56.0	71.3	68.5
2015年2月	59.0	22.3	33.4	2,277	56.6	71.0	68.4
2015年3月	69.0	23.0	33.7	2,268	54.7	71.0	67.5
2015年4月	70.0	23.3	34.5	2,269	55.7	69.2	66.1
2015年5月	66.0	22.9	34.2	2,250	53.9	67.8	64.6
2015年6月	61.0	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

新北市住宅市場分析

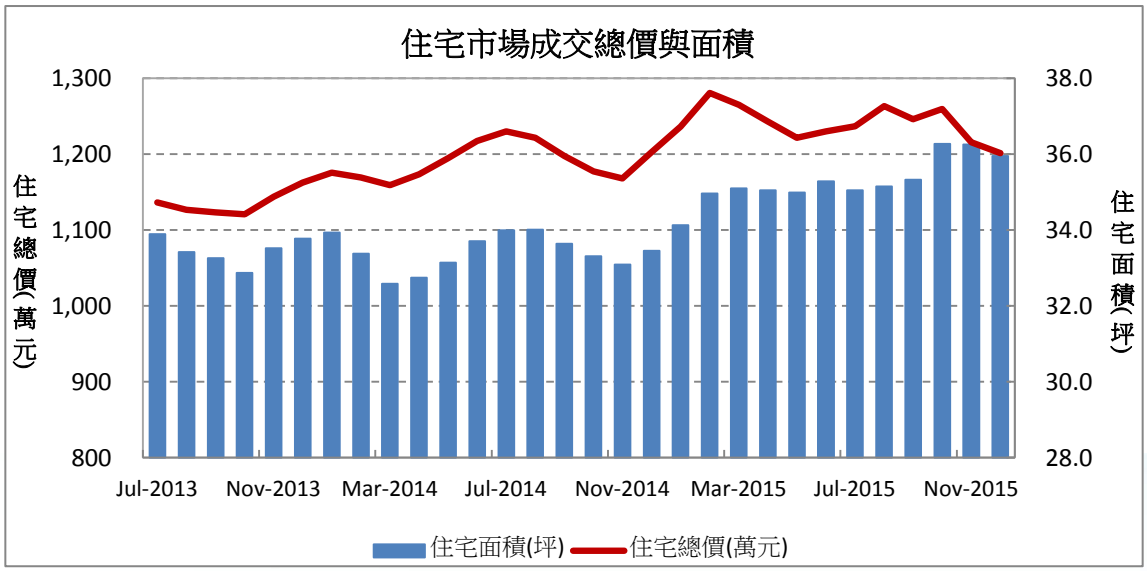
- **交易特性分析**

新北市市場交易動能依舊疲乏

第四季新北市住宅成交天數為 67 天，與前一季大幅拉長 15 天，顯示買賣方對價格認知仍有一定落差，市場交易動能依舊疲乏，猶豫期明顯放大。在住宅屋齡部分，第四季新北市成交住宅平均屋齡為 17.3 年，較前一季略增 0.5 年，但長期來看仍呈現上揚走勢。而第四季新北市住宅面積為 36 坪，較前一季增加 0.7 坪，為近年來的新高。



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



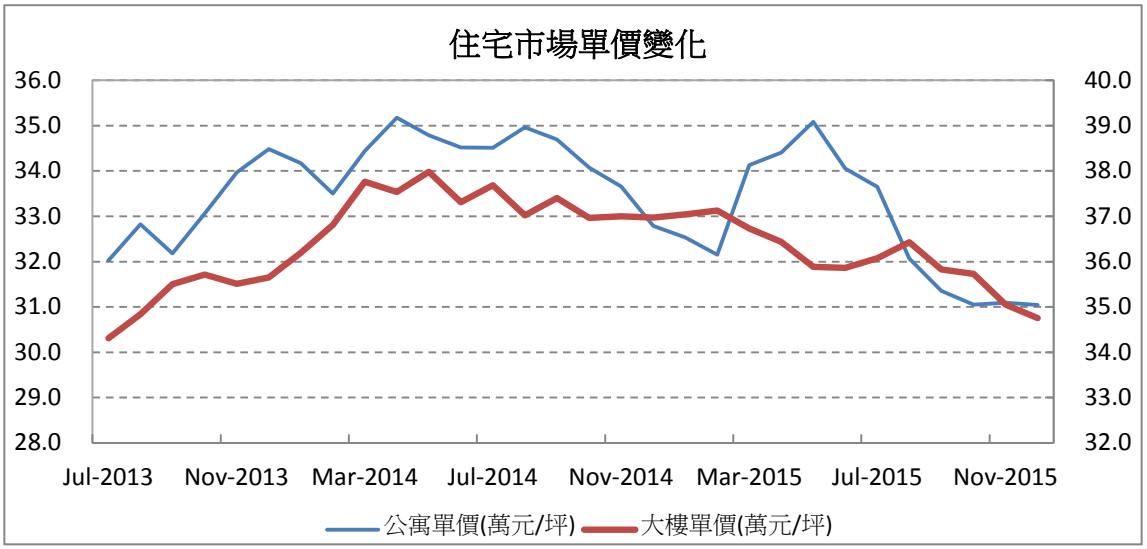
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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，於第三季出現小幅下滑，第四季仍持續下探，來到 34.2 萬元/坪，較前一季下跌 0.9 萬元/坪，約略回到 2013 年第三季的水準。以產品別來看，大樓產品為 34.8 萬元/坪，較前一季下跌 1 萬元/坪；而公寓產品為 31.0 萬元/坪，比前一季明顯小跌 0.4 萬元/坪。至於住宅總價則下修為 1,201 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

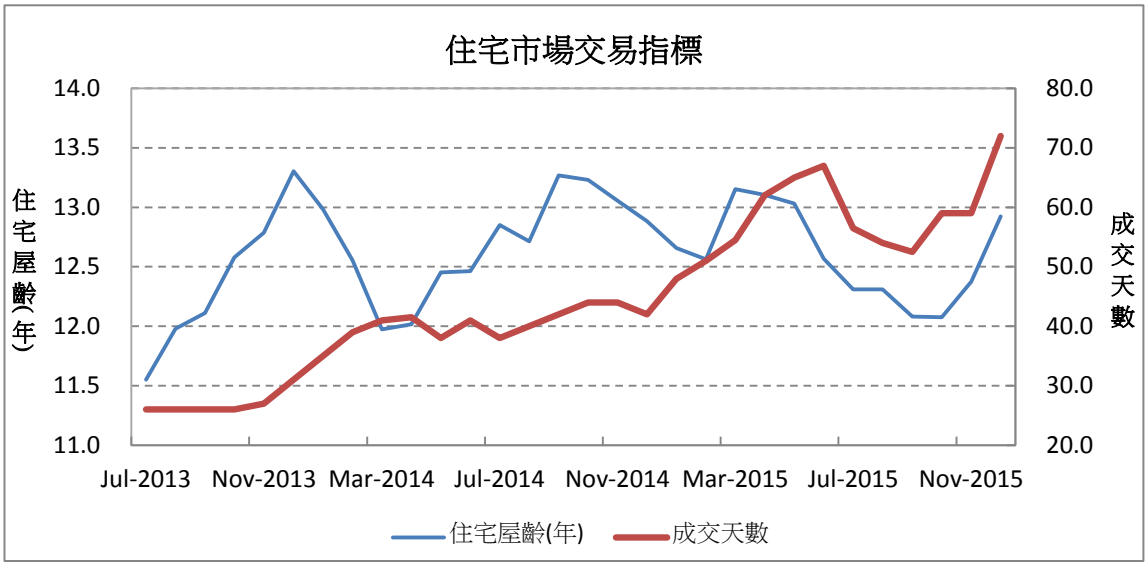
月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)	住宅總價(萬元)	公寓單價(萬元/坪)	大樓單價(萬元/坪)	住宅單價(萬元/坪)
2015年1月	53.0	17.2	34.1	1,236	32.5	37.0	36.3
2015年2月	54.5	17.4	35.0	1,281	32.2	37.1	36.3
2015年3月	54.0	17.1	35.1	1,265	34.1	36.7	36.3
2015年4月	53.0	17.1	35.0	1,243	34.4	36.4	36.1
2015年5月	54.0	17.2	35.0	1,221	35.1	35.9	35.8
2015年6月	54.0	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

桃園市住宅市場分析

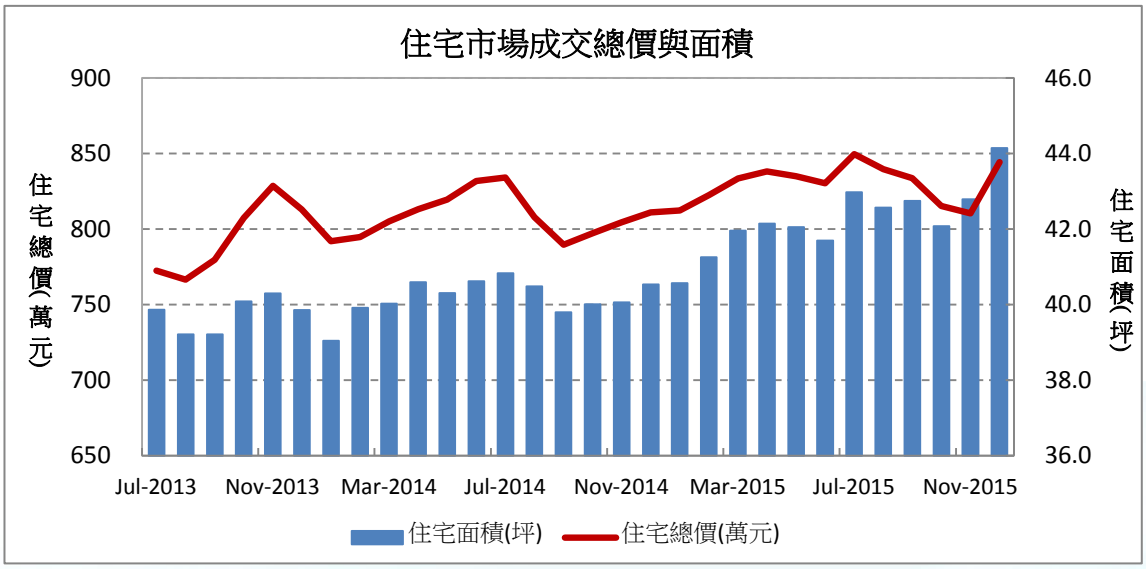
● 交易特性分析

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，即使自住買盤漸漸出籠，但買賣雙方對價格的認知差距仍大而不易成交，使得住宅成交天數持續放大，原本第三季隨著房價走軟，交易速度有回溫跡象，但受到第四季景氣衰退及房價下跌預期心理的影響，第四季住宅交易速度大幅放緩，成交天數為 72 天，較前一季拉長近 20 天。在住宅屋齡部分，第四季成交住宅平均屋齡來到 12.9 年，較前一季增加 0.8 年。至於在住宅面積部分，第四季成交住宅平均面積為 44.1 坪，較前一季增加 1.4 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



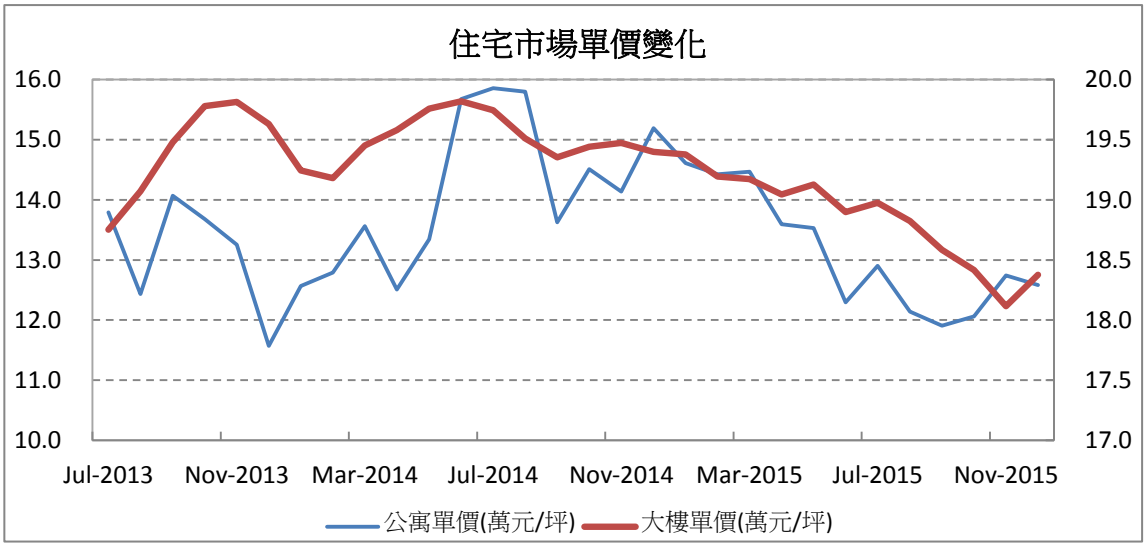
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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，第四季住宅單價較前一季微減 0.3 萬元/坪，來到 18.2 萬元/坪。而第四季住宅總價為 844 萬元，較前一季增加 10 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

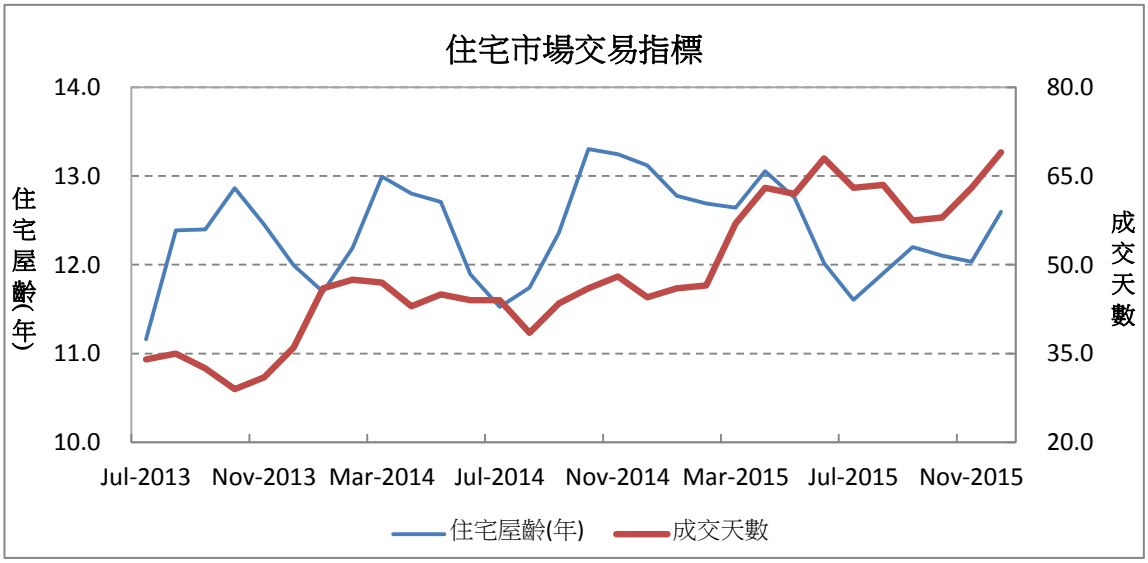
月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)	住宅總價(萬元)	公寓單價(萬元/坪)	大樓單價(萬元/坪)	住宅單價(萬元/坪)
2015年1月	48.0	12.7	40.6	812	14.6	19.4	19.2
2015年2月	51.0	12.6	41.2	822	14.4	19.2	19.0
2015年3月	54.5	13.2	42.0	833	14.5	19.2	18.9
2015年4月	62.0	13.1	42.1	838	13.6	19.0	18.8
2015年5月	65.0	13.0	42.0	835	13.5	19.1	18.9
2015年6月	67.0	12.6	41.7	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

新竹地區住宅市場分析

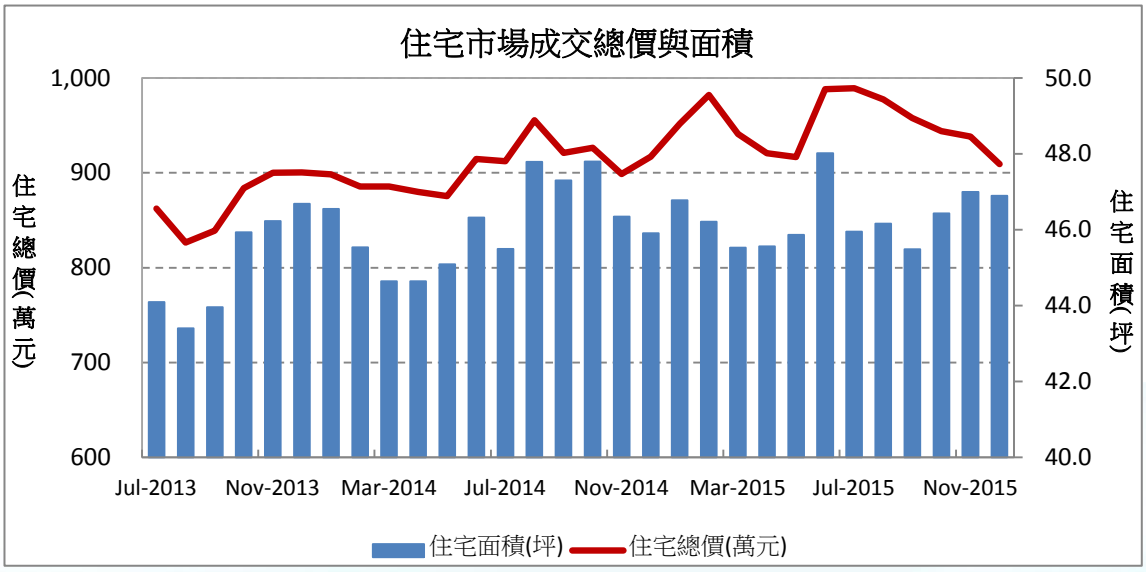
- **交易特性分析**

新竹地區市場猶豫氣氛轉濃

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，2015 年第四季成交天數又回升到 69 天，較前一季拉長 11.5 天，再度創下新高。在住宅屋齡部分，第四季新竹地區成交住宅平均屋齡為 12.6 年，較前一季增加 0.4 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，第四季成交住宅平均面積為 46.9 坪，較前一季增加 1.4 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



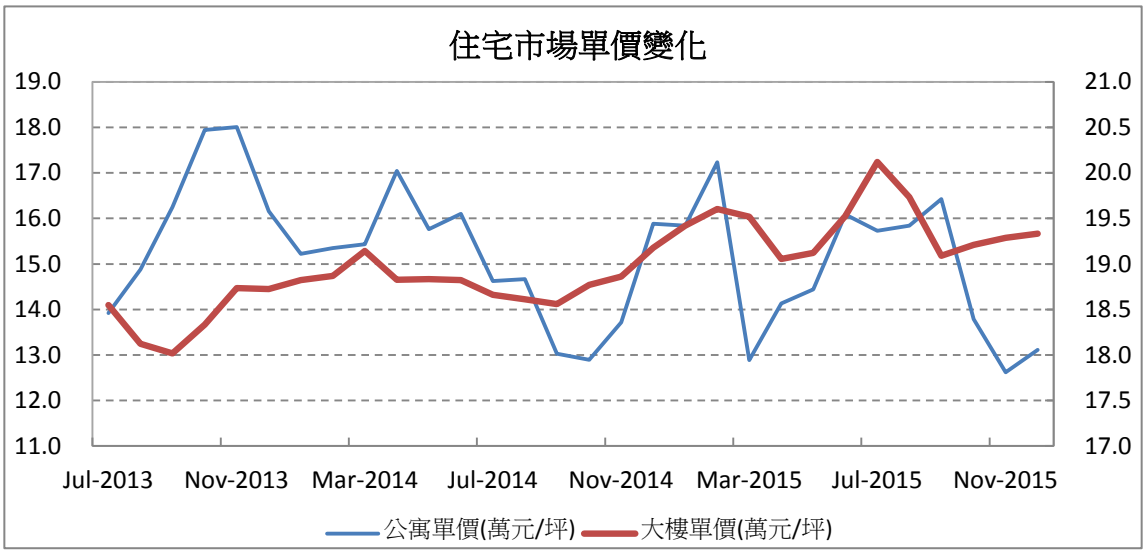
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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，第四季住宅平均單價仍維持在每坪 19.0 萬元，但較去年同期上漲 2.2%。至於在住宅總價方面，第四季住宅總價小跌至 909 萬元，較前一季下跌約 5 個百分點，長期價格趨勢已有略顯仍緩步下修的跡象。



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

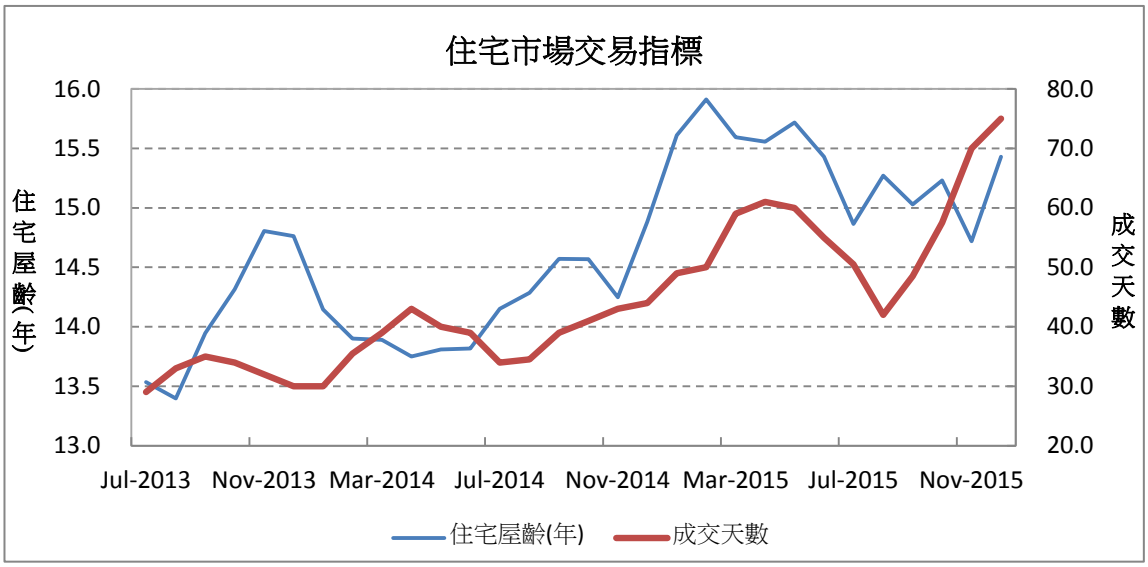
月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)	住宅總價(萬元)	公寓單價(萬元/坪)	大樓單價(萬元/坪)	住宅單價(萬元/坪)
2015年1月	46.0	12.8	46.8	952	15.8	19.4	19.2
2015年2月	46.5	12.7	46.2	982	17.2	19.6	19.5
2015年3月	57.0	12.6	45.5	941	12.9	19.5	19.2
2015年4月	63.0	13.1	45.6	921	14.1	19.1	18.8
2015年5月	62.0	12.8	45.9	917	14.4	19.1	18.9
2015年6月	68.0	12.0	48.0	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

台中市住宅市場分析

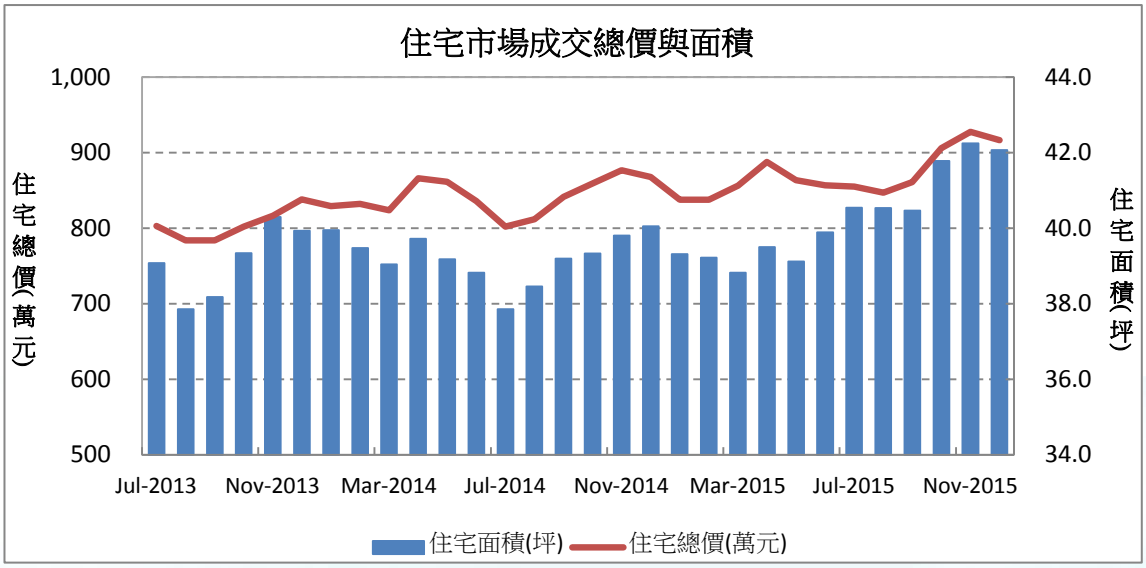
● 交易特性分析

台中市市場交易動能略有回溫跡象

隨著台中市新市長上任後施政方向逐漸明朗，及房地合一稅改於 6 月份順利通過，台中市第三季交易速度原有加速跡象，但同樣受到年底觀望氣氛的干擾，台中市第四季交易動能同步放緩，成交天數拉長至 75 天，較前一季增加 26.5 天，反到創下近年來的新高紀錄。在住宅屋齡部分，第四季成交住宅平均屋齡為 15.4 年，較前一季略增 0.4 年，但仍維近年來的相對高點。至於在住宅面積部分，第四季成交住宅平均面積為 42.1 坪，較前一季增加 16 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

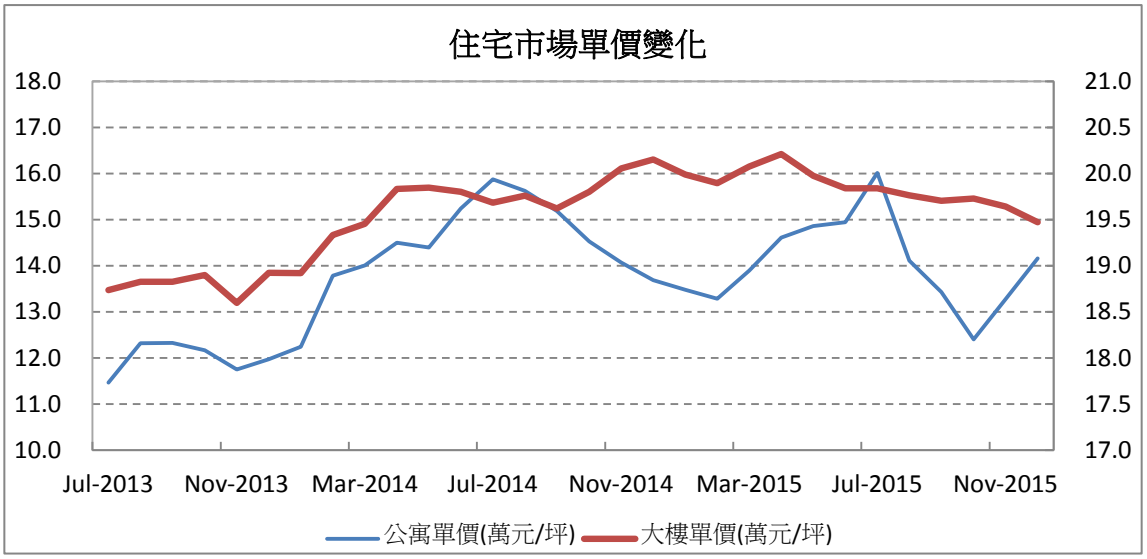
註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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，第四季的住宅平均單價為 19.1 萬元/坪，較前一季微跌 0.2 萬元/坪，其中大樓單價為 19.5 萬元/坪，公寓單價為 14.2 萬元/坪。第四季住宅總價為 916 萬元，較前一季增加 55 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

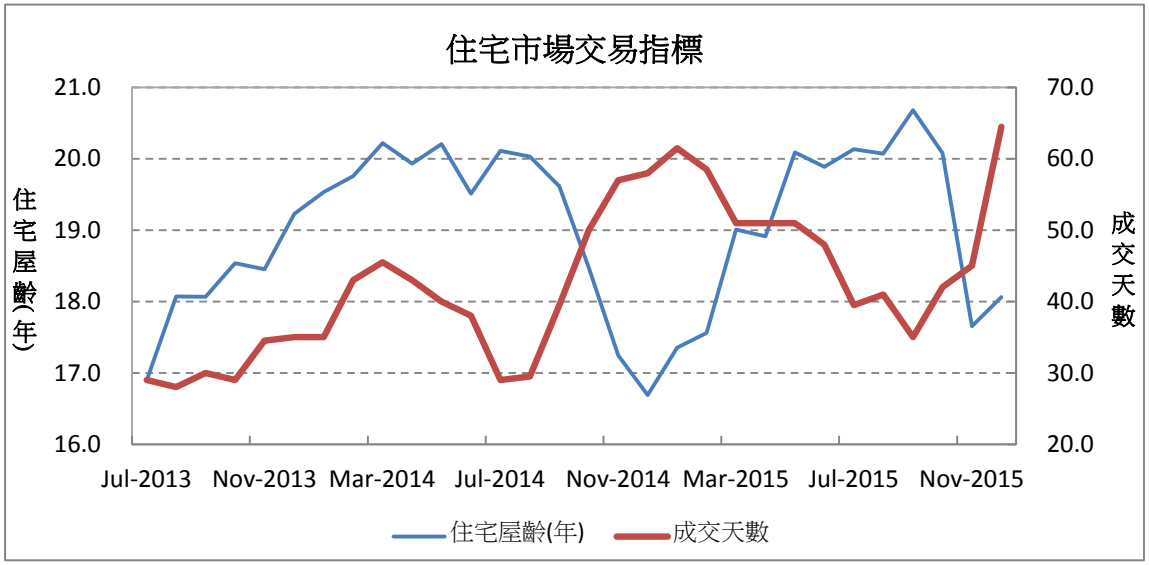
月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)	住宅總價(萬元)	公寓單價(萬元/坪)	大樓單價(萬元/坪)	住宅單價(萬元/坪)
2015年1月	49.0	15.6	39.3	837	13.5	20.0	19.5
2015年2月	50.0	15.9	39.2	838	13.3	19.9	19.5
2015年3月	59.0	15.6	38.8	856	13.9	20.1	19.8
2015年4月	61.0	15.6	39.5	888	14.6	20.2	19.9
2015年5月	60.0	15.7	39.1	863	14.9	20.0	19.7
2015年6月	55.0	15.4	39.9	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

台南市住宅市場分析

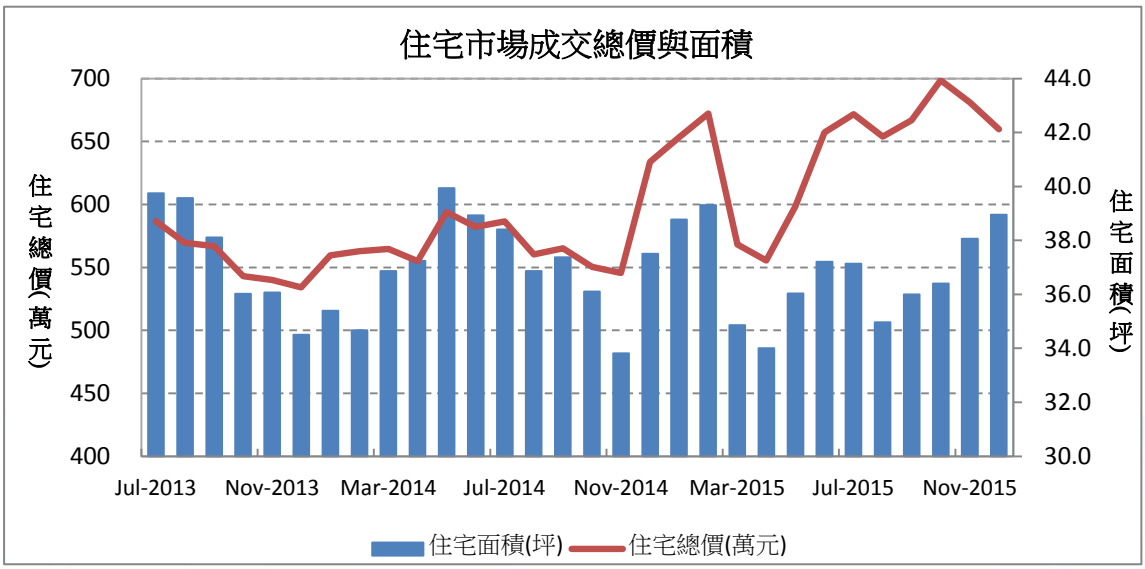
- **交易特性分析**

台南市住宅市場交易速度驟降

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，但第四季同樣受到觀望氣氛的干擾，交易速度驟降，住宅成交天數較前一季大幅拉長 29.5 天，來到 64.5 天。在住宅屋齡部分，第四季台南市成交住宅平均屋齡為 18.1 年，較前一季減少 2.6 年，成為台北市以外平均屋齡相對較高的區域。至於在住宅面積部分，第四季成交住宅平均面積為 38.9 坪，較前一季增加 2.9 坪。



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



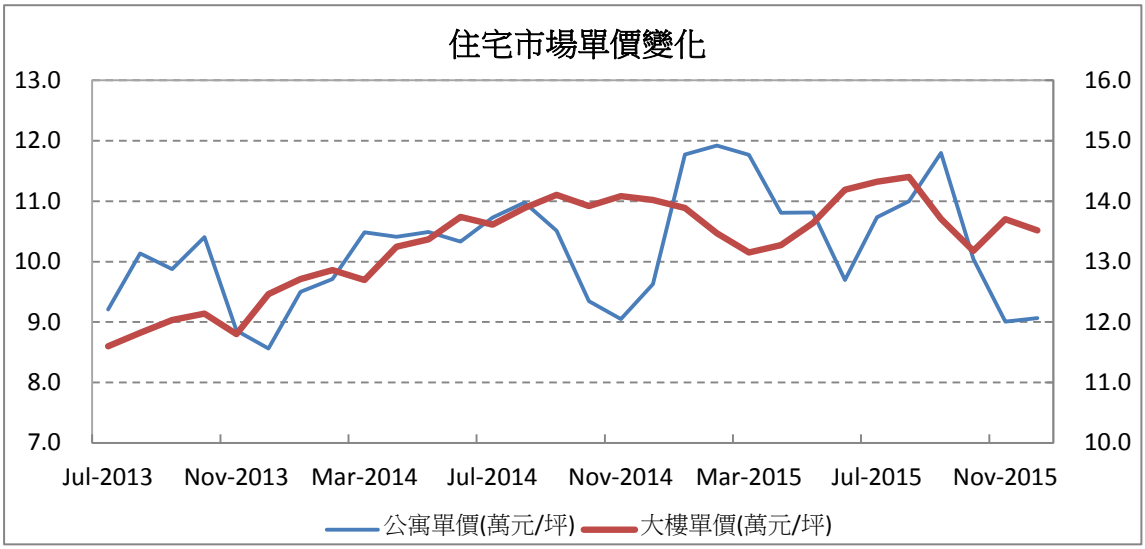
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件

● 成交均價表現

台南市住宅單價呈現滯漲

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，第四季台南市的平均住宅單價為 13.2 萬元/坪，較前一季減少 0.3 萬元/坪，較去年同期下跌 3.3%，房價似乎顯現滯漲的跡象。而第四季住宅總價持續保持在 600 萬元大關以上，達到 660 萬元，較前一季小幅下修 1.1 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

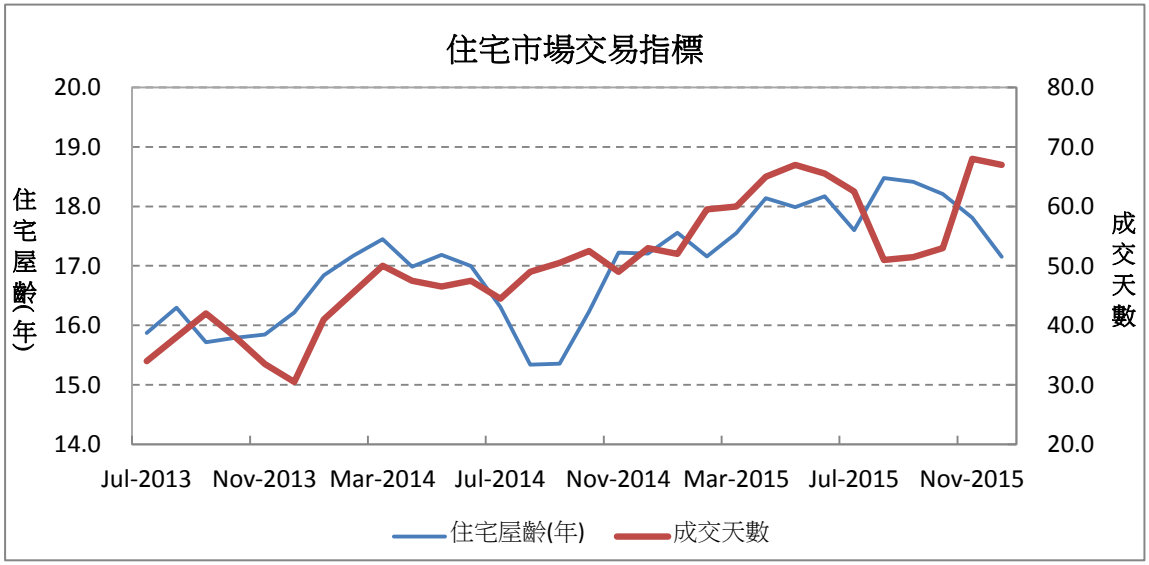
月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)	住宅總價(萬元)	公寓單價(萬元/坪)	大樓單價(萬元/坪)	住宅單價(萬元/坪)
2015年1月	61.5	17.4	38.8	653	11.8	13.9	13.8
2015年2月	58.5	17.6	39.3	672	11.9	13.5	13.4
2015年3月	51.0	19.0	34.9	568	11.8	13.2	13.0
2015年4月	51.0	18.9	34.0	556	10.8	13.3	13.1
2015年5月	51.0	20.1	36.0	598	10.8	13.6	13.4
2015年6月	48.0	19.9	37.2	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

高雄市住宅市場分析

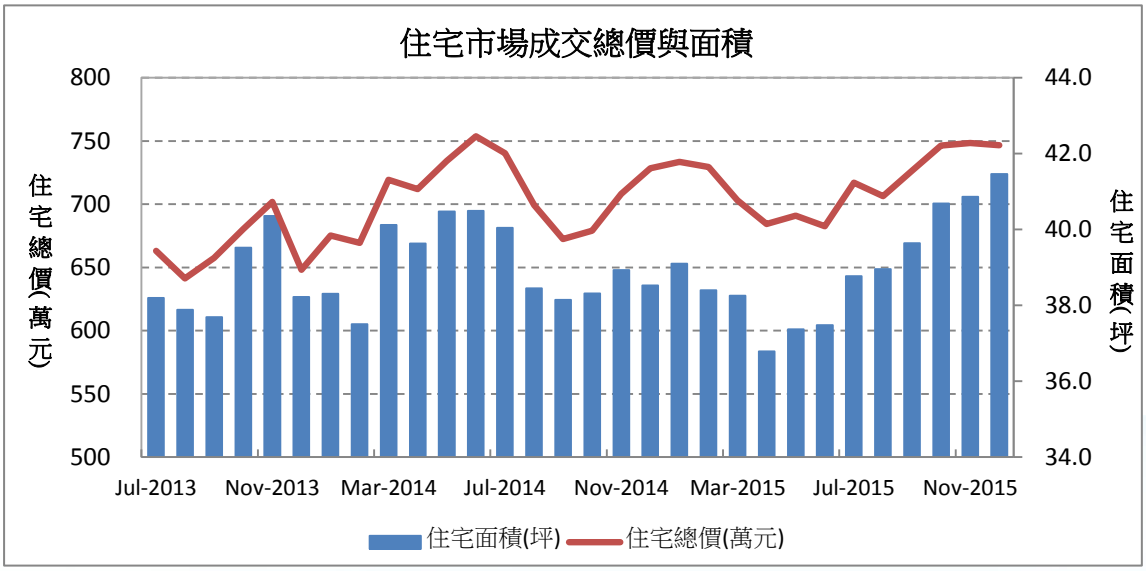
- **交易特性分析**

高雄市住宅買氣回溫

原本在第三季呈現買氣回溫跡象的高雄市住宅市場，第四季同樣受到觀望氣氛的影響，交易熱潮迅速降溫，住宅成交天數大幅拉長，來到 67 天，較前一季增加 15.5 天。在住宅屋齡部分，第四季成交住宅平均屋齡為 17.2 年，較前一季減少 1.2 年，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，第四季成交住宅平均面積為 41.5 坪，較前一季明顯增加 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



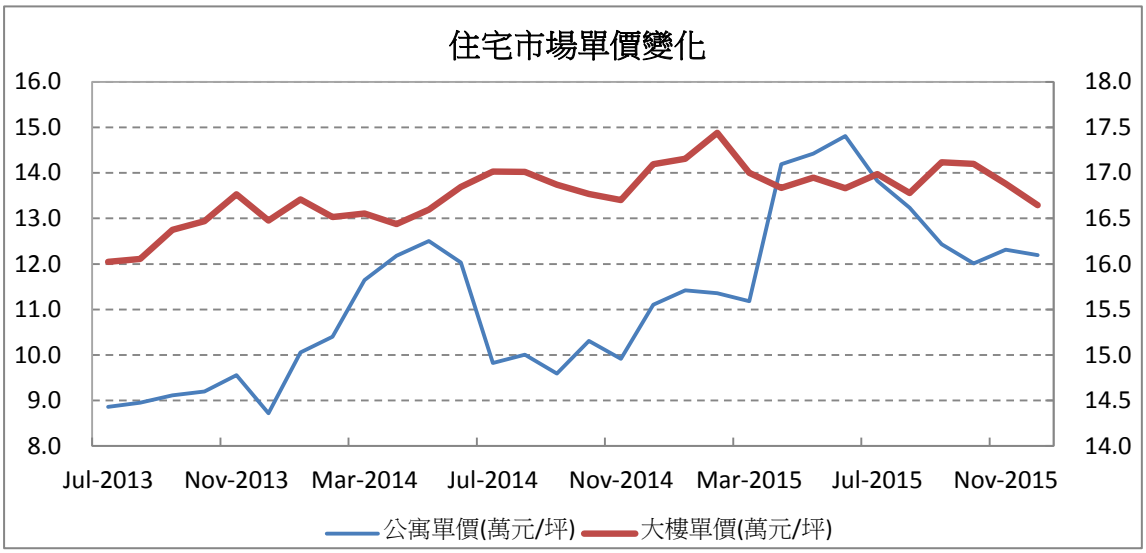
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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，第四季高雄市平均住宅單價為每坪 16.4 萬元，與上季略減 0.4 萬元/坪，呈現高檔盤整的格局。至於在住宅總價方面，由於平均成交面積的明顯增加，高雄市第四季成交總價也回升至 747 萬元，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1月	52.0	17.6	39.1	733	11.4	17.2	16.8
2015年2月	59.5	17.2	38.4	729	11.4	17.4	17.1
2015年3月	60.0	17.6	38.3	703	11.2	17.0	16.7
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

信義房價指數

- **2015 年第四季信義房價指數**

季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2015Q4	273.98	293.38	293.63	213.62	294.58	250.18	280.63
2015Q3	286.22	294.91	293.46	211.13	289.13	257.68	285.43
增減率(qoq)	-4.28%	-0.52%	0.06%	1.18%	1.88%	-2.91%	-1.68%
2014Q4	294.26	306.49	310.61	208.79	294.17	245.43	292.60
增減率(yoy)	-6.89%	-4.28%	-5.47%	2.31%	0.14%	1.94%	-4.09%

- **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：**

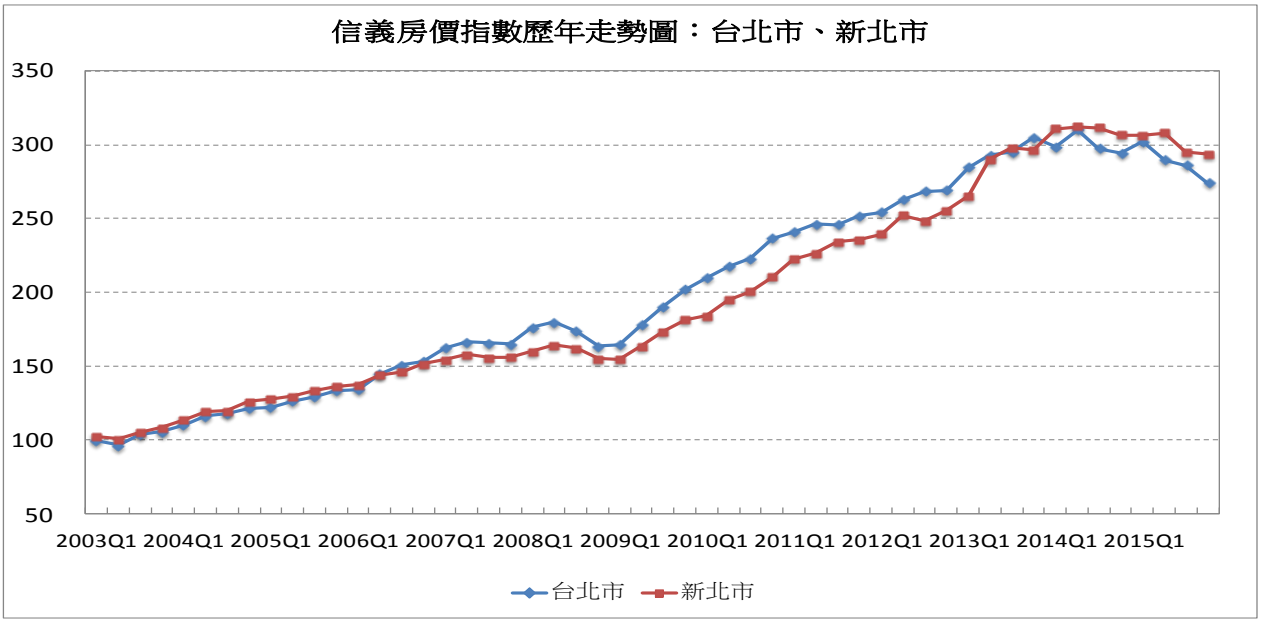
  A.增列桃園及新竹地區房價指數。

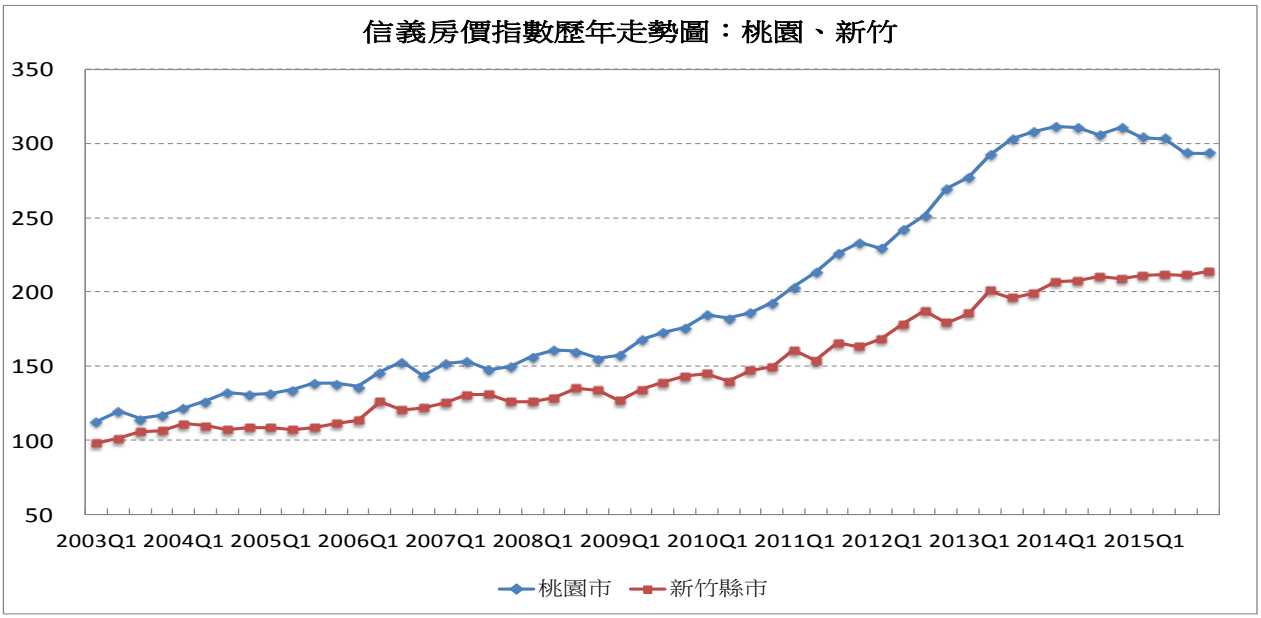
  B.採用拉式指數公式進行編製。

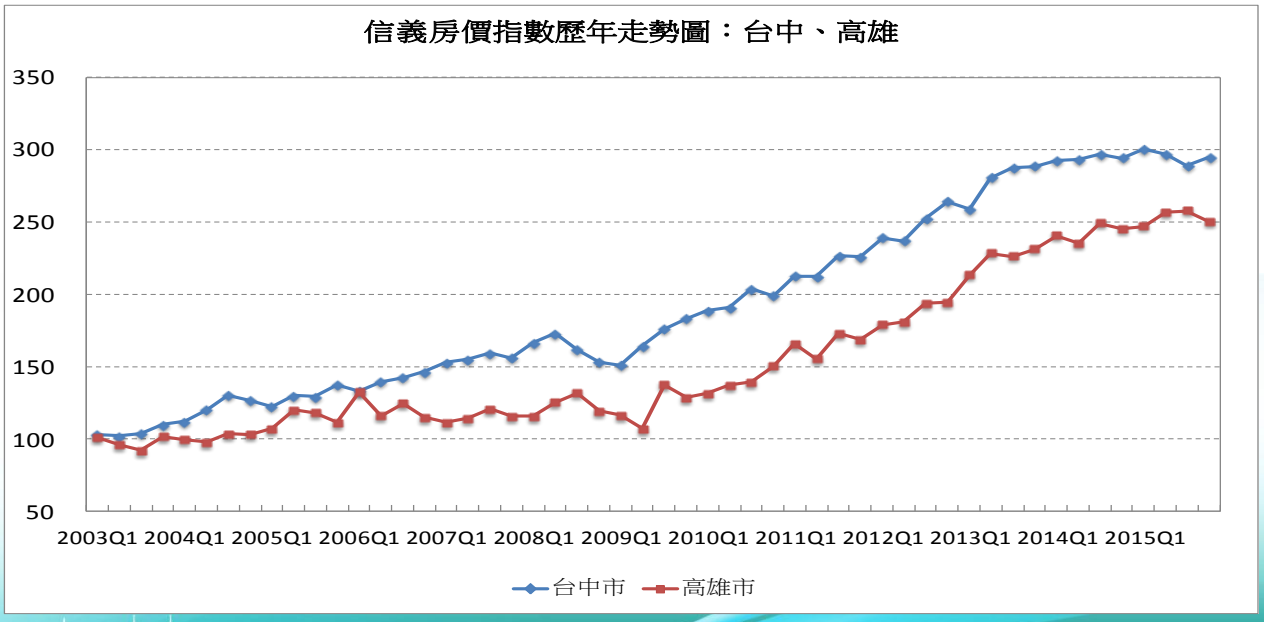
  C.基期自 1991 年第一季調整為 2001 年第一季。

- **2015 年第四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
2014Q4	58.04	37.12	20.94	19.11	18.70	17.58
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

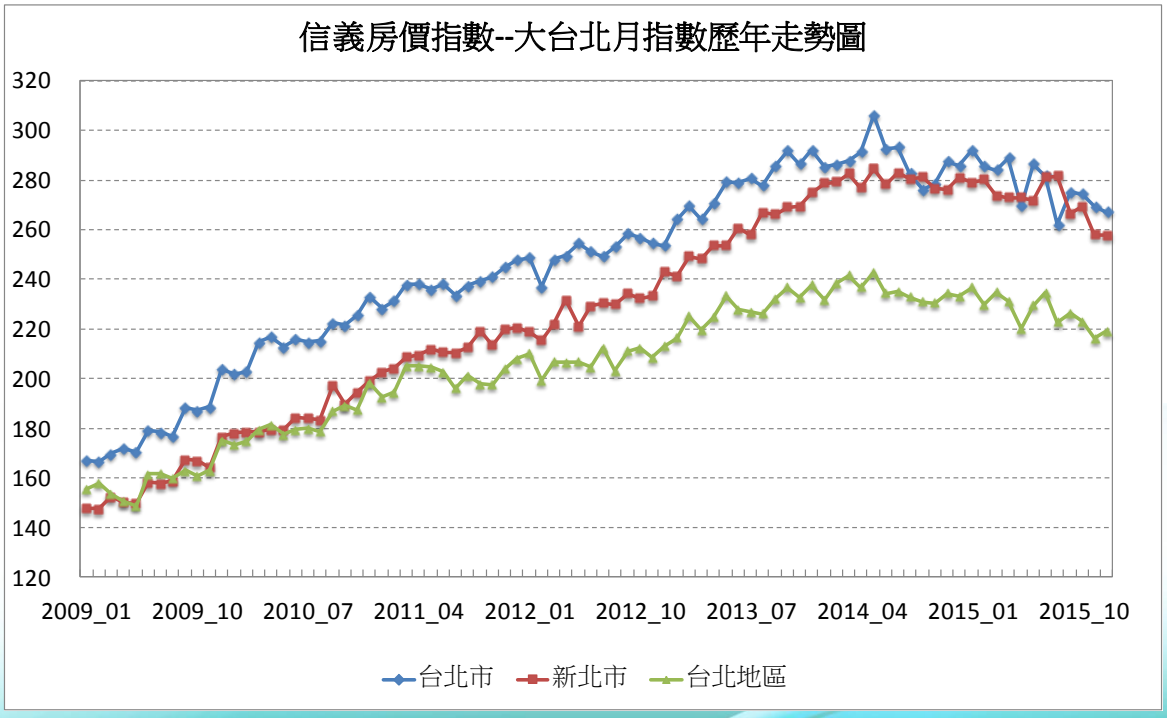

信義房價指數歷年走勢圖：台北市、新北市
350
300
250
200
150
100
50
2003Q1 2004Q1 2005Q1 2006Q1 2007Q1 2008Q1 2009Q1 2010Q1 2011Q1 2012Q1 2013Q1 2014Q1 2015Q1
台北市
新北市


信義房價指數歷年走勢圖：桃園、新竹
350
300
250
200
150
100
50
2003Q1 2004Q1 2005Q1 2006Q1 2007Q1 2008Q1 2009Q1 2010Q1 2011Q1 2012Q1 2013Q1 2014Q1 2015Q1
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
2003Q1 2004Q1 2005Q1 2006Q1 2007Q1 2008Q1 2009Q1 2010Q1 2011Q1 2012Q1 2013Q1 2014Q1 2015Q1
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_01	285.15	7.9%	278.70	15.6%	231.53	7.0%
2014_02	286.26	6.2%	279.26	12.0%	238.30	5.9%
2014_03	287.56	8.8%	282.52	13.8%	241.51	10.0%
2014_04	291.29	7.7%	276.76	9.1%	236.77	5.4%
2014_05	306.04	9.6%	284.60	12.2%	242.65	4.0%
2014_06	292.39	4.8%	278.30	6.8%	234.20	2.9%
2014_07	293.13	4.4%	282.80	9.6%	235.08	3.7%
2014_08	282.50	1.7%	280.37	5.0%	232.88	3.0%
2014_09	276.09	-3.4%	281.04	5.6%	230.98	-0.4%
2014_10	278.47	-4.6%	276.43	2.7%	230.49	-2.7%
2014_11	287.33	0.3%	276.09	2.5%	234.32	0.8%
2014_12	285.61	-2.2%	280.94	2.2%	233.15	-1.9%
2015_01	291.94	2.4%	279.04	0.1%	236.61	2.2%
2015_02	285.37	-0.3%	280.17	0.3%	229.64	-3.6%
2015_03	284.00	-1.2%	273.62	-3.2%	234.86	-2.8%
2015_04	288.83	-0.8%	272.96	-1.4%	231.04	-2.4%
2015_05	269.43	-12.0%	272.85	-4.1%	219.93	-9.4%
2015_06	286.49	-2.0%	271.64	-2.4%	229.52	-2.0%
2015_07	281.66	-3.9%	281.10	-0.6%	234.61	-0.2%
2015_08	262.03	-7.2%	281.72	0.5%	222.79	-4.3%
2015_09	275.14	-0.3%	266.38	-5.2%	226.41	-2.0%
2015_10	274.24	-1.5%	269.20	-2.6%	222.97	-3.3%
2015_11	269.20	-6.3%	257.82	-6.6%	216.15	-7.8%
2015_12	267.05	-6.5%	257.67	-8.3%	219.02	-6.1%



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
2015/10/02	工商時報	I	農地限建農舍，成交量腰斬	房地產
2015/10/02	蘋果日報	N	製造業景氣燈號，連5月衰退藍燈	財經
2015/10/06	經濟日報	P	每坪3,557元，信義區商辦租金創高	房地產
2015/10/06	經濟日報	I	雙北桃青年宅，售價400萬	房地產
2015/10/06	蘋果日報	I	巢運提5訴求，啟動居住改革	房地產
2015/10/07	工商時報	I	IMF下修今明年全球經濟展望	財經
2015/10/08	工商時報	I	每人居住坪數，雙北僅10坪	房地產
2015/10/08	蘋果日報	I	浮洲合宜宅，退戶潮300戶	房地產
2015/10/13	蘋果日報	P	股匯齊揚，台股收復8500	財經
2015/10/14	工商時報	N	Q3房市，銷售天數再拉長	房地產
2015/10/14	經濟日報	I	央行趕錢入股，台幣重貶	財經
2015/10/16	工商時報	N	商辦吹寒風，新光曼哈頓流標	房地產
2015/10/16	工商時報	N	朱雲鵬：房市不好，景氣難好轉	房地產
2015/10/16	工商時報	N	中經院開槍，今年GDP不保一	財經
2015/10/19	工商時報	N	北市新屋供給腰斬	房地產
2015/10/20	工商時報	I	台北人購屋比，六都最低	房地產
2015/10/21	工商時報	N	新壽A8流標，商辦黯然	房地產
2015/10/21	蘋果日報	I	西門町商圈租金，4年漲143%	房地產
2015/10/22	工商時報	I	雙北買房，自備款先掏逾4成	房地產
2015/10/23	工商時報	N	北市預售新屋均價，跌破9字頭	房地產
2015/10/26	蘋果日報	I	台商赴嘉定推案，創高價	房地產
2015/10/28	蘋果日報	N	房仲倒店潮，北市大安信義最慘	房地產
2015/10/28	自由時報	N	經濟數據黑壓壓，學者：暫無曙光	財經
2015/10/29	經濟日報	N	外資股期雙空，衝擊大盤	財經
2015/10/30	經濟日報	P	屋主讓價，10月房市交易反彈	房地產
2015/11/04	蘋果日報	I	十三五規劃，中國將解除外匯管制	財經
2015/11/04	聯合報	I	馬習會周六星國登場，互稱領導人、不會簽協議	財經
2015/11/05	工商時報	I	房屋稅加重，空屋率改善	房地產
2015/11/05	自由時報	N	餘屋高壓期倒數，建商剉咧等	房地產
2015/11/05	蘋果日報	N	7成屋主願砍價1成，但民眾期待2成	房地產
2015/11/06	蘋果日報	N	十月房市迴光返照	房地產
2015/11/06	工商時報	N	台經院：今年GDP無法保1%，明年惡魔四伏	財經
2015/11/10	工商時報	I	美河市短報9%建坪，北市擬告詐欺	房地產
2015/11/10	蘋果日報	I	壽險業10月砸50億「錢」進商用不動產	房地產
2015/11/10	工商時報	I	全台新委售物件，大減35.9%	房地產
2015/11/11	工商時報	I	北市工業宅，明年3月通盤檢討	房地產
2015/11/12	經濟日報	N	房市冷氣團，吹到中南部	房地產
2015/11/12	聯合報	N	民眾購屋決策持續保守，房市景氣，仍不樂觀	房地產
2015/11/16	聯合報	I	都會區5年以下成屋，總價都破千萬	房地產

新聞發布日期	新聞媒體	題材	新聞標題	類型
2015/11/17	工商時報	I	逾65歲均可貸，合庫推「以房養老」	房地產
2015/11/17	經濟日報	N	核發建照雙指標，全衰退	房地產
2015/11/18	蘋果日報	N	跌價有感，北投房市交易增2成	房地產
2015/11/18	蘋果日報	I	明年起，廢證所稅	財經
2015/11/20	蘋果日報	I	美12月升息確立，全球股匯漲	財經
2015/11/23	經濟日報	N	新增房貸急凍，利率跌到1.9%	房地產
2015/11/24	工商時報	I	降息助房市？五行庫新增房貸10月創今年新高	房地產
2015/11/24	工商時報	N	不動產低迷…土地擔保放款占比，17個月新低	房地產
2015/11/25	工商時報	P	壽險買樓投報率門檻，降1碼	房地產
2015/11/25	工商時報	P	資金湧入，M1B、M2連兩月黃金交叉	財經
2015/11/27	蘋果日報	N	北北桃前10月案量，6年新低	房地產
2015/11/27	工商時報	I	保6.5，陸明年基建規模大增	財經
2015/12/02	蘋果日報	N	不見底，我PMI連5月緊縮	財經
2015/12/04	蘋果日報	N	房市風向球，11月退回藍燈	房地產
2015/12/07	工商時報	I	趕避稅，年底交屋潮爆量	房地產
2015/12/08	工商時報	I	海外置產，今年破千億元	房地產
2015/12/08	自由時報	N	上市櫃建商購地221億，不到去年一半	房地產
2015/12/09	工商時報	P	壽險業入公建利多，大鬆綁，50億以下免先審	財經
2015/12/15	工商時報	N	內外平緩，大舉復甦機率低，中經院下修明年經濟成長率	財經
2015/12/16	蘋果日報	N	今年建物移轉量，探13年新低	房地產
2015/12/16	聯合報	I	促參法三讀，重大公共建設…完工才給補貼	財經
2015/12/17	工商時報	N	加稅！北市公告地價漲30%	房地產
2015/12/17	經濟日報	I	Fed結束零利率時代，暗示明年升息4碼	財經
2015/12/18	工商時報	N	台中公告地價漲38%，六都最高	房地產
2015/12/18	蘋果日報	I	景氣太糟彭淮南出重手，救經濟央行突降息半碼	財經
2015/12/18	蘋果日報	I	明年利率預言，陶冬：美3升、中3降	財經
2015/12/22	經濟日報	N	台北房價，跌回三年前水準	房地產
2015/12/23	經濟日報	N	房市表現，12年來最糟	房地產
2015/12/24	工商時報	I	明年公告地價，新北、桃園漲逾3成	房地產
2015/12/24	中國時報	N	房仲史上最慘，今年1348家關門	房地產
2015/12/24	蘋果日報	I	晴天霹靂！買房沒寬限期了	房地產
2015/12/24	蘋果日報	I	五大行庫新增房貸，11月攀頂	房地產
2015/12/25	經濟日報	I	房地新舊制，所得損失不互抵	房地產
2015/12/28	聯合晚報	N	對房地產悲觀，消費者信心大跌	房地產
2015/12/29	工商時報	I	第4季房市議價率增，北市飆最高	房地產
2015/12/30	經濟日報	P	打房退場，銀行放款鬆綁	房地產
2015/12/31	工商時報	I	房地合一稅元月上路，8問一次解盤	房地產
2015/12/31	工商時報	I	3.2%家戶購屋比，2015年創新低	房地產
2015/12/31	工商時報	I	高房稅重壓建商、拖累股市，北市新豪宅卡住3,500億	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