



信義不動產評論

SINYI REAL ESTATE REVIEW

2014年第三季



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	40

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

呂昆達

林立哲

美術編輯：吳冠羣

發行製作：信義房屋不動產企劃研究室

聯絡電話：(02)2755-7666

2014 年第三季 (第 55 期)

房地產市場概況

第三季總體經濟表現平穩，外銷訂單金額創歷史新高，國內民眾經濟信心及消費意願趨勢仍向上，民間投資亦有增溫跡象，加上金融情勢仍相對寬鬆，景氣處於穩定發展的階段。然而 6 月起央行推出第四波選擇性信用管制，7 月起政府提出房地合一實價課稅政策，加上九合一選舉等因素，市場不確定性大增，房市買氣也隨之轉淡；但另一方面目前市場利率仍在相對低點，資金條件對房價仍具支撐，屋主並無立即大幅讓價壓力。買賣方之間對價格的認知差距導致交易速度緩慢，整體看來呈現「量縮價微跌」的格局。

在交易量方面，第三季全國建物買賣移轉棟數推估為 75,891 棟戶，較去年同期減少 21.1%。全台六都皆呈現大幅度衰退，其中以北三都的衰退幅度較為嚴重，台北市、新北市、桃園縣分別為 -24.3%、-30.4%、及 -23.9%，顯見今年以來房市調控政策的執行及近期房地合一實價課稅政策的研擬，已對相對高房價的北部地區影響顯著，導致市場買氣明顯降溫。

在成交價格方面，第三季僅有台南市住宅單價持續緩步上揚，新北市及高雄市表現持平，至於其他 4 大主要都會的房價皆已出現小幅下滑，其中以桃園縣 -3.4% 的季變動率最為明顯，其次則是台北市的 -2.3%。整體而言，儘管目前經濟環境及資金動能無虞，但在政策面明顯不利房市發展的情況下，多數地區的房價漲勢已不復見，民眾對於房價後勢的預期心理已逐漸轉為保守看待。

展望未來，全球經濟可望續朝正向發展，惟仍潛存不確定性因素，包括：強勢美元影響全球金融及商品市場、歐元區經濟復甦再放緩、中國經濟成長減速、及地緣政治不穩等，仍將牽動未來全球經濟表現，台灣也將無法置身事外。儘管如此，房地合一課稅草案可望於年底前定案，九合一選舉也將於 11 月結束，當這些不確定因素消失後，買賣方得以更為務實的判斷市場走勢，之前處於觀望的買氣可望有部份回籠。

- ◇ 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。

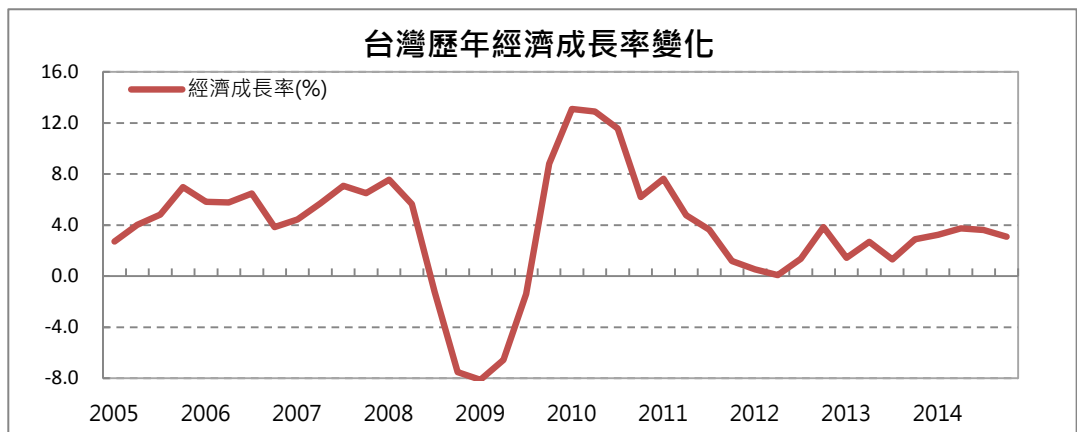


總體經濟指標

● 經濟情勢

2014 年經濟成長率預估達
3.41%

主計總處預測第三、四季經濟成長率分別為 3.62% 及 3.08%，並上修全年的經濟成長率預測值為 3.41%。目前國內民眾經濟信心及消費意願趨勢仍向上，民間投資亦有增溫跡象，加上金融情勢仍相對寬鬆，第四季經濟氣候可望維持穩定成長，外需拉動及內需推動將持續扮演台灣經濟成長的雙引擎。此外，國際貨幣基金(IMF)10 月初公布的「世界經濟展望」(WEO) 報告，上調台灣今年經濟成長率預估值 0.4 個百分點至 3.5%，優於全球經濟成長率預估值 3.3%，也優於新加坡與香港的 3.0%，於亞洲四小龍中僅次於韓國的 3.7%。

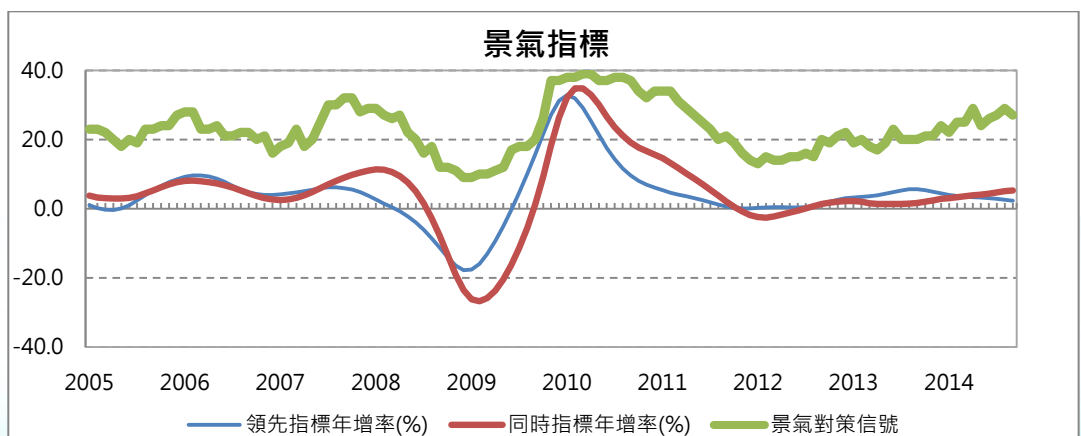


資料來源：行政院主計總處

● 景氣對策信號

9 月景氣對策信號續呈綠燈

今年 9 月景氣對策信號綜合判斷分數為 27 分，較前月減少 2 分，連續第 8 個月亮起代表「景氣穩定」的綠燈，景氣指標方面，領先指標持續下跌但累計跌幅不大，同時指標仍穩定上升，顯示當前國內經濟續呈溫和成長。9 項構成項目中，機械及電機設備進口值、製造業營業氣候測驗點均由黃紅燈轉為綠燈，分數各減少 1 分；其餘構成項目燈號維持不變。整體而言，國內景氣向上趨勢不變，前景審慎樂觀。



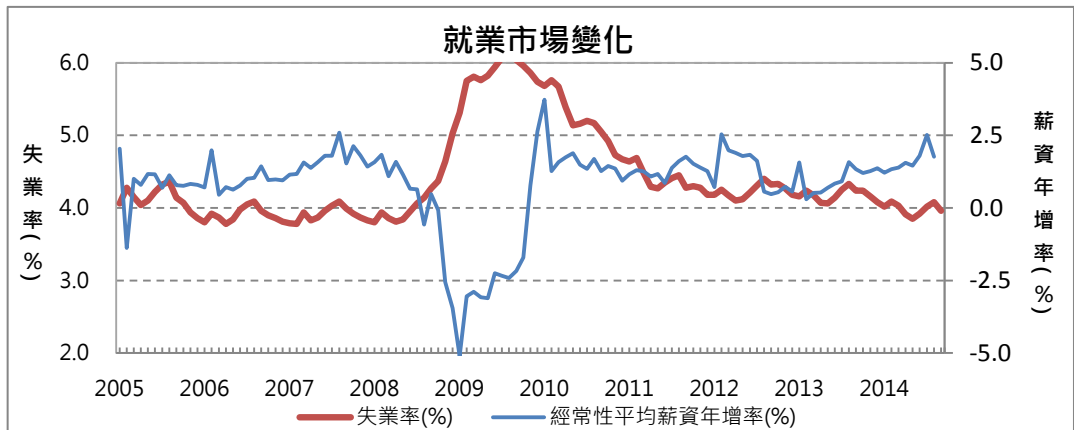
資料來源：行政院國家發展委員會



● **就業情形**

就業率達近 14 年來同月最低水準

今年 9 月份失業率為 3.96%，較 8 月下降 0.12 個百分點，且較去年同期下降 0.28 個百分點，為近 14 年來同月的最低水準；1 至 9 月平均失業率為 3.99%，是近 6 年以來同期最低水準，在經濟穩定復甦前提下，預期全年失業率可望維持在 4% 以下。在薪資部份亦呈現溫和成長，8 月份經常性薪資為 38,288 元，年增率 1.77%；1 至 8 月經常性薪資平均為 38,076 元，較去年同期增加 1.63%，為歷年同期最高，表示經常性薪資呈現逐年上升的走勢。

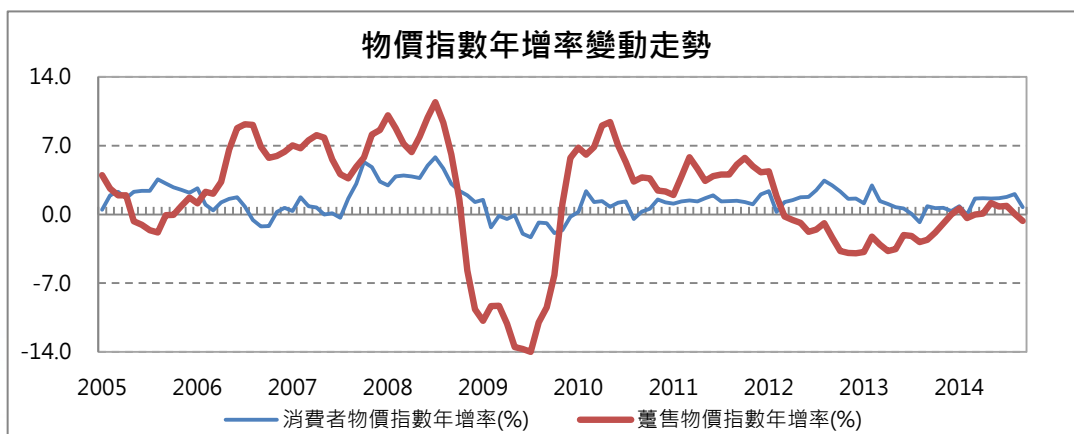


資料來源：行政院主計總處

● **物價波動**

CPI 創近 7 個月新低

9 月份消費者物價總指數(CPI)為 104.81，較去年同期上漲 0.72%，為近 7 個月最低，漲幅縮小主要是因為蔬菜較去年同期低，加上油料費下跌所致。觀察西德州原油行情已由 6 月中旬的 107 美元跌至 9 月底的 91 美元，中期下跌趨勢明顯，已壓抑通貨膨脹之預期，「買房抗通膨」的題材逐漸退燒。而 9 月份躉售物價總指數(WPI)較上月跌 0.70%，也較去年同期下跌 0.67%，主因油品、化學材料、基本金屬及機械設備等價格下跌所致。



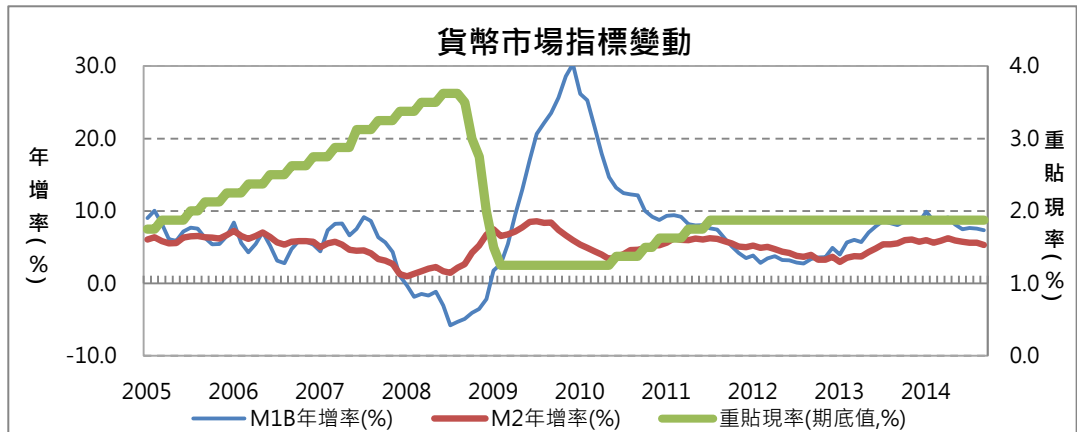
資料來源：行政院主計總處



● **貨幣供給**

市場資金依然充沛

今年 9 月份 M1B 和 M2 年增率分別為 7.36% 及 5.31%，已連續 24 個月呈現市場解讀資金充沛的「黃金交叉」線型，對股市及房市發展皆屬正面影響。累計前 9 月 M1B 及 M2 平均年增率分別為 8.29% 及 5.77%，M2 年增率仍在央行目標區間內。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 13 度維持利率不變，創下「史上次長」利率不變的紀錄，僅次於 1960 年代創下的「連 15 凍」最長紀錄。

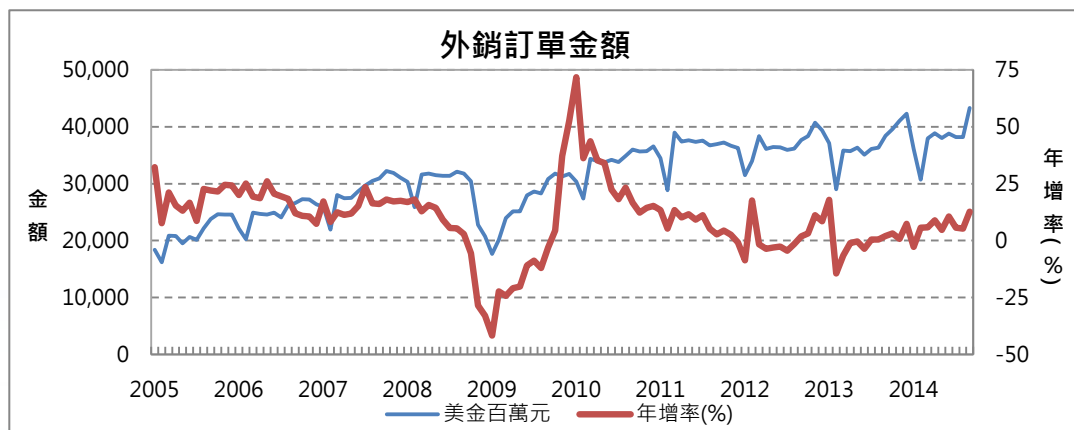


資料來源：中央銀行

● **對外貿易**

今年 9 月外銷訂單總額創歷史單月新高

今年 9 月外銷訂單總額 433.1 億美元，創歷史單月新高，月增率 13.4%，年增率 12.7%，均呈兩位數成長，若扣掉春節因素，年增率創 42 個月新高，全年外銷訂單可望超越 4600 億美元大關。9 月外銷訂單中，資訊通信產品 128.5 億美元，年增 16.3%，與電子產品 111.5 億美元，年增 19.4%，這兩項產品金額均創歷年單月新高，主因是蘋果新手機上市與筆電需求增溫所致。此外，受到景氣好轉、投資需求增加，汽車持續熱賣，也帶動 9 月機械產品外銷訂單攀升至 18.8 億美元，年增超過 2 成，已連續半年兩位數成長。



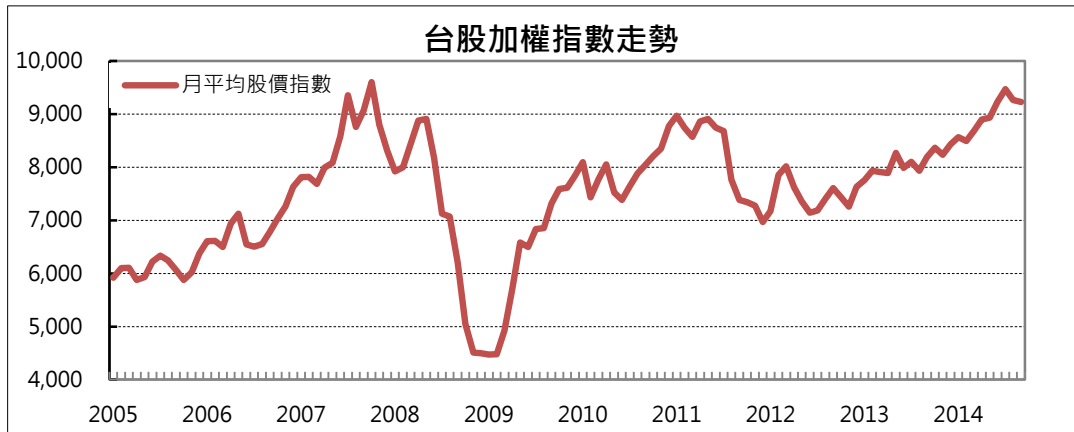
資料來源：經濟部統計處



● 台股走勢

台股指數高檔震盪整理

第三季全球處於多事之秋：美國聯準會何時升息一直牽動投資人敏感神經、烏克蘭俄羅斯衝突引發美歐與俄羅斯較勁、中亞 IS 危機短期內難以解決、加上非洲伊波拉病毒無法有效控制等，皆增加了不安的氛圍，在此環境下國際資金大舉回流美國，更進一步引發匯率大幅波動。第三季台股受到全球股市震盪的影響同樣陷入盤整格局，加權股價指數第三季下跌 4.54%。此次回檔以電子股最弱，金融、傳產股相對持穩，主要修正類股包括 4G 概念、PC 族群、生技股等。



資料來源：經濟部統計處、台灣證券交易所

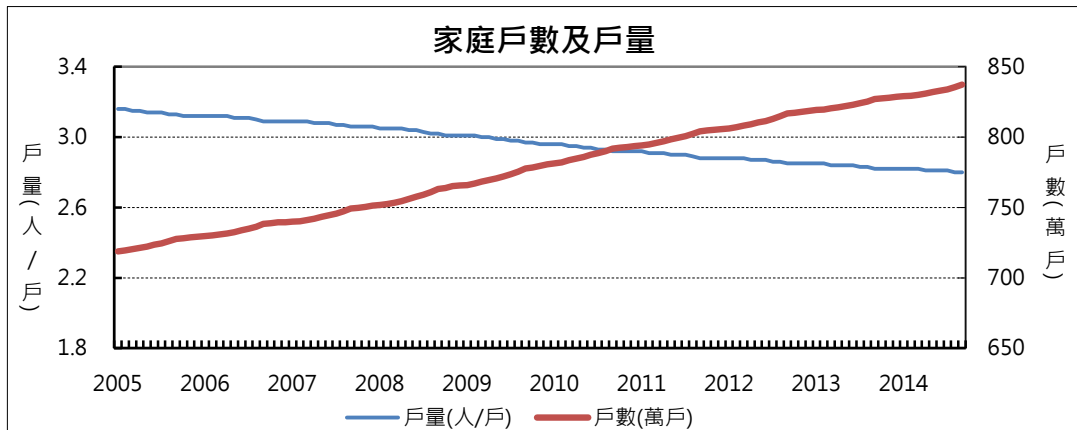


房地產產業指標

● 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 12.2 萬戶，至 2014 年第三季已有 837 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 年第三季戶量更降至 2.80 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。

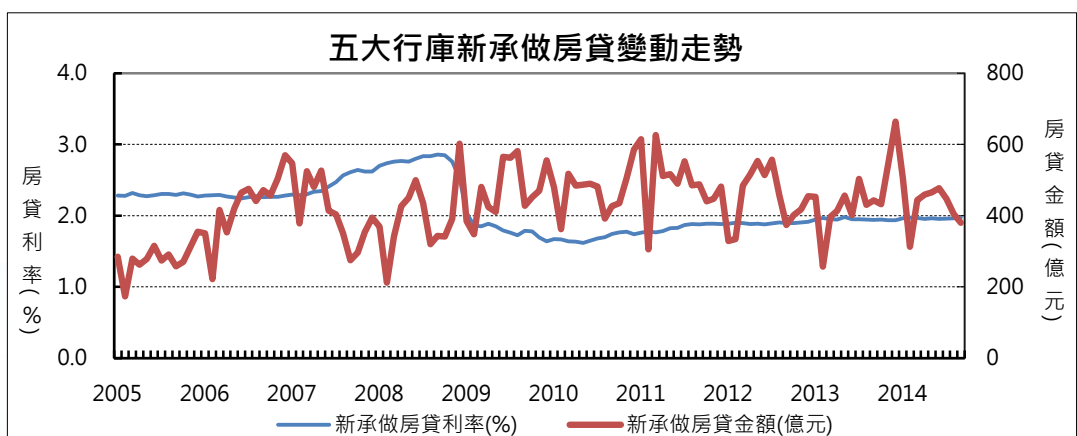


資料來源：內政統計月報

● 房貸利率及金額

新增房貸量減價增

今年 9 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)新承做購屋貸款金額為 379.61 億元，是連續第 3 個月下降，且排除 2 月的季節性因素後，新增金額為近 2 年來新低。購屋貸款利率為 1.972%，月增 9 個基點，為 4 月以來高點，顯示新增房貸量減價增。在市場預期美國聯準會將在明年中升息、不動產風險升溫的情況下，各銀行對房貸放款已愈趨謹慎，估計「1 字頭」的房貸利率明年起恐難復見。



資料來源：中央銀行



全國住宅建照核發戶數創
近年新高

● 住宅建造執照核發

今年 1 至 8 月全國住宅建造執照核發戶數為 85,880 戶，較去年同期增加 4.5%，創下近年來新高。建照核發數量持續攀升主要是受到建築法規的政策引導，明年 7 月 1 號以後，非都更地區的容積獎勵上限最高為 20%，因此今年以來可發現不少開發商提前請照因應；此外，當前雖有政策干預房市，但目前房價處於相對高檔，推案仍有獲利的空間。今年建照數量增加幅度最大的地區為高雄市的 33.9%、其次為台北市的 29.5%，至於桃園縣及台中市受到去年高基期的影響，建照核發數量皆已呈現負成長。

住宅建造執照核發 (歷年1~8月)	台北市	新北市	桃園縣	台中市	台南市	高雄市	全國
2009	3,925	6,895	2,300	2,892	1,619	2,365	28,462
2010	4,830	9,496	5,528	7,189	4,249	6,687	54,031
2011	2,972	11,648	6,696	7,872	4,126	9,004	61,505
2012	3,537	12,835	11,778	5,348	4,246	8,741	64,909
2013	3,490	16,163	17,542	12,586	6,731	8,128	82,219
2014	4,521	17,129	9,874	12,467	7,981	10,880	85,880
2014 vs 2013	29.5%	6.0%	-43.7%	-0.9%	18.6%	33.9%	4.5%

資料來源：內政統計月報

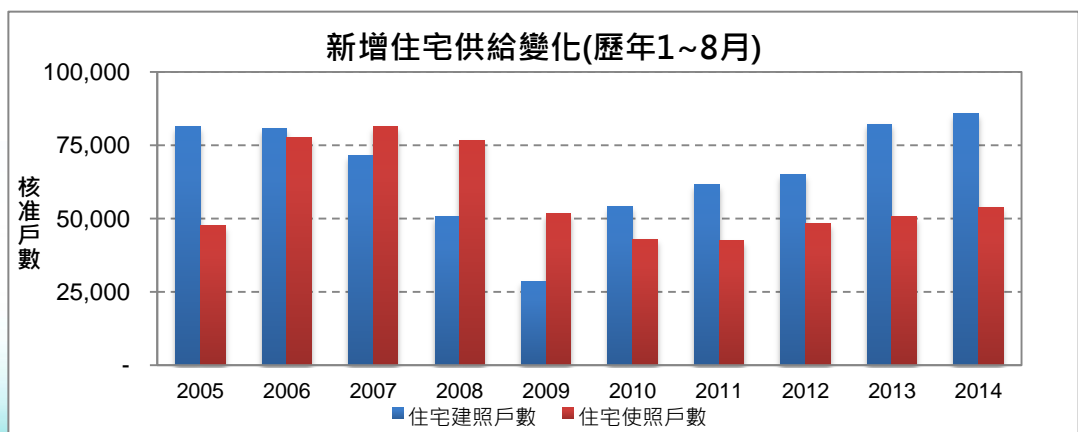
全國住宅使照核發戶數創
近 6 年新高

● 住宅使用執照核發

今年 1 至 8 月全國住宅使用執照核發戶數為 53,845 戶，較去年同期增加 6.2%，為近 6 年來的新高，而隨著近幾年住宅建照核發戶數一路上揚，預期未來幾年住宅使照核發戶數也將持續增加。以區域來看，近年來推案熱區包括新北市、台中市、及高雄市較去年同期都有高達兩位數的年增率，這些地區的供給量能否有效順利去化，將會是判斷未來房價走勢的重要指標。

住宅使用執照核發 (歷年1~8月)	台北市	新北市	桃園縣	台中市	台南市	高雄市	全國
2009	5,945	19,715	5,168	5,455	1,797	3,944	51,534
2010	4,813	13,503	3,462	5,394	3,958	4,236	42,975
2011	4,388	7,527	5,961	5,156	3,549	4,287	42,493
2012	4,258	9,191	5,903	5,421	3,683	5,725	48,215
2013	3,582	7,835	8,506	7,594	4,330	4,931	50,700
2014	3,187	9,201	8,833	8,407	3,417	6,845	53,845
2014 vs 2013	-11.0%	17.4%	3.8%	10.7%	-21.1%	38.8%	6.2%

資料來源：內政統計月報



資料來源：內政統計月報

第三季全國房屋交易量年
減兩成

● 建物所有權買賣移轉

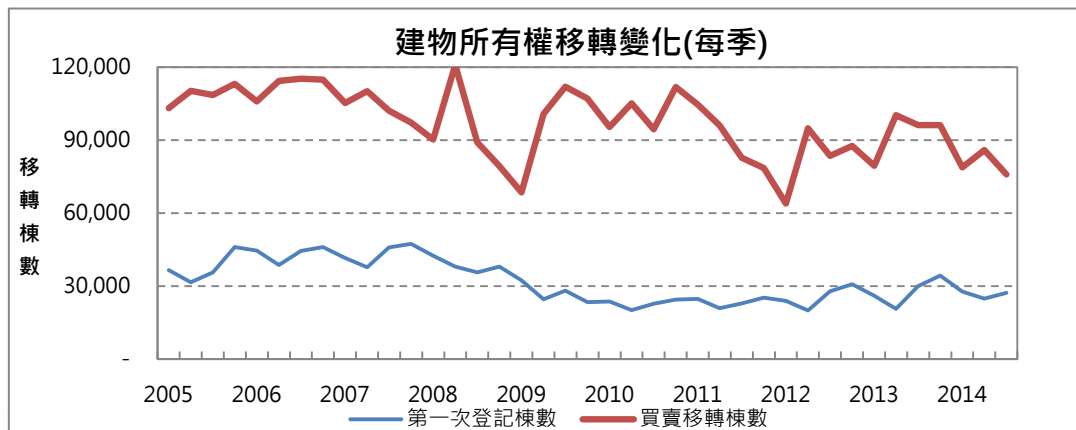
今年第三季全國建物買賣移轉棟數推估為 75,891 棟戶，較去年同期減少 21.1%。全台六都皆呈現大幅度衰退，其中以北三都的衰退幅度較為嚴重，台北市、新北市、桃園縣分別為-24.3%、-30.4%、及-23.9%，顯見今年以來房市調控政策的執行及近期房地合一實價課稅政策的研擬，已對相對高房價的北部地區影響顯著，導致市場買氣明顯降溫。

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
2014 Q2	8,480	16,501	12,112	12,288	5,848	10,530	85,850
2014 Q3	7,510	14,846	10,057	11,869	4,941	8,923	75,891
對上一季	-11.4%	-10.0%	-17.0%	-3.4%	-15.5%	-15.3%	-11.6%
對去年同期	-24.3%	-30.4%	-23.9%	-15.7%	-9.2%	-21.0%	-21.1%

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
2014 Q2	1,322	4,050	4,118	3,957	2,100	3,047	24,884
2014 Q3	1,938	4,496	N/A	4,249	1,483	4,019	27,271
對上一季	46.6%	11.0%	N/A	7.4%	-29.4%	31.9%	9.6%
對去年同期	23.0%	10.0%	N/A	6.3%	-37.1%	-11.7%	-9.0%

資料來源：內政統計月報

備註：2014年9月之全國資料為推估值



資料來源：內政統計月報

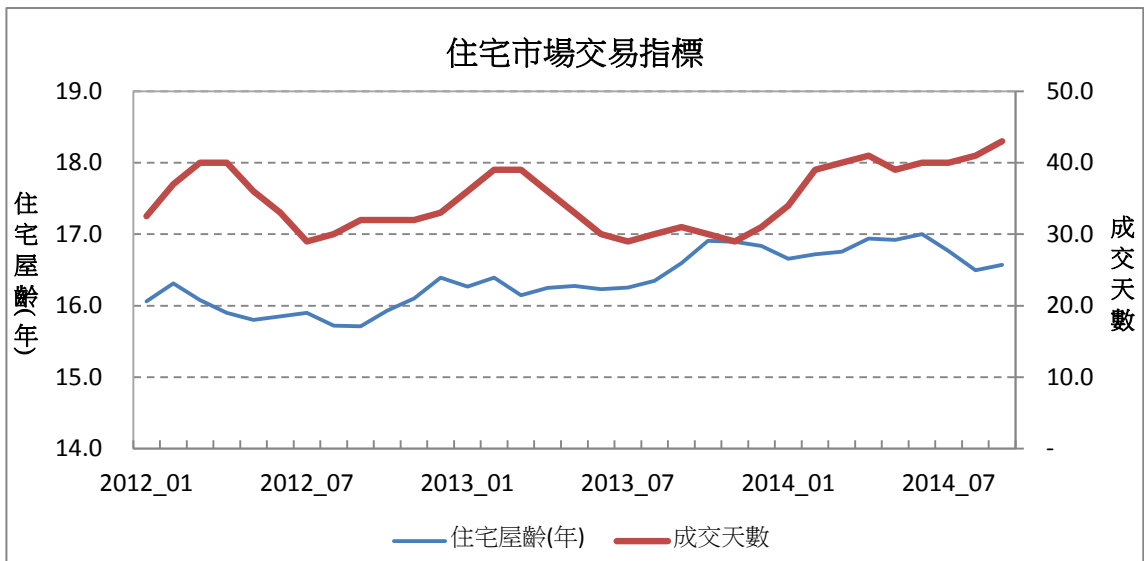


台灣都會區住宅市場分析

● 交易特性分析

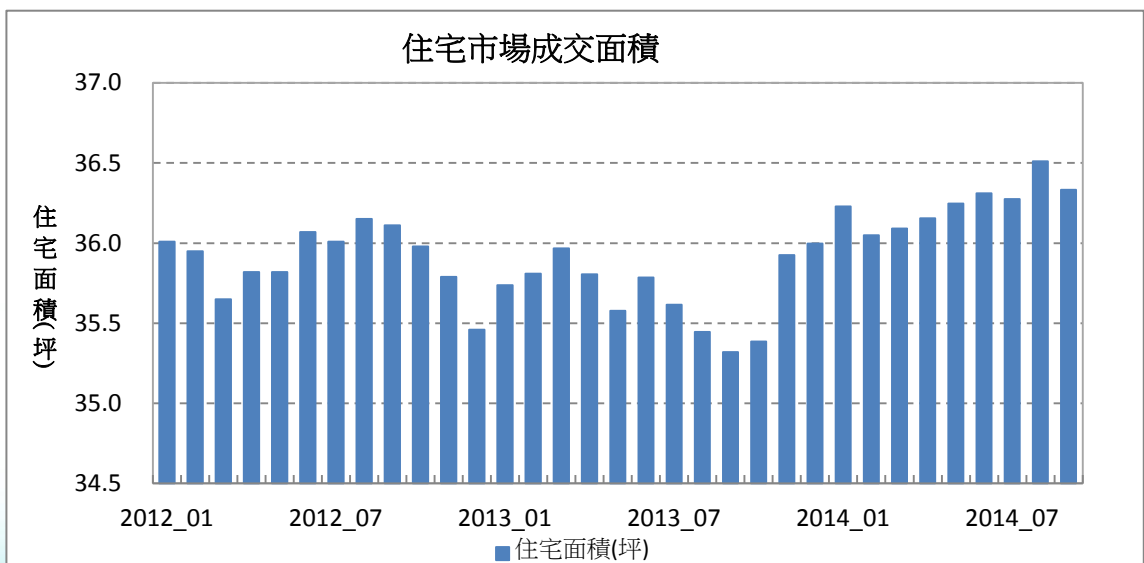
全台住宅交易速度減緩

6 月起央行推出第四波選擇性信用管制，7 月起政府提出房地合一實價課稅政策，加上九合一選舉等因素，市場不確定性大增，房市買氣也隨之轉淡；但另一方面目前市場利率仍在相對低點，資金條件對房價仍具支撐，屋主並無立即大幅讓價壓力。買賣方之間對價格的認知差距導致交易速度緩慢，因而第三季的住宅成交天數拉長至 43 天，較前一季增加 3 天，創下金融海嘯以來新高。在住宅屋齡部分，第三季全台成交住宅平均屋齡為 16.6 年，較前一季微減 0.4 年。至於平均住宅面積為 36.3 坪，與上一季相同，仍維持在近一年多來的相對高檔。



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

大樓產品交易比重持續上升

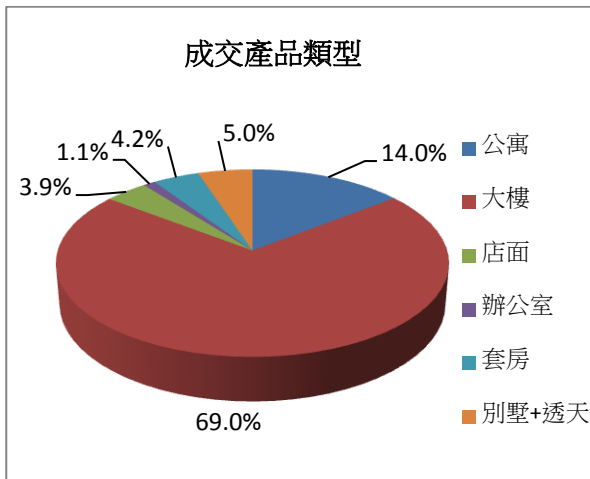
● 成屋市場交易產品結構分析

以產品種類觀察，大樓產品的交易比重持續上升，第三季已達 69.0%，較前一季增加約 1.6 個百分點；公寓住宅交易比重則降為 14.0%，較前一季減少約 0.8 個百分點。至於其他類型產品的成交比重皆下滑，如店面交易比重為 3.9%，較上一季減少 0.7 個百分點；辦公室交易比重為 1.1%，較上一季減少 0.4 個百分點；套房產品的交易比重為 4.2%，較上一季減少 0.2 個百分點。總體而言，第三季成屋市場中店面、辦公室、套房等偏向投資型產品的交易比重減少，代表房市投資氣氛減弱，自住買盤為目前成屋市場的交易主力。

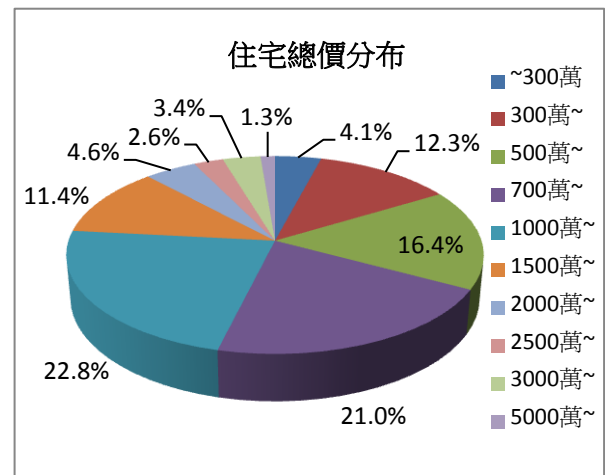
500~2000 萬元產品占七成以上交易比重

● 住宅成屋市場交易總價與面積變化

在住宅成交總價方面，第三季總價帶介於 500~2000 萬元的產品占七成以上交易比重，達到 71.7%，較上一季增加 0.3 個百分點。至於在住宅面積方面，第三季市場主流的住宅面積區間介於 15~45 坪，占總成交比重的 65.1%，較上季增加 0.7 個百分點，其中比重最高的是 25~35 坪的 25.2%，其次則是 35~45 坪的 21.1%。

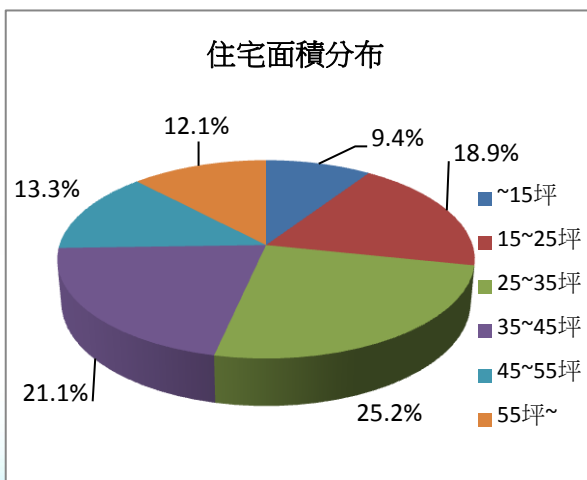


資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



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
2014年4月	41.0	16.9	36.2
2014年5月	39.0	16.9	36.2
2014年6月	40.0	17.0	36.3
2014年7月	40.0	16.8	36.3
2014年8月	41.0	16.5	36.5
2014年9月	43.0	16.6	36.3

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
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%
14.9%	66.5%	4.5%	1.4%	4.7%	5.2%
14.7%	67.2%	4.7%	1.3%	4.4%	5.3%
14.8%	67.4%	4.6%	1.5%	4.4%	5.2%
14.0%	67.8%	4.7%	1.6%	4.4%	5.2%
13.9%	68.8%	4.1%	1.2%	4.5%	4.9%
14.0%	69.0%	3.9%	1.1%	4.2%	5.0%

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%
2014年4月	5.6%	12.1%	15.5%	22.0%	21.9%	9.9%	4.2%	2.7%	4.6%	1.5%
2014年5月	5.3%	11.6%	15.3%	21.3%	22.7%	10.6%	4.4%	2.4%	4.9%	1.4%
2014年6月	4.7%	11.1%	15.3%	22.2%	23.3%	10.5%	4.3%	2.4%	4.9%	1.2%
2014年7月	4.7%	11.3%	15.6%	21.5%	23.0%	11.3%	4.5%	2.5%	4.2%	1.3%
2014年8月	4.1%	11.9%	16.2%	21.9%	22.7%	10.8%	4.6%	2.9%	3.6%	1.3%
2014年9月	4.1%	12.3%	16.4%	21.0%	22.8%	11.4%	4.6%	2.6%	3.4%	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~
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%
2014年4月	10.7%	17.9%	25.9%	20.6%	12.9%	12.0%
2014年5月	10.3%	17.5%	26.3%	20.9%	13.4%	11.7%
2014年6月	9.8%	17.1%	26.7%	20.6%	14.3%	11.6%
2014年7月	9.6%	17.5%	27.0%	20.5%	13.7%	11.7%
2014年8月	9.5%	17.9%	26.3%	20.3%	13.7%	12.2%
2014年9月	9.4%	18.9%	25.2%	21.1%	13.3%	12.1%

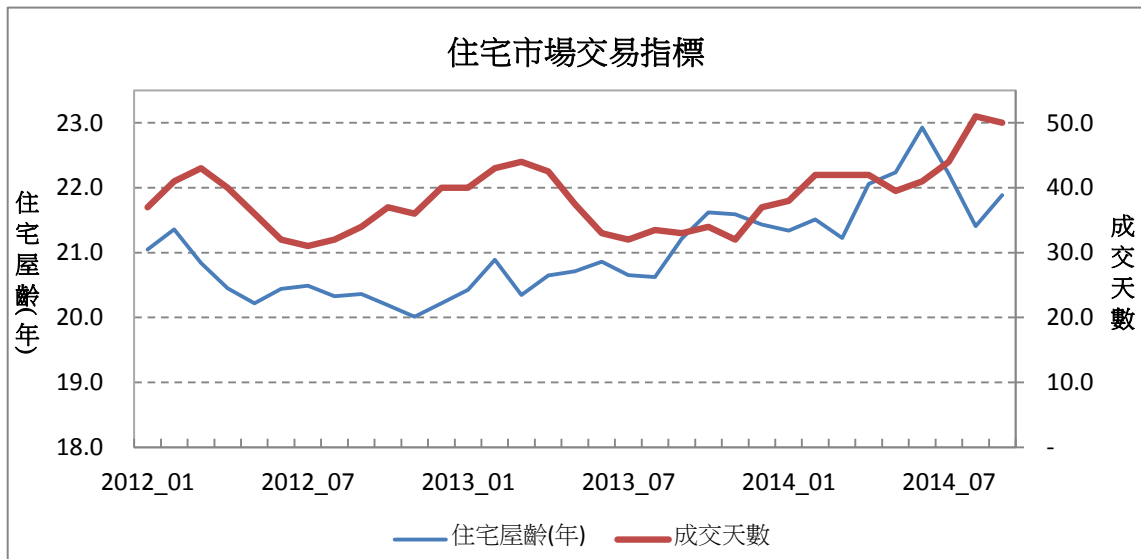


台北市住宅市場分析

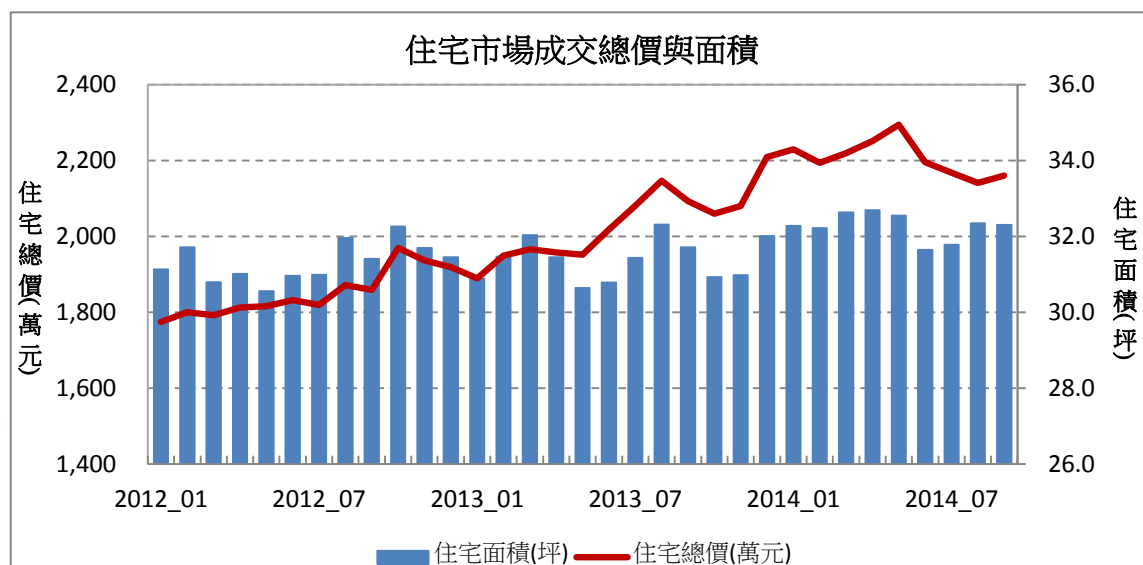
● 交易特性分析

台北市交易熱度不如往年
同期

第三季台北市的住宅成交天數為 50 天，較上季增加 9 天，更較去年同期大增半個月以上，為近年來成交速度最為緩慢的時期，代表買方與賣方對於價格認知差距擴大，市場交易情況冷淡。在住宅屋齡部分，第三季台北市成交住宅平均屋齡為 21.9 年，較前一季減少 1.0 年，但長期來看仍呈現上揚走勢。至於在住宅面積部分，第三季台北市平均住宅交易面積為 32.3 坪，較前一季增加 0.7 坪。



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



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

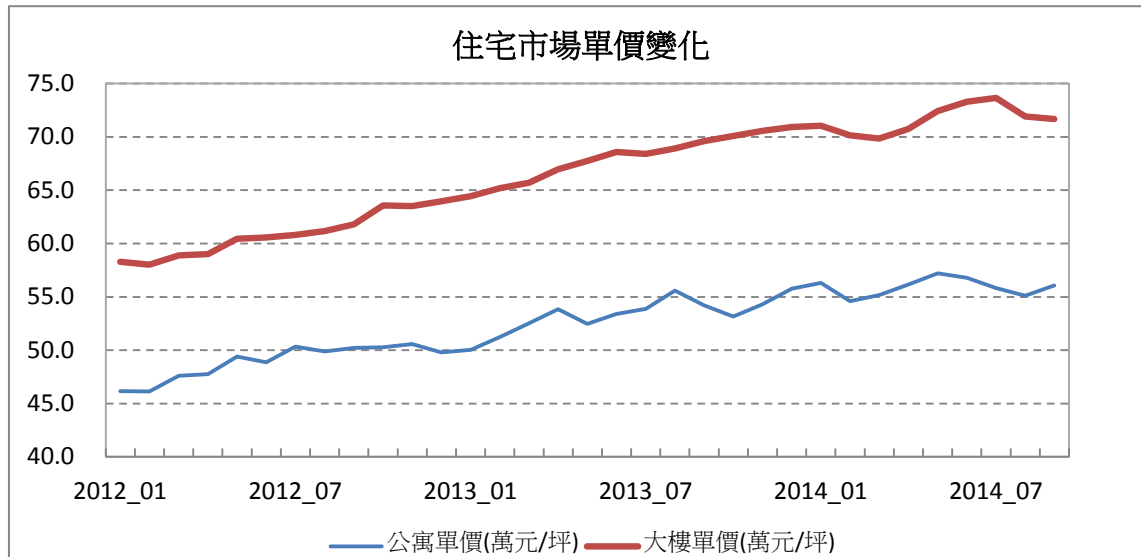
註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件



● 成交均價表現

台北市住宅總價已連兩季
下滑

第三季台北市房價走勢呈現高檔修正的格局，住宅單價為 68.0 萬元/坪，較上季小跌 2.3%，但仍較去年同期小幅上漲 2.5%。以產品來看，大樓及公寓產品單價同步修正，第三季單價分別為 71.7 萬元/坪及 56.1 萬元/坪。至於住宅總價也微降至 2,161 萬元，較上一季減少 35 萬元，並已連續兩季下滑，可視為台北市房價進入盤整期之訊號。



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
2014年4月	42.0	22.1	32.7	2,252	56.2	70.7	67.8
2014年5月	39.5	22.2	32.5	2,295	57.2	72.4	69.3
2014年6月	41.0	22.9	31.6	2,196	56.8	73.3	69.6
2014年7月	44.0	22.2	31.8	2,168	55.8	73.7	69.7
2014年8月	51.0	21.4	32.3	2,141	55.1	71.9	68.2
2014年9月	50.0	21.9	32.3	2,161	56.1	71.7	68.0

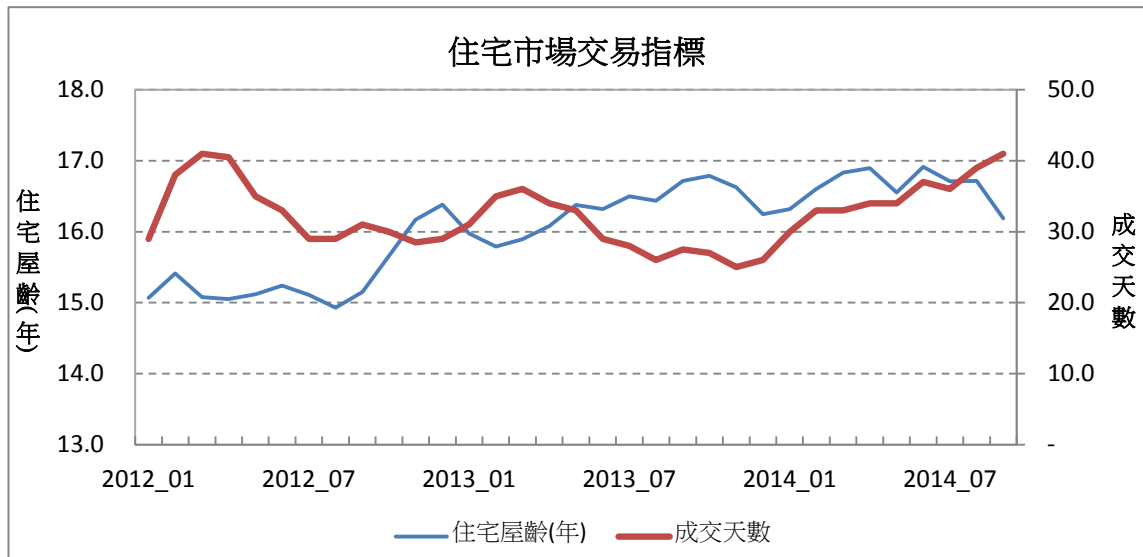


新北市住宅市場分析

新北市市場交易動能持續放緩

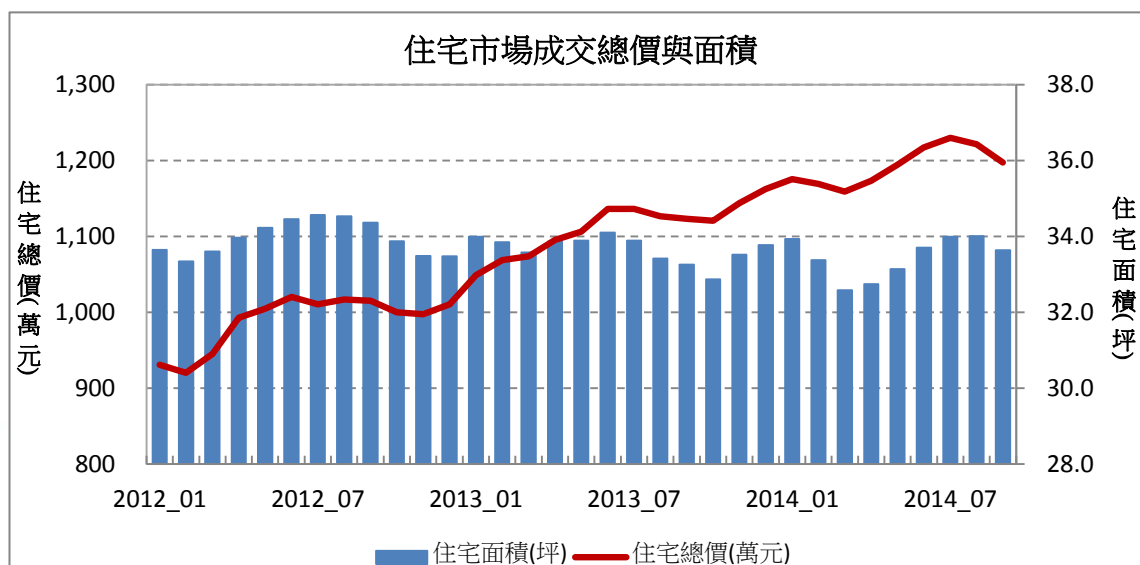
● 交易特性分析

第三季新北市的住宅成交天數持續上揚至 41 天，較上季增加 4 天，較去年同期更得多花近兩周的時間來完成交易，顯示買賣方對價格認知落差放大，市場交易動能持續放緩。在住宅屋齡部分，第三季新北市成交住宅平均屋齡為 16.2 年，較前一季下降 0.7 年，來到近一年半來的相對低點。而第三季新北市住宅面積為 33.6 坪，較前一季為減 0.1 坪，仍處於長期平均水準。



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

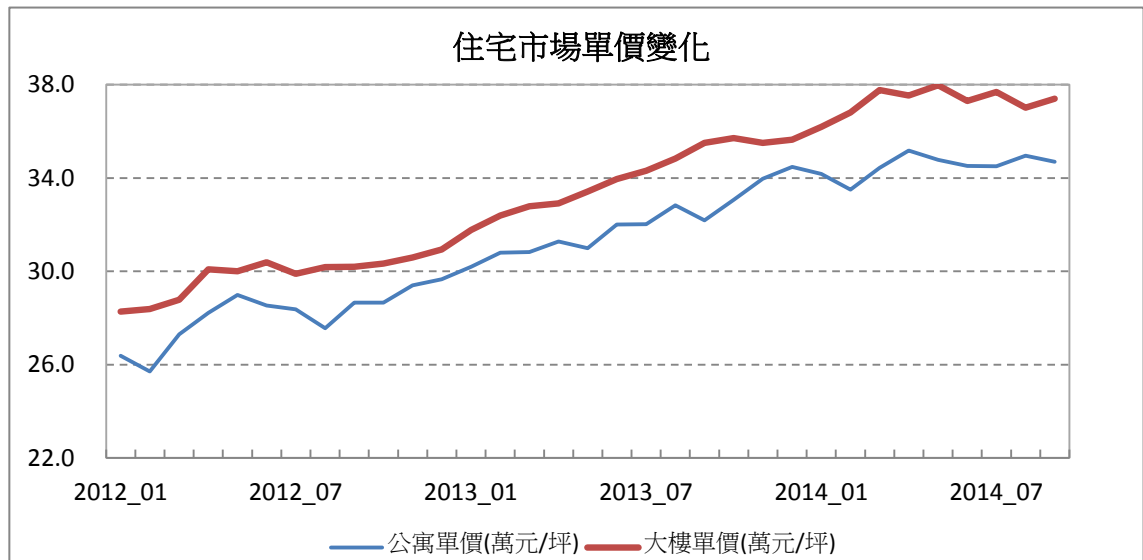
註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件



● 成交均價表現

新北市住宅單價持續盤整

在成交單價的部分，新北市第三季住宅平均單價為每坪 37.0 萬元，較前一季僅微增 0.2 萬元/坪，整體而言，新北市住宅單價自今年第一季起已明顯進入盤整格局。以產品來觀察，第三季大樓及公寓之單價分別為 37.4 萬元/坪及 34.7 萬元/坪，同樣較前兩季單價無明顯變動。至於第三季成交總價則降為 1,197 萬元，雖未能站穩 1,200 萬元關卡，但仍處於近年來的相對高點。



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 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
2014 年 4 月	34.0	16.9	32.7	1,173	35.2	37.5	37.1
2014 年 5 月	34.0	16.6	33.1	1,195	34.8	38.0	37.5
2014 年 6 月	37.0	16.9	33.7	1,217	34.5	37.3	36.8
2014 年 7 月	36.0	16.7	34.0	1,230	34.5	37.7	37.2
2014 年 8 月	39.0	16.7	34.0	1,221	35.0	37.0	36.7
2014 年 9 月	41.0	16.2	33.6	1,197	34.7	37.4	37.0

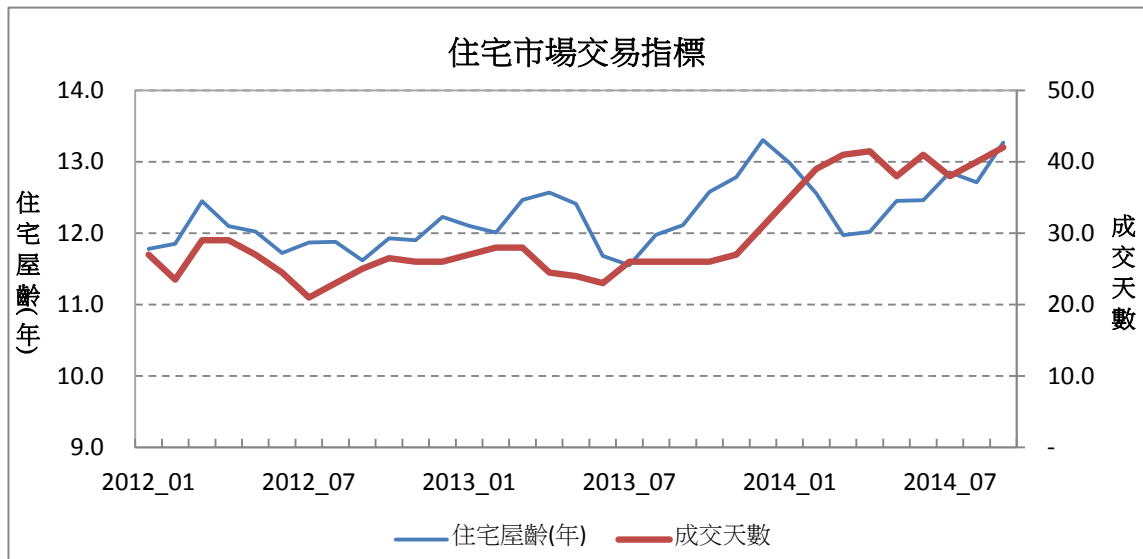


桃園縣住宅市場分析

● 交易特性分析

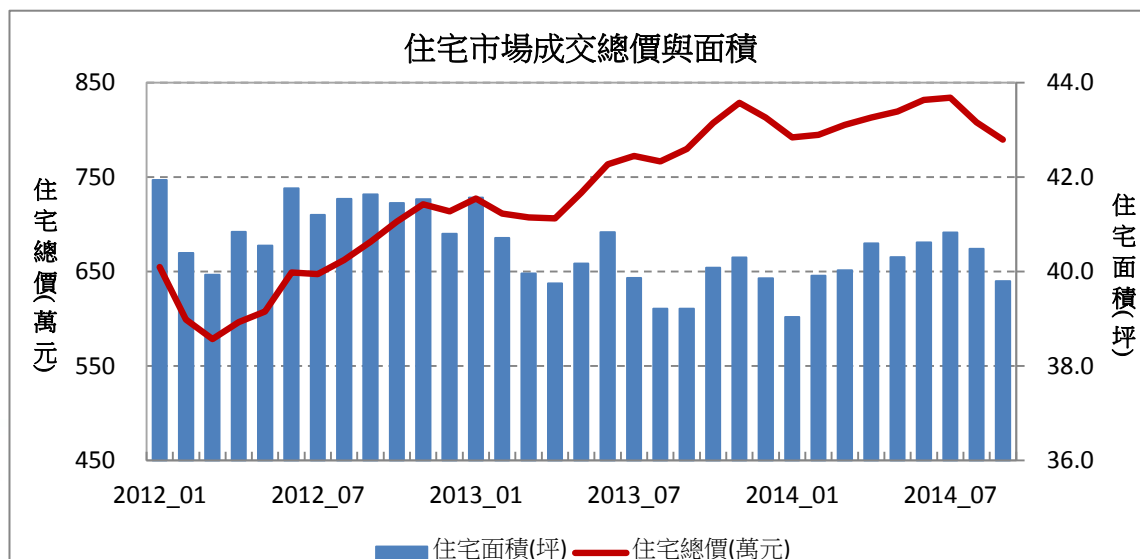
桃園縣買氣低檔持平

儘管桃園縣近期坐擁升格直轄市及捷運綠線通過環評等利多，但在近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，這導致第三季仍存在買氣停滯的現象，住宅成交天數為 42 天，較前一季微增 1 天。在住宅屋齡部分，第三季成交住宅平均屋齡已來到 13.3 年，較前一季增加 0.8 年，為近年來次高水準。至於在住宅面積部分，第三季成交住宅平均面積為 39.8 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

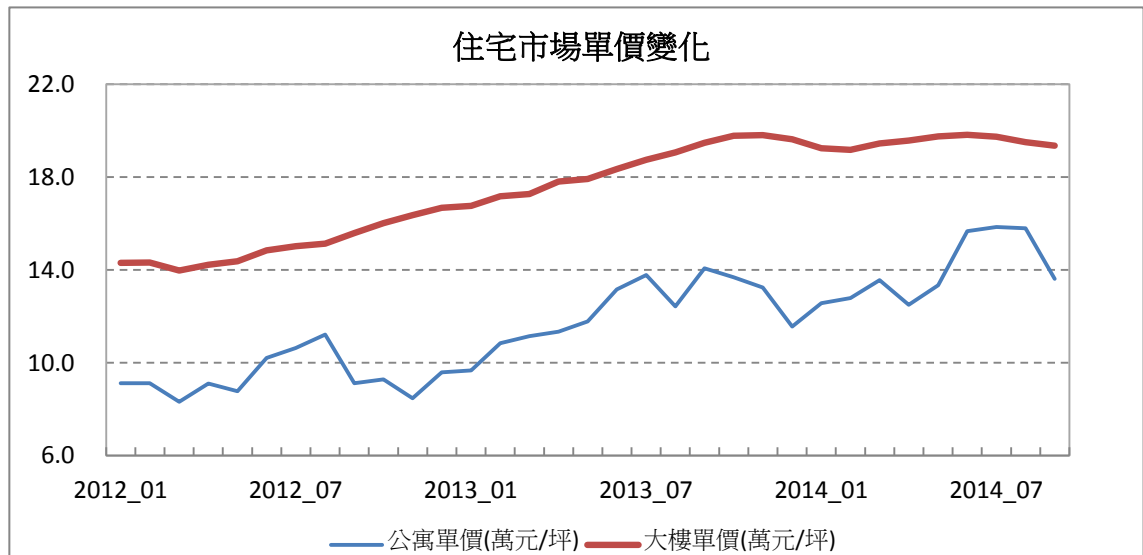
註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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

桃園縣住宅單價已較去年同期下跌

桃園縣近期雖有眾多實質利多加持，但仍不敵政府房市調控政策的影響，第三季住宅單價開始出現鬆動，較前一季下跌 0.7 萬元/坪，來到 19.0 萬元/坪，較去年同期也下跌 1.7%，其中大樓及公寓產品單價同步下修，分別為 19.4 萬元/坪及 13.6 萬元/坪。至於住宅總價在成交單價及成交面積雙雙走跌的情況下，也呈現較明顯的修正，第三季來到 789 萬元，為一年來的低點。



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)
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
2014 年 4 月	41.5	12.0	40.6	813	12.5	19.6	19.3
2014 年 5 月	38.0	12.5	40.3	819	13.3	19.8	19.5
2014 年 6 月	41.0	12.5	40.6	832	15.7	19.8	19.7
2014 年 7 月	38.0	12.9	40.8	834	15.9	19.7	19.6
2014 年 8 月	40.0	12.7	40.5	808	15.8	19.5	19.3
2014 年 9 月	42.0	13.3	39.8	789	13.6	19.4	19.0

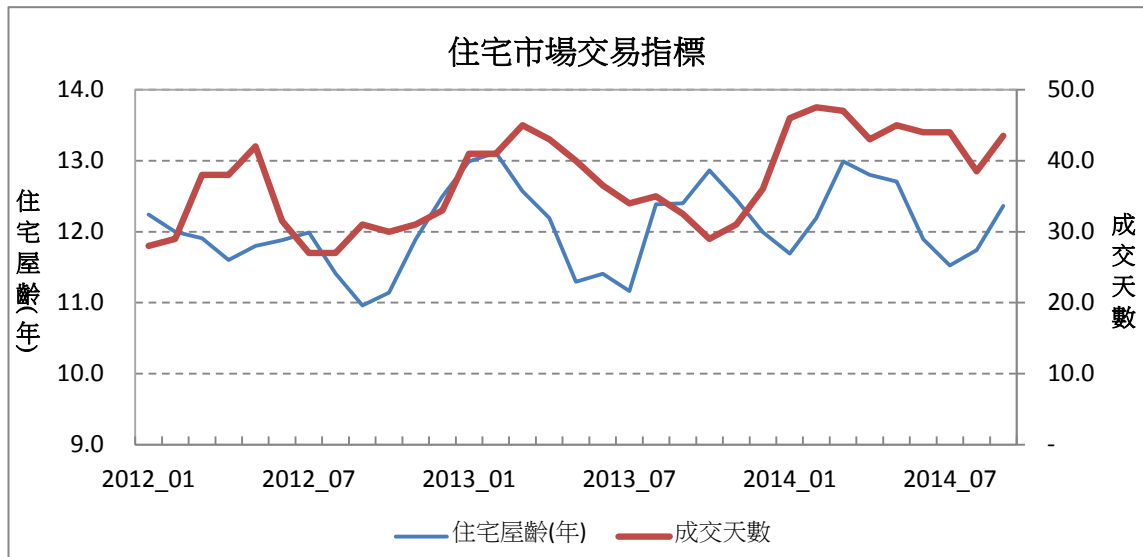


新竹地區住宅市場分析

● 交易特性分析

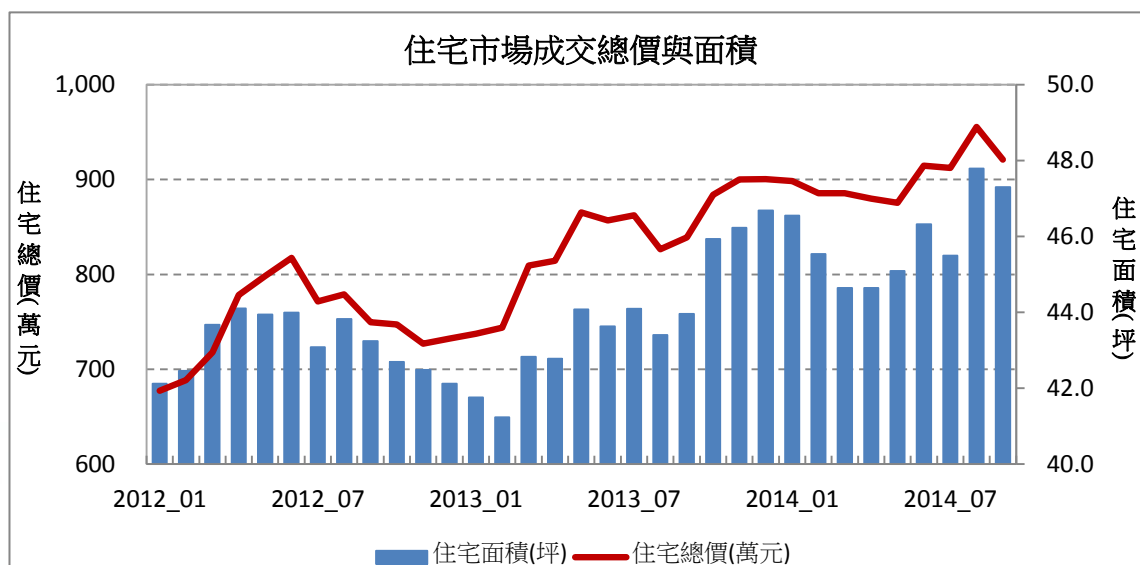
新竹地區成交天數小幅下滑

新竹地區第三季住宅成交天數為 43.5 天，較前一季小幅下滑 0.5 天，但仍處於近年相對高點，顯示新竹地區的市場觀望氣氛仍在。在住宅屋齡部分，第三季新竹地區成交住宅平均屋齡為 12.4 年，較前一季增加 0.5 年。至於在住宅面積部分，第三季成交住宅平均面積為 47.3 坪，較上季增加 1.0 坪。整體觀察，新竹地區的成交物件同時具有全台屋齡最輕及面積最大的特性，平均成交物件自身條件最佳。



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

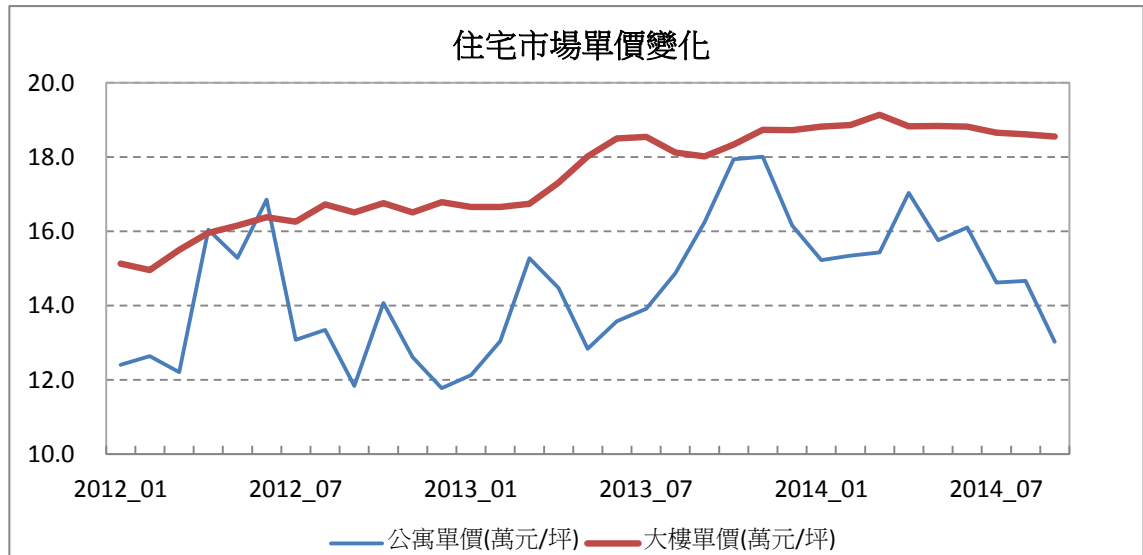
註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件



● 成交均價表現

新竹地區住宅單價高檔盤整

新竹地區一向以自住買盤為主，其住宅市場表現相對平穩，第三季住宅平均單價為每坪 18.3 萬元，較前一季略減 0.3 萬元/坪，但仍較去年同期上漲 2.1%。至於在住宅總價方面，在平均住宅面積持續增加而單價略減的情況下，第三季持續站穩 900 萬元大關，達到 921 萬元，較前一季增加 6 萬元，年增率達 9.8%。



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 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
2014 年 4 月	43.0	12.8	44.6	880	17.0	18.8	18.7
2014 年 5 月	45.0	12.7	45.1	876	15.8	18.8	18.5
2014 年 6 月	44.0	11.9	46.3	915	16.1	18.8	18.6
2014 年 7 月	44.0	11.5	45.5	912	14.6	18.7	18.4
2014 年 8 月	38.5	11.7	47.8	955	14.7	18.6	18.4
2014 年 9 月	43.5	12.4	47.3	921	13.0	18.6	18.3

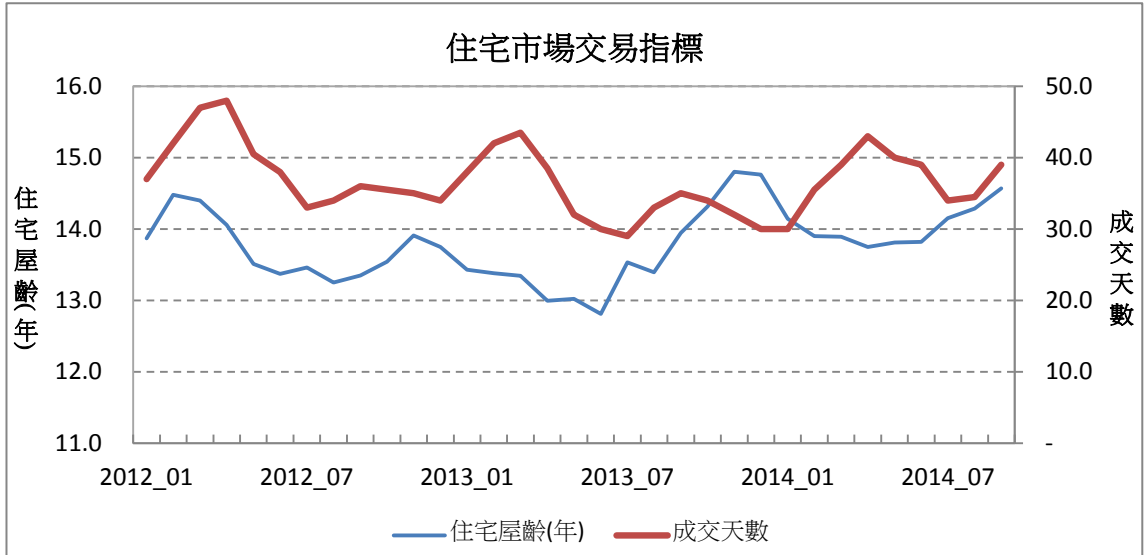


台中市住宅市場分析

● 交易特性分析

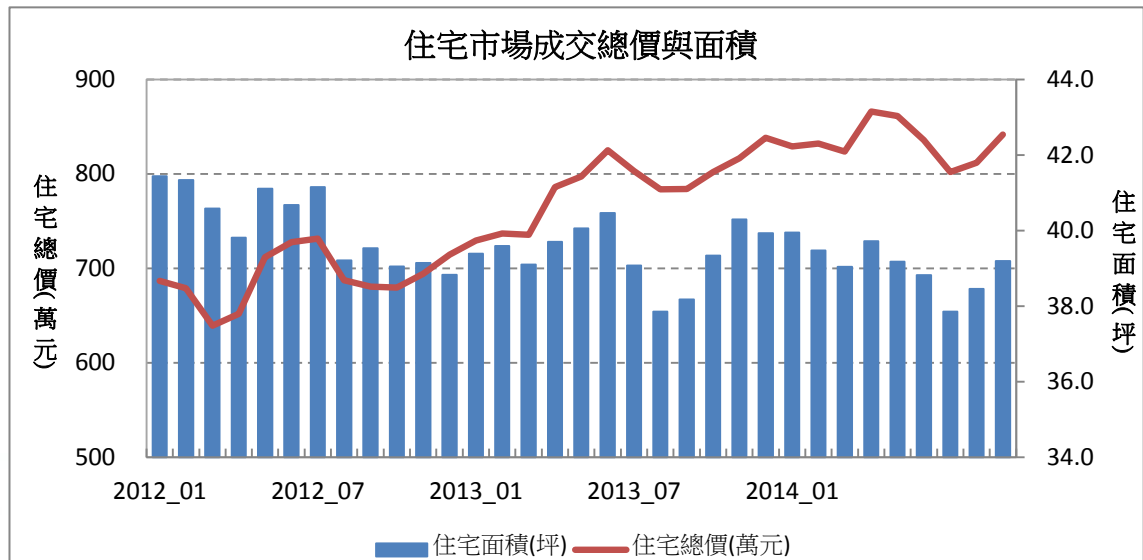
台中市住宅市場觀望氣氛濃厚

儘管台中市具有多項重大建設的利多條件，但受制於一波波的房市政策出爐，使得第三季成交天數維持在相對高檔的 39 天，顯示市場觀望氣氛依舊濃厚。在住宅屋齡部分，第三季成交住宅平均屋齡為 14.6 年，與前一季增加 0.8 年。至於在住宅面積部分，第三季成交住宅平均面積為 39.2 坪，較前一季略增 0.4 坪，回到長期平均水準。



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

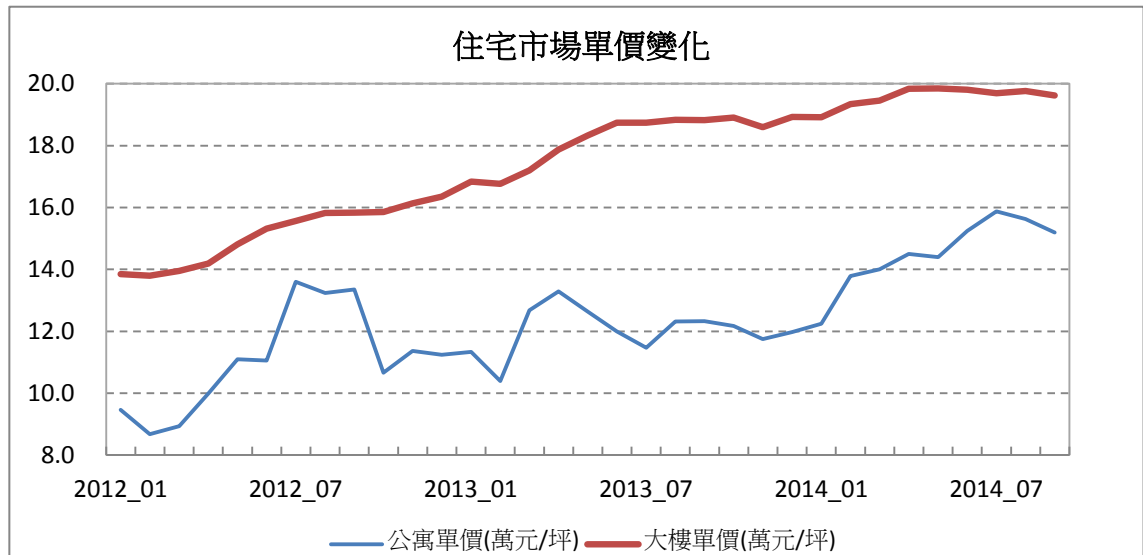
註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件



● 成交均價表現

台中市房價持續高檔盤整

台中市第三季的住宅平均單價為 19.4 萬元/坪，較前一季微跌 0.2 萬元/坪，但仍較去年同期上漲 5.8%，其中大樓及公寓產品的成交單價分別為 19.6 萬元/坪及 15.2 萬元/坪，同樣較上季呈現微跌的情況。至於第三季住宅總價為 842 萬元，較前一季增加 6 萬元，仍維持穩定高檔盤整的格局。



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)
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
2014 年 4 月	43.0	13.7	39.7	866	14.5	19.8	19.6
2014 年 5 月	40.0	13.8	39.2	861	14.4	19.8	19.6
2014 年 6 月	39.0	13.8	38.8	836	15.2	19.8	19.6
2014 年 7 月	34.0	14.2	37.9	802	15.9	19.7	19.5
2014 年 8 月	34.5	14.3	38.5	812	15.6	19.8	19.6
2014 年 9 月	39.0	14.6	39.2	842	15.2	19.6	19.4

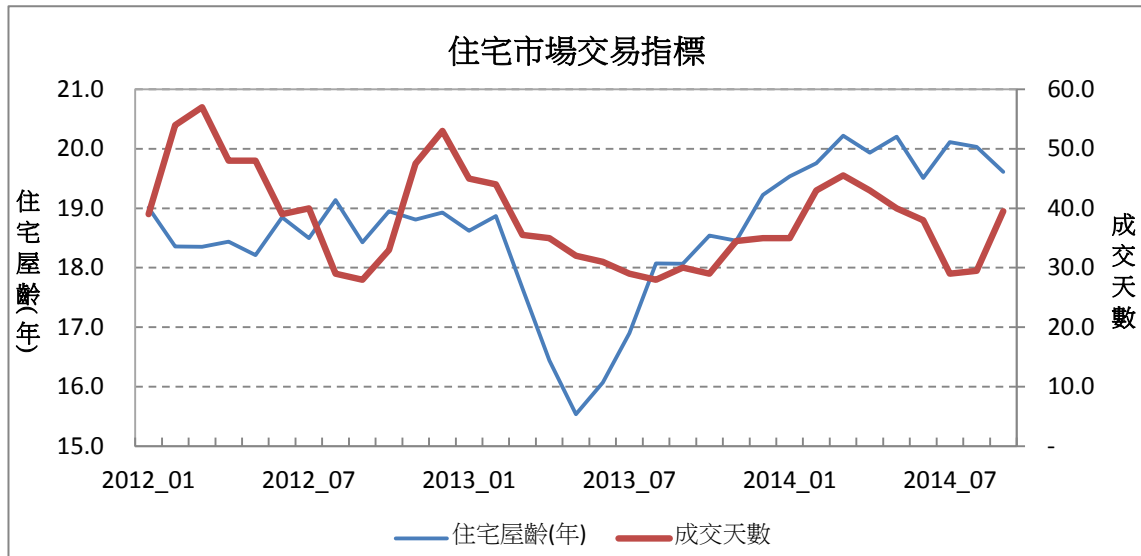


台南市住宅市場分析

● 交易特性分析

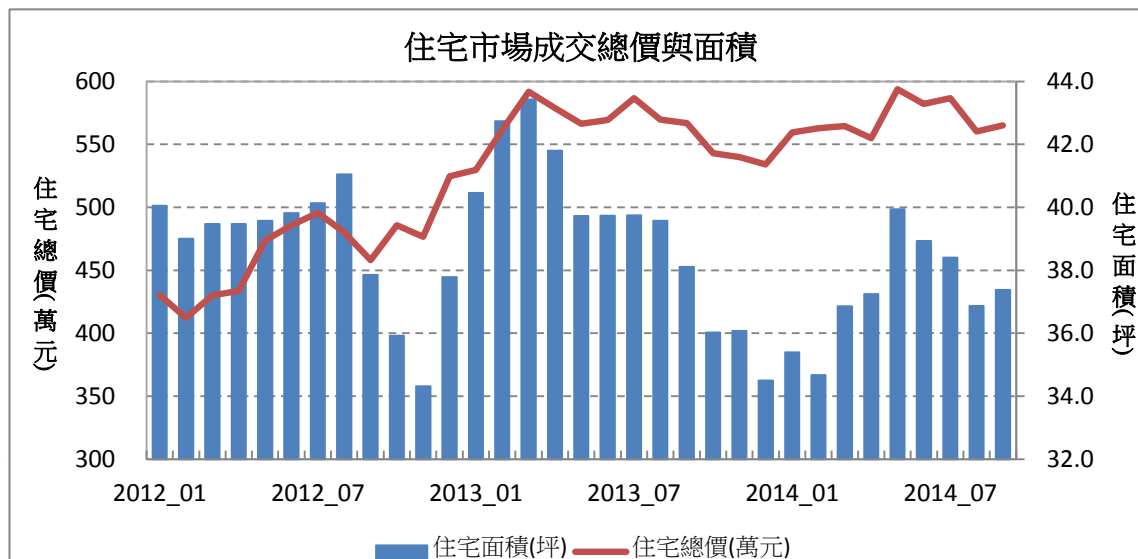
台南市交易速度小幅減緩

第三季台南市住宅成交天數為 39.5 天，較前一季小幅增加 1.5 天，代表市場交易熱度有略為轉涼的情況。在住宅屋齡部分，第三季台南市成交住宅平均屋齡為 19.6 年，較前一季相比無明顯變化，為僅次於台北市的第二高屋齡地區。至於在住宅面積部分，第三季成交住宅平均面積為 37.4 坪，較前一季減少 1.5 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

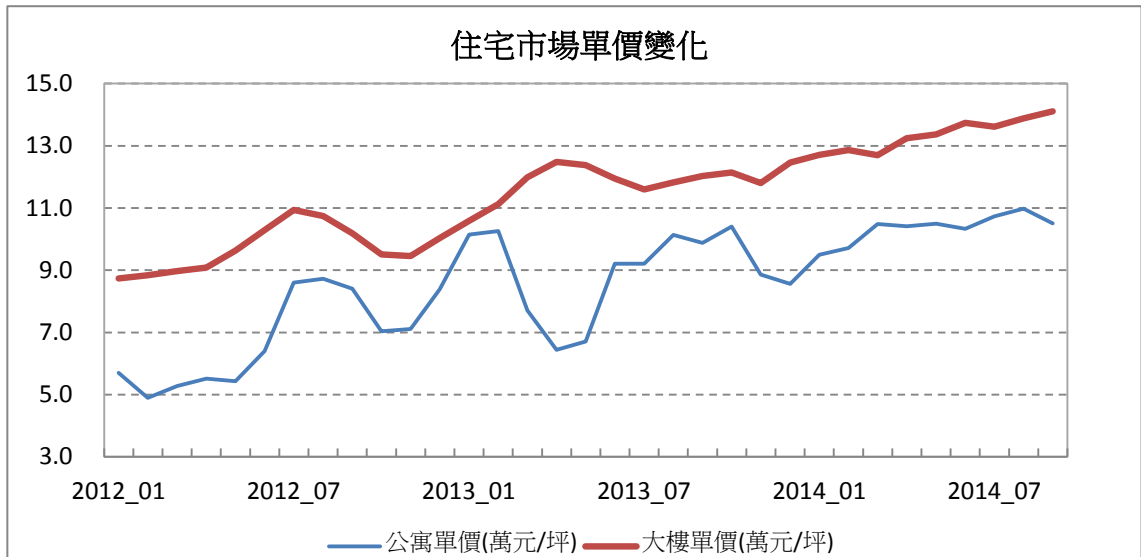
註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件



● 成交均價表現

台南市住宅單價穩定上揚

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，因而推升了當地房價表現。第三季台南市平均住宅單價為每坪 13.7 萬元，較前季增加 0.5 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減少影響總價表現，第三季為 565 萬元，較上季減少 17 萬元，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 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
2014 年 4 月	43.0	19.9	37.2	555	10.4	13.2	12.9
2014 年 5 月	40.0	20.2	39.9	594	10.5	13.4	12.9
2014 年 6 月	38.0	19.5	38.9	582	10.3	13.7	13.2
2014 年 7 月	29.0	20.1	38.4	587	10.7	13.6	13.2
2014 年 8 月	29.5	20.0	36.9	560	11.0	13.9	13.6
2014 年 9 月	39.5	19.6	37.4	565	10.5	14.1	13.7

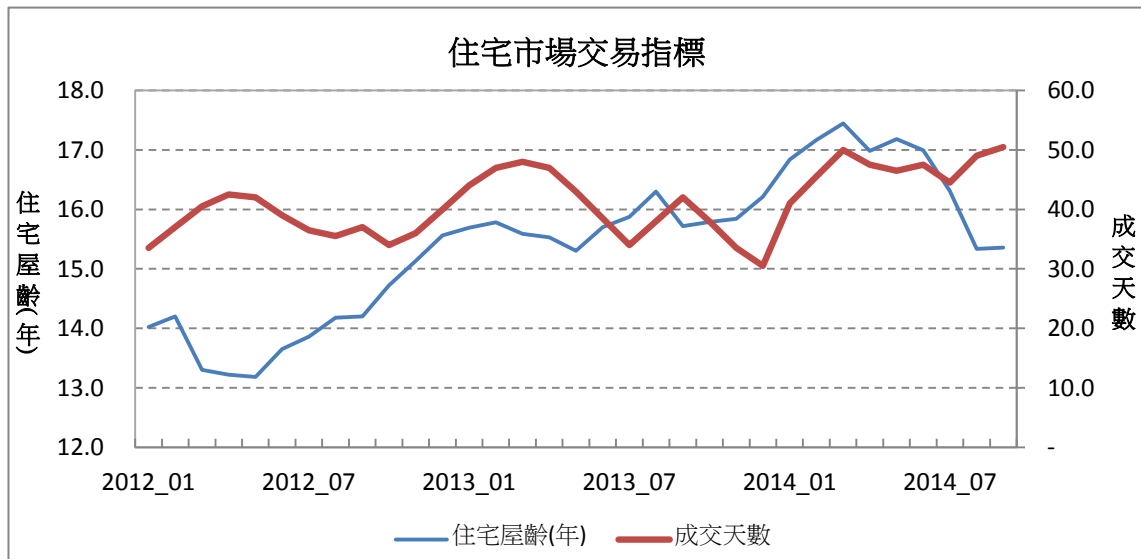


高雄市住宅市場分析

● 交易特性分析

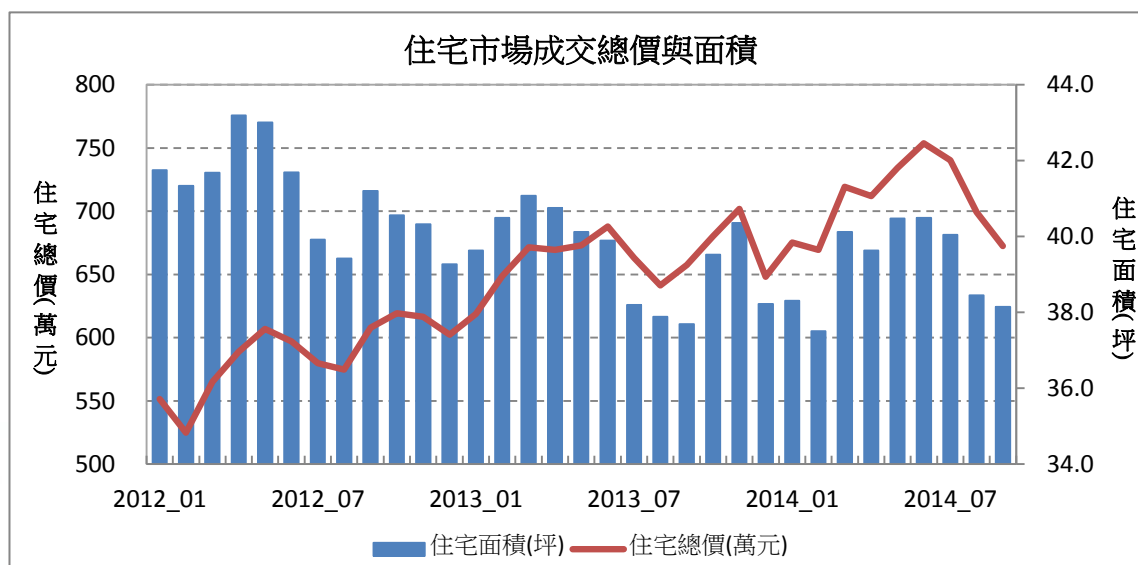
高雄市氣爆事件衝擊買氣

今年 7 月底高雄市區發生嚴重的氣爆事故，導致買氣已略顯不足的高雄市於第三季更加雪上加霜，住宅成交天數上升至 50.5 天，較前一季增加 3 天，來到近年來最長天數。在住宅屋齡部分，第三季成交住宅平均屋齡為 15.4 年，較前一季減少 1.6 年，顯示氣爆事件後市區中古屋物件交易比重下滑。至於在住宅面積的部分，第三季成交住宅平均面積回落至 38.1 坪，較上季減少 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

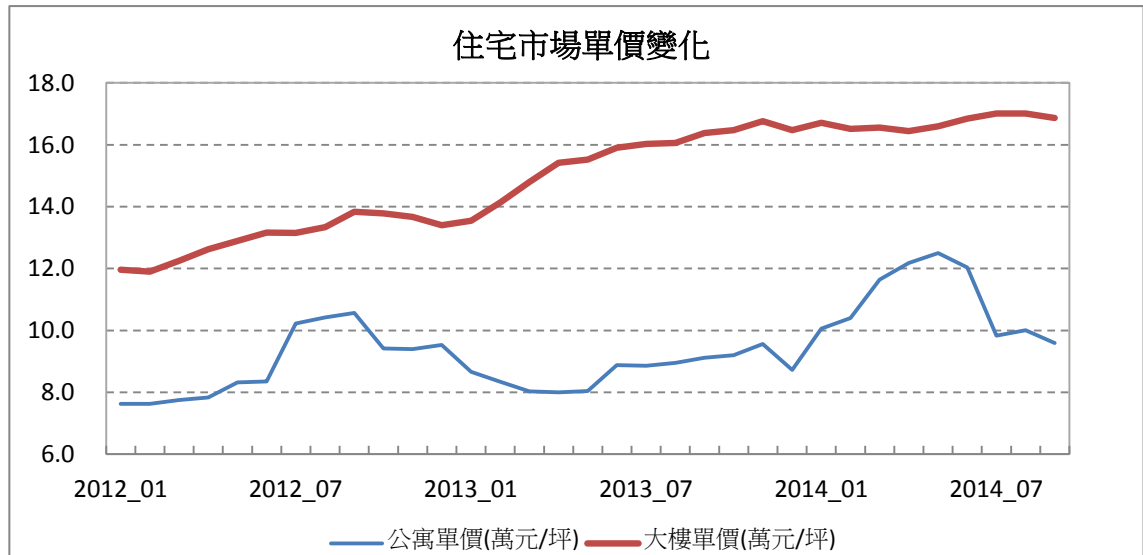
註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件



● 成交均價表現

高雄市住宅單價高檔盤整

第三季高雄市平均住宅單價為每坪 16.6 萬元，較前季微減 0.1 萬元/坪，其中大樓產品成交單價為每坪 16.9 萬元，較上季小漲 0.1 萬元/坪，僅公寓產品則回跌至每坪 10 萬元以下，顯示氣爆事件對於高雄市房價的影響不若想像中嚴重。在成交總價的部分，在平均住宅面積減少情況下，第三季的住宅成交總價降至 672 萬元，再度跌落 700 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 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
2014 年 4 月	47.5	17.0	39.6	712	12.2	16.4	16.2
2014 年 5 月	46.5	17.2	40.5	734	12.5	16.6	16.4
2014 年 6 月	47.5	17.0	40.5	754	12.0	16.8	16.7
2014 年 7 月	44.5	16.3	40.0	740	9.8	17.0	16.7
2014 年 8 月	49.0	15.3	38.5	699	10.0	17.0	16.7
2014 年 9 月	50.5	15.4	38.1	672	9.6	16.9	16.6



信義房價指數

● 2014 年第三季信義房價指數

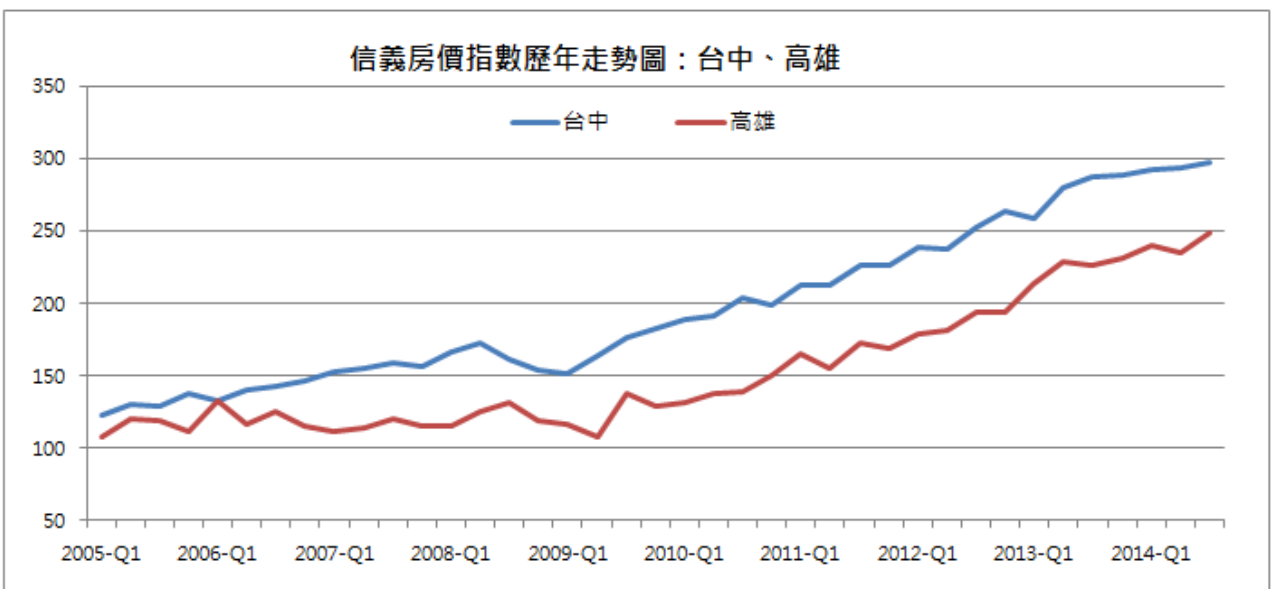
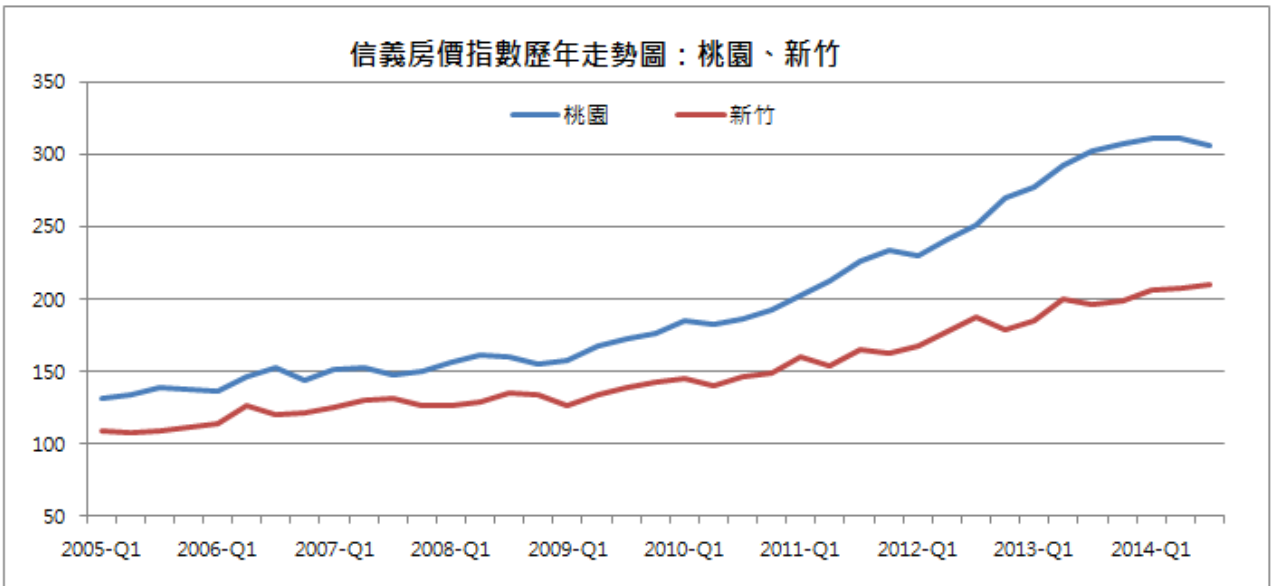
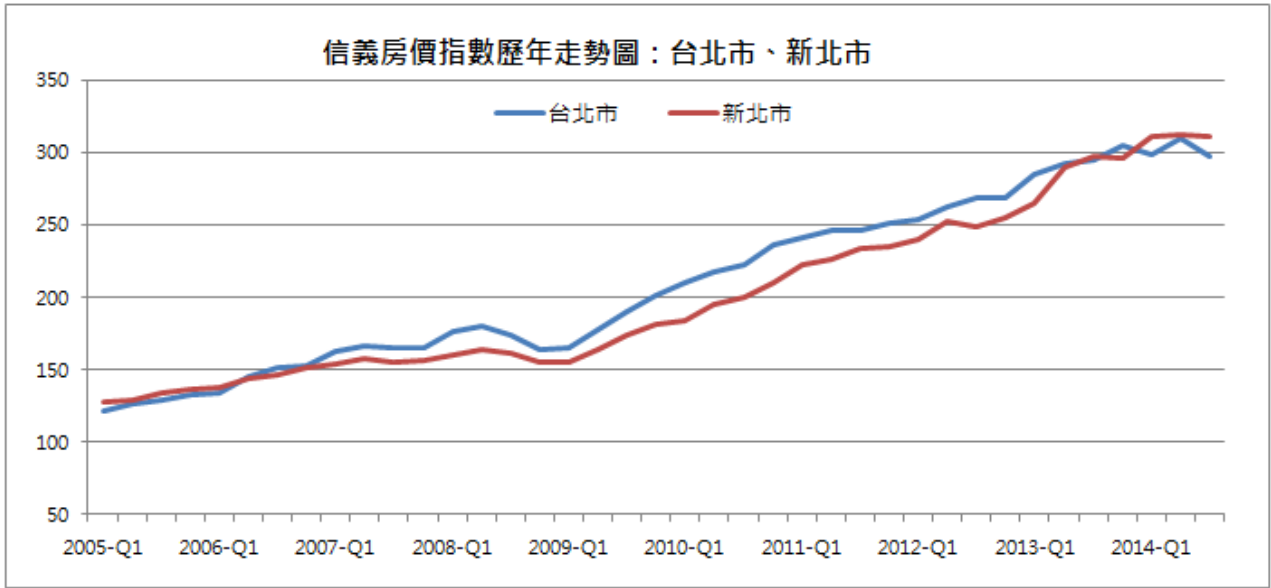
季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2014-Q3	297.45	311.43	305.81	210.11	296.94	249.14	294.88
2014-Q2	310.20	312.28	310.59	207.51	293.24	235.24	297.78
增減率(qoq)	-4.11%	-0.27%	-1.54%	1.25%	1.26%	5.91%	-0.97%
2013-Q3	294.89	297.67	302.87	195.88	287.55	226.26	280.87
增減率(yoy)	0.87%	4.62%	0.97%	7.26%	3.27%	10.11%	4.99%

- **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、桃園縣、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。

● 2014 年第三季各都會區標準房價變化 (單位：萬元/坪)

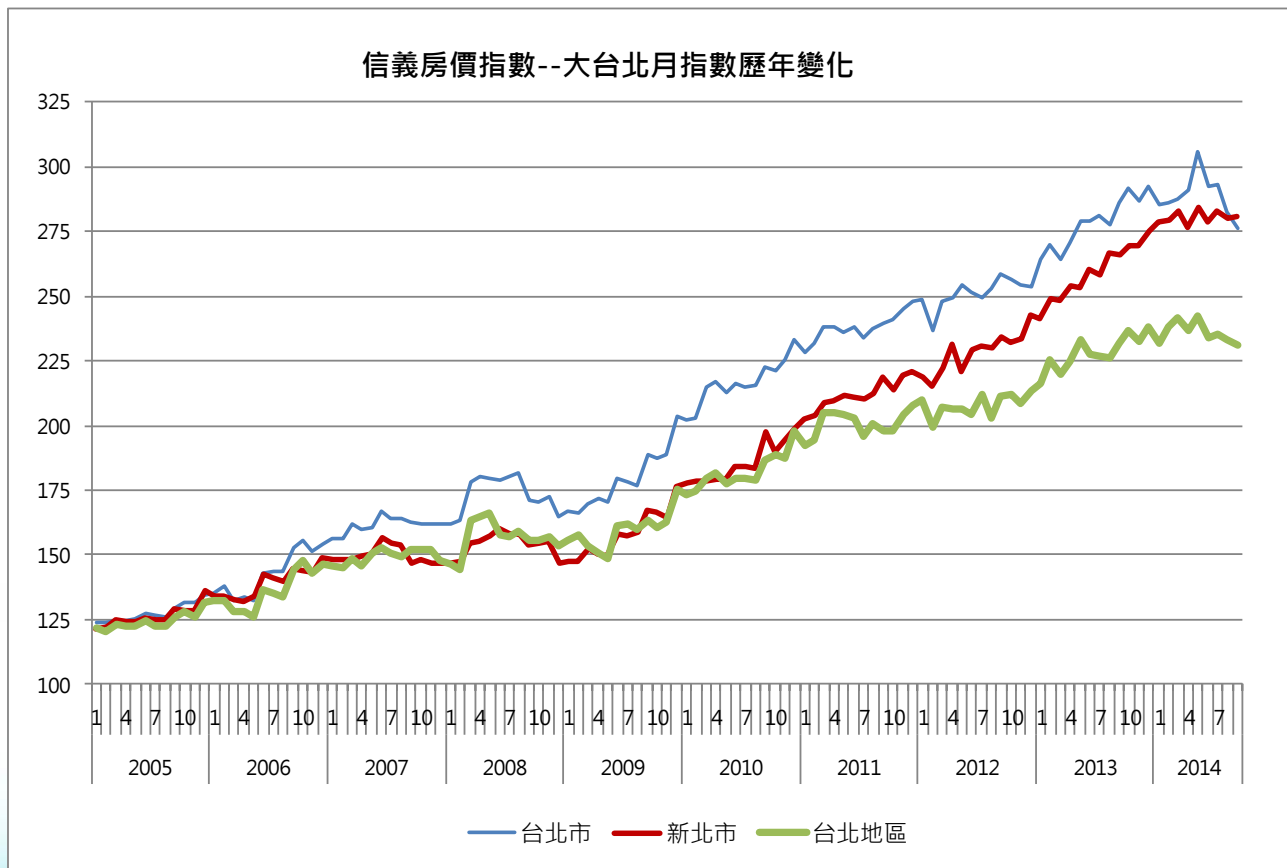
季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
2013Q3	58.17	36.05	20.42	17.93	18.28	16.21
2013Q4	60.13	35.90	20.76	18.23	18.34	16.58
2014Q1	58.88	37.64	20.99	18.91	18.58	17.23
2014Q2	61.19	37.82	20.94	18.99	18.64	16.85
2014Q3	58.67	37.72	20.61	19.23	18.87	17.85





● 大台北月指數

年份	月份	台北市		新北市		台北地區	
		指數	增減率	指數	增減率	指數	增減率
2013	1	264.26	6.3%	241.15	10.3%	216.32	3.0%
	2	269.50	13.8%	249.27	15.7%	225.08	12.9%
	3	264.32	6.6%	248.21	11.8%	219.51	6.2%
	4	270.53	8.4%	253.64	9.5%	224.58	8.8%
	5	279.17	9.7%	253.57	14.7%	233.21	12.9%
	6	278.91	11.1%	260.56	13.7%	227.70	11.4%
	7	280.73	12.6%	258.05	12.0%	226.74	6.9%
	8	277.76	9.8%	266.94	16.1%	226.09	11.3%
	9	285.73	10.6%	266.04	13.6%	232.00	9.9%
	10	291.76	13.6%	269.12	15.8%	236.78	11.6%
	11	286.50	12.5%	269.32	15.5%	232.54	11.6%
	12	292.06	15.2%	274.93	13.2%	237.74	11.6%
2014	1	285.15	7.9%	278.70	15.6%	231.53	7.0%
	2	286.26	6.2%	279.26	12.0%	238.30	5.9%
	3	287.56	8.8%	282.52	13.8%	241.51	10.0%
	4	291.29	7.7%	276.76	9.1%	236.77	5.4%
	5	306.04	9.6%	284.60	12.2%	242.65	4.0%
	6	292.39	4.8%	278.30	6.8%	234.20	2.9%
	7	293.13	4.4%	282.80	9.6%	235.08	3.7%
	8	282.50	1.7%	280.37	5.0%	232.88	3.0%
	9	276.09	-3.4%	281.04	5.6%	230.98	-0.4%



台灣房地產市場動向

建照量續增 一手市場供給量大

發佈時間：2014 年 7 月 8 日

雖然近半年政府持續發表房市相關的政策與言論，直接影響到二手市場的房市交易量，但開發商對於未來景氣並不看淡，根據內政部統計月報統計，今年前 5 月建照核發的數量比去年增加 4.5%，共計 5 萬 5291 戶，而前兩三年的預售推案也即將陸續交屋，使照核發數量則年增 12.8%，達到 3.2 萬戶。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，今年以來建照數量持續攀升，主要仍是受到房價維持高檔與建築法規的政策引導，明年 7 月 1 號以後，非都更地區的容積獎勵上限最高為 20%，對於台北市以外的大型重劃區，或大面積的開發案影響最大，可能爭取的容積獎勵大幅縮水，因此今年以來可以發現開發商提前因應，加上目前房地產價格仍處於高檔，當前雖有政策干預房市，但價格大致維持穩定，仍有推案的空間。

而此次建照數量增加幅度最大的台北市，研判應是受到景美地區的地上權開發案帶動，台北市供給量仍維持六都最低的健康水位，新北市則是今年前 5 個月的六都建照核發數量最大的區域。曾敬德表示，新北市訂定「都市計畫法新北市施行細則」，在今年 5 月 1 日上路，其中取消包括銀級綠建築獎勵、開挖保水獎勵、防災間隔獎勵等容積獎勵，恐衝擊個案減少約 20% 的容積獎勵，加上商業區做住宅使用，基準容積比照住宅區之容積率，管制都較過往嚴格，在 5 月上路前則已吸引開發商搶照。

從建照核發數量來看，未來的 9 個月可能陸續有些工地動工，未來房市供給量增加，但今年以來政府對於房市持續有干預措施出爐，加上部分區域房市仍以成屋銷售為主，部分開發商也可能視景氣狀況採先建後售，或邊建邊售的方式，不一定馬上會造成市場上的賣壓，但特定區域供給量大，又缺乏基本面的支撐，可能個案銷售就會感受到壓力。

前 5 月建照核發數量比較

區域	建照核發		
	2014 年	2013 年	增減幅(%)
北市	2,727	1,750	55.8%
新北市	11,454	9,628	19.0%
桃園縣	7,017	11,649	-39.8%
台中市	8,144	8,316	-2.1%
台南市	4,413	4,974	-11.3%
高雄市	7,142	5,342	33.7%
全國	55,291	52,918	4.5%

資料來源：內政部統計處、信義房屋不動產企研室彙整



上半年六都買房子的家庭少了 桃園有人氣

發佈時間：2014 年 7 月 15 日

信義房屋統計象徵區域買氣的家戶購屋比例，今年上半年受到政府持續出招影響，六都的家戶購屋比同樣呈現下滑，也就是說今年上半年買房子的家庭少了，人氣最旺的仍是在桃園縣，平均一百戶家庭有 3.1 戶買到房子，最低的則出現在台南市，每百戶家庭僅有 1.5 戶購屋，值得注意的是台北市，每百戶家庭也僅有 1.6 戶購屋。

受到房市政策的影響，今年六都的房市買氣都較去年下滑，上半年買房子的家庭明顯較去年減少，買氣最旺的還是在桃園縣，今年上半年每百戶家庭中，就有 3.1 戶購入房屋，但比起去年少了 0.5 戶。至於移轉量最大的新北市，家戶購屋比也從去年上半年的 2.6%，下降至 2.1%，至於台北市的家戶買氣僅優於台南，每一百戶家庭中僅有 1.6 戶購屋，買氣相對疲弱。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，今年上半年房市政策不斷，影響民眾購屋信心，主要都會區的買氣都呈現下滑，尤其是雙北市影響最大，上半年的買賣移轉棟數年減超過 15%，桃園、台中、台南的移轉棟數則年減約 5%~10%，買氣明顯優於雙北區域，由於雙北市以外的區域，自住的剛性買氣穩定，加上房價水準還在受薪階層可負擔的範圍內，家戶購屋比的表現也相對北部穩定。

若從戶數資料統計可發現，過去一年以來戶數增加幅度最高的落在桃園縣，戶數增加了 2%，持續增加的家庭數量，帶動住宅需求，也讓區域房市維持一定買氣，加上央行的選擇性信用管制措施，6 月底才新納入部分的桃園熱區，因此上半年桃園的家戶購屋比仍位居六都之冠。

曾敬德表示，上半年房市雖有政策等外在因素干擾，整體交易量呈現下滑走勢，但景氣狀況維持穩定，自住等剛性需求對於房市仍有一定支撐力道，尤其是房價水準相對平價的區域，房市相對受到政策因素干擾的程度也越低。

2014 上半年家戶購屋比

項目	2014 上半年			2013 上半年		
	家戶數 (戶)	買賣移轉 (棟)	家戶 購屋比	家戶數 (戶)	買賣移轉 (棟)	家戶 購屋比
台北市	1,030,335	16,694	1.6%	1,021,435	20,047	2.0%
新北市	1,484,920	31,351	2.1%	1,465,941	38,116	2.6%
桃園縣	722,364	22,669	3.1%	708,149	25,306	3.6%
台中市	902,984	23,518	2.6%	889,989	24,808	2.8%
台南市	664,951	10,293	1.5%	659,561	11,919	1.8%
高雄市	1,058,800	20,439	1.9%	1,050,752	21,704	2.1%

資料來源：信義房屋不動產企研室彙整



上半年使照核發近 3.8 萬戶 2009 年以來新高

發佈時間：2014 年 8 月 5 日

根據內政部最新統計，今年上半年核發建築使用執照約 3 萬 8446 戶，戶數為 2009 年以來的新高，對比 2010 年以後快速增加的建照數量來看，新成屋落成、交屋也慢慢步入高峰期，今年上半年的使照數量，比起去年同期增加了 15.7%，新成屋落成數量最大的區域，分別則是新北市、台中市與桃園縣。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，從 2010 年開始建照數量就快速增加，2011、2012 年的建照數量都超過 9 萬戶，2013 年更出現約 13 萬戶的大量，從建築完工核發的數量則可發現，使用執照數量也緩步增加，對比 2011~2013 年的推案量來看，未來也將逐步邁入完工交屋的高峰期。

今年上半年使照數量為 3.8 萬戶，是 2009 年以來的新高，其中今年上半年以新北市的 7310 戶最多，其次則為台中市的 6243 戶，即將升格第六都的桃園過去推案也相當火熱，今年上半年也有 6200 戶核發使用執照。

從使用執照核發的數量來看，有大型重劃區開發的都會區，仍是核發使用執照數量較大的區域，不過以目前的景氣表現來看，市場也擔憂一些供給量較大的重劃區，若沒有足夠的基本面支撐，恐怕會出現賣壓，至於取得使照大批交屋的社區，交屋後部分屋主反而受限於奢侈稅，無法馬上轉手出售。

曾敬德表示，今年雙北市與高雄市陸續公告路段率與房屋標準單價調整結果，雙北與高雄市今年 7 月 1 日以後完工的新成屋，可能都得適用新的房屋標準單價，未來買賣的契稅與持有時的房屋稅，都可能因此出現倍增的現象，建議民眾未來買賣新成屋的時候可得特別留意。

核發住宅使用執照數量

時間	使照數量
2014 上半年	38446
2013 上半年	33207
2012 上半年	32018
2011 上半年	31325
2010 上半年	31111
2009 上半年	36752
2008 上半年	58730

註：2011 年以後住宅統計不含農舍

資料來源：信義房屋不動產企研室彙整



房屋贈與、繼承續創高 財產世代移轉

發佈時間：2014 年 8 月 12 日

根據內政部的資料顯示，今年上半年不動產登記移轉中，雖然買賣移轉數量出現下滑，但透過繼承、贈與等方式移轉登記的建物數量，卻來到近年以來的新高量，今年上半年透過繼承與贈與取得的建物棟數，就超過 5 萬棟。相較於現金的直接移轉，透過不動產移轉可以達到快速有效的資產移轉，但需留意贈與和繼承的成本都認定為時價，也就是房地的公告價格，未來若房地合一上路，恐怕節稅效益會大打折扣。

由於國內不動產的實價與評定價格有一大段落差，加上從 2009 年初遺產稅、贈與稅的稅率調降為 10%，資金從海外回流，而透過不動產贈與等方式移轉資產則更為常見，統計今年上半年的贈與棟數達 2.8 萬棟，為近年以來的新高。除了贈與方式移轉以外，由於台灣人口逐漸老化，繼承移轉的建物棟數也快速增加，若生前有經過特別規畫，繼承移轉的節稅效益更為明顯。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，透過房屋贈與繼承等方式移轉，可以有效將財產移轉給下一代，2010 年上半年買賣與「繼承+贈與」的比例約為 5 比 1，但到了今年上半年買賣與「繼承+贈與」的比例已經上升至 3 比 1，顯見透過「繼承+贈與」的移轉，因為長輩的贈與或身後留下不動產，已經取代一部分的買屋需求。

由於贈與和繼承的財產價值計算，以時價為準，也就是以土地公告現值或房屋評定標準價格為準，目前遺產稅及贈與稅免稅額各為 1,200 萬元及 220 萬元，不過透過贈與等方式節稅的效益，可能得視最後房地合一的法案結果而定。

由於受贈人與繼承人取得不動產的成本認定為時價，也就是土地公告現值加上房屋評定現值，可能只有市價 2~3 成，未來若是房地合一上路，少了土地免資本利得稅的優勢，一旦轉手出售，稅金將非常可觀，可能比房地合一前多出好幾倍。

建物移轉登記統計

時間	買賣	繼承	贈與
2014 上半年	164,662	23,302	28,295
2013 上半年	179,630	21,462	27,190
2012 上半年	158,673	21,127	23,997
2011 上半年	200,542	20,506	20,399
2010 上半年	200,460	18,681	18,628

單位：棟

資料來源：信義房屋不動產企研室彙整



小宅風往南吹 台中市、桃園縣今年小宅比例增

發佈時間：2014 年 8 月 15 日

雙北市小宅產品當道，不過這股小宅風正悄悄的往南吹，信義房屋統計實價揭露資料發現，今年上半年六都的小宅成交比例出現不同變化，其中桃園縣、台中市的 1、2 房小宅比例，追上新北市，其中以桃園縣的增加狀況最為明顯，至於全台小宅比例最高的地方仍在台北市，1、2 房的小宅比重超過 4 成。統計今年上半年北市的 1 房平均成交總價為 1061 萬元、2 房為 1649 萬元，近兩年的上半年北市 1、2 房的小宅比例都在 44% 以上，1、2 房產品也逐漸成為北市首購族的標準品。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，北市通常小宅產品地段位置不錯，位於市中心或靠近捷運站點等，每坪單價百萬元的小豪宅交易越來越為普遍，去年上半年甚至每兩戶的住宅交易，就有將近一戶是 1、2 房的小宅產品，但這種現象跨出北市比例就沒有這麼高，同樣的千萬總價預算，在台北市只能入手 1 房產品，在桃園以南的地區已經可以直接買 3 房產品。

統計發現，雖然桃園以南的區域房價水準較低，但小宅交易的比例也有升高的趨勢，桃園的小宅比例從去年上半年的 28.8% 增加到 35.9%，台中市則從 33.7% 微幅增加至 35.8%，小宅比例持續增加，主要仍是因為區域房價友善，首購族購屋壓力負擔輕，與少子化的社會趨勢。

曾敬德表示，桃園縣上半年兩房平均總價為 518 萬元，房價水準大概是北市 1 房的半價，在桃園的首購族準備 120~150 萬元的自備款，想要擁有一間自己的房子並不是夢想，以貸款利率 2% 貸款 20 年試算，每月房貸金額不到 2 萬元，比起每個月付租金幫房東養房子，有些雙薪家庭則選擇「以買代租」。台中市也有類似的跡象，2 房的平均成交總價接近 500 萬元，1、2 房的小宅成交比例，從去年上半年的 33.7% 增加到 35.8%，曾敬德表示，小宅話幾乎是高房價下的產物，加上國人近年少子化的社會現象，更推漲了小宅化的趨勢。

實價登錄小宅交易狀況

區域	小宅比例		2014 小房總價(萬元)	
	2014H1	2013H1	1 房	2 房
台北市	44.7%	46.7%	1061	1649
新北市	35.8%	35.4%	536	926
桃園縣	35.9%	28.8%	268	518
台中市	35.8%	33.7%	211	490
台南市	37.5%	32.3%	131	284
高雄市	24.5%	27.4%	154	435

註：2014 上半年統計至 8 月 1 日最新公布之實價資訊

註：統計 1 房、2 房，登錄為華廈、大樓、公寓與套房產品

資料來源：信義房屋不動產企研室



房地合一震撼力減 預估明年交易量增

發佈時間：2014 年 9 月 11 日

隨房地合一政策輪廓越來越為清晰，房市的不確定性也隨之減輕，根據 2014 年揭露至今的實價資料顯示，全台僅有 4.6% 的房屋交易總價在 3000 萬元以上，其中比例最高的出現在台北市，有 21% 的房屋交易總價在 3 千萬元以上，房地合一的排富條款儼然成為「天龍國條款」，不過市場傳出可能實施的時間落在 2016 年，屋主有充裕時間可以應變，房地合一的政策風暴打擊面與影響層面都在縮小，對房市的震撼力已經從「強颱轉輕颱」。

今年以來從年初的黃色小鴨爆破說，雙張會後提出的房價兩年跌三成，到囤房稅等，整年度市場幾乎沒有房市的好消息。而今年以來房市打擊力道最重的「房地合一」政策，近期因為密集討論，也讓 7、8 月的房市交易跌落谷底，不過隨政策規劃方向日漸清晰，政策具有特別的排除與優惠條件，且實施日期尚遠，房地合一的威力比先前市場預期和緩許多。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，目前政策傾向持有一戶自住且一定總價內與面積的交易免稅，若以市場傳出自住總價 3000 萬元以上才課徵，則台北市受到的影響最大，根據今年以來的實價資料顯示，北市有超過 2 千筆的交易在 3 千萬元以上，佔北市交易比重的 21%，等於北市每 5 間交易就有 1 間未來可能適用房地合一的實價課稅，因此房地合一政策也被市場稱為「天龍國條款」。

除了北市影響最大以外，持有多戶的多屋族，或者是持有高總價的產品，且享受到這波房地產大幅增值的屋主，都可能是房地合一主要課徵的對象，不過政策規劃長期持有減徵、分離課稅、自住一戶一定總價才課徵，加上市場傳出可能 2016 年才會實施，屋主還有長達 1 年多的時間可以因應，因此房地合一政策對市場影響力，已經從全面影響的「強烈颱風」，轉為威力一般的「輕度颱風」，隨政策日漸明朗，市場觀望氣氛也將逐漸解除，預料政策上路前，多屋族應會釋出部分物件，明年交易量可望呈現回溫走勢。

2014 年實價揭露 3 千萬以上的房屋交易

縣市	2014 年 1~7 月交易件數	區域成交佔比
台北市	2005	21%
新北市	1224	6%
台中市	538	4%
高雄市	366	3%
桃園縣	290	2%
台南市	143	2%
全國	4871	4.6%

註：排除車位、土地 單位：件

註：統計至 9/1 日最新實價揭露資料

資料來源：實價網站、信義房屋不動產企研室彙整



奢侈稅上路三年 不動產稅收破 90 億元

發佈時間：2014 年 9 月 12 日

已經上路三年多的奢侈稅，有機會因為房地合一的實價課稅上路而停止實施。根據財政部的統計資料指出，奢侈稅上路三年多以來，到今年 5 月底不動產共核課了 1 萬 6575 件，稅收 90 億 3323 萬元，平均每件課稅 54.5 萬元，相當於一部小型房車。奢侈稅過去三年雖未直接讓房價反轉下跌，但仍達到打擊投機「以量制價」的效果。

奢侈稅自 100 年 6 月 1 日施行，截至 103 年 5 月 31 日，光不動產部分就核課了 16,575 件，稅收 90 億 3,323 萬餘元，平均每件的核課金額為 54.5 萬元，相當於一台小型房車的價格，為落實特銷稅立法目的及維護租稅公平，各地區國稅局亦對不動產特銷稅短漏報案件加強查核，以有效遏止不當租稅規避行為。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，奢侈稅對於短期買賣有嚇阻效果，短期買賣的奢侈稅稅率從 10%~15% 不等，等於持有超過兩年才出售，屋主可以省下總價 10%~15% 的稅金，以動輒好幾百萬甚至上千萬的房屋而言，都是一筆相當可觀的金額，因此大多數的屋主若想售屋也會持有滿兩年，以免被課徵到奢侈稅。

但從財政部多次的宣導資料來看，民眾常犯的錯誤包括買進與賣出的時間計算錯誤，未辦妥戶籍登記等，早期有些課徵奢侈稅的民眾，屬於不小心或誤解法規，但近年則有案例是假藉人頭名義與假贈與等行為，刻意規避奢侈稅，被國稅局連補帶罰的案例，大多是贈與後出售，最後金流又回到贈與人身上，被國稅局查獲。

曾敬德表示，經過奢侈稅、囤房稅、央行的選擇性管制與目前規劃中的房地合一稅後，的確已經有效打壓房市上漲的氣燄，現今規畫以房地合一稅取代奢侈稅，還需相關完善的配套措施，才能夠達到奢侈稅抑制短期投機的效益。

國稅局宣導常見違章類型：

1. 所有權人與其配偶及未成年直系親屬僅有一戶房屋及其坐落基地且持有期間無供營業使用或出租，但未將戶籍遷入致未符自住房屋規定。
2. 所有權人誤認只要過戶前將戶籍遷入即可符合自住房屋規定，不知依據規定，戶籍應於銷售契約訂定日前（包含契約訂定日當日）遷入，才符合辦竣戶籍登記之規定。
3. 誤認只要有「直系親屬」辦竣戶籍登記即符合特銷稅自住房屋規定。依據規定，自住房屋應由所有權人、配偶或「未成年直系親屬」辦竣戶籍，「未成年直系親屬」僅限定為所有權人之未成年子女。
4. 納稅義務人出售農地及農舍，未向鄉、鎮、市公所申請核發農業證明並取得地方稅務局核發不課徵土地增值稅證明文件，未符合特銷稅條例第 5 條第 4 款經核准不課徵土地增值稅之規定。
5. 誤認只有銷售因「買賣」取得之不動產於 2 年內出售才需課徵特銷稅，依據規定，只有銷售因「繼承」或「受遺贈」取得之不動產方可排除免課特銷稅，故銷售因「受贈」取得之不動產於 2 年內出售仍屬特銷稅課徵範圍。
6. 不清楚「持有期間」之計算。依據規定，持有期間應自「取得不動產登記日」起至「買賣雙方銷售契約訂定日」止。

松山線後勢看俏 重演捷運通車行情

建商、壽險業看好 近年持續收購

發佈時間：2014 年 9 月 15 日

去年底，擁有包括東門、大安和中正紀念堂站等三座雙捷運，更串連知名觀光景點如台北 101、永康街、中正紀念堂，儼然成為「觀光線上」的捷運信義線通車，帶動沿線漲幅零售店租上漲，證明人潮引入錢潮。如今，和信義線同樣貫穿台北東西向、也經過包括饒河夜市、中山、西門等熱門旅遊商圈，全線行經台北金融主動脈南京東路的捷運松山線，距年底通車進入倒數計時。以信義全球資產管理公司統計 3000 萬元以上辦公大樓平均成交單價來看，目前南京東路純辦平均成交單價約在 73.7 萬，與信義路沿線平均行情約 90.9 萬仍有落差。

看好松山線沿線不動產，在通車前還有一波漲幅，包括壽險業者、投資開發公司在內等不少投資者早就提早進場佈局。若以信義線的前例來看，約在通車前一年的左右的漲幅力道最為猛烈。信義全球資產據統計，與去年同期信義線通車前、後的成交行情相比較，年成長率將近 8.3%；而松山線今年尚未通車，成交行情已較去年同期成長 3.1%，通車後可望還有一波漲幅。

【壽險業兩年前布局 松山沿線店面】

信義全球資產，彙整公開交易觀測站資料，統計 2012-2014 投資者針對松山線沿線，大型不動產交易行為發現，2012 年大型交易共 9 筆，其中以純辦最多，共投入至少 30.5 億元，其他交易種類依序包括零售店面、土地等。比較值得注意的是，零售店面全由壽險公司拿下，包括新壽和中信壽分別買下，皆位於南京東路五段「台北摩根」和「揚升大千大樓」的店面，以及國泰人壽購入「力麒南京大樓」店面。

【松山線後市看俏！建設、壽險業搶進】

另外，信義全球資產統計 2013 年不動產大型交易，則有 11 筆。由交易類型來看，純辦佔比超過三成六，位居第一。不過，今(2014)年統計至 8 月份為止，松山線沿線則共有 5 筆大型不動產交易，以土地及地上權為主。比較 2012 年到 2014 年七月份，松山線買方背景發現，買方背景以建設公司、壽險公司、投資公司為主。

信義全球資產經理王維宏認為，由此可觀察出松山線買方多為看好通車效益，松山線商業機能及商圈串接帶動人潮的投資者。尤其松山線沿線未來開發題材不斷，如松山機場改造，發展 400 億航空產業廊帶及面積達 3.5 萬坪的松山車站 BOT 案；還有南京、敦北精華地帶的中國人壽總部開發，以及台塑大樓都更等堅強卡司陣容，都為松山線帶來利多題材。



【松山線沿線 3000 萬元以上辦公大樓平均成交單價】

松山線	
路 段	成交均價
南京東路二段	75.9 萬
南京東路三段	83.0 萬
南京東路四段	72.9 萬
南京東路五段	65.8 萬

資料來源：內政部實價登錄資訊，信義全球資產整理。

註：統計時間為 102/07-103/06

【松山線 VS. 信義線 平均成交單價】

捷運線	101/07-102/06	102/07-103/06	年成長率
信義線沿線 (信義路二~五段)	84.0 萬元	90.9 萬元	8.3%
松山線沿線 (南京東路二~五段)	71.4 萬元	73.7 萬元	3.1%

資料來源：內政部實價登錄資訊，信義全球資產整理。



2013 農地交易規模逾兩千億 桃園、高雄大寮旺

發佈時間：2014 年 9 月 18 日

信義房屋統計實價資料顯示，去年一整年農地交易規模超過兩千億元，其中又以近年大型開發案最多的桃園縣農地交易金額最高，占了國內農地交易金額的 4 成。而土地的交易熱區中，幾乎由桃園縣的航空城計畫周邊的鄉鎮區域囊括。另一個農地交易火熱的市場，則是位於高雄的大寮區，該區有 58 公頃的農業區將透過區段徵收變更開發，區域農地交易增溫。

政府為照顧農民，有不少社會福利與農地的相關優惠措施，包括每個月可以領取新台幣 7,000 元或 3,500 元的老農津貼以及每年的休耕補助，至於農地農用的田賦也早已停徵；此外若取得「農業用地作農業使用證明書」，售地時免課徵土地增值稅，具備該證明書的農地，二年內移轉也不用繳納奢侈稅。而最新的房地合一政策也打算把農地農舍排除在外，農地持有及交易具備低稅的優勢，若是遇到大型區域開發利多帶動，價格更是呈現倍增翻漲。

信義房屋統計資料發現，2013 年全國土地使用分區為「農」的買賣交易金額高達 2090 億元，不過農地交易金額最高的地區並非出現在農業大縣彰化、雲林等地，而是在重大開發建設最多的桃園縣。2013 年桃園農地交易金額達 829 億元，交易金額幾乎是五都的總和，由此可見，桃園地區的農地交易狀況相當火熱，交易熱區包括大園鄉、蘆竹鄉、中壢市、桃園市等。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，從青埔站的高鐵開發計畫，到愛台十二建設的桃園航空城開發案等，區域內不少都是屬於農地，因此近年農地買賣狀況相當熱絡，從實價登錄資料可發現，2012 年桃園農地平均每坪成交 3.1 萬元，到今年上半年農地平均成交金額為 6.7 萬元，農地價格飆漲速度更甚房價。

除了桃園地區農地價格受惠重大建設飆漲外，高雄市的大寮區也是農地的交易熱區，主要是因為大寮新鎮都市計畫規劃，配合大眾運輸導向城市發展(TOD)，調整大寮捷運主機廠西側約 58 公頃農業區，變更為住宅、商業區，將透過區段徵收方式，辦理都市計畫變更，從網路的待售農地訊息可發現，有些農地打著近捷運的訴求對外出售。

曾敬德表示，政府許多的農地政策出發點，是希望可以照顧到真正的農民，但實際上很多農地的交易，係著眼於未來農地變更開發的價值，而非真正從事農業生產的土地交易，預估今年農地的交易金額也可達千億元的規模，若是未來房地合一稅排除農地、農舍的交易，對於非從事農業生產的農地投資客，不僅缺乏嚇阻效果，也無法達到量能課稅、公平正義的目的。建議政策設計應朝向照顧長期持有，但嚇阻短期獲取農地開發利益的投機行為。



農地交易實價金額統計

縣市	2012 年	2013 年(整年度)	2014 年
台北市	20	71	26
新北市	71	129	39
桃園縣	436	829	108
台中市	218	357	109
台南市	42	103	46
高雄市	82	215	64
全國	1069	2090	524

註:統計土地使用分區為「農」之土地。 單位:億元

資料來源:截至 2014.09.16 公佈之實價資料,信義房屋不動產企研室彙整

鄉鎮市區農地交易實價金額排行

2013 年		2014 年	
鄉鎮市區	金額(億元)	鄉鎮市區	金額(億元)
桃園縣大園鄉	187.6	桃園縣中壢市	31.4
桃園縣蘆竹鄉	172.1	高雄市大寮區	29.7
桃園縣中壢市	157.6	台北市北投區	25.9
桃園縣桃園市	79.6	桃園縣蘆竹鄉	25.0
高雄市大寮區	77.0	台中市西屯區	16.2

註:統計土地使用分區為「農」之土地。 單位:億元

資料來源:截至 2014.09.16 公佈之實價資料,信義房屋不動產企研室彙整



今年績效股市「完勝」房市 雙北房價凍漲

發佈時間：2014 年 9 月 23 日

政府積極希望資金由房轉股，健全房市與活絡股市，今年似乎收到一些成效，信義房屋統計近年以來股市與雙北市的房價表現，發現近 4 年多以來，今年出現台股加權指數漲幅勝過於雙北市房價漲幅的現象，統計今年 1~8 月的股市與雙北市房價表現，台北市房價約下跌 3.3%，新北市則上漲約 2%，結束連續 4 年雙位數的房價增長幅度，而同時台股加權指數的漲幅為 9.6%，今年股市表現「完勝」雙北市。

從 SARS 以來房市出現「黃金十年」的上漲走勢，期間雖有金融海嘯的短暫影響，但在低利、低稅與資金行情帶動下，房價出現一波明顯漲勢，信義房屋統計 2010 年以來的雙北房價表現，從 2010~2013 年幾乎都是房價上漲幅度優於台股加權指數漲幅，不過今年以來出現逆轉，今年前 8 月雙北房價止漲，表現明顯是「房不如股」。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，國人普遍還保有「有土斯有財」的觀念，且經歷金融海嘯的風暴以後，金融市場受到重創，更出現買股票不如「存房子」的市場觀點，加上外在低利與資金充沛的條件下，不動產價格呈現穩定上漲，不過今年以來政府頻頻對房市出招，從年初的黃色小鴨爆破說，雙漲會的房價兩年跌三成，到囤房稅、房地合一等稅改政策，已經有效打壓雙北市房市上漲的氣燄，今年以來北市甚至出現微幅回檔的現象。

相較於主管機關頻打壓房市，導致北市今年房價出現高檔回檔，新北市可能結束連續 4 年房價上漲 10% 的走勢，主管機關則明顯希望拉抬股市交易動能，祭出三箭齊發的利多振興台股，整體來看加權指數今年上半年有不錯的表現。

曾敬德表示，今年至今買股績效優於買房，但上半年台股指數漲多，短期也陷入量縮的盤整格局，房市也因為房地合一稅頓失交易動能，從交易量來看則呈現股房「雙悶」的局面，不過隨著房地合一政策逐漸明朗，加上今年以來積壓的房市自住買氣，預料未來房市交易量有機會回溫，但短期內房價應該還是維持盤整格局。

股市與雙北房價漲幅比較

時間	加權指數漲幅	台北市 房價漲幅	新北市 房價漲幅
2010	9.6%	14.3%	12.7%
2011	-21.2%	6.3%	10.8%
2012	8.9%	2.3%	10.1%
2013	11.8%	15.2%	13.2%
2014(1~8月)	9.6%	-3.3%	2.0%

註：以信義房價月指數，統計雙北市房價變化。

資料來源：信義房屋不動產企研室



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
2014/7/2	工商時報	I	I.台北市囤房稅 上路	房地產
2014/7/3	經濟日報	I	推房地合一稅 擬一屋免稅	房地產
2014/7/4	蘋果日報	N	打囤房 央行：落實 1 人 1 宅	房地產
2014/7/7	工商時報	I	打房 外商不動產提前過冬	房地產
2014/7/8	中國時報	N	打房大查稅 重傷投資客	房地產
2014/7/8	中國時報	N	帝寶首跌 坪價 270.9 萬：	房地產
2014/7/9	工商時報	I	容積管制倒數 建商大舉搶照	房地產
2014/7/10	聯合報	I	央行打房 1.84%「地板利率」絕跡	房地產
2014/7/11	中國時報	N	看壞房市 顏炳立：豪宅窮途末路	房地產
2014/7/12	工商時報	I	房地合一課稅方案 年底前出爐	房地產
2014/7/15	蘋果日報	I	中科房價 2 年飆漲 42%	房地產
2014/7/16	蘋果日報	P	復甦確立 我今年成長率保 3 無虞	財經
2014/7/17	工商時報	I	多房族 3 戶自住屋優惠 可自選	房地產
2014/7/18	中國時報	P	為航空城捷運釋疑 吳志揚：G9 出口有彈性	房地產
2014/7/21	工商時報	I	打炒房 下波盯工業區囤地	房地產
2014/7/21	聯合報	N	財政部初步研議 不動產所得併入綜所稅	房地產
2014/7/22	工商時報	I	鎖定 3 行業 獵漏大查稅	房地產
2014/7/24	工商時報	N	房價鬆動 北多於南	房地產
2014/7/25	經濟日報	N	房地合一稅 定調五方向	房地產
2014/7/25	工商時報	I	怕打房不怕鬼 鬼月北台灣推案 爆歷史天量	房地產
2014/7/28	自由時報	I	台灣頻打房 日本搶吸金	房地產
2014/7/29	工商時報	P	台中 BRT 巴士上路 沿線房價漲聲起	房地產
2014/7/30	中國時報	N	央行：不動產放款到頂了	房地產
2014/7/31	經濟日報	I	房價所得比 終於降了	房地產
2014/7/31	中國時報	P	新北公共單車 3 年內設 8 千輛	房地產
2014/8/4	自由時報	I	房地合一課稅 優惠方案喬不定	房地產
2014/8/5	中國時報	N	顏炳立：房價下半年將失溫	房地產
2014/8/6	蘋果日報	I	上半年 3.8 萬新建案 增 15%	房地產
2014/8/7	工商時報	I	搜房網太黑 陸房仲集體下架	房地產
2014/8/8	中國時報	I	新建案議價率 殺到 2 成	房地產
2014/8/11	工商時報	I	無處築巢 台商返鄉路迢迢	房地產
2014/8/12	聯合報	I	928 房市推案 爆 3035 億大量	房地產
2014/8/13	中國時報	I	房產贈與、繼承棟數 再創新高	房地產
2014/8/14	經濟日報	I	囤房稅開徵 調查令萬箭齊發	房地產
2014/8/15	工商時報	I	威秀欲終止租約 宏泰：保留法律追訴權	房地產

新聞發布日期	新聞媒體	題材	新聞標題	類型
2014/8/18	聯合報	I	張盛和：房地合一若上路 奢侈稅考慮退場	房地產
2014/8/19	工商時報	I	二類謄本新制轉彎 房仲 820 大遊行喊卡	房地產
2014/8/19	經濟日報	N	少子化衝擊 8 年後...台灣人口負成長	房地產
2014/8/20	自由時報	I	不動產稅改座談 / 自住 1 戶免稅 擬訂排富條款	房地產
2014/8/20	工商時報	I	房地合一 排除持有稅	房地產
2014/8/21	蘋果日報	N	彭淮南暗示升息近了	財經
2014/8/22	蘋果日報	N	美升息藍圖確立	財經
2014/8/22	蘋果日報	I	928 檔 4 千億推案蓄勢	房地產
2014/8/25	經濟日報	P	北市店面租金暴衝 西門町徒步區漲最大	房地產
2014/8/26	自由時報	I	嚴打工業區養地 五年未開發限縮貸款	房地產
2014/8/27	蘋果日報	I	隔 25 年 無殼蝸牛掀巢運	房地產
2014/8/28	蘋果日報	P	公建投資 明年釋出 1334 億	房地產
2014/8/29	工商時報	I	土地增值 國人平均財富 665 萬元	房地產
2014/9/2	聯合報	I	房地合一分離課稅 擬累進課稅	房地產
2014/9/3	經濟日報	I	房地合一免稅 將訂排富條款	房地產
2014/9/4	蘋果日報	I	全國空屋佔 10% 新北 11 萬戶最多	房地產
2014/9/4	工商時報	P	淡海輕軌動工 107 年完工	房地產
2014/9/5	工商時報	I	淡水房市 廣告價下殺 1 字頭	房地產
2014/9/8	蘋果日報	I	房地合一稅 遭疑恐成空	房地產
2014/9/9	自由時報	N	通膨升溫 市場估年底前升息	財經
2014/9/10	工商時報	P	大啖蘋果 8 月出口勁揚	財經
2014/9/11	經濟日報	I	房地合一後年上路 奢侈稅停徵	房地產
2014/9/12	蘋果日報	I	不動產稅改 巢運團體提 4 訴求	房地產
2014/9/15	工商時報	I	房地合一稅設分年扣除率	房地產
2014/9/16	蘋果日報	I	房地稅 一屋自住逾 5 年 可免課	房地產
2014/9/18	自由時報	P	人行注資 5000 億人民幣 中國版量化寬鬆出爐	財經
2014/9/19	自由時報	P	寬鬆號角？歐央注資銀行 826 億歐元	財經
2014/9/22	經濟日報	I	江揆近日拍板 社宅 10 年增 5 倍	房地產
2014/9/24	工商時報	N	李文造：台北房價可能下修 5~10%	房地產
2014/9/25	蘋果日報	I	央行：房價上漲預期心理已消失	房地產
2014/9/26	工商時報	N	銀行：房貸利率勢必調升	房地產
2014/9/29	自由時報	I	房市冷土地交易也冷！上市櫃建商買地大縮水	房地產
2014/9/30	自由時報	P	捷運松山線週日初勘 預估 11 月中通車	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

