



信義不動產評論

SINYI REAL ESTATE REVIEW

2014年第四季



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
◇ 台灣房地產市場動向	28
◇ 重大財經及房市新聞提要	43

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 年第四季 (第 56 期)

房地產市場概況

2014 年台灣經濟呈現溫和增長態勢，全年經濟成長率預估為 3.43%，外貿出口、投資與消費出現同步增長，與民生密切相關的薪資出現增長、物價走低、失業率下降，整體景氣處於穩定發展的階段。然而受到房地合一稅改政策未明、九合一大選、及房價走勢似有轉折跡象等因素所產生的觀望氣氛，使得第四季市場買氣不如往年；另一方面市場利率仍在相對低點，因此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。

在交易量方面，第四季全台建物買賣移轉棟數推估為 8.1 萬棟，較去年同期減少 15.7%，而六都皆呈現兩位數的衰退，其中以新北市衰退 32.3% 最為嚴重，其次則是台南市及台北市的 -18.5% 及 -18.0%。2014 年全年全台房屋交易量推估為 32.2 萬棟，將寫下 2003 年以來的新低紀錄；而台北市及新北市分別僅有 3.2 萬棟及 6 萬棟，則寫下 1992 年有統計以來的新低量，顯示房市政策加上高房價等因素對雙北市衝擊最大，交易量相對低迷。

在成交價格方面，全國首善之區台北市的房價已率先修正，其住宅單價較前一年同期下跌 1.1%；而新北市、桃園市、新竹地區的房價漲勢也受到壓抑，分別僅有 2.3%、0.2%、及 1.9% 的年成長率；至於中南部的房價漲勢相對北台灣明顯，台中市、台南市、及高雄市分別有 6.6%、10.3%、及 4.9% 的漲幅。整體而言，過去十餘年來房價飆漲的年代已不復見，「買方市場」的時代將逐漸來臨。

展望 2015 年，受惠於美國經濟復甦及大宗商品價格下跌，應可支持屬於出口導向型經濟的台灣持續維持成長動能，經濟表現可望比 2014 年更佳。然而台灣房市在房地合一稅改未明，而豪宅稅、囤房稅、房屋標準單價調升所帶動的房屋稅及契稅增加，加上 2016 總統大選所產生的觀望氣氛等，都將壓抑今年的房市表現，預期交易量將維持在低檔，而房價持續小幅修正。

- ◇ 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。

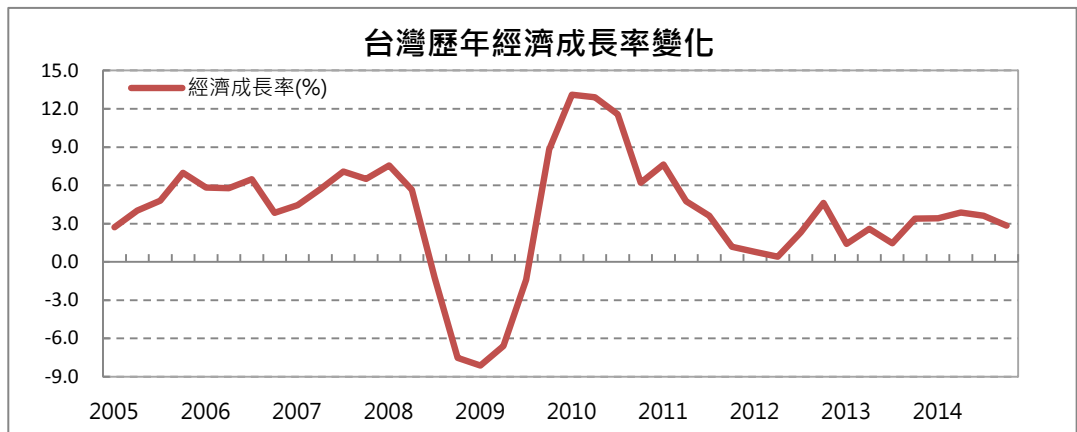


總體經濟指標

● 經濟情勢

2014 年經濟成長率預估達
3.43%

因全球景氣下調，資通訊及石化等產業受中國競爭影響加劇，以及油價下跌影響塑化產品出口，主計總處將 2014 年第四季經濟成長率預測值自 3.08% 下修為 2.83%，為近 5 季以來首見單季經濟成長率不到 3%。但因前三季經濟成長向上修正，2014 全年經濟成長率仍上修 0.02 個百分點至 3.43%。展望 2015 年，全球貿易量將持續成長而帶動台灣出口，加上國內半導體業者投資先進製程，企業固定投資可望增加；民間消費也因就業增加、薪資提高而穩健上揚，預估今年經濟成長率為 3.50%。

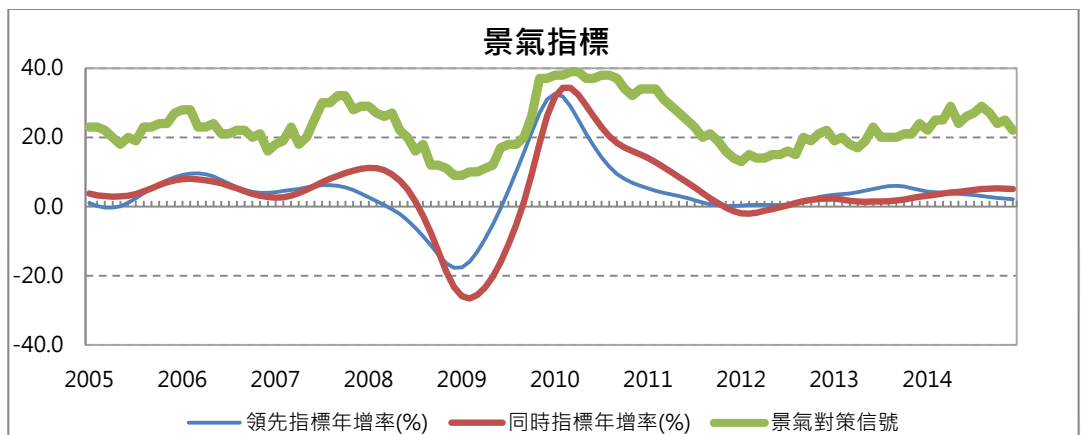


資料來源：行政院主計總處

● 景氣對策信號

12 月景氣對策信號轉呈黃藍燈

2014 年 12 月景氣對策信號由綠燈轉呈黃藍燈，綜合判斷分數較上月減少 3 分至 22 分；其中海關出口值、製造業銷售量指數均由綠燈轉呈黃藍燈，機械及電機設備進口值則由黃紅燈轉呈黃藍燈，至於製造業營業氣候測驗點由黃藍燈轉呈綠燈。景氣領先指標雖持續下跌但跌幅逐漸縮小，同時指標保持上升趨勢；整體而言，當前全球經濟風險雖然較幾個月前略微提高，但國內經濟仍大致穩定。

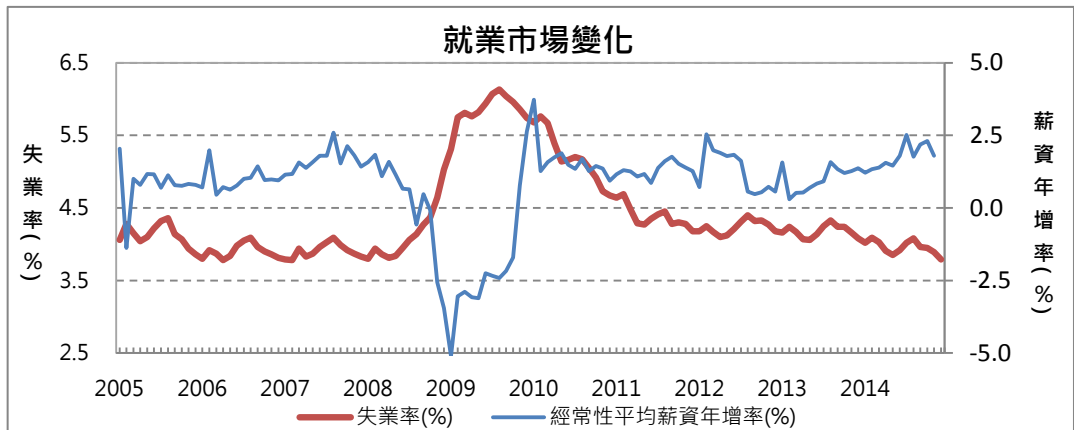


資料來源：行政院國家發展委員會

● **就業情形**

就業市場已回復至金融海嘯前的水準

2014 年 12 月失業率為 3.79%，較 11 月下降 0.10 個百分點，且較去年同期下降 0.29 個百分點，為 2007 年 3 月以來失業率的最低水準；2014 年全年平均失業率為 3.96%，是近 7 年以來同期最低水準，代表就業市場已回復至金融海嘯前的水準。預期隨著經濟成長持續復甦，今年就業情勢可望更加好轉。在薪資部份亦同步成長，2014 年前 11 月平均經常性薪資為 38,161 元，創歷年同期最高，年增幅 1.76%，也創 2001 年來同期最高增幅。

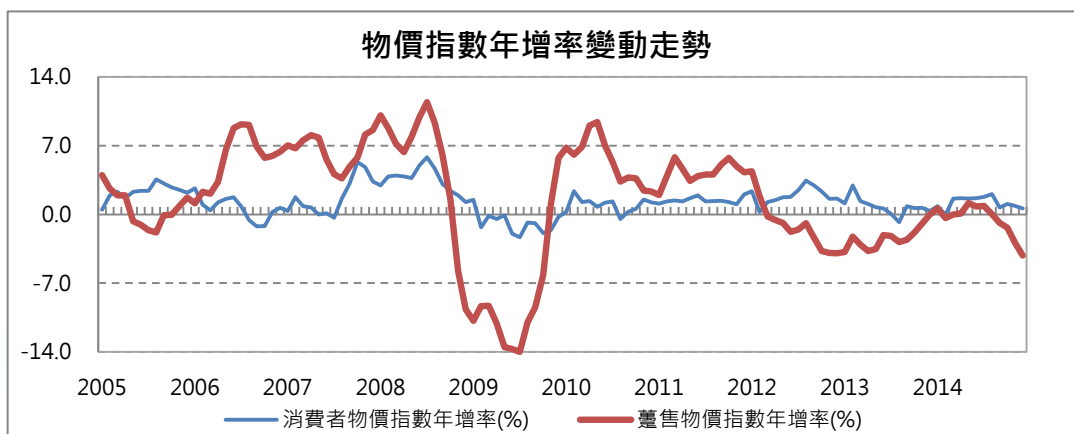


資料來源：行政院主計總處

● **物價波動**

物價表現穩定，「買房抗通膨」題材已逐漸退燒

2014 年 12 月消費者物價指數(CPI)年增率僅 0.61%，並較上月跌 0.36%，顯示物價表現穩定，「買房抗通膨」題材已逐漸退燒。12 月交通及通訊類受惠油料費大跌 21.07%，創 65 個月來最大跌幅，整體類別跌幅達 4.85%，更是大幅抵銷掉食物類的漲幅。而 12 月份躉售物價指數(WPI)較去年同期下跌 4.2%，並較上月跌 0.79%，主因油品、化學材料、土石採取及其他礦產品等價格下跌，惟電子零組件價格上漲，抵銷部分跌幅。



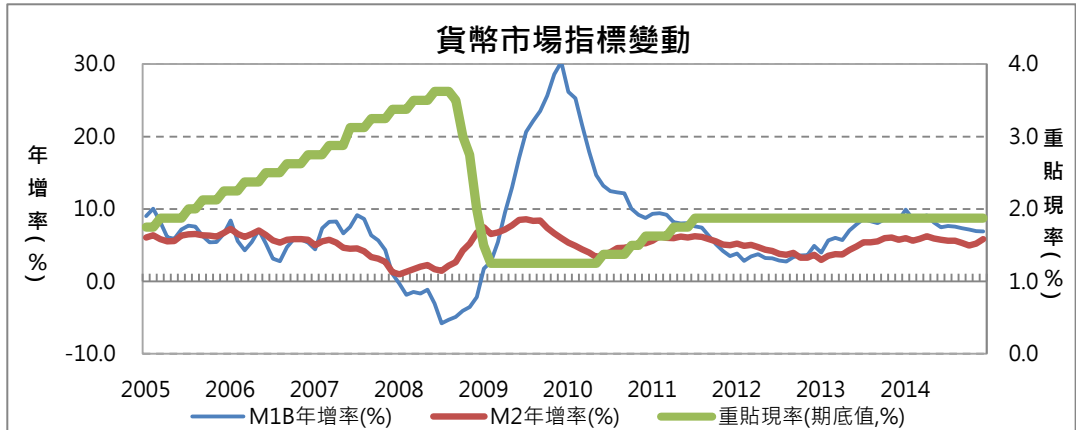
資料來源：行政院主計總處



市場資金行情已逐漸進入
尾聲

● **貨幣供給**

2014 年 12 月 M1B 年增率為 6.90%，為 2013 年 5 月以來新低，M2 年增率則上揚至 5.85%，創半年新高，M1B、M2「黃金交叉」缺口則收斂至 1.05 個百分點，代表市場資金行情已逐漸進入尾聲，房市將回歸基本面。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 14 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。

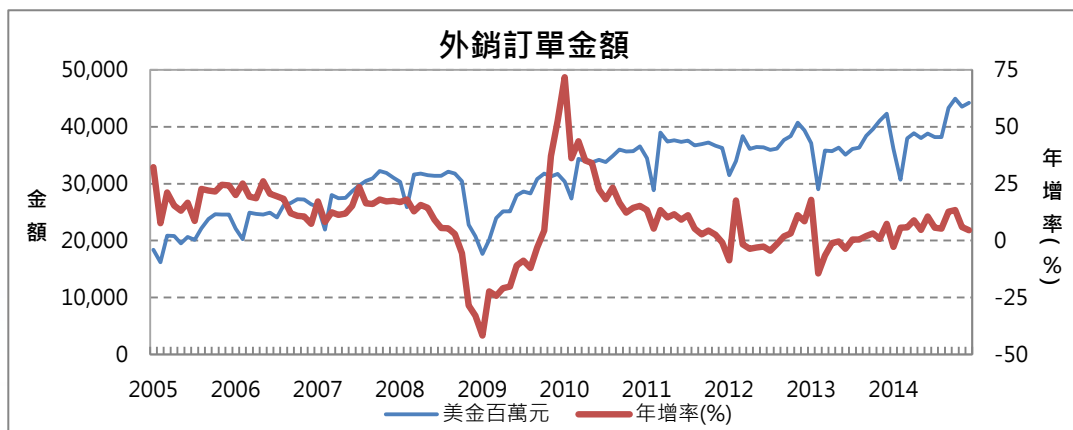


資料來源：中央銀行

去年全年外銷訂單總額創
歷史新高

● **對外貿易**

受到全球景氣復甦、蘋果 iPhone 6 熱銷等影響，2014 年 12 月外銷訂單 442.3 億美元，創歷年單月次高，去年全年外銷訂單 4,728.1 億美元、年增 6.7%，創歷年新高。在 7 大主要接單貨品中，「資訊通信產品」2014 全年接單金額 1,270.8 億美元，年增 9.4%；「電子產品」接單金額 1,186.8 億美元，年增 12.0%；「機械產品」接單金額 224.2 億美元，年增 11.6%；3 類產品全年接單金額皆創下歷年新高。此外，去年全年我接單第 1 大國是美國，這是自 2007 年以來，美國再度超過中國大陸與香港，重奪台灣第 1 大接單國。



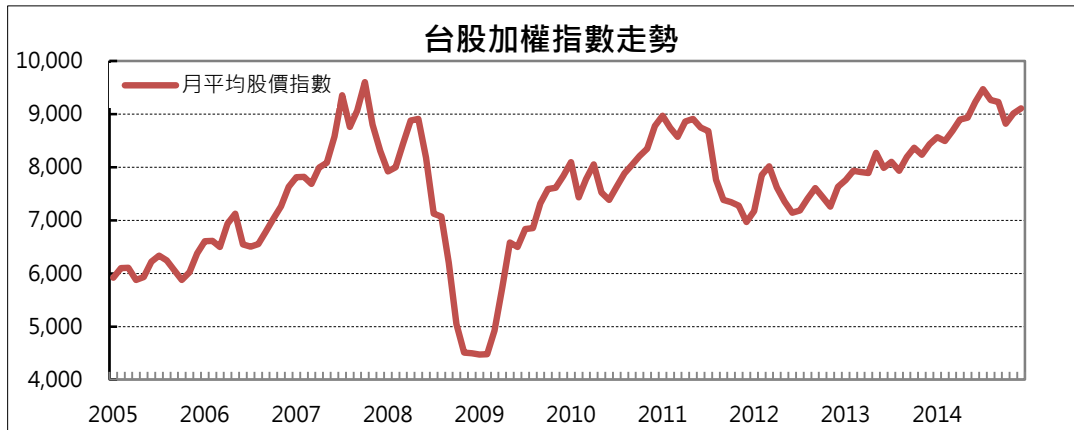
資料來源：經濟部統計處



● 台股走勢

台股指數高檔震盪走揚

儘管受到美國寬鬆政策結束、大戶條款等衝擊影響，去年下半年台股震盪激烈，但隨著美股及陸股持續強勢帶動，以及弱勢台幣助攻，去年第 4 季台股上演「逆轉秀」，年度漲幅甚至超越鄰近的新加坡、韓國及香港股市。2014 年底台股加權指數收在 9307 點，成為 25 年來台股最高的封關指數，同時也創下日線、周線、月線、季線、年線都上漲的紀錄。去年指數共上漲 696 點，漲幅為 8.08%，年市值增逾 2.3 兆元，以 943.16 萬開戶人數計算，等於每位股民平均賺 24.8 萬元。



資料來源：經濟部統計處、台灣證券交易所

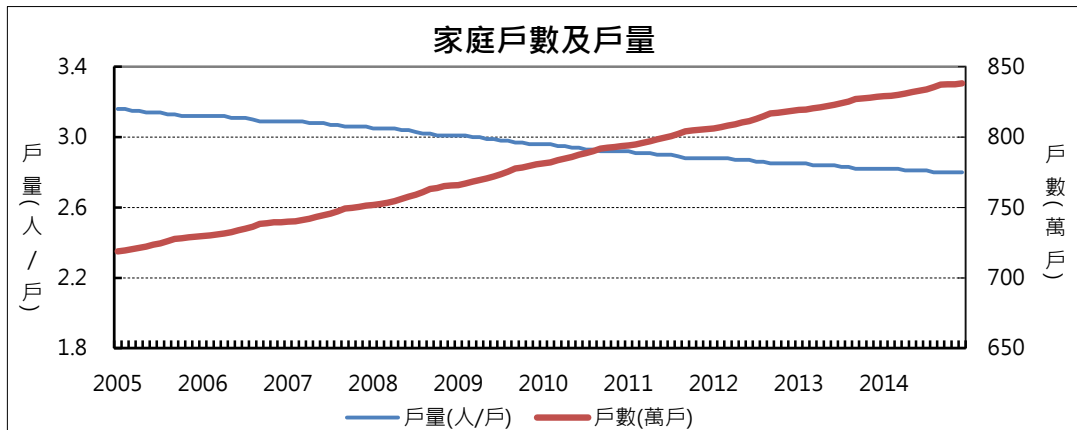


房地產產業指標

家庭戶數持續穩健成長

● 家庭戶數及戶量

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 萬戶，至 2014 年第四季已有 838 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 年第四季戶量已降至 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。

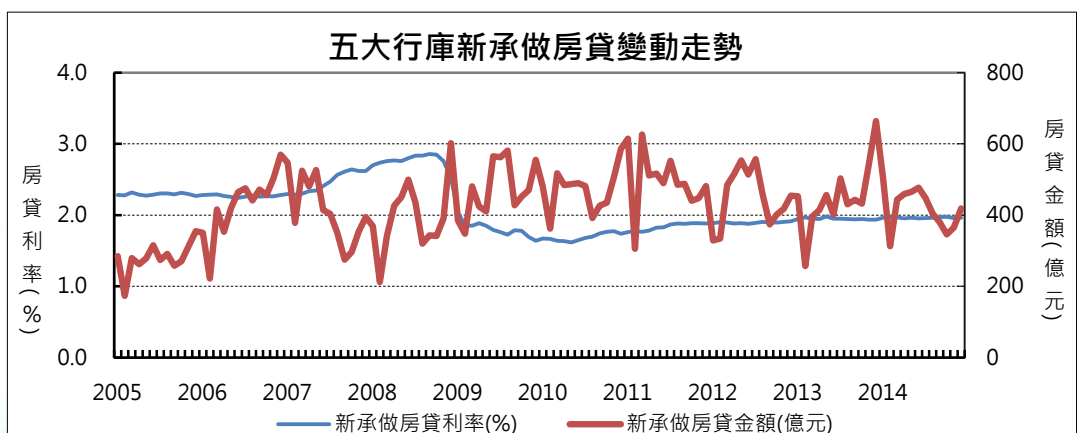


資料來源：內政統計月報

2014 年新承做房貸金額創
金融海嘯來新低

● 房貸利率及金額

在年底交屋潮的帶動下，2014 年 12 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 418.83 億元，睽違 4 個月後突破 400 億元。然而 2014 年全年新承做房貸金額僅 5,024 億元，創 2009 年金融海嘯以來 6 年新低，顯示房市交易動能已轉趨冷清。2014 年 12 月份購屋貸款利率為 1.962%，月增 3 個基點，在市場預期美國聯準會將在今年中升息、不動產風險升溫的情況下，各銀行對房貸放款已愈趨謹慎，「1 字頭」的房貸利率恐難復見。



資料來源：中央銀行



住宅建照核發戶數呈現「北冷南熱」的局面

● 住宅建造執照核發

2014 年前 11 個月全國住宅建造執照核發戶數為 113,740 戶，較前一年同期減少 4.3%，為 2009 年以來首度出現減少的情況。六都中的新北市及桃園市因區域供給量大及銀行端限貸影響，造成建商推案轉趨保守，因此其住宅建照執照核發戶數分別減少 9.8% 及 49.0%。至於中南部都會區則因區域購屋需求動力仍有撐，強化建商對後續房市推案信心，帶動住宅建照核發戶數成長，整體呈現「北冷南熱」的局面。

住宅建造執照核發 (歷年1~11月)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2009	5,490	9,282	4,137	5,170	2,630	4,400	44,450
2010	6,513	11,522	8,508	10,935	5,719	9,661	74,670
2011	3,858	15,066	11,018	11,269	6,039	12,252	86,078
2012	4,504	18,226	15,704	8,953	6,200	10,828	88,701
2013	5,106	23,589	25,609	17,092	9,378	11,457	118,815
2014	5,953	21,279	13,054	18,327	10,790	13,124	113,740
2014 vs 2013	16.6%	-9.8%	-49.0%	7.2%	15.1%	14.6%	-4.3%

資料來源：內政統計月報

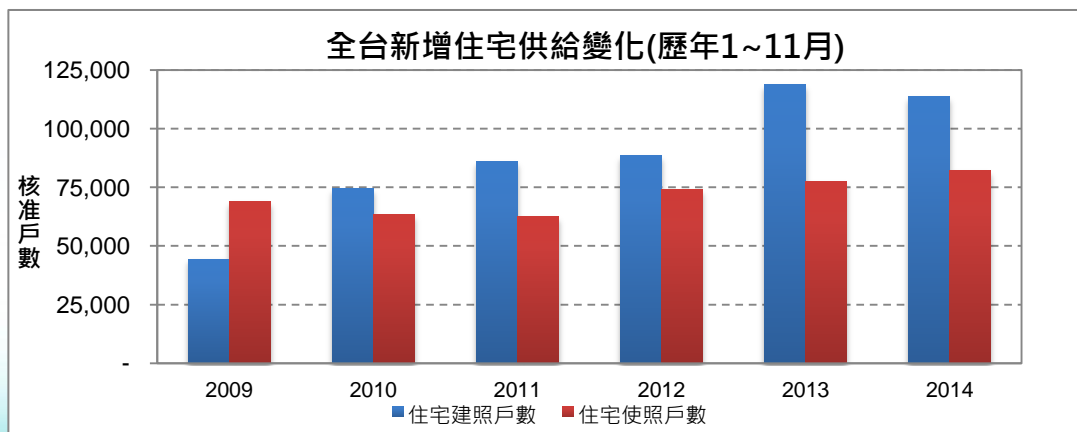
全國住宅使照核發戶數創
近 6 年新高

● 住宅使用執照核發

2014 年前 11 個月全國住宅使用執照核發戶數為 82,058 戶，較前一年同期增加 6.1%，為近 6 年來的新高。以區域來看，六都中有四都的住宅使照核發破萬戶，包括新北市、桃園市、台中市及高雄市等，其中以桃園市的 14,505 戶最高，其次是台中市的 13,799 戶，而歷年穩居最大新成屋供給量的新北市則跌落至第三，僅 12,697 戶，至於高雄市雖排名第四，但其年增率 33.4% 則位居六都之冠。這些地區的新增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1~11月)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2009	8,603	24,349	7,086	8,029	2,269	5,030	69,046
2010	7,869	17,878	4,827	9,968	5,035	6,139	63,494
2011	5,788	11,215	8,277	6,725	5,371	6,846	62,557
2012	6,258	15,656	8,334	8,569	5,140	9,369	73,930
2013	4,856	13,380	12,484	11,864	6,120	7,831	77,349
2014	4,557	12,697	14,505	13,799	5,455	10,450	82,058
2014 vs 2013	-6.2%	-5.1%	16.2%	16.3%	-10.9%	33.4%	6.1%

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

2014 年全台房屋交易量創
近 12 年來新低

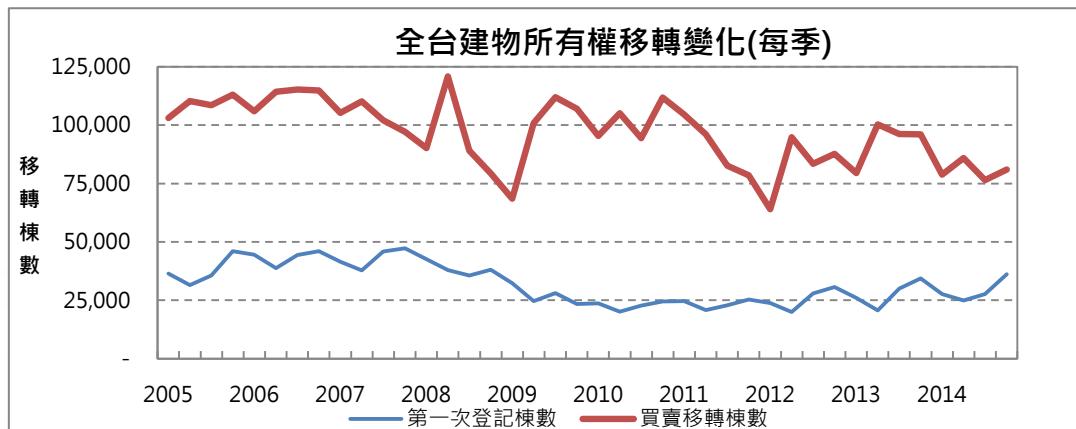
2014 年第四季全台建物買賣移轉棟數推估為 8.1 萬棟，較前一年同期減少 15.7%，較前一季則增加約 5.9%；全年全台房屋交易量推估為 32.2 萬棟，創下近 12 年來的新低。與前一季相比，六都中僅新北市與台南市呈現小幅減少，其他四都的交易量皆出現反彈，但這主要是受到土地公告現值調升所帶動的新屋交屋潮所致，若扣除建物所有權第一次登記棟數，則第四季的二手屋交易量還比第三季萎縮 8.1%，顯見房地合一稅改政策研擬及九合一選舉的不確定因素，已壓抑全台房市交易動能。

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
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	76,466
2014 Q4	7,819	14,324	10,937	12,500	4,905	9,453	80,983
對上一季	4.1%	-3.5%	8.8%	5.3%	-0.7%	5.9%	5.9%
對去年同期	-18.0%	-32.3%	-11.4%	-15.6%	-18.5%	-12.2%	-15.7%

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
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	3,577	4,249	1,496	4,019	27,622
2014 Q4	2,329	5,409	N/A	6,148	1,780	4,116	36,118
對上一季	20.2%	20.3%	N/A	44.7%	19.0%	2.4%	30.8%
對去年同期	11.0%	-32.6%	N/A	23.1%	-9.6%	22.8%	5.1%

資料來源：內政統計月報

備註：2014 年 12 月之全國資料為推估值



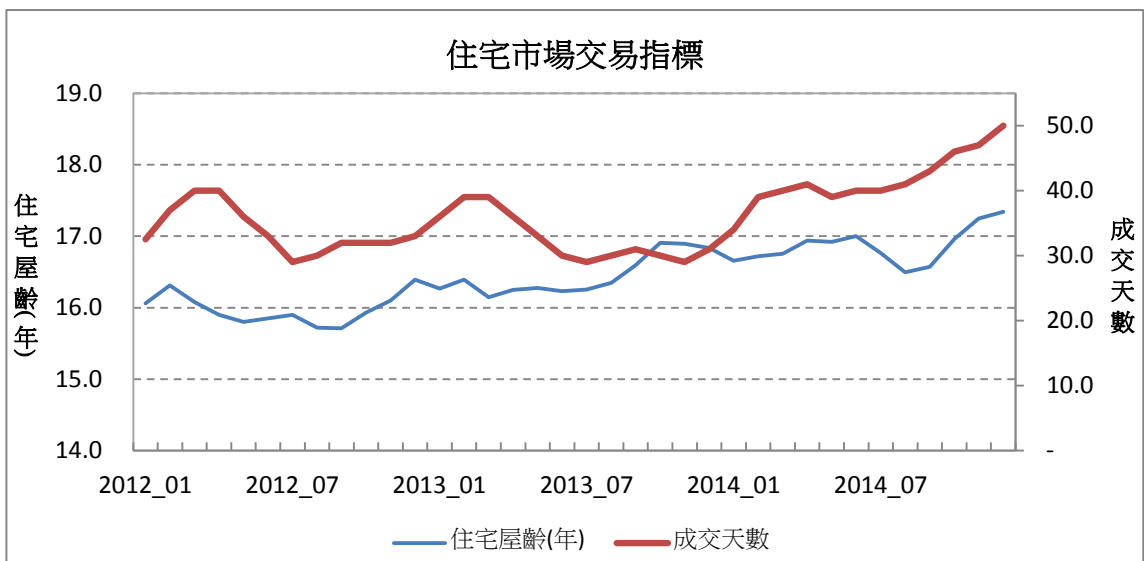
資料來源：內政統計月報

台灣都會區住宅市場分析

● 交易特性分析

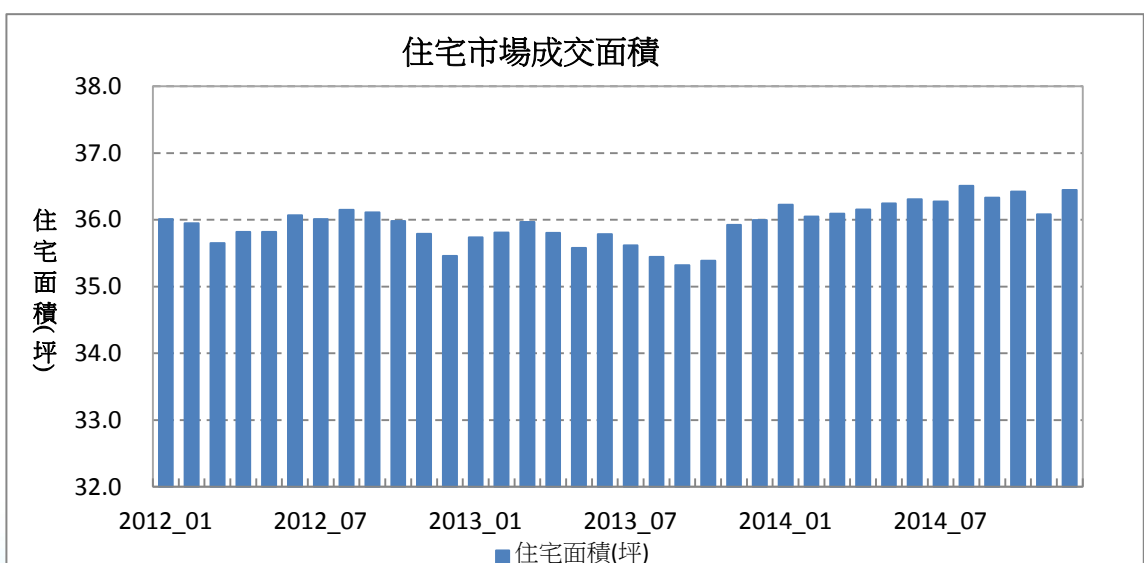
全台住宅交易速度減緩

2014 年第四季受到房地合一稅改政策未明、九合一大選、及房價走勢似有轉折跡象等因素，使得市場買盤觀望氣氛濃厚；另一方面由於市場利率仍在相對低點，因此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，第四季的住宅成交天數拉長至 50 天，較前一季增加 7 天，續創金融海嘯以來新高。在住宅屋齡部分，第四季全台成交住宅平均屋齡為 17.3 年，較前一季略增 0.7 年，長期趨勢仍緩慢上揚。至於平均住宅面積為 36.4 坪，較上一季微增 0.1 坪，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



別墅、透天及店面等高總價
產品交易比重增加

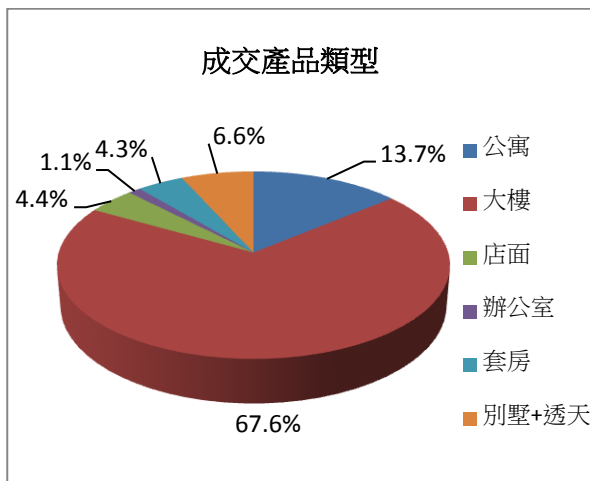
● 成屋市場交易產品結構分析

以產品種類觀察，大樓產品依舊為市場交易主力，2014 年第四季交易比重為 67.6%，較前一季減少 1.4 個百分點；其次則是公寓產品的 13.7%，也較前一季減少 0.3 個百分點。而受到年底土地公告現值大幅調升的預期心理，對於相對高總價的別墅、透天及店面等產品而言，其賣方跨年度出售的土增稅增額負擔較高，因此其出售意願較為明顯，這反應在第四季的別墅及透天產品成交比重較前一季增加 1.6 個百分點，而店面的交易比重也增加 0.5 個百分點，分別來到 6.6% 及 4.4%。

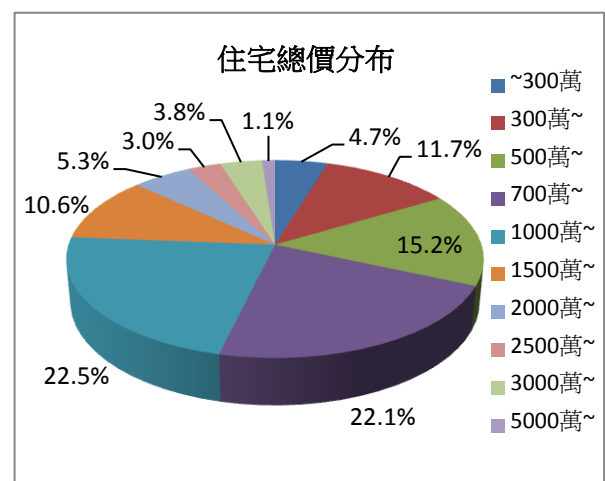
500~2000 萬元產品占七
成以上交易比重

● 住宅成屋市場交易總價與面積變化

在住宅成交總價方面，2014 年第四季總價帶介於 500~2000 萬元的產品占七成以上交易比重，達到 70.4%，較上一季減少 1.3 個百分點，其中比重最高的是 1000~1500 萬元的 22.5%，其次則是 700~1000 萬元的 22.1%。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 15~45 坪，占總成交比重的 64.9%，較上季減少 0.2 個百分點，其中比重最高的是 25~35 坪的 26.4%，其次則是 35~45 坪的 21.2%。

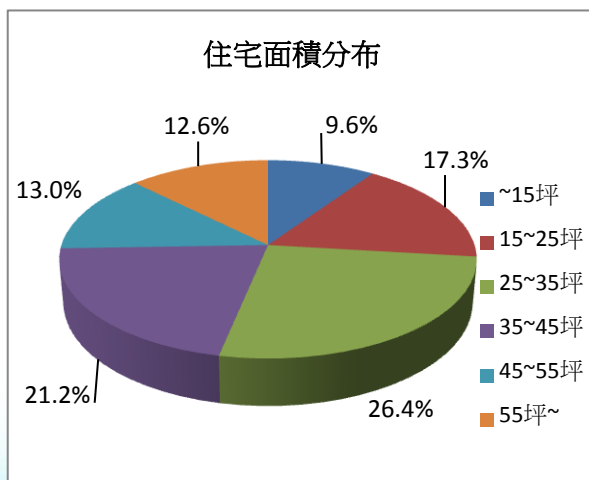


資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



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
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
2014 年 10 月	46.0	17.0	36.4
2014 年 11 月	47.0	17.2	36.1
2014 年 12 月	50.0	17.3	36.4

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
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%
13.8%	68.6%	3.7%	1.0%	4.4%	5.8%
14.1%	67.5%	4.1%	1.2%	4.5%	6.3%
13.7%	67.6%	4.4%	1.1%	4.3%	6.6%

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
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%
2014 年 10 月	4.5%	12.4%	15.8%	21.6%	22.4%	11.4%	4.8%	2.7%	3.2%	1.1%
2014 年 11 月	4.7%	12.2%	15.5%	21.8%	22.6%	11.7%	4.7%	2.7%	3.3%	1.0%
2014 年 12 月	4.7%	11.7%	15.2%	22.1%	22.5%	10.6%	5.3%	3.0%	3.8%	1.1%

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~
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%
2014 年 10 月	9.8%	18.2%	24.5%	21.5%	13.6%	12.4%
2014 年 11 月	9.6%	18.7%	25.4%	20.8%	13.2%	12.3%
2014 年 12 月	9.6%	17.3%	26.4%	21.2%	13.0%	12.6%

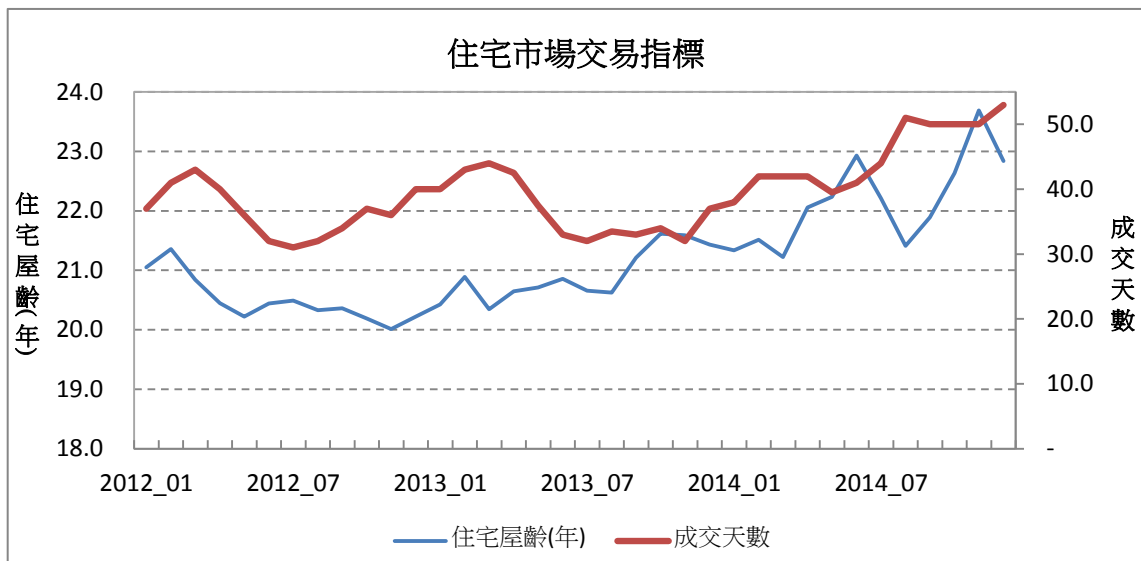


台北市住宅市場分析

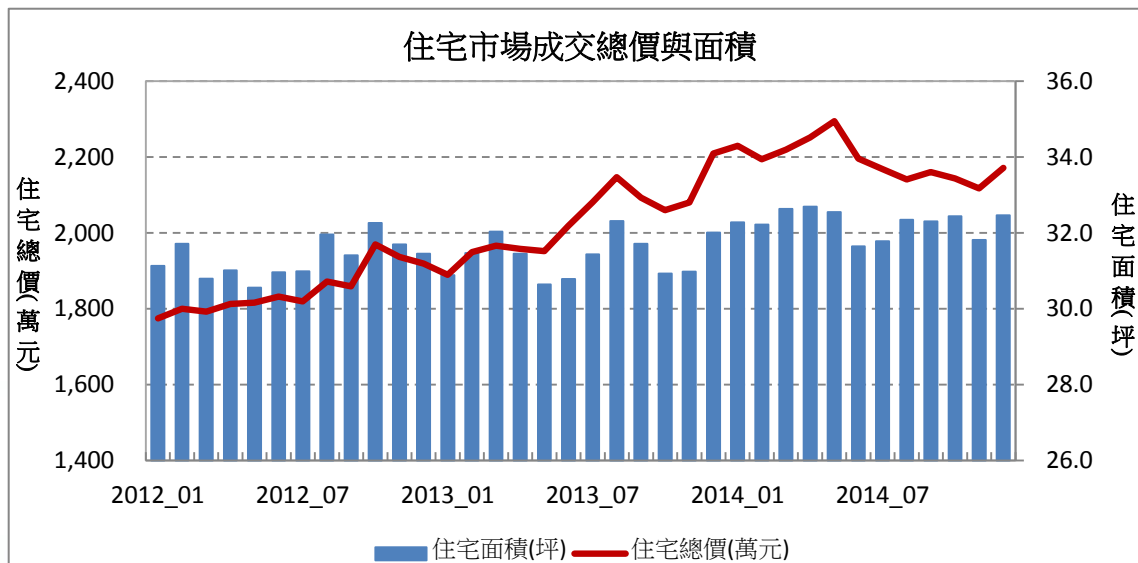
● 交易特性分析

台北市市場交易動能持續
放緩

2014 年第四季台北市的住宅成交天數為 53 天，較上季增加 3 天，更較去年同期大增半個月以上，成交速度自 2013 年第三季以來已持續減緩 5 季，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，第四季台北市成交住宅平均屋齡為 22.8 年，較前一季增加 0.9 年，長期來看仍呈現上揚走勢，表示台北市的新成屋供給仍不足。至於在住宅面積部分，第四季台北市平均住宅交易面積為 32.5 坪，較前一季微增 0.2 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



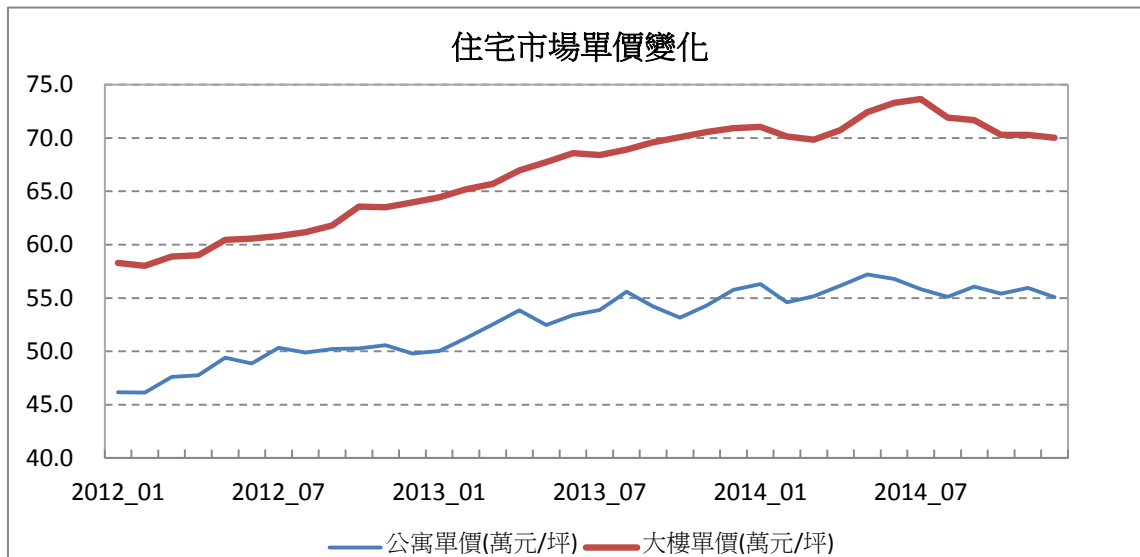
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室 註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件
註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件



● 成交均價表現

台北市住宅單價出現金融
海嘯後的首次年比下滑

2014 年第四季台北市房價走勢呈現高檔修正的格局，住宅單價為 67.0 萬元/坪，較前一季小跌 1.5%，較去年同期也出現 1.1% 的跌幅，為 2009 年金融海嘯後首度出現年比下滑的情況。以產品來看，大樓及公寓產品單價同步修正，第四季單價分別為 70.0 萬元/坪及 55.1 萬元/坪。至於住宅總價則略增至 2,172 萬元，主要原因應是受到年底高總價物件成交比重增加的影響。



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)
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
2014 年 10 月	50.0	22.6	32.4	2,143	55.4	70.3	66.8
2014 年 11 月	50.0	23.7	31.8	2,117	55.9	70.3	66.8
2014 年 12 月	53.0	22.8	32.5	2,172	55.1	70.0	67.0

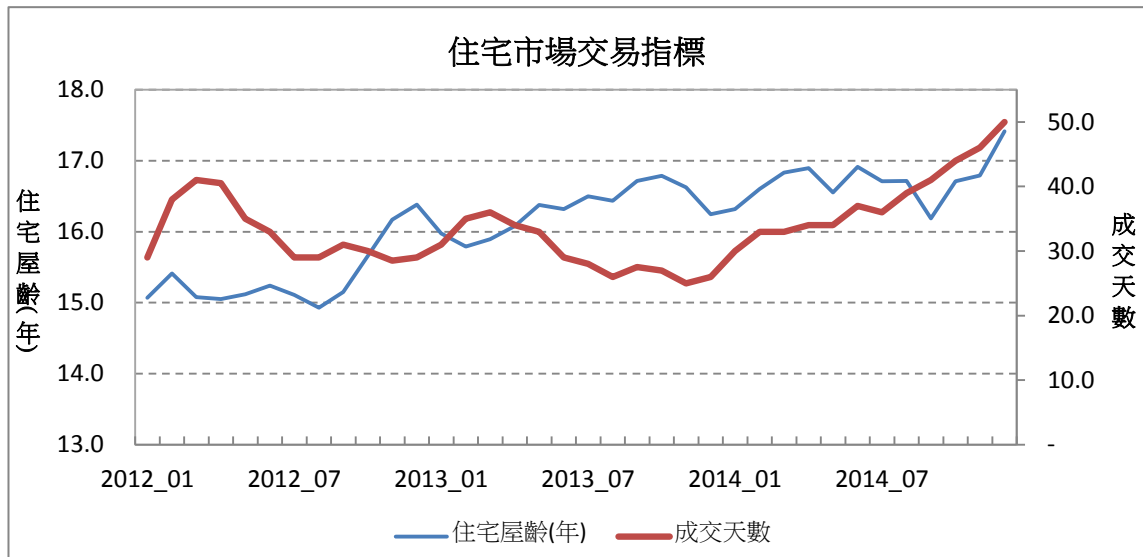


新北市住宅市場分析

新北市市場交易動能持續放緩

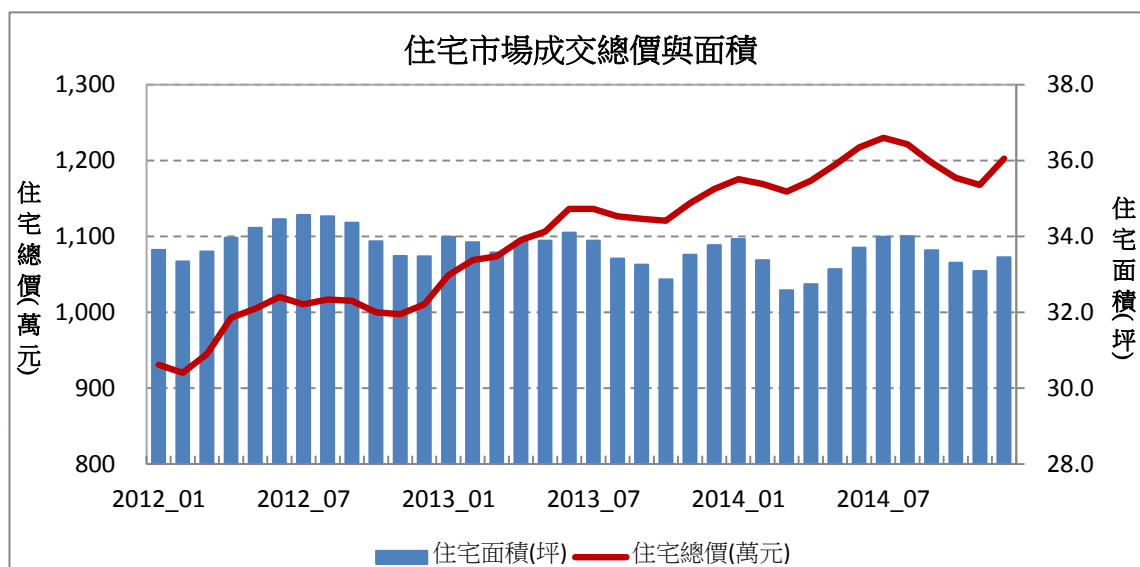
● 交易特性分析

2014 年第四季新北市的住宅成交天數持續上揚至 50 天，較上季大增 9 天，較去年同期更得多花三周半的時間來完成交易，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，第四季新北市成交住宅平均屋齡為 17.4 年，較前一季增加 1.2 年，長期來看呈現上揚走勢。而第四季新北市住宅面積為 33.5 坪，較前一季微減 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

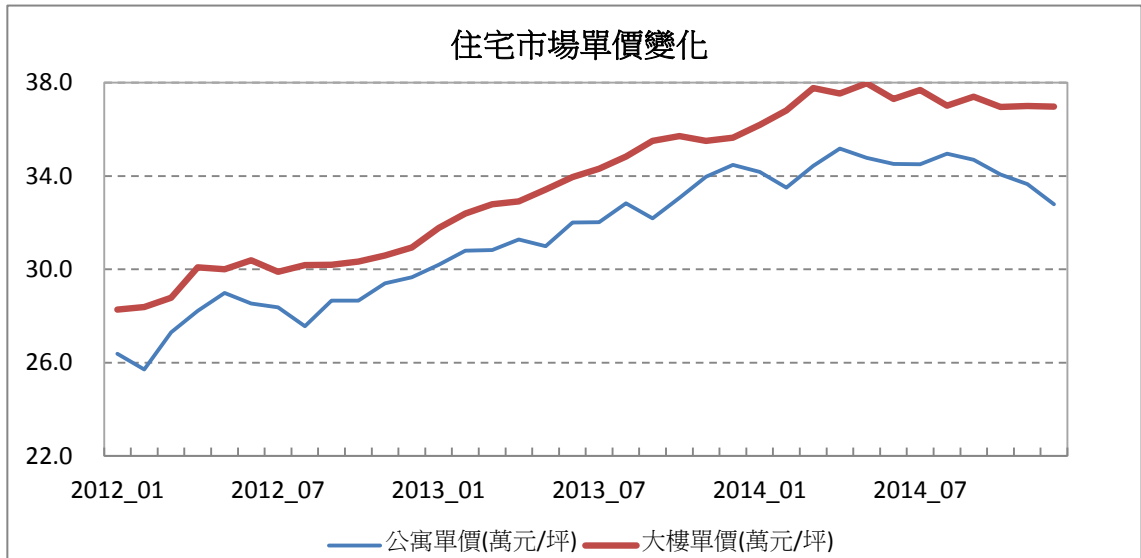
註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件



● 成交均價表現

新北市住宅單價持續盤整

2014 年新北市住宅單價於第二季起便陷入高檔盤整的格局，第四季住宅單價為 36.2 萬元/坪，較前一季小跌 2.0%，但較去年同期尚有 2.3% 的漲幅。以產品來看，大樓產品為 37.0 萬元/坪，較前一季微跌 0.4 萬元/坪，房價相對有撐；而公寓產品為 32.8 萬元/坪，其跌勢較為明顯並已回到 2013 年第三季的水準。至於住宅總價則略增至 1,202 萬元，主要原因應是受到年底高總價物件成交比重增加的影響。



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)
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
2014 年 10 月	44.0	16.7	33.3	1,177	34.1	37.0	36.5
2014 年 11 月	46.0	16.8	33.1	1,168	33.7	37.0	36.4
2014 年 12 月	50.0	17.4	33.5	1,202	32.8	37.0	36.2

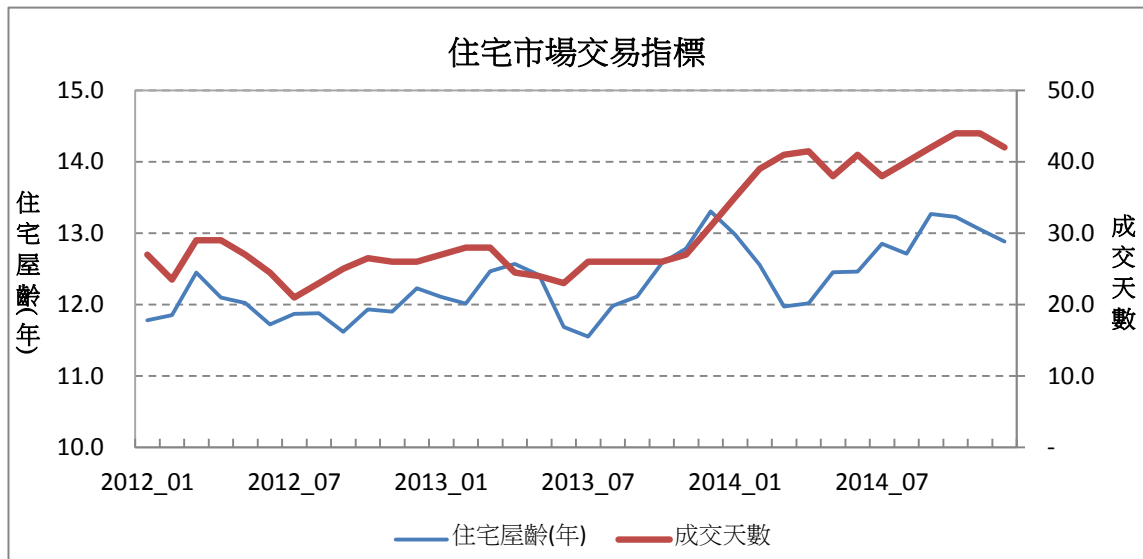


桃園市住宅市場分析

● 交易特性分析

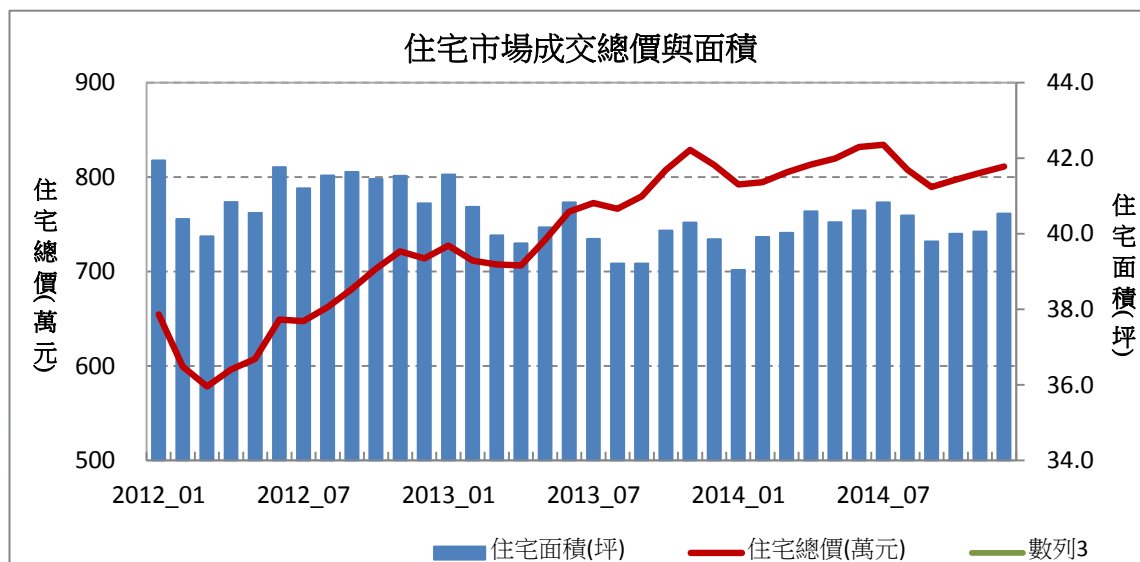
桃園市買氣低檔持平

桃園市僅管有升格直轄市的利多，但 2014 年第四季住宅成交天數仍處於相對高檔的 42 天，與前一季相同，表示民眾對於過去幾年高漲房價的認同度不高，因而持續觀望導致近期買氣停滯。在住宅屋齡部分，第四季成交住宅平均屋齡已來到 12.9 年，較前一季減少 0.4 年，成為全台屋齡最低的地區。至於在住宅面積部分，第四季成交住宅平均面積為 40.5 坪，較前一季增加 0.7 坪，居六都之冠。



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

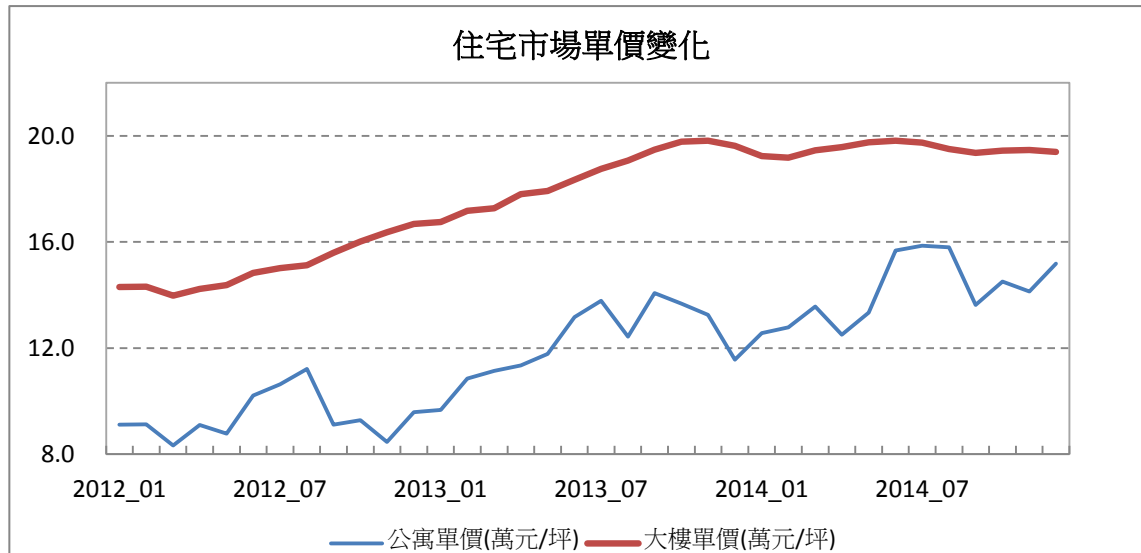
註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件



● 成交均價表現

桃園市住宅單價持續高檔盤整

桃園市自 2013 年第三季起住宅單價漲勢停滯，至今已持續於高檔盤整 18 個月，2014 年第四季住宅單價較前一季微增 0.2 萬元/坪，來到 19.2 萬元/坪，仍未能站上每坪 20 萬元大關。而第四季住宅總價在成交單價及成交面積皆小幅增長的情況下來到 811 萬元，較前一季增加 22 萬元，再度站上 800 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)
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
2014 年 10 月	44.0	13.2	40.0	797	14.5	19.4	19.2
2014 年 11 月	44.0	13.1	40.1	804	14.1	19.5	19.2
2014 年 12 月	42.0	12.9	40.5	811	15.2	19.4	19.2

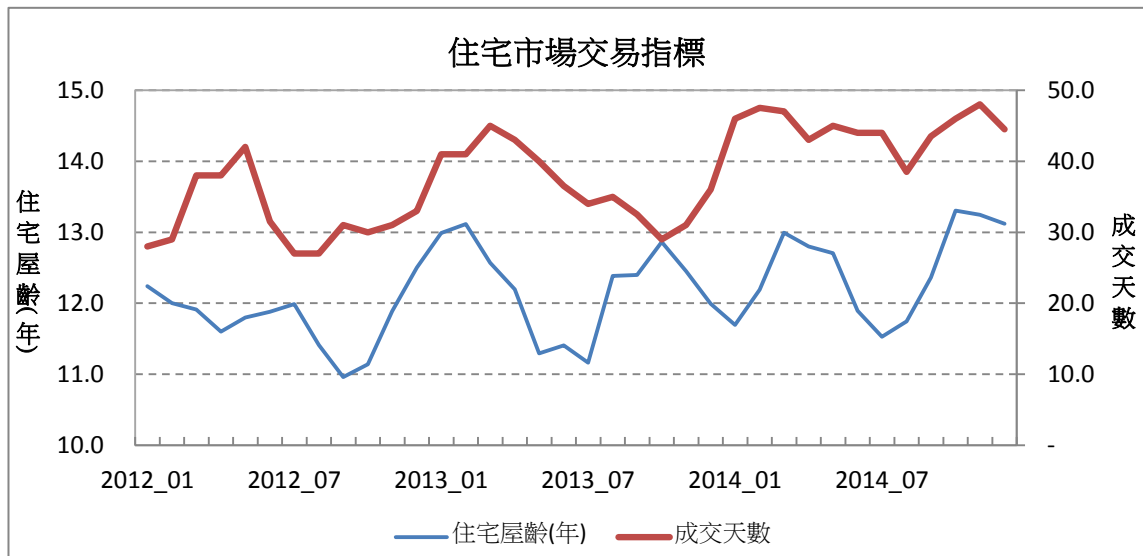


新竹地區住宅市場分析

● 交易特性分析

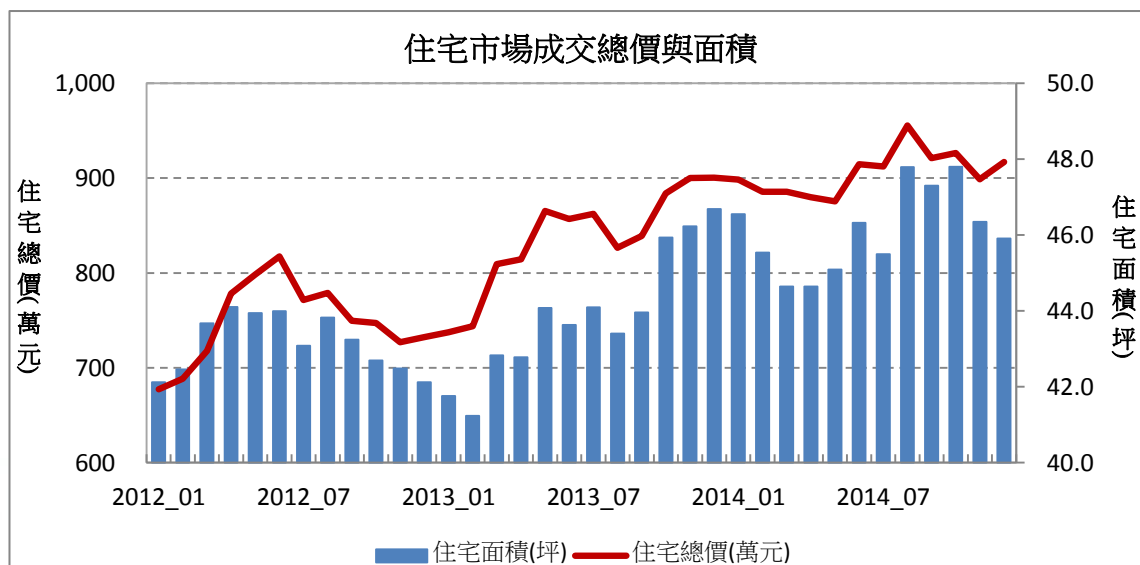
新竹地區成交天數續增

2014 年第四季新竹地區住宅成交天數為 44.5 天，較前一季增加 1 天，續創近年來新高，顯示新竹地區的市場觀望氣氛仍在。在住宅屋齡部分，第四季新竹地區成交住宅平均屋齡為 13.1 年，較前一季增加 0.7 年。至於在住宅面積部分，第四季成交住宅平均面積為 45.9 坪，較上季減少 1.4 坪，但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

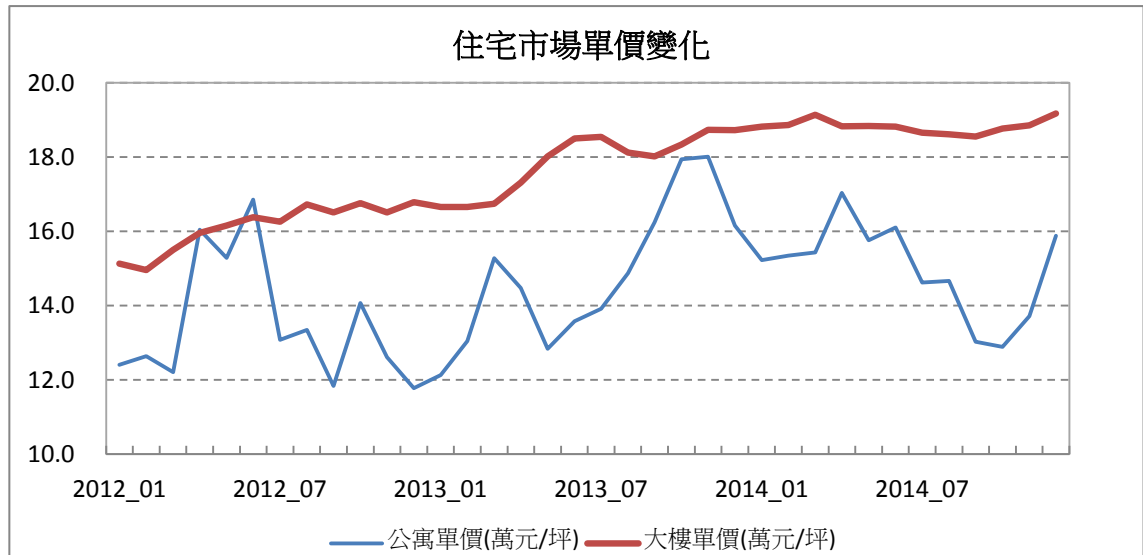
註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件



● 成交均價表現

新竹地區住宅單價微增

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，在 2014 年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為每坪 19.0 萬元，較前一季增加 0.7 萬元/坪，且較去年同期上漲 1.9%。至於在住宅總價方面，受到成交住宅平均面積較小的因素，第四季微減至 917 萬元，仍站穩 900 萬元大關。



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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

月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
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
2014 年 10 月	46.0	13.3	47.8	926	12.9	18.8	18.5
2014 年 11 月	48.0	13.2	46.3	899	13.7	18.9	18.6
2014 年 12 月	44.5	13.1	45.9	917	15.9	19.2	19.0

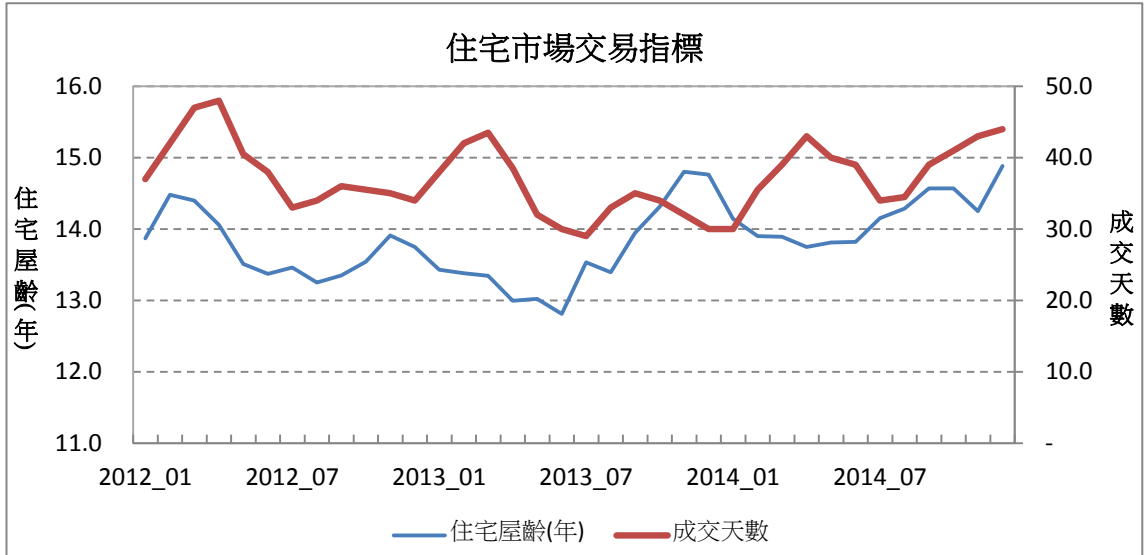


台中市住宅市場分析

● 交易特性分析

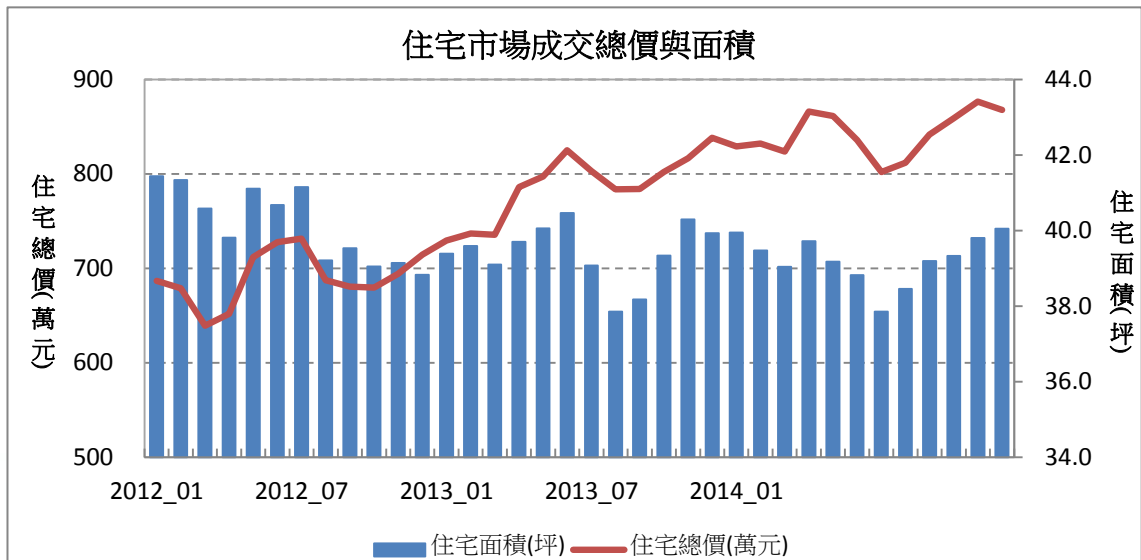
台中市住宅市場觀望氣氛濃厚

儘管台中市具有多項重大建設的利多條件，但受制於房市政策及九合一選舉的干擾，使得 2014 年第四季成交天數續揚至 44 天，較前一季增加 5 天，顯示市場觀望氣氛更加濃厚。在住宅屋齡部分，第四季成交住宅平均屋齡為 14.9 年，較前一季增加 0.3 年。至於在住宅面積部分，第四季成交住宅平均面積為 40.1 坪，較前一季增加 0.9 坪，重新站回 40 坪水準。



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

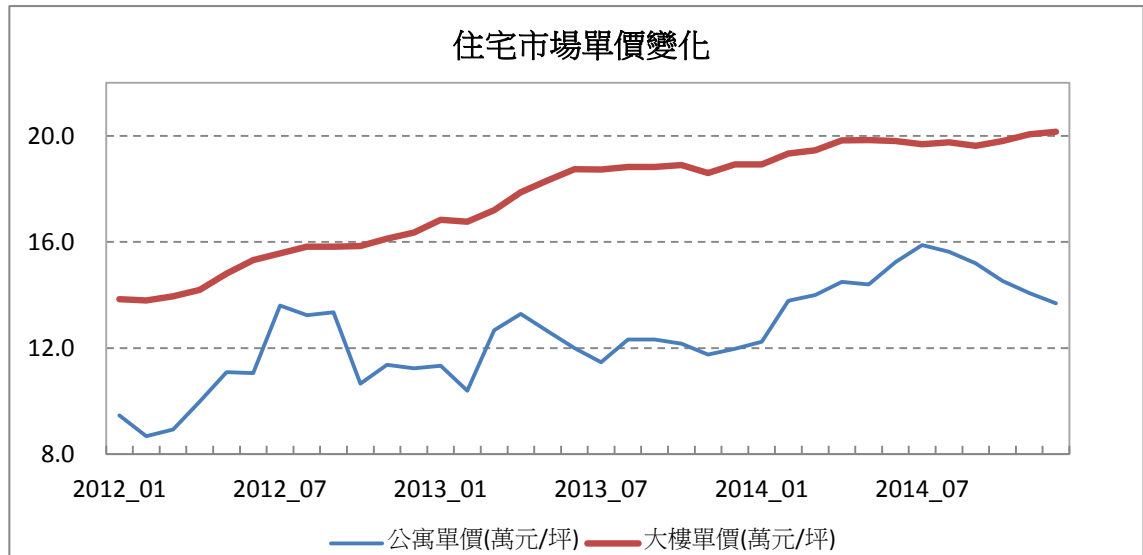
註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件



● 成交均價表現

台中市住宅單價穩定成長

台中市在眾多公共建設的利多簇擁下，2014 年第四季住宅平均單價較前一季增加 0.3 萬元/坪，來到 19.7 萬元/坪，較去年同期上漲 6.6%，續創新高紀錄，其中大樓單價穩定上揚至 20.2 萬元/坪，已正式站上每坪 20 萬元大關。至於第四季住宅總價在住宅單價及成交面積均上揚的情況下，較前一季增加 26 萬元，來到 868 萬元的新高。



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)
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
2014 年 10 月	41.0	14.6	39.3	859	14.5	19.8	19.5
2014 年 11 月	43.0	14.2	39.8	876	14.1	20.1	19.7
2014 年 12 月	44.0	14.9	40.1	868	13.7	20.2	19.7

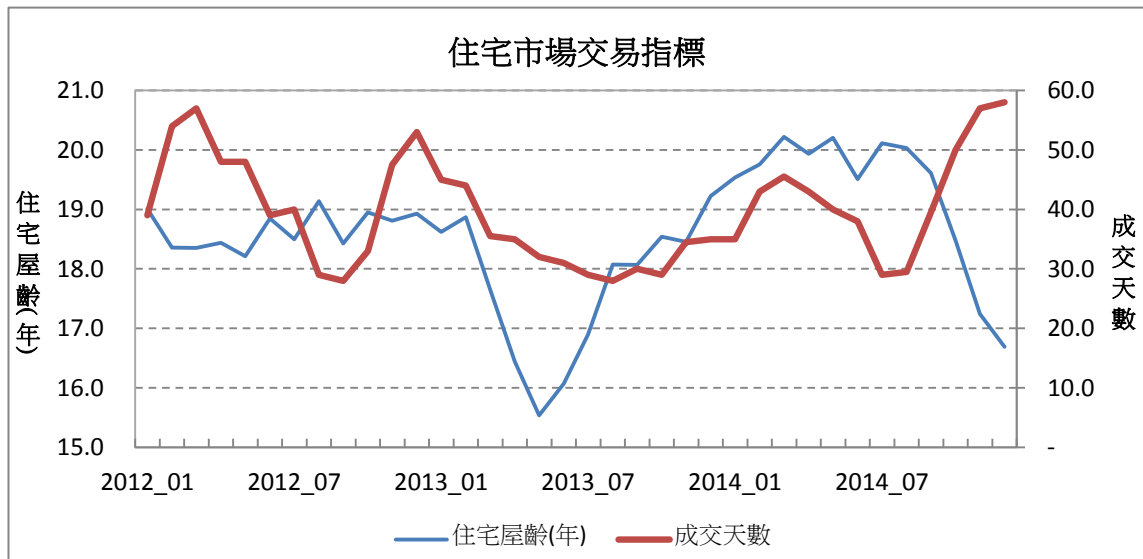


台南市住宅市場分析

● 交易特性分析

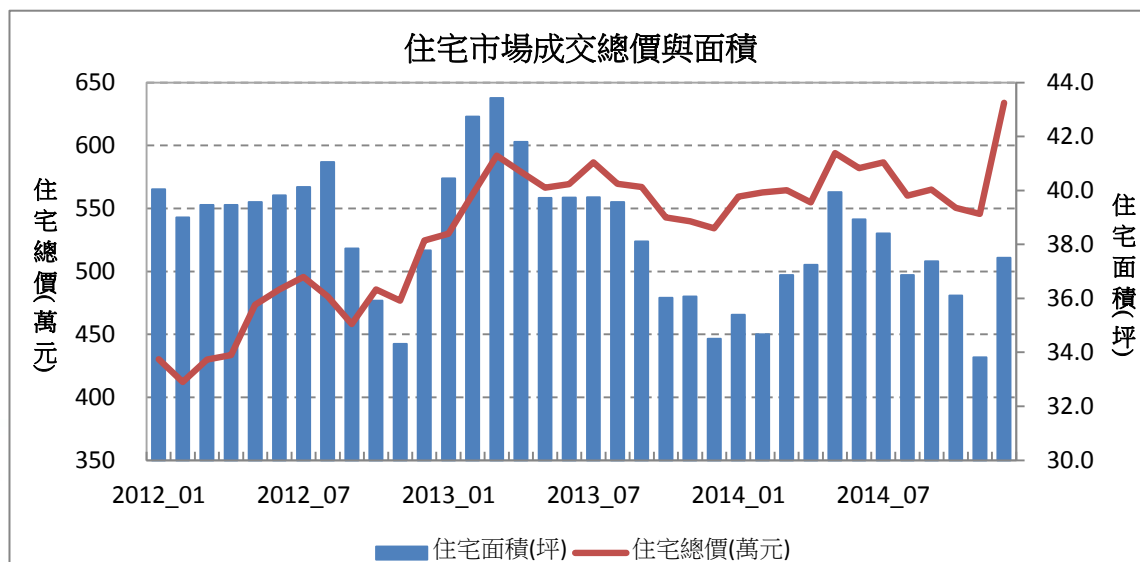
台南市部份在市面上待售已久的物件紛紛售出，因而拉高成交天數

2014 年第四季台南市住宅成交天數為 58 天，較前一季大幅增加 18.5 天，研判是受到土地公告現值即將調升的預期心理帶動，使部份在市場待售已久物件之賣家強化其出售意願，順利於第四季售出因而拉高成交天數。在住宅屋齡部分，第四季台南市成交住宅平均屋齡為 16.7 年，較前一季大幅降低 2.9 年，主要是屋齡新物件成交比重拉高所致。至於在住宅面積部分，第四季成交住宅平均面積為 37.5 坪，較前一季微增 0.1 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

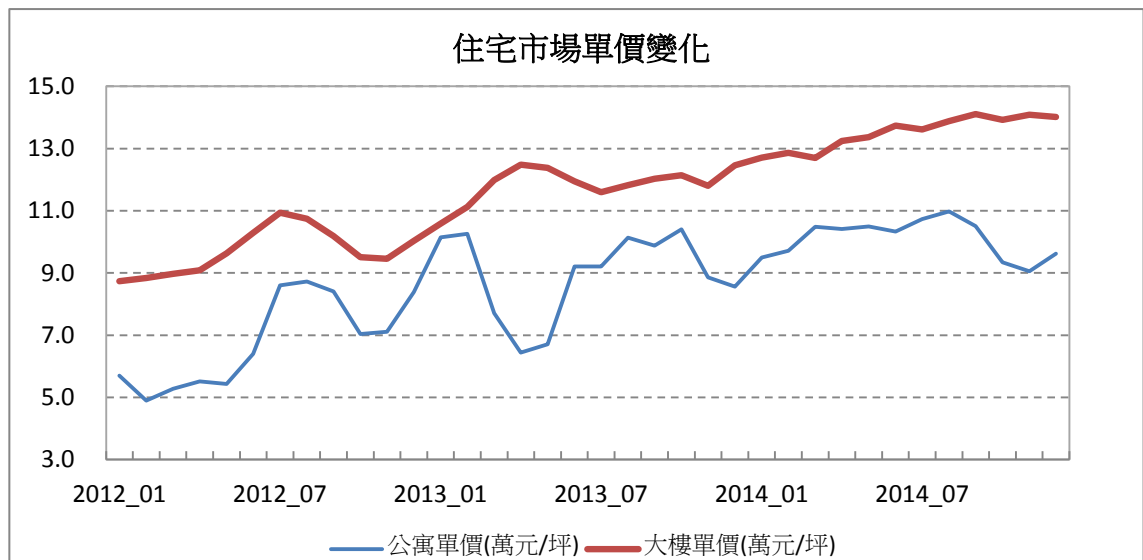
註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件



● 成交均價表現

台南市住宅單價穩定成長

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。2014 年第四季台南市平均住宅單價為每坪 13.6 萬元，較前季略減 0.1 萬元/坪，但仍較前一年同期上漲 10.3%，維持穩定成長的格局。第四季成交總價在高總價物件成交比重增加的帶動下，首度跨過 600 萬元門檻達到 634 萬元，但台南市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)
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
2014 年 10 月	50.0	18.5	36.1	550	9.3	13.9	13.4
2014 年 11 月	57.0	17.2	33.8	546	9.1	14.1	13.5
2014 年 12 月	58.0	16.7	37.5	634	9.6	14.0	13.6

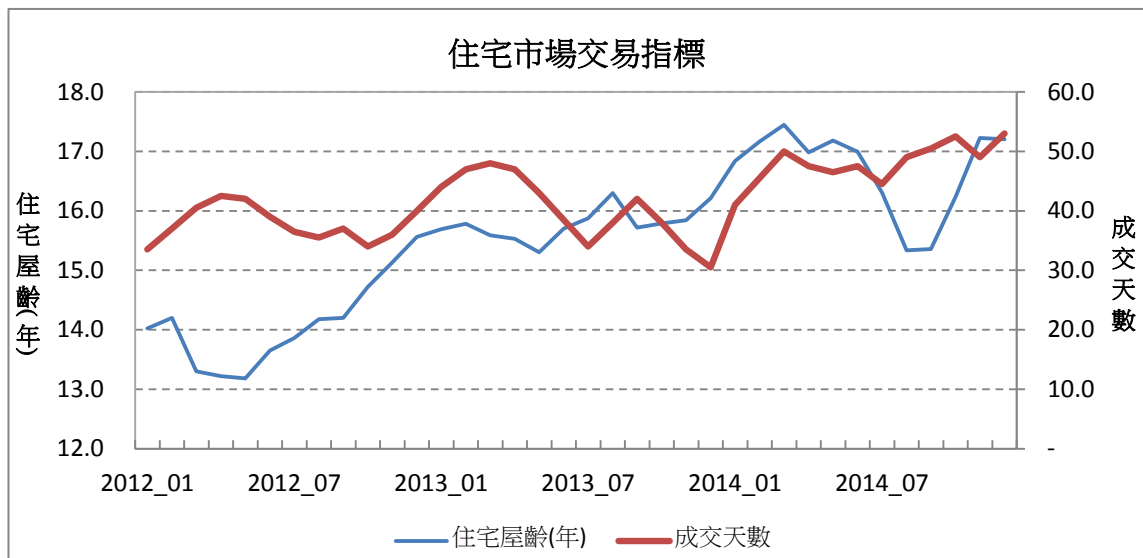


高雄市住宅市場分析

● 交易特性分析

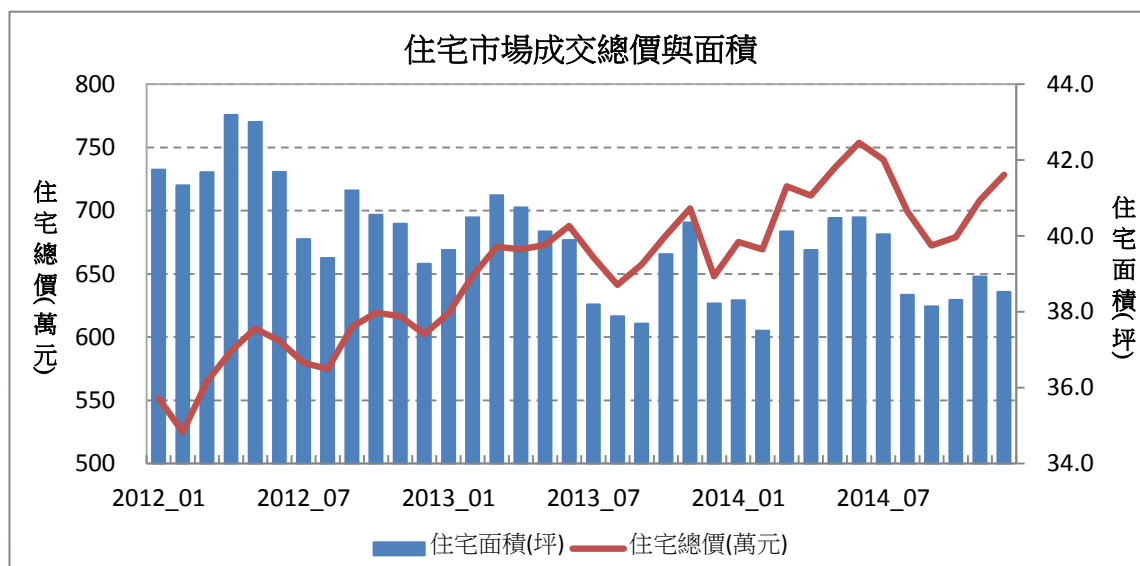
高雄市氣爆事件後之遞延買盤逐漸回籠

2014 年第四季高雄市住宅成交天數為 53 天，較前一季增加 2.5 天，續創近年來最長天數，判斷是由於 7 月底氣爆事故後市場急凍，導致待售物件流通時間拉長，而當遞延買盤於第四季逐漸回籠後方消化這些待售物件，因而拉長平均成交天數。在住宅屋齡部分，第四季成交住宅平均屋齡為 17.2 年，較前一季大幅增加 1.8 年，代表氣爆事件後市區中古屋物件交易比重再度回升。至於在住宅面積的部分，第四季成交住宅平均面積為 38.5 坪，較前一季略增 0.4 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

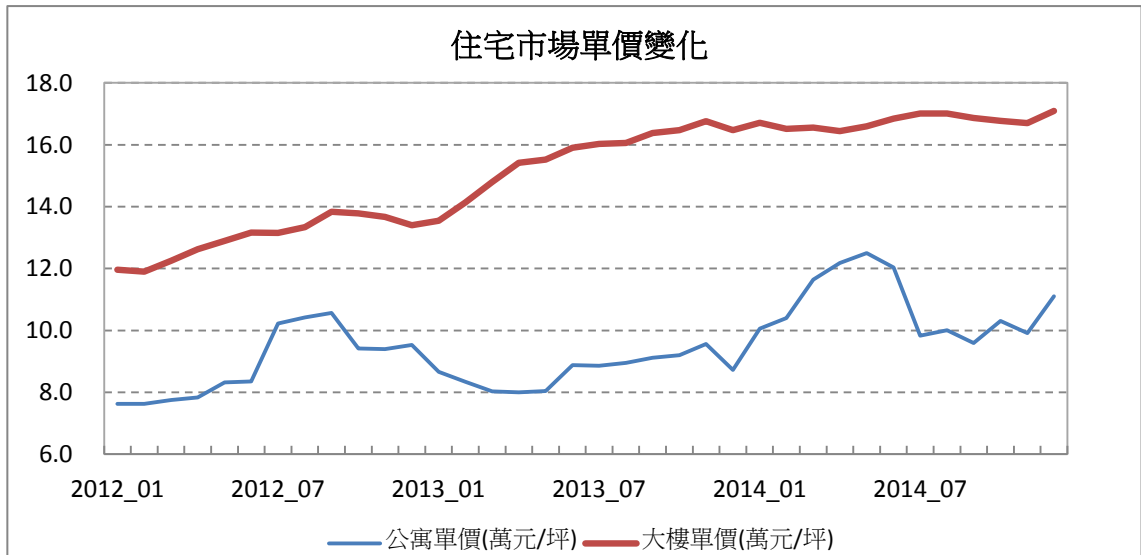
註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件



● 成交均價表現

高雄市住宅單價穩定成長

2014 年第四季高雄市平均住宅單價為每坪 16.8 萬元，較前季增加 0.2 萬元/坪，續創新高紀錄，其中大樓產品成交單價為每坪 17.1 萬元，較上季小漲 0.2 萬元/坪，而公寓產品成交單價也回升至 11.1 萬元/坪。在成交總價的部分，在平均住宅單價及面積皆增的情況下，第四季的住宅成交總價上揚至 728 萬元，再度站上 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)
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
2014 年 10 月	52.5	16.2	38.3	679	10.3	16.8	16.4
2014 年 11 月	49.0	17.2	38.9	708	9.9	16.7	16.4
2014 年 12 月	53.0	17.2	38.5	728	11.1	17.1	16.8



信義房價指數

● 2014 年第四季信義房價指數

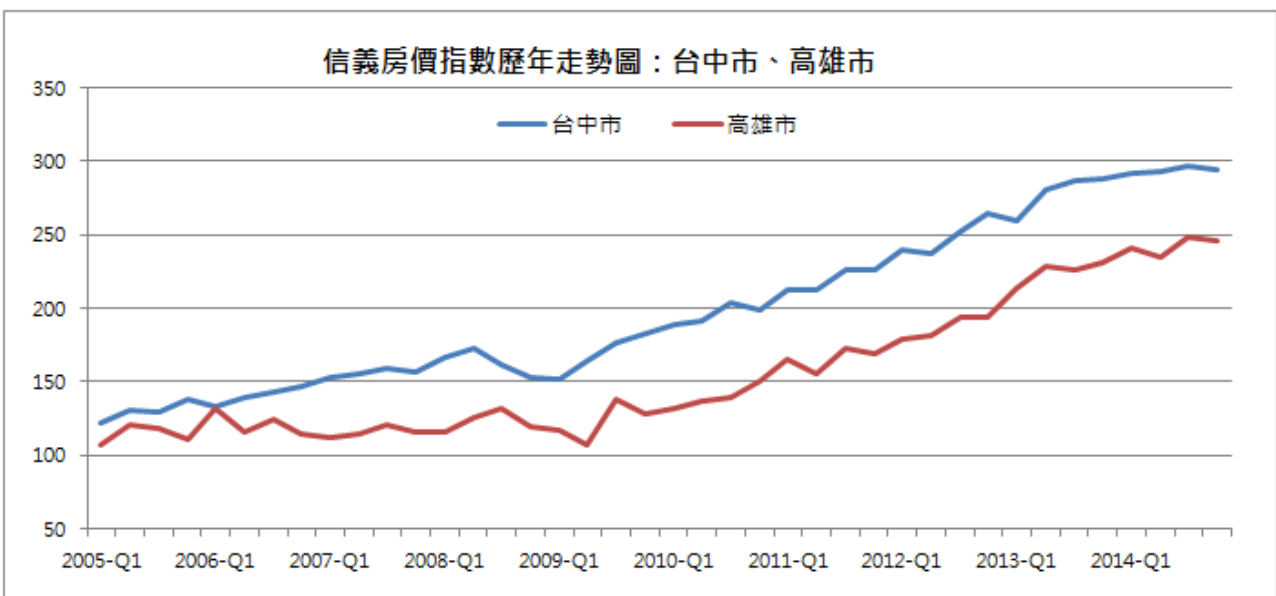
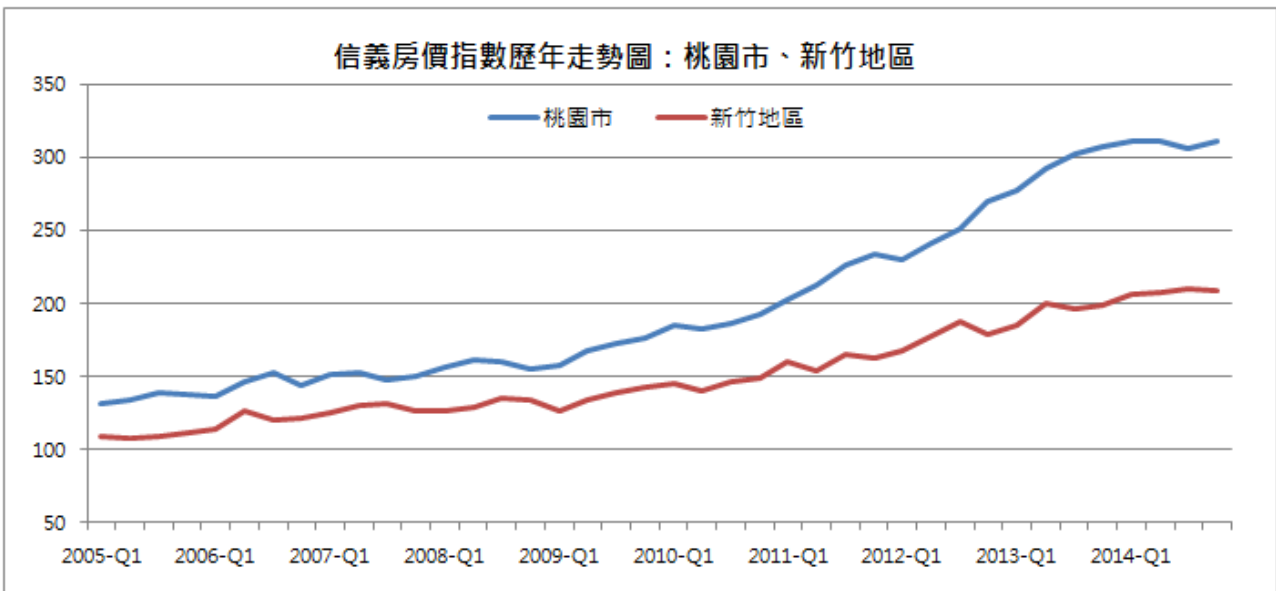
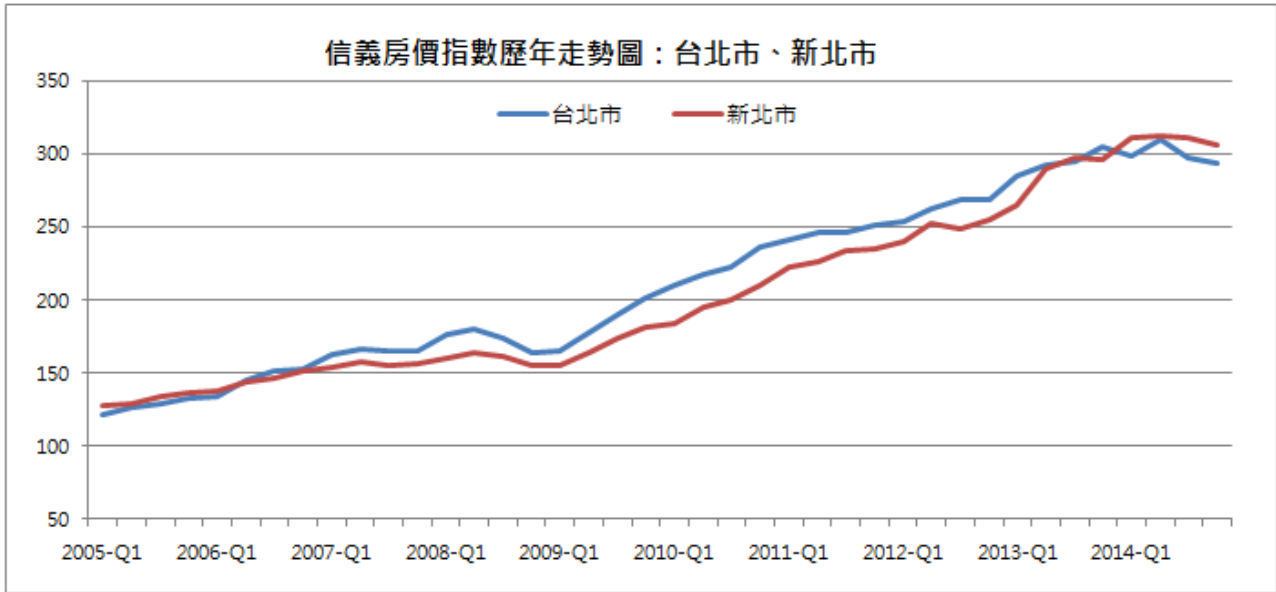
季別	台北市	新北市	桃園市	新竹地區	台中市	高雄市	台灣
2014-Q4	294.26	306.49	310.61	208.79	294.17	245.43	292.6
2014-Q3	297.45	311.43	305.81	210.11	296.94	249.14	294.88
增減率(qoq)	-1.07%	-1.59%	1.57%	-0.63%	-0.93%	-1.49%	-0.77%
2013-Q4	304.85	296.37	308.01	199.10	288.63	231.48	286.53
增減率(yoy)	-3.47%	3.41%	0.84%	4.87%	1.92%	6.03%	2.12%

- **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。

● 2014 年第四季各都會區標準房價變化 (單位：萬元/坪)

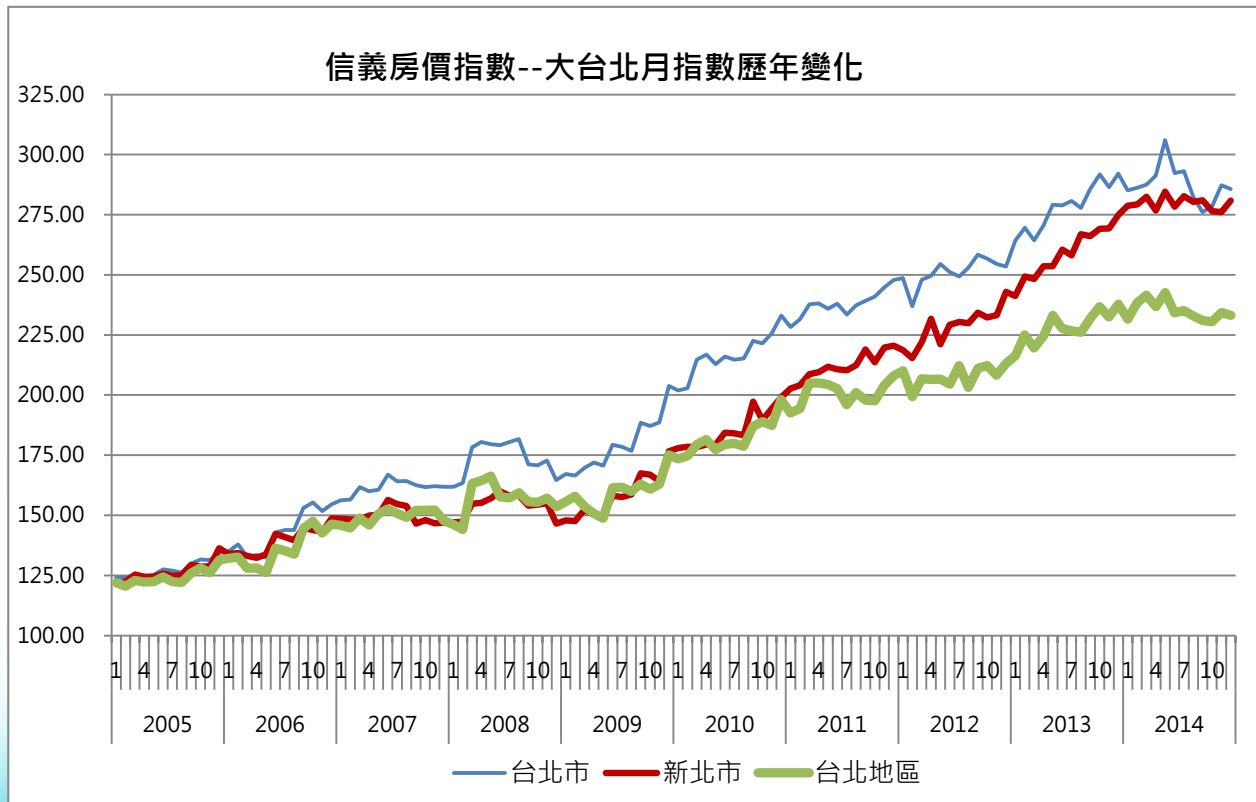
季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
2013Q4	60.13	35.90	20.76	18.23	18.34	16.58
2014Q1	58.88	37.64	20.99	18.91	18.58	17.23
2014Q2	61.19	37.82	20.94	18.99	18.64	16.85
2014Q3	58.67	37.72	20.61	19.23	18.87	17.85
2014Q4	58.04	37.12	20.94	19.11	18.70	17.58





● 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%
	10	278.47	-4.6%	276.43	2.7%	230.49	-2.7%
	11	287.33	0.3%	276.09	2.5%	234.32	0.8%
	12	285.61	-2.2%	280.94	2.2%	233.15	-1.9%



台灣房地產市場動向

松山線今年 5 站點房價上漲 松山站漲幅最高

發布日期：2014 年 10 月 14 日

松山線今年底即將通車，信義房屋從實價揭露資料中，統計捷運松山線各捷運站點周邊行情變化，其中包括松山站、南京三民站、南京復興、中山站與北門站等，今年上半年平均房價高於去年全年平均，其中房價差異最大的是在松山站，今年上半年平均房價為 83.3 萬元，比起去年平均房價多出 18%。

捷運松山線的路線長約 8.5 公里，沿線設 8 座地下車站，分別為西門站 (BL6/G13)、北門站 (G14)、中山站 (G16/R14)、松江南京站 (G17/O12)、南京復興站 (G18/BR3)、台北小巨蛋站 (G19)、南京三民站 (G21)、松山站 (G22)，今年底松山線加入營運後，大台北捷運網路將更為成熟，不少辦公商圈未來搭捷運就可到。

信義房屋根據實價揭露資料，統計捷運松山線各站點周邊 700 公尺內的住宅成交物件，其中有 5 個站點今年上半年的平均房價，比起去年平均房價更高，其中末端站的松山站，今年上半年住宅平均房價高達每坪 83.3 萬元，比起去年平均 70.8 萬元，多出約 18%。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，捷運松山站與台鐵車站屬於共構車站，松山站位處饒河街商圈與五分埔商圈之間，商圈內的商業機能相當活絡，未來松山線通車後，可望帶來更多的消費人潮，近年松山車站周邊也有不少重大建設，包括鐵路地下化、市民大道的延伸、台鐵松山車站的 BOT 開發案等，從實價資料的統計也可發現，受惠於周邊開發題材與捷運站通車效益，加上松山站周邊有單價百萬套房社區大批交屋，拉高松山站的平均行情，因而松山站周邊住宅房價漲幅位居松山線之冠。

另外像是，中山站、南京三民、北門站、南京復興站等，今年上半年實價揭露住宅的平均房價，也高於去年的平均水準，整體而言，松山線通車對於站點周邊房市有加分效果。

未來松山線加入營運後，台北市都會區的交通機能更為便利，許多辦公商圈都有捷運線貫穿行經，預料松山線通車效應，對於周邊房市影響仍是「商優於住」，包括周邊的辦公室與店面產品等，將是直接受惠的產品，而間接受惠的住宅區域，除了站點周邊的生活機能提升以外，仍以北市外圍的新北市生活圈最為受惠，包括汐止、三重、新莊、蘆洲、淡水、中永和、板橋與新店等，都可以節省往返南京東路辦公商圈的通勤時間。



松山線房價變化

站點名稱	2013 全年	2014 上半年	房價變化
松山	70.8	83.3	18%
中山	62	65.1	5%
南京三民	70.5	73.4	4%
北門	56.6	58.8	4%
南京復興	76.1	77.4	2%
台北小巨蛋	79.9	79.8	0%
松江南京	67.7	65.8	-3%
西門	55.3	54.2	-2%

註：統計計算捷運站點周邊 700 公尺內住宅類物件

註：松山站今年有大批單價百萬套房交屋，拉高平均行情

單位：萬元/坪

資料來源：信義房屋不動產企研室



32 戶「千荷田」標售僅 1 封標單 民眾看房市很保守

發布日期：2014 年 10 月 17 日

國產署標售 32 戶「千荷田」，不過投標人並不捧場，最後僅有 1 封投標單，標脫率僅僅只有 3%，由於標售底價並沒有比實價登錄行情優惠，因而投資買盤縮手、自住買氣觀望，標售狀況並不理想。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，今年以來「千荷田」有實價登錄交易資料，成交單價約落在每坪 85~92 萬元，此次國產署一次釋出 32 戶對外標售，待標的總銷金額就高達 21.64 億元，換算單價大致落在每坪 85~100 萬元，但目前房市的投資買盤縮手，自住客也不著急，即使價格接近實價行情，但也未能吸往民眾投標，反映出來目前房市買方的心態相對保守。

此次標售僅第 14 標順利標脫，投標人以 6018.9 萬元順利得標，比起底價多出約 8 萬元，每坪標脫單價約為 89 萬元。曾敬德表示，「到現場看開標，還以為跑到地上權開標的場子，僅有一封投標單，比預期更冷。」此次未能順利標脫的原因，包括標售戶別多為 10 樓以下中低樓層，目前區域房市總價 5 千萬元以上住宅買氣遲鈍，且底價跟實價行情相去不遠，缺乏買盤進場誘因，若能調整售價，應該可以吸引較多買方的目光。



今年成屋實價「桃園市」最熱 前八月揭露 421 億元

發布日期：2014 年 10 月 21 日

信義房屋統計最新實價揭露資料，統計今年前 8 月(至 10 月 16 日最新揭露資訊)各鄉鎮市區中，以桃園市的交易規模最大，累計前 8 月的成屋交易規模就達到 421 億元，位居全台之冠，而排名第二的則為西屯區，其次則是新北市的交易熱區--中和區、林口區與新莊區，至於北市交易件數最多的中山區則排名第六。

桃園縣距離升格僅剩下 60 多天，而區域內的房市交易仍維持一定溫度，信義房屋統計實價揭露資料發現，今年前 8 月實價揭露的成屋買賣交易中，以桃園市交易金額規模最大，累計成交金額達 421 億元，位居全國鄉鎮市區之冠。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，桃園縣是近年房市交易相當具有活力的城市，而桃園市也是桃園縣政府的所在地，總人口數超過 41.5 萬人，共有 15.3 萬戶，受惠於近年桃園地區眾多開發題材，包括捷運、航空城等，桃園區域房市升級，吸引開發商大量推案，今年除了成屋市場交易穩定外，近年推案交屋的移轉，也是促使實價揭露金額可以位居全國之冠的原因之一。

而排名第二的則是西屯區，是近年台中市重點發展區域之一，西屯區共有人口約 21.8 萬人，戶數約 8 萬戶，西屯區除了市政中心的七期重劃區外，還橫跨逢甲、中科一帶，統計今年前 8 月的成屋交易金額至少就有 409 億元，僅次於桃園市，在全國排名第二。

至於第三名則是新北市傳統交易量大的中和區，合計前 8 月的成屋交易金額就達 372 億元，其次也是新北市的行政區，包括林口區與新莊區，這兩區主要受惠捷運題材帶動，加上區域內有許多大型的重劃區開發案，今年則受惠新成屋持續落成交屋，區域的實價揭露金額持續名列前茅。

反觀台北市的行政區，如交易量最大的中山區，則持續受到市場交易規模萎縮的影響，前 8 月的交易金額為 358 億元，在全國中僅能排名第 6 名，而台北市首善之區的大安區，雖然平均單件交易金額最高，但統計市場交易金額規模僅能排名第 7 名。

曾敬德表示，2013 年全年桃園市的實價揭露金額規模，在全台只能排名第 5 名，前四名都由雙北市的行政區拿下，今年桃園一口氣躍升到第一名，除了區域房市買氣穩定外，雙北市今年房市交易降溫也是主因，由此可見在今年房市外在訊息干擾不斷的影響下，房市交易熱區也正在重新洗牌，而具備大規模重劃區開發的行政區，仍維持一定的交易熱度。



2014 年前 8 月成屋實價揭露金額

鄉鎮市區	合計成交金額 (億元)	件數
桃園市	421	4576
西屯區	409	2870
中和區	372	2426
林口區	370	1864
新莊區	365	2365
中山區	358	2083
大安區	352	1196
板橋區	330	2310
內湖區	326	1395
淡水區	320	3384
新店區	296	1881
信義區	278	1332

註：統計至 10 月 16 日公布之最新數據

註：排除土地產品

資料來源：信義房屋不動產企研室彙整統計



雙北廠辦 570 億交易 內湖、汐止榮登廠辦王

「區位」、「產業」、「替代」三大理由支持

發布日期：2014 年 11 月 06 日

近期因捷運開工的動作，汐止民生線再度成為話題。汐止民生線貫穿中山北路辦公商圈、敦北民商商圈、內湖科技園區以及汐止經貿園區，因交通、區位優勢，被預期可收通車效益，被視作「大汐止概念股」。信義全球資產統計近一年多，雙北廠辦實價登錄行情，汐止正是新北廠辦王，北市廠辦交易量之首則是內湖區。區位優勢、產業聚集，和替代效應，使內湖和汐止廠辦，穩定而持續被需求。

【內湖、汐止登雙北廠辦王 價格非唯一考量】

據信義全球資產統計雙北廠辦實價登錄行情（2013.7~2014.11 公佈資料）發現，在新北市約 271.2 億總交易量中，汐止以 86.6 億元交易金額，成為新北市廠辦交易量冠軍，足見不只宏碁等企業，許多公司早已在此布局；而平均 21.5 萬元/坪的單價，也較分居新北市廠辦交易量第二、三名的中和（29 萬元/坪）及五股（21.7 萬元/坪）為低。

而台北市廠辦交易方面，自去年 7 月以來，廠辦交易規模有近 300.5 億，其中內湖區以累計約 233.7 億元交易居首；南港區（44.1 億元）及信義區（15.7 億元）則分居二、三。值得注意的是，內湖區 45.5 萬元/坪的平均單價並非最低，交易金額卻是第二名南港區的 5 倍，南港區的平均單價為 38.2 萬元/坪，信義區的廠辦平均單價為 61 萬元/坪。可見企業對內湖區廠辦產品需求仍強，而價格也非交易唯一決定因素，仍會以整體做通盤考量。

【交通優勢 吸引科技、電子產業聚集】

信義全球資產經理王維宏分析，雙北內湖、汐止穩居廠辦交易冠軍原因有三：首先是重大建設、交通的優勢，例如內湖有大內科計畫、「新十大建設」內湖雲端園區、「影視音產業園區」規劃，又鄰近松山機場；汐止則有國家重點發展計畫加持：區內社后樟樹灣工業區、市中心工業區及保長坑工業區等三處地區，將被規劃納入大汐止經貿園區產業核心聚落；交通區位則位於中山高、北二高的交會點，能連結內科、南港、信義區，串連新北市產業黃金走廊與北市科技廊帶，五十分鐘能到新竹科學園區。

再來，交通優勢吸引產業進駐，也加速聚落的磁吸效應，內湖、汐止的科技、電子產業聚集，這都成為後進相關廠商的考量因素、產生群聚現象。最後，此二區具備「替代性產品」的功能，同樣具有交通區位優勢，但和市中心辦公空間相比，空間彈性大、可塑性高、取得成本又低，所以不少企業將市區資產轉手、活化營運資金，另選擇搬遷到內湖、汐止。

根據公開資訊觀測站資料，從十月份 19 筆大型交易來看，內湖區交易就占 3 筆，有包括個人和法人如中電、泰豐電腦等，以活化資產、取得營運資金等名義，分別將舊宗段、西湖段土地、廠房資產，出售給包括文森建設、坤和興、坤潤鑫、笙科公司在內等業主。



台北市廠辦交易統計

區域	規模 (億元)	面積 (坪)	件數 (件)	單價 (萬/坪)
內湖區	233.7	51,355	146	45.5
南港區	44.1	11,525	50	38.2
信義區	15.7	2,565	26	61.0

備註：僅統計台北市 3000 萬元以上的廠辦大樓交易

新北市廠辦交易統計

區域	規模 (億元)	面積 (坪)	件數 (件)	單價 (萬/坪)
汐止區	86.6	40,214	121	21.5
中和區	54.8	18,892	90	29.0
五股區	30.5	14,046	18	21.7

備註：僅統計新北市 3000 萬元以上的廠辦大樓交易

資料來源：信義全球資產管理公司



高鐵站區土地標售 桃竹冷、中南熱

桃園、新竹槓龜 台中、台南全數標脫

發布日期：2014 年 11 月 26 日

交通部高鐵局 26 日標售桃園、新竹、台中、台南四站的特定區土地共 10 筆，總計標脫 7 筆，標脫的標的集中在中南部，延續今年 6 月的標售狀況，台南站的土地再度全數標脫，台中站此次也是全數標脫，合計標脫土地總金額約 14.78 億元，標脫的部份平均溢價率為 2.7%。相較於中南部的熱銷，北部的桃園站及新竹站土地則槓龜收場，桃園站釋出土地雖然地點好，但因底價仍高，因此未能順利標脫，新竹站土地則面積過小，北部兩站皆以流標收場。

信義全球資產經理王維宏指出，從平均標脫價格來看，台中站的住宅區每一年都在成長，今年兩次標售成果，平均土地單價約在 26 萬元以上，而商業區的價格更是從從 101 年的 31 萬元成長到 45 萬元，不過也跟此次釋出的標的區位較好有關。台南站的這幾年的釋出以住宅區為主，今年以來行情已站穩 10 萬元以上，相較 100 年成交行情約 6.8 萬元，台南站周邊也成長了 5~6 成。

高鐵台中車站特定區本次標售 1 筆商業區土地，2 筆住宅區土地。其中商業區土地為新高鐵段 51 地號(面積約 605 坪)，基地距高鐵車站僅 100 米，由林姓自然人以約 2.75 億元得標，換算土地單價每坪約 45.44 萬元，溢價率約 2.6%。另外住宅區土地第一標是新長壽段 17 地號(面積約 1,201 坪)，位於中山路三段旁，由林姓自然人以約 3 億元得標，換算土地單價每坪約 25.02 萬元，溢價率約 2.3%。第二標為新長壽段 85 地號(面積約 568 坪)，位於健行南一路，以 1.48 億元標出，換算土地單價每坪約 26.08 萬元，溢價率約 9.6%，為本次標售最搶手的標的，不但溢價率最高，投標封數也最多。

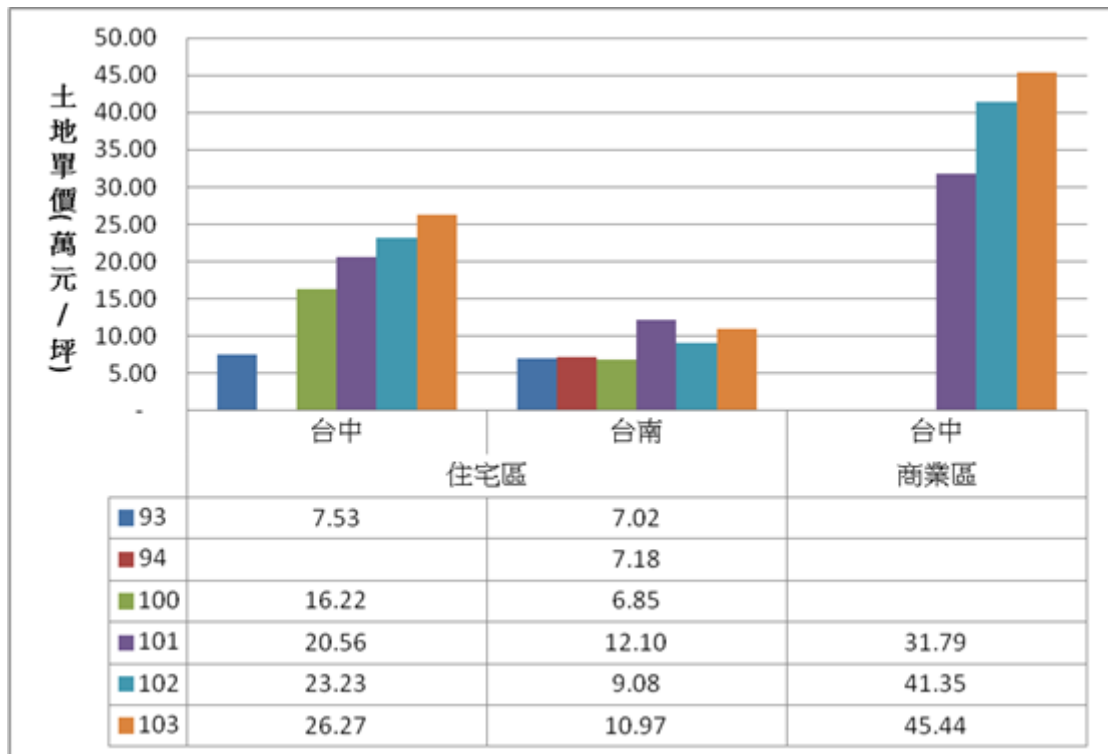
高鐵台南車站特定區本次標售 4 筆住宅區土地，分別是武東段 142 地號(面積約 1,773 坪)，座落於歸仁大道旁，由呂姓自然人以約 1.89 億元得標，換算土地單價每坪約 10.64 萬元，溢價率約 0.6%。以及武東段 288 地號(面積約 1,116 坪)，標的坐落在高鐵十路及歸仁八路交叉路口旁，由劉姓自然人以約 1.34 億元得標，換算土地單價每坪約 12.01 萬元，溢價率約 0.9%。相鄰的武東段 291 地號(面積約 2,288 坪)，由港香蘭藥廠以約 2.83 億元得標，換算土地單價每坪約 12.40 萬元，溢價率約 2.8%。第 4 標為武東段 395 地號土地(面積約 2,288 坪)，由黃姓自然人以約 1.48 億元得標，換算土地單價每坪約 11.43 萬元，溢價率約 1.7%。

高鐵桃園車站特定區本次標售 1 筆商業區土地、1 筆住宅區土地，兩筆土地位置接近，都是面對老街溪第一排的精華土地，其中商業區土地為青山段 440 地號(面積合計約 2,285 坪)，底價每坪約 102.15 萬元。住宅區土地為青山段 450 地號(面積約 1,538 坪)，底價每坪約 89.92 萬元，桃園兩筆土地並無人投標。今年 6 月桃園也曾經標售 3 筆土地，但當時也因為訂價過高，無人出手後全數流標，此次底價並未調降，同樣流標收場。

高鐵新竹車站特定區本次標售 1 筆住宅區土地，為家興段 573 地號(面積約 83 坪)，總價僅約 3460 萬元，底價為每坪 41.65 萬元，本筆標的於 2012 年時也曾經標售過一次，當時底價為每坪 33.36 萬元，不過兩次都是流標。



歷年台中及台南高鐵路區土地標售行情



103 年 11 月高鐵路區土地標售成果

標號	使用	行政區	段	地號	面積 (坪)	標售底價 (萬元/坪)	脫標單價 (萬元/坪)	溢價	脫標總價
中 1	商業區	烏日區	新高鐵	51	605.0	44.30	45.44	2.6%	274,890,749
中 2	住宅區	烏日區	新長壽	17	1,201.1	24.46	25.02	2.3%	300,490,094
中 3	住宅區	烏日區	新長壽	85	568.1	23.80	26.08	9.6%	148,144,075
南 1	住宅區	歸仁區	武東	142	1,772.7	10.58	10.64	0.6%	188,694,254
南 2	住宅區	歸仁區	武東	288	1,116.2	11.90	12.01	0.9%	134,003,556
南 3	住宅區	歸仁區	武東	291	2,288.3	12.07	12.40	2.8%	283,788,220
南 4	住宅區	歸仁區	武東	395	1,293.9	11.24	11.43	1.7%	147,954,448

資料整理：信義全球資產



「觀光概念」發威 東區店面、站前辦公有高價交易

發布日期：2014 年 12 月 16 日

根據最新實價揭資料顯示，台北市受惠觀光人次竄升帶動，「觀光概念」的商用不動產也有高價交易產生，包括中正區衡陽路上的辦公大樓，以總價 12.3 億元轉手，另外像是東區商圈的光復南路上也有大樓一樓店面，每坪成交達 421 萬元，顯見「觀光概念」的商用不動產，仍是當前熱門產品。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，穩定的內需與觀光旅客，是推升「觀光概念型」商用不動產熱度的雙引擎。官方統計今年來台旅客人次超過 900 萬人，預料明年就可以達標千萬人次的目標，反映在商用不動產市場上，店面、飯店就成為當紅的商用不動產產品。

根據最新實價揭露資料顯示，北市中正區衡陽路成交一棟 12.3 億辦公大樓，雖然屋齡已經超過 35 年但仍高價成交，市場普遍推估未來採都更改建或改裝成旅店的可能性較高。

全球資產代理一部專案經理林廷宇表示，站前商圈的飯店需求近兩年都相當強勁，旅館、飯店更是一間接著一間開，若是能夠改裝成飯店的舊辦公大樓，單坪租金有機會大幅提升，許多站前的辦公大樓也因為改裝飯店而起死回生，有客戶最近兩年在站前商圈中就開了三個據點，最近還在找第四個點開旅店。

至於東區的光復南路 91~120 號 1 樓店面，並非屬於東區商圈中最熱門的區段，不過位置靠近興建中的大巨蛋，13.6 坪的店面成交 5730 萬元，換算單坪成交金額達 421.7 萬元，單價行情表現不錯。

曾敬德表示，相較於其他大筆的商用不動產，受限於金管會的 2.875% 限制，壽險公司難以進場買樓，不過其他中小型的商用不動產表現相對活潑，主要還是持續成長的觀光動能帶動，預料這股趨勢可以延續至明年。



豪宅來年公告土地現值大調漲 北市平均漲 10.63%

發布日期：2014 年 12 月 17 日

台北市政府地政局公告來年公告土地現值調漲幅度，全市平均調漲約 10.63%，已經是連 11 年調漲，經過調整後北市明年的公告土地現值已達市價的 9 成，今年則持續針對高級住宅、都更與重大建設區域，進行重點式調漲，今年調幅前兩高的分別則是「松濤苑」與「吾疆」基地的部分土地。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，公告土地現值大幅調漲，最直接的就是「土增稅」會明顯增加，經過這幾年的調整，台北市高級住宅的屋主，未來持有房子的房屋稅與交易時的土增稅都會明顯增加，不過公告土地現值大幅拉高後，也會拉低房地比例，因此可能會出現「多繳土增稅、少繳財產交易所得」的現象。

台北市來年公告土地現值調漲 10.63%，連續 11 年上漲，此波連續性的調漲主要漲幅都集中在近 5 年，而重大建設區域、都更與高級住宅區段，都是公告土地現值重點調漲區域，根據北市府的資料顯示，明年一般區段地價調幅平均約為 8%，但高級住宅區的平均調幅則達 26%，近 3 年高級住宅的公告土地價格調漲幅度高達 8 成，今年地價調漲的前兩名分別為中正區的指標豪宅「松濤苑」，仁愛路上豪宅「吾疆」的部分土地。

「松濤苑」從每坪 132.5 萬元，一口氣調漲至 199.3 萬元，「吾疆」一小部分的裡地，則從每坪 113.4 萬元，拉高至每坪 169.3 萬元，兩者調幅都接近 5 成，相當可觀。而來年 104 年的地王仍是 101 大樓，每坪公告土地現值為 563.3 萬元，調整約 12%，值得注意的是，北市商業區地價前 5 名，則有 4 名出現在信義計畫區中。

至於行政區的調幅部分，則是出現市中心區漲幅大於外圍區塊的現象，調幅排行分別為大安區、松山區、中山區與信義區，調漲幅度超過 11%，大同、北投、萬華、文山相對調升幅度較小。

雖然此次調查期間，買賣登記件數減少約 4251 件，減少幅度約為 11.05%，但仍呈現「量縮價漲但趨緩」的格局，曾敬德表示，以今年北市交易價量表現來看，預料未來公告土地現值調幅應該會趨緩，不過值得注意的是，3 年一調的公告地價可能會反映公告現值調漲的趨勢，長期來看持有的地價稅仍會出現上升趨勢。

近 10 年北市公告土地現值調幅

年度	調幅	年度	調幅
94	3.64	100	12.08
95	3.92	101	9.87
96	4.38	102	9.31
97	6.69	103	13.23
98	2.61	104	10.63
99	2.12		

單位：%

資料來源：信義房屋不動產企研室彙整



健全房市靠「房地合一」不夠 持有稅偏低是關鍵

發布日期：2014 年 12 月 19 日

「房地合一」稅怎麼改，外界都在關注，政大商學院信義不動產研究發展中心 19 日邀請在房地產稅制改革具備學術及實務經驗的專家，共同探討現行稅改框架下可能的問題並提出建議。與會者多認為光靠「房地合一」要健全房市並不夠，應該還要配合解決持有成本太低的根本問題，香港學者更提出房屋資助戶口的概念，以解決青年人未來居住的問題。

● 資金行情與不健全的低稅制度 造成房價飆漲

國立台北商業大學財政稅務系教授黃耀輝認為，貨幣寬鬆，利率太低，與房產稅制不健全，是造成房價飆漲的主因。舉例 103 年文山區一間市價 3 千萬房地產，持有一年的房屋稅加地價稅僅約 1 萬元，實質稅率小於萬分之 4，甚至比牌照稅 (1801cc-2400cc) 還要少，房產持有稅可謂全球最低。低持有成本導致囤地囤房狀況嚴重，統計 102 年持有 3 棟以上者高達 66 萬人。若該住宅 102 年底以 2800 萬元出售，獲利 2100 萬元，土地增值稅約為 28 萬元，房屋交易所得稅約為 3.7 萬元(= 50 萬元評定現值*37%*20%所得稅稅率)，合計交易利得稅負約 32 萬元；有效稅率僅 1.5%，房產交易利得之稅負為各類所得中最低！

黃耀輝建議，房產稅制改革需要持有稅和交易利得稅雙管齊下！修改財政收支劃分法，施壓地方政府調高持有稅稅基與徵收率，對於房地合一的政策，他認為即使售價 2 千萬元的房子，獲利可能會達 1 千萬元，與其訂定一定金額以內免稅，不如訂定免稅額度，且重購退稅應僅限 1 戶，對於農地交易的交易利得也不能免稅，外資扣繳稅率，不能適用目前 20%稅率，以免造成假外資炒作！立法通過即應付諸實施！

● 北市帶頭調高交易與持有稅率 重點式調高公告土地現值與房屋稅率

臺北市副市長張金鶚則表示，從選後觀察大戶條款的政策演變方向來看，個人對於房地合一的未來其實是悲觀的，不過近年民間運動的力量很大，希望可以藉由大家的力量，促進房地合一可以順利上路。

至於地方扮演的角色來看，張金鶚則表示，北市在朝稅基合理化的方向下，重點式的調高公告土地現值，103 年公告土地現值都市更新地區平均調幅約 24%，高級住宅地區平均調幅約 23%，新興開發地區平均調幅約 21%，自 99 年以來，高級住宅地區累計公告土地現值平均調幅約達 9 成，顯著高於全市公告土地現值平均累計調幅 (約 5 成)。

房屋的部分，則在 100 年 7 月起對 8000 萬以上高級住宅標準單價加價課徵 (全國首創豪宅稅)，100 年及 103 年分別調整 493 條及 99 條路段率，103 年調高房屋標準單價，適用於新建房屋 (103 年 7 月 1 日以後核發使用執照的房屋)。103 年自住與非自住房屋稅採差別稅率，全國僅臺北市採差別、累進稅率！

張金鶚副市長建議，應調高公告地價占公告土地現值比例 (目前約 3 成，下次調整時間為 105 年)，並調高舊有房屋標準單價。且推動土地稅基兩價合一制度，長期則應該將地價稅與房屋稅合併課徵不動產稅。至於針對房地合一的議題，則認為房地登記前交易所得稅宜先預估暫繳，取得成本認定困難者應訂定合理認定標準。



- **香港經驗調控房市措施 反造成供給閉鎖**

至於為何香港實施了這麼多調控房市措施，房價還是停不下來？香港中文大學全球經濟及金融研究所常務所長及南京大學思源講座教授莊太量表示，香港政府的措施是以簡單經濟學思維，以壓抑需求，增加供應為主導思想，看起來沒有甚麼錯誤，其實副作用很大。

政府規定新購物業三年內轉讓要交額外的印花稅，換了房子，三年內如果房市大跌，要離場便要付額外成本。這一措施令二手業主換屋意願大減，二手業主不是轉嫁給買方，令二手物業成交價上升，不然就不換房子，令二手物業供應大減。

莊太量建議，台灣要幫年輕人置業，可採取房屋資助戶口的政策，把每年售地所得及房地產稅收之百分之二十，注入每名二十五歲以下的台灣永久居民的房屋資助戶口。由出生到二十五歲，計入投資回報及通脹，可作為兩夫婦首購的自備款。



房市政策影響大 五成買方看屋半年以上

發布日期：2014 年 12 月 30 日

信義房屋針對網路潛在買方進行最新一季的網路問卷調查，其中有 54% 的受訪者認為想要購屋的區域，房價出現下跌，而政府關切了整整一年的房市，也讓部分買方購屋態度更為謹慎與猶豫，有將近 1/3 的受訪者已經看屋一年以上，合計將近一半的受訪者找屋的時間已經長達半年以上。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，政府平穩房市的措施已經達到功效，有半數民眾認為想要購屋的區域，已經感受到房價出現下跌，顯見 2014 年政府一連串的出招，已經有效打消民眾「對房價上漲的預期」，反應在市場上就發現買賣方對於價格認知差距拉大，房市交易出現膠著狀況。

而政府一連串的房市政策不僅影響民眾的出價意願，連帶看屋時間也相對拉長，根據調查結果顯示，看屋長達半年以上的比例，居然佔了 50%，其中更有將近三分之一的民眾找房子已經長達一年以上的時間。

曾敬德表示，若民眾看屋時間已經長達一年以上，可能會發現過去一年房價並沒有再持續上漲，且過去可能看沒多久房子就順利賣掉，現在可能發現不少房子都賣了好一陣子，相對買方就不會出現不買會更貴的急迫心態，加上政府不斷對房市出招，因此心態與出價的意願相對比較保守。

至於對房價看法部分，有 55% 民眾認為未來房價會下跌，33% 民眾認為房價會持平，僅有 12% 民眾認為房價會上漲。從最近幾次的調查結果可發現，看壞的比例都明顯多於看好的比例，且已經維持一段時間，和過去因為政策出爐而短期看壞的情緒反應不太一樣，預料短期間仍是會屬於買方市場的結構不變。

另外對於其他時事問題，有超過半數的受訪者期待「房地合一」稅能夠持續推行，但若是「房地合一」政策喊停，民眾對於房市的看法則相對分歧，有 29% 的受訪者認為房價會上漲，21% 受訪者認為房價會持平，30% 認為房價會跌下，20% 則表示並不清楚。

曾敬德表示，網路的問卷調查的受訪對象，大多是上網找尋房屋的潛在買方，因此調查結果可反映當前的買方心態，雖然買方對於未來房價看法保守，但賣方看法卻不一定與買方相同，尤其房地合一政策的不確定因素轉高，賣方可能也會趨於停看聽，預料短期內房市可能仍處於盤整狀態。

註：信義房屋針對瀏覽信義房屋官網民眾，進行網路問卷調查，調查時間為 2014 年 12 月 11 日~12 月 24 日，總計回收 1051 份網路問卷。



問題一：您認為您想購屋的區域，近期的房價走勢？

項目	比例
持續上漲	19%
出現下跌	54%
持平	27%

問題二：您從開始找房子到現在已經多久時間？

項目	比例
不滿三個月	29%
三個月到半年	21%
半年到一年	18%
一年以上	32%

問題三：您是否期待「房地合一」稅能夠持續推行？

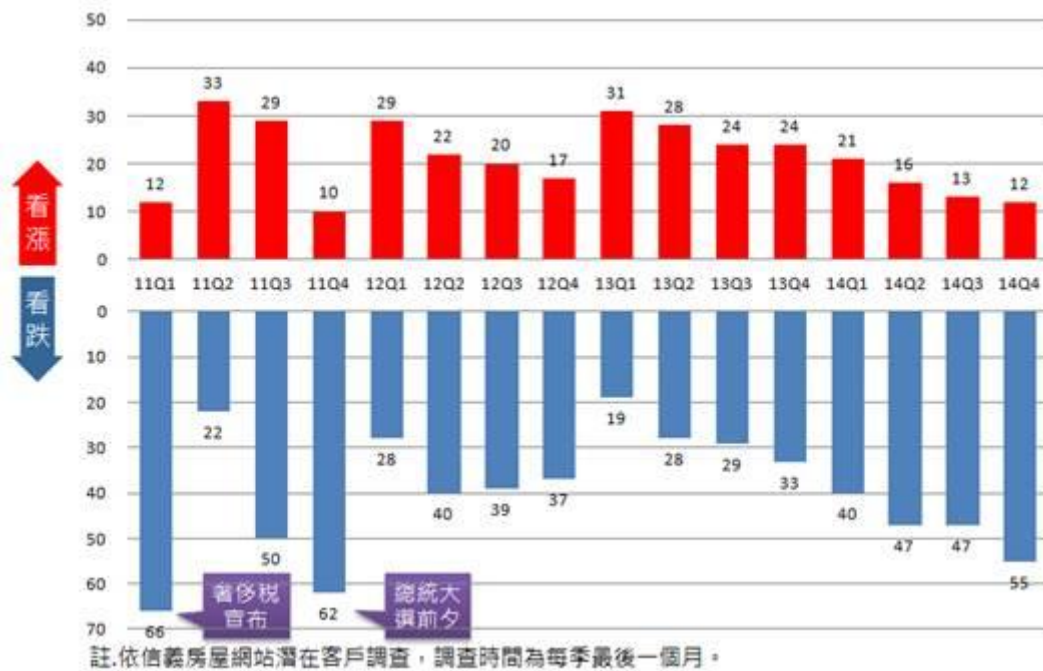
項目	比例
是	53%
否	20%
不清楚	27%

問題四：假設「房地合一」政策喊停，房市會如何？

項目	比例
房價上漲	29%
持平	21%
房價下跌	30%
不清楚	20%

資料來源：信義房屋不動產企研室

民眾對未來的房價看法



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
2014/10/2	工商時報	I	北市第 3 戶非自住 房屋稅率增至 3.6%	房地產
2014/10/3	聯合報	I	北市喊出每坪 400 萬 怒！巢運明夜宿帝寶	房地產
2014/10/6	聯合報	N	霸王條款判無效 房仲業震撼彈	房地產
2014/10/7	聯合報	I	房地合一 未見拋售潮	房地產
2014/10/8	工商時報	P	交通建設招商 釋千億商機	房地產
2014/10/9	經濟日報	I	房產團體：持有稅 更應改革	房地產
2014/10/9	自由時報	I	房地合一 北市高價區衝擊大	房地產
2014/10/13	經濟日報	I	Fed 三官員：可能延後升息	財經
2014/10/14	工商時報	N	Q4 房價 47% 民眾看跌	房地產
2014/10/15	工商時報	I	雙子星大樓 北市收回自建	房地產
2014/10/16	聯合報	N	前 3 季家戶新購屋比 6 都全下滑	房地產
2014/10/17	工商時報	I	信義房屋數位宅妝 空屋 1 秒變好宅	房地產
2014/10/17	蘋果日報	I	北市僅 166 建案 10 年新低	房地產
2014/10/20	中國時報	I	創 1 年半來最大降幅 2 字頭油價快看到了	財經
2014/10/18	聯合報	P	等了近 20 年 淡江大橋終於開工	房地產
2014/10/21	聯合報	P	9 月外銷訂單連 8 紅 金額創歷史新高	財經
2014/10/22	聯合報	P	等了 11 年 捷運民生汐止線動工	房地產
2014/10/23	聯合報	P	捷運三鶯線 最快明年底動工	房地產
2014/10/24	經濟日報	P	江揆督軍 捷運萬大線 2018 通車	房地產
2014/10/27	蘋果日報	I	房貸提存拉高 衝擊國銀獲利	房地產
2014/10/28	蘋果日報	I	房貸餘額年增率 終結連 7 升	房地產
2014/10/29	蘋果日報	I	北市百坪宅 買氣跌 5 成	房地產
2014/10/30	自由時報	I	美聯準會維持利率 結束月購債	財經
2014/10/31	工商時報	I	地價稅收估 705 億 再創新高	房地產
2014/11/3	工商時報	I	防炒工業地 祭出 5.5 倍高稅	房地產
2014/11/4	蘋果日報	N	食安衝擊 我 10 月 PMI 連 3 滑	財經
2014/11/5	蘋果日報	P	國產大樓 39 億標脫 溢價 12%	房地產
2014/11/6	經濟日報	N	老屋增稅 最快明年上路	房地產
2014/11/7	蘋果日報	N	房市續衰退 恐跌至藍燈	房地產
2014/11/10	自由時報	I	大咖獵樓、建商搶地 大內科成形	房地產
2014/11/11	經濟日報	I	二戶自宅打通出售 免奢侈稅	房地產
2014/11/12	工商時報	I	鄭貞茂：台灣進入新平庸時代	財經
2014/11/14	工商時報	P	高雄輕軌 搭載龐大觀光商機	房地產
2014/11/16	蘋果日報	N	建商觀望今年獵地減 5 成	房地產
2014/11/18	經濟日報	I	皮凱提建議 財部：與稅改方向一致	財經

新聞發布日期	新聞媒體	題材	新聞標題	類型
2014/11/19	聯合報	N	房市反轉？金管會要銀行「存糧草」	房地產
2014/11/20	工商時報	I	通膨走低 亞洲將吹降息風	財經
2014/11/21	聯合報	I	日韓競貶 央行「痛苦抉擇」台幣貶破 31	財經
2014/11/24	蘋果日報	N	代銷減少接案 專攻小宅	房地產
2014/11/25	蘋果日報	N	房貸利率 明年恐難見 1 字頭	房地產
2014/11/26	蘋果日報	N	警訊 移轉棟數估 13 年新低	房地產
2014/11/27	工商時報	N	打房奏效 房貸餘額增幅連二跌	房地產
2014/11/28	中國時報	P	景氣燈號連 9 綠 經濟溫和成長	財經
2014/12/2	經濟日報	I	房地合一實價課稅 暫緩	房地產
2014/12/3	經濟日報	P	王金平表態 證所稅大戶條款喊廢	財經
2014/12/4	工商時報	I	北市府向日勝生求償 76.98 億	房地產
2014/12/8	經濟日報	I	重購自用住宅退稅 擬不設限	房地產
2014/12/9	經濟日報	I	房地合一稅太重 擬分段改革	房地產
2014/12/10	蘋果日報	N	淡水萬戶待售 賣壓最大	房地產
2014/12/11	自由時報	N	房市冷 土增稅收成長率轉負	房地產
2014/12/12	工商時報	P	彭淮南：油價跌 有助 GDP	房地產
2014/12/15	自由時報	I	房地合一不排除改單一稅率	房地產
2014/12/16	工商時報	N	台銀房貸利率 明年全面拉高	房地產
2014/12/17	工商時報	N	台北房仲 單店成交創新低	房地產
2014/12/18	經濟日報	I	土地現值 四都全漲逾一成	房地產
2014/12/19	蘋果日報	I	美不動我不動 央行利率連 14 凍	財經
2014/12/21	聯合報	I	央行若升息 「也不過半碼」	財經
2014/12/23	經濟日報	I	裕隆新店開發案 威秀助陣	房地產
2014/12/24	工商時報	I	全年商業營業額 挑戰 14.5 兆新高	財經
2014/12/25	工商時報	I	104 年土地公告現值 全國平均調升 12.04%	房地產
2014/12/26	工商時報	I	青年成家貸款 延至後年底	房地產
2014/12/27	蘋果日報	N	都更幻滅 台北公寓價終於下跌	房地產
2014/12/30	工商時報	N	商辦今年交易額 6 年新低	房地產
2014/12/31	工商時報	N	雙北拆違建成打房新招？	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

