



信義不動產評論

SINYI REAL ESTATE REVIEW

2015年第一季



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	42

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

2015 年第一季 (第 57 期)

房地產市場概況

2015 年第一季台灣經濟呈現溫和增長態勢，首季經濟成長率概估為 3.46%。景氣燈號雖由綠燈轉為黃藍燈，但外銷訂單續創歷年同期新高，就業環境也持續改善，而隨著外資蜂擁匯入資金的情況下，M2 年增率創下近年來新高，也帶動台股站上金融海嘯後的新高點。然而受到北桃中三都選後變天、新制房屋稅上路、房地合一稅改政策未明、及對房價上漲預期心理消失等多重因素，使得市場買盤明顯縮手；另一方面由於市場利率仍在相對低點，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持續走緩。

在交易量方面，第一季全台建物買賣移轉棟數為 6.4 萬棟，較去年同期減少 18.6%，六都的交易量全面下滑，其中台北市、新北市及高雄市較去年同期都有超過兩成的跌幅；僅有台南市的跌幅還在個位數。房價最高的雙北地區在這波房市不景氣中受創最深，其合計交易比重已從 2013 年第一季的 32.2% 降至今年第一季的 27.3%，顯示房市政策加上高房價因素對雙北市衝擊最大，交易量相對低迷。

在成交價格方面，七大都會區皆已進入房價高檔盤整的時期，台中市、台南市及高雄市分別尚有 +3.2%、+4.4% 及 +3.5% 的年漲幅；但北部地區的房價變動相對和緩，最高的是新竹地區的 +1.7% 漲幅，最低的則是新北市的 -2.5%。整體而言，過去十餘年來房價飆漲的年代已不復見，台灣房地產市場正式進入「買方市場」主導的房價調整時期。

展望後市，國內經濟仍在穩定成長的軌道上，預期下半年央行將啟動升息循環，但升息幅度仍有限。而在 2016 年總統大選前，「居住正義」仍將是朝野候選人攻防的重要政策，這將讓更多買賣方採取觀望態度，因而持續壓抑未來房地產市場的價量表現。

- ◇ 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。

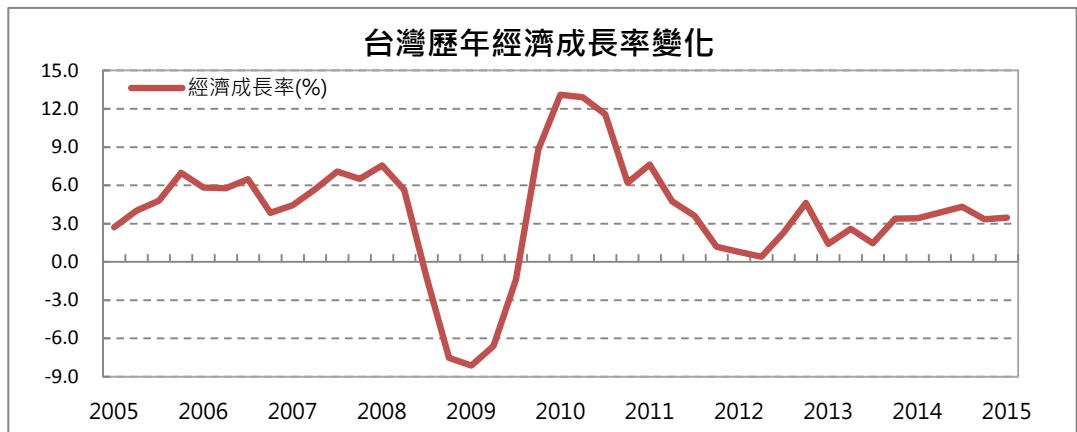


總體經濟指標

● 經濟情勢

2015 年第一季經濟成長率
為 3.46%

主計總處公布 2015 年第一季經濟成長率概估為 3.46%，較 2 月的預測值下修 0.04 個百分點，主要受到半導體大廠資本支出減緩影響，使得整體國內投資減少 5.06 個百分點，但淨外需表現仍優於預期。而根據環球透視 (Global Insight) 數據顯示，南韓首季 GDP 為 2.4%，新加坡是 2.1%，分別較上次預測下修 0.4 與 1.7 個百分點，而台灣僅微幅下調 0.04 個百分點，整體而言，台灣經濟仍維持穩定成長態勢。主計總處預測 2015 年全年經濟成長率將可達 3.78%，高於去年的 3.74%。

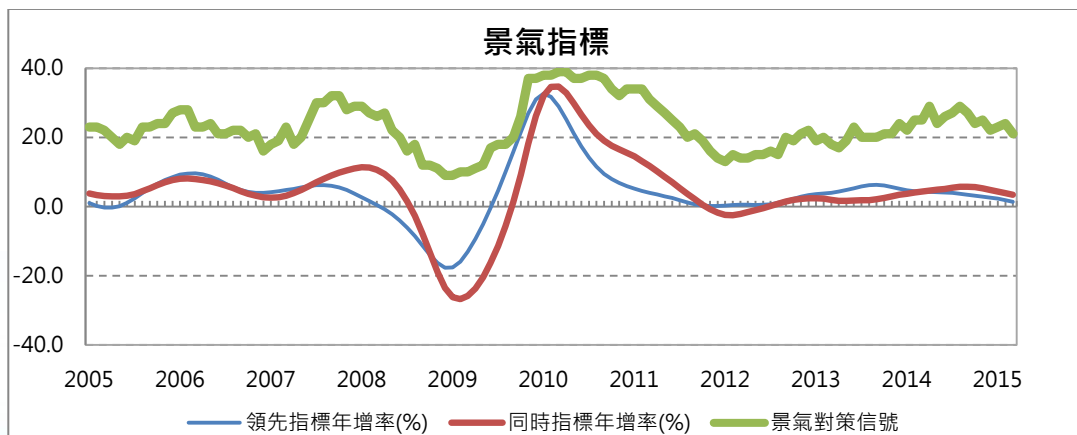


資料來源：行政院主計總處

● 景氣對策信號

3 月景氣對策信號轉呈黃藍
燈

2015 年 3 月景氣對策信號由綠燈轉呈黃藍燈，綜合判斷分數較 2 月減少 3 分至 21 分；其中股價指數由黃紅燈轉呈綠燈，海關出口值由黃藍燈轉呈藍燈，機械及電機設備進口值由黃紅燈轉呈黃藍燈，共減少 4 分，非農業部門就業人數則由黃藍燈轉呈綠燈，增加 1 分。本月景氣燈號轉呈黃藍燈主要因第一季全球景氣復甦力道不如預期，影響我國貿易表現，加上機械及電機設備進口值因去年比較基期較高，短期波動性較大所致。

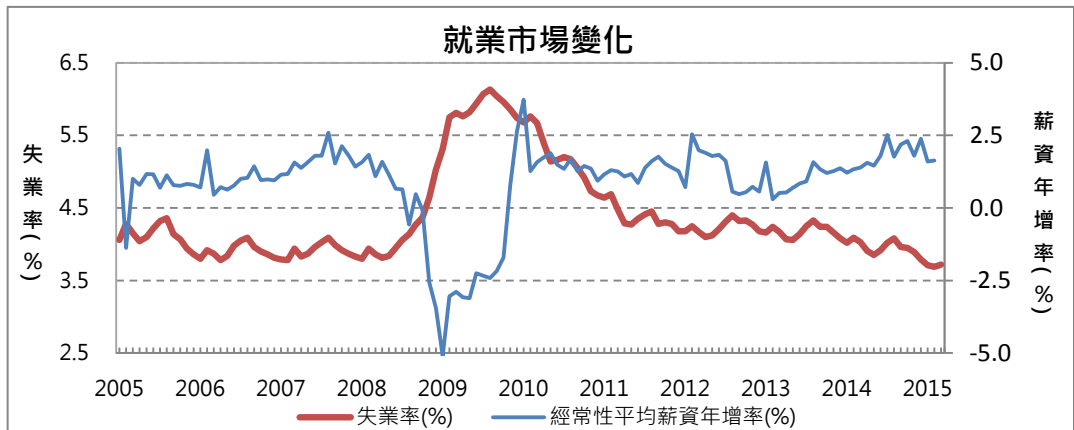


資料來源：行政院國家發展委員會

就業環境持續改善

● 就業情形

受到年後轉職潮以及部分臨時性工作結束影響，2015 年 3 月失業率為 3.72%，較 2 月小幅上升 0.03 個百分點，終止近期失業率連續六個月下降的情況，但仍為近 15 年來同月最低水準，顯示失業狀況仍持續改善，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，2015 年前 2 月經常性薪資平均為 38,347 元，創同期最高；非經常性薪資(包括年終獎金、績效獎金和加班費等)為 30,940 元，年增 13.37%，主要是因景氣穩健復甦，廠商增加發放年終和績效獎金。

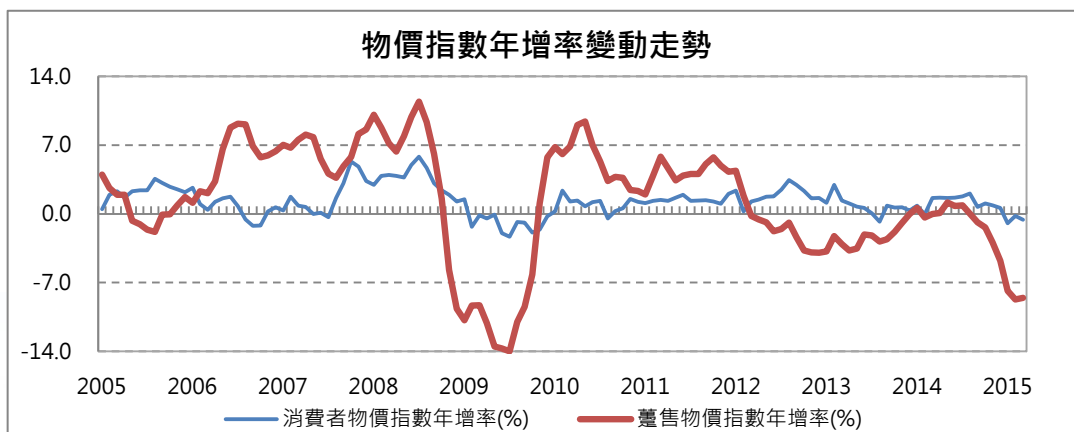


資料來源：行政院主計總處

消費者物價年增率已連續 3 個月負成長

● 物價波動

2015 年 3 月消費者物價總指數 (CPI) 年增率較去年同期下跌 0.61%，已連續 3 個月呈現負成長，主因油料費及燃氣價格調降，加以水果盛產價跌及 3C 消費性電子產品價格較上年為低所致。第一季 CPI 較去年同期下跌 0.59%，主計總處預估 CPI 下跌情況將延續到第二季，由於核心 CPI 仍上漲，我國目前無通貨緊縮疑慮，然而「買房抗通膨」題材已逐漸退燒。而 3 月份躉售物價指數(WPI)較去年同期下跌 8.55%，主因石油及煤製品、燃氣、化學材料、及基本金屬類等價格下跌所致。



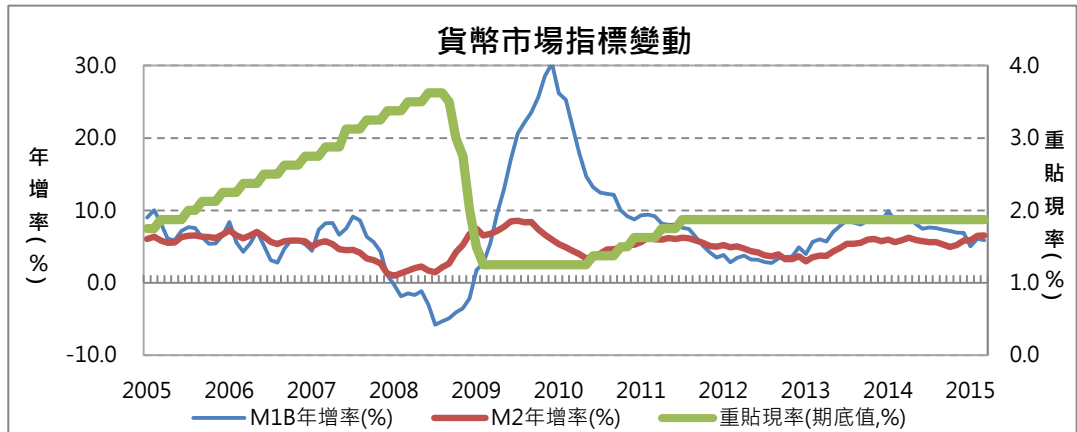
資料來源：行政院主計總處



● **貨幣供給**

國內資金已「錢滿為患」

2015 年 3 月 M1B 年增率降至 5.87%·M2 年增率連續 5 個月上升至 6.57%·創 2009 年 12 月以來新高·且連續 2 個月高於央行的年度目標區·顯示近期受外資蜂擁匯入影響·國內資金已「錢滿為患」·但資金是否會流入房市還有待觀察·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 15 度維持利率不變·追平 1963 年第 3 季至 1967 年第 1 季時創下的最長利率不變紀錄·市場普遍預期至少今年上半年央行不會升息·但也不會跟進其他國家降息。

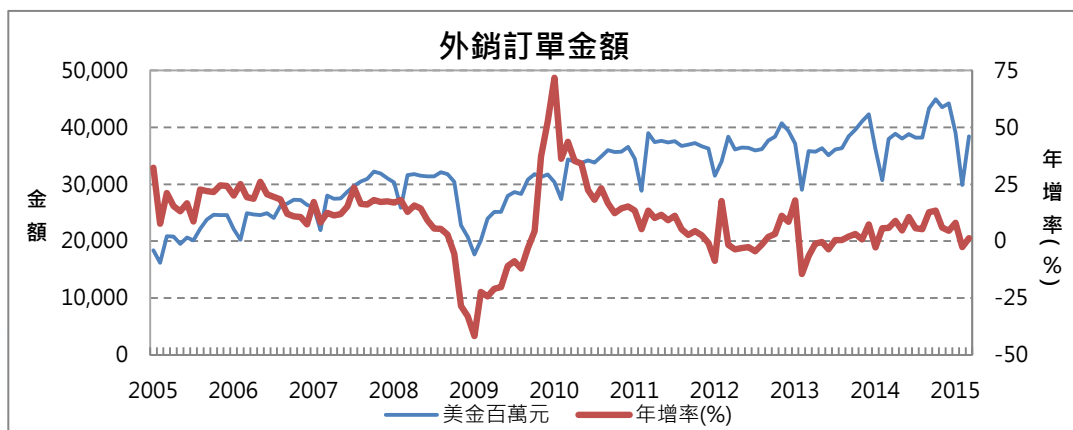


資料來源：中央銀行

● **對外貿易**

第一季外銷訂單總額創歷
年同期新高

2015 年第 1 季外銷訂單共 1,073.6 億元·創歷年同期新高·較去年同期成長 2.5%·其中美國及歐洲訂單表現佳·主要貢獻來自資訊通信產品以及電子產品·兩者皆因當地市場需求好轉而增加訂單·不過·接自中國及香港的訂單·包括電子產品·精密儀器 (面板)·化學品皆呈現衰退·前兩者是由於中國電子產業「紅色供應鏈」的崛起·對台廠已逐漸構成威脅·而化學品的大幅衰退主要係因油價下跌所致。



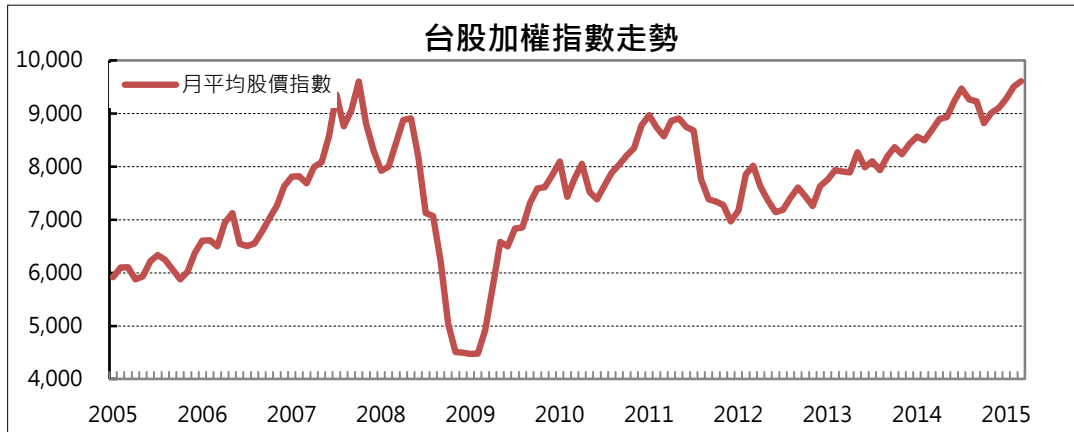
資料來源：經濟部統計處



● 台股走勢

台股指數持續走揚

2015 年第一季外資總計買超台股 1,178.92 億元，為台股上漲的最大推手。整體布局以電子股為主，然而外資布局也開始關注傳產、金融類股，主要受惠於油價下跌、台灣加入亞投行等利多議題。台股在第一季共上漲 279 點，收在 9586 點，其中更於 3 月份站上 2008 年金融海嘯後的新高點 9776 點，並持續站穩在各短中長期均線之上，未來可望挑戰萬點大關。



資料來源：經濟部統計處、台灣證券交易所

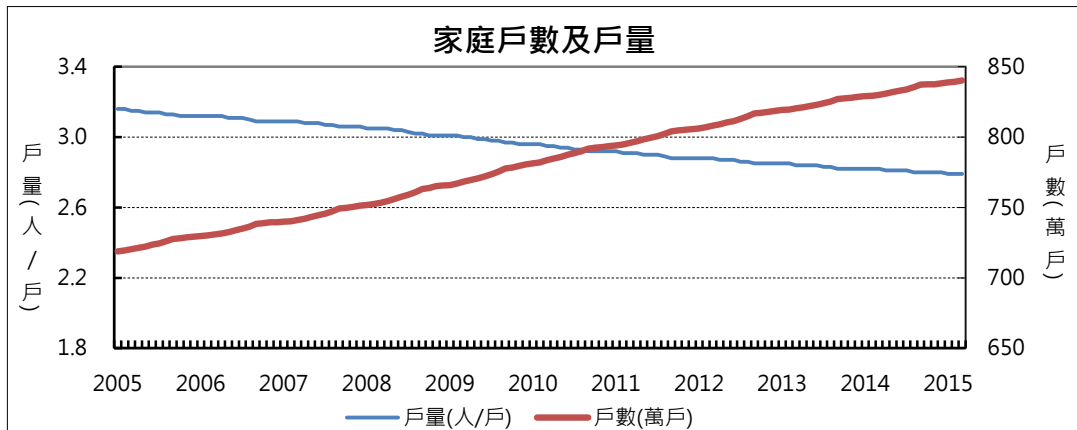


房地產產業指標

● 家庭戶數及戶量

家庭戶數持續穩健成長

家庭戶數的增長是房屋交易市場的基本客源，儘管近年來台灣人口成長趨緩，但家庭戶數仍維持穩健成長，10 年來平均每年增加 12 萬戶，至 2015 年第一季已有 840 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 年第一季戶量已降至 2.79 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。

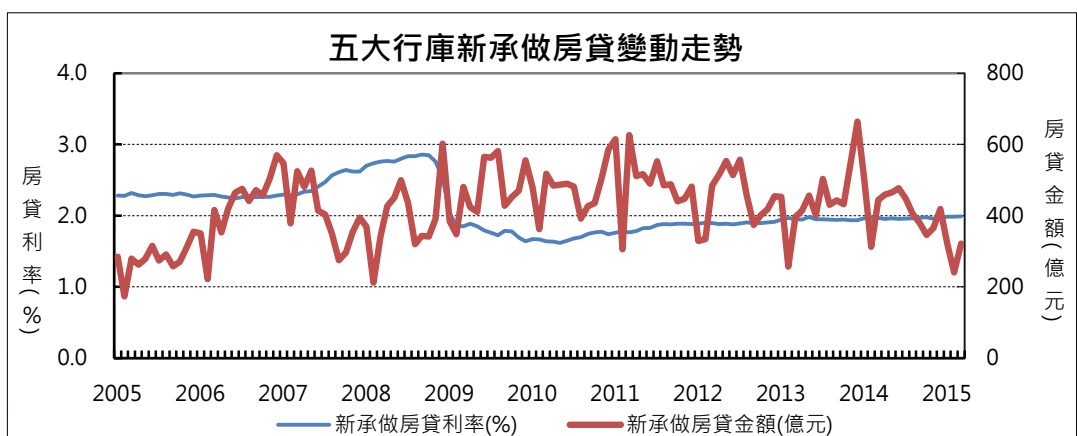


資料來源：內政統計月報

● 房貸利率及金額

3 月新承做房貸利率已逼近 2% 大關

2015 年第一季五大行庫(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 881.63 億元，較去年同期大幅減少三成。而 3 月份新承做房貸利率已攀升至 1.99%，創 2009 年 2 月以來的逾六年新高，主要是銀行持續加強房貸授信管控而小幅上調利率。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明顯萎縮

● 住宅建造執照核發

2015 年第一季全國住宅建造執照核發戶數為 26,982 戶，較前一年同期減少 15.2%。以六都數據來看，建照減少最多的為高雄市，共減少 2,325 戶，減幅近五成；其次則為台中市減少 1,523 戶，減幅也有三成以上；至於其他四都的表現較為平穩，其中量體最少的台北市還有千戶的增加，其可能原因包括台北市市長去年底交接期的部份案量遞延至今年 1 月，以及台北市豪宅的相關稅賦大幅提升，因此建商多改推中小坪數建案而拉高整體建照戶數。

住宅建造執照核發 (歷年前3月)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2011	1,655	4,304	1,532	3,213	1,431	4,573	23,020
2012	1,342	2,268	4,212	2,361	1,432	4,390	22,490
2013	618	5,498	8,058	3,871	2,220	3,211	29,705
2014	625	5,994	4,730	4,518	2,301	4,728	31,805
2015	1,627	5,412	4,697	2,995	3,140	2,403	26,982
2015 vs 2014	160.3%	-9.7%	-0.7%	-33.7%	36.5%	-49.2%	-15.2%

資料來源：內政統計月報

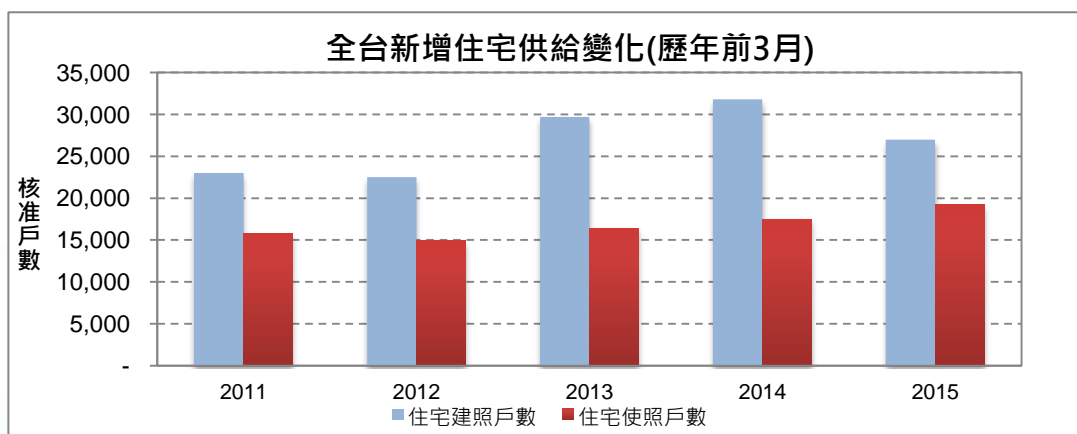
第一季全國住宅使照核發戶數為金融海嘯後新高

● 住宅使用執照核發

2015 年第一季全國住宅使用執照核發戶數為 19,221 戶，較前一年同期增加 9.9%，為 2008 年金融海嘯後新高。六都之中以新北市的 3,851 戶最高，其次是桃園市的 2,931 戶，這兩個區域也都較前一年同期持續增長。在目前較為冷清的市況氛圍下，這些地區的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 (歷年前3月)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2011	1,629	2,813	1,307	2,534	1,232	1,674	15,832
2012	1,633	2,217	1,639	2,127	1,319	1,532	14,982
2013	1,312	2,461	2,830	2,602	1,531	1,304	16,413
2014	944	2,982	2,794	2,678	1,077	2,096	17,493
2015	1,008	3,851	2,931	2,547	1,386	1,444	19,221
2015 vs 2014	6.8%	29.1%	4.9%	-4.9%	28.7%	-31.1%	9.9%

資料來源：內政統計月報



資料來源：內政統計月報

第一季全台交易量下滑近
兩成

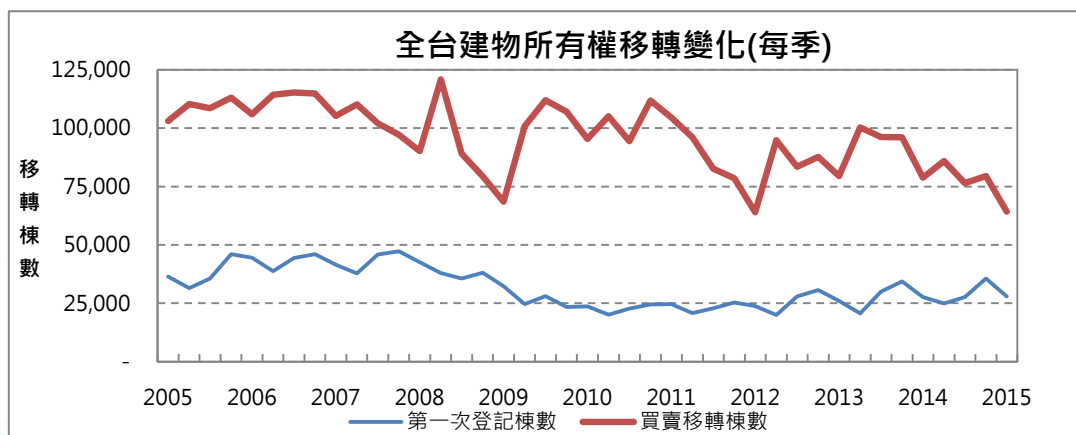
● 建物所有權買賣移轉

在政府積極管控房市，但房價卻未明顯下修的情況下，房市買氣持續低迷，2015 年第一季全台建物買賣移轉棟數為 6.4 萬棟，較去年同期減少 18.6%，較前一季也減少 19.2%。以區域來看，六都的交易量全面下滑，其中台北市、新北市及高雄市較去年同期都有超過兩成的跌幅；僅有台南市的跌幅還在個位數。房價最高的雙北地區在這波房市不景氣中受創最深，其合計交易比重已從 2013 年第一季的 32.2% 降至今年第一季的 27.3%。

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	79,470
2015 Q1	6,478	11,036	8,845	9,838	4,391	7,847	64,190
對上一季	-17.2%	-23.0%	-19.1%	-21.3%	-10.5%	-17.0%	-19.2%
對去年同期	-21.1%	-25.2%	-16.2%	-12.4%	-9.6%	-20.8%	-18.6%

建物所有權 第一次登記棟數	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
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	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
對上一季	-26.9%	-25.0%	-32.7%	-40.6%	-11.1%	-22.9%	-21.7%
對去年同期	-39.6%	-29.8%	4.7%	27.9%	2.0%	62.9%	0.8%

資料來源：內政統計月報



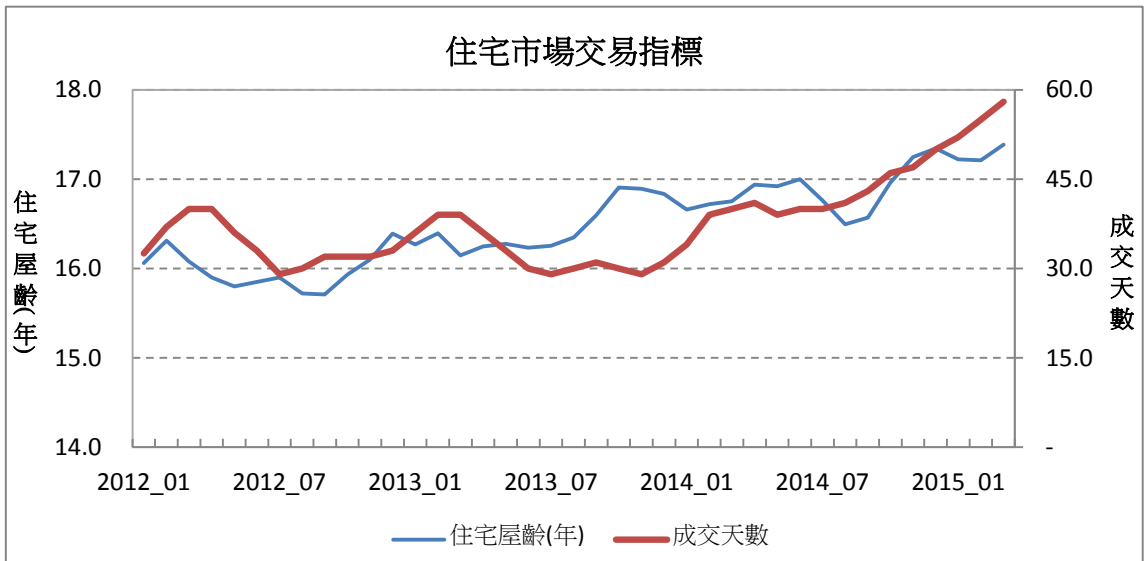
資料來源：內政統計月報

台灣都會區住宅市場分析

● 交易特性分析

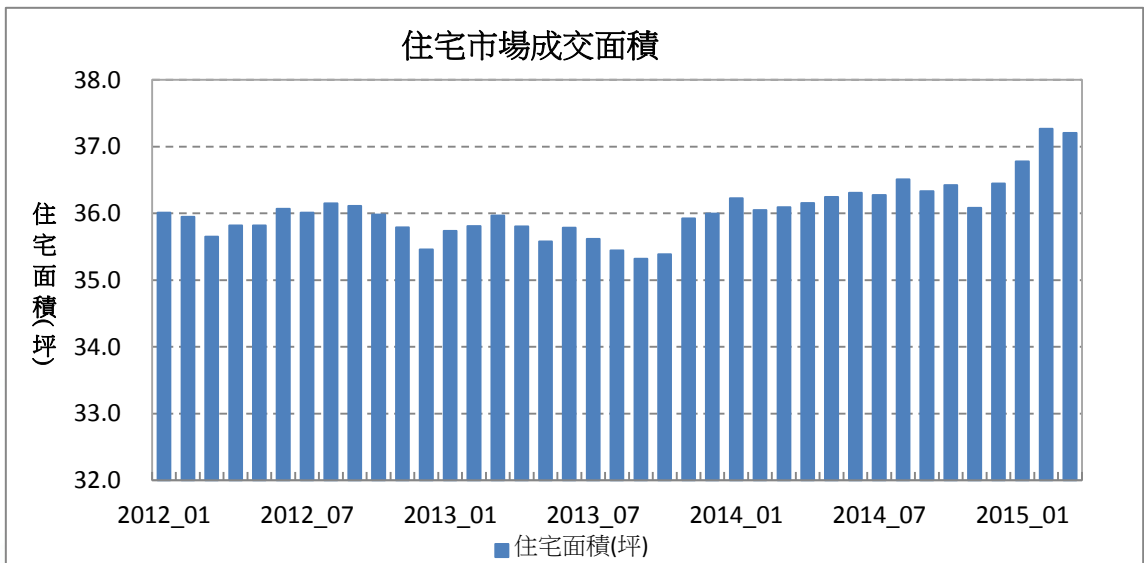
全台住宅交易速度持續減緩

2015 年第一季受到北桃中三都選後變天、新制房屋稅上路、房地合一稅改政策未明、及對房價上漲預期心理消失等多重因素，使得市場買盤明顯縮手；另一方面由於市場利率仍在相對低點，屋主並無立即大幅讓價壓力，導致第一季的住宅成交天數拉長至 58 天，較前一季增加 8 天，續創金融海嘯以來新高。在住宅屋齡部分，第一季全台成交住宅平均屋齡為 17.4 年，較前一季略增 0.1 年，長期趨勢仍緩慢上揚。至於平均住宅面積為 37.2 坪，較上一季增加 0.8 坪，達到近年來的新高。



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：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

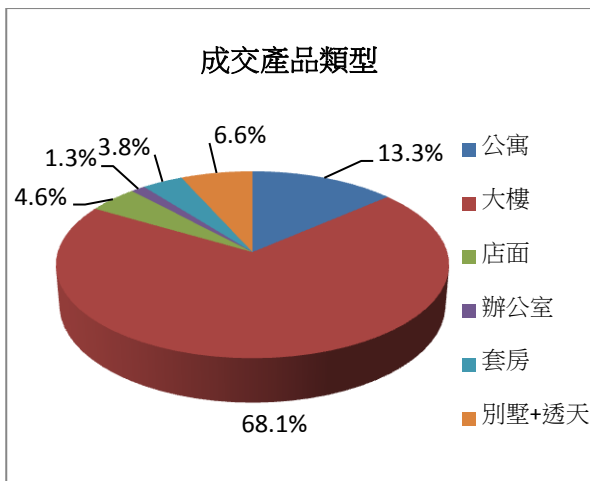
套房產品交易比重萎縮

以產品種類觀察，大樓產品依舊為市場交易主力，2015 年第一季的交易比重為 68.1%，較前一季增加 0.5 個百分點；其次則是公寓產品的 13.3%，較前一季減少 0.4 個百分點；至於別墅透天產品之交易比重仍維持在 6.6%，與上季比重相同；反觀過去深受投資客喜愛的套房產品，近一年來隨著政府打房導致投資客退場，使得套房的交易比重萎縮，第一季的交易比重已下滑至 3.8%，較前一季減少 0.5 個百分點。

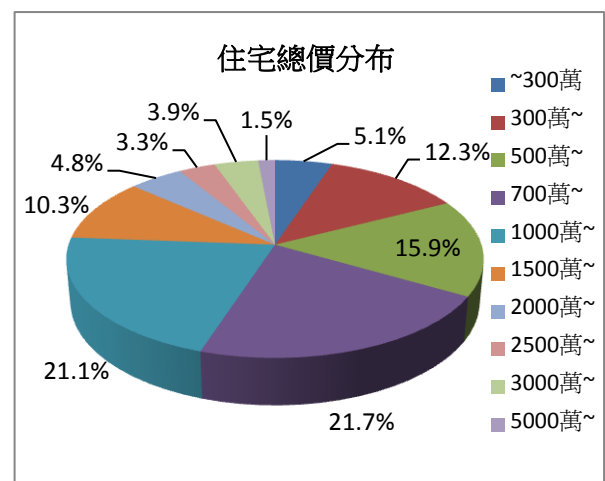
● 住宅成屋市場交易總價與面積變化

500~2000 萬元產品占近七成交易比重

在住宅成交總價方面，2015 年第一季總價帶介於 500~2000 萬元的產品共占 69.0%，較上一季減少 1.4 個百分點，其中比重最高的是 700~1000 萬元的 21.7%，其次則是 1000~1500 萬元的 21.1%。至於在住宅面積方面，第一季市場主流的住宅面積區間介於 15~45 坪，占總成交比重的 63.9%，較上季減少 1 個百分點，其中比重最高的是 25~35 坪的 24.5%，其次則是 35~45 坪的 22.6%。另一方面，隨著套房產品交易比重減少，故 15 坪以下的交易比重也隨之下滑為 8.5%，較去年同期大幅減少 2.5 個百分點。

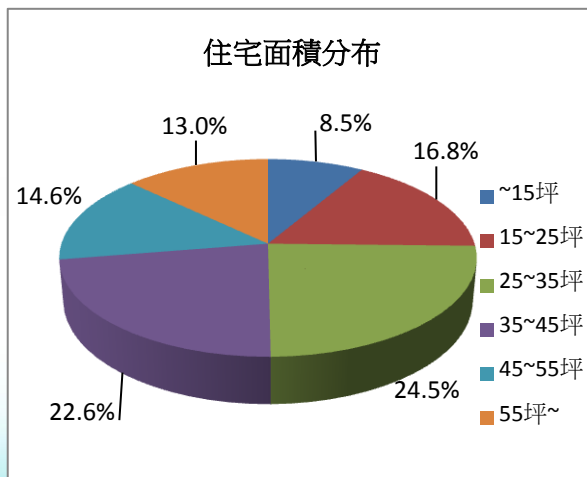


資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



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 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
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

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
14.9%	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%
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%

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 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%
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%

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 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%
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%

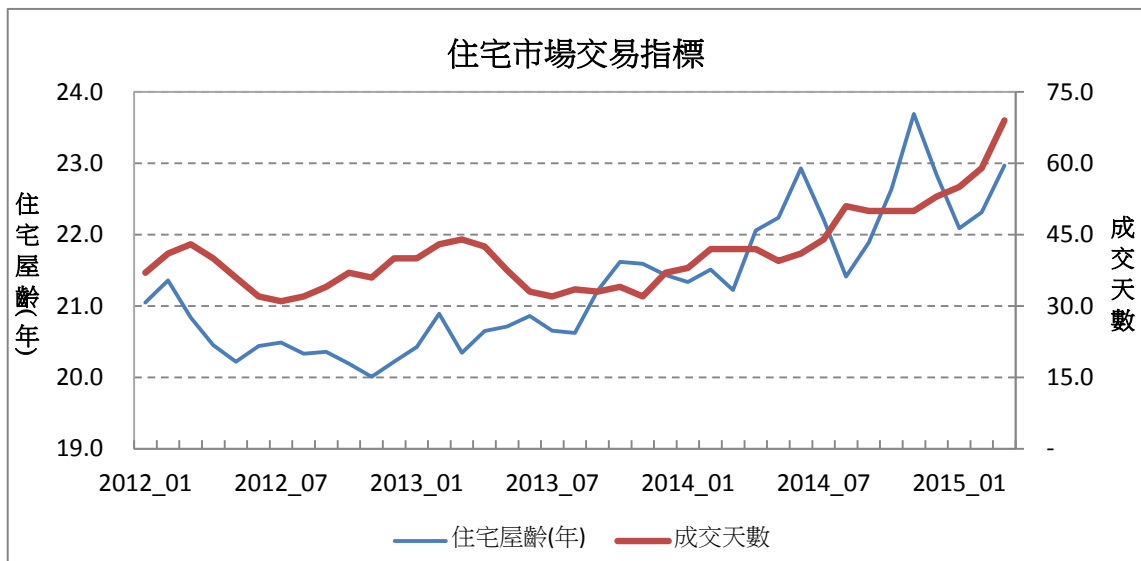


台北市住宅市場分析

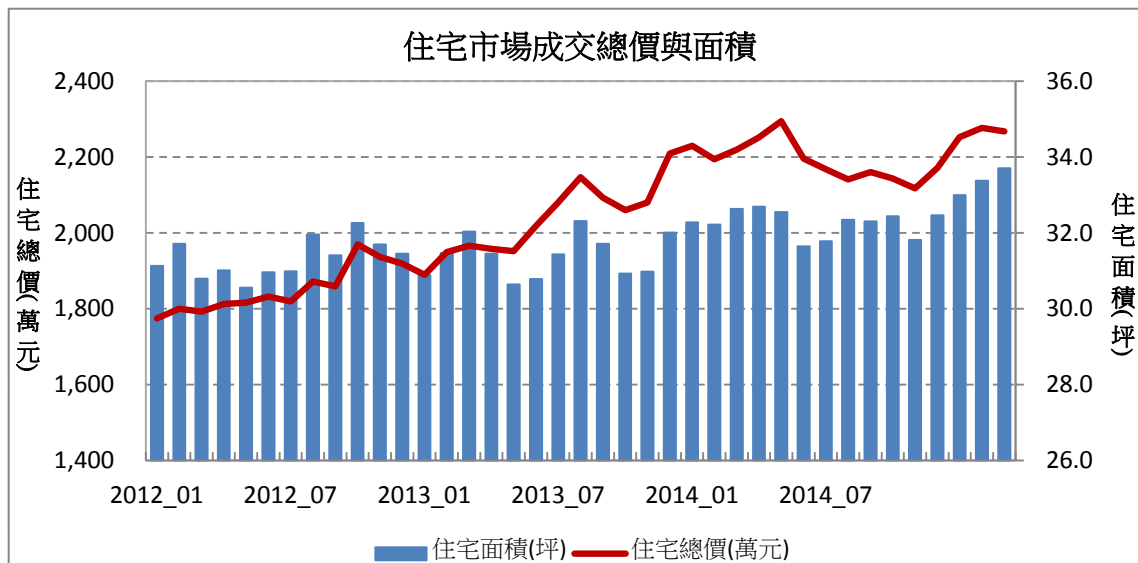
● 交易特性分析

台北市市場買氣明顯萎縮

政府打豪宅三箭(央行豪宅限貸、豪宅稅、囤房稅)、房地合一稅改未定、柯 P 嚴查頂加違建等事件對於全台房價居首的台北市房市造成嚴重衝擊。2015 年第一季住宅成交天數較上季大增 16 天，來到為 69 天的新高，更較去年同期大增近一個月，代表市場買氣已明顯萎縮。在住宅屋齡部分，第一季台北市成交住宅平均屋齡為 23 年，較前一季微增 0.2 年，長期來看仍呈現上揚走勢。至於在住宅面積部分，第一季台北市平均住宅交易面積為 33.7 坪，較前一季增加 1.2 坪，創下近年來新高。



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



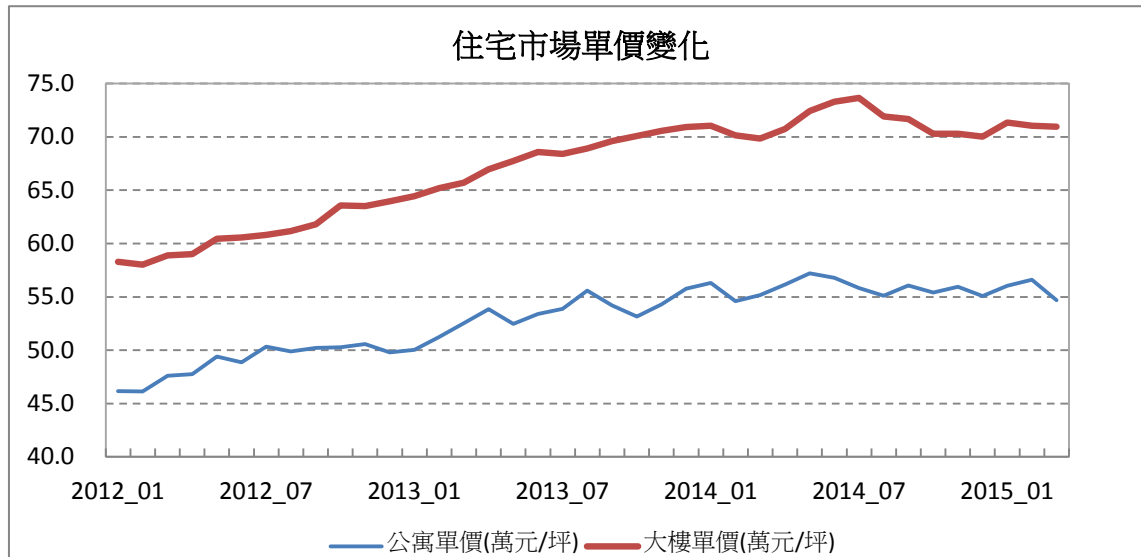
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室 註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件
註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件



● 成交均價表現

台北市住宅單價高檔盤整

儘管台北市交易量持續萎縮，但房價表現仍就穩健：2015 年第一季台北市住宅單價為 67.5 萬元/坪，較前一季微增 0.5 萬元/坪，房價走勢呈現高檔盤整的格局。以產品來看，第一季大樓單價微揚至 71.0 萬元/坪，而公寓單價則略減至 54.7 萬元/坪。至於住宅總價則隨著平均住宅交易面積的增加，而上揚至 2,268 萬元的歷史次高價位。



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 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
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

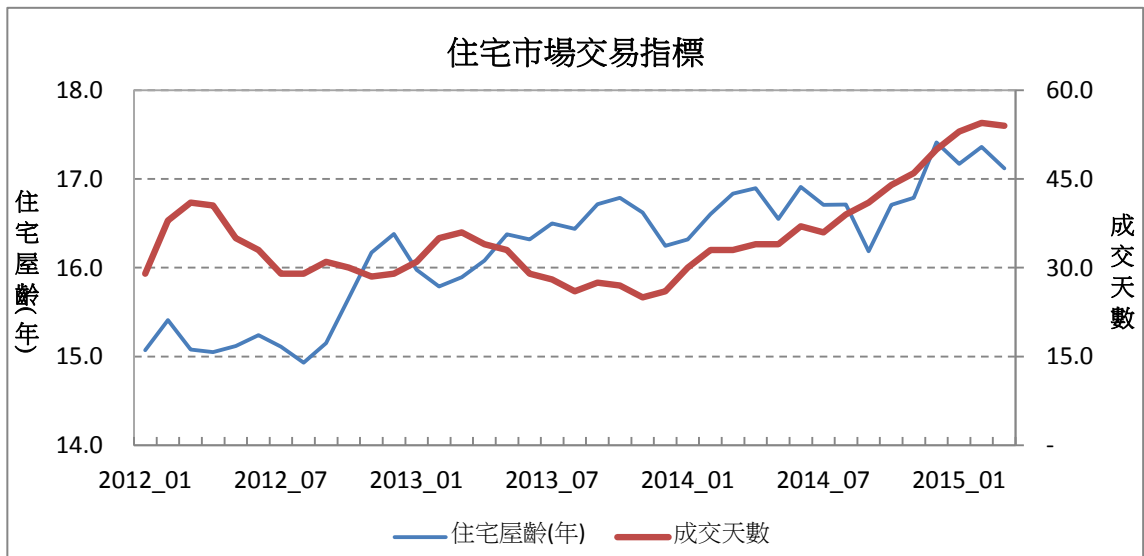


新北市住宅市場分析

新北市市場交易動能持續放緩

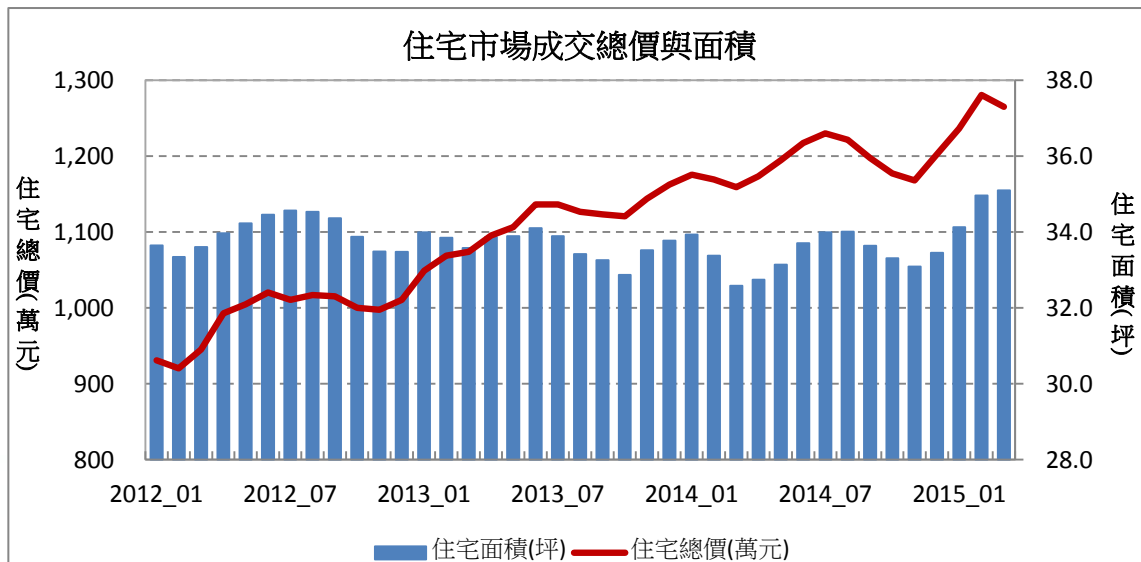
● 交易特性分析

2015 年第一季新北市的住宅成交天數持續上揚至 54 天，較上季增加 4 天，更較去年大增三周的時間，顯示在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，第一季新北市成交住宅平均屋齡為 17.1 年，較前一季微降 0.3 年，但長期來看仍呈現上揚走勢。而第一季新北市住宅面積為 35.1 坪，較前一季增加 1.6 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

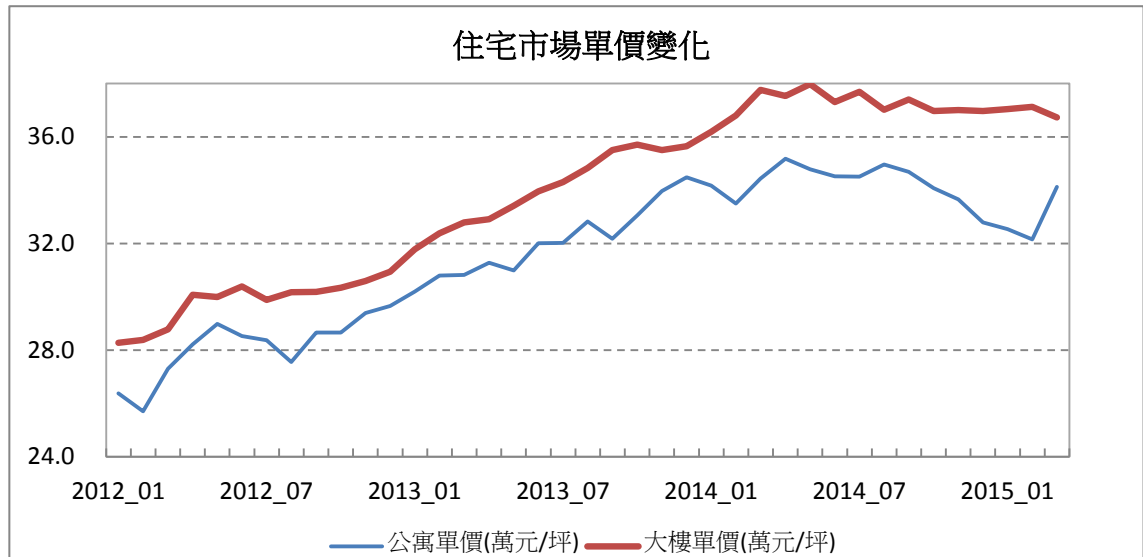
註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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盤整

新北市住宅單價自 2014 年第二季起便陷入高檔盤整的格局，2015 年第一季住宅單價為 36.3 萬元/坪，較前一季微增 0.1 萬元/坪。以產品來看，大樓產品為 36.7 萬元/坪，較前一季微跌 0.3 萬元/坪；而公寓產品為 34.1 萬元/坪，呈現較為明顯的反彈。至於住宅總價則隨著平均住宅交易面積的增加，而持續上揚至 1,265 萬元的新高價位。



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 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
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

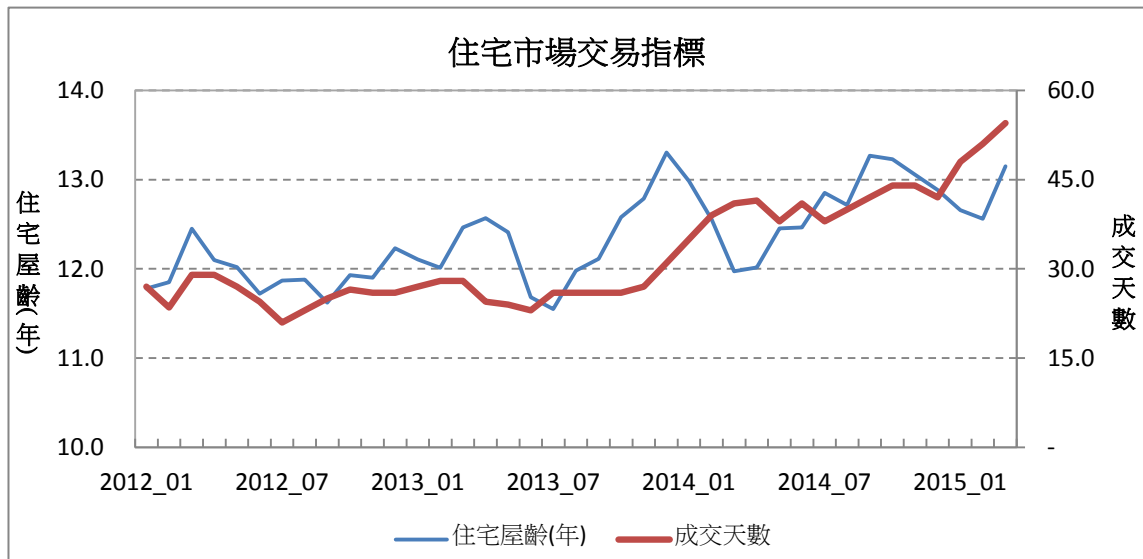


桃園市住宅市場分析

● 交易特性分析

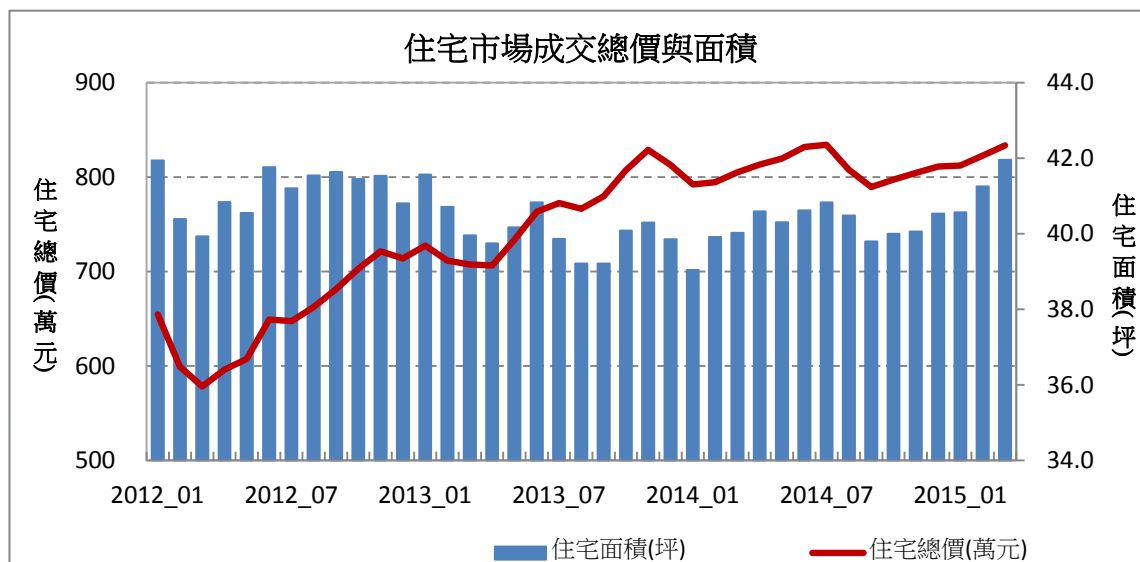
桃園市交易動能明顯放緩

去年九合一選舉桃園市變天後，計畫面積廣達 4,687 公頃、總投資金額上看 5,600 億元的桃園航空城計畫可能生變，使得投資客大舉退場，市場轉趨觀望氣氛，因此 2015 年第一季住宅成交天數上揚至 54.5 天，較前一季增加近兩周，交易動能明顯放緩。在住宅屋齡部分，第一季成交住宅平均屋齡來到 13.2 年，與前一季差異不大。至於在住宅面積部分，第一季成交住宅平均面積為 42 坪，較前一季增加 1.5 坪，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

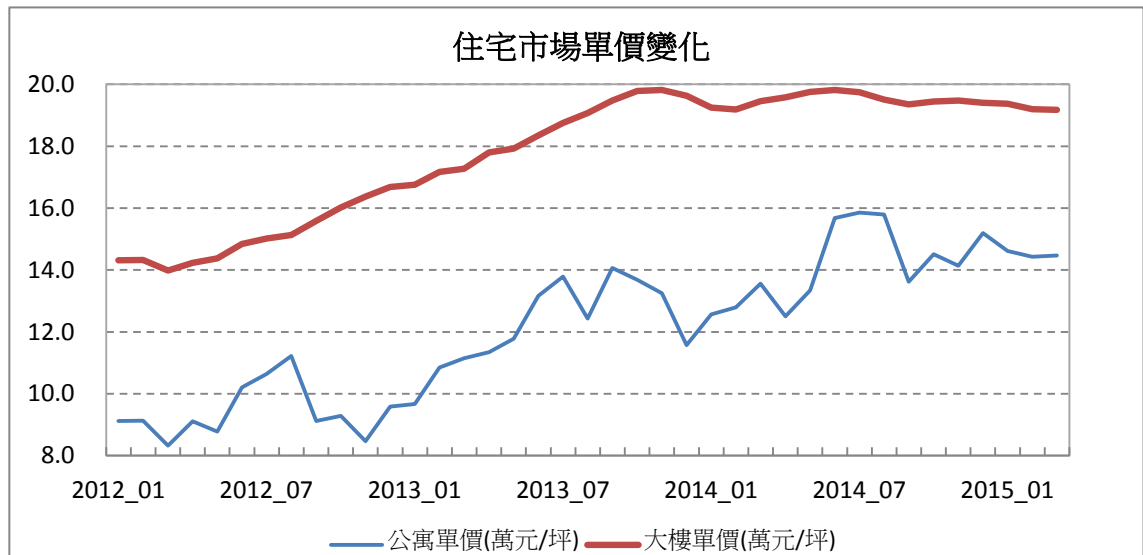
註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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

桃園市住宅單價持續高檔盤整

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，2015 年第一季住宅單價較前一季微減 0.3 萬元/坪，來到 18.9 萬元/坪。而第一季住宅總價在成交面積來到近年相對高點的情況下，較前一季增加 22 萬元，上揚至 833 萬元。



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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

月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
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
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

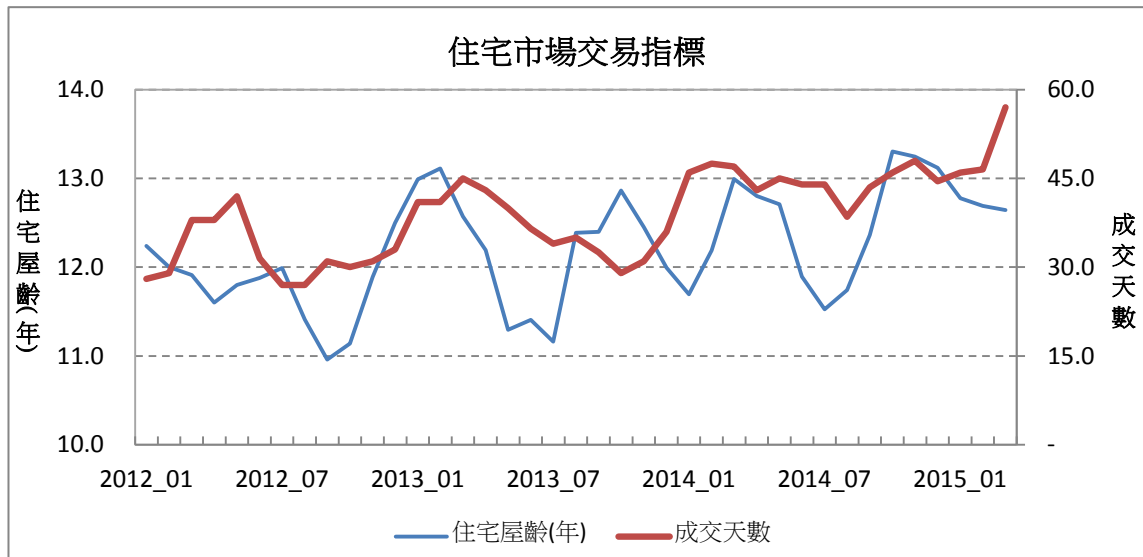


新竹地區住宅市場分析

● 交易特性分析

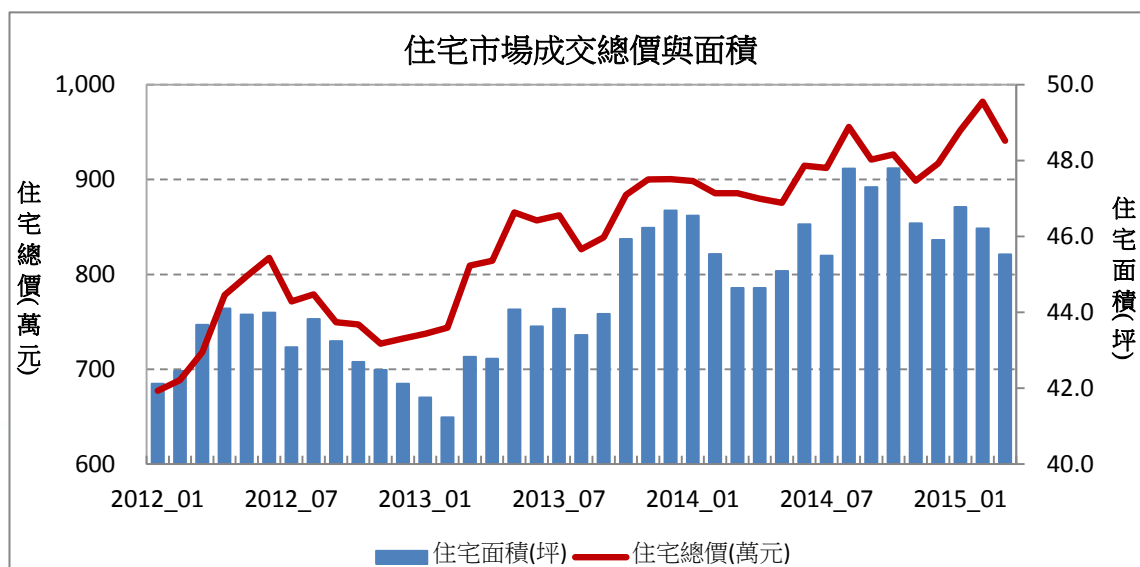
新竹地區市場觀望氣氛濃厚

新竹地區住宅成交天數自去年第四季起快速上升，於 2015 年第一季已到達 57 天，創下近年新高，顯示新竹地區市場觀望氣氛濃厚。在住宅屋齡部分，第一季新竹地區成交住宅平均屋齡為 12.6 年，較前一季減少 0.5 年，為全台成交住宅平均屋齡最低的地區。至於在住宅面積部分，第一季成交住宅平均面積為 45.5 坪，較上季減少 0.4 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

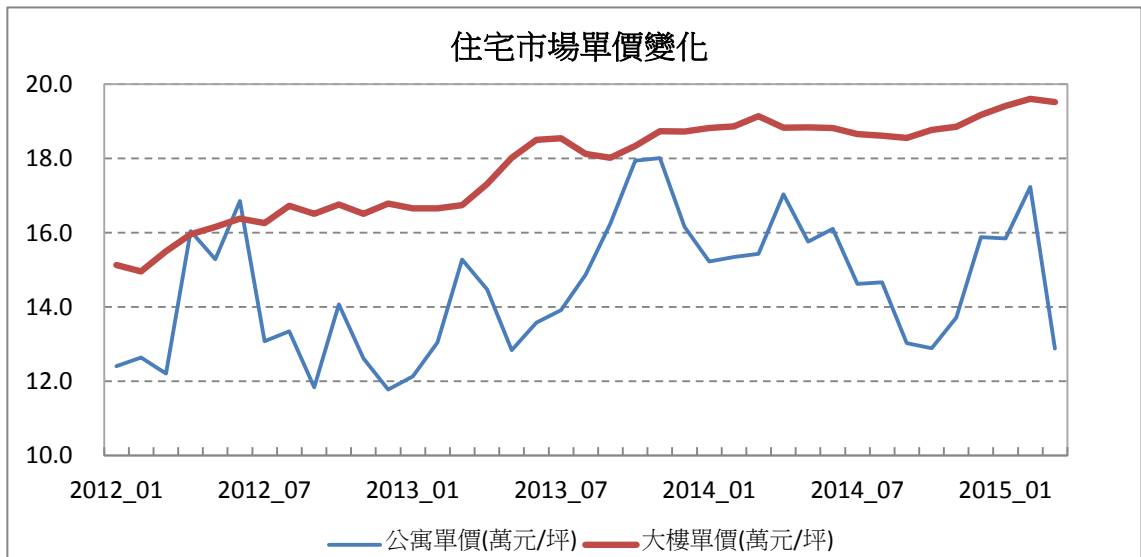
註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件



● 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，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，2015 年第一季住宅平均單價為每坪 19.2 萬元，較前一季增加 0.2 萬元/坪，且較去年同期上漲 1.7%。至於在住宅總價方面，第一季也小幅增加至 941 萬元，長期呈現穩定上揚的格局。



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)
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
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

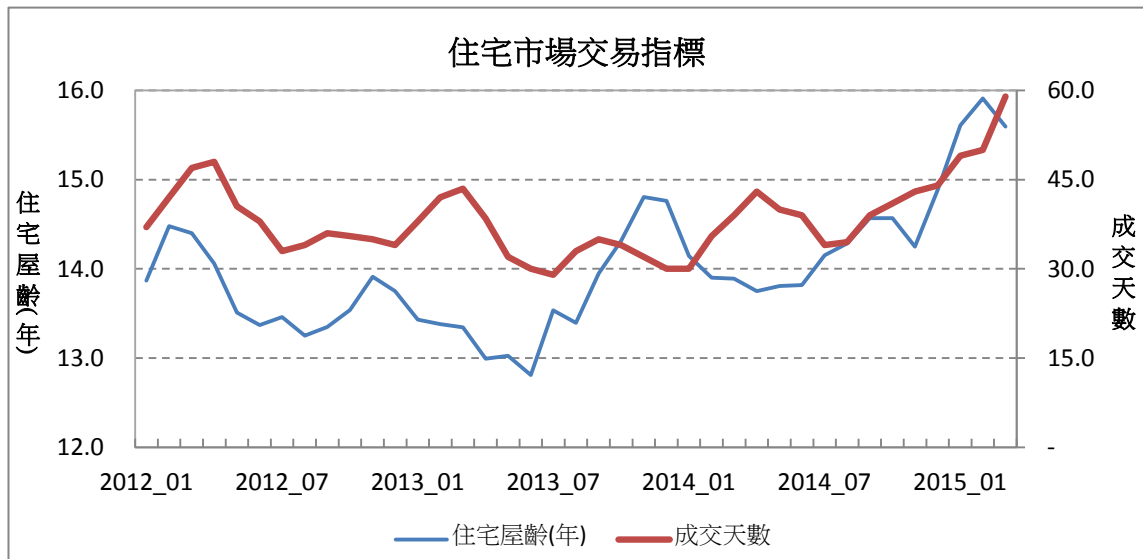


台中市住宅市場分析

● 交易特性分析

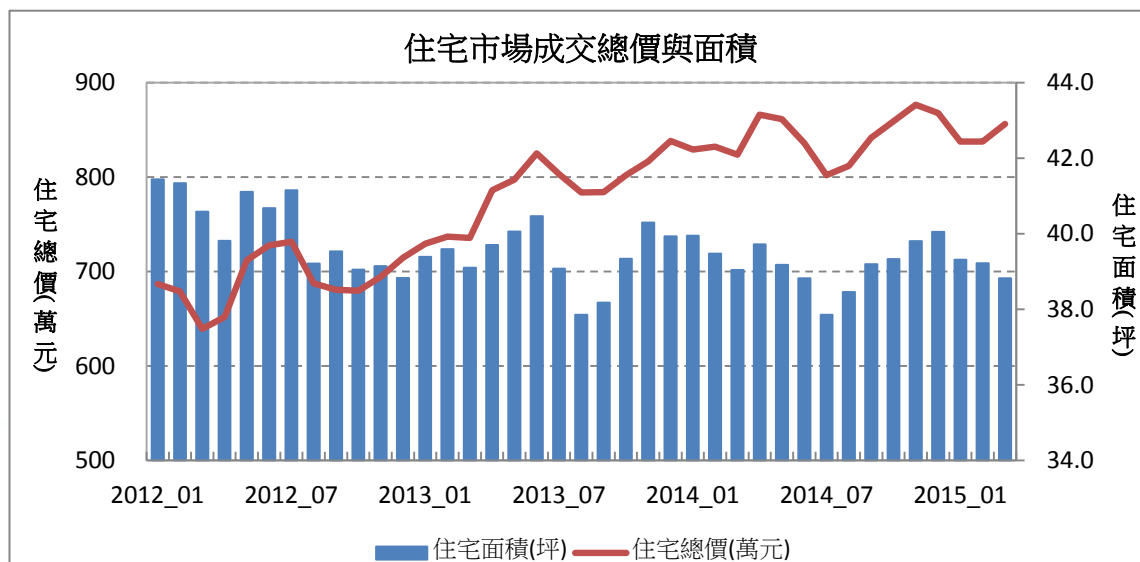
台中市住宅市場觀望氣氛濃厚

2015 年第一季台中市同時面臨中央房地合一稅改未決及市長選後變天的施政方向不確定性，導致第一季成交天數大幅上揚至 59 天，較前一季增加超過兩週，顯示市場觀望氣氛更加濃厚。在住宅屋齡部分，第一季成交住宅平均屋齡為 15.6 年，較前一季增加 0.7 年，也創下近年來的新高。至於在住宅面積部分，第一季成交住宅平均面積為 38.8 坪，較前一季減少 1.3 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

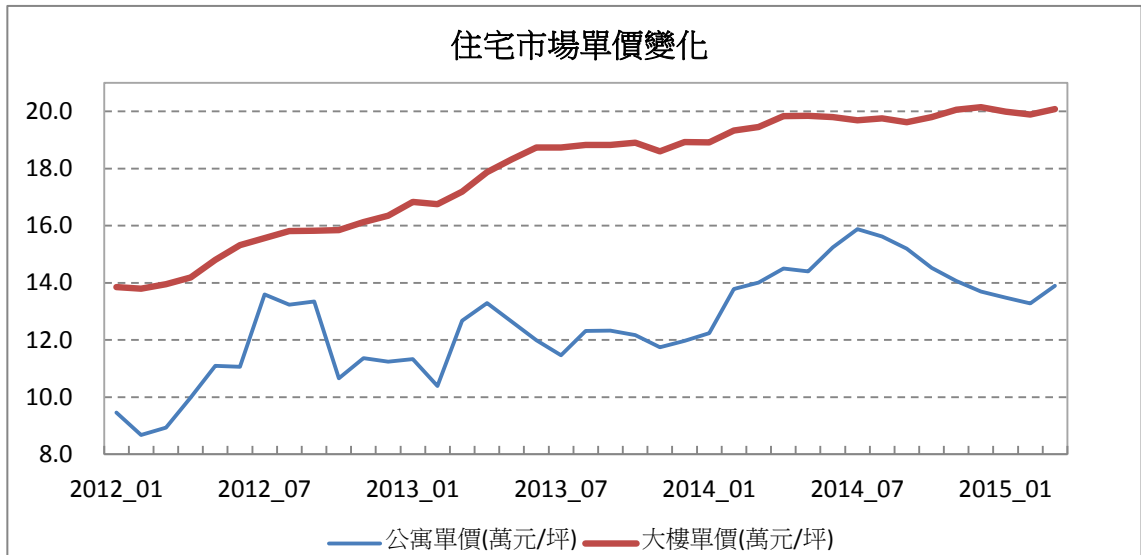
註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件



台中市住宅單價高檔盤整

● 成交均價表現

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。台中市房價近一年來持續在高檔盤整，2015 年第一季的住宅平均單價為 19.8 萬元/坪，較前一季微增 0.1 萬元/坪，其中大樓單價為 20.1 萬元/坪，連續兩季站上每坪 20 萬元的大關。至於在住宅總價方面，由於成交住宅平均面積下滑，第一季住宅總價小幅下降至 856 萬元，較前一季減少 12 萬元。



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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

月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
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
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

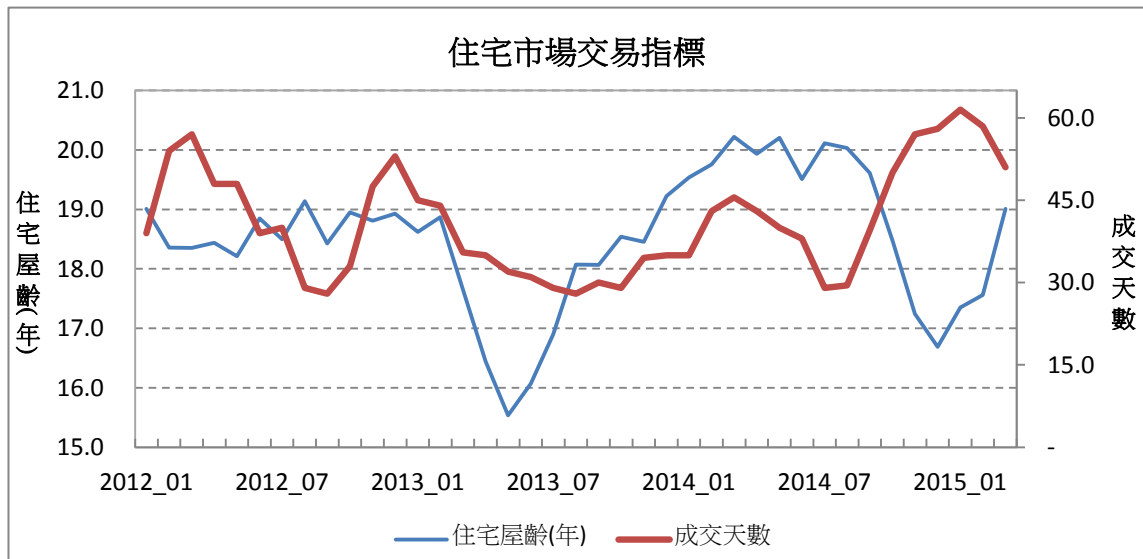


台南市住宅市場分析

● 交易特性分析

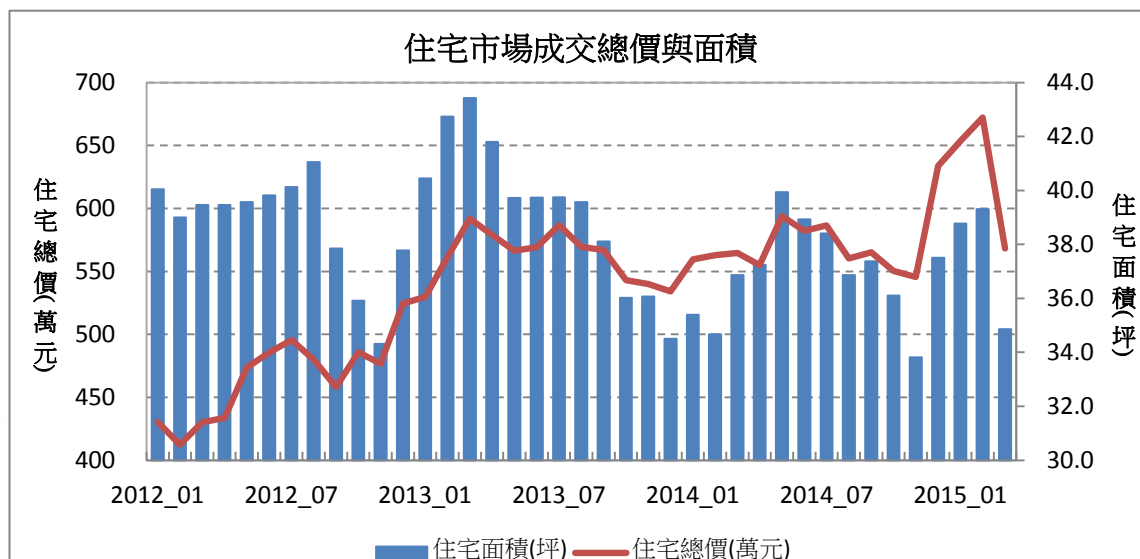
台南市住宅市場交易速度回升

2014 年第一季台南市住宅成交天數為 51 天，較前一季減少一周的時間，為西部七大都會區中唯一交易速度提升的區域，顯示中央的房市政策對於房價相對平實的台南市影響有限。在住宅屋齡部分，第一季台南市成交住宅平均屋齡為 19.0 年，較前一季大幅增加 2.3 年，成為台北市以外平均屋齡最高的區域。至於在住宅面積部分，第一季成交住宅平均面積為 34.9 坪，較前一季降低 2.6 坪。



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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

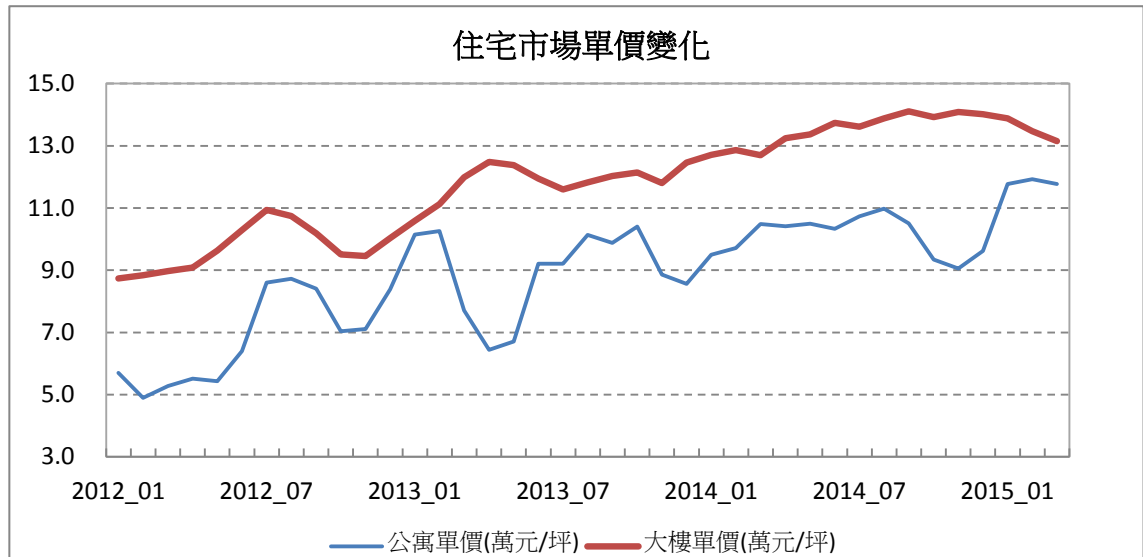
註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件



● 成交均價表現

台南市住宅單價小幅修正

台南市在眾多公共建設及南紡夢時代購物中心的加持下，近年來房價維持穩定成長，但 2015 年第一季台南市的平均住宅單價開始出現小幅修正，來到每坪 13.0 萬元，約回到去年第二季的房價水準，但仍較去年同期上漲 4.4%。至於在住宅總價方面，由於住宅單價及平均面積同步減少，台南市第一季成交總價降至 568 萬元。



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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

月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
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
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

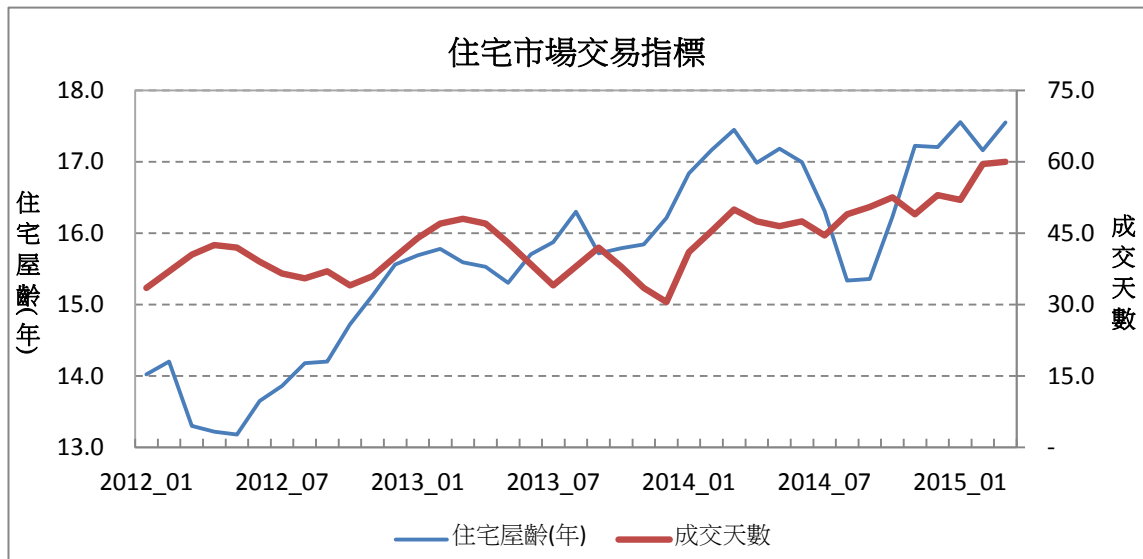


高雄市住宅市場分析

● 交易特性分析

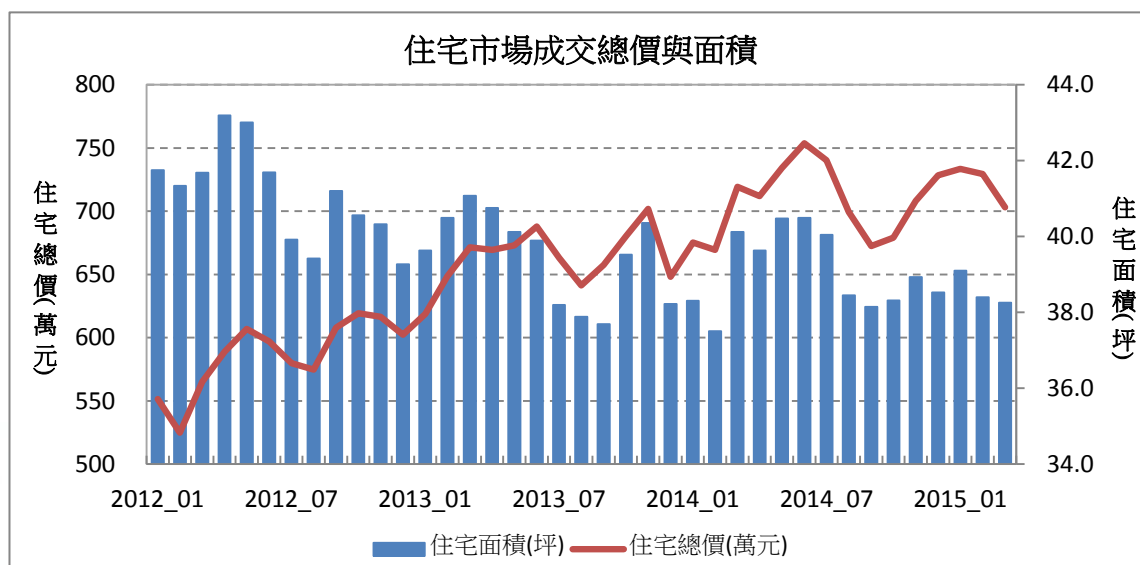
高雄市住宅買氣明顯趨緩

在房地合一稅改未定及房屋稅增加的偏空政策環境下，高雄市的住宅買氣明顯趨緩，2015 年第一季高雄市住宅成交天數為 60 天，較前一季增加 7 天，續創近年來最長天數。在住宅屋齡部分，第一季成交住宅平均屋齡為 17.6 年，較前一季增加 0.4 年，為近年來新高，顯示中古屋物件的交易比重逐漸提升。至於在住宅面積的部分，第一季成交住宅平均面積為 38.3 坪，較前一季略減 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

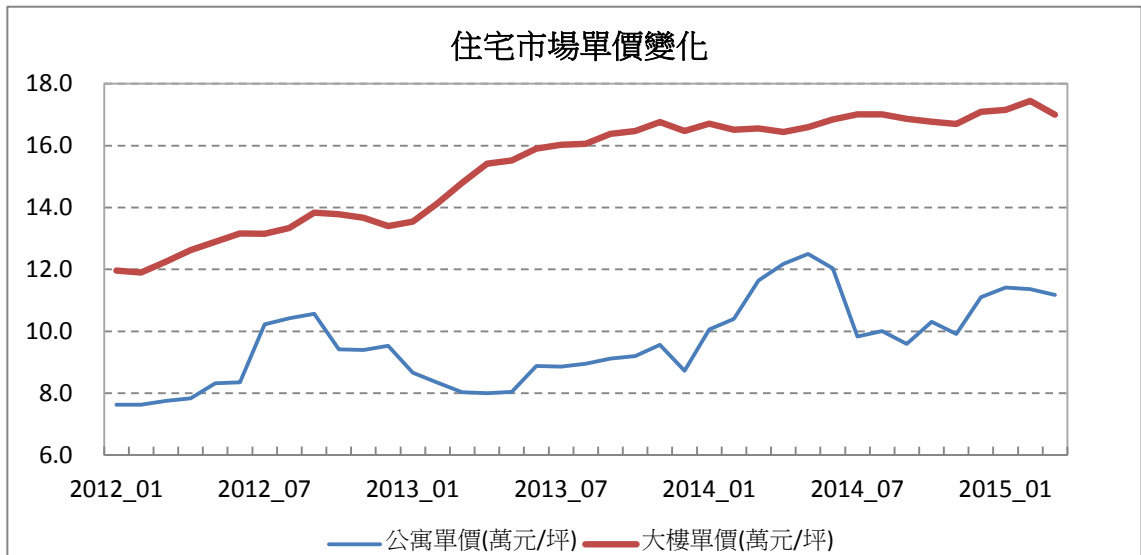
註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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

高雄市房價漲勢趨緩

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漲勢趨緩，2015 年第一季高雄市平均住宅單價為每坪 16.7 萬元，較前季略減 0.1 萬元/坪，呈現高檔盤整的格局。至於住宅成交總價也小幅下滑至 703 萬元，為六都中僅次於台南市的低總價區域。



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 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
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



信義房價指數

● 2015 年第一季信義房價指數

季別	台北市	新北市	桃園市	新竹地區	台中市	高雄市	台灣
2015-Q1	302.06	306.38	304.01	210.86	300.44	247.00	291.84
2014-Q4	294.26	306.49	310.61	208.79	294.17	245.43	292.60
增減率(qoq)	-2.58%	0.04%	2.17%	-0.98%	-2.09%	-0.64%	0.26%
2014-Q1	298.50	310.75	311.34	206.61	292.42	240.54	290.73
增減率(yoy)	1.2%	-1.4%	-2.4%	2.1%	2.7%	2.7%	0.4%

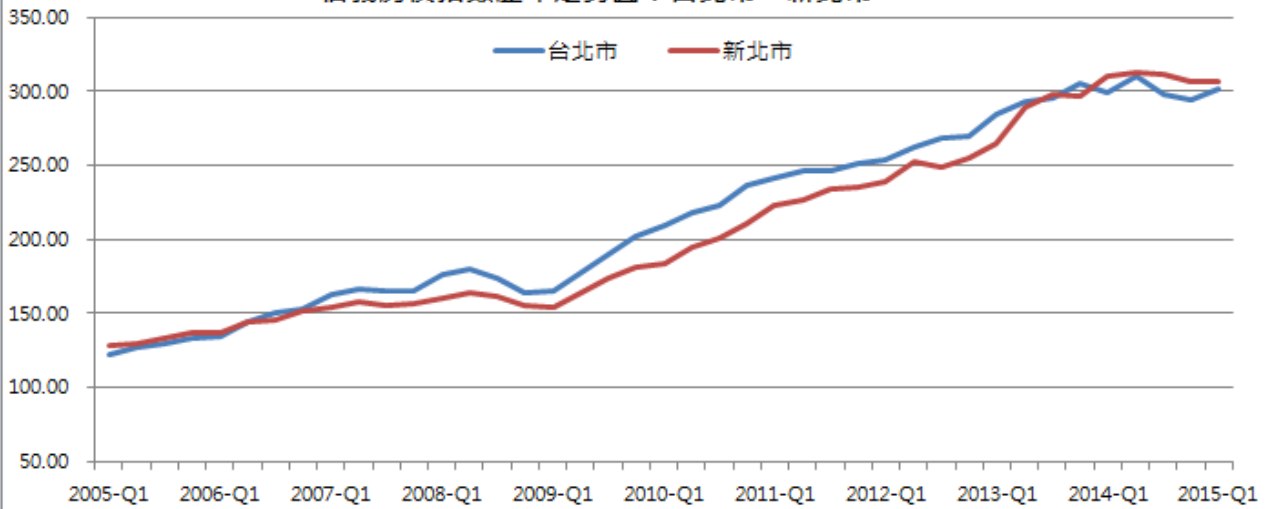
- **指數模型：**特徵價格函數模型
- **樣本分區：**區分為台北市、新北市、桃園市、新竹地區、台中市、高雄市及台灣地區等七項。其中，台灣地區項目包括全台各地區交易樣本。
- **樣本選擇：**
 - A. 選取純住產品（包括公寓、華廈及電梯大樓物件），排除具備其他用途之住宅物件。
 - B. 排除預售物件。
 - C. 排除偏差樣本，如工業住宅、屋齡偏高之成交物件等。
- **模型調整差異點：**
 - A. 增列桃園及新竹地區房價指數。
 - B. 採用拉式指數公式進行編製。
 - C. 基期自 1991 年第一季調整為 2001 年第一季。

● 2015 年第一季各都會區標準房價變化 (單位：萬元/坪)

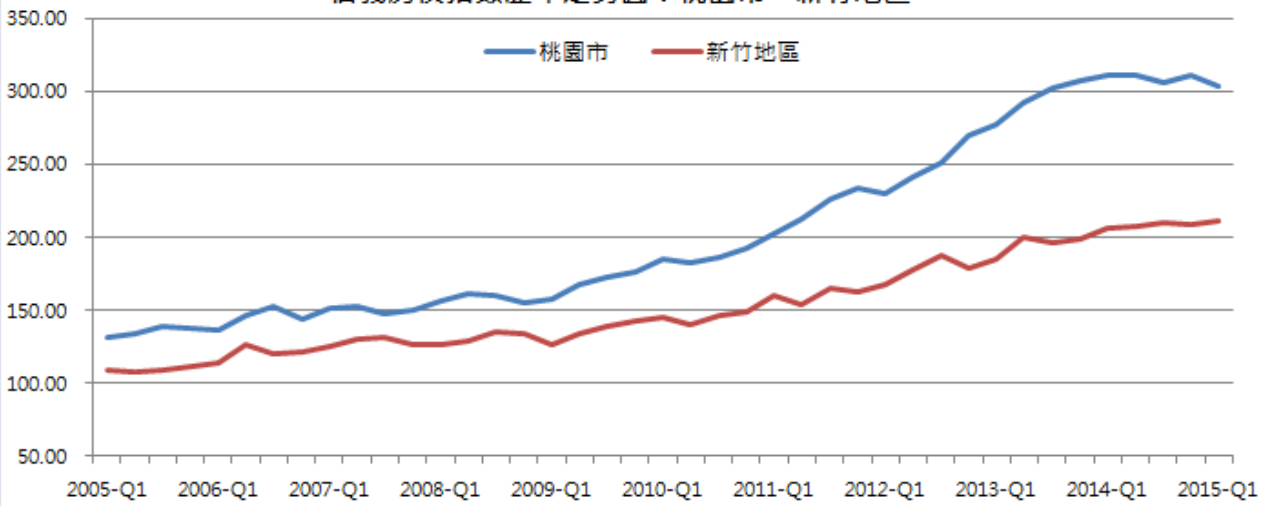
季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
2014Q1	58.88	37.64	20.99	18.91	18.58	17.23
2014Q2	61.19	37.82	20.94	18.99	18.64	16.85
2014Q3	58.67	37.72	20.61	19.23	18.87	17.85
2014Q4	58.04	37.12	20.94	19.11	18.70	17.58
2015Q1	59.58	37.11	20.49	19.30	19.09	17.69



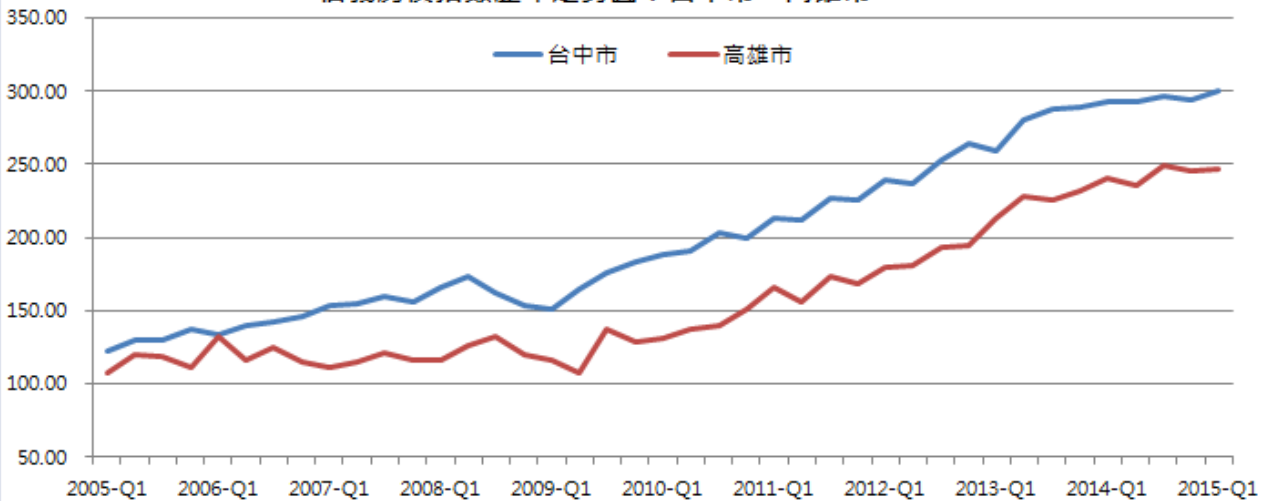
信義房價指數歷年走勢圖：台北市、新北市



信義房價指數歷年走勢圖：桃園市、新竹地區

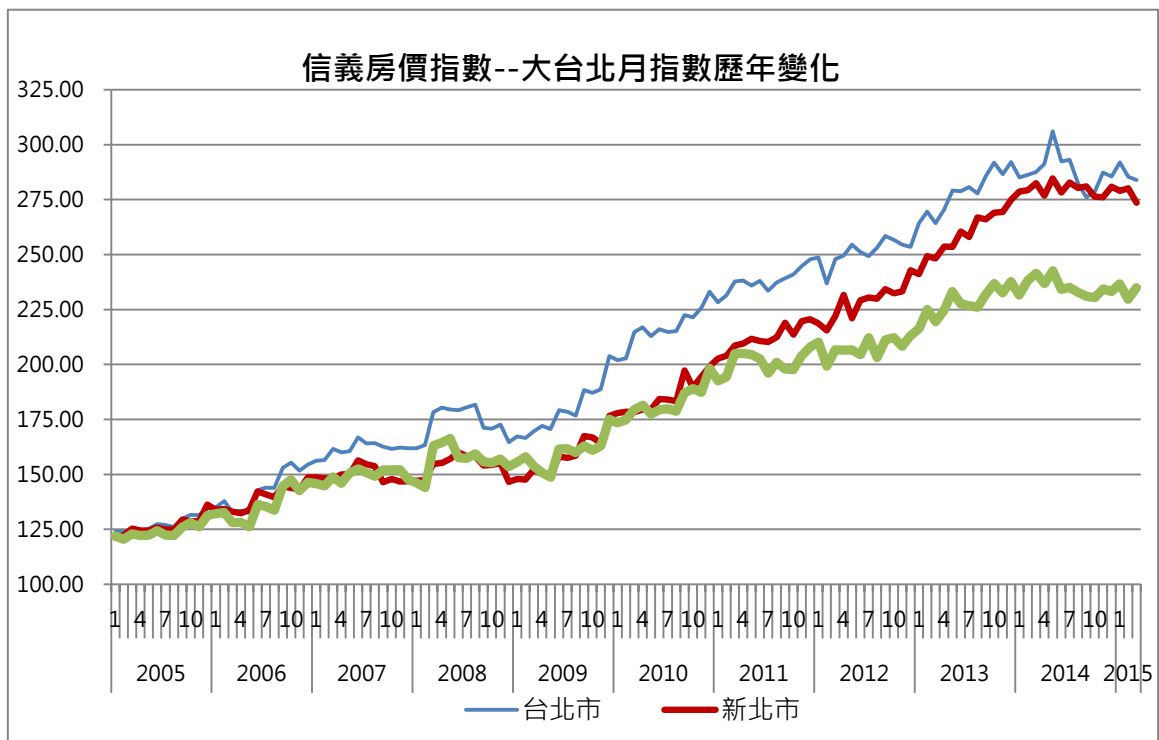


信義房價指數歷年走勢圖：台中市、高雄市



● 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
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%
2015	1	291.94	2.4%	279.04	0.1%	236.61	2.2%
	2	285.37	-0.3%	280.17	0.3%	229.64	-3.6%
	3	284.00	-1.2%	273.62	-3.2%	234.86	-2.8%



台灣房地產市場動向

去年股市漲贏北市房價 近年北市房價首度縮水

發布日期：2015 年 01 月 15 日

信義房屋統計台股指數與信義房價指數表現，2014 年對於股民來說是個好年，加權指數年漲約 8.08%，過去三年平均漲幅在 1 成左右。但相較於政府積極拉抬股市人氣，受到政策明顯壓抑的房市表現就相對股市遜色許多，2014 年北市平均房價約下跌 3.3%，這是近年以來，台北市屋主首度面臨住家的資產價格減損，2014 年的資產績效表現是「股優於房」。

受惠於 2014 年台股加權指數上漲 8.08%，市場推算過去一年平均台股的股民獲利約 25 萬元，相較於政府積極做多股市，加上景氣維持穩定，投資股市有機會獲得不錯的報酬，但若對比股市交易逐漸回溫，房市表現則受到政策干擾，表現則落寞許多。

信義房屋統計信義房價指數表現則可發現，過去一年台北市的房價由升轉貶，過去一年台北市的房價平均下跌約 3.3%，新北市也不復過去幾年平均年漲 1 成的走勢，2014 年房價僅小幅上漲 2%，對於北市的屋主來說，過去一年不僅房價沒漲，甚至還出現微幅回檔的狀況。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，相較於股市有許多振興方案推升，房市則受到「房地合一」與市場悲觀言論與氣氛影響，台北市房價出現金融海嘯以來的首度下跌現象，2014 年平均房價下跌約 3.3%，從房價指數的變化則發現，此波出現「蛋黃區」領先蛋白區下跌修正，主要原因並不是蛋黃區房價不保值，而是許多政策都幾乎針對高房價的蛋黃區而來。

以台北市平均約 2 千萬元的房價來看，過去一年房價修正約 3.3%，等於房屋資產價格就回檔修正了約 66 萬元，以目前市場的交易氣氛來看，幾乎要適度的讓價才能加快交易速度，短期內房價應該還是維持盤整或微幅修正的格局。

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%	17.1%	16%
2011	-21.2%	6.4%	11.9%
2012	8.9%	6.9%	8.3%
2013	11.8%	13.2%	16.1%
2014	8.08%	-3.3%	2.0%

註：以信義房價季指數，統計雙北市房價變化。

資料來源：信義房屋不動產企研室



2014 年 7 月後標準單價調漲新案 步入交屋期

發布日期：2015 年 01 月 16 日

信義房屋統計實價登錄資料可發現，不少新成屋都步入交屋期，包括北市豪宅「松疆」案、「國泰天母」等案，另外像是新北市也陸續有新莊、淡水、五股與汐止的廠辦案交屋，這些都適用新的標準造價，尤其是台北總價八千萬元以上的豪宅，因為房屋現值調高的影響，將面臨「契稅、房屋稅、財產交易所得」稅負大幅飆漲的影響。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，目前北市和新北市都在去年 7 月 1 日調高新案的標準造價，而在台北市更有豪宅稅的路段率加乘規定，倘若手上又有多戶的豪宅，有可能適用 2.4%或 3.6%的囤房稅，三者相乘增加的稅負金額相當可觀，其影響不僅僅是房屋稅增加而已，包括交屋時的契稅與日後售屋時的財產交易所得，都有可能呈現倍數增加。

松江路此次揭露的豪宅案，成交總價在 8 千萬到 1.57 億元，共有 8 戶的成交單價在每坪百萬元，可能被認定為高級住宅，台北市對於高級住宅的定義，包括按「戶」認定房地總價在 8 千萬元以上，且建物所有權登記總面積達 80 坪以上或每坪單價 100 萬元，並酌參獨棟建築、外觀豪華、地段絕佳、景觀甚好、每層戶少、戶戶車位、保全嚴密、管理週全等 8 大特徵。

雖然大家目光集中在豪宅相關稅賦的大幅調漲，但實際上新北市也在去年的 7 月 1 日同步調漲新的標準單價，從實價揭露資料則可發現，包括近年推案較多的新莊、五股與淡水地區，都有新成屋案開始交屋，還有汐止的廠辦案平均成交每坪約 32 萬元，研判也有可能受到標準單價調高影響。

曾敬德提醒，過去很多豪宅客透過投資公司名義持有房屋，但按規定法人持有之住家用房屋，應按非自住之住家用稅率課徵，即持有台北市住家用房屋在 2 戶以下者，每戶均按 2.4%稅率課徵；持有台北市住家用房屋在 3 戶以上者，每戶則按 3.6%稅率課徵，其要負擔的房屋稅和自己持有的相比較，可能會因此多出 1~2 倍。



全台至少 24 個社區名稱有帝寶 高低價差每坪達 250 萬元以上

發布日期：2015 年 01 月 21 日

信義房屋統計社區住戶名稱，發現全台的社區大樓之中，以「帝寶」系列最為出名，北中南總共有至少 24 個社區名稱內有「帝寶」一詞，堪稱台灣最為受歡迎的代名詞！不過同樣都是帝寶的社區名稱，一坪價差卻可能高達 250 萬元以上，第二多的則是雙橡園，全台共有 10 個建案名稱為雙橡園，信義代銷指出，一個建案熱銷或特別有代表性，往往是開發商心中可以帶來好彩頭的案名。

信義房屋統計全台主要經營的社區大樓，發現全台從新北到高雄至少就有 24 個社區，名稱與「帝寶」有關係，信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，帝寶到現在仍是豪宅產品的代表，除了名聲響亮之外，有些開發商也希望可以複製帝寶的形象，推案與帝寶一樣可以成為區域房市的指標，因此北中南都可以見到帝寶系列名稱的蹤跡，且單坪價差可達每坪 250 萬元以上。

通常開發商取名會有風潮，大致有幾大特色，如「帝寶」、「一品」的案名就一直被複製使用，而有一陣子日本地名曾為命名風潮，如「代官山」、「輕井澤」等，近年則有開發案在各地推出「1 號院」的系列推案，另外如果坐落的門牌有特色，如 777、168、101 等，也可能成為案名的一部分，另外像是推案的坐落位置，如萬華推案的「萬」系列等，都有強烈的代表性，但名字有信義的卻常常不在信義區內，而中山區的案子不在中山北路的，案名很多也都會以中山命名。

曾敬德表示，實際上大部分的開發商對於命名的心態是保守的，許多有創意或大膽的名稱，願意嘗試的比例並不高，因為一個建案的名稱好不好，能否吸引民眾目光與打響名號，對於銷售率也有一定程度的影響。

全國案名數量統計

案名	社區數量
帝寶系列	24
雙橡園	10
真善美	7
喜來登	7
中央公園	6
白金漢宮	6

資料來源：信義房屋不動產企研室



奢侈稅平均每件課稅 63 萬元 有 19 項錯誤民眾常犯

發布日期：2015 年 01 月 23 日

奢侈稅已經上路滿三年，根據統計截至 2014 年的第三季，不動產部分核課約 1.9 萬件，稅收約 120 億元，平均單件課稅金額約為 63 萬元，相當於一台國產車，國稅局針對近年查稅經驗，歸納出 19 項常見疏失或違章型態，提醒民眾留意，以免遭補稅處罰！

信義房屋不動產企研案專案經理曾敬德表示，奢侈稅屬於懲罰性的交易稅，其目的主要是希望抑止短期交易的不當炒作行為，但近年仍可發現有不少民眾因不熟悉規定等因素，2 年內轉手被課徵奢侈稅，加上國稅局累積 3 年多的查稅經驗，建議民眾可以先詢問稅捐機關，或者持有兩年後再出售最為保險。

歸納常見的疏失或違章型態包括有，未依規定辦竣戶籍登記、持有期間算錯、核准不課徵土地增值稅但條件不符、「受贈」取得之不動產短期出售、「交換」視同買賣、單獨銷售停車位、短期限制建築土地、出售未辦保存登記房屋、銷售價格計算錯誤、假贈與真買賣、預約買賣、利用他人名義規避、利用先租後售或以租代售方式銷售不動產規避特銷稅等，共計有 19 項。

特銷稅常見疏失或違章型態表列如下：

未依規定辦竣戶籍登記

- 1.未於銷售日(即訂定銷售契約日)前將戶籍遷入，致未符合自住房屋規定。
- 2.未於「持有期間」將戶籍遷入，誤認只要過戶前將戶籍遷入即可符合自住房屋規定。
- 3.誤以為「直系親屬」辦竣戶籍登記即符合特銷稅自住房屋規定。依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.因換屋購買新房地，嗣後出售原房地(買新賣舊)，未於銷售日(舊房地訂約日)之次日起 3 個月內將戶籍遷移至新房地。
- 5.原來已有一房地，因工作需要又購買新房地，嗣後因調職、資遣等非自願離職因素，須於兩年內出售新房地(買新賣新)，如果戶籍已遷至新房地者，未於新房地出售訂約日之次日起 3 個月內將戶籍遷移至原房地。

持有期間算錯

- 6.誤以為「持有期間」係以不動產買賣所有權登記日計算。正確應自「取得不動產登記日」計算至「買賣雙方銷售契約訂定日」止。

經核准不課徵土地增值稅

- 7.出售農業用地及其地上之農舍，未向鄉、鎮、市公所申請核發農業使用證明書，並取得地方稅稽徵機關核發不課徵土地增值稅證明文件。

銷售受贈取得

- 8.「受贈」取得之不動產於 2 年內出售，應報繳特銷稅。

交換

- 9.「交換」不動產亦視同銷售，要報繳特銷稅。

停車位

- 10.單獨銷售 2 年以內之停車位要課徵特銷稅。

短期限制建築土地

11. 有明確期間禁止作建築使用或申請臨時建築使用之都市土地，仍屬特銷稅課稅範圍。

未辦保存登記

12. 出售未辦保存登記之房屋要報繳特銷稅；未辦保存登記房屋亦須計入持有戶數計算。

銷售價格

13. 特銷稅是對「銷售價格」課稅，所以不論銷售盈虧，都要報繳。

14. 出賣人向買受人額外收取之介紹、補償費或特銷稅等，都應該計入銷售額計算特銷稅。

15. 低報不動產銷售價格，即以房屋評定現值或土地公告現值申報銷售價格或另訂定銷售價格較實際買賣價格為低的銷售契約，規避繳納特銷稅。

贈與

16. 為符合「持有一戶」的規定，先將房屋假贈與給成年子女後再出售，利用子女名下僅有一戶自住房屋的條件，規避繳納特銷稅。

預約買賣

17. 實際已出售，取巧虛偽安排將房地先預告登記予買方，等到持有期間滿 2 年後再將房地所有權移轉登記予買方。

利用他人名義

18. 利用先將房地登記予他人，再以其名義銷售不動產，藉由人頭規避特銷稅。

先租後售或以租代售

19. 利用先租後售或以租代售方式銷售不動產規避特銷稅。



2014 移轉驚險守住 32 萬棟 近 12 年以來新低量

發布日期：2015 年 02 月 02 日

2014 年全年買賣移轉棟數公布，結果買賣移轉棟數驚險守住 32 萬棟，但仍創下 SARS 以來的新低量，內政部統計 2014 年買賣移轉棟數為 32 萬 598 棟，略高於 2002 年的 32 萬 285 棟，從奢侈稅上路以來買賣移轉棟數已經連續 4 年低於 40 萬棟，一連串的房市管制與稅改政策，已經讓房市交易量由熱轉冷。

2014 年先是受到房地合一政策影響，加上下半年選舉造成部分買氣觀望，房市交易量能萎縮，所幸 2014 年底前出現一波新案的交屋潮，加上來年的公告土地現值持續調漲，12 月買賣移轉棟數重回 3 萬棟，是最近 7 個月以來表現最佳的一次，讓全年的買賣移轉棟數能夠驚險守住 32 萬棟。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，2014 年的房市買氣表現仍是「北冷南溫」，台北市、新北市與桃園的移轉量，年減約 14%~25%，不過台中、台南、高雄僅減少約 11%~12%，顯見即使在政策未定與選舉的干擾下，大台北與桃園以外的市場，因為房價水準相對較低，房市交易量表現較為平穩。

去年表現交易新北市衰退幅度最大，年減約 25%，其次則是台北市移轉量年減約 19%，在六都之中以雙北市的衰退幅度最大，雙北市成為房地合一政策下的房市重災區。

曾敬德指出，去年受到政策等干預影響，交易主要以自住買盤為主，因此 32 萬棟應該就是基本的移轉量能，今年展望則看「房地合一」的政策方向與進度而定，倘若能夠方向較為確定，甚至是盡早定案，買賣雙方都能夠理性因應，則交易量能有機會從 32 萬棟觸底反彈，但因為下半年還有選舉等因素干擾，房市也不易有太過激情的表現。

買賣移轉棟數表現

區域	2014	2013	年增率
新北市	60,416	80,601	-25%
台北市	32,023	39,496	-19%
桃園市	43,662	50,870	-14%
台中市	47,887	53,695	-11%
台南市	20,552	23,378	-12%
高雄市	38,815	43,755	-11%
全國	320,598	371,892	-14%

資料來源：內政部統計處、信義房屋不動產企研室彙整 單位：棟



2014 使照量金融海嘯後高峰 桃園新案落成量最大

發布日期：2015 年 02 月 09 日

根據內政部統計住宅類使用執照統計，去年 2014 年共核發約 9 萬 1883 戶住宅使用執照，數量創下金融海嘯以來的新高，預計 2015 年將步入 2012 年後推案高峰的交屋期，加上合宜住宅的交屋帶動，預料後續住宅使照數量將進一步推升，其中 2014 年建照核發數量的區域落在桃園，成為 2014 年新成屋落成數量最多的區域。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，從使照數量可發現，市場慢慢步入金融海嘯以後推案交屋的高峰期，從 2009 年~2011 年的 7.1~7.5 萬戶，到 2014 年的 9.2 萬戶，而從 2011 年開始核發的住宅建照數量接近 10 萬戶，2013 年增加至 13.3 萬戶，加上合宜住宅的交屋，預料後續核發住宅的建照數量將維持高檔。

從六都表現來看，2013 年核發住宅建照數量最多的區域落在新北市，約 1.6 萬戶，主要仍是新北市有許多重劃區的新推案，加上 3、4 年前雙北市的房市景氣仍維持高檔，開發商推案熱絡，因此有許多新建案落成交屋，2014 年則由桃園接棒，核發住宅建照數量達 1.6 萬戶，其次則是台中市的 1.5 萬戶，第三名才是新北市，桃園成為 2014 年新成屋落成最多的區域。

曾敬德表示，近年央行的選擇性信用管制措施上路後，對於名下有一戶以上貸款的民眾，後續貸款成數受到限縮，所幸過去兩三年房價都有明顯漲幅，若購買預售屋的民眾願意讓價，應該還能換約轉手，建議民眾應該多留意自己的貸款條件，避免出現貸款成數不足的問題。

住宅使用執照核發數量

時間	戶數
2008	111,202
2009	75,870
2010	71,875
2011	71,565
2012	80,653
2013	86,438
2014	91,883

資料來源：內政部統計處、信義房屋不動產企研室彙整



快時尚品牌展店學：先卡位信義戰區 行銷宣傳快，又有效

發布日期：2015 年 03 月 06 日

繼農曆年前 H&M 風光開幕後，Forever21 即將在 ATT 4 FUN 登場，而 A&F 也傳將落腳信義微風(A3)。快時尚展店計畫一波波，截至 2015 年止，歐、美、日六大時尚品牌已全數齊聚信義區。根據信義全球資產管理公司，彙整六大時尚品牌展店資訊發現，最早進入台灣市場的 Uniqlo，目前以 51 家店、店面坪數最大超過 1200 坪，穩坐快時尚霸主寶座。而觀察快時尚品牌在台發展，包括進場時多以主牌帶副牌方式，並選擇信義區商場作為品牌旗艦店點，儼然成為國內商場快速集客、改裝升級的救命符。

信義全球資產管理公司觀察快時尚品牌來台發展及展店脈絡，發現了幾項特點：國外品牌集團多以「主牌帶副牌」的方式進入，也就是先以最為知名的主力品牌進入市場打先鋒，再漸次將集團其他副牌或系列品牌引入；一方面先以較知名的主力品牌進場試水溫，另外以主帶副的方式，為知名度較低的副牌展店、爭取櫃位時的談判籌碼。例如 Inditex 集團就先以 ZARA 打頭陣，再把更年輕的 Pull & Bear、俐落典雅的 Massimo Dutti 和家居系列 ZARA Home 帶進來；Uniqlo 也是站穩台灣市場後，再將強調流行、年輕的副牌 GU 引入。

其次，不管歐、美、日的快時尚品牌進入台灣市場，都以台北信義區的百貨商場作為旗艦大店據點，無疑使信義區成為快時尚品牌的近距離肉搏戰場。像 Uniqlo 最先在阪急開始，ZARA 第一家店開在台北 101，H&M 台灣首發選在微風松高，GAP、GU、PAUL & BEAR 則由 ATT 4 FUN 等站穩腳步，才各自依照品牌展店計畫，朝二、三線商圈如中和環球、板橋大遠百，或新興發展區域如桃園青埔，以及其他城市如台中、高雄等布局。信義全球資產管理經理王維宏指出，信義區商圈集中，百貨之間卻又各自區隔化發展，原本就是本地消費族群和觀光客逛街的主要區域，不難觀察出品牌先在一級戰區卡位、強化品牌流行時尚形象，待爭取本地消費者認同、打出知名度後，再轉往其他商圈拓點的企圖。

最後，在百貨、購物中心到 outlet 遍地開花，如今已是零售商場的戰國時代，主打平價時尚、主要迎合年輕族群、集客力高的快時尚品牌，彷彿也成為各商場開新店，或面臨同業競爭，改版升級時的重要救援手。例如，除了信義區百貨的角力外，像為迎戰來勢汹汹的三井、華泰 outlet，和原有對手大江購物中心的改裝動作，位於蘆竹南崁的台茂購物中心就斥資上億元大改造，更費心迎來 ZARA，作為改裝後的秘密武器。

此外，王維宏表示，分別以 ZARA 和 Uniqlo 作為歐、日快時尚代表，觀察展店策略發現，雖然首波開店都以信義區百貨作為品牌經營台灣市場起點，但品牌其後在路邊店的選擇上卻大有不同：ZARA 路邊店仍開在交通方便的地方，如忠孝統領商場的店點就正位於捷運出口，果然符合讓時尚能以更方便、效率的方式取得；而 Uniqlo 的大型路邊店，則主要集中在全台次級商圈，例如新莊 IKEA 附近，但為迎合家庭消費者的消費習慣，雖然路邊店位於郊區，仍選擇位於主要幹道旁，以及具備停車空間，可見得品牌展店策略仍需與主力客群消費習性緊緊相扣。



六大快時尚品牌展店比較

	Uniqlo	GAP	H&M	ZARA	Pull & Bear	GU
進軍台灣時間	2010.10	2014.03	2015.02	2011.11	2013.11	2014.9
品牌個性	基本款、強調服裝機能性	美式休閒、輕鬆穿衣態度	流行、平價、永久時尚(鼓勵二手衣回收)	快速時尚	ZARA 同集團、休閒、舒適、個性街頭風格	Uniqlo 副牌、時尚流行
族群	全族群	年輕族群	女性、年輕族群	年輕族群、上班族	年輕族群	18-30 歲年輕族群
店點數量	51	7	1	7	1	2
現有店點分佈	北部 28 家 中部 10 家 南部 10 家 東部 3 家	ATT 4 FUN、龍門大廈(路邊店)、大葉高島屋、板橋大遠百、新竹 Big City、台中台灣大道(路邊)、台中大遠百	微風松高店	台北 101、忠孝統領、京站、中和環球、台中老虎城、高雄漢神、桃園大江購物中心	ATT 4 FUN	ATT 4 FUN、明曜百貨
2015 展店計畫(商圈)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Q1 預計在南紡夢時代、彰化中央路、苗栗尚順廣場各開一家 ■ 加強中南部佈局，今年預計目標達到 60 家店 	未定	<ul style="list-style-type: none"> ■ 今年計劃在印度、南非、台灣及秘魯等市場增加 400 家門市。 ■ 第二家新店落腳處，據聞包括微風 A3 或 A10，以及 NOVA 台北站前店都有可能 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2011 年先占下一線商圈，2013 年二波展店 ■ 預計今年在南紡夢時代展店 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 今年未定 ■ 預計將以首家店成功模式複製到其他商圈 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 預計 Q3 在台中開出 3 家店
坪數	450-1237 坪 (阪急店 450 坪;明曜店 1100 坪;西門町 1237 坪)	300 -500 坪(阪急 300 多坪; ATT 4 FUN 500 坪)	877.25 坪	400-1000 坪 (101 店 700 坪中和環球店 630 坪、統領店 1000 坪左右、台茂購物中心 500 坪)	ATT 4 FUN 店 200 坪左右	<ul style="list-style-type: none"> ■ ATT 4 FUN 店 400 坪 ■ 明曜店 200 坪

資料來源：各品牌網站、紡拓會、信義全球資產管理公司



中科「國安一路」勇奪六都路段交易王 前 10 熱門路段新北最多

發布日期：2015 年 03 月 13 日

信義房屋統計 2014 年實價揭露資料顯示，六都的房屋交易第一名落在台中市西屯區的國安一路，去年至少就成交了 279 戶，其次則是中和的景平路與淡水的學府路，六都之中前 10 交易量多的路段，就有 8 條落在新北市，在房市一片低迷的氣氛下，這些路段仍吸引不少自用客戶買樓自住。

排名第一的是台中市西屯區的國安一路，一年成交 279 戶。信義房屋企研室專案經理曾敬德表示，國安一路近中科，東海大學，自住需求強，區內有近 10 個屋齡 10 年內的社區大樓，總戶數逾 2000 戶，住宅數量已經是一個造鎮規模，以去年 10 年內新大樓交易達 200 戶來看，光去年區域房屋的周轉率就達 8%，等於每 100 戶社區住宅就有 8 戶在去年交易，從實價揭露資料顯示，區域內屋齡 10 年內的新大樓房價每坪 20~26 萬元，國宅每坪則僅 12~14 萬元，屬於雙薪家庭可負擔範圍內，因此成為六都成交最多的路段。

曾敬德表示，該區靠近中科且通往七期也相當便利，加上區域內有上千戶的新大樓，一些置產客戶陸續也過了 2 年奢侈稅期間，售屋動機增加，周邊中科的工作機會帶來外來人口與便捷交通的優勢，促成國安一路出現台中市一波的區內移民。

至於新北市則有 8 條路段擠進前十大交易熱門路段，其中，中和區、淡水區各有 3 條，林口、汐止則各有 1 條路段。其中中和區的景平路去年交易戶數只比國安一路少 1 戶，共 278 戶，排名第 2，淡水捷運站旁的學府路則以 259 戶排名第 3。

曾敬德分析，景平路是中和市的主要幹道，沿線除了有些大型社區外，周邊的巷弄住宅密度也很高，加上中和本來就是新北市交易量較大的區域，未來則有環狀捷運的優勢，吸引不少外來客到此區購屋；淡水學府路則是 10 大熱門交易路段中，平均總價最低的路段，平均一戶成交總價僅 423 萬元，還不到 500 萬元，主要是區域內有很多大學套房產品存在，單戶總價 200 多萬元，拉低區域的平均行情。

台北市擠入前 10 名的代表路段是林森北路，此區有不少平價小宅交易。新北市林口區則以文化三路一段交易量最大，汐止擠進前十名的路段為福德一路，平均交易總價 995 萬元。

曾敬德表示，從前 10 大熱門交易路段來看，民眾購屋明顯「喜新厭舊」，現在屋齡新穎的大樓、相對平價的行情，最能夠吸引民眾的目光。



2014 年實價六都熱門成交路段

行政區	路段	成交件數	平均成交總價(萬元)
西屯區	國安一路	279	691
中和區	景平路	278	1015
淡水區	學府路	259	423
中山區	林森北路	219	978
中和區	中正路	211	1082
林口區	文化三路一段	202	1412
淡水區	淡金路	198	849
淡水區	北新路	186	436
中和區	圓通路	171	1163
汐止區	福德一路	170	995

註：排除屋齡一年以內可能屬於交屋的統計樣本

資料來源：信義房屋不動產企研室彙整



北市囤房稅 預估多屋族平均每戶多約 1 萬元

發布日期：2015 年 03 月 23 日

根據平面媒體最新報導指出，北市將有 10 萬多戶符合非自用住宅條件，將多貢獻約 10.2 億元的稅收，平均單戶將多繳約 1 萬元，相當每天少喝一杯超商的咖啡。信義房屋指出，雖然平均單戶增加約 1 萬元不算太多，但特定的產品影響卻相當大，其中以法人持有、建商餘屋與豪宅的多屋族等，都是此次北市囤房稅下的繳稅大戶。新的房屋稅制調整後，住家用產品調整為自住、非自住兩大類，全國可選 3 戶自住適用 1.2% 的稅率，其中房價水準最高的台北市，率先將非自住稅率最高提高到 3.6%，持有北市非自住 3 戶以上的房屋，稅率將比營業用的 3% 更重。

台北市稅捐單位統計，北市今年可望增加 14.4 億元的房屋稅收，有 10.2 億元屬於非自住房屋稅率提高的效益，屬於住家用非自住者，共有 10 萬多戶。信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，若從統計資料來看，平均單戶增加金額約在 1 萬元左右，換算下來等於每天少喝一杯超商咖啡，整體影響有限，但若是高級住宅產品影響就很驚人。

北市的試算資料顯示，以北市 22 層鋼骨造房屋，路段率 300%，122 坪的豪宅為例，在沒有豪宅稅、房屋評定單價未調整與沒有囤房稅的狀態下，高級住宅每年的房屋稅約 11.6 萬元，但經過調整後房屋稅(3.6%) 最高可能增加到 330 萬元。另外，受影響的還有「京站」社區，由於當初銷售是使用權，建物所有權人屬於法人公司，不論取得使用權的買方名下有幾戶，房屋稅率可能會跳升至 3.6%。

曾敬德表示，受影響者包括以法人持有住家用非自住，稅率至少從 2.4% 起跳，包括登記在法人名下，或者是建商手上未售的餘屋，房屋稅率有可能就適用 2.4% 與 3.6%，和過去 1.2% 相比多出 1~2 倍，若是去年 7 月 1 日以後才領得使用執照的高級住宅，房屋稅更可能進入百萬年代，加上契稅的大幅飆增，已經影響高級住宅的交易市場。

房屋稅稅率表

使用情形		法定稅率%		北市徵收率%	
		最低稅率	最高稅率	最低稅率	最高稅率
住家用	自住、公益出租	1.2		1.2	
	非自住	1.5	3.6	1.5	3.6
非住家用	營業用	3	5	3	
	私人醫院、診所、自由職業事務所				
	人民團體	1.5	2.5	2	

資料來源：信義房屋不動產企研室彙整



北市商辦近一年售價凍漲 租賃市場熱度勝買賣

發布日期：2015 年 03 月 30 日

2015 年第一季結束，依據信義全球資產 (Sinyi Global) 最新統計，台北市辦公室平均售價已連續三季凍漲，價格維持在 86.0 萬元，毛租金資本化率微幅回升至 2.34%。租賃市場方面，平均租金上漲至 2,081 元，空置率小幅收斂至 8.11%，受惠 2014 年以來景氣穩定回升，租賃市場表現超越買賣市場，出現近年來少見的多頭行情。

信義全球資產(Sinyi Global)總經理柯宏安分析，今年在農曆年之前，市場氣氛仍相當低迷，不過年後受到房地合一稅制從輕的政策風向球影響，買氣在三月份有逐步回穩，回復到相對正常的交易水準。部分買方需求，也在觀望了多個月後重新回到市場上，第二季在自用需求的支撐下，市場表現可望穩健成長。

第一季辦公室空置率小幅收斂至 8.11%，由於年後公司陸續搬遷，因此各商圈空置率呈現升降不同步的現象，像是信義商圈、敦南商圈兩個商圈，空置率仍持續收斂，分別來到 9.48% 及 7.31%，其餘商圈則多是持平或小幅回升，像是站前西門商圈及南京四五段商圈由於空置率先前已降至低點，因此第一季空置率呈現跌深反彈，站前西門商圈第一季空置率為 5.08%，南京四五段商圈空置率則為 5.49%。

從不同等級的商辦來看，A+ 級辦公空置率上升至 16.19%，A 級辦公室空置率維持在 3.90%，B 級辦公空置略升至 4.34%，A 級以下辦公市場空置供給量趨於緊縮。新增供給方面，合庫金控大樓接近完工，未來釋出總樓板面積達 3.26 萬坪，合庫預計四月份進行總部的搬遷與集中。另外國泰置地廣場則預計第三季完工，今年樓地板面積將再增加 5 萬坪以上，A+ 級辦公可能再現一波搬遷風潮。

租金方面，依據信義全球資產(Sinyi Global)最新統計，第一季辦公平均租金 2,081 元，連續四季呈現增長，其中 A+ 級辦公大樓租金來到 2,922 元，A 級大樓為 1,856 元，B 級大樓為 1,460 元。各商圈來看，第一季以敦南商圈及站前西門商圈上漲幅度較大，分別來到 2,062 元及 1,753 元。

資本價值方面，平均售價從 2014 年 Q2 的 85.9 萬，歷經一年仍停留在 86.0 萬元，顯示售價在整體房地產市場降溫的情況下，價格幾乎已失去了向上的動力。因此在租金上升的前提下，毛租金資本化率回升至 2.34%，幅度雖然不大，但也連續三季上升。

內科廠辦方面，平均租金落在 1,166 元，空置率則下修至 6.98%，去化情況良好，平均售價微漲至 54 萬元，內科廠辦也出現漲幅收斂的情況，租金資本化率維持在 2.59%。其中西湖段空置率回升至 4.09%，平均租金仍維持在 1,242 元，文德段空置率下降至 11.38%，平均租金上升至 1,051 元，文德段第一季市場表現不錯。

展望未來，2015 年基本面仍有利於商用不動產，不過政策面則存有諸多變數，下半年受到 2016 年總統大選的提前開跑，使得市場焦點可能再度轉移。至於租賃市場方面，今年 1 至 2 月新設立總家數達 2,249 家，較去年同期增加 12.45%，公司行號家數持續攀升，工商投資持續成長，租賃需求仍在。



北市 2015Q1 商辦及廠辦大樓租賃市場統計

租賃市場	平均租金 (元/坪)		平均空置率 (%)	
	2015Q1	2014Q4	2015Q1	2014Q4
商辦平均	2,081	2,073	8.11%	8.26%
A+ 級大樓	2,922	2,914	16.19%	16.40%
A 級純辦	1,856	1,840	3.90%	4.24%
B 級純辦	1,460	1,460	4.34%	4.22%
松江南京	1,778	1,776	11.45%	11.62%
信義世貿	2,832	2,828	9.48%	9.92%
南京四五段	1,530	1,524	5.49%	4.09%
站前西門	1,753	1,734	5.08%	4.67%
復興南京	1,791	1,791	13.78%	13.68%
敦北民生	1,852	1,849	6.33%	6.19%
敦南	2,062	2,040	7.31%	7.98%
廠辦平均	1,166	1,162	6.98%	7.03%
內科西湖段	1,242	1,242	4.09%	3.39%
內科文德段	1,051	1,041	11.38%	12.57%

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司 (Sinyi Global)

北市 2015Q1 商辦及廠辦大樓買賣市場統計

買賣市場	平均售價 (萬元/坪)		年化毛租金資本化率 (%)	
	2015Q1	2014Q4	2015Q1	2014Q4
商辦平均	86.0	86.0	2.34%	2.33%
A+ 級大樓	136.0	136.0	2.28%	2.28%
A 級純辦	92.3	92.3	2.37%	2.35%
B 級純辦	75.2	76.6	2.31%	2.31%
松江南京	82.5	82.5	2.34%	2.34%
信義世貿	102.2	101.6	2.25%	2.25%
南京四五段	75.3	75.4	2.25%	2.24%
站前西門	69.8	70.2	2.79%	2.76%
復興南京	81.4	81.8	2.31%	2.30%
敦北民生	79.9	79.7	2.44%	2.45%
敦南	99.6	99.6	2.21%	2.20%
廠辦平均	54.0	53.6	2.59%	2.60%
內科西湖段	60.7	60.1	2.45%	2.48%
內科文德段	43.9	43.6	2.88%	2.86%

資料來源：信義全球資產管理股份有限公司 (Sinyi Global)



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
2015/1/5	經濟日報	I	北市豪宅房屋稅 恐繳百萬元	房地產
2015/1/6	自由時報	N	雙北房屋買賣棟數去年創 23 年新低	房地產
2015/1/7	工商時報	I	財長：房地合一稅 拚明年上路	房地產
2015/1/7	工商時報	N	顏炳立：今年房市 如孤枝殘葉	房地產
2015/1/7	經濟日報	N	房貸利率 下周全面調升	房地產
2015/1/8	工商時報	I	去年六都每百戶 僅 4.1 戶購屋	房地產
2015/1/9	中國時報	N	房市逃命波 北台上半年 推案 8000 億	房地產
2015/1/10	自由時報	I	新商辦樓也受害 房屋稅增 2 倍	房地產
2015/1/13	工商時報	N	新豪宅房屋稅上百萬 重稅時代來臨	房地產
2015/1/13	工商時報	P	中捷運綠線 估 2018 年試營運	房地產
2015/1/14	工商時報	I	歐版寬鬆上路 ECB 1 月 22 日落槌	財經
2015/1/15	經濟日報	I	全球經濟成長 世銀下修至 3%	財經
2015/1/16	工商時報	I	柯文哲：雙子星重開國際標	房地產
2015/1/16	工商時報	I	去年北市房價跌 3.3% 5 年來首見	房地產
2015/1/19	工商時報	N	房地產恐現清倉潮	房地產
2015/1/20	經濟日報	N	代銷慘兮兮 建商照推案	房地產
2015/1/21	蘋果日報	P	外銷訂單去年 4728 億美元新高	財經
2015/1/21	聯合報	P	台北小砂谷 落腳花博公園	房地產
2015/1/22	工商時報	I	柯 P 效應 政府不動產標案 建商縮手	房地產
2015/1/23	經濟日報	P	歐 QE 出手 Fed 恐延後升息	財經
2015/1/23	工商時報	I	海外置產熱 今年總額上看千億	房地產
2015/1/26	蘋果日報	N	房產大咖 看空今年房市	房地產
2015/1/27	經濟日報	I	房屋標準單價 雙北高宜上調	房地產
2015/1/28	蘋果日報	I	護隱私 第 3 類謄本下周一上路	房地產
2015/1/28	中國時報	P	國壽砸 31 億 開發烏日新高鐵段	房地產
2015/1/29	工商時報	I	打房奏效 全台房價止漲	房地產
2015/1/30	經濟日報	P	房地合一稅 擬從輕課徵	房地產
2015/2/3	經濟日報	I	觀光熱 海陸空旅客量創新高	財經
2015/2/4	蘋果日報	I	囤房稅 5 月開徵 房地稅籍清查啟動	房地產
2015/2/5	工商時報	P	房地合一稅 放寬自住屋免稅條件	房地產
2015/2/6	自由時報	I	巴菲特：Fed 今年恐難升息	財經
2015/2/7	聯合晚報	N	交屋門檻高 預售屋恐爆斷頭潮	房地產
2015/2/10	中國時報	N	去年使照創 6 年新高 小心賣壓	房地產
2015/2/11	經濟日報	P	政院拍板 擴大房地合一免稅	房地產
2015/2/11	中國時報	P	三環三線 全面啟動 新北將成立捷運局	房地產

新聞發布日期	新聞媒體	題材	新聞標題	類型
2015/2/12	經濟日報	I	外資賣屋利得 要課稅 30%	房地產
2015/2/13	工商時報	P	房地合一稅 不溯及既往	房地產
2015/2/16	蘋果日報	P	今年經濟成長可望上看 3.8%	財經
2015/2/24	中國時報	I	柯釋捷運聯開千戶 逼 6.6 萬空屋出售	房地產
2015/2/25	工商時報	P	房市回溫 看屋預約成長	房地產
2015/2/26	蘋果日報	N	5 大行庫新承作房貸利率 6 年新高	房地產
2015/2/26	中國時報	N	台經院示警 房市進入 3 至 5 年修正期	房地產
2015/2/27	工商時報	I	房地合一 毛揆：有共識再推動	房地產
2015/3/3	工商時報	I	房地合一稅 張盛和：通過最重要	房地產
2015/3/4	工商時報	I	六都 2 月移轉棟數 慘淡	房地產
2015/3/5	工商時報	I	柯 P 社會宅相中 22 地點	房地產
2015/3/5	工商時報	N	內政部：房市有反轉走空頭跡象	房地產
2015/3/6	經濟日報	I	炒房客流竄苗宜花 金管會盯	房地產
2015/2/12	工商時報	I	國人境外買房 噴出 7 倍	房地產
2015/3/9	經濟日報	P	航空城蛋黃區 將如期開發	房地產
2015/3/10	經濟日報	I	房地合一稅 產學四大異見	房地產
2015/3/11	聯合報	I	彭淮南：全球經濟將陷入「新平庸」	財經
2015/3/11	蘋果日報	N	豪宅稅門檻 北市降至 7 千萬 中南部降至 4 千萬	房地產
2015/3/12	工商時報	I	小宅正夯！總銷額上看 1,021 億	房地產
2015/3/12	工商時報	I	高雄輕軌捷運 延至明年 6 月通車	房地產
2015/3/13	經濟日報	P	桃捷年底通車 毛揆拍板	房地產
2015/3/16	工商時報	I	10 熱門住宅交易路段 8 條在新北	房地產
2015/3/17	工商時報	P	國泰台大調升成長率 保 3 無虞破 4 待努力	財經
2015/3/18	工商時報	N	看跌房市比重過半 13 季新高	房地產
2015/3/19	經濟日報	I	聯準會打開升息大門 但仍步步為營	財經
2015/3/19	自由時報	P	信義公所將拆遷原址地上權招商	房地產
2015/3/20	工商時報	I	房地合一稅 有信心今年過	房地產
2015/3/23	蘋果日報	I	投資商辦 轉戰海外 建商多元避險	房地產
2015/3/23	自由時報	I	柯 P 不用拆了！226 違建戶改善完成	房地產
2015/3/24	中國時報	N	囤房稅 北市多屋族 每戶多繳 1 萬	房地產
2015/3/24	中國時報	P	2 月失業率 3.69% 創近 15 年新低	財經
2015/3/25	蘋果日報	N	5 大銀行新承作房貸急凍	房地產
2015/3/26	工商時報	N	台經院：房市價縮量微跌	房地產
2015/3/27	經濟日報	I	央行：房價終於穩下來	房地產
2015/3/30	蘋果日報	I	房地合一稅 長期優惠縮減	房地產
2015/3/31	聯合報	I	新版房地合一 持有 1 年內售出稅率 35%	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