

SINYI REAL ESTATE REVIEW

主要都會區房價明顯回穩，
但部分買盤仍顯觀望，
交易量能略顯回溫，
後續動能不足，
近期六都房價均呈區間震盪整理格局...

 信義房屋 不動產企研室
信義不動產評論

2017
Q1

CONTENTS

03 總體經濟指標

06 房地產產業指標

09 住宅市場分析

- 10 台灣都會區
- 14 台北市
- 16 新北市
- 18 桃園市
- 20 新竹地區
- 22 台中市
- 24 台南市
- 26 高雄市

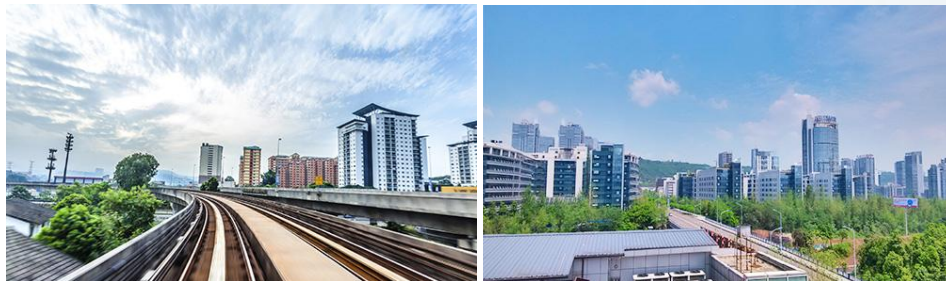
28 信義房價指數

34 重大財經及房市新聞提要

- 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。

房地產市場概況

全球經濟延續去年第四季的成長動能，持續帶動國內出口表現，今年第一季經濟成長維持在2.45%，雖未能優於去年第四季表現，但仍為近8季的次高記錄，預期上半年台灣經濟發展仍可維持相當轉速。但受到陸客來台觀光人數驟減影響，觀光相關產業的帶動成效有限，若後續東南亞新增觀光客源能適度填補，將不至於拖累後續總體市場發展；而薪資成長動能不足，成長幅度低於物價漲幅，使得實質薪資下滑，將抑制民間消費的意願，均是後市的隱憂；景氣對策訊號連六綠，顯示近期國內景氣仍維持樂觀發展，惟分數小減4分，需觀察是否已進入景氣轉折點。由於國際主要機構普遍預測今年全球景氣及貿易擴張力道將優於2016年，有助於出口動能；但仍需密切關注美國新政府經貿政策走向、英國「硬脫歐」後續發展，以及歐洲反體制政治風潮等影響。而第一季外銷訂單為1,108.45億美元，雖季減13%，但較去年同期成長12.6%。表現仍顯平穩；貨幣供給自2015年9月起反轉，續呈黃金交叉走勢，再加上央行四度降息，短期內國內資金供給無虞。第一季台股表現仍受惠於資金行情，受到外資積極匯入的推動，大盤再次上攻，第二季可望挑戰萬點達陣。



在房地產市場方面，由於房價修正已達一定程度，交易量能持續緩步回溫，由於受到年節效應影響，第一季全台各都會區買賣移轉棟數較前一季縮減14.2%，來到59,713棟，但較去年同期增加近4成，略有擺脫去年低迷頹勢的氣勢。其中新北年增近七成，台北、台中、台南及高雄年增均逾三成，而桃園則年增約25個百分點。在價格方面，在經歷近3年的修正走勢後，北北桃房價已脫離急跌期，由於政策不再強力調控，修正後房市將吸引部分遞延買盤回籠，但長線仍未脫修正趨勢，預期後市將維持一段時間的盤整格局。

SINYI REAL ESTATE REVIEW

總體經濟指標

03

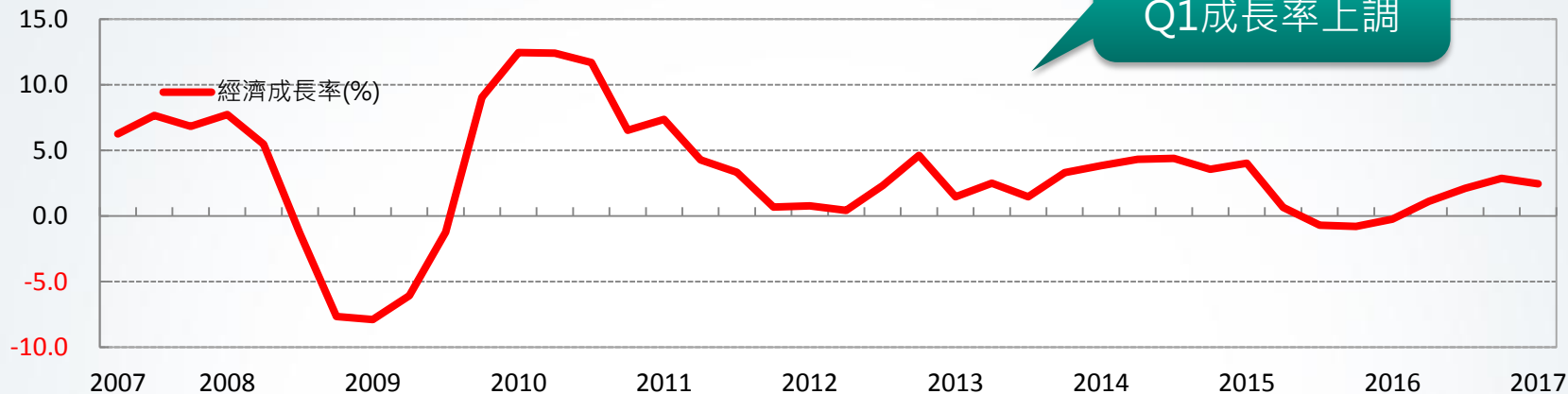


總體經濟指標

經濟情勢

資料來源：行政院主計總處

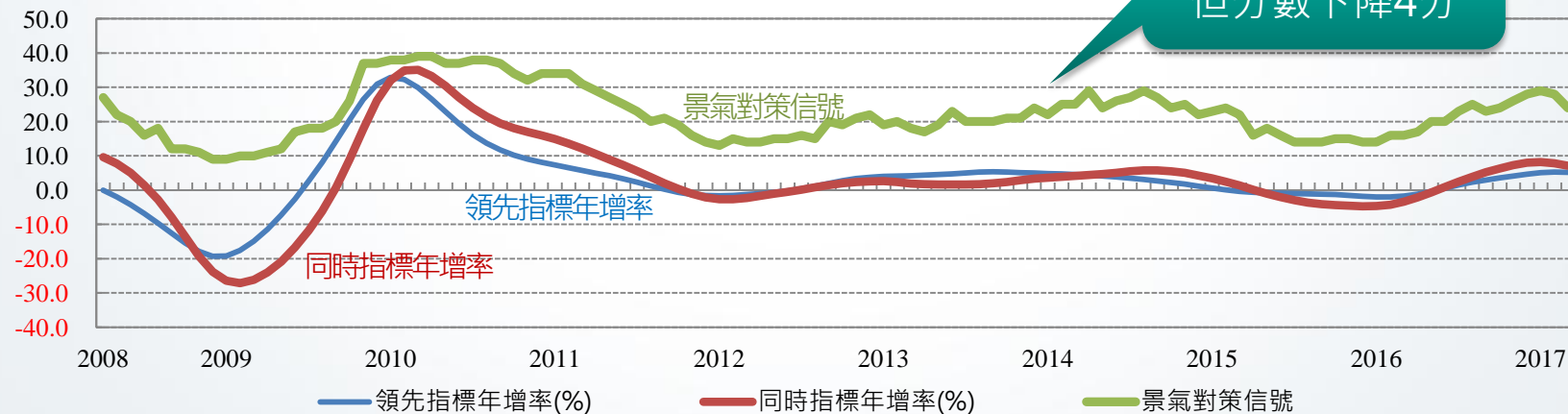
投資高於預期
Q1成長率上調



景氣指標

資料來源：行政院國家發展委員會

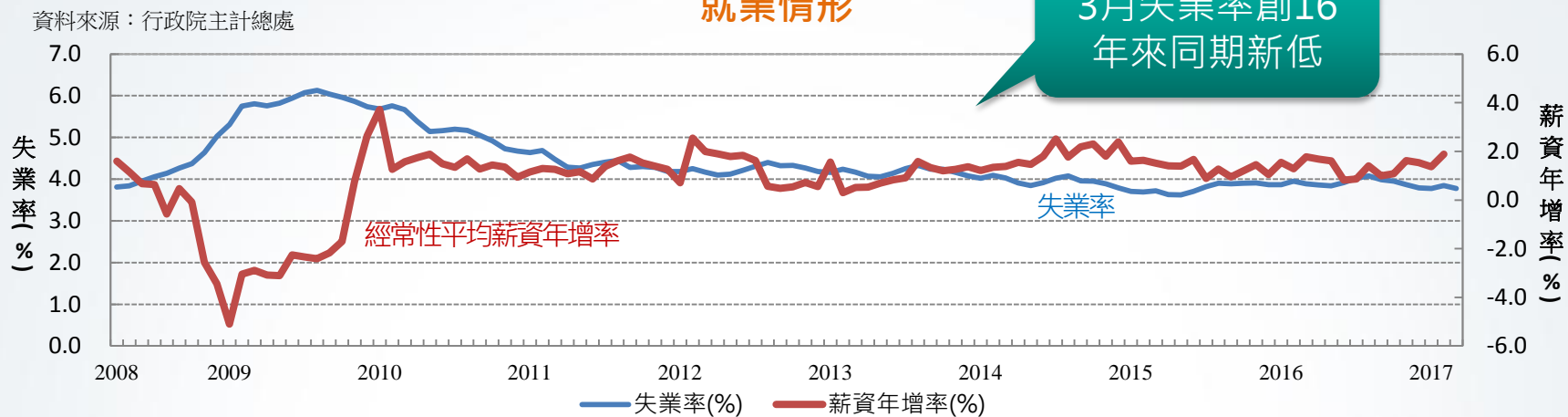
燈號連6綠
但分數下降4分



總體經濟指標

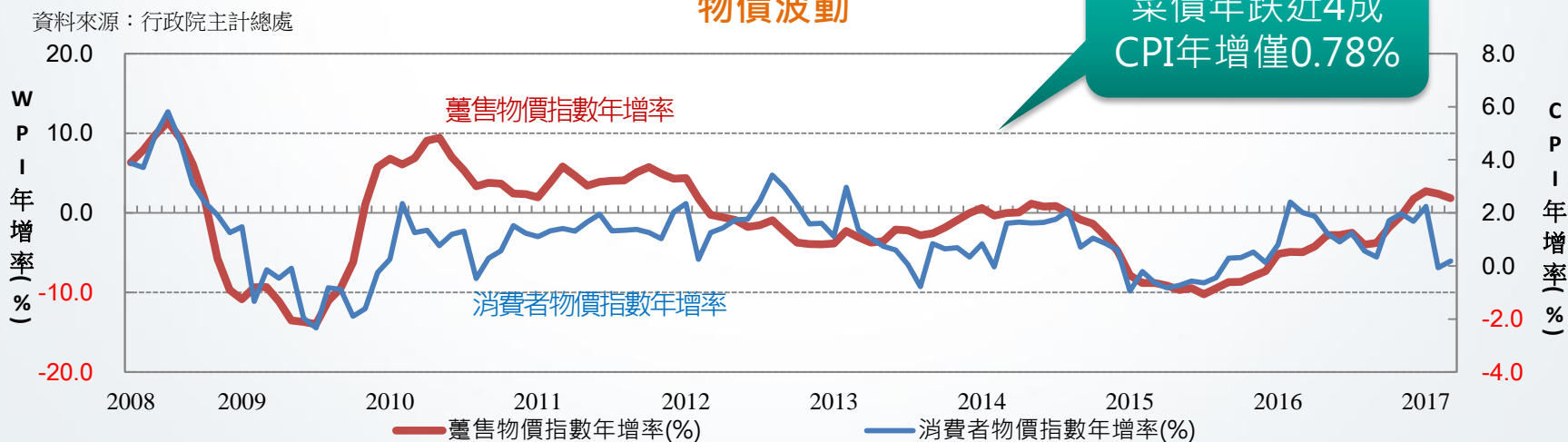
就業情形

3月失業率創16年來同期新低



物價波動

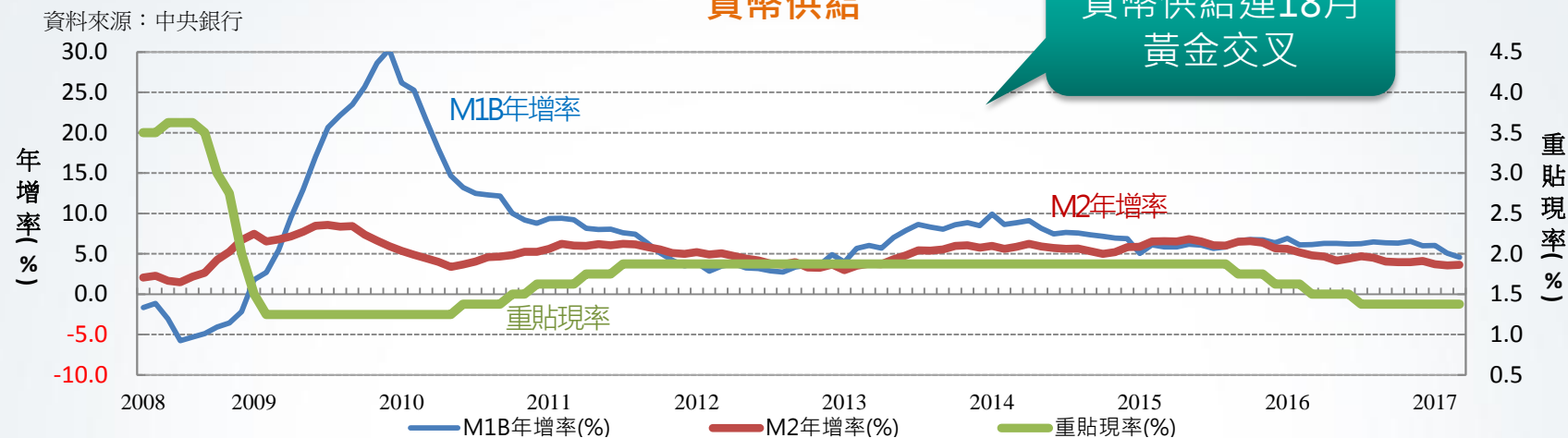
菜價年跌近4成
CPI年增僅0.78%



總體經濟指標

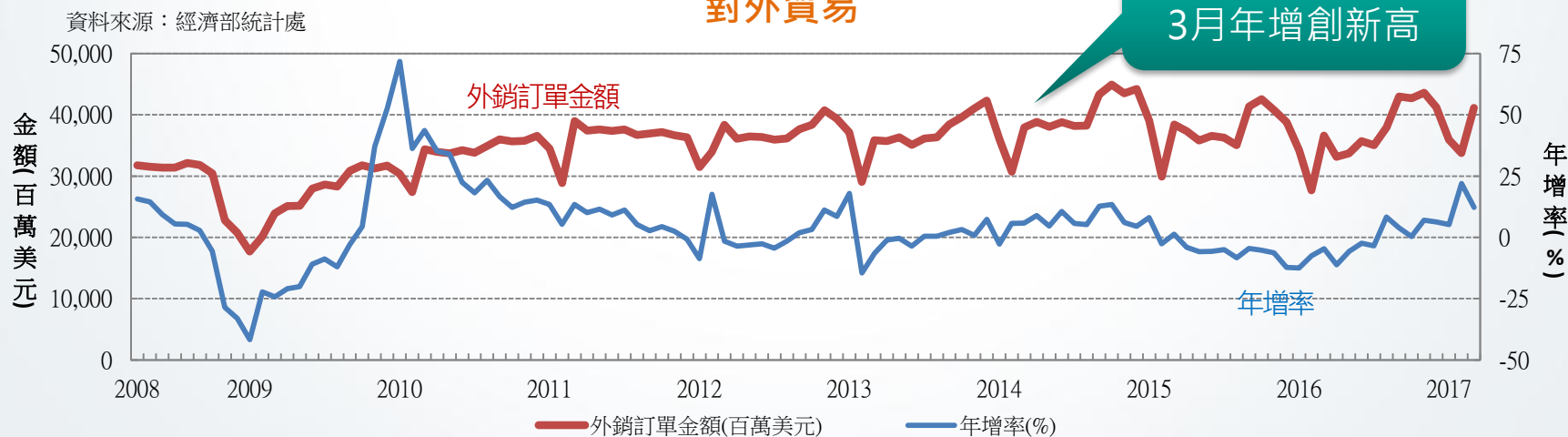
貨幣供給

貨幣供給連18月
黃金交叉



對外貿易

外銷訂單連8紅
3月年增創新高



總體經濟指標

台股走勢

資料來源：台灣證券交易所



SINYI REAL ESTATE REVIEW

房地產產業指標

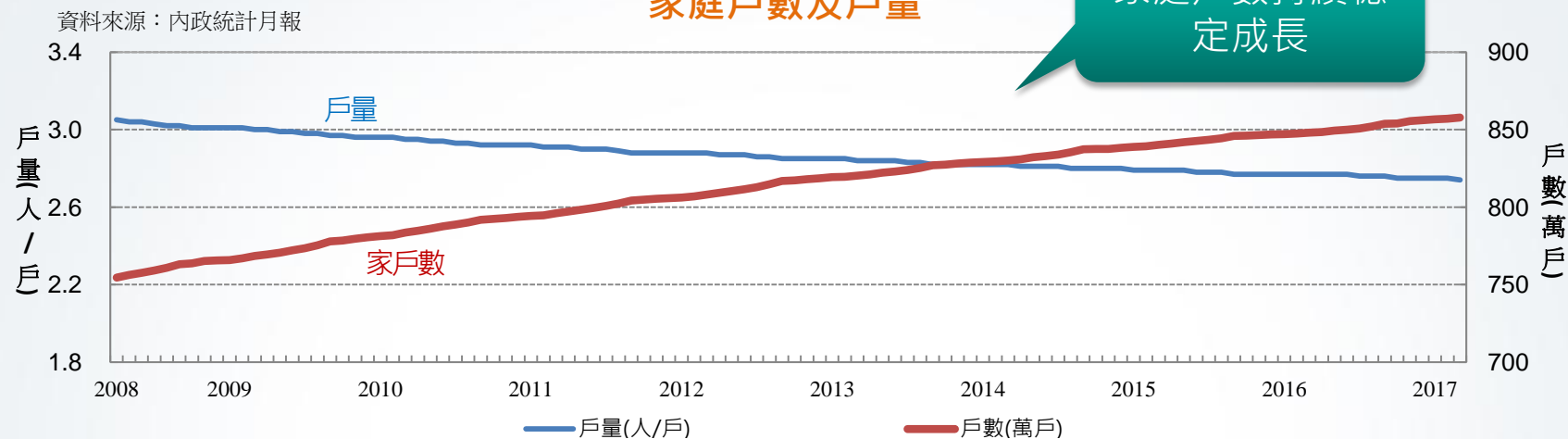
06



房地產產業指標

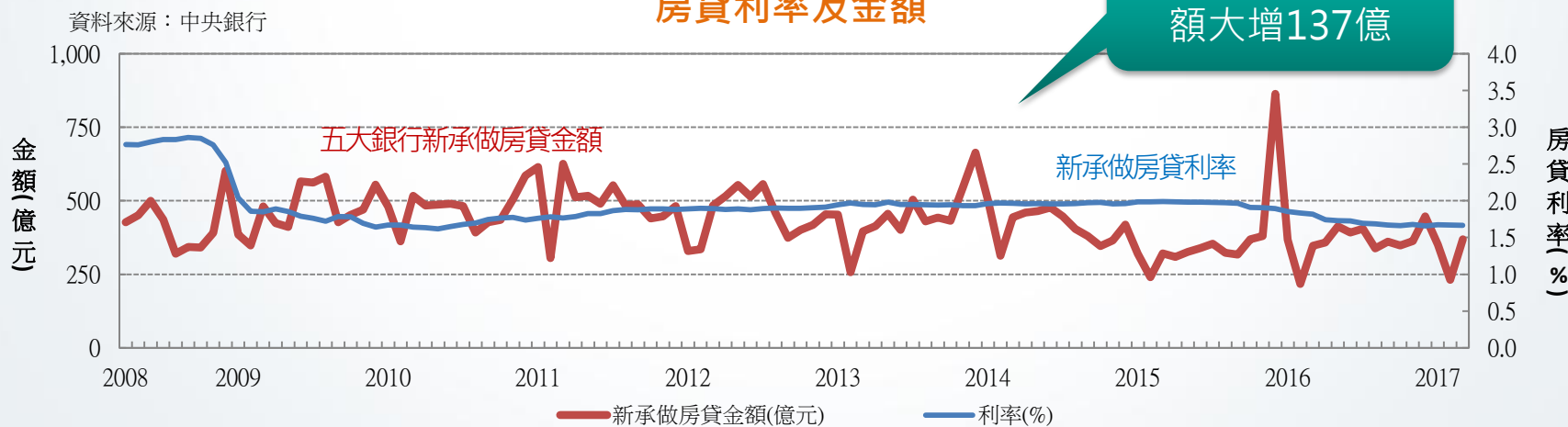
家庭戶數及戶量

家庭戶數持續穩定成長



房貸利率及金額

3月新承做房貸金額大增137億



房地產產業指標

住宅建造執照核發

雙北Q1建照核發
量連3年下滑

住宅建造執照核發 (前3月)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2013	618	5,498	8,058	3,871	2,220	3,211	29,705
2014	625	5,994	4,730	4,518	2,301	4,728	31,805
2015	1,627	5,412	4,697	2,995	3,140	2,403	26,982
2016	944	3,698	3,489	3,464	1,138	1,108	19,595
2017	1,585	3,760	3,471	2,917	1,352	1,083	19,163
2016 vs 2017	67.9%	1.7%	-0.5%	-15.8%	18.8%	-2.3%	-2.2%

資料來源：內政統計月報

住宅使用執照核發

使照數超過建照數
新增供給轉保守

住宅使用執照核發 (前3月)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2013	1,312	2,461	2,830	2,602	1,531	1,304	16,413
2014	944	2,982	2,794	2,678	1,077	2,096	17,493
2015	1,008	3,851	2,931	2,547	1,386	1,444	19,221
2016	1,864	1,928	8,022	2,145	1,124	2,506	24,486
2017	768	5,637	2,978	2,853	2,161	1,479	20,313
2016 vs 2017	-58.8%	192.4%	-62.9%	33.0%	92.3%	-41.0%	-17.0%

資料來源：內政統計月報

房地產產業指標

建物所有權買賣移轉

六都Q1買賣移轉
皆呈兩位數成長

建物所有權 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
2015 Q4	10,271	15,513	12,256	14,694	7,258	10,172	93,452
2016 Q1	3,978	7,109	6,106	6,281	3,148	5,713	43,182
2016 Q2	5,220	10,681	12,053	8,708	4,259	8,486	65,399
2016 Q3	6,622	12,110	9,453	8,165	4,332	8,120	67,206
2016 Q4	5,680	12,869	9,818	9,599	4,817	8,960	69,609
2017 Q1	5,197	11,981	7,630	8,622	4,257	7,765	59,713
對上一季	-8.5%	-6.9%	-22.3%	-10.2%	-11.6%	-13.3%	-14.2%
對去年同期	30.6%	68.5%	25.0%	37.3%	35.2%	35.9%	38.3%

資料來源：內政統計月報

建物所有權第一次登記

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
2015 Q4	2,993	5,319	7,614	6,662	3,894	5,092	43,245
2016 Q1	1,533	2,135	7,329	4,343	1,569	3,436	30,734
2016 Q2	1,947	5,278	6,501	2,040	1,978	2,420	28,364
2016 Q3	1,602	6,258	3,784	3,956	2,100	2,993	30,154
2016 Q4	1,535	7,612	4,875	5,134	2,547	2,901	33,055
2017 Q1	2,236	5,521	3,134	3,933	2,568	2,231	27,878
對上一季	45.7%	-27.5%	-35.7%	-23.4%	0.8%	-23.1%	-15.7%
對去年同期	45.9%	158.6%	-57.2%	-9.4%	63.7%	-35.1%	-9.3%

資料來源：內政統計月報

SINYI REAL ESTATE REVIEW

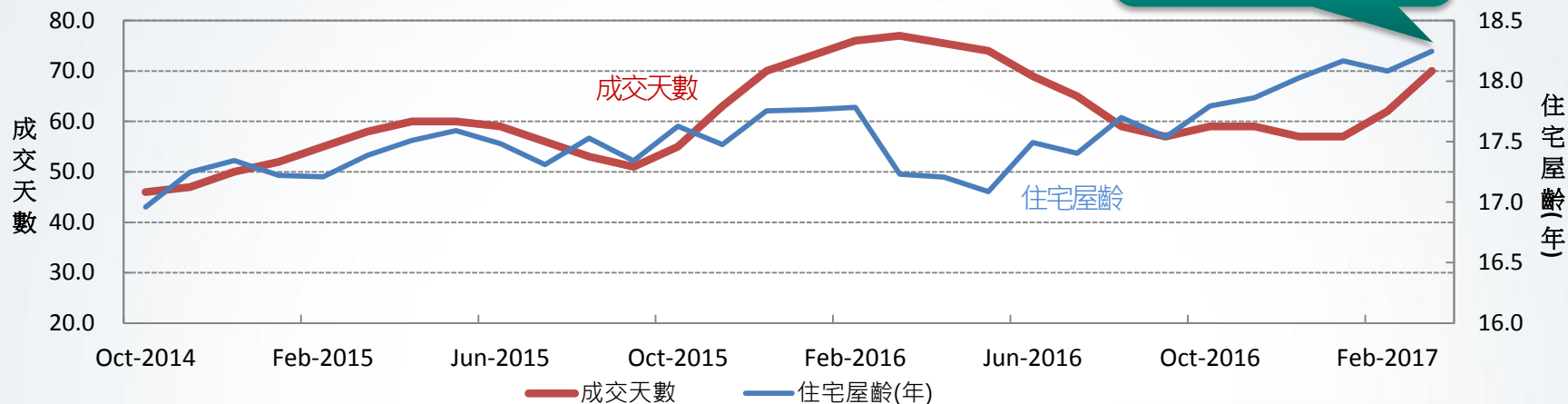
住宅市場分析

09



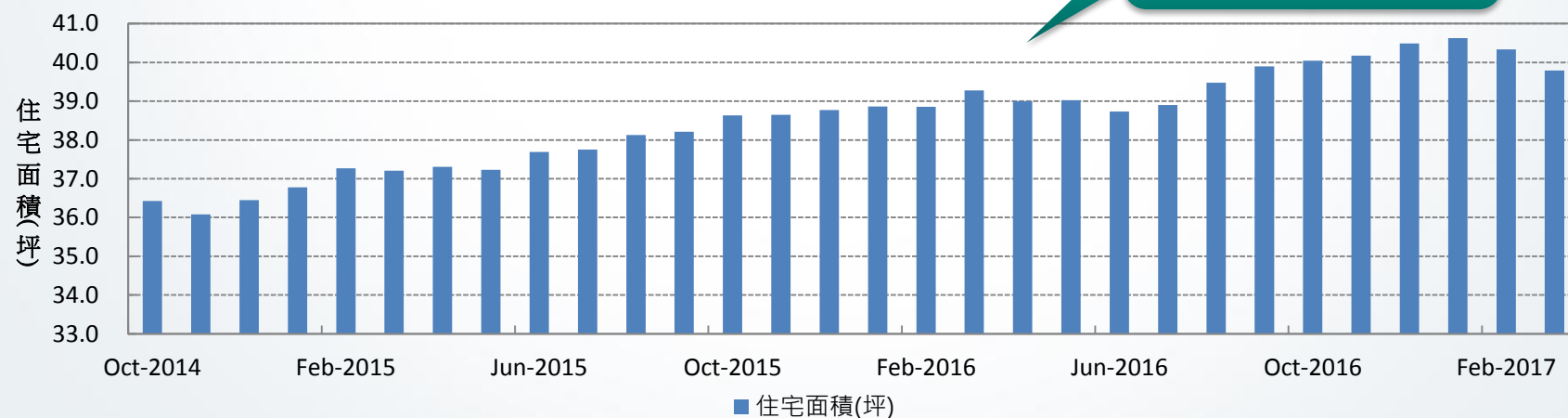
台灣都會區住宅市場分析

住宅市場交易指標



全台住宅交易速度放緩

住宅市場成交面積



小坪數物件交易比重呈現微增走勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註1：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

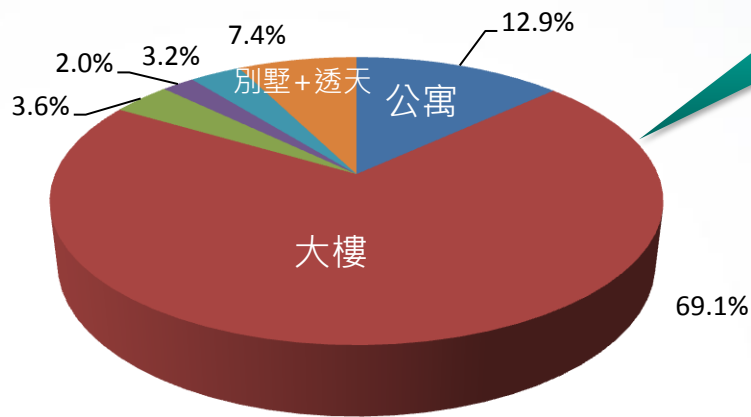
註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

台灣都會區住宅市場分析

住宅成屋市場成交結構

- 公寓
- 店面
- 套房
- 大樓
- 辦公室
- 別墅+透天

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



大樓產品交易比重
略顯回升

近一年交易指標

月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)
2016年4月	75.5	17.2	39.0
2016年5月	74.0	17.1	39.0
2016年6月	69.0	17.5	38.7
2016年7月	65.0	17.4	38.9
2016年8月	59.0	17.7	39.5
2016年9月	57.0	17.5	39.9
2016年10月	59.0	17.8	40.0
2016年11月	59.0	17.9	40.2
2016年12月	57.0	18.0	40.5
2017年1月	57.0	18.2	40.6
2017年2月	62.0	18.1	40.3
2017年3月	70.0	18.2	39.8

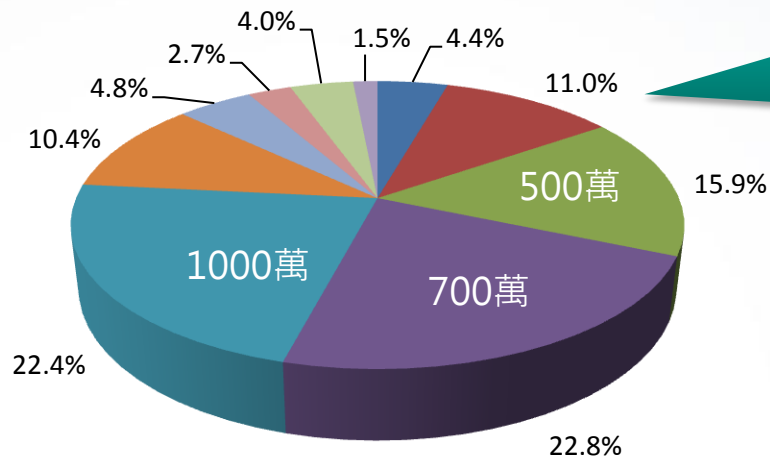
近一年各類產品交易佔比變化

公寓	大樓	店面	辦公室	套房	別墅+透天
12.2%	70.7%	3.4%	1.0%	3.0%	7.5%
12.1%	70.9%	3.2%	1.1%	3.0%	7.4%
12.7%	70.8%	3.2%	1.1%	2.9%	7.3%
12.7%	70.4%	3.6%	1.5%	2.9%	6.7%
12.6%	70.8%	3.6%	1.5%	2.5%	6.8%
12.3%	70.3%	3.6%	1.8%	2.6%	6.9%
12.5%	69.4%	3.8%	1.7%	2.7%	7.4%
12.4%	69.2%	4.0%	1.9%	2.9%	7.1%
12.9%	68.8%	4.0%	1.7%	2.9%	7.2%
12.7%	68.8%	3.8%	2.1%	2.9%	7.3%
12.8%	69.1%	3.7%	2.0%	3.0%	7.2%
12.9%	69.1%	3.6%	2.0%	3.2%	7.4%

台灣都會區住宅市場分析

住宅成屋市場總價分布

- ~300萬
- 300萬~
- 500萬~
- 700萬~
- 1000萬~
- 1500萬~
- 2000萬~
- 2500萬~
- 3000萬~
- 5000萬~



500~2000萬元
產品佔七成以上
交易比重

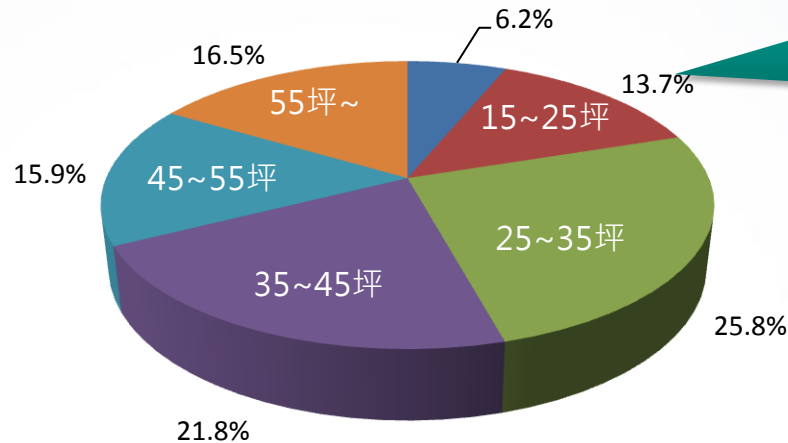
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、別墅及透天厝等住宅產品，並排除預售物件

近一年住宅產品總價分布變化

月份	300萬以下	300萬~500萬	500萬~700萬	700萬~1000萬	1000萬~1500萬	1500萬~2000萬	2000萬~2500萬	2500萬~3000萬	3000萬~5000萬	5000萬以上
2016年4月	5.0%	10.8%	15.3%	22.2%	22.7%	10.8%	5.1%	3.2%	3.7%	1.1%
2016年5月	4.7%	10.1%	14.5%	23.5%	23.0%	11.0%	5.3%	3.0%	3.8%	1.1%
2016年6月	4.1%	10.7%	14.8%	22.8%	24.1%	10.7%	5.2%	2.8%	3.5%	1.3%
2016年7月	4.1%	10.2%	15.1%	23.8%	23.7%	10.5%	5.2%	2.7%	3.4%	1.3%
2016年8月	4.0%	10.3%	15.5%	22.6%	24.3%	10.3%	5.5%	2.7%	3.5%	1.4%
2016年9月	4.2%	10.5%	15.5%	23.6%	23.1%	9.9%	5.9%	2.5%	3.6%	1.4%
2016年10月	4.4%	9.9%	15.3%	23.9%	23.1%	10.2%	5.4%	2.4%	4.2%	1.2%
2016年11月	4.4%	9.6%	15.9%	24.1%	22.0%	10.4%	5.1%	2.7%	4.4%	1.5%
2016年12月	4.4%	9.4%	15.7%	23.3%	22.8%	10.9%	4.9%	2.9%	4.0%	1.6%
2017年1月	4.1%	9.7%	15.8%	22.2%	23.7%	10.1%	5.5%	3.1%	4.0%	2.0%
2017年2月	4.6%	10.4%	15.3%	22.1%	24.3%	9.7%	5.2%	3.0%	3.7%	1.7%
2017年3月	4.4%	11.0%	15.9%	22.8%	22.4%	10.4%	4.8%	2.7%	4.0%	1.5%

台灣都會區住宅市場分析

住宅成屋市場成交面積分布



中坪數住宅交易比重維持近半數

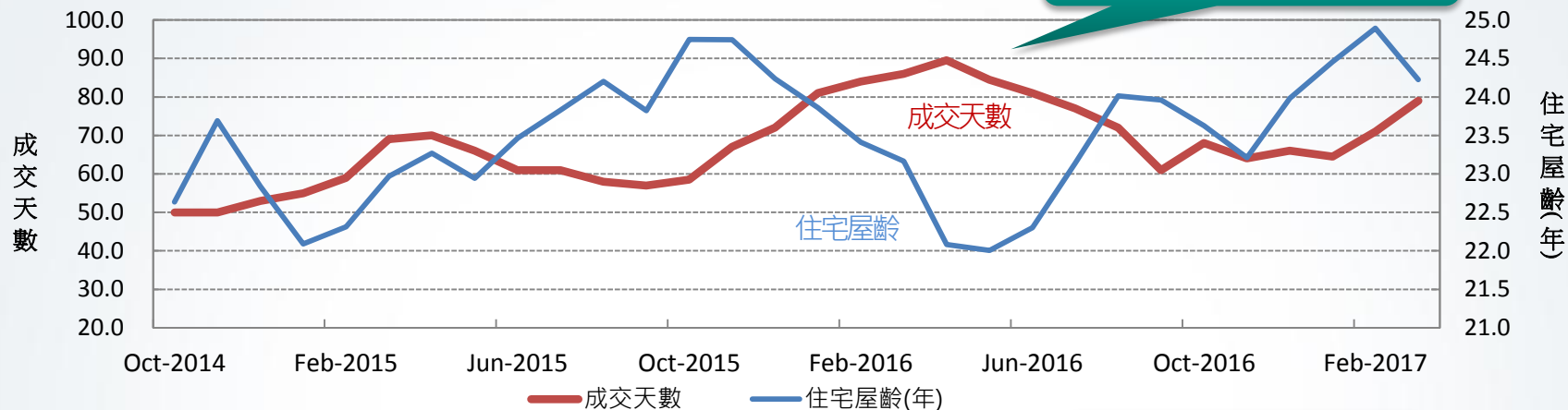
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
 註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、別墅及透天厝等住宅產品，並排除預售物件

近一年住宅產品面積分布變化

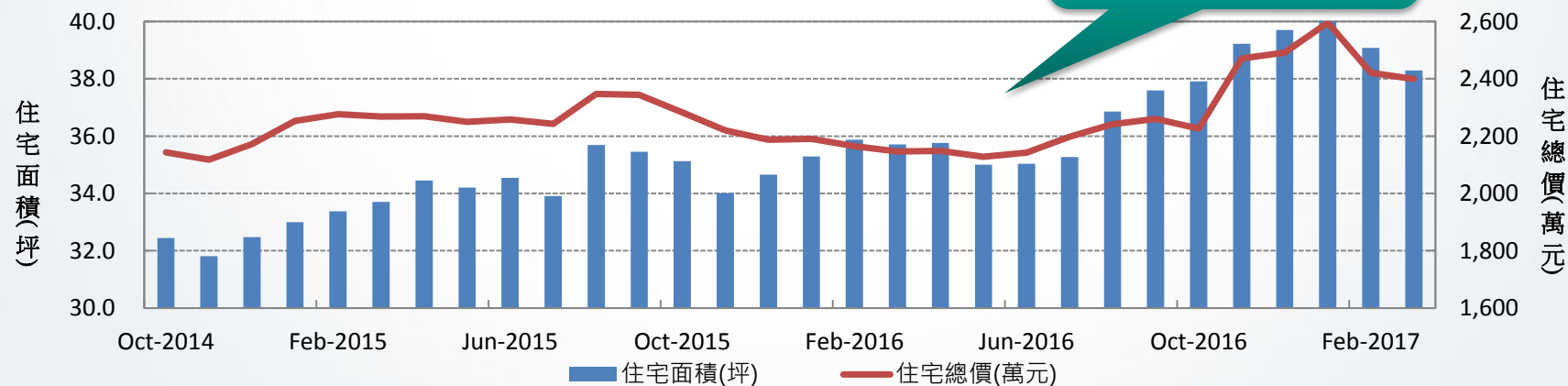
月份	~15坪	15~25坪	25~35坪	35~45坪	45~55坪	55坪~
2016年4月	6.6%	15.2%	24.4%	23.0%	16.4%	14.4%
2016年5月	6.6%	15.7%	24.6%	22.6%	15.8%	14.8%
2016年6月	6.9%	15.7%	25.0%	22.2%	15.3%	14.9%
2016年7月	7.1%	15.8%	24.9%	22.3%	14.9%	15.0%
2016年8月	7.0%	14.7%	24.6%	23.5%	15.0%	15.2%
2016年9月	6.3%	14.7%	24.8%	23.7%	14.9%	15.6%
2016年10月	6.0%	14.2%	24.6%	23.3%	15.6%	16.2%
2016年11月	6.4%	13.7%	25.1%	22.6%	15.5%	16.6%
2016年12月	6.5%	13.2%	24.8%	22.8%	15.7%	17.0%
2017年1月	6.6%	12.9%	25.3%	23.0%	14.5%	17.7%
2017年2月	6.0%	13.8%	24.9%	22.2%	15.4%	17.7%
2017年3月	6.2%	13.7%	25.8%	21.8%	15.9%	16.5%

台北市住宅市場分析

住宅市場交易指標



住宅市場成交總價與面積



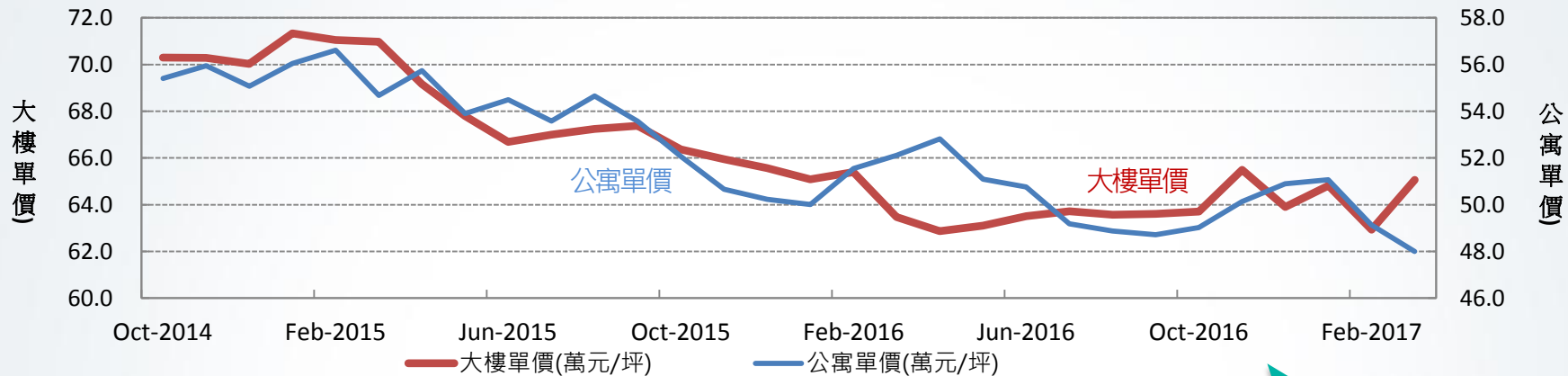
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註1：屋齡、成交天數及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)，並排除預售物件

台北市住宅市場分析

成交均價變化



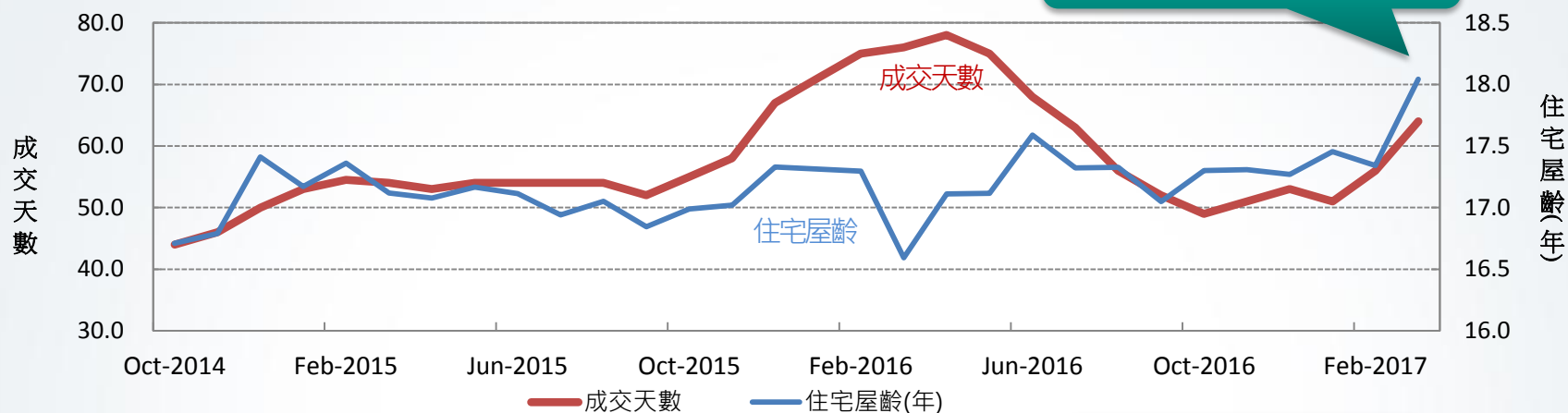
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2016年4月	89.5	22.1	35.8	2,149	52.8	62.9	61.0
2016年5月	84.5	22.0	35.0	2,128	51.1	63.1	60.8
2016年6月	81.0	22.3	35.0	2,142	50.8	63.5	60.9
2016年7月	77.0	23.1	35.3	2,197	49.2	63.7	60.5
2016年8月	72.0	24.0	36.9	2,242	48.9	63.6	60.2
2016年9月	61.0	24.0	37.6	2,260	48.7	63.6	60.0
2016年10月	68.0	23.6	37.9	2,226	49.0	63.7	60.1
2016年11月	64.0	23.2	39.2	2,471	50.1	65.5	62.1
2016年12月	66.0	24.0	39.7	2,491	50.9	63.9	60.9
2017年1月	64.5	24.5	40.6	2,595	51.1	64.8	61.8
2017年2月	71.0	24.9	39.1	2,420	49.1	62.9	59.6
2017年3月	79.0	24.2	38.3	2,399	48.0	65.1	61.1

房價跌勢暫趨緩
呈區間震盪走勢

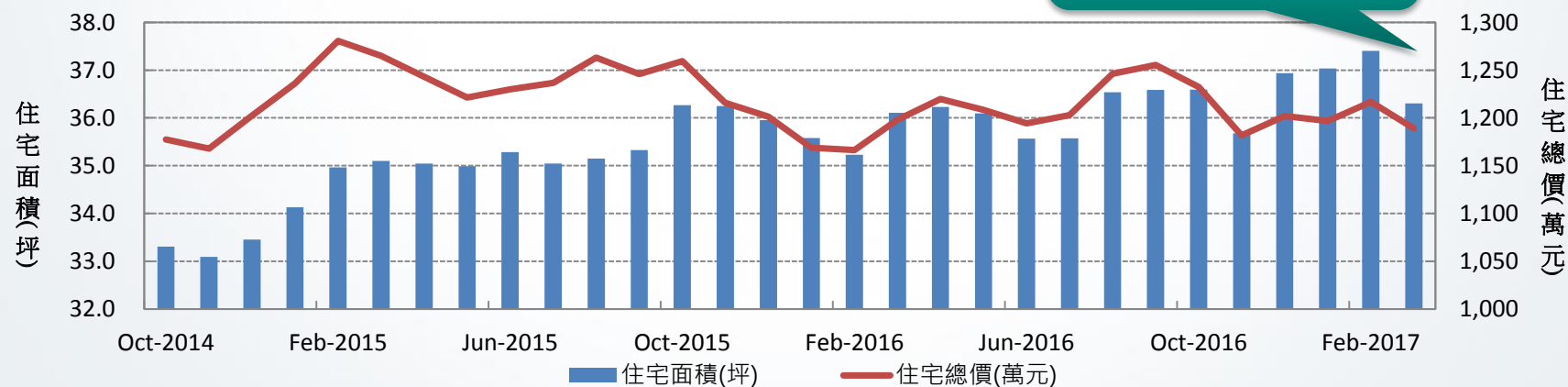
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

新北市住宅市場分析

住宅市場交易指標



住宅市場成交總價與面積



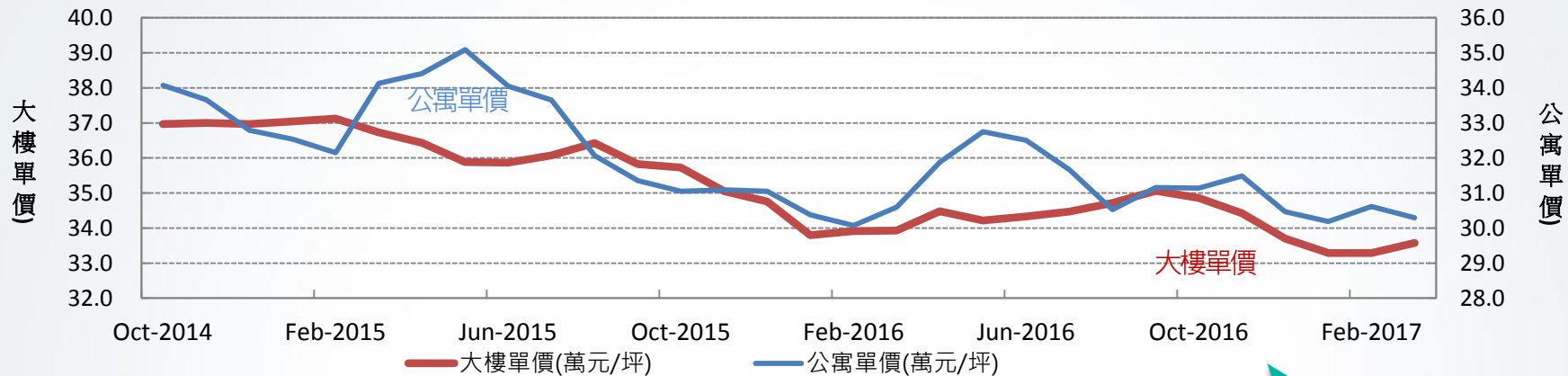
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註1：屋齡、成交天數及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)，並排除預售物件

新北市住宅市場分析

成交均價變化



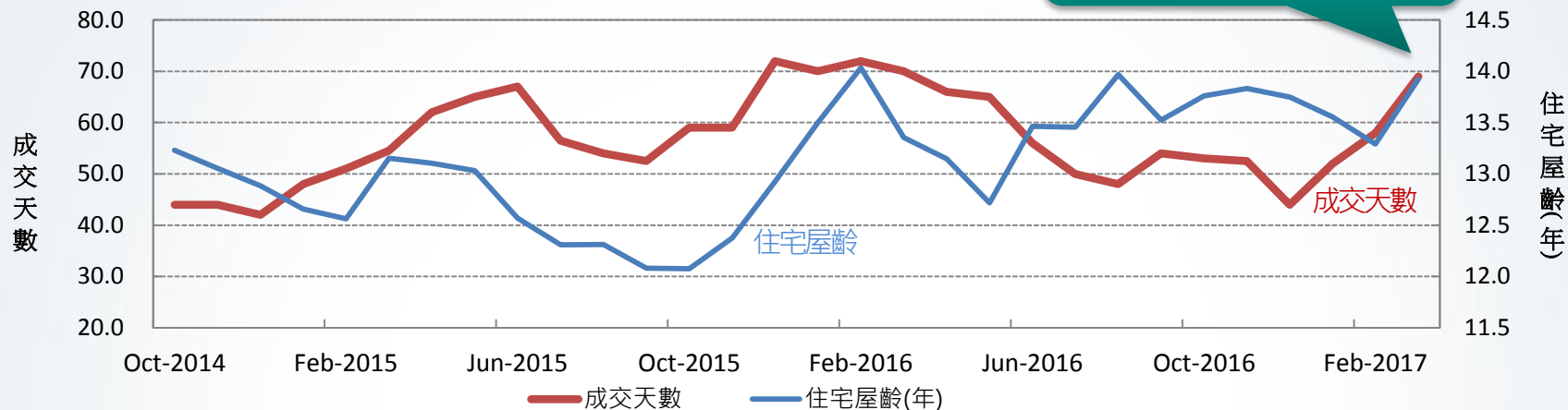
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2016年4月	78.0	17.1	36.2	1,220	31.9	34.5	34.1
2016年5月	75.0	17.1	36.1	1,208	32.7	34.2	34.0
2016年6月	68.0	17.6	35.6	1,194	32.5	34.3	34.0
2016年7月	63.0	17.3	35.6	1,203	31.7	34.5	34.1
2016年8月	56.0	17.3	36.5	1,246	30.5	34.7	34.1
2016年9月	52.0	17.0	36.6	1,255	31.2	35.1	34.5
2016年10月	49.0	17.3	36.6	1,232	31.1	34.9	34.3
2016年11月	51.0	17.3	35.7	1,182	31.5	34.4	34.0
2016年12月	53.0	17.3	36.9	1,202	30.5	33.7	33.2
2017年1月	51.0	17.5	37.0	1,197	30.2	33.3	32.8
2017年2月	56.0	17.3	37.4	1,217	30.6	33.3	32.9
2017年3月	64.0	18.0	36.3	1,189	30.3	33.6	33.1

房價短線回穩
長線仍未脫修正
趨勢

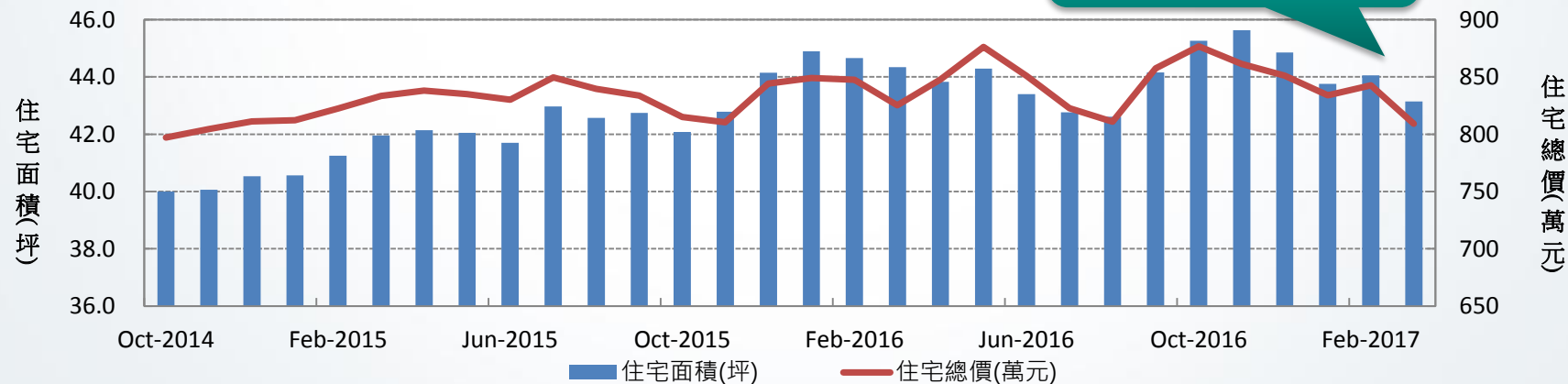
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

桃園市住宅市場分析

住宅市場交易指標



住宅市場成交總價與面積



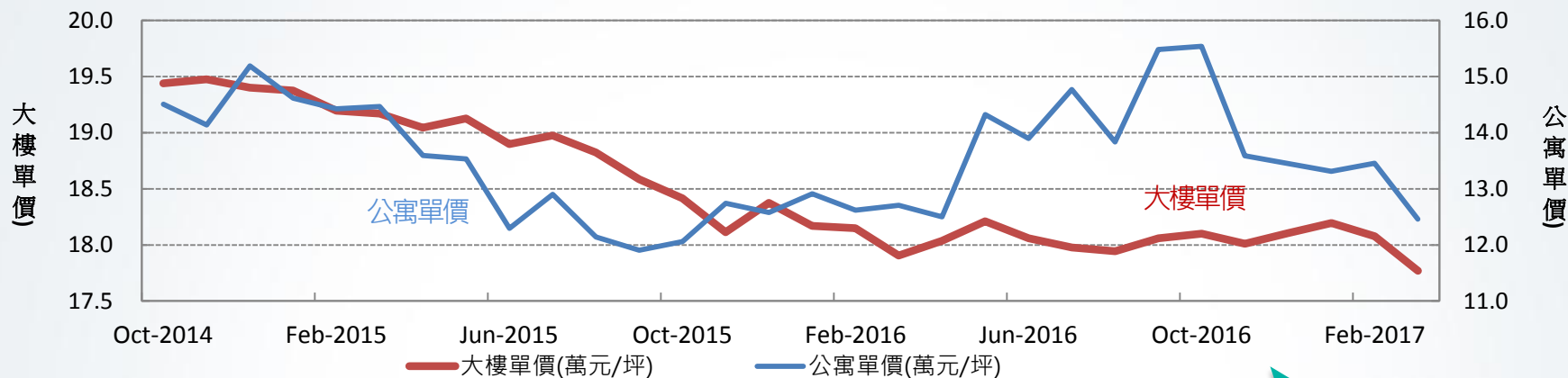
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註1：屋齡、成交天數及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)，並排除預售物件

桃園市住宅市場分析

成交均價變化



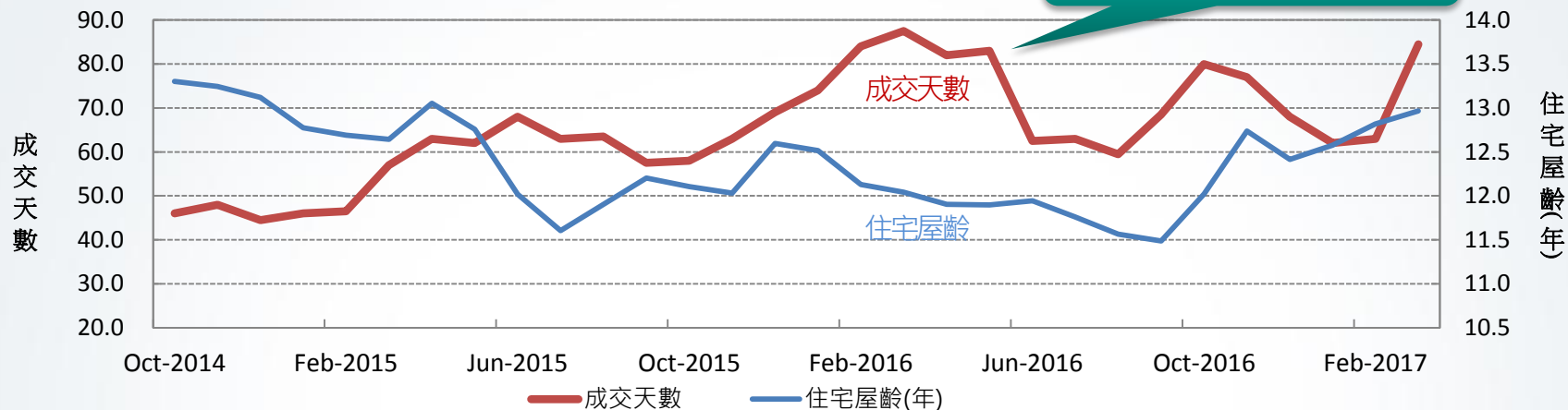
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2016年4月	66.0	13.1	43.8	848	12.5	18.0	17.9
2016年5月	65.0	12.7	44.3	876	14.3	18.2	18.1
2016年6月	56.0	13.5	43.4	851	13.9	18.1	17.9
2016年7月	50.0	13.5	42.8	823	14.8	18.0	17.9
2016年8月	48.0	14.0	42.6	811	13.8	17.9	17.8
2016年9月	54.0	13.5	44.2	858	15.5	18.1	18.0
2016年10月	53.0	13.8	45.3	877	15.5	18.1	18.0
2016年11月	52.5	13.8	45.6	861	13.6	18.0	17.9
2016年12月	44.0	13.7	44.9	851	13.5	18.1	18.0
2017年1月	52.0	13.6	43.8	834	13.3	18.2	18.0
2017年2月	58.0	13.3	44.1	843	13.5	18.1	18.0
2017年3月	69.0	13.9	43.1	809	12.5	17.8	17.7

房價跌勢再起？
住宅單價季減1.7%

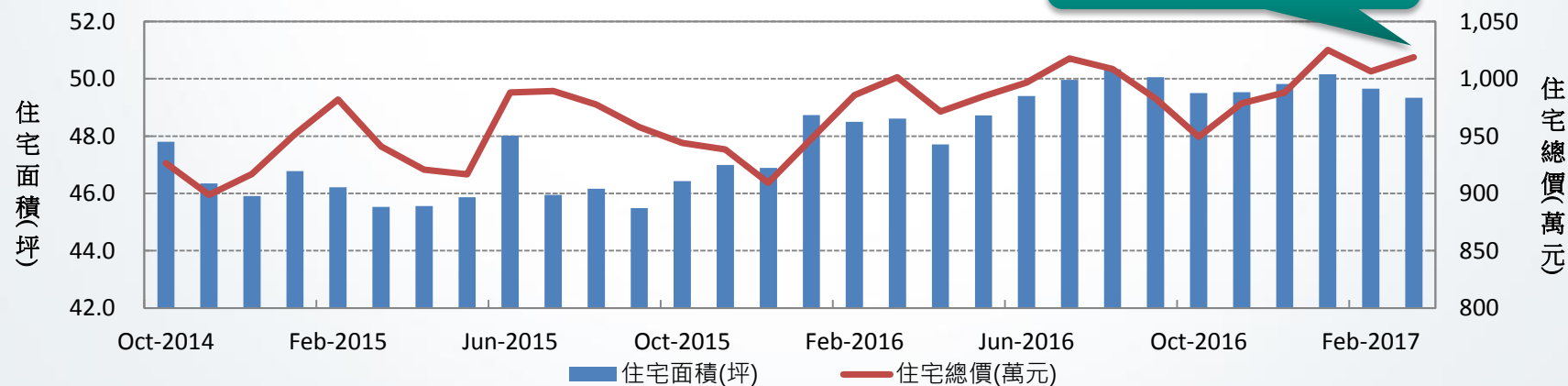
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

新竹地區住宅市場分析

住宅市場交易指標



住宅市場成交總價與面積



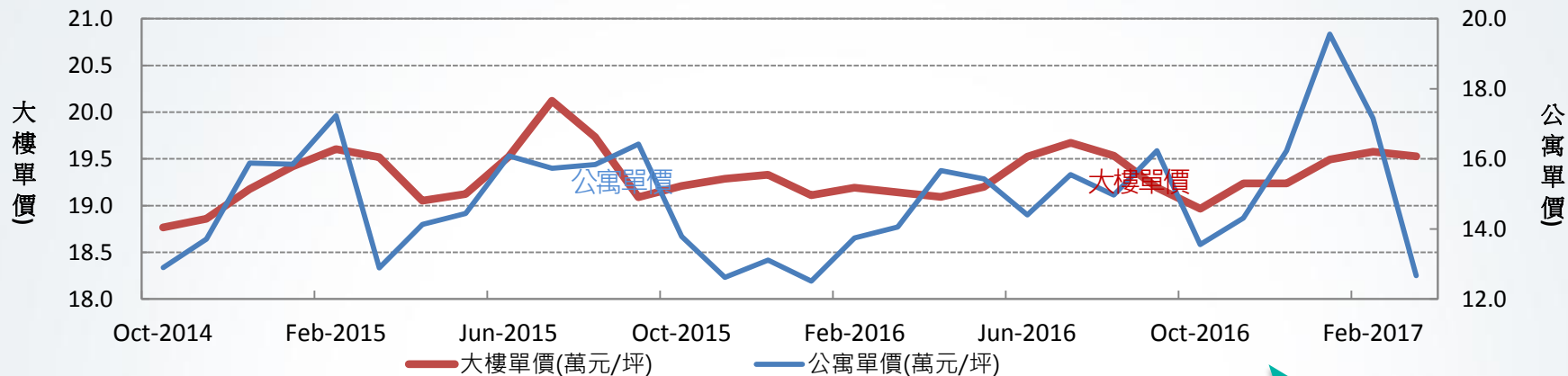
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註1：屋齡、成交天數及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)，並排除預售物件

新竹地區住宅市場分析

成交均價變化



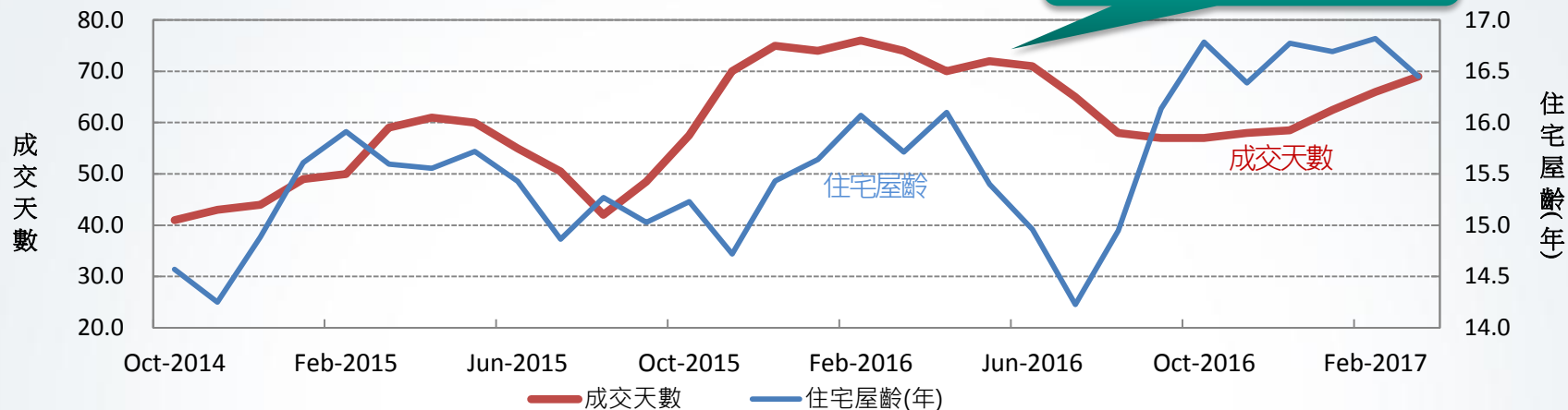
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2016年4月	82.0	11.9	47.7	971	15.7	19.1	18.9
2016年5月	83.0	11.9	48.7	985	15.4	19.2	19.1
2016年6月	62.5	11.9	49.4	997	14.4	19.5	19.3
2016年7月	63.0	11.8	50.0	1,018	15.5	19.7	19.5
2016年8月	59.5	11.6	50.3	1,009	15.0	19.5	19.3
2016年9月	68.5	11.5	50.0	983	16.2	19.2	19.1
2016年10月	80.0	12.0	49.5	949	13.6	19.0	18.8
2016年11月	77.0	12.7	49.5	978	14.3	19.2	19.1
2016年12月	68.0	12.4	49.8	988	16.2	19.2	19.2
2017年1月	62.0	12.6	50.2	1,025	19.6	19.5	19.5
2017年2月	63.0	12.8	49.7	1,006	17.2	19.6	19.5
2017年3月	84.5	13.0	49.3	1,019	12.7	19.5	19.4

住宅價格持續平穩

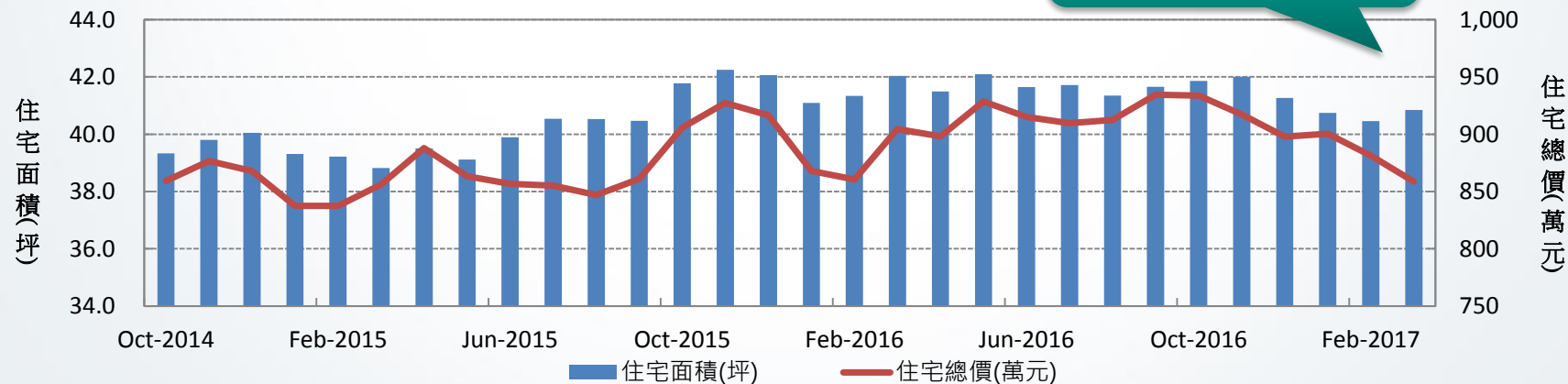
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

台中市住宅市場分析

住宅市場交易指標



住宅市場成交總價與面積



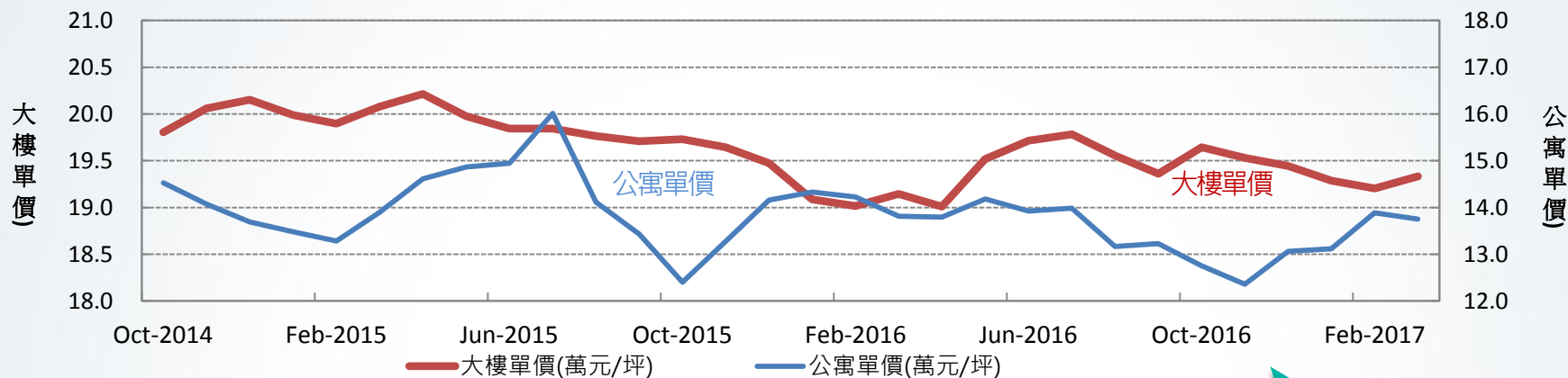
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註1：屋齡、成交天數及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)，並排除預售物件

台中市住宅市場分析

成交均價變化



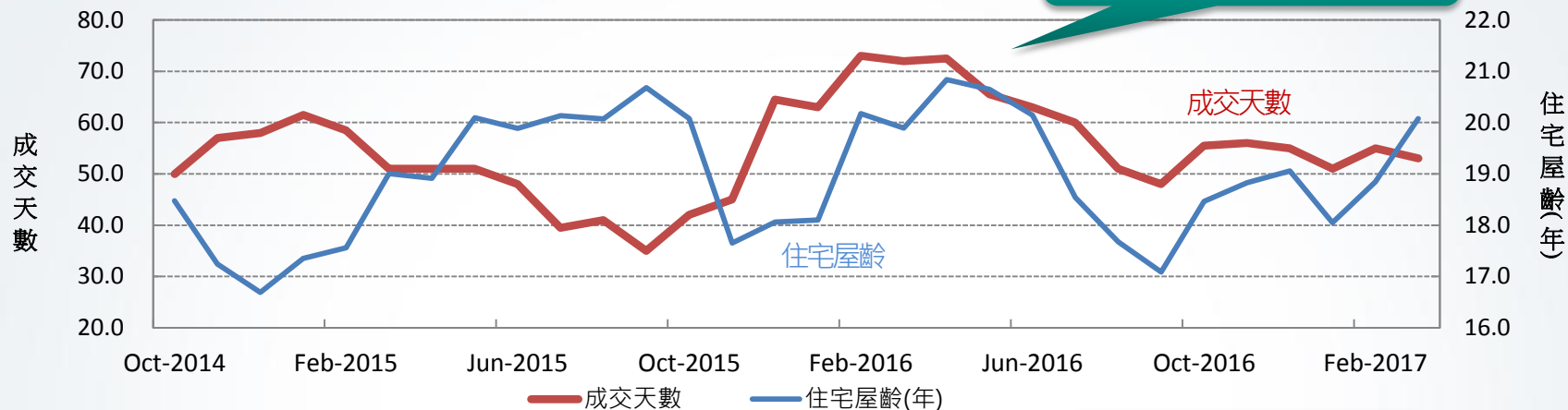
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2016年4月	70.0	16.1	41.5	898	13.8	19.0	18.7
2016年5月	72.0	15.4	42.1	929	14.2	19.5	19.2
2016年6月	71.0	15.0	41.6	915	13.9	19.7	19.4
2016年7月	65.0	14.2	41.7	910	14.0	19.8	19.6
2016年8月	58.0	14.9	41.4	912	13.2	19.6	19.3
2016年9月	57.0	16.1	41.7	934	13.2	19.4	19.0
2016年10月	57.0	16.8	41.9	934	12.8	19.6	19.2
2016年11月	58.0	16.4	42.0	917	12.4	19.5	19.1
2016年12月	58.5	16.8	41.3	898	13.1	19.4	19.1
2017年1月	62.5	16.7	40.7	900	13.1	19.3	19.0
2017年2月	66.0	16.8	40.5	881	13.9	19.2	18.9
2017年3月	69.0	16.5	40.8	859	13.8	19.3	19.0

房價走勢相對平穩

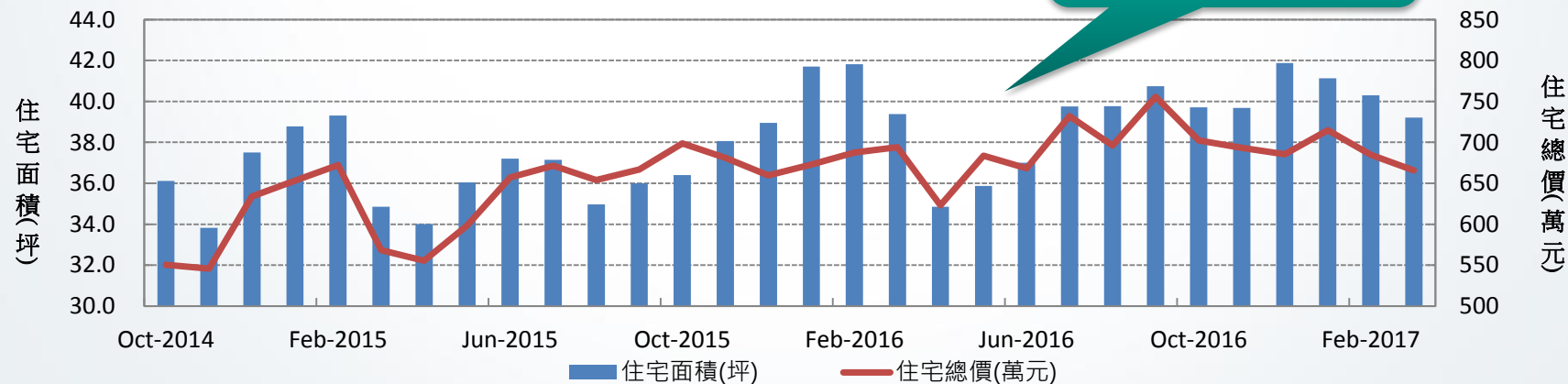
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

台南市住宅市場分析

住宅市場交易指標



住宅市場成交總價與面積



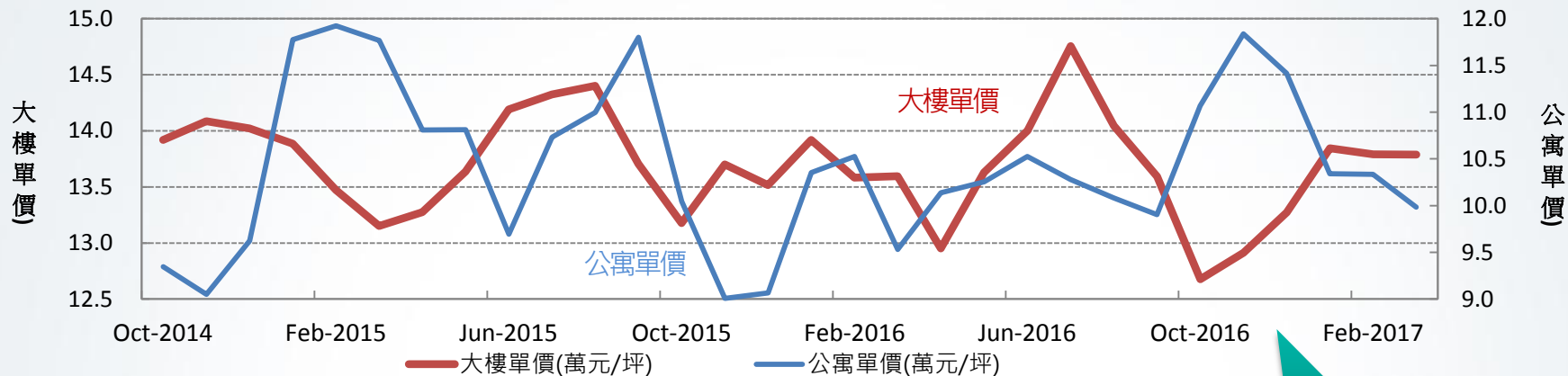
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註1：屋齡、成交天數及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)，並排除預售物件

台南市住宅市場分析

成交均價變化



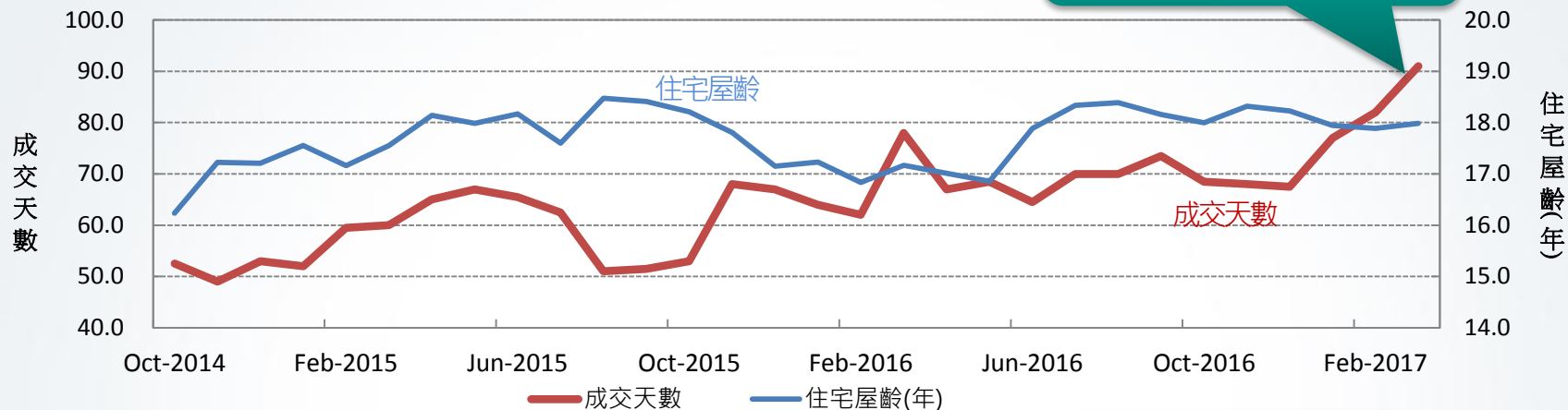
房價走勢回穩

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)
2016年4月	72.5	20.8	34.9	623	10.1	13.0	12.5
2016年5月	65.5	20.6	35.9	684	10.3	13.6	13.1
2016年6月	63.0	20.1	37.0	668	10.5	14.0	13.6
2016年7月	60.0	18.5	39.7	732	10.3	14.8	14.4
2016年8月	51.0	17.7	39.8	696	10.1	14.0	13.8
2016年9月	48.0	17.1	40.7	756	9.9	13.6	13.4
2016年10月	55.5	18.5	39.7	702	11.1	12.7	12.6
2016年11月	56.0	18.8	39.7	693	11.8	12.9	12.9
2016年12月	55.0	19.1	41.9	686	11.4	13.3	13.2
2017年1月	51.0	18.0	41.1	715	10.3	13.8	13.7
2017年2月	55.0	18.8	40.3	685	10.3	13.8	13.4
2017年3月	53.0	20.1	39.2	666	10.0	13.8	13.4

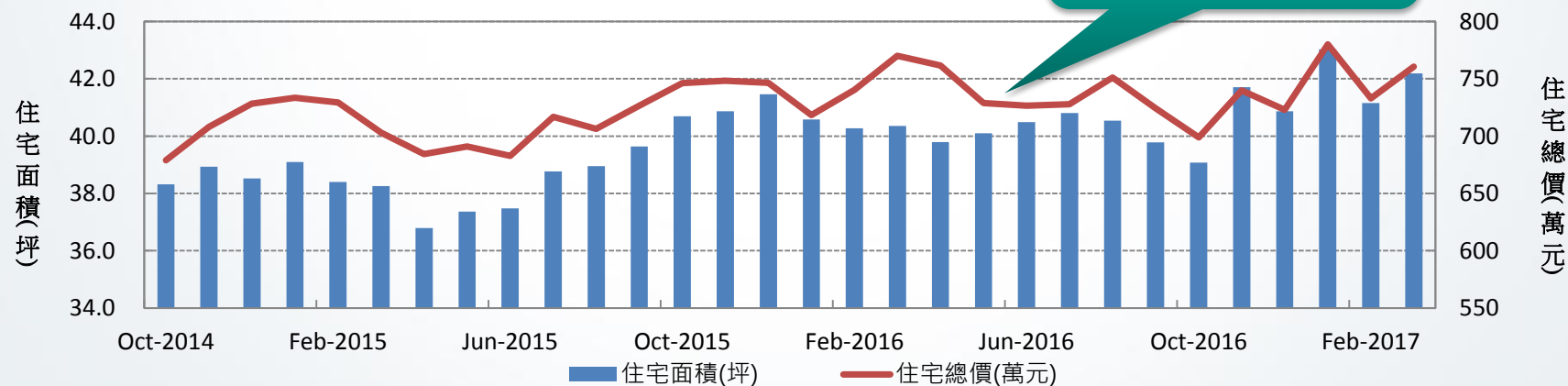
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
 註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
 (未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

高雄市住宅市場分析

住宅市場交易指標



住宅市場成交總價與面積



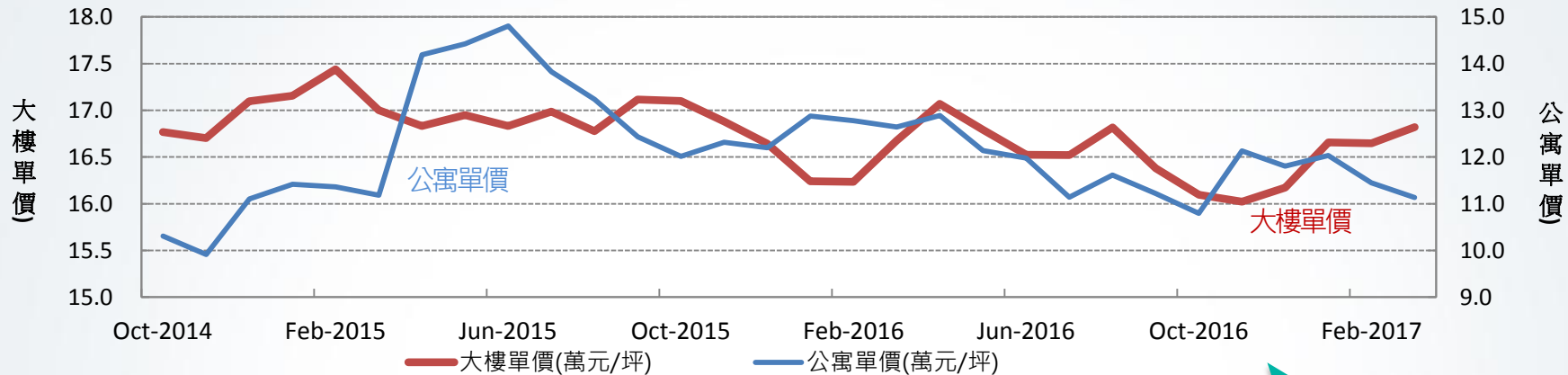
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註1：屋齡、成交天數及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)，並排除預售物件

高雄市住宅市場分析

成交均價變化



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)
2016年4月	67.0	17.0	39.8	762	12.9	17.1	16.8
2016年5月	68.5	16.9	40.1	729	12.1	16.8	16.4
2016年6月	64.5	17.9	40.5	726	12.0	16.5	16.2
2016年7月	70.0	18.3	40.8	728	11.1	16.5	16.2
2016年8月	70.0	18.4	40.5	751	11.6	16.8	16.6
2016年9月	73.5	18.2	39.8	724	11.2	16.4	16.3
2016年10月	68.5	18.0	39.1	699	10.8	16.1	16.0
2016年11月	68.0	18.3	41.7	740	12.1	16.0	15.9
2016年12月	67.5	18.2	40.9	723	11.8	16.2	15.9
2017年1月	77.0	17.9	43.0	780	12.0	16.7	16.4
2017年2月	82.0	17.9	41.1	733	11.4	16.6	16.4
2017年3月	91.0	18.0	42.2	761	11.1	16.8	16.6

均價回升
季增近5個百分點

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

SINYI REAL ESTATE REVIEW

信義房價指數

09



信義房價指數

房價進入盤整期
過去一年房價回穩

2017年第一季信義房價指數

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2017	Q1	274.44	289.02	287.25	211.64	284.83	254.26	278.24
2016	Q4	270.97	290.09	292.91	212.24	287.65	241.37	277.06
增減率(qoq)		1.28%	-0.37%	-1.93%	-0.28%	-0.98%	5.34%	0.43%
2016	Q1	271.36	287.21	284.99	207.29	278.05	248.06	274.20
增減率(yoy)		1.14%	0.63%	0.79%	2.10%	2.44%	2.50%	1.47%

資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

2017年第一季各都會區標準房價變化 (單位：萬元/坪)

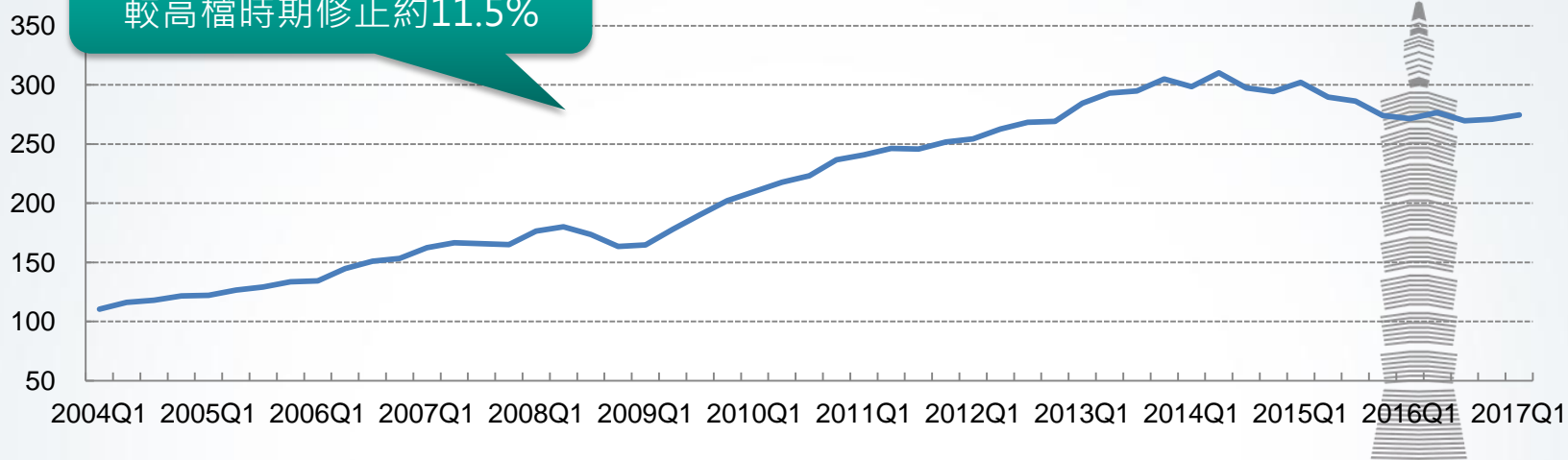
年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
2016	Q1	53.53	34.79	19.21	18.97	17.67	17.77
	Q2	54.59	35.78	19.51	19.29	18.28	17.94
	Q3	53.16	35.92	19.32	19.32	18.27	18.42
	Q4	53.45	35.13	19.74	19.43	18.28	17.29
2017	Q1	54.13	35.01	19.36	19.37	18.10	18.21

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

信義房價指數

北市房價季增1.28%
較高檔時期修正約11.5%

台北市歷年走勢圖



新北房價季減0.4%
較高檔修正約7個百分點

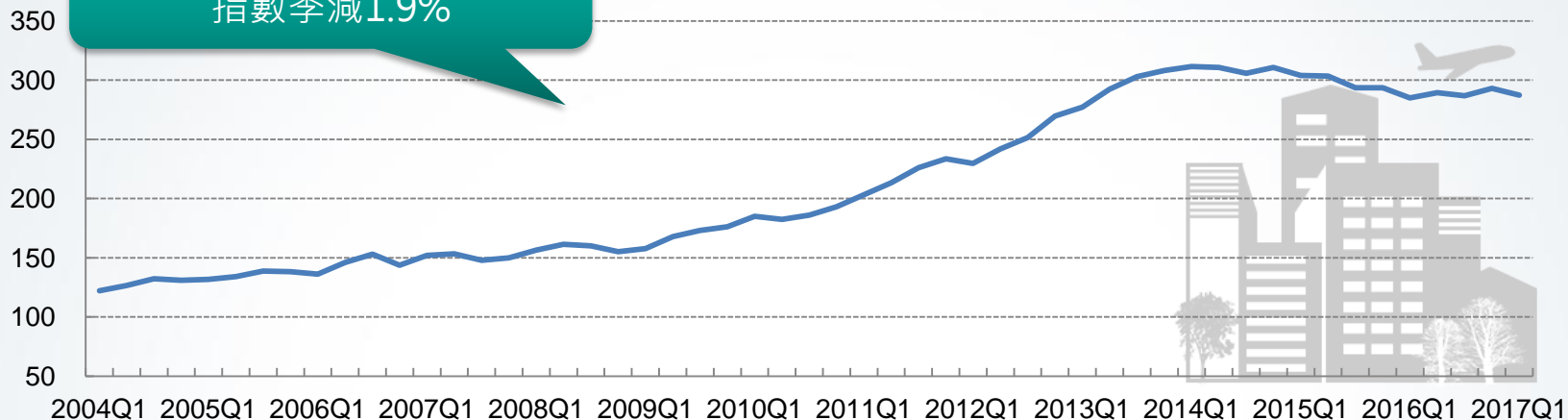
新北市歷年走勢圖



信義房價指數

桃園回檔幅度與新北相仿
指數季減1.9%

桃園市歷年走勢圖



新竹走勢相對平穩
季減0.3個百分點

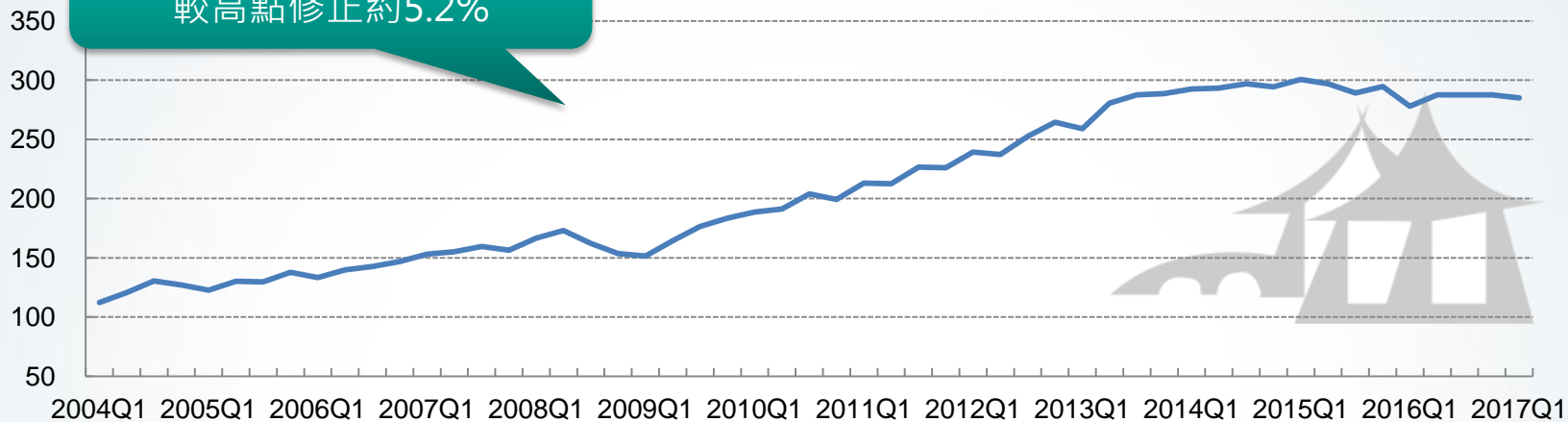
新竹縣市歷年走勢圖



信義房價指數

台中季減1個百分點
較高點修正約5.2%

台中市歷年走勢圖



高雄走勢回穩
季增5.3個百分點

高雄市歷年走勢圖

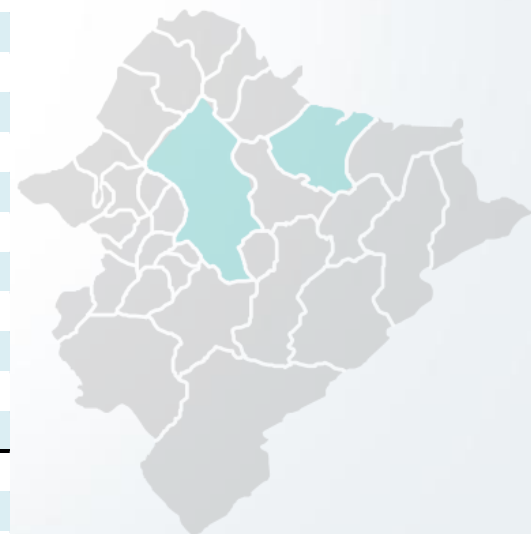


信義房價指數

大台北月指數

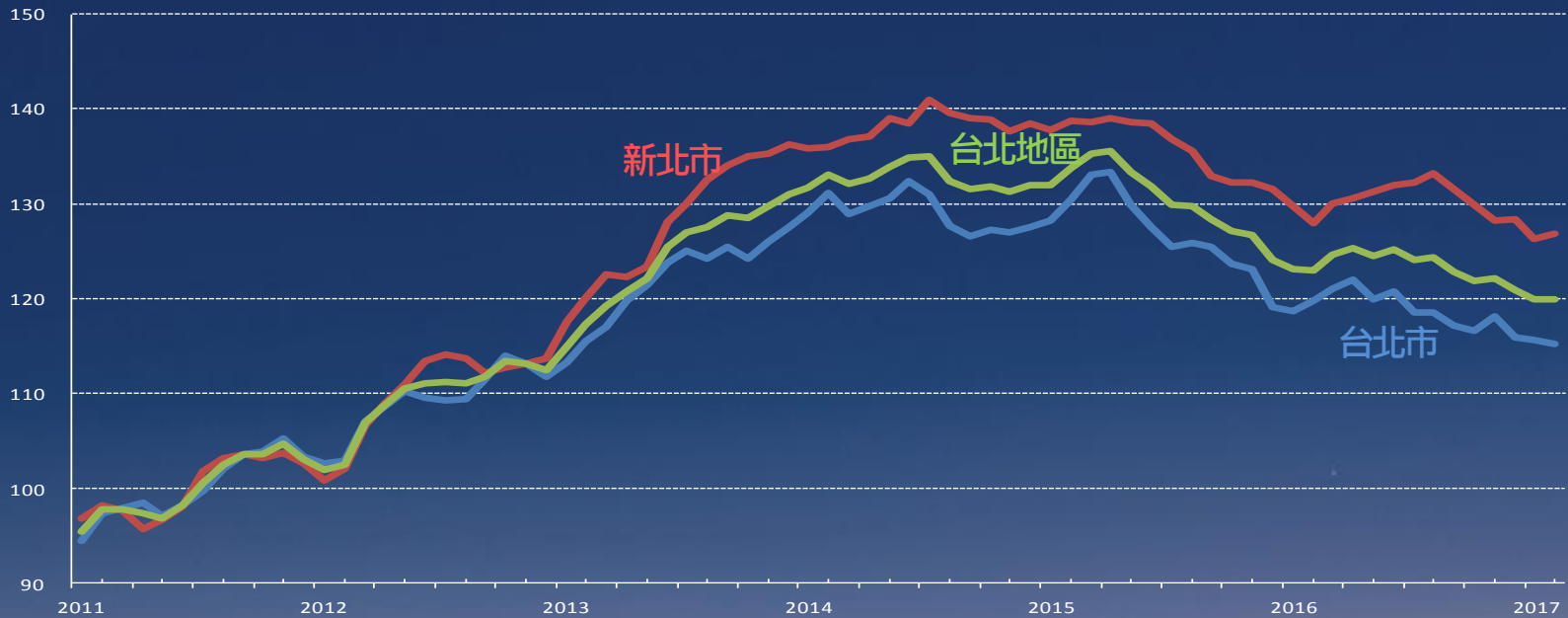
Year	Month	Taipei City		NewTaipei City		Taipei Urban Area		
		index	YoY	index	YoY	index	YoY	
2015	4	133.29	2.8%	139.04	1.5%	135.58	2.3%	
	5	129.85	-0.6%	138.63	-0.2%	133.34	-0.4%	
	6	127.52	-3.7%	138.39	-0.0%	131.84	-2.2%	
	7	125.41	-4.3%	136.78	-2.9%	129.93	-3.7%	
	8	125.85	-1.4%	135.61	-2.8%	129.73	-2.0%	
	9	125.40	-0.9%	132.98	-4.3%	128.41	-2.4%	
	10	123.65	-2.8%	132.22	-4.7%	127.06	-3.6%	
	11	123.15	-3.0%	132.20	-3.9%	126.74	-3.4%	
	12	119.11	-6.6%	131.57	-5.0%	124.06	-5.9%	
	2016	1	118.64	-7.5%	129.73	-5.8%	123.05	-6.8%
		2	119.75	-8.2%	127.96	-7.8%	123.01	-8.0%
		3	121.00	-9.0%	129.95	-6.2%	124.56	-7.9%
4		121.96	-8.5%	130.50	-6.1%	125.35	-7.5%	
5		119.95	-7.6%	131.19	-5.4%	124.42	-6.7%	
6		120.76	-5.3%	131.93	-4.7%	125.20	-5.0%	
7		118.57	-5.5%	132.25	-3.3%	124.01	-4.6%	
8		118.48	-5.9%	133.15	-1.8%	124.31	-4.2%	
9		117.08	-6.6%	131.46	-1.1%	122.80	-4.4%	
10		116.55	-5.7%	129.82	-1.8%	121.83	-4.1%	
11		118.15	-4.1%	128.22	-3.0%	122.15	-3.6%	
12		115.92	-2.7%	128.28	-2.5%	120.83	-2.6%	
2017	1	115.64	-2.5%	126.20	-2.7%	119.84	-2.6%	
	2	115.26	-3.8%	126.85	-0.9%	119.87	-2.6%	
	3	119.21	-1.5%	126.54	-2.6%	122.12	-2.0%	

雙北月指數走勢趨穩
惟長線仍呈修正格局



信義房價指數

大台北月指數歷年走勢圖



— 台北市 — 新北市 — 台北地區

基期：2011年



SINYI REAL ESTATE REVIEW

重點新聞題要

09



重大財經及房市新聞題要

新聞發布日期	新聞媒體	題材	新聞標題	類型	新聞發布日期	新聞媒體	題材	新聞標題	類型
2017/01/04	工商時報	I	2017房市第一砲，西門町好樂迪大樓22億賣出	房地產	2017/03/07	自由時報	I	華南銀行：房價溫和下修，全國平均跌幅3~5%	房地產
2017/01/04	工商時報	I	新制休假假應發酵，中經院：一例一休，廠商好無助	總經	2017/03/07	蘋果日報	N	建照核發，開工量，雙雙再創低	房地產
2017/01/04	蘋果日報	I	史上最慘，2016六都移轉量18.2萬棟	房地產	2017/03/07	工商時報	I	夫妻互贈房地轉售，財部放寬成本認定	房地產
2017/01/05	工商時報	P	政院推基建投資，今年GDP成長可望超越1.87%	總經	2017/03/09	工商時報	P	沉寂2年，國壽出手獵台北地	房地產
2017/01/06	工商時報	N	陸客來台，傳年後恐再限縮名額	總經	2017/03/09	工商時報	I	外資來台投資房產，去年掛蛋	房地產
2017/01/06	自由時報	P	老屋重建獎勵發酵，30年飯店7.3億售出	房地產	2017/03/09	自由時報	I	單一旦自住房屋稅，北市擬補助降至1%	房地產
2017/01/09	經濟日報	I	老舊商場，將強制耐震評估	房地產	2017/03/10	自由時報	I	北市單一自住宅「補助減稅」，拚明年實施	房地產
2017/01/10	經濟日報	I	房市又有震撼彈？歷史交易曝光了！	房地產	2017/03/10	工商時報	I	住展2月風向球續亮藍燈，北台灣房市回暖	房地產
2017/01/10	聯合報	P	出口回溫，今年會比去年好	總經	2017/03/11	蘋果日報	P	南部看屋多3成，鳳山1周賣40戶	房地產
2017/01/16	工商時報	I	都市地價指數，6年來首跌	房地產	2017/03/14	蘋果日報	I	首發「包租代管」年中上路	房地產
2017/01/16	經濟日報	I	蔡鎮宇點火，北市超豪宅開戰	房地產	2017/03/14	工商時報	I	北市擬降房稅，財部打槍，恐影響地方財政	房地產
2017/01/17	聯合報	I	國泰金控調查，經濟信心再下探	總經	2017/03/15	聯合報	P	立院初審通過...老屋危樓，配合重建稅減半	房地產
2017/01/18	經濟日報	I	房價止跌？去年房價跌幅剩一半	房地產	2017/03/15	經濟日報	I	遺贈稅率改三級制今審查	總經
2017/01/19	蘋果日報	I	見底了，今年房價僅看跌3%	房地產	2017/03/16	聯合報	I	遺贈稅，最高稅率確定上調	總經
2017/01/20	工商時報	I	葉倫：2019年升息至3%	總經	2017/03/16	蘋果日報	I	Fed宣布升息1碼，示意今年還要升2次	總經
2017/01/21	工商時報	I	外銷訂單首見連黑2年	總經	2017/03/16	工商時報	I	國泰台大預估：台灣今年GDP成長率至2.1%，央行今年升息機	總經
2017/01/24	蘋果日報	I	上月失業率3.79%，16年來最低	總經	2017/03/16	蘋果日報	I	高雄首季土地標售，標脫率84.6%	房地產
2017/01/24	經濟日報	I	走向實坪制，花敬群：不是優先法案	房地產	2017/03/17	工商時報	I	拚經濟，八年前瞻基建，打造數位社會	總經
2017/02/03	蘋果日報	N	嘉泥解約地上權地，還政府	房地產	2017/03/17	蘋果日報	I	Fed升息1碼，帶動全球股匯纏	總經
2017/02/03	工商時報	I	六都1月移轉棟數，年成長飆37.5%	房地產	2017/03/21	中國時報	P	2月外銷訂單，連7紅	總經
2017/02/07	工商時報	I	機捷沿線房價，長庚醫院站漲最多	房地產	2017/03/21	工商時報	P	房價跌，買房意願創46個月新高	房地產
2017/02/08	蘋果日報	I	使照超越建照，7年首見	房地產	2017/03/23	工商時報	I	北市都更大多，代拆大解禁	房地產
2017/02/08	工商時報	I	買賣連跌共識，屋主看跌房價比例過半了	房地產	2017/03/23	自由時報	I	利率估連3季不變，升息等Q4	總經
2017/02/08	蘋果日報	I	去年拍賣移轉棟數，年減0.84%創新低	房地產	2017/03/24	工商時報	I	金融情勢指數趨緊，央行利率連3凍	總經
2017/02/09	經濟日報	I	星展預測：蘋果發威，台GDP看增3.1%	總經	2017/03/25	工商時報	N	「不是好事！」製造業營業氣候點連2降	總經
2017/02/14	蘋果日報	I	機捷通車喊太久，沿線店面交易冷飢	房地產	2017/03/27	工商時報	P	退撫基金擬准投資不動產	房地產
2017/02/14	工商時報	I	Ifo調查：Q1全球經濟好轉	總經	2017/03/30	經濟日報	I	建商囤地，Q1大買百億	房地產
2017/02/15	工商時報	I	謝金河：熱錢重返股、房市	房地產	2017/03/30	聯合晚報	I	陳添枝：景氣紅黃燈亮了，有助提升薪資	總經
2017/02/16	工商時報	I	今年GDP成長，上修至1.92%	總經	2017/04/06	工商時報	P	台灣3月景氣大擴張，製造業PMI罕見上揚至65.2	總經
2017/02/17	工商時報	I	江翠重畫區火紅，信義砸10億插旗	房地產	2017/04/06	蘋果日報	I	彭博：彭淮南卸任前Q4可能升息	總經
2017/02/21	蘋果日報	N	陸客不來，我旅行收入連3黑	總經	2017/04/06	工商時報	P	房市首季回春，六都房屋交易年增逾4成	房地產
2017/02/21	工商時報	N	僑外來台投資，連4月下滑	總經	2017/04/07	蘋果日報	I	暴漲惹怨，地價稅改兩年一調	房地產
2017/02/21	工商時報	P	不淡！元月外銷訂單連6紅	總經	2017/04/07	自由時報	I	顏炳立：房市偶見冬天陽光，尚未觸底	房地產
2017/02/22	蘋果日報	I	高雄眷改地標脫2筆，溢價率幾乎0	房地產	2017/04/11	工商時報	I	房東委租每年最高省稅11,568元	房地產
2017/02/22	聯合報	I	亞信大樓，要打掉重蓋了	房地產	2017/04/18	經濟日報	I	搶前瞻4200億元軌道預算，六都開戰	總經
2017/02/23	工商時報	I	陸1月過半熱點城市繼續跌，漲幅已連4個月收窄	房地產	2017/04/18	工商時報	I	歷史新高，買房得不吃不喝9.35年	房地產
2017/02/24	中國時報	I	國發會：經濟雖看好，不確定風險增	總經	2017/04/19	經濟日報	I	彰化房屋稅凍漲，中挑擬跟進	房地產
2017/02/24	中國時報	I	推20萬戶社宅出租，加速都更	房地產	2017/04/23	工商時報	I	首季贈與稅收歷年同期新高，贈與新趨勢...棄房轉股	總經
2017/03/03	工商時報	I	我製造業景氣，元月仍亮黃藍燈	總經	2017/04/25	工商時報	I	3月數據冷熱有別，製造業指數攀高，內需有點悶	總經

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

SINYI REAL ESTATE REVIEW

END
THANK YOU

發行人：周俊吉
研究顧問：薛健平、劉元智
總編輯：周莊雲
研究人員：蘇啟榮、李健銘、曾敬德、林立哲、劉宏明
發行製作：信義房屋不動產企劃研究室
聯絡電話：(02) 2755-7666

