

SINYI REAL ESTATE REVIEW

信義不動產評論



Summer 2013

目次

◇ 總體經濟市場概況	1
◇ 住宅市場新增供給	7
◇ 房地產市場交易量變化	10
◇ 房貸利率與核貸規模變化	13
◇ 住宅市場分析	
➢ 台灣地區	14
➢ 台北市	16
➢ 新北市	18
➢ 桃園縣	20
➢ 新竹縣市	22
➢ 台中市	24
➢ 台南市	26
➢ 高雄市	28
◇ 信義房價指數	30
◇ 重大財經及房市新聞提要	33

信義不動產季報 SINYI Real Estate Review

發行人：周俊吉

研究顧問：薛健平

曹玲玲

周莊雲

總編輯：蘇啟榮

研究人員：李健銘

曾敬德

呂昆達

林立哲

美術編輯：劉士杰

發行製作：信義房屋不動產企劃研究室

聯絡電話：(02)2755-7666

2013年第二季（第50期）

房地產市場概況 (Summary)

今年房地產景氣從農曆年後就快速增溫，一路從 329 檔期熱到 520，市場氣氛偏向樂觀，全台各地區皆呈現「價量齊揚」的表現。在北台灣地區，因重大交通建設的陸續完工，加上大台北都會區住宅剛性需求外溢，因此除了高房價的台北市交易量持平外，包含新北市、桃園縣、新竹縣等主要都會區交易量皆較上年同期成長。至於中南部地區主要都會區中，因為大多是在地自住買盤為主，較不受景氣波動或是法令限制影響，房市表現相對穩健。

在價格方面，全台主要都會區仍持續走揚，在第二季平均成交單價皆創下新高，台北市與新北市的平均成交單價在 2013 年第二季較上年同期成長 13.2% 與 11.7%。桃園縣在航空城、升格議題持續發酵，及公共建設利多之下，房價漲幅居全台之冠，較上年同期成長 24.0%。而中南部地區主要都會區包括台中市、台南市與高雄市也都約有高達兩成左右的漲幅。

第二季主要都會區房市表現，不管是在成交量、成交均價、或是平均成交單價，普遍都較上年同期出色。加上實價登錄自 2012 年上路後，累積的揭露筆數已越來越有參考性，房價透明度除了增加市場成交動能外，也使得購屋決策流程與議價空間縮短，對買賣雙方皆是正面的影響。上半年房市旺季暫告一段落，下半年房市則需觀察後續美國量化寬鬆政策(QE)是否調整、核四公投變化與奢侈稅檢討等因素，仍有不少不確定因素可能影響房市。

- ◇ 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。

總體經濟市場概況

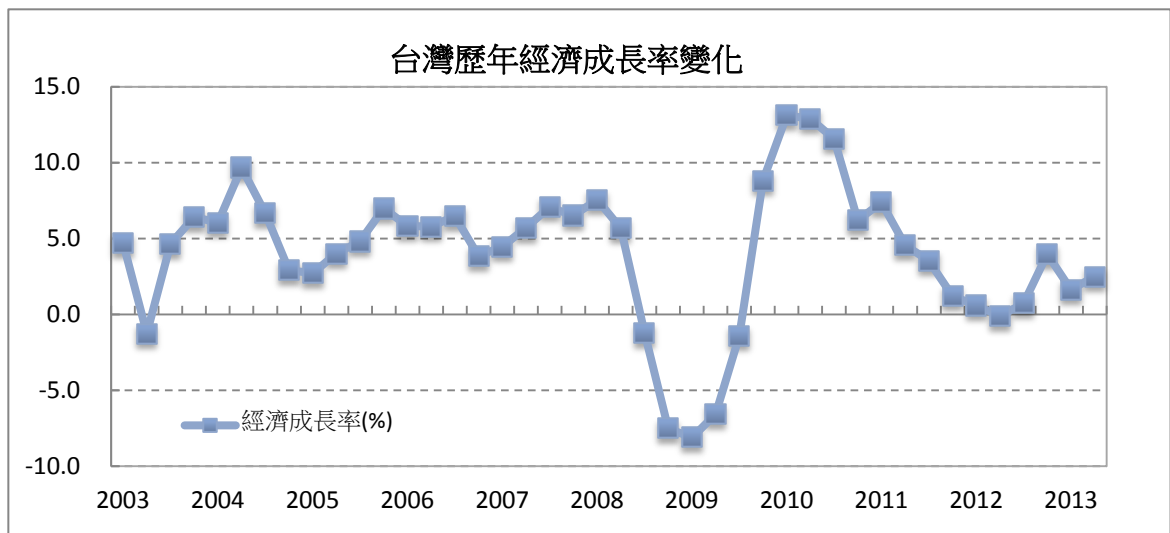
最壞時刻已經過去，2013 年
經濟緩步復甦中

經濟情勢

2013 年全球經濟逐漸回溫，惟受限於歐美財政問題等不確定因素，美國量化寬鬆政策(QE)未來動向，以及中國大陸成長減緩與結構調整之影響，為全球景氣走勢增添若干變數。

展望未來，台灣經濟發展深受外需牽動，自然無法免於全球經濟與金融動盪局勢。主計處最新預測 102 年經濟成長率 2.31%，較 5 月預測 2.40% 下修 0.09%，主因下半年全球經濟展望較 5 月為差，出口與民間投資成長預測下調所致。

根據環球透視(Global Insight)最新資料，預測今年全球經濟成長 2.4%(較 5 月預測下修 0.1%)，明年成長 3.4%，其中先進經濟體今年成長 1.0%(持平)，明年提升至 2.0%；新興經濟體今、明兩年分別成長 4.8%(下修 0.4%) 及 5.5%，回升力道不及先進經濟體。



資料來源：行政院主計總處

註：2013 年第二季數據為行政院主計處初估統計值

● 景氣對策信號(燈號)

2013 年 6 月景氣對策燈號轉
呈綠燈

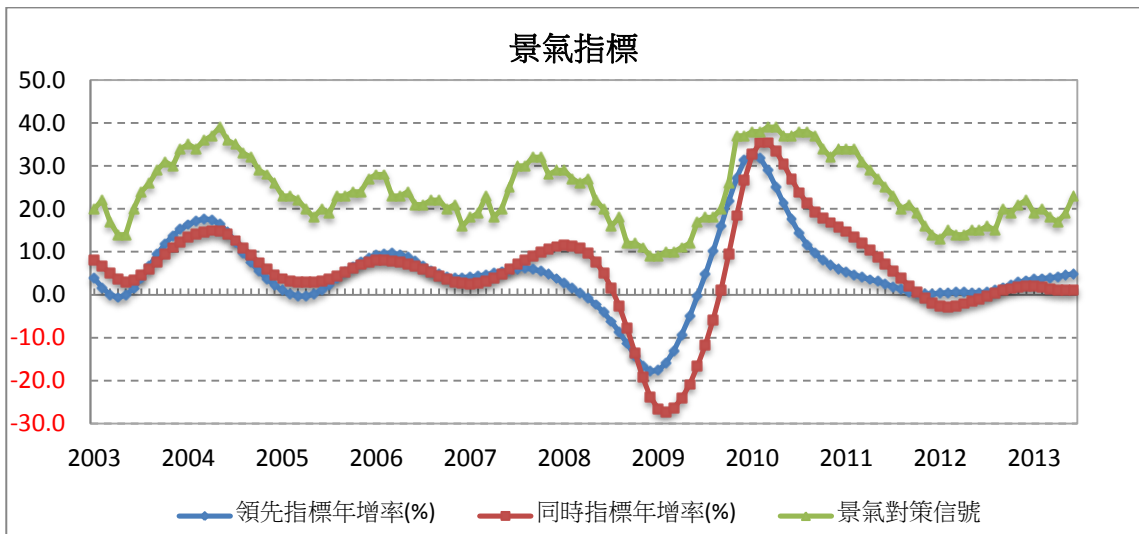
依據經建會統計，102 年 6 月景氣對策信號綜合判斷分數由上月 19 分增為 23 分，燈號轉呈綠燈，中止連續 9 個月的黃藍燈。領先指標維持上升走勢，同時指標已脫離水平、連續 3 個月上升，主因來自生產面、貿易面、消費面指標持續改善，而金融面與勞動市場表現也大致穩定，顯示景氣正逐漸步上復甦之路。

展望未來，美國 Fed 最近宣告將考量經濟情勢變化，彈性調整購債規模，應可減輕全球投資人對 QE 退場疑慮，有助於金融市場穩定。外需方面，美、日等主要國家景氣復甦依舊緩慢，歐元區仍處衰退、失業率偏高，加上中國大陸等新興國家經濟成長明顯放緩，難免影響我國出口擴增。內需方面，上半年資本設備進口回升，反映民間投資意願增強；下半年智慧型行動裝置等產品推陳出新，應可帶動市場需求，加以暑假消費旅遊旺季，

民間消費可望獲得支撐；惟實質薪資仍未止跌，對民間消費及復甦力道的影響，必須密切關注。整體而言，下半年經濟表現預期優於上半年，景氣復甦前景值得審慎樂觀期待。

	燈號 分數	101年 (2012)												102年 (2013)						
		5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月		6月				
		燈號	%	燈號	%	燈號	%	燈號	%	燈號	%	燈號	%	燈號	%	燈號	%			
綜合判斷		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
		15	15	16	15	20	19	21	22	19	20	18	17	19		23				
貨幣總計數M1B		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	7.2 _r	●	8.0
直接及間接金融		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	4.1	●	4.5
股價指數		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	12.4	●	11.8
工業生產指數		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	-1.0 _r	●	1.5
非農業部門就業人數		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	1.02	●	1.01
海關出口值		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	2.5	●	7.6
機械及電機設備進口值		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	0.8	●	8.6
製造業銷售值		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	-1.6 _r	●	2.7 _p
商業營業額指數		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	0.4 _r	●	1.3

綜合判斷說明：●紅燈(45-38)，●黃紅燈(37-32)，●綠燈(31-23)，●黃藍燈(22-17)，●藍燈(16-9)。
註：1.各構成項目均為年變動率，除股價指數外均經季節調整。
2.r:表修正數。



資料來源：行政院經濟建設委員會

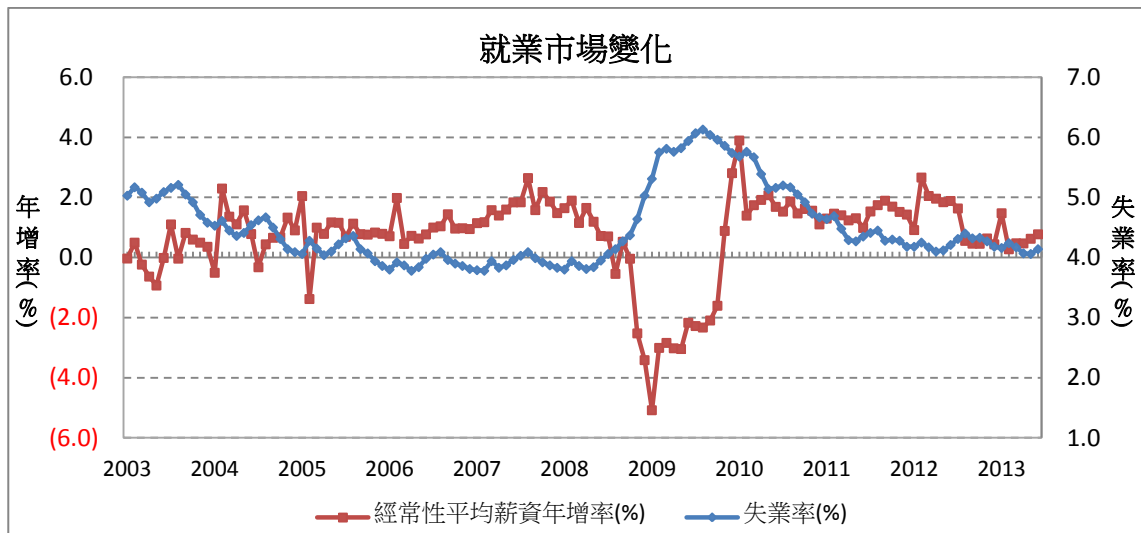
● **就業情形**

6月份失業率為4.14%，持續維持平穩

根據行政院主計總處公布的統計數據顯示，2013年6月底工業及服務業受僱員工人數為697萬9千人，較上月增加5千人或0.08%，較上年同月亦增7萬4千人或1.09%。6月平均工時為169.3小時，較上月減少16.9小時；若與上年同月比較，亦減8.7小時。6月經常性薪資為37,708元，較上月減少0.06%，較上年同月則增0.78%；6月平均薪資為42,934元，較上月增加1.49%，較上年同月亦增0.21%。

在勞動市場的部分，6月份失業率為4.14%，較上月上升0.08%，較上年同月則降0.07%；經調整季節變動因素後之失業率為4.17%，較上月下降0.02%。6月勞動力參與率為58.38%，較上月上升0.13%。世界主要國家（地區）最新失業率如下：英國7.7%，美國7.6%，加拿大7.1%，德國5.3%，日本4.1%，香港3.3%，南韓3.2%，新加坡1.9%（居民失業率2.9%）。

未來需要關注的重點在於，政府許多刺激國內投資的政策是否能改善國內就業與薪資狀況，如此才帶動整體勞動市場的復甦。



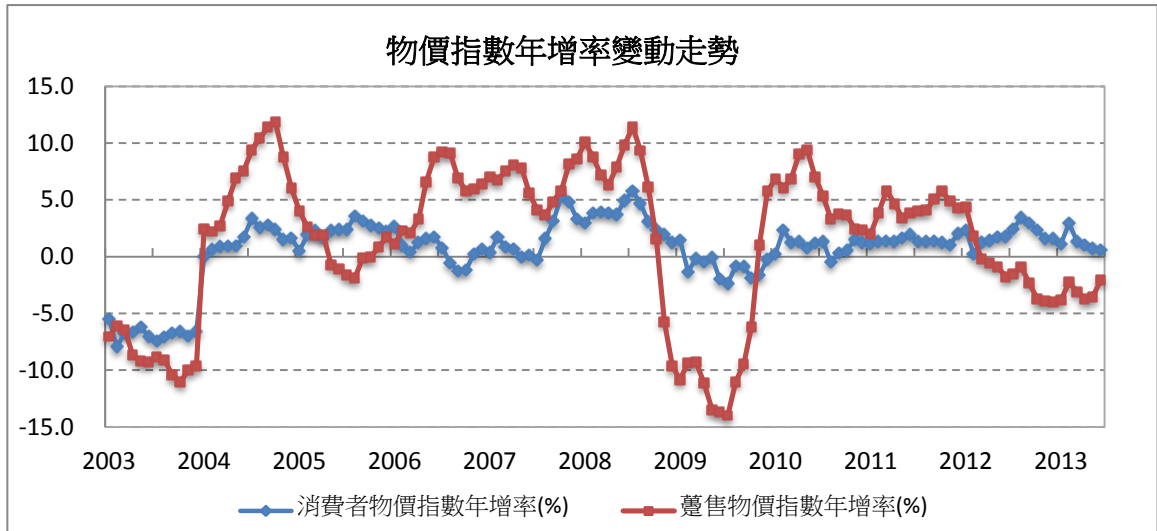
資料來源：行政院勞工建設委員會

2013 上半年消費者物價指數年增率為 1.31%

● 物價波動

根據行政院主計處公布的統計數據顯示，6月份消費者物價總指數(CPI)為102.75，較上月漲0.50%，較上年同月漲0.60%（為101年3月以來最低漲幅），1-6月平均，較上年同期漲1.31%。6月CPI上漲主因來自蔬菜受天候不穩影響，價格較去年為高，肉類受市場禁宰活禽政策與端午需求增加影響，價格上漲，加以外食費、中藥材、燃氣及油料費等價格處相對高檔所致，惟網路費調降，3C消費性電子產品等持續降價促銷，抵銷部分漲幅；若扣除蔬菜水果，漲0.79%，若再剔除能源後之總指數(即核心物價)，漲0.59%。

6月份躉售物價總指數(WPI)為96.38，較上月漲0.40%，較上年同月跌1.90%，1-6月平均，較上年同期跌3.03%。6月份WPI較去年同期下跌主因為基本金屬、電子零組件、土石採取及其他礦產品等價格處相對低檔，惟化學材料價格居相對高檔，抵銷部分跌幅，其中國產內銷品跌1.47%，進口品跌3.23%，出口品跌1.24%。

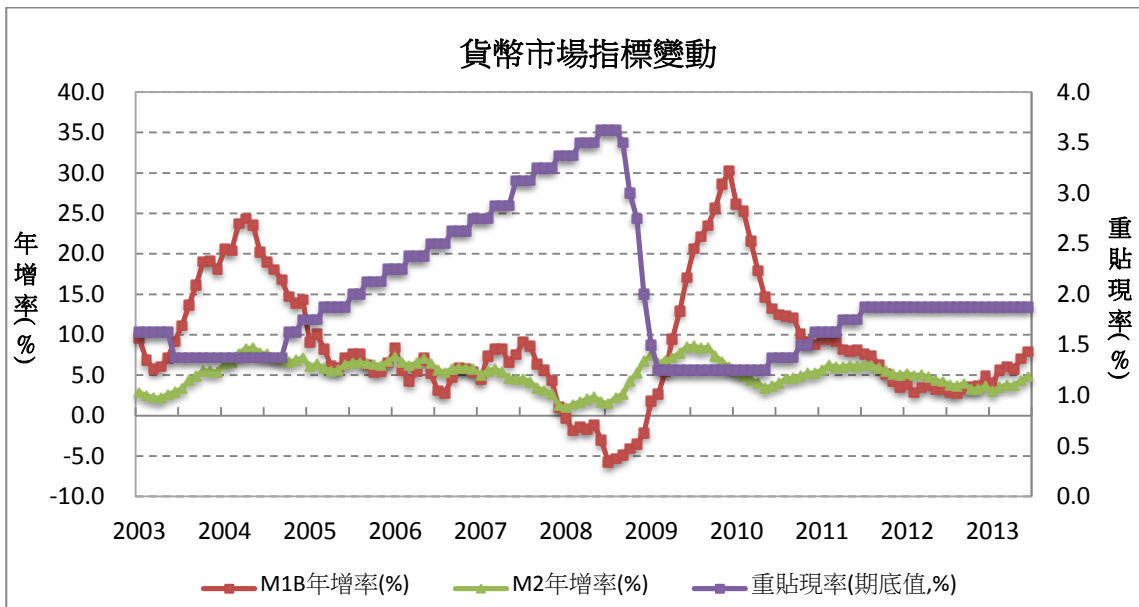


資料來源：行政院主計總處

● 貨幣供給

M1B 日均餘額破新台幣
12.7 兆元，續創歷史新高

6 月日平均貨幣總計數 M1B 及 M2 月增率分別為 0.22% 及 0.09%，均較上月為低；M1B 及 M2 年增率分別上升為 7.89% 及 4.82%，主要係銀行放款與投資成長增加所致。累計本年 1 至 6 月 M1B 及 M2 平均年增率分別為 6.05% 及 3.86%。M1B 日均餘額破新台幣 12.7 兆元，續創歷史新高，並續呈 M1B 高於 M2 年增率的「黃金交叉」格局，顯示股市資金動能充裕。

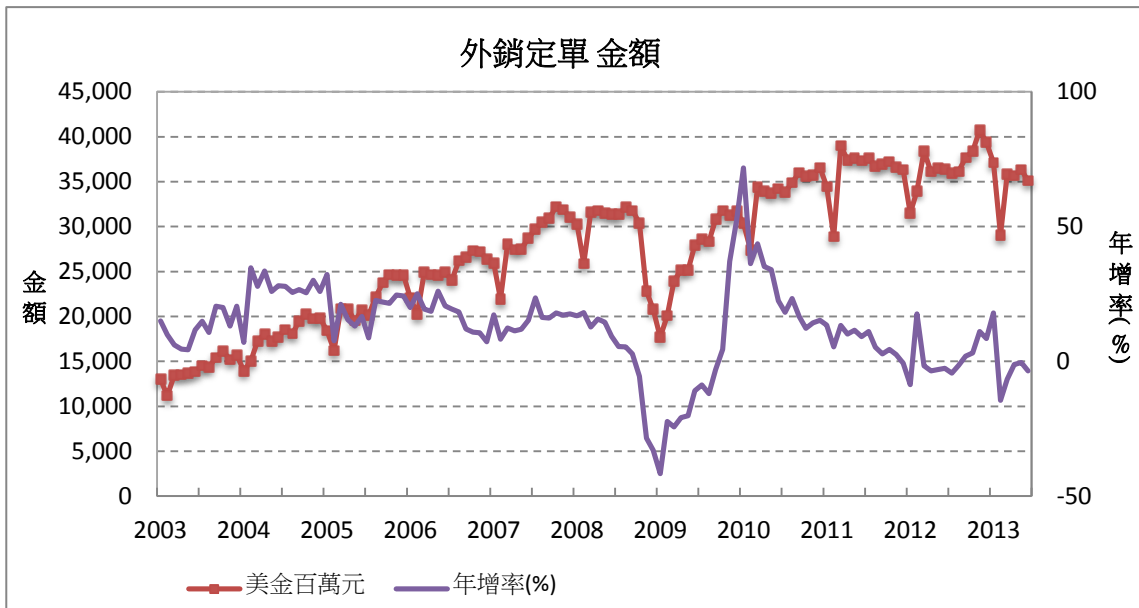


資料來源：中央銀行

外銷訂單已連續 5 個月衰退

● 對外貿易(外銷訂單統計)

2013 年 6 月外銷訂單統計金額為 351 億美元，比 2012 年同月下滑 3.5%，已連續 5 個月衰退。和 2013 年 5 月相比，6 月外銷訂單金額減少了 3.4%。造成 6 月外銷訂單表現不佳的主因，在於個人電腦(PC)市場疲弱，以及高階智慧型手機銷售低於預期；在主要訂單貨品類別部分，除電子產品訂單較 2012 年 6 月略增 0.4%外，其餘包括資訊通信、精密儀器、基本金屬、塑膠、化學品、機械等產品訂單，都呈現減少。在主要訂單地區方面，東協六國和美國的訂單金額年增率都呈現正成長，不過歐洲和日本則出現負成長。預估經濟情勢若無重大變化，通常下半年的外銷訂單表現會優於上半年，且第 3 季將比第 2 季好。



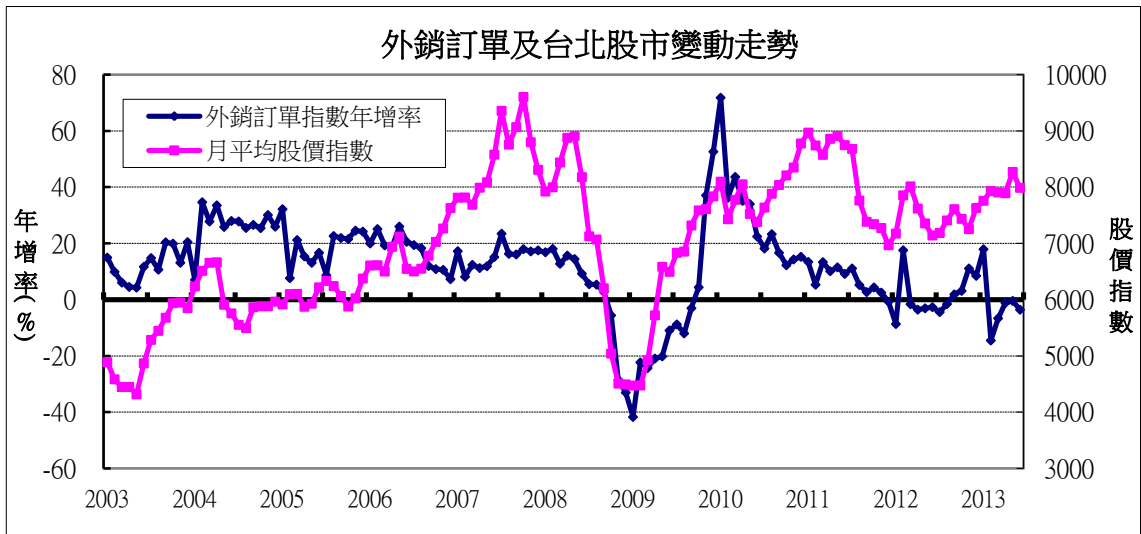
資料來源：中央銀行、經濟部

景氣溫和好轉，均線持續走揚

● 台股走勢

根據臺灣證券交易所統計，台股 2013 年上半年最後交易日以 8062.21 點收市，上半年指數計上漲 362.71 點，回顧上半年台股總市值消長變化，由去年封關日市值 21 兆 3522 億餘元，遞增至今天收盤市值 22 兆 6434 億元，計增加 1 兆 2912 億元，以目前總開戶數 916 萬多戶計算，平均每個股民約賺 14 萬 960 元。雖然今年上半年台股總市值增加，但多數股民的荷包卻是縮水的多，主因是今年上半年台股指數上漲了 3 百多點，市價也增加 1 兆 3 千億元，但這數字一大部分是來自台積電一家公司所貢獻的，因台積電在上半年股價表現就大漲 14 元，貢獻指數逾百點，對台股總市值的挹注約 3628 億元。

新版證所稅日前三讀過關，預期吸引本土大戶與中實戶歸隊，且政府基金委外代操逾千億元，密集在 6~8 月撥入代操的專業經理人手上，台股下半年引人期待。



資料來源：經濟部統計處、台灣證券交易所

住宅市場新增供給

台中市第二季住宅建照核發
宅數成長最高

● 住宅建造執照核發

自 2012 年底開始，市場明顯氣氛好轉，也反應在市場新增供給上，第 2 季全國新增住宅建造執照核發 31,951 宅，較去年同期增加 15.25%。全台各大都會區僅新北市及新竹縣呈現負成長，而成長最高的地區為台中市，今年第二季住宅建照核准戶數來到 6,004 戶，較去年同期大增 255.48%；台南市也有超過一倍的增幅，今年第二季來到 3,301 戶；而台北市及高雄市則分別也有 46.47%及 39.00%的增幅。

核發建照宅數	2013 年 Q2	2012 年 Q2	變動比例
台北市	1,721	1,175	46.47%
新北市	5,476	8,052	-31.99%
桃園縣	5,324	5,104	4.31%
新竹縣	749	1,268	-40.93%
台中市	6,004	1,689	255.48%
台南市	3,301	1,633	102.14%
高雄市	3,518	2,531	39.00%
全國	31,951	27,723	15.25%

資料來源：內政部營建署

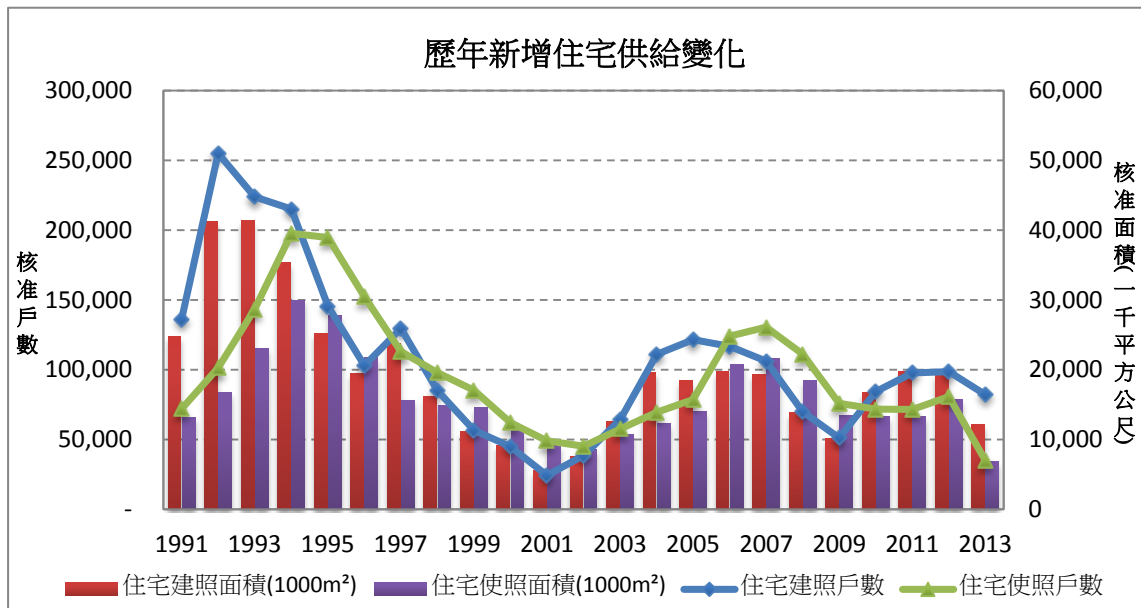
第二季全台住宅使用執照核
發戶數較去年同期減少
0.92%

● 住宅使用執照核發

根據內政部營建署的統計，第二季全國新增住宅使用執照核發 18,448 宅，較去年同期減少 0.92%。全台主要各都會區除了台中市及台南市呈現正成長外，其他主要都會均為負成長。其中台北市住宅使照核准戶數較前一年同期大減 33%，為 1,151 戶；高雄市則減少近 15%，來到 2,015 戶；新竹縣住宅核准戶數為 869 戶，年減 26.85%；新北市及桃園縣則力保接近去年同期的核發宅數。

核發使照宅數	2013 年 Q2	2012 年 Q2	變動比例
台北市	1,151	1,718	-33.00%
新北市	2,846	2,887	-1.42%
桃園縣	2,641	2,696	-2.04%
新竹縣	869	1,188	-26.85%
台中市	2,371	1,990	19.15%
台南市	1,604	1,236	29.77%
高雄市	2,015	2,363	-14.73%
全國	18,448	18,619	-0.92%

資料來源：內政部營建署



資料來源：內政部統計處

財政部提出奢侈稅修訂風向球，帶動大量物件釋出

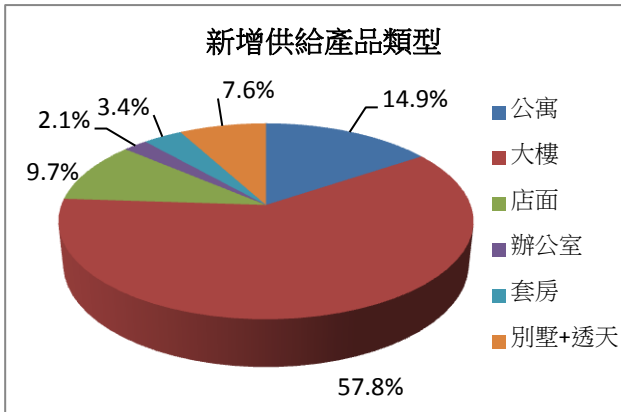
● **成屋市場新增供給產品結構分析**

二手屋市場新增供給部分，受到第二季起財政部提出奢侈稅修訂「不廢稅、不分區」的政策風向球，帶動大量物件釋出，2013年第二季全台二手住宅新增供給比重較前一季大幅增加約 19.8%。在各類住宅產品新增供給比重變化部分，大樓住宅產品依然位居二手屋市場新增供給的主力，較前一季微幅減少約 0.4%，佔 57.8%；其次為公寓住宅產品，本季微幅減少 0.1%，為 14.9%。而投資性質較高的套房產品，第二季委售比重上升 0.2%，來到 3.4%左右；至於別墅及透天產品比重則略增 0.1%，來到 7.6%。

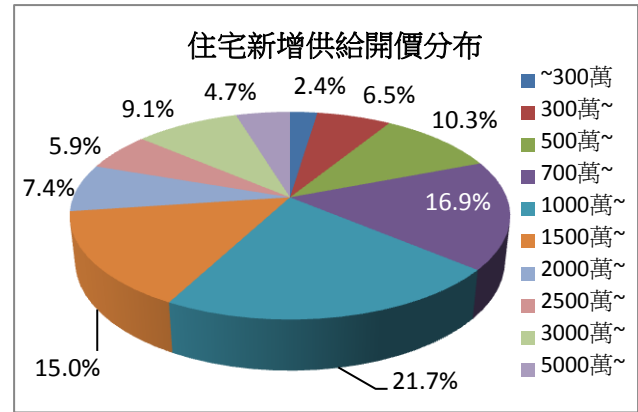
各價位帶供給比重與上季相似

● **住宅成屋市場新增供給開價分布**

第二季二手屋住宅新增供給開價方面，500萬以下的住宅產品，本季託售比重減少 0.3%，其中 300萬以下產品為 2.4%；300~500萬產品佔 6.5%；而 500~700萬住宅產品略增 0.1%，為 10.7%；中價位的 700~1000萬住宅產品則減少 1.3%，為 16.9%；1000~2000萬產品，本季上升 0.5%，其中 1000~1500萬產品託售比重為 21.7%，1500~2000萬比重為 15.0%；至於 2000~5000萬等置產型產品中，2000~3000萬產品為 13.3%，增加 0.1%，而 3000~5000萬住宅產品則為 9.1%，增加 0.6%；開價 5000萬以上的高總價住宅，託售比重較前一季增加 0.3%，約 4.7%。



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

房地產市場交易量變化

第二季全台買賣移轉棟數較
前一季大幅增加 26.3%

● 建物所有權買賣移轉

全台建物所有權買賣移轉棟數在總體景氣持續復甦，及奢侈稅修訂議題加速屋主售屋意願下，今年第二季建物所有權買賣移轉棟數為 100,238 棟，比起前一季大幅增加約 26.3%，也較去年同期增加約 5.8%；合計前兩季的表現，全台 1~6 月買賣移轉棟數 179,630 棟，亦較去年同期增加 13.2%。

建物買賣移轉棟數	2013 年 Q2	2012 年 Q2	變動比例
台北市	10,846	10,834	0.11%
新北市	21,725	19,679	10.40%
桃園縣	14,594	13,585	7.43%
新竹縣	3,168	2,897	9.35%
台中市	13,997	13,057	7.20%
台南市	6,543	5,546	17.98%
高雄市	12,251	11,911	2.85%
全國	100,238	94,766	5.77%

全台主要都會區住宅買賣移轉棟數表，資料來源：內政部統計處

全台主要都會區中，台北市於 2013 年第二季買賣移轉棟數為 10,846 棟，幾乎與前一年同期持平；高雄市買賣移轉棟數則為 12,251 棟，較前一年同期也僅增加 2.85%。增幅達兩位數的則包括新北市及台南市：新北市為 21,725 棟，較上年同期增加 10.40%；至於台南市，買賣移轉棟數為 6,543 棟，相比前一年同期增加約 17.98%，為主要都會區中增幅最大者。至於台中市則為 13,997 棟，較前一年同期增加約 7.20%。

電梯大樓及公寓等住家標準
品成交比重提升

● 成屋市場交易產品結構分析

以產品類別觀察，2013 年第二季成交的物件中，電梯大樓及公寓等住家標準品的成交比重較前一季上升；其中電梯大樓型產品仍舊為市場主力，第二季交易比重為 68.0%，較前一季增加 1.9%；而公寓住宅交易也小幅上升 0.4%，來到 15.1%。但在投資屬性產品方面，店面及商辦產品交易比重與前一季相比皆下滑，店面交易比重降低 0.2%至 4.8%，辦公室比重則降低 0.5%至 0.8%；套房產品比重與前一季持平，維持在 4.1%；至於別墅與透天產品，在第二季約減少約 0.5%，來到 5.1%。

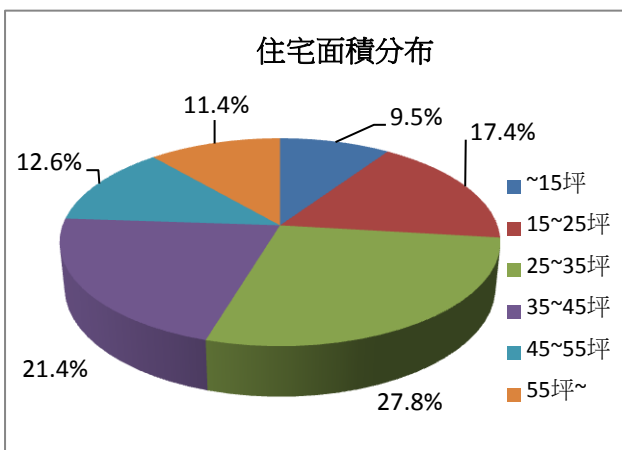
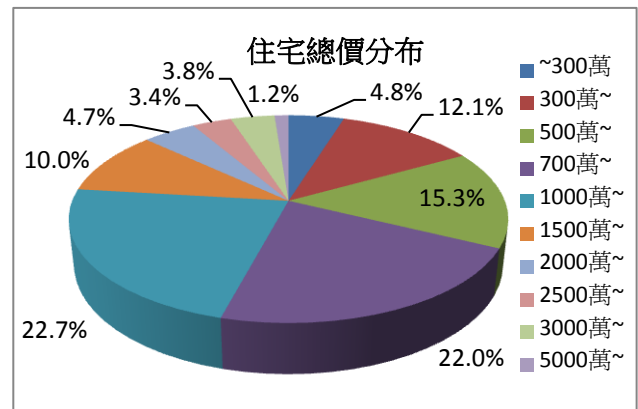
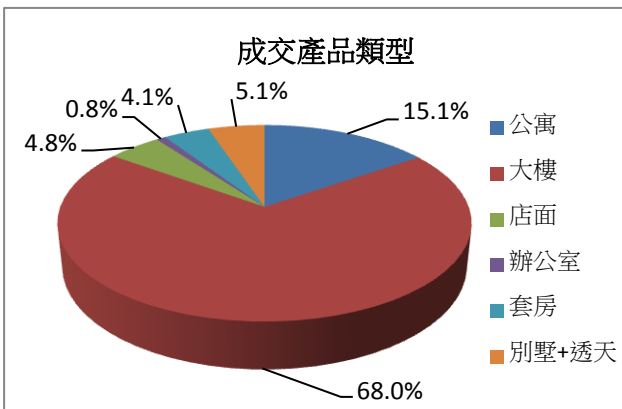
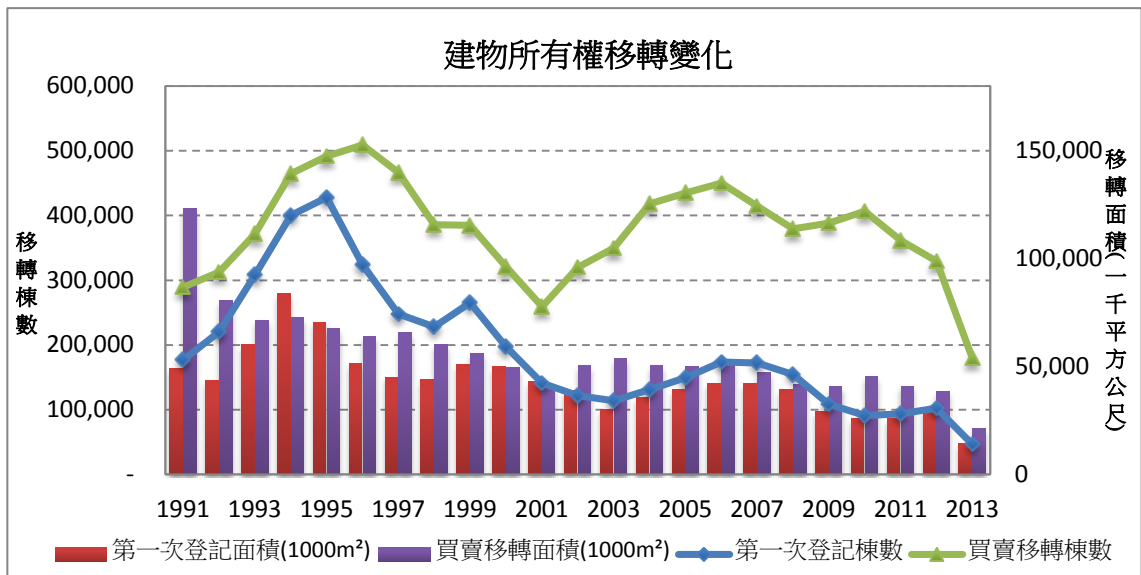
第二季住宅總價交易主力仍
在 300-2000 萬間，佔比約
82.0%；平均住宅成交面積位
於 15-45 坪，佔總成交比重
約 66.6%

● 住宅成屋市場交易總價與面積變化

在成交總價方面，總價帶在 300-2000 萬間仍為第二季住宅交易市場的主力，佔比為 82.0%；總價 300 萬元以下住宅交易比重較上季降低 1.8%，佔比約 4.8%；300~700 萬產品降低約 2.6%，本季為 27.4%；700~1000 萬產品需求交易比重增加 0.3%成為 22.0%；1000~2000 萬產品本季增加約 2.8%，為 32.7%；至於 2000 萬以上中高總價住宅產品則較上季增加 1.3%，來到 13.1%。

從平均住宅交易面積觀察，第二季平均住宅成交面積主流位於 15-45 坪的區間，佔總成交比重約 66.6%。其中 25 坪以下的小坪數住宅交易比重較

上季略降 0.3%，佔 26.9%；而 25~35 坪本季交易比重微幅增加 0.5%，成為 27.8%；35~45 坪住宅產品則為 21.4%，較前一季增加 0.6%；至於 45 坪以上大坪數住宅產品較上季減少 0.8%，佔比約 23.9%。



近一年各類產品交易佔比變化

月份	公寓	大樓	店面	辦公室	套房	別墅+透天
2012年7月	14.8%	66.1%	6.1%	1.4%	3.4%	5.3%
2012年8月	14.9%	66.3%	5.6%	1.5%	3.7%	5.0%
2012年9月	15.1%	66.2%	5.3%	1.1%	3.5%	6.1%
2012年10月	15.5%	66.0%	5.1%	1.1%	4.0%	5.6%
2012年11月	15.5%	66.1%	5.3%	1.1%	3.8%	5.7%
2012年12月	15.4%	64.9%	5.0%	1.5%	4.7%	6.1%
2013年1月	15.0%	65.3%	5.0%	1.5%	4.9%	5.7%
2013年2月	14.7%	65.4%	5.0%	1.5%	4.4%	5.9%
2013年3月	14.7%	66.1%	5.0%	1.3%	4.1%	5.6%
2013年4月	15.0%	67.1%	5.0%	0.9%	3.5%	5.7%
2013年5月	15.5%	67.3%	4.9%	0.9%	3.8%	5.3%
2013年6月	15.1%	68.0%	4.8%	0.8%	4.1%	5.1%

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
2012年7月	8.6%	18.4%	17.7%	21.5%	15.8%	7.9%	3.9%	2.0%	3.1%	1.0%
2012年8月	8.6%	18.9%	18.1%	20.9%	16.4%	7.2%	4.1%	1.8%	3.0%	1.0%
2012年9月	8.3%	17.6%	17.9%	21.4%	18.0%	7.0%	4.0%	1.8%	2.8%	1.0%
2012年10月	7.5%	15.9%	17.3%	21.8%	19.6%	7.8%	4.0%	2.1%	2.9%	1.0%
2012年11月	7.1%	14.8%	17.4%	22.2%	19.5%	8.6%	4.2%	2.4%	2.9%	1.0%
2012年12月	7.7%	15.6%	16.3%	20.8%	20.3%	8.4%	4.4%	2.3%	3.0%	1.2%
2013年1月	7.5%	15.3%	15.7%	21.1%	20.8%	8.8%	4.3%	2.3%	3.0%	1.1%
2013年2月	7.2%	13.9%	16.5%	21.7%	19.7%	8.9%	4.7%	2.5%	3.5%	1.3%
2013年3月	6.6%	14.2%	15.8%	21.7%	20.5%	9.4%	4.2%	2.8%	3.7%	1.1%
2013年4月	6.1%	13.4%	15.7%	21.6%	21.2%	9.6%	4.6%	3.1%	3.7%	1.0%
2013年5月	5.3%	13.1%	15.0%	21.7%	21.9%	10.3%	4.9%	3.1%	3.6%	1.0%
2013年6月	4.8%	12.1%	15.3%	22.0%	22.7%	10.0%	4.7%	3.4%	3.8%	1.2%

近一年住宅產品面積分布變化

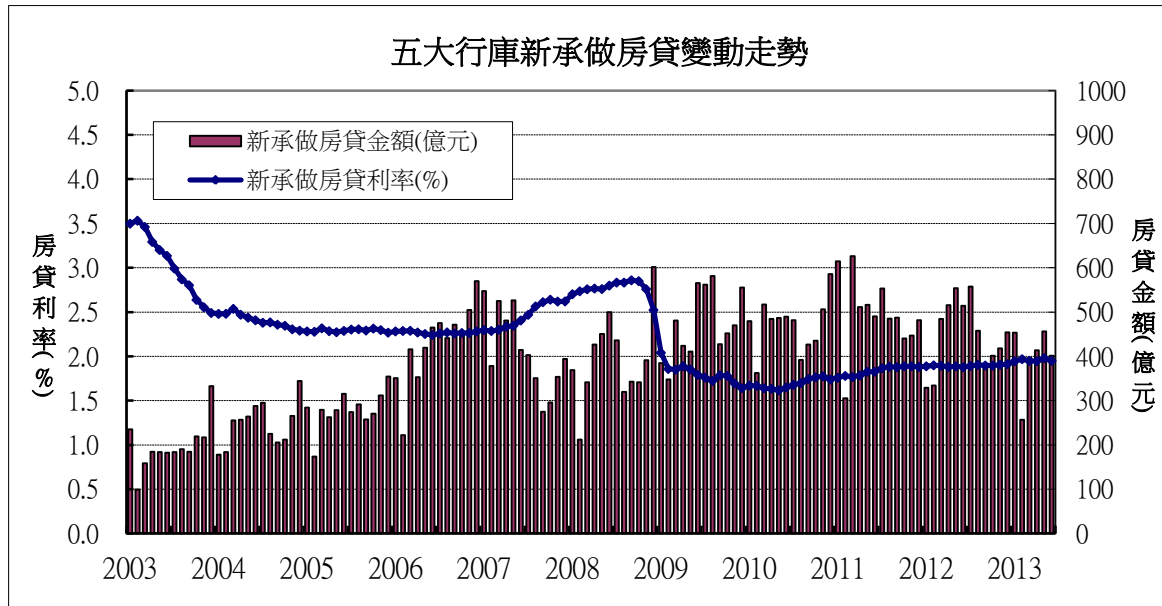
月份	~15坪	15~25坪	25~35坪	35~45坪	45~55坪	55坪~
2012年7月	9.4%	16.8%	27.5%	21.4%	13.5%	11.5%
2012年8月	9.0%	16.9%	27.3%	22.8%	13.0%	11.0%
2012年9月	9.1%	17.5%	27.9%	22.3%	12.3%	10.9%
2012年10月	8.8%	17.2%	28.2%	22.2%	12.9%	10.8%
2012年11月	8.7%	17.5%	28.0%	21.9%	13.1%	10.8%
2012年12月	9.9%	18.2%	27.7%	21.5%	11.3%	11.4%
2013年1月	9.7%	18.1%	27.4%	21.2%	11.8%	11.9%
2013年2月	10.0%	17.4%	27.6%	21.3%	12.4%	11.4%
2013年3月	9.4%	17.8%	27.3%	20.8%	13.4%	11.2%
2013年4月	9.3%	17.6%	27.5%	21.4%	13.7%	10.5%
2013年5月	9.3%	18.0%	28.2%	20.8%	13.0%	10.7%
2013年6月	9.5%	17.4%	27.8%	21.4%	12.6%	11.4%

房貸利率與核貸規模變化

● 房貸利率及金額

購屋貸款利率依然處於歷史
低檔位置

根據中央銀行公布的統計數據顯示，2013年6月五大行庫(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401.17億元，較5月減少26.08億元，購屋貸款利率則微幅降低至1.950%，依然處於歷史低檔位置。第二季五大行庫承做金額為1271.16億，較上季增加164.5億或14.9%，但較去年同期則大減312.2億或19.7%。



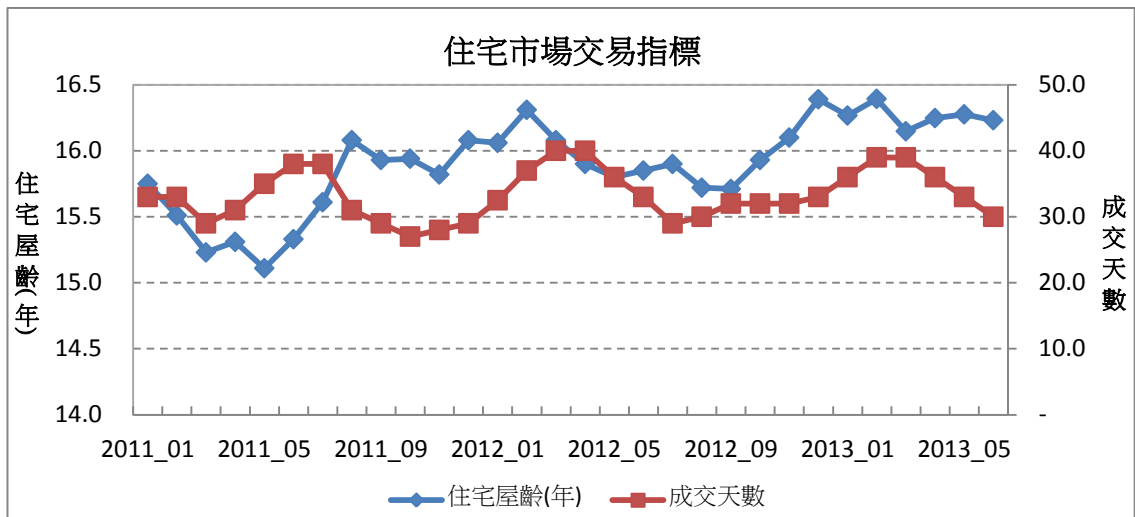
資料來源：中央銀行

台灣地區住宅市場分析

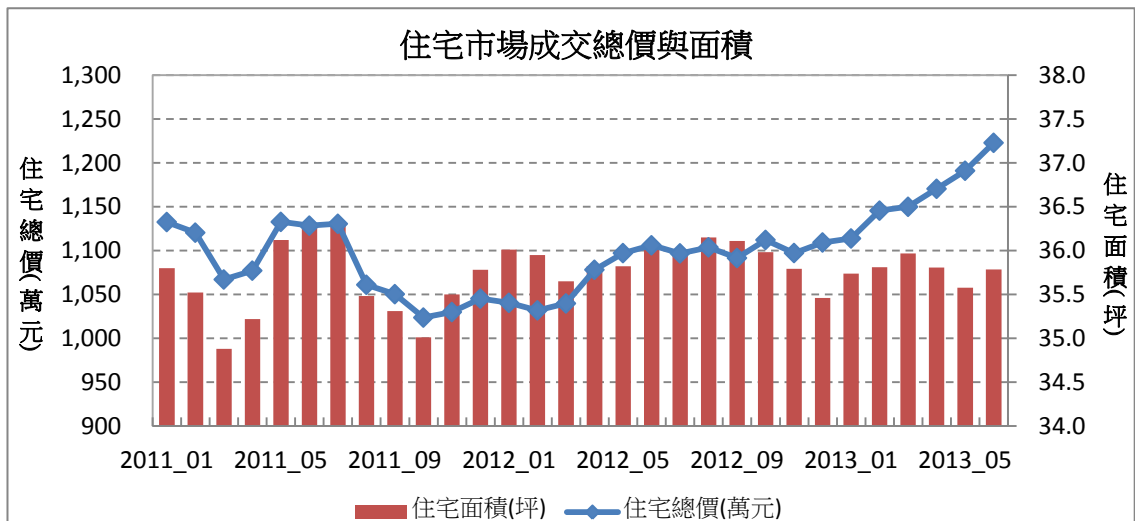
● 交易特性分析

第二季住宅成交天數中位數
與前一季相比減少 9 天

隨景氣明顯好轉，買方購屋態度轉趨積極，2013 年第二季的去化天數表現較上季大幅減少 9 天，來到 30 天，較上年同期減少 3 天。住宅屋齡部分，第二季全台成交住宅平均屋齡為 16.2 年，較前一季微增 0.1 年。至於成交物件平均住宅面積變化平穩，約在 35.8 坪。



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



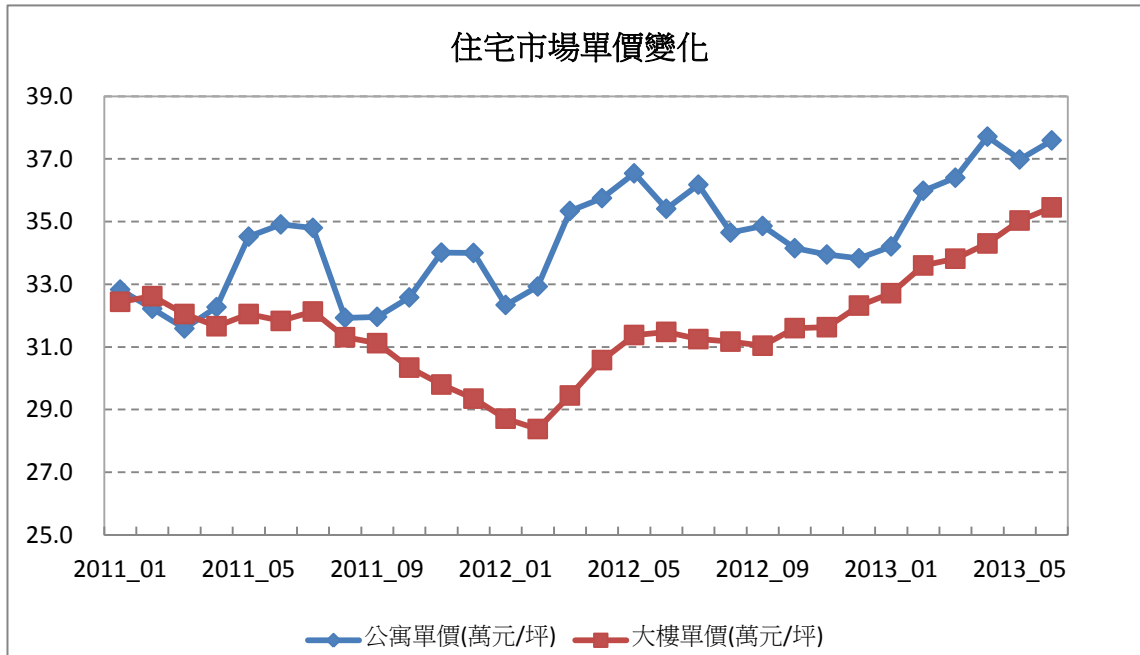
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室 註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅，排除預售物件

● 成交均價表現

住宅平均成交單價與總價雙
雙創下歷史新高，較上年同
分別增加 11.6%與 10.6%

台灣地區 2013 年第二季區域住宅市場交易延續第一季的平穩表現，全台住宅平均成交總價呈現持續上漲，來到 1,223 萬元歷史新高，較前一季上漲約 73 萬元。在交易單價方面，第二季住宅每坪交易價格出現明顯上漲，較前一季增加約 1.5 萬元，來到 35.7 萬元，其中公寓產品增加至 37.6 萬元，大樓產品則增加到 35.5 萬元/坪，平均住宅單價亦創下歷史新高，來到 35.7 萬。



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅，排除一樓、頂樓及預售物件

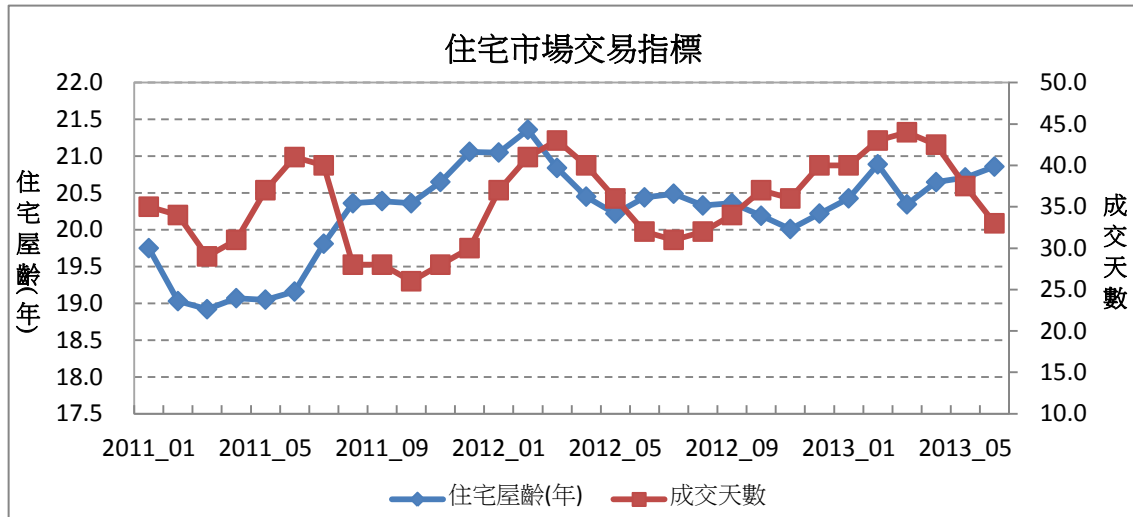
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2012年7月	29.0	15.9	36.0	1,097	36.2	31.3	31.9
2012年8月	30.0	15.7	36.2	1,104	34.7	31.2	31.6
2012年9月	32.0	15.7	36.1	1,092	34.9	31.0	31.5
2012年10月	32.0	15.9	36.0	1,112	34.2	31.6	31.9
2012年11月	32.0	16.1	35.8	1,097	34.0	31.6	31.9
2012年12月	33.0	16.4	35.5	1,109	33.8	32.3	32.5
2013年1月	36.0	16.3	35.7	1,114	34.2	32.7	32.9
2013年2月	39.0	16.4	35.8	1,146	36.0	33.6	33.9
2013年3月	39.0	16.1	36.0	1,150	36.4	33.8	34.2
2013年4月	36.0	16.2	35.8	1,170	37.7	34.3	34.8
2013年5月	33.0	16.3	35.6	1,191	37.0	35.0	35.3
2013年6月	30.0	16.2	35.8	1,223	37.6	35.5	35.7

台北市住宅市場分析

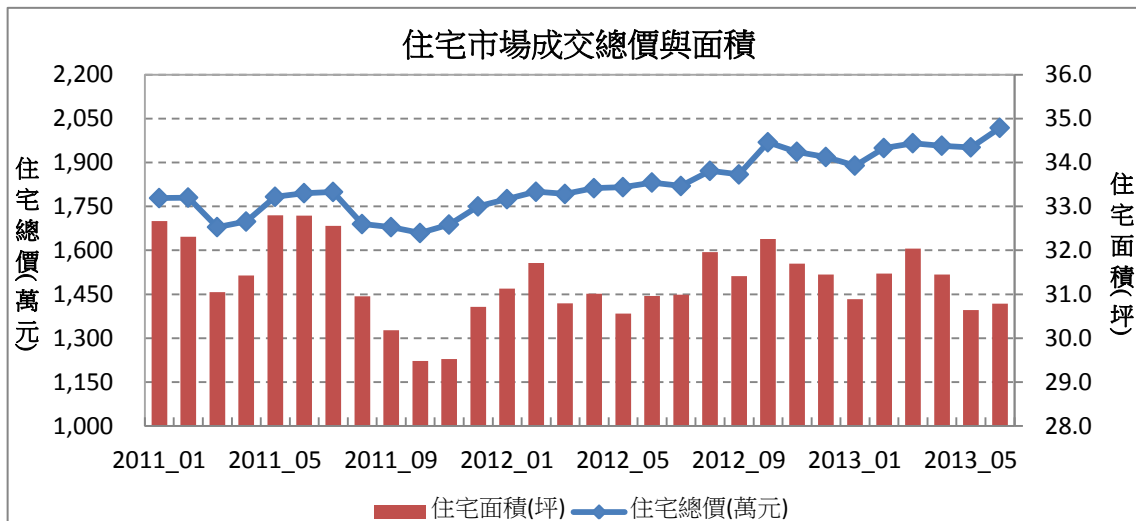
● 交易特性分析

住宅交易速度持續加速

隨年後遞延購屋需求逐一出籠，買方進場尋屋頻率上升，加上實價登錄上路後減少買賣雙方對價格認知的差距，購屋決策速度明顯加快，6 月份台北市住宅成交天數持續縮短至 33 天左右，已是連續三個月縮減。而在平均住宅交易面積部分，第二季台北市住宅面積略微下修，住宅平均面積來到 30.8 坪，較前一季減少 1.2 坪。平均屋齡較上季相比小幅上升，為 20.9 年，仍是全台主要都會區成交平均屋齡最老的區域。



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、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件



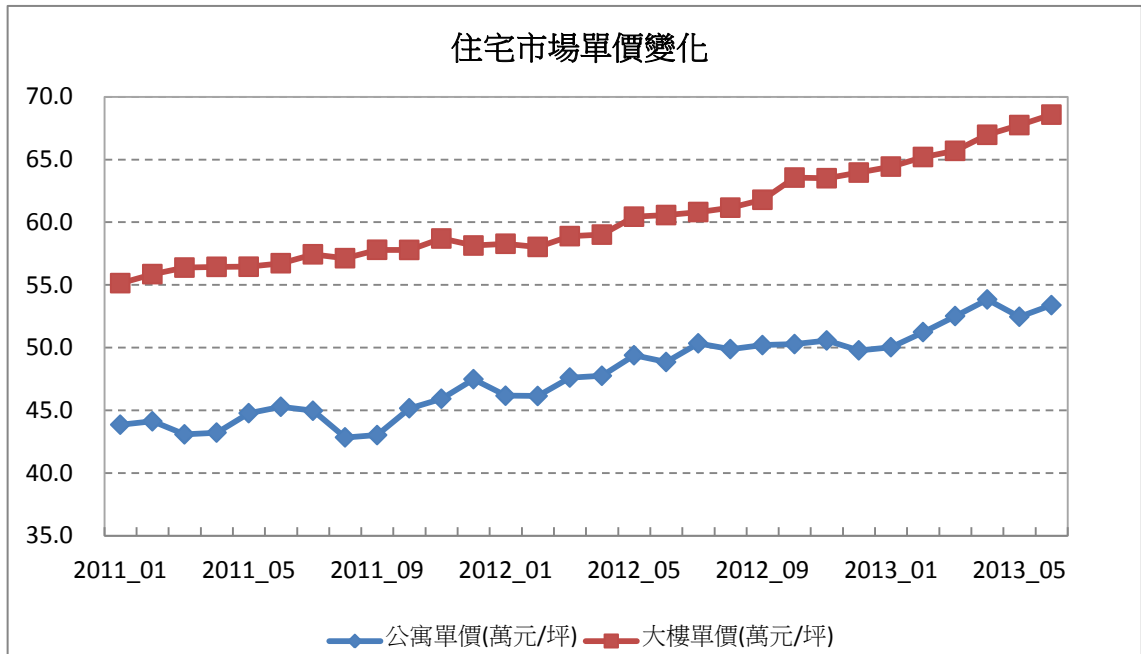
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室 註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅，排除預售物件

● 成交均價表現

台北市平均住宅成交單價持續上揚，每坪來到 65.5 萬新高價

2013 年第二季平均住宅成交總價呈現上揚格局，首次突破 2 字頭來到 2,019 萬元。然在成交平均面積未明顯增加的情況下，住宅單價則出現較為明顯的上揚跡象，第二季平均住宅成交單價來到 65.5 萬元/坪，較前一季上漲約 4%，其中公寓單價增加 0.9 萬元/坪，為 53.4 萬元/坪，大樓單價則增加約 2.9 萬元/坪，來到 68.6 萬元/坪，皆是統計以來最高水準。



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、華廈及大樓住宅，排除一樓、頂樓及預售物件

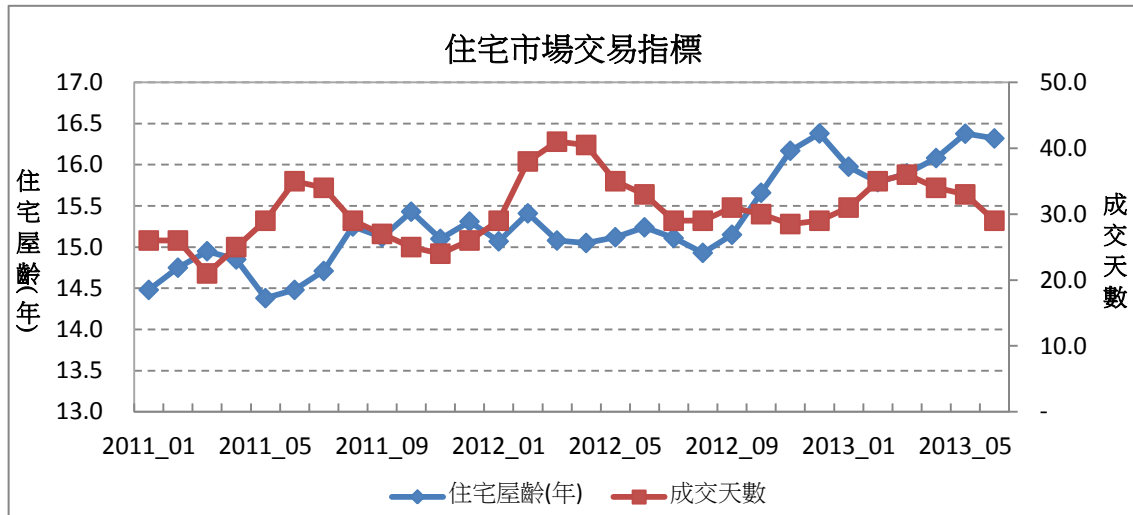
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2012年7月	31.0	20.5	31.0	1,820	50.3	60.8	58.4
2012年8月	32.0	20.3	32.0	1,872	49.9	61.2	58.7
2012年9月	34.0	20.4	31.4	1,860	50.2	61.8	59.4
2012年10月	37.0	20.2	32.3	1,969	50.3	63.6	61.0
2012年11月	36.0	20.0	31.7	1,937	50.6	63.5	61.1
2012年12月	40.0	20.2	31.5	1,919	49.8	64.0	61.2
2013年1月	40.0	20.4	30.9	1,890	50.0	64.4	61.7
2013年2月	43.0	20.9	31.5	1,950	51.2	65.2	62.4
2013年3月	44.0	20.3	32.0	1,966	52.5	65.7	63.0
2013年4月	42.5	20.6	31.5	1,958	53.8	67.0	64.2
2013年5月	37.5	20.7	30.6	1,952	52.5	67.7	64.5
2013年6月	33.0	20.9	30.8	2,019	53.4	68.6	65.5

新北市住宅市場分析

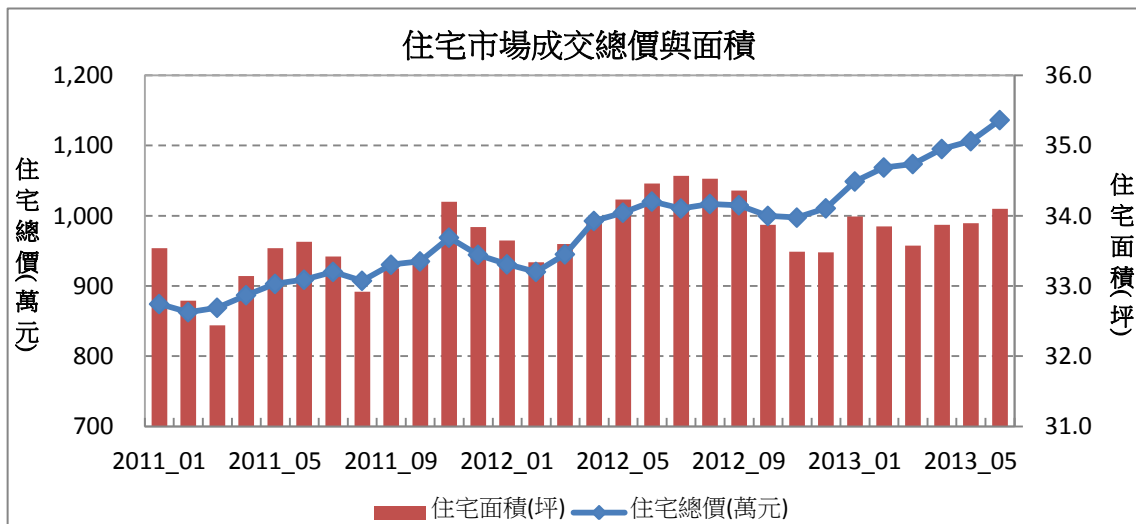
● 交易特性分析

住宅交易速度加快

2013 年第二季住宅成交天數中位數為 29 天，較上季減少 7 天，已是連續三個月出現縮短的跡象，推斷與台北市類似情況，包含買方進場尋屋頻率上升，以及實價登錄上路後減少買賣雙方對價格認知的差距，使得購屋決策速度加快。而成交住宅平均屋齡較上季微增 0.4 年，來到 16.3 年。而成交住宅平均面積則較前一季小幅增加約 0.5 坪，成為 34.1 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



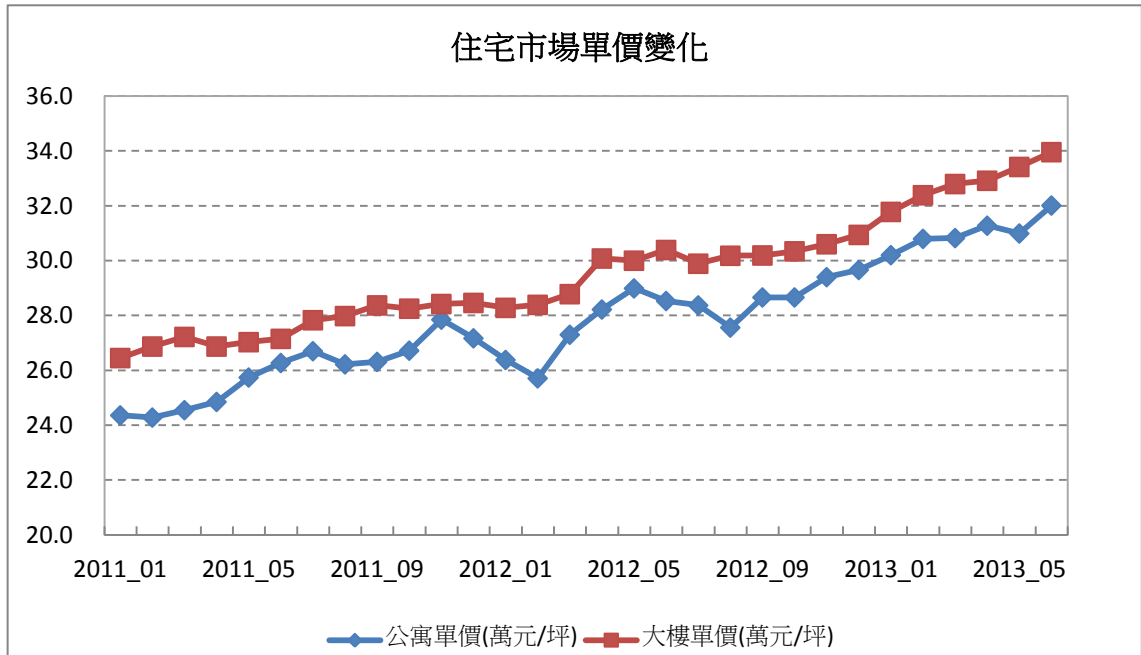
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室 註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅，排除預售物件

● 成交均價表現

住宅平均成交單價與總價皆為歷史新高，分別為 33.6 萬與 1,136 萬

2013 年第二季區內住宅平均成交總價來到歷史新高的 1,136 萬元，較前一季增加約 62 萬元，已連續七個月上升。因過去 3 年平均成交面積變化不大，約在 32.4 至 34.6 坪間，代表成交單價持續上揚，2013 年第二季住宅平均成交單價增加至 33.6 萬元/坪，其中公寓每坪單價較前一季上漲 1.2 萬元，來到 32.0 萬元/坪，而大樓住宅產品則增加 1.2 萬元，來到 34.0 萬元/坪，皆是歷史新高。



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，排除一樓、頂樓及預售物件

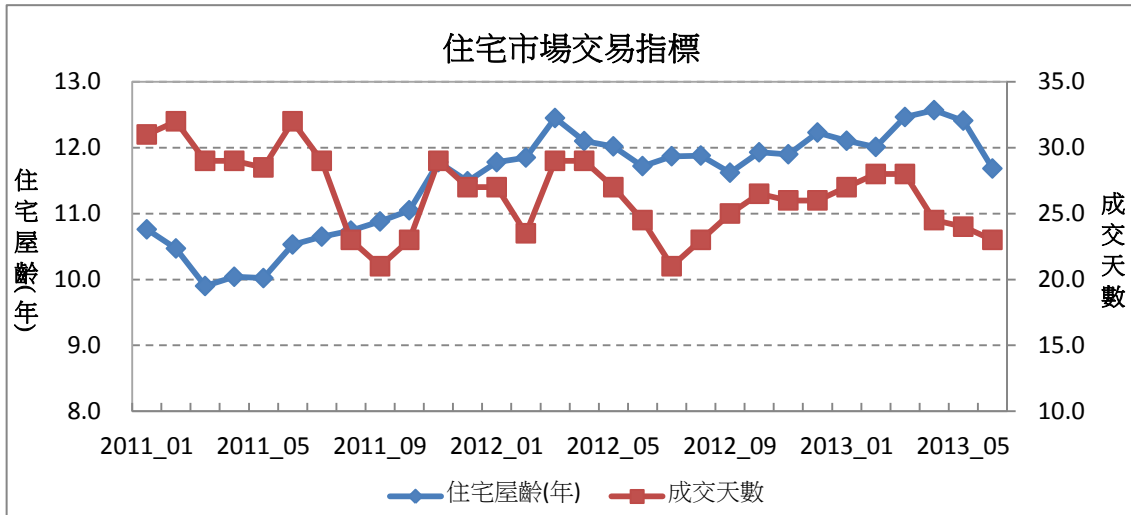
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2012年7月	29.0	15.11	34.6	1,010	28.4	29.9	29.7
2012年8月	29.0	14.9	34.5	1,017	27.6	30.2	29.8
2012年9月	31.0	15.2	34.4	1,015	28.7	30.2	30.0
2012年10月	30.0	15.7	33.9	1,000	28.7	30.3	30.1
2012年11月	28.5	16.17	33.5	998	29.4	30.6	30.4
2012年12月	29.0	16.4	33.5	1,011	29.7	30.9	30.7
2013年1月	31.0	16.0	34.0	1,049	30.2	31.8	31.5
2013年2月	35.0	15.8	33.8	1,069	30.8	32.4	32.1
2013年3月	36.0	15.9	33.6	1,074	30.8	32.8	32.5
2013年4月	34.0	16.1	33.9	1,095	31.3	32.9	32.6
2013年5月	33.0	16.4	33.9	1,106	31.0	33.4	33.0
2013年6月	29.0	16.3	34.1	1,136	32.0	34.0	33.6

桃園縣住宅市場分析

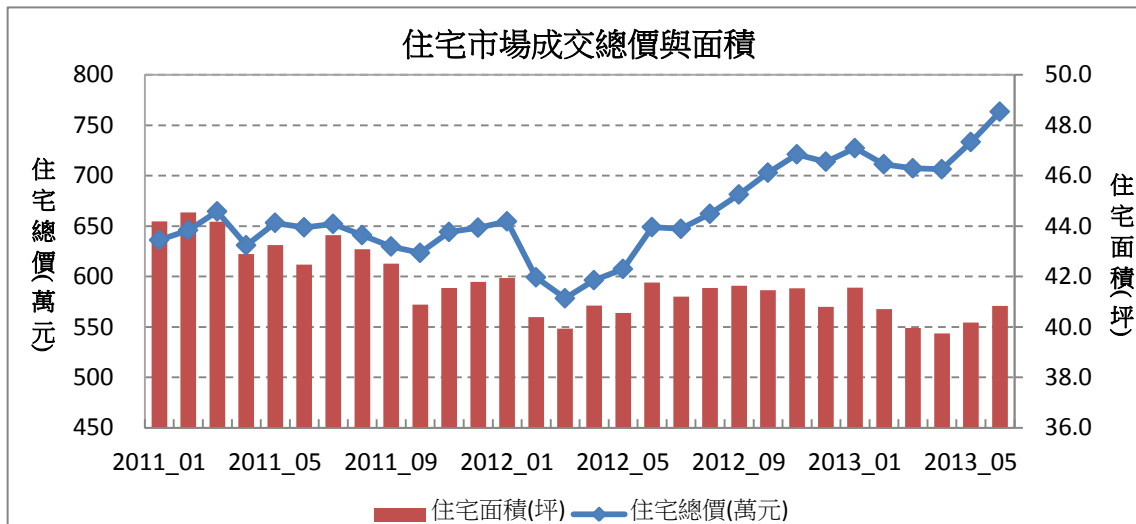
● 交易特性分析

住宅交易熱度提高

桃園縣在航空城、升格議題持續發酵，以及五揚快速道路及機場捷運等公共建設利多之下，吸引了北客購屋族「垂直移動」定居，使得桃園縣已然成為自住與首購的優先選擇區域。從成交天數中位數觀察，2013年第二季成交天數為23天，較前一季減少5天，顯示住宅交易熱度提高。平均成交面積為40.8坪，較前一季微增0.8坪；而平均成交屋齡為11.7年，較前一季減少0.8年。



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



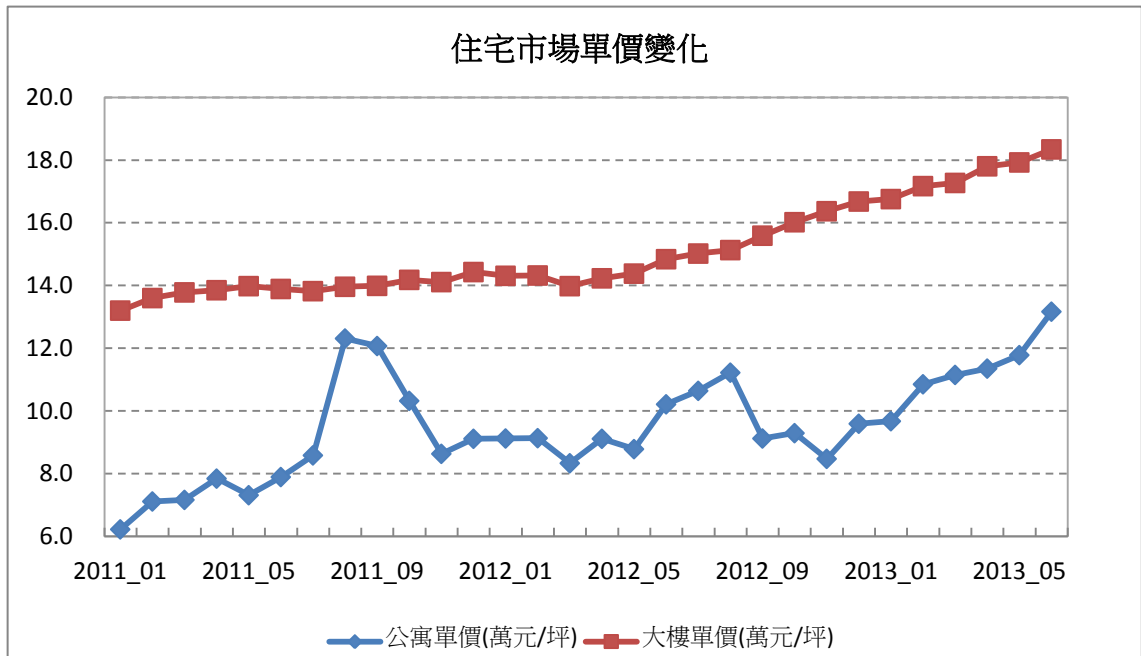
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室 註1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅，排除預售物件

● 成交均價表現

住宅平均成交單價首次突破
每坪 18 萬元

受到大台北地區居住與投資需求外溢效應的帶動，桃園地區於 2013 年第二季住宅平均成交單價來到 18.2 萬元的歷史新高，較前一季增加約 1.2 萬元，已經連續 15 個月上升；在住宅總價部分，第二季成交總價較上季上升約 56 萬，來到 763 萬元，也同步創下歷史新高價。



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，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)
2012年7月	21.0	11.9	41.2	647	10.6	15.0	14.9
2012年8月	23.0	11.9	41.5	662	11.2	15.1	15.0
2012年9月	25.0	11.6	41.6	681	9.1	15.6	15.4
2012年10月	26.5	11.9	41.5	703	9.3	16.0	15.8
2012年11月	26.0	11.9	41.5	721	8.5	16.4	16.1
2012年12月	26.0	12.2	40.8	714	9.6	16.7	16.4
2013年1月	27.0	12.1	41.6	727	9.7	16.8	16.5
2013年2月	28.0	12.0	40.7	711	10.8	17.2	16.9
2013年3月	28.0	12.5	40.0	707	11.1	17.3	17.0
2013年4月	24.5	12.6	39.7	706	11.4	17.8	17.6
2013年5月	24.0	12.4	40.2	733	11.8	17.9	17.7
2013年6月	23.0	11.7	40.8	763	13.2	18.3	18.2

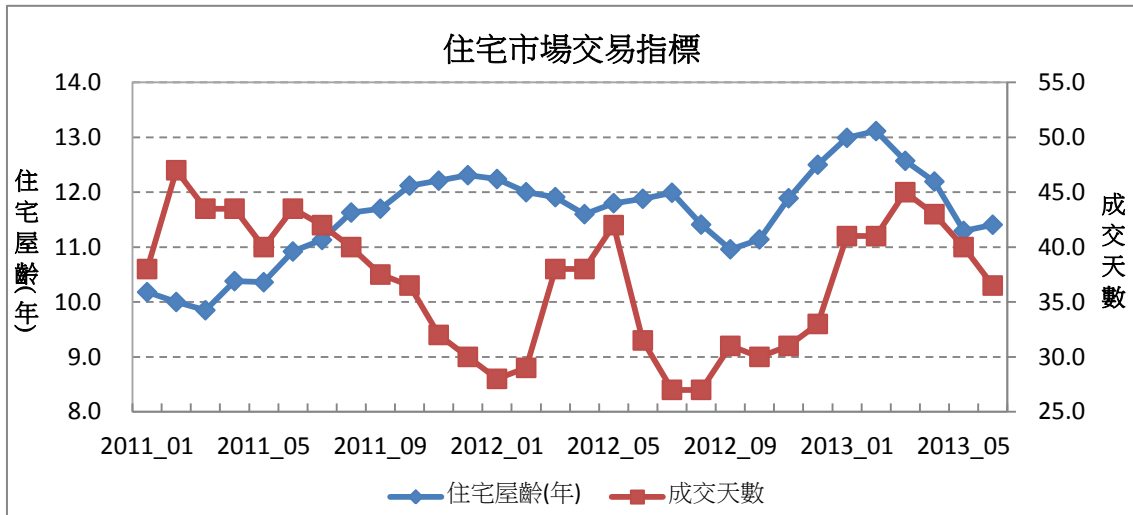
新竹地區住宅市場分析

● 交易特性分析

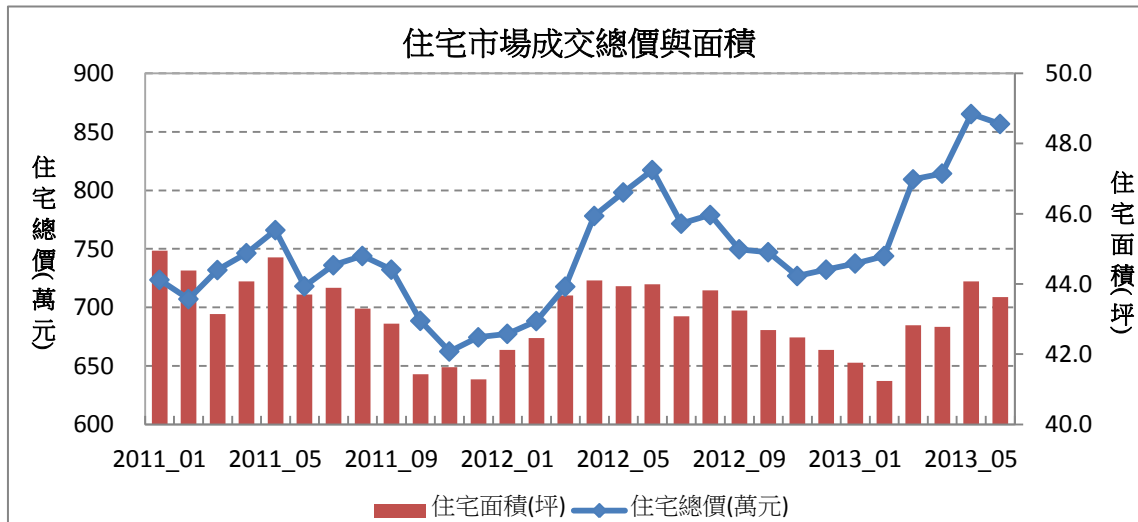
住宅交易速度明顯加快

屋齡與成交坪數變動有限

全台住宅市場中，由於新竹有科學園區就業機會的帶動，首購族群與自住比重一向高於其他地區，讓新竹地區住宅市場表現相對平穩。2013年第二季成交天數中位數為 36.5 天，較前一季減少 8.5 天；在成交屋齡部分，第二季為 11.4 年，較上一季減少 1.2 年；平均的成交坪數為 43.6 坪，較上季增加 0.8 坪，區域內平均成交住宅面積約維持在 41-45 坪間。



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



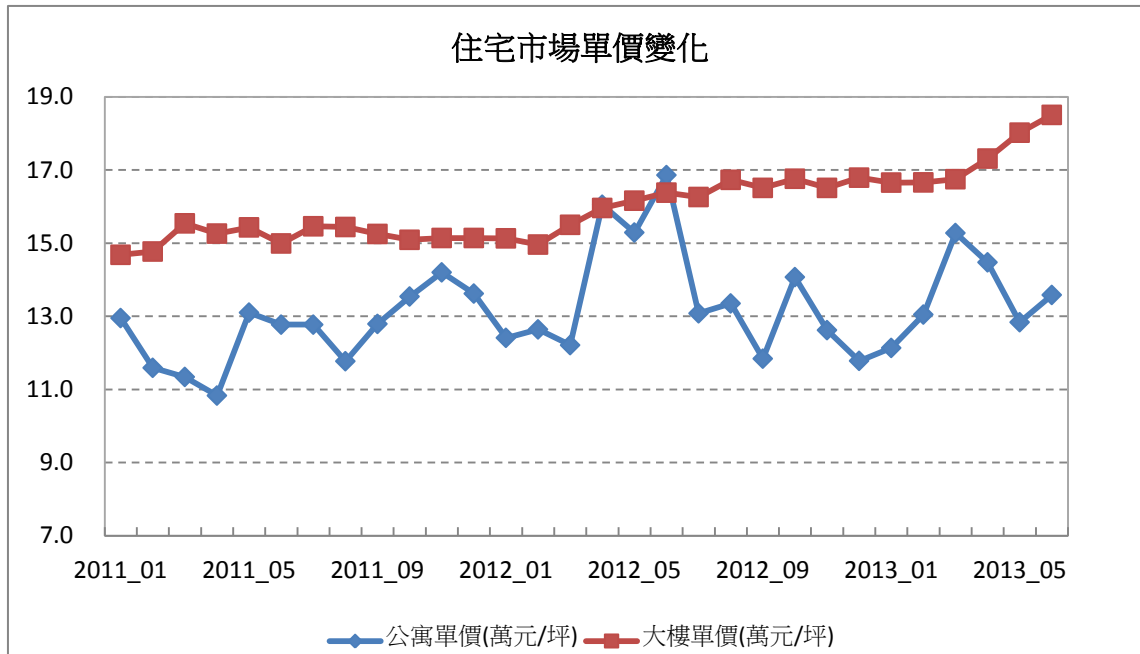
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室 註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅，排除預售物件

● 成交均價表現

住宅總價首度突破 850 萬元

新竹地區 2013 年第二季房價有較明顯的漲幅，住宅單價較上季增加 1.5 萬，來到 18.2 萬元/坪，主要由電梯大樓產品所帶動，其平均房價為每坪 18.5 萬元，較前一季增加 1.8 萬元/坪。在住宅總價部分，第二季住宅平均總價較前一季增加約 48 萬元，首次突破 850 萬元，來到 857 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，排除一樓、頂樓及預售物件

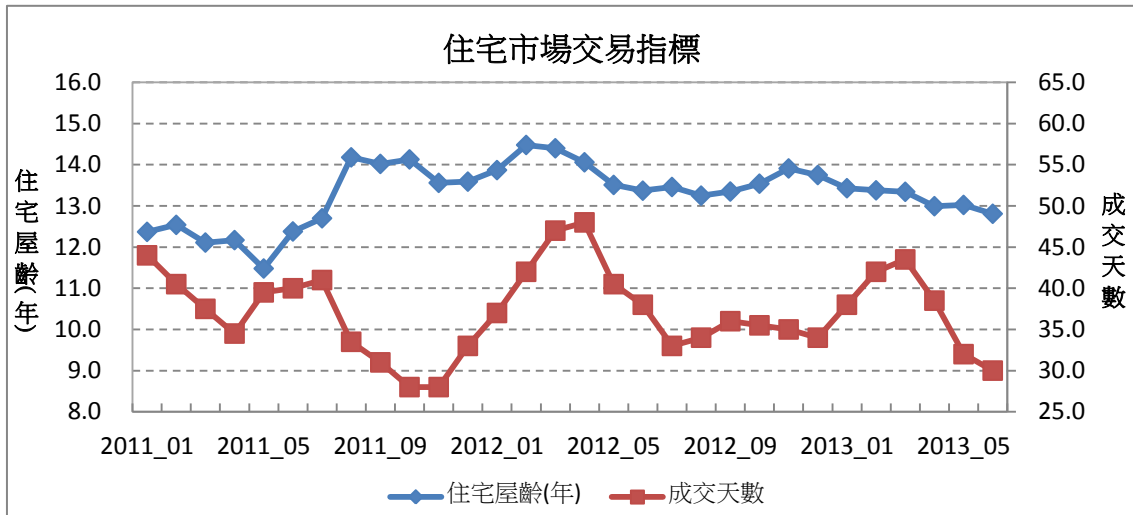
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2012年7月	27.0	12.0	43.1	772	13.1	16.3	16.1
2012年8月	27.0	11.4	43.8	779	13.4	16.7	16.6
2012年9月	31.0	11.0	43.2	750	11.8	16.5	16.4
2012年10月	30.0	11.1	42.7	747	14.1	16.8	16.7
2012年11月	31.0	11.9	42.5	727	12.6	16.5	16.4
2012年12月	33.0	12.5	42.1	732	11.8	16.8	16.4
2013年1月	41.0	13.0	41.8	738	12.1	16.7	16.2
2013年2月	41.0	13.1	41.2	744	13.0	16.7	16.3
2013年3月	45.0	12.6	42.8	809	15.3	16.7	16.7
2013年4月	43.0	12.2	42.8	814	14.5	17.3	17.2
2013年5月	40.0	11.3	44.1	865	12.8	18.0	17.8
2013年6月	36.5	11.4	43.6	857	13.6	18.5	18.2

台中市住宅市場分析

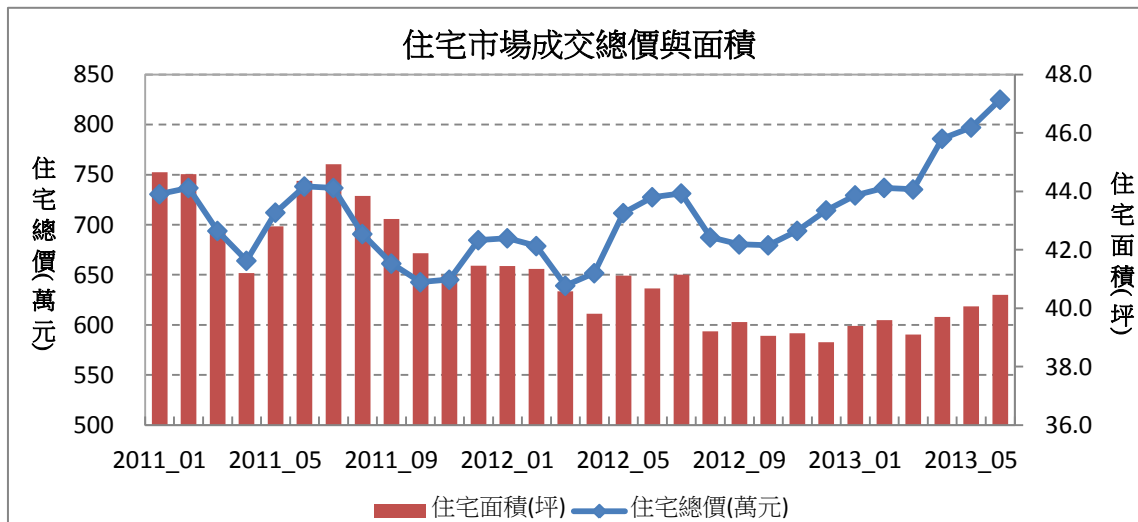
● 交易特性分析

住宅交易速度加快

隨著市場不確定因素逐漸消除，加上景氣明顯回溫，近期台中地區住宅市場交易動能回溫，區域住宅物件交易速度加快，2013年第二季成交天數中位數為 30 天，較前一季減少 13.5 天；住宅平均成交屋齡為 12.8 年，較前一季略減 0.5 年。而平均成交面積為 40.5 坪，較前一季增加 1.4 坪，再度回到 40 坪以上。



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



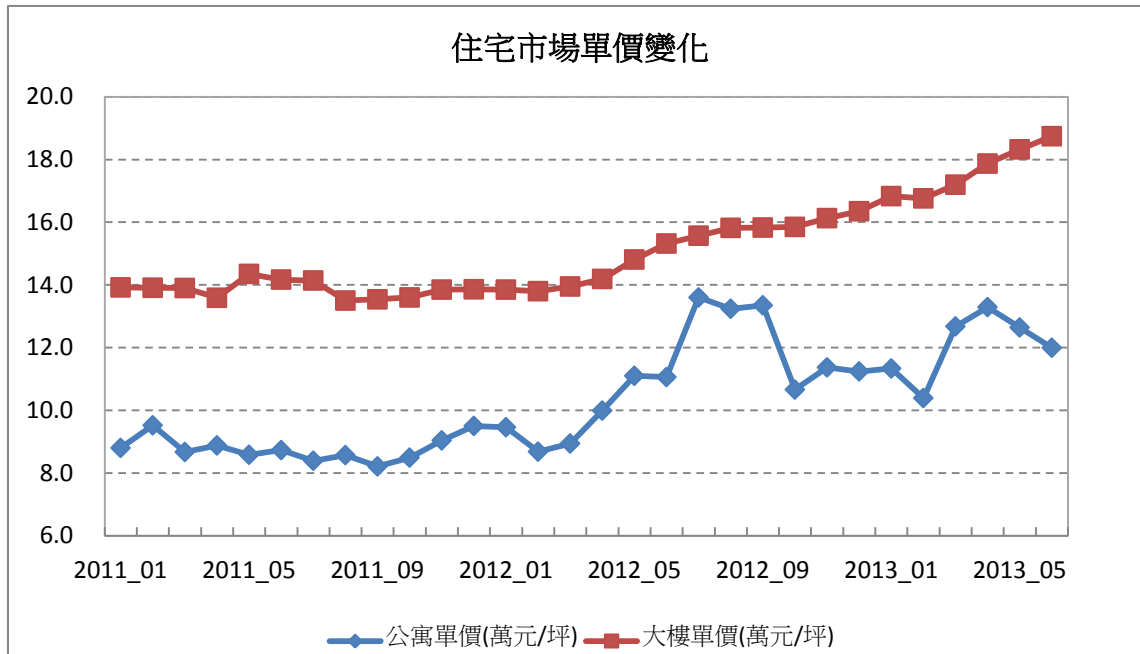
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室 註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅，排除預售物件

● 成交均價表現

住宅交易總價首度突破 800 萬元

在住宅成交平均單價部分，第二季為每坪 18.3 萬元，較上季上漲 1.4 萬元/坪，其中電梯大樓產品為 18.7 萬元/坪，較上季上漲 1.5 萬元/坪；以在地自住買盤為主的公寓產品過去一年則持續維持盤整格局。在住宅單價上揚且平均面積增加的情況下，住宅平均成交總價為 825 萬元，較上季增加約 90 萬元，創下歷史新高。



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，排除一樓、頂樓及預售物件

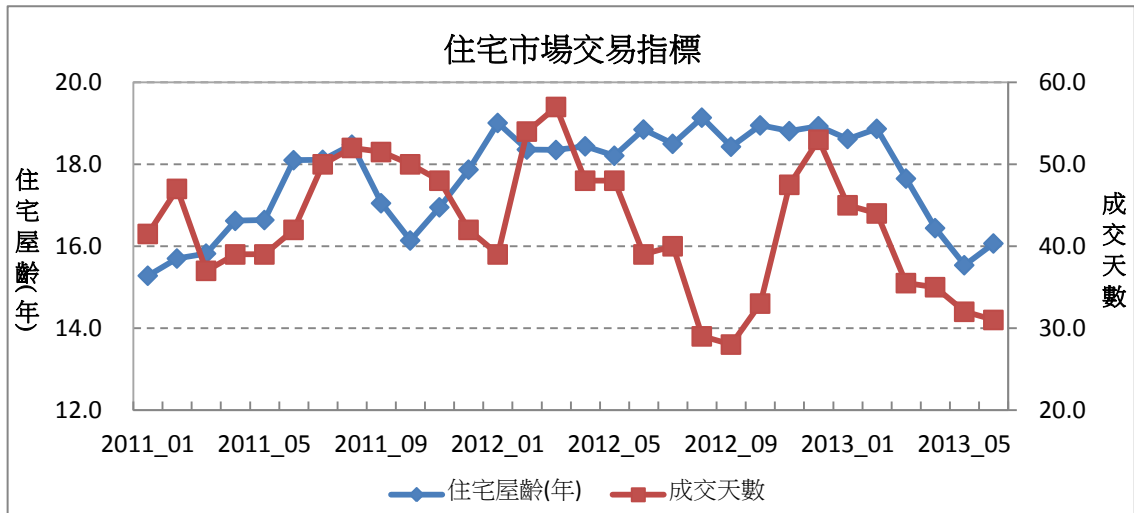
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2012年7月	33.0	13.5	41.2	731	13.6	15.6	15.4
2012年8月	34.0	13.3	39.2	687	13.2	15.8	15.7
2012年9月	36.0	13.4	39.5	681	13.4	15.8	15.7
2012年10月	35.5	13.5	39.1	680	10.7	15.9	15.5
2012年11月	35.0	13.9	39.1	694	11.4	16.1	15.8
2012年12月	34.0	13.8	38.8	714	11.2	16.4	16.0
2013年1月	38.0	13.4	39.4	729	11.3	16.8	16.5
2013年2月	42.0	13.4	39.6	737	10.4	16.8	16.5
2013年3月	43.5	13.3	39.1	735	12.7	17.2	16.9
2013年4月	38.5	13.0	39.7	786	13.3	17.9	17.6
2013年5月	32.0	13.0	40.1	797	12.6	18.3	17.9
2013年6月	30.0	12.8	40.5	825	12.0	18.7	18.3

台南市住宅市場分析

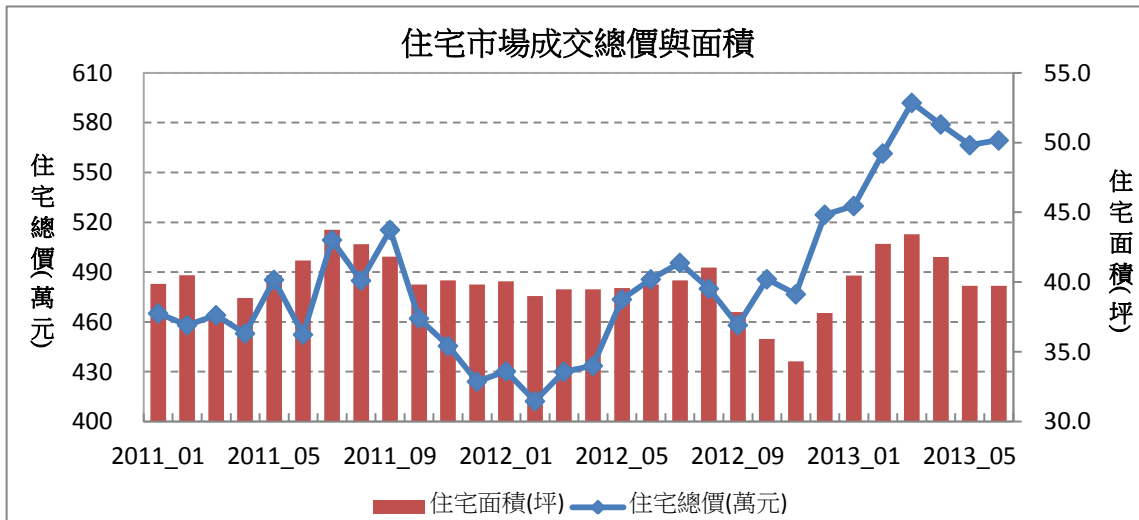
● 交易特性分析

住宅交易速度顯著提升

台南地區住宅市場自住買盤比重高，交易動能相對穩定，第二季台南地區成交天數中位數約為 31 天，已連續 6 個月縮短，顯示市場仍持續處於熱絡狀態；平均成交面積較前一季減少 3.7 坪，來到 39.7 坪。而成交屋齡今年以來有明顯下降趨勢，本季來到 16.1 年，較前一季減少 1.6 年，代表屋齡較新物件的成交比重持續提升。



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



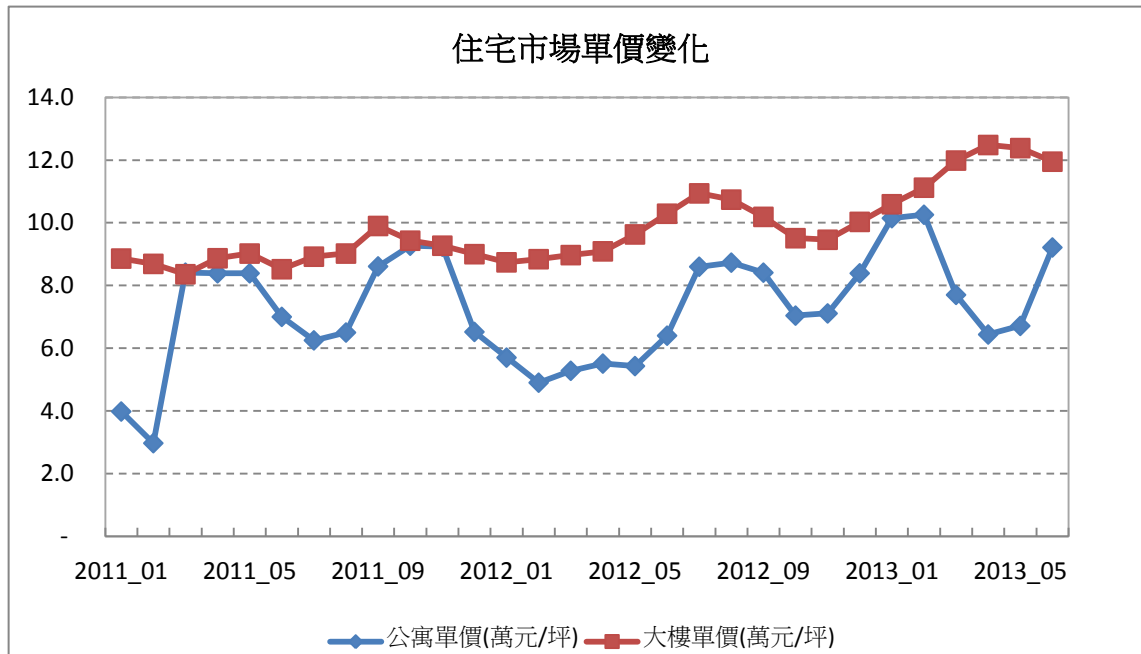
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室 註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅，排除預售物件

● 成交均價表現

住宅交易總價小幅回檔

2013 年第二季台南地區平均住宅成交單價為 11.9 萬元/坪，較前一季微增 0.3 萬元，其中電梯大樓產品及公寓產品於第二季皆呈現高檔盤整的走勢；而在住宅總價方面，第二季住宅平均成交總價來到 569 萬元，較前一季減少 23 萬，但仍維持在 550 萬元以上的高檔水準。



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、華廈及大樓住宅，排除一樓、頂樓及預售物件

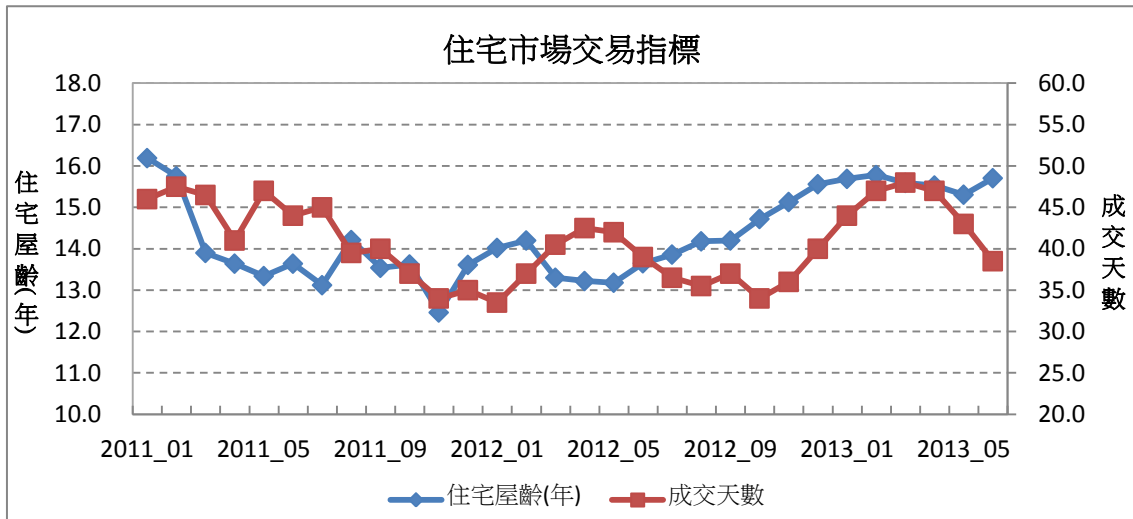
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2012年7月	40.0	18.5	40.1	496	8.6	10.9	10.6
2012年8月	29.0	19.1	41.1	480	8.7	10.7	10.4
2012年9月	28.0	18.4	37.9	458	8.4	10.2	9.9
2012年10月	33.0	19.0	35.9	486	7.0	9.5	9.2
2012年11月	47.5	18.8	34.3	477	7.1	9.5	9.2
2012年12月	53.0	18.9	37.8	525	8.4	10.0	9.9
2013年1月	45.0	18.6	40.5	530	10.1	10.6	10.6
2013年2月	44.0	18.9	42.7	561	10.3	11.1	11.1
2013年3月	35.5	17.7	43.4	592	7.7	12.0	11.6
2013年4月	35.0	16.4	41.8	579	6.4	12.5	12.0
2013年5月	32.0	15.5	39.7	566	6.7	12.4	12.0
2013年6月	31.0	16.1	39.7	569	9.2	12.0	11.9

高雄市住宅市場分析

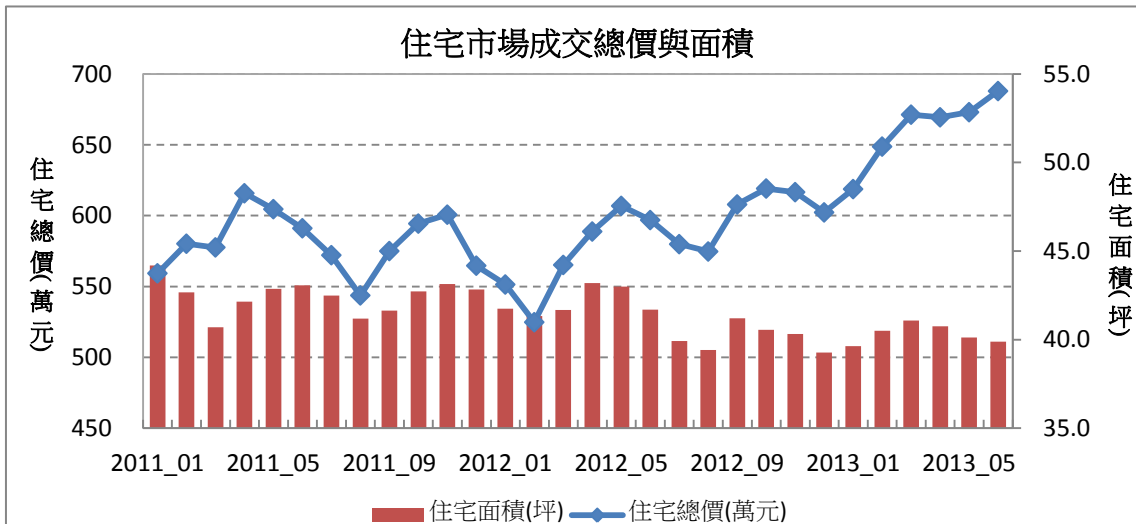
● 交易特性分析

購屋需求呈現上升趨勢

以自住需求為主的高雄市近年重大建設能見度增高，除了捷運、高鐵外，另外還有亞洲新灣區與捷運輕軌等重大建設，住宅交易熱度持續提高。從成交天數中位數觀察，2013 年第二季成交天數為 38.5 天，較前一季減少 9.5 天，顯示高雄在地人購屋轉趨積極。平均成交面積為 39.9 坪，較前一季減少 1.2 坪；而平均成交屋齡為 15.7 年，較前一季微增 0.1 年。



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



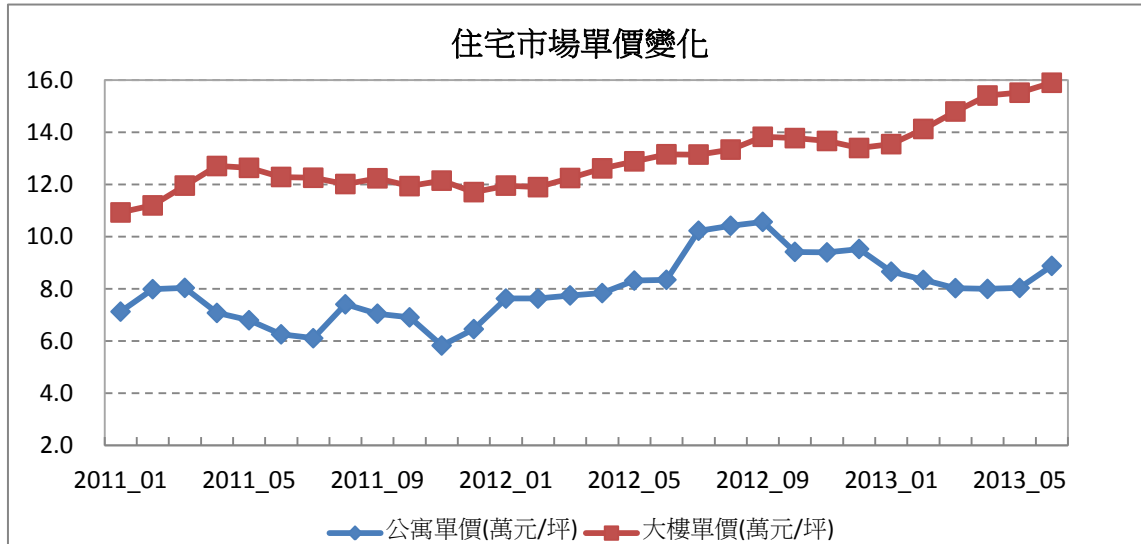
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室 註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅，排除預售物件

● 成交均價表現

住宅平均成交總價與單價皆為歷年新高

第二季平均住宅單價來到 15.4 萬元/坪，較上季增加 0.9 萬元/坪，其中大樓產品今年以來單價持續上升，成交單價已達 15.9 萬元/坪；然而以在地自住買盤為主的公寓產品單價則呈現橫向整理走勢，成交單價為 8.9 萬元/坪。在住宅單價增加而平均面積變化不大的情況下，平均成交總價呈現明顯的上升，來到 688 萬元，較前一季增加 17 萬元，為歷年新高水準。



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、華廈及大樓住宅，排除一樓、頂樓及預售物件

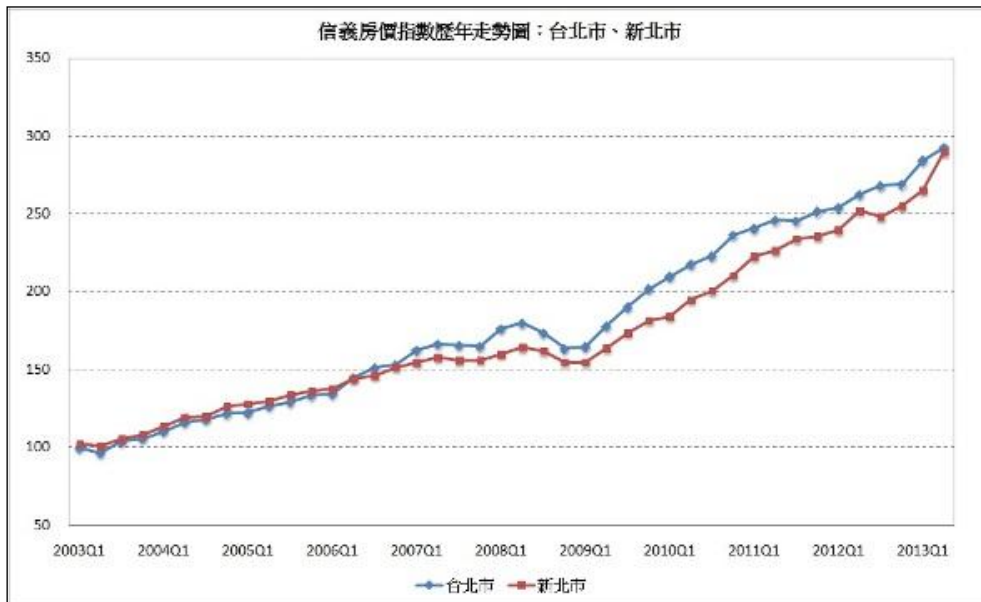
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2012年7月	36.5	13.9	39.9	580	10.2	13.2	13.0
2012年8月	35.5	14.2	39.4	575	10.4	13.3	13.2
2012年9月	37.0	14.2	41.2	608	10.6	13.8	13.7
2012年10月	34.0	14.7	40.6	619	9.4	13.8	13.6
2012年11月	36.0	15.1	40.3	617	9.4	13.7	13.4
2012年12月	40.0	15.6	39.3	602	9.5	13.4	13.2
2013年1月	44.0	15.7	39.6	619	8.7	13.5	13.3
2013年2月	47.0	15.8	40.5	649	8.3	14.1	13.8
2013年3月	48.0	15.6	41.1	671	8.0	14.8	14.5
2013年4月	47.0	15.5	40.7	669	8.0	15.4	15.1
2013年5月	43.0	15.3	40.1	673	8.0	15.5	15.2
2013年6月	38.5	15.7	39.9	688	8.9	15.9	15.4

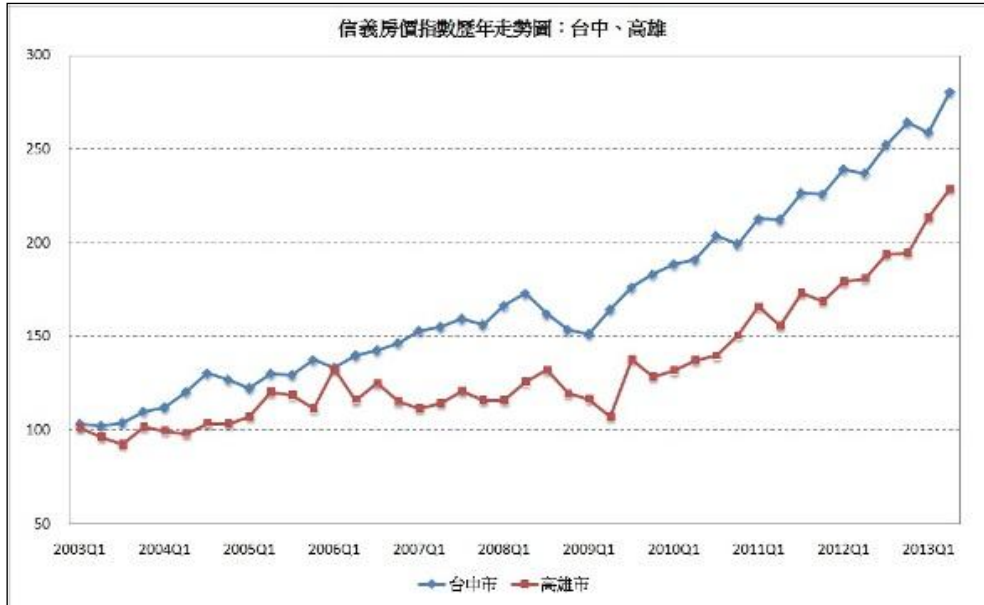
信義房價指數

● 2013 年第二季信義房價指數

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
2012Q1	50.1	29.0	15.5	15.4	15.2	12.8
2012Q2	51.8	30.5	16.3	16.3	15.1	13.0
2012Q3	52.9	30.1	16.9	17.1	16.0	13.9
2012Q4	53.1	30.9	18.2	16.4	16.8	13.9
2013Q1	56.1	32.1	18.7	17.0	16.5	15.3
2013Q2	57.8	35.1	19.7	18.4	17.8	16.4

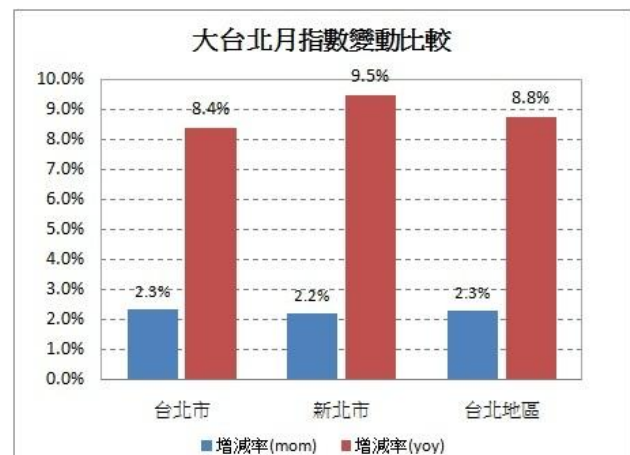




● 大台北月指數

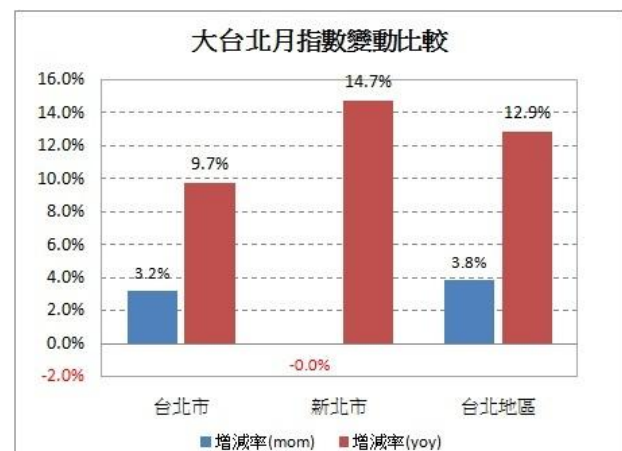
2013年4月份大台北月指數

月份	台北市	新北市	台北地區
2013_04	270.53	253.64	224.58
2013_03	264.32	248.21	219.51
增減率(mom)	2.3%	2.2%	2.3%
2012_04	249.58	231.72	206.48
增減率(yoy)	8.4%	9.5%	8.8%



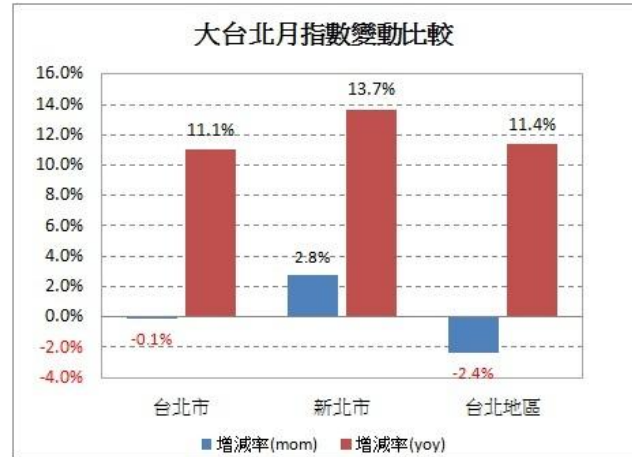
2013年5月份大台北月指數

月份	台北市	新北市	台北地區
2013_05	279.17	253.57	233.21
2013_04	270.53	253.64	224.58
增減率(mom)	3.2%	-0.0%	3.8%
2012_05	254.45	221.09	206.63
增減率(yoy)	9.7%	14.7%	12.9%



2013年6月份大台北月指數

月份	台北市	新北市	台北地區
2013_06	278.91	260.56	227.70
2013_05	279.17	253.57	233.21
增減率(mom)	-0.1%	2.8%	-2.4%
2012_06	251.15	229.19	204.46
增減率(yoy)	11.1%	13.7%	11.4%



重大財經及房市新聞提要 (2013 年第二季)

新聞發布日期	新聞媒體	新聞標題	類型
2013/4/2	工商時報	P.高雄經貿園區都市計畫出爐	房地產
2013/4/2	工商時報	N.上任 5 大目標·張金鶚：房市實價課稅·非走不可	房地產
2013/4/3	工商時報	P.今年全球房市 投資規模逾兆美元	房地產
2013/4/3	工商時報	P.房市春燕到·五都 3 月移轉棟數月增逾 7 成	房地產
2013/4/8	聯合報	I.淡海輕軌 新北收回自辦	房地產
2013/4/9	工商時報	N.土銀緊縮桃園 4 大區房貸	房地產
2013/4/10	工商時報	P.高雄土地季成交額 20 年新高	房地產
2013/4/11	聯合報	I.三個月內遷籍 售自宅才免奢侈稅	房地產
2013/4/12	工商時報	P.京城 306 萬 / 坪 搶地 創高雄新天價	房地產
2013/4/12	工商時報	N.緊縮桃園房貸 8 大行庫出招	房地產
2013/4/14	工商時報	I.美關切日匯率競貶·日圓應聲強勁反彈	財經
2013/4/15	工商時報	P.高雄房市旺 商辦熱起來	房地產
2013/4/16	中國時報	S.五楊高周六通車·交長掛保證	房地產
2013/4/17	工商時報	S.安倍振興經濟 三箭齊發	財經
2013/4/18	工商時報	S.淡海房價 下半年坐 2 望 3	房地產
2013/4/19	聯合報	S.260 億！基隆啟動 6 大開發案	房地產
2013/4/19	旺報	P.國五條壓不住 陸 70 城房價照漲	房地產
2013/4/22	經濟日報	I.新國五條效應 北京國資房企出走	房地產
2013/4/22	工商時報	N.民營銀跟進 限縮房貸成數	房地產
2013/4/23	經濟日報	P.保險業買房產 最快本周解禁	房地產
2013/4/24	工商時報	P.房市帶動 美經濟春天來了	房地產
2013/4/25	中國時報	N.張盛和：奢侈稅持有年限擬延長	房地產
2013/4/26	工商時報	S.26 億元 成功高中旁地上權標出	房地產
2013/4/26	工商時報	P.中壽加碼不動產 200 億起跳	房地產
2013/4/27	工商時報	I.文林苑案大法官釋憲·都更條例 2 條文違憲	房地產
2013/4/29	工商時報	S.家樂福重返淡海 日進 2,000 萬元	房地產
2013/4/30	經濟日報	E.首季經濟成長·大幅下修至 1.54%	財經
2013/5/1	旺報	E.台首季經濟成長 保 2 破功	財經
2013/5/2	中國時報	P.美復甦疲軟·Fed 可望擴大寬鬆	財經
2013/5/2	中國時報	I.信義富邦世紀館 3.36 億成交	房地產
2013/5/3	工商時報	S.Fed 暗示·擬擴大購債規模	財經
2013/5/3	工商時報	N.陸製造業新出口訂單·驚見萎縮	財經
2013/5/6	蘋果日報	I.轉戰中南 建商 233 億搶地	房地產
2013/5/6	經濟日報	P.保險業投資房產收益率 金管會下調	房地產

新聞發布日期	新聞媒體	新聞標題	類型
2013/5/7	聯合報	I.9000 億違憲都更案 依 3 原則執行	房地產
2013/5/7	聯合報	I.1.3 兆壽險資金 可錢進公共建設	房地產
2013/5/9	經濟日報	I.國泰金預測經濟氣候 近期恐轉陰	財經
2013/5/9	時報資訊	P.熱錢 + 廢證所稅 · 股匯漲翻天	財經
2013/5/10	中國時報	I.經濟拚保三 政院速推刺激方案	財經
2013/5/10	中國時報	I.財長：證所稅 8500 點天險 可拿掉	財經
2013/5/14	工商時報	E.GDP 恐連 6 季出現衰退 · 歐元區將陷成立來最長寒冬	財經
2013/5/15	聯合報	N.全年經濟成長率 「保三」拉警報	財經
2013/5/15	經濟日報	N.里昂證示警：大陸高負債 評等恐降	財經
2013/5/17	工商時報	P.安倍經濟學發威 · 日首季 GDP 年增 3.5%	財經
2013/5/17	工商時報	N.美新屋開工銳減 16% · 房市恐現疲態	房地產
2013/5/20	中國時報	I.郝龍斌：空轉沒願景 速推新十大建設	房地產
2013/5/21	工商時報	I.Fed 官員：避免對市場衝擊太大 · QE 應逐步退場	財經
2013/5/21	旺報	N.樓市泡沫 恐引爆 20 兆地方債危機	房地產
2013/5/22	工商時報	I.壽險入公建政院力挺	房地產
2013/5/23	經濟日報	I.奢侈稅修法 不廢稅、不分區	房地產
2013/5/23	工商時報	I.中信金信義總部 多方爭購	房地產
2013/5/24	工商時報	I.奢侈稅快 2 年 雙北房價漲 2 成	房地產
2013/5/24	旺報	I.中國憂房產泡沫 發改委嚴審地方發債	房地產
2013/5/27	工商時報	I.拉警報！日債殖利率震盪	財經
2013/5/28	蘋果日報	I.景氣連 8 黃藍燈 史上最長	財經
2013/5/28	經濟日報	I.房貸餘額創新高 合庫 700 億向首購族招手	房地產
2013/5/29	工商時報	P.北市羅斯福路土地 548 萬 / 坪 創新高	房地產
2013/5/30	聯合報	I.空總「城中城」規畫喊停 歸零思考	房地產
2013/5/30	工商時報	P.帝寶保留戶 每坪喊 300 萬	房地產
2013/5/31	經濟日報	I.在野黨鬆動 證所稅 31 日拚三讀	財經
2013/6/3	中國時報	P.五千公頃公設保留地 恢復自由	房地產
2013/6/3	聯合報	I.27 日理監事會議 央行利率可望不變	財經
2013/6/5	經濟日報	I.人頭養房避奢侈稅 連補帶罰	房地產
2013/6/5	蘋果日報	P.五月交易量增 13% 新北奢稅後最高	房地產
2013/6/6	經濟日報	N.保險業買房產 金管會配套從嚴	房地產
2013/6/6	工商時報	N.匯豐中國服務業 PMI 近 21 月次低	財經
2013/6/7	蘋果日報	P.北台房市 連亮 5 綠燈	房地產
2013/6/7	經濟日報	P.安倍第 3 支箭效應...日廠外移 我成跳板	財經
2013/6/10	經濟日報	I.陸 Q2 經濟恐續走緩：	財經
2013/6/11	工商時報	I.張盛和：奢侈稅修正案拚年底前送立院	房地產

新聞發布日期	新聞媒體	新聞標題	類型
2013/6/11	工商時報	N.壽險業咋舌 不動產風險係數 金管會想大加碼	房地產
2013/6/14	中國時報	N.QE 資金派對 劉憶如：減碼是共識	財經
2013/6/14	旺報	I.熱錢撤退 陸資本流入恐逆轉	財經
2013/6/17	工商時報	I.QE3 怎麼走 柏南克開講受矚目	財經
2013/6/17	蘋果日報	I.行庫：升息零機率 放款利率續低檔	財經
2013/6/18	聯合報	N.IPO 核實課稅談不攏 證所稅朝野協商破局	財經
2013/6/18	工商時報	N.年重大公建預算 1,673 億 12 年新低	房地產
2013/6/19	聯合晚報	N.國泰金：6 月雪 民眾景氣信心涼颼颼	財經
2013/6/19	聯合晚報	I.美若續寬鬆 我央行利率估不變	財經
2013/6/21	經濟日報	N.QE 喊退外資賣股 1 天匯出 300 億	財經
2013/6/24	工商時報	I.市場預估 利率 可望連 8 季持平	財經
2013/6/25	經濟日報	N.四年新高 新增房貸利率逼近 2%	房地產
2013/6/26	工商時報	I.三讀通過 證所稅散戶免徵	財經
2013/6/27	工商時報	P.北市商辦空置率 Q2 降至 8.66%	房地產
2013/6/28	中國時報	N.六月消費者信心指數正轉負	財經
2013/6/28	經濟日報	I.利率連八季不動 央行：Q3 續寬鬆	財經

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