

# SINYI REAL ESTATE REVIEW

目前市場買盤仍以自住需求為主，首購族群已成為區域購屋要角，在支付能力未明顯改善的情況下，購屋者尋屋方向已有往較舊、較外圍的區域調整，或將成為後市發展不可忽視的觀察重點...



 信義房屋 不動產企研室  
**信義不動產評論**

2019  
Q2

# CONTENTS

## 03 總體經濟指標

## 08 房地產產業指標

## 12 住宅市場分析

- 13 台灣都會區
- 17 台北市
- 19 新北市
- 21 桃園市
- 23 新竹地區
- 25 台中市
- 27 台南市
- 29 高雄市

## 31 信義房價指數

## 38 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

美中貿易戰引發台商回流及轉單效應，使得出口及投資優於預期，2019Q2經濟成長率概估值大幅上修0.63個百分點，來到2.41%，高於南韓的2.1%、香港0.6%及新加坡0.1%，居亞洲四小龍之冠；而景氣領先指標連6個月上升，同時指標終止連16個月下滑，首次轉為微幅增加，6月景氣綜合判斷分數為21分，較5月增加3分，續亮黃藍燈，但同時指標轉揚幅度有限，顯示當前整體景氣仍顯疲弱；外銷訂單方面則出現連8黑走勢，上半年接單2228.6億元，年減6.5%。下半年雖是備貨旺季，但美中、日韓貿易戰讓景氣的不確定性升溫，獨撐大局的資通信產品接單轉趨不樂觀，預期後續接單將續弱；在貨幣供給方面，6月M1B年增升到7.35%，M2年增降至3.05%，黃金交叉差距持續擴大為4.3個百分點維持有利股市表現的「黃金交叉」格局。而在第1季回穩的台北股市，第2季因受到是美中、日韓貿易爭端的影響，市場多空訊息交雜，大盤呈現區間震盪走勢，最終以10730.83點作收，季線小漲近90點。



在房地產市場方面，一擺過去低迷氣氛，上半年全台建物買賣移轉棟數來到14.32萬棟，年增5.2個百分點，創下近五年新高，六都中以高雄年增28.7%表現最為亮眼，其餘新北、桃園、台中及台南亦較去年同期成長，其中新北年增2.1%，桃園年增7%，台中及台南分別年增5.5%及7.1%；至於台北則與去年同期相當。價格方面，雙北房價維持微幅上揚走勢，其餘桃竹高均呈現平盤整理走勢，房價季增減幅均在0.5%以內，而台中因受惠於台商回流資金挹注的影響，房價出現較明顯的漲幅。目前各都會區市場買盤仍以自住需求為主，在支付能力未明顯改善的情況下，購屋者尋屋方向已有往較舊、較外圍的區域調整，或將成為後市發展不可忽視的觀察重點。

SINYI REAL ESTATE REVIEW

# 總體經濟指標

03

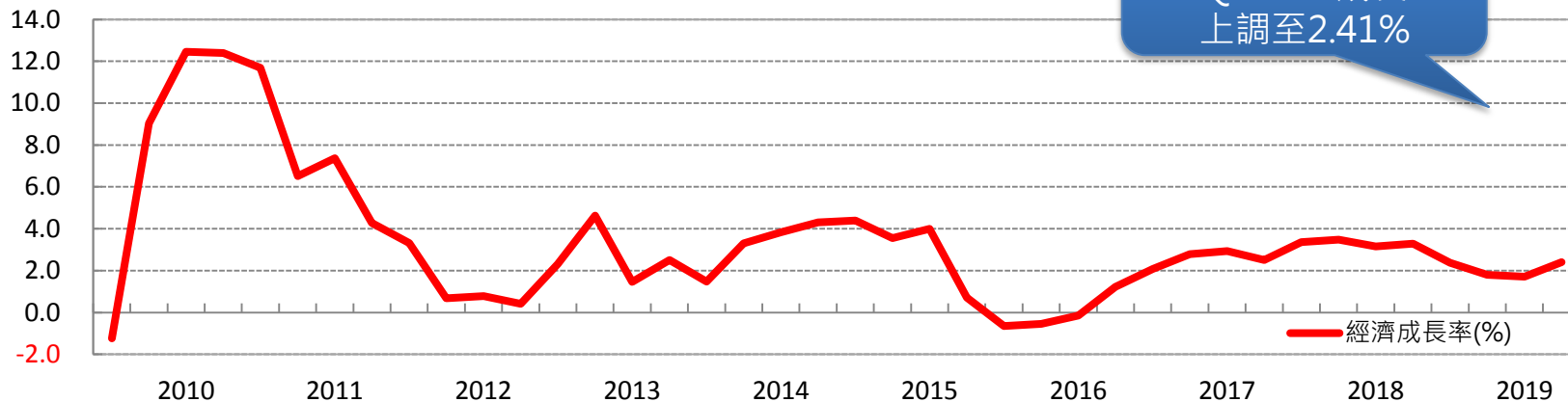


# 總體經濟指標

資料來源：行政院主計總處

## 經濟情勢

回流及轉單助威  
Q2 GDP成長  
上調至2.41%

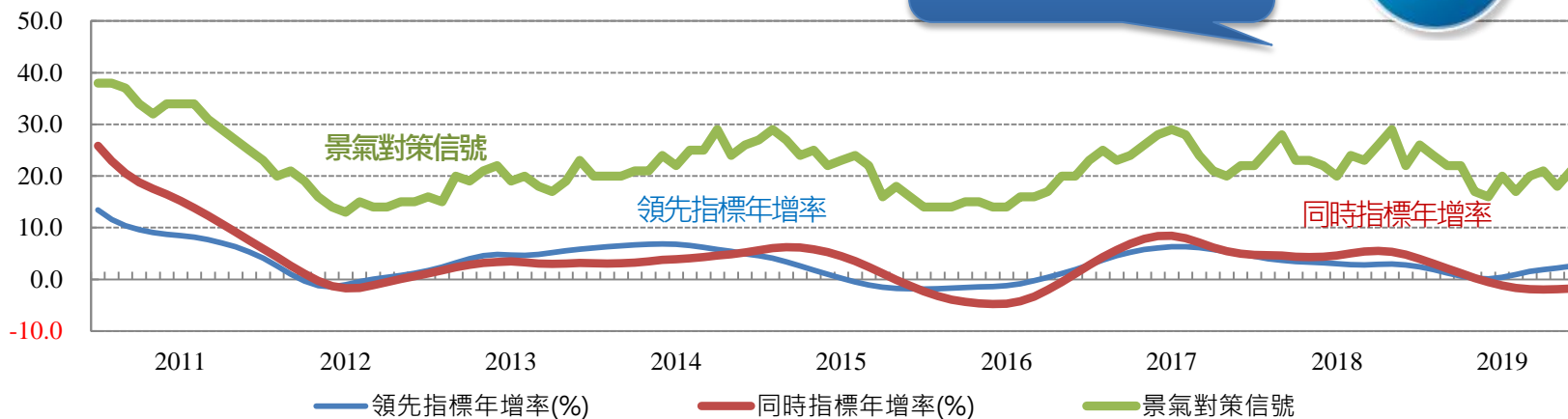


資料來源：行政院國家發展委員會

## 景氣指標

Q2連亮3顆黃藍燈  
景氣呈上下波動

轉向

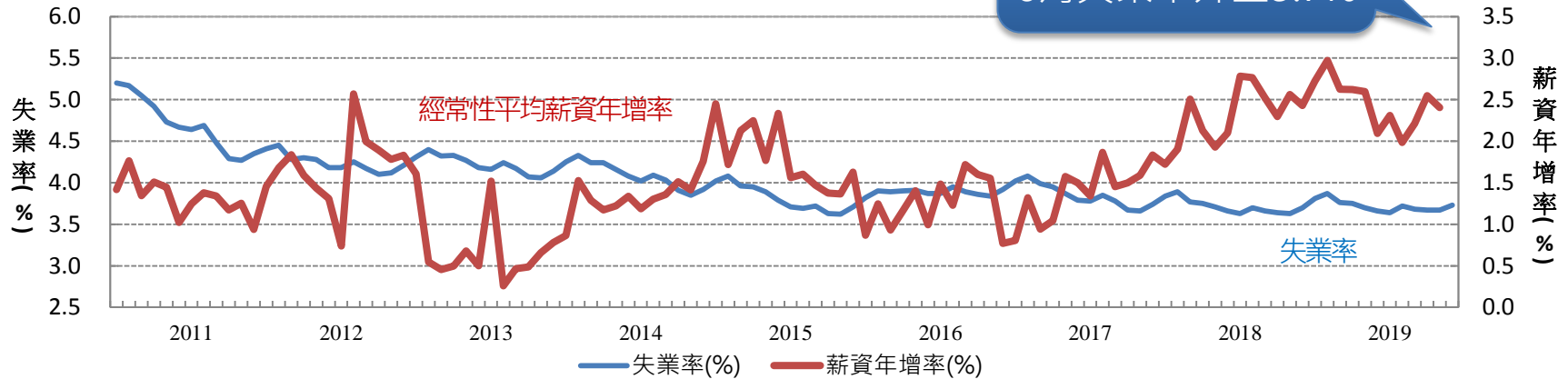


# 總體經濟指標

資料來源：行政院主計總處

## 就業情形

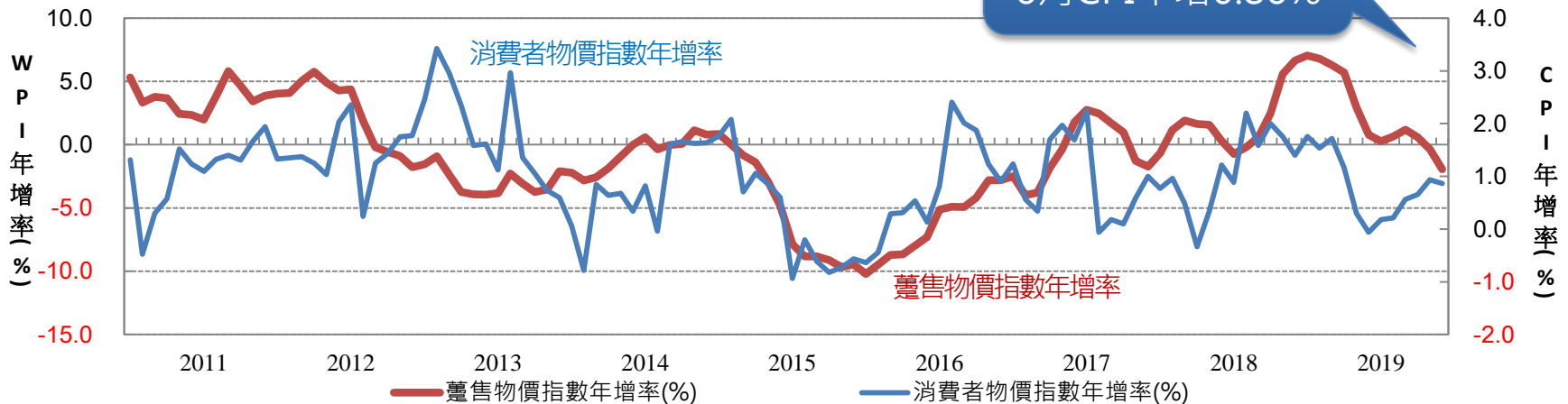
畢業求職潮影響  
6月失業率升至3.7%



資料來源：行政院主計總處

## 物價波動

Q2物價波幅加大  
6月CPI年增0.86%

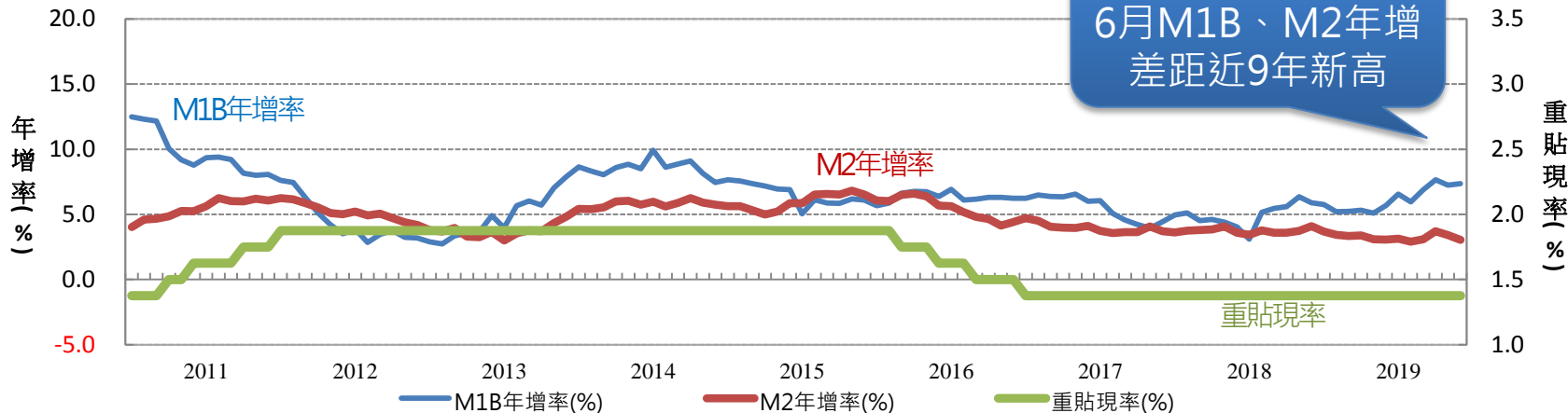


# 總體經濟指標

資料來源：中央銀行

## 貨幣供給

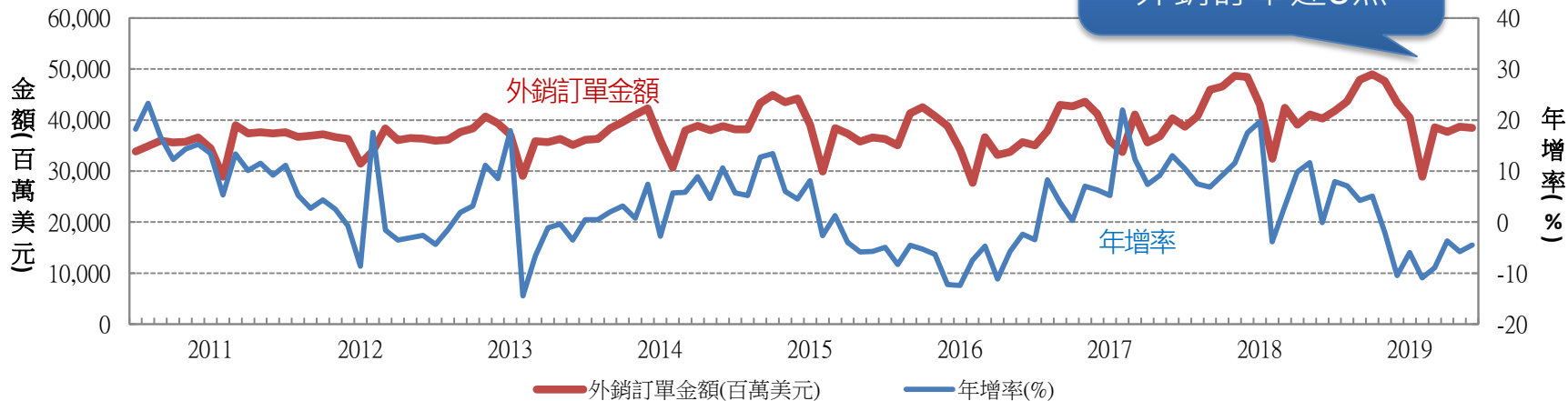
股利發放挹注  
6月M1B、M2年增  
差距近9年新高



資料來源：經濟部統計處

## 對外貿易

美中貿易戰延續  
外銷訂單連8黑

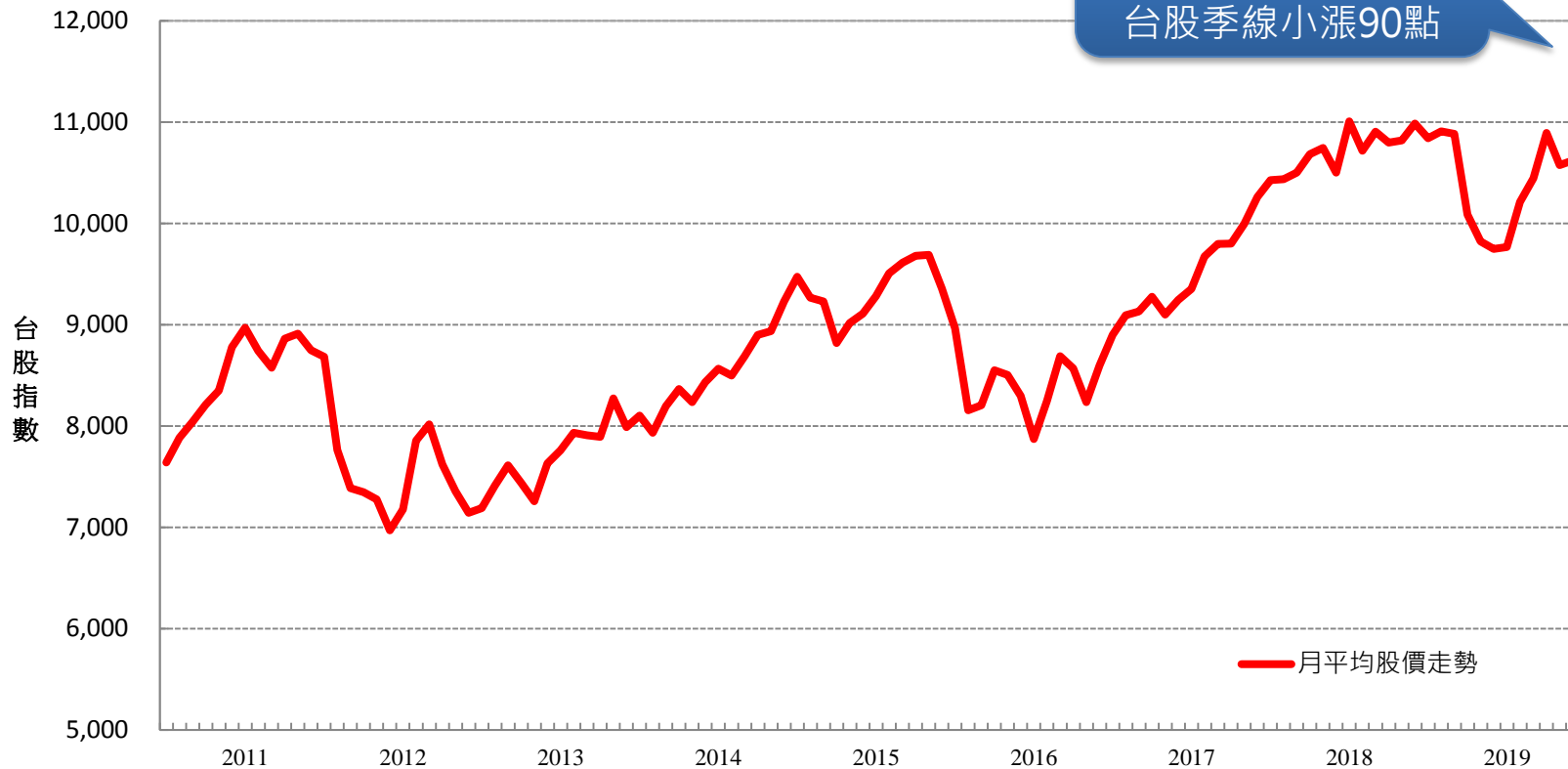


# 總體經濟指標

## 台股走勢

美中貿易戰干擾  
資金行情助威  
台股季線小漲90點

資料來源：台灣證券交易所



SINYI REAL ESTATE REVIEW

# 房地產產業指標

08

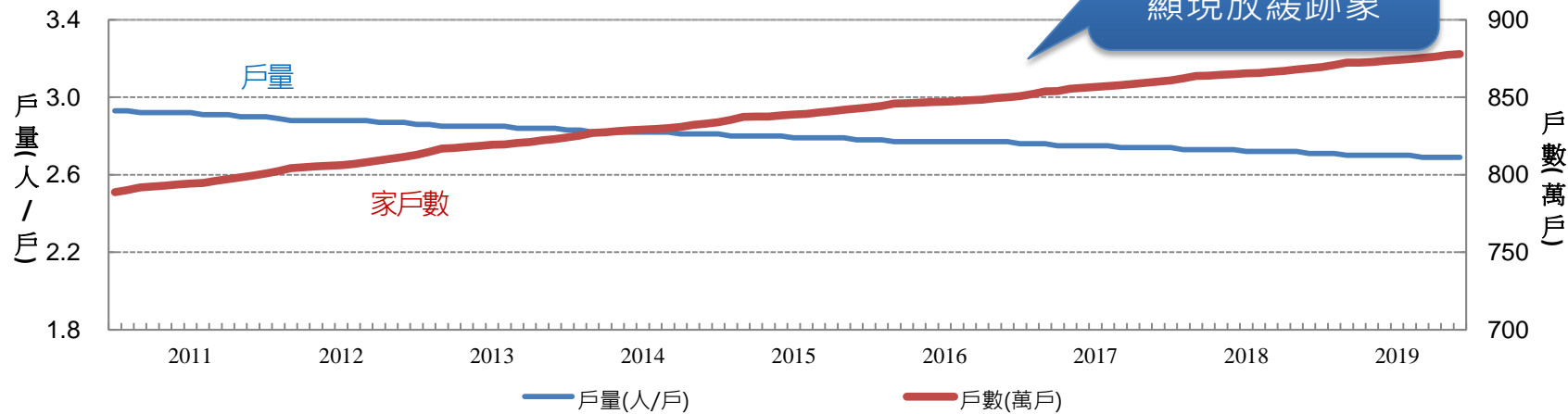


# 房地產產業指標

資料來源：內政統計月報

## 家庭戶數及戶量

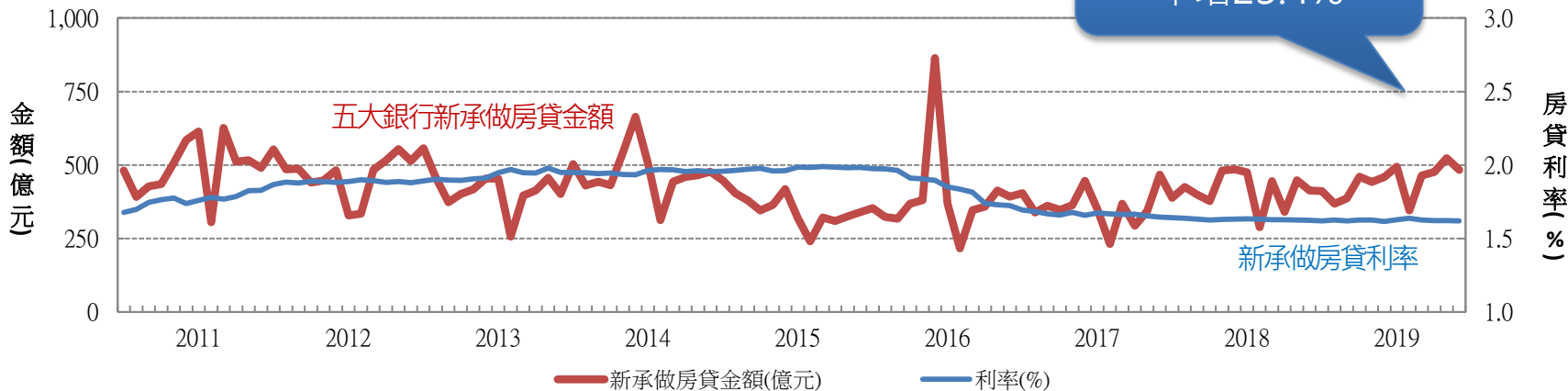
家戶數成長腳步  
顯現放緩跡象



資料來源：中央銀行

## 房貸利率及金額

Q2新房貸1484億  
年增23.4%



# 房地產產業指標

## 住宅建造執照核發

建商投資信心續強  
全台H1建照6.8萬戶

住宅建造執照核發 (前6月)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2015	3,097	9,376	12,800	6,604	6,515	4,630	56,519
2016	1,438	5,299	7,079	5,567	3,106	2,446	36,577
2017	2,321	6,817	6,294	7,131	2,904	2,818	38,089
2018	6,017	10,062	6,576	10,420	4,747	7,776	58,825
2019	5,426	11,206	8,848	12,952	7,179	8,297	68,215
2018 vs 2019	-9.8%	11.4%	34.5%	24.3%	51.2%	6.7%	16.0%

資料來源：內政統計月報

## 住宅使用執照核發

上半年使照4.45萬戶  
年減3個百分點

住宅使用執照核發 (前6月)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2015	2,400	8,072	5,796	6,079	3,327	3,374	41,600
2016	3,022	5,575	11,542	4,082	2,922	4,011	45,377
2017	1,861	8,975	5,389	5,659	3,819	3,638	38,736
2018	2,492	11,353	5,125	5,228	5,164	4,711	45,898
2019	2,670	11,482	6,303	6,438	3,317	3,234	44,540
2018 vs 2019	7.1%	1.1%	23.0%	23.1%	-35.8%	-31.4%	-3.0%

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

Q2建物買賣移轉  
六都同步成長

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
2018 Q1	6,573	12,522	7,657	9,272	5,226	8,029	66,060
2018 Q2	6,626	14,957	8,885	9,724	5,548	8,356	70,070
2018 Q3	6,853	14,918	9,065	9,355	5,076	8,041	69,702
2018 Q4	6,780	14,256	8,973	11,453	5,166	8,849	72,135
2019 Q1	5,771	12,699	7,553	9,283	5,350	9,304	64,224
2019 Q2	7,416	15,367	10,155	10,753	6,192	10,380	79,054
對上一季	28.5%	21.0%	34.4%	15.8%	15.7%	11.6%	23.1%
對去年同期	11.9%	2.7%	14.3%	10.6%	11.6%	24.2%	12.8%

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
2018 Q1	2,280	9,102	2,396	3,188	2,768	2,706	31,884
2018 Q2	1,815	2,930	3,065	2,859	1,998	2,230	22,515
2018 Q3	2,302	5,116	3,759	4,030	2,906	3,152	29,163
2018 Q4	1,449	7,692	4,145	5,334	2,519	3,539	33,027
2019 Q1	1,423	4,895	2,962	3,591	2,981	3,982	27,549
2019 Q2	1,502	8,359	4,569	4,308	2,246	2,181	31,716
對上一季	5.6%	70.8%	54.3%	20.0%	-24.7%	-45.2%	15.1%
對去年同期	-17.2%	185.3%	49.1%	50.7%	12.4%	-2.2%	40.9%

資料來源：內政統計月報

SINYI REAL ESTATE REVIEW

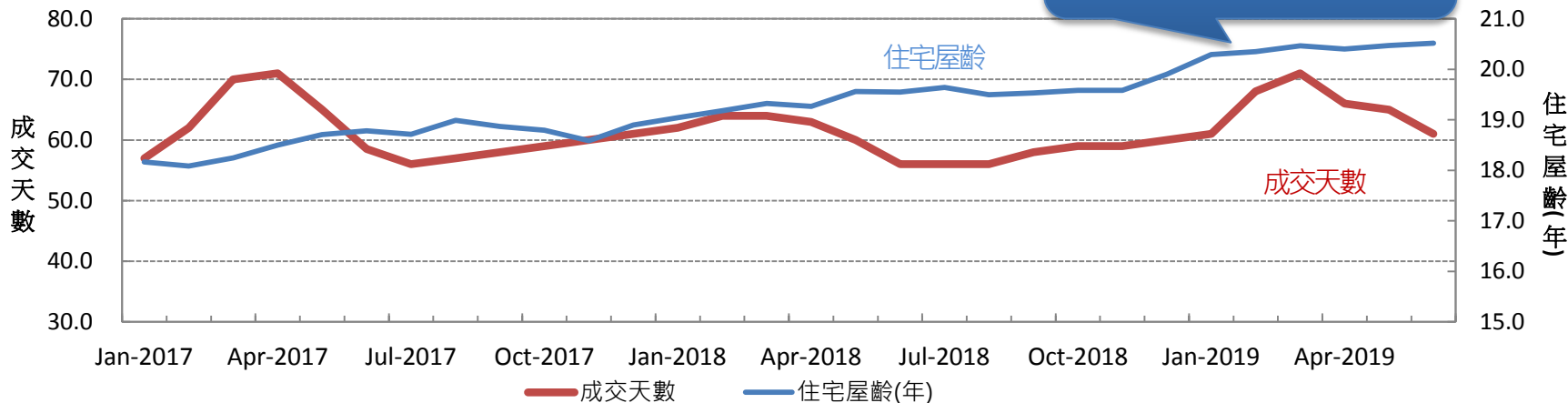
# 住宅市場分析

12

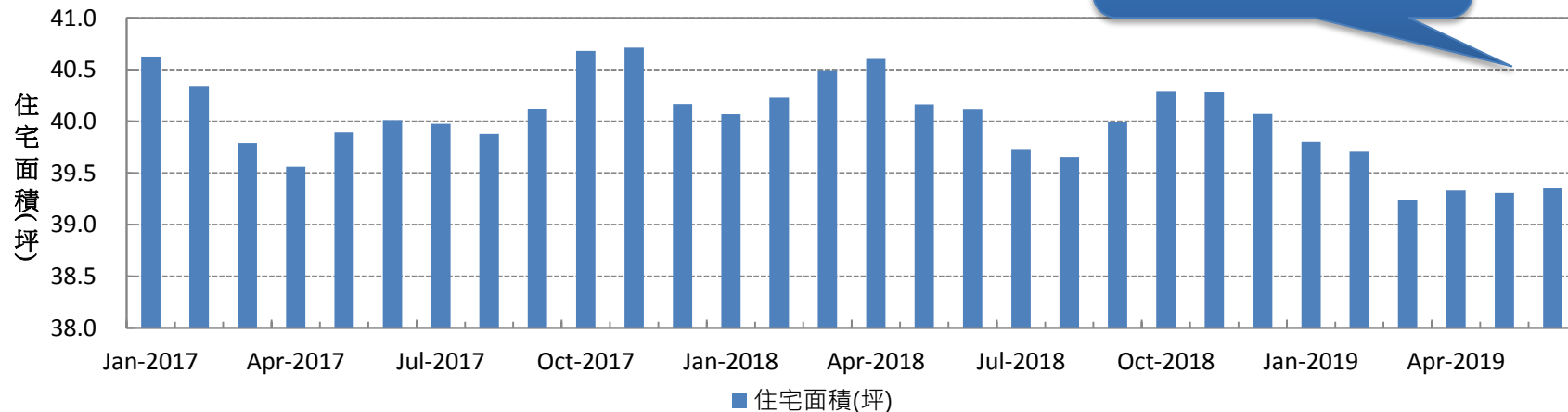


# 台灣都會區住宅市場分析

## 住宅市場交易指標



## 住宅市場成交面積



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

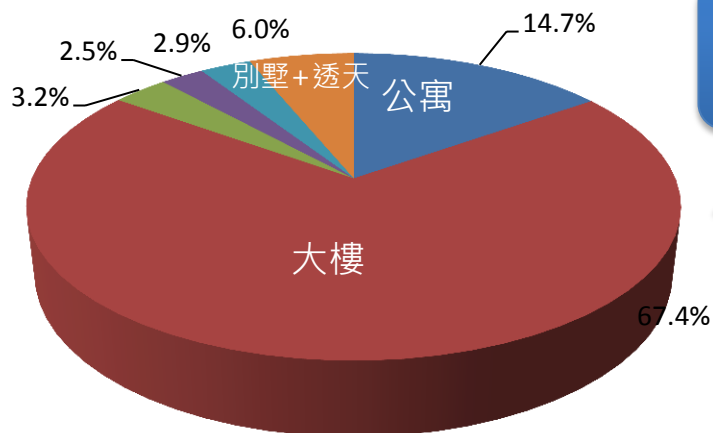
註1：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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



大樓產品交易比重  
67.4%

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 近一年交易指標

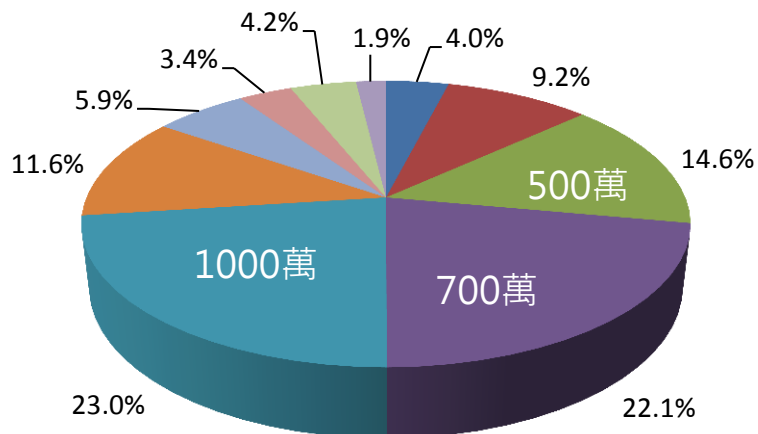
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)
2018年7月	56.0	19.6	39.7
2018年8月	56.0	19.5	39.7
2018年9月	58.0	19.5	40.0
2018年10月	59.0	19.6	40.3
2018年11月	59.0	19.6	40.3
2018年12月	60.0	19.9	40.1
2019年1月	61.0	20.3	39.8
2019年2月	68.0	20.3	39.7
2019年3月	71.0	20.5	39.2
2019年4月	66.0	20.4	39.3
2019年5月	65.0	20.5	39.3
2019年6月	61.0	20.5	39.4

## 近一年各類產品交易佔比變化

	公寓	大樓	店面	辦公室	套房	別墅+透天
2018年7月	14.4%	69.3%	3.5%	1.7%	2.6%	6.5%
2018年8月	13.5%	69.0%	3.6%	1.7%	3.0%	6.9%
2018年9月	13.3%	68.4%	3.5%	1.8%	3.3%	7.0%
2018年10月	13.8%	67.9%	3.8%	1.7%	3.7%	6.4%
2018年11月	13.8%	67.7%	3.8%	2.2%	3.5%	6.4%
2018年12月	14.5%	66.6%	3.8%	2.2%	3.2%	6.9%
2019年1月	14.3%	66.6%	3.8%	2.1%	3.1%	7.6%
2019年2月	14.3%	66.8%	3.8%	2.1%	3.0%	7.7%
2019年3月	14.5%	67.1%	3.6%	2.2%	2.8%	7.7%
2019年4月	14.7%	67.2%	3.4%	2.3%	2.9%	6.8%
2019年5月	15.0%	66.8%	3.5%	2.2%	2.9%	6.5%
2019年6月	14.7%	67.4%	3.2%	2.5%	2.9%	6.0%

# 台灣都會區住宅市場分析

## 住宅成屋市場總價分布



700~1500萬元  
交易比重小幅下降  
為45.1%

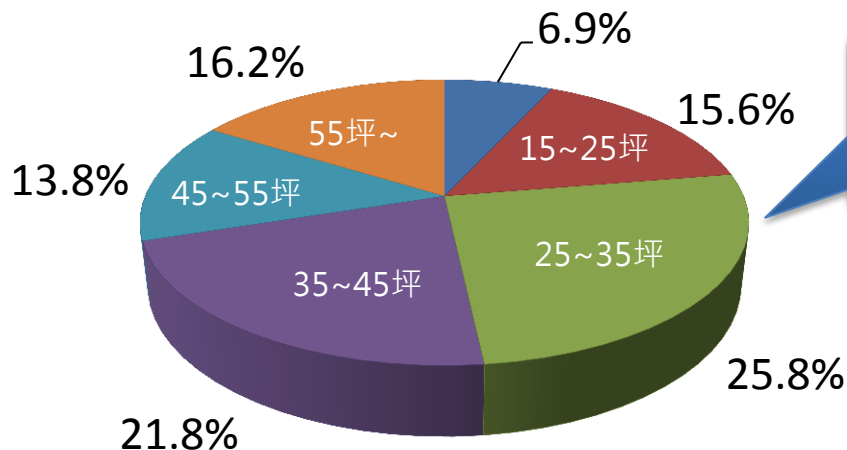
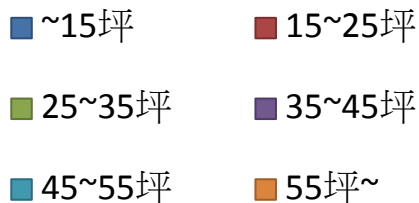
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室  
註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、別墅及透天厝等住宅產品，並排除預售物件

## 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
2018年7月	4.0%	9.0%	14.9%	22.7%	22.6%	11.5%	5.9%	3.1%	4.4%	1.8%
2018年8月	3.8%	8.2%	15.4%	22.8%	22.7%	11.6%	5.4%	3.4%	4.9%	1.7%
2018年9月	3.8%	8.7%	15.4%	22.6%	22.2%	11.5%	5.8%	3.8%	4.6%	1.6%
2018年10月	4.3%	8.5%	14.1%	22.7%	22.9%	11.9%	6.0%	3.5%	4.4%	1.6%
2018年11月	4.4%	9.5%	13.5%	22.1%	23.5%	11.4%	6.6%	3.5%	4.0%	1.6%
2018年12月	4.6%	8.9%	14.0%	21.8%	23.4%	11.9%	6.3%	3.1%	4.2%	1.8%
2019年1月	4.4%	9.0%	15.4%	21.3%	22.6%	11.7%	6.3%	3.2%	4.4%	1.7%
2019年2月	4.2%	9.3%	15.8%	21.5%	22.3%	12.1%	6.0%	2.8%	4.5%	1.6%
2019年3月	3.5%	9.6%	15.4%	22.4%	23.8%	11.4%	5.2%	2.9%	4.1%	1.6%
2019年4月	3.7%	9.4%	14.8%	22.2%	24.2%	11.5%	5.3%	3.0%	4.4%	1.6%
2019年5月	3.8%	9.1%	14.7%	22.5%	24.1%	11.1%	5.5%	3.1%	4.4%	1.7%
2019年6月	4.0%	9.2%	14.6%	22.1%	23.0%	11.6%	5.9%	3.4%	4.2%	1.9%

# 台灣都會區住宅市場分析

## 住宅成屋市場成交面積分布



25~35坪住宅比重  
小幅上升為25.8%

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

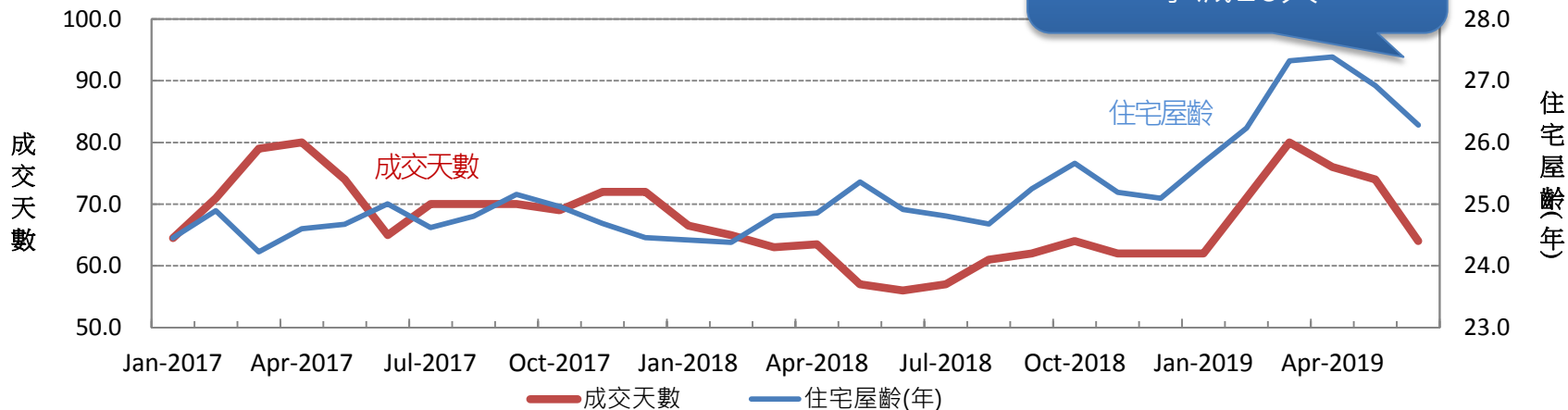
## 近一年住宅產品面積分布變化

月份	~15坪	15~25坪	25~35坪	35~45坪	45~55坪	55坪~
2018年7月	7.5%	15.3%	24.3%	21.2%	15.0%	16.7%
2018年8月	7.8%	14.9%	23.7%	21.2%	15.2%	17.1%
2018年9月	8.0%	13.6%	24.0%	21.3%	15.7%	17.4%
2018年10月	7.8%	13.4%	24.0%	21.9%	15.3%	17.6%
2018年11月	7.9%	13.6%	24.3%	21.4%	15.5%	17.4%
2018年12月	7.7%	15.1%	23.3%	20.9%	15.4%	17.6%
2019年1月	7.7%	15.2%	23.8%	20.6%	15.2%	17.4%
2019年2月	7.4%	15.4%	24.8%	19.9%	15.1%	17.4%
2019年3月	7.4%	14.8%	25.5%	21.0%	14.6%	16.7%
2019年4月	6.8%	15.6%	25.1%	21.5%	14.6%	16.4%
2019年5月	6.8%	15.8%	25.2%	21.7%	14.1%	16.4%
2019年6月	6.9%	15.6%	25.8%	21.8%	13.8%	16.2%

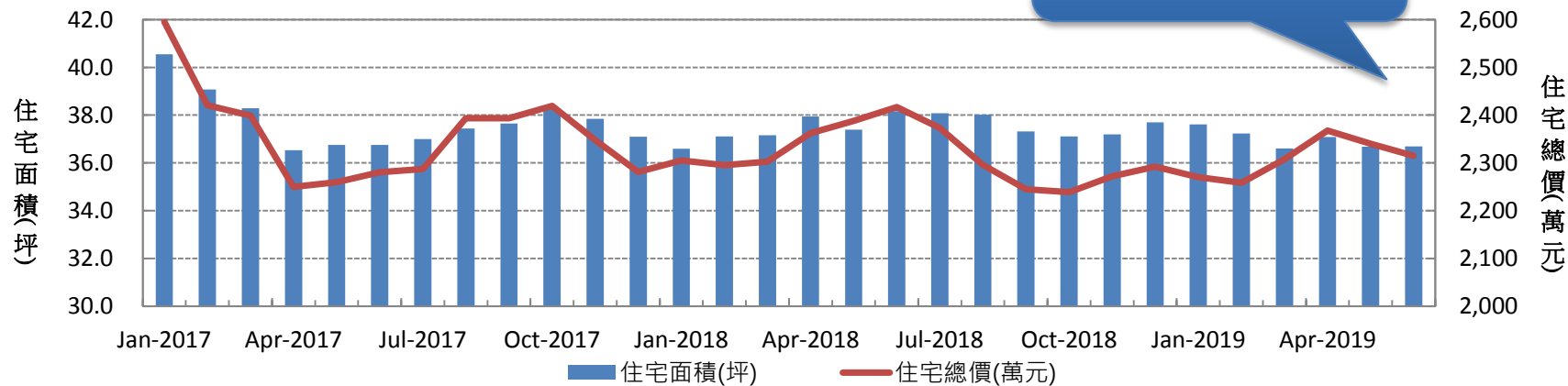


# 台北市住宅市場分析

## 住宅市場交易指標



## 住宅市場成交總價與面積



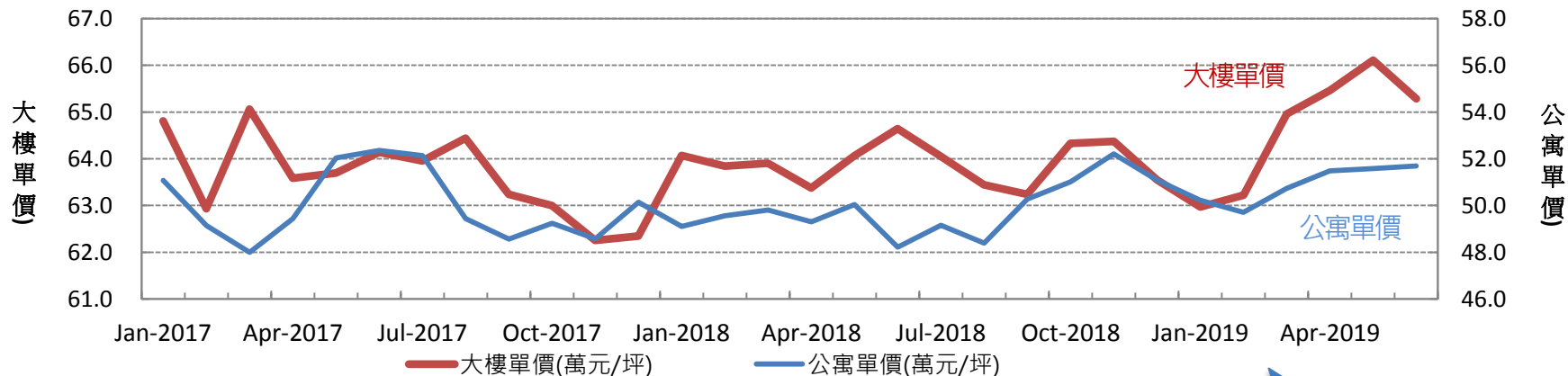
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



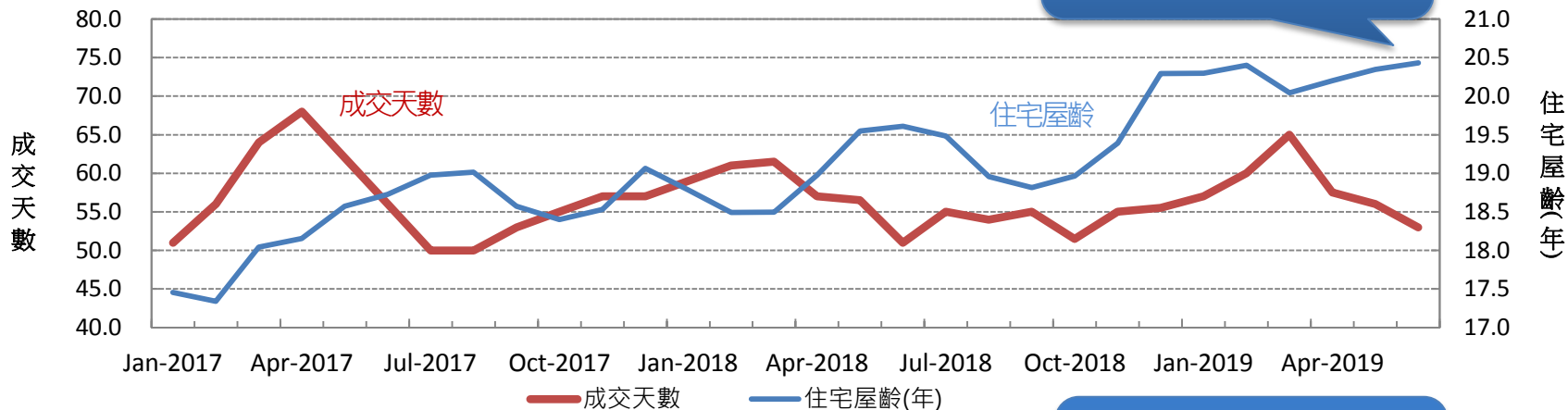
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2018年7月	57.0	24.8	38.1	2,374	49.2	64.1	60.9
2018年8月	61.0	24.7	38.0	2,296	48.4	63.4	60.1
2018年9月	62.0	25.2	37.3	2,245	50.3	63.2	60.3
2018年10月	64.0	25.7	37.1	2,239	51.0	64.3	61.4
2018年11月	62.0	25.2	37.2	2,272	52.2	64.4	61.8
2018年12月	62.0	25.1	37.7	2,292	51.1	63.6	60.9
2019年1月	62.0	25.7	37.6	2,270	50.2	63.0	60.1
2019年2月	71.0	26.2	37.2	2,258	49.7	63.2	60.2
2019年3月	80.0	27.3	36.6	2,308	50.7	65.0	61.5
2019年4月	76.0	27.4	37.1	2,368	51.5	65.5	62.3
2019年5月	74.0	26.9	36.7	2,340	51.6	66.1	62.8
2019年6月	64.0	26.3	36.7	2,315	51.7	65.3	62.5

住宅均價季增  
1.7個百分點  
來到62.5萬元/坪

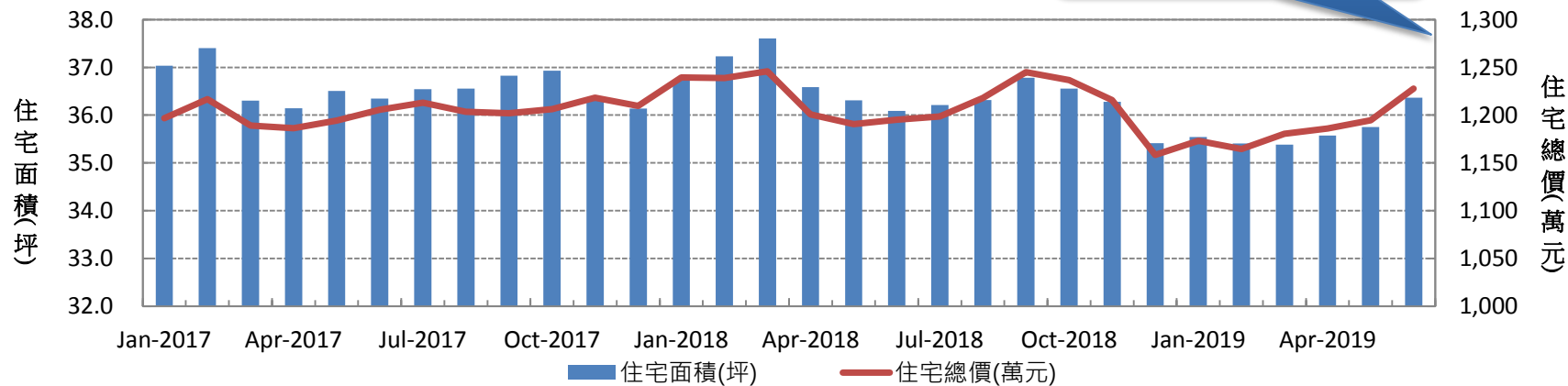
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室  
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅  
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

# 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



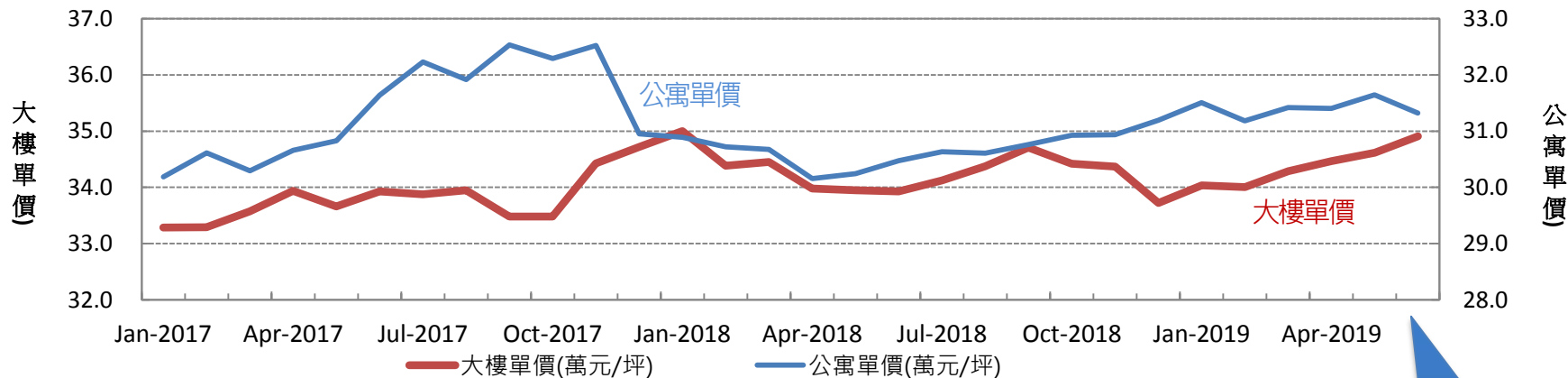
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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)
2018年7月	55.0	19.5	36.2	1,198	30.6	34.1	33.5
2018年8月	54.0	19.0	36.3	1,218	30.6	34.4	33.8
2018年9月	55.0	18.8	36.8	1,245	30.8	34.7	34.1
2018年10月	51.5	19.0	36.6	1,237	30.9	34.4	33.9
2018年11月	55.0	19.4	36.3	1,216	30.9	34.4	33.8
2018年12月	55.5	20.3	35.4	1,158	31.2	33.7	33.3
2019年1月	57.0	20.3	35.5	1,173	31.5	34.0	33.6
2019年2月	60.0	20.4	35.4	1,164	31.2	34.0	33.6
2019年3月	65.0	20.0	35.4	1,181	31.4	34.3	33.8
2019年4月	57.5	20.2	35.6	1,186	31.4	34.5	33.9
2019年5月	56.0	20.3	35.7	1,195	31.6	34.6	34.1
2019年6月	53.0	20.4	36.4	1,228	31.3	34.9	34.3

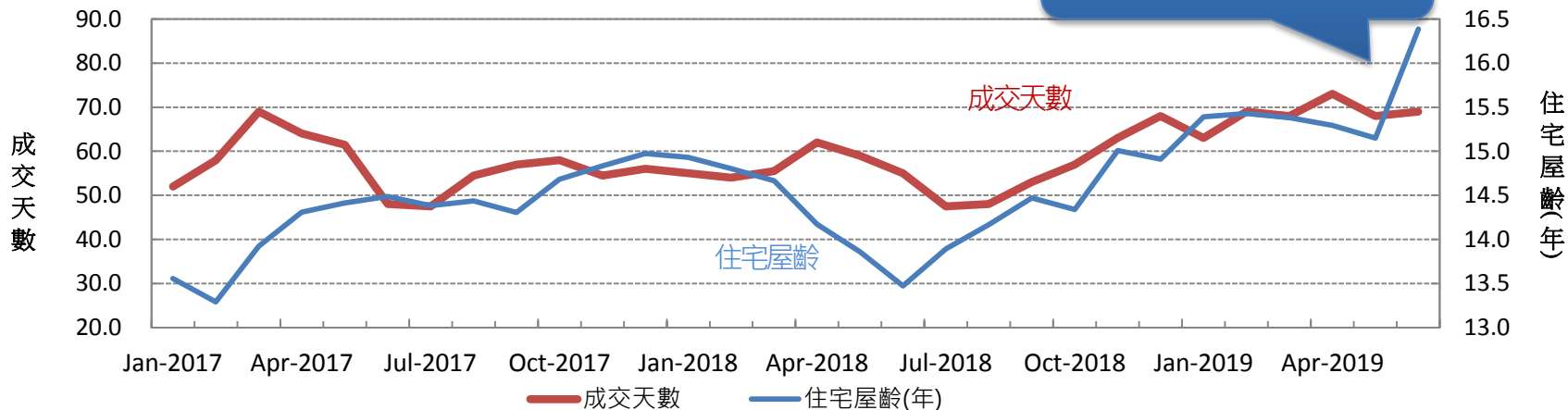
房價小幅上揚  
每坪季漲5千元

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)，並排除一樓、頂樓及預售物件

# 桃園市住宅市場分析

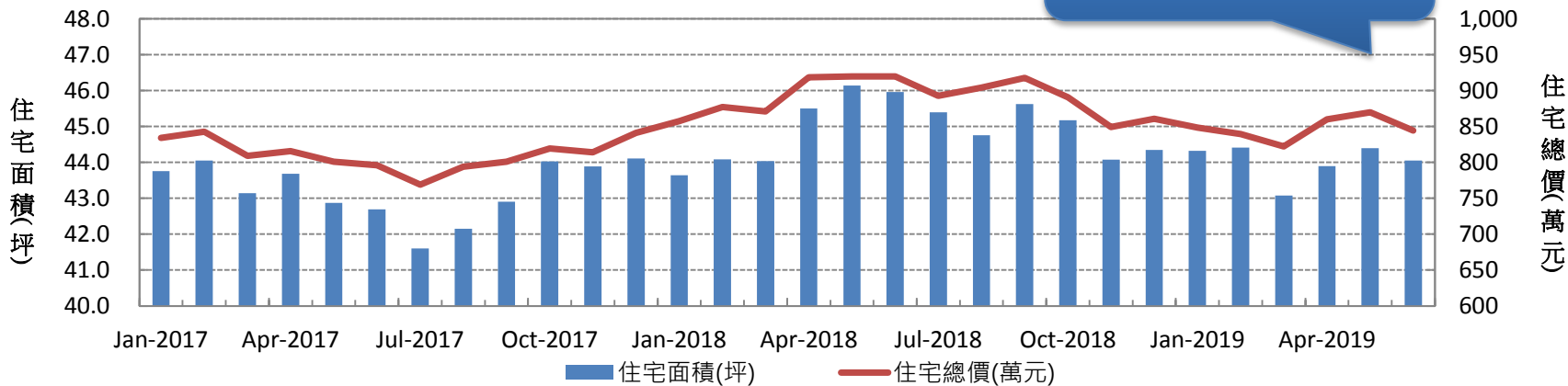
## 住宅市場交易指標

交易速度平穩  
平均屋齡突破16年



## 住宅市場成交總價與面積

交易面積季增2.3%  
總價季增2.7%



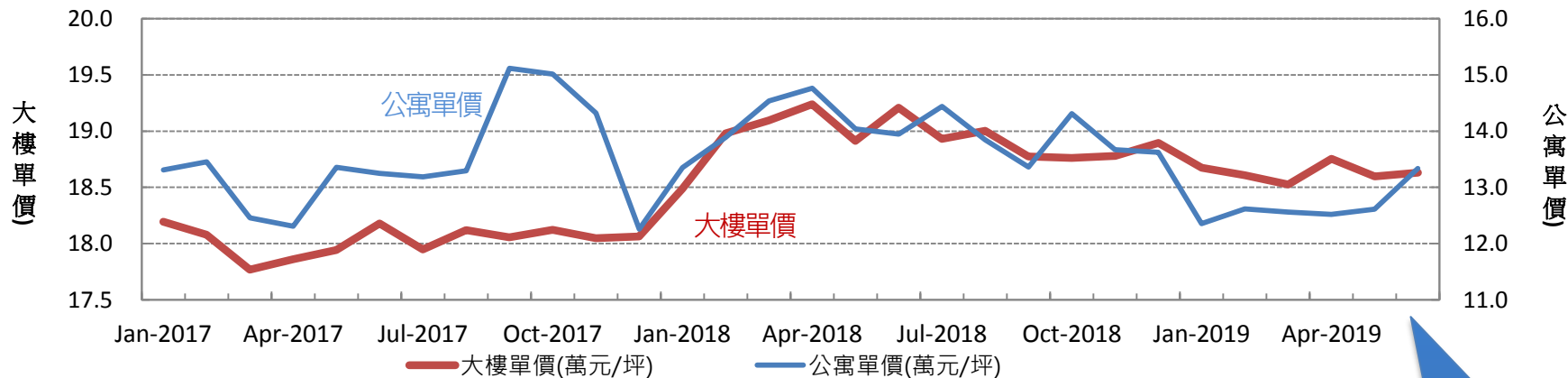
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



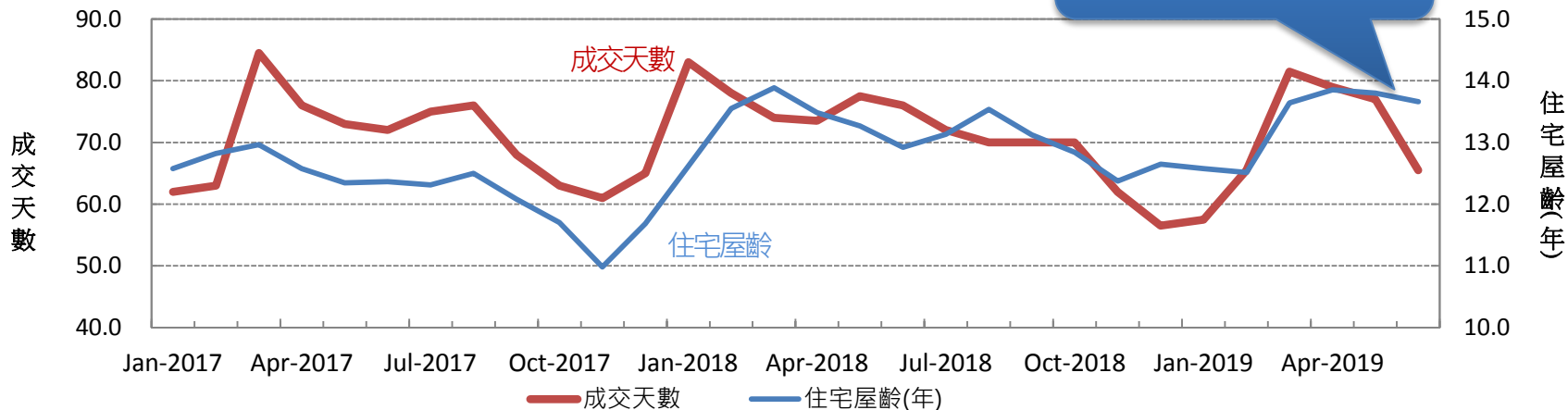
近一年交易單價  
走勢平穩

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)
2018年7月	47.5	13.9	45.4	893	14.4	18.9	18.9
2018年8月	48.0	14.2	44.8	904	13.8	19.0	18.9
2018年9月	53.0	14.5	45.6	918	13.4	18.8	18.7
2018年10月	57.0	14.3	45.2	891	14.3	18.8	18.6
2018年11月	63.0	15.0	44.1	849	13.7	18.8	18.6
2018年12月	68.0	14.9	44.3	861	13.6	18.9	18.7
2019年1月	63.0	15.4	44.3	848	12.4	18.7	18.5
2019年2月	69.0	15.4	44.4	839	12.6	18.6	18.4
2019年3月	68.0	15.4	43.1	822	12.6	18.5	18.3
2019年4月	73.0	15.3	43.9	860	12.5	18.8	18.6
2019年5月	68.0	15.1	44.4	870	12.6	18.6	18.5
2019年6月	69.0	16.4	44.0	844	13.3	18.6	18.4

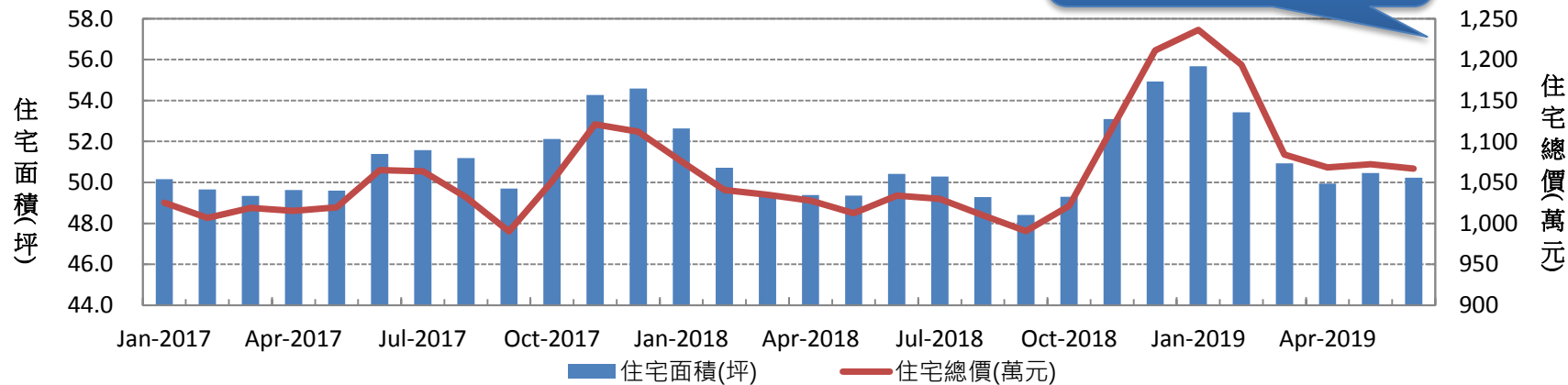
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室  
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅  
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

# 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



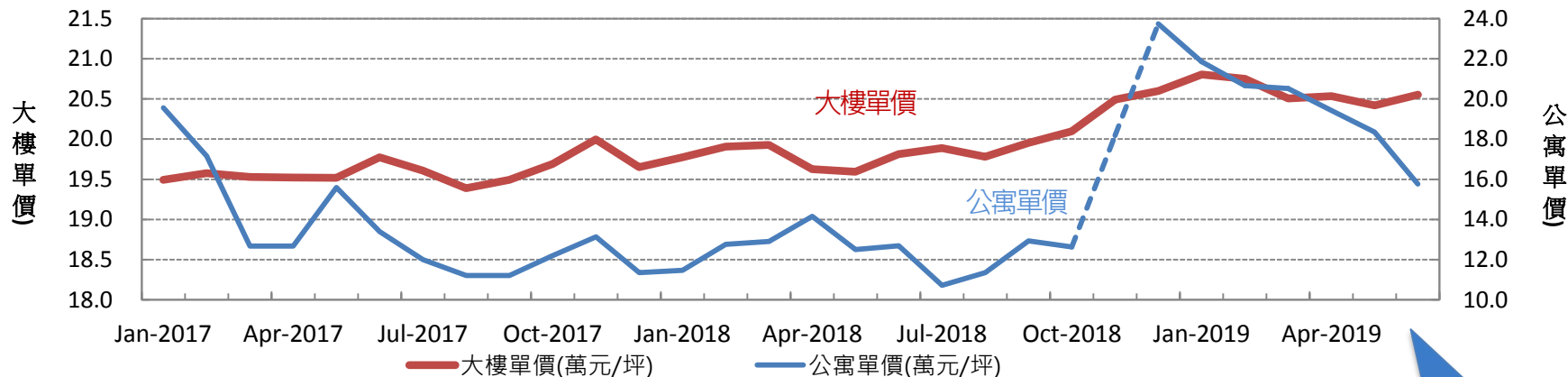
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



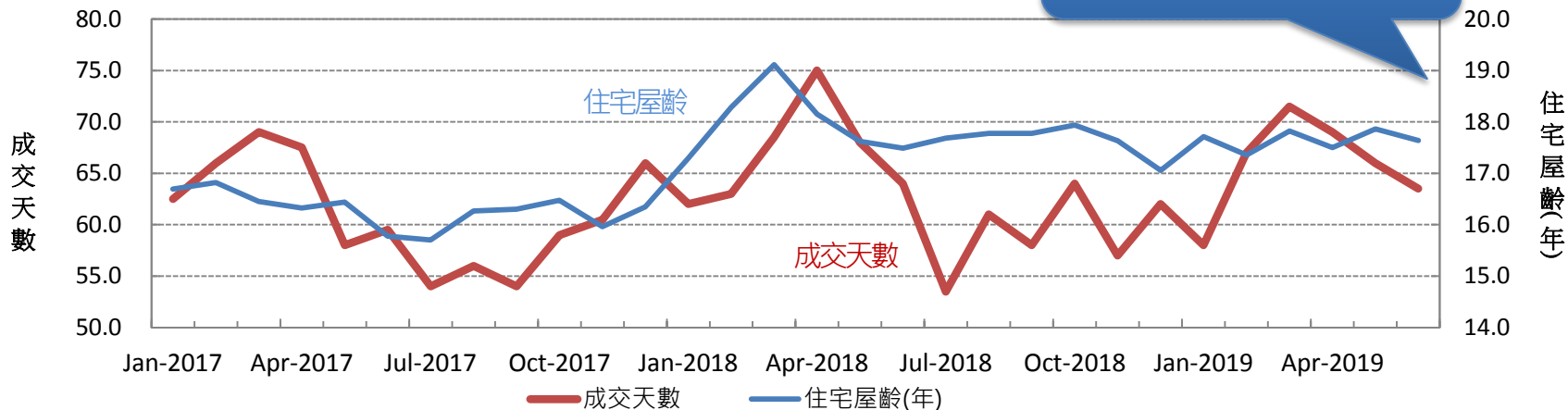
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2018年7月	72.0	13.1	50.3	1,030	10.7	19.9	19.8
2018年8月	70.0	13.5	49.3	1,010	11.4	19.8	19.6
2018年9月	70.0	13.1	48.4	991	12.9	20.0	19.9
2018年10月	70.0	12.8	49.3	1,021	12.6	20.1	20.0
2018年11月	62.0	12.4	53.1	1,116	N/A	20.5	20.5
2018年12月	56.5	12.6	54.9	1,211	23.7	20.6	20.6
2019年1月	57.5	12.6	55.7	1,236	21.9	20.8	20.8
2019年2月	65.5	12.5	53.4	1,194	20.7	20.8	20.7
2019年3月	81.5	13.6	50.9	1,084	20.5	20.5	20.5
2019年4月	79.0	13.9	49.9	1,068	19.4	20.5	20.5
2019年5月	77.0	13.8	50.5	1,072	18.3	20.4	20.4
2019年6月	65.5	13.7	50.2	1,067	15.8	20.6	20.4

住宅單價平穩  
來到20.4萬/坪

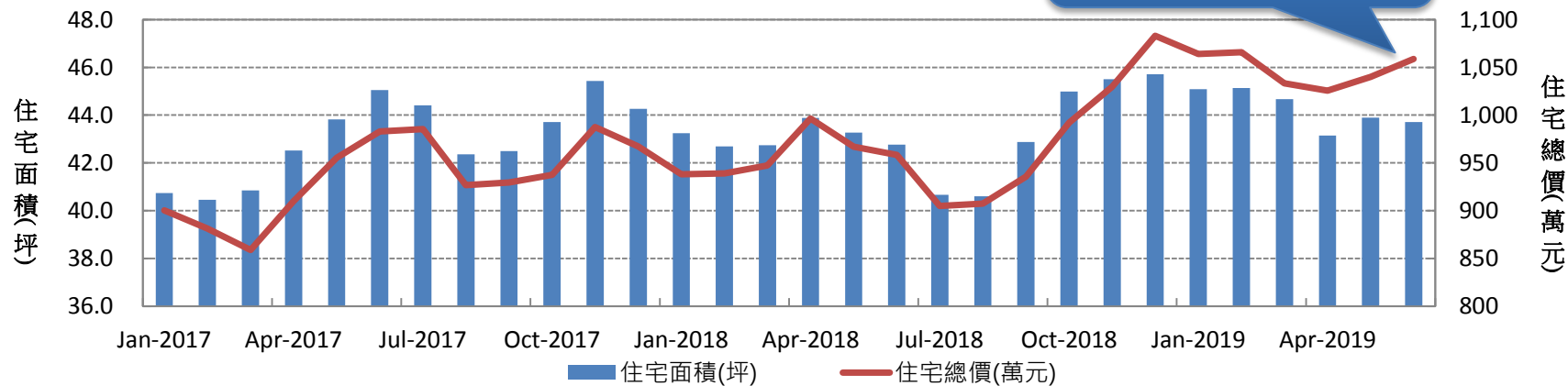
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室  
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅  
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

# 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



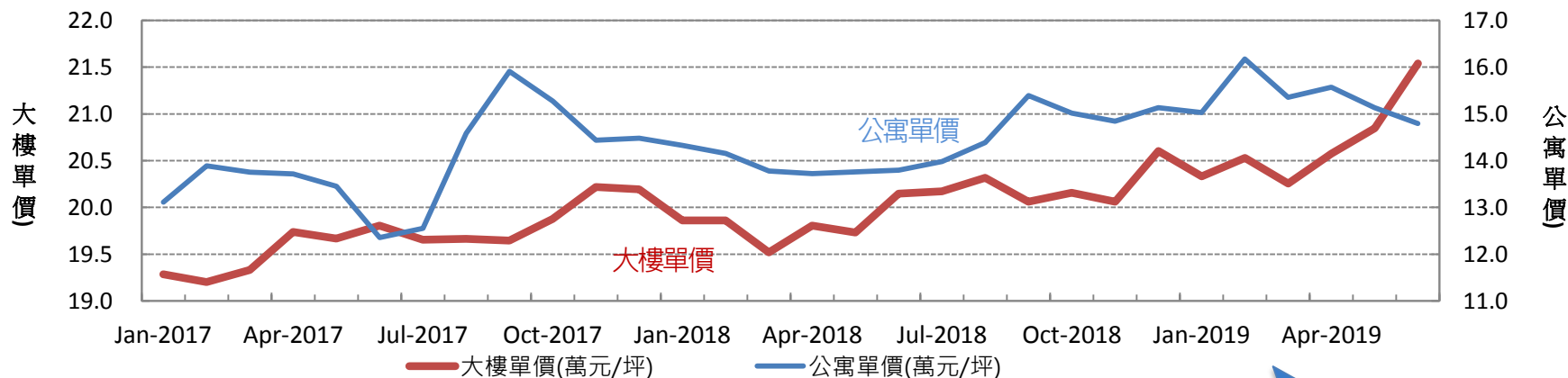
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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

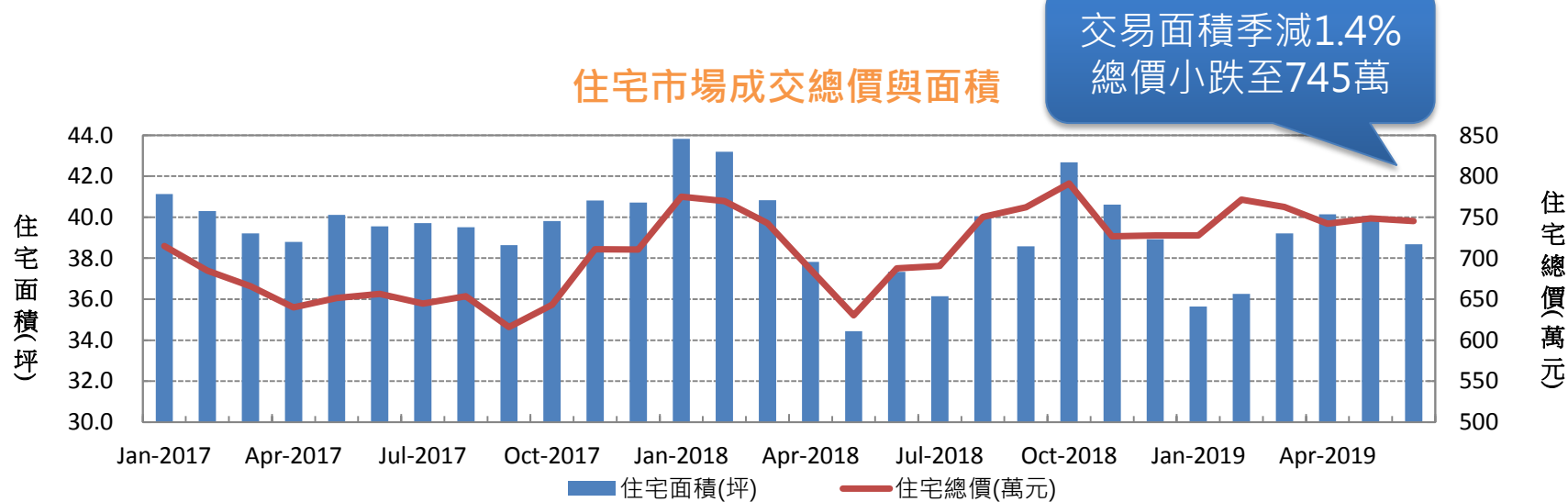
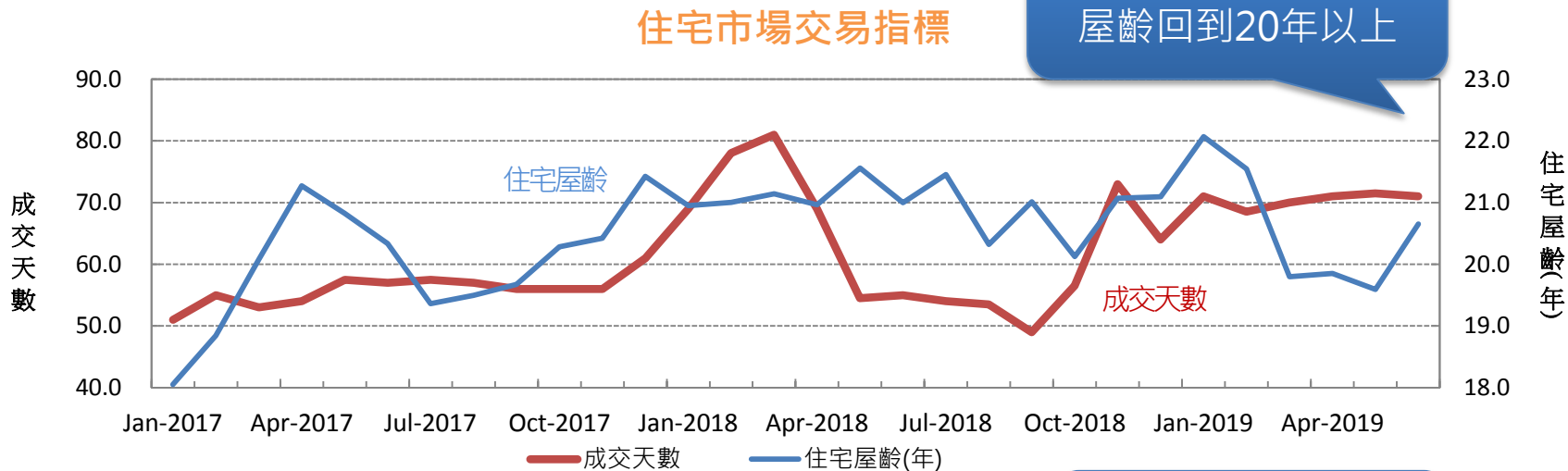


月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2018年7月	53.5	17.7	40.7	905	14.0	20.2	19.8
2018年8月	61.0	17.8	40.6	907	14.4	20.3	20.0
2018年9月	58.0	17.8	42.9	936	15.4	20.1	19.8
2018年10月	64.0	17.9	45.0	992	15.0	20.2	19.8
2018年11月	57.0	17.6	45.5	1,030	14.8	20.1	19.8
2018年12月	62.0	17.1	45.7	1,083	15.1	20.6	20.4
2019年1月	58.0	17.7	45.1	1,064	15.0	20.3	20.1
2019年2月	67.0	17.4	45.1	1,066	16.2	20.5	20.3
2019年3月	71.5	17.8	44.7	1,033	15.4	20.3	20.0
2019年4月	69.0	17.5	43.1	1,026	15.6	20.6	20.2
2019年5月	66.0	17.9	43.9	1,040	15.1	20.8	20.5
2019年6月	63.5	17.6	43.7	1,059	14.8	21.5	21.1

住宅單價小幅下修  
來到20萬/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



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

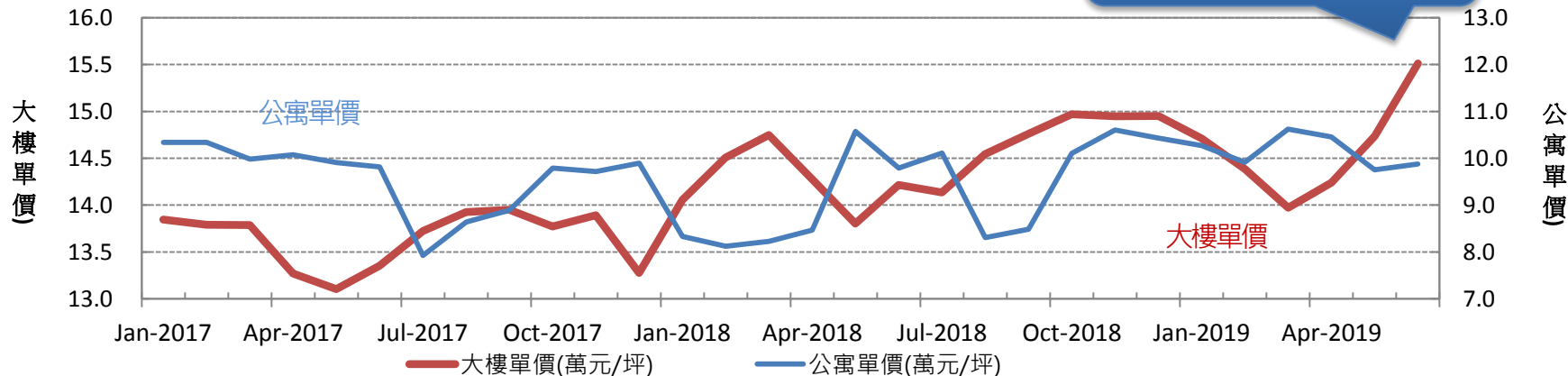
註1：屋齡、成交天數及總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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

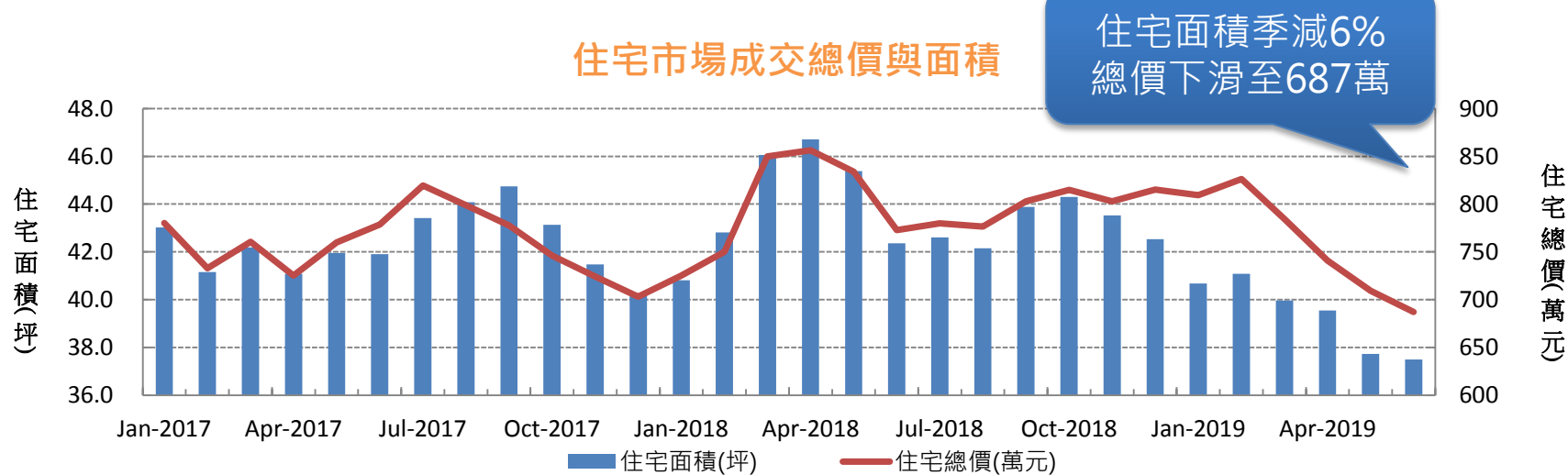
住宅單價突破15萬/坪  
創歷史新高



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)
2018年7月	54.0	21.5	36.1	691	10.1	14.1	13.7
2018年8月	53.5	20.3	40.0	750	8.3	14.5	14.2
2018年9月	49.0	21.0	38.6	762	8.5	14.8	14.5
2018年10月	56.5	20.1	42.7	791	10.1	15.0	14.8
2018年11月	73.0	21.1	40.6	727	10.6	14.9	14.7
2018年12月	64.0	21.1	38.9	728	10.4	15.0	14.5
2019年1月	71.0	22.1	35.6	728	10.3	14.7	14.1
2019年2月	68.5	21.5	36.3	772	9.9	14.4	13.8
2019年3月	70.0	19.8	39.2	762	10.6	14.0	13.8
2019年4月	71.0	19.9	40.1	742	10.5	14.2	14.1
2019年5月	71.5	19.6	40.1	749	9.8	14.7	14.5
2019年6月	71.0	20.7	38.7	745	9.9	15.5	15.3

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



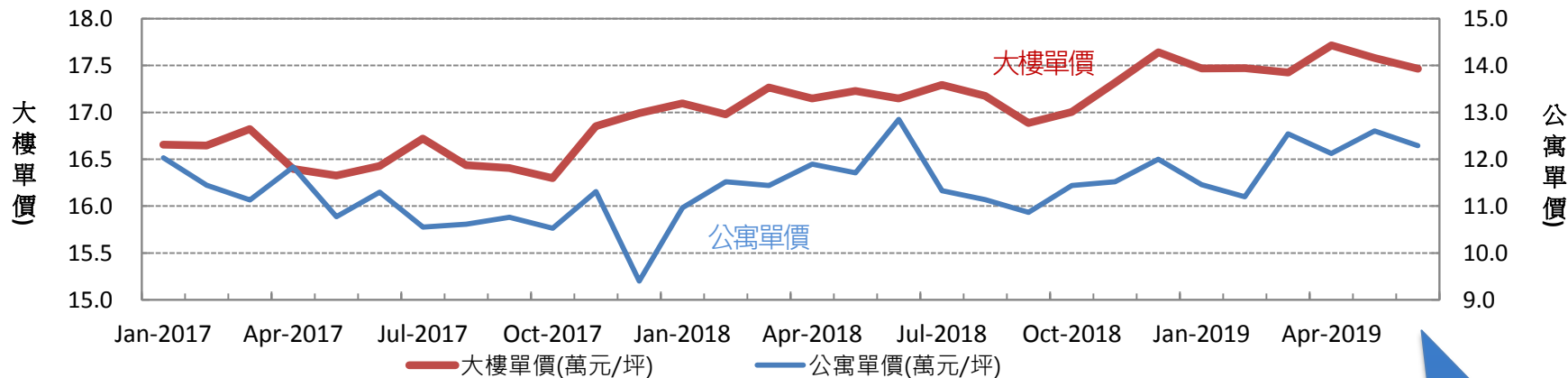
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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)
2018年7月	65.0	19.5	42.6	780	11.3	17.3	17.1
2018年8月	66.0	19.7	42.1	776	11.1	17.2	16.9
2018年9月	69.0	19.7	43.9	803	10.9	16.9	16.5
2018年10月	67.0	19.5	44.3	815	11.4	17.0	16.6
2018年11月	66.0	18.6	43.5	803	11.5	17.3	17.0
2018年12月	70.0	18.9	42.5	815	12.0	17.6	17.3
2019年1月	78.0	20.2	40.7	809	11.5	17.5	17.0
2019年2月	83.0	20.6	41.1	826	11.2	17.5	17.1
2019年3月	79.5	21.7	40.0	785	12.5	17.4	17.1
2019年4月	69.0	20.5	39.5	741	12.1	17.7	17.3
2019年5月	67.0	21.2	37.7	709	12.6	17.6	16.9
2019年6月	61.0	20.4	37.5	687	12.3	17.5	16.9

均價小幅下修  
來到16.9萬/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

31



# 信義房價指數

## 2019年第二季信義房價指數

雙北房價續穩  
桃園高雄小幅回落

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2019	Q2	284.13	307.63	301.12	228.43	321.45	263.65	294.46
2019	Q1	280.45	300.04	311.48	225.57	311.05	270.11	289.33
增減率(qoq)		1.31%	2.53%	-3.33%	1.27%	3.34%	-2.39%	1.77%
2018	Q2	275.93	298.37	307.39	221.39	309.57	257.60	285.55
增減率(yoy)		2.97%	3.10%	-2.04%	3.18%	3.84%	2.35%	3.12%

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

## 2019年第二季各都會區標準房價變化 (單位：萬元/坪)

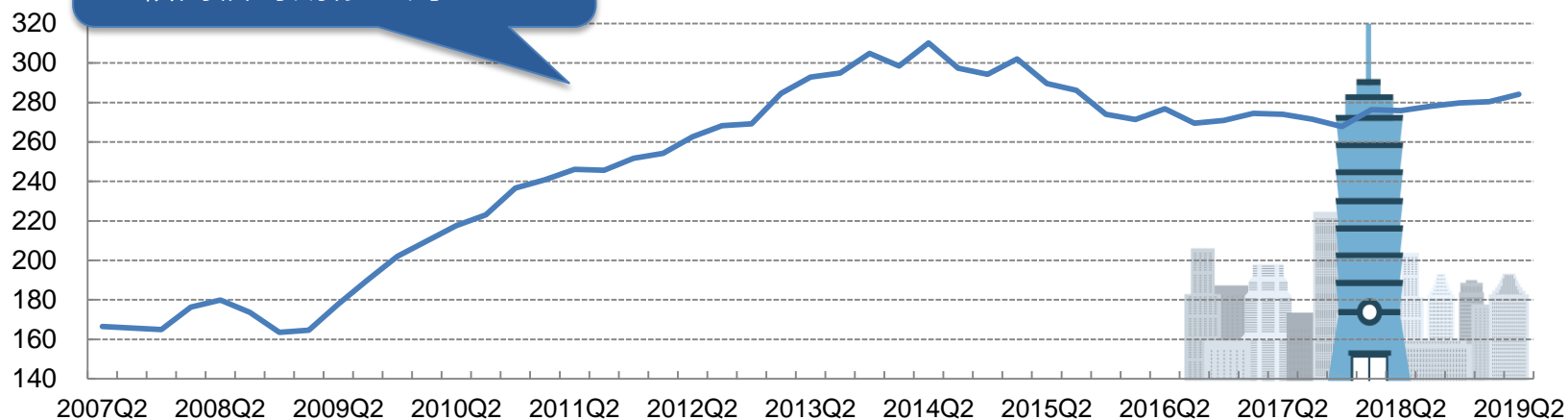
年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
2018	Q2	54.43	36.14	20.72	20.27	19.67	18.45
	Q3	54.84	35.97	20.54	20.26	19.54	18.52
	Q4	55.18	35.86	20.51	21.06	19.82	18.77
2019	Q1	55.32	36.34	21.00	20.65	19.77	19.35
	Q2	56.05	37.26	20.30	20.91	20.43	18.89

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

# 信義房價指數

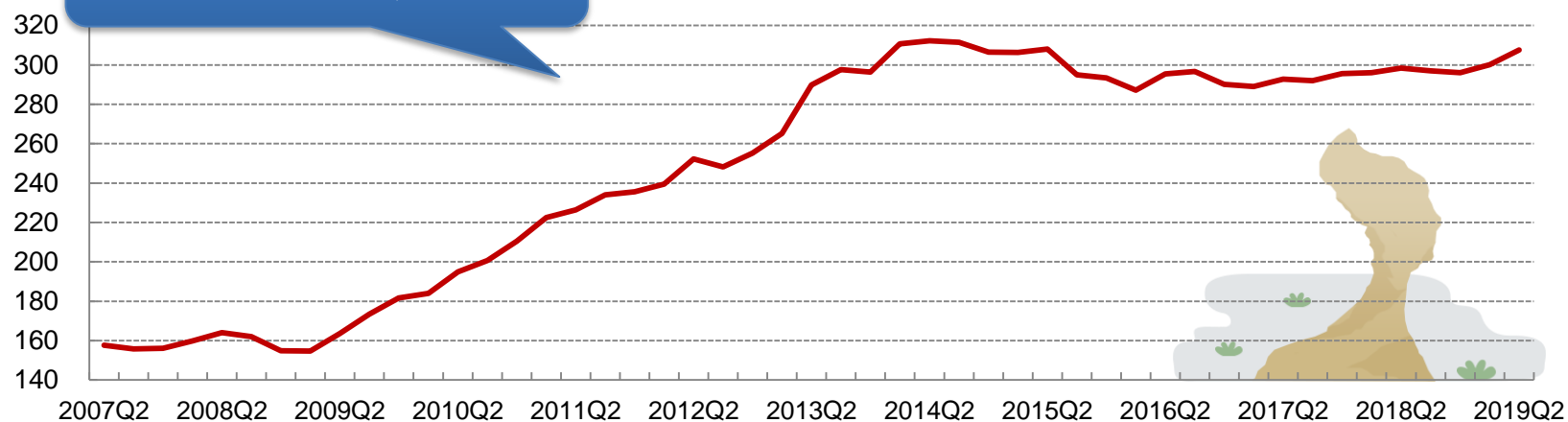
北市房價年增2.97%  
較高檔時期修正約8.4%

## 台北市歷年走勢圖



新北房價逼近歷史高點  
年增3.1個百分點

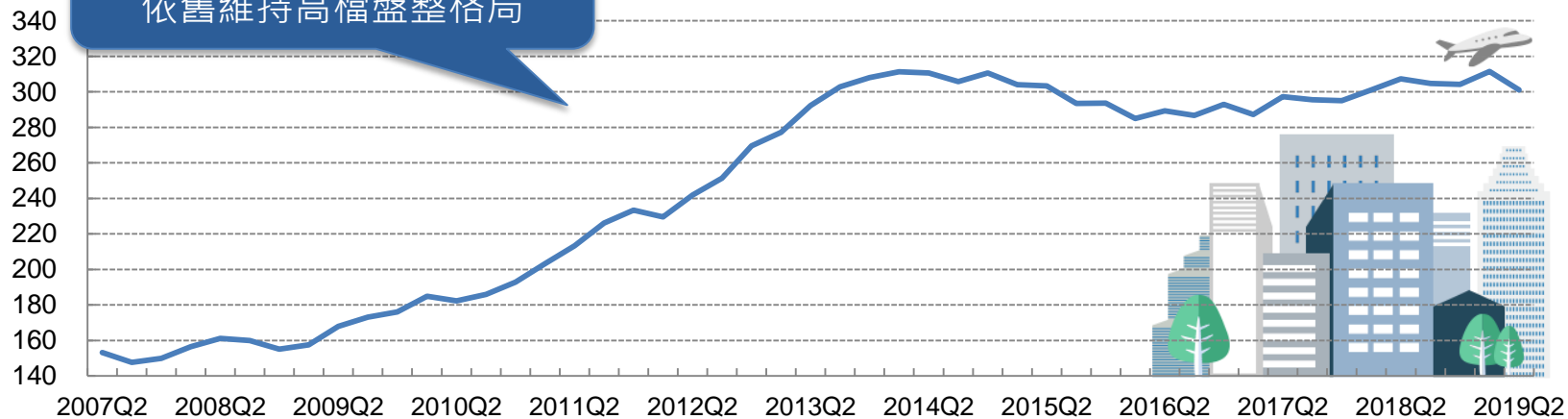
## 新北市歷年走勢圖



# 信義房價指數

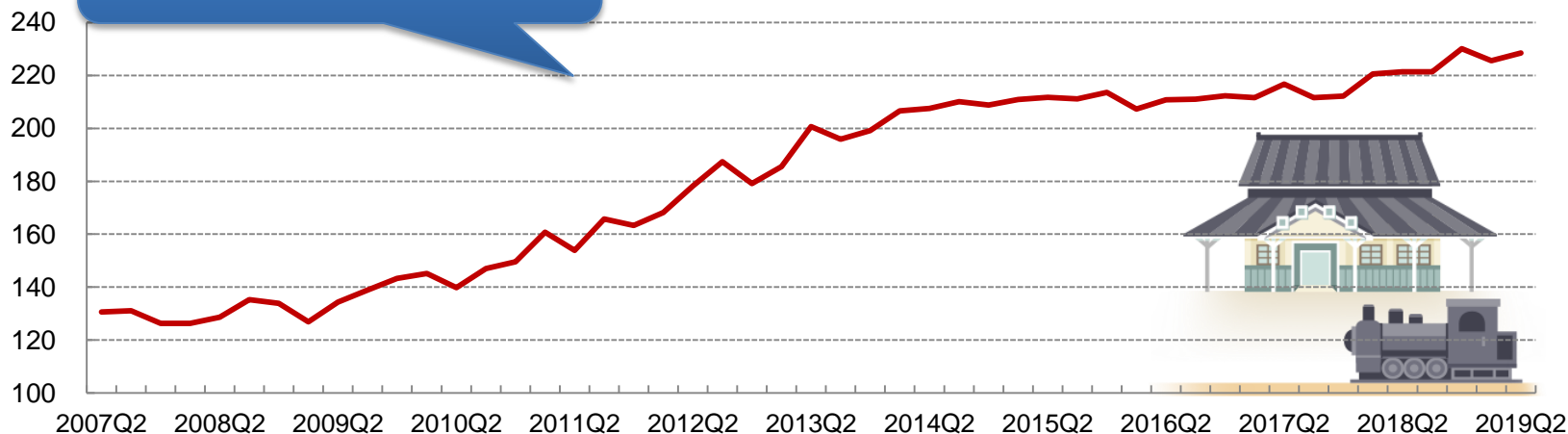
桃園年減2個百分點  
依舊維持高檔盤整格局

## 桃園市歷年走勢圖



新竹年增3.2%  
維持高檔震盪格局

## 新竹縣市歷年走勢圖

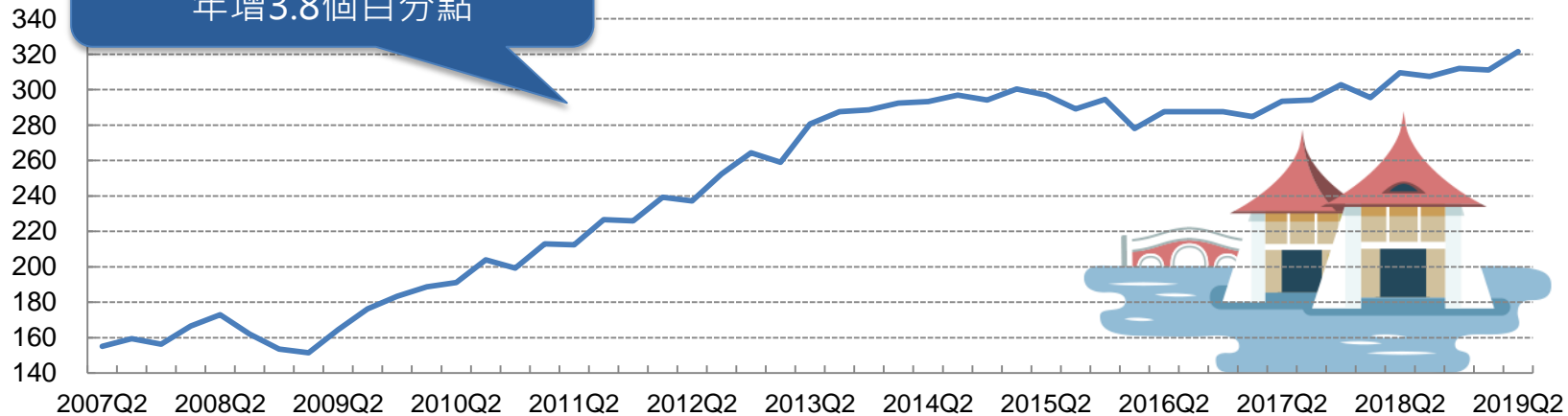


資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

# 信義房價指數

台中房價突破歷史高點  
年增3.8個百分點

## 台中市歷年走勢圖



市郊區新屋交易量增  
房價季減2.4個百分點

## 高雄市歷年走勢圖

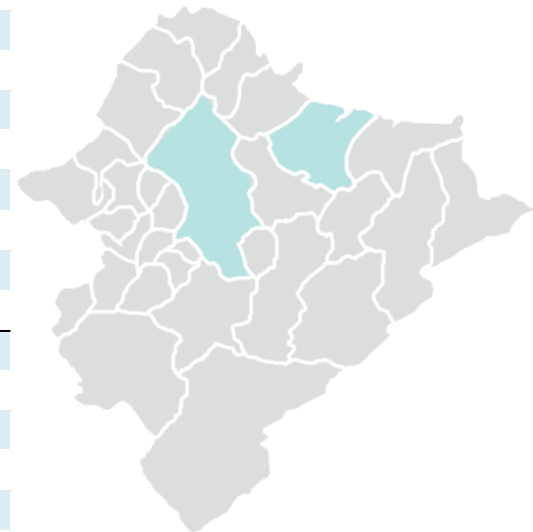


# 信義房價指數

## 大台北月指數

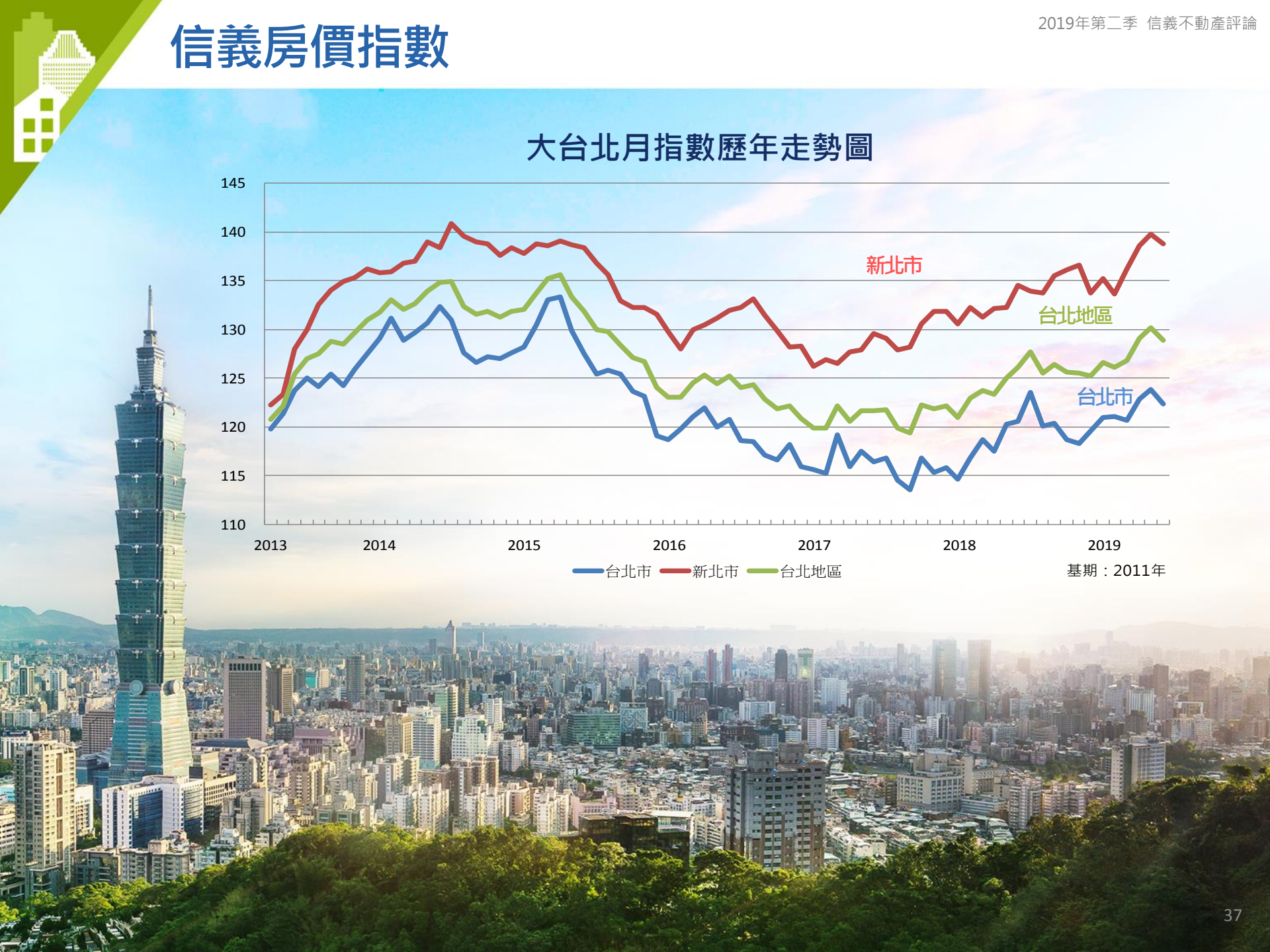
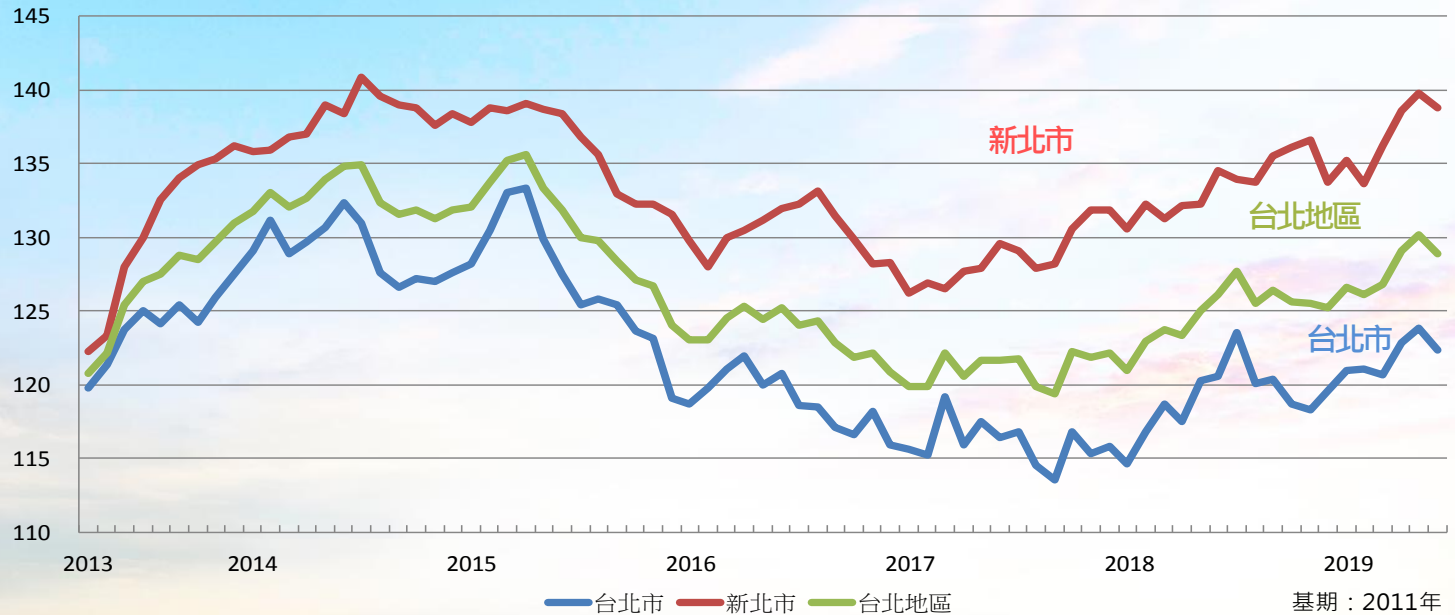
Year	Month	Taipei City		NewTaipei City		Taipei Urban Area	
		index	YoY	index	YoY	index	YoY
2017	7	116.84	-1.5%	129.11	-2.4%	121.72	-1.8%
	8	114.49	-3.4%	127.91	-3.9%	119.83	-3.6%
	9	113.50	-3.1%	128.19	-2.5%	119.34	-2.8%
	10	116.80	0.2%	130.51	0.5%	122.25	0.3%
	11	115.28	-2.4%	131.80	2.8%	121.85	-0.2%
	12	115.79	-0.1%	131.80	2.7%	122.16	1.1%
2018	1	114.58	-0.9%	130.57	3.5%	120.94	0.9%
	2	116.79	1.3%	132.19	4.2%	122.91	2.5%
	3	118.69	-0.4%	131.25	3.7%	123.68	1.3%
	4	117.47	1.4%	132.13	3.4%	123.30	2.2%
	5	120.23	2.3%	132.19	3.4%	124.98	2.8%
	6	120.57	3.6%	134.50	3.8%	126.11	3.7%
	7	123.52	5.7%	133.90	3.7%	127.65	4.9%
	8	120.03	4.8%	133.69	4.5%	125.46	4.7%
	9	120.38	6.1%	135.56	5.7%	126.41	5.9%
	10	118.63	1.6%	136.08	4.3%	125.57	2.7%
	11	118.25	2.6%	136.62	3.7%	125.55	3.0%
	12	119.59	3.3%	133.73	1.5%	125.21	2.5%
2019	1	120.98	5.6%	135.19	3.5%	126.63	4.7%
	2	121.04	3.6%	133.66	1.1%	126.06	2.6%
	3	120.67	1.7%	136.16	3.7%	126.82	2.5%
	4	122.85	4.6%	138.53	4.8%	129.08	4.7%
	5	123.84	3.0%	139.74	5.7%	130.16	4.1%
	6	122.34	1.5%	138.79	3.2%	128.88	2.2%

雙北月指數走勢續穩  
後市將視整體交易量  
能變化方向而定



# 信義房價指數

## 大台北月指數歷年走勢圖



SINYI REAL ESTATE REVIEW

# 重點新聞題要

38





# 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
2019/04/03	經濟日報	I	關店潮，東區商圈空置率遽升	房地產
2019/04/03	經濟日報	I	SOGO：東區沒有沒落，只是調整商業模式	房地產
2019/04/08	工商時報	S	四大指標顯示，房價已止跌回彈	房地產
2019/04/09	蘋果日報	I	中南新案待售戶遞增，專家憂憂壓壓恐現	房地產
2019/04/10	工商時報	I	北市A辦近滿租，租金飆18年新高	房地產
2019/04/11	經濟日報	I	今年第1季建物買賣增幅，高雄、台南逆勢成長	房地產
2019/04/14	自由時報	I	包租代管政策，僅4成房產業者願參與	房地產
2019/04/17	自由時報	I	捷運末端房價親民？當心易買難賣	房地產
2019/04/19	工商時報	I	GDP成長保二，靠雙引擎點火	總體經濟
2019/04/19	工商時報	I	漲跌兩難，北台灣房市淪死魚盤	房地產
2019/04/21	自由時報	I	4年減541家...房仲業倒店潮「沒大老說的嚴重」	房地產
2019/04/21	經濟日報	I	住房率低...國旅補貼未奏效	總體經濟
2019/04/22	工商時報	S	政院核定1400億，蓋捷運環狀線二期	總體經濟
2019/04/23	自由時報	I	外銷訂單連5黑，Q3起逐漸反彈	總體經濟
2019/04/23	經濟日報	I	境外資金匯回專法減稅引資，匯回資金五年不能碰房地產	房地產
2019/04/23	經濟日報	I	銀行滿手現金，房貸利率下殺	房地產
2019/04/24	工商時報	I	林敏雄112.5億，標下全台最貴停車場	房地產
2019/04/24	經濟日報	I	北市定調，不課空店稅	房地產
2019/04/24	經濟日報	S	銀行新增房貸，八年最多	房地產
2019/04/29	經濟日報	I	房東荷包省很大！社宅包租代管今年省稅近2萬	房地產
2019/05/22	經濟日報	I	貿易戰衝擊，全球經濟成長下修	總體經濟
2019/05/22	經濟日報	I	銀行殺紅眼，六都房貸利率，跌跌不休	房地產
2019/05/03	經濟日報	I	房市連兩月黃藍燈，北市平均開價每坪破100萬	房地產
2019/05/09	經濟日報	I	房貸寬限期展延，金管會盯	房地產
2019/05/13	工商時報	I	六大都會區首季房價，三年多高點	房地產
2019/05/22	經濟日報	I	浮洲合宜宅禁賣規定，被破解	房地產
2019/05/24	經濟日報	I	北市億元豪宅年交易230件，六年成交量新高	房地產
2019/04/26	中國時報	I	台經院佔全年GDP維持2.12%	總體經濟
2019/04/26	工商時報	S	3月房貸、土建融，雙創新高	房地產
2019/04/30	經濟日報	I	房市回溫加中國建築貢獻，信義房屋首季獲利增逾一倍	房地產
2019/05/03	經濟日報	S	房市升溫，六都交易跳增28%	房地產
2019/05/07	經濟日報	E	川普兩條推文，擊沉全球股市	總體經濟
2019/05/08	經濟日報	I	拚都更，北市公寓交易攀升	房地產
2019/05/10	經濟日報	I	520檔期，北台房市推案減二成	房地產
2019/05/14	經濟日報	I	高鐵賣地，標脫率衝破74%	房地產
2019/05/14	工商時報	I	實價登錄透明化升級，新增建坪單價試算功能	房地產
2019/05/15	經濟日報	I	雙北4月房市交易，松山、汐止最熱	房地產
2019/05/16	經濟日報	I	貿易戰線拉長，恐釀金融風暴	總體經濟
2019/05/17	經濟日報	S	北市商辦交易，五年最熱	房地產

新聞發布日期	新聞媒體	題材	新聞標題	類型
2019/05/17	經濟日報	S	購地潮浮現，今年前五個月土地交易破千億元	房地產
2019/05/17	經濟日報	I	蛋白區領漲，大台北19區房價微揚	房地產
2019/05/21	工商時報	I	城鄉差距大，非六都房價打回原形	房地產
2019/05/21	經濟日報	S	高雄發大財！高捷「美麗島站」附近房價漲幅超過22.5%	房地產
2019/05/23	經濟日報	I	台商回流掀搶地潮？顏炳立：市場沒有饑餓的台商	房地產
2019/06/10	蘋果日報	I	反送中，103萬人怒吼	總體經濟
2019/06/14	自由時報	I	民進黨初選，蔡英文勝出	總體經濟
2019/06/13	新新聞	I	現場直擊：資本逃離中國瘋湧而入，越南成為中美衝突最大贏家	總體經濟
2019/06/24	經濟日報	E	央行示警，今年GDP成長率不保2	總體經濟
2019/05/28	經濟日報	S	房市溫和成長，4月房貸餘額逾7兆年增5.03%	房地產
2019/06/21	工商時報	I	央行適度寬鬆，利率連12凍	總體經濟
2019/06/06	工商時報	I	觸底回升，房仲家數二年增183家	房地產
2019/06/17	經濟日報	I	房地產盤勢變了，學者：失望性買盤認輸進場	房地產
2019/06/19	聯合報	S	等20多年！新北壩仔圳市地重劃，內政部通過	房地產
2019/05/28	經濟日報	S	超精華土地釋出兩萬多坪，台南平實營區每坪可望破百萬	房地產
2019/05/31	經濟日報	I	杜絕惡房東新制上路，租屋押金最多兩個月	房地產
2019/05/31	經濟日報	I	美中貿易戰刺激66台商回流，投資金額逾3300億元	總體經濟
2019/05/31	經濟日報	I	新台幣匯率連三貶收31.61元，兩年四個月低點	總體經濟
2019/06/03	聯合晚報	S	台中5月房市買氣噴發，北屯最亮眼	房地產
2019/06/04	工商時報	I	資金回流，台中豪宅超有感	房地產
2019/06/05	工商時報	S	行庫：北部房市復甦，淡水最明顯	房地產
2019/06/06	經濟日報	I	美9月降息預期，飆至八成	總體經濟
2019/06/10	經濟日報	S	北市空屋稅，今年不推了	房地產
2019/06/10	工商時報	I	互爭地盤，台中建商北插旗	房地產
2019/06/11	經濟日報	S	製造業投資額，Q1增三成	總體經濟
2019/06/12	聯合晚報	I	投資社會住宅，可享租稅優惠	房地產
2019/06/14	經濟日報	I	新北增設電梯新方案，補助金最高320萬	房地產
2019/06/17	工商時報	I	工業地產夯！千億新案上陸爆天量	房地產
2019/06/18	經濟日報	I	法拍土地市場，交易淡	房地產
2019/06/20	經濟日報	I	五都豪宅買氣降溫，高雄獨熱	房地產
2019/06/20	經濟日報	S	台中成為港人移民首選，購屋潮正夯	房地產
2019/06/21	經濟日報	I	楊金龍談台商回流，恐加劇房價波動	房地產
2019/06/21	工商時報	I	七大都會Q2房價，五漲二持平	房地產
2019/06/26	經濟日報	S	建築融資逾放，17個月新低	房地產
2019/06/26	經濟日報	I	銀行收房貸遲延利息亂象，金管會出招7月適用	房地產
2019/06/27	經濟日報	I	川普：若美中未達成貿易協議，會對中國加徵額外關稅	總體經濟
2019/06/28	經濟日報	I	工輔法三讀，農地工廠20年落日	房地產
2019/06/28	經濟日報	I	川習會前...美擬降懲罰關稅，陸喊解除華為禁令	總體經濟
2019/06/27	工商時報	E	有國安疑慮，投審會駁回南海控股雙子星案	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

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、劉宏明、林捷仔  
執行編輯：李健銘  
發行製作：信義房屋不動產企劃研究室  
聯絡電話：(02) 2755-7666

