

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，購屋者尋屋方向持續往較舊、較外圍的區域調整，資金潮的影響將成為後市走勢的重要觀察指標...



 信義房屋 不動產企研室
信義不動產評論

2020
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

持續受肺炎疫情影響，Q2外國人來台人數減少99.57%，觀光服務收入遽減，影響經濟成長表現，經濟成長率大幅下調為-0.73%，創金融海嘯以來新低；但隨著疫情干擾降低，多項指標均反映市場信心回穩，景氣燈號連4月亮黃藍燈，唯國際經濟風險仍在；不過，因半導體高階製程需求強勁和5G等因素帶動，6月訂單金額創歷年同期新高，達410億美元，年增率連4月正成長。Q2接單金額為1,184.2億美元，終結連六季負成長；因外資匯入41.34億美元、稅收遞延效應，以及放款與投資成長，6月M1B及M2年增率分別上升為9.9%及5.4%，分創近6年半及4年半新高；第二季起台北股市受惠於新冠肺炎疫情趨緩的激勵，法人一改上季狂賣態度，積極回補權值股，資金匯入除帶動新台幣匯率飆升之外，更持續推升台北股市表現。期間雖然受到港版國安法通過，美中關係再度緊繃所影響，5月台股月線出現小跌，但隨著新台幣升值的帶動，以及半導體、蘋概股等電子股領軍上攻之下，最終季線上漲1,913點，以11621.24點作收。



受疫情干擾，3~4月房市衝擊較明顯，但隨著降息及熱錢湧入，自5月起房市交易動能轉強，彌補3、4月萎縮的量能，2020年上半年全台建物買賣移轉棟數為140,378棟，年減1.9%，六都中以桃園年增13.1%表現最佳，台北、台中亦維持正成長，至於新北、台南及高雄明顯縮減，買賣移轉分別年減3.2%、9%及15.3%；價格方面，受到資金潮湧現的助漲，雙北房價走勢維持區間震盪；台中因區段房價漲幅已高，Q2小幅回檔，但仍為歷年次高，至於桃竹高房價則再創新高。近期全台各都會區房價雖未見回檔，但近兩年住宅建照核發宅數大增，這批新增供給陸續發酵，Q2高雄市住宅使照量甚至翻倍，將對後續房價漲勢購成相當程度的阻力。目前市場買盤仍以自住為主，在實質支付能力未改善的情況下，自住購屋者持續往較舊、較外圍的區域尋屋，後市影響仍須觀察。

SINYI REAL ESTATE REVIEW

總體經濟指標

03

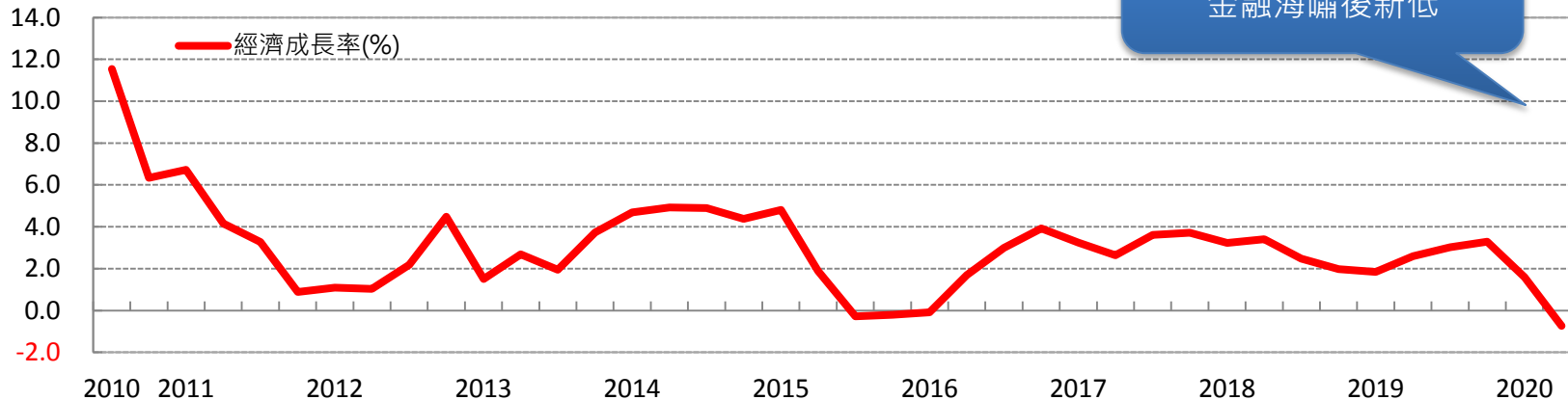


總體經濟指標

資料來源：行政院主計總處

經濟情勢

Q2經濟成長率-0.73%
金融海嘯後新低

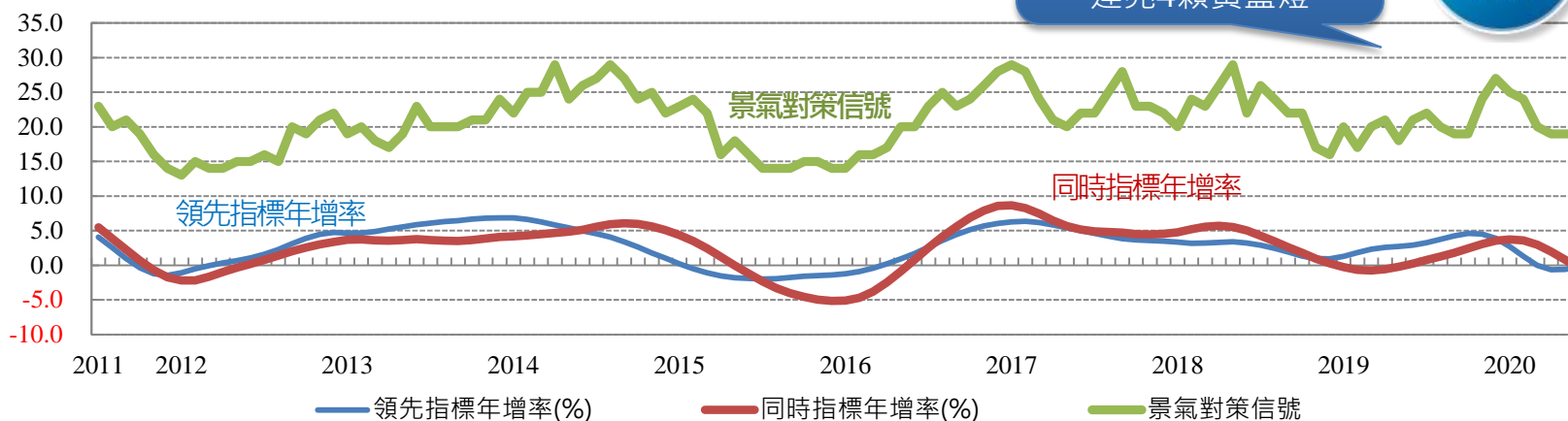


資料來源：行政院國家發展委員會

景氣指標

疫情干擾
美中爭議再起
連亮4顆黃藍燈

轉向

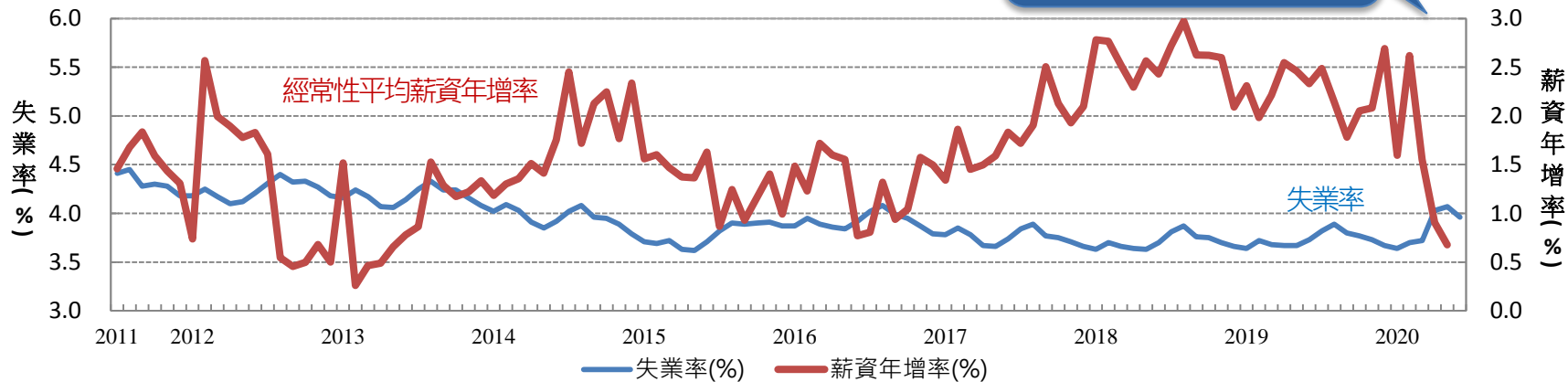


總體經濟指標

資料來源：行政院主計總處

就業情形

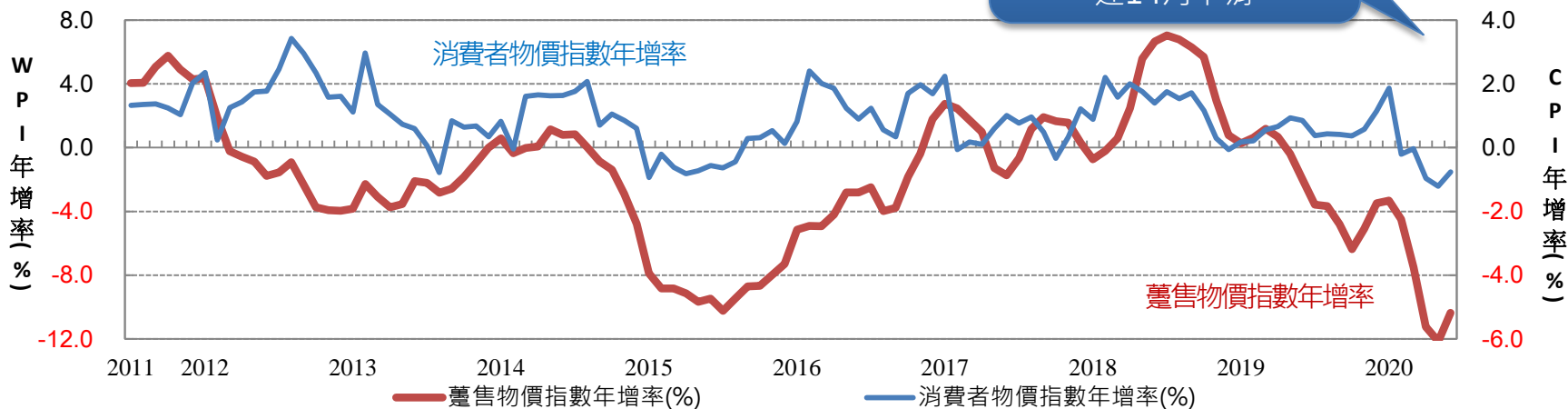
6月失業率3.96%
5月經常性薪資年增
0.68%·創7年新低



資料來源：行政院主計總處

物價波動

CPI連跌5月
躉售物價年減10.36%
連14月下滑

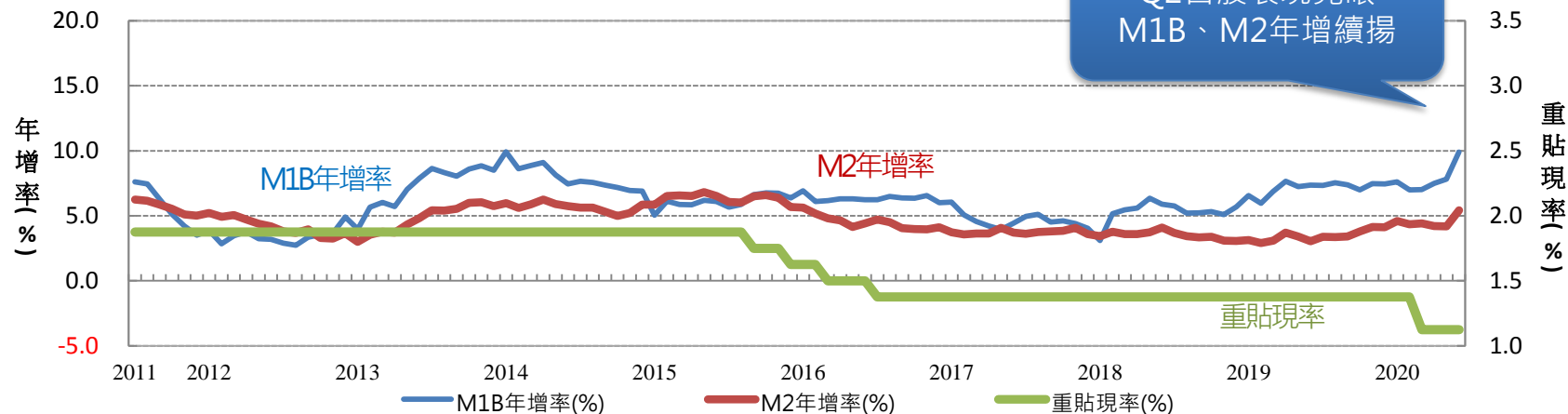


總體經濟指標

資料來源：中央銀行

貨幣供給

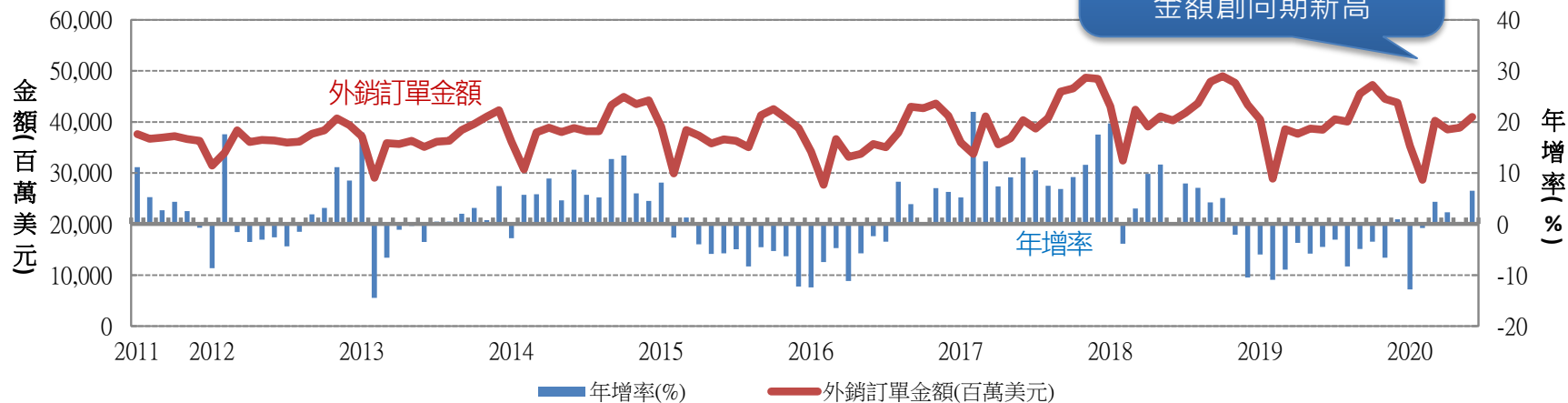
Q2台股表現亮眼
M1B、M2年增續揚



資料來源：經濟部統計處

對外貿易

外銷訂單連4紅
年增6.5%
金額創同期新高

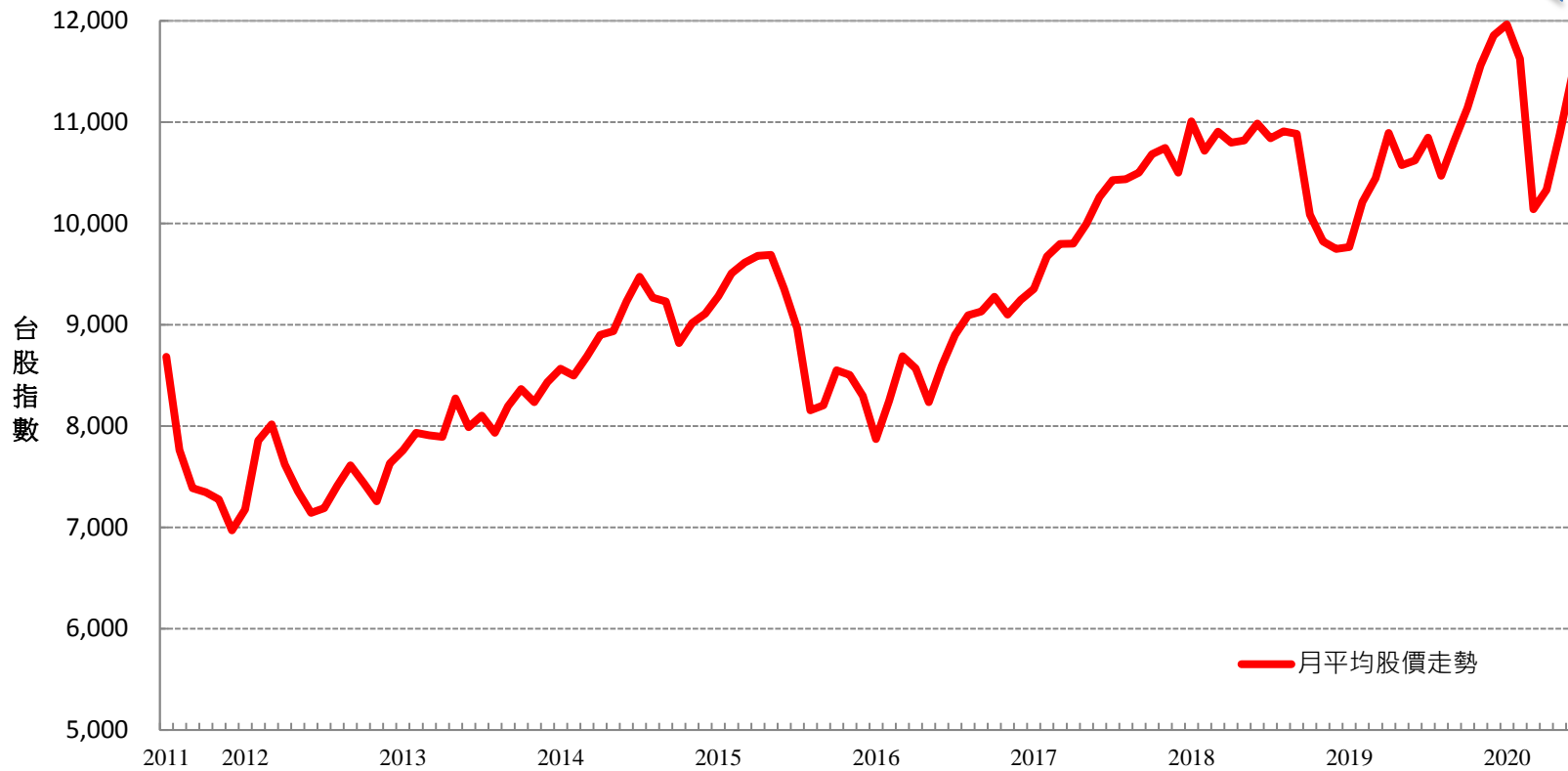


總體經濟指標

台股走勢

法人積極回補權值股
Q2台股迅速回升
季線大漲近2000點

資料來源：台灣證券交易所



SINYI REAL ESTATE REVIEW

房地產產業指標

08

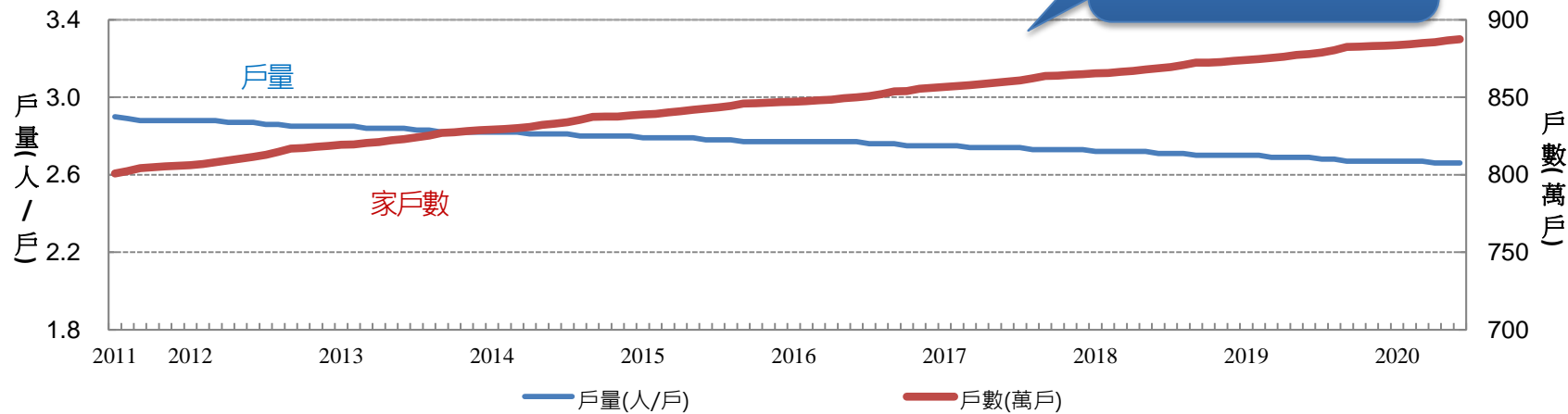


房地產產業指標

資料來源：內政統計月報

家庭戶數及戶量

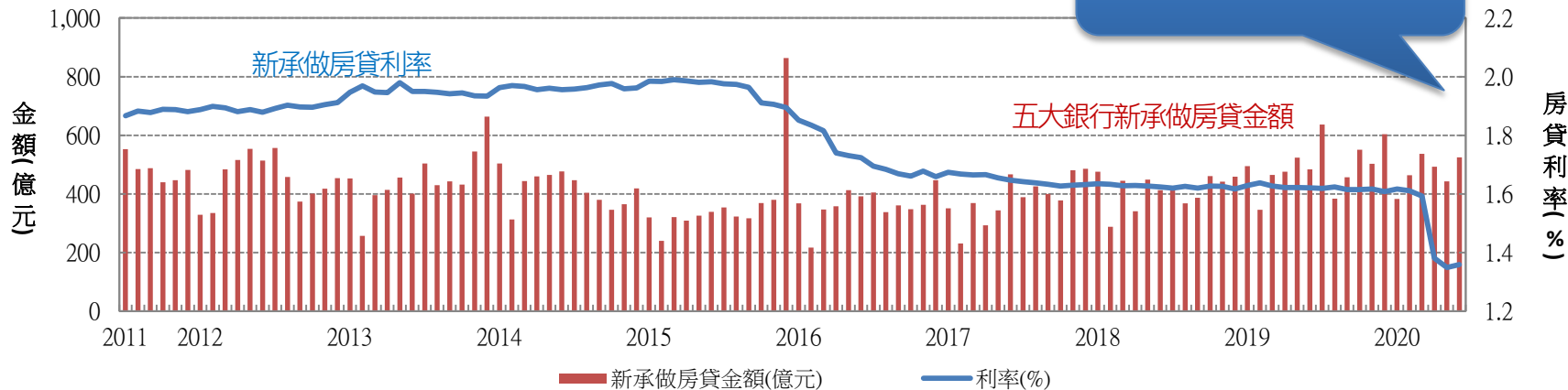
家戶數成長續緩



資料來源：中央銀行

房貸利率及金額

5月新房貸利率
1.349%創歷史新低



房地產產業指標

住宅建造執照核發

資金潮湧入
新增供給續放量
H1建照核發宅數7.25萬戶

住宅建造執照核發 (第二季)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
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
2020	4,707	11,162	11,776	15,558	5,970	6,165	72,468
2019 vs 2020	-13.3%	-0.4%	33.1%	20.1%	-16.8%	-25.7%	6.2%

資料來源：內政統計月報

住宅使用執照核發

H1使照核發4.2萬戶
年減5.3個百分點
高雄新增供給年增近1倍

住宅使用執照核發 (第二季)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
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
2020	1,994	6,580	6,339	6,035	3,996	6,384	42,187
2019 vs 2020	-25.3%	-42.7%	0.6%	-6.3%	20.5%	97.4%	-5.3%

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

H1建物買賣移轉年減2%
下半年可望重回復甦

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
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	78,927
2019 Q3	7,166	15,587	10,518	11,031	5,635	8,314	75,640
2019 Q4	7,390	16,382	12,158	12,371	6,005	9,252	81,484
2020 Q1	6,741	13,261	9,692	10,444	5,212	8,014	69,361
2020 Q2	6,715	13,914	10,333	9,676	5,292	8,657	71,017
對上一季	-0.4%	4.9%	6.6%	-7.4%	1.5%	8.0%	2.4%
對去年同期	-9.5%	-9.5%	1.8%	-10.0%	-14.5%	-16.6%	-10.0%

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
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	32,208
2019 Q3	1,091	6,307	3,635	4,273	2,488	2,837	28,260
2019 Q4	2,277	7,032	5,285	3,755	2,163	2,029	31,442
2020 Q1	1,687	2,668	2,977	3,626	2,536	3,070	24,052
2020 Q2	1,500	4,042	4,476	3,311	2,412	3,469	27,826
對上一季	-11.1%	51.5%	50.4%	-8.7%	-4.9%	13.0%	15.7%
對去年同期	-0.1%	-51.6%	-2.0%	-23.1%	7.4%	59.1%	-13.6%

資料來源：內政統計月報

SINYI REAL ESTATE REVIEW

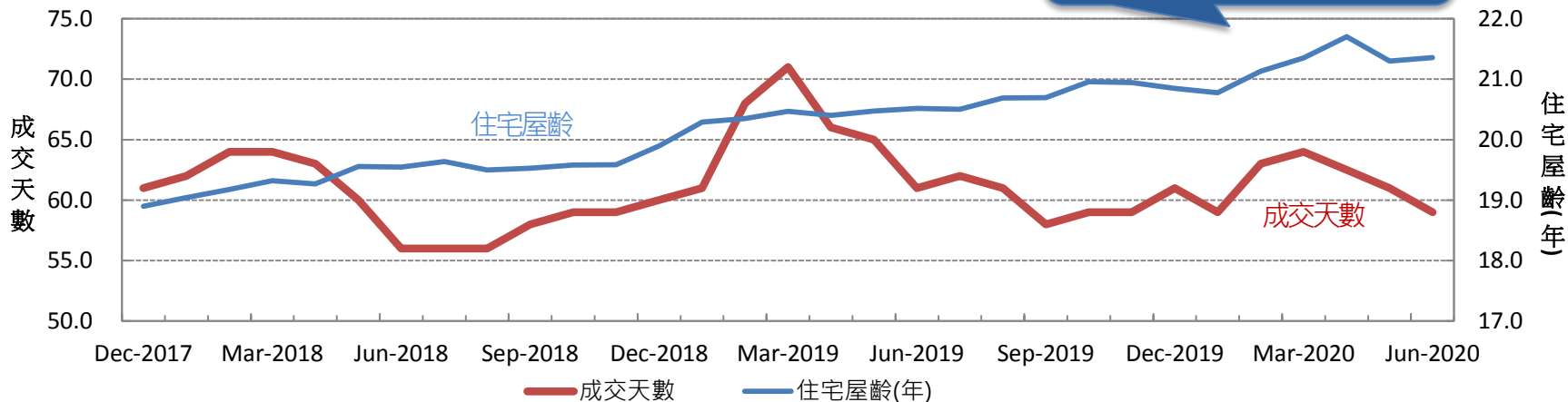
住宅市場分析

12

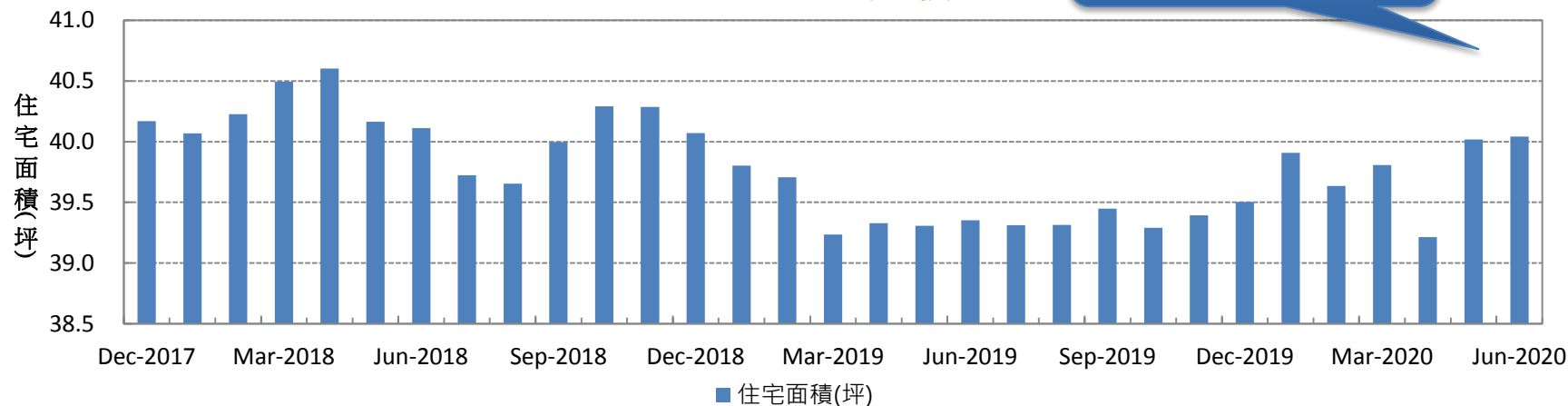


台灣都會區住宅市場分析

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

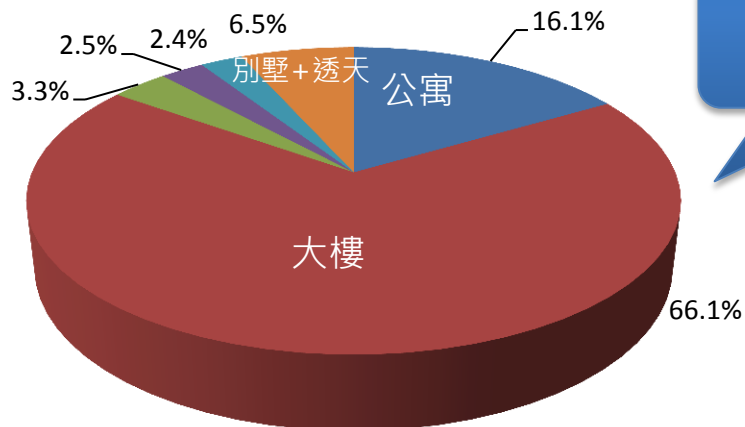
註1：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆單位)，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



公寓比重無變化
大樓比重季增0.3%

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

近一年交易指標

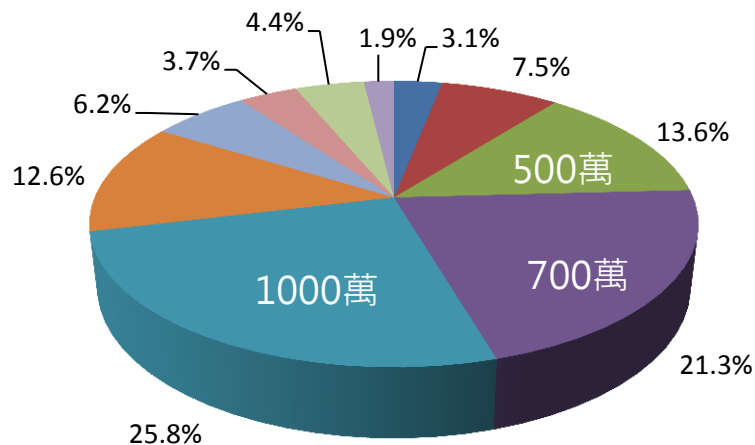
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)
2019年7月	62.0	20.5	39.3
2019年8月	61.0	20.7	39.3
2019年9月	58.0	20.7	39.4
2019年10月	59.0	21.0	39.3
2019年11月	59.0	20.9	39.4
2019年12月	61.0	20.8	39.5
2020年1月	59.0	20.8	39.9
2020年2月	63.0	21.1	39.6
2020年3月	64.0	21.4	39.8
2020年4月	62.5	21.7	39.2
2020年5月	61.0	21.3	40.0
2020年6月	59.0	21.4	40.0

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
2019年7月	14.8%	67.3%	3.0%	2.7%	3.1%	6.2%
2019年8月	15.0%	67.6%	2.8%	2.8%	2.8%	6.3%
2019年9月	14.6%	67.4%	3.2%	2.4%	3.0%	6.5%
2019年10月	14.4%	67.7%	3.5%	2.3%	2.2%	7.0%
2019年11月	14.5%	68.0%	3.3%	2.5%	2.1%	7.1%
2019年12月	14.1%	67.8%	3.7%	2.5%	2.1%	6.8%
2020年1月	13.9%	67.8%	3.9%	2.7%	2.2%	6.5%
2020年2月	13.7%	67.3%	4.2%	2.3%	2.4%	6.6%
2020年3月	14.6%	66.8%	3.5%	2.3%	2.4%	7.1%
2020年4月	15.8%	65.7%	3.2%	2.3%	2.7%	7.1%
2020年5月	16.1%	65.8%	3.0%	2.6%	2.6%	6.7%
2020年6月	16.1%	66.1%	3.3%	2.5%	2.4%	6.5%

台灣都會區住宅市場分析

住宅成屋市場總價分布



1000~1500萬元
交易比重大幅回升
來到25.8%

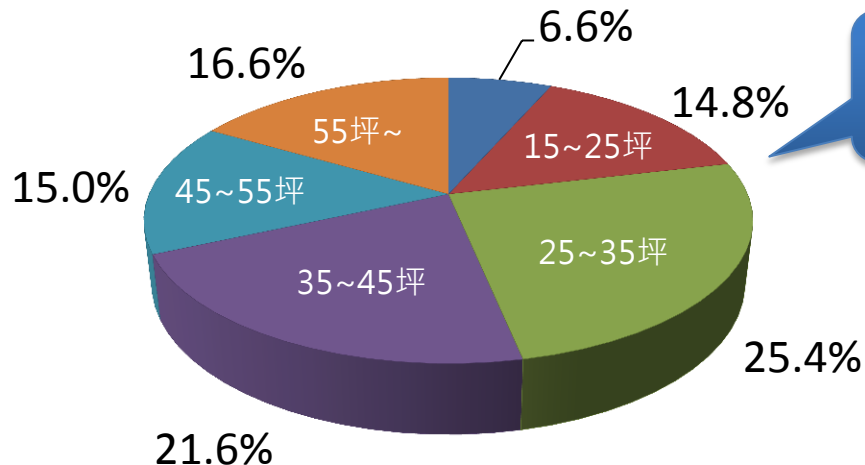
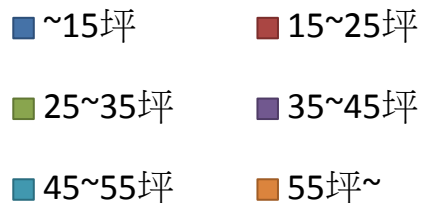
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、別墅及透天厝等住宅產品，並排除預售物件

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
2019年7月	4.1%	9.2%	14.6%	22.3%	22.4%	11.7%	5.8%	3.5%	4.7%	1.9%
2019年8月	4.2%	9.7%	14.3%	21.8%	22.2%	11.8%	5.9%	4.0%	4.2%	1.9%
2019年9月	4.5%	9.8%	14.5%	21.7%	22.4%	11.4%	5.7%	3.9%	4.5%	1.6%
2019年10月	3.9%	9.7%	14.7%	21.5%	23.3%	11.7%	5.8%	3.8%	3.8%	1.7%
2019年11月	3.8%	8.7%	14.7%	22.1%	23.9%	12.0%	5.6%	3.5%	4.3%	1.5%
2019年12月	3.6%	8.4%	13.9%	22.6%	24.1%	12.1%	5.5%	3.5%	4.6%	1.7%
2020年1月	3.7%	8.4%	13.5%	22.4%	24.1%	12.2%	5.6%	3.7%	4.7%	1.7%
2020年2月	3.4%	8.3%	14.0%	22.5%	23.7%	12.4%	5.5%	3.7%	4.7%	1.7%
2020年3月	3.1%	8.1%	14.8%	22.6%	23.1%	12.1%	6.0%	3.7%	5.0%	1.6%
2020年4月	3.1%	8.1%	14.7%	22.4%	24.3%	11.9%	5.7%	3.5%	4.6%	1.5%
2020年5月	2.9%	7.8%	14.0%	22.4%	24.8%	12.0%	6.0%	3.6%	4.8%	1.8%
2020年6月	3.1%	7.5%	13.6%	21.3%	25.8%	12.6%	6.2%	3.7%	4.4%	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
比重小幅回落

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

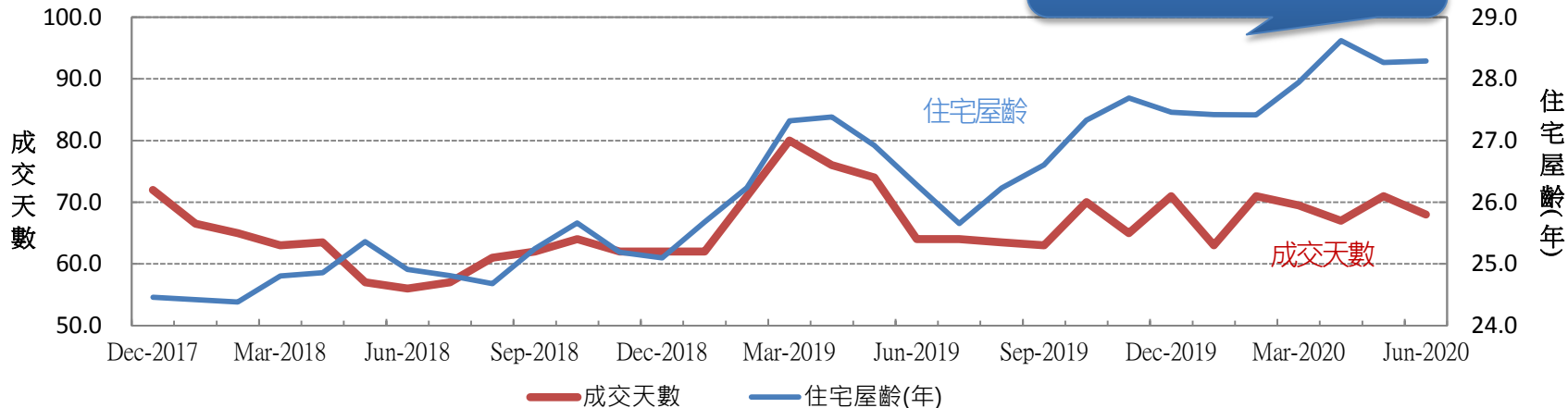
近一年住宅產品面積分布變化

月份	~15坪	15~25坪	25~35坪	35~45坪	45~55坪	55坪~
2019年7月	7.6%	15.2%	25.8%	21.1%	14.1%	16.3%
2019年8月	8.1%	14.6%	25.4%	20.9%	14.5%	16.5%
2019年9月	8.4%	14.7%	24.7%	20.3%	15.0%	16.9%
2019年10月	7.7%	14.7%	24.8%	21.2%	15.5%	16.0%
2019年11月	7.4%	14.4%	24.7%	22.0%	15.7%	15.8%
2019年12月	7.2%	14.5%	24.8%	21.8%	15.9%	15.9%
2020年1月	7.2%	14.5%	24.4%	21.1%	15.8%	17.0%
2020年2月	6.9%	15.0%	25.7%	20.2%	15.5%	16.7%
2020年3月	6.3%	15.1%	26.3%	19.9%	15.3%	17.1%
2020年4月	6.2%	15.6%	27.4%	20.3%	14.5%	16.2%
2020年5月	6.3%	15.0%	26.3%	20.5%	14.6%	17.3%
2020年6月	6.6%	14.8%	25.4%	21.6%	15.0%	16.6%

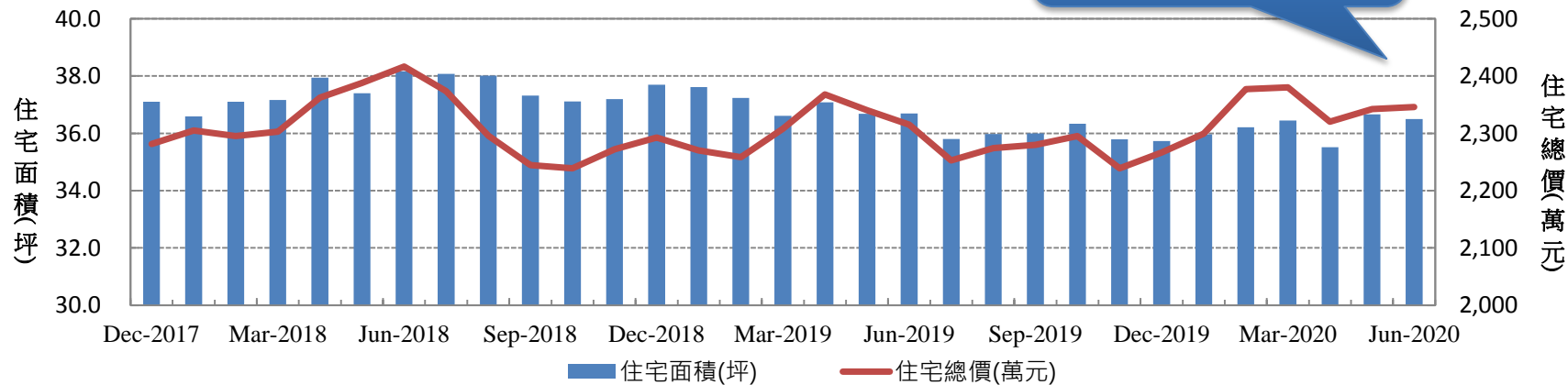


台北市住宅市場分析

住宅市場交易指標



住宅市場成交總價與面積



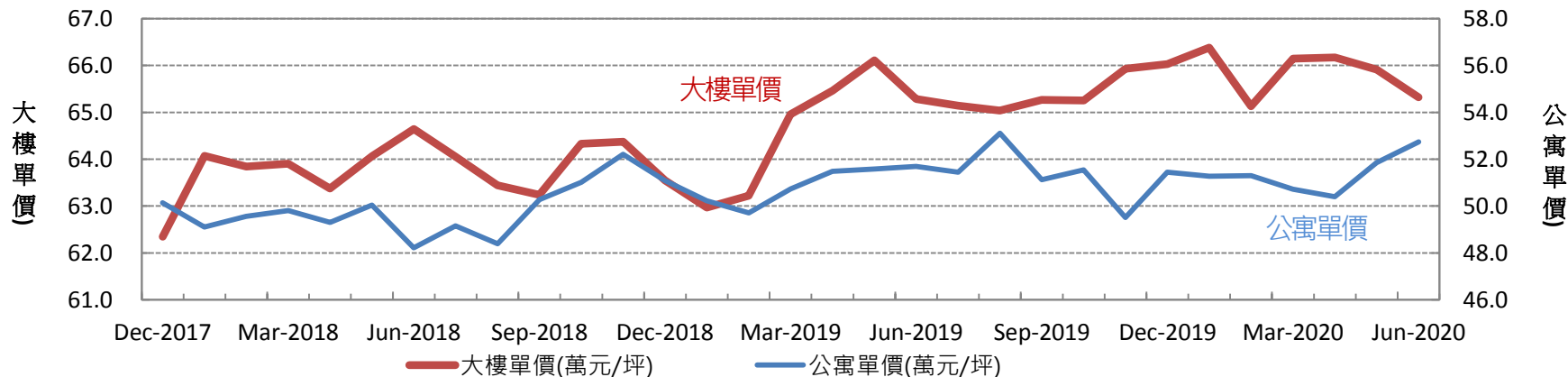
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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)
2019年7月	64.0	25.7	35.8	2,253	51.5	65.1	62.5
2019年8月	63.5	26.2	36.0	2,274	53.1	65.0	62.6
2019年9月	63.0	26.6	36.0	2,280	51.1	65.3	62.3
2019年10月	70.0	27.3	36.3	2,295	51.5	65.3	62.1
2019年11月	65.0	27.7	35.8	2,239	49.5	65.9	62.3
2019年12月	71.0	27.5	35.7	2,266	51.4	66.0	62.7
2020年1月	63.0	27.4	36.0	2,299	51.3	66.4	62.9
2020年2月	71.0	27.4	36.2	2,377	51.3	65.1	62.0
2020年3月	69.5	27.9	36.4	2,380	50.7	66.1	62.7
2020年4月	67.0	28.6	35.5	2,321	50.4	66.2	62.5
2020年5月	71.0	28.3	36.7	2,342	51.9	65.9	62.5
2020年6月	68.0	28.3	36.5	2,346	52.7	65.3	62.2

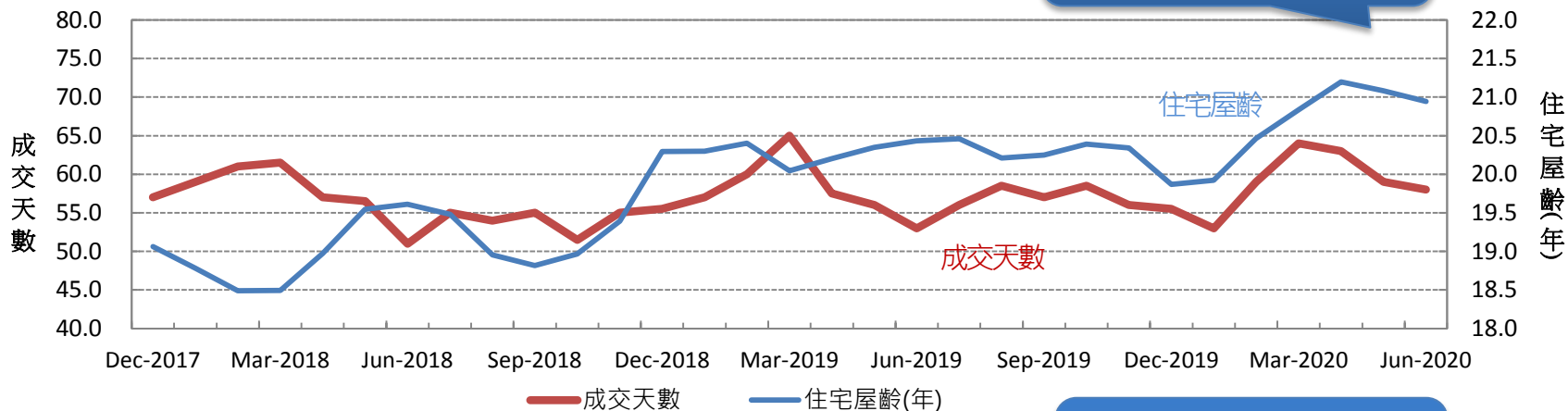
住宅均價平穩
每坪小跌5000元

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

新北市住宅市場分析

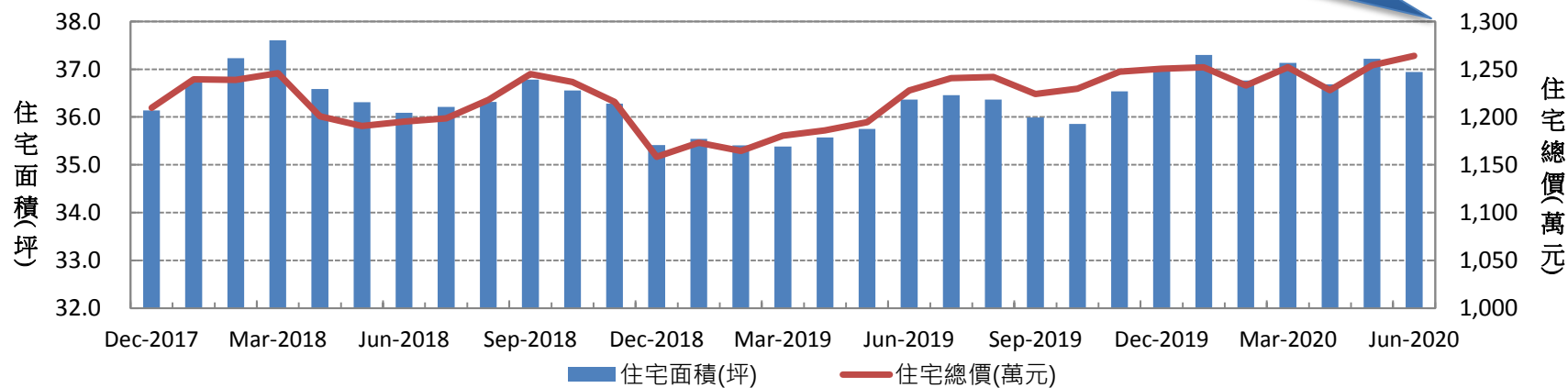
住宅市場交易指標

平均屋齡季增0.1年
猶豫時間縮短6天



住宅市場成交總價與面積

成交面積及平均總價均
與前一季相當



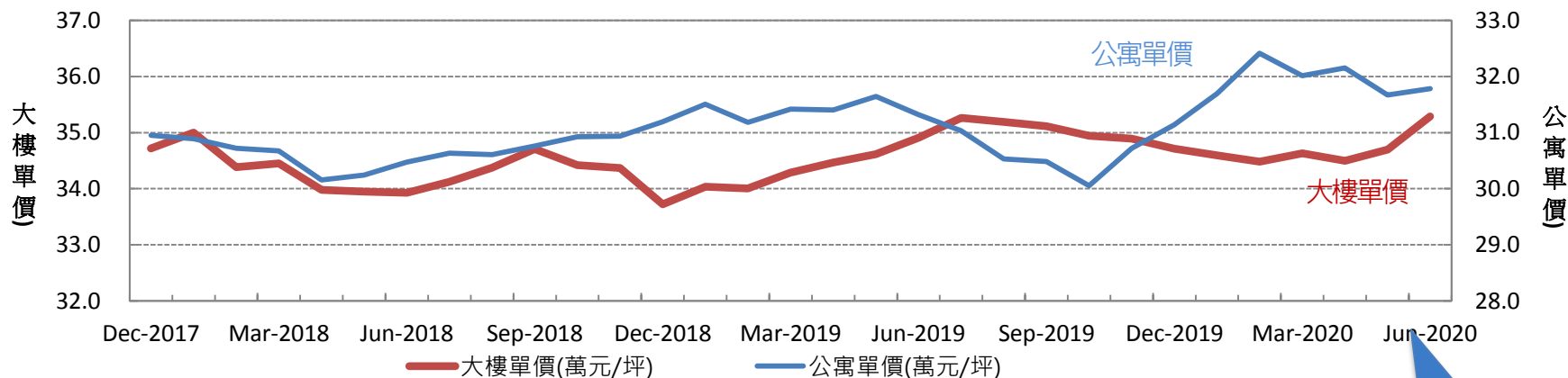
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



房價小幅上揚
季增1.4%

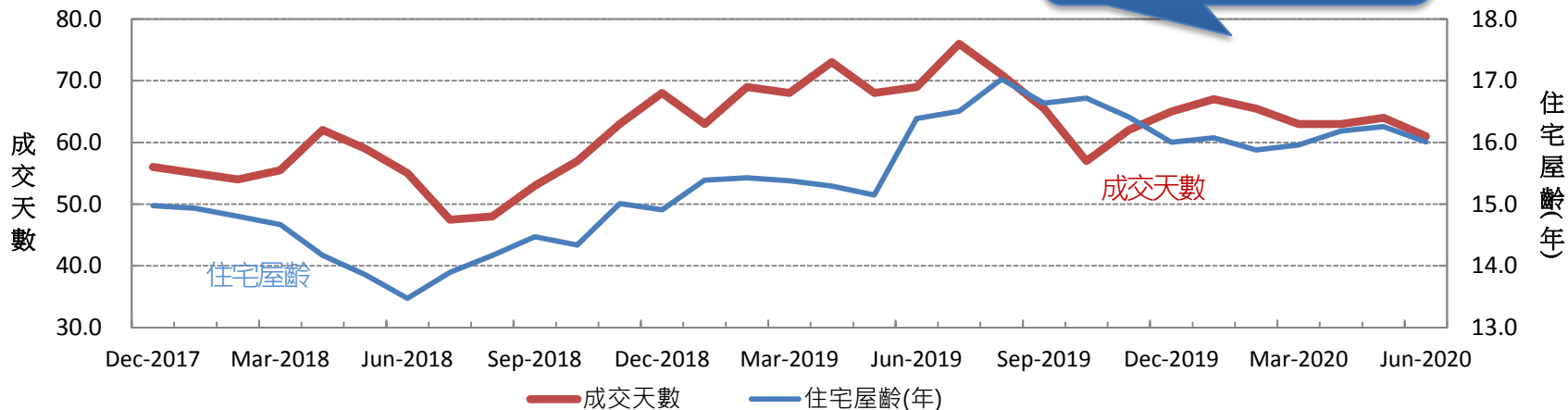
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2019年7月	56.0	20.5	36.5	1,241	31.0	35.3	34.5
2019年8月	58.5	20.2	36.4	1,242	30.5	35.2	34.4
2019年9月	57.0	20.2	36.0	1,224	30.5	35.1	34.3
2019年10月	58.5	20.4	35.9	1,230	30.1	34.9	34.1
2019年11月	56.0	20.3	36.5	1,247	30.7	34.9	34.1
2019年12月	55.5	19.9	37.0	1,251	31.1	34.7	34.1
2020年1月	53.0	19.9	37.3	1,252	31.7	34.6	34.1
2020年2月	59.0	20.5	36.8	1,233	32.4	34.5	34.2
2020年3月	64.0	20.8	37.1	1,252	32.0	34.6	34.2
2020年4月	63.0	21.2	36.7	1,228	32.2	34.5	34.0
2020年5月	59.0	21.1	37.2	1,254	31.7	34.7	34.1
2020年6月	58.0	20.9	36.9	1,264	31.8	35.3	34.6

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

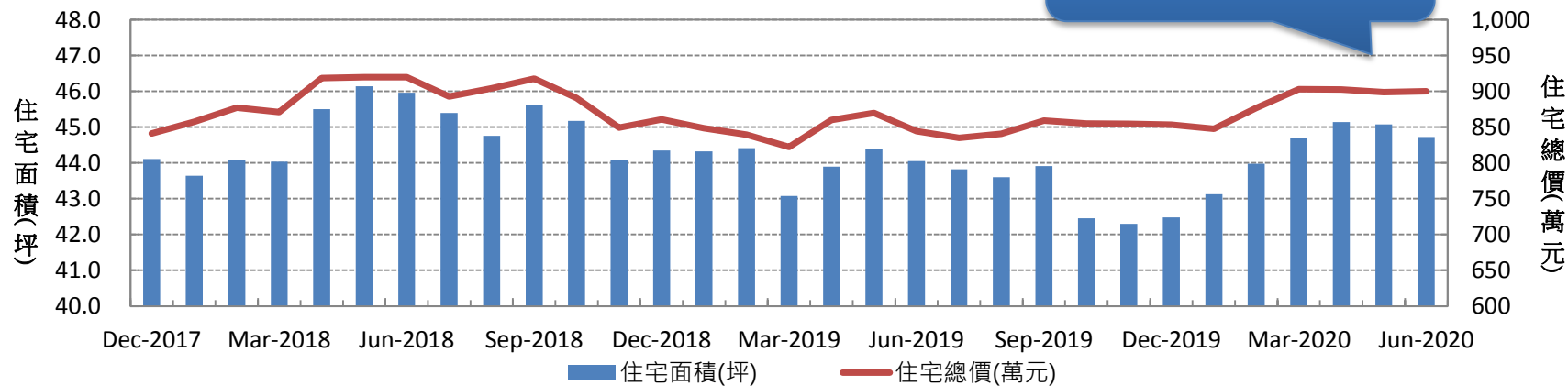
住宅市場交易指標

交易速度小幅增溫
平均屋齡維持16年



住宅市場成交總價與面積

交易面積持平
平均總價維持900萬



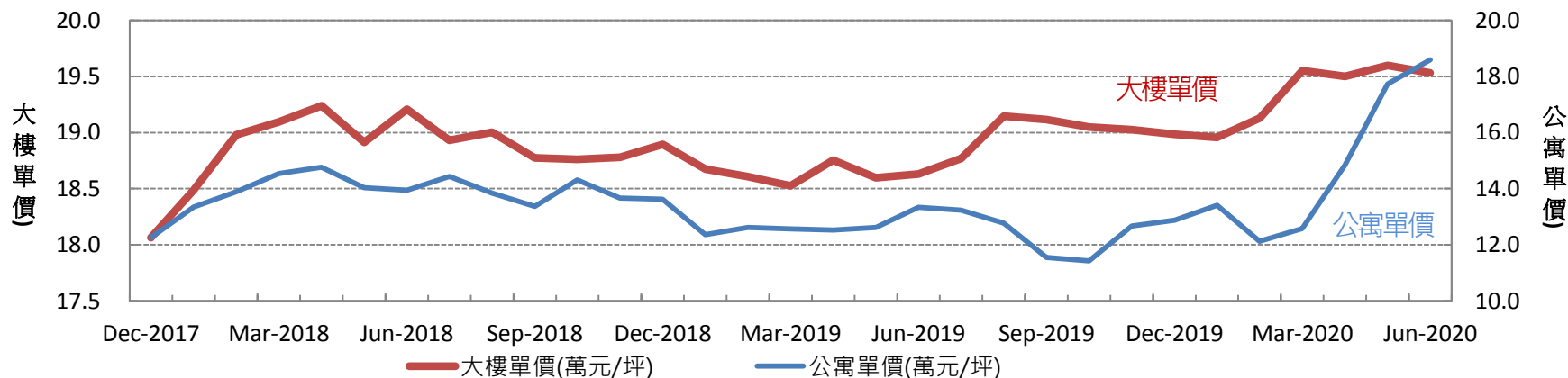
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



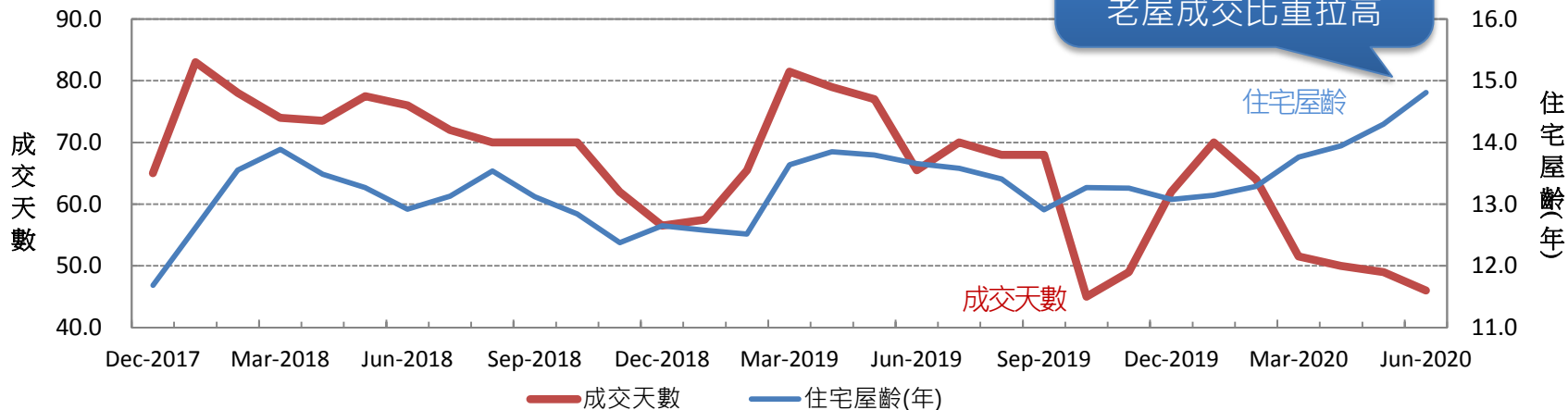
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2019年7月	76.0	16.5	43.8	835	13.2	18.8	18.6
2019年8月	71.0	17.0	43.6	841	12.8	19.1	18.8
2019年9月	65.5	16.6	43.9	859	11.6	19.1	18.9
2019年10月	57.0	16.7	42.5	855	11.4	19.0	18.8
2019年11月	62.0	16.4	42.3	855	12.7	19.0	18.8
2019年12月	65.0	16.0	42.5	853	12.9	19.0	18.8
2020年1月	67.0	16.1	43.1	848	13.4	19.0	18.8
2020年2月	65.5	15.9	44.0	877	12.1	19.1	19.0
2020年3月	63.0	16.0	44.7	903	12.6	19.6	19.4
2020年4月	63.0	16.2	45.1	902	14.8	19.5	19.4
2020年5月	64.0	16.3	45.1	899	17.7	19.6	19.6
2020年6月	61.0	16.0	44.7	900	18.6	19.5	19.5

住宅交易單價
每坪季增1000元

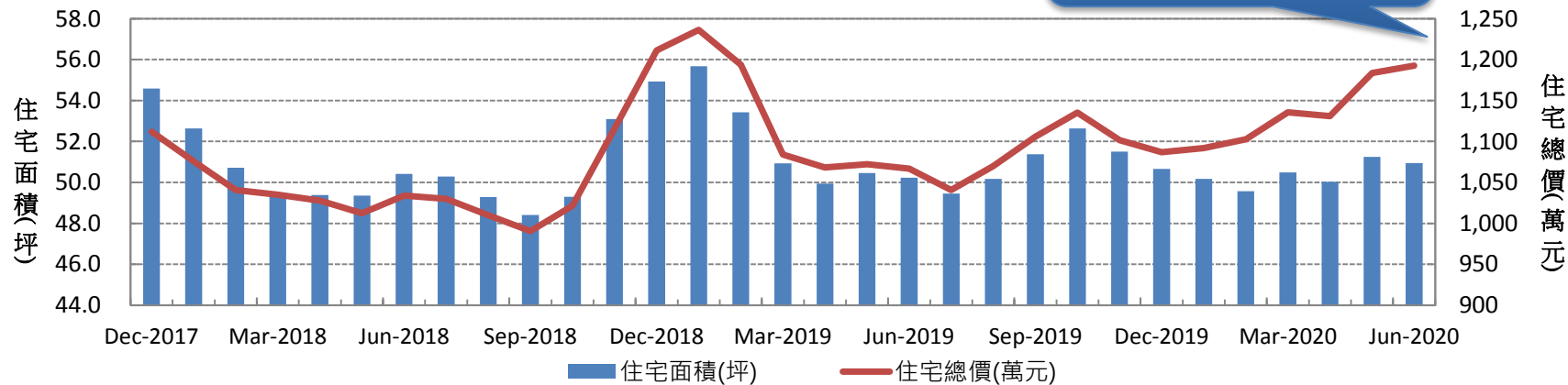
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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



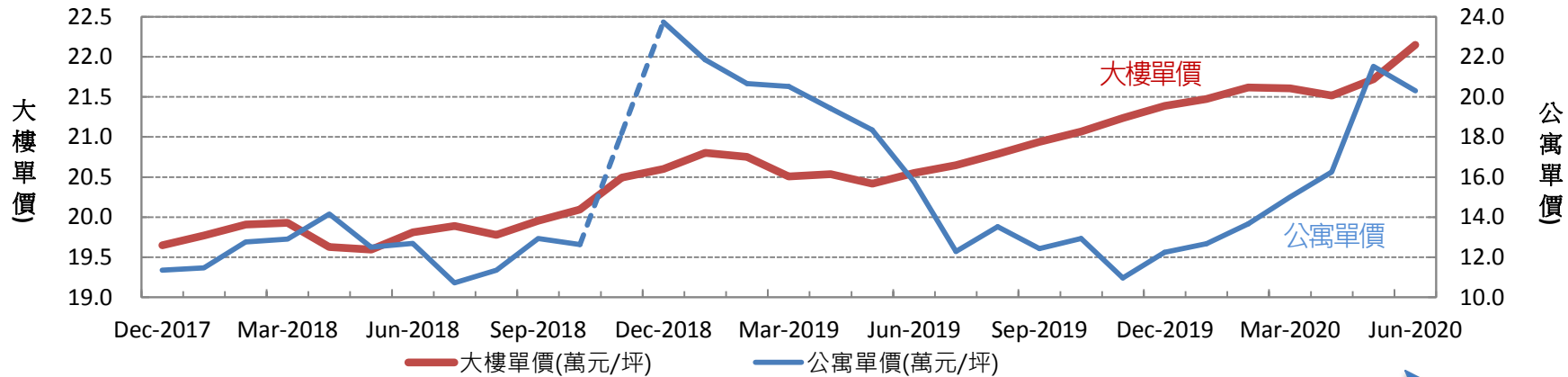
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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)
2019年7月	70.0	13.6	49.5	1,041	12.3	20.6	20.5
2019年8月	68.0	13.4	50.2	1,070	13.5	20.8	20.6
2019年9月	68.0	12.9	51.4	1,106	12.4	20.9	20.7
2019年10月	45.0	13.3	52.6	1,135	12.9	21.1	20.9
2019年11月	49.0	13.3	51.5	1,102	11.0	21.2	21.0
2019年12月	62.0	13.1	50.7	1,087	12.2	21.4	21.2
2020年1月	70.0	13.1	50.2	1,092	12.7	21.5	21.1
2020年2月	64.0	13.3	49.6	1,103	13.7	21.6	21.4
2020年3月	51.5	13.8	50.5	1,136	15.0	21.6	21.4
2020年4月	50.0	13.9	50.0	1,131	16.3	21.5	21.4
2020年5月	49.0	14.3	51.2	1,184	21.5	21.7	21.7
2020年6月	46.0	14.8	51.0	1,193	20.3	22.1	22.1

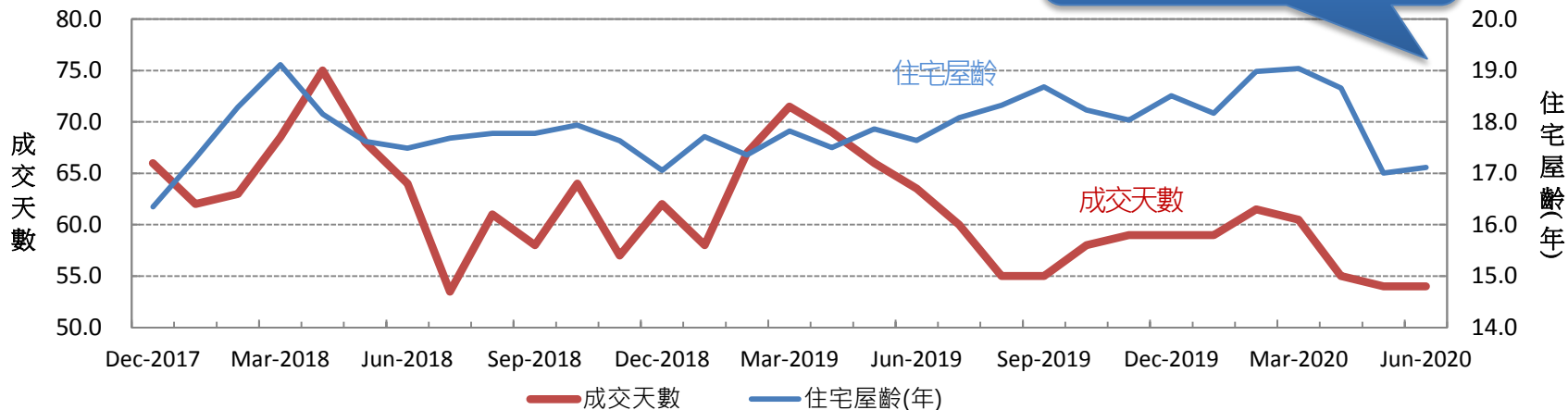
住宅單價在次上揚
來到22.1萬/坪

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

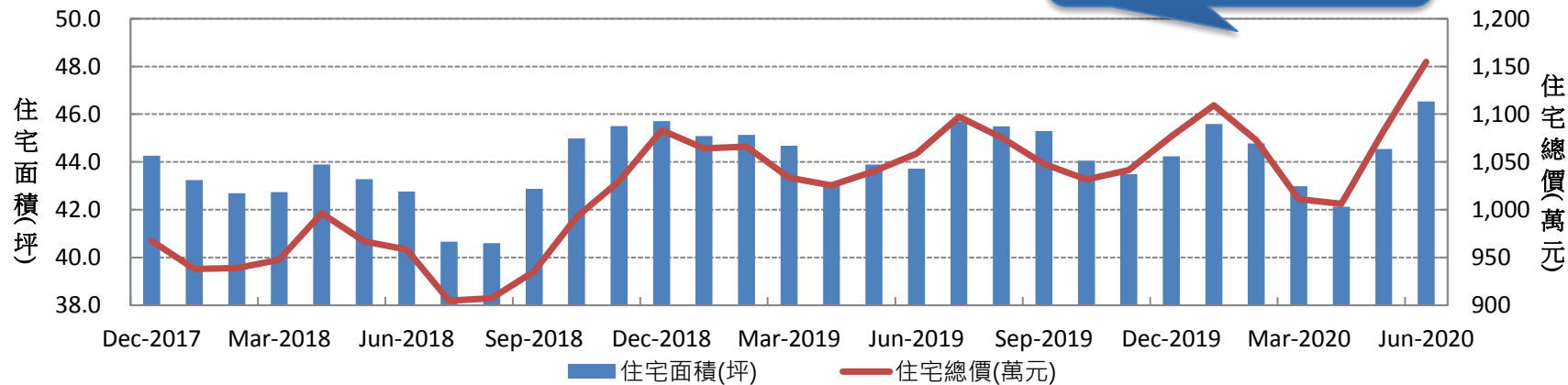
住宅市場交易指標

交易速度再加速
成交天數縮減6.5天



住宅市場成交總價與面積

平均面積季增3.5坪
總價季增14.2%



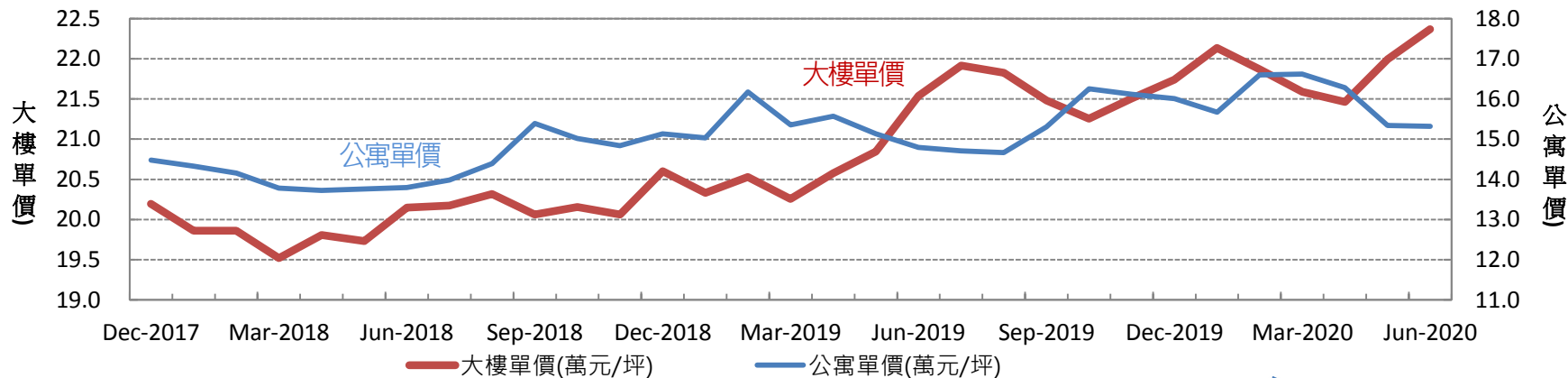
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



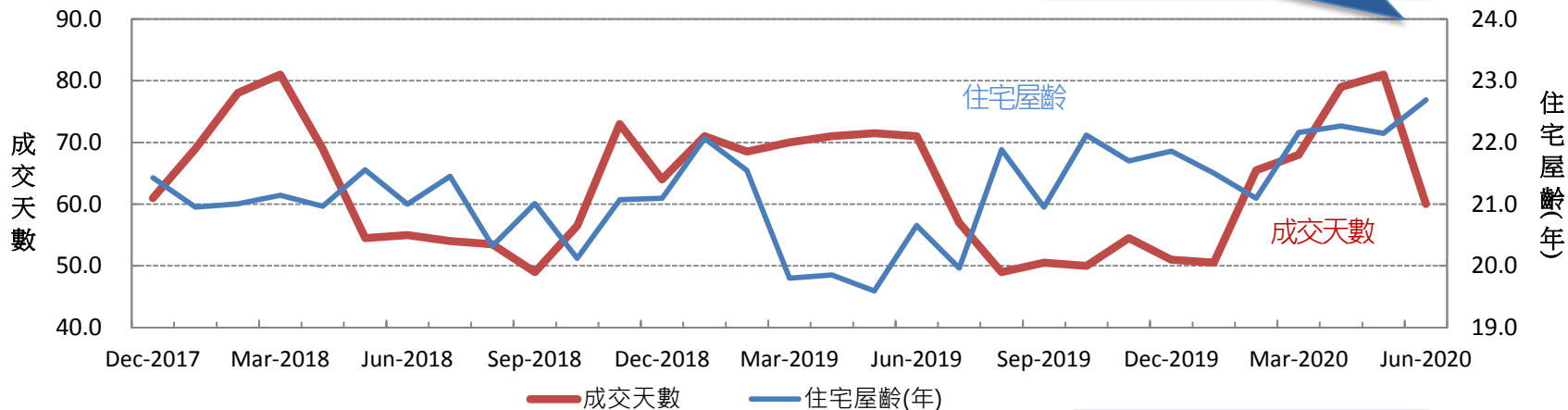
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2019年7月	60.0	18.1	45.7	1,097	14.7	21.9	21.5
2019年8月	55.0	18.3	45.5	1,075	14.7	21.8	21.4
2019年9月	55.0	18.7	45.3	1,048	15.3	21.5	21.1
2019年10月	58.0	18.2	44.1	1,032	16.3	21.3	21.0
2019年11月	59.0	18.0	43.5	1,042	16.1	21.5	21.2
2019年12月	59.0	18.5	44.2	1,077	16.0	21.7	21.4
2020年1月	59.0	18.2	45.6	1,109	15.7	22.1	21.8
2020年2月	61.5	19.0	44.8	1,073	16.6	21.9	21.5
2020年3月	60.5	19.0	43.0	1,011	16.6	21.6	21.2
2020年4月	55.0	18.7	42.1	1,006	16.3	21.5	21.1
2020年5月	54.0	17.0	44.5	1,083	15.3	22.0	21.7
2020年6月	54.0	17.1	46.5	1,155	15.3	22.4	22.0

均價走勢回升
Q2每坪上漲8000元

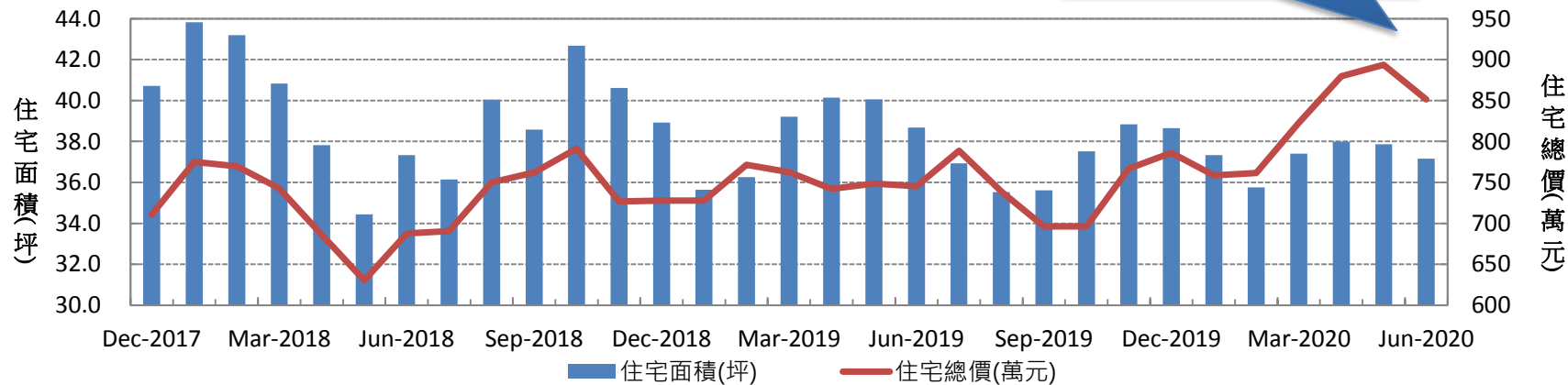
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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

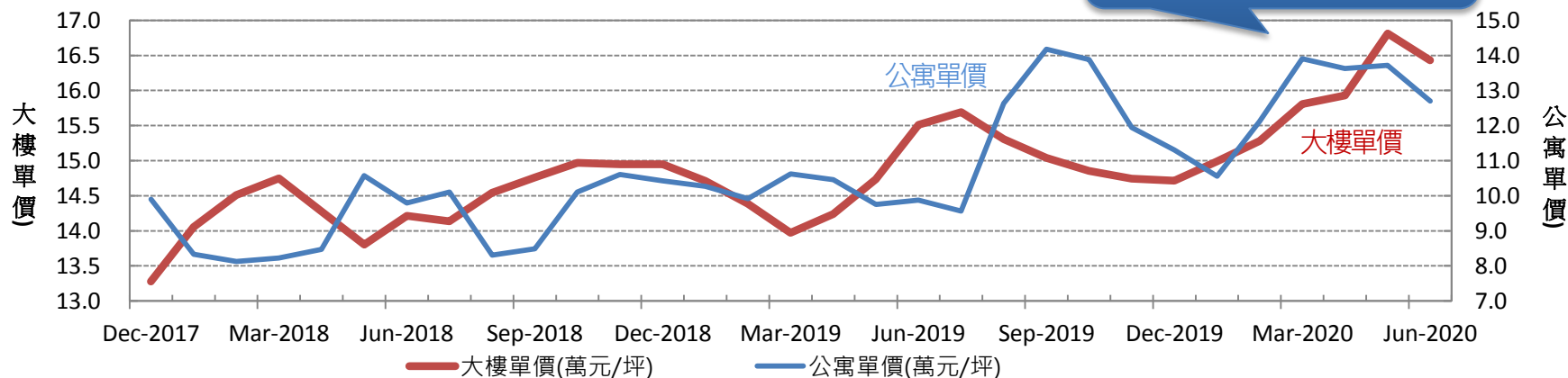
註1：屋齡、成交天數及總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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

住宅均價回復漲勢
Q2單價16萬/坪



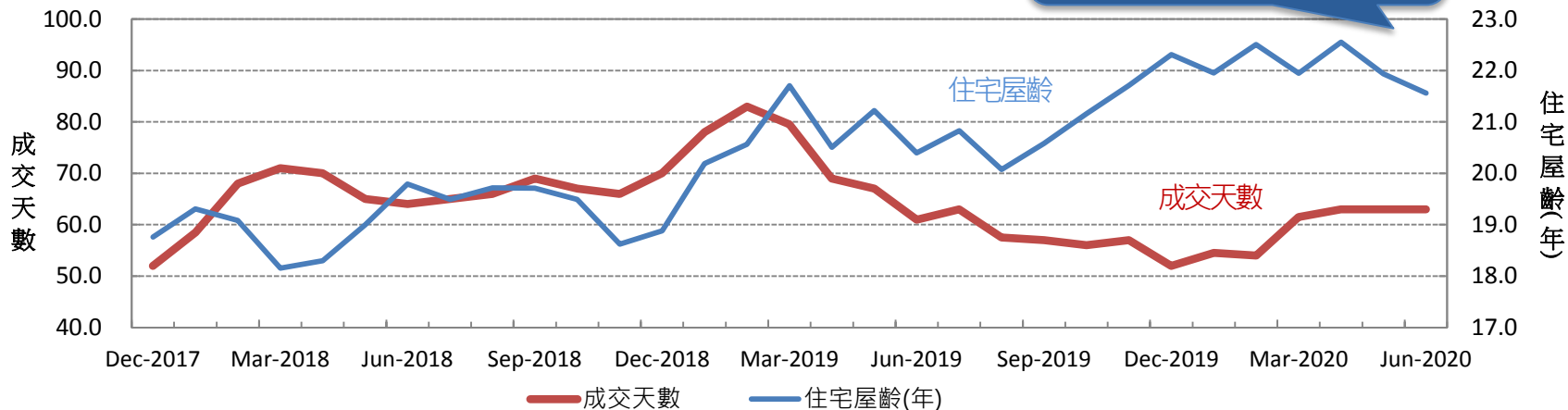
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2019年7月	57.0	20.0	36.9	789	9.6	15.7	15.5
2019年8月	49.0	21.9	35.5	739	12.6	15.3	15.2
2019年9月	50.5	21.0	35.6	696	14.2	15.0	15.0
2019年10月	50.0	22.1	37.5	696	13.9	14.9	14.8
2019年11月	54.5	21.7	38.8	767	11.9	14.7	14.5
2019年12月	51.0	21.9	38.7	786	11.3	14.7	14.5
2020年1月	50.5	21.5	37.3	759	10.6	15.0	14.7
2020年2月	65.5	21.1	35.8	762	12.1	15.3	15.1
2020年3月	68.0	22.2	37.4	823	13.9	15.8	15.6
2020年4月	79.0	22.3	38.0	880	13.6	15.9	15.7
2020年5月	81.0	22.1	37.9	894	13.7	16.8	16.5
2020年6月	60.0	22.7	37.2	851	12.7	16.4	16.0

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

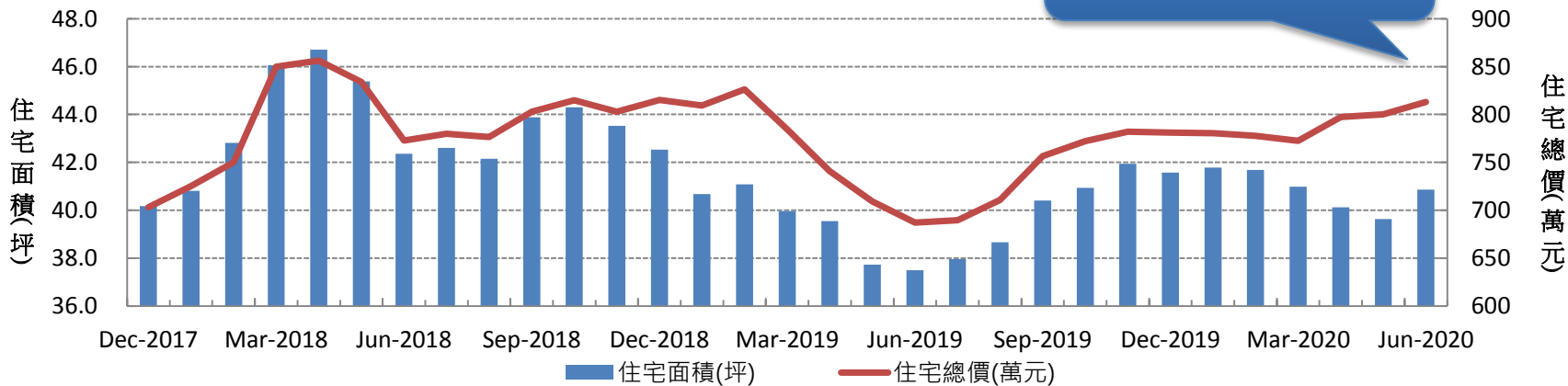
住宅市場交易指標

交易速度略顯放緩
成交天數季增1.5天



住宅市場成交總價與面積

住宅面積持平
總價回到800萬大關



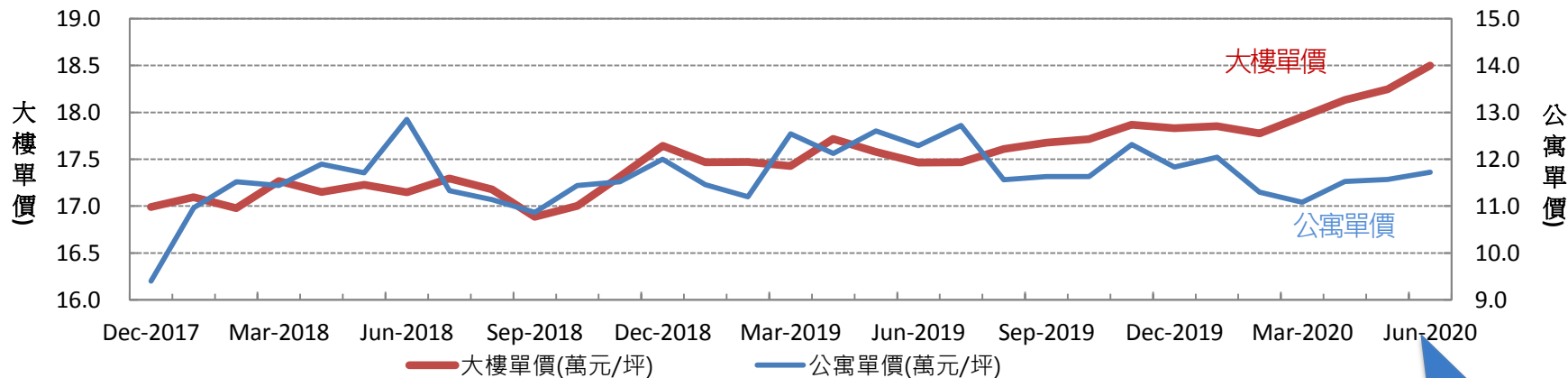
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



均價走勢回穩
來到17.9萬/坪

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)
2019年7月	63.0	20.8	38.0	689	12.7	17.5	17.0
2019年8月	57.5	20.1	38.7	711	11.6	17.6	17.3
2019年9月	57.0	20.6	40.4	757	11.6	17.7	17.3
2019年10月	56.0	21.2	40.9	772	11.6	17.7	17.3
2019年11月	57.0	21.7	41.9	782	12.3	17.9	17.5
2019年12月	52.0	22.3	41.6	781	11.8	17.8	17.4
2020年1月	54.5	22.0	41.8	780	12.0	17.9	17.5
2020年2月	54.0	22.5	41.7	778	11.3	17.8	17.3
2020年3月	61.5	21.9	41.0	773	11.1	18.0	17.4
2020年4月	63.0	22.6	40.1	797	11.5	18.1	17.5
2020年5月	63.0	21.9	39.6	800	11.6	18.2	17.7
2020年6月	63.0	21.6	40.9	813	11.7	18.5	17.9

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

2020年第二季信義房價指數

雙北房價續穩
桃竹高指數再創新高

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2020	Q2	287.43	309.85	322.34	249.01	335.18	284.14	302.61
2020	Q1	280.18	308.83	317.94	237.89	337.92	272.86	297.06
增減率(qoq)		2.59%	0.33%	1.38%	4.67%	-0.81%	4.13%	1.87%
2019	Q2	284.13	307.63	301.12	228.43	321.45	263.65	294.46
增減率(yoy)		1.16%	0.72%	7.05%	9.01%	4.27%	7.77%	2.77%

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

2020年第二季各都會區標準房價變化 (單位：萬元/坪)

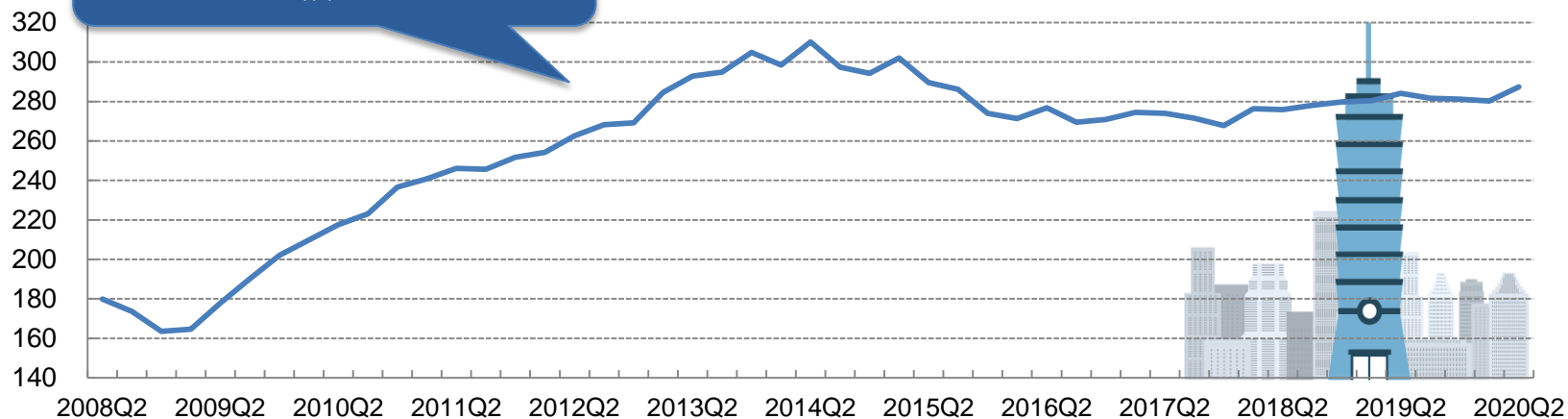
年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
2019	Q2	56.05	37.26	20.30	20.91	20.43	18.89
	Q3	55.56	36.54	21.11	21.18	20.45	18.62
	Q4	55.45	37.01	21.07	21.58	20.83	19.85
2020	Q1	55.27	37.40	21.43	21.78	21.48	19.55
	Q2	56.70	37.53	21.73	22.79	21.30	20.35

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

信義房價指數

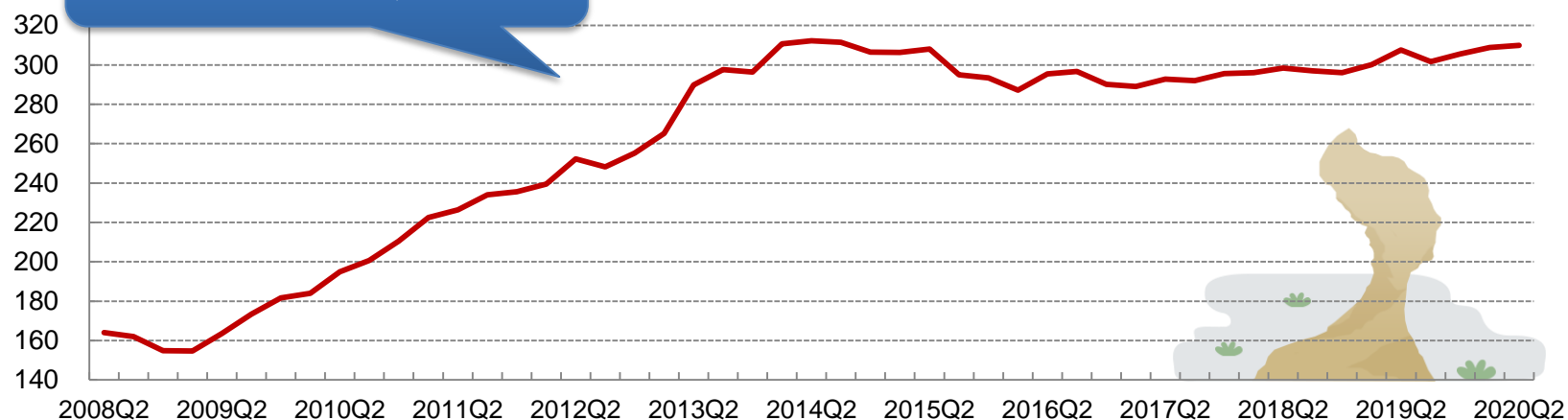
北市房價年增1.2%
轉為微幅盤升格局

台北市歷年走勢圖



新北房價呈現小幅盤升走勢
年增0.7個百分點

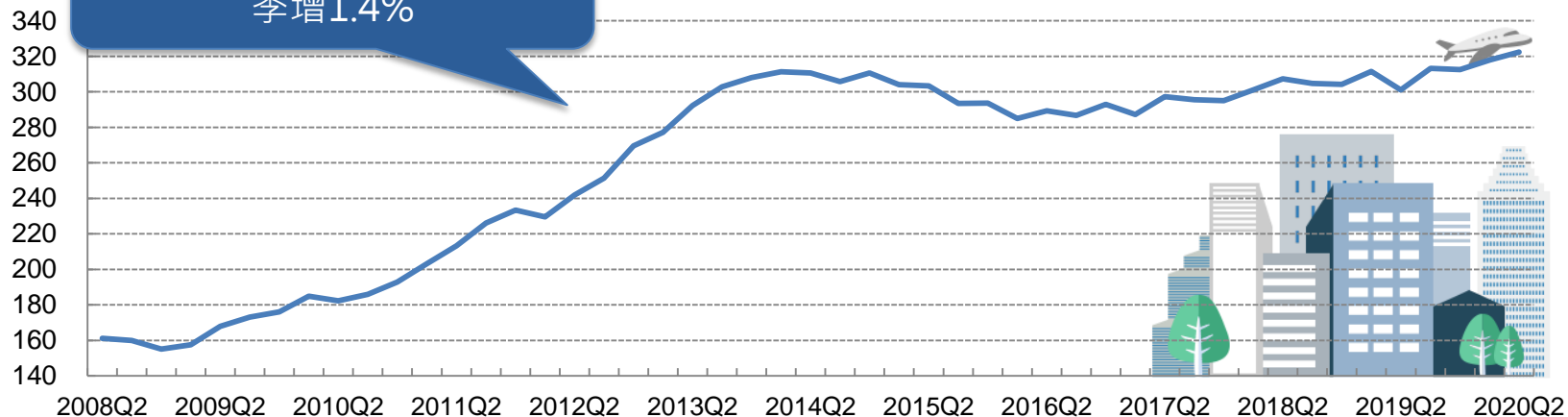
新北市歷年走勢圖



信義房價指數

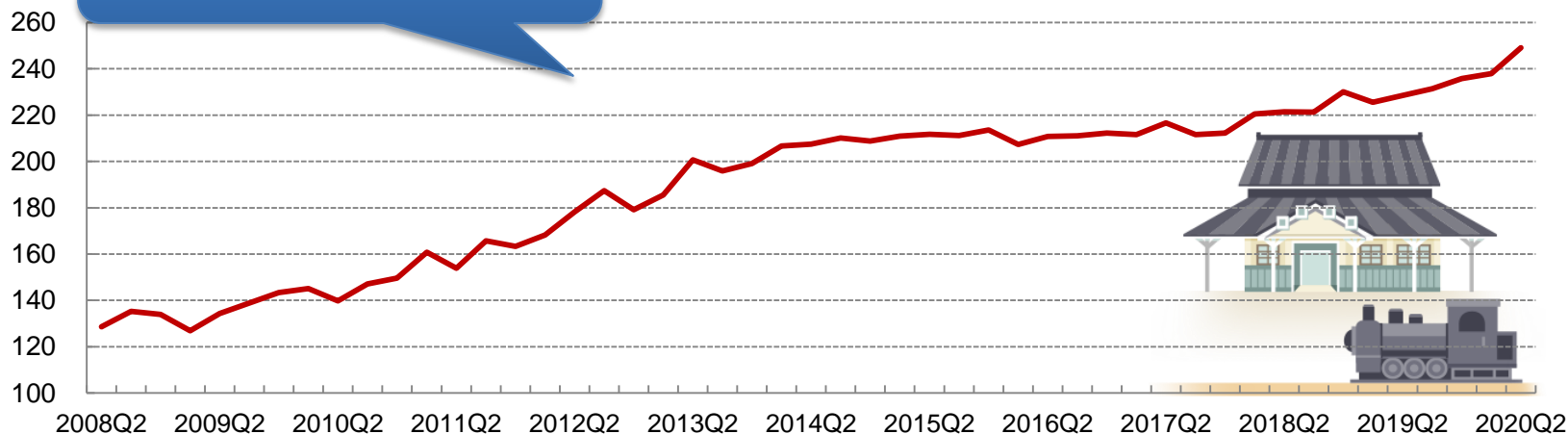
桃園房價再次突破頂蓋
季增1.4%

桃園市歷年走勢圖



新竹房價轉趨上揚
季增4.7%

新竹縣市歷年走勢圖

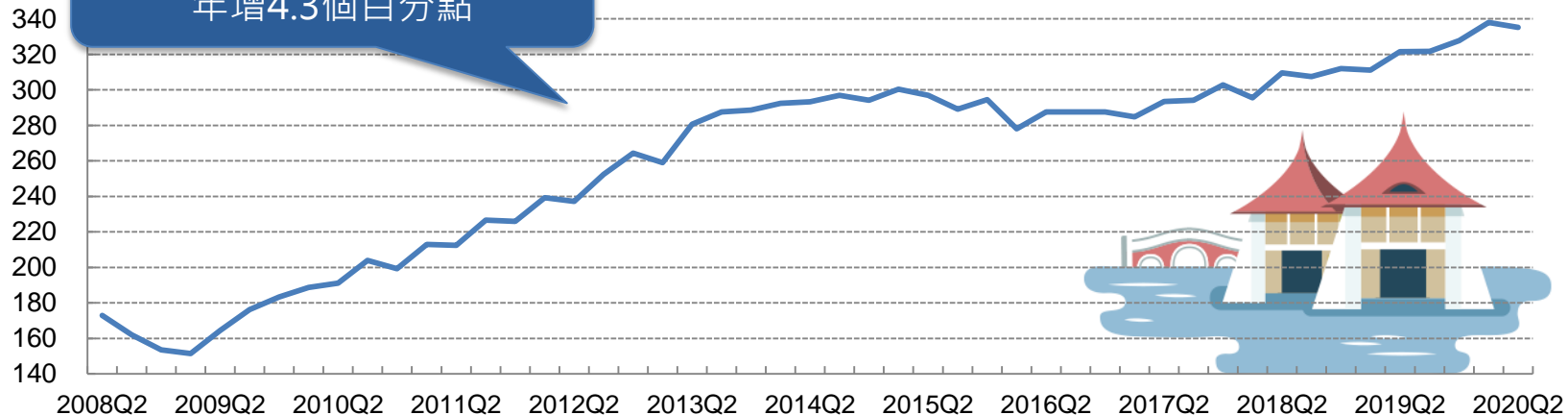


資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

信義房價指數

台中房價小幅回檔
年增4.3個百分點

台中市歷年走勢圖



新增供給持續放量
房價彈升，季增4.1%

高雄市歷年走勢圖

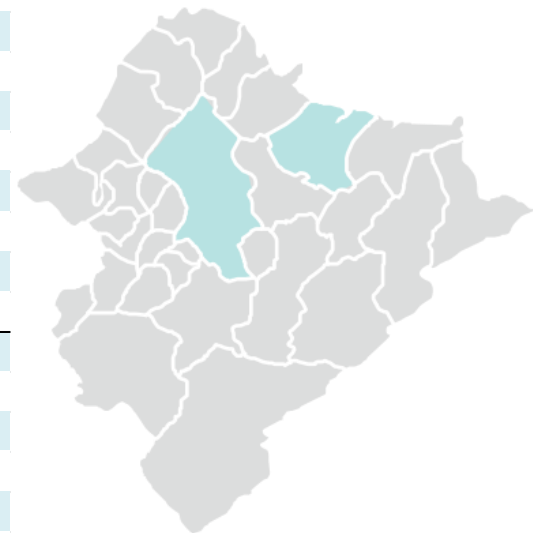


信義房價指數

大台北月指數

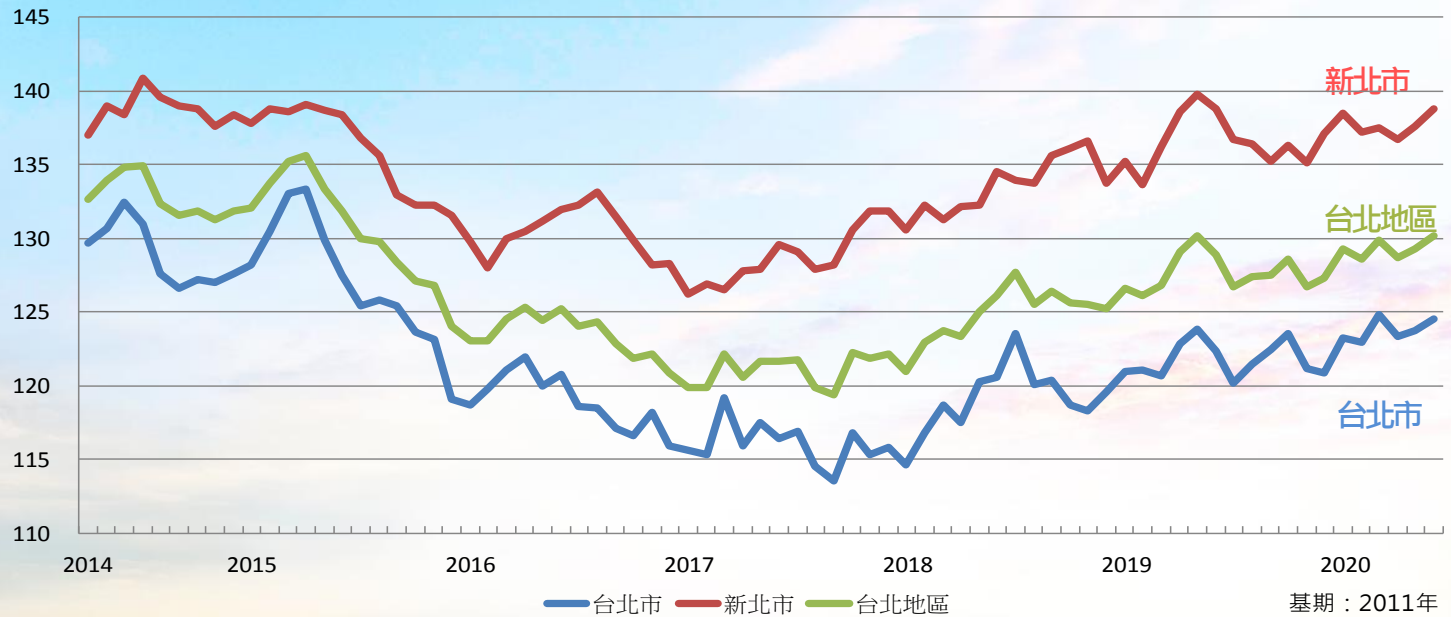
Year	Month	Taipei City		NewTaipei City		Taipei Urban Area	
		index	YoY	index	YoY	index	YoY
2018	7	123.52	5.7%	133.90	3.7%	127.65	4.9%
	8	120.03	4.8%	133.69	4.5%	125.46	4.7%
	9	120.38	6.1%	135.56	5.7%	126.41	5.9%
	10	118.63	1.6%	136.08	4.3%	125.57	2.7%
	11	118.25	2.6%	136.62	3.7%	125.55	3.0%
	12	119.59	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%
	7	120.14	-2.7%	136.67	2.1%	126.71	-0.7%
	8	121.43	1.2%	136.38	2.0%	127.37	1.5%
	9	122.41	1.7%	135.18	-0.3%	127.49	0.9%
	10	123.48	4.1%	136.26	0.1%	128.56	2.4%
	11	121.16	2.5%	135.08	-1.1%	126.69	0.9%
	12	120.80	1.0%	137.10	2.5%	127.28	1.7%
2020	1	123.24	1.9%	138.51	2.5%	129.31	2.1%
	2	122.95	1.6%	137.18	2.6%	128.61	2.0%
	3	124.83	3.5%	137.44	0.9%	129.84	2.4%
	4	123.36	0.4%	136.65	-1.4%	128.64	-0.3%
	5	123.76	-0.1%	137.61	-1.5%	129.27	-0.7%
	6	124.51	1.8%	138.74	-0.0%	130.17	1.0%

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

2020年第二季 信義不動產評論

新聞發布日期	新聞媒體	題材	新聞標題	類型
2020/04/06	工商時報	I	若疫情趨緩，房市遞延性質盤，最快Q2出籠	房地產
2020/04/07	工商時報	I	六都首季房市交易，北中熱高高雄冷	房地產
2020/04/08	自由時報	I	北市A辦租金創19年新高，商仲：未見降租、拋售潮	房地產
2020/04/08	自由時報	I	立法院審通過危老條例，時程獎勵將採「86421」遞減	房地產
2020/04/08	經濟日報	I	住都中心11處雙北社宅，預計最快2023年完工	房地產
2020/04/08	聯合晚報	I	六都買房預算拉高，坪數卻變小	房地產
2020/04/13	中國時報	I	OPEC + 史上最大減產協議，5月起每日減產970萬桶	總體經濟
2020/04/14	經濟日報	I	台商回流效應，3月土增稅成長二成	房地產
2020/04/15	經濟日報	I	疫情衝擊！台中李方艾美酒店暫緩籌備，資遣20多名員工	總體經濟
2020/04/17	經濟日報	I	淡江大橋里程碑，主橋塔工程打下首支基樁	房地產
2020/04/17	經濟日報	I	預售、新成屋，房價走揚	房地產
2020/04/18	聯合報	N	翡翠灣福華熄燈，營運至4月底	房地產
2020/04/19	工商時報	P	交屋潮給力，五大銀行3月新增房貸續旺	房地產
2020/04/19	中國時報	I	IMF大砍台灣GDP，央行稱太悲觀	總體經濟
2020/04/21	聯合報(即時)	N	油價大崩盤，史上首次跌到負值	總體經濟
2020/04/22	工商時報	P	大咖搶進房市，AB辦創新天價	房地產
2020/04/22	聯合報	I	紓困條例三讀修正，特別預算上看4200億元	總體經濟
2020/04/23	自由時報	I	危老重建踩油門，去年核准數增3倍	房地產
2020/04/23	經濟日報	I	3月失業率，連二月上升	總體經濟
2020/04/24	經濟日報	I	建商搶現金，北台推案爆量	房地產
2020/04/27	經濟日報	I	壽險業搜尋獵物...6兆銀彈上膛	房地產
2020/04/28	經濟日報	I	收益型不動產，房市亮點	房地產
2020/04/28	經濟日報	I	房貸、建築融資餘額，創雙高	房地產
2020/04/30	經濟日報	I	成屋買賣契約記載基地台，房仲業擔憂難度高	房地產
2020/05/01	經濟日報	I	六都房屋買賣移轉，大減11%	房地產
2020/05/03	聯合報	I	疫後經濟...V型反轉難度高，可能走U型	總體經濟
2020/05/04	工商時報	I	住宅建照核發，首季年增6%	房地產
2020/05/05	工商時報	I	土建融利率超殺，失守2%關卡	房地產
2020/05/05	自由時報	I	搶轉貸商機，九成房貸重出江湖	房地產
2020/05/06	工商時報	I	外國人Q1買房，攀16年新高	房地產
2020/05/07	工商時報	I	歷年第四高，台北101高樓層每坪租金4,148元	房地產
2020/05/07	工商時報	I	每坪115萬，竹北土地再創新天價	房地產
2020/05/08	工商時報	P	282.87億，富邦壽標下大南港	房地產
2020/05/11	工商時報	P	謝金河：台灣錢淹腳目又有影了！	總體經濟
2020/05/11	經濟日報	P	壽險瘋買不動產，金額創高	房地產
2020/05/12	經濟日報	I	3月經常薪資下滑，39年首見	總體經濟
2020/05/15	經濟日報	I	首季買氣出乎意料，北台灣待售建案數變少了	房地產
2020/05/17	工商時報	I	貿易戰恐重啟，金價創逾七年高點	總體經濟
2020/05/18	工商時報	I	房貸逾放比微升，銀行出招拚穩住	房地產

新聞發布日期	新聞媒體	題材	新聞標題	類型
2020/05/19	工商時報	I	稅賦優勢，房產繼承Q1年增12.2%	房地產
2020/05/19	經濟日報	N	無薪假...暴衝到2.1萬人	總體經濟
2020/05/20	工商時報	I	童子賢：5、6月恐迎景氣低谷	總體經濟
2020/05/20	經濟日報	I	政院振興措施，7月上路	總體經濟
2020/05/21	經濟日報	P	4月外銷訂單有驚喜，達385億美元連二紅	總體經濟
2020/05/22	工商時報	I	北台灣房價，逼近歷史高點	房地產
2020/05/22	經濟日報	P	華固：下半年房市OK啦	房地產
2020/05/26	經濟日報	I	八大建商看房市，價標量溫	房地產
2020/05/26	聯合報	I	金融機構「爛頭寸」，11年新高	總體經濟
2020/05/27	經濟日報	I	時力喊修囤房稅，內政部：台灣囤房問題有限	房地產
2020/05/27	經濟日報	I	4月房貸餘額突破7.5兆元，寫近年最大增幅	房地產
2020/05/27	聯合報	I	邊境嚴管、國內鬆綁6月7日大規模解封	總體經濟
2020/05/28	經濟日報	I	台商出脫大陸資產...進行式	總體經濟
2020/06/02	經濟日報	I	六都移轉棟數，兩位數下滑	房地產
2020/06/02	蘋果日報	I	高市住宅賣壓增24.4%，韓流退場，愛河周邊空租潮湧現	房地產
2020/06/03	工商時報	I	房市熱度不減，國銀房貸+建築融資，衝10兆新高	房地產
2020/06/03	經濟日報	I	房貸建融逾放比，「疫」外下降	房地產
2020/06/05	經濟日報	P	房仲今年來增百店，桃園、台中成長最多	房地產
2020/06/05	經濟日報	I	5月危老重建申請大增	房地產
2020/06/07	中國時報	I	建照獲共識 大巨蛋擬8月復工	房地產
2020/06/10	工商時報	I	五楊高架延伸頭份，林佳龍：加速推動	房地產
2020/06/10	工商時報	I	北市高價宅成交比下滑，6成購屋總價2000萬以下	房地產
2020/06/12	經濟日報	I	新制7月上路，實價登錄作假將開罰	房地產
2020/06/12	經濟日報	I	台商回流助房市？李文造：心理幫助大，實際一點點	房地產
2020/06/15	中國時報	I	小綠提案打房，兩大黨靜悄悄	房地產
2020/06/15	自由時報	N	疫情重創觀光，全球GDP掉逾10%	總體經濟
2020/06/15	經濟日報	P	危老重建，小基地獎勵加碼	房地產
2020/06/16	經濟日報	P	境外資金匯回申請，突破千億	總體經濟
2020/06/16	經濟日報	I	央行戰熱錢，台幣升翻貶	總體經濟
2020/06/17	經濟日報	N	無薪假近3萬人大關，製造業是重災區	總體經濟
2020/06/18	工商時報	P	高雄土地標售熱，投標封數新高	房地產
2020/06/18	經濟日報	I	低風險商務入境，檢疫將有條件鬆綁	總體經濟
2020/06/18	聯合報	I	拆彈決心，勞長：勞保這1、2年要解決	總體經濟
2020/06/19	經濟日報	I	央行不降息 下修GDP預測	總體經濟
2020/06/22	經濟日報	I	出價看過來！北市宣布實價每日揭露、棟棟可查	房地產
2020/06/23	經濟日報	I	下半年購屋意願變數，疫情僅占51.8%、民眾最怕這件事	房地產
2020/06/24	經濟日報	P	5月房貸利率新低，降至1.349%	房地產
2020/06/27	自由時報	I	台北市1至5月出走近1.9萬人，「脫北者」恐創23年來新高	房地產
2020/06/30	工商時報	I	衝土建融，行庫上半年增雙位數	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

