

SINYI REAL ESTATE REVIEW

Q3全台各都會區房價均明顯翻揚，但近兩年住宅建照量大增，新增供給勢必對房價漲勢購成阻力。由於疫情在秋冬時期可能捲土重來，市場自住買方易受外部環境干擾，此波資金行情能延續多久，仍有待觀察...



 信義房屋 不動產企研室
信義不動產評論

2020
Q3

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

由於出口表現亮麗，支撐台灣經濟表現，Q3經濟成長率概估值為3.33%，較8月預測值上調1.32%，若Q4不變，全年經濟成長率可望達1.9%；而受惠於各國經濟活動陸續恢復，需求回溫，以及陸廠因應禁令的提前備貨效應，9月景氣燈號續亮綠燈，分數較上月增加1分；同樣受消費電子及宅經濟、遠距產品需求熱絡的帶動，9月外銷訂單金額出現連七紅，金額達500.3億美元，不僅創歷年單月新高，更是首次單月站上500億美元大關；因股市交易活絡、外匯存款轉換，以及企業增資款匯入，9月M1B及M2年增率分別上升為12.10%及7.15%，分創近10年及11年新高；受惠於新冠肺炎疫情趨緩及資金效應的激勵，7月台北股市延續第二季的資金行情走勢，周線連七紅，單月上漲1,043.56點，大盤順利突破12,682點歷史高點。然而，台股低檔承接買盤雖積極，但處於歷史高點，高檔賣壓也相對沉重，8、9月指數持續在12,000~13,000點之間震盪，最終季線上漲894點，以12,515.61點作收。



隨著疫情干擾減弱，加上資金充沛，市場買盤快速回籠，Q3房市延續前季熱度，出現淡季不淡情形，9月建物買賣移轉寫下57個月新高，合計前9月全台可望突破23萬棟，年增估計為6%，六都中以桃園年增17.6%最佳，台北、新北及台中亦維持正成長，至於台南及高雄呈現衰減，分別年減1.8%及3.5%，但減幅縮小；價格方面，今年以來，雙北房價以極緩的幅度的上揚，但因受到資金回流效應影響，房價自Q3起漲幅明顯拉大，其中新北房價首度突破2014Q2的歷史高點，北市則與前波高點差距縮小至3.75%，桃竹中都區房價亦持續攀升。而高雄因區域新增供給大，房價小幅回檔。近兩年住宅建照量大增，新增供給陸續發酵，勢必對房價漲勢購成相當程度的阻力。由於疫情在秋冬時期可能捲土重來，台灣難以置身事外，目前市場買盤仍以自住為主，容易受外部環境變化所干擾，且追價力道有限，此波資金行情能延續多久仍有待觀察。

SINYI REAL ESTATE REVIEW

總體經濟指標

03

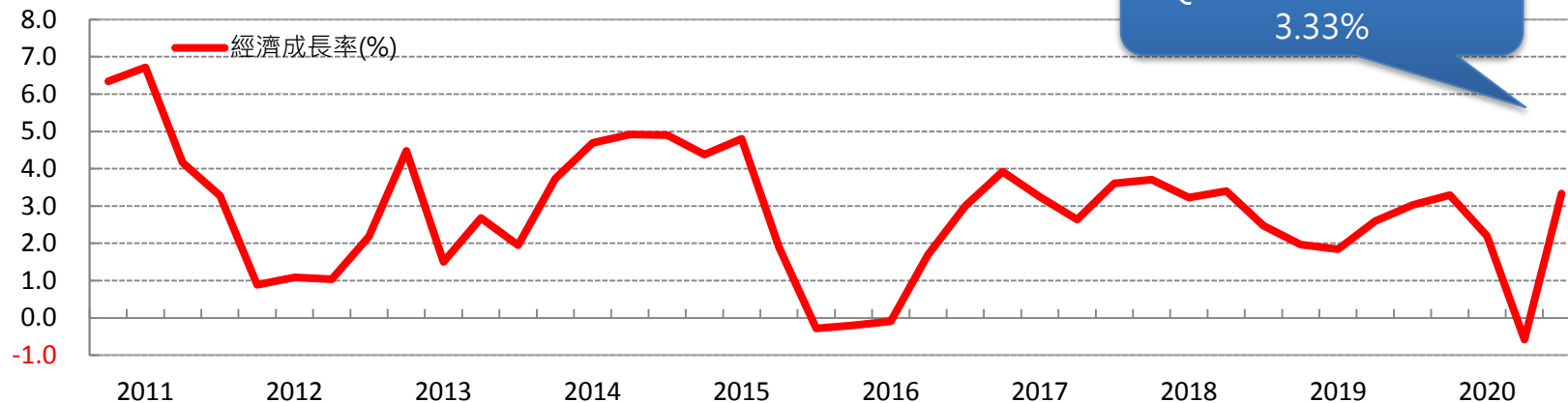


總體經濟指標

資料來源：行政院主計總處

經濟情勢

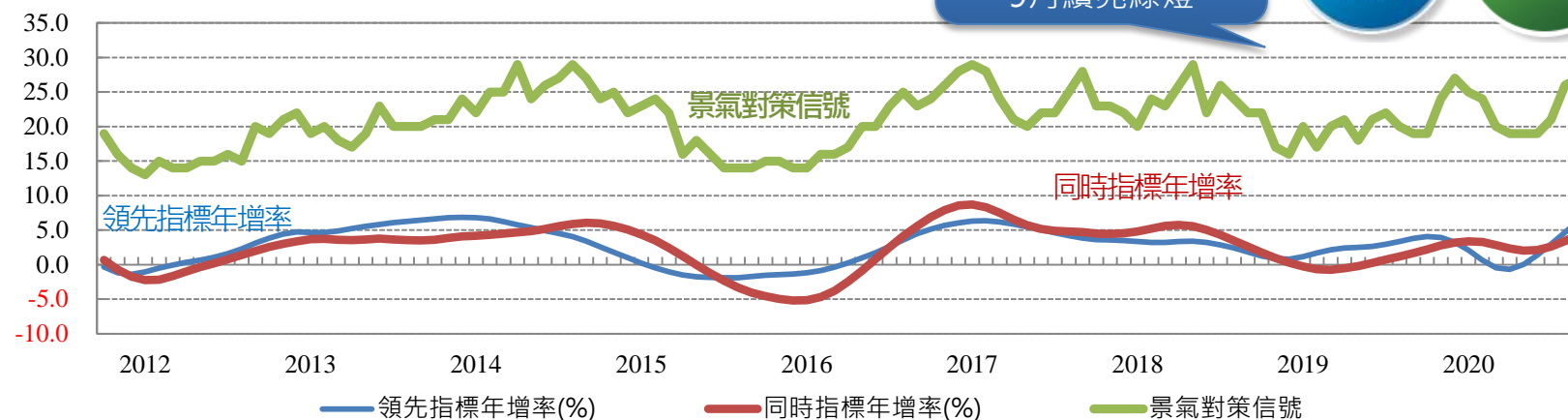
出口表現亮麗
Q3經濟成長率上調至
3.33%



資料來源：行政院國家發展委員會

景氣指標

出口持續擴增
燈號8月轉綠
9月續亮綠燈

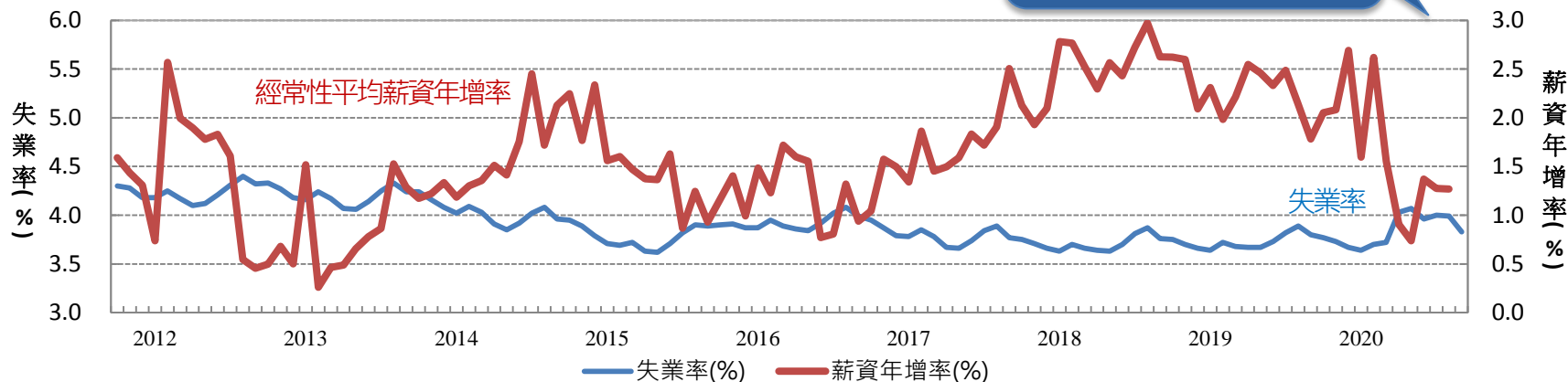


總體經濟指標

資料來源：行政院主計總處

就業情形

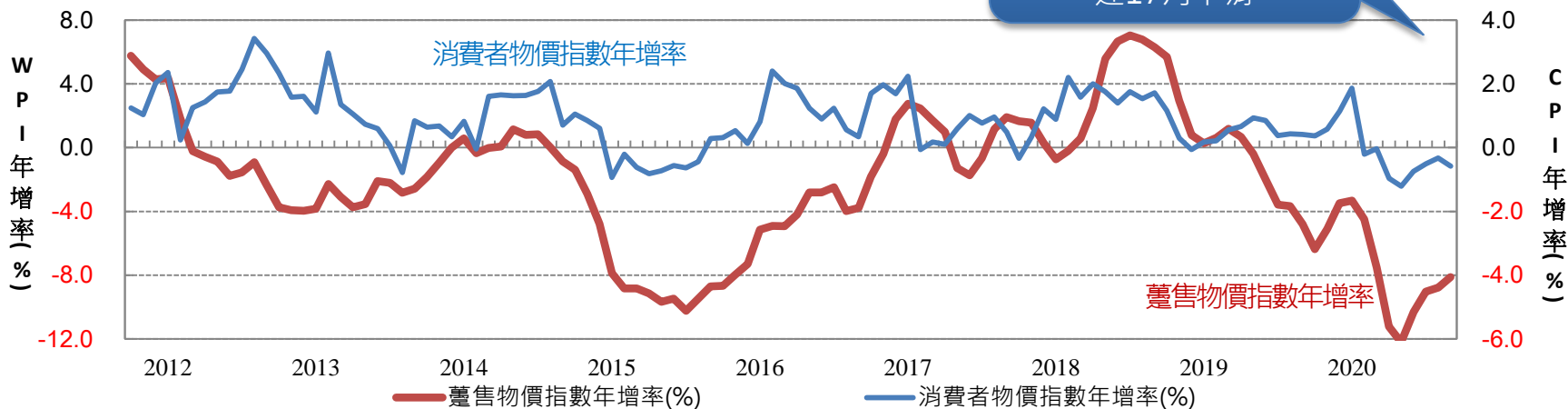
9月失業率3.83%
前8月經常性薪資
年增1.41%



資料來源：行政院主計總處

物價波動

CPI連跌8月
躉售物價年減8.12%
連17月下滑

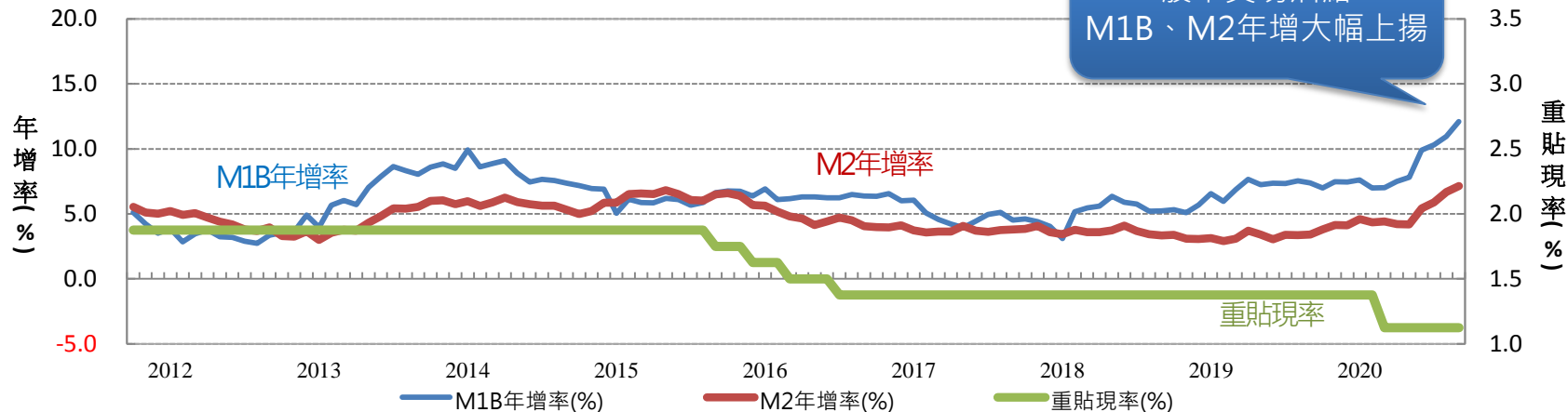


總體經濟指標

資料來源：中央銀行

貨幣供給

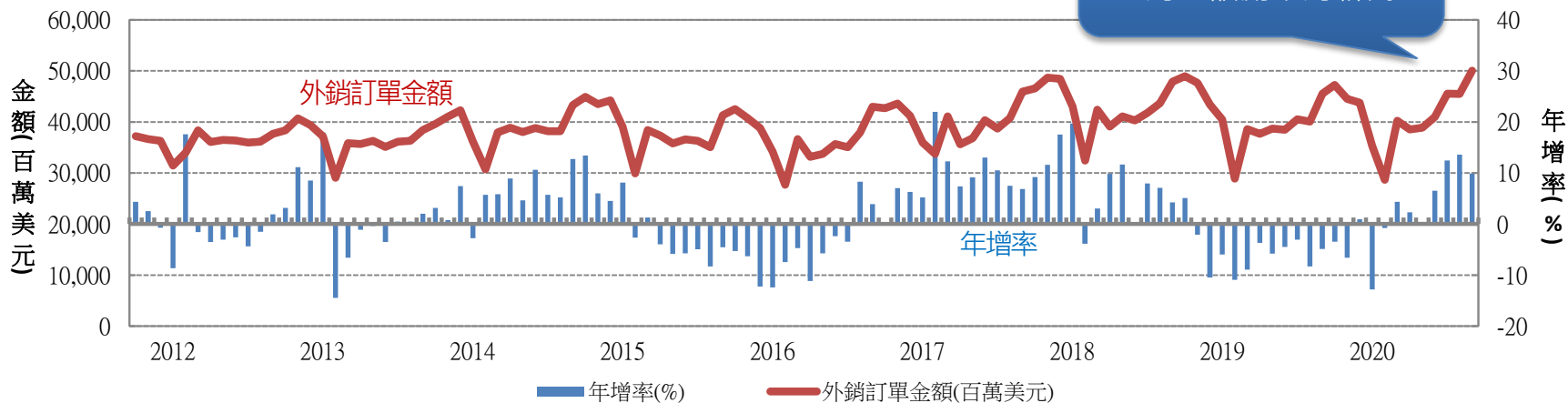
股市交易活絡
M1B、M2年增大幅上揚



資料來源：經濟部統計處

對外貿易

外銷訂單連7紅
9月金額創單月新高

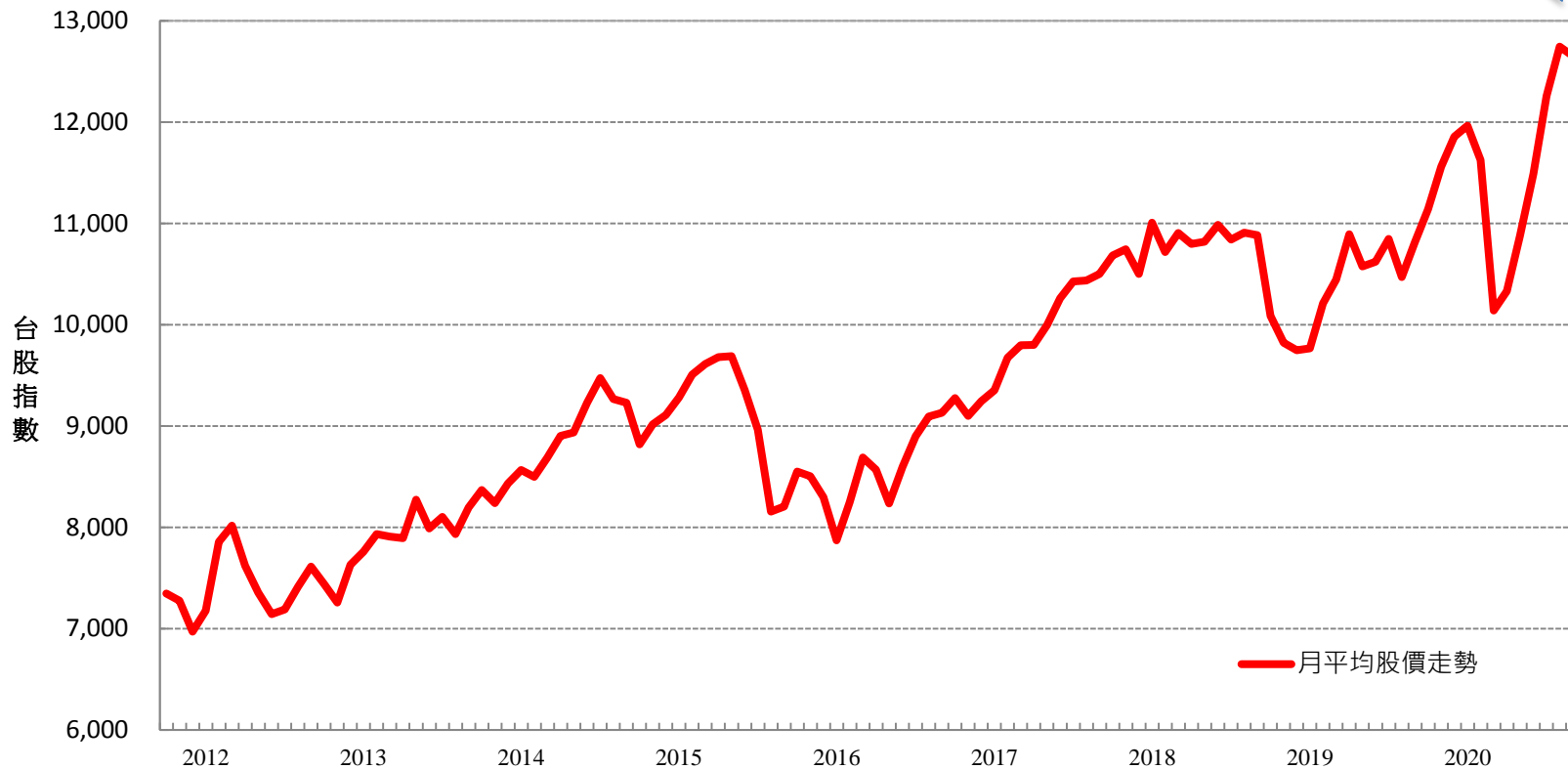


總體經濟指標

台股走勢

7月台股延續Q2激情
8~9月漲跌互現
季線上揚近900點

資料來源：台灣證券交易所



SINYI REAL ESTATE REVIEW

房地產產業指標

08

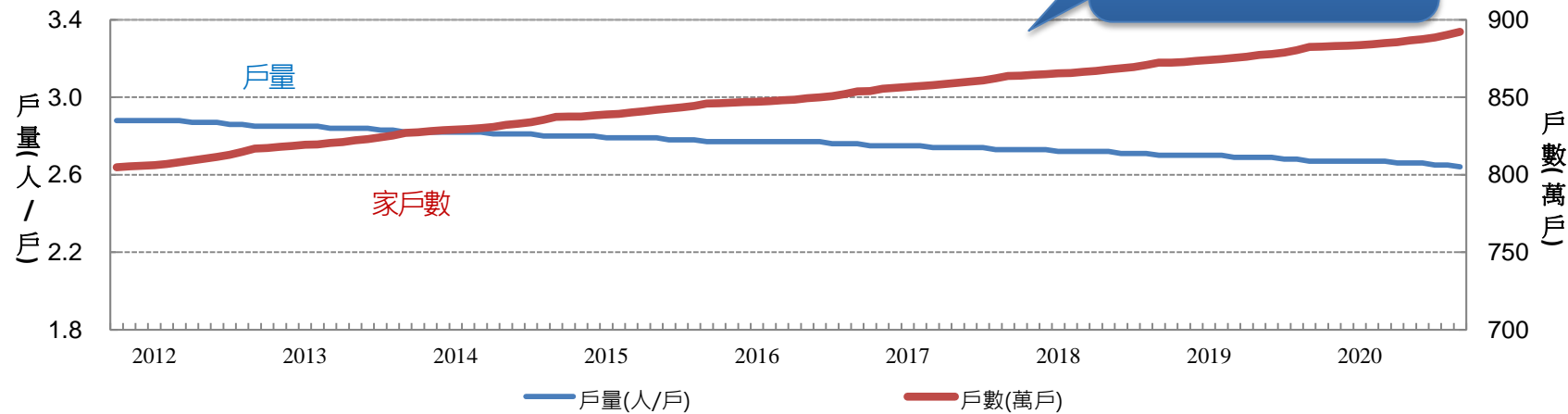


房地產產業指標

資料來源：內政統計月報

家庭戶數及戶量

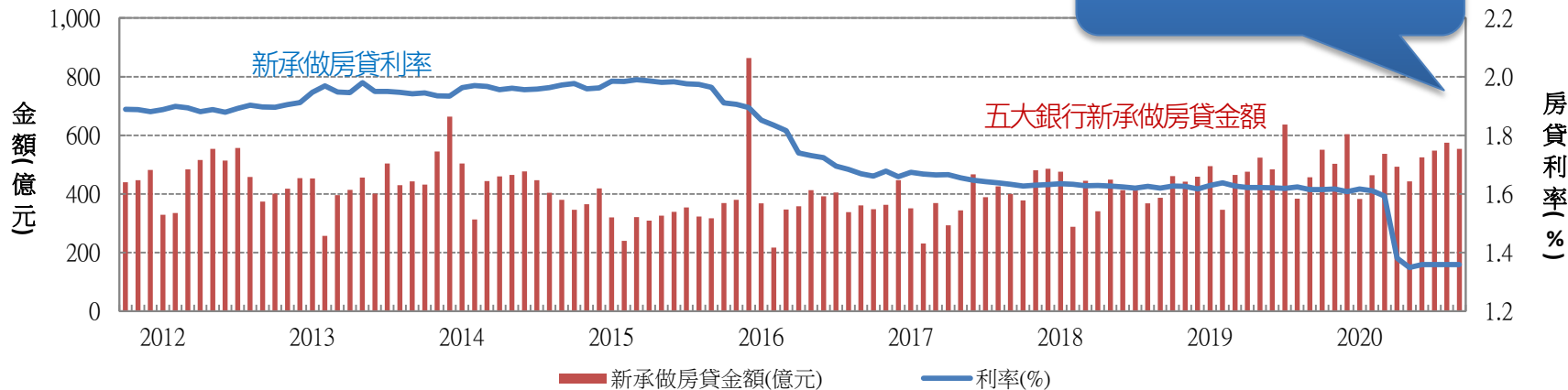
家戶數持續成長
單戶人口下滑加速



資料來源：中央銀行

房貸利率及金額

新房貸利率連4凍
維持1.35%相對低點



房地產產業指標

住宅建造執照核發

新增供給續放量
前三季建照核發宅數
進逼12萬戶

住宅建造執照核發 (前三季)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2016	3,897	7,659	12,852	9,509	4,552	4,051	59,749
2017	4,030	9,133	11,482	11,773	5,829	4,803	64,245
2018	8,111	15,731	10,119	14,706	7,427	11,438	88,596
2019	8,090	17,520	12,374	20,385	11,063	13,694	106,216
2020	6,660	20,105	17,512	25,011	11,062	9,988	118,597
2019 vs 2020	-17.7%	14.8%	41.5%	22.7%	0.0%	-27.1%	11.7%

資料來源：內政統計月報

住宅使用執照核發

前三季使照核發近7萬戶
約與2019年規模相當

住宅使用執照核發 (前三季)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2016	4,220	11,850	16,028	7,764	4,238	6,210	70,635
2017	3,081	13,641	9,491	9,284	5,868	5,066	61,187
2018	4,470	16,641	8,739	8,448	6,636	7,154	69,917
2019	4,372	16,413	10,764	9,613	5,109	5,564	68,788
2020	3,535	10,413	9,080	12,941	5,529	9,371	69,147
2019 vs 2020	-19.1%	-36.6%	-15.6%	34.6%	8.2%	68.4%	0.5%

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

房地產市場淡季不淡
六都買賣移轉創近5年新高

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 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
2020 Q3	8,502	18,167	13,182	13,062	6,359	10,358	91,633
對上一季	26.6%	30.6%	27.6%	35.0%	20.2%	19.6%	29.0%
對去年同期	18.6%	16.6%	25.3%	18.4%	12.8%	24.6%	21.1%

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 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
2020 Q3	1,255	4,596	3,145	5,936	1,568	3,703	28,894
對上一季	-16.3%	13.7%	-29.7%	79.3%	-35.0%	6.7%	3.8%
對去年同期	15.0%	-27.1%	-13.5%	38.9%	-37.0%	30.5%	2.2%

資料來源：內政統計月報

SINYI REAL ESTATE REVIEW

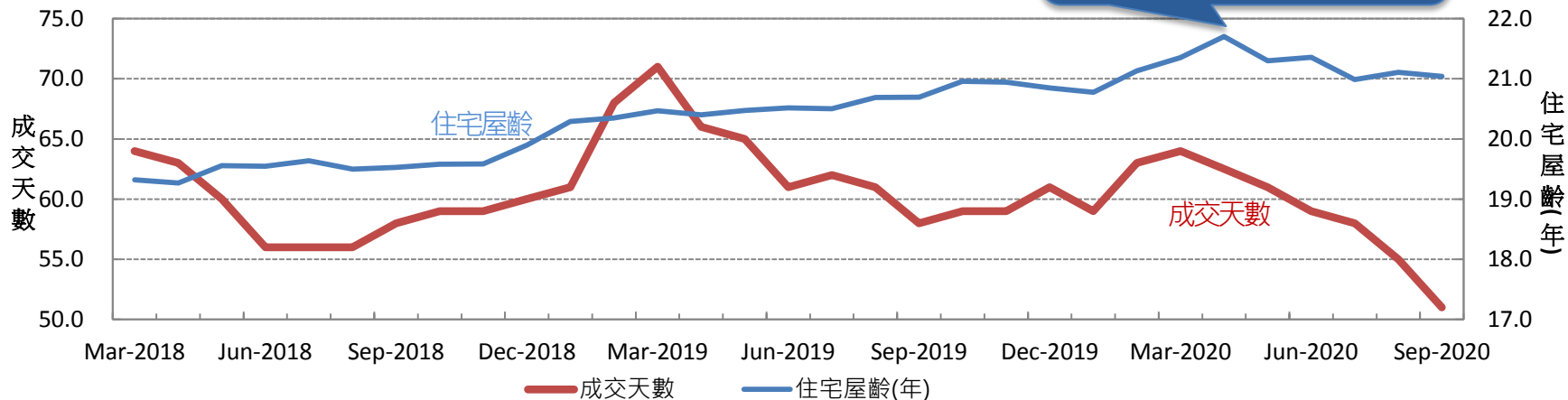
住宅市場分析

12

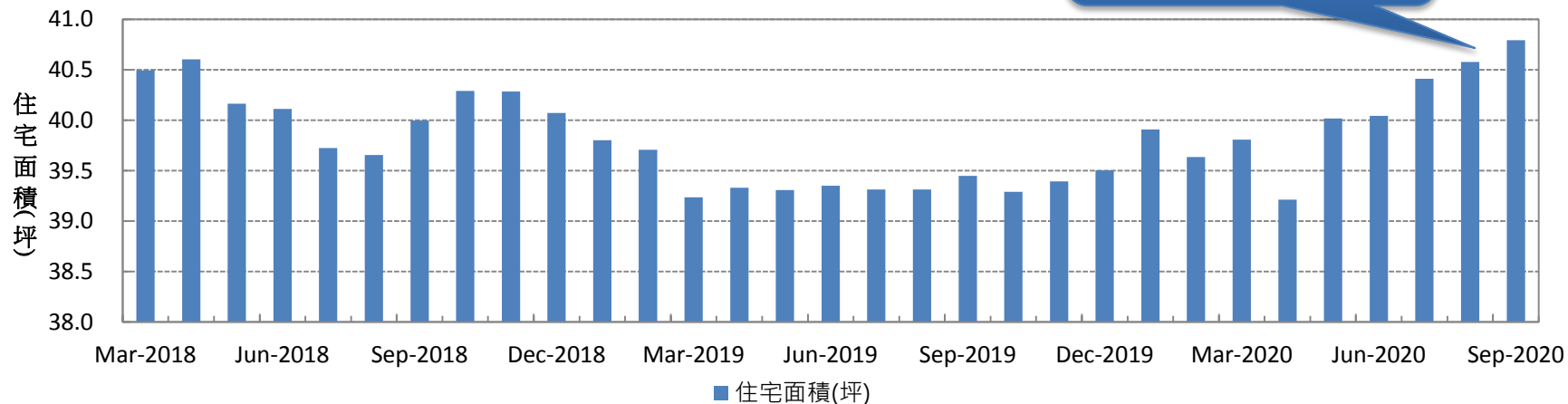


台灣都會區住宅市場分析

住宅市場交易指標



住宅市場成交面積



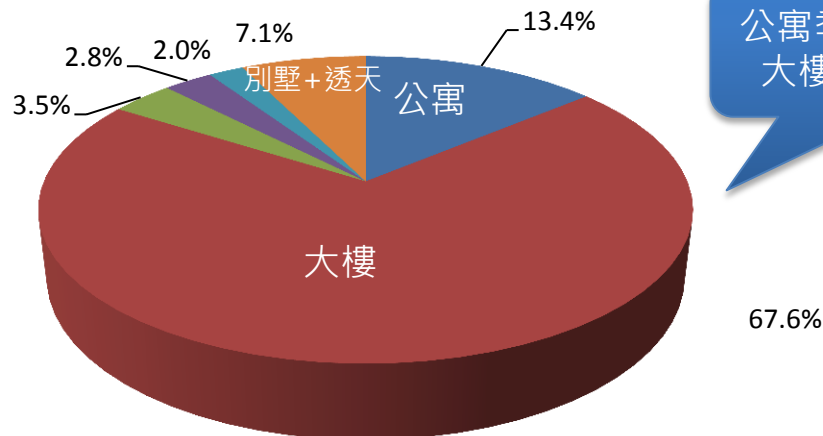
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



公寓季減2.7個百分點
大樓比重季增1.5%

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

近一年交易指標

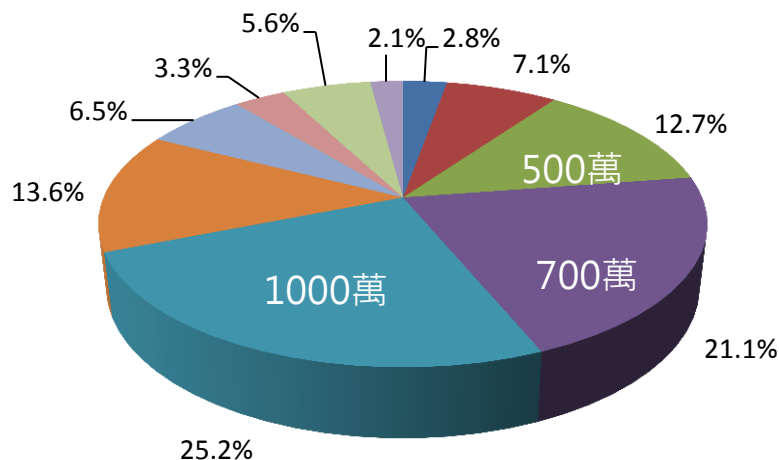
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)
2019年10月	59.0	21.0	39.3
2019年11月	59.0	20.9	39.4
2019年12月	61.0	20.8	39.5
2020年1月	59.0	20.8	39.9
2020年2月	63.0	21.1	39.6
2020年3月	64.0	21.4	39.8
2020年4月	62.5	21.7	39.2
2020年5月	61.0	21.3	40.0
2020年6月	59.0	21.4	40.0
2020年7月	58.0	21.0	40.4
2020年8月	55.0	21.1	40.6
2020年9月	51.0	21.0	40.8

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
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%
2020年7月	14.7%	66.9%	3.6%	2.5%	2.1%	6.7%
2020年8月	14.3%	66.9%	3.7%	2.7%	1.9%	7.1%
2020年9月	13.4%	67.6%	3.5%	2.8%	2.0%	7.1%

台灣都會區住宅市場分析

住宅成屋市場總價分布



高端需求回穩
3000萬以上比重回升
季增1.4個百分點

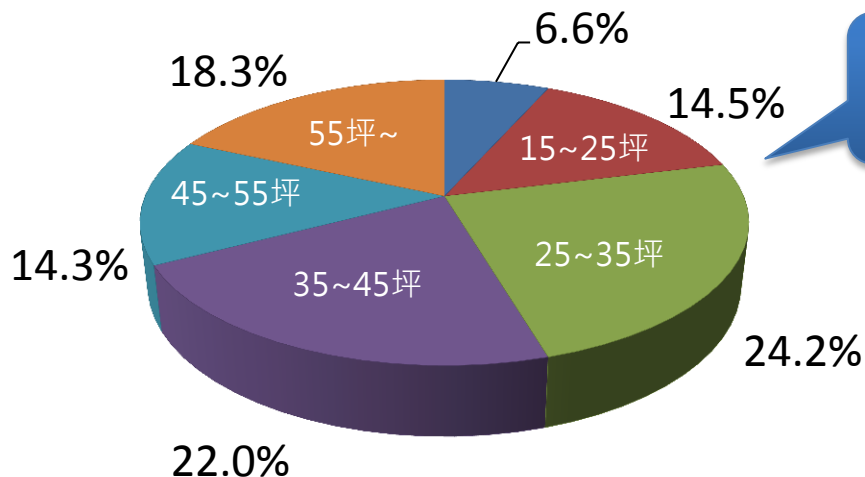
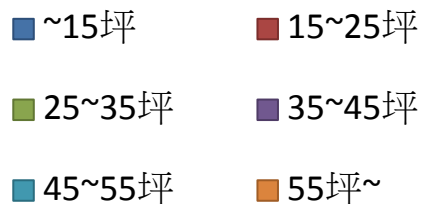
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、別墅及透天厝等住宅產品，並排除預售物件

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%
2020年7月	2.9%	7.5%	13.3%	21.6%	25.1%	13.2%	6.2%	3.3%	4.9%	2.1%
2020年8月	2.8%	7.4%	13.0%	20.7%	25.3%	13.5%	6.6%	3.4%	5.3%	2.1%
2020年9月	2.8%	7.1%	12.7%	21.1%	25.2%	13.6%	6.5%	3.3%	5.6%	2.1%

台灣都會區住宅市場分析

住宅成屋市場成交面積分布



大面積住宅需求增
55坪以上住宅
季增1.7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、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

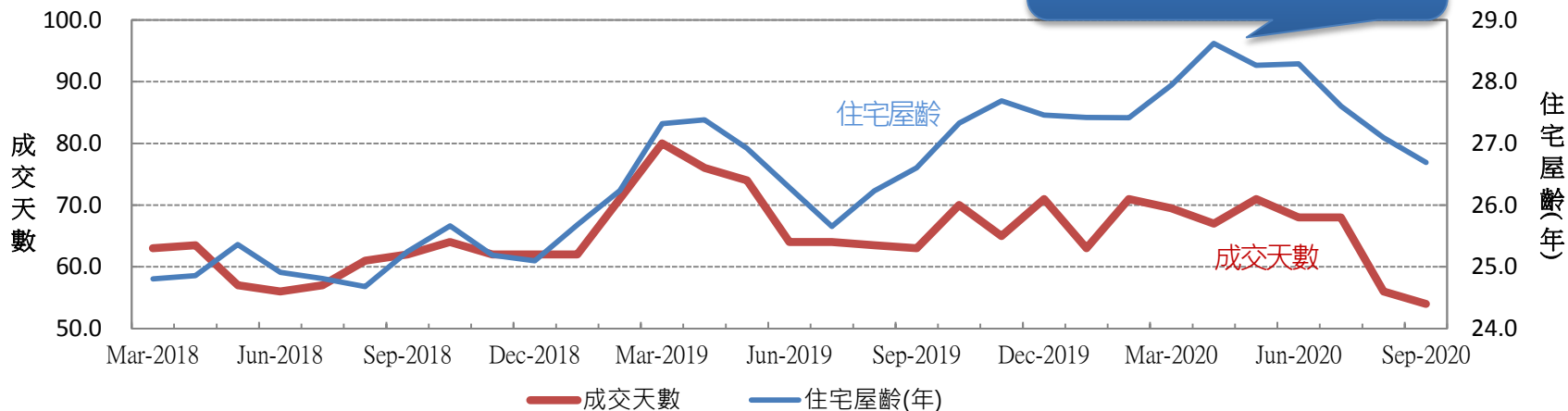
月份	~15坪	15~25坪	25~35坪	35~45坪	45~55坪	55坪~
2019年10月	7.7%	14.7%	24.8%	21.2%	15.5%	16.0%
2019年11月	7.4%	14.4%	24.7%	22.0%	15.7%	15.8%
2019年12月	7.2%	14.5%	24.8%	21.8%	15.9%	15.9%
2020年1月	7.2%	14.5%	24.4%	21.1%	15.8%	17.0%
2020年2月	6.9%	15.0%	25.7%	20.2%	15.5%	16.7%
2020年3月	6.3%	15.1%	26.3%	19.9%	15.3%	17.1%
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%
2020年7月	6.6%	14.5%	24.6%	22.3%	14.7%	17.3%
2020年8月	6.6%	14.7%	24.5%	21.9%	14.5%	17.9%
2020年9月	6.6%	14.5%	24.2%	22.0%	14.3%	18.3%



台北市住宅市場分析

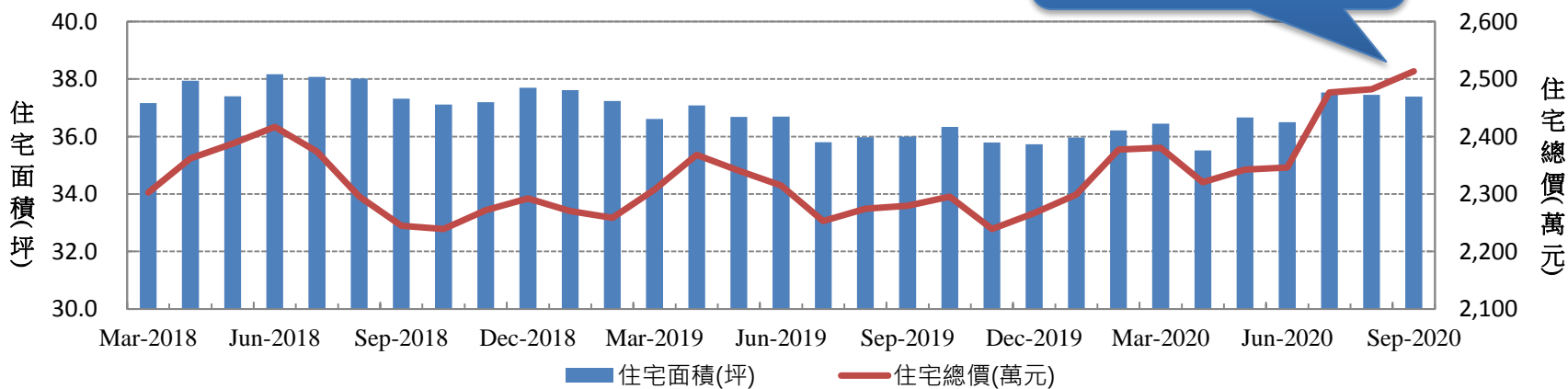
住宅市場交易指標

交易速度加快
流通天數季減14天



住宅市場成交總價與面積

交易面積季增0.9坪
成交總價同步上揚



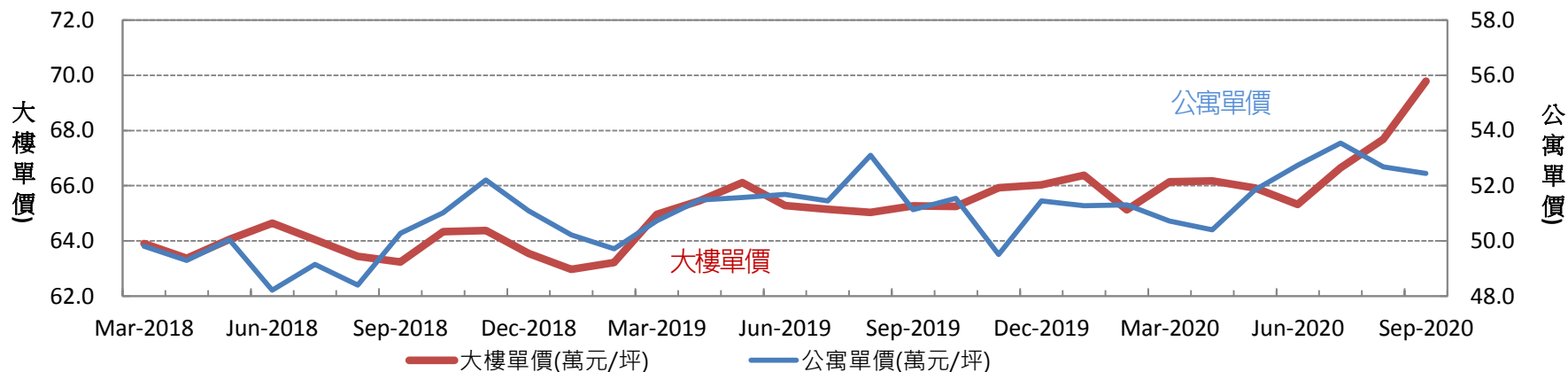
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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
2020年7月	68.0	27.6	37.5	2,476	53.5	66.6	63.7
2020年8月	56.0	27.1	37.4	2,482	52.7	67.7	64.5
2020年9月	54.0	26.7	37.4	2,513	52.4	69.8	66.3

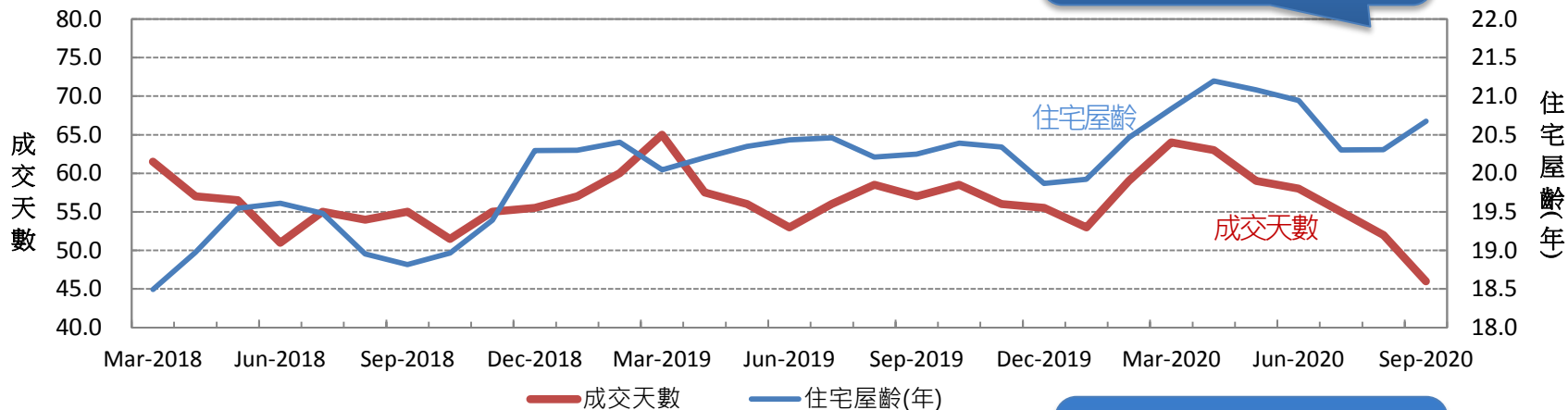
住宅均價反轉上揚
每坪季增4.1萬元

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

新北市住宅市場分析

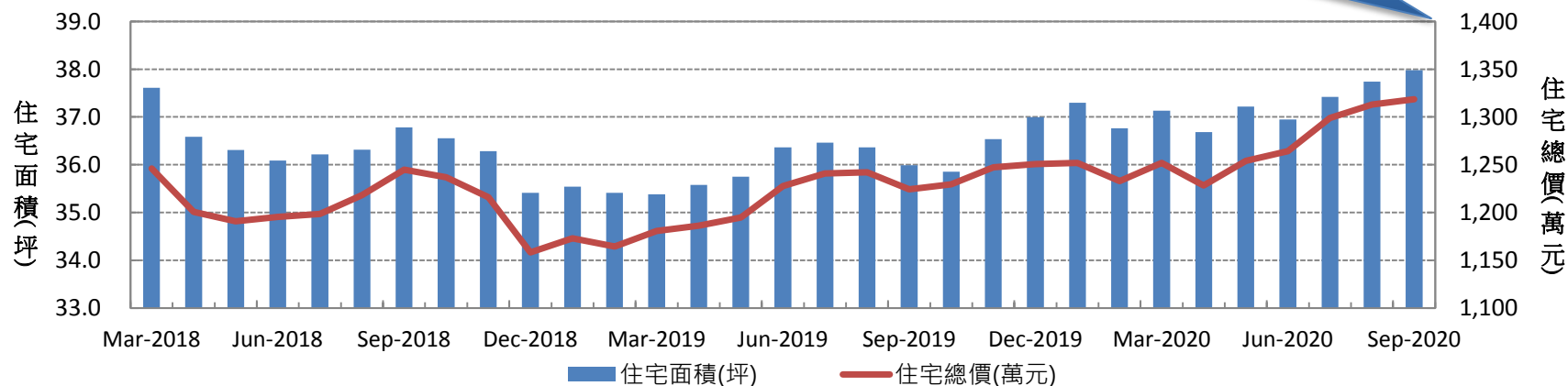
住宅市場交易指標

猶豫時間持續縮短
季減12天



住宅市場成交總價與面積

成交面積及平均總價
連4月同步擴增



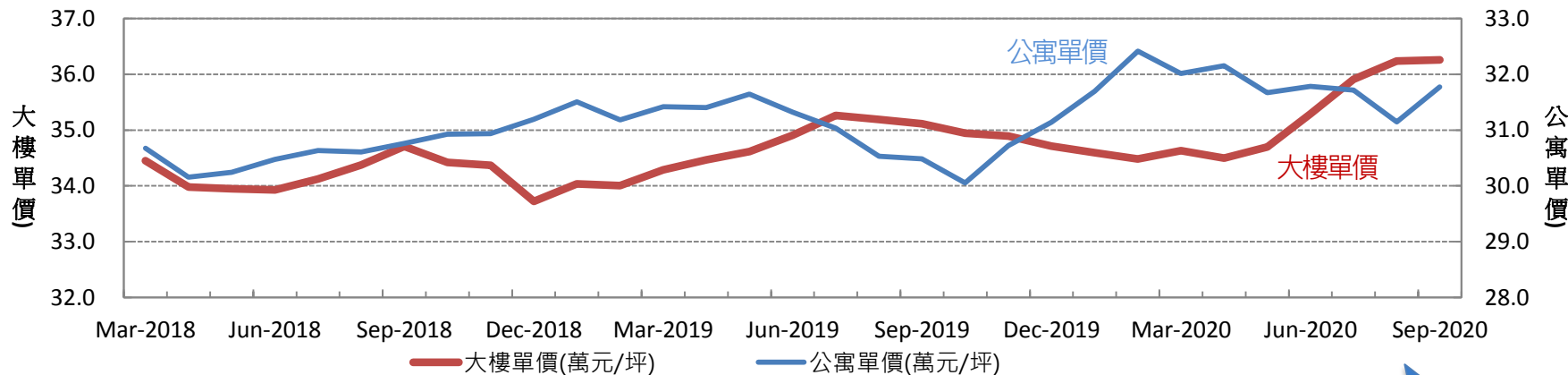
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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

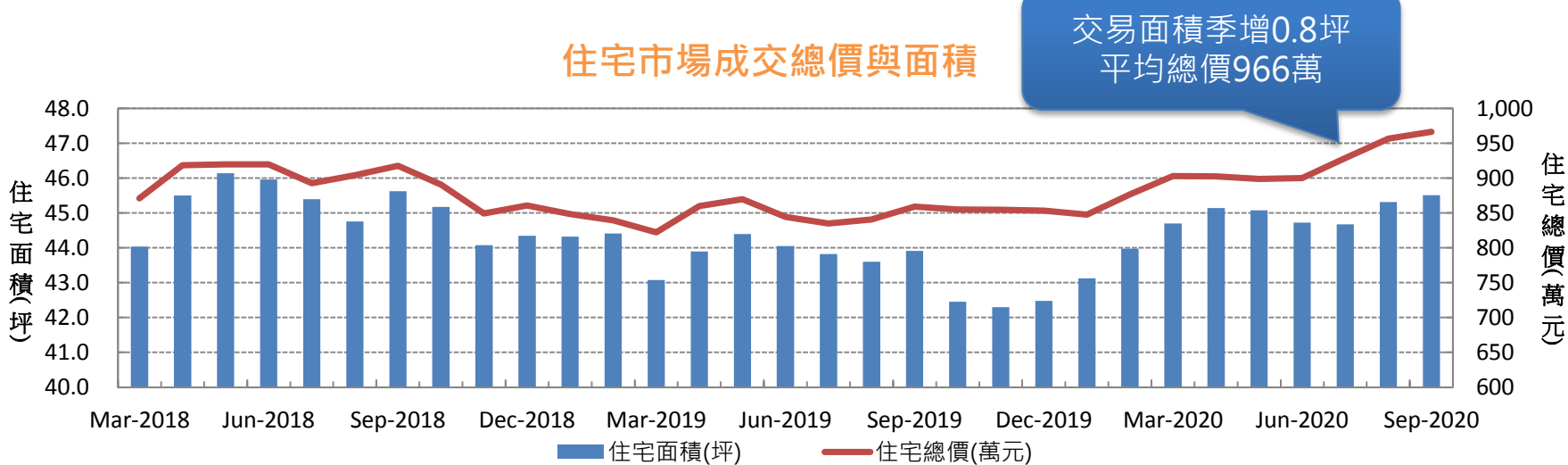
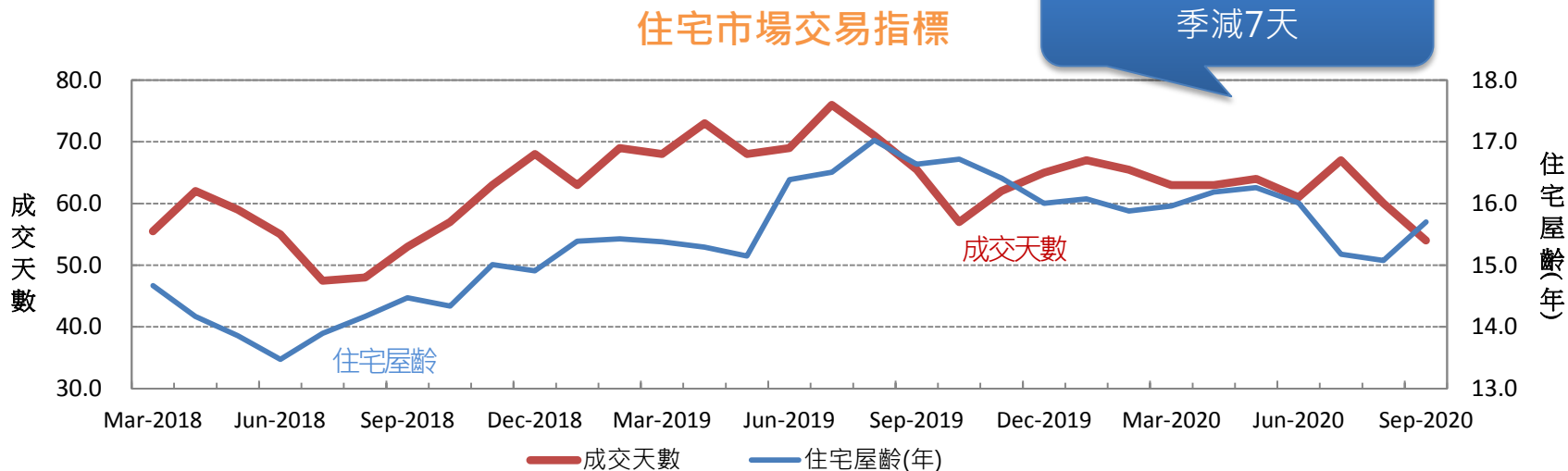


月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2019年10月	58.5	20.4	35.9	1,230	30.1	34.9	34.1
2019年11月	56.0	20.3	36.5	1,247	30.7	34.9	34.1
2019年12月	55.5	19.9	37.0	1,251	31.1	34.7	34.1
2020年1月	53.0	19.9	37.3	1,252	31.7	34.6	34.1
2020年2月	59.0	20.5	36.8	1,233	32.4	34.5	34.2
2020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
2020年7月	55.0	20.3	37.4	1,299	31.7	35.9	35.2
2020年8月	52.0	20.3	37.7	1,313	31.1	36.2	35.4
2020年9月	46.0	20.7	38.0	1,319	31.8	36.3	35.5

新北房價續揚
季增2.5%

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



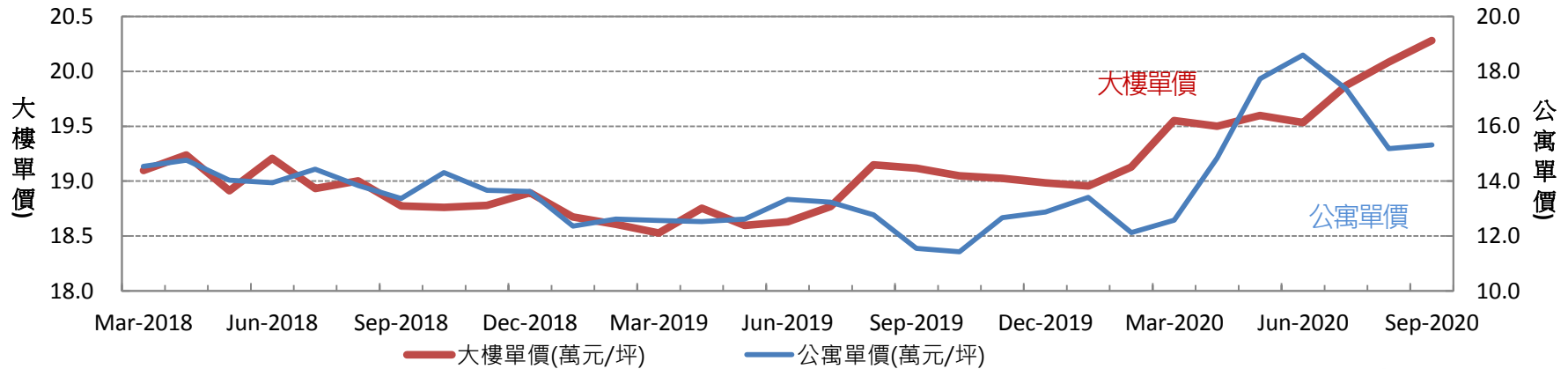
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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

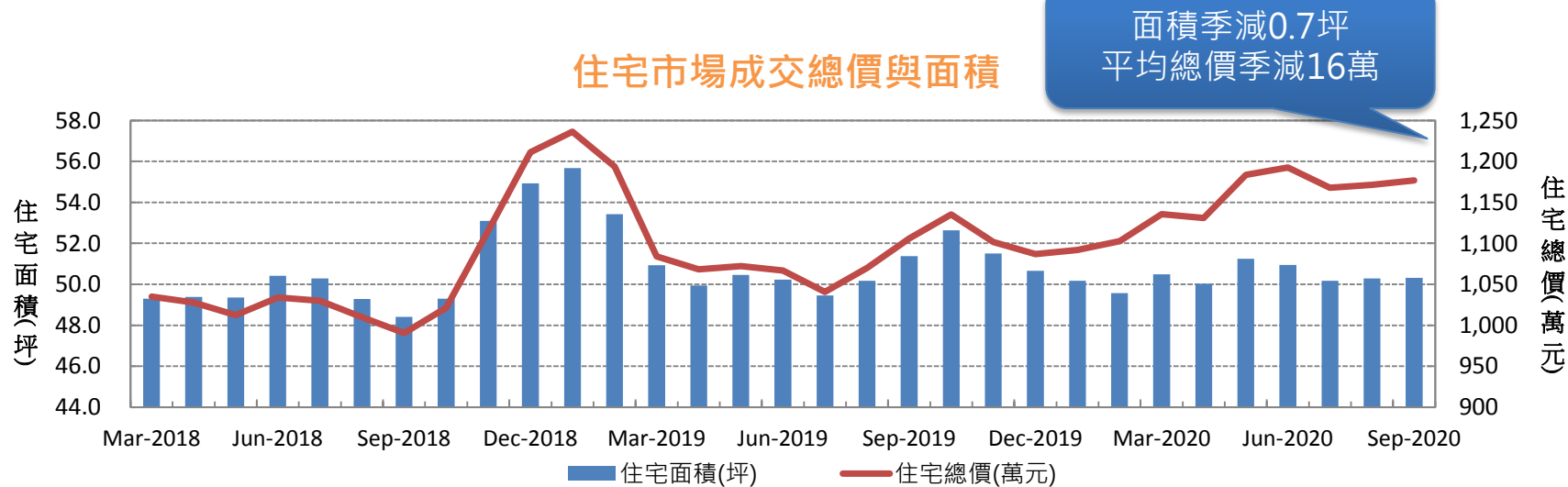
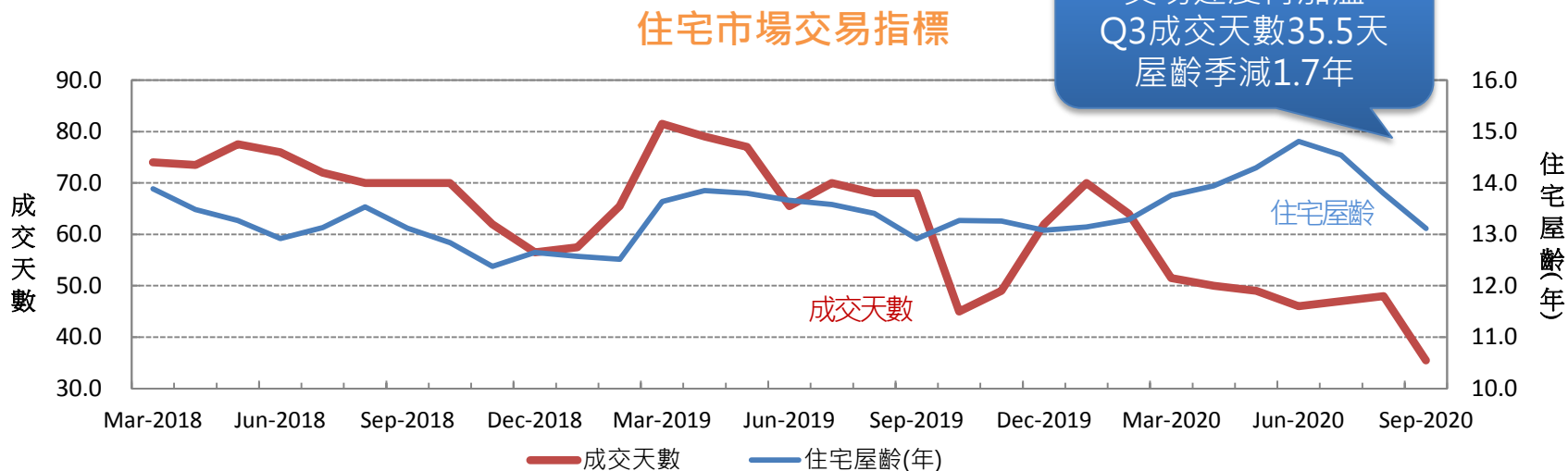


月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2019年10月	57.0	16.7	42.5	855	11.4	19.0	18.8
2019年11月	62.0	16.4	42.3	855	12.7	19.0	18.8
2019年12月	65.0	16.0	42.5	853	12.9	19.0	18.8
2020年1月	67.0	16.1	43.1	848	13.4	19.0	18.8
2020年2月	65.5	15.9	44.0	877	12.1	19.1	19.0
2020年3月	63.0	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
2020年7月	67.0	15.2	44.7	929	17.4	19.9	19.8
2020年8月	60.0	15.1	45.3	956	15.2	20.1	19.9
2020年9月	54.0	15.7	45.5	966	15.3	20.3	20.1

住宅交易單價
每坪季增6000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



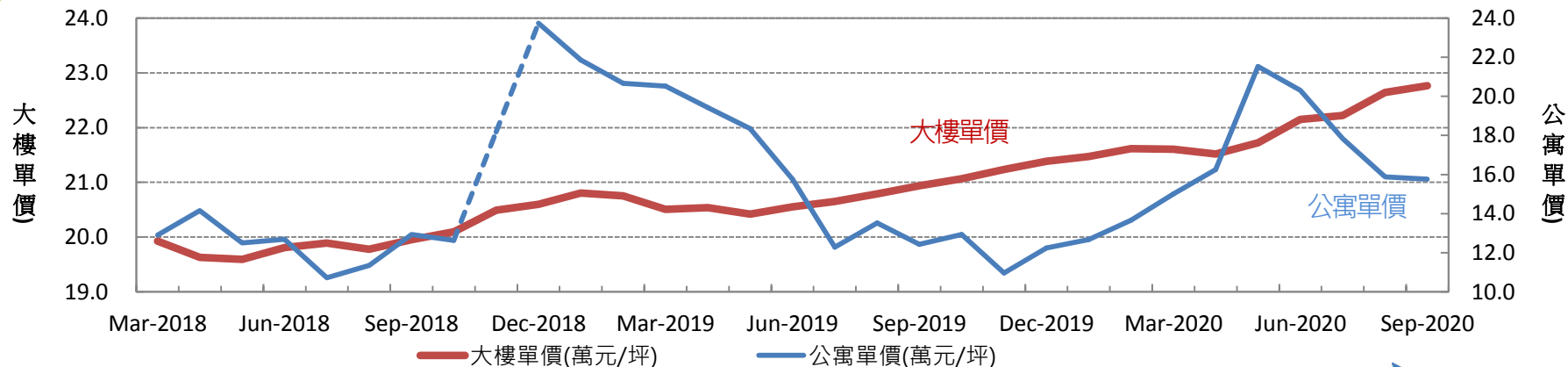
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



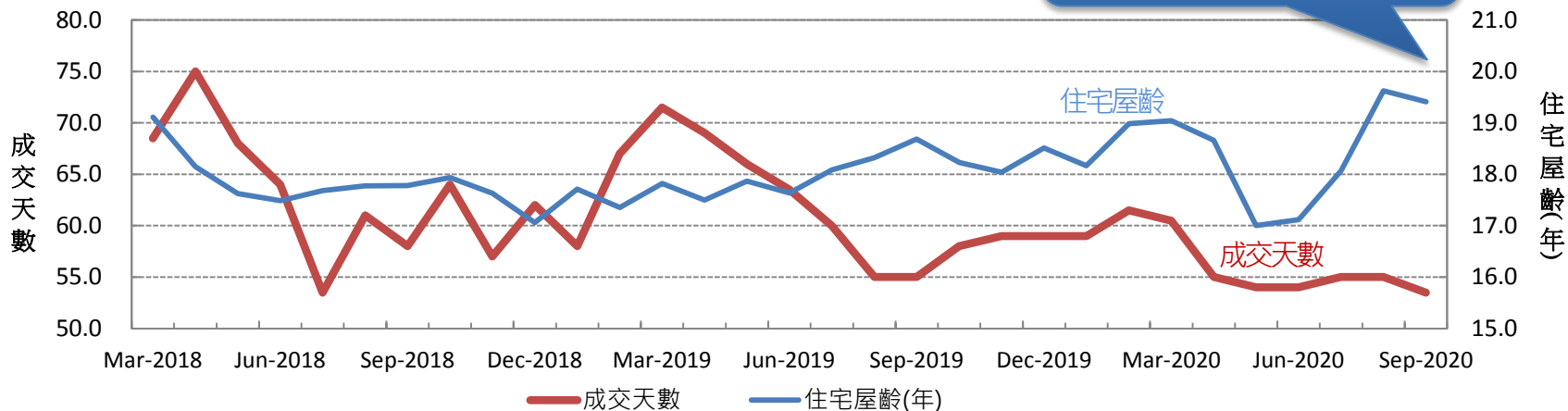
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2019年10月	45.0	13.3	52.6	1,135	12.9	21.1	20.9
2019年11月	49.0	13.3	51.5	1,102	11.0	21.2	21.0
2019年12月	62.0	13.1	50.7	1,087	12.2	21.4	21.2
2020年1月	70.0	13.1	50.2	1,092	12.7	21.5	21.1
2020年2月	64.0	13.3	49.6	1,103	13.7	21.6	21.4
2020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
2020年7月	47.0	14.5	50.2	1,168	17.8	22.2	22.0
2020年8月	48.0	13.8	50.3	1,171	15.9	22.6	22.4
2020年9月	35.5	13.1	50.3	1,177	15.8	22.8	22.5

住宅單價持續上揚
來到22.5萬/坪

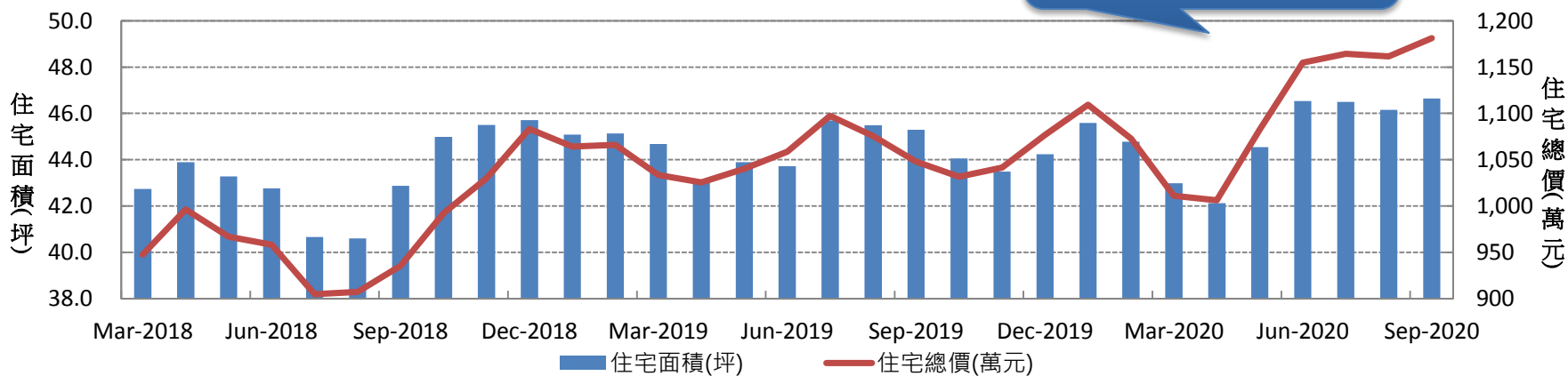
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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



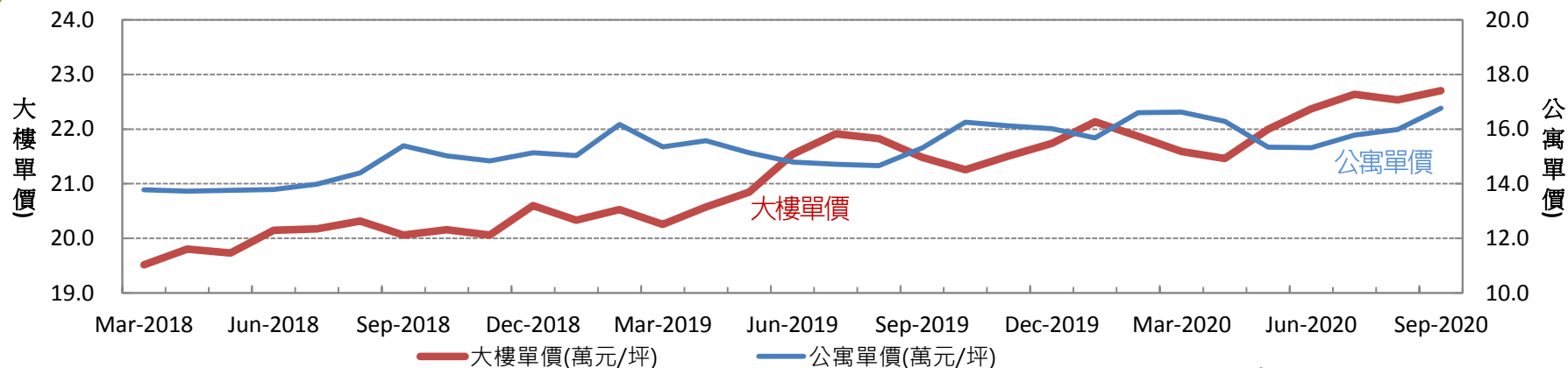
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



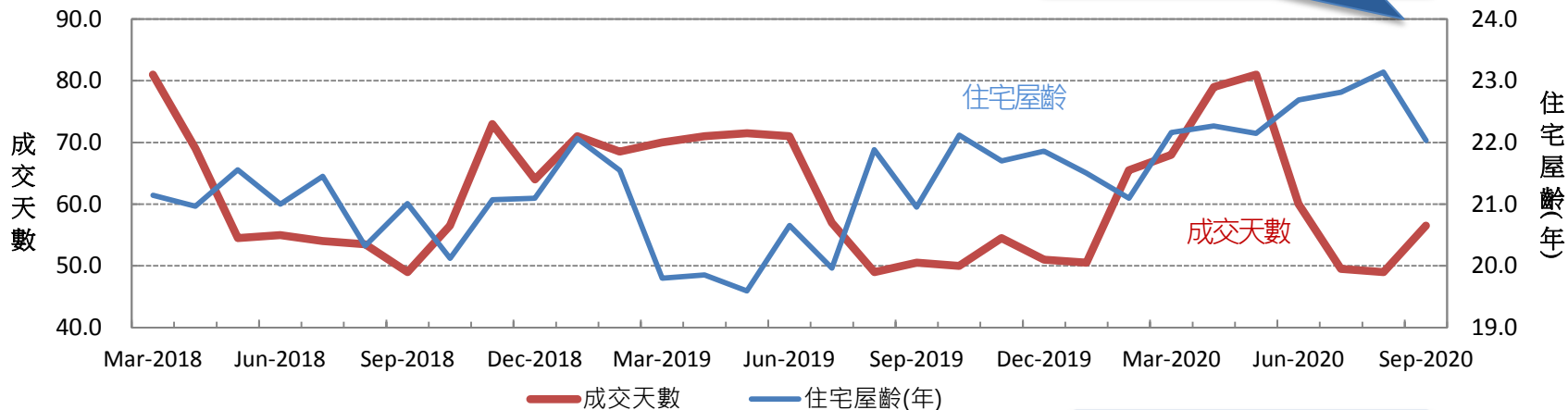
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2019年10月	58.0	18.2	44.1	1,032	16.3	21.3	21.0
2019年11月	59.0	18.0	43.5	1,042	16.1	21.5	21.2
2019年12月	59.0	18.5	44.2	1,077	16.0	21.7	21.4
2020年1月	59.0	18.2	45.6	1,109	15.7	22.1	21.8
2020年2月	61.5	19.0	44.8	1,073	16.6	21.9	21.5
2020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
2020年7月	55.0	18.1	46.5	1,164	15.8	22.6	22.2
2020年8月	55.0	19.6	46.2	1,162	16.0	22.5	22.1
2020年9月	53.5	19.4	46.6	1,181	16.8	22.7	22.4

均價走勢續強
Q3每坪上漲4000元

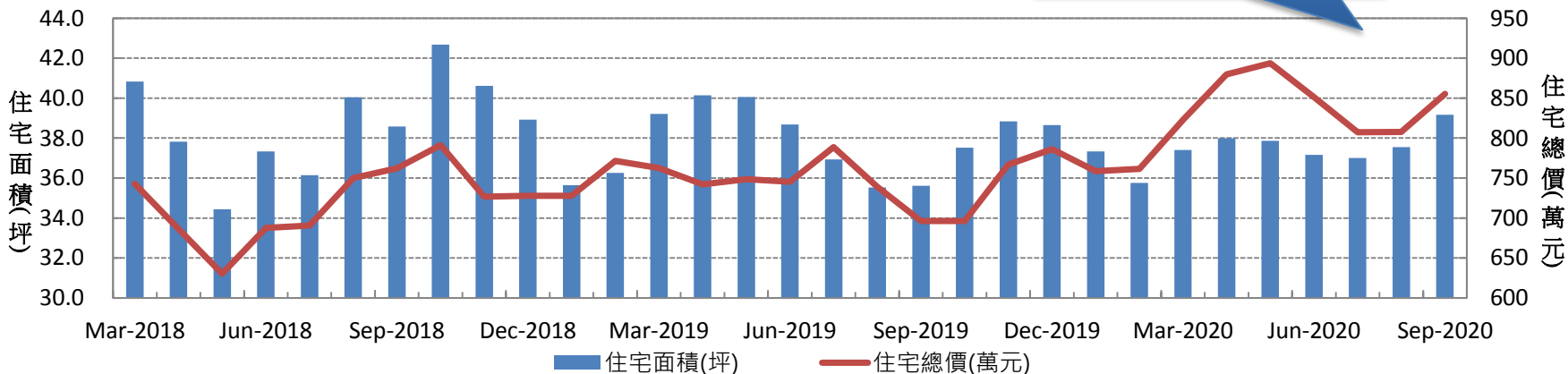
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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

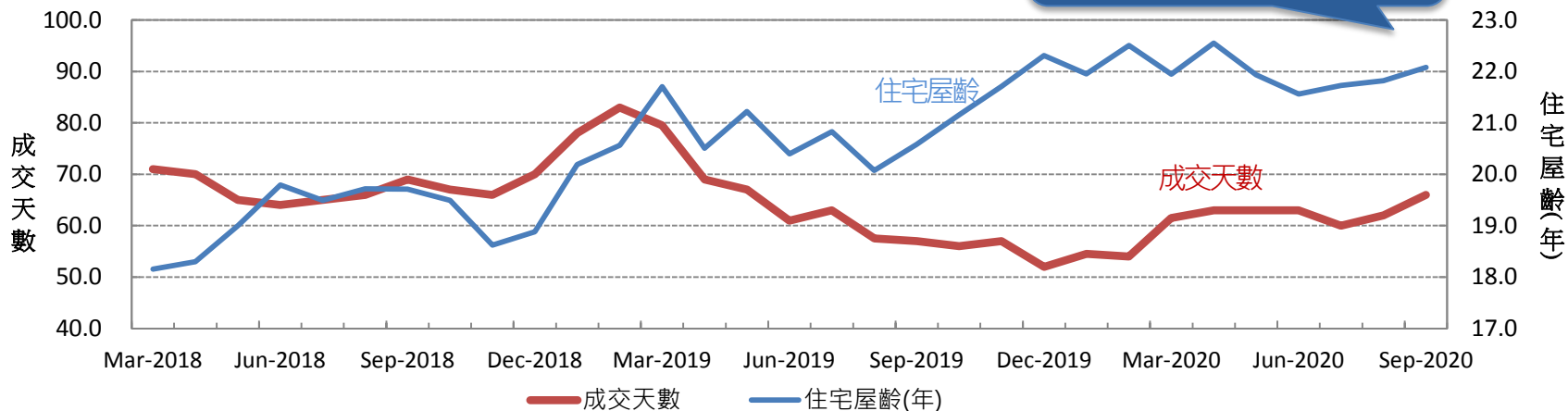
註1：屋齡、成交天數及總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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

高雄市住宅市場分析

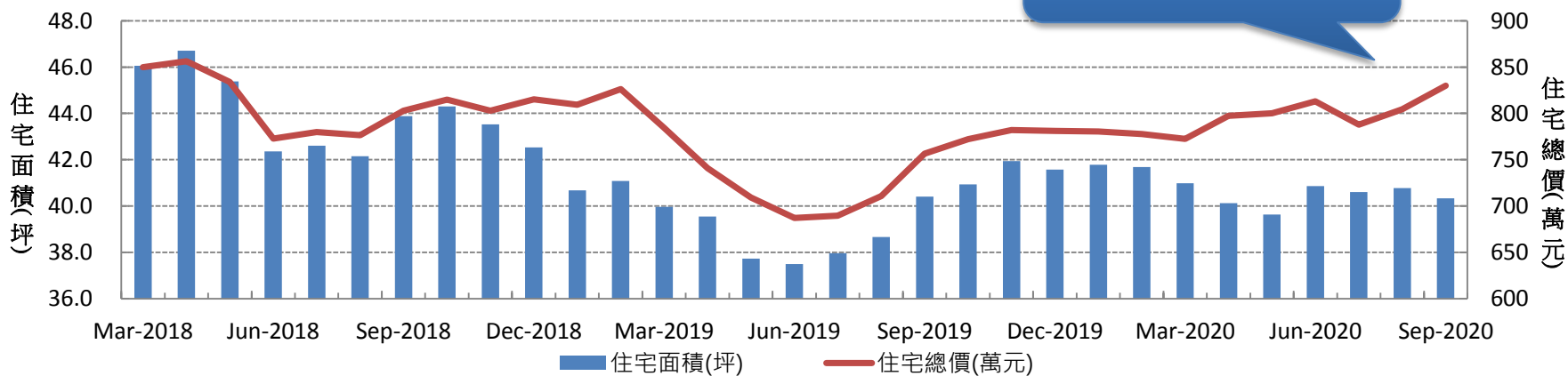
住宅市場交易指標

交易速度相對放緩
成交天數季增3天



住宅市場成交總價與面積

住宅面積小幅回縮
總價轉揚，季增17萬



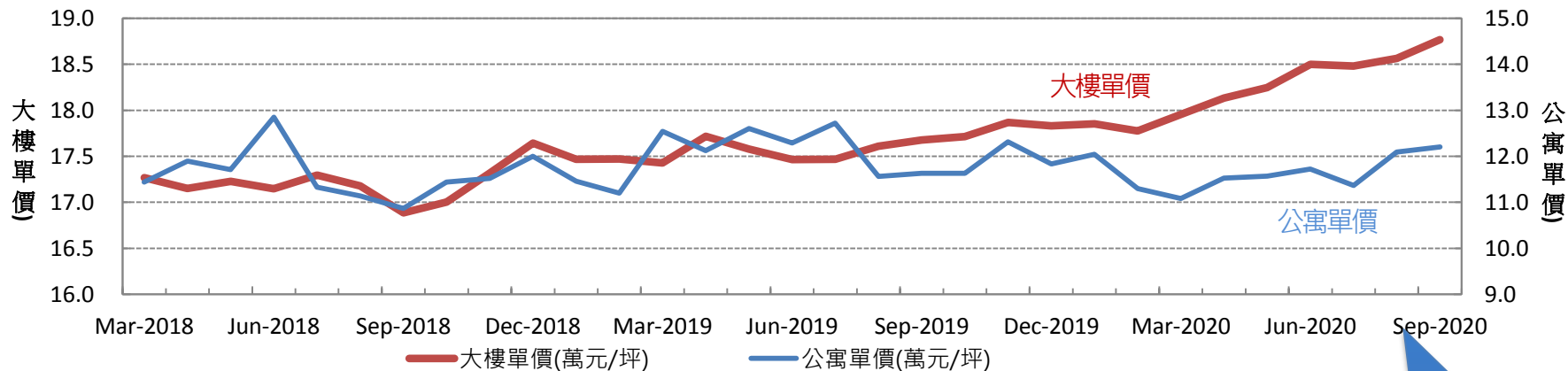
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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

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)
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
2020年7月	60.0	21.7	40.6	788	11.4	18.5	17.9
2020年8月	62.0	21.8	40.8	804	12.1	18.6	18.0
2020年9月	66.0	22.1	40.3	830	12.2	18.8	18.2

均價走勢續漲
來到18.2萬/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

2020年第三季信義房價指數

雙北Q3漲勢明顯
新北首度突破歷史新高

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2020	Q3	298.58	318.46	329.40	253.74	344.62	283.21	311.23
2020	Q2	287.43	309.85	322.34	249.01	335.18	284.14	302.61
增減率(qoq)		3.88%	2.78%	2.19%	1.90%	2.82%	-0.33%	2.85%
2019	Q3	281.66	301.71	313.13	231.35	321.69	259.95	293.35
增減率(yoy)		6.01%	5.55%	5.20%	9.68%	7.13%	8.95%	6.10%

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年第三季各都會區標準房價變化 (單位：萬元/坪)

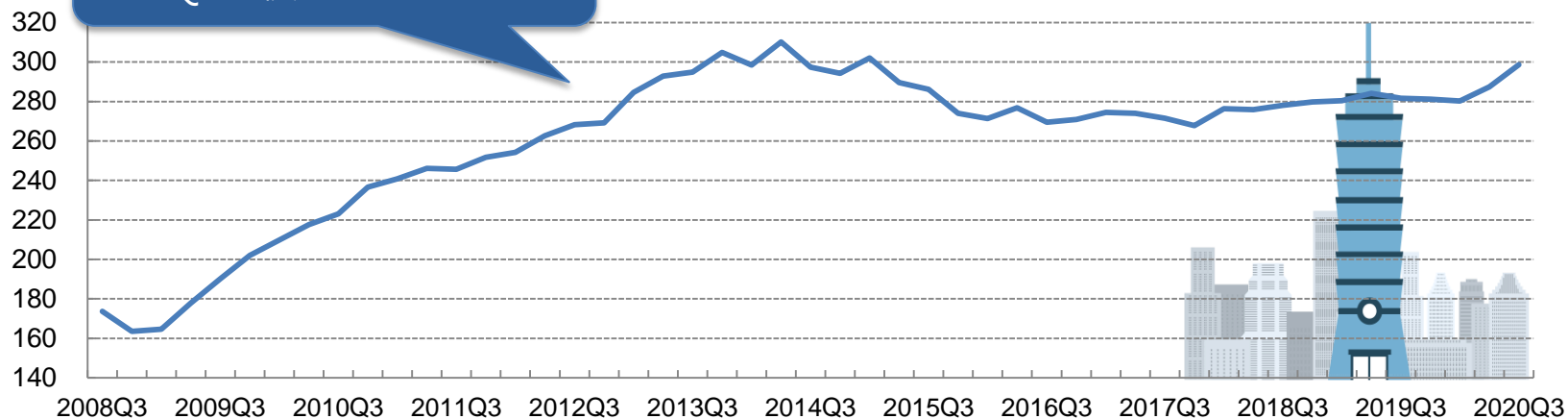
年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
2019	Q3	55.56	36.54	21.11	21.18	20.45	18.62
	Q4	55.45	37.01	21.07	21.58	20.83	19.85
2020	Q1	55.27	37.40	21.43	21.78	21.48	19.55
	Q2	56.70	37.53	21.73	22.79	21.30	20.35
	Q3	58.90	38.57	22.20	23.23	21.90	20.29

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

信義房價指數

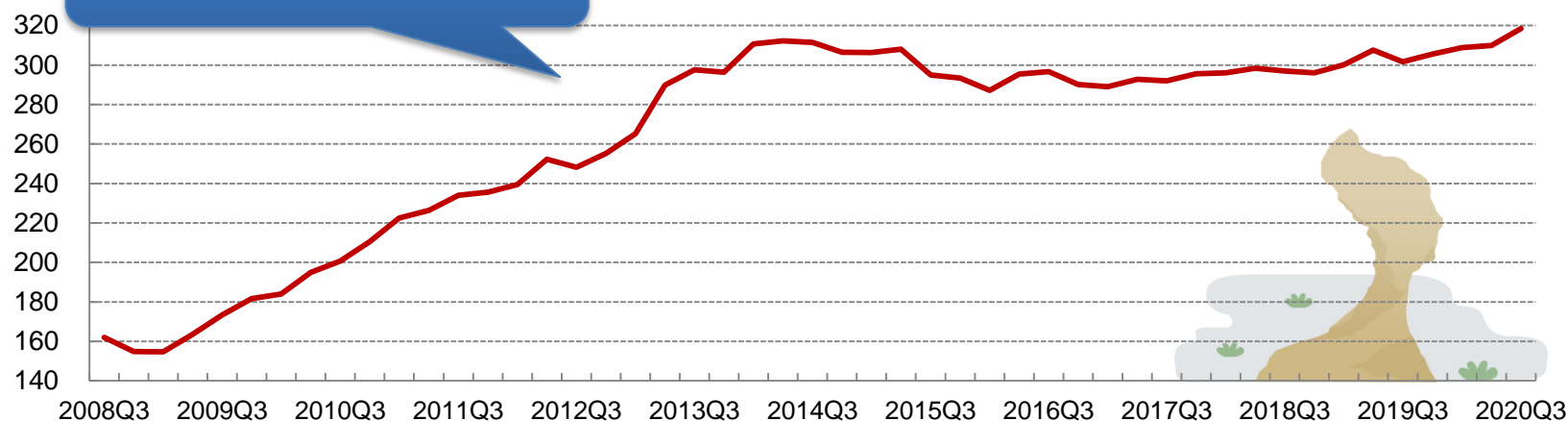
置產需求湧現
北市Q3房價彈升，季增3.9%

台北市歷年走勢圖



新北房價連4升
季增2.8%

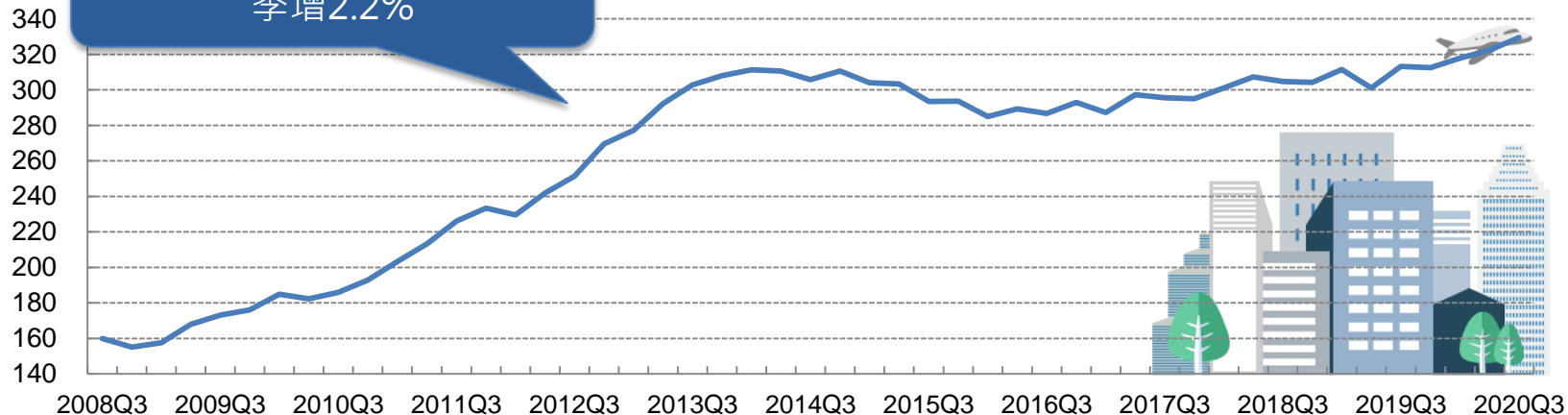
新北市歷年走勢圖



信義房價指數

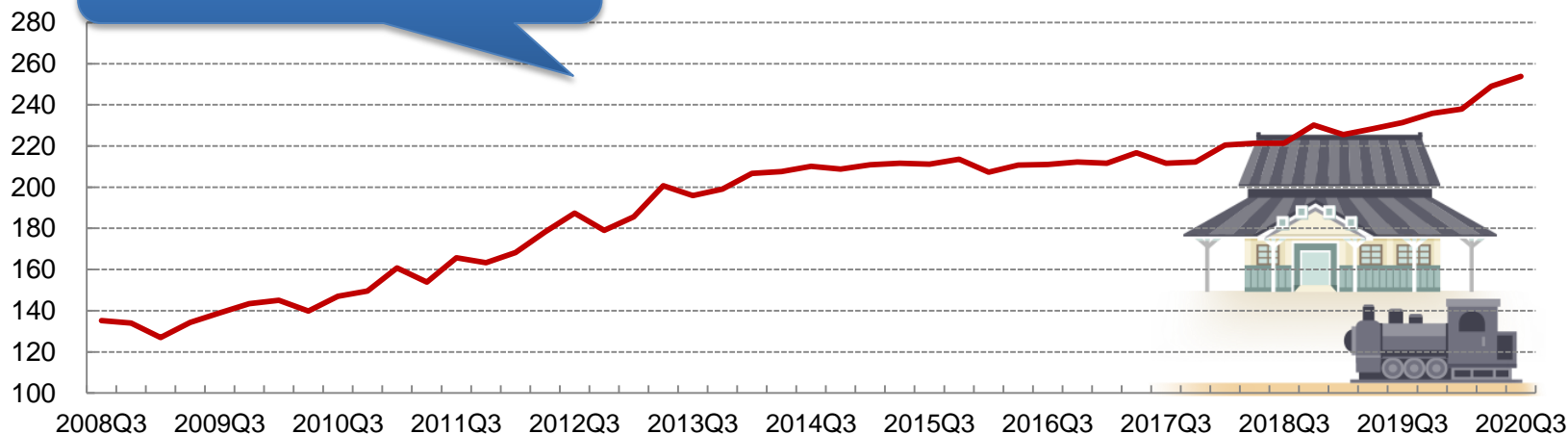
桃園房價再次突破頂蓋
季增2.2%

桃園市歷年走勢圖



新竹房價連六季上揚
季增1.9%

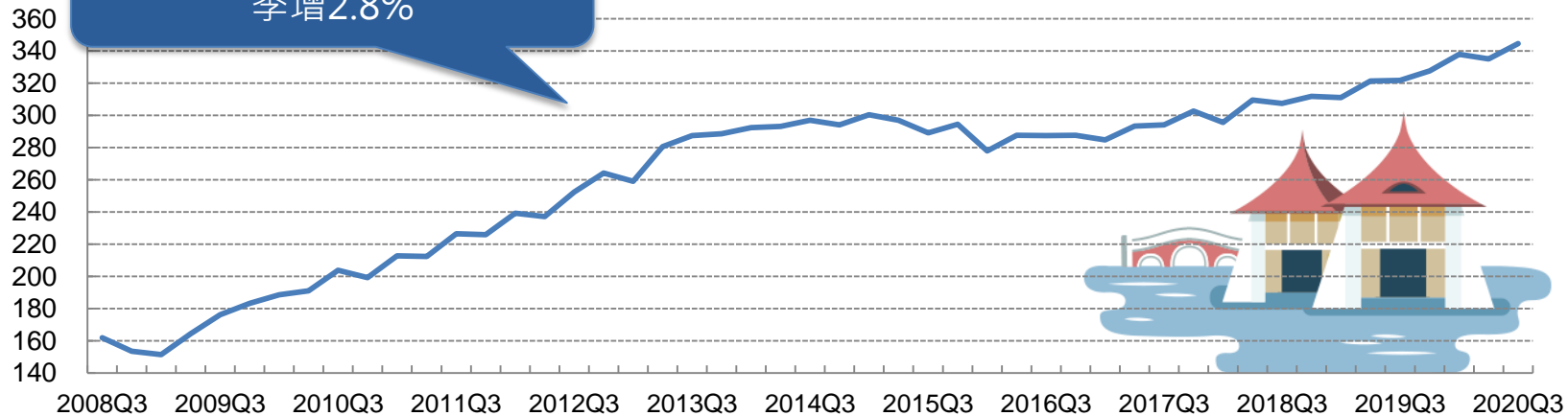
新竹縣市歷年走勢圖



信義房價指數

台中房價再次回升
季增2.8%

台中市歷年走勢圖



新增供給持續放量
房價區間整理，季減0.3%

高雄市歷年走勢圖

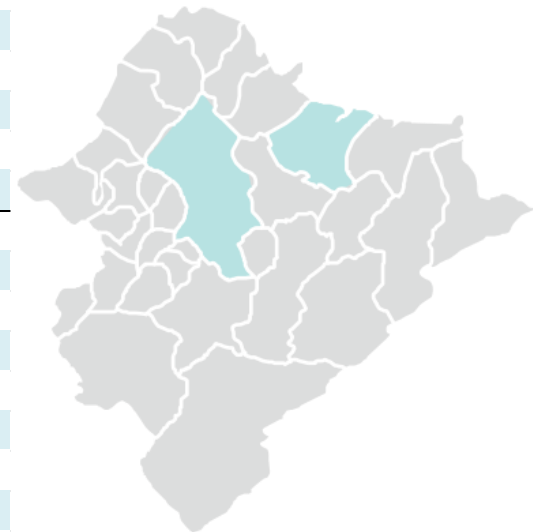


信義房價指數

大台北月指數

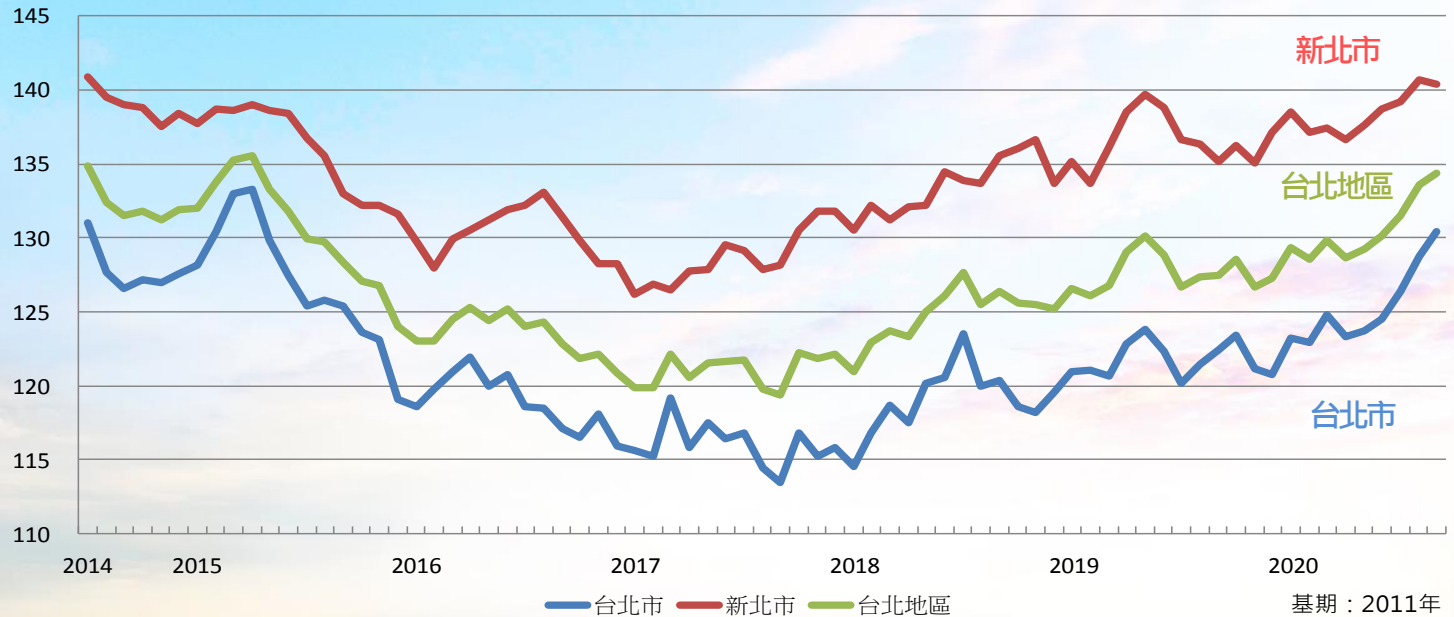
Year	Month	Taipei City		NewTaipei City		Taipei Urban Area	
		index	YoY	index	YoY	index	YoY
2018	10	118.63	1.6%	136.08	4.3%	125.57	2.7%
	11	118.25	2.6%	136.62	3.7%	125.55	3.0%
	12	119.59	3.3%	133.73	1.5%	125.21	2.5%
2019	1	120.98	5.6%	135.19	3.5%	126.63	4.7%
	2	121.04	3.6%	133.66	1.1%	126.06	2.6%
	3	120.67	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%
	7	126.38	5.2%	139.19	1.8%	131.47	3.8%
	8	128.80	6.1%	140.73	3.2%	133.54	4.8%
	9	130.47	6.6%	140.38	3.8%	134.41	5.4%

國內疫情趨緩
5月後資金效應湧現
雙北月指數明顯轉揚



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	新聞發布日期	新聞媒體	題材	新聞標題	類型
2020/07/01	聯合報	I	紓困到振興·重塑台灣經濟	總體經濟	2020/08/16	經濟日報	P	決定買房不考慮了·這三都上半年決策時間縮短	房地產
2020/07/02	聯合報	I	水利會改官派!逾5小時表決大戰·立院三讀農田水利法	總體經濟	2020/08/18	經濟日報	I	市場風險胃口變大·美元連四日走貶	總體經濟
2020/07/03	工商時報	I	顏炳立:利率不漲·房市不崩	房地產	2020/08/20	經濟日報	P	銀行看好房市·剛性需求仍高	房地產
2020/07/06	經濟日報	I	全球大寬鬆·央行憂五副作用	總體經濟	2020/08/21	經濟日報	P	最強7月!外銷訂單連五紅	總體經濟
2020/07/07	經濟日報	I	外資回頭·上月淨匯入1,220億	總體經濟	2020/08/25	工商時報	I	青埔房市大復活·新案挑戰4字頭	房地產
2020/07/08	經濟日報	I	6月出口連四黑·本月恐難轉正	總體經濟	2020/08/26	工商時報	P	房價難跌·營建業九年最熱	房地產
2020/07/10	經濟日報	I	新台幣狂升登最強亞幣·廠商跳腳央行防線在哪?	總體經濟	2020/08/26	經濟日報	P	房市熱·7月交易突破3萬棟	房地產
2020/07/10	經濟日報	P	預期通膨效應·催出買盤	房地產	2020/08/28	工商時報	I	都更條例修正·簡化代拆程序·提高容獎	房地產
2020/07/10	經濟日報	P	謝哲耀:下半年房地產將會報復性成長	房地產	2020/08/28	中國時報	I	7月景氣黃藍燈·5連弱	總體經濟
2020/07/10	蘋果日報	I	政院紓困3.0·估撤2千億銀彈	總體經濟	2020/08/29	聯合報	I	勞保年改·擬砍月退金	總體經濟
2020/07/13	經濟日報	I	全台1字頭房價·快速消失中	房地產	2020/09/01	經濟日報	I	購屋主力變·高雄建商重新定位	房地產
2020/07/13	經濟日報	P	南科支持·台南房市預售夯	房地產	2020/09/02	經濟日報	P	房市熱·8月六都移轉年增25%	房地產
2020/07/15	經濟日報	I	看跌房價比例一季間腰斬·購屋信心是七年來最好	房地產	2020/09/02	經濟日報	I	僥倖心理?全台連建近年暴增23萬件·台中多2倍最狂	房地產
2020/07/16	經濟日報	P	今年國內投資·十年來最熱	總體經濟	2020/09/04	經濟日報	I	房市928檔推案爆天量·達2,435億元	房地產
2020/07/17	經濟日報	I	房市呈現「無基之彈」	房地產	2020/09/05	自由時報	I	無殼蝸牛辛酸·房租連114個月不跌	房地產
2020/07/20	工商時報	I	5年期公債利率0.333%·創新低	總體經濟	2020/09/07	自由時報	I	低利環境+資金回流·土地交易創天量	房地產
2020/07/20	經濟日報	I	中南部房市·Q3買氣看增	房地產	2020/09/08	工商時報	P	金額首度突破300億美元·8月出口史上新高	總體經濟
2020/07/22	經濟日報	I	標的短缺·北市商辦交易急凍	房地產	2020/09/09	工商時報	I	11年六都住宅增80萬戶!新北新增戶數奪冠	房地產
2020/07/23	經濟日報	I	富邦壽斥資268億元·買王朝大酒店	房地產	2020/09/09	聯合報	N	前瞻軌道預算腰斬·數位·城鄉建設大增	總體經濟
2020/07/24	經濟日報	I	五大銀行新增放款·房貸利率...只會有小波動	房地產	2020/09/11	工商時報	I	三大都會區·商用不動產建照暴增	房地產
2020/07/27	經濟日報	I	史上最慘·美上季GDP萎縮33%	總體經濟	2020/09/11	中國時報	P	製造業投資增溫·連8季正成長	總體經濟
2020/07/28	經濟日報	P	大台北房價指數·五年高點	房地產	2020/09/12	經濟日報	I	屋主心態惜售·議價空間縮小	房地產
2020/07/29	工商時報	I	房屋繼承移轉·大增	房地產	2020/09/13	經濟日報	I	房市過熱?料央行暫不會壓抑	房地產
2020/07/29	經濟日報	I	房市上半年移轉棟數減2%·下半年可望重回復甦	房地產	2020/09/16	經濟日報	I	匯市激情演出·台幣叩關29元	總體經濟
2020/07/29	經濟日報	I	看好溫仔圳重劃區·潤泰新砸17.2億買大潤發土地	房地產	2020/09/16	經濟日報	I	央行20年債·得標利率探底	總體經濟
2020/07/31	工商時報	I	央行理事:提防房市過熱·泡沫	房地產	2020/09/16	經濟日報	P	華固看好溫仔圳重劃區·砸9.9億元買逾千坪地	房地產
2020/07/31	經濟日報	I	打房制度化·央行建議可仿星·韓·港	房地產	2020/09/16	經濟日報	I	機捷中壢站2028年7月通車·佔台北到中壢最快75分鐘	總體經濟
2020/08/04	經濟日報	I	游資充沛·定存單得標利率探底	總體經濟	2020/09/17	經濟日報	I	聯準會:超低利率至少再維持三年·促國會再推刺激政策	總體經濟
2020/08/04	經濟日報	P	報復性買盤出現·桃園·台北7月買房創四年半新高	房地產	2020/09/18	經濟日報	P	央行上修今年GDP成長至1.6%	房地產
2020/08/04	經濟日報	I	央行降息房貸利率走低·調查顯示逾5成民眾想買房	房地產	2020/09/21	經濟日報	I	央行示警·全球金融有四隱憂	總體經濟
2020/08/06	經濟日報	P	房市熱翻!上半年全台開工6萬戶·創史上新高	房地產	2020/09/23	聯合報	P	資金·低利·投資·仍推升房市景氣	房地產
2020/08/07	經濟日報	I	房市史上罕見·一場沒有通膨的抗通膨保衛戰	房地產	2020/09/25	工商時報	I	北台灣待售建案數·近8季新低	房地產
2020/08/07	經濟日報	P	下半年新屋市場·動能不減	房地產	2020/09/25	經濟日報	I	挺台股·央行·財部信心喊話	總體經濟
2020/08/10	經濟日報	P	房市能見度·看到年底	房地產	2020/09/26	工商時報	I	8月房貸·土建融餘額·續創新高	房地產
2020/08/10	經濟日報	I	市場預期·今年不再降息	總體經濟	2020/09/26	工商時報	I	928檔期大推案·台經院:房市未過熱	房地產
2020/08/12	工商時報	P	北部四大建商·台中高價獵地	房地產	2020/09/26	中國時報	P	8月製造業景氣·2年來新高	總體經濟
2020/08/12	經濟日報	P	六都土增稅成長·竹市倍增	房地產	2020/09/29	經濟日報	P	8月景氣回穩·亮出綠燈	總體經濟
2020/08/15	經濟日報	P	今年Q1住宅價格指數·台南漲最多·僅北市下跌	房地產	2020/09/30	經濟日報	I	蘇揆:推動實價登錄2.0修法	房地產
2020/08/16	經濟日報	P	外國人在台買房激增·創近三年新高	房地產	2020/09/30	經濟日報	P	今年土地交易量·佔歷史次高	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：薛健平
研究顧問：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

