

# SINYI REAL ESTATE REVIEW

Q3起全台各都會區房價明顯拉升，但近兩年住宅建照量大增，新增供給勢必對房價漲勢構成阻力。加上近期房市投資氛圍瀰漫，致使政府接連出手。隨著抑制措施陸續發酵，以及疫情死灰復燃，或將影響市場後勢表現...



 信義房屋 不動產企研室  
**信義不動產評論**

2020  
Q4

# 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

受惠於半導體產業的帶動，國內產業投資額持續擴大，而出口表現優於預期，加上民間消費衰退不如預期嚴重，支撐經濟表現，Q4經濟成長率概估值為4.94%，合計2020年成長率為2.98%，為近3年新高；同樣受惠於電子與資通訊產品接單暢旺，消費性電子新品拉貨動能強勁，12月景氣燈號亮出10年未現代表景氣趨熱的黃紅燈，綜合判斷分數驟升至34分；外銷訂單部分，12月訂單達605.5 億美元，月增4.8%、年增38.3%，不僅月增連十紅，更續創單月新高。合計全年外銷訂單金額衝上 5,336.6 億美元、年增 10.1%，同創歷史新高；而受到外資持續匯入資金的影響，12月M1B及M2年增率分別為16.17%、8.45%，均創金融海嘯以來新高；而在台北股市部分，雖然10月大盤仍延續8月以來的盤整格局，但受到半導體產業需求暢旺的帶動，台股自11月起呈現帶量上攻走勢，指數在11月及12月分別上漲1,176.55點及1,009.64點，最終季線上漲2,217點，以14,732.53點作收，不僅一舉站穩萬四關卡，更持續朝萬五挺進。



隨著疫情干擾減弱，充沛資金帶動市場買盤持續湧入，Q4房市延續前兩季熱度，12月建物買賣移轉寫下60個月新高，合計2020年全台移轉量達32.66萬棟，年增8.8%，亦創7年新高。六都Q4移轉年增均為正成長，其中以台北、台中表現最佳，均為24.8%，高雄年增亦逾兩成，至於新北、桃園及台南，年增分別為9.9%、2.9%及2.9%；價格方面，近年雙北房價原以極緩的幅度上揚，但因受到資金回流影響，Q3起房價明顯拉升，其中新北房價續創新高，北市則與前波高點差距僅3.78%，桃竹中南高都會區房價亦持續攀升。近兩年住宅建照量大增，新增供給將陸續發酵，勢必對房價漲勢構成阻力。由於近期疫情有死灰復燃跡象，再加上房市經歷這波急漲，部分產品市場瀰漫投資氛圍，致使政府在12月接連出手干預。目前市場買盤仍以自住為主，容易受環境所干擾，且追價力道有限。隨著政府抑制措施陸續發酵，勢必對房市後勢產生相當程度的影響。

SINYI REAL ESTATE REVIEW

# 總體經濟指標

03

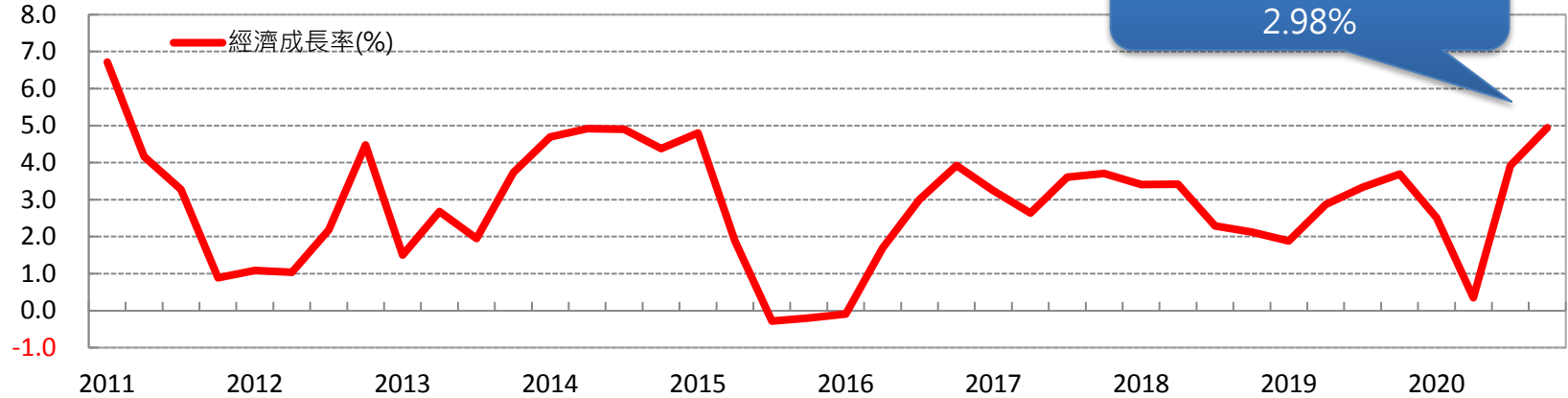


# 總體經濟指標

資料來源：行政院主計總處

## 經濟情勢

出口亮麗、消費成長  
2020年經濟成長率  
2.98%



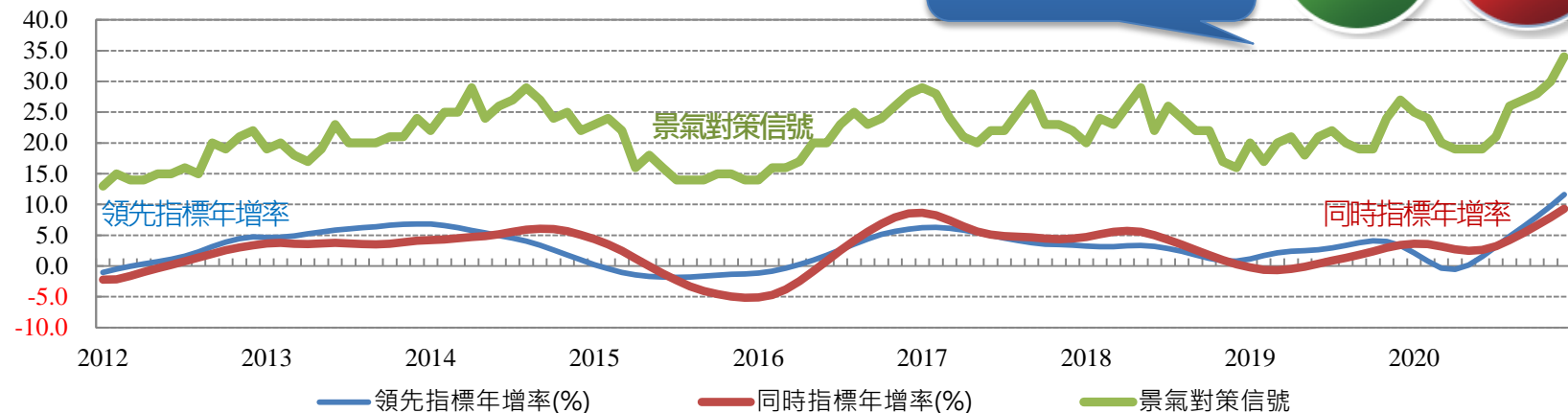
資料來源：行政院國家發展委員會

## 景氣指標

12月亮黃紅燈  
十年來首見景氣趨熱

穩定

轉向

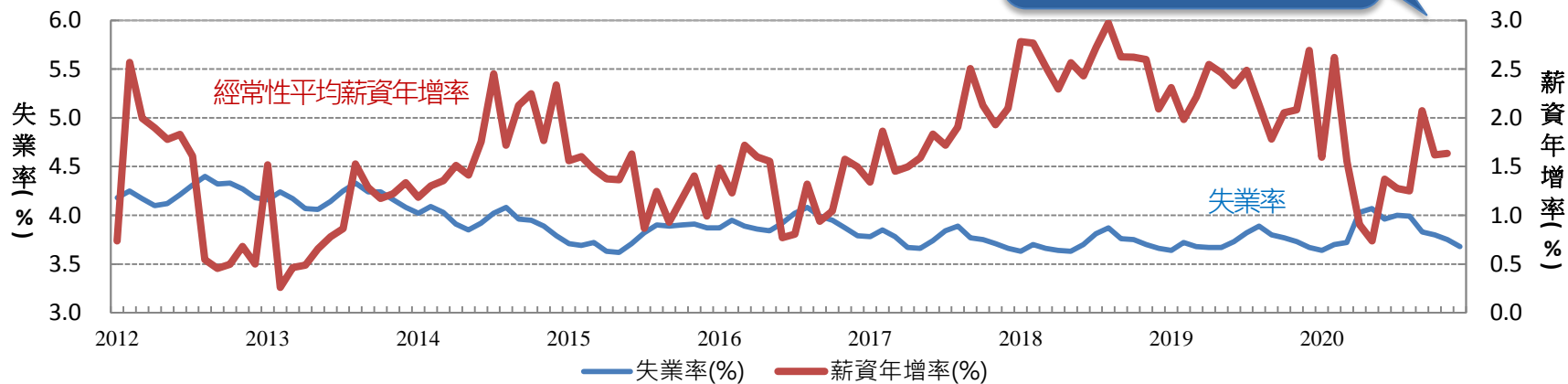


# 總體經濟指標

資料來源：行政院主計總處

## 就業情形

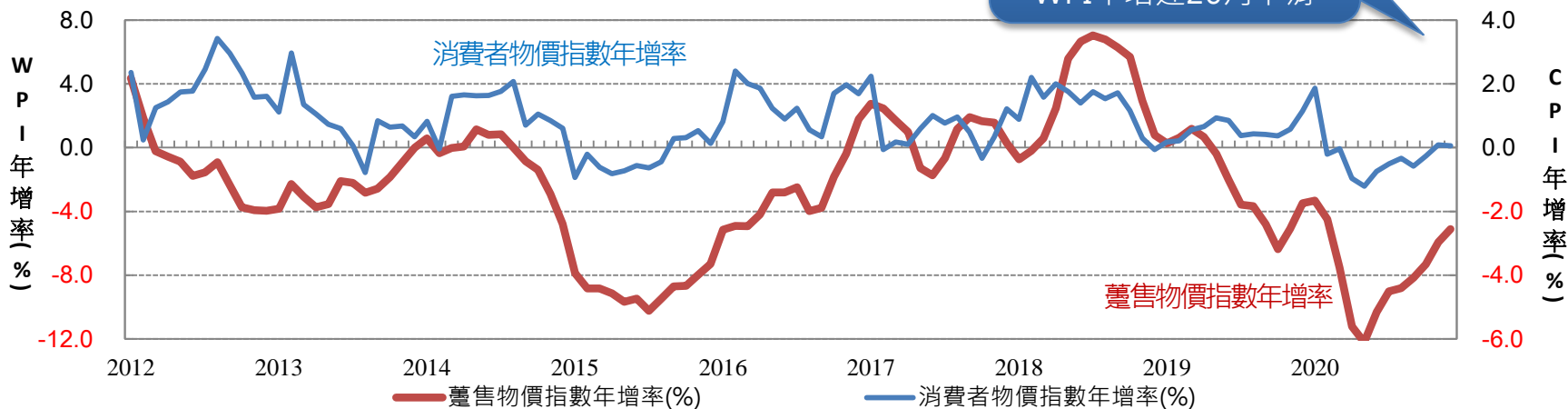
疫情衝擊  
2020失業率3.83%  
近四年最高



資料來源：行政院主計總處

## 物價波動

2020年CPI年減0.23%  
創近5年新低  
WPI年增連20月下滑

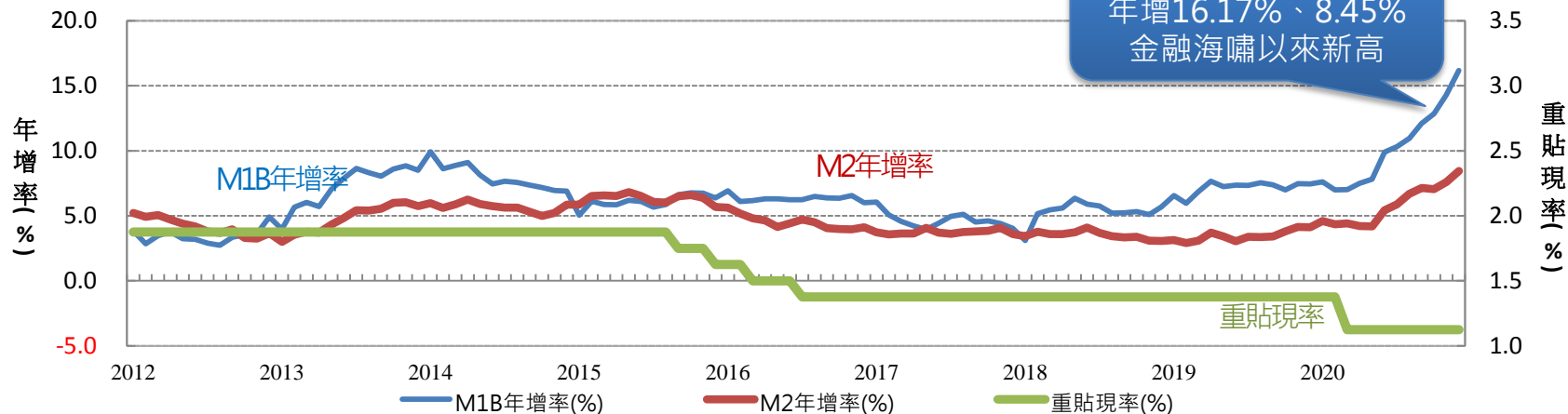


# 總體經濟指標

資料來源：中央銀行

## 貨幣供給

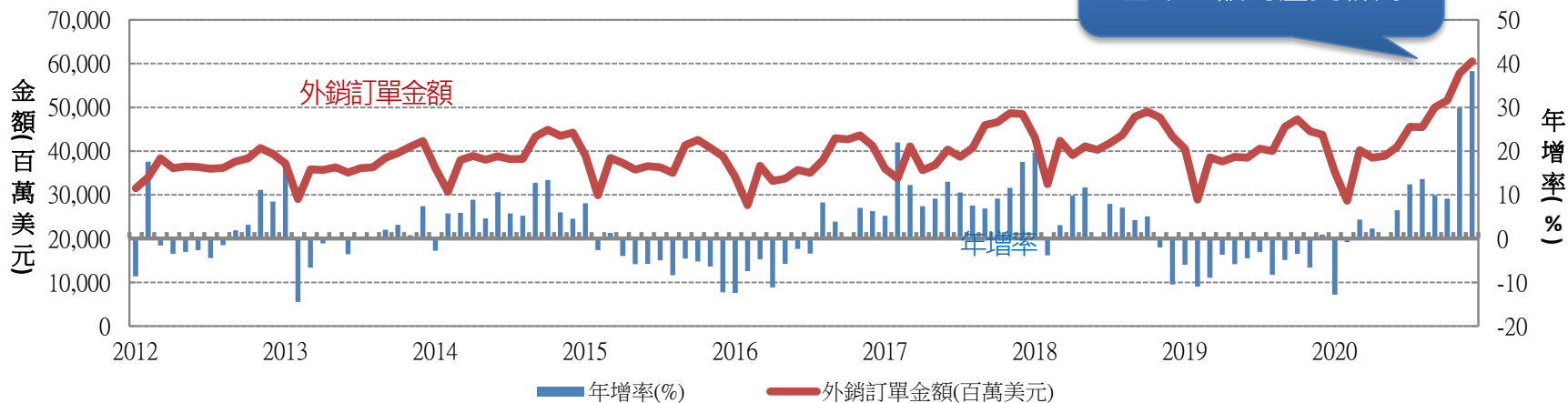
12月M1B、M2  
年增16.17%、8.45%  
金融海嘯以來新高



資料來源：經濟部統計處

## 對外貿易

外銷訂單連10紅  
全年金額寫歷史新高

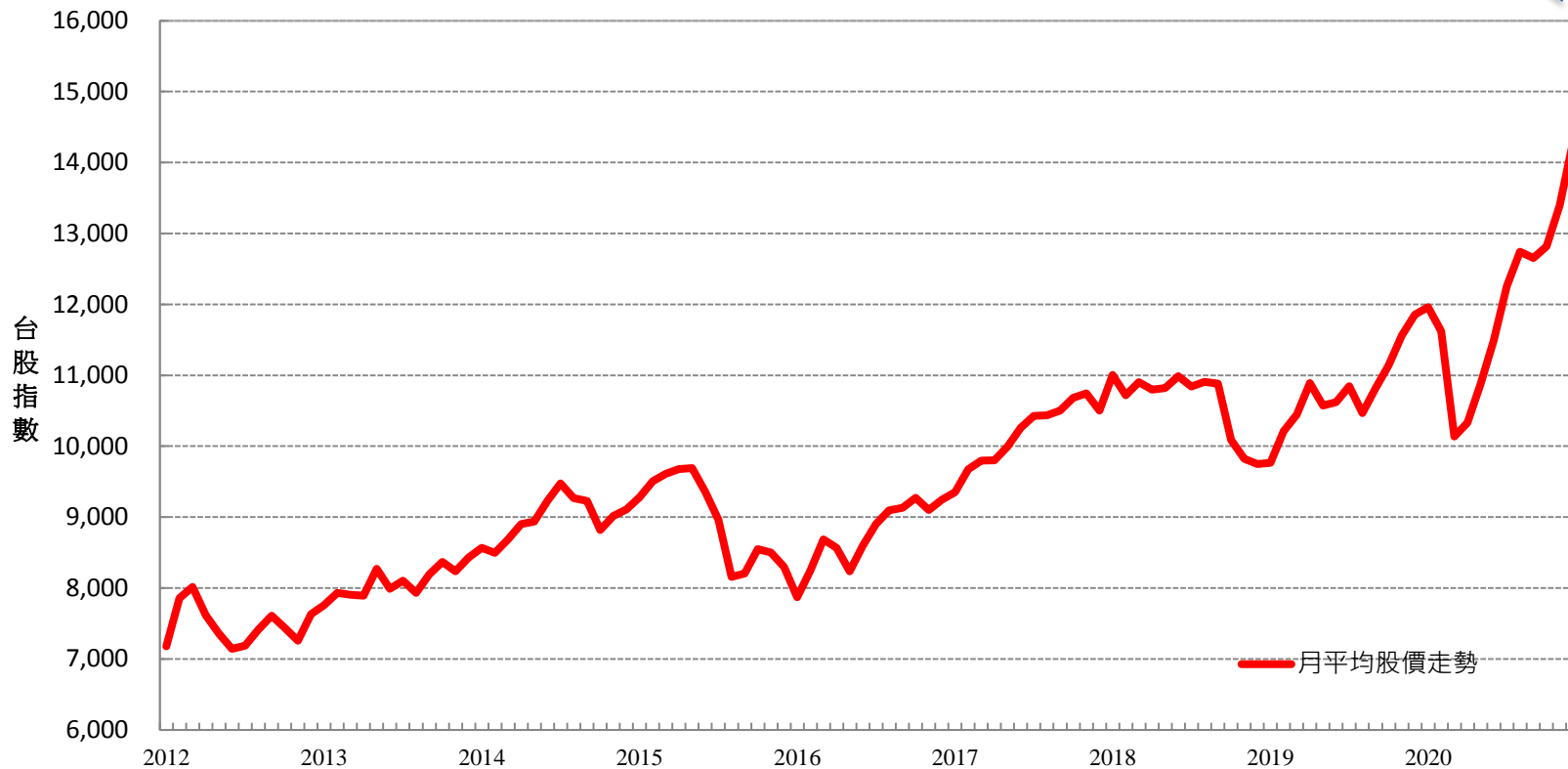


# 總體經濟指標

## 台股走勢

經濟強勁反彈  
11~12月台股帶量上衝  
季線上揚逾2200點

資料來源：台灣證券交易所



SINYI REAL ESTATE REVIEW

# 房地產產業指標

08

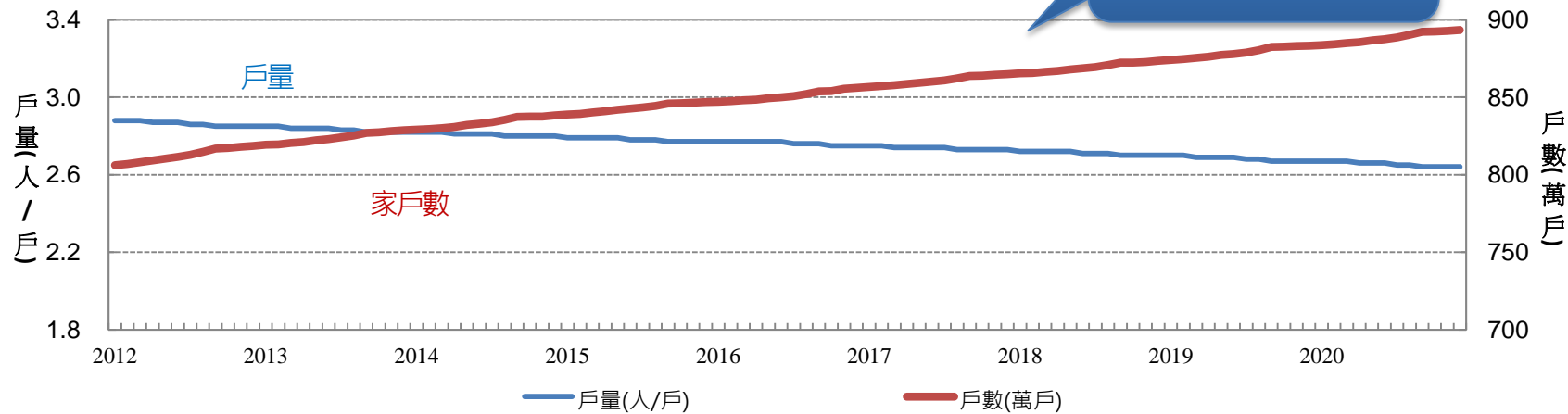


# 房地產產業指標

資料來源：內政統計月報

## 家庭戶數及戶量

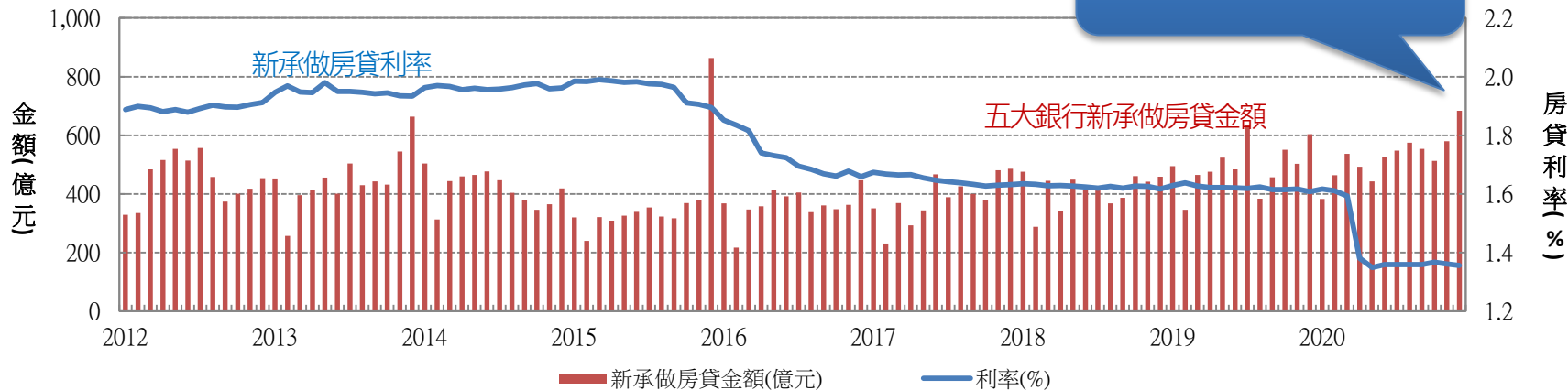
家戶數持續成長  
單戶人口下滑加速



資料來源：中央銀行

## 房貸利率及金額

12月新房貸金額大增  
創5年新高



# 房地產產業指標

## 住宅建造執照核發

新增供給放量  
全年建照核發16萬宅  
創26年新高

住宅建造執照核發 (全年)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2016	5,092	9,790	16,012	13,375	6,393	5,480	79,490
2017	5,781	15,455	15,398	15,436	8,400	7,066	91,981
2018	10,561	20,215	13,315	22,138	10,177	15,120	121,689
2019	11,836	24,444	15,394	29,076	15,721	21,494	148,566
2020	9,722	26,931	22,270	33,889	13,817	14,093	160,039
2019 vs 2020	-17.9%	10.2%	44.7%	16.6%	-12.1%	-34.4%	7.7%

資料來源：內政統計月報

## 住宅使用執照核發

全年使照核發逼近十萬宅  
約與2018年規模相當

住宅使用執照核發 (全年)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2016	5,409	16,958	19,486	12,739	6,401	8,499	97,620
2017	4,951	21,664	11,686	12,264	8,553	6,911	88,636
2018	5,511	22,742	12,132	13,278	9,648	11,858	98,953
2019	5,522	21,071	14,734	13,923	7,008	7,531	92,284
2020	4,841	14,226	14,648	18,129	7,473	14,098	98,260
2019 vs 2020	-12.3%	-32.5%	-0.6%	30.2%	6.6%	87.2%	6.5%

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

全年買賣移轉突破32.6萬  
年增8.8%

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 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
2020 Q4	9,222	18,004	12,505	15,441	6,181	11,241	94,578
對上一季	8.5%	-0.9%	-5.1%	18.2%	-2.8%	8.5%	3.2%
對去年同期	24.8%	9.9%	2.9%	24.8%	2.9%	21.5%	16.1%

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 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
2020 Q4	2,078	6,543	4,644	7,324	2,534	4,820	36,591
對上一季	65.6%	42.4%	47.7%	23.4%	61.6%	30.2%	26.6%
對去年同期	-8.7%	-7.0%	-12.1%	95.0%	17.2%	137.6%	16.4%

資料來源：內政統計月報

SINYI REAL ESTATE REVIEW

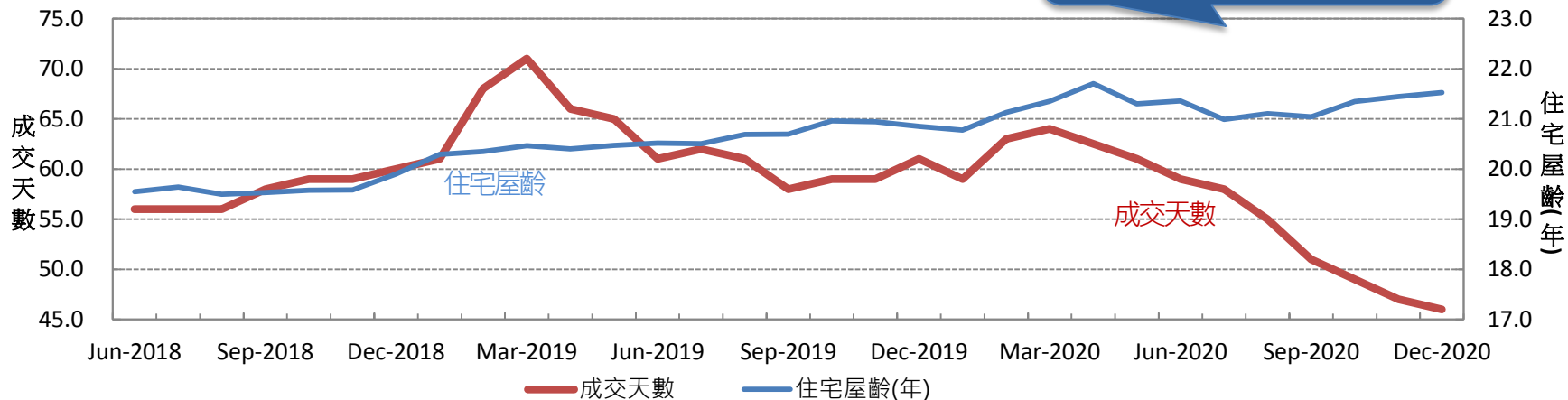
# 住宅市場分析

12

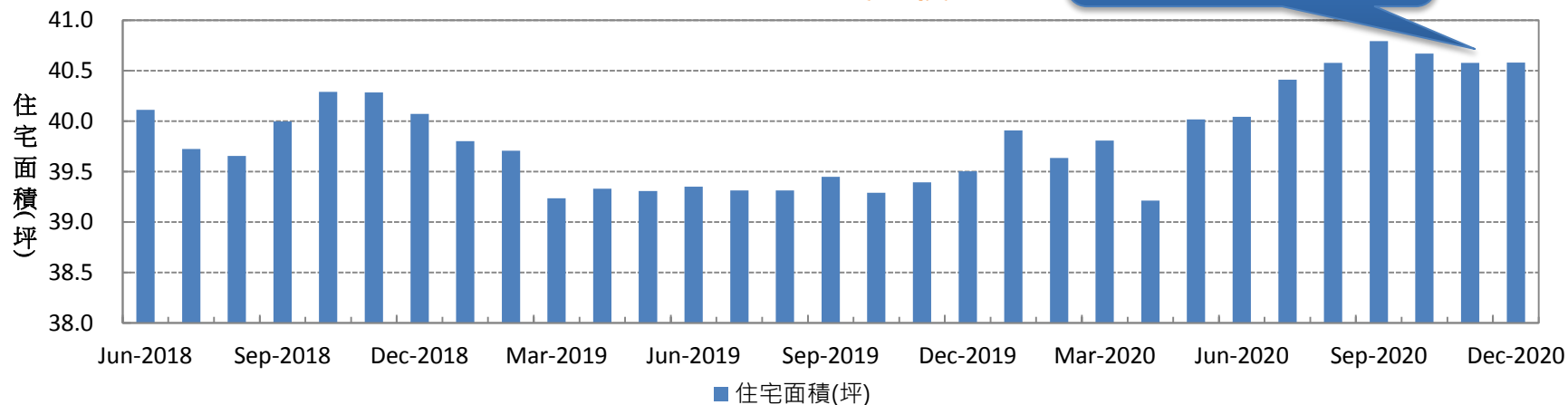


# 台灣都會區住宅市場分析

## 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

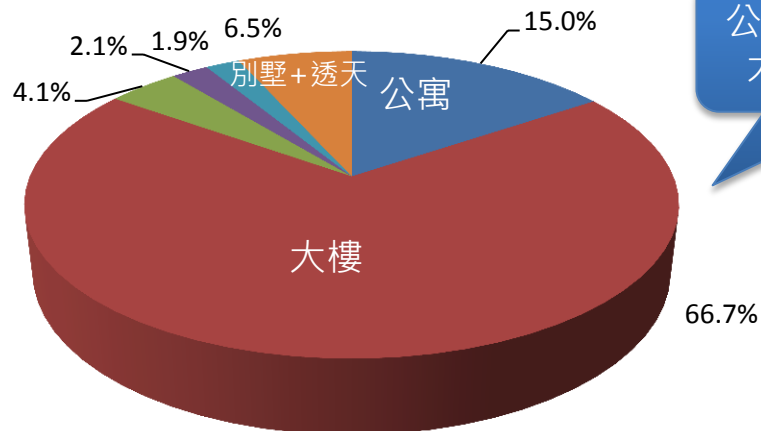
註1：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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



公寓季增1.6個百分點  
大樓比重季減0.9%

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 近一年交易指標

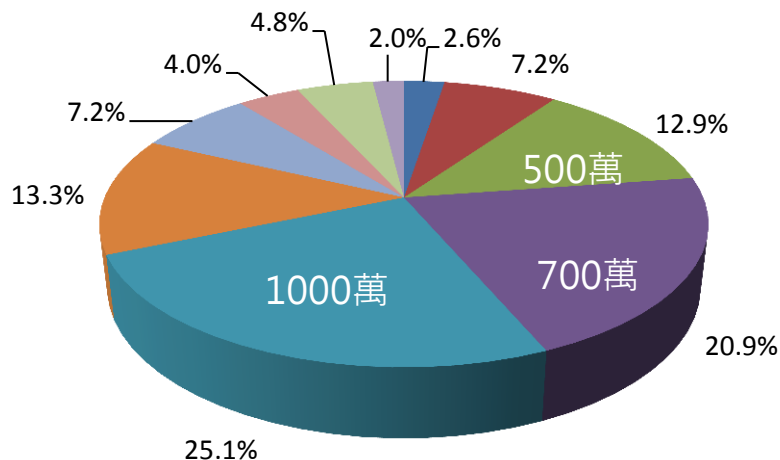
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)
2020年1月	59.0	20.8	39.9
2020年2月	63.0	21.1	39.6
2020年3月	64.0	21.4	39.8
2020年4月	62.5	21.7	39.2
2020年5月	61.0	21.3	40.0
2020年6月	59.0	21.4	40.0
2020年7月	58.0	21.0	40.4
2020年8月	55.0	21.1	40.6
2020年9月	51.0	21.0	40.8
2020年10月	49.0	21.3	40.7
2020年11月	47.0	21.4	40.6
2020年12月	46.0	21.5	40.6

## 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
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%
2020年10月	14.5%	67.7%	3.3%	2.6%	2.0%	6.5%
2020年11月	14.7%	67.5%	3.7%	2.1%	2.1%	6.2%
2020年12月	15.0%	66.7%	4.1%	2.1%	1.9%	6.5%

# 台灣都會區住宅市場分析

## 住宅成屋市場總價分布



中高端需求續穩  
2000萬以上比重攀升  
季增0.5個百分點

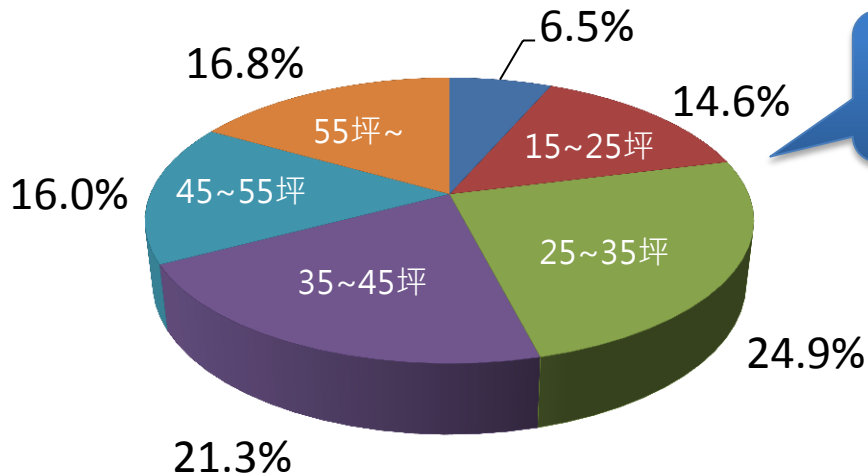
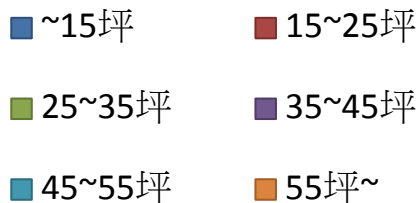
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室  
註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、別墅及透天厝等住宅產品，並排除預售物件

## 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
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%
2020年10月	2.8%	7.3%	12.6%	21.0%	25.4%	13.5%	6.9%	3.4%	5.0%	2.0%
2020年11月	2.9%	7.3%	13.0%	21.2%	25.0%	13.1%	7.1%	3.5%	4.8%	2.1%
2020年12月	2.6%	7.2%	12.9%	20.9%	25.1%	13.3%	7.2%	4.0%	4.8%	2.0%

# 台灣都會區住宅市場分析

## 住宅成屋市場成交面積分布



銷售主力需求平穩  
25~45坪住宅  
交易佔46.2%

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

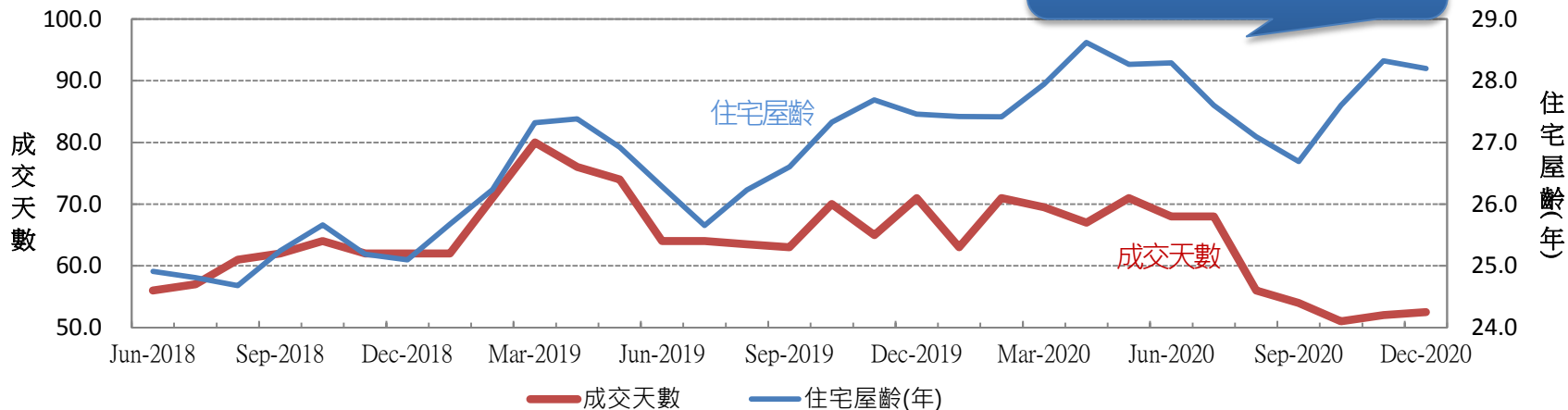
## 近一年住宅產品面積分布變化

月份	~15坪	15~25坪	25~35坪	35~45坪	45~55坪	55坪~
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%
2020年10月	6.7%	14.4%	24.6%	21.4%	15.6%	17.4%
2020年11月	6.6%	14.6%	24.3%	22.2%	15.8%	16.5%
2020年12月	6.5%	14.6%	24.9%	21.3%	16.0%	16.8%

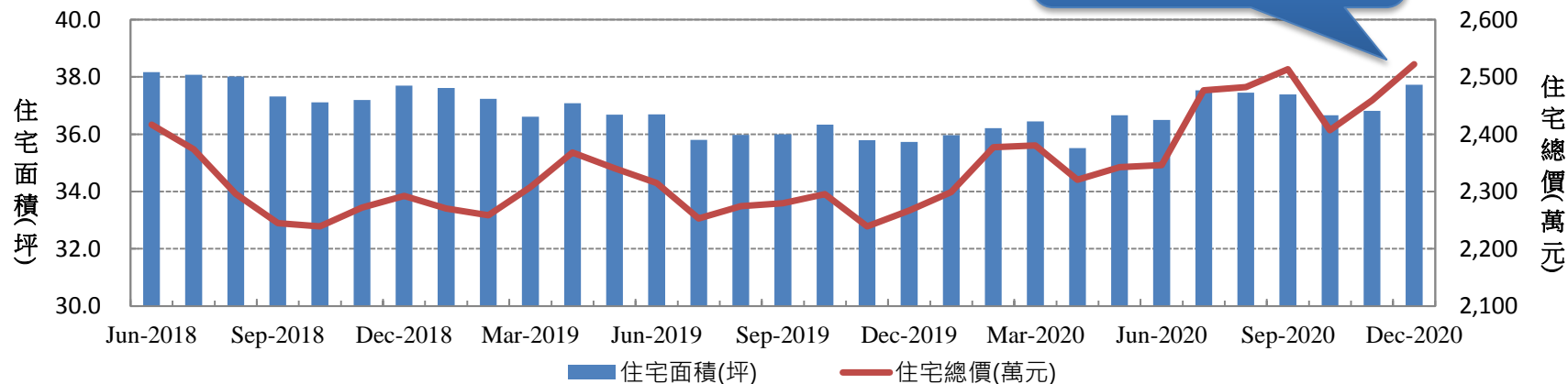


# 台北市住宅市場分析

## 住宅市場交易指標



## 住宅市場成交總價與面積



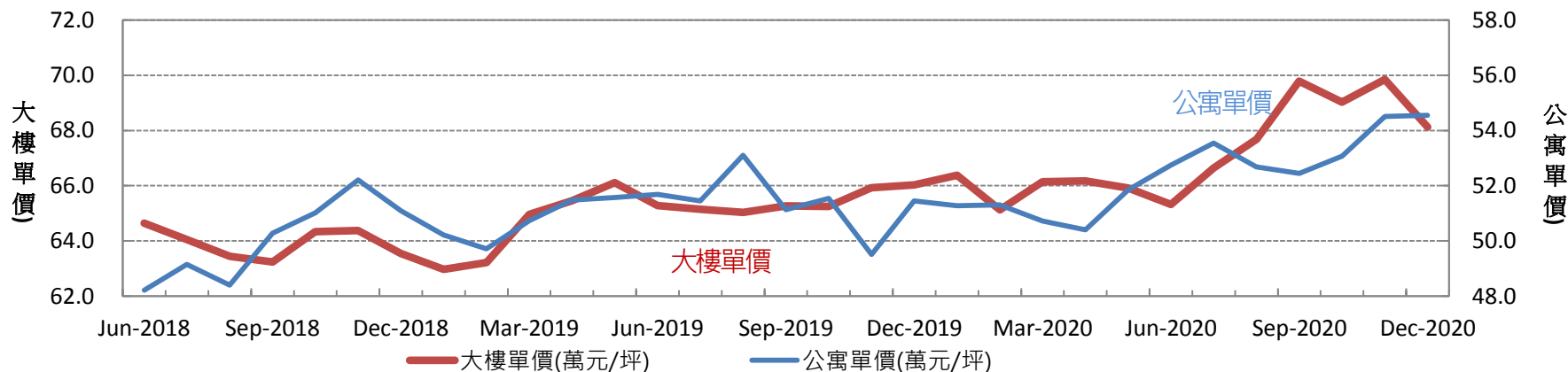
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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)
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
2020年10月	51.0	27.6	36.7	2,407	53.1	69.0	65.3
2020年11月	52.0	28.3	36.8	2,459	54.5	69.9	66.1
2020年12月	52.5	28.2	37.7	2,522	54.5	68.1	64.9

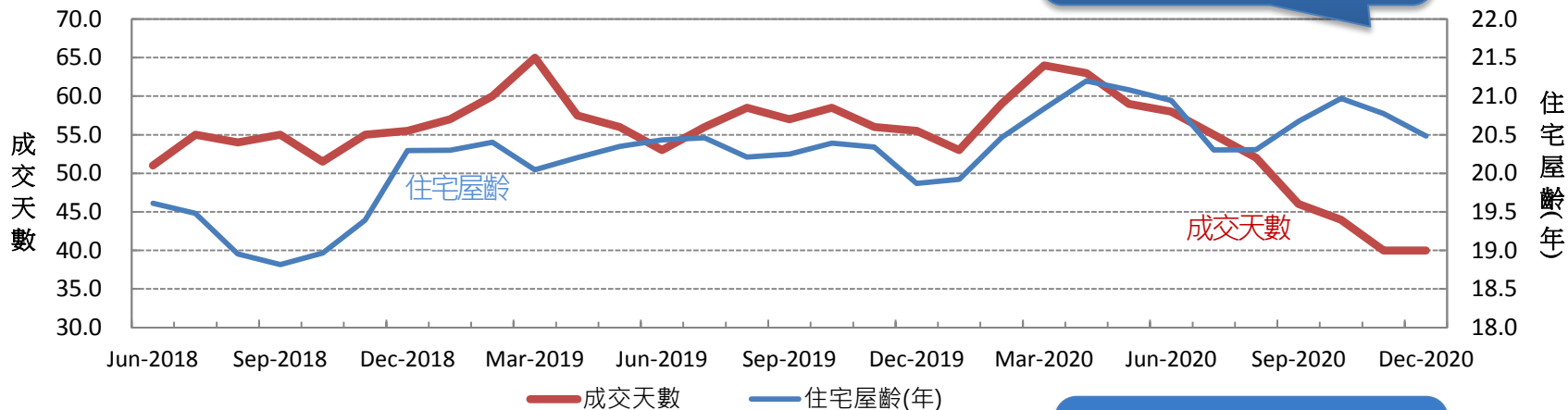
住宅均價小幅收斂  
每坪季減1.4萬元

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

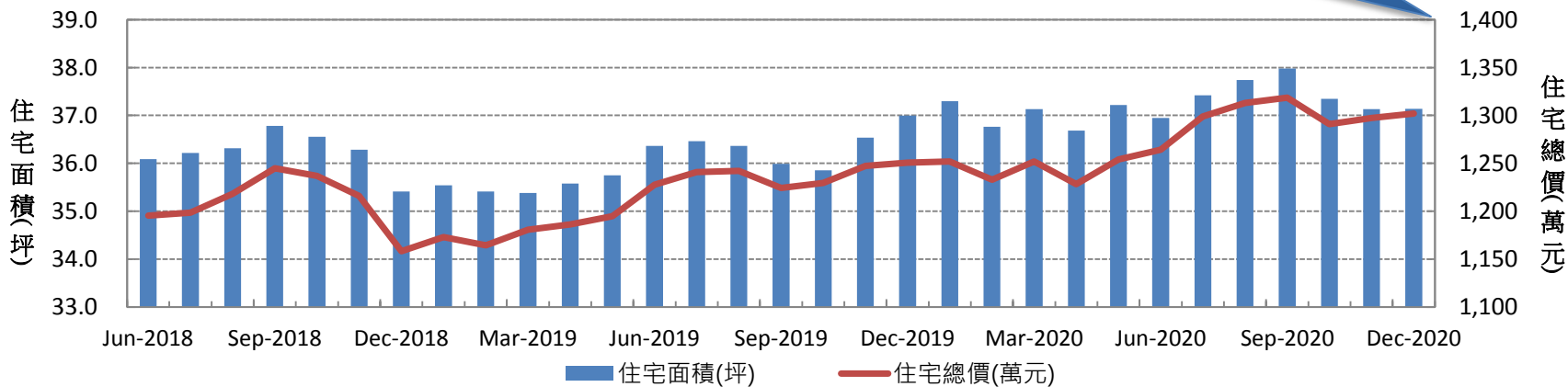
## 住宅市場交易指標

交易速度近6年最速  
季減6天



## 住宅市場成交總價與面積

成交面積季減0.9坪  
成交總價略減17萬



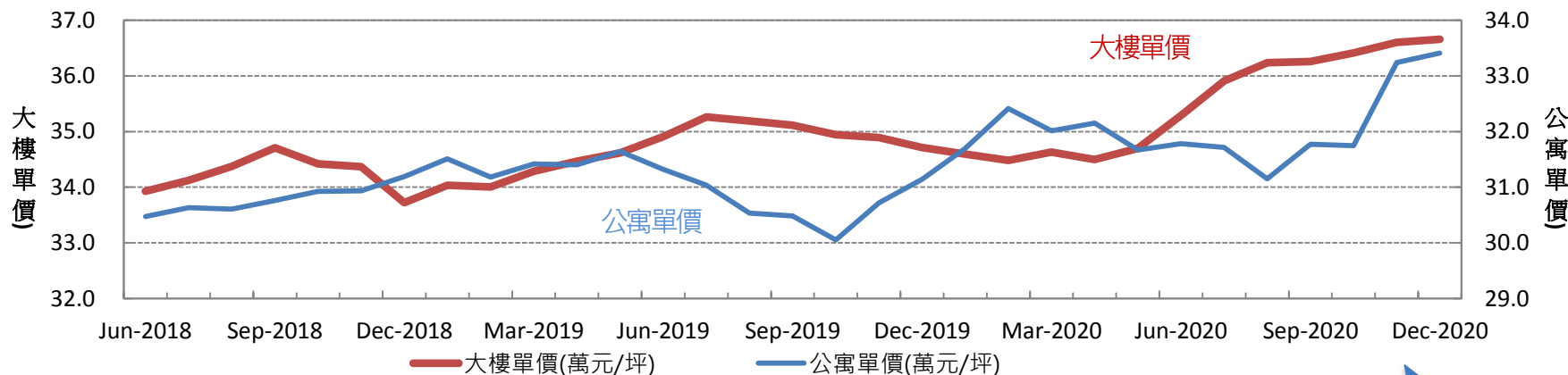
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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

# 新北市住宅市場分析

## 成交均價變化

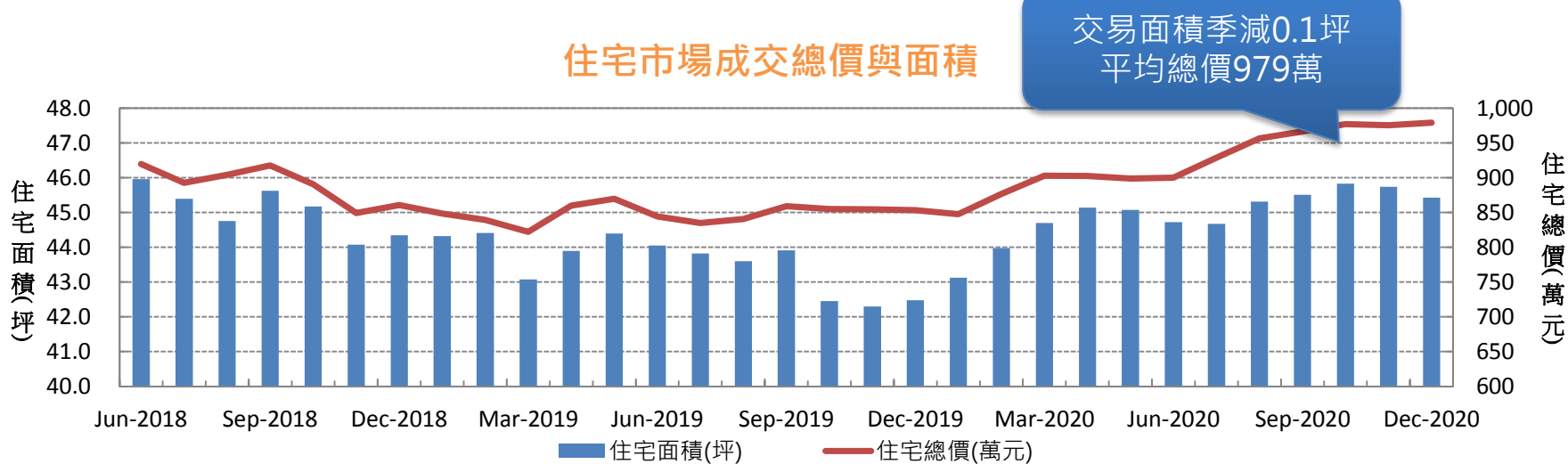
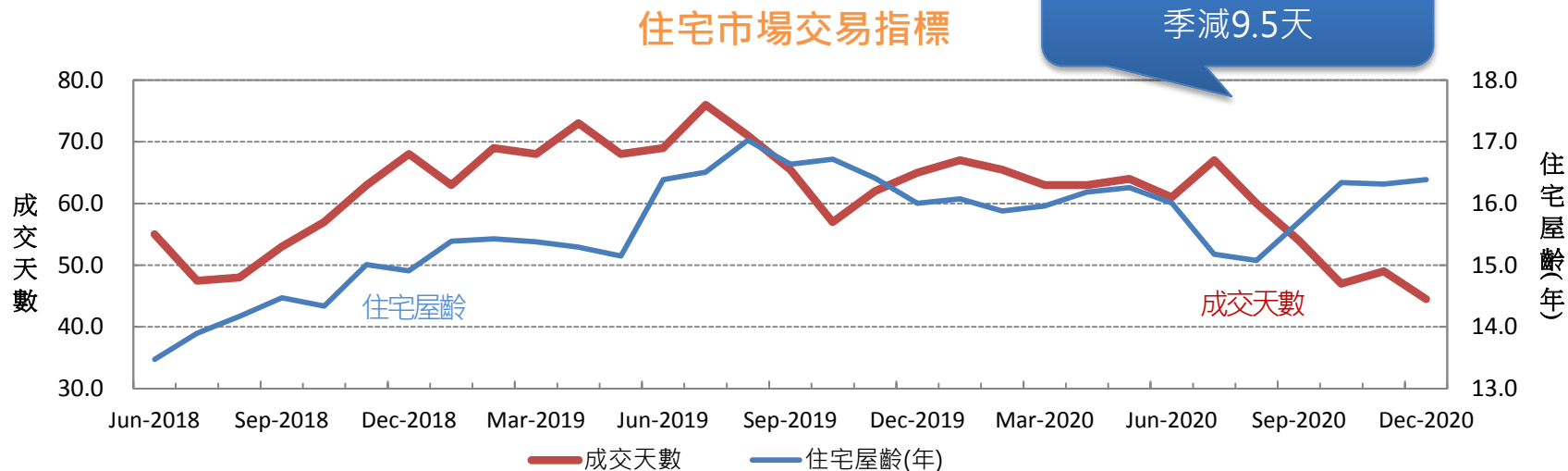


月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2020年1月	53.0	19.9	37.3	1,252	31.7	34.6	34.1
2020年2月	59.0	20.5	36.8	1,233	32.4	34.5	34.2
2020年3月	64.0	20.8	37.1	1,252	32.0	34.6	34.2
2020年4月	63.0	21.2	36.7	1,228	32.2	34.5	34.0
2020年5月	59.0	21.1	37.2	1,254	31.7	34.7	34.1
2020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
2020年10月	44.0	21.0	37.3	1,291	31.7	36.4	35.6
2020年11月	40.0	20.8	37.1	1,297	33.2	36.6	36.0
2020年12月	40.0	20.5	37.1	1,302	33.4	36.7	36.1

新北住宅均價續揚  
季增1.8%

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



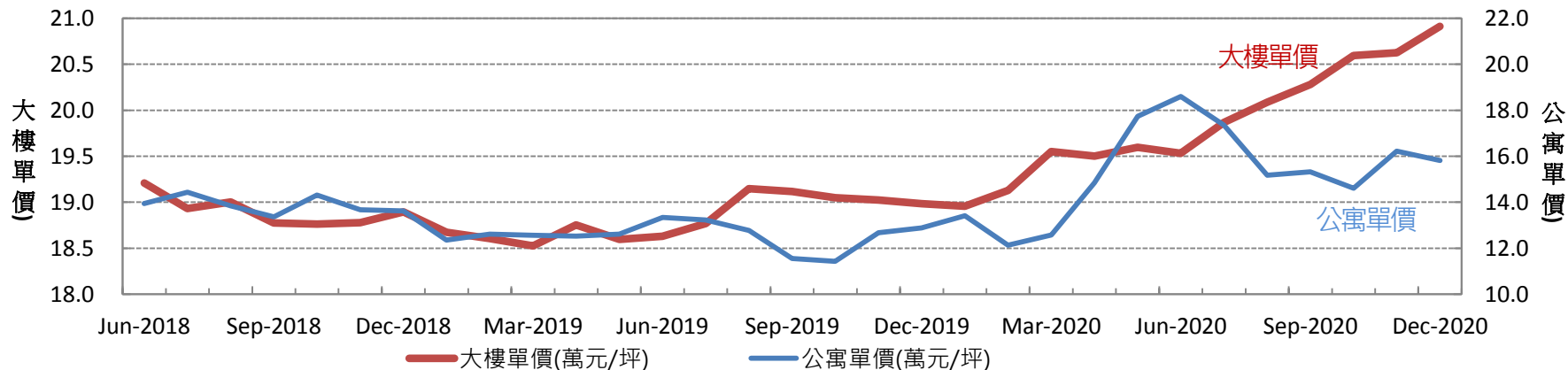
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



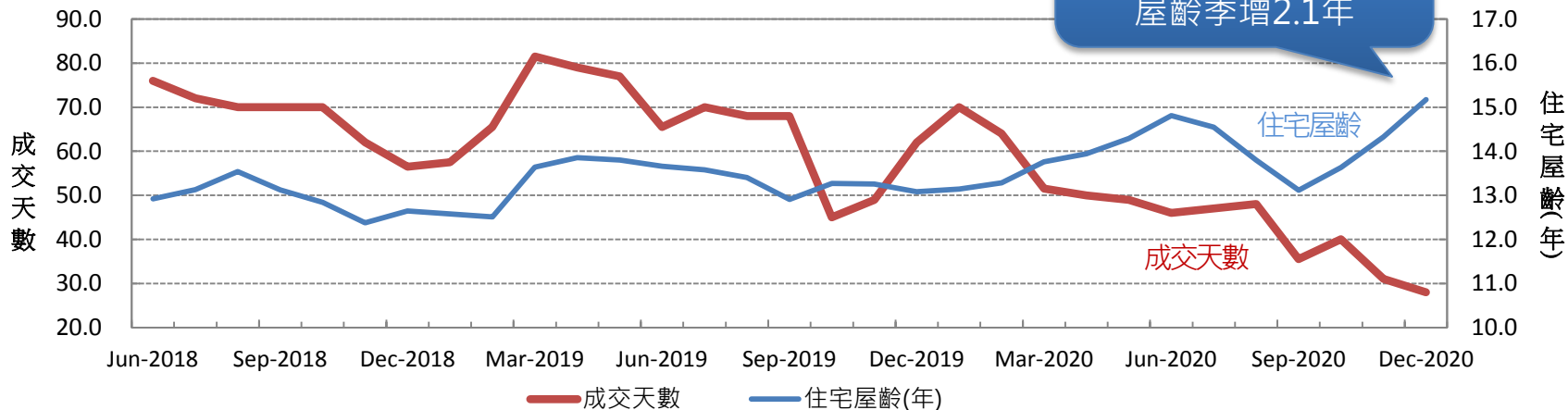
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2020年1月	67.0	16.1	43.1	848	13.4	19.0	18.8
2020年2月	65.5	15.9	44.0	877	12.1	19.1	19.0
2020年3月	63.0	16.0	44.7	903	12.6	19.6	19.4
2020年4月	63.0	16.2	45.1	902	14.8	19.5	19.4
2020年5月	64.0	16.3	45.1	899	17.7	19.6	19.6
2020年6月	61.0	16.0	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
2020年10月	47.0	16.3	45.8	977	14.6	20.6	20.4
2020年11月	49.0	16.3	45.7	975	16.2	20.6	20.5
2020年12月	44.5	16.4	45.4	979	15.8	20.9	20.7

住宅單價持續攀升  
站穩20萬/坪

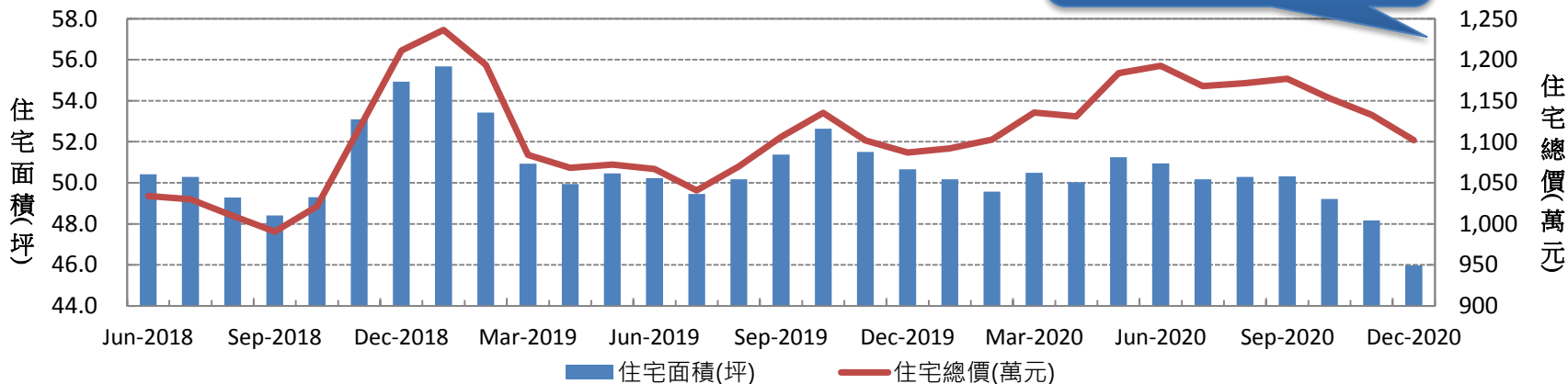
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室  
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅  
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

# 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



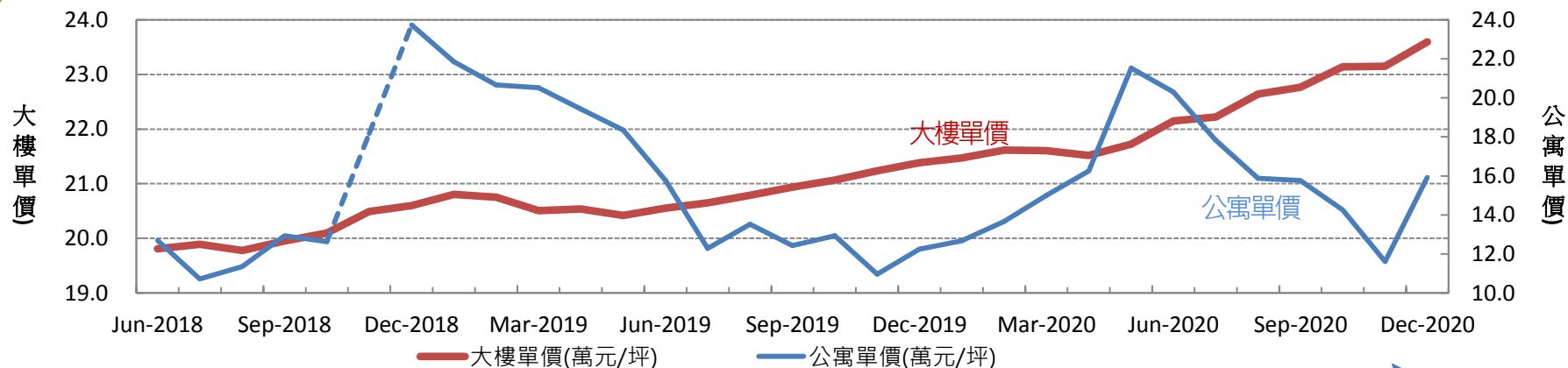
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



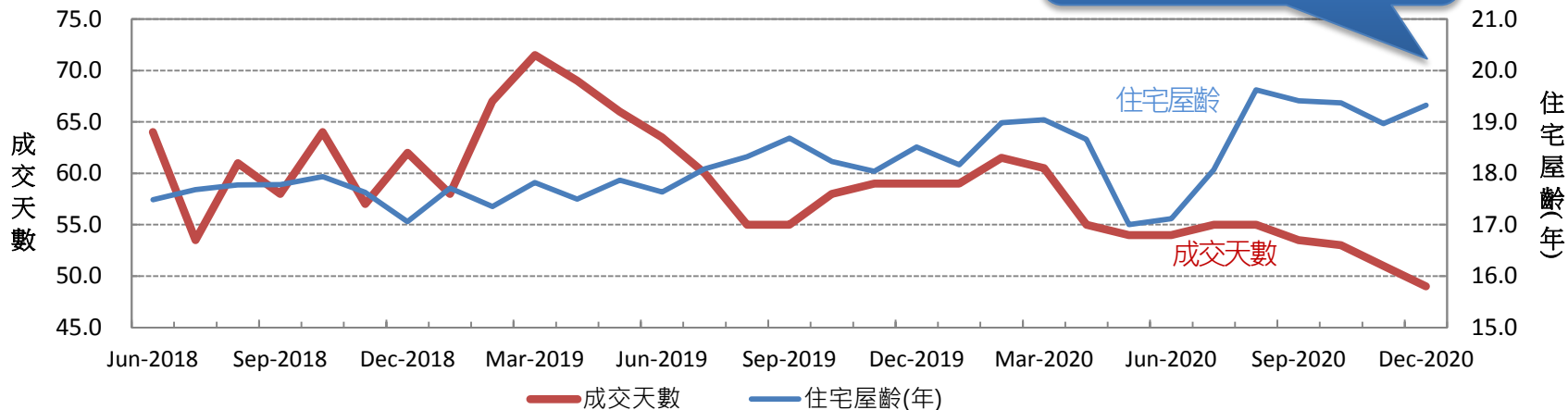
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2020年1月	70.0	13.1	50.2	1,092	12.7	21.5	21.1
2020年2月	64.0	13.3	49.6	1,103	13.7	21.6	21.4
2020年3月	51.5	13.8	50.5	1,136	15.0	21.6	21.4
2020年4月	50.0	13.9	50.0	1,131	16.3	21.5	21.4
2020年5月	49.0	14.3	51.2	1,184	21.5	21.7	21.7
2020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
2020年10月	40.0	13.6	49.2	1,153	14.3	23.1	23.0
2020年11月	31.0	14.3	48.2	1,133	11.6	23.1	23.0
2020年12月	28.0	15.2	46.0	1,102	15.9	23.6	23.4

住宅單價持續上揚  
來到23.4萬/坪

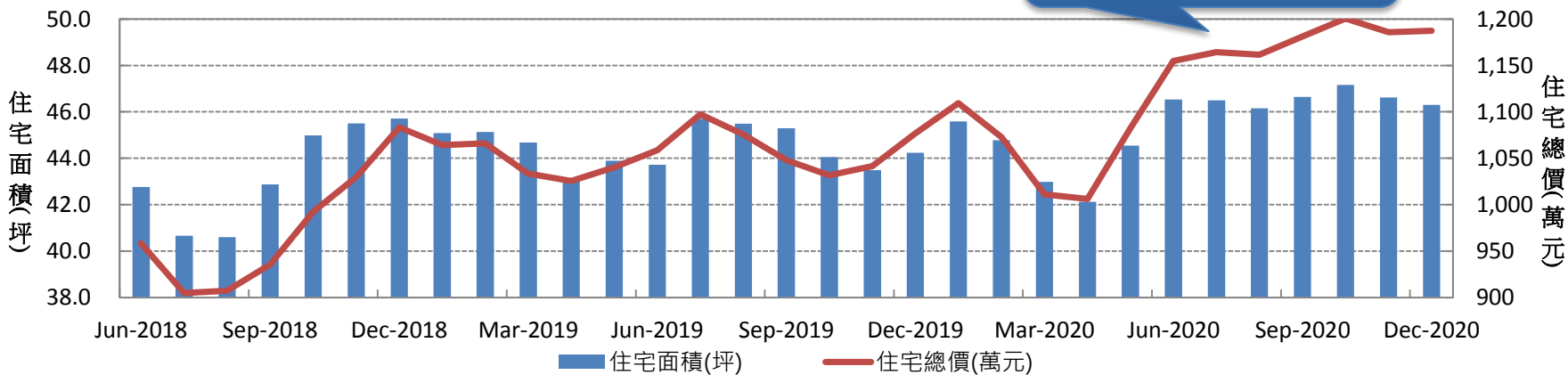
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室  
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅  
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

# 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



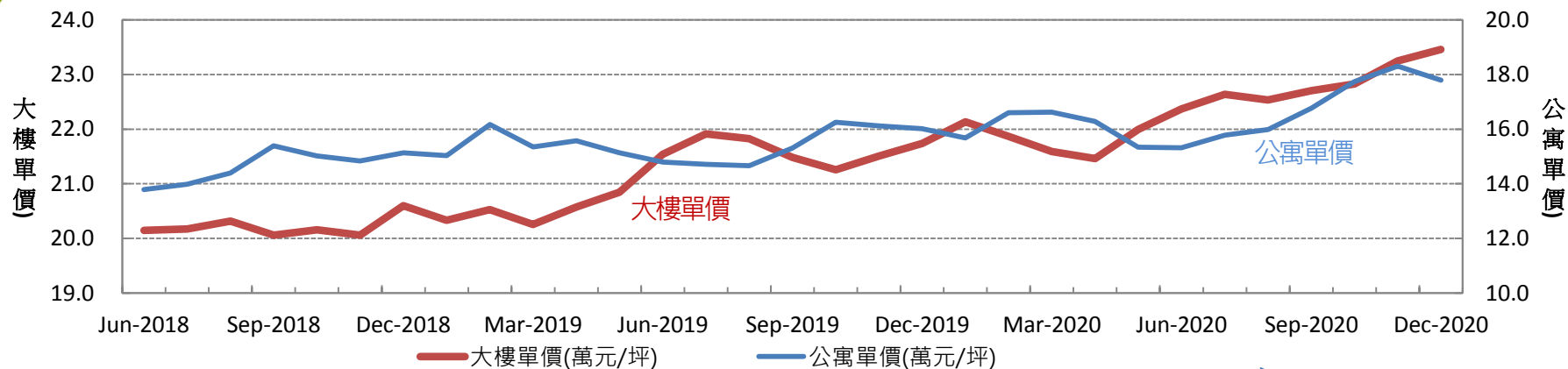
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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)
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
2020年10月	53.0	19.4	47.2	1,201	17.7	22.8	22.6
2020年11月	51.0	19.0	46.6	1,186	18.3	23.3	23.1
2020年12月	49.0	19.3	46.3	1,187	17.8	23.5	23.2

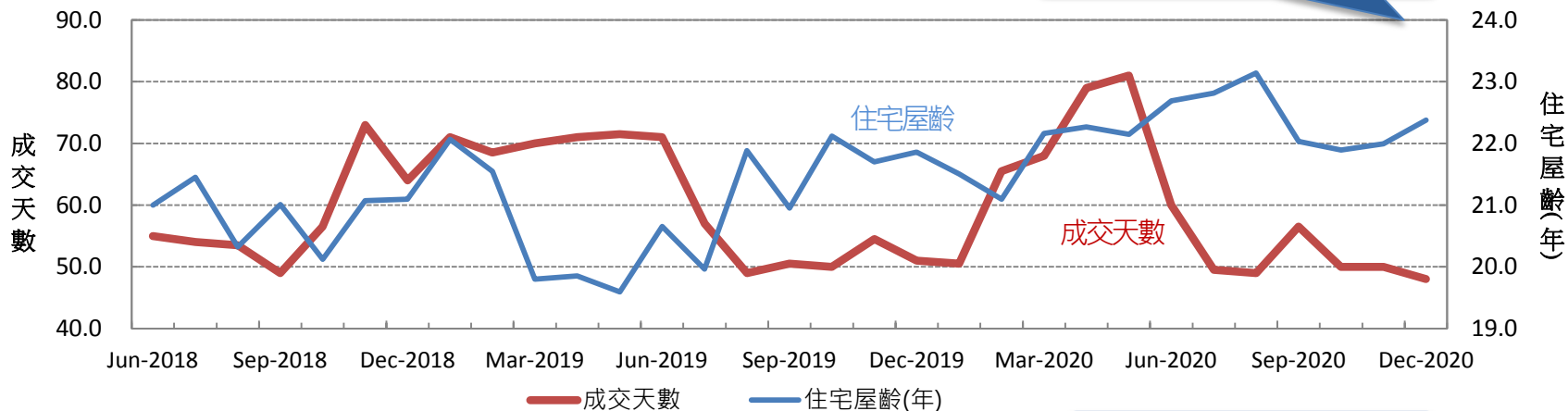
平均單價走勢續強  
年增8.1%

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

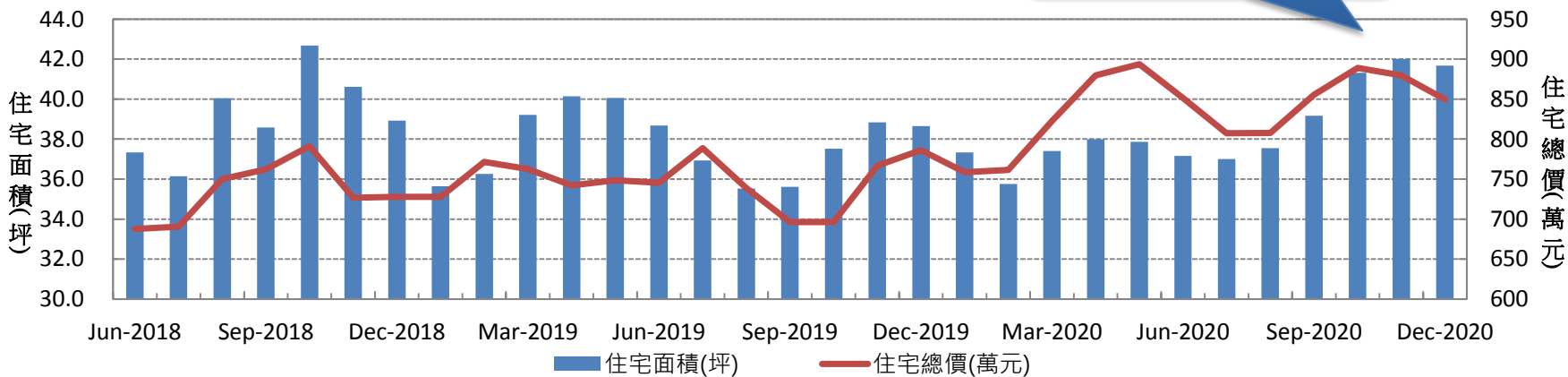
## 住宅市場交易指標

交易熱度續增溫  
成交天數季減8.5天



## 住宅市場成交總價與面積

交易面積季增2.5坪  
總價維持850萬



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

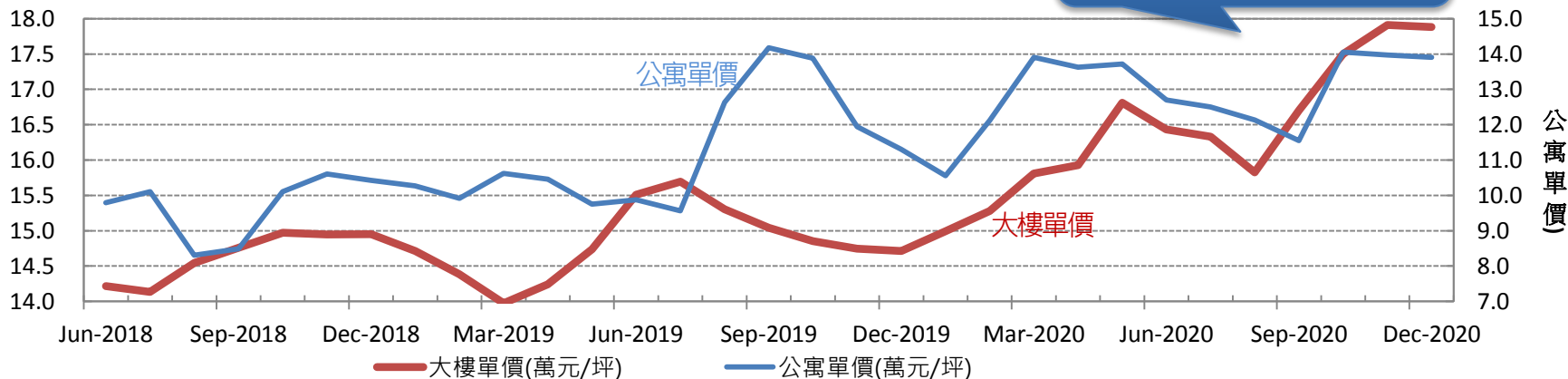
註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

# 台南市住宅市場分析

大樓單價

## 成交均價變化

住宅均價持續攀升  
Q4單價17.6萬/坪



公寓單價

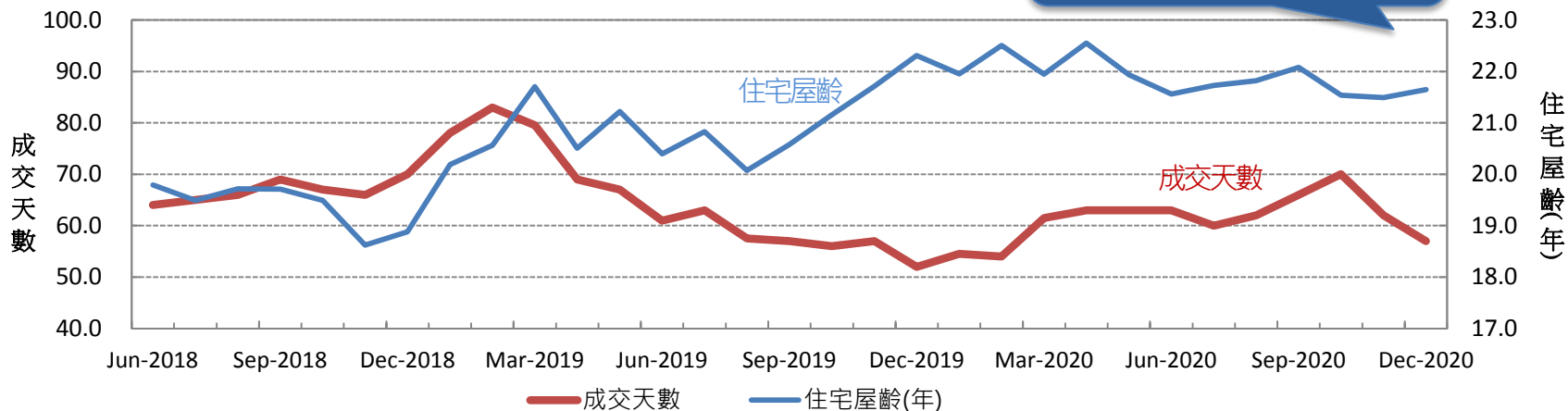
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2020年1月	50.5	21.5	37.3	759	10.6	15.0	14.7
2020年2月	65.5	21.1	35.8	762	12.1	15.3	15.1
2020年3月	68.0	22.2	37.4	823	13.9	15.8	15.6
2020年4月	79.0	22.3	38.0	880	13.6	15.9	15.7
2020年5月	81.0	22.1	37.9	894	13.7	16.8	16.5
2020年6月	60.0	22.7	37.2	851	12.7	16.4	16.0
2020年7月	49.5	22.8	37.0	807	12.5	16.3	15.9
2020年8月	49.0	23.1	37.5	808	12.1	15.8	15.4
2020年9月	56.5	22.0	39.2	855	11.5	16.7	16.4
2020年10月	50.0	21.9	41.3	889	14.1	17.5	17.3
2020年11月	50.0	22.0	42.0	880	14.0	17.9	17.7
2020年12月	48.0	22.4	41.7	850	13.9	17.9	17.6

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

# 高雄市住宅市場分析

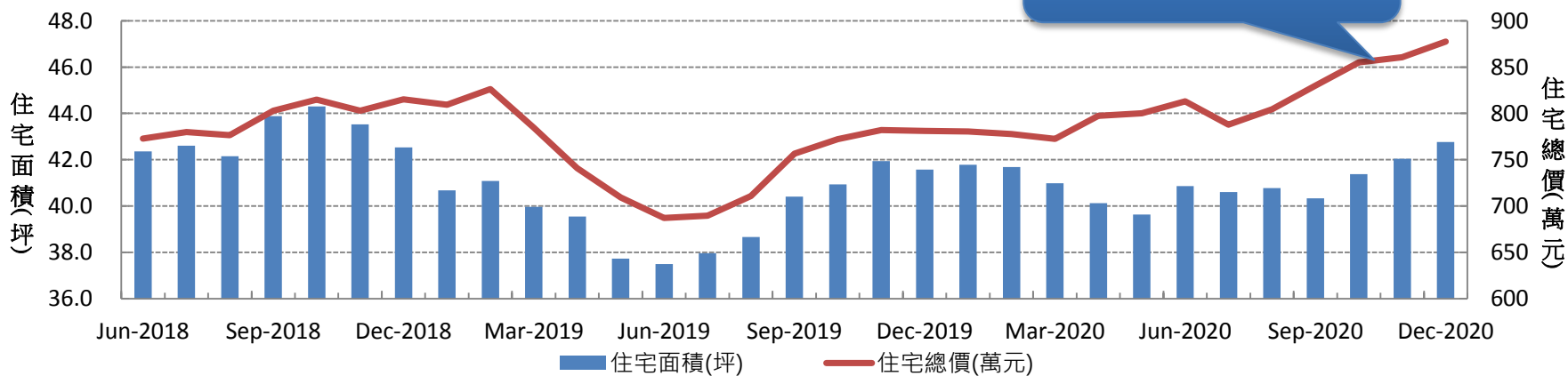
## 住宅市場交易指標

區域房市回神  
成交天數季減9天



## 住宅市場成交總價與面積

住宅面積總價同步上揚  
季增6個百分點



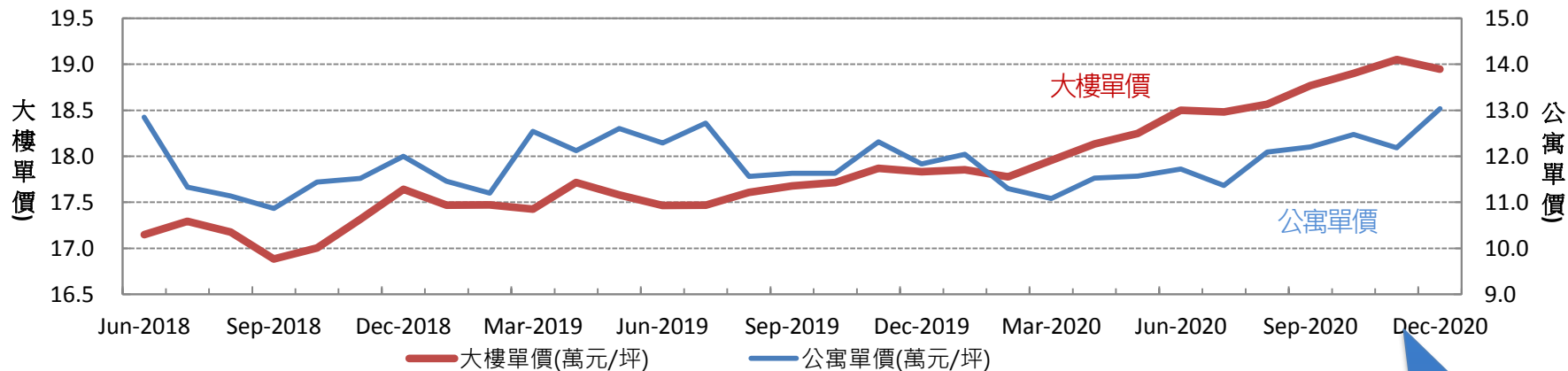
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



住宅均價續漲  
來到18.5萬/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)
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
2020年10月	70.0	21.5	41.4	855	12.5	18.9	18.2
2020年11月	62.0	21.5	42.0	861	12.2	19.1	18.5
2020年12月	57.0	21.6	42.8	877	13.0	18.9	18.5

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

SINYI REAL ESTATE REVIEW

# 信義房價指數

31



# 信義房價指數

## 2020年第四季信義房價指數

全台多數都會區  
實質房價續創新高

年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2020	Q4	298.47	326.17	338.51	267.52	350.28	299.21	315.75
2020	Q3	298.58	318.46	329.40	253.74	344.62	283.21	311.23
增減率(qoq)		-0.04%	2.42%	2.77%	5.43%	1.64%	5.65%	1.45%
2019	Q4	281.12	305.56	312.58	235.78	327.73	277.13	296.48
增減率(yoy)		6.17%	6.74%	8.30%	13.46%	6.88%	7.97%	6.50%

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年第四季各都會區標準房價變化 (單位：萬元/坪)

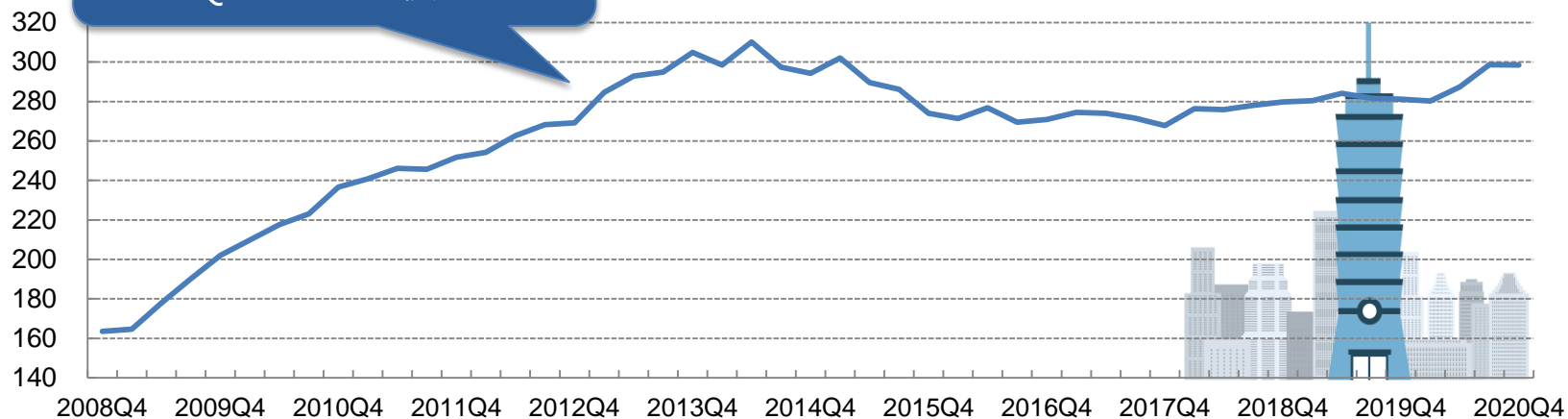
年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
2019	Q4	55.45	37.01	21.07	21.58	20.83	19.85
2020	Q1	55.27	37.40	21.43	21.78	21.48	19.55
	Q2	56.70	37.53	21.73	22.79	21.30	20.35
	Q3	58.90	38.57	22.20	23.23	21.90	20.29
	Q4	58.87	39.50	22.82	24.49	22.26	21.43

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

# 信義房價指數

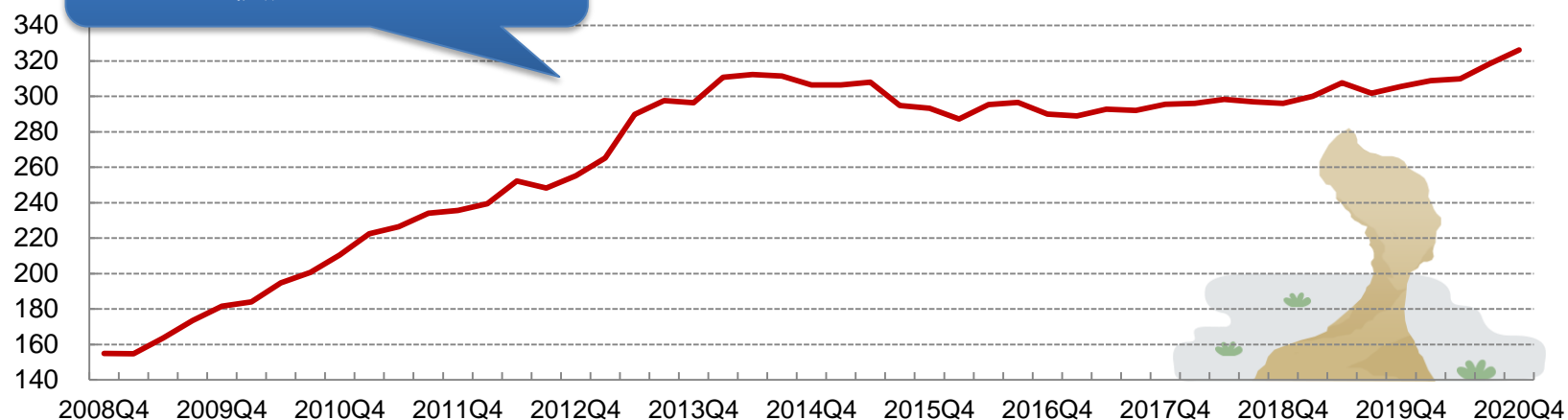
區域買方價格敏銳度高  
北市Q4呈現量增價穩走勢

## 台北市歷年走勢圖



新北交易量能維持高檔  
房價連五季上揚

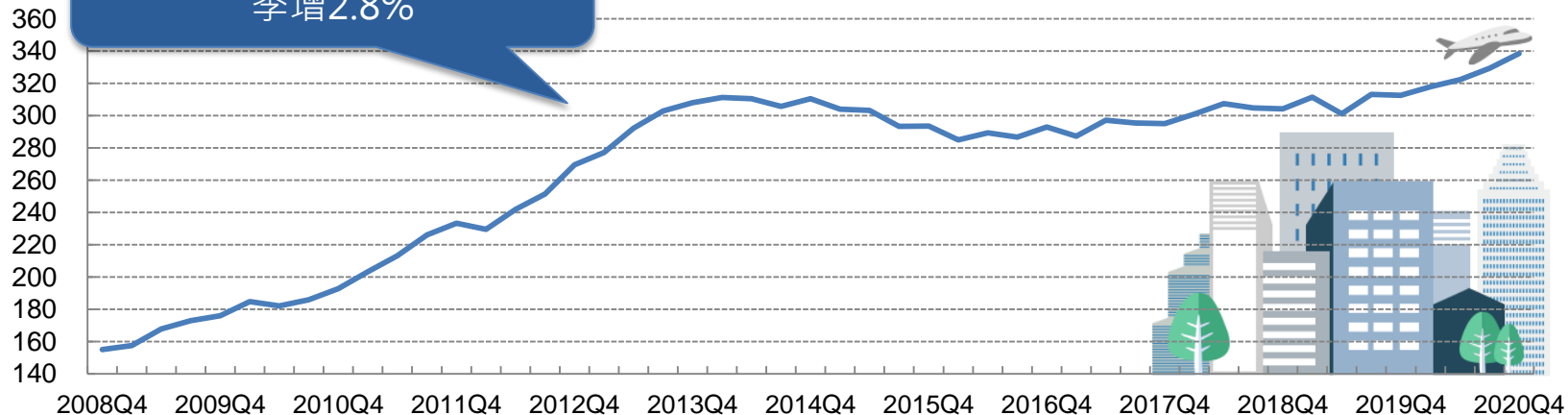
## 新北市歷年走勢圖



# 信義房價指數

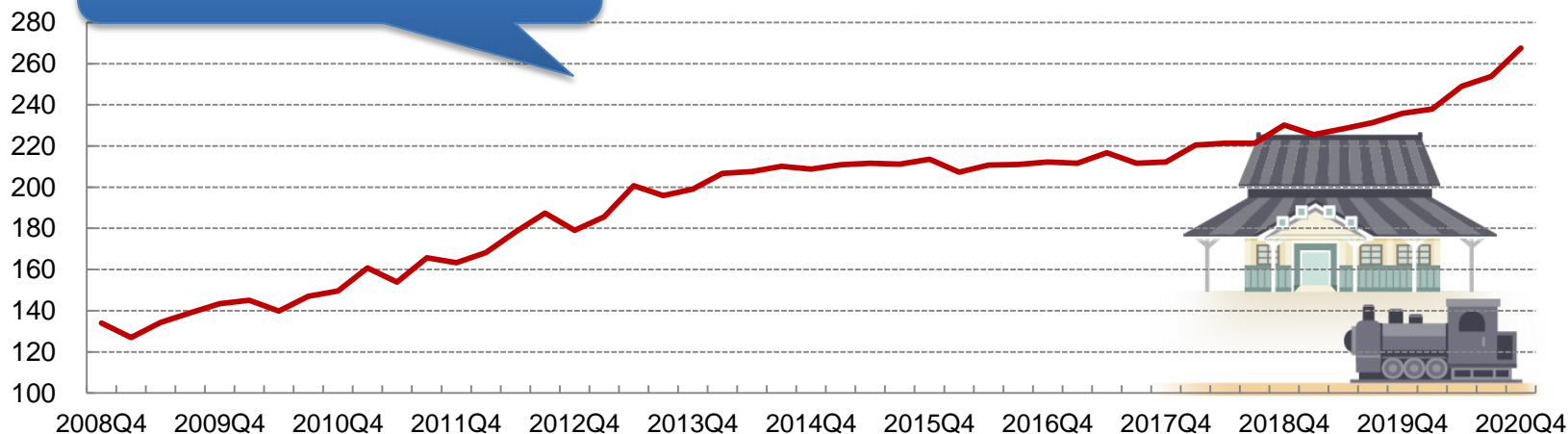
桃園房價持續攀升  
季增2.8%

## 桃園市歷年走勢圖



新竹區域內剛型需求強勁  
漲幅相對明顯，季增5.4%

## 新竹縣市歷年走勢圖

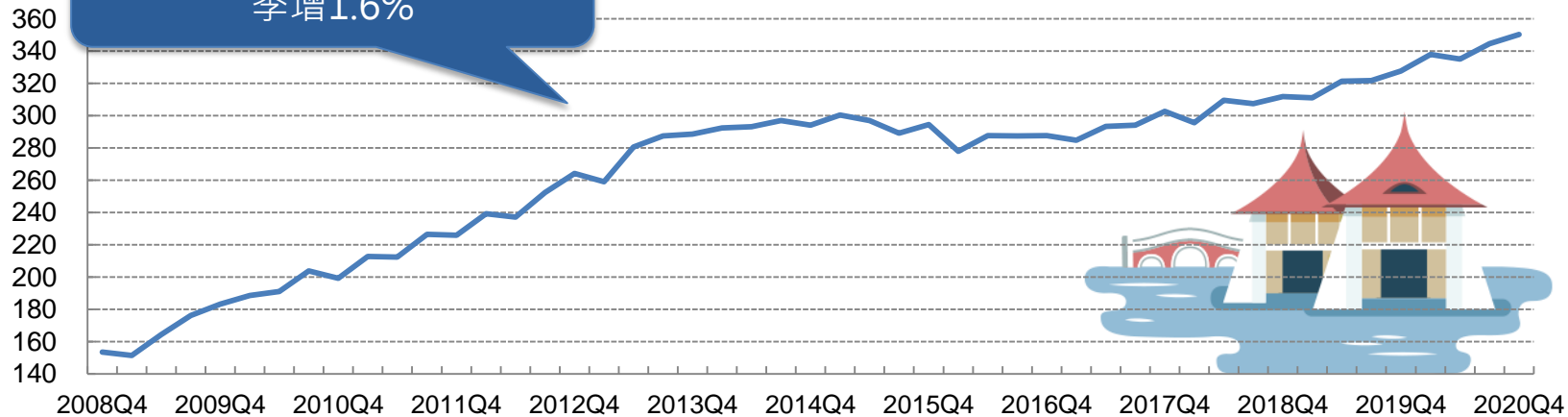


資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

# 信義房價指數

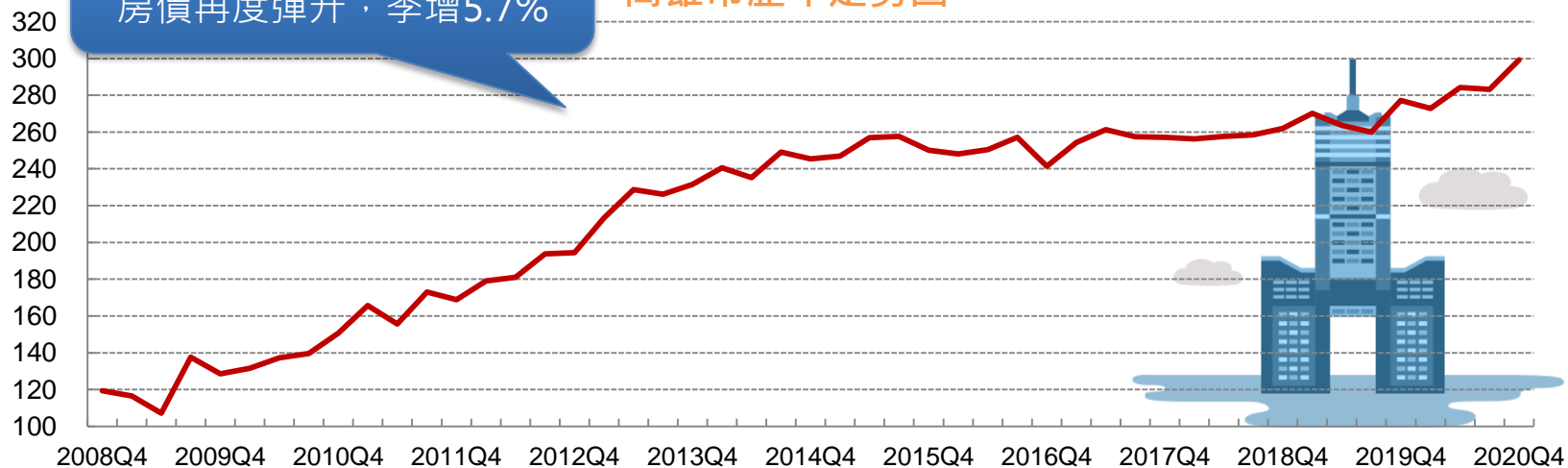
台中房價穩定攀升  
季增1.6%

## 台中市歷年走勢圖



區域內需求仍殷，  
房價再度彈升，季增5.7%

## 高雄市歷年走勢圖

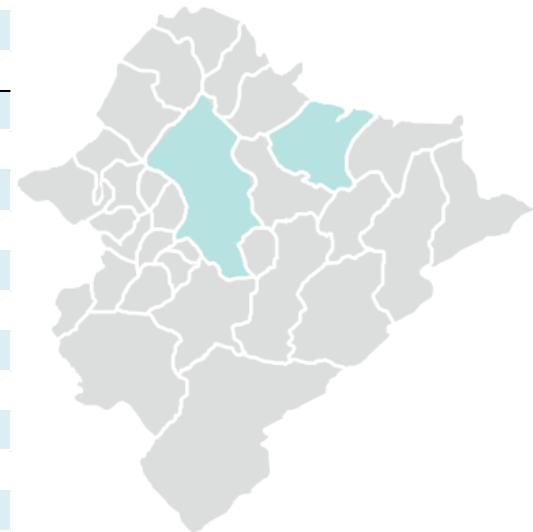


# 信義房價指數

## 大台北月指數

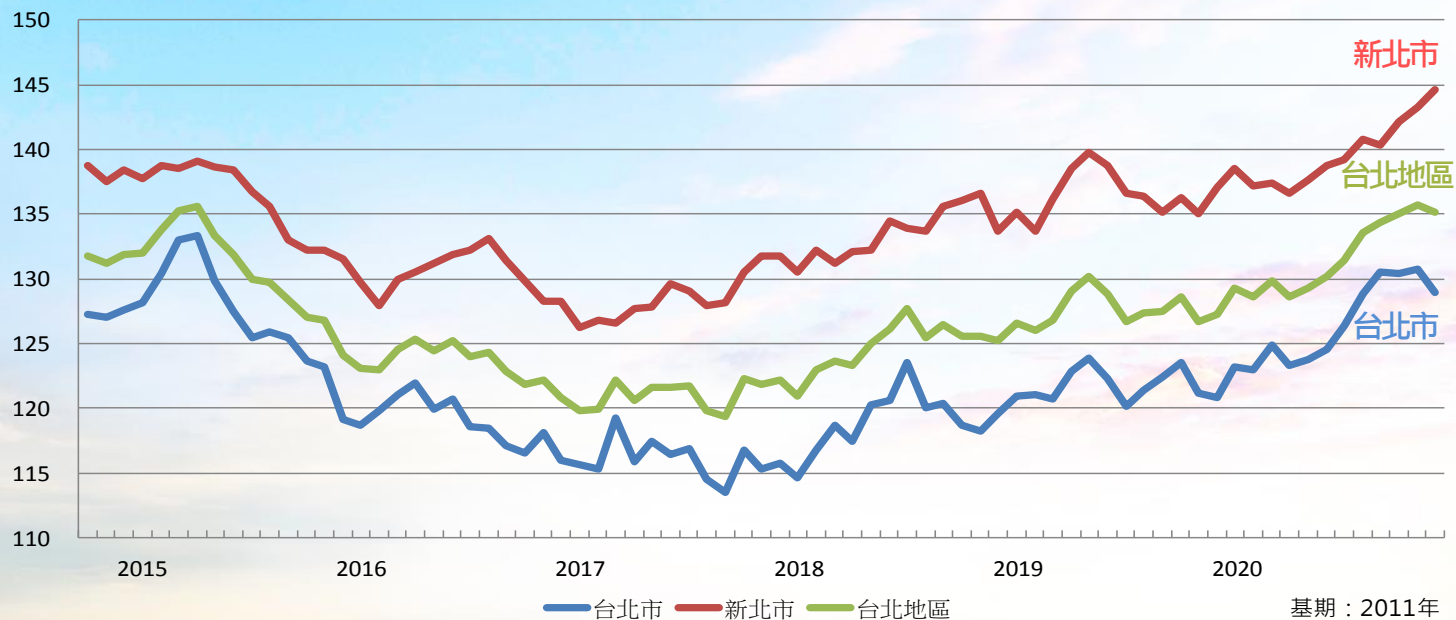
Year	Month	Taipei City		NewTaipei City		Taipei Urban Area	
		index	YoY	index	YoY	index	YoY
2019	1	120.98	5.6%	135.19	3.5%	126.63	4.7%
	2	121.04	3.6%	133.66	1.1%	126.06	2.6%
	3	120.67	1.7%	136.16	3.7%	126.82	2.5%
	4	122.85	4.6%	138.53	4.8%	129.08	4.7%
	5	123.84	3.0%	139.74	5.7%	130.16	4.1%
	6	122.34	1.5%	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%
	10	130.43	5.6%	142.14	4.3%	135.08	5.1%
	11	130.72	7.9%	143.27	6.1%	135.71	7.1%
	12	128.91	6.7%	144.67	5.5%	135.18	6.2%

資金效應兩樣情  
台北趨穩·新北續揚



# 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
2020/10/06	中國時報	N	房價猛漲，央行可能年底打房	房地產	2020/12/08	工商時報	P	11月出口年增12%，連五紅	總體經濟
2020/10/06	經濟日報	I	台幣匯價連四升，挑戰對淮南防線	總體經濟	2020/12/08	工商時報	I	北宜鐵路斷線，林佳龍：年底完成北宜高鐵規劃	總體經濟
2020/10/13	中央社	I	中工處奇襲強拆拒遷戶，南鐵逾9年抗爭史劃句點	總體經濟	2020/12/10	經濟日報	P	銀行10月放款增，八成流向不動產	房地產
2020/10/15	經濟日報	I	Fed副主席：美經濟還需一年或更久才能回到疫情前水準	總體經濟	2020/12/11	經濟日報	I	央行調控房市工具制度化，專家：很難	房地產
2020/10/16	工商時報	I	祭選擇性信用管制打房？楊金龍：現在非適當時機	房地產	2020/12/11	經濟日報	I	政院拍板「實價登錄2.0」，預售屋納管、房價揭露至門牌	房地產
2020/10/16	經濟日報	P	報復性推案！北台案量佔破1.2兆，史上第二大	房地產	2020/12/11	經濟日報	N	房市交易量，明年估減7%	房地產
2020/10/21	聯合報	I	中經院估經濟V型發展	總體經濟	2020/12/14	工商時報	N	央行打炒房，待售屋周增近萬件	房地產
2020/10/27	經濟日報	P	營建業景氣，十年來最佳	房地產	2020/12/14	工商時報	I	17日年終理事會，金融業佔央行利率連三凍	總體經濟
2020/10/27	經濟日報	P	央行：台商回流，房市有基之彈	房地產	2020/12/16	經濟日報	I	金管會打炒房，盯八銀行融資	房地產
2020/10/28	經濟日報	P	國泰房地產指數，價量俱揚	房地產	2020/12/16	經濟日報	I	回應團房稅議題，財長：減少持有房產誘因	房地產
2020/10/28	經濟日報	P	房市熱，六都開價全都漲	房地產	2020/12/17	工商時報	I	樂觀中有隱憂，防金融三蠶破壞景氣成長	總體經濟
2020/10/30	蘋果日報	P	史上最強，美國第3季GDP大幅成長逾33%	總體經濟	2020/12/17	工商時報	P	空置率探19年低點，台北市辦公租金，創19年新高	房地產
2020/10/30	蘋果日報	I	台利率凍漲至2023年？央行理事：沒有升息與降息的空間	總體經濟	2020/12/18	工商時報	N	打炒房，黃天牧：這次跨部會目標是建築業	房地產
2020/11/02	經濟日報	N	預售屋炒紅單，官方大稽查	房地產	2020/12/18	工商時報	I	楊金龍：升息打炒房大而不當	房地產
2020/11/02	工商時報	P	六都住宅價格，北溫南熱	房地產	2020/12/18	蘋果日報	I	每坪607萬，101蟬聯地王	房地產
2020/11/03	聯合報	N	防堵炒房，匯回資金將啟動查稅	房地產	2020/12/18	中國時報	N	房地合一稅，短期交易恐延至5年	房地產
2020/11/06	工商時報	P	A7合宜宅將解封，金聯標售漲近400萬	房地產	2020/12/22	經濟日報	P	北市土地交易突破千億，創十年新高	房地產
2020/11/06	中國時報	N	北市漲房屋稅，36.7萬戶受影響	房地產	2020/12/23	經濟日報	P	台商最大擴廠潮帶動，今年工業地產交易量衝歷史天量	房地產
2020/11/11	經濟日報	P	六都房價指數，全面上揚	房地產	2020/12/23	經濟日報	I	五都公告土地現值，全都漲	房地產
2020/11/11	經濟日報	P	房市熱嗎？就業人數和薪資指標說：熱	房地產	2020/12/23	經濟日報	I	萬大線第一期2025年完工，金城機廠建8.7萬坪集合住宅	房地產
2020/11/12	經濟日報	I	央行2年期定存單得標利率跌破0.2%大關，刷新歷史新低紀錄	總體經濟	2020/12/24	中央社	P	房市熱，11月五大銀行新承做房貸衝今年新高	房地產
2020/11/15	經濟日報	P	Q2全國房貸負擔率34.6%，六都竟有縣市房貸低於三成上榜	房地產	2020/12/24	經濟日報	I	新北土地上漲1.83%，板信雙子星蟬聯地王	房地產
2020/11/16	中國時報	I	推社區改造，信義房屋走過16年	房地產	2020/12/24	經濟日報	I	遞延買盤歸隊，近半民眾有購屋計畫超過一年	房地產
2020/11/19	經濟日報	N	Fed示警，疫情阻礙復甦步伐	總體經濟	2020/12/24	經濟日報	I	上班族年薪中位數49.8萬，年增1.64%	總體經濟
2020/11/20	經濟日報	I	全球最大貿易協定RCEP簽署，台、印、日、韓關鍵影響！	總體經濟	2020/12/25	經濟日報	I	台幣盤中碰觸28.111，創23年半新高	總體經濟
2020/11/20	蘋果日報	N	壓制房市，央行兩度請銀行喝咖啡	房地產	2020/12/25	經濟日報	I	歐英達成脫歐貿易協議，關係邁入新頁但各有挑戰	總體經濟
2020/11/20	聯合報	I	資金氾濫、缺工，房產漲價勢在必行	房地產	2020/12/26	聯合報	I	民法成年年齡下修為18歲，2023年起實施	總體經濟
2020/11/24	經濟日報	I	內政部編房市指標，每季發布	房地產	2020/12/28	經濟日報	I	壙仔圳重劃第二區啟動，1500間工廠限一年內搬離	房地產
2020/11/25	經濟日報	P	台商、建商互搶地，今年前八月交易已突破兆元	房地產	2020/12/28	經濟日報	P	房市動能，建商高雄大獵地	房地產
2020/11/26	經濟日報	I	明年全台將推1.5萬戶社宅	房地產	2020/12/29	工商時報	P	受惠房市升溫，都更宅標售金額，年增逾五成	房地產
2020/11/27	經濟日報	I	10月工作天數少，買賣轉移棟數同步量縮	房地產	2020/12/29	工商時報	I	101辦公租金，站穩每坪4,500元	房地產
2020/11/27	經濟日報	I	房市交易熱絡，不動產放款逾放比率持穩	房地產	2020/12/29	中國時報	I	明年經濟成長目標，上看4.2%	總體經濟
2020/11/30	經濟日報	I	央行「雙打」？理監事會聚焦	總體經濟	2020/12/29	聯合報	N	打炒房，買耐久財信心走跌	房地產
2020/12/01	工商時報	I	政府緊盯炒房，中古屋11月反增溫	房地產	2020/12/30	自由時報	I	房市自住需求打不退，建商：還有8~10年光景	房地產
2020/12/02	工商時報	P	台灣錢在燒11月發爐，北、中市交易量攀59個月高峰	房地產	2020/12/30	經濟日報	N	新版LTV法，不利高成數房貸	房地產
2020/12/03	經濟日報	I	政院打炒房，祭出九方案	房地產	2020/12/30	蘋果日報	P	台積壓陣，台南地價瘋贏六都	房地產
2020/12/07	經濟日報	P	全台住宅開工量，創新高	房地產	2020/12/31	工商時報	I	實價登錄2.0，五拳打炒房	房地產
2020/12/07	經濟日報	P	美國經濟及企業獲利改善，美股2021年將延續多頭趨勢	總體經濟	2020/12/31	工商時報	P	12月PMI續揚，製造業全面轉好	總體經濟
2020/12/08	工商時報	N	史上最嚴選擇性信用管制，央行突襲滅炒房	房地產	2020/12/31	自由時報	I	去年空屋率降至10.17%，創第3低	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

