

SINYI REAL ESTATE REVIEW

Q1全台各都會區房價持續攀升，除北市以外，其餘五都再創新高，建照量全國增幅仍有三成，以新北市增幅最高，恐造成區域賣壓。政策議題主要在抑制短期投資交易，在自住購屋需求強勁力道推升下，房市景氣走勢仍將正面樂觀。



 信義房屋 不動產企研室
信義不動產評論

2021
Q1

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

受惠於全球景氣復甦及新興科技應用需求延續，傳產貨品買氣增溫，帶動國內產能增溫更積極投資，再加上民間消費成長，使得2021Q1經濟成長率概估值達8.16%，創下2010Q4以來10年半新高；景氣指標方面也反映出整體經濟強勁動能，2021Q1景氣綜合判斷分數驟升至40分，亮出10年來第一顆紅燈。外銷訂單部分，3月訂單達536.6億美元，合計2021Q1外銷訂單金額為1489.7億美元，季年增42.9%，同步創下「最強3月」與「最強第1季」。反映近期資金淨匯出影響，3月M1B及M2年增率分別為18.23%、8.91%，較上月略下滑，為13個月來首見同步下滑，不過資金面仍相當充沛。台北股市部分，1月受惠台灣實體經濟數據表現亮眼，加上國內電子龍頭大廠今年資本支出優於市場預期，一舉突破萬五大關，2、3月儘管受美債殖利率上漲稍有影響，但在美國新一輪財政紓困案的市場樂觀情緒帶動，加上國際原油與原物料價格走高，2、3月大盤仍分別上漲5.39%、2.99%，最終季線上漲1,698.6點，以16,431.13點作收。



去年下半年開始的資金熱潮以及超低利率環境，加上台灣疫情控制得當，經濟前景也看好，讓今年買氣較去年熱絡，雖然自去年12月以來，政府推出一連串打炒房或健全房市的政策，使得一般民眾對房市的信心轉趨保守觀望，2021Q1全台移轉量為8.07萬棟，較上一季減少14.6%，但仍比去年同期增加16.4%，年增率除了台南以外，其餘五都均有雙位數的成長，反映當前市場自住購屋需求相當明確。價格方面，持續受到資金回流影響，Q1房價除了北市與前波高點差距僅1.38%，其餘五都續創新高，即便政策調控仍壓不住漲勢。Q1建照量全國增幅仍有3成，但北台灣表現不均，以新北市增幅達7成為最高，主要是重劃區供給量大增，勢必造成區域賣壓。整體而言房市景氣仍在復甦的循環軌道上，短期內雖有政策議題影響房市，但其主要在抑制短期投資交易，並非結構性大改變，在自住購屋需求強勁的力道持續推升下，房市走勢仍將維持正面樂觀。

SINYI REAL ESTATE REVIEW

總體經濟指標

03

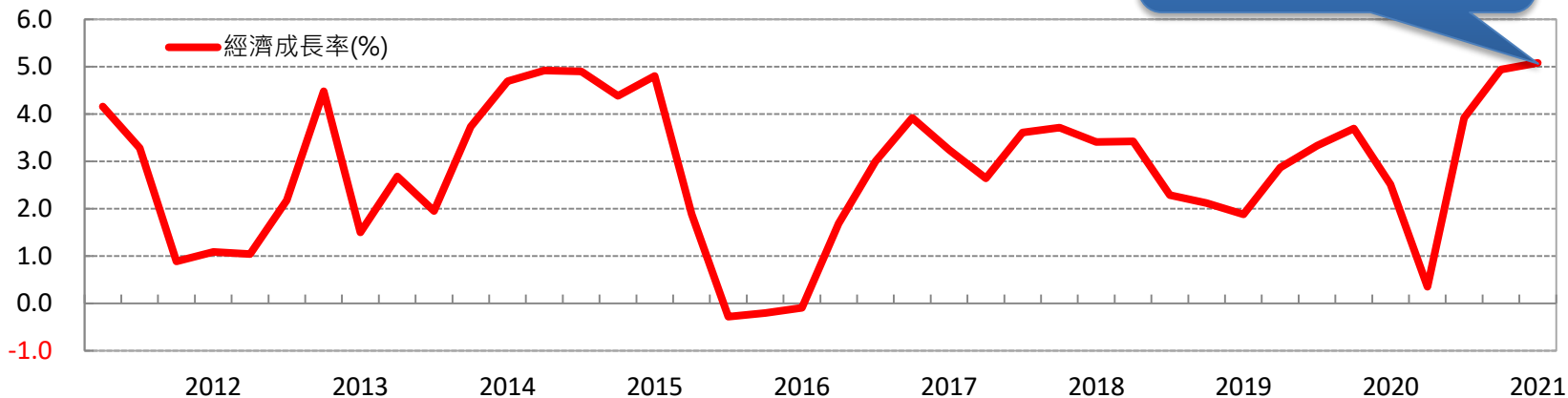


總體經濟指標

資料來源：行政院主計總處

經濟情勢

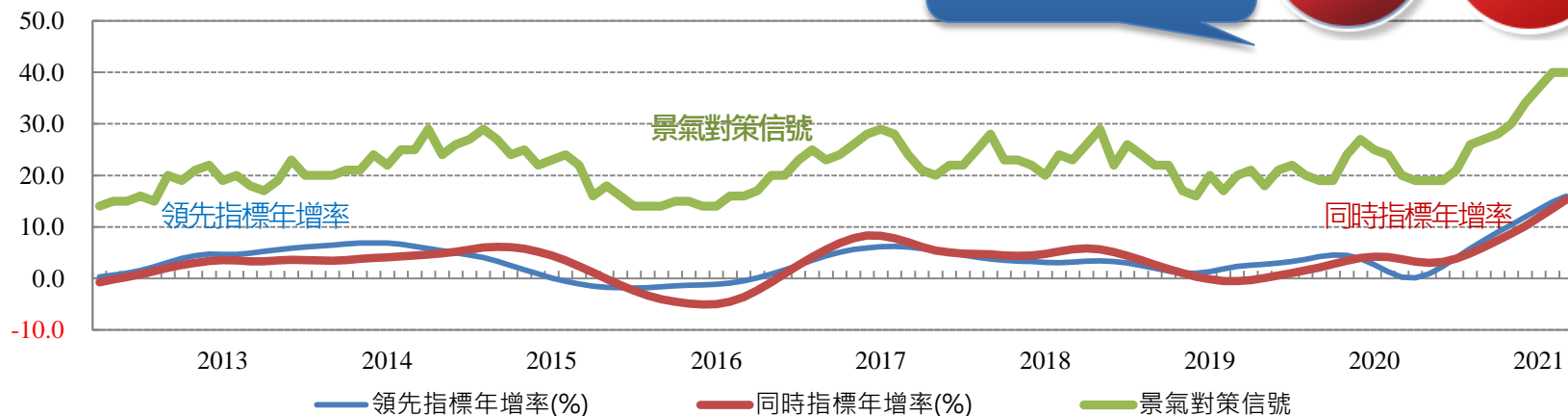
出口亮麗、消費成長
2021年經濟成長率
5.08%



資料來源：行政院國家發展委員會

景氣指標

2月亮紅燈
十年來第一顆紅燈

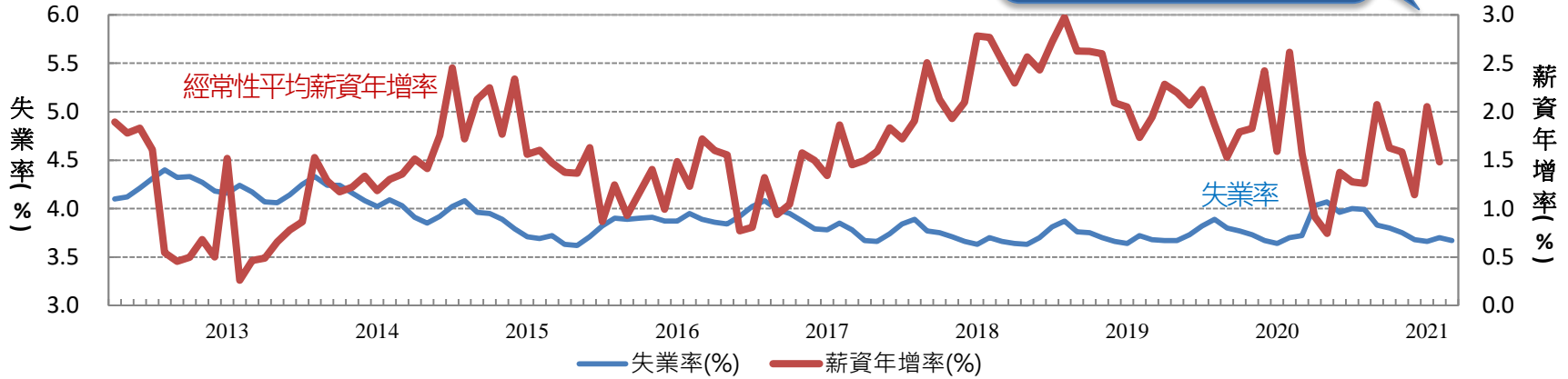


總體經濟指標

資料來源：行政院主計總處

就業情形

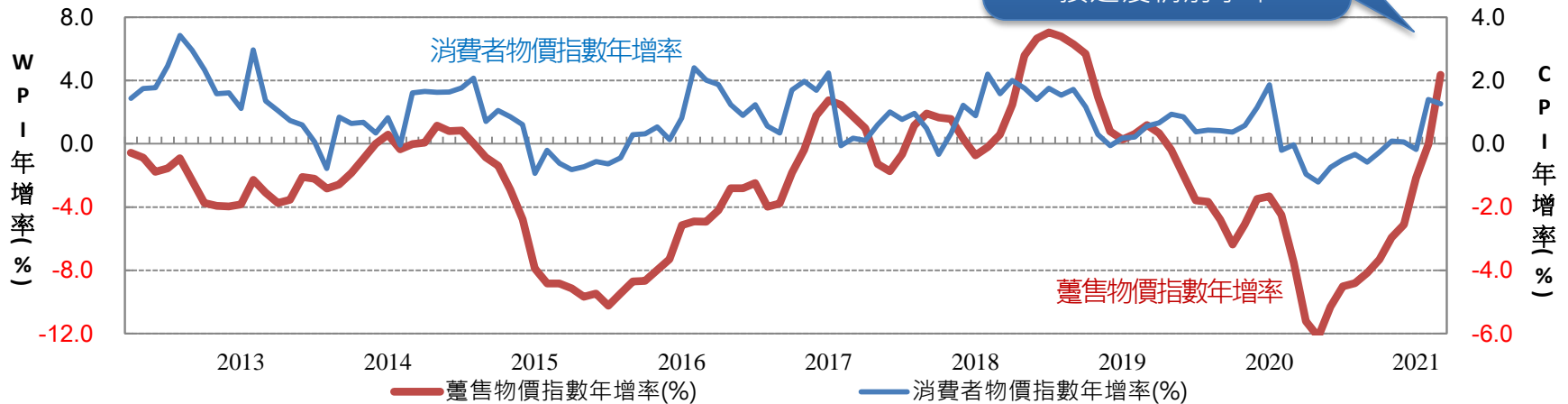
經濟穩健
Q1失業率3.68%
恢復至疫情前水準



資料來源：行政院主計總處

物價波動

Q1CPI季增0.83%
、WPI季增0.73%
接近疫情前水準

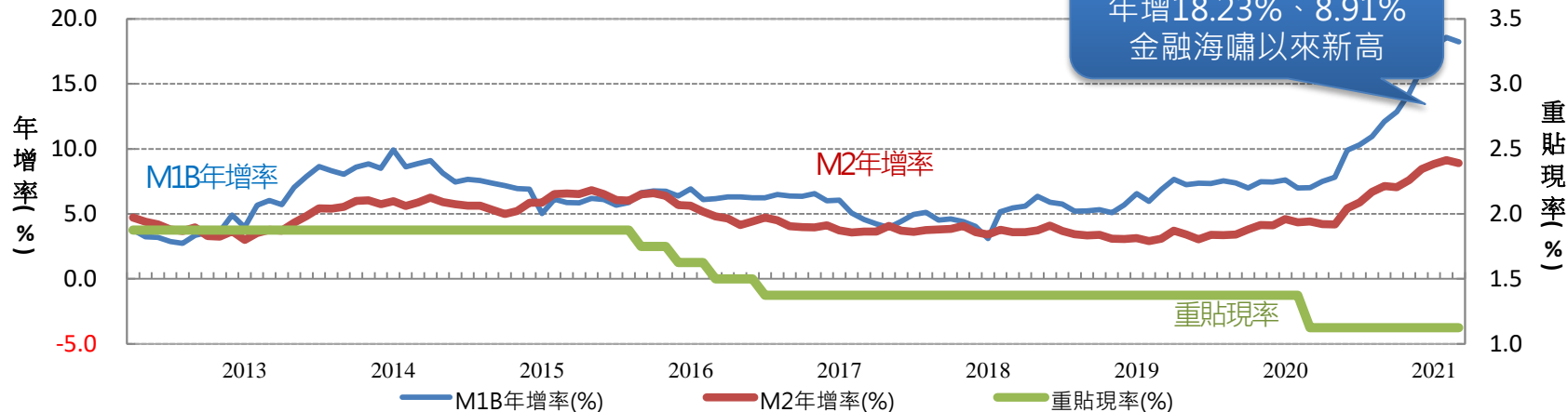


總體經濟指標

資料來源：中央銀行

貨幣供給

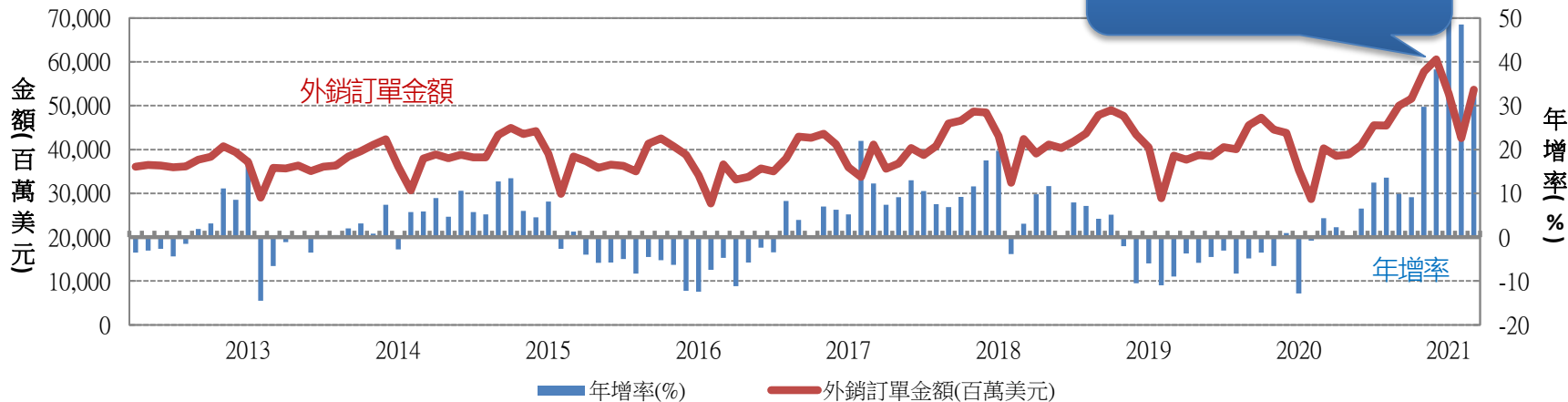
3月M1B、M2
年增18.23%、8.91%
金融海嘯以來新高



資料來源：經濟部統計處

對外貿易

外銷訂單連13紅
創下最強第一季



總體經濟指標

台股走勢

經濟強勁反彈，台股帶
量上衝，季線上揚
1698.6點，破萬六大關

資料來源：台灣證券交易所



SINYI REAL ESTATE REVIEW

房地產產業指標

08

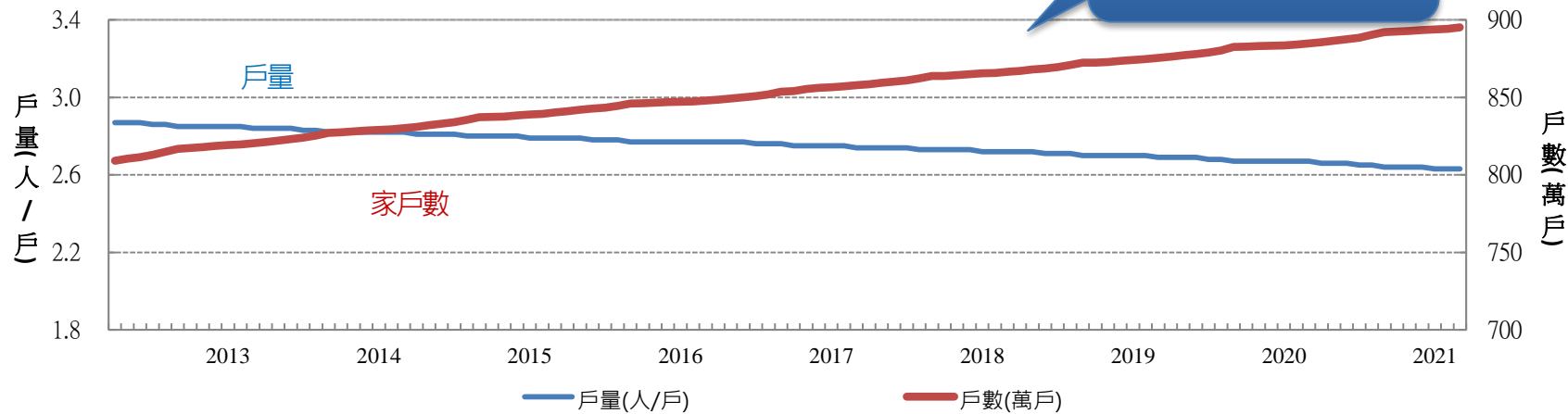


房地產產業指標

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

健全房市政策效應影響
Q1新房貸略減



房地產產業指標

住宅建造執照核發

新增供給放量
Q1建照核發逾4.5萬宅
近五年新高

住宅建造執照核發 (第一季)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2017	1,585	3,760	3,471	2,917	1,352	1,083	19,166
2018	3,388	4,062	2,530	5,348	2,215	3,895	27,513
2019	1,769	5,740	3,534	8,820	2,841	3,322	32,954
2020	2,982	4,373	5,705	8,265	2,580	3,336	34,923
2021	2,665	7,541	6,007	10,875	3,409	4,240	45,547
2020 vs 2021	-10.6%	72.4%	5.3%	31.6%	32.1%	27.1%	30.4%

資料來源：內政統計月報

住宅使用執照核發

Q1使照核發逾2.3萬宅
近五年新高

住宅使用執照核發 (第一季)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2017	768	5,637	2,978	2,853	2,161	1,479	20,314
2018	1,727	6,810	2,270	2,081	2,367	1,816	22,492
2019	1,304	5,735	2,868	2,827	1,674	1,754	21,807
2020	930	2,427	2,610	2,915	2,547	3,742	20,342
2021	1,483	3,771	1,215	2,564	4,009	3,143	23,599
2020 vs 2021	59.5%	55.4%	-53.4%	-12.0%	57.4%	-16.0%	16.0%

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

Q1買賣移轉逾8萬
季減但年增16.4%
台南外，均雙位數成長

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
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
2021 Q1	7,825	15,233	11,318	12,630	5,525	9,626	80,752
對上一季	-15.1%	-15.4%	-9.5%	-18.2%	-10.6%	-14.4%	-14.6%
對去年同期	16.1%	14.9%	16.8%	20.9%	6.0%	20.1%	16.4%

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 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
2021 Q1	1,206	3,932	3,754	3,585	2,383	4,240	28,231
對上一季	-42.0%	-39.9%	-19.2%	-51.1%	-6.0%	-12.0%	-22.8%
對去年同期	-28.5%	47.4%	26.1%	-1.1%	-6.0%	38.1%	17.4%

資料來源：內政統計月報

SINYI REAL ESTATE REVIEW

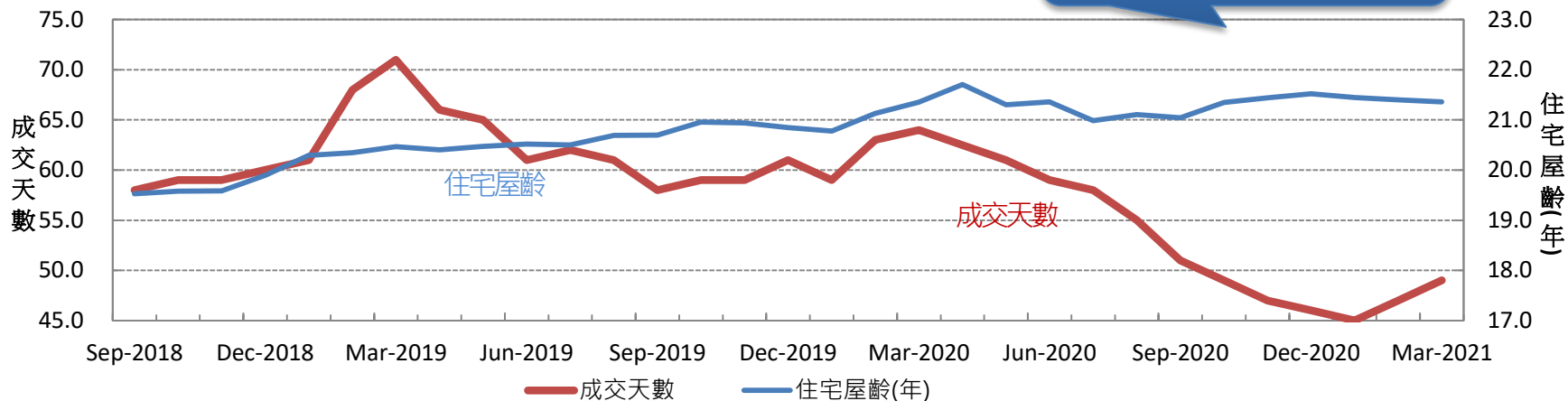
住宅市場分析

12

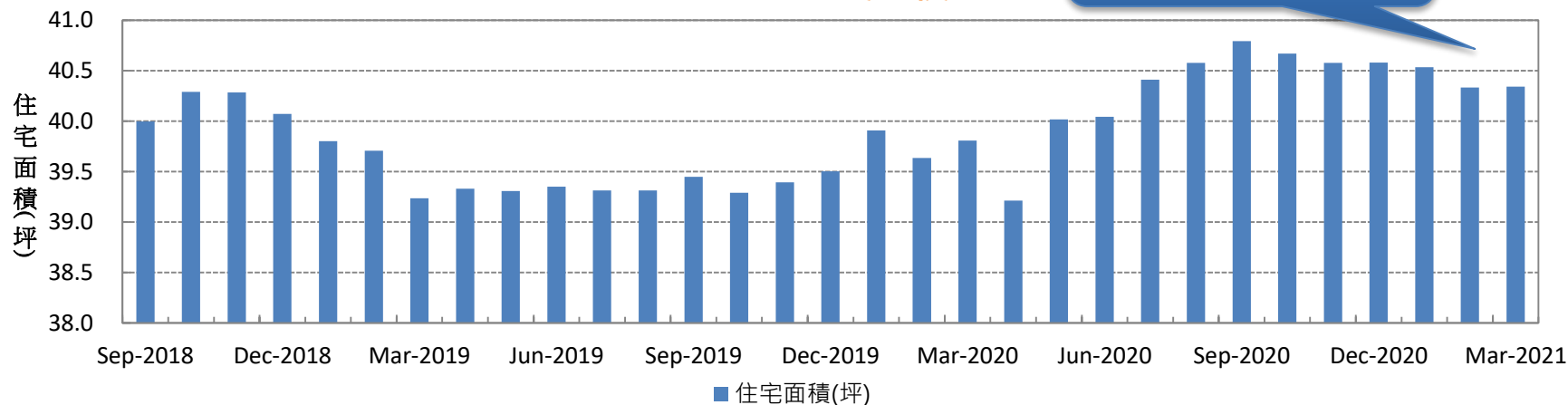


台灣都會區住宅市場分析

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

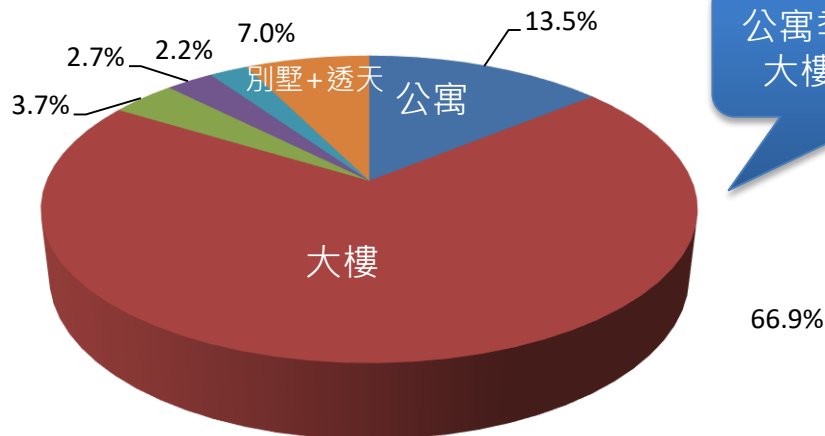
註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

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

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



公寓季減1.5個百分點
大樓比重季增0.2%

近一年交易指標

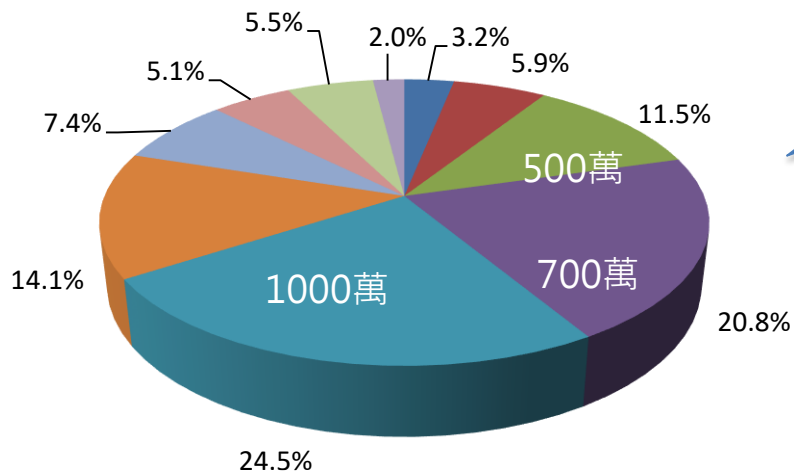
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)
2020年4月	62.5	21.7	39.2
2020年5月	61.0	21.3	40.0
2020年6月	59.0	21.4	40.0
2020年7月	58.0	21.0	40.4
2020年8月	55.0	21.1	40.6
2020年9月	51.0	21.0	40.8
2020年10月	49.0	21.3	40.7
2020年11月	47.0	21.4	40.6
2020年12月	46.0	21.5	40.6
2021年1月	45.0	21.4	40.5
2021年2月	47.0	21.4	40.3
2021年3月	49.0	21.4	40.3

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%
2021年1月	14.2%	66.9%	4.0%	2.3%	2.0%	6.9%
2021年2月	13.2%	67.4%	3.8%	2.6%	2.1%	7.3%
2021年3月	13.5%	66.9%	3.7%	2.7%	2.2%	7.0%

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2個百分點

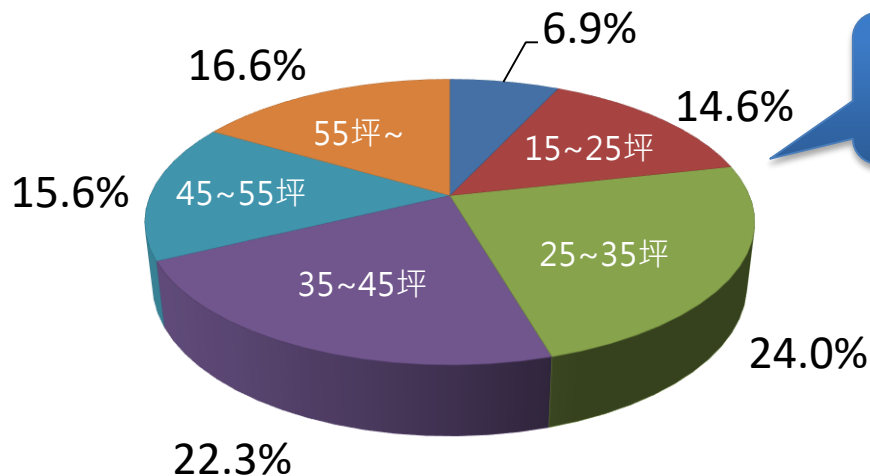
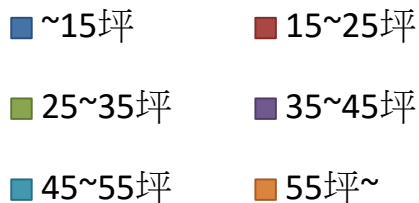
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、別墅及透天厝等住宅產品，並排除預售物件

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%
2021年1月	2.7%	6.3%	13.0%	21.0%	24.9%	12.8%	7.3%	4.6%	5.4%	1.9%
2021年2月	2.9%	6.1%	12.1%	21.3%	25.1%	13.0%	7.1%	4.8%	5.6%	1.9%
2021年3月	3.2%	5.9%	11.5%	20.8%	24.5%	14.1%	7.4%	5.1%	5.5%	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46.3%

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、大樓、套房、別墅及透天厝等住宅產品，並排除預售物件

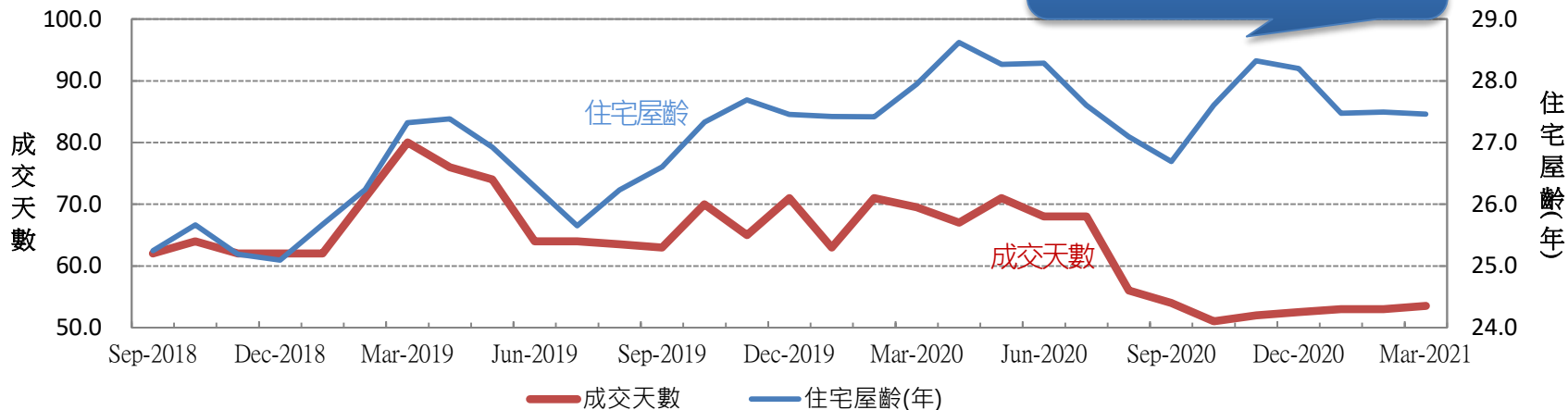
近一年住宅產品面積分布變化

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%
2021年1月	7.1%	14.6%	24.4%	21.3%	15.9%	16.8%
2021年2月	7.2%	14.7%	23.9%	21.3%	16.3%	16.6%
2021年3月	6.9%	14.6%	24.0%	22.3%	15.6%	16.6%

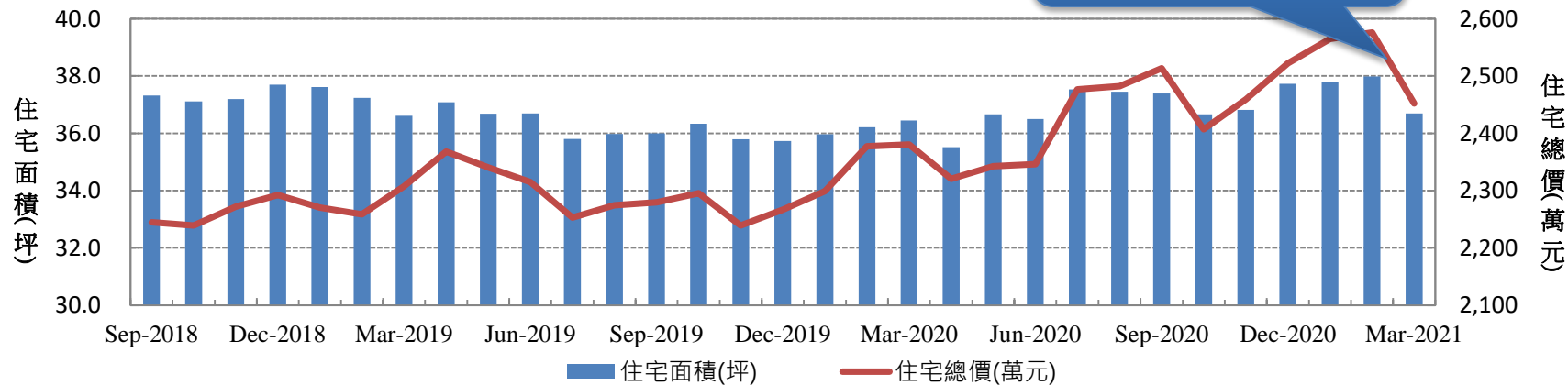


台北市住宅市場分析

住宅市場交易指標



住宅市場成交總價與面積



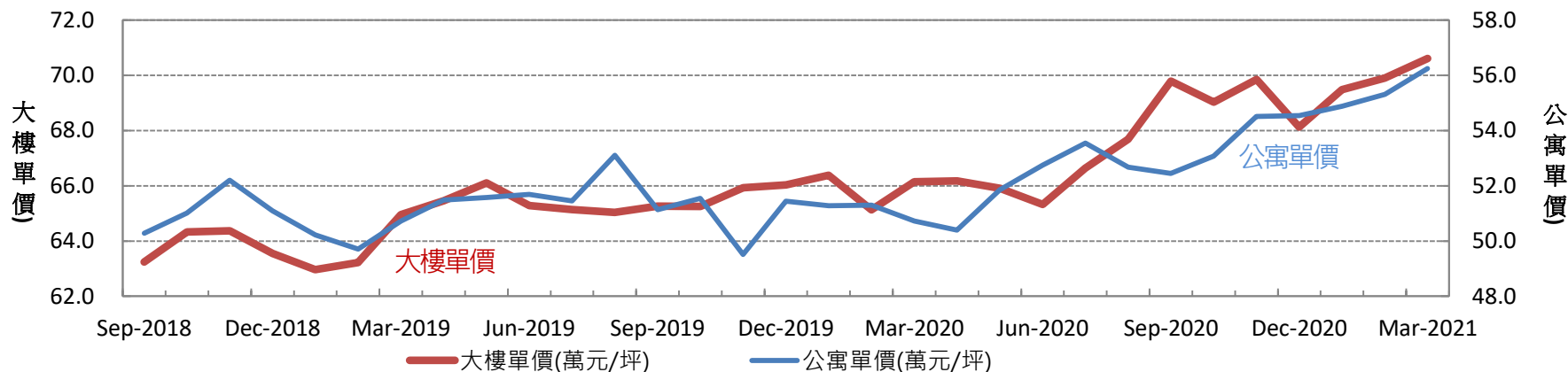
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



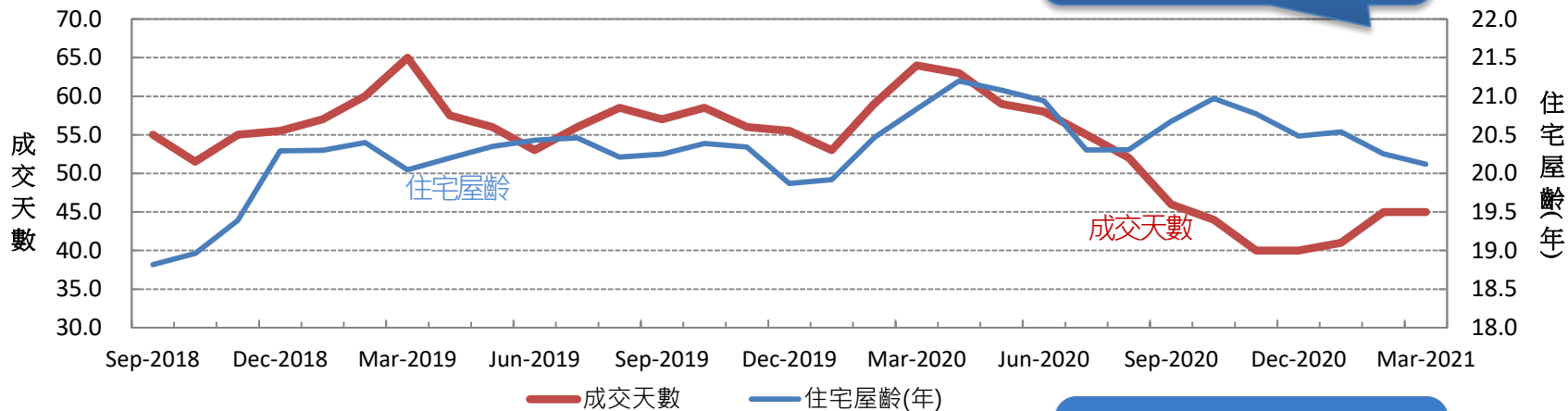
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2020年4月	67.0	28.6	35.5	2,321	50.4	66.2	62.5
2020年5月	71.0	28.3	36.7	2,342	51.9	65.9	62.5
2020年6月	68.0	28.3	36.5	2,346	52.7	65.3	62.2
2020年7月	68.0	27.6	37.5	2,476	53.5	66.6	63.7
2020年8月	56.0	27.1	37.4	2,482	52.7	67.7	64.5
2020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
2021年1月	53.0	27.5	37.8	2,565	54.9	69.5	66.5
2021年2月	53.0	27.5	38.0	2,576	55.3	69.9	67.0
2021年3月	53.5	27.5	36.7	2,452	56.2	70.6	67.5

住宅均價小幅上漲
每坪季增2.6萬元

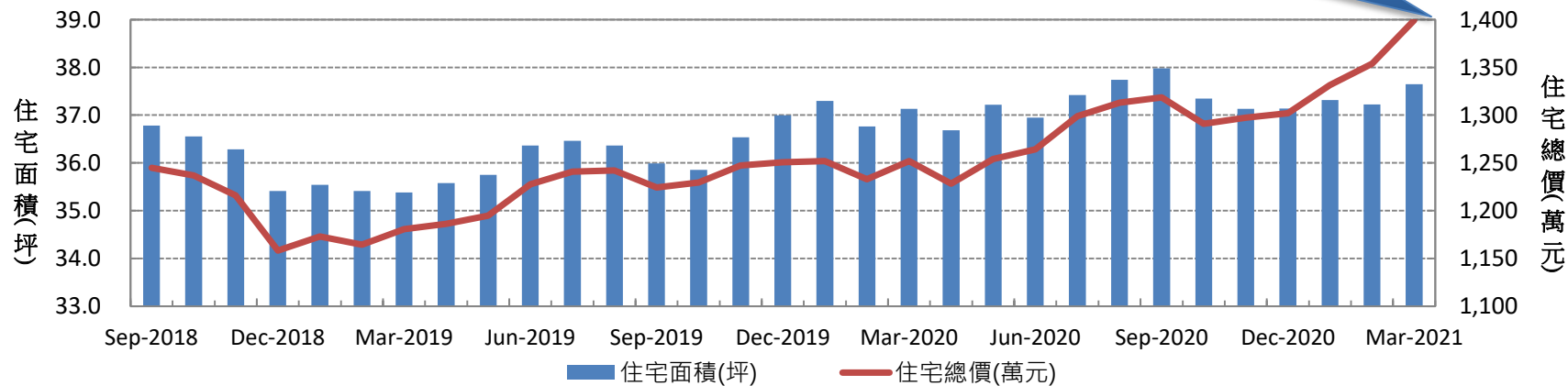
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

新北市住宅市場分析

住宅市場交易指標



住宅市場成交總價與面積



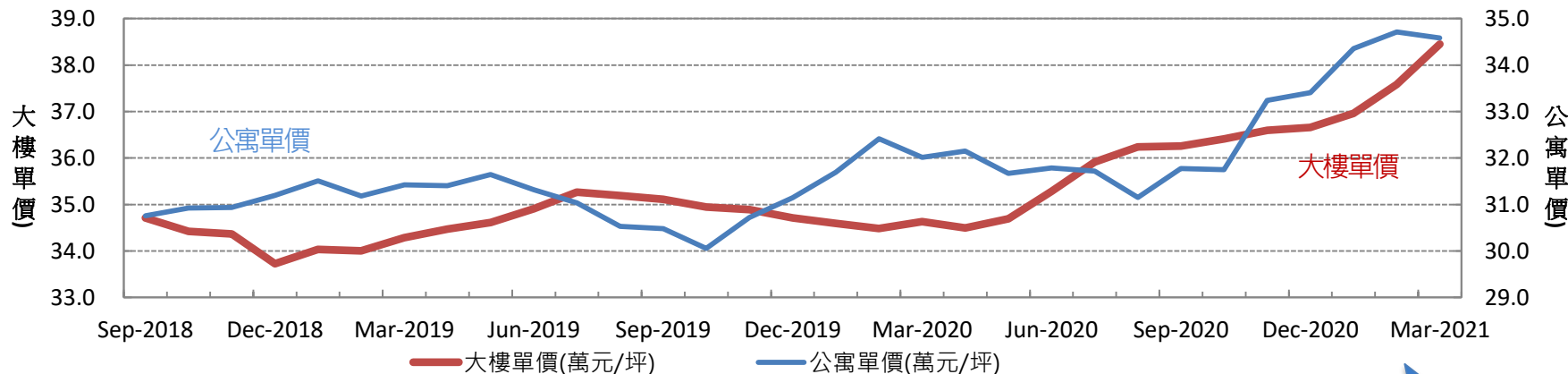
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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

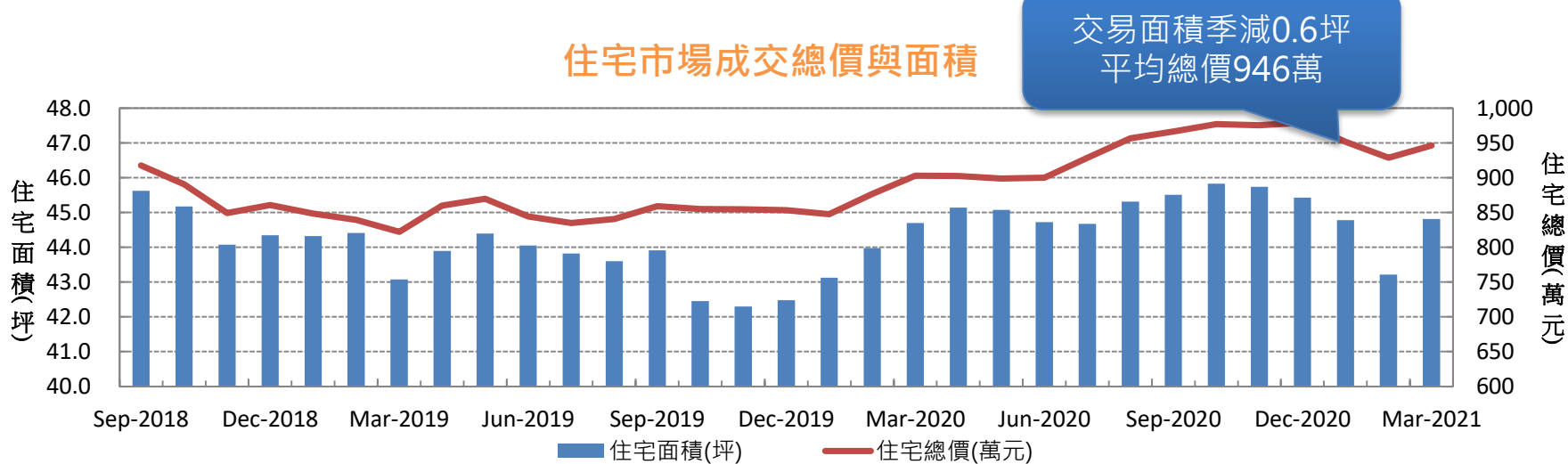
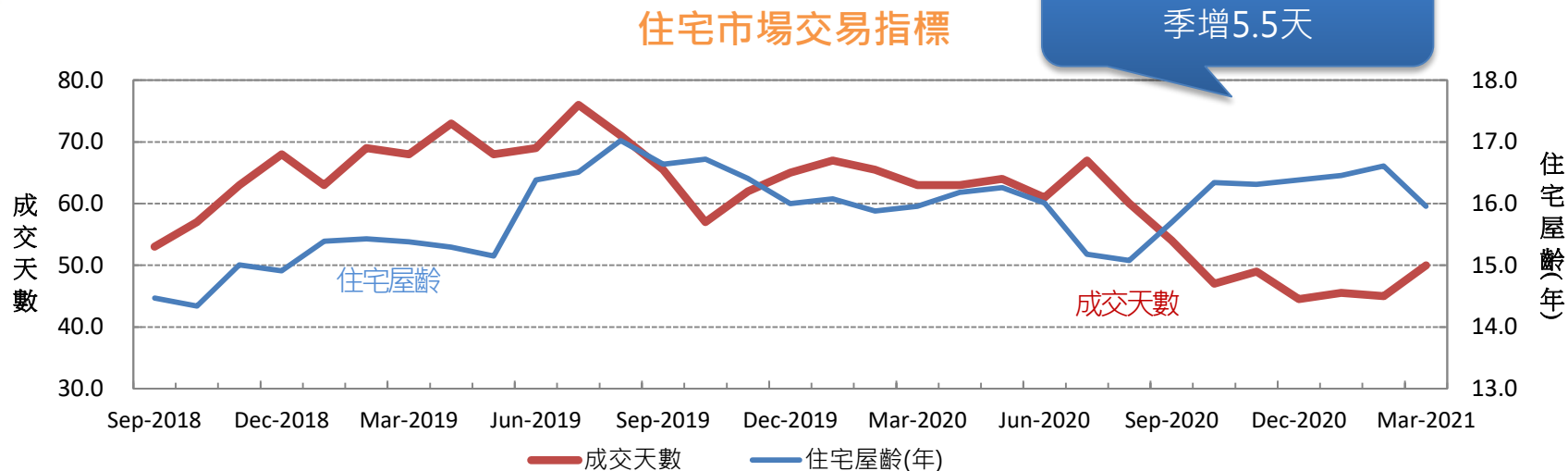


月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2020年4月	63.0	21.2	36.7	1,228	32.2	34.5	34.0
2020年5月	59.0	21.1	37.2	1,254	31.7	34.7	34.1
2020年6月	58.0	20.9	36.9	1,264	31.8	35.3	34.6
2020年7月	55.0	20.3	37.4	1,299	31.7	35.9	35.2
2020年8月	52.0	20.3	37.7	1,313	31.1	36.2	35.4
2020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
2021年1月	41.0	20.5	37.3	1,332	34.4	37.0	36.5
2021年2月	45.0	20.3	37.2	1,354	34.7	37.6	37.1
2021年3月	45.0	20.1	37.7	1,399	34.6	38.4	37.9

新北住宅均價續揚
季增4.9%

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

桃園市住宅市場分析



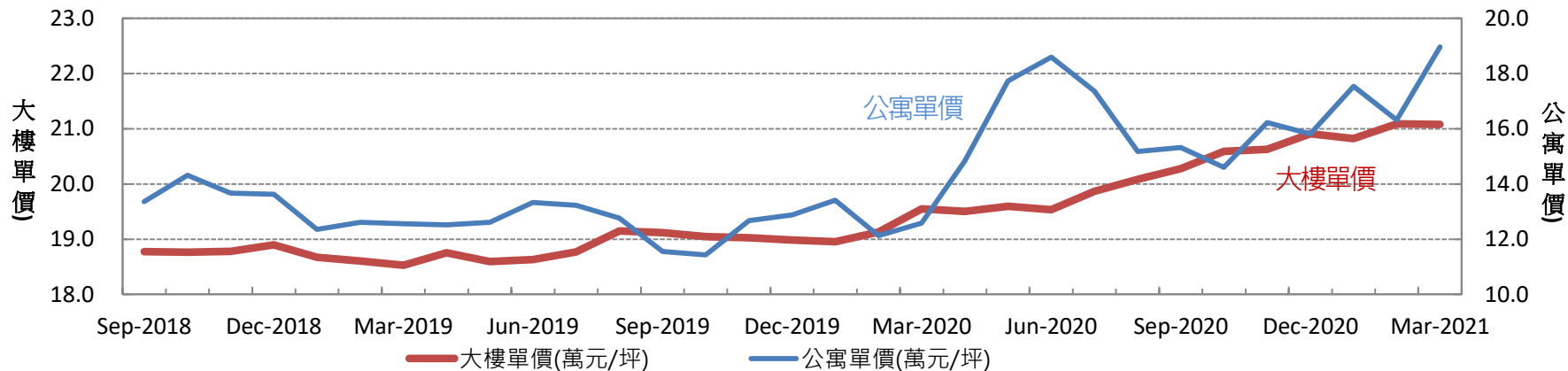
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



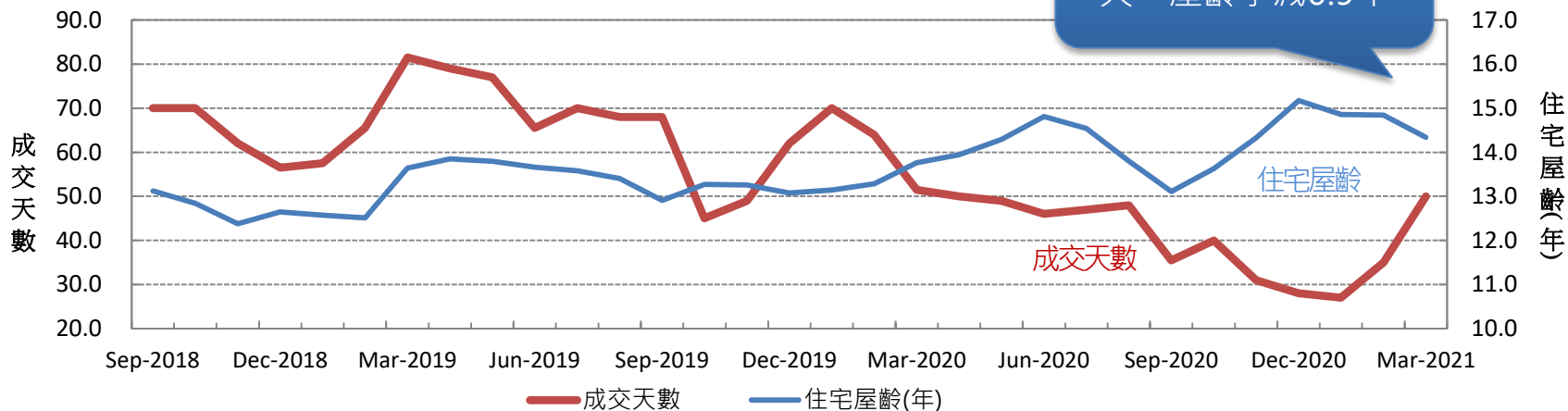
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2020年4月	63.0	16.2	45.1	902	14.8	19.5	19.4
2020年5月	64.0	16.3	45.1	899	17.7	19.6	19.6
2020年6月	61.0	16.0	44.7	900	18.6	19.5	19.5
2020年7月	67.0	15.2	44.7	929	17.4	19.9	19.8
2020年8月	60.0	15.1	45.3	956	15.2	20.1	19.9
2020年9月	54.0	15.7	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
2021年1月	45.5	16.5	44.8	952	17.5	20.8	20.7
2021年2月	45.0	16.6	43.2	929	16.3	21.1	20.9
2021年3月	50.0	16.0	44.8	946	19.0	21.1	21.0

住宅單價持續攀升
站穩21萬/坪

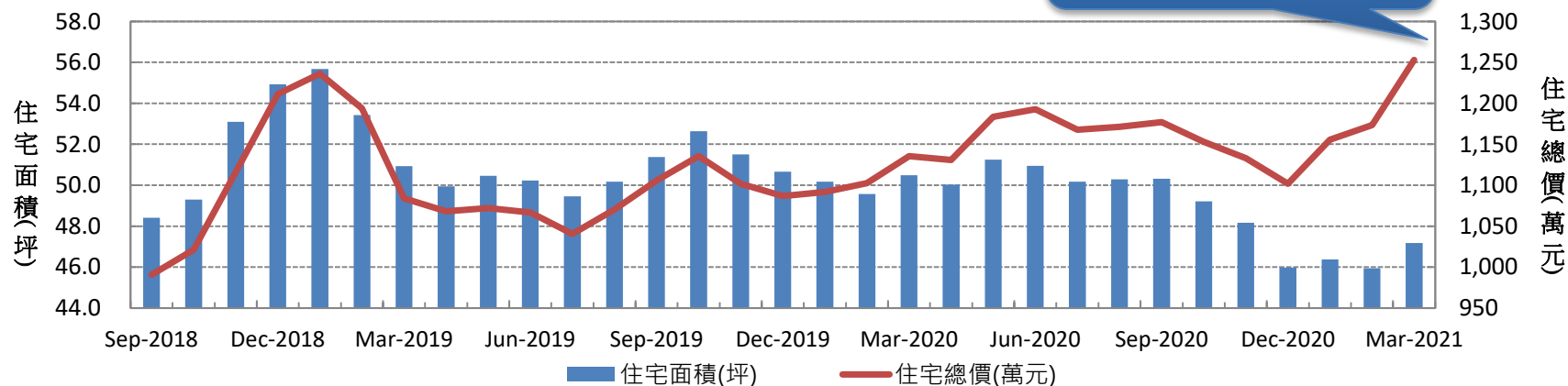
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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



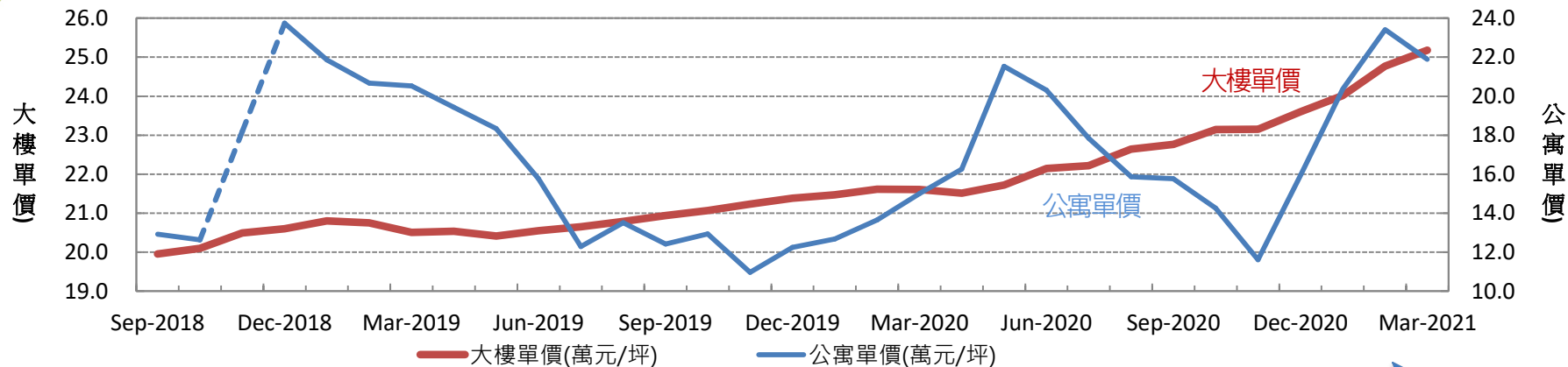
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



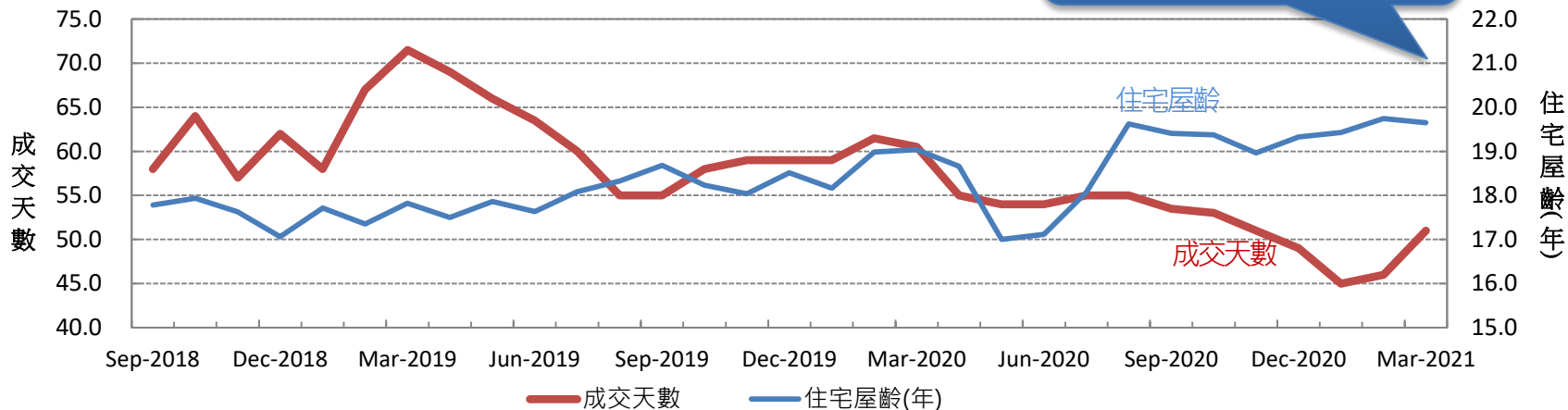
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2020年4月	50.0	13.9	50.0	1,131	16.3	21.5	21.4
2020年5月	49.0	14.3	51.2	1,184	21.5	21.7	21.7
2020年6月	46.0	14.8	51.0	1,193	20.3	22.1	22.1
2020年7月	47.0	14.5	50.2	1,168	17.8	22.2	22.0
2020年8月	48.0	13.8	50.3	1,171	15.9	22.6	22.4
2020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
2021年1月	27.0	14.9	46.4	1,155	20.4	24.0	23.9
2021年2月	35.0	14.8	45.9	1,174	23.4	24.8	24.7
2021年3月	50.0	14.3	47.2	1,253	21.9	25.2	25.1

住宅單價持續上揚
來到25萬/坪

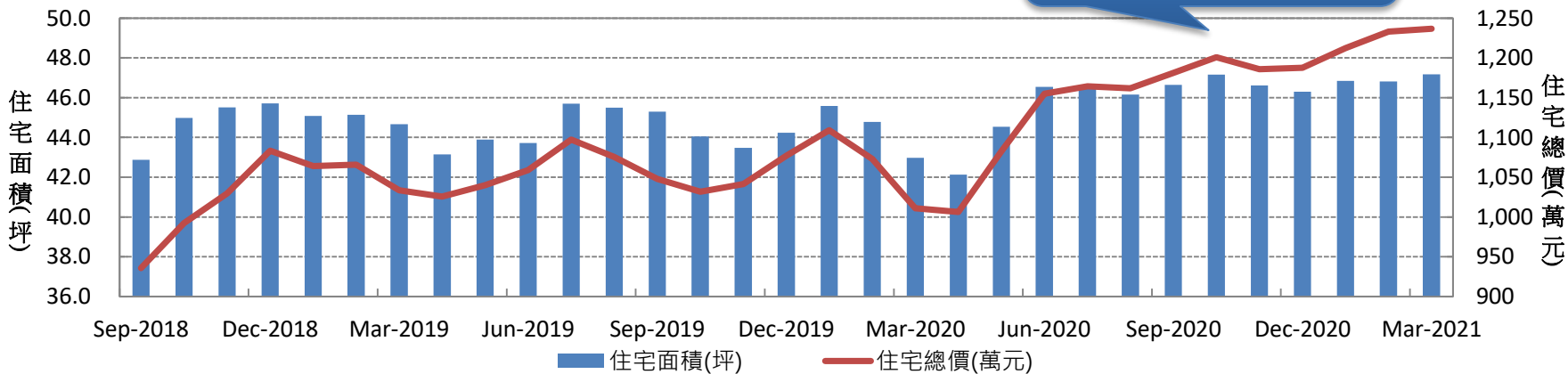
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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



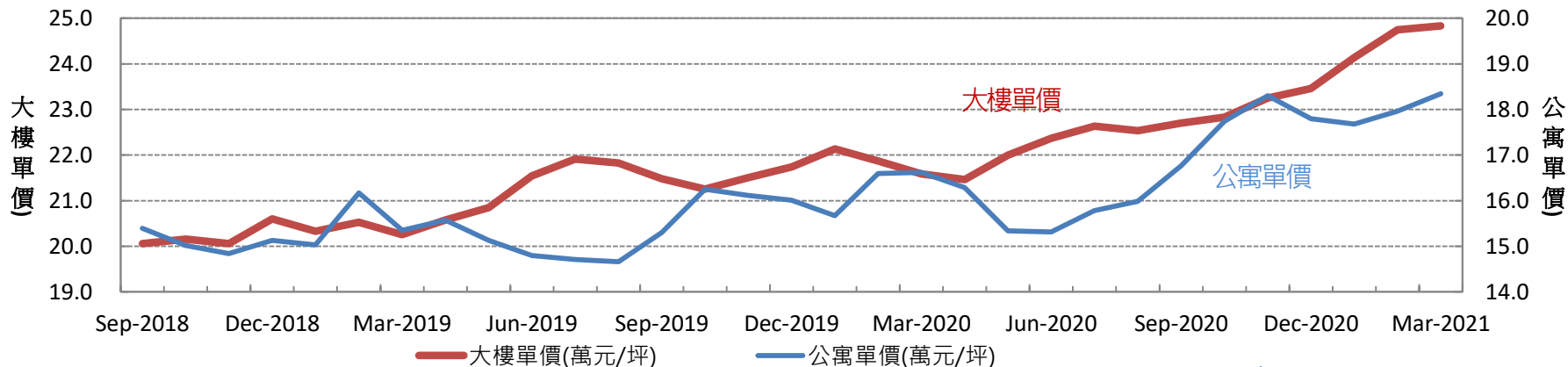
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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
2021年1月	45.0	19.4	46.8	1,212	17.7	24.1	23.8
2021年2月	46.0	19.7	46.8	1,233	18.0	24.7	24.4
2021年3月	51.0	19.7	47.2	1,237	18.3	24.8	24.4

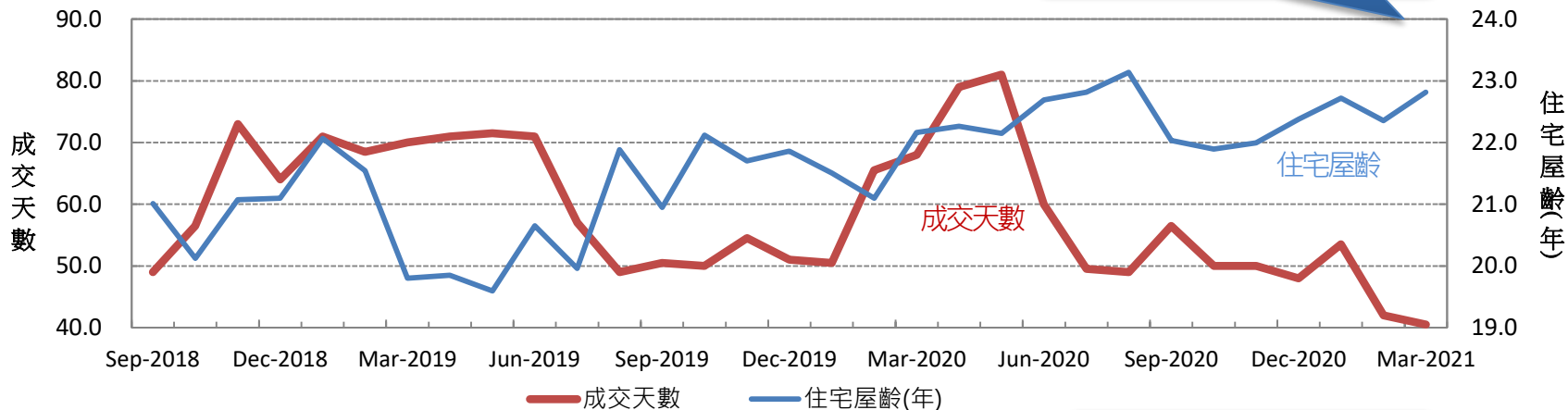
平均單價走勢續強
年增15.2%

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

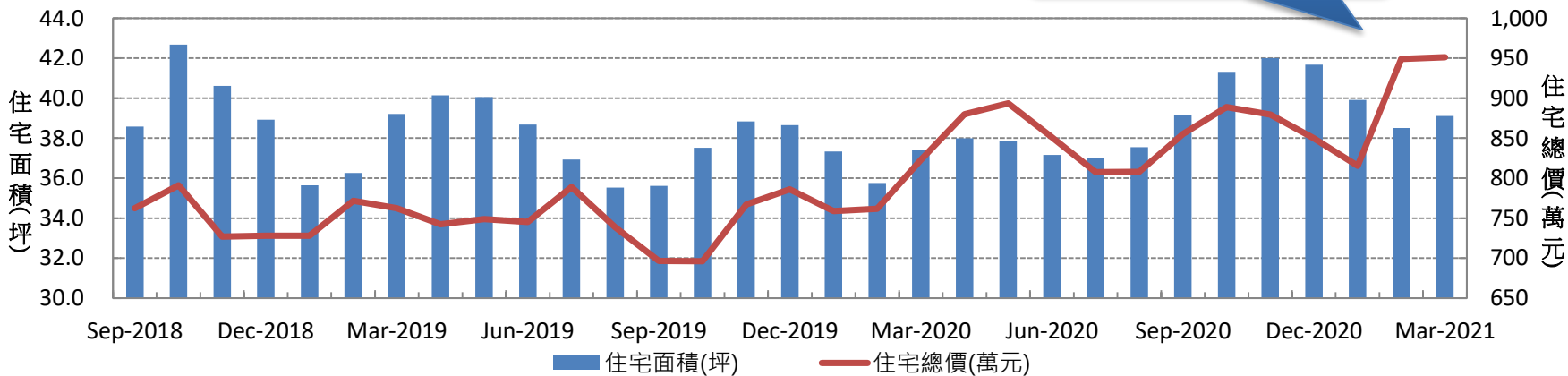
住宅市場交易指標

交易熱度續增溫
成交天數季減7.5天



住宅市場成交總價與面積

交易面積季減2.6坪
總價突破950萬



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

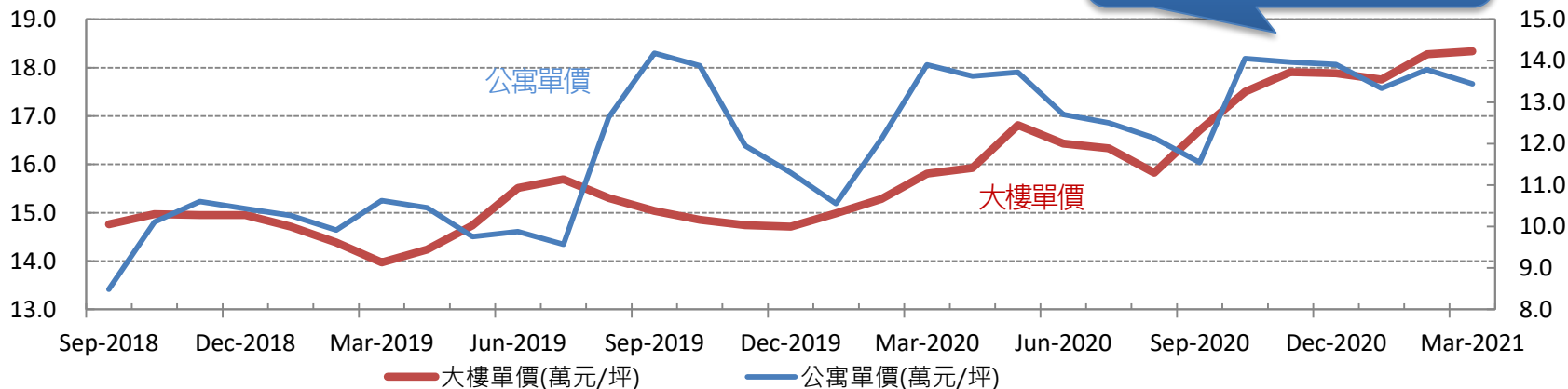
台南市住宅市場分析

大樓單價

公寓單價

成交均價變化

住宅均價持續攀升
Q1單價17.9萬/坪



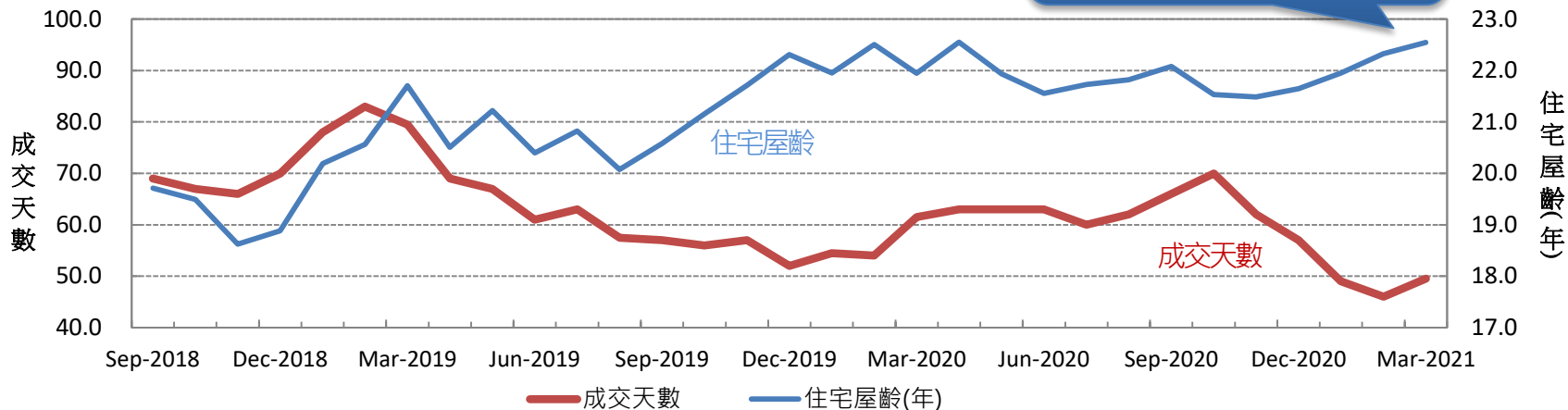
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2020年4月	79.0	22.3	38.0	880	13.6	15.9	15.7
2020年5月	81.0	22.1	37.9	894	13.7	16.8	16.5
2020年6月	60.0	22.7	37.2	851	12.7	16.4	16.0
2020年7月	49.5	22.8	37.0	807	12.5	16.3	15.9
2020年8月	49.0	23.1	37.5	808	12.1	15.8	15.4
2020年9月	56.5	22.0	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
2021年1月	53.5	22.7	39.9	815	13.3	17.8	17.4
2021年2月	42.0	22.4	38.5	949	13.8	18.3	17.9
2021年3月	40.5	22.8	39.1	951	13.4	18.3	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

高雄市住宅市場分析

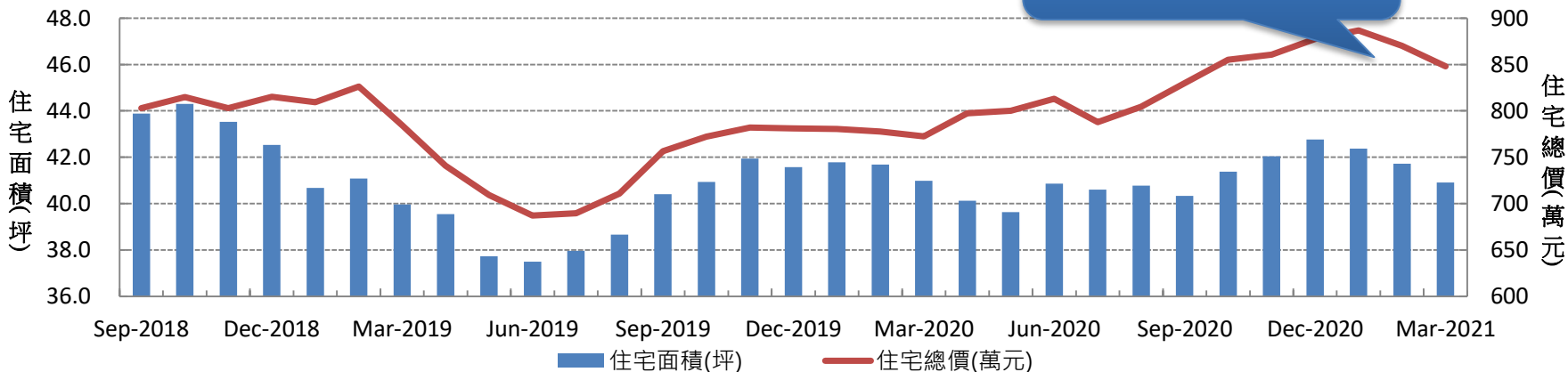
住宅市場交易指標

區域房市回神
成交天數季減7.5天



住宅市場成交總價與面積

住宅面積總價同步下滑
季減約4個百分點



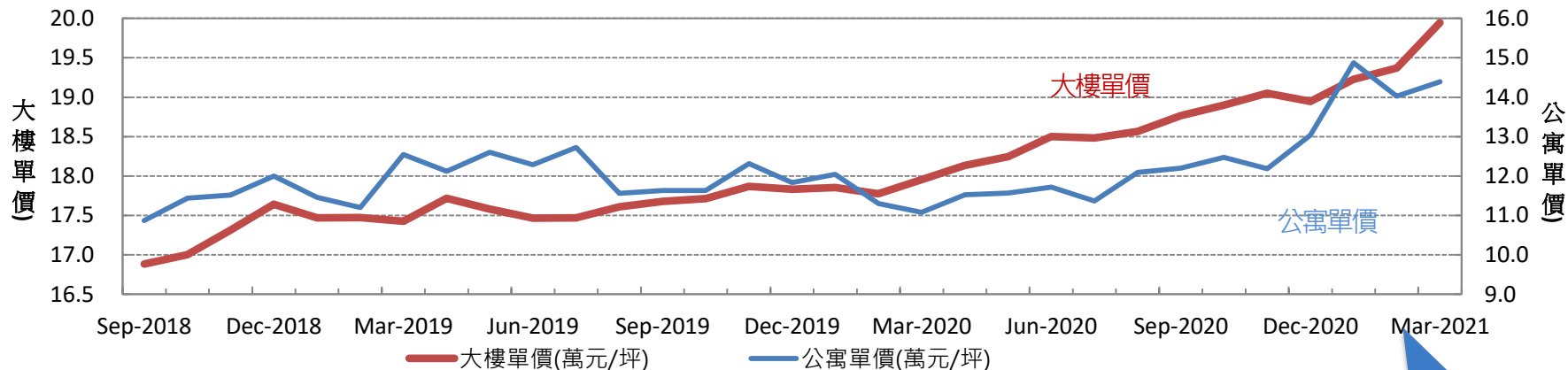
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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19.5萬/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
2021年1月	49.0	22.0	42.4	887	14.9	19.2	19.0
2021年2月	46.0	22.3	41.7	870	14.0	19.4	19.0
2021年3月	49.5	22.5	40.9	848	14.4	19.9	19.5

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

2021年第一季信義房價指數

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
2021	Q1	305.91	338.08	352.85	271.61	374.18	301.12	329.17
2020	Q4	298.47	326.17	338.51	267.52	350.28	299.21	315.75
增減率(qoq)		2.49%	3.65%	4.24%	1.53%	6.82%	0.64%	4.25%
2020	Q1	280.18	308.83	317.94	237.89	337.92	272.86	297.06
增減率(yoy)		9.18%	9.47%	10.98%	14.17%	10.73%	10.36%	10.81%

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

2021年第一季各都會區標準房價變化 (單位：萬元/坪)

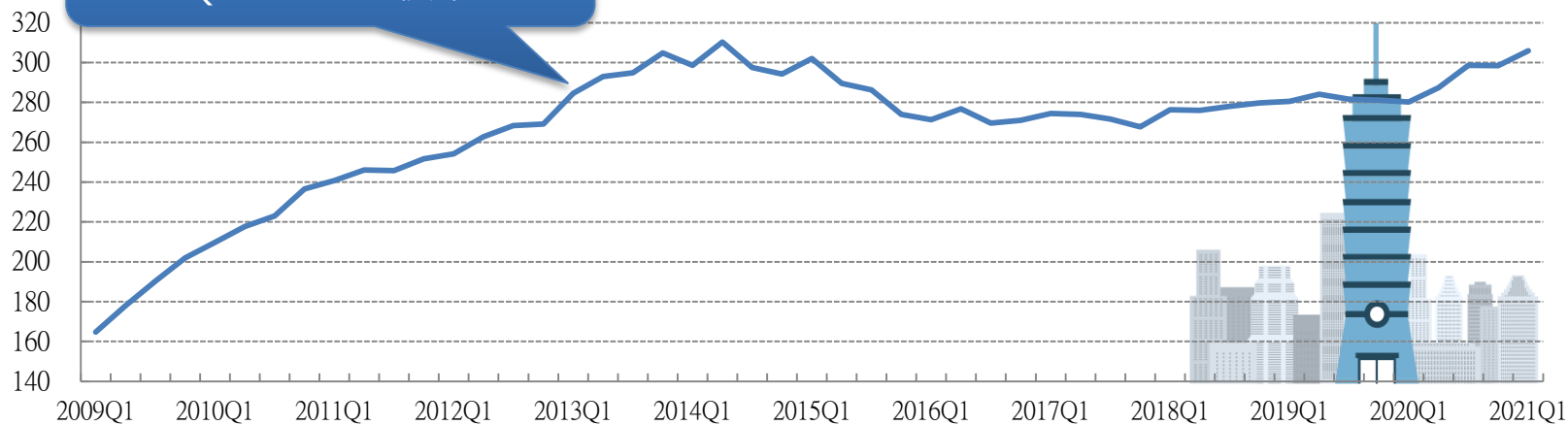
年份	季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
2020	Q1	55.27	37.40	21.43	21.78	21.48	19.55
	Q2	56.70	37.53	21.73	22.79	21.30	20.35
	Q3	58.90	38.57	22.20	23.23	21.90	20.29
	Q4	58.87	39.50	22.82	24.49	22.26	21.43
2021	Q1	60.34	40.95	23.79	24.86	23.78	21.57

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

信義房價指數

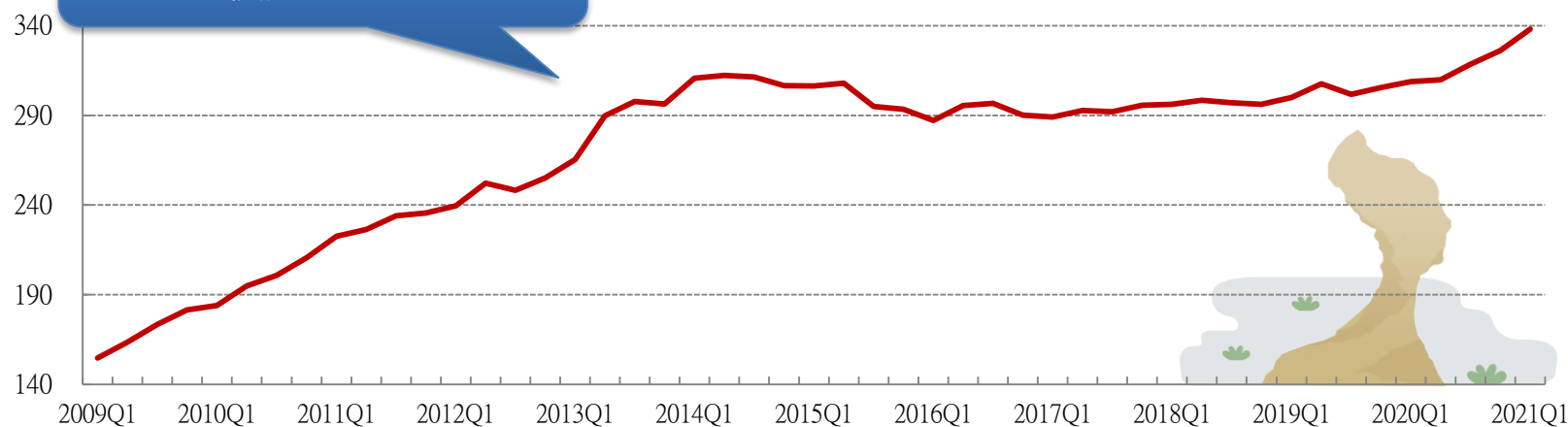
區域買方價格敏銳度高
北市Q1呈現量減價平走勢

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

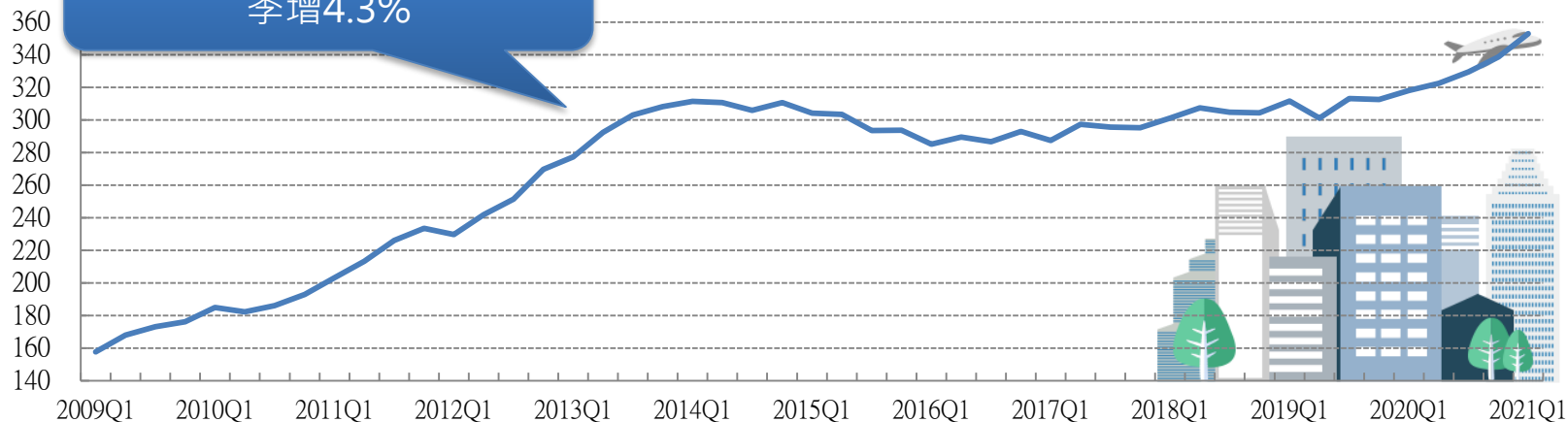
新北市歷年走勢圖



信義房價指數

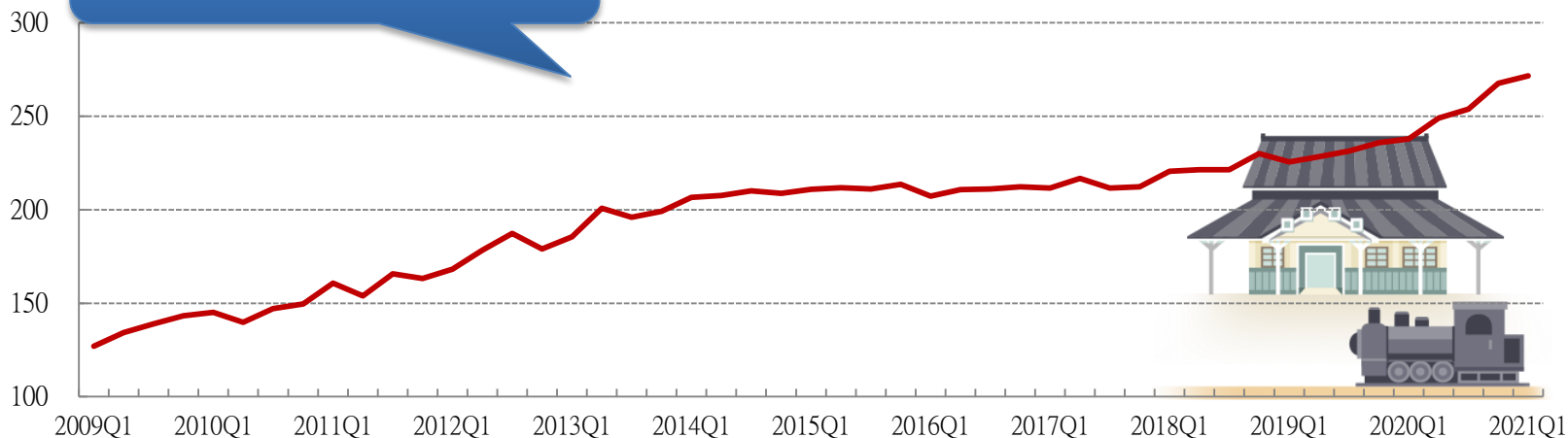
桃園房價持續攀升
季增4.3%

桃園市歷年走勢圖



新竹區域內剛型需求強勁
連兩季持續上漲，季增1.5%

新竹縣市歷年走勢圖

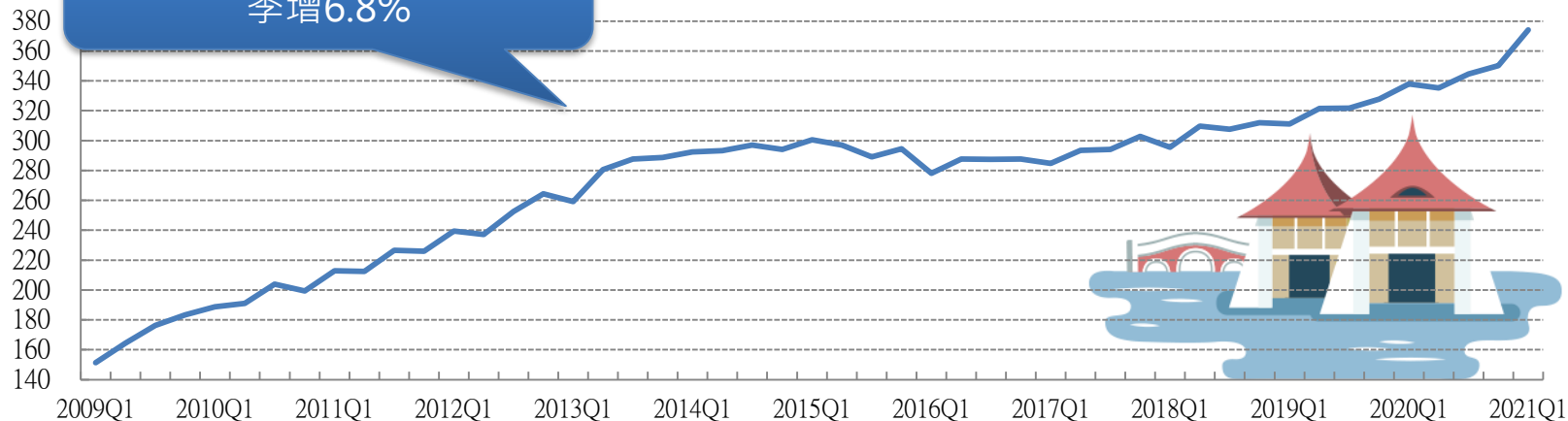


資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

信義房價指數

台中房價穩定攀升
季增6.8%

台中市歷年走勢圖



區域內需求漸趨飽和，
房價增幅有限，季增1%

高雄市歷年走勢圖

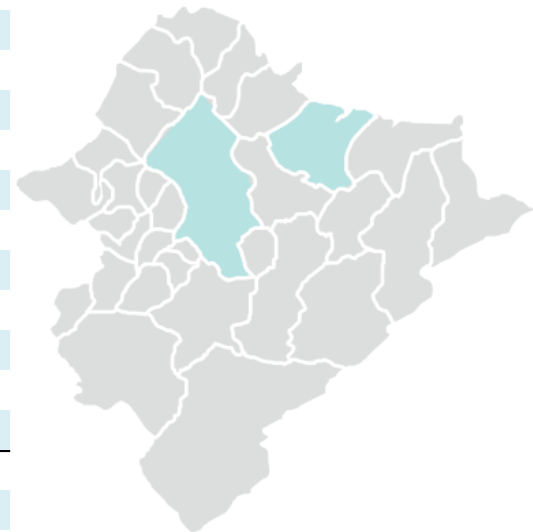


信義房價指數

大台北月指數

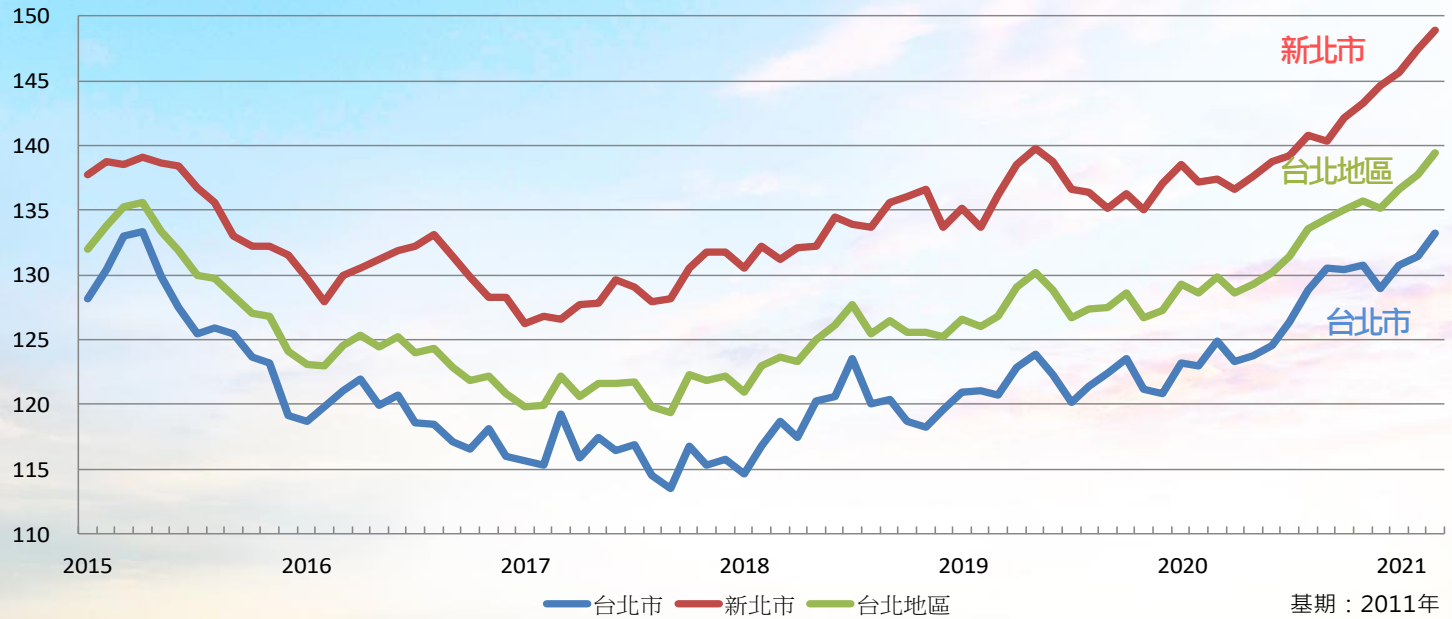
Year	Month	Taipei City		NewTaipei City		Taipei Urban Area		
		index	YoY	index	YoY	index	YoY	
2019	4	122.85	4.6%	138.53	4.8%	129.08	4.7%	
	5	123.84	3.0%	139.74	5.7%	130.16	4.1%	
	6	122.34	1.5%	138.79	3.2%	128.88	2.2%	
	7	120.14	-2.7%	136.67	2.1%	126.71	-0.7%	
	8	121.43	1.2%	136.38	2.0%	127.37	1.5%	
	9	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%	
2021	1	130.74	6.1%	145.64	5.1%	136.66	5.7%	
	2	131.38	6.9%	147.41	7.5%	137.75	7.1%	
	3	133.23	6.7%	148.96	8.4%	139.48	7.4%	

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
2021/01/04	經濟日報	P	彭博預測，美歐日將擴大寬鬆	總經	2021/03/12	中國時報	N	房地合一稅2.0，政院拍板！打炒房，重拳揮向預售屋	房地產
2021/01/04	經濟日報	I	台積資本支出，今年衝6,200億新高	總經	2021/03/22	工商時報	N	兩個2.0打炒房，拚7月同步上路	房地產
2021/01/05	經濟日報	P	房市熱，六都交易達25萬棟	房地產	2021/03/23	經濟日報	P	最強2月，外銷訂單連12紅	總經
2021/01/07	經濟日報	P	道瓊大漲逾400點創新高，民主黨掌參眾兩院激勵景氣股	總經	2021/03/26	聯合報	P	景氣熱！二月景氣燈號亮「紅燈」十年來首見	總經
2021/01/07	經濟日報	P	股房雙漲！強台幣時代，有錢人默默布局房市	總經	2021/03/19	經濟日報	N	央行理監事會決議，第3戶貸款最高成數降至5.5成，第4戶以上	房地產
2021/01/08	經濟日報	I	住展：北台灣今年推案上看1.34兆，挑戰歷史高	房地產	2021/03/26	經濟日報	I	房屋、建築貸款餘額，創高	房地產
2021/01/11	工商時報	I	防囤房，央行緊盯，餘屋貸款每季列報	房地產	2021/03/03	自由時報	P	1、2月六都買賣移轉棟數近4萬棟，較去年同期增加約18%	房地產
2021/01/11	工商時報	P	六都房市交易量增，蛋白區領銜	房地產	2021/03/12	工商時報	P	2月住展風向球，再亮黃藍燈	房地產
2021/01/12	工商時報	I	台中房市火，北屯區買氣居冠	房地產	2021/03/26	工商時報	I	台經院產業景氣，營建轉升製造轉降	總經
2021/01/12	蘋果日報	I	南科發威帶旺房市，台南房價增幅勝高雄	房地產	2021/02/26	工商時報	N	打炒房收效！五大銀新增房貸，月減百億	房地產
2021/01/13	工商時報	N	打炒房，房地合一稅2.0先上	房地產	2021/02/26	經濟日報	P	北台新建案銷量，七年新高	房地產
2021/01/14	工商時報	I	都更+危老遍地開花，今年推案量上看3千億	房地產	2021/03/02	工商時報	N	房地合一稅2.0，三年內出售課重稅	房地產
2021/01/15	中國時報	I	北市實價揭露，即起每日更新	房地產	2021/03/03	工商時報	I	房地合一稅2.0，排除自建自售建商	房地產
2021/01/18	經濟時報	I	美經濟成長率，今年挑戰6%	總經	2021/03/08	經濟日報	N	重手打炒房，短期持有定調五年	房地產
2021/01/19	經濟日報	I	歐元區「雙底衰退」，風險升高	總經	2021/03/08	中國時報	N	打炒房，1年內轉手稅率45%擬延長為2年	房地產
2021/01/20	蘋果日報	I	買盤強勁，打炒房開價照樣漲	房地產	2021/03/09	經濟日報	N	政院急轉彎，喊修囤房稅	房地產
2021/01/22	工商時報	N	行庫：首季房市交易量能受衝擊	房地產	2021/03/10	經濟日報	P	出口連八紅，寫最旺2月	總經
2021/01/25	經濟日報	N	全球疫苗短缺，拖累經濟復甦	總經	2021/03/11	經濟日報	I	央行：全球經濟，四大風險	總經
2021/01/26	工商時報	I	台中建商信心強，百億案傾巢出	房地產	2021/03/11	工商時報	N	房地合一稅2.0，五年內賣屋課重稅	房地產
2021/01/26	蘋果日報	P	台經院上調GDP，今年將成長4.3%	總經	2021/03/11	工商時報	I	未來若課囤房稅，建商呼籲：應排除起造人	房地產
2021/01/27	工商時報	P	北士科發酵，石牌預售中古都在漲	房地產	2021/03/12	自由時報	N	新制訂日出條款，業者憂拋售潮	房地產
2021/01/27	經濟日報	P	房市熱，房貸餘額飆破8兆	房地產	2021/03/12	工商時報	I	房市管制，央行18日討論調整	房地產
2021/01/27	經濟日報	P	今年房市，價量均穩	房地產	2021/03/16	工商時報	I	包租公婆注意，低價屋免稅限三戶	房地產
2021/02/25	工商時報	I	舊制售屋所得率，全台近九成地區調高	房地產	2021/03/16	工商時報	N	預售屋紅單轉售，嚴查課稅	房地產
2021/01/28	蘋果日報	P	景氣趨熱，10年來首見黃紅燈	總經	2021/03/16	工商時報	I	囤房稅暫緩推出，蘇建榮：涉及三大問題	房地產
2021/02/02	工商時報	P	1月PMI連七月擴張，65.1創新高	總經	2021/03/17	工商時報	I	三因素，高雄329房市總銷倒退嚙	房地產
2021/02/25	經濟日報	P	最旺1月，外銷訂單連11紅	總經	2021/03/18	經濟日報	I	美元回貶，因Fed暗示2023年底前不會升息	總經
2021/01/28	工商時報	I	打炒房有感，首季房價，民眾看跌大於看漲	房地產	2021/03/18	經濟日報	I	央行理監事會今日登場，聚焦四看點	總經
2021/01/28	工商時報	P	國泰地產指數：六都房價創新高	房地產	2021/03/19	經濟日報	I	政院版房地合一稅2.0，2016年起取得案件回溯適用	房地產
2021/02/01	經濟日報	P	閒錢多，房市股市欲小不易	房地產	2021/03/22	經濟日報	I	高於預期的通膨，金融大風險	總經
2021/01/29	工商時報	I	央行利率政策，反轉時刻近了	總經	2021/03/23	經濟日報	I	打炒房，清查境外匯回資金	房地產
2021/02/01	工商時報	P	買氣不斷！2021高雄住宅市場先蹲後跳	房地產	2021/03/24	自由時報	P	5大銀前2月房貸，增近千億，創新高	房地產
2021/02/01	工商時報	P	專家點出房市3轉變，預言牛年房價驚漲	房地產	2021/03/24	經濟日報	I	拜登大基建，將砸3兆美元	總經
2021/02/03	經濟日報	I	推升房價主力：40~60歲換屋族	房地產	2021/03/25	經濟日報	I	今年經濟，可望「順風型擴張」	總經
2021/02/05	經濟日報	N	打炒房效應，房市三指標下滑	房地產	2021/03/26	經濟日報	I	建商拚場，全台推案衝3,770億	房地產
2021/02/05	經濟日報	I	債市急凍，連四天零成交	總經	2021/03/30	聯合報	I	房地合一2.0初審過關，最重課稅45%	房地產
2021/02/08	經濟日報	I	油價衝高點連進60美元，帶動大宗商品行情	總經	2021/03/29	經濟日報	P	3月消費者信心指數續升，創去年疫情爆發以來新高	總經
2021/02/24	經濟日報	I	鮑爾出席國會議證會，重申維持寬鬆	總經	2021/03/30	工商時報	I	國銀上兆活水，湧向首購房貸	總經
2021/02/25	工商時報	I	台中百億推案量，遍地開花	房地產	2021/03/30	工商時報	I	3月CCI，買股信心一年最強	總經

註：(P)代表正向影響題材、(N)代表負向影響題材、(I)代表中立題材

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

