

# SINYI REAL ESTATE REVIEW

第二季受到國際政經情勢動盪拖累股市，全球央行大幅升息以及本土疫情蔓延、新增確診突破300萬例等多項利空事件影響，買氣受到壓抑，市場交易量縮，不過全台房價仍處於高檔水準。市場上雖有許多利空因素，但民眾對於通膨預期仍相當強烈，自住與置產的需求仍在，因此後續房市觀察重點在於利空因素是否淡化收斂，以及遞延買氣的回流狀況。



 信義房屋 不動產企研室  
**信義不動產評論**

2022  
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

新興科技應用與數位轉型商機延續，持續推升出口表現，不過出口引申需求增加及國際原物料行情維持高檔，稍抵對經濟成長的貢獻；內需方面，第二季國內疫情升溫影響消費，惟相較去年已有明顯復甦，而廠商擴增產能的態勢延續，穩定國內成長動能，2022Q2經濟成長率概估值為3.08%，較上季滑落。景氣指標持續下滑，6月維持綠燈，綜合判斷分數為27分，領先與同時指標連續六個月下跌，顯示景氣擴張力道趨緩。資金方面，全球市場資金受聯準會升息壓力影響，國內則受外資匯出，加上放款與投資年增率下降的影響，Q2M1B及M2年增率分別為8.08%及7.65%，持續緊縮。股市方面，隨著國內疫情擴大、美國加速升息預期、通膨隱憂以及中國封城對全球供應鏈的影響，台股第二季起亦波動劇烈，爾後受到美股大跌拖累，5月中旬跌至低點後到6月上旬，持續隨著海外市場變化在區間反覆整理，波段反彈曾近1,200點。整體而言，短線台股跌深，技術指標亦來到低檔，隨著全球景氣不確定性升高，目前各家廠商已開始下修全年展望，市場信心仍然脆弱。最終季線下跌2867.74點，以14825.73點作收。



第二季受到國際政經情勢動盪拖累股市，全球央行大幅升息以及本土疫情蔓延新增確診突破300萬例等多項利空事件影響，買氣走弱觀望遞延，但仍有去年Q4高點的九成水準，反映需求面仍佳。2022Q2全台移轉量為8.62萬棟，較上季增加17%，但比去年同期減少8.6%，桃園以外，其他五都仍有微幅增長。Q2全台房價仍有支撐，其中新竹縣市受科技產業持續暢旺的帶動下，在上季漲幅的基礎上，持續增長，季增2.72%。Q2建照量較Q1增加18.6%，累計上半年新增近8.6萬戶創下近26年來同期新高，以台中市1.6萬戶、台南市1.3萬戶以及台南市1.1萬戶位居前三，皆為近期房市交易熱絡的區域。市場上雖有許多利空因素，但民眾對於通膨預期仍相當強烈，自住與置產的需求仍在，因此後續房市觀察重點在於利空因素是否淡化收斂，以及遞延買氣的回流狀況。

SINYI REAL ESTATE REVIEW

# 總體經濟指標

03

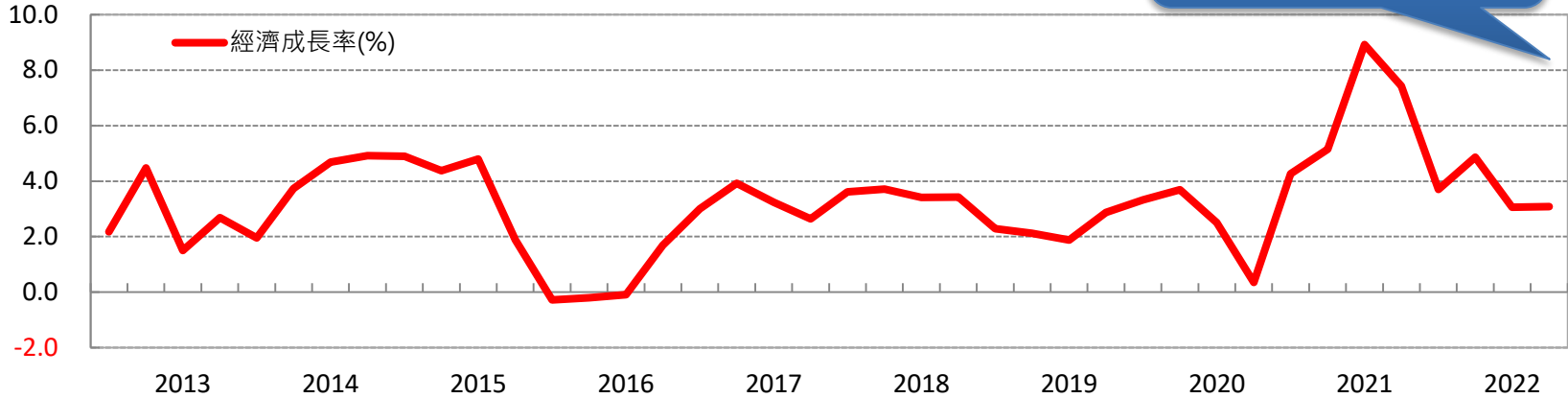


# 總體經濟指標

出口及投資熱絡，穩住經濟成長動能，2022經濟成長率概估調整為3.85%

資料來源：行政院主計總處

## 經濟情勢

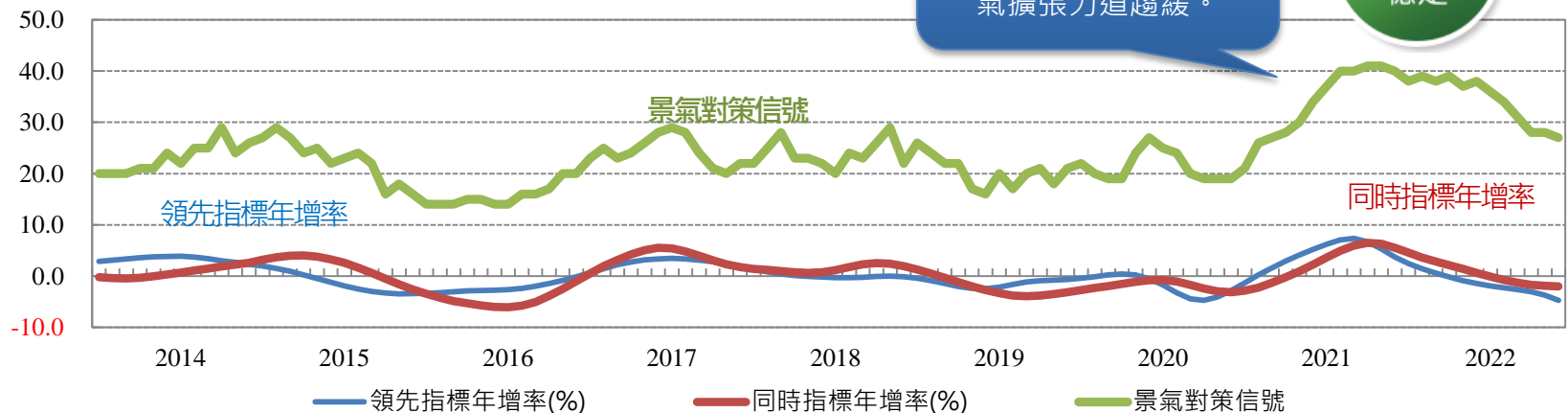


資料來源：行政院國家發展委員會

## 景氣指標

領先與同時指標連續六個月下跌，顯示國內景氣擴張力道趨緩。

穩定

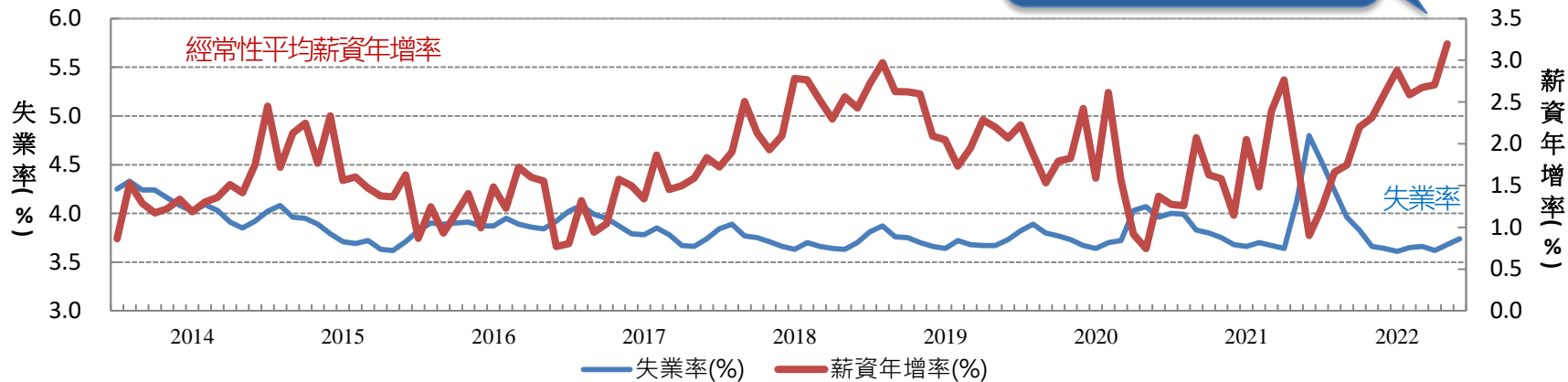


# 總體經濟指標

資料來源：行政院主計總處

## 就業情形

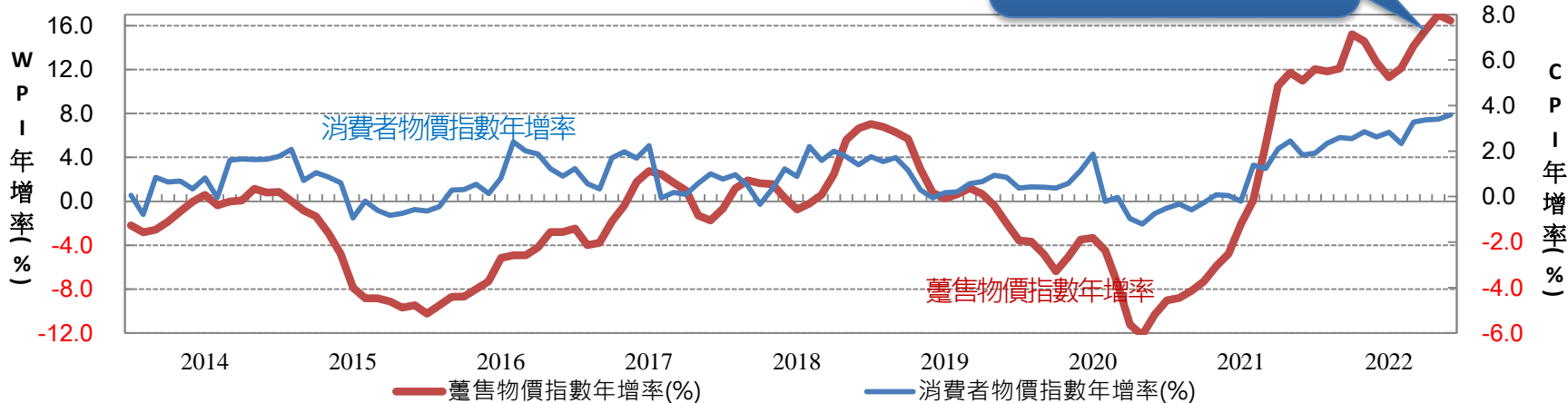
受疫情及畢業季影響，  
Q2失業率持續緩升。



資料來源：行政院主計總處

## 物價波動

Q2 CPI季增1.2%、  
WPI季增7.3%

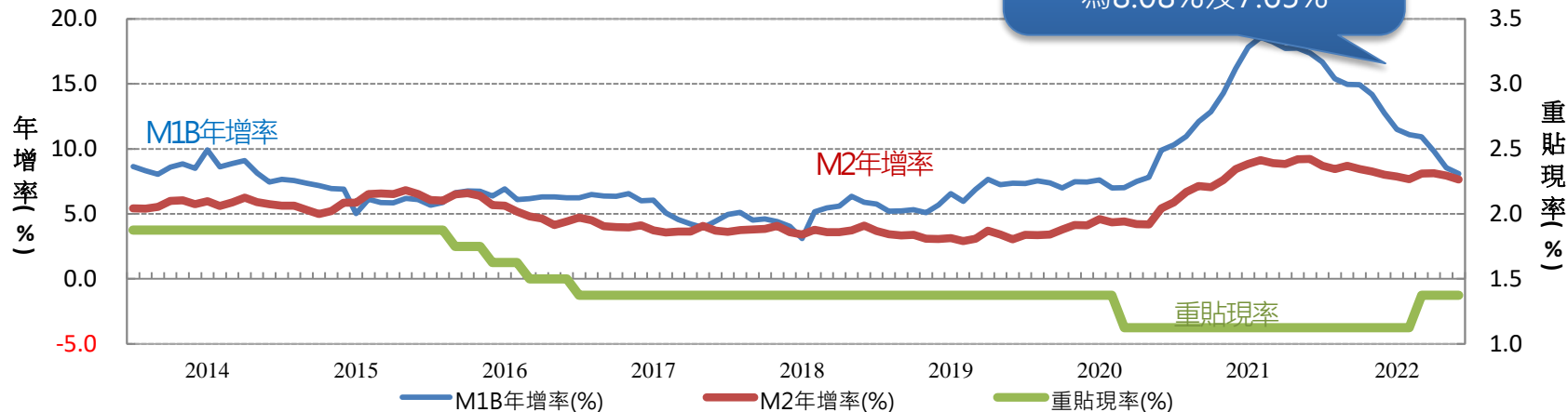


# 總體經濟指標

資料來源：中央銀行

## 貨幣供給

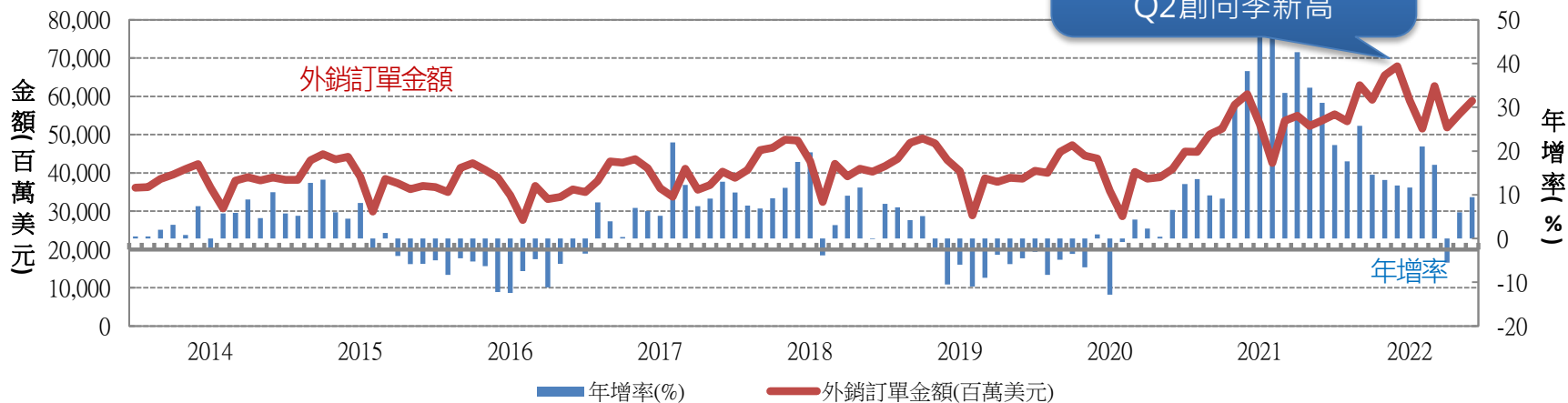
資金漸趨緊縮，  
Q2M1B及M2年增率分別  
為8.08%及7.65%



資料來源：經濟部統計處

## 對外貿易

受惠中國封控解除，以  
及新興科技需求續強  
Q2創同季新高

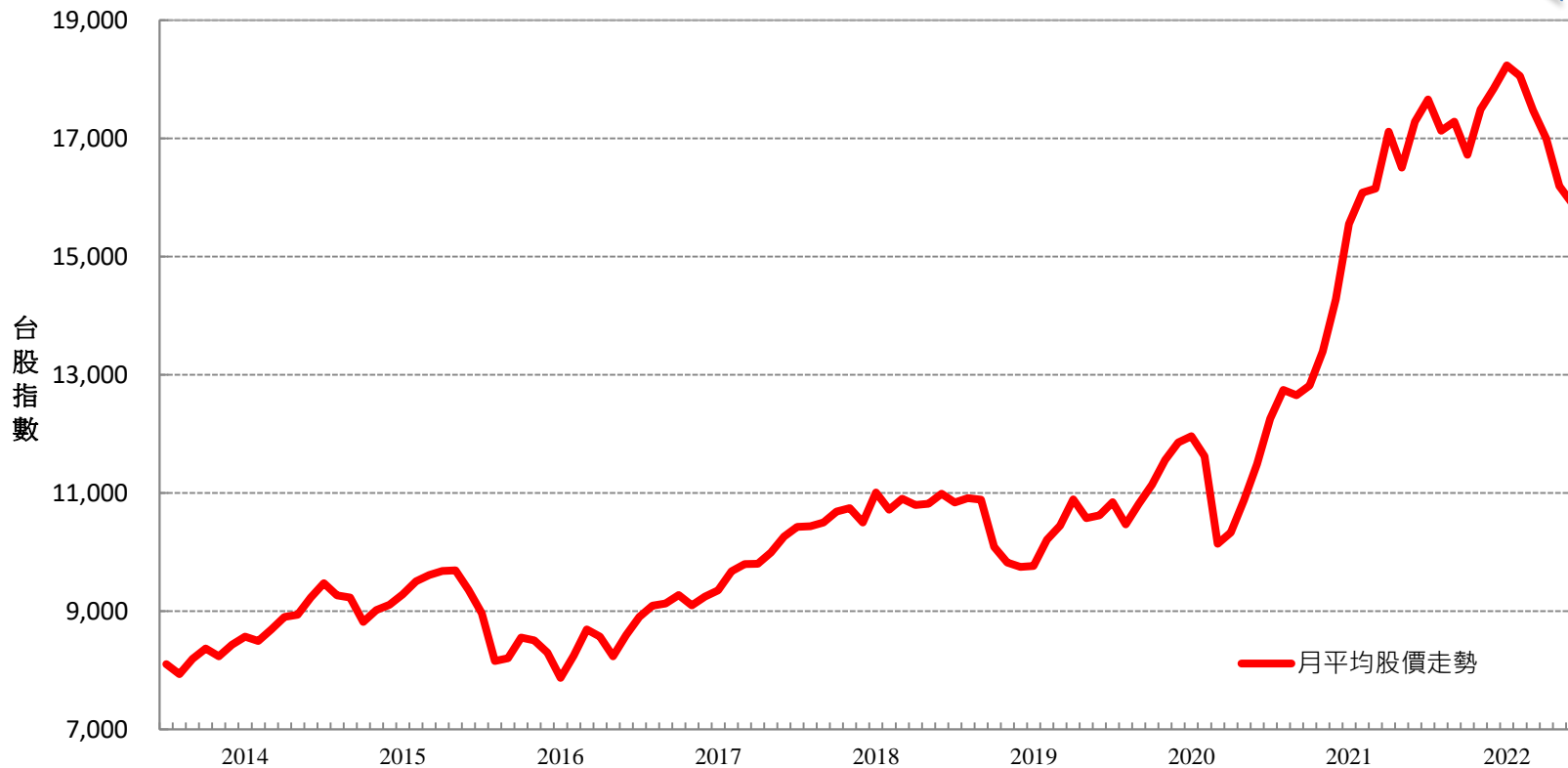


# 總體經濟指標

## 台股走勢

台股波動劇烈，  
Q2季減 2867.74點

資料來源：台灣證券交易所



SINYI REAL ESTATE REVIEW

# 房地產產業指標

08

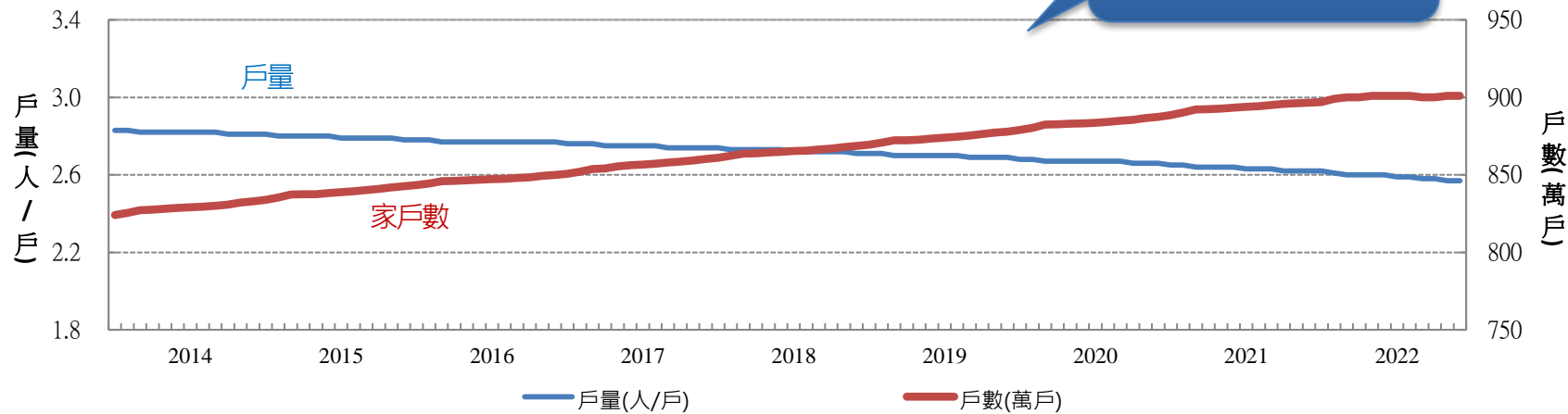


# 房地產產業指標

資料來源：內政統計月報

## 家庭戶數及戶量

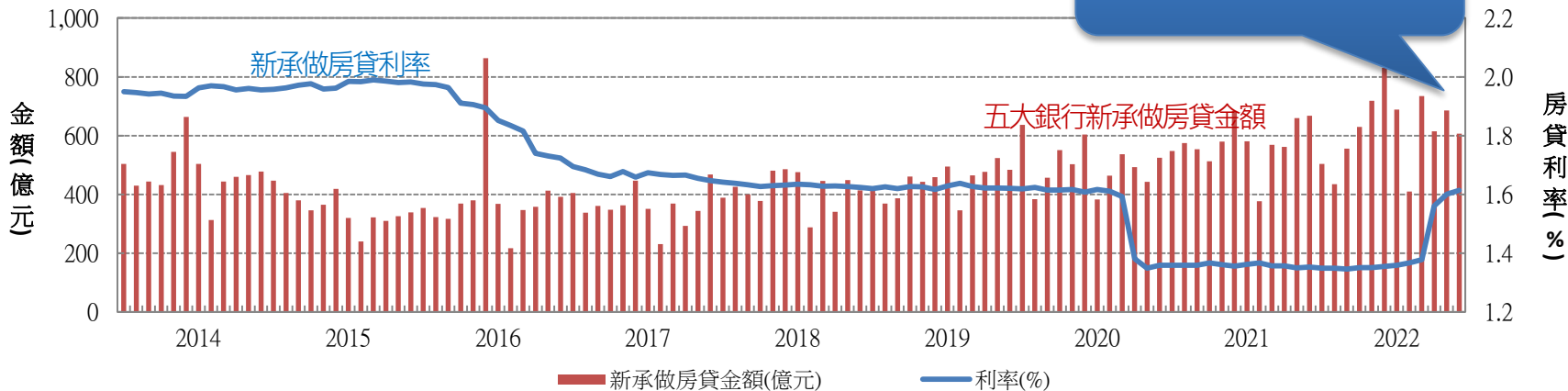
家戶數增長趨緩  
單戶人口下滑加速



資料來源：中央銀行

## 房貸利率及金額

主要受升息影響，Q2五大  
銀行新承做房貸逐步緩降



# 房地產產業指標

## 住宅建造執照核發

南臺灣受惠產業擴廠，建商推案信心十足，台南市年增突破6成。

住宅建造執照核發 (上半年)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
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
2021	5,330	12,643	11,242	17,486	6,889	7,569	82,721
2022	6,483	11,070	12,700	16,013	11,107	8,901	85,725
2021 vs 2022	21.6%	-12.4%	13.0%	-8.4%	61.2%	17.6%	3.6%

資料來源：內政統計月報

## 住宅使用執照核發

重劃區開發與雙北移居人口效應，促使桃園市跳躍增長，2022年增突破2.5倍。

住宅使用執照核發 (上半年)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
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
2021	2,067	8,061	5,598	4,864	7,344	5,022	46,705
2022	3,591	6,814	7,803	9,910	5,292	7,180	51,429
2021 vs 2022	73.7%	-15.5%	39.4%	103.7%	-27.9%	43.0%	10.1%

資料來源：內政統計月報

# 房地產產業指標

疫情升溫、央行升息影響買氣，Q2買賣移轉逾8.6萬棟，季增1.7%，年減8.6%

## 建物所有權買賣移轉

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
2021 Q1	7,825	15,233	11,318	12,630	5,525	9,626	80,752
2021 Q2	8,678	18,483	11,892	12,920	7,923	12,405	94,314
2021 Q3	6,371	14,107	9,739	9,598	6,640	9,271	73,734
2021 Q4	8,027	20,472	13,882	14,842	6,664	13,595	99,315
2022 Q1	7,835	16,594	11,338	12,740	6,091	10,323	84,776
2022 Q2	8,267	17,228	11,185	13,099	6,410	10,395	86,199
對上一季	5.5%	3.8%	-1.3%	2.8%	5.2%	0.7%	1.7%
對去年同期	-4.7%	-6.8%	-5.9%	1.4%	-19.1%	-16.2%	-8.6%

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
2021 Q1	1,206	3,932	3,754	3,585	2,383	4,240	28,231
2021 Q2	1,105	4,573	4,236	2,949	4,442	3,486	29,528
2021 Q3	1,232	5,832	4,525	4,922	3,428	4,332	33,362
2021 Q4	1,436	5,185	5,922	6,714	2,739	2,924	34,655
2022 Q1	2,393	5,484	4,844	4,707	3,017	2,945	32,091
2022 Q2	1,243	4,528	4,260	4,596	2,778	4,615	29,719
對上一季	-48.1%	-17.4%	-12.1%	-2.4%	-7.9%	56.7%	-7.4%
對去年同期	12.5%	-1.0%	0.6%	55.8%	-37.5%	32.4%	0.6%

資料來源：內政統計月報

SINYI REAL ESTATE REVIEW

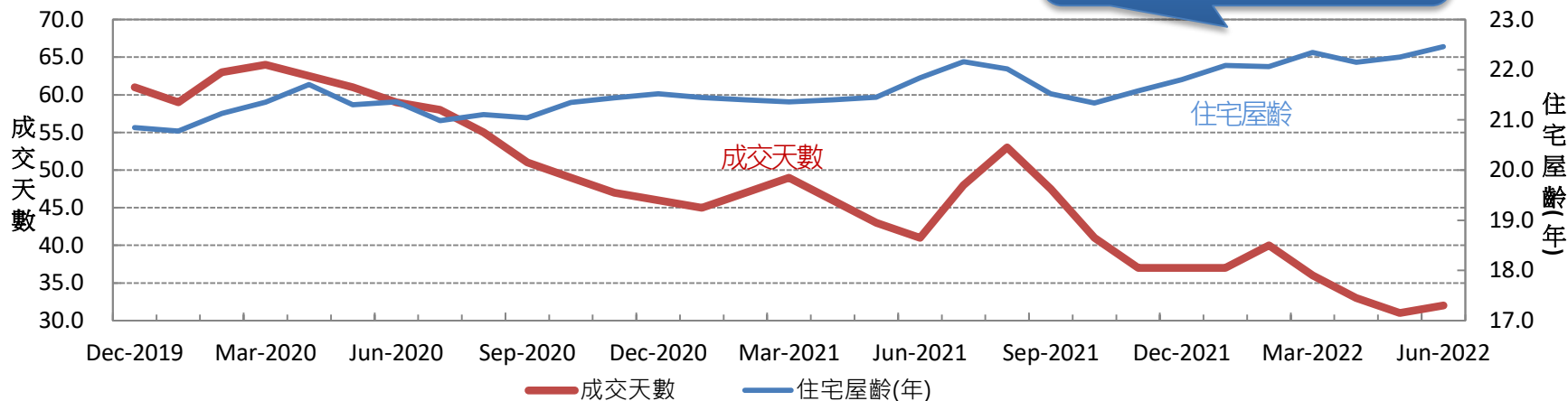
# 住宅市場分析

12

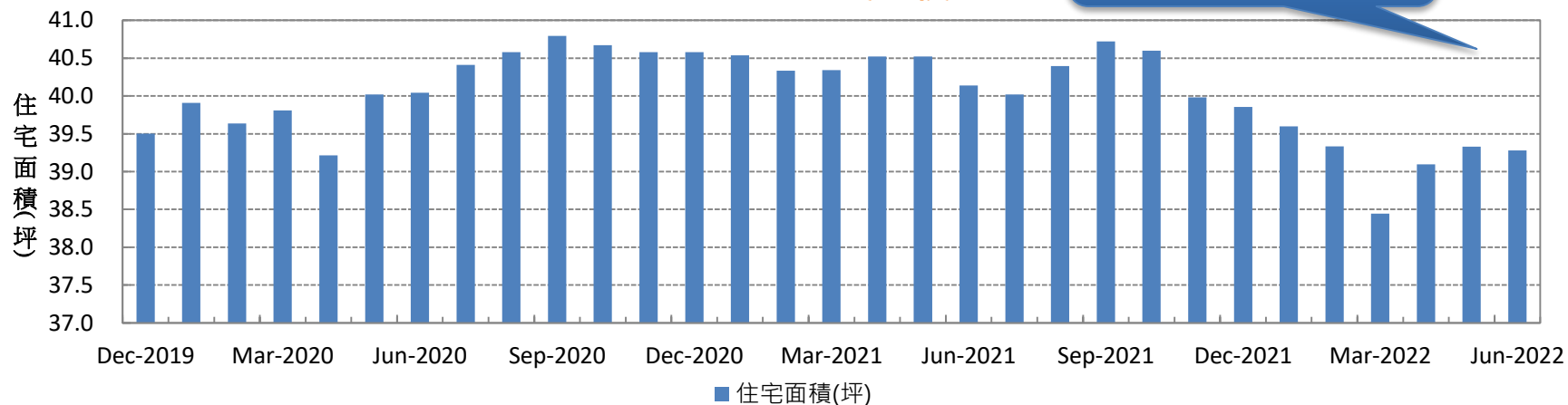


# 台灣都會區住宅市場分析

## 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

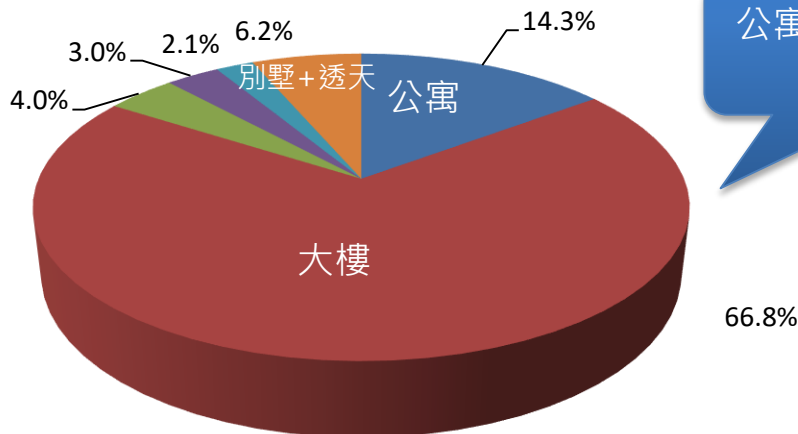
註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

# 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0.1% · 大樓  
季增1.9%

## 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)
2021年7月	48.0	22.2	40.0
2021年8月	53.0	22.0	40.4
2021年9月	47.5	21.5	40.7
2021年10月	41.0	21.3	40.6
2021年11月	37.0	21.6	40.0
2021年12月	37.0	21.8	39.9
2022年1月	37.0	22.1	39.6
2022年2月	40.0	22.1	39.3
2022年3月	36.0	22.3	38.4
2022年4月	33.0	22.2	39.1
2022年5月	31.0	22.3	39.3
2022年6月	32.0	22.5	39.3

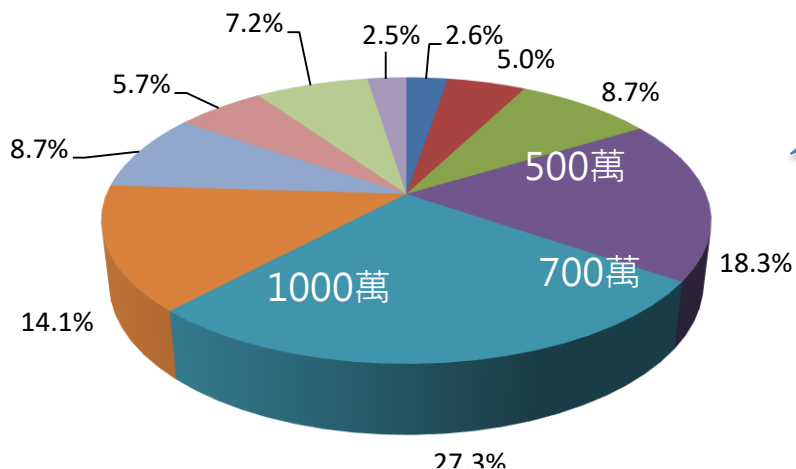
## 近一年各類產品交易佔比變化

	公寓	大樓	店面	辦公室	套房	別墅+透天
2021年7月	13.9%	63.7%	3.6%	2.8%	2.8%	7.4%
2021年8月	14.4%	64.9%	3.3%	2.7%	2.7%	6.7%
2021年9月	13.5%	66.9%	3.3%	2.7%	2.6%	6.5%
2021年10月	13.6%	68.9%	3.1%	2.4%	2.1%	6.0%
2021年11月	13.6%	68.6%	3.3%	2.6%	2.0%	6.1%
2021年12月	14.1%	67.9%	3.6%	2.7%	1.8%	6.0%
2022年1月	14.3%	66.4%	4.2%	3.0%	1.8%	6.0%
2022年2月	14.1%	66.4%	4.4%	3.1%	2.1%	6.0%
2022年3月	14.3%	66.8%	4.0%	3.0%	2.1%	6.2%
2022年4月	13.8%	68.5%	3.4%	2.8%	2.0%	6.2%
2022年5月	14.0%	68.6%	3.5%	2.5%	1.9%	6.2%
2022年6月	14.2%	68.7%	3.4%	2.4%	2.1%	6.0%

# 台灣都會區住宅市場分析

## 住宅成屋市場總價分布

- ~300萬
- 300萬~
- 500萬~
- 700萬~
- 1000萬~
- 1500萬~
- 2000萬~
- 2500萬~
- 3000萬~
- 5000萬~



中高端需求持平，  
2000萬以上比重  
季減0.2%

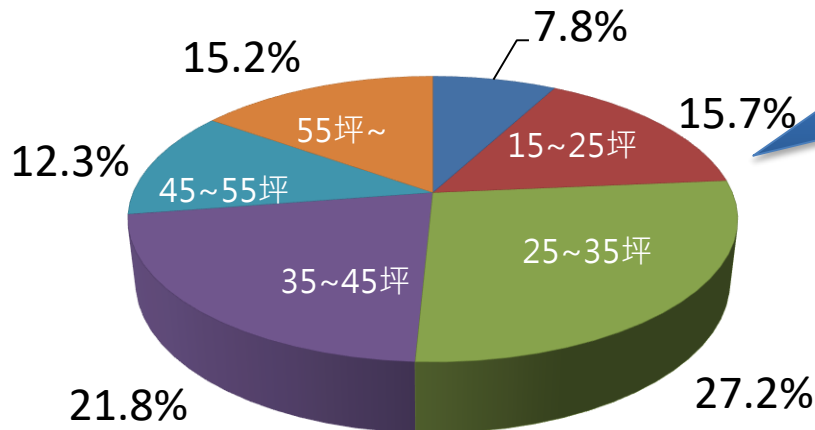
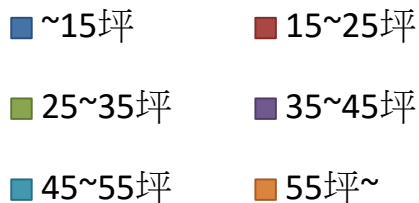
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室  
註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、別墅及透天厝等住宅產品，並排除預售物件

## 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
2021年7月	3.5%	6.9%	12.0%	20.5%	24.2%	12.9%	7.6%	4.2%	5.8%	2.4%
2021年8月	3.1%	7.0%	11.3%	19.6%	25.4%	13.0%	7.4%	4.5%	6.4%	2.4%
2021年9月	2.8%	6.4%	10.2%	18.9%	26.1%	14.2%	7.7%	4.7%	6.7%	2.3%
2021年10月	2.1%	5.5%	9.6%	19.4%	26.7%	14.9%	7.9%	4.8%	7.1%	1.9%
2021年11月	2.1%	5.2%	9.1%	20.1%	26.8%	14.7%	8.2%	4.8%	7.3%	1.9%
2021年12月	1.9%	5.0%	8.7%	19.9%	27.0%	14.6%	8.1%	5.1%	7.6%	2.1%
2022年1月	2.3%	5.1%	8.6%	19.1%	26.6%	13.7%	8.7%	5.7%	7.8%	2.4%
2022年2月	2.8%	5.3%	8.5%	18.7%	26.4%	14.2%	8.2%	5.5%	7.8%	2.5%
2022年3月	2.6%	5.0%	8.7%	18.3%	27.3%	14.1%	8.7%	5.7%	7.2%	2.5%
2022年4月	2.4%	4.7%	8.5%	18.3%	26.5%	16.1%	8.5%	5.2%	7.1%	2.7%
2022年5月	2.2%	4.4%	8.5%	17.7%	26.2%	16.6%	8.8%	5.7%	7.2%	2.7%
2022年6月	2.6%	4.8%	8.2%	17.4%	25.5%	17.8%	8.6%	5.4%	7.3%	2.5%

# 台灣都會區住宅市場分析

## 住宅成屋市場成交面積分布



銷售主力需求略減  
25~45坪住宅  
交易佔45.7%

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

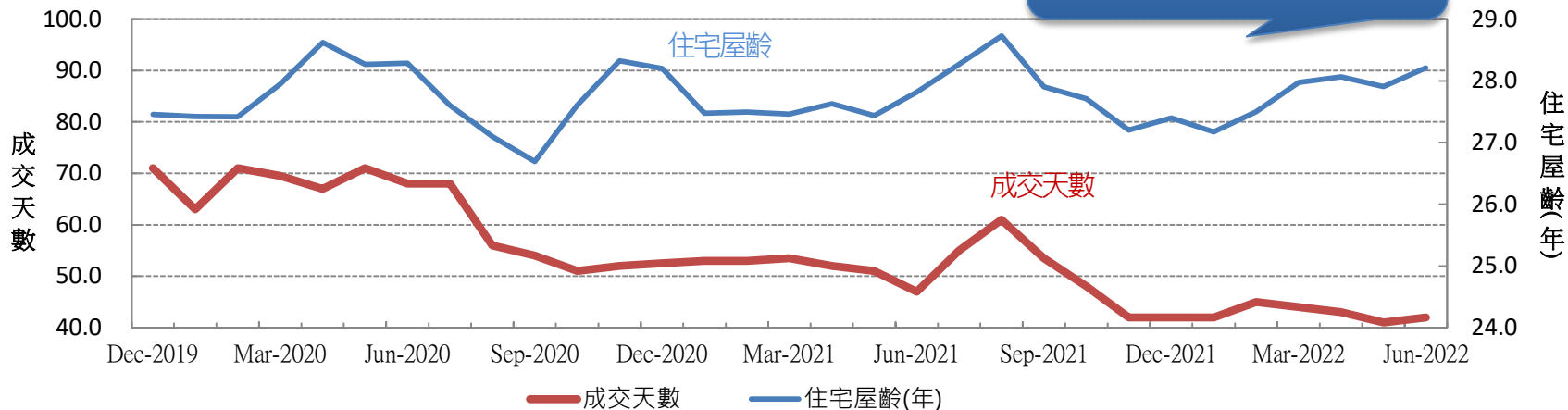
月份	~15坪	15~25坪	25~35坪	35~45坪	45~55坪	55坪~
2021年7月	8.0%	14.0%	26.2%	20.5%	13.6%	17.6%
2021年8月	8.0%	13.6%	25.5%	20.7%	14.8%	17.5%
2021年9月	7.5%	13.1%	25.1%	21.7%	15.1%	17.5%
2021年10月	6.7%	13.4%	24.6%	23.0%	15.2%	17.0%
2021年11月	6.6%	14.1%	25.2%	22.8%	14.9%	16.3%
2021年12月	6.8%	15.0%	25.1%	21.8%	14.7%	16.6%
2022年1月	7.0%	15.4%	26.4%	20.6%	14.1%	16.5%
2022年2月	7.8%	15.5%	26.2%	21.0%	13.3%	16.2%
2022年3月	7.8%	15.7%	27.2%	21.8%	12.3%	15.2%
2022年4月	7.7%	15.8%	25.3%	21.8%	13.5%	15.9%
2022年5月	7.4%	15.6%	25.4%	21.4%	13.5%	16.6%
2022年6月	8.2%	15.2%	24.7%	21.0%	14.5%	16.3%



# 台北市住宅市場分析

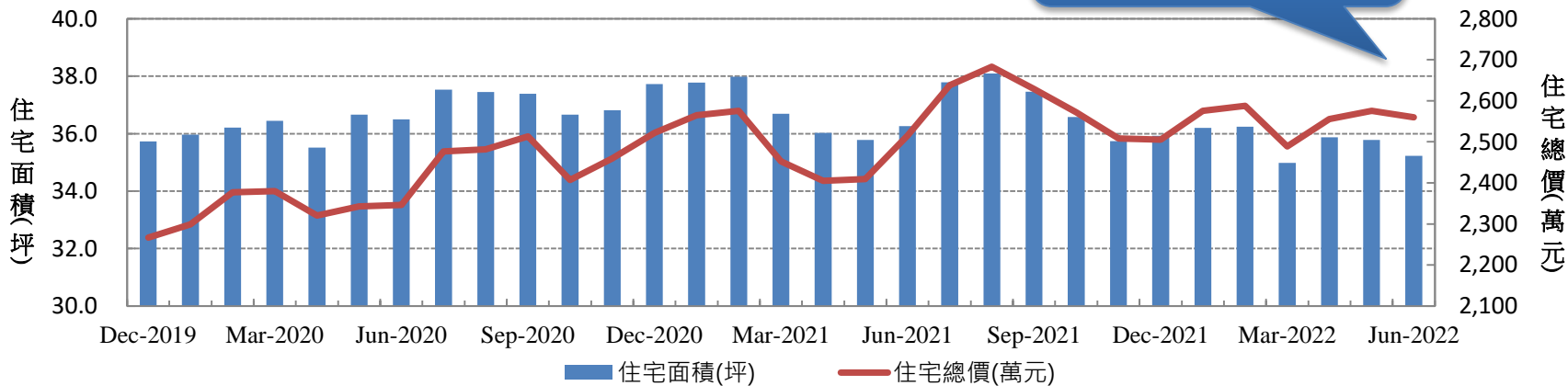
## 住宅市場交易指標

交易速度略增  
流通天數季減2天



## 住宅市場成交總價與面積

交易面積季增0.2坪  
總價季增2.9%



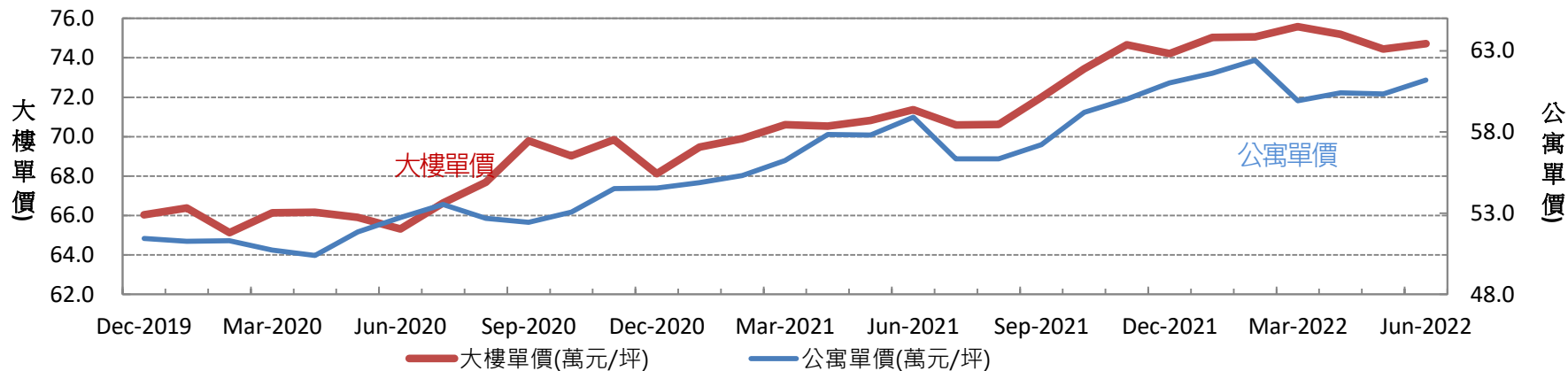
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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)
2021年7月	55.0	28.3	37.8	2,638	56.4	70.6	67.4
2021年8月	61.0	28.7	38.1	2,683	56.3	70.6	67.2
2021年9月	53.5	27.9	37.5	2,629	57.2	72.0	68.7
2021年10月	48.0	27.7	36.6	2,572	59.2	73.4	70.4
2021年11月	42.0	27.2	35.7	2,508	60.0	74.7	71.8
2021年12月	42.0	27.4	35.9	2,505	61.0	74.2	71.7
2022年1月	42.0	27.2	36.2	2,576	61.6	75.0	72.5
2022年2月	45.0	27.5	36.2	2,588	62.4	75.1	72.6
2022年3月	44.0	28.0	35.0	2,489	59.9	75.6	72.4
2022年4月	43.0	28.1	35.9	2,555	60.4	75.2	72.3
2022年5月	41.0	27.9	35.8	2,575	60.4	74.4	71.7
2022年6月	42.0	28.2	35.2	2,560	61.2	74.7	71.7

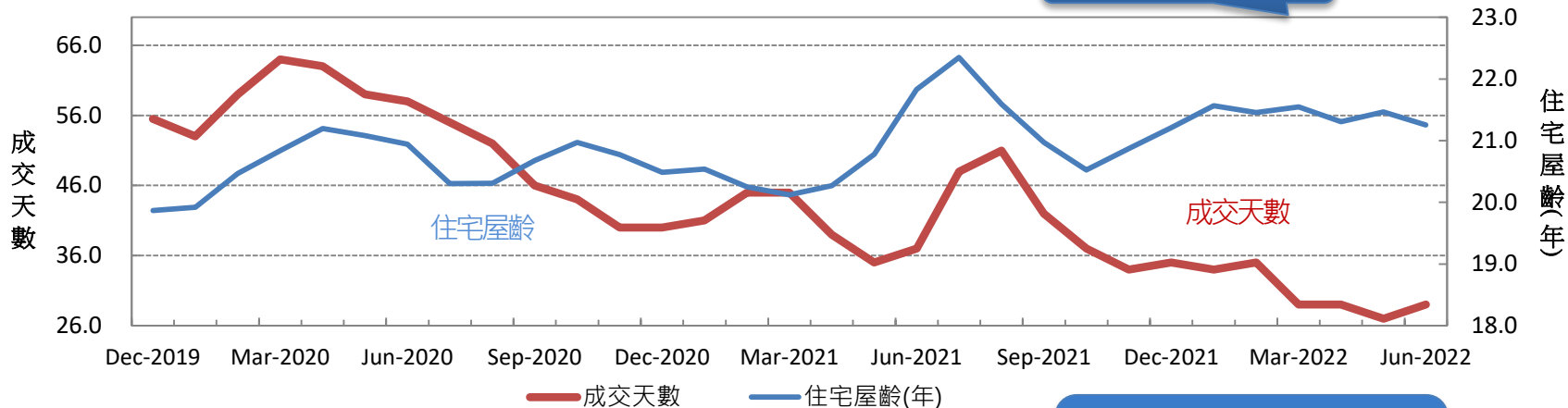
住宅單價略減  
每坪季減0.7萬元

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

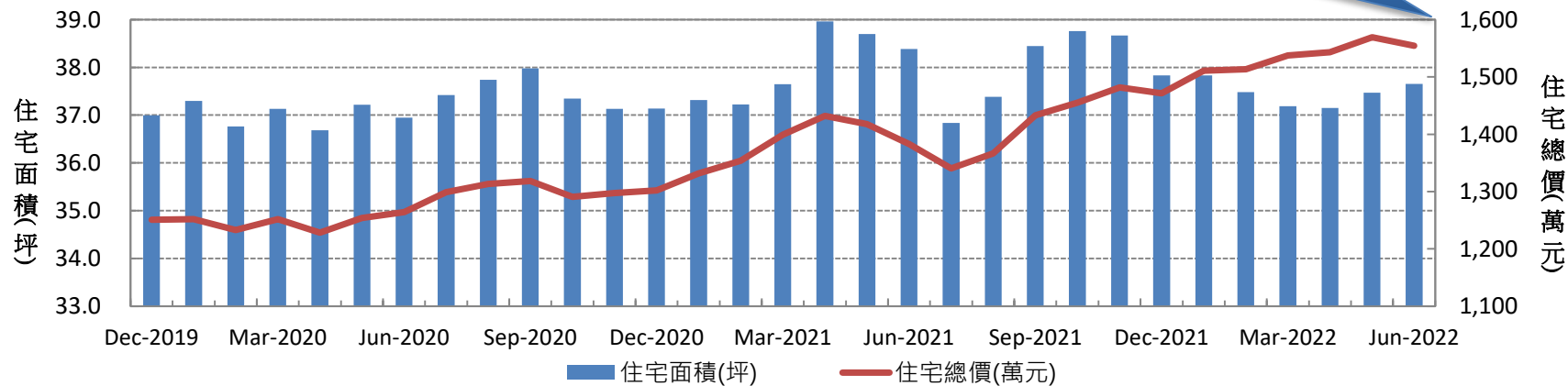
## 住宅市場交易指標

交易速度持平



## 住宅市場成交總價與面積

成交面積季增0.5坪  
成交總價季增18萬



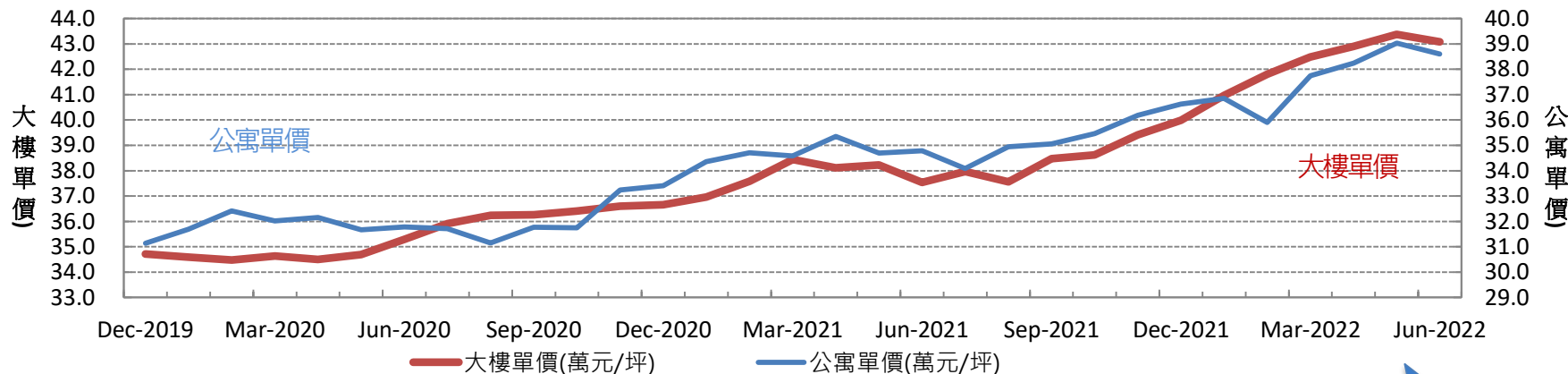
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



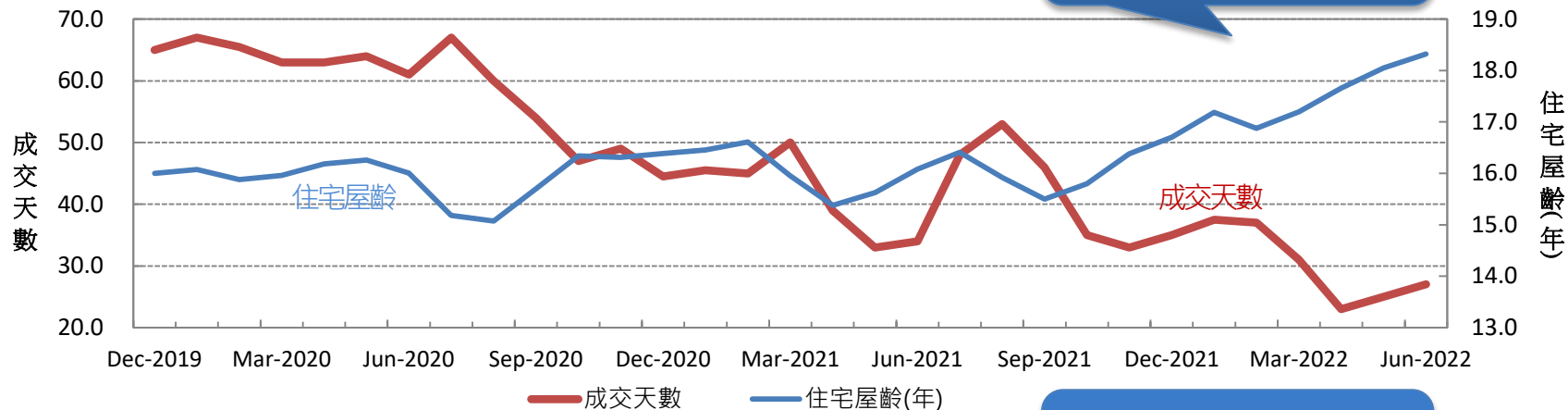
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2021年7月	48.0	22.3	36.8	1,340	34.1	38.0	37.2
2021年8月	51.0	21.6	37.4	1,367	34.9	37.6	37.1
2021年9月	42.0	21.0	38.4	1,433	35.1	38.5	37.9
2021年10月	37.0	20.5	38.8	1,455	35.5	38.6	38.1
2021年11月	34.0	20.9	38.7	1,481	36.2	39.4	38.9
2021年12月	35.0	21.2	37.8	1,471	36.6	40.0	39.4
2022年1月	34.0	21.6	37.8	1,511	36.9	41.0	40.3
2022年2月	35.0	21.5	37.5	1,514	35.9	41.8	40.8
2022年3月	29.0	21.5	37.2	1,537	37.7	42.5	41.7
2022年4月	29.0	21.3	37.2	1,543	38.2	42.9	42.1
2022年5月	27.0	21.5	37.5	1,569	39.0	43.4	42.6
2022年6月	29.0	21.3	37.7	1,555	38.6	43.1	42.4

新北住宅均價微漲  
季增1.7%

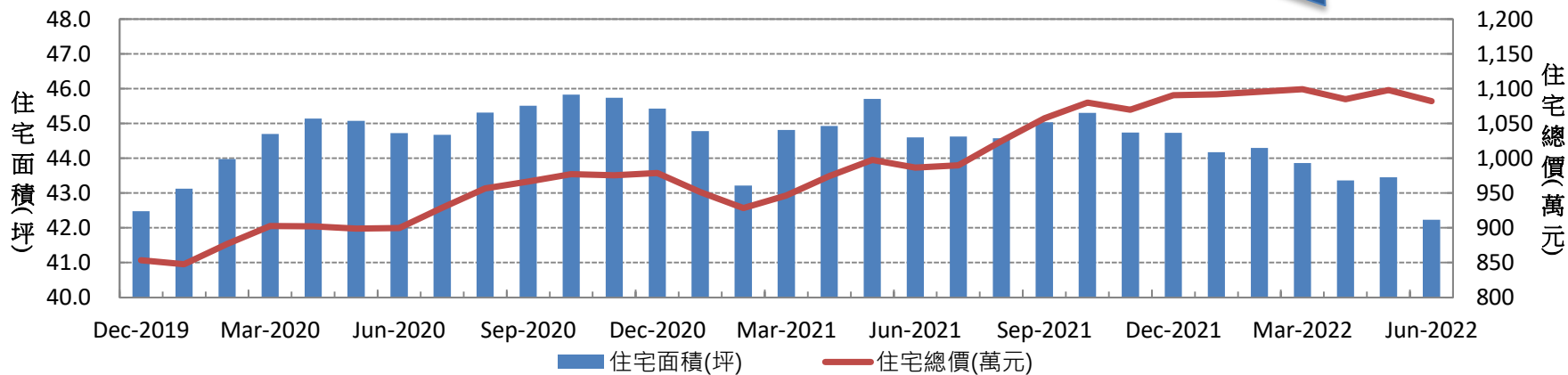
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室  
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅  
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

# 桃園市住宅市場分析

## 住宅市場交易指標



## 住宅市場成交總價與面積



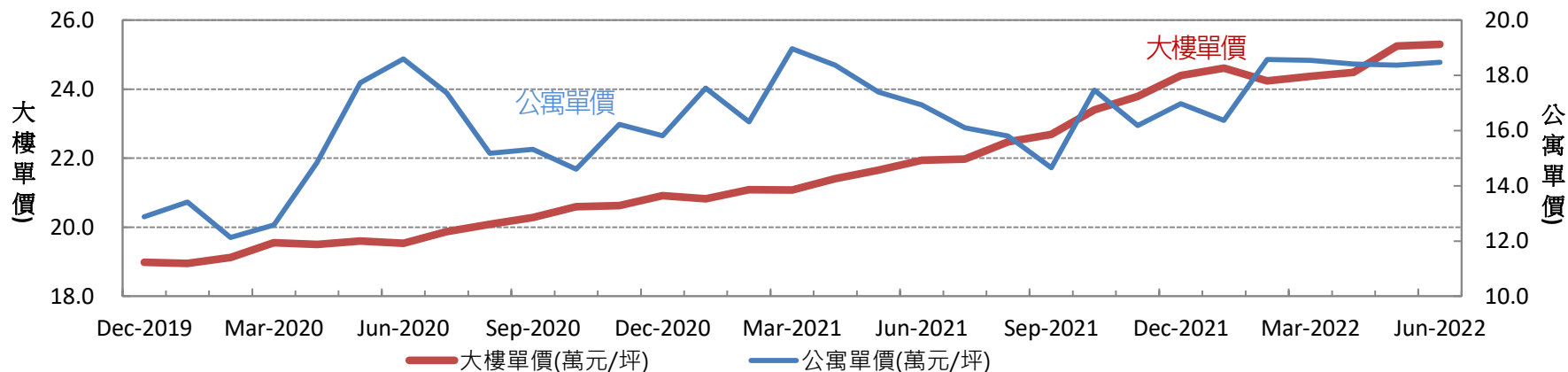
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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

# 桃園市住宅市場分析

## 成交均價變化



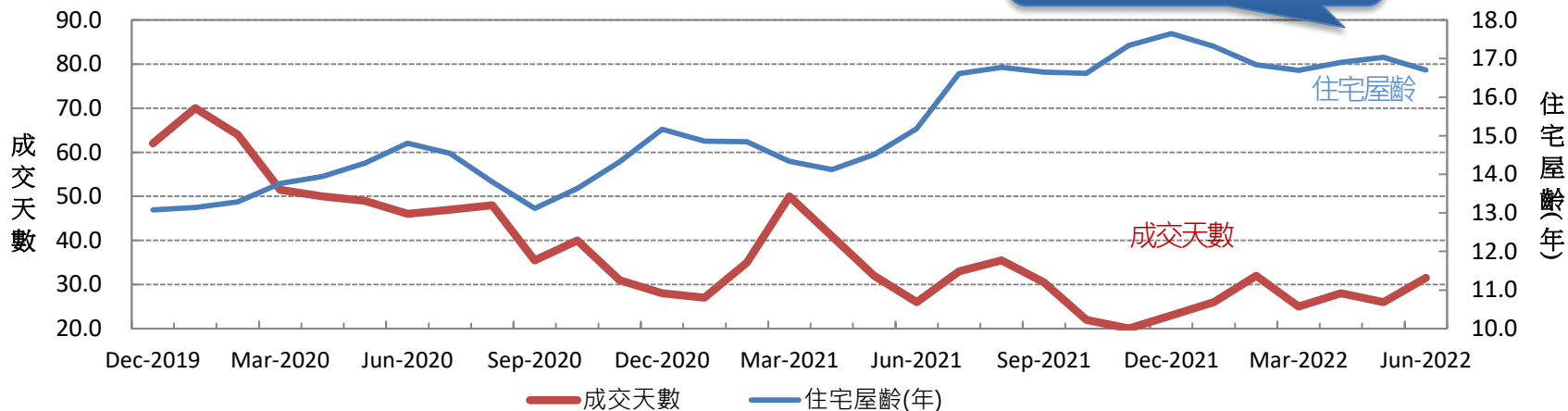
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2021年7月	48.0	16.4	44.6	990	16.1	22.0	21.7
2021年8月	53.0	15.9	44.6	1,025	15.8	22.5	22.3
2021年9月	46.0	15.5	45.0	1,058	14.7	22.7	22.5
2021年10月	35.0	15.8	45.3	1,080	17.5	23.4	23.2
2021年11月	33.0	16.4	44.7	1,070	16.2	23.8	23.5
2021年12月	35.0	16.7	44.7	1,091	17.0	24.4	24.1
2022年1月	37.5	17.2	44.2	1,092	16.4	24.6	24.2
2022年2月	37.0	16.9	44.3	1,096	18.6	24.2	24.0
2022年3月	31.0	17.2	43.9	1,099	18.5	24.4	24.1
2022年4月	23.0	17.7	43.4	1,085	18.4	24.5	24.2
2022年5月	25.0	18.1	43.5	1,098	18.4	25.3	25.0
2022年6月	27.0	18.3	42.2	1,082	18.5	25.3	25.1

住宅單價持續攀升  
逾25萬/坪

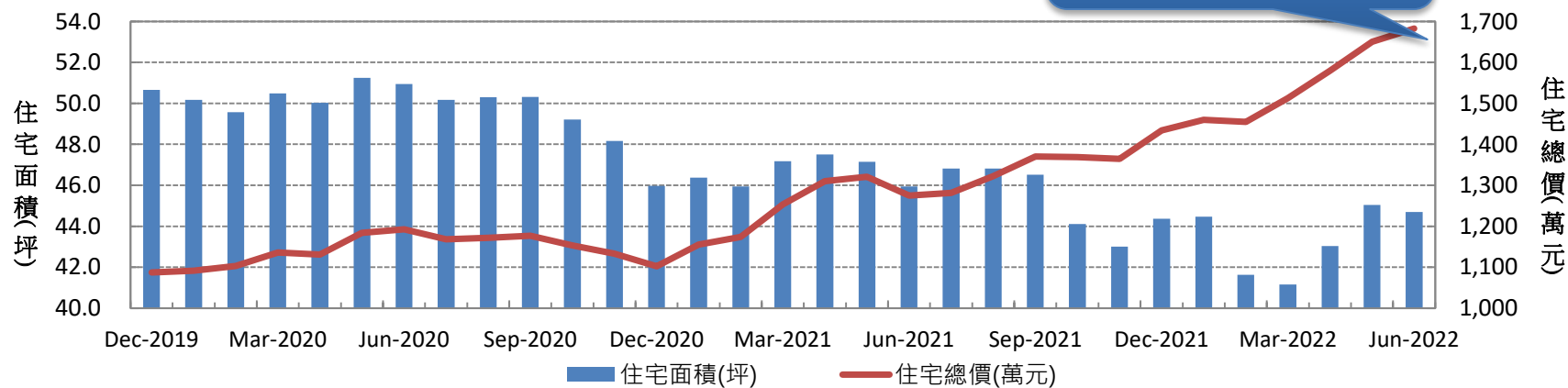
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室  
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅  
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

# 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



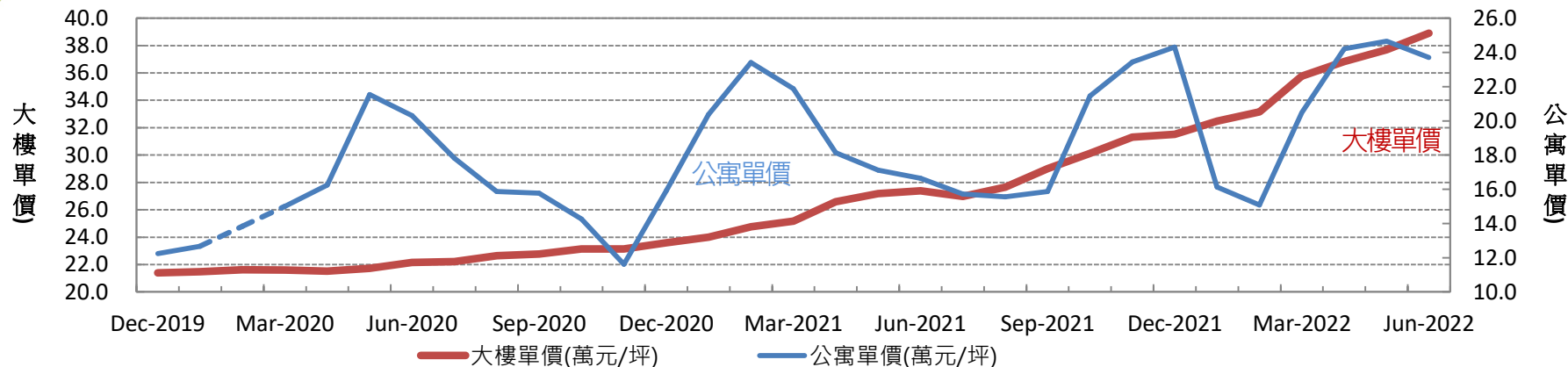
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



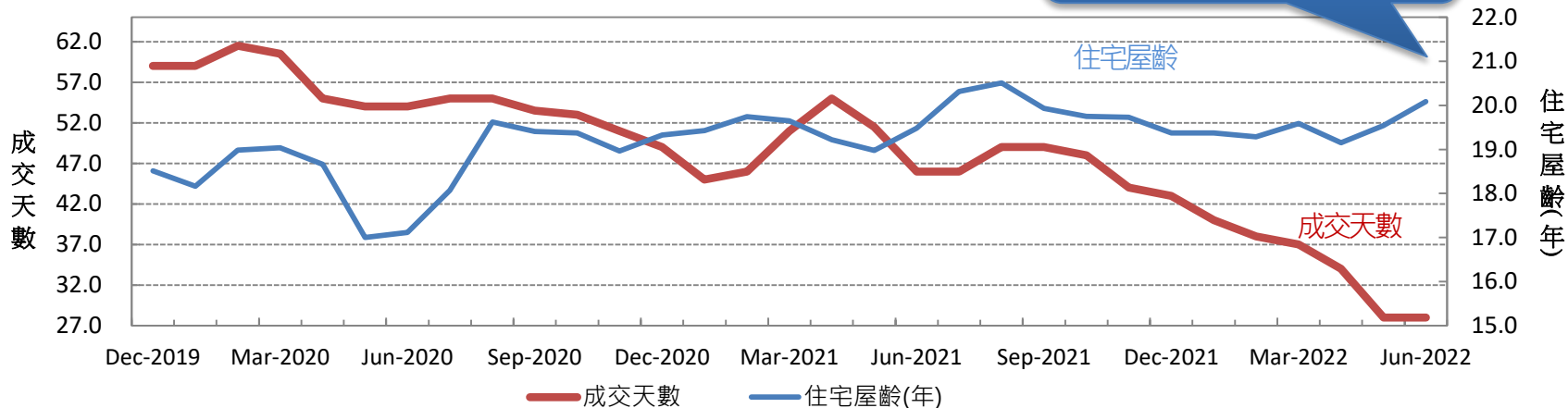
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2021年7月	33.0	16.6	46.8	1,282	15.7	27.0	26.6
2021年8月	35.5	16.8	46.8	1,322	15.6	27.7	27.0
2021年9月	30.5	16.7	46.5	1,370	15.9	29.0	28.2
2021年10月	22.0	16.6	44.1	1,369	21.5	30.1	29.4
2021年11月	20.0	17.3	43.0	1,365	23.4	31.3	30.7
2021年12月	23.0	17.6	44.4	1,434	24.3	31.5	31.0
2022年1月	26.0	17.3	44.5	1,460	16.1	32.5	31.8
2022年2月	32.0	16.8	41.6	1,455	15.1	33.2	32.4
2022年3月	25.0	16.7	41.1	1,513	20.5	35.8	35.3
2022年4月	28.0	16.9	43.0	1,579	24.2	36.8	36.3
2022年5月	26.0	17.0	45.0	1,651	24.7	37.7	37.0
2022年6月	31.5	16.7	44.7	1,683	23.7	38.9	37.8

住宅單價持續上揚  
已逾37萬/坪

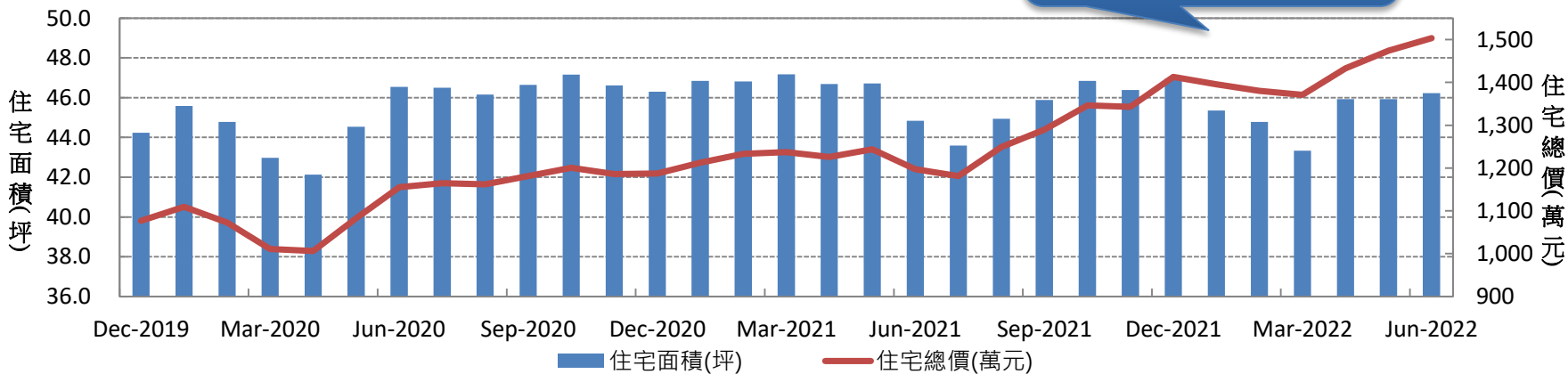
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室  
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅  
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

# 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



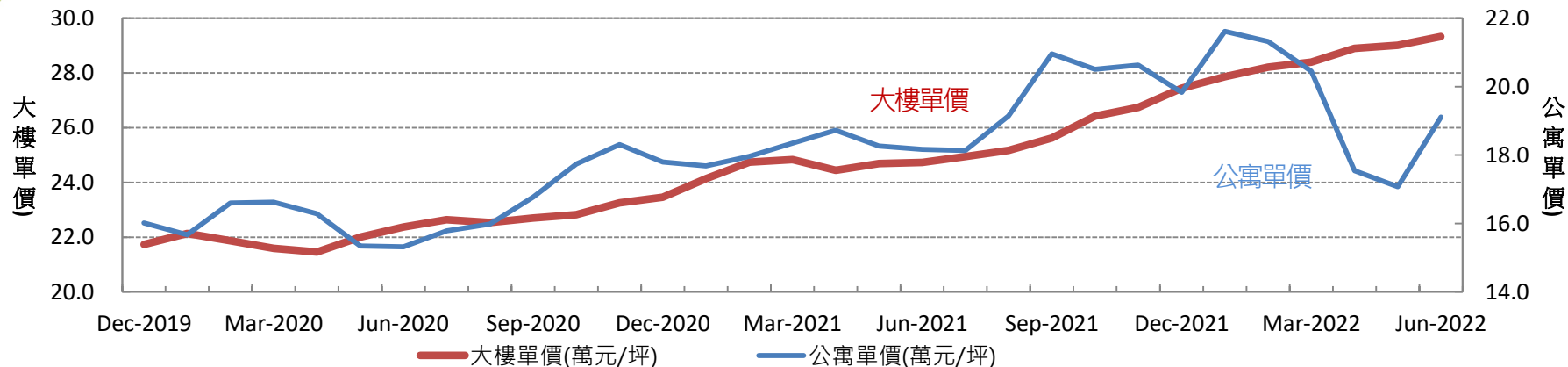
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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)
2021年7月	46.0	20.3	43.6	1,181	18.1	24.9	24.4
2021年8月	49.0	20.5	44.9	1,249	19.1	25.2	24.8
2021年9月	49.0	19.9	45.9	1,289	21.0	25.6	25.4
2021年10月	48.0	19.8	46.8	1,346	20.5	26.4	26.2
2021年11月	44.0	19.7	46.4	1,343	20.6	26.7	26.5
2021年12月	43.0	19.4	46.9	1,413	19.8	27.4	27.1
2022年1月	40.0	19.4	45.4	1,395	21.6	27.9	27.6
2022年2月	38.0	19.3	44.8	1,380	21.3	28.2	27.9
2022年3月	37.0	19.6	43.3	1,371	20.5	28.4	28.0
2022年4月	34.0	19.2	45.9	1,433	17.5	28.9	28.6
2022年5月	28.0	19.5	45.9	1,474	17.1	29.0	28.7
2022年6月	28.0	20.1	46.2	1,503	19.1	29.3	29.1

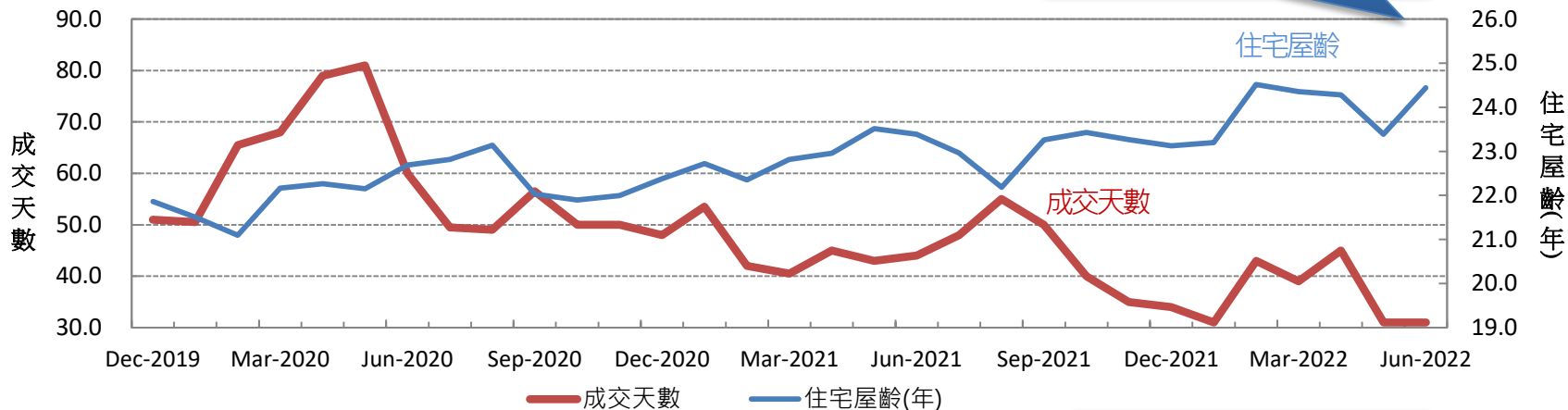
單價走勢續強  
季增4%

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

# 台南市住宅市場分析

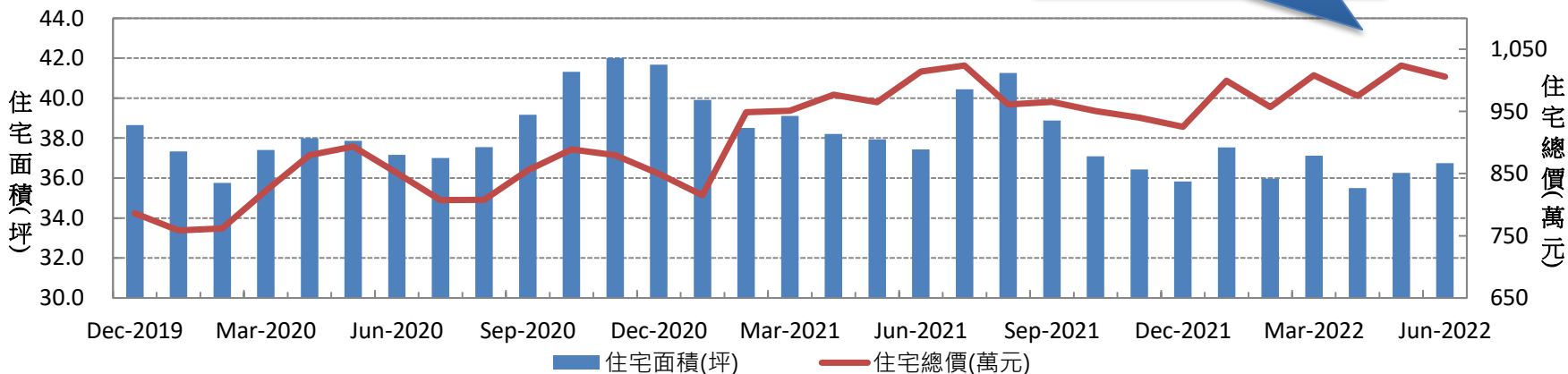
## 住宅市場交易指標

交易速度加快  
成交天數季減8天



## 住宅市場成交總價與面積

交易面積季減0.4坪  
總價與上季持平



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

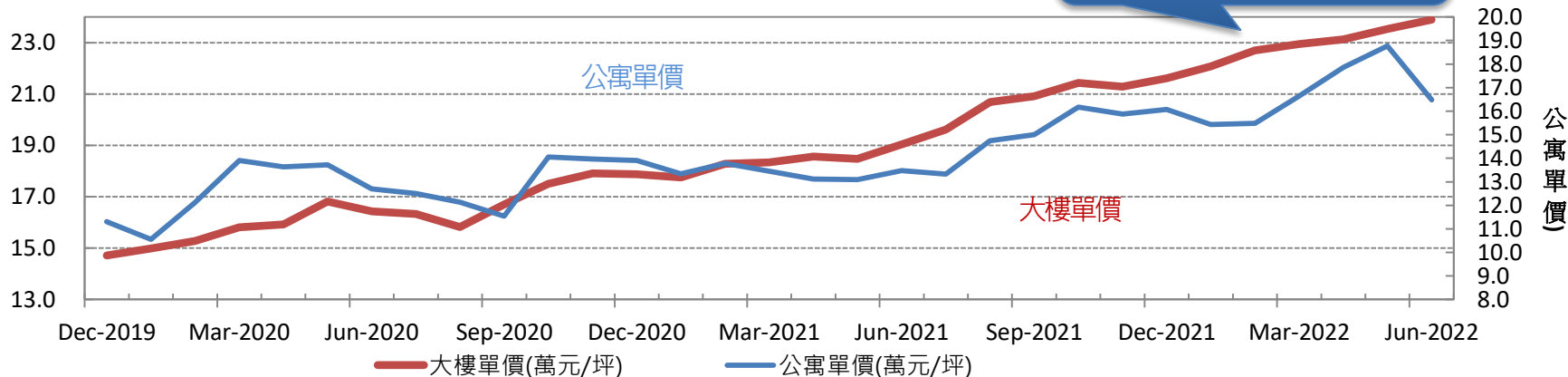
註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

# 台南市住宅市場分析

大  
樓  
單  
價

## 成交均價變化

住宅均價略增  
Q2單價23.1萬/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)
2021年7月	48.0	23.0	40.4	1,024	13.3	19.6	19.2
2021年8月	55.0	22.2	41.3	961	14.7	20.7	20.1
2021年9月	50.0	23.3	38.9	965	15.0	20.9	20.4
2021年10月	40.0	23.4	37.1	951	16.2	21.4	20.9
2021年11月	35.0	23.3	36.4	940	15.9	21.3	20.9
2021年12月	34.0	23.1	35.8	925	16.1	21.6	21.1
2022年1月	31.0	23.2	37.5	999	15.4	22.1	21.4
2022年2月	43.0	24.5	36.0	957	15.5	22.7	21.9
2022年3月	39.0	24.4	37.1	1,008	16.6	22.9	22.4
2022年4月	45.0	24.3	35.5	975	17.9	23.1	22.8
2022年5月	31.0	23.4	36.3	1,024	18.8	23.5	23.2
2022年6月	31.0	24.4	36.7	1,006	16.5	23.9	23.1

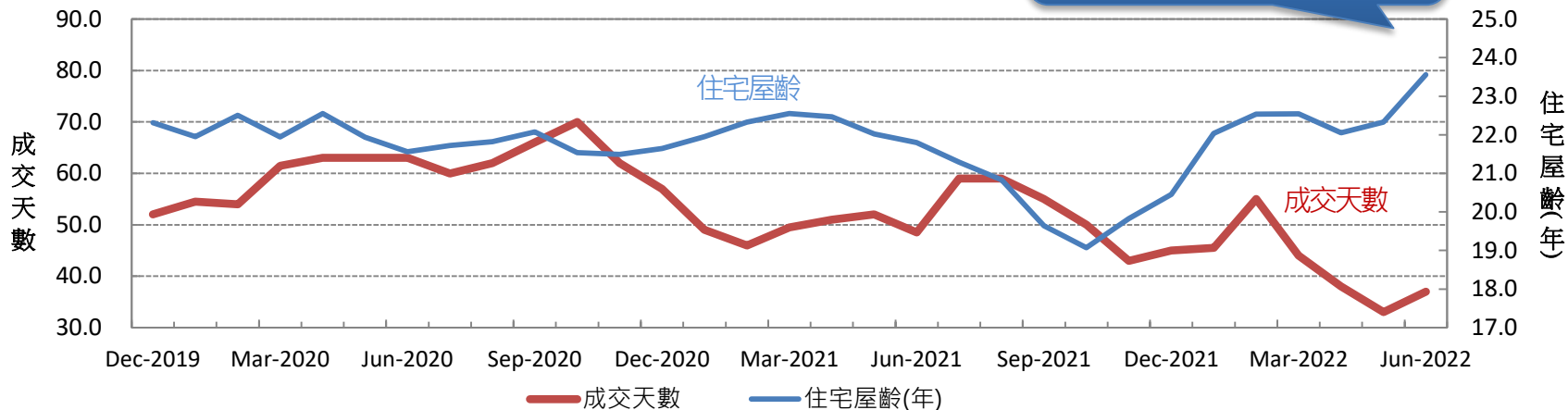
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室  
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅  
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

公  
寓  
單  
價

# 高雄市住宅市場分析

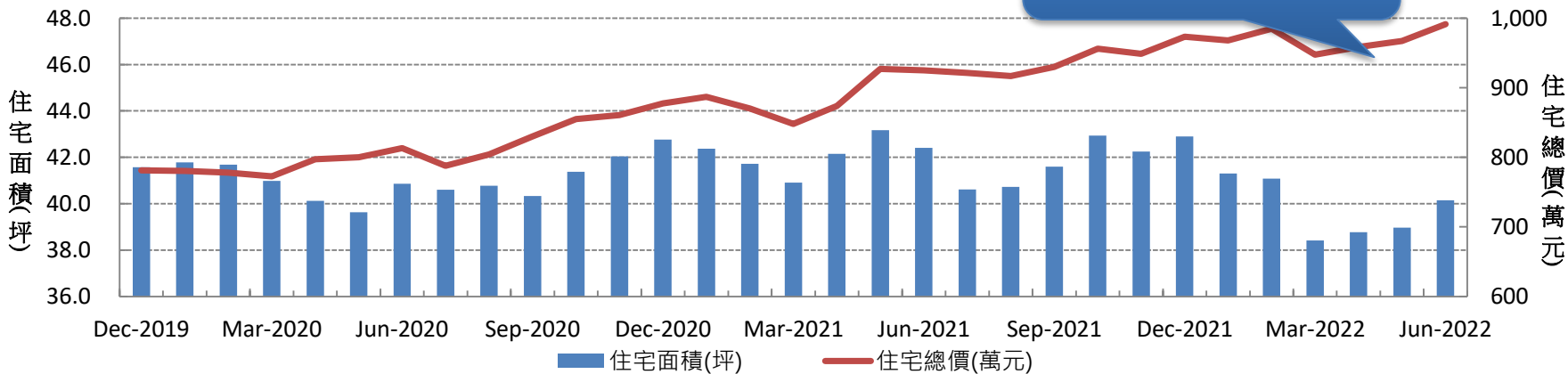
## 住宅市場交易指標

區域房市持續熱絡  
成交天數季減7天



## 住宅市場成交總價與面積

總價微幅上揚  
季增4.8%



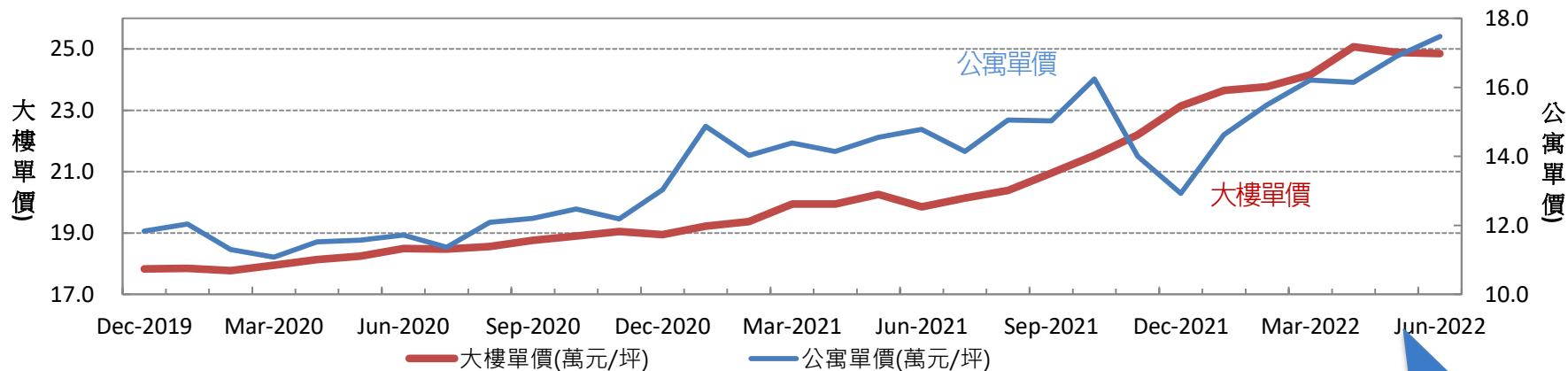
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



住宅均價緩升至  
24.2萬/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)
2021年7月	59.0	21.3	40.6	921	14.1	20.1	19.8
2021年8月	59.0	20.8	40.7	917	15.1	20.4	20.0
2021年9月	55.0	19.6	41.6	930	15.0	21.0	20.7
2021年10月	50.0	19.1	42.9	956	16.2	21.5	21.4
2021年11月	43.0	19.8	42.2	949	14.0	22.2	21.9
2021年12月	45.0	20.5	42.9	973	12.9	23.1	22.7
2022年1月	45.5	22.0	41.3	968	14.6	23.7	22.9
2022年2月	55.0	22.5	41.1	985	15.5	23.8	23.0
2022年3月	44.0	22.5	38.4	947	16.2	24.2	23.4
2022年4月	38.0	22.1	38.8	959	16.1	25.1	24.3
2022年5月	33.0	22.3	39.0	967	16.9	24.9	24.2
2022年6月	37.0	23.6	40.1	992	17.5	24.9	24.2

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

SINYI REAL ESTATE REVIEW

# 信義房價指數

31



# 信義房價指數

## 2022年第二季信義房價指數

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	台南	高雄	台灣
2022	Q2	124.71	134.06	150.61	194.92	161.26	176.67	151.19	139.94
2022	Q1	122.02	130.82	142.99	189.76	156.80	173.34	146.05	136.94
增減率(qoq)		2.20%	2.48%	5.33%	2.72%	2.84%	1.92%	3.52%	2.18%
2021	Q2	115.12	116.94	127.54	143.28	134.92	144.17	121.45	121.93
增減率(yoy)		8.33%	14.64%	18.09%	36.04%	19.52%	22.54%	24.49%	14.77%

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

## 2022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	台南	高雄
2021	Q2	61.62	40.68	24.50	27.19	23.84	24.46	21.58
	Q3	61.89	41.61	25.41	28.58	25.00	25.35	22.39
	Q4	64.06	43.79	27.23	31.77	26.38	27.61	23.98
2022	Q1	65.31	45.51	27.47	36.00	27.71	29.41	25.95
	Q2	66.75	46.64	28.93	36.98	28.50	29.98	26.87

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Q2呈現價量齊揚走勢

## 台北市歷年走勢圖



經濟景氣佳，推升新北交易量  
房價連五季上揚

## 新北市歷年走勢圖



# 信義房價指數

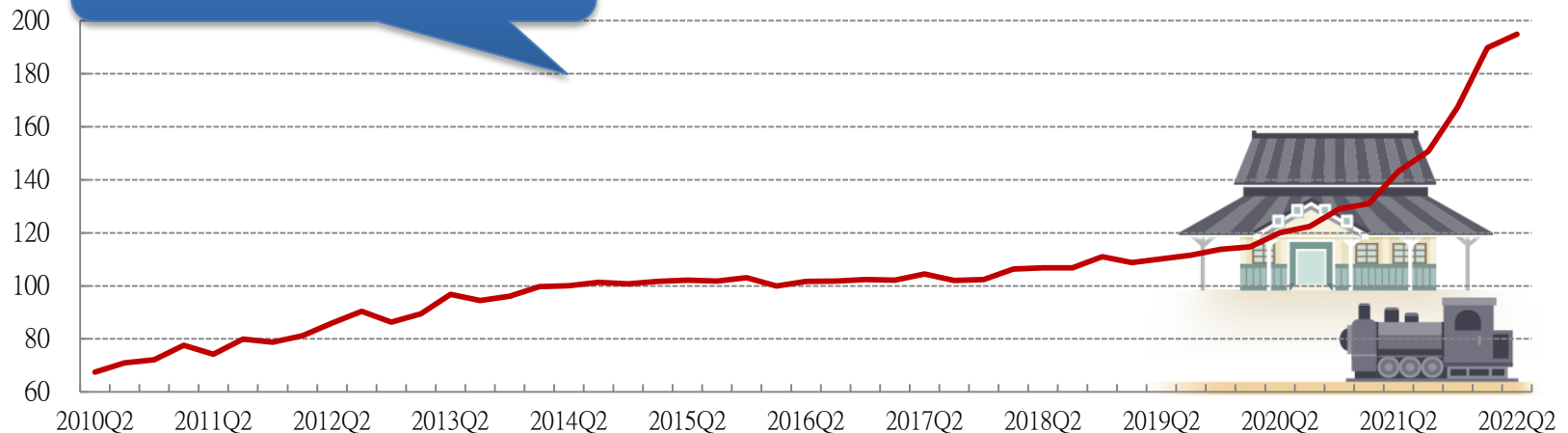
桃園房價漲勢回升  
季增5.33%

桃園市歷年走勢圖



新竹區域內剛性需求穩定  
季增2.72%

新竹縣市歷年走勢圖



# 信義房價指數

台中房價續增  
季增2.84%

## 台中市歷年走勢圖



產業投資效應持續發酵，  
帶動房價季增3.52%

## 高雄市歷年走勢圖

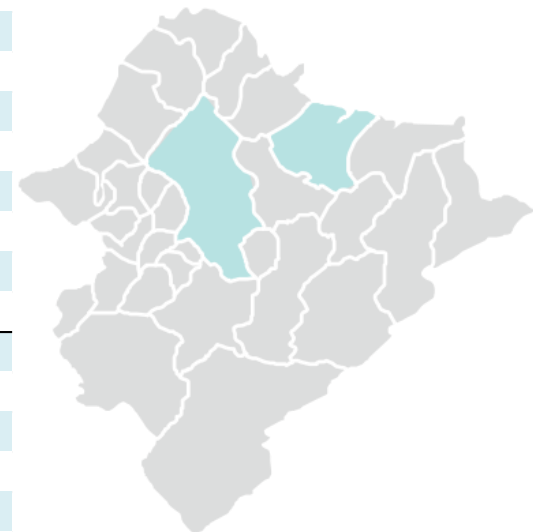


# 信義房價指數

## 大台北月指數

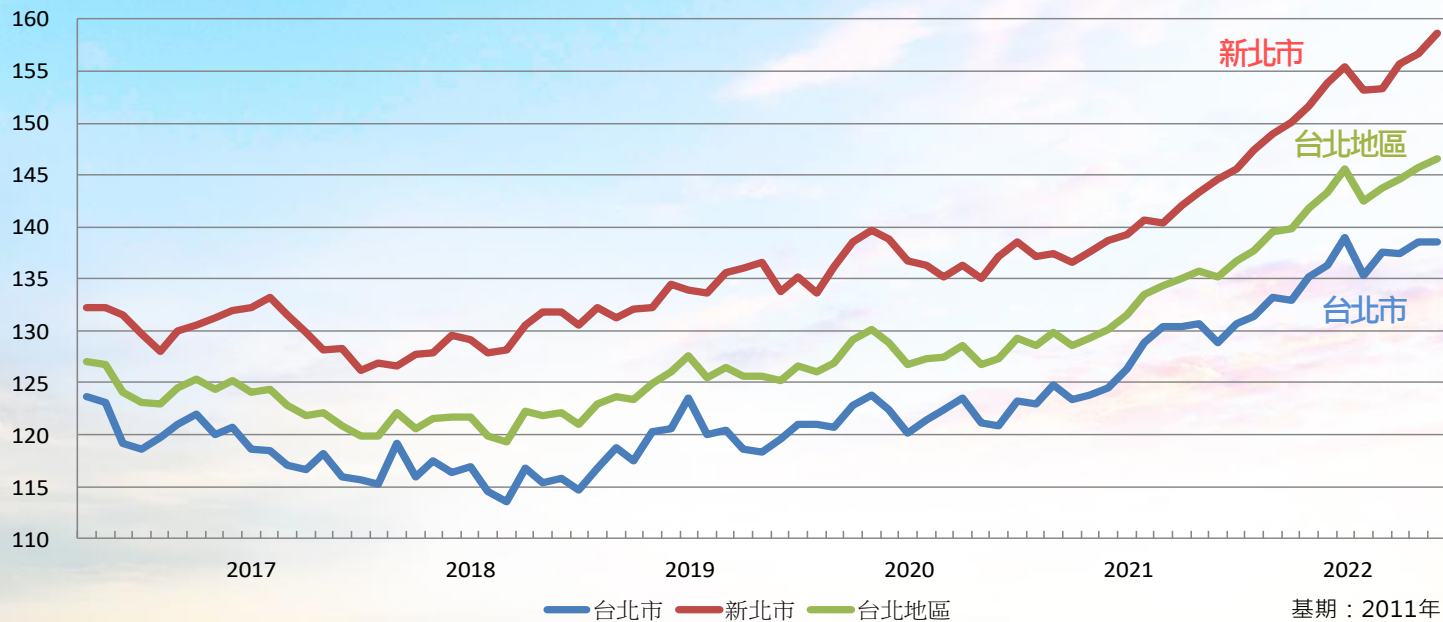
Year	Month	Taipei City		NewTaipei City		Taipei Urban Area	
		index	YoY	index	YoY	index	YoY
2020	7	126.38	5.2%	139.19	1.8%	131.47	3.8%
	8	128.80	6.1%	140.73	3.2%	133.54	4.8%
	9	130.47	6.6%	140.38	3.8%	134.41	5.4%
	10	130.43	5.6%	142.14	4.3%	135.08	5.1%
	11	130.72	7.9%	143.27	6.1%	135.71	7.1%
	12	128.91	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%
	4	132.99	7.8%	150.11	9.9%	139.80	8.7%
	5	135.18	9.2%	151.65	10.2%	141.73	9.6%
	6	136.35	9.5%	153.93	10.9%	143.34	10.1%
	7	138.97	10.0%	155.49	11.7%	145.54	10.7%
	8	135.31	5.1%	153.23	8.9%	142.43	6.7%
	9	137.52	5.4%	153.39	9.3%	143.83	7.0%
	10	137.36	5.3%	155.73	9.6%	144.66	7.1%
	11	138.58	6.0%	156.63	9.3%	145.75	7.4%
	12	138.56	7.5%	158.64	9.7%	146.55	8.4%
2022	1	141.22	8.0%	157.73	8.3%	147.79	8.1%
	2	141.93	8.0%	161.57	9.6%	149.74	8.7%
	3	142.89	7.3%	164.95	10.7%	151.66	8.7%
	4	143.95	8.2%	168.58	12.3%	153.74	10.0%
	5	143.27	6.0%	168.34	11.0%	153.23	8.1%
	6	143.83	5.5%	169.58	10.2%	154.07	7.5%

資金效應，雙北續揚



# 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
2022/04/01	經濟日報	N	3月PMI擴張、未來展望指數卻下滑 戰事恐使景氣鬆動	總經	2022/05/04	經濟日報	N	製造業PMI 擴張速度趨緩	總經
2022/04/01	經濟日報	N	買房來到歷史痛苦高點 全台僅5縣市可合理負擔	房地產	2022/05/04	經濟日報	I	30~40歲去年Q4購屋總價千萬元內 北台灣僅剩這區	房地產
2022/04/01	工商時報	I	去年Q4住宅價格指數 改寫新高	房地產	2022/05/05	經濟日報	N	首季使照創14年新高 專家：市場干擾下 區域恐現賣壓	房地產
2022/04/01	經濟日報	P	六都首季房屋移轉逾6.4萬棟 11年來同期最旺	房地產	2022/05/05	自由時報	P	Q1建照量增幅台南為六都第一名 南科破兆效應帶動推案成長	房地產
2022/04/02	經濟日報	P	房市熱 六都Q1交易量衝高	房地產	2022/05/05	自由時報	N	升息1%影響小？專家試算：可貸金額銳減百萬元	房地產
2022/04/03	工商時報	P	建物買賣34.8萬棟創8年新高 高雄增幅居冠	房地產	2022/05/06	經濟日報	N	升息效應 撼動房價	房地產
2022/04/05	工商時報	I	禁預售屋轉賣「微解封」 擬增例外條款	房地產	2022/05/06	自由時報	I	台南第一季申報開工4566戶 大樓與透天規劃皆安南區居冠	房地產
2022/04/05	經濟日報	I	預售屋紅單轉售 重稅伺候	房地產	2022/05/10	經濟日報	P	出口連22紅 寫最強4月	總經
2022/04/06	自由時報	I	比通膨還可怕！新竹縣1年房價中位數飆漲4成 風城變「瘋城」	房地產	2022/05/10	經濟日報	N	Q1實質薪資衰退 六年首見	總經
2022/04/06	工商時報	I	桃園十年增16萬戶 等於多一個中壢區	房地產	2022/05/10	經濟日報	I	預售換約再放寬？建築大老透露：平轉可望不受限制	房地產
2022/04/07	工商時報	I	紅單交易 最高課45%重稅	房地產	2022/05/10	經濟日報	N	房市不好訊號又一件 4月中古屋看屋人潮急減	房地產
2022/04/07	自由時報	I	政院拍板重懲炒房最重罰5000萬 預售屋轉售僅限特殊情形	房地產	2022/05/11	經濟日報	I	電梯大樓成新寵兒！房貸族數量、購屋總價創新高	房地產
2022/04/07	自由時報	I	漲不停 高雄市建物買賣契約平均總價破千萬	房地產	2022/05/15	經濟日報	I	30年房貸限令 排除首購族	房地產
2022/04/07	經濟日報	N	一種升息、兩種解讀 預售房市燈號連8綠	房地產	2022/05/16	經濟日報	N	房市超供地區 潛在賣壓大	房地產
2022/04/08	經濟日報	I	重拳打在棉花上？首季四都家戶買氣創7年新高	房地產	2022/05/17	自由時報	I	全國住宅流動率 近11年都不到5%	房地產
2022/04/12	工商時報	I	台中七期預售豪宅近飽和 單價衝9字頭	房地產	2022/05/18	工商時報	N	輸入性通膨加劇 央行：全年CPI恐高於2%	總經
2022/04/13	經濟日報	I	營造工程物價飆 房價難降	房地產	2022/05/19	工商時報	N	Fed主席鮑爾重申6、7月各升息2碼	總經
2022/04/13	經濟日報	I	建商Q1推案減少一成	房地產	2022/05/19	工商時報	I	央行：限縮30年房貸 鎖定四對象	房地產
2022/04/13	工商時報	I	低總價住宅熱 線上找房、自住買盤比例升	房地產	2022/05/19	自由時報	N	疫情大爆發 北台新案進入「隔離期」	房地產
2022/04/14	經濟日報	I	全台房地合一首季稅收 新竹縣年增幅最大	房地產	2022/05/23	經濟日報	N	房市降溫了？4月五大銀行新增房貸月減120億元	房地產
2022/04/15	工商時報	P	打炒房 北台灣房市Q1續熱	房地產	2022/05/25	經濟日報	N	烏雲罩頂！製造業、營建業景氣測驗點探近二年新低	總經
2022/04/16	工商時報	I	通膨憂慮 買盤在迫未來價	房地產	2022/05/27	經濟日報	N	疫情衝擊 土建融資需求降了	房地產
2022/04/18	經濟日報	P	房市Q1推案量 南溫北熱	房地產	2022/05/27	經濟日報	N	財長蘇建榮：房市可能不會像過去熱絡	房地產
2022/04/19	經濟日報	P	IMF下修台灣經濟成長為3.2% 國發會：經濟本質仍佳	總經	2022/05/30	工商時報	I	地方版囤房稅 7月陸續上路	房地產
2022/04/19	工商時報	I	台積電退燒 南台房市降溫	房地產	2022/05/31	經濟日報	I	4月製造業亮景氣持平的綠燈 動能是否持續有四變數	總經
2022/04/20	經濟日報	P	3月外銷訂單首站上600億大關 估4月黑天鵝影響加劇	總經	2022/05/31	經濟日報	I	今年超額儲蓄將突破4兆元	總經
2022/04/20	經濟日報	I	中經院上修經濟成長率為3.96%「保4」不確定因素仍大	總經	2022/05/31	工商時報	I	疫情看屋人數少三成 屋主讓價鬆動	房地產
2022/04/21	經濟日報	I	台中市囤房稅三讀通過 今年7月上路	房地產	2022/06/01	工商時報	N	買氣轉觀望 5月六都買賣移轉棟數年減8%	房地產
2022/04/22	經濟日報	N	徹底轉鷹！Fed鮑爾：5月會議升息2碼是選項	總經	2022/06/02	經濟日報	I	疫情讓房市吹南風！高雄、台中房貸授信金額微視全台	房地產
2022/04/22	經濟日報	N	升息效應漸顯 3月新增房貸利率1.378%攀近2年新高	總經	2022/06/13	經濟日報	I	前五月房地合一稅140億、年增110%創歷史同期新高	房地產
2022/04/22	經濟日報	I	房貸土建融 3月大增千億	房地產	2022/06/19	經濟日報	N	房貸、建築貸款 成長趨緩	房地產
2022/04/23	經濟日報	I	五大銀行新增房貸 暴衝	房地產	2022/06/20	工商時報	N	央行升息 壓抑民眾買房意願	房地產
2022/04/25	經濟日報	I	3月營建業測驗點續跌 房市多空拉鋸審慎以對	房地產	2022/06/21	工商時報	N	股市重挫拖累房市資金 57%購屋者轉觀望	房地產
2022/04/25	經濟日報	I	價漲量縮！北市1月交易量減17% 北投區月減42%最多	房地產	2022/06/23	工商時報	N	5月新增房貸利率1.601% 近二年半新高	房地產
2022/04/26	經濟日報	N	4因素衝擊！連兩季移轉增長減速 專家：Q2移轉量增有難度	房地產	2022/06/24	聯合報	N	央行升息房市降溫 打房力道將趨緩	房地產
2022/04/26	經濟日報	P	房市續熱？3月房貸與建築貸款餘額年增率雙雙上揚	房地產	2022/06/25	工商時報	I	購屋門檻10年增43% 首季破1,200萬大關	房地產
2022/04/26	經濟日報	I	北市房價持續漲 公寓產品漲幅近1%	房地產	2022/06/27	聯合報	N	房市熱度降！5月房貸餘額年增率「近15個月新低」	房地產
2022/05/03	經濟日報	I	紅單擬納房地合一稅	房地產	2022/06/27	工商時報	N	房貸利率若升破2% 逾半購屋者暫緩買房	房地產
2022/05/03	經濟日報	I	打炒房四政策 訂日出條款	房地產	2022/06/29	工商時報	N	房市冷也沒用 全台房價讓利空間不到1成	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：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

