

SINYI REAL ESTATE REVIEW

Q3房市持續受到景氣衰退、通膨升息、股市震盪等許多利空因素影響，房市信心低迷，買氣觀望量縮，進而抑制房價。房市景氣已達到高原期，盤整朝向價平量縮，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
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

全球通膨壓力仍高，貨幣持續緊縮，國際景氣明顯降溫，加上中國大陸持續動態清零的防疫政策，使得市場需求減弱，牽制出口動能，第三季外銷訂單金額為1697.8億美元，年減1.1%，終結連九季正成長。內需方面，隨著防疫管制放寬，國內商業活動陸續恢復，失業情勢改善，民間消費穩步回溫。Q3雖受出口影響，但內需回穩加上國內投資動能仍在，經濟成長率概估值為4.10%，較上季微幅成長1.62%。景氣指標持續下滑，9月轉黃藍燈，綜合判斷分數17分，領先與同時指標持續下跌，顯示景氣明顯疲弱。資金方面，全球市場資金持續受聯準會升息壓力，國內則受外資匯出影響，M1B及M2年增率分別為6.93%及6.92%，持續緊縮。股市方面，全球股市仍受美國暴力升息影響，資金持續抽離新興市場，移往美元資產布局，國內股市隨之震盪，7月初起持續重挫，高低震盪逾1106點，即使國安基金進場護盤，小幅的反彈仍止不住跌勢，其間幾度波段整理仍處於低檔的態勢。隨著全球景氣不佳，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1401.15點，以13424.58點作收。



今年市場利空消息接連不斷，房市買氣明顯觀望，購屋需求持續受到壓抑，期間雖歷經暑假及農曆7月後的小幅買氣回流，但仍不敵國內外股市持續重挫探底拖累的力道，有待股市回彈、信心回穩後，才能期待較明顯的回溫。2022Q3全台移轉量為7.31萬棟，較上季減少15%，比去年同期減少近1%，六都同步衰退，新北市量縮幅度相對明顯。Q3全台房價指數季增3.32%，年增15.64%，房價雖持續上漲，但在量縮之下部分都會區漲勢趨緩。Q3建照量較Q2增加3.26%，累計前三季新增近13.4萬棟，持續創下歷年同期新高，市場新增供給持續增加。今年Q2以來房市受到許多利空因素導致買氣觀望量縮，進而抑制房價；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 改

03

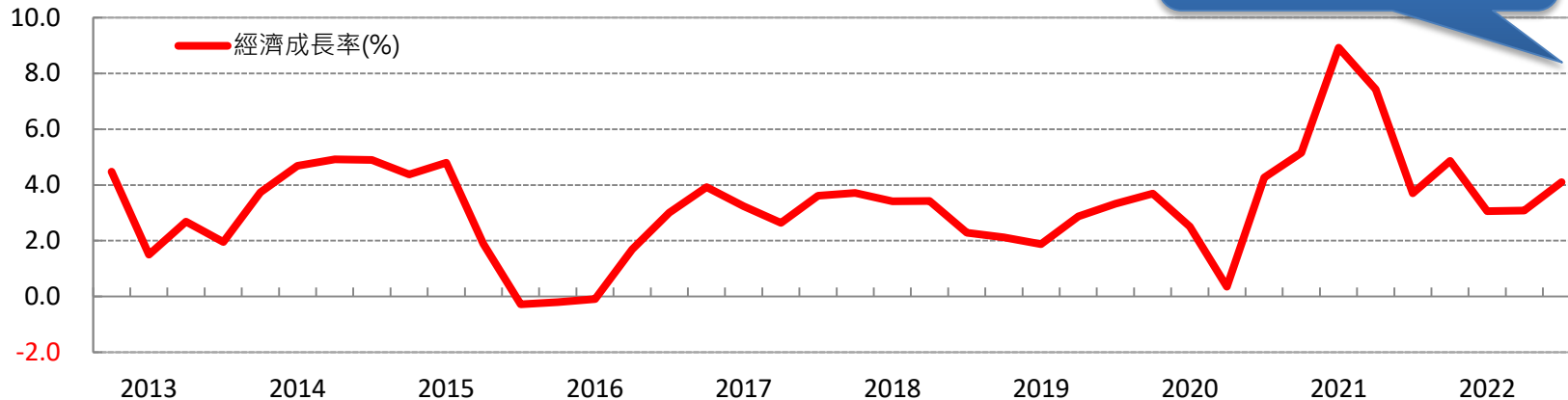


總體經濟指標

資料來源：行政院主計總處

經濟情勢

出口及投資仍佳，穩住經濟成長動能，2022經濟成長率概估調整為4.10%

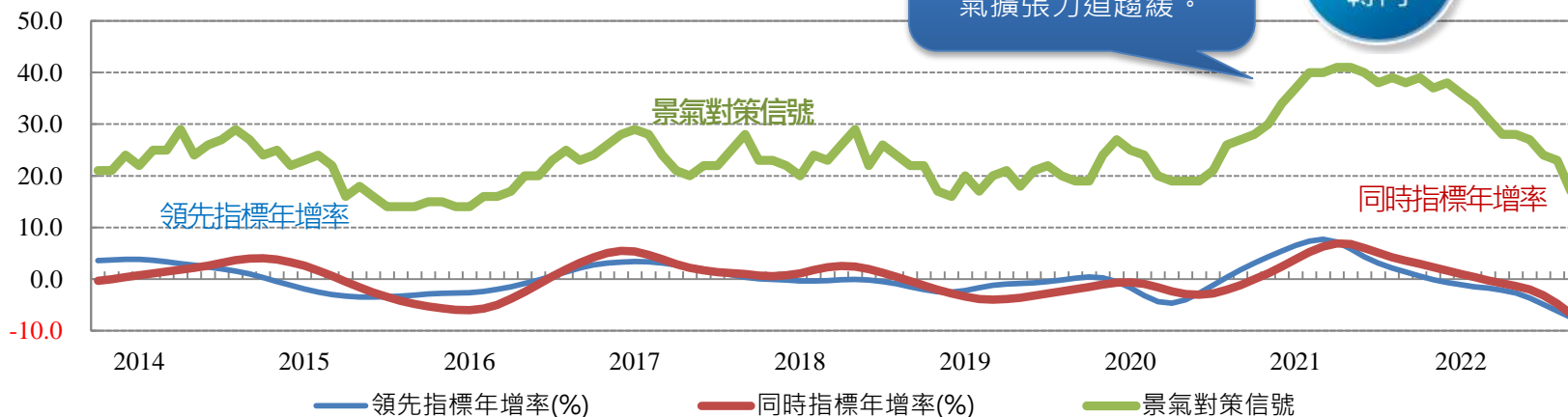


資料來源：行政院國家發展委員會

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。

轉向

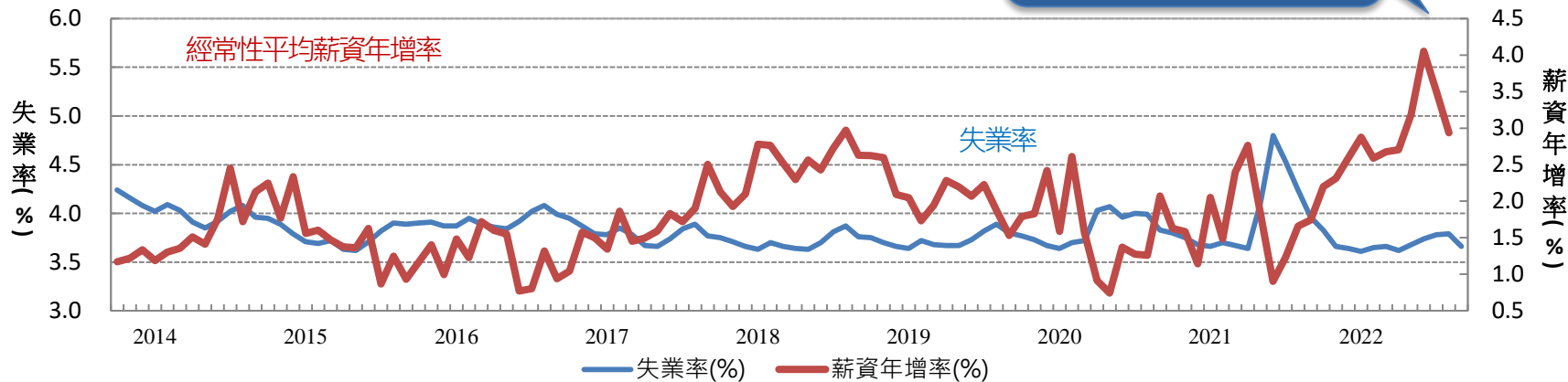


總體經濟指標

資料來源：行政院主計總處

就業情形

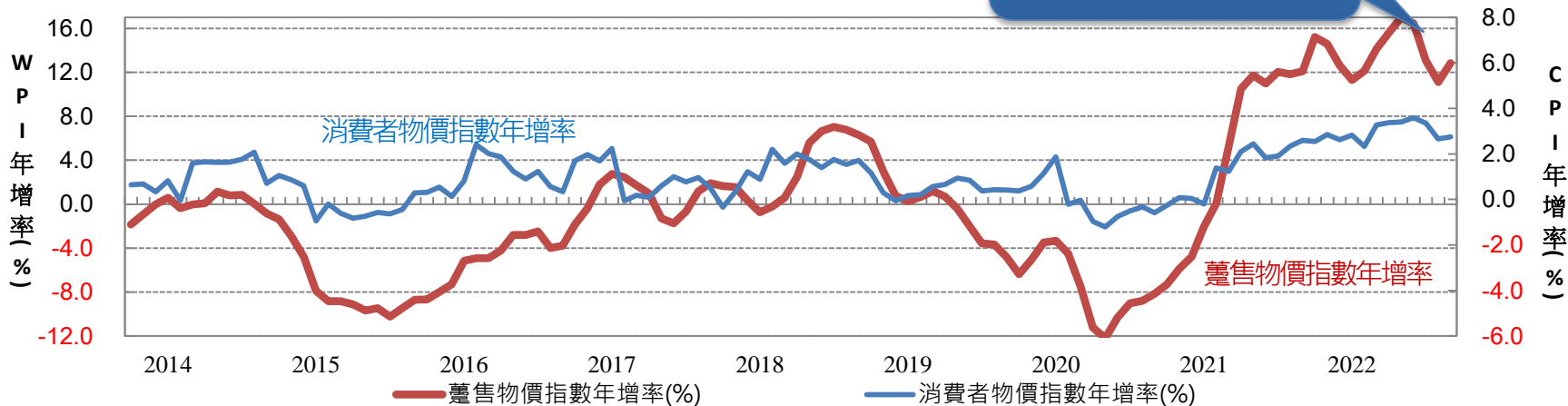
隨著商業活動恢復，
Q3失業情勢逐漸改善。



資料來源：行政院主計總處

物價波動

Q3 CPI季增0.1%、
WPI季減0.9%

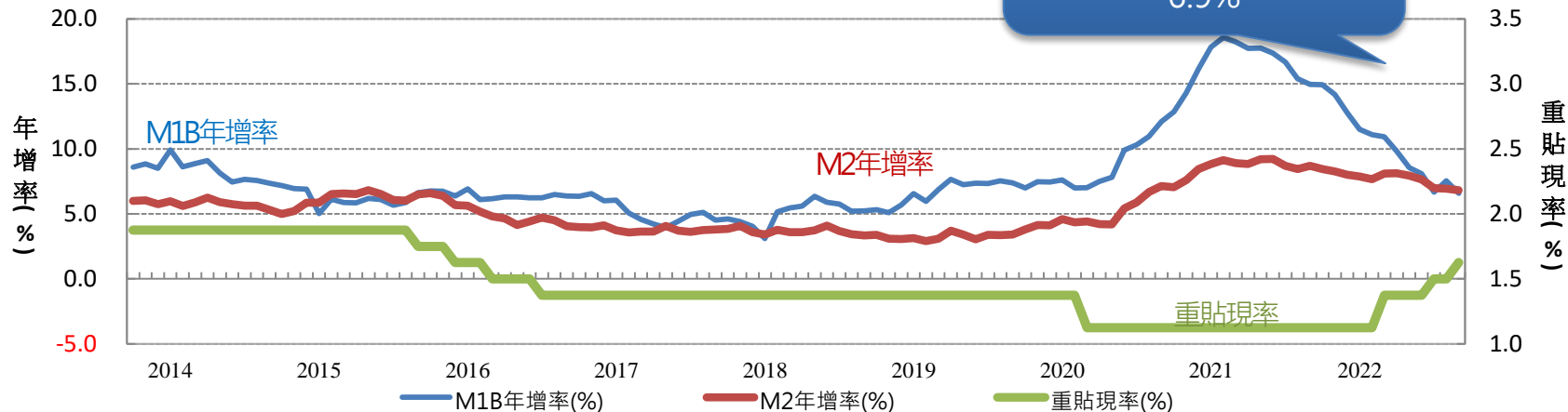


總體經濟指標

資料來源：中央銀行

貨幣供給

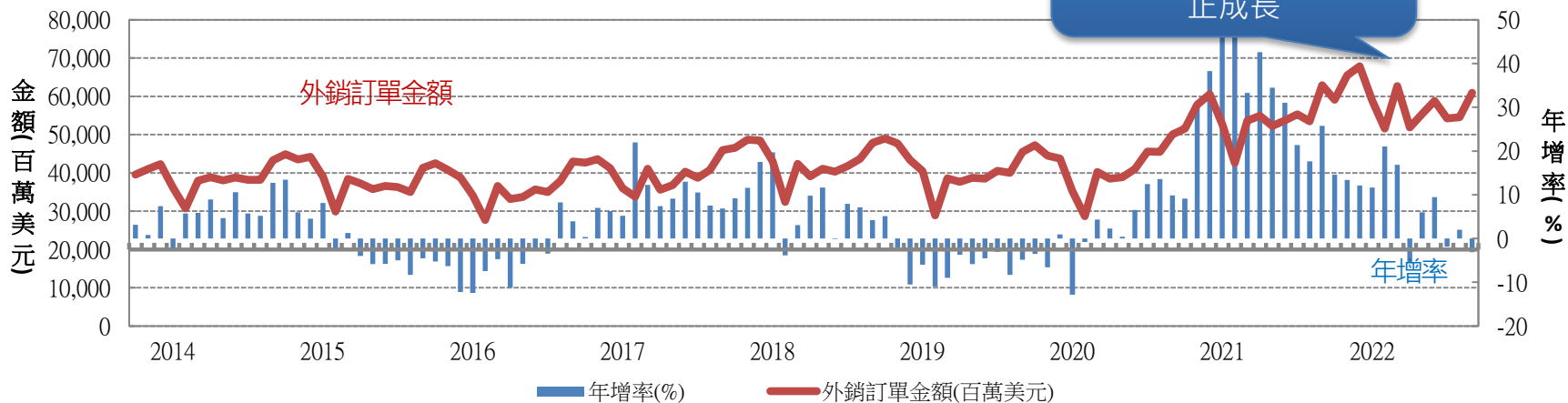
資金仍然充裕，
Q3M1B及M2年增率均為
6.9%



資料來源：經濟部統計處

對外貿易

Q3外銷訂單季增2.2%、
年減1.1%，終結連9季
正成長



總體經濟指標

台股走勢

台股持續探底，
Q3季減 1401.15點

資料來源：台灣證券交易所



SINYI REAL ESTATE REVIEW

房地產產業指標

08

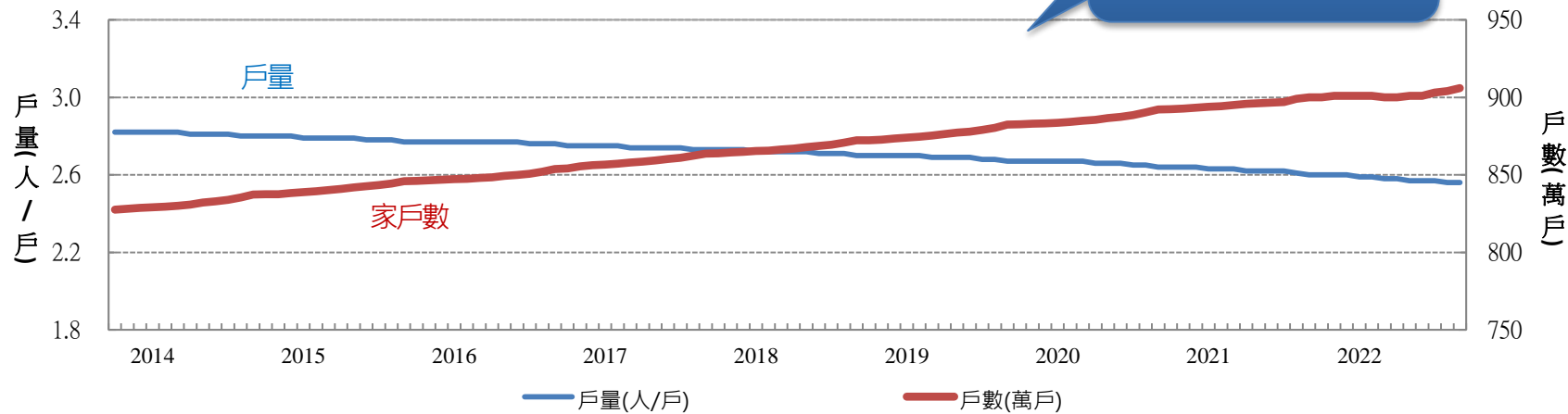


房地產產業指標

資料來源：內政統計月報

家庭戶數及戶量

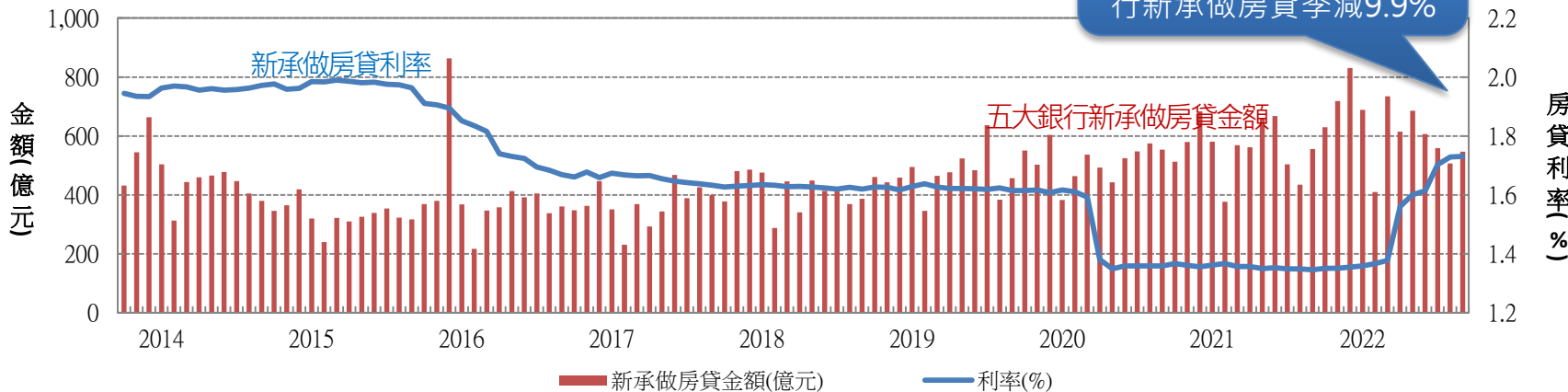
家戶數增長趨緩
單戶人口下滑加速



資料來源：中央銀行

房貸利率及金額

受到股災、通膨、升息等
利空因素影響，Q3五大銀行
新承做房貸季減9.9%



房地產產業指標

住宅建造執照核發

建照核發數仍在高檔，顯示建商推案信心不減。

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
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
2021	7,360	17,960	17,855	23,015	14,618	12,558	125,718
2022	8,766	22,259	19,470	24,211	16,012	13,744	133,746
2021 vs 2022	19.1%	23.9%	9.0%	5.2%	9.5%	9.4%	6.4%

資料來源：內政統計月報

住宅使用執照核發

重劃區開發、大型公共建設陸續到位以及產業投資，促使台中市跳躍增長。

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
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
2021	2,987	13,101	10,144	9,989	10,197	8,279	73,835
2022	5,153	11,048	12,747	15,773	6,562	10,245	80,023
2021 vs 2022	72.5%	-15.7%	25.7%	57.9%	-35.7%	23.7%	8.4%

資料來源：內政統計月報

房地產產業指標

升息與股災等利空因素影響，買氣觀望，Q3買賣移轉季減15.2%，年減0.8%。

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 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
2022 Q3	6,467	13,285	10,684	11,577	5,610	8,367	73,129
對上一季	-21.8%	-22.9%	-4.5%	-11.6%	-12.5%	-19.5%	-15.2%
對去年同期	1.5%	-5.8%	9.7%	20.6%	-15.5%	-9.8%	-0.8%

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 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
2022 Q3	1,311	3,303	4,635	7,981	2,914	3,764	32,985
對上一季	5.5%	-27.1%	8.8%	73.7%	4.9%	-18.4%	11.0%
對去年同期	6.4%	-43.4%	2.4%	62.1%	-15.0%	-13.1%	-1.1%

資料來源：內政統計月報

SINYI REAL ESTATE REVIEW

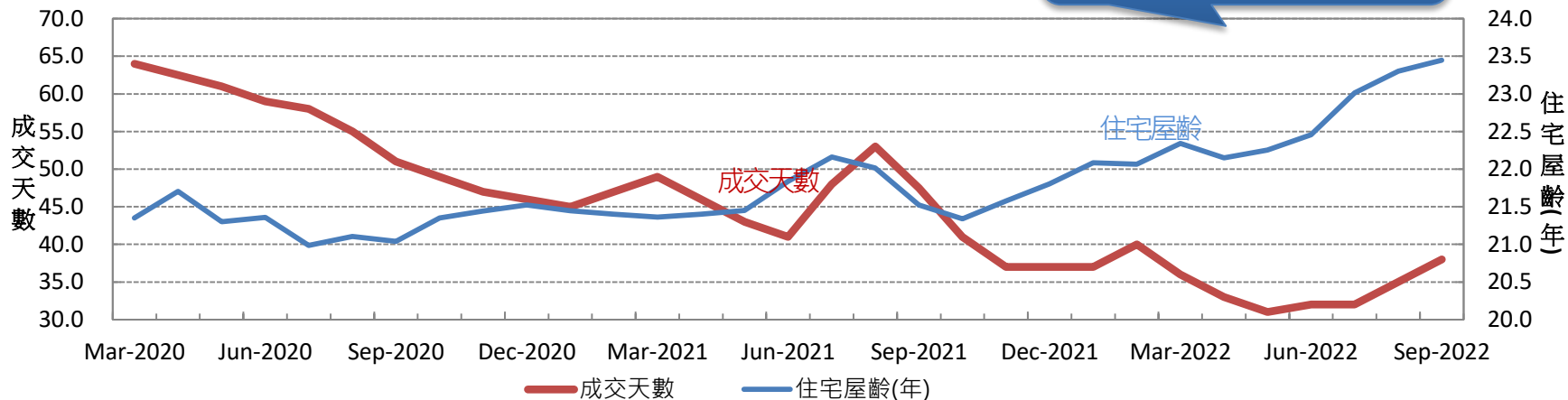
住宅市場分析

12

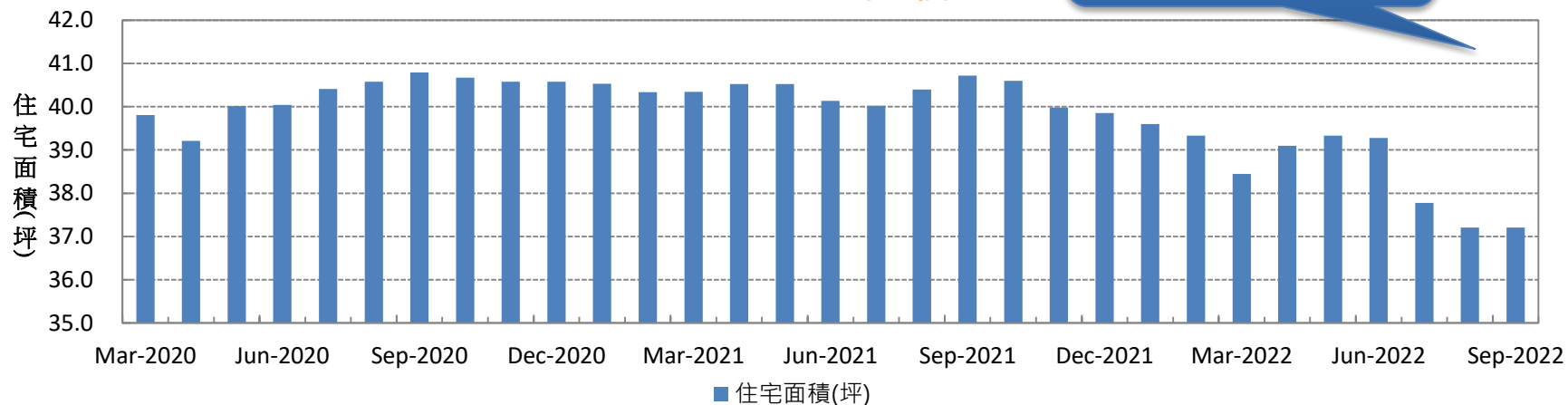


台灣都會區住宅市場分析

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

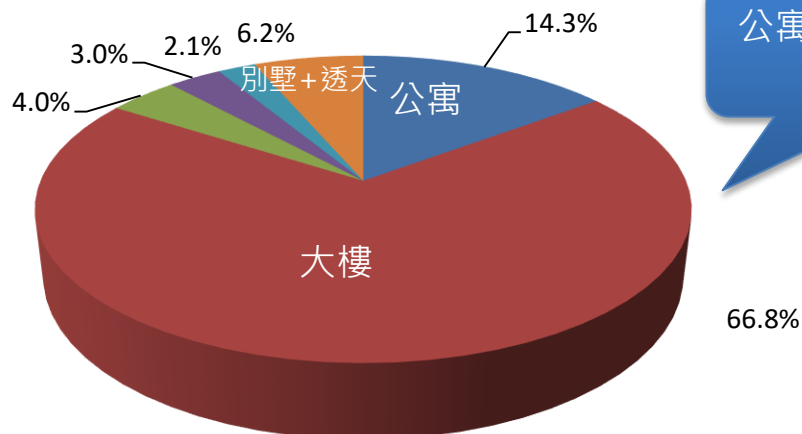
註1：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

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1.9% · 大樓
季減2.8%

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)
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
2022年7月	32.0	23.0	37.8
2022年8月	35.0	23.3	37.2
2022年9月	38.0	23.4	37.2

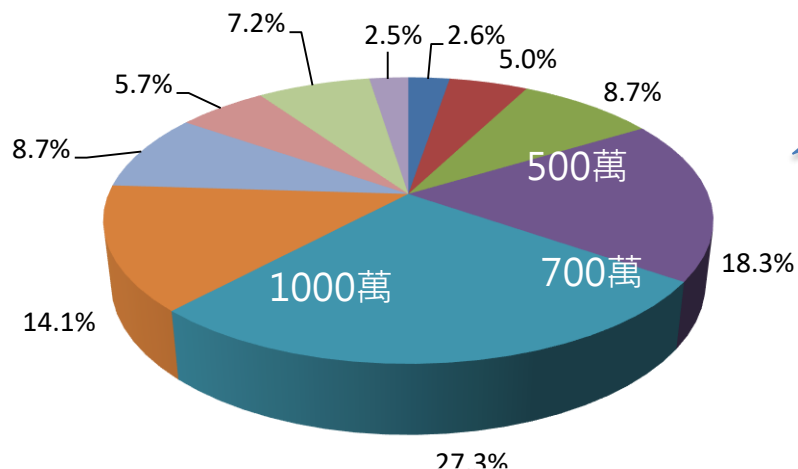
近一年各類產品交易佔比變化

	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%
2022年7月	15.1%	67.2%	3.5%	2.3%	2.6%	6.2%
2022年8月	15.6%	66.5%	3.5%	2.5%	2.6%	6.1%
2022年9月	16.1%	65.9%	4.0%	2.8%	2.2%	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0.5%

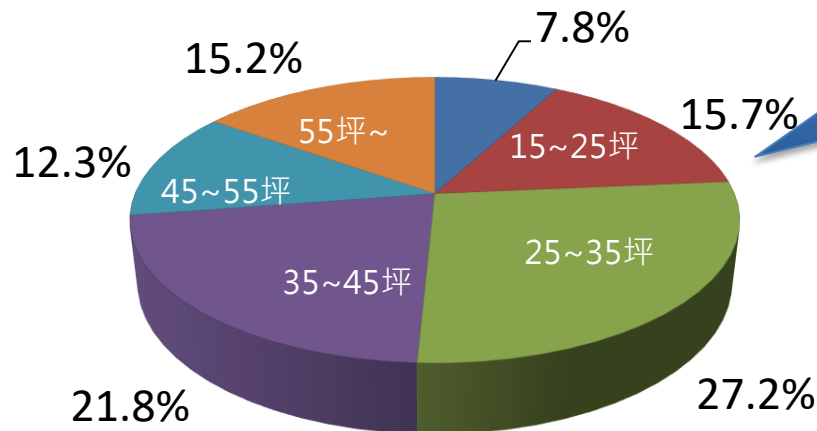
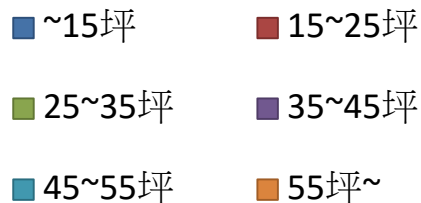
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、別墅及透天厝等住宅產品，並排除預售物件

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%
2022年7月	3.0%	5.2%	8.2%	17.3%	26.0%	17.5%	8.1%	5.1%	7.1%	2.4%
2022年8月	3.6%	5.3%	8.1%	17.2%	26.9%	16.3%	8.2%	5.2%	6.9%	2.2%
2022年9月	3.4%	5.1%	8.3%	17.4%	26.8%	15.7%	8.2%	5.5%	7.3%	2.4%

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48.3%

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

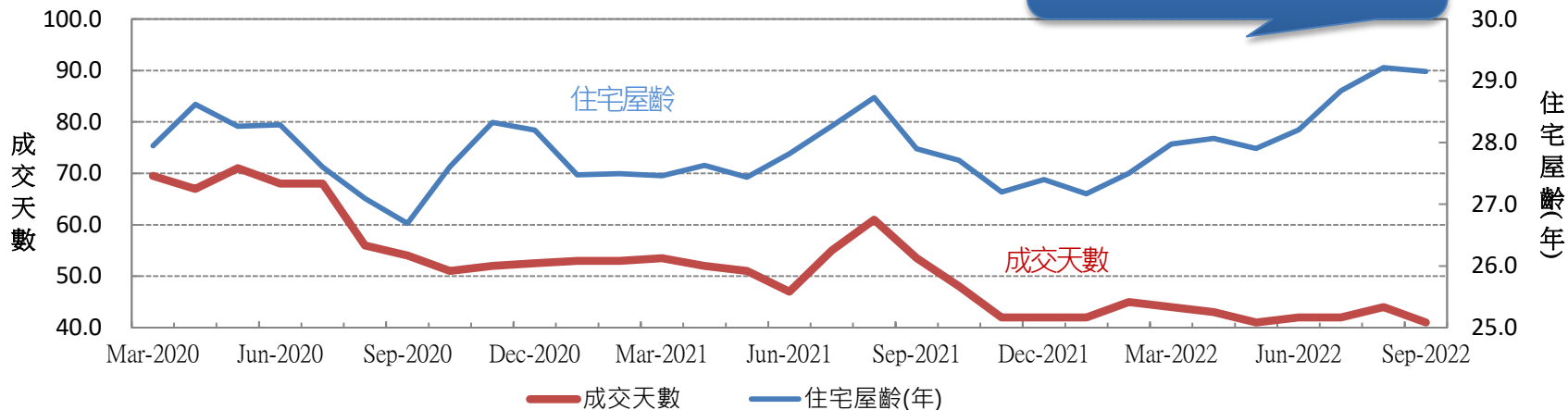
月份	~15坪	15~25坪	25~35坪	35~45坪	45~55坪	55坪~
2021年10月	6.7%	13.4%	24.6%	23.0%	15.2%	17.0%
2021年11月	6.6%	14.1%	25.2%	22.8%	14.9%	16.3%
2021年12月	6.8%	15.0%	25.1%	21.8%	14.7%	16.6%
2022年1月	7.0%	15.4%	26.4%	20.6%	14.1%	16.5%
2022年2月	7.8%	15.5%	26.2%	21.0%	13.3%	16.2%
2022年3月	7.8%	15.7%	27.2%	21.8%	12.3%	15.2%
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%
2022年7月	10.0%	15.3%	26.2%	20.9%	13.0%	14.4%
2022年8月	10.2%	16.0%	26.2%	21.1%	13.8%	12.7%
2022年9月	9.5%	16.8%	27.1%	21.2%	13.0%	12.4%



台北市住宅市場分析

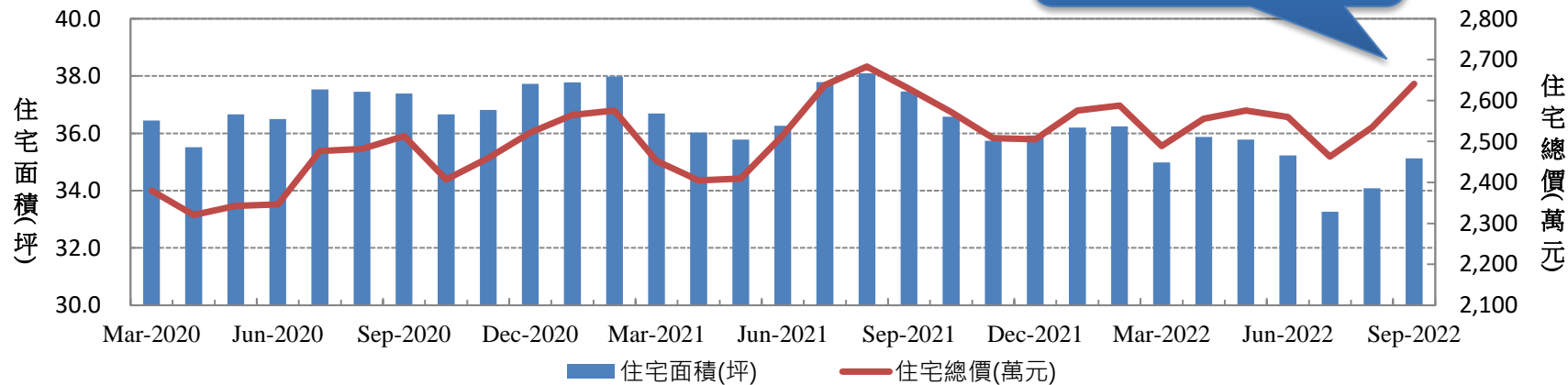
住宅市場交易指標

交易速度持平
流通天數季減1天



住宅市場成交總價與面積

交易面積季減0.1坪
總價上漲3.2%



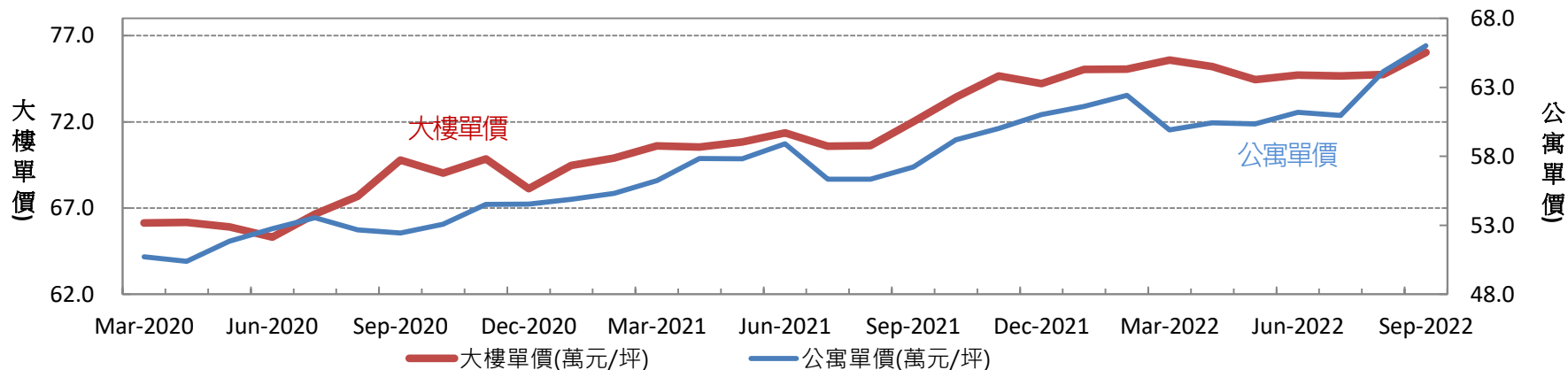
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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

註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

台北市住宅市場分析

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
2022年7月	42.0	28.8	33.3	2,463	61.0	74.7	71.5
2022年8月	44.0	29.2	34.1	2,535	64.1	74.7	72.3
2022年9月	41.0	29.1	35.1	2,641	66.0	76.0	73.8

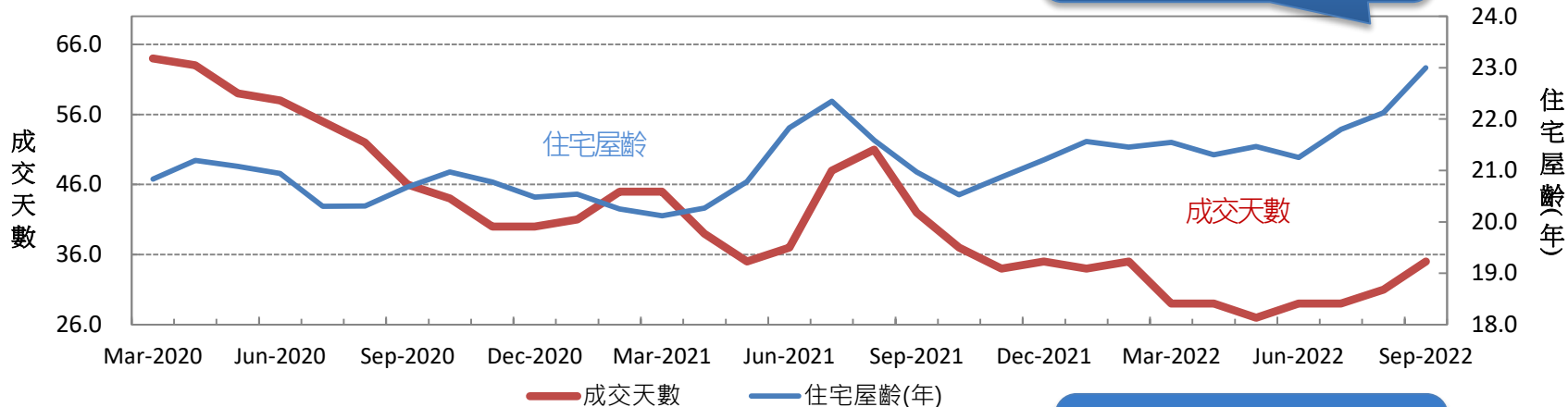
住宅單價上漲
每坪季增2.1萬元

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

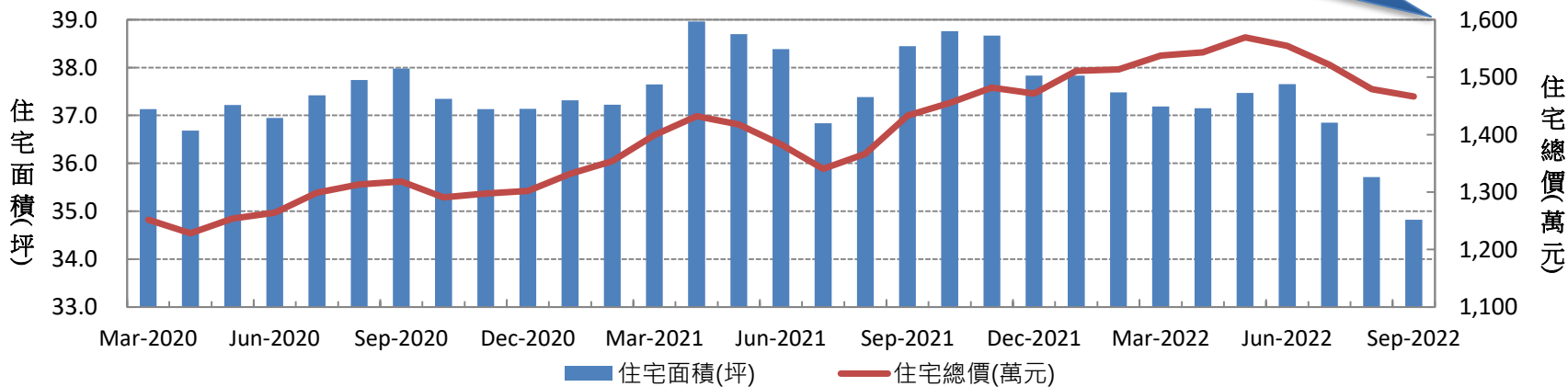
住宅市場交易指標

交易速度放緩
季增6天



住宅市場成交總價與面積

成交面積季減2.9坪
成交總價季減89萬



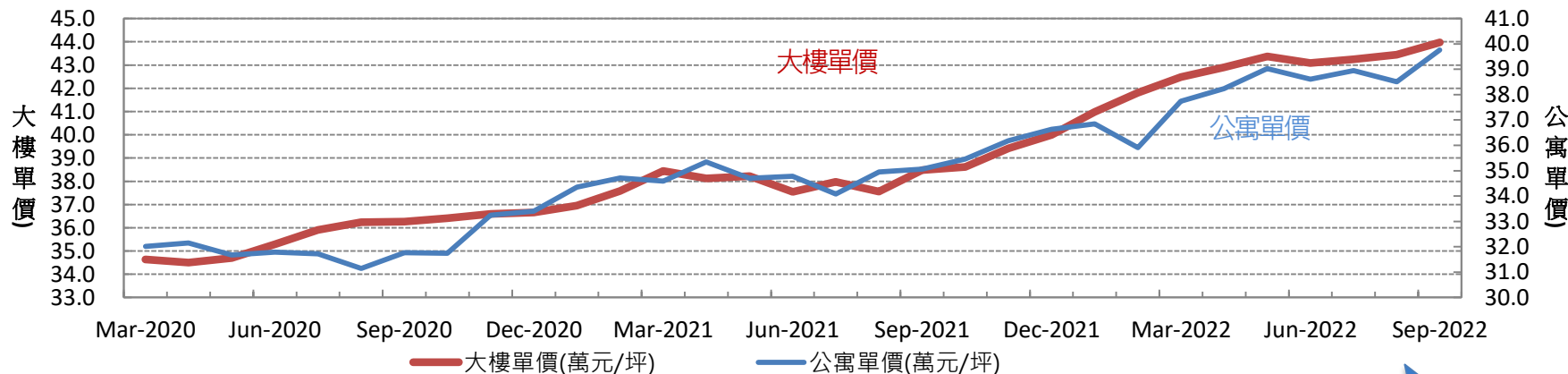
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



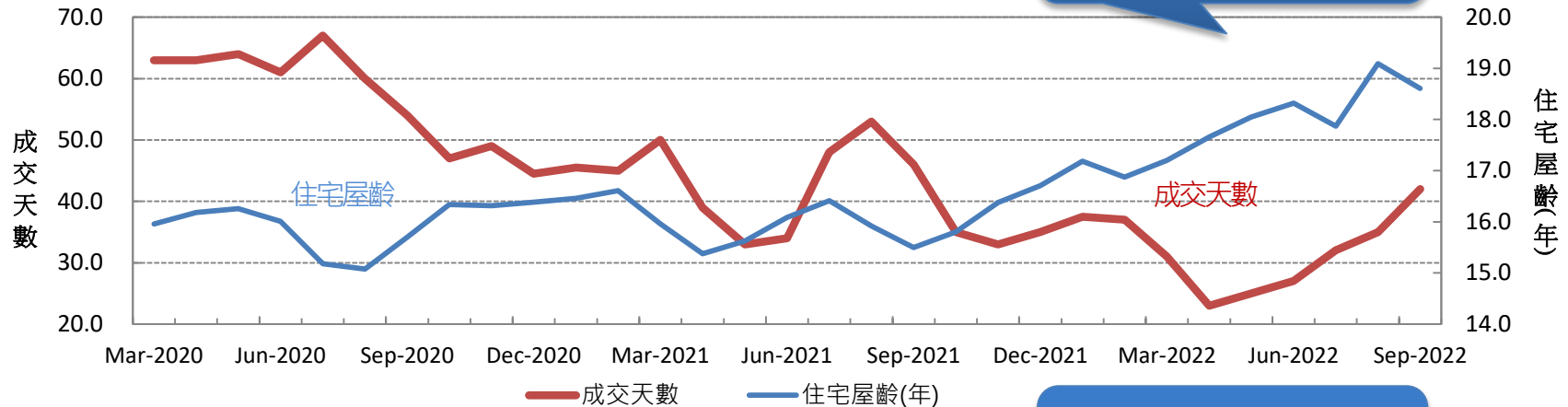
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2021年10月	37.0	20.5	38.8	1,455	35.5	38.6	38.1
2021年11月	34.0	20.9	38.7	1,481	36.2	39.4	38.9
2021年12月	35.0	21.2	37.8	1,471	36.6	40.0	39.4
2022年1月	34.0	21.6	37.8	1,511	36.9	41.0	40.3
2022年2月	35.0	21.5	37.5	1,514	35.9	41.8	40.8
2022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
2022年7月	29.0	21.8	36.8	1,522	38.9	43.2	42.5
2022年8月	31.0	22.1	35.7	1,479	38.5	43.4	42.6
2022年9月	35.0	23.0	34.8	1,466	39.8	44.0	43.2

新北住宅均價微降
季減5.7%

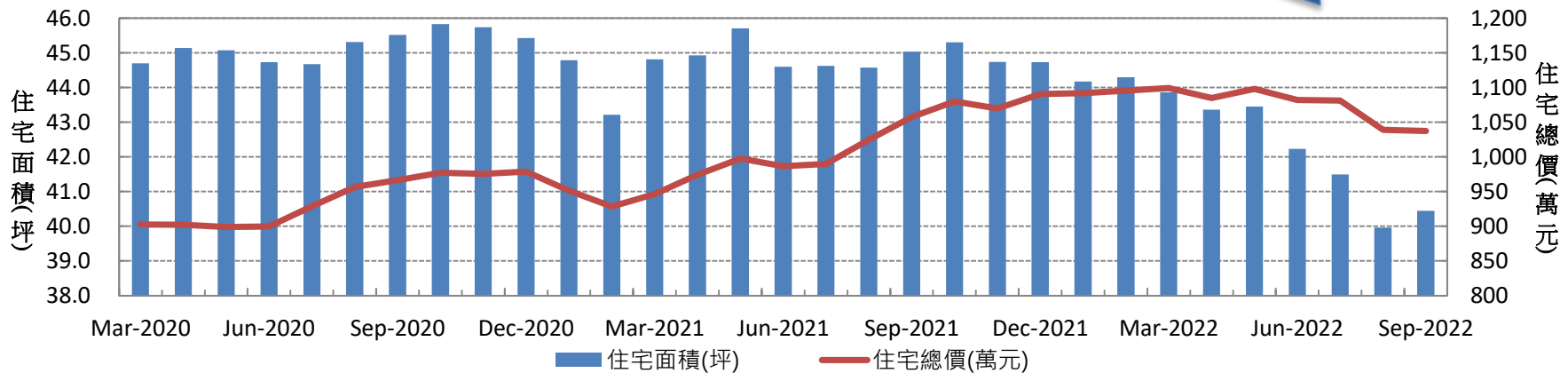
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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



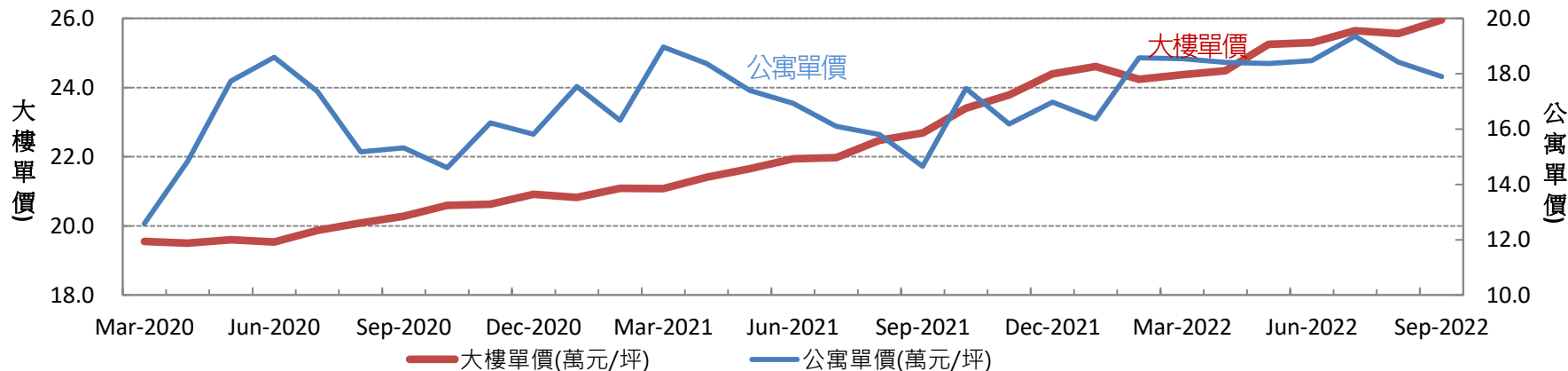
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



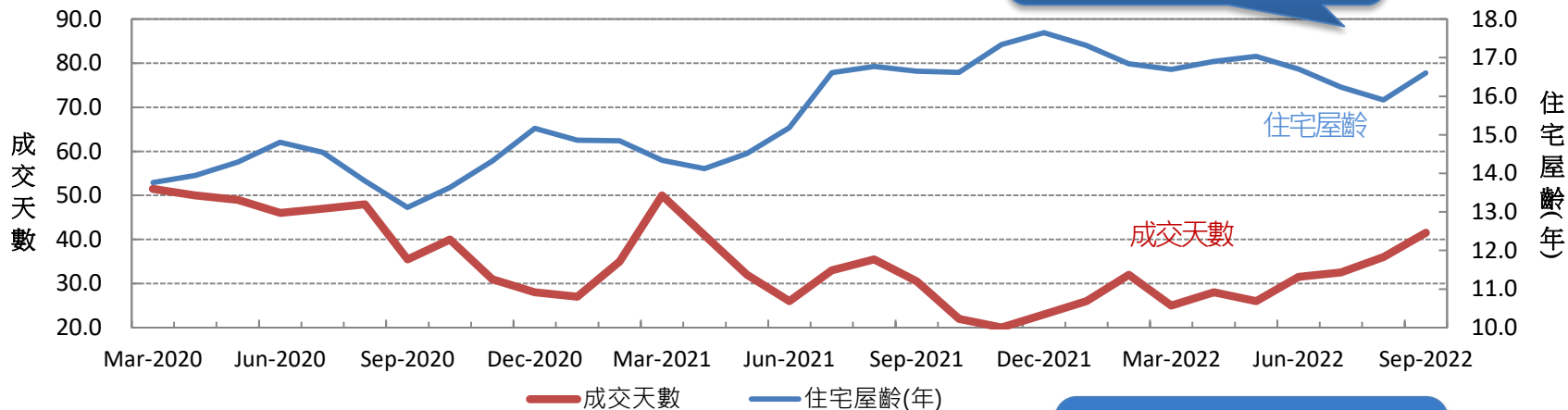
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2021年10月	35.0	15.8	45.3	1,080	17.5	23.4	23.2
2021年11月	33.0	16.4	44.7	1,070	16.2	23.8	23.5
2021年12月	35.0	16.7	44.7	1,091	17.0	24.4	24.1
2022年1月	37.5	17.2	44.2	1,092	16.4	24.6	24.2
2022年2月	37.0	16.9	44.3	1,096	18.6	24.2	24.0
2022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
2022年7月	32.0	17.9	41.5	1,081	19.4	25.6	25.4
2022年8月	35.0	19.1	40.0	1,039	18.4	25.6	25.1
2022年9月	42.0	18.6	40.4	1,037	17.9	26.0	25.3

住宅單價持續攀升
逾25萬/坪

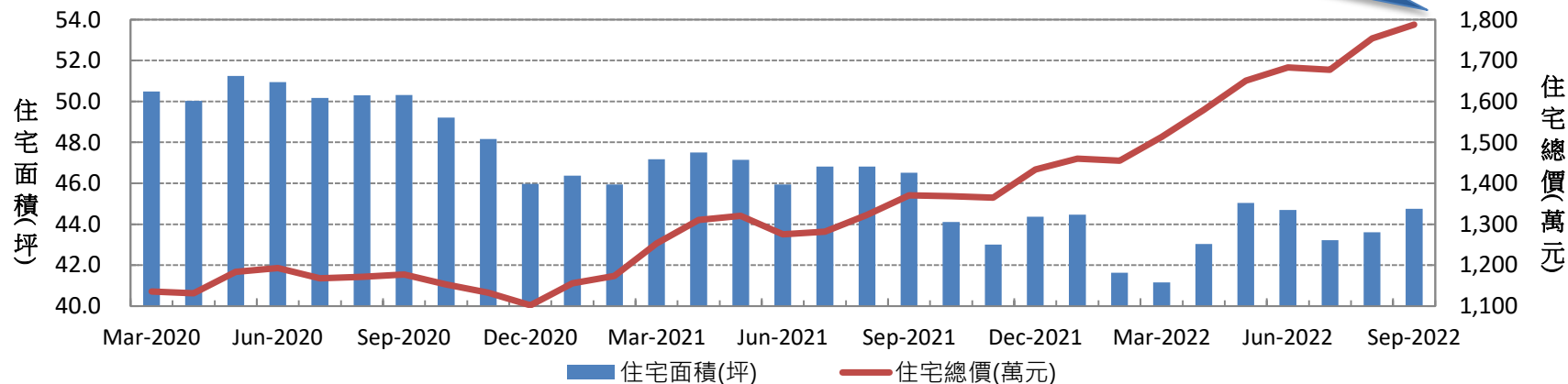
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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



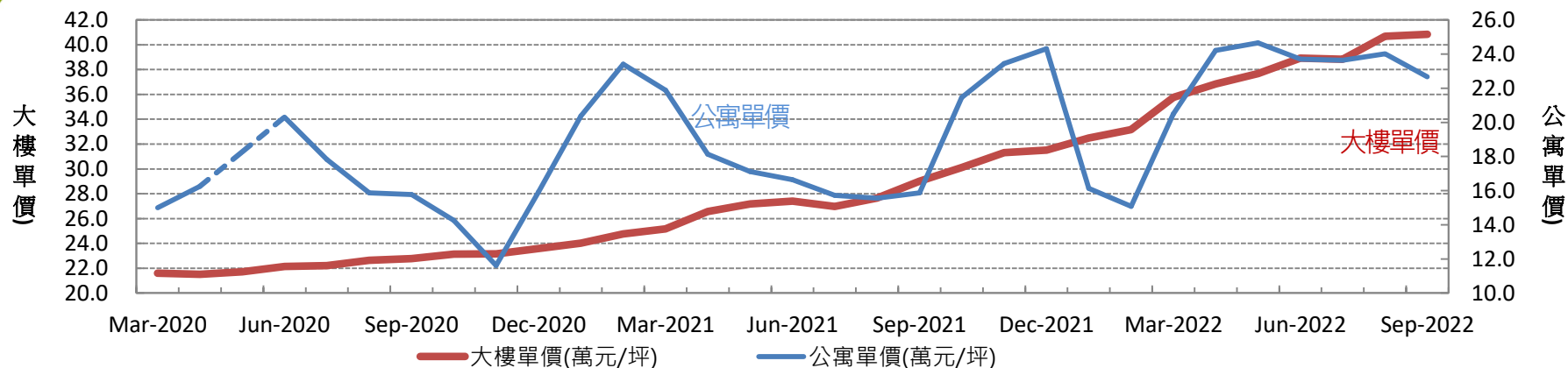
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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



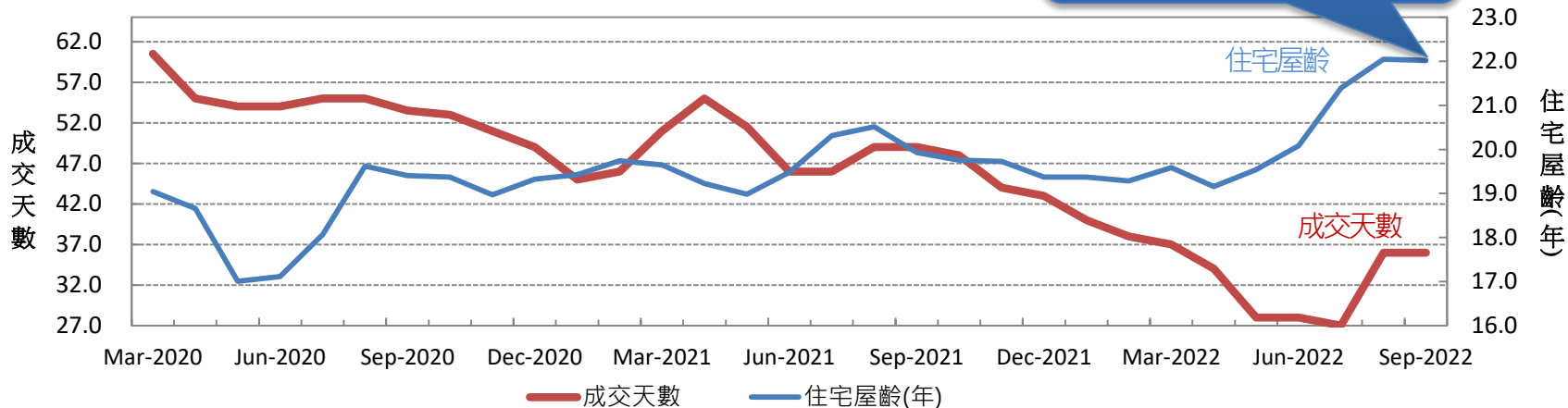
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2021年10月	22.0	16.6	44.1	1,369	21.5	30.1	29.4
2021年11月	20.0	17.3	43.0	1,365	23.4	31.3	30.7
2021年12月	23.0	17.6	44.4	1,434	24.3	31.5	31.0
2022年1月	26.0	17.3	44.5	1,460	16.1	32.5	31.8
2022年2月	32.0	16.8	41.6	1,455	15.1	33.2	32.4
2022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
2022年7月	32.5	16.2	43.2	1,677	23.6	38.8	38.1
2022年8月	36.0	15.9	43.6	1,754	24.0	40.7	39.9
2022年9月	41.5	16.6	44.8	1,788	22.7	40.8	39.8

住宅單價持續上揚
已近40萬/坪

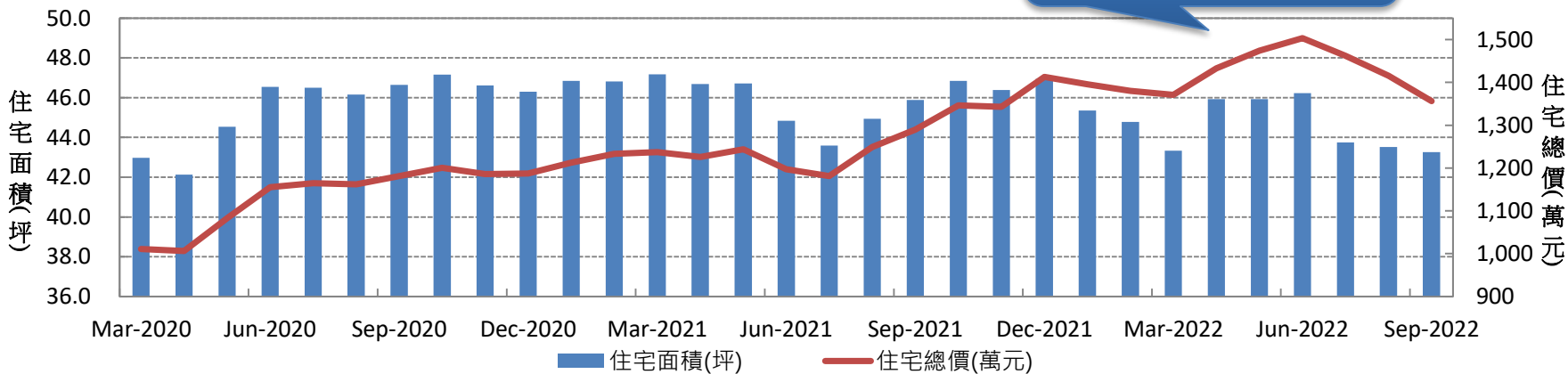
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅
(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件

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



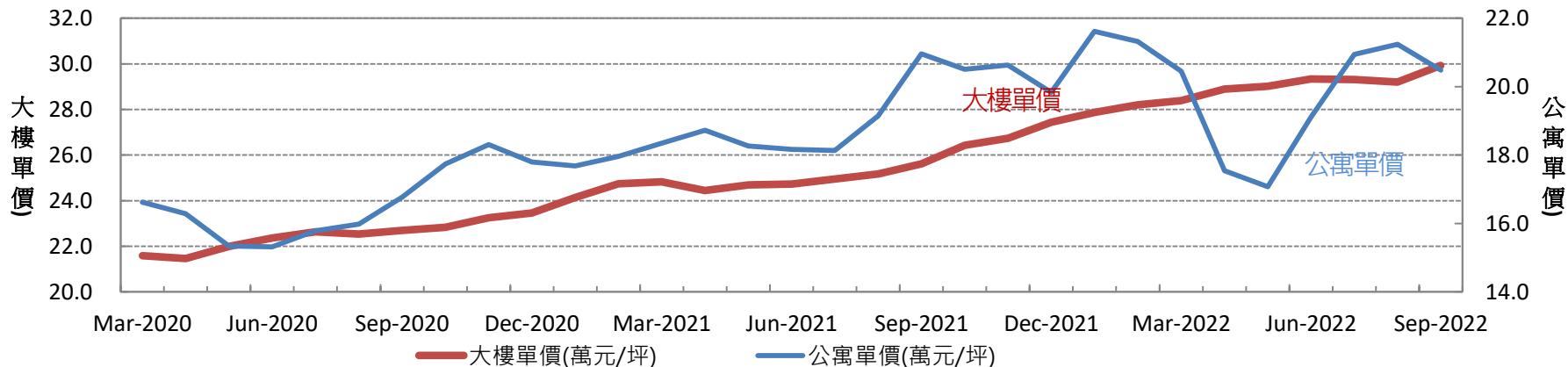
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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
2022年7月	27.0	21.4	43.7	1,462	20.9	29.3	29.0
2022年8月	36.0	22.0	43.5	1,415	21.2	29.2	28.8
2022年9月	36.0	22.0	43.3	1,357	20.5	29.9	29.3

單價走勢持平
季增0.7%

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

台南市住宅市場分析

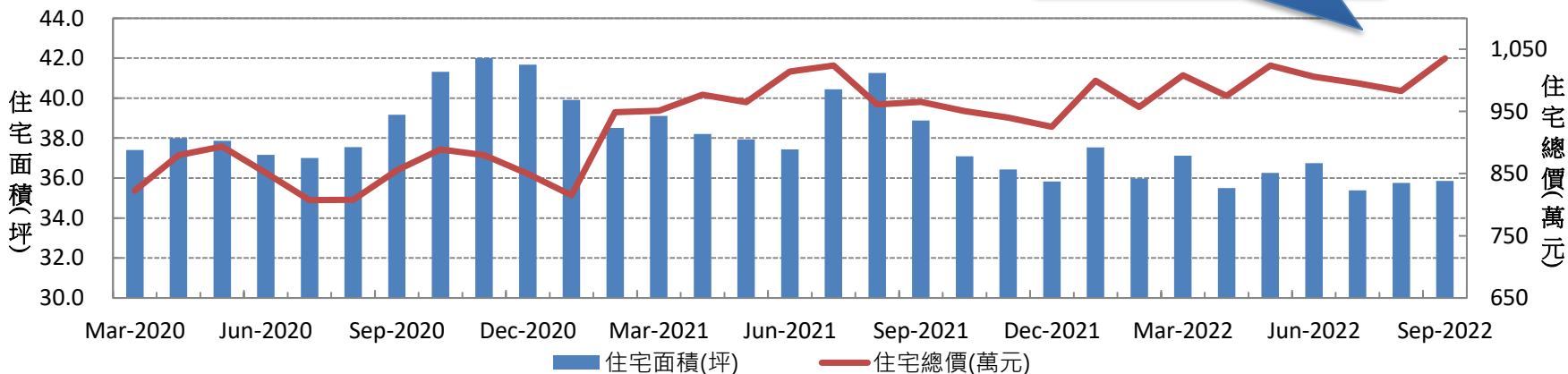
住宅市場交易指標

交易速度放緩
成交天數季增9天



住宅市場成交總價與面積

交易面積季減0.8坪
總價略升3%



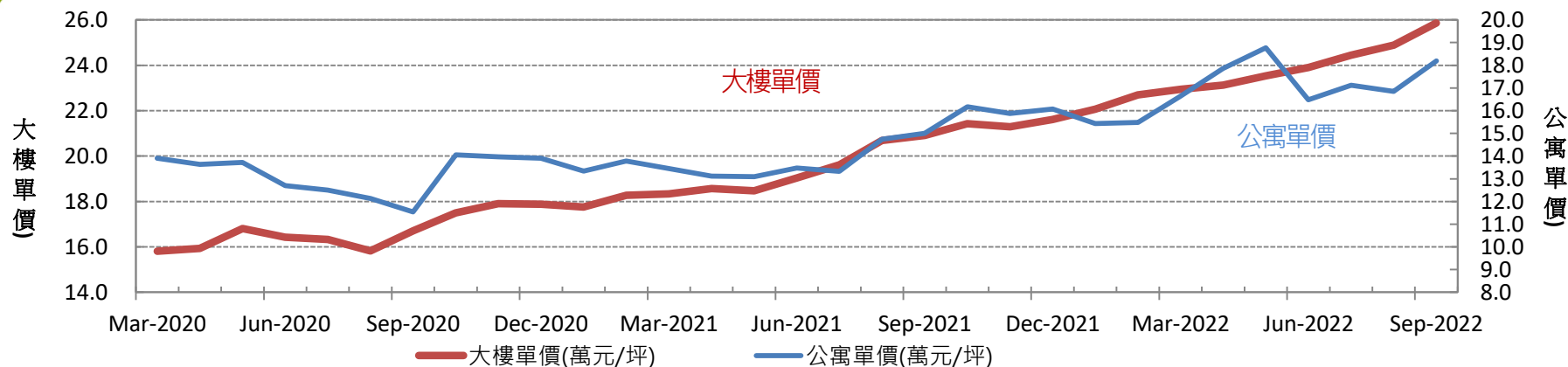
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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

註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

台南市住宅市場分析

成交均價變化



住宅均價持續攀升
Q3單價25.3萬/坪

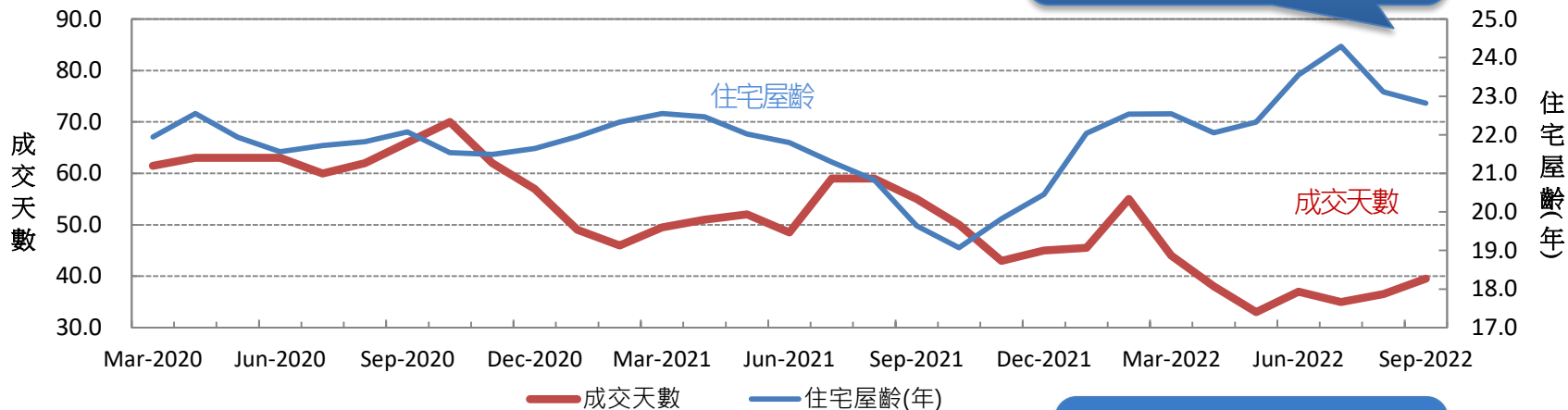
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2021年10月	40.0	23.4	37.1	951	16.2	21.4	20.9
2021年11月	35.0	23.3	36.4	940	15.9	21.3	20.9
2021年12月	34.0	23.1	35.8	925	16.1	21.6	21.1
2022年1月	31.0	23.2	37.5	999	15.4	22.1	21.4
2022年2月	43.0	24.5	36.0	957	15.5	22.7	21.9
2022年3月	39.0	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
2022年7月	31.0	23.8	35.4	995	17.1	24.4	23.7
2022年8月	38.0	23.7	35.8	983	16.8	24.9	24.1
2022年9月	40.0	22.4	35.9	1,036	18.2	25.9	25.3

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

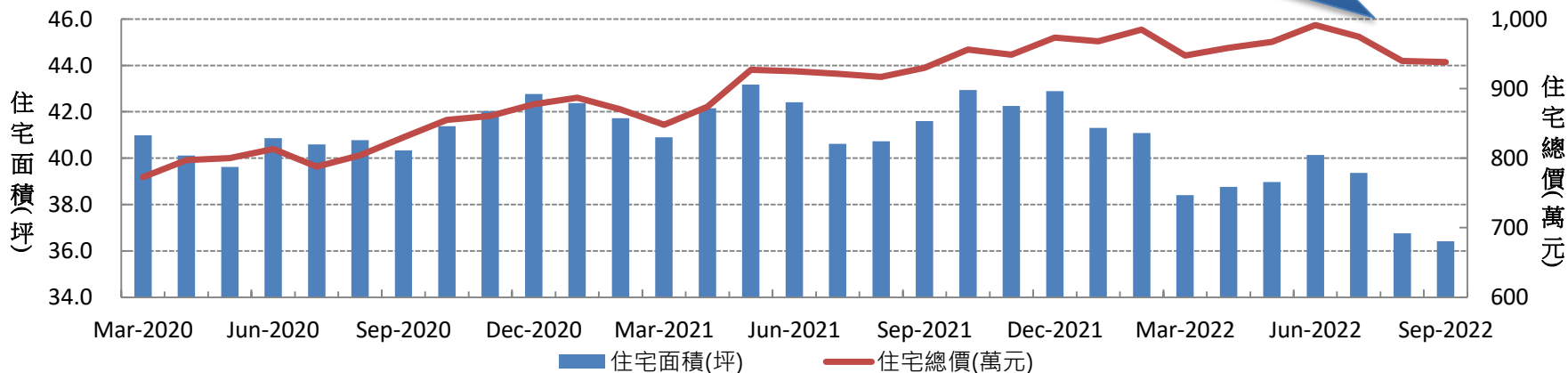
住宅市場交易指標

區域房市放緩
成交天數季略增2.5天



住宅市場成交總價與面積

總價回檔修正
總價季減5.4%



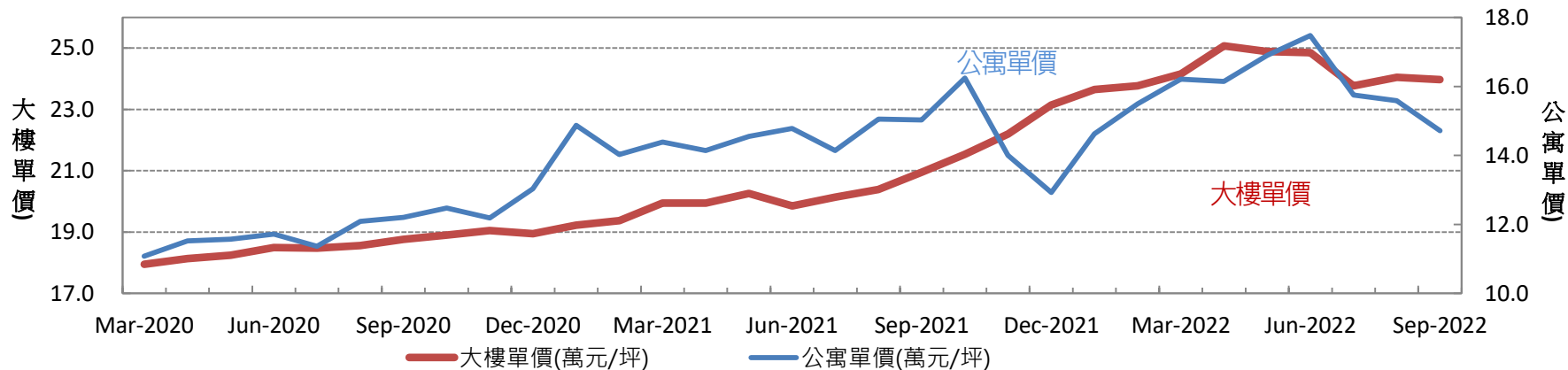
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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)
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
2022年7月	35.0	24.3	39.4	975	15.7	23.8	23.0
2022年8月	36.5	23.1	36.8	940	15.6	24.0	23.2
2022年9月	39.5	22.8	36.4	938	14.7	24.0	23.2

住宅均價微降至
23.2萬/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

2022年第三季信義房價指數

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	Q3	127.50	136.71	153.12	213.20	169.39	187.07	147.54	144.58
2022	Q2	124.71	134.06	150.61	194.92	161.26	176.67	151.19	139.94
增減率(qoq)		2.24%	1.98%	1.66%	9.38%	5.05%	5.89%	-2.42%	3.32%
2021	Q3	115.62	119.61	132.29	150.63	141.45	149.38	126.01	125.03
增減率(yoy)		10.28%	14.30%	15.74%	41.54%	19.75%	25.23%	17.09%	15.63%

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	台南	高雄
2021	Q3	67.18	38.40	21.42	24.13	24.93	16.88	19.55
	Q4	69.54	40.41	22.95	26.82	26.32	18.39	20.93
2022	Q1	70.90	42.00	23.16	30.40	27.64	19.59	22.66
	Q2	72.46	43.04	24.39	31.22	28.42	19.96	23.45
	Q3	74.08	43.89	24.80	34.15	29.86	21.14	22.89

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

信義房價指數

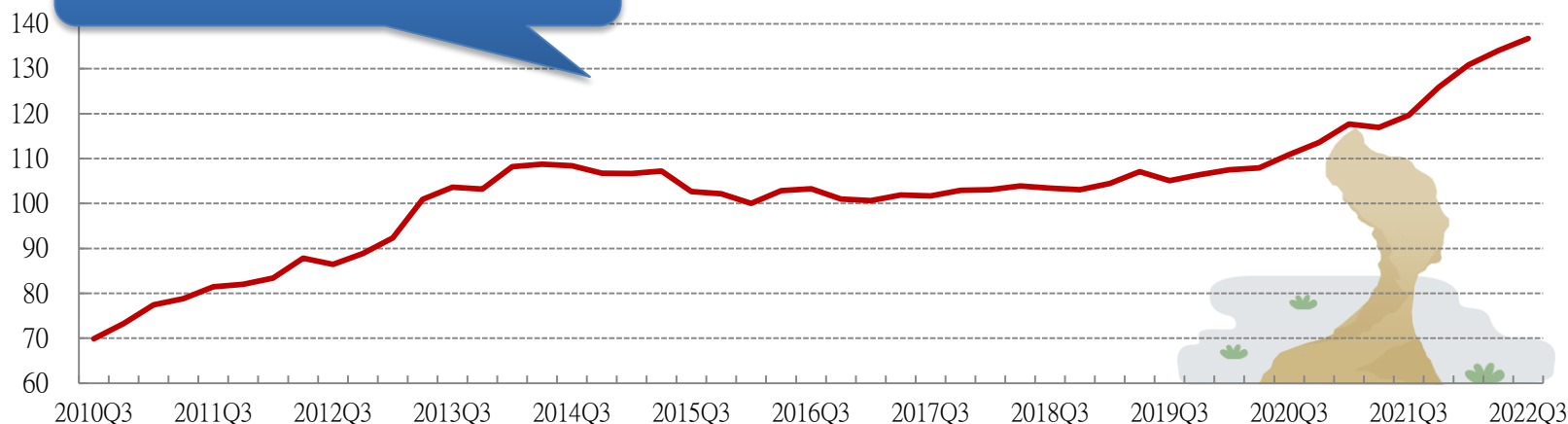
區域買方價格敏銳度高
北市Q3續呈價格走揚

台北市歷年走勢圖



北市外溢效果，推升新北交易量
房價連五季上揚

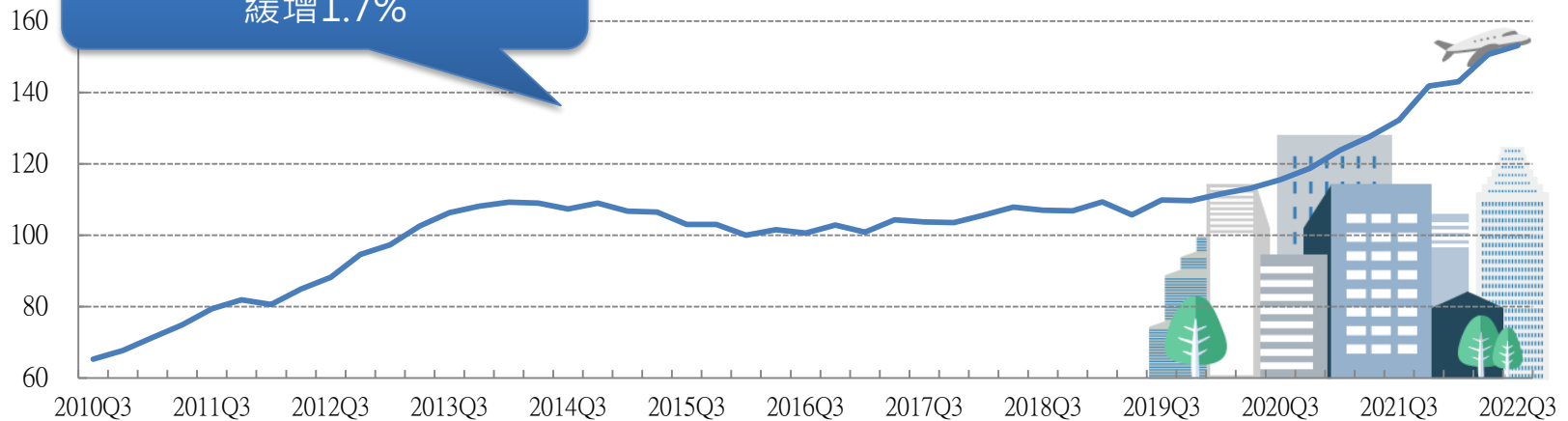
新北市歷年走勢圖



信義房價指數

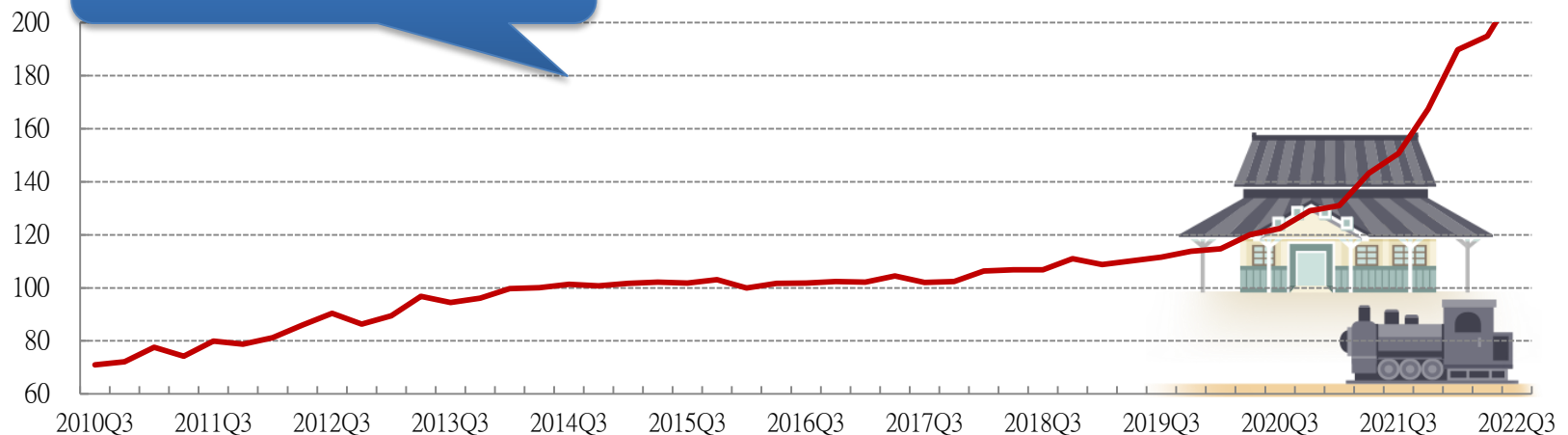
桃園房價漲勢趨緩
緩增1.7%

桃園市歷年走勢圖



新竹區域內剛性需求強勁
持續上漲，季增9%

新竹縣市歷年走勢圖



信義房價指數

台中房價續增
季增5%

台中市歷年走勢圖



產業投資話題影響淡化，
房價季減2%

高雄市歷年走勢圖

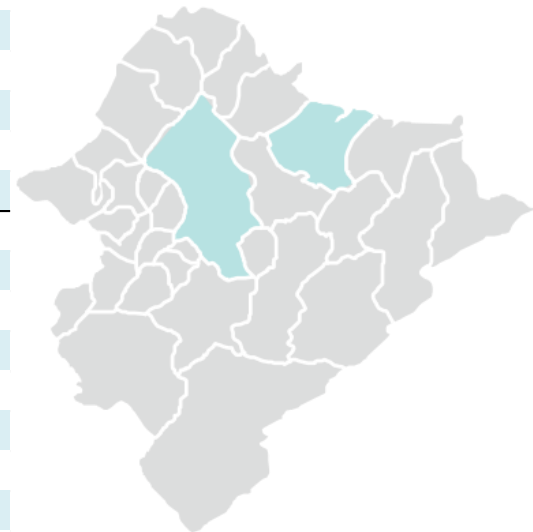


信義房價指數

大台北月指數

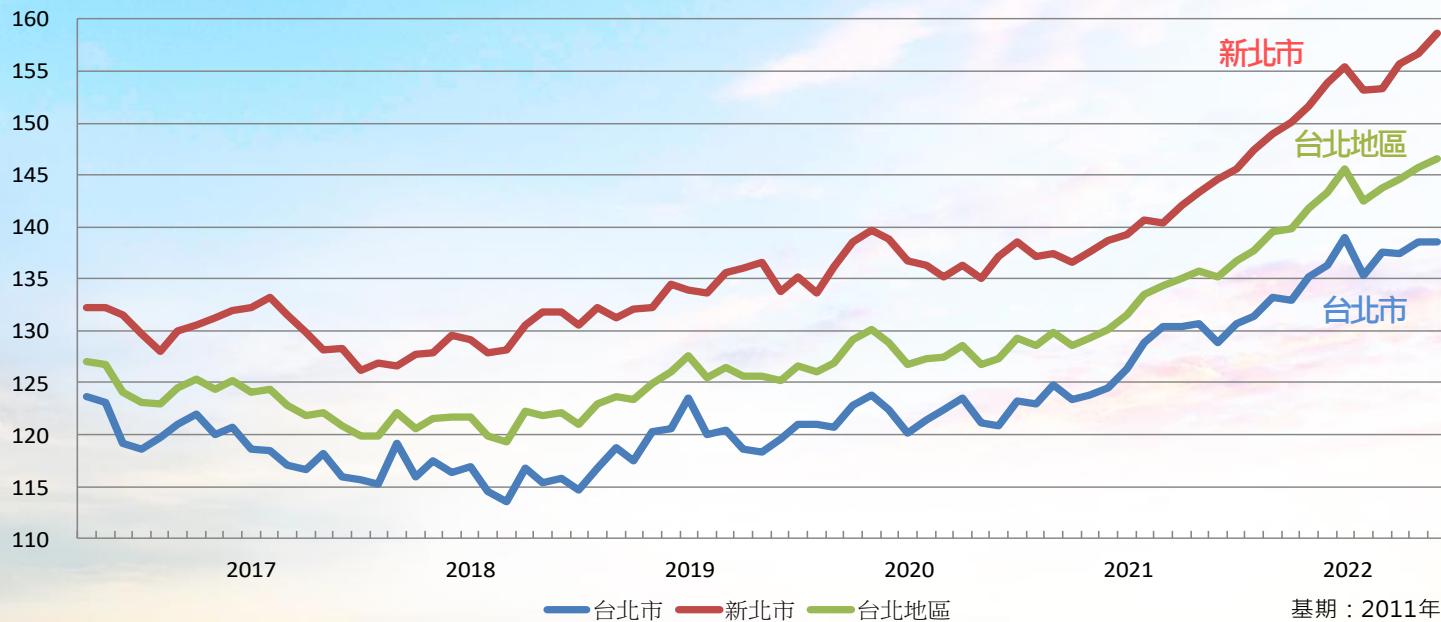
Year	Month	Taipei City		NewTaipei City		Taipei Urban Area	
		index	YoY	index	YoY	index	YoY
	10	130.43	5.6%	142.14	4.3%	135.08	5.1%
	11	130.72	7.9%	143.27	6.1%	135.71	7.1%
	12	128.91	6.7%	144.67	5.5%	135.18	6.2%
2021	1	130.74	6.1%	145.64	5.1%	136.66	5.7%
	2	131.38	6.9%	147.41	7.5%	137.75	7.1%
	3	133.23	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%
	7	144.67	4.1%	172.34	10.8%	155.67	7.0%
	8	145.98	7.9%	173.41	13.2%	156.89	10.1%
	9	148.79	8.2%	174.42	13.7%	158.98	10.5%

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
2022/07/01	經濟日報	N	雙北高端房市明顯量縮	房地產
2022/07/05	經濟日報	P	房市兩把火助燃！今年Q2全台新建案站上5字頭 年增兩成	房地產
2022/07/05	經濟日報	I	Q1房價漲幅創8年新高 內政部宣示加速打炒房修法	房地產
2022/07/06	工商時報	N	土地、商用不動產 成交額罕見雙降	房地產
2022/07/06	工商時報	I	通膨預期點火 住宅價格指數飆	房地產
2022/07/07	經濟日報	I	房市利多來了？海外國人加速回來、戶數創新高	房地產
2022/07/07	工商時報	N	推案、買房意願皆偏低 展展風向球連11綠	房地產
2022/07/08	經濟日報	N	6月房市風向球 逼近黃藍燈	房地產
2022/07/08	工商時報	N	預售屋急凍 全台2萬戶求售	房地產
2022/07/12	工商時報	I	房子、孩子2選1？頂客族9年增43萬戶	房地產
2022/07/12	工商時報	N	通膨侵蝕！前5月實質經常性薪資負成長	總經
2022/07/13	工商時報	I	中經院調查 近半業者估物價繼續漲到2023	總經
2022/07/13	工商時報	N	需求不足 + 斷鏈 近九成製造業產能開不滿	總經
2022/07/14	經濟日報	N	IMF：全球面臨系統性風險	總經
2022/07/15	工商時報	I	房市可望掀遞延性推案潮	房地產
2022/07/19	經濟日報	N	2021年不動產銷售1.86兆創新高 業者憂動能難續	房地產
2022/07/20	工商時報	N	經濟悲觀者升高 買房意願創78個月低點	房地產
2022/07/20	工商時報	I	房地合一2.0有用？六都影響結果曝光	房地產
2022/07/20	經濟日報	N	中經院下修今年經濟成長率至3.56% 估CPI達3.11%	總經
2022/07/22	工商時報	I	6月新增房貸利率1.614% 攀二半年新高	房地產
2022/07/25	工商時報	N	營建業測驗點連5跌 房市下半年量縮價穩	房地產
2022/07/26	工商時報	I	6月房貸及土建融餘額 續雙創歷史新高	房地產
2022/07/27	工商時報	I	H1死亡破10萬人 繼承移轉創同期新高	房地產
2022/07/27	工商時報	N	上半年房市交易量 年減2.4%	房地產
2022/07/27	工商時報	I	七都預售房價飆 這縣市漲16.35%居冠	房地產
2022/07/28	工商時報	N	慘！6月景氣燈號連四綠 領先指標連八降	總經
2022/08/03	經濟日報	N	房屋法拍量創低 專家：市場恐要翻轉了	房地產
2022/08/05	經濟日報	I	7月北台預售屋爆量1,400億	房地產
2022/08/05	經濟日報	I	兩岸關係...房市最大灰犀牛	房地產
2022/08/08	經濟日報	I	房市新推建築案 明年達高峰	房地產
2022/08/08	工商時報	N	房貸所得比13.4倍 8年級爸爸房貸負擔最重	房地產
2022/08/09	工商時報	I	工料雙漲+升息衝擊 交屋延5年恐成常態	房地產
2022/08/11	自由時報	I	實登上路滿10年六都房價全漲 南北房市大翻轉	房地產
2022/08/11	經濟日報	N	上半年實質薪資倒退嚕	總經
2022/08/12	經濟日報	N	主計總處下修今年經濟成長率為3.76% CPI低於3%	總經
2022/08/13	工商時報	I	全台房價總價直瘋 竹縣漲最兇	房地產
2022/08/16	工商時報	I	房地合一稅收 連二月走跌	房地產
2022/08/19	經濟日報	I	合庫:房市景氣 價平量縮	房地產
2022/08/20	自由時報	I	投資買盤出籠 建照數創新高	房地產

新聞發布日期	新聞媒體	題材	新聞標題	類型
2022/08/21	經濟日報	I	景氣穩定 可望連五月綠燈	總經
2022/08/21	經濟日報	I	7月外銷訂單成長保守	總經
2022/08/23	經濟日報	N	民眾買房意願 五年最低	房地產
2022/08/23	經濟日報	N	房市四大皆「空」！五大銀行7月新增房貸利率飆1.703% 寫逾7	房地產
2022/08/23	工商時報	N	房市趨冷?房貸、建融增速創19.33個月新低	房地產
2022/08/24	經濟日報	I	買房總價到天花板了?購屋族越買越小、單價越買越高	房地產
2022/08/26	經濟日報	I	房貸、建築融資增速 放緩	房地產
2022/08/30	經濟日報	I	7月買賣移轉棟數 近11月次低	房地產
2022/09/02	經濟日報	I	六都8月房市買賣 雙增	房地產
2022/09/02	工商時報	N	房市五大指標 撞鬼月全趴	房地產
2022/09/04	自由時報	I	工作天數多、交屋潮中、南、高8月買賣移轉止跌回升	房地產
2022/09/05	經濟日報	I	天龍國黯淡?房市結構大改變 雙北外強勢崛起	房地產
2022/09/06	經濟日報	N	外資落跑潮 匯出5,000億	總經
2022/09/07	經濟日報	I	百萬年薪族買房也辛苦!10年來房價多250萬、坪數縮4坪	房地產
2022/09/08	經濟日報	I	楊金龍：今年GDP成長趨緩	總經
2022/09/08	經濟日報	N	8月出口微增 旺季不旺	總經
2022/09/10	工商時報	N	不動產投資開發 首見衰退	房地產
2022/09/11	經濟日報	I	屋齡五年以下 空屋率占兩成最多	房地產
2022/09/13	經濟日報	N	美國8月CPI年增8.3%高於預期 恐難阻Fed暴力升息	總經
2022/09/14	經濟日報	N	房市降溫 房地合一稅連續3個月衰退	房地產
2022/09/14	經濟日報	I	三大紅利 炒熱區域房市	房地產
2022/09/14	經濟日報	N	通膨吃掉加薪!1至7月實質薪資負成長 衝擊購買力	總經
2022/09/15	工商時報	I	台灣房價實質成長率5.8% 排名全球14名	房地產
2022/09/15	經濟日報	N	國銀不看好下半年房市	房地產
2022/09/16	經濟日報	I	房價所得比 攀至9.58倍	房地產
2022/09/20	經濟日報	I	民眾買房意願提升 專家：兩原因想趁機撿便宜	房地產
2022/09/20	經濟日報	I	央行若升息利率將創6年新高 55%民眾認為影響購屋意願	房地產
2022/09/21	自由時報	N	預期升息緊縮 9月景氣展望、大額消費意願雙降	總經
2022/09/22	自由時報	I	通膨吃掉薪水漲幅 30年房貸已成主流	房地產
2022/09/22	自由時報	I	千萬是基本門檻 全國平均購屋總價連7年破千萬	房地產
2022/09/22	自由時報	I	上半年房產銷售8774億 增幅已降速	房地產
2022/09/22	工商時報	I	央行決議升息半碼 存準率同步調高1碼	總經
2022/09/23	工商時報	I	房貸利率4%內免驚?專家曝房價難跌關鍵	房地產
2022/09/23	工商時報	N	升息衝擊8月房貸、土建融餘額年增率續降	總經
2022/09/25	經濟日報	I	營造物價回穩 房價難上漲	房地產
2022/09/26	經濟日報	N	景氣冷了!8月三大測驗點齊跌 廠商對未來半年景氣轉差	總經
2022/09/26	經濟日報	I	Q4房貸利率衝向2%	總經
2022/09/27	經濟日報	N	愈來愈悲觀 9月消費者信心指數轉跌 金融海嘯以來低點	總經
2022/09/28	經濟日報	N	景氣燈號連六綠	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：劉元智
研究顧問：陳麗心
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

