

SINYI REAL ESTATE REVIEW

Q1房市雖持續受到經濟景氣衰退、通膨升息、打炒房政策落實等許多利空因素壟罩，但買氣反而稍有回溫，應是從去年觀望已久的買盤回流所致，為去年5月房市急凍以來交易活絡的時刻，後續房市觀察重點在於平均地權條例政策施行前後的影響。



 信義房屋 不動產企研室

信義不動產評論

2023
Q1

CONTENTS

總體經濟指標 房地產產業指標 住宅市場分析 信義房價指數

- 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。





重點新聞摘要

全球今年經濟
預測 OECD調
升至2.6%

經濟合作暨發展組織
(OECD) 17日將全球今
年經濟成長預測上修至
2.6%，此為俄烏戰事爆
發以來首次調升。

工商時報
2023.03.18

Q2景氣 台經
院：天氣會慢
慢晴

台經院發布二月景氣動向
調查，製造業、服務業與
營建業營業氣候測驗點同
步上揚。指出第二季「天
氣會慢慢開始晴朗」，景
氣能見度正慢慢提高。

聯合報
2023.03.25

五大行新房貸
利率飆 央行料
4月突破2%

新增房貸利率已飆升至
1.985%，創2015年5
月、近8年以來新高，持
續反映央行3月升息，預
料4月房貸利率將正式突
破2%大關。

工商時報
2023.04.22

平均地權條例
子法 3大重點
一次看

《平均地權條例》修法共
有9項子法，其中4項已經
陸續推出，重點分別為
預售屋轉售限制例外條款
及審核辦法、私法人購
買住宅許可項目和免經許
可樣態以及建立檢舉獎金
制度。

工商時報
2023.04.25



總體環境

2023 03

景 氣 燈 號

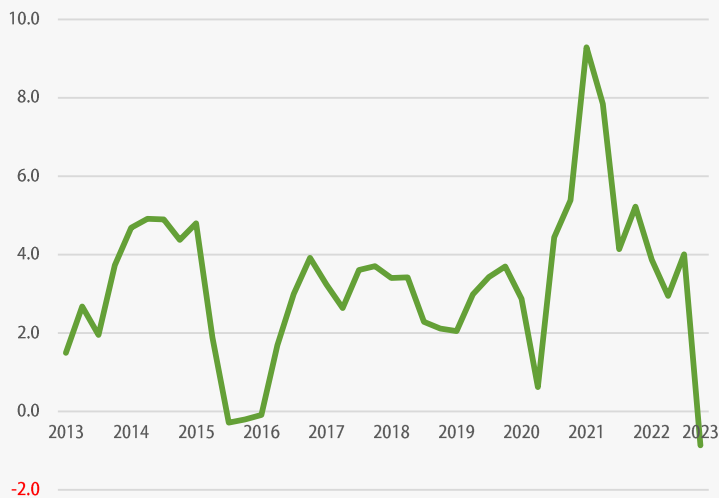
藍 燈

經濟景氣持續低迷

由於全球經濟持續受到通膨以及升息壓力影響，終端需求仍顯低迷，加上產業鏈調節庫存力道強勁，外需明顯走弱，進口也因廠商投資意願減弱，加上原物料價格回落，商品及服務輸入亦呈現負成長。內需方面，隨疫情影響淡化，國人出遊、購物與聚餐人潮顯著回流，民間消費持續成長，惟景氣趨緩，企業投資謹慎。在商品出口及資本形成不如預期下，2023Q1國內經濟成長率為-3.02%，為2009年第3季以來14年新低。

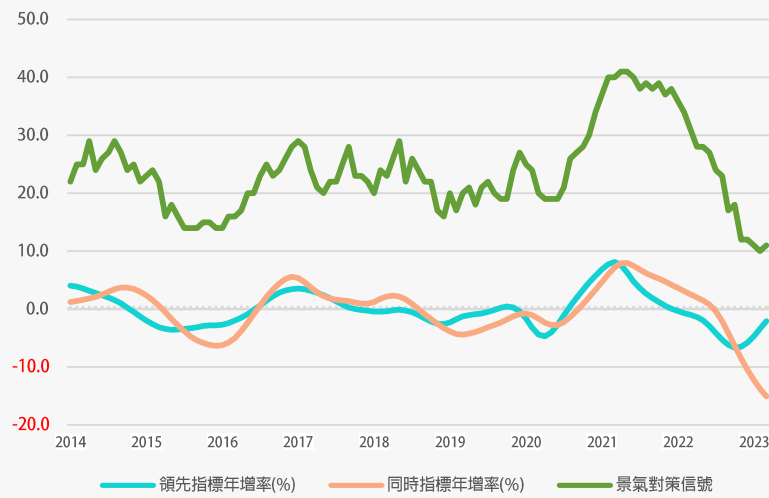
景氣方面，指標持續下滑，從去年11月起續亮五個藍燈，但領先指標有微幅上升，表示廠商信心有好轉，第二季景氣仍需保守看待，第三季復甦機會高。資金方面，M1B與M2年增率持續走低，分別為2.01%及6.58%，持續緊縮，央行表示主要受到近期五度升息的影響，民衆與企業紛紛把活存轉到定存，獲取較高報酬率，未來若要投資隨時可以轉換，國內資金動能仍十分充足。股市方面，隨著美國聯準會暗示升息循環接近尾聲，利率風險降溫，加上先前歐美銀行業風險事件影響可控，解除隱憂，進一步提振台股表現，2023Q1加權指數上升1730點，漲幅約12%，以15868.06點作收。

經濟成長率



資料來源：行政院主計總處

景氣指標

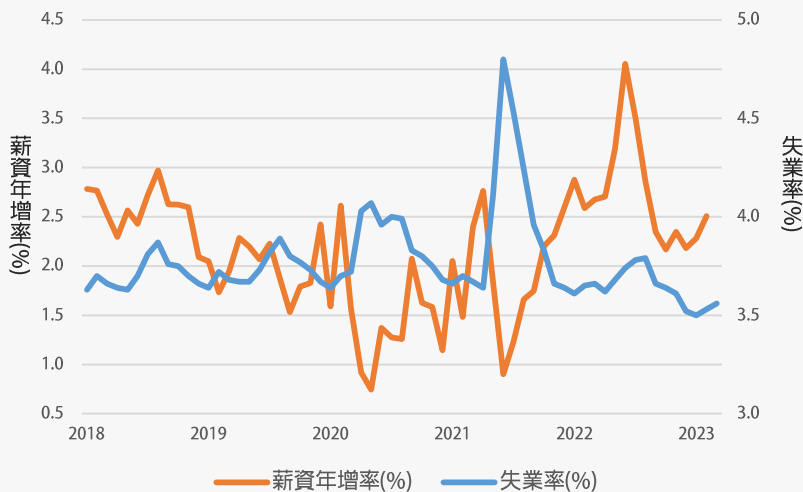


資料來源：行政院國家發展委員會



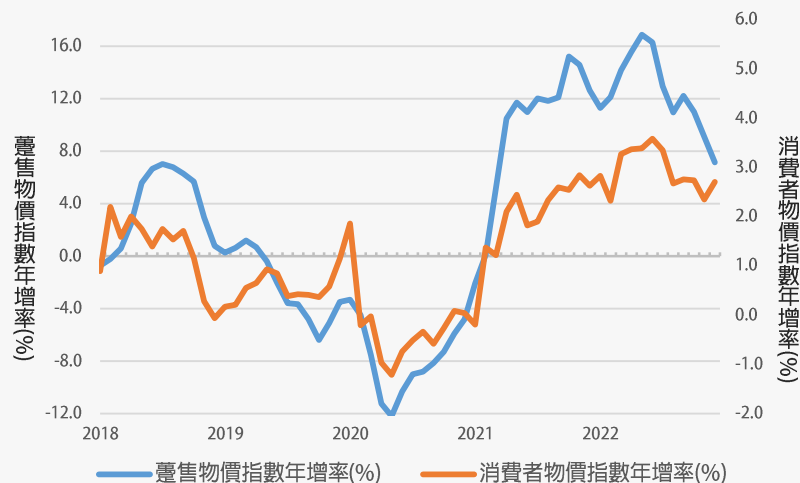
就業情形

資料來源：行政院主計總處



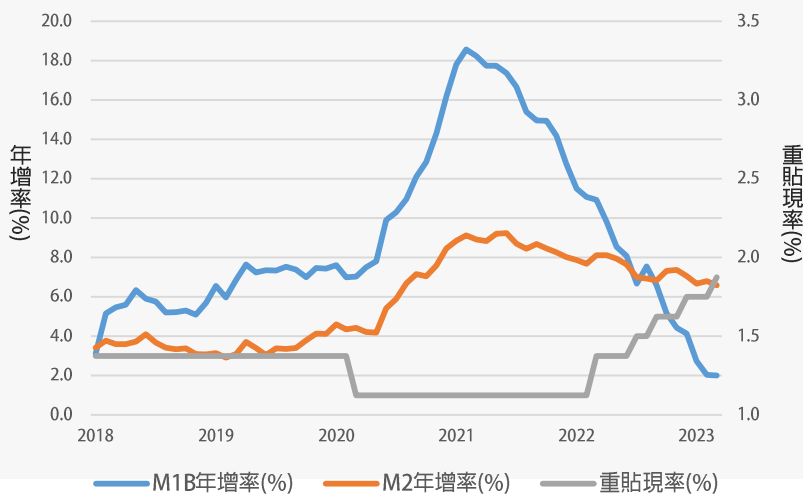
物價波動

資料來源：行政院主計總處



貨幣供給

資料來源：中央銀行



台股走勢

資料來源：台灣證券交易所

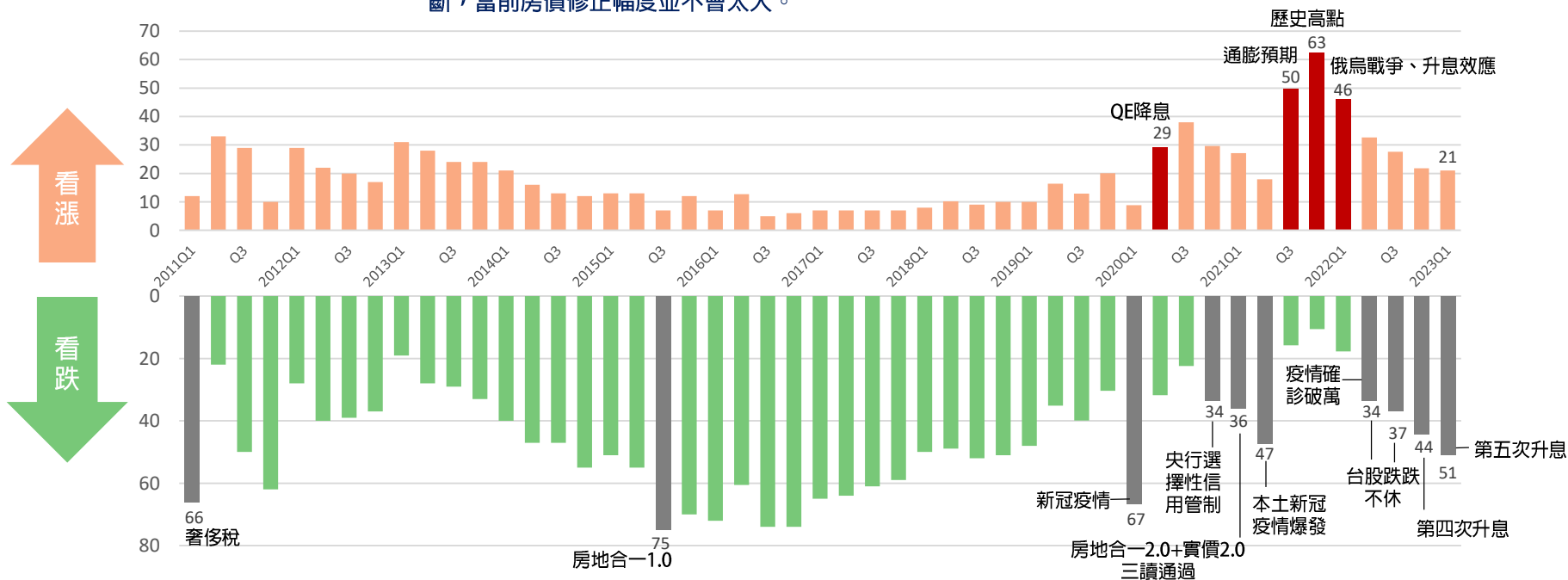


房地產市場概述

總體市場利空消息盤旋，房市量縮價格盤跌，景氣修正的趨勢不變。Q1房市持續受到經濟動能疲弱、央行第五次升息，以及國內平均地權條例修法的影響，買氣仍維持保守，2023Q1全台移轉量為6.43萬棟，較上季減少13.3%，比去年同期減少24.2%，六都同步衰退，桃園市、台中市單季量縮幅度明顯。有待經濟復甦，政策明朗落實信心回穩後，才能期待較明顯的回溫。Q1全台房價指數季增1.25%，年增5.03%，各主要都會區漲勢受到壓抑，僅桃園市仍有明顯增長。Q1建照量較去年同期減少10.1%，惟新北市仍有多處區域發展，建照量仍在高檔。今年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；本季購屋意向調查反映市場信心轉趨保守，但並不到悲觀的程度，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。

民眾對未來房價看法

- 本季房價看漲比例為21%，看跌比例超過五成達51%，房價信心明顯偏保守。
- 根據歷史調查數據，看跌比例超過五成，房價修正機率較高。不過與上一波房價修正期不同的是，現階段仍有兩成看漲以及約三成比例持平，以此信心水準判斷，當前房價修正幅度並不會太大。



資料來源：信義房屋問卷調查



住宅建照核發

單位：棟

第一季	台北	新北	桃園	台中	台南	高雄	全國
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
2022	3,626	4,813	5,826	5,771	5,095	5,300	39,220
2023	2,237	8,243	4,662	5,880	3,473	3,415	35,256
2023 VS 2022	-38.3%	71.3%	-20.0%	1.9%	-31.8%	-35.6%	-10.1%

資料來源：內政統計月報

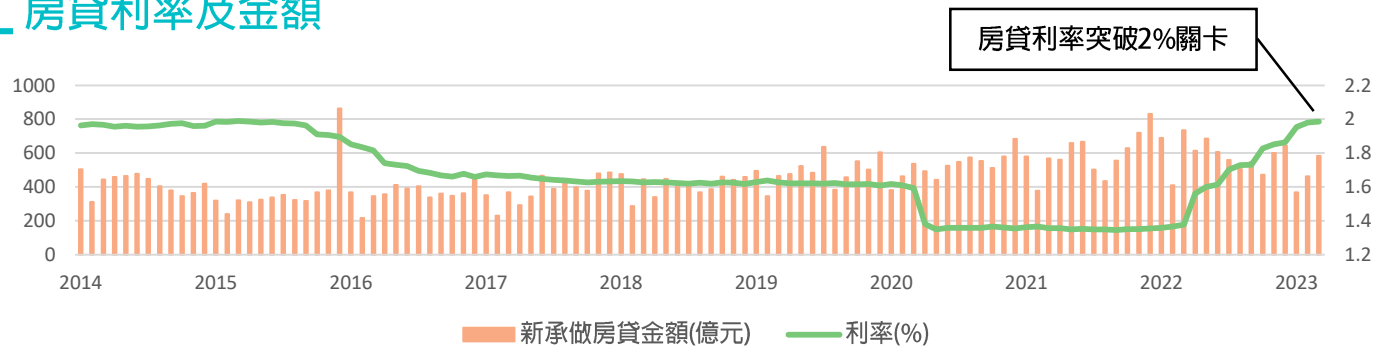
住宅使照核發

單位：棟

第一季	台北	新北	桃園	台中	台南	高雄	全國
2019	1,727	6,810	2,270	2,081	2,367	1,816	22,492
2020	1,304	5,735	2,868	2,827	1,674	1,754	21,807
2021	930	2,427	2,610	2,915	2,547	3,742	20,342
2022	1,483	3,771	1,215	2,564	4,009	3,143	23,599
2023	1,662	4,594	4,491	4,553	2,096	3,988	26,862
2023 VS 2022	12.1%	21.8%	269.6%	77.6%	-47.7%	26.9%	13.8%

資料來源：內政統計月報

房貸利率及金額



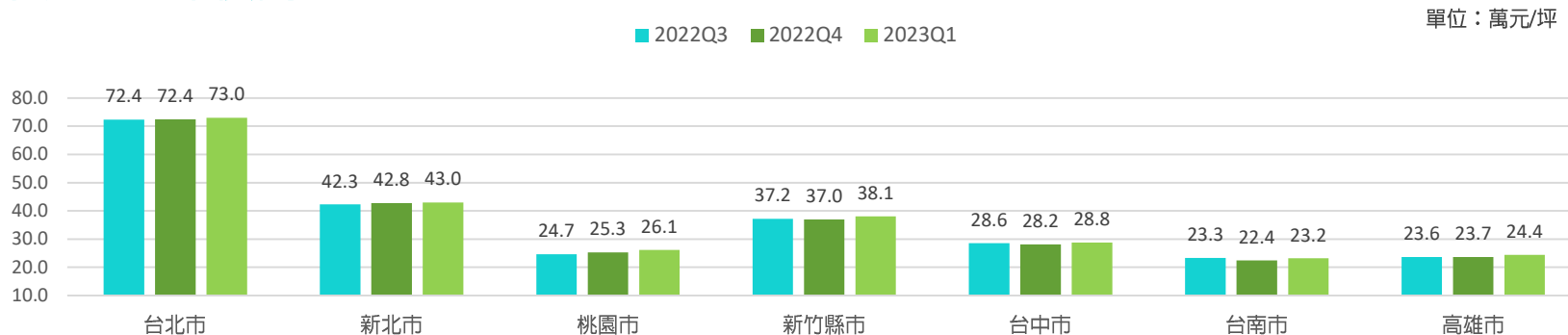
資料來源：中央銀行





住宅市場分析

主要都會區單價變化



季增率	0.8%	0.5%	3.2%	3.0%	2.2%	3.6%	3.1%
年增率	0.8%	3.1%	8.5%	8.0%	2.9%	3.4%	4.5%

六都建物買賣移轉棟數變化

單位：棟

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
2022Q1	7835	16594	11338	12740	6091	10323	84776
2022Q2	8267	17228	11185	13099	6410	10395	86199
2022Q3	6467	13285	10684	11577	5610	8367	73129
2022Q4	6042	13077	10728	13279	4980	8032	74170
2023Q1	5677	12521	8190	9945	4932	8025	64291
對上一季	-6%	-4%	-24%	-25%	-1%	0%	-13%
對去年同期	-28%	-25%	-28%	-22%	-19%	-22%	-24%

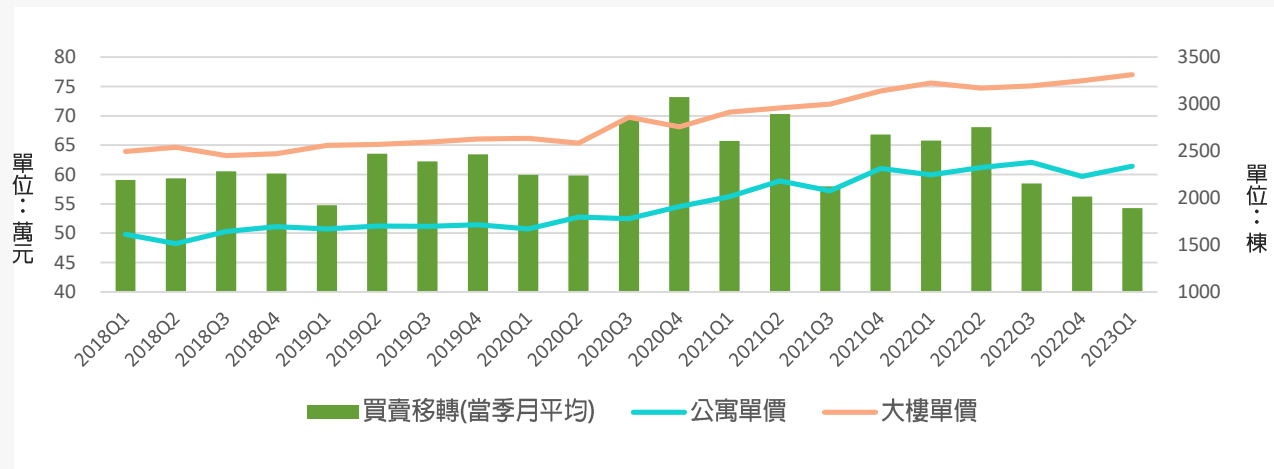


台北市

住宅市場分析



近五年市場走勢



近一年月成交價量資訊

月份	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	買賣移轉棟數
2022_04	60.4	75.2	2747
2022_05	60.4	74.4	3068
2022_06	61.2	74.7	2452
2022_07	61.0	74.7	2273
2022_08	64.1	74.7	2236
2022_09	66.0	76.0	1958
2022_10	63.4	76.2	1926
2022_11	60.8	77.0	1999
2022_12	59.6	76.0	2117
2023_01	60.2	75.8	1557
2023_02	62.4	76.0	1865
2023_03	61.4	77.0	2255

市場交易參考指標

	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2022Q1	44.0	2489	9.3%
2022Q2	42.0	2560	9.9%
2022Q3	41.0	2641	9.6%
2022Q4	49.5	2622	10.5%
2023Q1	58.0	2266	10.5%
變動率(yoy)	31.8%	-9.0%	12.9%
變動率(qoq)	17.2%	-13.6%	0.0%

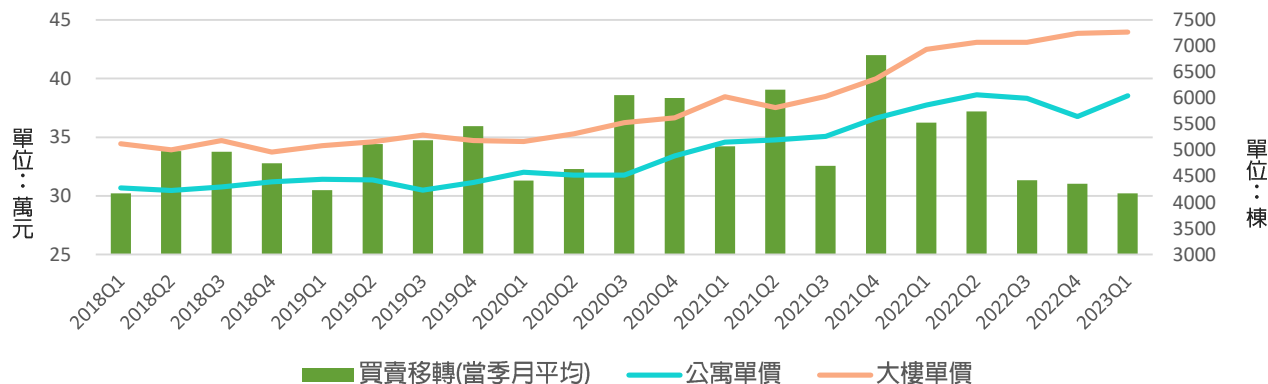


新北市

住宅市場分析



近五年市場走勢



近一年月成交價量資訊

月份	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	買賣移轉棟數
2022_04	38.2	42.9	6113
2022_05	39.0	43.4	5721
2022_06	38.6	43.1	5394
2022_07	38.9	43.2	4697
2022_08	38.5	43.4	4468
2022_09	39.8	44.0	4120
2022_10	39.7	44.3	3851
2022_11	39.4	43.9	4238
2022_12	36.8	43.8	4988
2023_01	36.0	43.9	2595
2023_02	37.3	44.1	4387
2023_03	38.5	44.0	5539

市場交易參考指標

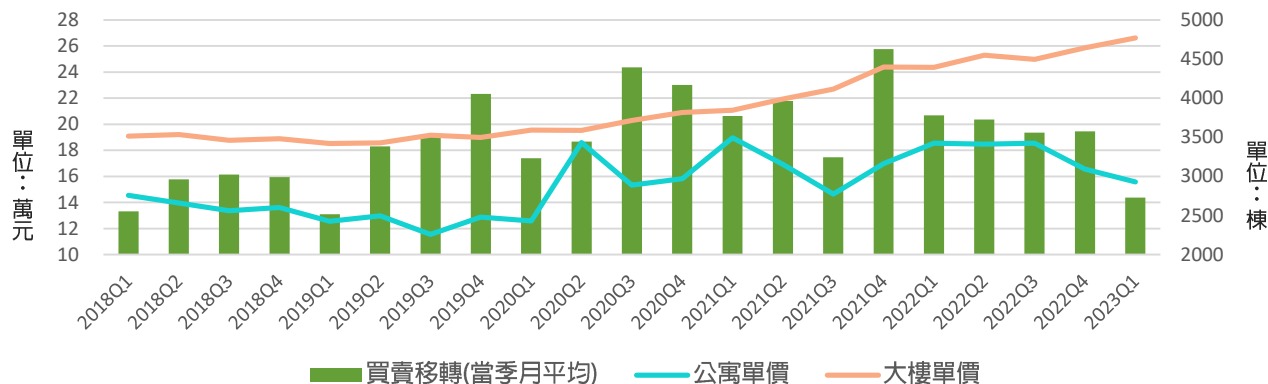
	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2022Q1	29.0	1537	9.2%
2022Q2	29.0	1555	9.1%
2022Q3	35.0	1466	9.5%
2022Q4	40.0	1529	10.2%
2023Q1	49.0	1516	10.0%
變動率(yoy)	69.0%	-1.4%	8.7%
變動率(qoq)	22.5%	-0.9%	-2.0%



桃園市

住宅市場分析

近五年市場走勢



近一年月成交價量資訊

月份	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	買賣移轉棟數
2022_04	18.4	24.5	3687
2022_05	18.4	25.3	3833
2022_06	18.5	25.3	3665
2022_07	19.4	25.6	3539
2022_08	18.4	25.6	3482
2022_09	17.9	26.0	3663
2022_10	17.3	26.4	3066
2022_11	16.6	25.9	3724
2022_12	16.6	25.9	3938
2023_01	16.1	25.7	2545
2023_02	15.8	26.4	2250
2023_03	15.6	26.6	3395

市場交易參考指標

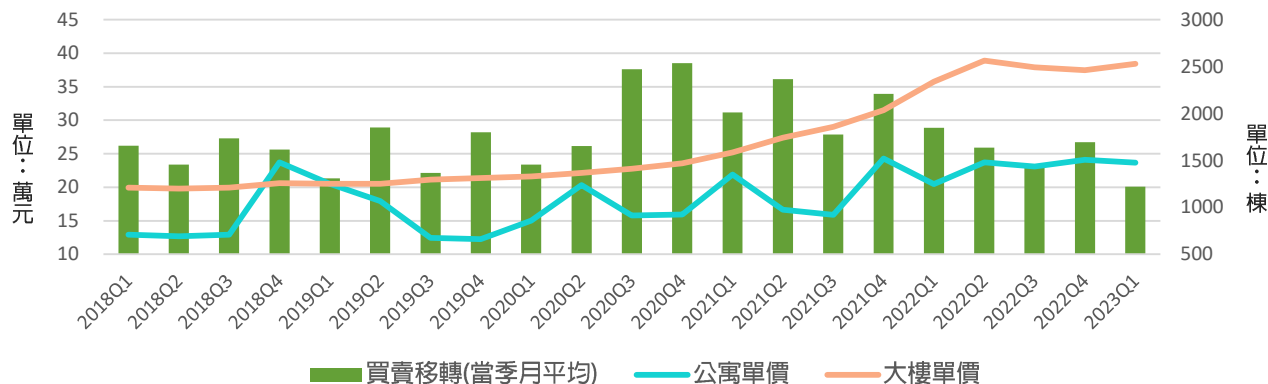
	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2022Q1	31.0	1099	9.1%
2022Q2	27.0	1082	9.1%
2022Q3	42.0	1037	9.4%
2022Q4	45.5	1092	9.9%
2023Q1	56.5	1146	9.4%
變動率(yoy)	82.3%	4.3%	3.3%
變動率(qoq)	24.2%	4.9%	-5.1%



新竹縣市

住宅市場分析

近五年市場走勢



近一年月成交價量資訊

月份	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	買賣移轉棟數
2022_04	24.2	36.8	1741
2022_05	24.7	37.7	1580
2022_06	23.7	38.9	1592
2022_07	23.6	38.8	1355
2022_08	24.0	40.7	1612
2022_09	22.7	40.8	1383
2022_10	23.0	40.3	1523
2022_11	22.2	39.1	1660
2022_12	24.1	37.4	1897
2023_01	22.9	38.5	1021
2023_02	23.7	38.4	1231
2023_03	23.7	38.4	1406

市場交易參考指標

	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2022Q1	25.0	1513	7.3%
2022Q2	31.5	1683	7.3%
2022Q3	41.5	1788	8.3%
2022Q4	45.5	1720	8.5%
2023Q1	74.5	1674	9.1%
變動率(yoy)	198.0%	10.6%	24.7%
變動率(qoq)	63.7%	-2.7%	7.1%

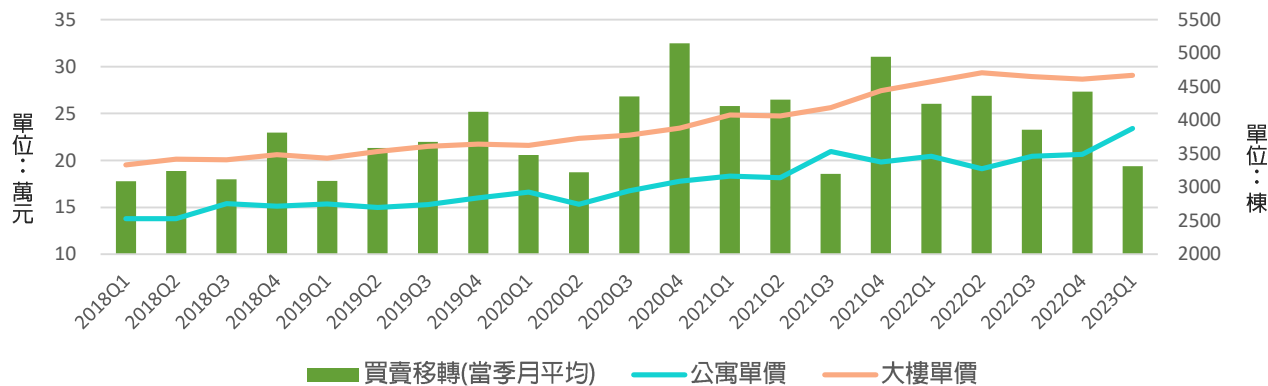


台中市

住宅市場分析



近五年市場走勢



近一年月成交價量資訊

月份	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	買賣移轉棟數
2022_04	17.5	28.9	4570
2022_05	17.1	29.0	4338
2022_06	19.1	29.3	4191
2022_07	20.9	29.3	3452
2022_08	21.2	29.2	4027
2022_09	20.5	29.9	4098
2022_10	19.8	29.5	4069
2022_11	19.8	29.8	4286
2022_12	20.7	28.7	4924
2023_01	20.8	28.7	2666
2023_02	20.8	28.4	3232
2023_03	23.4	29.1	4047

市場交易參考指標

	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2022Q1	37.0	1371	8.3%
2022Q2	28.0	1503	8.1%
2022Q3	36.0	1357	8.7%
2022Q4	42.0	1394	9.1%
2023Q1	58.0	1261	9.2%
變動率(yoy)	56.8%	-8.0%	10.8%
變動率(qoq)	38.1%	-9.5%	1.1%

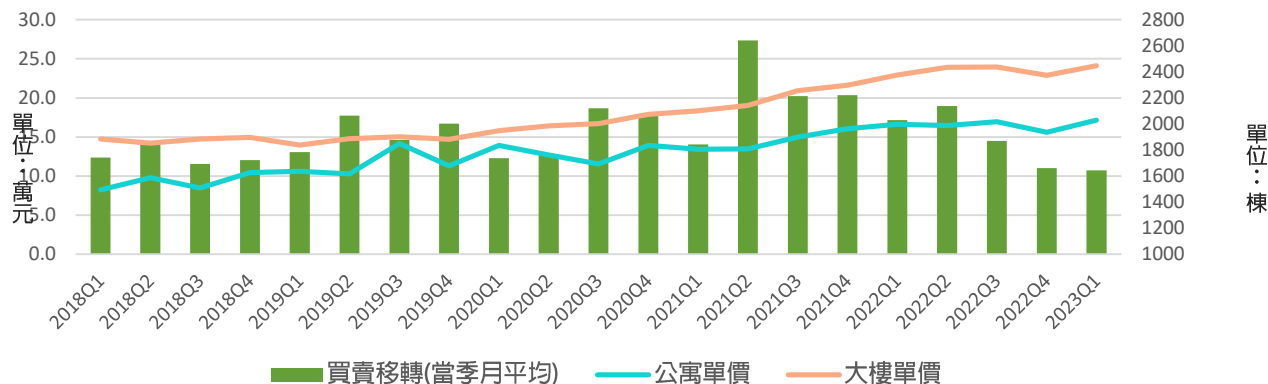


台南市

住宅市場分析



近五年市場走勢



近一年月成交價量資訊

月份	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	買賣移轉棟數
2022_04	17.9	23.1	1933
2022_05	18.8	23.5	2233
2022_06	16.5	23.9	2244
2022_07	17.1	24.4	1836
2022_08	16.8	24.9	2017
2022_09	18.2	25.9	1757
2022_10	18.8	25.4	1621
2022_11	18.0	24.6	1610
2022_12	15.6	22.9	1749
2023_01	15.7	23.0	1279
2023_02	16.1	24.1	1472
2023_03	17.2	24.1	2181

市場交易參考指標

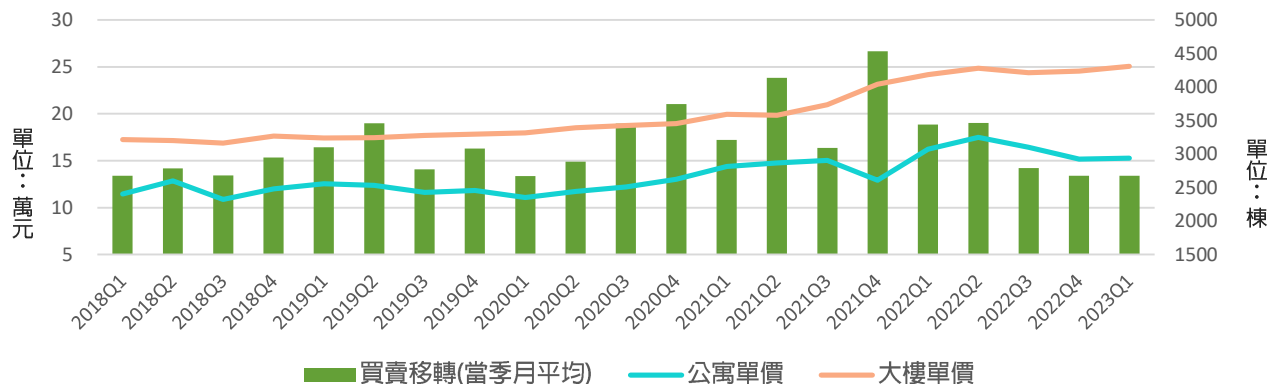
	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2022Q1	39.0	1008	9.6%
2022Q2	31.0	1006	9.1%
2022Q3	40.0	1036	9.6%
2022Q4	49.0	1091	11.2%
2023Q1	79.0	1048	10.5%
變動率(yoy)	102.6%	4.0%	9.4%
變動率(qoq)	61.2%	-3.9%	-6.3%



高雄市

住宅市場分析

近五年市場走勢



近一年月成交價量資訊

月份	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	買賣移轉棟數
2022_04	16.1	25.1	3389
2022_05	16.9	24.9	3648
2022_06	17.5	24.9	3358
2022_07	15.7	23.8	2680
2022_08	15.6	24.0	2925
2022_09	14.7	24.0	2762
2022_10	15.7	24.0	2563
2022_11	14.9	24.0	2708
2022_12	15.2	24.5	2761
2023_01	13.8	25.3	1971
2023_02	14.4	25.2	2611
2023_03	15.3	25.1	3443

市場交易參考指標

	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2022Q1	44.0	947	9.1%
2022Q2	37.0	992	9.9%
2022Q3	39.5	938	10.7%
2022Q4	60.0	1063	11.4%
2023Q1	71.5	1005	11.0%
變動率(yoy)	62.5%	6.1%	20.9%
變動率(qoq)	19.2%	-5.5%	-3.5%



信義房價指數

各都會區房價指數

季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	台南	高雄	台灣
2023Q1	122.47	136.64	159.20	201.32	165.76	179.63	153.07	143.83
2022Q4	125.29	135.54	151.42	203.75	164.90	177.16	154.05	142.06
增減率(qoq)	-2.25%	0.81%	5.14%	-1.19%	0.52%	1.39%	-0.64%	1.25%
2022Q1	122.02	130.82	142.99	189.76	156.80	173.34	146.05	136.94
增減率(yoy)	0.36%	4.45%	11.33%	6.10%	5.71%	3.62%	4.80%	5.03%

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

各都會區標準房價變化

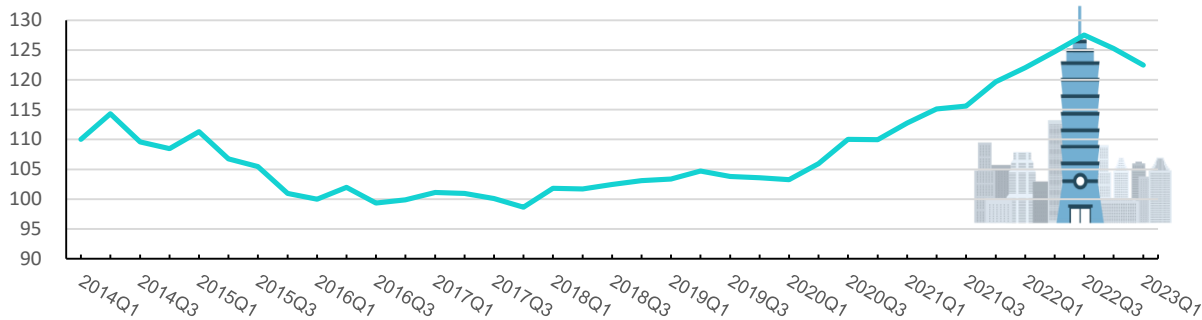
單位：萬元/坪

季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	台南	高雄
2022Q1	70.90	42.00	23.16	30.40	27.64	19.59	22.66
2022Q2	72.46	43.04	24.39	31.22	28.42	19.96	23.45
2022Q3	74.08	43.89	24.80	34.15	29.86	21.14	22.89
2022Q4	72.79	43.51	24.52	32.64	29.07	20.02	23.90
2023Q1	71.16	43.87	25.78	32.25	29.22	20.30	23.74

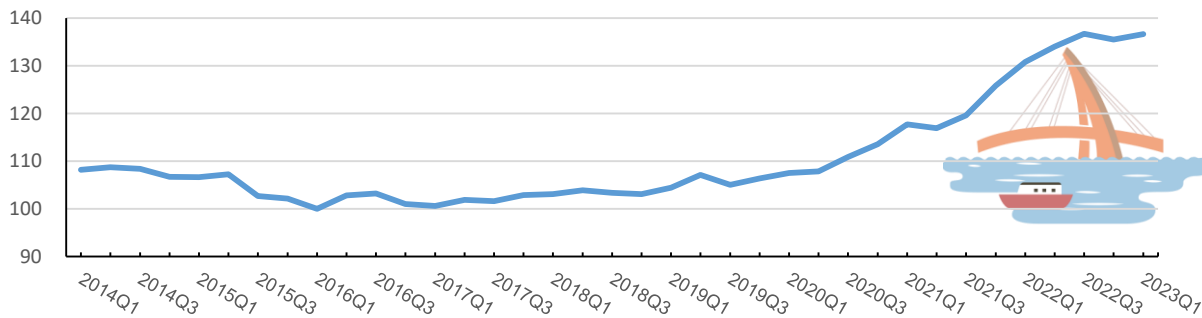
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



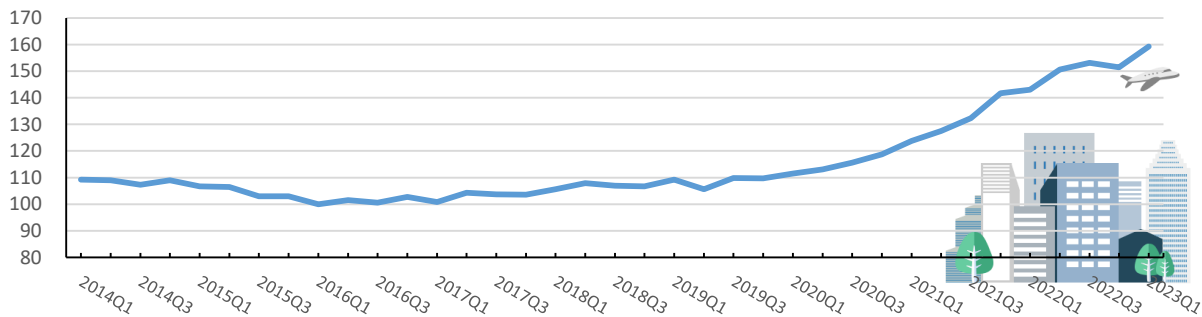
信義 房價指數



台北市



新北市

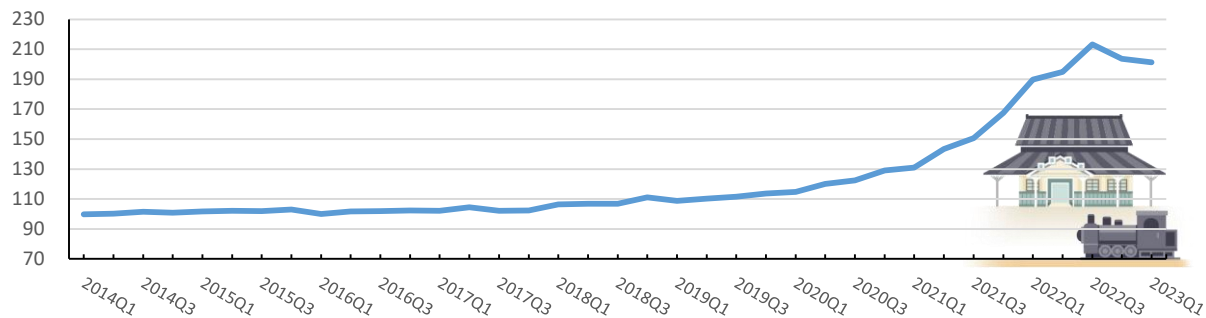


桃園市

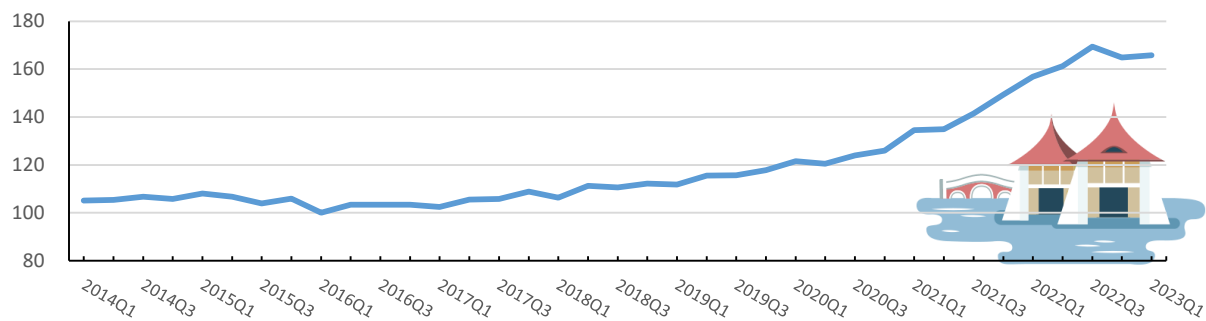
資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室



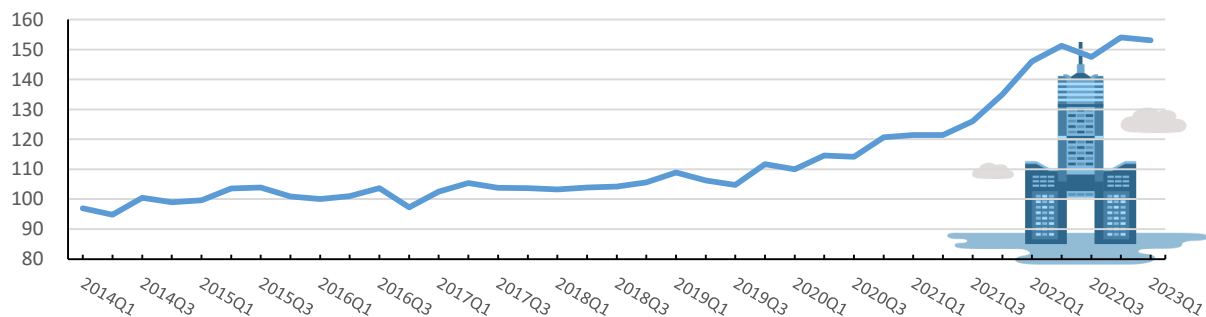
信義 房價指數



新竹縣市



台中市



高雄市

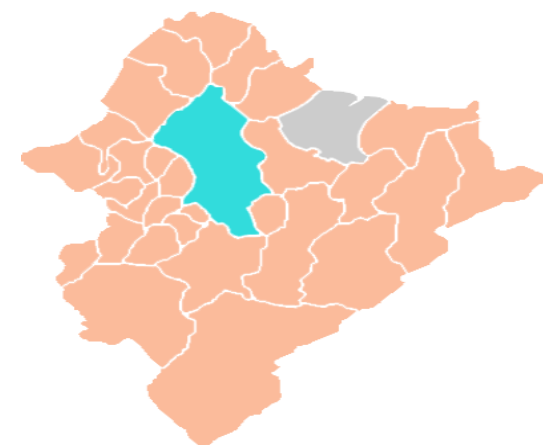
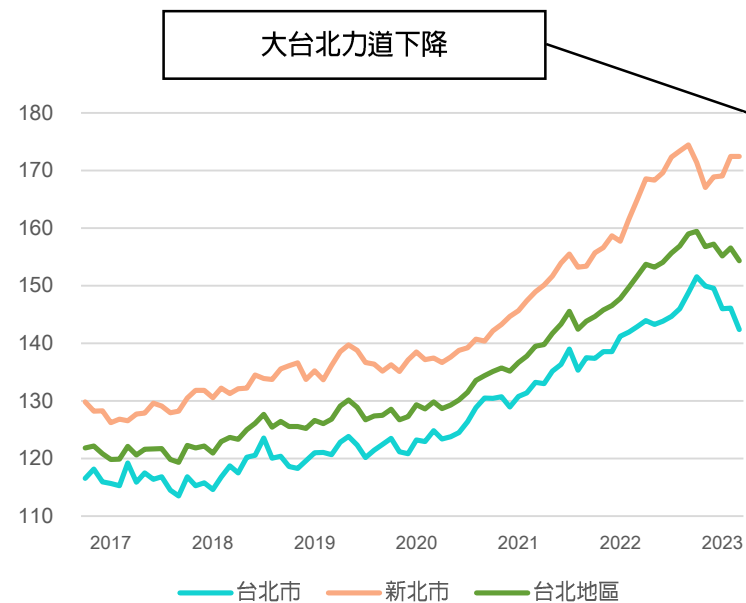
資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

大台北月指數

Year	Month	Taipei City		New Taipei City		Taipei Urban Area		
		index	YoY	index	YoY	index	YoY	
2021	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%	
10		151.56	10.3%	171.41	10.1%	159.45	10.2%	
11		149.96	8.2%	167.05	6.7%	156.75	7.5%	
12		149.54	7.9%	168.87	6.4%	157.22	7.3%	
2023	1	145.98	3.4%	169.06	7.2%	155.15	5.0%	
	2	146.09	2.9%	172.45	6.7%	156.57	4.6%	
	3	142.40	-0.3%	172.43	4.5%	154.34	1.8%	

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

大台北月指數歷年走勢圖



SINYI REAL ESTATE REVIEW

THANK YOU

發行人：劉元智

研究顧問：陳麗心

總編輯：蘇守仁

研究人員：蘇啟榮、李健銘、曾敬德、劉宏明、林捷仔

執行編輯：林捷仔

發行製作：信義房屋不動產企劃研究室

聯絡電話：(02) 2755-7666

