

SINYI REAL ESTATE REVIEW

Q1在國內總經環境改善、選後買盤回流及新青安房貸政策持續推動剛需買盤等因素驅動下，房市買氣、意願、交易動能等客觀指標持續穩定發展。後續需觀察通膨情況對主要經濟體利率走勢影響及營建成本對預售屋市場的推案影響。



 信義房屋 不動產企研室
信義不動產評論

2024
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

全球總經

IMF上調
全球2024年
GDP 3.2%

國際貨幣基金組織 (IMF) 發布最新全球經濟成長預測，上調預期為3.2%，比今年1月高0.1%，理由是美國及部分新興市場表現強勁，但通膨、地緣政治使對未來的展望仍然較為謹慎。同時IMF警告稱中國出口過剩商品可能引發與其他國家的貿易緊張局勢。

Yahoo財經/Bloomberg
2024.04.16

國內經濟

中經院上調
台灣2024年
GDP 3.38%
CPI 2.30%

中華經濟研究院公布最新經濟預測，預估2024年經濟成長率達3.38%，較今年1月增加0.28%，但消費者物價上漲率 (CPI) 上調0.42個百分點至2.30%。由於服務類價格上漲壓力仍在，使整體物價下滑速度相對緩慢，加上中東緊張局勢，但並未突破2%通膨警戒線。

中央社
2024.04.19

利率走勢

央行維持
重貼現率2.0%

中央銀行在3月21日召開理監事會，決議升息半碼，重貼現率維持2%。本次央行升息主要目的，為因應近期國際大宗商品價格上漲及後續電費調整所帶來的通膨預期心理。目前央行貨幣政策基調還是緊縮，但可以說利率調升至此，未來往上空間有限。

中央社
2024.03.21

房市政策

財政部
調整舊制所得稅
豪宅認定標準

財政部公布個人出售房屋之財產交易所得計算規定，今年將適用高價房屋報稅的門檻調低，如北市從7千萬元調降到6千萬，新北從6千萬調降到4千萬，六都新竹與其他區域都有調整，去年售屋今年舊制報稅的民眾，就有4千戶受到影響。

中時新聞網
2024.02.17



2024
03

景 氣 燈 號

綠燈

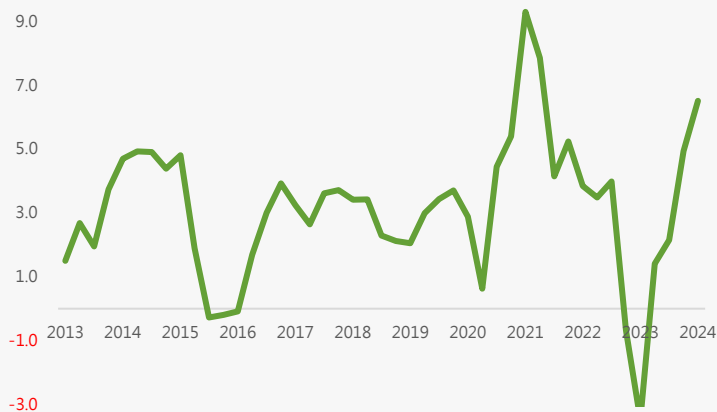
國內景氣穩定

總體環境

2024年Q1持續受惠於AI人工智慧及高速運算訂單的暢旺，資通訊與視聽產品出口持續增長，帶動3月整體出口年增18.9%。傳產則受惠於廠商回補庫存需求，出口年增率回升。電子零組件由於終端需求復甦情況不如預期，導致廠商拉貨力道不足，年增持續負增長。內需方面，零售及餐飲業受益於觀光客回流及新商場開業推動下，營業額持續增長，3月綜合商品零售業及餐飲業分別年增4.13%及6.25%。在出口、消費雙引擎推動以及低基期效應下，2024Q1國內經濟成長率為6.51%（初估）。從趨勢研判（前三季經濟成長依序為1.41%、2.15%、4.93%），經濟仍在好轉中。

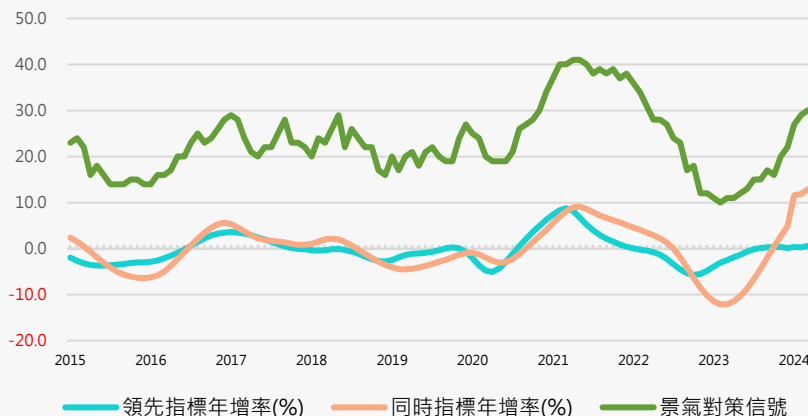
景氣方面，受惠於新興科技應用商機活絡，3月景氣對策信號由去年12月的黃藍燈轉為綠燈，同時領先指標持續正增長且幅度擴大，顯示國內景氣持續改善。資金方面，3月M1B及M2年增率分別為5.38%及6.15%，雖然M1B年增率持續低於M2，但差距持續收斂。股市方面，AI熱潮、重電題材及金融業獲利大增推動相關產業受到資本青睞，2024Q1加權指數較前季上漲2,318點(13.2%)，以19888點作收。

經濟成長率



資料來源：行政院主計總處

景氣指標



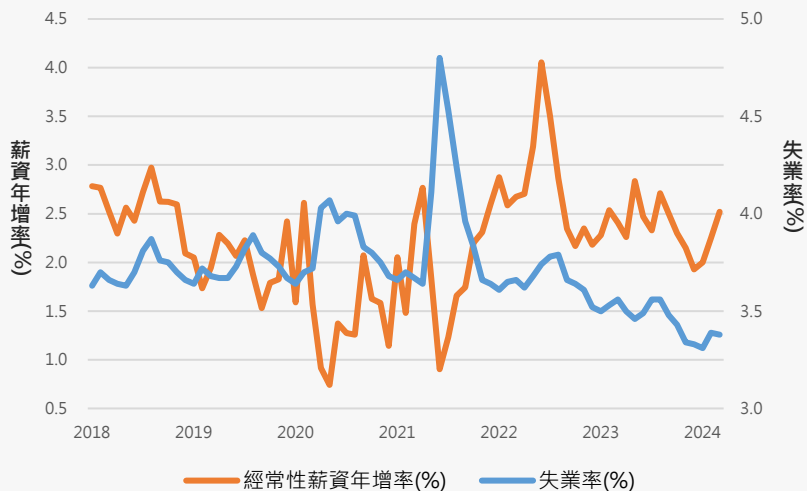
資料來源：行政院國家發展委員會

備註:2024Q1民間消費年增率為初估值，2024年Q1為概估統計值；景氣領先及同時指標採不含趨勢指數；台灣加權指數為月平均走勢



就業情形

資料來源：行政院主計總處



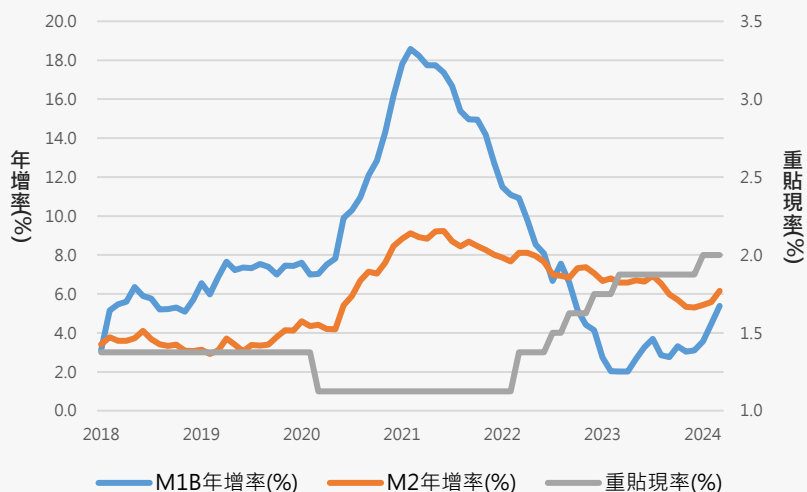
物價波動

資料來源：行政院主計總處



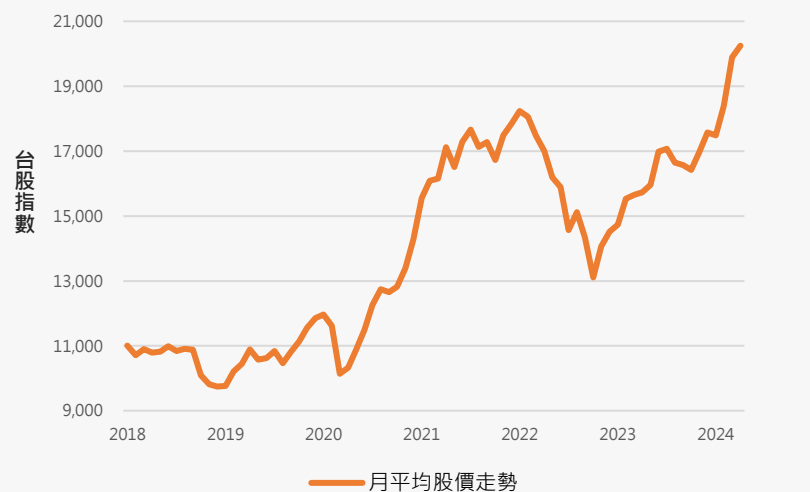
貨幣供給

資料來源：中央銀行



台股走勢

資料來源：台灣證券交易所



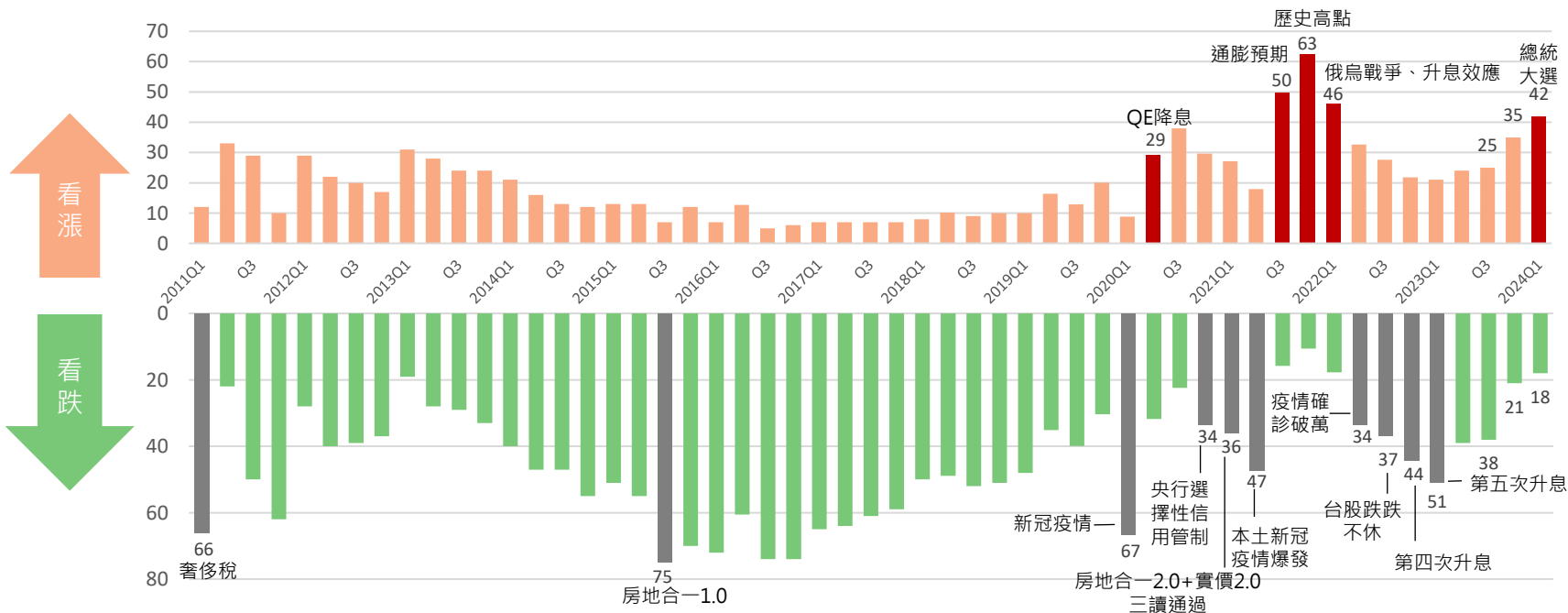


房地產市場概述

今年在選後買氣回流之下，市場整體呈量穩價漲態勢，在市場優質物件供給量有限下，買方追價力道明顯，其中台北市出現落後補漲現象，漲幅領先北部區域。建照核發方面，去年市場波動較大建商購地趨於保守，同時Q1總統大選建商偏觀望態度下，全台Q1建照核發量年減30.7%，但在近期土地市場持續回溫及建商備戰329和520檔期下，Q2建照量有望回升。使照方面，Q1延續23年Q4以來的交屋潮，核發宅數3.1萬棟，年增45.4%。六都的建物買賣移轉棟數為8.1萬棟，年增26%。Q1全台房價指數季增3.6%，年增10.5%，除新竹漲多呈高位整理外，其他主要都會區均增長，其中北市、桃園及台中上漲幅度最大。本季購屋意向調查，看漲房價比例續增，選後利空因素消散，疊加新青安房貸驅動潛在需求持續進場及經濟基本面改善，是第一季信心走強主因。後續需觀察央行因應國內外經濟景氣及通膨走勢，對貨幣政策的調整情況。

民眾對未來房價看法

- 本季房價看漲信心續增，一手房市走出平均地權條例陰霾，Q1看跌比例繼續收斂，顯示買賣方認知價格難修正。選後市場需求回流，各項房價信心指標維持正向，股市突破兩萬點，經濟基本面復甦，帶動民眾對房市的樂觀態度。



資料來源：信義房屋問卷調查



住宅建照核發

單位：棟

	台北	新北	桃園	台中	台南	高雄	全國
2020	9,720	26,916	22,233	33,861	13,800	14,082	160,039
2021	11,304	23,916	23,316	32,484	18,564	18,018	170,465
2022	10,666	29,606	26,702	33,647	19,888	18,989	180,674
2023	12,240	26,179	18,820	24,622	8,837	17,853	146,118
2024Q1	3,110	3,125	3,225	3,897	1,669	3,030	24,338
24Q1 VS 23Q1	39.0%	-62.1%	-30.7%	-33.6%	-51.9%	-11.2%	-30.7%

資料來源：內政部統計月報

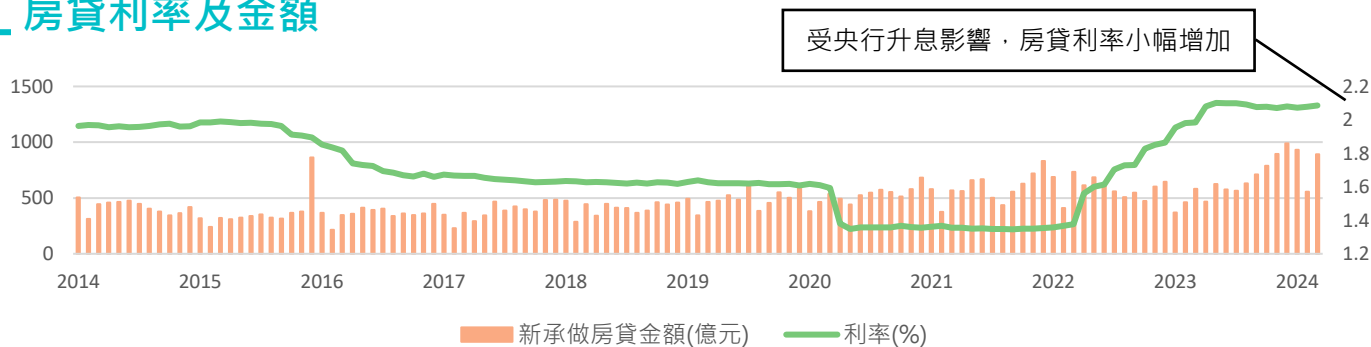
住宅使照核發

單位：棟

	台北	新北	桃園	台中	台南	高雄	全國
2020	4,835	14,220	14,604	18,097	7,457	14,085	98,260
2021	4,544	18,224	15,314	15,738	12,965	10,227	104,872
2022	6,132	16,518	16,864	21,933	8,572	15,076	112,088
2023	5,515	18,599	19,048	21,366	8,341	16,439	118,287
2024Q1	1,810	4,090	5,414	4,842	2,380	4,373	31,320
24Q1 VS 23Q1	8.0%	126.5%	50.4%	27.3%	27.5%	23.0%	45.4%

資料來源：內政部統計月報

房貸利率及金額



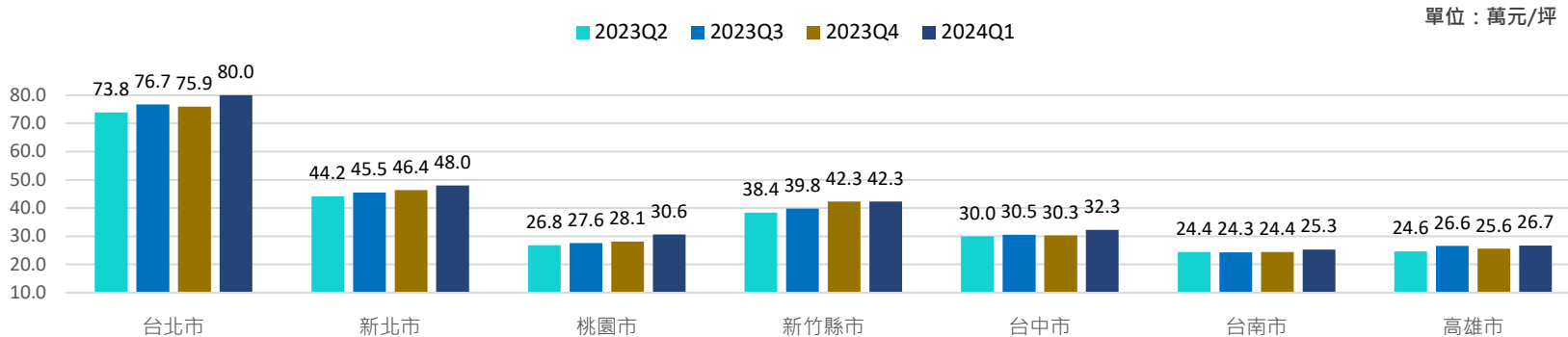
資料來源：中央銀行





住宅市場分析

主要都會區單價變化



季增率	5%	4%	9%	0%	7%	4%	4%
年增率	10%	12%	17%	11%	12%	9%	9%

六都建物買賣移轉棟數變化

Q1選後買盤回籠，六都買賣移轉量量增。

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
2023Q1	5677	12521	8190	9945	4932	8025	64291
2023Q2	7013	14694	9745	11590	5414	9258	74651
2023Q3	6965	14969	11512	12439	6302	8974	79812
2023Q4	7080	18422	11259	13719	8300	10009	88217
2024Q1	7307	15092	11063	12130	6865	10435	81013
對上一季	3%	-18%	-2%	-12%	-17%	4%	-8%
對去年同期	29%	21%	35%	22%	39%	30%	26%

資料來源：各市地政局(處)、信義房屋不動產企劃研究室

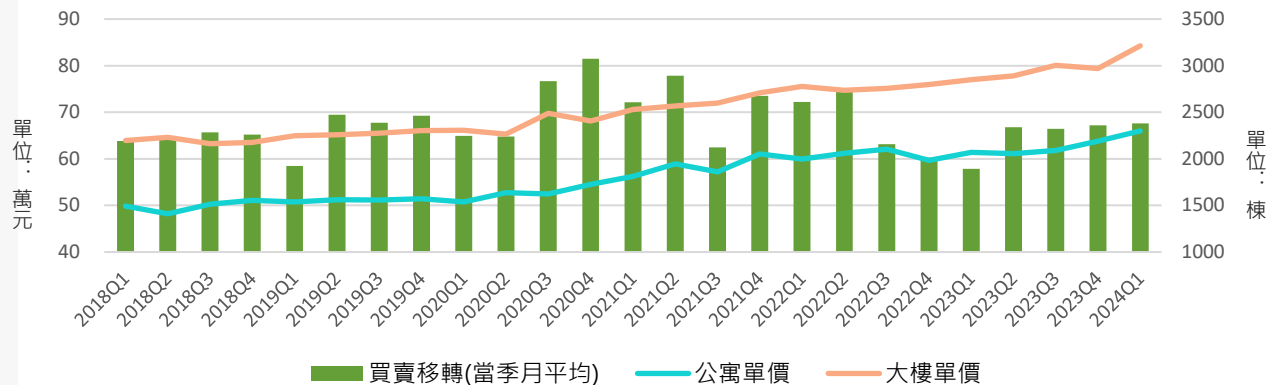


台北市

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
2023_04	60.9	77.1	1975
2023_05	59.3	77.7	2553
2023_06	61.1	77.8	2485
2023_07	62.9	78.8	2268
2023_08	63.6	78.9	2135
2023_09	61.8	80.1	2562
2023_10	60.9	80.6	2259
2023_11	62.1	80.1	2441
2023_12	63.8	79.4	2380
2024_01	64.9	80.6	2259
2024_02	65.9	82.8	2441
2024_03	66.0	84.3	2380

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
2023Q1	58.0	2266	10.5%
2023Q2	47.0	2664	9.9%
2023Q3	56.0	2517	9.2%
2023Q4	50.0	2615	9.0%
2024Q1	51.0	2623	8.8%
變動率(yoy)	-12.1%	15.8%	-16.2%
變動率(qoq)	2.0%	0.3%	-2.2%

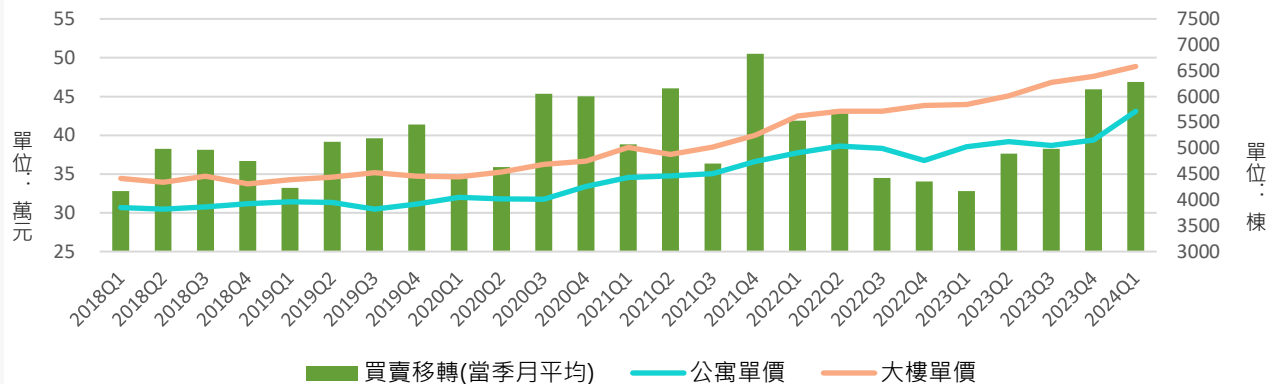


新北市

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
2023_04	38.5	44.2	3865
2023_05	38.9	44.4	5562
2023_06	39.2	45.1	5267
2023_07	39.3	45.6	4891
2023_08	38.7	46.5	4774
2023_09	38.7	46.8	5304
2023_10	38.4	46.5	5955
2023_11	38.6	47.1	6042
2023_12	39.4	47.6	6425
2024_01	40.8	48.8	5780
2024_02	42.4	48.7	3641
2024_03	43.1	48.9	9421

市場交易參考指標

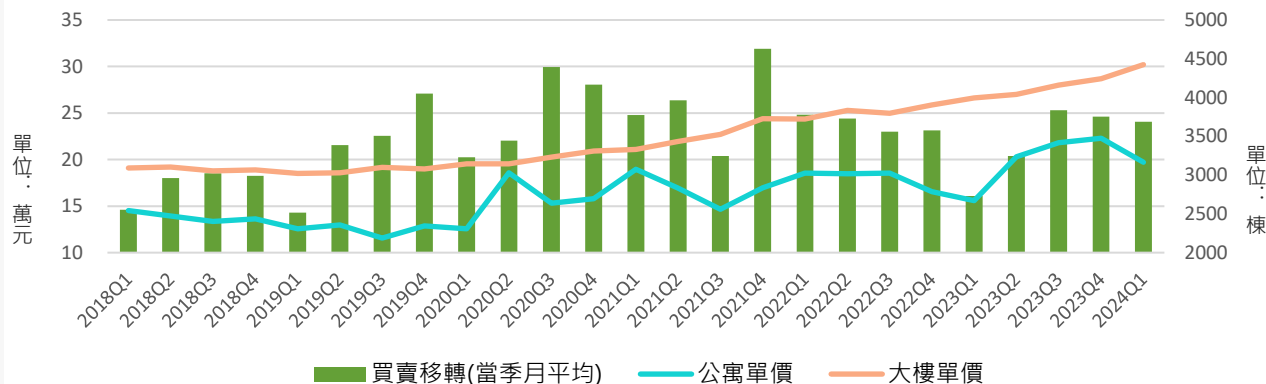
	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2023Q1	49.0	1516	10.0%
2023Q2	42.0	1560	9.5%
2023Q3	35.0	1618	9.1%
2023Q4	34.0	1636	9.0%
2024Q1	33.0	1714	8.2%
變動率(yoy)	-32.7%	13.1%	-17.5%
變動率(qoq)	-2.9%	4.8%	-8.9%



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
2023_04	17.2	26.4	2654
2023_05	21.6	27.0	3724
2023_06	20.3	27.0	3367
2023_07	20.9	27.5	3857
2023_08	20.7	27.5	3632
2023_09	21.8	28.0	4023
2023_10	20.8	28.4	3428
2023_11	22.0	28.9	3931
2023_12	22.3	28.7	3900
2024_01	23.1	29.8	4359
2024_02	20.7	30.2	2734
2024_03	19.7	31.1	3970

市場交易參考指標

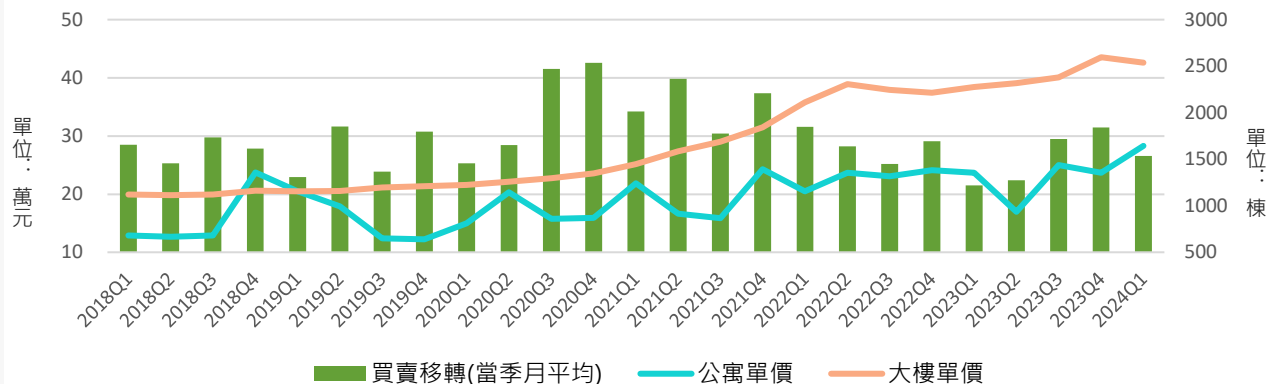
	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2023Q1	56.5	1146	9.4%
2023Q2	45.0	1160	9.3%
2023Q3	35.0	1172	9.5%
2023Q4	45.0	1161	8.7%
2024Q1	46.0	1299	8.4%
變動率(yoy)	-18.6%	13.3%	-10.4%
變動率(qoq)	2.2%	11.9%	-3.3%



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
2023_04	19.9	37.8	1057
2023_05	18.4	38.7	1410
2023_06	17.0	39.1	1357
2023_07	18.3	39.1	1275
2023_08	17.8	39.6	1853
2023_09	25.0	40.1	2029
2023_10	24.4	42.5	1658
2023_11	25.7	42.6	1638
2023_12	23.7	43.6	2231
2024_01	23.5	43.4	1833
2024_02	16.5	42.8	1011
2024_03	28.3	42.6	1761

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
2023Q1	74.5	1674	9.1%
2023Q2	58.0	1794	8.5%
2023Q3	50.5	1751	7.9%
2023Q4	59.0	1924	7.4%
2024Q1	39.0	1879	6.7%
變動率(yoy)	-47.7%	12.3%	-26.1%
變動率(qoq)	-33.9%	-2.3%	-9.0%



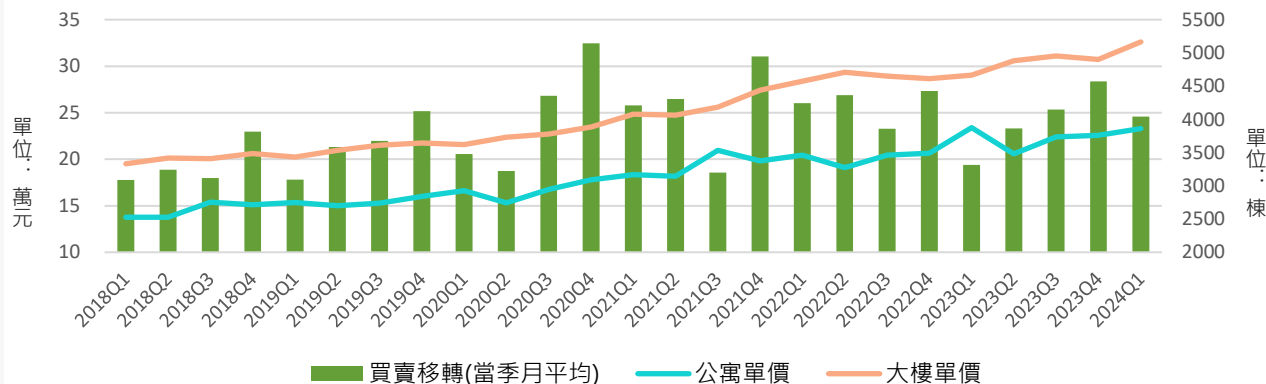


台中市

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
2023_04	22.3	29.6	3061
2023_05	21.9	30.1	4052
2023_06	20.6	30.6	4477
2023_07	21.3	30.9	3880
2023_08	21.7	31.1	4095
2023_09	22.4	31.1	4464
2023_10	22.5	30.9	3721
2023_11	22.9	31.2	4299
2023_12	22.6	30.7	5699
2024_01	22.6	31.5	5373
2024_02	23.0	31.4	2764
2024_03	23.3	32.6	3993

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
2023Q1	58.0	1261	9.2%
2023Q2	60.0	1286	8.5%
2023Q3	50.0	1335	8.6%
2023Q4	52.0	1415	8.1%
2024Q1	55.0	1495	8.2%
變動率(yoy)	-5.2%	18.6%	-11.3%
變動率(qoq)	5.8%	5.7%	0.4%

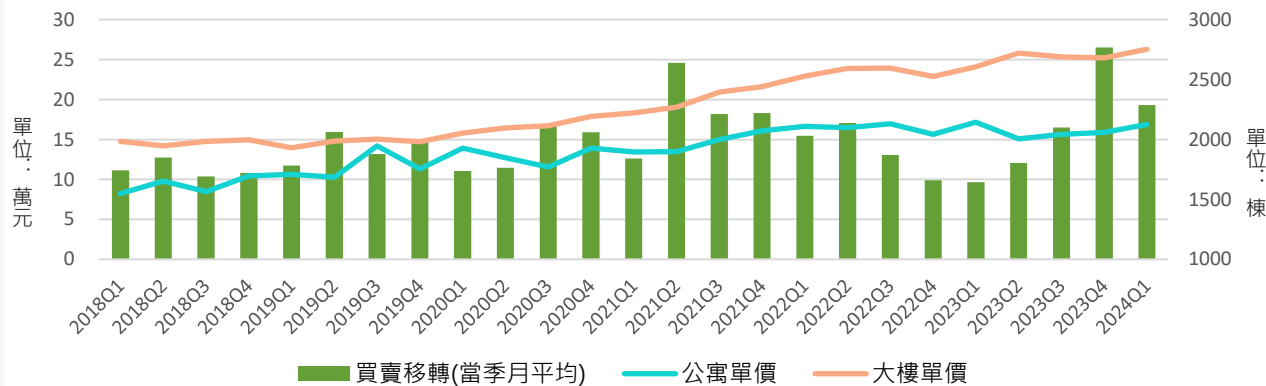


台南市

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
2023_04	15.7	25.0	1796
2023_05	15.7	25.0	1952
2023_06	15.1	25.8	1666
2023_07	15.2	25.6	1834
2023_08	14.4	25.7	2510
2023_09	15.6	25.3	1958
2023_10	16.2	25.3	2704
2023_11	16.5	25.2	3198
2023_12	15.9	25.2	2398
2024_01	17.7	25.4	2479
2024_02	17.9	25.1	1492
2024_03	16.9	26.3	2894

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
2023Q1	79.0	1048	10.5%
2023Q2	61.0	1050	10.4%
2023Q3	55.0	1054	10.7%
2023Q4	65.0	1091	10.5%
2024Q1	55.0	999	9.8%
變動率(yoy)	-30.4%	-4.7%	-6.5%
變動率(qoq)	-15.4%	-8.4%	-6.7%

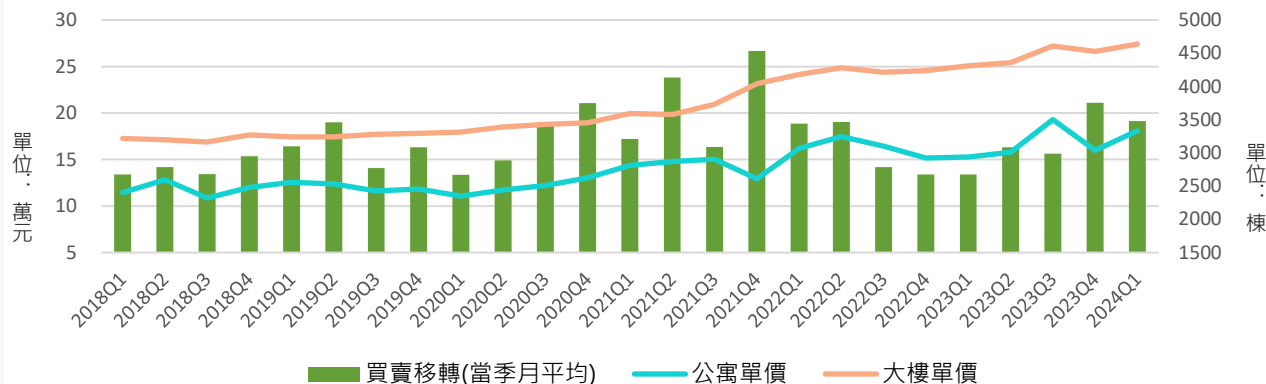


高雄市

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
2023_04	16.4	25.5	2631
2023_05	16.3	25.4	3525
2023_06	15.8	25.4	3102
2023_07	18.3	25.3	3146
2023_08	19.1	26.4	3056
2023_09	19.3	27.2	2772
2023_10	16.5	27.3	2961
2023_11	14.4	27.1	3502
2023_12	16.0	26.6	3546
2024_01	16.5	26.7	4149
2024_02	18.2	27.2	2447
2024_03	18.1	27.4	3839

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
2023Q1	71.5	1005	11.0%
2023Q2	65.0	1036	10.5%
2023Q3	52.5	1012	9.9%
2023Q4	49.5	1092	10.1%
2024Q1	58.5	1119	9.4%
變動率(yoy)	-18.2%	11.3%	-14.9%
變動率(qoq)	18.2%	2.5%	-7.3%



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
2024Q1	134.77	150.52	182.07	231.86	186.44	184.23	164.88	158.90
2023Q4	129.86	147.32	167.90	233.87	177.97	182.93	163.12	153.44
增減率(qoq)	3.78%	2.17%	2.92%	-0.86%	4.76%	0.71%	1.08%	3.56%
2023Q1	122.47	136.64	159.20	201.32	165.76	179.63	153.07	143.83
增減率(yoy)	10.04%	10.16%	14.37%	15.17%	12.48%	2.56%	7.72%	10.48%

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

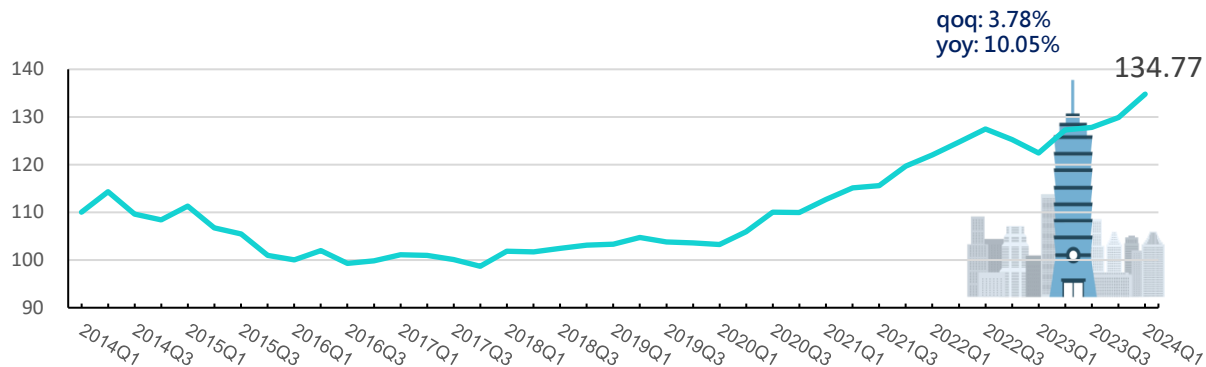
單位：萬元/坪

季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	台南	高雄
2023Q1	71.16	43.87	25.78	32.25	29.22	20.30	23.74
2023Q2	73.96	45.09	25.76	34.13	29.74	21.33	24.20
2023Q3	74.27	45.95	26.42	34.42	31.08	21.09	24.85
2023Q4	75.45	47.30	27.19	37.36	31.37	20.67	25.30
2024Q1	78.31	48.32	29.48	37.14	32.86	20.82	25.58

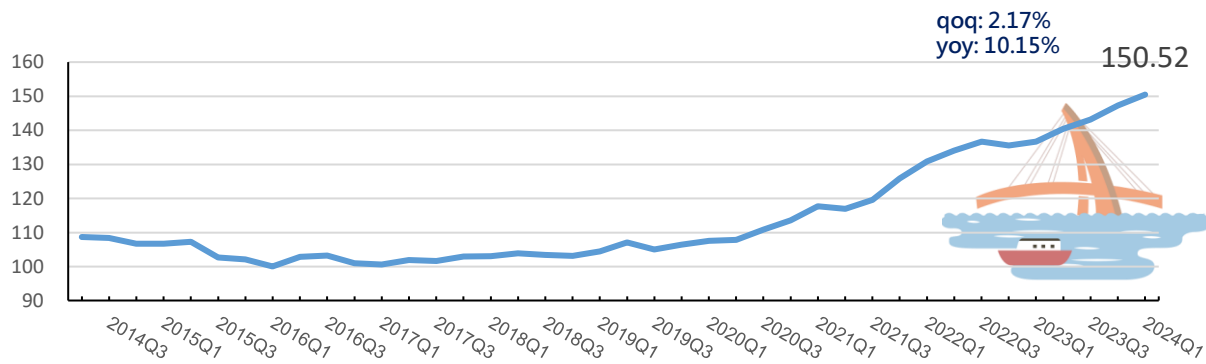
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



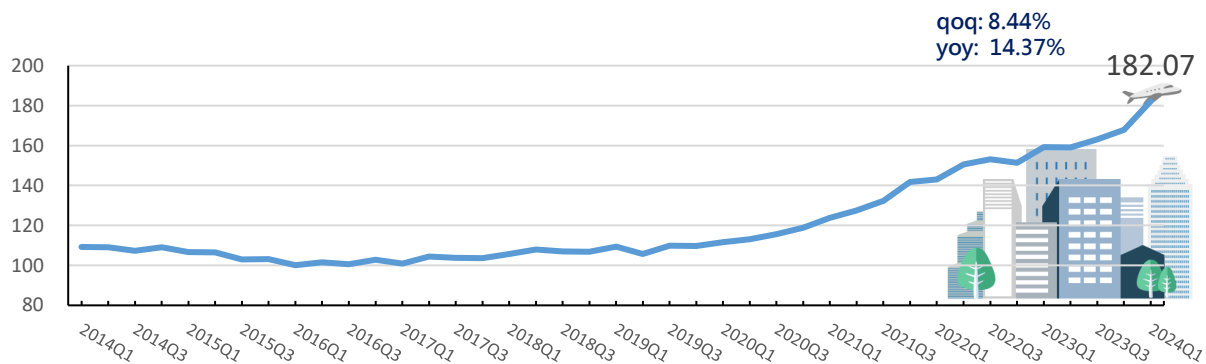
信義 房價指數



台北市



新北市

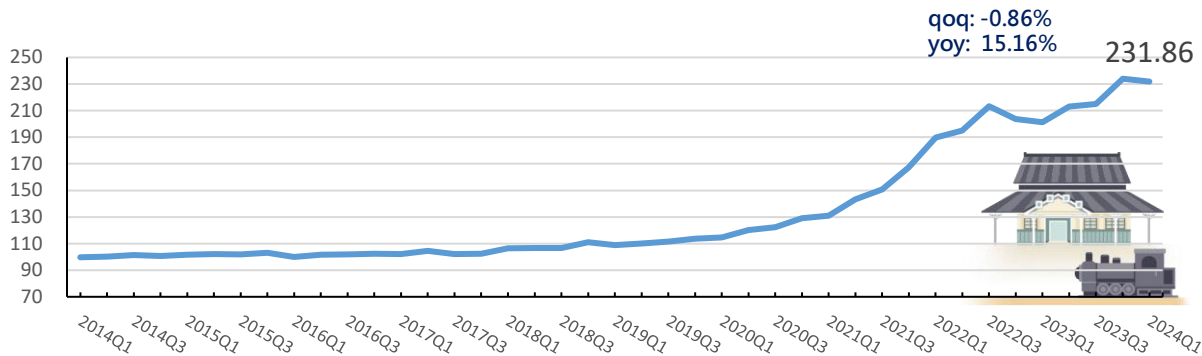


桃園市

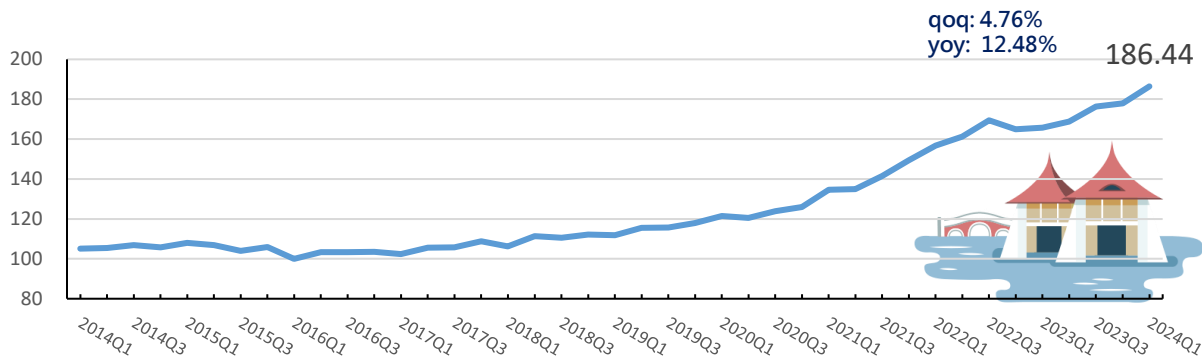
資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室



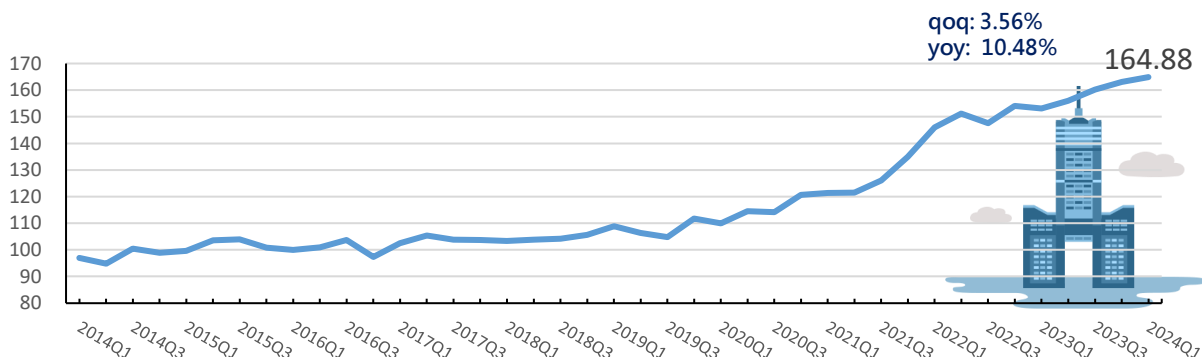
信義 房價指數



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	
2022	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%
4		142.40	-1.1%	173.54	2.9%	154.78	0.7%	
5		141.22	-1.4%	174.54	3.7%	154.47	0.8%	
6		141.78	-1.4%	173.22	2.1%	154.27	0.1%	
7		142.86	-1.3%	175.15	1.6%	155.69	0.0%	
8		148.11	1.5%	177.73	2.5%	159.89	1.9%	
9		148.45	-0.2%	177.13	1.6%	159.85	0.6%	
10		150.03	-1.0%	178.48	4.1%	161.34	1.2%	
11		150.51	0.4%	179.66	7.5%	162.10	3.4%	
12		150.85	0.9%	181.90	7.7%	163.19	3.8%	
2024	1	156.66	7.3%	184.58	9.2%	167.57	8.0%	
	2	159.79	9.4%	188.13	9.1%	171.05	9.3%	
	3	162.66	14.2%	188.99	9.6%	173.13	12.2%	

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：周耕宇

研究顧問：陳麗心

總編輯：蘇守仁

研究人員：楊國昌、李健銘、曾敬德、劉宏明、林捷仔、周冠廷

執行編輯：周冠廷

發行製作：信義房屋不動產企劃研究室

聯絡電話：(02) 2755-7666

