

SINYI REAL ESTATE REVIEW

下半年始即受到銀行房貸額度接近滿水位、資金壓力浮現的影響，房市動能出現波動，再加上9月央行實施第七波信用管制，買氣持續萎縮，但房價仍處歷史高點，Q3走向「量縮價高」的局面。國內經濟仍強勁，通膨仍高，預計住宅價格短期內較難出現價格修正。



 信義房屋 不動產企研室
信義不動產評論

2024
Q3

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

全球總經

IMF 示警
全球經濟三難題
下修明年成長預
估至3.2%

國際貨幣基金 (IMF) 發布最新世界經濟展望報告，下修明年全球經濟成長預估至3.2%，認為即便各國央行對抗通膨沒造成經濟衰退，武裝衝突、緊縮貨幣政策、貿易保護主義的風險卻正在升高。IMF 指出各國大幅提高關稅和採取報復措施的可能性。

經濟日報
2024.10.23

國內經濟

今年GDP增幅
上修至4.1%
主計總處：出口
優於預期、民間
投資熱絡是主因

主計總處 (31) 日公布，今年第3季GDP (國內生產毛額) 成長率概估上修至3.97%，連帶調升全年經濟成長率站上4.1%，為近三年新高，主因AI應用與資通產品需求維持強勁，出口表現優於預期，再加上企業投資動能回升，雙雙推動成長動能。

經濟日報
2024.10.31

利率走勢

房貸利率衝上3.5%
民眾申貸受影響
Q4利率恐再調升

受《銀行法》第72條之2不動產放款比率上限規範，不少國銀房貸額度瀕臨滿水位，貸款審核條件更嚴格，加上中央銀行再度調升存款準備率，整體房貸利率抬升，公股銀行房貸利率區間上揚至2.185% ~ 3.5%，第四季新增房貸利率區間恐再上升。

工商時報
2024.10.23

房市政策

央行打炒房
史上最重
祭第七波信用管制

央行 (19) 日宣布第七波房市信用管制，本波鎖定六類貸款，包括：新增名下有房者第一戶房貸不得有寬限期、第二戶房貸最高成數由六成降為五成並擴大至全國實施、公司法人房貸、豪宅貸款、第三戶以上房貸及餘屋貸款，最高成數由四成降為三成。

經濟日報
2024.09.20

總體環境

由於AI應用與資通產品需求維持強勁，第3季出口表現優於預期；內需方面，受惠於就業市場穩健，以及股市上漲的財富效果，民間消費熱絡，而隨新興科技應用需求強勁，企業投資動能回升，廠商備料及資本設備購置增加，挹注了主要經濟成長貢獻。綜合投資、出口、消費，2024Q3國內經濟成長率為3.97%，連帶調升全年經濟成長率站上4.1%，為近三年新高。從走勢下緩（前三季經濟成長依序為6.63%、5.06%、3.97%），主要是基期因素影響，但整體經濟在內需與外貿雙引擎帶動下溫和成長。

景氣方面，由於傳統產業外銷動能疲弱，加上高基期因素，9月景氣對策信號轉黃紅燈，信號值降至34分，創六個月新低。惟領先及同時指標仍然上升，國內景氣維持成長態勢。資金方面，受到活期存款年增率上升、資金淨匯出以及企業匯回貸款減少，9月M1B及M2年增率分別為4.07%及5.59%，雖M1B年增率持續低於M2，但股市資金動能仍然充沛。股市方面，台股近期上下震盪劇烈，中長期趨勢仍看好AI相關產業，台灣具備完整上中下游產業優勢，基本面仍屬穩健，2024Q3加權指數較前季下跌807.71點(-3.5%)，以22224.54點作收。

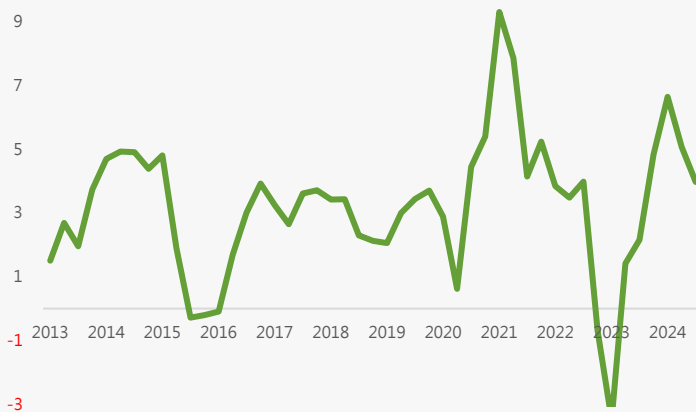
2024
09

景 氣 燈 號

黃紅燈

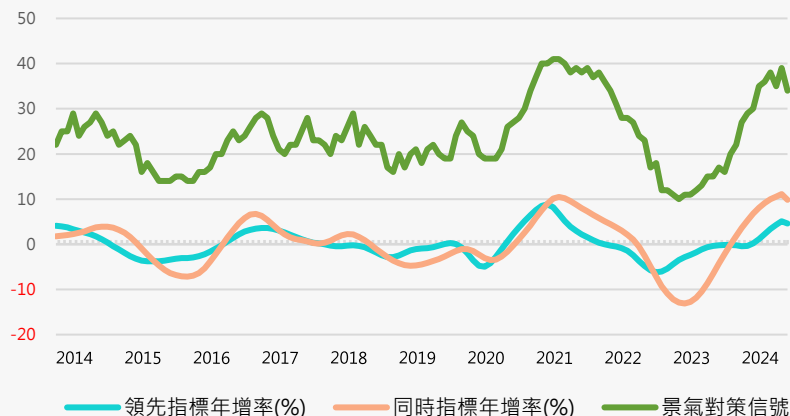
經濟維持成長態勢

經濟成長率



資料來源：行政院主計總處

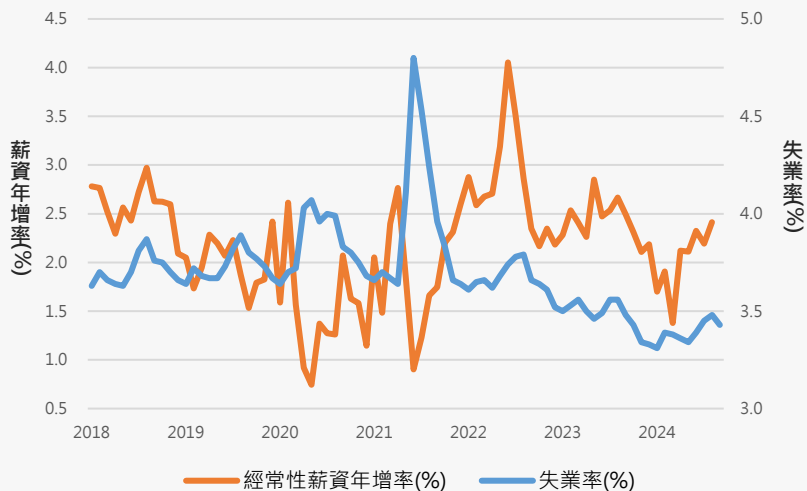
景氣指標



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



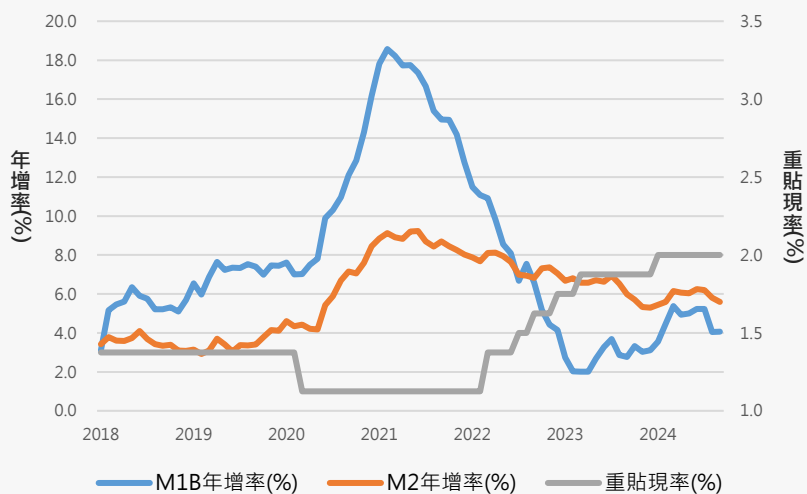
物價波動

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



Q3房地產市場概述

下半年始即受到銀行房貸額度接近滿水位、資金壓力浮現的影響，房市動能出現波動，再加上9月央行實施第七波信用管制，買氣持續萎縮，但房價仍處歷史高點，Q3走向「量縮價高」的局面。

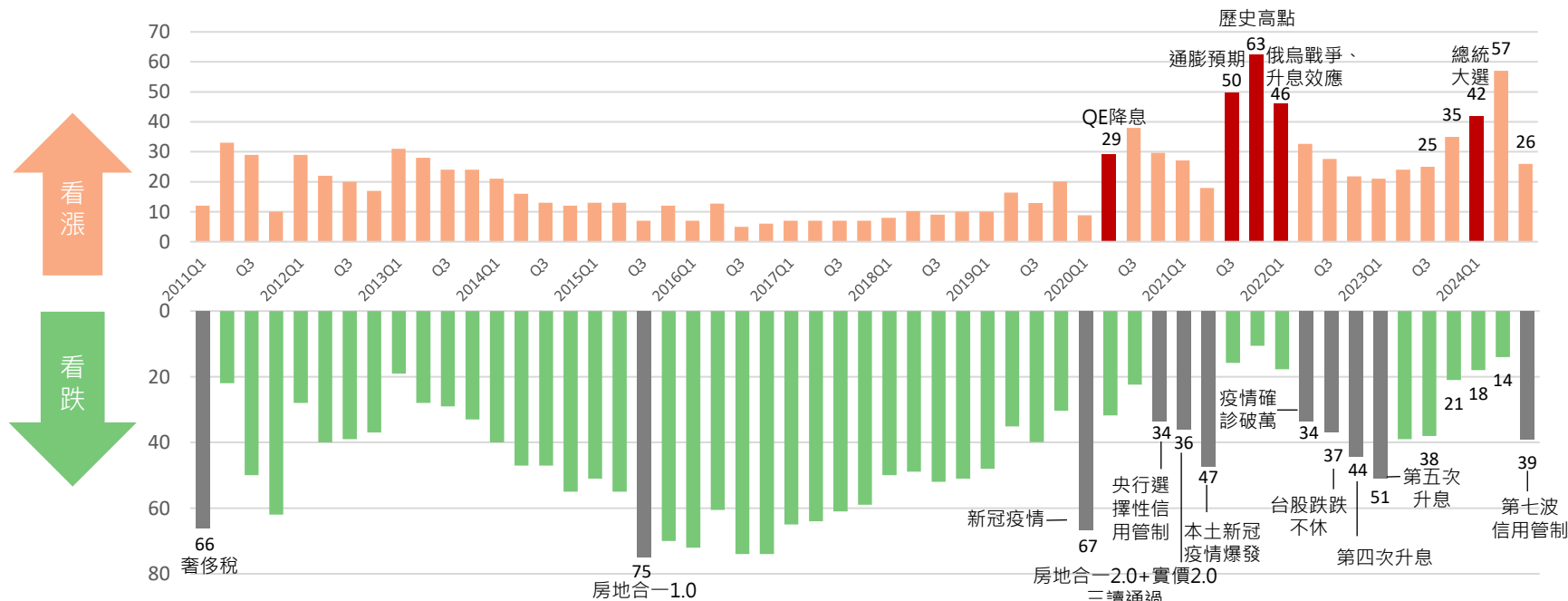
2024Q3全台移轉量9.44萬棟，較上季減少1%，反映出房市管制政策後市場較為收斂的情況，惟台中、桃園地區因重劃區多，房屋選擇性多，吸引首購族進場擇居，在移轉數量上仍維持增幅。

Q3全台房價指數2.4%，年增12.46%，各主要都會區均有增長，新竹、台南、高雄等受惠產業題材的地區，增幅稍有趨緩。今年前三季建照量較去年同期增加21.8%，其中桃園地區推案最為積極，使照則增加13.9%，以台北市供給增幅最多。

本季購屋意向調查，看跌比例大幅增加，主要受到管制政策的影響，市場轉趨理性冷靜，不過國內經濟仍強勁，通膨仍高，預計住宅價格短期內較難出現價格修正。

民眾對未來房價看法

- 本季受房貸事件及第七波選擇性信用管制影響信心面，看漲比例顯著下滑，看跌比例大幅增加，顯示買方短期內或將保持觀望。對於房價由樂觀轉為中性，房市看法漸趨理性。
- 儘管客戶對Q4展望出現轉向，但目前建商仍謹慎推案，原物料持續上漲，預計住宅價格短期內較難出現價格修正。



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	12,241	26,179	18,851	24,642	8,866	17,860	146,118
2024Q3	5,023	8,219	9,224	8,706	3,781	2,974	46,598
24Q3 VS 23Q3	34.1%	7.6%	107.6%	41.8%	73.5%	-43.8%	21.8%

資料來源：內政部統計月報

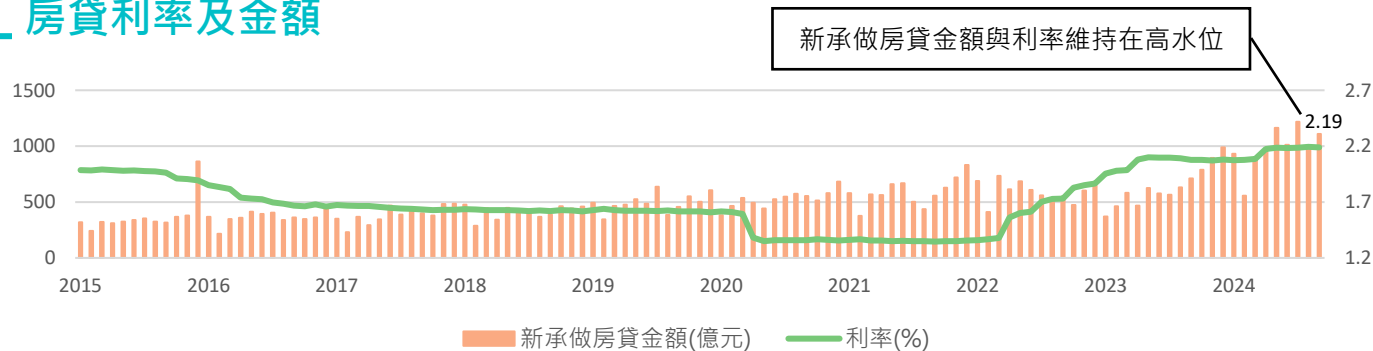
住宅使照核發

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	5,518	18,604	19,082	21,391	8,354	16,444	118,320
2024Q3	3,260	5,716	5,363	7,335	2,168	5,644	37,831
24Q3 VS 23Q3	194.8%	-25.7%	14.3%	1.2%	19.3%	32.2%	13.9%

資料來源：內政部統計月報

房貸利率及金額



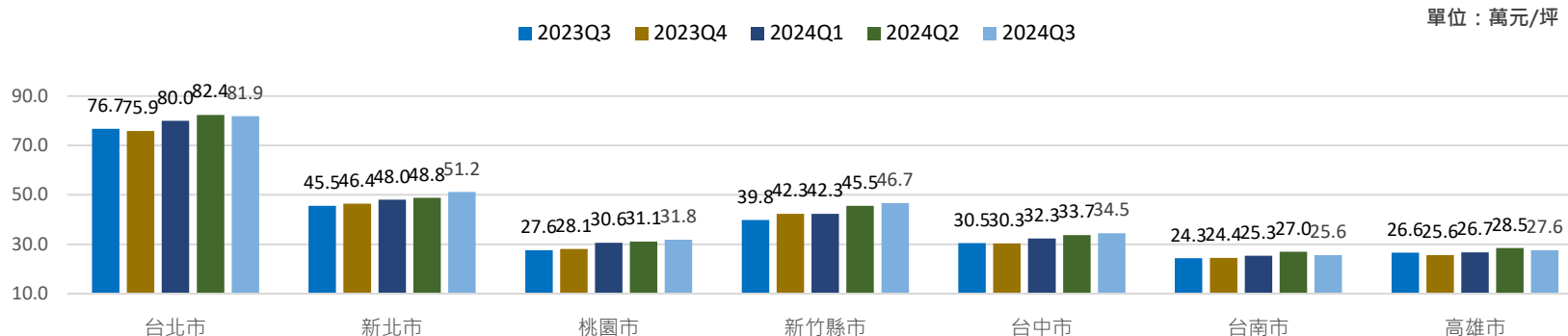
資料來源：中央銀行





住宅市場分析

主要都會區單價變化



季增率	-1%	5%	2%	3%	2%	-5%	-3%
年增率	7%	13%	15%	17%	13%	5%	4%

六都建物買賣移轉棟數變化

Q3新青安政策效應，
六都買賣移轉量相比去年同期量增。

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
2023Q3	6965	14969	11512	12439	6302	8974	79812
2023Q4	7080	18422	11259	13719	8300	10009	88217
2024Q1	7307	15092	11063	12130	6865	10435	81013
2024Q2	8149	17997	12627	13718	7670	13444	95765
2024Q3	7772	17693	13577	15998	7025	11834	94350
對上一季	-5%	-2%	8%	17%	-8%	-12%	-1%
對去年同期	12%	18%	18%	29%	11%	32%	18%

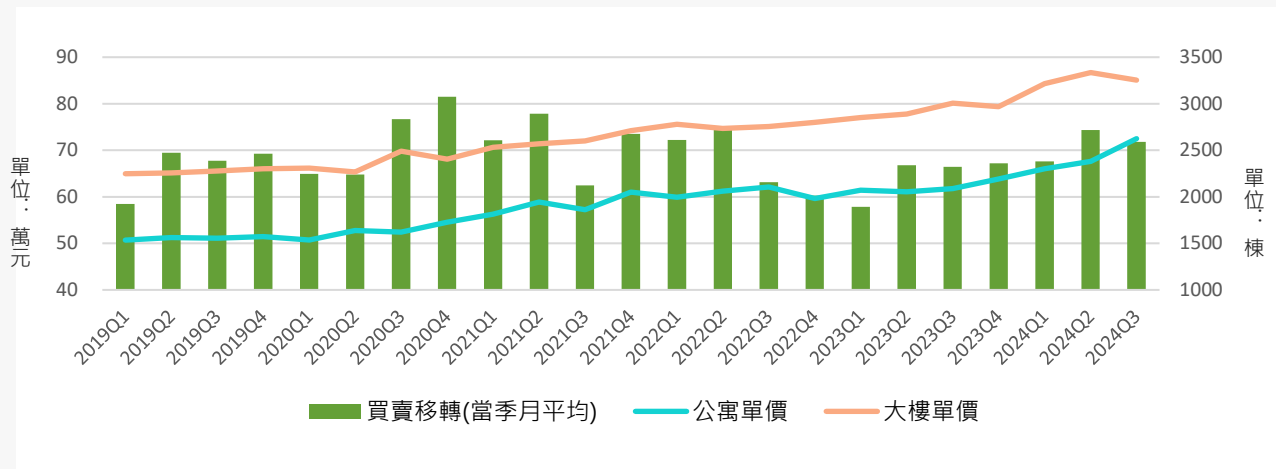


台北市

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_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
2024_04	67.7	84.7	2496
2024_05	67.8	84.9	3034
2024_06	67.6	86.7	2619
2024_07	68.8	86.5	2953
2024_08	70.0	86.8	2560
2024_09	72.5	85.1	2259

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
2023Q3	56.0	2517	9.2%
2023Q4	50.0	2615	9.0%
2024Q1	51.0	2623	8.8%
2024Q2	40.0	2895	8.1%
2024Q3	31.5	2903	8.5%
變動率(yoy)	-43.8%	15.3%	-7.6%
變動率(qoq)	-21.3%	0.3%	4.9%

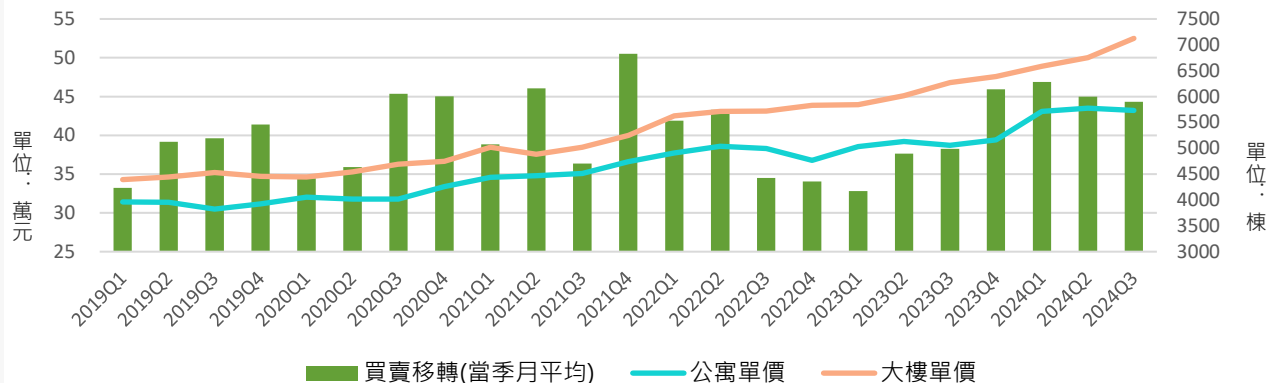


新北市

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_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
2024_04	43.6	49.0	5993
2024_05	43.4	49.6	6635
2024_06	43.5	50.0	5369
2024_07	43.1	51.1	5980
2024_08	42.5	52.3	5747
2024_09	43.2	52.5	5966

市場交易參考指標

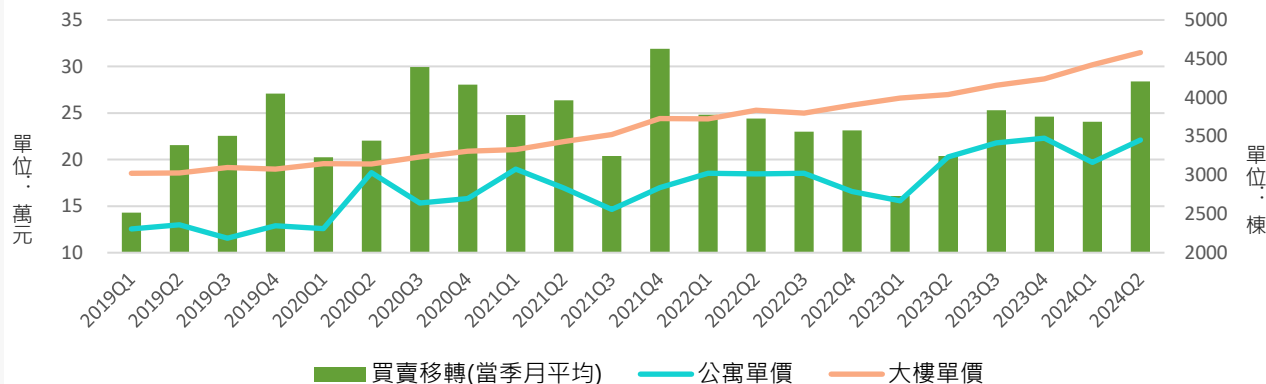
	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2023Q3	35.0	1618	9.1%
2023Q4	34.0	1636	9.0%
2024Q1	33.0	1714	8.2%
2024Q2	29.5	1725	8.5%
2024Q3	28.0	1769	8.4%
變動率(yoy)	-20.0%	9.3%	-7.7%
變動率(qoq)	-5.1%	2.6%	-1.2%



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_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
2024_04	19.8	31.1	3709
2024_05	20.4	31.3	4276
2024_06	22.1	31.5	4642
2024_07	23.9	31.7	4993
2024_08	25.0	31.8	4727
2024_09	22.5	32.2	3857

市場交易參考指標

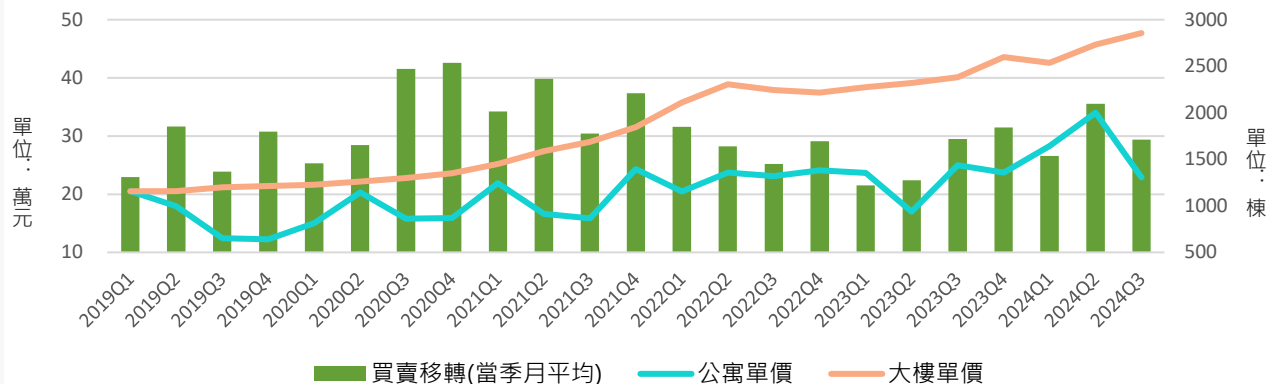
	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2023Q3	35.0	1172	9.5%
2023Q4	45.0	1161	8.7%
2024Q1	46.0	1299	8.4%
2024Q2	36.0	1314	8.2%
2024Q3	27.0	1377	7.6%
變動率(yoy)	-22.9%	17.5%	-20.0%
變動率(qoq)	-25.0%	4.8%	-7.3%



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_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
2024_04	28.3	43.2	2096
2024_05	33.7	43.8	2487
2024_06	34.0	45.7	1705
2024_07	34.3	47.6	1644
2024_08	33.4	48.3	1706
2024_09	22.9	47.7	1782

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
2023Q3	50.5	1751	7.9%
2023Q4	59.0	1924	7.4%
2024Q1	39.0	1879	6.7%
2024Q2	30.0	2037	6.2%
2024Q3	31.0	2115	6.1%
變動率(yoy)	-38.6%	20.8%	-22.8%
變動率(qoq)	3.3%	3.8%	-1.6%



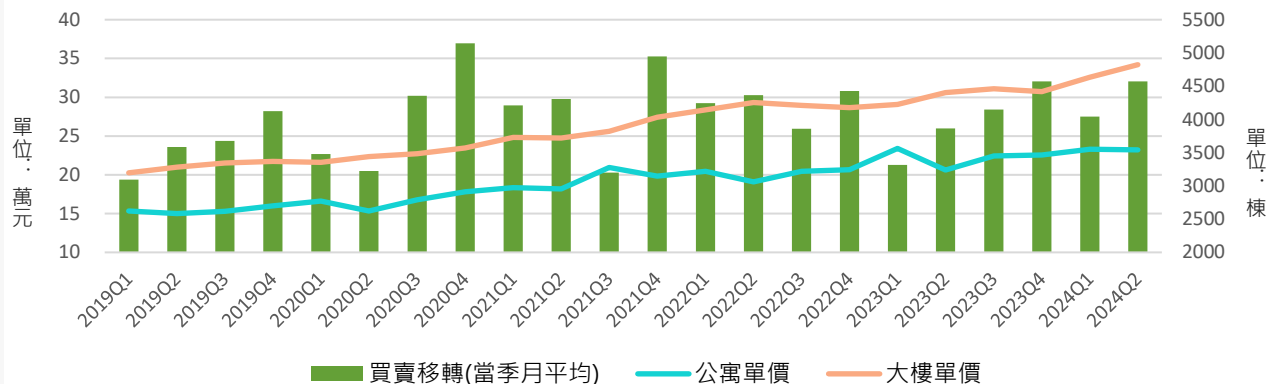


台中市

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_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
2024_04	23.1	32.8	4075
2024_05	22.8	33.6	4918
2024_06	23.2	34.2	4725
2024_07	21.9	34.8	5969
2024_08	22.7	35.2	4996
2024_09	22.5	35.3	5033

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
2023Q3	50.0	1335	8.6%
2023Q4	52.0	1415	8.1%
2024Q1	55.0	1495	8.2%
2024Q2	46.0	1487	7.6%
2024Q3	39.0	1464	8.1%
變動率(yoy)	-22.0%	9.7%	-5.8%
變動率(qoq)	-15.2%	-1.5%	6.6%

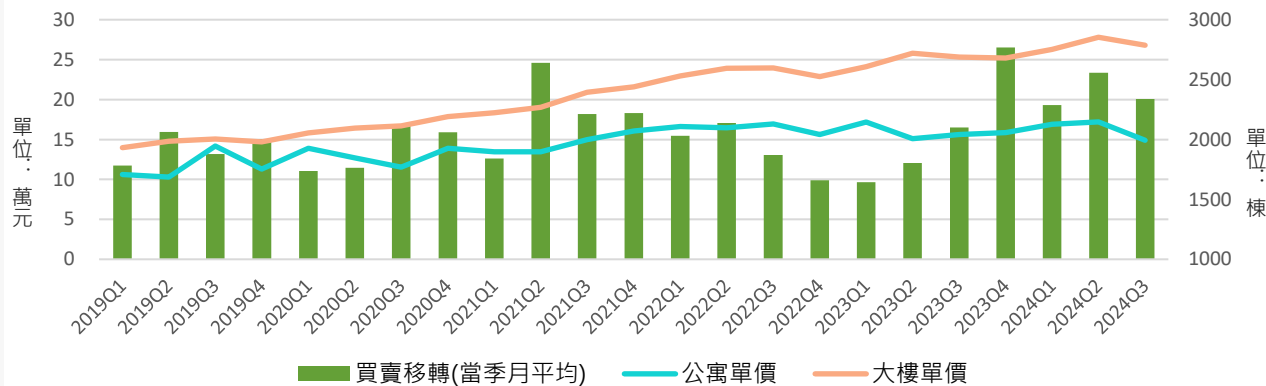


台南市

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_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
2024_04	15.6	26.1	2428
2024_05	16.1	27.2	2843
2024_06	17.2	27.8	2399
2024_07	18.0	28.2	2316
2024_08	17.4	28.0	2501
2024_09	14.9	26.8	2199

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
2023Q3	55.0	1054	10.7%
2023Q4	65.0	1091	10.5%
2024Q1	55.0	999	9.8%
2024Q2	54.0	1142	10.1%
2024Q3	49.0	1148	8.7%
變動率(yoy)	-10.9%	8.9%	-18.7%
變動率(qoq)	-9.3%	0.5%	-13.9%

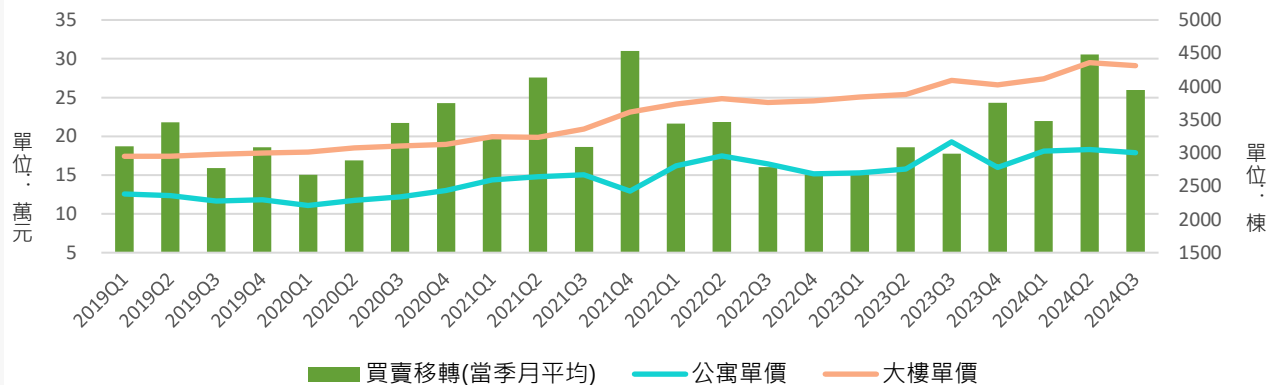


高雄市

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_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
2024_04	17.4	27.9	4202
2024_05	17.6	28.5	5194
2024_06	18.3	29.5	4048
2024_07	19.2	29.6	4344
2024_08	18.4	29.0	3987
2024_09	17.9	29.1	3503

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
2023Q3	52.5	1012	9.9%
2023Q4	49.5	1092	10.1%
2024Q1	58.5	1119	9.4%
2024Q2	46.0	1180	9.1%
2024Q3	34.0	1128	9.3%
變動率(yoy)	-35.2%	11.5%	-6.1%
變動率(qoq)	-26.1%	-4.4%	2.2%



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
2024Q3	141.19	160.79	193.60	252.91	198.95	205.08	181.91	168.50
2024Q2	136.96	154.71	183.83	249.49	193.77	197.75	176.41	164.55
增減率(qoq)	3.09%	3.93%	2.92%	1.37%	2.67%	3.71%	3.12%	2.40%
2023Q3	127.82	143.12	163.13	214.84	176.33	186.63	160.19	149.82
增減率(yoy)	10.47%	12.35%	18.68%	17.72%	12.83%	9.88%	13.56%	12.46%

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

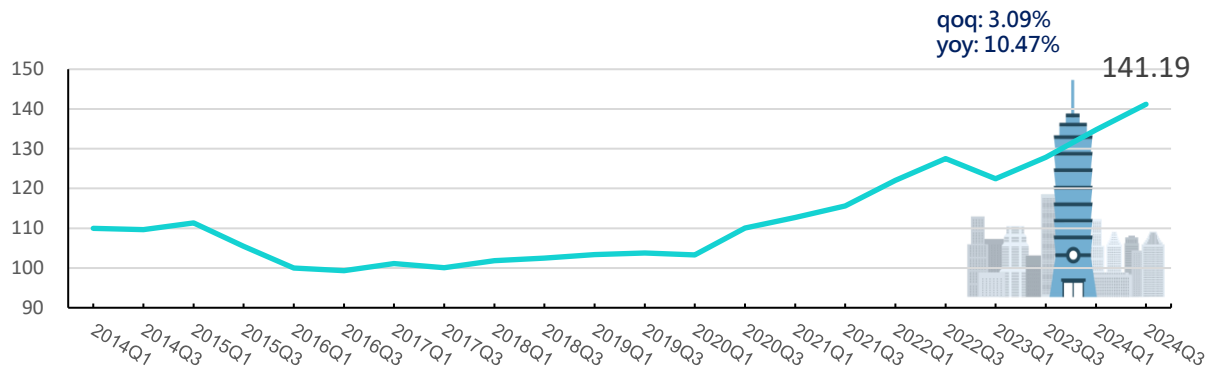
單位：萬元/坪

季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	台南	高雄
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
2024Q2	79.58	49.67	29.77	39.97	34.15	22.35	27.36
2024Q3	82.04	51.62	31.35	40.51	35.07	23.17	28.22

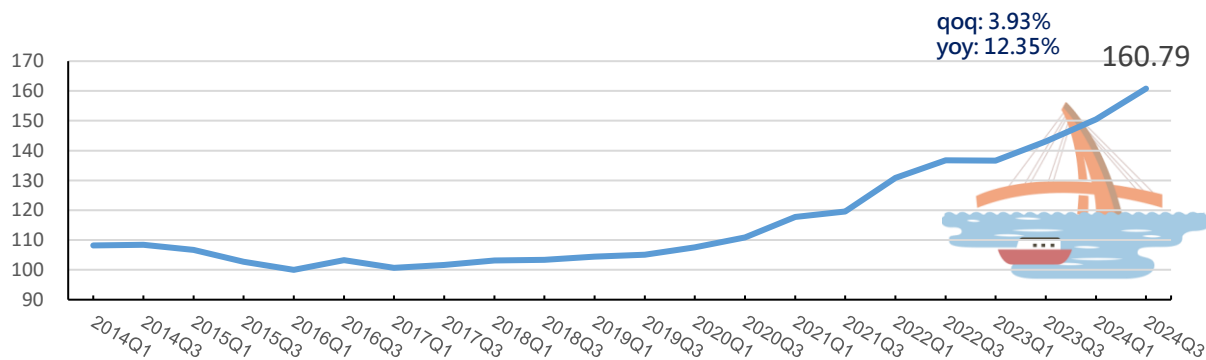
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



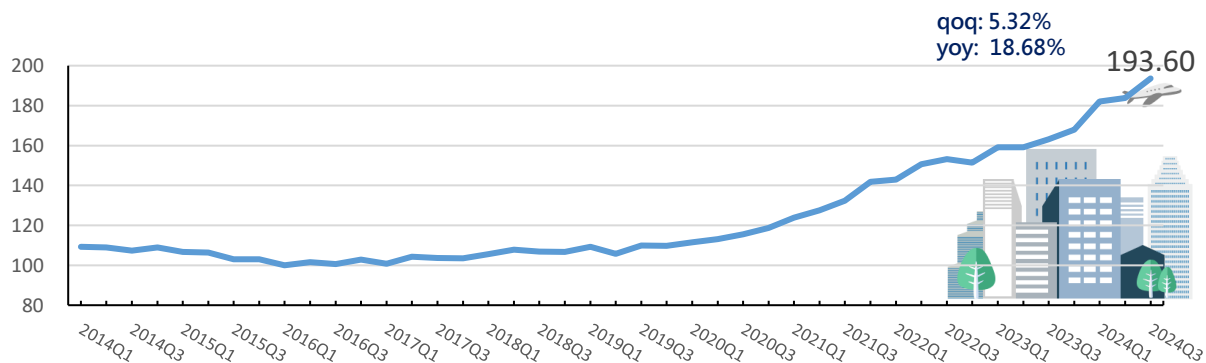
信義 房價指數



台北市



新北市

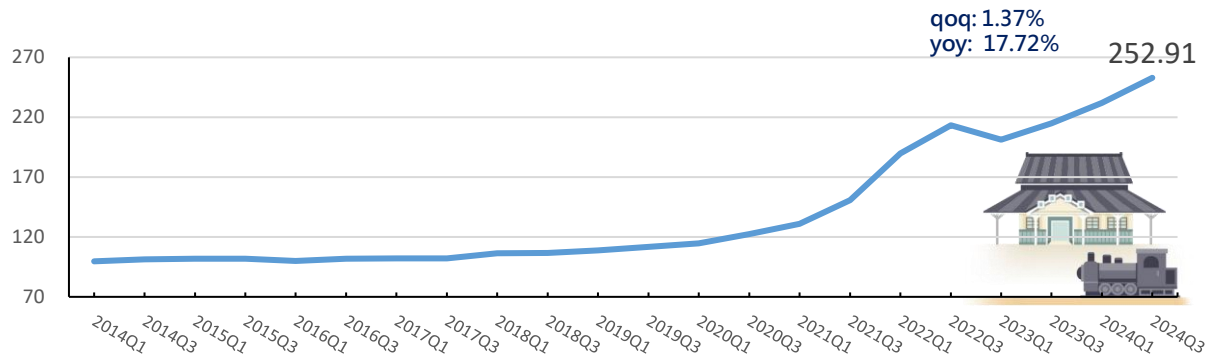


桃園市

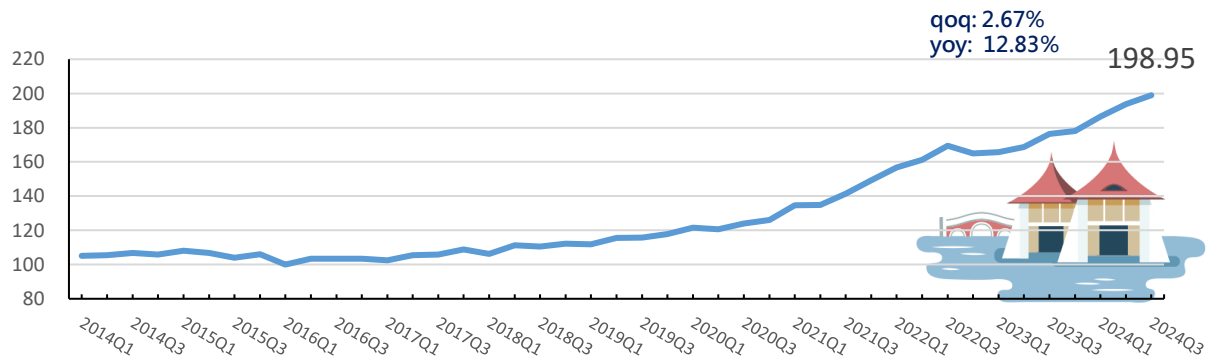
資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室



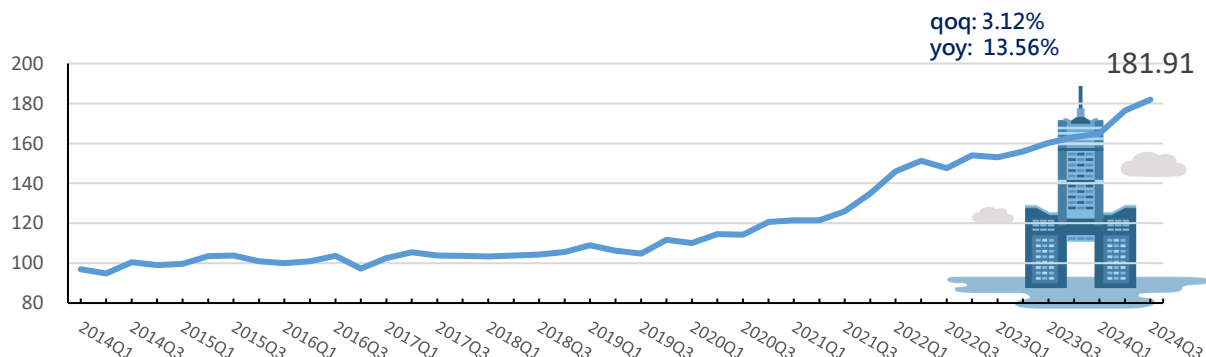
信義 房價指數



新竹縣市



台中市



高雄市

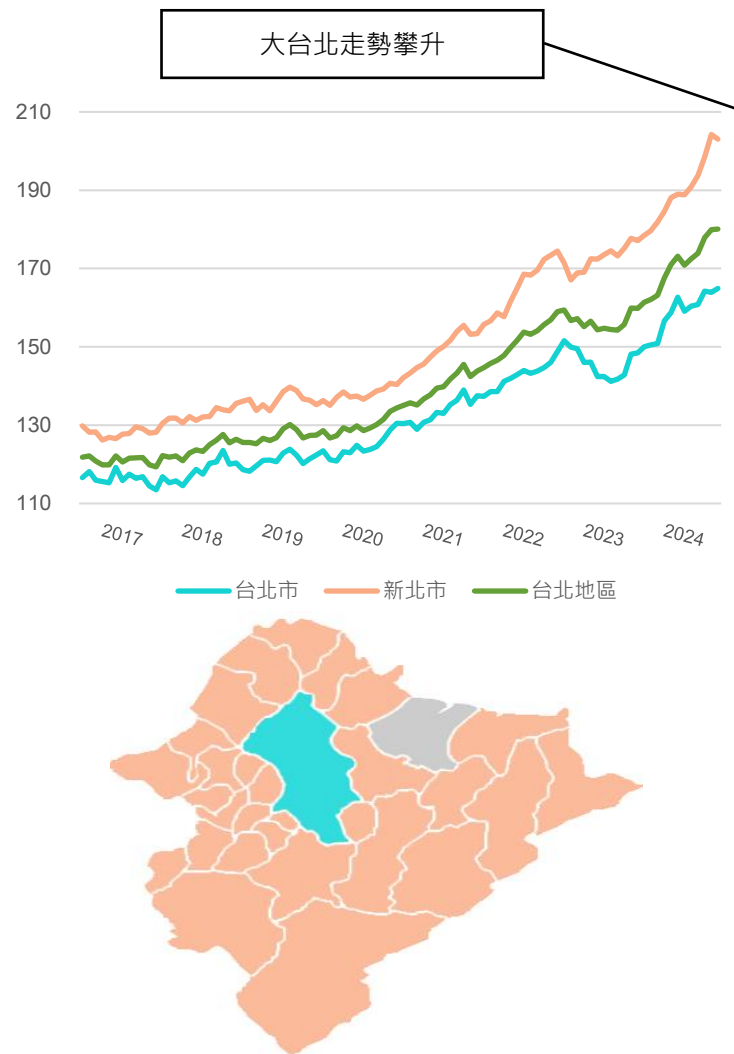
資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

大台北月指數

Year	Month	Taipei City		New Taipei City		Taipei Urban Area	
		index	YoY	index	YoY	index	YoY
2022	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	156.36	7.1%	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%
	4	159.05	11.7%	188.81	8.8%	170.88	10.4%
	5	160.43	13.6%	190.85	9.3%	172.52	11.7%
	6	160.77	13.4%	193.71	11.8%	173.86	12.7%
	7	164.24	15.0%	198.49	13.3%	177.86	14.2%
	8	163.90	10.7%	204.24	14.9%	179.93	12.5%
	9	164.92	11.1%	203.06	14.6%	180.08	12.7%

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：楊國昌

研究人員：李健銘、曾敬德、劉宏明、林捷仔、周冠廷

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

