

# 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，Q4逐步走向「量縮價盤」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  
Q4

# 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

世界銀行警告：  
川普關稅可能使  
今年全球經濟成  
長降0.3個百分點

世界銀行（16日）警告，如果美國實施10%全面關稅，並且貿易夥伴採取報復性關稅措施，2025年全球經濟增速可能會因此下降0.3個百分點，從2.7%下降至2.4%。美國自身也會遭到更大衝擊。

鉅亨網  
2025.01.17

### 國內經濟

政院看2025年經  
濟成長逾3% 預  
估將連二年優於  
全球平均值

根據標普全球（S&P Global）最新預測2025年全球經濟成長率為2.5%，較2024年的2.7%為低，主因是諸多不確定性因素；至於台灣方面，主計總處預估2025年可超過3%，將連二年優於全球平均值。

經濟日報  
2025.02.08

### 利率走勢

央行、金管會打  
炒房！國銀以價  
制量 房貸利率上  
揚 2.5%起跳

央行第七波房市信用管制，加上金管會祭出金檢，使得國銀房貸開始以價制量，非青安及非公教人員優惠房貸的樓地板利率，普遍2.5%起跳。部分民營銀行坦言，更偏好六都及蛋黃區標的，離開此區，利率還有可能往上加碼。

經濟日報  
2025.01.02

### 房市政策

新青安政策埋隱  
憂 2026年恐爆  
「70萬戶搶房貸」

新青安政策將寬限期延長至五年，變相提前拉高銀行在2026年8月至2028年8月間的不動產放貸水位；此外2026年將面臨歷史新高的交屋潮，預計將有近26萬戶預售屋進入市場，加上中古市場和其他成屋的申貸需求，全台可能出現70萬戶搶房貸的局面。

經濟日報  
2025.02.03

## 總體環境

由於人工智慧(AI)應用與資通產品需求維持熱絡，使Q4出口表現優於預期；內需方面，受惠薪資穩健成長的所得效果、股市上漲的財富效果、歲末節慶刺激消費以及金融市場交易熱絡，而隨新興科技應用需求強勁，企業積極擴充產能並持續投入研發，支撐投資力道。綜合投資、出口、消費，挹注主要經濟成長貢獻。Q4國內經濟成長率為1.84%，低於預期，主要是因進口設備顯著增加，抵銷出口貢獻，但全年經濟成長率預估上調至4.27%，為近三年新高，整體經濟在內需與外貿雙引擎帶動下展望樂觀並穩健成長。景氣方面，受惠AI需求強勁、加上年底旺季需求、農曆春節前備貨效應等三大因素，12月景氣對策信號轉亮紅燈，信號值38分，為2024年第三顆紅燈。惟領先指標續呈下滑，仍須密切注意後續變化。資金方面，受到資金淨匯出及放款與投資年增率下降影響，11月M1B及M2年增率分別為4.56%及5.47%，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，受惠美中貿易戰、台商資金回流、ETF投資熱潮以及AI科技浪潮，吸引大量資金湧入，2024台股加權指數全年累計大漲 5104.29 點、漲幅 28.47%，在全球主要指數中名列第二，以23035.1點作收。

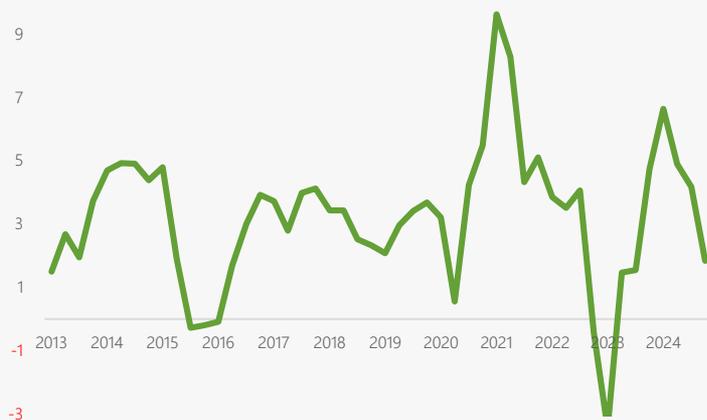
2024  
12

景 氣 燈 號

紅 燈

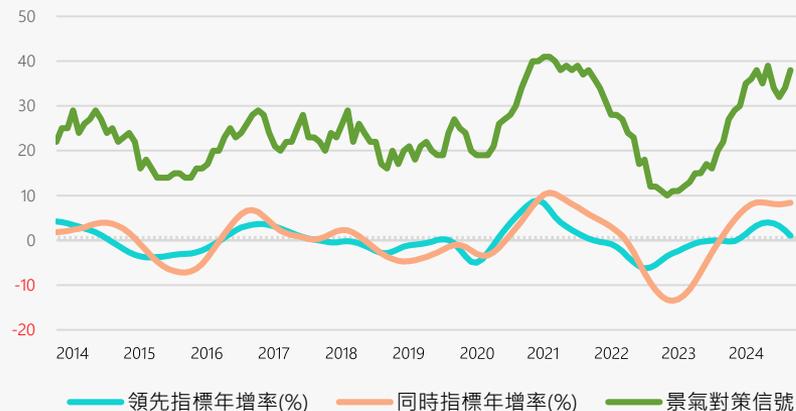
經濟活動旺盛

### 經濟成長率



資料來源：行政院主計總處

### 景氣指標

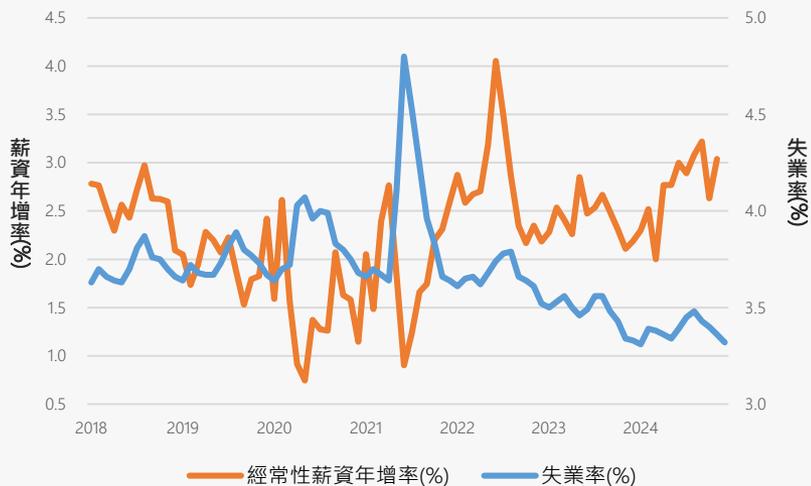


資料來源：行政院國家發展委員會



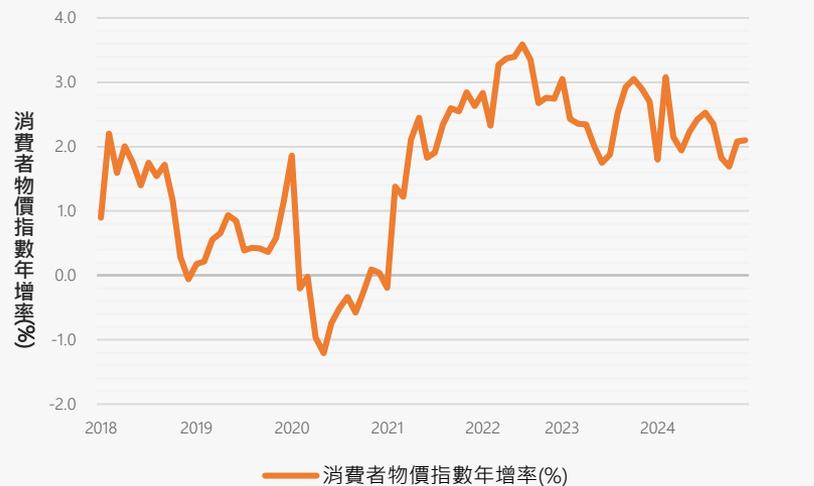
### 就業情形

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





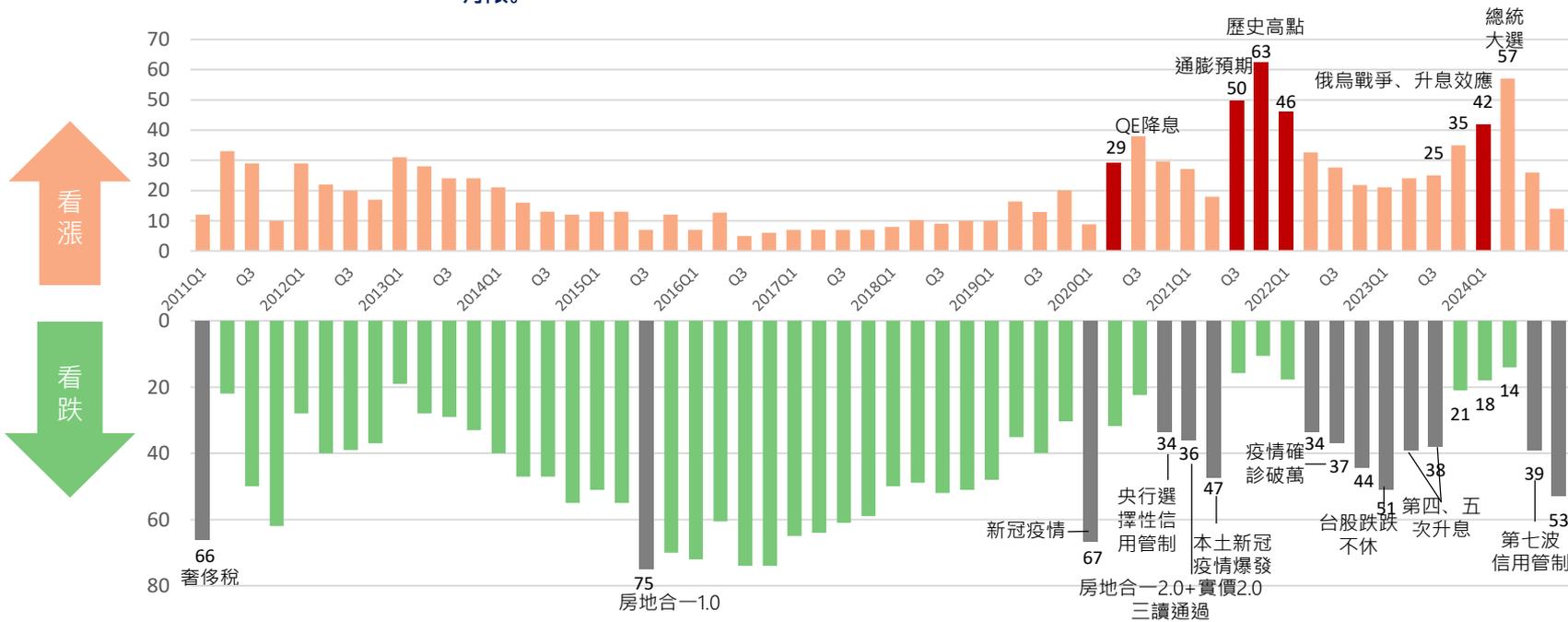
# Q4房地產市場概述

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，Q4逐步走向「量縮價盤」的局面。總計2024年全台移轉量35.05萬棟，較去年增加14.2%，創近11年來新高，可見在優惠房貸政策與產業投資題材的帶動下，房市受到實質的鼓舞。Q4全台房價指數月增0.57%，年增10.44%，各主要都會區增幅皆有趨緩，桃園Q4始出現負成長。全年建照量較去年增加7.3%，其中桃園地區推案最為積極，使照則增加16.8%，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，主要受到信用管制政策的影響，市場轉趨保守觀望，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

- 信心面和實質面持續受房貸額度事件及第七波選擇性信用管制影響，看漲比例顯著下滑，看跌比例大幅增加，顯示買方持續保持觀望。
- 儘管客戶對2025年Q1展望較為悲觀，但在國內經濟仍強勁，通膨仍高，預計住宅價格短期內修正幅度有限。



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
2024	12,367	22,964	29,002	30,495	9,052	20,306	156,791
2024VS 2023	1.0%	-12.3%	53.8%	23.8%	2.1%	13.7%	7.3%

資料來源：內政部統計月報

### 住宅使照核發

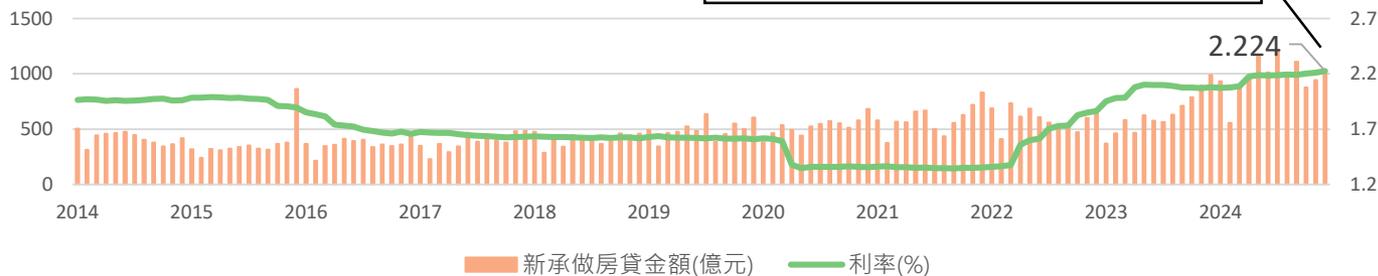
單位：棟

	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
2024	10,316	19,521	23,838	26,813	8,381	18,053	138,180
2024VS 2023	87.0%	4.9%	24.9%	25.3%	0.3%	9.8%	16.8%

資料來源：內政部統計月報

### 房貸利率及金額

新承做房貸金額成長趨緩，利率仍在高水位

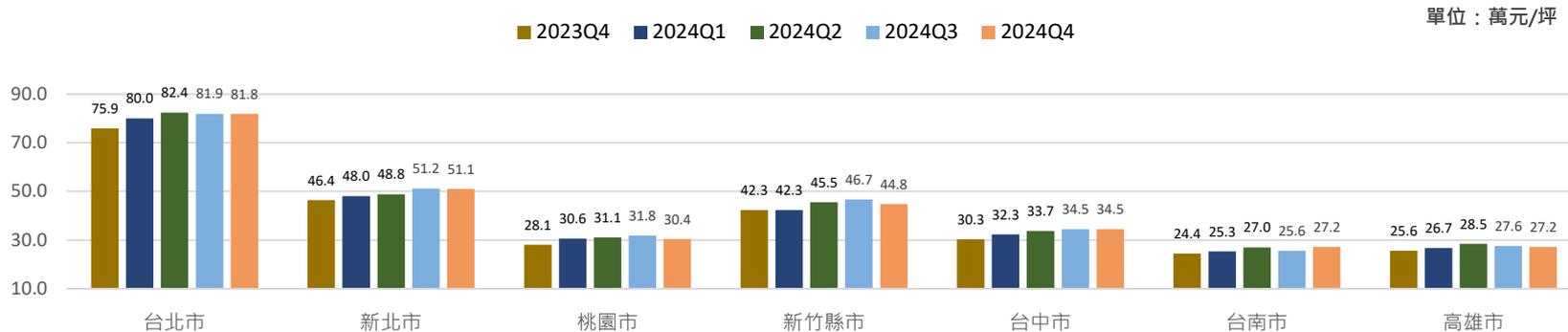


資料來源：中央銀行



# 住宅市場分析

## 主要都會區單價變化



指標	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市
季增率	0%	0%	-4%	-4%	0%	6%	-1%
年增率	8%	10%	8%	6%	14%	11%	6%

## 六都建物買賣移轉棟數變化

Q4第七波信用管制影響，六都買賣移轉量量縮。

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
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
2024Q4	6702	13386	11922	13150	6223	9529	79381
對上一季	-14%	-24%	-12%	-18%	-11%	-19%	-16%
對去年同期	-5%	-27%	6%	-4%	-25%	-5%	-10%

資料來源：各市地政局(處)、信義房屋不動產企劃研究室

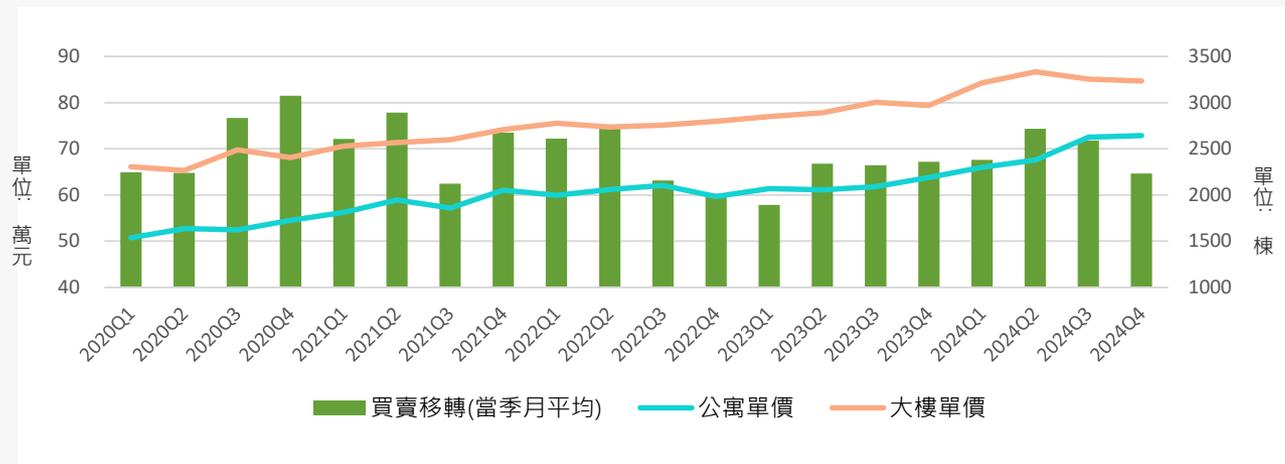


# 台北市

## 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
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
2024_10	71.6	85.4	2255
2024_11	70.9	84.9	1977
2024_12	72.9	84.7	2470

### 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
2023Q4	50.0	2615	9.0%
2024Q1	51.0	2623	8.8%
2024Q2	40.0	2895	8.1%
2024Q3	31.5	2903	8.5%
2024Q4	40.5	2821	9.5%
變動率(yoy)	-19.0%	7.9%	5.6%
變動率(qoq)	28.6%	-2.8%	11.8%

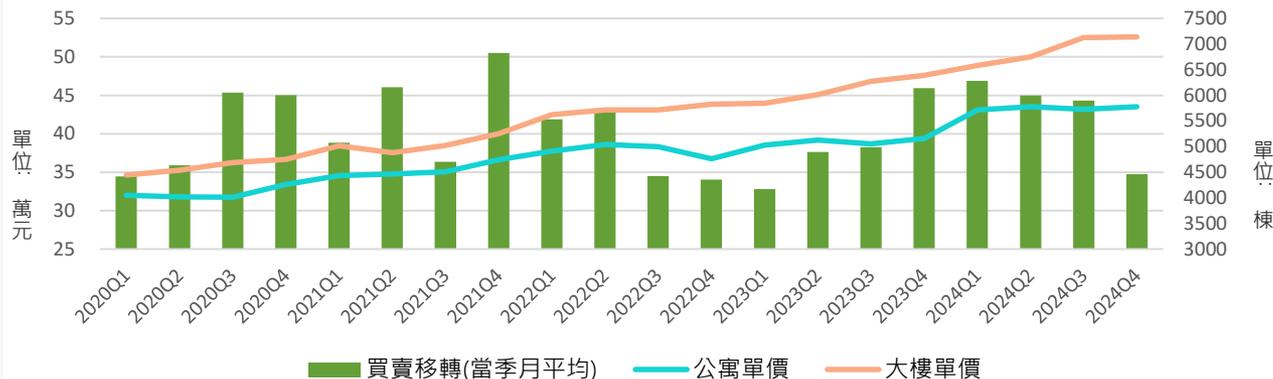


# 新北市

## 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
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
2024_10	45.0	52.3	4362
2024_11	45.6	51.7	4427
2024_12	43.5	52.6	4597

### 市場交易參考指標

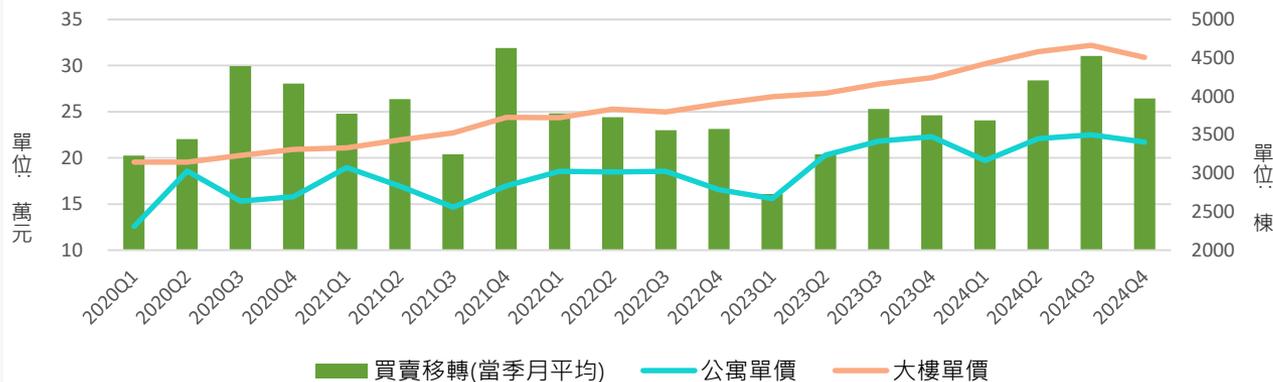
	成交天數中位數	成交總價中位數	議價率中位數
2023Q4	34.0	1636	9.0%
2024Q1	33.0	1714	8.2%
2024Q2	29.5	1725	8.5%
2024Q3	28.0	1769	8.4%
2024Q4	36.0	1748	9.3%
變動率(yoy)	5.9%	6.8%	3.1%
變動率(qoq)	28.6%	-1.2%	10.7%



# 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
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
2024_10	20.2	32.0	3658
2024_11	20.7	31.4	3906
2024_12	21.7	30.9	4358

### 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
2023Q4	45.0	1161	8.7%
2024Q1	46.0	1299	8.4%
2024Q2	36.0	1314	8.2%
2024Q3	27.0	1377	7.6%
2024Q4	47.0	1307	9.5%
變動率(yoy)	4.4%	12.6%	9.6%
變動率(qoq)	74.1%	-5.1%	25.0%



# 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
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
2024_10	24.6	45.9	1745
2024_11	25.6	46.1	1269
2024_12	30.4	45.6	1096

### 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
2023Q4	59.0	1924	7.4%
2024Q1	39.0	1879	6.7%
2024Q2	30.0	2037	6.2%
2024Q3	31.0	2115	6.1%
2024Q4	46.0	1983	8.7%
變動率(yoy)	-22.0%	3.1%	17.7%
變動率(qoq)	48.4%	-6.2%	42.6%

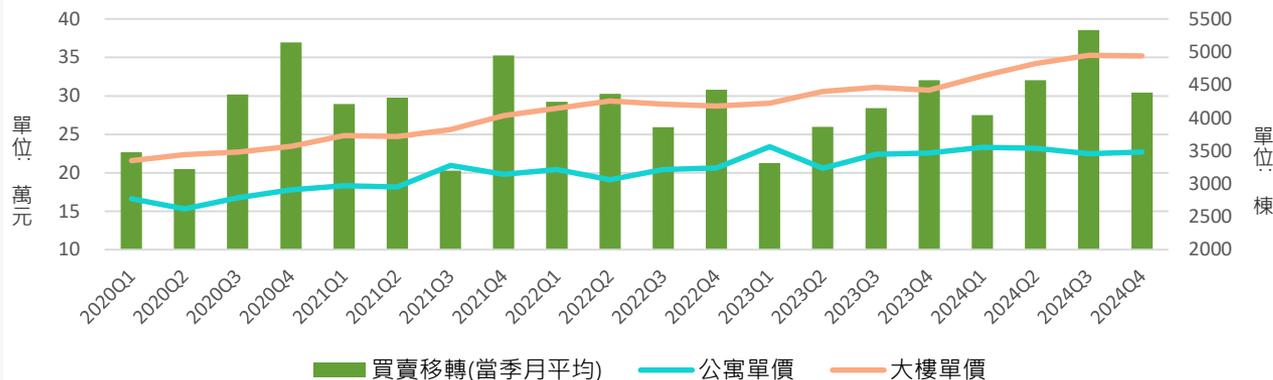


# 台中市

## 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
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
2024_10	24.1	35.1	4108
2024_11	22.3	35.1	4391
2024_12	22.7	35.2	4651

### 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
2023Q4	52.0	1415	8.1%
2024Q1	55.0	1495	8.2%
2024Q2	46.0	1487	7.6%
2024Q3	39.0	1464	8.1%
2024Q4	46.0	1439	9.2%
變動率(yoy)	-11.5%	1.7%	13.0%
變動率(qoq)	17.9%	-1.7%	13.6%

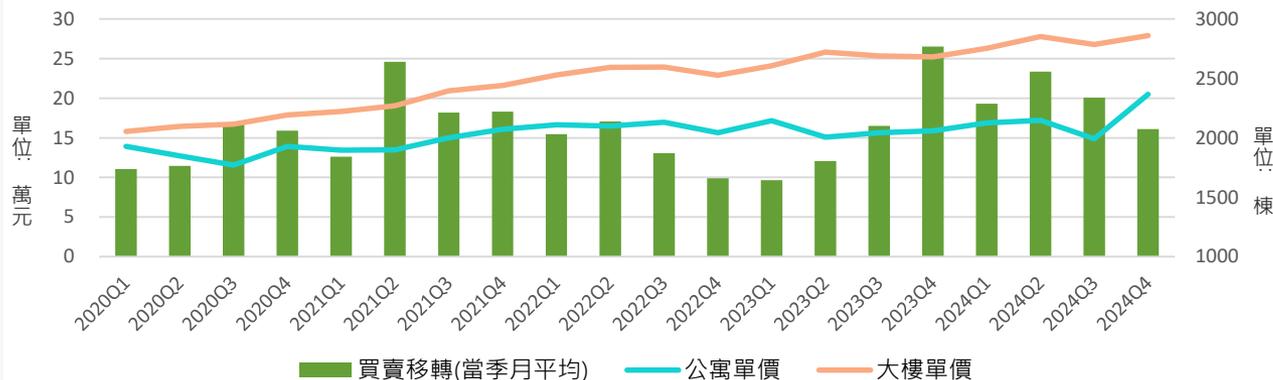


# 台南市

## 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
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
2024_10	17.0	27.5	2285
2024_11	19.4	27.4	1906
2024_12	20.5	27.9	2032

### 市場交易參考指標

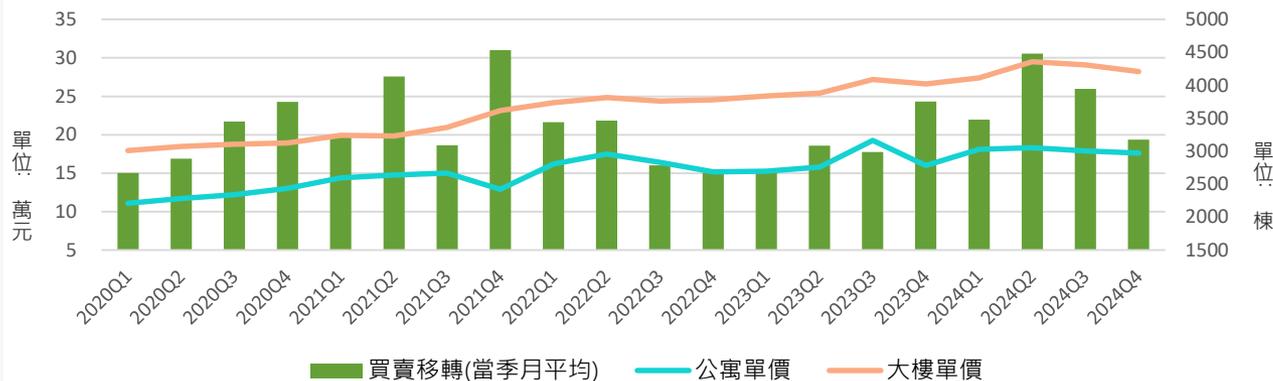
	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2023Q4	65.0	1091	10.5%
2024Q1	55.0	999	9.8%
2024Q2	54.0	1142	10.1%
2024Q3	49.0	1148	8.7%
2024Q4	68.0	1098	9.8%
變動率(yoy)	4.6%	0.6%	-6.9%
變動率(qoq)	38.8%	-4.4%	12.6%



# 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
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
2024_10	17.8	29.5	2975
2024_11	18.2	29.2	3217
2024_12	17.6	28.2	3337

### 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
2023Q4	49.5	1092	10.1%
2024Q1	58.5	1119	9.4%
2024Q2	46.0	1180	9.1%
2024Q3	34.0	1128	9.3%
2024Q4	62.0	1105	9.8%
變動率(yoy)	25.3%	1.2%	-3.0%
變動率(qoq)	82.4%	-2.0%	5.4%



# 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
2024Q4	141.57	162.02	184.97	265.15	200.54	217.87	186.84	169.46
2024Q3	141.19	160.79	193.60	252.91	198.95	205.08	181.91	168.50
增減率(qoq)	0.27%	0.76%	-4.46%	4.84%	0.80%	6.24%	2.71%	0.57%
2023Q4	129.86	147.32	167.90	233.87	177.97	182.93	163.12	153.44
增減率(yoy)	9.02%	9.98%	10.17%	13.37%	12.68%	19.10%	14.54%	10.44%

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

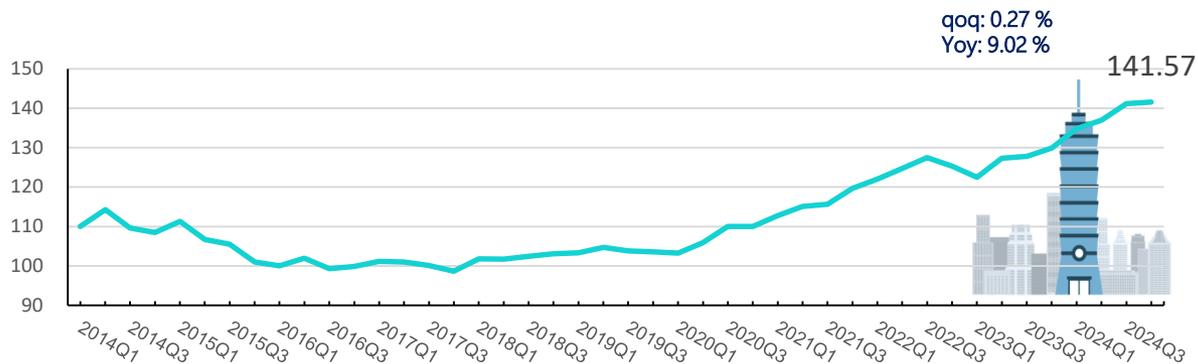
單位：萬元/坪

季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	台南	高雄
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
2024Q4	82.26	52.01	29.95	42.47	35.35	24.62	28.98

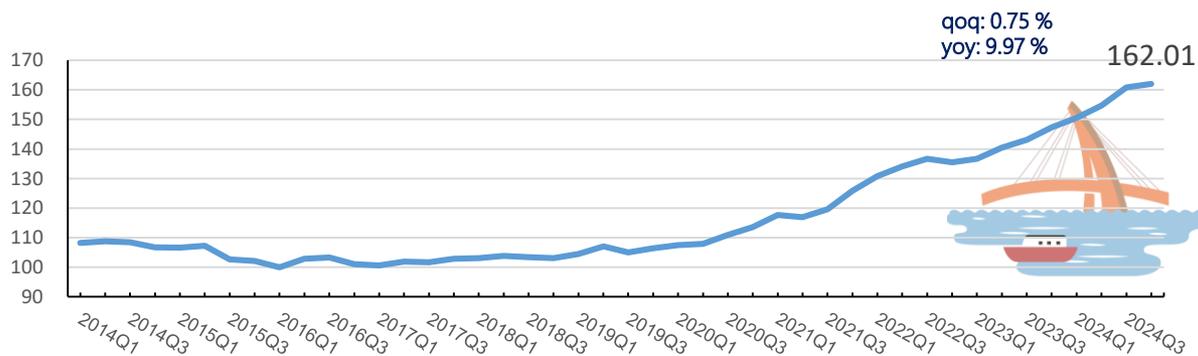
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



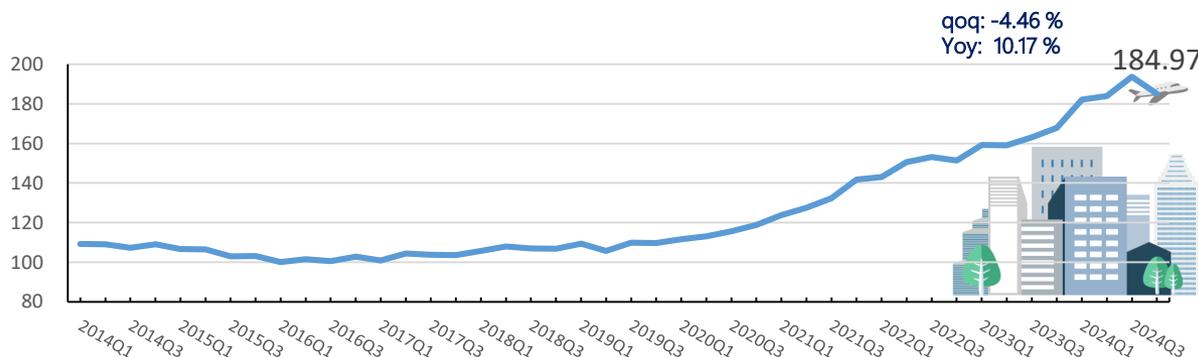
# 信義 房價指數



台北市



新北市

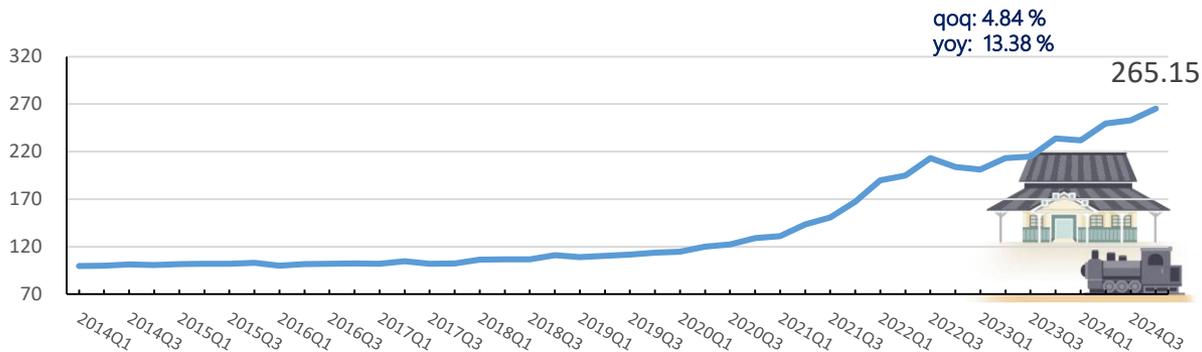


桃園市

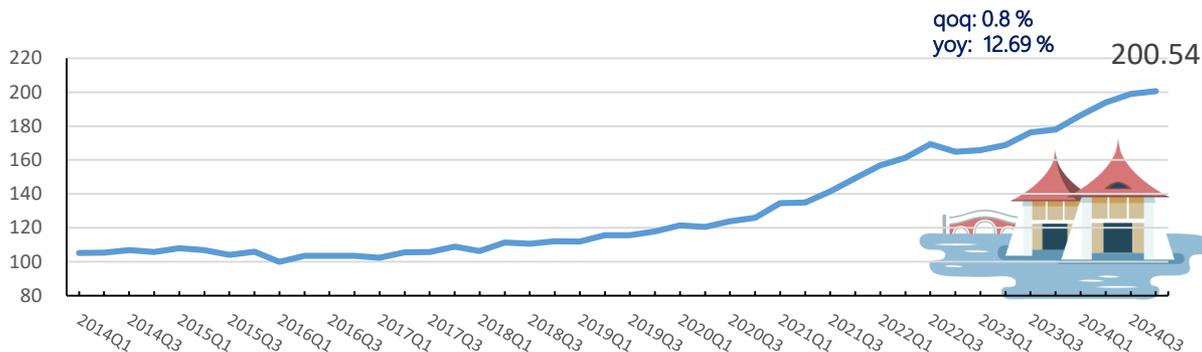
資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室



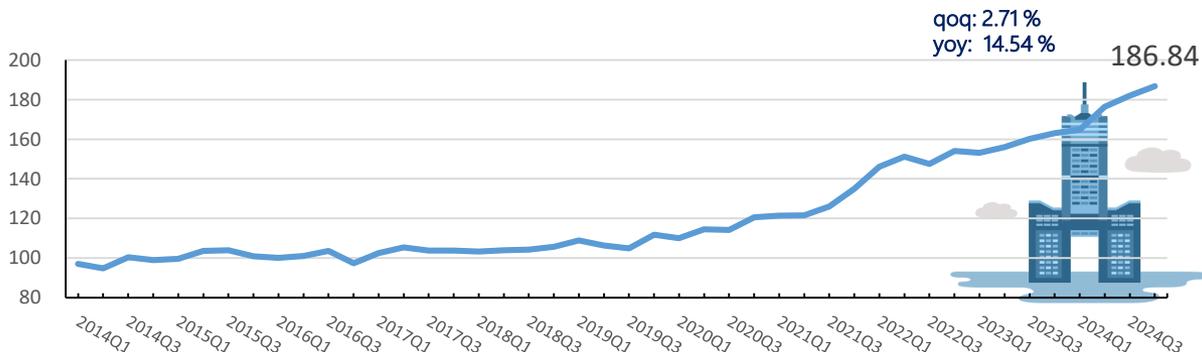
# 信義 房價指數



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
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	9.5%	198.49	11.2%	177.86	10.2%
	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%
	10	163.43	8.9%	197.88	10.9%	177.12	9.8%
	11	164.18	9.1%	194.94	8.5%	176.41	8.8%
	12	166.28	10.2%	200.43	10.2%	180.21	10.4%

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：信泓浚

總編輯：楊國昌

研究人員：李健銘、曾敬德、林捷仔、周冠彰

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

