

SINYI REAL ESTATE REVIEW

持續受到2024年9月央行實施第七波信用管制的影響，房貸資金仍然緊縮，房市動能壓抑，買氣持續下滑，但房價開始有點鬆動，Q1逐步走向「量縮價緩跌」的局面。不過國內經濟仍穩健，預計住宅價格短期內雖往修正的方向，但幅度有限。



 信義房屋 不動產企研室

信義不動產評論

2025
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

全球總經

2.8%！IMF砍全球GDP增幅 上修台灣估值至2.9%

國際貨幣基金（IMF）以美國「百年最高關稅」衝擊為由，大砍全球今年經濟成長預測0.5個百分點，以美、中遭下調幅度最大，並估算美國今年陷入短暫衰退機率升抵37%。但台灣展望獲上修，成長預料將高於全球平均，也將稱冠昔日的亞洲四小龍。

經濟日報
2025.04.23

國內經濟

台Q1狂出口GDP年增5.37% 今年經濟成長能否保3？

受惠於客戶端因應關稅戰提前備貨，首季我出口強勁，第一季經濟成長順勢升至5.37%，創近四季最高，較原預測高出1.91個百分點。惟受川普政策干擾，下半年不確定性非常高，今年經濟成長能否保3還很難說。

工商時報
2025.05.01

利率走勢

2.264%！新增房貸利率 16年新高 利息連六月上揚

政府祭出一系列打炒房措施，加上銀行自主控管不動產貸款風險，使國銀房貸利率持續上升。中央銀行公布3月五大銀行新增房貸利率2.264%，月增0.019個百分點，連六月上漲並飆逾16年新高，房貸族利息負擔更沉重。

經濟日報
2025.04.23

房市政策

央行總量管制引發民怨 楊金龍：會檢討是否排除一般民眾購屋貸款

中央銀行對銀行房貸採取總量管制，造成有些民眾房貸被銀行卡住，央行總裁楊金龍8日在財委會答覆立委質詢時指出，央行總量管制政策若傷害民眾購屋或換屋權益，央行會檢討調整，包括排除民眾購屋房貸，改成只限法人。

聯合報
2025.05.08



總體環境

由於人工智慧(AI)與新興科技對於高階資通產品應用需求殷切，加上客戶端因應美國關稅措施而提前備貨，Q1商品出口年增達17.47%，創下歷年單季新高，另一方面帶動企業大幅擴增投資力道，機械設備、營建工程與智慧財產投資續呈增長，綜合第一季經濟成長率(yoy)大幅上修至5.37%，創下近四季新高、15季以來次高紀錄，全年經濟成長率亦上修至3.6%，不過美國總統川普的關稅政策具有高度不可預測性，因此對於未來經濟成長率的預測仍有諸多不確定。景氣方面，由於外銷訂單跌幅明顯，影響景氣對策綜合信號減少3分，3月判斷分數為34分，燈號續呈黃紅燈。惟同時指標仍在上升，當前國內景氣延續成長態勢，但仍需注意後續美國關稅措施範疇、美中關稅對峙演進，以及各國貨幣政策走向等不確定因素對國內景氣的影響。資金方面，受到資金淨匯出及放款與投資年增率下降影響，3月份M1B及M2年增率分別為-1.82%及-4.38%，為近四年的新低，資金動能放緩。股市方面，2025年首季表現不盡理想，大盤下跌2000多點，跌幅，市值蒸發超過7兆元，台積電更是失守千元大關，美國總統的關稅政策將持續影響市場的情緒起伏。總計2025年Q1累計下跌2339點，跌幅10.2%，以20696點作收。

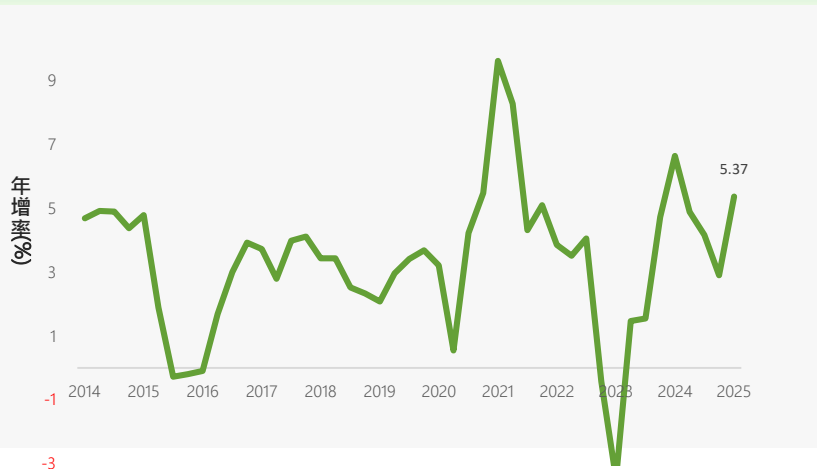
2025 03

景 氣 燈 號

黃紅燈

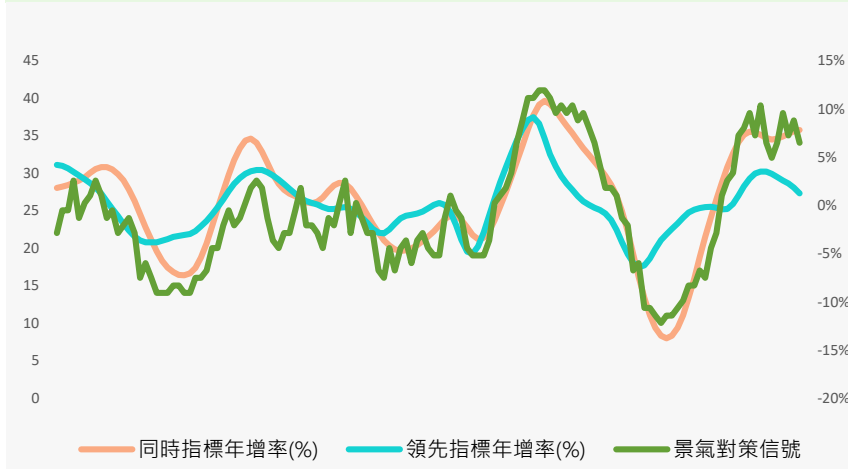
經濟由穩定成長轉向熱絡

經濟成長率



資料來源：行政院主計總處

景氣指標



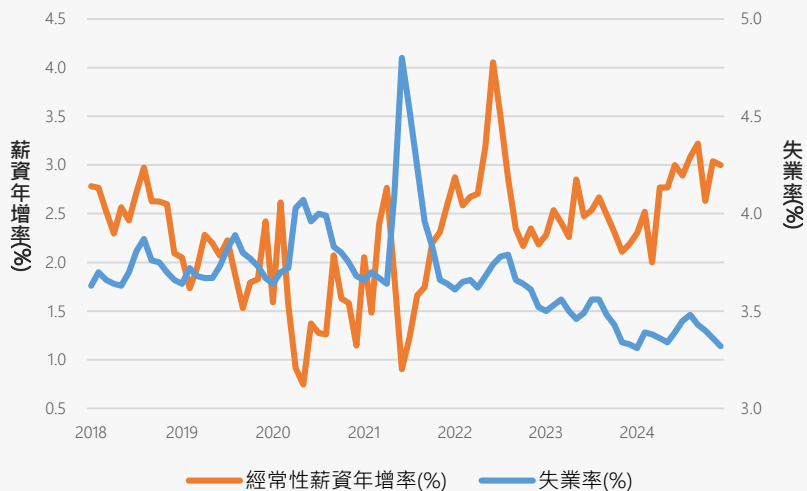
資料來源：行政院國家發展委員會

備註:2024Q4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



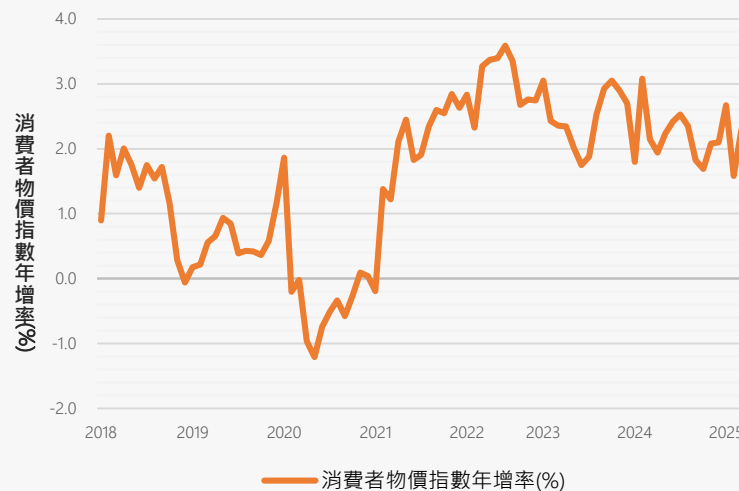
就業情形

資料來源：行政院主計總處



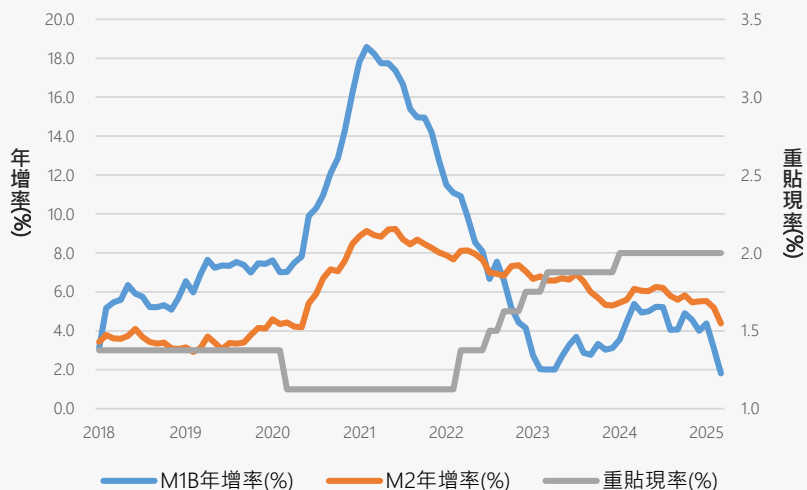
物價波動

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





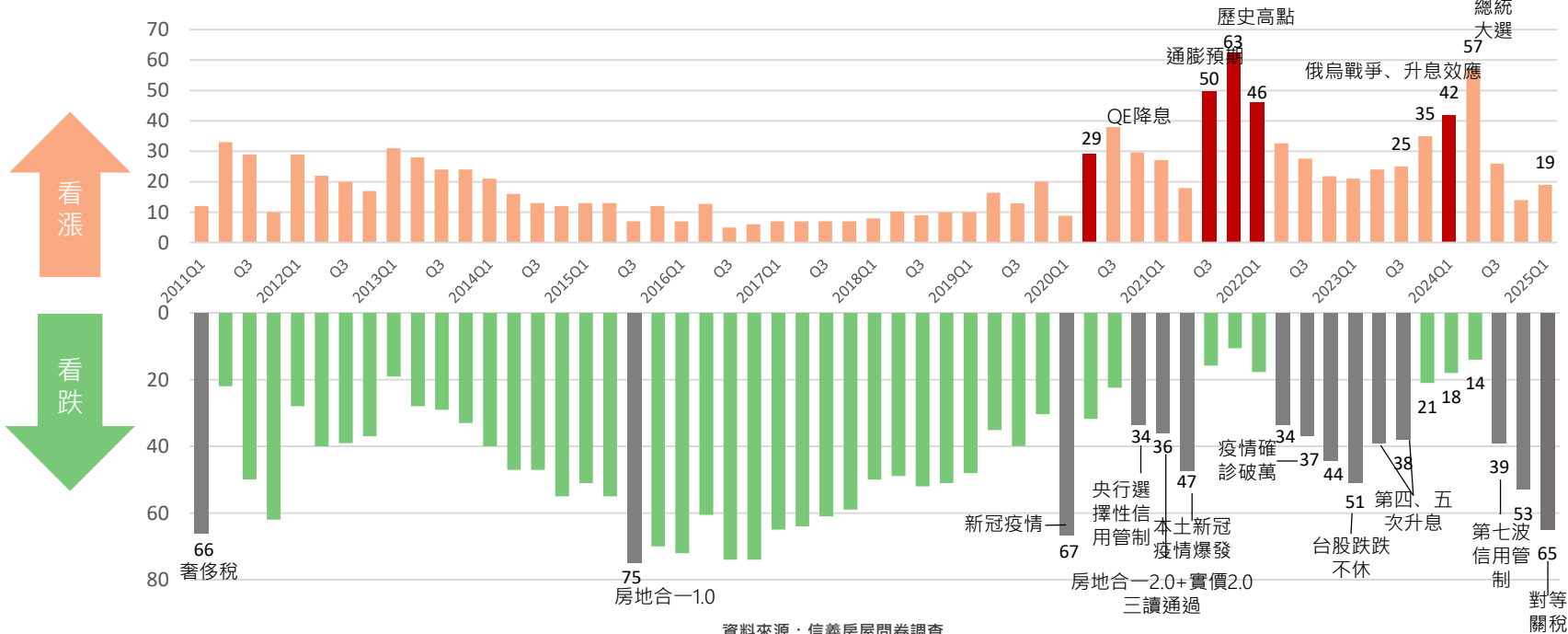
Q1房地產市場概述

持續受到2024年9月央行實施第七波信用管制的影響，房貸資金仍然緊縮，房市動能壓抑，買氣持續下滑，但房價開始有點鬆動，Q1逐步走向「量縮價緩跌」的局面。2025Q1全台移轉量6.3萬棟，較上一季減少21%、較去年同期減少22%，可見政府主動出手管制的效果，遠大於市場自己供需的調和。Q1全台房價指數季減0.61%，年增5.99%，各主要都會區多呈現回跌的走勢，惟新北市與桃園市仍為正成長。建照量較去年同期增加35.3%，其中桃園地區推案最為積極，使照則增加0.5%，以新北市供給增幅最多。主要還是因為新北、桃園為近年人口移入最多的城市。

本季購屋意向調查，看跌比例大幅增加，主要受到總體經濟市場擾動的影響，對房市更加保守觀望，不過國內經濟仍穩健，預計住宅價格短期內雖往修正的方向，但幅度有限。

民眾對未來房價看法

- 信心面受關稅及半導體赴美設廠議題影響而有波動；實質面受房貸成本上升影響，部分客戶持續觀望。本季看漲比例略優於24年Q4，但看跌比例持續增加。
- 儘管客戶對房市展望較為悲觀，但在國內經濟仍強勁，由於通膨預期因素，且屋主持有成本低的因素下，預計住宅價格短期內仍往修正方向，但幅度有限。





住宅建照核發

當時尚未面臨美國關稅戰衝擊，
2024年延後的推案，於年初集中釋出

單位：棟

第一季	台北	新北	桃園	台中	台南	高雄	全國
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
2024	3,110	3,125	3,233	5,425	1,674	3,035	26,023
2025	2,632	6,435	7,010	5,793	1,644	4,625	35,221
2025VS 2024	-15.4%	105.9%	116.8%	6.8%	-1.8%	52.4%	35.3%

資料來源：內政部統計月報

住宅使照核發

重劃區推案陸續完工

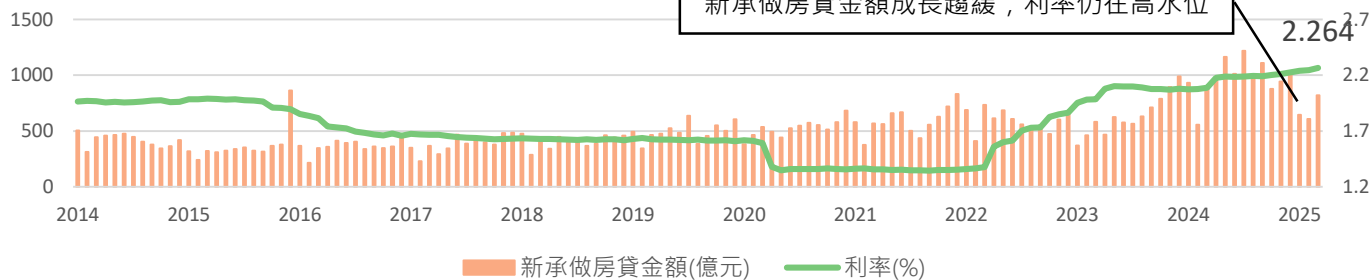
單位：棟

第一季	台北	新北	桃園	台中	台南	高雄	全國
2021	1,483	3,771	1,215	2,564	4,009	3,143	23,599
2022	1,662	4,594	4,491	4,553	2,096	3,988	26,862
2023	1,806	1,679	3,607	3,810	1,873	3,556	21,671
2024	1,815	4,091	5,423	4,846	2,382	4,373	31,454
2025	2,078	6,835	6,147	5,224	2,202	3,258	31,616
2025VS 2024	14.5%	67.1%	13.4%	7.8%	-7.6%	-25.5%	0.5%

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

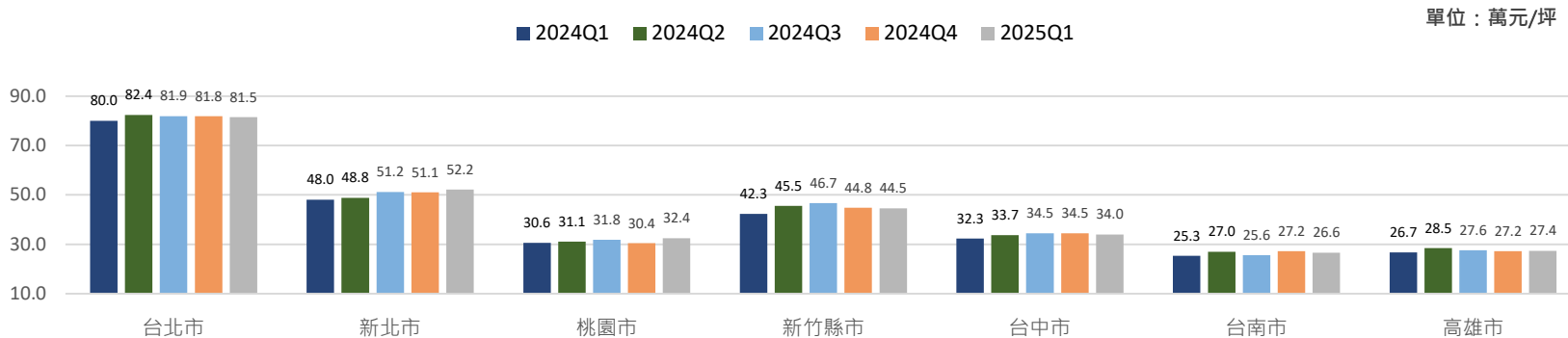


資料來源：中央銀行



住宅市場分析

主要都會區單價變化



季增率	0%	2%	7%	-1%	-1%	-2%	1%
年增率	2%	9%	6%	5%	5%	5%	3%

六都建物買賣移轉棟數變化

受第七波信用管制影響，六都買賣移轉量持續量縮。

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
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
2025Q1	5856	10183	9265	10543	4188	8000	63101
對上一季	-13%	-24%	-22%	-20%	-33%	-16%	-21%
對去年同期	-20%	-33%	-16%	-13%	-39%	-23%	-22%

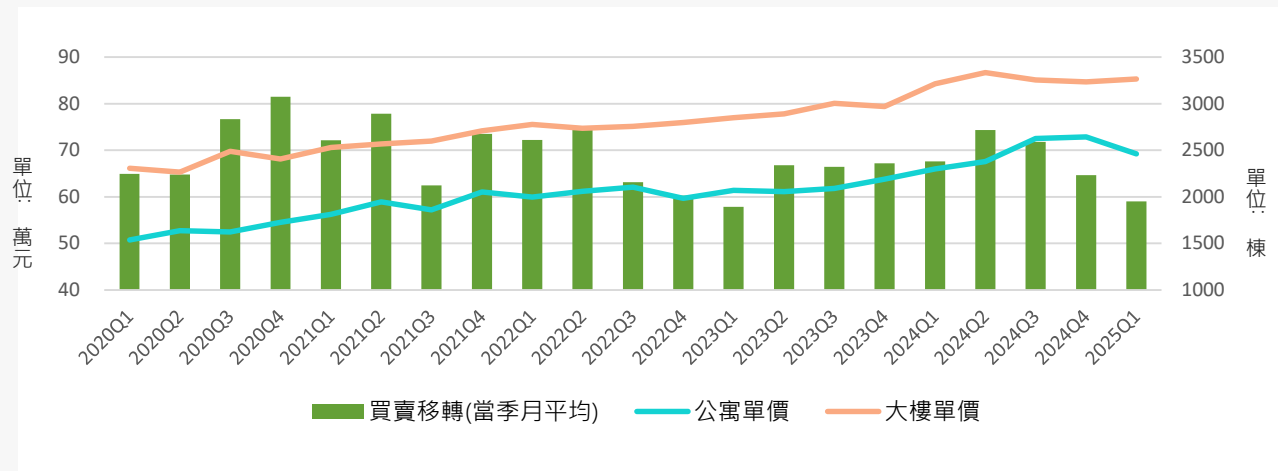


台北市

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_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
2025_01	70.8	83.9	1604
2025_02	70.4	84.8	1851
2025_03	69.2	85.3	2401

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
2024Q1	51.0	2623	8.8%
2024Q2	40.0	2895	8.1%
2024Q3	31.5	2903	8.5%
2024Q4	40.5	2821	9.5%
2025Q1	67.0	2827	9.3%
變動率(yoy)	31.4%	7.8%	5.7%
變動率(qoq)	65.4%	0.2%	-2.1%

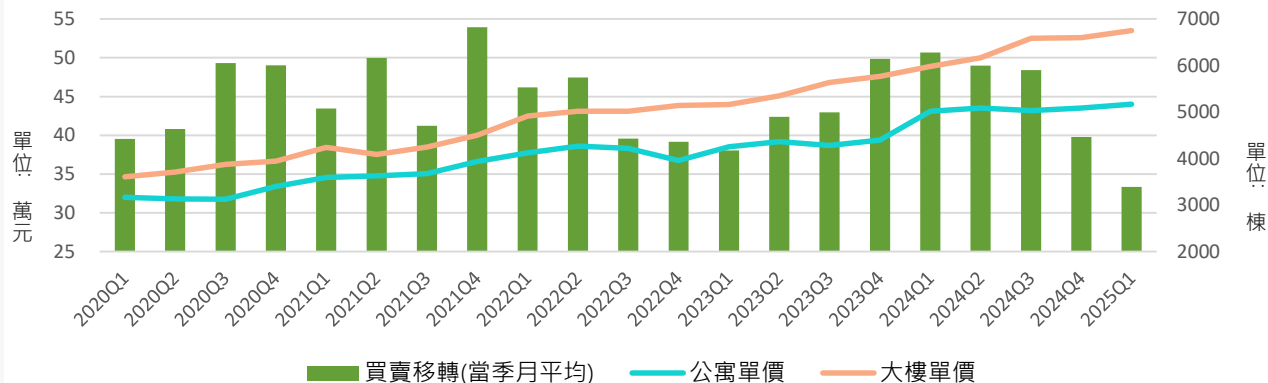


新北市

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_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
2025_01	41.8	53.4	2869
2025_02	40.7	53.2	3579
2025_03	44.0	53.5	3735

市場交易參考指標

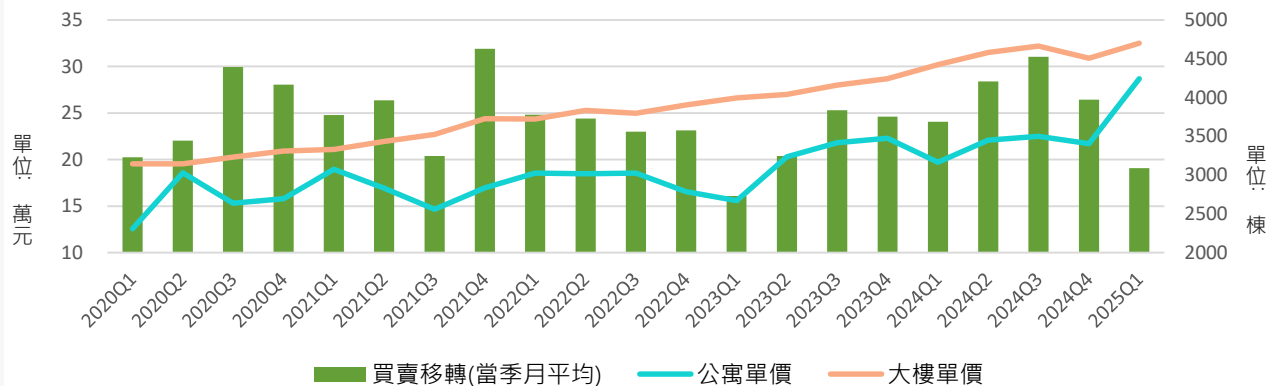
	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2024Q1	33.0	1714	8.2%
2024Q2	29.5	1725	8.5%
2024Q3	28.0	1769	8.4%
2024Q4	36.0	1748	9.3%
2025Q1	52.0	1763	9.6%
變動率(yoy)	57.6%	2.9%	16.8%
變動率(qoq)	44.4%	0.9%	3.2%



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
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
2025_01	23.3	30.7	2789
2025_02	25.2	31.6	3071
2025_03	28.7	32.5	3405

市場交易參考指標

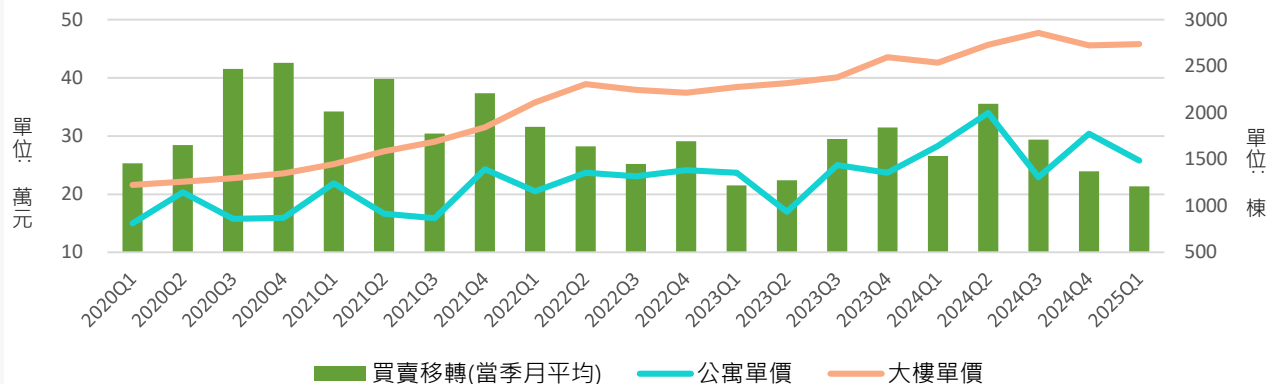
	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2024Q1	46.0	1299	8.4%
2024Q2	36.0	1314	8.2%
2024Q3	27.0	1377	7.6%
2024Q4	47.0	1307	9.5%
2025Q1	66.0	1384	9.3%
變動率(yoy)	43.5%	6.6%	10.9%
變動率(qoq)	40.4%	5.9%	-2.1%



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
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
2025_01	27.5	45.2	1084
2025_02	25.2	45.3	973
2025_03	25.8	45.8	1571

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
2024Q1	39.0	1879	6.7%
2024Q2	30.0	2037	6.2%
2024Q3	31.0	2115	6.1%
2024Q4	46.0	1983	8.7%
2025Q1	67.0	2046	8.5%
變動率(yoy)	71.8%	8.9%	26.5%
變動率(qoq)	45.7%	3.2%	-2.3%

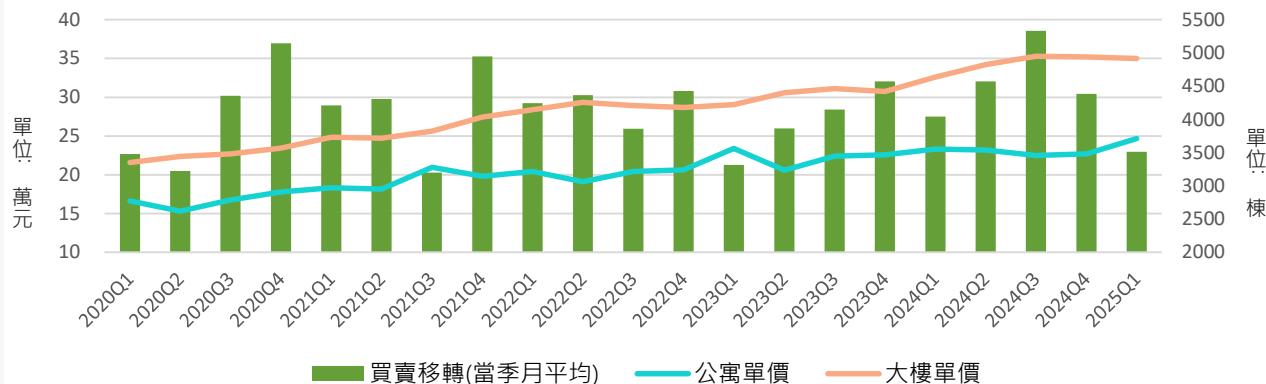


台中市

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_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
2025_01	22.3	35.9	3249
2025_02	23.9	35.7	3200
2025_03	24.7	35.0	4094

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
2024Q1	55.0	1495	8.2%
2024Q2	46.0	1487	7.6%
2024Q3	39.0	1464	8.1%
2024Q4	46.0	1439	9.2%
2025Q1	72.0	1422	9.4%
變動率(yoy)	30.9%	-4.9%	15.0%
變動率(qoq)	56.5%	-1.2%	2.2%

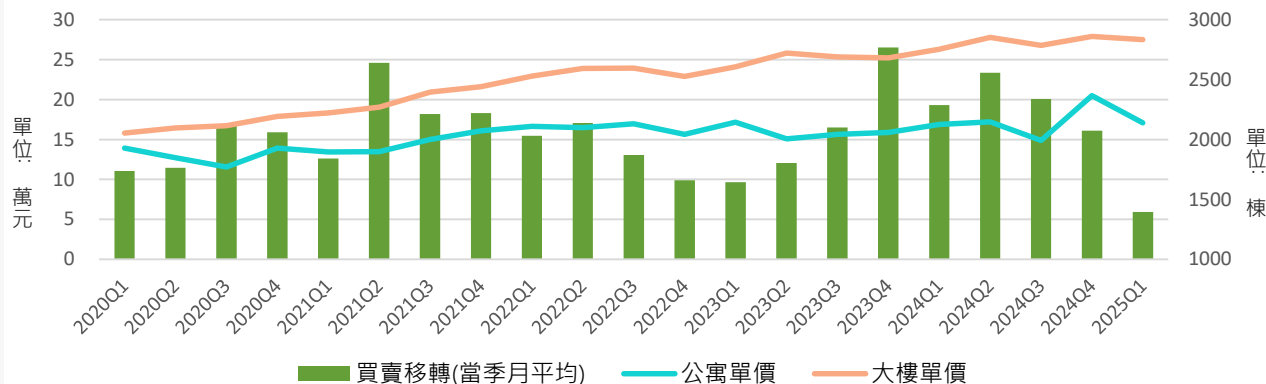


台南市

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_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
2025_01	20.5	28.0	1380
2025_02	18.5	28.0	1258
2025_03	17.1	27.5	1550

市場交易參考指標

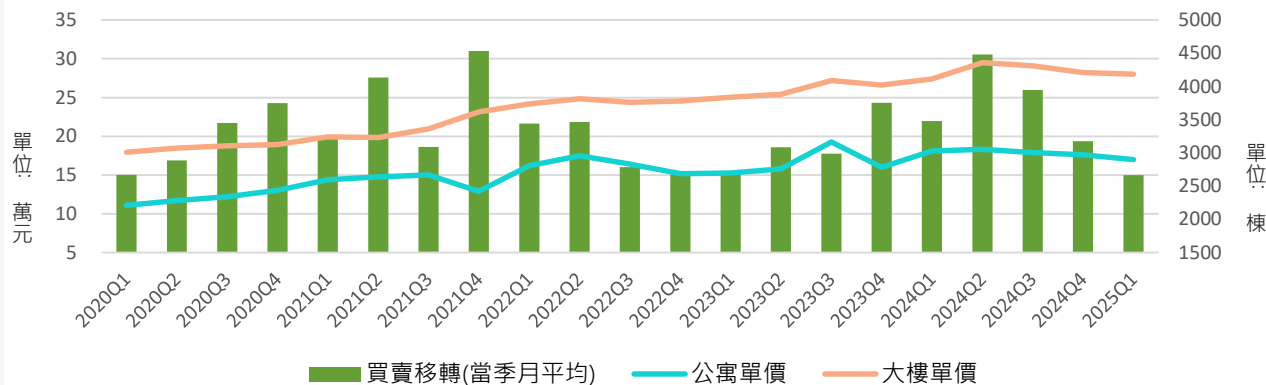
	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2024Q1	55.0	999	9.8%
2024Q2	54.0	1142	10.1%
2024Q3	49.0	1148	8.7%
2024Q4	68.0	1098	9.8%
2025Q1	75.0	1375	10.7%
變動率(yoy)	36.4%	37.6%	9.0%
變動率(qoq)	10.3%	25.2%	9.2%



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_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
2025_01	17.7	27.4	2342
2025_02	17.6	27.3	2632
2025_03	17.0	28.0	3026

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
2024Q1	58.5	1119	9.4%
2024Q2	46.0	1180	9.1%
2024Q3	34.0	1128	9.3%
2024Q4	62.0	1105	9.8%
2025Q1	70.0	1135	10.8%
變動率(yoy)	19.7%	1.5%	15.3%
變動率(qoq)	12.9%	2.7%	10.2%



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
2025Q1	136.22	163.52	193.73	248.47	195.42	199.38	186.84	168.42
2024Q4	141.57	162.02	184.97	265.15	200.54	217.87	186.84	169.46
增減率(qoq)	-3.78%	0.93%	4.74%	-6.29%	-2.55%	-8.49%	0.00%	-0.61%
2024Q1	134.77	150.52	182.07	231.86	186.44	184.23	164.88	158.90
增減率(yoy)	1.08%	8.64%	6.40%	7.16%	4.82%	8.22%	13.32%	5.99%

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

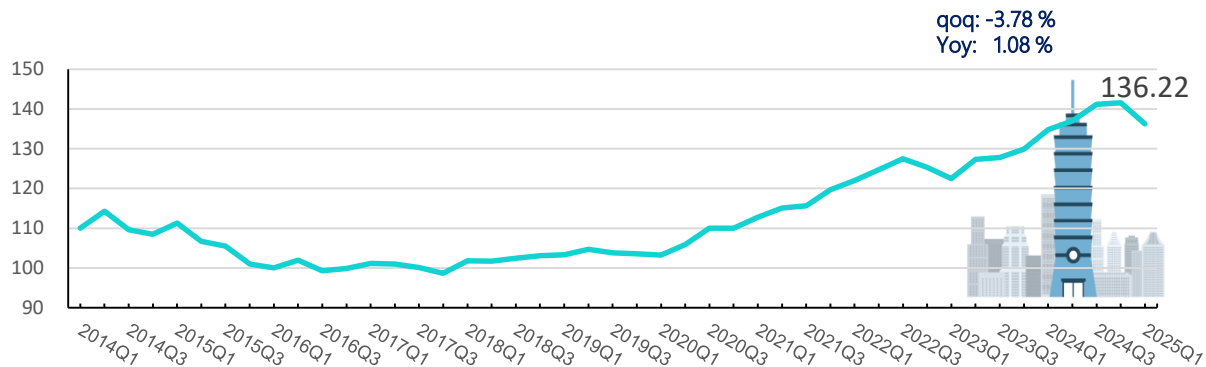
單位：萬元/坪

季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	台南	高雄
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
2025Q1	79.15	52.49	31.37	39.80	34.44	22.53	27.52

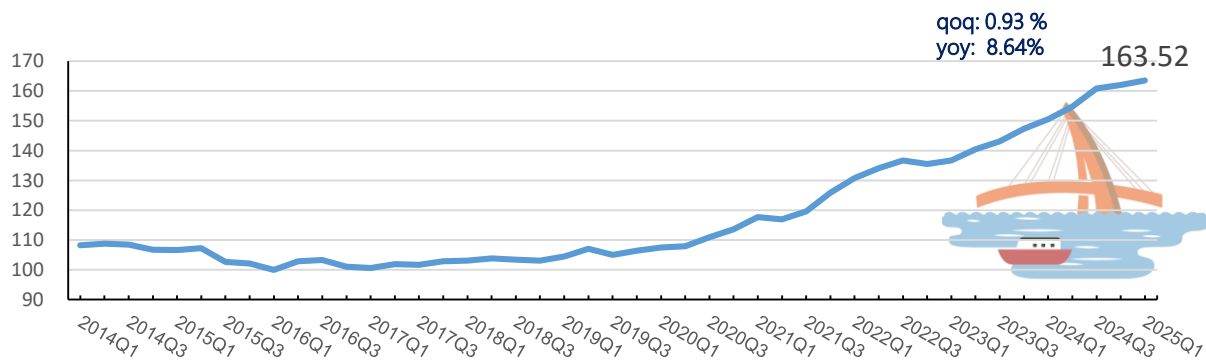
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



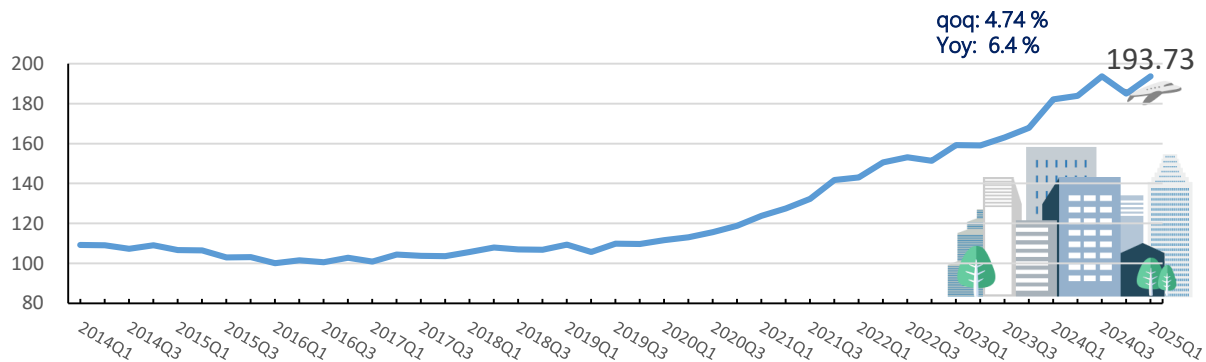
信義 房價指數



台北市



新北市

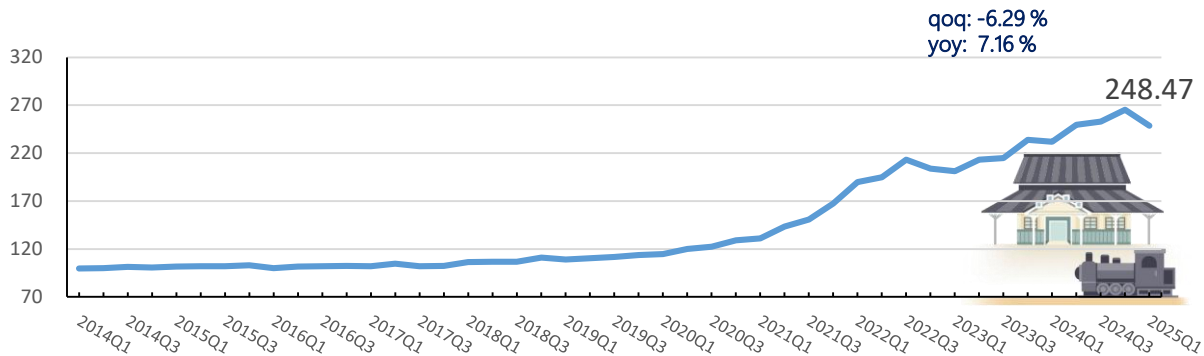


桃園市

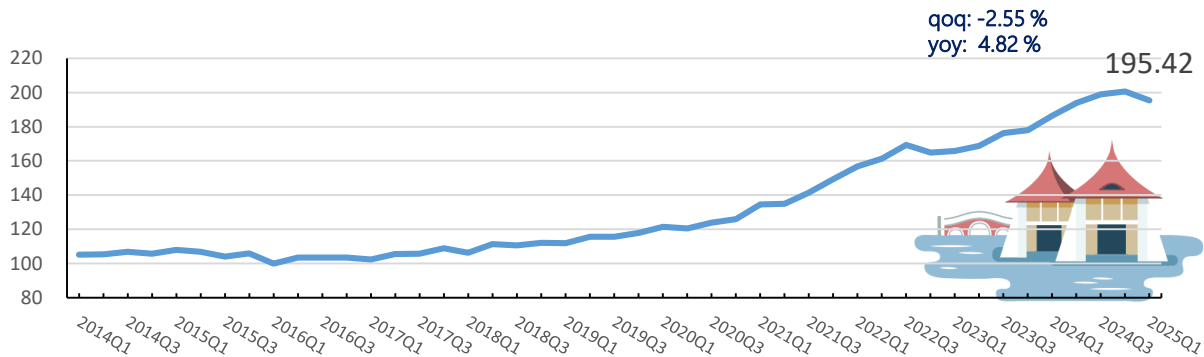
資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室



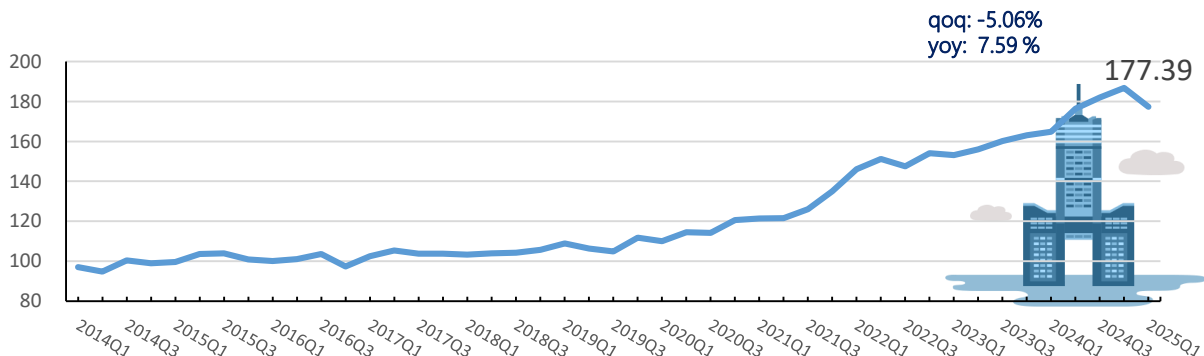
信義 房價指數



新竹縣市



台中市



高雄市

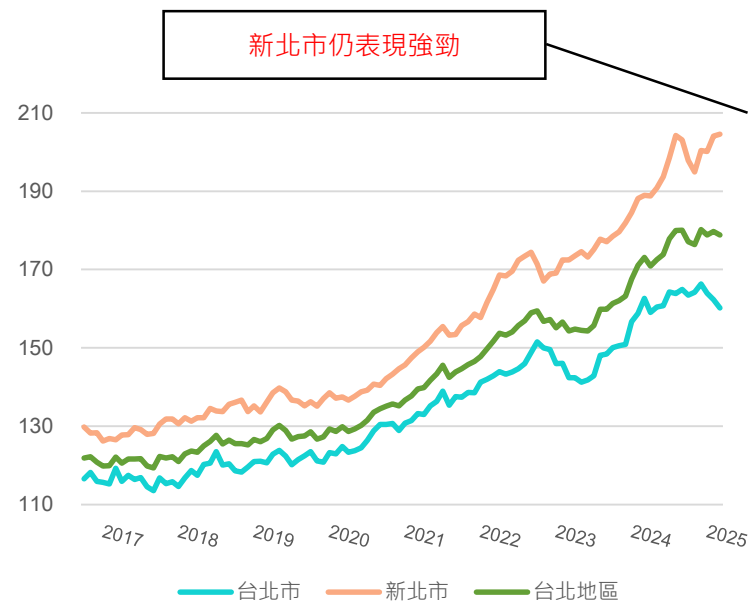
資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

大台北月指數

Year	Month	Taipei City		New Taipei City		Taipei Urban Area		
		index	YoY	index	YoY	index	YoY	
2023	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%	
2025	1	163.95	4.9%	200.16	8.4%	178.84	6.7%	
	2	162.29	1.6%	204.03	8.5%	179.72	5.1%	
	3	160.15	-1.5%	204.54	8.2%	178.81	3.3%	

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

