

# 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，且房價開始有點鬆動，Q2呈現「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  
Q2

# 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

2025全球GDP成長下調至2.3%！  
世銀警告：面臨1960年代來最差的10年

受貿易衝突和政策不確定性影響，世界銀行（10日）將2025年全球GDP成長預測從2.7%下調至2.3%，預計今年將有近60%的發展中經濟體面臨經濟放緩。意味著過去17年來，該成長速度僅優於2009年全球金融危機和2020年新冠疫情引發的經濟衰退期間。

自由時報  
2025.06.11

### 國內經濟

Q2出口大爆發  
GDP年增8.01% 主計總處：全年上看4.45%

第2季出口表現亮眼，實質商品與服務輸出年增率高達24.21%，主因全球AI伺服器、半導體等高科技產品需求強勁，帶動製造業與外貿持續成長；進口同步成長14.65%，反映國內投資及生產所需的原物料與資本設備增加。

東森財經  
2025.08.15

### 利率走勢

低利房貸再見了！  
5大銀行利率連27個月逾2%

根據官方統計顯示，央行最新公布6月本國五大銀行，6月購屋貸款平均利率約2.283%，相較5月、略高0.001個百分點，即便增幅不明顯，但也寫下金融海嘯後的新高，同時更是連續27個月新承做房貸利率超過2%。

自由時報  
2025.07.23

### 房市政策

房市是否鬆綁管制  
央行先看2指標

央行目前觀察行庫不動產放款集中度及市場價格兩大指標，如果沒有明顯變化，至少年底前都會持續控管房市。銀行在達標後，央行會考慮降低檢查頻率，讓業者恢復按部就班承作自住貸款。

聯合新聞網  
2025.08.18

## 總體環境

由於全球AI伺服器、半導體等高科技產品需求強勁，帶動製造業與外貿持續成長，Q2實質商品與服務輸出年增率高達24.21%，另一方面，國內投資及生產所需的原物料與資本設備增加，國內進口同步成長。綜合第二季經濟成長率(yoy)大幅上修至8.01%，創下近14年單季最大增幅，全年經濟成長率亦上修至4.45%。景氣方面，受到美國對等關稅政策衝擊，今年5、6月燈號轉為綠燈，惟同時指標仍在上升，當前國內景氣延續成長態勢，不過美國關稅政策可能滾動調整，牽動各國相應政策及產業供應鏈變化，加上中美科技角力以及地緣政治風險猶存，全球景氣仍具高度不確定性。資金方面，受到資金淨匯出及放款與投資年增率下降影響，6月份M1B及M2年增率分別為2.44%及3.45%，主因是放款與投資年增率上升，資金動能活絡。股市方面，2025年第二季在美國總統的關稅政策影響下震盪走高，四月份指數一度重挫近17,000點關卡，爾後隨著利空逐漸消化，市場在第二季偏由具成長前景支撐的AI概念股展開強勁反攻。總計2025年Q2累計上漲1560點，漲幅7.54%，以22256點作收。

2025  
06

景 氣 燈 號

綠 燈

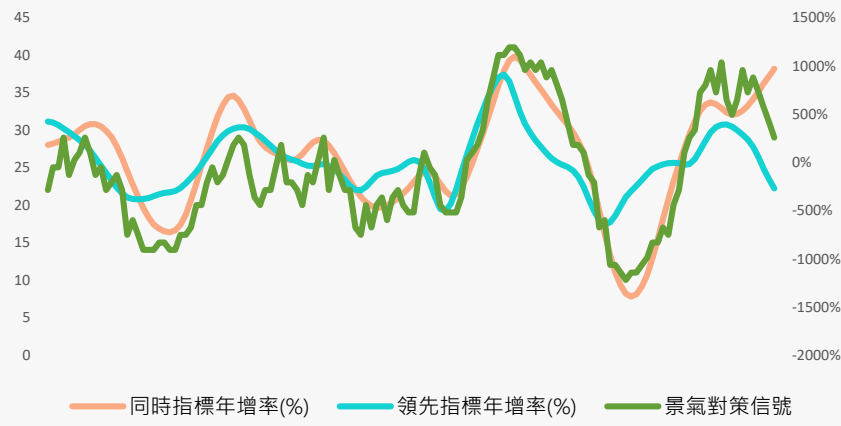
當前景氣穩定

### 經濟成長率



資料來源：行政院主計總處

### 景氣指標

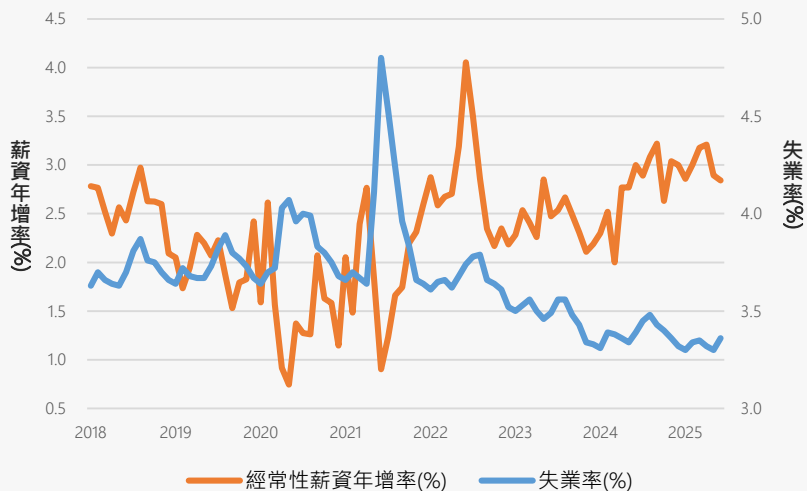


資料來源：行政院國家發展委員會



### 就業情形

資料來源：行政院主計總處



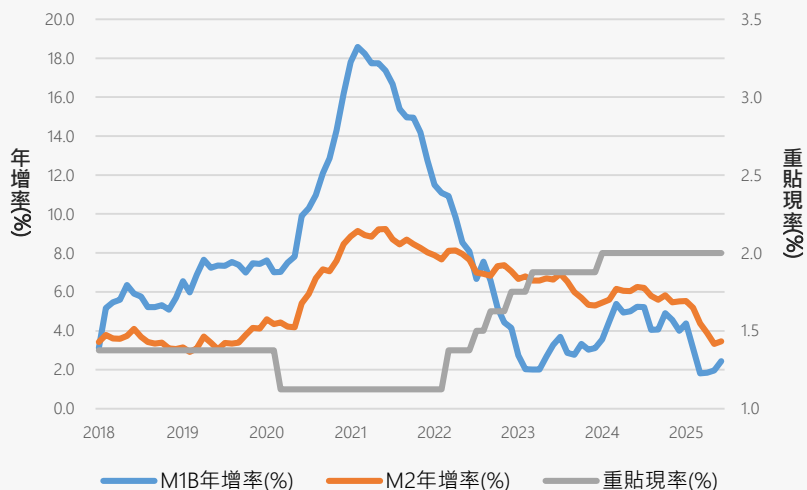
### 物價波動

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

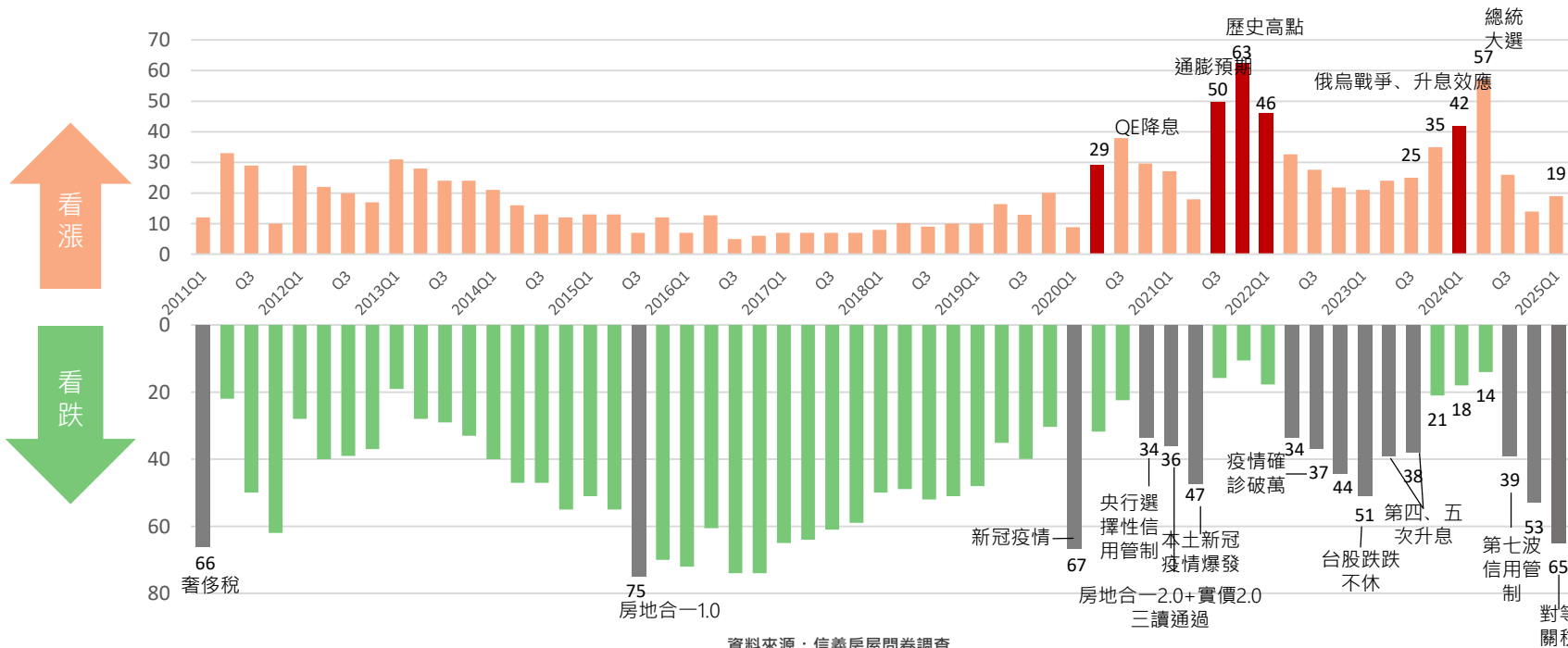
資料來源：台灣證券交易所





# Q2房地產市場概述

央行持續緊縮、國際政經事件各種喜憂參半的消息，使市場觀望情緒濃烈，銀行房貸保守也更進一步衝擊市場動能。2025Q2全台移轉量5.4萬棟，較上一季減少15%、較去年同期減少44%，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。Q2全台房價指數季減2.39%，年減0.10%，各主要都會區多呈現回跌的走勢，惟台北市與台南市仍為正成長。建照量較去年上半年同期增加9%，其中桃園地區推案最為積極，使照則較去年上半年同期增加9.1%，以台中市、桃園市供給增幅最多，主要還是因為台中、桃園前幾年重劃區規劃多，推案量大，近年建案陸續完工，供給量釋出。



資料來源：信義房屋問卷調查



### 住宅建照核發

2024年延後的推案，於上半年陸續釋出

單位：棟

上半年	台北	新北	桃園	台中	台南	高雄	全國
2021	5,330	12,643	11,242	17,486	6,889	7,569	82,721
2022	6,483	11,070	12,700	16,012	11,107	8,901	85,725
2023	5,373	14,498	10,454	12,903	5,031	5,177	71,259
2024	5,249	8,416	9,019	14,122	3,369	10,664	64,962
2025	4,373	10,142	15,321	14,001	2,908	9,610	70,822
2025VS 2024	-16.7%	20.5%	69.9%	-0.9%	-13.7%	-9.9%	9.0%

### 住宅使照核發

桃園、台中供給量大增

資料來源：內政部統計月報

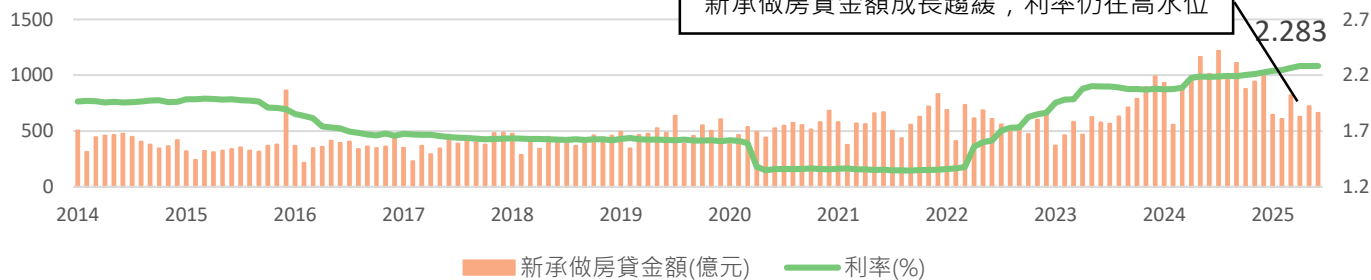
單位：棟

上半年	台北	新北	桃園	台中	台南	高雄	全國
2021	2,067	8,061	5,598	4,864	7,344	5,022	46,705
2022	3,591	6,815	7,803	9,910	5,291	7,180	51,429
2023	2,838	5,647	8,987	7,936	4,520	7,632	51,187
2024	4,531	8,883	11,348	11,232	4,520	7,669	63,931
2025	3,673	10,561	14,042	14,897	4,213	9,269	69,736
2025VS 2024	-18.9%	18.9%	23.7%	32.6%	-6.8%	20.9%	9.1%

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

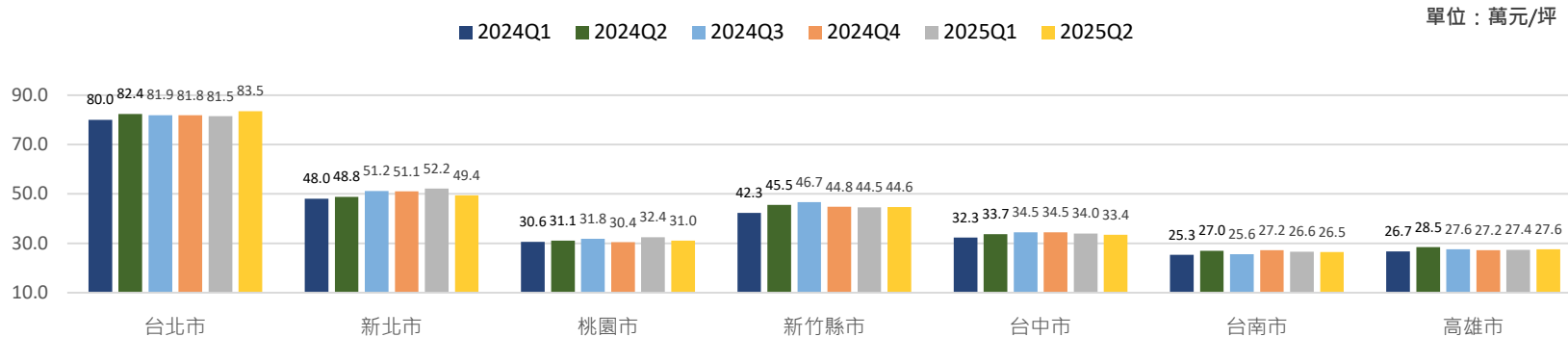


資料來源：中央銀行



# 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	2%	-5%	-4%	0%	-2%	0%	1%
年增率	1%	1%	0%	-2%	-1%	-2%	-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。

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
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
2025Q2	5892	12830	10377	9718	5645	7705	53726
對上一季	1%	26%	12%	-8%	35%	-4%	-15%
對去年同期	-28%	-29%	-18%	-29%	-26%	-43%	-44%

資料來源：各市地政局(處)、信義房屋不動產企劃研究室

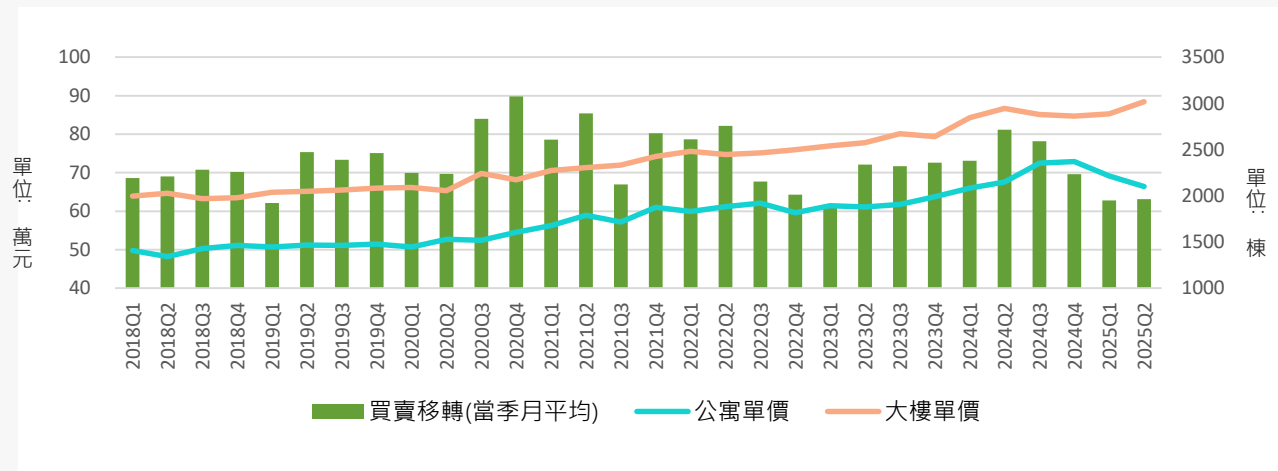


# 台北市

## 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_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
2025_04	71.6	87.4	2123
2025_05	70.0	89.0	1732
2025_06	66.4	88.4	2037

### 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
2024Q2	40.0	2895	8.1%
2024Q3	31.5	2903	8.5%
2024Q4	40.5	2821	9.5%
2025Q1	67.0	2827	9.3%
2025Q2	52.5	2912	9.4%
變動率(yoy)	31.3%	0.6%	16.0%
變動率(qoq)	-21.6%	3.0%	1.1%

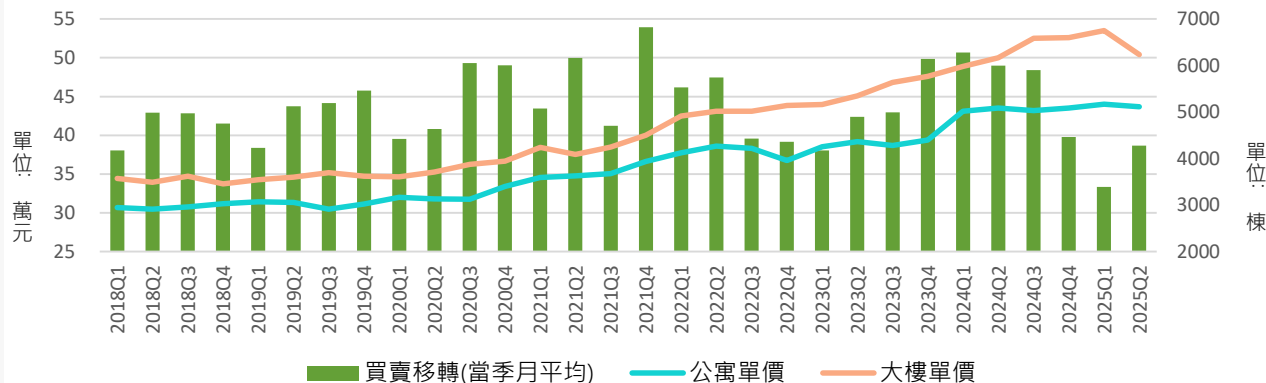


# 新北市

## 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_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
2025_04	44.9	52.0	3803
2025_05	45.2	51.3	4816
2025_06	43.7	50.4	4211

### 市場交易參考指標

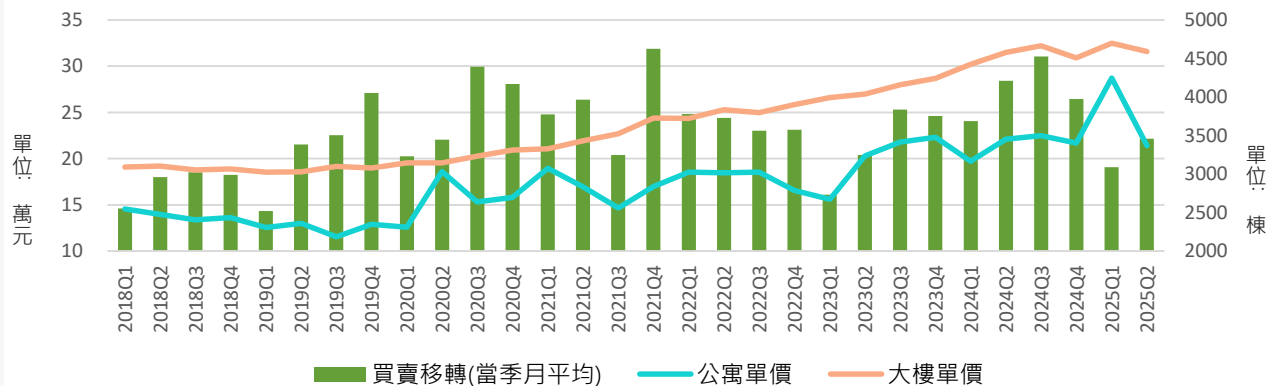
	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2024Q2	29.5	1725	8.5%
2024Q3	28.0	1769	8.4%
2024Q4	36.0	1748	9.3%
2025Q1	52.0	1763	9.6%
2025Q2	50.0	1752	9.9%
變動率(yoy)	69.5%	1.6%	16.5%
變動率(qoq)	-3.8%	-0.6%	3.1%



# 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_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
2025_04	18.1	33.2	3472
2025_05	18.1	32.9	3266
2025_06	21.4	31.6	3639

### 市場交易參考指標

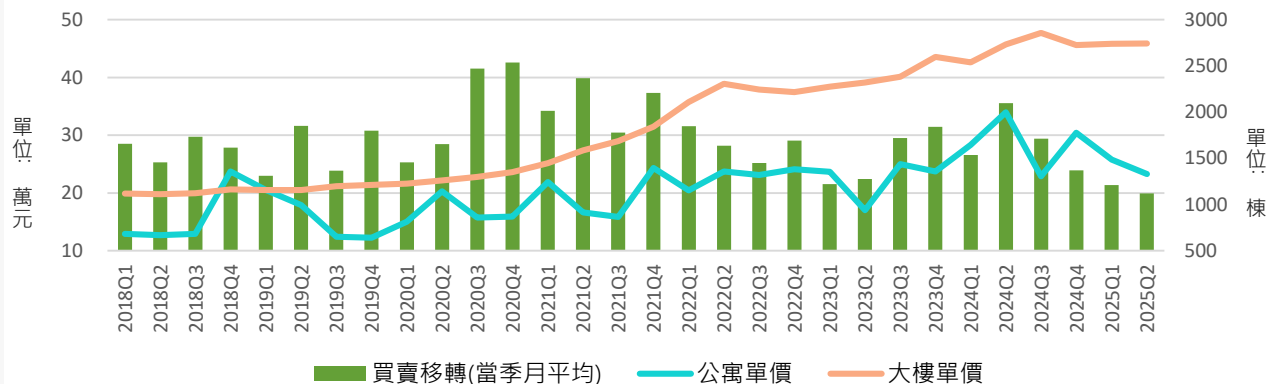
	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2024Q2	36.0	1314	8.2%
2024Q3	27.0	1377	7.6%
2024Q4	47.0	1307	9.5%
2025Q1	66.0	1384	9.3%
2025Q2	45.0	1304	9.9%
變動率(yoy)	25.0%	-0.8%	20.7%
變動率(qoq)	-31.8%	-5.8%	6.5%



# 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_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
2025_04	23.3	45.3	1075
2025_05	23.9	45.1	1003
2025_06	23.3	45.9	1284

### 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
2024Q2	30.0	2037	6.2%
2024Q3	31.0	2115	6.1%
2024Q4	46.0	1983	8.7%
2025Q1	67.0	2046	8.5%
2025Q2	68.0	1991	10.4%
變動率(yoy)	126.7%	-2.3%	67.7%
變動率(qoq)	1.5%	-2.7%	22.4%

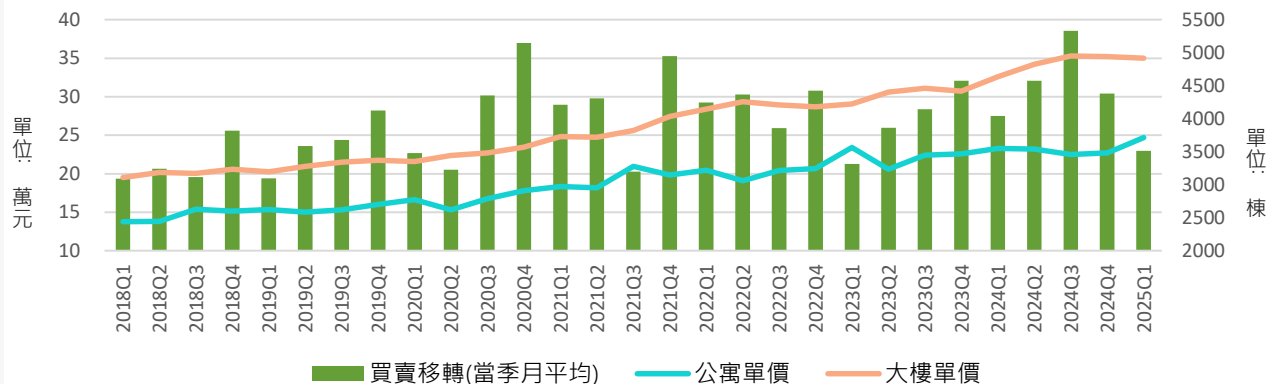


# 台中市

## 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_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
2025_04	25.3	34.3	3206
2025_05	25.3	34.2	3390
2025_06	24.9	33.8	3122

### 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
2024Q2	46.0	1487	7.6%
2024Q3	39.0	1464	8.1%
2024Q4	46.0	1439	9.2%
2025Q1	72.0	1422	9.4%
2025Q2	81.0	1383	10.0%
變動率(yoy)	76.1%	-7.0%	31.6%
變動率(qoq)	12.5%	-2.7%	6.4%

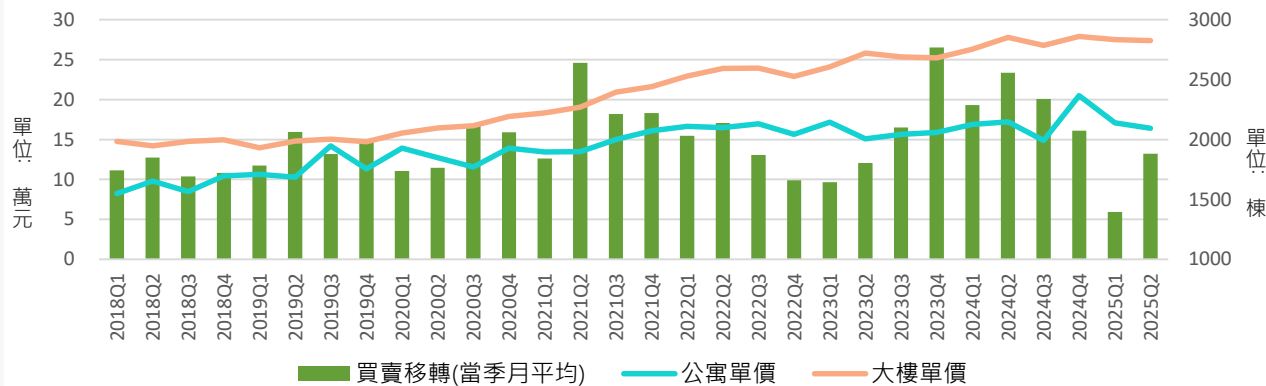


# 台南市

## 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
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
2025_04	15.5	27.2	1768
2025_05	16.1	27.3	1738
2025_06	16.4	27.4	2139

### 市場交易參考指標

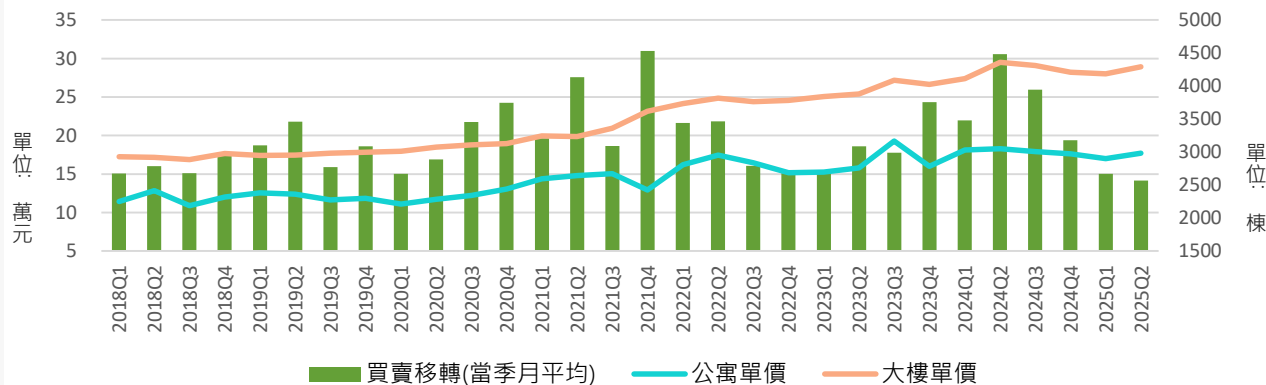
	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2024Q2	54.0	1142	10.1%
2024Q3	49.0	1148	8.7%
2024Q4	68.0	1098	9.8%
2025Q1	75.0	1375	10.7%
2025Q2	90.0	1101	12.2%
變動率(yoy)	66.7%	-3.6%	20.8%
變動率(qoq)	20.0%	-19.9%	14.0%



# 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_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
2025_04	17.8	28.7	2504
2025_05	17.6	29.4	2254
2025_06	17.7	28.9	2947

### 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
2024Q2	46.0	1180	9.1%
2024Q3	34.0	1128	9.3%
2024Q4	62.0	1105	9.8%
2025Q1	70.0	1135	10.8%
2025Q2	63.0	1189	11.8%
變動率(yoy)	37.0%	0.8%	29.7%
變動率(qoq)	-10.0%	4.8%	9.3%



# 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
2025Q2	140.70	154.81	188.71	241.05	192.23	203.90	174.65	164.39
2025Q1	136.22	163.52	193.73	248.47	195.42	199.38	186.84	168.42
增減率(qoq)	3.29%	-5.33%	-2.59%	-2.99%	-1.63%	2.27%	-6.52%	-2.39%
2024Q2	136.96	154.71	183.83	249.49	193.77	197.75	176.41	164.55
增減率(yoy)	2.73%	0.06%	2.65%	-3.38%	-0.79%	3.11%	-1.00%	-0.10%

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

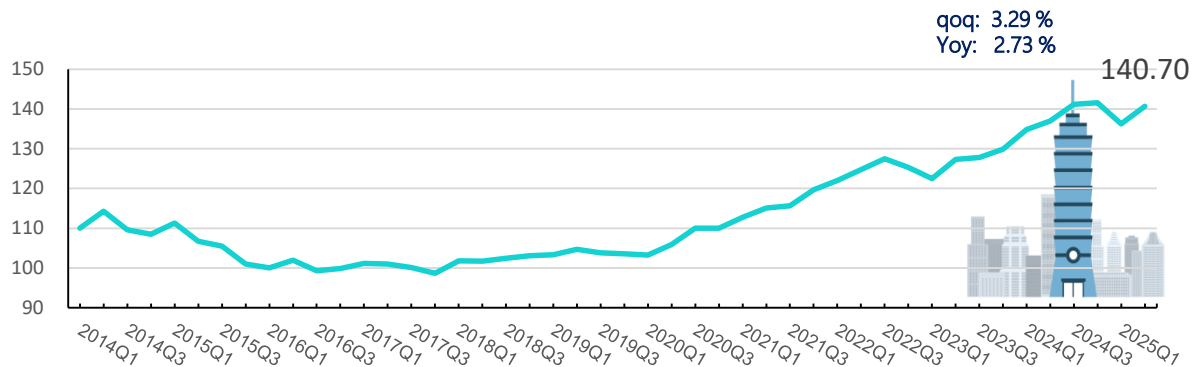
單位：萬元/坪

季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	台南	高雄
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
2025Q2	81.75	49.70	30.56	38.61	33.88	23.04	27.09

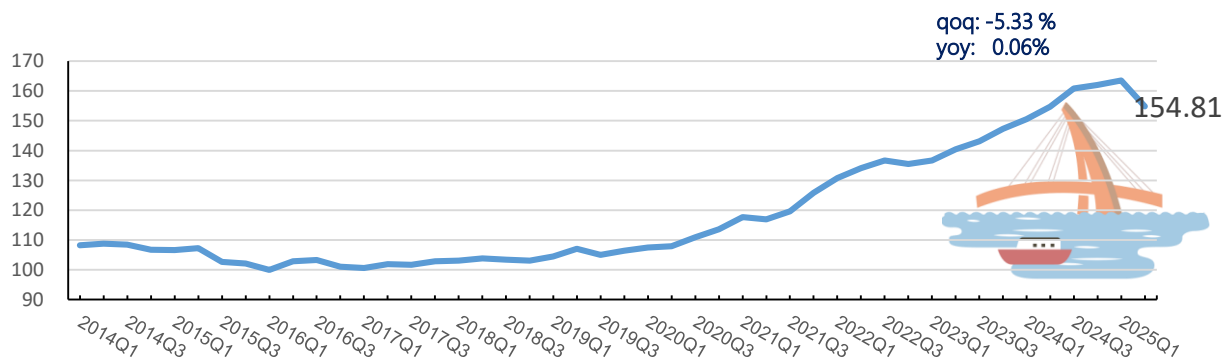
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



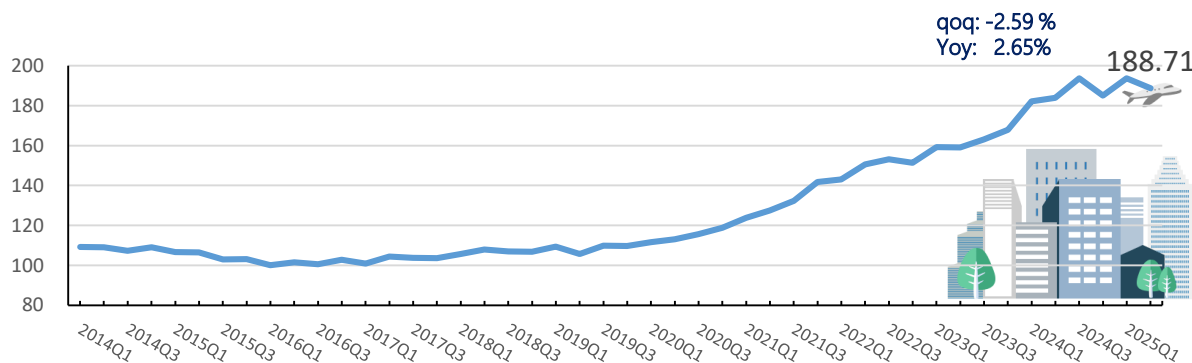
# 信義 房價指數



台北市



新北市

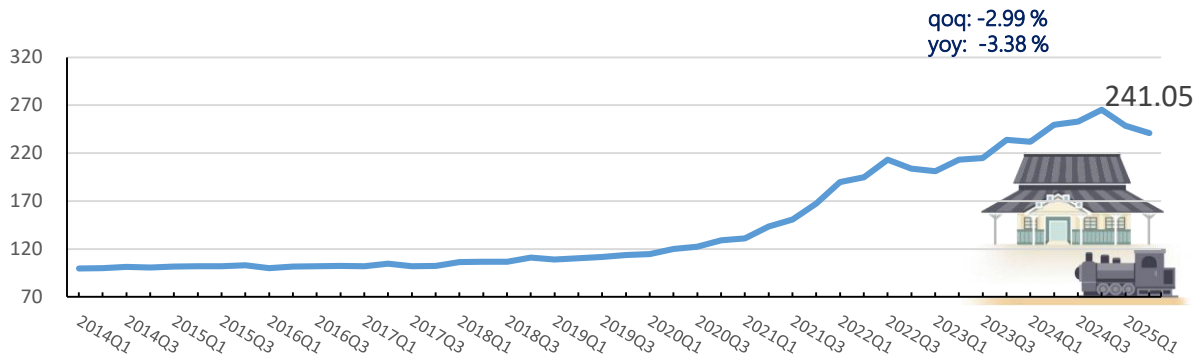


桃園市

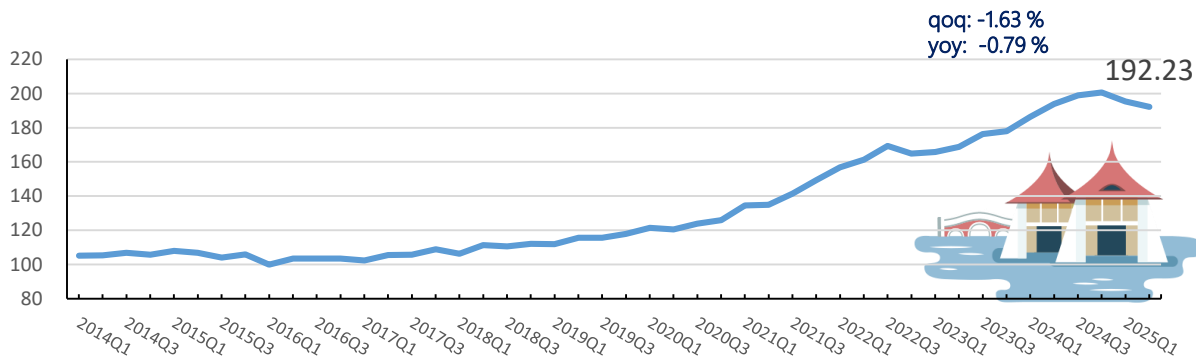
資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室



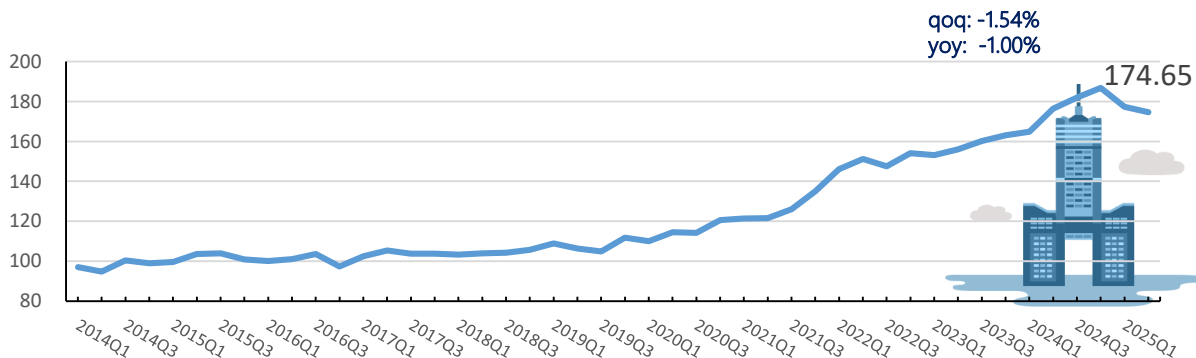
# 信義 房價指數



新竹縣市



台中市



高雄市

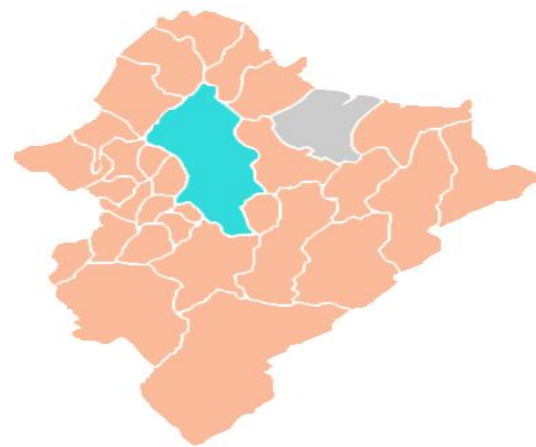
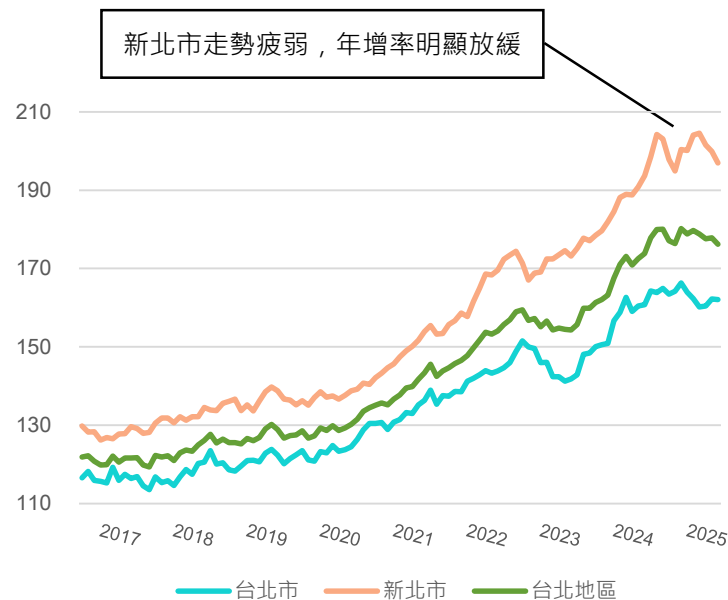
資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

## 大台北月指數

Year	Month	Taipei City		New Taipei City		Taipei Urban Area	
		index	YoY	index	YoY	index	YoY
2023	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%
	4	160.42	0.9%	201.58	6.8%	177.60	3.9%
	5	162.23	1.1%	199.89	4.7%	177.80	3.1%
	6	162.06	0.8%	197.00	1.7%	176.22	1.4%

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

