

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，市場持續盤整，Q3呈現「量縮價緩跌」的局面。不過國內經濟仍穩健，且房市政策有些調整，預期將有助市場信心回穩。。



 信義房屋 不動產企研室
信義不動產評論

2025
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

OECD上修全球
GDP至3.2% 示警
關稅藏隱憂

全球經濟展現強韌！OECD將2025年全球成長率預估上調至3.2%，高於6月預估的2.9%。不過，關稅陰影與結構失衡風險仍在累積，聯準會明春前恐再降3碼，利率下探至3.25%到3.5%，專家分析，經濟看似暢旺，但產業結構發展失衡，需多加警惕！

非凡新聞
2025.09.24

國內經濟

今年GDP估成長近
5% 主計總處：受
惠AI需求強勁、出
口動能延續

主計總處8月預測台灣今年經濟成長率為4.45%，隨著國內外機構紛紛上修經濟預測，主計總處主計長陳淑姿昨（15）日表示，受惠AI需求強勁、出口動能仍在，經濟成長率可望再上修，有望超越4.5%，趨近5%。

經濟日報
2025.10.16

利率走勢

五大銀行新承作
房貸創2年5個月
新低 利率降至
2.294%

9月五大銀行新承作房貸金額為505.04億元，較8月減少111.54億元，創下2年5個月以來的新低，房貸利率同步降至2.294%，顯見央行信用管制措施持續發揮效果，房市熱度明顯降溫。

鉅亨網
2025.10.22

房市政策

央行維持房市政策
不變 年底前貸款
資金動能仍足

中央銀行於Q3理監事會議上決議按兵不動，維持現行不動產貸款相關管制措施不變，顯示在房貸集中度下降速度緩慢的情況下，央行對房市仍保持審慎立場。房市預料將延續盤整格局，等待年底政策方向進一步明朗。

住展雜誌
2025.09.19

總體環境

由於來自全球AI衍生的高效運算商機優於預期，加上國際品牌消費電子新品備貨，9月出口542.5億美元，年增高達33.8%，連續23個月維持正成長，預期第四季仍將表現亮眼；內需方面，雖資通訊採購、休閒娛樂、股市交易熱絡，但零售、餐飲表現平疲，綜合第三季經濟成長率為7.64%，主計處預估全年經濟成長率至少可達5%。景氣方面，9月景氣燈號轉為黃紅燈，其中股價指數轉呈黃紅燈、製造業銷售量指數轉呈紅燈，各增加1分，批發、零售及餐飲業營業額轉為黃紅燈，增加2分，綜合判斷分數為35分，較上月增加4分。不過，領先指標微幅上升，同時指標略為下滑，顯示景氣仍延續成長態勢。資金方面，受到資金淨匯出及放款與投資年增率下降影響，9月份M1B及M2年增率分別為5.24%及5.44%，M2年增率上升主要是外資轉呈淨匯入所致，資金動能仍然活絡。股市方面，2025年第三季台股對於關稅政策的反應波動不再劇烈，隨著AI需求與成長力道強勁，進一步帶動台股指數上攻，再加上美國降息循環啟動，對全球股市是重大利多。總計2025年Q3累計上漲3565點，漲幅16.02%，以25821點作收。

2025
09

景 氣 燈 號

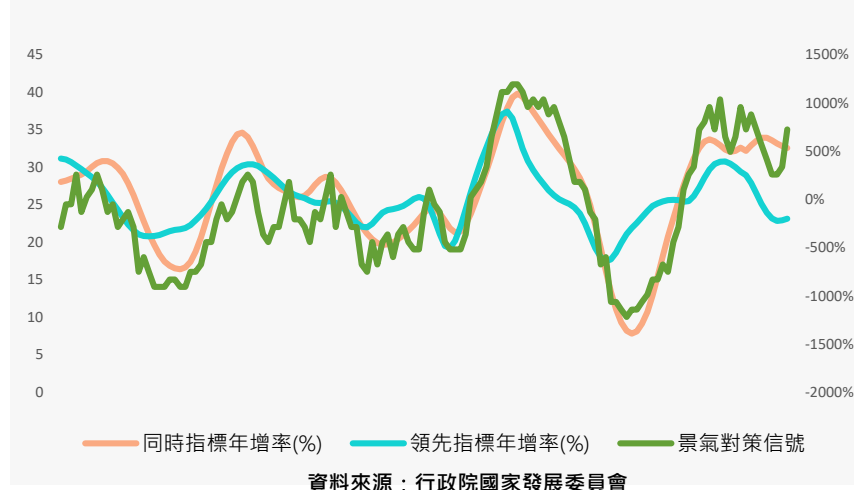
黃紅燈

經濟由穩定成長轉向熱絡

經濟成長率



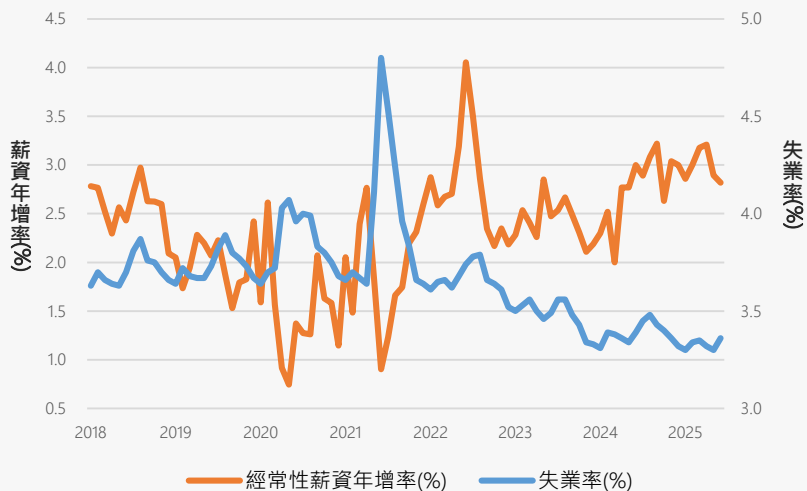
景氣指標





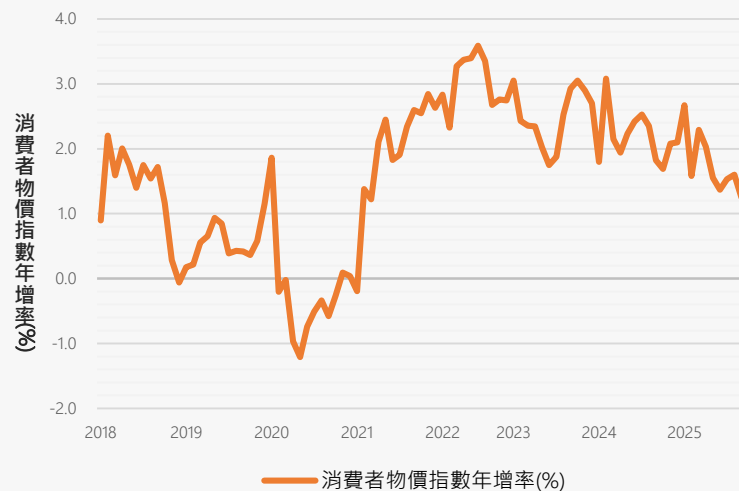
就業情形

資料來源：行政院主計總處



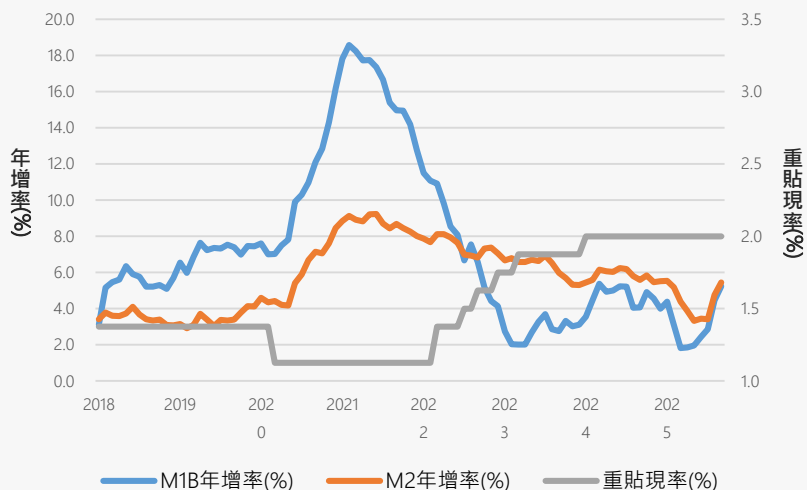
物價波動

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

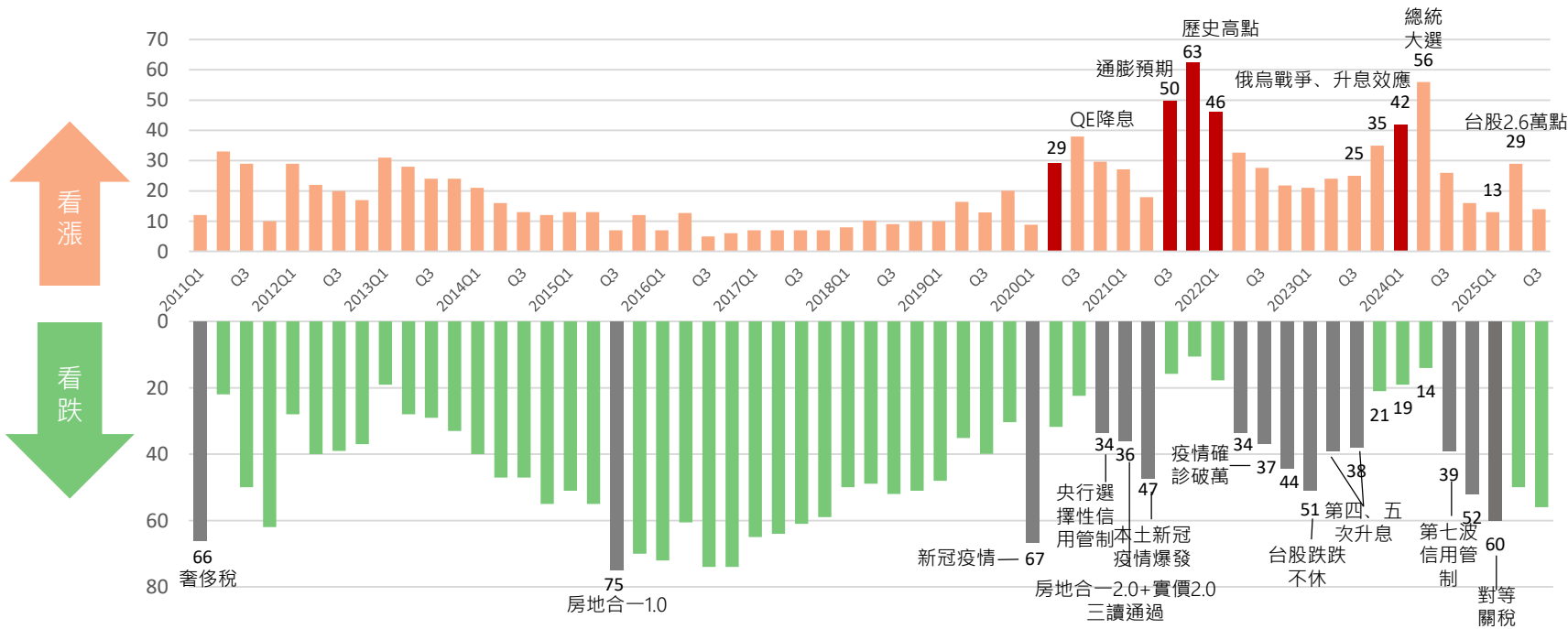




Q3房地產市場概述

央行持續緊縮，銀行房貸保守，市場持續維持盤整格局。不過資本市場受國際利多消息激勵而上漲，再加上政府對房市政策有些調整，預期將有助市場信心回穩。2025Q3六都移轉量5.15萬棟，較上一季減少1.1%、較去年同期減少30%，可見政府管制效果仍在，市場持續觀望，但有所回溫。大台北地區房價月指數持續平盤整理，年增率轉呈正向走勢。建照量統計前三季總和，桃園、高雄因受惠軌道經濟與產業發展的帶動，持續吸引人口移入，推升住宅需求，因此推案最為積極，已超過2024年總和；使照統計前三季總和以新北、桃園、高雄供給最多，主要還是因為前幾年這些地區重劃區規劃多，建商大舉推案，近年建案陸續完工，供給量釋出。

在購屋信心方面，即使近期股市表現亮眼，但在政策引導下，市場已經沒有現在不買以後會更貴的預期，整體氛圍仍是看跌比看漲多，屬典型買方市場。現在一手市場大幅量縮，加上二手市場移轉量能衰退，房價略為鬆動，但未有短期大幅修正跡象。



資料來源：信義房屋問卷調查



住宅建照核發

桃園、高雄分別因軌道經濟與產業發展，持續吸引人口移入，住宅需求仍高，推升建照量。

單位：棟

	台北	新北	桃園	台中	台南	高雄	全國
2021(前三季)	7,360	17,960	17,855	23,015	14,618	12,558	125,718
2022(前三季)	8,766	22,259	19,470	24,210	16,012	13,744	133,746
2023(前三季)	9,119	22,137	14,898	19,042	7,210	10,471	109,507
2024(前三季)	10,272	16,635	18,243	22,828	7,150	13,638	111,560
2025(前三季)	6,817	15,463	22,159	20,684	3,906	16,653	108,647
2025VS 2024	-33.6%	-7.0%	21.5%	-9.4%	-45.4%	22.1%	-2.6%

住宅使照核發

2020年建商大舉推案，近年完工後使照量逐漸湧現，供給增加。

資料來源：內政部統計月報

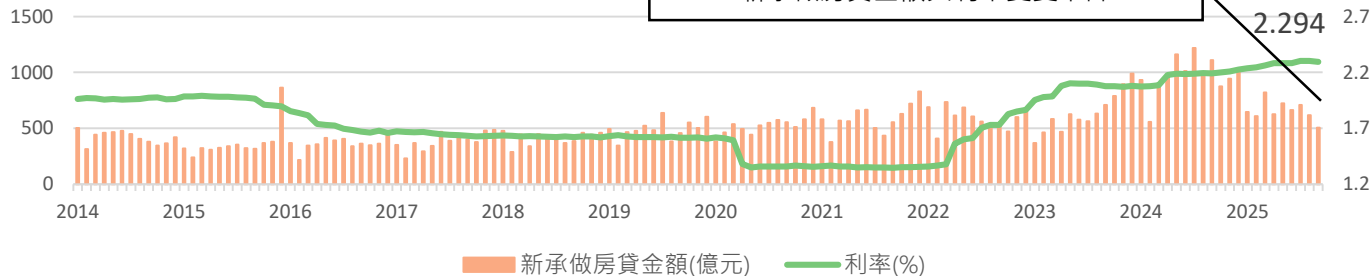
單位：棟

	台北	新北	桃園	台中	台南	高雄	全國
2021(前三季)	2,987	13,101	10,144	9,989	10,197	8,279	73,835
2022(前三季)	5,153	11,049	12,747	15,773	6,561	10,245	80,023
2023(前三季)	3,944	13,339	13,677	15,181	6,338	11,902	84,414
2024(前三季)	7,791	14,599	16,711	18,567	6,688	13,313	101,762
2025(前三季)	6,628	18,165	19,297	20,206	6,350	15,676	106,512
2025VS 2024	-14.9%	24.4%	15.5%	8.8%	-5.1%	17.7%	4.7%

資料來源：內政部統計月報

房貸利率及金額

新承做房貸金額與利率雙雙下降

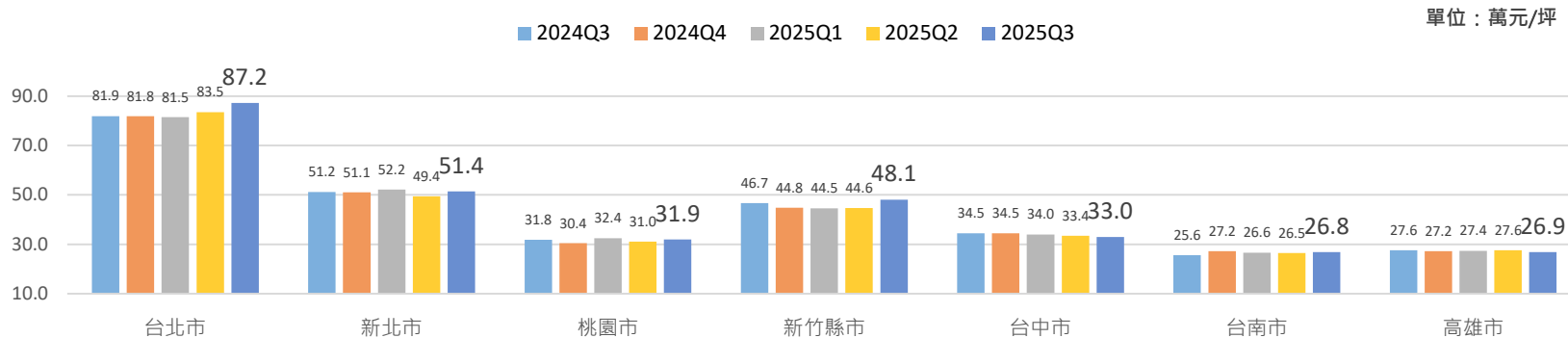


資料來源：中央銀行



住宅市場分析

主要都會區單價變化



季增率	4%	4%	3%	8%	-1%	1%	-3%
年增率	6%	0%	0%	3%	-4%	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
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	67050
2025Q3	5552	11912	10700	11001	4760	7669	64825
對上一季	-6%	-7%	3%	13%	-16%	0%	-3%
對去年同期	-29%	-33%	-21%	-31%	-32%	-35%	-31%

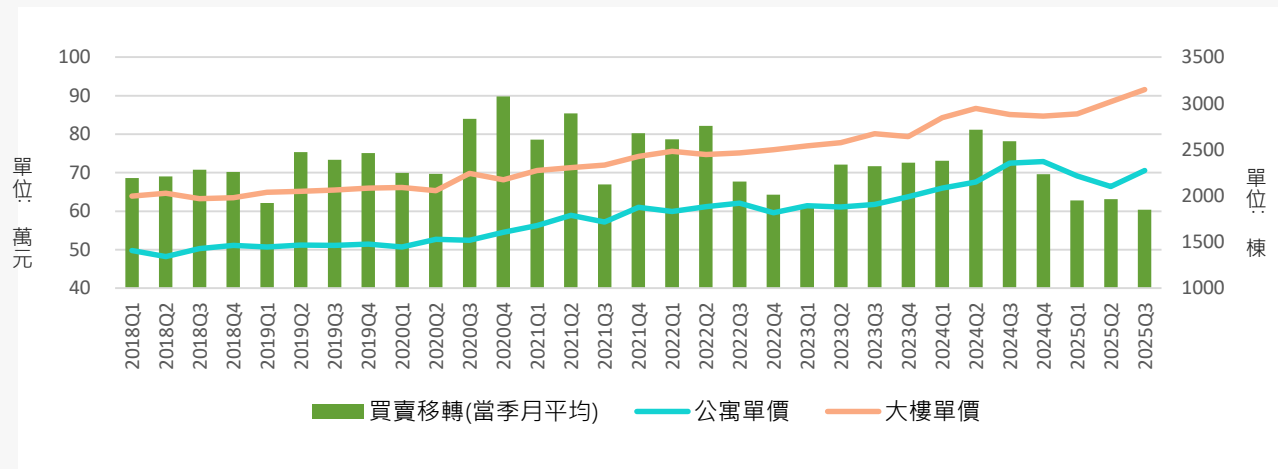


台北市

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_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
2025_07	65.5	88.4	2073
2025_08	66.4	89.0	1704
2025_09	70.6	91.6	1775

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
2024Q3	31.5	2903	8.5%
2024Q4	40.5	2821	9.5%
2025Q1	67.0	2827	9.3%
2025Q2	52.5	2912	9.4%
2025Q3	61.0	3025	9.9%
變動率(yoy)	93.7%	4.2%	16.5%
變動率(qoq)	16.2%	3.9%	5.3%

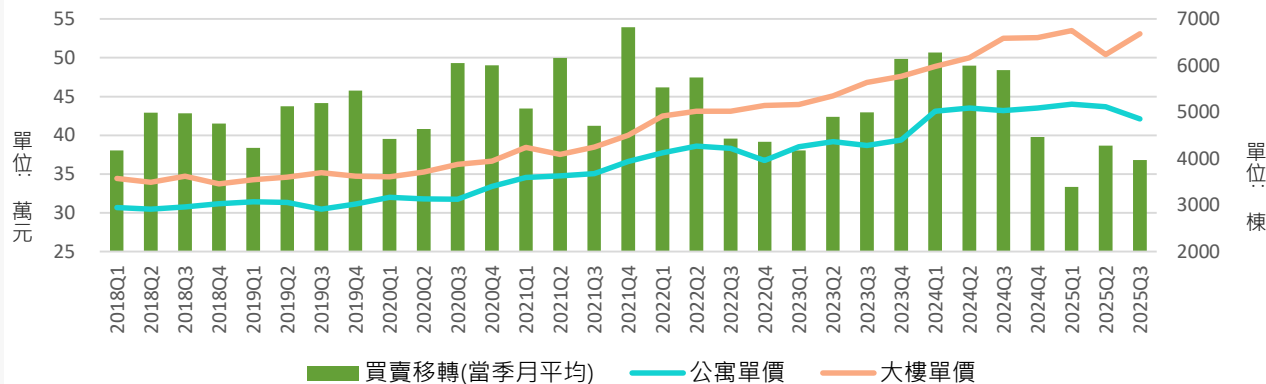


新北市

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_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
2025_07	43.7	51.4	4455
2025_08	42.4	52.6	3777
2025_09	42.1	53.1	3680

市場交易參考指標

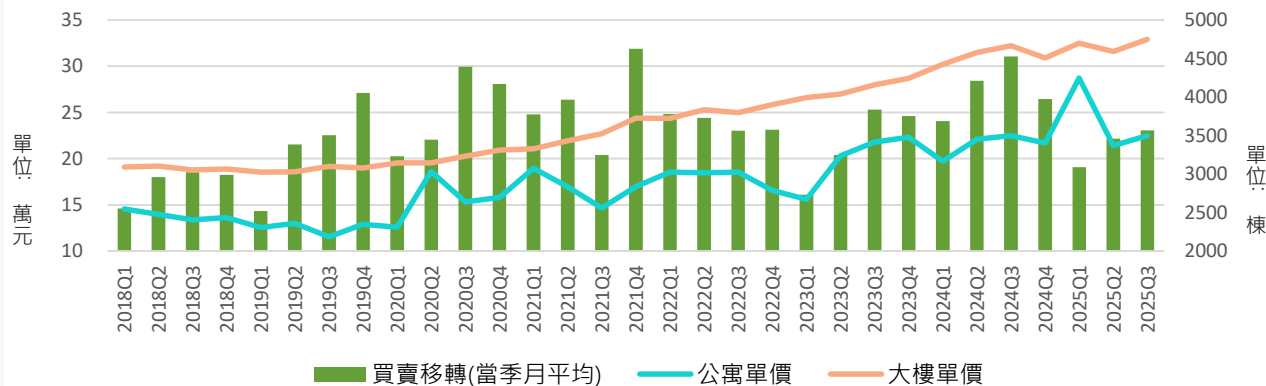
	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2024Q3	28.0	1769	8.4%
2024Q4	36.0	1748	9.3%
2025Q1	52.0	1763	9.6%
2025Q2	50.0	1752	9.9%
2025Q3	64.0	1787	10.2%
變動率(yoy)	128.6%	1.0%	21.4%
變動率(qoq)	28.0%	2.0%	3.0%



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_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
2025_07	24.9	31.4	4145
2025_08	23.6	31.6	3292
2025_09	22.5	32.9	3263

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
2024Q3	27.0	1377	7.6%
2024Q4	47.0	1307	9.5%
2025Q1	66.0	1384	9.3%
2025Q2	45.0	1304	9.9%
2025Q3	66.5	1395	10.1%
變動率(yoy)	146.3%	1.3%	32.9%
變動率(qoq)	47.8%	7.0%	2.0%

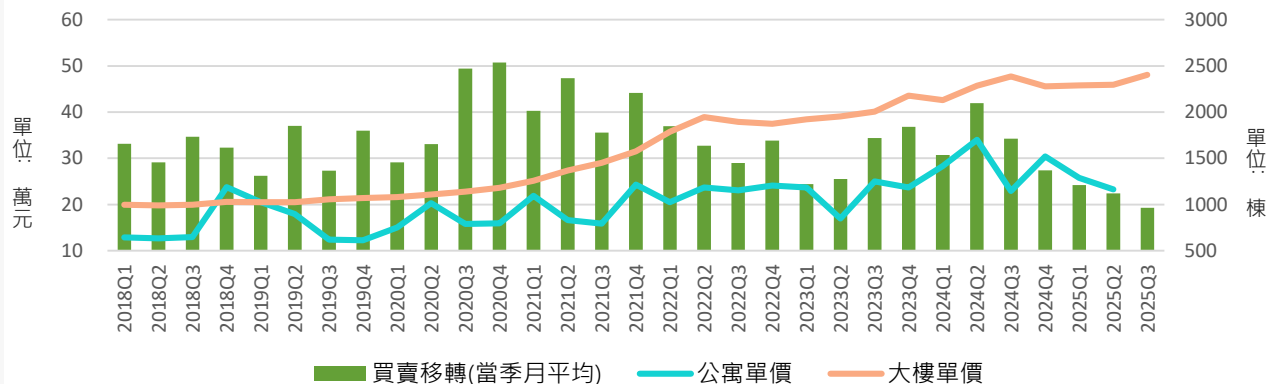


新竹縣市

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_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
2025_07	26.6	48.0	1104
2025_08	24.3	49.5	922
2025_09	-	48.1	868

市場交易參考指標

	成交天數中位數	成交總價中位數	讓價率中位數
2024Q3	31.0	2115	6.1%
2024Q4	46.0	1983	8.7%
2025Q1	67.0	2046	8.5%
2025Q2	68.0	1991	10.4%
2025Q3	115.0	2309	8.7%
變動率(yoy)	271.0%	9.2%	42.6%
變動率(qoq)	69.1%	16.0%	-16.3%

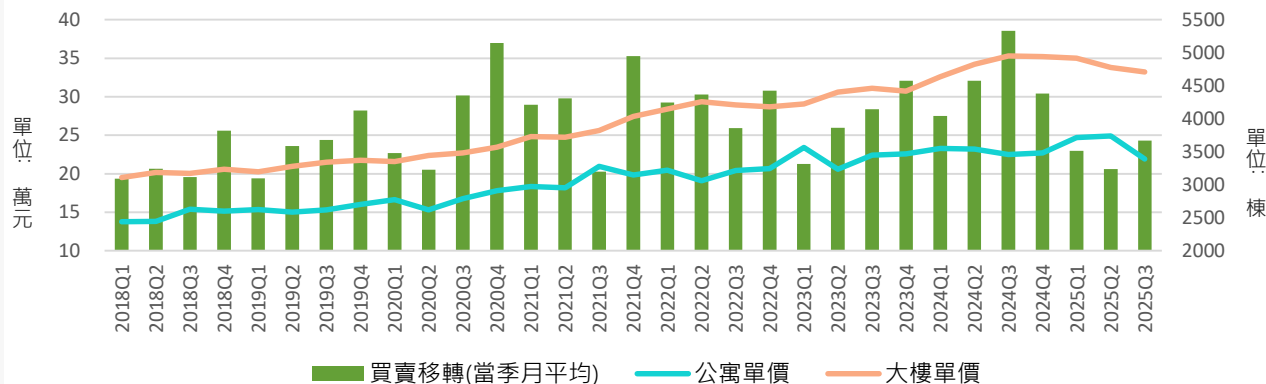


台中市

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_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
2025_07	24.2	33.4	3659
2025_08	23.4	33.1	3742
2025_09	21.9	33.2	3600

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
2024Q3	39.0	1464	8.1%
2024Q4	46.0	1439	9.2%
2025Q1	72.0	1422	9.4%
2025Q2	81.0	1383	10.0%
2025Q3	93.0	1480	10.1%
變動率(yoy)	138.5%	1.1%	24.7%
變動率(qoq)	14.8%	7.0%	1.0%

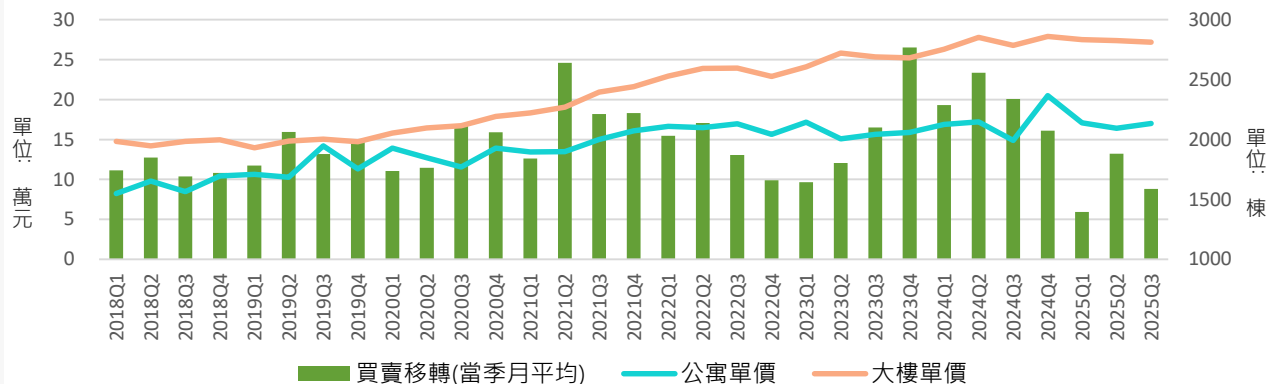


台南市

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_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
2025_07	18.6	27.6	1701
2025_08	17.5	27.7	1572
2025_09	17.0	27.2	1487

市場交易參考指標

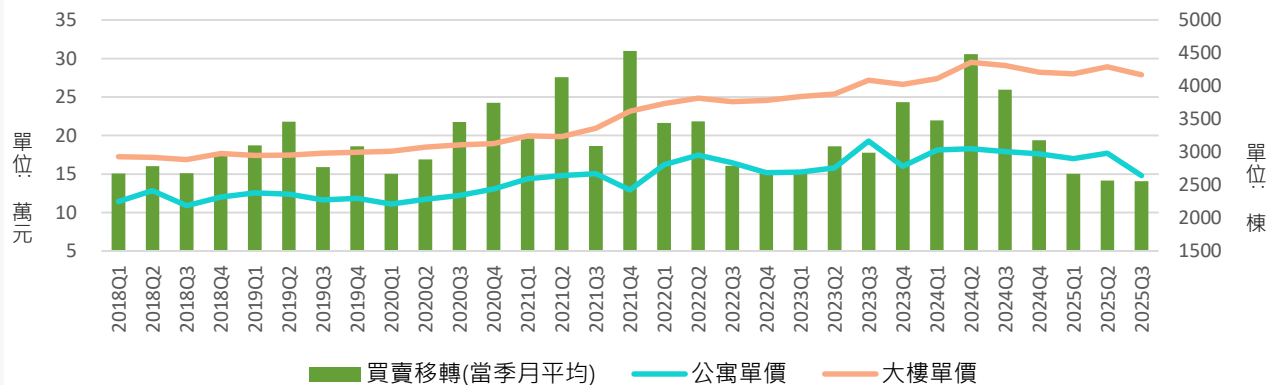
	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2024Q3	49.0	1148	8.7%
2024Q4	68.0	1098	9.8%
2025Q1	75.0	1375	10.7%
2025Q2	90.0	1101	12.2%
2025Q3	95.5	1235	11.1%
變動率(yoy)	94.9%	7.6%	27.6%
變動率(qoq)	6.1%	12.2%	-9.0%



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_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
2025_07	16.3	27.5	2823
2025_08	15.1	27.2	2576
2025_09	14.8	27.9	2270

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
2024Q3	34.0	1128	9.3%
2024Q4	62.0	1105	9.8%
2025Q1	70.0	1135	10.8%
2025Q2	63.0	1189	11.8%
2025Q3	83.0	1131	10.8%
變動率(yoy)	144.1%	0.3%	16.1%
變動率(qoq)	31.7%	-4.9%	-8.5%



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
2025Q3	141.46	160.68	186.39	247.00	188.12	199.70	171.52	168.73
2025Q2	140.70	154.81	188.71	241.05	192.23	203.90	174.65	164.39
增減率(qoq)	0.54%	3.79%	-1.23%	2.47%	-2.14%	-2.06%	-1.79%	2.64%
2024Q3	141.19	160.79	193.60	252.91	198.95	205.08	181.91	168.50
增減率(yoy)	0.19%	-0.07%	-3.72%	-2.34%	-5.44%	-2.62%	-5.71%	0.14%

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

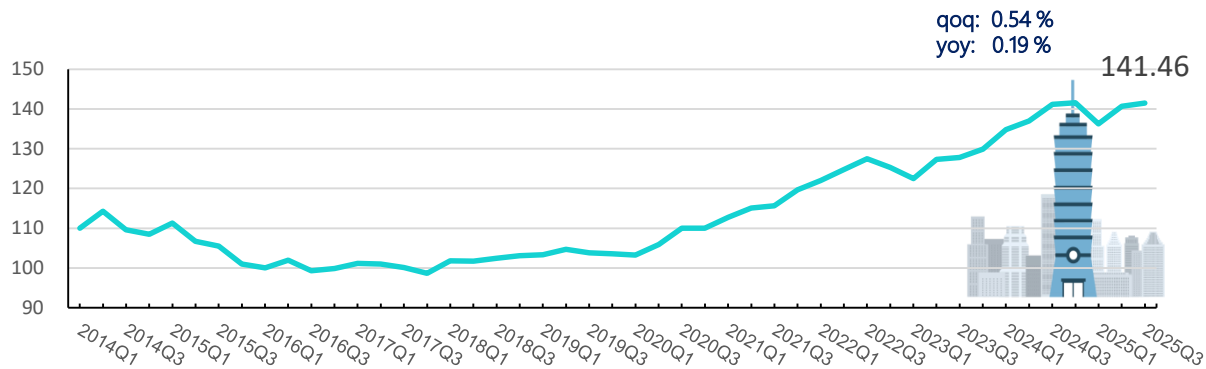
單位：萬元/坪

季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	台南	高雄
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
2025Q3	82.19	51.58	30.18	39.57	33.16	22.56	26.61

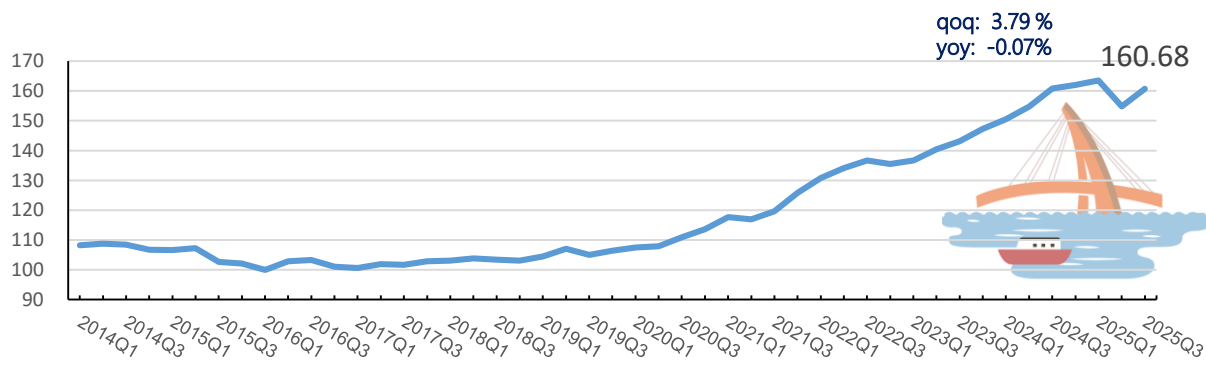
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



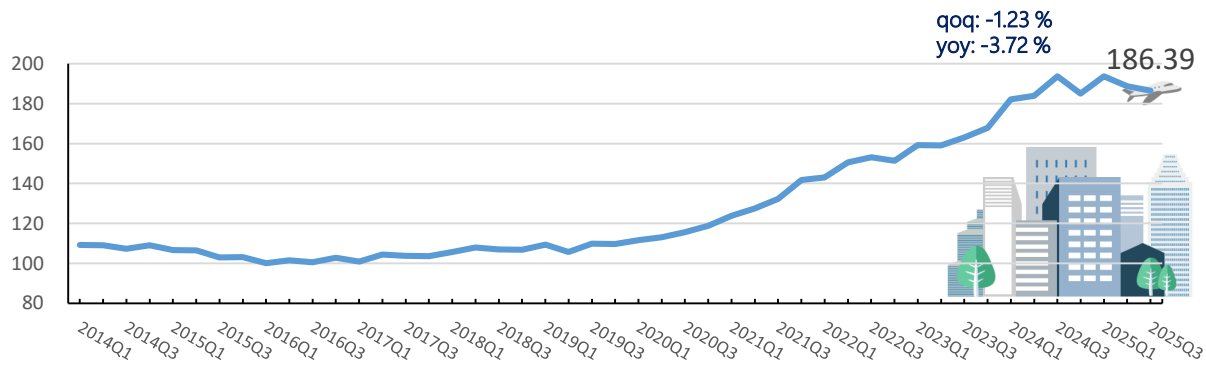
信義 房價指數



台北市



新北市

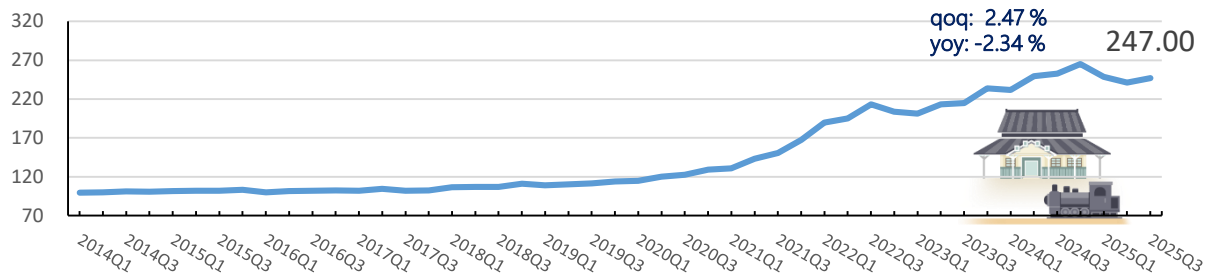


桃園市

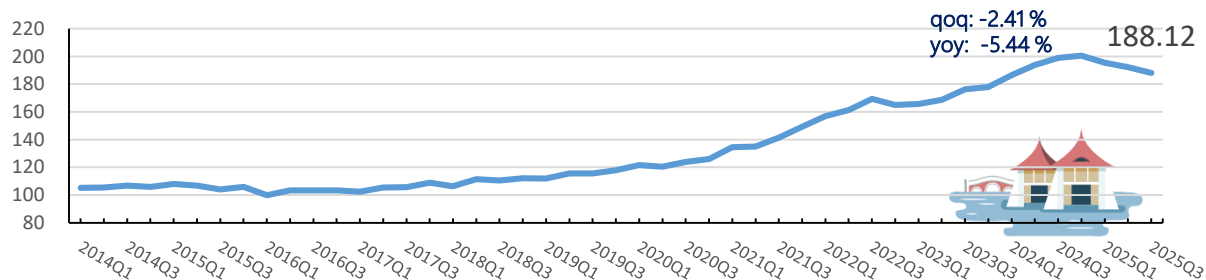
資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室



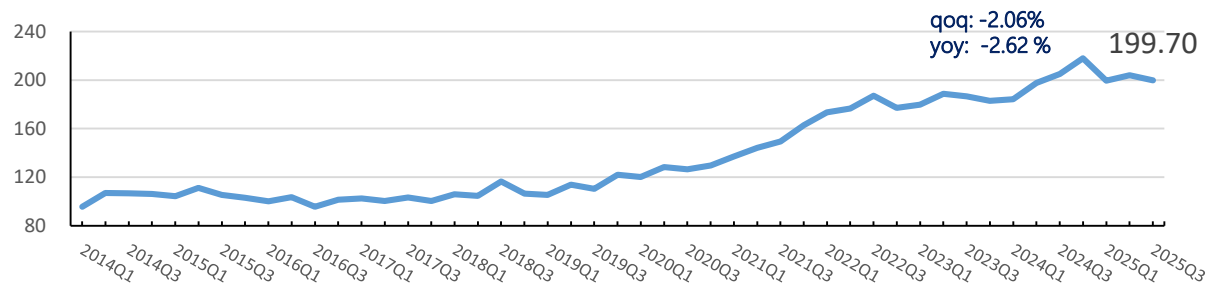
信義 房價指數



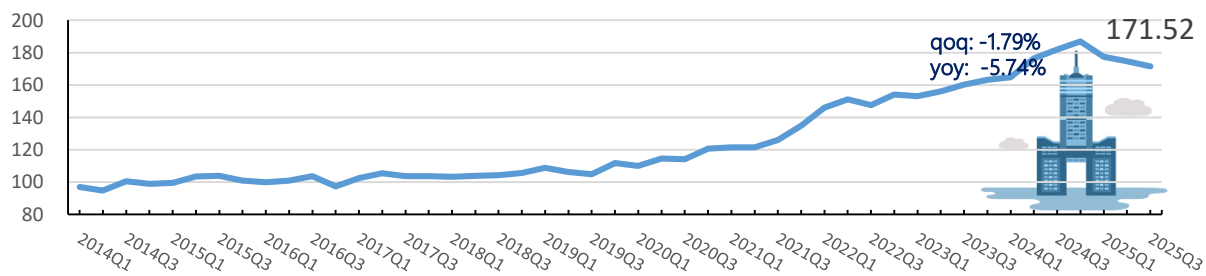
新竹縣市



台中市



台南市



高雄市

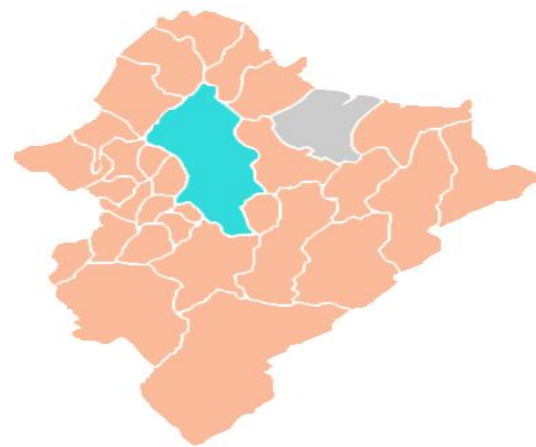
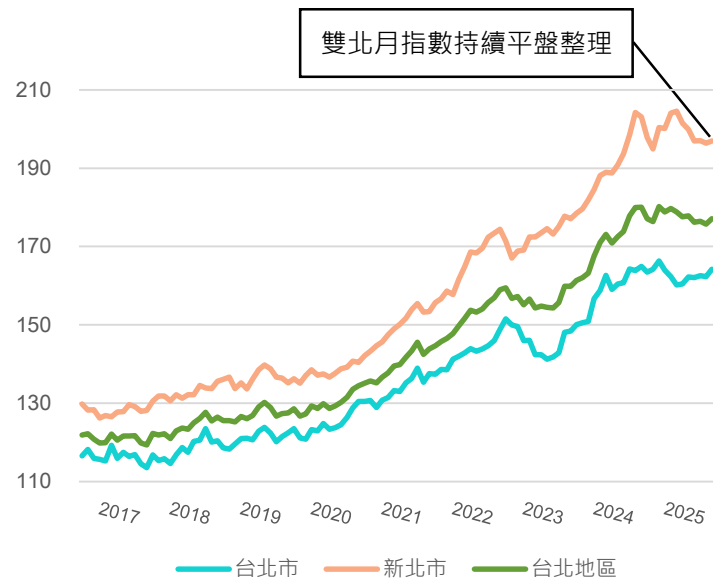
資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

大台北月指數

Year	Month	Taipei City		New Taipei City		Taipei Urban Area	
		index	YoY	index	YoY	index	YoY
2023	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%
	7	162.54	-1.0%	197.03	-0.7%	176.46	-0.8%
	8	162.32	-0.1%	196.42	-3.8%	175.71	-2.3%
	9	164.17	-0.5%	196.95	-3.0%	177.07	-1.7%

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：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

