

SINYI REAL ESTATE REVIEW

隨著信用管制與關稅政策的利空逐漸淡化，以及房市政策調整，銀行房貸排撥情況逐漸好轉，讓市場信心有所回溫。儘管市場持續盤整但年減幅有所收斂，Q4呈現「量縮價緩跌」的局面。展望國內經濟持續穩健，預期將有助於市場信心回穩。



 信義房屋 不動產企研室
信義不動產評論

2025
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看經濟：
今年全球成長
預估不變

OECD (12/2)預測，全球2025年經濟估成長3.2%，2026年料放緩至2.9%，表示，全球經濟比預期更具韌性，原因是AI投資熱潮有助於抵銷美國關稅衝擊，因此上調中美等部分主要經濟體展望。

工商時報
2025.12.03

國內經濟

內外皆溫！台經院
3測驗點走高 大幅
上修2026經濟成
長到4.05%

台經院 (1/26) 發布最新總體經濟預測，受惠於人工智慧 (AI) 需求持續擴張、民間投資動能穩健，以及消費市場回溫，大幅上修 2026 年台灣經濟成長率至 4.05%，較 2025 年 11 月的預測值顯著調升 1.45 個百分點。

鉅亨網
2026.01.26

利率走勢

去年五大銀行新
承做房貸年減近
4000億元 利率則
創17年高

中央銀行(1/22)公布去年五大銀行新承作房貸統計，全年金額 7694.49 億元，年減約 3937 億元，而全年平均房貸利率來到 2.283%，則創下 17 年新高，反映過去央行一波升息且銀行進行風險控管，令利率上揚，而房市偏弱整理則使房貸承做下滑。

鉅亨網
2026.01.22

房市政策

央行理監事會議
「利率連7凍」！不
動產貸款總量回歸
銀行內部控管

中央銀行(12/18)舉行第四季理監事會，一如市場預期，利率「連7凍」。央行也大幅上修2025年全年經濟成長率至7.31%，估明年也有3.67%的水準。另外，央行這次雖未鬆綁選擇性信用管制，不過宣布自明年起，國銀不動產貸款總量回歸銀行內部控管。

中央社
2025.12.18

總體環境

由於來自全球人工智慧與高效能運算等新興科技應用需求遠優於預期，雲端服務業者持續增加資本支出，推升相關產品拉貨動能，帶動我國出口一路走紅。2025全年出口金額為6407.5億美元，年增34.9%，創下新高。2025年第4季經濟成長率為12.68%，全年概估為8.63%，創下近十年來新高。景氣方面，12月景氣燈號轉呈代表「熱絡」的紅燈，綜合判斷分數為38分，較上月增加1分，顯示國內經濟動能維持穩健。隨著下半年全球AI資本支出大幅增加，加上台美關稅情勢底定，傳統產業對未來接單與營運展望的信心明顯回升，帶動整體景氣回溫。未來仍須留意國際貿易政策、貨幣匯率波動以及地緣政治風險資金方面，受到資金淨匯出影響，12月份M1B及M2年增率分別下降為4.85%及5%。累計2025年1至12月平均M1B及M2年增率分別為3.56%及4.54%，而全體金融機構放款與投資，2025全年年增率6.48%，顯示資金動能仍然活絡。股市方面，受AI與半導體等科技股動能支撐，2025 Q4 台股整體表現穩健偏多，總計2025年Q4累計上漲3143.1點，漲幅12.17%，以28963.6點作收。展望2026AI與高效能運算的需求仍是牽動台股波動的主軸，但也由夢想驅動，轉向檢視企業真實獲利的理性抉擇。

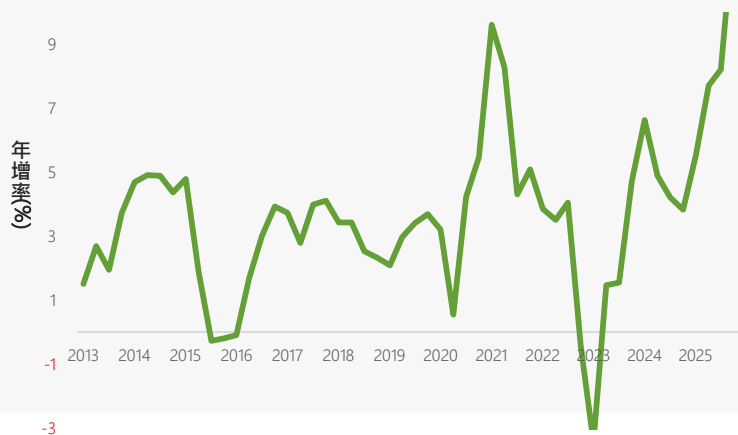
2025
12

景 氣 燈 號

紅 燈

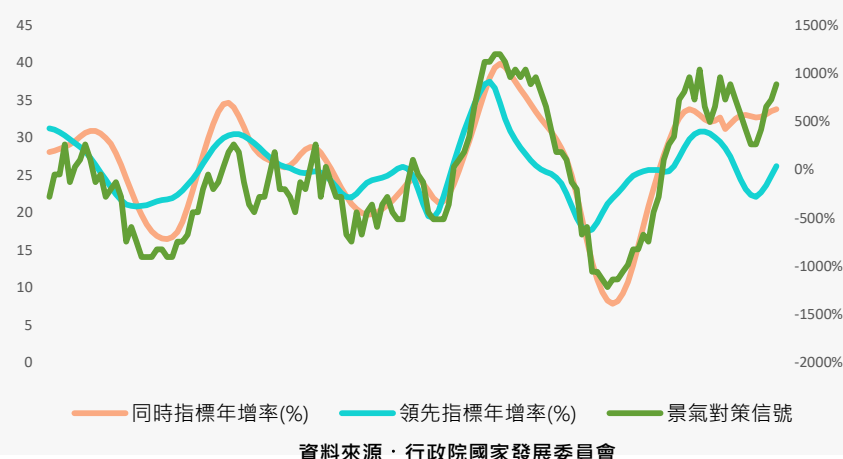
經濟活動旺盛

經濟成長率



資料來源：中華民國統計資訊網

景氣指標

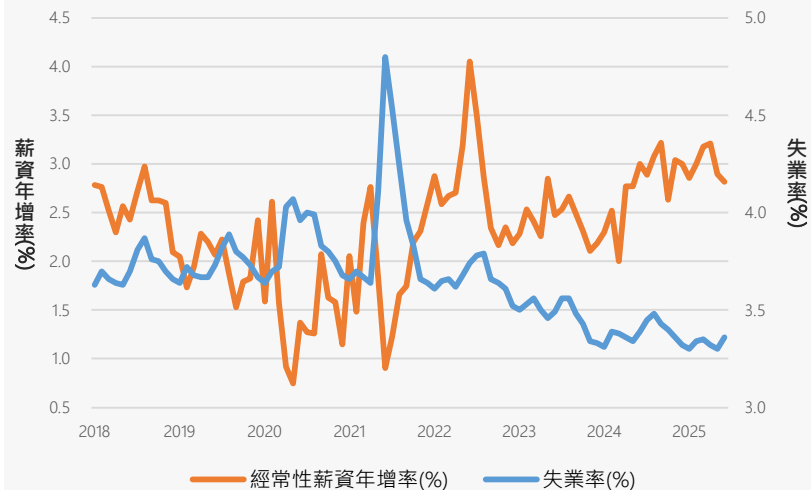


資料來源：行政院國家發展委員會



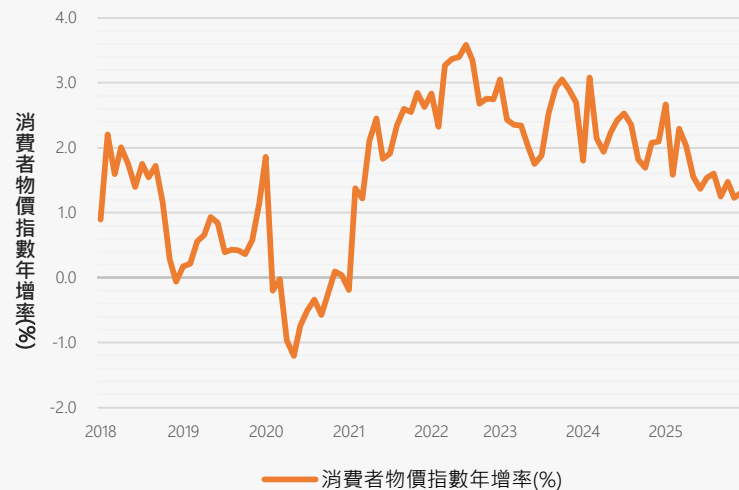
就業情形

資料來源：行政院主計總處



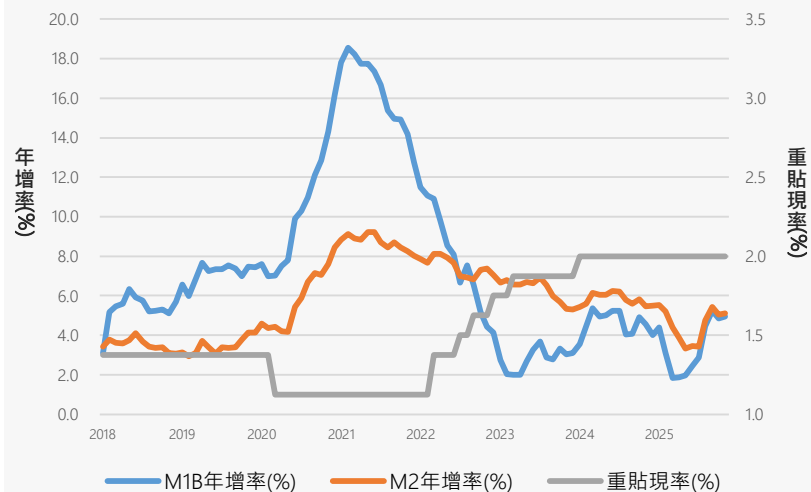
物價波動

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

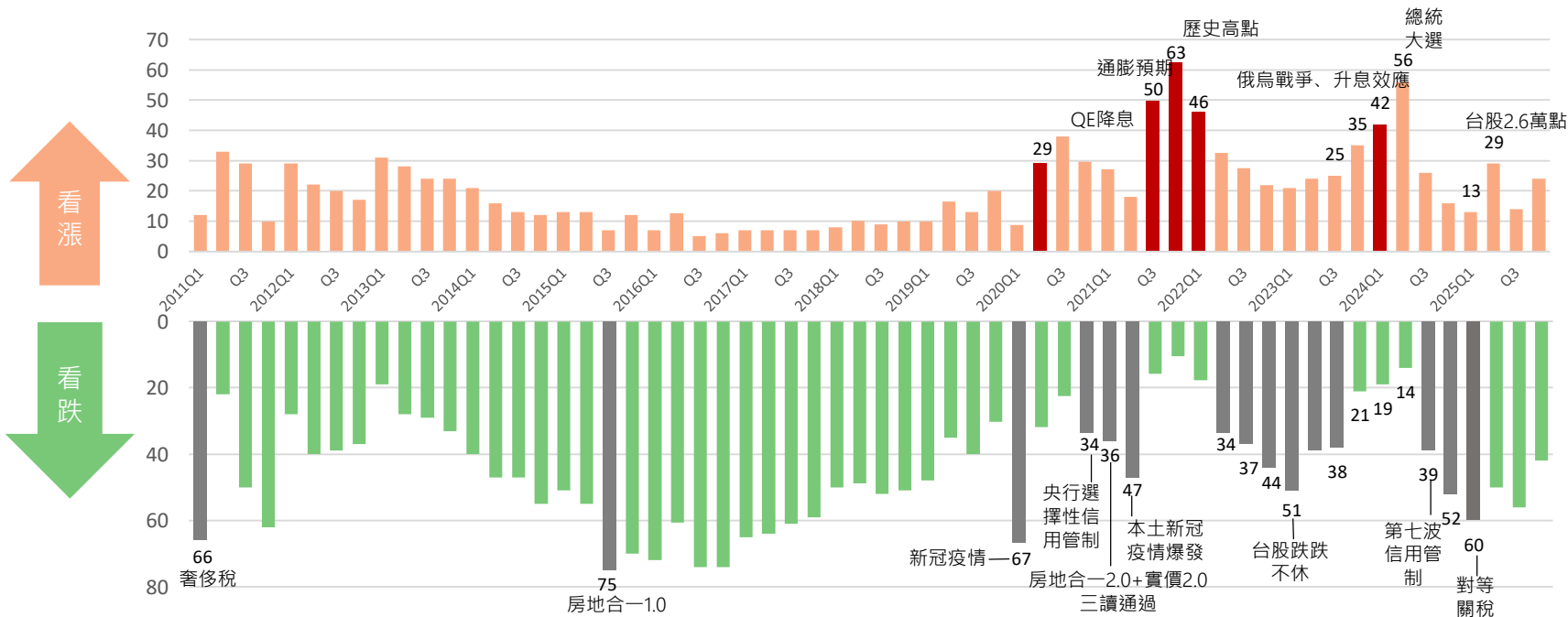




Q4房地產市場概述

央行持續緊縮，銀行房貸保守，市場持續維持盤整格局。不過資本市場受產業利多與景氣熱絡激勵而上漲，再加上政府對房市政策有些放寬，有助於市場信心回穩。2025Q4六都移轉量5.28萬棟，較上一季增加2.3%、較去年同期減少13.3%，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呈現月減年減，顯示實際房價有鬆動的情形。建照量統計全年總和13.88萬棟，持續受到房市政策緊縮的影響，建商推案更趨保守觀望，相較2024年已縮減11.5%；使照統計全年總和以新北、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，供給量持續釋出。

在購屋信心方面，在選擇性信用管制、關稅利空淡化激勵以及房貸排撥問題緩解下，更多買方對未來房市轉為樂觀。本季看漲比例優於25年Q3，看跌比例同時收斂。隨著台灣經濟持續穩健成長，且明年為選舉年，房市政策有望調整下，2026年房市信心有機會繼續改善。



資料來源：信義房屋問卷調查



住宅建照核發

2024年下半年第七波信用管制施行後，建商推案漸趨保守觀望。

單位：棟

	台北	新北	桃園	台中	台南	高雄	全國
2021(全年)	11,310	23,925	23,351	32,502	18,578	18,020	170,465
2022(全年)	10,667	29,606	26,722	33,671	19,901	18,991	180,674
2023(全年)	12,241	26,179	18,851	24,642	8,866	17,860	146,118
2024(全年)	12,367	22,964	29,002	30,495	9,052	20,306	156,791
2025(全年)	9,052	20,532	26,923	27,174	6,161	19,683	138,792
2025VS 2024	-26.8%	-10.6%	-7.2%	-10.9%	-31.9%	-3.1%	-11.5%

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。新北、高雄呈兩位數成長。

資料來源：內政部統計月報

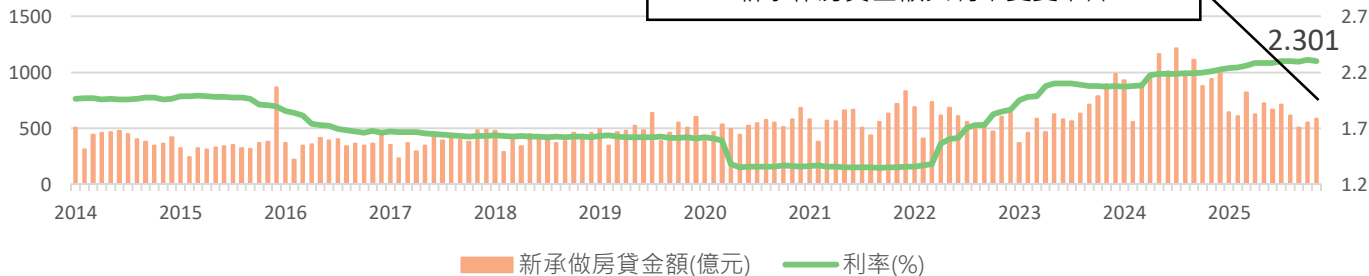
單位：棟

	台北	新北	桃園	台中	台南	高雄	全國
2021(全年)	4,545	18,230	15,350	15,770	12,983	10,230	104,872
2022(全年)	6,135	16,524	16,903	21,956	8,586	15,085	112,088
2023(全年)	5,518	18,604	19,081	21,390	8,354	16,443	118,287
2024(全年)	10,316	19,521	23,838	26,813	8,381	18,053	138,169
2025(全年)	8,563	22,892	25,689	26,994	8,787	20,931	142,616
2025VS 2024	-17.0%	17.3%	7.8%	0.7%	4.8%	15.9%	3.2%

資料來源：內政部統計月報

房貸利率及金額

新承作房貸金額與利率雙雙下降

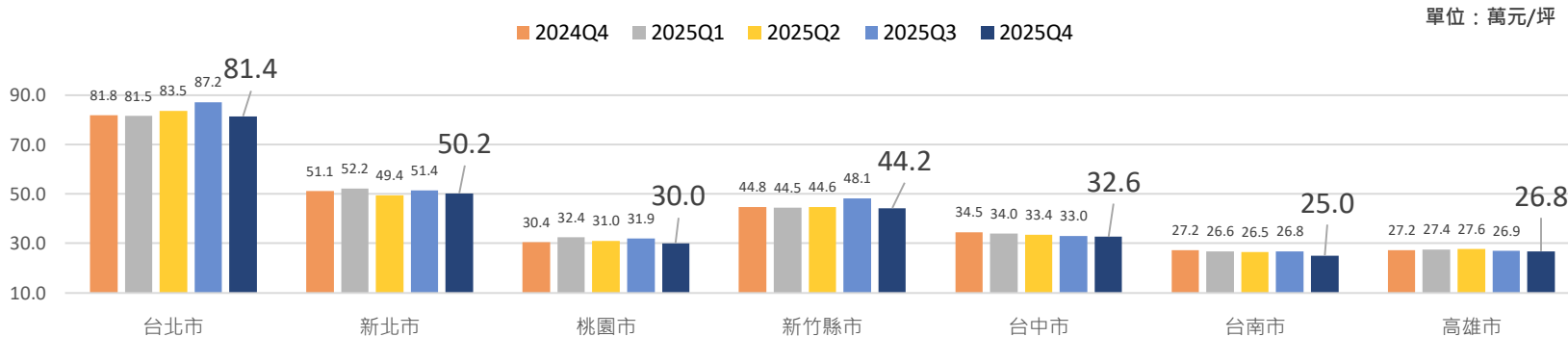


資料來源：中央銀行



住宅市場分析

主要都會區單價變化



增減率	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	-6.7%	-2.3%	-6.0%	-8.1%	-1.2%	-6.7%	-0.4%
年增率	-0.5%	-1.8%	-1.3%	-1.3%	-5.5%	-8.1%	-1.5%

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
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
2025Q4	5834	12750	9986	11228	5180	7822	66332
對上一季	5%	7%	-7%	2%	9%	2%	2%
對去年同期	-13%	-5%	-16%	-15%	-17%	-18%	-16%

資料來源：各市地政局(處)、信義房屋不動產企劃研究室

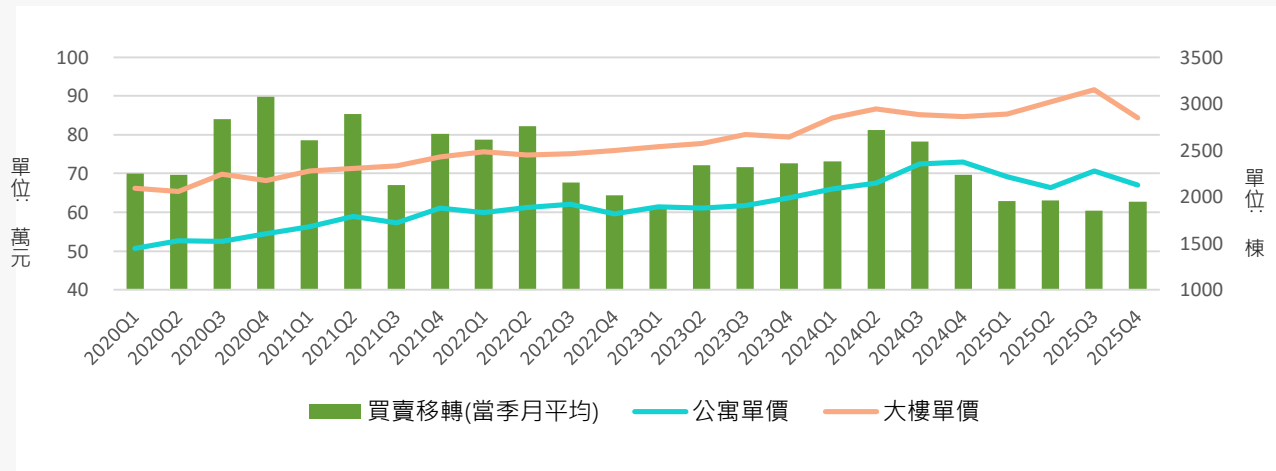


台北市

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
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
2025_10	69.9	89.0	1758
2025_11	70.5	86.3	1745
2025_12	67.1	84.3	2331

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
2024Q4	40.5	2821	9.5%
2025Q1	67.0	2827	9.3%
2025Q2	52.5	2912	9.4%
2025Q3	61.0	3025	9.9%
2025Q4	69.5	2916	9.5%
變動率(yoy)	71.6%	3.4%	0.0%
變動率(qoq)	13.9%	-3.6%	-4.0%

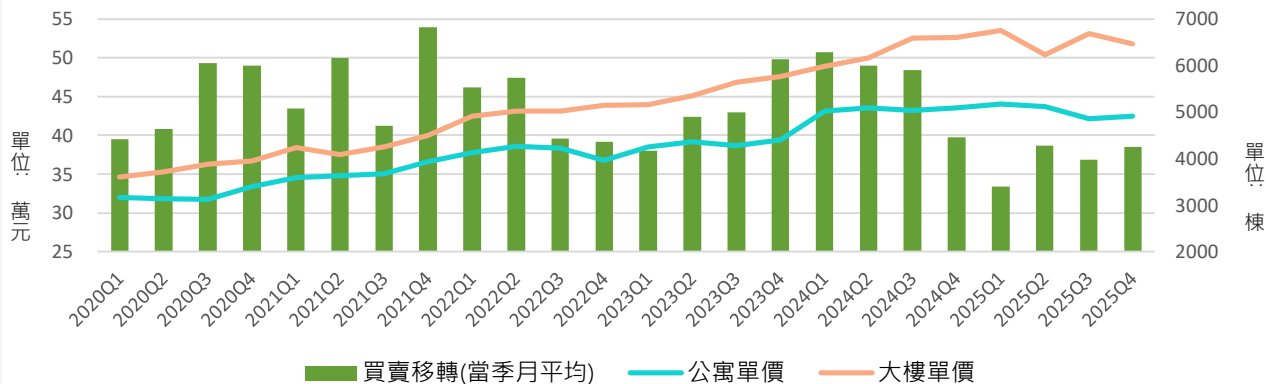


新北市

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
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
2025_10	42.3	52.7	4204
2025_11	42.2	52.6	3866
2025_12	42.5	51.8	4680

市場交易參考指標

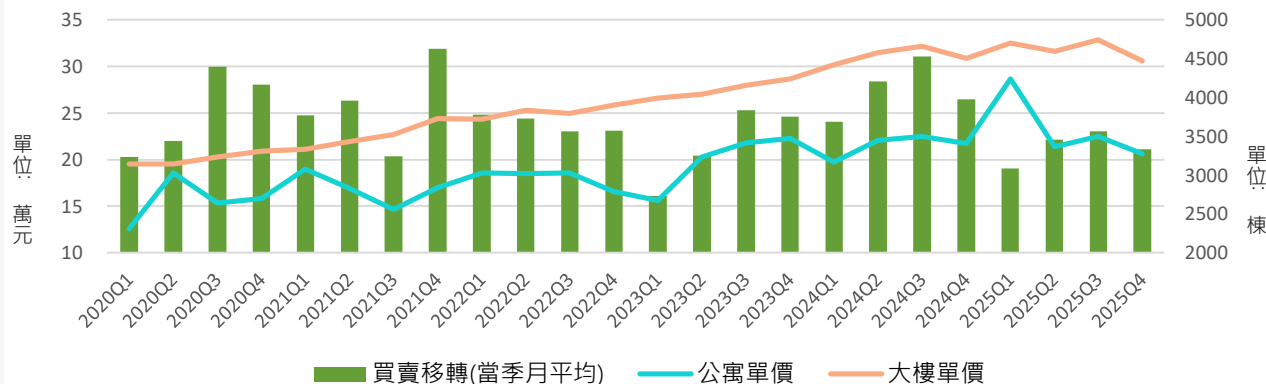
	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2024Q4	36.0	1748	9.3%
2025Q1	52.0	1763	9.6%
2025Q2	50.0	1752	9.9%
2025Q3	64.0	1787	10.2%
2025Q4	67.0	1815	9.9%
變動率(yoy)	86.1%	3.8%	6.5%
變動率(qoq)	4.7%	1.6%	-2.9%



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
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
2025_10	21.0	32.3	3240
2025_11	21.3	31.7	2954
2025_12	20.6	30.6	3792

市場交易參考指標

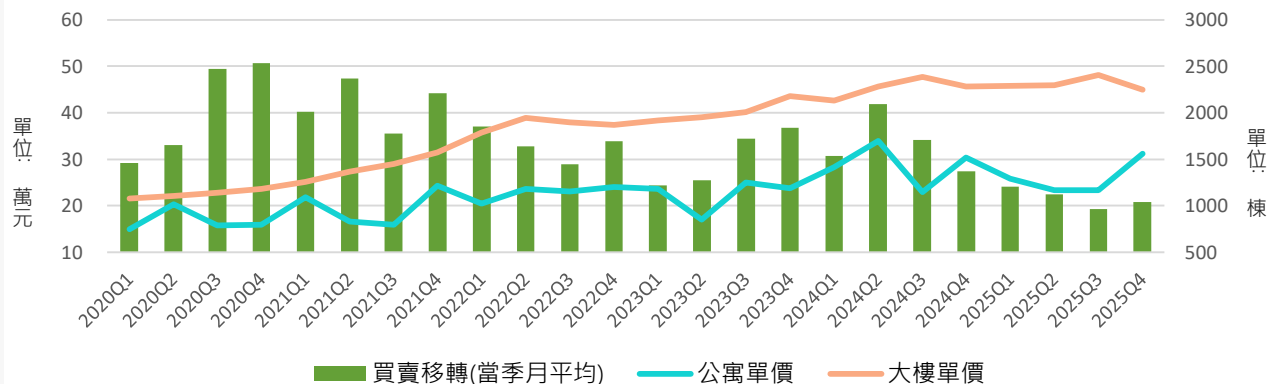
	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2024Q4	47.0	1307	9.5%
2025Q1	66.0	1384	9.3%
2025Q2	45.0	1304	9.9%
2025Q3	66.5	1395	10.1%
2025Q4	75.5	1293	9.8%
變動率(yoy)	60.6%	-1.1%	3.2%
變動率(qoq)	13.5%	-7.3%	-3.0%



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
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
2025_10	33.4	46.5	911
2025_11	29.4	44.6	1075
2025_12	31.2	45.0	1141

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
2024Q4	46.0	1983	8.7%
2025Q1	67.0	2046	8.5%
2025Q2	68.0	1991	10.4%
2025Q3	115.0	2309	8.7%
2025Q4	108.0	2015	8.1%
變動率(yoy)	134.8%	1.6%	-6.9%
變動率(qoq)	-6.1%	-12.7%	-6.9%

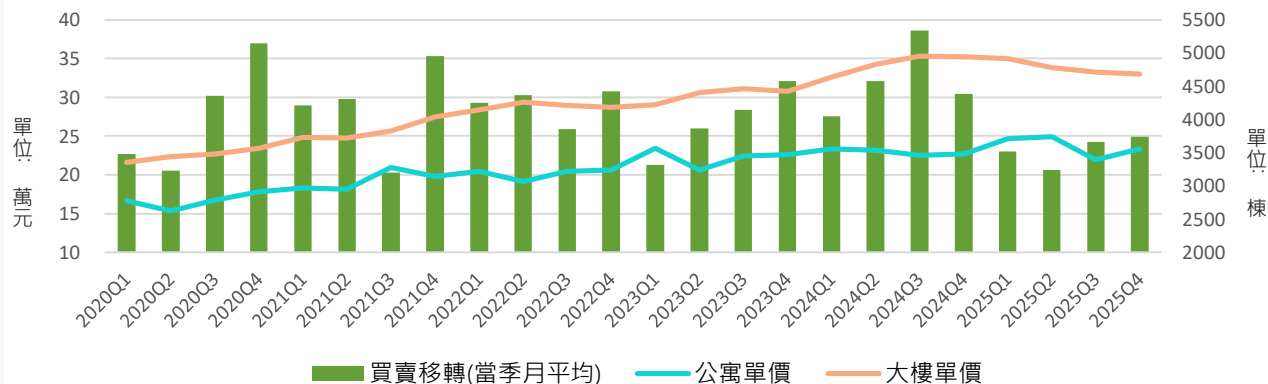


台中市

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
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
2025_10	21.5	33.0	3766
2025_11	22.0	33.0	3511
2025_12	23.3	33.0	3951

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
2024Q4	46.0	1439	9.2%
2025Q1	72.0	1422	9.4%
2025Q2	81.0	1383	10.0%
2025Q3	93.0	1480	10.1%
2025Q4	102.0	1412	9.9%
變動率(yoy)	121.7%	-1.9%	7.6%
變動率(qoq)	9.7%	-4.6%	-2.0%

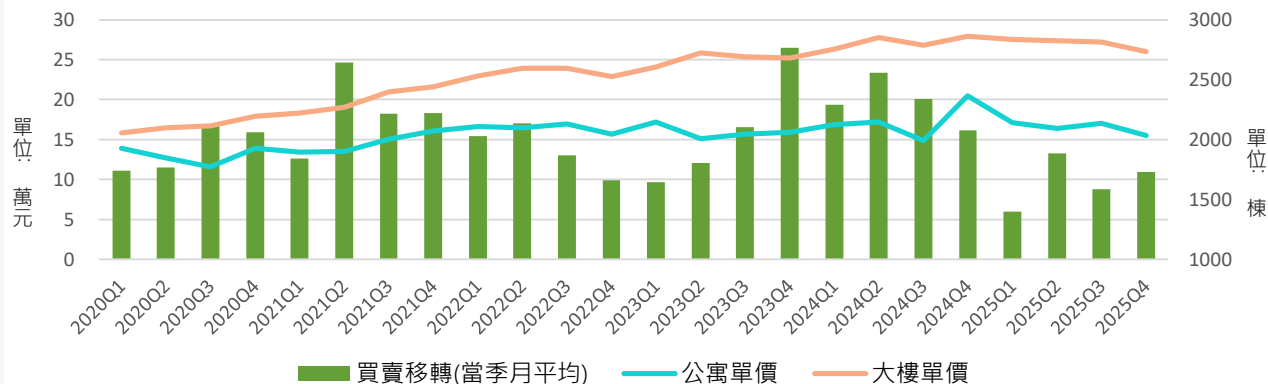


台南市

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
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
2025_10	16.4	27.1	1527
2025_11	16.9	26.8	1584
2025_12	15.5	26.0	2069

市場交易參考指標

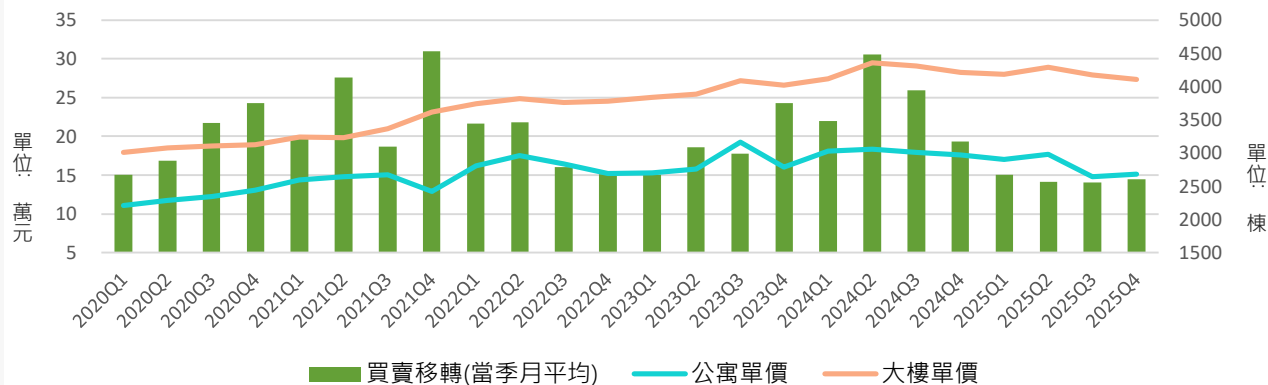
	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2024Q4	68.0	1098	9.8%
2025Q1	75.0	1375	10.7%
2025Q2	90.0	1101	12.2%
2025Q3	95.5	1235	11.1%
2025Q4	88.5	1020	11.2%
變動率(yoy)	30.1%	-7.1%	14.3%
變動率(qoq)	-7.3%	-17.4%	0.9%



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
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
2025_10	14.8	28.0	2494
2025_11	16.3	27.9	2259
2025_12	15.1	27.3	3069

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
2024Q4	62.0	1105	9.8%
2025Q1	70.0	1135	10.8%
2025Q2	63.0	1189	11.8%
2025Q3	83.0	1131	10.8%
2025Q4	79.0	1065	11.3%
變動率(yoy)	27.4%	-3.6%	15.3%
變動率(qoq)	-4.8%	-5.8%	4.6%



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
2025Q4	140.69	157.11	186.07	242.57	186.93	189.56	173.15	163.25
2025Q3	141.46	160.68	186.39	247.00	188.12	199.70	171.52	168.73
增減率(qoq)	-0.54%	-2.22%	-0.17%	-1.79%	-0.63%	-5.08%	0.95%	-3.25%
2024Q4	141.57	162.01	184.97	265.15	200.54	217.87	186.84	169.46
增減率(yoy)	-0.62%	-3.03%	0.60%	-8.52%	-6.79%	-12.99%	-7.33%	-3.67%

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

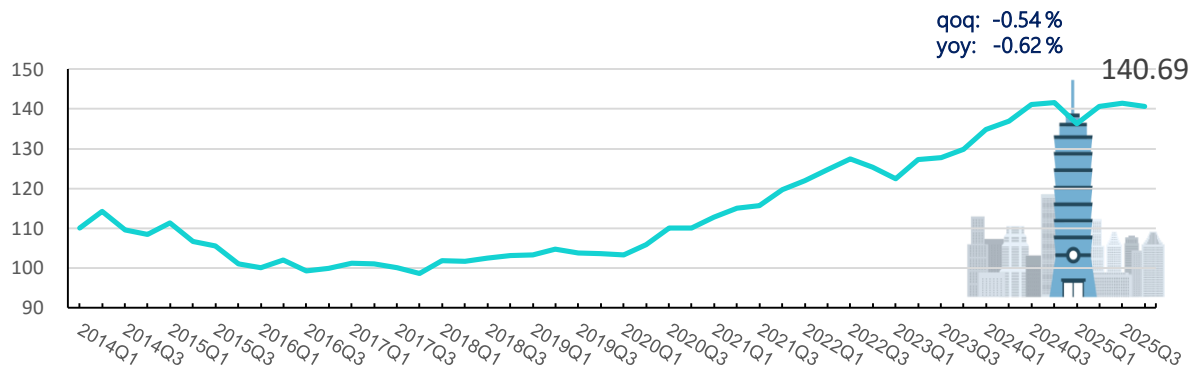
單位：萬元/坪

季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	台南	高雄
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
2025Q4	81.75	50.44	30.13	38.86	32.95	21.42	26.86

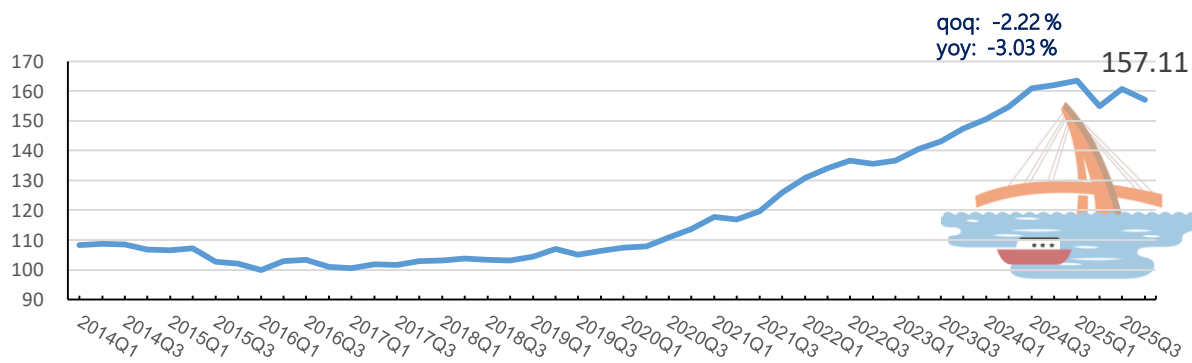
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



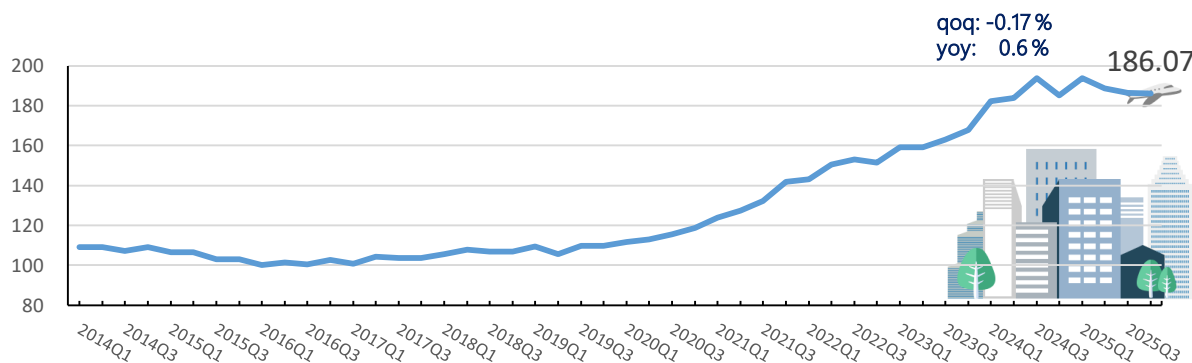
信義 房價指數



台北市



新北市

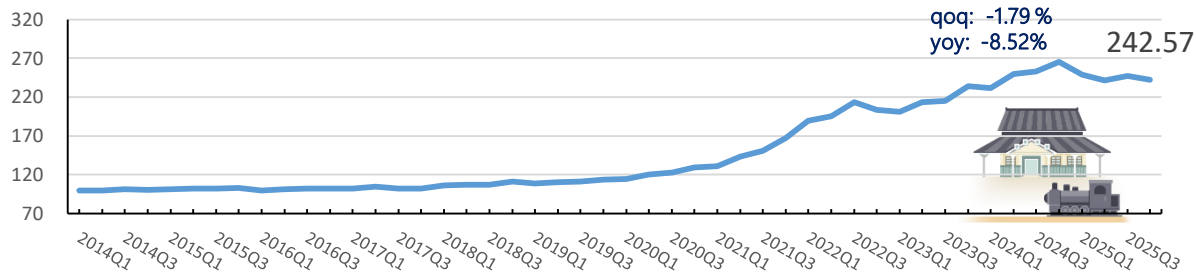


桃園市

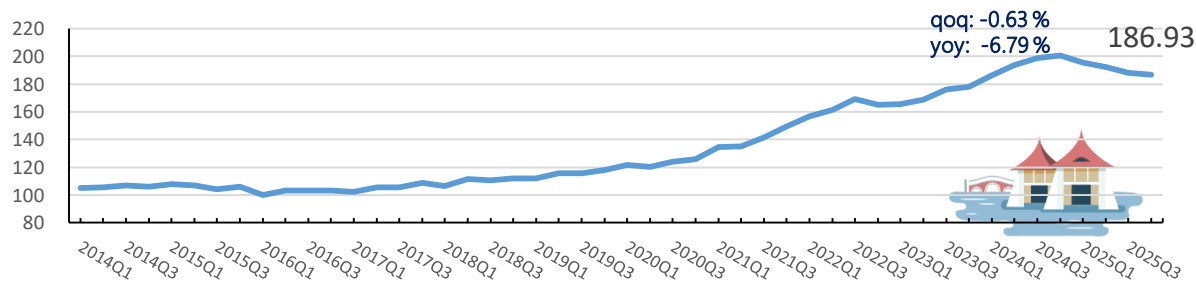
資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室



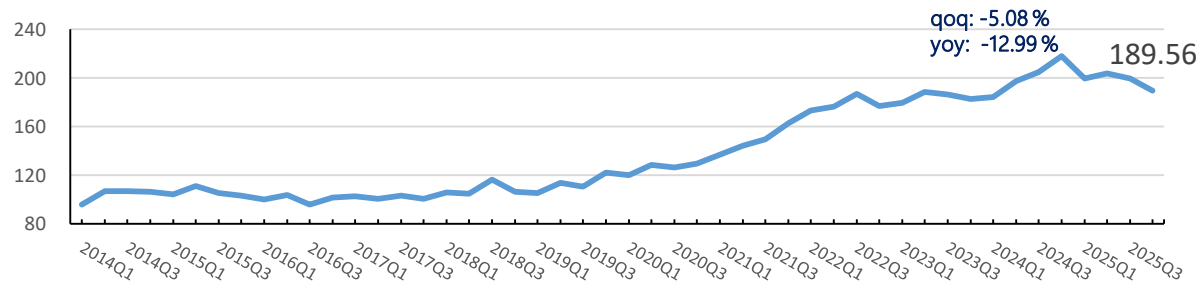
信義 房價指數



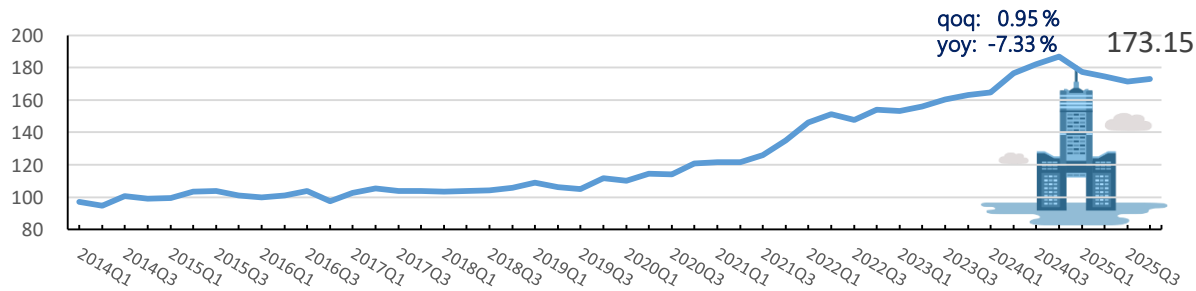
新竹縣市



台中市



台南市



高雄市

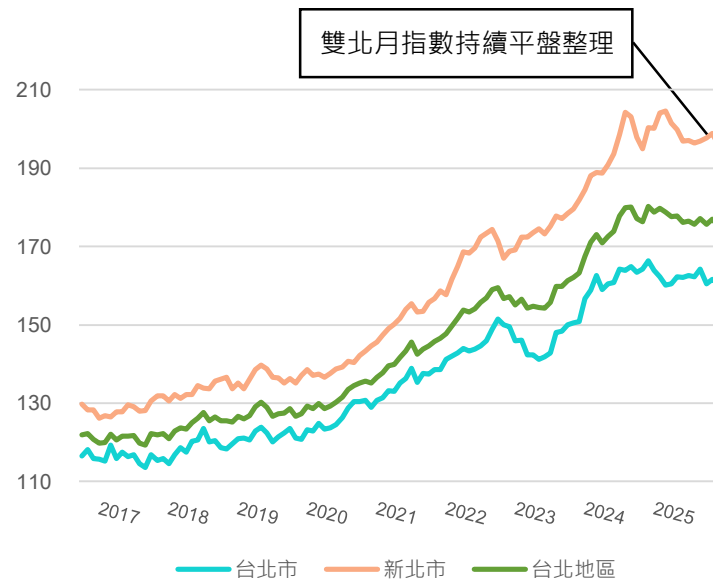
資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

大台北月指數

Year	Month	Taipei City		New Taipei City		Taipei Urban Area	
		index	YoY	index	YoY	index	YoY
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%
	10	160.45	-1.8%	197.81	-0.0%	175.67	-0.8%
	11	161.66	-1.5%	198.81	2.0%	177.00	0.3%
	12	160.70	-3.4%	196.18	-2.1%	175.29	-2.7%

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

