

SINYI REAL ESTATE REVIEW

隨著央行信用管制調整，以及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，Q1呈現「量縮價緩跌」的局面。展望國內經濟持續穩健，加上選舉時間逐漸接近，房市政策有望逐步調整，2026年房市信心有機會繼續改善。



 信義房屋 不動產企研室
信義不動產評論

2026
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

IMF世界經濟展望
台灣今年預估成長
破5% 擊敗日、韓
居冠

IMF(4/15)公布最新世界經濟展望報告，台灣今年經濟成長率預估突破5%，在IMF認定的先進經濟體中名列成長幅度最高的國家，不過IMF也下修今年世界經濟成長率至3.1%，警告美伊衝突衝擊原油市場，可能促使通膨升溫，恐導致全球經濟衰退。

經濟日報
2026.04.15

國內經濟

中經院上修今年
GDP成長至7.22%

中華經濟研究院(4/17)發布最新經濟預測，將今年全年經濟成長率大幅上修至7.22%。這主要歸功於台灣出口極為暢旺，在人工智慧(AI)科技蓬勃發展與強勁需求帶動下，不僅抵禦了中東戰事等全球地緣政治的干擾，更讓整體景氣明顯回溫。

自由時報
2026.04.18

利率走勢

五大銀行第1季新增
房貸「3年最低」
央行：打房見效

中央銀行(4/22)公布3月五大銀行新承作房貸統計，第一季新增房貸金額為1,525.54億元，是近3年最低，顯示市場已明顯降溫並步入盤整階段。3月購屋貸款利率降為2.306%，同創近3月新低，主要是部分銀行承作利率較低的優利貸款，金額比重上升，使得整體利率下滑。

奇摩新聞
2026.04.22

房市政策

〈央行理監事會〉
利率連八凍！同意
調整選擇性信用管
制、鬆綁第2戶房
貸成數

央行(3/19)召開第一季理監事會議，宣布利率連八凍，重貼現率、擔保放款融通利率和短期融通利率分別為2%、2.375%和4.25%，並同意調整選擇性信用管制措施。調升全國自然人第2戶購屋貸款成數上限，修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」。

鉅亨網
2026.03.19

總體環境

不畏美伊戰爭因素，受惠AI產業實際需求旺盛，在電子零組件及資通與視聽兩大類產品做為主要動能的帶動下，今(2026)年第1季台灣出口金額為1957.4億美元，年增51.1%，創下歷史單季新高。預估還將逐季成長，且地緣政治因素影響甚微。2026年第1季經濟成長率為13.69%，預測全年經濟成長7.71%。景氣方面，3月景氣燈號續呈代表「熱絡」的紅燈，綜合判斷分數為39分，較上月減少2分，主因在於春節效應消退，以及中東局勢動盪衝擊製造業的信心。不過國內經濟在AI科技帶領下展現韌性，且內需與民間消費持續熱絡，未來須密切關注中東地緣政治與美國貿易政策的後續發展，對景氣仍可抱持審慎樂觀。資金方面，由於放款與投資年增率上升，3月份M1B及M2年增率分別上升為7.83%及5.79%，分別創下2022年7月、2024年11月以來新高，而全體金融機構放款與投資，2026全年年增率升至7.64%，顯示資金動能仍然活絡。股市方面，在AI紅利持續釋放、經濟數據強勁以及資金環境有利的帶動下，2026Q1台股整體表現強勁，總計2026年Q1累計上漲2373.18點，漲幅8.1%，以31722.99點作收。展望第二季雖有地緣政治影響，仍將由AI驅動震盪向上。

2026
03

景 氣 燈 號

紅 燈

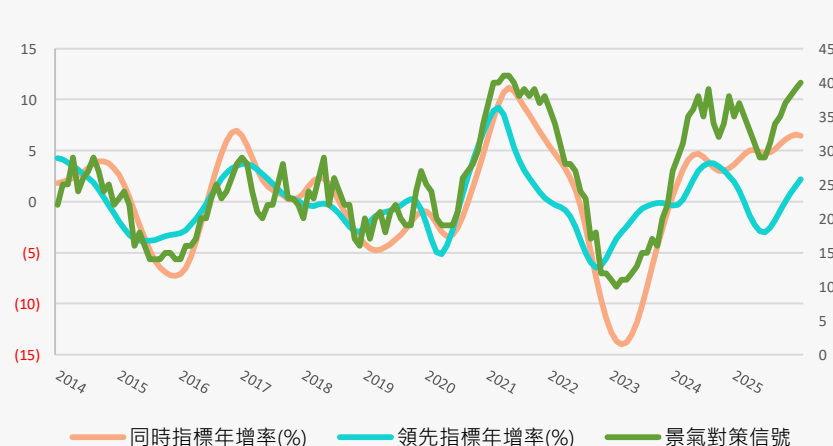
經濟活動旺盛

經濟成長率



資料來源：中華民國統計資訊網

景氣指標

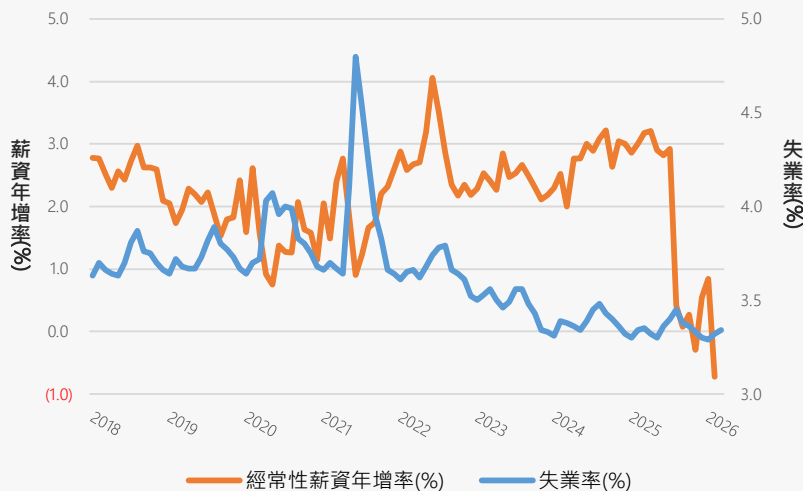


資料來源：行政院國家發展委員會



就業情形

資料來源：行政院主計總處



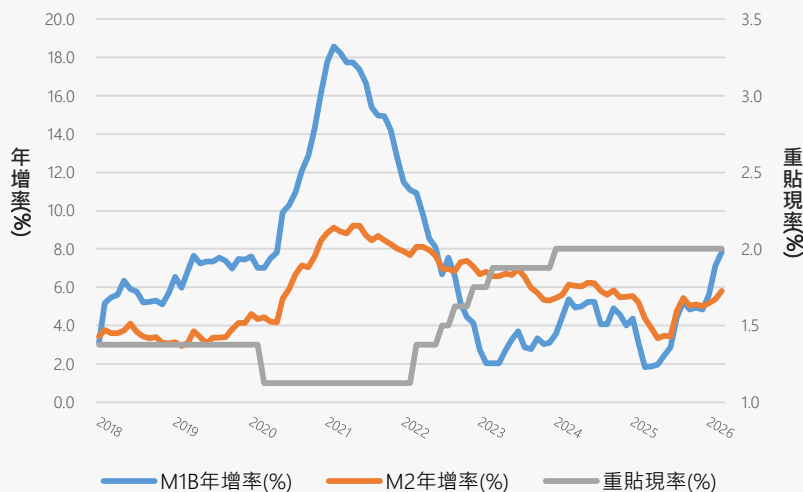
物價波動

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

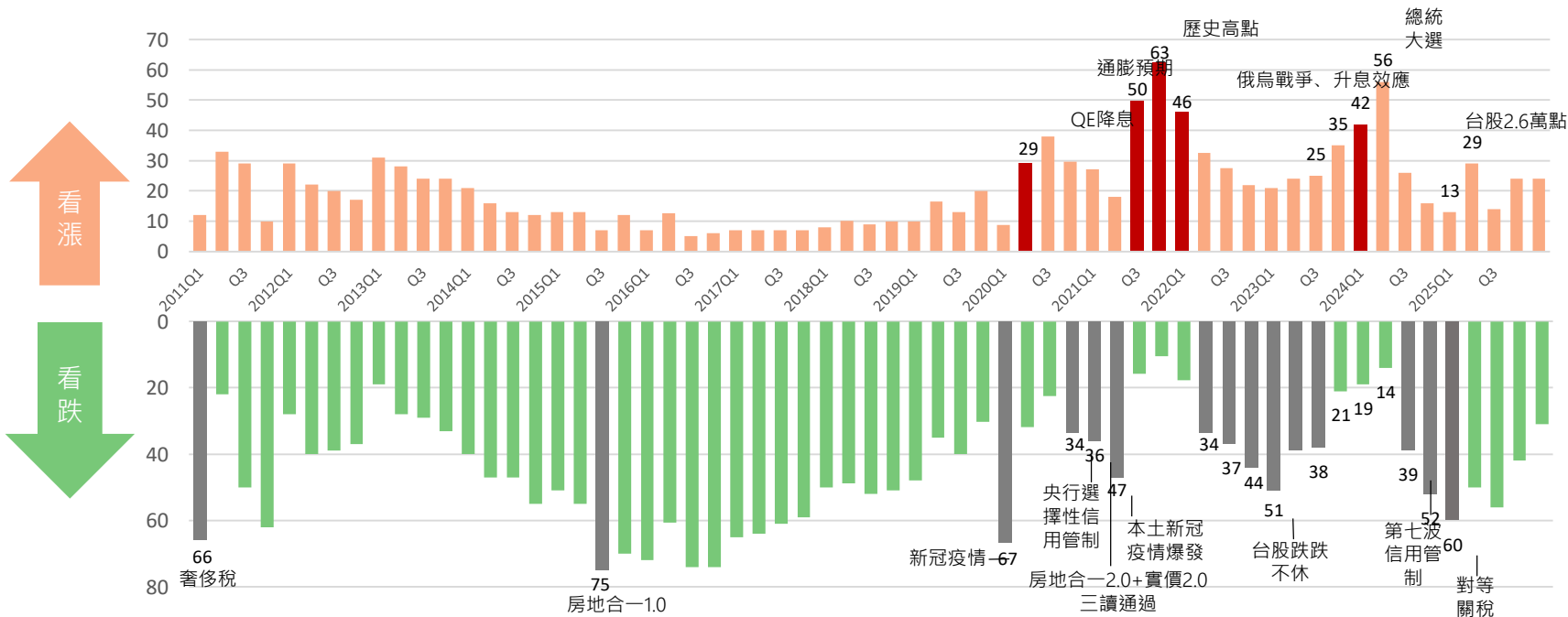




房地產市場概述

2026Q1房市呈現「量縮緩跌」的盤整格局，隨著央行適度放寬選擇性信用管制，銀行貸款的排撥也稍有緩解，再加上經濟環境受產業利多與景氣熱絡激勵，市場信心有望逐步回穩。不過受到產業分布與帶動的影響，有區域分化的態勢。量能方面，Q1六都移轉量4.7萬棟，較去年同期減少2.2%，雖然整體市場仍處於低檔盤整，但減幅已較前一年收斂。大台北地區房價月指數由跌返正，年增0.2%，顯示實際房價趨向「止跌回穩」。建照量統計2026Q1為2.47萬棟，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2025Q1年已縮減30%；使照統計2026Q1以高雄供給量最多，主要受到數年前半導體產業進駐後的推案熱潮陸續完工所帶動。

在購屋信心方面，在政策面鬆綁，以及實質面房貸問題緩解下，看跌情緒明顯收斂。本季看漲比例與25年Q4持平，看跌比例較上一期收斂。近期台灣經濟表現優於預期，加上選舉時間逐漸接近，房市政策有機會逐步調整，2026年房市信心有望持續改善。



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
2022Q1	3,626	4,813	5,826	5,771	5,095	5,300	39,220
2023Q1	2,237	8,243	4,662	5,880	3,473	3,415	35,256
2024Q1	3,110	3,125	3,233	5,425	1,674	3,035	26,023
2025Q1	2,632	6,435	7,010	5,793	1,644	4,625	35,221
2026Q1	1,346	2,441	7,045	4,166	1,666	3,609	24,658
2026VS 2025	-48.9%	-62.1%	0.5%	-28.1%	1.3%	-22.0%	-30.0%

住宅使照核發

受半導體產業進駐推案潮所致，高雄在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

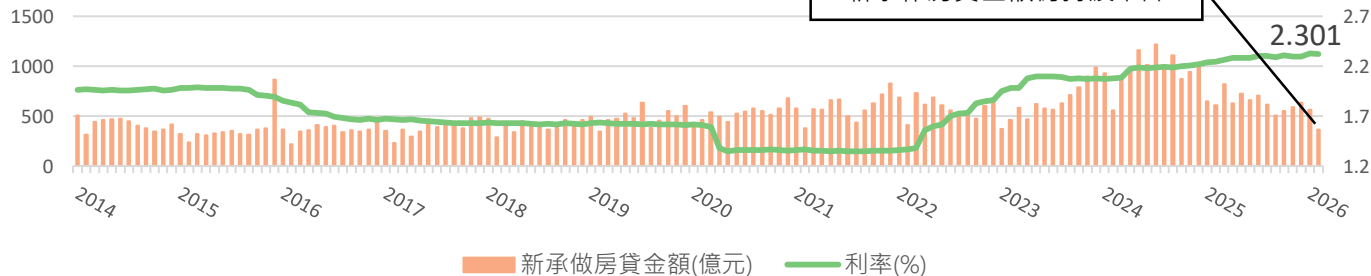
單位：棟

	台北	新北	桃園	台中	台南	高雄	全國
2022Q1	1,662	4,594	4,491	4,553	2,096	3,988	26,862
2023Q1	1,806	1,679	3,607	3,810	1,873	3,556	21,671
2024Q1	1,815	4,091	5,423	4,846	2,382	4,373	31,454
2025Q1	2,078	6,835	6,147	5,224	2,202	3,258	31,616
2026Q1	1,660	4,572	6,252	4,170	1,244	6,963	31,798
2026VS 2025	-20.1%	-33.1%	1.7%	-20.2%	-43.5%	113.7%	0.6%

資料來源：內政部統計月報

房貸利率及金額

新承作房貸金額仍持續下降

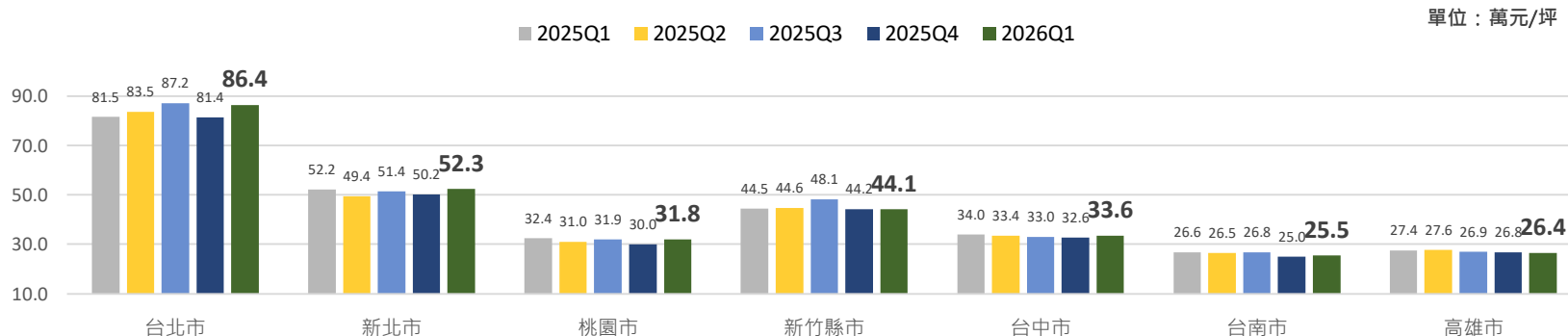


資料來源：中央銀行



住宅市場分析

主要都會區單價變化



季增率	-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。

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
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
2026Q1	6089	10920	8928	8579	4944	7542	60403
對上一季	4%	-14%	-11%	-24%	-5%	-4%	-9%
對去年同期	4%	7%	-4%	-19%	18%	-6%	-4%

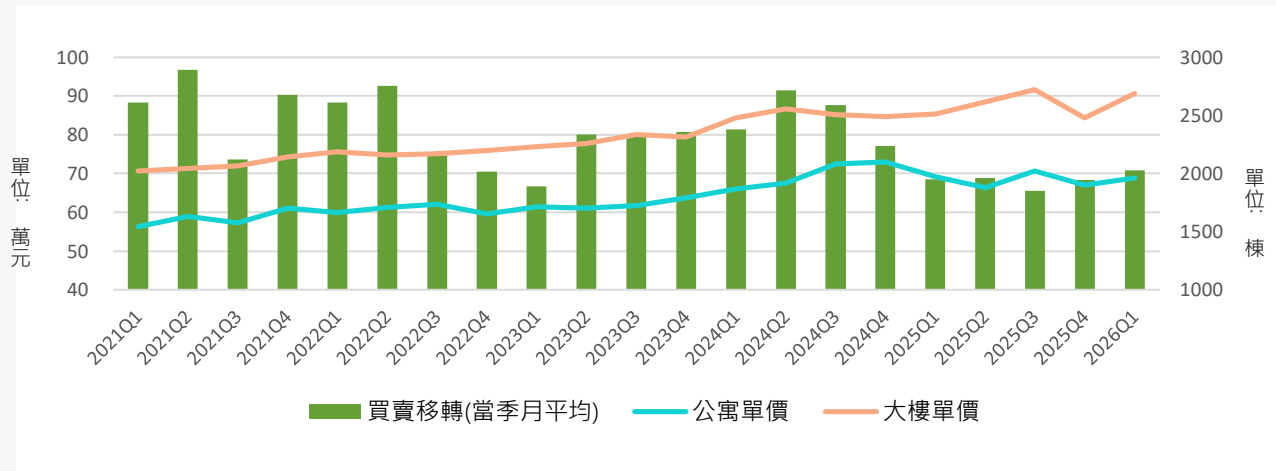


台北市

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_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
2026_01	67.0	86.2	2128
2026_02	68.8	89.1	1547
2026_03	68.8	90.6	2414

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
2025Q1	67.0	2827	9.3%
2025Q2	52.5	2912	9.4%
2025Q3	61.0	3025	9.9%
2025Q4	69.5	2916	9.5%
2026Q1	71.0	2881	9.5%
變動率(yoy)	6.0%	1.9%	2.2%
變動率(qoq)	2.2%	-1.2%	0.0%

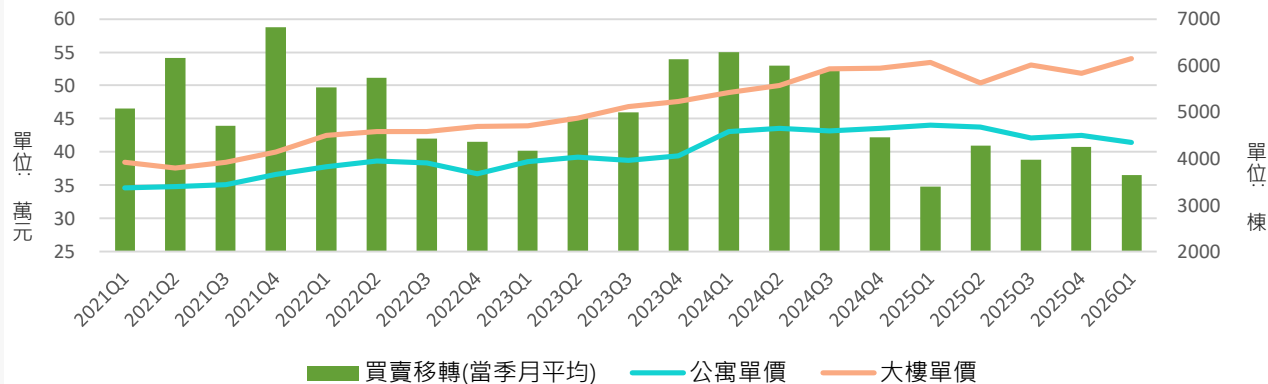


新北市

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_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
2026_01	41.1	52.7	4033
2026_02	41.6	53.2	2469
2026_03	41.4	54.0	4418

市場交易參考指標

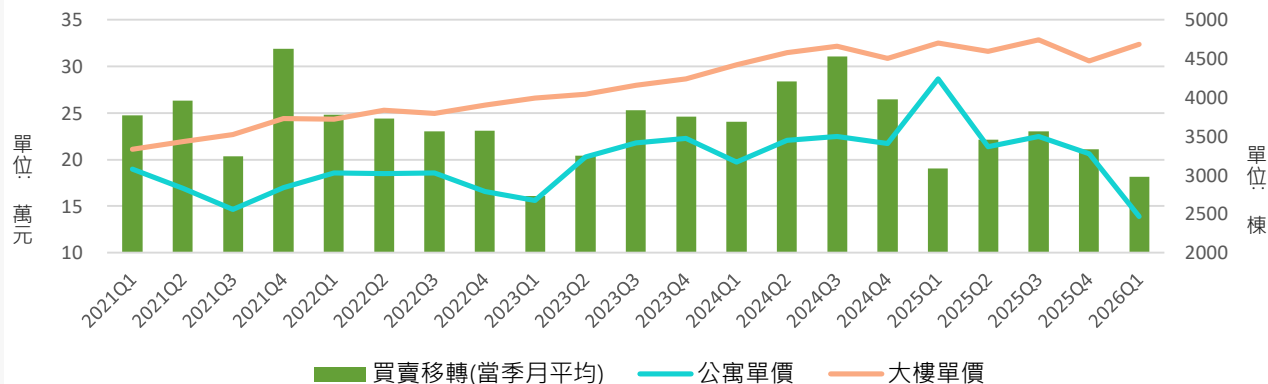
	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2025Q1	52.0	1763	9.6%
2025Q2	50.0	1752	9.9%
2025Q3	64.0	1787	10.2%
2025Q4	67.0	1815	9.9%
2026Q1	71.0	1802	9.6%
變動率(yoy)	36.5%	2.2%	0.0%
變動率(qoq)	6.0%	-0.7%	-3.0%



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
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
2026_01	19.4	31.3	3559
2026_02	18.1	31.6	1952
2026_03	13.9	32.4	3417

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
2025Q1	66.0	1384	9.3%
2025Q2	45.0	1304	9.9%
2025Q3	66.5	1395	10.1%
2025Q4	75.5	1293	9.8%
2026Q1	102.0	1402	9.9%
變動率(yoy)	54.5%	1.3%	6.5%
變動率(qoq)	35.1%	8.4%	1.0%

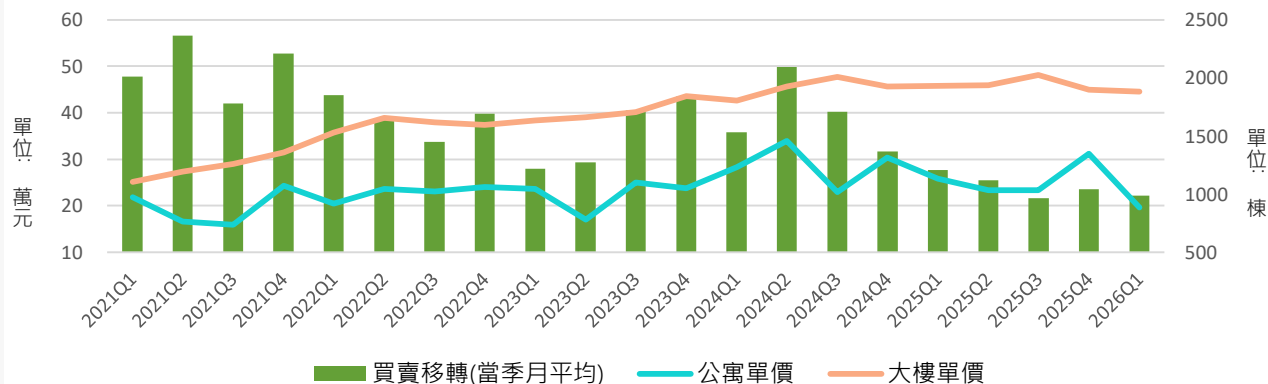


新竹縣市

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_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
2026_01	30.6	45.7	1111
2026_02	29.2	45.3	605
2026_03	19.6	44.5	1251

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
2025Q1	67.0	2046	8.5%
2025Q2	68.0	1991	10.4%
2025Q3	115.0	2309	8.7%
2025Q4	108.0	2015	8.1%
2026Q1	130.0	2018	8.0%
變動率(yoy)	94.0%	-1.4%	-5.9%
變動率(qoq)	20.4%	0.1%	-1.2%

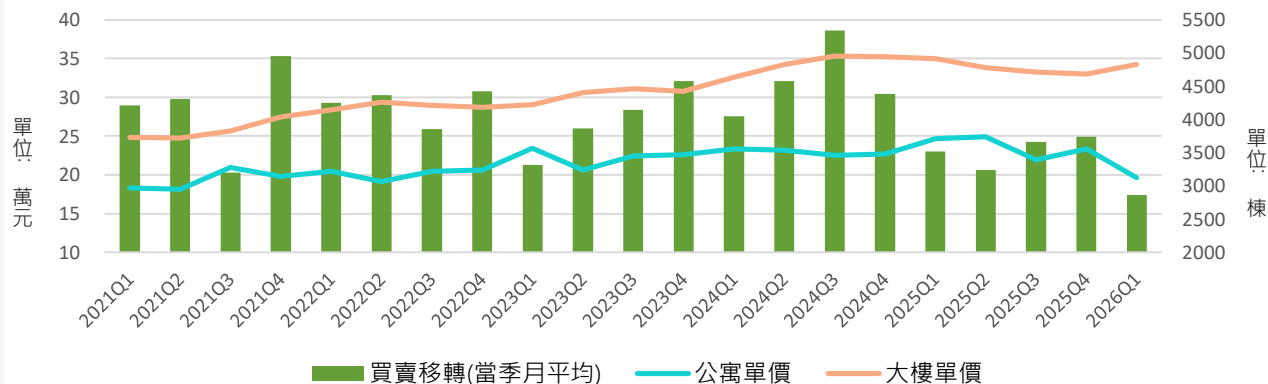


台中市

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_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
2026_01	23.4	33.4	3509
2026_02	21.4	33.6	1875
2026_03	19.6	34.2	3195

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
2025Q1	72.0	1422	9.4%
2025Q2	81.0	1383	10.0%
2025Q3	93.0	1480	10.1%
2025Q4	102.0	1412	9.9%
2026Q1	104.5	1580	9.9%
變動率(yoy)	45.1%	11.1%	5.3%
變動率(qoq)	2.5%	11.9%	0.0%

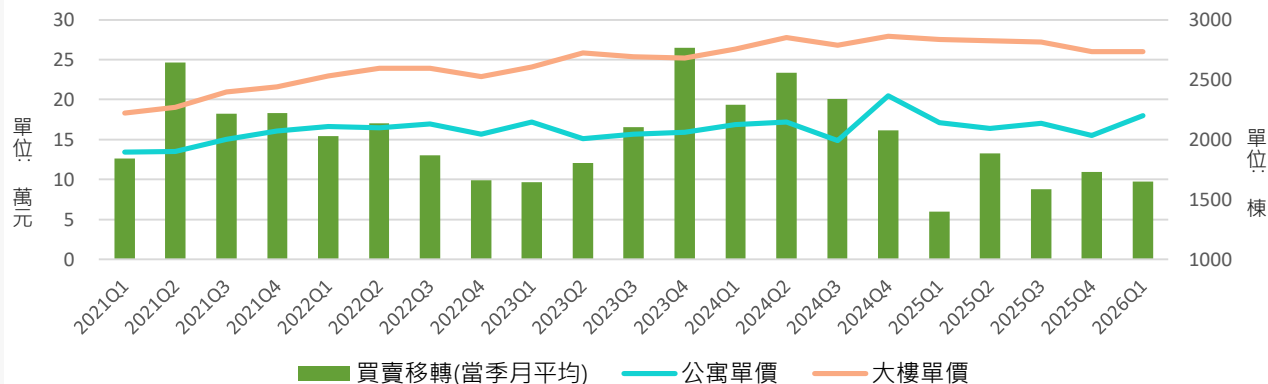


台南市

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_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
2026_01	16.1	25.9	2041
2026_02	15.5	25.5	1066
2026_03	18.0	26.0	1837

市場交易參考指標

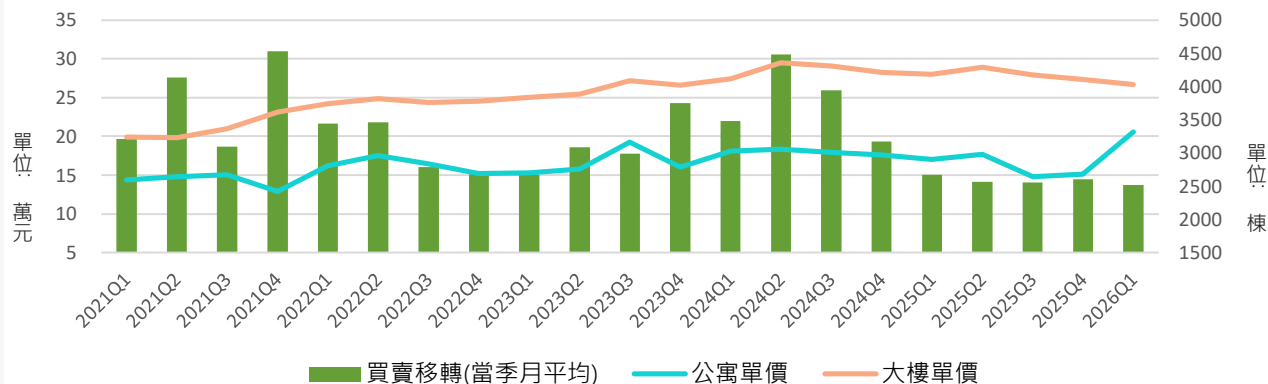
	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2025Q1	75.0	1375	10.7%
2025Q2	90.0	1101	12.2%
2025Q3	95.5	1235	11.1%
2025Q4	88.5	1020	11.2%
2026Q1	116.5	1064	11.5%
變動率(yoy)	55.3%	-22.6%	7.5%
變動率(qoq)	31.6%	4.3%	2.7%



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_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
2026_01	14.7	27.4	2967
2026_02	15.1	26.7	1573
2026_03	20.6	26.7	3002

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
2025Q1	70.0	1135	10.8%
2025Q2	63.0	1189	11.8%
2025Q3	83.0	1131	10.8%
2025Q4	79.0	1065	11.3%
2026Q1	114.0	1097	10.8%
變動率(yoy)	62.9%	-3.3%	0.0%
變動率(qoq)	44.3%	3.0%	-4.4%



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
2026Q1	142.20	161.63	189.55	246.57	186.26	184.06	171.25	167.53
2025Q4	140.69	157.11	186.07	242.57	186.93	189.56	173.15	163.25
增減率(qoq)	1.07%	2.88%	1.87%	1.65%	-0.35%	-2.90%	-1.10%	2.62%
2025Q1	136.22	163.52	193.73	248.47	195.42	199.38	177.39	168.42
增減率(yoy)	4.39%	-1.15%	-2.16%	-0.76%	-4.68%	-7.68%	-3.46%	-0.53%

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

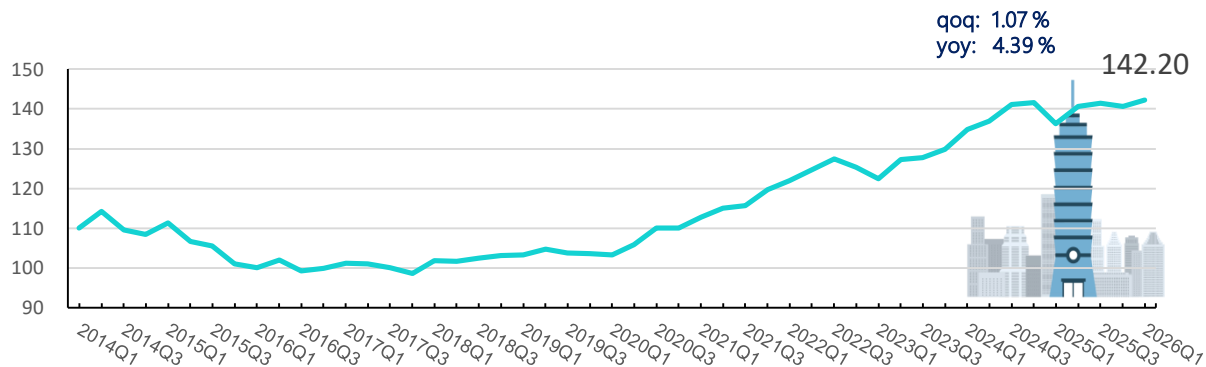
單位：萬元/坪

季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	台南	高雄
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
2026Q1	82.62	51.89	30.70	39.50	32.83	20.80	26.56

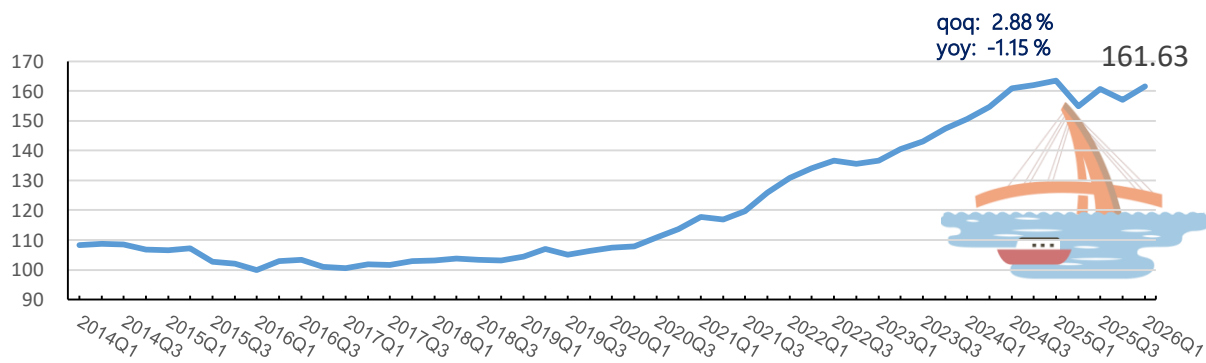
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



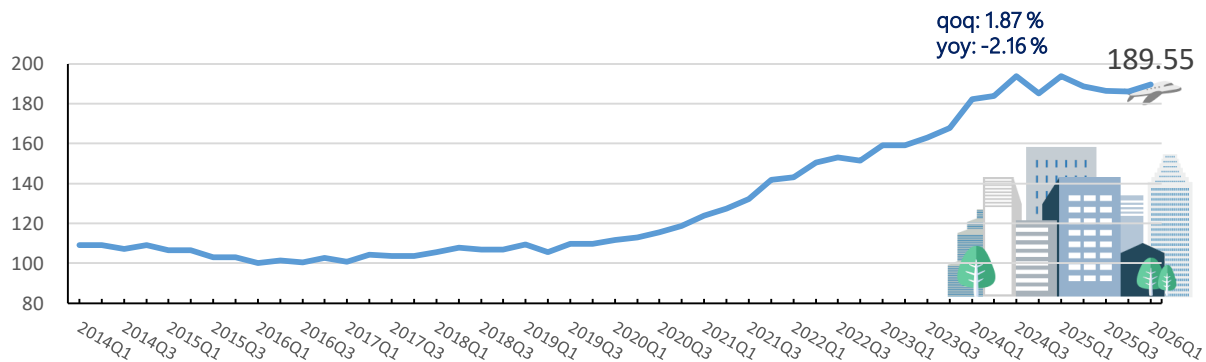
信義 房價指數



台北市



新北市

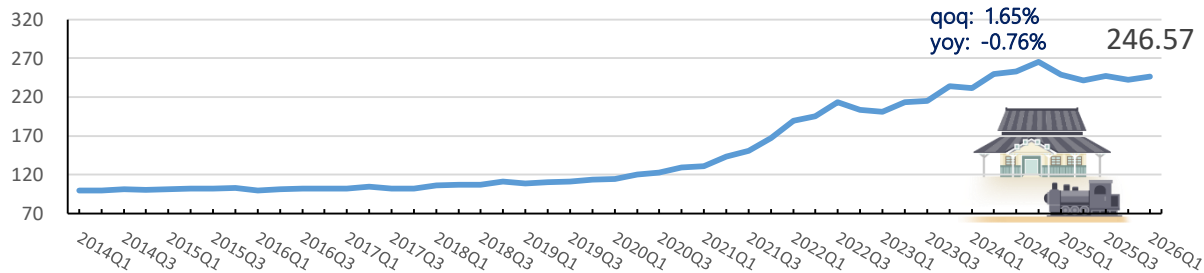


桃園市

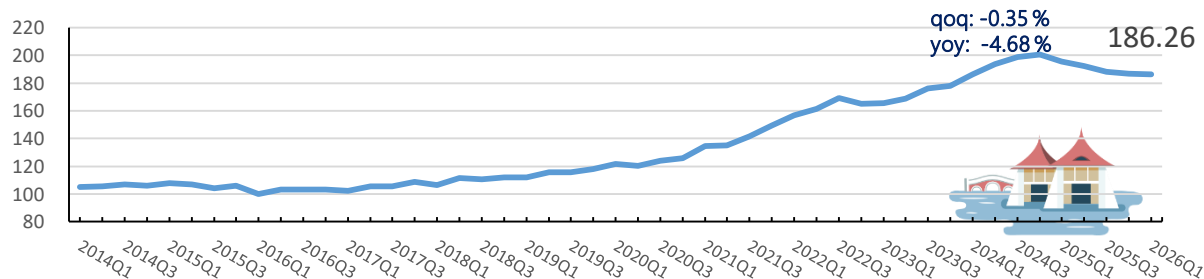
資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室



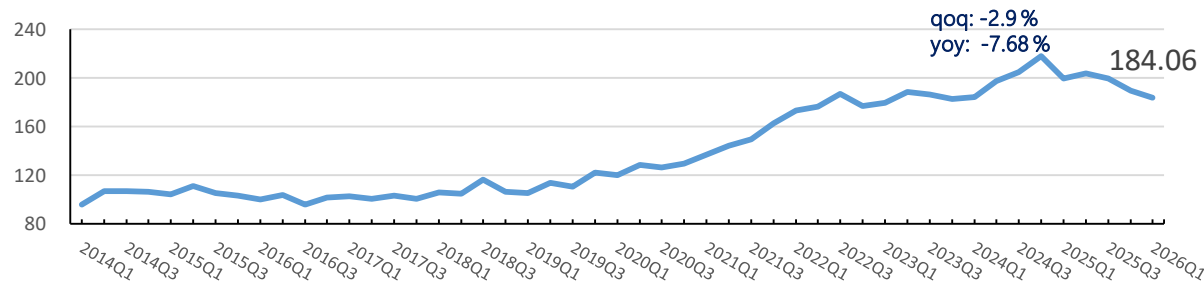
信義 房價指數



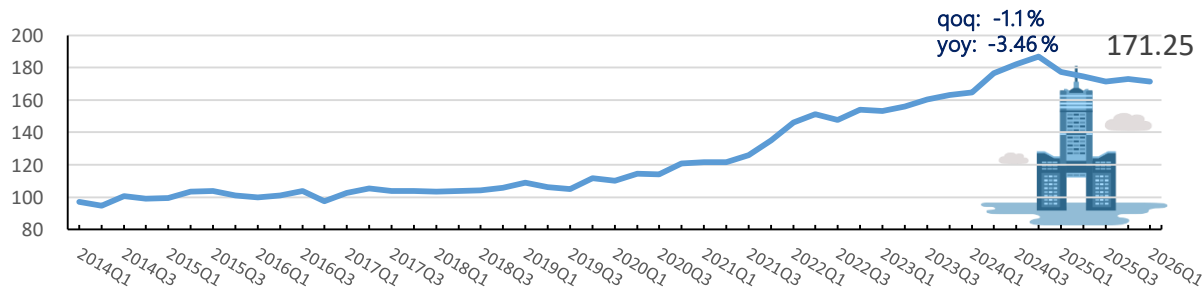
新竹縣市



台中市



台南市



高雄市

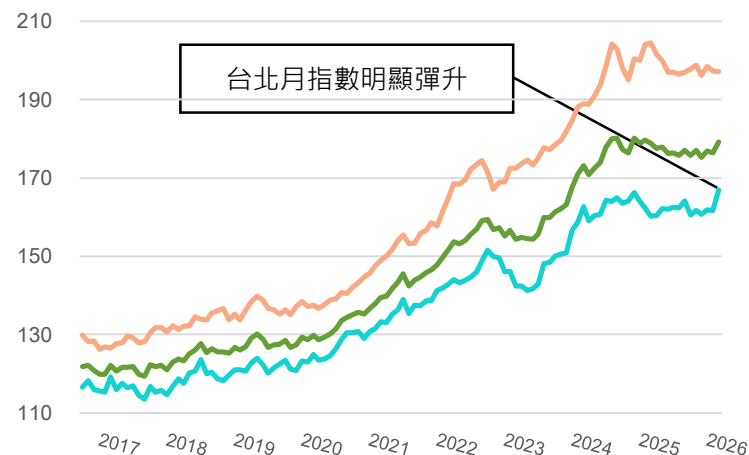
資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

大台北月指數

Year	Month	Taipei City		New Taipei City		Taipei Urban Area		
		index	YoY	index	YoY	index	YoY	
2024	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%	
2026	1	161.80	-1.3%	198.48	-0.8%	176.93	-1.1%	
	2	161.64	-0.4%	197.30	-3.3%	176.30	-1.9%	
	3	166.95	4.2%	197.18	-3.6%	179.09	0.2%	

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



— 台北市 — 新北市 — 台北地區



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

