

SINYI REAL ESTATE REVIEW

2026Q2房市呈現「低檔盤整」的格局，交易量季增，但尚未形成全面復甦。隨著房市利多政策的推行，央行利率與管制措施維持不變，再加上經濟環境受產業成長與景氣熱絡激勵，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。

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下修全球經濟成長率

國際貨幣基金（IMF）7/8發布最新報告，將全球2026年經濟成長率從4月時預估的3.1%小幅下調至3%，2027年從3.2%上修至3.4%。全球經濟承受戰爭衝擊的表現優於預期，但中東衝突未歇、貿易碎片化與AI預期出現修正都可能持續帶來風險。

工商時報
2026.07.09

國內經濟

中經院上修 今年經濟成長率至 10.35%、全年CPI 破2%

中經院(7/22)公布最新經濟預測，由於出口超乎預期強勁，大幅上修2026年經濟成長率至10.35%，經濟呈現「內外皆熱」；不過中東戰事推升國際油價，帶來通膨壓力，估全年消費者物價指數（CPI）年增率突破2%，達2.02%。

經濟日報
2026.07.22

利率走勢

6月五大銀新增房貸 月增逾百億

市場趕搭新青安2.0末班車，6月申貸潮湧現，加上重劃區建案交屋潮，帶動房貸新承作金額回升。中央銀行22日公布，6月五大銀行新承作購屋貸款579.74億元、月增110.59億元，且新青安貸款占五大銀行新承作房貸比重升至44.7%，創近七個月新高。

工商時報
2026.07.23

房市政策

央行利率連9凍！ 房市管制維持不變

中央銀行（6/18）理監事會議，會後決定政策利率維持不變、連9凍，房市政策也維持不變。央行指出，自本年3月適度調整「全國自然人第2戶購屋貸款成數上限」以來，管制措施已顯現成效。

奇摩新聞
2026.06.18

2026
06

景 氣 燈 號

紅 燈

經濟活動旺盛

總體環境

受惠於人工智慧(AI)、高效能運算及雲端服務等應用需求持續擴增，推升相關電子資通產品出貨動能，加上價格調漲效應，今(2026)年第2季台灣出口金額為2209.3億美元，年增43.7%，首度單季突破2000億美元大關。受到股市創高帶動的財富效果，民間消費亦相當熱絡。2026年第2季經濟成長率為12.92%，預測全年經濟成長上修至9.64%。景氣方面，6月景氣燈號續呈代表「熱絡」的紅燈，綜合判斷分數為41分，較上月增加2分，主因在於製造業銷售量推升，以及工業擴產、零售餐飲業成長，使工業及服務業加班工時需求增加。未來須密切關注中東地緣政治及各國關稅政策等變數，對景氣仍可抱持審慎樂觀。資金方面，6月份M1B及M2年增率分別為9.40%及8.13%，仍續呈被視為股市資金活水充裕的黃金交叉線型，而全體金融機構放款與投資，6月的年增率降至8.8%，顯示資金動能稍有放緩。股市方面，第2季台股經歷大震盪後的強勁反彈，資金動能強勁並屢創單日成交量紀錄，總計2026年Q2累計上漲14402.92點，漲幅高達45.4%，以46125.91點作收。展望第三季雖面臨高檔震盪，但在企業強勁獲利與AI長線需求支撐下，整體基本面依舊穩健。

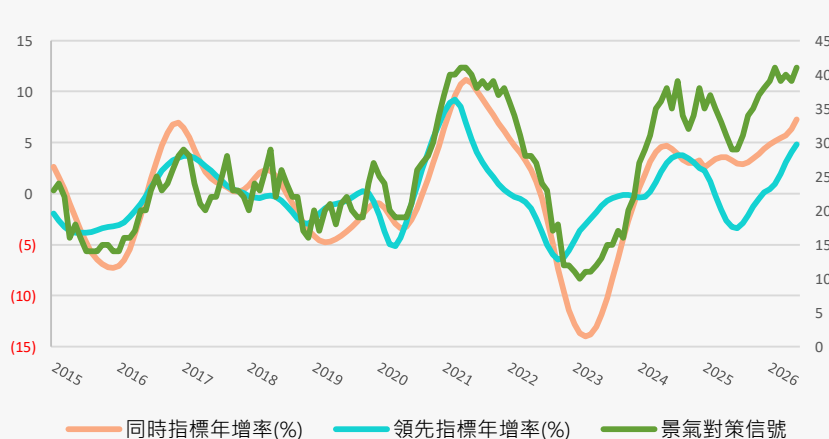
經濟成長率



資料來源：中華民國統計資訊網

備註：2025Q3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

景氣指標

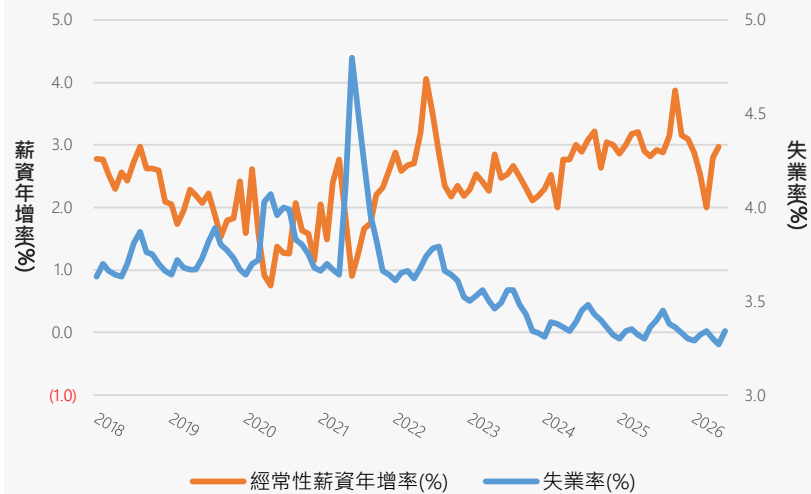


資料來源：行政院國家發展委員會



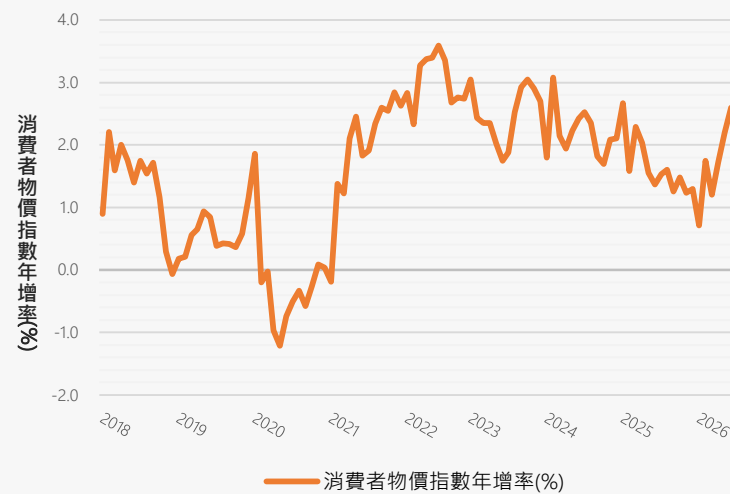
就業情形

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

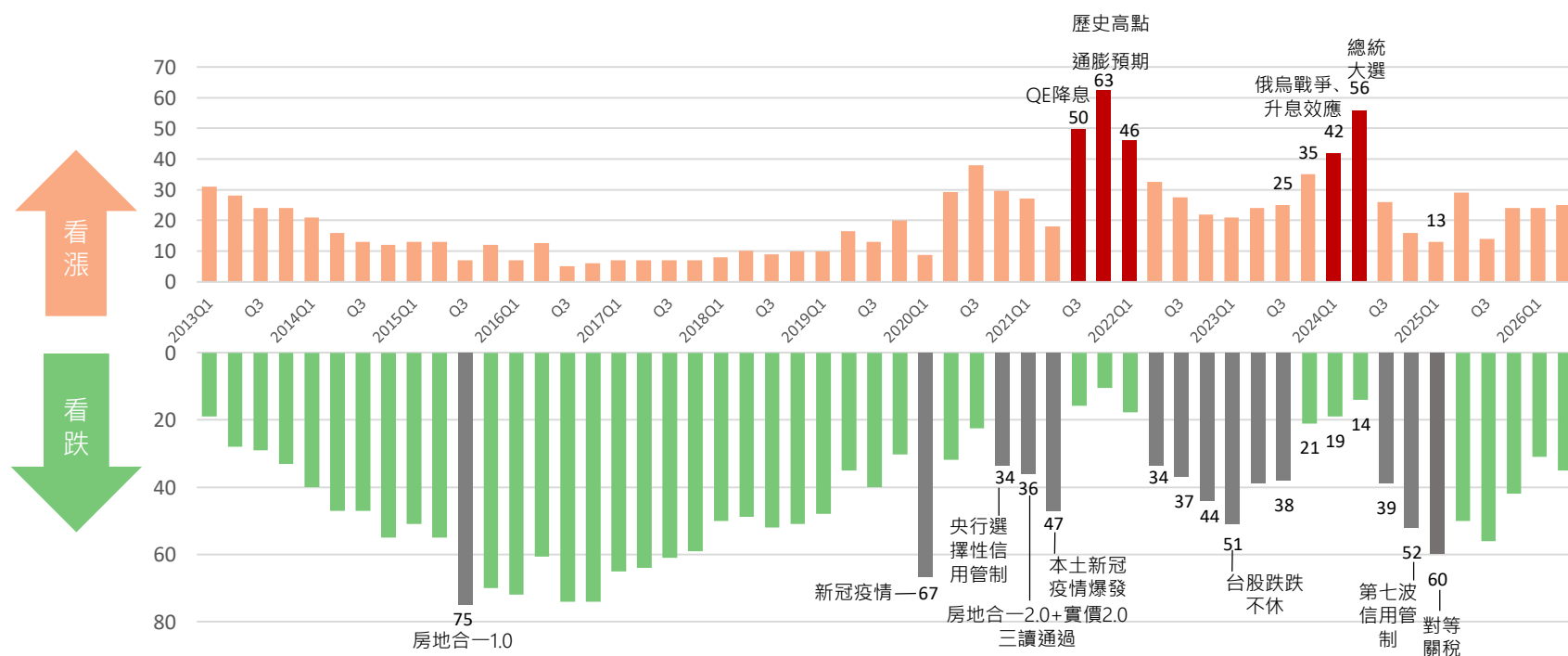




房地產市場概述

2026Q2房市呈現「低檔盤整」的格局，交易量季增，但尚未形成全面復甦。隨著房市利多政策的推行，央行利率與管制措施維持不變，再加上經濟環境受產業成長與景氣熱絡激勵，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，Q2六都移轉量5.04萬棟，較去年同期減少3.32%，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小幅上揚，年增6.14%，顯示實際房價趨向「緩步復甦」。建照量統計2026H1為5.08萬棟，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2025H1年已縮減28.2%；使照統計2026H1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，選擇性信用管制利空淡化及經濟基本面強勁激勵信心面及實質面，但近期股市出現高位震盪，使得市場情緒分歧。本季看漲及看跌比例均較26年Q1增加。





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
2022H1	6,483	11,070	12,700	16,012	11,107	8,901	85,725
2023H1	5,373	14,498	10,454	12,903	5,031	5,177	71,259
2024H1	5,249	8,416	9,019	14,122	3,369	10,664	64,962
2025H1	4,373	10,142	15,321	14,001	2,908	9,610	70,822
2026H1	3,033	7,831	12,159	7,254	2,971	7,527	50,882
2026VS 2025	-30.6%	-22.8%	-20.6%	-48.2%	2.2%	-21.7%	-28.2%

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。

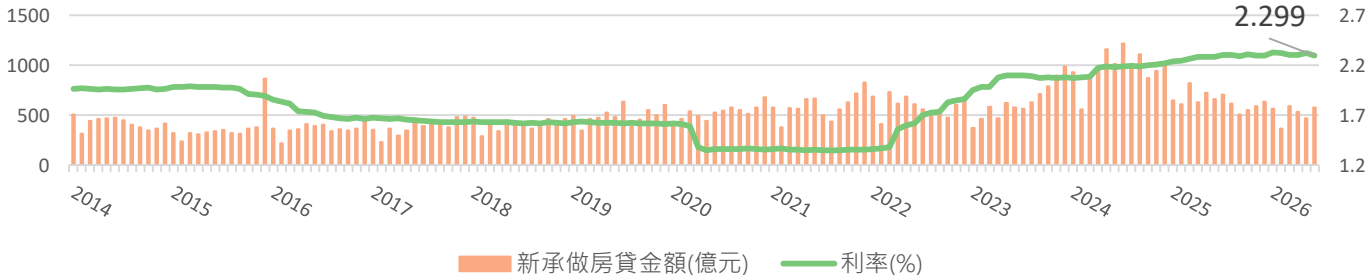
資料來源：內政部統計月報

單位：棟

	台北	新北	桃園	台中	台南	高雄	全國
2022H1	3,591	6,815	7,803	9,910	5,291	7,180	51,429
2023H1	2,838	5,647	8,987	7,936	4,520	7,632	51,187
2024H1	4,531	8,883	11,348	11,232	4,520	7,669	63,931
2025H1	3,673	10,561	14,042	14,897	4,213	9,269	69,736
2026H1	3,979	10,463	12,233	12,179	2,285	13,228	68,449
2026VS 2025	8.3%	-0.9%	-12.9%	-18.2%	-45.8%	42.7%	-1.8%

資料來源：內政部統計月報

房貸利率及金額

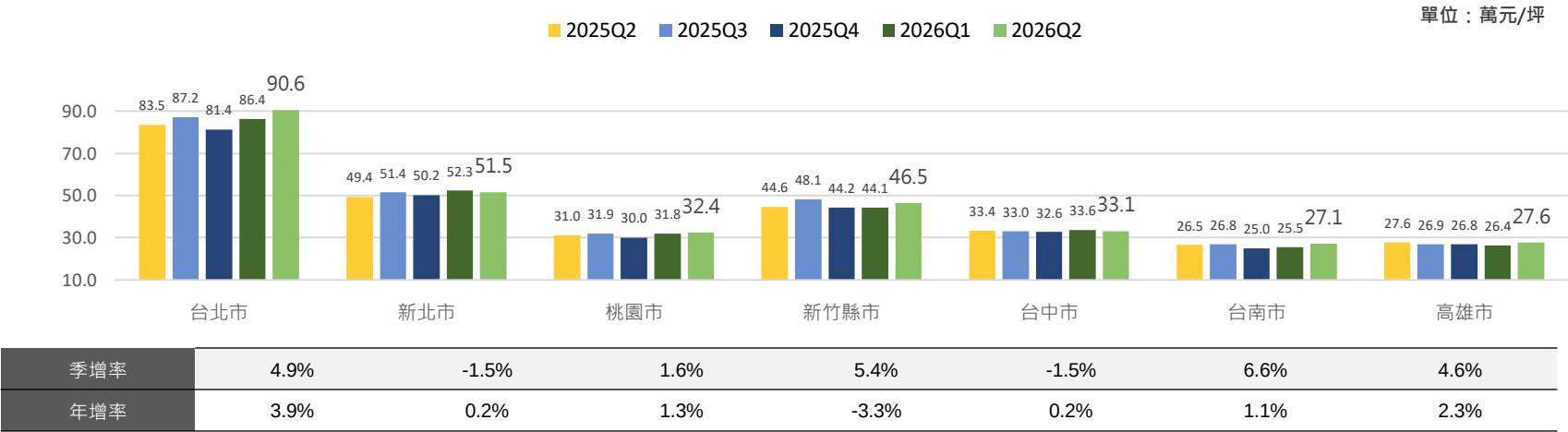


資料來源：中央銀行



住宅市場分析

主要都會區單價變化



六都建物買賣移轉棟數變化

量能緩步復甦

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
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
2026Q2	5899	12165	9313	9416	4835	8808	64216
對上一季	-3%	11%	4%	10%	-2%	17%	6%
對去年同期	0%	-5%	-10%	-3%	-14%	14%	-4%

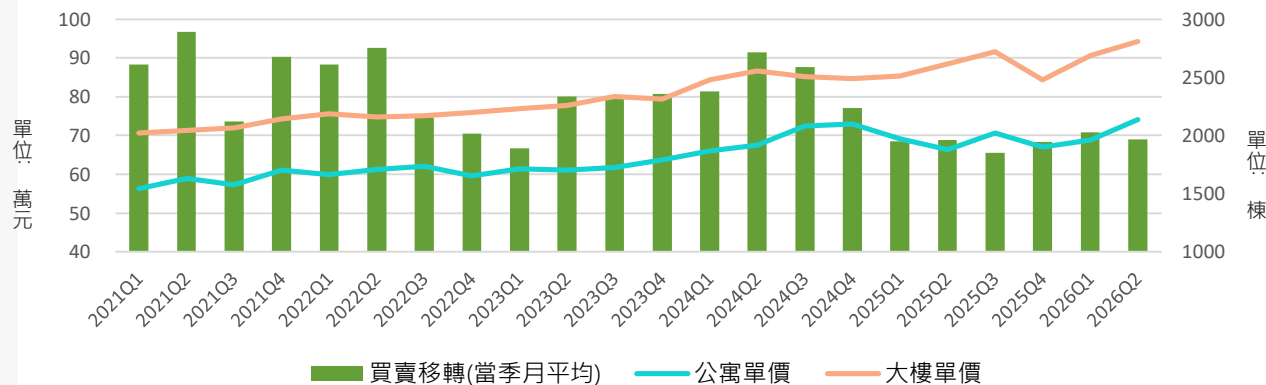


台北市

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_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
2026_04	71.3	92.1	1981
2026_05	69.3	92.5	1917
2026_06	74.2	94.3	2001

市場交易參考指標

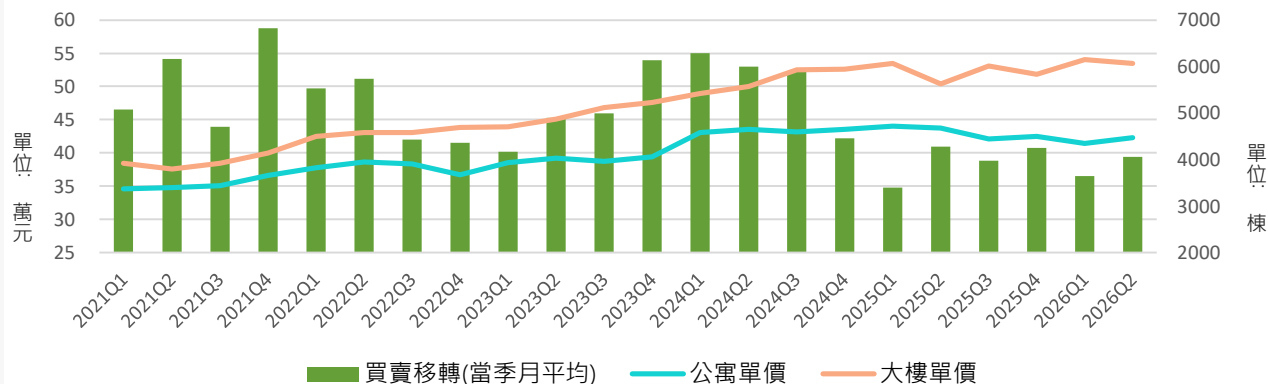
	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2025Q2	52.5	2912	9.4%
2025Q3	61.0	3025	9.9%
2025Q4	69.5	2916	9.5%
2026Q1	71.0	2881	9.5%
2026Q2	63.0	3434	9.0%
變動率(yoy)	20.0%	17.9%	-4.3%
變動率(qoq)	-11.3%	19.2%	-5.3%



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
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
2026_04	42.4	53.8	3504
2026_05	42.3	53.1	3937
2026_06	42.3	53.5	4724

市場交易參考指標

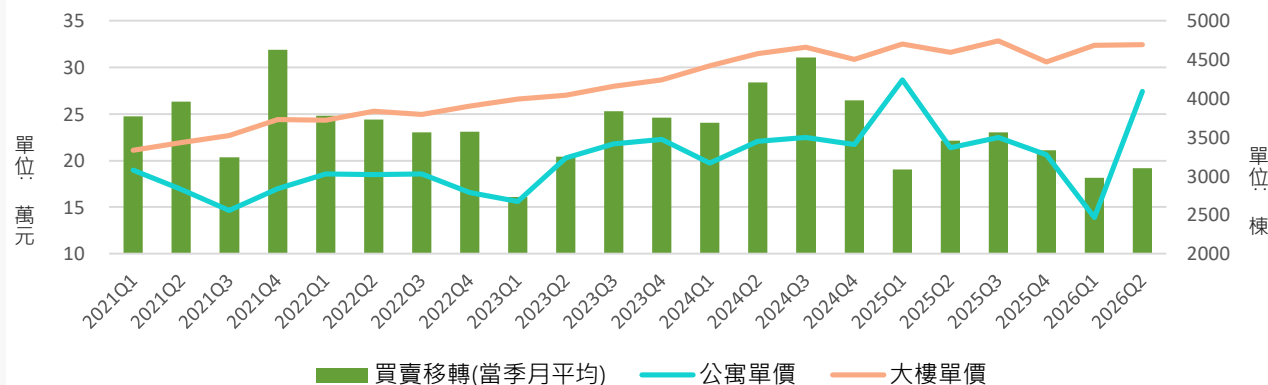
	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2025Q2	50.0	1752	9.9%
2025Q3	64.0	1787	10.2%
2025Q4	67.0	1815	9.9%
2026Q1	71.0	1802	9.6%
2026Q2	57.0	1824	9.5%
變動率(yoy)	14.0%	4.1%	-4.0%
變動率(qoq)	-19.7%	1.2%	-1.0%



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_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
2026_04	17.0	31.7	2894
2026_05	20.6	32.4	2731
2026_06	27.4	32.4	3688

市場交易參考指標

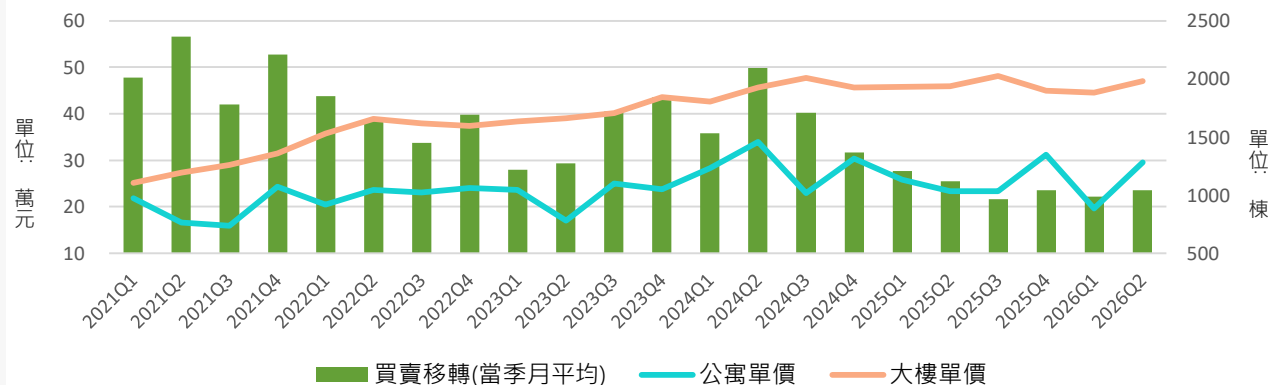
	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2025Q2	45.0	1304	9.9%
2025Q3	66.5	1395	10.1%
2025Q4	75.5	1293	9.8%
2026Q1	102.0	1402	9.9%
2026Q2	69.0	1392	9.9%
變動率(yoy)	53.3%	6.7%	0.0%
變動率(qoq)	-32.4%	-0.7%	0.0%



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_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
2026_04	26.5	45.2	991
2026_05	29.9	47.4	885
2026_06	29.6	47.0	1259

市場交易參考指標

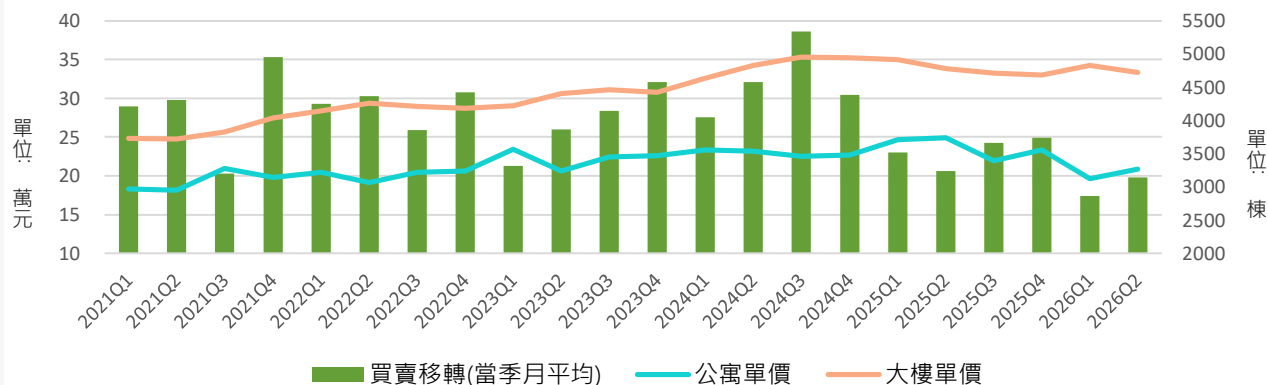
	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2025Q2	68.0	1991	10.4%
2025Q3	115.0	2309	8.7%
2025Q4	108.0	2015	8.1%
2026Q1	130.0	2018	8.0%
2026Q2	117.0	2439	7.8%
變動率(yoy)	72.1%	22.5%	-25.0%
變動率(qoq)	-10.0%	20.9%	-2.5%



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_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
2026_04	17.2	33.4	3142
2026_05	20.3	33.7	3157
2026_06	20.8	33.3	3117

市場交易參考指標

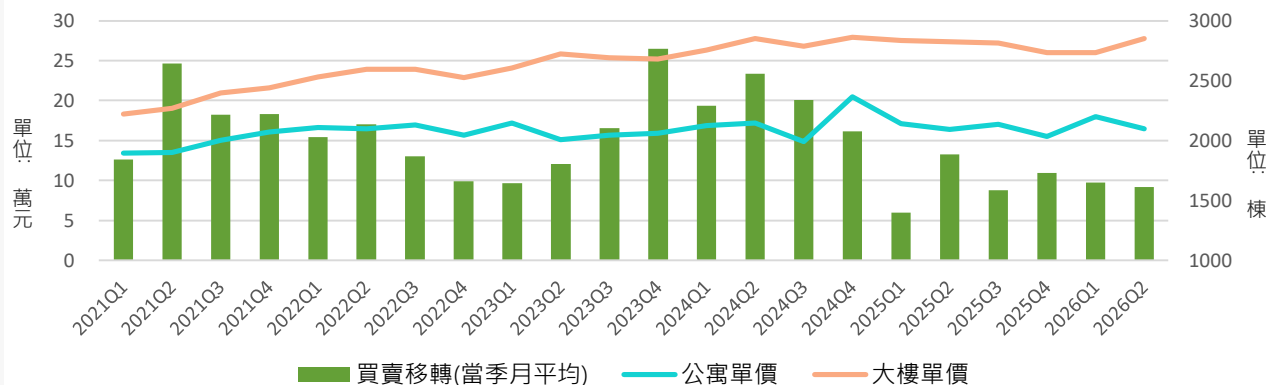
	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2025Q2	81.0	1383	10.0%
2025Q3	93.0	1480	10.1%
2025Q4	102.0	1412	9.9%
2026Q1	104.5	1580	9.9%
2026Q2	91.0	1611	9.9%
變動率(yoy)	12.3%	16.5%	-1.0%
變動率(qoq)	-12.9%	2.0%	0.0%



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_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
2026_04	16.7	26.3	1585
2026_05	16.7	27.0	1515
2026_06	16.4	27.8	1735

市場交易參考指標

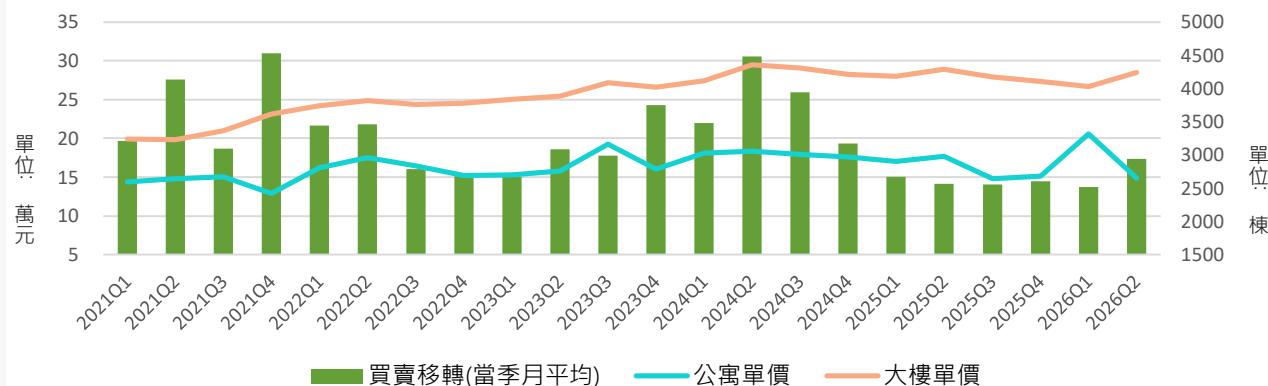
	成交天數 中位數	成交總價 中位數	議價率 中位數
2025Q2	90.0	1101	12.2%
2025Q3	95.5	1235	11.1%
2025Q4	88.5	1020	11.2%
2026Q1	116.5	1064	11.5%
2026Q2	105.0	1282	10.0%
變動率(yoy)	16.7%	16.4%	-18.0%
變動率(qoq)	-9.9%	20.5%	-13.0%



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
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
2026_04	18.6	27.2	2579
2026_05	18.6	27.7	3188
2026_06	14.9	28.5	3041

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
2025Q2	63.0	1189	11.8%
2025Q3	83.0	1131	10.8%
2025Q4	79.0	1065	11.3%
2026Q1	114.0	1097	10.8%
2026Q2	105.0	1181	10.0%
變動率(yoy)	66.7%	-0.7%	-15.3%
變動率(qoq)	-7.9%	7.7%	-7.4%



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
2026Q2	144.48	158.17	186.46	248.67	183.64	202.86	168.97	168.77
2026Q1	142.20	161.63	189.55	246.57	186.26	184.06	171.25	167.53
增減率(qoq)	1.61%	-2.14%	-1.63%	0.85%	-1.41%	10.21%	-1.33%	0.74%
2025Q2	140.70	154.81	188.71	241.05	192.23	203.90	174.65	164.39
增減率(yoy)	2.68%	2.17%	-1.19%	3.16%	-4.47%	-0.51%	-3.25%	2.66%

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

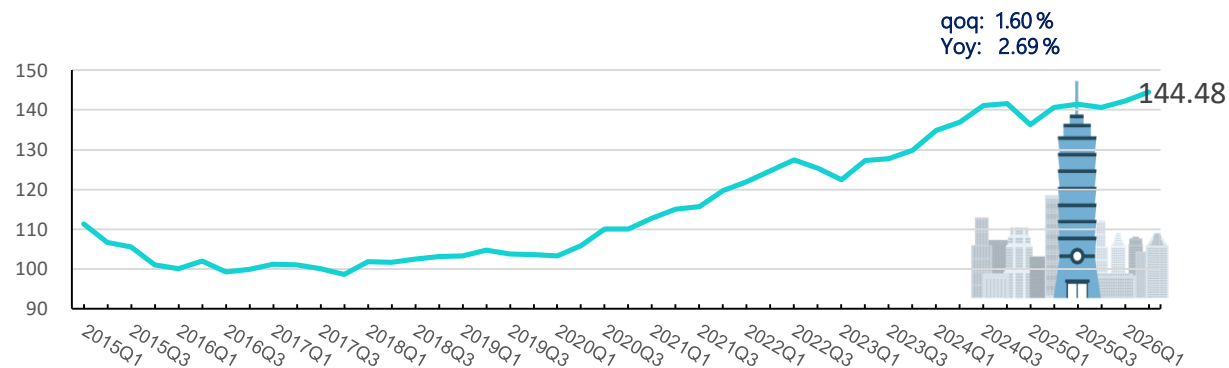
季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	台南	高雄
2025Q2	81.75	49.70	30.56	38.61	33.88	23.04	27.09
2025Q3	82.19	51.58	30.18	39.57	33.16	22.56	26.61
2025Q4	81.75	50.44	30.13	38.86	32.95	21.42	26.86
2026Q1	82.62	51.89	30.70	39.50	32.83	20.80	26.56
2026Q2	83.95	50.78	30.20	39.83	32.37	22.92	26.21

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

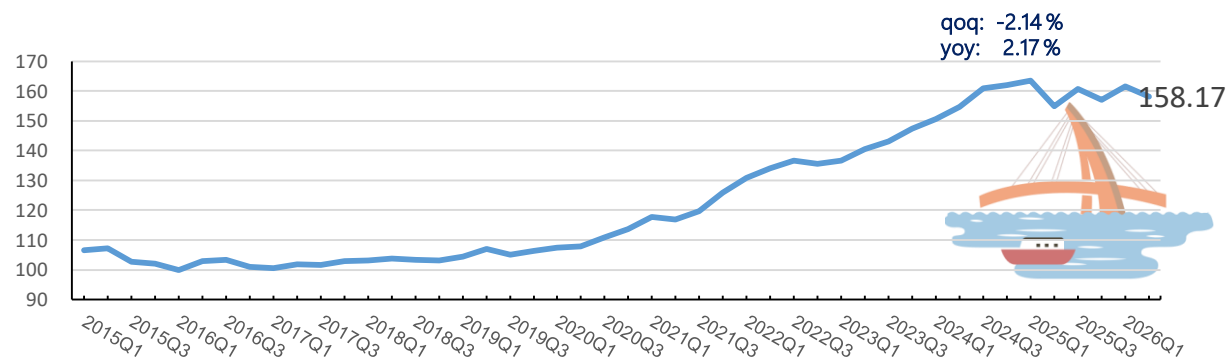


信義

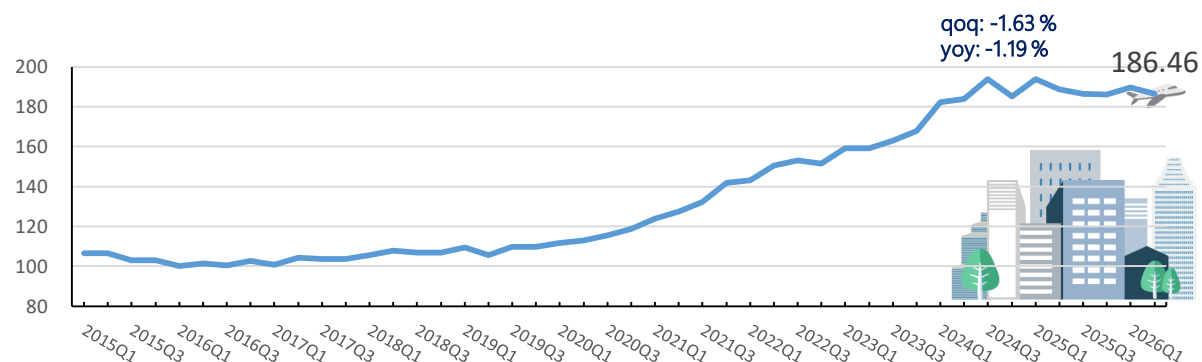
房價指數



台北市



新北市

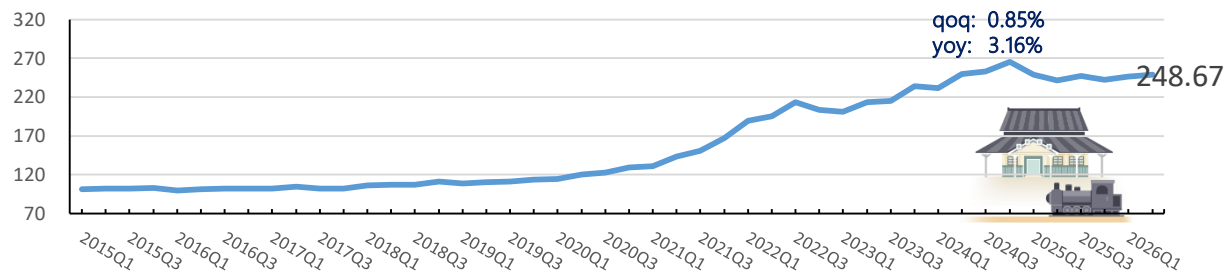


桃園市

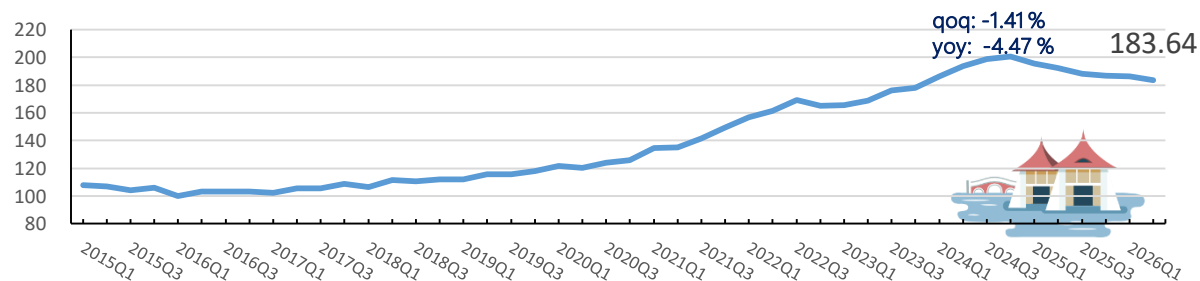


信義

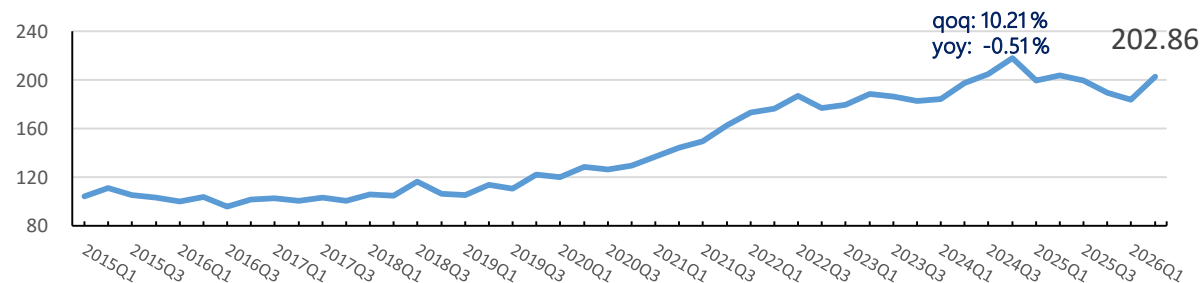
房價指數



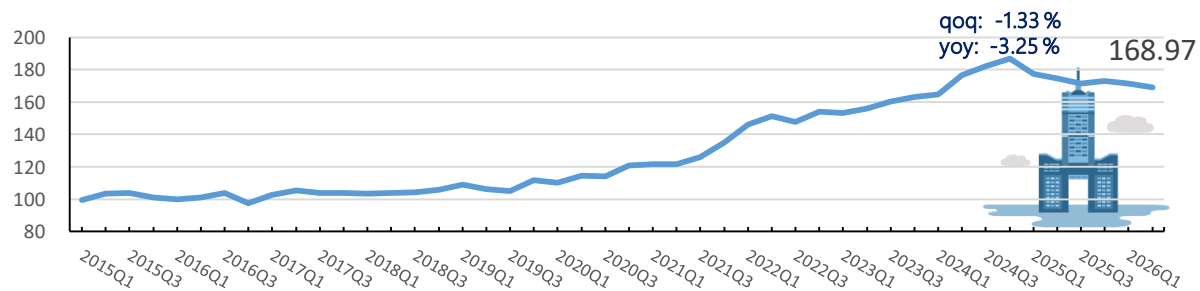
新竹縣市



台中市



台南市



高雄市

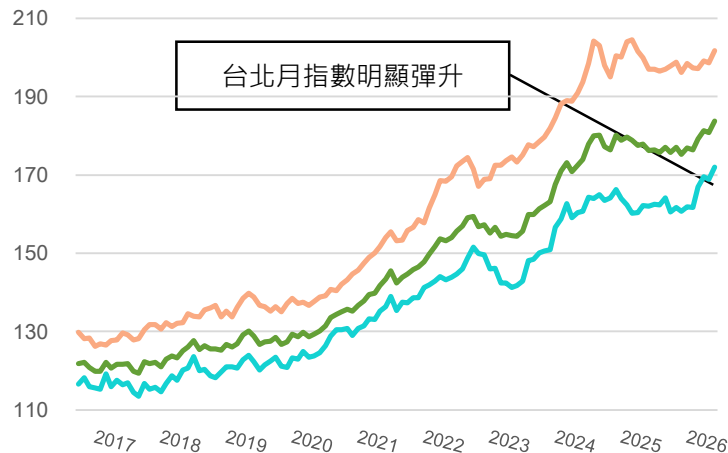


大台北月指數

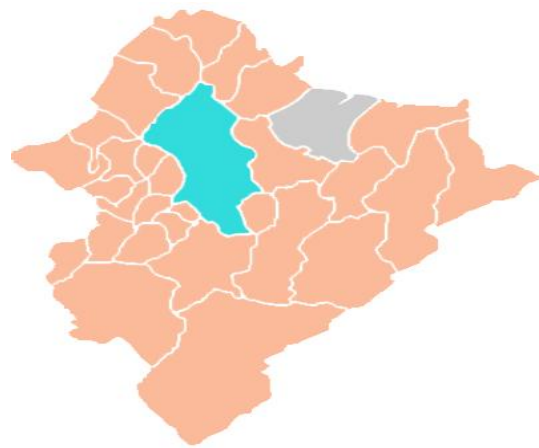
Year	Month	Taipei City		NewTaipei City		Taipei Urban Area	
		index	YoY	index	YoY	index	YoY
2024	7	164.24	9.5%	198.49	11.2%	177.86	10.2%
	8	163.90	10.7%	204.24	14.9%	179.93	12.5%
	9	164.92	11.1%	203.06	14.6%	180.08	12.7%
	10	163.43	8.9%	197.88	10.9%	177.12	9.8%
	11	164.18	9.1%	194.94	8.5%	176.41	8.8%
	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%
	4	169.54	5.7%	199.12	-1.2%	181.36	2.1%
	5	168.86	4.1%	198.67	-0.6%	180.78	1.7%
	6	172.01	6.1%	201.66	2.4%	183.67	4.2%

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

