SINYI REAL ESTATE REVIEW

2026Q3房市在總體經濟景氣熱絡、信用管制政策放寬以及利率維持不變的明朗環境下，整體市場與Q2相當，但已有築底後趨穩的態勢。不過持續受到產業分布與帶動的影響，全台區域市場仍維持分化走勢，呈現雙北上行、中南部維持平盤整理的樣貌。



信義房屋 不動產企研室

信義不動產評論

2026 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

IMF估全球今年經濟增3.1%、台灣成長預測一口氣調升至10.7%

國際貨幣基金(10/13)公布，儘管強勁的人工智慧（AI）投資抵消中東戰爭帶來的能源衝擊，但今年全球經濟仍有望實現3%以上的實質成長。受惠於AI蓬勃發展，IMF將台灣今年經濟成長率預測值大幅調高至10.7%，預測成長動能為亞太地區之冠。

工商時報
2026.10.13

國內經濟

三度上修 中經院：今年經濟成長12.16%

中經院(10/16)發布台灣今年經濟成長最新預估值，全年將可達12.16%，為1988年以來的新高紀錄。院長連賢明表示，中經院今年來第三度上修經濟預測，全年成長動能一半來自投資與消費的內需，另外一半來自出口，「整個非常暢旺的一年，內外景氣都非常好。」

工商時報
2026.10.17

利率走勢

五大銀行 9月新增房貸回溫

中央銀行(10/22)公布9月五大銀行新承做購屋貸款金額697.83億元，月增126.18億元，並創1年2個月新高。9月新增房貸升溫有三大主因，即六都房市交易量放大、農曆民俗月結束遞延交易回流、新屋完工交屋。9月購屋貸款利率為2.315%，較8月下降0.006個百分點。

工商時報
2026.10.23

房市政策

利率連10凍、信用管制鬆綁 房仲：Q4房市有望溫和回溫

中央銀行（9/17）理監事會議，會後決定政策利率維持不變、連10凍，同時在選擇性信用管制方面，決議將自然人第2戶購屋貸款成數上限由6成調升至7成。預期第四季房市將呈現「溫和回溫」的格局，首購與自住需求仍是市場主力。

工商時報
2026.09.17

2026
09

景 氣 燈 號

紅 燈

經濟活動旺盛

總體環境

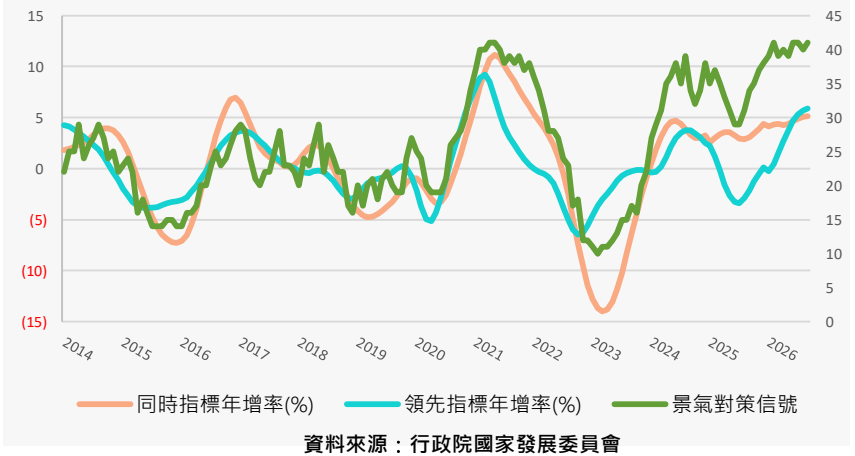
受惠於人工智慧、高效能運算及雲端服務等應用商機持續擴增，加上電子零組件消費性新品備貨需求升溫及產品漲價效應，2026年第3季台灣出口金額為2449.2億美元，年增44.63％。受到股市創高帶動的財富效果，民間消費亦相當熱絡。第3季經濟成長率為14.36％，預測全年經濟成長上修至11.05％。景氣方面，9月景氣燈號續呈「熱絡」的紅燈，綜合判斷分數為41分，較上月增加1分，主因在於工業及服務業加班工時受惠AI相關產業生產動能維持熱絡，領先及同時指標均續呈上升，顯示國內景氣延續成長態勢。惟國際地緣政治衝突與經貿政策演變、AI企業融資疑慮、主要央行之貨幣政策走向等不確定因素，仍須密切留意。資金方面，9月份M1B及M2年增率分別為7.20%及7.24%，兩者差距仍在 1%~2% 上下震盪。全體金融機構放款與投資，由於企業資金需求持續升溫，帶動銀行放款與投資成長加速，9月的年增率增至9.79%，創近28年新高。股市方面，第3季台股先蹲後跳，7月碰上韓股去槓桿引發全球科技股災，加權指數月跌3006點，隨後迅速反彈；後續雖面對通膨、美國升息等利空夾擊，台股依舊維持高檔震盪創高，第3季累計上漲1814.22點，漲幅達3.93%，以47940.13點作收。展望第4季，雖然短期市場對需求及供應端仍有雜音，加上美國近期選情的不確定性，對短線行情造成影響，但若回歸企業基本面，AI相關產業的成長動能依然值得期待。

經濟成長率



資料來源：中華民國統計資訊網

景氣指標

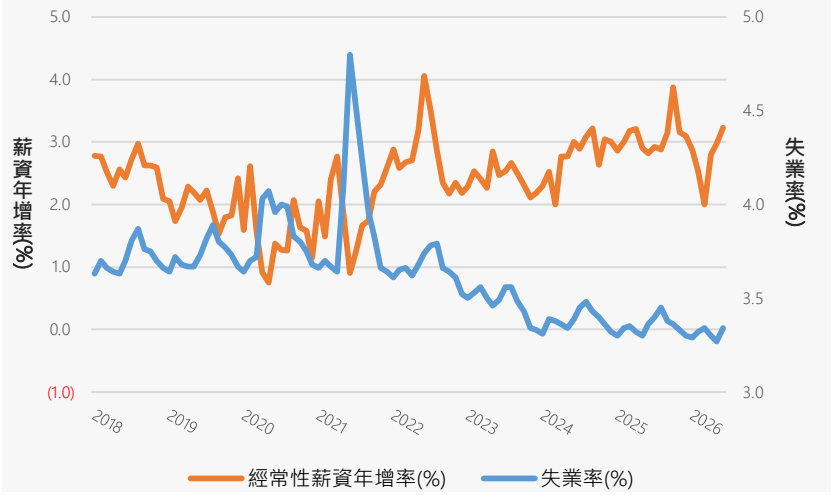


資料來源：行政院國家發展委員會

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

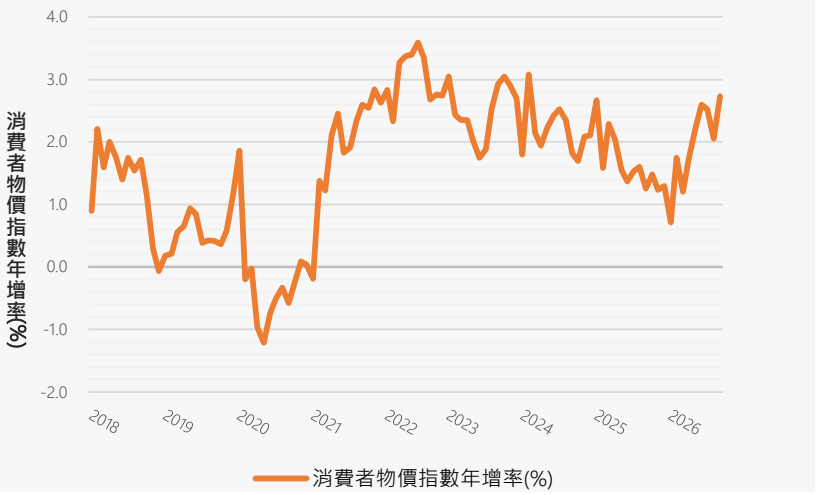
就業情形

資料來源：行政院主計總處



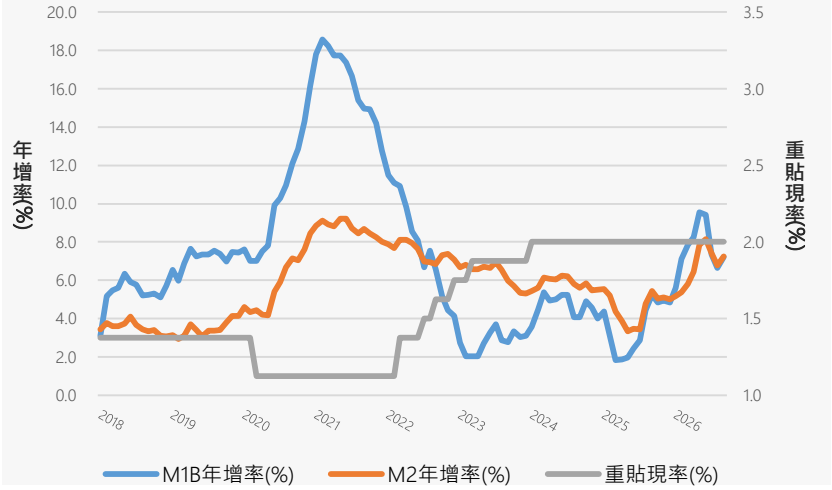
物價波動

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

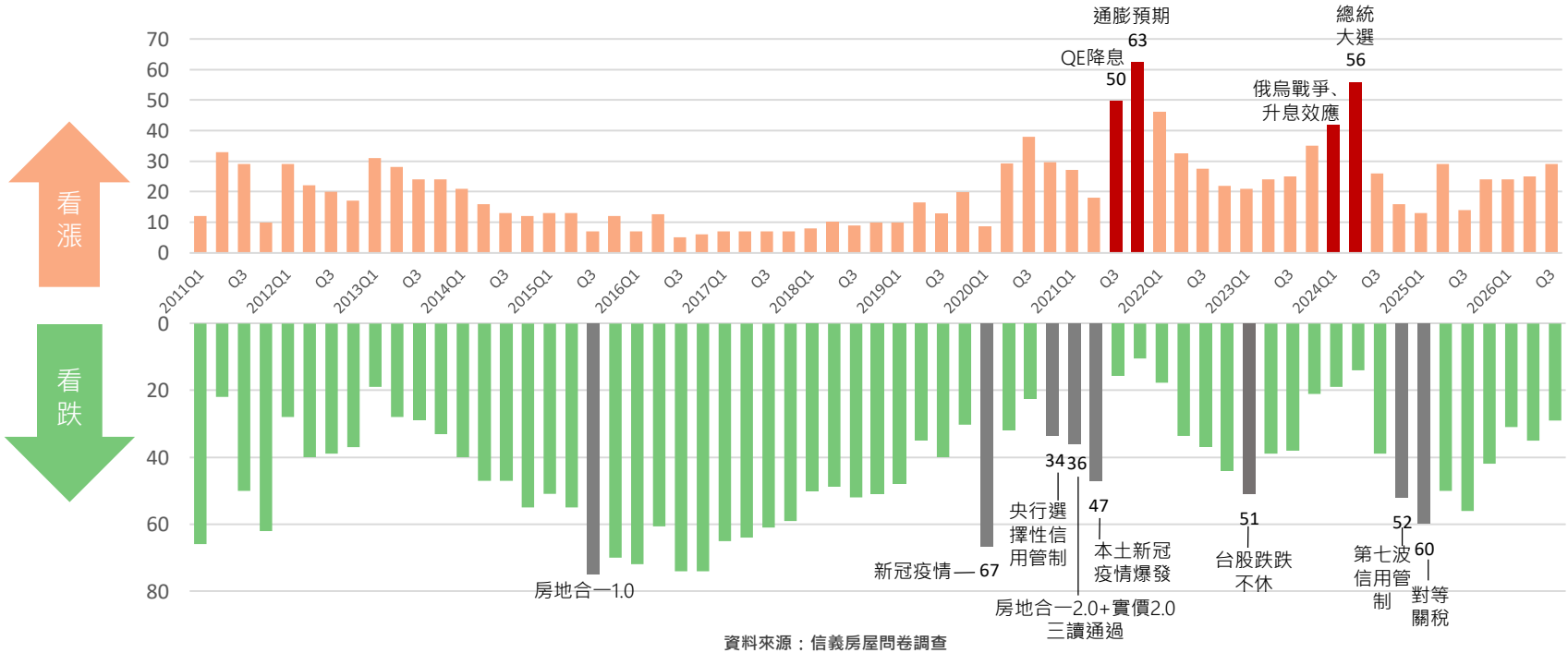
資料來源：台灣證券交易所



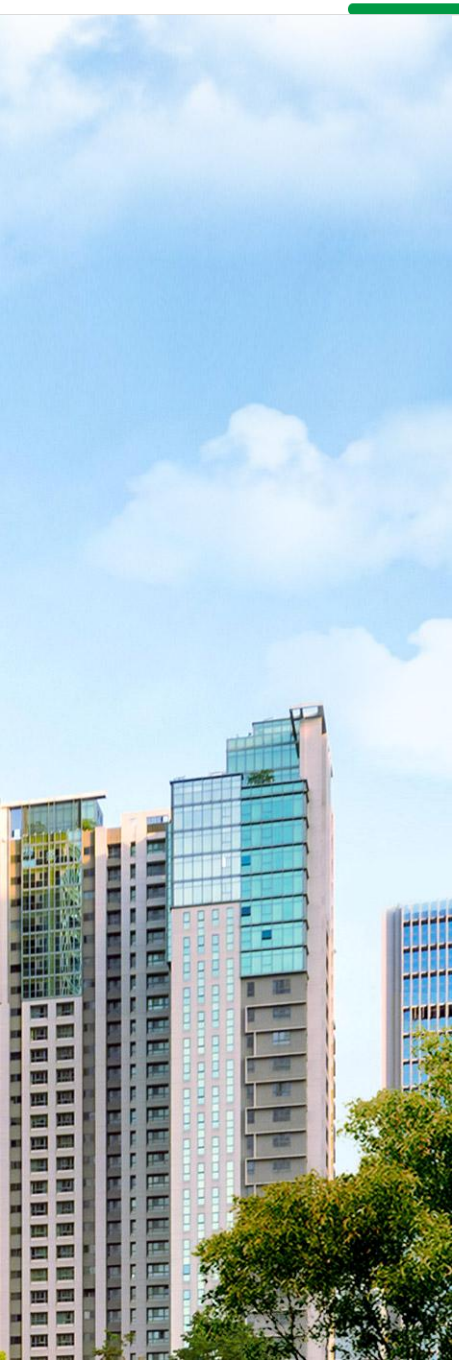
房地產市場概述

2026Q3房市在總體經濟景氣熱絡、信用管制政策放寬以及央行利率維持不變的環境下，整體市場與Q2相當，但已有築底後趨穩的態勢。不過持續受到產業分布與帶動的影響，全台區域市場仍維持分化走勢，呈現雙北上行、中南部維持平盤整理的樣貌。量能方面，Q3六都移轉量5.4萬棟，季增5%、年增7.4%，大台北地區房價月指數持續上揚，年增4.4%，顯示實際房價已在「緩步復甦」的階段。建照量統計2026前三季為7.8萬棟，持續受到房市政策緊縮的影響，建商推案仍趨保守觀望，相較2025年前三季已縮減28%；使照統計2026前三季以高雄供給量最多，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，選擇性信用管制放寬及經濟基本面強勁是激勵信心面及實質面的底氣，並且股市重回上漲格局，帶動市場情緒回升。本季看漲比例較下一季增加，看跌較上季減少。隨著2026年台灣經濟成長率持續上修及房市政策進入寬鬆周期下，房市信心有機會逐季改善。



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
2022前三季	10,667	29,606	26,722	33,671	19,901	18,991	180,674
2023前三季	12,241	26,179	18,851	24,642	8,866	17,860	146,118
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
2026前三季	5,324	10,926	17,668	12,469	4,103	12,549	78,438
2026VS 2025	-21.9%	-29.3%	-20.3%	-39.7%	5.0%	-24.6%	-27.8%

資料來源：內政部統計月報

住宅使照核發

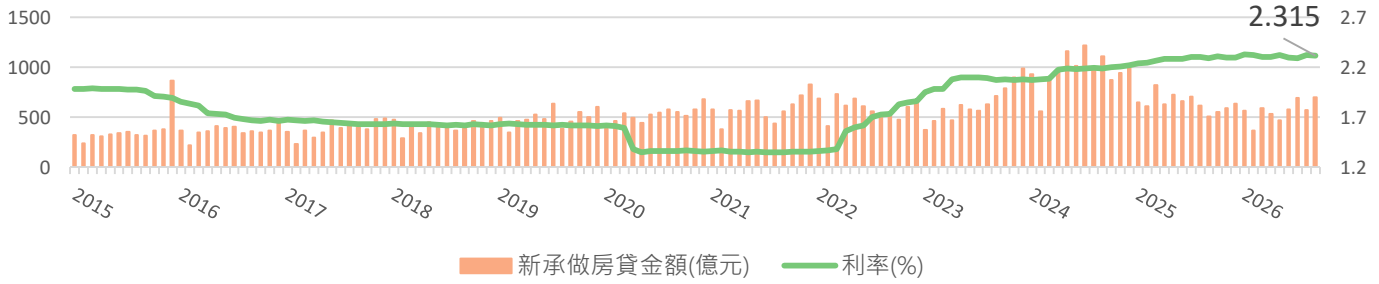
受半導體產業進駐推案潮所致，高雄在近年完工後使照量逐漸湧現，供給增加。

單位：棟

	台北	新北	桃園	台中	台南	高雄	全國
2022前三季	6,135	16,524	16,903	21,956	8,586	15,085	112,058
2023前三季	5,518	18,604	19,082	21,391	8,354	16,444	118,320
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
2026前三季	6,131	15,810	18,115	20,379	3,639	17,563	102,439
2026VS 2025	-7.5%	-13.0%	-6.1%	0.9%	-42.7%	12.0%	-3.8%

資料來源：內政部統計月報

房貸利率及金額

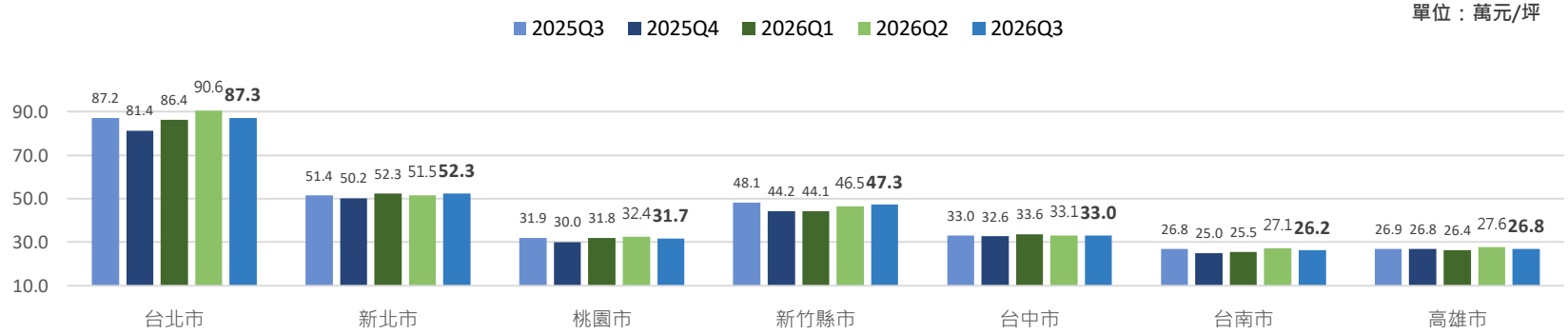


資料來源：中央銀行

住宅市場分析

主要都會區單價變化

單位：萬元/坪



季增率	-3.6%	1.6%	-2.2%	1.7%	-0.3%	-3.3%	-2.9%
年增率	0.1%	1.8%	-0.6%	-1.7%	0.0%	-2.2%	-0.4%

六都建物買賣移轉棟數變化

整體量能緩步復甦，但區域分化。

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
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
2026Q3	6237	12526	10832	10818	4634	9127	69027
對上一季	6%	3%	16%	15%	-4%	4%	7%
對去年同期	12%	5%	1%	-2%	-3%	19%	6%

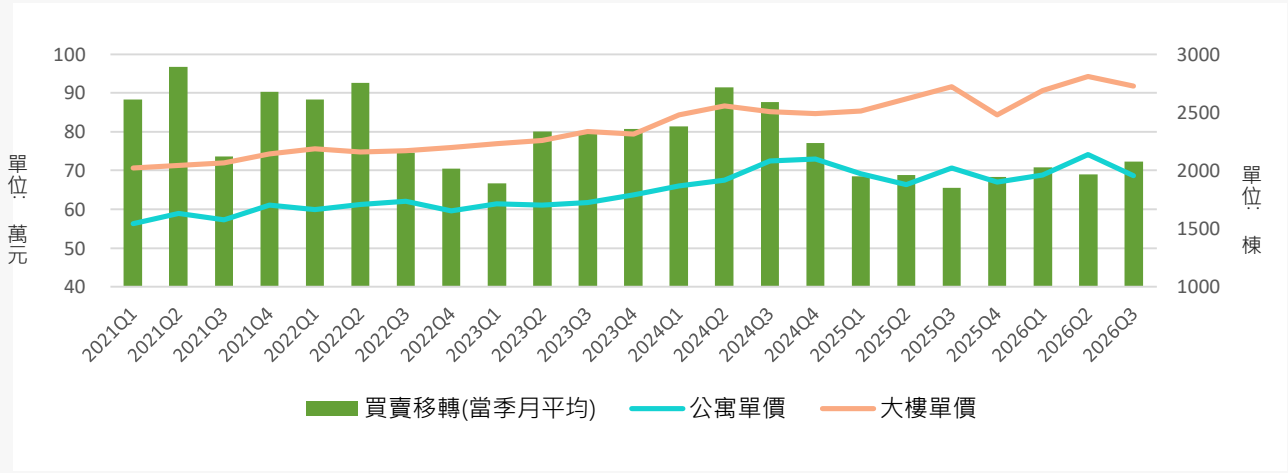
資料來源：各市地政局(處)、信義房屋不動產企劃研究室

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_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
2026_07	72.7	93.6	2352
2026_08	71.4	92.7	1752
2026_09	68.6	91.7	2133

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
2025Q3	61.0	3025	9.9%
2025Q4	69.5	2916	9.5%
2026Q1	71.0	2881	9.5%
2026Q2	63.0	3434	9.0%
2026Q3	66.0	3480	8.9%
變動率(yoy)	8.2%	15.0%	-10.1%
變動率(qoq)	4.8%	1.3%	-1.1%

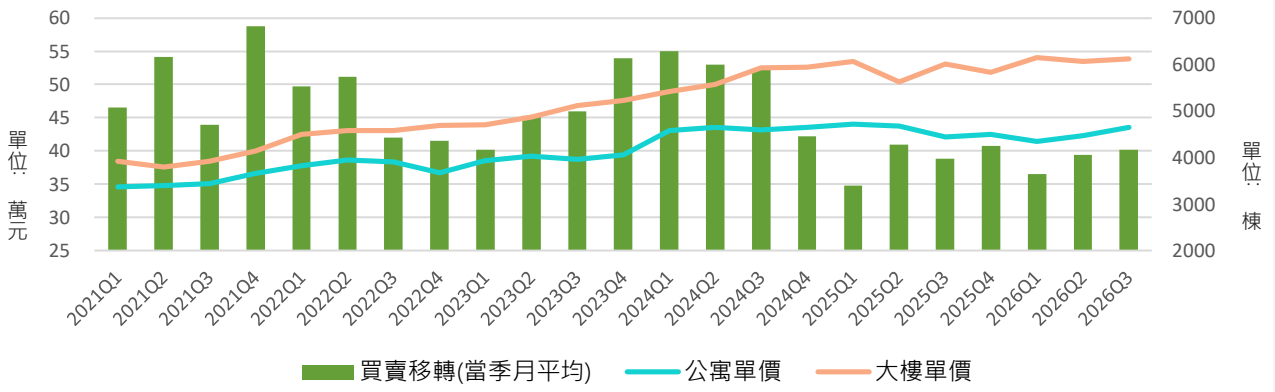
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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_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
2026_07	42.6	52.6	4850
2026_08	43.0	53.4	3619
2026_09	43.5	53.8	4057

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
2025Q3	64.0	1787	10.2%
2025Q4	67.0	1815	9.9%
2026Q1	71.0	1802	9.6%
2026Q2	57.0	1824	9.5%
2026Q3	68.0	1851	9.3%
變動率(yoy)	6.3%	3.6%	-8.8%
變動率(qoq)	19.3%	1.5%	-2.1%

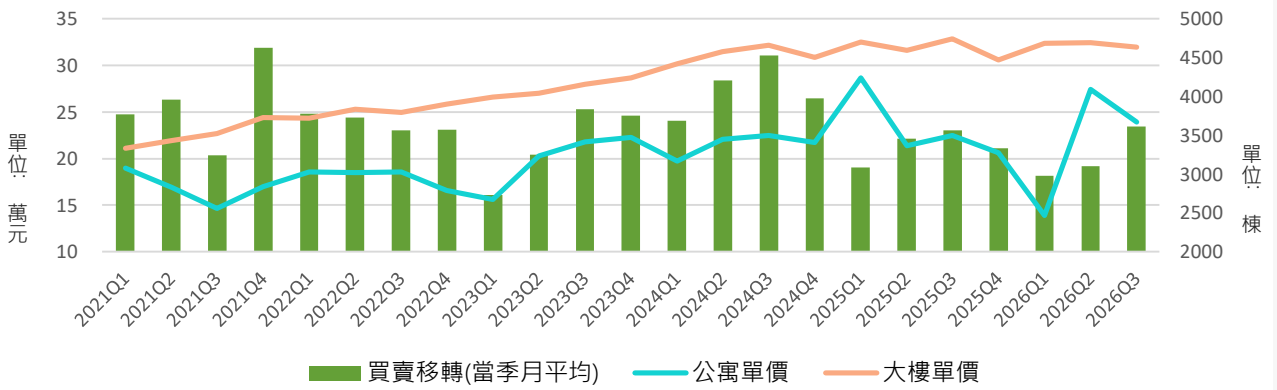
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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_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
2026_07	25.1	33.0	4150
2026_08	23.9	31.9	3126
2026_09	23.9	32.0	3556

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
2025Q3	66.5	1395	10.1%
2025Q4	75.5	1293	9.8%
2026Q1	102.0	1402	9.9%
2026Q2	69.0	1392	9.9%
2026Q3	115.0	1416	8.7%
變動率(yoy)	72.9%	1.5%	-13.9%
變動率(qoq)	66.7%	1.7%	-12.1%

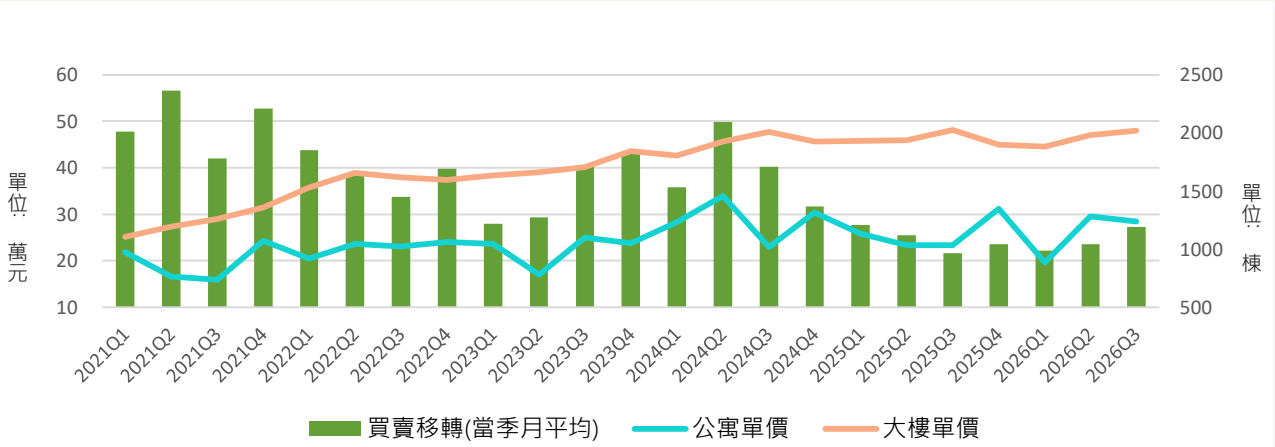
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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_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
2026_07	25.8	47.8	1296
2026_08	28.1	46.3	1218
2026_09	28.4	48.0	1056

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
2025Q3	115.0	2309	8.7%
2025Q4	108.0	2015	8.1%
2026Q1	130.0	2018	8.0%
2026Q2	117.0	2439	7.8%
2026Q3	111.5	2308	8.2%
變動率(yoy)	-3.0%	0.0%	-5.7%
變動率(qoq)	-4.7%	-5.4%	5.1%

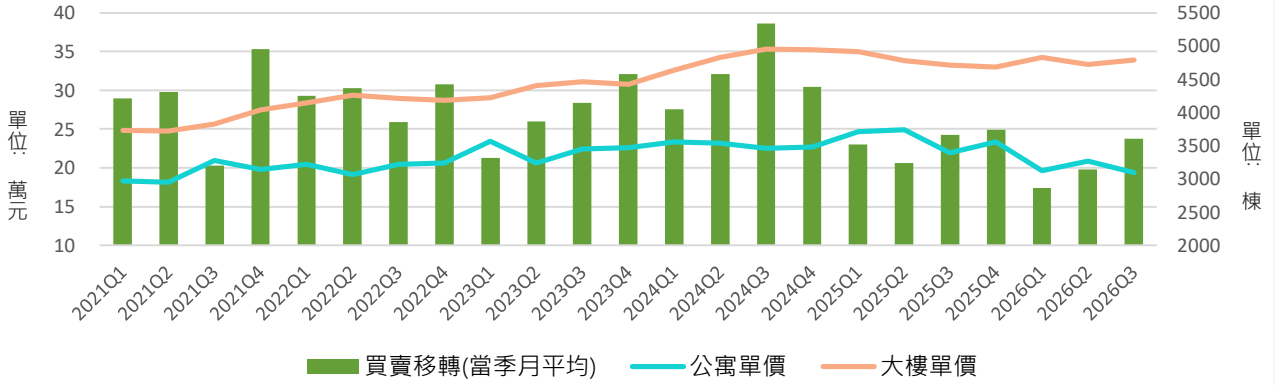
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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_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
2026_07	21.5	34.2	3703
2026_08	19.4	33.9	3260
2026_09	19.4	33.9	3855

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
2025Q3	93.0	1480	10.1%
2025Q4	102.0	1412	9.9%
2026Q1	104.5	1580	9.9%
2026Q2	91.0	1611	9.9%
2026Q3	112.0	1432	9.4%
變動率(yoy)	20.4%	-3.2%	-6.9%
變動率(qoq)	23.1%	-11.1%	-5.1%

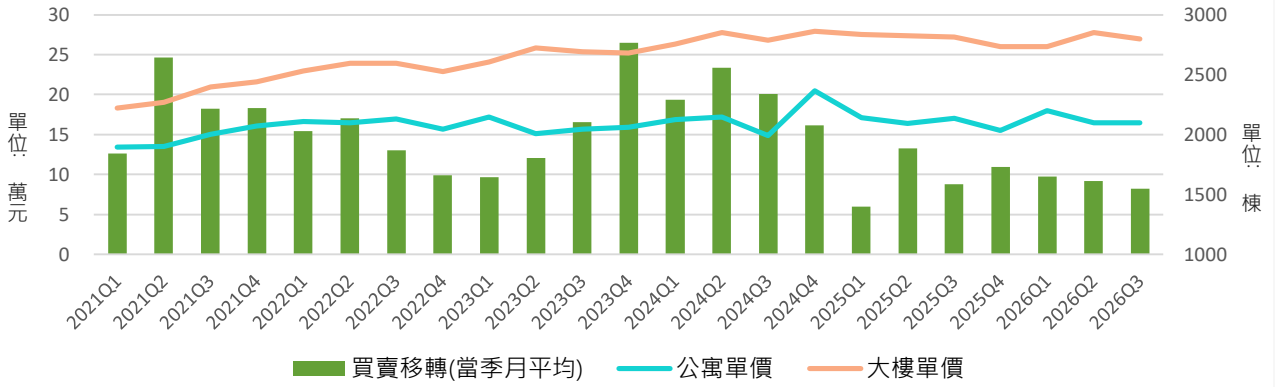
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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_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
2026_07	17.0	28.0	1887
2026_08	18.8	27.7	1319
2026_09	16.5	27.0	1428

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
2025Q3	95.5	1235	11.1%
2025Q4	88.5	1020	11.2%
2026Q1	116.5	1064	11.5%
2026Q2	105.0	1282	10.0%
2026Q3	106.0	1118	10.7%
變動率(yoy)	11.0%	-9.5%	-3.6%
變動率(qoq)	1.0%	-12.8%	7.0%

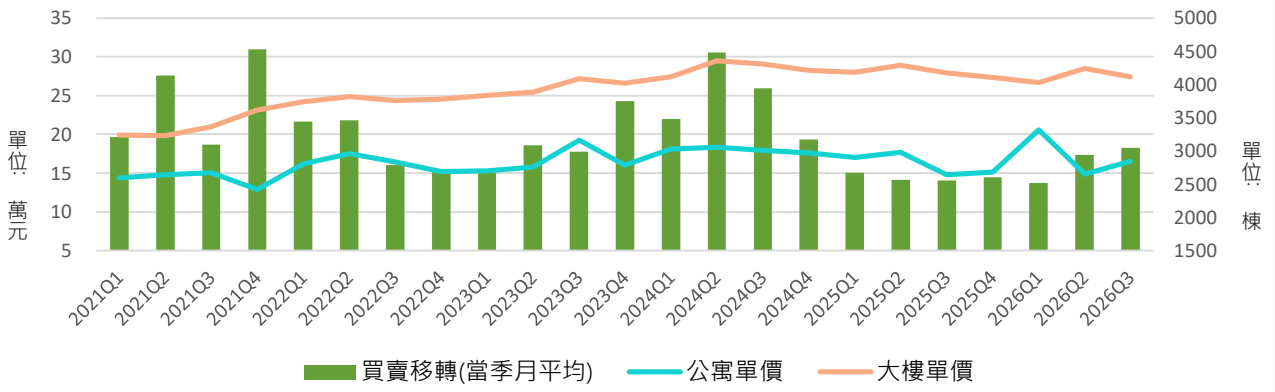
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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_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
2026_07	17.1	28.3	3564
2026_08	16.3	27.9	2647
2026_09	16.5	27.4	2916

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
2025Q3	83.0	1131	10.8%
2025Q4	79.0	1065	11.3%
2026Q1	114.0	1097	10.8%
2026Q2	105.0	1181	10.0%
2026Q3	104.0	1178	11.0%
變動率(yoy)	25.3%	4.2%	1.9%
變動率(qoq)	-1.0%	-0.3%	10.0%

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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
2026Q3	143.55	162.35	192.27	247.25	185.68	192.96	173.24	168.64
2026Q2	144.48	158.17	186.46	248.67	183.64	202.86	168.97	168.77
增減率(qoq)	-0.64%	2.64%	3.11%	-0.57%	1.11%	-4.88%	2.53%	-0.07%
2025Q3	141.46	160.68	186.39	247.00	188.12	199.70	171.52	168.73
增減率(yoy)	1.48%	1.04%	3.15%	0.10%	-1.30%	-3.38%	1.00%	-0.05%

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

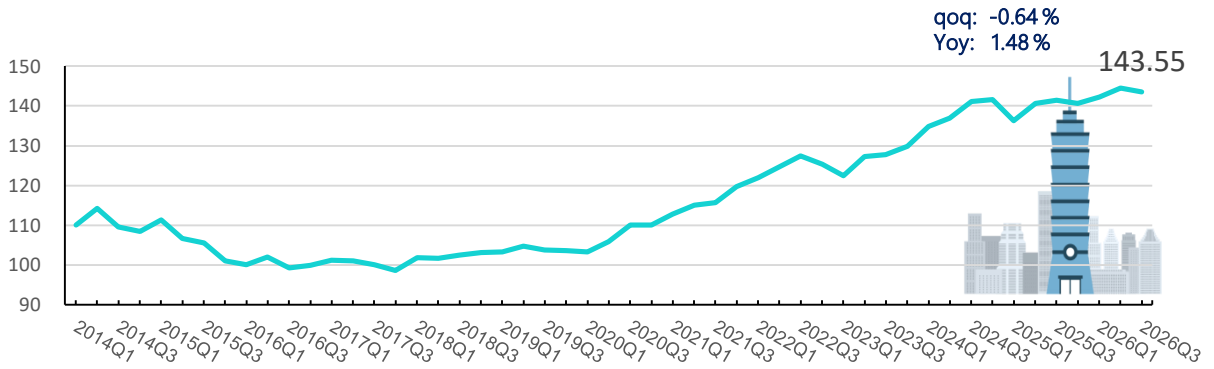
季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	台南	高雄
2025Q3	82.19	51.58	30.18	39.57	33.16	22.56	26.61
2025Q4	81.75	50.44	30.13	38.86	32.95	21.42	26.86
2026Q1	82.62	51.89	30.70	39.50	32.83	20.80	26.56
2026Q2	83.95	50.78	30.20	39.83	32.37	22.92	26.21
2026Q3	83.41	52.12	31.14	39.61	32.73	21.80	26.87

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

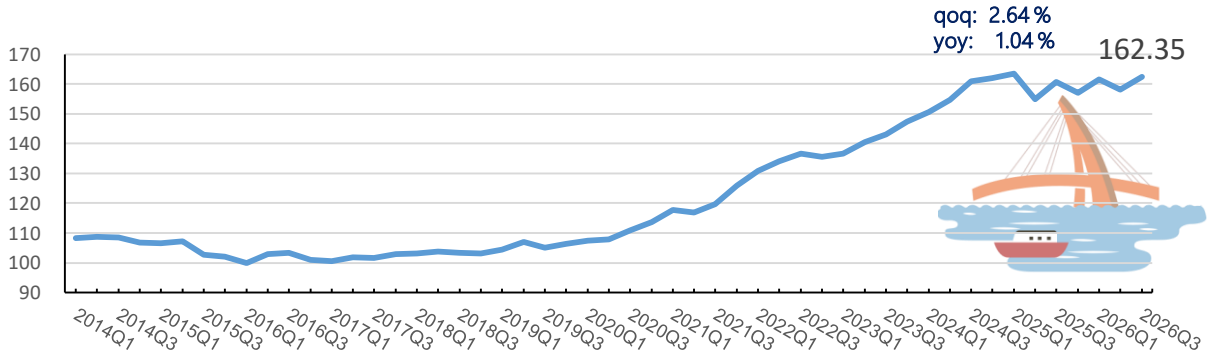
信義

房價指數

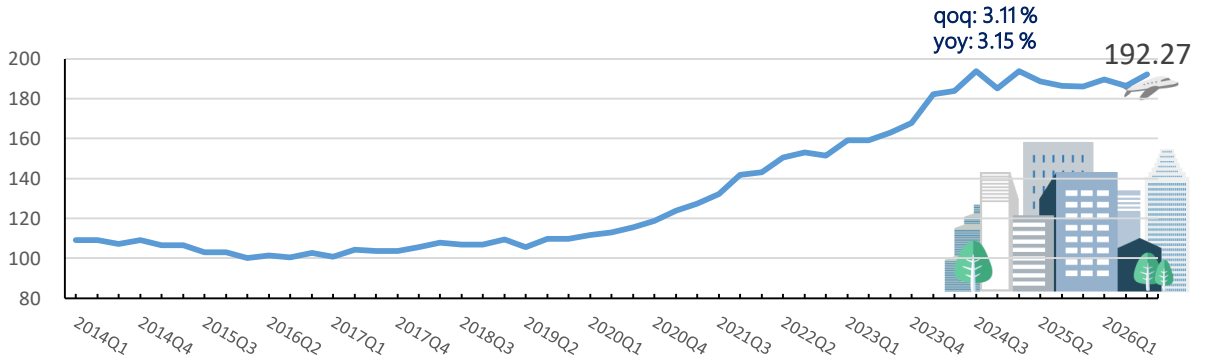




台北市



新北市



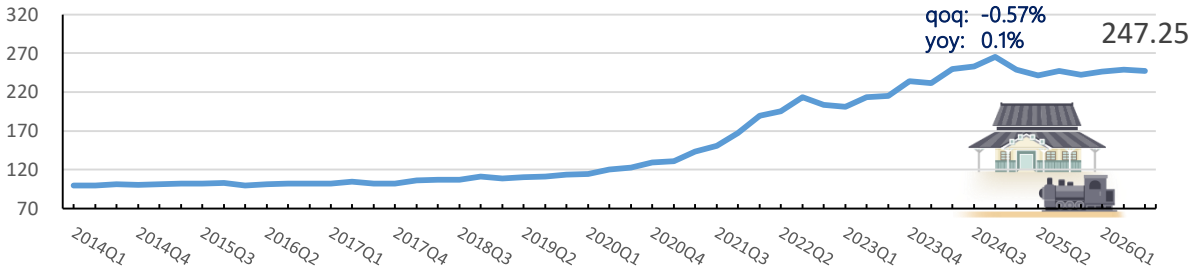
桃園市

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

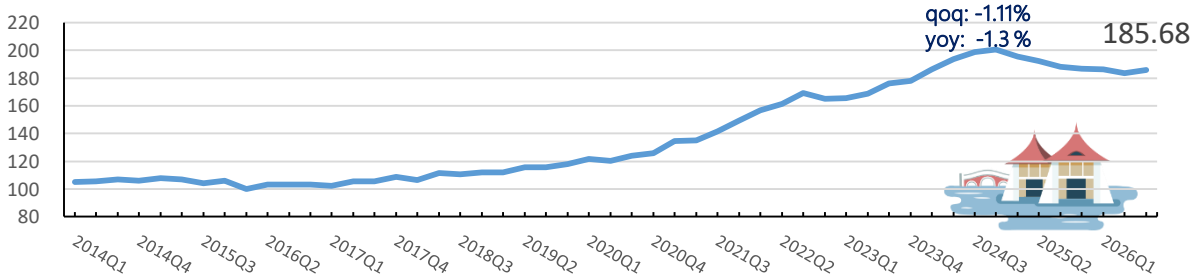
信義

房價指數

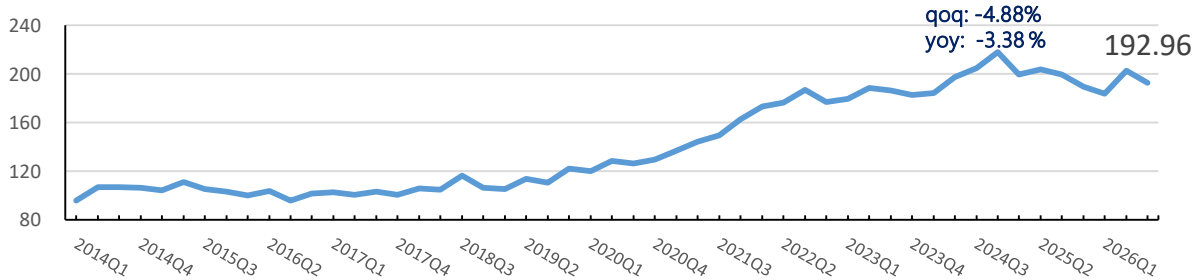




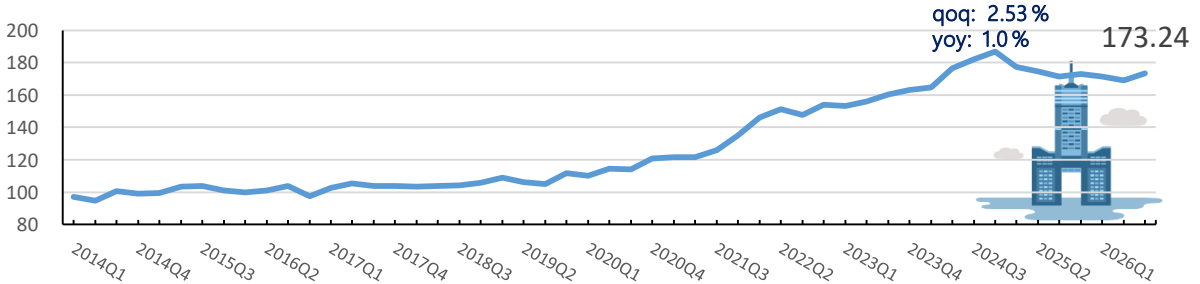
新竹縣市



台中市



台南市



高雄市

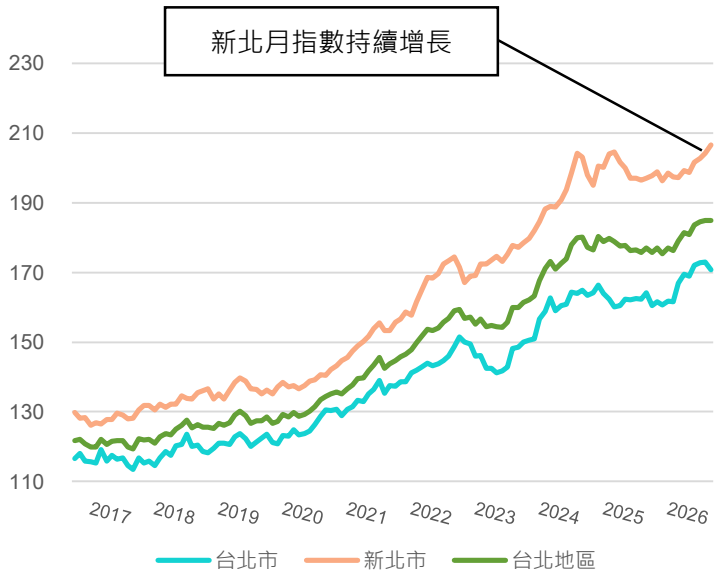
資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

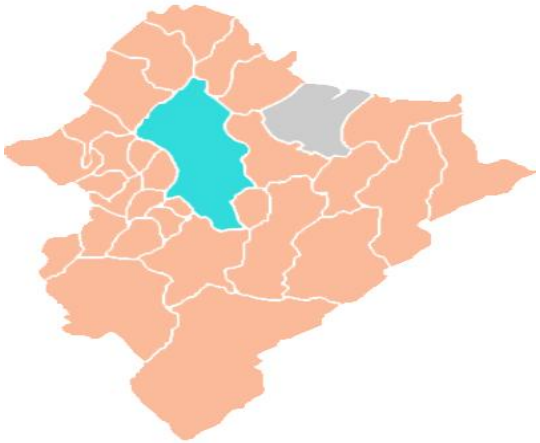
大台北月指數

Year	Month	Taipei City		NewTaipei City		Taipei Urban Area	
		index	YoY	index	YoY	index	YoY
2024	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%
	7	172.76	6.3%	202.61	2.8%	184.46	4.5%
	8	172.98	6.6%	204.20	4.0%	184.92	5.2%
	9	170.75	4.0%	206.47	4.8%	184.91	4.4%

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、林倢伃、周冠彣
執行編輯：林倢伃
發行製作：信義房屋不動產企劃研究室
聯絡電話：(02) 2755-7666

