

房地產市場概況-量

房價修正已達一定程度，交易量能持續緩步回溫

全年買賣移轉棟數僅24.5萬棟，創下自1991年以來的新低

六都全年移轉量變動率均仍為負值

台北年減28.1%，新北減幅為15.2%

台中年減26%，台南減幅亦達21.5%，高雄減幅為10.2%。

桃園因受到龜山合宜住宅落成交屋的影響，年減僅3.6%。

- 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。

房地產市場概況-價

六都中台北及台中均較前一季上揚，其餘四都均較前一季下跌
房價年變動率部分，六都除台中外均為負值，台中為年增0.4%

新北及高雄的修正幅度相對明顯，顯示兩都房價長期修正的趨勢仍未改變
台北及桃園分別年減1.6%及1.3%，台南年減0.1%，修正幅度已有收斂跡象
整體而言，台灣房市短線修正已趨止穩，價格走勢已脫離急跌格局

長期價格支撐力道仍偏弱，預期今年將轉為緩步盤跌走勢

後市仍需觀察新政府的房市政策及升息腳步，才能確定市場盤整時間及後市
發展方向。

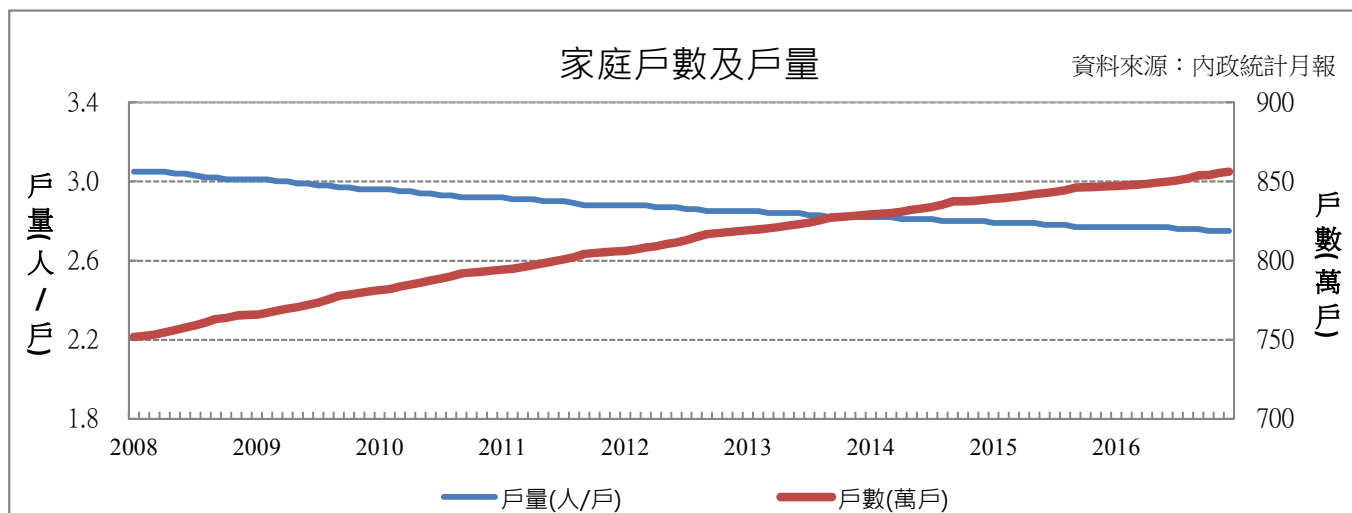
- 本研究的智慧財產權為信義房屋所有，研究內容係根據公部門統計數據及信義房屋交易資訊所研擬之專業判斷，以供使用者了解近期房地產市場的現況。本刊圖文非經信義房屋同意，請勿任意轉載。
- 為有效呈現房地產市場變動趨勢，以減少逐月統計數據的樣本偏誤，本研究中住宅市場月統計數據部分，乃取逐月移動平均之統計結果，統計樣本含當月至前兩月之住宅交易物件，並非當月之統計結果。
- 本報告中標示之各項金額數據，貨幣單位均為新台幣。



房地產產業指標

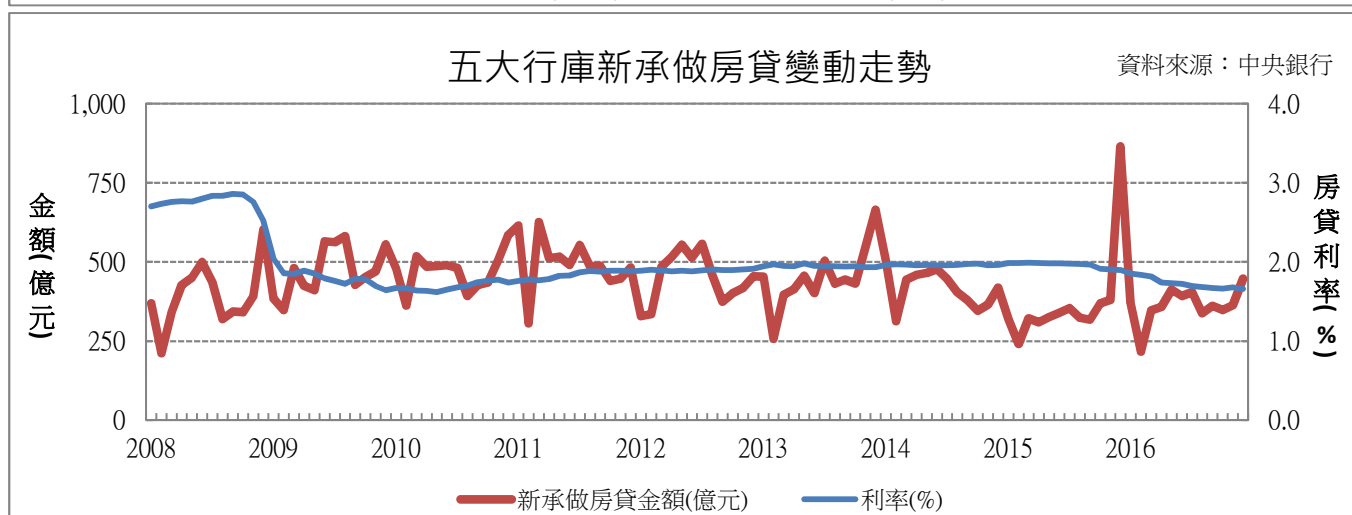
➤ 家庭戶數及戶量

- 家庭戶數持續穩健成長



➤ 房貸利率及金額

- 新承做房貸利率小幅下修





房地產產業指標

- 住宅建造執照核發
 - 住宅建照戶數持續萎縮

住宅建造執照核發 (全年)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2012	5,588	19,277	17,542	9,855	7,959	12,106	99,041
2013	5,519	25,921	29,062	18,952	11,374	12,517	133,072
2014	7,168	22,891	13,674	19,841	12,190	14,686	123,999
2015	6,404	18,085	19,977	12,921	10,414	9,864	106,752
2016	5,092	9,790	16,012	13,375	6,393	5,480	79,490
2015 vs 2016	-20.5%	-45.9%	-19.8%	3.5%	-38.6%	-44.4%	-25.5%

資料來源：內政統計月報

- 住宅使用執照核發
 - 全國使照核發量超越建照量

住宅使用執照核發 (全年)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2012	6,428	17,263	8,873	9,136	6,027	9,999	80,653
2013	5,495	16,115	13,630	12,821	6,747	8,372	86,438
2014	5,200	13,953	16,337	15,521	6,218	11,705	91,872
2015	5,579	15,645	15,114	15,905	8,423	10,081	99,429
2016	5,409	16,958	19,486	12,739	6,401	8,499	97,620
2015 vs 2016	-3.0%	8.4%	28.9%	-19.9%	-24.0%	-15.7%	-1.8%

資料來源：內政統計月報



房地產產業指標

➤ 建物所有權買賣移轉

- 全年24.5萬棟，創下自1991年以來的新低記錄

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
2015 Q3	6,572	11,401	8,341	9,194	4,596	8,169	64,850
2015 Q4	10,271	15,513	12,256	14,694	7,258	10,172	93,452
2016 Q1	3,978	7,109	6,106	6,281	3,148	5,713	43,182
2016 Q2	5,220	10,681	12,053	8,708	4,259	8,486	65,399
2016 Q3	6,622	12,110	9,453	8,165	4,332	8,120	67,206
2016 Q4	5,680	12,869	9,818	9,599	4,817	8,960	69,609
對上一季	-14.2%	6.3%	3.9%	17.6%	11.2%	10.3%	3.6%
對去年同期	-44.7%	-17.0%	-19.9%	-34.7%	-33.6%	-11.9%	-25.5%

資料來源：內政統計月報

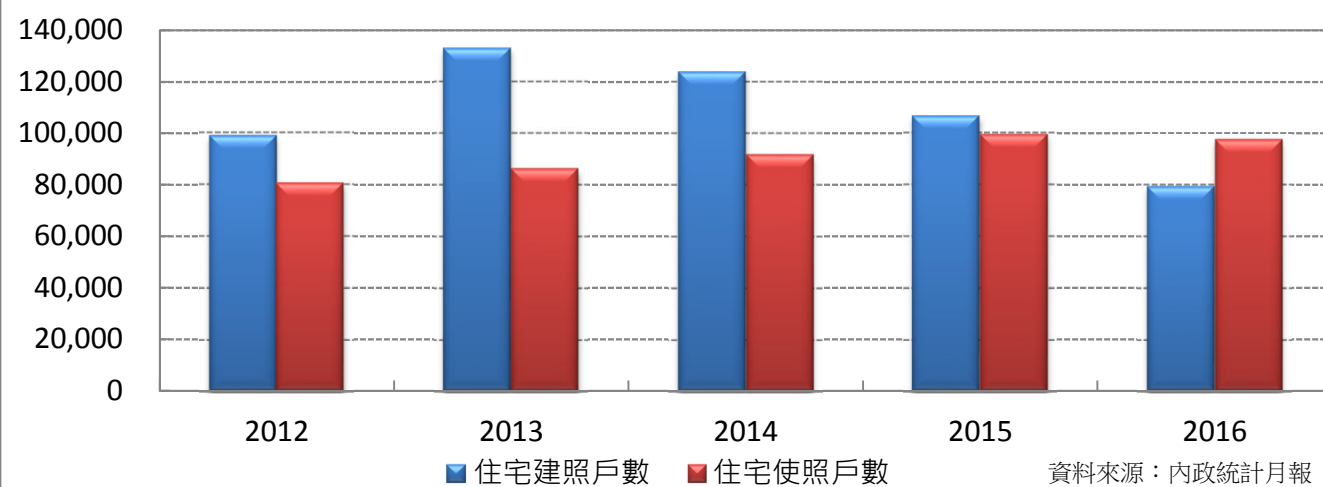
建物所有權第一次登記棟數	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2015 Q3	2,420	3,627	4,045	4,041	2,547	3,196	29,336
2015 Q4	2,993	5,319	7,614	6,662	3,894	5,092	43,245
2016 Q1	1,533	2,135	7,329	4,343	1,569	3,436	30,734
2016 Q2	1,947	5,278	6,501	2,040	1,978	2,420	28,364
2016 Q3	1,602	6,258	3,784	3,956	2,100	2,993	30,154
2016 Q4	1,535	7,612	4,875	5,134	2,547	2,901	33,055
對上一季	-4.2%	21.6%	28.8%	29.8%	21.3%	-3.1%	9.6%
對去年同期	-48.7%	43.1%	-36.0%	-22.9%	-34.6%	-43.0%	-23.6%

資料來源：內政統計月報

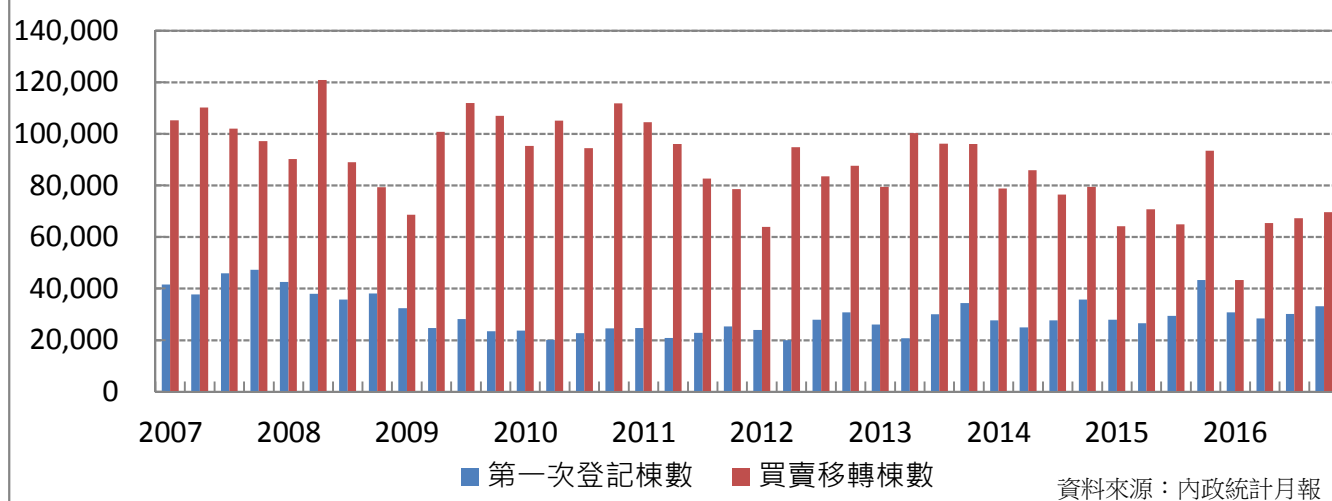


房地產產業指標

➤ 全台新增住宅供給變化(歷年)



➤ 全台建物所有權移轉變化(每季)



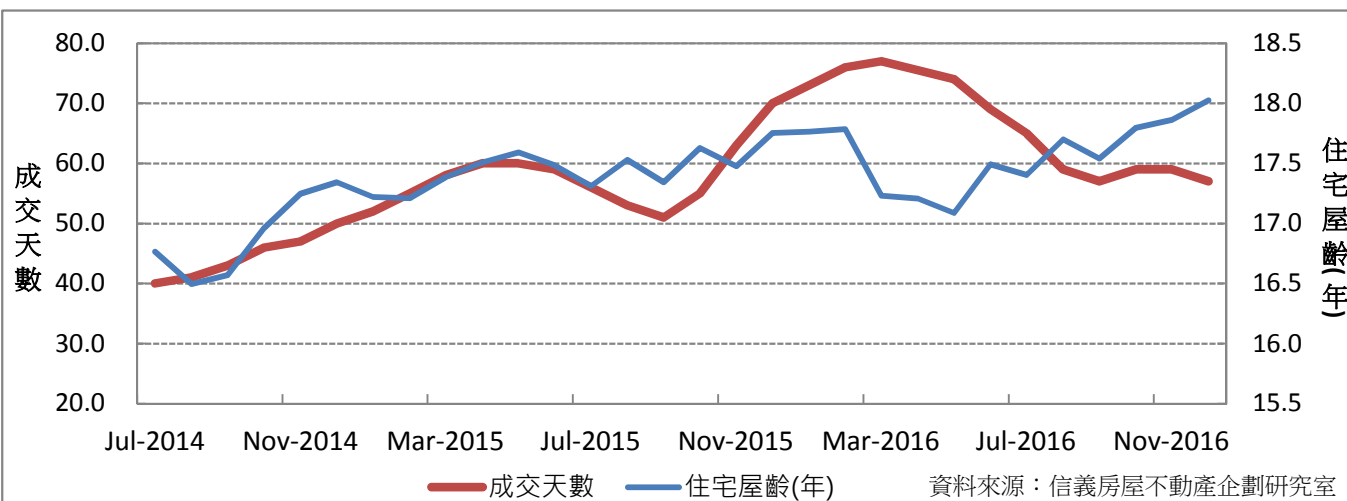


台灣都會區住宅市場分析

住宅市場交易指標

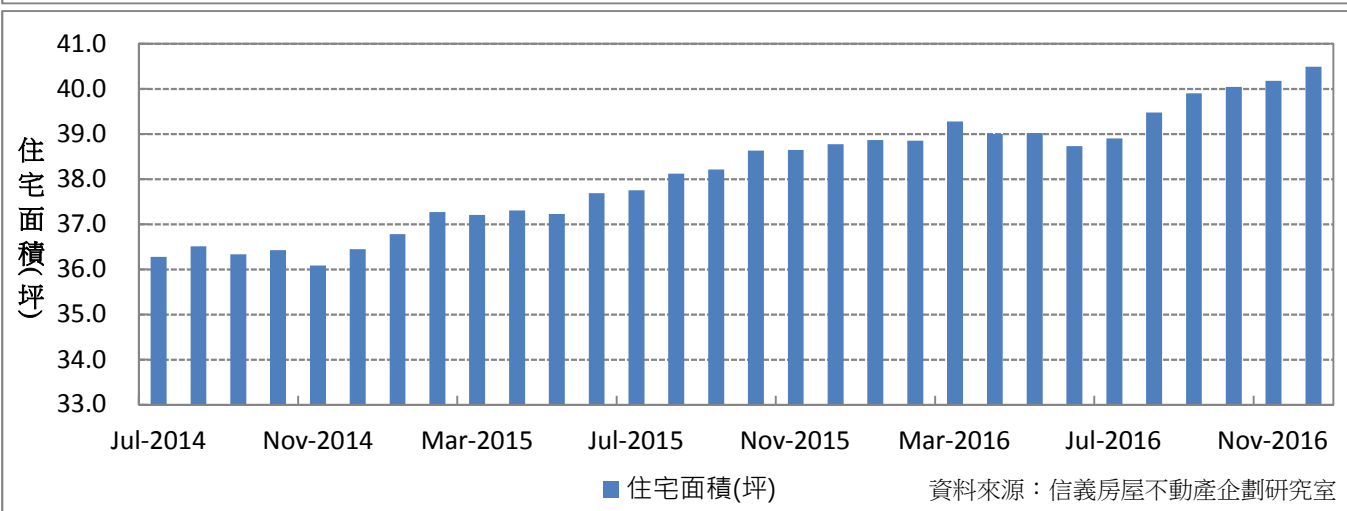
- ▶ 全台住宅交易速度轉趨平穩

註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件



住宅市場成交面積

註：面積統計樣本包括公寓、華廈、大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

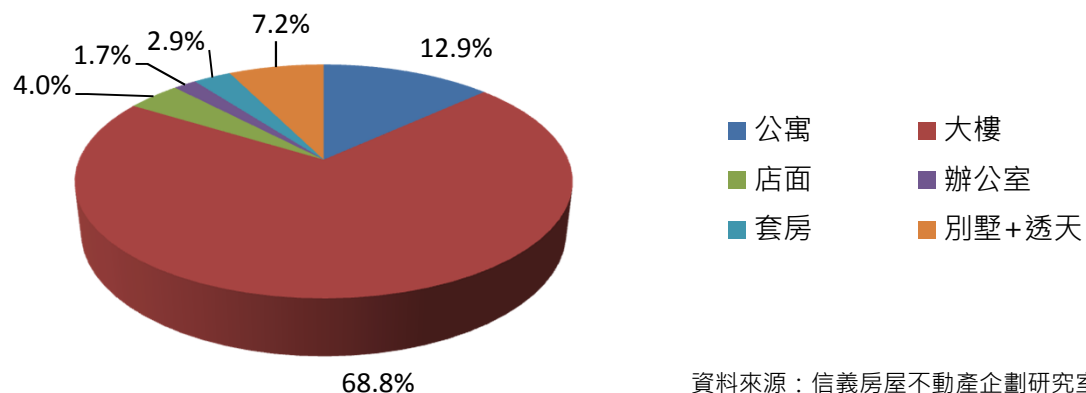




台灣都會區住宅市場分析

- 成屋市場成交結構
 - 大樓產品交易略減

成交產品類型



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

近一年交易指標

月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)
2016年1月	73.0	17.8	38.9
2016年2月	76.0	17.8	38.9
2016年3月	77.0	17.2	39.3
2016年4月	75.5	17.2	39.0
2016年5月	74.0	17.1	39.0
2016年6月	69.0	17.5	38.7
2016年7月	65.0	17.4	38.9
2016年8月	59.0	17.7	39.5
2016年9月	57.0	17.5	39.9
2016年10月	59.0	17.8	40.0
2016年11月	59.0	17.9	40.2
2016年12月	57.0	18.0	40.5

近一年各類產品交易佔比變化

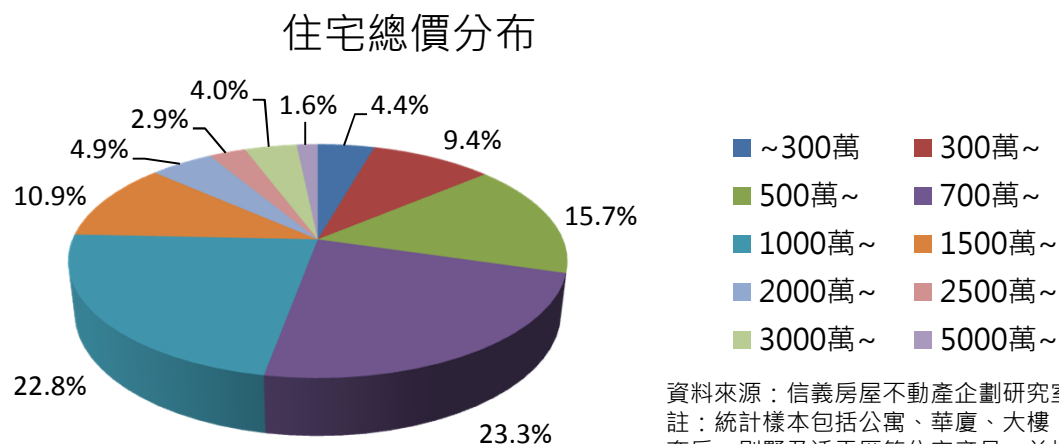
公寓	大樓	店面	辦公室	套房	別墅+透天
14.6%	68.6%	3.7%	0.8%	3.0%	6.8%
15.0%	67.9%	3.5%	0.9%	2.9%	7.2%
13.1%	69.3%	3.7%	1.1%	3.1%	7.4%
12.2%	70.7%	3.4%	1.0%	3.0%	7.5%
12.1%	70.9%	3.2%	1.1%	3.0%	7.4%
12.7%	70.8%	3.2%	1.1%	2.9%	7.3%
12.7%	70.4%	3.6%	1.5%	2.9%	6.7%
12.6%	70.8%	3.6%	1.5%	2.5%	6.8%
12.3%	70.3%	3.6%	1.8%	2.6%	6.9%
12.5%	69.4%	3.8%	1.7%	2.7%	7.4%
12.4%	69.2%	4.0%	1.9%	2.9%	7.1%
12.9%	68.8%	4.0%	1.7%	2.9%	7.2%



台灣都會區住宅市場分析

住宅成屋市場交易總價變化

- 500~2000萬元產品占七成以上交易比重



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
 註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、別墅及透天厝等住宅產品，並排除預售物件

近一年住宅產品總價分布變化

月份	300萬以下	300~500萬	500~700萬	700~1000萬	1000~1500萬	1500~2000萬	2000~2500萬	2500~3000萬	3000~5000萬	5000萬以上
2016年1月	4.1%	10.4%	15.6%	24.8%	22.0%	10.2%	4.9%	2.6%	3.9%	1.5%
2016年2月	4.2%	11.1%	16.3%	23.3%	22.0%	10.6%	4.8%	2.7%	3.5%	1.5%
2016年3月	5.3%	10.2%	15.1%	23.9%	21.7%	11.0%	4.9%	3.0%	3.8%	1.2%
2016年4月	5.0%	10.8%	15.3%	22.2%	22.7%	10.8%	5.1%	3.2%	3.7%	1.1%
2016年5月	4.7%	10.1%	14.5%	23.5%	23.0%	11.0%	5.3%	3.0%	3.8%	1.1%
2016年6月	4.1%	10.7%	14.8%	22.8%	24.1%	10.7%	5.2%	2.8%	3.5%	1.3%
2016年7月	4.1%	10.2%	15.1%	23.8%	23.7%	10.5%	5.2%	2.7%	3.4%	1.3%
2016年8月	4.0%	10.3%	15.5%	22.6%	24.3%	10.3%	5.5%	2.7%	3.5%	1.4%
2016年9月	4.2%	10.5%	15.5%	23.6%	23.1%	9.9%	5.9%	2.5%	3.6%	1.4%
2016年10月	4.4%	9.9%	15.3%	23.9%	23.1%	10.2%	5.4%	2.4%	4.2%	1.2%
2016年11月	4.4%	9.6%	15.9%	24.1%	22.0%	10.4%	5.1%	2.7%	4.4%	1.5%
2016年12月	4.4%	9.4%	15.7%	23.3%	22.8%	10.9%	4.9%	2.9%	4.0%	1.6%

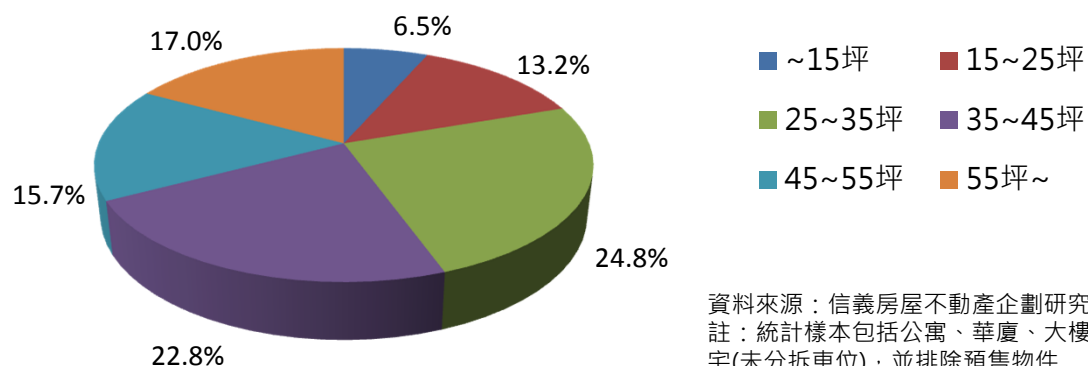


台灣都會區住宅市場分析

住宅成屋市場成交面積變化

- 中坪數住宅交易比重維持近半數

住宅面積分布



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

近一年住宅產品面積分布變化

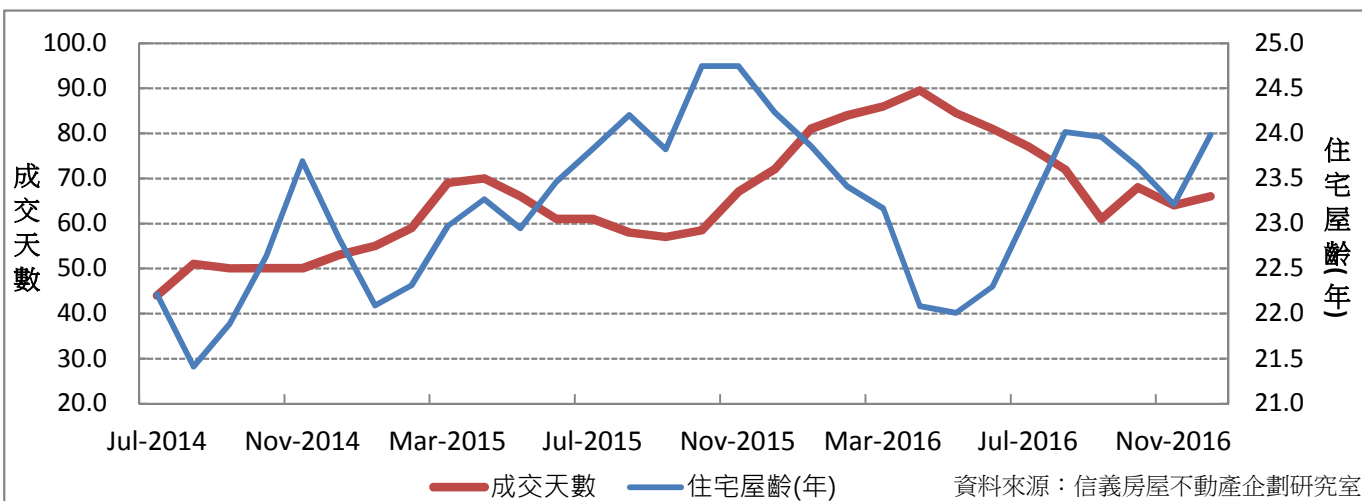
月份	~15坪	15~25坪	25~35坪	35~45坪	45~55坪	55坪~
2016年1月	7.5%	15.3%	23.6%	22.8%	15.6%	15.1%
2016年2月	7.3%	15.5%	23.8%	23.9%	14.7%	14.8%
2016年3月	7.2%	15.4%	23.4%	23.6%	15.6%	14.9%
2016年4月	6.6%	15.2%	24.4%	23.0%	16.4%	14.4%
2016年5月	6.6%	15.7%	24.6%	22.6%	15.8%	14.8%
2016年6月	6.9%	15.7%	25.0%	22.2%	15.3%	14.9%
2016年7月	7.1%	15.8%	24.9%	22.3%	14.9%	15.0%
2016年8月	7.0%	14.7%	24.6%	23.5%	15.0%	15.2%
2016年9月	6.3%	14.7%	24.8%	23.7%	14.9%	15.6%
2016年10月	6.0%	14.2%	24.6%	23.3%	15.6%	16.2%
2016年11月	6.4%	13.7%	25.1%	22.6%	15.5%	16.6%
2016年12月	6.5%	13.2%	24.8%	22.8%	15.7%	17.0%



台北市住宅市場分析

- 住宅市場交易指標
 - 交易速度轉趨穩定

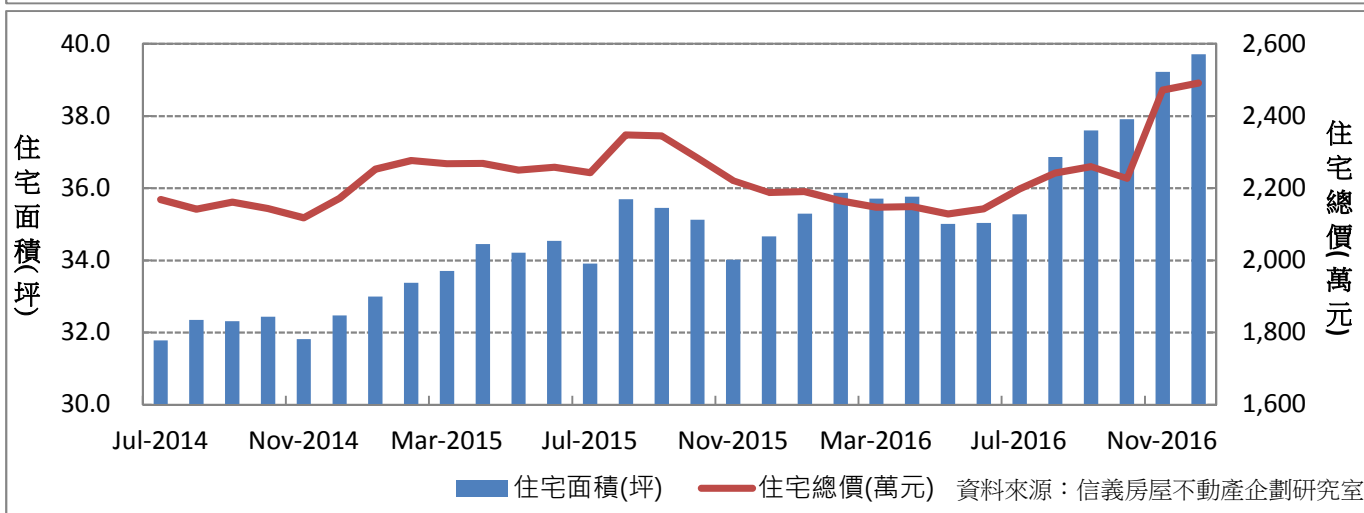
註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件



- 住宅市場成交總價與面積

註1：總價統計樣本公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

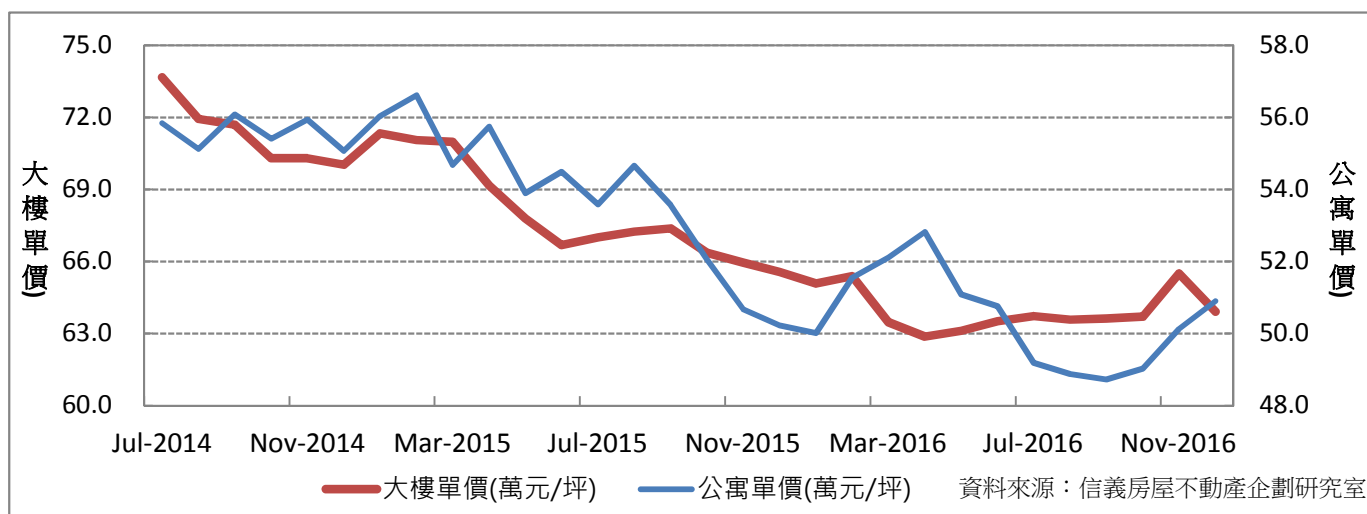




台北市住宅市場分析

- 成交均價變化
 - 住宅單價呈現區間震盪走勢

註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件



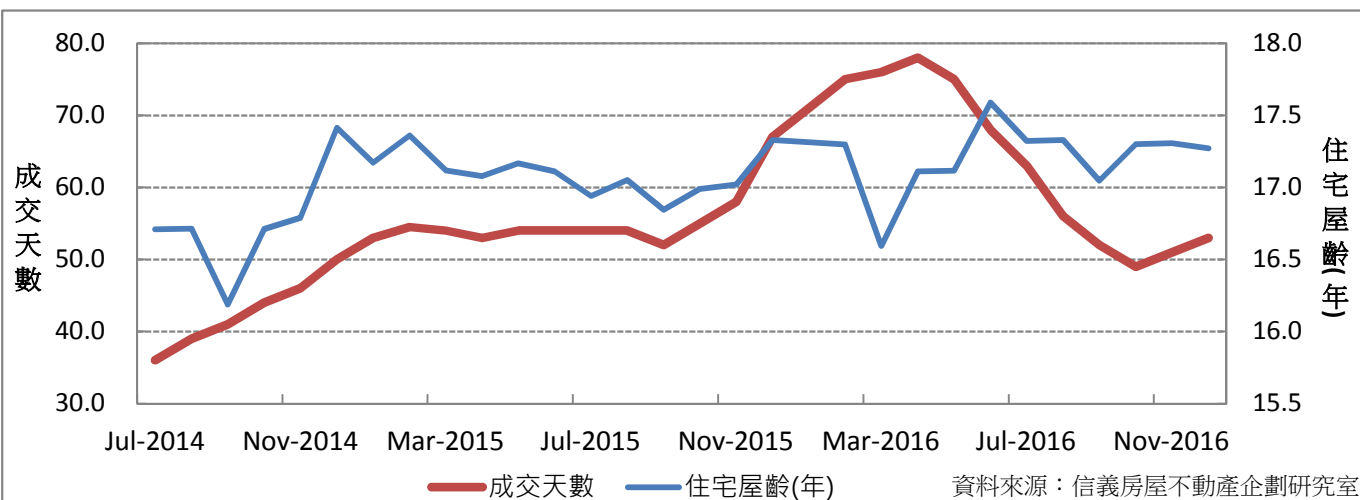
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2016年1月	81.0	23.9	35.3	2,191	50.0	65.1	61.3
2016年2月	84.0	23.4	35.9	2,164	51.6	65.4	61.9
2016年3月	86.0	23.2	35.7	2,147	52.1	63.5	60.9
2016年4月	89.5	22.1	35.8	2,149	52.8	62.9	61.0
2016年5月	84.5	22.0	35.0	2,128	51.1	63.1	60.8
2016年6月	81.0	22.3	35.0	2,142	50.8	63.5	60.9
2016年7月	77.0	23.1	35.3	2,197	49.2	63.7	60.5
2016年8月	72.0	24.0	36.9	2,242	48.9	63.6	60.2
2016年9月	61.0	24.0	37.6	2,260	48.7	63.6	60.0
2016年10月	68.0	23.6	37.9	2,226	49.0	63.7	60.1
2016年11月	64.0	23.2	39.2	2,471	50.1	65.5	62.1
2016年12月	66.0	24.0	39.7	2,491	50.9	63.9	60.9



新北市住宅市場分析

- 住宅市場交易指標
 - 交易速度轉趨穩定

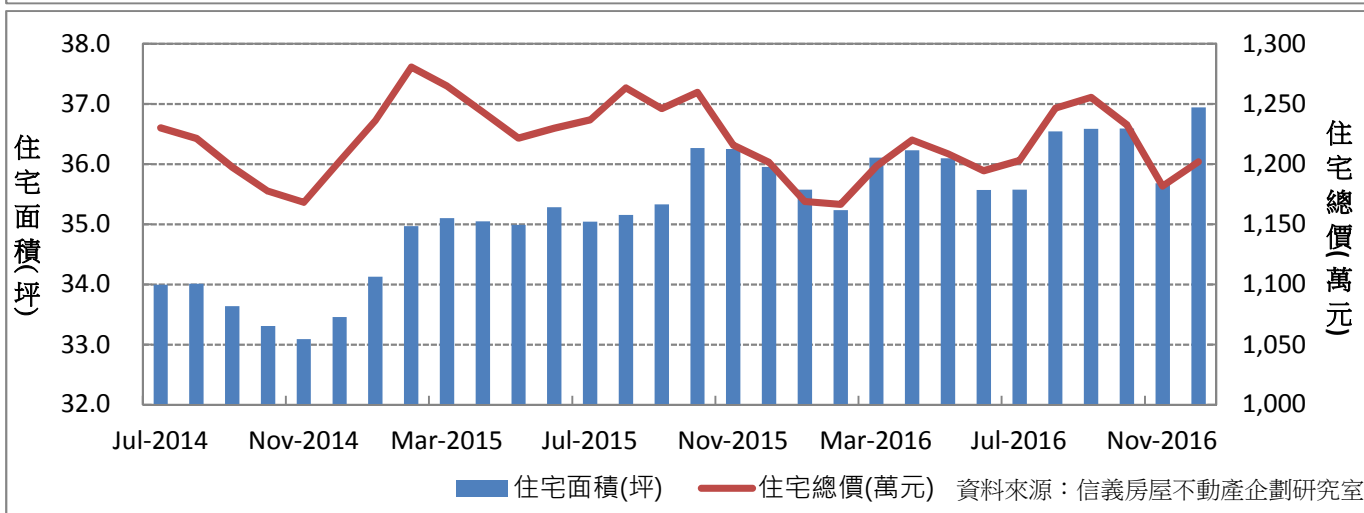
註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件



- 住宅市場成交總價與面積

註1：總價統計樣本公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

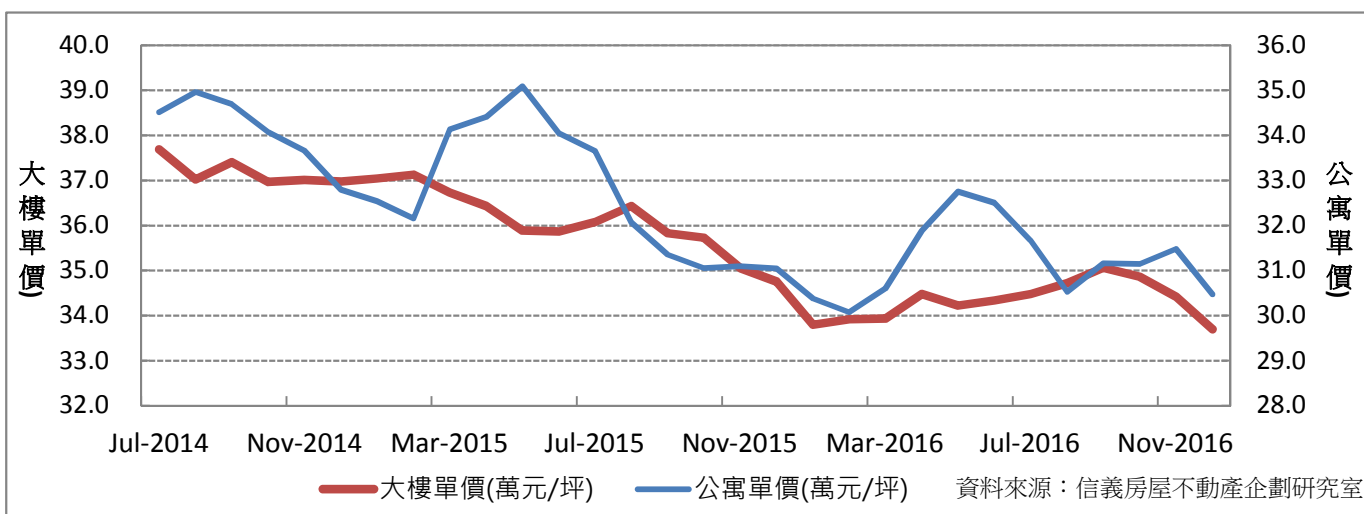




新北市住宅市場分析

- 成交均價變化
 - 住宅價格短線回穩，長期仍維持修正趨勢

註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件



月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2016年1月	71.0	17.3	35.6	1,169	30.4	33.8	33.2
2016年2月	75.0	17.3	35.2	1,166	30.1	33.9	33.2
2016年3月	76.0	16.6	36.1	1,198	30.6	33.9	33.4
2016年4月	78.0	17.1	36.2	1,220	31.9	34.5	34.1
2016年5月	75.0	17.1	36.1	1,208	32.7	34.2	34.0
2016年6月	68.0	17.6	35.6	1,194	32.5	34.3	34.0
2016年7月	63.0	17.3	35.6	1,203	31.7	34.5	34.1
2016年8月	56.0	17.3	36.5	1,246	30.5	34.7	34.1
2016年9月	52.0	17.0	36.6	1,255	31.2	35.1	34.5
2016年10月	49.0	17.3	36.6	1,232	31.1	34.9	34.3
2016年11月	51.0	17.3	35.7	1,182	31.5	34.4	34.0
2016年12月	53.0	17.3	36.9	1,202	30.5	33.7	33.2



信義房價指數

➤ 2016年第四季信義房價指數

季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2016Q4	270.97	290.09	292.91	212.24	287.65	241.37	277.06
2016Q3	269.52	296.60	286.65	211.03	287.54	257.10	278.97
增減率(qoq)	0.54%	-2.19%	2.18%	0.57%	0.04%	-6.12%	-0.68%
2015Q4	273.98	293.38	293.63	213.62	294.58	250.18	280.63
增減率(yoy)	-1.10%	-1.12%	-0.25%	-0.65%	-2.35%	-3.52%	-1.27%

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

➤ 2016年第四季各都會區標準房價變化 (單位：萬元/坪)

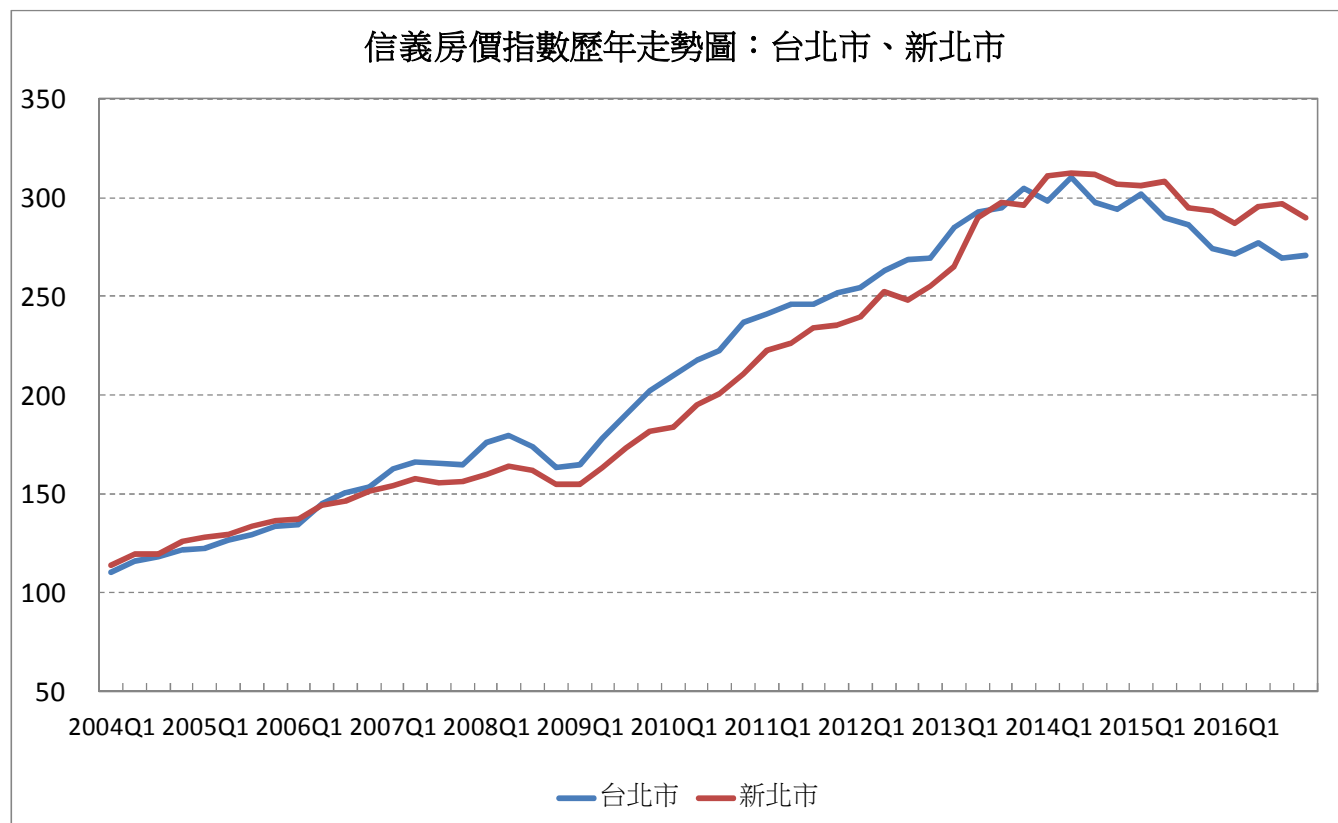
季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
2015Q4	54.04	35.53	19.79	19.55	18.72	17.92
2016Q1	53.53	34.79	19.21	18.97	17.67	17.77
2016Q2	54.59	35.78	19.51	19.29	18.28	17.94
2016Q3	53.16	35.92	19.32	19.32	18.27	18.42
2016Q4	53.45	35.13	19.74	19.43	18.28	17.29

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



信義房價指數

- 歷年走勢圖：
台北市、新北市



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