

Taiwan

台灣

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY
蘇富比國際房地產

The Barge, used with permission

2019/06

台北市房地產市場月報

MONTHLY REPORT 2019.07.05

近期重要財經資訊

選戰升溫大咖出貨 不動產市場掀 6 月標售潮 【經濟日報 / 2019-06-04】

不動產市場掀 6 月標售潮，包括京華城、北市衡陽路、秋羽林口廠、宜蘭、台南、新竹等多筆土地、辦公、廠房都將在 6 月標售，總金額逾 500 億元。這是近年不動產標售市場少見盛況，主要是不少企業、大戶擔心 7 月以後，隨總統大選熱度升高，買方會選擇觀望，紛紛加快釋出手上存貨，6 月標售因此出現爆量。

合宜宅成套利天堂 營建署拍板：以後不再蓋了 【自由日報 / 2019-06-10】

近年來合宜住宅利用法拍破解禁售期案例不斷傳出，多數在一拍就由債權人承受，投資炒作意味濃厚，而營建署 10 日發出聲明指出，未來出售式的合宜住宅已不再辦理，會全力推動只租不售的社會住宅政策。

中籤率低的合宜住宅過去被視為樂透宅，中籤民眾可以低於區域行情的成本價購入，相較於一般住宅獲利可觀，在不動產市場都瀰漫著修正風之際，合宜宅已成了套利天堂。營建署說明，合宜住宅為免不當炒作，推出時採預告登記限制一定期間不得出售、出典、贈與、交換或信託移轉予他人，A7 合宜宅為 5 年，板橋浮洲合宜住宅則是 10 年，但礙於法令，無法排除強制執行效力，像是法院拍賣，而營建署也強調，合宜住宅已不再辦理，同時，也呼籲各地方政府不要再推動出售式的住宅。

投資台灣三方案 讓企業放心加碼參與 【經濟日報 / 2019-06-19】

政院推出投資台灣三大方案，補助返台投資的台商與根留台灣企業貸款手續費，讓企業放心加碼投資台灣。院會所提投資台灣三大方案，受惠對象除原本回台投資廠商外，也針對未曾赴中國投資的大企業，以及在地的小企業，分別研擬方案，擴大適用。三大方案都有補助委辦手續費，鼓勵銀行提供廠商必要資金，導引廠商投資，台商回台投資總核貸額度也由 200 億元上調至 5,000 億元，針對根留台灣的企業，則提供 800 億元的核貸額度。三大方案也都提供土地、水、電、稅務專屬服務與客製化單一窗口，讓工商界可以更放心加碼投資台灣。

近期重要財經資訊

● 房市熱 房貸、建融創新高 【經濟日報 / 2019-06-21】

中央銀行昨（21）日公布，5月國銀房貸餘額與建築融資餘額分別增至7兆1,001億元、1兆9,244億元，雙雙創下歷史新高，顯示不只房市買氣暢旺，建商也對房市前景深具信心、積極推案或促銷餘屋。央行資料顯示，5月象徵房市買氣的國銀房貸餘額，較4月暴增438億元，年增率5.1%，為2011年7月以來，增幅近八年新高。央行官員解釋，經濟持續成長，房貸餘額通常會持續累積、續創新高，至於年增率飆高，主要是近期建物買賣移轉棟數增加較為明顯，意即房市交易熱絡，使房貸餘額成長率明顯飆升。至於建商推案信心指標—建築融資，5月餘額為1兆9,244億元，月增171億元，年增率飆上9.6%，增幅為2012年9月以來，近七年最高。

● 期待 G20 川習會 亞股收盤漲多跌少 【中央社 / 2019-06-24】

美國總統川普和中國國家主席習近平本週將在大阪舉行的20國集團（G20）峰會期間緊急會面，投資人期待兩人屆時可打破美中貿易戰僵局，亞洲股市今天多數在樂觀氣氛下收高。法新社報導，自從川普上週透露自己和習近平進行過良好通話，且兩人將在日本一對一會談，外界便期待美中長久關稅戰可望結束，全球股市因而持續走揚。Markets.com 首席市場分析師威爾森（Neil Wilson）表示：「沒有人認為美中將在大阪達成協議，但外界對於出現正面發展有些許期待，盼在最近幾次談判失敗後，雙方言辭能轉變，並恢復協商動力。」

● 經濟警訊！全球公債殖利率急跌 【經濟日報 / 2019-06-25】

全球公債殖利率快速且大幅下降，上周10年期德國及法國公債殖利率都降到歷史低點，美債也降到2%以下，顯示投資人擔心經濟衰退將臨，並預期各國央行必須降低利率以預防衰退。這也使投資人轉向高風險資產，推升金融市場風險。殖利率下降的其一因素是，投資人認為全球經濟受到人口老化及生產力偏弱的約束，不太可能加速成長，且通膨也不會急升。經濟學者指出，各國央行無法確實掌控這些結構性因素，但情況卻可能惡化，因此貨幣政策不得不偏向寬鬆。歐洲人口老化比美國更嚴重，因此公債殖利率比美國更低。尤其德國連年締造財政盈餘、及歐洲央行（ECB）持續大買，使德債供不應求，10年期殖利率降到負0.32%；德債太貴，也促使投資人轉向法國、葡萄牙公債，使歐洲殖利率全面下降。專家認為，投資機構遠離高安全性的公債，轉入高風險的替代性投資產品，恐「正是海嘯的開始」。

近期重要財經資訊

● 投審會以三大理由 駁回台北雙子星開發案 【經濟日報 / 2019-06-26】

經濟部投審會 26 日召開委員會，以涉及國家安全議題等三大理由，駁回香港商南海發展公司（Nan Hai Development Limited）及馬來西亞商馬頓公司（Malton Berthad）等申請匯入相當於新台幣 10 億元等值外幣，投資設立台灣南海發展公司案。投審會表示，考量本案國內被投資事業營運涉及台北車站特定專用區 CI/DI 土地開發案，為台北市西區門戶計畫建設，且附近捷運、高鐵、台鐵、汽車客運等大眾運輸匯聚，位處大台北地區重要交通樞紐，涉及國家安全議題。投審會指出，本案基於三大因素，認定投資人與中國大陸市場淵源及關聯極深，易受大陸政策影響，爰依外國人投資條例第 7 條認定對國家安全有不利影響，本案予以駁回。

● 起風了？信義房屋調查：房市看跌比例近 22 季新低 【經濟日報 / 2019-06-27】

信義房屋（9940-TW）針對網友進行今年第 3 季購屋意向調查，此次調查受訪者對未來房價看跌比例，收斂到 35%，是近 22 季調查以來最低的一次，目前市場對房市看法的最大公約數，從看跌轉為持平，而前幾年市場主流則是看跌為主，最悲觀時有高達 75% 的受訪者看跌房價，但 2017 年開始就逐漸收斂，此季調查則剩下 35% 的人看壞，認為持平的比例則拉高到 49%，反應現在房市能見度逐步提升，看跌情緒淡化後，自住買盤將持續回流。至於六都的房市看法部分，新北市、桃園市、台中市與台南市，都是認為未來房價持平比例在一半以上的區域，台北市則是持平與下跌的比例接近，至於「租與買哪個划算」的調查中，有 4 成受訪者認為沒想過，有需求有能力就會買，比例最高，另外有 31% 則認為買比租划算，認為「租比買划算」的比例約為 21%。

● 京華城三度流標 將拆樓賣地 【經濟日報 / 2019-06-27】

占地約 5,000 坪的「京華城（Taipei Living Mall）標售案」，去年首次標售就有「史上底價金額最高」的標售案之稱，全區高達 380 億元，雖然第一次開標前曾傳出四組投資方領標，據悉至今已追加至七組，但接連兩回以流標收場後，戴德梁行時隔不到一季再重啟標售，最終又以未有有效標單，慘遭三度流標。據悉，京華城日前已與部分櫃位解約，昨日獲戴德梁行證實指出，「由於投資方偏愛素地開發，目前已陸續有騰空櫃位的進度，未來不排除將建物拆除後銷售素地。」業界認為，若以素地銷售，較能吸引更多年潛在投資者。

近期國產署地上權招標案

國產署地上權 4 宗土地標脫 標脫率 36% 【經濟日報 / 2019-06-24】

國產署今年首批地上權案 6 月 24 日開標，11 宗土地共決標 4 宗，標脫率 36.36%，4 宗土地分別位於彰化員林、高雄三民、高雄鳳山及台南永康，都是住宅區，鳳山區土地溢價率最高，達 51.26%，合計得標價約 4 億 5,785 萬元，預計四宗每年可收取地租合計約 395 萬元。值得注意的是，今日開標有兩宗台北市土地，分別位於內湖區、中正區，原本有望可順利標出，但卻因為被判定為「無效標」，而無法順利得標，無望躋身標脫行列。

幣別：新台幣

編號	土地標示	面積 (平方公尺)	面積 (坪)	使用分區或使用編定	權利金底價	招標狀況	得標金額	溢價率
1	臺北市中正區 臨沂段二小段 0032 地號	510.00	154.28	第三種住宅區	176,996,520	流標		
2	臺北市內湖區 石潭段五小段 0045 地號	518.15	156.74	第二種住宅區	50,194,571	流標		
3	臺中市西屯區 鑫大鵬段 0024 地號	1,345.71	407.08	第一之一種住宅區	62,809,669	流標		
4	新竹縣新埔鎮 仰德段 1582、1583 地號	3,650.65	1,104.32	鄉村區乙種建築用地	80,179,226	流標		
5	彰化縣員林市 惠農段 0575 地號	2,032.56	614.85	住宅區 (住二)	39,135,724	脫標	39,146,600	0.03%
6	高雄市三民區 灣和段 138 地號	1,766.61	534.40	第四種住宅區	76,195,480	脫標	96,600,000	26.78%
7	高雄市三民區 義民段 490 地號	7,296.06	2,207.06	第四種住宅區	544,431,998	流標		
8	高雄市鳳山區 五甲段 1028-1 地號	2,873.00	869.08	第三之一種住宅區	99,168,203	脫標	150,000,000	51.26%
9	高雄市小港區 青島段二小段 39-1、40-1、41 地號	3,042.00	920.21	第三種住宅區	72,229,248	流標		
10	臺南市永康區 橋北段 28 地號	4,429.65	1,339.97	住宅區	165,880,205	脫標	172,110,000	3.76%
11	屏東縣屏東市 香揚段一小段 25 地號	3,857.72	1,166.96	商業區	62,564,503	流標		

資料來源：財政部國有財產署網站

近期熱銷指標豪宅案

北

琢白

【中時電子報 / 2019-06-19】

豪宅市場傳喜訊 「55TIMELESS 琢白」三個月成交 30 億元、共 8 戶。

双湖匯

【鉅亨網 / 2019-06-13】

豪宅交易旺 興富發單周成交 10 戶 總金額 6.6 億元

興富發建設內湖區「双湖匯」今年第二季開始交屋，6月銷售傳捷報，單周成交高達7戶，約4.3億。

圓山 1 號院

【鉅亨網 / 2019-06-13】

豪宅交易旺 興富發單周成交 10 戶 總金額 6.6 億元

位於士林區捷運劍潭站旁的指標豪宅「圓山一號院」單周成交 3 戶，約 2.3 億。

敦南寓邸

【自由時報 - 地產天下 / 2019-06-07】

名人都住這！大安區豪宅交易王再成交 19 樓戶。

揚昇君臨

【ETtoday 房產雲 / 2019-06-20】

總統府旁 0 賠售豪宅再添紀錄 屋主 10 年大賺 1,410 萬。

中

磐鈺雲華

【經濟日報 / 2019-06-07】

台中五期百億豪宅磐鈺雲華 店面、住家成交價雙創高。

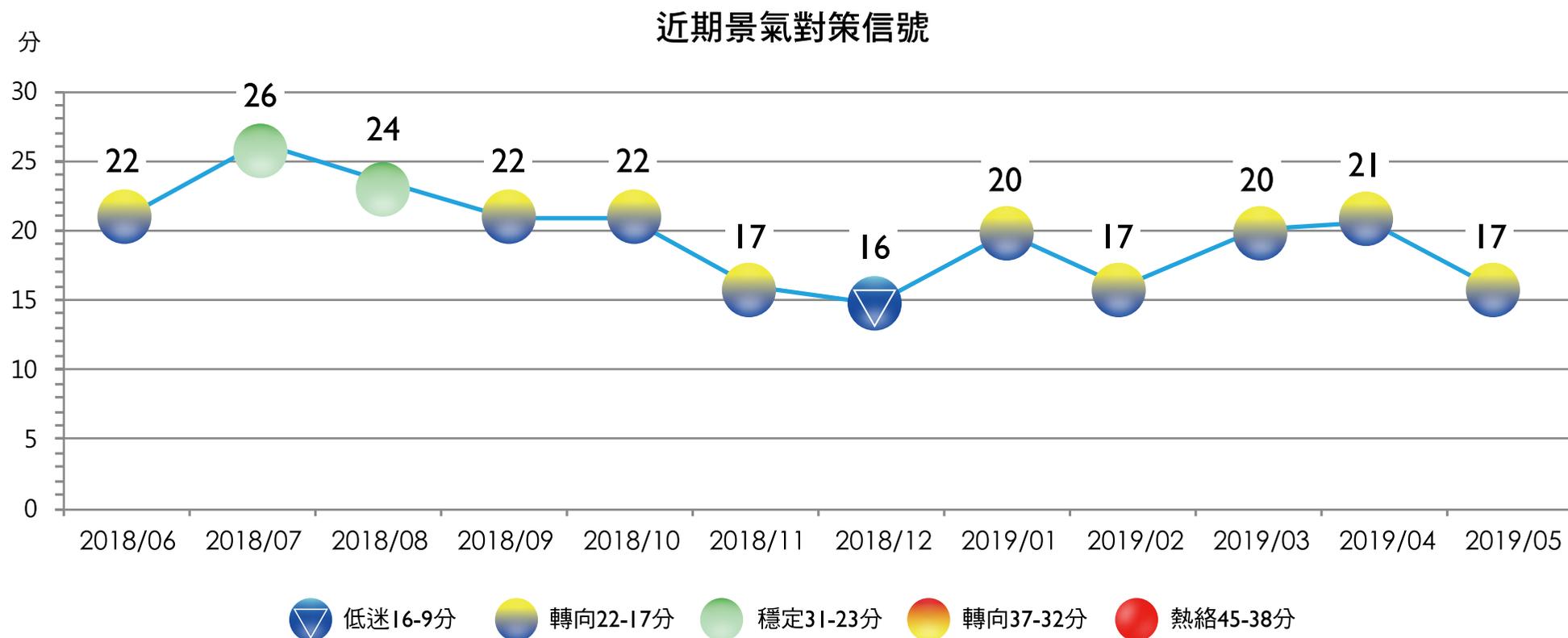
南

皇苑御寶

【聯合新聞網 / 2019-06-21】

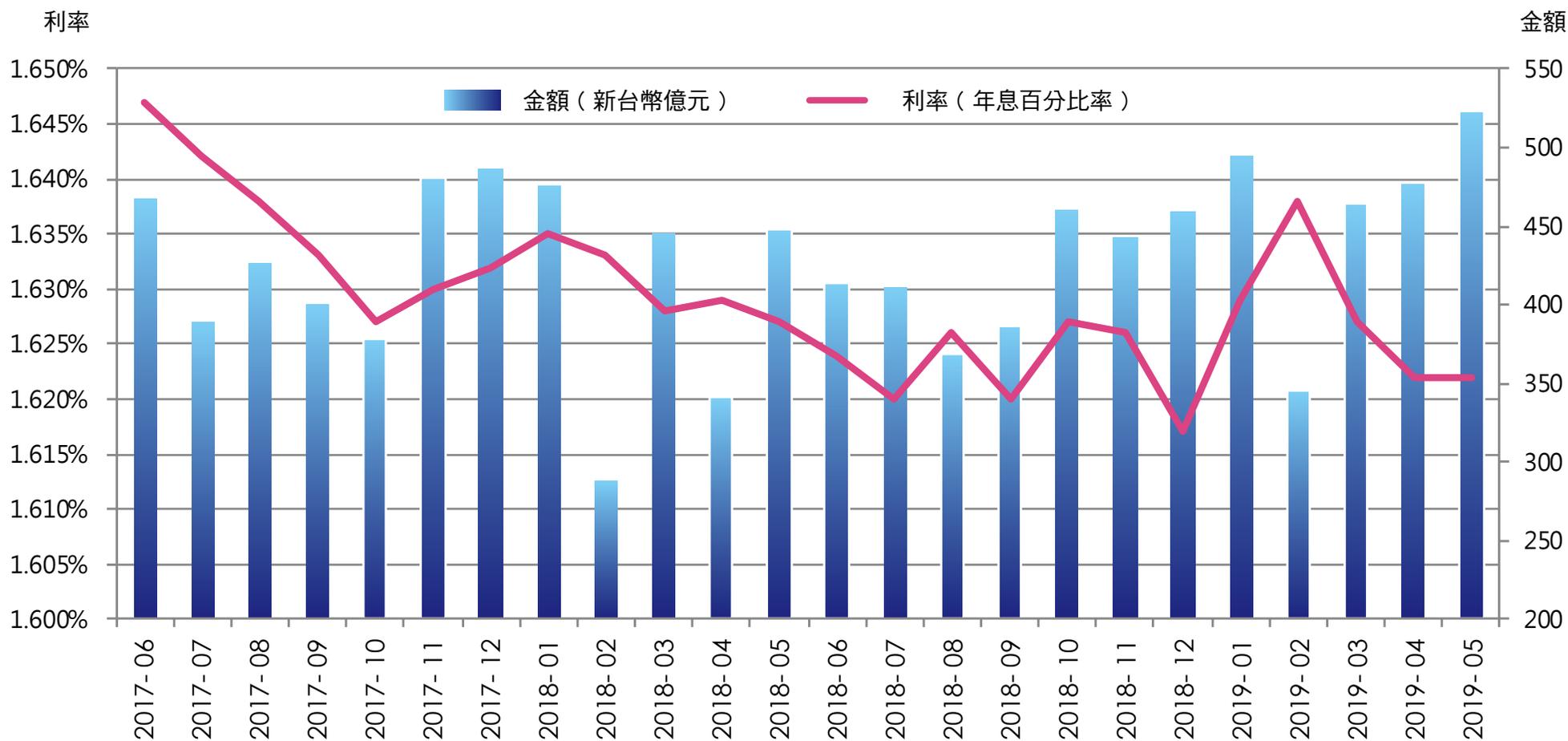
豪宅指標／皇苑御寶銷售過半。

近期景氣對策信號



- ◆ 2019年5月景氣對策信號綜合判斷分數為17分，較上月減少4分，燈號續呈黃藍燈。
- ◆ 景氣領先指標雖連續5個月上升，但增幅已縮小，而同時指標仍持續下跌，雖跌勢漸減，顯示景氣改善幅度仍緩慢，須密切關注後續變化。

五大銀行新承做購屋貸款金額與利率

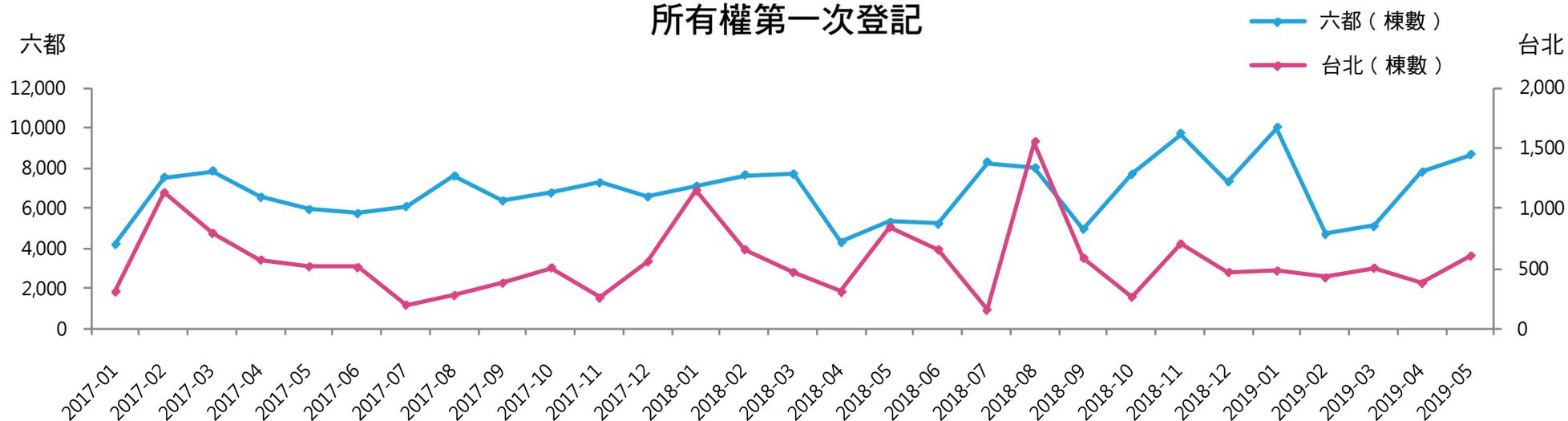


◆ 2019年5月一承做購屋貸款金額為 523.79 億元，較上月成長 9.96%，較去年同期成長 16.75%，為近 2 年新高。
房貸利率為 1.622%，與上月相同，較去年同期下降 0.31%，仍在近 2 年低點。

2019年5月房貸金額達 523.79 億元，創下房地合一稅實施後的新高，顯示房市有溫和復甦趨勢。

建物移轉登記量分析

所有權第一次登記

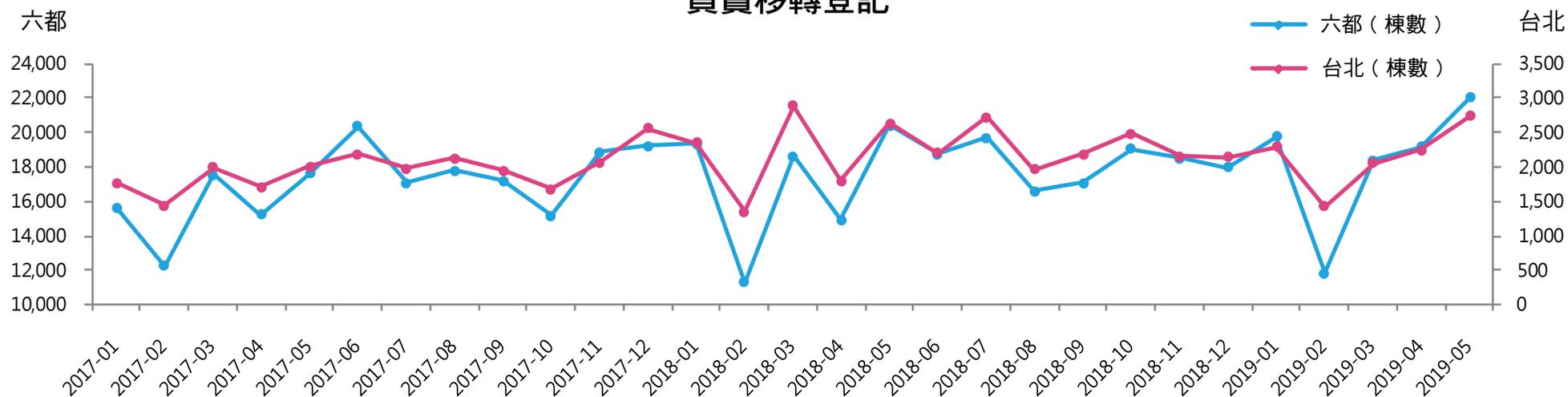


年份	縣市	所有權第一次登記棟數	年變動	變動率
2017年	六都	78,548	年減	8.46%
2017年	台北市	6,049	年減	8.58%
2018年	六都	83,280	年增	6.02%
2018年	台北市	7,846	年增	29.71%
2019年 1-5月	六都	36,275	年增	13.01%
2019年 1-5月	台北市	2,414	年減	29.72%

- ◆ 2017年台北市所有權第一次登記棟數為 6,049 棟，為歷史低點，顯示新使照核發、新成屋移轉案件數量少，表現不佳。
- ◆ 2018年台北市所有權第一次登記棟數為 7,846 棟，因該年有前幾年的預售屋交屋潮，故相較 2017 年有 29.71% 的明顯漲幅。
- ◆ 2019年 1-5月所有權第一次登記棟數為 2,414 棟，相較去年受交屋潮影響年份，登記棟數有明顯減少跌幅，達 30.27%。

建物移轉登記量分析

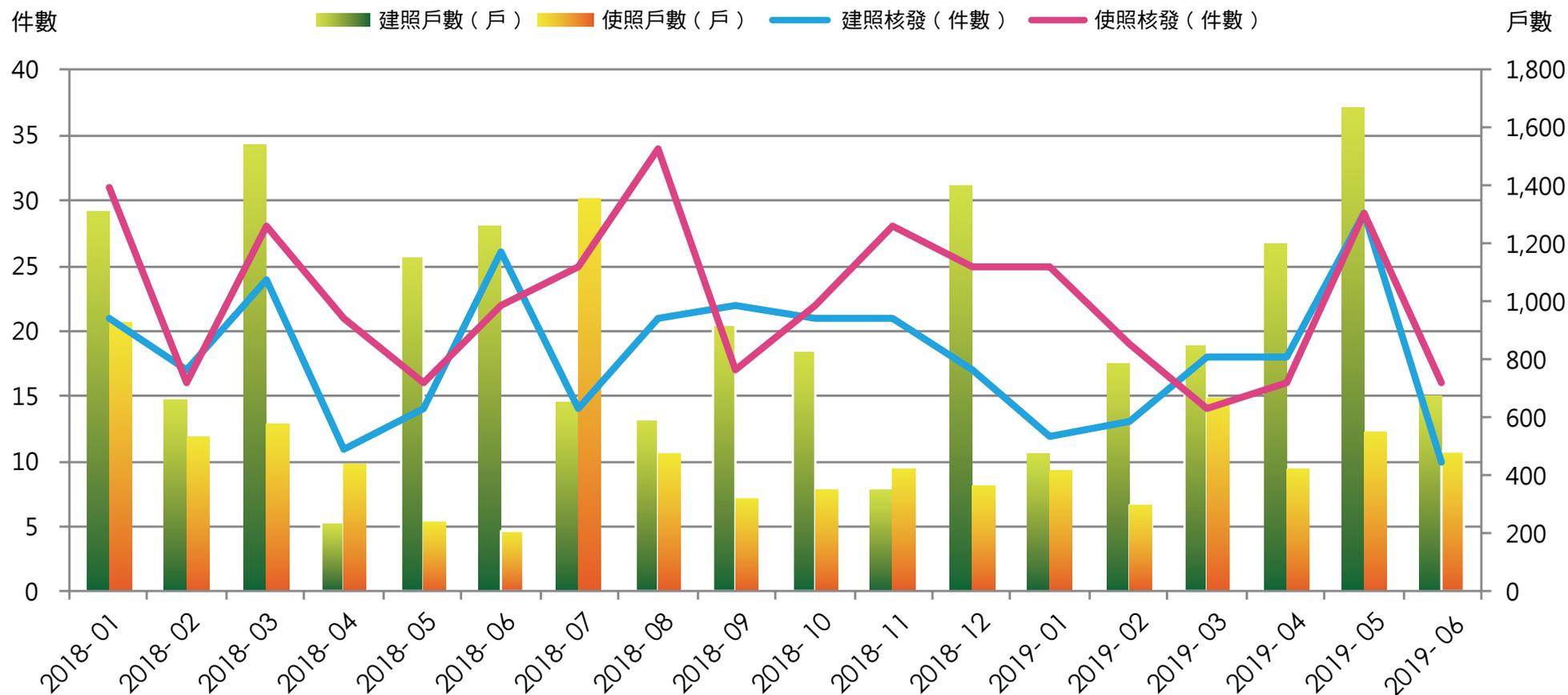
買賣移轉登記



年分	縣市	買賣移轉棟數	年變動	變動率
2017年	六都	203,853	年增	11.83%
2017年	台北市	23,447	年增	9.06%
2018年	六都	212,160	年增	4.07%
2018年	台北市	26,832	年增	14.44%
2019年 1-5月	六都	91,096	年增	7.64%
2019年 1-5月	台北市	10,755	年減	2.18%

- ◆ 2017年台北市買賣移轉登記棟數為23,447棟與去年相比有9.06%的漲幅，但因2016年買賣移轉棟數為歷史低點，2017年僅為跌勢趨緩，且在讓利配合下交易量有顯著回升。
- ◆ 2018年台北市買賣移轉登記棟數為26,832棟與去年相比有14.44%的漲幅，2018年在美中貿易戰、股市下挫、九合一選舉的影響下，整體交易狀況波動較大。
- ◆ 2019年1-5月買賣移轉棟數為10,755棟，與去年同期相比有2.18%小幅下跌，且下半年由於接近選舉預估不會有太大變化。

建照、使照量分析



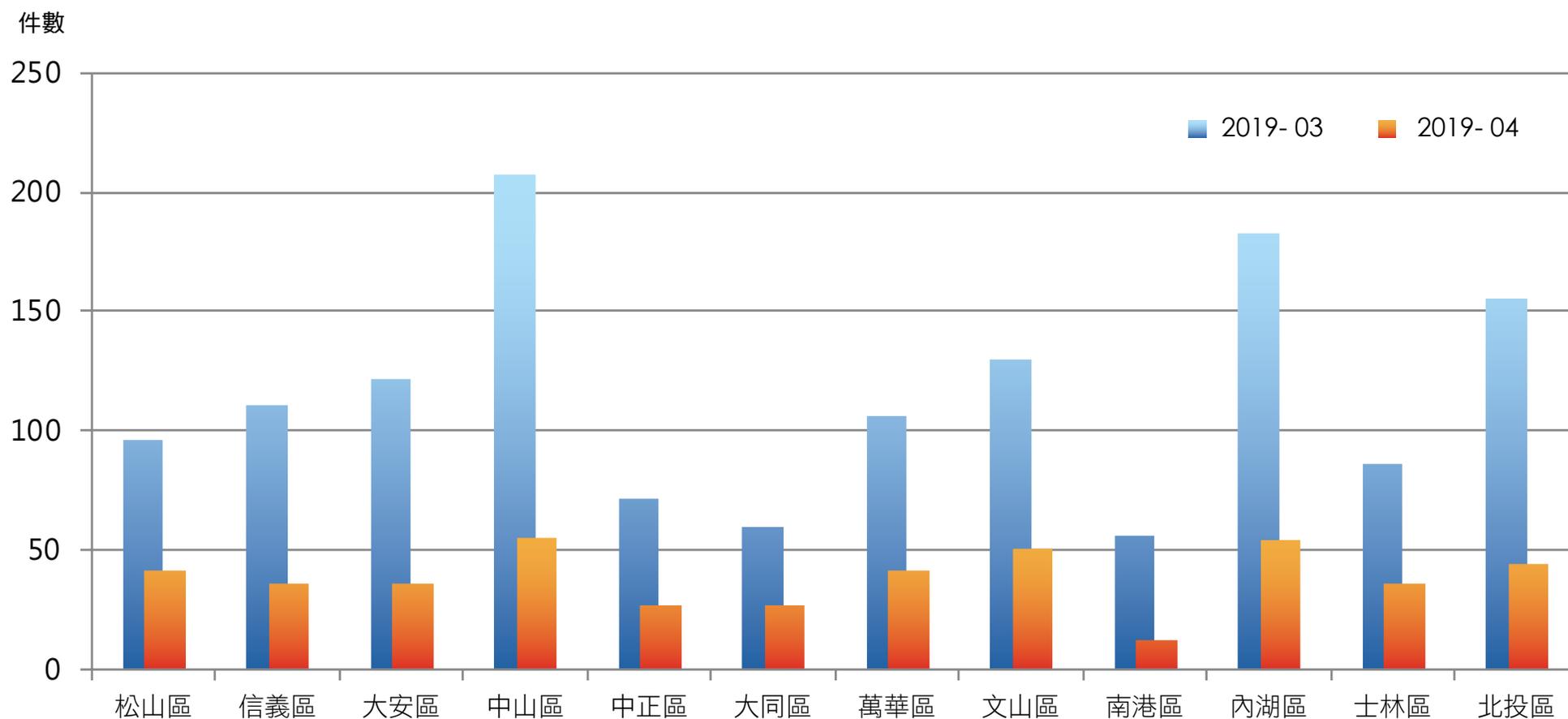
◆台北市 2019 年 5 月建照戶數 1,669 戶，月增 38.74%，年增 44.50%。

2019 年 5 月使照戶數 552 戶，月增 29.58%，年增 130.96%。

◆ 2019 年 5 月建照戶數為近 1 年半以來最高，且建照戶數自今年 2 月至今皆為正成長。

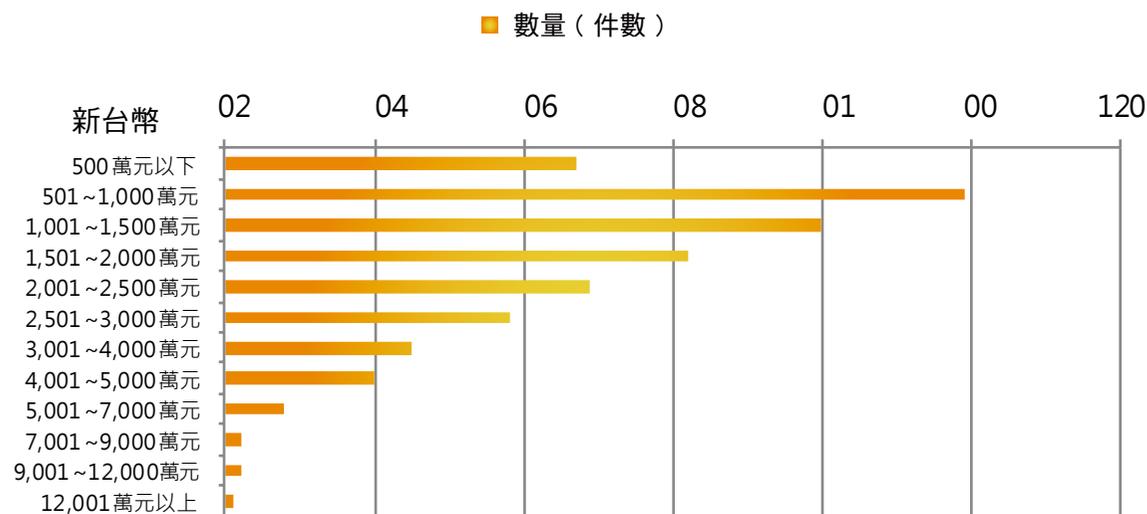
2019 年 5 月使照核發數也連續 2 個月正成長，顯示建商已逐漸恢復信心進行推案，但仍須持續觀察後續變化。

台北市住宅交易量分析

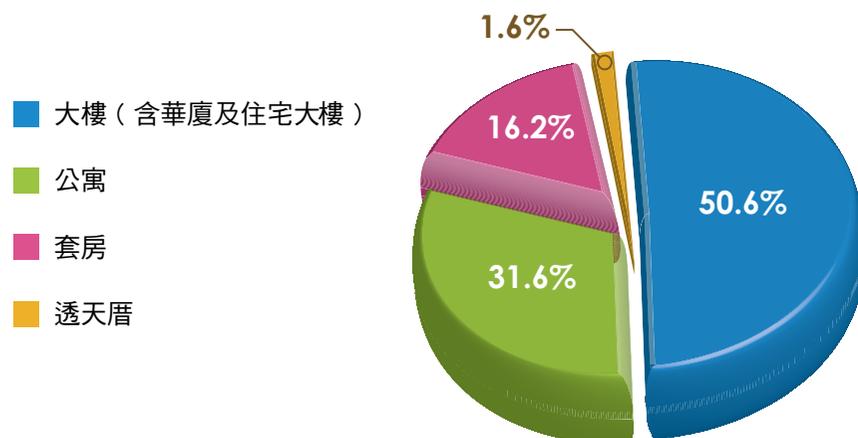


- ◆ 2019年3月交易前三大熱門區域為中山區、內湖區、北投區。
- ◆ 2019年4月交易前三大熱門區域為中山區、內湖區、文山區。
- ◆ 2019年4月住宅交易共221件，相較3月1,384件，跌幅達6成以上。

台北市住宅交易總價帶與類型分析

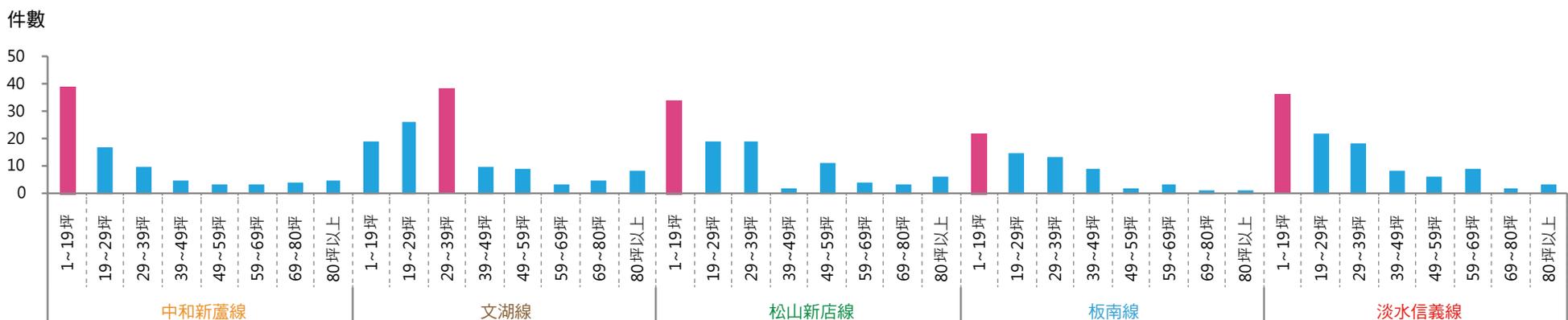


- ◆ 2019年4月台北市住宅交易主要集中在總價2,000萬元以內，合計占全市交易6成以上。
- ◆ 2,001~4,000萬元住宅交易其次，占全市交易25.86%
- ◆ 4,000萬元以上住宅交易僅占全市交易7.62%。
- ◆ 近期仍以自住為主要需求，住宅總價2,000萬元以內交易最熱門。



- ◆ 2019年4月住宅交易以大樓 (含華廈及住宅大樓) 為最大宗，占全市住宅交易類型比例達5成。

台北市捷運線整體平均行情



捷運線	成交件數最多單價區間	成交件數最多坪數類型
中和新蘆線	51-60 萬元 / 坪	19 坪以內
文湖線	51-60 萬元 / 坪	29~39 坪
松山新店線	51-60 萬元 / 坪	19 坪以內
板南線	61-70 萬元 / 坪	19 坪以內
淡水信義線	61-70 萬元 / 坪	19 坪以內

◆ 台北市捷運站週邊住宅接受度最高為單價 51-70 萬元 / 坪、坪數 19 坪以內之產品，即總價約 969-1,330 萬元之住宅最受消費者青睞。

資料來源：台北市地政局，因資料發布之時間差，統計時間為 2019 年 3-4 月，統計資料為捷運站 300 公尺內之實價登錄交易資料



資訊聲明

本資料內容當中相關價金皆以新台幣計價。

本資料僅供參考並非投資依據，請勿視為買賣或其他任何投資之建議。

本公司所作任何投資意見與市場分析資料，係依據資料製作當時情況進行分析判斷，本公司已力求資訊之正確與完整，惟文中之數據或意見恐有疏漏或錯誤之處，或因市場環境變化而變更，投資標的價格與收益亦將隨時變動，恕不保證其完整性。

本資料由台灣蘇富比國際房地產研調室匯整