



Taiwan

台灣

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY  
蘇富比國際房地產

*The Apex of Mountain, used with permission*

2019 / 08

# 台北市房地產市場月報

MONTHLY REPORT 2019.08

# 近期重要財經資訊

## 房產新金雞母？這種產品開工量創歷史新高【經濟日報 / 2019-08-12】

內政部近日公布 6 月辦公室開工統計，單月達 15 萬坪，創 2009 年有統計以來，單月新高；累計今年上半年達 36.1 萬坪，也是同期歷史新高。今年上半年已超過 2016、2017 年全年開工量，已達去年全年的七成。六都以雙北開工最旺，尤其是台北市，今年上半年達 11.9 萬坪，幾乎占了全國總開工量三分之一，新北市也達 10 萬坪，合計逾六成。

## 松江南京站口年底招標 禁建住宅【自由時報 / 2019-08-13】

財政部國產署今年起陸續推出台北市土地活化案，松江南京站 2、3 號出口基地為國發基金的財產，此案包括北側基地面積 574.75 坪，為捷運出口共構基地；另搭配南側基地面積 875.73 坪，合計基地面積約 1,450 坪，以設定地上權的方式活化。該基地使用分區為第 3 種商業區及第 3 種住宅區，但因考量該地開發牽動周遭區域發展及社會觀感，此案將排除住宅使用。

## 台商回流高值化 下半年景氣樂觀【自由財經 / 2019-08-16】

美國殖利率倒掛導致美股大跌，市場憂心國際景氣恐會惡化。經濟部長沈榮津昨表示，因台灣產業鏈恢復較快，美中貿易戰對台灣仍是利多，台灣電子五哥都已做好準備回台。而因美國對產地附加價值率有 35% 以上的要求，回台廠商會以更嚴格標準審查，更擴大在台投資佈局，對我國下半年景氣是審慎樂觀。金管會主委顧立雄昨表示，下半年將會有一波資金回流，這對台灣實體經濟與金融市場都有很大幫助；這幾天美股震盪太過激烈，使得台股受到波及，但無論現金殖利率或本益比，台股表現都相當不錯，且台灣經濟成長率目前是亞洲四小龍之首，優於香港、南韓與新加坡，「台股後市不至於太令人憂心」。

## 全台開工量 創 5 年新高 上半年北市年增最多 台中量居冠【蘋果日報 / 2019-08-20】

據內政部最新統計，今年上半年全國住宅開工量共 5 萬 3,646 戶，較去年同期增加 15%，創 5 年新高。成長最多的是台北市，共 5,378 宅，年增 67%，不過六都今年和去年上半年相比各有增減，反應出各區域業者在調控住宅供給量的節奏不一。

# 近期重要財經資訊

## 工業區容積獎勵 擬大幅加碼 【聯合報 / 2019-08-20】

經濟部擬將工業區捐贈產業空間的容積獎勵大幅增加兩倍，由於捐贈產業空間做為公益使用將可「免計容積」，實務上可從原先最高可獲得百分之十五容積獎勵，加碼到最高百分之三十；據悉，經濟部已與內政部達成共識，最快八月底將會送行政院核定。

## 不樂見壽險資產快速成長 顧立雄：已有放緩 【中時電子報 / 2019-08-20】

不樂見壽險業「海棉吸水式」成長。保發中心最新統計，到 6 月底壽險業總資產已突破 28.3 兆元，半年就增加 2 兆元，速度似乎快於往年，金管會主委顧立雄 21 日也表示，保險業發展迅速，也代表國內市場擴張有限，必須朝國際化發展。同時金管會亦祭出相關降溫措施，顧立雄說：「今天看數據，成長已有趨緩。」

## 銀行新點子 推 5 年期房貸 【經濟日報 / 2019-08-21】

銀行強化房貸業務，在傳統房貸之外，另闢蹊徑推出天期 3 到 5 年期的中期房貸，既有別於一般長天期房貸，又和普遍一年一約的理財型房貸有別，還搭配信用卡、財富管理業務優惠，以利鞏固既有客層與吸引新客群。

## 住都中心推都更 壽險可參與 【經濟日報 / 2019-08-22】

金管會上周發函解套，壽險業將可參與國家住都中心推出的都更案招商，首波三大都更案包括台北市捷運圓山站西側及信義區兒福兩塊基地，其中規模較大的圓山站案最吸引壽險業目光。

# 近期國產署地上權招標案

## 世貿三館權利金 上看 200 億 【經濟日報 / 2019-08-16】

台北市信義區世貿三館地上權案，土地市值上看 500 億元。財政部國有財產署長曾國基 16 日表示，此案可謂地上權「王中之王」，將大幅帶動 GDP 成長及國庫收入。9 月將拍板是否限制土地使用方式，預定明年 3 月公告招標。世貿三館土地公告現值約為 211 億元，估算市值可能上看 500 億元，未來地上權權利金收入估計可以為國庫帶進 200 億元活水，但若加上開發用途限制，可能就要下修權利金的要求。

世貿三館的土地分區屬於娛樂設施，允許建蔽率 50%、容積率 560%，意即將近 2,500 坪土地可作建設，土地開發潛力不亞於鄰近的南山廣場。

## 亞灣區精華地 特貿三招商起跑 【經濟日報 / 2019-08-20】

高雄多功能經貿園區最精華土地「特貿三」開發案招商起跑。都發局表示，此案投資規模超過 260 億元，估計可創造 4,000 個就業機會，不但是高雄規模最大的都市更新開發案，更是放眼全國數一數二的指標大案。各企業看好未來發展潛力，詢問度相當高。

此案北基地約 3.1 公頃（9,387 坪），採「設定地上權」方式開發，權利金 23 億 8,938 萬元，分 9 期繳納，存續期間為 70 年。另外，南基地約 2.2 公頃（6,675 坪），採「權利變換」方式開發，可興建住宅使用，權利金 72 億 62 萬元，分 3 期繳納。

## 北市「信義四小段地上權案」座談圓滿！【MyGoNews 買購網 / 2019-08-21】

北市府財政局於 2019 年 8 月 19 日辦理「台北市信義區信義段四小段 32、33-2 地號市有土地設定地上權案」招商座談會，有多家壽險公司、建設開發公司出席與會，過程順利圓滿。財政局表示，本案預計於 2019 年 9 月公告招商，屆時歡迎投資人踴躍投標。

本案基地位於台北市信義計畫區商業精華地帶，基地屬一般商業區（建蔽率不予規定，容積率為 560%），土地總面積 7,099 平方公尺，使用類別極富彈性。產品規劃依區位因素考量，可朝商場、商務辦公室及旅館類型規劃，未來希望能結合優質廠商共創本市都市發展，提升公有土地開發效益。

# 近期熱銷指標豪宅案

## 北

### 55 TIMELESS 琢白

【好房網 / 2019-08-03】

去年破億豪宅交易達 230 戶 創近 6 年最佳紀錄

「55 TIMELESS 琢白」今年過年後至今，已累計成交雙位數戶數，尤其在中間樓層，140 坪總價 3 億多的雙拼戶，目前已經剩下個位數。7 月下旬，30 樓的大坪數戶已賣出。

### 華固名鑄

【工商時報 / 2019-08-08】

華固名鑄完工交屋 董座、董娘 5.87 億包下頂樓

「華固名鑄」豪宅最近完工交屋，董座鍾榮昌、董娘李桃珍伉儷聯手以 5.87 億元，包下頂樓 23 樓「唯二」兩戶，換算每坪為 223 萬、225 萬元。

### 信義富邦

【蘋果日報 / 2019-08-22】

砸 2.25 億買信義富邦 帽商大王當郭董鄰居

據實價登錄，5 月 29 日信義富邦 2 樓戶以 2.25 億元成交，總坪數約 132 坪，扣除 2 車位後，拆算單價每坪約 199.7 萬元，買家就是全球最大帽商偉仲集團。

### 潤泰敦仁

【自由時報 / 2019-08-22】

台灣超跑大戶出手 潤泰敦仁每坪 221 萬拍出

北市仁愛圓環豪宅「潤泰敦仁」21 日執行二拍，最終由有超跑背景的陳姓自然人以 3.21 億餘元取得，溢價近 15%，拆算每坪單價 221 萬餘元，順利保住「單價 200 萬豪宅俱樂部」成員的位置。

## 中

### 沅林名人硯

【自由時報 - 地產天下 / 2019-08-06】

台中豪宅揭露 創今年南屯區豪宅最高單價

台中市文心森林公園周邊豪宅「沅林名人硯」14 樓戶揭露交易，總價是 5,710 萬元，扣除車位單價為 45 萬元，為今年南屯區豪宅產品最高單價。

### 惠宇「大其心」

【工商時報 / 2019-08-06】

台中豪宅 名醫成主力客群

7/28 正式對外開賣，首波 50 戶已被搶購一空；另保留的高樓層景觀戶與擁有大露台的特殊戶共 23 戶，每戶 5,000 萬元起，預計下周開賣，目前超過百組客戶預約。

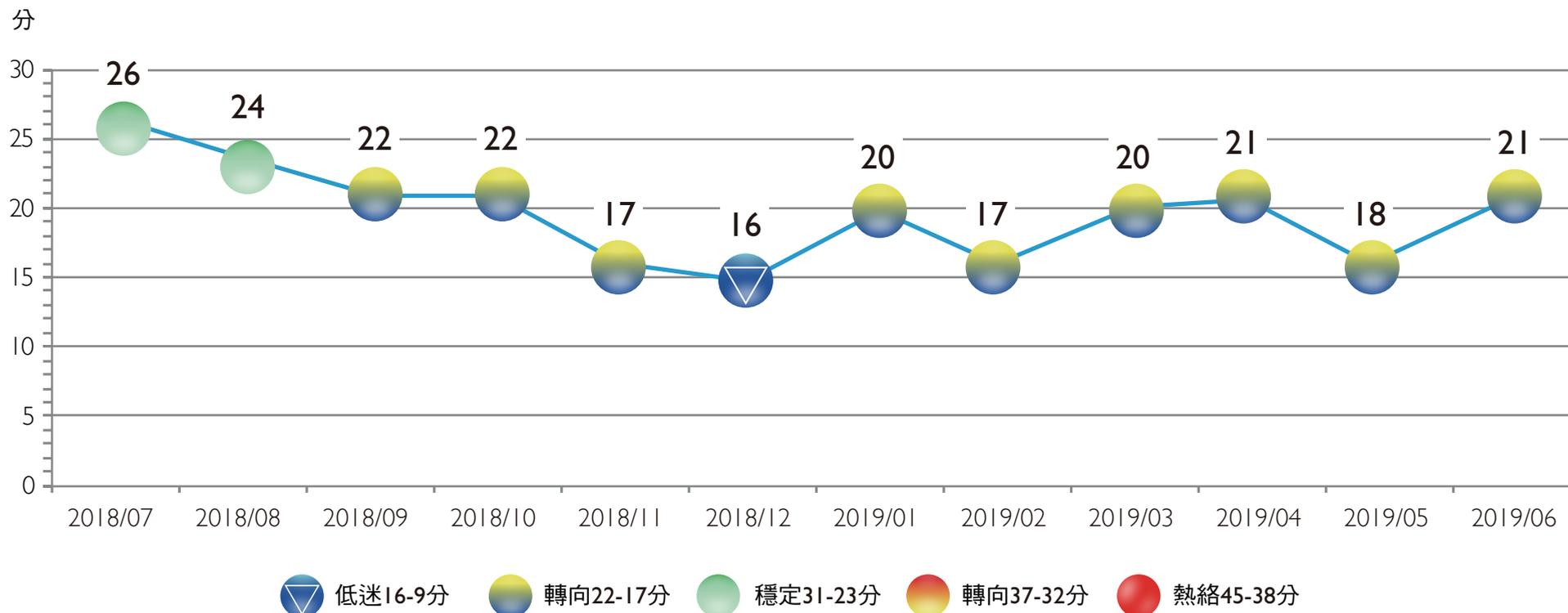
## 南

### 遠雄 THE ONE

【MyGoNews 買購網 / 2019-08-02】

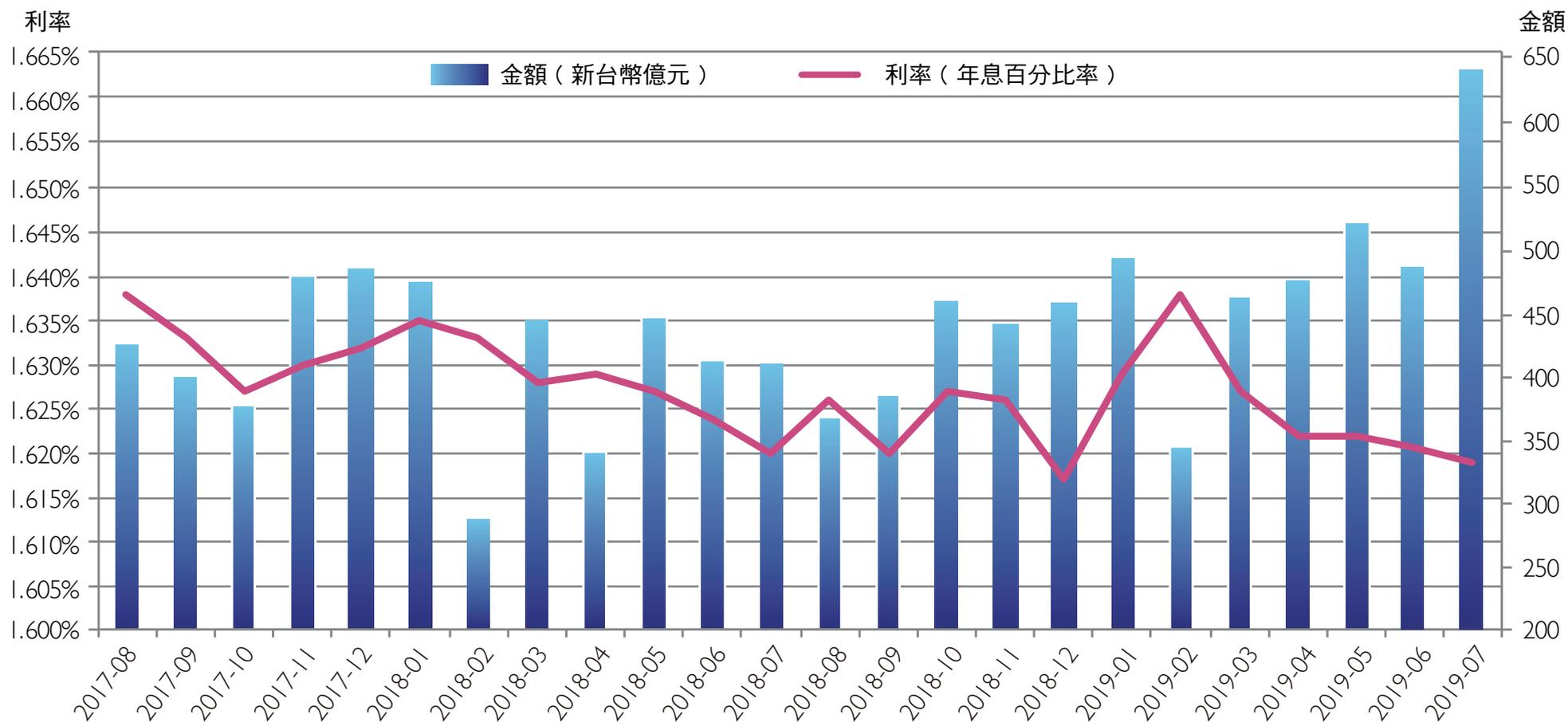
兩大利多 高雄亞灣區「遠雄 THE ONE」熱銷 亞灣區的「遠雄 THE ONE」2018 年年底就有企業主一口氣吃下 4 戶，目前則正式突破 5 成，至少有 120 戶以上，達成破 100 億銷售成績。

# 近期景氣對策信號



- ◆ 2019年6月景氣對策信號綜合判斷分數為21分，較上月增加3分，燈號續呈黃藍燈。
- ◆ 景氣領先指標已連續6個月上升，同時指標結束16個月下滑，首次轉為微幅增加，景氣持續走緩，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



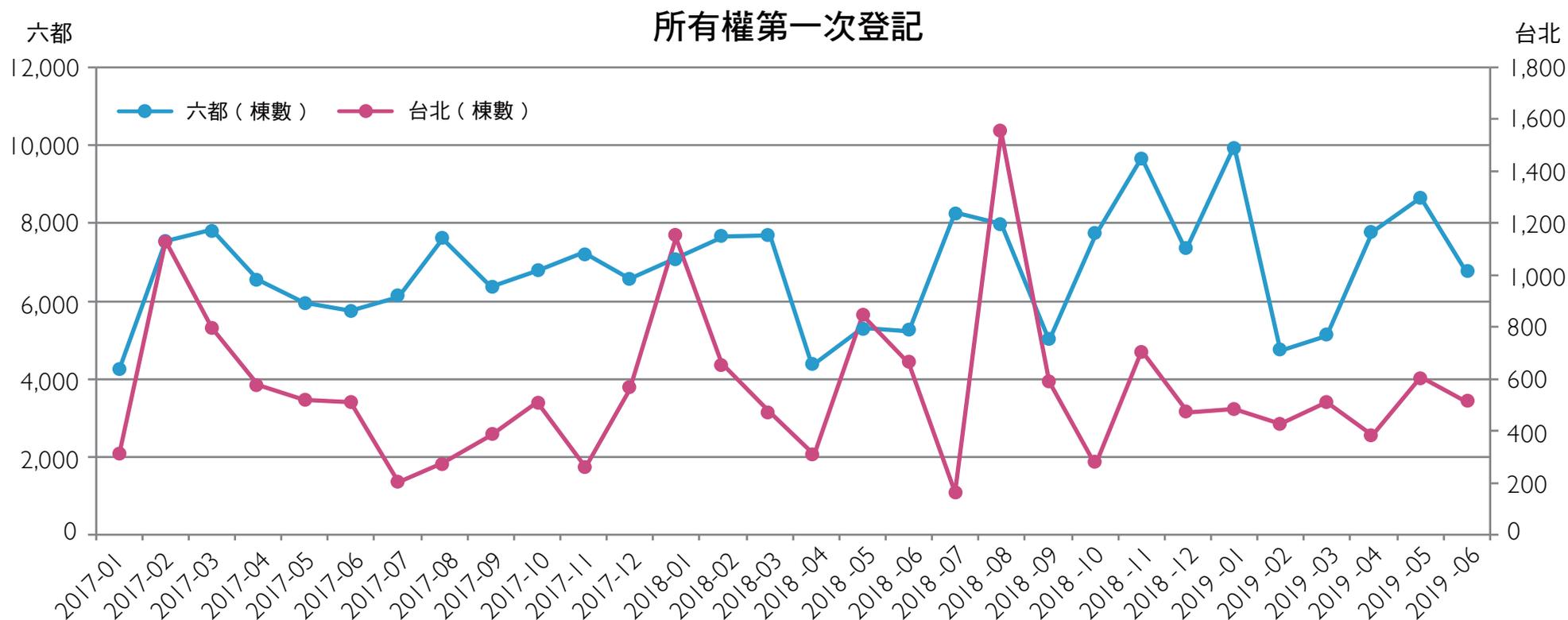
2019年7月—承做購屋貸款金額為 637.09 億元，較上月大增 31.67%，較去年同期成長 54.82%，為近 2 年最高。

房貸利率為 1.619%，較上月略減 0.12%，較去年同期下降 0.06%，仍在近 2 年低點。

- ◆ 2019年7月房貸金額為 637.09 億元，創下近 2 年最高記錄。部分原因為許多購屋者趕在華人民俗月前交屋，因而使貸款金額大增。
- ◆ 2019年7月房貸利率為 1.619%，為今年度最低。由於土銀於 7 月有較多的整批分戶貸款，且各銀行積極爭取優質客戶給予優惠利率，致使房貸利率走低。

資料來源：中華民國中央銀行全球資訊網，統計至 2019 年 7 月

# 建物移轉登記量分析

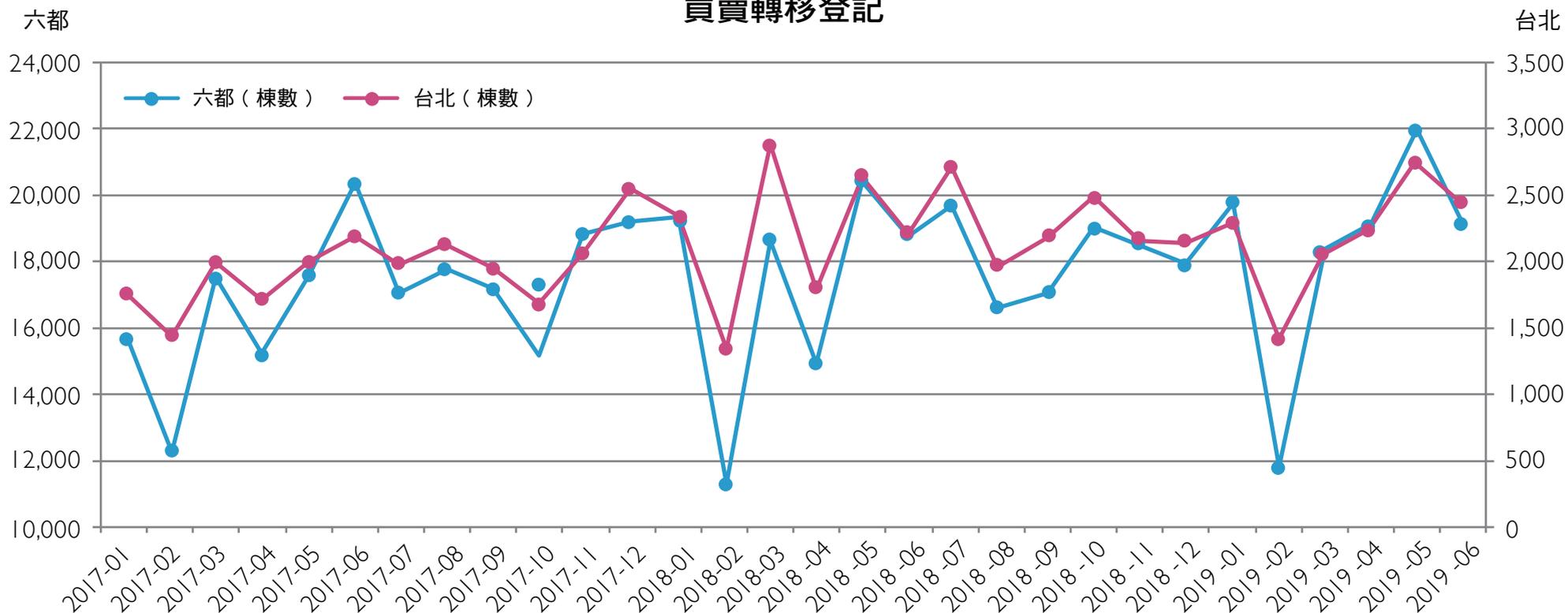


年份	縣市	所有權第一次登記棟數	年變動	變動率
2019年 1-6月	六都	42,999	年增	15.16%
2019年 1-6月	台北市	2,925	年減	28.57%

- ◆ 六都 2019 年 1-6 月所有權第一次登記棟數為 42,999 棟，相較去年同期成長明顯，達 15.16%。
- ◆ 台北市 2019 年 1-6 月所有權第一次登記棟數為 2,925 棟，相較去年同期仍有明顯跌幅，達 28.57%。

# 建物移轉登記量分析

## 買賣轉移登記



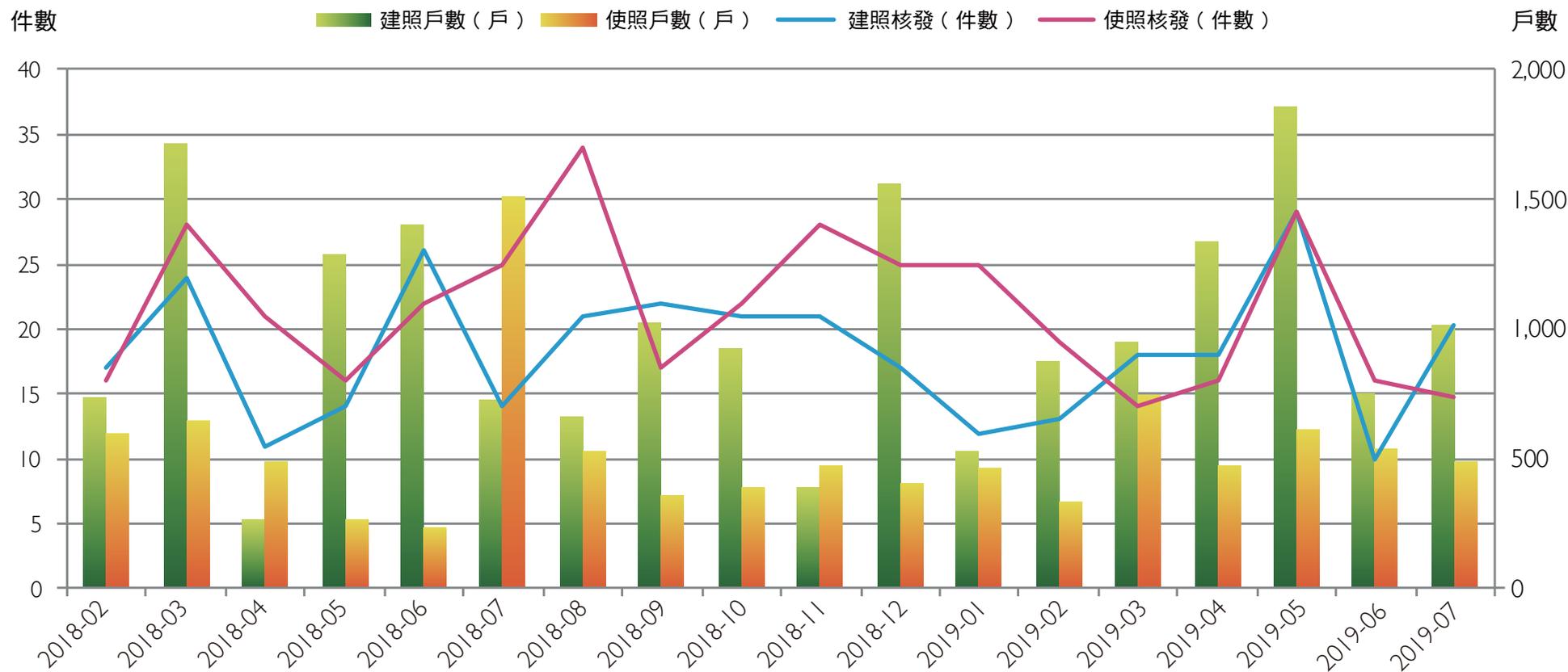
年分	縣市	買賣移轉棟數	年變動	變動率
2019年 1-6月	六都	91,096	年增	6.62%
2019年 1-6月	台北市	10,755	年減	0.09%

◆ 六都 2019 年 1-6 月買賣移轉棟數為 91,096 棟，相較去年同期小幅成長 6.62%。

◆ 台北市 2019 年 1-6 月買賣移轉棟數為 10,755 棟，相較去年同期小幅下跌 0.09%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2019 年 6 月

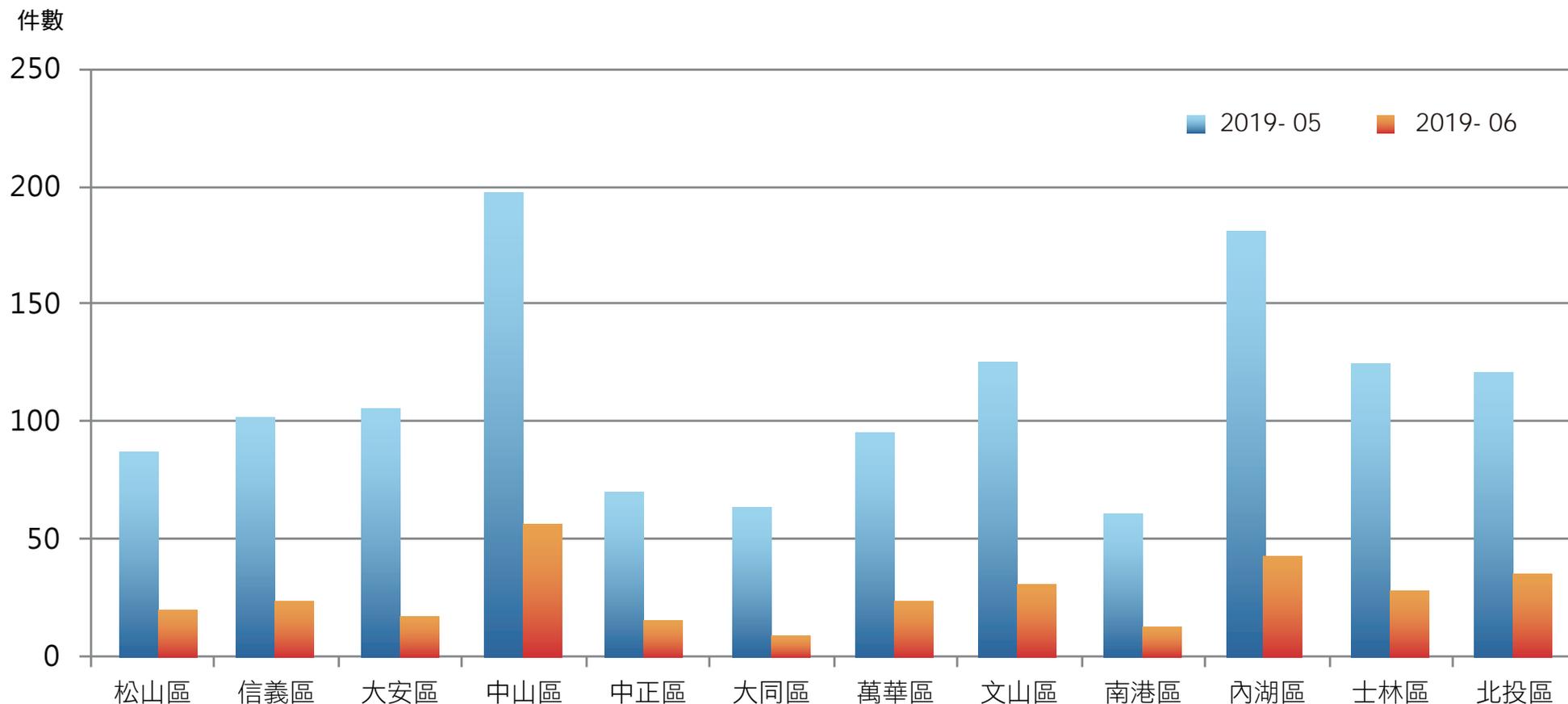
# 建照、使照量分析



- ◆ 2019年6、7月建照戶數增加幅度趨緩，使照戶數則維持穩定水準，並無明顯漲跌。
- ◆ 2019年6、7月使照核發數明顯減少，意謂市場供給量將減少，但先前累積供給量仍存在，後續情況仍待觀察。

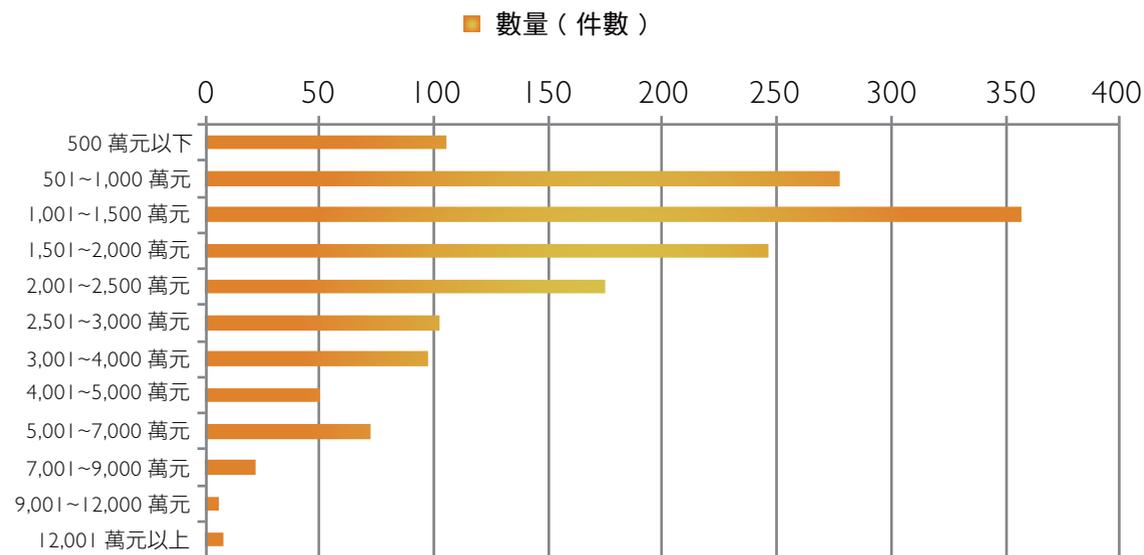
資料來源：台北市建管處，因資料發布之時間差，統計至2019年7月

# 台北市住宅交易量分析

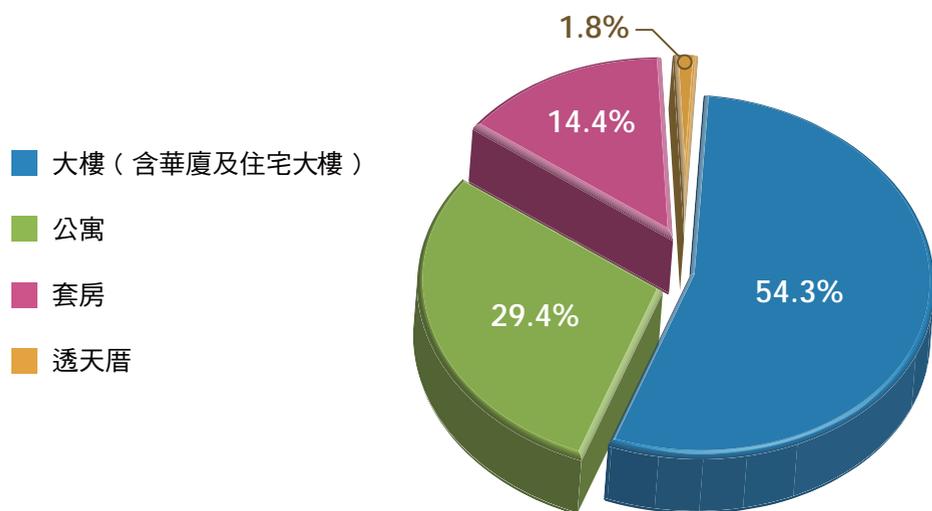


- ◆ 2019年5月交易前三大熱門區域為中山區、內湖區、文山區。
- ◆ 2019年6月交易前三大熱門區域為中山區、內湖區、北投區。
- ◆ 中山區仍是台北市交易最熱門區域，佔整體台北市住宅交易比例達15%。

# 台北市住宅交易總價帶與類型分析



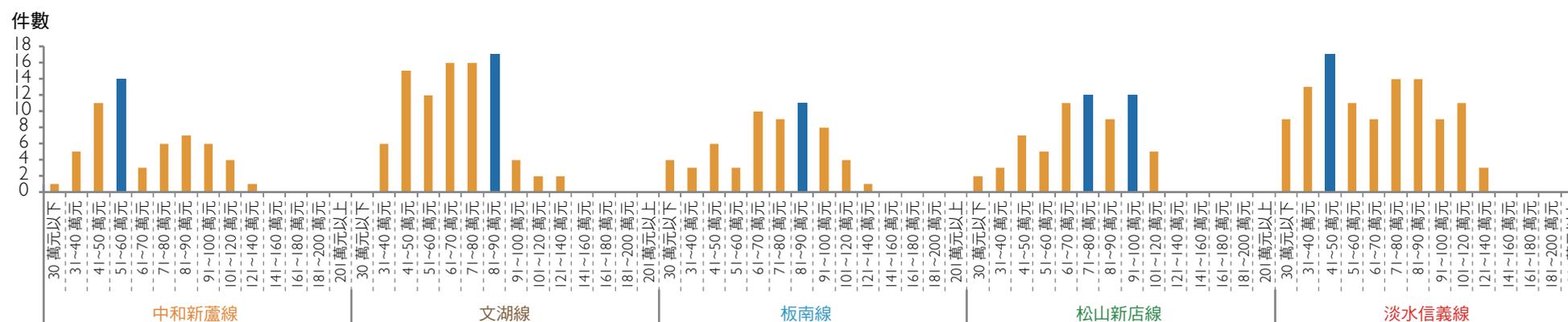
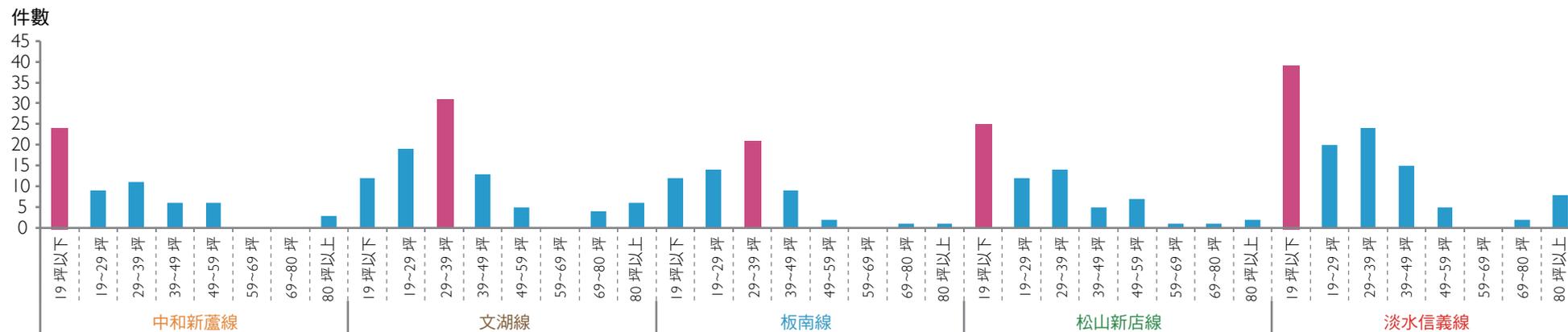
- ◆ 2019 年 5-6 月台北市住宅交易主要集中在總價 2,000 萬元以內，合計占全市交易 64.95%。
- ◆ 2,001 – 4,000 萬住宅交易其次，占全市交易 24.64%。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易僅占全市交易 10.41%。
- ◆ 近期仍以自住為主要需求，住宅總價 2,000 萬以內交易最熱門。



- ◆ 2019 年 5-6 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。
- ◆ 其次為公寓類型產品，占全市住宅交易類型比例將近 3 成。

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 5-6 月

# 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	81-90 萬元 / 坪	29-39 坪
板南線	81-90 萬元 / 坪	29-39 坪
松山新店線	71-80 萬元 / 坪 91-100 萬元 / 坪	19 坪以內
淡水信義線	41-50 萬元 / 坪	19 坪以內

- ◆ 台北市捷運站週邊住宅單價接受度有提高趨勢，最高可達 91 – 100 萬元 / 坪。
- ◆ 即總價約 2,639 – 3,900 萬元之住宅仍有消費者願意買單。

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 5-6 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。