

Evening on the Banks of the Tam, Albi, used with permission

Taiwan

台灣

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY
蘇富比國際房地產

2019 / 09

台北市房地產市場月報

MONTHLY REPORT 2019.09

近期重要財經資訊

國泰置地廣場租金刷新 每坪 4,568 元 全國第 2 高【自由時報 / 2019-09-05】

商辦租金節節攀升，根據最新實價揭露資訊，7 月北市信義計畫區指標商辦「國泰置地廣場」35 樓租賃面積約 176.22 坪、月租金 80 萬餘元，拆算每月每坪租金高達 4,568 元，創該商辦租金單價新高，也是全國第 2 高的商辦租金單價。

鬼月淡季 房市表現優於預期【工商時報 / 2019-09-06】

最新出爐的 8 月住展風向球，結果呈現農曆民俗月淡季不淡，亮出第六顆黃藍燈。住展雜誌企研室經理何世昌表示，風向球六大觀察指標中，只有議價率好轉，其餘五項指標全下挫，其中又以成交組數減少分數最多。主因，是農曆民俗月影響，不過總體表現還是穩穩站在黃藍燈之上，表現優於預期，淡季不淡。

值得觀察的是，由於房價居高不下，建商為了打動購屋預算相對少的客層，紛紛祭出低總價建案吸客。

北市 5 月實價登錄交易 月成長 10.11%【蘋果日報 / 2019-09-06】

台北市地政局公布最新不動產房市交易動態月報指出，今年 5 月實價登錄交易件數為 1,274 件，較 4 月增幅 10.11%；交易量月增幅最大為南港區，增加 30 件，來到 61 件，增幅 96.77%；住宅大樓交易件數最多為中山區 123 件。

5 月全市交易總金額為 325.33 億元，較 4 月 301.24 億元增加 24.09 億元，增幅約 8%，較去年同期 301.97 億元增加 23.36 億元，增幅 7.74%。

危老熱潮 帶動北市老透天交易變多【自由財經 / 2019-09-18】

隨著危老方案時程獎勵落日時間點已經倒數不到 1 年，促使北市近兩年出現多筆總價逾 5 千萬的透天厝交易案，推測目的是為了整合都更。

台北市老舊透天厝因為地段佳、土地含金量高，加上危老政策積極推動，除透天店面的投資價值外，還出現不少土地開發整合型的透天交易案。

近期重要財經資訊

五大銀行 8 月新增房貸大減 253 億元 半年新低 【經濟日報 / 2019-09-24】

中央銀行 23 日公布，8 月五大銀行新承作房貸合計 383.86 億元，為半年新低，較 7 月大減 253.23 億元，中央銀行官員解釋，主要是適逢農曆民俗月，8 月買賣移轉棟數明顯減少，且 7 月整批分戶貸款較多，墊高比較基期；對於目前房市景氣，央行官員定調為「溫和復甦」。

進一步觀察 8 月六都買賣移轉棟數，六大都會區與 7 月相比全數衰退，主要是受到農曆民俗月、民眾交屋風氣急凍影響，但進一步與去年同期相比，僅高雄為年減 7.8%，其餘五都均呈上漲。

晶華發動快攻 瞄準飯店、豪宅 【經濟日報 / 2019-09-25】

酒店 + 豪宅正夯，晶華將攜手建商搶攻市場。晶華酒店董事長潘思亮 25 日宣布，晶華將在台灣投入「五星飯店（酒店）+ 豪宅」開發案，規劃以 Regent（麗晶）為品牌攜手建商共同打造，目前正在洽談中，第一案可能鎖定台北市精華區，希望最快明年啟動。

神展開！威京集團砸 372 億元 標回京華城 【經濟日報 / 2019-09-25】

四度捲土重來，台北市「京華城（Taipei Living Mall）標售案」25 日開標，本次底價開在 342 億元，每坪落在 686 萬元，相較首次標售底價 380 億元打了九折，最終居然由威京集團旗下中石化，透過鼎越開發以 372 億 1 萬元標回，溢價率達 8.8%，令業界譁然。

壽險業無懼匯損 8 月稅前獲利淨值雙創新高 【經濟日報 / 2019-09-26】

金管會保險局 26 日公布壽險業 8 月損益、淨值與匯率情形，保險局表示，今年以來全球股債市均有回溫，壽險業獲利、淨值也同步回升，雖然累計前 8 月匯損已高達新台幣 1,479 億元，但 8 月稅前純益仍賺 1,662 億元，較去年同期增加 500 億元（約 43.0%），淨值也達 1 兆 9,228 億元，較去年同期大增 4,714 億元（約 32.5%），雙雙創下歷史同期新高紀錄。

近期地上權招標案

● 國產署第 2 批地上權案 10/28 開標 「王中之王」世貿 3 館明年招標【自由財經 / 2019-08-26】

國產署公告今年第 2 批地上權案，共推出 14 宗精華區國有土地招標設定地上權，將於 10 月 28 日開標。另外，受外界關注的捷運松江南京站 2、3 號出口基地招標設定地上權案，預定今年 10 月公告招標；至於外界關注的信義區世貿 3 館、松山機場旁國泰營區基地，預估將在明年推出。

國產署表示，第 2 批地上權案共推出 14 宗國有土地，包括台北市 4 宗、高雄市 4 宗、台中市 3 宗，以及台南市、屏東縣、嘉義市各 1 宗，總面積 4.66 公頃，權利金底價 25.35 億元，存續期間都為 70 年，預計 9 月 14 日將在中區分署舉辦招標說明、10 月 28 日開標。

14 宗國有土地中，有 9 宗為基金資產，8 宗為首次列標，國產署官員表示，近年中南部標脫率高，包括台中市梧棲區靠近三井 Outlet 的鎮南段 224 地號基地，已有不少人表示有興趣搶標；高雄市鳳山區福誠段 20 地號基地，地段頗優，本次列標也有機會標脫。

● 專案設定地上權 三大案可望簽約【經濟日報 / 2019-09-01】

財政部國產署推動專案設定地上權，今年將有三案可望簽約，包括台中市太平區調理食品業者擴廠、高雄市六龜區設置溫泉旅館以及飛機零件廠商選在新北市汐止區落腳。

目前成案的三案都是因應國內廠商需求釋地，不過官員表示，未來台商回流設廠找地，也可綜合考量自身狀況，透過主管機關評估後向國產署提出需求，也有機會可透過專案設定地上權取得用地。

● 權利金底價近百億 信義行政中心地上權公告招商【好房網 / 2019-09-25】

台北市財政局宣布，信義行政中心地上權已經正式公告招商，權利金底價為 99 億 8,800 萬元，以投標權利金總價最高者得標，地上權存續期間為 50 年。

台北市信義區行政中心因為被鑑定為海砂屋，市府計畫搬遷到廣慈園區，為了土地活化，財政局積極計畫公開標售空地產權，該地面積 7,099 平方公尺，相當於 2,147 坪，產權全為市府所有，空地採設定地上權案招商，由於該地已由「機關廣場用地」，變更為「商業區用地」，容積率為 560%，以該地鄰近南山廣場和台北 101 的優勢，預估將吸引不少財團目光。

近期熱銷指標豪宅案

北

鄉林陽明

【自由時報 / 2019-09-04】

麵包大王豪宅三拍 裕元紡織逾億得標

創辦人雷東隆在北市士林區的高價住宅「鄉林陽明」昨執行三拍，底價 7,508 萬元，吸引 11 組人馬競標，最後由裕元紡織擊退 10 組人馬，以 1 億餘元拍得、溢價近 35%，而且上演「衝上拍」（三拍拍定價高於二拍底價）。

陶朱隱園

【工商時報 / 2019-09-09】

陶朱隱園開胡 每坪 610 萬創天價

全球首座「旋轉豪宅」-台北市信義計畫區新地標「陶朱隱園」，第一戶買賣移轉登記終於開胡了！威京集團關係企業承耀公司買下 7 樓一戶，推估交易總價大約在 18.3 億 ~22 億元之間，每坪成交价格至少站上 610 萬元大關，刷新台灣史上豪宅的新天價紀錄。

冠德信義

【工商時報 / 2019-09-12】

冠德信義 躋身 200 萬俱樂部

多件豪宅成屋再傳成交，根據最新的實價揭露顯示，僑外資鳴灣公司以總價約 6.33 億掃進二戶「和平大苑」31 樓，每坪約 194.3 萬元，此外信義計畫區豪宅「冠德信義」高樓層出現每坪 216.7 萬元高價記錄，正式躋身 200 萬俱樂部。

華固名鑄

【經濟日報 / 2019-09-26】

台塑王家傳買敦北豪宅

最新實價登錄揭露，敦化北路話題豪宅「華固名鑄」再拋數筆交易資訊，其中 20 樓及 18 樓兩戶，驚見台塑王永在家族人士購置，兩戶合計 5.8 億元，拆算車位每坪成交價超過 200 萬元。據悉，由於「華固名鑄」鄰近台塑總部，王永在家族掃樓超過八戶。

中

寶輝秋紅谷

【經濟日報 / 2019-09-24】

台中豪宅單價衝上 97 萬元再寫新高！

低調推手是他

台中豪宅再寫新高紀錄，4 月台中七期豪宅「寶輝秋紅谷」，頂樓兩戶樓中樓總計以 5.1 億元、拆算車位單價站上 97 萬元成交，這不但是台中豪宅價格首度衝破 90 萬元，逼近百萬元的價格，更讓外界見識到海外台商的實力。而這個讓台商勇敢出手的產品，背後是由台中七期兩大豪宅推手之一的寶輝建設總經理蘇良智操刀。

南

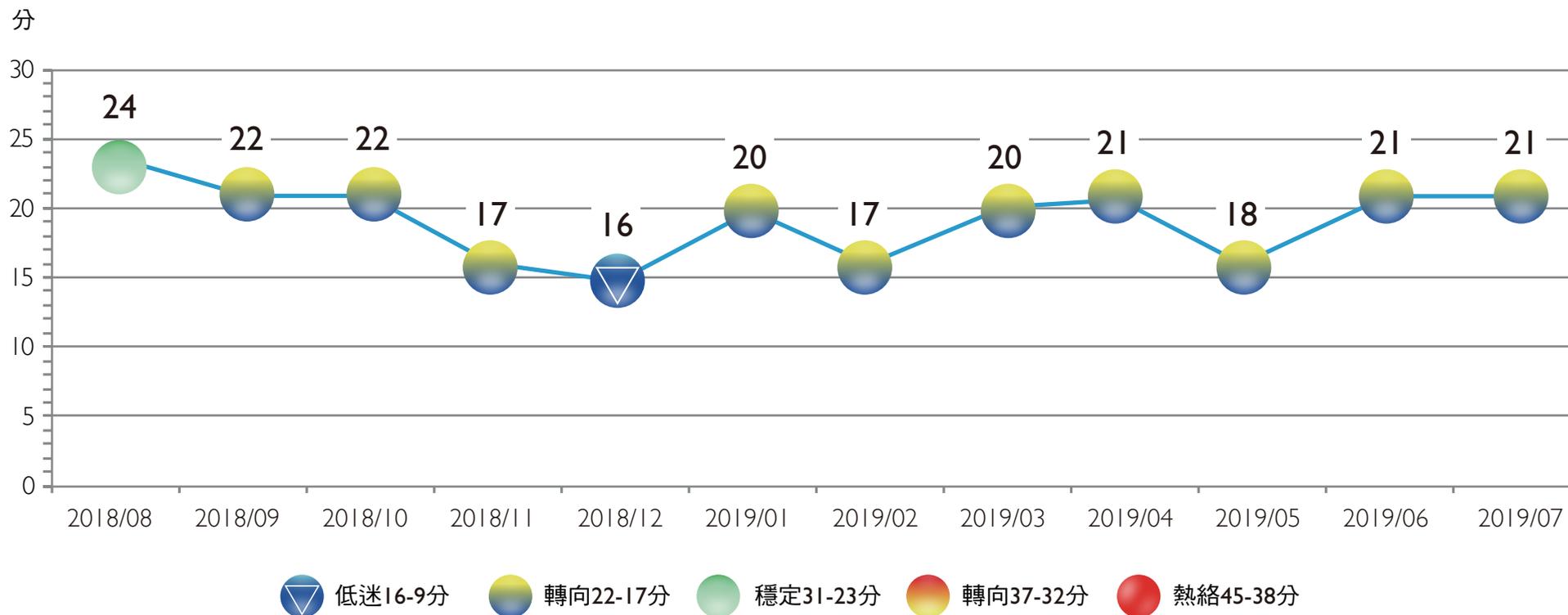
京城

【經濟日報 / 2019-09-04】

港客購屋熱 高雄建商樂

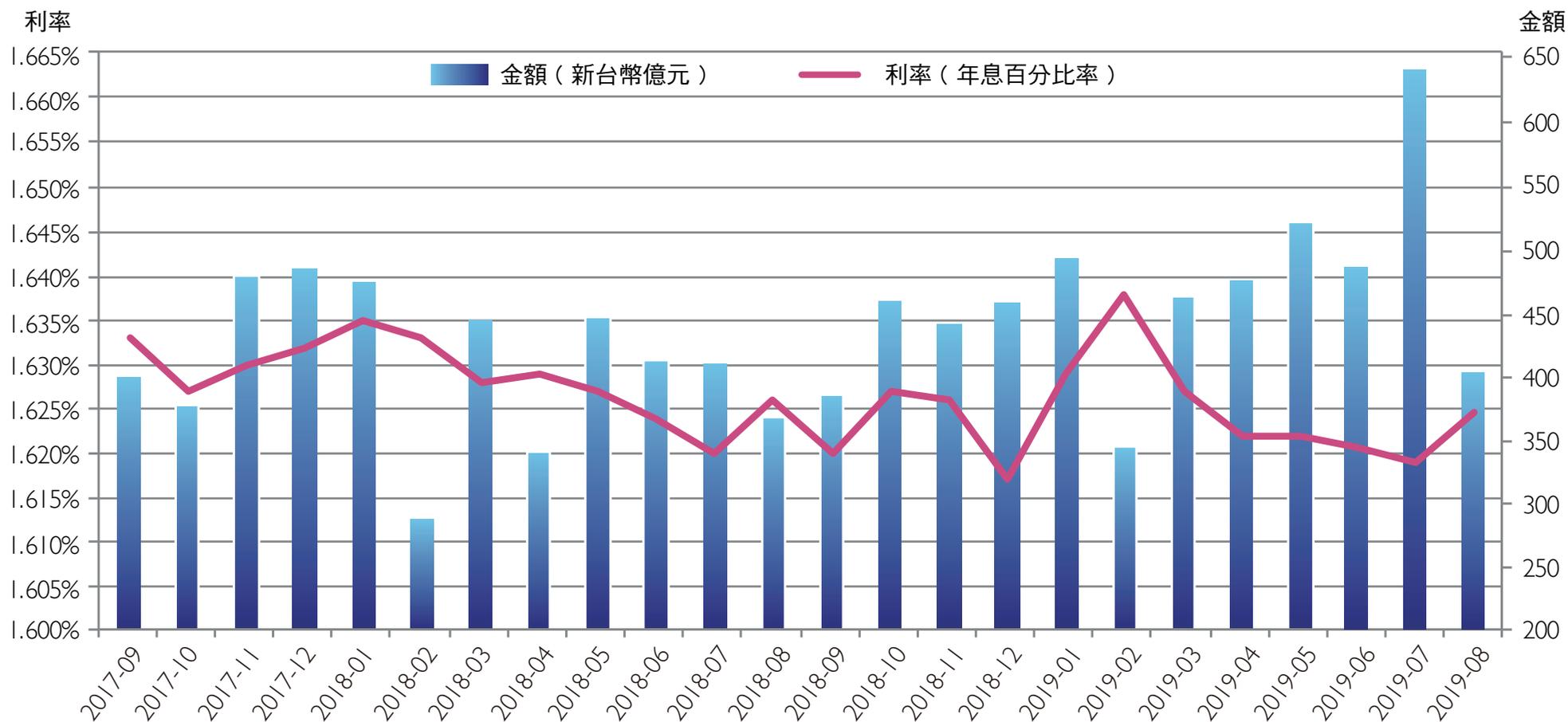
京城發言人周敬恆說，香港客購屋最近明顯增加，豪宅「京城」有六戶賣給香港人，其中有個人也有公司戶。另每坪 30 萬元上下的「京城大苑」，至少有兩戶賣給港人，都顯得相當特殊。

近期景氣對策信號



- ◆ 2019年7月景氣對策信號綜合判斷分數為21分，與上月持平，燈號續呈黃藍燈。
- ◆ 景氣領先指標已連續7個月上升，同時指標連續3個月上升，惟外在不確定變數仍多，須密切關注後續發展。

五大銀行新承做購屋貸款金額與利率



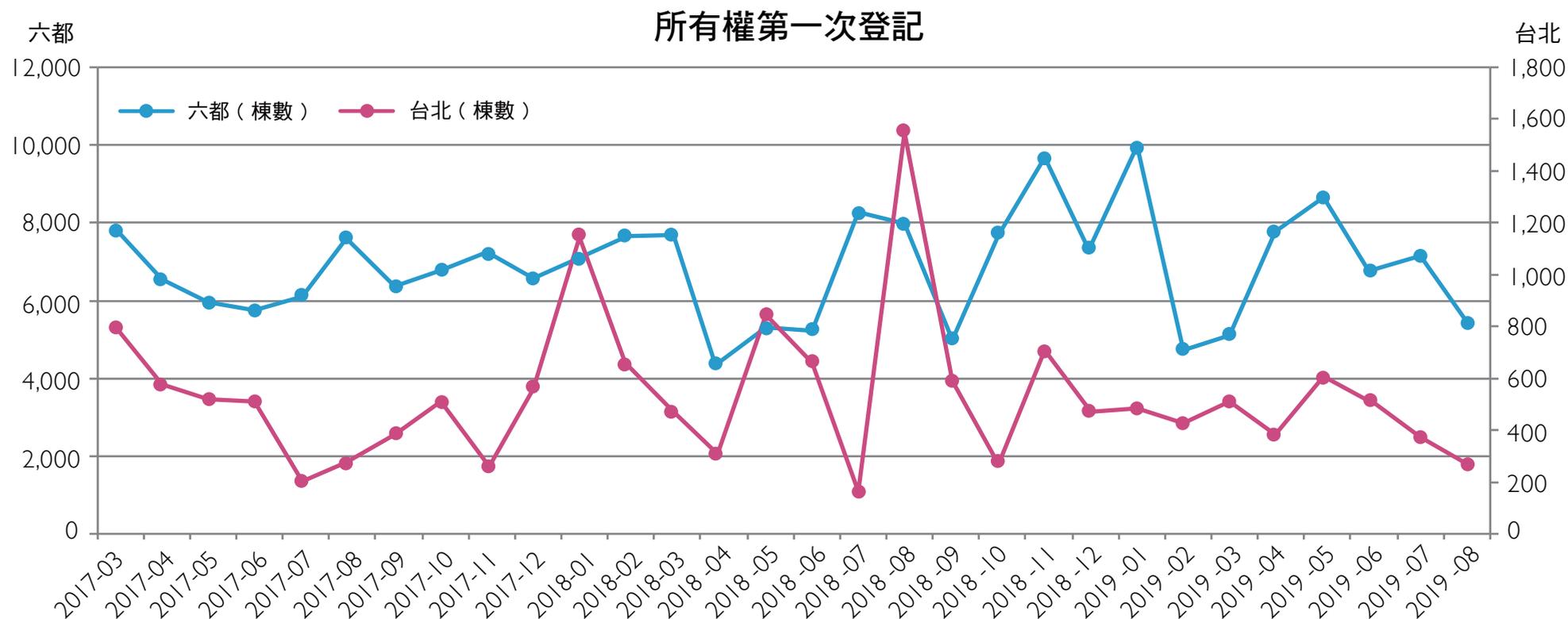
2019年8月—承做購屋貸款金額為 383.86 億元，較上月大減 39.75%，較去年同期成長 4.17%，為近半年低點。

房貸利率為 1.624%，較上月略增 0.31%，較去年同期下降 0.12%，整體變化不大。

- ◆ 2019年8月房貸金額為 383.86 億元，為今年2月以來新低，由於華人向來少在農曆民俗月購屋，因而使貸款金額大減，但仍較去年同期成長。
- ◆ 2019年8月房貸利率為 1.624%，為近半年高點，央行指出，銀行每月承作房貸對象不一樣，給予利率會有些微落差。

資料來源：中華民國中央銀行全球資訊網，統計至 2019年8月

建物移轉登記量分析 (所有權第一次)



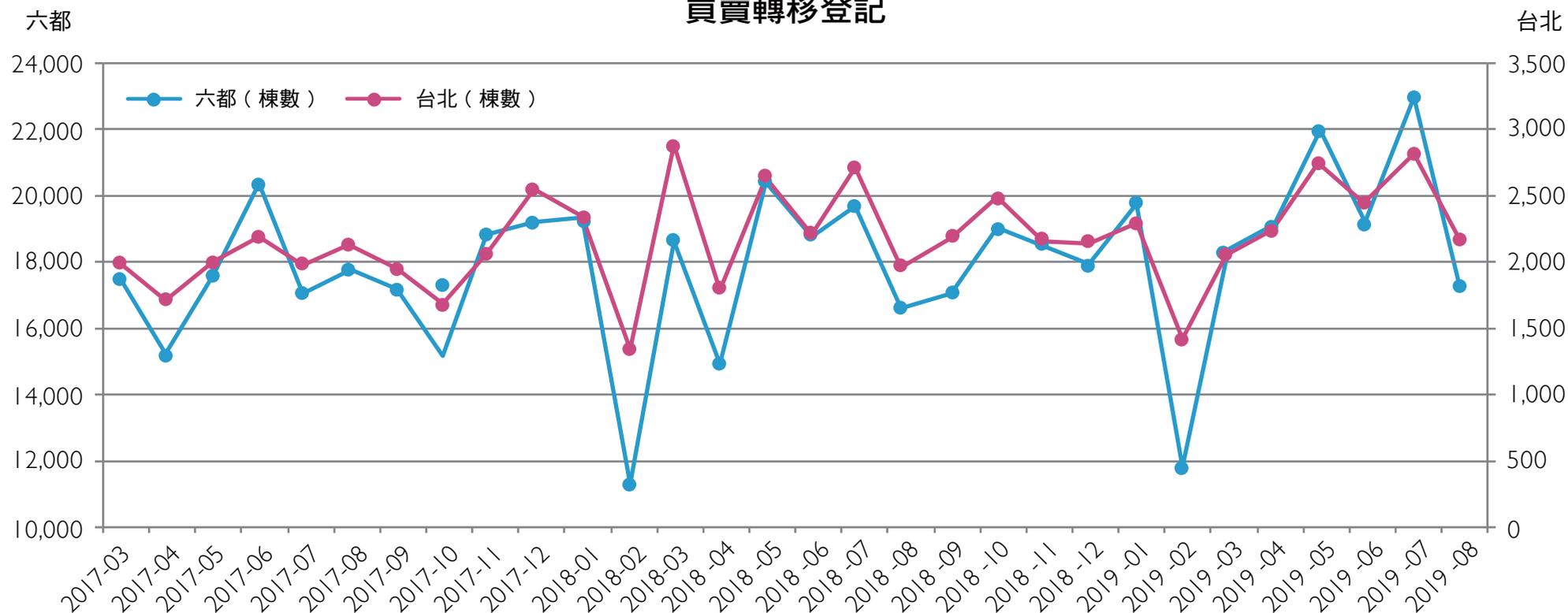
年份	縣市	所有權第一次登記棟數	年變動	變動率
2019年1-8月	六都	55,704	年增	3.91%
2019年1-8月	台北市	3,583	年減	38.29%

- ◆ 六都 2019 年 1-8 月所有權第一次登記棟數為 55,704 棟，相較去年同期微幅成長，達 3.91%。
- ◆ 台北市 2019 年 1-8 月所有權第一次登記棟數為 3,583 棟，相較去年同期跌幅擴大，達 38.29%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2019 年 8 月

建物移轉登記量分析 (買賣)

買賣轉移登記



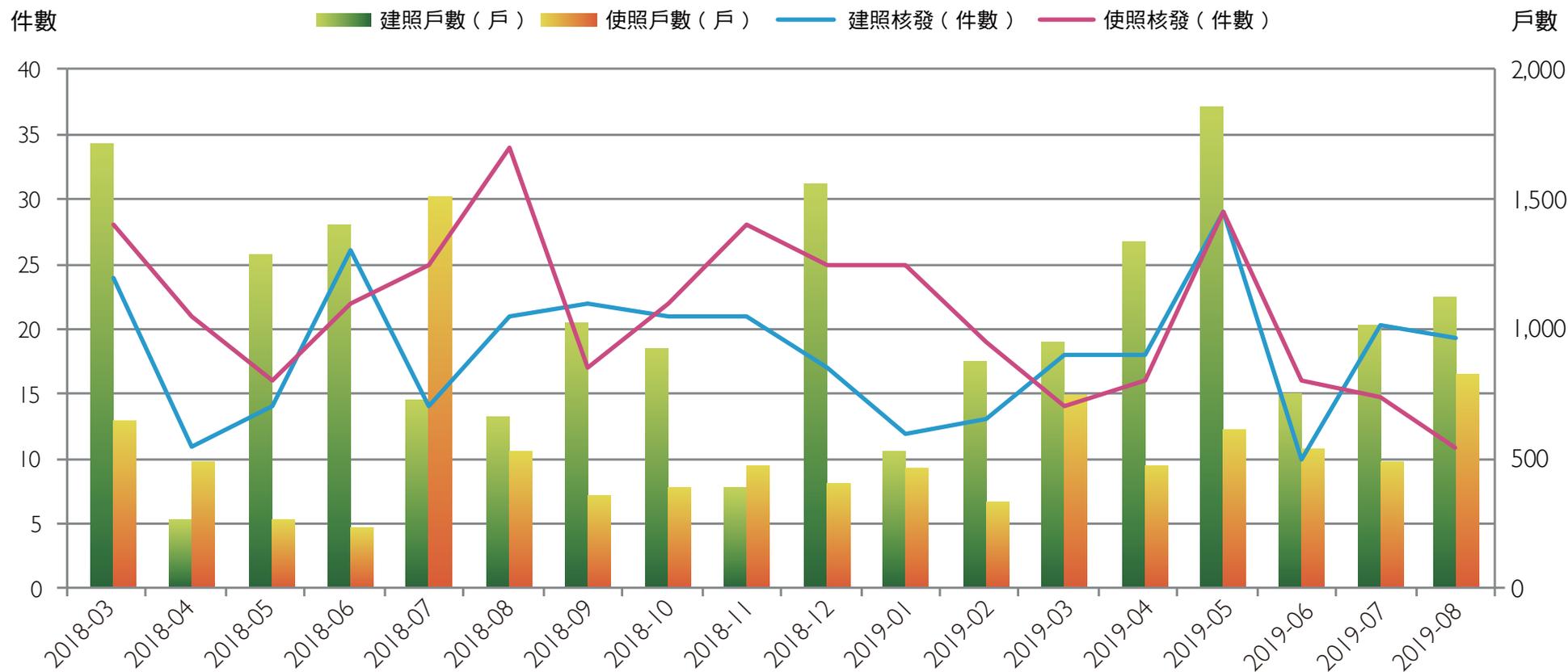
年分	縣市	買賣移轉棟數	年變動	變動率
2019年 1-8月	六都	150,572	年增	7.83%
2019年 1-8月	台北市	18,181	年減	1.72%

◆ 六都 2019 年 1-8 月買賣移轉棟數為 150,572 棟，相較去年同期小幅成長 7.83%。

◆ 台北市 2019 年 1-8 月買賣移轉棟數為 18,181 棟，相較去年同期小幅下跌 1.72%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2019 年 8 月

建照、使照量分析

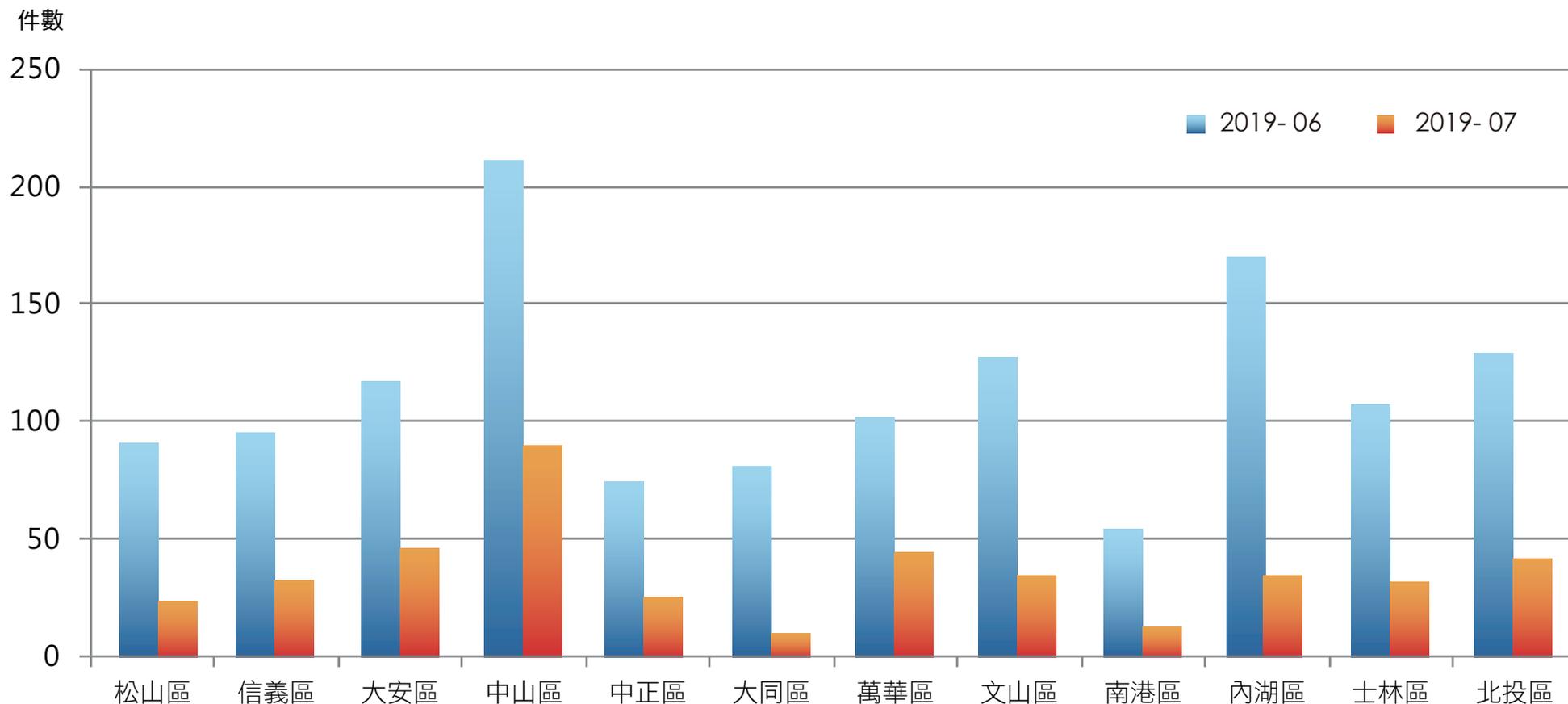


年分	縣市	戶數	月增	年增
2019年8月	台北市	建照 1,124	7.15%	89.23%
2019年8月	台北市	使照 813	64.24%	69.38%

- ◆ 2019年7、8月建照戶數增加幅度趨緩，使照戶數則有大幅增長。
- ◆ 2019年7、8月使照核發數略為減少，以使照數量和戶數來看，整體小坪數、多戶數的產品為主要推案型態，除先前累積供給量仍存在，大量增加的戶數使市場賣壓增加，後續情況有待觀察。

資料來源：台北市建管處，因資料發布之時間差，統計至2019年8月

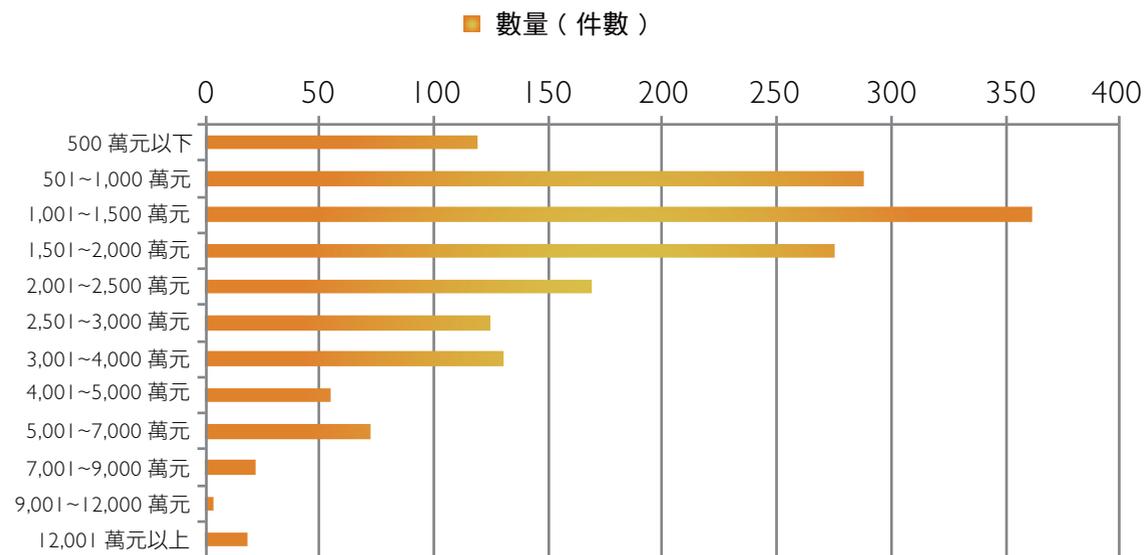
台北市住宅交易量分析



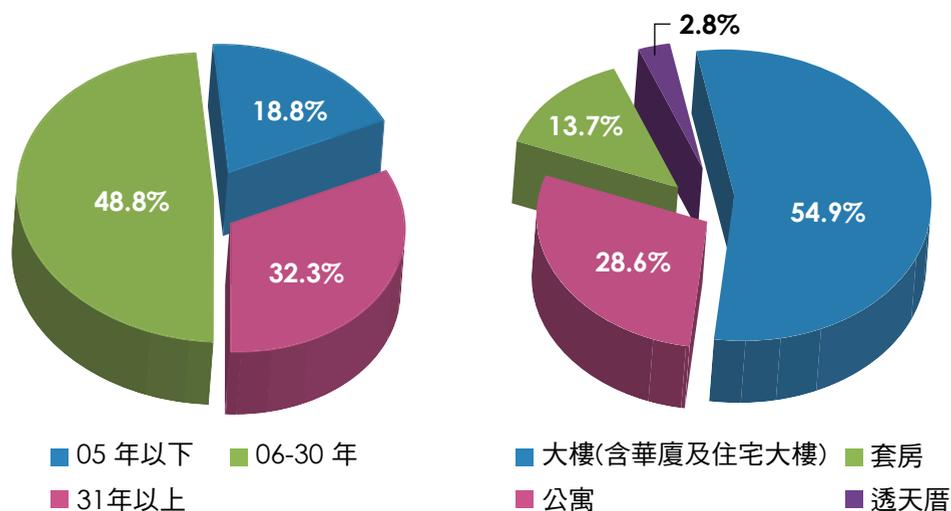
- ◆ 2019年6月交易前三大熱門區域為中山區、內湖區、北投區。
- ◆ 2019年7月交易前三大熱門區域為中山區、大安區、萬華區。
- ◆ 中山區仍是台北市交易最熱門區域，佔整體台北市住宅交易比例達17%。

資料來源：台北市地政局，因資料發布之時間差，統計至2019年7月

台北市住宅交易總價帶與類型分析



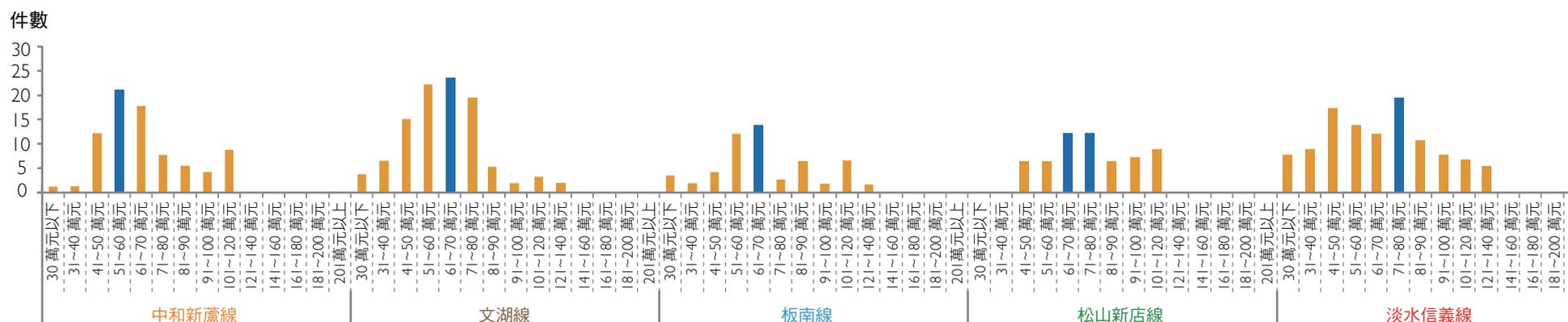
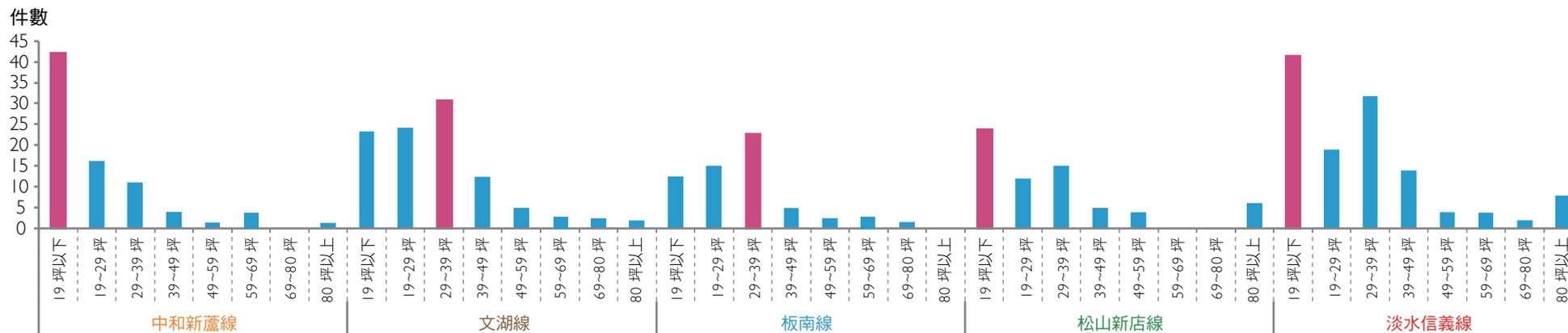
- ◆ 2019 年 6-7 月台北市住宅交易主要集中在總價 2,000 萬元以內，合計占全市交易 63.72%。
- ◆ 2,001-4,000 萬住宅交易其次，占全市交易 26.04%。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易僅占全市交易 10.24%。
- ◆ 近期仍以自住為主要需求，住宅總價 4,000 萬以上產品市場較平淡。



- ◆ 2019 年 6-7 月住宅交易以屋齡 31 年以上為最大宗，占全市住宅交易類型比例近 5 成，推斷應為近期危老議題升溫，增加老屋市場交易量。
- ◆ 2019 年 6-7 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，惟近期透天產品和套房產品交易有小量增加。

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 6-7 月

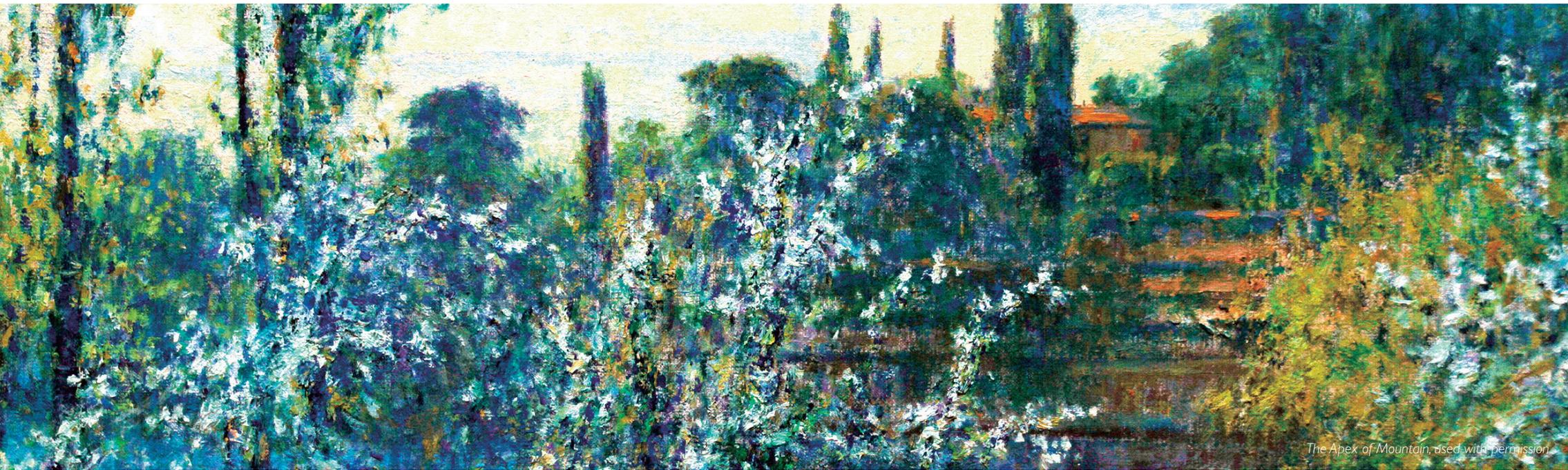
台北市捷運線整體平均行情



捷運線	成交件數最多坪數類型	成交件數最多單價區間
中和新蘆線	19 坪以下	51-60 萬元 / 坪
文湖線	29-39 坪	61-70 萬元 / 坪
板南線	29-39 坪	61-70 萬元 / 坪
松山新店線	19 坪以下	61-70 萬元 / 坪 71-80 萬元 / 坪
淡水信義線	19 坪以下	71-80 萬元 / 坪

- ◆ 台北市捷運線週邊住宅交易平均單價較上月下滑，整體以單價 61-70 萬元 / 坪為主要交易價格區間，且多以 40 坪以內產品為主要交易坪數類型。
- ◆ 即總價約 2,800 萬元內之住宅在捷運線周邊最具競爭力。

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 6-7 月，統計資料為捷運站 300 公尺內之實價登錄交易資料



The Apex of Mountain, used with permission

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。