



On The River, used with permission

Taiwan

台灣

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY
蘇富比國際房地產

2019 / 11

台北市房地產市場月報

MONTHLY REPORT 2019.11

近期重要財經資訊

● 桃園華亞科技園區廠房標售，全球人壽 28 億拿下【中時電子報 / 2019-10-22】

緊鄰廣達電子的研發園區，基地前後雙面臨路，土地面積為 4,568.66 坪，廠房總面積 13,395.51 坪，現況整棟出租作為倉儲物流之用，是目前市場難得的大型穩定收益資產，標售底價 24.5 億元，公告期間有近 10 組投資人領標，競爭激烈，最後由全球人壽以新台幣 28.08 億元得標，溢價率 14.6%。

● 勤誠興業砸逾 5 億元 掃新莊副都逾千坪商辦空間【自由時報 / 2019-10-24】

商辦置產熱潮也從北市吹到新北市，伺服器機殼廠勤誠興業砸逾 5 億元買進新莊副都心商辦案「中悅 IFC」。

根據公告，勤誠興業買進該商辦案的 20、21 樓共四戶，坪數約 1,166.09 坪（包括 20 個車位、約 177.40 坪），扣除車位總價 4,110 萬元以及其坪數，折算每坪單價約 46.5 萬元。

● 101 大樓 20 樓最新租金單價站上 4 千元 4 年漲幅逾 3 成【自由財經 / 2019-10-31】

根據內政部實價網最新揭露資訊，6 月台北 101 大樓揭露 20 樓月租金為 50.28 萬元、承租坪數約 125.69 坪，折算每月每坪租金達 4 千元，等同宣告低樓層租金也要 4 千元起跳，高樓層若有空間可以出租，單坪有機會突破 5 千元。

該指標商辦目前累積揭露至少 40 筆租金實價資訊，而且 20 樓最早有租金揭露的時間點是 2015 年 4 月，當時每月每坪租金 3,038 元，相隔 4 年，20 樓租金已經站上 4 千元，4 年漲幅近 32%。

近期重要財經資訊

● 京華城改建商辦 坪價衝 150 萬 【經濟日報 / 2019-11-04】

中石化子公司鼎越開發於 9 月底，以 372 億元標回京華城。據悉，未來開發的四棟頂級辦公大樓，公司內部評估開價每坪至少 150 萬元起跳，不僅將挑戰松山區辦公室新高價，行情直逼信義計畫區水準；此外，為搶當前辦公室缺貨荒，鼎越要力拚年底送建照、2023 年完工，而未來也傾向「租售並行」的方式進行，但比例上的調配仍要按最終規畫結果來定案。

● JR 東日本攻台 租下六福皇宮 【經濟日報 / 2019-11-06】

國泰人壽與 JR 東日本集團共同宣布，國壽將出租北市六福皇宮原址土地與物業給 JR 東日本集團旗下日本飯店株式會社（NIPPON HOTEL），並引進旗下飯店品牌「Hotel Metropolitan」，這也是日本飯店株式會社在海外市場第一個飯店據點。

JR 東日本集團是日本最大鐵道公司，此次攜手國壽與福泰飯店集團，將在六福皇宮原址以「JR 東日本大飯店台北」為名設立五星級飯店，租期 20 年，將斥資 6 億元裝修，預計 2021 年開幕，盼五年內拚 10 億元營收。

● 大台北都更案量今年上看 1,400 億元 中小宅為主流 【經濟日報 / 2019-11-14】

住展雜誌統計今年截至 10 月底止，大台北（台北市、新北市）新成屋與預售屋合計推案量為 5,590 億元，其中都更案量為 1,178 億元，占比約 21%，估計到年底有望突破 1,300 億元，甚至上看 1,400 億元，改寫歷史新高紀錄。

針對台北市行政區觀察，今年以來都更推案量突破百億元的行政區，共有中正、北投、南港等 3 區，尤以中正區 182 億元高居各行政區之冠，北投以 140 億元居次，南港則以 103 億元屈居第三。台北市各區中，目前僅士林區沒有都更案開賣。

近期重要財經資訊

● 全國空屋率創近 6 年新高 雙北市空屋率最低 【好房網 News / 2019-11-22】

內政部營建署公布最新統計數據，2018 年 11 月和 12 月，全國的「低度用電住宅」，也就是俗稱的「空屋」，共有 91 萬 6,383 戶，空屋率約為 10.56%，比起上一個年度的空屋率 10.12%，略為增加 0.44%，也是 2013 年以來，空屋率最高的一年。根據該份統計資料，空屋率最低的地區為雙北市，分別是台北市 7.21% 以及新北市 8.34%，而空屋率最高的縣市是金門縣，高達 18.36%，其次是宜蘭縣 17.13%。

● NET 租下永福樓舊址？總部行政主管回應了 【好房網 News / 2019-11-18】

NET 總公司副總孫先生表示，總公司考量目前政策展店以 500 ~ 600 坪為主的大型店面，相中永福樓原址的黃金地段，又加上符合展店需求，所以才會一口氣承租下 3 層樓店面，至於價格也不像外傳的那麼高，確切月租金落在 320 萬元左右，品牌定位是要在忠孝東路打造旗艦店面。

NET 表示預計在明年農曆年後跟消費者見面，希望品牌舊雨新知能夠共襄盛舉。副總孫先生說明雖然大家普遍認為東區商圈已經不如以往榮景，但是他們仍對「台灣市場有信心！」這次簽約以 12 年為一約，他也透露爭取店面過程激烈，但是房東最後仍把機會留給台灣本土企業品牌。

● 房市燒！五大銀行 10 月新承作房貸創歷年同期新高 【經濟日報 / 2019-11-22】

中央銀行今日發布五大銀行（台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀）新承作房貸金額達 550 億元，月增 20.58%、年增 19.6%，創歷年同期新高；房貸平均利率維持在 1.615% 歷史新低水準。央行官員表示，10 月開始進入交屋旺季，今年 10 月特別旺，則有兩大原因，分別是交屋潮以及工作天數增加。

從六都買賣移轉棟數也可以看出 10 月房市熱絡情況。根據央行提供資料，六都 10 月移轉棟數均較 9 月有 2 位數成長，其中台中月成長高達 44.9%；若與去年同期相比，除北、高兩市年成長為負數，新北市、台中市、桃園市與台南市多有 1-2 成的成長；累計六都前 10 月移轉棟數約 19 萬棟，與去年同期 17.56 萬棟相比，成長 8.1%。

近期地上權招標案

地上權案熱度回溫 高雄近 3 年成標脫王【自由財經 / 2019-10-29】

國產署第 2 批地上權案 10 月 28 日開標，共有 14 宗列標，標脫 4 宗，標脫率 28.6%，合計今年第 1 批及第 2 批地上權案，共釋出 25 宗標的，最終標脫 8 宗，標脫率約 32%，與去年全年標脫率相當。

其中，包括台北市中正區、台中市北區各標脫 1 宗，高雄市標脫 2 宗，分別位於左營、鳳山區，其中台北中正區和高雄鳳山區 2 宗標脫案，溢價率都超過 1 成，國產署官員表示，反映建商對現行地上權制度具有信心，也顯示地上權案最近熱度已有所回溫。

世貿三館地上權 明年 1 月招標【工商時報 / 2019-11-07】

財政部國產署長曾國基 6 日透露，市值逾 500 億的北市信義區世貿三館設定地上權案，預計提前至 2020 年 1 月公告招標，最快明年 3 月開標，較原先的 3 月招標、5 月開標提前不少。

世貿三館案目前規劃允許設置商場、旅館、美食街等，原本要綁定部分樓層做會展用途，但現在以「鼓勵代替限制」，若得標廠商額外騰出會展空間，可享有較高的容積獎勵。換言之，廠商不規劃會展場地也可得標。

世貿三館案預計使用年限 70 年，占地約 4,856 坪，因鄰近台北 101，公告現值達 211 億、實際市值約 550 億元左右。由於該案位處精華地段，國產署設定不得做住宅。

睽違 5 年 信義行政中心地上權創單坪新高【MyGoNews / 2019-11-20】

睽違 5 年，信義計畫區地上權土地標售再傳捷報，信義行政中心 2019 年 11 月 20 日開標，南山人壽以 159.81 億元的權利金得標，基地總面積 2,147 坪，都市計畫土地使用分區為一般商業區，可適用都市危險及老舊建築物加速重建條例，基礎容積率 560%，換算每坪權利金單價 744 萬元，容積單價 132 萬元，創下信義地上權案歷史單坪新高。

2018 年台北兩大地上權案，空軍活動中心以及中正區成功段地上權成功脫標後，炒熱市場氣氛，地上權案重獲關注，金融、壽險業擁有充分的資金，對於台北精華地段的土地投資可說是毫不手軟。

近期熱銷指標豪宅案

北

華固天鑄

【自由時報 / 2019-11-08】

「茶水間之王」就愛這豪宅 再砸 2.68 億買第 3 戶

天母豪宅「華固天鑄」於今年 5 月交易 25 樓戶，總價為 2.68 億，總坪數是 210.88 坪，單價為 143 萬，然而謄本資料顯示買方家儀企業有限公司，負責人為李寶儀，應為已購置 24 樓戶 2 戶的賀眾飲水機董娘，賀眾集團迄今至少購入第 3 戶，總計約砸下近 8.3 億。

和平大苑

【MyGoNews / 2019-11-14】

和平大苑，豪客 6.23 億現金買樓

實價揭露，周杰倫入住元利建設「和平大苑」豪宅社區 2019 年 6 月再傳成交，新鄰居砸現金 6.23 億買下 29 樓兩戶 378 坪，單價約 190.9 萬元，2019 年光六月份和平大苑就有六筆交易，2019 年至今已有八筆，銷售金額已達 25.56 億元。

西華富邦

【MyGoNews / 2019-11-21】

西華富邦 持有 4 年轉售，賠掉 5 台賓士

近期實價登錄揭露一筆「西華富邦」10 樓戶交易，今年 9 月以總價 2 億 3,325 萬出售，不過交易記錄顯示前次交易金額為 2 億 4,110 萬元，持有四年降價 785 萬售出，是實價登錄上第四筆降價交易，觀察這四筆交易皆位於中低樓層，可能因景觀條件或屋主財務配置等因素而降價售出。

敦南寓邸

【鏡週刊 / 2019-11-24】

周渝民豪砸 1.9 億寵老婆！買下大安區豪宅和張震當鄰居

據實價登錄揭露，周渝民疑似在今年 7 月，以 1.9 億元買下「敦南寓邸」16 樓，總面積就有 169.07 坪，折算車位後每坪單價 135 萬元，而買方就是「喻姓自然人」，經推測及當地房仲透露，應該就是周渝民以老婆喻虹淵的名義買下。

中

雙橡園 1617

【聯合報 / 2019-11-04】

台中豪宅大洗牌！「雙橡園 1617」挑戰每坪 6 字頭新高價

據內政部實價登錄，今年 7 月「雙橡園 1617」成交兩戶，位於 10、22 樓層，坪數分別為 124.1、132.5 坪，總價上看 6,070 萬、6,327 萬，扣除車位折算單價落在 55.7 萬、54.7 萬間，其中 22 樓成交案總價高達 6,327 萬元，刷新最高紀錄。

南

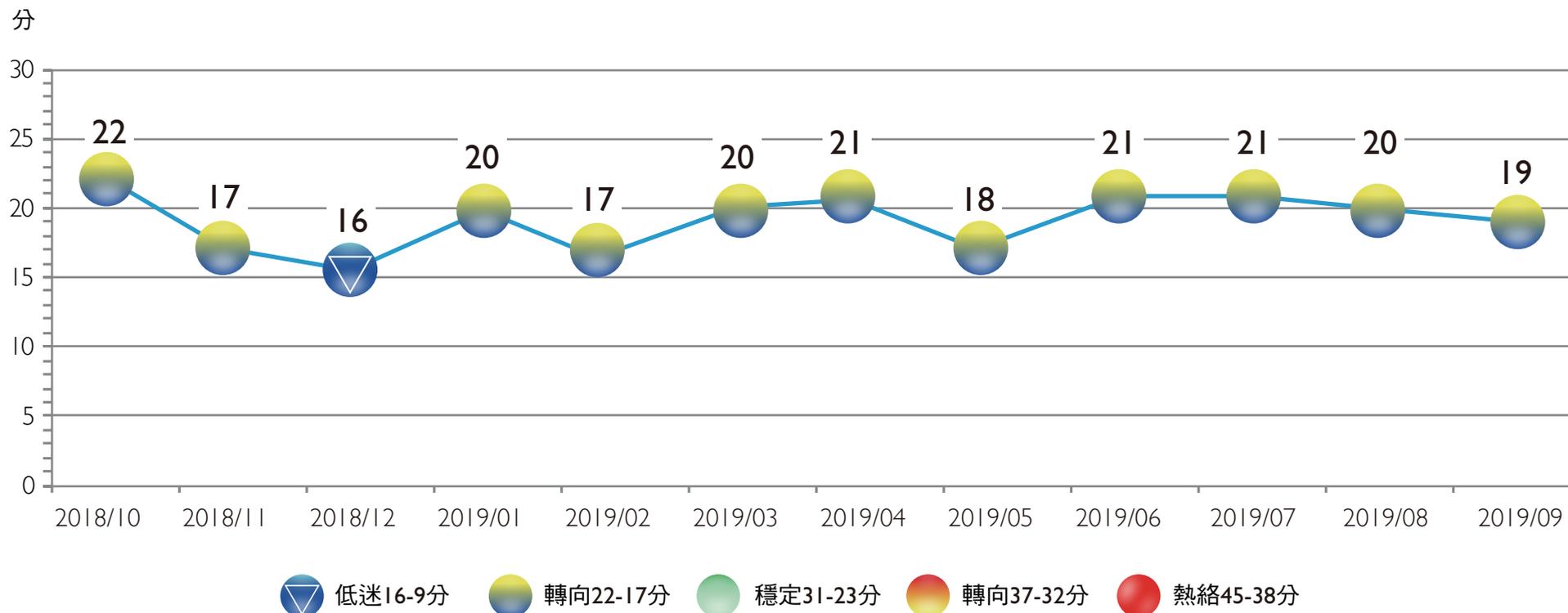
京城 King Park

【自由時報 / 2019-10-23】

高雄豪宅總價破紀錄！「京城 King Park」30 樓近 1.86 億

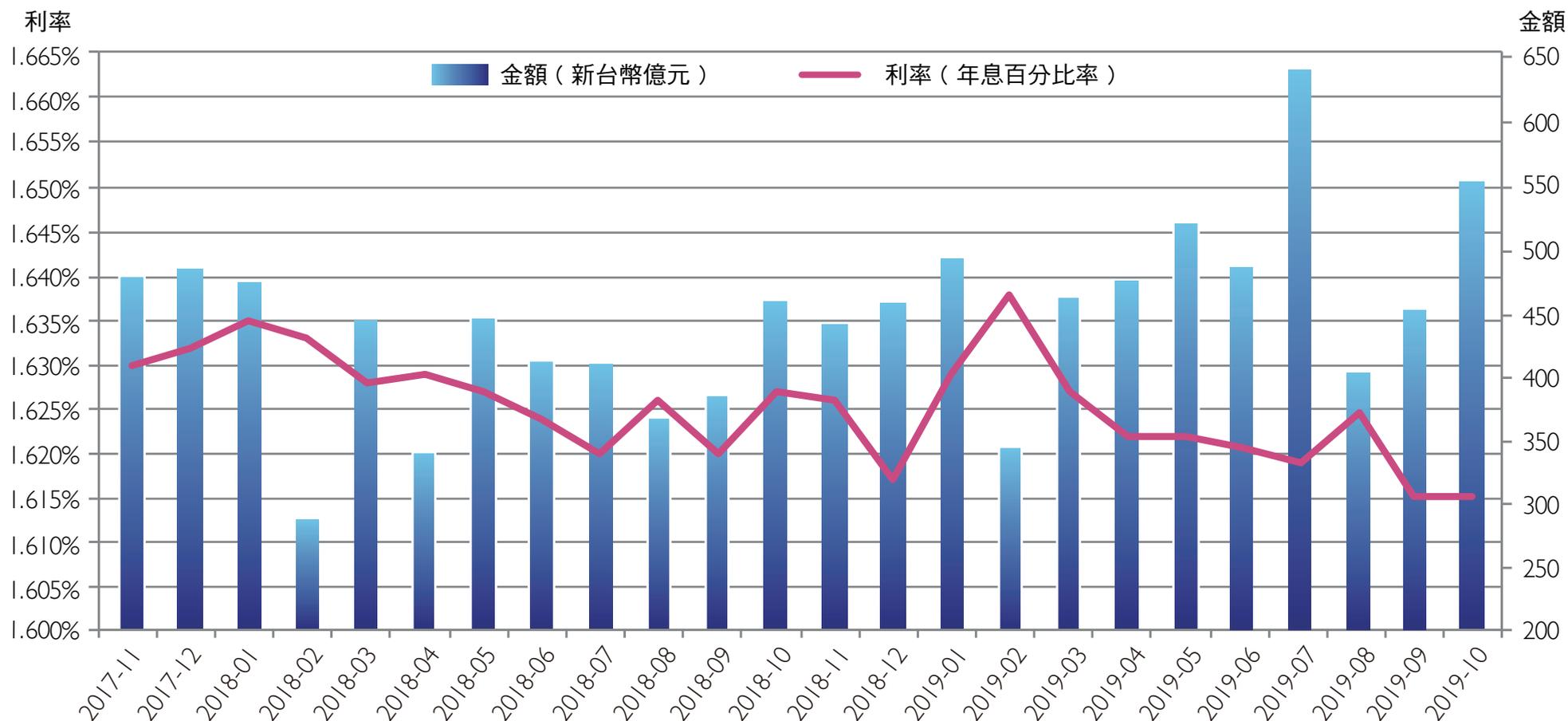
根據內政部實價網最新揭露資訊，該戶是 7 月揭露，總價 1 億 8,588 萬元，坪數 301.13 坪（包括 4 車位、約 23.2 坪），扣除車位坪數與總價 1,440 萬元，折算每坪單價約 61.7 萬元，該戶不但創該豪宅社區單戶總價新高，同時也創高雄豪宅單戶總價最高紀錄，對照地籍資料，買家為許姓自然人，據悉身分是企業主。

近期景氣對策信號



- ◆ 2019年9月景氣對策信號綜合判斷分數為19分，較上月減少1分，燈號續呈黃藍燈。
- ◆ 景氣領先指標經回溯修正後續呈上升，同時指標亦持續上揚，惟影響未來景氣不確定變數仍多，須密切關注後續發展。
- ◆ 10月以來主要國際機構調降全球今明年經貿成長率預測，其中IMF估計今年全球經濟成長率3.0%，係2009年以來最低水準，且先進及新興經濟體均同步走緩，加以國際貿易紛爭未解、地緣政治風險等因素，全球經濟下行風險居高不下，對我國未來景氣之影響均須密切關注。

五大銀行新承做購屋貸款金額與利率



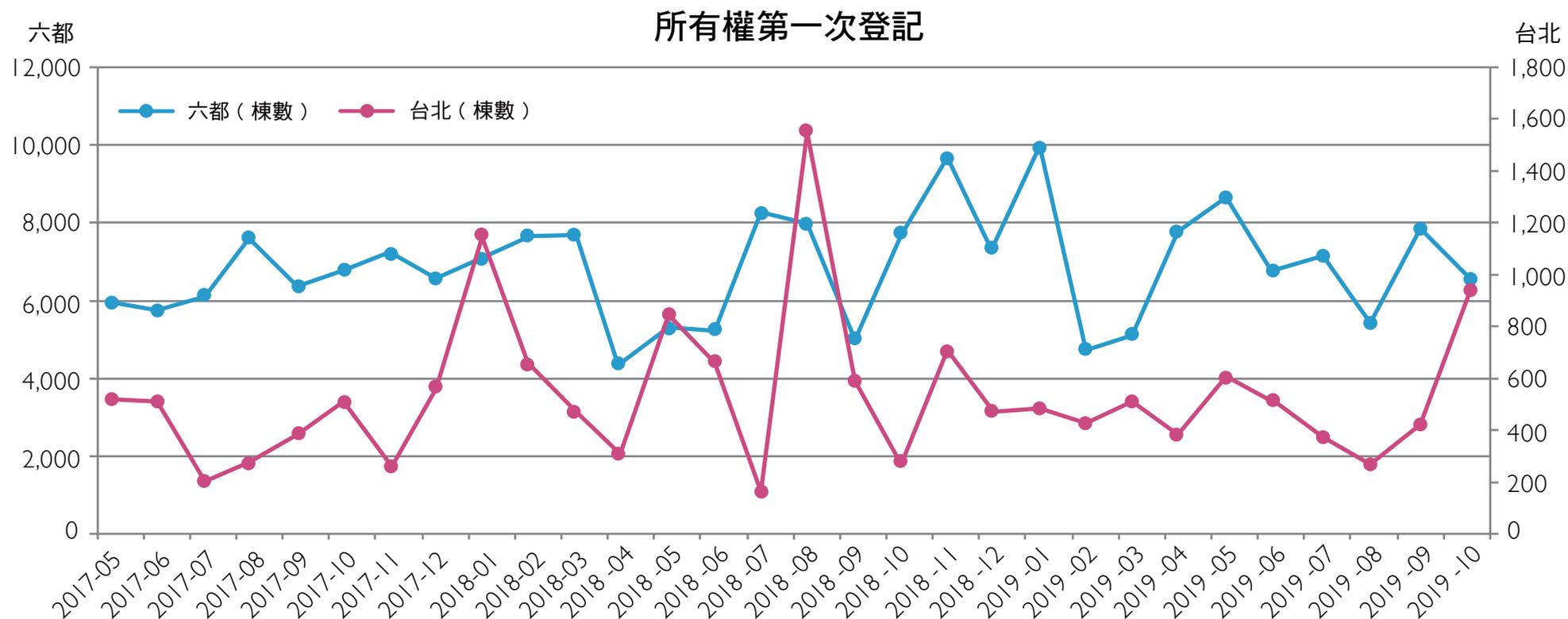
2019年10月—承做購屋貸款金額為551.08億元，較上月大增20.58%，較去年同期成長19.61%，為近2年次高。

房貸利率為1.615%，與上月持平，較去年同期下降0.74%，整體變化不大。

- ◆ 2019年10月房貸金額為551.08億元，較上月大增94.06億元，不僅是3個月以來高點，更是歷年同期最高，主要因為部分地區有交屋潮，且10月房市逢傳統旺季，自住買盤增溫，使房貸金額相應增加。
- ◆ 2019年10月房貸利率為1.615%，和9月持平，為近半年低點，目前房市溫和成長，且以自住需求為主，占整體房市買盤超過80%，銀行積極透過承作房貸業務來增取優質客戶下，利率相對優惠。

資料來源：中華民國中央銀行全球資訊網，統計至2019年10月

建物移轉登記量分析 (所有權第一次)



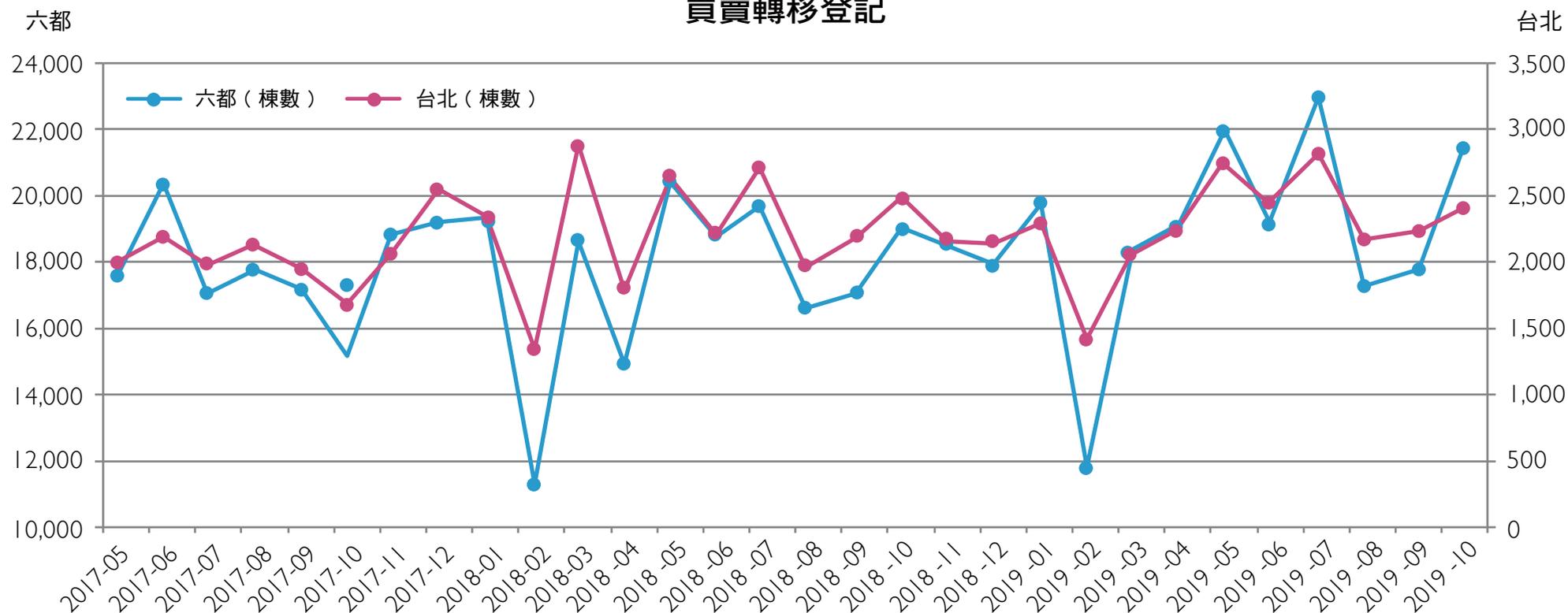
年份	縣市	所有權第一次登記棟數	年變動	變動率
2019年 1-10月	六都	70,207	年增	5.92%
2019年 1-10月	台北市	4,970	年減	-25.44%

- ◆ 六都 2019 年 1-10 月所有權第一次登記棟數為 70,207 棟，相較去年同期微幅成長，達 5.92%。
- ◆ 台北市 2019 年 1-10 月所有權第一次登記棟數為 4,970 棟，相較去年同期跌幅明顯，達 25.44%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2019 年 10 月

建物移轉登記量分析 (買賣)

買賣轉移登記



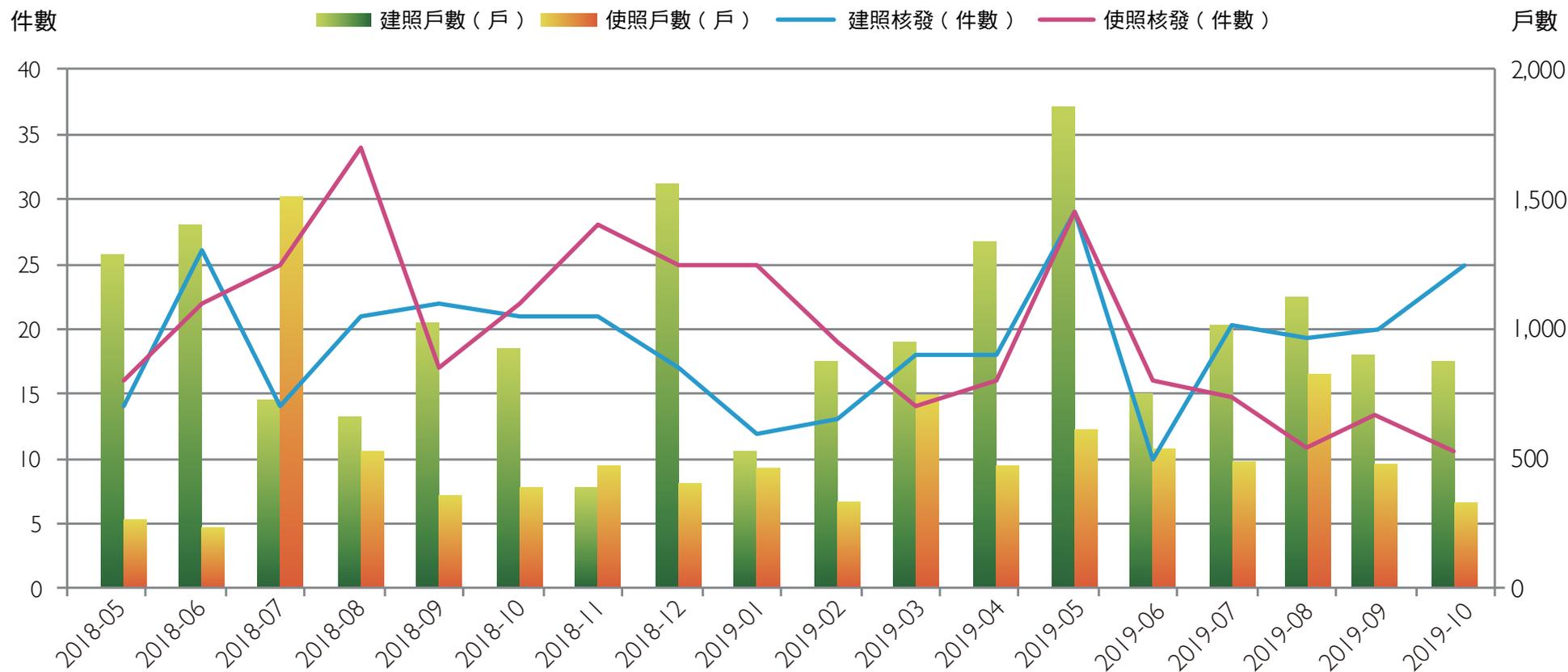
年分	縣市	買賣移轉棟數	年變動	變動率
2019年 1-10月	六都	190,021	年增	8.13%
2019年 1-10月	台北市	22,817	年增	1.22%

◆ 六都 2019 年 1-10 月買賣移轉棟數為 190,021 棟，相較去年同期小幅成長 8.13%。

◆ 台北市 2019 年 1-10 月買賣移轉棟數為 22,817 棟，相較去年同期小幅成長 1.22%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2019 年 10 月

建照、使照量分析

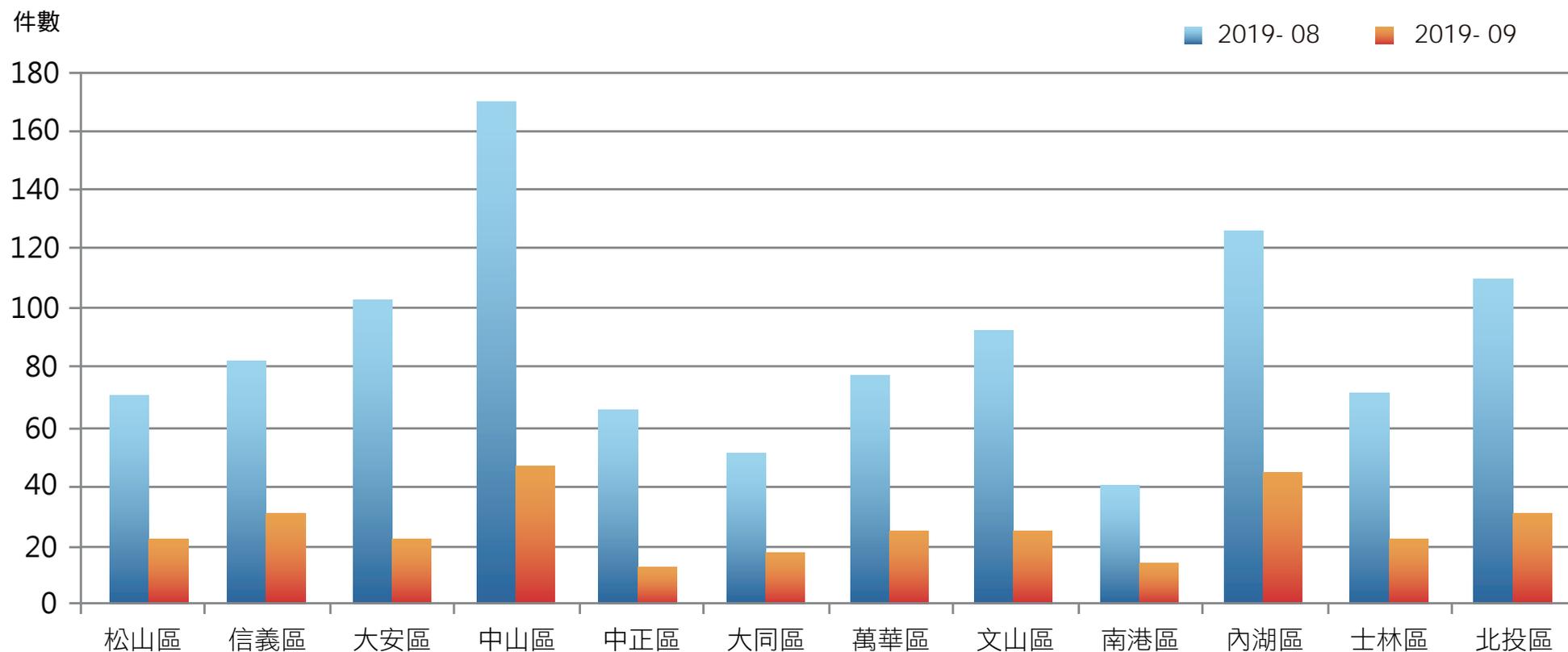


年分	縣市	戶數	月變動率	年變動率
2019年10月	台北市	建照 896	-2.18%	7.95%
2019年10月	台北市	使照 335	-31.49%	-4.56%

- ◆ 2019年10月建照戶數近2個月變化幅度不大，使照戶數則有明顯減少。
- ◆ 2019年10月使照核發數依然減少，由於台北市精華土地持續減少，因此使照數量短期應難大增。然而建照核發數持續走揚，顯示建商對市場仍有信心，後續市場狀況仍應持續關注。

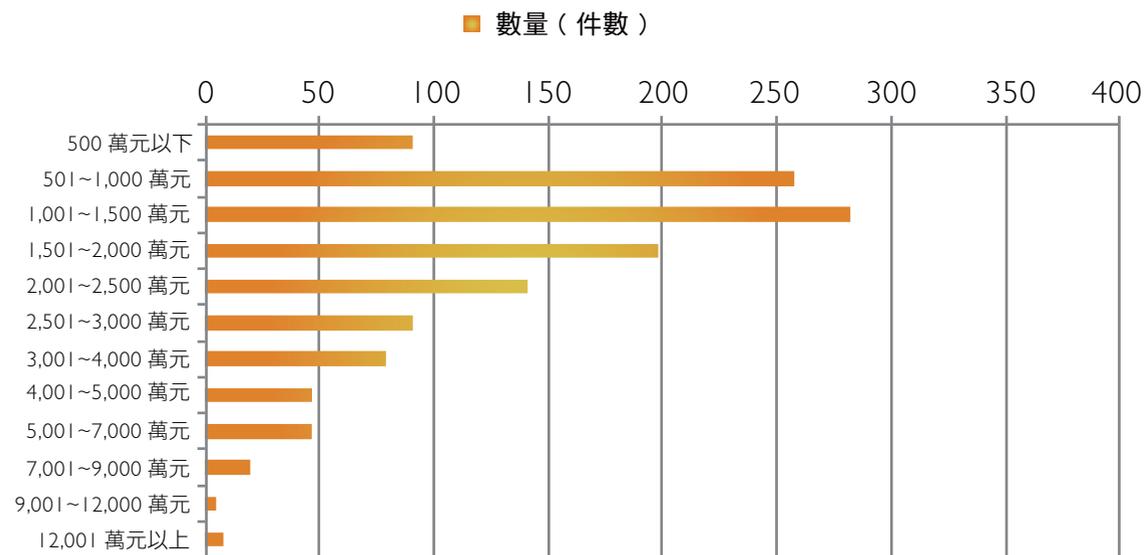
資料來源：台北市建管處，因資料發布之時間差，統計至2019年10月

台北市住宅交易量分析

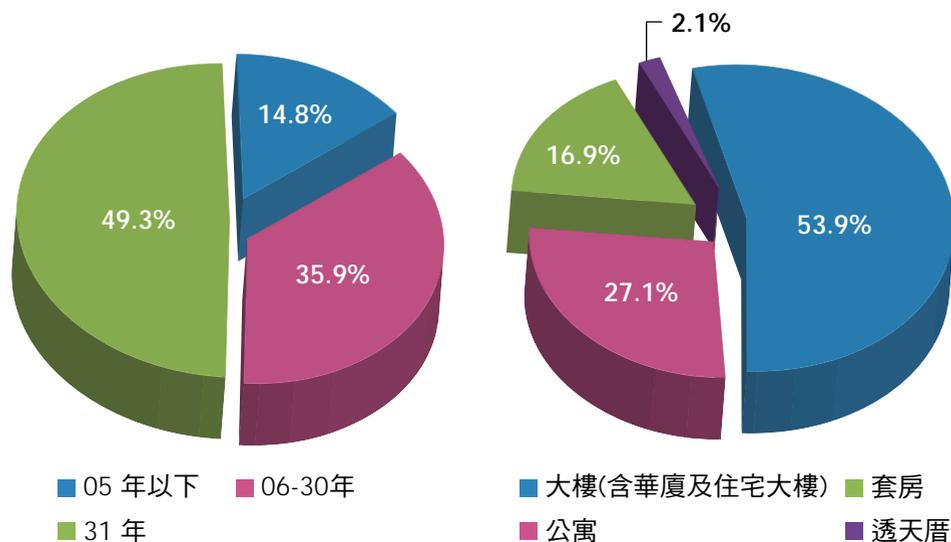


- ◆ 2019 年 8、9 月交易前三大熱門區域為中山區、內湖區、北投區。
- ◆ 中山區仍是台北市交易最熱門區域，佔整體台北市住宅交易比例達 15.6%。

台北市住宅交易總價帶與類型分析



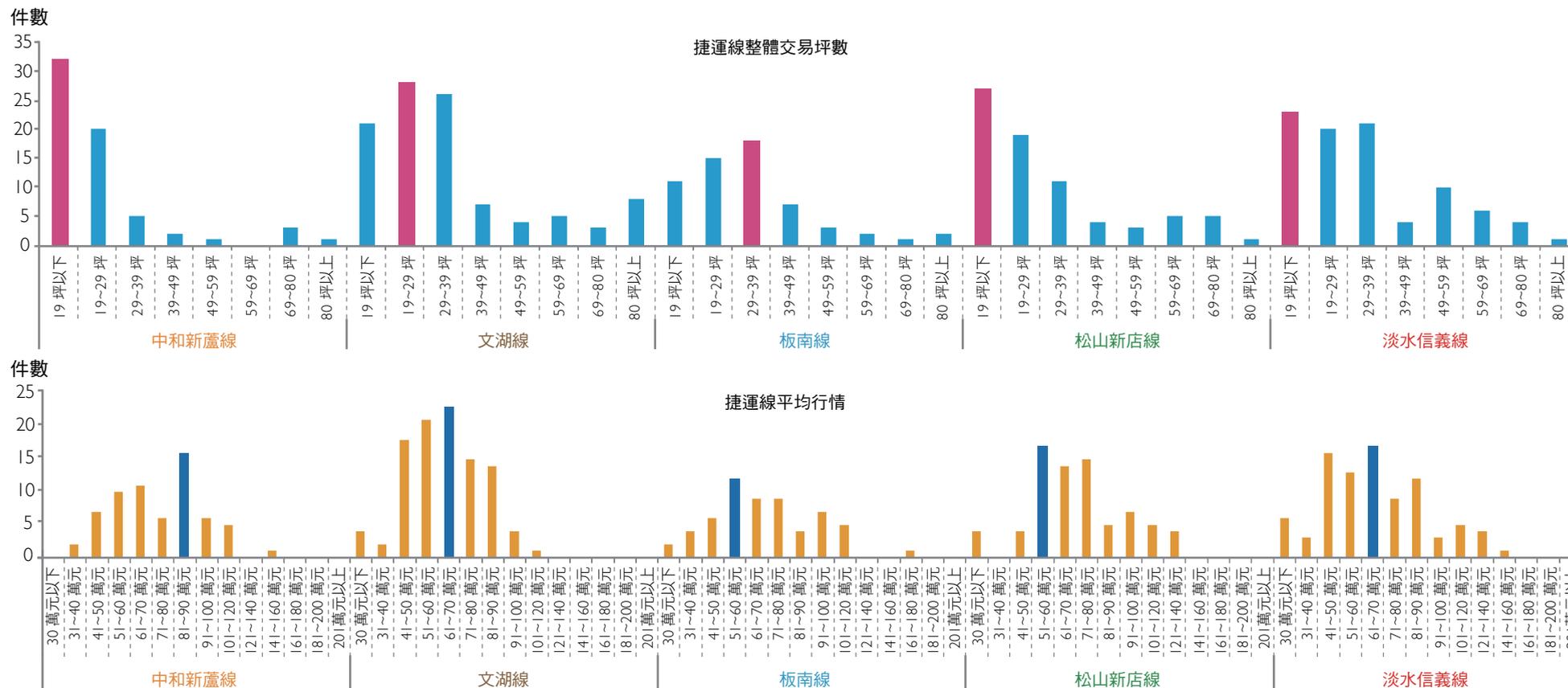
- ◆ 2019 年 8-9 月台北市住宅交易主要集中在總價 2,000 萬元以內，合計占全市交易 65.32%，較前 2 個月有略為增加。
- ◆ 2,001-4,000 萬住宅交易其次，占全市交易 24.80%。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易僅占全市交易 9.87%。
- ◆ 近期仍以自住為主要需求，住宅總價 4,000 萬以上產品市場較平淡，但整體變化不大。



- ◆ 2019 年 8-9 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，而近期屋齡 6-30 年之住宅交易量有增加趨勢。
- ◆ 2019 年 8-9 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，而近期套房產品交易有增加的趨勢。

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 8-9 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	81-90 萬元 / 坪	19 坪以下
文湖線	61-70 萬元 / 坪	19-29 坪
板南線	51-60 萬元 / 坪	29-39 坪
松山新店線	51-60 萬元 / 坪	19 坪以下
淡水信義線	61-70 萬元 / 坪	19 坪以下

- ◆ 台北市捷運線週邊住宅交易平均單價變化不大，整體以單價 51-70 萬元 / 坪為主要交易價格區間，且多以中小坪數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。
- ◆ 中和新蘆線近期成交單價區間有成長趨勢，交易最多之價格區間為 81-90 萬元 / 坪，顯示臨近捷運線之優點仍是購屋者主要考量因素。

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 8-9 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。