



Man Fishing, used with permission

Taiwan

台灣

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY
蘇富比國際房地產

2019 / 12

台北市房地產市場月報

MONTHLY REPORT 2019.12

近期重要財經資訊

潭子聚興產業園區動工 有望振興當地經濟 【蘋果日報 / 2019-12-02】

耗時 8 年，台中市首個百分百輔導未登記工廠合法化的示範園區「潭子聚興產業園區」，終於在 25 日正式動土，除了協助未登記之工廠逐步改善達成合法化，同時解決企業缺地問題，預計後年完工後，能嘉惠 30 間廠家。

潭子聚興產業園區總開發經費達 11.8 億元，在總面積 14.76 公頃當中劃設 8.86 公頃作為產業用地，提供未登記工廠進駐。產業用地又分為台糖只租不賣土地，以及 2.29 公頃之市府用地，預計 2020 年底即可交地給廠商建廠，2021 年園區工程全數完工，預估將可吸引 40.5 億之廠商資金進駐，同時創造逾 900 個就業機會。

六都前 11 月移轉棟數 五年最佳 【工商時報 / 2019-12-03】

年底購屋旺季到，六都 11 月建物買賣移轉為 1.97 萬棟，月減 8.2%、年增 6.5%。整體來說，買賣移轉棟數已是五年來最佳；全年全台交易量可望在 29.6~29.8 萬棟左右，年度重回 30 萬大關只差臨門一腳。

根據六都地政局 1 日公布的 11 月買賣移轉棟數，台北、桃園、高雄均較 10 月微幅增加，與去年同期相較，除台中年減 9% 外，其餘五都均優於去年同期。其中，桃園受 A7 重劃區、南崁地區等較大規模建案交屋挹注，年增達 29% 居六都之冠。

上揚國際再出手 砸 9 億台南標地 【工商時報 / 2019-12-03】

台糖 2 日招標台南文化中心崇德商圈精華區土地 2,080.39 坪，吸引 10 家台北、台南和高雄建商搶標，最後由上揚國際建築團隊子公司景銳國際得標，總價約 9.23 億元，比底價 7.04 億元高出約 31.11%。董事長林聰麟表示，將規畫 400 戶 2 到 3 房首購宅，總銷約 35 到 40 億元，預定明年 3 月進場預售。

近期重要財經資訊

占地 500 坪！全台最大蔦屋書店南港開幕 擁百坪親子空間 【經濟日報 / 2019-12-06】

全台第五間蔦屋書店開在 CITYLINK 南港店二樓，占地 500 坪，是全台最大店，包括路易莎咖啡、小草作等台灣在地品牌，也進駐蔦屋書店南港店。

潤泰集團指出，CITYLINK 南港店位於捷運南港車站正上方，加上南港地區為台北市政府都市開發前瞻計畫重鎮，南港人口將逐年增加，這也是蔦屋書店落腳南港的原因。

拖了 13 年 雙子星簽約 總投資 606 億 【經濟日報 / 2019-12-18】

前後籌辦長達 13 年的台北車站特定專用區 CI/DI 土地聯合開發案（即台北車站雙子星大樓聯開案），17 日正式簽約。預估全案投資金額高達 606 億元，由於投資額龐大，北市府今年的招商成果，將因雙子星大樓聯開案成功簽約，再度蟬聯地方政府招商王。

台電釋仁愛路精華地合建 【工商時報 / 2019-12-18】

台電 17 日舉辦土地合建案招商說明會表示，此次釋出仁愛路二段大小兩塊基地四筆土地共約 500 坪，是「蛋黃區的蛋黃」，預估台電資產可增值約 30 億元，引發市場高度關注。預計月底正式公告，明年 3、4 月截標。

台電表示，這次釋出土地位於台北市仁愛路二段、新生南路一段交叉口附近，過去是台電人員出差宿舍，現出租作為臨時停車場。釋出地目分別為臨沂段三小段 35、35-1、37、37-1 地號四筆土地，面積合計約 498 坪，分為大、小兩塊基地，大基地面積約 352 坪，小基地面積約 146 坪，土地使用分區為住三之二及住三，住三之二容積率 400% 及建蔽率 45%，住三容積率 225%、建蔽率同為 45%。

近期重要財經資訊

創造投資上看 300 億 台電釋出南港精華地 【工商時報 / 2019-12-20】

台電 19 日舉行「台北市南港區北部儲運中心舊址公開徵求都市更新實施者案」招商說明會，將釋出 1.56 公頃南港精華地段土地，透過權利變換方式結合民間資源，由民間投資人擔任實施者投資興建，加計都更獎勵預計可建容積逾 2.35 萬坪，創造總投資金額上看 300 億元。

這次開發案基地面積合計約 1.56 公頃，相當於 4,728 坪，土地使用分區屬特定商業區，容積率及建蔽率分別為 353%及 55%，土地權屬 99% 以上都為台電所有，僅 48 平方公尺國有地及市有地，產權所屬相對單純。

洲際酒店集團台灣版圖再增 智選假日酒店進駐逢甲商圈 【經濟日報 / 2019-12-25】

洲際酒店集團 (IHG) 台灣版圖再增！旗下智選假日酒店進駐台中逢甲商圈，新館將於 12 月底盛大開幕，這也是智選假日酒店在台中的第二館。

洲際酒店集團看好亞洲旅遊市場日益活絡，其中，來台旅客連續三年創新高，無論是旅遊、商務客群，對台灣酒店需求皆穩定成長，因此積極在台布局，要將旗下橫跨中、高階市場多元風格酒店引進台灣，為旅客帶來獨特的住宿體驗。

複製信義計劃區開發模式 資金湧向南港 【工商日報 / 2019-12-26】

台商回流帶動數千億資金，加上前瞻基礎建設、綠能與離岸風電、半導體所延伸的物聯網投資等，跨國企業、大咖企業紛紛回台投資，帶動辦公總部與住宅需求揚升，其中又以南港最受企業主青睞，資金潮從東區轉移信義計劃區，正向南港推進！

台北市政府正積極啟動東區門戶計畫，也意在翻轉南港，南港成為兼具交通轉運、軟體、生技、會展、流行音樂等五大功能的都市再造區域，公部門、國營事業與民間企業積極參與都更與投資，數千億資金將陸續湧入南港，不少房地產業者認為，南港正在複製信義計劃區的發展模式。

近期地上權招標案

53.3 億元 松江南京地上權 元大人壽得標 【工商時報 / 2019-12-10】

捷運松江南京站二、三號出入口地上權案 9 日開標，由元大人壽以 53.3 億元得標，相較其權利金底價 41.02 億元，溢價率約為 29.9%，換算平均每坪標脫單價為 367 萬元。元大預計將其做為商辦用途。

松江南京案設定地上權期間為 70 年，其權利金底價設定為市價 45%，而地租年息率則訂為 4%，維持台北市華固新天地模式，其中 1% 隨每年公告地價浮動，另 3% 按照決標當年度的公告地價，估計每年地租約 3 千萬元。

松江南京案全案約 1,450 坪、位於台北市松江路 90 巷及松江路 108 巷間，涵蓋兩大基地，面積分別為 574.7 坪、875.7 坪，建蔽率為 45%、65%，容積率則為 225% 與 630%。

北市精華地上權 剩兩塊 【MyGoNews / 2019-12-16】

北市五大地上權案如空軍官兵活動中心、信義行政區、松江南京案皆已完成開標，如今只剩兩大案，分別是 2020 年 1 月招標的世貿三館及第二季的國泰營區案，市值分別為 500 億元、150 億元，權利金底價估計為 200 億元、60 億元。

世貿三館設定地上權案預計 1 月中招標、3 月開標，由於該案面積近 5 千坪，是台北市信義區最後一塊大面積土地，更是明年上半年的商用不動產指標性投資案。

另鄰近松山機場及民生社區的國泰營區基地約 2,982 坪，過去流標兩次，2020 年第二季將捲土重來，而且經過綁定台北市都市計畫，由國防部軍備局捐贈 79 筆小面積土地給北市府，完成獎勵容積計畫，國泰營區容積率也可提高到 400%。

2019 年促參規模估千億 北市奪招商王高雄暫居第四 【MyGoNews / 2019-12-26】

財政部促參司統計，今年前 11 月已簽約促參案共 86 件、民間投資金額新台幣 892 億元，件數高於去年同期的 79 件，金額則低於去年同期的 2,263 億元。其中，台北市已有 10 案、民間投資金額達 105.1 億元，預估可連續 3 年奪下「全國招商王」寶座。

近期熱銷指標豪宅案

北

遠雄御之苑

【自由財經 / 2019-12-12】

王文洋再砸 3 億掃豪宅 累計擁 7 戶御之苑

台塑創辦人王永慶之子、宏仁集團董事長王文洋，10 月以個人名義搬逾 3 億元現金再買一戶「遠雄御之苑」，合計持有該社區 7 戶、逾 4 成產權。

王文洋買進的樓層為 12 樓，總價 3.35 億、坪數 208.16 坪（含 3 車位、約 40.47 坪），若一個車位以 400 萬元推估，扣除車位後，折算每坪約 173.88 萬元。

南港世界明珠

【鉅亨網 / 2019-12-12】

南港輪胎「世界明珠」景觀戶每坪達 174 萬 一掃房價過高疑慮

南港輪胎日前代子公司南榮開發公告出售「世界明珠」28 戶住宅給智凱開發、元瑞開發和元鴻開發等公司前 10 大股東，總交易金額 38.589 億元，折算金額達 174.29 萬元，再度刷新記錄，一掃外界質疑「每坪不具 150 萬元行情」的疑慮。

璞園信義

【經濟日報 / 2019-12-19】

大安森林公園億元宅出現便宜貨 兩大戶捧現金搶進

最新實價揭露，大安森林公園周邊、近永康商圈豪宅「璞園信義」，今年 8 月成交兩戶，皆為該社區首見總價低於億元之交易，其中七樓戶成交價格，創下該社區單價最低。謄本顯示兩戶買家都未貸款直接捧現金購屋，其中九樓戶買家推測為居家清潔用品大廠業者。

中

寶輝秋紅谷

【經濟日報 / 2019-12-25】

台中豪宅坪價 再現 8 字頭

內政部實價揭露資訊，今年 6 月台中豪宅一哥「寶輝秋紅谷」八樓戶，以總價 1.42 億元、每坪單價 85.07 萬元成交，該交易僅次同一棟頂樓戶 9 字頭價碼，也創下實價登錄以來台中豪宅次高價格。經查該戶買方為福懋興業創辦人之一的賴姓家族。

南

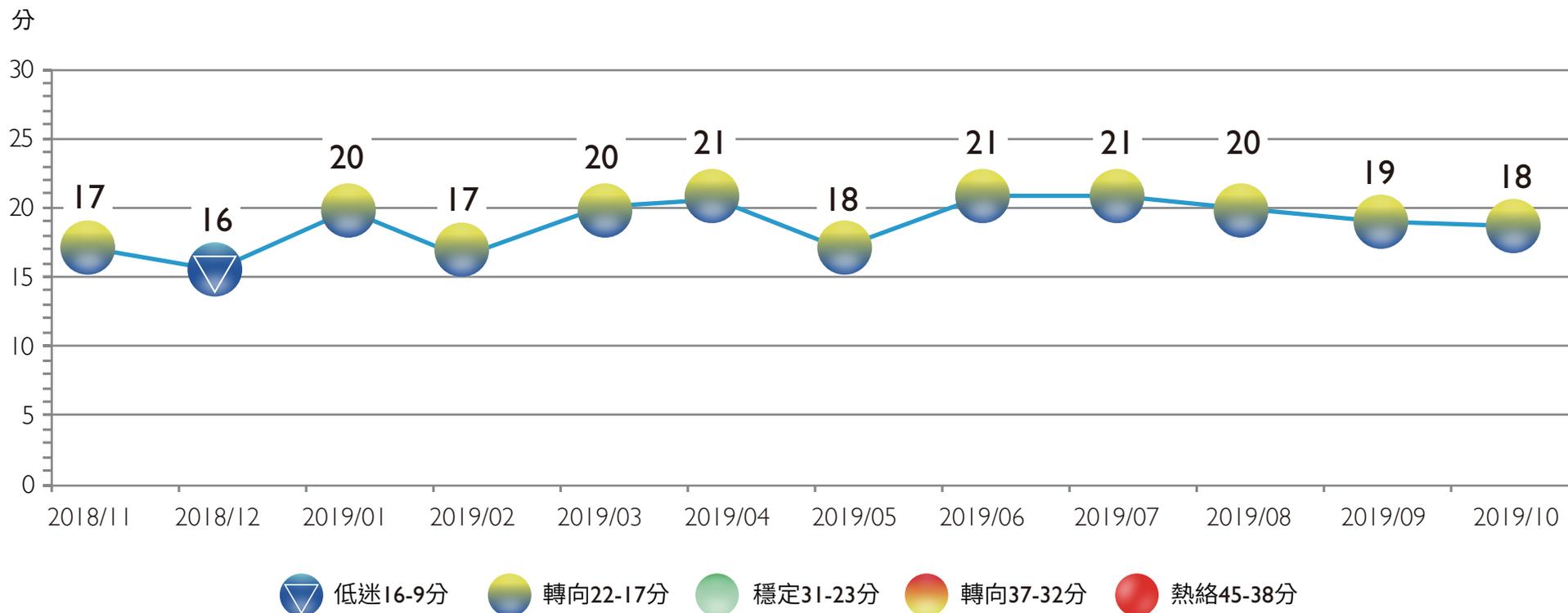
景中決

【蘋果日報 / 2019-12-08】

澄清湖豪宅價飆 每坪衝破 50 萬元

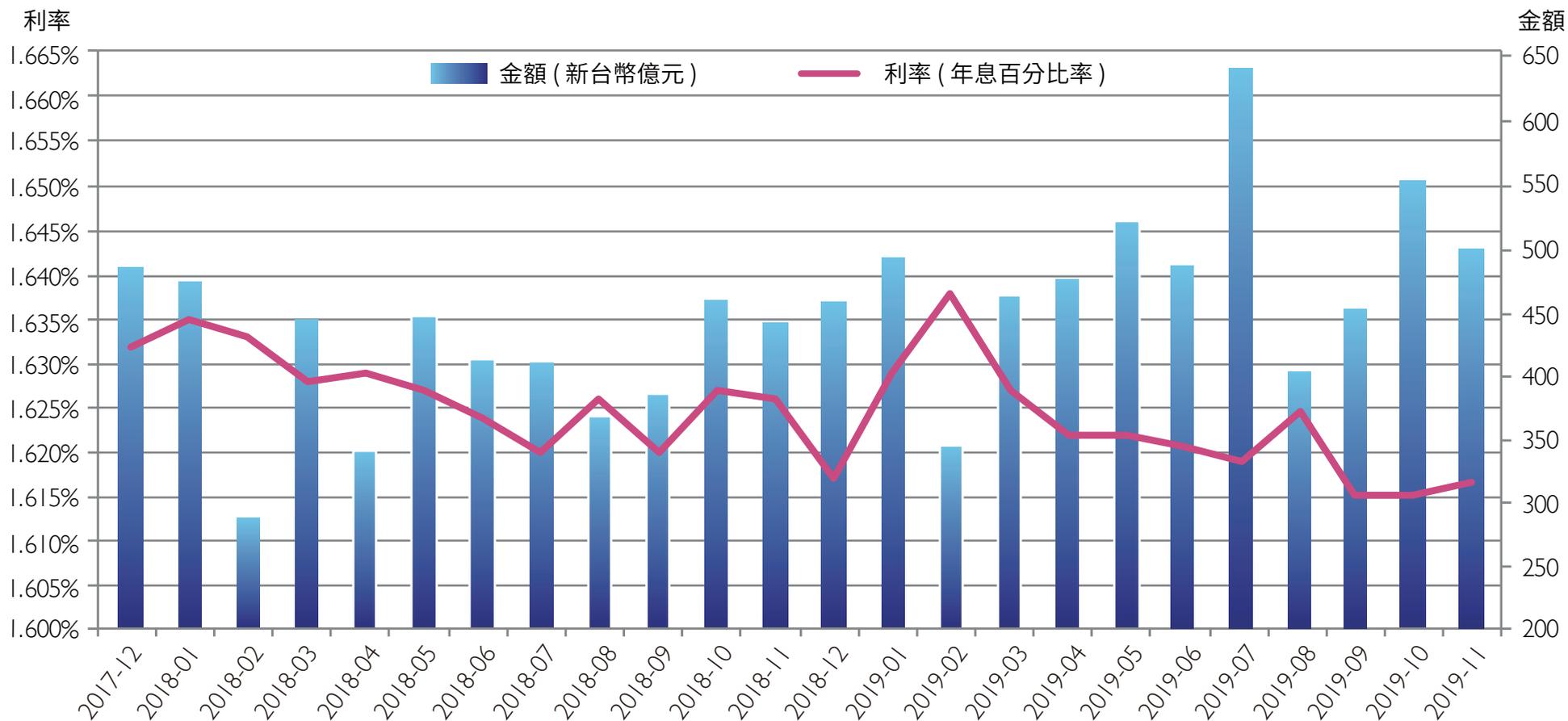
最新實價登錄揭露，今年 8 月位於澄清湖畔首排的豪宅案「景中決」，出現首戶成交價格，為 20 樓次高樓層，148 坪含 3 個車位，成交價為 6,600 萬元，換算每坪成交價 50.7 萬元，打破澄清湖豪宅新高單價紀錄。

近期景氣對策信號



- ◆ 2019年10月景氣對策信號綜合判斷分數為18分，分數連續三個月下降，較上月減少1分，燈號續呈黃藍燈。
- ◆ 景氣領先指標、同時指標均呈上升，但不確定變數仍多，須密切關注後續發展。
- ◆ 由於全球貿易緊張局勢持續，先進與新興經濟體成長普遍放緩，明年全球經濟展望仍疲弱，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



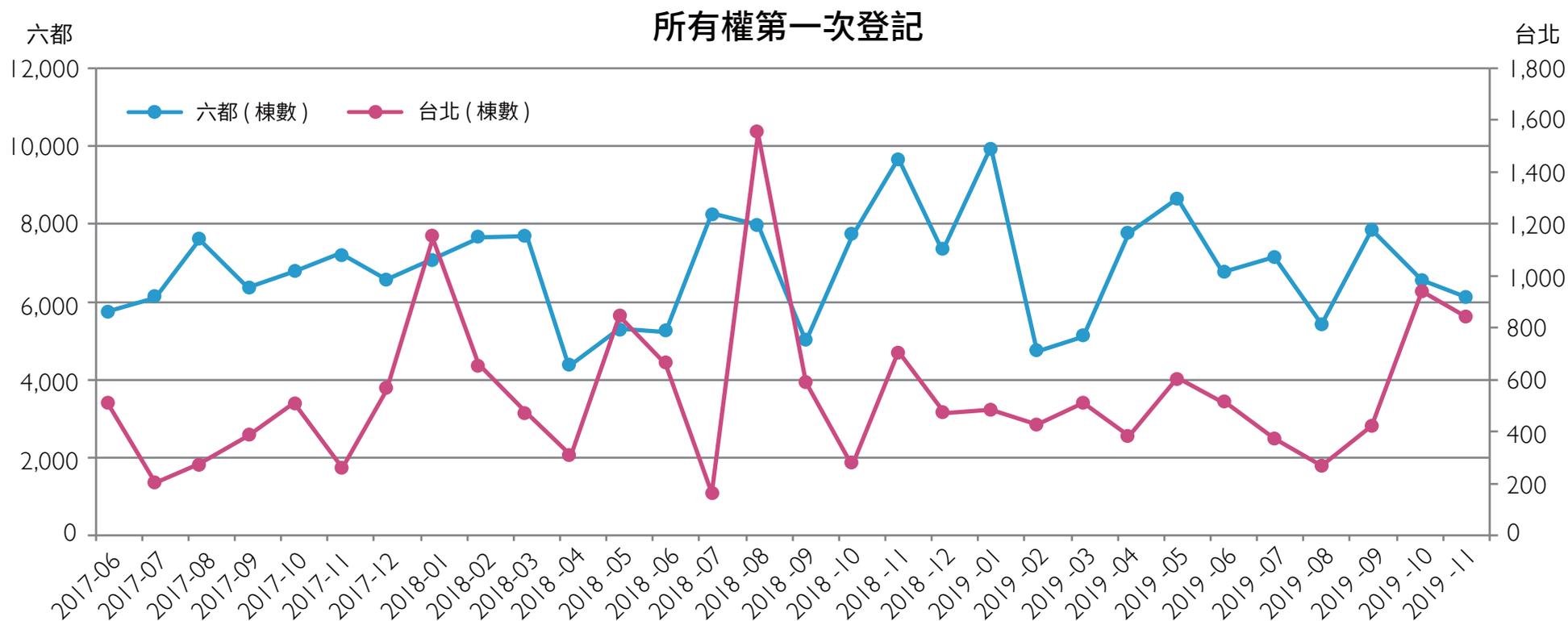
2019年11月一承做購屋貸款金額為503.13億元，較上月略減8.70%，較去年同期成長13.74%，為近幾個月低點。

房貸利率為1.617%，較上月略增，較去年同期下降0.55%，整體變化不大。

- ◆ 2019年11月房貸金額為503.13億元，較上月略減47.95億元，但整體仍是相當強勁，主要是10月全台有大量交屋潮，墊高比較基期，且買賣雙方依舊存在價格認知落差，導致建物買賣移轉棟數下滑，及部分行庫整批分戶貸款減少。
- ◆ 2019年11月房貸利率為1.617%，較上月略微增加0.002%，但仍屬低點，主要原因為部分銀行承做青年安心成家貸款，選擇一段式利率的占比增加，而一段式利率為1.68%，較階梯式的前兩年利率1.44%略高。

資料來源：中華民國中央銀行全球資訊網，統計至2019年11月

建物移轉登記量分析 (所有權第一次)



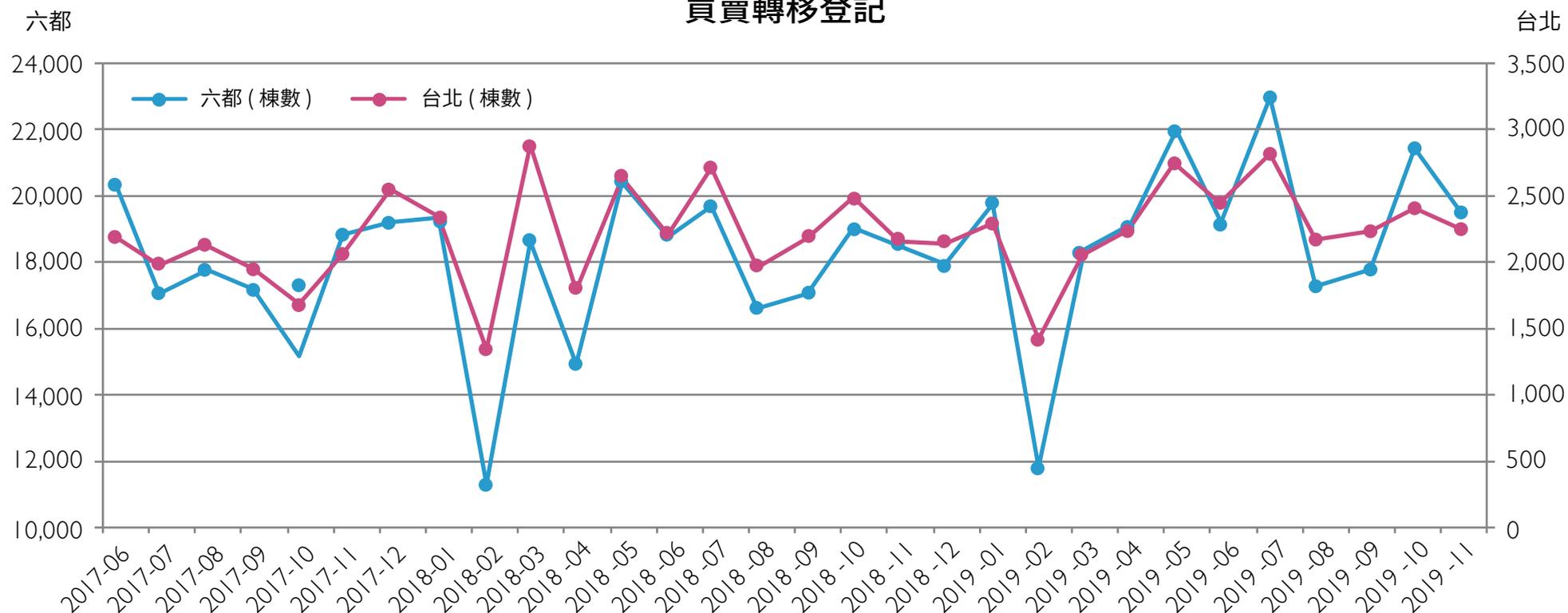
年份	縣市	所有權第一次登記棟數	年變動	變動率
2019年 1-11月	六都	76,271	年增	0.40%
2019年 1-11月	台北市	5,837	年減	20.83%

- ◆ 六都 2019 年 1-11 月所有權第一次登記棟數為 76,271 棟，相較去年同期微幅成長 0.40%。
- ◆ 台北市 2019 年 1-11 月所有權第一次登記棟數為 5,837 棟，相較去年同期跌幅明顯，達 20.83%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2019 年 11 月

建物移轉登記量分析 (買賣)

買賣轉移登記



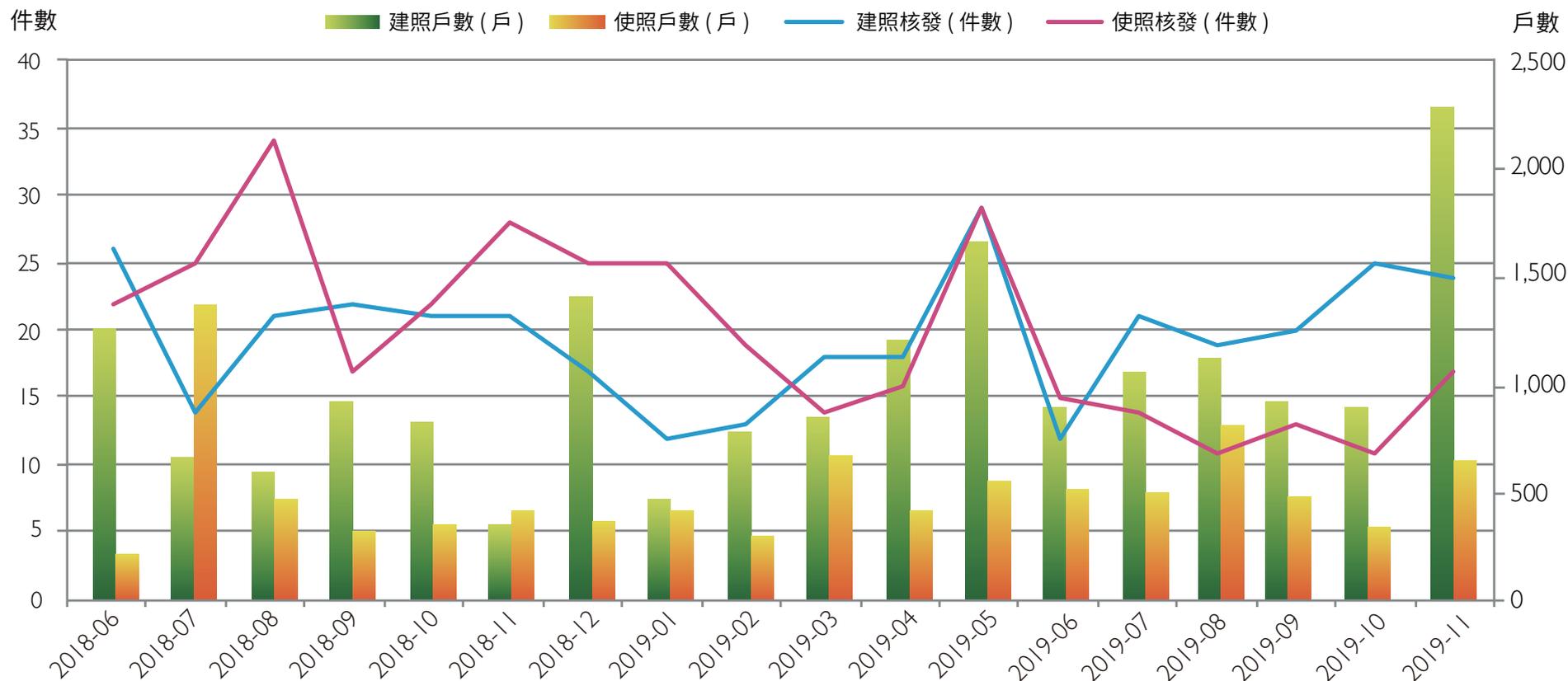
年分	縣市	買賣移轉棟數	年變動	變動率
2019年 1-11月	六都	209,716	年增	7.98%
2019年 1-11月	台北市	25,213	年增	2.10%

◆ 六都 2019年 1-11月買賣移轉棟數為 209,716 棟，相較去年同期小幅成長 7.98%。

◆ 台北市 2019年 1-11月買賣移轉棟數為 25,213 棟，相較去年同期小幅成長 2.10%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2019 年 11 月

建照、使照量分析

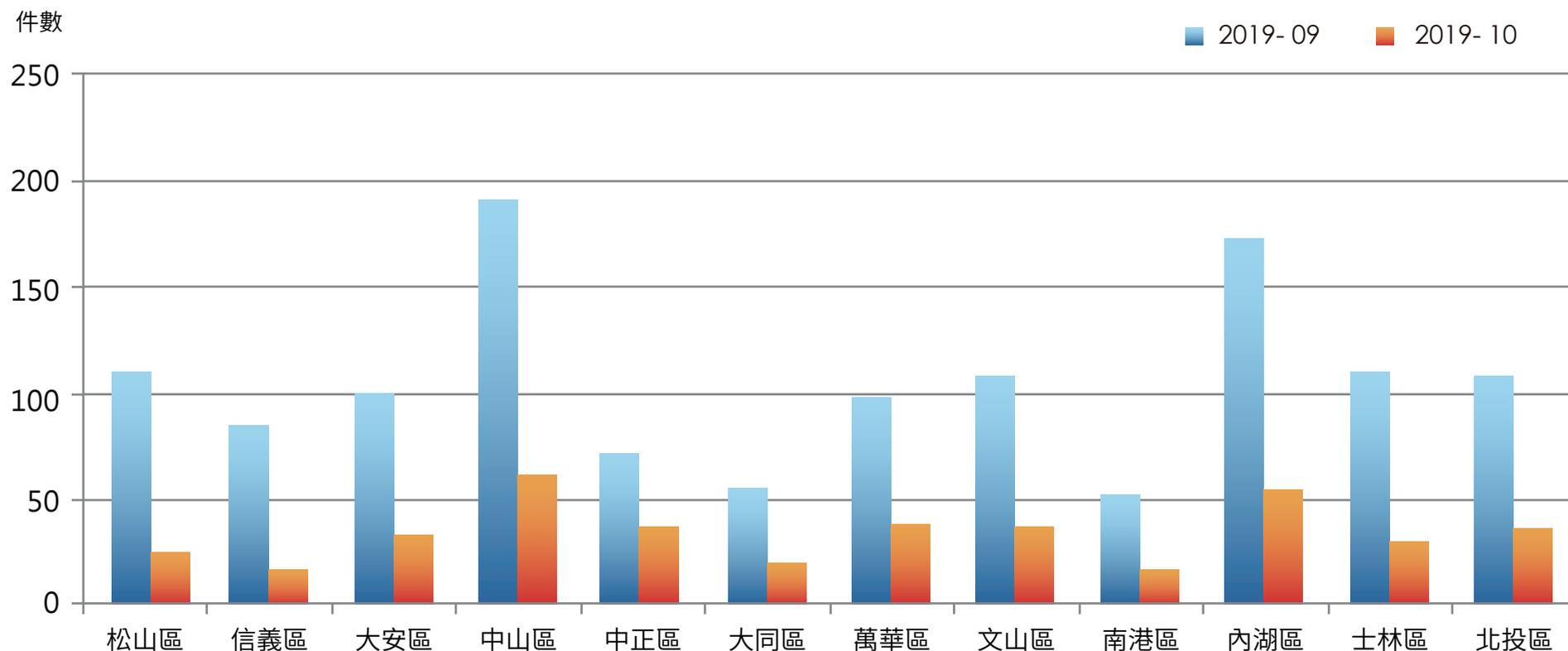


年分	縣市	戶數	月變動率	年變動率
2019年11月	台北市	建照 2,283	154.80%	556.03%
2019年11月	台北市	使照 654	95.22%	54.61%

- ◆ 2019年11月建照戶數與使照戶數有大幅變化，皆較上月大幅增長。
- ◆ 2019年11月使照核發數較上月增長，市場將有一波新屋供給。然而建照核發數與上月差距不大，但建照戶數則有大幅增長，預期未來賣壓將大幅增加。

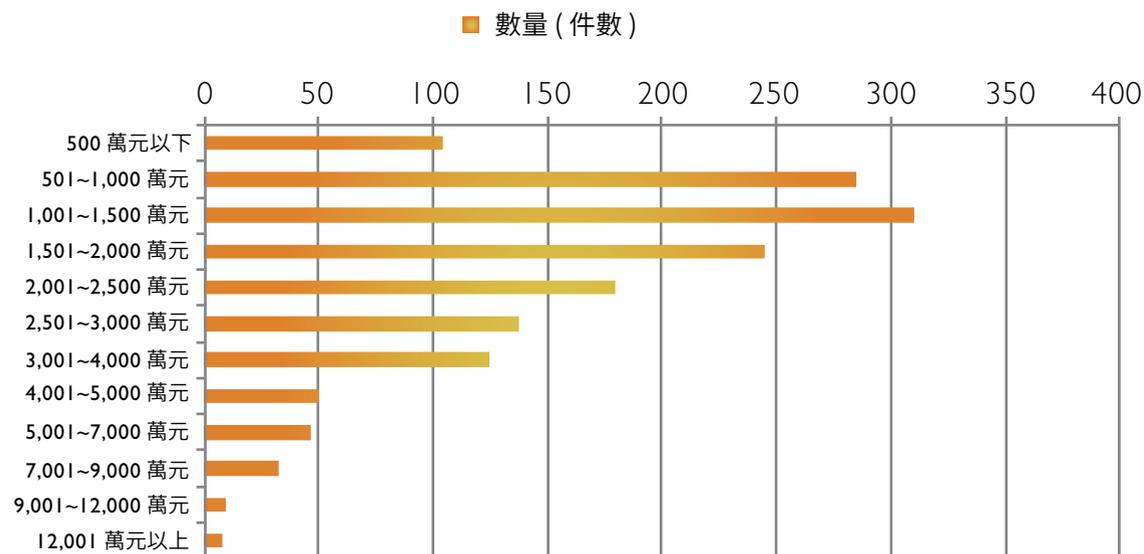
資料來源：台北市建管處，因資料發布之時間差，統計至2019年11月

台北市住宅交易量分析

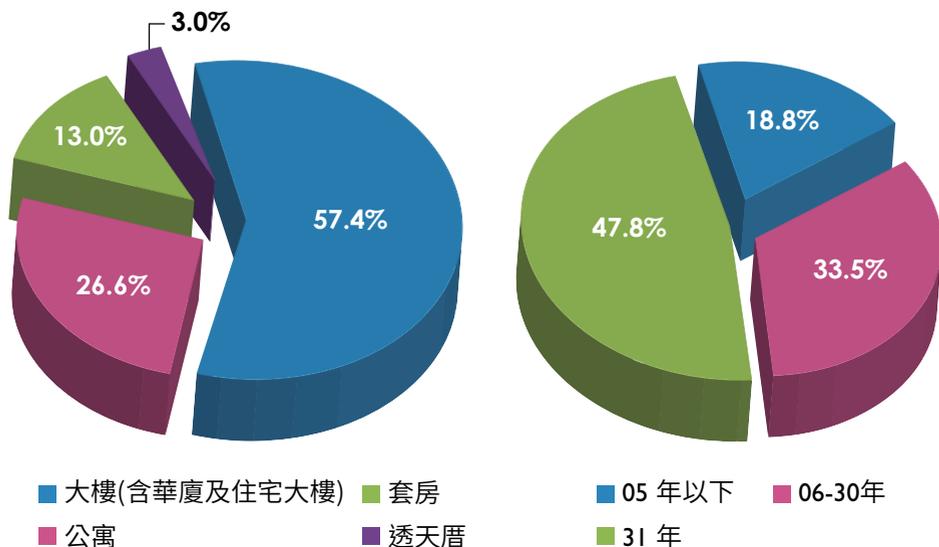


- ◆ 2019 年 9、10 月交易前三大熱門區域為中山區、內湖區、文山區。
- ◆ 中山區仍是台北市交易最熱門區域，佔整體台北市住宅交易比例達 15%；內湖區有後來居上之勢，近期交易量逐漸趕上中山區，約占台北市住宅交易 13.5%。

台北市住宅交易總價帶與類型分析



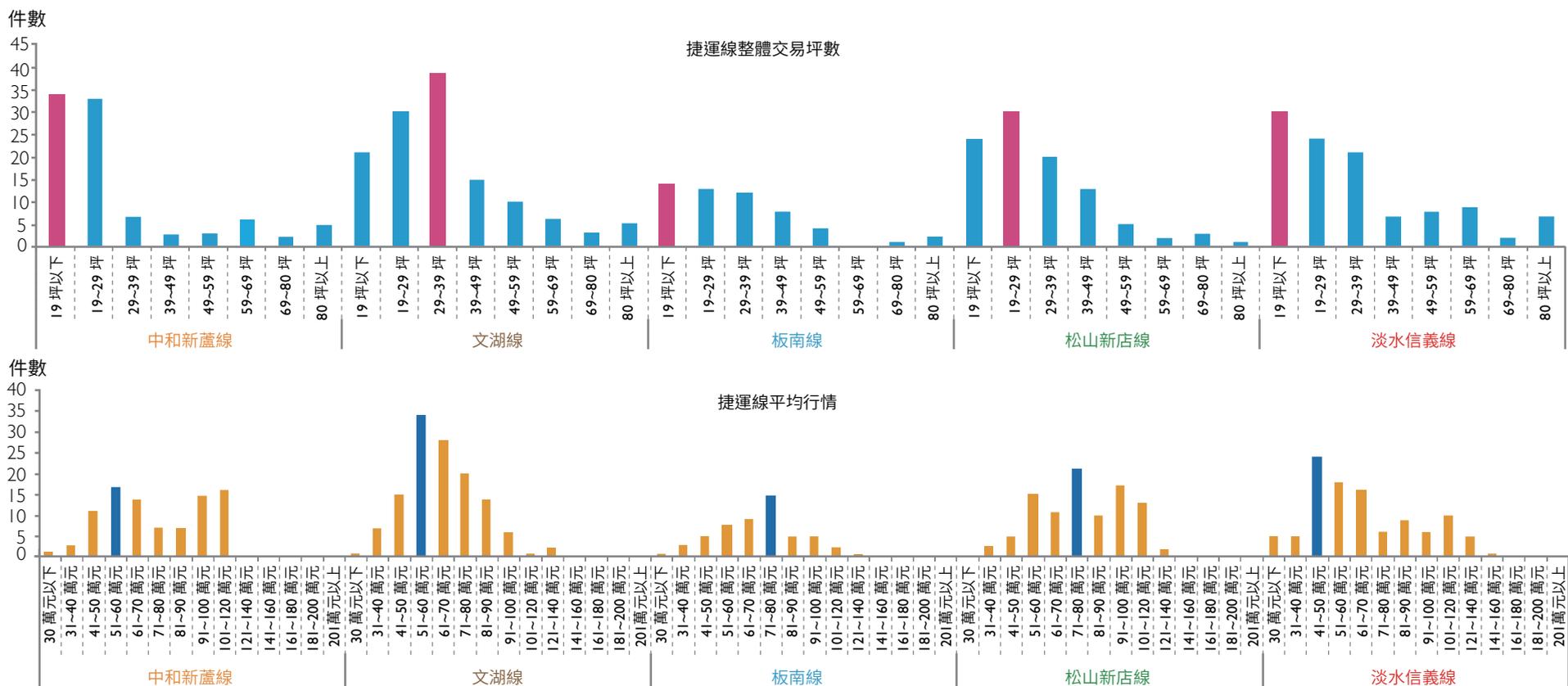
- ◆ 2019 年 9-10 月台北市住宅交易主要集中在總價 2,000 萬元以內，合計占全市交易 61.58%，較前 2 個月有略為減少。
- ◆ 2,001-4,000 萬住宅交易其次，占全市交易 28.88%，較前 2 個月有增加趨勢。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易僅占全市交易 9.54%，整體變化不大。
- ◆ 近期仍以自住剛性為主，住宅總價 4,000 萬以上產品市場較平淡，但整體變化不大。2,001-4,000 萬元住宅交易略為增加，應為換屋族群陸續進場而增加此總價區間之交易。



- ◆ 2019 年 9-10 月住宅交易以大樓 (含華廈及住宅大樓) 為最大宗，其次為公寓類型產品。大樓 (含華廈及住宅大樓) 產品交易量占全市住宅交易類型比例成長至接近 6 成，為目前住宅市場主流產品。
- ◆ 2019 年 9-10 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 5 年以下新成屋之住宅交易量有增加趨勢，應為近期購屋年輕族群較偏好新屋產品所導致。

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 9-10 月

台北市捷運線整體平均行情



捷運線	成文件數最多單價區間	成文件數最多坪數類型
中和新蘆線	51-60 萬元 / 坪	19 坪以下
文湖線	51-60 萬元 / 坪	29-39 坪
板南線	71-80 萬元 / 坪	19 坪以下
松山新店線	71-80 萬元 / 坪	19-29 坪
淡水信義線	41-50 萬元 / 坪	19 坪以下

- ◆ 台北市捷運線週邊住宅交易平均單價有略為成長，顯示軌道經濟效益為民眾購屋時考量的主要因素之一，且多以中小坪數產品為主要交易坪數類型。
- ◆ 即總價約 3,120 萬元內之住宅在捷運線周邊最具競爭力。
- ◆ 近期捷運線周邊交易坪數有略為成長，19-39 坪之產品有增加趨勢，顯示換屋族群也以臨近捷運線為考量的重點因素之一。

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 9-10 月，統計資料為捷運站 300 公尺內之實價登錄交易資料



Man Fishing 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。