



Taiwan

台灣

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY
蘇富比國際房地產

Pattern of Green Houses in Town, used with permission

2020 / 3

台北市房地產市場月報

MONTHLY REPORT 2020.3

近期重要財經資訊

● 華固砸逾 10 億 北投購地 【工商時報 / 2020-03-10】

上市營建股「股王」華固建設 (2548) 開出 2020 年搶地第一炮，相中台北市北投士林科技園區的開發潛力，9 日宣布砸下 10 億餘元，搶下園區內南軟橋段的住宅區土地。

華固副總劉若梅表示，買下北投區的士林科技園區 641.77 坪土地，每坪取得成本約 158 萬元，總計購地金額達 10.14 億元。該地屬於住宅區，近年原地主陸續領回抵價地，因此目前華固先把土地買下來，預計等到二 ~ 三年之後交地完成，再正式啟動開發，推出住宅大樓。

● 廣豐出售購物中心 底價 45 億 【工商日報 / 2020-03-10】

實體零售業面臨電商衝擊，加上近期疫情干擾，廣豐要出售八德購物中心（廣豐新天地），採售後回租，底標 45 億元。董事長邱文達指出，原已規劃的二期開發計畫將變更，未來將朝醫療產業規劃。

1.1 萬坪的廣豐新天地購物中心，是廣豐斥資 30 億元在桃園八德舊廠打造，為地上 6 層、地下 4 層的百貨商場，在 2017 年正式營運。

● H&M 租下東區 Forever 21 舊址 【蘋果日報 / 2020-03-11】

美國快時尚品牌 Forever 21 退出台灣後，其位於台北市東區、忠孝東路四段的舊址，傳將由瑞典快時尚品牌 H&M 接手。該區里長證實，「新租客就是 H&M 沒錯！」月租金低於 500 萬元，不若當初開價 600 萬元高，目前該店已搭起鷹架做整修，估計下月公開。

近期重要財經資訊

房市 329 檔 南部推案逆勢增 【聯合報 / 2020-03-13】

新冠肺炎疫情蔓延全球，國內房市也連帶受影響，根據 591 新建案統計，329 檔期六都及新竹推案量約 4,700 億元，較去年同期衰退近兩成。不過，就區域來看，中南部推案量續熱，台南市受惠區域造鎮案，整體案量逾 200 億元，年增逾兩倍，成為今年 329 檔期的黑馬地區。

新冠肺炎對國內房市的衝擊以台北市最大，出了北市往南走影響程度越輕，所以中、南部建商推案量減幅較小。

銀行鬆綁 套房核貸成數創高 【經濟日報 / 2020-03-16】

聯徵中心資料顯示，過去銀行視為高風險、貸款保守的套房，現在也大幅鬆綁，六都平均核貸成數都來到近年新高，其中台北市核貸成數更是十年來首見站上七成。

根據聯徵中心統計，截至去年第四季，套房核貸成數以台北市 70.24% 最高，其次為高雄市 70.22%，而全台套房平均核貸成數達 69.7%，為 2010 年 Q1 以來，十年來最高，平均房貸利率 2%，也位處歷史相對低點，現在可說是截止目前套房最好貸的時刻。

昇陽標下國產署土地 溢價 26.6% 【經濟日報 / 2020-03-18】

昇陽建設 17 日以 5.43 億元標下財政部國產署位於台北市萬華區青年段一小段 86-4、86-5、86-35 地號 943 平方公尺、約 285 坪的土地，標售底價為 4.29 億元，吸引七筆標單投標。結果昇陽建設擊退永陞建設、達聯建設、竣業建築等對手，以總價 5.43 億元標下，換算每坪土地單價為 190.5 萬元，溢價率為 26.6%。

近期重要財經資訊

央行降息 1 碼 利率 1.125% 跌破彭淮南時期金融海嘯低點 【中央通訊社 / 2020-03-19】

中央銀行第 1 季理監事會會議結果出爐，由於武漢肺炎對全球經濟的衝擊遠超預期，央行估今年經濟成長率不保 2，因此價量雙管齊下，不只大動作降息 1 碼，重貼現率來到 1.125%，創下歷史新低，且透過定存單的操作，增加市場流動性。

中央銀行理監事聯席會議今天決議，重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率各調降 1 碼 (0.25 個百分點)，分別為年息 1.125%、1.5% 及 3.375%，3 月 20 日起實施；由於疫情嚴峻，利率一舉降至 1.125%，突破前央行總裁彭淮南時期、金融海嘯的最低紀錄。

危老條例修正 三重點拍板 【經濟日報 / 2020-03-20】

行政院院會 19 日拍板《都市危險及老舊建築物加速重建條例》修正草案，修法三大重點為鬆綁鄰地合併面積，以擴大重建基地規模；時程獎勵逐年遞減，現階段時程獎勵 10% 為三年落日，修法後第四年降為 5%，以後每年遞減 1% 直到歸零；以及新增規模獎勵，200 平方公尺以上即可申請。

工業區立體化 容積獎勵提高 【工商時報 / 2020-03-20】

為實施「工業區更新立體化方案」，內政部 19 日通過《非都市土地使用管制規則》，提高工業區立體化設置綠能系統的容積獎勵，裝設能源系統者容獎提高到 2%、太陽能發電設備占屋頂一半以上者，容積獎勵提高到 3%。

整體工業區立體化方案容積上限，是法定容積的 1.5 倍，這個規定沒有調整。依經濟部規劃，新增投資可獲得容獎上限是 15%，取得這部分後，如果有設置能源管理設備，就能再增加 5%。

近期地上權招標案

● 高鐵釋地 開發額衝 350 億 【工商時報 / 2020-03-08】

為加速高鐵站區土地資產活化，交通部鐵道局積極規劃於今年 6 月和下半年，分別釋出新竹、台中車站特定區土地，由廠商投資開發，其中台中站區基地面積有 15.9 公頃，開發金額高達 300 億元，為高鐵站區歷年來最大單一招商案，若能順利決標，有助帶動台中站區新一波開發熱潮。

目前規劃 6 月釋出高鐵新竹車站特定區土地，該基地面積五公頃多，屬商業用地，計畫採設定地上權 50 年方式辦理招商，估算投資金額約 46 億元，位於車站正對面，為站區中最精華土地。

另一筆計畫也以設定地上權 50 年方式，吸引廠商投資開發的高鐵台中車站特定區土地，此案因基地面積大、開發金額高，為歷年來辦理高鐵車站特定區內土地招商最大的投資案件。

● 三立奪林口媒體園區地上權 展現衝刺休閒娛樂決心大 【經濟日報 / 2020-03-23】

新北市政府欲打造林口影視城，緊臨機場捷運 A9 站的第二期「林口國際媒體園區」全區總投資金額預估達 142 億元，其中 A、B 基地 50 年的地上權案，日前由三井、東森得標；C、D 基地的地上權案 2 月 27 日截標，據了解，由三立影城拿下，得標權利金略高於底價 7.41 億元，總投資金額上看 95 億元。

● 南山人壽再砸 312.76 億元 拿下世貿三館地上權案 【經濟日報 / 2020-03-30】

財政部國產署 30 日進行開標作業，眾所矚目的「地王級」世貿三館地上權案，權利金底價落在 266.37 億元，共吸引富邦人壽、國泰人壽、新光人壽與南山人壽四家投資人出手。

世貿三館地上權案創國產署標售三大紀錄，包括單宗土地面積最大、權利金底價最高以及決標權利金最高。根據公告指出，該地上權案權利金底價為 266.37 億元，單坪底價為 548.53 萬元，面積約 4,856.34 坪，最終由南山人壽以總價 312.76 億元得標，溢價率 17.41%。

近期熱銷指標豪宅案

北

琢白

【鉅亨網 / 2020-03-07】

不畏疫情 信義區指標豪宅「琢白」29樓戶今以逾6億元成交

欣陸投控今7日公告，旗下大陸建設售出29樓戶，權狀面積258.43坪及4個地下室平面車位，交易總金額6億763萬元，房屋每坪單價228萬元。

皇翔御琚

【鉅亨網 / 2020-03-19】

北市最貴名人巷 皇翔御琚登「豪宅王」單價站穩210萬

台北市忠孝東路五段236巷是信義區知名名人巷，巷道內豪宅林立，2019年僅四筆豪宅交易，累計金額卻高達12.3億，堪稱台北市最貴名人巷。其中身價最高的為皇翔建設推出的皇翔御琚，實價登錄顯示，2019年11月11樓交易一戶，總價4.1億、每坪單價210萬，比同年3月位於9樓的成交戶、每坪單價222.7萬略低，不過仍站穩每坪200萬身價。

聯合大於

【購買新聞 / 2020-03-20】

頂級豪宅「聯合大於」站穩200萬身價

根據內政部最新實價揭露資訊，此次「聯合大於」最新揭露交易共2戶，1戶為136.51坪，每坪210.39萬元，總價2億2,688萬元；另1戶為147.87坪，每坪159.4萬元，總價為2億3,568萬元，因標示價格內含4個坡道平面車位，以每個車位380萬元行情折算，每坪單價約為215.27萬元。

中

富邦天空樹

【自由時報 / 2020-03-23】

草悟道豪宅最新揭露 嘉義人2.1億打包2戶

沉寂多時的台中市草悟道豪宅，近期終於再見「富邦天空樹」交易，為低樓層5樓2戶在去年7月成交。據最新實價揭露資料顯示，2筆成交總價皆為1億500萬元，合計2.1億，坪數都是213.74坪，扣除車位折算單價均是56.3萬，謄本資料顯示買方為嘉義人，在台北也有資產。

南

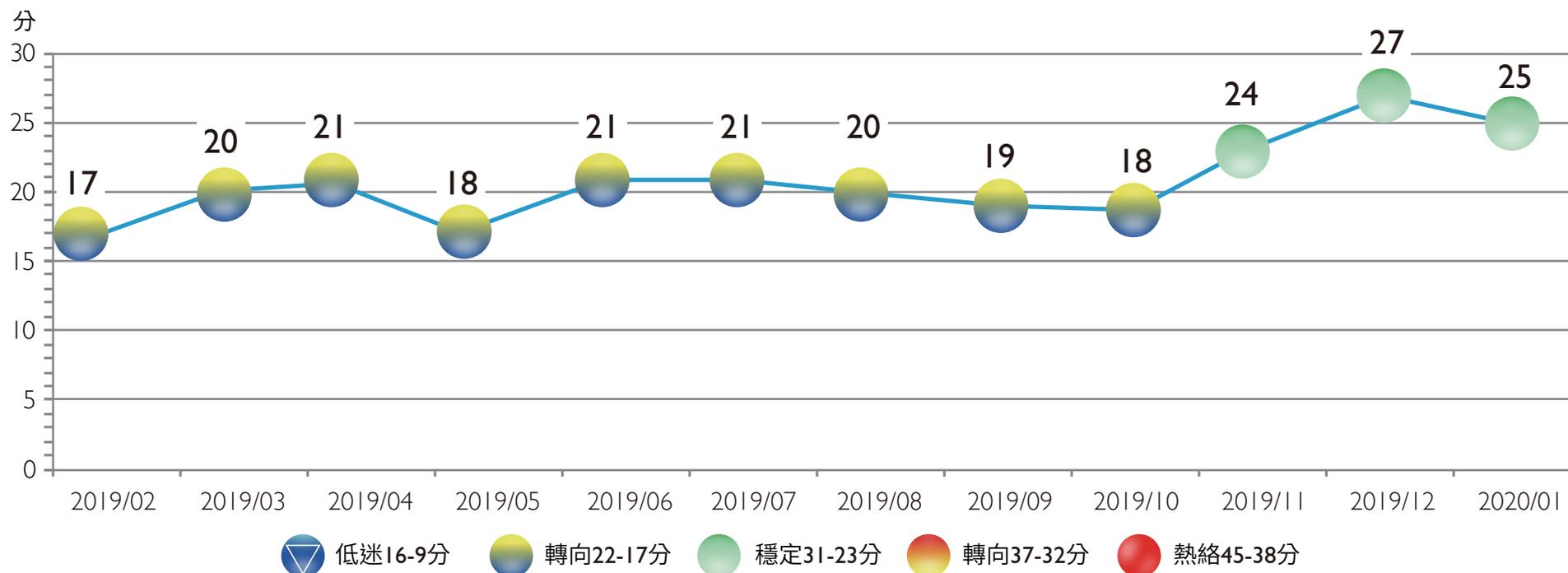
京城 King Park

【自由日報 / 2020-03-06】

去年年底南、北均有富豪入手億元級豪宅

不讓北市豪宅專美於前，高雄市豪宅「京城 King Park」在去年11、12月均有實價揭露資訊。11月，31樓揭露總價1億9,340萬元，坪數約304.37坪，扣除車位折算每坪單價約63.67萬元，該筆為此豪宅自2015年12月揭露以來的單宗最高總價，買家據悉為傳產大亨。緊接著12月，揭露23樓總價1億147萬元，坪數約170.36坪，扣除車位折算每坪單價約60.14萬元，買家為老牌傳產業者。

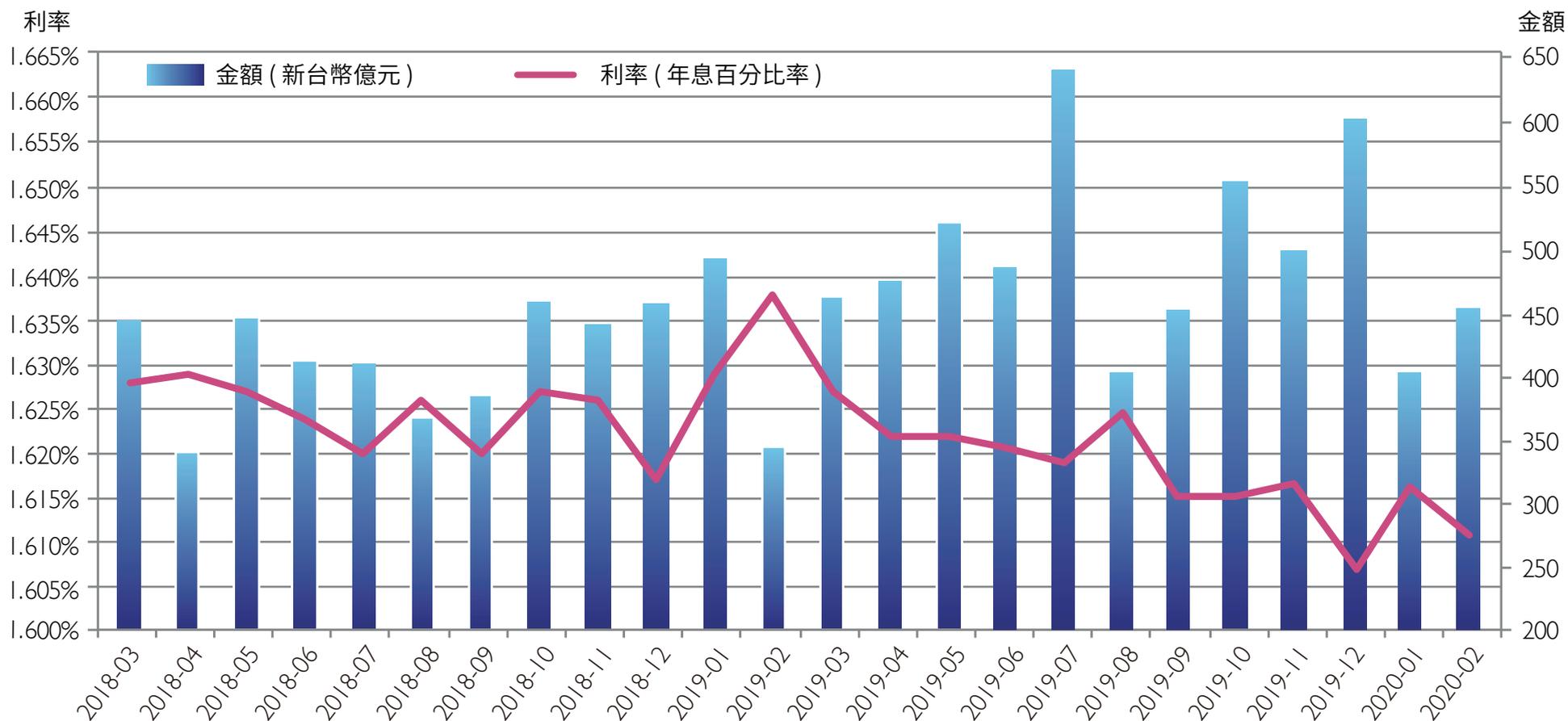
近期景氣對策信號



- ◆ 2020年1月景氣對策信號綜合判斷分數為25分，較上月減少2分，燈號續呈綠燈。
- ◆ 景氣同時指標雖續呈上升，惟領先指標連續2個月緩跌，顯示景氣回溫暫時受不確定因素干擾，須密切關注後續發展。
- ◆ 展望未來，政府即將施行防疫特別條例，推動防疫、紓困及振興相關措施，以降低企業損失、協助產業復甦。此外，半導體廠商持續投資先進製程，疫情亦可望加速台商回台及外商對台投資，有助民間投資穩健擴增；加以政府加速公共建設執行率、優化投資環境，將推升國內整體投資動能。
- ◆ 外需方面，美中正式簽署首階段貿易協議，5G通訊、人工智慧等商機蓄勢待發，廠商持續調升在台產能配置，以及疫情轉單商機，可望帶動出口成長。惟近期IMF等國際機構因肺炎疫情下修中國大陸與全球經濟預測，加以疫情延燒影響中國大陸復工，進而衝擊全球供應鏈，對我國影響須密切關注。

資料來源：國家發展委員會，統計至2020年1月

五大銀行新承做購屋貸款金額與利率



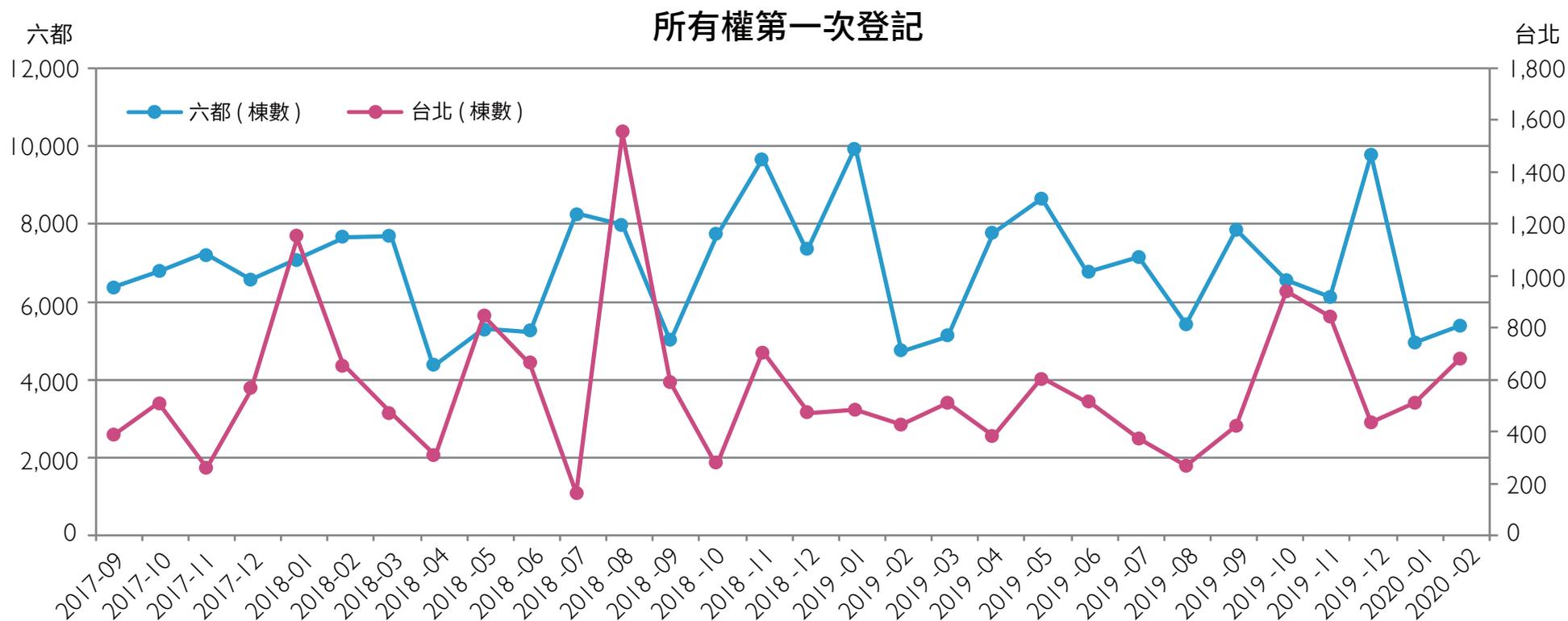
2020年2月一承做購屋貸款金額為463.50億元，較上月大增21.14%，較去年同期大增34.10%，整體表現出色。

房貸利率為1.611%，較上月略減，較去年同期下降0.027%，利率仍在相對低點。

- ◆ 2020年2月房貸金額為463.50億元，較上月大增80.87億元，合併1月房貸金額為自2012年以來9年新高。主要是1月適逢農曆春節、工作天數較少，屬季節性因素，再加上2月有新屋交屋，以及部分銀行整批分戶貸款金額較多等三大因素。
- ◆ 2020年2月房貸利率為1.611%，較上月略微減少0.006%，利率持續走低，與歷史低點1.608%相距不遠。央行3月19日理監事會後宣布降息1碼，預期將於3月之後反映在新增房貸利率上。央行官員表示，武漢肺炎疫情對房市的影響尚未顯現，3月、4月才會比較明顯。

資料來源：中華民國中央銀行全球資訊網，統計至2020年2月

建物移轉登記量分析 (所有權第一次)



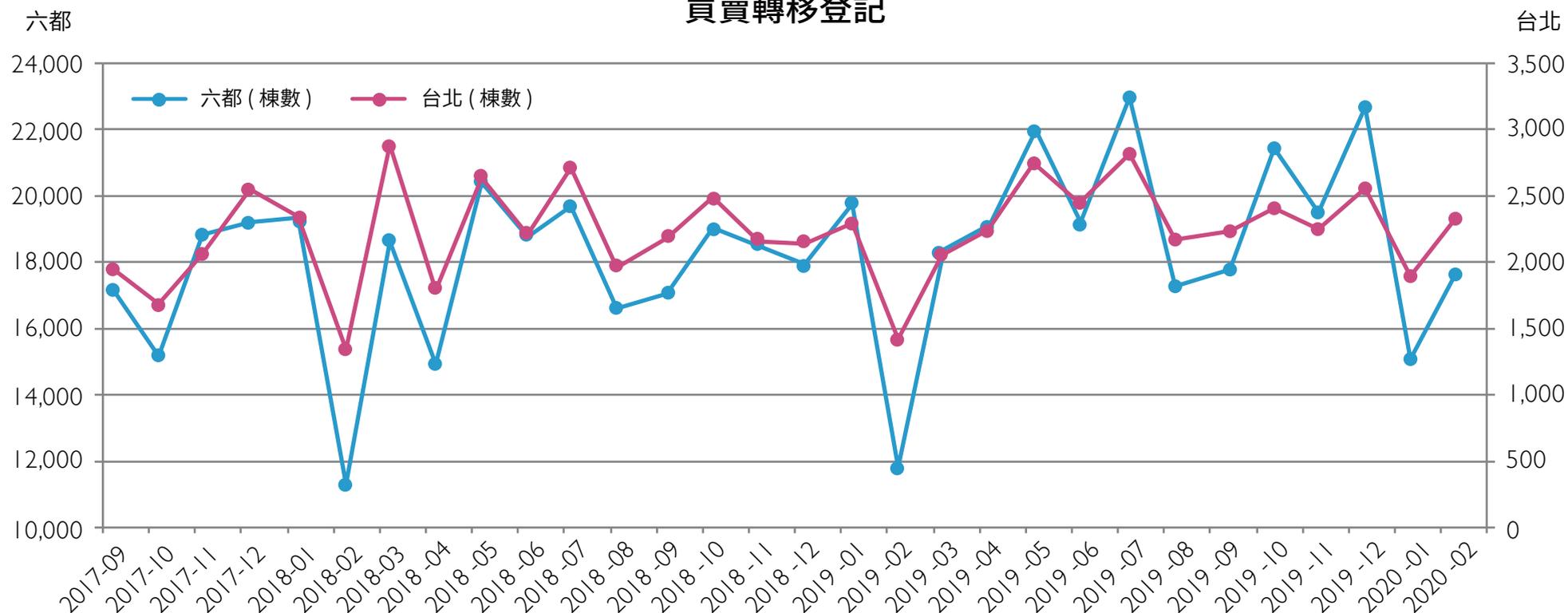
年份	縣市	所有權第一次登記棟數	年變動	變動率
2020年1~2月	六都	10,340	年減	-29.72%
2020年1~2月	台北市	1,201	年增	31.40%

- ◆ 六都 2020 年 1-2 月所有權第一次登記棟數為 10,340 棟，相較去年同期減少 29.72%。
- ◆ 台北市 2020 年 1-2 月所有權第一次登記棟數為 1,201 棟，相較去年同期成長，約 31.40%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2020 年 2 月

建物移轉登記量分析 (買賣)

買賣轉移登記



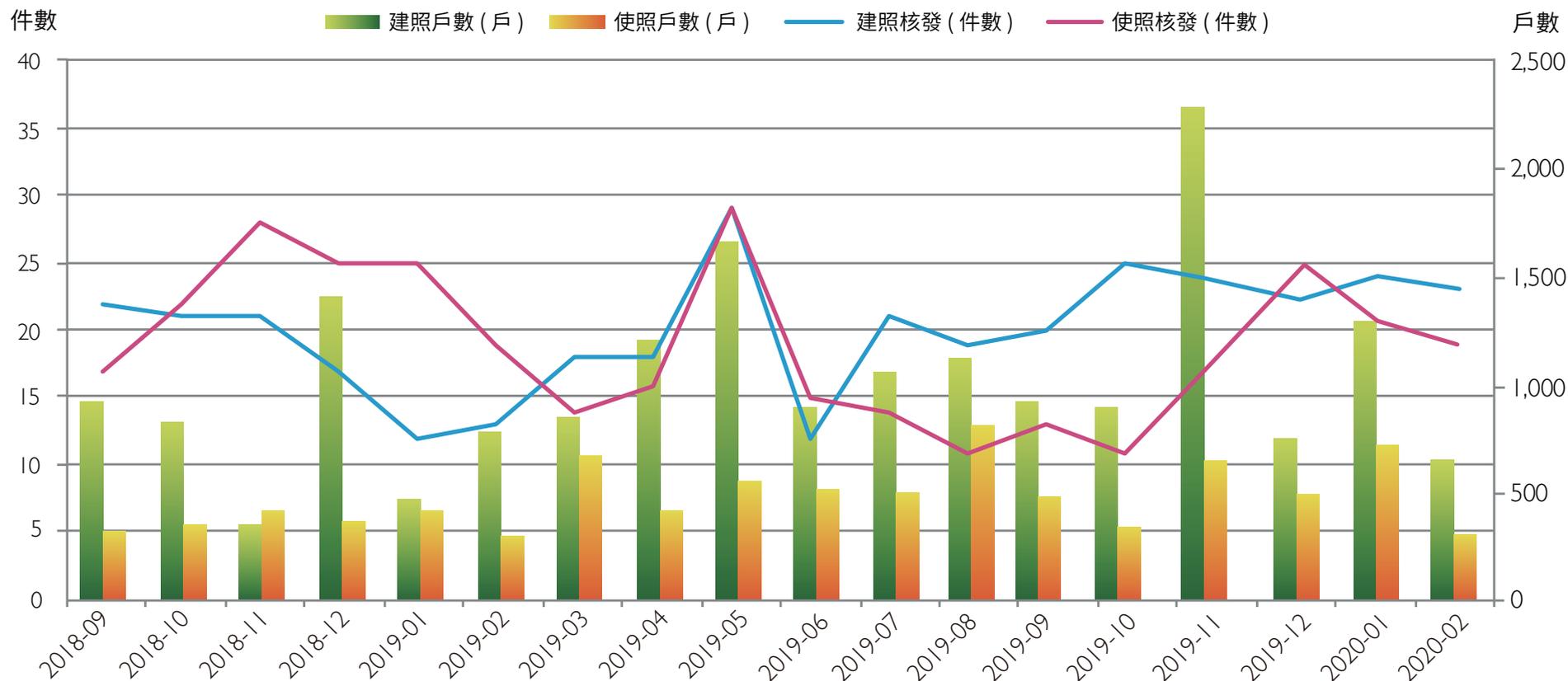
年分	縣市	買賣移轉棟數	年變動	變動率
2020年1~2月	六都	33,590	年增	6.40%
2020年1~2月	台北市	4,258	年增	14.59%

◆ 六都 2020 年 1-2 月買賣移轉棟數為 33,590 棟，相較去年同期略增 6.40%。

◆ 台北市 2020 年 1-2 月買賣移轉棟數為 4,258 棟，相較去年同期增加 14.59%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2020 年 2 月

建照、使照量分析

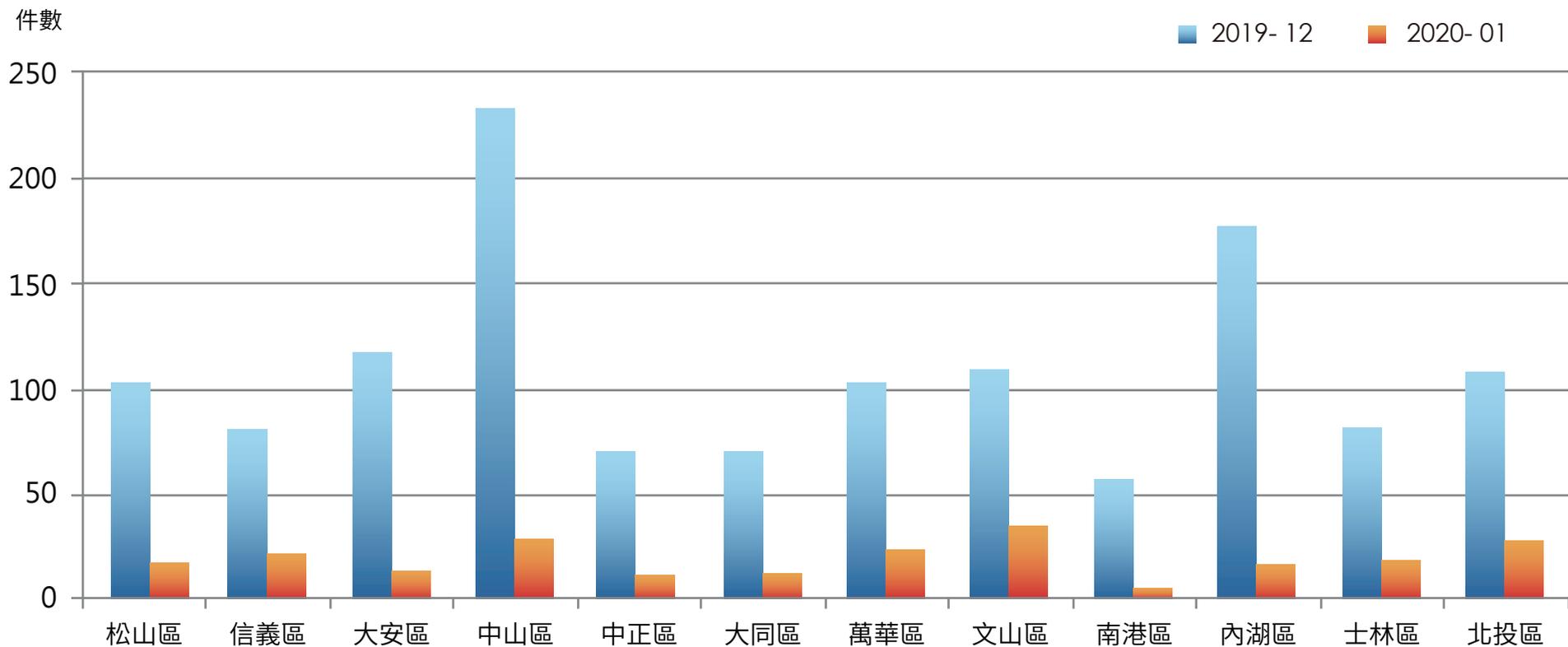


年分	縣市	戶數	月變動率	年變動率
2020年2月	台北市	建照 642	-50.69%	-18.22%
2020年2月	台北市	使照 282	-61.26%	-5.69%

- ◆ 2020年2月使照與建照核發數與上月相比變化不大，整體維持穩定增長。
- ◆ 2020年2月建照戶數與使照戶數有大幅變化，皆較上月大幅減少且皆較去年同期減少，市場供給仍多，後續發展須持續關注。

資料來源：台北市建管處，因資料發布之時間差，統計至2020年2月

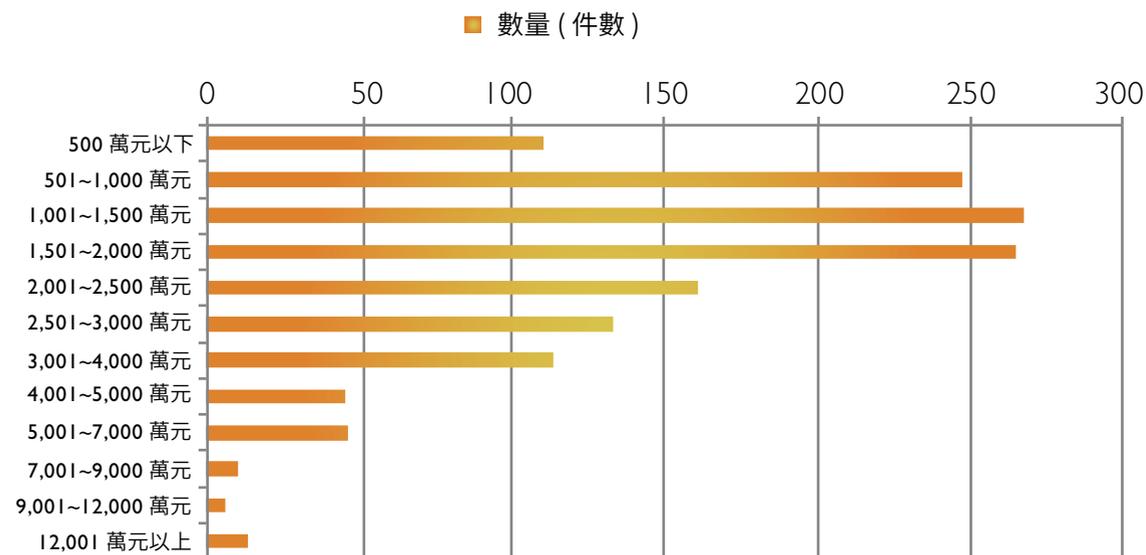
台北市住宅交易量分析



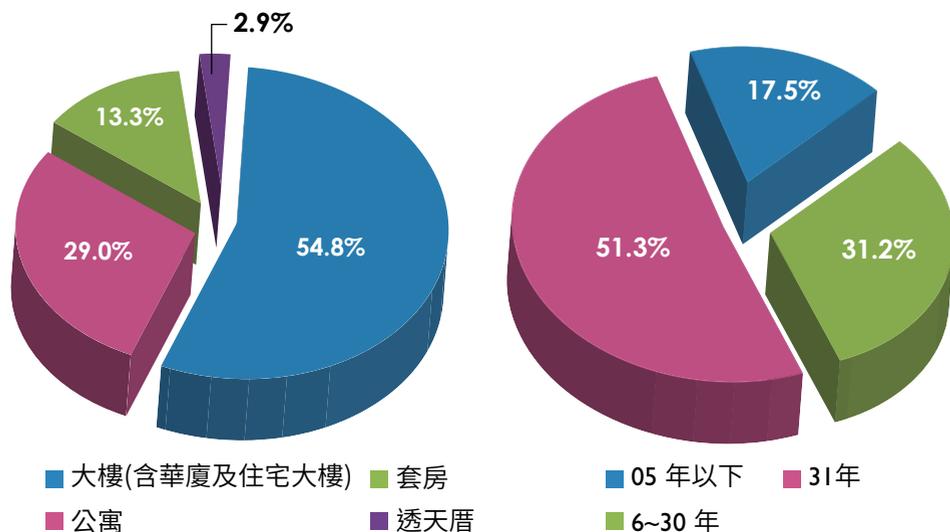
- ◆ 2019/12-2020/01 交易前三大熱門區域為中山區、內湖區、文山區。
- ◆ 中山區仍為台北市交易最熱門區域，佔整體台北市住宅交易比例達 17.1%；內湖區與文山區近期交易熱度增，交易量逐漸增加。
- ◆ 其中文山區緊鄰大安區及信義區，且房價相對便宜，研判在台北市高房價情況下，買方選擇轉往蛋白區購屋，因而推升該區交易量。

資料來源：台北市地政局，因資料發布之時間差，統計至 2020 年 1 月

台北市住宅交易總價帶與類型分析



- ◆ 2019/12-2020/01 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 62.62%，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 28.68%，較前 2 個月略為增加。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易僅占全市交易 8.70%，整體變化不大。
- ◆ 近期交易總價分布並無太大變化，整體而言臺北市住宅交易集中在總價 4,000 萬以內。
- ◆ 豪宅市場近期仍相對平穩，並無太大波動。



- ◆ 2019/12-2020/01 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約 5 成，台北市住宅市場仍以此類為主流產品。不過近期套房產品有逐漸增加的趨勢，後續市況值得關注。
- ◆ 2019/12-2020/01 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突破 5 成。在都更與危老的政策利多下，老屋為近期主要的交易產品類型。

資料來源：台北市地政局，因資料發布之時間差，統計時間為 2019/12~2020/01

台北市捷運線整體平均行情



捷運線	成文件數最多坪數類型	成文件數最多單價區間
中和新蘆線	19~29坪	61~70萬元/坪
文湖線	29~39坪	71~80萬元/坪
板南線	19坪以下	71~80萬元/坪
松山新店線	19~29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逐漸提升，坪數上多以中小坪數產品為主要交易坪數類型。
- ◆ 近期捷運線周邊住宅交易坪數主要維持在 19-39 坪以及 19 坪以下產品，整體變化不大。
- ◆ 近期來看，捷運周邊住宅交易價格有上漲趨勢。然而在近期疫情影響下，後續價格變化還有待觀察。

資料來源：台北市地政局，因資料發布之時間差，統計時間為 2019/12~2020/01，統計資料為捷運站 300 公尺內之實價登錄交易資料



Pattern of Green Houses in Town, 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。

本資料由台灣蘇富比國際房地產研調室匯整