



Taiwan

台灣

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY
蘇富比國際房地產

Highlands House, used with permission

2020 / 6

台北市房地產市場月報

MONTHLY REPORT 2020.6

近期重要財經資訊

新北林口媒體園區 BOT 案 估總產值達 351 億元 【鉅亨網 / 2020-06-02】

為活化國有土地使用效益，國產署截至 5 月底，已與目的事業主管機關合作簽約 61 案，其中新北市政府推動的林口媒體園區 BOT 案中的 4 案已經全數標出，預計可創造 351.25 億元、提供 3,526 個就業機會，預估約可挹注 47.15 億元稅收。國產署官員表示，去年簽約的 5 案中一案位於新竹目前正在招商中，另外 4 案則是位於新北市林口媒體園區的 BOT 案，其中 A、B 基地分別由三井不動產、東森國際標下；至於 C、D 兩大基地則由三立影城得標，預計打造成「SETStudioPark」超級攝影棚，引進影視音與相關周邊產業進駐。

掀搶蓋潮 北市商辦供給將爆量 【經濟日報 / 2020-06-15】

近年辦公市場供不應求，帶動租金水漲船高，壽險與建商等業者相繼獵地打造辦公產品，根據統計，截至 2027 年，台北市中心辦公大樓將陸續有 48 萬坪新供給量，若再加計南港區的 20 萬坪辦公大樓，至少有近 70 萬坪、超過兩個信義計畫區的供給量。

今年有不少指標大案看好辦公市場，第 1 季有世貿三館地上權案與今年最大宗的所有權土地大南港案，將開發為複合式辦公大樓。皇翔建設握有的台汽北站土地，也決定棄飯店改商辦。

都更熱 今年將突破百案 【聯合報 / 2020-06-23】

不畏疫情，都更熱度不減，今年前五月都更核定件數共 39 件，熱度不輸去年，將力拚全年突破百案，將是連續兩年突破百案件。此外繼國家住都中心、台北住都中心後，新北市也獲得議會同意設置新北市住都中心，投入公辦都更、社宅等業務，預計明年上半年正式成立，都更國家隊成員再添一名生力軍。

根據內政部營建署統計，今年截至 5 月 31 日，各地方政府合計核定都更件數共 39 件，主要集中在六都，尤其以台北市 18 件、新北市 7 件、台中市 9 件最熱。

近期重要財經資訊

• 新北環狀線板橋站開發案啟動招商 【買購新聞 / 2020-06-24】

為推動新北環狀線板橋站招商作業，新北捷運局於 2020 年 6 月 23 日舉辦環狀線板橋站土地開發案招商說明會，介紹基地情形及相關投資規定，本站將於近期公告徵求投資人，投資金額預估為 25 億，如順利與投資人簽約，預計可於 2021 年開工；開發完成後，預估可挹注捷運建設之自償性經費約 7.4 億元。

• 待售民宿爆增 東岸三縣占六成 【工商時報 / 2020-06-29】

一場新冠疫情重創觀光業，比起旅館更欠缺行銷量能的民宿，更是這波疫情下的重災區！根據統計，光在網路上求售的民宿不動產全台就有 634 件，比起去年同期增加 130 件，短短一年大增二成，其中，東岸三縣就占了全台民宿待售量的近六成。

全台目前約有 9,400 間合法民宿，雖然目前市場上出售的民宿未必皆為合法民宿，但求售比例之高，顯示陸客緊縮、熱門景點供需失衡，且在日租套房、共享房間等非法民宿排擠效應及今年以來疫情衝擊觀光市場的影響下，民宿尋求換手者大增。

• 實價登錄新制 7 月 1 日上路 【經濟日報 / 2020-06-29】

實價登錄新制自 7 月 1 日上路，不動產申報登錄責任回歸買賣雙方，並改為買賣移轉登記時一併申報，不再歸責於地政士。內政部提醒，未來建商賣屋也負有登錄責任，須與買屋者共同申報登錄，若價格資訊申報不實，最高可罰 15 萬元，甚至將涉及刑責。不過若是買賣預售屋，就不在實價登錄範圍內。

近期地上權招標案

麗寶集團一天花 18 億 北到南橫掃 5000 坪地上權土地 【Ettoday 房產雲 / 2020-06-29】

國產署南區分署的設定地上權招標案，第 1 標前鎮區獅甲段土地，由唯一投標者東吳投資股份有限公司得標，得標價為 3.88 億元，換算每坪 36.53 萬元，溢價率 16.8%；第 2 標鳳山福誠段的土地則有 3 家業者投標，但最終由名軒開發以總價 6.02 億元得標，換算每坪 22.12 萬元，溢價率高達 58.94%；第 7 標澎湖東澳段的土地得標者是寶泰開發，而該公司與東吳投資、名軒開發都是麗寶集團的相關公司，可說南區分署標脫的 3 標土地都是由麗寶集團拿下。

此外，麗寶建設 29 日在北區分署以約 7.89 億元搶下國揚大南港案旁的 536.74 坪地上權土地，換算單坪 147.15 萬元，溢價率 37%。若加上南區分署的 3 標土地，29 日該集團一共砸下逾 18 億元，進帳 4 標共約 4,855 坪地上權土地。

國泰營區地上權 全球人壽 97.8 億搶下 【經濟日報 / 2020-06-30】

財政部國產署推出國泰營區設定地上權案，29 日正式開標，由全球人壽以 97.8 億元拿下，遠高於權利金底價，溢價率將近六成，幅度在近年標案中罕見，每坪單價約 328 萬元。國產署官員表示，從業界反應可看出地上權市場正熱，今年下半年預計將再釋出另一批標的。

除了全球人壽，新光人壽也開出 92.88 億元高價，卻仍以不到 5 億差距不敵全球人壽。全球人壽表示，取得後將開發為全球人壽自用總部大樓，除供自用使用外，其餘面積將規劃出租收益。

北士科重新招商 地上權延為 70 年 【好房網 / 2020-07-01】

台北市政府推動北投士林科技園區，北士科的產業用地約 24 公頃，市府握有近 10 公頃，去年啟動地上權招商案，但受疫情、景氣影響，3 月流標收場，首度招商就失利。市府近期重新公告招商，設定地上權年限從 50 年延長至 70 年，權利金恐因此增加，但可分期繳納，不必一次繳清，盼降低投資人不確定性。

近期熱銷指標豪宅案

北

冠德信義

【工商時報 / 2020-06-03】

富豪捧現金購屋 冠德信義重回每坪 200 萬

信義計劃區豪宅「冠德信義」又有新交易，最新實價登錄顯示，「冠德信義」10 樓戶 3 月以總價 3.7 億元、單價每坪 205.4 萬元成交，為該社區實價第二筆單價破 200 萬元的交易，買方李姓自然人係以現金購屋。

西華富邦

【自由財經 / 2020-06-17】

印尼紡織大王再砸逾 2 億元 加購「西華富邦」24 樓

北市大直指標豪宅「西華富邦」又有最新交易，根據內政部實價網最新揭露資訊，2 月時，24 樓交易總價約 2.07 億元，坪數約 131.15 坪，扣除車位拆算每坪單價約 185 萬元，賣家為英屬維京群島商奧艾斯有限公司，買家為宋姓自然人，據悉主要是印尼紡織大王家族成員。該戶是轉手戶，此次轉手價格較當初取得價格要低 668 萬元、跌幅約 3.13%。

冠德遠見

【蘋果日報 / 2020-06-30】

大 S 2.76 億元賣豪宅 自住金窟漲 4,700 萬

大 S 在信義區擁有 3 戶豪宅，2011 年購入的「冠德遠見」19 樓 2 戶今年 5 月售出，傳買家是 2 位新竹人，全額付現。該物業去年中求售，開價 2.76 億元，平均每坪約 178 萬元，大 S 透露「以原價（開價）賣出」。

中

寶璽天睿

【蘋果日報 / 2020-06-11】

平均一坪差 4,000 元 台中豪宅王驚險超車

根據最新內政部實價登錄顯示，台中豪宅又有新戰局變化，原排在第二的「寶璽天睿」新登錄一筆 35 樓戶別，總面積 335.9 坪，以總價 2 億 6,388 萬元成交，拆算車位後單價為 82.8 萬元。除再創該案成交新高之外，社區平均單價一舉從每坪 66.3 萬元躍進到每坪 67.4 萬元，一坪僅差 0.4 萬就擠下「大陸宝格」的每坪平均 67 萬，躍居今年台中新十大豪宅之首。據本資料顯示買家為僑外資「亞奕資產管理公司」，據悉也擁有地產相關背景，值得注意的是，該戶全額採現金支付，無貸款，看得出來財力十分雄厚。

南

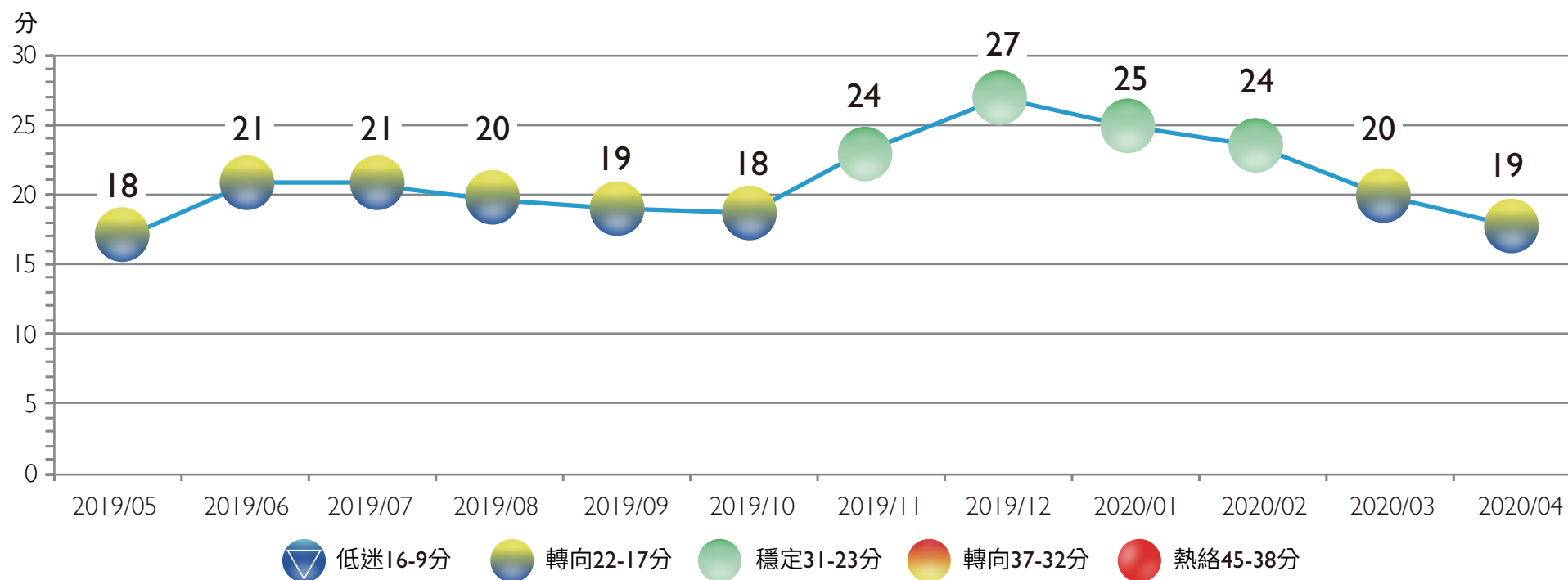
耘非凡

【好房網 / 2020-06-28】

4 樓轉手還是賺！「耘非凡」名人加持穩坐 3 字頭

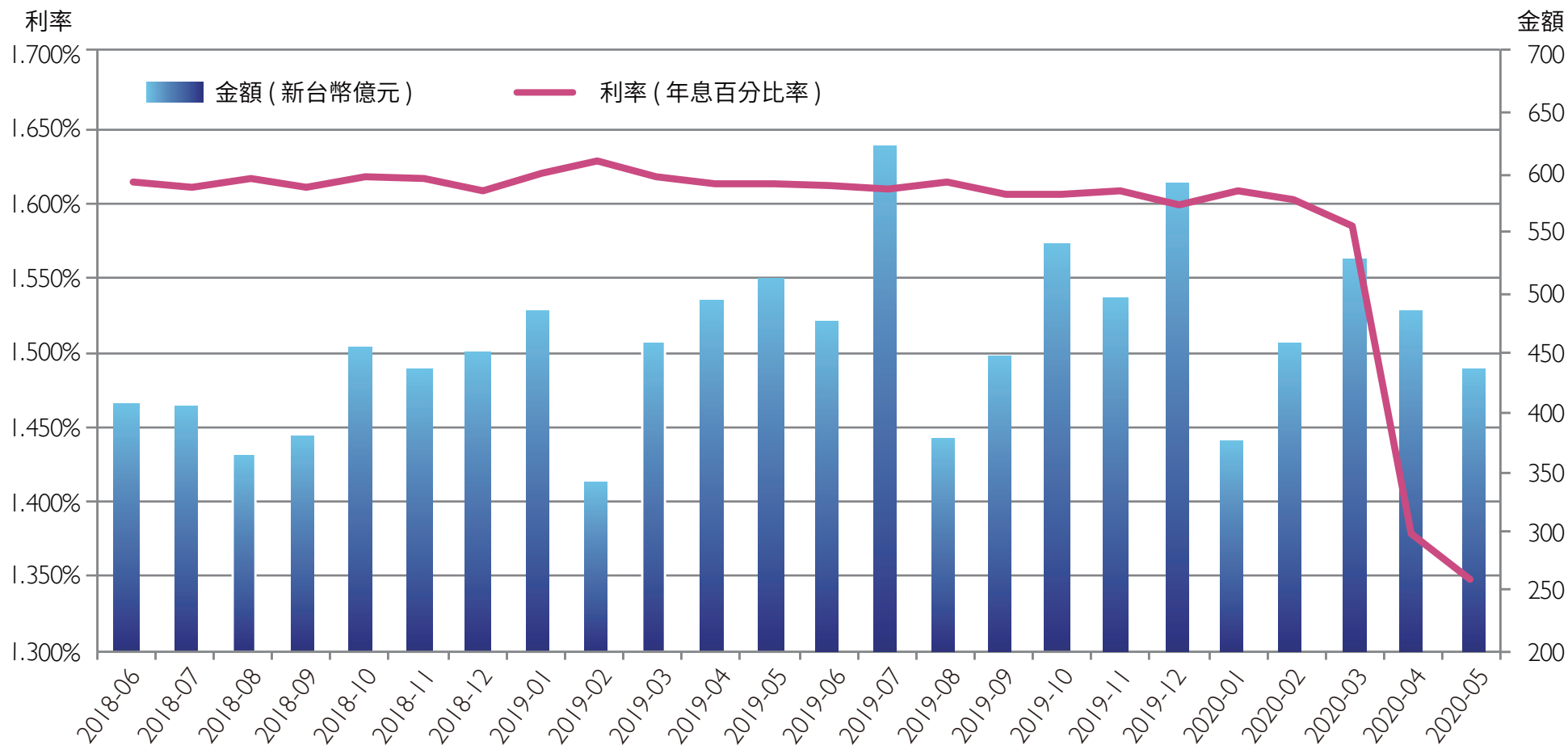
台南豪宅「耘非凡」矗立林森路要道旁，周邊生活機能佳、緊鄰國道交流道，吸引不少科技新貴及名人入住，也因傳出陳幸妤、王建民入住聲名大噪。該建案今年 1 月交易 4 樓戶，總價來到 4,620 萬，成為台南市今年第一筆可被課徵豪宅稅的豪宅大樓交易。根據實價登錄顯示，扣除車位單價為 26.3 萬，坪數是 191.47 坪，從歷次移轉明細來看，一手屋主預售時以 4,600 萬購入，轉售小賺 20 萬元。

近期景氣對策信號



- ◆ 2020 年 4 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、同時指標持續下跌，顯示國內景氣仍受 COVID-19 疫情干擾，須密切關注後續發展。
- ◆ 受到 COVID-19 擴散影響，各國採取必要措施以控制疫情，導致經濟產生負面效應，而我國因防疫措施超前部署，相關影響也較早產生。4 月份受到批發、零售及餐飲營業額下滑影響，使景氣分數下降。惟隨著國內疫情趨緩，零售及餐飲業等服務業表現於 5 月下旬逐步改善、消費回溫。
- ◆ 未來因國際疫情後續發展未明，主要國家雖逐步解封重啟經濟，但消費、投資及生產活動短時間內尚未能回復至疫前水準，加上美中貿易戰等因素，政府將持續密切關注對於我國經濟之影響，並妥善因應。

五大銀行新承做購屋貸款金額與利率

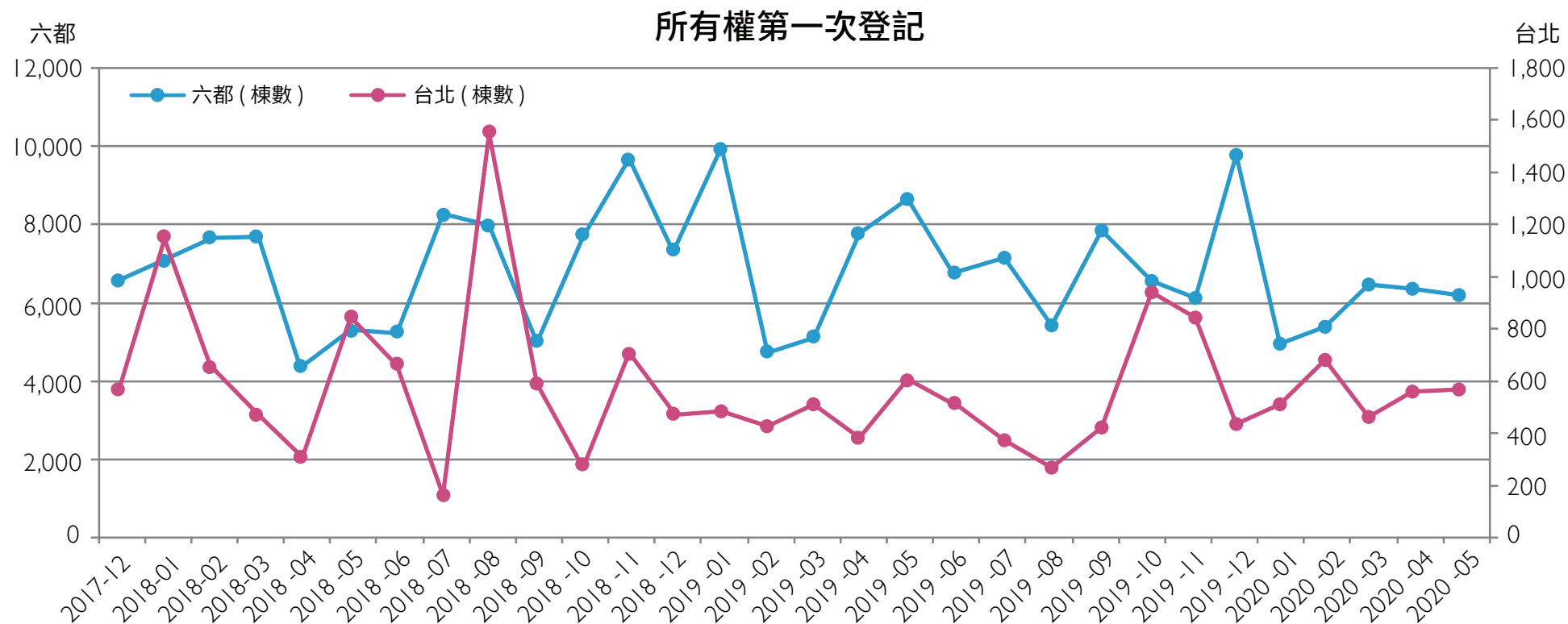


承做購屋貸款金額為 442.77 億元，較上月減少 10.23%，較去年同期減少 15.47%，整體進入盤整階段。

房貸利率為 1.349%，較上月下降 0.032%，較去年同期下降 0.273%，創史上新低。

- ◆ 2020 年 5 月房貸金額為 442.77 億元，較上月略減 50.48 億元，主要是新完工交屋潮已消化得差不多，銀行整批分戶貸款增加量相對小。還有 3、4 月 COVID-19 疫情最嚴重時，購屋人相對偏觀望，因此 5 月新增房貸金額減少。
- ◆ 2020 年 5 月房貸利率為 1.349%，較上月減少 0.032%，續創下史上新低。除了央行降息、各銀行調低利率與提供優惠貸款方案，加上政府貸款紓困措施等多重效應，使得房貸利率再下滑。
- ◆ 央行官員認為，全球降息效應，利率全面走低，預料 10 月之後才可能小幅回升，但有待進一步觀察。

建物移轉登記量分析（所有權第一次）

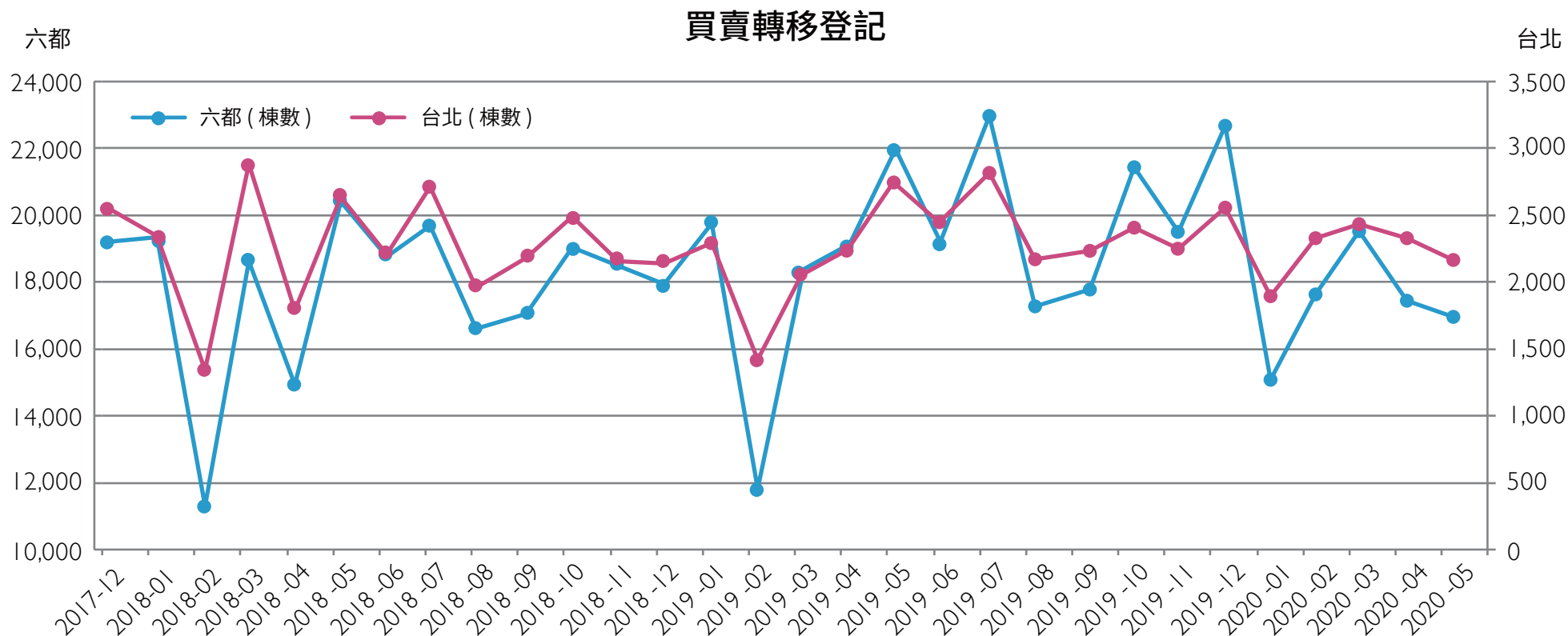


年份	縣市	所有權第一次登記棟數	年變動	變動率
2020 年 1~5 月	六都	28,897	年減	-20.34%
2020 年 1~5 月	台北市	2,864	年增	18.64%

◆ 六都 2020 年 1-5 月所有權第一次登記棟數為 28,897 棟，相較去年同期減少 20.34%。

◆ 台北市 2020 年 1-5 月所有權第一次登記棟數為 2,864 棟，相較去年同期成長 18.64%。

建物移轉登記量分析（買賣）

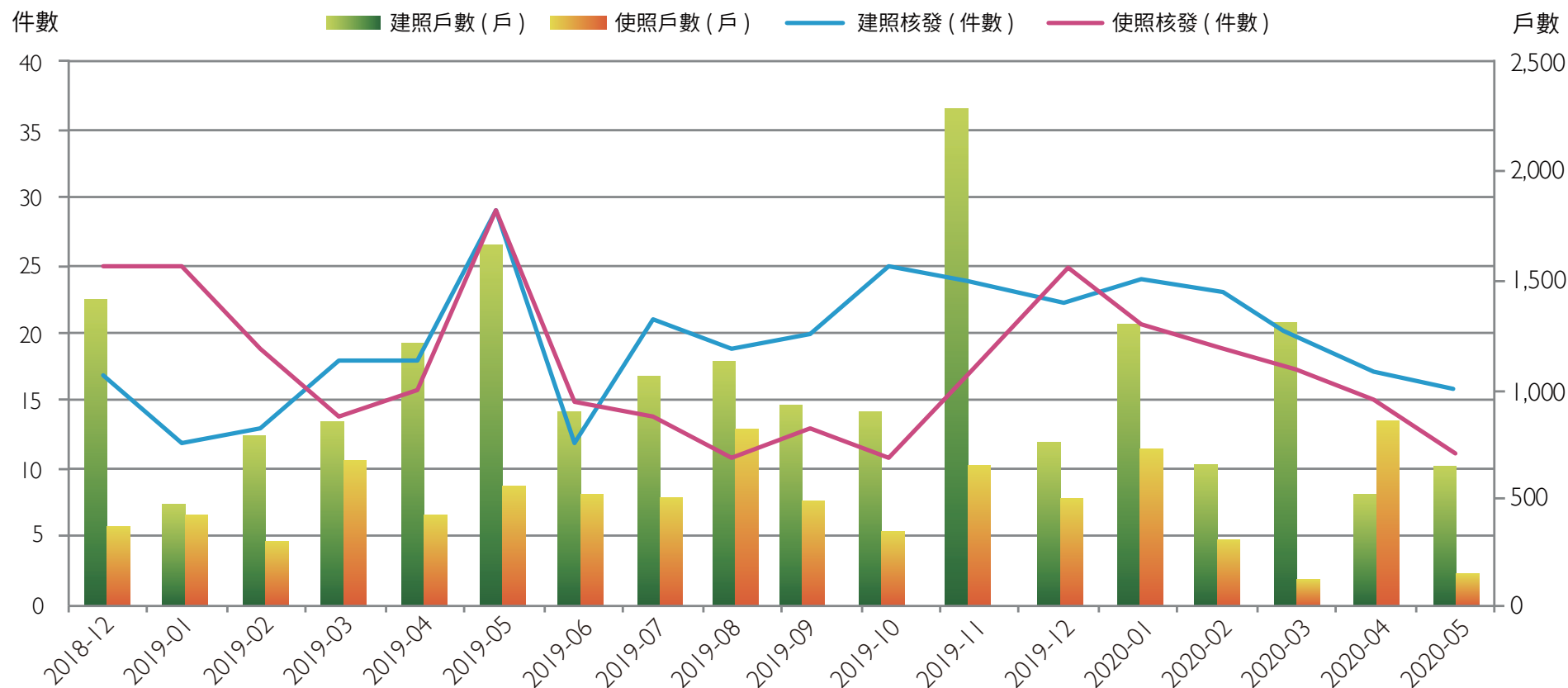


年分	縣市	買賣移轉棟數	年變動	變動率
2020 年 1~5 月	六都	88,227	年減 	-3.15%
2020 年 1~5 月	台北市	11,170	年增 	3.86%

◆ 六都 2020 年 1-5 月買賣移轉棟數為 88,227 棟，相較去年同期略減 3.15%。

◆ 台北市 2020 年 1-5 月買賣移轉棟數為 11,170 棟，相較去年同期增加 3.86%。

建照、使照量分析

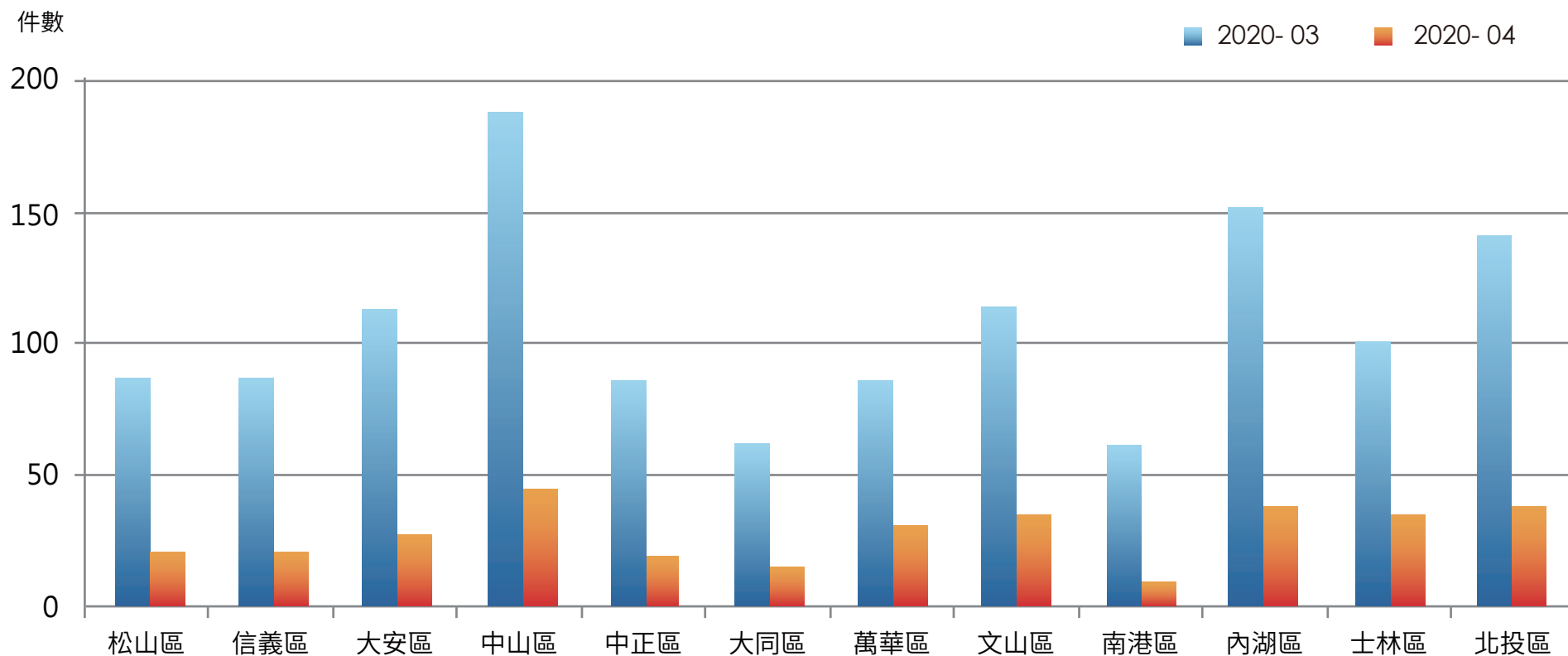


年分	縣市	戶數	月變動率	年變動率
2020 年 5 月	台北市	建照 658	19.85%	-60.85%
2020 年 5 月	台北市	使照 151	-81.89%	-72.64%

- ◆ 2020 年 5 月建照與使照核發數皆較上月減少，整體推案狀況有趨緩情形。
- ◆ 2020 年 5 月建照戶數與使照戶數有較大變化，建照戶數較去年同期大減，使照戶數亦較上月與去年同期大減，市場供給部分正逐漸趨緩，未來供需變化情形值得密切關注。

資料來源：台北市建管處，因資料發布之時間差，統計至 2020 年 5 月

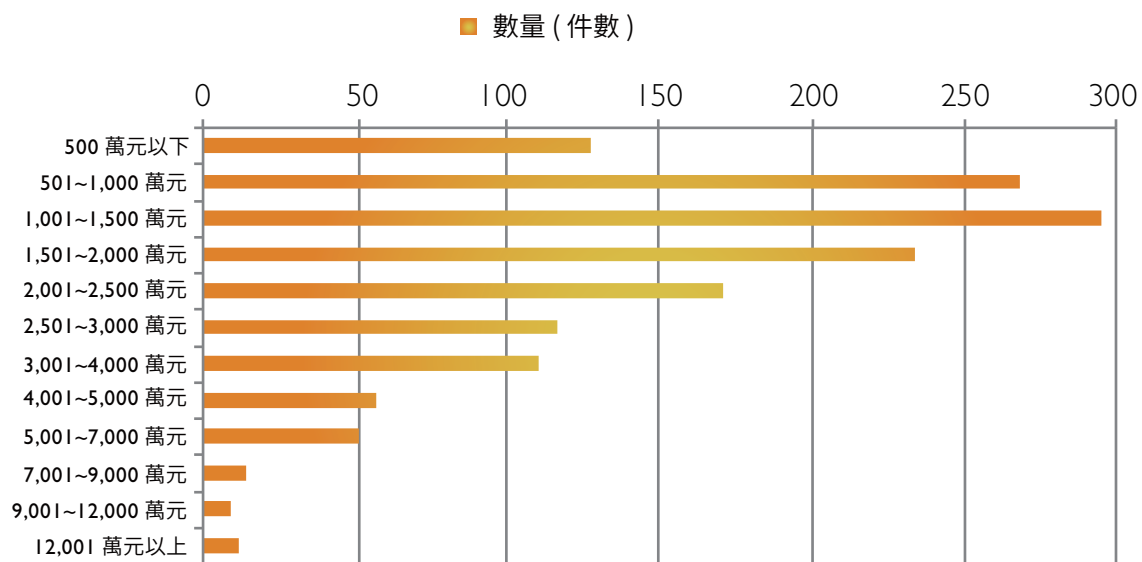
台北市住宅交易量分析



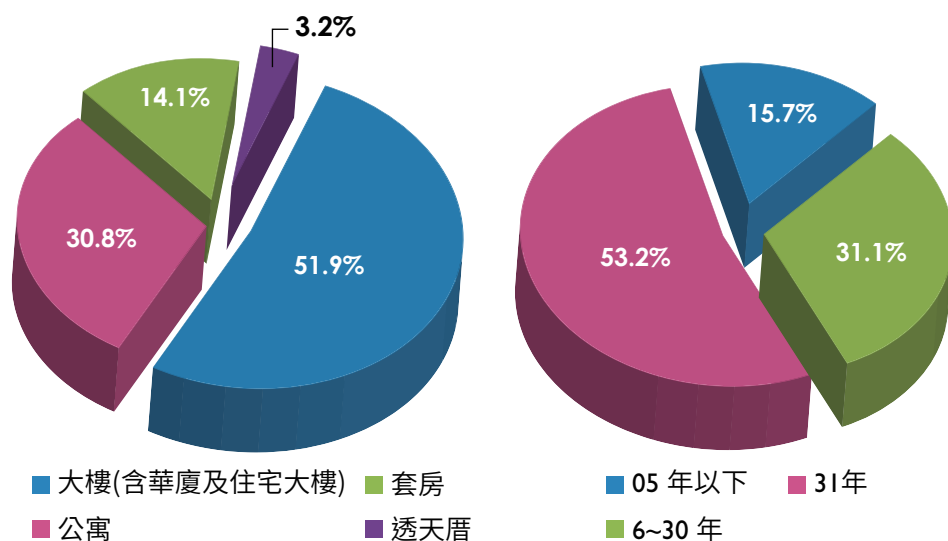
◆ 2020/03-04 交易前三大熱門區域為中山區、內湖區、北投區。

◆ 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 14.6%；內湖區與北投區延續上月熱度，仍為僅次中山區的主力交易區域，為近期值得關注的區域。

台北市住宅交易總價帶與類型分析



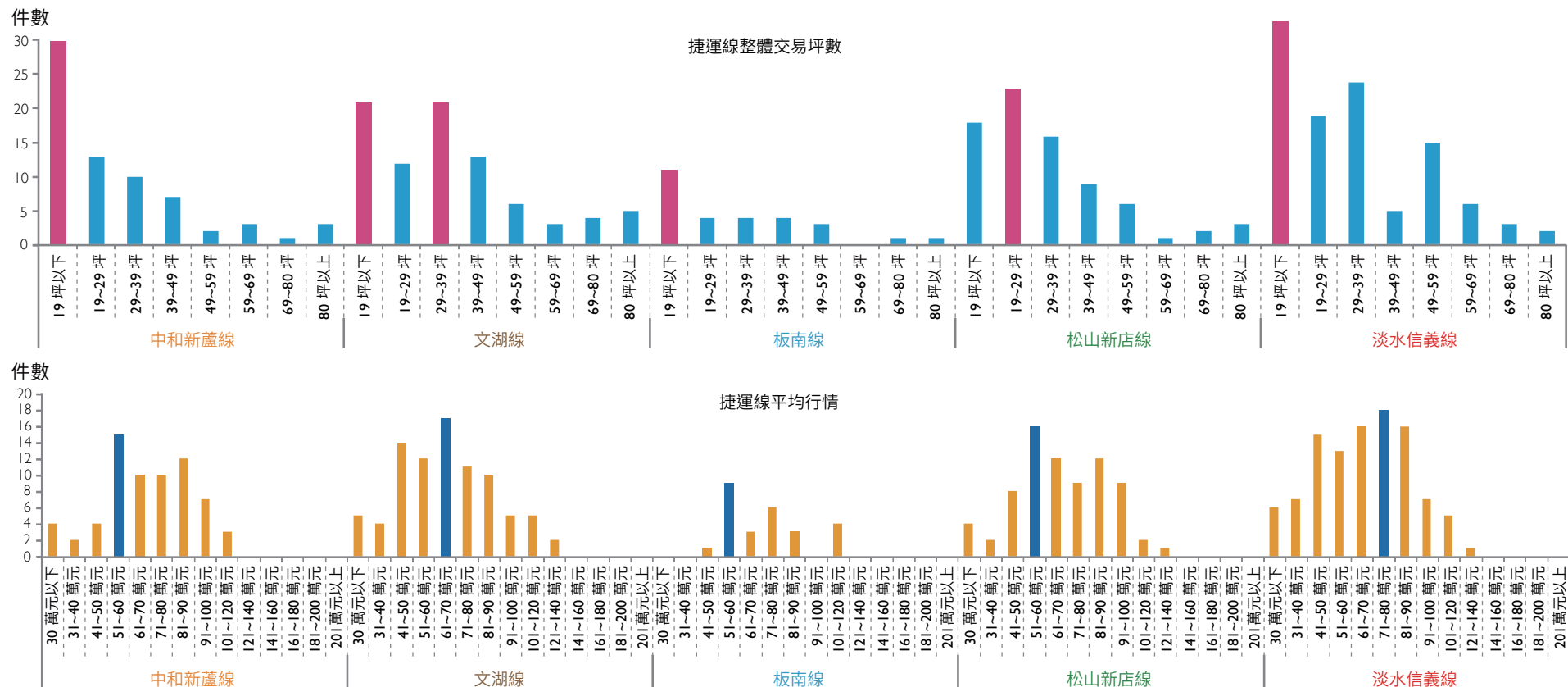
- ◆ 2020/03-04 台北市住宅交易主要集中在總價 2,000 萬元以內，合計占全市交易 63.07%，較前 2 個月略為減少。
- ◆ 2,001-4,000 萬住宅交易其次，占全市交易 27.17%，較前 2 個月略為增加。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易僅占全市交易 9.76%，交易量較前 2 個月略為增加。
- ◆ 近期市場仍偏向觀望，但疫情造成之影響有慢慢恢復，後續仍須注意市場走向變化。



- ◆ 2020/03-04 住宅交易產品類型整體變化不大，但近期套房產品交易占整體比例有略為攀升，推測在青年成家、首購族買盤支撐下，以及近期套房產品貸款相較過去寬鬆，帶動小坪數產品交易量增加。
- ◆ 2020/03-04 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。

資料來源：台北市地政局，因資料發布之時間差，統計時間為 2020/03-04

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	19 坪以下、29-39 坪	61-70 萬元 / 坪
板南線	19 坪以下	51-60 萬元 / 坪
松山新店線	19~29 坪	51-60 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 39 坪以下產品，整體變化不大。
- ◆ 近期捷運線周邊產品交易坪數類型變化不大，整體交易價格則略有增加。過去小坪數產品市場去化較不易，此情況因市場環境改變也隨之變化，未來市況值得注意。

資料來源：台北市地政局，因資料發布之時間差，統計時間為 2020 年 3-4 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。