

Taiwan

台灣

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY
蘇富比國際房地產

Garden in Wannisee, used with permission.

2020 / 8

台北市房地產市場月報

MONTHLY REPORT 2020.8

近期重要財經資訊

遏止房東超收電費 新版租屋契約 9 月上路 應載明夏月電價 [【鉅亨網 / 2020-08-20】](#)

為了遏止房東不當收取不合理電費，內政部 8 月 19 日宣布，新版住宅租賃契約將從今年 9 月 1 日上路，租約內容應載明夏月及非夏月電費資訊，若房客須負擔公共區域電費，房東應事先溝通並載明於租約當中，9 月以前簽訂的契約則不適用新制。內政部表示，最新公告的住宅租賃定型化契約規定，房東計收電費的額度，不得超過台電所定夏月及非夏月用電量最高級距的每度金額。

產業缺地台中市 5 招有解 上半年投資 1,800 億六都第一 [【聯合報 / 2020-08-24】](#)

產業投資「大缺地」不少業者指台中工業區幾乎額滿且地價貴森森，台中市經發局長表示「有解」目前祭出多項措施，包含「利用公有地園區開發」、「協助民間產業小區開發加速」、「輔導工廠業者利用毗連非都市土地」、「非都市土地整體開發工業園區廠房立體化方案」與「成立招商工作小組」，已新增近 600 公頃工業用地，累積投資 116 件、投資金額 1,800 億，招商成果六都第一。

都更條例修正 簡化代拆程序、提高容獎 [【工商時報 / 2020-08-28】](#)

內政部 8 月 27 日通過《都市更新條例》修正草案，對都更案內危險建築物，在已取得多數共識，並有完善安置配套的前提下，可簡化地方政府代為拆除的程序。未來針對地方政府認定有即刻危險性的建築物，直接連結《建築法》第 81 條，不用再走冗長的協調程序，就可以進行代拆。

另針對實施都更計畫範圍，新增二項規定，其一實施容積管制前 6 層樓以上都市高風險建築物，給予容積獎勵可以原建築容積 1.2 倍核計；其二對於有危害公共安全的建築物，因有改善迫切性，給予容獎為 1.3 倍。

近期重要財經資訊

• 住都中心首購國產署土地 永和危老整建案奏捷【工商時報 / 2020-08-28】

國家住都中心主動價購國產署國有非公用地，參與危老整建，8月27日公告促成新北市永和區，由恆岳建設負責，將延宕六年的都更案轉為危老，已申請建照，是住都中心首宗價購國產署土地協參危老的成功案例。

這塊基地緊鄰捷運頂溪站，基地面積 294.8 坪，未來整建後樓地板面積將達到 3,000 坪，三年後完成改建，就會成為捷運站周邊的金雞母。住都中心未來可分回 10 戶，出售所得可用做第二期社宅興建經費。

• 7 年內供給 21 萬坪 南港躍頂辦新聚落【自由財經 / 2020-08-29】

自 2022 年至 2026 年，南港預計有 11 個開發案將完工，2022 年有南港台壽 C3 案、南港台肥 C2 案等兩案，2023 年有國泰建設的鉛筆工廠，2024 年則有南港輪胎都更案及潤泰南港案，2025 年有昌立鋼鐵都更案；2026 年最多，包括潤泰南港之心 BOT、國產南港都更 A、B 案，以及南港調車場單元一、二案等。

其中，2022 年預計有 5.3 萬坪釋出，2023 年則有 1.5 萬坪、2024 年 2.9 萬坪、2025 年僅 3,000 坪、2026 年高達 11.1 萬坪，新增供給量達 21.1 萬坪。

• 鬍鬚張砸近 4 億蓋總部【蘋果日報 / 2020-08-31】

以魯肉飯起家的「鬍鬚張」，海內外共有 75 家分店，年營收達 16 億元，前年底於新北產業園區興建新總部大樓及廠房，近期因建物鷹架掛上醒目的集團 Logo 而曝光，預計最快明年完工啟用。

該土地總坪數約 372.2 坪，前一手在 2014 年 5 月以總價 3.05 億元購入，鬍鬚張 3 年後接手，以低於前手 1 千萬元的 2.95 億元買下，工程造價超過 8,800 萬元，等於砸重本約 3.8 億元來興建新總部。

近期地上權招標案

• 北市華光特二開發 地上權 70 年綁財政部舊址釋出【經濟日報 / 2020-08-19】

北市精華區可供開發土地稀缺，華光「特二」國有地活化方向備受矚目，財政部長表示，將採景美財訓所模式，將「特二」70年地上權綁財政部舊址重建案釋出；除禁建住宅，商辦、旅館、商場用途可開發。

國產署補充，待行政院核定國產署辦公廳舍建置計畫，最快2021年1月就可對外公告招標，將釋出位於潮州街、金山南路口的348坪、屬住三使用的「金華段」國有地，以及民權西路、中山北路口的334坪、屬商三使用的「中山段」國有地，得標廠商可取得70年地上權，但須配合蓋好兩棟國產署新大樓。

至於財政部舊址，國產署表示，將等收回華光「特二」國有地，一起包裹招標。該地處精華地段，且坪數逾2,700坪，屬特定專用區，可比照商三用地開發，唯一限制為不可興建住宅；由於2023年7月收回後，還需進行舊址重建前置作業，因此最快要2024年才會公告招標。

• 中南部地上權兩大案 聚焦【經濟日報 / 2020-08-22】

財政部國有財產署署長指出，隨著雙北土地運用趨近飽和，下半年國有地標租聚焦中南部，首先是針對台中市干城車站周邊，國產署轄下大片基地將陸續釋出；第二個重點放在高雄市，將陸續釋出眷村地區的地上權。

今年第二批地上權原訂釋出25宗標的，先前傳出包括台中市東區一宗面積達2,013坪的商業區土地，由於鄰近干城車站、台中公園及百貨商場等重要地標，業界詢問度極高。

• 新竹站地上權招標 投資額估 40 億【經濟日報 / 2020-08-26】

活化土地資產、刺激地方經濟，交通部鐵道局公告「高鐵新竹車站特定區之車站專用區土地開發案」，基地面積約1.73公頃，採設定地上權50年方式招標，此案投資額約40億元，將於9月29日截止投標。

鐵道局表示，該基地位於高鐵新竹站東側，基地建蔽率60%，供附屬事業使用的最大樓地板面積近1萬5,700坪，開發項目除不可作為集合式住宅外，包括旅館設施、會議及工商展覽中心、餐飲業、休閒娛樂業（不得經營特種服務業）、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業及辦公室等皆可。

近期熱銷指標豪宅案

北

華固天鑄

【ET 房產雲 / 2020-08-05】

「地緣」拉攏在地豪客！天母 2 地標豪宅現交易 2.8 億跟彭于晏當鄰居
藝人彭于晏入住的士林區「華固天鑄」豪宅，屋齡 3 年，今年 1 月成交 28 樓戶，總價 2.8 億元，每坪 150.2 萬元，共 210.09 坪。調查謄本資料顯示，買方為黃姓自然人。

敦南寓邸

【ET 房產雲 / 2020-08-31】

明星密集度最高！憲哥寵女無極限 1.92 億買敦南名人巷豪宅
敦南街名人巷內豪宅林立，其中「敦南寓邸」更因有藝人張震、周渝民入住，聲名大噪、星光熠熠。該社區 10 樓今年 1 月以總價 1.92 億元、折算車位單價 138.1 萬元成交。謄本顯示，買方登記「容易文創有限公司」，負責人為吳則含，是吳宗憲二女兒。

大烝四方

【ET 房產雲 / 2020-08-26】

私人招待所退出豪宅社區 交易立現！豪客 1.65 億買進樓中樓
曾被媒體披露的信義區豪宅私人招待所「88 會所」，藏身松勤街「大烝四方」社區，引來住戶抗議，進而歇業，不過實價登錄揭露，該社區 4 樓樓中樓今年 6 月出現最新交易，以總價 1.65 億元、單價 138.9 萬元成交，經查買方為「首都化工實業有限公司」，且該公司登記於桃園藝文特區高級豪辦。

中

大陸麗格

【蘋果新聞 / 2020-08-31】

實價登錄揭 50 嵐女董驚人財力 大陸麗格房價因她封頂
近期台中七期豪宅區不少指標豪宅都出現交易案，包括惠中路上的「大陸麗格」、府會園道的「寶璽天睿」都出現億級交易。手搖飲女王、50 嵐中區女董座馬雅芬以 1.52 億元買進「大陸麗格」30、31 層樓中樓戶，創該社區歷史單、總價新高紀錄。

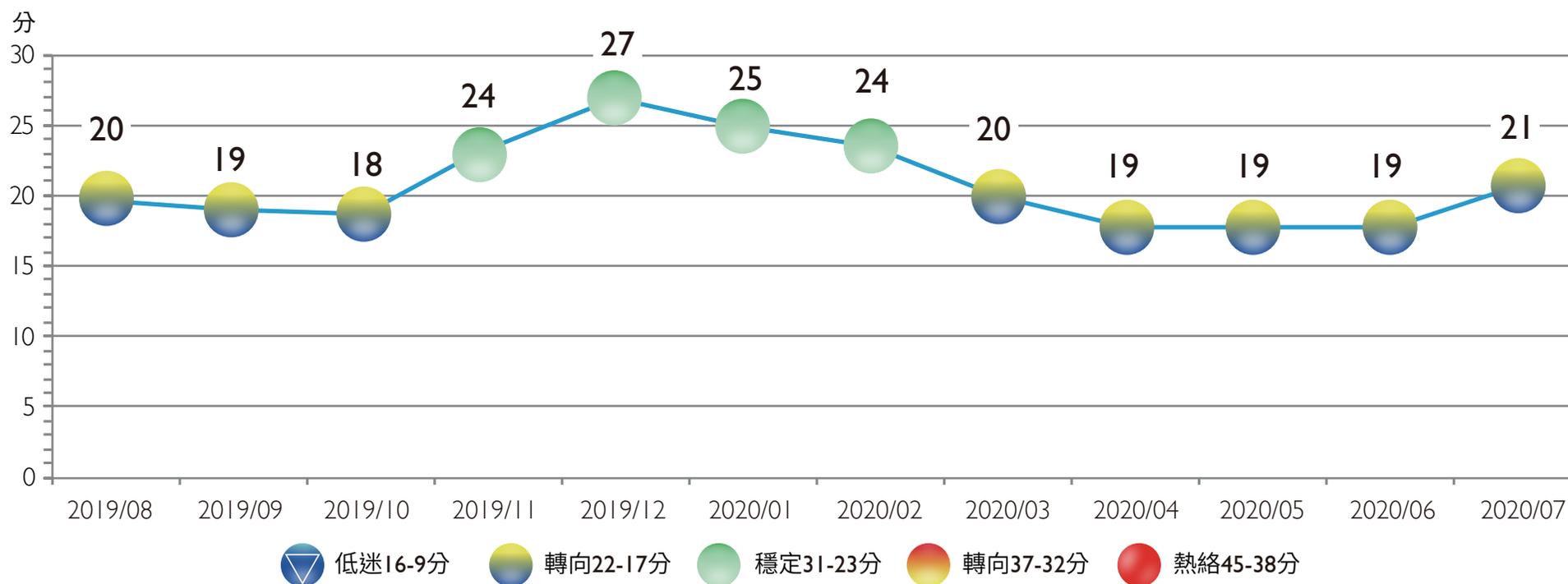
南

遠雄 The One

【蘋果新聞 / 2020-08-26】

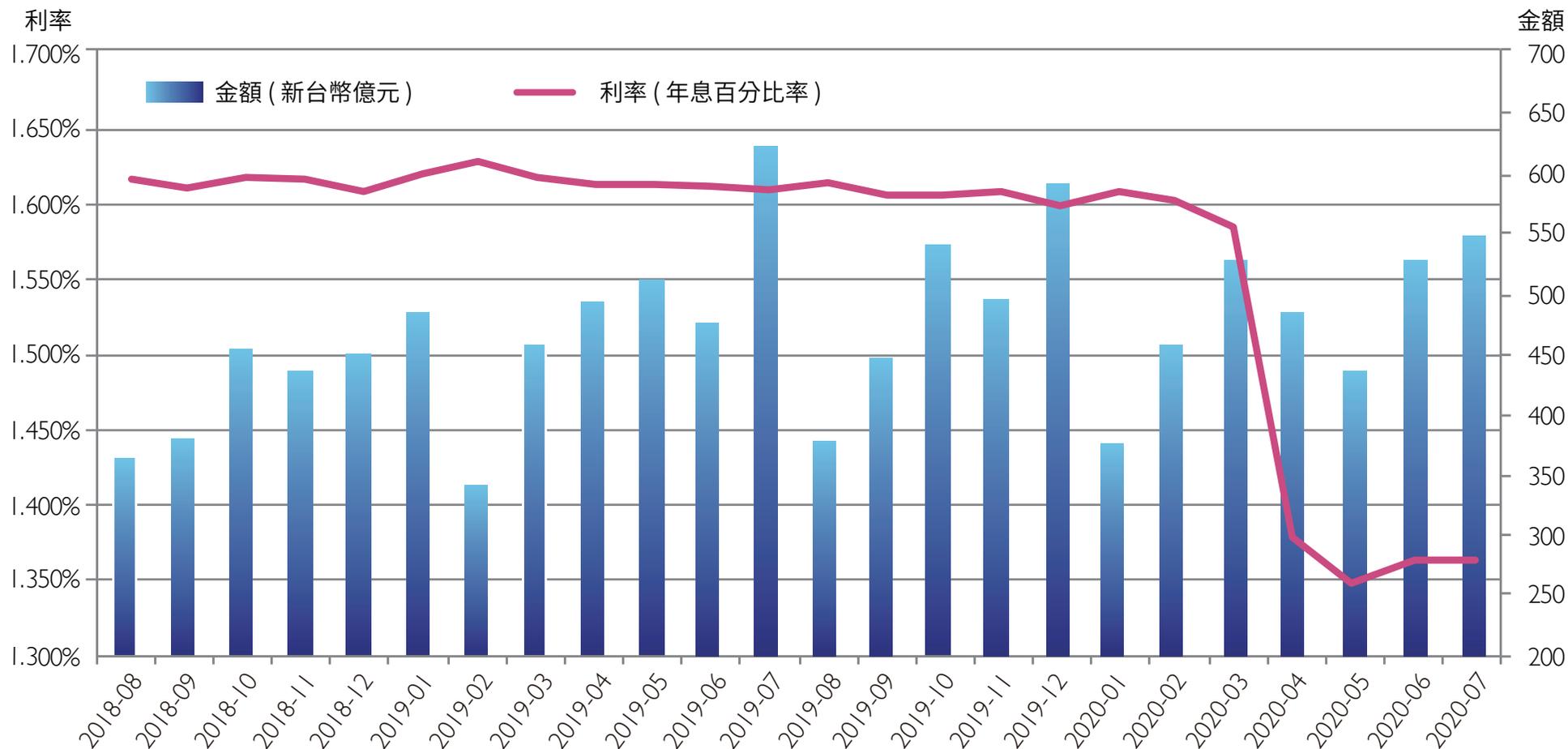
全台最高飯店豪宅實價登錄曝光 遠雄 THE ONE 中樓層每坪 47 萬
樓高 68 層，全台最高飯店豪宅「遠雄 THE ONE」近期開始過戶交屋。根據實價登錄，該案於 2017 年起陸續開始有成交紀錄，目前有 9 筆實登曝光，每坪成交單價從 33.2 至 46.6 萬元，成交總價帶落在 4,200~7,000 萬元。

近期景氣對策信號



- ◆ 2020年7月景氣對策信號綜合判斷分數為21分，較上月增加2分，燈號續呈黃藍燈。
- ◆ 景氣同時指標持續下跌，惟跌幅持續縮小，加以領先指標連續4個月上升，反映疫情衝擊影響持續減弱。
- ◆ 展望未來，由於全球COVID-19疫情未歇，加以主要國家貿易及科技衝突持續升高，恐制約國際經濟復甦步調與力道，不利我國經貿成長。惟隨國內半導體之高階產能陸續開出，以及廠商在臺擴產效益延續，且遠距商機、5G通訊等新興應用需求持續，有助維繫出口動能。
- ◆ 此外，政府持續推出刺激消費、帶動國旅等振興措施，並加速公共建設，國內消費及投資動能可望延續。考量全球經濟展望仍不明朗，政府已編具紓困振興特別預算第2次追加預算，以協助艱困產業及受影響勞工度過疫情衝擊，並確保我國經濟情勢穩定。

五大銀行新承做購屋貸款金額與利率



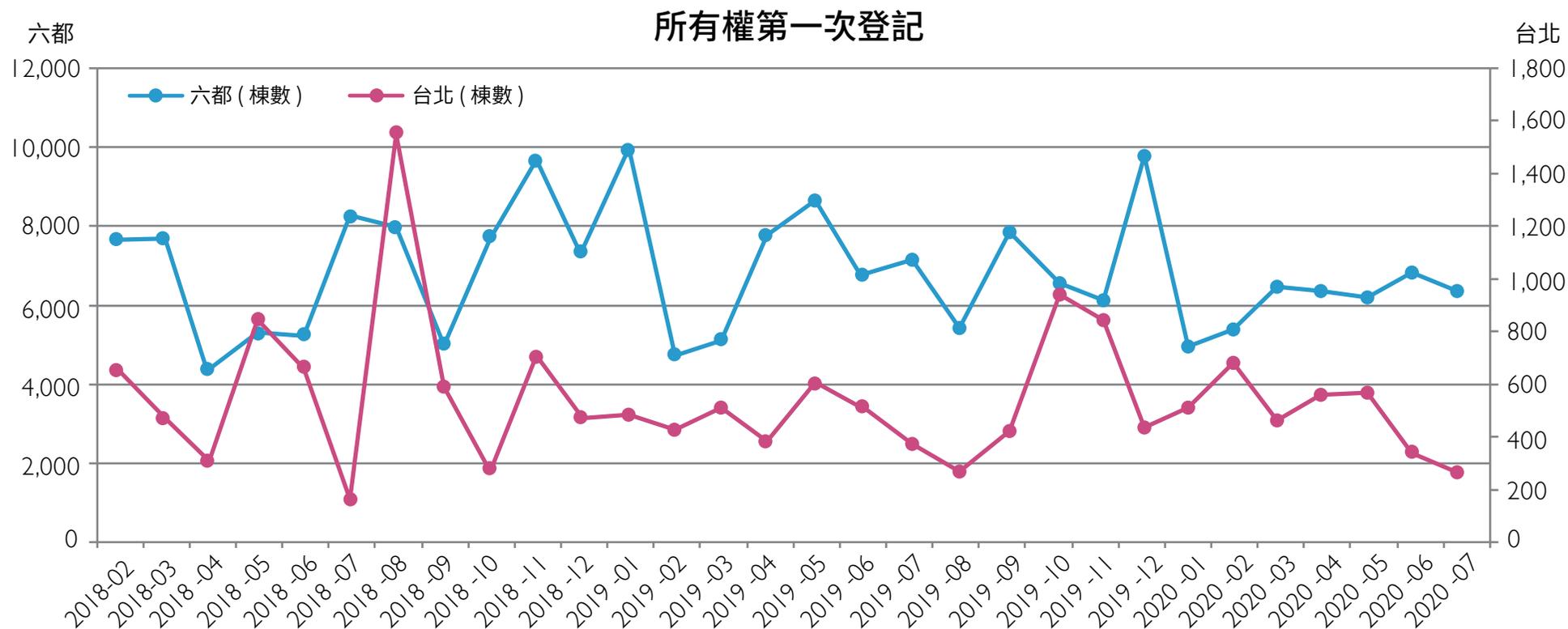
承做購屋貸款金額為 547.53 億元，較上月增加 4.35%，較去年同期減少 14.06%，創今年以來單月新高。

房貸利率為 1.359%，與上月持平，較去年同期下降 0.226%，仍處史上新低水準。

- ◆ 2020 年 7 月房貸金額為 547.53 億元，較上月增加 22.81 億元，由於國內疫情控制得宜，房市交易回溫，遞延買盤陸續湧現。
- ◆ 2020 年 7 月房貸利率為 1.359%，與上月持平，仍處歷來的低利水平，僅高於今年 5 月的 1.349%。降息後利率已連續 3 個月跌破 1.4%。
- ◆ 央行官員認為，近幾個月的房貸利率都相去不遠，主要變數在於八大行庫對房貸利率的加碼降息只到今年 9 月底，後續會不會彈升 1 碼還有很大的不確定性，主要是各家銀行為了爭取優質房貸客戶，非八大行庫的銀行也跟進加碼降息，競爭相對激烈。

資料來源：中華民國中央銀行全球資訊網，統計至 2020 年 7 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1~7月	六都	42,091	年減	-16.01%
2020年1~7月	台北市	3,473	年增	5.31%

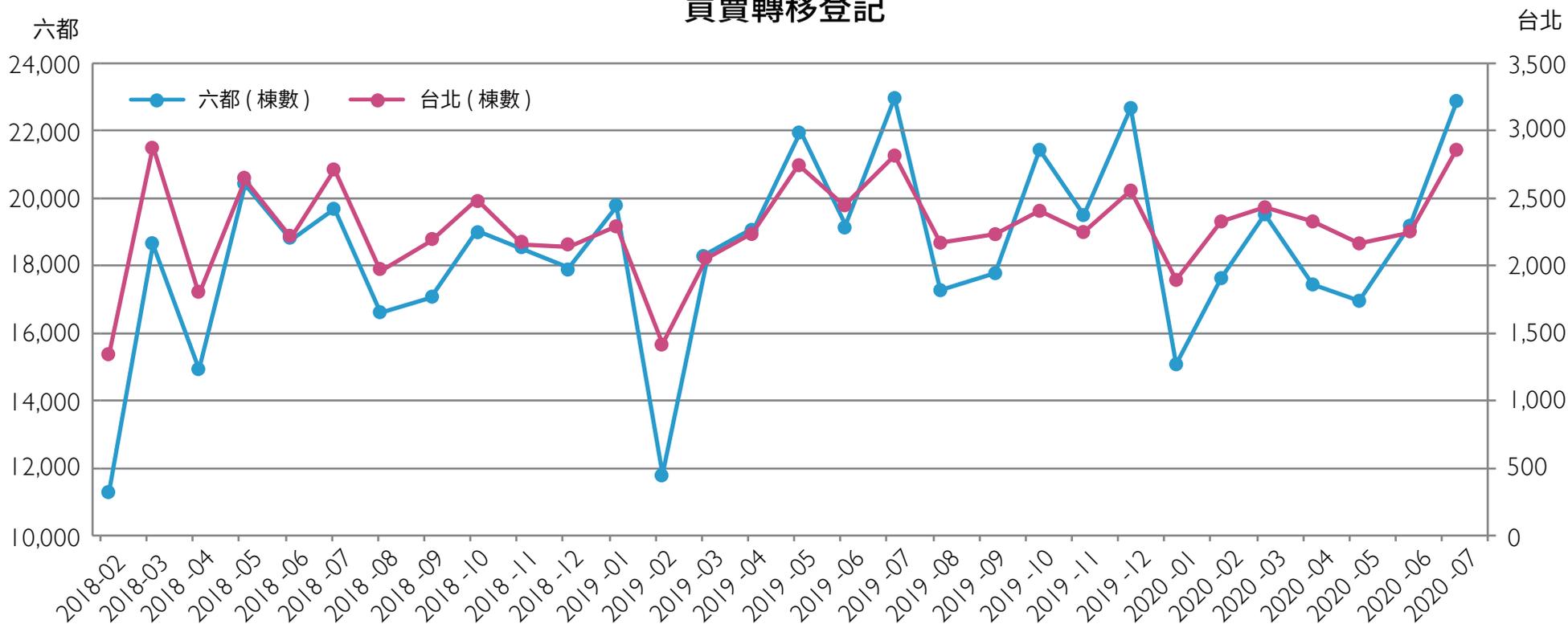
◆ 六都 2020 年 1-7 月所有權第一次登記棟數為 42,091 棟，相較去年同期減少 16.01%。

◆ 台北市 2020 年 1-7 月所有權第一次登記棟數為 3,473 棟，相較去年同期成長，約 5.31%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2020 年 1-7 月。

建物移轉登記量分析 (買賣)

買賣轉移登記

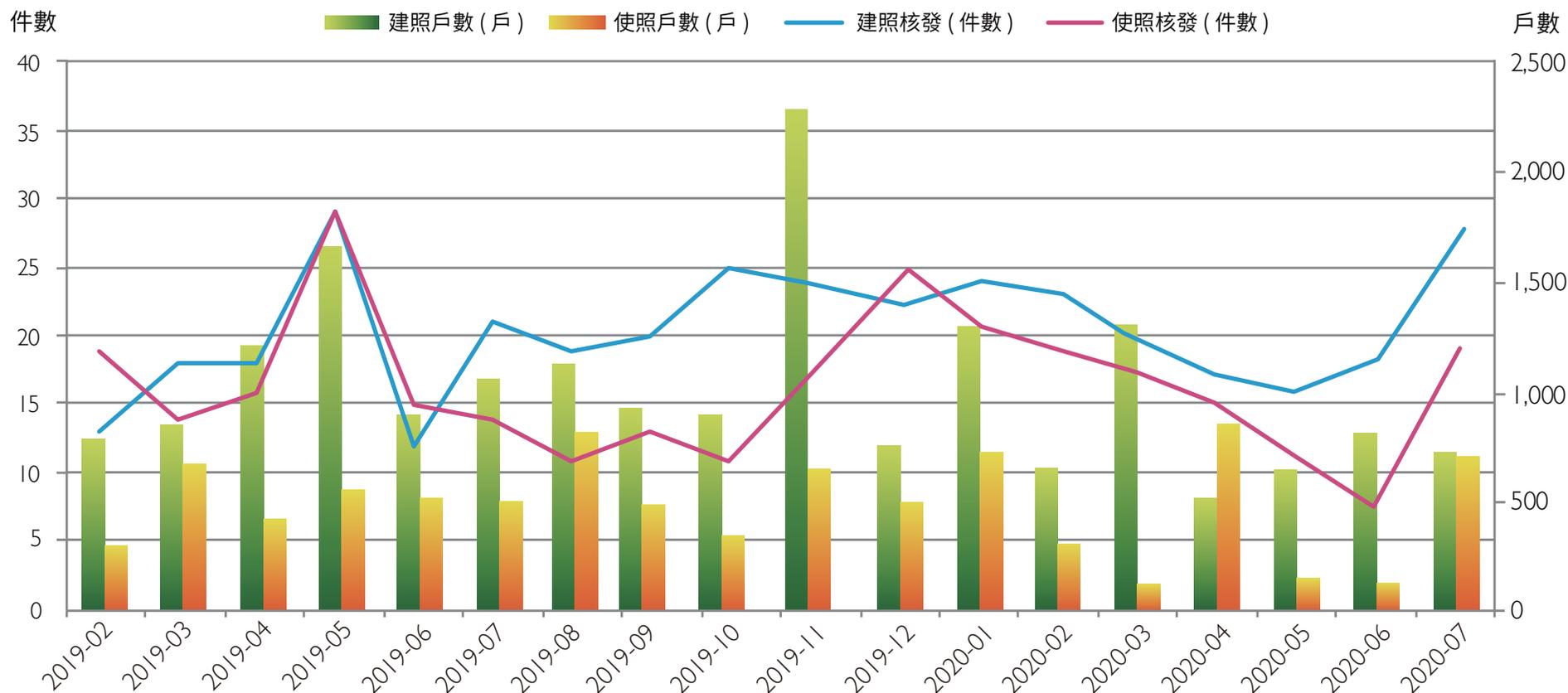


年分	縣市	買賣移轉棟數	年變動	變動率
2020年1~7月	六都	131,589	年減	-1.19%
2020年1~7月	台北市	16,348	年增	1.78%

- ◆ 六都 2020 年 1-7 月買賣移轉棟數為 131,589 棟，相較去年同期略減 1.19%。
- ◆ 台北市 2020 年 1-7 月買賣移轉棟數為 16,348 棟，相較去年同期增加 1.78%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2020 年 1-7 月。

建照、使照量分析

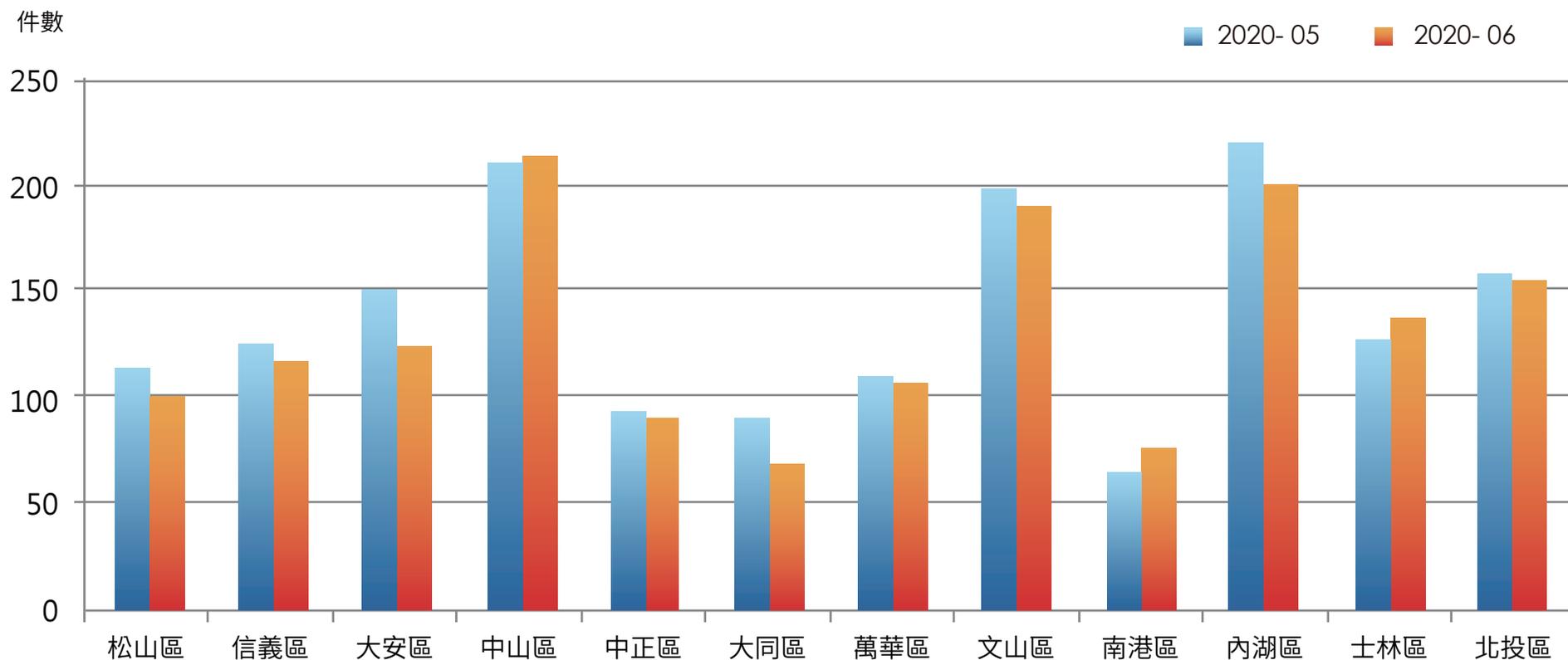


年分	縣市	戶數	月變動率	年變動率
2020年7月	台北市	建照 707	-13.46%	-32.60%
2020年7月	台北市	使照 695	488.98%	40.40%

- ◆ 2020年7月使照與建照核發數皆較上月增加，整體推案狀況有回暖趨勢。
- ◆ 2020年7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，使照戶則較上月與去年同期大增，即新成屋市場有大量供給，未來供需變化情形需密切關注。

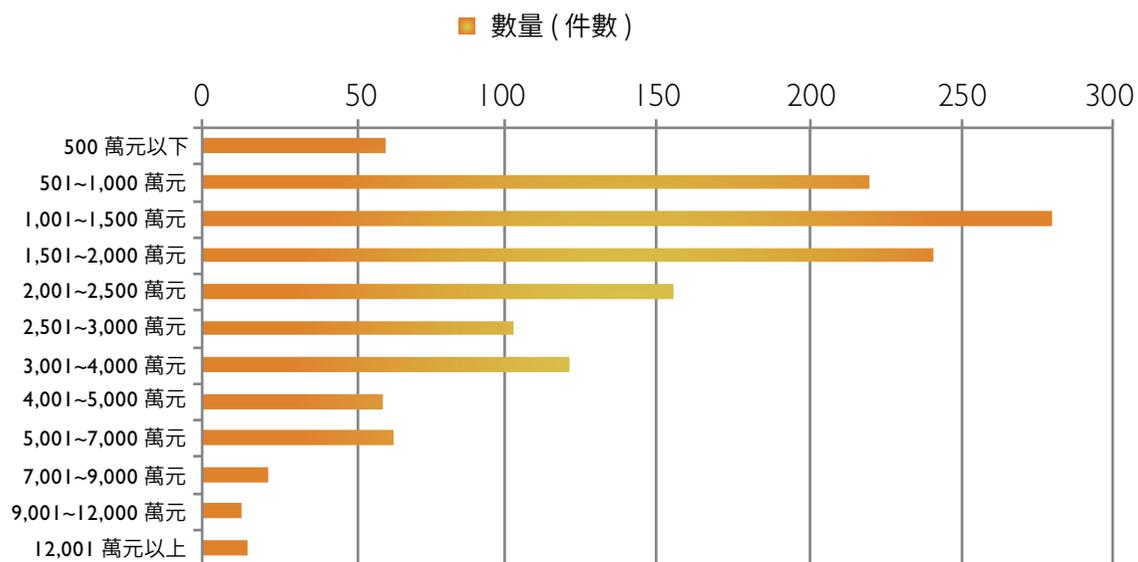
資料來源：台北市建管處，因資料發布之時間差，統計至2020年7月。

台北市住宅交易量分析

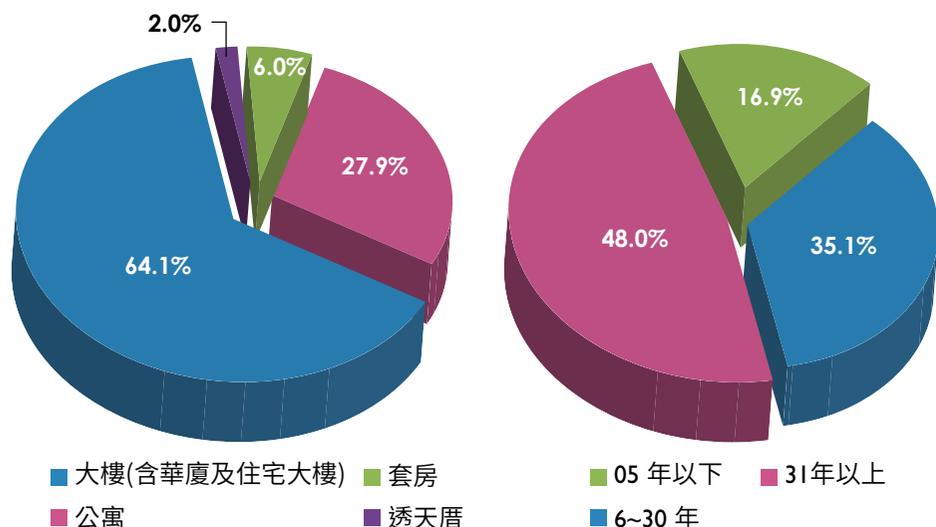


- ◆ 2020年5-6月交易前三大熱門區域為中山區、文山區、內湖區。
- ◆ 中山區為台北市交易最熱門區域，佔整體台北市住宅交易比例達13.1%；但近期內湖區交易狀況後來居上，佔整體台北市住宅交易比例達13.0%，甚至比肩中山區，為近期相當值得關注的區域。

台北市住宅交易總價帶與類型分析



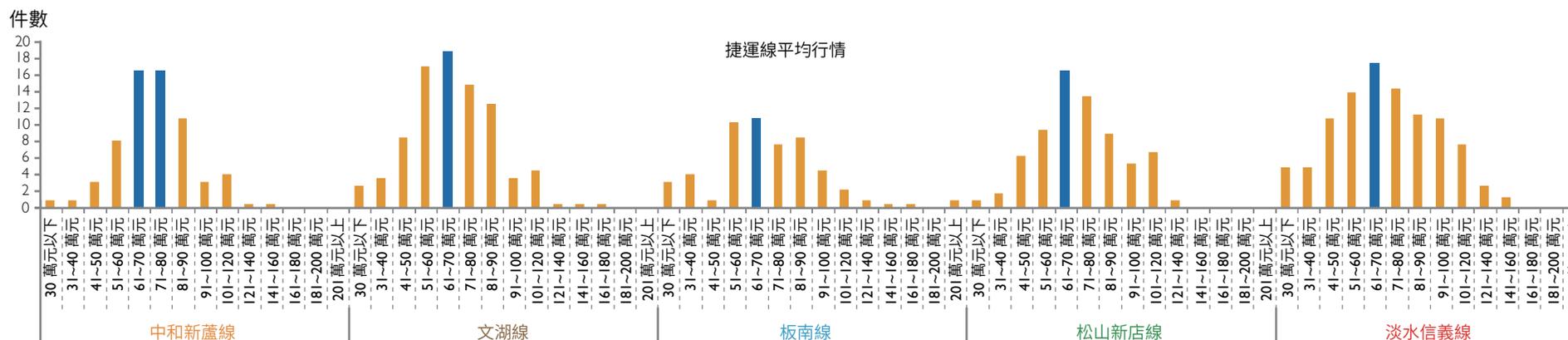
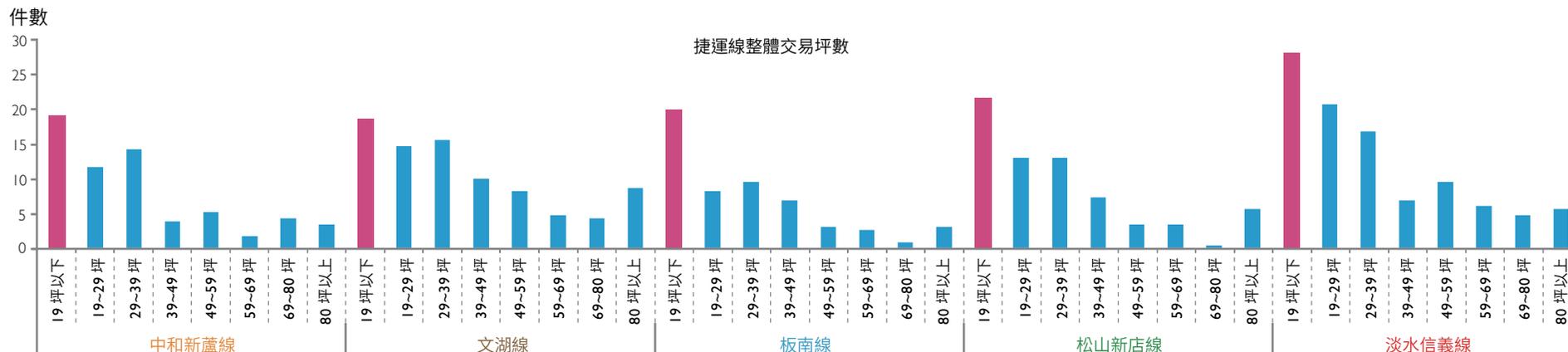
- ◆ 2020 年 5-6 月台北市住宅交易主要集中在總價 2,000 萬元以內，雖合計占全市交易 59.30%，但已較前 2 個月減少。
- ◆ 2,001-4,000 萬住宅交易其次，占全市交易 28.02%，與前 2 個月大致持平。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易占全市交易 12.68%，交易量有提升的趨勢。
- ◆ 疫情造成的影響已慢慢恢復，甚至 4,000 萬以上住宅交易有回春情形，逐漸進入「後疫情時代」，後續市場走向變化更受多方關注。



- ◆ 2020 年 5-6 月住宅交易產品類型略有變化。近期套房產品交易占整體比例降低，公寓類型產品之比例亦略為降低，取而代之的是大類樓型產品交易量回升，推測在近期利率走低之環境，新成屋市場表現優於預期。
- ◆ 2020 年 5-6 月住宅交易仍以屋齡 31 年以上為最大宗，但有減少趨勢，占全市住宅交易類型比例降至 5 成以內。

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 5-6 月。

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坪以下	61-80萬元/坪
文湖線	19坪以下	61-70萬元/坪
板南線	19坪以下	61-70萬元/坪
松山新店線	19坪以下	61-70萬元/坪
淡水信義線	19坪以下	61-70萬元/坪

- ◆ 台北市捷運線週邊住宅交易平均單價變化不大，坪數上多以中小坪數產品為主要交易類型。
- ◆ 近期捷運線周邊住宅交易坪數集中在 19 坪以下產品，可看出近期小宅市場相當熱絡。
- ◆ 整體交易狀況來看，由於利率走低，自住買方為市場撐盤，但在預算有限情況下，總價預算集中在中小坪數產品。隨著疫情趨穩，市場不再冷清，惟未來市況變化仍須持續關注。

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 5-6 月，統計資料為捷運站 300 公尺內之實價登錄交易資料。



Garden in Wannsee, 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。