

Taiwan

台灣

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY
蘇富比國際房地產

2020 / 9

台北市房地產市場月報

MONTHLY REPORT 2020.9

Quartier Four, used with permission

近期重要財經資訊

台北「修法通過」整宅更新補助到位！【[買購新聞 / 2020-09-11](#)】

北市府配合「都市更新條例」修正，今「台北市整建住宅更新規劃設計費補助辦法」提請北市府法規會審議通過，透過規劃設計費用之補助，解決整建住宅初期整合經費取得問題。

依本辦法規定，整宅都市更新會得依都市更新會核准立案、都市更新事業計畫或權利變換計畫作業各階段申請補助。市府為加速整宅更新改建，讓市民住在安心的生活環境，自 2002 年起推動整宅更新補助政策，期望在減少市民更新負擔下，改善整宅地區居住空間品質與環境。

劃時代新地標 17 年醞釀出台北流行音樂中心！【[工商時報 / 2020-09-15](#)】

在源源不絕的新血注入與嶄新的創作思潮帶動之下，臺灣流行音樂產業的發展，一直引領著華語流行樂壇的趨勢與脈動。為了扶植流行音樂產業邁向嶄新巔峰，歷經 17 年的籌備與打造，扮演著「台灣流行音樂心臟」的臺北流行音樂中心，終於在 9 月 5 日正式啟用營運，極具特色的造型建築，儼然成為最受矚目的流行文化地標！

文湖線新地標！「春大直」打造千坪美食購物樂園【[工商時報 / 2020-09-18](#)】

提及台北著名購物聖地，美麗華與 ATT 4 Recharge 想必大家都不陌生，然而近日又有強勢生力軍加入，要將內湖大直一帶打造為全新購物天堂！與台北大直英迪格酒店共構的「春大直 Chun Place」購物商場，不畏疫情時代影響，經歷 12 年光景的精心打造，終於在 9 月 7 日正式試營運，搶眼的螺旋外觀匯聚購物、美食等多元複合機能，加之名建築師的設計加持，儼然成為近期最具話題性的消費地標。

近期重要財經資訊

拚達標！內政部：第二階段社宅中央接棒 6.6 萬戶【工商時報 / 2020-09-24】

內政部指出，第一階段直接興建社會住宅部分將提前達標，而第二階段興建 8 萬戶社會住宅部分，已盤點興建之用地，且其中 6.6 萬戶將由中央主導興辦，由國家住宅及都市更新中心補足地方量能不足。

根據內政部資料，第一階段社宅興辦量大多集中在六都，台北市 1 萬 9,475 戶、新北市 1 萬 552 戶、桃園市 5,959 戶、台中市 5,148 戶、台南市 350 戶、高雄市 790 戶。

2020 新北聯合招商大會 現場媒合 16 公頃公有土地【經濟日報 / 2020-09-29】

新北市政府於 29 日舉辦「2020 新北聯合招商大會」，其中，針對企業投資普遍面臨的「尋找產業空間」痛點，新北市政府跨局處匯集約 16 公頃的公有土地招商案源，以及民間園區與新北市不動產仲介經紀商業同業公會相關土地、廠房、廠辦及商辦等資源，在現場設置媒合攤位及諮詢櫃台，協助企業尋得所需用地。

此外，新北市今年 1 至 7 月僑外資投資金額相較於去年同期不僅沒有減少，還逆勢增加 130 億元，顯示在這波疫情下，台灣在防疫上的優異表現，已創造讓企業安心的投資環境。

半年內第二棟 萬海再砸 15 億 買長虹內科廠辦【工商時報 / 2020-09-29】

商用不動產熱潮延燒，企業購置總部辦公室需求高漲，內湖廠辦市場再傳整棟交易喜訊。萬海航運繼 5 月以 22.28 億向長虹建設購入內科「長虹新世代科技大樓」A 棟後，28 日再以 15.38 億購入同案 B 棟，5 個月內連續入手兩棟內科廠辦，總交易金額達 37.67 億元。

長虹建設公告，萬海航運向長虹建設購入「長虹新世代科技大樓」B 棟，位於內湖區新湖一路，土地面積 529.9 坪、建物面積 2,922.1 坪。

近期地上權招標案

看準岡山未來十年 87 重劃區地上權案 5 人搶【蘋果新報 / 2020-09-17】

台糖 16 日舉辦位於楠梓高雄大學特區與岡山 87 期重劃區的 2 筆地上權土地標租案，都有投資方搶標，位於高雄大學特區高雄大學路 712.5 坪住四土地，租用 10 年權利金底價 964 萬 785 元，而位於 87 期重劃區其權利金底價 443 萬 6,631 元，結果高雄大學土地精準標脫，投資人以 964.1 萬元得標，87 期重劃區則吸引 5 封標單，最終以 713 萬 6,610 元標脫。

海悅救火 接手北市舊議會地上權【自由財經 / 2020-09-17】

老字號營造廠互助營造廖姓大股東爆出財務危機後，由廖主導的豪昱營造、互立機電與海悅國際合資成立的金毓泰，在 2017 年得標的北市舊市議會地上權案恐成爛攤；海悅國際 16 日公告，以 2.12 億餘元向京城銀行接手金毓泰逾 45% 股權，加計原持股後過半，海悅在該地上權案也從持股僅 5% 的「公親」，變成主導開發的「事主」。

金毓泰在 2019 年初，與台企銀簽下 45 億元聯貸案，計畫興建地上 18 層、地下 5 層，包括飯店、商場、辦公和台北城博物館等複合式商業大樓；其中，6 至 18 樓的飯店經營與日本三井不動產簽約，以租約 20 年的方式經營三井花園飯店。目前則需要先與北市府進行溝通，才能做出最終結果，該地所處地點，商業開發價值很高。

新竹國際 AI 智慧園區產專區地上權辦理招商【買購新聞 / 2020-09-28】

2020 年底完工，產業專用區土地面積達 8.05 公頃，而針對園區產業專用區 (一)(二) 之設定地上權招商部分，產業專用區 (一) 規劃朝以 5G、AI、IOT、行動載具及智慧醫療為產業發展主軸，引進智慧應用服務、資通訊等優勢產業及相關新興產業；另產業專用區 (二) 期望吸引國際企業與青年創業進駐，開創一處兼具「智慧研發與設計示範」、「產學合作與技術交流」、「友善環境與產業群聚」之產業新創基地，藉以加速新竹縣整體產業發展，增加就業機會及帶動地方繁榮，將於 2020 年 9 月 30 日公告招商。

近期熱銷指標豪宅案

北

One Park 元利信義聯勤

【經濟日報 / 2020-09-10】

「信義聯勤成交兩戶逾 8 億 外籍買主全用現金

據實價最新揭露資料顯示，大安區豪宅「One Park Taipei 元利信義聯勤」今年 4 月在 18 樓有二戶交易，交易總價皆為 4 億 250 萬元，合計超過 8 億元，折算車位單價分別為每坪 259.5 萬、260.3 萬元，為今年上半年豪宅 200 萬俱樂部再添了二筆交易。根據謄本資料買方為外籍的鄭姓自然人，不僅一次購買兩戶，且以現金購置無貸款記錄。

西華富邦

【蘋果新聞 / 2020-09-30】

張忠謀鄰居再多 1 戶 西華富邦今年首見 200 萬交易

北市大直水岸豪宅「西華富邦」今年首見單坪 200 萬交易紀錄！社區 33 樓戶今年 8 月以總價 3.15 億成交，換算單坪 211.77 萬，為豪宅「200 萬俱樂部」今年以來第六筆交易，屋主也將成台積電創辦人張忠謀家族的鄰居謄本資料顯示，買方為蘇姓自然人，地址登記在大直地區，預估為區域客換屋購入。

天母一莊

【經濟日報 / 2020-09-30】

天母億元豪宅 交易轉熱

全台房市交易升溫，北市億元級豪宅也陸續出現成交案。最新實價登錄揭露，今年 5 月天母區豪宅「天母一莊」有兩筆樓中樓交易，成交總價分別為 1.89 億元及 1.78 億元，折算車位成交單價則為 112 萬元、105 萬元，創下「天母一莊」揭露以來的新低紀錄。

中

大陸麗格

【蘋果新聞 / 2020-09-29】

王令麟豪擲 7.5 億元買台中豪宅麗格 原來是這用途
欣陸投控 29 日公告，子公司大陸建設以總價 7.5 億元，出售台中豪宅案「麗格」1 至 3 樓，面積約 639.32 坪的商業空間與 10 個車位，折算每坪單價約 113 萬元，買方經查為東森集團總裁王令麟。據了解，該空間將打造為「東森全球新連鎖事業的社交電商平台總部」，服務內容包括東森自然美、東森全球新連鎖等。

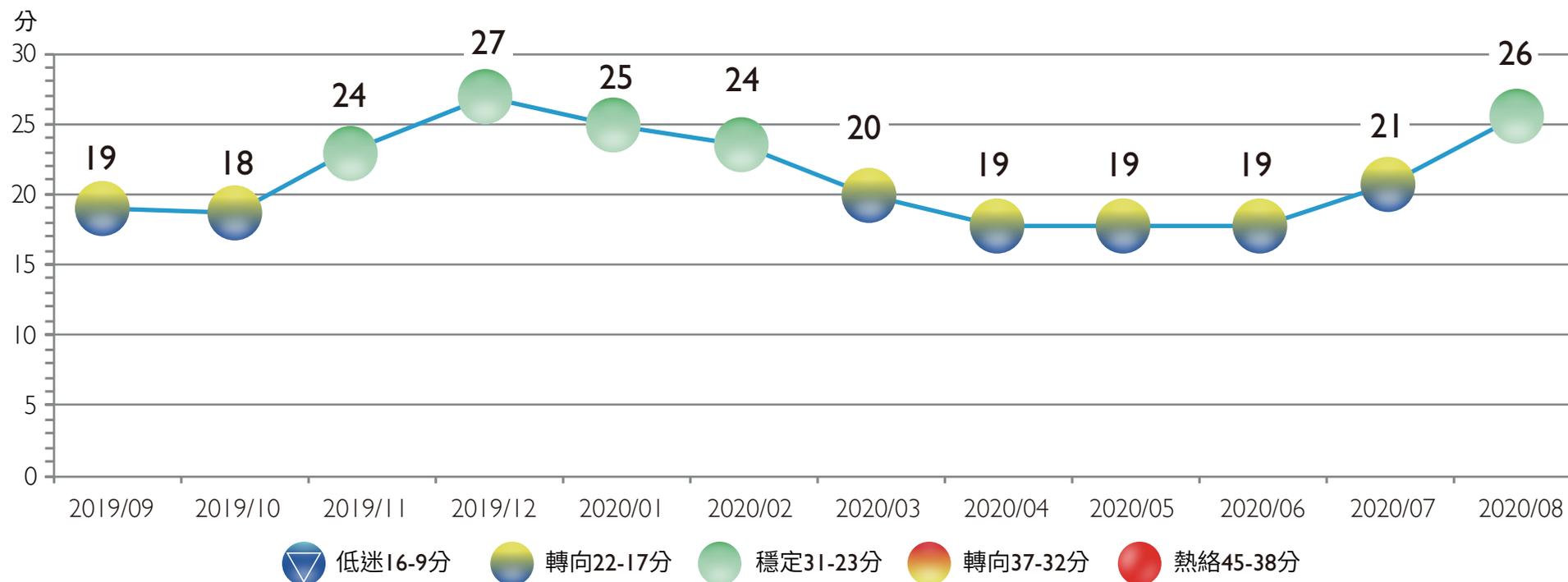
謙臻邸

【蘋果新聞 / 2020-09-30】

建商圈粉 女富豪 7 年購 2 豪宅

據實價登錄顯示，台中品牌建商龍寶建設「謙臻邸」近期成交 24 樓戶，總坪數 221.7 坪含 4 車位、總價 1.08 億元，調閱謄本資料發現，是一名陳姓女富豪於 7 月中購入；特別的是，女富豪其實還擁另一戶龍寶「誠臻邸」17 樓，兩個建案相鄰，距離僅 38 公尺。

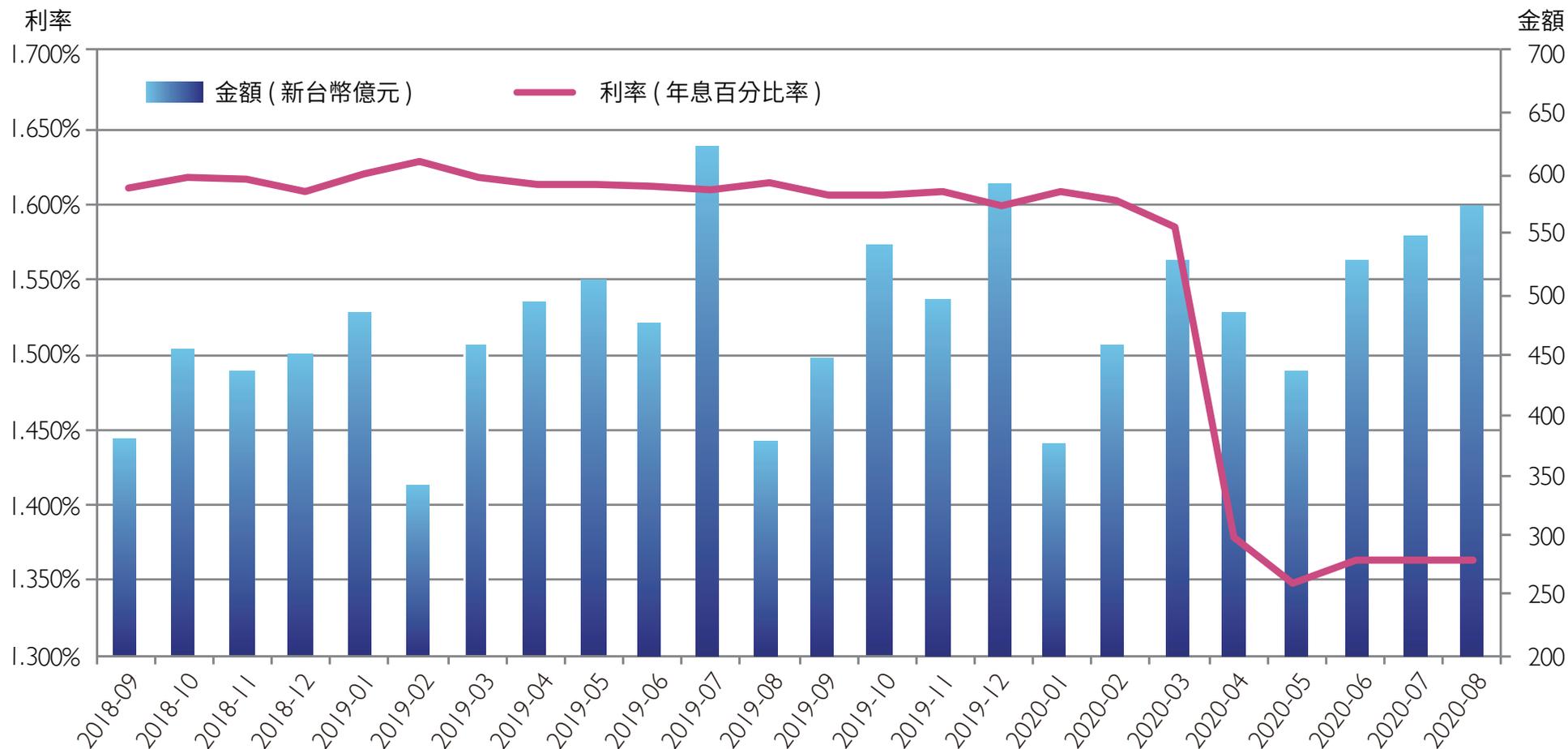
近期景氣對策信號



- ◆ 2020年8月景氣對策信號綜合判斷分數為26分，較上月增加5分，燈號轉呈綠燈。
- ◆ 景氣領先、同時指標持續上升，且增幅逐月擴大，反映國內經濟漸趨回穩。
- ◆ 展望未來，下半年消費性電子新品陸續推出，5G通訊等新興應用持續推展，加以台商回流擴產效益延續，均有助出口回穩。此外，政府積極推動公共建設計畫，民間投資動能亦可望延續，均有助於整體經濟穩定；然而，考量武漢肺炎（COVID-19）疫情反覆，美中科技衝突升溫，影響全球經濟復甦步調，將密切關注後續發展，妥為因應。

資料來源：國家發展委員會，統計至2020年8月。

五大銀行新承做購屋貸款金額與利率



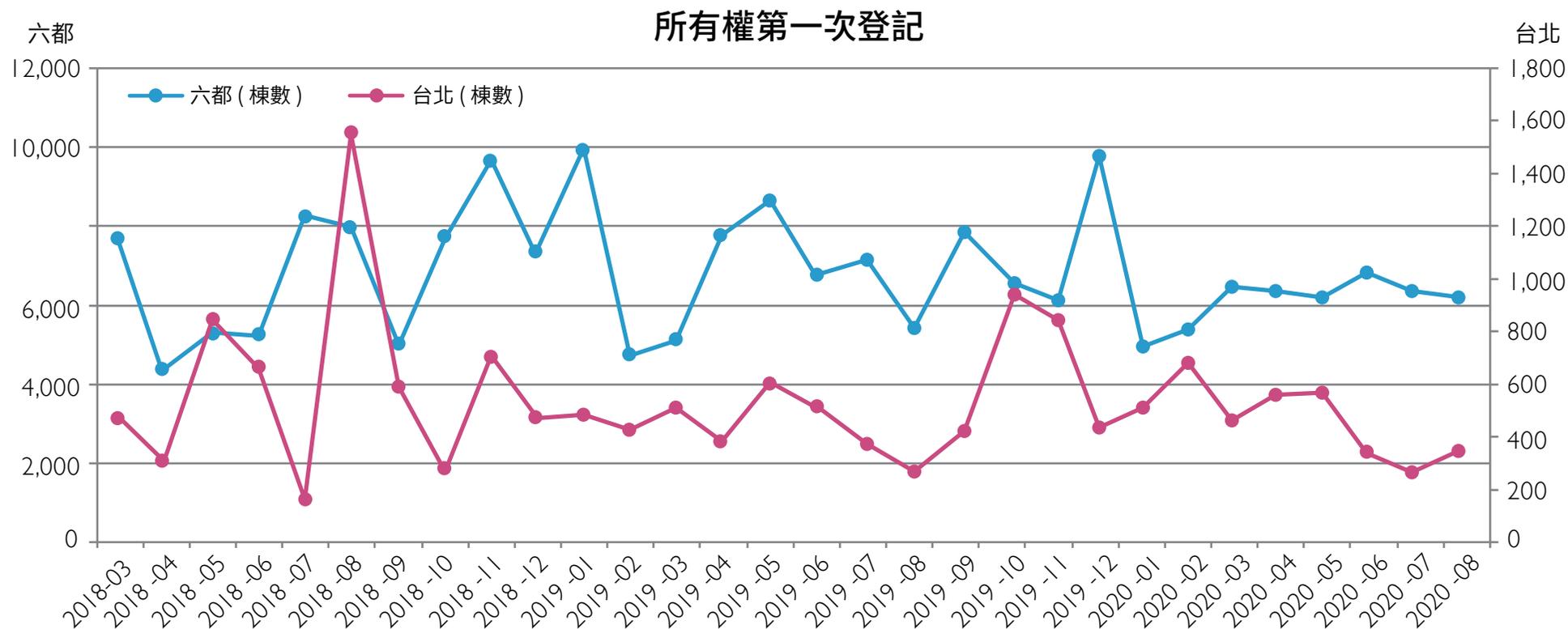
承做購屋貸款金額為 574.90 億元，較上月增加 5%，較去年同期增加 49.77%，創今年以來單月新高。

房貸利率為 1.359%，與上月持平，較去年同期下降 0.265%，續處史上新低水準。

- ◆ 2020 年 8 月房貸金額為 574.90 億元，較上月增加 27.37 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 8 月房貸利率為 1.359%，連續 3 個月持平，續處歷來的低利水平，僅高於今年 5 月的 1.349%。
- ◆ 央行說明，購屋貸款增加主要反映部分銀行整批分戶貸款增加，而利率已處在相對低點，加上各銀行針對自住客積極推優惠房貸專案，利率相去不遠，近來均維持在 1.35-1.36% 左右。

資料來源：中華民國中央銀行全球資訊網，統計至 2020 年 8 月。

建物移轉登記量分析 (所有權第一次)



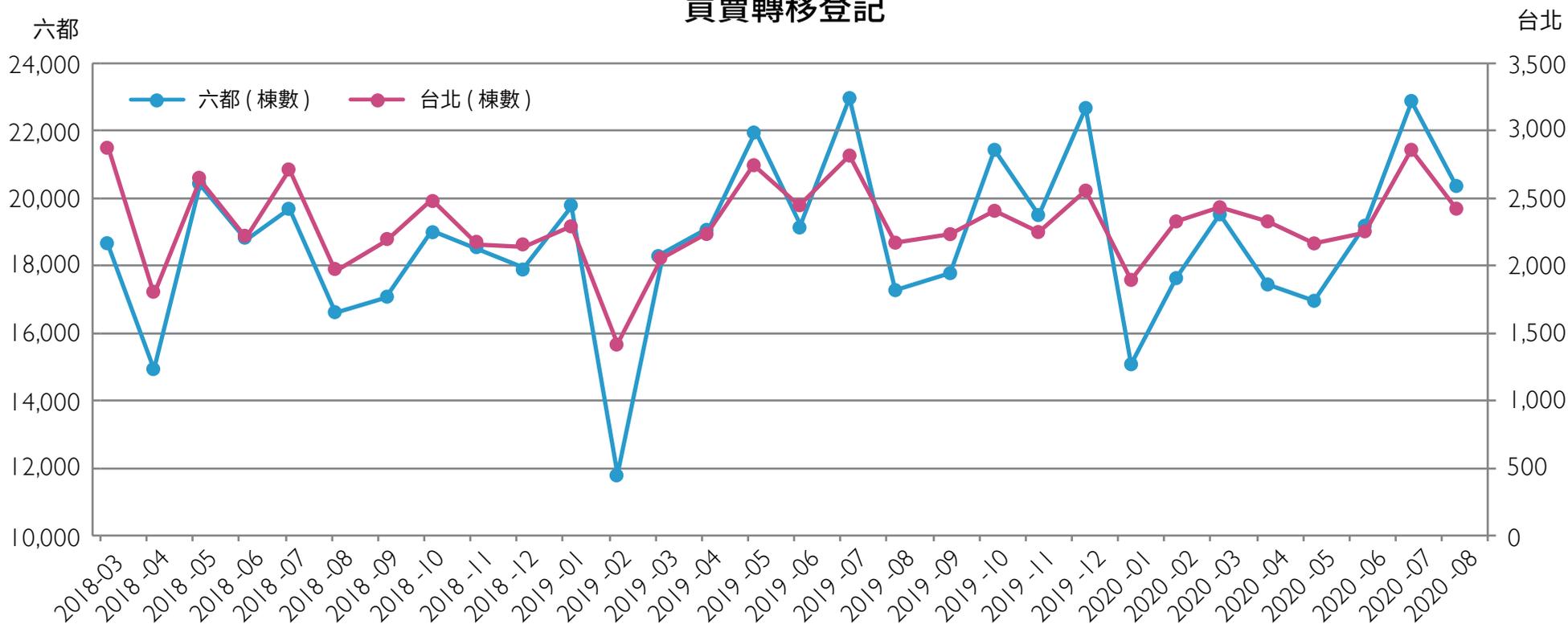
年份	縣市	所有權第一次登記棟數	年變動	變動率
2020年1~8月	六都	48,210	年減	-13.45%
2020年1~8月	台北市	3,805	年增	6.20%

- ◆ 六都 2020年1-8月所有權第一次登記棟數為48,210棟，相較去年同期減少，約13.45%。
- ◆ 台北市 2020年1-8月所有權第一次登記棟數為3,805棟，相較去年同期成長，約6.20%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至2020年1-8月。

建物移轉登記量分析 (買賣)

買賣轉移登記

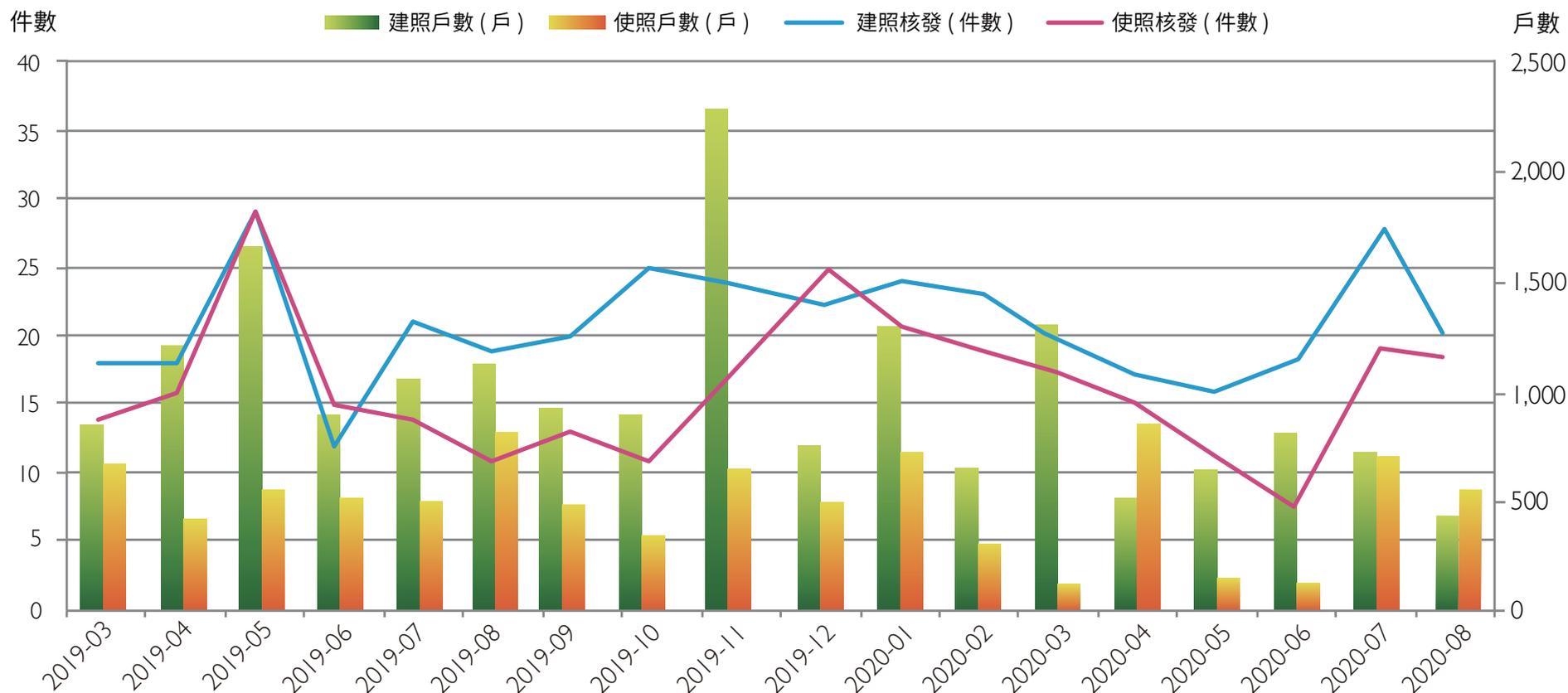


年分	縣市	買賣移轉棟數	年變動	變動率
2020年1~8月	六都	153,275	年增	1.80%
2020年1~8月	台北市	18,825	年增	3.54%

- ◆ 六都 2020 年 1-8 月買賣移轉棟數為 153,275 棟，相較去年同期略增 1.80%。
- ◆ 台北市 2020 年 1-8 月買賣移轉棟數為 18,825 棟，相較去年同期增加 3.54%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2020 年 1-8 月。

建照、使照量分析

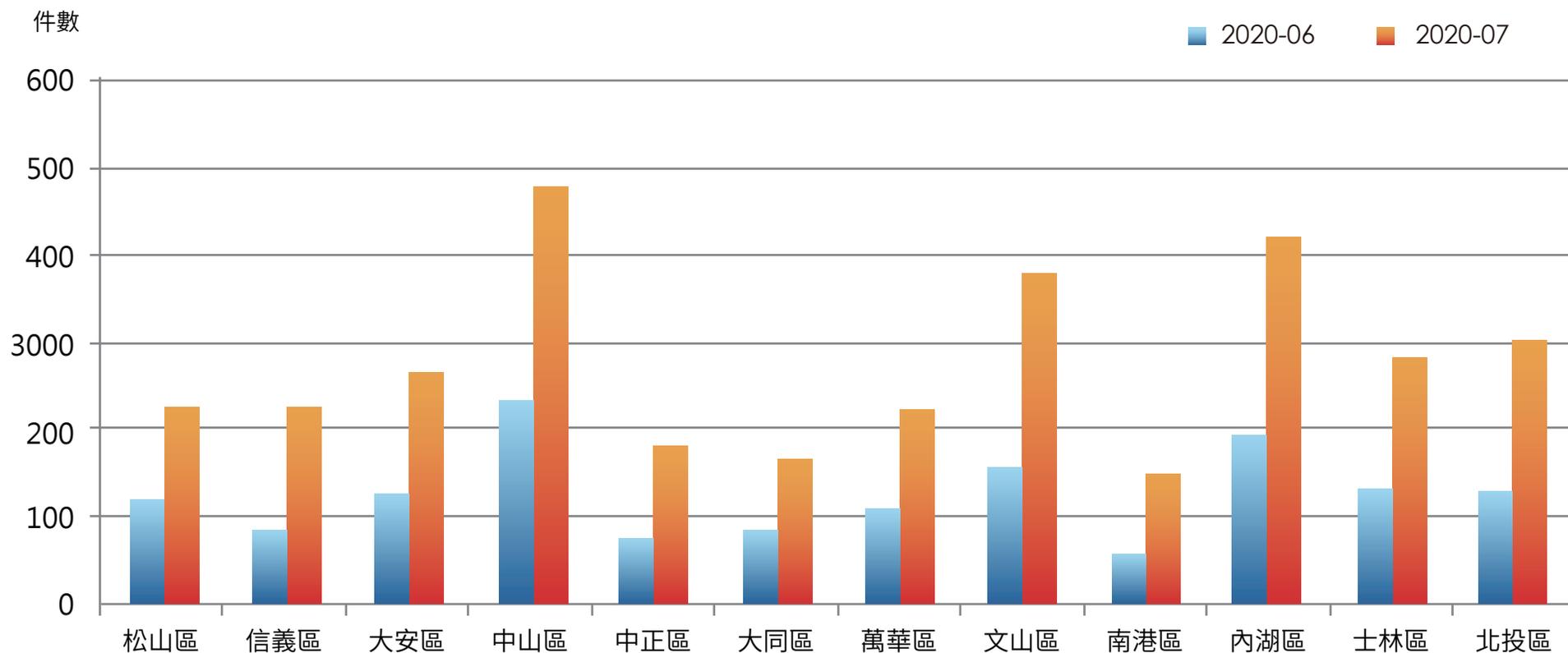


年分	縣市	戶數	月變動率	年變動率
2020年8月	台北市	建照 404	-42.86%	-64.06%
2020年8月	台北市	使照 551	-20.72%	-32.23%

- ◆ 2020年8月建照戶數與使照戶數有較大變化，建照戶數與使照戶數皆較上月以及去年同期大減，市場供給有緩步趨勢，市場餘屋壓力相對減輕。
- ◆ 2020年8月使照與建照核發數皆較上月減少，但皆較去年同期增加，整體處於盤整階段。

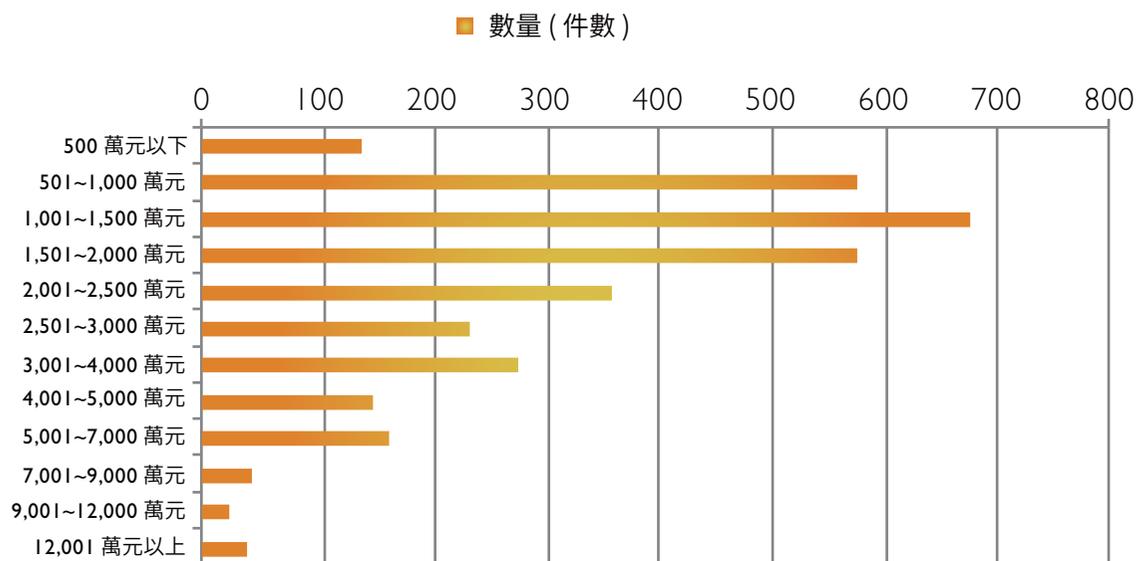
資料來源：台北市建管處，因資料發布之時間差，統計至2020年8月。

台北市住宅交易量分析

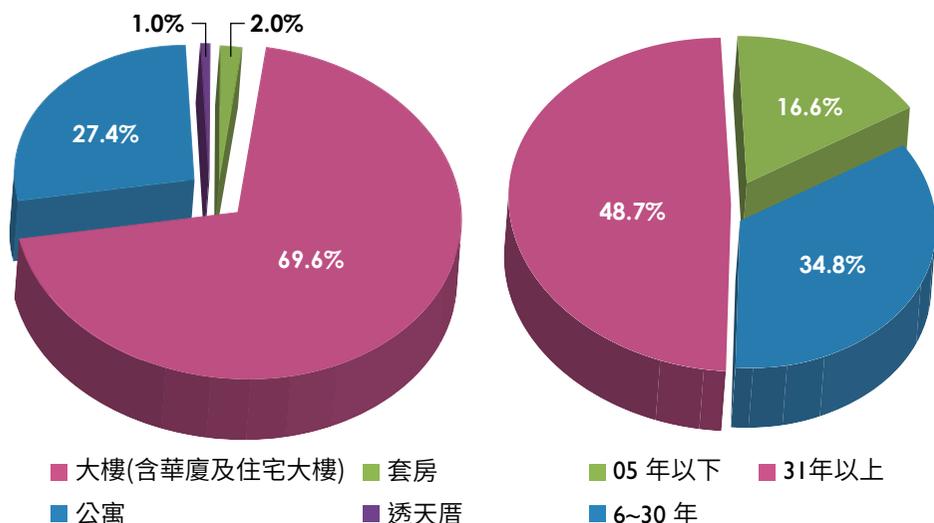


- ◆ 2020年6-7月交易前三大熱門區域為中山區、內湖區、文山區。
- ◆ 中山區為台北市交易最熱門區域，佔整體台北市住宅交易比例達14.6%；而文山區、內湖區交易同樣續熱，但有輕微減少趨勢，可見台北市蛋黃區標的仍難被蛋白區物件取代。

台北市住宅交易總價帶與類型分析



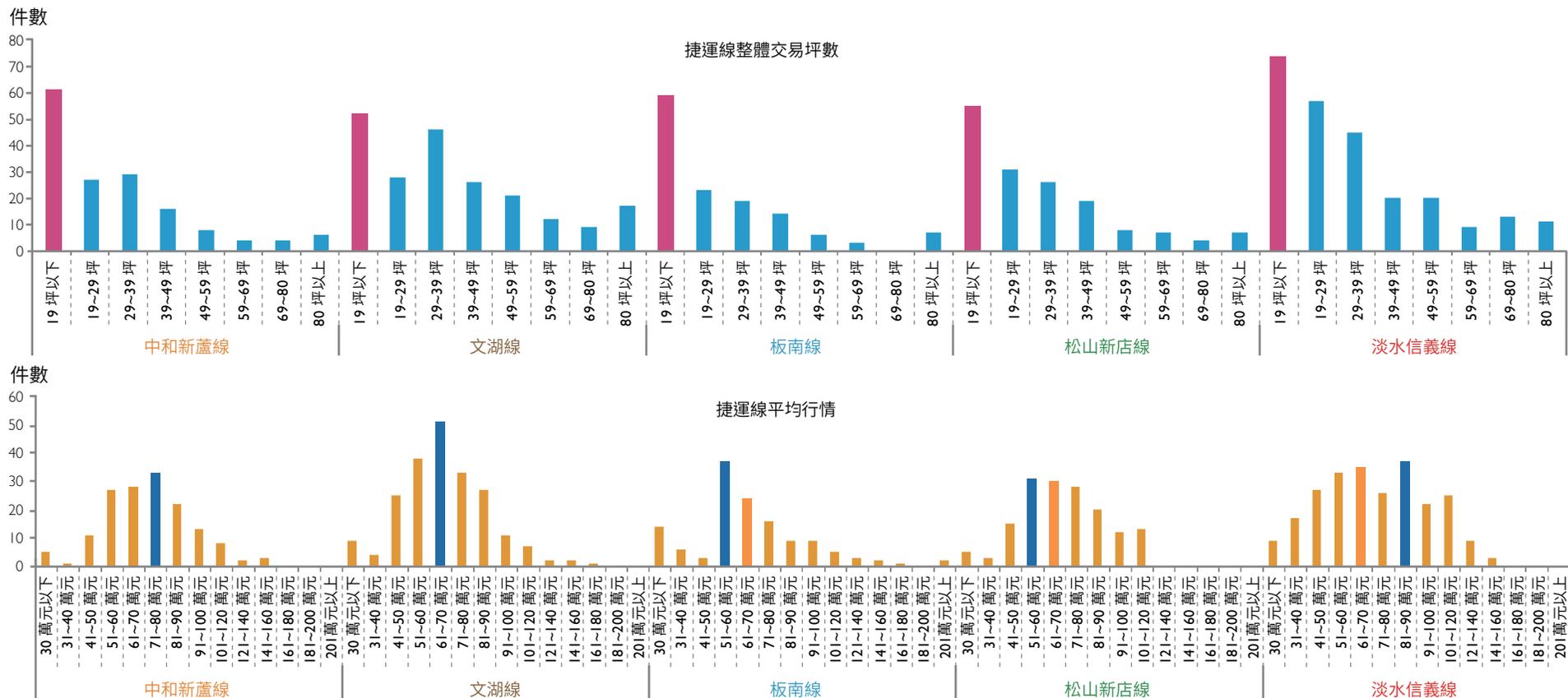
- ◆ 2020/06-07 台北市住宅交易主要集中在總價 2,000 萬元以內，合計占全市交易達 60.30%，比例高達 6 成。
- ◆ 2,001-4,000 萬住宅交易其次，占全市交易 26.75%，與前 2 個月相較有略為減少。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易占全市交易 12.95%，交易量有略為提升。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易延續上月回春情形，交易占比甚至不輸上月份。若能持續熱度下半年的豪宅市場可望激出更多火花，市場也更加受到各方關注。



- ◆ 2020/06-07 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，透天厝類型產品之比例亦降低，取而代之的是大樓類型產品交易量提升，高達近 7 成。
- ◆ 2020/06-07 住宅交易仍以屋齡 31 年以上為最大宗，但整體交易情況變化不大。

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 6-7 月。

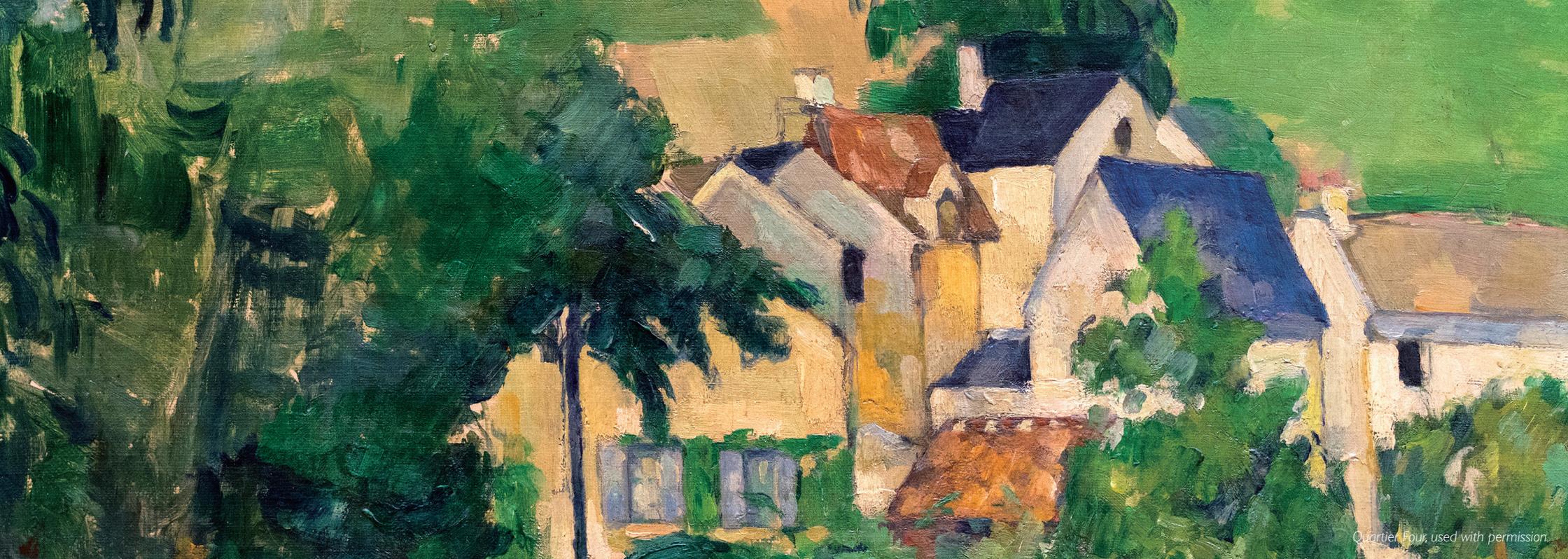
台北市捷運線整體平均行情



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	71-80萬元/坪
文湖線	19坪以下	61-70萬元/坪
板南線	19坪以下	51-60萬元/坪
松山新店線	19坪以下	51-60萬元/坪
淡水信義線	19坪以下	81-90萬元/坪

- ◆ 台北市捷運線週邊住宅交易平均單價略為攀升，坪數上近期以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集中在19坪以下，小宅市場熱度延續。
- ◆ 整體交易狀況來看，在利率走低的影響下，自住買方為市場撐盤，但在預算有限情況下，多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6-7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。