

Taiwan

台灣

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY
蘇富比國際房地產

2020 / 11

台北市房地產市場月報

MONTHLY REPORT 2020.11

近期重要財經資訊

淡海輕軌藍海線通車 侯友宜：淡海將成北台灣矚目焦點【買購新聞 / 2020-11-16】

新北市政府 2020 年 11 月 15 日於淡水漁人碼頭舉行「淡海輕軌第一期藍海線通車典禮」，新北市長致詞時表示，未來淡海輕軌第二期及 2024 年淡江大橋完工後，串連規劃中的八里輕軌路網，淡海地區將成為北台灣最受矚目觀光焦點。

中部最大露營區 OT 案 清水匯接手【工商時報 / 2020-11-25】

中部最大合法的露營區－彰化縣「社頭清水岩溫泉露營區營運移轉（OT）案」，彰化縣 24 日與 OT 案得標廠商清水匯公司簽約，OT 期限為「11 年 +5 年」，清水匯預計第一期先斥資 5,500 萬元，投資露營區軟硬體設備，並建置 20 至 25 頂的豪華露營帳篷，主題定位訴求溫泉露營，預定 2021 年 6 月開始營運。

至於園區第二期計畫，清水匯將投入 2,500 萬元，再增設十帳豪華露營帳篷及相關軟硬體設施，預估園區初期年遊客數約 3 萬至 5 萬人次，年營業額望達 4 千萬元以上。

勤美拿下草悟廣場經營權【工商時報 / 2020-11-25】

台中市熱門景點草悟廣場，11 月委外經營案屆滿，台中市政府重新啟動招商，24 日公布由勤美公司取得草悟廣場經營權，勤美預計投資 2,500 萬元，重塑廣場公共空間，搭配常態店鋪及動態活動，打造全齡友善的草悟生活。

此次委託經營 7 年，若勤美營運績效良好，可再續約 7 年，預估市府每年可收取經營回饋金 1,500 萬元以上，盼透過勤美集團專業化經營，為草悟道注入活水，持續帶動周邊住宿及觀光產業發展，並創造更多地方就業機會。

近期重要財經資訊

明年廣推社宅 50 案 1.5 萬戶【工商時報 / 2020-11-26】

內政部政次兼國家住都中心董事長 25 日宣布，2021 年住都中心將於全台推動 50 案社會住宅，共計 1.5 萬戶，期望打造優質租屋環境，滿足地方實質需求。住都中心說明，50 案分佈於全台 18 縣市，目前僅有基隆還未完成協商，希望下一波社宅可以分佈在全台 19 縣市。

住都中心表示，明年推動 50 案社宅，其中北台灣 7,700 戶，中台灣 1,600 戶，南台灣 5,420 戶，東台灣 580 戶，總計超過 1.5 萬戶。

新壽滿手現金 瞄準六都房產【蘋果日報 / 2020-11-27】

新光金日前舉行法說會，宣示將增加不動產投資，瞄準已有租金收入的全台六都，租金收益的目標報酬率要達 2.1% 以上，希望藉此拉高經常性收益。

因今年全球大降息、國際債發行人提前贖回債券「借新還舊」，藉此降低成本，導致壽險業面臨龐大國際板債提前贖回潮，也因壽險業的國際板債遭提前贖回、導致滿手現金，面臨「再投資」的低報酬風險，讓業者只能大降宣告利率。

加速老屋重建 政府釋兩利多 容獎再加碼【聯合報 / 2020-11-30】

加速老屋重建，政府釋出兩大利多，首先在危老方面，日前已公告小基地容積獎勵辦法；其次在都更方面，內政部也將修正都更條例，針對實施容積管制前的高樓層危險建築加碼容積獎勵，最高可達原容積 1.3 倍，目前正進行修法程序。

為讓小面積危老基地也能加速重建，內政部 11 月 10 日公告危老容積獎勵辦法修正，針對面積 200 平方公尺（約 60.5 坪）以下，客觀條件已無法整合更大面積的小規模基地，提供額外 2% 容積獎勵，增加重建誘因。

近期地上權招標案

新壽以開發權利金 6.1 億元 獲南港轉運站 BOT 優先議約權【經濟日報 / 2020-10-20】

新光人壽 20 日表示，台北市政府公告招商 109 年度「台北市南港轉運站興建營運移轉」公共投資案，由新光人壽以開發權利金 6.1 億元取得本案之最優申請人資格，並將於完成議約後，與主辦機關簽署台北市南港轉運站興建營運移轉案投資契約，及車站設定地上權契約。

此次取得台北市南港區南港段二小段 972、973 地號土地 50 年地上權，土地面積總計約 1,479 坪，換算土地地上權單價約每坪 41 萬元。

高雄財政局 2 地上權招標 彈性商業區開發招商【工商時報 / 2020-11-06】

高雄財政局 6 日正式公告 2 件設定地上權開發招商案，其中之一的舊市立總圖案，是捲土重來，權利金從前次流標的 2.83 億元，降至 2.69 億元，另一件位於大立百貨、漢神百貨商圈地上權案，屬於首次推出，權利金底價約 2.01 億元。

其中之一為前金區新田路與自強三路口的商業區開發案，面積 1,552 平方公尺（約 469 坪），土地使用分區為第四種商業區，建蔽率 60%，容積率 630%，鄰近大立百貨、漢神百貨商圈，商業機能完備。

另一基地坐落高雄市前金區中央公園斜對面，面積 1,838 平方公尺（約 556 坪），土地使用分區為第五種商業區，建蔽率 70%，容積率 840%，鄰近新崛江商圈，近捷運紅線中央公園站及捷運橘線市議會站，交通便捷。

北台灣史上面積最大地上權案！板橋浮洲商業區 12 月招商【經濟日報 / 2020-11-18】

國家住都中心 18 日表示，「板橋浮洲商業區地上權案」將於 12 月正式招商，面積高達 6,104 坪，這是國家住都中心經手面積最大的案件，地上權存續期間 55 年，至多可再延長 20 年，合計 75 年。相鄰浮洲合宜宅，不僅是雙北地區少見的大型商業區，且土地產權單純，也可申請都更容積獎勵，深具立即性經濟開發效益。

近期熱銷指標豪宅案

北

潤泰敦峰

【自由財經 / 2020-11-04】

台商砸 4 億掃 2 戶松山區最貴豪宅

松山區最高價豪宅「潤泰敦峰」又有最新實價揭露，由製作電子線束的台商一口氣砸 4 億元掃進 19 樓 2 戶，其中 1 戶總價為 2.21 億元、坪數約 137.72 坪(含 3 車位)，扣除車位折算每坪單價約 207.11 萬元；另 1 戶總價為 1.79 億元、坪數約 108.46 坪(含 2 車位)，扣除車位折算每坪單價約 203.99 萬元。該豪宅已揭露 7 戶，其中 6 戶單價都突破 200 萬元。持續保持在「單價 200 萬豪宅俱樂部」裡頭的成員。

文心 AIT

【經濟日報 / 2020-11-06】

搶在回漲前加買？文心 AIT 老住戶 1.73 億加購一戶

實價揭露，內湖豪宅「文心 AIT」15 樓，樓中樓戶型最新交易，195 坪，以 1.73 億成交，每坪約 104.9 萬，買家就是原 AIT 住戶。

華固天鑄

【蘋果新聞 / 2020-11-12】

天母豪宅 16 樓 2.59 億成交 比彭于晏便宜 4,100 萬

北市天母指標豪宅「華固天鑄」，今年 8 月出現 2 筆交易紀錄，26 樓戶、16 樓戶分別以總價約 2.77 億、2.59 億成交，換算單價約 150 萬、139 萬，其中 16 樓戶還比鄰居、藝人彭于晏，預售時購入價格的總價便宜 4,100 萬。

中

大陸宝格

【聯合報 / 2020-11-05】

中部最貴七期豪宅王易主！坪近百萬！彰化鹿港人買了

根據實價揭露，中部最貴、台中七期豪宅單價王易主，由大陸建設投資興建的豪宅「宝格」18 樓拿下，該筆交易為總坪數 223 坪實品屋，今年 8 月以總價 1.82 億元售出，換算單價達 92 萬元，擠下「寶輝秋紅谷」34 樓的 78 萬元價，成為新豪宅單價王。據騰本資料顯示，王姓買家來自彰化鹿港。

南

百立生日公園

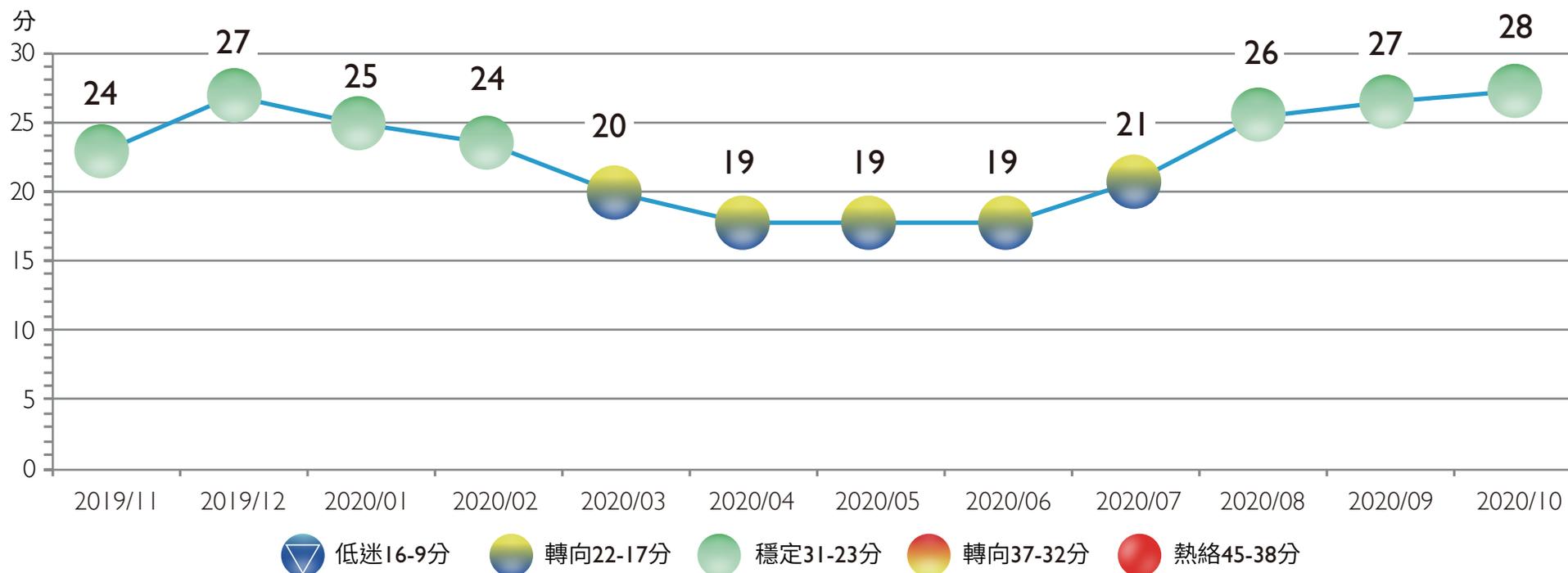
【ET 房產雲 / 2020-11-23】

高雄豪宅王創 4 年高價 突破難！每坪較最高價跌 20 萬元

今年熱錢回流讓高雄房市升溫，價格也往上攀升，豪宅價更成領頭羊。如苓雅區的豪宅社區「百立生日公園」今年出現近 4 年的新高價紀錄。

根據實價登錄資訊揭露，該社區 17 樓戶今年 8 月成交總價 7,500 萬元，坪數 170.95 坪，換算單價每坪 47.6 萬元，這個價格不僅是該社區近 4 年最高價，同時也是該社區的歷史高價。

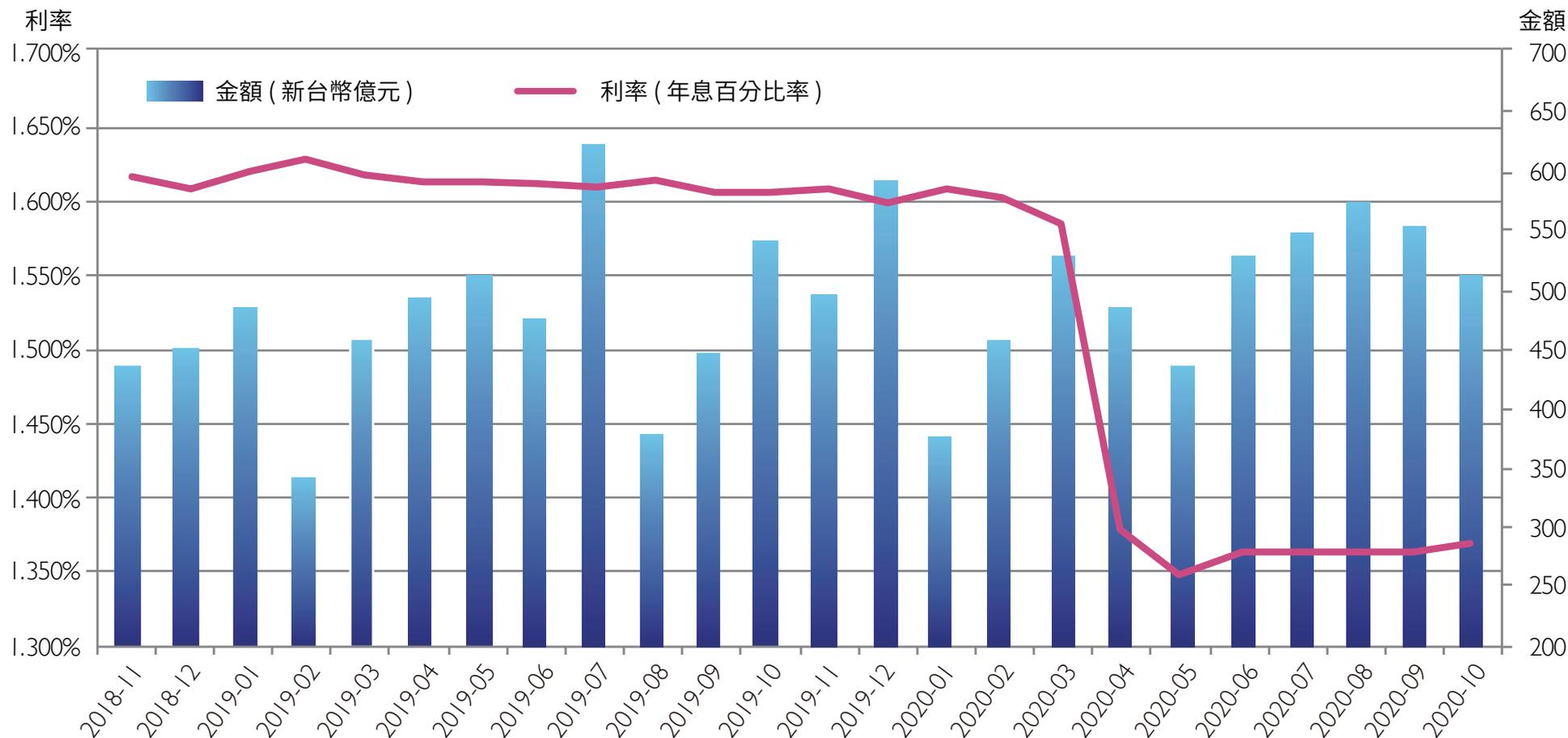
近期景氣對策信號



- ◆ 2020年10月景氣對策信號綜合判斷分數為28分，較上月增加1分，燈號續呈綠燈，景氣領先、同時指標持續上升，反映國內經濟穩定成長。
- ◆ 展望未來，遠距商機需求延續，加上新興科技應用拓展，及在國內半導體廠商高階製程優勢下，出口動能可望持穩。內需方面，國內廠商持續強化資本支出，以及台商回流與外商加碼投資台灣持續發酵，進一步推升國內投資；加以，股市交易熱絡，及各銷售通路年底促銷活動激勵，有助推升消費。
- ◆ 惟國際新冠肺炎疫情再次升溫，約制全球經濟復甦力道，加以美中貿易及科技紛爭仍存不確定性，後續發展宜審慎觀察並妥為因應。

資料來源：國家發展委員會，統計至2020年10月。

五大銀行新承做購屋貸款金額與利率

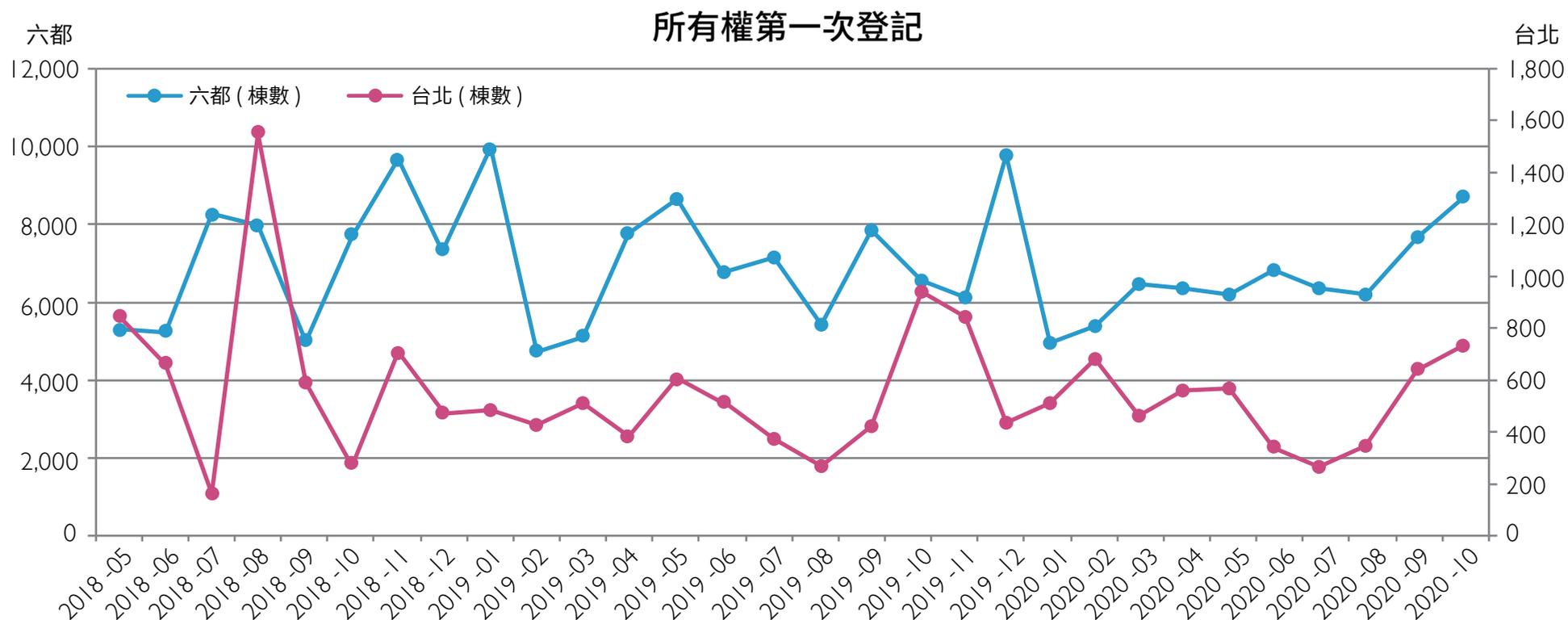


承做購屋貸款金額為 512.44 億元，較上月減少 7.41%，較去年同期減少 7.01%，已連續 2 個月減少。

房貸利率為 1.367%，較上月略增 0.008%，較去年同期下降 0.248%，終結連 4 個月的利率持平。

- ◆ 2020 年 10 月房貸金額為 512.44 億元，較上月減少 41.02 億元，主因為 10 月逢中秋、國慶連假，工作天數減少，以及部分銀行整批分戶貸款、青安及公教人員貸款減少所致。
- ◆ 2020 年 10 月房貸利率為 1.367%，結束 4 個月持平態勢，不過仍屬於近年低點。
- ◆ 五大銀行中，有部分反應房貸放款總額快達銀行法第 72 條之 2 上限，考量風險控管，因而針對個別客戶，依風險情形調整房貸利率，對高風險客戶收取更高利率。

建物移轉登記量分析 (所有權第一次)



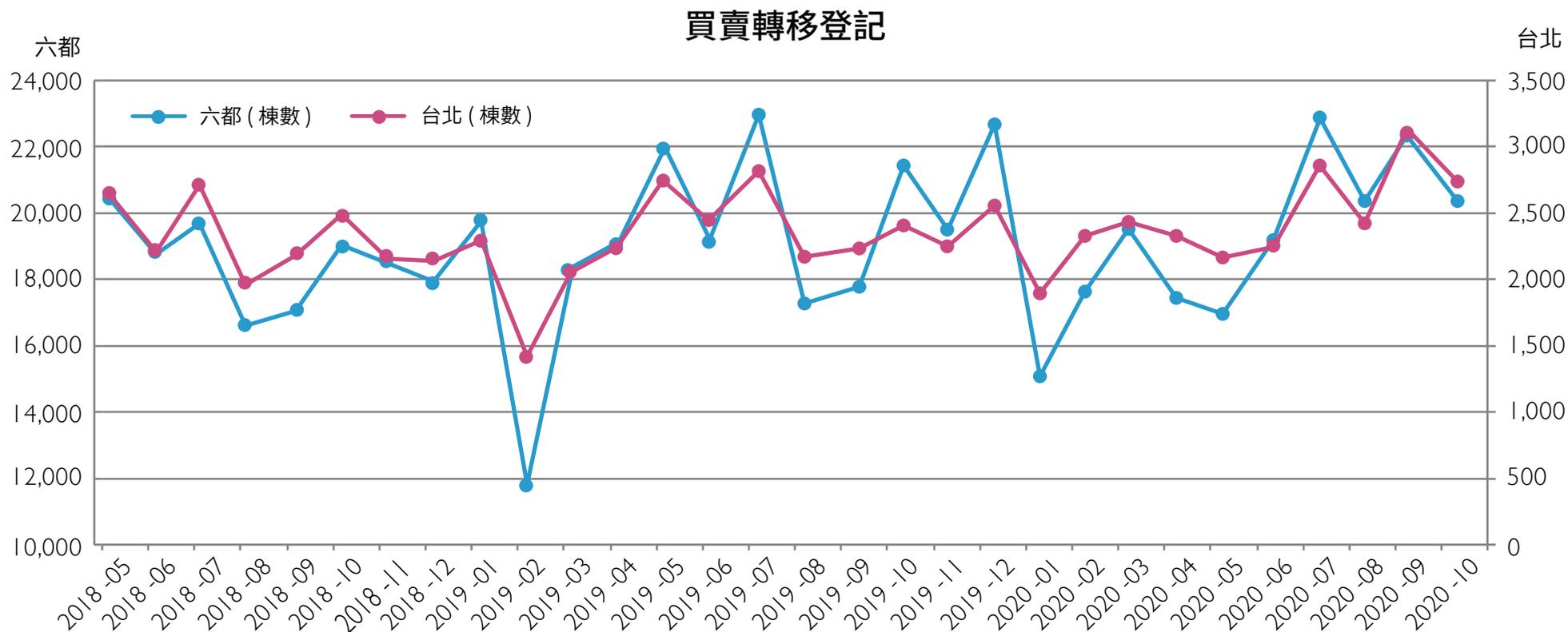
年份	縣市	所有權第一次登記棟數	年變動	變動率
2020年1~10月	六都	64,678	年減	-7.88%
2020年1~10月	台北市	5,176	年增	4.14%

◆ 六都 2020 年 1-10 月所有權第一次登記棟數為 64,678 棟，相較去年同期減少 7.88%。

◆ 台北市 2020 年 1-10 月所有權第一次登記棟數為 5,176 棟，相較去年同期成長，約 4.14%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2020 年 1-10 月。

建物移轉登記量分析 (買賣)

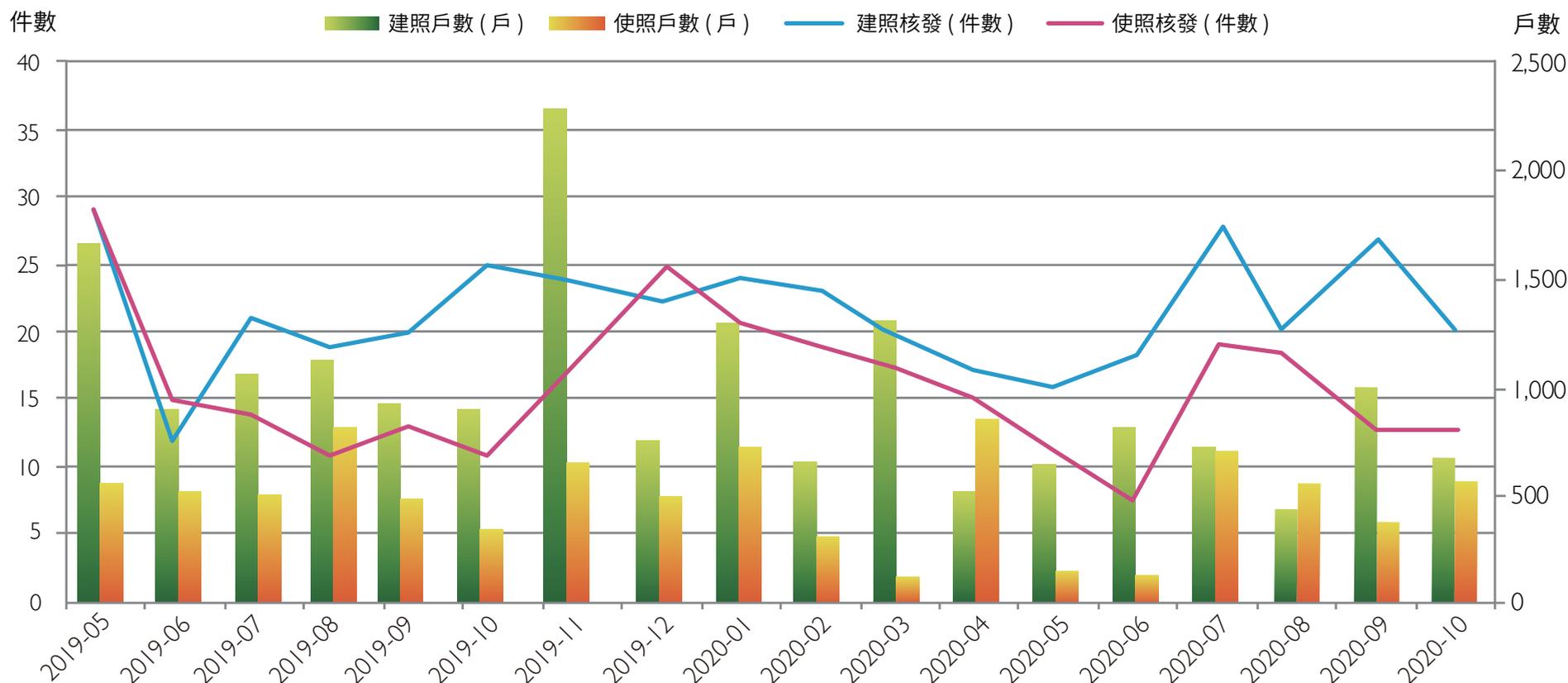


年分	縣市	買賣移轉棟數	年變動	變動率
2020年1~10月	六都	199,406	年增	4.94%
2020年1~10月	台北市	24,657	年增	8.06%

- ◆ 六都 2020 年 1-10 月買賣移轉棟數為 199,406 棟，相較去年同期增加 4.94%。
- ◆ 台北市 2020 年 1-10 月買賣移轉棟數為 24,657 棟，相較去年同期增加 8.06%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2020 年 1-10 月。

建照、使照量分析

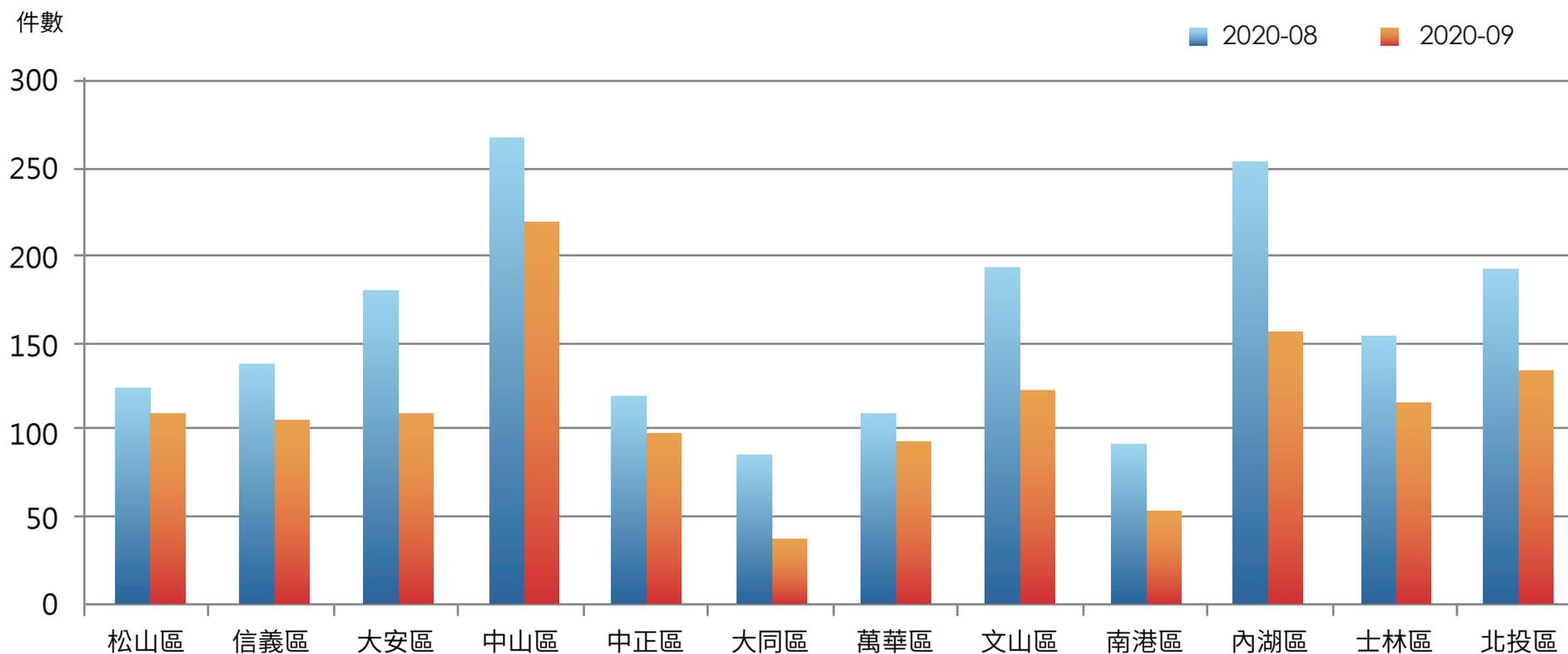


年分	縣市	戶數	月變動率	年變動率
2020年10月	台北市	建照 661	-32.41%	-26.23%
2020年10月	台北市	使照 566	-56.79%	-68.96%

- ◆ 2020年10月建照核發數較上月與去年同期減少；使照核發數則與上月持平、較去年同期略增。
- ◆ 2020年10月建照戶數與使照戶數有較大變化，建照戶數較上月與去年同期減少，但使照戶數則皆較上月與去年同期大增，雖說使照戶數大增，但近期市場交易量也不容忽視，未來市場供需變化須密切關注。

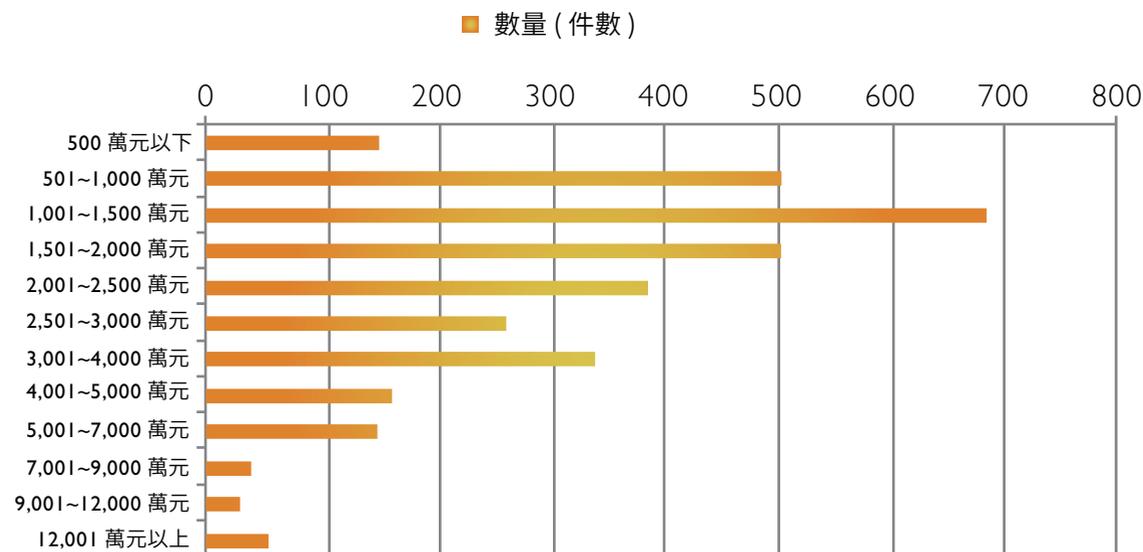
資料來源：台北市建管處，因資料發布之時間差，統計至2020年10月。

台北市住宅交易量分析

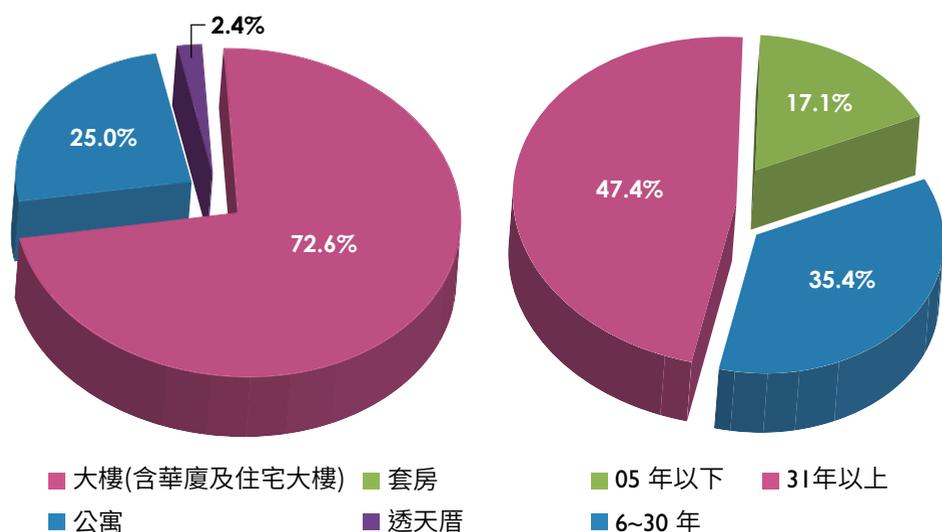


- ◆ 2020年8-9月交易前三大熱門區域為中山區、內湖區、北投區。
- ◆ 中山區為台北市交易最熱門區域，佔整體台北市住宅交易比例達14.9%；內湖區與北投區交易同樣續熱，有後來居上之勢，未來交易情形值得關注。

台北市住宅交易總價帶與類型分析



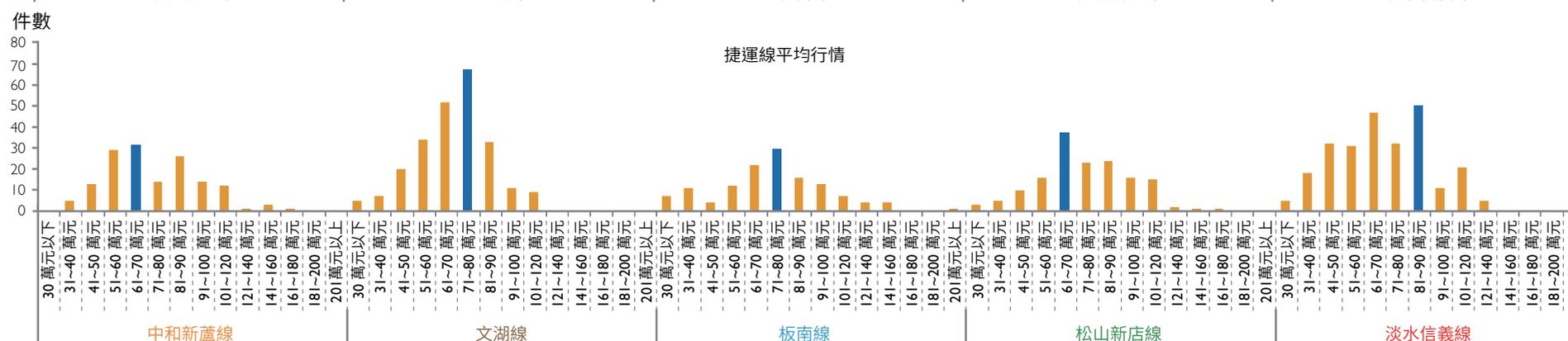
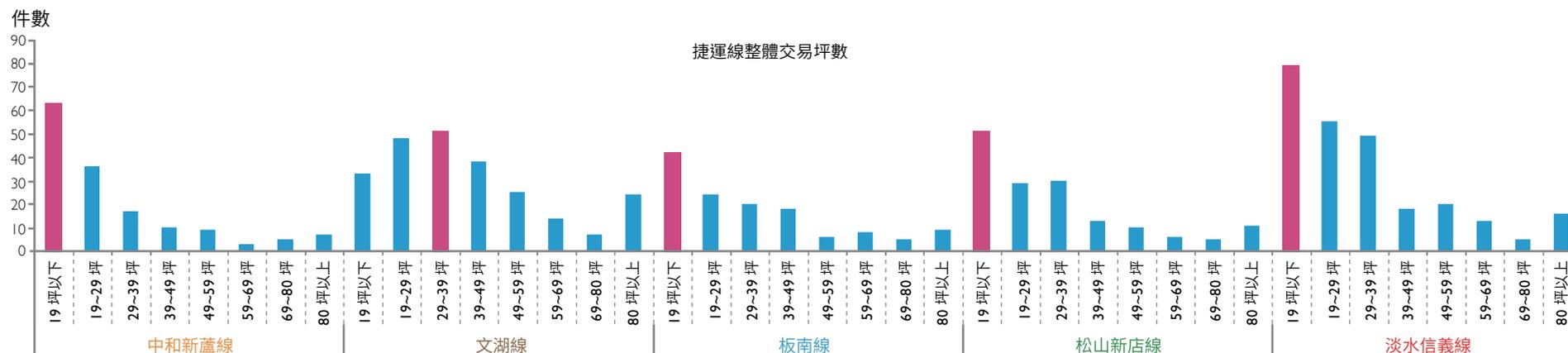
- ◆ 2020 年 8-9 月 台北市住宅交易雖主要集中在總價 2,000 萬元以內，合計占全市交易達 56.59%。
- ◆ 2,001-4,000 萬住宅交易其次，占全市交易 29.86%，與前 2 個月相較有增加趨勢。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易占全市交易 13.55%，交易量有持續增加趨勢。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易延續前 2 個月回暖趨勢，交易占比持續提高，若能延續此市況，即謂豪宅產品將能持續去化。



- ◆ 2020 年 8-9 月 住宅交易產品類型產生變化，近期套房產品 0 交易，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佔比提升，整體突破 7 成。
- ◆ 2020 年 8-9 月 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 8-9 月。

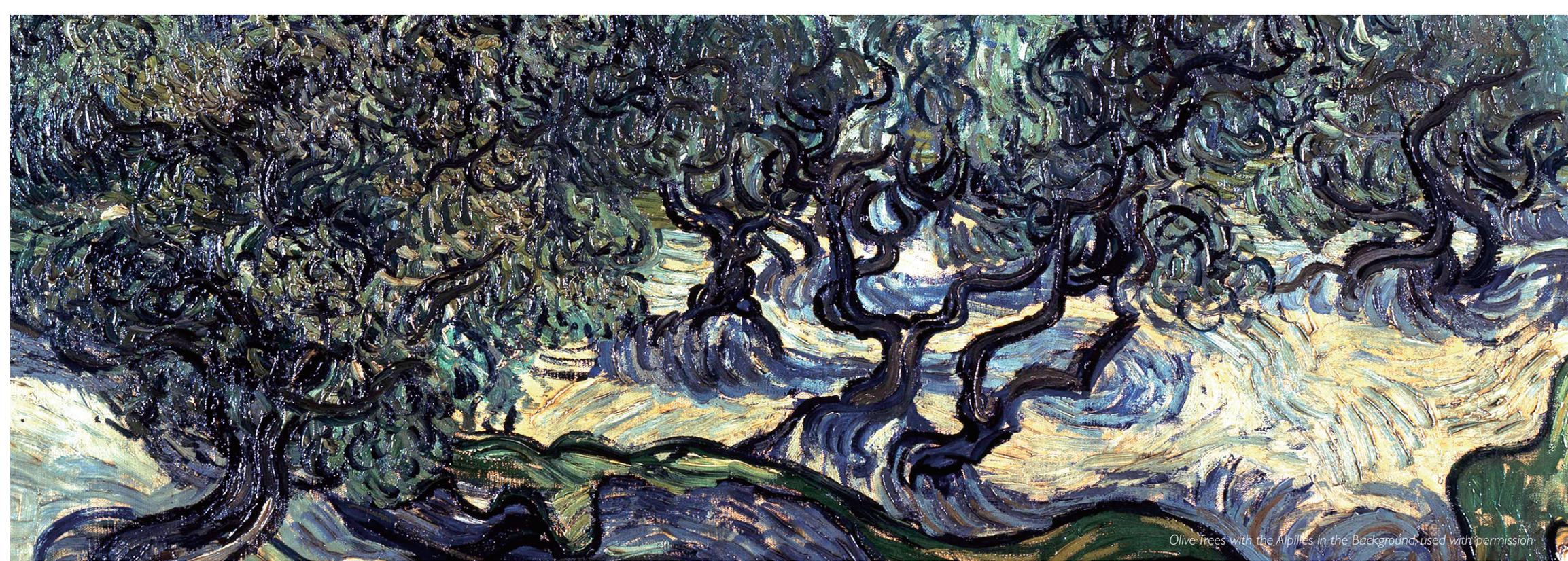
台北市捷運線整體平均行情



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	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坪以下	61-70萬元/坪
淡水信義線	19坪以下	81-90萬元/坪

- ◆ 近期捷運線周邊住宅交易坪數近期集中在 19 坪以下產品，近期小宅市場熱度延續。
- ◆ 值得注意的是，80 坪以上產品交易量有提升趨勢，顯現近期豪宅市場有稍微活絡。
- ◆ 台北市捷運線週邊住宅交易平均單價略為攀升，60-90 萬元 / 坪為主要的交易價格區間。

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 8-9 月，統計資料為捷運站 300 公尺內之實價登錄交易資料。



Olive Trees with the Alps in the Background, 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。