

Taiwan

台灣

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY
蘇富比國際房地產

Crepuscolo-Romano,-used-with-permission

2021 / 02

台北市房地產市場月報

MONTHLY REPORT 2021.02

近期重要財經資訊

● 大轉彎！信維郵局百億基地 擬改建商辦【工商時報 / 2021-02-17】

中華郵政透露，位在台北市信義路四段、信維郵局現址的千坪基地，原規畫砸 20 億打造逾 300 房的旅館，一方面因都更時程延遲，已與旅館業者解約，二方面考量疫情延續，國際觀光前景未明，有意「轉彎」改作商辦，搶攻台商回流商機。

● 北車都更啟動 規模 211 億元【工商時報 / 2021-02-19】

活化台鐵土地資產，台北車站特定專用區 E1、E2 土地，台鐵局已與台北市都更中心簽約，委託其擔任實施者，該基地面積達 2.76 公頃，估算開發規模達 211 億元，都更中心規劃於今年完成文資審議，預定 2022 年公告招商。

據台鐵局規劃，該基地以都市更新方式對外招商開發，廠商可興建購物商場、旗艦辦公室、知識匯流中心、商務旅館、飯店式管理住宅等設施，因有航高和其他使用限制，最大開發建築量體為 20 餘萬平方公尺。

● 壹傳媒最後一棟樓 網銀國際搶下【蘋果日報 / 2021-02-23】

國內電競遊戲大廠網銀國際集團 2020 年 12 月以 17.5 億買下「壹傳媒總部」C 棟大樓，依建物面積 4,635 坪計，每坪成交價約 44 萬，農曆年前已完成過戶，將做為網銀台北總部。而壹傳媒集團創辦人黎智英短短三年出脫所有在台大樓，套現約 163 億元出場，市場估計獲利近翻倍。

近期重要財經資訊

拍賣 8 次、砍到 3 折 高雄大八集團總部 1.65 億元脫標【聯合報 / 2021-02-25】

有 30 多年歷史的高雄大八餐飲集團，2019 年無預警宣布停業後，位於高雄小港的集團總部淪入法拍，歷經 8 次拍賣，底價從最高 5.3 億元，降至 1.43 億元後，24 日終於拍出，得標價約 1.65 億元，大約是最初拍賣底價的三折。

根據法院公告資料，大八集團總部為八層樓建築，總坪數約 2,313 坪，此次吸引六組人馬投標，最後由東南大飯店得標，業界推測有展店計畫。

逾萬港人移台 最愛新北【蘋果日報 / 2021-02-25】

文化相近、社會風氣自由，加上防疫有成，依據大陸委員會最新統計資料，台灣 2020 年磁吸 10,813 名香港人士來居留、年增率 84.6%，定居人數亦達 1,576 人，雙雙創下 2016 年統計以來新高；而港澳人士入籍地以新北市逾 3,000 人奪冠，台北也有 2,618 人，台中、桃園年增率更破 18% 最突出。

實價登錄 2.0 拼 7 月上路【聯合報 / 2021-02-26】

「實價登錄 2.0」修法完成並公告後，內政部次長 25 日表示，要在 7 月 1 日前，將相關配套子法、表單與系統建立完成並上路，同時也透露，不排除在接下來幾個月，會再發動相關聯合稽查，盼在紅單納管、實價登錄正式上路前，安定市場交易秩序，讓房市能朝穩定方向發展。

近期地上權招標案

壽險業前進高雄地上權案 繼富邦後新光人壽拿下舊市立總圖【鉅亨網 / 2021-01-21】

高雄市財政局對舊市立總圖、以及漢神百貨商圈的 2 筆地上權標售案，21 日脫標，分別由新光人壽和全聯實業，各以 3.02 億元、2.62 億元得標，新光人壽在高雄此一地上權得標案，為繼 2018 年富邦人壽以 78.8 億元在捷運凹子底取得地上權案後，壽險業另一前進高雄的地上權案。

捲土重來的高雄舊市立總圖設定地上權開發案，基地面積 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%，權利金底價 2.69 億元，地上權存續期間 70 年，由新光人壽以總價約 3.02 億元、單價約每坪 54.48 萬元得標，溢價率約 12.6%。

北市地上權 又見 101 旁大案【中時新聞網 / 2020-02-17】

財政部國產署指出，2021 年北市地上權大案又添一樁，將新增約 4,800 坪的六張犁陸軍保養廠 C 區土地進行設定地上權標租，該地鄰近台北醫學大學與吳興街，附近行情每坪單價約百萬元，換算地上權價值，權利金底價上看 30 億元。

陸軍保養廠除 C 區外，還有 A、B、D、E 等四塊土地，其中 A、B 區土地合計約 4,000 坪，已由台北市政府委託民間業者興建 709 戶社會住宅，預計 2023 年中完工。D、E 兩塊合計約 6,000 坪，為北市府交由住都中心評估興建社會住宅，目前以 C 地產權最單純、街廓完整，有望以高價

國有地上權夯 分三批招標【經濟日報 / 2021-02-28】

財政部國產署 2020 年標售地上權創佳績，今年將陸續在 4、7、9 月推出共三批地上權招標，較往年慣例多出一批，一方面期待市場持續青睞地上權產品，另一方面也期待權利金收入可挹注國庫歲入。

今年 4 月即將釋出的首批地上權，台北預計釋出兩宗基地，分別位於大安區、中正區，面積皆約百坪左右，走「小而美」路線，使用分區皆為住三。高雄初步預計釋出兩宗商業區標的，一塊位於前鎮，鄰近高雄捷運獅甲站，距離 Costco、IKEA 等商場不遠，具開發潛力；另一塊位於岡山，附近也有家樂福，基地條件不錯。

近期熱銷指標豪宅案

北

水綠清翫

【經濟日報 / 2021-02-17】

北市五大豪巷…這條最貴 均價一坪 158 萬

實價揭露，台北市大直北安路 630 巷內豪宅「水綠清翫」，2020 年 12 月 14 樓戶交易，雖然位於巷內，但交易總價約 2.14 億，單價高達每坪 189.3 萬，為該社區成交次高，僅次於 17 樓頂樓戶每坪 195 萬元。

One Park Taipei 元利信義聯勤

【自由時報 / 2021-02-18】

周杰倫砸逾 3 億寵妻 買進信義聯勤豪宅

寵妻無上限！根據地籍登記資料推測藝人周杰倫豪砸逾 3 億元買進「ONE PARK TAIPEI 元利信義聯勤」7 樓，當作今年過年送給老婆昆凌的超級大紅包。最新交易戶別 7 樓約 174.32 坪（含 3 車位、28.71 坪），若以貸款設定總額 2.55 億元推算，貸款 6 成，總價約 3.5 億元，推估單價每坪超過 230 萬元。

頂禾園

【工商時報 / 2021-02-26】

今年億元豪宅交易第一宗 頂禾園 頂新魏家 2.8 億入手

2020 年底央行祭出限貸令抑制投資買氣，但卻未減緩高資產族布局腳步，實價登錄揭露，2021 年台北第一件億元豪宅交易為「頂禾園」，11 樓以總價 2.78 億、單價每坪 170 萬成交，騰本資訊顯示，買家登記為居住在「帝寶」的魏姓、周姓自然人。

中

由鉅大恆

【自由時報 / 2021-03-01】

台中草悟道豪宅再戰 市長社區成交價勝

交屋潮歇遂見沉寂的台中市草悟道豪宅，2020 年「富邦天空樹」僅揭露一筆，為高樓層 31 樓戶，在 2020 年 5 月成交，總價為 1.47 億，單價約為 63 萬元。而另一指標豪宅「由鉅大恆」，去年交易 6 筆，其中 13 樓戶總價為 1.17 億，扣除車位後單價約為 69.5 萬元，逼近七字頭，乃該社區近一年來新高。

南

國硯

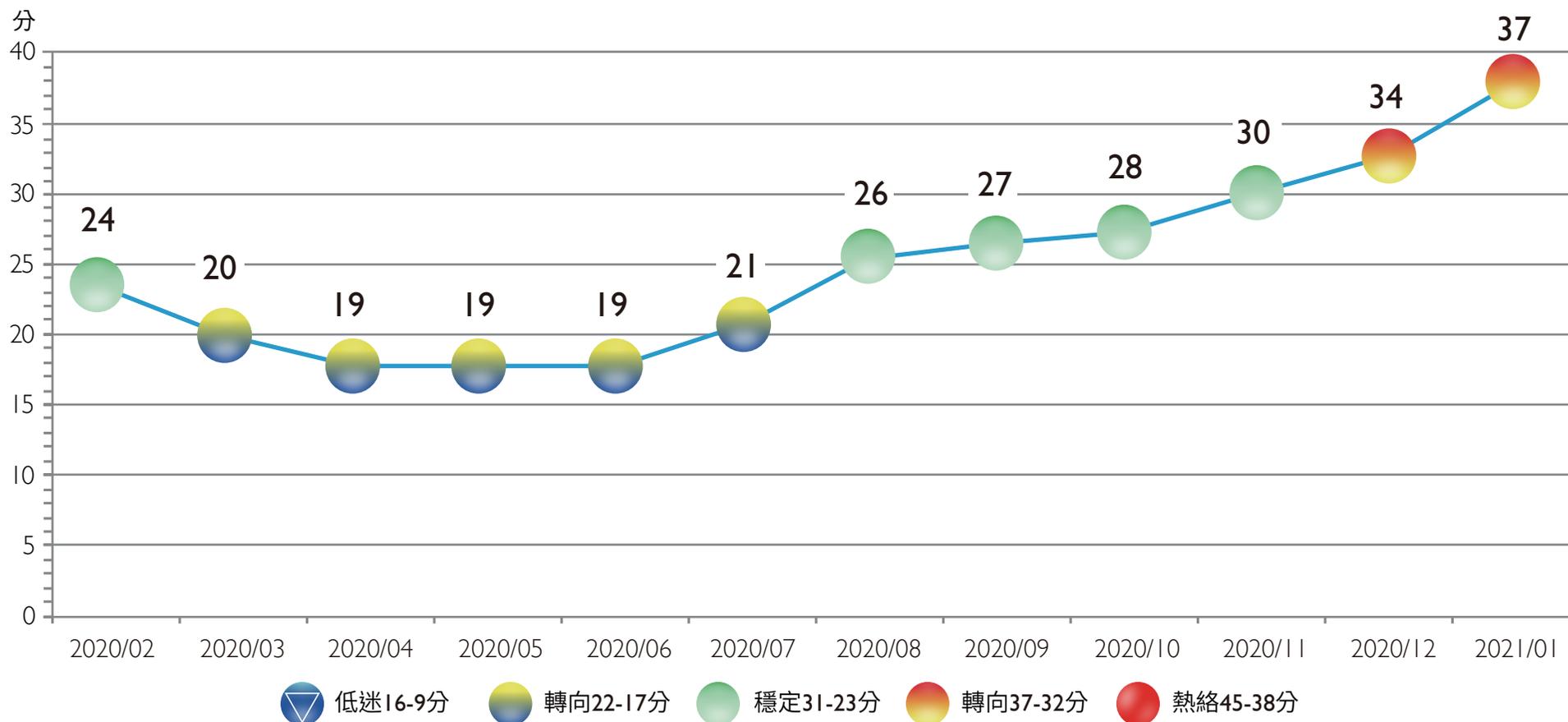
【蘋果新聞網 / 2021-02-17】

10 年前一坪才 27 萬 脫手高雄第一豪宅大賺 1,600 萬元

近期實價登錄揭露，2021 年 1 月出現 1 筆「國硯」移轉紀錄，交易標的為 20 樓戶，面積 150.94 坪，成交總價 5,888 萬元內含 2 個平面車位，換算每坪成交單價約 39 萬元，購入者查詢騰本屬陳姓自然人。

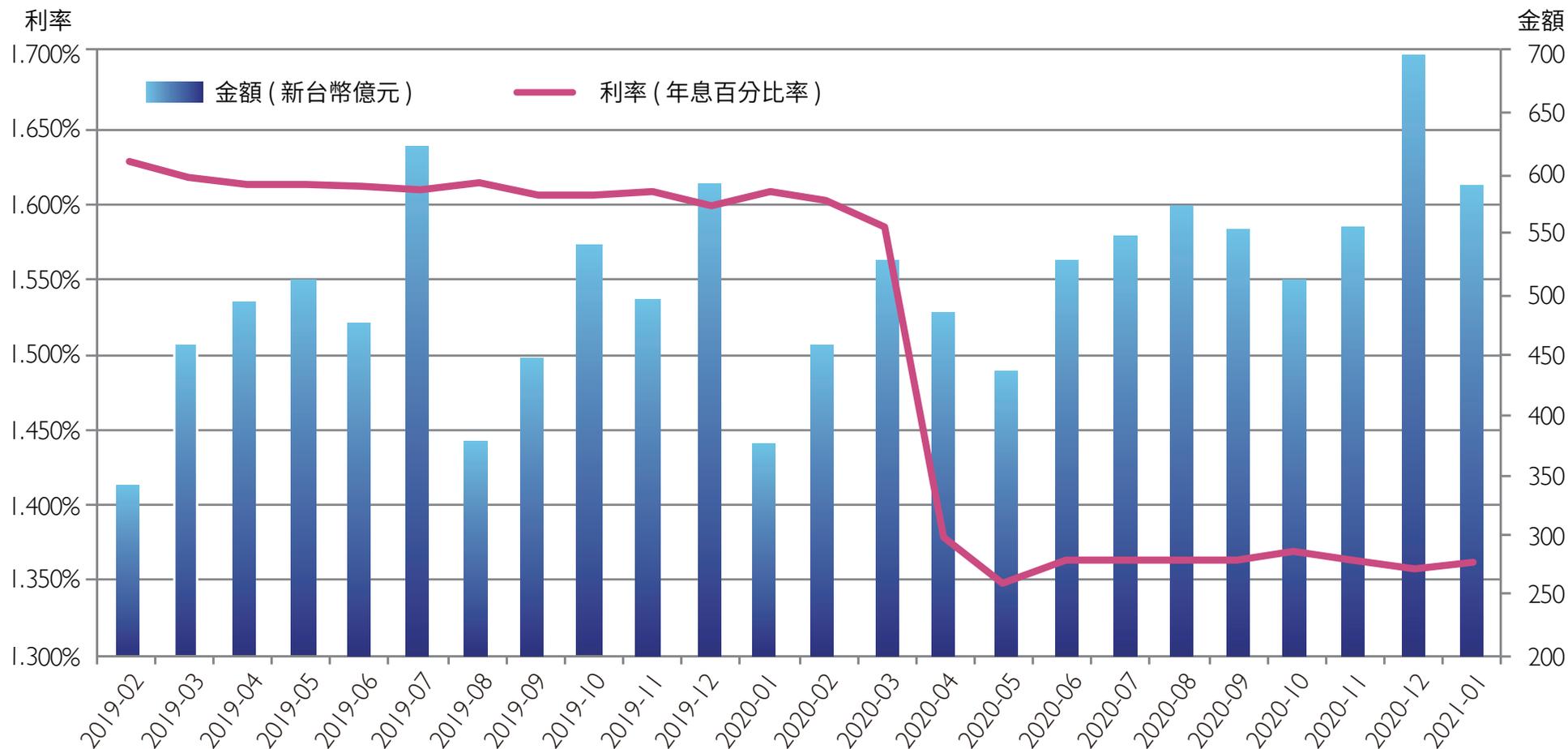
然而值得注意的是該戶前任屋主於 2010 年 4 月時購入，當時取得成本每坪僅 27.8 萬元，購入總價 4,279 萬元，換言之前任屋主購入豪宅 10 年多，房價增值大賺 1,600 萬元。

近期景氣對策信號



- ◆ 2021年1月景氣對策信號綜合判斷分數為37分，較上月增加3分，燈號續呈黃紅燈。
- ◆ 景氣領先、同時指標持續上升，反映國內經濟增溫。
- ◆ 展望未來，隨全球多國陸續施打疫苗，有利全球經濟逐步回穩，加以我國半導體先進製程具市場競爭優勢，且5G、高效能運算、車用電子等應用亦續呈擴展，出口動能可望續溫；投資方面，國內半導體、5G、綠能等投資擴增，外商持續加大在台投資，以及台商回流接續落實，均有助推升國內投資動能。
- ◆ 惟新冠肺炎 (COVID-19) 疫情發展，恐影響全球經濟復甦步調，後續發展仍須審慎關注，並妥為因應。

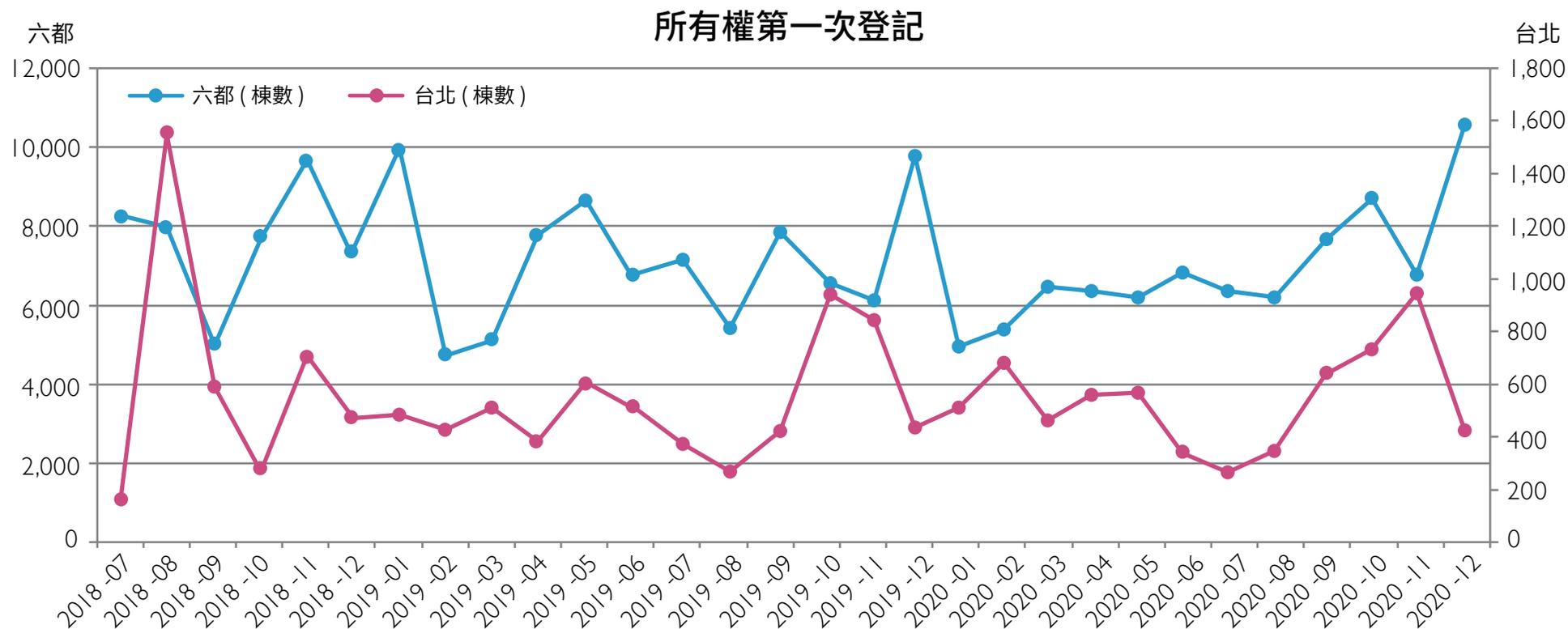
五大銀行新承做購屋貸款金額與利率



承做購屋貸款金額為 580.71 億元，較上月減少 15.02%，較去年同期增加 51.77%，為歷年同期的相對大量，房貸利率為 1.362%，較上月略增 0.006%，較去年同期下降 0.255%，利率續處低檔。

- ◆ 2021 年 1 月房貸金額為 580.71 億元，較上月減少 102.66 億元，主要是季節性因素，加上政府 2020 年 12 月啟動打炒房之效應。央行官員指出，房市管制主要是針對投機炒作，無關自住需求，後續再觀察整個季別的變動，應可更充分顯現管制的影響。
- ◆ 2021 年 1 月房貸利率為 1.362%，利率持續處於歷史相對低檔。
- ◆ 1 月五大銀行新承做房貸金額減少有三大原因，一為工作天數少，銀行貸款作業程序有一定期間，工作天數還是有影響；其次，銀行整批分戶貸款減少；第三，少數銀行房貸放款量已經接近銀行法上限，銀行稍作控管也有關係。

建物移轉登記量分析 (所有權第一次)



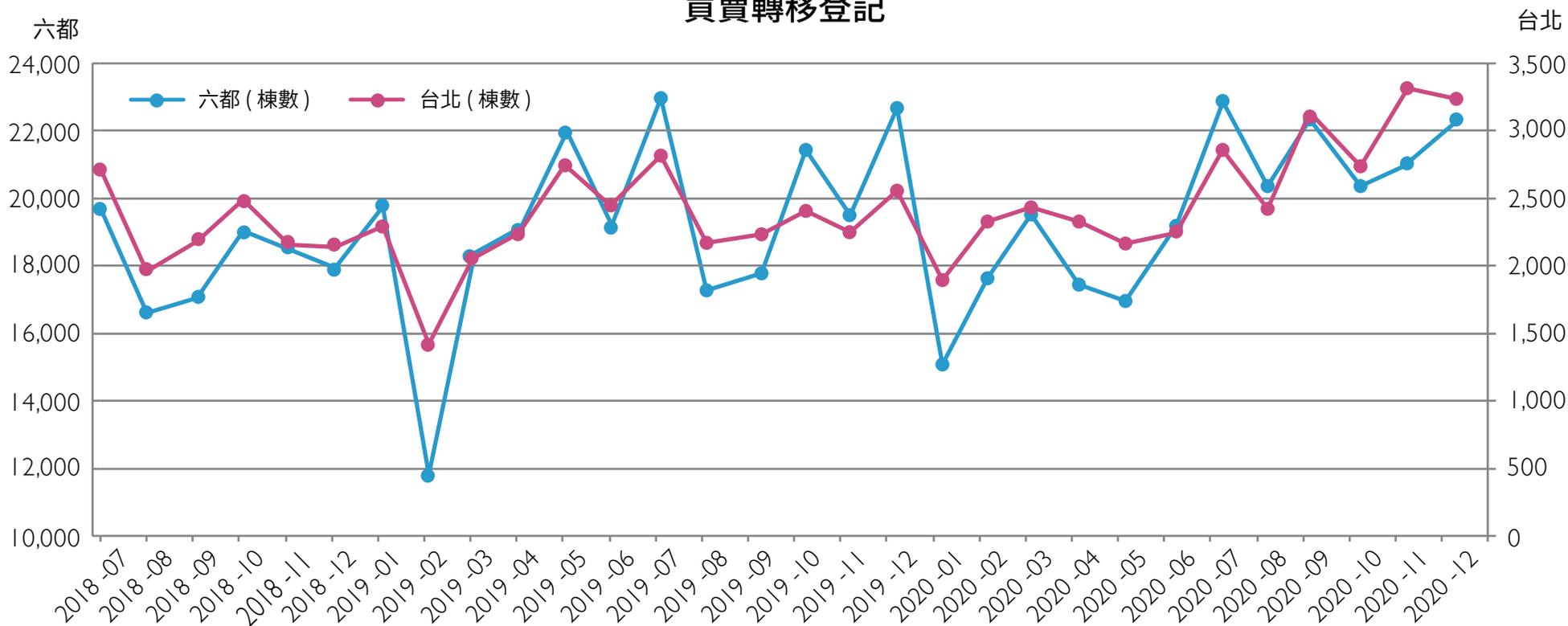
年份	縣市	所有權第一次登記棟數	年變動	變動率
2020年1~12月	六都	83,920	年減	-2.61%
2020年1~12月	台北市	6,520	年增	3.61%

- ◆ 六都 2020 年 1-12 月所有權第一次登記棟數為 83,920 棟，相較去年同期減少 2.61%。
- ◆ 台北市 2020 年 1-12 月所有權第一次登記棟數為 6,520 棟，相較去年同期成長，約 3.61%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2020 年 1-12 月。

建物移轉登記量分析 (買賣)

買賣轉移登記



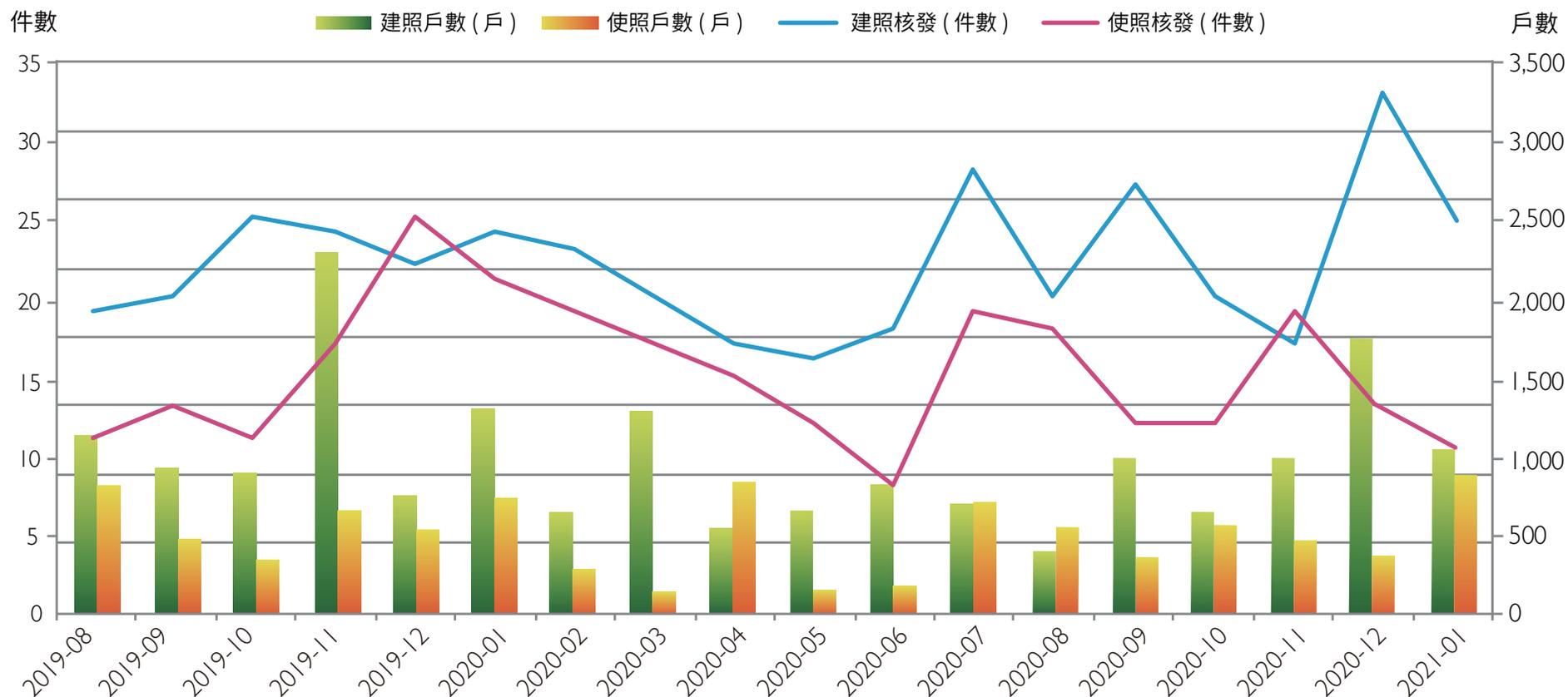
年分	縣市	買賣移轉棟數	年變動	變動率
2020年1~12月	六都	250,225	年增	7.84%
2020年1~12月	台北市	31,180	年增	12.39%

◆ 六都 2020 年 1-12 月買賣移轉棟數為 250,225 棟，相較去年同期增加 7.84%。

◆ 台北市 2020 年 1-12 月買賣移轉棟數為 31,180 棟，相較去年同期增加 12.39%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2020 年 1-12 月。

建照、使照量分析



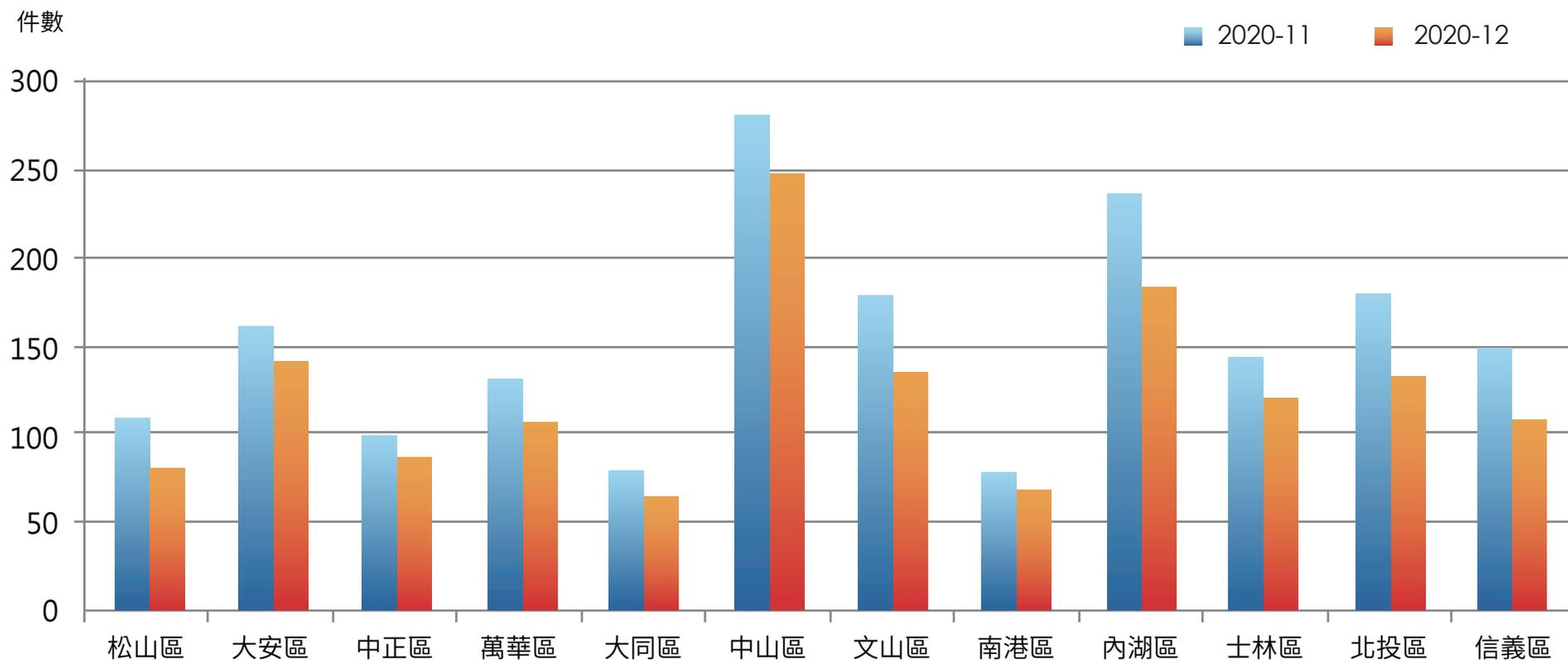
年分	縣市	戶數	月變動率	年變動率
2021年1月	台北市	建照 1,101	-37.09%	-15.44%
2021年1月	台北市	使照 906	157.39%	24.45%

◆ 2021年1月建照使照核發數皆較上月與去年同期減少；僅建照核發數較去年同期略微增加。

◆ 2021年1月建照戶數較上月及去年同期減少；使照戶數則較上月與去年同期增加。整體供給量仍大量，甚至近2個月建照戶數增加相當多，更需持續關注市場變化。

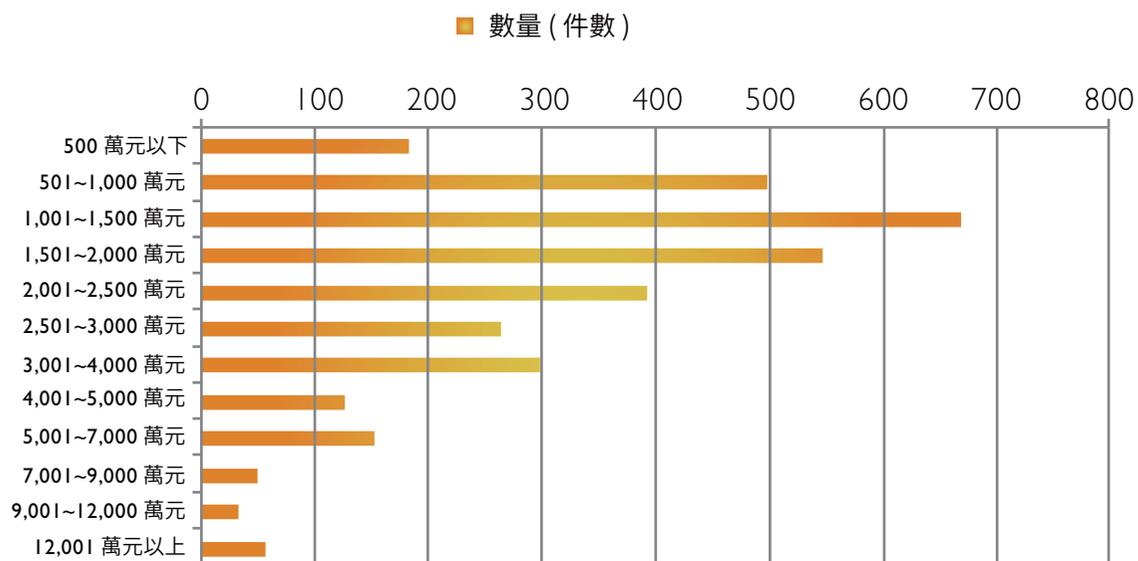
資料來源：台北市建管處，因資料發布之時間差，統計至2021年1月。

台北市住宅交易量分析

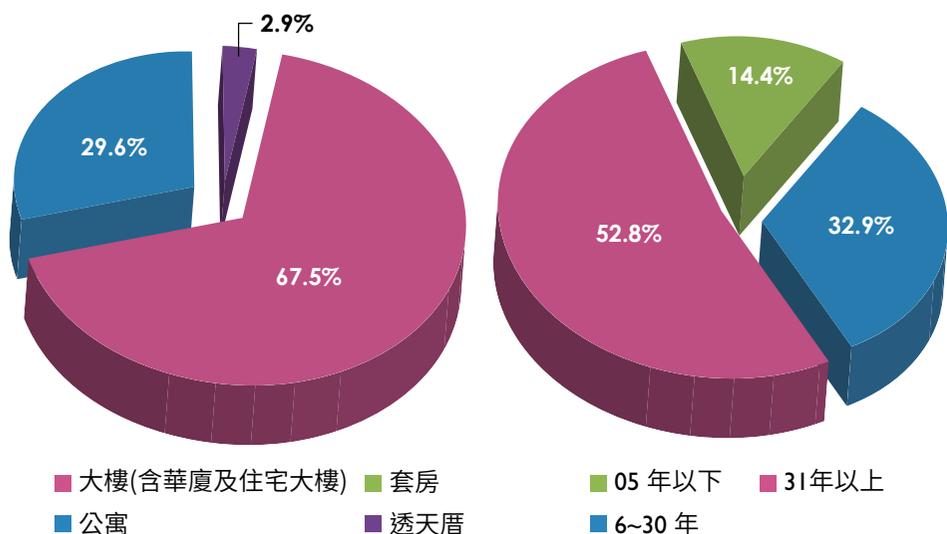


- ◆ 2020 年 11-12 月 交易前三大熱門區域為中山區、內湖區、北投區。
- ◆ 中山區依然為台北市交易最熱門區域，佔整體台北市住宅交易比例達 16.1%，有持續上升趨勢；內湖區與北投區交易同樣續熱，整體重點交易地區變化不大。

台北市住宅交易總價帶與類型分析



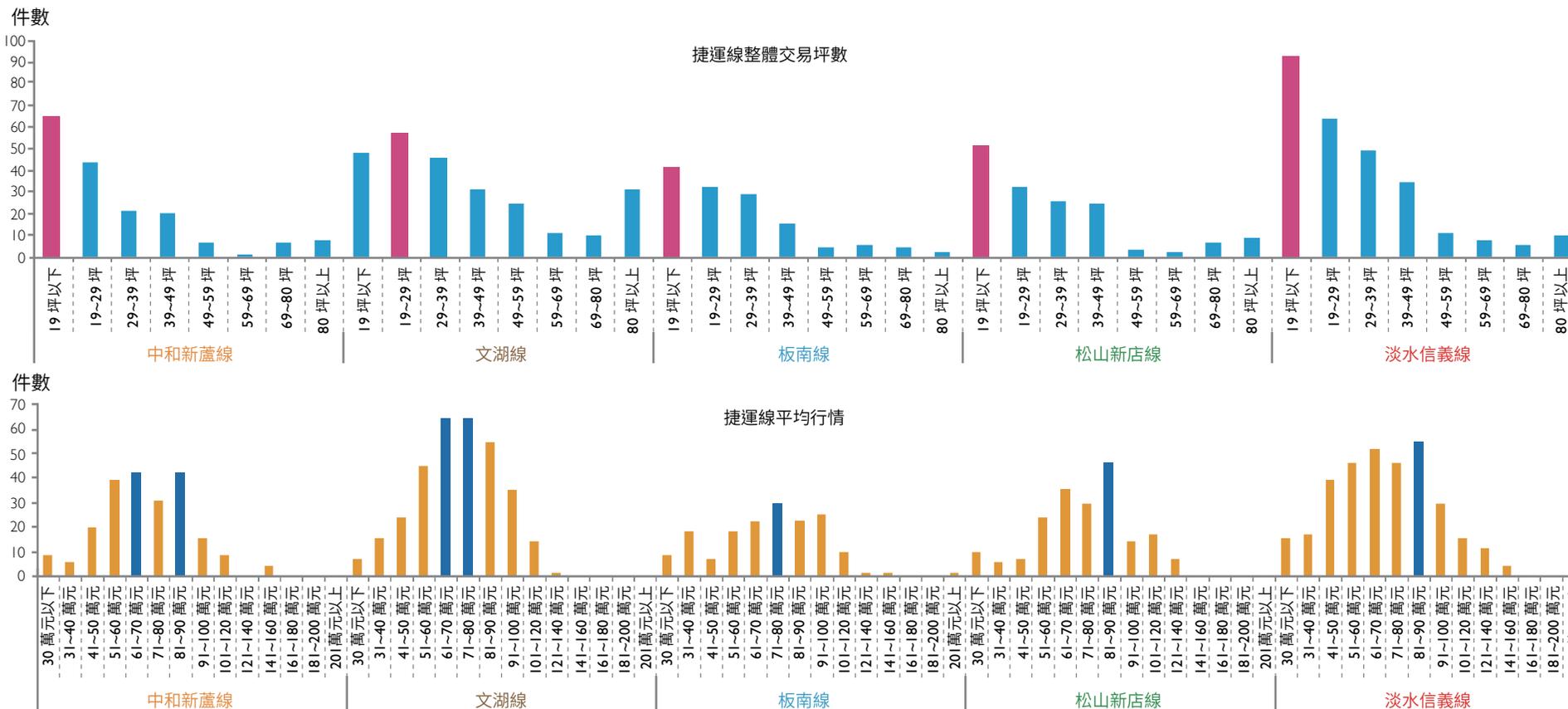
- ◆ 2020 年 11-12 月 台北市住宅交易雖主要集中在總價 2,000 萬元以內，且有略微上升，合計占全市交易達 58.06%。
- ◆ 2,001-4,000 萬住宅交易其次，占全市交易 29.15%，與前 2 個月相較有略為增加。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易占全市交易 12.79%，交易量相較前 2 個月有略微修正。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易近期又進入盤整階段，交易熱度有趨緩態勢，但仍維持一定熱度，新的一年豪宅市場走勢仍需持續關注。



- ◆ 2020 年 11-12 月 住宅交易產品類型產生變化，近期套房產品維持 0 交易，公寓產品近期交易佔比有增加情形。
- ◆ 2020 年 11-12 月 住宅交易仍以屋齡 31 年以上為最大宗，且有略為增加，已突破 50%。

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 11-12 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、81-90萬元/坪
文湖線	19-29坪	61-80萬元/坪
板南線	19坪以下	71-80萬元/坪
松山新店線	19坪以下	81-90萬元/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上升，近期攀升至81-90萬元/坪為主要區間行情。
- ◆ 近期捷運線周邊住宅交易坪數仍集中在19坪以下產品，可見小坪數產品愈發具有競爭力。

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11-12月，統計資料為捷運站300公尺內之實價登錄交易資料。



Crepuscolo-Romano,-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