

Taiwan

台灣

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY  
蘇富比國際房地產

*House Painters Plywood, used with permission*

2021 / 03

# 台北市房地產市場月報

MONTHLY REPORT 2021.03

# 近期重要財經資訊

## ● 員工集中辦公 遠傳出售內湖閒置辦公大樓【工商時報 / 2021-03-08】

遠傳電信活化資產動起來！遠傳電信透過推動智能辦公室，將員工辦公場所集中在兩棟大樓，並決定把位於台北市內湖區瑞光路的一棟辦公大樓出售，這是遠傳歷年少見的資產活化動作。遠傳電信總經理在 2 月初的法說會向外資法人說明，遠傳 2021 年策略主軸除了透過成本控制、精準投資，亦將活化資產列為今年重點方向，以增加遠傳獲利。

遠傳強調，出售大樓案若在今年完成，將編列在該公司業外收益。

## ● 敦北總部都更案 實質審查【工商時報 / 2021-03-22】

台塑敦北總部都更案進入「拆／建照」申請衝刺階段。據悉，台塑都更案已於 2020 年 12 月完成公聽會，最終修正版本已於 1 月初送達台北市府，正式邁入最後為期二年的實質審查階段，台塑集團並大幅加碼兩大公益空間回饋共計 660 坪，預估都更興建時程四年，都更案興建費用約 160~180 億元。

## ● 京城進軍科技園區 插旗台南【工商時報 / 2021-03-25】

房市南霸天京城建設首度進軍科技工業園區！京城 24 日宣布將斥資 33.81 億，買進位於台南仁德交流道旁家樂福正對面的 16,909.38 坪乙種工業區土地，換算每坪售價約 20 萬元。而這也是繼國城建設投資「高雄軟體科技園區」後，第二家高雄大型建商進軍廠辦、科技工業園區的案例。

# 近期重要財經資訊

## 幫台商找地 五產業園區接力闖環評【經濟日報 / 2021-03-10】

台商回流不斷，用地需求孔急，行政院已擇定台糖五處、合計近 500 公頃農場土地，將分別開發為嘉義中埔、嘉義水上、雲林褒忠、台南新市、高雄岡山（北高雄）等五大產業園區。

其中位於嘉義縣的中埔產業園區 9 日率先闖關環評初審，不過環評委員要求整體評估用水、用電情況後，補件再審。除了中埔，同樣位於嘉義的水上產業園區也將進入初審，希望為台商解決用地缺口。

## 都更修法 海砂屋擬強制拆除【聯合報 / 2021-03-26】

立法院內政委員會 25 日初審通過《都市更新條例》部分條文修正草案，針對海砂屋、耐震不足而有危公共安全的都更案件，內政部擬修法搭配《建築法》第 81 條的強制拆除機制，免除最後階段協調程序，祭出強制拆除、再加以容積獎勵政策，加速都市更新進行。

## 房地合一 2.0 今攻防 回溯可能性大【工商時報 / 2021-03-29】

立法院財委會 29 日審查攸關房地合一稅 2.0「所得稅法」修正案，外界高度關注是否回溯到 2016 年取得房地，藍綠立委大多表態支持政院版，如無意外，回溯到 2016 年取得房地之可能性大。財委會 29 日力拚完成初審，希望後續順利二、三讀。

## 車道擬不計公設【蘋果日報 / 2021-03-31】

新屋公設比動輒 30、40% 引發關注，營建署研擬調整公設計算方式，內政部次長表示：「不希望停車場的樓地板，賣成樓上的公設價格，構想將把停車場、車格、車道等部分，由購買停車位者共同持分。」最快下個立院會期修正，專家預估，新制通過後，車公少了未購車位住戶均分，民眾買車位需花更多錢，卻有助於公設計價更公平。

# 近期地上權招標案

## ● 台東縣府標出 3 筆土地地上權 進帳 6 千萬【自由時報 / 2021-03-10】

台東縣政府已於 3 月 8 日辦理 110 年度第一批縣有非公用土地設定地上權招標作業，財政及經濟發展處表示，公告招標土地共 4 案，第 4 案無人投標，開標結果共計 3 案脫標，金額 6,004 萬餘元。

第 1 標位於東市豐工段 139、139-2、139-3 地號等 3 筆土地，由綠石環保資源股份有限公司以 2,288 萬餘元得標。第 2 標豐工段 146-1 地號土地，由霖瑩瀝青工業有限公司以 1,580 萬元得標。第 3 標豐工段 146-2 地號土地，由邱姓自然人以新台幣 2,135 萬餘元得標。

## ● 國產署改建利多 同步釋出北市二精華地上權【經濟日報 / 2021-03-26】

財政部國有財產署 26 日表示，將募集廠商協助改建辦公廳舍，並釋出台北市二塊精華地段地上權，合計約 686 坪，供得標廠商自由運用，改建成本還可抵減地上權權利金，二地未來商機上看 20 億元以上。

本次推出方案，是要招標改建國產署位於光復南路的現址，為吸引投資人，本次搭配釋出的二塊地上權基地，其中一塊位於中山區中山北路二段上，直面中山公民會館，鄰近捷運民權西路站，面積約 337 坪，使用分區為第三種商業區；另一塊基地位於杭州南路二段 65 巷內，鄰近中正紀念堂、捷運古亭站，面積約為 349 坪，使用分區為第三種住宅區。

## ● 投資規模直追雙子星！特貿三招商「捨地上權」大咖都來了【Ettoday 房產雲 / 2021-03-31】

高雄亞洲新灣區的「特貿三」分為南、北 2 塊基地，北基地地主為台電，面積 9,387 坪，而南基地則是高雄市都發局所有，面積 6,675 坪，過去數度招標但都以流標收場，不過 30 日在台北開跑的招商說明會卻吸引了共 30 組、逾百人參加，國內各大公司幾乎都出席，包括國泰、新光、南山等人壽公司，另外如富邦、潤泰、日勝生、興富發、冠德及遠雄等大開發商也都與會，會後更有超過 20 封投標封被買走。

此次重啟招商，最大突破是地上權改採公辦都更權利變換的方式開發，為增加投資誘因，更把原有的住宅使用上限由 20% 提升至 50%，此舉讓更多開發商有意願投入。

「特貿三」目前看來總投資金額將在 300~400 億元間，有機會可以超過台北 CI/DI 雙子星開發案的 330 億元，至於未來開發後的總產值更上看 850 億元。

# 近期熱銷指標豪宅案

## 北

### 碧湖畔

【ETtoday 房產雲 / 2021-03-03】

林志穎創設科技公司 1.9 億買內湖豪宅王 「人生勝利組」再引熱議  
實價登錄揭露，內湖最高價豪宅「碧湖畔」再傳交易，高樓層 24 樓戶以總價 1 億 9,055 萬元賣出，經查購本買家是「英威康科技有限公司」，而林志穎是該公司的創始董事。

### 琢白

【經濟日報 / 2021-03-18】

#### 特力何家砸 2.9 億買信義琢白

豪宅案再出現新交易，特力（2908）集團總裁家族以公司法人欣秋公司名義在今年 1 月買下台北市信義區豪宅「琢白」九樓，總交易金額 2.94 億元、折算每坪成交價 203 萬元。

### 西華富邦

【ETtoday 房產雲 / 2021-03-31】

#### 法人還在買！已故新光董座小舅子 2.2 億現金買進「西華富邦」

台北大直豪宅「西華富邦」，今年 1 月成交 6 樓戶，總價 2.2 億元、每坪 146.6 萬元，共 168.32 坪。調查發現，6 樓戶買家為興吉投資，全額現金支付、無貸款，而該公司負責人也是已故新光三越董事長的小舅子。

## 中

### 大陸宝格

【ETtoday 房產雲 / 2021-03-11】

#### 跨年夜再現億級交易 在地富豪 1.43 億買台中「豪宅之后」

根據最新實價登錄資料顯示，去年底由大陸建設投資興建的台中七期豪宅「宝格」，去年最後一天以總價 1.43 億元售出 26 樓戶，總坪數 223.49 坪含 4 個車位，折算單價來到 72 萬元，據查，該戶為廖姓自然人擁有，與同樓層鄰居一樣，都是台中在地富豪。

## 南

### 寶璽天睿

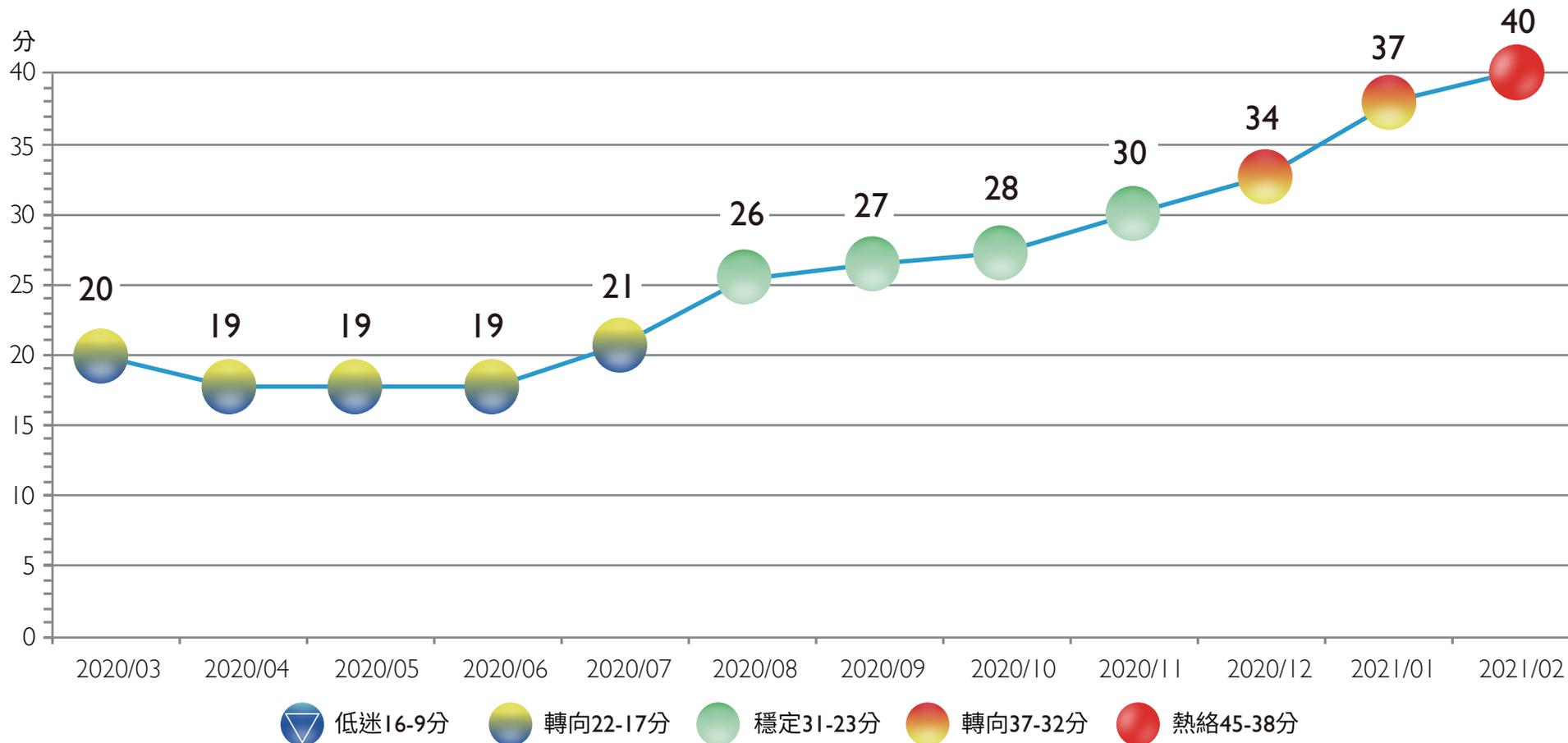
【蘋果新聞網 / 2021-03-22】

#### 超神秘大咖、博弈機台前董座 皆入手台中這棟超豪宅

實價登錄最新資料，台中擁有燙金門牌的超豪宅「寶璽天睿」受到法人親睽，去年 9 月底分別以總價 1.4 億元與 1.3 億元，成交 34 樓 185 坪與 168 坪 2 戶，折算單價皆為 72.8 萬元。僅差一層的 33 樓交易也十分有看頭，以總價 1.39 億元購入 185 坪，折算單價 69 萬元。

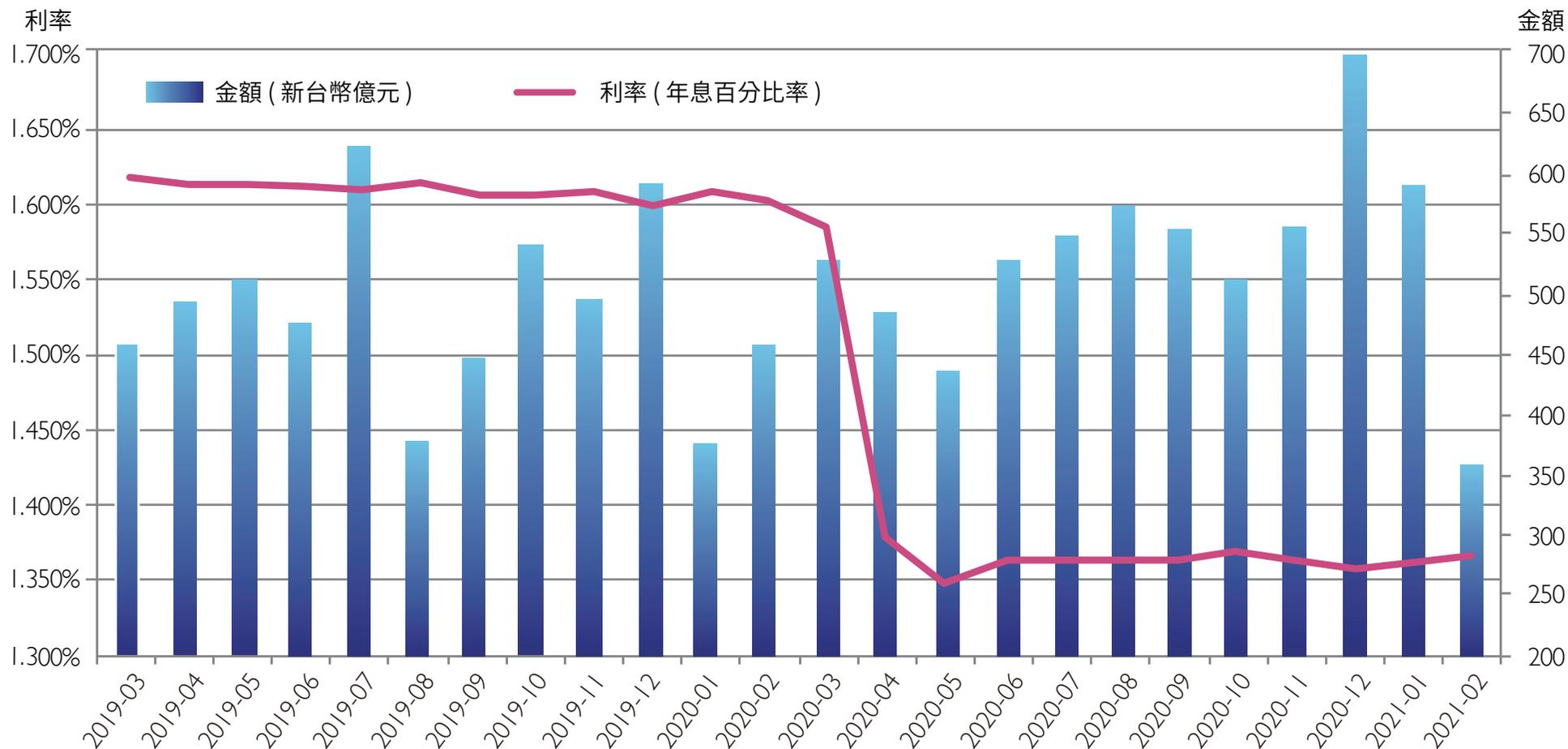
購買人都來自公司行號，其中買主之一的「英屬維京群島商傳奇亞太有限公司」豪包 34 樓兩戶，總價高達 2.7 億；而另一筆交易買方更不容小覷，買主是名下已有台北「信義富邦」、「代官山」、「西華富邦」頂樓戶的「博信國際投資」。

# 近期景氣對策信號



- ◆ 2021年2月景氣對策信號綜合判斷分數為40分，較上月增加3分，燈號轉呈紅燈
- ◆ 景氣領先、同時指標持續上升，反映國內經濟持續走強。
- ◆ 展望未來，隨各國陸續施打疫苗，主要經濟體持續採行寬鬆政策，有利全球經濟回穩，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，台商及外商持續加大在台投資，以及公共建設加速執行，均有助推升國內投資動能。
- ◆ 惟疫情發展及國際貿易紛爭之不確定因素仍在，恐影響全球經濟復甦步調，仍須審慎關注後續發展，並妥為因應。

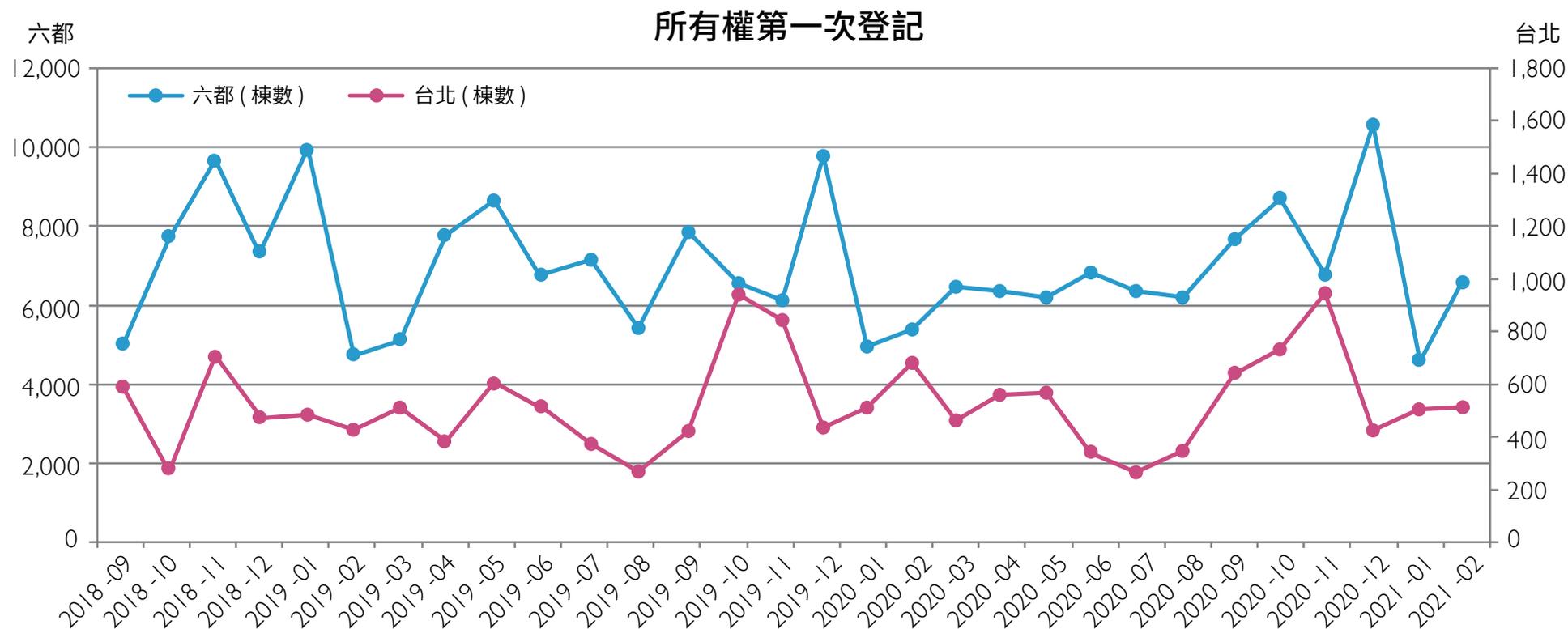
# 五大銀行新承做購屋貸款金額與利率



承做購屋貸款金額為 377.18 億元，較上月減少 35.05%，較去年同期減少 18.62%，與歷年同期相比相對大量減少，房貸利率為 1.367%，較上月略增 0.005%，較去年同期下降 0.244%，利率續處低檔。

- ◆ 2021 年 2 月房貸金額為 377.18 億元，較上月減少 203.53 億元，創 2019 年 3 月以來單月低點。
- ◆ 2021 年 2 月房貸利率為 1.367%，利率持續處於歷史相對低檔。
- ◆ 2 月五大銀行新承做房貸金額減少主要由於春節連假因素影響，不過，若排除季節性因素以前二個月的數據來看，五大銀行新承做購屋貸款共 957.89 億元，仍較去年同期大增 111.76 億元，年增 13.21%。

# 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
2021 年 1~2 月	六都	14,342	年增	38.70%
2021 年 1~2 月	台北市	1,026	年減	14.57%

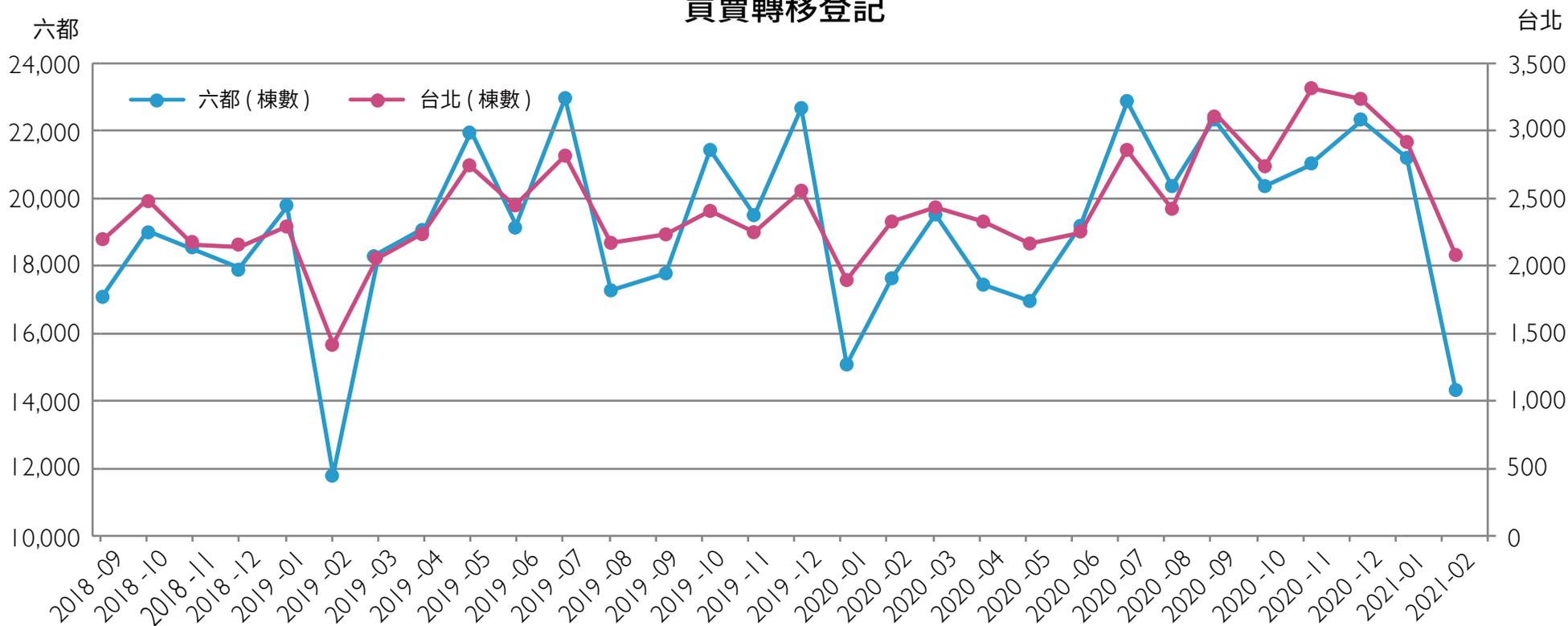
◆ 六都 2021 年 1-2 月所有權第一次登記棟數為 14,342 棟，相較去年同期增加 38.70%。

◆ 台北市 2021 年 1-2 月所有權第一次登記棟數為 1,026 棟，相較去年同期減少，約 14.57%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2021 年 1-2 月。

# 建物移轉登記量分析 (買賣)

## 買賣轉移登記



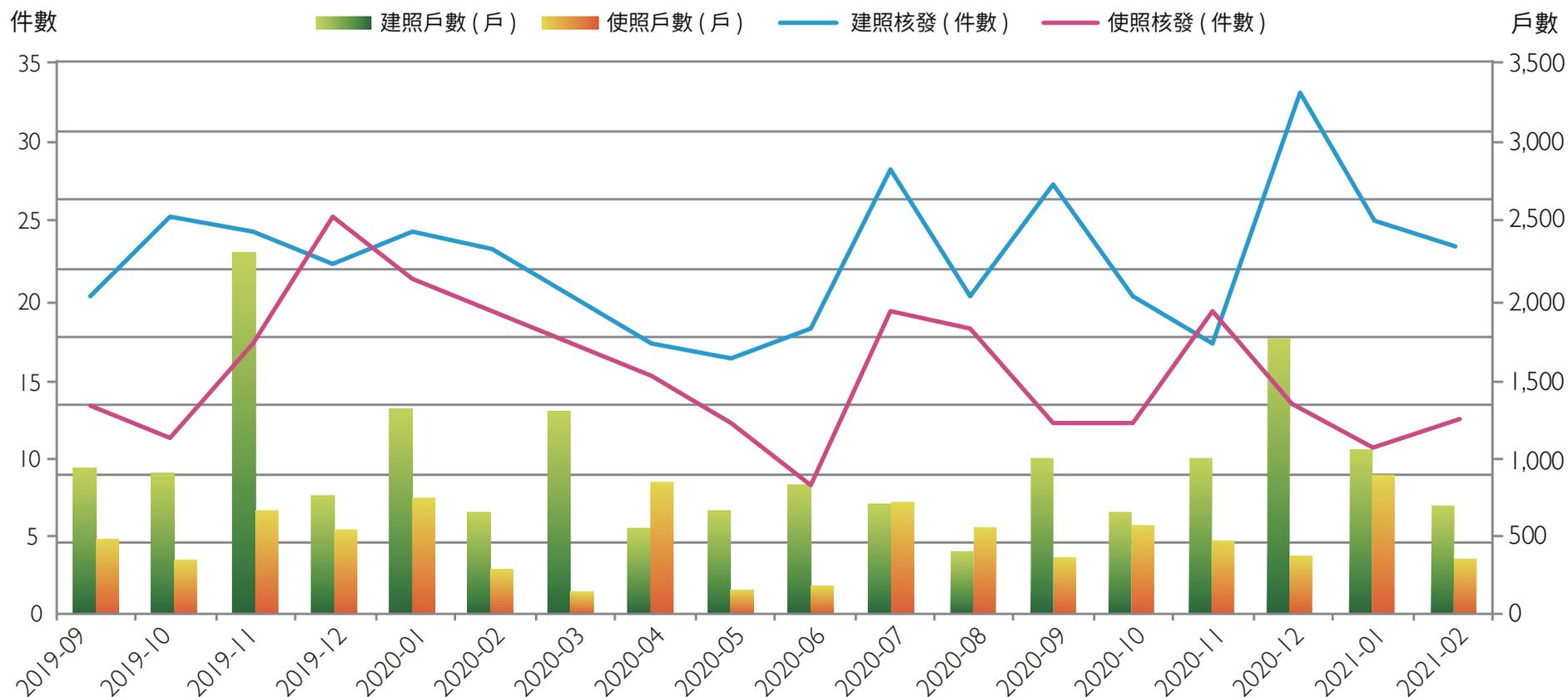
年分	縣市	買賣移轉棟數	年變動	變動率
2021年1~2月	六都	39,581	年增	17.84%
2021年1~2月	台北市	5,019	年增	17.87%

◆ 六都 2021 年 1-2 月買賣移轉棟數為 39,581 棟，相較去年同期增加 17.84%。

◆ 台北市 2021 年 1-2 月買賣移轉棟數為 5,019 棟，相較去年同期增加 17.87%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2021 年 1-2 月。

# 建照、使照量分析

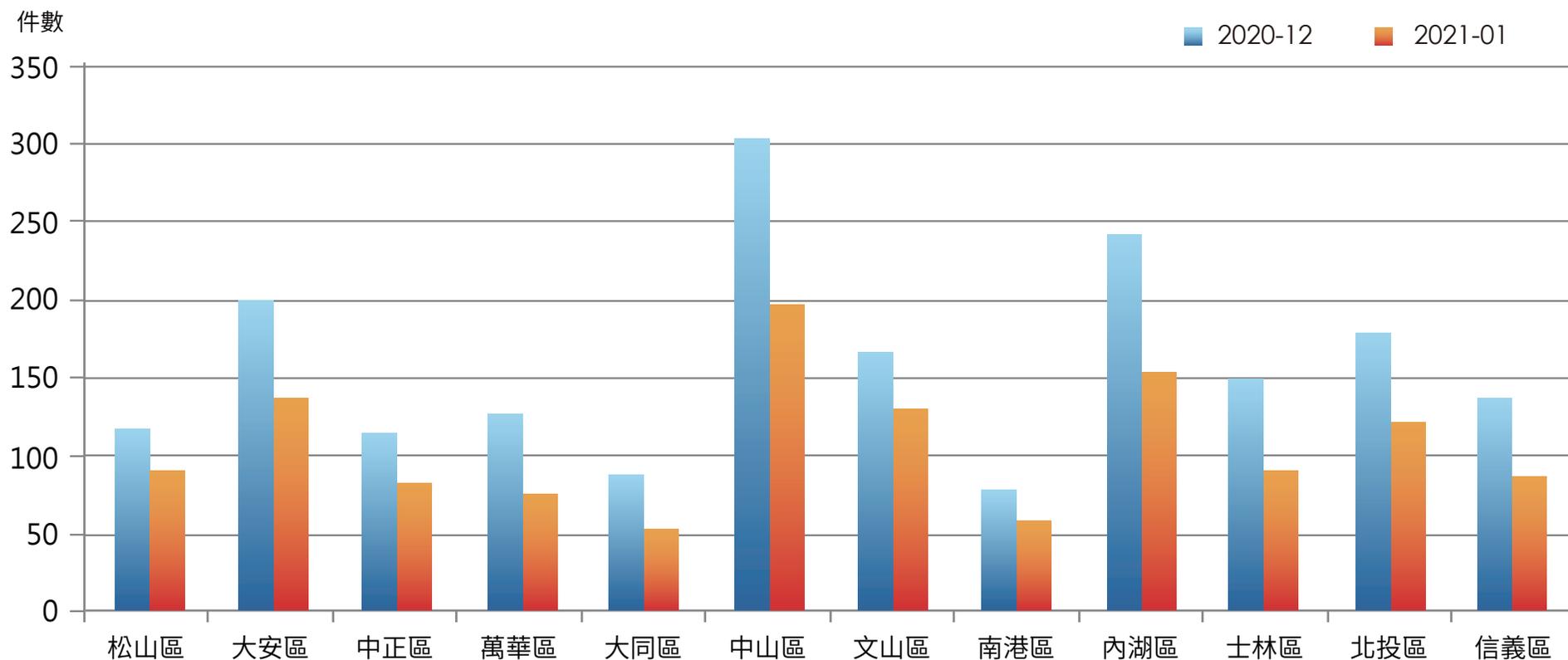


年分	縣市	戶數	月變動率	年變動率
2021年2月	台北市	建照 708	-35.69%	10.28%
2021年2月	台北市	使照 340	-62.47%	20.57%

- ◆ 2021年2月建照核發數較上月減少；使照核發數雖較上月增加，卻較去年同期減少。
- ◆ 2021年2月建照與使照戶數皆較上月減少，惟皆較去年同期增加，顯示以供給面而言是仍有成長，雖以目前市場交易狀況來看需求尚屬強勁，惟供需變化仍需持續關注。

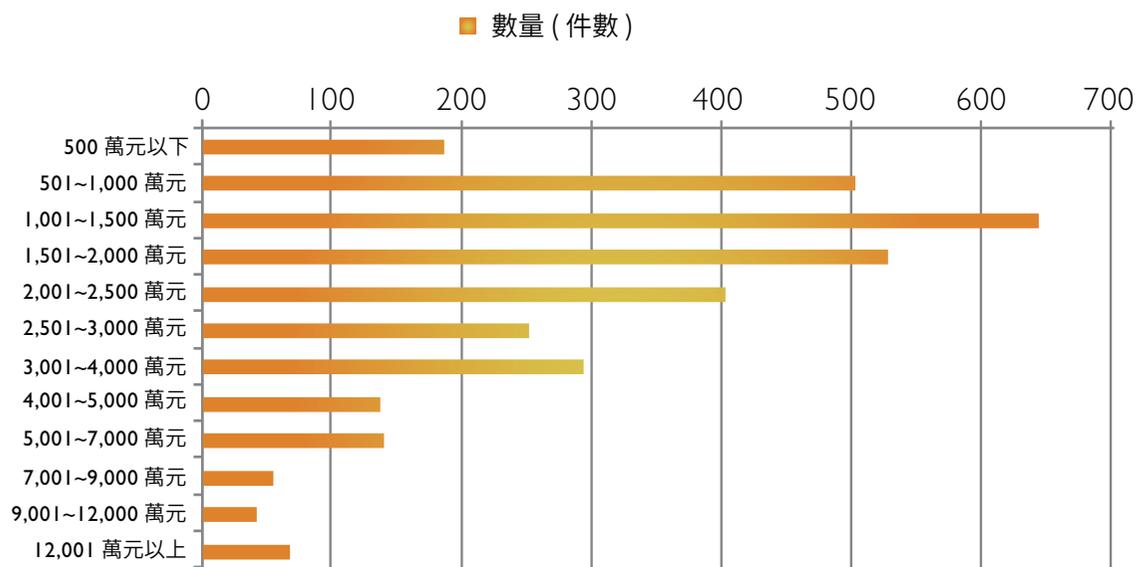
資料來源：台北市建管處，因資料發布之時間差，統計至2021年2月。

# 台北市住宅交易量分析

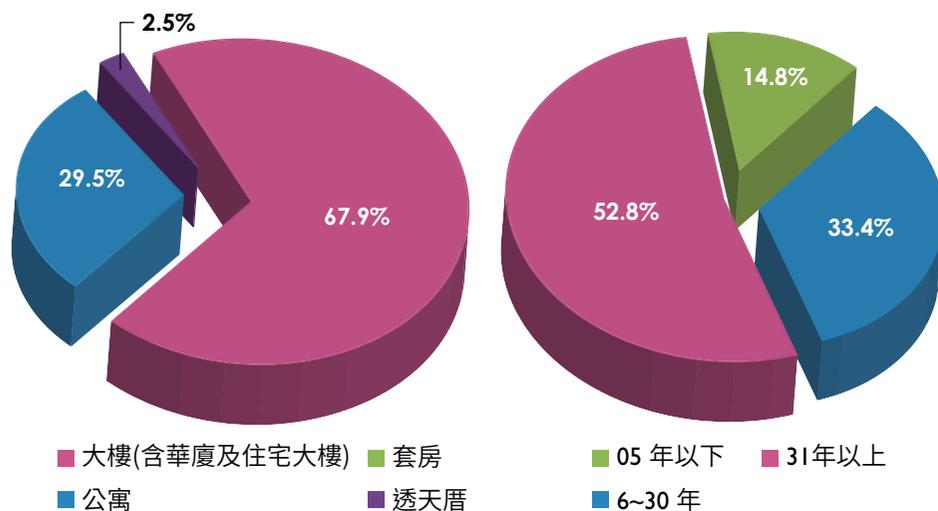


- ◆ 2020年12月 - 2021年1月交易前三大熱門區域為中山區、內湖區、大安區。
- ◆ 中山區依然為台北市交易最熱門區域，佔整體台北市住宅交易比例達 15.8%，有持續上升趨勢；出乎意料的是大安區近期交易狀況轉熱，可見蛋黃區精華地段的交易仍有支撐。

# 台北市住宅交易總價帶與類型分析



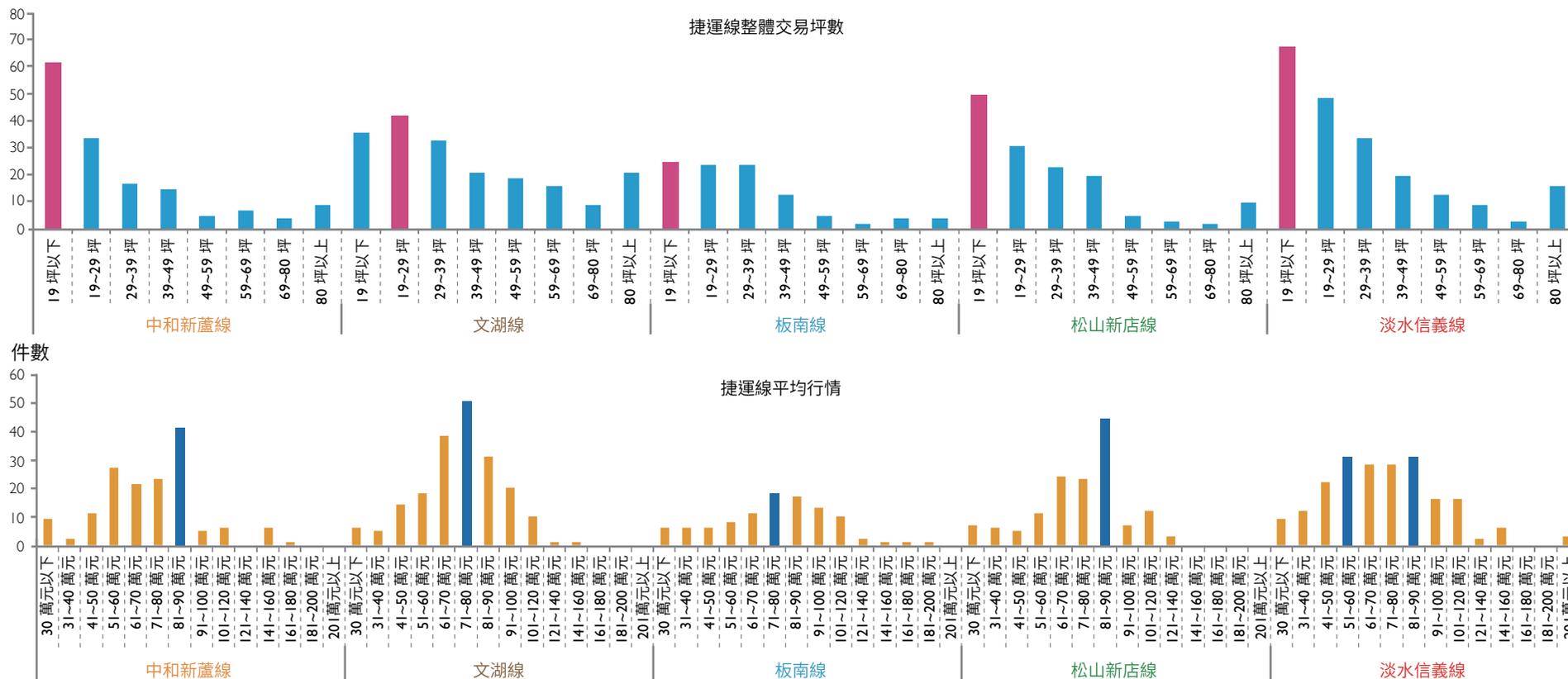
- ◆ 2020 年 12 月 - 2021 年 1 月 台北市住宅交易主要集中在總價 2,000 萬元以內，比例高達 57.13%。
- ◆ 2,001-4,000 萬住宅交易其次，占全市交易 29.16%，與前 2 個月狀況基本持平。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易占全市交易 13.71%，交易量相較前 2 個月有略微增加。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易近期又略微升溫，惟近期政策略有變化，須持續關注市場因應狀況。



- ◆ 2020 年 12 月 - 2021 年 1 月 住宅交易產品類型產生變化，大樓產品近期躍升主要交易類型，高達 67.9%。
- ◆ 2020 年 12 月 - 2021 年 1 月 住宅交易仍以屋齡 31 年以上為最大宗，持續突破 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 2021 年 1 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	81-90萬元/坪
文湖線	19-29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	81-90萬元/坪
淡水信義線	19坪以下	51-60萬元/坪、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，近期攀升至約 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近期仍集中在 19 坪以下產品。
- ◆ 研判近期在低利率環境幫助下，首購族進場撐盤，推升低總價產品交易量，後續交易狀況值得注意。

資料來源：台北市地政局，因資料發布之時間差，統計時間為 2021 年 1 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。