



Taiwan

台灣

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY
蘇富比國際房地產

A Farm in Brittany, used with permission

2021 / 05

台北市房地產市場月報

MONTHLY REPORT 2021.05

近期重要財經資訊

● 國產南港都更案 再跨大步【經濟日報 / 2021-05-26】

國產 (2504) 建材實業南港廠都更開發案再向前跨出一大步，繼都更計畫 2019 年底獲得台北市政府核定，25 日公告權利變更程序通過北市都更委員會審議，等於行政作業程序全部通過，進入實質開發階段，基地將規劃為 A、B 兩重建區段，開發興建完工後，國產約可分回 4.6 萬建坪，最快預計 2021 下半年取得建照、2026 年完工。

由於南港廠位處「台北東區門戶計畫」的軸心區域，估算潛在開發利益直逼 200 億元，可望貢獻國產每股淨值高達 16.5 元，為潛在的業外大補丸。

● 桃竹建設吸金 今年來四大建商已砸 57.6 億元插旗【鉅亨網 / 2021-05-27】

鄰近雙北的桃竹縣市，因交通建設帶旺房市，吸引上市櫃建商轉進。

根據統計，今年前 5 月已有四大上市櫃建商共砸約 57.6 億元投資，最高價是興富發 (2542-TW) 砸 39.69 億元，購入 A7 重劃區帶建照土地，土地坪數約 2,580.8 坪，換算單價約 153.8 萬元，創實價登錄以來的區域新高價。

● 北市汀州路福音大樓 25.8 億標售【自由時報 / 2021-05-27】

在台成立一甲子的伯大尼美國學校，近期委託商仲標售持有近 35 年的北市中正區汀州路老院區，開價 25.8 億元。

預計標售的房地產坐落北市中正區汀州路上，基地面積 796.75 坪，為地上 6 層、地下 2 層建物，名為「福音大樓」，建物面積約 3,376 坪。該大樓於 1987 年興建完成、屋齡約 34 年，曾是伯大尼美國學校校區，2018 年校區搬至林口新建大樓。

近期重要財經資訊

• 疫情衝擊 中市府續辦社宅承租戶延後繳租【買購新聞 / 2021-05-28】

受到新冠肺炎疫情影響，企業主、受雇人或自營工作者皆受衝擊，台中市住宅發展工程處 2020 年針對社會住宅承租戶辦理租金延後繳納方案，隨著疫情持續升溫，市府決定繼續辦理，2021 年 5 月 27 日起承租戶可申請租金延後繳納，最長可延後繳納 4 個月份租金，減緩短暫經濟困頓。

• 富采售龍潭廠予欣銓 處分利益估 1.67 億元【中央社 / 2021-05-28】

發光二極體（LED）廠富采投控今天代子公司晶元光電公告，為活化資產處分閒置龍潭廠土地及建物，售予欣銓科技，交易總金額新台幣 4.3 億元，預計處分利益 1.67 億元。

富采此次處分資產座落桃園市龍潭區龍園一路 99 號及 99 之 1 號土地及建物，土地面積約 1,833.25 坪，建物面積約 4,840.04 坪。

• 今年公共建設招商 可望釋 1,900 億元商機【經濟日報 / 2021-05-31】

新冠肺炎疫情雖暫時未歇，但政府推動民間投資公共建設動能仍在持續。財政部促參司透露，截至目前為止，今年公共建設招商大會可望釋出公建商機達 99 件、合計民間投資金額達 1,900 億元，已超越去年的 72 件、1,800 億元。

官員表示，其中最大案是由台北市捷運工程局主辦的「捷運萬大線金城機廠用地土地開發案」，投資金額達 220 億元。第二大案則是交通部港務公司推出的「台中港觀光遊憩商業區興建營運投資案」，投資金額約 120 億元。第三大案也是交通部港務公司主辦的「基隆港旅運複合商業大樓案」，投資金額近 105 億元。

近期地上權招標案

• 地上權標售 北高兩大案吸睛【工商時報 / 2021-04-27】

財政部國產署 26 日公告標售 2021 年首批 20 宗地上權，為史上最多，權利金底價合計約 38.5 億元，主要為國防部營改基金釋出六都精華地，預計 6 月 21 日開標，使用年限皆為 70 年，其中北市松山區、高雄前鎮區兩大案皆突破 5 億元規模。

今年首批地上權標的，六都以台北市四宗最多，另外台中、台南、高雄分別有三宗、新北市一宗，合計權利金底價約 28.8 億元。非六都縣市則為新竹縣、雲林縣各兩宗，屏東縣、南投縣各一宗，合計權利金底價約 9.7 億元。

台北市以松山敦化案 232 坪、底價 5.28 億元最受矚目，位於台北小巨蛋、南京復興站旁，為敦化南北特定專用區。

高雄市三案皆為億元規模，皆屬商業區。其中前鎮案鄰近凱旋夜市、捷運前鎮高中站等精華區，權利金底價高達 5.77 億元，為本批次最高價案件。

• 台中高鐵購物城案 雙雄競標【經濟日報 / 2021-05-12】

號稱全台高鐵站區最大招商案的高鐵台中站「超級娛樂購物城」開發案，確定將由新光人壽及廣三 SOGO 百貨兩大集團一較高下，初步規劃總投資金額達 300 億至 350 億元，全案預計 6 月底評選最優投資申請人，8 月完成簽約進入開發程序。

超級娛樂購物城位於高鐵台中站前第一排的完整街廓，土地面積達 4.8 萬餘坪，全案最大總樓地板面積可達 14.2 萬坪，採 70 年設定地上權。

• 國產署改建案公告招商 綁定二精華地上權吸睛【經濟日報 / 2021-05-17】

國產署原址改建案 17 日綁定金華段、中山段兩精華地段地上權公告招商，權利金底價 5,800 萬元，得標廠商必須負責國產署兩棟舊大樓改建，改建成本約 11.4 億元，預估合作廠商投資金額約 21.3 億元，將於 7 月 16 日開標。

此案具兩大特色，首先國產署原址的兩棟建物都是 4、50 年以上老舊建築，可適用危老條例，可望成為中央辦公廳舍危老重建首案；其次，搭配釋出的金華段、中山段兩地上權，都是相當精華的地段。

其中金華段基地面積約 349 坪，容積率 225%，為住宅用地；中山段基地使用分區為商三，面積約 337 坪，容積率 560%。

近期熱銷指標豪宅案

北

和平大苑

【ETtoday 房產雲 / 2021-05-05】

神秘客買房跟著明星走 蔡依林鄰居砸逾 2 億買進周杰倫社區

根據最新台北市實價登錄資料，周杰倫夫妻入住的大安區「和平大苑」豪宅社區，今年 3 月再傳成交，24 樓戶鄰居，以總價 2.76 億元購入，共 182.88 坪，換算單價約每坪 168.7 萬元。調查謄本資料發現，買家為大安區「瑞安璞石」住戶的楊姓自然人，也是藍教主藍心湄、天后蔡依林的鄰居。

西華富邦

【鉅亨網 / 2021-05-05】

北市高樓豪宅吸引資金進駐 西華富邦 33 樓以 3.16 億元成交

實價登錄 5 日揭露大直西華富邦新交易，法人以 3.16 億買下 33 樓，共 188.73 坪，換算每坪成交價約 212.8 萬元，暫居今年豪宅單價排行第三名。

國泰信義富鼎

【經濟日報 / 2021-05-18】

國泰信義富鼎 轉手好賺

實價登錄資料顯示，台北市信義區中古豪宅「國泰信義富鼎」八樓戶今年 2 月、3 月各出現一筆交易，以總價 1.91 億、1.99 億元賣出，相較於六年前入手價均為 1.64 億元，分別獲利 2,780 萬、3,500 萬元，居今年首季台北市豪宅交易獲利第三名、第一名。

中

寶輝秋紅谷

【ETtoday 房產雲 / 2021-04-08】

急出場！台中豪宅王屋主持有半年 突賠 200 萬轉手

根據資料顯示，1 月份「寶輝秋紅谷」25 樓成交一筆剛好 1 億元的交易，總面積 184.18 坪、折算車位後單價 61.75 萬元，買方為童姓自然人，是台中在地富豪。

這一戶 25 樓在 2020 年 7 月才由許姓自然人以總價 1.02 億元、折算車位後，單價 63.02 萬元買入，不到半年時間就以小賠 200 萬元出場。此案登記時間為 1 月份，當時的時空背景應與打炒房無關，加上前一手持有者僅半年就出售，研判是急需現金的個案，與政策因素關係不大。

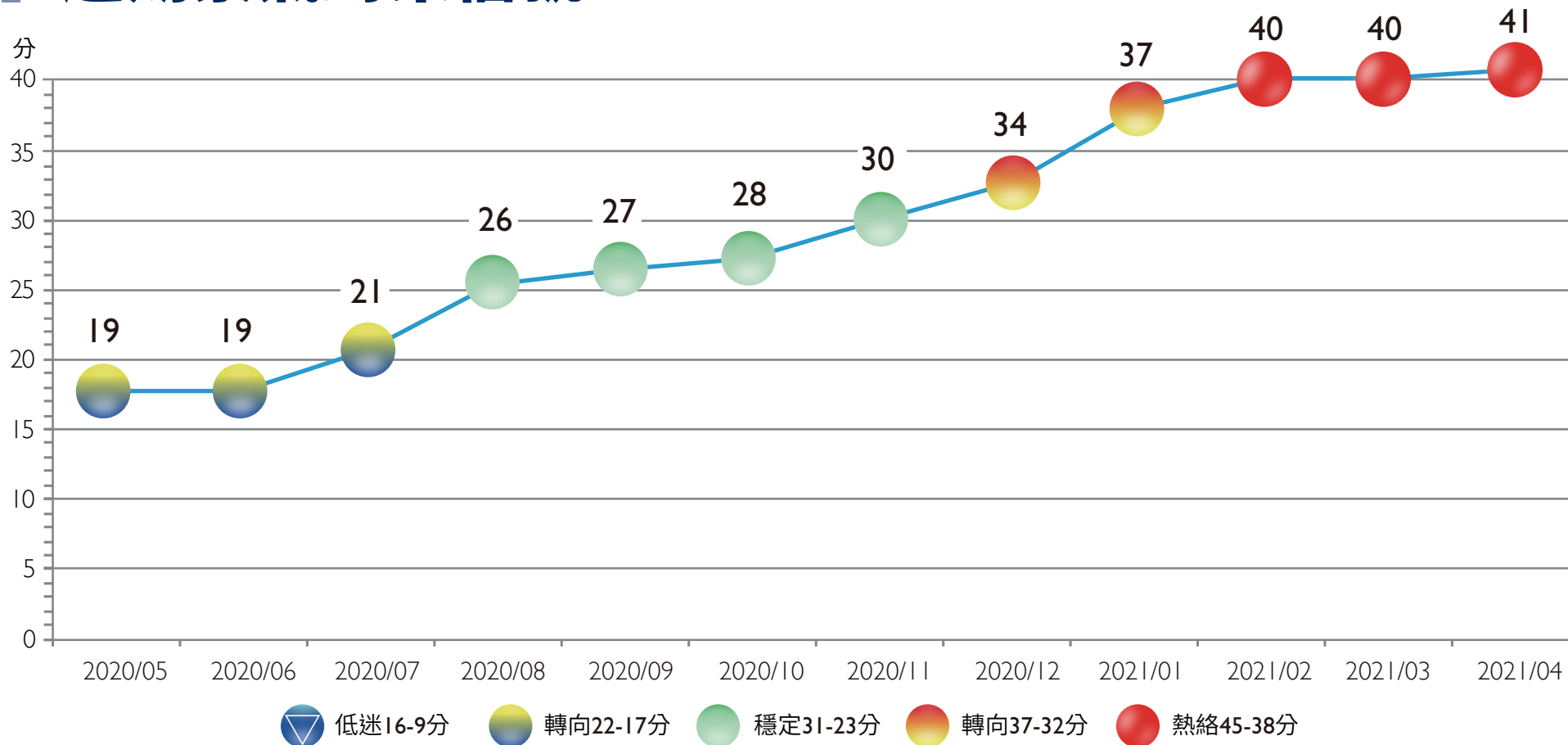
龍邦國寶

【ETtoday 房產雲 / 2021-05-23】

草悟道唯一 4 千萬大樓交易 中古名邸有撐

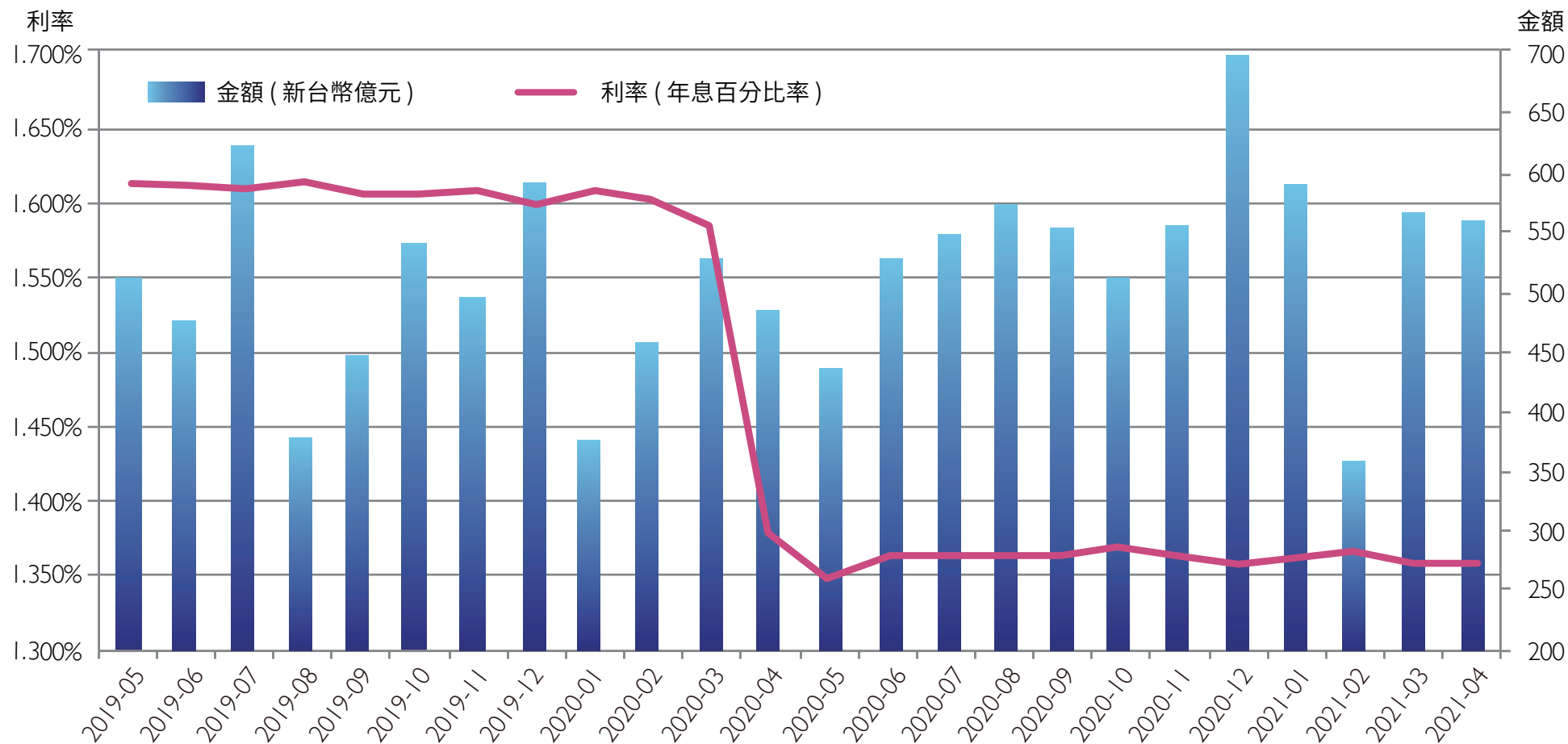
實價揭露，今年草悟道沿線唯一交易的「正港豪宅」，是過去有第一名宅之稱的「龍邦國寶」，屋齡達 25 年，今年 1 月 1 戶頂樓的樓中樓戶別交易，總價為 4,958 萬元，單價約為 30.38 萬元、創該社區次高，僅低於 2013 年交易 14 樓戶的 40.96 萬。

近期景氣對策信號



- ◆ 2021 年 4 月景氣對策信號綜合判斷分數為 41 分，較上月增加 1 分，燈號續呈紅燈。
- ◆ 領先指標雖轉呈微幅下跌，但同時指標持續上升，顯示國內景氣仍處穩健成長。
- ◆ 展望未來，近期國內新冠肺炎疫情升溫，影響內需消費相關產業，為減緩衝擊，行政院已通過追加 2,100 億元紓困預算，以協助艱困產業及受影響勞工度過疫情衝擊。

五大銀行新承做購屋貸款金額與利率

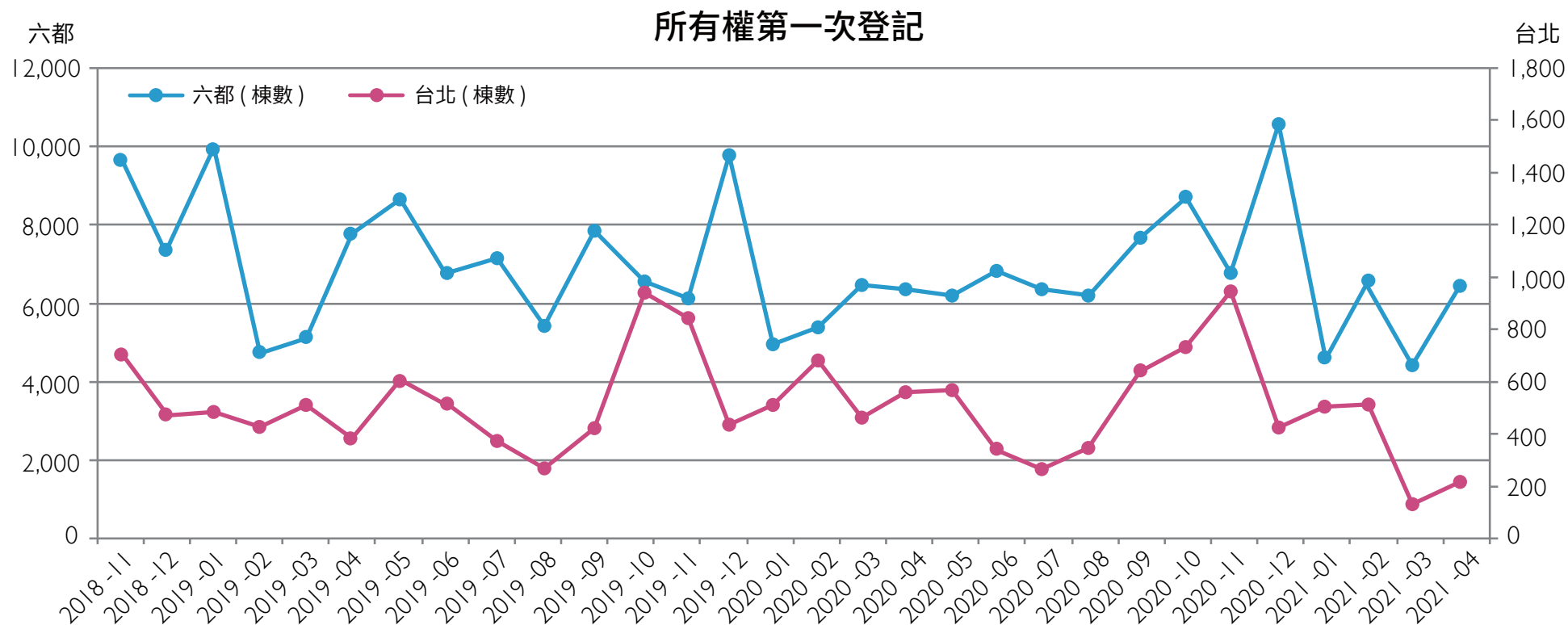


承做購屋貸款金額為 561.95 億元，較上月減少 1.21%，較去年同期增加 13.93%，表現平穩，

房貸利率為 1.357%，與上月持平，較去年同期下降 0.024%，利率續處低檔。

- ◆ 2021 年 4 月房貸金額為 561.95 億元，較上月減少 6.88 億元，表現平穩。
- ◆ 2021 年 4 月房貸利率為 1.357%，利率持續處於歷史相對低檔。
- ◆ 4 月六都買賣移轉棟數較 3 月略減，且房貸市場競爭愈發激烈，部分新增房貸由五大銀行之外的銀行承做。此外央行對於囤屋大戶、高價住宅貸款有限制，因此銀行在承作房貸業務上也會更謹慎。

建物移轉登記量分析（所有權第一次）



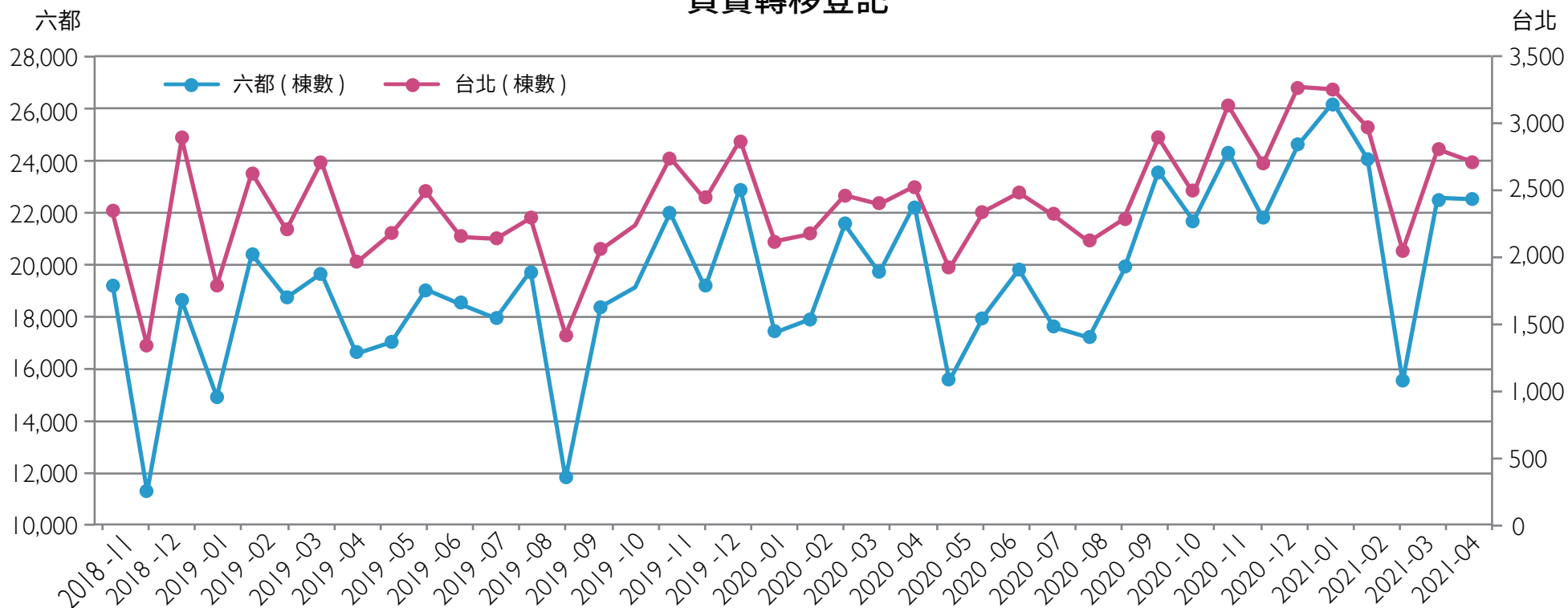
年份	縣市	所有權第一次登記棟數	年變動	變動率
2021 年 1~4 月	六都	26,612	年增	16.75%
2021 年 1~4 月	台北市	1,418	年減	37.59%

◆ 六都 2021 年 1-4 月所有權第一次登記棟數為 26,612 棟，相較去年同期增加 16.75%。

◆ 台北市 2021 年 1-4 月所有權第一次登記棟數為 1,418 棟，相較去年同期減少約 37.59%。

建物移轉登記量分析（買賣）

買賣轉移登記

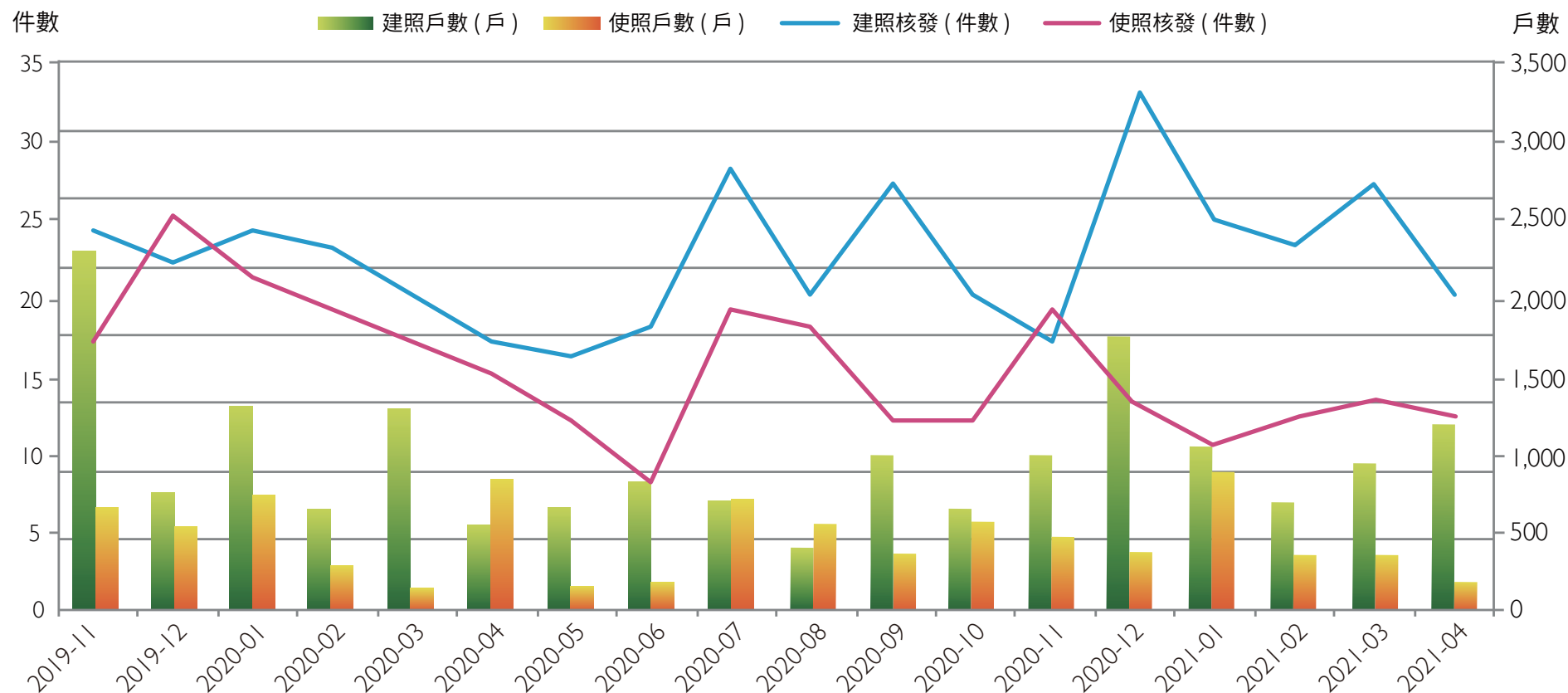


年分	縣市	買賣移轉棟數	年變動	變動率
2021 年 1~4 月	六都	84,677	年增	19.23%
2021 年 1~4 月	台北市	10,537	年增	16.41%

◆ 六都 2021 年 1-4 月買賣移轉棟數為 84,677 棟，相較去年同期增加 19.23%。

◆ 台北市 2021 年 1-4 月買賣移轉棟數為 10,537 棟，相較去年同期增加 16.41%。

建照、使照量分析

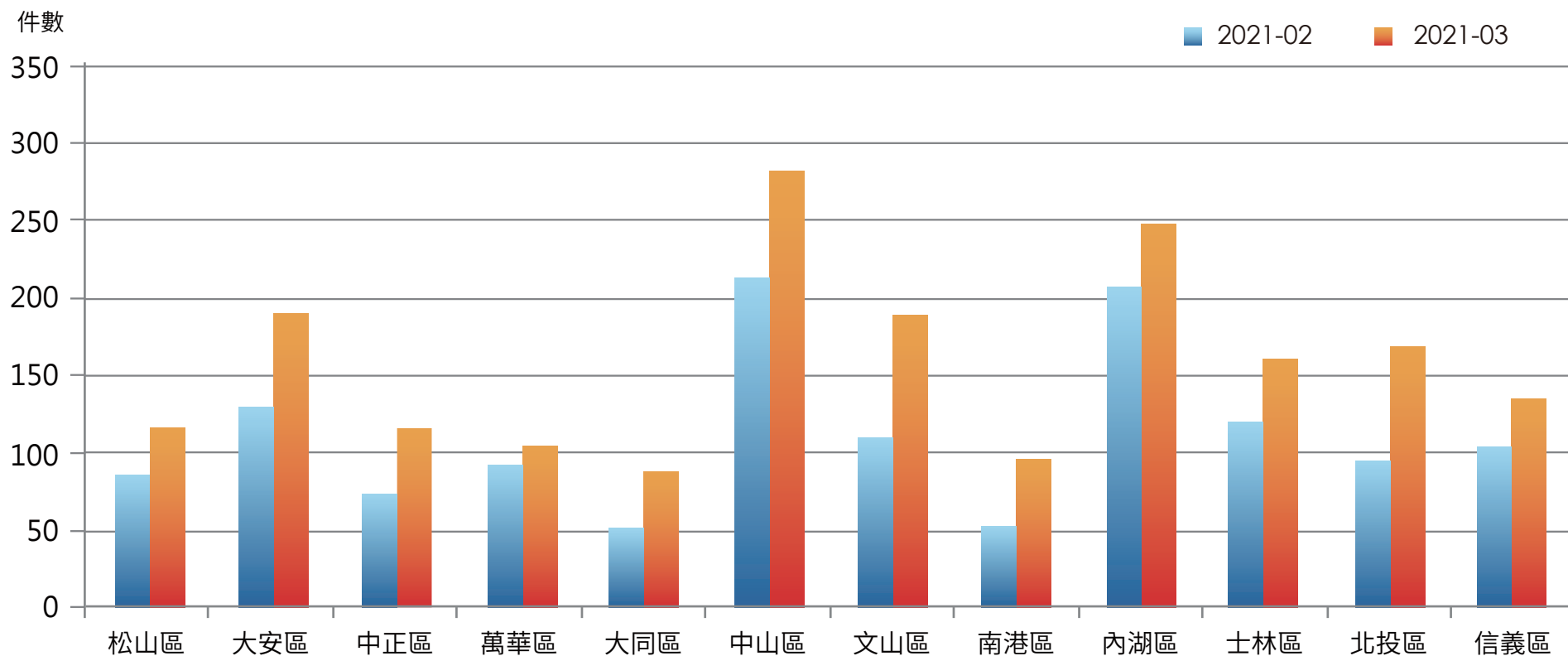


年分	縣市	戶數	月變動率	年變動率
2021 年 4 月	台北市	建照 1,255	19.30%	128.60%
2021 年 4 月	台北市	使照 182	-46.63%	-78.18%

◆ 2021 年 4 月建照、使照核發數皆較上月減少，但變化不大。

◆ 2021 年 4 月建照戶數較上月增加、使照戶數則較上月大幅減少。由於國內 5 月疫情開始嚴重，進而影響工程進度，加上政府打炒房政策，國內建商將因應市場調整腳步，因此須持續近期市場走向。

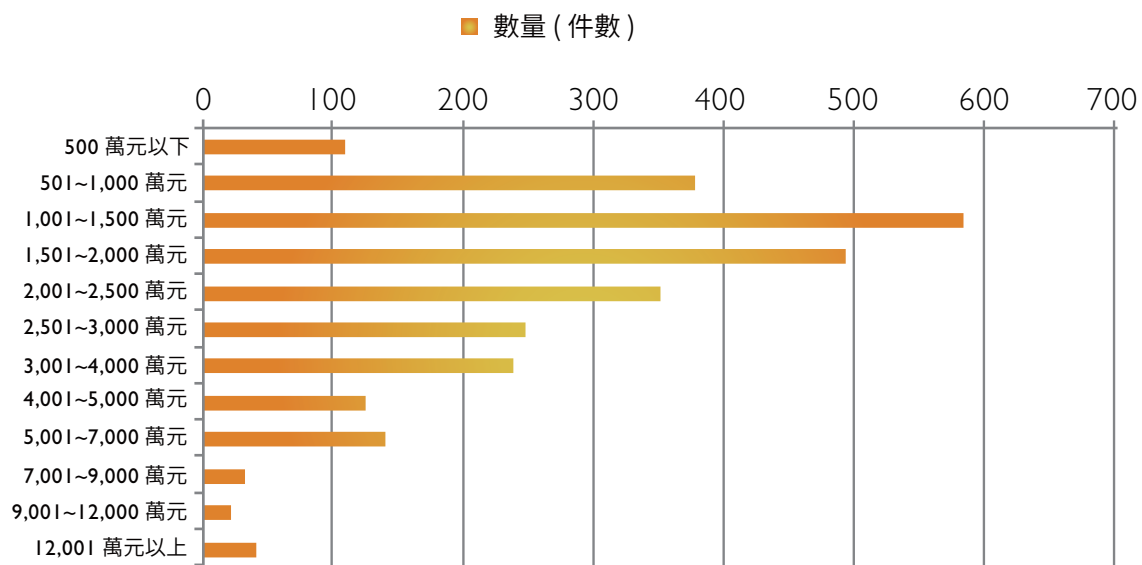
台北市住宅交易量分析



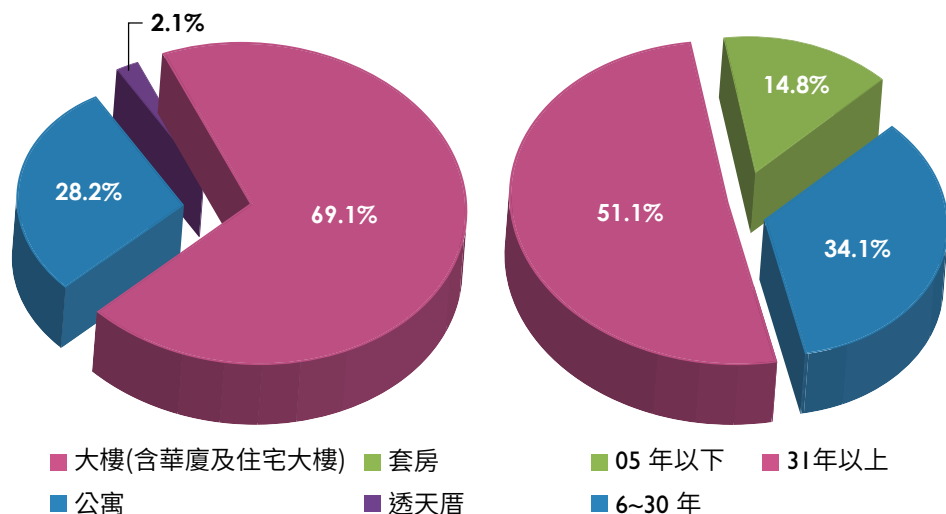
◆ 2021 年 2~3 月交易前三大熱門區域為中山區、內湖區、大安區。

◆ 台北市熱門交易區域仍集中蛋黃區，上述三區域交易量合計占全台北市交易近四成，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



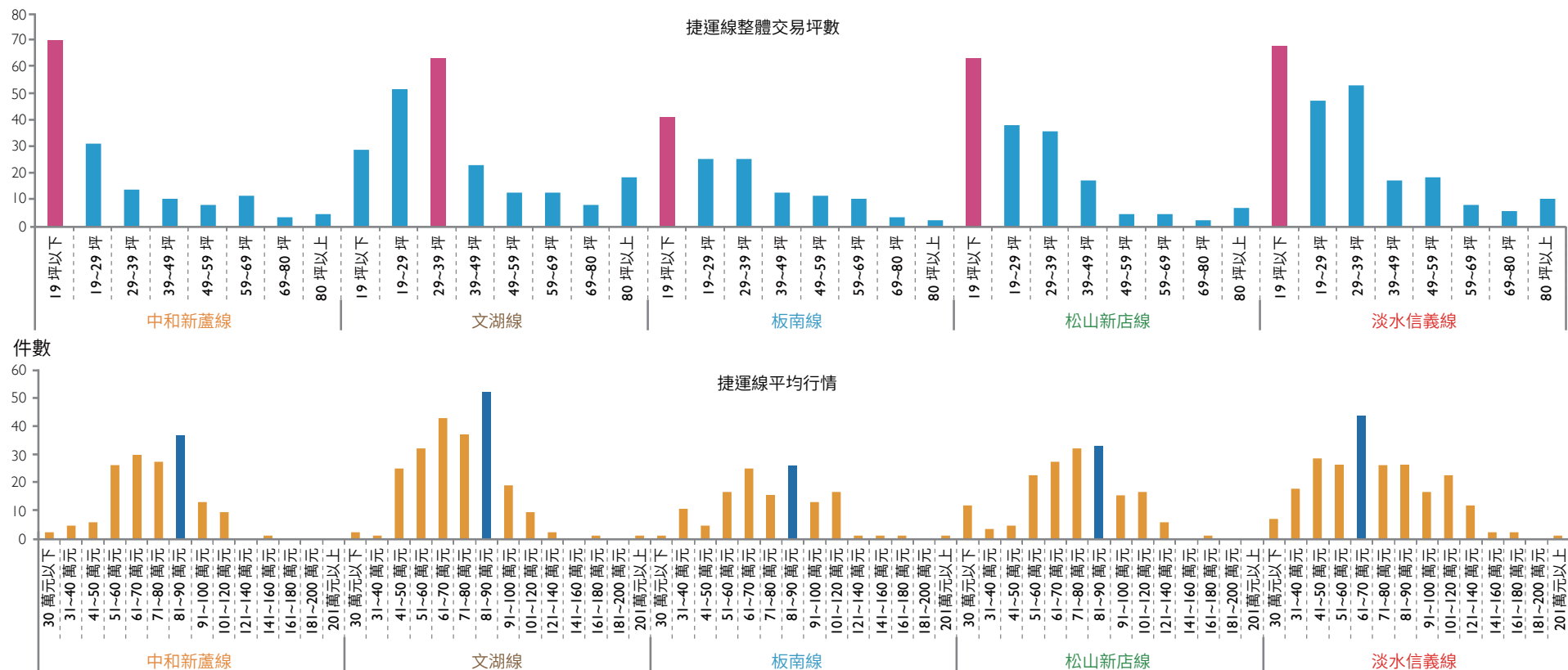
- ◆ 2021/2-3 台北市住宅交易雖主要集中在總價 2,000 萬元以內，比例高達 56.63%
- ◆ 2,001-4,000 萬住宅交易其次，占全市交易 30.33%，較前 2 個月略為上升
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易占全市交易 13.04%，交易量相較前 2 個月有略微降低，整體變化不大
- ◆ 近期政府祭房市管制政策，加上疫情再起，後續住宅市場勢必受影響，因此更須密切注意市場走勢。



- ◆ 2020 年 2~3 月住宅交易產品類型主要集中大樓產品，近期占比高達 69.1%。
- ◆ 2020 年 2~3 月住宅交易仍以屋齡 31 年以上為最大宗，占比持續過半，高達 51.1%。

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 2-3 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	29-39 坪	81-90 萬元 / 坪
板南線	19 坪以下	81-90 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	61-70 萬元 / 坪

- ◆ 台北市捷運線週邊住宅交易平均單價上升近期攀升至約 81-90 萬元 / 坪為主要交易區間行情。
- ◆ 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。
- ◆ 利率續處低檔，不受房市管制政策影響的剛性需求買方持續支撐市場買盤，惟疫情影響漸劇，無薪假之勞工、失業人數有增加的疑慮，或將衝擊因低利環境而購屋的部分買方，雖說市場買氣佳，仍須密切關注市場走向，並審慎因應。

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 2-3 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。