



Taiwan

台灣

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY
蘇富比國際房地產

Houses, used with permission

2021 / 06

台北市房地產市場月報

MONTHLY REPORT 2021.06

近期重要財經資訊

● 規模逾 200 億 台鐵南港調車場都更 邀組聯貸【工商時報 / 2021-06-17】

大型都更聯貸案登場。據了解，由國泰人壽籌組團隊得標，地坪規模 16,400 坪的台鐵南港調車場都更開發案，日前已由國泰人壽領軍的投資團隊，向金融圈發出邀標書來籌組聯貸案，注資這宗大規模的都更開發計畫，整個聯貸總金額規模至少在 200 億元以上，將在 6 月底前決定花落誰家。

● 高捷 O4 聯開案 麗寶集團奪標【工商時報 / 2021-06-23】

高雄首宗捷運土地聯合開發案「高雄市大眾捷運系統橘線 O4 站土地開發案」評選結果出爐，麗寶集團旗下的名軒開發打敗冠德建設，獲選最優申請人，規劃投資約 32.81 億興建新創交流中心、店舖及 A 級商辦，估計總銷達 61 億元。

高捷橘線 O4 站開發案位於前金區中正四路與自強二路交叉口，總面積約 1,057.84 坪，基地形狀方整，屬建蔽率 70%、容積率 840%的「商五」用地，得作為辦公室、零售商業、餐飲、娛樂及旅館使用。

● 板新站聯開案 身價破百億【工商時報 / 2021-06-25】

儘管疫情襲擊全台，但游資豐沛，投資人仍積極物色適當標的，「地王級」捷運聯開案新北市環狀線板新站土地開發案，也籌備登場，預估未來總銷將突破百億大關、達 114 億元，為目前新北市捷運聯開案史上規模最大的一筆，預計 9 月將正式公告招商。

板新站位於板橋中山路及板新路口西南側，基地面積約 1,392 坪，將接續車站出入口由地上 6 層樓開始興建，預估可興建地上 29 層、地下 6 層，地上層總樓地板面積約 18,700 坪的大樓。

近期重要財經資訊

● 辦公商圈西移 北車六大案齊發【工商時報 / 2021-06-28】

目前台北車站前商圈有多筆商辦大樓陸續啟動，包括已完工的基泰建設「基泰忠孝」、規劃中且已通過環評的「台北雙子星」捷運聯開案、皇翔建設台汽北站 A 辦大樓、已動工的海悅國際台北舊市議會地上權案，及準備招商的台北車站 E1、E2 公辦都更案等。最新加入台北車站商圈卡位的日勝生，日前正式簽下國泰世華銀行「館前聯合大樓」都更案，總計六大新地標可望大幅推升西區辦公商圈熱度。

日勝生參與的「館前聯合大樓」規劃將開發為豪辦大樓，該筆都更案位於館前路與信陽街口，屋齡已 40 年，基地面積 626 坪，土地使用分區為第四種商業區，基準容積率為 800%，此案將開發為地上 26 層、地下 5 層的辦公大樓。

● 實登 2.0 五大變革 房價更透明化【自由時報 / 2021-06-29】

實價登錄 2.0 與房地合一稅 2.0 將同步在七月一日上路，其中實登 2.0 主要有五大變革，多是針對紅單炒作、預售建案買賣及資訊透明等，上路後房價可望更趨透明。

內政部地政司指出，此次五大修法變革包括地號及門牌完整揭露、預售屋銷售前備查與成交後即時申報、增訂機關查核權及加重屢不改正罰則、紅單交易納管，還有預售屋買賣定型化契約管理。

● 皇鼎聯合科技中心 A 棟廠辦全棟賣掉 惟義砸 16.38 億入手【經濟日報 / 2021-06-29】

手中擁有五大廠辦案的皇鼎建設（5533）29 日公告以總價 16.38 億元、處分新北市汐止區「聯合科技中心 A 棟」全棟廠辦大樓。皇鼎建設指出，該棟廠辦交易案包括土地面積約 1,809.23 坪、房屋面積約 7,292.49 坪，以及 1,458 坪車位面積，預計下半年認列處分收益。

皇鼎建設旗下「聯合科技中心 A 棟」整棟開價 20 億元，如今以約打 82 折價格售出，買家為惟義股份有限公司。

近期地上權招標案

• 台糖鳳山地上權案 流標【工商時報 / 2021-06-17】

台糖位於國泰重劃區約 19,287.72 坪的商用地上權，是鳳山區最大的地上權招標案，不過 16 日開標因無人投標而流標，台糖近日內將再進行第二次公告招標。

此一大型地上權案使用分區為商二，地上權設定期間為 30 年，可優先續約到最高 70 年；底價方面，經營權利金每年約 5 千萬、開發權利金約 12.14 億。

• 國產署今年首批地上權開標 標脫率 5 成 30 億權利金入袋【鉅亨網 / 2021-06-21】

國產署今年首批地上權 21 日開標，20 宗招標案最後標脫 10 案，標脫率 5 成，合計決標金額共 30.5 億元、地上權案地租年息率 3.5%。

國產署表示，本次包括台北市松山區等 8 宗土地首次列標即順利標脫。其中位於松山區土地使用分區為敦化南北特定專用區 (A 區)，近微風南京購物商場，由皇翔建設以權利金 8 億 5,350 萬餘元得標，溢價率 61.55%。台中市南區土地使用分區為第二種住宅區，由厚榮實業股份有限公司以權利金 9,299 萬餘元得標，溢價率 31.19%。台南市北區土地使用分區為「商特 - 2(1)」商業區，由寶贊開發事業股份有限公司以權利金 3 億 5,898 萬元得標，溢價率 20.24%，反映優質區位標的深受市場青睞。

• 台中七期百億地上權案 7 月招標【工商時報 / 2021-06-26】

台中七期百億精華土地地上權招標案，預計 7 月中下旬啟動，農田水利署台中管理處所持有的市政北二路與河南路口的「惠民段 141 地號」土地地上權招標案，總面積達 5,018 坪，位於七期精華地段的「新八」土地，容積率達 600%，市值估逾 150 億元，未來可開發頂級商辦、百貨商場、飯店等商用不動產。

近期熱銷指標豪宅案

北

松濤苑

【鉅亨網 / 2021-06-02】

「松濤苑」2樓戶以4.7億元賣出 創今年豪宅成交第二高價

北市中正區最貴豪宅「松濤苑」，由實價登錄揭露，今年4月賣出2樓戶，共258.06坪，總價4.7億元、每坪250萬元，金額僅次今年信義琢白的5.7億元，暫居今年台北市豪宅第二高總價交易，也是今年最高單價豪宅。

西華富邦

【鉅亨網 / 2021-06-17】

寶雅總經理3.35億入手西華富邦

台北高端豪宅市場再傳捷報，今年4月最新成交的35層，包括四個車位，面積188.5坪，每坪226.4萬元，是今年以來該社區成交的第二高價，買主為寶雅總經理的快桅投資公司。

和平大苑

【工商日報 / 2021-06-23】

富豪捧現金買 和平大苑又見成交

據實價登錄，和平大苑又有新交易，3月時11樓戶，共183.22坪，以總價2.37億元，單價約144.8萬成交，買方張姓自然人以現金無貸款方式購買，入住和平大苑，成為周杰倫今年度第四位新鄰居。

中

大陸麗格

【工商時報 / 2021-06-16】

麗格領銜 七期豪宅逆勢開紅盤

根據實價登錄，「大陸麗格」今年至目前共揭露四筆交易，其中，27樓戶4月以總價8,600萬成交，該戶建坪123.2坪、含1個車位，折算每坪單價約72.1萬元。

比對謄本資料發現，買家為來自彰化縣大村鄉美港村的羅姓自然人，推測應為台灣輪胎大王正新羅家購入。

南

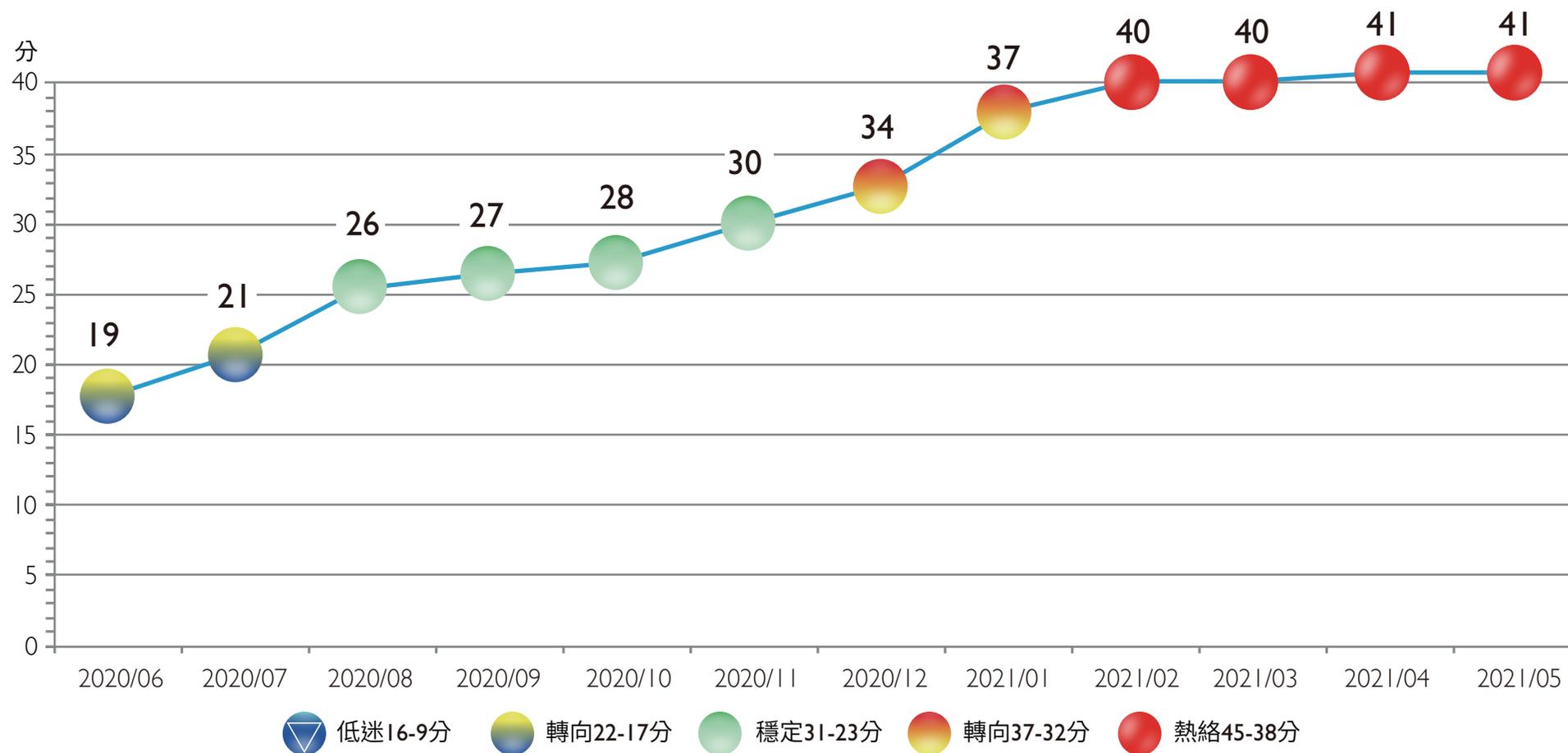
遠雄 THE ONE

【蘋果新聞網 / 2021-06-02】

遠雄 THE ONE 單價最貴的一戶 45樓每坪54萬成交

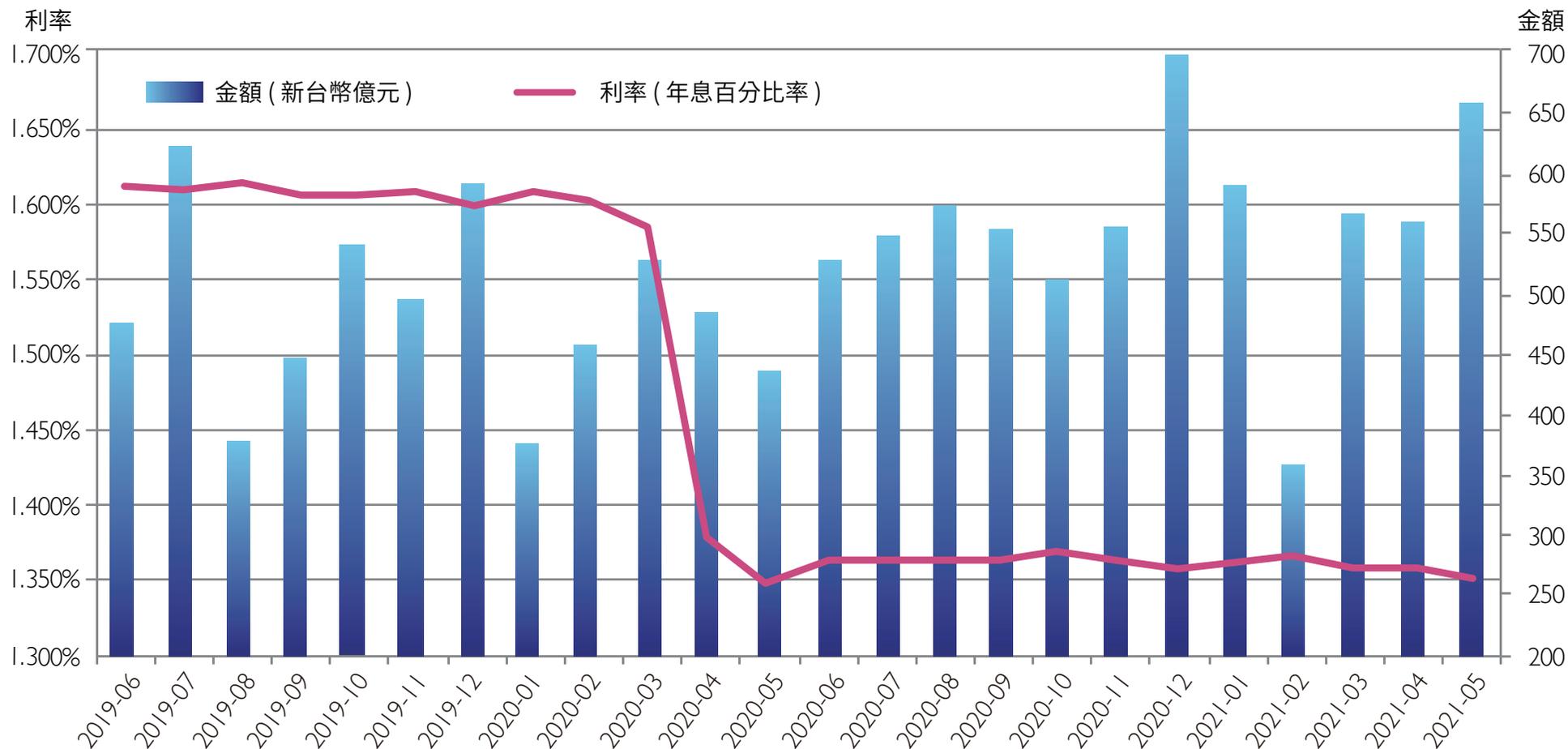
最新實價登錄揭露，全國最高飯店豪宅「遠雄 THE ONE」今年3月出現1筆坪數153.17坪，位於45樓住家，含2車位總價7,418萬元，換算每坪成交54.4萬元，創該案在實價登錄上最高價紀錄。

近期景氣對策信號



- ◆ 2021年5月景氣對策信號綜合判斷分數為41分，與上月持平，燈號續呈紅燈。
- ◆ 同時指標持續上升，但領先指標續呈走緩，顯示當前國內景氣仍處穩健成長。
- ◆ 展望未來，近期國內爆發武漢肺炎疫情，影響內需相關產業。然由於國內生產製造未受疫情影響，且隨主要經濟體逐漸復甦，我國出口動能可望續強；投資方面，國內外半導體供應鏈擴大在台投資，台商持續回流，均有助提升國內投資動能。惟肺炎疫情發展，及主要國家貿易紛爭之不確定性仍存，仍須密切關注後續發展，並妥為因應。

五大銀行新承做購屋貸款金額與利率

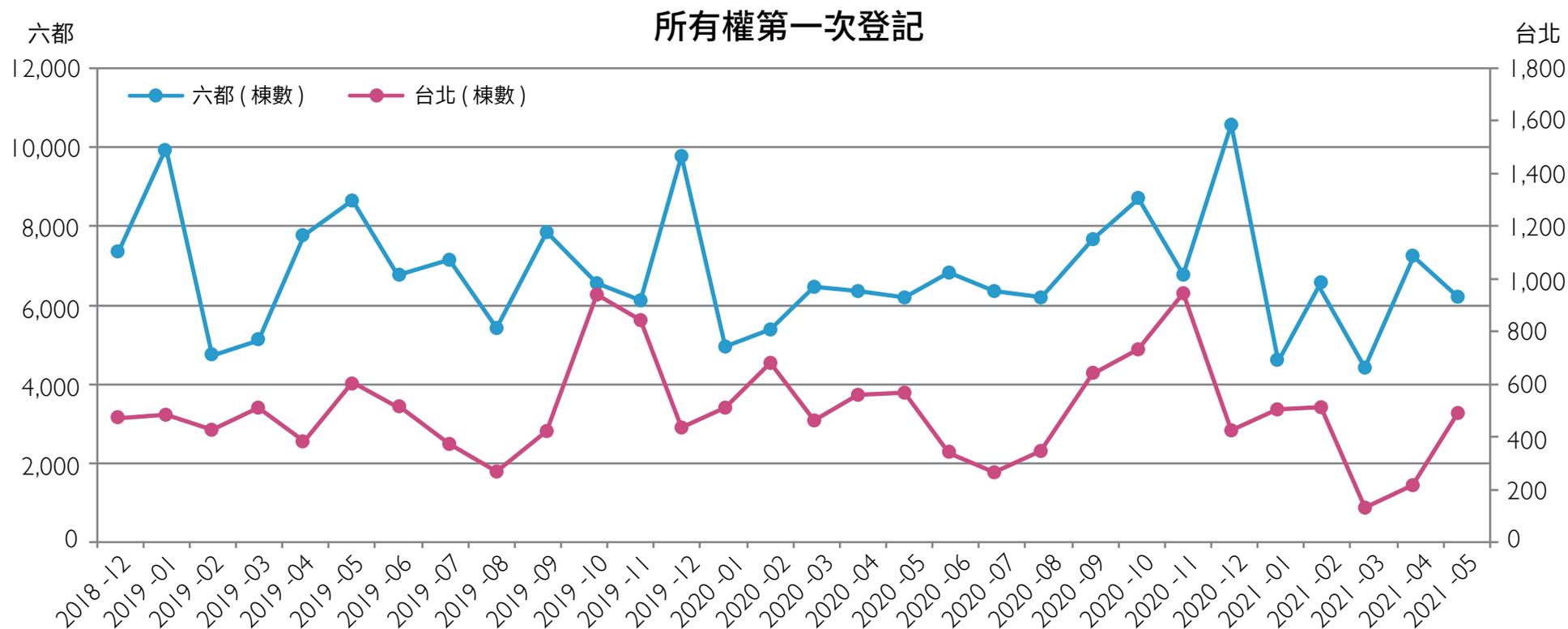


承做購屋貸款金額為 659.59 億，較上月增加 17.38%，較去年同期增加 48.97%，表現亮眼，

房貸利率為 1.350%，與上月下降 0.007%，較去年同期增加 0.001%，利率續處低檔。

- ◆ 2021 年 5 月房貸金額為 659.59 億元，較上月大增 97.64 億元，創下今年以來最高。
- ◆ 2021 年 5 月房貸利率為 1.350%，利率下探至歷史次低水準。
- ◆ 央行說明，近期房貸利率均維持在目前的偏低水準，而五大銀行房貸承做大增近百億元，主要原因是 7 月房地合一 2.0 和實價登錄 2.0 將上路，部分投資人提前獲利了結，再加上部分成屋出現新屋交屋潮，也反映在整批分戶貸款增加。

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1~5月	六都	33,063	年增	14.42%
2021年1~5月	台北市	1,923	年減	-32.86%

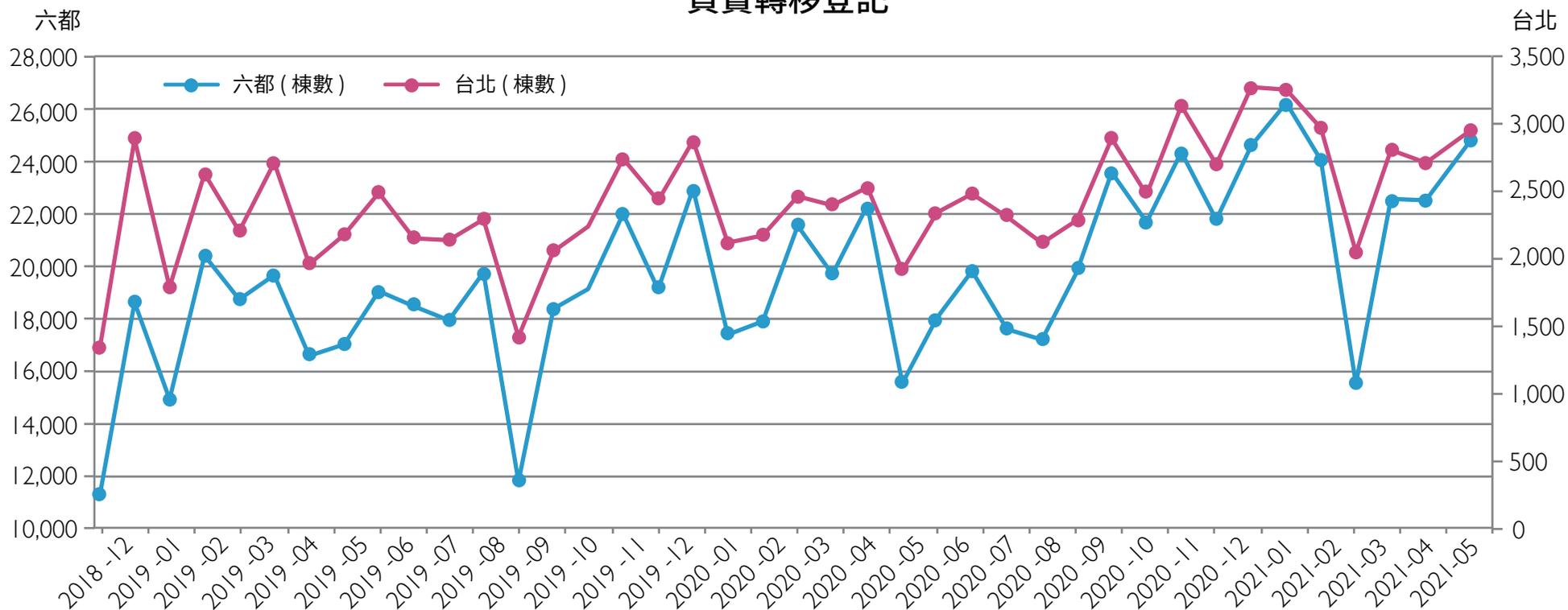
◆ 六都 2021年1-5月所有權第一次登記棟數為 33,063 棟，相較去年同期增加 14.42%。

◆ 台北市 2021年1-5月所有權第一次登記棟數為 1,923 棟，相較去年同期減少約 32.86%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2021 年 5 月。

建物移轉登記量分析 (買賣)

買賣轉移登記

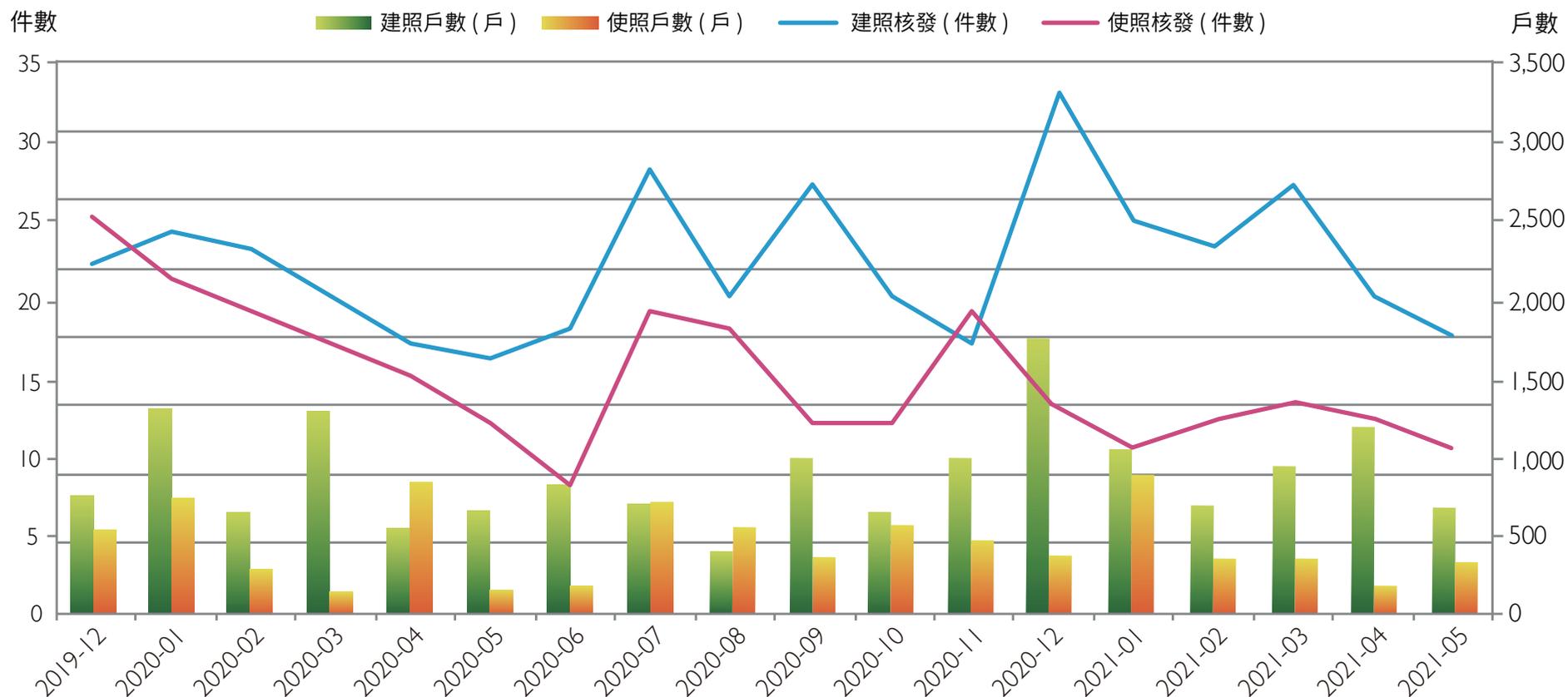


年分	縣市	買賣移轉棟數	年變動	變動率
2021年1~5月	六都	109,431	年增	24.03%
2021年1~5月	台北市	13,536	年增	21.18%

- ◆ 六都 2021 年 1-5 月買賣移轉棟數為 109,431 棟，相較去年同期增加 24.03%。
- ◆ 台北市 2021 年 1-5 月買賣移轉棟數為 13,536 棟，相較去年同期增加 21.18%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2021 年 5 月。

建照、使照量分析

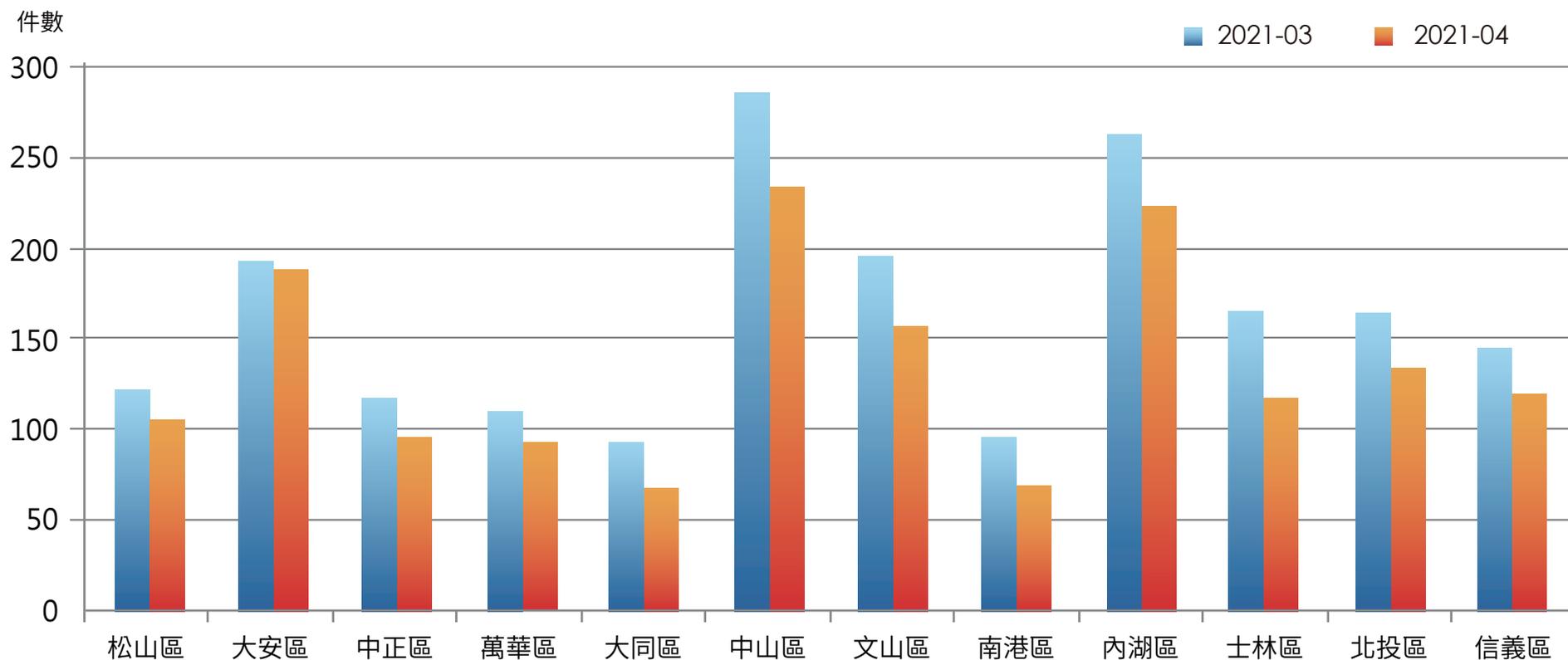


年分	縣市	戶數	月變動率	年變動率
2021年5月	台北市	建照 781	-37.77%	18.69%
2021年5月	台北市	使照 360	97.80%	138.41%

- ◆ 2021年5月建照、使照核發數皆較上月減少，但變化不大。
- ◆ 2021年5月使照戶數較上月增加、建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，因此須持續關注近期市場走向。

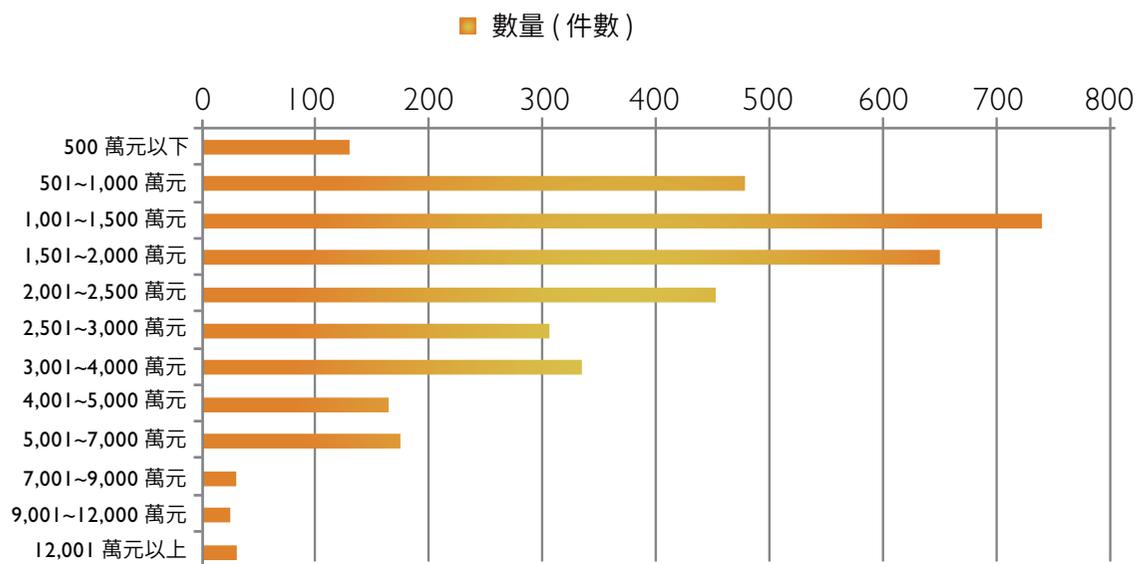
資料來源：台北市建管處，因資料發布之時間差，統計至2021年5月。

台北市住宅交易量分析

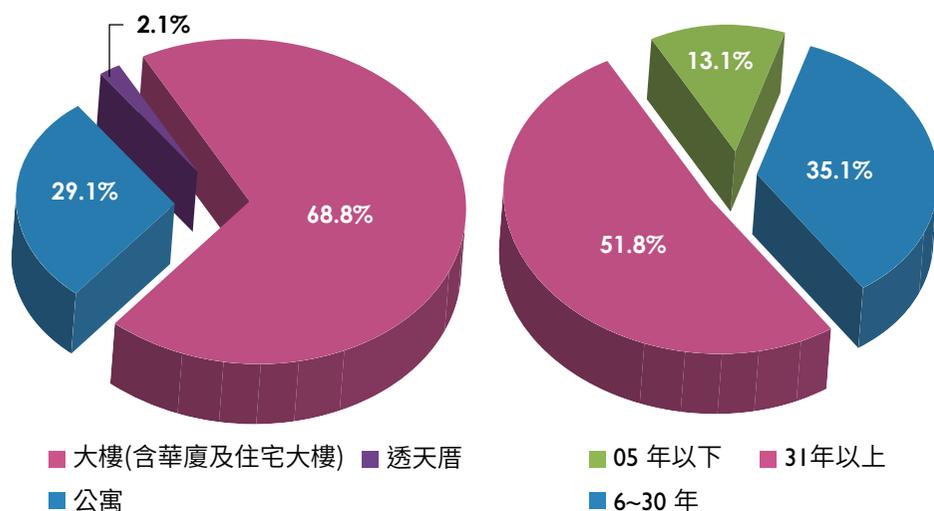


- ◆ 2021 年 3~4 月交易前三大熱門區域為中山區、內湖區、大安區。
- ◆ 台北市近期交易仍集中蛋黃區，加上上半年市場資金充沛、低利環境助力下，許多買方紛紛趁此時機搶入蛋黃區，惟自 5 月時疫情風波又起，後續將逐漸反映在交易情況上，因此需密切關注近期的交易變化。

台北市住宅交易總價帶與類型分析



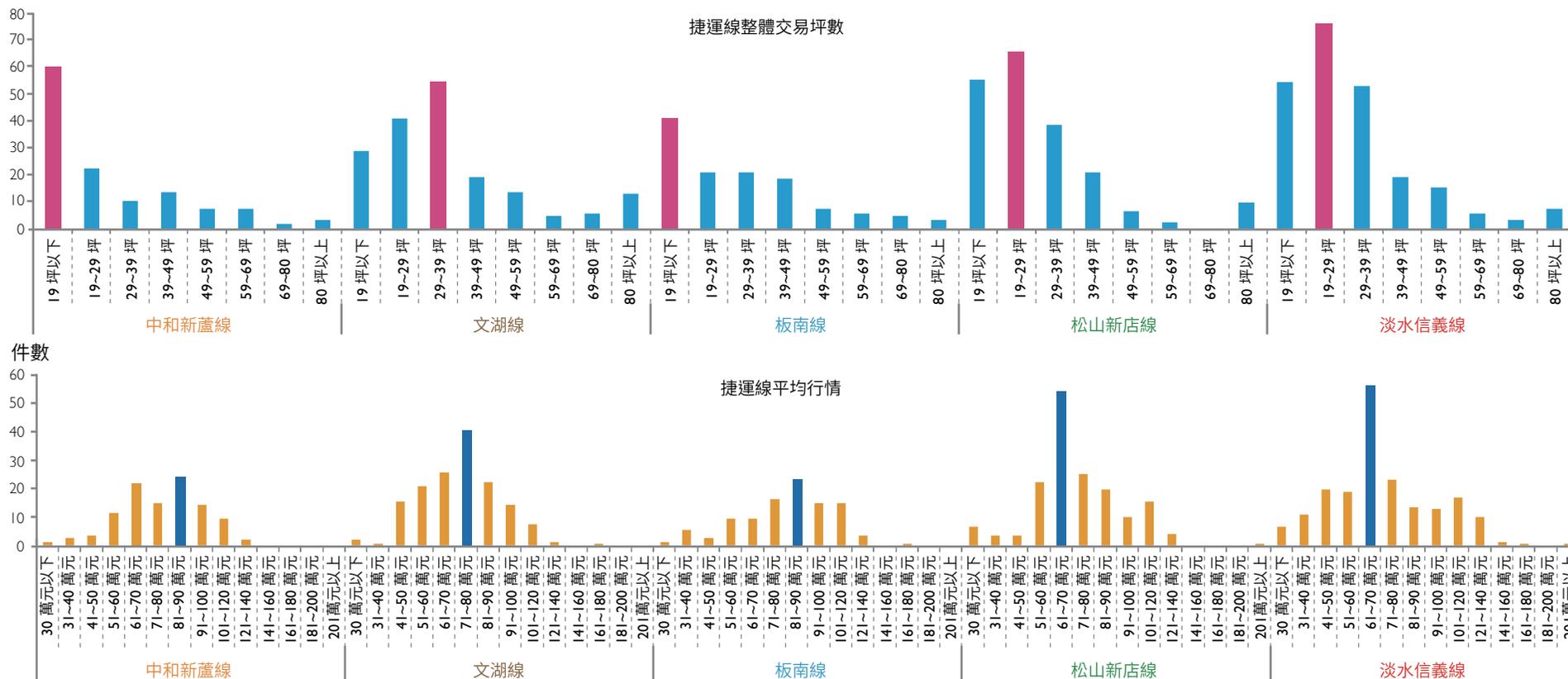
- ◆ 2021/3-4 台北市住宅交易雖主要集中在總價 2,000 萬元以內，比例高達 56.78%。
- ◆ 2,001-4,000 萬住宅交易其次，占全市交易 31.02%，較前 2 個月略為上升。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易占全市交易 12.20%，交易量相較前 2 個月略微降低。
- ◆ 房市管制政策，針對高總價住宅影響較深，因此交易量勢必隨之受影響。惟若以自用觀點，仍有不受政策影響的買方，故對於市場不必過於悲觀，但仍須審慎因應市場變化。



- ◆ 2021/3-4 住宅交易產品類型主要集中大樓產品，近期占比高達 68.8%。
- ◆ 2021/3-4 住宅交易仍以屋齡 31 年以上為最大宗，占比持續上升，高達 51.8%。

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 3-4 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	71-80萬元/坪
板南線	19坪以下	81-90萬元/坪
松山新店線	19-29坪	61-70萬元/坪
淡水信義線	19-29坪	61-70萬元/坪

- ◆ 台北市捷運線週邊住宅交易平均單價略微降低近期調整至約71-80萬元/坪。
- ◆ 近期捷運線周邊住宅交易坪數則有調整，19坪以上住宅交易量有增加趨勢。
- ◆ 由於3月份通過房地合一稅2.0修正草案，因而有一波因應政策的轉售潮，因此對於買方而言在議價方面有更大的彈性，也反映在交易價格上，預期至政策正式上路前此狀況仍可維持，惟政策正式實施後更需持續關注市場走勢。

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3-4月，統計資料為捷運站300公尺內之實價登錄交易資料。



Houses, 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。