



Taiwan

台灣

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY
蘇富比國際房地產

Winter Moonlit Night, used with permission

2021 / 08

台北市房地產市場月報

MONTHLY REPORT 2021.08

近期重要財經資訊

• 新光三越 Diamond Towers 今日正式簽約 明年第 4 季開幕【自由財經 / 2021-08-11】

新光三越與龍麟建設於 11 日下午正式簽訂「Diamond Towers — 正義國宅商場租賃案」合約，雙方將共同開發合作，新光三越全台首家住商共融的 Diamond Towers，將結合創新科技與體驗、導入精緻時尚的高端與生活品牌，A、B 兩棟共 8 個樓層，將匯集達 100 家具指標性的時尚潮流櫃位，打造新光三越最新一代店型、台北都會最時髦的購物及社交生活中心，預定 2022 年第 4 季開幕。

• 國產活化資產 蓋花蓮大飯店【工商時報 / 2021-08-17】

國產集團加速資產活化，繼北市「南港大型開發案」進入建照申請後，國產建材實業 16 日指出，位於花蓮市美崙溪畔的濱海地區 3,000 坪基地，將開發為大型國際特色飯店，預計興建 11 層樓，規劃近 200 個房間、三間主題餐廳及泡湯 SPA 等設施，現已取得建築執照，預計五年完成開發興建。

• 華固智富中心 三商美邦 34 億打包【工商時報 / 2021-08-19】

疫情降級、商用不動產市場火力全開，台北市內湖最新完工落成的「華固智富中心」，18 日開出大紅盤，三商美邦人壽以總價 34 億元，整棟「掃」走，創下內湖石潭整棟辦公大樓成交的先例，也躋身 2021 年商用不動產第五高成交手筆。

「華固智富中心」位於內湖區石潭路 56、58、60 及 62 號，占地面積 961.77 坪，建物包括辦公室 44 戶、停車位 132 個，合計共 6,016.58 坪，交易總價達 34 億元，換算每坪成交價約 61 萬元。不過由於造價不低，華固此次出售整棟大樓，毛利率約 20~25%，目前已辦理完產權登記，預計 9 月底~10 月初可望交屋入帳。

近期重要財經資訊

● 百貨進駐彰化 寶佳豪砸 7.43 億現金購地【工商時報 / 2021-08-19】

中彰投地區今年出現多筆無貸款購地交易，據悉寶佳集團本次以自然人名義出手購地。根據實價登錄資訊，林姓自然人今年 5 月以總價 3.41 億元，無貸款買下彰化市大埔段 544 地號土地，面積約 396.9 坪土地、換算單價約 86 萬元，成為彰化市今年土地總價、單價冠軍。

不僅如此，其他 4 筆相鄰土地交易也是由林姓買家買下，且全以現金交易，總計 5 筆土地交易，地坪共約 945.2 坪，推估寶佳今年已斥資 7.43 億元、買下彰化 5 筆土地，且均以現金購地。

● 前景看好！太平產業園區總投資估 39 億、就業機會破千人【買購新聞 / 2021-08-20】

疫情衝擊下，台中市在逆境中創造優勢條件，投資產業家數及新登記工廠家數，皆穩坐六都第一，繳出漂亮成績單。

除了企業投資首選台中，產業用地需求也日增，同時積極開發產業園區。其中，太平產業園區後勢看俏，廠商進駐後預計總投資額 39 億元，就業人口數可引進 1,006 人。除太平產業園區外，潭子聚興產業園區也已開工動土，加上目前正持續推動的神岡豐洲科技工業園區二期、大里夏田、大里塗城及擴大神岡產業園區等，預計至 2026 年可新增產業用地 682 公頃，滿足未登記工廠及廠商擴廠的需求。

● 新北市宣布 建商不得再以純空地申請都更獎勵【聯合報 / 2021-08-26】

新北市長上任後積極推動都市更新案，容積率可從 20% 提升到 50%，申請量達 587 件，但其中有 92 件都是建商利用空地來申請都市更新。

市府認為獎勵是要讓老舊房子改建，宣布 9 月 9 日起將不再受理純空地都市更新案，新申請案件，皆需依規定檢討建築物投影比，不能再以全部都空地形式來辦理都市更新。

近期地上權招標案

• 北士科招商 營運權 70 年【經濟日報 / 2021-08-05】

台北市政府今年最大招商案、總開發金額上看 300 億元的「北投士林科技園區市有科技產業專用地招商開發案」，日前重新對外公告招標。

產業局指出，北投區軟橋段「88」、「91」、「93」地號等三案市有土地，為北台灣區位最精華的產業用地「北投士林科技園區」，總面積達 8.38 公頃，開發總金額推估高達 300 億元。因廠商反應，基地面積過大、單一廠商投資金額過高，故在流標兩次後，依不同地號分成三個標案，招標方式採設定地上權 50 年，得標人得申請延長 20 年，總計將有 70 年開發營運權。

• 高鐵新竹站區地上權招商 啟動【工商時報 / 2021-08-31】

交通部鐵道局 30 日召開高鐵新竹車站特定專用區地上權土地招商說明會，將釋出新竹站旁 1.73 萬平方公尺（約 5 千多坪）車站特定專用區土地，預計可作為旅館、工商展覽館、零售業使用，本案設定地上權 50 年，權利金底標為 7.58 億元，明年 2 月選出最優申請人，明年 4 月完成簽約，預估吸引投資規模達百億元。

• 國產署 15 宗地上權開標 全聯 5.8 億標下台中干城土地【自由財經 / 2021-08-30】

財政部國產署 15 宗國有地地上權 30 日開標，共標脫 9 宗、標脫率 6 成，決標權利金總金額 28 億 52 萬元。

其中，位於台中車站附近干城地區土地，面積 2,012.97 坪，由全聯實業以 5.81 億元得標，溢價率 1.23%；全聯並以 1.42 億元標下澎湖馬公約 729 坪土地，溢價率 24.9%。

近期熱銷指標豪宅案

北

仁愛尚華

【買購新聞 / 2021-08-11】

地后豪宅再交易，9 千萬進駐仁愛尚華

據實價最新資料，位於國父紀念館旁、仁愛路四段的豪宅「仁愛尚華」再傳交易，總價 9,838 萬元，折算車位後每坪單價約 172 萬元，雖然成交總價不高，但其坐落地段是台北市住宅區的公告土地現值第二高，為名副其實的地后豪宅。

和平大苑

【經濟日報 / 2021-08-12】

北市豪宅市場 又交易兩筆

根據實價登錄資料，台北市大安區出現兩筆最新豪宅交易，其中「和平大苑」6 月成交 23 樓戶、總價 2.8 億元、每坪 171 萬元，買方為內湖蔡姓自然人，以現金購置。

One Park Taipei 元利信義聯勤

【自由財經 / 2021-08-12】

元利大公子搬近 10 億捧場自家「信義聯勤」32 樓兩戶 單價不碰觸彭總裁防線

根據最新地籍資料，北市指標豪宅「ONE PARK TAIPEI 元利信義聯勤」30 樓以上的高樓層，相隔 3 年再現最新交易。7 月，翔鼎投資包下 32 樓兩戶，負責正是元利建設總裁的大兒子，且兩戶均無貸款，據傳價格與 3 年前同 32 樓戶揭露價格約 299 萬雷同。

中

寶輝秋紅谷

【經濟日報 / 2021-08-11】

豪氣不輸台北！台中富豪一次砸 3 億買七期豪宅

根據實價登錄資料，台中「寶輝秋紅谷」38 樓兩戶分別以總價 1.5 億及 1.38 億元成交，扣除車位後每坪單價約為 82.7 萬元，寫下今年台中豪宅單價新高。

經查買家以台中順泰豐國際名義購入，該公司從事國際投資貿易與不動產開發，一口氣以近 3 億元購入兩戶，登上今年最貴交易。

南

尚陽天聚

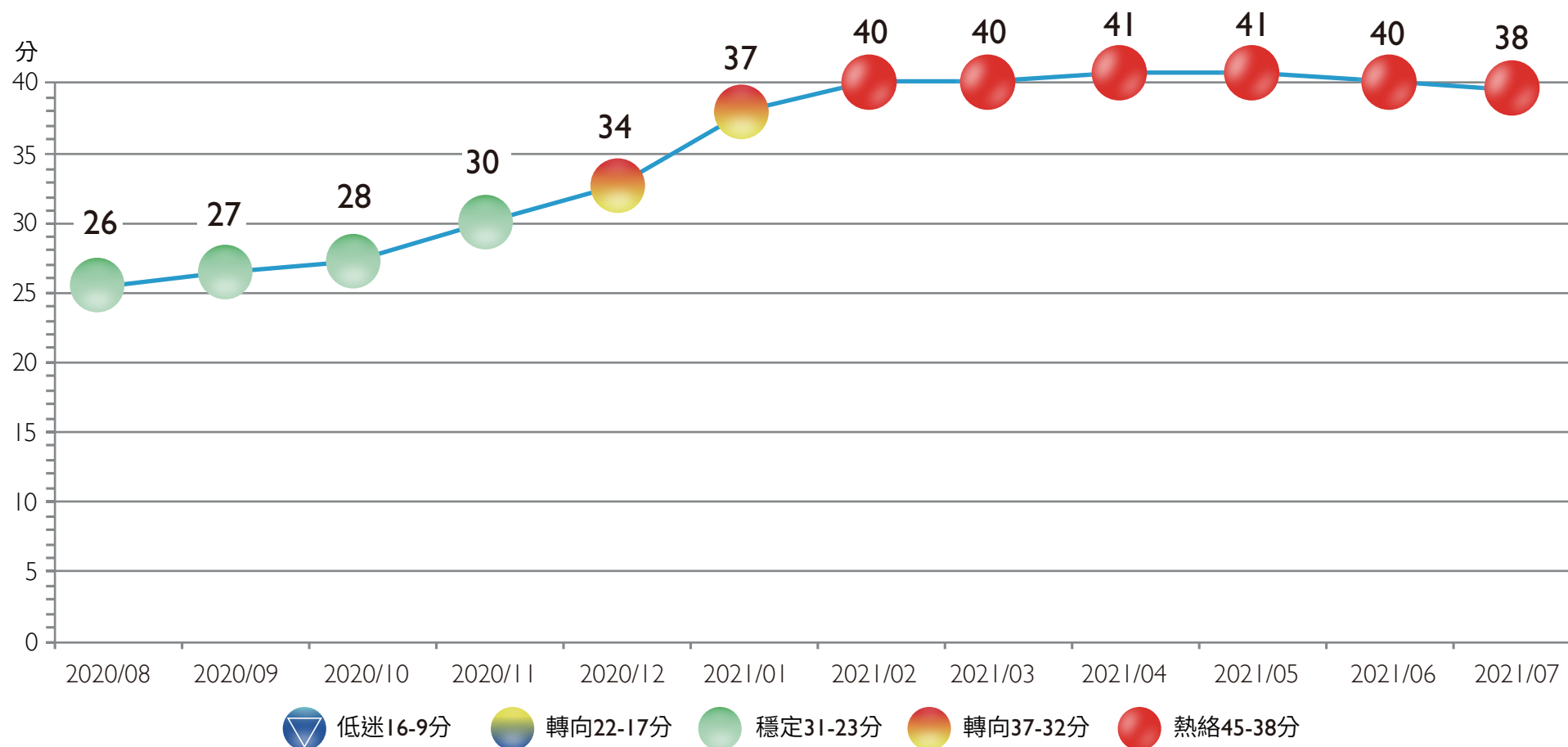
【蘋果新聞 / 2021-08-16】

從「人公司」到窗簾大亨 他砸現金 8888 萬買台南最貴豪宅

台南市安平區豪宅「尚陽天聚」，頂樓 19 樓的樓中樓戶，含 4 個車位，共計約 248 坪，今年 7 月以總價 8,888 萬成交，扣除車位換算，單價約 40 萬，不只超越同屋主所購的 16 樓，榮登該社區「最貴戶別」，更刷新台南市豪宅大樓最高總價紀錄。

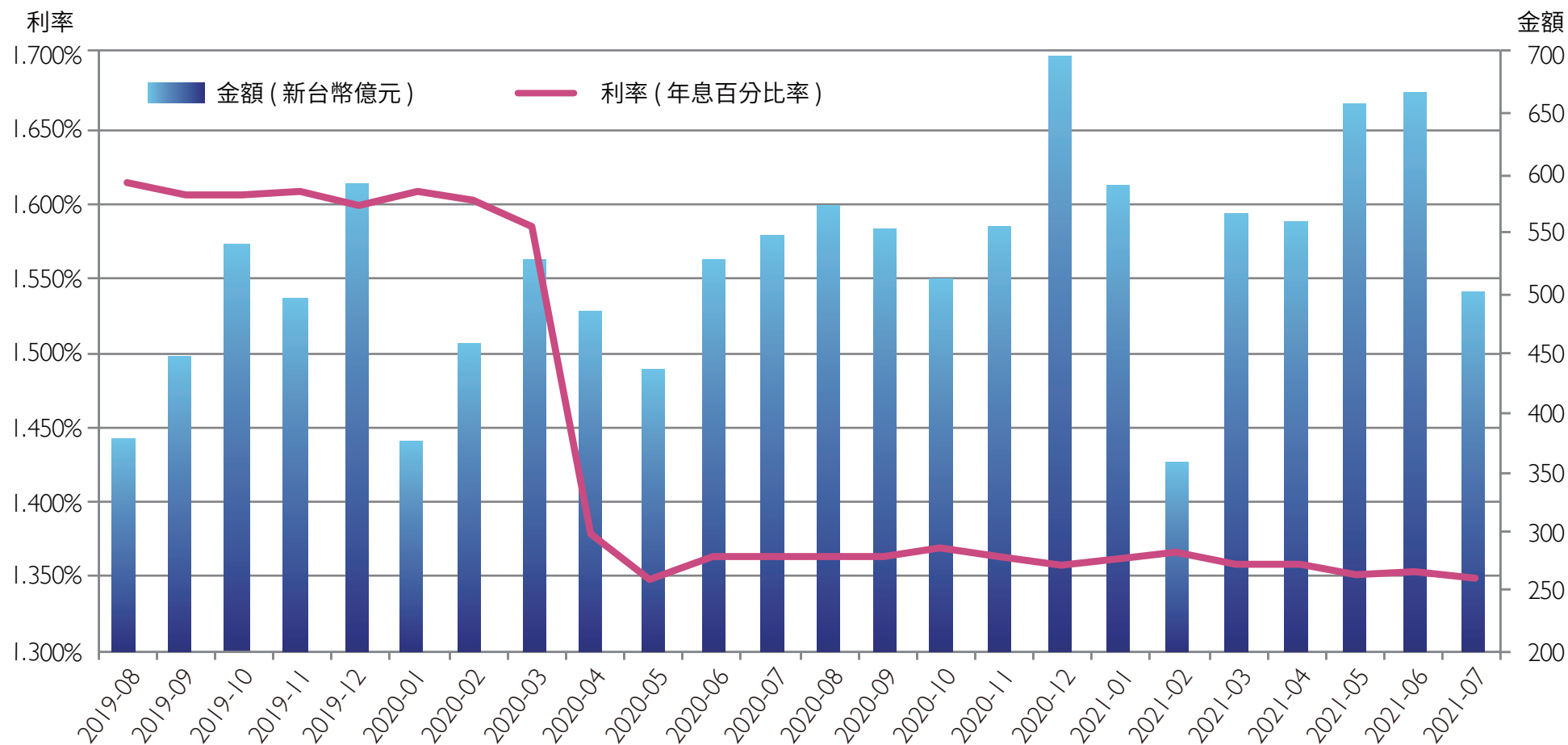
經查買方是傳產法人，高姓負責人身兼窗簾公司董事長，也是上櫃鋼筋大廠威致 (2028) 的大股東，以無貸款方式購入。

近期景氣對策信號



- ◆ 2021 年 7 月景氣對策信號綜合判斷分數為 38 分，較上月減少 2 分，燈號續呈紅燈。
- ◆ 景氣領先、同時指標續呈下跌，顯示景氣受 COVID-19 疫情干擾，須密切關注後續發展。
- ◆ 展望未來，行政院已於 6 月先後推出「紓困 4.0 方案」及「紓困 4.0 精進方案」，及時協助受疫情影響的產業及國人，並降低疫情對國內經濟之影響，且隨國內疫情趨穩，管制措施降級，以及政府規劃提出振興措施帶動下，內需消費可望漸次回溫。惟變種病毒疫情反覆，及主要國家貿易及科技紛爭未歇，仍須密切關注後續發展，並妥為因應。

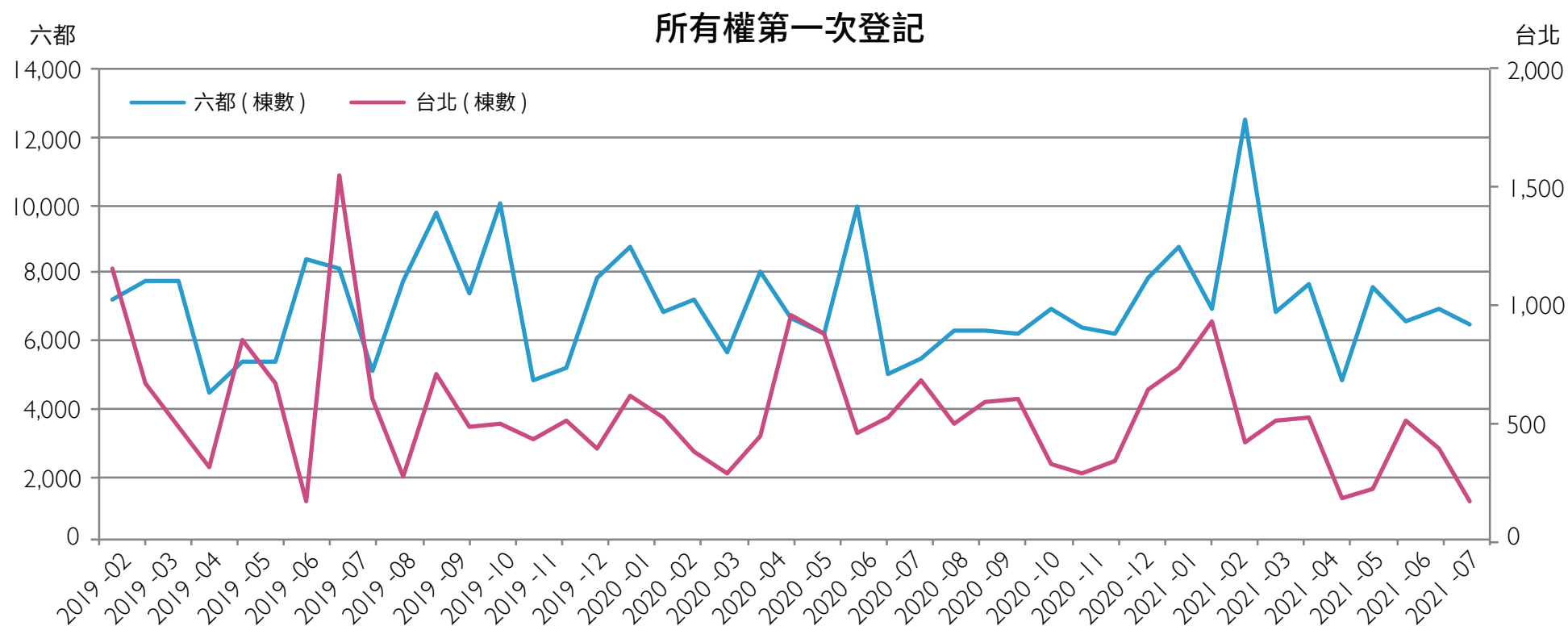
五大銀行新承做購屋貸款金額與利率



承做購屋貸款金額為 503.34 億元，較上月大減 24.56%，較去年同期減少 8.07%，略為下降，
房貸利率為 1.349%，與上月下降 0.004%，較去年同期下降 0.010%，利率為歷史最低。

- ◆ 2021 年 7 月房貸金額為 503.34 億元，較上月大減 163.84 億元，創下今年次低金額。
- ◆ 2021 年 7 月房貸利率為 1.349%，利率再度平歷史最低點。
- ◆ 央行說明，受疫情影響和先前政策實施前之換手潮與交屋潮提前湧現，整體 7 月交易量明顯下降，致使五大銀新承做房貸金額減少。但進入 8 月後疫情降級，民眾生活逐漸恢復正常，房市也將逐漸回溫。惟恰逢農曆民俗月，根據過往經驗，預期本月房貸仍將續處低檔。

建物移轉登記量分析（所有權第一次）



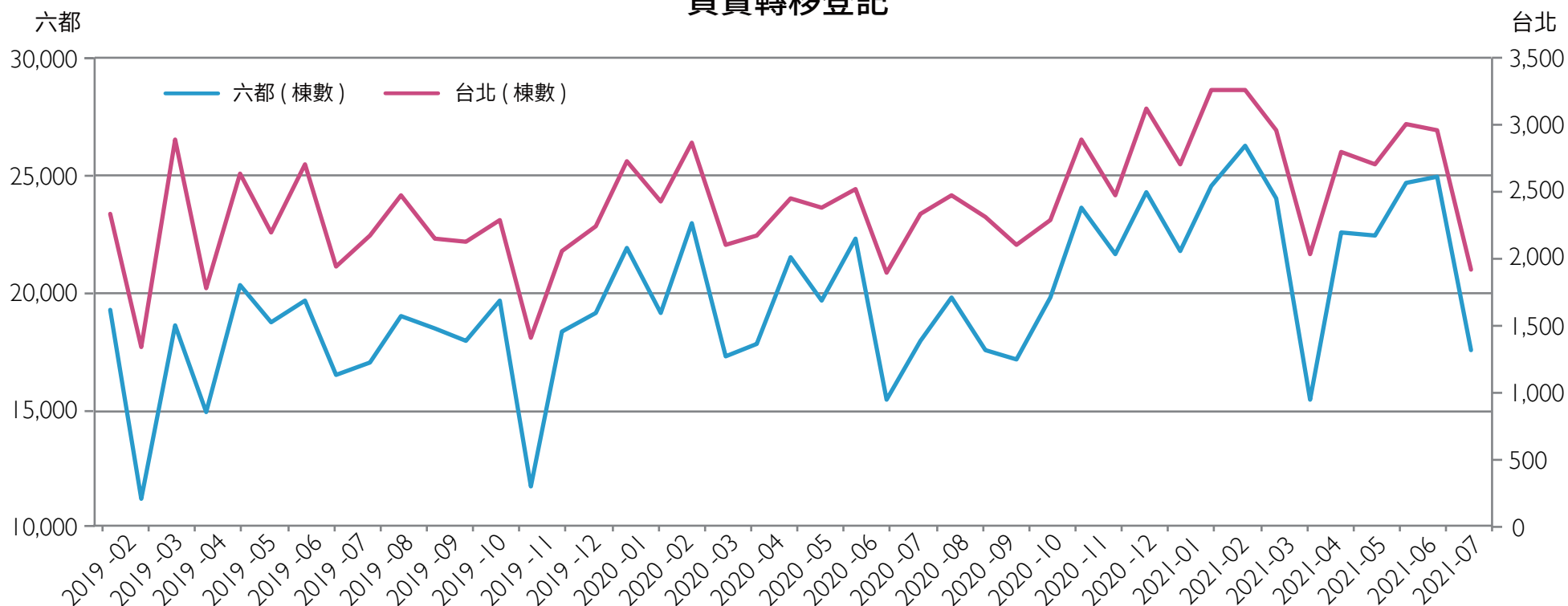
年份	縣市	所有權第一次登記棟數	年變動	變動率
2021 年 1~7 月	六都	46,260	年增	9.90%
2021 年 1~7 月	台北市	2,468	年減	-28.94%

◆ 六都 2021 年 1-7 月所有權第一次登記棟數為 46,260 棟，相較去年同期增加 9.90%。

◆ 台北市 2021 年 1-7 月所有權第一次登記棟數為 2,468 棟，相較去年同期減少約 28.94%。

建物移轉登記量分析（買賣）

買賣轉移登記

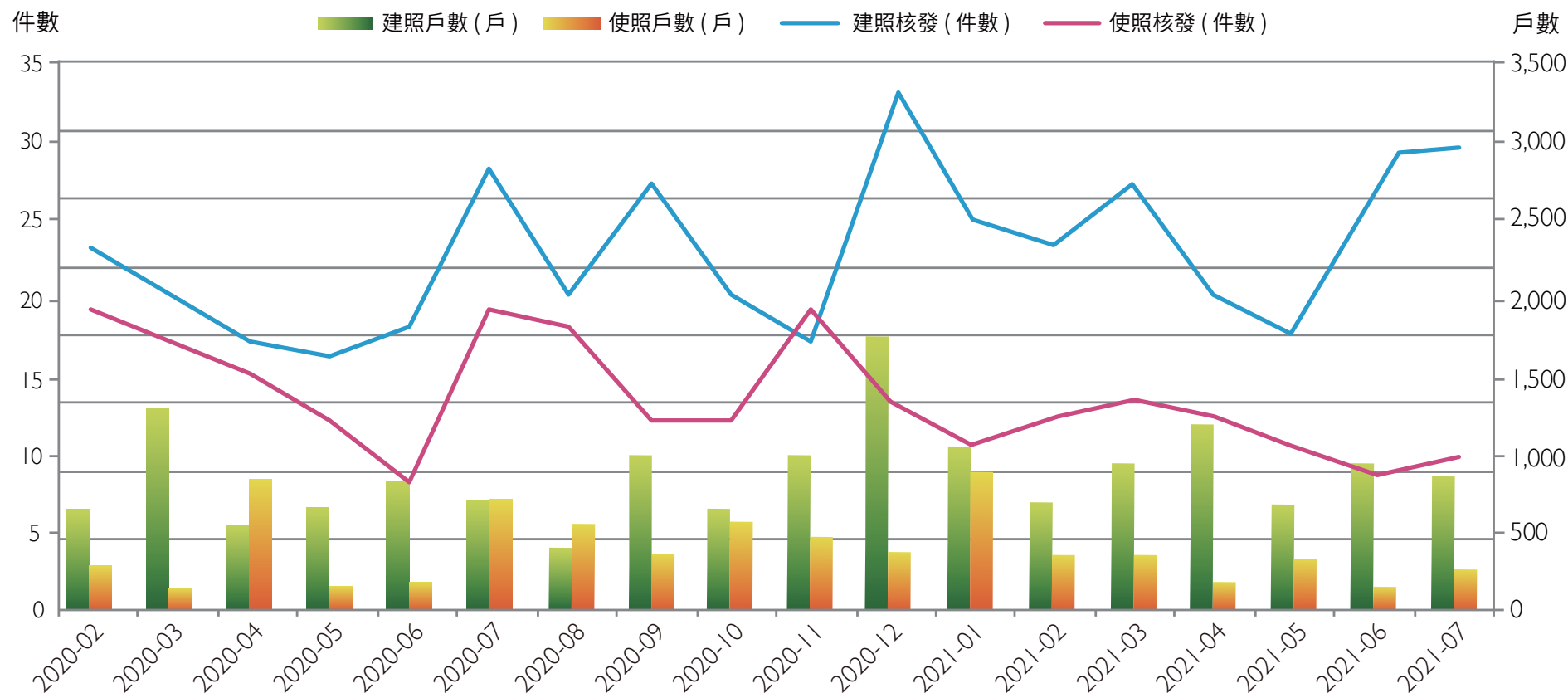


年分	縣市	買賣移轉棟數	年變動	變動率
2021 年 1~7 月	六都	152,051	年增	15.55%
2021 年 1~7 月	台北市	18,440	年增	12.80%

◆ 六都 2021 年 1-7 月買賣移轉棟數為 152,051 棟，相較去年同期增加 15.55%。

◆ 台北市 2021 年 1-7 月買賣移轉棟數為 18,440 棟，相較去年同期增加 12.80%。

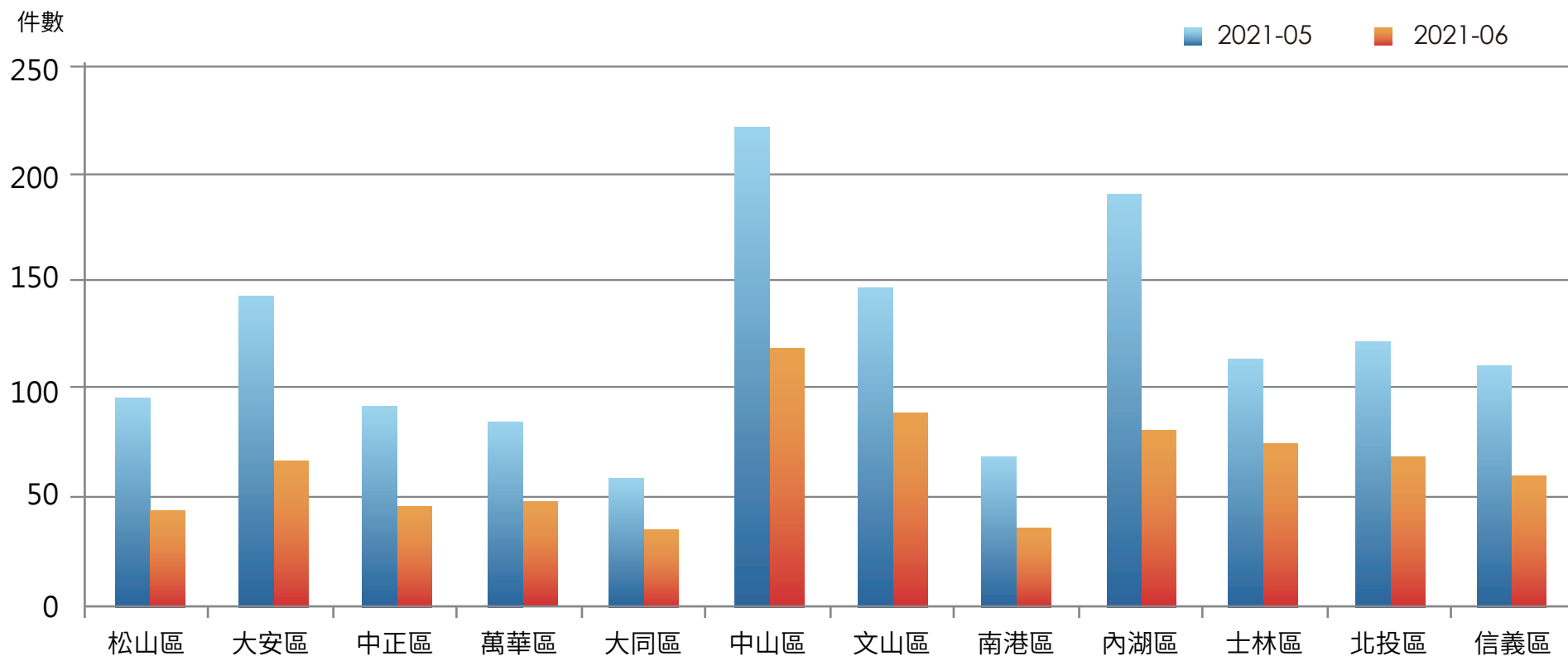
建照、使照量分析



年分	縣市	戶數	月變動率	年變動率
2021 年 7 月	台北市	建照 999	-5.22%	41.30%
2021 年 7 月	台北市	使照 290	67.63%	-58.27%

- ◆ 2021 年 7 月建照核發數與戶數變化皆較上月略微增減，但變化不大。
- ◆ 2021 年 7 月使照戶數核發數、戶數則有大量增加。由於國內 5 月疫情開始嚴重，使照顯示供給有明顯增加，但在疫情影響下去化率將受影響，近期更須關注市場供需變化走向。

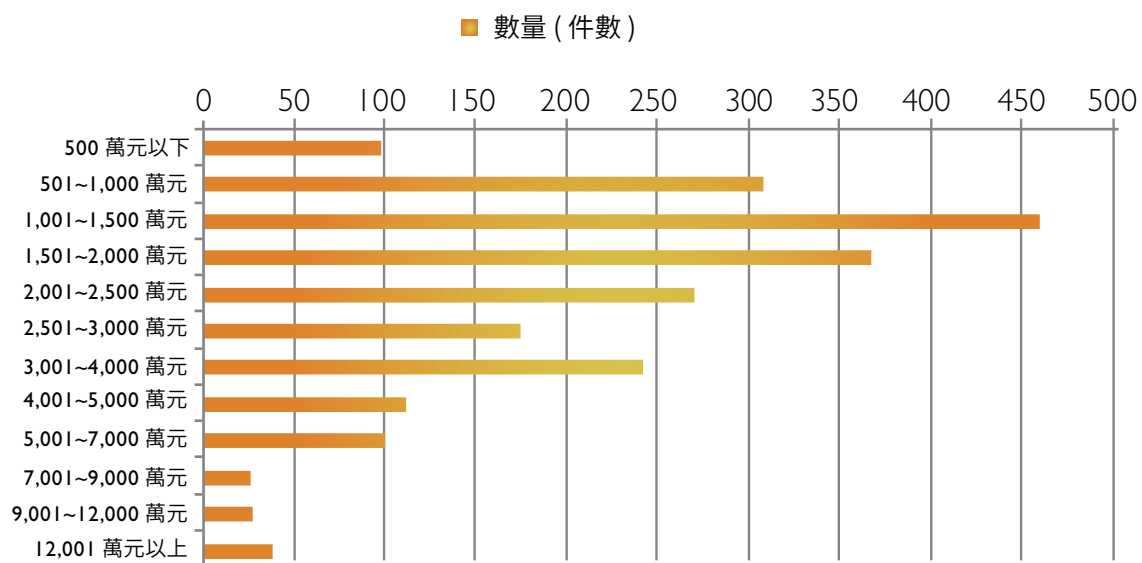
台北市住宅交易量分析



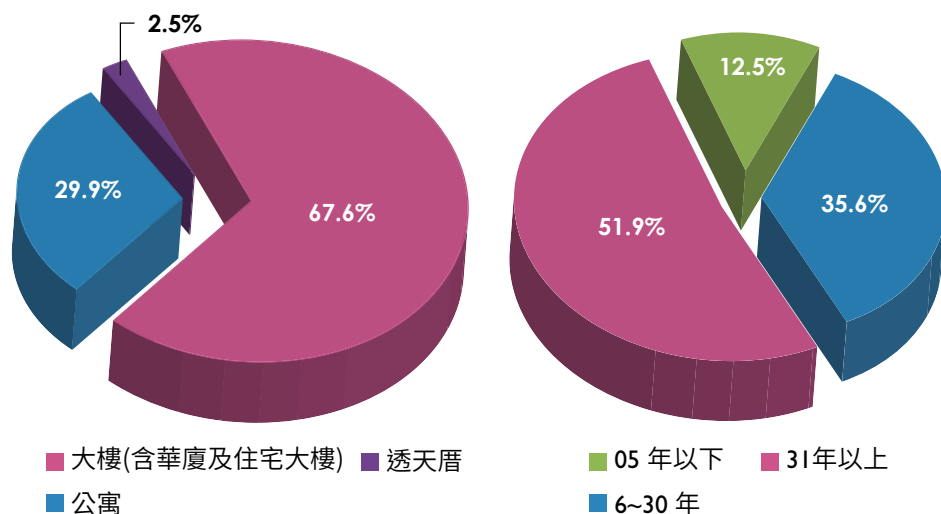
- ◆ 2021 年 5~6 月交易前三大熱門區域為中山區、內湖區、文山區。
- ◆ 台北市近期交易集中在蛋黃中的蛋白區，如內湖區及文山區，特別是文山區在近 2 個月由於該區為台北市整體交易單價相對較低的區域，交易量有明顯增加。
- ◆ 在高房價影響下，無法承受市中心高房價的買方逐漸向外擴張的趨勢將愈發明顯。

資料來源：台北市地政局，因資料發布之時間差，統計至 2021 年 5-6 月。

台北市住宅交易總價帶與類型分析



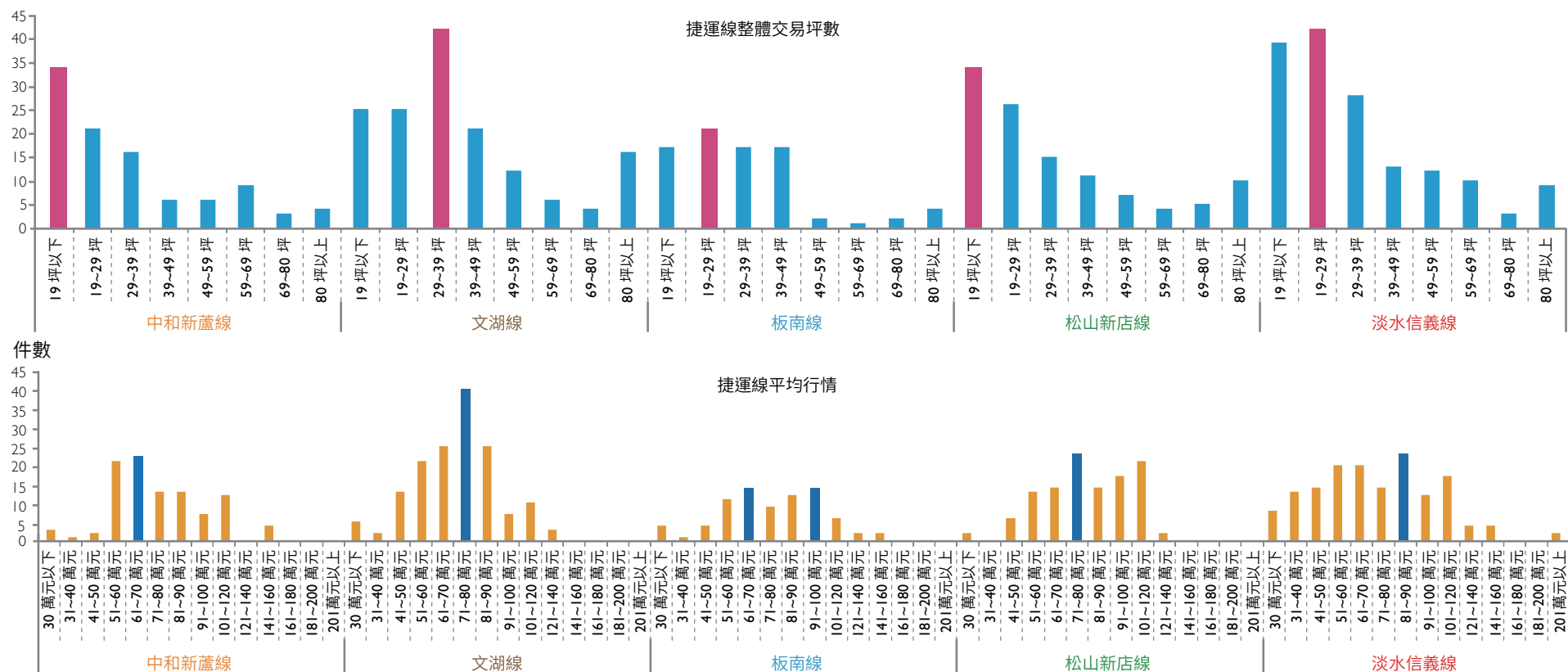
- ◆ 2021/5-6 台北市住宅交易雖主要集中在總價 2,000 萬元以內，比例為 55.50%。
- ◆ 2,001-4,000 萬住宅交易其次，占全市交易 30.94%，較前 2 個月略為下降。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易占全市交易 13.56%，交易量相較前 2 個月提高。
- ◆ 房市管制政策 (實價登錄 2.0、房地合一 2.0) 七月初正式上路，受其影響趕在上路前的最後一波交易明顯推升高總價住宅交易市場，但政策實施後也必將影響整體交易市場，尤其對於豪宅市場影響更是明顯，預期在此波「打炒房」政策下，豪宅市場將更以自用需求為主。



- ◆ 2021/5-6 住宅交易產品類型主要集中大樓產品，近期占比仍高達 67.6%。
- ◆ 2021/5-6 住宅交易仍以屋齡 31 年以上為最大宗，占比持續提高，上升至 51.9%。

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 5-6 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	19-29 坪	61-70 萬元 / 坪、91-100 萬元 / 坪
松山新店線	19 坪以下	71-80 萬元 / 坪
淡水信義線	19-29 坪	81-90 萬元 / 坪

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 5-6 月，統計資料為捷運站 300 公尺內之實價登錄交易資料。

- ◆ 台北市捷運線週邊住宅交易平均單價產生變化，交易單價區間幅度擴大，近期議價空間有擴大趨勢。
- ◆ 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，目前以中小坪數為交易主力。
- ◆ 疫情延燒，5 月中旬後尤為嚴重，市場有購屋暫緩、交易冷卻的情況，短期整體交易量將明顯受影響，除因個人資金需求產生急買急賣的情況外，整體價格尚維持穩定，但疫情造成的影響也將隨時間浮現，未來將視整體疫情控制情況決定下半年房市走向。



Winter Moonlit Night, 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