

A watercolor painting of a coastal landscape. In the foreground, there are several houses with red roofs nestled among green trees. The middle ground shows a body of water, and the background features distant mountains under a soft, hazy sky. The style is impressionistic with visible brushstrokes and a rich color palette.

Taiwan

台灣

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY
蘇富比國際房地產

Landscape near L'Estaque, used with permission

2021 / 11

台北市房地產市場月報

MONTHLY REPORT 2021.11

近期重要財經資訊

• 北市南港玉成公辦都更案簽約 計畫 2027 年完工 [【鉅亨網 / 2021-11-16】](#)

台北市南港玉成公辦都市更新案，15 日在國家住宅及都市更新中心執行長等公私部門及社區住戶見證下，由國家住宅及都市更新中心代理董事長及中國開發資產管理公司董事長代表完成簽約，全案預計 2027 年完工，投資總額預估約 20 億元。

• 少子化別人苦惱它沒差！台中明星私校砸 10 億購地 [【聯合報 / 2021-11-24】](#)

許多學校為少子化苦惱，不少甚至處分校地，但在台中，由於就讀私校風氣盛行，明星私校沒有生源問題，不少還在擴大投資。

實價揭露，財團法人私立明道普霖斯頓雙語小學，今年 7 月就海砸逾 10.5 億元收購台中市南屯區台安段多筆土地，合計多達 1.1 萬坪。

• 元大九成產權 大同大樓完成都更簽約 [【工商時報 / 2021-11-25】](#)

南京金融商圈最受矚目的大同大樓都市更新案，24 日在委託人元大金集團旗下元大證、元大銀、元鼎投資，和公股背景的彰銀、開發金旗下中壽等金融業者見證下，由代理實施者中國建築經理公司董事長鄭重與華熊營造董事長簽約，該案已於今年取得更新計畫核定與建照，並在 10 月完成工程決標。

大同大樓基地近 800 坪，改建後為地上 22 層，地下 5 層的鋼骨造 A 級商辦大樓，總樓地板面積達 13,608 坪。

近期重要財經資訊

• 玉山銀 3 億元買台中豪辦【經濟日報 / 2021-11-30】

台中豪辦再傳億元交易。玉山金控 (2884) 29 日公告，代旗下子公司玉山銀行以總價 3.28 億餘元，購入台中七期新市政中心豪辦「聯聚中雍大廈」35 樓 450 坪整層辦公及 10 個停車位，扣除車位後，每坪單價約 69 萬元。未來將規劃做為私人銀行，鎖定台商企業主等高端客層。

• 財部擬祭新制 促調房屋稅基【工商時報 / 2021-11-30】

財政部研擬祭出打炒房新工具！財長 26 日在立院財委會指出，財政部正思考修法設立備查制度，若地方調整的房屋稅基不符市價走勢將「不予備查」，地方須重新評估再送件，有效督促地方政府適度調整不動產稅基。

若完成備查機制修法，地方調整房屋現值前需呈報給財政部，調整土地公告地價前則呈報給內政部。若主管機關允許備查，地方政府才能施行新稅基；若不予備查等同退件，地方政府須重新評估再呈報。

• 台北豪宅年漲幅 全球排第七【工商時報 / 2021-11-30】

全球通膨隱憂再現，高資產族群紛紛布局豪宅，最新調查顯示，全球各國主要城市房價今年狂飆已成普遍現象，其中，台北豪宅年漲幅排名已進入全球的前段班，以 18.9% 的漲幅躋進第七名。

「全球豪宅指數」係根據 46 個國家官方統計機構或央行發表的房價數據，追蹤主要城市官方認定、或成交總價前 5% 的豪宅價格。結果顯示，有 38 個城市豪宅價格攀升，平均年增率為 9.5%，超越第二季的 8.2%。

近期地上權招標案

• 台中地上權搶標 福容奪下干城【工商時報 / 2021-11-09】

財政部國產署 8 日開標今年第三批地上權案，總共 11 宗標脫 9 宗，標脫率約 81.8%，以台中車站的 1,816 坪站前干城案為最大案，底價 5.02 億元共兩家廠商搶標，最後由福容開發以 6 億 5,798 萬元得標，溢價率約 30.8%，勝過新光人壽出價（5 億 680 萬元），因該地為商業區，估計可能以商旅或商辦開發。

• 統一擠走全聯，奪南科旁精華地！國有地上權招商熱 中南部標的最搶手【經濟日報 / 2021-11-10】

財政部國產署近日開標今年第三批國有地上權案，11 筆標的中共有 9 筆順利標脫，決標權利金總額約 19.2 億元，成績亮眼。

南部的搶手標的，是台南市新市區新北段 135 地號商業地，為國產署首次推出的地上權標案，雖基地面積僅 678 坪，但因其地點鄰近台南科學園區，區位條件優越，共吸引 5 組人馬角逐，包括全聯實業、統一集團等 2 大指標業者。該案最終由統一集團以 2 億元標下，溢價率高達 102.3%。

• 士科技產業專用區 T16 設定地上權案 由仁寶團隊得標【經濟日報 / 2021-11-19】

繼 10 月北士科園區 T17、T18 街廓設定地上權案決標後，今 19 日再完成 T16 街廓市有土地設定地上權案審標，結果由仁寶電腦工業公司（2324）與康舒科技公司（6282）組成的聯盟，以投標權利金近 82 億元得標（權利金底價為 45.2 億餘元），溢價率達 81.2%。

此案地上權存續期間為 50 年，預估未來得標廠商投資金額逾 260 億元，雙方預定今年年底前完成簽約。

近期熱銷指標豪宅案

北

華固名鑄

【蘋果日報 / 2021-11-09】

庾澄慶砸 2.76 億買下豪宅「華固名鑄」為二婚兒女卡位雙敦學區

2020 年 8 月，傳出藝人哈林前往松山區「華固名鑄」豪宅看屋，最新實價登錄顯示，「華固名鑄」9 樓戶，含 4 個地下車位合計共 174.2 坪，2021 年 8 月以總價 2.76 億成交，扣車位拆算單價約 196.84 萬，於 11 月完成過戶，戶籍登記在位於東區的「哈林音樂工作室」，推測買方為藝人庾澄慶。

和平大苑

【工商時報 / 2021-11-18】

鋼鐵業富豪捧現金 5.1 億打包 2 戶和平大苑

據最新實價揭露，大安區指標豪宅「和平大苑」最新交易，10 月由鋼鐵傳產相關的岑宏事業，斥資 5.16 億元現金將 21 樓 2 戶打包帶走，2 戶合計坪數為 327.96 坪，換算單價分別為 176.7、178.2 萬元。

敦南御所

【工商時報 / 2021-11-25】

富豪買豪宅地緣效應 敦南御所 1.6 億成交

最新實價揭露，敦化南路林蔭大道豪宅「敦南御所」14 樓戶，9 月成交 1.6 億元，單價約 150 萬元，買方為在大安森林公園第一排的自然人以現金無貸款買進。

中

忠泰老佛爺

【蘋果日報 / 2021-11-08】

草悟道豪宅「忠泰老佛爺」1.6 億成交 登台中豪宅最高總價

實價登陸揭露，草悟道今年豪宅價格再創紀錄，科博館預售建案「忠泰老佛爺」33 樓戶、建坪 265 坪，交易總價來到 1.6 億元，成為今年台中市豪宅最高總價交易，也打破七期豪宅「寶璽天睿」1.3 億元成交揭露紀錄。

寶輝秋紅谷

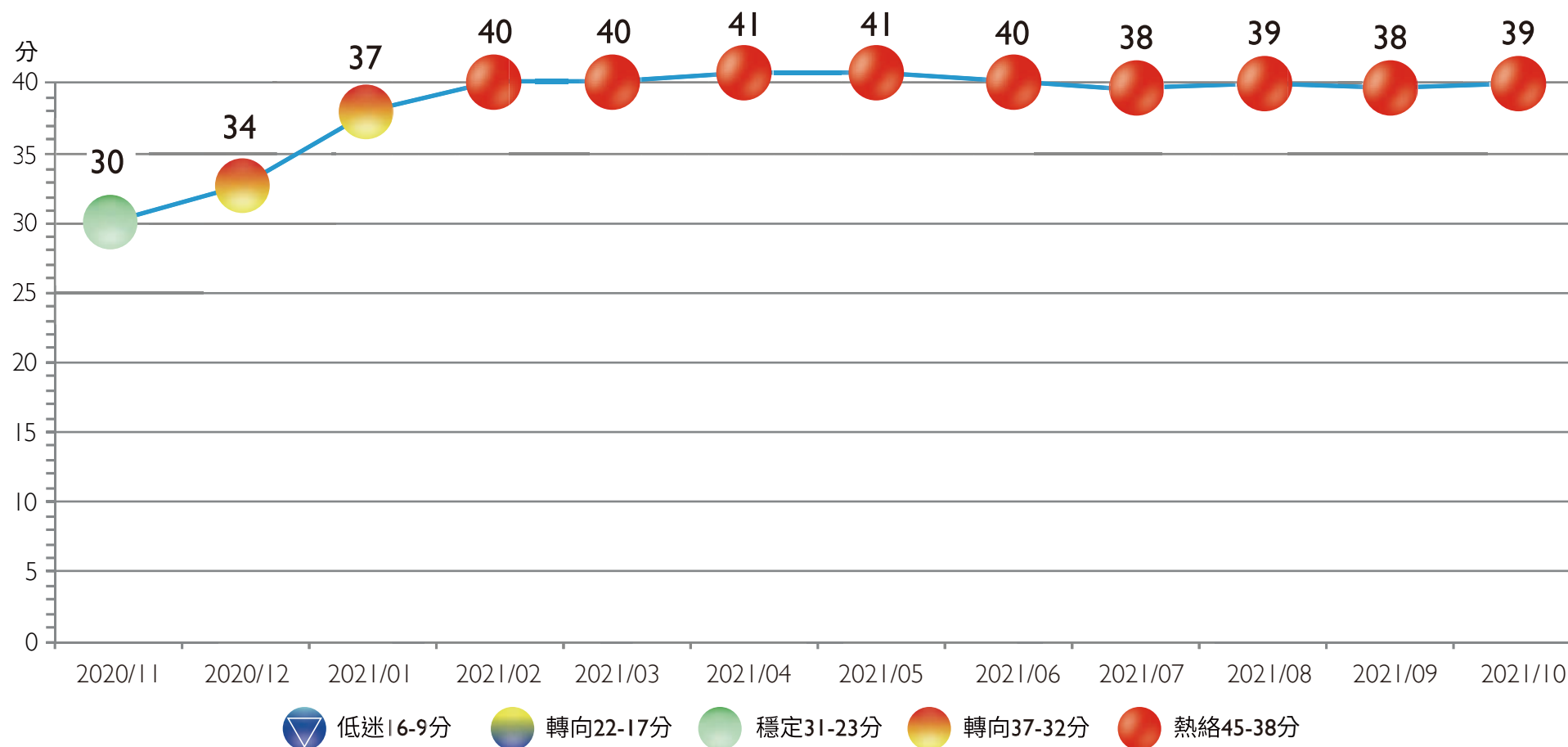
【Yahoo 新聞 / 2021-11-10】

大戶一口氣包下兩戶億元級豪宅 每坪 82.7 萬創單價新高

實價登錄統計，截至今年 8 月為止，「寶輝秋紅谷」今年以來已成交 4 筆，最新揭露的 38 樓 197.7 坪及 184.2 坪兩戶，分別以總價 1.5 億元及 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。

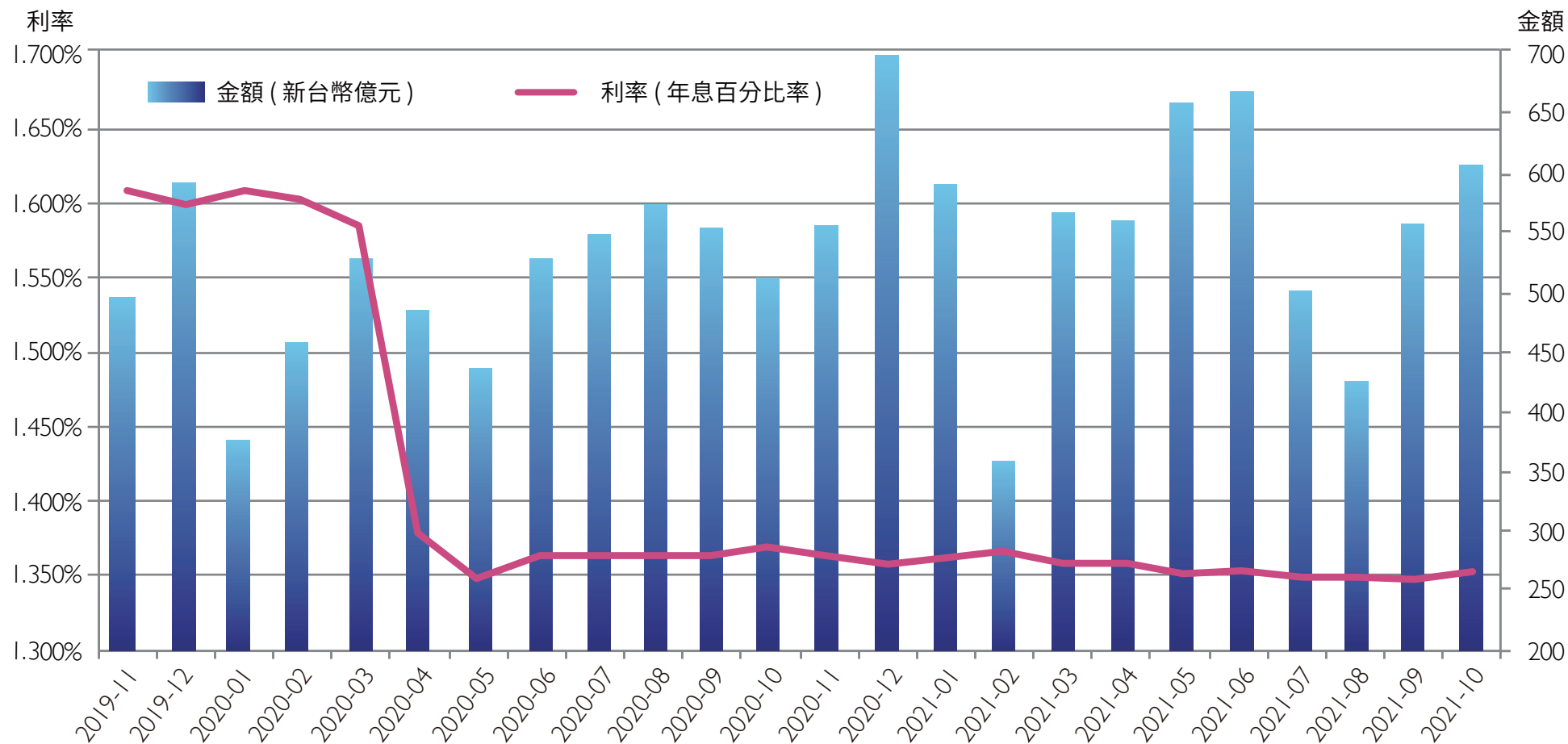
經查買家為順泰豐國際有限公司，從事國際投資貿易與不動產開發，一口氣以近 3 億元購入 38 樓 A 棟兩戶，登上今年中部最貴交易。

近期景氣對策信號



- ◆ 2021 年 10 月景氣對策信號綜合判斷分數為 39 分，較上月增加 1 分，燈號續呈紅燈。
- ◆ 景氣領先指標續呈上升，同時指標經回溯修正後呈連續 3 個月上升，反映疫情衝擊影響已漸縮減。
- ◆ 展望未來，國內疫情穩定，加上年底消費旺季及政府振興措施帶動下，內需消費可望持續回溫
- ◆ 惟變種病毒疫情肆虐及供應鏈瓶頸問題持續干擾，後續發展仍須審慎關注，並妥為因應。

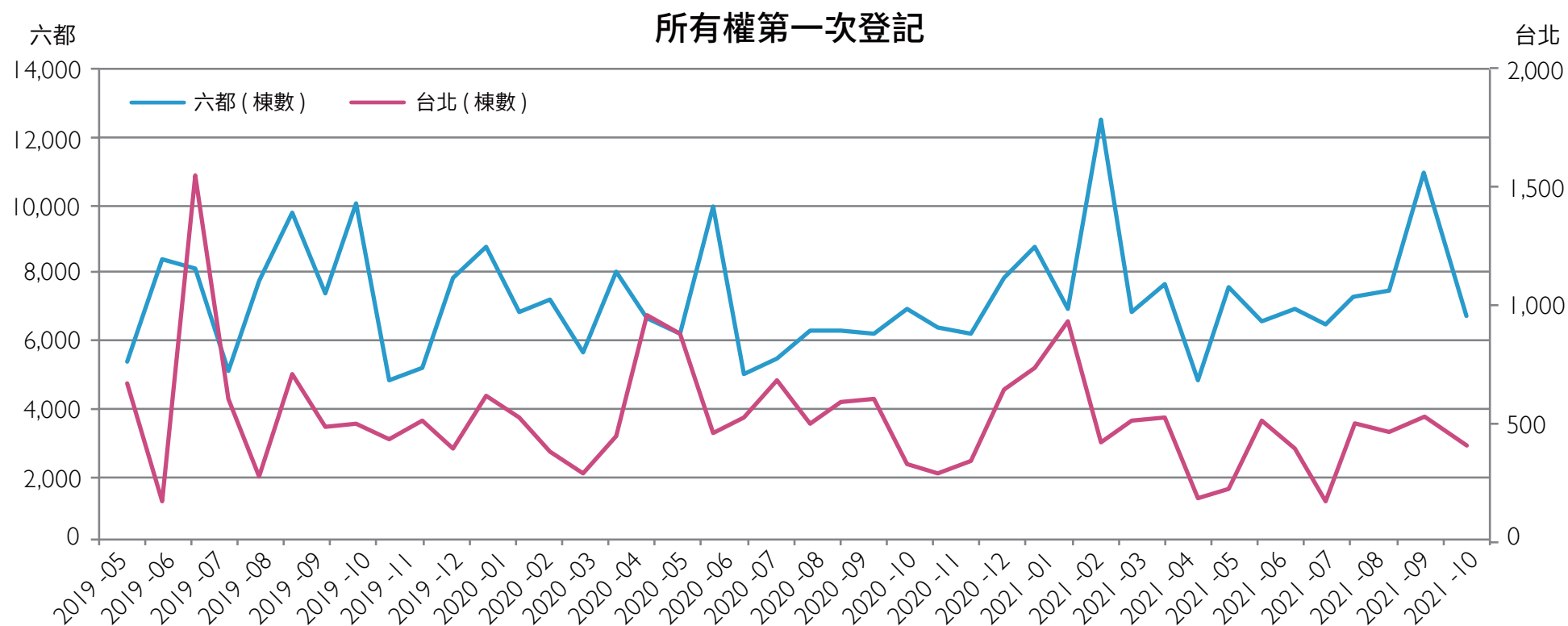
五大銀行新承做購屋貸款金額與利率



承做購屋貸款金額為 629.56 億元，較上月增加 13.33%，較去年同期增加 22.86%，連兩月正成長，
房貸利率為 1.351%，較上月增加 0.005%，較去年同期減少 -0.016%，續處低點。

- ◆ 2021 年 10 月房貸金額為 629.56 億元，較上月增加 74.04 億元，為近四個月新高。
- ◆ 2021 年 10 月房貸利率為 1.351%，自上月的歷史低點翻揚，反映銀行落實風險定價原則、避免削價競爭。
- ◆ 央行官員解釋，希望信用資源不要過度流向不動產市場，金管會也加強檢查，均使銀行在相關貸款更為審慎，如今已看到 10 月房貸利率有調升現象。

建物移轉登記量分析（所有權第一次）



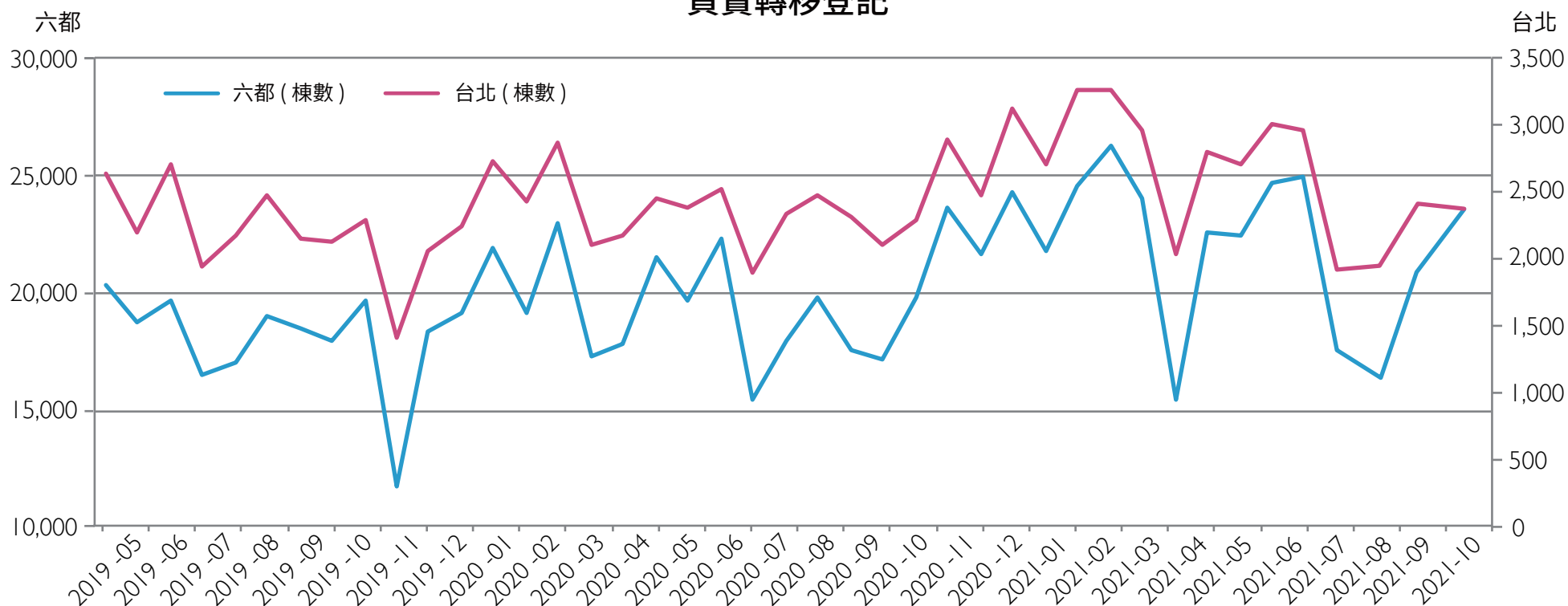
年份	縣市	所有權第一次登記棟數	年變動	變動率
2021 年 1~10 月	六都	70,990	年增	9.76%
2021 年 1~10 月	台北市	3,958	年減	-23.53%

◆ 六都 2021 年 1-10 月所有權第一次登記棟數為 70,990 棟，相較去年同期增加 9.76%。

◆ 台北市 2021 年 1-10 月所有權第一次登記棟數為 3,958 棟，相較去年同期減少約 23.53%。

建物移轉登記量分析（買賣）

買賣轉移登記

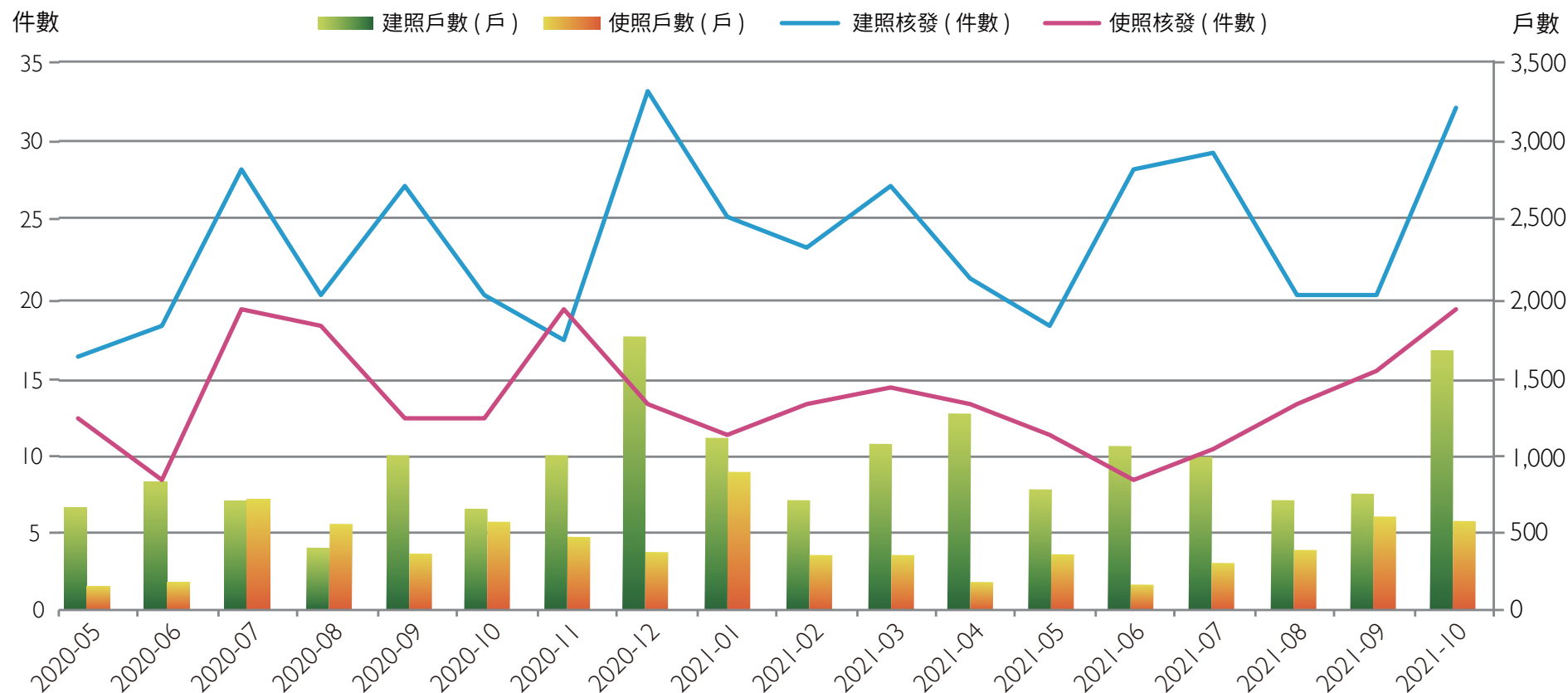


年分	縣市	買賣移轉棟數	年變動	變動率
2021 年 10 月	六都	213,995	年增 	7.32%
2021 年 10 月	台北市	25,321	年增 	2.69%

◆ 六都 2021 年 1-10 月買賣移轉棟數為 213,995 棟，相較去年同期增加 7.32%。

◆ 台北市 2021 年 1-10 月買賣移轉棟數為 25,321 棟，相較去年同期增加 2.69%。

建照、使照量分析

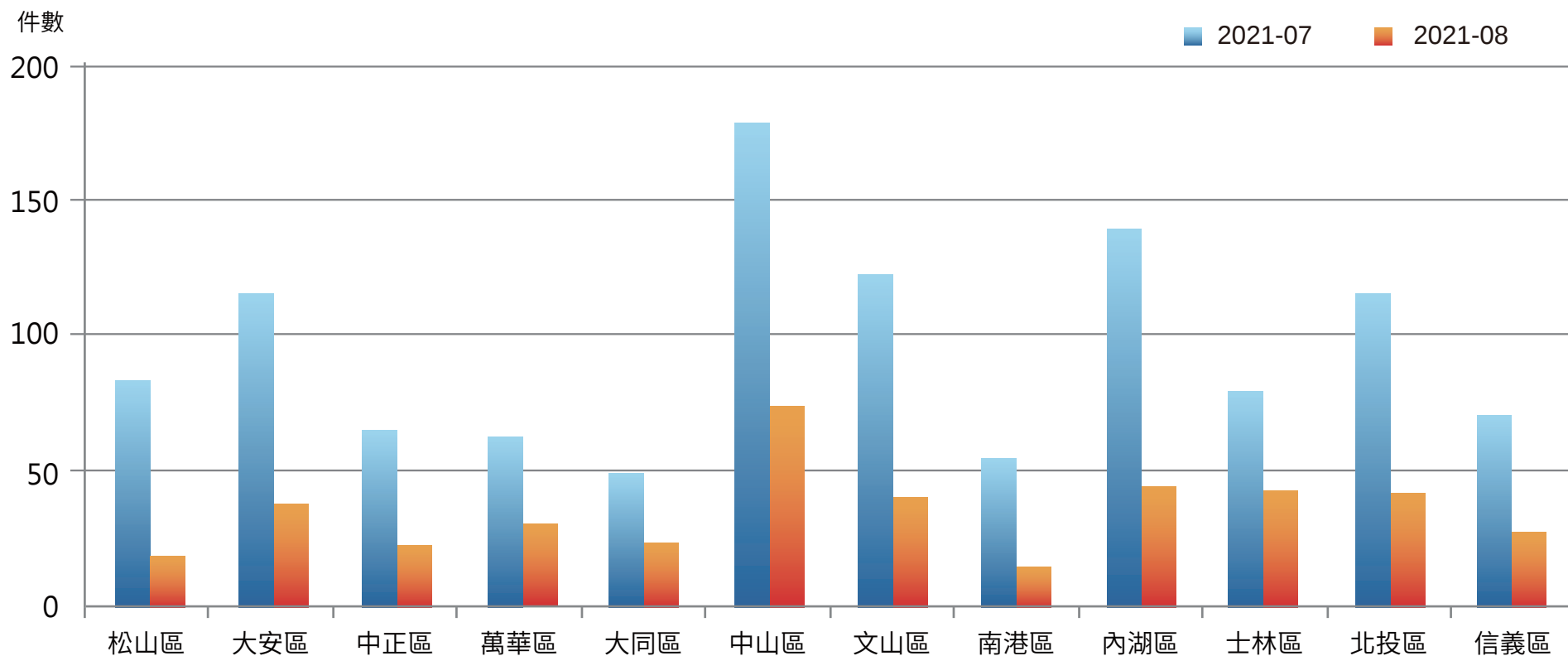


年分	縣市	戶數	月變動率	年變動率
2021 年 10 月	台北市	建照 1,673	123.07%	153.10%
2021 年 10 月	台北市	使照 571	-5.15%	0.88%

- ◆ 2021 年 10 月建照、建照核發數皆較上月增加。
- ◆ 2021 年 10 月建照戶數較上月大幅增加。
- ◆ 雖然今年台灣的疫情曾一度升高，整體市場仍穩健發展，惟國內房價問題一直是眾所矚目焦點，未來央行是否會再祭出更進一步的管制措施，以致影響建商的推案腳步，還需密切注意。

資料來源：台北市建管處，因資料發布之時間差，統計至 2021 年 10 月。

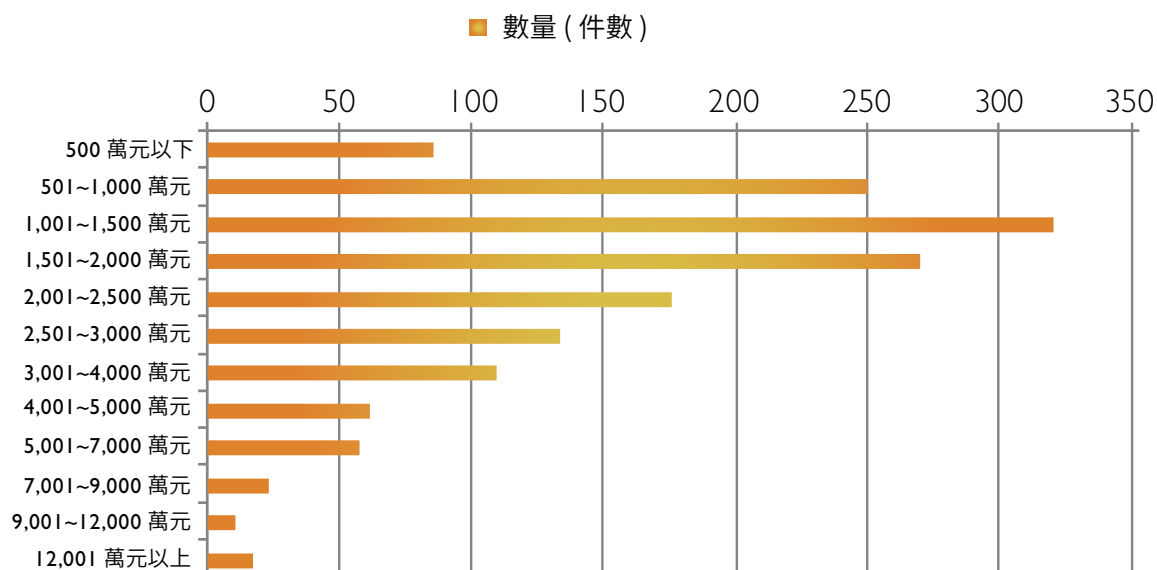
台北市住宅交易量分析



◆ 2021 年 7-8 月交易前三大熱門區域為中山區、內湖區、文山區。

◆ 整體交易熱門區域變化不大，近期在「北士科」帶動下，士林北投區房市升溫，在價格因素下北投區交易更勝市中心，台北市政府積極出手，引進優勢產業的「北士科」對於房市的加成效果值得注意。

台北市住宅交易總價帶與類型分析

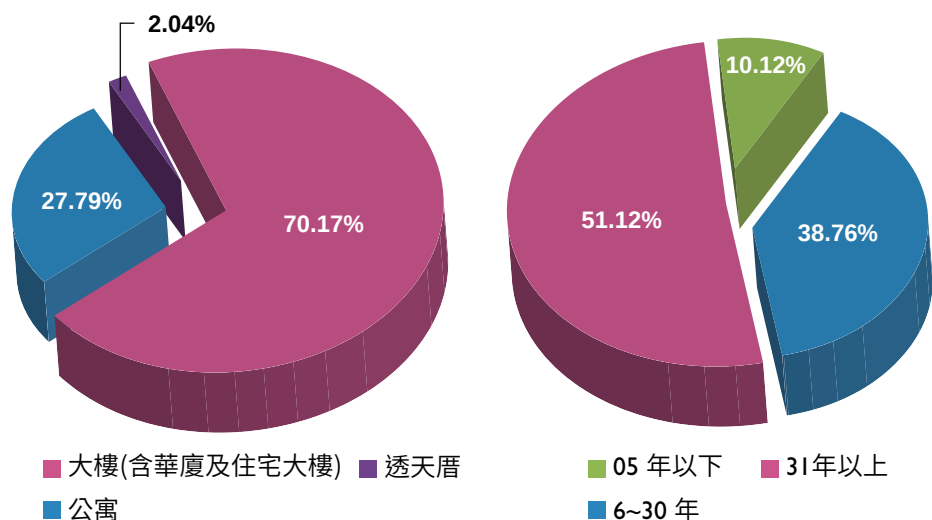


◆ 2021 年 7-8 月台北市住宅交易雖主要集中在總價 2,000 萬元以內，比例為 60.91%。

◆ 2,001-4,000 萬住宅交易其次，占全市交易 27.66%，較前 2 個月略為下降。

◆ 4,000 萬以上住宅交易占全市交易 11.43%，交易量相較前 2 個月略為下降。

◆ 近期 2,000 萬以內住宅交易有明顯上升達到 6 成，而中高價位的交易占比相對下滑，可見市場以低總價交易為主力的情況愈趨明顯。

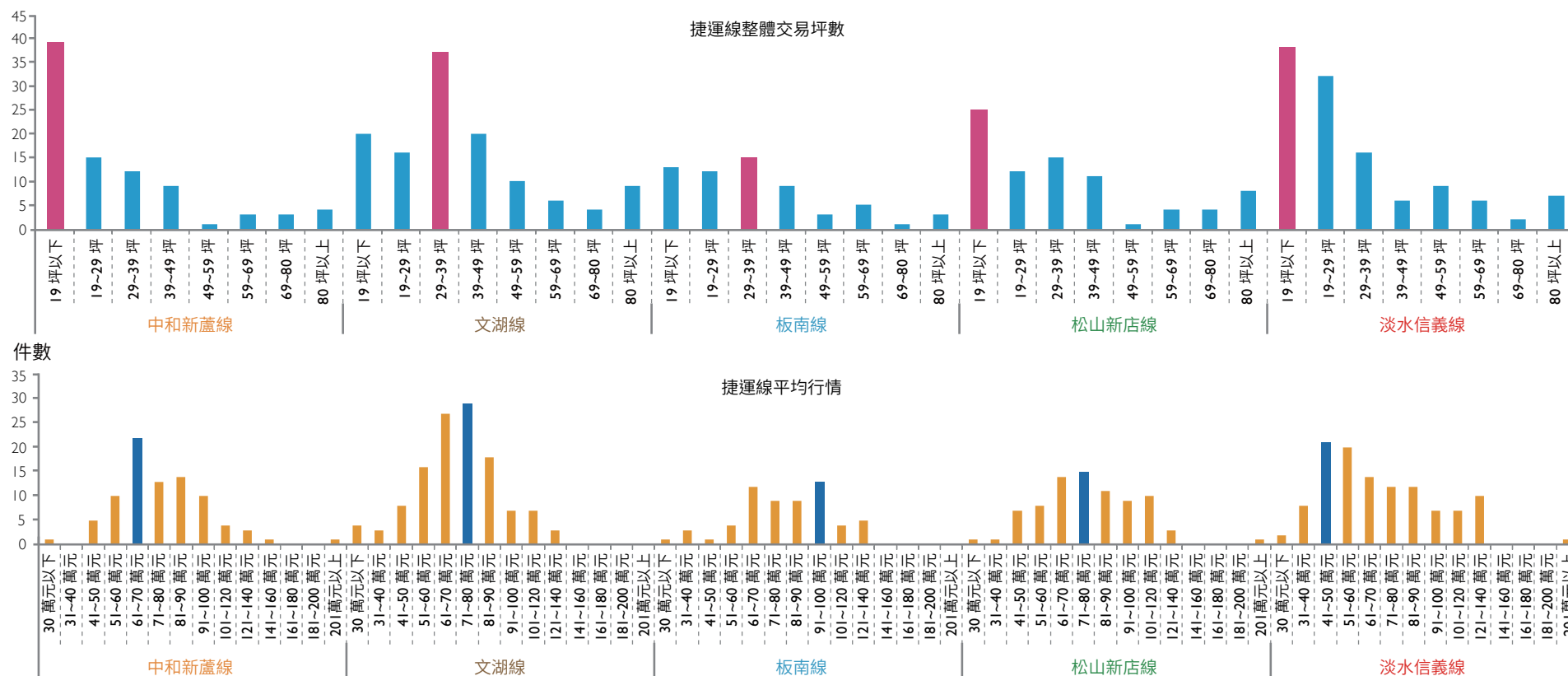


◆ 2021 年 7-8 月住宅交易產品類型主要集中大樓產品，近期占比仍高達 70.17%，且有續增趨勢。

◆ 2021 年 7-8 月住住宅交易仍以屋齡 31 年以上為最大宗，占比略為下降至 51.12%，變化不大。

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 7-8 月。

台北市捷運線整體平均行情



捷運線	成文件數最多坪數類型	成文件數最多單價區間
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	29-39 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 坪以下	41-50 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 7-8 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平均交易單價區間幅度仍大，同時因市中心房價亦呈成長態勢，蛋白區成長幅度相對平緩，交易單價區間有擴大態勢。
- ◆ 近期捷運線周邊住宅交易坪數仍以中小坪數為主。
- ◆ 近期房市雖說尚屬穩定，但也稱不上熱絡，因房價的漲幅使買賣雙方市場磨合不易，若房價續漲，雖說交易量不至於大幅下墜，但恐也難大幅成長，甚至交易期間有拉長可能，未來市場狀況有待觀察。



Landscape near L'Estaque, 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。