



Taiwan

台灣

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY
蘇富比國際房地產

Návaho Village and Sun, used with permission

2021 / 12

台北市房地產市場月報

MONTHLY REPORT 2021.12

近期重要財經資訊

• 新北「海砂屋條例」三讀通過 未來可依法限期強拆【聯合報 / 2021-12-20】

新北市議會三讀通過「新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」草案，未來可針對高氯離子建築物（俗稱海砂屋）新增限期強制拆除重建等強制作為，其中還對釘子戶祭出最高 6 萬元罰鍰，可連續處罰，必要時將斷水斷電，盼加速新北市海砂屋重建速度；條例最快農曆年前可上路。

• 華固插旗台中 28 億元獵地【經濟日報 / 2021-12-21】

華固（2548）建設 20 日公告以每坪土地單價 88.8 萬元、總價 28.8 億元拿下台中水湳經貿園區正對面逾 3,000 坪土地。華固建設指出，該案是公司首筆插旗台中市場新案、預計三年後推出，目前規劃有兩棟住宅、總銷初估至少 85 億元，惟產品規格還在思考當中。

• 寶輝砸 15 億買中科地【經濟日報 / 2021-12-22】

中科特區房市持續發燒，根據最新實價揭露，台中豪宅指標建商寶輝建設最近以 14.96 億元購入中科民安段 14 筆共 1,327 坪土地，地上物包括王品旗下「藝奇」日式料理及老牌幼兒園，換算每坪單價達 112.8 萬元，創下區域住宅用地成交新高價。

值得注意的是，寶輝購入這塊土地仍在整合中，未來將規劃推出「寶輝 VILLAGE」造鎮案的第四期。第四期公開後，總銷金額將逼近 300 億元，總戶數超過 500 戶，成為中科特區最大的造鎮計畫。

近期重要財經資訊

• 緊盯建商 土銀祭買地總歸戶【工商時報 / 2021-12-27】

中央銀行祭出新一波的房市選擇性信用管制措施，展現打擊養地囤地的決心，對此銀行也加強自律控管。據悉土建融業務量超過 4,000 億元、規模全國最大的土地銀行，將祭出對建商的「買地總歸戶」措施，來防堵建商養地。除了土銀作為領頭羊，其他公股銀行也將同步採取類似的「建商集團買地總歸戶」調查管制。

土銀所執行總歸戶調查，即計算出對同一建設集團旗下各子公司在土銀所承作土融案總數，倘若建商買了多筆土地卻都沒有開發，就會列入土銀內部的「養地」警示名單，之後會每兩個月追蹤領取建照、動工興建情況。

• 鼓勵旅館轉社宅 元旦起每戶補助修繕 4 萬【工商時報 / 2021-12-28】

內政部指出，行政院已核定「運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫」，將於 2022 年元旦上路，規劃在 2 年內鼓勵 2 萬戶旅館和公私有房舍轉為社會住宅，營運管理以 3 年為期，給予減免稅賦、補助費用、輔導轉型與貸款協助等誘因，協助旅館業者度過疫情衝擊，也可讓青年有更多元的優惠居住選項。

• 全台最大捷運聯開案「M.Ark 新北捷鑽」啟動招商 估將引資 520 億元【鉅亨網 / 2021-12-30】

全台最大捷運場站開發案「M.Ark 新北捷鑽」即將進行招商，主要開發基地為新北環狀線十四張站暨南機廠土地，預計將開發 25 萬坪量體，民間投資總金額預估達 520 億元，將於 2022 年第一季公告招商。

十四張站為新北環狀線與安坑輕軌交會站，位居新店溪河畔，基地面積約 4.3 萬坪，規劃開發的 17 棟複合式大樓聚落，北案現況已完成地上一樓及地下二樓的共構空間的興建，這次預估可興建約地上層 30-43 層、地下 2 層，總樓地板面積約 25 萬坪的捷運商辦、住宅及商場等多棟複合式開發大樓。

近期地上權招標案

• 北市議會舊址蓋地上權商辦 單坪租金挑戰 3 千元【蘋果新聞網 / 2021-12-01】

「台北市議會舊址 BD 區」地上權案 1 日舉行開工典禮，將打造 9 層樓商務旅館大樓，以及 16 層商辦大樓各一，預計 2024 年下旬完工，目標商辦單坪租金達 3,000~3,500 元。

該案基地面積約 521 坪，位於北市中正區青島西路及中山南路 2 巷，2018 年時由豪昱營造與福清營造所組成的合作聯盟「金毓通」，以權利金 9.1 億餘元得標並完成簽約。

• 三井得標台糖地 砸百億建 LaLaport【工商時報 / 2021-12-15】

衛武營國家藝術文化中心東側、國泰重劃區內的台糖 13,007 坪土地招商地上權，唯一投標的三井，14 日確定得標，未來將投入 100 億元開發建設，規劃 6 層樓高、約 4 萬坪的商場，打造在台灣的第三個休閒購物中心 LaLaport，成為東高雄門戶商業核心新聚落。

三井以年保證經營權利金標價 3,715 萬元，高於底價 3,377 萬元得標，另外將支付地上權 30 年的開發權利金 8.19 億元、以及每年大約 7,680 萬元的租金，該項地上權期間 30 年，三井最高可延長到 70 年。

• 台肥新竹 D6 獲 28.4 億權利金【工商時報 / 2021-12-27】

為配合國家重大科技產業政策「竹科 X 計畫」推動，台肥（1722）日前敲定與竹科管理局在新竹 D6 街廓開發模式，以權利金 28.41 億元、設定 70 年地上權給竹科管理局，X 基地將規畫三棟軟體大樓，成為世代創新智慧園區。首棟軟體大樓於 25 日動工，規畫為地下 2 層、地上 12 層、總樓地板面積 2.3 萬坪、共 49 個單位標準廠房，預計 2024 年初完工。

台肥指出，D6 街廓面積約 3.8 公頃，加計土地權利金逐年攤提及每年地租，每年約有 4,300 多萬元的租金收益，預期竹科在 D6 街廓開發為軟體大樓後，也將帶動加速 D4、D5 街廓的開發。

近期熱銷指標豪宅案

北

信義之星

【自由財經 / 2021-12-14】

信義計畫區第一代豪宅「信義之星」逾 2 億元成交

天后「阿妹」張惠妹早期曾入手的豪宅「信義之星」即便屋齡將屆 20 年，11 月 4 樓總價仍破 2 億元成交。

據最新揭露實價登錄，11 月時 4 樓以總價 2 億 1,188 萬元被莊姓自然人買下，坪數約 156.17 坪，扣除車位折算每坪單價近 173 萬元。

台北信義

【自由財經 / 2021-12-29】

熬過金融海嘯 「台北信義」4 樓每坪 180 萬 比預售時高樓層還貴近 4 成

相隔一年，北市信義計畫區豪宅「台北信義」又有最新實價揭露，4 樓以總價 2 億 2,680 萬元，每坪單價逾 180 萬元，對照該豪宅在金融海嘯預售時，高樓層每坪單價約 130 萬元，今年低樓層則已突破 180 萬元，可看出金融海嘯後房價上漲的強勁力道。

松濤苑

【經濟日報 / 2021-12-29】

潤泰新建案 松濤苑 11 樓賣給自家人

潤泰集團旗下潤泰新 (9945) 28 日發布重大訊息指出，旗下建案「松濤苑」11 樓戶以總價約 8.25 億元賣出，松濤苑 11 樓戶登記權狀面積 322.7 坪，加上 7 個車位，折算車位後每坪成交價約 250 萬元，由於買方是潤泰關係企業鵬霖投資，此舉顯示潤泰集團支持自家建案意味濃厚。

中

聯聚瑞和大廈

【蘋果日報 / 2021-12-14】

鞋業大老出手 七期毛胚屋賣出 2.88 億新高價

台中七期秋紅谷旁超級豪宅「聯聚瑞和大廈」，根據最新實登，去年 8 月 42 層 2 戶總面積都是 189.17 坪，合計坪數 378.34 坪，含 6 車位，以總價 2.88 億元成交，折算車位後最高來到單價 84.5 萬元，打破有史以來台中毛胚屋最高單價，買方為傳產鞋業大老。

聯聚方庭

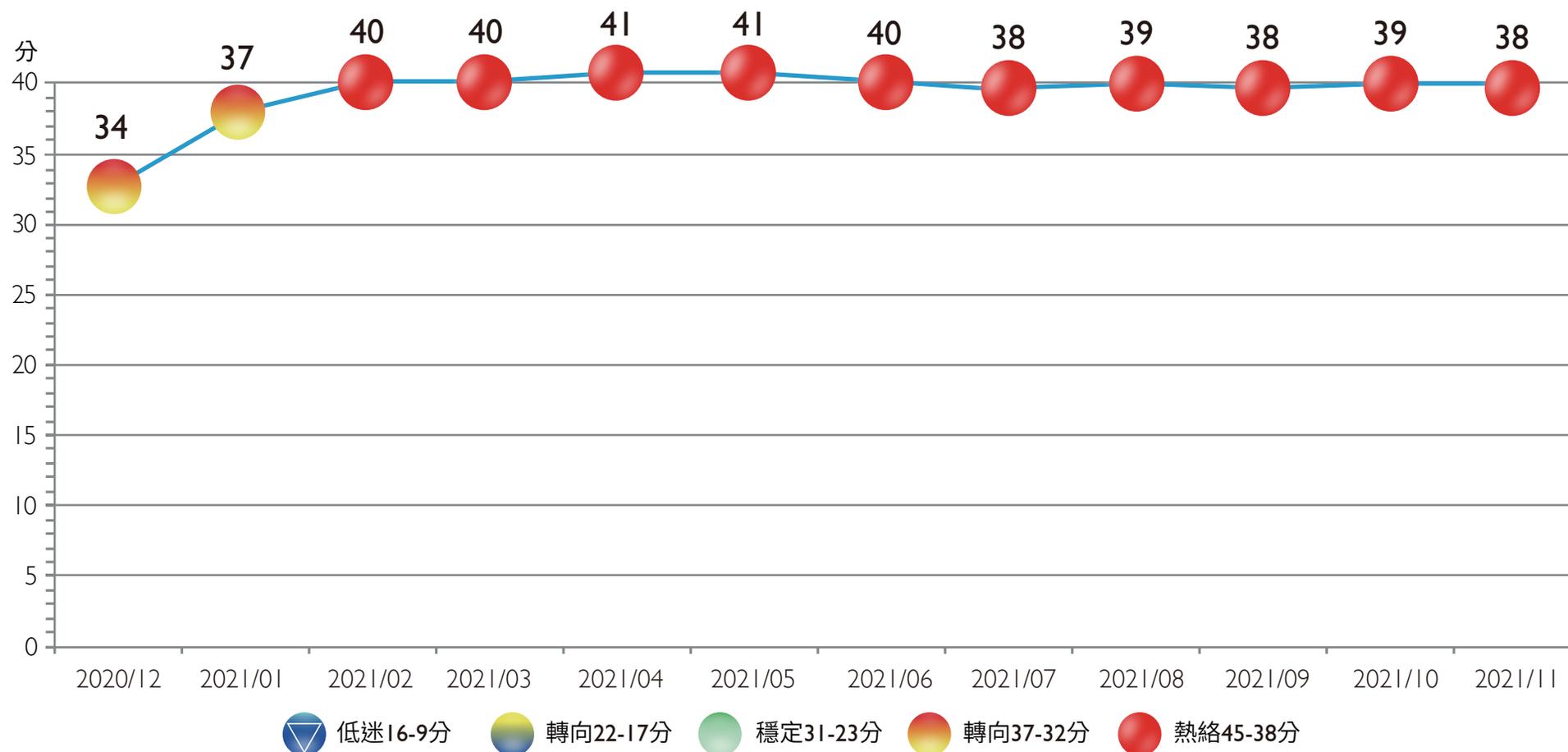
【自由地產 / 2021-12-15】

房市末日預言？還沒打房 陳幸妤七期鄰居就賠售 450 萬

前幾年頻傳轉手獲利的台中市七期豪宅「聯聚方庭」，在最新實價資訊中，竟出現賠售資訊，6 樓戶於 9 月以 4,800 萬元成交，賣方在 2017 年以 5,250 萬元入手，持有 4 年轉手，賠售 450 萬元。即便有相關打房政策推出，傳出消息時機也非此次交易之際，推測還是賣方個人資金因素所致。

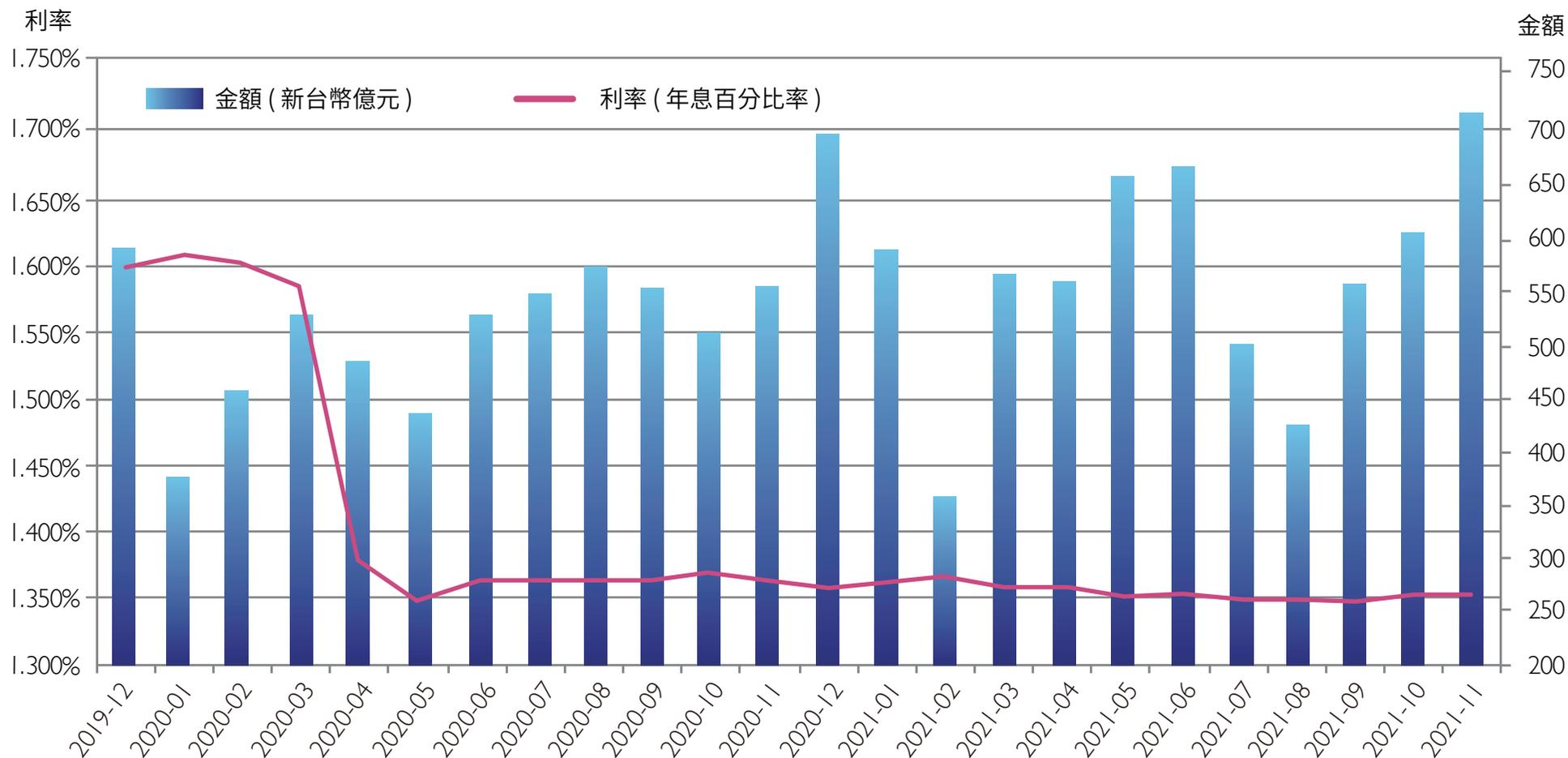
而買方為來自台南市的陳姓自然人，經查應為香水精油業者。

近期景氣對策信號



- ◆ 2021 年 11 月景氣對策信號綜合判斷分數為 38 分，較上月減少 1 分，燈號續呈紅燈。
- ◆ 景氣領先、同時指標持續上升，反映國內經濟穩定成長。
- ◆ 展望未來，國內疫情保持穩定，加上年底節慶活動商機及政府振興措施帶動下，內需消費可望持續回溫。
- ◆ 惟新型變種病毒疫情擴散，部分國家重啟或加大管制措施，且供應鏈瓶頸問題持續干擾，仍須審慎關注後續發展，並妥為因應。

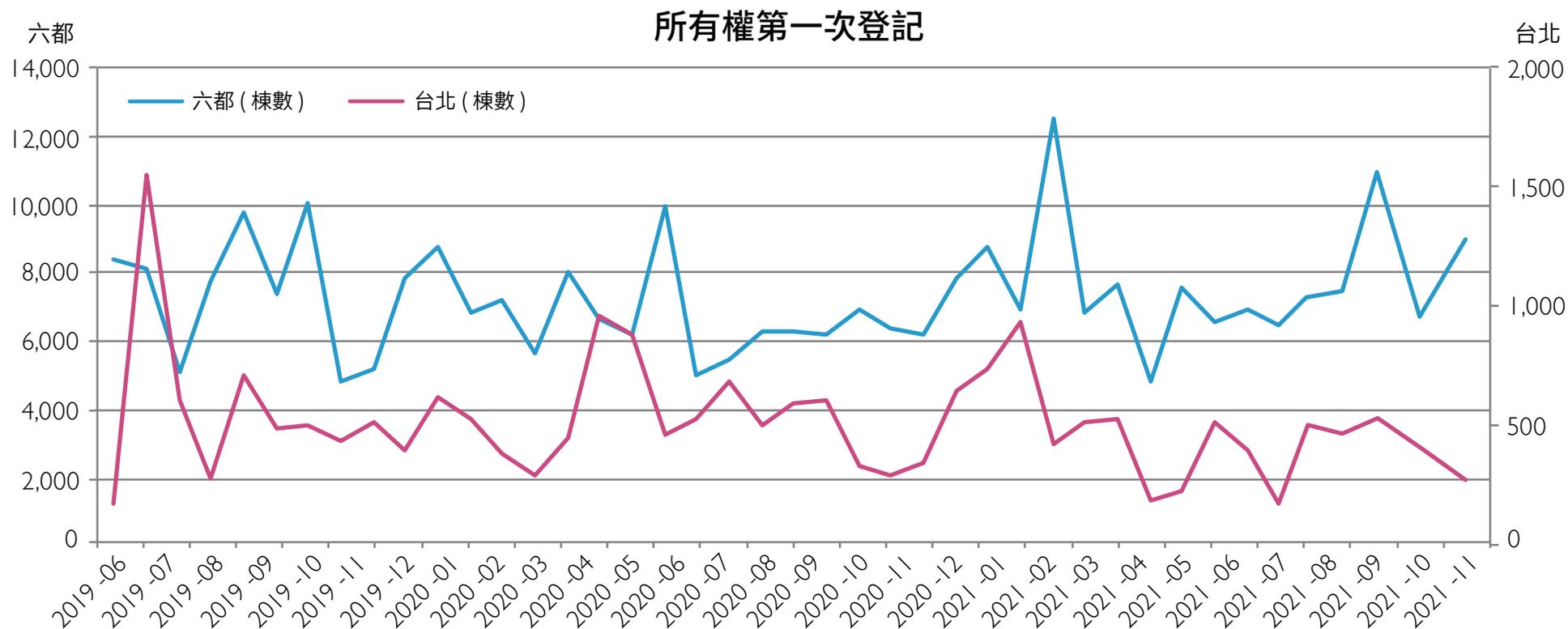
五大銀行新承做購屋貸款金額與利率



承做購屋貸款金額為 719.06 億元，較上月增加 14.22%，較去年同期增加 24.07%，較上月大增，
房貸利率為 1.351%，較上月不變，較去年同期減少 -0.010%，利率持平。

- ◆ 2021 年 11 月房貸金額為 719.06 億元，較上月增加 89.5 億元，創 2016 以來新高。
- ◆ 2021 年 11 月房貸利率持平在 1.351%，雖落實授信風險定價原則，但利率未見反彈。
- ◆ 央行指出，購屋貸款金額創近六年新高，主因是反映六都買賣移轉棟數月增 9%，以及新成屋整批分戶貸款增加所致，另外也可能與房價上漲拉高整體購屋單價有關。

建物移轉登記量分析（所有權第一次）



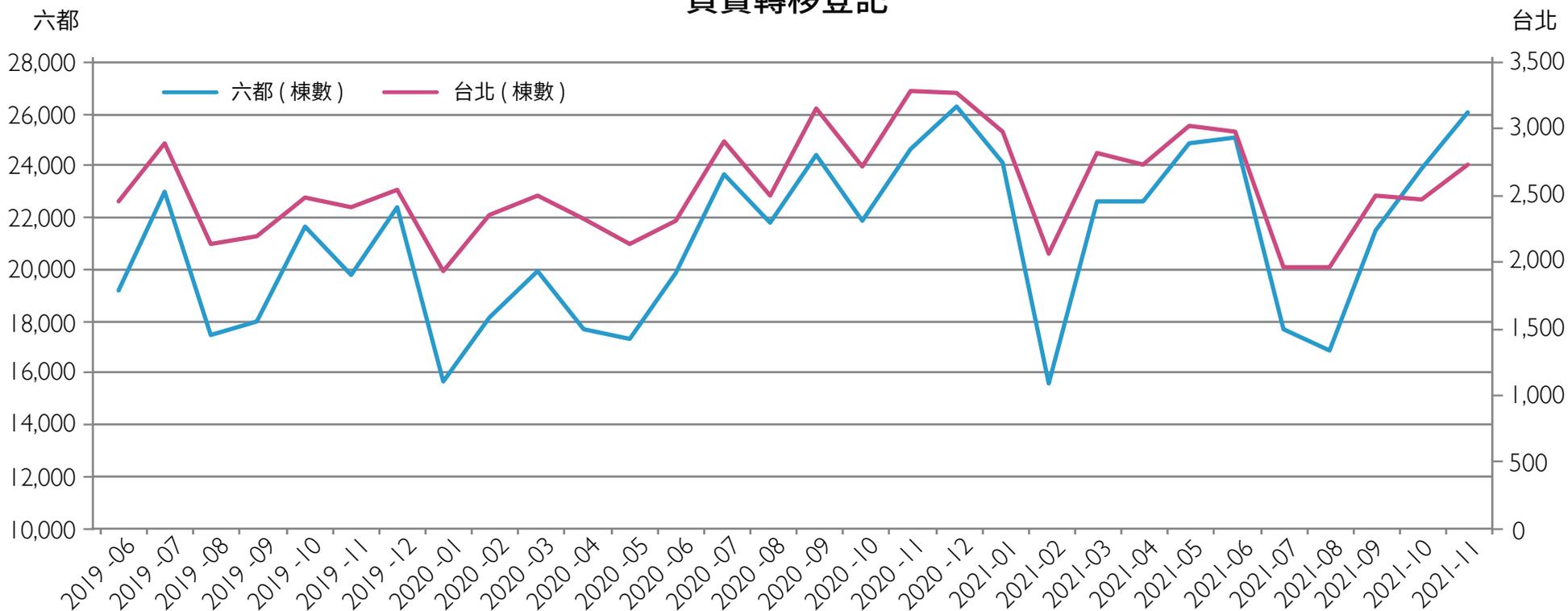
年份	縣市	所有權第一次登記棟數	年變動	變動率
2021年1~11月	六都	79,924	年增	11.79%
2021年1~11月	台北市	4,254	年減	-30.31%

- ◆ 六都 2021 年 1-11 月所有權第一次登記棟數為 79,924 棟，相較去年同期增加 11.79%。
- ◆ 台北市 2021 年 1-11 月所有權第一次登記棟數為 4,254 棟，相較去年同期減少約 30.31%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2021 年 11 月。

建物移轉登記量分析（買賣）

買賣轉移登記

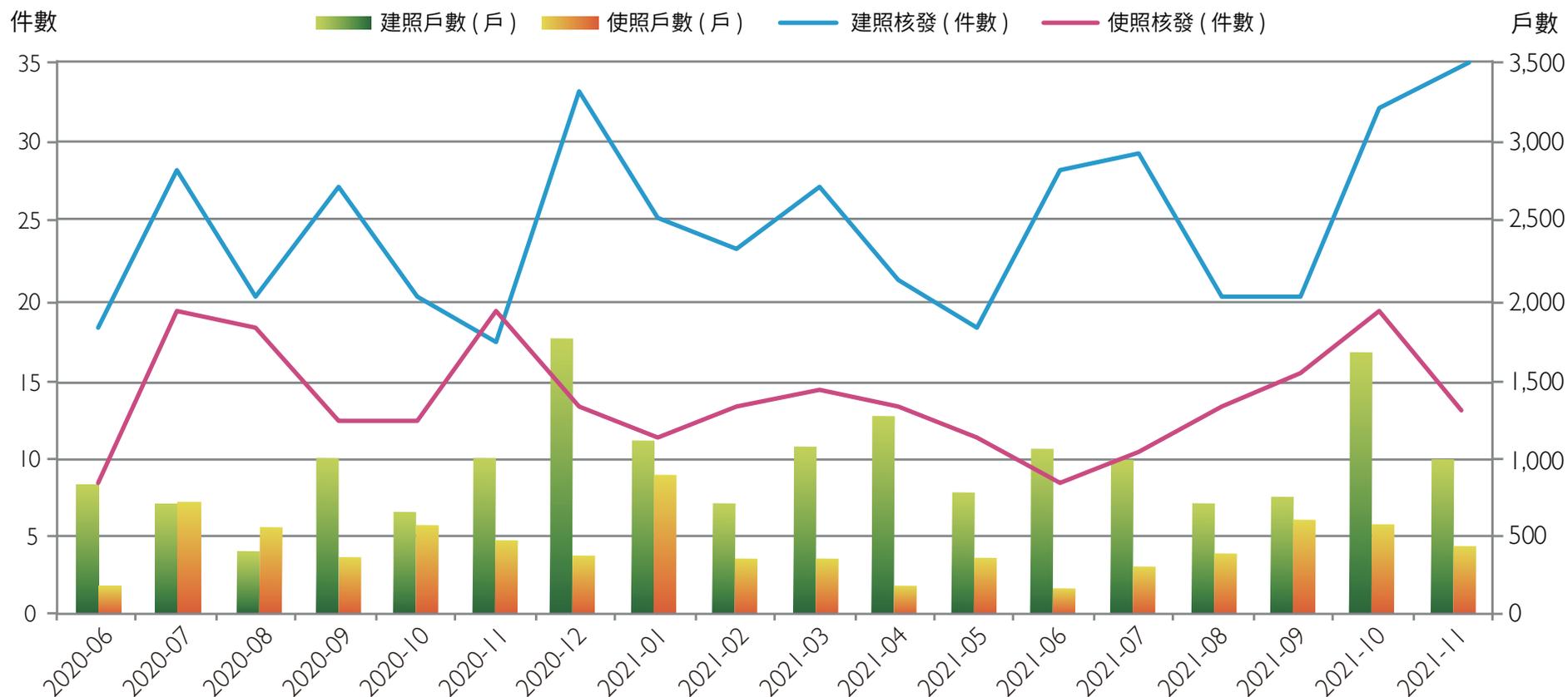


年分	縣市	買賣移轉棟數	年變動	變動率
2021年11月	六都	239,949	年增	7.12%
2021年11月	台北市	28,032	年增	0.37%

- ◆ 六都 2021 年 1-11 月買賣移轉棟數為 239,949 棟，相較去年同期增加 7.12%。
- ◆ 台北市 2021 年 1-11 月買賣移轉棟數為 28,032 棟，相較去年同期增加 0.37%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2021 年 11 月。

建照、使照量分析



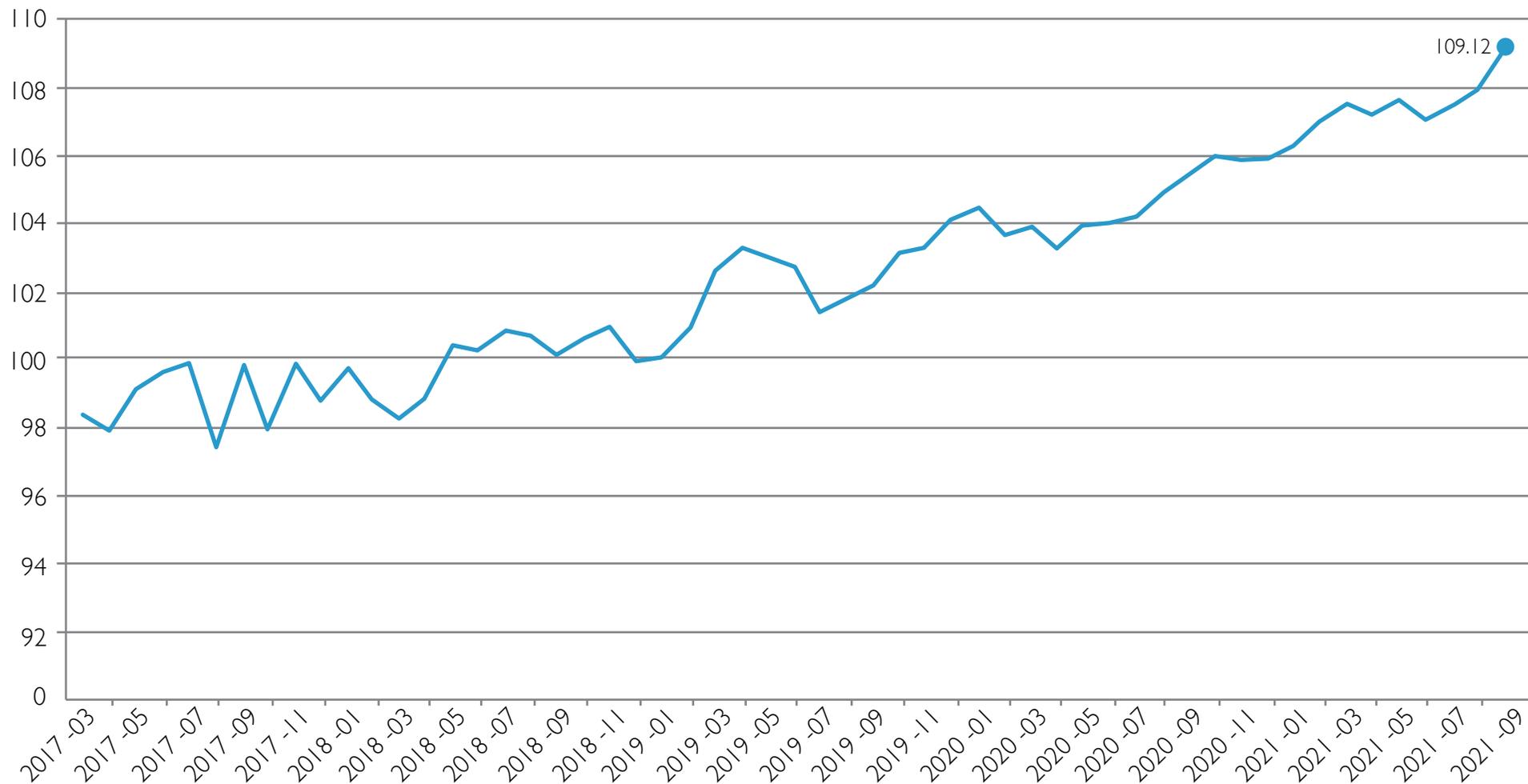
年分	縣市	戶數	月變動率	年變動率
2021年11月	台北市	建照 1,005	-39.93%	2.03%
2021年10月	台北市	使照 439	-23.12%	-6.60%

- ◆ 2021年11月建照核發數變化較上月增加。
- ◆ 2021年11月建照、使照戶數較上月減少。
- ◆ 以目前而言房市買氣持續回溫，可看出建商因此更有信心投入市場，雖建照戶數較上月減少，但仍是大量，不過市場仍存在如利率、資金潮、打炒房政策、營建成本，以及通膨因素諸多變數，因而仍需持續關注市場變化。

資料來源：台北市建管處，因資料發布之時間差，統計至2021年11月。

台北市住宅價格指數

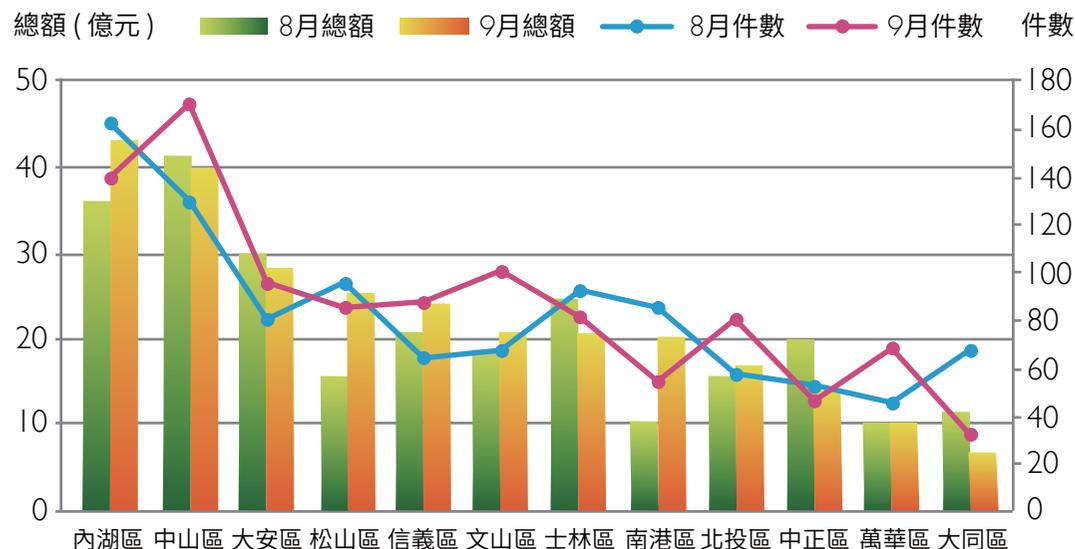
基期：民國107年=100



- ◆ 2021年9月台北市住宅價格指數較上月上升1.08%、較去年同期上升3.47%。
- ◆ 整體北市大樓、華廈、公寓價格指數持續走升。

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9月。

台北市行政區買賣交易件數與交易總額

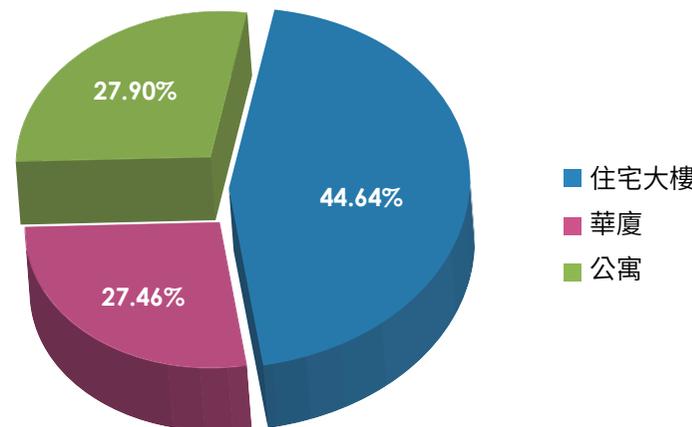


- ◆ 9月份交易量較8月增加 4.22%、交易總額增加 6.22%。
- ◆ 進一步觀察各行政區交易量，有 8 行政區交易量增加、4 行政區減少，增幅最大的是松山區，減幅最大則為大同區。
- ◆ 各行政區交易總額最多為中山區、內湖區、大安區。
- ◆ 各行政區交易件數最多則為內湖區、中山區、松山區。

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 8~9 月。

台北市住宅類型分析

- ◆ 2021 年 8~9 月住宅交易產品類型主要集中在住宅大樓產品，華廈及公寓產品交易佔比相當接近。



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 8~9 月。



Navaho Village and Sunsets with berries

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