



Taiwan

台灣

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY
蘇富比國際房地產

Navaho Village and Sun, used with permission

2022 / 02

台北市房地產市場月報

MONTHLY REPORT 2022.02

近期重要財經資訊

• 南市「都市計畫容積移轉」新規定已上路 【買購新聞 / 2022-2-7】

為加速取得公共設施保留地並提升都市容積移轉的實施效益，市府都發局修正「台南市都市計畫容積移轉審查許可要點」，並經市都委會審議通過，新規定於 1 月 22 日上路，新規定通過後台南市整體都市發展可受期待。

市府都發局表示，本次修法增訂人行步道用地得為送出基地，另可作為送出基地捐贈之公共設施保留地，應經市府工務局或其他道路主管機關同意取得始能作為送出基地；且為增加產業發展所需空間，增訂工業區接受基地臨接寬度達 12 公尺以上之計畫道路，得移入基準容積之 20%。

• 日勝生 拿下危老都更大案 【經濟日報 / 2022-2-9】

都更危老熱，銀行、建商與地主攜手創造三贏局面。合庫銀行 8 日宣布，主辦日勝生（2547）集團旗下集順生活科技在台北市東區整合的危老重建聯貸案，金額估 30 億元。

暫稱「僑安新村案」的危老重建案，位在台北市精華地段，基地面積 1,038 坪，日勝生規劃興建地上 24 層、地下 4 層的鋼骨結構大樓，車位 200 餘個，預計於 2026 年底前完工，未來每坪售價估計落在 150~180 萬元間，估計重建後新大樓市值至少 150 億元。

• 打造西門新地標 身價衝 80 億 【經濟日報 / 2022-2-21】

西門商圈將誕生新地標。國泰一號不動產投資信託基金（REITs）持有的中華大樓都更案正在施工，預計明年中完工啟用。位於西門町鬧區的中華大樓，未來將改建成地上 28 層、地下 5 層的大樓，樓上為飯店、樓下則是商城，完工後市值高達 80 億元。

據了解，中華大樓新大樓完工後，將引進日本西鐵集團旗下的飯店品牌「Solaria」，成為擁有 300 間客房「Solaria 西鐵飯店—台北西門」旅館，預計 2023 年夏天開幕。

近期重要財經資訊

信義兒福 AI 公辦都更簽約 【工商時報 / 2022-2-22】

內政部長 2 月 18 日出席「台北市信義區兒福 AI 公辦都更簽約典禮」。本案是國家住宅及都市更新中心的重要指標案件，預計於 2027 年完成 300 戶出租住宅、區民活動中心、住宿式長照空間與高齡日照中心等公益設施。未來將提供高品質的公共環境及服務，同時實踐全齡樂活的目標。

台鐵業外收入將進補 高雄車站兩大樓 2024 年招商 【工商時報 / 2022-2-23】

高雄車站地下化後，上方空間係由交通部鐵道局打造的商業及旅館兩大樓，預估將於 2023 年完工，2024 年把產權移交台鐵局辦理招商，預估可為台鐵增加不小的業外收入。

商業大樓位於車站西南隅，樓高 10 層、樓地板面積約 16,637 坪，具有交通便捷、地利之便的優勢，預期可活絡整體商圈、創造經濟效益。

而旅館大樓位於車站中心的東南側，為 11 層樓高的現代建築，樓地板面積約 7,986 坪，可提供商務人士與旅客，方便且快捷的住宿首選。

基隆捷運定案 周邊房市熱 【鉅亨網 / 2022-2-23】

行政院長於 2 月 22 日視察「基隆捷運計畫」，並宣布該計畫定案。基隆捷運計畫總經費 425 億元，中央負擔逾 327 億元經費，其餘由基隆市、台北市及新北市合理分擔，預計設置 13 個捷運站，最高運能將由原本 1 小時 5,000 人提高到 1.5 萬人，有望帶動周邊房市發展。

交通部鐵道局表示，該案過年後已經啟動環評作業，開始做補充調查，預計年底前報給環保署。若明年初順利通過，預計明年上半年將可提報行政院核定。希望明年底可以開工，預估 2032 年 4 月完工。

近期地上權招標案

● 國產署今年推 4 批地上權案 陸軍保養廠單獨列標登場【中央社 / 2022-1-13】

國產署表示，今年規劃推出 4 批招標地上權案，合計至少 42 宗，此外，受矚目的北市信義區陸軍保養廠 C 基地地上權案，將另外單獨列標，於今年正式亮相。

位於台北市信義區、鄰近台北 101 的陸軍保養廠 C 基地地上權案，地段精華且面積達 4,815 坪，估權利金底價將超過 50 億元，目前軍方正在協調該地大台北瓦斯設施搬遷事宜，完成後將訂出公告招標期程，預計今年就會釋出。

● 高鐵新竹站前特定區 1.5 萬坪地上權案 預計 3 月開標【鉅亨網 / 2022-2-14】

繼高鐵台中站前特定區土地熱烈標售後，交通部鐵道局高鐵新竹站前 1.5 萬坪地上權案也即將開標。

此地上權案，位在高速鐵路新竹車站特定區，是高鐵新竹站前第一排的完整街廓地上權，基地包含新竹縣竹北市世興段 4、4-1、4-2 地號土地，面積約 1.5 萬坪，可開發樓地板面積約 3.2 萬坪，地上權期間為 70 年，可規劃辦公、零售百貨、旅館及會展中心等使用，預計今年 3 月公告招商。

● 高鐵桃園站前特定區開發地上權國泰人壽得標 預計投資 260 億元【鉅亨網 / 2022-3-2】

交通部鐵道局辦理「高速鐵路桃園車站特定區事業發展用地開發經營案」招商，土地位於桃園高鐵站前第一排的完整街廓地上權，土地面積 3 萬 2,424 坪，以設定地上權方式引進投資人開發經營，已完成綜合評審會議，由國泰人壽取得最優申請人資格，預計投資金額達 260 億元。

國泰人壽將打造複合式休閒娛樂商務城「置地廣場·桃園」，融合桃園都市發展脈絡「山、河、塘」意象，規劃智慧辦公樓約 5.2 萬坪、購物商場約 5.6 萬坪、星級旅館約 9,000 坪等，總開發樓地板面積達約 15 萬坪。

近期熱銷指標豪宅案

北

達麗花園

【蘋果新聞網 / 2022-1-26】

樓高限制成大直住宅優勢 17 年華廈 3 年增值 938 萬

實價揭露，位於明水路 526 巷內，屋齡 17 年的「達麗花園」1 樓戶屋主 1.2 億元購入，持有 3 年、2021 年 10 月加價 938 萬元賣出，不單讓屋主口袋變更深，交易折算後每坪單價 142.6 萬，亦創社區最高單價紀錄。

青水硯

【財訊快報 / 2022-1-26】

低調高端客熱衷大直豪宅，交易單價頻創區內新高

位於堤頂大道的豪宅「青水硯」揭露實價登錄上路以來的第一筆交易，8 樓去年 12 月 1.89 億元成交，單價為 117 萬元，該建物在「帝景水花園」旁，屋齡雖已 19 年，因享水岸及公園景觀，也具不可取代性。

琢白

【經濟日報 / 2022-2-27】

信義區豪宅銷售王：琢白吸外資能力強，總銷 29 億穩居單價 200 萬俱樂部

信義區指標性豪宅琢白又見交易，神秘楊姓女富豪以 5 億 7,168 萬買下 23 樓兩戶，平均單價 214 萬，歌林集團家族則以僑外資公司「天母投資」以 2 億 9,188 萬，買下 8 樓戶，平均單價 202 萬，依舊讓琢白站穩兩百萬身價。

中

富邦天空樹

【自由財經 / 2022-2-21】

大戶現蹤台中 砸 2.82 億掃「富邦天空樹」37 樓一整層

根據最新實價，去年 12 月法人鼎邦藝文事業分別以 1.37 億、1.45 億元買進「富邦天空樹」門牌 169、167 號的 37 樓兩戶。前者坪數約 254.79 坪（包括 3 車位、約 36.47 坪），扣除車位坪數與總價 600 萬元，折算每坪單價約 60 萬元；後者坪數約 270.14 坪（包括 3 車位、約 38.28 坪），扣除車位坪數與總價 600 萬元，折算每坪單價約 60 萬元。

南

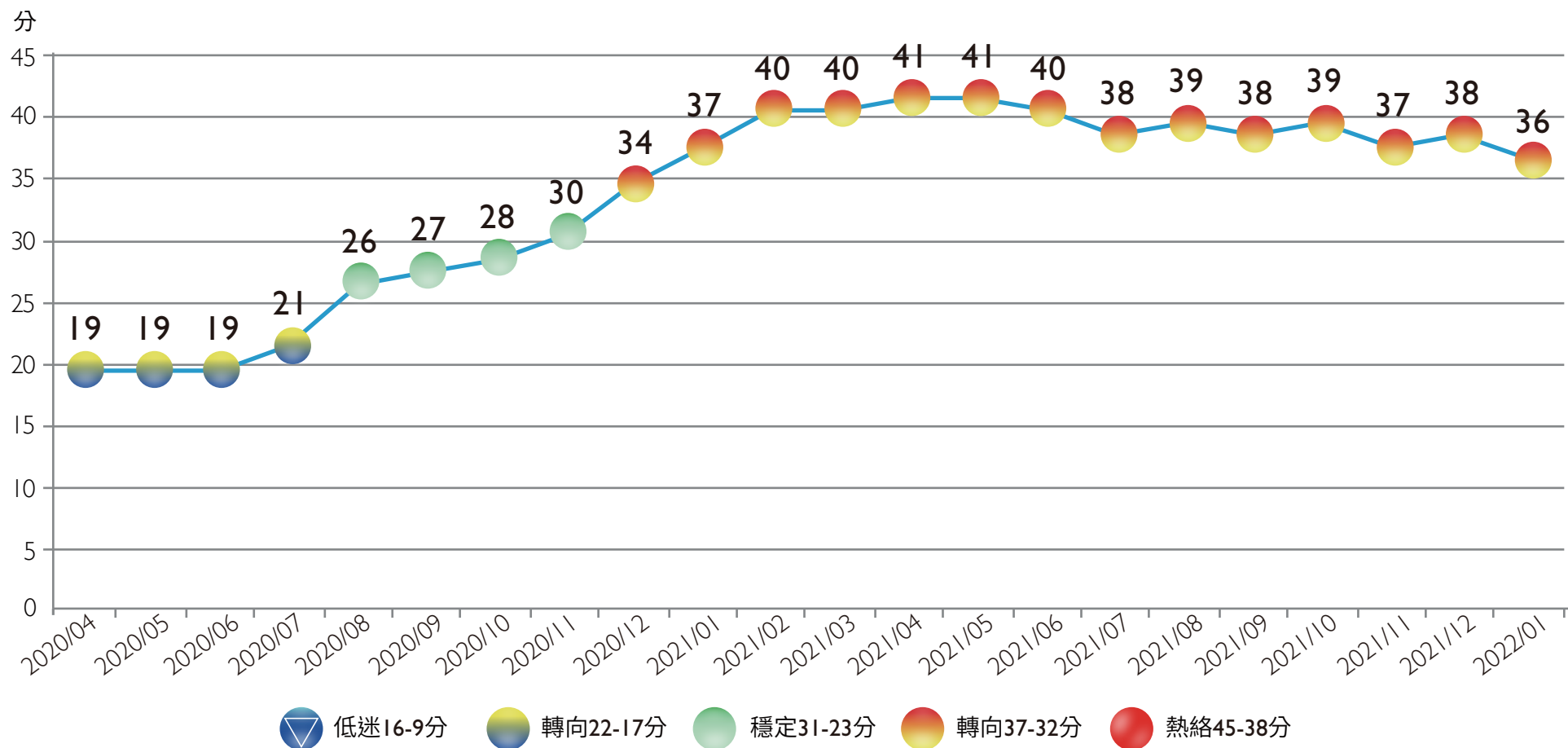
御皇苑

【蘋果新聞網 / 2022-2-6】

美術館綠園道拉抬 高雄綠景宅 6 字頭成交

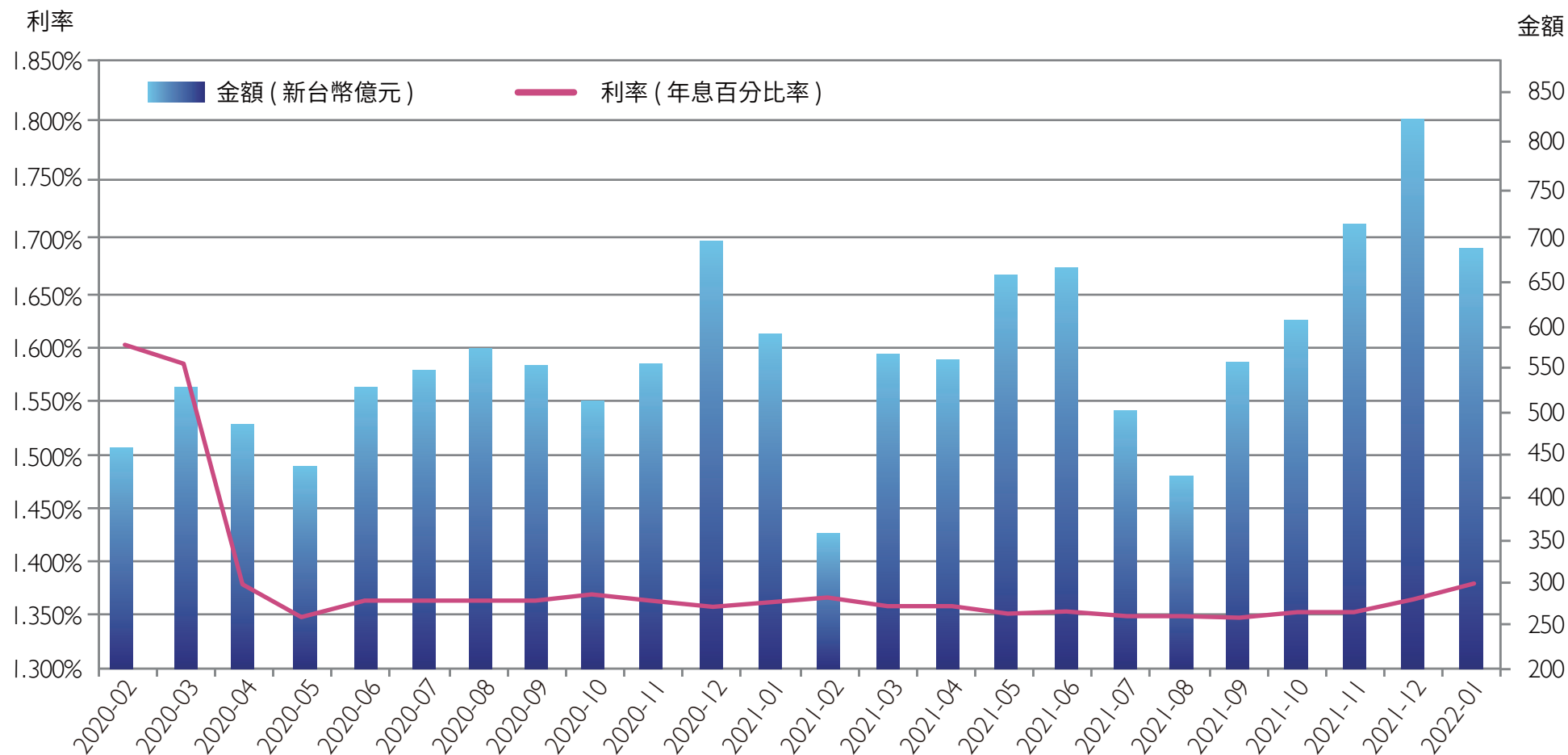
最新實價登錄揭露，位於鼓山區美術館特區西側，社區正對綠園道皇苑建設大樓預售案「御皇苑」，位於 22 樓 145.9 坪住家，成交總價 8,120 萬元，換算每坪 61.2 萬元，該戶也是繼「國硯」、「京城 KING PARK」、「高雄 HH」、「京梧桐」後，高雄第 5 個出現社區 6 字頭房價個案。

近期景氣對策信號



- ◆ 2022 年 1 月景氣對策信號綜合判斷分數為 36 分，較上月修正值 38 分減少 2 分，燈號由紅燈轉呈黃紅燈。
- ◆ 領先指標微幅下跌，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，出口方面，由於創新科技應用及數位轉型加速擴展，出口動能可望維持。
- ◆ 惟地緣政治衝突情勢加劇、全球疫情尚未平息，供應鏈瓶頸問題未解，加以主要國家貨幣政策調整進程，均增添未來不確定性，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

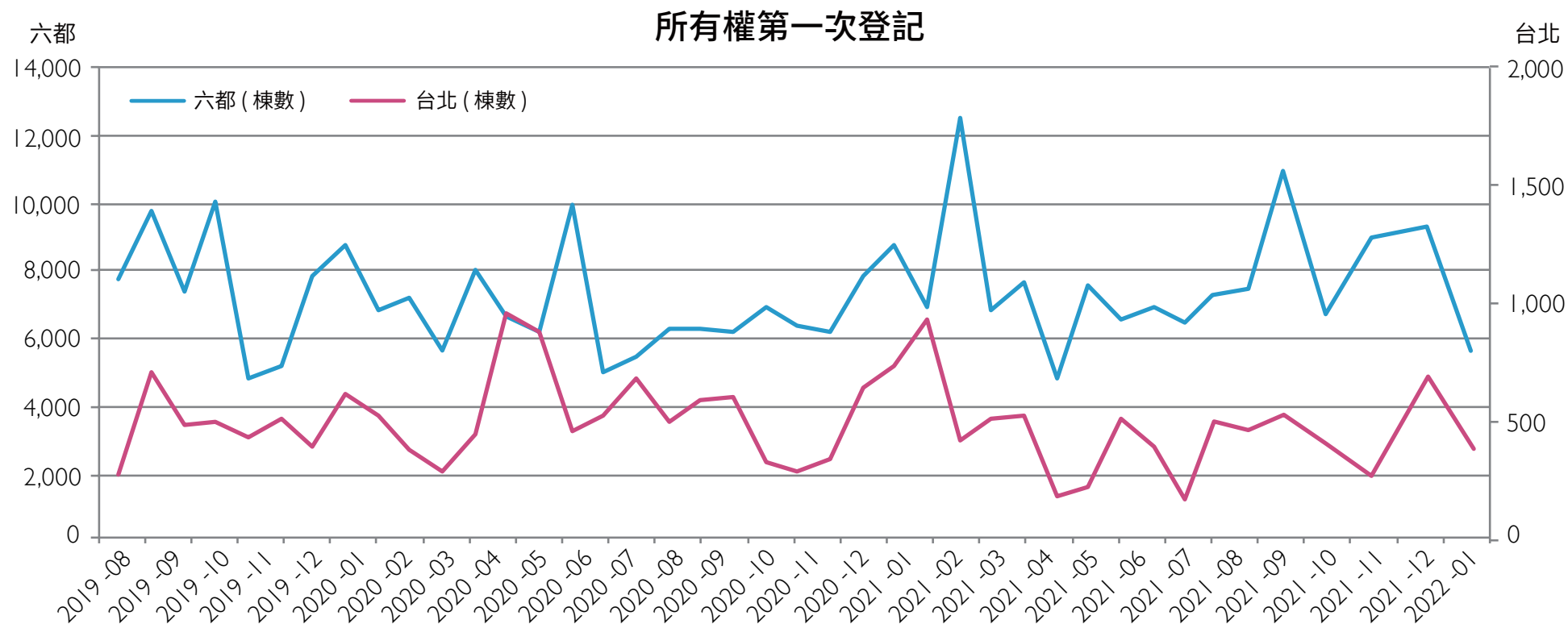


承做購屋貸款金額為 688.61 億元，較上月減少 -17.06%，較去年同期增加 18.58%，較上月大增，

房貸利率為 1.359%，較上月增加 0.004%，較去年同期減少 -0.003%，利率略升。

- ◆ 2022 年 1 月房貸金額為 688.61 億元，較上月減少 141.6 億元，不過仍較去年同期大增。
- ◆ 2022 年 1 月房貸利率略升為 1.359%，銀行落實授信風險差別訂價原則，因此使利率逐漸提升。
- ◆ 購屋貸款金額減少主要係受到一月季節性因素影響，且去年年底是交屋潮，也是購屋旺季，因此一月相對上月基期較高。另外打炒房的選擇性信用管制相關措施成效也逐漸浮現，一月購屋貸款金額也相應受影響。

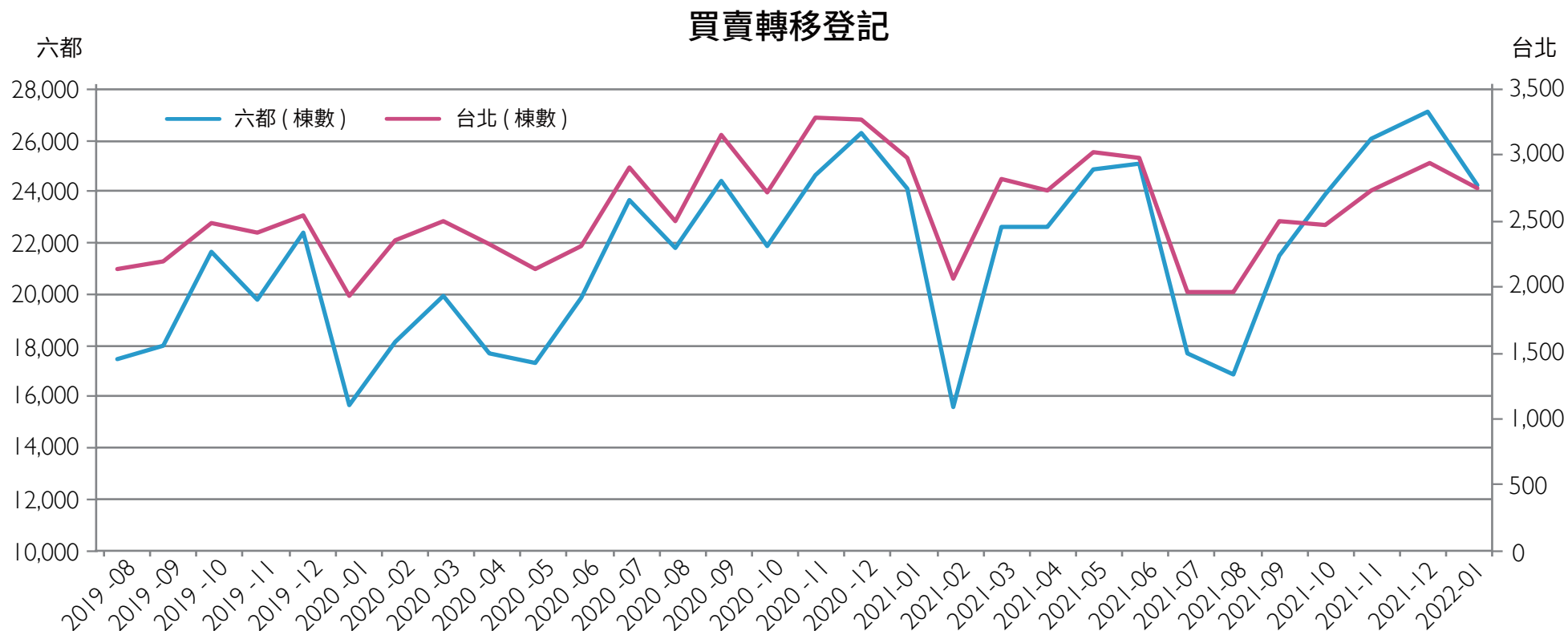
建物移轉登記量分析（所有權第一次）



年份	縣市	所有權第一次登記棟數	年變動	變動率
2022 年 1 月	六都	5,776	年減	-14.66%
2022 年 1 月	台北市	391	年減	-23.33%

- ◆ 六都 2022 年 1 月所有權第一次登記棟數為 5,776 棟，相較去年同期減少 14.66%。
- ◆ 台北市 2022 年 1 月所有權第一次登記棟數為 391 棟，相較去年同期減少約 23.33%。

建物移轉登記量分析（買賣）

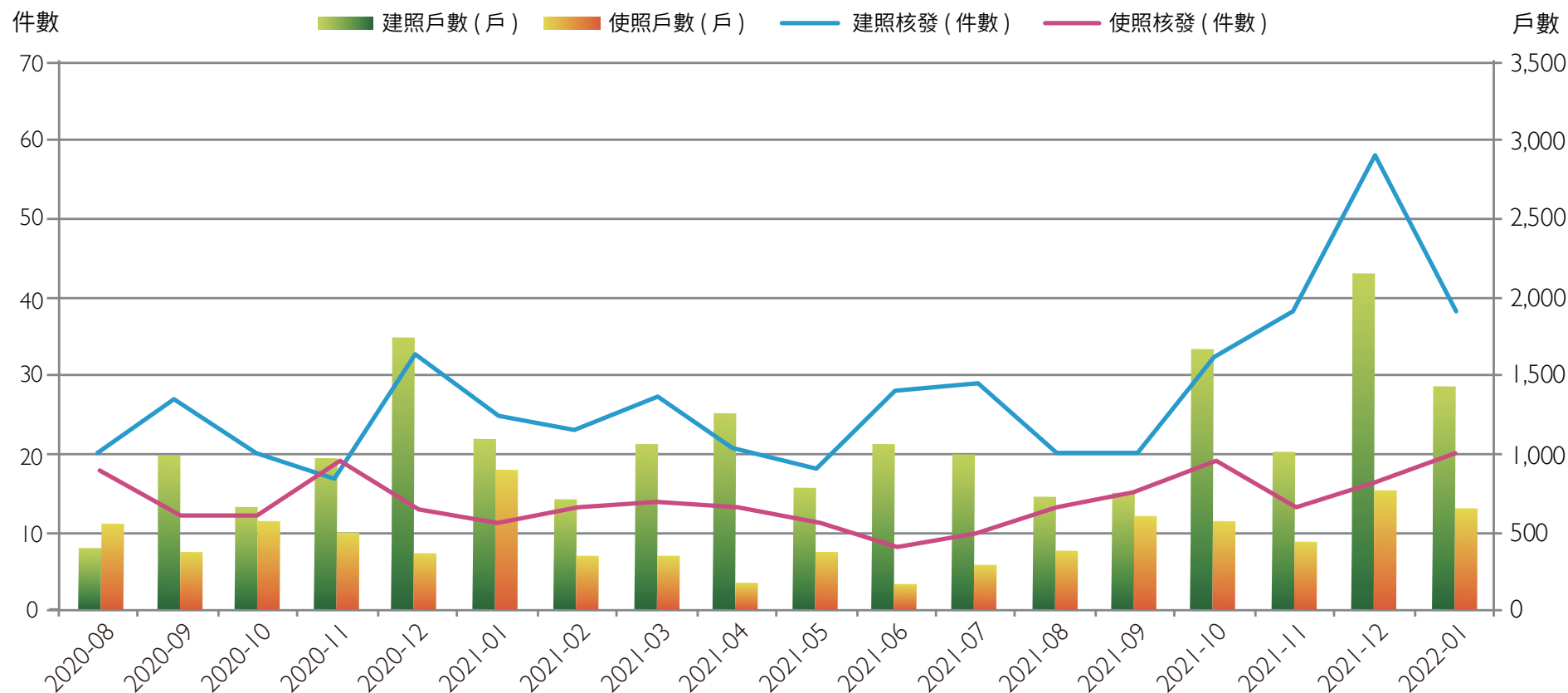


年分	縣市	買賣移轉棟數	年變動	變動率
2022 年 1 月	六都	24,018	年減	-0.14%
2022 年 1 月	台北市	2,720	年減	-8.36%

◆ 六都 2022 年 1 月買賣移轉棟數為 24,018 棟，相較去年同期減少 0.14%。

◆ 台北市 2022 年 1 月買賣移轉棟數為 2,720 棟，相較去年同期減少 8.36%。

建照、使照量分析

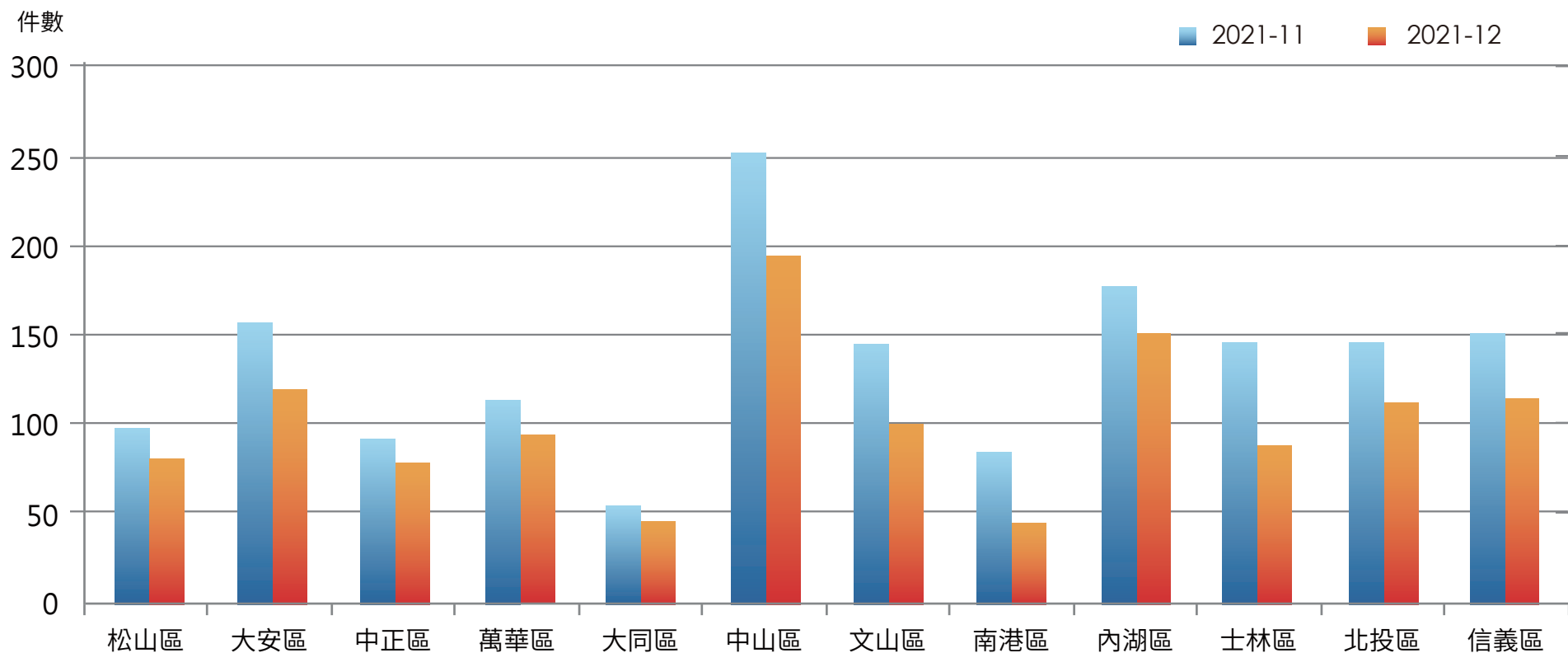


年分	縣市	戶數	月變動率	年變動率
2022 年 1 月	台北市	建照 1,444	-32.65%	31.15%
2022 年 1 月	台北市	使照 647	-15.09%	-28.59%

- ◆ 2022 年 1 月建照核發數、建照與使照戶數變化皆較上月減少。
- ◆ 2022 年 1 月僅使照核發數較上月增加。
- ◆ 近期全台蓬勃發展，已不再是台北地區一枝獨秀，雖說單論台北市建照使照變化呈減少趨勢，但相應的其他縣市地區則有明顯增長。不過近期原物料成本、政府升息可能以及貸款方面的管制措施，除建商得具備資產實力外，消費者購屋時更應注重開發商經營狀況，並謹慎評估與選擇。

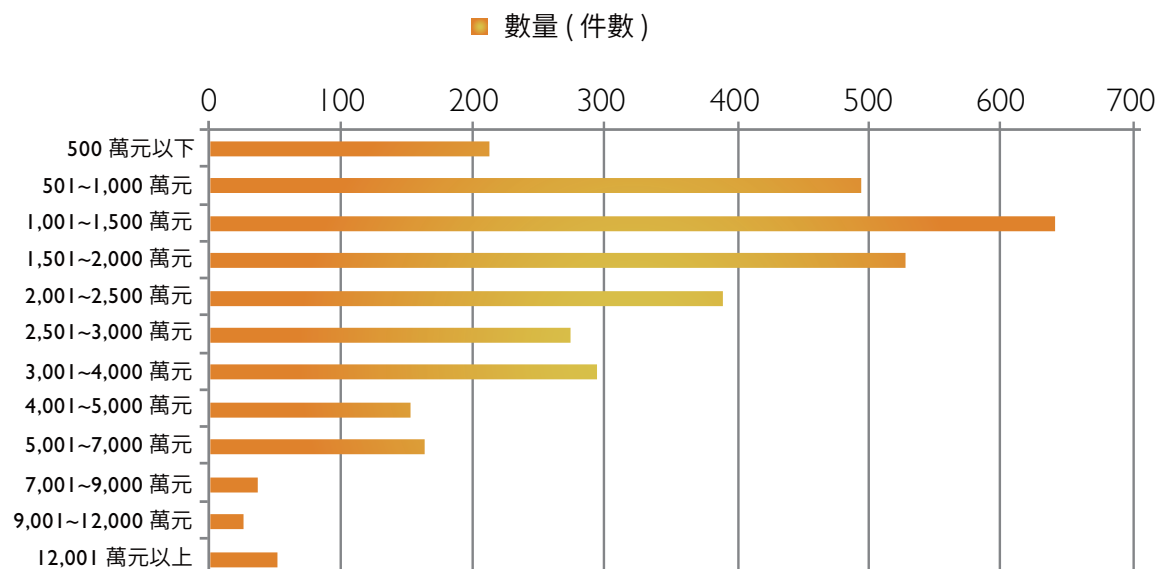
資料來源：台北市建管處，因資料發布之時間差，統計至 2022 年 1 月。

台北市住宅交易量分析

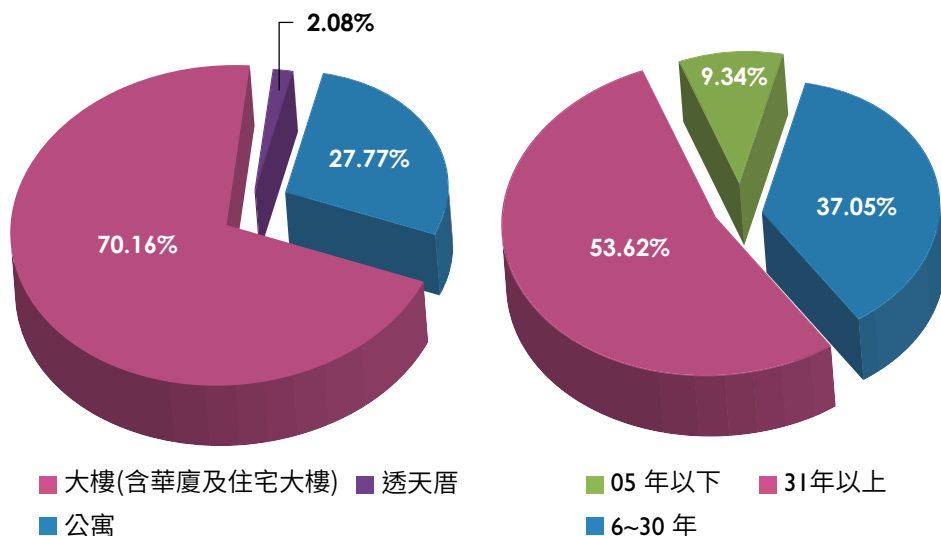


◆ 近期整體交易維持一定熱度，主要交易活動聚焦市中心，不過其他地區也同樣交易穩定，如士林、北投及信義區等區域，整體交易甚至不輸主要熱門交易區域。

台北市住宅交易總價帶與類型分析



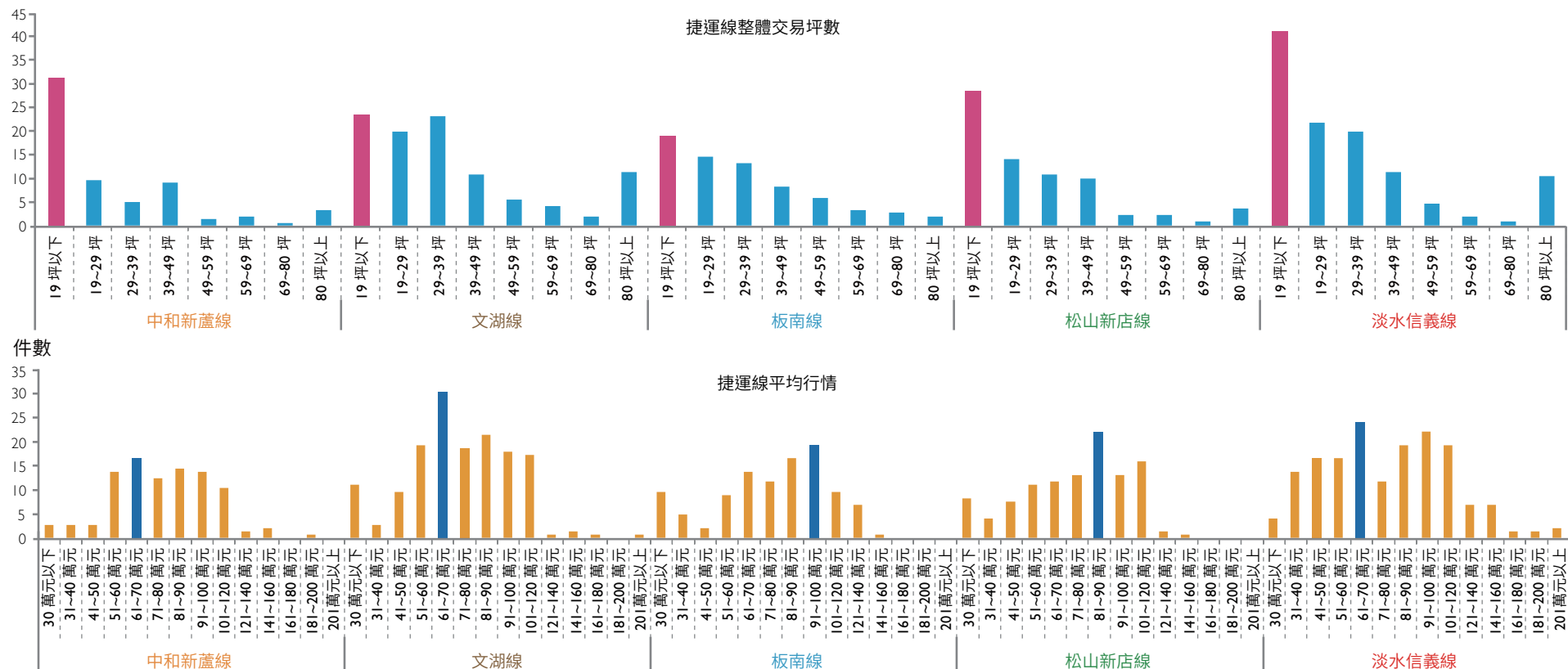
- ◆ 2021 年 11-12 月台北市住宅交易雖主要集中在總價 2,000 萬元以內，比例為 57.22%。
- ◆ 2,001-4,000 萬住宅交易其次，占全市交易 29.29%，較前 2 個月略為上升。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易占全市交易 13.49%，交易量相較前 2 個月略為上升。
- ◆ 近期中高價位的交易占比有明顯提升，或因房價高漲，整體交易總價有向上趨勢。



- ◆ 2021 年 11-12 月住宅交易產品類型主要集中大樓產品，近期占比仍高達 70.16%，仍是市場最主要的交易類型。
- ◆ 2021 年 11-12 月住宅交易仍以屋齡 31 年以上為最大宗，占比略為上升至 53.62%，略為上升。

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 11-12 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	19坪以下	61-70萬元/坪
板南線	19坪以下	91-100萬元/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平均交易單價區間呈成長態勢，近期整體提升至 61-70 萬元 / 坪為主力交易區間。
- ◆ 近期捷運線周邊住宅交易坪數以小坪數為主力。
- ◆ 由於房價上漲，但整體買方可承受的總價成長有限，故買方相應的轉往小宅市場，故近期小坪數產品交易相對較熱絡。

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 11-12 月，統計資料為捷運站 300 公尺內之實價登錄交易資料。



Navaho Village and Sunsets with pebbles

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。