



Taiwan

台灣

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY
蘇富比國際房地產

2022 / 03

台北市房地產市場月報

MONTHLY REPORT 2022.03

近期重要財經資訊

斥資百億 三井高雄蓋暢貨中心 【經濟日報 / 2022-3-24】

全台最大、南台灣首間「Mitsui Shopping Park LaLaport」暢貨中心落腳高雄鳳山，日商三井不動產集團 23 日與地主台糖公司簽約，宣布將投入 100 億元，打造結合購物、餐飲與娛樂的購物中心，預計引進 250 個專櫃，明年動工、2026 年開幕，將結合周邊衛武營國家級藝文聚落，打造東高雄文創與休閒娛樂中心。

桃園囤房稅提高至 3.6% 三讀通過 7 月正式上路 【鉅亨網 / 2022-3-25】

桃園市議會 24 日三讀通過「桃園市房屋稅徵收率自治條例修正案」，持有 6 戶以上非自住住家用房屋者，房屋稅率將由每戶 2.4% 提高為 3.6%，影響約 2 萬戶，自住房屋不受影響，7 月 1 日起正式上路，明年 5 月開徵的房屋稅收預估增加約 1.3 億元，將全數作為青年租金補貼用，此外，建商寬限期將放寬到 3 年。

首購族福音 財部決議青安房貸利率年底前「凍漲」 【經濟日報 / 2022-3-25】

財政部邀集八大公股行庫總經理，針對青安房貸利率做討論，初步共識，從央行升息的 3 月 23 日起到今年底止，為期 9 個月期間，青安房貸利率「凍漲」，維持目前一段式 1.4% 的最低利率價。

財政部於 2010 年 12 月協調八大公股行庫開辦青年安心成家購屋貸款，每戶最高貸款金額 800 萬元、貸款期限最長 30 年，貸款機動利率則區分一段式和兩段式兩種方案。凍漲後，將維持目前一段式 1.4%，兩段式的前兩年 1.19%，第三年起的 1.49% 利率不變。

近期重要財經資訊

• 缺工料漲！去年建物開工展延宅數達 4.6 萬宅 創 6 年新高 【聯合報 / 2022-3-31】

原物料大漲、缺工問題未解，建案展延開工總宅數持續攀升，據內政部不動產資訊平台統計，去年建物開工展延宅數達 4.6 萬宅，創下近六年新高，上波出現建物開工展延量大增情況，為 2015 年房市不景氣的 4.63 萬宅。

此波缺工與造價上揚，還帶動房價預期走揚，展期開工宅數的增加，可能還受到疫情與建照量相對較大的影響，除了展期開工增加外，市場上也受限於缺工等狀況，原本建案的完工時間也出現拖延的現象，為了避免違約被罰款，開發商多以拉長預定工期方式因應。

• 擴大租金補貼 50 萬戶受惠 【工商時報 / 2022-3-31】

2021 年經濟成長創 11 年新高，將經濟果實與全民共享，行政院會 31 日將拍板「300 億元中央擴大租金補貼專案」，大幅提高租金補貼戶數，從現行的 12 萬戶提高到 50 萬戶，同時擴大補貼範圍，補貼對象所得標準從平均每人每月所得低於最低生活費 2.5 倍放寬為 3 倍，補貼金額也加碼提高。

• 歷年次高 去年促參簽約金 達 1,888 億元 【工商時報 / 2022-3-31】

促參簽約金成為挹注國庫的大補丸。財政部促參司 29 日指出，2021 年民間參與公共建設總簽約件數達 172 件，簽約金額 1,888 億元，件數與金額皆為歷年次高。其中最大案為交通部的台中烏日高鐵站區招商地上權案，金額為 286.35 億元。

促參司表示，從 2021 年六都招商成績來看，台北市以 274.98 億元為年度招商王，台南市為 270.14 億元居次，新北市為 250.26 億元居第三。接續分別為高雄市 75.27 億元、台中市 51.2 億元，以及桃園市的 2.2 億元。至於中央部會招商成績，最大案由台中高鐵地上權案拿下，交通部以 508.88 億元居各部會之冠，財政部 103.82 億元居次，經濟部 42.37 億元居第三。

近期地上權招標案

● 國產署今年首批地上權 台中梧棲近 3,000 坪土地最吸睛 【經濟日報 / 2022-3-31】

國產署 3 月 1 日推出今年首批地上權標的，合計六宗，面積共約 1.5 公頃，權利金底價合計約 8.3 億元。其中又以位於台中市梧棲區推出近 3,000 坪的商業區土地最受矚目，底價 3.2 億元，鄰近三井 Outlet，交通便利，預料將是最搶手標的；此外台北市在中正區也有兩塊精華地釋出，皆為住宅區土地。

國產署表示，六宗地上權標的區位及基地條件俱佳，包括台北市兩宗，新北市、台中市、台南市、彰化縣各一宗，預計 4 月 18 日開標，歡迎各界踴躍投標。

● 富邦人壽高雄捷運凹子底站旁商業區開發案 23 日舉行開工動土典禮 【經濟日報 / 2022-3-24】

富邦人壽也在凹子底基地規畫興建一座地下 6 層、地上 48 層，最高塔樓約為 240 米的複合型商辦大樓，並在 23 日與高雄市政府舉行「富邦人壽高雄捷運凹子底站旁商業區開發案」開工動土典禮，富邦將以 2026 年完工為目標，屆時可望為高雄創造更多的就業機會、促進南北區域經濟發展，並為北高雄再添觀光新熱點。

● 高鐵竹北站前最大地上權案 正式招商！ 【MyGoNews / 2022-3-24】

交通部鐵道局於 2022 年 3 月 24 日公告「高速鐵路新竹車站特定區事業發展用地開發經營案」招商，基地包含附屬事業用地、交通設施、站區廣場，將以設定地上權的方式引進投資人開發，預估投資金額上看 160 億元。

高鐵新竹站每年進出站人次達到 1,000 萬人水準。本招商案為高鐵新竹站前最大地上權案，土地面積約 1.5 萬坪，允建容積約 3.2 萬坪，可規劃為總部辦公大樓、百貨商場、會展中心、旅館等使用。契約期限為 70 年設定地上權，前 4 年定額權利金底價為 0，有助於投資人前期財務規劃。

近期熱銷指標豪宅案

北

維也納藝術廣場

【蘋果新聞網 / 2022-3-09】

中華賓士董座賣信義區豪宅 創社區 9 年最高單價

最新實價登錄揭露，屋齡近 25 年的台北市豪宅「維也納藝術廣場」社區 12 樓戶以總價 1.2 億成交，單價 146 萬、創下近 9 年最高價，經查買方為詹姓社區住戶，砸現金再加購一戶，而賣方「中華置地環球股份有限公司」，其負責人為中華賓士汽車、台灣賓士董事長。

和平大苑

【自由地產 / 2022-3-30】

北市億級豪宅今年成交 12 筆 逾半數無貸款買進

2022 年台北市實價登錄逾億元的豪宅交易，截至目前為止，共有 12 筆億元豪宅交易，總金額約 24 億元，當中就有 7 筆是無貸款買進，佔整體近 6 成左右。1 月最新揭露的豪宅還有「和平大苑」27 樓戶，成交 2 億 1,556 萬元、每坪 173.33 萬元。

潤泰敦品

【民視新聞網 / 2022-3-30】

北市億級豪宅「無貸款」買進 原住戶情有獨鍾加碼

睽違近兩年才出現交易的「潤泰敦品」，1 月成交 9 樓戶，總價 1 億 2,388 萬元、每坪 141.5 萬元，創下該社區單價新高紀錄，特別的是，該社區屋齡已 22 年，新買家是同社區的 13 樓原住戶，再次加碼買進。

中

富邦天空樹

【ETtoday 房產雲 / 2022-3-21】

西區最貴「富邦天空樹」 南投富豪 1.1 億奪倒數戶別

根據實價登錄揭露，台中西區最貴豪宅「富邦天空樹」14 樓出現交易，而這也是該案實價登錄上揭露的最後幾戶，該戶面積 238.15 坪，今年 1 月以總價 1.1 億元出售，折算車位後每坪單價 53 萬，經查，買家為來自南投的何姓女富豪。

南

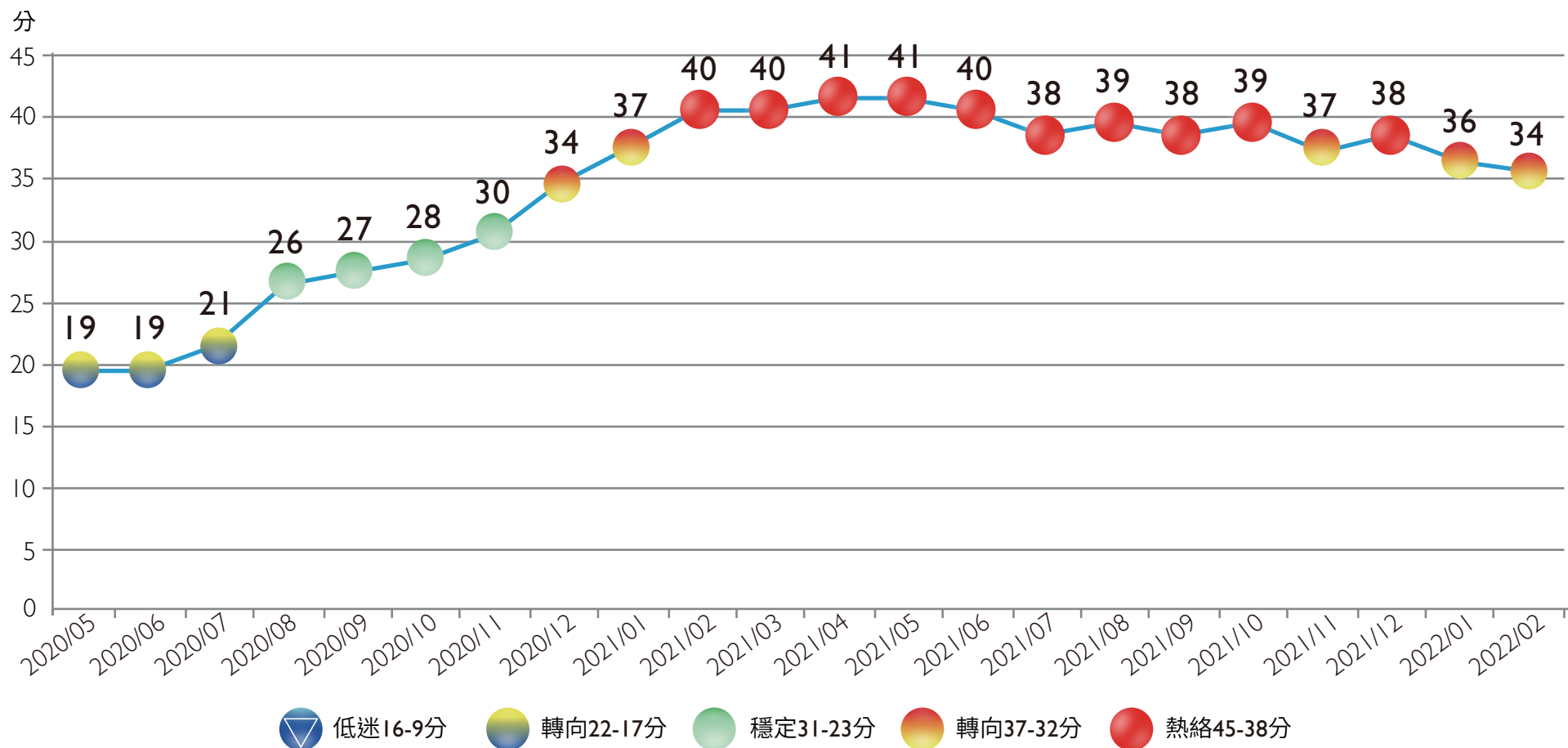
皇苑世紀館

【ETtoday 房產雲 / 2022-3-22】

「只要頂樓！」富豪霸氣買高雄名宅 新家值 1.45 億再包 6 車位

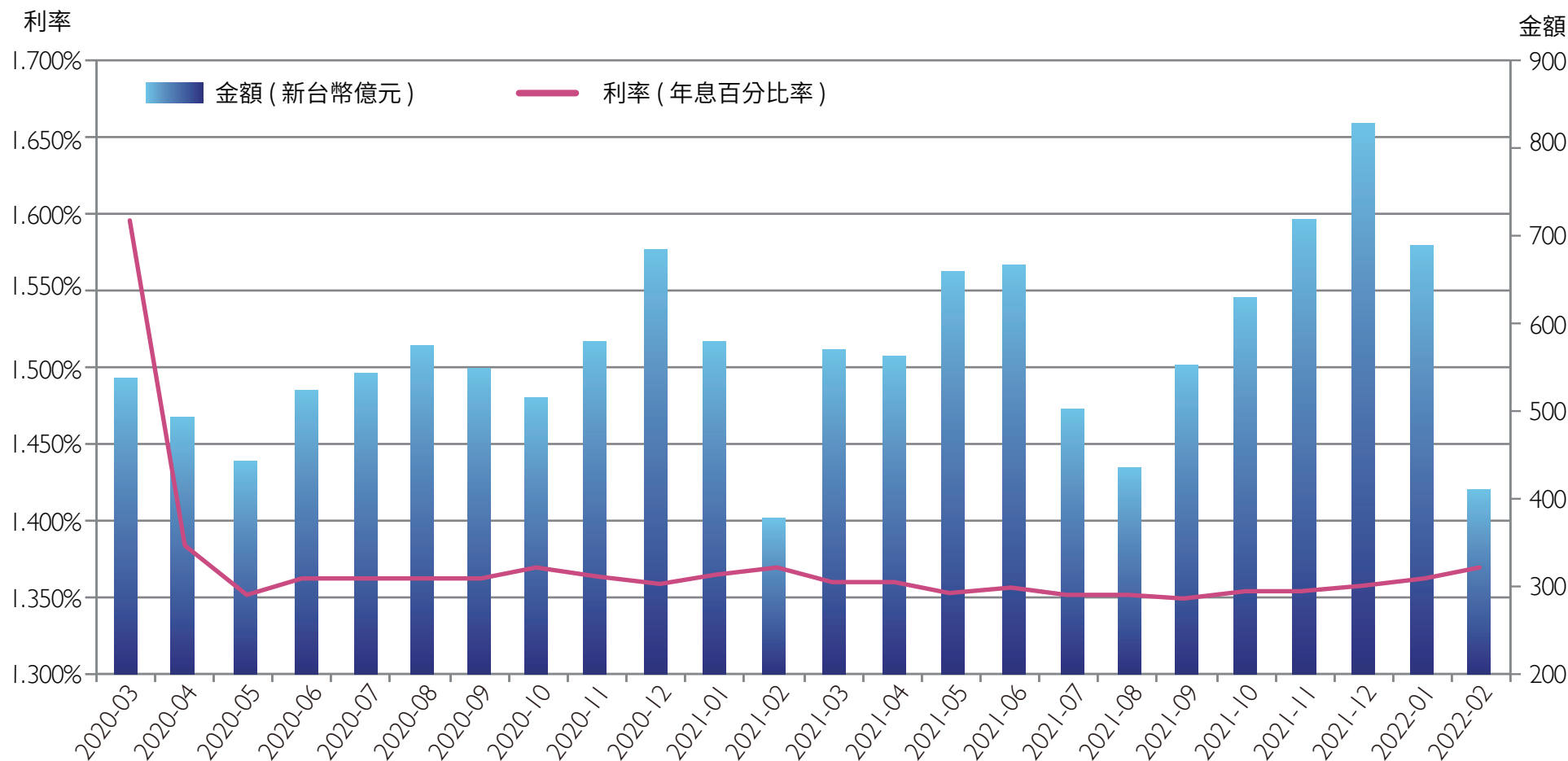
高雄又有破億豪宅成交紀錄，根據實價登錄揭露資料，位於鼓山區的豪宅案「皇苑世紀館」27 樓戶 2 月以總價 1.45 億元成交，換算單價每坪 53.1 萬元，成為今年高雄首件成交破億元的豪宅，特別的是買方一口氣掃入 6 個車位，並以現金交易無貸款，財力相當深厚。根據謄本資料顯示，買方為英屬維京群島高威資本有限公司，且應是以現金購入。

近期景氣對策信號



- ◆ 2022 年 2 月景氣對策信號綜合判斷分數為 34 分，較上月減少 2 分，燈號續呈黃紅燈。
- ◆ 領先指標下跌，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，隨主要經濟體陸續放寬防疫管制措施，有助提升終端需求力道，且科技創新應用及數位轉型持續擴展，出口動能可望延續。
- ◆ 惟俄烏軍事衝突加深全球通膨壓力，恐干擾全球經濟成長力道，且新冠疫情未除，供應鏈瓶頸問題仍存，均增添未來不確定性，仍須密切關注後續發展，並妥為因應。

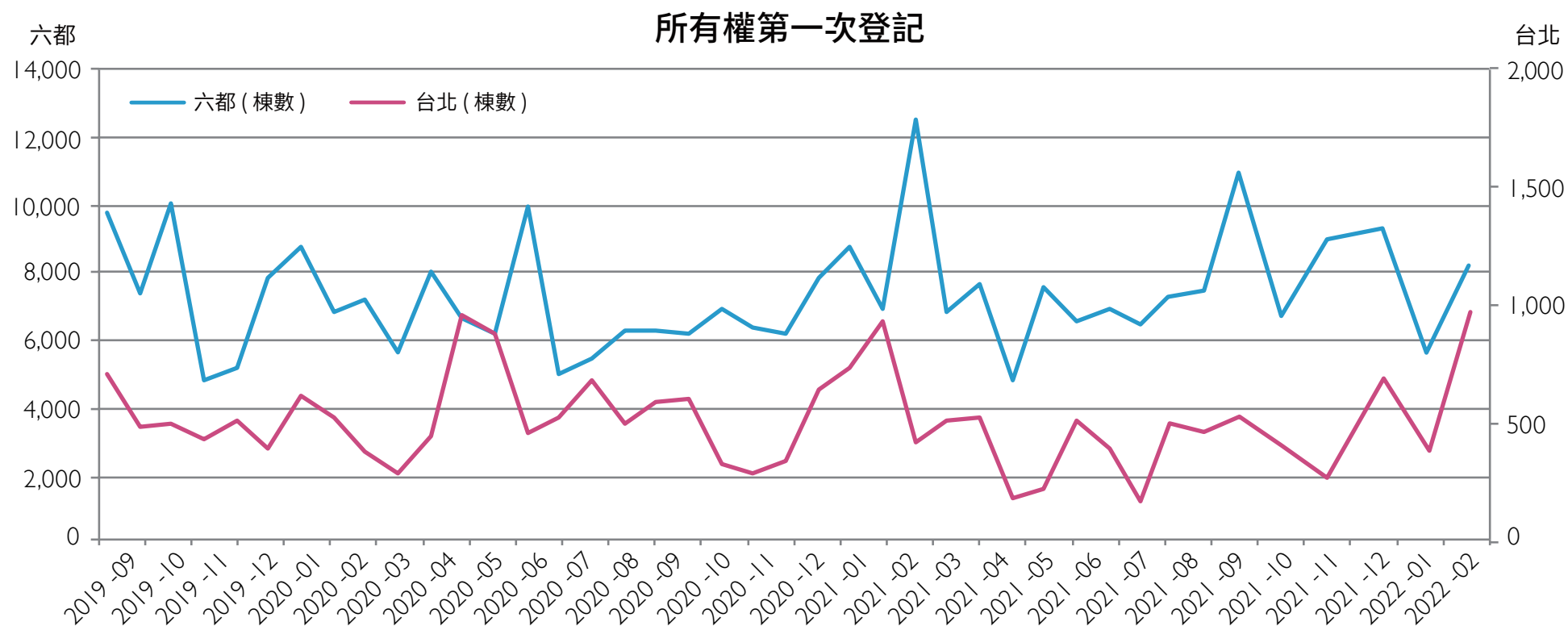
五大銀行新承做購屋貸款金額與利率



承做購屋貸款金額 409.43 億元，較上月減少 -40.54%，較去年同期增加 8.55%，較上月大減，
房貸利率為 1.367%，較上月增加 0.008%，與去年同期持平，利率較上月略升。

- ◆ 2022 年 2 月房貸金額為 409.43 億元，較上月大減 279.18 億元，不過仍較去年同期增加。
- ◆ 2022 年 2 月房貸利率升至 1.367%，利率持續上升。
- ◆ 央行官員指出，主要受農曆春節的季節性因素影響，不過併計今年前 2 月新承做購屋貸款金額和去年同期相比，年成長仍逾 1 成。此外央行近期宣布升息 1 碼，房貸利率在日後也會隨之調升，同時關於房市政府相關部會也陸續祭出打炒房措施，相信政策效益也會持續發酵。

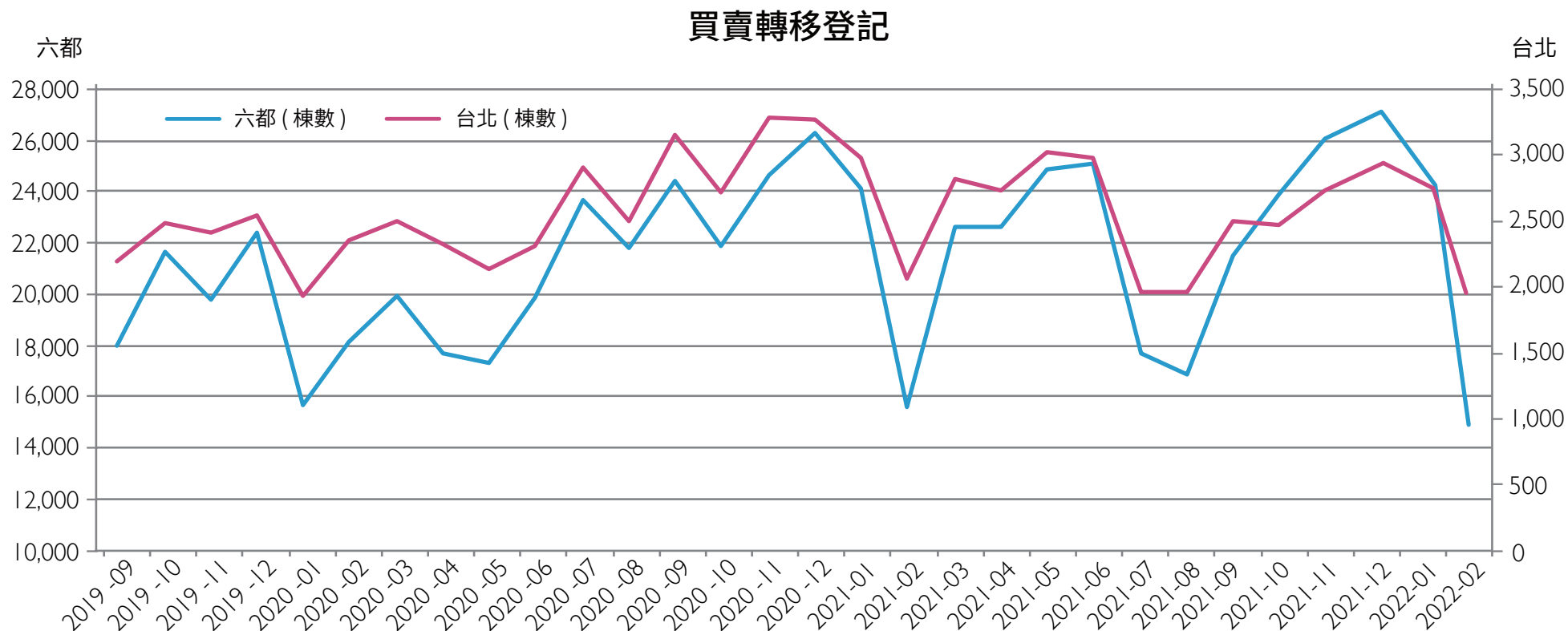
建物移轉登記量分析（所有權第一次）



年份	縣市	所有權第一次登記棟數	年變動	變動率
2022 年 1-2 月	六都	14,003	年減 	-2.36%
2022 年 1-2 月	台北市	1,348	年增 	31.38%

- ◆ 六都 2022 年 1-2 月所有權第一次登記棟數為 14,003 棟，相較去年同期減少 2.36%。
- ◆ 台北市 2022 年 1-2 月所有權第一次登記棟數為 1,348 棟，相較去年同期增加約 31.38%。

建物移轉登記量分析（買賣）

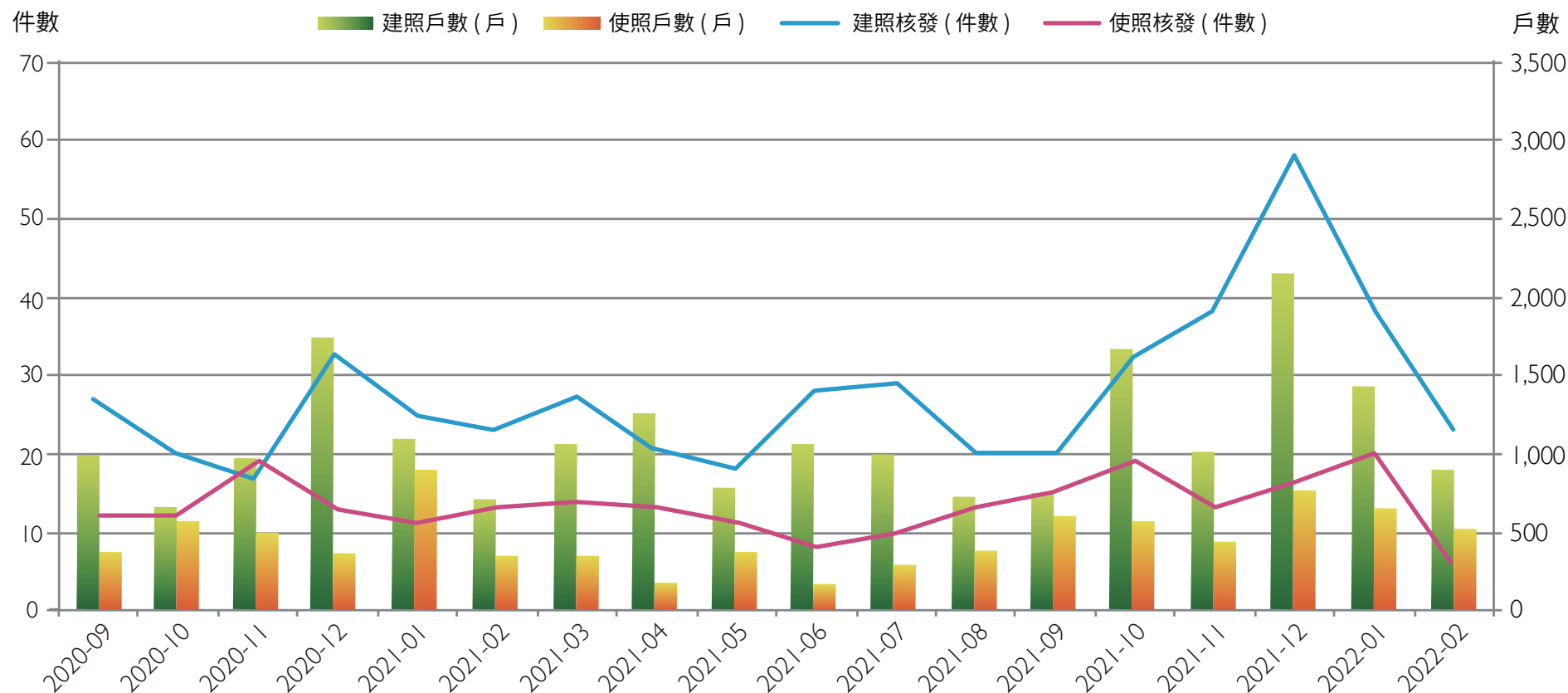


年分	縣市	買賣移轉棟數	年變動	變動率
2022 年 1-2 月	六都	39,664	年增	0.21%
2022 年 1-2 月	台北市	4,635	年減	-7.65%

◆ 六都 2022 年 1-2 月買賣移轉棟數為 39,664 棟，相較去年同期增加 0.21%。

◆ 台北市 2022 年 1-2 月買賣移轉棟數為 4,635 棟，相較去年同期減少 7.65%。

建照、使照量分析

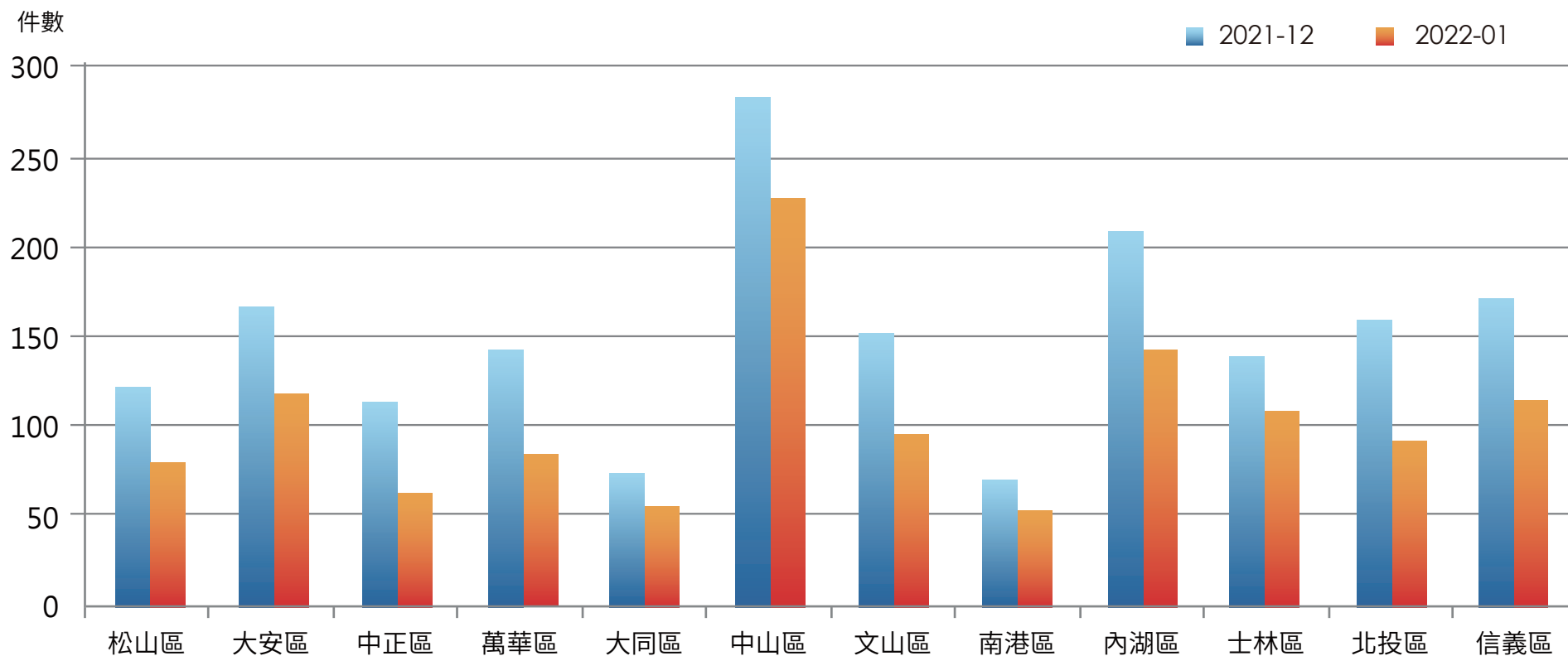


年分	縣市	戶數	月變動率	年變動率
2022 年 2 月	台北市	建照 938	-35.04%	32.49%
2022 年 2 月	台北市	使照 531	-17.93%	56.18%

- ◆ 2022 年 2 月建照與使照核發數、戶數變化皆較上月減少。
- ◆ 2022 年 2 月相較去年同期建照與使照戶數皆較去年同期成長。
- ◆ 因 2 月工作日較少，整體供給量較上月減少，但相較去年同期使照、建照戶數有明顯成長，惟在房價成長的現況下，成長的供給量恐拉長去化時間，因此仍須注意市場供需變化。

資料來源：台北市建管處，因資料發布之時間差，統計至 2022 年 2 月。

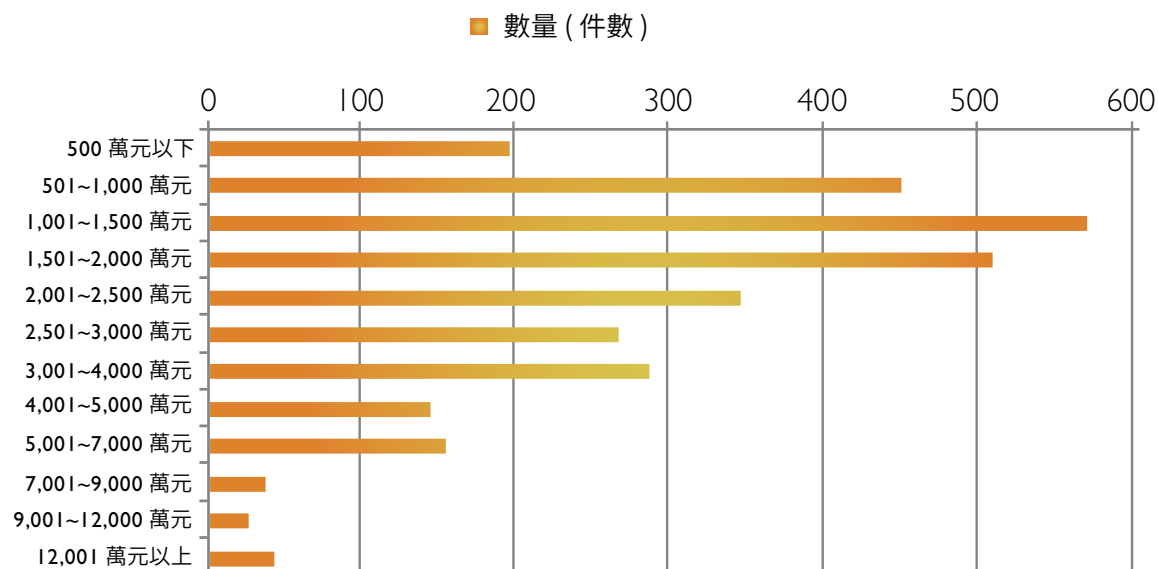
台北市住宅交易量分析



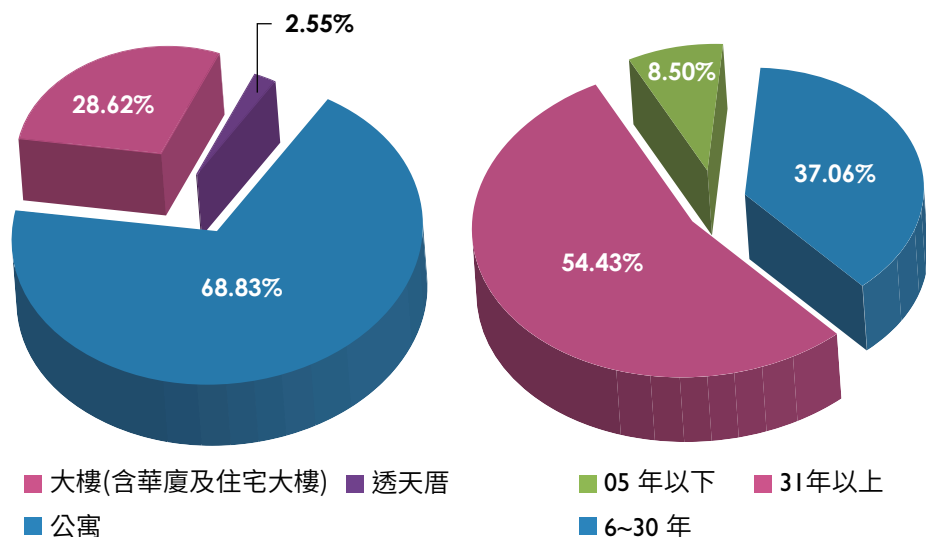
◆ 主要交易活動仍聚焦市中心，近期信義區交易活動有逐漸上升趨勢，熱門區域間交易量差距亦不明顯。

◆ 2021 年 12 月 - 2022 年 1 月，交易熱門區域為中山區、內湖區、大安區與信義區。

台北市住宅交易總價帶與類型分析



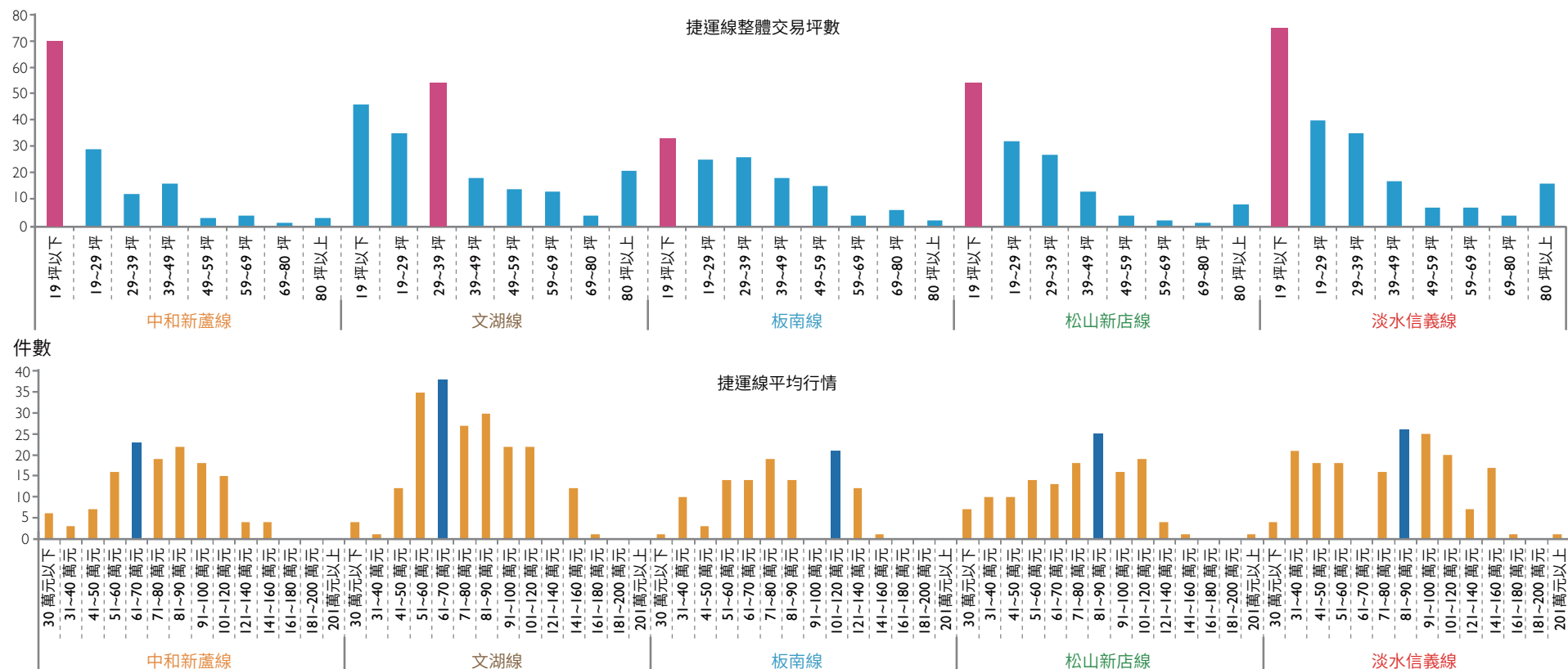
- ◆ 2021 年 12 月 - 2022 年 1 月台北市住宅交易雖主要集中在總價 2,000 萬元以內，比例為 56.88%，略為下降。
- ◆ 2,001 - 4,000 萬住宅交易其次，占全市交易 29.65%，較前 2 個月略為上升。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易占全市交易 13.47%，交易量相較前 2 個月略為下降。
- ◆ 近期中價位的交易占比略微提升，高總價交易呈持平狀態。



- ◆ 2021 年 12 月 - 2022 年 1 月住宅交易產品類型主要集中大樓產品，占比約 68.83%，略為下降。
- ◆ 2021 年 12 月 - 2022 年 1 月住宅交易仍以屋齡 31 年以上為最大宗，占比略為上升至 54.43%，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 12 月 - 2022 年 1 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	61~70 萬元 / 坪
板南線	19 坪以下	101~120 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	81~90 萬元 / 坪

- ◆ 近期台北市捷運線週邊住宅平均交易單價區間提升至最低 61~70 萬元 / 坪，整體交易價格持續成長。
- ◆ 近期捷運線周邊住宅交易坪數小坪數仍為主。
- ◆ 近期隨原物料高漲推升通膨疑慮，整體價格有向上墊高趨勢，但適逢選舉年，房價議題更是受到關注，政府若祭出新一波管制措施，房價仍會因而產生波動，因此仍須隨時注意市場動向，並妥為因應。

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 12 月 - 2022 年 1 月，統計資料為捷運站 300 公尺內之實價登錄交易資料。



Houses in Dresden, 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。