



Taiwan

台灣

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY
蘇富比國際房地產

Street in Auvers, used with permission

2022 / 05

台北市房地產市場月報

MONTHLY REPORT 2022.05

近期重要財經資訊

• 預售屋藉建照展期延遲完工 內政部重罰 【工商時報 / 2022-5-23】

針對近期屢有民眾反映部分預售屋建商逾期完工不給付遲延利息，或逕以建照展期作為順延完工事由，內政部 21 日表示，已違反預售屋買賣定型化契約規定，各直轄市、縣（市）政府得依消保法規定要求限期改善，屆期未改善者，最高可處新台幣 150 萬元罰鍰，並得按次處罰。

為保障消費者權益，已公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，建商在興建預售屋過程中，如有超過契約完工期限但未能取得使用執照完成興建，已構成遲延給付情形，依定型化契約規定應按照買方已繳交的房地價款，依逾期日數每日萬分之五計算遲延利息付予買方。

• 商辦熱！Q1 核發建照暴增 3 倍 創近五年新高 【經濟日報 / 2022-5-24】

根據內政部 Q1 建照核發統計，今年 Q1 全台辦公服務與零售類場所申請建照樓地板面積達 40 萬坪，較去年同期的 10 萬坪，成長近四倍，且占總建照的比重達 12%，成長增幅明顯。

北市地政局統計近三年商辦租金指數連漲，全市商辦租金指數上升 2.93%、A 辦及商業指標區主要路段租金指數為上漲了 5.02%，每坪標準商辦平均月租金也來到 2,800 元，較熱門的商辦標的更因為搶租讓租金水漲船高。

• 營建業：市場排擠效應 社宅工程招標挑戰大 【工商時報 / 2022-5-25】

政府推動興建社會住宅，財源得到銀行團支持，將加速達到政府「八年 20 萬戶」社宅的政見目標。不過目前工程市場缺工嚴重、營建成本大漲，一旦大量社宅釋出招標，勢必對目前缺工吃緊的工程市場產生排擠效應，未來工程招標發包，恐怕將面臨更大挑戰。

近期重要財經資訊

• 五股區登林段及汐止新峰段都市計畫通過 【買購新聞 / 2022-5-27】

新北市建築加速改善要點案件再下一城，近日五股區登林段及汐止新峰段變更都市計畫分別於新北市都市計畫委員會第 140 次會議及第 141 次會議審議通過，為市府推動危險建築加速重建案件再添 2 案。

新北市防災自治條例發布實施 2 年，後由新北市建築加速改善要點接續實施 3 年，目前已有 17 案提出申請，八成的案件變更都市計畫業已發布實施，計有 234 戶的危險建築物透過本府防災都更政策得以加速拆除，讓屋主用更快速度換回更安全的新居。

• 紅單交易 要課房地合一稅 【聯合報 / 2022-5-27】

政府打擊房市紅單交易再下重手，財政部正式拍板將預售屋紅單交易納入房地合一稅課徵範圍，宣布預售屋紅單（買賣預約）或買賣契約書（本約）性質，都屬於因預售屋買賣關係而成立的契約行為，因此紅單交易所得也要納入房地合一稅 2.0，稅率最高 45%。

在財政部發布解釋後，預售屋紅單交易納房地合一稅追溯至去年 7 月；只要在去年 7 月 1 日至本令發布日（111 年 5 月 26 日）有轉售紅單，並於 6 月 30 日以前自動補報及補繳稅款，只需加計利息不用處罰。官員提醒，民眾如果因違法轉售紅單挨罰，在計算紅單交易所得時，相關罰鍰不能從交易所得中扣除。

• 疫情衝擊 土建融需求降了 【經濟日報 / 2022-5-27】

促據金管會 26 日公布統計，4 月本國銀行承做土建融餘額達 3 兆 2,546 億元，年增率 12.37%，探自 2020 年 2 月、26 個月來低點。若加上 4 月國銀房貸餘額 8 兆 9,779 億元，合計國銀承做房貸及土建融餘額達 12 兆 2,325 億元、年增率下滑到 10.05%，也下探自 2020 年 12 月、17 個月來低點。

由於 3 月央行升息、打炒房、建商缺工缺料及疫情等四大利空，都讓建商推案縮手，融資需求自然下降。

近期地上權招標案

• 205 兵工廠變身多功能經貿區 台銀、台糖端萬坪土地招手開發商 【Ettoday 房產雲 / 2022-5-17】

高雄近 20 年的重大建設發展重心在南高雄，特別是亞洲新灣區一帶更是要塑造成高雄的新門戶，因此包括高雄展覽館、市圖總館、高雄流行音樂中心、港埠旅運中心等全部都集中在亞灣區。其中佔地 58 公頃的 205 兵工廠未來將規劃為多功能經貿園區，附近的土地價值也看俏，近期包括台糖、台銀都將把土地釋出開發，未來將向亞洲新灣區靠攏。

台糖公司日前就公布位於 205 兵工廠東北邊的 5,000 餘坪土地將尋找開發商合建，並開出 43 億餘元的底價，而在 205 兵工廠南邊台銀則有約 2 萬坪土地也將在明年招商。

• 9 宗地上權案將開標 高雄重頭戲 【工商時報 / 2022-5-24】

財政部國產署 23 日公告招標今年第二批地上權案共 9 宗，合計面積約 7,850 坪、權利金底價為 14.46 億元，7 月 18 日開標。其中以高雄三大地上權案最受矚目，且本次多數地上權案底價較上次列標提高 5%～22%，主要是反映市場行情。

國產署表示，今年下半年到明年會陸續推出台中車站旁的干城地上權案 7 筆大面積標的，合計底價估上看 30 億。

• 鐵路法翻新 台鐵土地活化不受國產法限制 【好房網 / 2022-5-27】

為促進鐵路事業不動產開發，立法院會 27 日三讀通過修正鐵路法部分條文，明定國營鐵路機構經報准，可辦理國有不動產開發、處分或收益；台鐵可開發用地高達 300 公頃，法案通過後，土地開發可採地上權，方式更多元，擺脫國有財產法限制。

近期熱銷指標豪宅案

北

國泰天母

【自由財經 / 2022-5-12】

揮別慘賠！天母豪宅連 2 筆獲利逾 2000 萬出場

實價揭露，之前連續出現慘賠的國泰天母，近半年接連兩筆交易，屋主都獲利出場。其中 1 樓戶持有 7 年，帳面獲利 2,412 萬元，11 樓戶今年 4 月，以 2.05 億出售，帳面獲利也達 2,112 萬元。

筑丰天母

【工商時報 / 2022-5-18】

豪撒現金打包！萬海陳家近 2 億買天母豪宅

天母豪宅夯，今年迄今已有多間豪宅成交，且多為無貸款交易。據最新實價登錄顯示，天母豪宅「筑丰天母」頂樓的樓中樓戶別，今年 4 月以總價 1.98 億、每坪 122 萬元出售，買方為僑外資的勇春公司，負責人為萬海航運陳家成員，也以無貸款方式買進。

元大方圓

【東森新聞 / 2022-5-30】

先別管長榮經營權之爭了 大房三子 5.3 億買中山區豪宅 3 戶

中山區「元大方圓」甫交屋，為元大建設與地主合建的都更案，基地面積 447 坪，總樓高 23 層，規劃 83 戶。

該社區高樓層有 3 戶同時於今年 3 月的同一天登記過戶，總價合計 5.29 億，買方皆為同一名曾姓女子，根據戶籍地資訊進一步查詢，為「財團法人政慧發展社會福利慈善事業基金會」，即是長榮集團大房的三子及妻子所設立。

中

聯聚瑞和大廈

【ETtoday 房產雲 / 2022-5-3】

豪宅一哥 8.6 億包軌「聯聚瑞和大廈」3 層樓 房價定錨 8 字頭

台中最高豪宅「聯聚瑞和大廈」再現高樓層交易。根據最新實價揭露，37 樓 2 戶以法人「中維股份有限公司」以逾 2.86 億元買進、39 樓 2 戶總價 2.87 億由「方瑞股份有限公司」無貸款購入，2 家公司負責人皆為聯聚建設董事長。加上先前揭露的 35 樓 2 戶由聯聚建設二代代表的法人「安謙股份有限公司」以 2.83 億元買進，合計砸 8.56 億元支持自家豪宅。

南

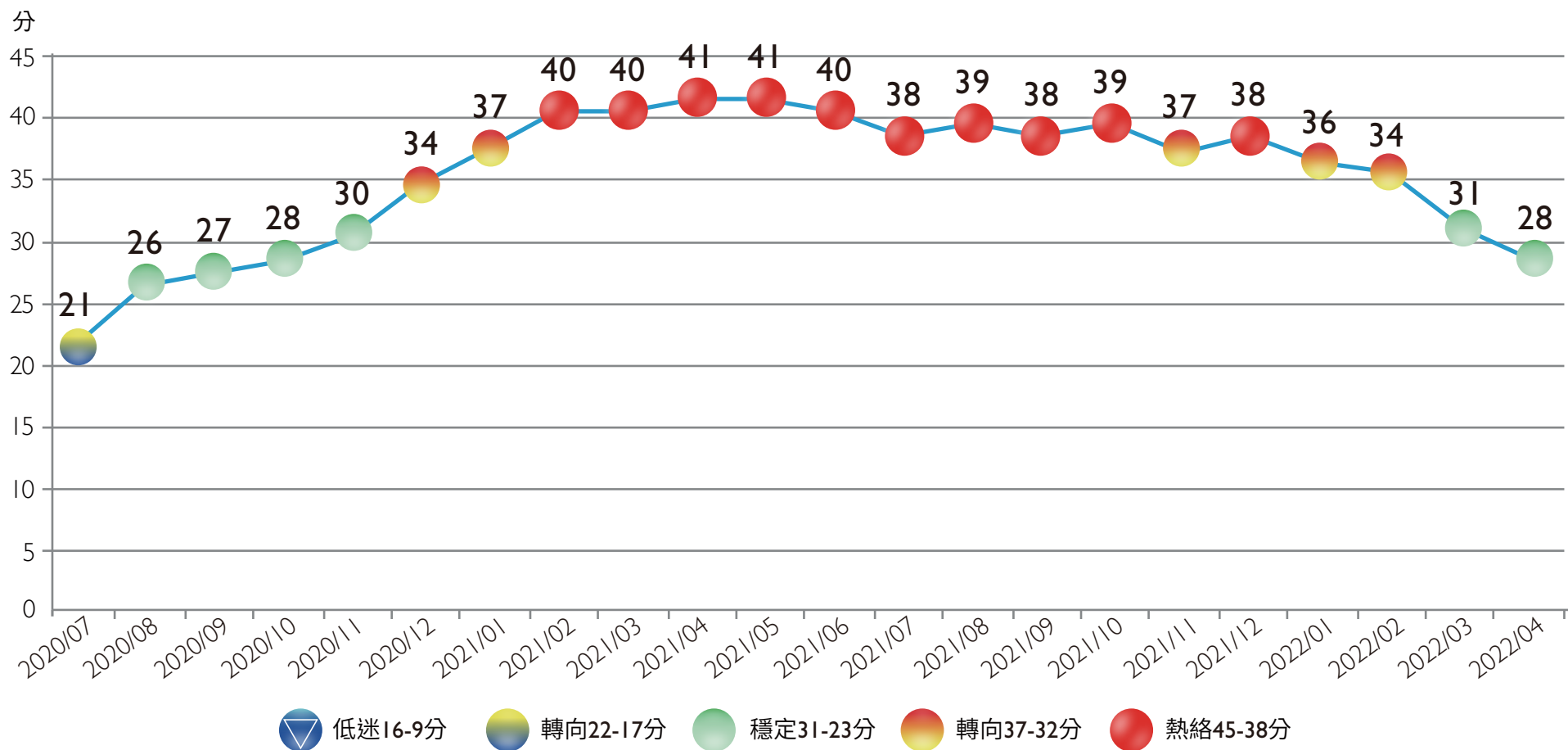
京城 King Park

【ETtoday 房產雲 / 2022-5-24】

高雄指標豪宅 4 月連賣 2 戶 豪客現金砸出今年單價新高

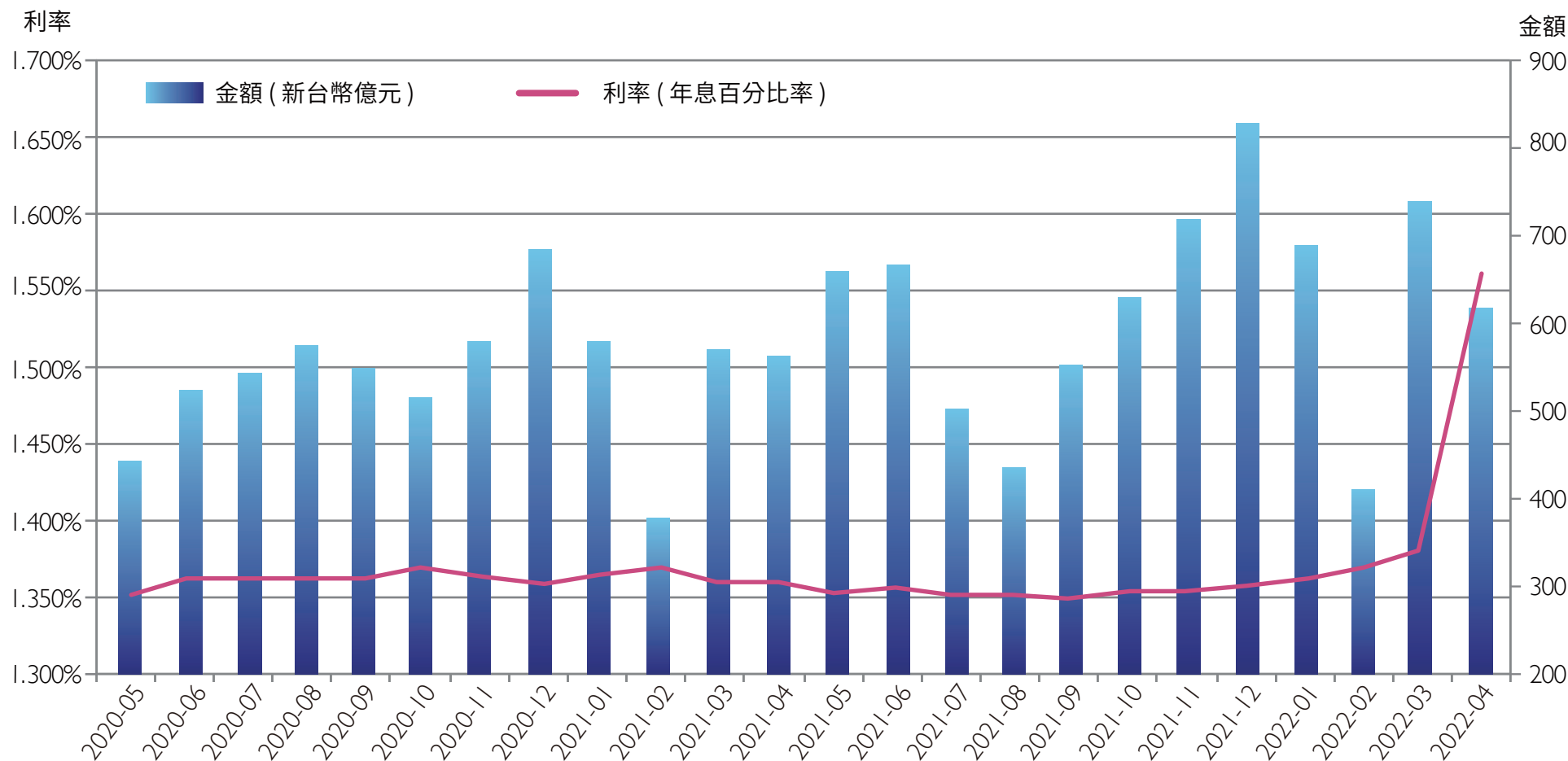
根據實價登錄最新揭露，高雄鼓山指標豪宅「京城 KING PARK」4 月出現 2 筆 23 樓的交易紀錄，調閱謄本發現，2 戶皆是無貸款現金交易。其中 1 筆交易單價 61 萬元，更是今年高雄住宅大樓成交單價之冠，且交易總價 1.28 億則是高雄豪宅交易總價排名第二。

近期景氣對策信號



- ◆ 2022 年 4 月景氣對策信號綜合判斷分數為 28 分，較上月減少 3 分，燈號續呈綠燈。
- ◆ 同時指標經回溯修正後呈連續 8 個月上升，惟領先指標續呈下跌，顯示影響未來景氣不確定變數仍多。
- ◆ 展望未來，出口方面預計能維繫終端需求動能；投資部分，半導體供應鏈、綠能產業持續擴大投資，均有助推升國內投資動能。
- ◆ 惟俄烏戰事、中國封控措施、新冠疫情等不確定因素，加劇通膨壓力及供應鏈瓶頸問題，恐增添全球經濟下行風險，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

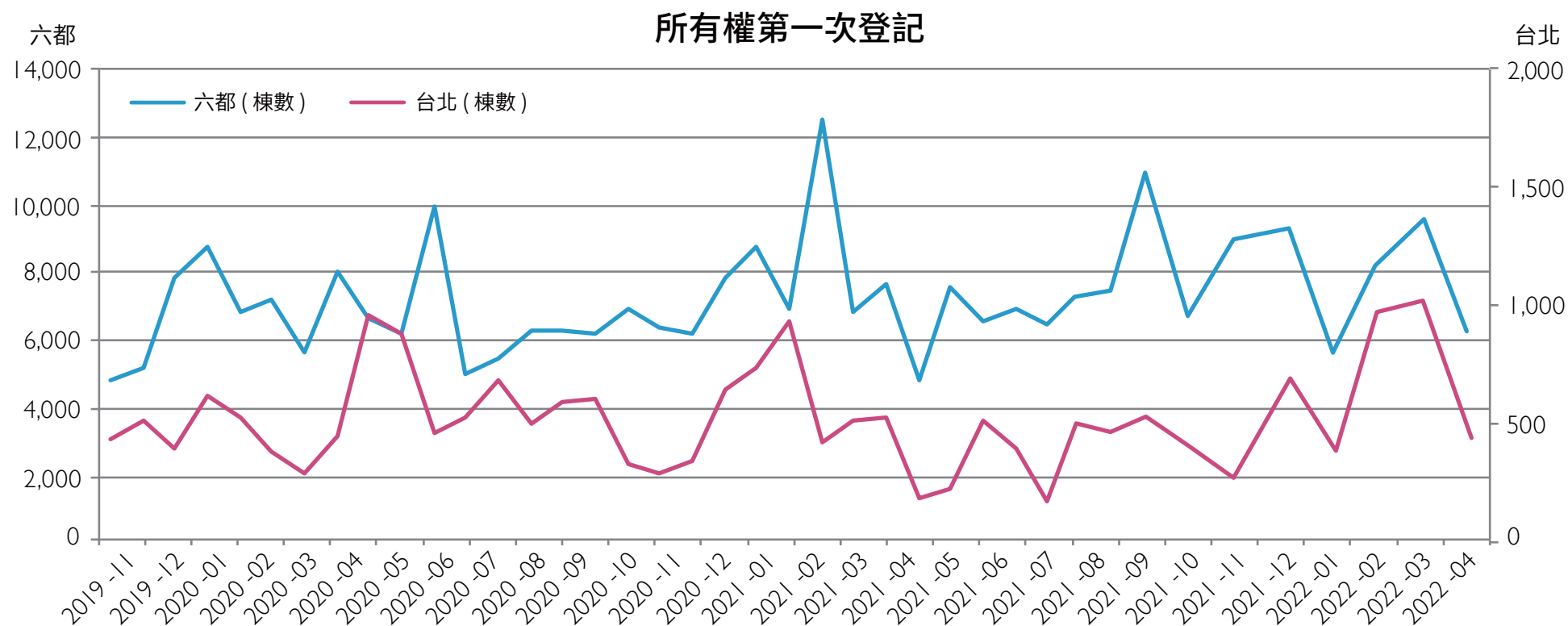


承做購屋貸款金額 614.78 億元，較上月減少 -16.34%，較去年同期增加 9.40%，較上月明顯減少，

房貸利率為 1.561%，較上月增加 0.183%，與去年同期增加 0.204%，利率續升。

- ◆ 2022 年 4 月房貸金額為 614.78 億元，較上月減少 120.1 億元，不過仍較去年同期增加。
- ◆ 2022 年 4 月房貸利率續升至 1.561%，已升至逾 2 年新高水準。
- ◆ 央行指出，4 月五大銀行新增房貸利率大幅上揚，主要是央行 3 月升息 1 碼，但各銀行房貸計息多採月調整或季調整，當月尚未完全調高，至 4 月則大致已充份反應，因此新增房貸利率明顯上揚。同時升息影響購買意願、疫情升溫且經濟展望趨向保守，房貸金額也隨之下降。

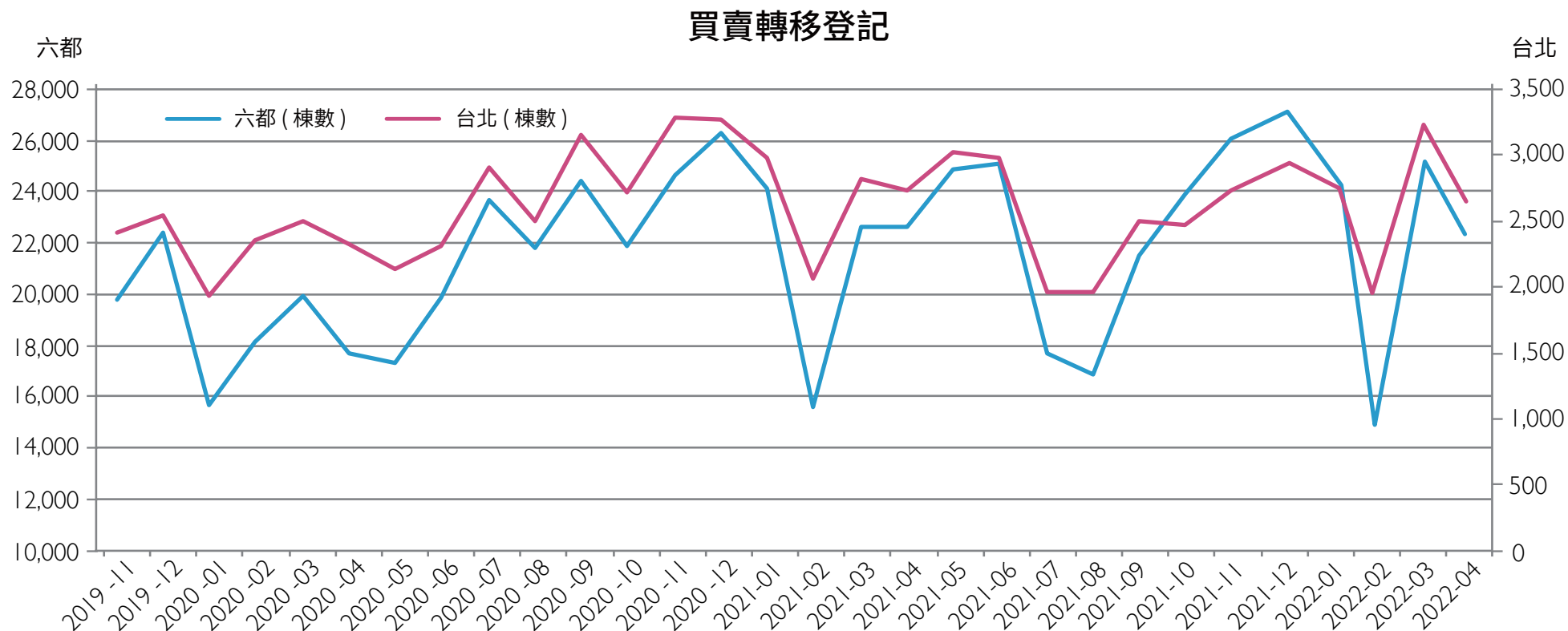
建物移轉登記量分析（所有權第一次）



年份	縣市	所有權第一次登記棟數	年變動	變動率
2022 年 1-4 月	六都	29,812	年增 	12.02%
2022 年 1-4 月	台北市	2,840	年增 	100.28%

- ◆ 六都 2022 年 4 月所有權第一次登記棟數為 29,812 棟，相較去年同期增加 12.02%。
- ◆ 台北市 2022 年 4 月所有權第一次登記棟數為 2,840 棟，相較去年同期成長約 100.28%。

建物移轉登記量分析（買賣）

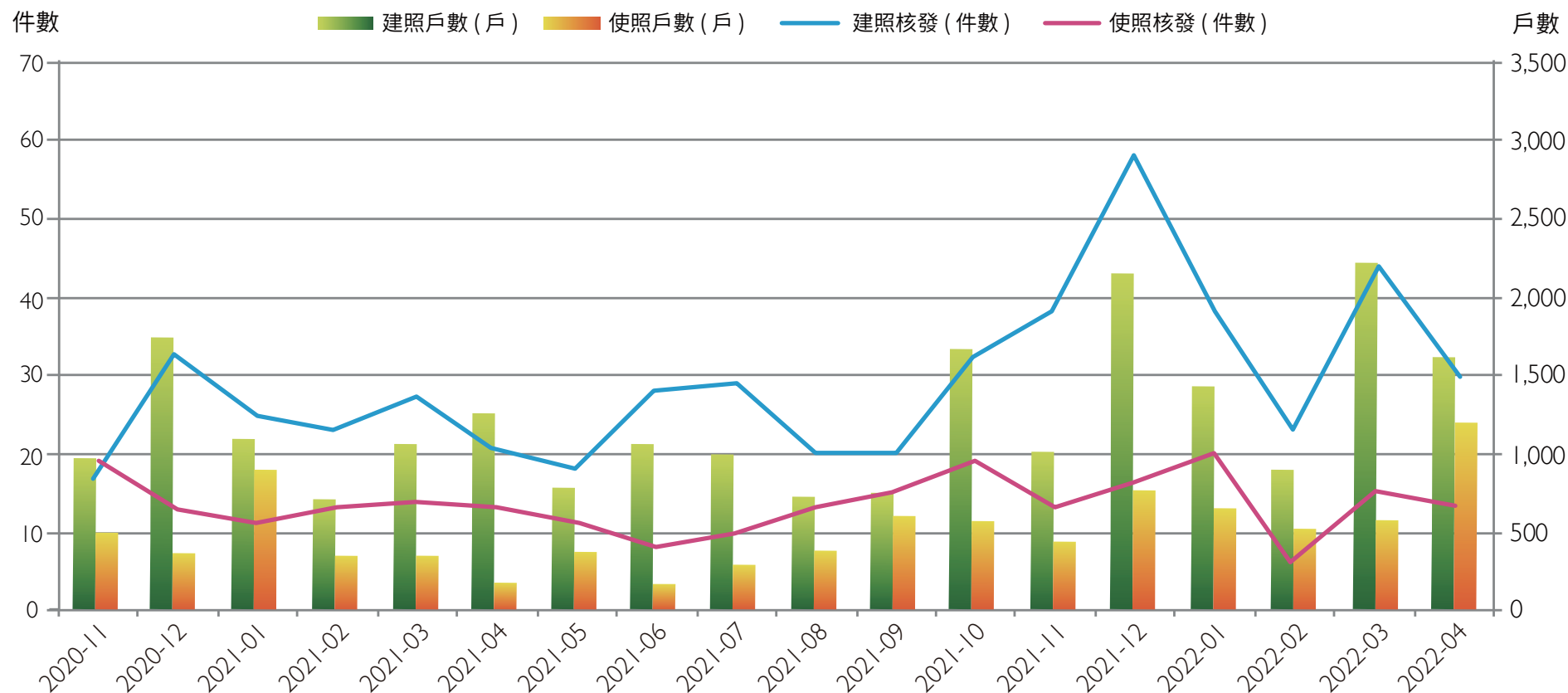


年分	縣市	買賣移轉棟數	年變動	變動率
2022 年 1-4 月	六都	87,360	年增	3.17%
2022 年 1-4 月	台北市	10,528	年增	0.43%

◆ 六都 2022 年 4 月買賣移轉棟數為 87,360 棟，相較去年同期增加 3.17%。

◆ 台北市 2022 年 4 月買賣移轉棟數為 10,528 棟，相較去年同期增加 0.43%。

建照、使照量分析

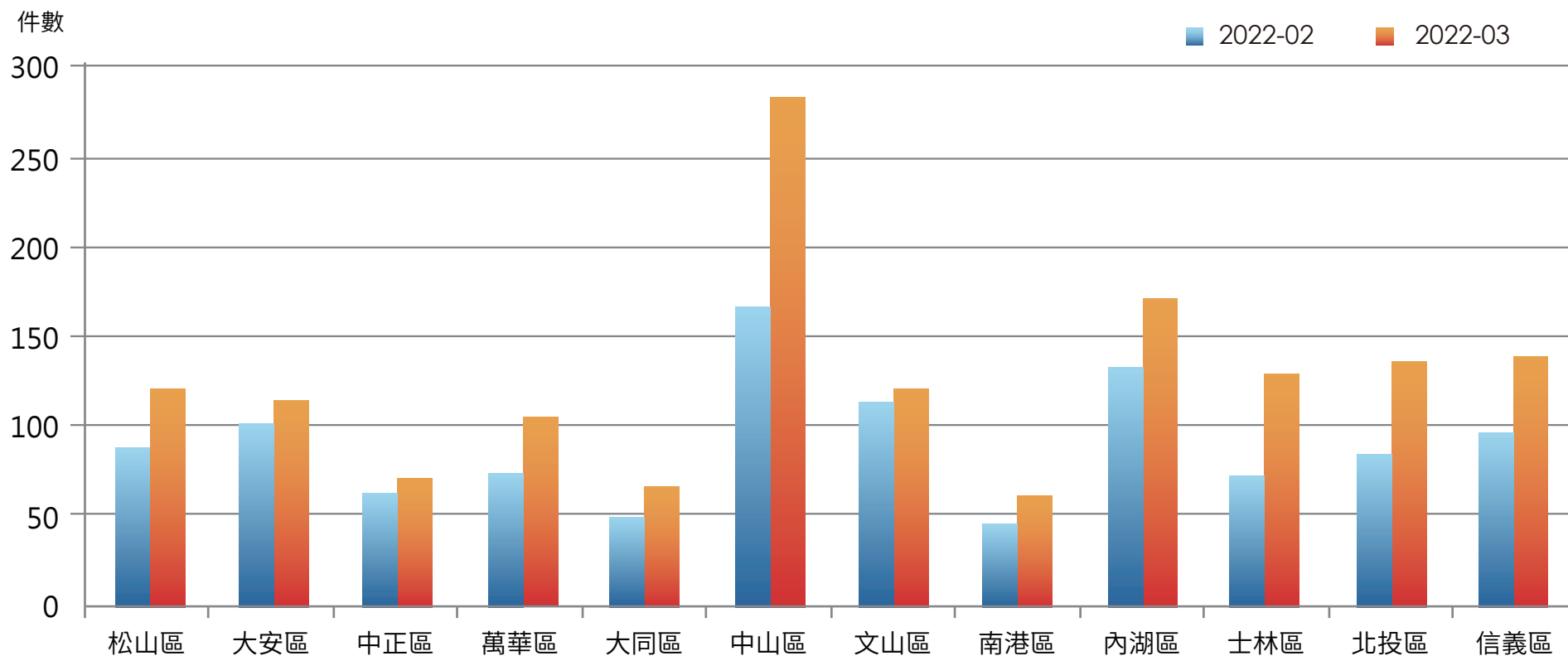


年分	縣市	戶數	月變動率	年變動率
2022 年 4 月	台北市	建照 1,627	-26.71%	29.64%
2022 年 4 月	台北市	使照 1,199	109.98%	558.79%

- ◆ 2022 年 4 月建照、使照核發數變化皆較上月減少。
- ◆ 2022 年 4 月僅使照戶數較上月增加。
- ◆ 雖說件數下滑，但整體建照、使照及供給戶數都較去年同期增加，使照戶數更是大量成長，因近期供給有大量增加，須持續注意市場變化，關注是否有供過於求之隱憂。

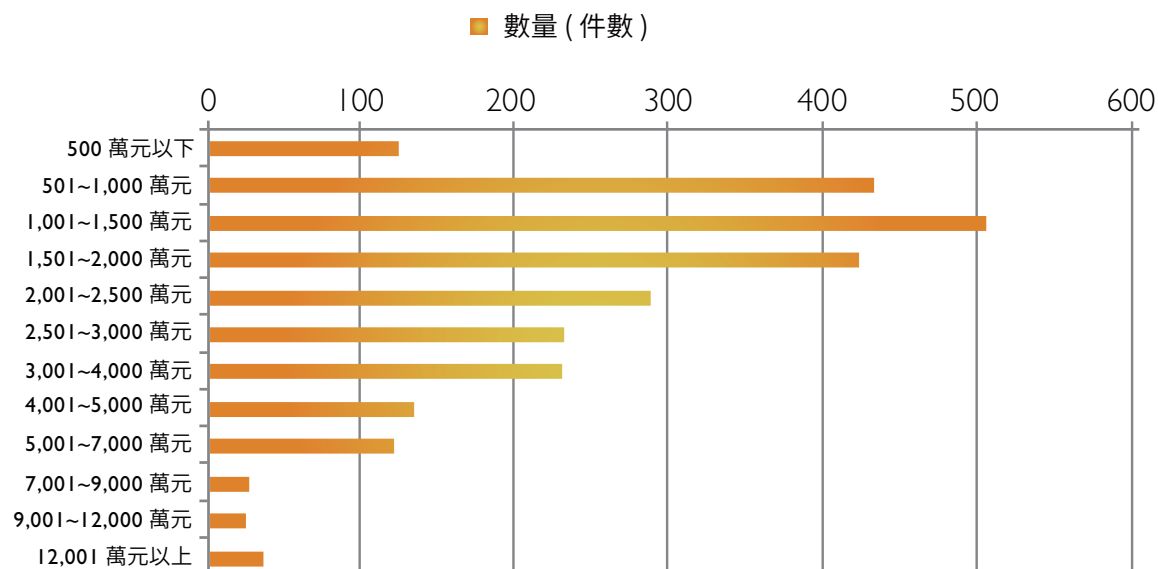
資料來源：台北市建管處，因資料發布之時間差，統計至 2022 年 4 月。

台北市住宅交易量分析

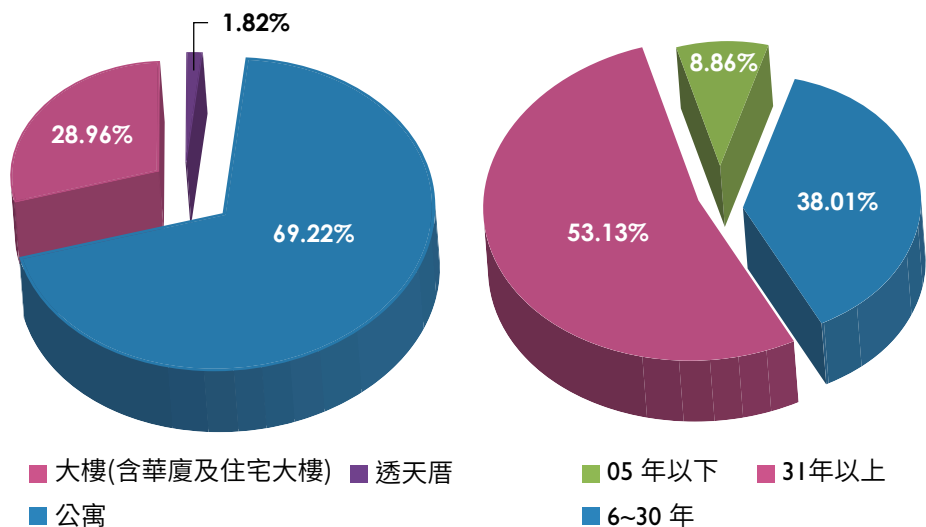


- ◆ 交易活動維持穩定，非市中心區域因價格較具競爭力，推升交易量，但市中心區域因地段優勢，即使價格較高，買方仍有意願出手。
- ◆ 2022 年 2-3 月，交易熱門區域為中山區、內湖區、信義區與文山區。

台北市住宅交易總價帶與類型分析



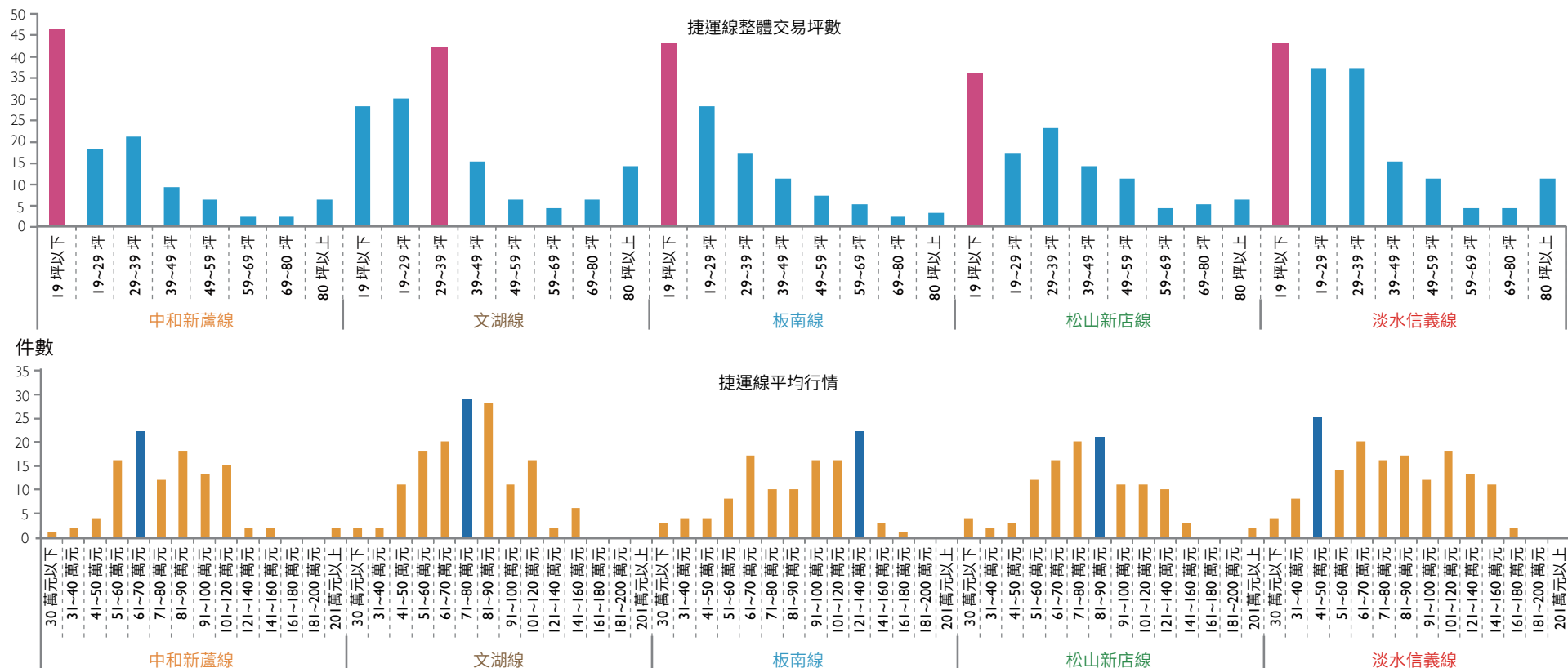
- ◆ 2022 年 2-3 月台北市住宅交易雖主要集中在總價 2,000 萬元以內，比例為 57.46%，略為上升。
- ◆ 2,001 - 4,000 萬住宅交易其次，占全市交易 29.08%，比例持平無太大變動。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易占全市交易 13.46%，高總價交易也呈持平狀態。



- ◆ 2022 年 2-3 月住宅交易產品類型主要集中大樓產品，占比約 69.22%，略為上升。
- ◆ 2022 年 2-3 月住宅交易仍以屋齡 31 年以上為最大宗，占比略下降至 53.13%。

資料來源：台北市地政局，因資料發布之時間差，統計時間為 2022 年 2-3 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 坪以下	121~140 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	41~50 萬元 / 坪

- ◆ 近期台北市捷運線週邊住宅平均交易單價區間擴大，且交易有量縮情形，因疫情升溫、升息影響，市場觀望氛圍浮現，交易也分散，因而各交易價格區間各有千秋。
- ◆ 近期捷運線周邊住宅交易坪數小坪數仍為主力。

資料來源：台北市地政局，因資料發布之時間差，統計時間為 2022 年 2-3 月，統計資料為捷運站 300 公尺內之實價登錄交易資料。



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。