



Taiwan

台灣

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY
蘇富比國際房地產

Looking to the Water, used with permission

2022 / 06

台北市房地產市場月報

MONTHLY REPORT 2022.06

近期重要財經資訊

內政部：110 年核發 17 萬戶住宅類建照 創 10 年新高 【中央社 / 2022-6-19】

根據內政部最新統計，110 年核發建築物建造執照計 2 萬 6089 件，較 109 年增加 0.42%，核發住宅類（H-2 類）建造執照 17 萬 465 戶，為近 10 年新高，較 109 年增加 1 萬 426 戶。

商仲：建商土地交易總額量縮 第 3 季觀望機率高 【中央通訊社 / 2022-6-24】

除建商外，科技業也開始投入土地地上權市場，今年上半年總金額 54 億元，為 2013 年以來新高，其中交易金額最大筆為聯發科以 37.7 億標下高鐵新竹站地上權，顯示企業發展對於辦公空間有很強的需求，大型企業甚至直接投入土地地上權開發。

若從交易面積來看，今年上半年全台土地與地上權交易面積約 10.8 萬坪，有近 90% 交易落在大台北外，交易面積前 3 高區域分別為桃園市 3.6 萬坪、新竹縣 2.2 萬坪、台南市 1.4 萬坪，顯示在北部可取得土地較少且成本較高下，大型建商南下購地仍是主流。

5 月營業氣候 製造業連五降 【工商時報 / 2022-6-25】

全球經濟放緩，通膨持續升溫，停滯性通膨風險上升，以出口為主的台灣製造業，廠商對未來景氣愈來愈不確定。台灣經濟研究院 24 日公布 5 月三大產業營業氣候測驗點，製造業為 92.58 點，較上月減少 2.21 點，連續五個月下滑，是 2020 年 7 月以來新低紀錄。

台經院景氣預測中心主任孫明德指出，相較去年同期的疫情三級警戒，今年防疫措施改採「與病毒共存」，零售業、餐旅業、銀行業與保險業者，均看好未來半年景氣，期盼快快度過疫情高峰，壞景氣快走。

近期重要財經資訊

● 前五月房地合一稅 140 億、年增 110% 創歷史同期新高 【經濟日報 / 2022-6-13】

根據財政部統計資料庫最新資料顯示，5 月個人房地合一稅收共 35.6 億元，年增率達 124%，創歷史單月次高紀錄，今年前五月個人房地合一稅收累計 140 億元，年增 110%，創下歷史同期新高。其中以台中市稅收最高，並蟬聯 10 個月「稅收王」，專家分析，反映 2016 年以來買進不動產的民眾，今年出售不動產都出現明顯增值。

據財政部統計資料顯示，5 月個人房地合一稅共 35.6 億元，年增 1.2 倍，統計前五月六都房地合一稅收變化，稅收最高的是台中市的 28.9 億元，年增 86%，主要因為短期漲幅明顯，加上有許多重劃區供給，同時間市場短期交易興盛，都帶動稅收增加。

● 房市開工數量 逆勢增 25% 【經濟日報 / 2022-6-15】

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 月以來達 26 個月低點。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。

● 央行連二升購地成本增 土融利率漲至 2.175% 【台視新聞網 / 2022-6-20】

央行再度升息半碼後，房貸與土建融利率也將跟進喊漲，土建融利率「地板價」最低利率也從 2.05% 墊高到 2.175%，連帶建商購地成本提升，影響投資人對於不動產出手意願大幅減弱。對此專家表示全台土地市場明顯轉冷，對於財力不夠雄厚、建案地點又非精華區的建商來講，土融利率恐怕將從 2.5% 起跳，建融更是上看 3%。

央行今年兩度升息，土地交易因信用管制發酵，五月交易金額約 700 億元年減 47%，若財力不夠雄厚的建商，建案地點非精華地段，土融利率恐將 2.5% 起跳，建融更是上看 3%，而即將登場開標 335 億元的桃園航空城產專區，由於標售規模一筆逾百億元，專家表示廠商出手購地也比以往更加謹慎，全台土地市場已明顯轉冷。

近期地上權招標案

• 台南新門戶！南台南副都心地上權招商辦說明會 【聯合報 / 2022-6-22】

本案位在台南市東區的南台南站副都心第一期區段徵收開發區，區內有以生態聞名的巴克禮公園第二期，周邊包含文化中心、市立醫院、崇德市場商圈等便利生活機能，還有國立科學教育體驗未來館、新都心社會住宅、台南捷運紅線與藍線等。

本次公開地上權招商的土地，位於生產路北側，為區段徵收後可建築土地，土地使用分區屬車站專用區，面積約為 6590.13 平方公尺，建蔽率 60%、容積率為 400%，是鐵路地下化新設南台南車站周遭中少數得以入主，且可立即開發的素地，除了提供交通轉運，也適合作為購物商場、百貨零售、辦公室、旅館、餐飲、休閒娛樂等。

• 全台地上權案 為國庫進帳千億元 【中時新聞網 / 2022-6-27】

財政部國產署表示，自財政部 2010 年發布實施「國有非公用土地設定地上權作業要點」規定以來，我國地上權案已標脫 155 宗標的，標脫權利金金額達 1,136 億元，有效增進國庫收益。

• 第三批地上權 台中高雄最吸睛 【工商時報 / 2022-6-28】

地上權商機再臨，財政部國產署 27 日指出，今年預計在 8 月 22 日公告招標第三批地上權案、10 月 17 日開標。初步盤點，第三批地上權將有 16 案標的，其中以高雄三案共 6 千坪、台中六案合計約 7 千坪最受矚目。

展望下半年，國產署指出，台中干城是今年下半年地上權推案重點，總共有七案，合計底價上看 30 億元，目前第三批已釋出二案，剩下五案將在第四批與明年首批列標。

另今年最大案預計為北市六張犁的陸軍保養廠地上權案，底價上看 50 億元，因地上瓦斯站搬遷問題而延後招標，國產署初步目標為今年底單獨列標。

近期熱銷指標豪宅案

北

信義聯勤

【經濟日報 / 2022-6-15】

大安區「信義聯勤」在今年首度出現交易，14 樓戶成交 3.83 億元、每坪 245.12 萬元，由徐姓自然人購入。松山區「潤泰敦峰」20 樓戶，5 月成交 1 億 8810 萬元、每坪 206.1 萬元，買方為泰格爾投資，同社區 10 樓戶，單價每坪 195 萬元，買方為信義區邱姓自然人，這幾筆交易全數都無貸款。

聯合大哲

【三立新聞網 / 2022-6-15】

信義區「聯合大哲」一口氣成交 3 筆交易，其中 15 樓戶總價 3 億 4805 萬元、每坪 186.8 萬元，買家為僑外資「沛華實業」；5 樓戶總價 2.05 億元、每坪 179.2 萬元，買家為「沛榮國際」，進一步調查發現，這兩家公司都為沛華集團旗下子公司，主要經營海、空貨物承攬運送服務；此外，同社區 10 樓戶也有交易，總價 1 億 5288 萬元、每坪 169.1 萬元，為北投區李姓自然人買進。

寶徠花園廣場

【工商時報 / 2022-6-22】

屋齡已 15 年的信義計畫區豪宅「寶徠花園廣場」，今年也出現交易，住在信義區的蔣姓自然人，以 1 億 8,988 萬元買下 24 樓戶，成交單價每坪 175.7 萬元，完全不遜色於新豪宅，且僅次於 2013 年 19 樓戶的 193 萬元，創社區次高單價紀錄，成為「寶徠花園廣場」九年來的新高價，顯示地段好的一級豪宅，就算屋齡逐漸增加，但仍能有一定身價。

中

寶輝秋紅谷

【經濟日報 / 2022-6-14】

根據最新實價資訊揭露，台中七期指標豪宅社區「寶輝秋紅谷」39 樓戶，去年 7 月以總價 1.66 億元售出，經查買家為嘉義黃姓自然人，扣除車位後每坪單價達 92 萬元，寫下近一年台中豪宅最高單價紀錄。

「寶輝秋紅谷」39 樓戶以毛坯屋姿態擠進榜單，令各界眼睛為之一亮，象徵台中豪宅房市已實打實站上 9 字頭水位。

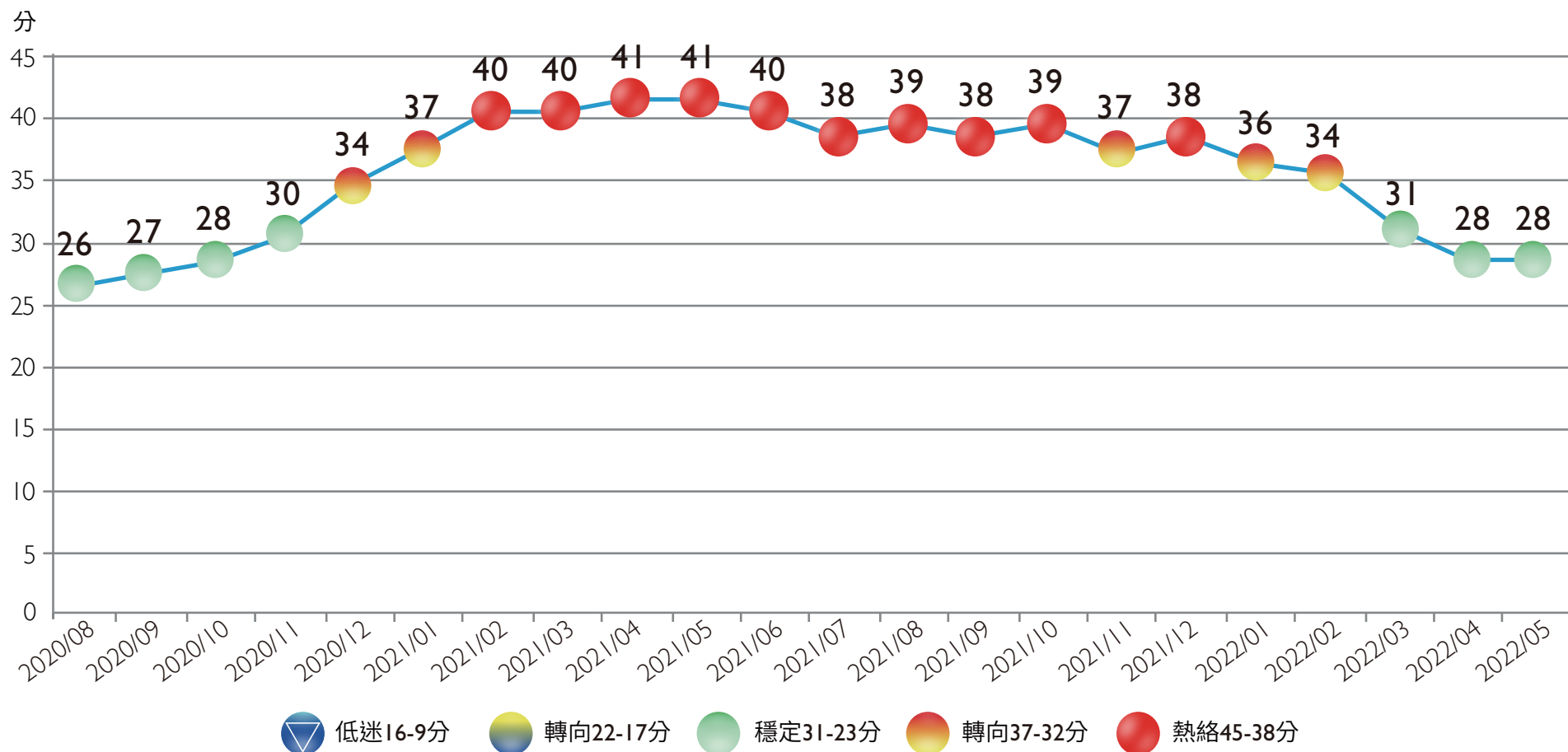
南

定潮

【蘋果新聞網 / 2022-6-21】

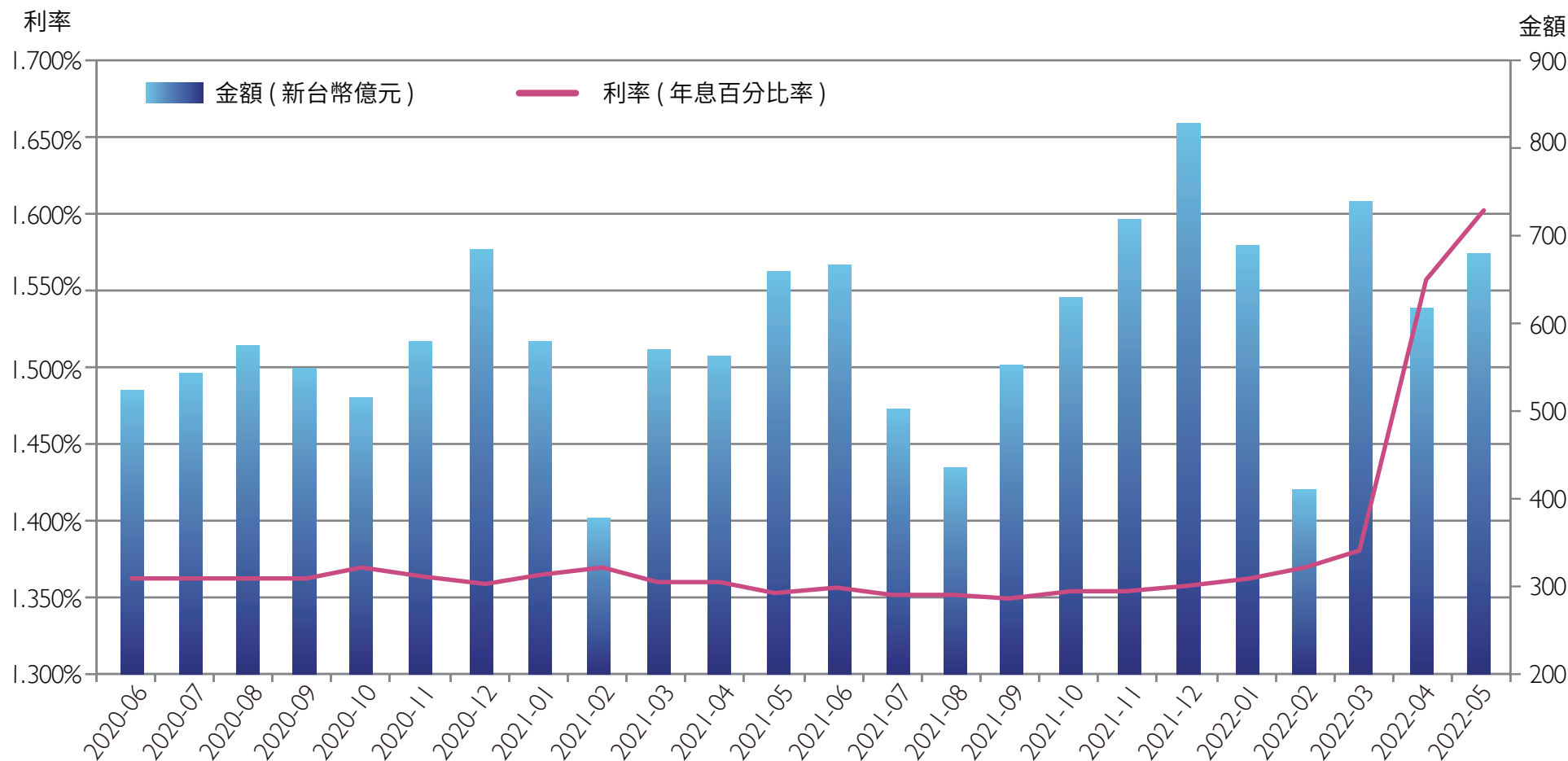
位於亞洲新灣區超級豪宅國城建設「定潮」，今年前 4 月就售出 20 戶，累計至今已超過 65 戶，而每坪最高房價已站上 55 萬元，也是亞洲新灣區繼高雄第一豪宅「國硯」後，每坪成交突破 55 萬元個案。而該案預計今年 8 月正式公開，房價甚至有機會挑戰高雄最貴紀錄。

近期景氣對策信號



- ◆ III 年 5 月景氣對策信號綜合判斷分數為 28 分，與上月持平，燈號續呈綠燈；領先指標續呈下跌，同時指標經回溯修正後呈連續 4 個月下跌，顯示景氣擴張力道趨緩，須密切關注後續發展。
- ◆ 展望未來，出口方面，由於新興科技應用及數位轉型需求續強，且各國持續鬆綁邊境管制，加以中國逐步解封，有助維持終端需求動能；投資方面，國內半導體供應鏈持續擴大投資，以及投資台灣三大方案延續，加以綠能投資持續擴增，均有助推升國內投資動能；惟俄烏戰爭僵持、全球通膨壓力持續、新冠疫情未除，且供應鏈瓶頸、主要國家貨幣政策緊縮步調等不確定因素仍存，恐增添全球經濟下行風險。

五大銀行新承做購屋貸款金額與利率

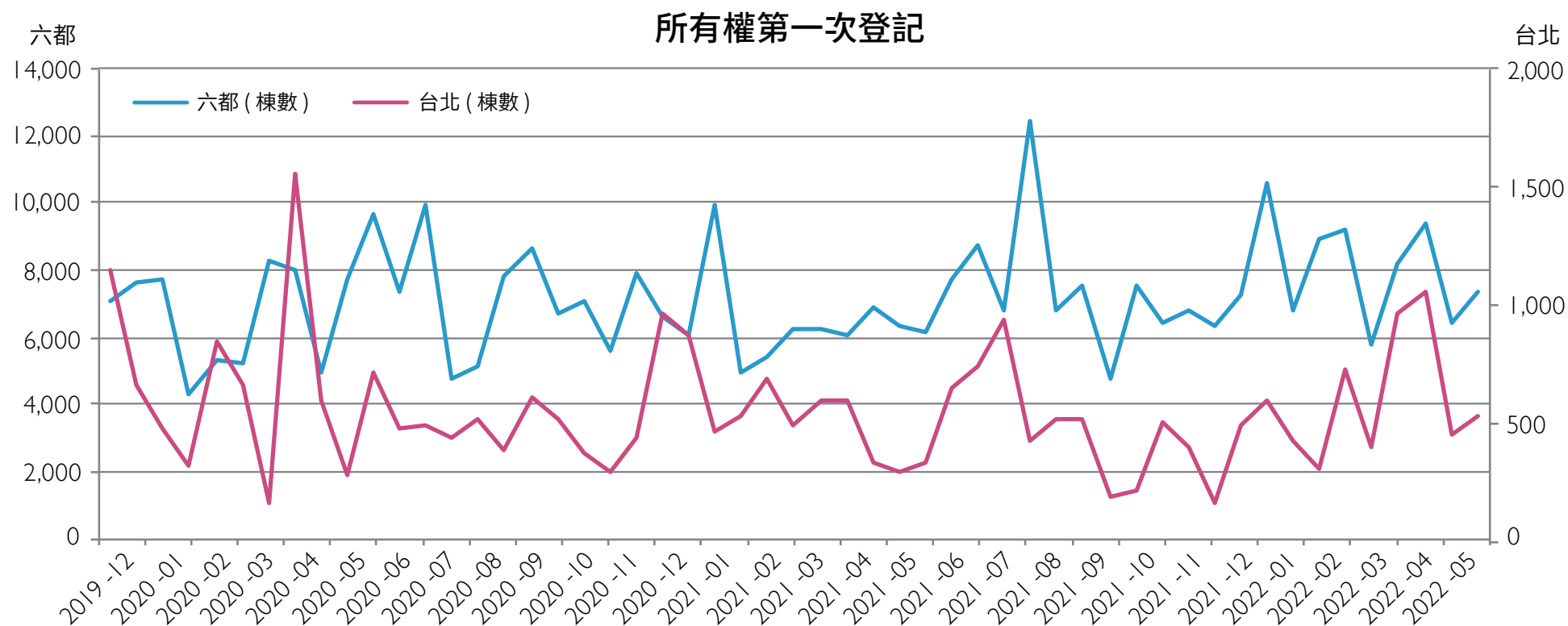


承做購屋貸款金額 658.81 億元，較上月增加 11.55%，

房貸利率為 1.601%，較上月增加 0.04%，與去年同期增加 0.251%，利率續升。

◆ 本 (111) 年 5 月本國五大銀行 (台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀) 新承做放款加權平均利率為 1.435%，較 4 月的 1.421% 上升 0.014 個百分點，主要係因除 5 月部分銀行承做利率較低的大額政府機關及企業貸款增加，使資本支出貸款利率下降外，其餘各類貸款利率均上升所致。若不含國庫借款，本年 5 月新承做放款加權平均利率為 1.486%，則較 4 月的 1.557% 下降 0.071 個百分點。

建物移轉登記量分析（所有權第一次）

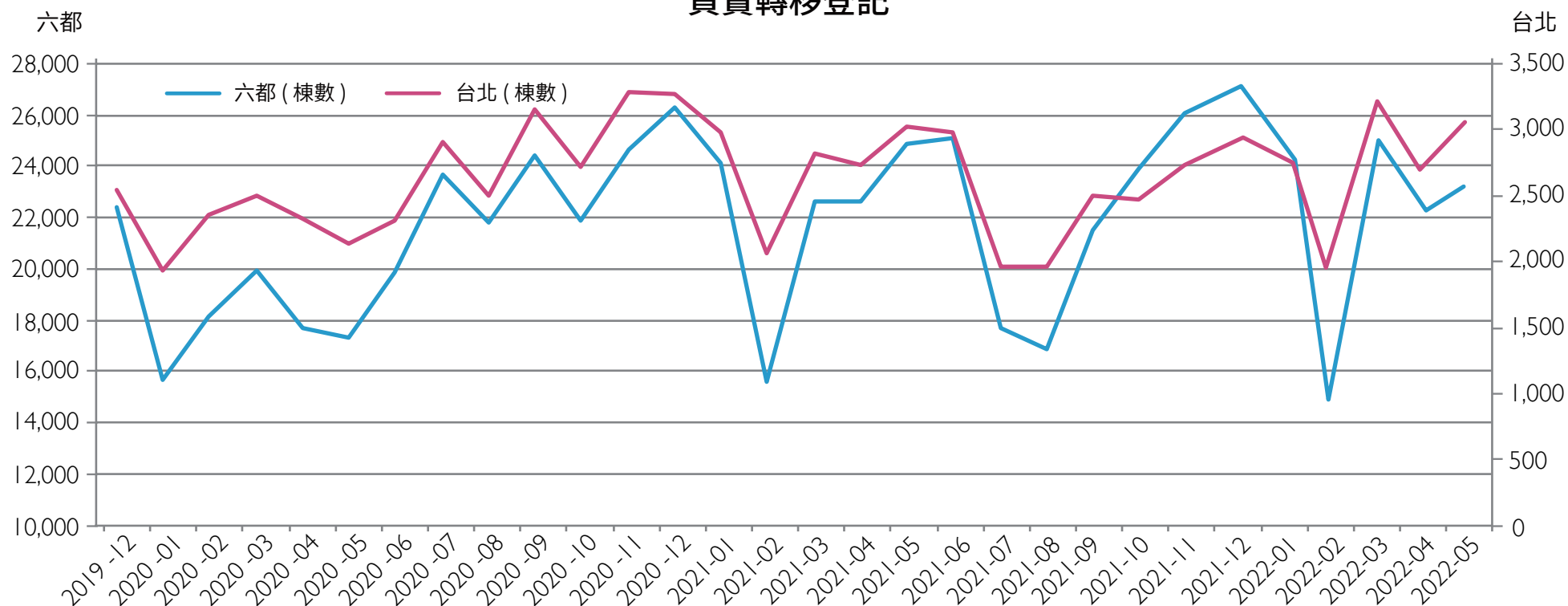


年份	縣市	所有權第一次登記棟數	年變動	變動率
2022 年 1-5 月	六都	37,147	年增	12.35%
2022 年 1-5 月	台北市	3,371	年增	75.30%

- ◆ 六都 2022 年 5 月所有權第一次登記棟數為 37,147 棟，相較去年同期增加 12.35%。
- ◆ 台北市 2022 年 5 月所有權第一次登記棟數為 3,371 棟，相較去年同期成長約 75.30%。

建物移轉登記量分析（買賣）

買賣轉移登記

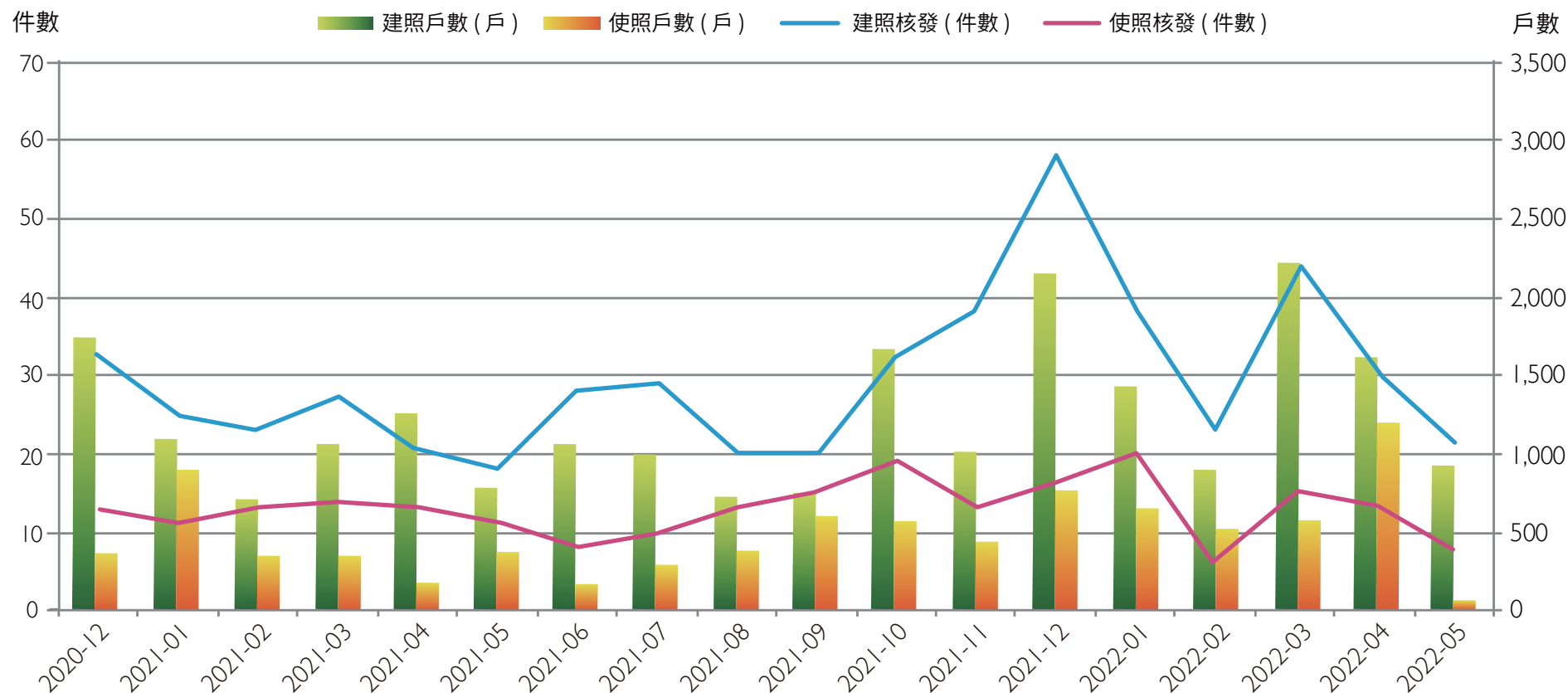


年分	縣市	買賣移轉棟數	年變動	變動率
2022 年 1-5 月	六都	110,201	年增	0.70%
2022 年 1-5 月	台北市	13,650	年增	0.84%

◆ 六都 2022 年 5 月買賣移轉棟數為 110,201 棟，相較去年同期增加 0.70%。

◆ 台北市 2022 年 5 月買賣移轉棟數為 13,650 棟，相較去年同期增加 0.84%。

建照、使照量分析

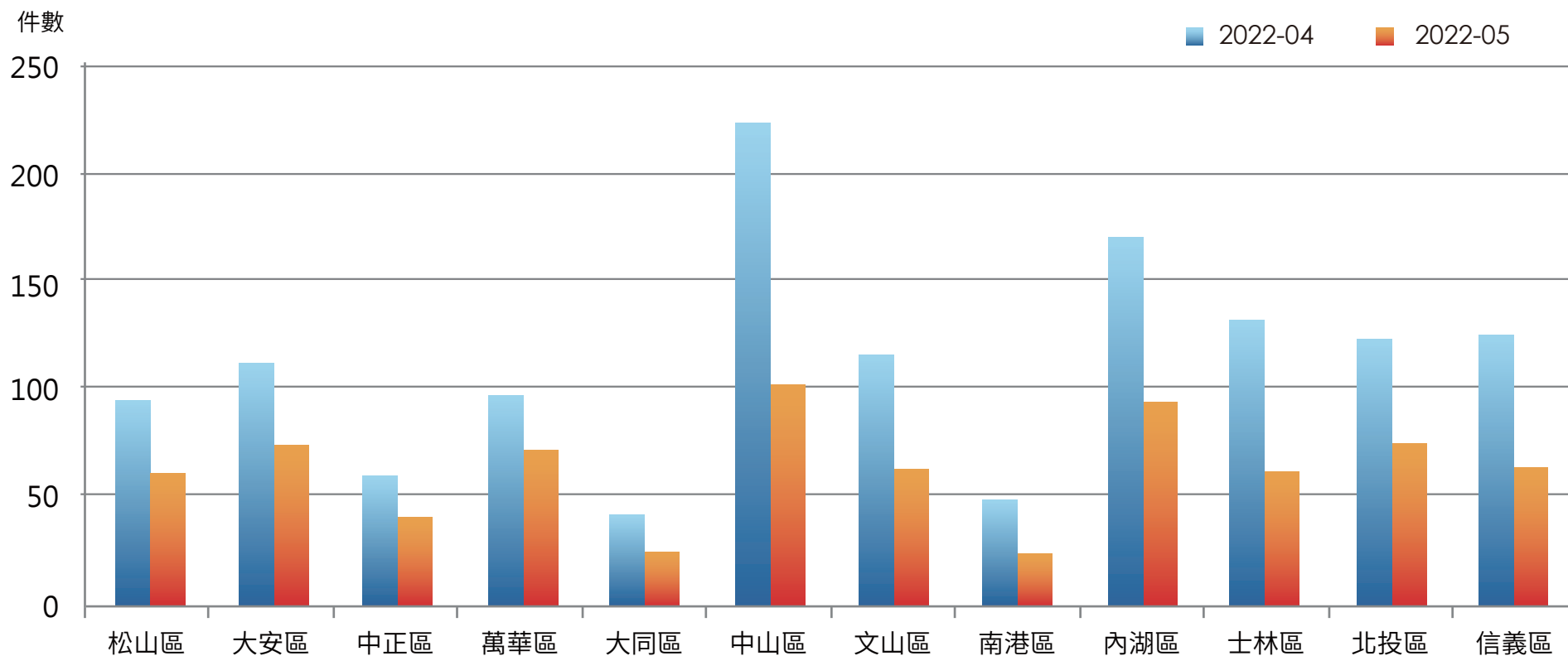


年分	縣市	戶數	月變動率	年變動率
2022 年 5 月	台北市	建照 933	-42.66%	19.46%
2022 年 5 月	台北市	使照 67	-94.41%	81.39%

- ◆ 2022 年 5 月建照、使照核發數變化皆較上月減少。
- ◆ 2022 年 5 月僅建照戶數年增。
- ◆ 整體建照、使照及供給戶數有逐漸趨緩之勢，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 5 月。

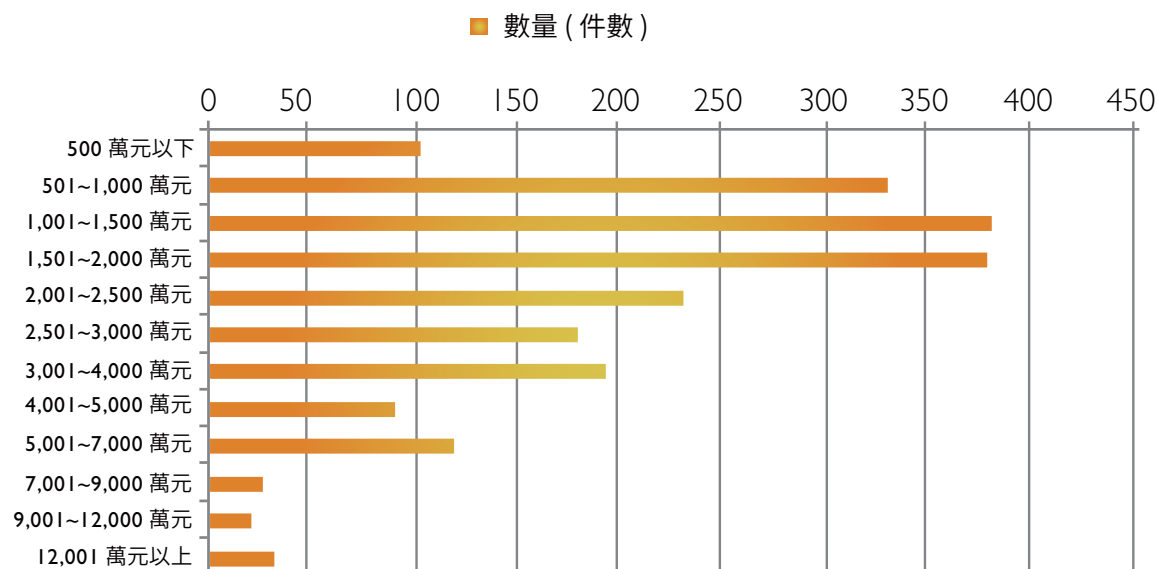
台北市住宅交易量分析



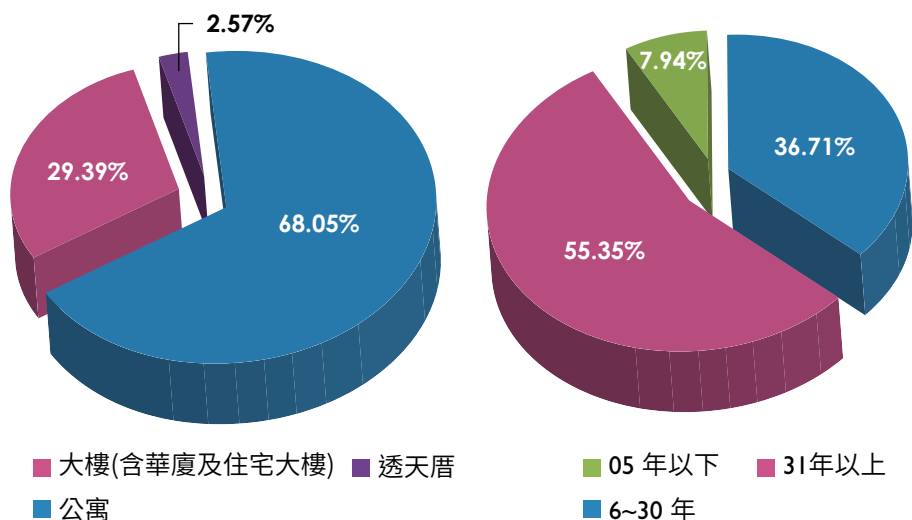
◆ 4月中山區、內湖區交易量增幅較大。

◆ 5月全區市場較為平穩，外部影響因素增多，使台北住宅交易市場放緩。

台北市住宅交易總價帶與類型分析



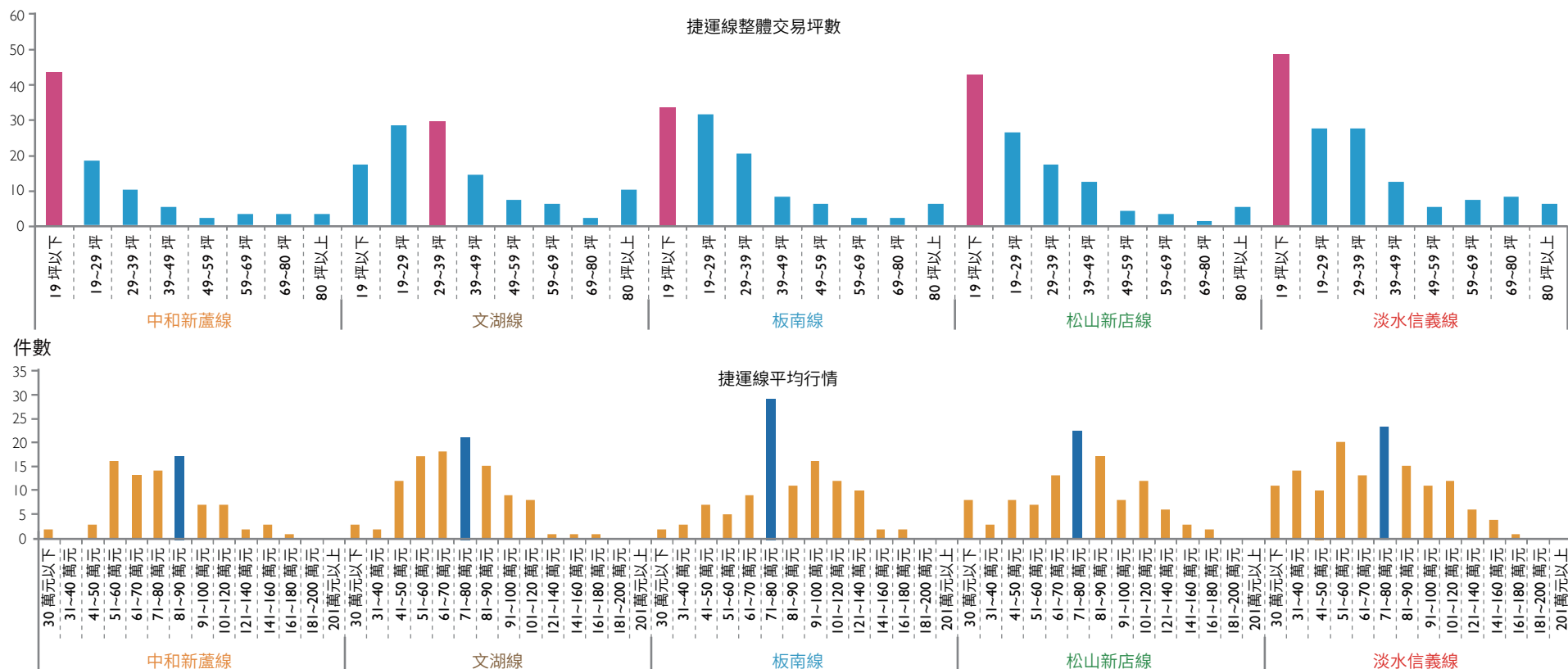
- ◆ 2022 年 4-5 月台北市住宅交易雖主要集中在總價 2,000 萬元以內，比例為 57.01%，略為減少。
- ◆ 2,001 - 4,000 萬住宅交易其次，占全市交易 28.86%，比例持平平穩。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易占全市交易 14.12%，高總價交易也呈平穩狀態。



- ◆ 2022 年 4-5 月住宅交易產品類型主要集中大樓產品，占比約 68.05%，比例平穩。
- ◆ 2022 年 4-5 月住宅交易仍以屋齡 31 年以上為最大宗，占比略增加至 55.35%。

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 4-5 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	81~90 萬元 / 坪
文湖線	29~39 坪	71~80 萬元 / 坪
板南線	19 坪以下	71~80 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	71~80 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，但明顯成交單價略微提高，件數略減。
- ◆ 近期捷運線周邊住宅交易坪數小坪數仍為主。

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 4-5 月，統計資料為捷運站 300 公尺內之實價登錄交易資料。



Looking to the Water, 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。