



Taiwan

台灣

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY
蘇富比國際房地產

Miniature XIV, used with permission

2022 / 08

台北市房地產市場月報

MONTHLY REPORT 2022.08

近期重要財經資訊

● 升息 + 通膨夾擊 HI 土地交易額大減 36% 【工商時報 / 2022-7-7】

台灣央行於今年三月及六月理監事會議決議，各調升政策利率一碼與半碼，至於與房市息息相關的選擇性信用管制，則連續兩季未作調整。分析 2022 年上半年土地買賣市場，建商購地金額共計 594 億元，相比去年同期銳減 50%，其中第二季建商投資金額僅 254 億元，創 2019 年以來單季最低水準。反觀自用型買方在擴廠需求驅動下，持續鎖定工業用地，今年上半年合計投入逾 229 億元購買土地，較去年同期成長 60%。

● 新建餘屋 5 年次低 台南逆勢創新高 【自由財經 / 2022-7-11】

過去兩年房市買氣暢旺，不但有效降低空屋，也加速新建待售餘屋去化。根據最新統計，去年第四季全國新建待售餘屋連續二季跌破七萬宅、僅約六・九七萬宅，是自二〇一六年第二季的五年多來次低；若對比二〇一八年最高峰時的八萬餘宅，已去化一萬餘宅、減幅近十三%。但在全國空屋、新建待售餘屋同步減少下，台南市去年第四季的新建待售餘屋數卻創史上新高。

根據最新數據，去年第四季六都新建待售餘屋分別為台北市的三六四九宅、新北市一・五萬宅、桃園市九八二〇宅、台中市九九九七宅、台南市五九三七宅，以及高雄市七九一七宅；六都合計五・二萬餘宅、占全國比重逾七十五%。

● 製造業景氣低迷 連 4 個月亮黃藍燈 【工商時報 / 2022-7-29】

台經院分析，6 月國內製造業相關數據中，儘管受惠於中國封控措施解除，有助於產能及供應鏈逐步恢復，全球經濟成長放緩的壓力仍四處蔓延，客戶購料轉趨保守，台灣廠商加大去化庫存力道，使得進口與製造業生產成長幅度較上月明顯下滑，拖累需求面與原物料投入面指標。

綜觀各產業，製造業出口大宗的電子零組件業，台經院指出，由於比較基期偏高，且消費性電子終端應用銷售量持續下滑，導致半導體訂單量能陸續修正等因素影響，6 月電子零組件產業生產指數年增率掉到個位數表現，特別需要關注；所幸該行業出口與外銷訂單表現依舊強勁，6 月該產業景氣燈號續維持代表景氣持平的綠燈。

近期重要財經資訊

• 上半年 房地合一稅創高 【經濟日報 / 2022-7-14】

統計資料顯示，6月個人房地合一稅共34億元，年增35%，雖稅收仍處高檔水準，不過連續三個月的稅收增加走勢，已經在6月終止。

今年上半年諸多縣市房地合一寫同期新高，六都中納稅王仍是台中市，上半年共35.46億元，年增66%，其次是新北市的24.7億元，年增120%。南台灣方面，高雄市23億元，年增78%，台南市18億元，年增100.3%。

• 中研院預測 央行緩步升息、台幣趨貶 【工商時報 / 2022-7-19】

中央研究院發布2022年台灣經濟情勢總展望，針對美國聯準會（Fed）加速升息抗通膨，中研院預期，台灣通膨雖相對緩和，但央行為避免利差擴大，仍會緩步跟進升息，且因連帶產生資金外流的情況，新台幣續貶的可能性高。

中研院經濟研究所兼任研究員周雨田表示，2022年以來美國通膨衝高，Fed採取加速升息因應，主要央行也紛紛跟進，台灣通膨相對於美歐較不嚴重，因此央行3月及6月的升息力道也相對緩和。但目前市場預測Fed在7月底可能再升息3碼（1碼是0.25個百分點），甚至一次升4碼，台美利差將進一步擴大。

• 國泰房地產指數：第2季房市較首季價漲量縮 【中央社 / 2022-7-27】

國泰建設公布今年第2季全國房地產指數指出，今年第2季全台每坪可能成交價平均為新台幣45.86萬元，季增6.01%，但成交量卻大幅減少，與上一季相比，第2季呈現「價漲量縮」。

根據今天出爐的國泰房地產指數最新資訊，今年第2季新推個案數共187件，推案戶數計1萬6473戶，較今年第1季及去年同期均呈現下降；總推案金額新台幣2908億元，較今年第1季下降，但較去年同季上升。

近期地上權招標案

• 25 億→ 35.87 億！七期 5 千坪地上權招商 加 10 個億捲土重來 【ETtoday 新聞雲 / 2022-07-05】

台中七期新市政中心目前最大塊的素地，位於市政北二路、河南路口的「惠民段 141 地號」，地主農田水利署台中管理處今（5）日正式公告，這塊佔地 5018 坪地上權案，以權利金底價 35.877 億元招商，11 月 4 日開標。

• 財政部地上權開標 全聯、麗寶中南部獵地 【工商時報 / 2022-7-18】

國產署 18 日全台標售地上權，南台灣共有 4 筆，地上權常客全聯實業共砸下 6.18 億元，分別標得台南安平 1,397.91 坪「商特-1」土地、以及高雄中都特區 669.87 坪「住四」土地各一筆，麗寶建設以 4.78 億元，溢價達 51.99%，拿下高雄駁二特區 1,335.83 坪「商三」土地。

• 國產署今年第二批地上權標脫 5 宗共 11.8 億 全聯再標得高雄、台南 2 宗 【蘋果新聞網 / 2022-7-18】

國產署 5 月 23 日公告 9 宗國有土地招標設定地上權，今日開標結果標脫 5 宗，標脫率 5.5 成，決標權利金總金額 11 億 8175 萬元。其中，全聯標得高雄三民區及台南安平區 2 宗土地，其他 3 宗則分別由建義建設標得台中市大甲及梧棲兩區土地，以及麗寶建設標得高雄鹽埕區土地。另台南市安平區土地，原於第 1 批公告招標，因發現列標面積未達土地使用管制規定之最小建築面積而公告停標，國產署指出，經併入毗鄰國有土地重新公告，本次亦順利標脫，由全聯以 3 億 6700 萬元得標。

國產署表示，由本次開標結果顯示，地上權市場需求性仍高，以得標人類型分析，建義建設開發股份有限公司標得台中市梧棲區及大甲區土地，全聯標得高雄市三民區及台南市安平區土地，各標得 2 宗地上權，對於大面積國有土地使用權均大有斬獲。

近期熱銷指標豪宅案

北

華固天鑄

【蘋果新聞網 / 2022-7-18】

歷經9年，天母指標豪宅「華固天鑄」73戶完銷！最新實登揭露，「華固天鑄」35樓戶，2020年4月以總價2.88億成交，完成該社區實登最後一塊拼圖。

潤泰敦峰

【自由時報 / 2022-7-20】

成交居上半年冠軍的松山區「潤泰敦峰」，近期一口氣揭露2筆最新交易，5月成交17樓戶，總價1.78億元，單價201.9萬元，買家是「華源資產管理」；6月則成交22樓戶，總價約2.07億元、每坪239.9萬元，追平今年5月同層樓隔壁戶的社區最高單價紀錄，有趣的是，22樓兩戶的買家，均為「英屬維京群島商品安投資」，可說是社區的創價推手，而「潤泰敦峰」最新揭露的三筆交易，都採無貸款買進。

信義聯勤

【蘋果新聞網 / 2022-7-22】

近期實價揭露，台北市臨市民大道的豪宅「潤泰敦峰」22樓戶，於5月份以每坪239.9萬元再現社區最高單價，迄今台北市已有多棟豪宅打破「高架橋魔咒」締造天價交易，包括「ONE PARK 元利信義聯勤」每坪299萬元、「仁愛帝寶」每坪298.2萬元，信義聯勤近一年更以高總價之姿，成交了12戶；潤泰敦峰年銷25戶，平均每月至少售出2戶。

中

遠雄九五

【經濟日報 / 2022-7-28】

據實價登錄，今年5月新莊副都心指標豪宅「遠雄九五」出現一筆39樓戶交易，總價1.44億元，換算每坪單價75萬元，創下新莊單價歷史新高。另外3月成交的32樓戶，總價1.4億元，每坪單價72.7萬元。專家分析，新莊一掃過去房市反轉低潮陰霾，該豪宅對比社區單價曾一度跌到4~5字頭行情，可說是重返榮耀，穩坐新莊第一豪宅王寶座。

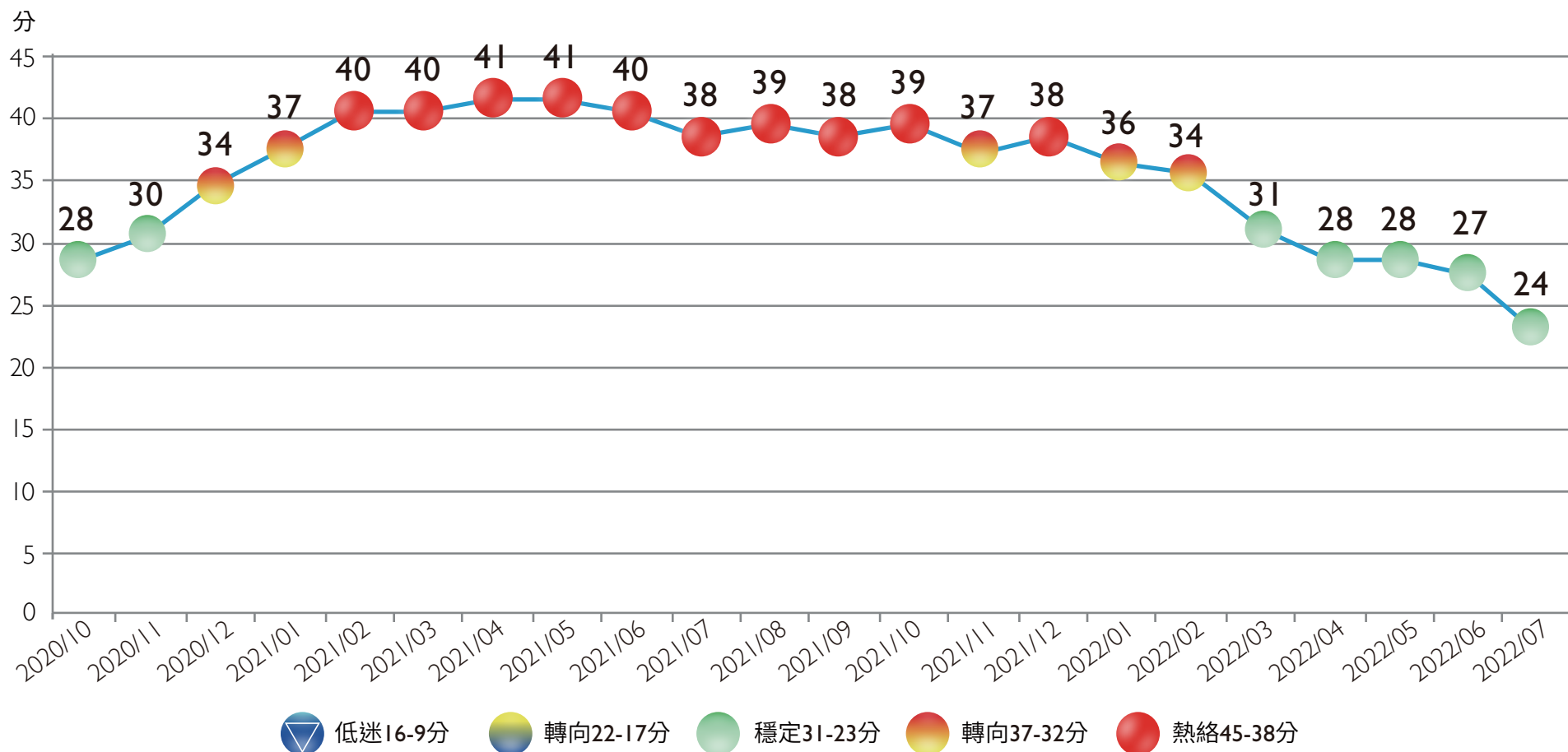
南

寶輝秋紅谷

【東森新聞 / 2022-7-14】

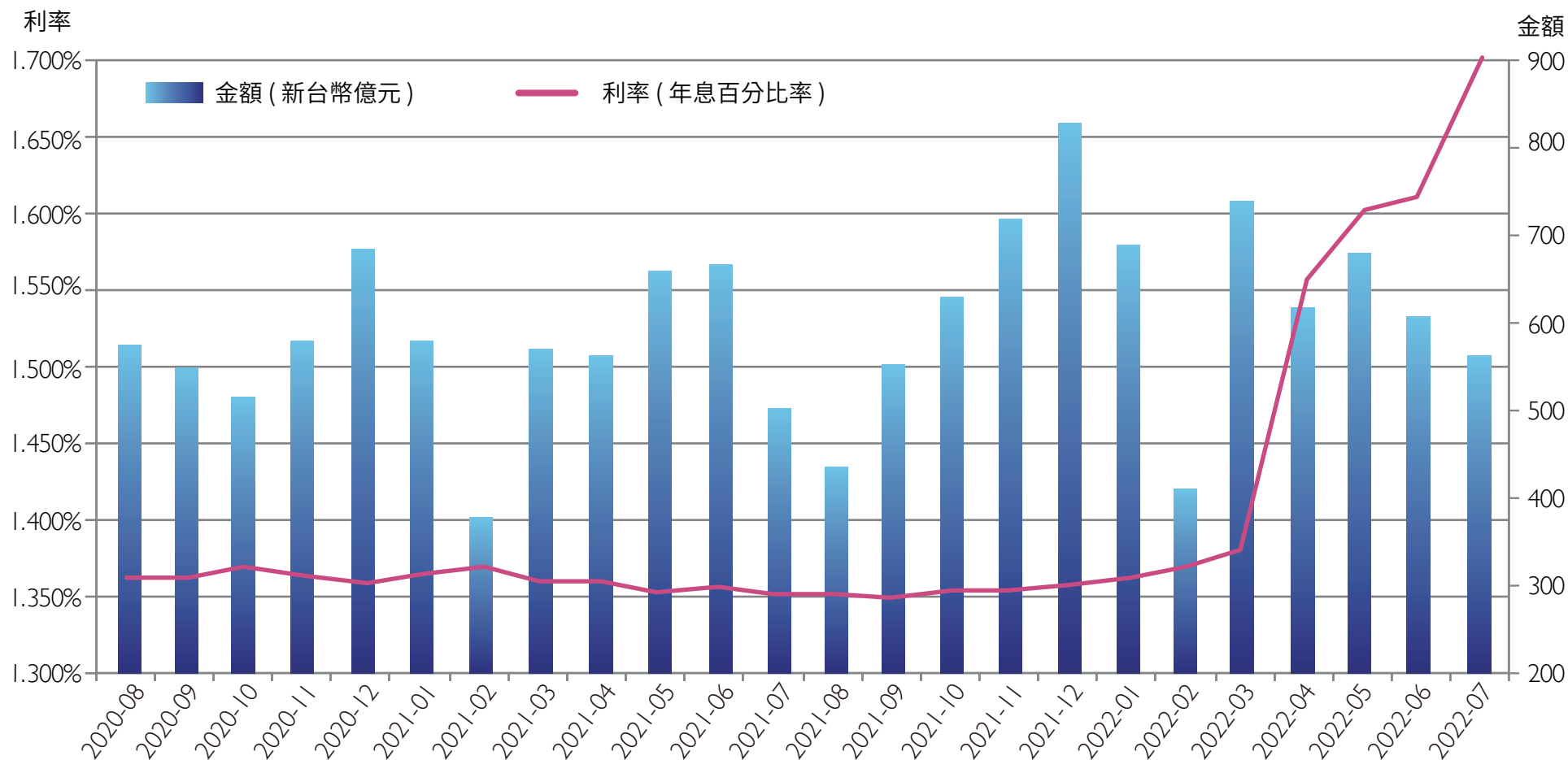
各豪宅社區的億元以上的交易數量，「寶輝秋紅谷」共88筆，佔全社區交易戶66%，平均單價69.82萬元；「富邦天空樹」66筆居次、交易佔比94%；「寶璽天籟」、「聯聚瑞和大廈」與「聯聚信義大廈」則賣出的每戶行情皆上億元，交易佔比100%，各成交44筆、37筆及11筆。

近期景氣對策信號



- ◆ III 年 7 月景氣對策信號綜合判斷分數為 24 分，較上月減少 3 分，燈號續呈綠燈；景氣領先、同時指標續呈下跌，顯示景氣擴張走緩，須密切關注後續變化。
- ◆ 外需方面，受惠高效能運算、資料中心、車用電子等科技應用需求續強，貿易面指標仍保持強勁成長；內需部分，由於國內疫情趨緩，加以去年同月處於三級警戒之基期因素，批發、零售及餐飲業營業額較去年同期擴增。展望未來，出口方面，受惠新興科技應用與數位轉型需求仍佳，以及消費性電子新品陸續推出，有助支撐出口動能；惟俄烏戰爭未歇、全球通膨壓力持續、新冠疫情仍存，相關變數恐抑低全球經濟成長動能，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

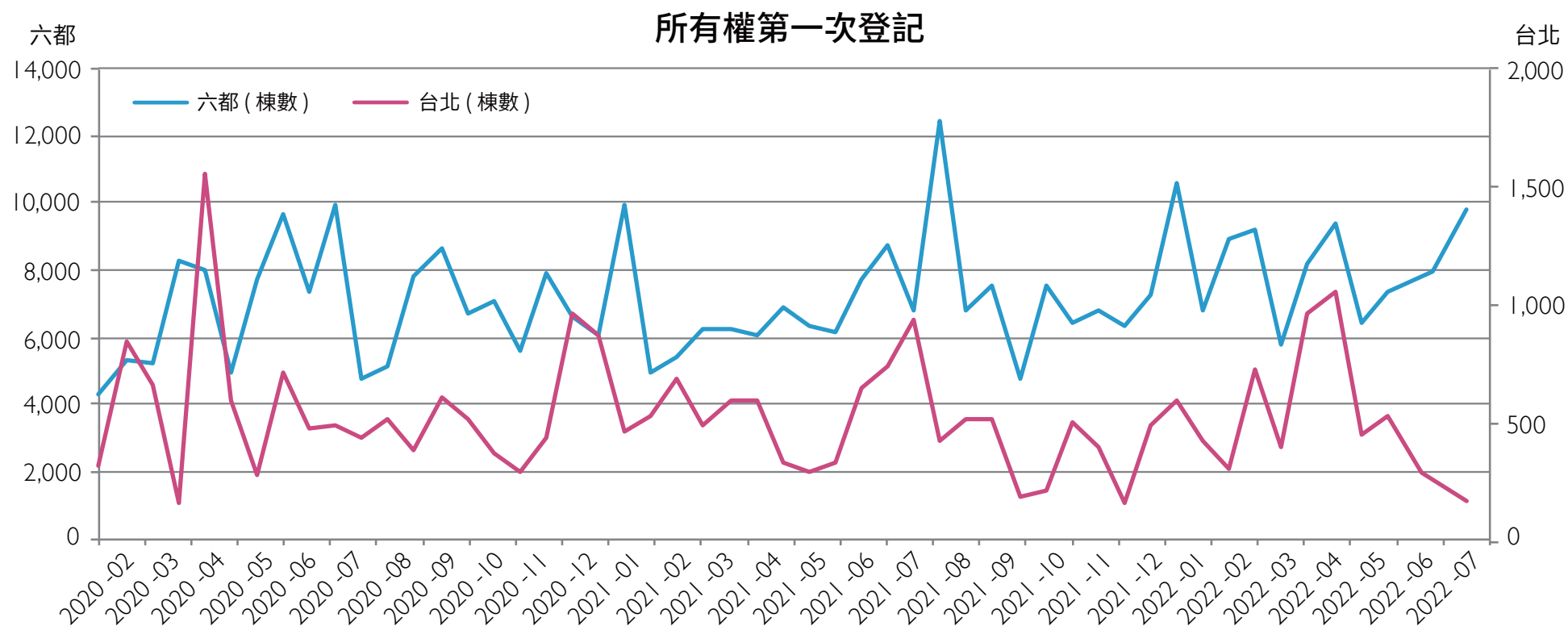


承做購屋貸款金額 558.93 億元，較上月少 7.92%，

房貸利率為 1.701%，較上月增加 0.089%，與去年同期增加 0.354%，利率續升。

◆ 本 (111) 年 7 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 1.475%，較 6 月的 1.440% 上升 0.035 百分點，除因部分銀行承做利率較低的地方政府貸款案，使資本支出貸款利率下降外，其餘各類貸款利率皆因伴隨本行 6 月升息，而較上月上升。另 7 月五大銀行未承做國庫借款，致五大銀行新承做放款加權平均利率同為 1.475%，較 6 月的 1.513% 下降 0.038 個百分點。

建物移轉登記量分析（所有權第一次）

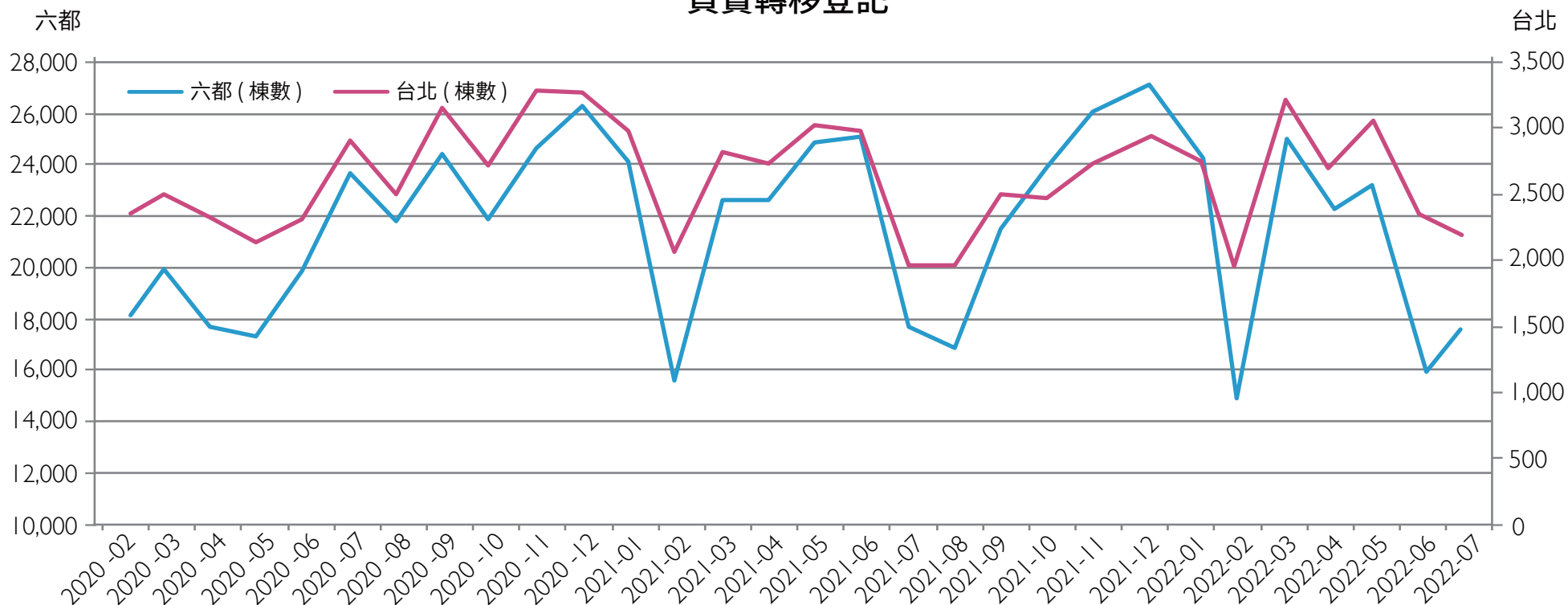


年份	縣市	所有權第一次登記棟數	年變動	變動率
2022 年 1-7 月	六都	55,047	年增 	19.05%
2022 年 1-7 月	台北市	3,792	年增 	53.65%

- ◆ 六都 2022 年 1- 7 月所有權第一次登記棟數為 55,047 棟，相較去年同期增加 19.05%。
- ◆ 台北市 2022 年 1- 7 月所有權第一次登記棟數為 3,792 棟，相較去年同期成長約 53.65%。

建物移轉登記量分析（買賣）

買賣轉移登記

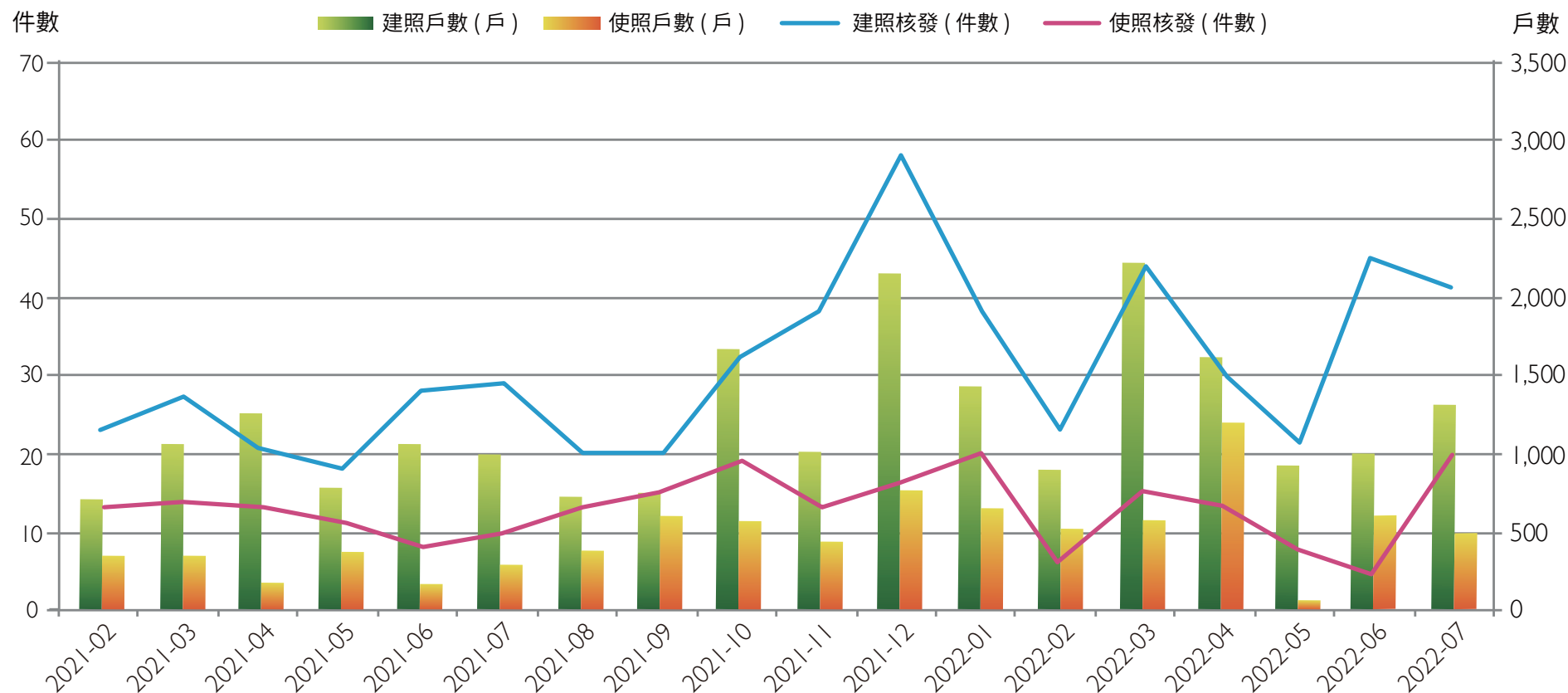


年分	縣市	買賣移轉棟數	年變動	變動率
2022 年 1-7 月	六都	144,588	年減	-4.91%
2022 年 1-7 月	台北市	18,375	年減	-0.35%

◆ 六都 2022 年 1-7 月買賣移轉棟數為 144,588 棟，相較去年同期減少 4.91%。

◆ 台北市 2022 年 1-7 月買賣移轉棟數為 18,375 棟，相較去年同期減少 0.35%。

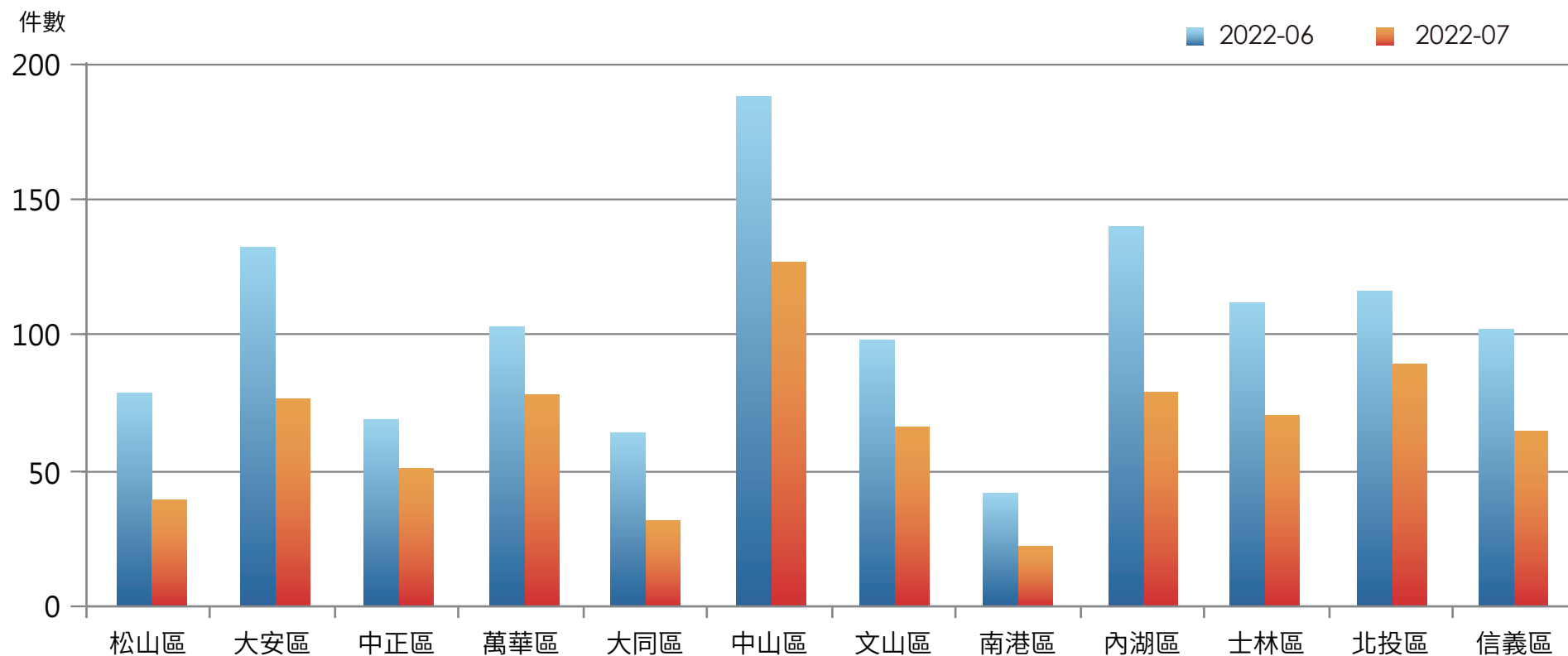
建照、使照量分析



年分	縣市	戶數	月變動率	年變動率
2022 年 7 月	台北市	建照 1,315	30.59%	41.38%
2022 年 7 月	台北市	使照 515	24.26%	100%

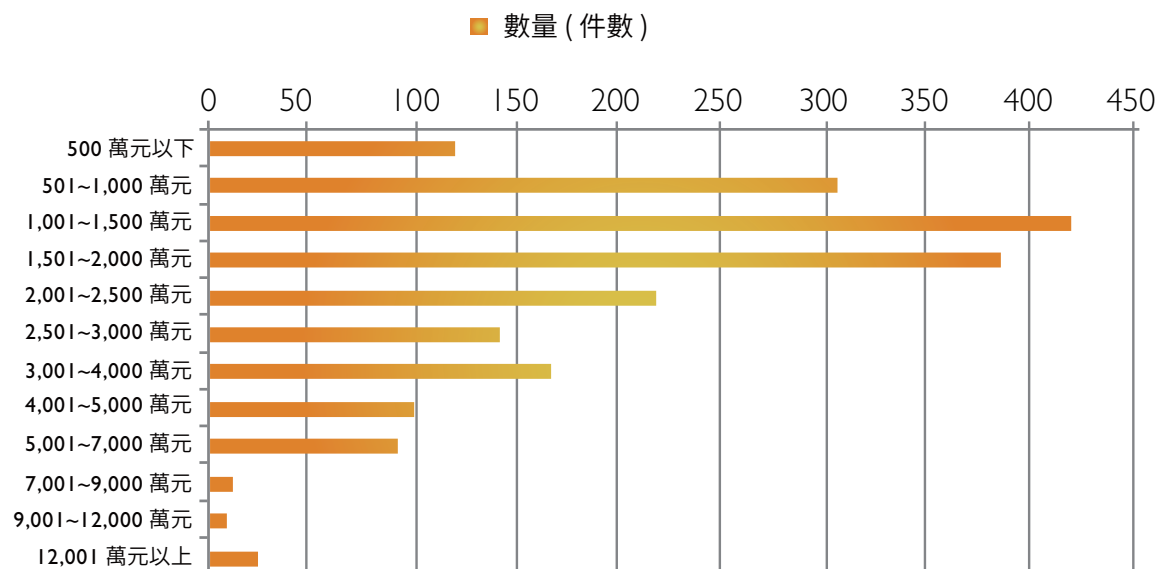
- ◆ 2022 年 7 月建照戶數較上月增加、使照核發戶數變化較上月減少。
- ◆ 整體建照、使照及供給戶數整體有逐漸趨緩之勢，近期供給有大量增加，須持續注意市場變化。

台北市住宅交易量分析

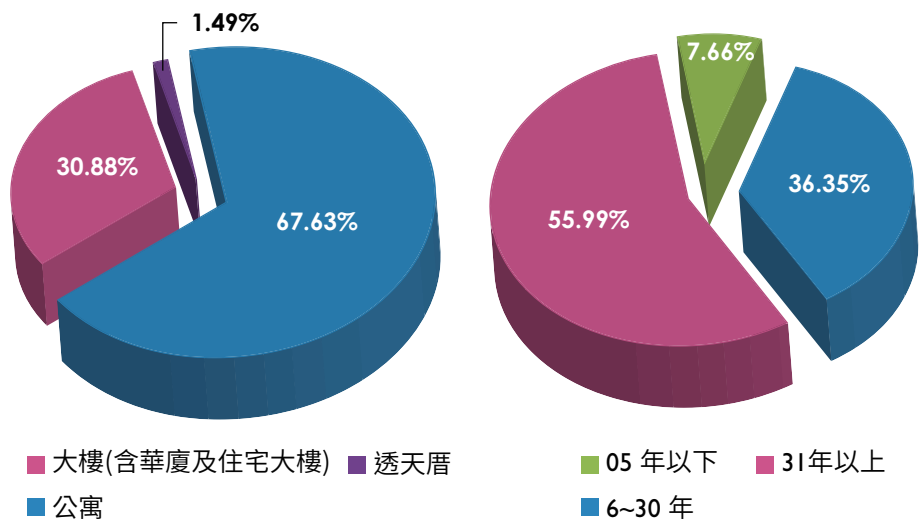


- ◆ 2022 年 6-7 月交易熱門區域為中山區、內湖區、信義區。
- ◆ 2022 年 6-7 月中山區、內湖區交易量皆增加約一成。
- ◆ 全區市場較為平穩，外部影響因素增多，使台北住宅交易市場放緩。

台北市住宅交易總價帶與類型分析



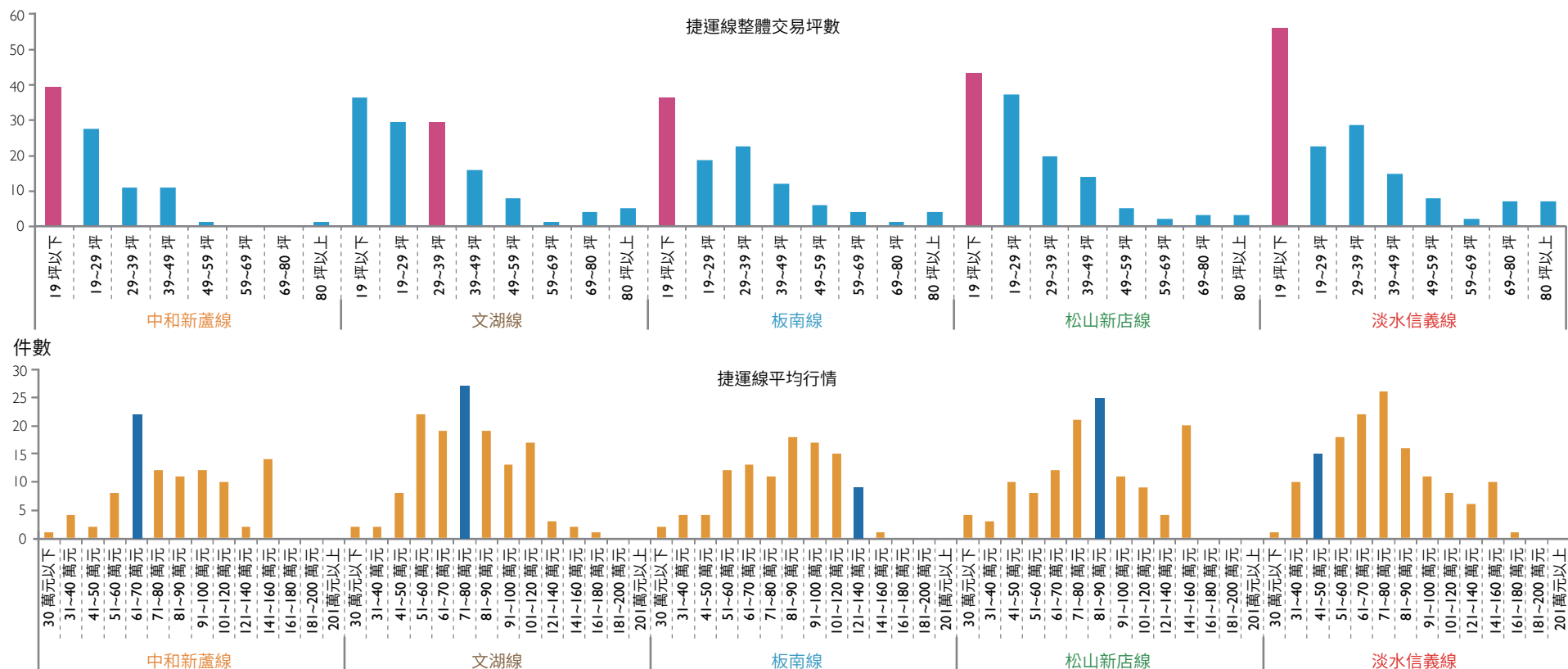
- ◆ 2022 年 6-7 月台北市住宅交易雖主要集中在總價 2,000 萬元以內，比例為 61.51%，略為增加。
- ◆ 2,001-4,000 萬住宅交易其次，占全市交易 26.36%，比例持平平穩。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易占全市交易 12.13%，高總價交易也呈平穩狀態。



- ◆ 2022 年 6-7 月住宅交易產品類型主要集中大樓產品，占比約 67.63%，比例平穩。
- ◆ 2022 年 6-7 月住宅交易仍以屋齡 31 年以上為最大宗，占比略增加至 55.99%。

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 6-7 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，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降低，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 6-7 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。