



Taiwan

台灣

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY  
蘇富比國際房地產

*The Holiday House, used with permission*

2022 / 11

# 台北市房地產市場月報

MONTHLY REPORT 2022.11

# 近期重要財經資訊

## 美 8 月 CPI 高於預期 Fed 激進升息 3 碼起跳 【經濟日報 / 2022-9-14】

美國 8 月消費者物價指數 (CPI) 漲勢並未明顯趨緩，年增率達 8.3%，高於預估的 8.1%，低於 7 月時的 8.5% 升幅。且核心 CPI 升幅擴大，顯示通膨壓力迄未減輕，而且「廣泛性」與「黏著性」皆強，聯準會 (Fed) 9 月會議升息 3 碼幾成定局，且將維持激進升息步調。由於美國通膨趨緩幅度未如市場預期，美國與歐洲股市重挫、美債、油價及金價均走疲。

## 終端需求大降溫 台經院製造業景氣更低迷 【工商日報 / 2022-9-30】

台灣經濟研究院 30 日表示，全球需求呈現大幅降溫，影響台灣製造業對景氣的研判，甚至由於 8 月間進出口增幅大幅縮減，廠商困於庫存調整，致使台經院 8 月製造業景氣信號值再出現月減 0.16 分至 11.01 分，燈號續為代表景氣低迷的黃藍燈，是今年來連續亮出的第 6 顆黃藍燈。

## 預售屋急凍 交易規模連四個月都腰斬 【工商時報 / 2022-10-20】

預售屋交易量能急凍，去年 9 ~ 12 月房市景氣高峰時，平均單月交易量可達 1.2 萬件，不過今年 8 月僅剩約 5,000 件，連續四個月預售交易規模腰斬，無論預售市場或成屋市場，同步出現疲軟現象。實價登錄統計顯示，過去一年來，預售市場降溫明顯，去年疫後的熱潮，帶動年底每月多有 1.2 萬件、17,00 億元的交易規模，不過在今年 3 月起，單月交易件數從 1 萬件跌至 7,000 件以下，總銷金額也從 1,500 億元跌至千億以下，今年 5 ~ 8 月，已連續四個月交易件數在 7,000 件以下。

# 近期重要財經資訊

## 央行升息半碼 調高存準率 【經濟日報 / 2022-9-23】

美台同日升息，但相較於聯準會鷹派升息 3 碼，我國中央銀行堅持「走自己的路」，維持鴿派升息半碼，調高存款準備率 1 碼。央行總裁楊金龍昨（22）日透露，我國貨幣政策基調仍為「緊縮」，不過到今年 12 月，台灣將面臨升息轉折點，央行會密切觀察第 4 季的通膨走勢，並做出「持續、放緩升息或停頓」等三種可能的決策。央行昨日召開第 3 季理監事會，決議升息半碼與調升存準率 1 碼，其中，央行重貼現率將由年息 1.5% 調整為 1.625%，連三季上漲並創六年半新高，今日自 10 月 1 日起實施，調升新台幣活期性及定期性存款準備率 1 碼。

## 房地合一 2.0 重稅案件大增 【經濟日報 / 2022-10-30】

房地合一 2.0 實施至今年 6 月底滿一周年，觀察財政部統計，比較 1.0、2.0 稅制呈現「兩異一同」，不同之處在於課徵 45% 重稅比重提高至 2 成 7、納入預售屋及特定股權交易；不變的是，無論 1.0、2.0，課稅件數及金額皆逐年上升。

為遏止房市短期炒作，財政部祭出房地合一 2.0，延長短期交易定義，持有兩年內出售要課 45% 稅率，逾兩年、未逾五年適用 35% 稅率，並將營利事業交易房地，以及預售屋及特定股權交易等都納入房地合一差別稅率，自去年 7 月 1 日上路，至今已逾一周年。

## 房市風向變 10 月議價空間增加 【經濟日報 / 2022-10-31】

統計顯示，10 月的交易狀況，換屋的交易佔比較上月增加，研判應是換屋族已經在市場上看屋一段時間，碰到滿意的物件且屋主也願意略為讓利，才在 10 月順利交易，觀察北市總價 2,000~2,500 萬元的交易表現較佳，新北市則是總價 700~1,500 萬元表現穩定，總價 2,000~3,000 萬元略為增加，反映新北市的換屋交易維持相對活絡。

# 近期地上權招標案

## • 地上權 近五年標脫率 46% 【工商時報 / 2022-09-16】

財政部國產署指出，近五年國產署列標 161 宗設定地上權案件，其中有 74 宗（面積合計約 17 公頃）順利標脫，標脫率約 46%，權利金收入進帳 743 億元，以 2018 的空軍官兵活動中心案、2019 年的松江南京案、2020 年的世貿三館、國泰營區案等為指標案。據國產署近五年統計，2018 ~ 2022 年設定地上權權利金收入依序為 115 億元、70 億元、463 億元、77 億元、18 億元，各年度因推案標的而有明顯落差，近年隨雙北地上權大案陸續標脫，後續以其他四都地上權案為主。

## • 第 3 批地上權開標 麗寶搶下 5 標案成最大贏家 【鉅亨網 / 2022-10-17】

國產署今年第 3 批國有地上權開標結果，其中麗寶集團出手搶標 6 宗最後拿下 5 宗標的，成為本次最大贏家；另外，零售雙雄統一集團與全聯實業也進場搶台中東勢土地，最後由全聯以溢價率 18% 搶下。根據今天開標結果，總標脫金額約 16.4 億元麗寶集團旗下的建設公司包括良昱建設、福容開發、麗盛建設、福茂開發等，在這次地上權都有斬獲，其中福容開發斥資 9 億 4206 萬元搶下台中干城商業區的 1047 地號土地，麗盛建設分別以 9206 萬元、3035 萬元搶下台中西屯鑫大鵬段、東勢區延平段土地。

## • 離南科僅 10 至 15 分 麻豆工業區設定地上權招商 【聯合報 / 2022-10-31】

台南市政府地政局今天下午在南科贊美酒店，舉辦「台南市麻豆工業區市地重劃抵費地設定地上權招商案」台南場招商說明會，邀集國內及在地產業投資者與會，市長黃偉哲表示，希望藉由近距離與廠商互動與交流，了解投資者需求與意願，再創麻豆工業區未來發展與願景。

# 近期熱銷指標豪宅案

## 北

### 聯合大於

【鉅亨網 / 2022-9-21】

台北市信義區指標豪宅「聯合大於」，睽違近兩年首度出現交易，今年 5 月間 30 樓頂樓戶，坪數 125.14 坪，以 2.71 億元成交，單價 255.5 萬元，創該社區新高紀錄，也搶進今年豪宅單價亞軍寶座，僅次今年 5 月間「信義聯勤」19 樓戶，每坪成交 260 萬元。

### 西華富邦

【自由時報 / 2022-10-19】

目前交易戶別都在六樓以上，成交單價全數站上 220 萬元大關，中間樓層交易單價落在 245~256 萬元之間，最新交易位於北棟，16 樓戶單價 255.7 萬元，符合行情。由於「信義聯勤 one park」為大坪數格局規劃，一戶總價要 3、4 億元，購買門檻高，不過還是有富豪家族一次購入多戶、或是以無貸款的方式買進」。

### 信義聯勤

【東森新聞 / 2022-9-28】

目前交易戶別都在六樓以上，成交單價全數站上 220 萬元大關，中間樓層交易單價落在 245~256 萬元之間，最新交易位於北棟，16 樓戶單價 255.7 萬元，符合行情。由於「信義聯勤 one park」為大坪數格局規劃，一戶總價要 3、4 億元，購買門檻高，不過還是有富豪家族一次購入多戶、或是以無貸款的方式買進。

### 自由時報

【工商日報 / 2022-10-20】

豪宅買氣呈量緩價平，根據台北市實價網最新揭露的實價資訊，北市知名豪宅「西華富邦」、「潤泰敦峰」均有交易紀錄，前者 35 樓總價 3.3 億元，買家為王姓自然人，後者 13 樓總價近 1.95 億元，買家則是由上市企業三商行創辦人夫人所掛名負責人的闔圓投資。

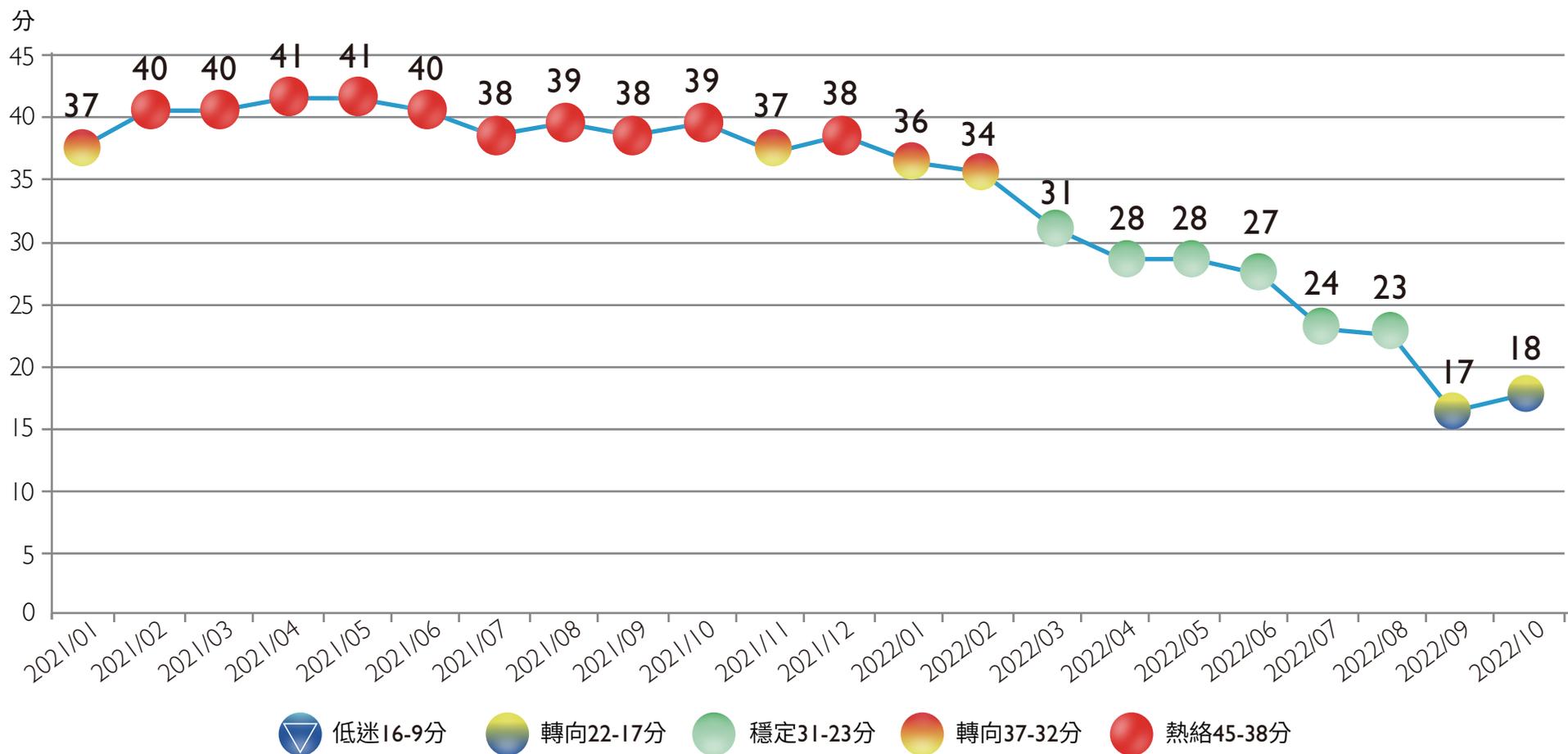
## 中

### 寶輝秋紅谷

【591 / 2022-9-26】

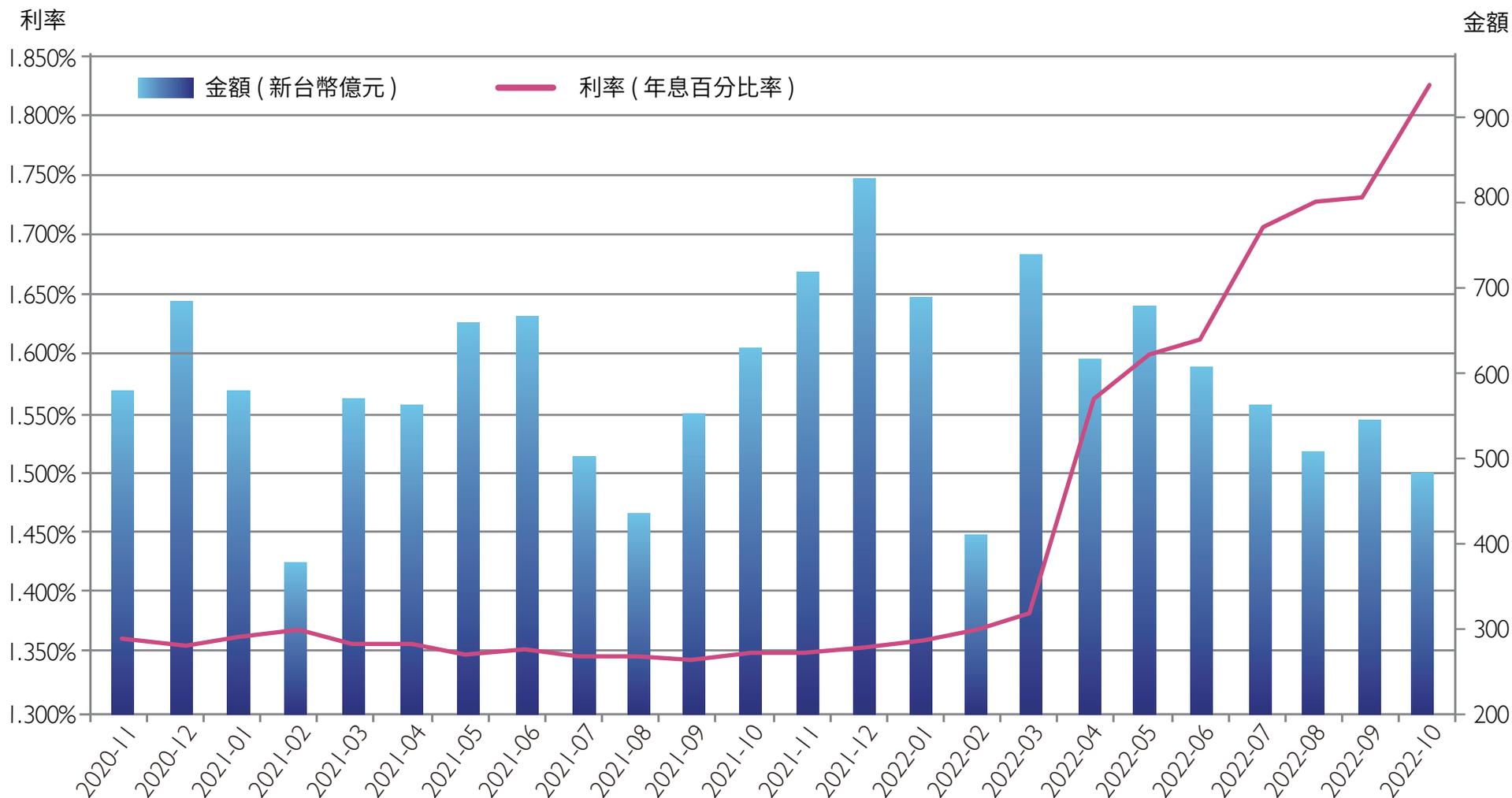
七期豪宅「寶輝秋紅谷」曾以頂樓戶每坪 97.23 萬元成交，創下台中最高價，但蟬聯 5 年的紀錄今年將重新改寫，據了解，水滴經貿園區首發案「豐邑 PARK ONE」，近期已出現每坪破百萬元的成交紀錄，力壓七期群雄，榮登台中最高價王座，不僅正式確立水滴凌駕七期的態勢，也是頂尖置產客對豐邑品牌的高度肯定。

# 近期景氣對策信號



◆ III 年 10 月景氣對策信號綜合判斷分數為 18 分，較上月增加 1 分，燈號續呈黃藍燈；景氣領先、同時指標續呈下跌，惟跌幅未再擴大，仍須密切關注景氣後續變化。受惠資料中心、高效能運算及車用電子等新興科技應用需求持續，加以消費性電子新品拉貨效應及國內投資動能挹注，帶動貿易面指標維持擴增，且隨疫情影響弱化，消費人潮持續回升，批發、零售及餐飲業營業額亦維持成長，惟全球經濟成長趨疲，終端市場需求疲弱，全球股市亦受影響，致 10 月份貨幣總計數 MIB、股價指數、工業生產指數、製造業銷售量指數及製造業營業氣候測驗點均續呈下滑。

# 五大銀行新承做購屋貸款金額與利率

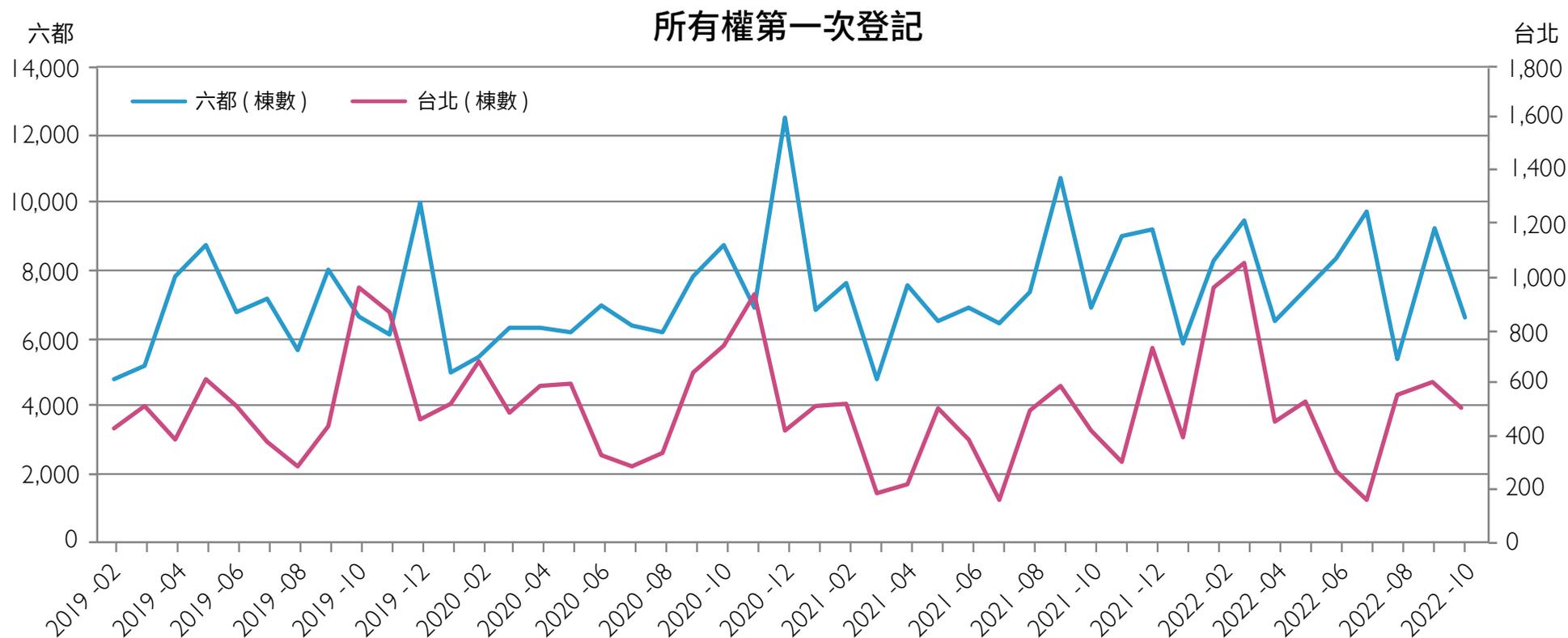


承做購屋貸款金額 506.52 億元，較上月減少 9.38%，

房貸利率為 1.729%，較上月增加 0.026%，較去年同期增加 0.38%，利率續升。

- ◆ 本 (111) 年 10 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 1.541%，較 9 月的 1.451% 上升 0.090 個百分點；其中，除部分銀行因承做利率較低的大額企業貸款案，致資本支出貸款利率下降外，其餘各類貸款利率皆因本行 9 月升息，而較上月上升。另 10 月五大銀行未承做國庫借款，致五大銀行不含國庫借款之新承做放款加權平均利率同為 1.541%，較 9 月的 1.456% 上升 0.085 個百分點。

# 建物移轉登記量分析（所有權第一次）



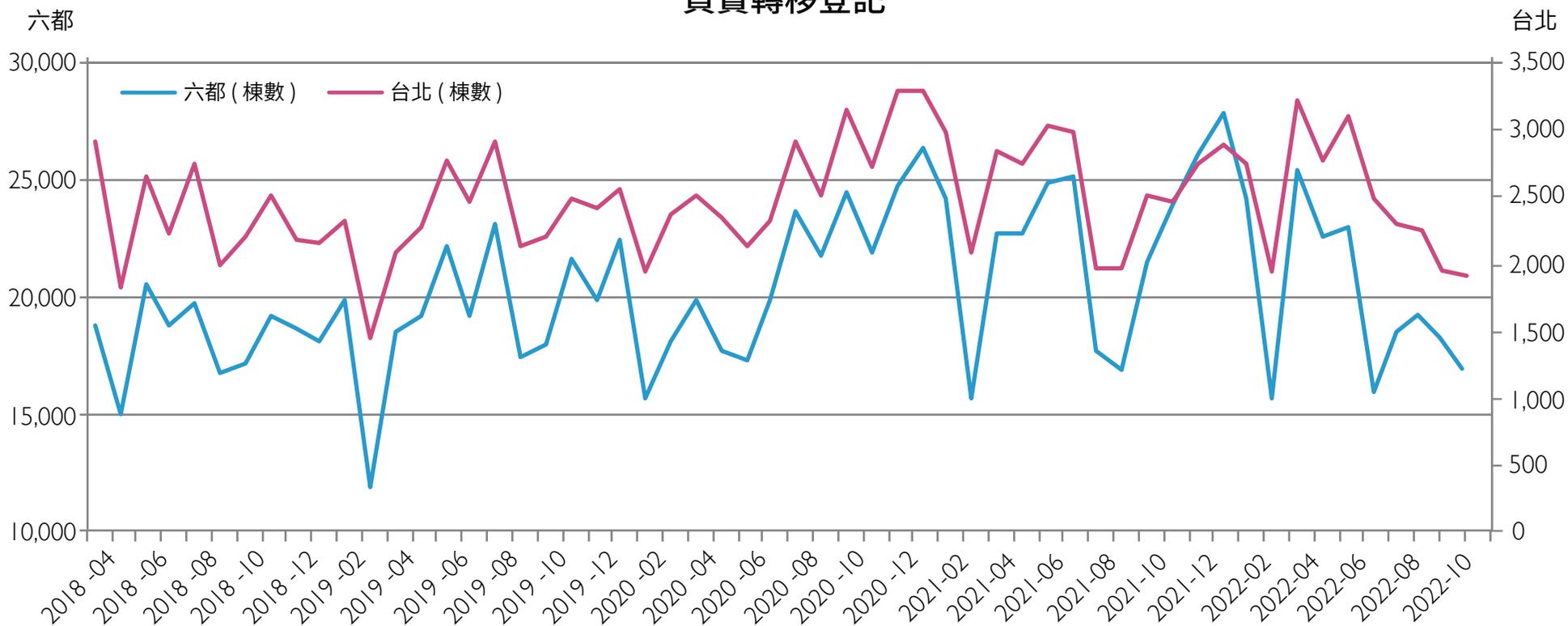
年份	縣市	所有權第一次登記棟數	年變動	變動率
2022年 1-10月	六都	76,078	年增	7.17%
2022年 1-10月	台北市	5,475	年增	38.33%

- ◆ 六都 2022 年 1- 10 月所有權第一次登記棟數為 76,078 棟，相較去年同期增加 7.17%。
- ◆ 台北市 2022 年 1- 10 月所有權第一次登記棟數為 5,475 棟，相較去年同期成長約 38.33%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2022 年 10 月。

# 建物移轉登記量分析（買賣）

## 買賣轉移登記



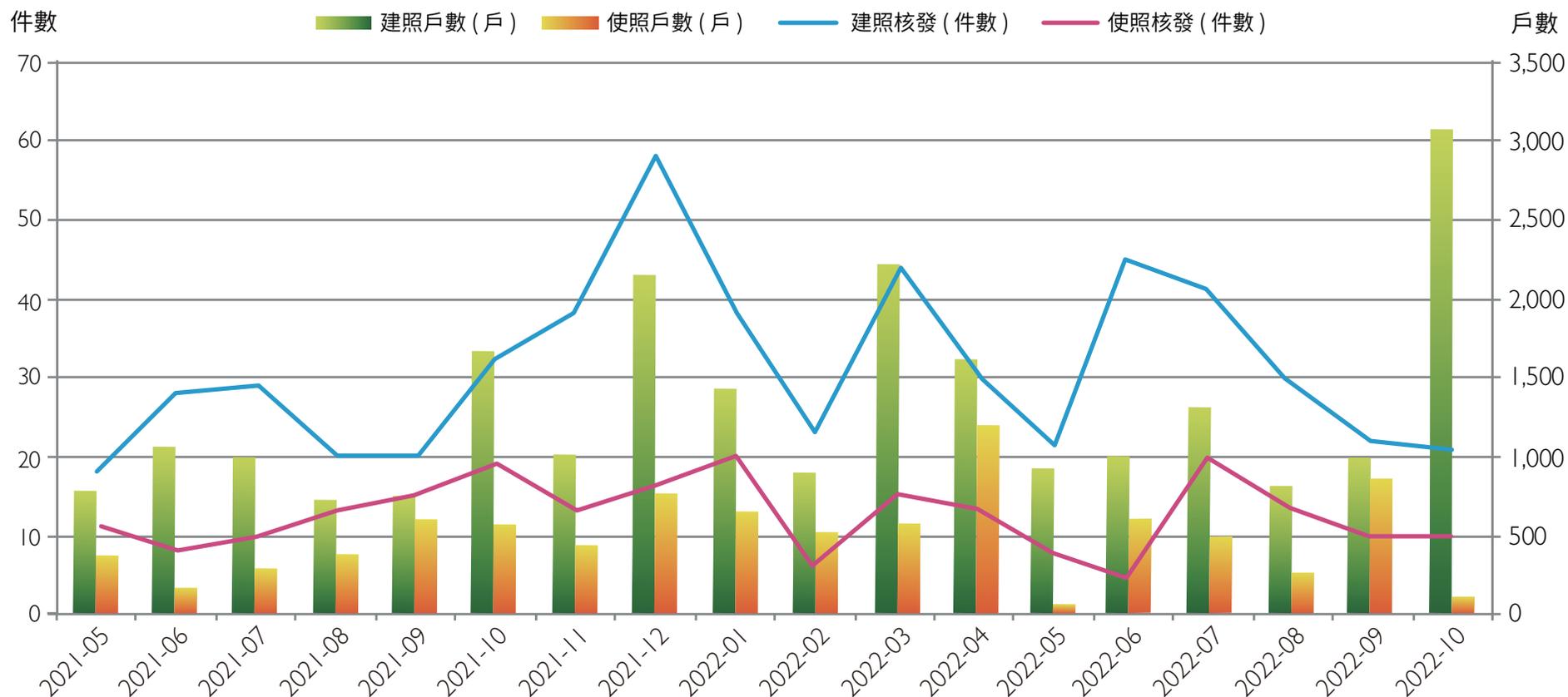
年分	縣市	買賣移轉棟數	年變動	變動率
2022年 1-10月	六都	199,197	年減	-6.92%
2022年 1-10月	台北市	24,495	年減	-3.26%

◆ 六都 2022 年 1-10 月買賣移轉棟數為 199,197 棟，相較去年同期減少 6.92%。

◆ 台北市 2022 年 1-10 月買賣移轉棟數為 24,495 棟，相較去年同期減少 3.26%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2022 年 10 月。

# 建照、使照量分析

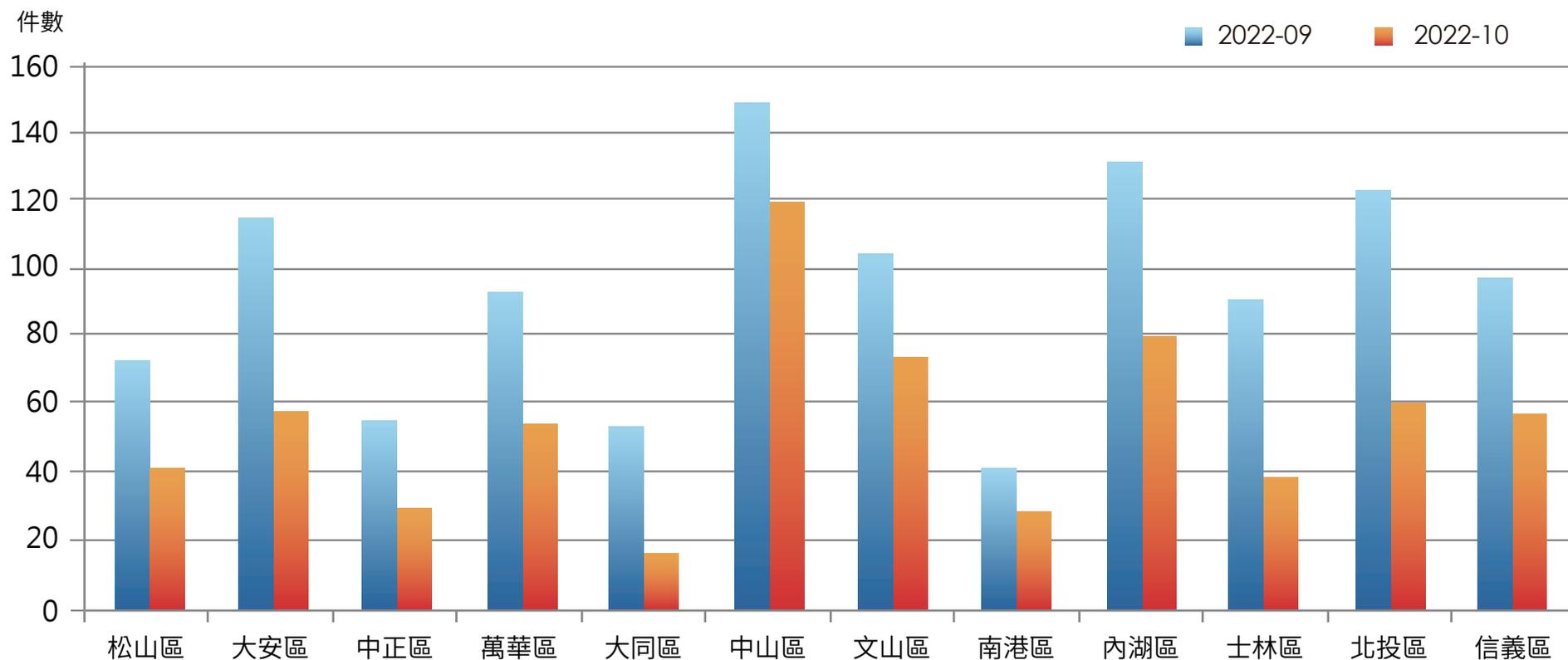


年分	縣市	戶數	月變動率	年變動率
2022年10月	台北市	建照 3,079	203.05%	84.04%
2022年10月	台北市	使照 137	-83.81%	-76.01%

- ◆ 2022年10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減少之勢，近期供給有大量增加，須持續注意市場變化。

資料來源：台北市建管處，因資料發布之時間差，統計至2022年10月。

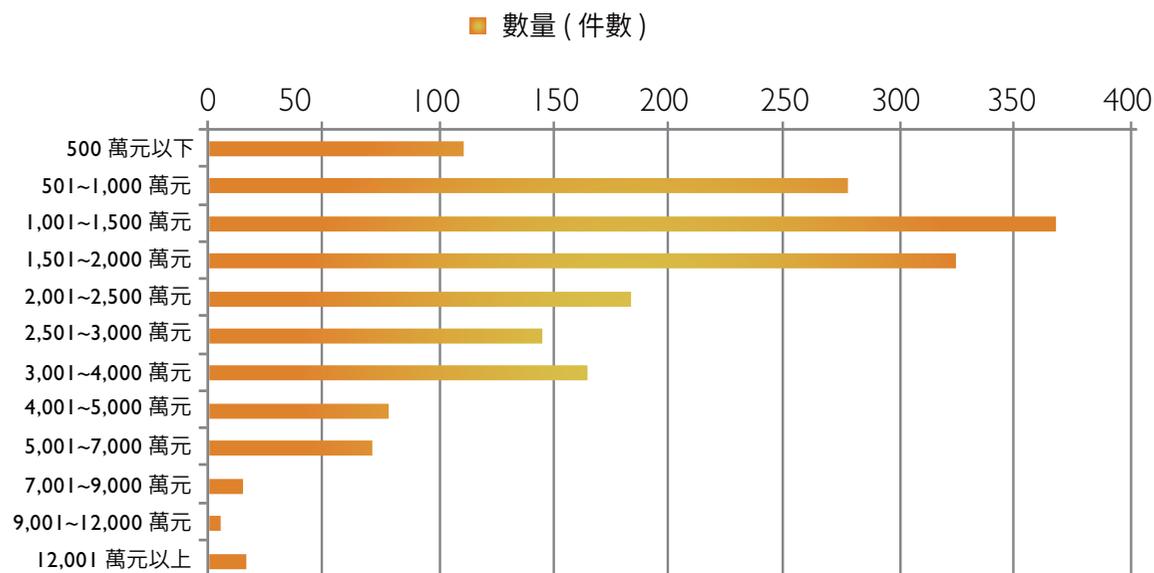
# 台北市住宅交易量分析



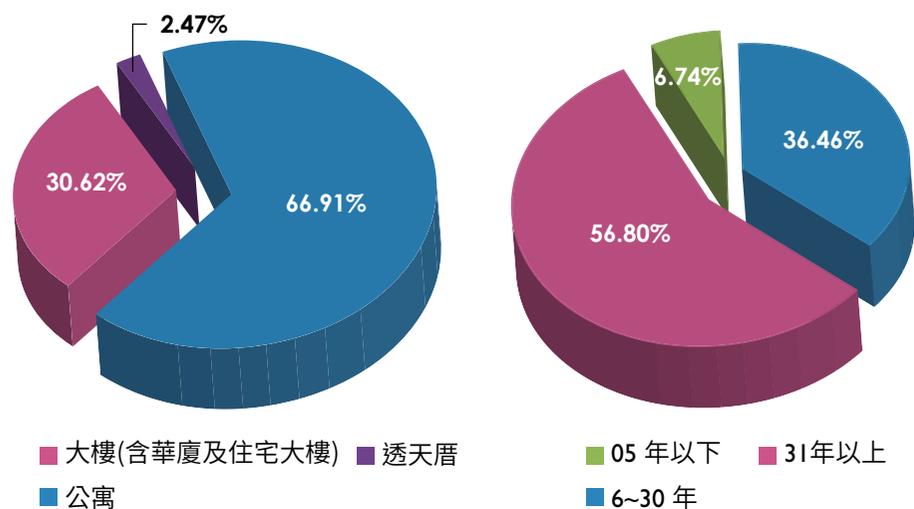
- ◆ 2022 年 9-10 月交易熱門區域為中山區、內湖區、北投區。
- ◆ 2022 年 9-10 月中山區、內湖區交易量平穩成長。
- ◆ 全區市場較為平穩，外部影響因素增多，使台北住宅交易市場放緩。

資料來源：台北市地政局，因資料發布之時間差，統計至 2022 年 9-10 月。

# 台北市住宅交易總價帶與類型分析



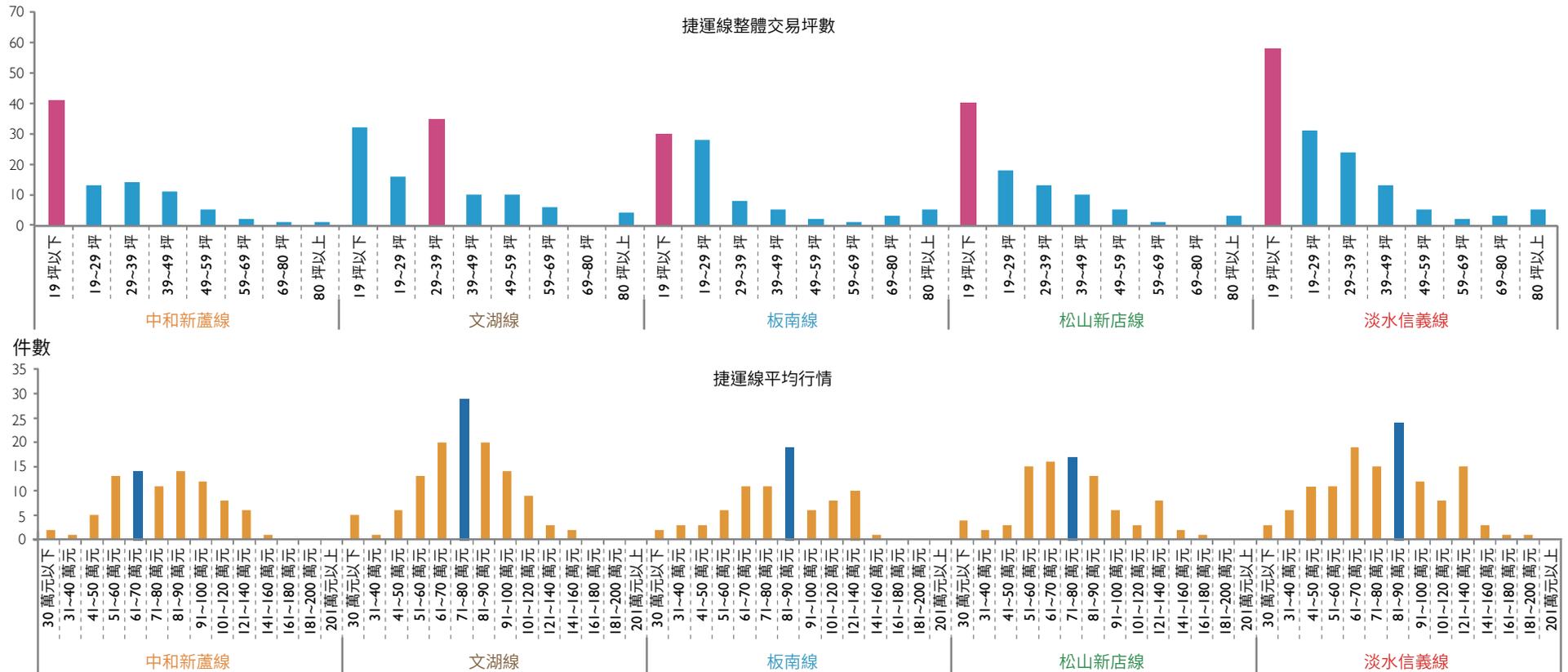
- ◆ 2022 年 9-10 月台北市住宅交易雖主要集中在總價 2,000 萬元以內，比例為 66.91%，略為增加。
- ◆ 1,000-2,000 萬住宅交易其次，占全市交易 60.96%，比例持平平穩。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易占全市交易 11.07%，高總價交易也呈平穩狀態。



- ◆ 2022 年 9-10 月住宅交易產品類型主要集中大樓產品，占比約 66.91%，比例平穩。
- ◆ 2022 年 9-10 月住宅交易仍以屋齡 31 年以上為最大宗，占比略增加至 56.80%。

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 9-10 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	81-90萬元/坪
松山新店線	19坪以下	71-80萬元/坪
淡水信義線	19坪以下	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，但明顯成交單價持續略微降低，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9-10月，統計資料為捷運站300公尺內之實價登錄交易資料。



*The Holiday House, 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。

本資料由台灣蘇富比國際房地產研調室匯整