

Taiwan

台灣

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY  
蘇富比國際房地產

*Untitled, used with permission*

2022 / 12

# 台北市房地產市場月報

MONTHLY REPORT 2022.12

# 近期重要財經資訊

## 全球製造業景氣 一片低迷 【經濟日報 / 2022-11-2】

由於全球經濟衰退疑慮和中國大陸的清零防疫政策衝擊需求，美國、英國和亞洲多國的最新製造業採購經理人指數（PMI）均下滑，反映全球製造業景氣進一步下滑，使復甦展望更加黯淡。

## Fed 升息終點 雲深不知處 【經濟日報 / 2022-11-4】

美國聯準會（Fed）聯邦公開市場委員會（FOMC）2日會議決定第四度升息3碼，聯邦基金利率終於見到4字頭，此舉完全符合各界預期。這次會議所傳達出的重要訊息，就是Fed政策操作不再聚焦於提高利率的「速度」，而是最終利率的「高度」；拉長升息的時間，擴大升息的空間。這意味著接下來利率的升幅可能由3碼縮小到2碼，但最終利率卻可能達到5%，甚至更高。

## 預售買氣吹寒風 七大都會區 Q3 交易量腰斬 【工商時報 / 2022-11-27】

2022年開始，美國聯準會（Fed）連續升息15碼、俄烏戰爭開打、兩岸關係等變因，為房市帶來不確定性。觀察預售屋的交易量，永慶房屋指出，七大都會區今年第三季交易量都相比於去年有所減少，形成「價漲量縮」格局。整體而言，七大都會區第三季度的預售屋交易量從去年的15,041件，驟降到今年的7,645件，下滑49.2%，幾近腰斬，可見預售屋買氣大降溫。

# 近期重要財經資訊

## ● 房地合一稅創 8 個月新低 南二都退燒月減 2 成 【東森財經 / 2022-11-14】

根據財政部統計資料庫公布最新個人房地合一稅統計，今年 10 月個人房地合一稅收為 27.6 億元，雖然與去年同期的 19.6 億元相比，年增達 4 成，不過今年稅收高峰落在 5 月的 35.6 億元，10 是今年 4 月以來首次跌落 30 億元內，而且是連續 5 個月走跌，並創下今年 2 月 21.5 億元以來的近 8 個月新低，顯示房市有退燒跡象。

## ● 景氣逆流來了！82% 企業擔憂 2023 年台灣景氣衰退 【經濟日報 / 2022-11-22】

關於 2023 年台灣景氣預測，104 人力銀行調查發現，49.1% 的企業看壞，23.5% 的企業看好，相抵之後，「淨看壞」比例仍達 25.6 個百分點。看壞主因：全球景氣復甦不如預期、通膨、台灣經濟成長不如預期。看好主因：疫情解封、全球景氣復甦、民間消費增加。

## ● 告別賣方市場 房仲：11 月銷售天數、議價率都增加 【鉅亨網 / 2022-11-30】

房仲業者觀察 11 月全台市場交易狀況，房市受到選舉等因素干擾，不僅 928 檔期略顯冰冷，且呈現旺季不旺的狀況。觀察重要的交易指標，流通天數拉長，且議價空間略微增加，反映成交速度變慢，且賣方要多一點價格彈性才能順利成交，過去強勢的賣方市場風向已轉向，逐漸轉為買賣雙方較為平衡的市場。

# 近期地上權招標案

## • 國有地上權標售 熱度不減 【經濟日報 / 2022-11-13】

招標設定地上權是財政部國產署活化國有非公用土地的重要管道，隨著市場榮枯及基地條件不同，各年推動成效不一，觀察近五年，合計已標脫 82 案，權利金收入達 759 億元，又以 2020 年最亮眼，在世貿三館、國泰營區等「大魚入港」下，當年權利金寫下 463 億元新高紀錄。

## • 地上權指標大案登場！信義區「陸保廠 C 基地」年底釋出 【聯合報 / 2022-11-21】

大案登場！財政部國產署今（21）日公告今年第四批國有地上權招標，共推出 11 宗土地、面積合計達 5 公頃，權利金底價合計近 30.7 億元。其中，地上權大案也將單獨登場，位於台北市信義區、鄰近台北 101 的「陸軍保養廠 C 基地案」，可望年底前單獨列標，權利金底價估逾 50 億元。

## • 今年最後一波 國產署公告 11 宗地上權招標 台中一枝獨秀 【yahoo 新聞 / 2022-11-21】

國產署今日召開例行記者會，公告 11 宗國有土地招標設定地上權標的，本次招標土地分布全國 8 縣市，分別位於台中市 3 宗、新北市 2 宗，台北市、高雄市、台南市、嘉義市、雲林縣和屏東縣各 1 宗，合計面積有 5.19 公頃，權利金底價新台幣 30 億 6,957 萬餘元，地上權存續期間皆為 70 年，訂於明年 1 月 16 日開標。

# 近期熱銷指標豪宅案

## • 冠德信義 【自由財金 / 2022-11-2】

豪宅價格鬆動，北市信義計畫區知名豪宅「冠德信義」12樓有最新實價揭露，9月總價4.1億元，折算每坪單價188.48萬元，對比2年前同樣12樓的另1戶實價揭露，每坪單價216.69萬元，每坪成交幾乎出現87折的議價空間。

## • 文華苑 【鉅亨網 / 2022-11-16】

豪宅「文華苑」已有3年無成交紀錄，今年7月有新交易，為14樓頂樓戶，連同14個車位，共700.24坪，交易總價13.74億，創新今年最高豪宅交易金額，換算每坪價格244.6萬元，也改寫社區成交新高，新買方為凱叡物業無貸款買入。

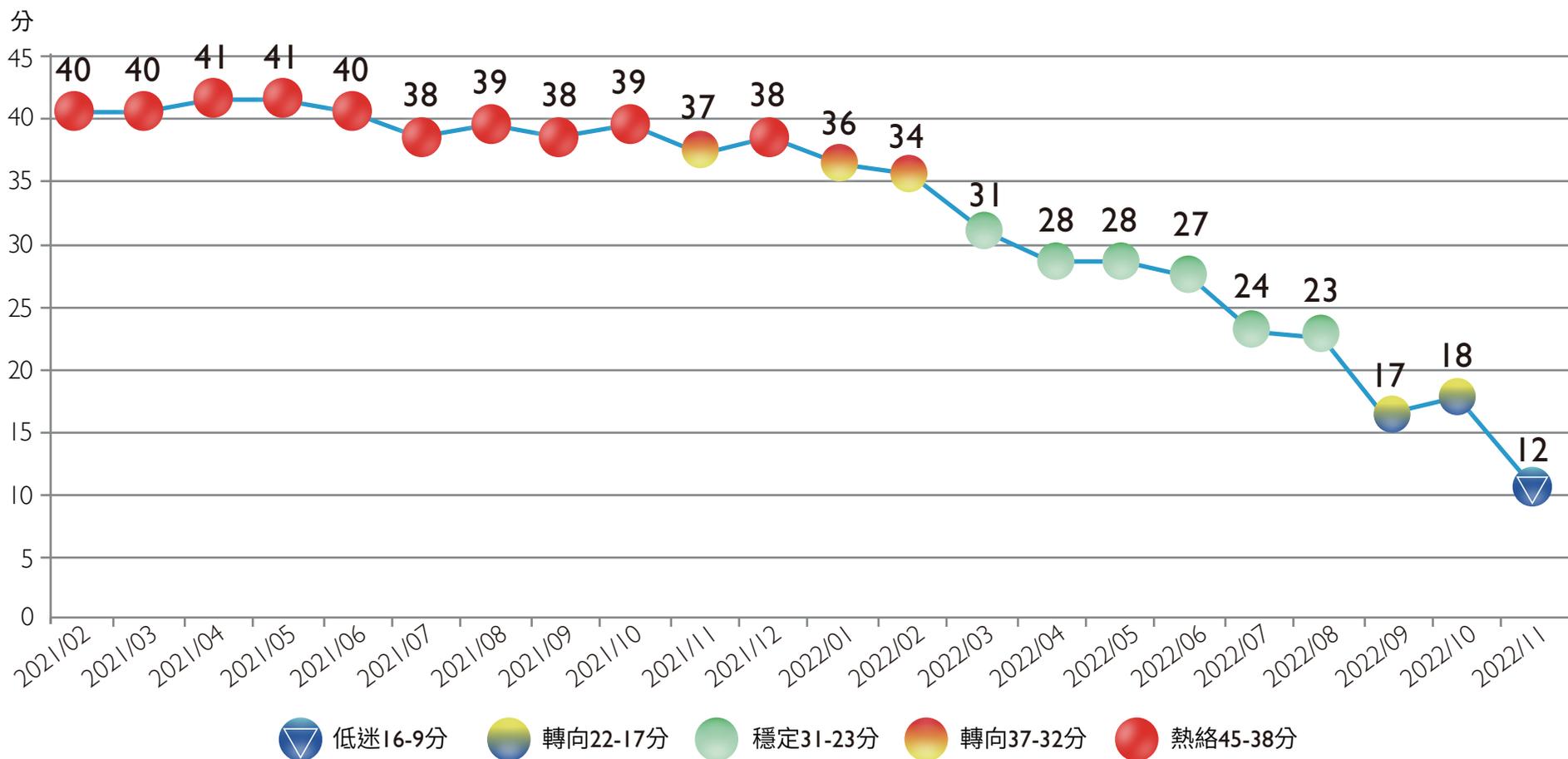
## • 頂禾園 【中時新聞 / 2022-11-23】

家族成員捧場自家豪宅建案，近兩年至少有10件，最新登錄顯示，頂禾開發豪宅「頂禾園」8樓戶含五個車位共216.74坪6月以2.74億元出售，單價每坪170萬，買家為頂新魏家。

## • 琢白 【今日新聞 / 2022-11-24】

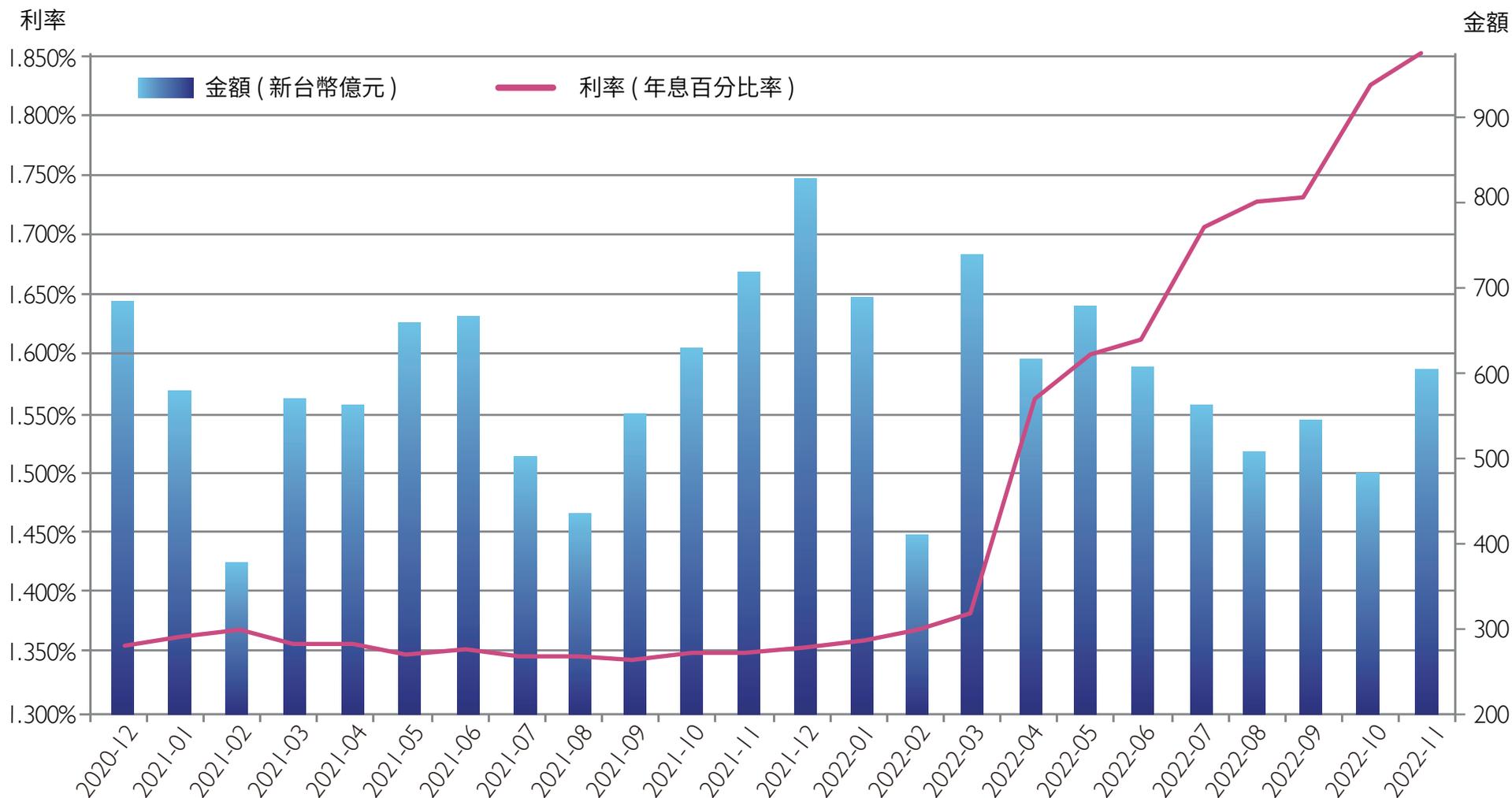
信義區指標豪宅「琢白」今年首度出現交易，9樓戶於6月成交2億9888萬元，每坪205.5萬元，買家為九昱建設，採無貸款方式買進，而此戶前屋主是法人新秋有限公司，在去年1月以2億9495萬元買下，持有一年多出售，帳面上小幅增值393萬元；不過對此專家表示，由於持有不到2年就轉手，依法規定需課徵45%的稅率，所以其實不算賺，賣方應是考量到公司資產的配置才出售。

# 近期景氣對策信號



- ◆ 111年11月景氣對策信號綜合判斷分數為12分，較上月減少6分，燈號轉呈藍燈；景氣領先、同時指標續呈下跌，惟領先指標跌幅持續縮小，仍須密切關注景氣後續變化。
- ◆ 今年以來，受俄烏戰爭爆發及通膨居高影響，且各國加速緊縮貨幣政策，全球經濟成長動能趨弱，終端市場需求下降，加以產業鏈持續去化庫存，致11月份海關出口值、批發業營業額均較去年同期轉呈衰退，機械及電機設備進口值增幅亦下滑，且生產面、金融面、信心面指標仍續呈疲弱。

# 五大銀行新承做購屋貸款金額與利率

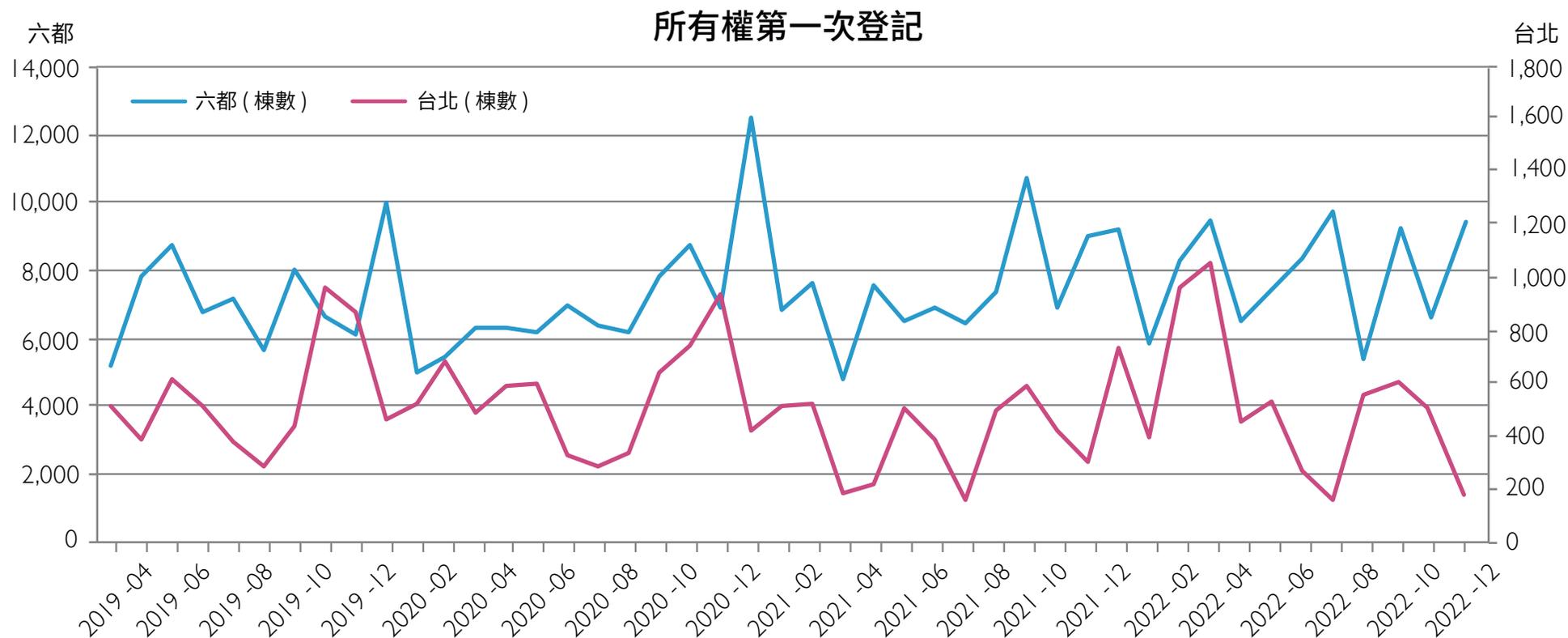


承做購屋貸款金額 601.30 億元，較上月增加 27.20%，

房貸利率為 1.851%，較上月增加 0.024%，較去年同期增加 0.5%，利率續升。

- ◆ 本(111)年11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 1.596%，較10月的 1.541% 上升 0.055 個百分點；主要係因年關將近，資金需求增加，使貸款占比最大的週轉金貸款利率上升所致。另11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 1.596%，較10月的 1.541% 上升 0.055 個百分點。

# 建物移轉登記量分析（所有權第一次）



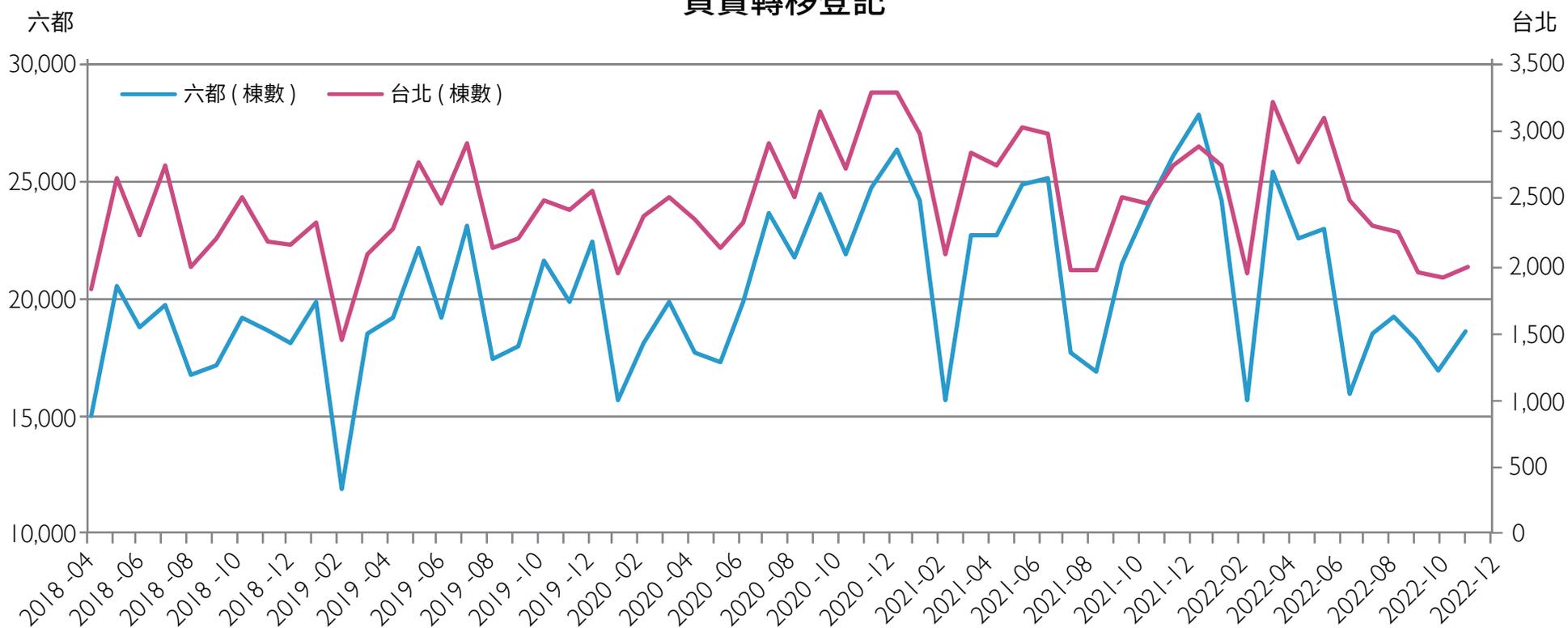
年份	縣市	所有權第一次登記棟數	年變動	變動率
2022年 1-11月	六都	88,151	年增	24.17%
2022年 1-11月	台北市	5,674	年增	43.36%

- ◆ 六都 2022 年 1- 11 月所有權第一次登記棟數為 88,151 棟，相較去年同期增加 24.17%。
- ◆ 台北市 2022 年 1- 11 月所有權第一次登記棟數為 5,674 棟，相較去年同期成長約 43.36%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2022 年 11 月。

# 建物移轉登記量分析（買賣）

## 買賣轉移登記

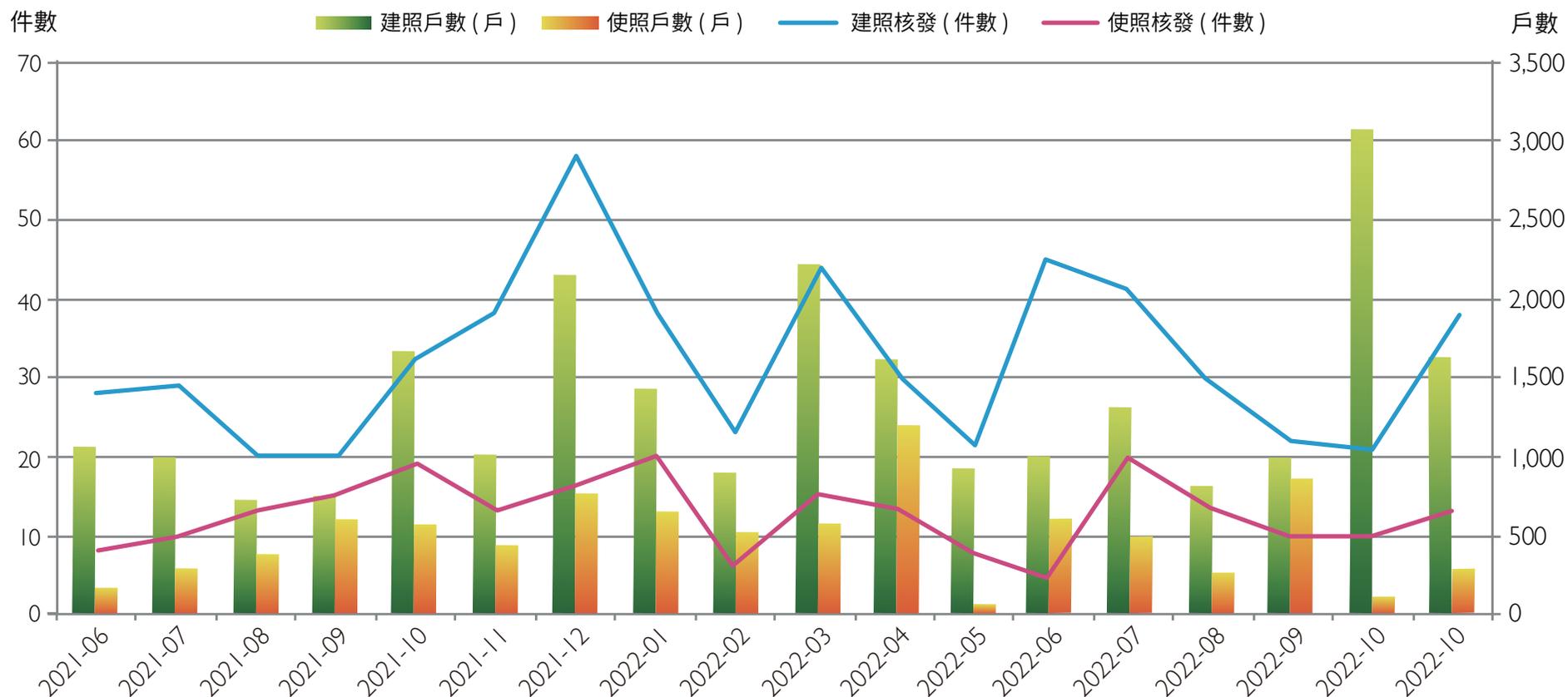


年分	縣市	買賣移轉棟數	年變動	變動率
2022年 1-11月	六都	217,762	年增	1.76%
2022年 1-11月	台北市	26,494	年增	4.63%

- ◆ 六都 2022 年 1-11 月買賣移轉棟數為 217,762 棟，相較去年同期增加 1.76%。
- ◆ 台北市 2022 年 1-11 月買賣移轉棟數為 26,494 棟，相較去年同期增加 4.63%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2022 年 11 月。

# 建照、使照量分析

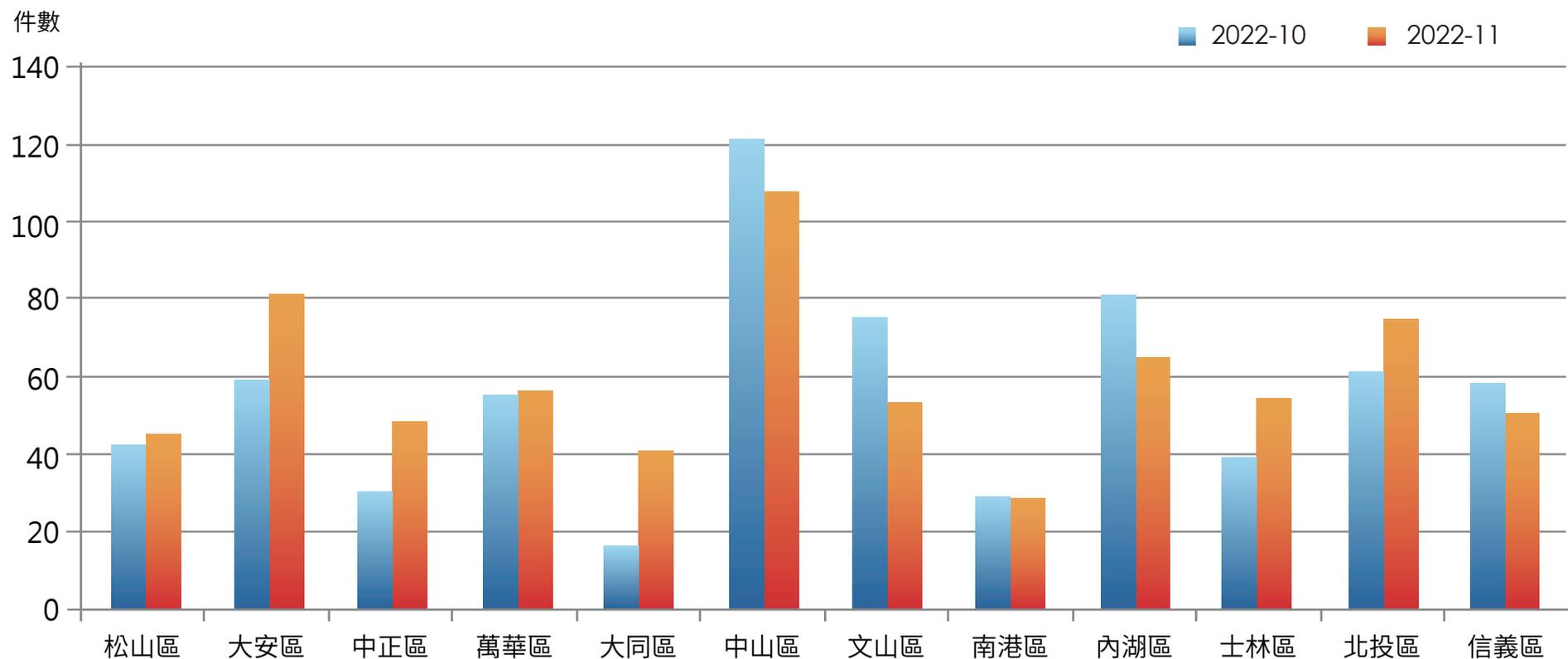


年分	縣市	戶數	月變動率	年變動率
2022年11月	台北市	建照 1,628	-47.13%	61.99%
2022年11月	台北市	使照 285	108.03%	-35.08%

- ◆ 2022年11月建照戶數較上月減少、使照核發戶數變化較上月增加。
- ◆ 整體建照、使照及供給戶數整體有逐漸減少之勢，近期供給趨緩，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11月。

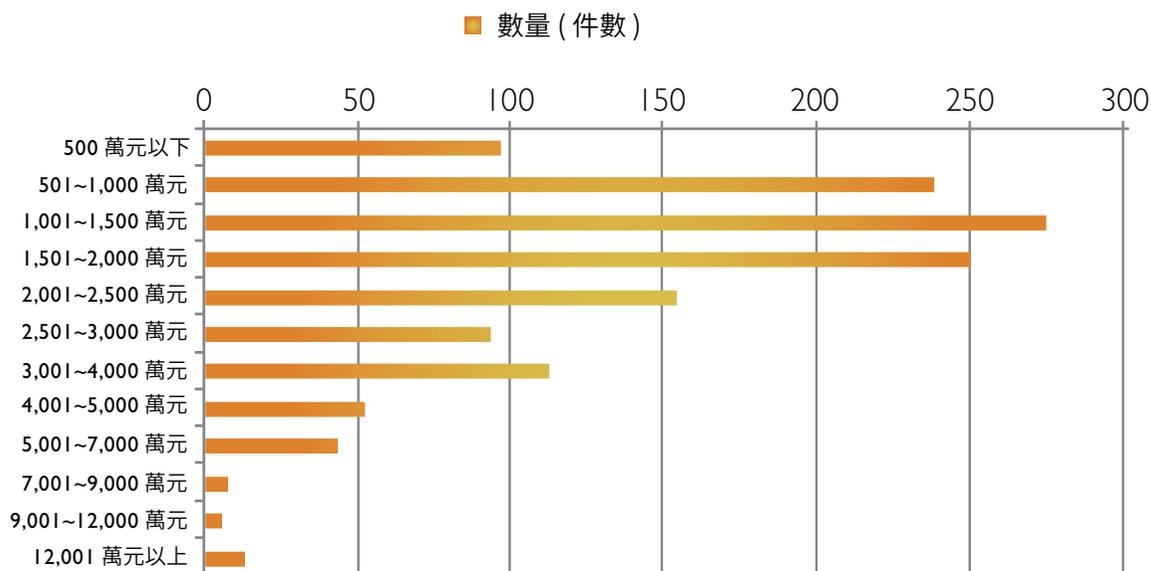
# 台北市住宅交易量分析



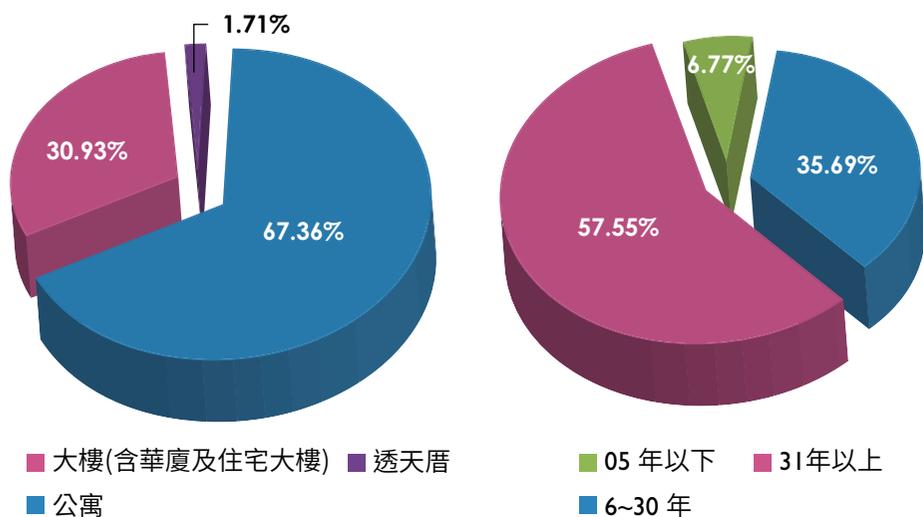
- ◆ 2022 年 10-11 月交易熱門區域為中山區、內湖區、大安區。
- ◆ 2022 年 10-11 月中山區交易量平穩成長。
- ◆ 全區市場較為平穩，外部影響因素增多，使台北住宅交易市場放緩。

資料來源：台北市地政局，因資料發布之時間差，統計至 2022 年 10-11 月。

# 台北市住宅交易總價帶與類型分析



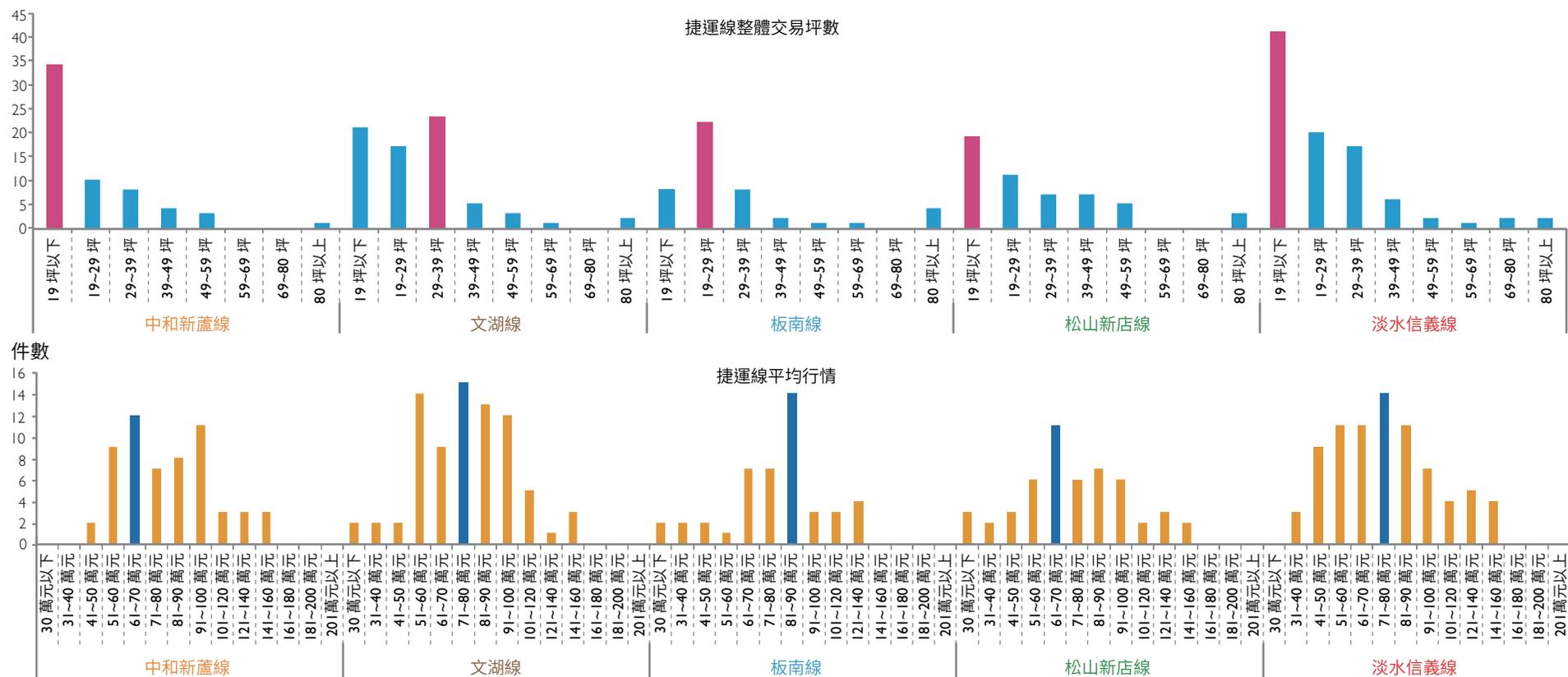
- ◆ 2022 年 10-11 月台北市住宅交易雖主要集中在總價 2,000 萬元以內，比例為 64.09%，略為減少。
- ◆ 3,000-4,000 萬住宅交易其次，占全市交易 26.77%，比例持平平穩。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易占全市交易 9.14%，高總價交易略顯疲弱狀態。



- ◆ 2022 年 10-11 月住宅交易產品類型主要集中大樓產品，占比約 67.36%，比例平穩。
- ◆ 2022 年 10-11 月住宅交易仍以屋齡 31 年以上為最大宗，占比略增加至 57.55。

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 10-11 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	19~29坪以下	81-90萬元/坪
松山新店線	19坪以下	61-70萬元/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，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 10-11 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。