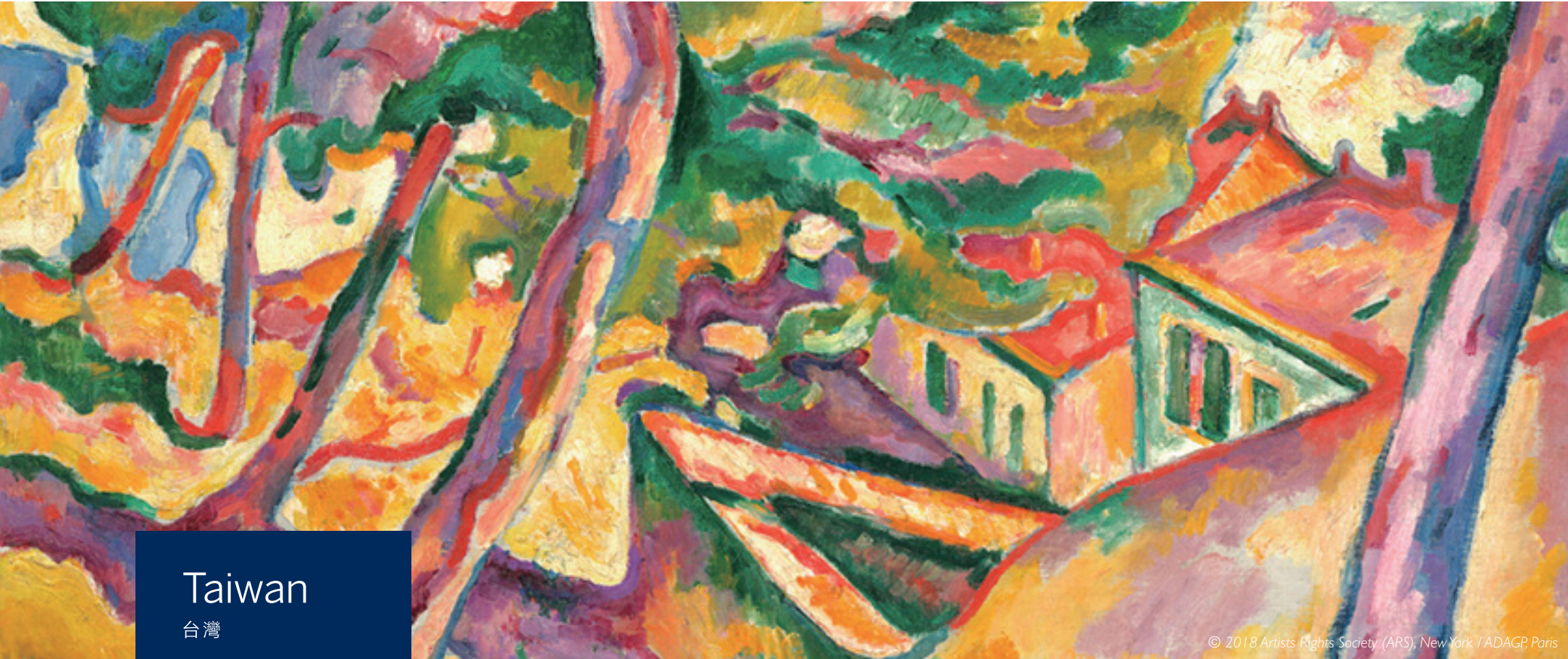




Taiwan

台灣

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY
蘇富比國際房地產

© 2018 Artists Rights Society (ARS), New York / ADAGP, Paris

Taiwan Real Estate Quarterly Review

(2023 Q1)

近期重要財經資訊

預售屋漲勢放緩 與成屋價差縮小【經濟日報 / 2023-03-01】

統計近一年（2022 年 1 月至 2023 年 1 月）預售屋與屋齡 5-10 年成屋之成交均價表現，六都加新竹縣市中，以新竹縣市價差 30.4% 最多，預售屋每坪成交均價 48.9 萬元，成屋均價每坪 37.5 萬元，等於一坪就差了 11.4 萬元，其次為台北市 28.7%，第三為台南市 27.1%。

持續衰退 1 月製造業景氣燈號連三藍、信號值三年新低【經濟日報 / 2023-03-03】

台經院今（3）日發布 1 月製造業景氣燈號，整體製造業景氣信號值由去年 12 月的 9.79，下降至 2023 年 1 月的 9.64，減少 0.15，亮出第三顆代表景氣衰退的藍燈，為 2020 年 2 月以來新低。

2 月 CPI 年增 2.43% 漲幅回落 重要民生物資仍破 5%【中央通訊社 / 2023-03-07】

主計總處今天公布最新物價概況，由於農曆春節連假帶來的暫時性漲價因素消退，2 月 CPI 漲幅回落至 2.43%，較 1 月的 3.05% 大幅下降，不過 1、2 月 CPI 平均漲幅仍達 2.74%。

近期重要財經資訊

• 房市年後買氣緩步回升 議價空間增【NOWnews / 2023-02-27】

由於去年下半年房市壞消息層出不窮，包括戰爭、疫情、連續升息、股災與政府打炒房等，市場買氣從去年 5 月就快速下滑，不少原有購屋計畫的買方也停下腳步，不過市場逐漸消化利空，部分遞延買盤回籠，年後房市買氣已經較去年下半年回升。

• 平均地權條例擬放寬 都更業者滿足條件購屋「免經許可」【經濟日報 / 2023-03-09】

內政部次長花敬群今（9）日表示，為了避免濫殺無辜，《平均地權條例》中私法人購屋住宅採許可制，預計在子法訂定時排除都更危老業者，讓業者在一定條件下，例如都更危老合建、產權整合過程中，因實務需要的買賣移轉行為，納入「免經許可」項目，花敬群說，子法會清楚明定標準，未來也將持續滾動式檢討。

• 升息效應房市吹冷風 房貸餘額 15 年首衰退【Yahoo 新聞 / 2023-03-10】

升息效應持續發酵，房市交易量縮吹冷風。根據金管會最新統計，今（2023）年 1 月本國銀行房貸餘額剩 9 兆 3,180 億元，不僅單月大減 113.5 億元，更是 2008 年有此項數據以來首見衰退，而房貸年增率也下探到 5.56%，為逾 3 年低點。同時，依銀行法 72-2 條計算的不動產授信集中度，1 月僅 26.41%，連 7 個月下降，也是 2019 年 8 月之後的新低，僅剩 3 家銀行不動產放款比率落在 28% 以上警戒區，已連續半年未見超過 29% 者，顯示房市轉冷。

近期地上權招標案

• 資產活化 土銀首推地上權代替短租【工商時報 / 2023-02-28】

第一銀行去年新增出租地點，用途相當多元，包含中壢大樓部分樓層出租美髮沙龍；台南北門大樓部分樓層出租文教機構、創意遊戲產業；高雄三民大樓部分樓層出租運動產業；持分土地出租種電。在今年預計新增出租台北市延平北路 3 層樓房舍；台南市中西區中正路老舊行舍拆除後出租作為停車場。

• 「缺地荒」也難敵房市冷 內湖 22 億地上權案招嚙人【ETtoday 新聞雲 / 2023-03-01】

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。

• 麻豆工業區地上權抵費地反應熱絡 市府月底再招商逾 3 千坪大基地【自由時報 / 2023-03-06】

南市府辦理麻豆工業區市地重劃區抵費地地上權招標案，繼 1 月中旬順利完成設定地上權第二階段綜合評選及第三階段價格開標作業。為促進產、官界積極利用與開發土地之雙贏成果，地政局積極辦理第 2 次設定地上權招標，本次標的共計 6 筆，面積從 2,962.88 平方公尺至 1 萬 343.41 平方公尺（約 3129 坪）不等，土地使用分區分別為第二種甲種工業區及第二種乙種工業區，建蔽率 70%、容積率 270。

近期熱銷指標豪宅案

• 聯合大於【台灣好新聞 / 2023-01-25】

根據《財訊》報導指出，信義區指標豪宅「聯合大於」，睽違近兩年首度出現交易，三十樓頂樓戶，以 2.7 億元成交，單價 255.5 萬元，創下該社區新高紀錄，也搶進 2022 年豪宅單價亞軍寶座。

• 松濤苑【聯合新聞網 / 2023-02-09】

中正區植物園旁的潤泰「松濤苑」，2013 年由潤泰集團總裁尹衍樑以 8.75 億元買進 12 樓頂樓戶，寫下當時最貴豪宅紀錄；去年 11 樓的次頂樓戶也以 8.06 億元成交，買方為鵬霖投資，正是尹衍樑的兒子尹崇堯。

• 冠德信義【經濟日報 / 2023-02-16】

觀察去年 12 月的實價登錄，一個月內就有八家法人公司購置豪宅，其中六筆無貸款交易，包括世偉開發和明曜百貨，各以 4 億元買入冠德（2520）信義 13 和 14 樓。

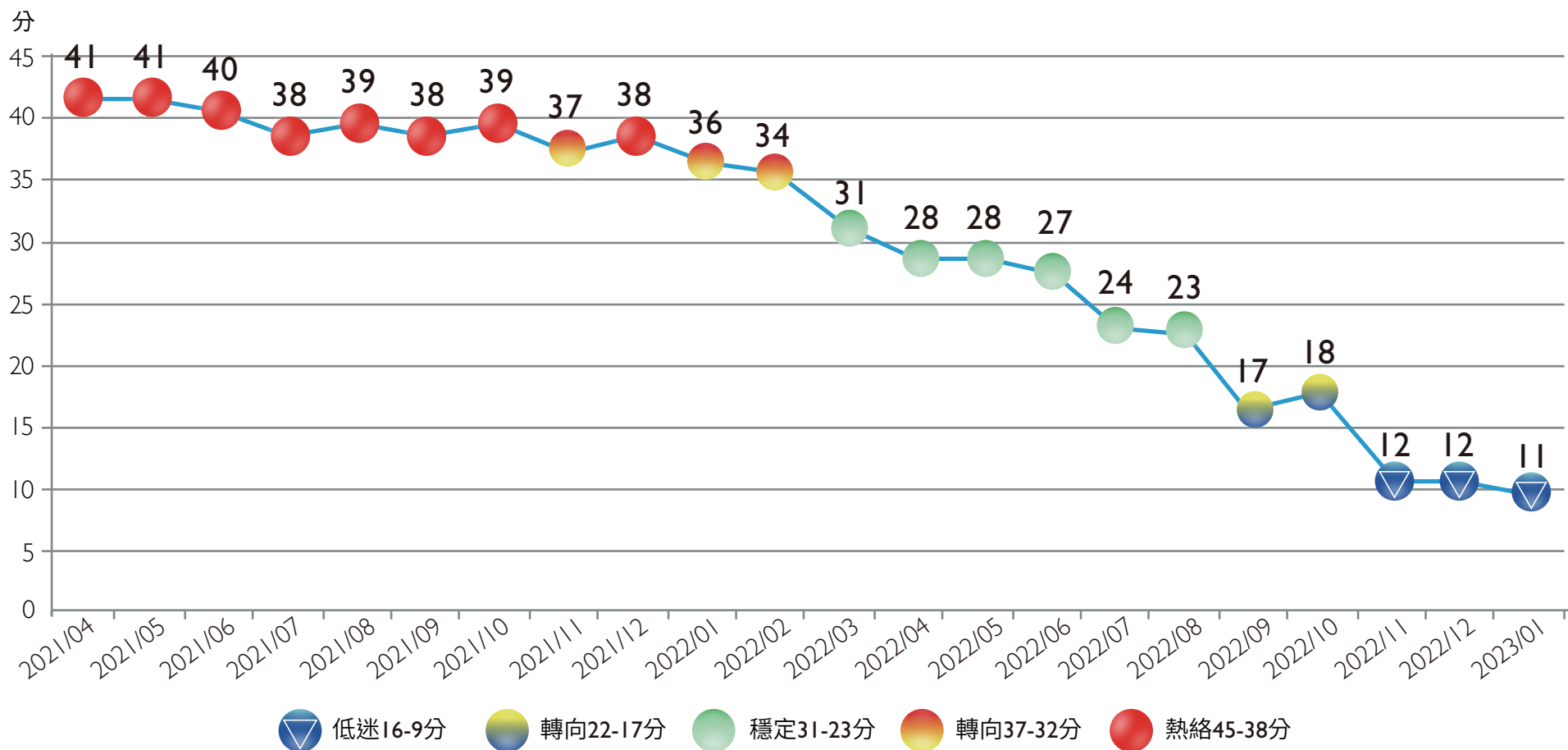
• 西華富邦【經濟日報 / 2023-02-16】

西華富邦 37 樓比鄰的兩戶，由大豫實業和大咸實業以無貸款方式買下，兩家公司負責人不同，但交易日期相同，每坪單價都是 221.8 萬元。

• 元利信義聯勤【NOWnews / 2023-02-20】

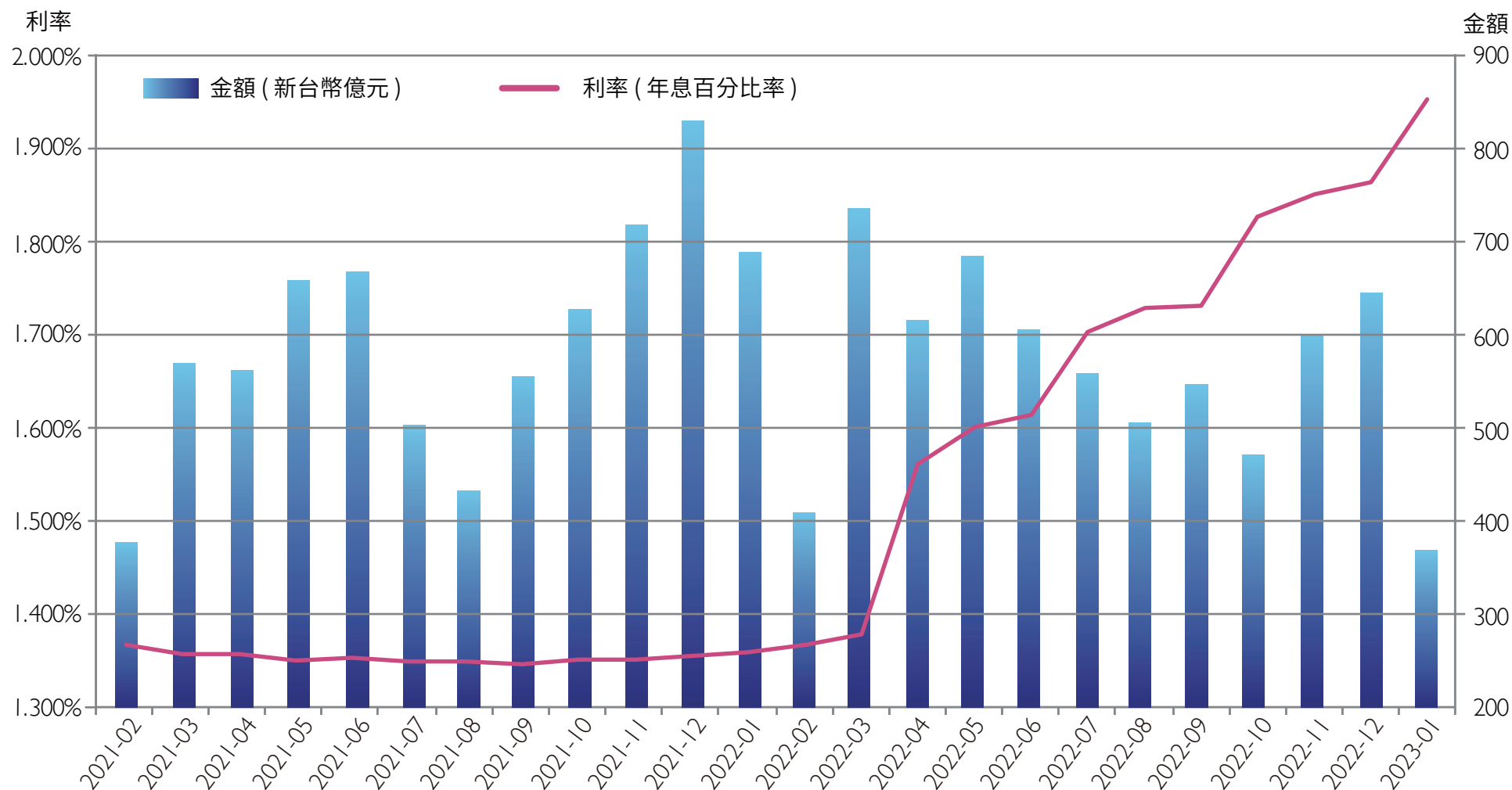
實價登錄上路以來，歷史紀錄最高成交單價是位在台北市大安區的「One Park Taipei 元利信義聯勤」，最高成交價每坪 299 萬元。

近期景氣對策信號



- ◆ 2023 年 1 月景氣對策信號綜合判斷分數為 11 分，較上月減少 1 分，燈號續呈藍燈；景氣領先指標經回溯修正後呈連續 3 個月上升，同時指標則續呈下跌，仍須密切關注景氣後續變化。
- ◆ 受通膨及升息影響，全球經濟成長動能疲弱，終端市場需求低迷，且產業鏈持續調整庫存，致 1 月份生產面、貿易面、金融面、信心面指標均續呈疲弱，惟內需消費持續熱絡，零售及餐飲業營業額均較去年同期擴增。

五大銀行新承做購屋貸款金額與利率



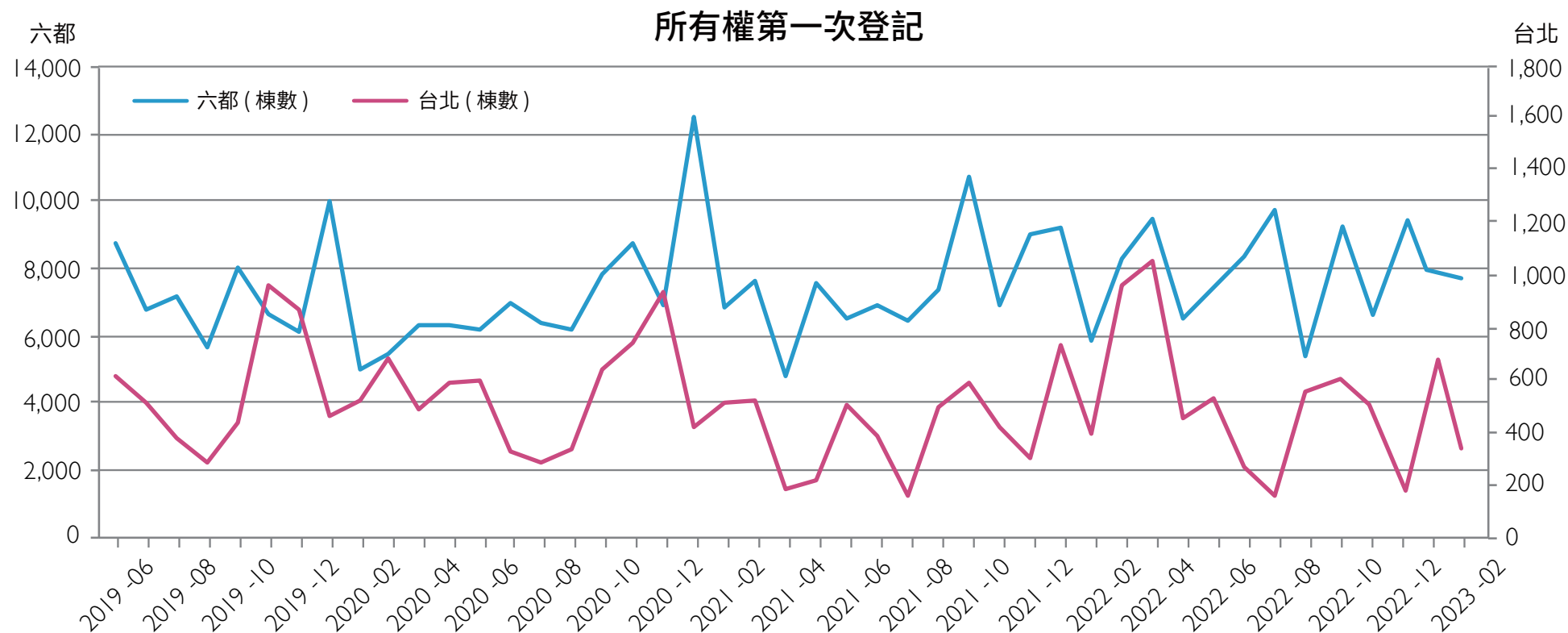
承做購屋貸款金額 506.52 億元，較上月減少 9.38%，

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。

◆ 中央銀行 2023 年 2 月 23 日公布，2023 年 1 月五大銀行新承做放款平均利率。

◆ 今 2023 年 1 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 1.679%，較去年 (2022) 12 月的 1.749% 下降 0.070 個百分點，主要係因部分銀行承做利率較低的政府借款增加，致週轉金貸款利率下降。若不含國庫借款，今年 1 月五大銀行新承做放款加權平均利率為 1.684%，亦較去年 12 月的 1.750% 下降 0.066 個百分點。

建物移轉登記量分析（所有權第一次）



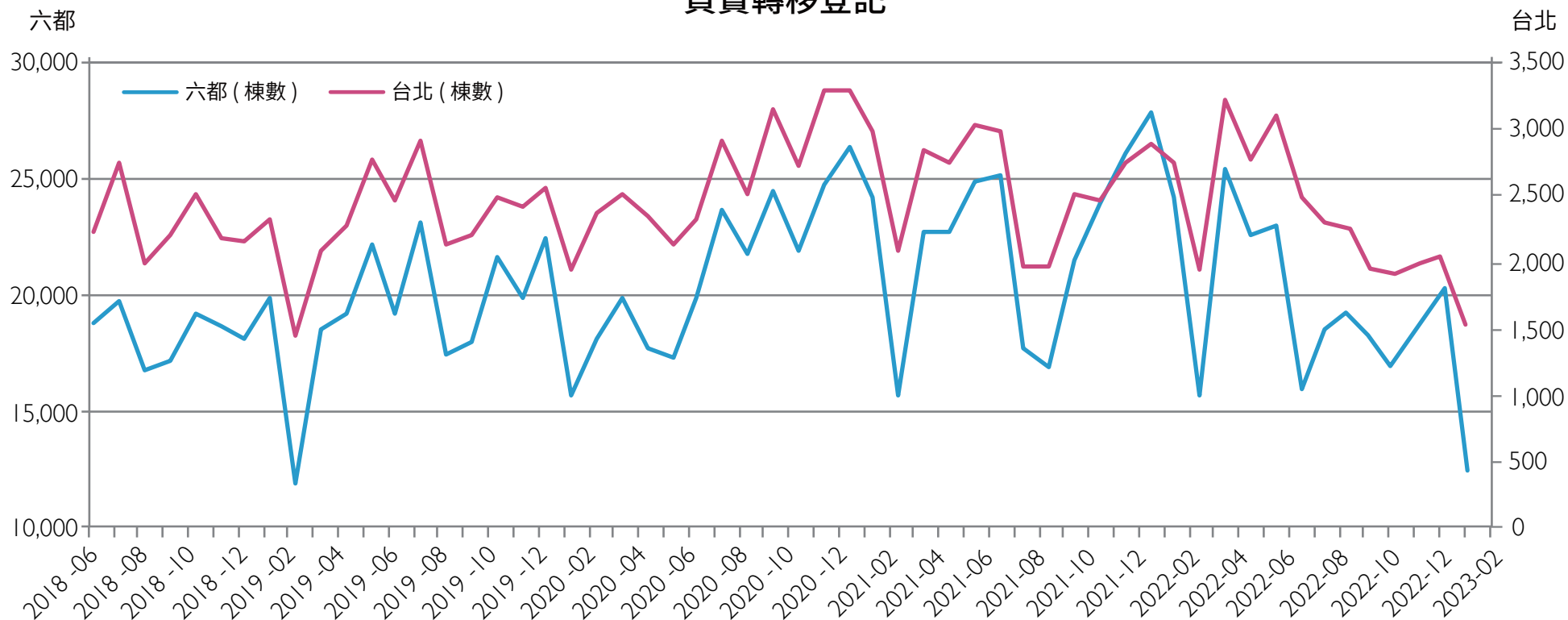
年份	縣市	所有權第一次登記棟數	年變動	變動率
2023 年 1 月	六都	7,025	年增	21.62%
2023 年 1 月	台北市	391	年增	7.42%

- ◆ 六都 2023 年 1 月所有權第一次登記棟數為 7,025 棟，相較去年同期增加 21.62%。
- ◆ 台北市 2023 年 1 月所有權第一次登記棟數為 391 棟，相較去年同期成長約 7.42%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2023 年 1 月。

建物移轉登記量分析（買賣）

買賣轉移登記



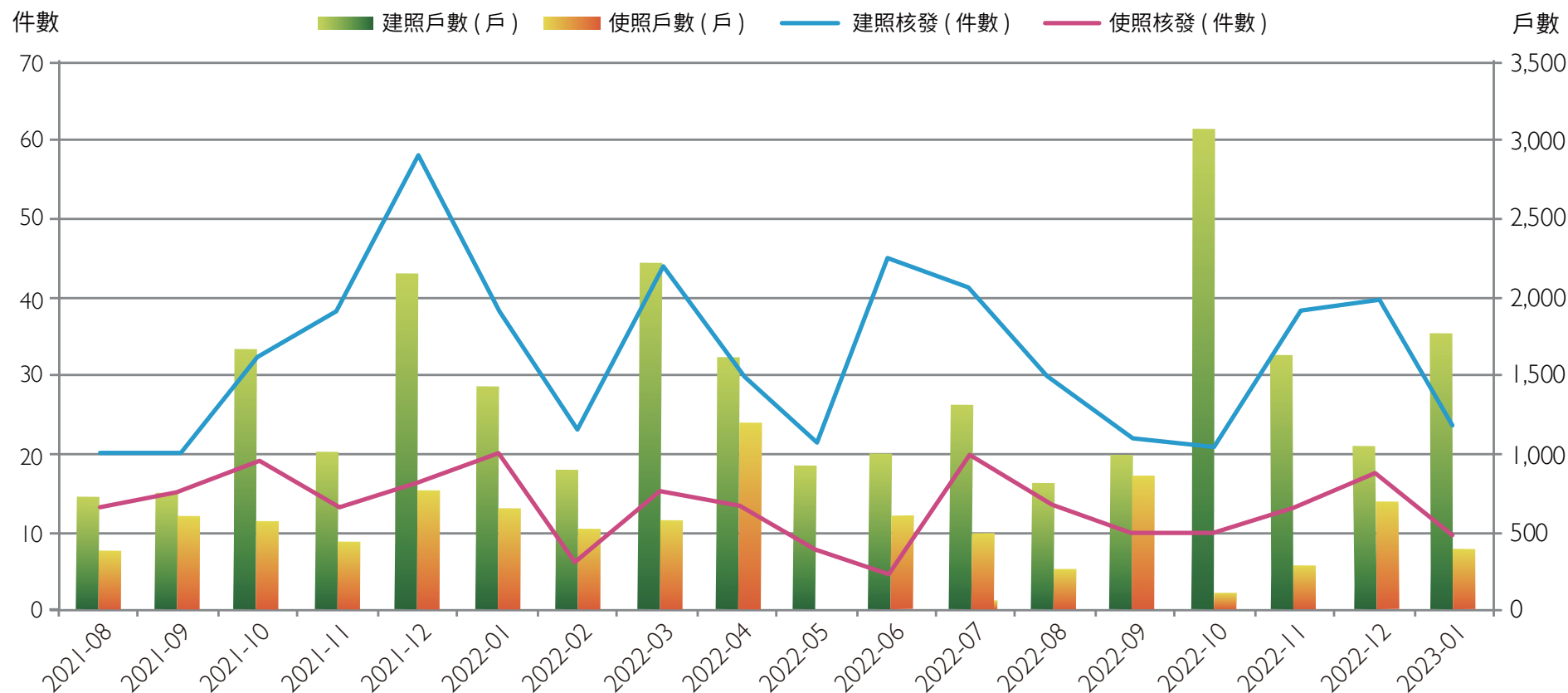
年分	縣市	買賣移轉棟數	年變動	變動率
2023 年 1 月	六都	12,613	年減	-47.49%
2023 年 1 月	台北市	1,557	年減	-42.76%

◆ 六都 2023 年 1 月買賣移轉棟數為 12,613 棟，相較去年同期減少 47.49%。

◆ 台北市 2022 年 1 月買賣移轉棟數為 1,557 棟，相較去年同期減少 42.76%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2023 年 1 月。

建照、使照量分析

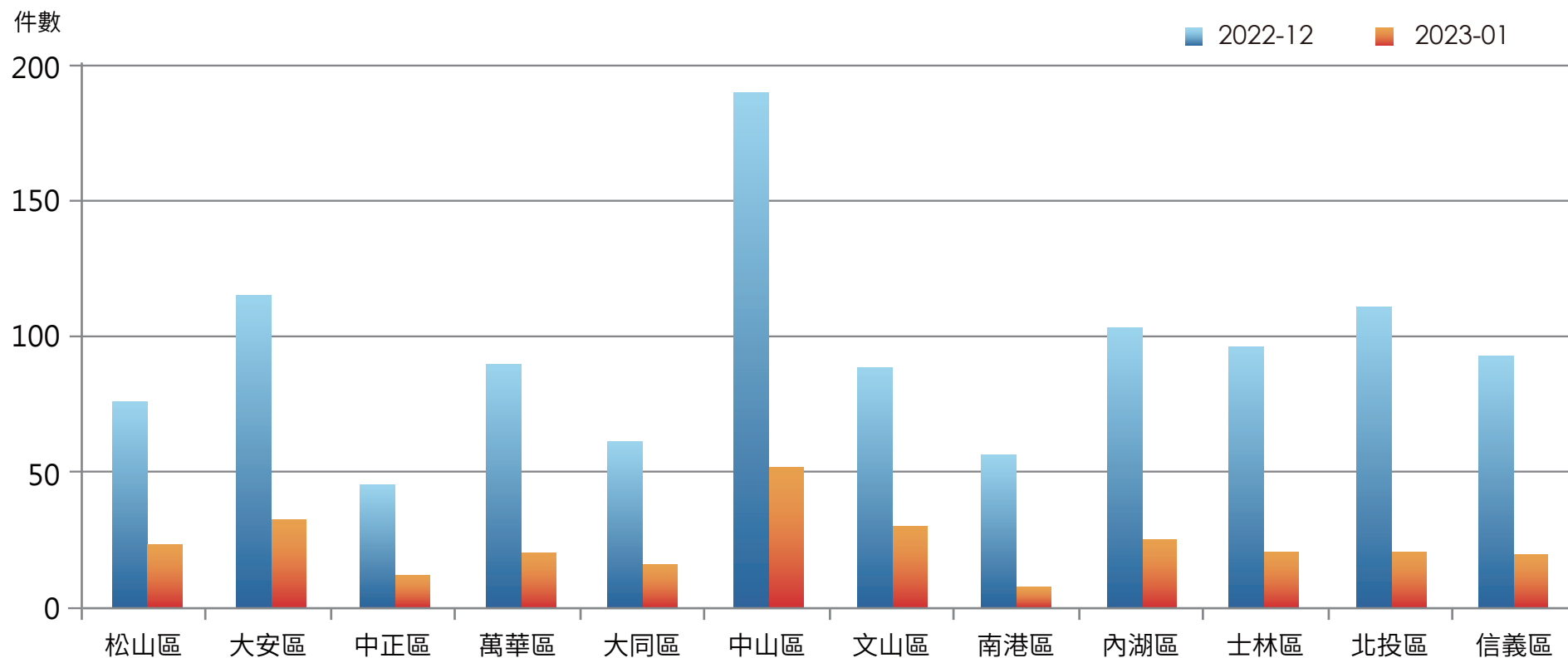


年分	縣市	戶數	月變動	變動率
2023 年 1 月	台北市	建照 1,739	年增	65.62%
2023 年 1 月	台北市	使照 285	年減	54.97%

- ◆ 2023 年 1 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 2023 年 1 月。

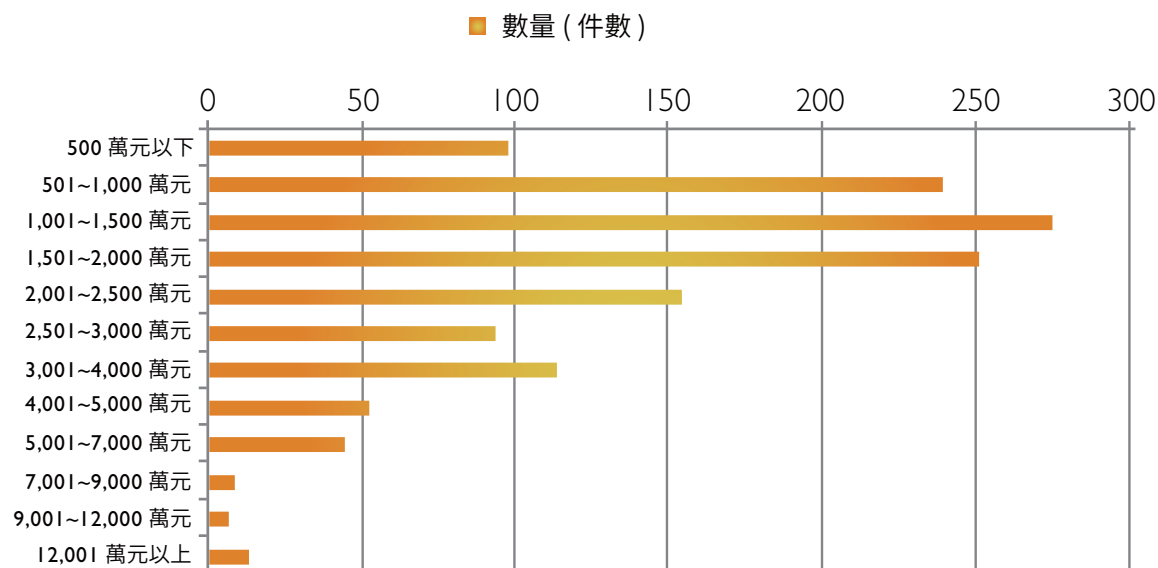
台北市住宅交易量分析



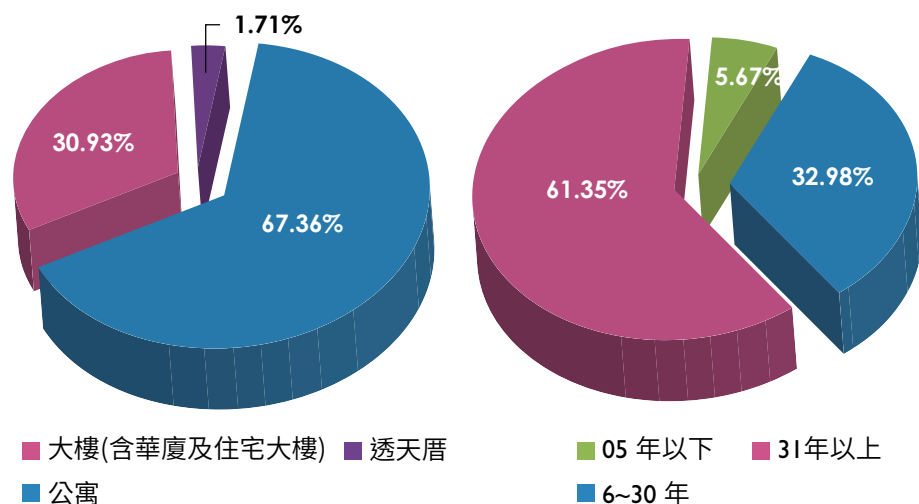
- ◆ 2022 年 12 月 - 2023 年 1 月交易熱門區域為中山區、大安區、北投區。
- ◆ 中山區、大安及北投區交易量有顯著成長。
- ◆ 全區市場較為平穩，外部影響因素增多，使台北住宅交易市場放緩。

資料來源：台北市地政局，因資料發布之時間差，統計至 2023 年 1 月。

台北市住宅交易總價帶與類型分析



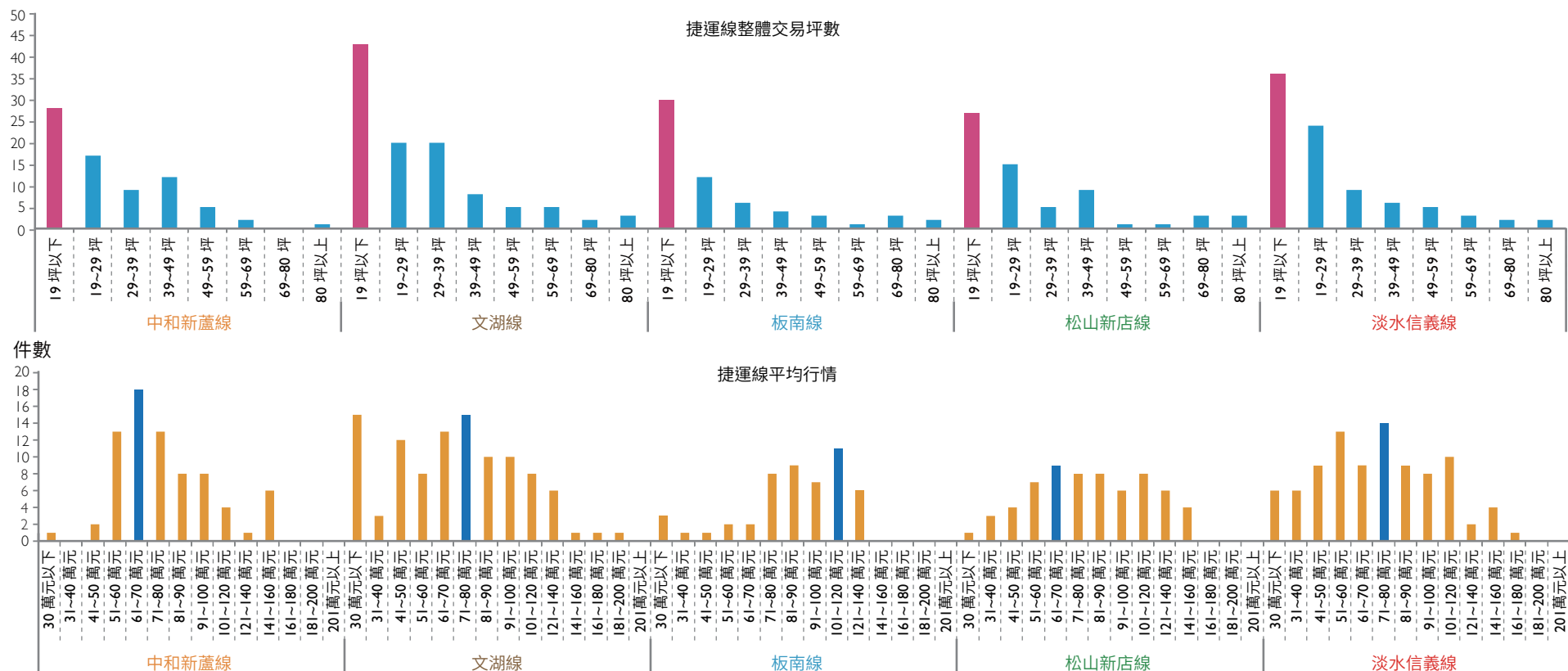
- ◆ 2022 年 12 月 - 2023 年 1 月台北市住宅交易總價集中在 2,000 萬元以內，比例為 64.09%，略為減少。
- ◆ 1,001-2000 萬住宅交易其次，比例持平平穩。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易占全市交易 26.77%，高總價交易也呈平穩上揚。



- ◆ 2022 年 12 月 - 2023 年 1 月住宅交易產品類型主要集中公寓產品，占比約 67.36%，比例平穩。
- ◆ 2022 年 12 月 - 2023 年 1 月住宅交易仍以屋齡 31 年以上為最大宗，占比略增加至 61.35%。

資料來源：台北市地政局，因資料發布之時間差，統計時間為 2023 年 1 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	19 坪以下	71-80 萬元 / 坪
板南線	19 坪以下	101-120 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，受升息影響，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仍以小坪數為主。

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 12 月 - 2023 年 1 月，統計資料為捷運站 300 公尺內之實價登錄交易資料。



© 2018 Artists Rights Society (ARS), New York / ADAGP, Paris

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