



*The House at Rueil, used with permission*

Taiwan

台灣

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY  
蘇富比國際房地產

2020 / 2

# 台北市房地產市場月報

MONTHLY REPORT 2020.2

# 近期重要財經資訊

## 2019 建物買賣移轉 重返 30 萬棟 【工商時報 / 2020-01-31】

內政部公布全台 2019 年建物買賣移轉棟數為 30 萬 275 棟，年增 8%，不僅是五年來首次站上 30 萬棟大關，更是自 2017 年來連續三年擴量成長，三年增幅分別為 8.4%、4.5%、8%。

就各縣市建物買賣移轉棟數來看，六都中以桃園市年增幅達 16.8% 最高，高雄、台南也有超過一成的增幅；非六都中則以雲林年增 24.4% 最高，其次為嘉義市 22%，南投 15.5% 第三。台北以外的都會區及中南部農業縣市在這一波房市擴量中，更甚於大台北地區；至於金門、台東及新竹縣則是去年交易量明顯減少的縣市。

## 房市復甦房地合一稅飆高 去年稅收 60 億 年增 117% 【經濟日報 / 2020-02-18】

隨房市觸底復甦，房地合一稅也同步大幅飆升，根據財政部統計資料庫的資料顯示，2018 年個人的房地合一稅收達 27.9 億元，到 2019 年更大幅成長到 60.5 億元，反應購屋人在房地合一稅上路之後的買賣案件，符合課稅條件的個案不少都有增值獲利。若以區域的狀況來看，稅收最多的是台中市，連續三年都是房地合一稅稅收最多的區域，反應台中市當地房市仍是呈現走揚趨勢。

反觀房價水準最高的台北市，房地合一稅反而在六都中名列末段班，稅收 5.9 億元，主要因台北市雖然房價止跌回穩，但短期內的上漲空間有限，且部分買方多自用並沒有短期買賣的動機。

## 83 億 興富發標下台中七期地王 【聯合報 / 2020-02-20】

雨衣龍頭達新工業釋出名下 2,593.47 坪、底價 72.35 億元位於台中七期的精華商業地，標售案於 19 日開標，據了解有多組投資人搶標競爭，包括壽險及建商，最終由興富發以 83.75 億元拿下，溢價率達 15.76%，寫下台中土地總價新高紀錄。

# 近期重要財經資訊

## ● 宏盛砸 8 億 搶進台北內湖土地 【工商時報 / 2020-02-25】

久違八年半之後，宏盛建設（2534）再度重返台北市中心購地，24 日砸下 8 億餘元，搶進台北市內湖石潭約 366 坪土地；這也是近五年以來，宏盛首度購地。

宏盛 24 日公告，以 8.05 億元買下台北市內湖區石潭段四小段 270、271、274 地號等土地，土地總面積共計約 366.18 坪，每坪價格為 220 萬元。

## ● 台版肥咖上路 金融機構 6 月要申報日澳居住者帳戶資料 【聯合報 / 2020-02-25】

有「台版肥咖」之稱的金融機構應執行共同申報及盡職審查準則（CRS）今年起上路，金融機構要盡職審查，每年 6 月要將應申報帳戶去年的金融帳戶資料申報給財政部，以落實稅務用途金融帳戶資訊自動交換。目前我國已與日本及澳洲簽署協定進行稅務合作，今年 6 月金融機構要申報日、澳居住者帳戶資料，我國 9 月將首次與日、澳進行稅務資訊自動交換。

## ● 房貸、建築融資 增速減緩 【經濟日報 / 2020-02-26】

國銀房貸與建築貸款餘額續創新高，但月增金額明顯萎縮。中央銀行 25 日公布，1 月國銀購屋貸款餘額 7 兆 4,252 億元，月增 126.3 億元。至於建商推案信心指標—建築貸款餘額為 2 兆 1,043 億元，月增 99.36 億元，兩種貸款的月增金額均為近一年新低，主要是受到農曆春節季節性因素影響。

央行官員分析，1 月適逢農曆春節、工作天數較少，象徵房市買氣的房貸餘額雖持續增加，但月增金額縮減至 126.3 億元，為 11 個月以來的低點。

# 近期重要財經資訊

## ● 國產署釋 528 公頃土地 【工商時報 / 2020-02-26】

財政部國產署 25 日指出，因應台商回流投資，國產署盤點手上共 1,243 筆土地、合計面積達 528.7 公頃，以出租、出售、委託經營或是共同開發方式，解決回流台商企業或一般台企缺地問題。

官員指出，企業用地需求多為大面積廠房或是鄰近工業區，因此政府盤點類似區位的土地，提供給台商回流設廠或是一般台灣企業使用。依國有財產法規定，各筆土地依照其面積、鄰近環境，國產署設定了出租、出售、委託經營、共同開發、專案地上權等五種申請方式。

## ● 金管會從寬解釋 有助台商取得融資 【聯合報 / 2020-02-26】

根據金管會資料，到去年底，實際承作的建築融資餘額比率在 28% 以上的銀行約十家，大部分都是民營銀行。建築融資近滿水位，在銀行業者反映後，金管會去年年底也發函作出兩大項解釋。

第一，依規定，廠房興建貸款也可排除 30% 上限，但須是依工廠管理輔導法申請許可或登記的工廠。

第二，金管會發函明確解釋，電廠、焚化爐、汙水處理廠、海水淡化廠等公共工程融資，資金用途為購置機械設備或設施部分，不屬 30% 控管範圍。

## ● 兄弟飯店關係企業 朝桂餐廳 13 億元天價求售 【經濟日報 / 2020-02-26】

台北市東區永福樓去年熄燈，另家老字號的朝桂餐廳 25 日也登報出售。這家餐廳為兄弟飯店關係企業，以台菜、港式飲茶與婚宴料理聞名，以總價 13 億元求售，包括一樓 78 坪店面及地下樓約 330 坪空間。朝桂餐廳總經理洪勇偉表示，此次是出售資產，至於餐廳是否歇業，抑或出售後以回租方式繼續經營仍未定案，未來狀況言之過早。

根據地籍資料，欲出售的資產為 1974 年 11 月興建完成、屋齡約 46 年。餐廳地址兩建號顯示，一樓面積約 43 坪、地下樓約 330 坪；另外還有一建號顯示，一樓面積有 30 多坪，持有方是兄弟飯店洪家三人共同持有。

# 近期地上權招標案

## 高雄財政局 招標商五地上權 【工商時報 / 2020-01-01】

高雄市政府財政局公告推出「高雄市前金區前金段 395-4、395-5 及 395-6 地號等三筆市有非公用土地設定地上權開發案」，位於高雄中央公園附近，面積共約 556 坪「商五」土地，地上權存續期間 70 年，地租年息率 3%，權利金底價約 2.83 億元，不過由於此地上權屬於「不可分割地上權」，因此得標者雖然可利用「商五」建地，但將不會用以興建地上權住宅，而是開發作為其它商業用途。

## 世貿三館地上權 爭奪三冠王 【工商時報 / 2020-01-21】

全台地上權「地王」招標案來了！財政部國產署 20 日公告世貿三館案招標，署長曾國基表示，台北信義區世貿三館地上權案權利金底價為 266.37 億元、面積 4,856 坪，設定年限 70 年，可望囊括國有地上權歷年來面積最大、權利金最高、每坪單價最貴三冠王的招標紀錄。

該項目建蔽率 50%、容積率 560%；地租年息率為 4.5%，其中 1% 隨每年申報地價調整，3.5% 按簽約年度地價計算，整體條件和 2018 年空軍官兵活動中心基地案相同，得標後可自由運用 100% 容積空間，不須留會展場地。

## 亞灣招商失利 七天內三流標 【蘋果日報 / 2020-02-19】

高雄亞洲新灣區 60 期重劃區的「停三」用地，徵求民間自行規畫 BOT 招商案，至 17 日截止日期因無人投遞投資計畫書，形同流標。這是 2 月 11 日以來，亞洲新灣區在七天之內的第三件重大招商案流標，累計這三大商用不動產開發案流標，至少造成 335 億元的投資因此停滯。

該招商項目由高雄交通局與高雄港區土地開發公司合作，共同對外招標，基地面積約 11,350 平方公尺（約 3,433.37 坪），建蔽率 80%，容積率 960%，將由得標廠商開發立體停車場和複合式商業設施。如果高強度使用，興建樓高 26 樓以上的複合式大樓，這個為期 50 年的 BOT 案，可望為高雄帶來 30 到 45 億元的投資。

# 近期熱銷指標豪宅案

北

## 長虹天璽

【Ettoday 房產雲 / 2020-02-19】

**新豪宅「星光閃閃」！買方花億元 跟林俊傑、麻吉大哥當鄰居**

台北市豪宅買氣熱絡，近期歌手林俊傑也曾購置的「長虹天璽」，這次的 28 樓頂樓戶，面積 208.38 坪，包含 6 車位，由嘉新水泥集團的子公司「嘉泥建設開發」以現金買下，總價 2.2 億元、每坪 126.4 萬元，創該社區單價新高紀錄。

## 天境 ellipse360°

【蘋果地產 / 2020-02-25】

**新北豪宅霸主換人當 8 字頭成交擠下新板特區**

新北市豪宅市場出現變動，據實價揭露，最高成交價落在淡水小坪頂的「天境 ellipse360°」，單價達 84.4 萬元，但仍不及新板特區、永和仁愛特區過往的高點時期。

進一步觀察交易狀況，「天境 ellipse360°」去年 10 月交易 2 戶高樓層毛胚屋、總價均為 2.2 億元，扣除車位每坪 84.4 萬元，無論總價、單價都狠甩新北市其餘豪宅，坐穩冠軍寶座。

## 西華富邦

【經濟日報 / 2020-02-26】

**神秘買家出手 西華富邦頂樓每坪 264 萬成交**

實價揭露，大直水岸豪宅西華富邦頂樓 42 樓二戶交易，一戶約 3.9 億，一戶約 3.7 億，每坪均為 264 萬元，買家均為博信國際投資。

根據資料，此一投資公司近五年趁著房市反轉，買進不少北市豪宅，包括信義富邦、代官山等，估計出手金額近 20 億元，但作風低調，市場對其背景多不熟悉。

北

## 華固天鑄

【經濟日報 / 2020-02-26】

**豪宅流行這樣買 華固天鑄再揭一戶 3 億交易**

實價揭露，天母指標豪宅「華固天鑄」31 樓戶成交，總價約 3 億元，每坪 163.9 萬元，單價為近一年來新高。資料顯示，買家為同棟社區住戶，之前也花了 3 億多元購置 32 樓戶。

中

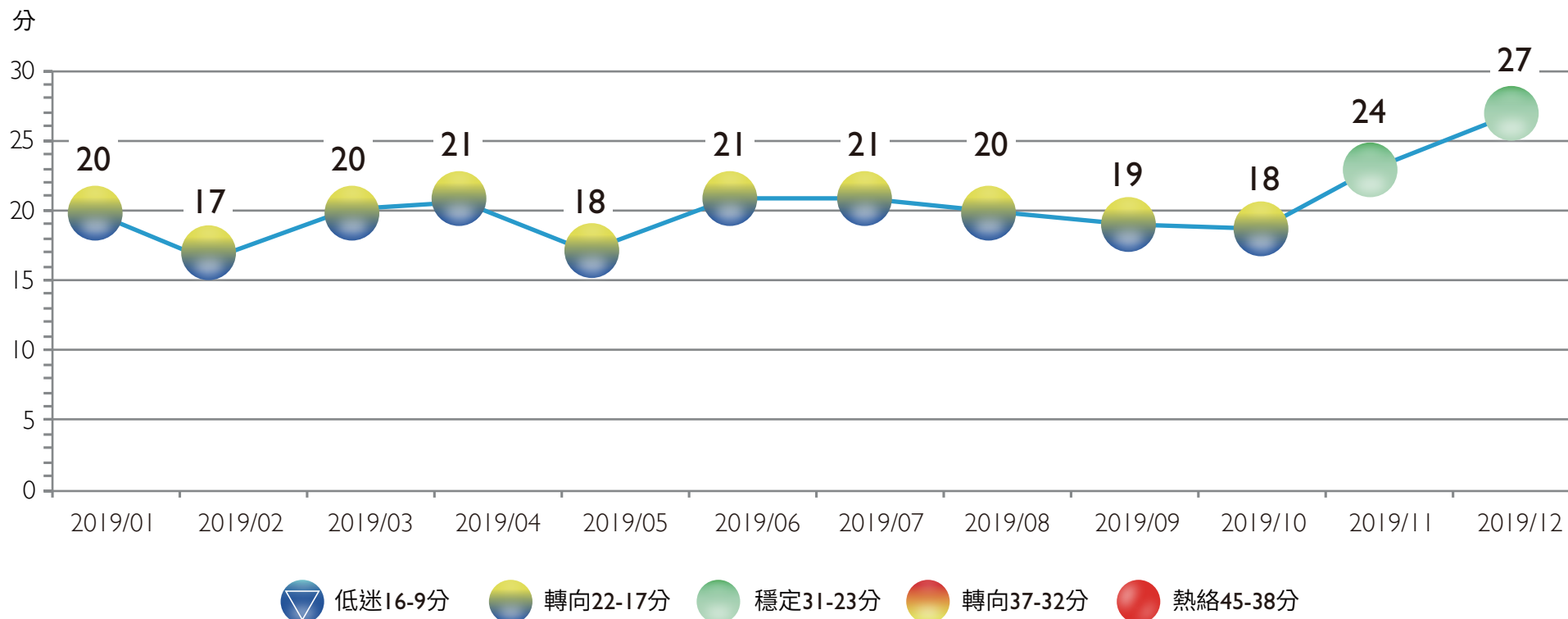
## 寶輝秋紅谷

【蘋果日報 / 2020-02-11】

**「寶輝秋紅谷」2 戶賣近 3 億元**

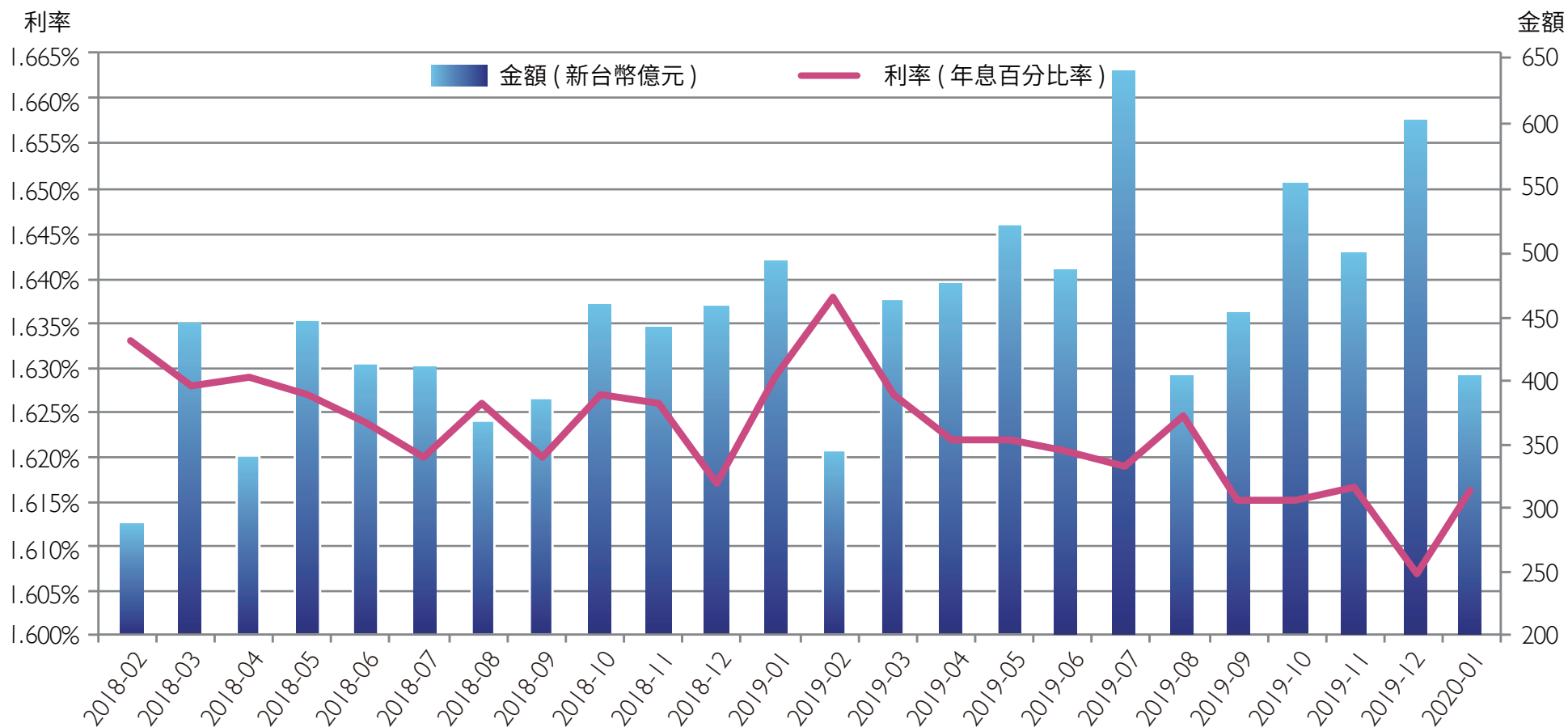
台中 7 期豪宅一哥「寶輝秋紅谷」，屋齡雖已 5 年，價格卻是愈賣愈高價。依據內政部最新公佈實價資訊，去年先是頂樓戶一度站上單價 9 字頭，年底 38 樓又有 2 戶，成交價格總計近 3 億元，扣除車位單價均為 85 萬元，在該社區排名第 5；另還有 1 戶單價達近 88 萬元，穩坐豪宅王寶座。

# 近期景氣對策信號



- ◆ 2019年12月景氣對策信號綜合判斷分數為27分，較上月增加3分，燈號續呈綠燈。
- ◆ 景氣領先、同時指標續呈上升，顯示景氣逐漸增溫，惟影響未來景氣不確定變數仍多，須密切關注後續發展。
- ◆ 展望未來，5G基礎建設陸續展開，半導體廠商持續擴增資本設備，且台商回流等三大投資方案漸次落實，民間投資可望延續。外需方面，美中初步達成貿易協議，5G通訊、人工智慧等新興科技需求持續擴增，有助出口回升。惟全球經濟仍顯疲弱，且全球貿易紛爭持續，加以新型冠狀病毒肺炎(COVID-19)疫情升溫，對我國未來景氣之影響均須密切關注。

# 五大銀行新承做購屋貸款金額與利率



2020年1月一承做購屋貸款金額為 382.63 億元，較上月大減 36.66%，較去年同期減少 22.67%，為近半年低點。

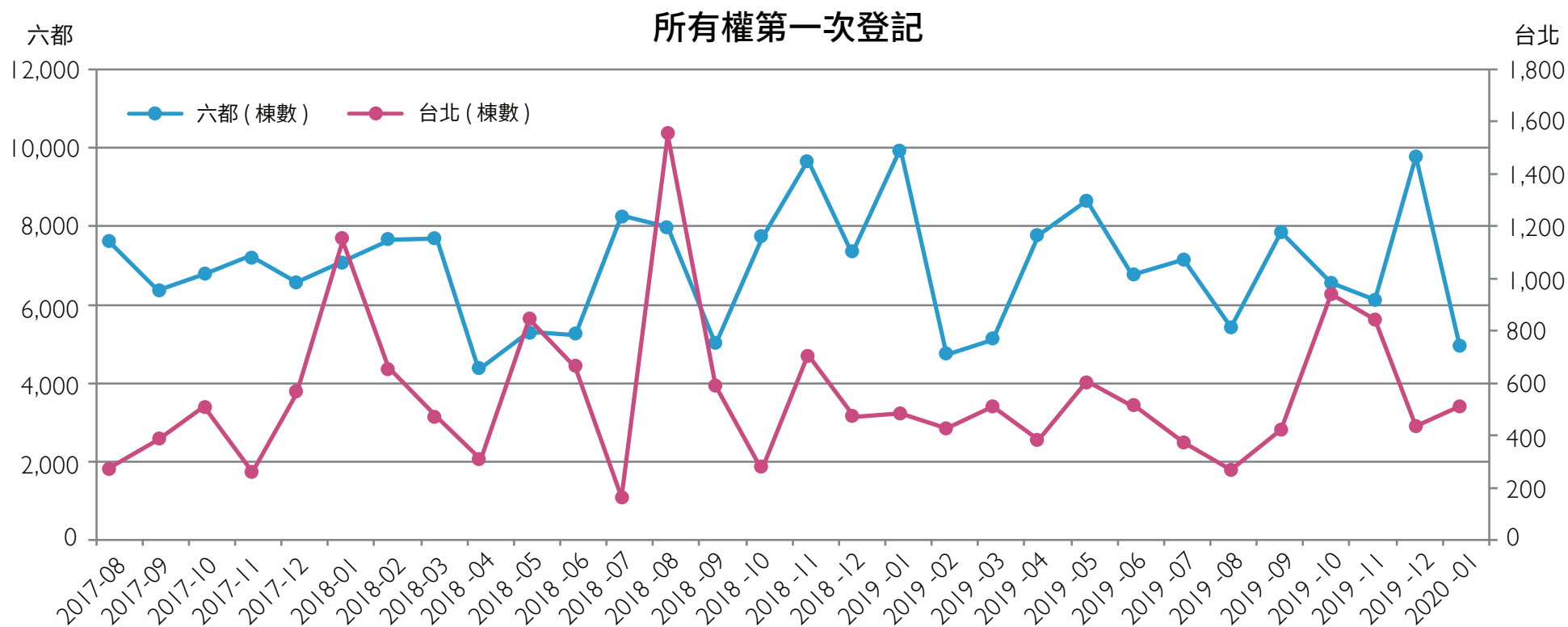
房貸利率為 1.617%，較上月略增，較去年同期下降 0.74%，整體變化不大。

- ◆ 2020年1月房貸金額為 382.63 億元，較上月大減 221.44 億元，但整體表現稍顯若是除了農曆春節的季節性因素影響，去年12月適逢年底購屋旺季，交屋潮湧現，比較基期墊高，使得月減金額擴大。
- ◆ 2020年1月房貸利率為 1.617%，較上月略微增加 0.009%，但仍屬低點，去年12月有較多整批分戶貸款，拉低利率，1月便稍微回升。
- ◆ 至於疫情部分，1月新承做房貸減少主因還是季節性因素，疫情實際影響情況還須觀察2月後的情況。

資料來源：中華民國中央銀行全球資訊網，統計至 2020 年 1 月



# 建物移轉登記量分析 ( 所有權第一次 )



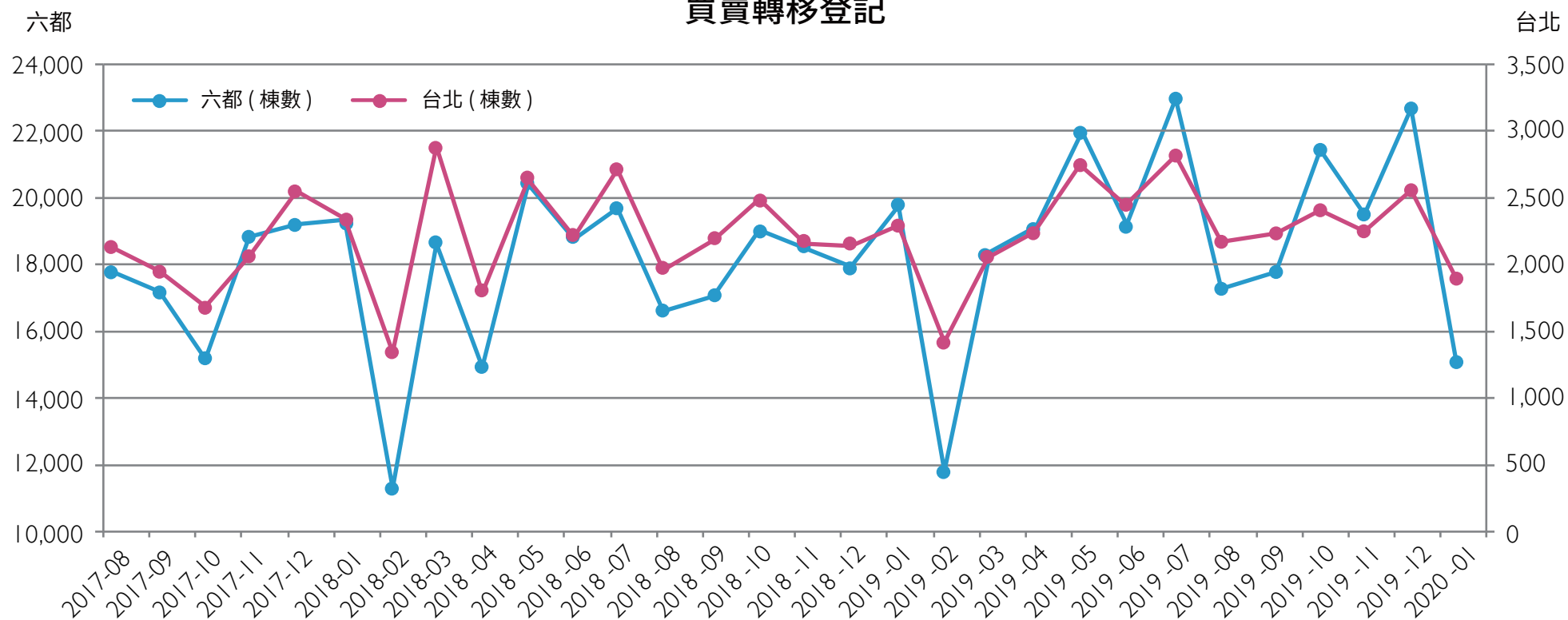
年份	縣市	所有權第一次登記棟數	年變動	變動率
2020年1月	六都	4,946	年減	-50.42%
2020年1月	台北市	520	年增	7.22%

- ◆ 六都 2020 年 1 月所有權第一次登記棟數為 4,946 棟，相較去年同期大幅下降 50.42%。
- ◆ 台北市 2020 年 1 月所有權第一次登記棟數為 520 棟，相較去年同期些微成長，約 7.22%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2020 年 1 月

# 建物移轉登記量分析 (買賣)

## 買賣轉移登記



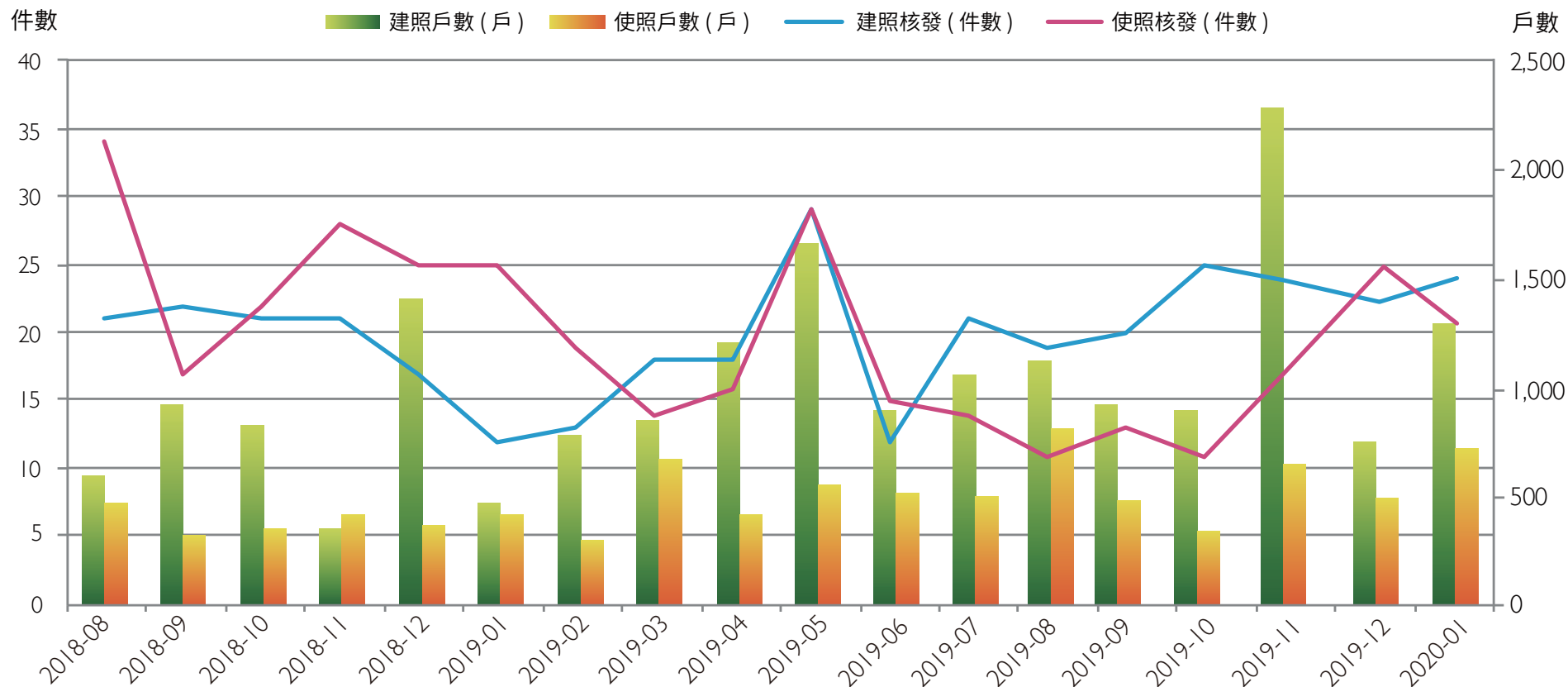
年分	縣市	買賣移轉棟數	年變動	變動率
2020年1月	六都	15,550	年減	-21.32%
2020年1月	台北市	1,915	年減	-16.48%

◆ 六都 2020 年 1 月買賣移轉棟數為 15,550 棟，相較去年同期減少 21.32%。

◆ 台北市 2020 年 1 月買賣移轉棟數為 1,915 棟，相較去年同期減少 16.48%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2020 年 1 月

# 建照、使照量分析

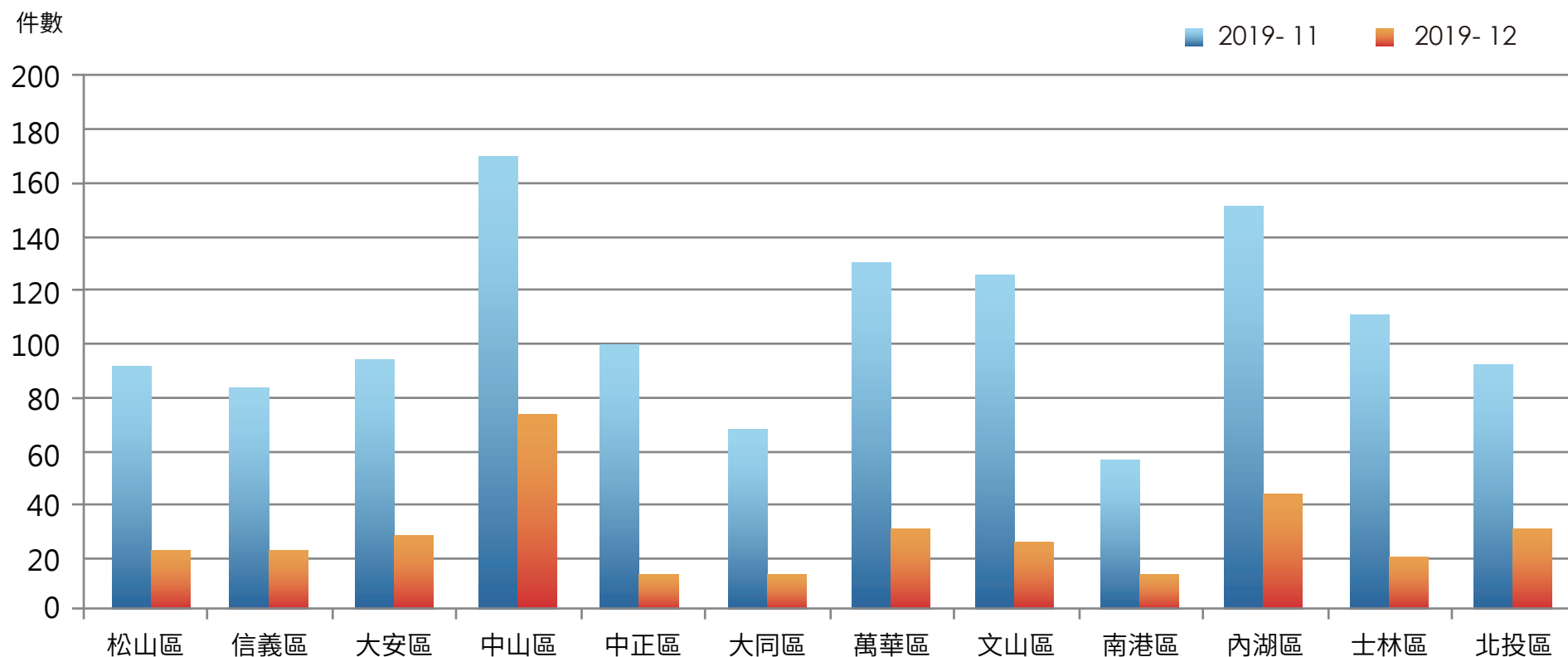


年分	縣市	戶數	月變動率	年變動率
2020年1月	台北市	建照 1,302	73.83%	171.82%
2020年1月	台北市	使照 728	36.84%	72.92%

- ◆ 2020年1月建照戶數與使照戶數有大幅變化，皆較上月大幅增長。
- ◆ 2020年1月使照核發數較上月略減，但仍為近半年來相對多件，供給面近期增加些許壓力，而建照核發數與上月差距不大，但建照戶數則有大幅增長，預期未來賣壓將會逐漸增加。

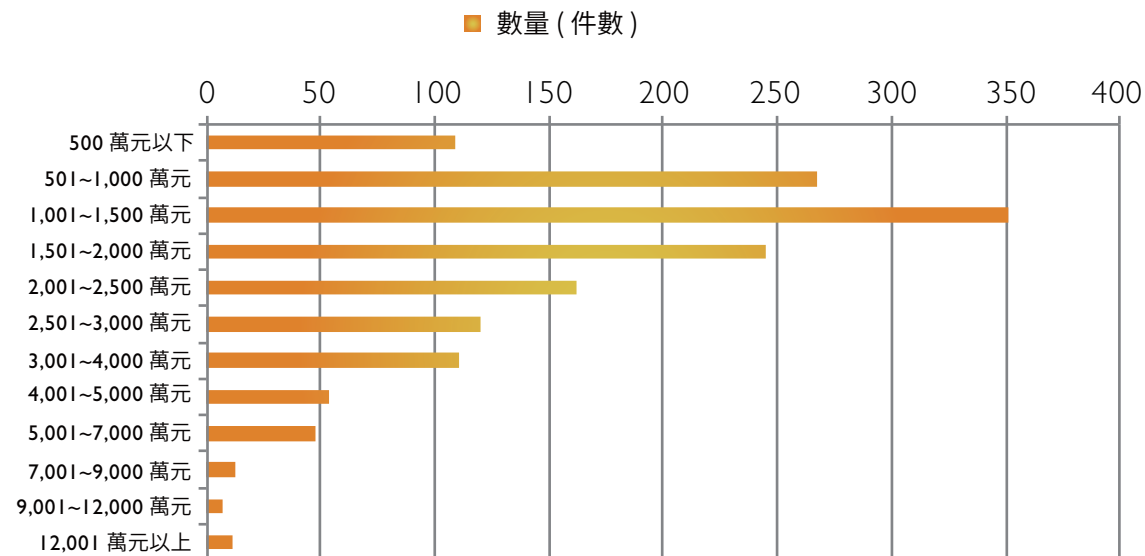
資料來源：台北市建管處，因資料發布之時間差，統計至2020年1月

# 台北市住宅交易量分析

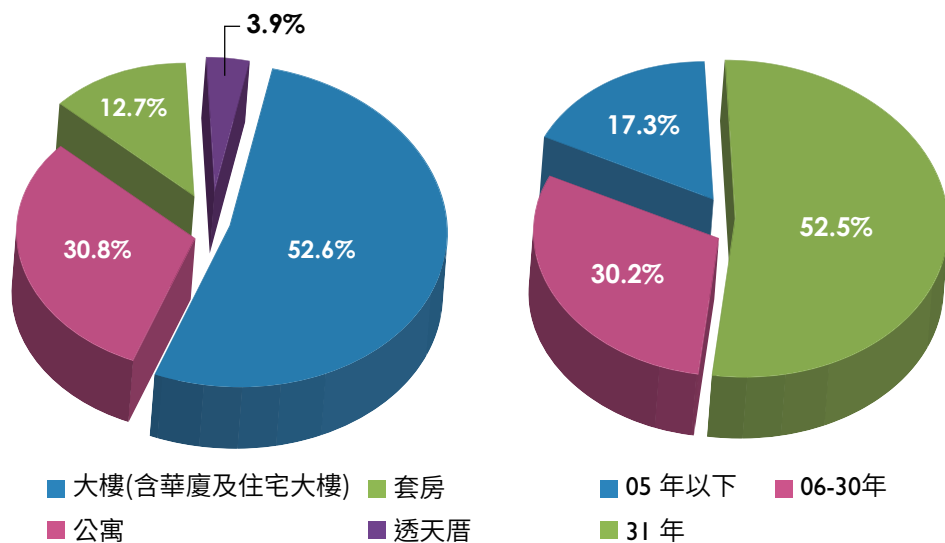


- ◆ 2019 年 11、12 月交易前三大熱門區域為中山區、內湖區、萬華區。
- ◆ 中山區仍為台北市交易最熱門區域，佔整體台北市住宅交易比例達 15%；內湖區與萬華區近期交易熱度增，交易量逐漸趕上中山區，各占台北市住宅交易約 12.2%、10%。

# 台北市住宅交易總價帶與類型分析



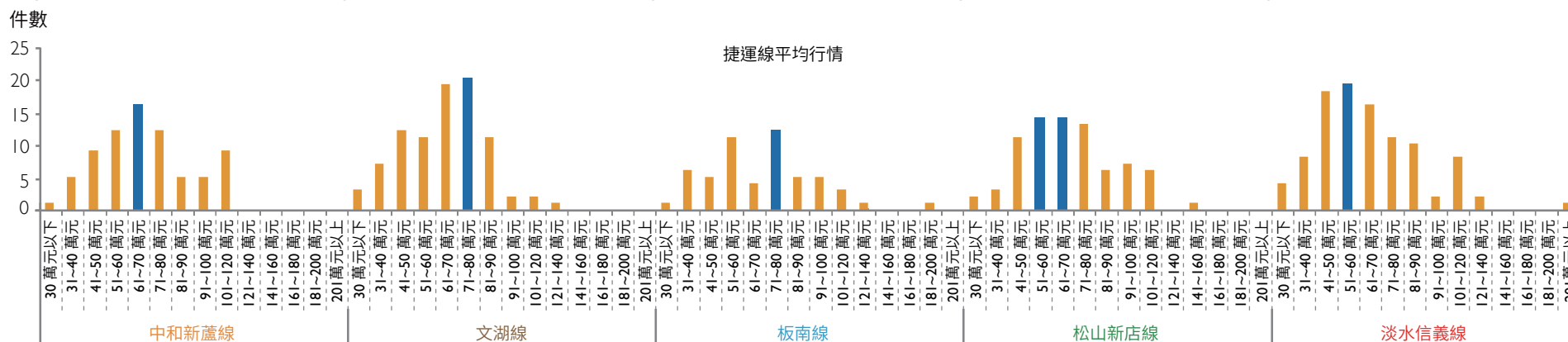
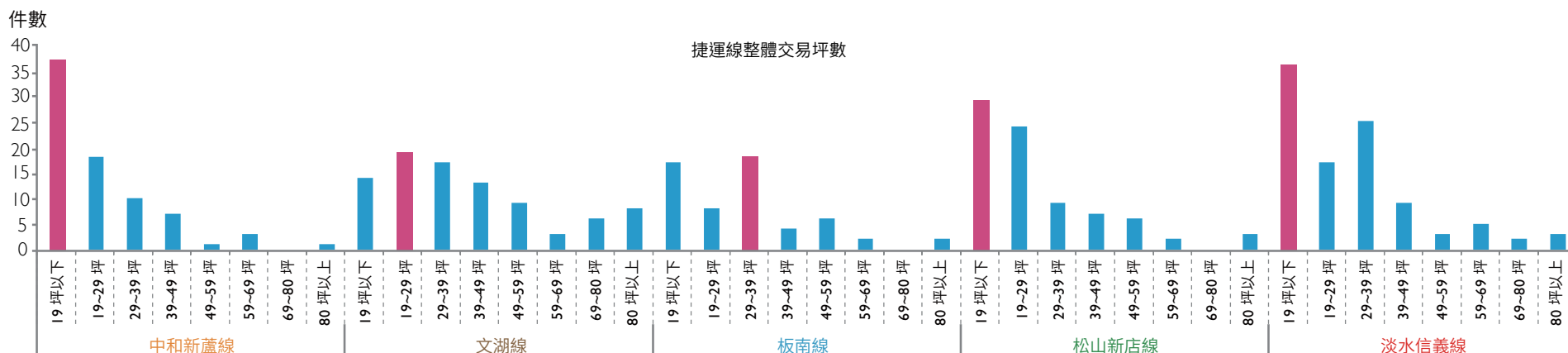
- ◆ 2019 年 11-12 月台北市住宅交易主要集中在總價 2,000 萬元以內，合計占全市交易 64.69%，較前 2 個月略為增加。
- ◆ 2,001-4,000 萬住宅交易為其次，占全市交易 26.38%，較前 2 個月略為減少。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易僅占全市交易 8.93%，整體變化不大。
- ◆ 近期交易總價有輕微下滑趨勢，顯示目前買方對於價格仍相當謹慎，少有追價情形而 4,000 萬元以上住宅交易市場仍平淡，整體市場變化情況不大。



- ◆ 2019 年 11-12 月住宅交易以大樓 (含華廈及住宅大樓) 為最大宗，其次為公寓類型產品。大樓 (含華廈及住宅大樓) 產品交易量占全市住宅交易類型比例約 5 成，可見台北市住宅市場仍以此類為主流產品。
- ◆ 2019 年 11-12 月住宅交易以屋齡 31 年以上為最大宗，占全市住宅交易類型比例突破 5 成，研判在都更與危老政策的利多下，老屋的交易量逐漸有起色。

資料來源：台北市地政局，因資料發布之時間差，統計時間為 2019 年 11-12 月

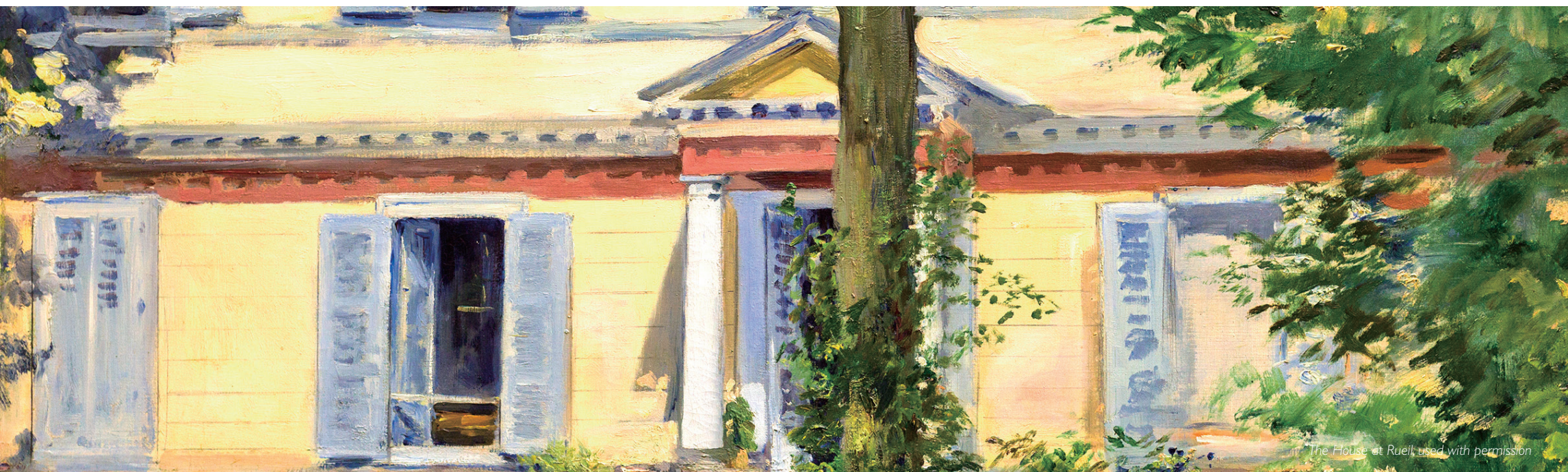
# 台北市捷運線整體平均行情



捷運線	成文件數最多單價區間	成文件數最多坪數類型
中和新蘆線	61-70 萬元 / 坪	19 坪以下
文湖線	71-80 萬元 / 坪	19-29 坪
板南線	71-80 萬元 / 坪	29-39 坪
松山新店線	51-70 萬元 / 坪	19 坪以下
淡水信義線	51-60 萬元 / 坪	19 坪以下

- ◆ 台北市捷運線週邊住宅交易平均單價有略為成長，坪數上多以中小坪數產品為主要交易坪數類型，因此捷運周邊新推項目也多以此中小坪數為主力產品。
- ◆ 不過近期捷運線周邊交易坪數仍有略為成長，在換屋族群需求支撐下，19-39 坪之產品有增加趨勢。
- ◆ 整體看來，捷運周邊住宅交易總價難突破 4,000 萬，主因為捷運周邊較少有大坪數產品，但交易價格仍有緩慢增加趨勢。

資料來源：台北市地政局，因資料發布之時間差，統計時間為 2019 年 11-12 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。