



Taiwan

台灣

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY  
蘇富比國際房地產

*Winter Moonlit Night, used with permission*

2020 / 12

# 台北市房地產市場月報

MONTHLY REPORT 2020.12

# 近期重要財經資訊

## ● 第三波打房研議房地合一稅 2.0 【工商時報 / 2020-12-28】

國發會主委表示，國外 QE 政策資金豐沛，政府會積極防守，避免資金流入炒作房地產，第三波打房措施研議推出房地合一稅 2.0，短期持有定義擬趨嚴，可能拉長至三年以上，惟尚未定調。

政府打炒房第一波採用行政手段，首波展開聯合大稽查，絕對禁止炒作，嚴查紅單交易；第二波由央行推出選擇性信用管制，金管會進行專案金檢，堵住很多人用錢炒作房市；第三波就是要祭出租稅工具，需要修法，何時推出還要觀察，會和內政部討論房市「健檢指標」，若炒房熱度未見紓緩，會端更積極作法。

## ● 101 辦公租金站穩 4,500 元 / 坪 【工商時報 / 2020-12-29】

台北 101 蟬連北市「地王」八連霸，租金更是水漲船高，2020 年底前幾近滿租的 101 辦公大樓約有 3% 租戶到期撤出，但相對進場的更大咖包括法國駐台辦事處與金融業者，據悉新簽約戶高樓層租金均站穩 4,500 元以上，租金均價比同區商辦高出約 15%。

## ● 敦南 SOGO 傳出售 3 建商搶買 【蘋果日報 / 2020-12-29】

台北敦南 SOGO 大樓外傳以總價 130 億元出售，引起多方人馬搶「金雞母」，先是媒體爆出皇翔建設「正與賣方及銀行端洽談」，後來再傳出僑福、志榮等開發商也都備妥銀彈將搶進。

敦南 SOGO 大樓座落在台北市大安區敦化南路一段，近忠孝東路、仁愛圓環，屬台北市精華商圈，SOGO 百貨曾於 2014 年斥資 3 億元拉皮改裝，並擴大 6~7 樓營業面積。該大樓土地面積約 938.9 坪、建物面積 7,269.5 坪，若以外傳的 130 億元售出，換算土地單坪價格達 1,385 萬元。

# 近期重要財經資訊

## ● 實價登錄 2.0 三讀交易揭露至門牌、禁紅單交易【經濟日報 / 2020-12-30】

立法院院會 12 月 30 日審議通過「實價登錄」的地政三法修法，重點包括未來成交案件資訊將揭露至門牌與地號、預售屋全面納管、增訂政府查核權、加重相關罰則、建立紅單交易納管機制並禁止轉售。

## ● 去年空屋率降至 10.17% 創第三低【自由時報 / 2020-12-31】

內政部營建署發布低度使用（用電）住宅最新調查報告，即俗稱的空屋率、空屋數。去年全國空屋數逾 89 萬宅，占全國房屋稅籍住宅數的比率約 10.17%，是 2009 年有統計以來第三低。「空屋率」前三高縣市依序為金門縣 17.39%、宜蘭縣 16.7% 及苗栗縣 14.98%；而「空屋數」最高前三名為新北市近 13.71 萬宅、高雄市約 10.73 萬宅及台中市逾 9.29 萬宅。

## ● 國揚集團砸 18.78 億內湖買地【工商時報 / 2020-12-31】

看好企業購置總部大樓的需求，滿手現金的國揚實業集團，旗下國揚實業 (2505) 和中和羊毛 (1439) 分別斥資 9.39 億元，合計共砸下 18.78 億元，買下台北市內湖舊宗段 626.48 坪土地。這塊地將會和 11 月才買下的舊宗段土地合併開發，基地面積也擴大至 2,126 坪，計畫打造為地標型的頂級廠辦大樓。

累計 11 月以來國揚已三度出手，連續買下內湖舊宗、高雄鳳山等地共三塊地，合計砸下 41.7 億元。

# 近期地上權招標案

## • 雙北最大地上權案！基地逾 6,000 坪今公告招商【經濟日報 / 2020-12-11】

新板橋浮州商業區公辦都更案 12 月 11 日公告徵求實施者案，採設定地上權方式，存續期間 55 年，預計下月舉行招商說明會，2021 年 4 月 9 日截標。

項目總面積達 6,104 坪，為近年雙北地區面積最大的地上權案，土地使用分區為第一種商業區，建蔽率 50%，容積率 300%，預期可申請 50% 都市更新容積獎勵上限值。產品規劃可多元彈性，在符合都市計畫土地使用管制規定前提下，可朝商場、商辦及住宅等產品規劃。

## • 地上權土地大豐收 全年得標金額達 463 億元【自由地產 / 2020-12-15】

國產署 12 月 14 日公布第二批地上權土地得標結果，最後標脫 8 筆，標脫率 4 成，得標總金額達 27 億 2,019 萬元。然而統計 2020 年全年地上權案，含本次標售，共 35 筆，標脫 18 筆，全年標脫金額達 463 億元，不僅刷新歷年紀錄，也被視為地上權豐收年。

## • 智邦加碼投資台灣 取得新竹國際 AI 智慧園區地上權【中央社 / 2020-12-23】

智邦科技宣布，取得新竹縣國際 AI 智慧園區產業專用區土地地上權設定及土地使用權，兩項專用區將分別興建研發中心及規劃創新網路應用實驗場域，並預計在未來 3 年內陸續啟動營運，投資金額則將依規定送交董事會決議通過。

## • 地上權看俏 明年續標 15 案【工商時報 / 2020-12-30】

財政部國產署 29 日指出，2021 年預計至少列標 15 宗地上權案，其中以北市大安區與南港區、台中市干城重劃區與北屯區、高雄市前鎮區與岡山區等標的最受矚目。據了解，按 2020 年行情，15 宗地上權的權利金底價初估可破 32 億元，實際標脫價格上看 50 億元。

2021 年首批地上權有九宗標的、底價上看 15 億元，預計 6 月底開標。另國產署明年下半年還會推出第二批地上權、底價上看 17 億元。

# 近期熱銷指標豪宅案

## 北

### 西華富邦

【ETtoday 房產 / 2020-12-16】

**3 大一線豪宅多戶交易！ 聯華神通董座 6.5 億買 3 戶「西華富邦」**  
實價揭露，大直水岸豪宅「西華富邦」8 樓、4 樓兩戶有新交易紀錄，合計 6.52 億元，扣除車位後單價 139.6~150.3 萬元，此次 3 戶中有 2 戶有向銀行申請貸款。  
經查買方為「美安投資」以及「美豐投資」兩間公司，負責人分別是聯華神通董事長夫婦。

### One Park Taipei 元利信義聯勤

【蘋果日報 / 2020-12-24】

**3.7 億全付現 北市超豪宅低調易主**  
台北市大安區超豪宅「One Park Taipei 元利信義聯勤」再揭交易！最新實價揭露，10 樓戶共 179.06 坪，含 3 個車位，2020 年 6 月以總價 3.7 億元、單價約 238 萬元成交。  
買方為「喬治楊公司」，負責人為全台最大廢棄物清理業者「可寧衛」楊家成員，無貸款全用現金，財力驚人。

### 帝寶

【聯合報 / 2020-12-29】

**林家兄弟接力買帝寶 最新實價每坪 259 萬元**  
2020 年 9 月帝寶有一筆最新交易，由本土飲料大廠維他露集團家族成員賣出 B 棟 2 樓戶，根據實價登錄資料，該戶面積約 160 坪，含 2 個車位，總價約 4.25 億元、每坪約 259 萬元；因位於 2 樓，還擁有戶外露台空間。  
謄本資料顯示，新買家的戶籍地址也在帝寶社區，林家親友證實，買方為打造帝寶的宏泰集團創辦人林堉璘二房兒子林鴻璋，並登記在妻子名下。

## 中

### 聯聚信義

【自由財經 / 2020-12-15】

**七期億元豪宅買氣強 花蓮建商女董座也搶買**  
實價登錄資訊揭露，台中七期知名豪宅「聯聚信義」16 樓總價 1.16 億元，坪數約 201.48 坪（含 3 車位），扣除車位折算每坪單價逾 60 萬元，仍保持該豪宅站穩單價 60 萬元大關的紀錄。  
資料顯示，最新買家正是曾參與花蓮鯉魚潭開發案的花蓮建商女董座。

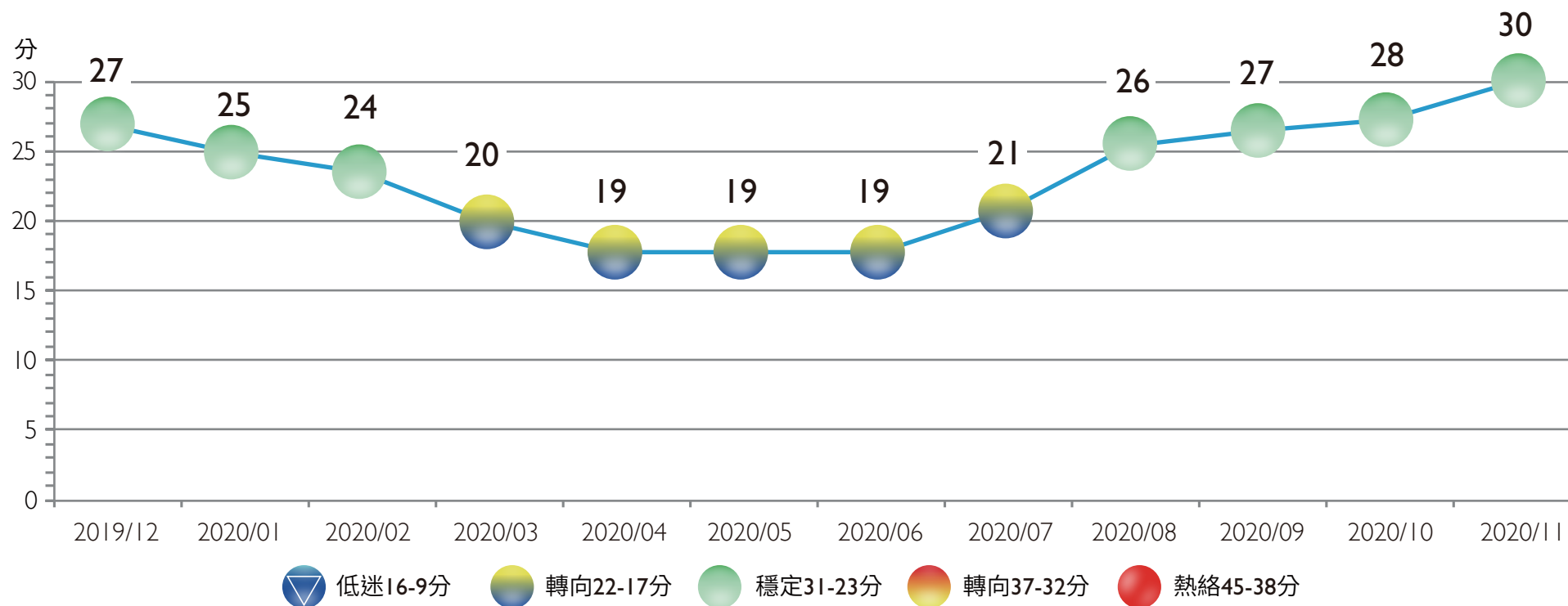
## 南

### 高雄 HH

【蘋果新聞 / 2020-11-23】

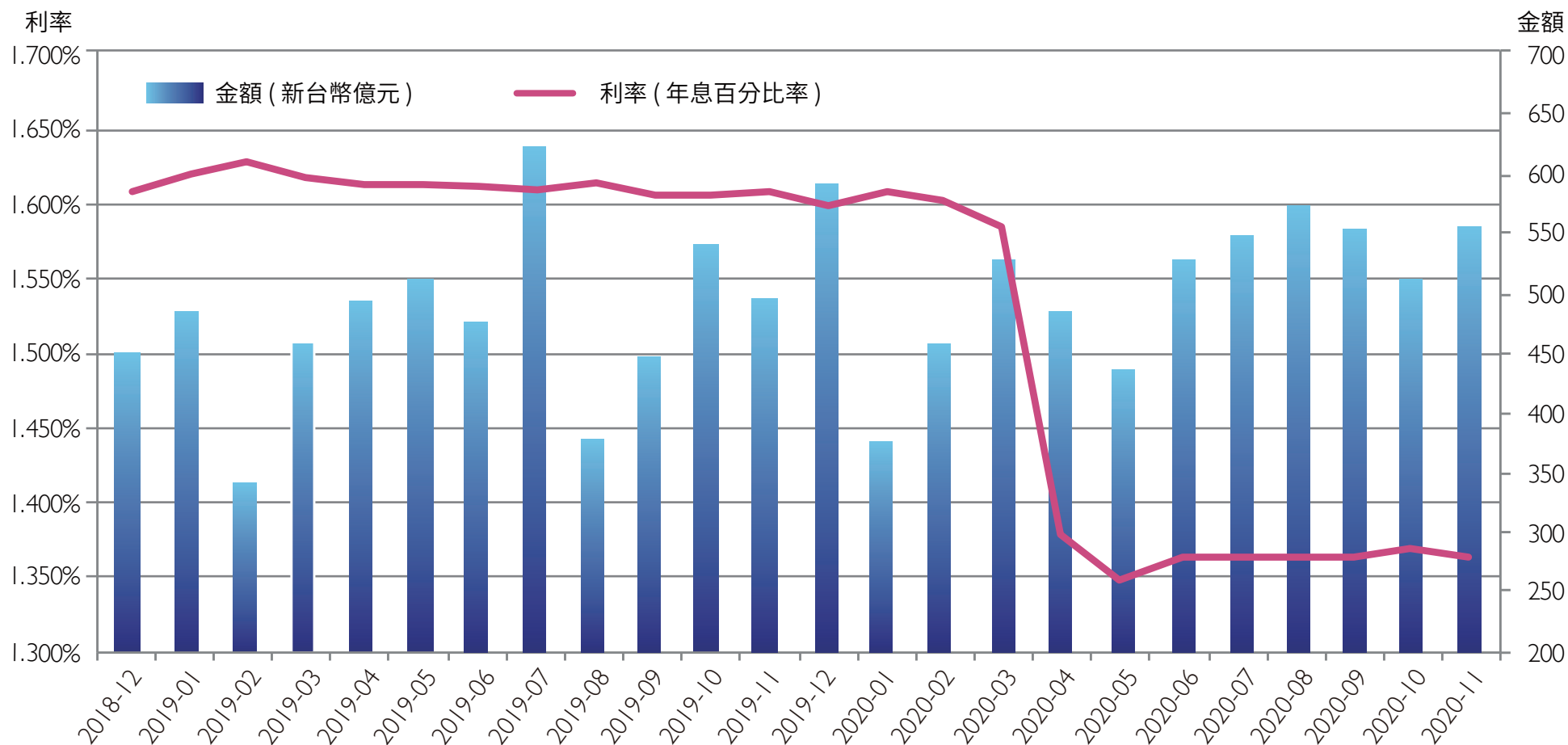
**高雄豪宅飆每坪 95 萬天價 成交 10 個月不敢揭露**  
高市美術館特區豪宅案「高雄 HH」26 樓頂樓戶，含車位坪數 232.84 坪，在 2020 年 2 月以每坪 95 萬元天價成交，總價逾 2 億元，打破 2012 年亞洲新灣區「國硯」的每坪 68.66 萬元，高市地政局證實，因高於周邊行情及其他樓層單價，暫時不予揭露。  
調閱謄本，買方登記為「台灣智慧尖端科技」，公司負責人為台北市李登輝之友會會長，同時也是望春風出版社董事長。

# 近期景氣對策信號



- ◆ 2020年11月景氣對策信號綜合判斷分數為30分，較上月增加2分，燈號續呈綠燈。
- ◆ 景氣領先、同時指標持續上升，反映國內經濟穩定成長。
- ◆ 展望未來，隨著新興科技應用持續擴展，加以疫情帶動遠距商機需求延續，以及電子新品備貨需求拉抬，出口動能可望續溫。內需方面，半導體相關供應鏈持續發展高階製程，且國內外廠商接續來台投資，有助推升國內投資動能；此外，股市交易熱絡，年底消費旺季及冷冬商機挹注，均有助提升民間消費。
- ◆ 惟全球武漢肺炎疫情入冬後加劇，加上主要國家政策不確定性，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

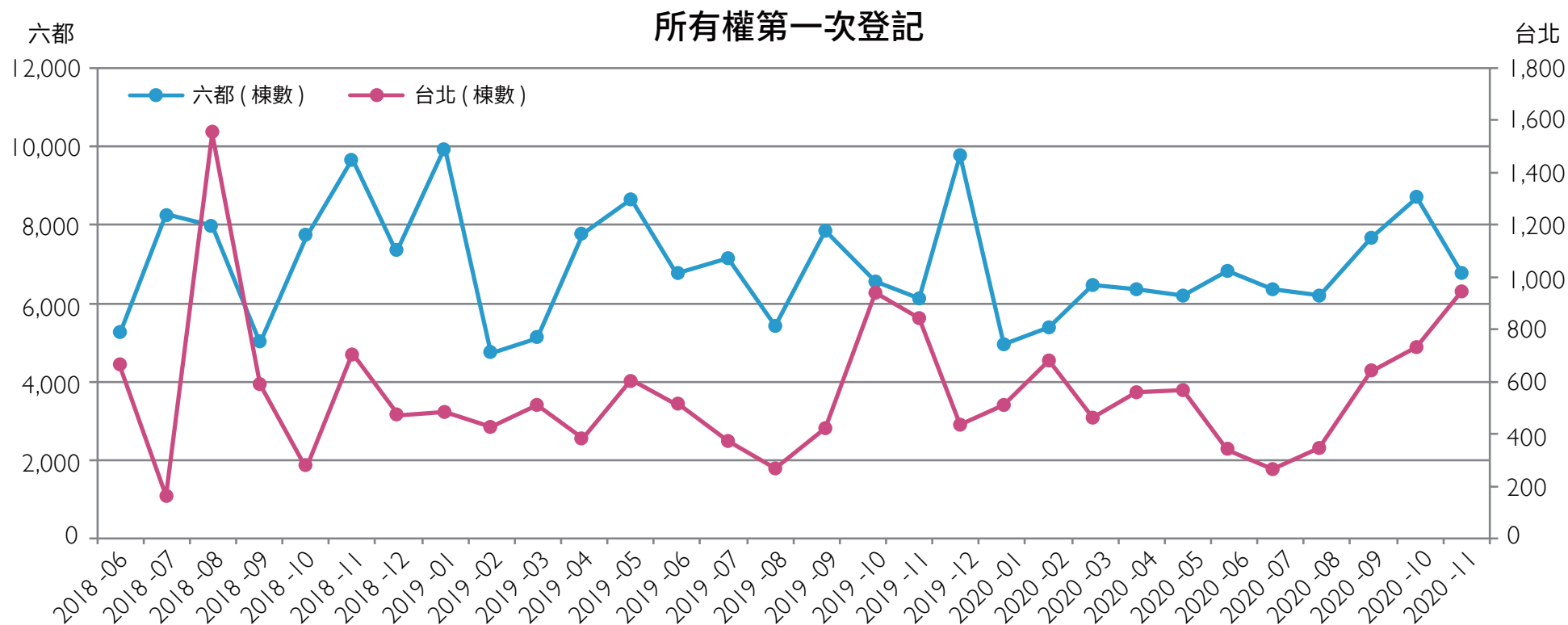


承做購屋貸款金額為 579.54 億元，較上月增加 13.09%，較去年同期增加 15.19%，終止連 2 個月的負成長。

房貸利率為 1.361%，較上月略減 0.006%，較去年同期下降 0.256%，利率再次下探。

- ◆ 2020 年 11 月房貸金額為 579.54 億元，較上月增加 67.10 億元，主因反映六都買賣移轉棟數上升、銀行承做整批分戶貸款也增加，同時，由於銀行承做較多首購並給予優惠利率。
- ◆ 2020 年 11 月房貸利率為 1.361%，利率再次降低，持續處於歷史相對低檔。
- ◆ 11 月仍看到銀行積極承做優質客戶的首購和換屋貸款，儘管日前央行無預警宣布祭出不動產貸款針對性審慎措施，此主要是針對投機行為並重視銀行授信風險，希望打擊投機炒作，預計不影響自住需求，然而相關措施祭出後效果仍有待觀察。

# 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1~11月	六都	71,494	年減	-6.26%
2020年1~11月	台北市	6,104	年增	4.57%

◆ 六都 2020 年 1-11 月所有權第一次登記棟數為 71,494 棟，相較去年同期減少 6.26%。

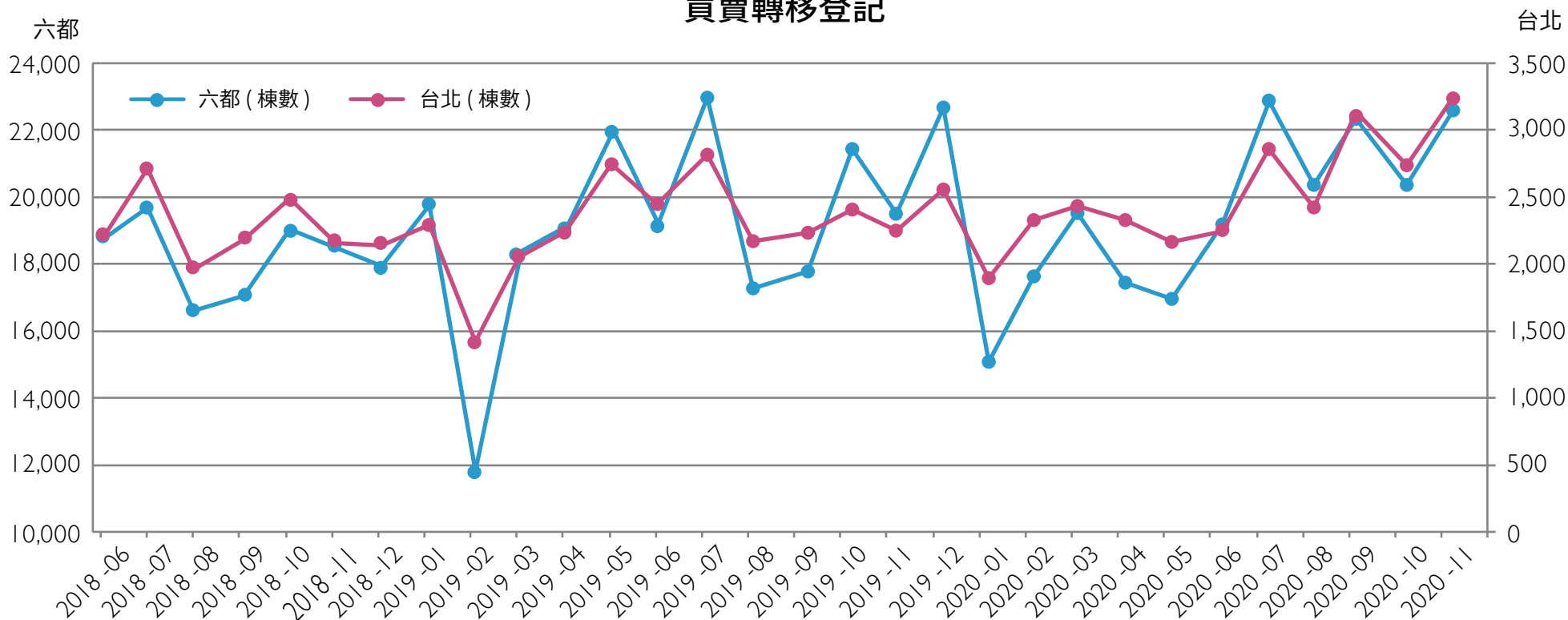
◆ 台北市 2020 年 1-11 月所有權第一次登記棟數為 6,104 棟，相較去年同期成長，約 4.57%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2020 年 1-11 月。



# 建物移轉登記量分析 (買賣)

## 買賣轉移登記

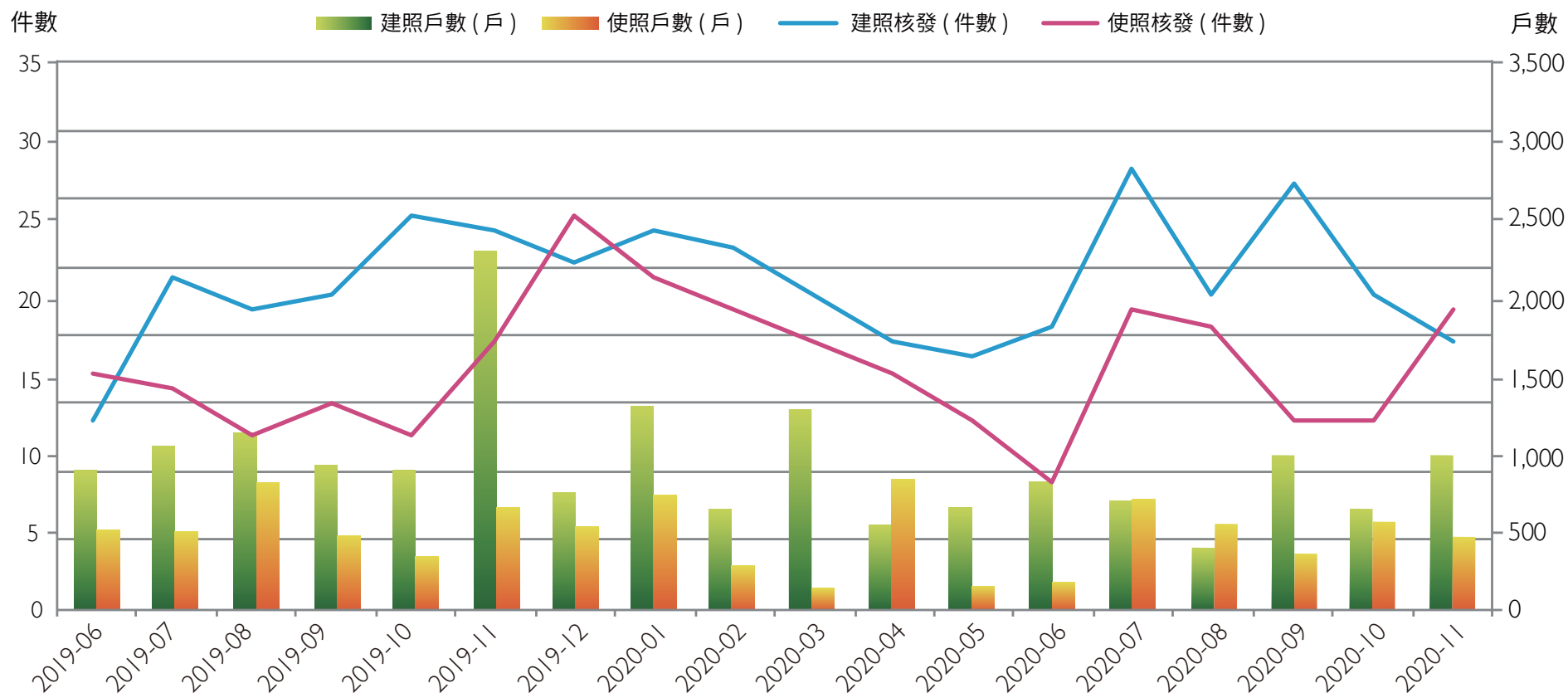


年份	縣市	買賣移轉棟數	年變動	變動率
2020年1~11月	六都	224,000	年增	6.81%
2020年1~11月	台北市	27,928	年增	10.77%

- ◆ 六都 2020 年 1-11 月買賣移轉棟數為 224,000 棟，相較去年同期增加 6.81%。
- ◆ 台北市 2020 年 1-11 月買賣移轉棟數為 27,928 棟，相較去年同期增加 10.77%。

資料來源：內政部統計處，因資料發布之時間差，統計至 2020 年 1-11 月。

# 建照、使照量分析

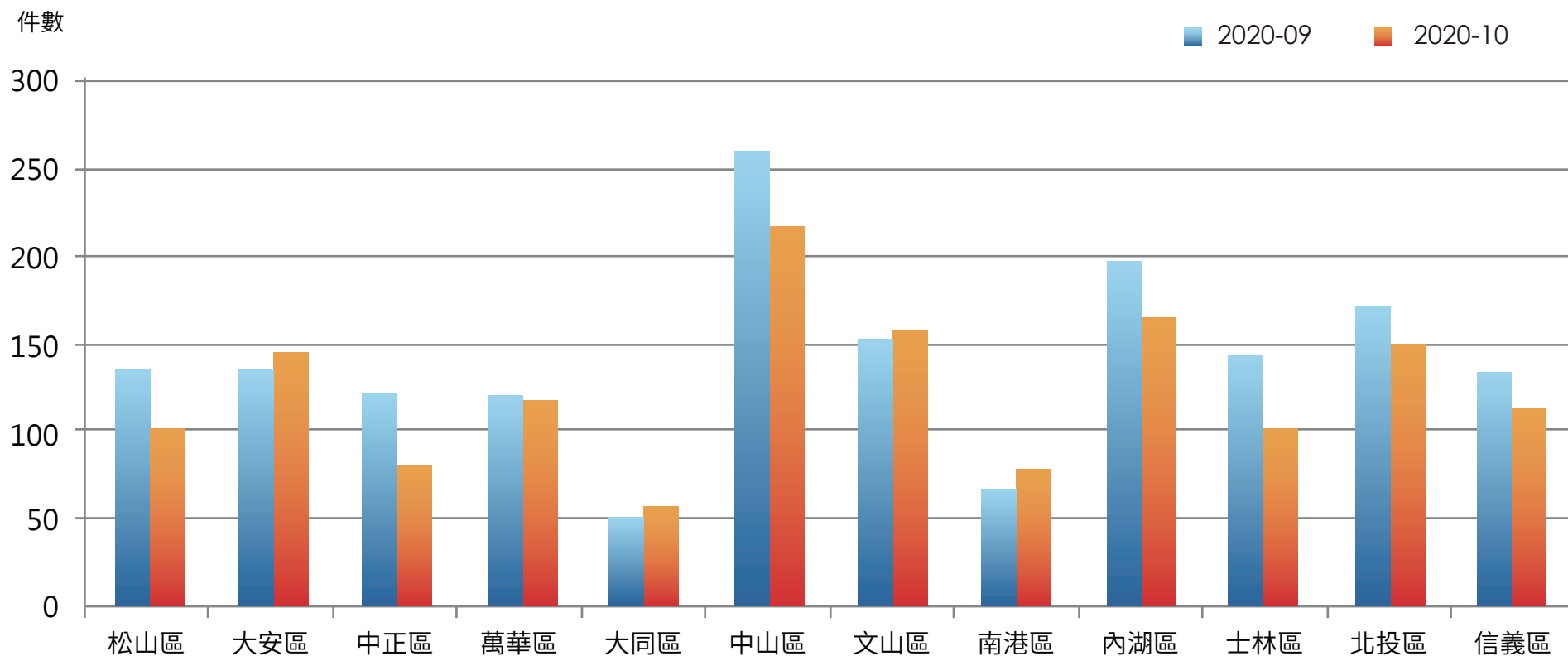


年分	縣市	戶數	月變動率	年變動率
2020年11月	台北市	建照 985	49.02%	-56.86%
2020年11月	台北市	使照 470	-16.96%	-28.13%

- ◆ 2020年11月建照核發數較上月與去年同期減少；使照核發數則較上月與去年同期增加。
- ◆ 2020年11月建照戶數較上月增加，但較去年同期減少；使照戶數則較上月與去年同期減少，整體供給量呈現緩步，但仍存在一定供給量，需持續關注市場變化。

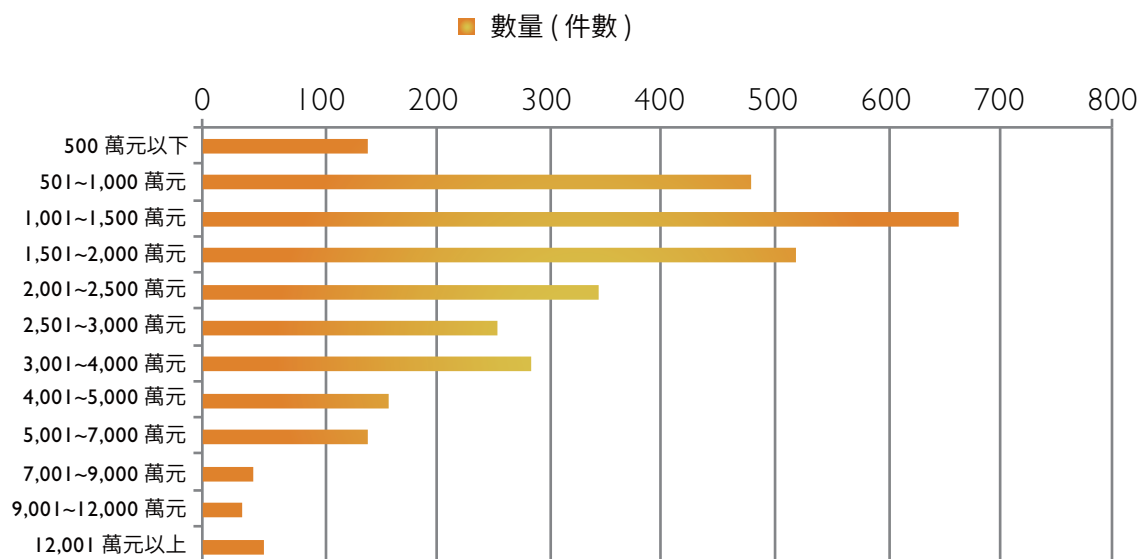
資料來源：台北市建管處，因資料發布之時間差，統計至2020年11月。

# 台北市住宅交易量分析

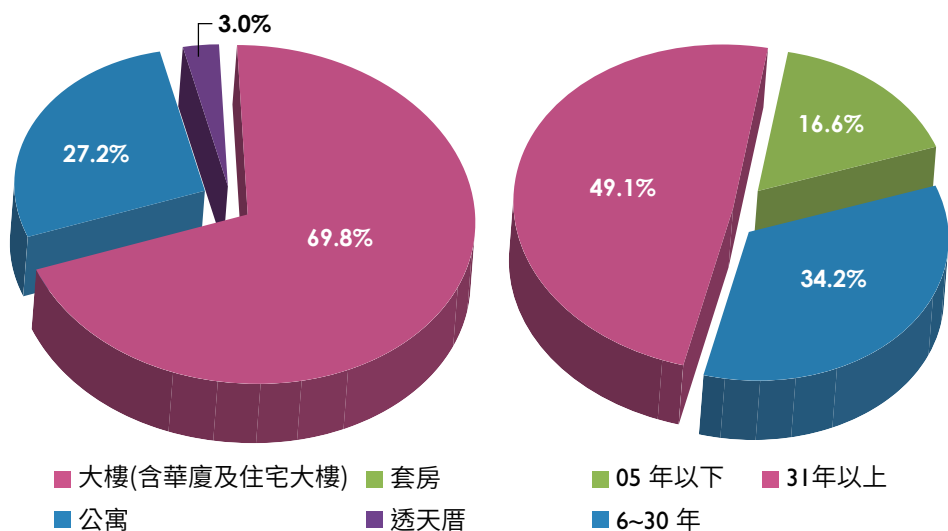


- ◆ 2020 年 9-10 月交易前三大熱門區域為中山區、內湖區、北投區。
- ◆ 中山區為台北市交易最熱門區域，佔整體台北市住宅交易比例達 15%；內湖區與北投區交易同樣續熱，整體重點交易地區變化不大。

# 台北市住宅交易總價帶與類型分析



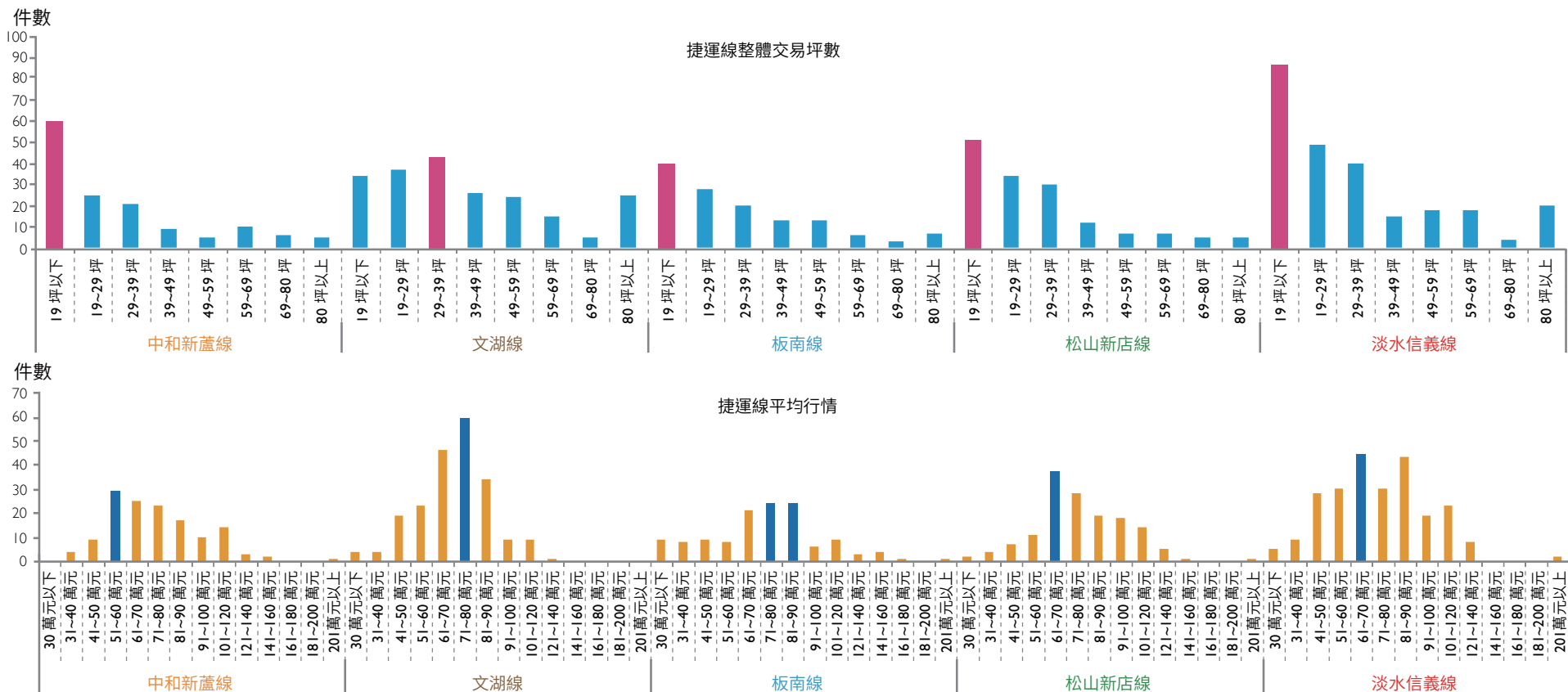
- ◆ 2020 年 9-10 月 台北市住宅交易主要集中在總價 2,000 萬元以內，合計占全市交易達 57.42%。
- ◆ 2,001-4,000 萬住宅交易其次，占全市交易 28.47%，與前 2 個月相較有略為減少。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易占全市交易 14.11%，交易量續呈增加趨勢。
- ◆ 4,000 萬以上住宅交易延續前 2 個月回暖趨勢，交易占比持續提高，整體下半年高總價產品交易情況平穩。



- ◆ 2020 年 9-10 月 住宅交易產品類型產生變化，近期套房產品 0 交易，公寓產品交易佔比則有增加情形。
- ◆ 2020 年 9-10 月住宅交易仍以屋齡 31 年以上為最大宗，且有略為增加，但整體交易情況變化不大。

資料來源：台北市地政局，因資料發布之時間差，統計時間為 2020 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	51-60萬元/坪
文湖線	29-39坪	71-80萬元/坪
板南線	19坪以下	71-90萬元/坪
松山新店線	19坪以下	61-70萬元/坪
淡水信義線	19坪以下	61-70萬元/坪

- ◆ 近期捷運線周邊住宅交易坪數近期集中在 19 坪以下產品，小宅市場熱度延續。
- ◆ 近期 80 坪以上產品交易量熱度延續，甚至部分地區超越中型坪數產品交易量，可見大坪數產品市況不減反增。
- ◆ 台北市捷運線周邊住宅交易平均單價略為攀升，60-90 萬元 / 坪仍為主要的交易價格區間。

資料來源：台北市地政局，因資料發布之時間差，統計時間為 2020 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。



Winter Moonlit Night as a winter scene

# 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