



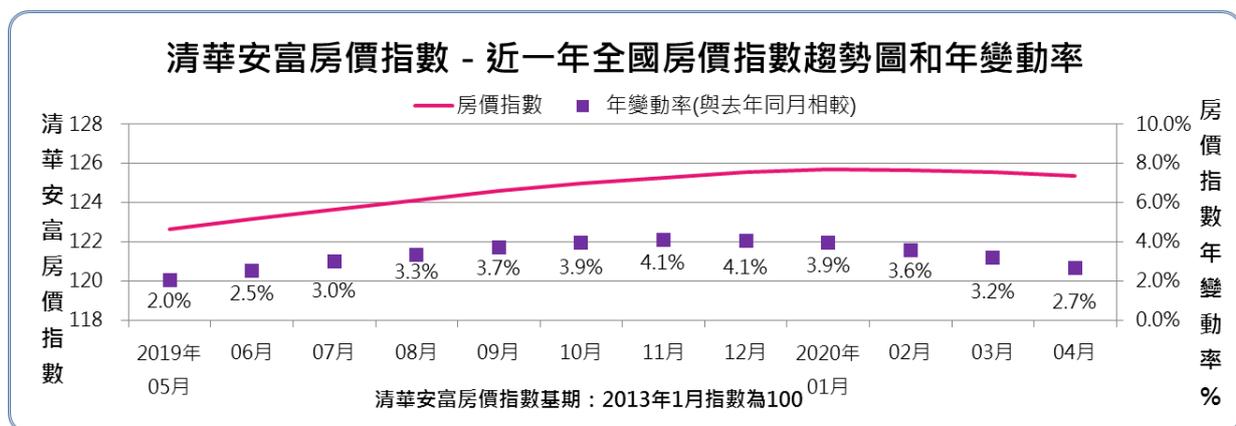
談台灣和台北市南港區房地產現況

安富金融工程研究中心 馬瑞辰執行長 撰

2020/05/28

這次新冠肺炎造成的危機幾乎影響到世界的各個角落，各國陸續展開救市、救經濟的各類措施。疫情蔓延使各市場流動性減弱，造成經濟萎縮；防疫的隔離措施使全球貿易市場萎縮，甚至造成產業供應鏈中斷、受阻；失業或人們對未來的不確定性、恐懼感使消費信心和投資力道下滑等因素，交互影響又各自發展。這樣的事件在人類歷史上未曾發生，所以沒有前例可以參照、借鏡。

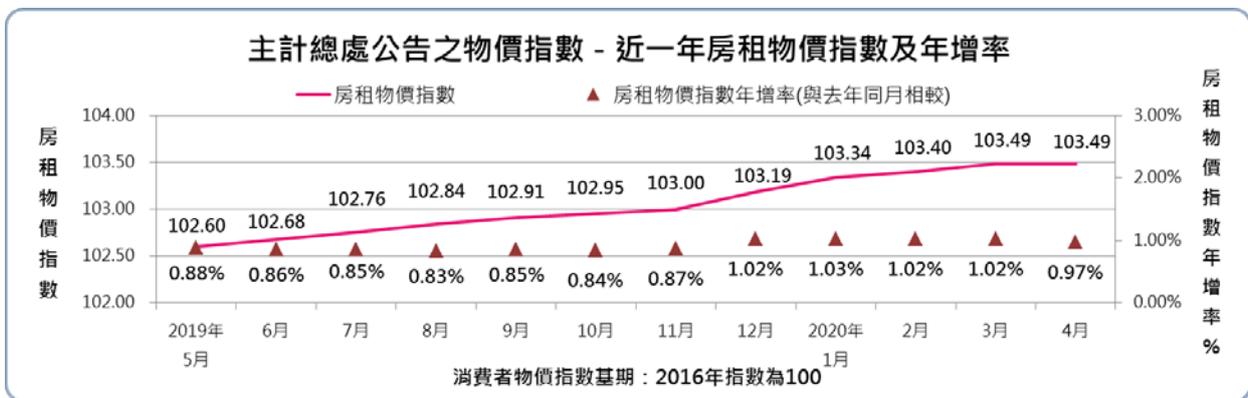
這波疫情下的台灣相較是幸運的，由於政府充分準備、即時因應、有效地採取各項防護措施以及全民配合和努力下，有效控制住疫情，成為了全球防疫模範生之一。目前台灣的房地產由房價指數整體走勢判斷，未受到太大的影響；4 月的全國房價指數為 125.38，與上個月相較下跌 0.13%，較去年同期則上漲 2.66%（如圖一）。所有縣市中以屏東和嘉義表現亮眼，漲幅分別為 7.76%和 7.27%，遠高於全國房價成長情形，再次為台南 5.30%。六都中，以台南市房價上漲 5.30% 為最高，接下來為台中和高雄，漲幅分別為 2.69%及 2.60%。



圖一：清華安富房價指數—近一年全國房價指數趨勢圖和年變動率

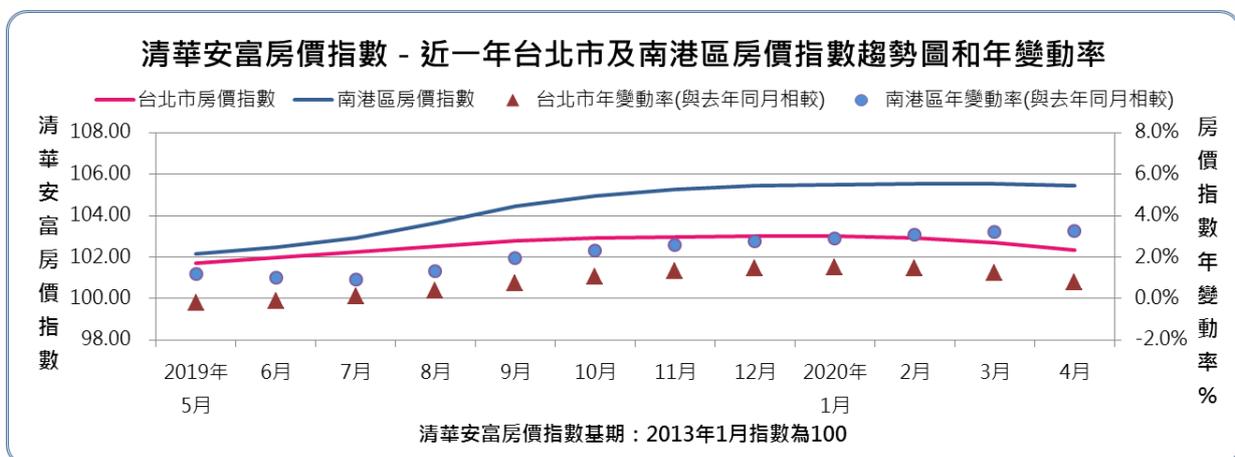


也許人們會預期新冠肺炎疫情會使租金下修，但透過主計總處公告的房租物價指數走勢，顯示租金仍未下滑(如圖二)。尤以都會區是人口重心、工作機會多，使租屋需求龐大，但偏偏都會區出租住宅供應卻不足，使都會區的租金行情居高不下。其實，國內不管是都會區或非都會區的空屋並不少，但都會區的屋主，在折舊率、裝潢成本、出租糾紛風險等考量下，更寧願房子空置也不願出租，造成供需失衡，也帶動近年的租金上揚。而恰恰租金也和房價有正相關連，租金持續堅挺，房價也會易漲難跌。



圖二：近一年房租物價指數變動及年增率趨勢 (資料來源：主計總處)

台北市十二個行政區中，南港區 3 月、4 月的房價表現一支獨秀，遠超過其它行政區，且過去一年房價指數走勢出現明顯上揚(如圖三)。



圖三：清華安富房價指數—近一年台北市及南港區房價指數趨勢圖和年變動率



我們注意到不少金控、壽險、建商、傳產業者、上市櫃公司等，都已插旗南港（如表一），最具規模的是占地 1.6 萬坪臺鐵南港調車場都市更新案，由國泰人壽攜手三商美邦、華泰王子集團進駐；占地 1.2 萬多坪的南港經貿園區 C3 基地開發案，由台灣人壽與三井不動產合作，將引進日本複合式商場品牌「LaLaport」，勢必成為新地標；南港輪胎「世界明珠」頂級複合式建築開發規模也近萬坪。

台北市南港開發案	(預計)完工	預計開發類型	基地面積(坪)
富邦人壽大南港案	-	2020 年 5 月得標	約 7,514 坪
臺鐵南港調車場都更(BR-1)	2021 年	辦公室、購物中心、飯店、住宅等	約 16,456 坪
台灣人壽南港 C3 開發案	2022 年	LaLaport 複合商場、商辦大樓	約 12,250 坪
潤泰創新「南港之心」	2026 年	整合轉運站、商場、辦公室、住宅等	約 7,879 坪
南港輪胎「世界明珠」	2023 年	辦公大樓、複合商場、住宅大樓等	約 9,453 坪
南港國產實業總部	2024 年	企業總部辦公暨商場大樓	約 6,500 坪
台肥南港 C2 開發案	2021 年	觀光飯店、商辦大樓	約 7,051 坪
台電中心南港倉庫(AR-1-2)	2024 年	商用、辦公、住宅等	約 4,700 坪
中華電信南港大樓	2024 年	新機房與商業共構大樓	約 1,500 坪
遠雄-宜進南港玉成段開發案	2023 年	廠辦大樓	約 1,640 坪
台北南港生技園區	2023 年	生技產業辦公室、實驗室等	約 4,500 坪
台北流行音樂中心	2019 年	表演廳、公園、流行音樂文化館等	約 26,900 坪
國家生技研究園區	2018 年	政府相關單位共同進駐	約 76,500 坪
中國信託金融園區	2014 年	商辦園區	約 9,284 坪

表一：台北市南港大型開發案（網路資料整理，請以各開發案實際公告資料為主）



隨著台北市信義計畫區開發趨近飽和，緊鄰信義計畫區、內湖科技園區的南港正在崛起。目前南港房地產價格比信義區便宜 3-5 成，又有五鐵共構（台鐵、高鐵、捷運、客運、公車）交通優勢。因此，南港區房價指數持續走高，完全可以理解和預料。

交通條件是影響房價的主要因素，捷運進出人次成長意味人流、金流的匯集，以信義計畫區的發展來說，板南線與信義線捷運開通營運，對於信義計畫區匯聚台北金融與商務產業進駐，成為台北商務、金融與商業中心，扮演極重要的角色。自 2016 年 7 月起南港車站成為高鐵的起始站，其交通的重要性僅次於台北車站；近 5 年來，捷運南港站的進出人次成長近 9 成，成為台北捷運百餘站中人流成長最快速的車站。

自 2015 年台北市政府啟動「東區門戶計畫」以來，南港的定位具備交通轉運樞紐、國家生技產業廊帶、流行音樂及文創產業、軟體產業及會展產業五大發展動能（如圖四），加上台北都市發展的綜效積累，使得南港快速發展，並深化台北都會區產業結構。這使南港從單一軟體園區功能，躍身為國家生技、生醫產業聚落重地；南港已經成為全台創意的經濟重鎮，我們也期待它可以複製信義計畫區的發展模式。



圖四：南港發展潛力
（資料來源：臺北市都市發展局-擷取 2018 年都市計畫公展簡報內容 P.7）