

0424 周報告

- 新聞分析
- 建案介紹—國泰昕春

3月景氣燈號27日公布 可望連九綠

國發會將於27日公布3月景氣燈號，雖然仍有多項構成指標尚未公布，因目前景氣復甦之勢穩定，預估可續亮綠燈，邁向「連九綠」。

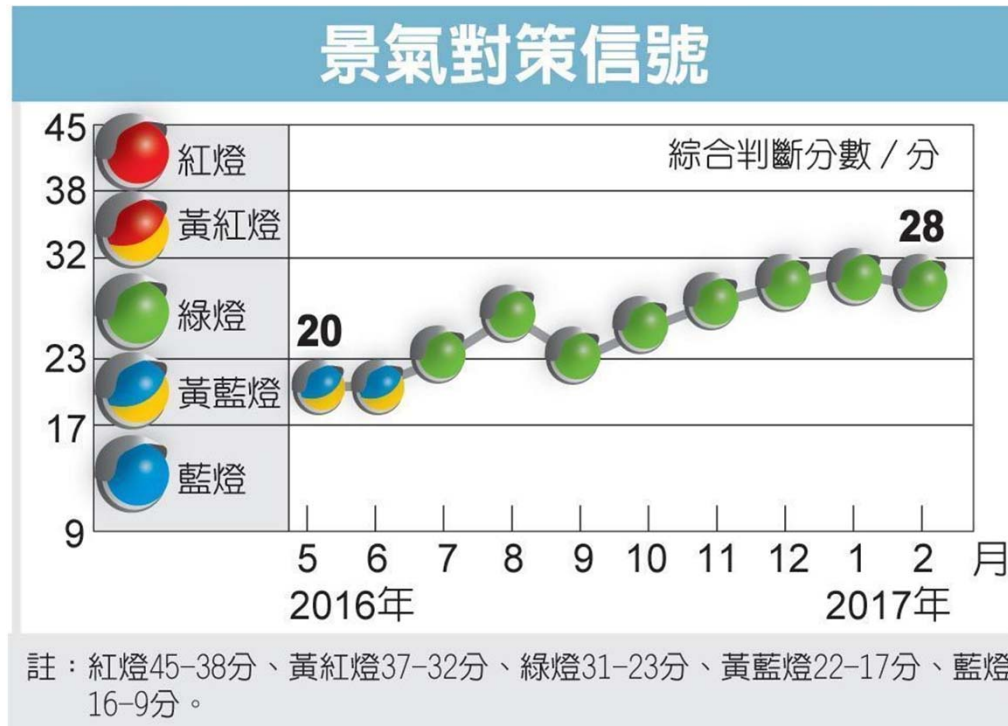
截至2月，國發會景氣燈號已經連續亮出八顆綠燈，綜合判斷分數來到28分，九項構成指標中，僅剩「非農部門就業人數」停留在黃藍燈，其餘均是綠燈和黃紅燈，顯示景氣處於穩定復甦的階段。

就目前3月已公布的指標來看，3月出口金額達257.1億美元，不只較上月增加13.5%，更較上年同月成長13.2%，已經連續六個月正成長；若以新台幣計價來算，出口金額年增5.8%，讓此指標燈號持續亮出代表「穩定」綠燈。

可反映投資動能的機械及電機設備進口值，年增12.1%，燈號有望維持「趨熱」的黃紅燈，也印證我國廠商投資意願及動能轉佳的情形。

代表金融面的股價指數年增12.7%，分數剛好跨過變燈門檻，有望從綠燈前進黃紅燈，並為整體綜合判斷分數再加一分。其餘如MIB、工業生產指數、製造業營業氣候測驗點等指標近日陸續公布。

國發會主委陳添枝日前於立法院經濟委員會受訪時曾說，景氣燈號距離黃紅燈只差4分，應該很快，屆時對薪資提升會有所幫助；不過大家也不一定要期待燈號跑得很快，因為綠燈已是穩定上升階段。



實坪制沒下文 專家爆早有結論 但內政部高層有異見

內政部正研擬不動產登記法草案，立委籲採實坪制，地政士公會全聯會榮譽理事長林旺根表示，先前學者專家專案會議早做出結論，個戶只登記專有部分，以牆壁內緣為範圍，但內政部高層有異見，繼續擺盪。

林旺根表示，非專有部分，包括Lobby、健身房等公設空間，並非取消登記。專家學者的意見是，整棟建物總面積本來就有登記，扣除專有部分，剩下的就是共有部分，因此無須另再登記。

他說，改採這種登記方式，公設部分，建商仍可銷售，但不再是把坪數分攤給各戶，依坪計價，而是以整體公設概念按各戶專有面積占總面積比例計算。

民進黨立委林俊憲日前舉行記者會表示，現行制度，公設計入權狀坪數，賣給消費者，就像電視邊框算入電視尺寸一樣，相當不合理，呼籲內政部應抵擋壓力，現正研擬中的不動產登記草案，應改採實坪制。

不動產登記法草案專案小組成員林旺根稍後在臉書表示，他可以見證，不動產登記法草案學者專家的專案會議，已做出「專有部分，以牆壁內緣為範圍，因建立等幢建物標示，故共有部分無須再登記」的結論。

他說，專案小組結束之後，因內政部高層有異見，乃致不顧學理，繼續擺盪，至今，似有延續台灣獨創的複雜的登記方式的意味。登記機關應該認清問題本質，正本清源，不要在枝節處做無謂的改革，否則爭議仍將不斷。

公告地價 明年起改為兩年一調

立法院三讀通過平均地權條例修正案，明訂未來地價公告將由三年一調改為兩年一調，減緩地價波動對民間帶來的衝擊。內政部地政司副司長施明賜表示，公告地價確定改為二年一調，明年就可適用；至於地上權案的地租衝擊，去年底已行文建議公產管理機關，不宜與公告地價掛勾。內政部早在二〇一五年已邀集各地方政府研商，施明賜表示，內政部已和地方政府取得共識，下半年就可以啟動重新規定的作業，「明年開始沒有問題」。

公告地價是課徵地價稅的參考依據，而地價稅屬於持有稅，地方政府會考量財政需求、民眾負擔能力、社會經濟狀況來綜合評估，會適度反映市場價格的變動情形。

施明賜解釋，公告地價法令用途是課徵地價稅，和地上權案的地租、權利金並無關係，去年底已行文給公產管理機關，盼各機關自己訂定租金或地上權權利金標準，「不宜與公告地價掛勾」。

歷史新高 買房得不吃不喝9.35年 去年第3季貸款負擔率接近4成，房價負擔能力再創新低

內政部營建署17日發布去年第3季全國房價負擔能力指標統計，貸款負擔率為38.49%，相當於民眾每月所得有將近4成需拿來繳房貸，房價負擔能力等級為略低程度，房價所得比為9.35倍，相當於9.35年不吃不喝才能買得起房子，創歷史新高。

其中，若要在台北市買房，則需要15.47年不吃不喝，或是每月有超過6成收入需要繳交房貸。

根據營建署統計，全國貸款負擔率較上季增加1.35個百分點，較上一年同季增加2.40個百分點；房價所得比較上季增加0.37倍，較上一年同季增加0.82倍。台北市房價所得比全國最高，為15.47倍、新北市次高，為12.7倍，六都當中則以台南市最低，為7.44倍。

貸款負擔率指的是，每月應償還的房貸本利占家戶可支配月所得的比例，比例越大則房價負擔能力越低。另外，房價所得比代表需花多少年的可支配所得才能買到1戶中位數住宅總價，數值越高表示房價負擔能力越低。

統計報告指出，去年第3季，全台20個縣市中，除澎湖縣、台東縣資料樣本不足外，雲林縣、屏東縣、嘉義市、嘉義縣、基隆市等5個縣市的房價負擔能力等級為可合理負擔程度，房價所得比在5.5~7倍之間。

台中市、新竹縣、高雄市、彰化縣、桃園市、宜蘭縣、新竹市、花蓮縣、南投縣、台南市、苗栗縣等11個縣市房價負擔能力等級屬略低程度，房價所得比在7~10倍之間；至於台北市與新北市之房價負擔能力等級屬過低程度。對於負擔能力再創新低，營建署表示，因該季以成交大面積、屋齡新物件為主，以致拉高中位數總價，而家戶年可支配所得未見提升的情況下，房價負擔能力因而降低。

營建署指出，從全國及縣市房價負擔能力長期趨勢觀察，新北市、台北市長期以來房價負擔能力等級多位於過低程度；雲林、屏東、嘉義、基隆長期以來房價負擔能力多屬可合理負擔程度；其他縣市則多為房價負擔能力等級略低程度。因此，全國及縣市房價負擔能力變化趨勢相對較穩定。

「台北居大不易」錯了！全台這裡最蝸居

一般常說台北居大不易，但你可能不知道，真正的「蝸居」是在新北。新北市民平均每人居住空間僅有10.13坪，全台最小。

營建署近日公布全國平均房價所得比為9.35，意指民眾平均不吃不喝9.35年才有能力購屋，創歷史新高；新北市民更慘，房價比達12.7，得不吃不喝近13年，才買得起一間房子。

新北市府主計處指出，依據內政部最新統計，全台平均每人居住坪數是14.19坪，而新北市民只有10.13坪，全台殿後，和居住空間第一名的南投18.13坪相較，整整小了10坪。倒數二、三名，分別是台北市的10.2坪、基隆的11.33坪。主計處說，北北基市民居住坪數僅10到12坪，其他縣市則在14到19坪，北北基人的空間明顯狹小，雖然號稱「大台北」，但生活空間、品質沒有外界想像的好。

台北房子好難賣！Q1平均去化要4個月

近來房市交易回溫，房仲業統計今年第一季成交的房子，大多已賣很久，雙北首季成交的房子，平均都已賣了四個月，台北市平均去化天數129天，六都最高。

議價率方面，和去年同期相比，雙北市議價率略有縮小，顯示屋主信心回升，不過仍在二成以上。今年第一季房市買氣明顯回升，根據官方統計，六都移轉棟數較去年同期大增逾四成。住商不動產分析內部成交物件，顯示今年首季雙北市成交的房子，大都已賣好久。其中，台北市成交物件平均銷售時間達129天，超過四個月，比去年同期的104天，還多出15天。新北市首季去化天數為118天，也比去年增加一天。台中市去化天數也「破百」，達109天。桃園、台南、高雄去化天數都在100天以內。桃園86天，為六都首季物件去化天數最短的地區。

大家房屋企研室主任郎美因表示，桃園在房地合一上路前後，買氣低迷，去年第一季去化天數達118天，為六都之冠，但在屋主降價、機捷通車激勵下，去化加快，待售天數從四個月減至三個月內。

至於台北市，數據顯示，首季成交的物件，大多是已經賣很久的房子，這些房子先前大多已調降過價格，因此能在這波房市小陽春順利出售。新加入銷售行列的物件，由於房價降幅有限，去化速度仍緩慢。

住商不動產企研室主任徐佳馨表示，整體來看，各地房子去化天數都在拉長，主要是目前房市大部分買方為剛性自用，看屋習慣為多看多比較，決定速度較慢。她說，雖然買氣回溫，但買方對讓利仍有期待，整體議價率維持在二成左右，過往房市多頭買方追價情形將難以復見。

延後完工後遺症 新成屋超大賣壓來了

今年降價潮會持續嗎？商仲業統計指出，前兩年市場不好，許多建案以拖待變，延後完工時間，但「小雞終究得孵出來」，今年使照核發可能爆出16.6萬戶超大量，建商將滿手新成屋，降價壓力比去年更大。

戴德梁行不動產估價事務所所長楊長達表示，房市不是今年下半年就有新一波降價潮，就是2018年繼續降價衝量，而且降幅可能比2016年還大。楊長達表示，2013至2015年是住宅建造執照核發戶數高峰期。根據內政部統計，這三年建照核發都在10萬戶以上，2013年13.3萬戶，更是1996年以來最多，合計三年達36.3萬戶。

他說，建商領到建照，開工、完工，到拿到使用執照，大約二到三年，也就是2013年到2015年的36萬多建照戶數，會在2015~2017年的三年間拿到使照，平均一年應有12萬多戶。但2015、2016年使照核發量都僅9萬多戶，合計19.7萬戶，按照工期推算，多達16.6萬戶應在今年完工領取使照，如果全數領照，將是近20年來最大量。

楊長達分析，建照和使照量出現大幅落差，主要是這幾年房市買氣不好，建商擔心房子蓋好，交屋困難、餘屋又賣不掉，還得負擔房屋稅，因此採取拖延工程、延緩完工策略，使照量因此遠低於建照量。

他表示，但建案請了建照，終究會完工，成為新成屋。就像孵雞蛋，時間到了，小雞終究會跑出來。如果集中在今年，將高達16.6萬戶，如果把壓力分散到今明兩年，加計2016年建照量，今明兩年平均一年新成屋供給量也達12.3萬戶，仍是2008年以來新高，建商壓力仍相當大。

豪宅現暖意 1戶差3000萬 松江一號院 成交價站回2億

法人出手，「松江一號院」最新揭露實價登錄價格，每坪單價硬是較去年底美容界林姓大亨掃貨價高出18萬元！根據台北市實價登錄揭露「松江一號院」2月交易，該戶位5樓，總坪數200.93坪，總價為2.14億元，若車位一個以300萬計算，拆算車位後單價為119.3萬元，超越去年底高樓層成交價格。業者人士認為，豪宅市場有解凍跡象。市場人士表示，這次出手買方為僑外資、穎寬有限公司，負責人江朝瑞也是宸鴻光電科技董事長，據了解，過去江朝瑞也曾以僑外資公司名義買進豪宅。

去年底一位林姓大亨大手筆砸10餘億，掃進7戶「松江一號院」，震驚業界，當時掃貨價每坪約101.6至103.5萬，今年2月松案新交易總價站回2億，和去年11月過戶的7戶中，坪數車位數相同的交易，總價最低的為1億8251萬元相較，差了3160萬。

豪宅成交單價下修1至2成後近來交易頻傳，顯示豪宅市場買氣有增加趨勢，不少有實力高資產族伺機而動，低點入手，價格有略微回穩的跡象。

住商不動產企劃研究室主任徐佳馨指出，這次揭露「松江一號院」雖位於5樓，但單價高於之前價格，扣除個案景觀因素外，應與市場氛圍轉佳有關，即使如此，在市場普遍存在降價預期心態，個案能否寫下天價，除個案本身條件外，行銷力也是關鍵。「松江一號院」完工3年，樓高22層，為松江路上的大坪數豪宅，實價揭露至今有10筆交易，2014年頂樓22樓最高交易單價為167.8萬元，總價約3億元。

北市房價緩跌 擺脫全球後段班

國際地產顧問公司萊坊（Knight Frank）發布最新「全球城市住宅指數」報告，全球住宅房價平均上升6.6%；台北市終於擺脫全年後段班命運，在本次調查150個城市中提升至133名，不過全年仍下跌1.2%。專家認為，北市房價雖已脫離急跌險境，不過現以自住為主的市場風向，價格仍以日益「親民」為趨勢。

萊坊報告追蹤全球150個城市一般住宅的房價變化，最新發布去年第4季報告中，全球平均漲幅達6.6%，為近3年最高中國就囊括排名前9名，以南京年漲41.1%居首位；至於台北房價則年跌1.2%，但跌勢已較前幾季收斂，排名也往上提升至133名，贏過新加坡。

瑞普萊坊市場研究部副總監黃舒衛表示，台北市一般住宅市場價格在去年Q3脫離急跌險境之後，進而在第4季明顯站穩。今年第1季台北市成交量年增30.6%，頗有回春跡象，然而就歷史紀錄來看僅較去年佳，他說：「現階段只能說自住需求在穩盤，無置產、投資族群的投入，價格仍以親民化為求。」住商不動產企劃研究室則指，從下跌趨勢來看，北市跌幅已明顯縮小，如無政策性變因干預，應能逐步走向穩健，但短期內撐盤力度低，不易大漲。

此次調查中，中國各城市持續霸佔漲幅前10名，萊坊亞太區研究部主管霍尼克分析，中國主要城市房價大漲，已讓有關單位加大調控力度，以嚴格的購房限制、貸款標準或限售管制為住宅市場降溫。

瞄準富二代 小坪數飯店豪宅搶市 大陸建設亞信大樓案聯手寒舍艾美集團

百坪高總價豪宅不吃香，為瞄準富二代高資產族群，國內建商打破迷思，結合國際級五星飯店推出小坪數豪宅搶市；其中，大陸建設亞洲信託大樓案與寒舍艾美集團強強聯手，成為國內首筆小坪數飯店式豪宅，預料將掀起一波睽違已久的豪宅熱賣潮。

今年國內豪宅市場雖傳出零星交易訊息，但整體市場仍顯低迷，專營豪宅市場的大師房屋董事長陳建慶表示，目前老一輩的高端族群，兒女不在身旁，不愛100~200坪大豪宅，偏愛百坪以下1+1房豪宅，即使買給小孩住，單價200萬可接受，但不用大坪數，因為小孩房屋稅也繳不起。

他說，國外建商推案具彈性，一棟豪宅建案大小坪數都有，甚至有一層一戶，也有一層多戶，但國內建商認為豪宅「雞兔不應同籠」，規畫皆為大坪數，導致豪宅因坪數大、總價高所以賣不好。國內建商必須打破豪宅大坪數、高總價迷思，結合國際級飯店推出小坪數豪宅才有機會走出困境。

目前國內豪宅結合國際飯店僅有「文華苑」與「西華富邦」2筆個案，但仍走大坪數格局，其中，「文華苑」與文華東方飯店結合，「西華富邦」則與萬豪酒店合作。

陳建慶指出，小坪數結合國際飯店才是未來豪宅市場主流，其中，大陸建設亞洲信託大樓案與寒舍艾美集團強強聯手，1~9樓為飯店，10樓以上規畫20~40坪住宅案，該案因地段佳、小坪數，加上飯店與豪宅結合相得益彰，若訂價得宜，預料該案推出後將會熱賣。亞洲信託大樓案有機會在今年第三季推出預售案，傳出每坪開價可能落在120~150萬元；以該案附近屋齡7年左右，同樣是小坪數的「新東京宅」實價來看，102年頂樓最高成交單價為117.7萬元，單價逾百萬共計12筆，去年2筆實價成交單價已下滑至80.5萬及83.8萬元。

此外，遠雄在高雄推出的「THE ONE」，該案也與遠雄悅來飯店結合，成為全台最高的飯店式豪宅產品，但美中不足的是，該案還是規畫116~183坪大坪數產品，仍跳脫不了豪宅大坪數迷思。

陳建慶認為，國內豪宅市場租金投報率低，也沒有資本利得可期待，且外籍人士來台購置不動產課稅太重，在此情況下，國內大坪數豪宅市場不會有國際盤，小坪數、高單價的飯店式豪宅，在設備高檔、服務到位、安全禮遇等條件下，才有機會受國內高資產族群青睞。