

甲桂林廣告  
版權所有，翻印必究

2023 周報告

## 政策要聞

### 房價不灌水 實價登錄擬增實坪制

許多民眾不滿房價長期被公設灌水，內政部為更真實揭露房屋單價，正研議於實價登錄網同步公布每筆交易扣除公設後的單價，讓民眾知道「錢到底花在哪」。

我國新建案、新成屋公設比動輒30%起跳，導致民眾花了千萬元買房，實際使用的坪數卻遠比購買的坪數少；今年公設不計價、推動實坪制的議題廣受討論，有民眾7月於公共政策網路參與平台提案「房價改實坪制計價，公設坪數可登記但不計價」，不到一個月便達5,000人附議門檻。

內政部次長花敬群表示，各界對「實坪制」的定義未有共識，但至少短期內政部可在資訊揭露部分更加精進；資訊揭露更完整後，民眾就可以自行判斷房屋價值是否合理、要不要購買。

花敬群透露，內政部正努力精進實價登錄揭露資訊，未來希望實價登錄的每筆交易資料，可以進一步區分為包含公設的建物平均單價，以及不含公設的建物平均單價，民眾自行比對後，便可得到更精確的建物資訊。

舉例來說，現行實價登錄是公布建物平均單價，若同時公布扣除共有設施後的平均單價，民眾就可比對出買房子的錢有多少是花在可能看得到、很少用得上的公設上，進而依自己需求，挑選符合喜好的房屋類型。

內政部地政司官員說明，現在實價登錄網站的交易單價是包含主建物、附屬建物、共有部分的平均單價，內部正討論扣除公設後單價的實際執行細節要怎麼做。

### 內政部對實坪制看法與對策

議題	說法
實坪制	社會對於「實坪制」定義分歧、也尚未有共識，短期應先以資訊完整揭露為政策方向
公設登記不計價	登記與計價是二回事，登記是為了資訊完整揭露，在此前提下，民眾才能對價格有更多判斷資訊
內政部對策	實價登錄網站研擬同步公布扣除公共設施後的平均單價，供民眾比對、參考

資料來源：採訪整理  
潘姿羽 / 製表

## 政策要聞

### 北市開先河 鎖定國際商務客 都更大樓標租 打造飯店公寓

北市公有土地都更分回戶過去多採標售處理，不過房市不景氣，大坪數租金高也難做公共住宅。北市財政局因此採創新作法，以逸仙段都更分回戶為首例，委託民間物業管理公司改做飯店式公寓出租，鎖定國際商務人士，10月底截止投標，現已有5、6家廠商領標。

該標的位於忠孝東路與基隆路交叉口，原是老舊警察眷舍，都更後改建為地上14層、地下5層的集合住宅大樓，市府分回2到8樓共37戶、48個停車位，各戶坪數介在22坪到48坪間。由於該棟鄰近市府捷運站，屬於信義商圈精華地段，周邊商業和辦公活動頻繁，區位極佳。

財政局長陳志銘表示，現在景氣不好，不動產價格處於低點，若照慣例將都更分回戶售出，首先價格就不好，也不一定賣得出去；另外該處位在精華地段，又是大坪數房型，換算每月租金要5萬元，不適合做公共住宅出租。他強調，信義計畫區有很多金融業者，常派國外技術人員、高階主管來台，一待就是半年以上，若住飯店成本很高，財政局看準市場有需求，規劃將都更分回戶由售轉租，委託民間物業管理公司經營，打造飯店式公寓，未來租金、租期都由業者自訂，但租期要超過1個月，因住宅大樓不能做日租服務。

該案已在月初招標，每年租金底價2436萬，租期為5年一約，可續約一次，政府會負擔房屋稅、地價稅，得標者僅需支付租金。陳志銘說，10月底截止投標，現已有5、6家廠商領標，多是不動產租賃業者和物業管理公司，對於脫標有信心。明年內湖科學園區也有一案，可採相同模式處理，未來都更分回戶原則上不走標售，針對坪數小、租金低的房型，可考慮做公宅使用，至於大坪數、租金高的可轉做商業使用，避免資產閒置。

甲桂林所有  
版權所有

## 政策要聞

### 銀行看好竹北房市 超額認建商70億土建融聯貸

竹北房市被看好，銀行團熱捧土建融新聯貸大案。據了解，在竹北地區知名建商豐邑建設位於竹北高鐵站對面重劃區的住商大樓土建融案，即將完成聯貸籌組，該聯貸案約70億元，在今年以來的土建融案規模可說名列前茅，由於建商具有一定的品牌知名度，因此也引來銀行爭相參貸，已吸引至少超過4成的超額認購，預計12月簽約。行庫主管指出，不動產景氣已漸看到從谷底往上的契機，繼雙北市之後，其他都會區的新建案也陸續出籠，其中，竹北由於竹科的產業聚落效應，加上高鐵等基礎設施已非常完整，移入竹北的科技新貴愈來愈多、在銀行眼中可說是具有高度經濟發展潛力的地區。

例如，土銀今年6月解禁全國部分地區的土建融禁令，竹北重劃區即為其中一個被解禁的重要地區。

也因此，豐邑建設此次推出的竹北土建融大案，就引來行庫熱捧；據知情人士指出，該案的借款期間5年，是由龍頭銀行台銀出任管理銀行，其他參貸行包括土銀、合庫、農業金庫，可說土建融放款市佔率前三大銀行均加入該聯貸案，若加上所有相關費用，總利率水準大約介於2.3~2.4%間。

金融圈人士表示，近幾年來的土地開發案，清一色都走中小規模路線，百億元以上的大案可說相當少見，即使是台北市的正義國宅，聯貸規模也大約在120億元左右，而豐邑建設這項土建融案，聯貸規模70億元，不僅不遜於台北市的多項土建融開發案，在竹北地區更是具高度指標性的大案。

竹北地區的喜來登大酒店即是由豐邑建設打造，據了解，該案的地基，就位於喜來登旁的自強北路，即竹北高鐵站對面的重劃區，整個地坪面積多達4,000坪，建案預定打造樓高超過30層的住商混合大樓，包括店面、辦公室、住家等多功能用途。對於豐邑建設，行庫主管指出，是竹北一帶相當有名氣的建商，近來最知名的就是在竹北地區以一系列「琉璃」為名的建案，也因此不僅資金快速募集到位，還有超過4成的超額認購率。

## 市場新聞

### 三字頭破盤衝擊 副都心屋主認賠800萬逃命

實價資料顯示，新莊副都心今年上半年有不少屋主認賠出場，有人4100多萬買進，3300多萬賣出，不到二年慘賠兩成、800多萬元。

新莊副都心推案房價近年明顯修正，景氣好時，建案多要賣到五、六字頭，但市調顯示今年成交多回落至四、五字頭，皇翔建設新成屋案「皇翔御花園」甚至祭出一坪39萬元破盤價。

台灣房屋智庫資深分析師陳炳辰表示，可能受建案破盤價影響，實價資料顯示，今年上半年有不少屋主認賠拋售，其中位於中原路的「亞昕向上」，有民眾2015年12月以4184萬元買進5樓戶，總面積95.6坪，單價一坪49.2萬元。今年5月屋主出售，總價僅3380萬元，和買進價格相比，屋主賠了804萬，單價下滑至38.4萬元，跌幅約二成。

陳炳辰表示，亞昕向上距離捷運站稍遠，但近舊市區，生活採買機能不錯，建物也頗有特色，只是面臨區域建案低價搶市，低樓層屋主可能財務考量，或擔心房價持續下跌，愈晚賣賠愈慘，因此決定賠錢出售。

除了亞昕向上外，榮華路一段上的「文學苑」，今年4月也有五樓戶認賠出售。該戶2011年買進價為3000萬元，一坪50.5萬元，今年出售總價滑至2380萬元，賠了620萬元，也賠了約二成。

文學苑的條件也不錯，僅38戶，戶數單純，且鄰近公園綠地多及學校，但在區域房市弱化下，屋主仍選擇低價殺出。興富發建設「新富邑」也有屋主低價出售，新富邑有兩戶，分別位於10樓、18樓。10樓戶賠約一成，270多萬，18樓戶賠18%、530萬元。陳炳辰表示，相較鄰近新案，新富邑價格稍低，近捷運副都心站，為社區兩大優勢，但戶數多，景氣下滑時，容易出現多殺情況。

新莊副都心今年賠售社區						
社區	交易日期	總價	單價	坪數 (含車位)	樓層	賠售 金額(萬)
亞昕向上	106/5	3380	38.4	95.6	5	804
	104/12	4184	49.2			
文學苑	106/4	2380	38.5	87.27	5	620
	100/8	3000	50.5			
新富邑	106/2	2400	43.1	61.6	10	271
	102/1	2671	48			
	106/1	2400	39.1	72.09	18	530
	102/1	2930	48.1			

資料來源／內政部實價網、台灣房屋智庫 製表／游智文 ■聯合晚報

## 市場新聞

### 房市回溫 六都前九月中壢區交易王 新莊翻倍

六都今年前九個月房屋移轉棟數全部出爐，統計各行政區，桃園中壢區攀上6000棟，暫居交易移轉王，其次為新莊區、桃園區及淡水區，前九個月交易量也都突破5000棟，台中北屯區以4300多棟名列第五。

全國不動產企研室主任張瀨勻表示，今年六都交易谷底回升，前九月累計移轉量逾15萬棟，較去年同期增加15.6%。以移轉量來看，桃園市中壢區6056棟居冠；新北市新莊區5206棟，較去年的2300多棟大增1.2倍，在交易量前五名中，增幅最多。

全國不動產中壢龍岡加盟店長李欣政說，中壢區交易量除了受惠青埔特區、過嶺重畫區新建案交屋潮，中壢建設話題多，多數區域單價又修正到1字頭，吸引買方回流，也讓海華商圈、內壢以及龍岡交易升溫。

交易量居次的新莊區，為今年新北最熱的行政區，前9月買賣移轉棟數為5206棟，除了建案「鴻邦世界花園」、「超級城市」交屋推升，中古屋回歸實價行情，也帶來不少買氣。

此外，觀察主要行政區量縮狀況，今年以桃園市龜山區移轉量大減75%最多，主要是龜山區去年在合宜住宅交屋挹注下，拉高基期，今年則回到基本面。

張瀨勻分析，今年移轉量前五名行政區都有大型重劃區，在建案有感讓利帶動下，中古屋主也紛紛回歸實價行情，部分屋主更因不耐長期待售降價出脫，衝高移轉量，預料新屋餘屋及中古屋急售壓力減緩後，房價將進入盤整期，再重跌機率不高。

### 今年前9月移轉量累計排行(單位:棟)

排名	縣市	行政區	2017	2016	年增減
1	桃園市	中壢區	6,056	5,165	17%
2	新北市	新莊區	5,206	2,349	122%
3	桃園市	桃園區	5,185	4,977	4%
4	新北市	淡水區	5,096	2,956	72%
5	台中市	北屯區	4,369	4,108	6%

資料來源／六都地政局、全國不動產 製表／游智文

■聯合晚報

## 市場新聞

### 北市購屋新趨勢 轉向蛋白區

房仲統計北市2000萬以內產品購屋熱區，前五名中，除了中山區，其他都在蛋白區，包括北投區、內湖區、文山區與萬華區，四區平均房價都在四字頭，顯示現階段民眾優先選擇住市郊，住大一點。

永慶房產集團統計實價資料近一年北市購屋總價，多數在2000萬以內為主，占比達六成。

進一步分析各行政區總價2000萬以內產交易情況，中山區占比14%最多，其次依序為北投、內湖、文山與萬華區，占比均在一成以上，五區合計占比近六成。

再觀察上述五區平均房價，僅中山區五字頭，均價一坪59萬元，其他四區都是四字頭，萬華成交均價一坪49萬最高，內湖48萬居次，文山區和北投區都只有44萬元左右。

以總價2000萬來算，在中山區平均可買到34坪，在文山和北投則可買到45坪。

觀察實際交易，中山區2000萬元以內產品中，交易量最大的是套房，占41%，顯示預算2000萬內的購屋人，如果要住市區，捷運便捷，百貨、辦公商圈密集的中山區是首選，但以小宅為主。

至於其他四個2000萬總價熱門購屋區，套房占比都不高，僅一到兩成，其中北投區、內湖區與文山區都以公寓居多，占比44%至51%，萬華區電梯大樓交易占比37%，略高於公寓的36%。

永慶房產集團資深經理謝志傑表示，公寓主要房型規劃以三房為主，符合一般家庭的居住需求，房價普遍也較大樓便宜一成以上，加上公寓公設比低，坪數實在，雖然公寓屋齡較老舊，需要爬樓梯，但對於低總價預算的一般家庭而言，反而是適合的房產標的，也因此吸引購屋者買進。

平均房價 (萬元/坪)	中山區	北投區	內湖區	文山區	萬華區
電梯	59.2	46.5	51.1	45.0	51.4
套房	60.9	47.2	55.1	48.8	56.7
公寓	52.9	40.7	42.9	40.9	38.6
整體平均	58.9	44.2	47.6	43.9	49.3

## 市場新聞

信義房屋調查：感覺房價持續下跌的人大減！

房市悲觀氣氛逐漸改善，感覺近期房價持續下跌的人變少了！信義房屋第四季購屋意向調查顯示，受訪者對於上半年房價，感覺持續下跌比例已由7成收斂到46%，比例明顯減少，雖對於未來房價的預期看壞比例仍約6成，但已是近5季相對較低的一次，民眾對於房價感受與預期正逐漸改善當中。

信義房屋17日公布第四季購屋意向調查，對於過去半年想要購屋區域的房價看法，有46%受訪者認為房價仍下跌，明顯低於2016年下半年兩次調查時的72%與74%，認為近期房價下跌的比例大幅減少，若分區域來看更明顯，新竹以南認為過去半年房價下跌的比例也明顯少於雙北市。

對預期未來房價看法部分，看壞比例從2016年第四季74%，逐漸收斂至本季的61%，為近5季調查以來較低的一次，看跌比例略有改善，但普遍對未來房價看法，現階段仍偏保守。

信義房屋企研室專案經理曾敬德表示，今年三季調查的結果顯示，民眾對於近期房價的感受與未來的預期兩個指標，看壞比例都呈現收斂走勢，從2015房市修正以來，今年民眾對房市悲觀的情緒改善最明顯，對照近期國有房地標售底價不再破底，降低民眾對於跌價的預期之後，反而出現一波買氣。

曾敬德認為，現階段房市溫度可能也僅是從冰凍庫逐漸回到常溫，絕大多數民眾對房價看法保守，但偏向大跌機率有限，目前仍是有需求擇優購屋階段，並非認為房價上漲帶動的購屋需求，短期內仍是維持盤整的機率較高。

### 近5季民眾對未來房價看法

資料來源：信義房屋不動產企研室

房價看法	2017年Q4	2017年Q3	2017年Q2	2017年Q1	2016年Q4
上漲	7%	7%	7%	6%	5%
持平	32%	29%	28%	21%	21%
下跌	61%	64%	65%	73%	74%

### 建商便宜賣要求簽假約作高行情 該配合嗎？

「建商要求我簽假契約，提高實價登錄」該配合嗎？房產業者表示，近來有不少這類傳聞，買方貪圖便宜、可提高貸款金額以及日後出售可省稅，可能同意簽AB約，雖然不易查獲，但被查到將涉及刑責。

台灣房屋法務經理游璿樺表示，不管是買賣做假契約，或是交易後另以其他名目退差價，買方、賣方、地政士、作價出售的建商都可能涉及使公務人員登載不實的罪刑。

一位網友看上新北某個建案，也談到不錯價格，但簽約前代銷說，買的價格太便宜，建商是上櫃公司，必需穩定市場行情，要求配合簽假合約，實際購價700多萬，業者要求簽約800多萬，網友覺得不宜，最後取消購買。

許多網友留言回應，有人說這涉及刑法第214條使公務員登載不實罪，但也有人說，實價登錄公部門有審查權，實務上難以成立使公務員登載不實。有人則表示，如果建商真能給便宜，他會配合。不管是墊高區域行情，還是墊高入手價，現在覺得沒用，以後要賣的時候就要用了。

台北市地政局表示，實價申報有是否適用刑法第214條，法務部在2012年7月2日法檢字第10100124160號有解釋。確實，依最高法院判例，公務員若需實質審查，判斷真實與否後，再記載者，就不構成使公務員登載不實。

不過法務部認為，依實價登錄制度立法意旨，主管機關對申報人申報登錄資料並無實質審查之義務，各主管機關於申報人完成申報登錄後，進行抽查核對登錄資料的正確性，不算實質審查，因此申報不實仍構成刑責。

台灣房屋智庫發言人張旭嵐分析，坊間流傳的作價交易，多半是因為買方想提高銀行貸款金額，因此將合約總價寫得比實際交易金額高，另外房地合一稅實施之後，購入成本是未來繳稅的抵扣的基準，因此寫得越高，未來出售就有機會不用繳稅，讓部分高資產買家願意走險棋。

## 市場新聞

### 北市千戶2億豪宅 賣壓大

連同明年將登場的3大豪宅案，近5年台北市、單戶總價2億元以上豪宅建案，共有近千戶、總銷超過2千億元，但以去化速度來看，業者私下透露：「真的很辛苦。」估計整體去化率平均僅3~5成，豪宅賣壓之大，恐形成預售屋賣成中古屋的局面。

統計近5年台北市端上市場銷售的豪宅建案，單一社區、主力產品總價超過2億元的建案，共有12案，供給戶數約806戶，其中又以大直「西華富邦」近200戶供給量最大宗。而明年還有包括「ONE PARK」、「陶朱隱園」及「冠德信義」等3大豪宅案將進場，預計再擠入約180戶供給。

宏普建設董事長段津華認為：「豪宅供給量、尤其是總價2億元以上、又在近3年成屋的，競爭實在太大。」

段津華甚至透露，4月以投資公司名義，以單價188萬元搶進「帝寶」，現正裝修預備自住，就是一個「逢低搶進」的考量，加上日前「信義富邦世紀館」9樓戶，以每坪125萬元成交，段津華直指：「附近的『皇翔御璫』還有很多戶，要怎麼賣？」凸顯豪宅身價，在供給量與日俱增的情況下，將面臨考驗以「西華富邦」為例，完工至今近3年，部分由業主自售，但部分流入仲介代售，估計整體還有約80~90戶待售量，「以價格來看，高樓層還是堅持每坪約225萬元，已較開賣初期讓利約1成，低樓層視景觀條件，每坪160~170萬元。詢問度情況好時，單周可帶看1組，但價格高成交難磨合。」

單一建商供給豪宅量體最多的元利建設，近3年包括成屋「和平大苑」、將完工的「ONE PARK」，合計約200戶，總案量超過700億元。元利建設副總經理吳麗謹坦言，「和平案銷售的確比較緩慢，目前約去化3成。」但明年Q1進場的「ONE PARK」因立地條件、設計規劃具有相當優勢，吳麗謹透露，並不擔心銷況。該案甚至已在元利建設董事長林敏雄操盤下，售出好幾戶。

《住展》雜誌企研室經理何世昌表示，明年以後進場豪宅案，不僅都是成屋且「總價三級跳」，多具有身價4億元以上行情，「醞釀中的還有富邦『D1』大坪數、正義國宅改建案『Diamond Tower』，拉長銷售戰線將成為必經歷程，預售賣成中古屋，恐成常態。」

### 近5年單戶總價2億元以上新建案

行政區	建案名稱	戶數	投資興建
中山	西華富邦	198	宜華國際
大安	ONE PARK	100	元利建設
大安	和平大苑	106	元利建設
大安	敦南寓邸	50	贊富建設
信義	琢白	43	大陸建設
信義	文心信義	35	文心建設
信義	皇翔御璫	48	皇翔建設
信義	首席公館	45	寶豐隆興業
信義	冠德信義	41	冠德建設
信義	陶朱隱園	40	中華工程、亞太工商聯
松山	華固名鑄	84	華固建設
松山	敦南樞苑	22	國聚開發
松山	潤泰敦峰	82	潤泰創新
中正	松濤苑	20	潤泰創新
士林	華固天鑄	73	華固建設

資料來源：《住展》雜誌、《蘋果》採訪整理

## 市場新聞

### 汽車旅館一級戰區指標案 大直台北戀館55.8億賣了

最新實價登錄顯示，台北市大直「台北戀館」（現名為和璞飯店）以55.8億元成交，並售後回租，買方為英屬維京群島商史賓特公司。由於該飯店以60多億元求售已久，此次完成交易，顯示出買賣雙方價格認知差距收斂，有助商用市場交易熱度回溫。

近一年多來受到國內觀光熱潮退燒影響，不少飯店求售，其中求售潮指標案、位處飯店及汽車旅館一級戰區大直的「台北戀館」在仲介圈求售傳聞不斷，開價60多億元尋求買方。「台北戀館」是屬於飯店與汽車旅館複合式經營模式，2014年因為知名廚師阿基師（鄭衍基）婚外情聲名大噪。該飯店基地面積約1,618坪、建物面積7,316坪，土地原為祭祀公業所有，由欣翰建設向地主承租土地，並興建旅館租給和成第二代邱俊傑經營「台北戀館」。後來欣翰建設接手經營權，欣翰董事長邱麟投入約25億元陸續整合土地產權，由旗下和禧建設持有不動產。

和禧建設今年7月以總價55.8億元將整棟飯店的不動產出售給外資公司史賓特，欣翰指出，台北戀館不動產出售後，將會先回租五年。根據公司登記資料顯示，英屬維京群島商史賓特公司登記代表人為陳麗琴，境內營運資金約7.1億元。近年不少飯店因營運不佳拋售傳聞不斷，雖然期望逢低進場入手旅館者不少，但因買賣雙方價格認知差距大，今年成交案件並不多。

商仲業者指出，該筆土地為供商業使用的商業區，以其交易價格來看，目前房數約107房，每房單價逾5,000萬元，其實並不便宜，其扣除車位的建物，單價約每坪84萬元，為鄰近新辦公室「台北時代廣場」的七七折左右。

商仲業者表示，此交易賣方獲利了結，而該旅館建物屋齡僅12年，買家應著眼於長期大直金泰段的完整街廓土地價值，短期則先有「台北戀館」售後回租的穩定租金收益，換算其土地成單價每坪345萬元，未來可以透過開放空間獎勵或容移來增加總樓地板面積。

### 今年主要旅館不動產交易

位置	旅館	交易金額 (億元)	買方
台北市中山區	台北戀館（和璞飯店）	55.8	英屬維京群島商史賓特
新竹市	左岸假期旅館	16.6	左岸假期旅館
台中市北屯區	霞飛溫泉山莊	5.13	龍邦國際興業
南投縣魚池鄉	水沙連飯店	2.03	水沙連飯店
花蓮縣花蓮市	和昇旭日會館	1.20	自然人

資料來源：實價登錄、台灣房屋

郭及天 / 製表

## 市場新聞

### 北市府下政策重手 士林官邸每坪價跌25%

位於北市中山北路，士林官邸旁的欣翰士林官邸，揭露新交易，七樓以約2億、每坪101.7萬成交，較高點時約下修25%。

大家房屋企研室主任郎美因表示，欣翰士林官邸實價資料行情落差極大，2012年預售時期登錄價格每坪僅約77萬到83萬元，2015年漲到130萬元以上，最高達一坪136.5萬，但現在又回落到100萬元左右行情。

郎美因分析，士林官邸重劃區土地使用分區為特定商業區，不能做住宅使用，但一開始建案多以豪宅規畫，在台北市政府緊盯下，改以商辦、企業總部或精品展示空間作為訴求來銷售，由於產品定位無法明確，又逢市場修正時期等因素，今年的交易單價跟前年市場高點相比，每坪單價大幅修正了30幾萬元。

住商不動產企研室主任徐佳馨表示，個案推出時因官邸話題頗受關注，後來基於土地使用規定，轉做商務規畫，雖臨中山北路，生活機能便利，距離捷運與高架道路也不遠，但因非大企業、公司行號設立辦公室主要商圈，連帶影響銷售。今年市場有些許回溫跡象，高總價物件交易頻傳，不過觀察近期高單、高總價交易發現，同一建案在今年交易者往往創低價，顯見買方並非不出手，只要降價降到甜蜜點，物件就能順銷，而以目前市場狀態，盤整仍需時間。

## 欣翰士林官邸近6年交易單價比較

交易時間	總價 (億元)	單價 (萬元/坪)	坪數
2017年6月	2.04	101.7	222.70
2015年12月	3.23	136.5	281.72
2012年8月	1.26	82.9	171.67

甲桂林廣告  
版權所有，  
翻印必究

簡報 結束