

2012 年報

- 新聞分析
- 建案介紹—華固名鑄

甲桂林廣告、翻印必究
版權所有

景氣回溫了 銀行放款連四升

金管會6日公布放款情形，全體銀行放款餘額已經連續四個月增加，7月到10月放款增加金額達4,098多億元，金管會官員說，主要是企業周轉金、不動產放款等，顯示企業資金增加，景氣逐漸回溫。

至於整體銀行的存放比，10月是73.16%，相較於9月的73.25%，沒有太大的異動。金管會公布本國銀行總放款餘額為25兆8397億元，較9月底增加1,116億元，連續第四個月增加。根據統計顯示，自7月到10月放款餘額增加金額分別為140億元、1,929億元、913億元及1,116億元。金管會銀行局副局長呂蕙容表示，10月新增放款1,116億元，其中周轉金放款為600億元、不動產放款400億元、企業投資為70億元。

景氣回溫，企業周轉金需求增加，使得放款也隨之增加。呂蕙容解釋，商品銷售增加使應收帳款增加，而帶動周轉金放款增加，這也代表企業的資金需求增加，景氣回溫的徵兆。不動產放款也明顯增加，根據金管會統計，從7月到10月不動產的放款金額也增加將近千億元，其中購置不動產的金額也增加600億元、建築貸款增加300多億元，以及一些零星的修繕貸款。金管會統計，國銀對中小企業放款也從8月起，連續3個月增加，平均每個月各增加200多億元；截至10月底止，中小企業授信餘額已達5兆5742億元，較去年底增加共1,218億元。

今年1~10月全體銀行稅前盈餘2,612億元，較去年同期衰退3.8%，其中又以大陸分行獲利衰退68.2%最多。

野村控股看2017 有十隻「灰天鵝」

2016年全球金融市場「黑天鵝」齊飛，包括英國公投脫歐、美國總統當選人川普勝選，及債市由多翻空，這也使2017年的「黑天鵝」減少。但野村控股(Nomura)為2017年找出十隻「灰天鵝」，包括新興市場實施資金管制，日本通膨突然回升，及美國政府與聯準會(Fed)槓上。

野村指出，「灰天鵝是指不太可能發生，但衝擊重大的事件；不屬於基本預估範圍，只是分析師彼此討論的話題」。但基於2016年的經驗，證明天底下沒有不可能的事。

野村預估的這十隻「灰天鵝」分別是：

俄羅斯入侵東歐

引爆點可能是美國改變外交政策，或歐洲國家出現主張民粹的領導人；曝險地帶包括波羅的海區及波蘭。

美國生產力急升

原因是企業研發投資激增；一旦落實，美國利率將迅速上升，美股持續上漲。

中國實施浮動匯率

肇因是資金迅速外流；未來12個月雖不大可能發生，然而一旦發生人民幣將再貶。

「英脫」生變

英國最高法院可能裁定國會應重新改選，或者是歐盟可能對英國做出一些讓步。

新興國實施資本管制

肇因是川普主政後美債殖利率與美元匯率急升，使新興市場資金大舉外流；一些匯率動盪、外匯存底不足且利率偏低的國家，甚至可能會集體脫離美國陣營。

日本通膨竄升

肇因可能是油價大漲及日圓重貶，結果可能使日本央行提高10年期公債殖利率目標，並衝擊全球金融市場。

金融結算所危機

銀行財務困難、擔保品緊絀、市場大幅動盪等因素一旦糾結，最嚴重時便可能引發結算危機；目前金監單位已經採取預防措施。

川普與Fed槓上

川普可能在現任主席及副主席時任期屆滿時，提名自己人接掌Fed，而政策利率可能升高。

安倍經濟學失靈

日本首相安倍晉三的權力一旦鬆脫，日本股市將大幅下跌。

實體鈔幣消失

電子貨幣可能提前出現的原因是負殖利率；一旦如此，消費者可能會發明新的強勢貨幣。

近八月最高 上月CPI漲1.97%

主計總處6日公布11月消費者物價指數（CPI）年增1.97%，創下近八月最大漲幅，主計總處綜合統計處副處長蔡鈺泰表示，除了蔬果類墊高之外，油料費創下近29個月以來最大漲幅也是主因。

扣除蔬果、能源後的核心CPI漲0.84%；蔡鈺泰表示，11月在食物類及部分購買頻度較高的商品，物價漲幅較大，民眾對物價上漲會更加有感，但若從核心CPI來看，物價上漲的趨勢還是溫和穩定成長。

CPI七大類中，變動最大的是食物類、年漲6.4%，主因是蔬菜及水果先前受颱風侵襲及連續降雨的遞延影響，價格分別上漲三成七與近一成，合計影響總指數上漲1.4個百分點。

蔡鈺泰表示，今年1至11月水果漲幅19.2%，為24年來同期平均最大漲幅；蔬菜則因復耕時間較快，供應量增加，本月價格已有回跌。值得注意的是，交通及通訊類年增0.5%，主因是油料費終結連續二年多的下跌，自10月起回漲，蔡鈺泰更指出，11月油料費漲了2.9%，創下近29個月以來最大漲幅，這也是本月推升CPI的重要因素。

CPI七大類唯一下跌的僅居住類、年減0.3%，主因是燃氣及電費分別下跌9.6%與9.6%，不過房租、水費些微上漲，也抵消部分跌幅。若以平均每月消費支出約6萬元的家庭為例，11月CPI年漲1.9%，代表購買相同品質與數量的商品及服務下，平均支出會較前一年同月增1,182元。食物類中，蔬菜得多花697元、水果也增加百餘元，食物類外，則以油料費支出增加較多。從家庭所得層級別來看，11月高所得家庭CPI年漲1.6%、低於平均值。



南山砸18億 買陽明內湖大樓

南山人壽6日公告，以18.8億元購置陽明海運在內湖的不動產；南山近三年來少見在台北購置不動產，未來將採出租方式經營。

陽明海運標售內湖大樓建物面積17,924平方公尺，折合5,422坪，含有150個地下停車位，建物面積換算每坪價格為3.4萬元。南山人壽表示，該棟樓租客單純，接手後將與租客洽談續約。

壽險公司投資不動產必須要即時利用並有收益，根據金管會的要求，租金報酬率必須要中華郵政兩年定儲利率加碼1.25個百分點，目前投資報酬率必須達2.35%。

南山人壽近期投資不動產較為積極，9月才砸9.73億元購置台中逢甲商圈附近土地共963.46坪，將來將會作為興建商務旅館或學生宿舍之用；昨日再以18.8億元買下陽明海運大樓，投資動向受到矚目。

，由於中部地區的不動產除了租金報酬率外，賺取資本利得的機會也比較高，近年壽險公司出手買不動產，多集中在中南部地區，觀察南山近三年來不動產布局大部分都在中部、南部地區，此次出手買大台北地區的不動產，是比較少見的。，早期不少壽險公司喜歡在內湖地區買不動產，因在內湖購置不動產具有群聚效應，目前內湖區精華地區的租金行情大每個月每坪上看1,500元。

壽險業者表示，近期壽險公司零星買下不動產，僅能視為配置的一環，離不動產回春應該還有段距離。

南山人壽近三年購置不動產情形

時間	標的	交易金額(億元)
2014.01	台中逢甲商圈	12.24
2014.03	桃園縣中壢市銀座部分樓層	13.11
2014.03	買南山廣場容積	64.53
2014.11	基隆東帝士量販	11.94
2014.12	台南原東帝士百貨六筆	15.00
2015.06	台中練武段國有土地	9.13
2016.09	台中逢甲商圈土地	9.73
2016.12	內湖瑞光路陽明海運大樓	18.80

資料來源：公開資訊觀測站

吳靜君 / 製表

罕見！去年購地推案 加價換手

房市不景氣，建案換手頻傳，依舊能賺錢。根據實價登錄顯示，去年底購入前行政院長李煥故居的福和興建設，規劃推出小坪數案「大安樸玉」，今年十月以二點八五億元將帶照土地脫手給安廷建設。業者認為，房市不佳，近一年購地建商還能以加價約百分之五脫手出場，是相當幸運的案例。

這筆原來是救國團所屬、李煥生前居所，位於大安區四維路巷內，共約七十點二坪土地和地上物透天厝，去年底福和興建設以二億七〇五〇萬元購入，換算土地單價每坪三八五點四萬元，福和興建設規劃興建七層、廿三戶，每戶約十三坪至十九坪的小坪數建案「大安樸玉」，開價每坪約一五〇萬至一六〇萬元，低調銷售。

不過，今年上半年該建案預售銷況並不理想，建商在市場求售帶照土地一段時間，最後被安廷建設接手。據最新實價登錄資訊顯示，安廷建設今年十月以二點八五億元取得，較前手取得成本加價百分之五，換算土地單價高達每坪四〇六萬元，是今年台北市土地市場極少見還續創高價的交易案。

建商估算，福和興建設持有一年的土地迅速脫手，扣除稅費、利息和規劃管理成本，應還能小有盈餘出場，是近二年房市高點取得土地在建商中，還能不賠出場的幸運案例。

建商分析，「大安樸玉」位於台北市精華區，屬於小基地小坪數建案，產品定位符合市場需求，單價雖然符合行情，但十九坪產品加機械車位總價逾三千萬元，加上整體預售市場買方信心不足，銷況並不理想。接手建商加價購入，或許其對後市信心樂觀，或可能縮小坪數、調整為商旅等變更。

台灣房屋資深分析師陳炳辰表示，當地大樓行情去年還有平均每坪破百萬的行情，今年已降至九字頭，當地訴求附中學區高價小宅「仁愛A+」今年最高價已下修不到每坪一五〇萬元，台北市精華地段的小坪數產品，房價創高壓力仍大。

李煥故居土地基本資料

基地位置	大安區四維路44巷
面積	● 土地面積70.18坪 ● 透天層建物面積112.29坪
交易記錄	● 2015年7月，福和興建設以2.705億元向救國團取得 ● 2016年上半年，福和興建設推出預售案「大安樸玉」 ● 2016年10月，安廷建設以2.85億元接手帶照土地

信義房屋一句話 道破買氣起不來真正原因

房市傳統旺季已過了一大半，房價也跌不少，買氣為何遲不見回升？信義房屋分析，近期看屋人潮有增加，但看屋民眾沒有「不買會更貴」的急迫感，交易量因此起不來。此一說法也獲市場不少認同。

六都近日公布11月建物買賣移轉棟數，北市交易量持續下滑，已連續四個月量縮。新北市雖較上月增加，重回4000戶以上，但主要是交屋帶動，並非11月實際交易。

以全市移轉量最多的淡水區來說，就有濱海路與義山路口的「天藝」交屋，挹注不少轉量。11月移轉量超過400戶的新店區與新莊區，也分別有中興路「巴黎皇宮」及民安西路「櫻花世家」等大型社區交屋。桃園以南各都會區雖有回升，但移轉量仍在低檔，六都整體較上月僅增加約1400戶。

合計今年前11月，六都共交易16.3萬戶，較去年同期減少約一成，預料會寫下26年來新低。

業界對大台北房市買氣低迷，多認為房價修正未到滿足點，是主要原因。信義房屋企研室專案經理曾敬德認為，房價高低是相對概念，相較高點，大台北房價已修正不少，不少人認為再下修空間已相當有限。但他們仍然觀望不出手，主要是沒有「不買會更貴」的急迫感。

他說，房市多頭時代，購屋人普遍相信今天不買，明天會更貴，碰到好物件不說二話，立刻出手，是交易熱絡主因。現在少了這種感覺，有需求的民眾，購屋精挑細選，耐心議價，交易量因此難有大幅回升。雖然如此，曾敬德表示，今年移轉量創下新低量之後，反而可能是這波房市修正的底部，明年在政策不再強力調控以及房價趨於穩定態勢下，2017年買賣移轉棟數有機會出現較明顯反彈。

青埔套牢客用這方法 房仲：可熬過房市寒冬

高鐵桃園站青埔特區近年房價重跌，不少投資客慘遭套牢，有人嘗試出租，反應還不錯。房仲業表示，機場捷運雖將通車，但短時間行情仍難回復，由售轉租，可以熬過房市寒冬。

台灣房屋智庫經理江怡慧表示，目前當地已約有近二成原本委售物件，轉為委託出租。當地出租市場沒有想像那麼冷清，台灣房屋在當地的仲介店，先前一個月就可替客戶租出10間房子。

青埔特區一度是北台灣房市熱區，但建商推案太過集中，量體太大，兩三年前房市反轉後，房價急速下修。2014年電梯大樓成交多在一坪28~32萬元，今年則都下滑至22~26萬元，房價修正二成多。

由於房價跌太快，跌太重，投資客除了第一時間認賠，可以小賠脫身外，其他大多套住，有些人不交屋斷頭，也有不少人持續求售，等待房市回春。今年以來，開始有人刊登出租，結果不僅順利出租，行情也不差。

當地租屋行情以高鐵站周邊最佳，2房含車位總價650~700萬元，租金約1.5萬元，投報可達2.5~2.7%。3房大樓含車位，未附家具，租金每月1.6萬~1.8萬元，附家具則可達2.2萬~2.5萬元。

捷運A17站、A19站周邊，25-50坪左右的住宅，租金行情在1.5萬到1.8萬元不等，附有家電、家具，一卡皮箱即能入住的住宅出租最快，租金價格較高。

超級大戶慘套 量增難脫身

最新房屋稅籍歸戶資料顯示，六都名下擁有10戶以上的多屋族持續增多，北市去年增加91人最多。房仲業分析，房市景氣差，大咖投資人先前買的預售屋慘遭套牢，無法在交屋前脫手，是大戶持續增加主因。

財政部公布2015年房屋稅籍歸戶資料，住商機構統計，全台房屋稅籍共約852萬戶，其中10戶以上的超級大戶，含個人及法人，共約1.32萬戶，主要集中在六都，共9900人，約占7成4。

住商不動產企研室主任徐佳馨表示，六都10戶以上多屋族，2014年原以新北市較多，但去年北市增加91人，總數達2387人，打敗新北，成為全台多屋族最多都市。

新北市去年增加77人，以2375人名列第二，雙北合計增加168人，桃園、台中、高雄去年也都增加50人以上，目前10戶以上多屋族都在1200人以上。

徐佳馨表示，2014年財政部長張盛和、北市副市長張金鶚「雙張會」後，針對多屋族出手，祭出囤房稅、加重房屋稅，大咖投資人賣多買少，多屋族理應減少，但統計顯示不減反增，主要是，房地合一上路前不少業者拚交屋，大咖投資人大多無法在交屋前順利脫手，只好交屋，成了多屋大戶。

財政部10戶以上大戶，分成個人及法人，除台北市法人大戶明顯較多外，其他六都大致相當。徐佳馨表示，許多投資人基於節稅，會以公司名義持有，在北市尤其明顯，因此北市法人大戶明顯較多。

大家房屋企研室主任郎美囡表示，隨地價稅與房屋稅持有成本不斷增加，大戶持有者相較於一般持有人，在日後將面對更大的養屋壓力，建議大戶必須慎思汰弱留強，或是採取具有較多合法節稅方式持有，以度過這波房市寒冬。

六都近兩年交易量減幅前十名行政區

排行	行政區	2014	2016	增減幅
1	新北市八里區	827	317	-61.7%
2	台中市太平區	3468	1510	-56.5%
3	高雄市苓雅區	2446	1332	-45.5%
4	台北市文山區	2985	1651	-44.7%
5	台中市潭子區	1090	617	-43.4%
5	台中市西屯區	6267	3549	-43.4%
7	台北市松山區	1927	1094	-43.2%
8	台北市信義區	1870	1085	-42.0%
9	台南市安平區	1429	853	-40.3%
10	台北市大安區	2413	1467	-39.2%

註/2014、2016均統計1~10月買賣移轉量
資料來源/六都地政局、全國不動產 製表/游智文 ■聯合晚報