

1106 周報告

- 新聞分析
- 建案介紹—民權好合

甲桂林廣告、翻印必究
版權所有

Q3經濟成長率 爆升至3.11%

主計總處公布，今年第三季經濟成長率為百分之三點一一，較八月預測大幅增加一點二二個百分點，創下十季以來的最佳表現。主計總處專門委員黃偉傑指出，由於第三季表現優於預期，全年經濟成長率可望達百分之二點四二。主計總處表示，若經過季節調整後的季增年率為百分之七點四五，為二〇一二年第二季以來的新高，黃偉傑說，這季的經濟成長邁開大步伐，復甦力道確實比主計總處八月預期的還要大。

黃偉傑說，第三季經濟成長率概估較預測數增加一點二二個百分點，主因是出口及消費優於預期所致；由於第三季表現亮眼，若第四季經濟成長率能維持八月預測數百分之一點八，全年經濟成長會提高零點三一個百分點、來到百分之二點四二。第三季出口金額八百卅八億美元、規模創歷史新高，年增率百分之十七點五二，創廿二季以來新高；服務輸出部分，來台旅客轉為正成長也有助益，第三季商品及服務輸出實質成長百分之十一點一六，較八月預測增加六點七三個百分點。

值得關注的是，第三季資本形成卻實質衰退百分之七點七五，主因是國內半導體主要廠商資本支出減緩，新台幣計價的資本設備進口年減百分之十三點三二所致。

由於投資反映未來的生產動能，若投資現況低迷，可能抑制後續的生產能量，不過主計總處仍對投資展望抱持樂觀態度。半導體資本設備支出表現不佳，一方面是基期因素，因半導體設備進口去年以來高速成長，但企業投資計畫期程畢竟有高低峰，這季剛好處於半導體設備投資暫歇，屬於短期因素。

另一方面，黃偉傑認為，從國內主要半導體廠商、代工廠、記憶體廠等都有公開發表會將高製程的投資留在國內，這將帶動上游材料廠、設備廠，以及下游封裝測試廠產生群聚效應，「透過這樣的群聚效應，對於明年投資成長可以期待」。

政策要聞

製造業 連亮4顆黃藍燈 分數今年來次高，台經院：電子旺季、原物料價漲，9月外銷亮眼。

台經院公布9月製造業景氣信號值，由8月的11.86分，增加0.29分，來到12.15分，燈號維持代表低迷的黃藍燈，是連續第四個月亮黃藍燈，但信號分數則是今年以來次高，僅次於2月的13.03分。

台經院表示，進入電子零組件產業旺季、國際原物料價走高與基期偏低影響，9月出口與外銷訂單表現亮眼，加上股市熱絡與製造業廠商看法皆較去年同期佳，拉抬需求與經營環境指標。隨著國際大廠電子終端新品陸續推出，加上中國大陸與歐美採購旺季即將來臨，皆有利挹注國內出口動能，可望持續帶動第4季表現。

國內進口半導體設備擴增速度已連續五個月衰退，且自去年第4季以來經濟表現與原物料價格逐季走高，墊高比較基期，未來整體製造業燈號要由黃藍燈轉綠燈的機率挑戰仍大。

若從細部產業來看，台經院表示，與原物料相關的石化橡膠產業，儘管受到國際油價與原物料價格上漲影響，帶動相關產品價格同步走高，然國內部分廠商因設備歲修、定檢與故障等因素影響出貨量表現，故9月除了石油及煤製品業景氣燈號由低迷的黃藍燈轉為持平的綠燈之外，其餘石化橡膠產業皆維持與8月相同燈號不變。

電子零組件方面，品牌旗艦新機9月發表與出貨，拉抬相關供應鏈營收，然初期產能有限，且受到比較基期偏高影響，9月電子零組件業仍亮黃藍燈。

台10月製造業PMI 連20個月擴張

中經院公布10月台灣採購經理人指數，製造業指數PMI和非製造業指數NMI二指數雙雙下滑，其中PMI指數較9月下滑1.0%，至57.7%，但仍連續20個月呈現擴張，平史上新高。對此，中經院院長吳中書表示，顯見目前國內的經濟狀況是不錯的，呈現穩健擴張，但非製造業相對疲軟。

中研院經濟所所長簡錦漢表示，明年的加薪潮，以及勞動部昨天公布的「一例一休修法草案」是比較彈性的勞工制度，對景氣確實有幫助。

中華採購與供應管理協會採購與供應研究中心執行長賴樹鑫也說，過去相對嚴格的一例一休版本，造成製造業缺工相當明顯，但缺工就會造成缺貨，經濟動能勢必也會受到影響。

吳中書表示，有製造業廠商表示，現在訂單可說是滿檔，但一例一休，對勞工條件多所限制，以至影響廠商無法滿足顧客需求。國際勞工制度發展愈來愈彈性，像是在家辦公、彈性工時…等，因此建議我國勞工制度也必須彈性些，才符合國際趨勢。

政策要聞

銀行資金大鬆綁 股房迎活水 金管會放寬房貸、買股業務資本計提，市場將添1.3兆元銀彈

金管會31日宣布，自今年12月31日起，放寬銀行的房貸、投資股市業務兩項資本計提標準，國內銀行業將多出1.3兆元的銀彈，可從事房貸業務或投資台股，為房、股市都帶來大利多。

據估計，1.3兆元中，有9,000億元可投入股市，4,000億元可投入房市。

為打擊房市投機客，金管會自2011年4月20日實施全球最嚴格、針對銀行房貸放款的資本計提規定，將「非自用住宅」風險權數提高到100%，代表銀行「有1元資本才能做1元的房貸生意」，各大銀行叫苦連天，幾乎年年動員建議官方調降。金管會終於在六年後，決定降回75%，代表銀行「拿0.75元資本，就可做1元的房貸生意」。具體的放寬內容，銀行房貸放款符合「自用住宅」定義者，其風險權數由45%降為35%；「非自用住宅」自100%降為75%。

目前銀行承作的「二胎房貸、第二戶房貸」都屬非自用住宅放款，未來銀行辦理房貸業務時，資本計提的壓力可大為減輕，使未來可承作更多的房貸業務。

另外，金管會昨天也調降銀行從事「權益證券投資」（股票）的風險權數，其中屬於金融相關事業交易（短期投資者），現行規定若不具公開交易市場（非上市櫃公司）風險權數為400%，具有公開交易市場（上市櫃公司）為300%，未來將一律降低為200%；如果是非金融相關事業（長期投資），也同樣從現行的300%、400%，降低為100%。

根據金管會的估算，如果調降房貸風險權數，銀行的資本適足率（BIS）平均提高0.59個百分點；加上「權益證券投資」部份，各銀行的BIS可增加0.01~0.26個百分點。兩項加總，銀行的BIS平均可增加0.68個百分點，有利銀行對外籌資與業務發展。據金管會估算，調降銀行承作房貸及投資股市的風險權數後，全體銀行將多出1.3兆元的房貸業務量及投資台股的金額，為股、房市帶來豐沛資金活水。

政策要聞

地政局新調查：北市地價跌多漲少 漲 主要為使用變更、開發利多及少數房價上漲地區 跌 以住宅區為主 尤其是老舊、住商混合、通勤不便區

台北市地政局公布最新地價調查，整體跌多漲少，上漲區段主要是土地使用變更、具整體開發利多題材或是少數房價上漲地區。下跌以住宅區較明顯，尤其是管理維護不佳的老舊社區、住商混合情形嚴重及通勤不便的住宅區。另外包括師大、公館、重慶南路一段、通化商圈、臨江街夜市等商圈，因為觀光人潮減少，店面空置增多，地價也走跌。

瑞普萊坊市場研究部副總監黃舒衛表示，地價漲跌反映區域房市好壞、商圈強弱，民眾可作為投資參考。

地政局近日舉行107年公告土地現值及公告地價作業說明會，公布各行政區最新地價調查。調查指出，過去一年，除了整體開發地區及土地使用變更地區等，因土地使用強度提升，地價上漲，其餘多數呈現地價下跌趨勢。

調查指出，街容老舊、巷道狹小、鄰近山坡地，距離捷運站較遠、公車較少，生活機能較差或是緊鄰高架橋、變電所的區段，過去一年地價下跌都相對明顯。以產品來看，則以住商混合情形嚴重，管理維護不佳的老舊社區，地價下滑較明顯。如松山區民族東路、撫遠街一帶，調查指出，因建物較老舊，受機場噪音影響，居住環境品質相對較差，地價下跌；大安區通化街與通安街一帶，區內建築物多老舊、巷道狹小，住商混合情形嚴重，地價下跌。

另如內湖康樂街、安泰街、新明路新明公園一帶，因區域建物多老舊，交通可及性及生活機能條件較差，地價均下跌；中正區同安街、金門街、西藏路及三元街一帶，因建物現況老舊或是周圍生活機能略差，地價也都下跌。

有些區段環境優質，生活機能也佳，但因房價明顯下修，地價跟著下滑，如中山區大直大彎北段一帶。調查顯示，各行政區也有少數區段因擁有整體開發題材利多，商業活動可望提升，或因都市計畫變更土地、容積增加等因素，過去一年地價逆勢上揚。如信義區永吉路，松山區敦化北路，大安區忠孝東路四段等。

黃舒衛表示，土地是原料，地價下跌一方面反映房市不佳，由於原料下跌，理論上房價也會跟著下跌。但這只適用的正常地價。官方公布的公告地價，因和市價有相當落差，因此即使房價走跌，公告地價仍可能持續調漲。

政策要聞

公告地價改為兩年一調 助漲或助跌？

公告地價將從三年一調改為兩年一調，根據內政部住宅需求調查，有六成民眾認為會對房價產生影響，預料此一政策將成未來房價另一變數。

立法院今年4月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，預計明年適用。

內政部委託中華民國住宅學會在今年6到7月間，針對六都進行住宅需求動向調查，問到公告地價從三年一調改為兩年一調，對房價是否有影響時，六都約有二成三民眾為會助漲房價，二成四民眾認為助漲與助跌效果兼具，一成三認為助跌。

以區域來看，台中、台南、高雄民眾多偏向可能助漲，尤其是高雄，認為公告地價三年改兩年，會帶動房價上漲的人達31%，而認為會助跌的，只有7%，另外有約二成四的高雄人認為可能助漲，也可能助跌。

台南人認為會助漲的占比也很高，接近三成，也有23%民眾認為助漲、助跌兼具。

雙北市方面，新北民眾認為公告地價兩年一調會助漲房價達20.6%，比助跌的人高出約一倍。台北市認為助漲或助跌，平分秋色，各有一成多。桃園市認為有助跌效果占比達15%，相對較高。

台灣房屋智庫資深分析師陳炳辰表示，公告地價遠低於市價，預料未來會持續調升，調整頻率加速，住宅持有稅成本上升，確實可能造成房價波動，但由於多數住宅地價稅並不高，預料短期內不致有感轉嫁房價。

公告地價三年改為兩年對房價影響(%)

項目	整體	台北	新北	桃園	台中	台南	高雄
助漲效果	22.9	12.8	20.6	18.7	25.2	29.8	30.9
助跌效果	12.8	14.6	10.7	15.2	14.8	13.4	7.5
助漲助跌兼具	23.7	23.9	20.1	28.1	22.9	23.2	23.8
無影響	19.9	22.2	23.8	16.9	21.7	14.9	20.8
不知道	20.7	26.5	24.9	21.1	15.4	18.8	16.9

資料來源/內政部住宅需求動向調查 製表/游智文

■聯合晚報

市場新聞

房市迎暖冬 房仲交易增 四大公司業績上月普遍成長 步入年底旺季 業者看好價量回溫

房市進入第4季旺季，包括四大房仲公布10月旗下門市交易量，普遍月增2~27%，亦較去年同期增加一至二成，顯示房市步入年底旺季，加政策干擾因素幾乎不再，年底有望維持暖冬表現。

根據大型房仲業者公布10月門市交易量顯示，信義房屋月增9%、永慶房產集團月增2%、台灣房屋月增2%、住商機構月增27%，與去年同期相較，整體房仲業績約成長一至二成。

信義房屋企研室專案經理曾敬德表示，去年房市交易量僅有24.5萬棟，是1991年以來的新低量，房勢反轉修正後，積壓一些觀望買氣，不過隨政策聚焦在都更、租賃與社會住宅後，政策不確定性的干擾因素降低，加上房價也有一波修正，吸引有實際需求的購屋買盤回流，因此今年許多跡象都顯示房市呈現「價盤、量回溫」的表現。

永慶房產集團業管部資深經理謝志傑表示，第4季通常都是購屋旺季，民眾趕在農曆過年前入住，但在新案陸續讓利搶市下，民眾抱持「買舊不如買新」心態，民眾看屋意願增，建商讓利風潮持續發酵，比價效應擴大，擠壓中古屋銷售空間，讓交易量僅小幅成長。優美地產企研室召集人葉立敏表示，在自住客支撐下，10月買氣持續增加。

近一年 都會區房價止穩 僅新北微跌 房仲：恐慌淡化 但也沒反轉上漲 估續量增價平

最新房價指數顯示，主要都會區近一年房價波動很小，新北市微跌1.5%，其餘大多持平或微增。信義房屋企研室分析，市況顯示，房市恐慌氣氛已淡去，但也沒有會反轉上漲的跡象，預料接下來仍會延續量增價平格局，未來房市的走勢，開發商的動向扮演關鍵的角色。

信義房屋公布最新信義房價指數，主要都會區第3季房價，相較上季，除了台中走揚外，其餘均下跌，但不論上漲或下跌，幅度都不大，和去年同期相較，也大都持平。

台北市今年第3季的房價指數為271.57，和今年第2季相比，季減約0.88%，年增則約0.76%，波動幅度都不到1%，也就是台北市今年第3季的房價，和上一季或過去一年相當，顯示先前跌跌不休的房價走勢已踩住煞車。

新北市今年第3季房價指數為292，季減0.25%，但和過去一年相比，房價波動也僅約1.55%，跌幅也不顯著。

桃園市過去一年房價指數，從286.65，增加到今年第3季的295.56，增加約3.11%；台中市第3季房價指數294.08，則較去年同期上揚2.27%，是兩個房價反彈較多的地區，但幅度也不大。

曾敬德表示，資料顯示，房市去年已進入盤整階段，買氣明顯回溫，不過買賣雙方比較能夠接受的價格還是以近期實價為準，若是產品條件好一點的一般住宅產品，甚至有些成交個案的價格，比起低點還略為反彈，但幅度不大。

市場新聞

長虹內湖廠辦 賣給中華郵政 總價64.2億元 租金收益率近3% 近期簽約 將成今年最高金額商用交易案

長虹建設30日公告，台北市內湖區「長虹新世紀企業總部」整棟廠辦大樓以64.2億元與中華郵政完成買賣議價，可望於近期簽約，若該案完成交易，將為今年以來最高金額的商用不動產交易案。

據了解，該大樓全棟租給企業使用，租金收益率近3%，比一般定存利率高，對滿手資金的中華郵政而言，投資效益不錯。商仲業者指出，下半年以來大型商用交易頻傳，日前有外資以55.8億元向和禧建設購入「台北戀館」；現在長虹內湖廠辦案又被中華郵政以64.2億元完成議價，顯示出國內商用不動產市場在大咖買方進場尋找具穩定收益，今年全年大型不動產交易量有機會突破500億元大關。

長虹指出，該大樓位於內湖區洲子街，土地面積925.7坪，建物包括235個坡道平面車位在內，總面積為9,423.8坪。據了解，該廠辦大樓完工近一年，目前除一樓外已接近滿租，平均租金每坪逾1,600元，租金收益率近3%，先前開價約70億元求售，有不少買方洽談，最後由中華郵政出手取得，將做為收益型資產。

該案為長虹在2011年9月從法拍市場以約21.9億元取得，換算土地單價每坪約236萬元，當時溢價率將近七成。

長虹財務長陳茂慶表示，該案為完成議價依法公告，但目前尚未確定簽約時程，處分利益、交屋時程及認列時程，則需簽約完成後才能估算。「長虹新世紀企業總部」若順利成交，其64.2億元的交易規模，將成為今年以來商用不動產市場單一交易金額最高的交易案件。

宏大國際資產總經理陳益盛指出，國內資金充沛，仍有壽險等相關業者積極物色地段佳、具穩定收益之標的。

第3季國泰房地產指數 六都價微跌、量持穩

今年下半年房市逐漸放量，「秒殺」案陸續在北台灣開出，30日最新出爐的2017年第3季國泰全國房地產指數，顯示全台六都房市呈「價微跌、量持穩」局面，平均房價季小跌1%；相比去年同期則呈「價量俱穩」，總體來說，房市盤整格局不變。

第3季房地產指數顯示，全台6都第3季適逢民俗月，推案量減少、價格微幅下修，議價空間縮減，成交量穩定，銷售率提升。總體觀察，第3季成交均價較上季小跌1.07%至每坪23.92萬元，成交量維持穩定，較去年同季為價量俱穩。就各都來觀察，台北市第3季比上季價格小跌1.76%至每坪80.54萬元，較去年同季則價漲量穩；推案量、銷售率和議價率維持穩定，整體市場較上季無明顯波動，房市仍處盤整局面。新北市第3季價格小漲0.06%至每坪34.61萬元，房市持續盤整，後市仍應審慎觀察。桃竹地區第3季每坪均價上漲3.59%至22.14萬元，新竹銷況優於桃園。台中市相較上季價跌量穩，每坪下跌5.84%至20.05萬元。台南市較其他各區弱，價量明顯向下修正，每坪均價下跌4.66%至16.14萬元，後市應保守因應。高雄市較上季價穩量增，開價及推案量減少，每坪價格漲2.05%至19.41萬元，但銷售率和成交量都明顯提升，主因外圍地區推案帶動。

展望房市後勢，政大台灣房地產研究中心認為，國內方面，隨全球經濟穩健成長，軍公教調薪帶動企業加薪，預期經濟成長率可望向上調，央行也可望維持利率不變政策。另外，都市更新條例修訂、實價登錄修法及實坪計價制度研議等，將牽動房市發展。

市場新聞

最虧錢豪宅「東西匯」1年認賠9.2%

投資豪宅，有大賺錢也有慘賠。德天國際地產顧研部依據今年實價登錄的豪宅歷次交易明細發現，豪宅最賺錢的前3名年均報酬率約4.5~7.6%，而跌幅前3名平均1年認賠5.7~9.2%。

最賺錢的豪宅前3名分別為中山區「良茂京都」年均報酬率7.6%、內湖區「元大之星」6.1%、松山區「文華苑」4.5%。賠錢豪宅第1名是松江路的「東西匯」，年均報酬率-9.2%。「東西匯」是都更宅，國產署分回14戶，今年2月首次標售全數流標，後續降價標售成績很慘淡。

下跌第2名豪宅是台肥於2011年推出的「日升月恆」-9%。「日升月恆」於2014年完工後，爆出住戶控訴實屋與廣告疑似差很大、住宅品質不良、綠建築標章未取得等負面消息，2016年的二次轉手價就開始小賠，年平均賠率3~5%。傳聞知名藝人周董也買了2戶的「尚華仁愛」，則是以年報酬率-5.7%列名賠錢豪宅第3名，「尚華仁愛」是921重建都更宅。德天國際地產總經理田揚名認為，房市盤整，豪宅抗跌性倍受考驗，跌幅較大的豪宅當中有2個就是都更宅，考量到住戶的共同負擔比例，都更宅建材用料難達頂級。價格方面，由於第一手住戶多是一般地主，因分回成本較低，銷售價格滿足即可能獲利出場，導致價格異動差距大。

今年實價揭露最賺最賠豪宅前3名

社區名稱	樓層(樓)	坪數(坪)	持有期間(年)	年報酬率
良茂京都 (年均報酬7.6%)	12	188.82	3.8	8.9%
	12	187.25	3.8	8.8%
元大之星 (年均報酬6.1%)	14	87.63	4.3	8.5%
東西匯	16	105.9	1.7	-9.2%
日升月恆	17	203.91	2.5	-9.0%
尚華仁愛	11	82.38	3.5	-5.7%

註：「尚華仁愛」2013/5成交時無車位，2013/12、2017/6成交帶1車位（340萬元），已扣除計算
資料來源：德天國際、《蘋果》採訪整理

市場新聞

10月移轉棟數 六都全面衰退

交屋潮暫歇，10月房市持續緊縮！六都地政局相繼公布10月建物買賣移轉棟數，皆較上月全面衰退，但新北市、台南市與去年同期比較，則呈逆勢成長，且新北市依舊穩坐4000棟寶座。專家普遍認為，量縮應有受到民俗月的後續影響，但今年仍有望挑戰27萬棟大關。

全台交易量10月緊縮，根據六都地政局公布的資料，六都建物買賣移轉與上月相比皆緊縮，以台中市月減17.6%最多，緊追在後的新北市與台北市，月衰退都超過1成，就連桃園市、台南市、高雄市也皆有逾0.5%的量縮。

全國不動產企研室主任張勻分析，10月移轉棟數主要反映9月交易量，9月上旬遇到傳統民俗月，購屋族多搶在8月買進，且近期政府雖不再積極管控房市，央行總裁彭淮南也指出房市已軟著陸，但並沒有重大利多因素促使買方積極搶進。「推測與10月初遇中秋、國慶連假有關，民眾出國旅遊導致帶看量能減退」，台灣房屋智庫資深分析師陳炳辰分析10月全台移轉棟數衰退現象，加上交屋潮暫歇，都使建物移轉棟數表現相較黯淡。

除了既定節日的影響外，永慶房產集團業管部資深經理謝志傑認為，整體交易量較上月縮減的原因，從市況來推測，是屋主讓利不如買方預期，造成交易遞延的現象，估計第4季要賣方有感讓利，才有機會吸引自住買盤進場購屋。

再與去年同期相較，新北市、台南市建物買賣移轉棟數各成長9.8%、0.8%，其餘四都則呈現年衰退。對於新北市在年增率上表現亮眼，東森房屋研究中心副理于靜芳指出，前3名熱區板橋區699棟、中和區401棟、新莊區362棟，多受惠交屋潮挹注，板橋有「浮洲合宜住宅」交屋多達400棟，新莊則為「超級城市SUPER2」交屋潮，讓新北市持續站穩4000棟移轉量的寶座。時序邁入年尾，對比去年的房市寒冬，信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德認為，以10月回溫的房市交易狀況判斷，11月的移轉仍有機會出現反彈走勢，估計全年建物買賣移轉可從去年谷底的24.5萬棟回升，有機會挑戰27萬棟大關。

六都10月建物買賣移轉棟數變化

行政區	月變化			年變化	
	2017年10月	2017年9月	月增減率	2016年10月	年增減率
台北市	1683	1948	-13.6%	1773	-5.1%
新北市	4088	4788	-14.6%	3724	9.8%
桃園市	2705	2926	-7.6%	3150	-14.1%
台中市	2704	3280	-17.6%	2971	-9%
台南市	1471	1573	-6.5%	1460	0.8%
高雄市	2503	2658	-5.8%	2603	-3.8%

單位：棟

資料來源：各地政局、《蘋果》採訪整理

雨遮效應 建商爆搶照潮

搶照潮來了，明年雨遮不登記不計價新制正式上路，讓今年底建商申請住宅建照核發數量上演大噴發，8、9月核發數量雙雙突破9,000戶，較今年建照核發數量平均值分別大增四到五成，其中9月建照核發量達9,856戶，不僅寫下今年新高，更創近兩年來新高。

建商表示，雨遮不登記不計價政策將導致新案或目前進行中的都更案，未來銷售面積出現縮水情況，尤其是大型開發案因總量較大、受新制的影響更多。

建商指出，明年新制上路後，雨遮不能計價也不能登記，不過建商該做的還是要給客戶，對於一般建案，認為將影響新案獲利約5~10%。至於平時「雨遮灌水嚴重的建商」估計影響獲利程度恐高達10~15%；為避免建商可售面積、獲利受到影響，因此不少開發商提前因應申請建照，以致今年底前預計將出現一波搶照潮。

根據內政部最新統計資料顯示，今年前七月住宅類建照核發數量達45,312戶，平均每個月建照核發量約6,473戶，不過8月開始數量衝高至9,077戶，不僅較上月增加25.6%，更較平均值高出40.2%；大家房屋企劃研究室主任郎美因分析，9月住宅類建照核發更達9,856戶、月增8.5%，不僅寫下今年新高，更創下2014年10月以來、近兩年新高紀錄。

住展雜誌企研室經理何世昌表示，除了可能因建商搶照潮推升住宅類建照核發數量外，住宅數量增多也有可能因為近年中小坪數產品成市場推案主流，造成建商一窩蜂推出小宅案所致。

房產專家指出，雖然近兩個月住宅建照數量大增，不過開發商礙於目前市場景氣較多頭時期清淡許多，因此不見得拿到建照後會立即轉化推出預售新案，主因建案從請照到核發後動工，可能就有三個季度的緩衝時間，加上動工後不一定要趕在二、三年內完工，如果資金財務面允許的話，開發商搶推案的時間壓力更會大大減輕，因此搶在新制上路前，提前先拿下可售面積較多的建照，未來新案推出將用有更多優勢。