

0605 周報告

- 新聞分析
- 建案介紹—新潤青峰

Fed褐皮書稱美國勞動市場進一步緊俏 通膨得抑制

聯準會 (Fed) 褐皮書調查指出，美國經濟成長介於緩和到溫和之間，勞動市場進一步緊俏，但沒有工資或通貨膨脹顯著加速的跡象。

Fed基於1月初至2月17日期間分區聯邦準備銀行資料彙整的褐皮書指出，就業成長溫和，但一些地區報告「勞動力短缺情況加重」，這是經濟達到或接近充分就業水平的又一個跡象。Fed表示，薪資整體而言對於就業市場緊俏繼續只有「緩和或溫和」的反應，幾個地區報告「薪資成長有些上揚」。整體物價壓力相比此前的報告近持平。

「企業對短期前景普遍看好，但相比上一報告樂觀程度略有降溫」。

此次褐皮書公佈之際，市場對Fed將於3月14日至15日升息25個基點的預期心理增強。兩年期美國公債殖利率周三一度漲到1.3%，為七年多來首次。

幾位決策者最近指出，Fed正接近實現就業和通膨的雙重目標。紐約聯邦準備銀行總裁杜雷周一表示，緊縮政策的理由已大為增強；而舊金山聯邦準備銀行總裁威廉斯指出，他預期升息會在3月會議上「認真考慮」。

指數降至極度悲觀的44點... 消費者物價信心 7年新低

中央大學台灣經濟發展研究中心主任吳大任表示，5月消費者信心指數(CCI)六項指標中，消費者對物價信心下降至2010年3月以來、七年多的新低，指數降至極度悲觀的44點，值得政府重視。

吳大任分析，民眾對物價的信心從農曆年前夕至今持續下降，原先是年節食品價格居高不下，到這幾個月民眾感受物價上漲無法停止，主要原因來自「一例一休」勞動新制造成廠商經營成本上升，特別是服務業，民眾覺得和過去相似的消費水平、支出卻明顯增加，顯示服務業因「一例一休」造成價格上漲最為強烈，值得蔡政府警惕。

5月CCI調查結果總數為78.11點，與上月相較下降0.09點，在調查誤差範圍內，換句話說，就CCI整體來看，這個月和上個月一樣「不動」，這已是CCI今年來第四個月約在78點上下，連續4個月近乎「躺平」，等同於今年農曆年至今，民眾對於經濟數據好轉超級無感。

就CCI六項組成指標分析，吳大任指出，農曆年後至今，2~4月的CCI能極微幅上揚，均是靠「未來半年投資股票時機」指標上升支撐，5月期間台股站上萬點，一般民眾卻少了歡樂感，5月CCI組成指標中，降幅第二的是未來半年投資股票時機，股民的興奮度減少了，所幸仍維持在90.5點。至於5月唯一上升的「未來半年國內就業機會」指標，調查結果101.70點，是六項指標唯一偏向樂觀。

吳大任認為，在總體經濟分析上，實際出口改善後，勞動指標會跟著好轉，就業機會屬於落後指標，5月僅是反映短期上正在調適，一例一休帶來的中長期衝擊仍然不明，多數廠商正逐步調整生產人力配置，增加自動化及AI設備投資，民眾對於就業機會的信心將來會下滑。

政策要聞

台幣強升 景氣亮黃藍燈

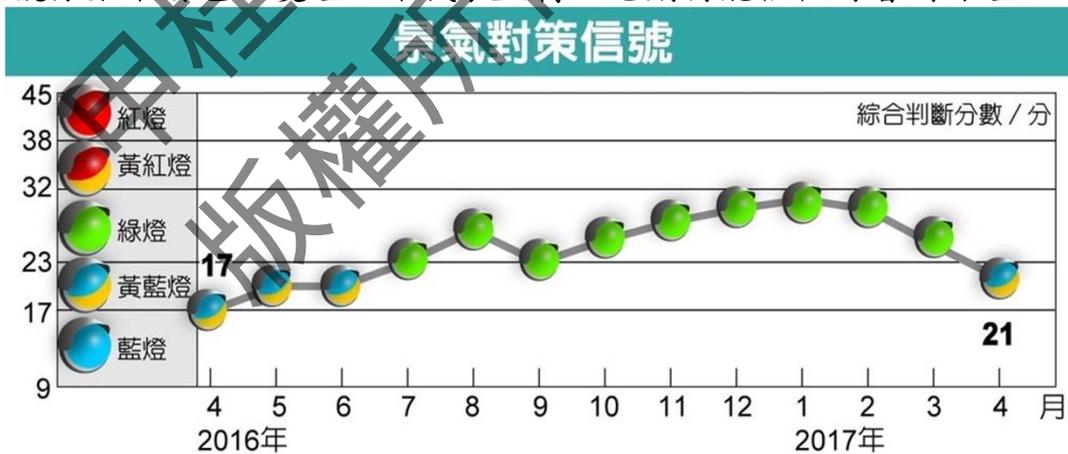
新台幣升值中斷景氣擴張。國發會26日發布4月景氣燈號，綜合判斷分數減了3分，掉至代表「趨弱」的黃藍燈，告別連九綠。代表未來景氣的領先指標也持續下跌，國發會的新聞稿指出：後續將密切關注景氣的變化。

國發會經濟發展處處長吳明蕙表示，造成綜合判斷分數下降的原因多是短期因素，對景氣維持復甦仍有信心，短期便會重返綠燈。新台幣對美元較去年同月升值6.5%，使得構成燈號九項指標中的三項，指標降了燈號，若改為美元計價，本次景氣燈號就不會變燈。「這次匯率因素的確影響燈號表現。」，國發會內部試算，若採美元計價，1998年推算至今，進出口美元計價和新台幣計價的結果多一致，但新台幣升值幅度6.5%並不常見，以致影響燈號表現。4月景氣對策信號綜合判斷分數則較上月減少三分、退至21分，也因此落至22至17分的黃藍燈區間，終結去年7月以來的連九綠。

三項減分的指標都與匯率有關：

- 一、海關出口值變動率由上月下修值6.6%減為1.4%，燈號由綠燈轉呈黃藍燈。
- 二、機械及電機設備進口值變動率由上月下修值14.4%減為8.1%，由黃紅燈轉為綠燈。這兩項指標所指的變動率是年增率，而且是以新台幣計價。
- 三、製造業營業氣候測驗點由上月下修值97.9點減為95.6點，燈號由綠燈轉為黃藍燈，也是受新台幣升值致營收下滑影響。

綜觀各項經濟指標，吳明蕙表示，製造業採購經理人指數（PMI）與非製造業經理人指數（NMI）雙雙擴張，加上不論先進國家還是新興國家，都是同步復甦。儘管製造業營業氣候測驗點下降，廠商是因存貨調整和匯損因素，覺得當前好的比率下滑，但看好未來景氣的比率仍是增加。國外預測機構數據顯示，全球景氣及貿易也可望持續溫和擴張，吳明蕙認為，景氣燈號分數下滑甚至變燈，不代表反轉，也期待能很快再看到綠燈。



註：紅燈45-38分、黃紅燈37-32分、綠燈31-23分、黃藍燈22-17分、藍燈16-9分。

資料來源：國發會

真心換絕情？銀行鬆綁 房貸金額大減

財團法人金融聯徵中心公布今年第1季房貸資料，相較去年同期，六都核貸成數均提高，貸款利率則都降低，數據顯示央行解除信用管制後，銀行對貸款人明顯轉趨友善。

不過，購屋人似乎不領情。央行公布五大銀行4月新增房貸金額僅293.4億元，跌破300億，為2007年11月以來首見，顯示銀行示好並未提升民眾購屋意願，民眾對房市仍持觀望。根據聯徵中心統計，今年第1季，六都房貸平均核貸成數在6成4到7成2之間，北市64%最低，台中72.4%最高，桃園、台南也在七成以上。

和去年第1季相比，六都核貸成數也都增加，台中市增加約5.6個百分點最多，其次為新北市，增加約4個百分點。房貸利率方面，六都均呈下修，平均利率都僅在1.8%上下，桃園市利率下修0.25個百分點最多。

住商不動產企研室主任徐佳馨指出，央行在去年第1季解除信用管制後，銀行對房貸成數和利率也明顯寬鬆，即便央行已連三季利率不動，但銀行實際房貸利率仍持續下降，從先前2%水準降至目前1.8%。由於銀行資金仍多，不少銀行甚至願意提供更優惠的房貸方案，如加長寬限期、還款期等，以求去化資金，對購屋人來說，整體房貸環境相當有利。

但從官方買賣移轉件數、或央行公布新增房貸來看，房市買氣並未因此明顯提升，大家房屋企研室主任郎美因認為，主要仍是購屋人認為房價雖有下修，但仍未到甜蜜點，買方動能因此不足。



陸資買房 1人限購1戶

行政院最近核定「大陸地區人民在台灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」修正案，重點包括1人限購1戶明確納入規定，大陸居民來台買房必須檢附大陸常住人口登記卡，以利審查是否具黨政軍身分。一旦違反相關規定，例如出租或營利使用，將廢止許可，甚至由地方政府強制標售。這項辦法內政部預計最快6月公告上路。

正值「萬通台北2011」淡水豪宅建案，放行44戶大陸富豪買房敏感時機，日前行政院政委張景森聽取內政部報告大陸人民在台買房相關許可辦法修正案，以了解辦法修正是否更鬆綁，或有無危及國安問題。

官員說內政部修正這辦法，是配合實務審查作業需求，將過去放在函釋中規定，進一步明確化入法，不涉任何鬆綁或趨嚴。

這次有4大修正重點，包括，

一、將實務操作1人限買1戶明確入法，雖然實務審查如此，但這次將其明確訂在辦法中，讓陸資買房有所遵循，以避免炒房。

二、陸資買房應檢附文件規定更明確。檢附大陸常住人口登記卡，方便在審查時辨認有無黨政軍人士。

三、針對大陸地區人士取得不動產若經法院拍賣，由台灣地區人民得標，大幅簡化程序，不需內政部逐案個案審查許可。四、事後控管機制明確化。若大陸人士違反相關規定，例如目前取得不動產限制自住使用，倘若出租或作營業商店使用，將先撤銷廢止許可，令其一年內限期移轉，若不移轉將要求縣市政府逕為標售。

房市冷淡租屋族多 10縣市建物買賣負成長

去年房價再創新高，民眾購屋意願不高，也反映在建物買氣不佳上。根據內政部統計處今年三月出版的104年不動產服務業經營概況調查報告，近兩年全台建物買賣均呈現負成長的有10個縣市，六都中就占了五都；相較之下，愈來愈多人選擇租屋，104年較前一年增加5048件，但月租金方也增加3000元。

內政部統計指出，觀察各縣市建物買賣棟數的變化，新北市、台北市、台中市、高雄市、桃園市、新竹縣等10縣市，104、105年均負成長；104年正成長、105年負成長，有台南市、新竹市、嘉義縣等10縣市；全台唯有基隆市，104年負成長、105年正成長。

根據內政部「104年不動產服務業經營概況調查摘要分析」，104年不動產服務業買入不動產1584件，賣出則有1萬1953件，賣多於買。不動產買入案件所在地區，以桃竹苗地區722件最多，約占45.6%，賣出則以高屏地區8177件最多，約占68.4%。

不動產租賃方面，內政部調查指出，104年成交總件數為8萬5055件，平均每件月租金收入4萬9000元。

前一年相較，增加5048件，平均每件出租的月租金收入增加3000元。不動產租賃以北北基地區4萬5077件最多，約占53%。對「有殼一族」而言，房貸是另一項沉重負擔。內政部統計105年第2季房價貸款負擔率，全國平均值為37.14%，台中市38.68%，新北市51.81%、台北市62.39%較全國平均值高。內政部指出，貸款負擔率50%以上表示房價「負擔能力過低」，40%至50%「偏低」，30%至40%「略低」，低於30%才是「可合理負擔」範圍。

新北重劃區建案 又見破盤價

重劃區讓利連動效應擴大。新北市五大新興重劃區中，繼江翠北側重劃區祭出4字頭的破盤價後，另一新興重劃區—土城暫緩重劃區首案「馥華城安」5月也殺價搶市。據悉該案每坪成交價已砍到4字頭，寫下區域行情新低，不僅讓該案潛銷兩周就完銷，更讓重劃區周邊價格戰一觸即發。新北市目前擁有五大新興重劃區，包括江翠北側重劃區、土城暫緩重劃區、二重疏洪道、中央新村以及十四張重劃區。其中江翠北側重劃區，已在去年有預售新案釋出，並以破盤價4字頭搶攻市場。今年土城重劃區推案也點燃戰火，首案「馥華城安」5月初以區域行情新低價、每坪4字頭，較周邊房價再讓利近一成潛銷，兩週內完銷。

總銷14億元的「馥華城安」，規劃28至49坪中小坪數產品、總戶數80戶，並已在端午假期動工；住展雜誌企研室經理何世昌表示，該案由當地品牌建商馥華機構推出，又是區域首筆新案，在品牌效益加持，加上交通條件佳，讓買方趨之若鶩。在土城暫緩重劃區出現犀利破盤價後，區域房價也被重新定義，據悉位於捷運海山站的「皇翔國鼎」將在下半年重新進場，每坪推案價也重新調整為4字頭。

另外，下半年三重二重疏洪道重劃區也將有預售新案推出，新興重劃區價格戰風潮是否同樣會在此區發酵，值得觀察。何世昌分析，目前購屋族心態仍是「買低不買高、追價無力」，房價上檔壓力重，因此建案只要調高價格就賣不動，現在新案要賣得好，就要堅守「讓利到底」的氣勢，才能抓住買氣。

新北市兩大新興重劃區比較

項目	江翠北側重劃區	土城暫緩重劃區
面積	82公頃	45.49公頃
目前進度	共分AB、C、DE、FG四大區塊，陸續完成配地中，已有「江翠One」、「聯上涵翠」、「新潤青峰」推出	37筆抵費地已在去年8月全數標脫，今年5月首案「馥華城安」推出
區域亮點	市中心水岸重劃區、近台北市；區域推案量逾5,000億元	擁有土城、萬大線等雙捷運，以及北二高、65線快速道路「雙捷雙快」
指標建商代表	國建、潤泰新、華固等	新潤興業、聯邦商銀、文心建設等
區域推案價	4字頭	4字頭

台北 新案貴 嚇跑買氣

住展雜誌最新統計，今年北台灣520檔期估計推案量達1,464億元，年增5.6%。不過，調查顯示，520檔期首周新案銷售率不甚理想，主因不少新案開價過高，讓買方卻步，讓先前329檔期好不容易聚集的買氣又跑光了。

住展雜誌企研室經理何世昌表示，今年329檔期在建案讓利，加上遞延性買盤回籠之下，買氣出現小陽春。緊接而來的520檔期推案量雖比去年同期增加5.6%、達1,464億元，不過據了解，新案買氣未能延續329檔期回溫的氣勢，預售、新成屋新案銷售率出現下滑情況。

何世昌觀察，今年329檔期好不容易的買氣回來了，不少建商姿態變硬，認為先前銷售的讓利價格可能偏低，以致520檔期開始有新案開始開高價面市，在賣方對價格又開始有所堅持下，讓好不容易出現遞延性買盤開始卻步，關鍵就在於「買方就是不喜歡買貴」，讓市場形成「建案開高價，案場沒買氣」情況。

何世昌指出，現在新案要賣得好，價格就要堅守「一鼓作氣，讓利到底」的氣勢，像是中和的「達永沐夏」、土城「馥華城安」等，近期銷售率都不錯。

重劃區錨定效應 易跌難漲

房產專家表示，重劃區因有眾多建商插旗，區域推案量大，在房市多頭時，容易成為助漲地區，不過一旦市場反轉，區域龐大供給量也將成為強烈賣壓所在，建商讓利效應既快又猛，還會擴大波及其他市中心成熟區，出現讓利連動效應。

永慶集團業務總經理葉凌棋表示，重劃區通常都是新興區域，且經過政府整體完善規劃，多具有便捷的交通優勢、良好的休閒生活空間，因此吸引開發商插旗。不過，眾多建商搶進地區，推案量勢必大增，「每家建商都想要賣房子，市場多頭時建商不愁買方，但若房市反轉，龐大推案量就會形成強大的賣壓」。

他強調，以江翠北側重劃區來說，在第一個新案祭出4字頭行情，對買方來說價格就形成「錨定效應」，接續推案的建商只能跟著走，若新建案想要賣到5字頭，就會出現「為人作嫁」情形。

住商不動產企研室主任徐佳馨表示，若區域新推預售案出現破盤價，周邊成屋市場會跟著受到衝擊，主因買方對區域房價認知全然改觀，後續買賣雙方對於區域行情的價格認知差距也會擴大，周邊預售、新成屋價格一旦跟進下修，市場買氣就能延續。相反的，若周邊競爭對手不跟進價格，買方也不急著出手，區域買氣就會進入「停、看、聽」的停滯狀態。

房市幸福來得太突然？業者：三降風是關鍵

市調指出，房市持續回溫，520檔看屋人潮增多，銷售也增溫，不少業者喜出望外，覺得幸福似乎來得突然。業者分析，去年底開始的三降風，是房市回溫關鍵，尤其是降價，但建商若見熱就漲，恐打回原形。

住展雜誌企研室經理何世昌表示，受房地合一上路、房屋稅增稅影響，預售房市去年表現極差，上半年幾乎都在谷底藍燈打轉，大台北多數建案一周來客不到十組，成交更是寥寥可數。

一直到去年底，中央、地方檢討房屋稅，祭出調高折舊率、取消部分新屋加價項目，修正豪宅稅等降稅措施，加上建商降低推案量，調降價格等「三降」帶動，房市才回復動能，近來更明顯回溫。

以海悅廣告來說，總經理王俊傑表示，旗下代銷建案，基隆「早安國揚」已賣出七成，賣了四年的北市民生東路「德運官鼎」近日也完銷結案，新推出的松山區「勤耕延吉」，尚未公開，銷售已逾五成。

遠雄建設今年329檔期訂下一天賣一億目標，遠雄總經理張麗蓉表示，4月共賣出46億，已超出目標，5月到上周為止，也已賣出30億元。上周末新莊「遠雄國匯」公開，搭配活動，一天來客就達200多組。

何世昌說，房市是否回溫，從建案打廣告情況和代銷接案最可看出。先前不論報章、電台或網路，房地產廣告都很少現在到處可見可聞；去年代銷怕賠錢，大多只接純企畫，今年紛紛改為包銷，開始玩大的。

根據住展市調，今年房市回溫以台北市中心蛋黃區最明顯，今年2月以前，各工地一周來客大多只有個位數，現在都可達到15~20組。非蛋黃區，5月來客和成交量均稍微降溫，但比起去年，仍都有四到五成的成長。有降價的個案，或是開出破盤價的建案，目前一周來客都可達百組以上。

何世昌分析，這波房市買氣回升，政府降稅，建商降量、降價是主因，其中降價尤其是關鍵，近來有部分建案悄悄調漲售價，人氣幾乎立即大降，未來房市端看建商態度，如果見熱就調漲，房市恐將再陷低潮。

降價戰不夠猛？北桃房市交易量大滑

住商機構統計今年5月旗下店頭交易量，全台量縮12%，在區域表現上，桃園量縮三成最多，北市量縮21%緊追在後，表現最疲軟，新北和台南則呈小增。

住商不動產企研室主任徐佳馨指出，5月買氣下滑，除與繳稅、假期多，天氣不佳有關外，從去年開始的降價戰打到目前已經呈現疲軟之勢，也是主因。市場可能必須要再出現新爆點，才能再現新局。

根據住商統計，5月與4月相比，全台量縮12.4%，北市量縮21.6%，新北增加6.7%，桃園減少30%，台中略減10.3%，台南量增7.8%，高雄萎縮17%。

徐佳馨分析，5月因繳稅因素，買氣表現趨弱，加上今年勞動節與端午連假影響，民眾紛紛出遊，讓買氣不增反減。在交易產品類型上，5月除過去低總價個案外，許多具有收益的店面也有不錯的表現。

大家房屋企研室主任郎美因表示，全台不動產價格經過盤整已到相對低點，且部分區域議價率可達兩成，但在建商持續以價格戰做為行銷主力，中古屋主正面臨要繼續跟降，還是等市場變好的困難選擇。

北市信義豪宅坪價 看到210萬元

信義計畫區豪宅「文心信義」31日首次實價揭露，今年3月該案16樓戶別以總價4.89億元、換算每坪210萬元成交，不僅是今年以來實價揭露最高單價交易，也是房地合一稅上路一年多來，僅次於「松濤苑」的次高價豪宅交易。

「文心信義」是文心建設位於信義區的新建案，樓高22層，完工一年來首見實價揭露就躋身「200萬」俱樂部，成交戶別位於16樓，總坪數267坪。騰本資料顯示，買方為僑外資曙光國際投資控股有限公司，向建商文心建設第一手購得，該僑外資登記負責人為吳際綱。

台灣房屋智庫資深分析師陳炳辰表示，該社區此筆交易為近年難得一件的高價新案，成交單價不僅突破200萬元，還高於天母話題豪宅「華固天鑄」頂樓交易的每坪207萬，重新擦亮信義計畫區豪宅聚落金字招牌。

目前信義計畫區新豪宅的供給量仍多，包括「陶朱隱園」、「興雅BCF」、「富邦D1」、「琢白」，以及此次揭露的「文心信義」等，但價格紛亂，近年信義計畫區頂級豪宅交易量低迷，有行無市，去年僅見「台北信義」頂樓成交單價每坪184萬元，過去曾創高房價的頂級豪宅如「皇翔御琚」、「信義富邦」則都未傳交易。

根據萊坊公司日前調查，台北豪宅首季與二年前高點相較累計跌幅達18%。瑞普萊坊市場研究部副總監黃舒衛表示，台北豪宅去年下半年曾有一波小陽春，不過今年以來豪宅買盤回歸基本盤，預期在避稅、避險需求逐漸消散後，加上新遺贈稅加稅的影響，買盤已退回自住需求，豪宅價格將持續盤整。不過上市櫃公司發放現金股利衝新高，大叻現金滿滿，搭上建商擴大降價去庫存的列車，支撐市場買氣，交易量仍有機會擴大。

建商推案潮 Q3續燒

端午連假房市強打，潤泰創新、遠雄企業集團等，陸續推出指標大案，興富發建設則可望從6月底接棒，市場預期這一波推案潮將從第2季延續到暑假第3季。

最近台北市指標案-潤泰創新的內湖「捷11」捷運聯開案「潤泰京采」，儘管延宕了3年，但終於可望登場。該案由潤泰創新投資興建，總共有3棟，由於潤泰新和北市捷運局在權配比率沒有爭議的部分至少有7成，依各自分回的35%，潤泰新先行銷售，由慕樺廣告代銷，估計可售樓層為8~15樓，產品規劃為18~48坪的辦公室事務所；至於另外7樓以下的樓層，約占3成，是有待權配比率敲定的部分，1~2樓為商場，3~7樓為停車場。

住展雜誌調查，「潤泰京采」採挑高3.5米來規劃，適用辦公事務所，總銷約30億元。在定價方面，目前未定，據悉每坪可能在8、90萬元。

遠雄集團在端午連假推出新北市新莊副都心機場捷運第1排的新案「遠雄國匯」，規劃55~57坪的3房產品為主，總銷約75.5億元，為地下4層、地上28樓的住宅大樓，開價為每坪59~65萬元，總銷售戶數為200戶。

今年還未推出新案的興富發，由於建照核發進度，2017年第1筆新案，可能從6月底推出，台中惠信段新案進度較快，預計由甲山林廣告代銷，總銷約35億元。

接下來暑假到第4季，計畫陸續推出台南白崙段預售58億大案、新竹光武段與全球人壽合建的62億大案，以及新莊22億、高雄約80億新案，以及先建後售桃園青埔14億、台南金華段25億等新案。