

106 週報

- 新聞分析
- 建案介紹—江翠1號

甲桂林廣告  
版權所有  
翻印必究

### 17項民生物資漲2.08% 27月新高 鮮奶、洗髮精等全變貴！外食費漲幅同攀25月高點

行政院主計總處6日表示，5月消費者物價(CPI)年增率0.59%，物價走勢溫和，但鮮奶、豬肉等17項政府關注的重要民生物資漲幅升至2.08%，創下近27個月最高，值得密切注意。至於近日梅雨鋒面影響蔬果供應，估計對物價影響不大。

主計總處發布物價調查指出，受國際油價下滑的影響，國內油料費漲幅降至2.43%，創近7個月最小，另蔬菜、水果價格也分別較上年同月跌15.2%、3.4%，惟有外食費漲幅2.08%，創近25個月新高。

綜合統計處副處長梅家瑗指出，一例一休對今年物價的影響原估計0.14~0.36個百分點，5月外食費漲幅創25個月最高，其中或許有一例一休的影響，但很難釐清，估計一例一休對今年全年物價的影響僅0.14個百分點。

梅家瑗說，由於近期國際原油、農工原料價格下滑，已蓋掉一例一休的影響，使得近來CPI漲幅平穩，5月僅漲0.59%，這個漲幅相較其他國家溫和很多。

主計總處統計，今年1~5月平均CPI漲幅，台灣0.6%，南韓2.0%，中國大陸1~4月1.4%、香港0.9%、美國2.5%，我國漲幅確實比較溫和。

值得注意的是，雖然5月CPI漲幅溫和，但其中行政院穩定物價小組關注的17項重要民生物資卻較上年同月漲2.08%，創近27個月新高，梅家瑗表示，這是因鮮奶、醬油、豬肉、洗髮精漲幅較大所致。

與上年同月比較，鮮奶漲9.15%，創101年3月以來新高(近63個月新高)，而洗髮精漲7.5%、醬油漲4.18%、豬肉也漲4.12%，梅家瑗表示，鮮奶、豬肉上漲皆與天候有關，是產量減少所致。

至於近日梅雨鋒面重創部份地區蔬菜、稻作是否帶動CPI上揚？梅家瑗說，本次農損初估0.7億元，與去年梅姬颱風27.8億元、前年蘇迪勒26.8億元相比，影響相對有限，只要未來氣候持穩，加上相關單位採行平抑措施，相信對6月物價不致造成太大影響。

### 澳盛：央行今年不升息

針對台灣經濟展望，澳盛銀行大中華研究團隊6日指出，台灣官方對經濟前景態度謹慎，央行決定的官方利率1.375%應會一直維持到2018年，新台幣則會繼續保持強勢，且強勢新台幣有助平滑價格對商品的影響，避免國際油價走低下，拖累台灣躉售物價指數(WPI)進入另一個階段的通縮期。

6月是聯準會再度升息的關鍵時點，澳盛銀行大中華區首席經濟學家楊宇霆表示，「台灣看來是沒有準備要升息了」，儘管第1季的出口年增率高達15.1%，主計總處對今年GDP年增率卻只有微調，從原先預估的1.92%上修至2.05%，反映出官方機構對前景的保守，央行的貨幣政策並沒有調整的空間。中華徵信所也提醒，今年前4月出口訂單較去年同期成長11.3%，並創下歷年同期新高，不過4月單月的出口訂單，較3月衰退13.4%，經季節調整後衰退4%，已預告5月出口的潛在警訊，加上5月新台幣強勁升值，影響所及，各項經濟數據都應抱持較為保守的態度。

楊宇霆指出，去年第4季以來，國際油價、大宗商品價格上揚，官方透過貨幣升值來抵消通膨壓力，從去年12月至今年5月間，新台幣對美元升值幅度高達8.02%，匯率成為貨幣政策的替代工具，藉此平滑商品價格的影響。

### 經濟數據不佳 分析師對Fed升息打問號

金融時報報導，面臨美國通膨降溫與經濟成長趨緩，讓一些原本篤定聯準會(Fed)將在本月升息的分析師與投資者已開始心生疑慮。

據Fed上次會議內容顯示，決策官員計畫在本月14日利率會議再度緊縮貨幣政策。此外金融市場也預期Fed在本月調升利率1碼的機率高達9成。但美國近來多項經濟數據不佳，卻使當初斷定Fed「升定了」的分析師與投資者已不再如此肯定。從花旗經濟驚奇指數(Citi Economic Surprise Index)走勢來看，它自5月初以來一路走低，這也意味經濟數據實際結果遜於市場預期，顯示期待美國經濟加速的希望恐將無法實現。

由於美國通膨數據依然疲弱、5月就業報告也不盡理想，聖路易斯聯準銀行總裁布拉德(James Bullard)先前曾公開質疑Fed是否應在本月繼續扣下升息扳機。部分基金經理人也抱持類似看法。

Raymond James固定收益部門負責人吉迪斯(Kevin Giddis)指出，若再加上經濟成長減緩，以及川普政府的經濟成長計畫面臨阻礙，他認為就升息議題來看，符合Fed的最佳利益應是「靜觀其變」，而非「全力衝刺」。

一些分析師則以殖利率曲線做為觀察指標，殖利率曲線是根據美國短期與長期公債殖利率的差異繪製而成。該曲線陡升，凸顯美國經濟成長加速；不過曲線平緩或反轉下跌則預告衰退可能來臨。

### 房價下修壓力不大 行庫：房市下半年量增價盤

經濟成長回溫，台灣房市也逐步出現生機，老行庫對於台灣的房市最新看法出爐，彰化銀行看好房價下修壓力不大，預估下半年整體房市將呈現量增價盤整格局；不動產龍頭銀行土地銀行則認為，雖然今年房市仍難具大幅反轉向上動能，但有五大利多，包含經濟好轉、利率持續維持低檔、業者減量經營、買賣雙方價格認知差距縮小、相關稅制適時檢討改進等因素，這五大利多皆有機會帶動未來房市景氣的回溫。

彰銀指出，展望今年下半年，在國內投資房地產賦稅增加之下，投資需求恐將不易回升，各銀行在風險考量下也已經開始緊縮非自用住宅房貸，惟受央行鬆綁房貸信用管制及利率仍然偏低影響，加以國內外經濟情勢好轉，房價下修壓力不大。

高價住宅在央行仍未放鬆管制下，量價表現恐持續向下調整；商辦不動產方面，因商辦價格隨住宅市場走跌，租金報酬率已開始反轉向上，加上央行降息，使得保險業者投資商用不動產最低收益率向下調整，壽險資金將有望回流投資國內商用不動產，商用不動產景氣將可持平。

土銀認為，今年房市呈價跌量微增格局，惟各地區表現仍有不同，整體而言，買方已轉為以自住需求為主，缺乏追漲力道，加上供需失衡情況尚需時間調整下，房市仍難具大幅反轉向上動能。

土銀認為，未來美國升息趨勢可能帶動國內利率走揚，以及明年地方大選選戰布局對於房市的衝擊，將為持續關注的焦點所在。

華南銀行主管指出，房屋貸款利率持續維持低檔，投資客退場，整體市場供過於求的狀況並未改變，市場普遍預期房價仍將維持修正走勢，導致房屋出售時間延長，建商或賣方讓利出售，預估房價應仍呈緩跌趨勢。

### 實價登錄修法 門牌全都露

實價登錄上路滿5年，內政部擬翻修相關法規，最大改變是房屋資料識別化，未來將不再是區段式、去識別化的資訊，而是明確的「幾號幾樓」門牌。此外，現行規定房屋移轉登記後30天內申報，但不少民眾因忘記申報，遭開罰3至15萬元，未來將改為移轉併同登錄，省去民眾擔憂。

為讓市場機制更透明健全，內政部規畫實價登錄修法方向，包含登記移轉與實價登錄同步、申報權利人由地政士改為買賣雙方，除即時反映市況，也能提升價格正確性。

在預售屋部分，目前規畫修法重點，是將申報期限大幅縮短為簽訂預售屋買賣契約書後30日內辦理，並將起造人或建築業者自行銷售預售屋部分全面納入實價登錄範圍，以促進預售屋交易資訊更即時透明。

因應國人習慣，實價登錄過去並未直接公布門牌，採取區段化、去識別化資訊，但未來擬直接公布。地政司司長王靚秀說，民眾多認為房屋交易具私密性，「若被發現房子買貴，或賣太便宜，會覺得丟臉。」不喜歡買賣攤在陽光下。其實房屋移轉並不涉及個資，且就算只公布區段，交易市場也會猜測是哪棟房屋的交易價，因此參考國外案例，乾脆直接公布。內政部並將建立「不動產履歷」，讓市場能明確知道房屋的歷次交易價格，明確公布實價登錄門牌只是第一步。針對虛報交易價格問題，內政部目前還無法追查資金流向，未來將主動擴張調查權，並與財政單位、縣市政府合作抽查。王舉例，比如實際交易價格是1000萬元，民眾卻虛報至1600萬元，除了現行的地價查核外，未來將要求申報人出具契約書、付款文件，避免謊報。

實價登錄涉及法規包含《平均地權條例》、《地政士法》、《不動產經紀業管理條例》及《不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法》。王靚秀表示，目前法案還在研擬階段，預計半年後才會提報行政院院會，期間會再與社會各界溝通。

甲桂林地產有限公司  
版權所有

## 北台5大新重劃區登場

土城暫緩重劃區首案「馥華城安」4月底就完銷，為不浪費接待中心空間，已出售給下案代銷公司。市調業者指出，今年除土城，另外尚有4全新重劃區將有新案登場，價格將成為區域能否開出紅盤的關鍵。

根據《住展》雜誌從市調資料統計預估，今年北台灣預計將有土城暫緩發展區、三重二重疏洪道、八里港特定區、中央新村北側重劃區，以及竹東台泥重劃區等5新興重劃區，分別有新推案登場。

鳴響第1槍的土城暫緩重劃區，首案「馥華城安」於今年農曆年後開放接待中心，在僅有平面圖，建物模型、樣品屋皆未就定位的情況下，吸引周來人約30組。該案專案經理林田鑫透露：「全案4月中取得建照，4月底正式公開，僅1周，可售50戶就全數去化，成交單價在38~42萬元間，結果出乎意料。」業者認為，此案規劃28~49坪、加上價格帶符合區域首購、首換族需求，因此造成順銷。

據了解，「馥華城安」接待中心已售予新聯陽實業，預備銷售「文心奕奕」，同區另有「新樸文匯」已搭設接待中心、皇翔建設也有新案預備進場。市場人士認為，該區定錨價應在單價3字頭，民眾接受度較高。

近機場捷運線三重站的二重疏洪道重劃區，今年下半年也將有首案登場，首泰建設表示，現已規劃坪數42~50坪左右的大樓案，將採預售進場，價格未定，市場預估該區單價應在5字頭上下。

八里港特定區是4重劃區中，面積最大者，雖位置偏遠，但可藉由台64快速道路，串連新北市一線行政區，加上單價1字頭低價優勢，可望成為首購熱區。目前區內第1案，可能會由寶佳機構的「台北晴灣」所奪下，而國鉅建設則已掛上廣告看板，醞釀當中。

中央新村北側重劃區與十四張重劃區相鄰，地塊方正、近捷運小碧潭站與環狀線十四張站，發展潛力高。目前推案進度以宏普建設和茂德機構最快，預計下半年將有新案公開。至於新竹竹東台泥重劃區，由台泥委託富廣建設開發，現新案籌備中。

## 建商縮議價 民眾不看屋 小陽春快GG了

最新市調顯示，建商縮議價，民眾不看屋，5月看屋人潮較4月減少一成以上，成交也下滑，預售燈號已降到黃藍燈下限，小陽春已快消失，房市恐又回冷宮。

住展雜誌今天發布5月預售屋燈號，雖維持黃藍燈，但總分降至32.1分，距谷底藍燈32分只一步之遙。

北台灣5月新推預售案約300餘億元，較4月略減，成屋案則大幅增加，單一案量逾10億以上的指標案包括北投「美樹」、中和「福璽·景安」、新莊「遠雄國匯」等，新增戶數為今年來單月第二高。

建商推案熱度不減，但銷售表現不佳，5月來客組數較4月減少逾一成，成交量也下滑，新竹、宜蘭、基隆等地區人氣衰退最明顯。

由於看屋人潮退燒，業者也不再全力強銷，5月建案廣告批數降至約1.96萬批，較4月減少約18%

住展雜誌企研室經理何世昌表示，5月市況下滑，主要是3月以來的一波小陽春，讓建商信心回升，部份建案縮小議價空間，甚至調漲成交價，不少讓利案也以趨近不二價方式銷售，讓消費者又開始觀望。

何世昌說，房市自3月以來已連續三個月黃藍燈，為近年少見的水準。但議價空間急速收斂，背離目前買方需求，也直接導致人氣與買氣的衰退，情況若持續，房市恐怕又回到低谷。

## 江翠破盤衝擊 板橋全垮 這一站受惠

新北市板橋江翠重畫區去年掀破盤戰，房仲統計實價資料，過去一年，板南線板橋各站房價均走跌，新埔站跌13.6%最重，不過，一橋之隔的北市龍山寺站，房價不跌反升，漲幅達9.5%。

永慶房產集團業管部經理謝志傑分析，江翠地區為板橋高房價區，也是指標房市區。指標區新案房價從五、六字頭直接下殺到四字頭，對板橋房市衝擊極大，捷運沿線跌成一片，不令人意外。

至於龍山寺站，雖然是台北市門牌，但房價比江子翠站還低，也不如西門站，屬房價凹陷區，周邊狂風暴雨，受影響反而不大。近年當地街景大幅美化，比價效應下，吸引不少新北民眾到此購屋，加上環南市場改建、萬華雙子星大樓案題材帶動，房價因此逆勢上揚。

根據永慶集團統計，受板橋江翠重劃區「江翠ONE」、「聯上涵翠」、「新潤青峰」等接連開出四字頭，且從四字頭的49萬，下殺到四字頭的40萬元影響，板南線板橋各捷運站，和2014年相比，都呈下滑。

其中新埔站均價從一坪56萬跌至49萬，跌幅13.6%最重，江子翠站從51.6萬下修至47萬，跌幅約9%。板橋站周邊跌幅也達12%，府中站下滑約5%。

龍山寺站從2014年平均房價42.3萬元，去年上揚到46.3萬，漲幅達9.5%。

## 華固地上權住宅 地租凍漲

地租飆太兇，7月準備交屋的「華固新天地」住戶叫苦連天，華固建設7日股東會上，董座鍾榮昌表示，為避免政策不完備影響住戶權益，決議祭出「凍漲10年地租差額」方案，成為首宗開發商自掏腰包、保障住戶權益案例。

總經理洪嘉昇分析，目前「華固新天地」的地租稅率為公告地價的3.5%，以最多人買的43坪產品為例，每年地租約6.5萬元，華固願意再吸收包括多項附加費用，如火險、地震險、瓦斯的外管線等費用，展現公司誠意，希望平息公告地價上漲引發地租跟著調升爭議。市場初估，華固因此增加的相關費用至少2億元。

華固股東會出現20多位「華固新天地」買方到場抗議，華固罕見的請來多名保全維持現場秩序。鍾榮昌表示，過去地上權案多做商用不動產使用，加上公告地價調幅不大，地上權制度缺失問題沒有被市場注意到。

隨著近年地方政府大調公告地價，加上國內地上權住宅指標案陸續完工，讓近期地上權相關制度爭議浮上檯面。

鍾榮昌強調，地上權制度上的缺失是公部門必須面對、修正，但為避免法令制度調整過程中，影響華固住戶權益，公司決議啟動「凍漲10年地租差額」方案，保障自身住戶權益。

洪嘉昇強調，「凍漲10年地租差額」方案下，未來10年住戶每年地租將維持在2014年當年的稅負，相關地租凍漲方案都在4月以正式信函通知買方，所有住戶都已都收到，未來10年間，華固將為每戶負擔20萬至40萬元不等金額。

鍾榮昌表示，「華固新天地」地上權住宅案所面臨的問題，「是通案而非個案」，未來所有地上權案都會遭遇到，近期政策上有釋出善意，如房屋稅採自用計算、免徵營業稅等，後續還有相關政策可望持續調整中。

他強調，若能讓所有發生在「華固新天地」上的問題得到解決，讓該案立下地上權案成功示範標竿、打開目前僵局，國內地上權案才有機會塑造成政府、開發商、住戶三贏的格局。

### 「華固新天地」爭議及建商解決方式

項目	部分住戶疑慮	建商說法
地租稅負	公告地價大調，一年地租多出3萬元左右	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住戶向國產署、北市地政局陳情，公部門釋出善意，如房屋稅採自用、免徵營業稅，相關政策持續調整中</li> <li>● 華固建設提供「凍漲地租10年」方案予住戶</li> </ul>
住宅是否可分割銷售	不可分割地上權住宅，無法向銀行貸款	全案為不可分割地上權案，銷售買賣契約名為「華固新天地預定使用權契約書」，且買賣過程都有律師在場，包括地租、貸款成數等，全程錄音、錄影存證
房貸問題		華固協助買方達成七成貸款需求，若銀行無法承貸，公司願提供購買總價七成做貸款

資料來源：採訪整理

陳美玲 / 製表

### 遠雄改策略「短平快」迎戰不景氣

市陷低潮，建商紛出招因應，遠雄建設今天舉行股東會表示，未來將採「短平快」經營策略來回應市場需求。遠雄執行副總黃志鴻表示，短是縮短開發時程，儘量少蓋超過15樓或50米以上、需要環評審議的高樓層建築；過去一個案子從土地取得、請照到銷售完成，約要五年時間，未來希望儘量縮短在三年內。平是指價格平價，主要是目前房市以剛性需求為主，購屋人除了要單價便宜，總價也不能太高。遠雄未來推案在大台北地區總價將控制在1000~2000萬元，中南部則在6、700萬元內。

快則是藉由建案定位、定價，迅速銷售，以提高資金周轉率。

遠雄營業報告書表示，雖然整體房市價格修正、交易萎縮，但遠雄在桃園合宜住宅遠雄文青入帳百億以及汐止U-Town等大型個案銷售挹注下，去年營業收入創歷年新高。

不過，報告書也提到，面對市場對小坪數和低單總價的自住需求，遠雄近年開發轉以剛性需求為主，營收雖達到新高，但卻因此毛利率明顯下降，為維持穩定獲利，因此訂出「短平快」經營策略。

遠雄今年預計在雙北、桃園、新竹及台中推出住宅新案，多以二、三房為主，其中台中清水的遠雄之星將推第五期，開價一字頭，機捷A7站的「新未來」，開價三字頭。

### 5月房市持平 黃藍燈連3亮

去年底以來好不容易出現的房市「小陽春」又出現亂流。8日最新公布的「住展風向球」連續三個月亮出黃藍燈，專家解讀，房市離回春之路還有很長一段要走。

代表北台灣新建案市況的「住展風向球」，2017年5月總分降至32.1分，比4月略少0.1分，對應燈號雖仍維持黃藍燈，但已十分逼近藍燈的警戒線。而在風向球6項統計指標中，新成屋供給量、議價率2大指標上揚；另廣告批數、來人組數2大指標則意外雙雙下滑；至於預售推案量、成交組數則持平。住展雜誌企研室經理何世昌表示，5月數據顯示市況，雖不至太差，但也嗅不到強勁復甦味道。新成屋案齊出，新增成屋戶數激增今年單月第二高。

在報紙廣告批數方面，雖然推案量不低，但業者銷售信心卻意外下滑，5月降至約1.96萬批，月減18.3%。何世昌表示，廣告訴求方面，低首付、低自備仍是主流；另加入「公司貸」戰局的業者越來越多。此外，將廣告投放到大台北的中、南部建案數量並未消退，高雄建案廣告量稍勝台中，顯示台北頂端客層還是外縣市必爭目標。

何世昌指出，隨著部份建案陸續調降開價、部份建案調漲成交價，以及部份讓利案以趨近「不二價」方式銷售，平均議價率持續收斂，議價率分數上揚一個級距；但以目前市場氛圍而言卻不利成交。

議價空間縮小已開始影響市場，5月來客組數較4月減逾1成多。另外成交組數指標也下滑、所幸減幅在1成以內，又以新竹、宜蘭、基隆等地區人氣衰退較明顯。至於市況較佳的區域，則以桃園、中壢、蘆竹南崁、淡海新市鎮、中和較突出，來人與成交組數均位於高標。風向球已連續三個月亮出黃藍燈，因議價空間急速收斂，背離目前買方需求，也直接導致人氣、買氣的衰退，短期內房市恐怕還是會持續在低谷徘徊。