

219 周報告

- 新聞分析
- 早安 國揚

甲桂林廣告、翻印必究
版權所有

政策要聞

Fed預期明年升息3次 美元飆14年高點

美國景氣持續增強成長動能，美國聯邦準備理事會（Fed）宣布十年來的第二度升息，並預期明年會以更快步調緊縮貨幣政策，美國升息路徑變陡峭激勵美元指數15日盤中衝上103點，攀抵14年高峰，美元兌日圓升破118日圓，兌歐元漲破1.04美元關卡；亞股則重挫，全球債市倒成一片。

Fed 14日宣布升息1碼，聯邦資金利率目標區間調高為0.5%至0.75%，符合預期，Fed重申循序漸進路徑，這也是2006年6月以來第二次升息。Fed官員說，就業市場接近充分就業，通膨率也以更快速度接近目標，Fed設定的通膨目標為2%。

最新利率點陣圖顯示，決策官員預估美國2017年升息三次，每次1碼，原本9月預期美國明年升息兩次。這次Fed也上修美國今年國內生產毛額（GDP）成長率預測值，從1.8%調高至1.9%，明年GDP成長率也上調至2.1%。

央行官員預估美國加快升息腳步，美元成為最大受惠者，美元兌一籃子六種主要貨幣的DXY美元指數勁升1.4%至103.22點；美元兌日圓15日盤中大漲3%，升至118.67日圓；美元兌歐元匯價急升2.44%，升至近14年新高的1.0395美元；MSCI亞太指數15日重挫1.7%，寫下11月9日來最大跌幅，美國、歐洲、中國、澳洲及日本公債也都湧現賣壓，殖利率均飆高。

澳盛銀行（ANZ）表示，聯邦公開市場操作委員會（FOMC）的看法樂觀，比市場預期更鷹派，點陣圖顯示明年美國升息次數已經從原本的兩次變成三次。投資人有料到Fed會升息1碼，但沒料到Fed會改變對明年升息速度的看法。

全球市場行情變化

匯市

- 美元指數 **+1.40**
- 日圓 **-3.00**
- 離岸人民幣 **-0.56**
- 歐元 **-2.44**

股市

- 美股道瓊 **+0.30**
- MSCI亞太指數 **-1.70**
- 道瓊歐洲STX 600指數 **+0.49**

大宗商品

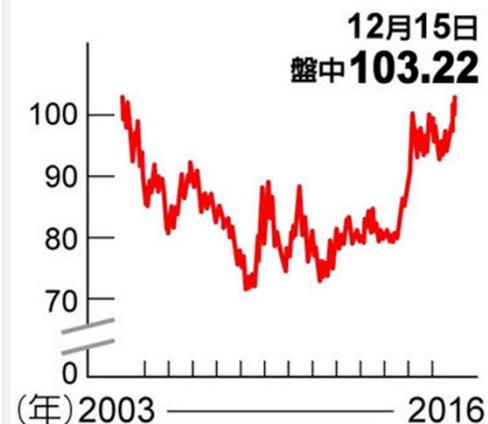
- 黃金 **-2.60**
- 紐約原油 **+0.12**

債市

- 美債 **+3**個基點
- 英債 **+10**個基點
- 德債 **+6**個基點

註：債市為10年期公債殖利率；除MSCI亞太指數外，均為15日盤中行情
單位：% 資料來源：彭博資訊、綜合外電

美元指數



資料來源：彭博資訊

黑天鵝滿天飛 經濟意外強勁

2016年國際政壇充斥「黑天鵝」，但全球經濟和市場表現意外強勁，且可能延續至即將到來的2017年，對金融市場而言或許是最持久的驚喜。

儘管川普當選美國總統、英國和義大利公投使兩國前景深陷不確定，但經濟數據卻持續優於預期，意味經濟活動對過去往往導致市場下挫意外事件，可能產生抵抗力。許多主要央行仍向金融體系挹注大量資金，當然也功不可沒。花旗編撰的經濟意外指數本周全都轉正，是2014年2月以來首見。這八項指數包括美國、歐元區、亞太、日本、英國、新興市場、中國和G10國家，其中歐元區指數攀抵2010年10月來最高。

先前市場幾乎一面倒看衰川普，但美國大選後的這個月投資人樂觀情緒明顯升溫。花旗首席全球經濟學家波伊特率領的分析師團隊，今年多數時候都警告全球經濟會有衰退風險。8月時甚至表示，若川普勝選，全球經濟增速可能拉低0.7至0.8個百分點。但本周他們改口，把2017年全球增長率預估調高至2.7%；經濟合作發展組織（OECD）更樂觀，上周把明年增長率預估上修至3.3%。

摩根大通指出，政策不確定性與波動率指數（VIX）之間的緊密關係近來已打破。財富管理公司Kleinwort Benson投資長邱克爾也建議投資人，不應過度關切「政治面的噪音」。

路透最新調查中，市場看好美股自2009年以來的多頭走勢將延續至2017年，不過前提是川普落實基建支出及解除金融管制刺激經濟等政策。

明年要防六大風險

隨著時序即將進入2017年，風險評估機構「掌控風險」(Control Risks)的年度報告列出企業明年必須留意的六大主要風險，包括政治民粹浪潮、恐怖攻擊威脅等。

- **川普勝選與英國脫歐**
川普競選與英國脫歐，象徵英美政府擴大掌控經濟與國安政策年代的開端，並提高企業面臨的不確定性。企業主管只能保持審慎，因為兩國的政治政策、與全球貿易與經濟環境仍不明確。美國揚言退出跨太平洋夥伴協定(TPP)與美中預料將激發地緣政治衝突，對危及全球經濟穩定。
- **可能出現意外的戰略衝突**
儘管南海與東海不太可能發生重大衝突，但中國與鄰國、美國之間的爭端可能進一步軍事化。沙國與伊朗將爭奪荷姆茲海峽與曼德海峽的戰略位置。俄羅斯將持續強化黑海與地中海艦隊，以保有在克里米亞與敘利亞的地位。
- **地緣政治壓力升高**
中東地區可能仍不平靜，同時中國正積極提高在中亞、印度洋至撒哈拉以南非洲等地區的外交與軍事影響力，而北韓持續發展系統性核武能力。
- **網路資安更複雜**
企業明年將發現，各國的數據法規相衝突。歐美數據保護法規不一致，歐盟的單一數位市場是孤立式的，中國與俄羅斯也將實施新的網路資安法案，這些發展將導致「網路民族主義」，迫使企業把數據儲存在當地。
- **美國法令可能煞車轉向**
川普入主白宮，可能引起全球監管環境不變。美國先前支持巴黎氣候協定的立場可能發生變，陶德一法蘭克金改法案可能遭大幅修改，當局可能修訂外國貪腐行為法。
- **揮之不去的恐攻威脅**
明年的恐怖主義威脅仍將居高不下，但變得更分散。伊斯蘭國(IS)對敘利亞與伊拉克的控制最終將瓦解，導致技能嫺熟的武裝份子外流至全球各地，企業變得更難回應恐攻威脅。(編譯劉雲/綜合外電)



資料來源：國外中心

經濟日報

政策要聞

台灣明年GDP預估 亞銀調升

亞洲開發銀行（ADB）發布二〇一六年亞洲開發展望補充報告，小幅下調今年成長預測，反映印度經濟擴張速度較預期緩慢，但同時上修台灣今年與明年的全年經濟成長預測值，主因是新政府已就任，開始推行總統大選前中止的各項計畫，使市場的信心改善。亞銀將今年亞洲開發中國家經濟成長預測從原本的百分之五點七下調至五點六，明年成長預測則維持在百分之五點七。最活躍的南亞地區今年經濟成長預測則從百分之六點九降至六點六，明年經濟成長預測為百分之七點三。

亞銀上修台灣今年成長預測，主因台灣經濟在邁向年底時仍持續呈現復甦跡象。台灣第三季國內生產毛額（GDP）初值顯示，民間與政府支出的強勁成長提升國內需求，使經濟年成長率加速至百分之二點一。中國大陸對半導體的需求成長，也支撐台灣出口商品與服務業成長。這些鼓舞跡象使台灣今年的成長預測由百分之零點九上修至一點二，明年則上調為百分之一點六，主因為新政府已正式就任，開始推行總統大選前中止的各項計畫，使市場信心改善。亞銀也指出，亞洲開發中區域龍頭大陸今、明兩年的經濟成長預期均維持不變，分別為百分之六點六與六點四。大陸今年前三季GDP成長百分之六點七，民間消費與服務業是主要成長動能，並有穩定工資成長及都市就業增加的支撐。亞銀表示，由於印度意外廢止大面額紙鈔，投資疲軟與農業趨緩，使今年經濟成長預測從原本的百分之七點四降至七。不過，印度明年的成長預測則維持為百分之七點八。

亞銀副首席經濟學家莊巨忠表示：「儘管全球面臨不確定性，亞洲經濟體仍將持續強勁擴張。」他還說：「推行結構改革以提振生產力、增強投資信心與支撐國內需求，有助維繫成長動能。」

亞洲開發中經濟體 成長預測

ADO：—亞洲開發中經濟體展望

ADOS：—亞洲開發中經濟體展望補充

	2016年(%)		2017年(%)	
	ADO	ADOS	ADO	ADOS
亞洲開發中經濟體	5.7	5.6	5.7	5.7
東亞	5.8	5.8	5.6	5.6
中國	6.6	6.6	6.4	6.4
香港	1.5	1.5	2.0	2.0
南韓	2.6	2.6	2.8	2.7
台灣	0.9	1.2	1.5	1.6
印度	7.4	7.0	7.8	7.8
印尼	5.0	5.0	5.1	5.1
馬來西亞	4.1	4.2	4.4	4.4
菲律賓	6.4	6.8	6.2	6.4
新加坡	1.8	1.6	2.0	2.0
泰國	3.2	3.2	3.5	3.5
越南	6.0	6.0	6.3	6.3
太平洋地區	2.7	2.7	3.5	3.3

千荷田難賣 國產署快養不起

國產署將再標售參與都市更新分回的台北市豪宅「千荷田」，預計22日開標。因房市急凍，豪宅更難脫手，國產署連標四次只賣出其中兩戶，這次還有30戶待售。國產署北區分署官員說，不好賣但不標不行，因為水電和管理費「已經快把我吃死了」。

國產署北區分署官員說，豪宅一直賣不掉，每戶每個月光基本水電及管理費就要繳1萬元，30戶一年要繳360萬元，負擔沈重。國產署所有土地在2008年時劃入千荷田都更案，2013年8月底分回豪宅，因為持有至今賣不掉，閒置期間已付出上千萬水電及管理費。

這次招標的30戶千荷田豪宅，位於台北市中正區植物園與國語實小附近，坪數約為75至92坪。每戶標售底價約6,000萬元，每坪標售底價在67.7萬至72.2萬元之間，底價比兩年前首次標售時，打了89折，但與今年10月最近一次標售時相同。

千荷田前次標售全損龜，這次沒有降價標售，標得出去嗎？北區分署官員說，希望上次錯過、觀望的民眾可以來買，因區位優良、環境好，周邊議員、法官等有實力買豪宅的居民不少，可能只是缺乏資訊。

北區分署高層表示，千荷田推出時正好房市走下坡，大坪數標的總價高就更難賣。

北市提打破「地板」 住天龍國將愈來愈幸福

房屋稅增稅引爭議，台北市財政局長陳志銘12日表示，將建議中央下修現行房屋稅率地板，名下只有一戶應降到1.2%以下。陳志銘表示，在修法之前，北市將先研擬政策補貼方案，減輕自住一戶民眾負擔。

北市過去幾年從稅基著手，對房屋稅不斷增稅，包括祭出豪宅稅加乘，調高路段率、房屋標準單價等，但在業者、部分學者批評房屋稅暴衝後，近來態度轉向，除了檢討現行稅基，也對自住者大放送。

台北市議會今日舉辦居住正義政策座談會，陳志銘在回應學者、業者時，作上述表示。陳志銘說，我國房產稅採房地分離，現行課稅方式，房屋稅規定三戶內不用設籍，都適用1.2%最低稅率，似乎過於寬鬆，但地價稅規定只有設籍的一戶才能適用千分之2的稅率，又過於嚴謹。

基於照顧自住，保障民眾的基本居住權，台北市將建議中央修法，下修目前房屋稅率最低1.2%的地板，對名下只有一戶的自住房屋，應適用比1.2%更低的稅率。陳志銘表示，房屋稅率為中央職權，在中央修法前，台北市會思考用政策補貼方式，讓名下全國只有一戶的自住者可以減輕負擔。除了建議打破房屋稅地板，針對各界討論的路段率重複課稅、標準單價等爭議，陳志銘表示，長期作法應該就房屋和土地，合併課徵不動產持有稅。

他說，台北市在不動產實價登錄實施後，隨不動產交易價格透明度提高，已建議中央以實價登錄資料為基礎，建立一套客觀的房地產價格資料庫，作為課徵不動產課稅稅基。

北市新房屋稅拍板 豪宅稅「漲舊降新」

十一月開徵的地價稅風波還未落幕，台北市政府宣布拍板後年開徵的房屋稅，百分之九十八的舊屋不受影響，只漲三三六戶舊豪宅房屋稅，但一萬五千戶的新豪宅房屋稅會調降。

北市府財政局長陳志銘表示，北市二〇一四年七月起調高新成屋構造標準單價，平均漲幅達二點六倍，「一刀切」的做法，導致新舊制度差太多，也影響舊屋的都更意願；此次改革房屋稅就是要在新標準單價不變的前提下，拉近新舊稅制差異。新版房屋稅回溯至二〇〇一年七月後完工的舊高級住宅都可適用新標準單價，並給六年緩漲空間，前兩年打七折，第三、四年打八折，第五、六年打九折；另保留二〇二三年重新評定時，可視當時景氣及不動產市場發展狀況，決定是否緩漲。

陳志銘說，之所以把回溯的時間點訂在二〇〇一年七月，是當年房屋稅條例修訂通過後，房屋標準單價每三年可調整一次，但前十二年政府都不作為，直到二〇一四年才一口氣調漲，民眾當然會受不了。如今只是用六年緩漲的時間，彌補過去十二年的不作為。此外，適用新標準單價的「新豪宅」，將取消中央空調、電扶梯、游泳池、金屬或玻璃帷幕外牆及游泳池等加價項目。原本標準單價已提高，再有加價項目，對屋主是一條牛剝兩層皮，才決議取消。至於「豪宅稅」，適用新標準單價的豪宅，無論新舊，目前都採「一加路段率」的加乘方式計算房屋稅，被質疑重複課稅，未來改成「一加固定比率」加價，且固定率為百分之一百廿。

以二〇一四年八月完工的「華固松疆」建案為例，原路段率為百分之兩百五十，如今改用百分之一百廿固定率計算，房屋稅頓時少了一點三倍。房仲業者預估，新版房屋稅率一年可為華固松疆住戶每戶省下近廿四萬元。

政大地政系教授張金鶚表示，無論從稅賦公平、財政稅收，還是房屋稅專業來看，北市府的作法都不合理，尤其是六年緩漲機制，簡直是「倒退嚕」，只是讓有錢人受惠。北市議員吳世正也批評，豪宅稅拿掉「路段率」，稅率從最高百分之三百大減至百分之一百廿，明顯看出柯文哲對富人的照顧。市議員王鴻薇認為，豪宅稅取消路段率合理，因同一地段雖有豪宅，周邊也有一般房屋，可能大幅提高房屋稅殃及無辜。

北市新舊房屋稅方案比較

	現況	新案	影響
舊屋	維持原標準單價	不變	對一般民衆影響小，但減少政府稅收
新豪宅	有加價項目，豪宅計算公式為「1+路段率」	1.取消加價項目 2.計算公式改為「1+固定比率」，固定率為120%	減輕新豪宅稅負，約1萬5千多戶受惠
舊豪宅	2014.7.1後完工的豪宅才適用新標準單價	1.回溯至2001年後完工的豪宅適用新標準單價，且多了6年緩漲機制 2.計算公式改為「1+固定比率」，固定率為120%	約3376戶受影響，房屋稅將提高

註／新版房屋稅106年7月上路，107年5月開徵
資料來源／北市財政局 製表／記者邱瓊玉

■ 聯合報

savills：房市明年Q3止跌

房市轉弱，今年市場上好消息不多，根據商仲統計，今年大型商用不動產共成交610億元，創8年來新低，住宅市場價量表現也欠佳，但商仲業者普遍看好明年，尤其第一太平戴維斯（savills）更大膽預言，房市將在明年Q3築底反彈，激發市場信心。

台灣房市自2014年起反轉向下，第一太平戴維斯指出，統計至上周，今年大型商用不動產成交量610億元，預料年底「拉尾盤」機率小，若與去年全年1073億元的成交量相比，衰退逾4成，若併入去年業者海外置產金額計算，年減幅更高達63%。

第一太平戴維斯董事長朱幸兒表示，要觀察台灣未來走勢，不能單以台灣漲跌來看，應綜合考量各國經濟局勢，尤其近期國際局勢變化大，對投資人而言，前往海外未必是一個最聰明的作法，資金可望根留台灣。

另一方面，台灣住宅市場在2年間，房價已出現10~35%不等跌幅，朱幸兒指出，聰明的投資人懂得危機入市，加上國際不確定因素可望讓海外資金回流，預料明年Q3市場可望築底反彈。

仲量聯行總經理趙正義也表示，就整體國際環境而言，明年景氣會比現在好一些，不少外資仍看好大中華地區，而相比中國，台灣投資環境穩定，只不過台灣國內「悶經濟」若不見起色，在看不到報酬率的情況下，市場大幅回溫的機會不大。

至於國際「黑天鵝」頻頻冒出，趙正義倒認為，不管是川普當選、英國脫歐等問題，影響都是較短期的，尤其幾個歐美國家房地產基本面仍相當不錯，近來也持續有壽險業者表達對倫敦房市興趣，投資力道並未消失，他說：「反倒是台灣國內經濟環境，政府應該拿出魄力來解決，才來讓投資人信心回溫。」

高力國際董事李日寶則認為，國際局勢動盪，匯率波動大，許多海外資金短時間內恐因考量匯損等原因，不見得忍心斷尾回流，「機會、風險、報酬三點相伴，以長久來看，海外市場對投資人是奮力一搏機會。」

至於明年國內商用不動產市場變化，第一太平戴維斯投資部協理黃瑞楠指出，經歷一整年的交易動能萎縮後，買方議價能力大增，尤其今年下半年賣方信心已出現明顯鬆動，市場已發現低於行情交易案例，會有磨合期。

近10年大型商用不動產投資金額

	國內大型 商用交易	國外大型 商用交易	總投資 金額	
2016	610	0	610	單位：億元 註：僅統計 總價3億元以 上之交易， 不含土地 資料來源： 第一太平戴 維斯
2015	1073	571	1644	
2014	923	327	1250	
2013	1108	36	1144	
2012	1106	34	1140	
2011	1298	0	1298	
2010	1053	0	1053	
2009	981	0	981	
2008	522	0	522	
2007	1190	0	1190	

市場新聞

台灣房屋：購屋意願回升 近五成民眾明年有意買房

2016年進入倒數，回顧房市表現，網友用「苦」來形容今年房市，台灣房屋智庫進行2017上半年購屋意願調查，68.6%購屋族表示有感受到今年房價比去年下跌，包括38.8%的人覺得跌1成以內，24%跌1到2成，5.8%覺得跌2成以上，31.4%則覺得和去年差不多。進一步問到民眾明年上半年購屋意願，發現47.7%想買房，去年同期有意購屋的27.3%增加20個百分點。

台灣房屋集團副總裁周鶴鳴表示，預估聯準會升息後，超額的貨幣政策將減緩，各國不約而同加碼財政政策，因此在全球政策大改變下，2017年可望帶來全球的建設新紀元，從建設帶動就業、提升所得，我們期盼施政理念能夠一一落實，台灣的房市在出現低量後，否極泰來，短空長多。

周鶴鳴說，經過2年量跌價修後，逐漸有買方想尋找低點進場，延遲的買盤在有自住的需求，加上政策利多加碼，明年房市加速盤整，可望告別黑天鵝，走出陰霾。

周鶴鳴表示，2008年全球金融海嘯後，各國政府實施量化貨幣政策，台灣房價隨之起漲，但從2011年台灣政府開始實施奢侈稅、2012年實價登錄、2014年拋出房地合一稅議題、2016年正式實施，台灣房價從2014年開始反轉修正盤整，至今將近3年，展望2017年聯準會升息在即，量化貨幣政策逐步退場，政府隨之接棒的是擴大財政政策，新政府提出4000至5000億元建設規畫，不啻幫經濟注入強心針。

海外不動產廣告 須加註警語

房仲代銷業者注意了，內政部為維護交易秩序，公告「不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範」，未來銷售海外不動產得謹慎使用「投資報酬率」、「X年回本」等廣告用詞，且行銷廣告應加註警語，否則可能遭罰。

國內房市低迷不振，業者轉移陣地布局海外不動產，內政部為保障消費者權益，公告海外不動產業務規範，重點包含經紀業廣告應真實並不得有引人錯誤的表示、明列銷售說明會應揭露資訊、應製作不動產說明書，以及經紀業帶看國外不動產時不得收取帶看費用等。

海外不動產多屬投資性質，業者常主打投資報酬率，內政部業務規範因而明定「經紀業廣告應真實並不得有引人錯誤之表示或表徵」，廣告內容提及的數據如投資報酬率、回本時間、交通時間或空間距離等，應註明數據來源或計算標準，必須「有所本」。

若房仲銷售海外不動產時，廣告內容與事實不符，或未提供買方關於不動產的必要資訊，可能因違反不動產經紀業管理條例，分別處以6萬至30萬元罰鍰，及3萬至15萬元罰鍰。

另外，廣告內容日後也必須在明顯處加註「國外不動產投資，具有風險性，請投資人詳閱行銷文件並審慎考量後再行交易」等警語。

內政部地政司官員表示，規範目的主要是讓消費者決策前，可清楚了解標的物相關資料，尤其業者往往會先在台灣舉辦說明會，再帶往海外看不動產標的，但規範上路後，業者在台舉辦說明會時，就要清楚說明建物相關資訊。

46宗只標脫6宗 BOT案官民缺互信

今年政府舉辦招商頻頻流標，不管是國產署地上權抑或北市BOT案、公辦都更案都碰壁流標，政府招商能力大打折扣。業界普遍認為，除了房市轉差，原因不出為租稅不合理、投資誘因不足，尤其北市在「大巨蛋」後，業者對BOT招商信心不足，多次流標並不意外。

從今年國產署設定地上權來看，招標4次共釋出46宗地上權案，僅標出去6宗，標脫率1成3，進帳約15.3億元，成績近5年最慘。尤其在第4次招標前，國產署特地修訂地租辦法，改採「部分固定、部分浮動」，減輕衝擊，但仍全數流標，原本12月要再公布今年最後一波地上權標案，因市場實在太冷臨時喊卡，決議明年再戰。

北市招標包括市議會舊址今年第5度流標、首場公辦都更案紹興南街開標也無人問津。尤其台北市財政局在市議會舊址招標前，多釋出20%樓板面積供得標人自營使用，不過權利金也因此較前次調漲1成，最終仍無人投標。

業者點名，像是BOT、地上權的案子，都是收權利金加地租，政府開出的權利金不貼近市場、地租又隨著公告地價調整，根本沒人敢投。

第一太平戴維斯研究部協理丁玟甄指出，以富邦人壽前年標得信義區A25來說，權利金從最高240.8億元降到172.8億元才標脫，因今年公告地價調漲，地租從去年2.03億漲到2.77億元，漲幅達36%，若非壽險業者財力雄厚，一般業者碰到地租問題根本不敢投標。

今年最明顯案例就是台北市議會舊址，權利金從60億元腰斬剩約28億元，但仍以流標收場，市場普遍不感意外。另外，柯市府強打五大案，丁玟甄認為，發生「大巨蛋」這樣的案子之後，業界感覺像在清算過往BOT案子，削弱不少投資人信心，「大家都害怕會不會未來改朝換代後，遇到跟遠雄一樣的狀況，雙方互信機制不足是問題核心。」

國產署今年地上權招標情形

招標次數	4次
總招標宗數	46宗
總標脫宗數	6宗
年度標脫率	13%
年度標脫土地總面積	2.2954公頃
年度標脫權利金	15億3089萬8000元
標脫土地分布	北市3宗 台中1宗 台南1宗 花蓮1宗

今年台北市2大流標招商案

招標案	位置	招標類型	面積(坪)	權利金/投資額	招標情形
台北市議會舊址	忠孝東路一段、中山北路一段	地上權	約2025坪	28億元	自2014年首度招標，至今已5度流標
台大紹興南街公辦都更	紹興南街、仁愛路一段、仁愛路一段18巷及紹興南街38巷所圍之部分街廓	公辦都更結合設定地上權開發	約4235坪	33億元	今年11月首度招商流標

資料來源：《蘋果》採訪整理

市場新聞

慘！流浪仲介大增 市場出現「三輸」局面

房屋比價平台「屋比」統計內政部資料指出，至今年10月底止，全國具有不動產經紀人及營業員有效證照共15萬餘人，但僅4萬多人受雇不動產業，等於有近11萬「流浪仲介」在市場中飄盪。屋比進一步統計，近兩年有1.3萬名具證照的經紀、營業人員，因苦等不到房市春燕，加上未能被品牌房仲僱用，未依規定重新上課，證照因此失效，已徹底退出市場。

房仲業表示，有不動產證照，但未在不動產業工作，未必就是在「流浪」，很多人擁有保險、理財證照，也不在金融機構上班。不過，目前和2014年高峰相比，目前受雇人員確已減少5100多人。屋比趨勢研究中心總監陳傑鳴表示，國內房市先前熱絡，吸引大批民眾考經紀人、營業員證照，2014年高峰時16.6萬人具有證照，但這兩年房市低迷，房仲關店不斷，今年10月底僅剩15.3萬人，大減1.3萬人。

他表示，以往房市量能急縮，經紀人員選擇大品牌房仲，因有集團奧援，買賣方資源眾多，仍可生存，但近年成交量萎縮太過劇烈，大品牌仲介也陸續傳出關店與人員縮編，許多人因此死心，乾脆退出。

陳傑鳴指出，今年全國買賣移轉量約24萬件，換算每個受僱的不動產經紀人員，今年前10月每人平均僅可成交2.4件，連3件都不到，不僅創近10年新低，與2007年一年平均可成交11.2件相較，僅剩4分之1。

屋比房屋比價創辦人葉國華表示，面對房市低迷，房仲業近年運用縮編、整併，打團體戰的方式應對，希望能節省成本並提高物件流通率與成交機率，不過，現在看來成效有限，目前房子依然難賣、買方難尋，甚至還因此造成大量專業人員流失，讓市場流浪仲介大增，已形成消費者、業者、經紀人員三輸局面。

	不動產經紀人 執業人數	合計
新北市	1,437	1,437
臺北市	1,674	1,675
桃園市	927	927
臺中市	1,243	1,243
臺南市	432	432
高雄市	693	693
宜蘭縣	201	201
新竹縣	241	241
苗栗縣	138	138
彰化縣	189	189
南投縣	110	110
雲林縣	102	102
嘉義縣	11	11
屏東縣	140	140
臺東縣	62	62
花蓮縣	127	127
澎湖縣	19	19
基隆市	92	92
新竹市	170	170
嘉義市	109	109
金門縣	15	15
總計	8,132	8,133

近年不動產經紀人員變動狀況

年	具有效證照資格人數	不動產經紀營業員人數
2009	98266	20883
2010	104681	25859
2011	118959	29541
2012	135529	33005
2013	162560	38218
2014	165974	40584
2015	161544	38472
2016	152974	35910

註1：2016統計至10月底

註2：具有效證照資格人數以具不動產證書及具不動產經紀營業員有效證明之人數相加

資料來源：內政統計月報、屋比趨勢研究中心

前十月建照核發減二成 印證房市走緩之勢

內政部10日公布今年1至10月核發建築物建造執照概況，共核發1.8萬件、總樓地板面積2,152萬平方公尺，分別較去年同期減少20.1%與20%，房產業者表示，印證房市走緩之勢。

我國核發建築物建造執照件數在2008年金融海嘯後大幅下降，2009年下半年起逐漸回升，隨房市走了多年多頭，2014年起核發建築物建造執照件數又呈下降趨勢，今年也持續量縮。

進一步觀察核發建造執照類別，內政部統計，今年1至10月核發住宿類住宅建造執照6.5萬宅，較去年同期減少2.3萬宅、約二成六。台經院副研究員劉佩真分析，從供給面來看，房市景氣能見度依然有限，使建商傾向「減量經營」，不只購地策略保守，甚至以去庫存為優先，不再積極推案，導致核發建照件數與樓地板面積雙雙下滑，這也反映建商對未來景氣差的預期心理。

分析今年1至10月核發建築物建造執照的總樓地板面積分布，主要集中在六都，合占總面積的六成四；樓地板面積前三名依序是桃園市、台中市和新北市，若和去年同期比較，增幅較大的則是新竹市的四成五最多、基隆市三成八次之、台北市增加二成三居第三。

劉佩真說明，雖然房市尚未止跌，但桃園市人口淨流入，且近期有諸多建設、政策題材，如機場捷運、亞洲矽谷等，題材多元，使其營建業表現相對較佳。整體來說，明年經濟成長率也優於今年，劉佩真指出，在房地產持有稅調漲、房市供給量遠大於需求情況下，明年仍會延續「價量齊跌」格局。

今年房市大黑馬 全線都擠入交易熱區

房仲統計今年十大熱門交易捷運站，西門站截至11月交易850戶，榮登捷運宅交易王。中和線則是今年房市大黑馬，沿線四個站交易量全擠入前十名。

永慶房產集團根據實價登錄資料與集團成交資料，彙整今年大台北十大熱門捷運購屋站點，北市有三站進榜，包括西門站、中山國小站與中山站。其他七站分布於新北雙和、板橋、新店與三重等地區。

西門站今年周邊一公里內成交850戶，排名第一。永慶房產協理林泰隆表示，西門站附近的「台北晶麒」社區，今年5~9月陸續交屋揭露成交資料，總數量將近500戶，讓西門站拿下交易冠軍王寶座。

林泰隆說，台北晶麒為套房小宅產品，根據交屋資料，個案預售時平均總價約1600萬，均價每坪約70萬元。不過，隨著整體房價修正，目前該社區銷售中的物件已有6字頭待售的個案出現。西門站其他熱門成交的路段，還包括昆明街、成都路與漢口街二段，集中在西門町徒步商圈範圍內，成交產品也以套房為主，平均成交價每坪約45萬元。

過去熱門交易捷運站多落在板南線或是新店線，今年中和線黑馬竄出，沿線四個捷運站，永安市場站、南勢角站、景安站分別名列第二、三、四名，頂溪站也擠入第十名。

其他排名前十的站區還有新店七張站、板橋新埔站與三重菜寮站。林泰隆分析，七張站、新埔站與菜寮站都坐落行政區重要生活商圈，都有大型的捷運共構宅，吸引追求交通便捷優先的買方進場購屋。

市場新聞

比SARS可怕？業者寧空手看戲也不推案

最新房市統計，今年截至12月10日，北市僅推出123個新建案，預估全年頂多135個，將創下2001年以來新低，且連續二年建案數量都創新低。

住展雜誌企研室經理何世昌表示，建商不想在北市推案，除了景氣因素，主要還是受新成屋建案課囤房稅及房屋稅大增影響。對建商來說，重稅比SARS更可怕，多數建商現在寧可空手看戲，不想自討苦吃。根據住展統計，北市在2011年至2014年，一年新推建案都在180個以上，推案量也都在2000億元以上，最高達2700多億元。

但2015年新建案減至146個，寫下新低，推案量也降至1600多億。今年推案熱度進一步減弱，截至目前僅123個，預估全年頂多135個。

何世昌表示，2003年SARS期間，北市新建案還有274個，總案量達1917億。2016年新建案不到SARS時期的一半，總案量也更少，平均每個建案可售戶數僅約26戶，供給量低得可憐。

今年北市新建案最多的是中山區，共18個，其他依序為中正、北投、內湖與文山。推案最少的是松山區，今年至目前只有延壽國宅都更案「中工常翠」，大同、南港區今年新建案也都只有3個。

何世昌說，除非政策明顯轉變，照目前衰退趨勢延續下去，未來北市一年建案數有可能跌破百件。

北市近年建案統計

年度	建案數量 (個)	可售戶數 (戶)
2011	188	4,503
2012	189	4,987
2013	181	5,658
2014	187	5,440
2015	146	3,456
2016(12/10)	123	3,227

資料來源／住展雜誌

製表／游智文

■ 聯合晚報