

11.25 周報告

- 新聞分析
- 建案介紹—國美清歡

甲桂林廣告、翻印必究  
版權所有

## 政策要聞

### 美歐CPI攀高 牽動「鬆緊帶」

美國與歐元區去年12月消費者物價指數（CPI）都攀高，美國通膨上揚可能提供聯準會（Fed）加快升息的根據，而歐洲央行（ECB）可能會無視這項通膨轉好的數據，繼續維持寬鬆貨幣的環境。

美國勞工部18日公布，在住房和燃料價格上漲的帶動下，去年12月CPI比11月攀升0.3%，若與一年前相比則上揚2.1%，為2014年6月來最大年增幅。

剔除波動較大之食品與能源的核心CPI，則較前月上揚0.2%。隨著能源價格攀升、租金與醫療成本持續上揚，美國通膨壓力漸起。在需求穩定之下，企業或能重獲議價能力，隨之推升通膨，加強美國聯準會（Fed）在今年升息的論據。

Jefferies公司資深經濟學家賽門斯表示，目前的論述是通膨正在加速，各產業的物價廣泛小幅上漲，Fed將很滿意。富國證券資深經濟學家布拉德（Sam Bullard）也指出，隨著通膨率逐漸逼近官方目標，且失業率降至5%以下，聯準會已經做好在今年升息數次的準備。

歐盟統計局同日公布，歐元區去年12月CPI年增1.1%，符合經濟學家預期，延續前月0.6%的升勢，也反映一度籠罩該區的通縮陰影逐漸消退。

去年5月時，歐元區各國的CPI幾乎都較一年前下滑。不過隨後能源價格回升、經濟穩定成長，加強了通膨上升的壓力。

歐元區各國通膨全面回升，包括深受政府債務與銀行危機所苦的国家。在歐債期間接受國際紓困的希臘與塞普勒斯，上月通膨率均回到正值，擺脫長期的通縮。西班牙通膨率也是連續第三個月呈現正值。

不過，歐元區上月通膨的升勢主要是受能源帶動，當月能源價格年增2.6%。當月剔除能源和食品價格的核心通膨率，從0.8%攀至0.9%，但仍低於決策官員設定的目標。因此經濟學家指出，ECB將維持寬鬆貨幣的步調不變。



### Fed正準備討論QE如何「退場」 可能今年內開始

美國聯準會（Fed）兩度升息後，現在正準備討論縮小資產負債表，減少Fed持有的各種證券金額，即量化寬鬆（QE）政策將如何「退場」。

多位決策官員最近一再釋放出「退場」的試探氣球，表示Fed可能將規模達4.5兆美元的資產予以縮小。費城區聯邦準備銀行總裁哈克表示，一旦聯邦基金利率上升到1%（目前區間為0.50-0.75%）時，「退場」將成為Fed的核心議題。如果Fed依照預測的步調升息，利率今年內便能達到此一水準。Fed最為「鴿派」的理事布蘭納德17日也表示，川普政府將採取大規模的擴張性財政政策，可能使Fed將「退場」的時間提前。

波士頓區聯準銀行總裁羅森格倫指出，當Fed相信未來不需要再恢復QE時，才會開始「退場」；減碼公債將拉高長期利率，而非短期利率，因此對美元匯率的影響較小。

Fed目前的作法是到期證券所回收的本息，仍繼續投入市場；專家預期Fed一旦「退場」，將會先停止本息再投入；摩根士丹利預估，開始操作的頭兩年，Fed的公債部位將會減少6,000億美元。

「退場」一旦開始，就表示Fed將縮小金融海嘯後干預市場的規模，也將緩和國會議員對QE政策的批評，即QE會引燃通膨及擴大資產泡沫；但如果操作不當，也可能造成金融市場動盪。

太平洋資本管理公司首要經理人馬瑟表示，「資產負債表正常化代表Fed較不願再直接介入市場，也使投資人失去一具安全網」。

加拿大皇家銀行專家柯羅赫提預測，Fed將從2017年底開始「退場」，也就是搶在川普於2018年初派任Fed新主席之前。他認為目前公債原本就供給不足，因此能夠緩和「退場」的衝擊。

但一些投資人擔心Fed一旦「退場」，而川普政府又將增發長期公債，市場可能會消化不良，使殖利率上升，並連帶影響到股市。

另外由於Fed目前持有1.74兆美元的房貸擔保證券（MBS），占美國MBS總發行額的20%，因此投資人擔心「退場」會衝擊房市。川普勝選美國MBS指數已經下跌1.5%。

基石總體經學公司專家裴利指出，最大的風險在於「退場」可能重演2013年時的「退場風暴」，引發債市賣壓，並衝擊全球金融市場，而且要經過長時間才能消化。

### 葉倫預測：Fed每年會升息數次

美國聯準會（Fed）主席葉倫18日表示，從現在，Fed到2019年前每年都會升息數次，到2019年時可能升至約3%。她也警告，如果升息太慢，美國將面臨「嚴重驚嚇」的風險。葉倫的談話帶動美元19日盤中回升。

葉倫發表演說時指出，「現在說經濟已接近最高就業水準，且通膨正趨近我們的目標，應屬公允；逐步降低貨幣政策的支持力度，亦屬合理」，而下次升息的時機「將視未來幾個月經濟實際如何運作而定」。

葉倫也透露Fed決策官員們的政策立場，「到12月止，我與大部分同僚都預測到2019年底之前，每年都會提高聯邦資金利率好幾次，屆時利率將與我們估計的長期中性利率3%相當接近」。

葉倫表示，「若等待太久才開始走向中性利率，過程中可能有嚴重驚嚇的風險；可能是通膨過高，也可能出現金融動盪，或兩者兼有」；若果延後升息，將迫使Fed急起直追，從而使經濟再陷入衰退。

雖然葉倫仍強調「逐步」升息，但她的這番談話也帶動美元指數19日盤中升值0.5%至101.46。

葉倫指出，美國經濟成長增強，已帶動美元升值，減緩美國出口，預料此一效應將持續拖累經濟成長。她說，Fed將觀察下任政府的新政策，及對Fed的經濟展望有何影響；「我們將把新政策納入經濟展望，並考慮對我們的雙重使命將造成何種衝擊」。Fed於18日發布的褐皮書表示，過去兩個月美國經濟溫和成長。

### 保護主義 猶如自絕陽光空氣 習近平：貿易戰 只會兩敗俱傷

在倡導保護主義的川普正式就任美國總統前夕，大陸國家主席習近平強調，大陸無意透過貨幣貶值提升貿易競爭力，更不會主動打貨幣戰，貿易戰只會兩敗俱傷。他批評，「搞保護主義如同把自己關入黑屋子，看似躲過了風吹雨打，但也隔絕了陽光和空氣。」

本屆世界經濟論壇（WEF）於17至20日在瑞士達沃斯舉行，大陸國家元首首次出席WEF，備受矚目。習近平昨日在開幕典禮上發表主題演講指出，經濟全球化在許多人眼中已成為「潘朵拉的魔盒」，但把困擾世界的問題簡單歸咎於經濟全球化，既不符合事實，也無助於問題解決。

習近平表示，經濟全球化為世界經濟提供強勁動力，但也要消解當中的負面影響，不能一棍子打死。他支持繼續推動經濟全球化，引領全球經濟走出困境。目前全球貿易增速繼續低於經濟增速，傳統增長引擎的動力正在減弱，但新的增長點未能形成，全球收入分配不公平，發展空間不平衡，一系列問題令人擔憂。他呼籲，各國應堅持創新驅動，打造富有活力的增長模式，挖掘各國和世界經濟增長新動力。談及中國經濟，習近平表示，2016年中國經濟預期增長6.7%，中國經濟雖面臨一定的下行壓力和不少困難，但將繼續推動經濟保持中高速增長。

習近平同時也在演講中釋放利多，他表示，對各國工商界而言，中國發展仍然是機遇。中國將在未來5年從世界進口8兆美元（下同）的商品，吸收6000億元的外來投資，對外投資總額將達到7500億元。習近平更宣布，今年5月，中國將在北京主辦「一帶一路」國際合作高峰論壇，為解決當前世界和區域經濟面臨的問題尋找方案，讓「一帶一路」建設更好造福各國人民。

## 政策要聞

### 買氣解凍 張國煒砸5.9億買豪宅

台北市房屋稅調整、大陸肥咖條款加速台商鮭魚返鄉，實價登錄資訊顯示，長榮航空前董事長張國煒夫婦去年11月共砸5.9億元，購入「敦南樞苑」豪宅二戶，換算每坪153萬元、157.5萬元，與目前市場行情相當。

去年底「台北信義」、「國美大真」也都分別有成交紀錄，「華固名鑄」一周出售八戶、「松江一號院」一次出清七戶，冰凍二年的豪宅買氣似乎逐漸解凍。創意家行銷董事長王明正表示，近二年台灣房市受政府打壓，價格不斷下修，相對性價比提高，大陸實施肥咖條款，使台灣房地產成為不諳金融商品台商的資金避風港，近期建案買氣增溫三成，不像過去看屋回籠多次，置產下手速度變快許多，旗下建案春節不打烊、加派人力迎接這波台商回流潮。

「敦南樞苑」最新二筆交易，分別為20樓頂樓及18樓戶別，成交總價3.03億元及2.9億元，換算成交單價分別為157萬元、153.5萬元。騰本資料顯示，「敦南樞苑」這二戶買主為張國煒及葉淑汶，二戶均現金交易、無貸款紀錄。

「敦南樞苑」位於敦化南路、市民大道口，規劃21戶，目前12戶有實價交易資訊，知名買家包括全球女鞋代工大王恆豐董事長王震乾、可成科技大股東洪水樹三兄弟等。台灣房屋智庫發言人張旭嵐表示，「敦南樞苑」近松山機場，對於經常進出國門商務企業家有吸引力。

張旭嵐表示，該案四年前預售時最高價為17樓的每坪169.1萬元，近二年成屋揭露實價約每坪142萬至157萬元，此次交易為高樓層，成交價與去年6月高樓層每坪157萬元相去不遠。

大家房屋企研室主任郎美因分析，「敦南樞苑」是過去台北市房屋稅加稅的受災戶，隨著台北市調整房屋稅，解決新豪宅稅負過高的疑慮，不動產市場盤整一年多，議價彈性提高，有利於買方市場。

### 近期名人買豪宅

名人	背景	豪宅	交易日期	交易總價
莊雅清	媚登峰董事長	松江1號院	2016/11	13億元
張國煒	長榮前總裁	敦南樞苑	2016/11	5.9億元
楊慶祥	可寧衛董事長	京城	2016/9	5.6億元
徐熙媛	藝人	台北信義	2016/12	3.6億元
林志穎	藝人	國美大真	2016/9	2.3億元
廖振鐸	盧比諾董事長	仁愛敦南	2016/8	1.9億元
林志玲	藝人	力麒麒御	2016/5	1.6億元
田馥甄	藝人	忠泰玉光	2016/8	1.4億元
黃子佼	藝人	台北1號院	2016/11	1.2億元
麥升陽	新東陽總經理	鈞藏	2016/9	1.1億元

## 市場新聞

### 雙北蛋黃區全破 板橋破盤帶動跌18%最重

房仲業統計雙北市十大蛋黃區實價資料，和2014年高點相比，平均房價全數下跌，其中板橋跌18%最重，其次中和、中山、信義區，均價跌幅也都在一成以上。

業者表示，近兩年雙北市單價較高的豪宅成交大減，拉低平均房價不少，均價不一定代表實際區域房價跌幅，不過仍可顯示區域房價漲跌走勢。

各地蛋黃區過去和抗跌畫上等號，但這一波房市反轉，大台北，特別是北市精華區由於房價過高，率先走跌，全國不動產企研室統計2016年前11月實價登錄資料，顯示新北蛋黃區也全部跟進補跌。

其中板橋2014年住宅平均成交價50.9萬元，去年前11月滑落到41.7萬元，一坪重跌9.2萬，跌幅達18%，在雙北十大蛋黃區中，跌幅排名第一。

全國不動產企研室主任張瀟勻指出，板橋去年出現破盤價建案搶市，雖然不是新北首見，但在業者大力宣傳下，掀起周邊建案一波向下比價風，也迫使區域屋主下修底價，加上豪宅成交少，均價大幅滑落。

雙北其他蛋黃區，中和區跌13%居次，中山區跌12%，信義區跌11%。大安區、松山區、永和區、三重區、中正區、新店區，和高點相比，跌幅都在6%以內。十大蛋黃區以新店跌1%，房價最抗跌，全國不動產新店大坪林加盟店店長黃文欽分析，新店地區沒有供給過剩問題，建案不需讓利殺出，加上自住客源穩定，因此價格相對穩健。



## 市場新聞

### 蔡鎮宇點火 北市超豪宅D5 - 首席公館開戰

台北市信義計畫區「超豪宅」新案對決出現勁敵，國泰金前副董事長暨寶豐隆興業創辦人蔡鎮宇旗下「D5—首席公館」（簡稱D5），近期進行低調潛銷，由信義代銷負責銷售；業界預期兩強合作下，D5的銷售狀況，將成為豪宅及房市回溫的重要觀察指標。

D5基地坐落在台北市信義計畫區松仁路、松勤街口，面積達1,178.84坪，該案已在去年9月8日動工並開始興建；此次銷售作業則由信義代銷操刀，惟因蔡鎮宇下達「低調進行」令，對此案寶豐隆不表回應，信義代銷更是保密到家，僅指出「全案尚未準備就緒，不方便對外說明」。

D5全稱是「信義首席公館」，該案接待中心已經完成，地點就在信義房屋總部三樓。據了解，因為還在「潛銷」階段，因此僅VIP客戶才能參觀。房產專家表示，D5總樓地板面積約6,249坪，若以信義計畫區目前新案行情來看，全案平均每坪成交價約250萬元，總銷金額落在150億到160億元之間。

按寶豐隆規劃，D5將打造地上27樓、地下三樓的超級豪宅大案，正式銷售前，可望點燃信義計畫區超級豪宅戰火。換言之，台北市信義計畫區的五大超豪宅案，包括琢白、興雅BCF、陶朱隱園、D5以及富邦D1，今年將正面對決。寶豐隆興業第一筆推案為2010年完工、位於仁愛路四段的「仁愛首席公館」，而座落在信義計畫區內「D5」，則是其第二筆代表作。D5目前產品規劃為81~162坪，其中3到23樓一層二戶，24到26樓為一層一戶，總戶數達45戶，是由國內首屈一指的陳傳宗建築師事務所操刀，施工團隊則由蔡鎮宇過去所帶領的三井工程負責。

房產專家表示，這150億元的「D5」超豪宅大案，在信義代銷操盤下，有機會為目前僵持的豪宅市場注入一些新動能，若豪宅市場能因此從谷底反彈，有機會為目前落底的房市注入信心。

#### 台北市信義計畫區五大超級豪宅概況

案名	琢白 (05 TIMELESS)	陶朱隱園	冠德興雅BCF	富邦D1	信義首席公館D5
建設公司	大陸建設、厚生、 桓邦與桓鉅建設	聯大工商、 中興工程	冠德建設	富邦集團	寶豐隆集團
基地面積	1,059坪	2,468坪	1,611坪	2,540坪 (整合中)	1,178.84坪
基地位置	信義路五段、松勇路口	松勇路、松高路口	松勇路、松德路	信義路五段、莊敬路路口	松仁路、松勤街口
規劃戶數、樓高	43戶，約140~260坪；31層	40戶，約288坪；21層	41戶，150、166、206坪；B、C案16層、F案為地上12樓	20~70戶、百坪以上；35層	45戶，81~162坪，27層
資料來源：採訪整理					陳美玲 / 製表

### 中華信評：今年房價下修3% 明年不會跌了

根據中華信評評估，過去2年台灣房市價格各下修10%，今年則預期會溫和下滑3%左右，但明年房市價格會持穩「不再跌了」，不過，房市交易量應不會馬上回升。

中華信評副總經理許智清18日表示，雖然房市價格持平，但因為「房價還是很高」，再加上市場已沒有太多投資客，因此，房市交易量應該不會馬上回升。他表示，由於房地合一稅及房屋持有稅、房屋稅都很重，房市投資客無大幅回籠跡象。

中華信評評等分析師藍于涵表示，由於台灣利率相對仍偏低，銀行業不動產放款雖占最大宗，但目前平均放款成數約5到6成，一向平穩，再加上政府管控房價決心，不動產價格在未來2年再出現大幅修正風險偏低，中華信評預料今年房市價格會下滑3%，明年則會趨穩、不再跌了。

### 房價止跌？去年房價跌幅剩一半

信義房屋統計大台北月指數，資料顯示2016年雙北市房價仍呈現微幅走跌，2016年台北房價月指數年減約3.3%，新北市房價月指數則年減約2.7%，大台北地區的房價仍呈現緩跌走勢，不過已經逐漸脫離房市急跌時期，2016年房價指數跌幅僅有2015年全年的一半，2016年全年呈現「量縮價緩跌」的走勢。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，這波房價回檔修正拐點大致出現在2014年，而房價修正最急最快的時間點則是在2015年，2016年則持續景氣循環修正走勢，全年的移轉棟數創下1991年以來的新低量，但雙北市的交易價格下跌修正的速度減緩，若房價走勢能夠止跌回穩，交易量止跌反彈，則購屋人不必擔心買了之後房價會大跌，自然就會有購屋信心。

台北市2016年12月房價指數為115.2，房價指數是2016年以來最低的一個月，房價指數月減2.5%，年減約3.3%，若以一間2000萬元的房子為例，過去一年房價下跌約66萬元，但2015年2000萬元的房子大概跌價132萬元，由此來看台北市房價下修的趨勢已經有明顯收斂。

新北市12月房價指數為128.04，房價指數大致較11月持平，但年減約2.7%，雙北市過去一年房價仍呈現下跌走勢，不過幅度已經較2015年減少約一半左右的幅度。

曾敬德表示，根據信義房屋近期的購屋意向調查問卷顯示，短期內民眾對於房價看法仍相對保守，在這樣的市場氛圍之下，房價不容易有表現的空間，至於未來房價走勢開發商的動向仍是關鍵。

### 興富發看今年房市 微型膨脹

興富發集團18日舉行旺年晚會，集團總裁鄭欽天表示，今年房市「稅帶頭漲」，將呈「微型膨脹」，包括營所稅、房屋稅、地價稅及一例一休所帶來的工資上漲等成本攀升，找不出今年不會通膨的理由，資金將流向房市，市場將反映大吉大利的「利」字。

興富發集團是去年營建股獵地王、營收王，旺年會席開185桌，共計千名員工及相關廠商參與。

鄭欽天表示，去年是變動很大的一年，包括川普選上美國總統、英國脫歐，台灣部分也出現政黨輪替，整個經濟環境好像只是睡了一覺起來就全變了。此外，政府研擬調高營所稅，又加重課房屋稅、地價稅，推動一例一休推升工資成本上漲，企業經營成本上漲，若再加上美元持續升值，推動進口貨物上升，找不出今年不會通膨理由。

鄭欽天以他個人為例，光是營所稅就要課17%，個人綜所稅再課45%，可扣抵稅額又減半剩8.5%，再加上二代健保的2%，總共稅負超過五成，跟大陸差不多。

政府應該要做對的事情，而不是以稅制把產業打趴，舉例來說，政府想達到居住正義，可從補貼房貸利率1.5%、補貼十年著手，以一年約60億元政府支出，十年雖支出600億元，不過這些稅卻因為房屋稅、地價稅、銀行和周邊產業繳稅，又重新回到政府手中，看似政府花費高額支出，不過實際上稅金又回饋到手中，政府根本沒花到錢。

### 去年房市寒冬？建商其實不這麼想

去年房市冷清，買賣移轉棟數創歷史新低，最新統計，北市去年推案達1800多億元，比2015年還多出200多億元，北台灣全年推案量也僅小縮6%。市調顯示，建商沒有想像悲觀，今年可望加碼反攻。

住展雜誌公布2016年北台灣推案統計，包含新成屋、預售屋建案，總推案量近8000億元，達7,956億元，僅比2015年減少544億元，年減幅約6.4%。

北台灣三個直轄市中，桃園市2016年推案量約1700億元，比2015年減少近500億元，減幅逾二成，是衰退幅度最大的縣市。新北市2016年推案量近3000億元，較2015年約少了277億元，年減幅約8.5%。

住展雜誌企研室經理何世昌表示，桃園房價修正劇烈，不斷幅度高過其他縣市，且變相降價的手法五花八門，加送裝潢的狀況較其他縣市普遍，在銷售利潤大減下，業者觀望縮手最明顯。桃園雖然推案量大減，但因有感降價，加上1、2、3字頭的親民房價，去年成交狀況也較佳。

台北市房市去年腹背受敵，除了房地合一稅上路，還受房屋稅、地價稅暴增影響，不過，根據統計，北市2016年推案達1,868億元，較2015年1,628億元，增加約240億，年增幅近15%。

何世昌表示，北市去年推案不減反增，北台灣量縮的情況不如想像嚴重，在於去年第4季中央釋出都更、老屋重建等新政，房市態度轉為友善，加上去年底北市中心紛傳成交消息，建商推案意願因此升高。

何世昌說，北市2014年、2015年推案量已連續衰退二年，但去年終止連二年走跌，預期2017年北市調降房屋稅、眾多豪宅案趁機傾巢而出，光是豪宅案量就上看2000億元，推案量將連二年上揚，成為今年房市推案的領頭羊。

### 「今天的低點，明天的高點」交屋就跌價時代來臨

實價網本月新增歷次交易紀錄，分析有兩次以上紀錄的物件，中古屋房價還有撐，但近一年內交屋的新房子，如果轉售，成交價多比預售行情還低。房產人士說，從資料來看，交屋就跌價時代又回來了。

天時地利不動產總經理張欣民表示，交屋就跌價是空頭房市最大特徵，SARS以前，上一波房市空頭，交屋就跌價情況就相當普遍，他在新莊買了一間預售屋，買時一坪13萬元，交屋時只有12萬，後來還一直跌到只剩10萬元。

他說，桃園、中南部地區有很長一段時間，房子都是預售時價格最高，新成屋反而便宜，要等到人口進駐，機能成熟，房價才會回穩，這也是中南部很長一段時間沒有預售市場的主因。

實價網自今年一月起，增加歷次移轉明細，可顯示每次交易房價漲跌情況。中古屋方面，有兩次交易紀錄的物件，由於第一次大多在2014年以前，近期交易行情大多仍比上次成交價略高一些，顯示屋主仍有獲利。

但是這一兩年交屋的房子，如果有交易，成交價大多比預售價格低。土城「華固新綠洲」就有多戶有這種情形，12樓有一戶，屋主2012年預售時以每坪50.4萬元買進，去年交屋後轉售，每坪跌到42.7萬元。

汐止「蘭亭序」社區情況相同，該社區總樓層15樓，13樓有一戶，屋主預售時以一坪33.3萬元買進，去年交屋後轉手，成交價滑落至一坪28.7萬元，跌幅達14%。五股洲子洋、淡海新市鎮近一年交屋的社區，只要屋主是在2014年以後買預售屋，交屋後再轉售，幾乎都出現新成屋房價不如預售的情況。

2004年後房市進入大多頭，房市「今天不買，明天更貴」，房子蓋好時，都會比預售時貴上兩三成，甚至更多，但當市場反轉，房市變成「今天的低點，明天的高點」，愈晚買愈便宜，新成屋因此反而比預售屋價格低。

### 江翠北側重劃區銷售戰... 月付2萬買2房

新北市一級推案戰場一板橋江翠北側重劃區，銷售戰開打；新潤機構董事長黃文辰表示，農曆年後將祭出「青峰」新案，針對青年提供「首付50萬元」、「月付二萬買二房」方案，創下新北市二房、4字頭產品最低購屋門檻。

在今年房市有機會優於去年表現下，集團端出總銷合計90億元的位於永安特區（江翠北側重劃區AB區）的「青峰」、「翠峰」，該案不僅將成為今年該重劃區第一筆新案，也會跟進「4字頭」房價；另外，為了力挺青年購屋，「青峰」將推出限量100戶，祭出「首付50萬元起」、「工程期月付二萬買二房」方案。

住展雜誌企研室經理何世昌表示，目前新北市最低首付低門檻購屋方案在淡水地區，出現30萬元就能買房的方案。不過若以新潤機構祭出「青峰」方案來看，該優惠方案將是新北市二房、4字頭房價產品最低的購屋門檻，在新潤機構祭出超低青年優惠購屋後，後續將推案的大咖建商興富發建設、立信建設、麗寶機構等市場都在看。

此外，黃文辰說，集團也將在鶯歌鳳鳴特區推出案量約50億元「新潤幸福莊園」，首付更強打只要15萬元、工程期月付8,000元起，就能輕鬆購屋的方案，兩大新案希望能做到「不怕比價格，等你比規格」的民間版正義住宅。

黃文辰認為，房市經過三年修正，價格已趨於合理價格，認為即使今明兩年雖仍在盤整期，但房價下修空間不大，接下來地段、產品才是真實反映價格的關鍵要素。