

甲桂林廣告
版權所有，翻印必究

2016 周報告

政策要聞

台GDP成長 IMF上修至2%

受惠主要經濟體成長動能增強，國際貨幣基金（IMF）上修今、明兩年的經濟成長率預估，台灣今年經濟成長率預測也獲上修0.3個百分點至2%。

IMF在10日公布的「世界經濟展望報告」表示，今年來全球經濟成長力道比原先預期強，幾乎所有經濟體都處於成長階段，抵銷美國、英國及印度動能偏弱的趨勢。

IMF上修今年全球經濟成長率預估至3.6%，明年也上修至3.7%。IMF也調高對歐元區、日本、中國、新興歐洲以及俄羅斯的成長預測，對美國今、明兩年的經濟成長預測，分別為2.2%與2.3%，原因是美國總統川普尚未落實稅改計畫。共和黨已提出三個稅制改革提案，但川普政府最近在稅改上的作為已陷入國會政治分歧的泥濘中。IMF指出，由於生產力成長疲軟與人口結構改變，長期而言美國的經濟成長動能偏溫和，潛在成長率僅1.8%，遠低於川普政府設定的3%以上。IMF預估，台灣今年經濟可望成長2%，高於4月報告預測的1.7%，明年成長率預估則維持在1.9%。

展望未來，Fed警告，全球經濟展望的潛在干擾因素可能來自「難以預測」的美國監管、貿易及財政政策，其他可能干擾因素還包括英國脫歐、央行升息速度過快等。IMF表示，在通膨出現回升至目標的強勁跡象前，已開發國家的貨幣政策制定仍屬寬鬆。美國聯準會（Fed）正進入始於2015年末的升息周期階段，歐洲央行（ECB）與日本銀行則仍處於負利率與購債階段。

甲桂林廣告公司
版權所有

政策要聞

連 12 紅...9月出口額 創新高

財政部公布九月進出口，其中出口金額二八九億美元，創歷史新高。財政部統計處處長蔡美娜表示，九月出口年增率百分之廿八點一，也創下民國九十九年八月以來、近七年最大增速，台灣出口表現已「連十二紅（連續十二個月正成長）」，財政部樂觀預估，可望紅到年底，創連十五紅紀錄。

蔡美娜表示，九月出口表現「飛躍性」成長，有三大原因；一是全球經濟復甦力道擴散，各項消費性電子產品拉貨效應湧現，造成九月積體電路出口再攀新高，其中光是電子零組件單月出口就破百億美元、達一〇一點八億美元，也創歷年單月最高。

其次是台灣對主要出口市場都有兩成以上成長；蔡美娜表示，九月台灣對最重要的出口市場中國大陸和香港，出口一二一點七億美元，創歷年單月新高，並較去年同期成長近三成，對日本出口十九點七億美元、也是單月新高，對東協出口五十點一億美元、成長二成五。她表示，九月台灣對亞洲市場出口貢獻全體出口金額達七成二，對歐洲市場出口廿七點五億美元、較去年同期成長百分之卅九點九，也創下民國九十九年六月以來最高。

去年九月因有中秋連假，加上颱風干擾，比較基期較低，也是今年九月出口表現竄高原因之一。蔡美娜說，第四季起基期增高，十月出口年增率可能跌回個位數，增幅雖縮小，但出口擴張力道仍強，預估今年出口可能連十五紅，一路成長到年底。財政部統計，今年一到九月出口累計已達二三一四點八億美元，較去年同期成長百分之十四點三，第三季出口八三七點六億美元，較去年同季增加一二四點九億美元、成長百分之十七點五。

蔡美娜表示，今年第三季出口金額，比主計總處預估的還高出五十億美元，第三季出口實際成長率、百分之十七點五，也比主計處預估的百分之十點六高，因此今年出口年增率可望再「上調」，自原先百分之九點四，上看兩位數的成長率。另外，九月進口為二二三點一億美元、前九月進口累計已達一九〇八點八億美元。



政策要聞

力挺實坪制 北市籲先修實價登錄

房地產市場虛坪爭議不斷，明年起，雨遮、屋簷「不登記、不計價」新制將率先上路，儘管有不少業者反彈，但北市地政局局長李得全指出，未來實坪制勢在必行，呼籲中央應分階段推動，若有困難，也可先修改實價登錄，將主建物、附屬建物坪數載明，避免資訊混淆。

若內政部研擬實施實坪制，北市地政局提出幾點建議，包括：以牆心為界辦理測繪登記，可避免牆柱納入計價面積；突出牆心的陽台、屋簷、雨遮等設施，不予測繪登記；車位不以「單獨所有權」計價，將車位使用方式納入規約規範，權狀不登記車位編號及持分面積；權狀不登記個人持有公設的持分面積。

地政局地價科長潘依茹表示，民眾買房的公設比往往達3、4成，建物坪數因被虛坪灌水，將會拉低單坪價格，造成低房價的假象；地政局土地登記科長洪慧媛認為，若實施實坪制，可減少預售屋契約與合建契約的糾紛，也避免將牆壁、柱子，或是看得到但用不到的設施坪數計入銷售坪數。

李得全指出，建物登記是否會改成實坪制屬於中央權責，但內政部已在積極研議，未來勢必也會召集各縣市政府討論，因此，北市會先做好準備，並將向中央提出建議，若是採取分階段推動的方式，多數人應較能接受。

他舉例，若是中央初期推動有困難，最簡單的方式可能從實價登錄先著手，目前實價僅揭露移轉總面積，未來應載明主建物與附屬建物等公設面積，讓資訊公開透明。

不過，也有不少業者認為，若實坪制上路，會造成已購屋的民眾權狀縮水，影響自身財產，甚至政府也無法課徵公設的房屋稅。對此，地政局官員強調，依照法規不溯及既往原則，並不會影響已持有房屋的民眾；另外，違建沒有權狀也會被課徵房屋稅，因此只要有心實施，各縣市稅捐處都可跟建管處取得當初建按設計圖，再依照面積課稅。

甲桂木樓所有、網約必死
版權所有

政策要聞

以房養老 前三季核貸破百億 承作件數逾2,000件

年金改革退休金愈來愈少、養兒防老不可靠，金管會力推以房養老。金管會銀行局最新公布國銀前三季推動以房養老業務的成果，截至106年9月底，國銀承作件數計2,007件、核貸額度約108億元。目前為止，已有11家國銀開辦以房養老業務，包括：合庫、土銀、臺企銀、一銀、華銀、高雄銀行、台銀、中信銀、台新銀、上海商業儲蓄銀行及兆豐銀等。

銀行局指出，106年上半年以房養老承作件數達1,751件、核貸額度約93.09億元，其中，北北基地區以房養老的金額、件數都居全台之冠，且北北基老人平均可貸金額達741萬元，遠超過全省老人平均貸款金額531萬元。

銀行局指出，以房養老貸款業務，自104年11月陸續開辦迄今，各銀行已積極推出不同貸款方案。首家銀行推出的是合作金庫商業銀行，至今各家已積極推出不同貸款方案，包括貸款本金撥付方式，有按月定額撥付者，或有結合信託及年金保險商品等方式為給付，借款人於申貸時可考量年齡、財務情況、身體健康狀況及生活安養所需費用等因素，向銀行洽詢，以選擇符合實際需求之貸款方案。

金管會指出，除了鼓勵銀行進一步思考如何結合其他商品或服務，以提供更符合年長者需求的產品或服務，也將持續關注銀行於推展該項業務時，對於消費者權益之保護及相關風險管理機制。

銀行業者表示，以房養老商品是為提供年長者有房但無現金，或想提升退休品質的不動產擁有者，向銀行申請以房養老貸款，取得更多的養老金，同時能在自己的房子安享晚年。

銀行業者分析，近年房市行情低迷，客戶回歸自住的剛性需求，加上目前出售不動產換現金不划算，有些客戶還有遺產稅、贈與稅及房地合一稅的影響，因此適合用以房養老的方式，讓資產可更靈活運用。

甲桂木德律師事務所
版權所有

市場新聞

建商雙十讓利 催出20億買氣

雙十連假房市買氣開紅盤，各大案場平均來人增加10%至15%，讓利新案如板橋「新外灘-雙江翠」、土城「文心奕奕」、新莊「鳳凰花園」等銷售亮麗；總計海悅、新聯陽、遠雄等三大指標業者，四天連假合計銷售金額逾20億元。新聯陽總經理林徹人表示，今年雙十連假旗下代銷新案銷售都有不錯表現，總計四天連假銷售金額超過5億元。觀察各大新案銷售狀況，其中「華固樂慕」銷售率逾九成將結案，台北市中心「明日綻」小坪數只剩一、二戶。

林徹人指出，兩大指標讓利新案，新莊「鳳凰花園」每天來人約40組、銷售近200戶。土城暫緩重劃區新案「文心奕奕」，928檔期開案打出每坪39萬元起的讓利價格，不僅新案一天來人達70組，全案銷售率更突破四成。

海悅國際總經理王俊傑指出，這波雙十連假，郊區買氣優於市中心，主因市中心平日就有穩定買盤。反觀郊區部分，以全球人壽與興富發合作的新竹光武段開發案來說，目前僅潛銷階段，預約人數已突破700組，對接下來開案後的銷售率有信心。王俊傑指出，整體來說，今年雙十連假旗下新案包括「早安國揚」、桃竹地區新案來人增約二成，各大案場總計四天銷售金額5億元以上。

甲山林廣告暨愛山林建設總經理張境在表示，此次連假新屋銷售以15至35坪中小坪數產品最熱銷，其中板橋「新外灘-雙江翠」去化逾八成，每坪成交均價在43萬至48萬元，第二期「新外灘-仰真」預計10月底接棒。汐止「筑丰陽陽」穩定去化中；在讓利案刺激市場買氣回籠下，旗下代銷的土城新案「金城舞」也將以3字頭、11月初登場搶市。遠雄房地產總經理張麗蓉說，四天連假期間，全台八個接待中心、20個新案銷售共創造出2,200組來人數、較去年同期增加45%，四天銷售金額達10億元、約60戶，其中林口「新未來」、台中「遠雄之星六」銷售率都不錯。

三大銷售業指標案連假銷售概況

建商/代銷業者	指標案銷售
遠雄集團	「遠雄新未來」、「遠雄未來之星6」 延續928檔期買氣，設每日平均銷售二戶目標 ●高雄「THE ONE」看好連假台商回流，連假銷售目標2億元。
甲山林機構	板橋「新外灘1」、「江翠Park」、土城「金城舞」等房價4字頭中小坪數產品人氣旺
海悅機構	基隆「早安國揚」、板橋「新潤青峰」、桃竹地區指標案，看屋來人約成長二成
新聯陽實業	土城「文心奕奕」日來人70組，新莊「鳳凰花園」日來人40組，台北市「中山綻」日來人30組

資料來源：採訪整理

郭及天 / 製表

市場新聞

蛋白區賣壓重 雙北委售屋四間有一間降價

永慶房仲網統計9月網路住宅委售物件，全台降價物件占比近兩成，雙北市都在25%上下，等於四間房子就有一間降價，永慶房產集團經理謝志傑表示，從降價物件占比來看，市場向下比價的壓力仍大。

大台北以新北土城區降價物件占比最高，待售物件有四成物件都已降價，謝志傑分析，土城區位於新北市蛋白邊緣，自2015年開始有大同莊園開出破盤價格，也是雙北新案降價的起點，目前價格如果不比板橋及中和低，民眾多半不會考慮。新北市另一降價物件較多區域是新莊區，占比達三成。謝志傑分析，新莊雖有捷運加持，但在板橋在「江翠one」推出4字頭破盤價搶市後，新莊也連帶受影響，加上新莊副都心、頭前重劃區新案量體大，但周邊生活機能上尚未完備，降價效應持續發酵，中古屋也無法置身事外，讓新莊區降價物件占比高居不下。

台北市也以萬華區、北投兩個外圍蛋白區降價物件較多，其中萬華占比38%最高，主要是萬華物件大多屋齡較高，雖然房價比起周邊中正、大同區便宜，但缺少重大建設題材，若價格沒有優惠，難獲購屋人青睞。

北投區降價物件占35%，謝志傑分析，北投近年在奇岩重劃區拉抬下，墊高區域房價，但在價格修正後，重劃區賣壓重，可選擇的物件多，相對買方比價空間拉大，讓北投成為降價物件占比第二高的區域。

台北車站商圈 飯店爭相搶進 基泰忠孝商用大樓2019年將加入戰局，3~5年內至少5大開發案較勁

被視為飯店一級戰區的台北西區站前商圈，未來3~5年將戰火噴出。基泰建設興建中的「基泰忠孝」商用大樓預計2019年上半年加入戰局，加上10月將正式簽約的台北市「市議會舊址」豪昱營造地上權案、皇翔建設攜手萬豪集團旗下的「萬麗酒店」(RENAISSANCE)、2018年將招標的「雙子星C1D1」和「北門郵局都更案」，至少5大飯店開發案將同台較勁。

房市景氣循環已經從高峰走向低潮，除了加工出售的住宅案之外，可提供長期穩定現金流的商用不動產，躍居為建商下波開發的首選。基泰建設副總經理張玉貞表示，未來基泰的願景就是採住宅、經營、商用地產，三足鼎立，並深耕雙北；其中商用地產方面，基泰重頭戲就是「忠孝基泰」，結構體已完成，預計2019年取得使用執照。張玉貞表示，「基泰忠孝」是37層樓的大樓，位於「國門」地段的忠孝西路台北車站大樓對面、重慶南路，預計1~4樓引進購物商場，樓上則為國際品牌的觀光飯店，正在物色、溝通中。將來營運之後，基泰並沒有零售計畫，而會在未來將視市場狀況、整棟價值，再決定全棟出售。基泰目前看待下修中房市的因應策略，是「去住存商」，逐漸降低住宅開發案的比重，相對也會提高商業地產的開發比重。過去以依賴住宅零售為主的經營策略，也會改為採「整化全棟出售」為主的經營模式。

台北西區商圈，也是飯店旅館重兵布局的一級熱門戰區，除了基泰建設「基泰忠孝」可望簽下國際品牌飯店之外，預計10月由台北市政府與豪昱營造工程正式簽訂50年地上權契約的台北市「市議會舊址」，未來也不排除會作飯店使用。皇翔建設將在京站對面的台汽北站興建約300間房的萬豪集團旗下的「萬麗酒店」(RENAISSANCE)，則預估2019年第3季開幕。

市場新聞

都更利多無效 北市3區公寓跌回三字頭了

政府雖釋出不少都更利多，實價資料顯示，北市各區公寓仍跌多漲少，中正區年跌21%最重，文山、北投及萬華區公寓均價都已跌回三字頭。

全國不動產企研室主任張瀨勻說，近一年中央、地方為加速推動都市更新，祭出容積獎勵、稅負減免等多項措施，但市場並不看好，投資人卻步，自住客也不買單，加上新建案讓利搶市，衝擊中古屋市場，公寓價格因此持續下修。

全國不動產統計北市今年前七月公寓實價登錄均價，與去年同期相比，12個行政區有九個下跌、一個持平，僅有中山區、信義區上揚，但漲幅僅1%~2%。

跌最重的是中正區，去年公寓均價每坪67.8萬，今年53.3萬元，跌破6字頭，年跌幅達21%，且交易量萎縮4成5，今年前七月僅成交29件，全市最少。張瀨勻說，中正區房市目前呈現「有價就無量、無價才有量」，能成交的大多是距捷運較遠，房價相對便宜的房子。

內湖區公寓均價去年一坪43.8萬元，今年滑至40.4萬元，年跌7.8%，跌幅排名第二，文山區從41.1萬元跌至38.4萬元，跌幅6.6%，名列第三。

張瀨勻表示，內湖公寓雖然價格下跌，但因內科園區就業人口支撐，今年前七月公寓交易179件，交易量名列北市第一。

實價顯示，去年北市僅有萬華區公寓均價三字頭，但今年北投、文山也都跌破四字頭，加入三字頭行列。

張瀨勻分析，雖然政府持續釋出都更利多，但整合仍難如登天，甚至因為新利多，讓部分都更案必須重談，日前通過的危老條例，雖省略都更審議程序，且有獎勵容積、減稅等誘因，未來是否能在買賣交易上加溫，仍待觀察。

台北市

公寓價格走勢

行政區	2016 前7月	2017 前7月	增減幅 (%)
中正區	67.8	53.3	-21.4
內湖區	43.8	40.4	-7.8
文山區	41.1	38.4	-6.6
北投區	41	38.3	-6.6
大安區	68.6	65.6	-4.4
萬華區	37.2	36	-3.2
松山區	63.6	62.4	-1.9
大同區	46.1	45.5	-1.3
士林區	45.3	44.4	-2
南港區	44.3	44.3	0
中山區	53.9	54.5	1.1
信義區	52.4	53.5	2.1
平均	48.2	46.7	-3.1

單位：萬／坪

資料來源／實價網、全國不動產

製表／游智文

■聯合晚報

黎明已至？北市房價睽違半年重回五字頭

根據台北市地政局最新住宅價格指數，睽違半年，北市平均房價在今年6月重回50萬大關，大樓房價連兩月回升，公寓則連四月上揚，四個次分區，6月僅萬華文山北投房價下滑，其餘均上揚。

住商不動產企研室主任徐佳馨表示，和移轉棟數回升一樣，北市房價從四字頭回到五字頭，也是房市打底訊號，不過由於成交量仍小，價格波動大，能否站穩五字頭仍須觀察，預料再大跌機率不大。

北市地政局統計實價資料，每月公布住宅價格指數，今年6月全市住宅價格指數108.75，較前期上漲0.51%，標準住宅總價1,361萬元、標準住宅單價50萬元/坪，為去年12月均價跌破五字頭，落到49萬元長達半年之後，首度回到50萬元。地政局將北市分成四個房市次分區，其中大安信義中正區、中山松山南港區、士林內湖大同區6月均較前月上漲，萬華文山北投區微跌0.3%。

今年6月全市住宅均價，和2014年6月高點一坪54.9萬元相比，下跌約8.9%，已不到一成。次分區中，大安信義中正區較歷史高點下跌13%，跌幅最重；萬華文山北投區較歷史高點下跌1.59%，最為抗跌。

徐佳馨表示，北市這波房價修正由蛋黃區領跌，卻也率先打底，推估獲利了結者出場後，自用換屋需求盤轉進支撐，讓蛋黃回穩，而蛋白區震盪除因買盤觀望外，區域新成屋與預售屋扮演「降價豬隊友」，是房價下修的重要角色。

徐佳馨指出，目前大樓產品仍是換屋首選，換屋族群較有經濟力，因此價格穩健。而在價格下修後，民眾選擇更多，也願意轉進好區域，價格也連帶被拉上。

甲桂林房地產
版權所有

市場新聞

住展雜誌公布 房市衰退藍燈連三亮

9月預售、新成屋一手市場的案場來人量維持8月水準。不過，住展雜誌企研室經理何世昌表示，不少新案以高價或創新高價開出，造成市場買氣下滑，讓9月房市風向球再亮起衰退的藍燈，是7月以來進入連續三個月谷底衰退的藍燈信號。

據住展雜誌最新統計，9月因多數時間處在民俗月內，新釋出的成屋戶數與8月差距不大、共300多戶，且全都是中、小型量體的成屋案，單一案量達10億元以上的指標案掛零。

9月下旬民俗月結束後，預售案大量湧現，全月預售推案金額近350億元，單一案量達10億元以上的指標案有中山「明日綻」、大同「常殷首鑄」與「民權好合」、板橋「新外灘-雙江翠」、蘆洲「城市知己II-倫敦公園」、桃園「和發天鑽」、龜山「百川樂沐」。

在來人與成交組數方面，9月維持8月市況，大台北地區的熱銷案周來人組數可達50至200組，一般建案仍維持15至30組，人氣低標案則落至五至10組。

何世昌指出，因9月開高價、創新高價新建案較今年初多出二成以上，造成買氣率衰退近一成，以致9月房市風向球總分走低至29.7分，較8月微減0.8分，對應燈號為藍燈。

何世昌指出，雖然今年民俗月房市略為轉淡，不過，928檔期所帶起的購屋旺季才剛起跑，新推案蜂擁而出，業者對第4季房市抱持高度期待；若買氣保持穩定，則風向球分數可望擺脫藍燈，轉亮黃藍燈。

時間	預售推案	成屋推案	廣告批數	售價率	來客組數	成交組數	房市風向	新燈號
105年9月	6.17	5.83	4.79	4.44	6.15	4.69	32.1	●●●●
105年10月	6.53	3.32	5.38	4.44	6.92	5.63	32.2	●●●●
105年11月	6.17	5.00	4.79	4.44	6.15	4.69	31.2	●●●●
105年12月	6.90	6.67	4.48	4.44	5.76	4.69	32.9	●●●●
106年1月	5.06	2.76	4.48	4.44	4.62	4.22	25.6	●●●●
106年2月	6.44	3.04	4.79	4.44	5.76	4.69	28.2	●●●●
106年3月	7.63	5.27	4.79	4.10	6.15	5.63	33.6	●●●●
106年4月	7.26	4.16	5.08	4.44	6.53	4.69	32.2	●●●●
106年5月	7.26	4.72	4.48	4.78	6.15	4.69	32.1	●●●●
106年6月	7.26	5.00	4.48	4.44	6.15	5.16	32.5	●●●●
106年7月	6.17	3.88	4.48	4.78	6.15	4.69	30.2	●●●●
106年8月	6.90	3.32	4.18	4.78	6.15	5.16	30.5	●●●●
106年9月	6.53	3.32	4.18	4.78	6.15	4.69	29.7	●●●●

注：(谷底衰退)：32分以下。 (衰退注意)：32~42分。 (復甦安全)：42~52分。
(熱絡注意)：52~61分。 (過熱煞車)：61分以上。

資料來源：住展房屋網 www.myhousing.com.tw

市場新聞

陶朱隱園售價各界猜 外媒估每戶上看20億

由威京集團投資興建的「陶朱隱園」明年第1季完工，威京對於該案銷售狀況及售價仍不願透露，不過外媒預估，該案每戶售價約人民幣4至5億元，約合新台幣18億至22億元，以單價換算均價在每坪500萬元以上，將是台灣房產史上單價及總價最高的住宅個案。

「陶朱隱園」售價各界揣測，日本東京電視台今年2月曾預估每戶售價74億日圓（約新台幣20億元），包括新華網等多家上海媒體今年8月預估每戶至少為人民幣4億至5億元。

以此推估，該案建商期待平均售價將挑戰每坪500萬元，將遠遠超過目前國內豪宅一鴻海總裁郭台銘以每坪358萬元購入「信義富邦」1樓戶別、「河南王」王任生以每坪298萬元購入「帝寶」等豪宅單價記錄。

中華工程表示，該案為先建後售，並未公開銷售或委託仲介代銷銷售，威京會先針對有興趣客戶進行資格審核，必需符合具公益精神及工商界成功人士二項條件，也會對其公司財力進行審核，近期已有不少客戶去看過工地，目前客戶型態以中、港、台兩岸三地華人及持國外護照華人為多。

由於中工延壽國宅都更案「常翠」等案委信義代銷銷售，也應上海信義代理之邀，分享「陶朱隱園」垂直森林的創新結構設計、安全規劃、節能環保及高樓層種樹的選樹、種植及維養等。

由於「陶朱隱園」運用高強度鋼材及隔震系統，加上針對未來氣候變遷可能產生的強風、暴雨、暖化等做出建築結構方面的因應，預估建築壽命年限至少可達300年以上。對於售價，上海信義代理總經理陳榮智認為，陶朱隱園以房產售價平攤持有年限，並不算高。

「陶朱隱園」目前現場持續由總營造商華熊營造執行中，已完成核心筒區電梯及兩翼住戶區鋁窗安裝，地下室水電配管，預計2018年第1季完工，目前已吸引多組國際買家的垂詢。關於外界最關心的售價，中華工程董事長特助沈輝庭則表示，基於客戶隱私，不便對外透露。

