信義不動產評論

SINYI REAL ESTATE REVIEW

2015年第二季

信義房屋
不動產企研室

信義房屋 不動產企研室

信義不動產評論

SINYI REAL ESTATE REVIEW

目次

✧ 總體經濟指標 1
✧ 房地產產業指標 5
✧ 住宅市場分析
➢ 台灣都會區 8
➢ 台北市 11
➢ 新北市 13
➢ 桃園市 15
➢ 新竹地區 17
➢ 台中市 19
➢ 台南市 21
➢ 高雄市 23
✧ 信義房價指數 25
✧ 台灣房地產市場動向 28
✧ 重大財經及房市新聞提要 43

信義不動產評論 Sinyi Real Estate Review

發 行 人：周俊吉
研究顧問：薛健平
周莊雲
總 編 輯：曹玲玲
研究人員：蘇啟榮
李健銘
曾敬德
呂昆達
林立哲
美術編輯：吳冠翬
發行製作：信義房屋不動產企劃研究室
聯絡電話：(02)2755-7666
2015 年第二季（第 58 期）

房地產市場概況

2015 年第二季台灣經濟出現明顯轉折：第二季經濟成長率概估值僅為 0.64%，創下過去 11 季以來新低水準；景氣對策信號掉入象徵景氣低迷的藍燈，景氣領先、同時指標仍持續下跌；第二季外銷訂單年減達 5.2%，為 2009 年金融海嘯以來單季最差；貨幣供給連續 6 個月呈現「死亡交叉」線型；而僅管台股於 4 月份登上萬點，但旋即一路盤跌而未見起色。在房地產市場方面，整體市場持續受到房地合一稅改持續討論、持有稅有感增加及對房價前景不看好等多重因素干擾，使得市場買盤持續縮手觀望，整體交易動能減緩，價量表現皆不見起色。

在交易量方面，第二季全台建物買賣移轉棟數為 7.1 萬棟，較去年同期減少 17.6%，六都的交易量全面下滑，其中北台灣的台北市、新北市及桃園市的跌幅皆超過兩成，而中南高三都的跌幅也在 14~18%之間。房價最高的雙北地區在這波房市不景氣中受創最深，其合計交易比重已從 2013 年第一季的 32.2%降至今年第二季的 27.0%，交易量表現相對低迷。

在成交價格方面，台北市、新北市及桃園市已出現明顯跌幅，其成交單價分別較去年同期下滑 8.3%、3.5%及 4.6%。至於新竹以南的都會區房價表現則相對穩健，新竹地區及台南市的成交單價分別較去年同期上漲 4.1%及 5.2%，而台中市與高雄市的成交單價則持平。整體而言，台灣房市已正式進入「買方市場」主導的房價調整期，隨著北台灣房價已率先鬆動，這股房價修正趨勢是否會逐漸蔓延至中南部地區，將未來值得觀察的重點。

展望後市，今年全年經濟成長率恐保 3 無望，而隨著美國即將於下半年啟動升息循環，預期台灣央行也將跟進，但升息幅度仍有限。在 2016 年總統大選前，「居住正義」仍將是朝野候選人攻防的重要政策，這將讓更多買賣方採取觀望態度。未來需觀察房地合一定案後，房市交易量能否築底回溫，若景氣狀況不能緩步回溫，則今年恐怕就面臨 29 萬棟的保衛戰，甚至進一步下修。

✧ 本研究的智慧財產權為信義房屋所有，研究內容係根據公部門統計數據及信義房屋交易資訊所研擬之專業判斷，以供使用者了解近期房地產市場的現況。本刊圖文非經信義房屋同意，請勿任意轉載。

✧ 為有效呈現房地產市場變動趨勢，以減少逐月統計數據的樣本偏誤，本研究中住宅市場月統計數據部分，乃取逐月移動平均之統計結果，統計樣本含當月至前兩月之住宅交易物件，並非當月之統計結果。

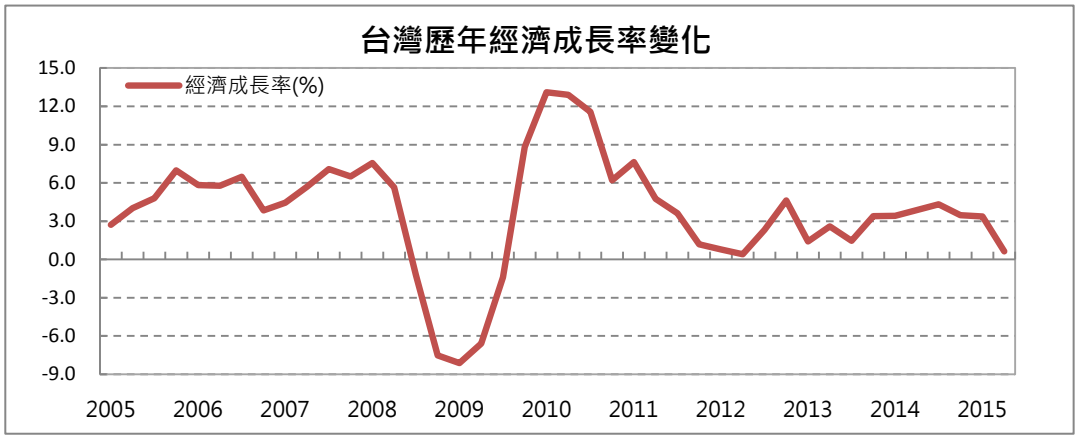
✧ 本報告中標示之各項金額數據，貨幣單位均為新台幣。

總體經濟指標

● 經濟情勢

2015 年第二季經濟成長率大幅下修至 0.64%

行政院主計總處公布第二季經濟成長率概估值為 0.64%，較原先預測值的 3.05%大幅下修 2.41 百分點，創下過去 11 季以來新低水準。受到全球景氣復甦力道滯緩，電子產品庫存待去化，加上中國大陸供應鏈自主化排擠效應，以及原油等原物料價格持續下跌影響，電子產品、機械及資通訊產品等出口轉呈衰退。若不考慮其他變因，預估今年全年 GDP 年增率將下修至 2.68%，全年經濟成長率恐保 3 無望。

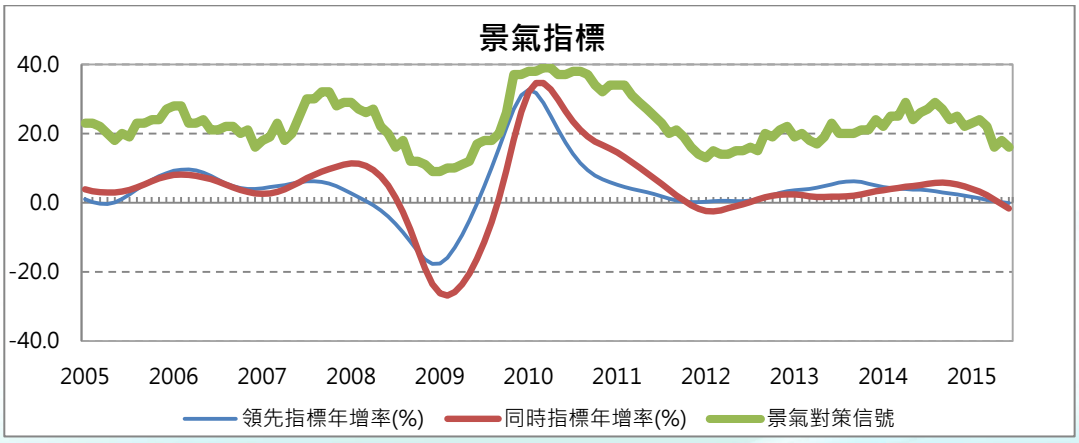


資料來源：行政院主計總處

● 景氣對策信號

6 月景氣對策信號再度掉入象徵景氣低迷的藍燈

國發會發布 6 月景氣對策信號分數為 16 分，再度掉入象徵景氣低迷的藍燈，景氣領先、同時指標仍持續下跌，但領先指標跌幅已有縮小跡象。6 月份除了貨幣總計數 M1B 及股價指數這兩項金融面指標較穩定外，其餘表現均不盡理想，其中，工業生產指數與海關出口值因為已經在藍燈，跌無可跌，機械及電機設備進口值與製造業營業氣候測驗點雙雙由綠燈轉入黃藍燈。整體而言，台灣今年上半年經濟表現欠佳，不過展望下半年，美國、歐元區景氣領先指標均持續上升，經濟可望穩健復甦，加上新型電子產品即將改版上市，有助於帶動電子產業拉貨效應，改善出口。

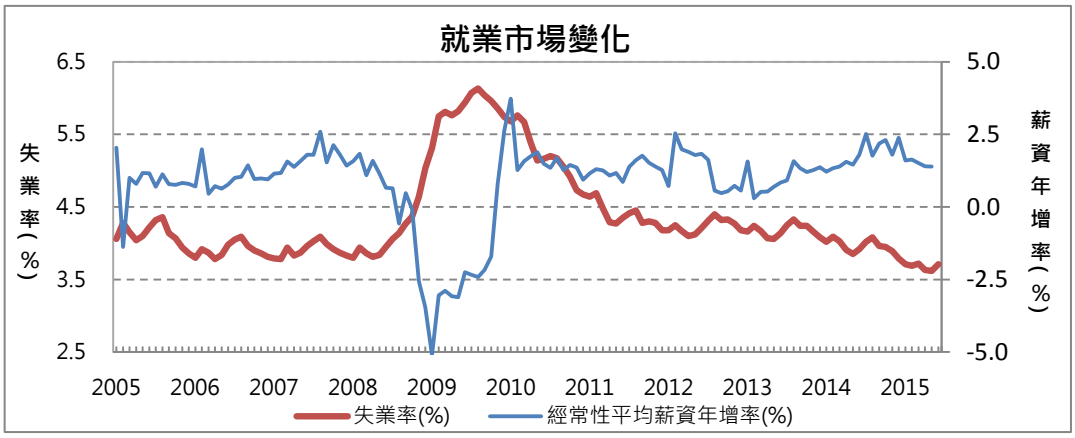


資料來源：行政院國家發展委員會

- **就業情形**

失業情勢持續改善

受應屆畢業生投入職場尋職的影響，6 月失業率微升至 3.71%，但仍創下近 15 年同月新低，顯示失業情勢持續改善。與鄰近國家最新失業率相比，台灣失業率仍高於日本的 3.3%與香港的 3.2%，但比南韓的 3.9%相對來得低。至於企業加薪的情況，5 月經常性薪資年增率僅 1.39%，加薪情況並不普遍，與年初各界的預期有落差。今年 1～5 月的「經常性薪資」平均為 38,490 元，為歷年同期最高，但以消費者物價平減後的「實質經常性薪資」37,489 元，仍低於 2000 年的水準。

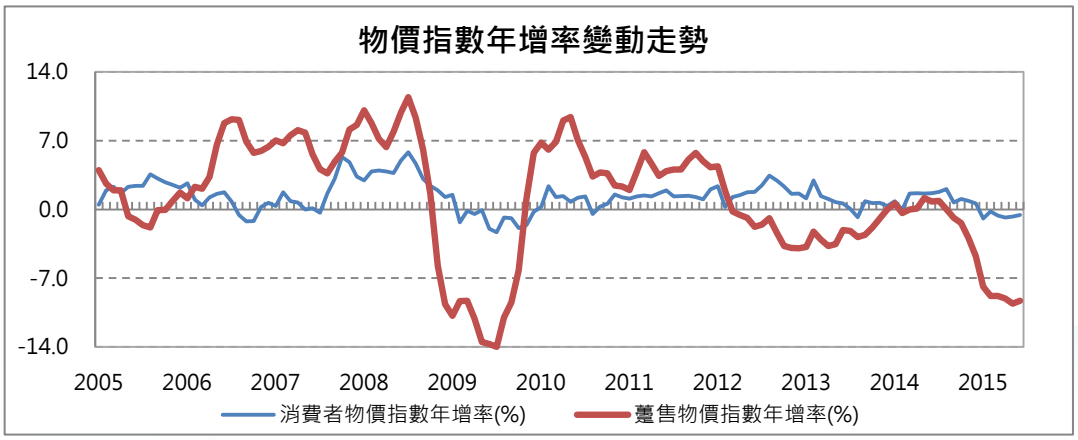


資料來源：行政院主計總處

- **物價波動**

消費者物價指數年增率已連續 6 個月負成長

6 月消費者物價指數（CPI）年跌 0.56%，為連續 6 個月下跌，一般認為當 CPI 持續兩季負成長就代表有通縮的跡象，但若扣除蔬菜水果、能源後的總指數，也就是核心 CPI，這兩季都是呈現上漲，顯示沒有通縮的情況，整體物價維持穩定。至於 6 月份躉售物價總指數(WPI)則較去年同月跌近 1 成，其中國產內銷物價指數是 69 個月來最大跌幅，且有擴大的趨勢，主要是受石油、煤、基本金屬類價格下跌影響。

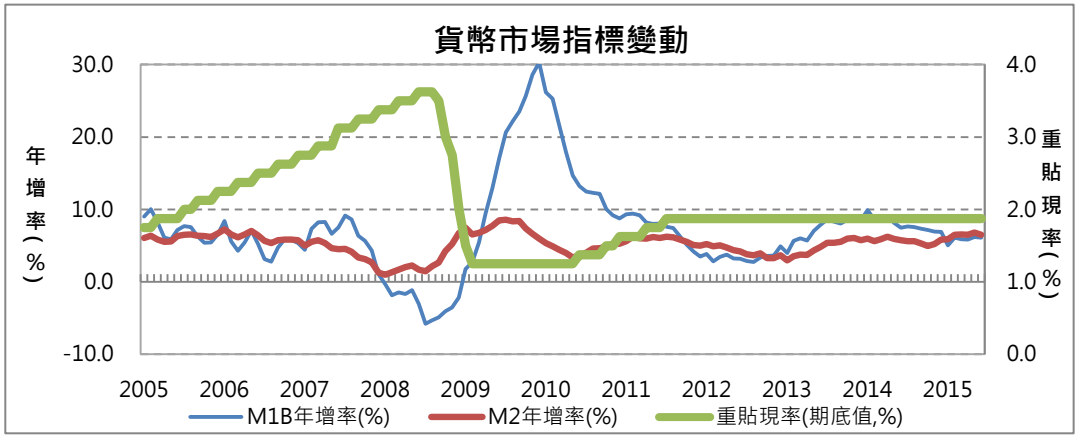


資料來源：行政院主計總處

- **貨幣供給**

貨幣供給連續 6 個月呈現「死亡交叉」線型

6 月 M1B 和 M2 年增率分別下降至 6.09%和 6.53%，主因為外資轉呈淨匯出，以及銀行放款和投資成長減緩所致，雖兩者距離較上月稍縮減 0.19 個百分點，但仍連續 6 個月呈現市場解讀的「死亡交叉」線型。不過 6 月的 M2 年增率仍超出央行貨幣成長目標區間 6.5%的上限，顯示目前市場資金仍相當充裕。至於重貼現率仍維持在 1.875%的水準，這是央行連續 16 季凍結利率不變，創下台灣史上最長紀錄，市場普遍認為央行到今年底前應該會維持經濟成長立場、維持重貼現率不變。

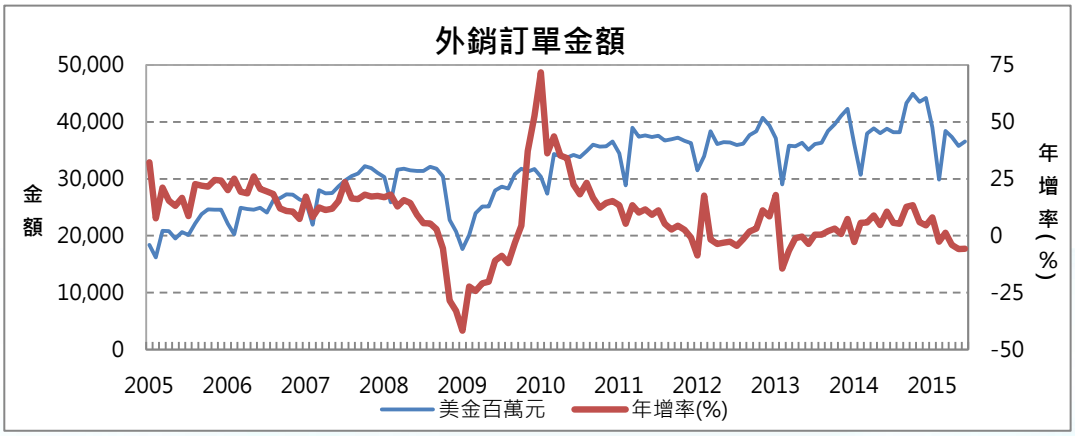


資料來源：中央銀行

- **對外貿易**

第二季外銷訂單表現為金融海嘯以來單季最差

6 月外銷訂單僅 365.8 億美元、年減 5.8%，不但創近兩年首次「連三跌」紀錄，也讓第二季外銷訂單年減達 5.2%，為 2009 年金融海嘯以來單季最差，合計上半年訂單金額 2,170.5 億美元、年減 1.5%。由於去年下半年基期高，全年外銷訂單恐出現金融海嘯後首度衰退。展望未來，下半年 Apple 等國際品牌手機大廠新品上市，加上大陸十一長假及美國感恩節等年底消費旺季，整體接單可望優於上半年；然而新興國家經濟成長趨緩、中國大陸產業供應鏈在地化、國際競爭加劇，加上國際油價及鋼價偏弱等因素，均可能影響未來接單表現。

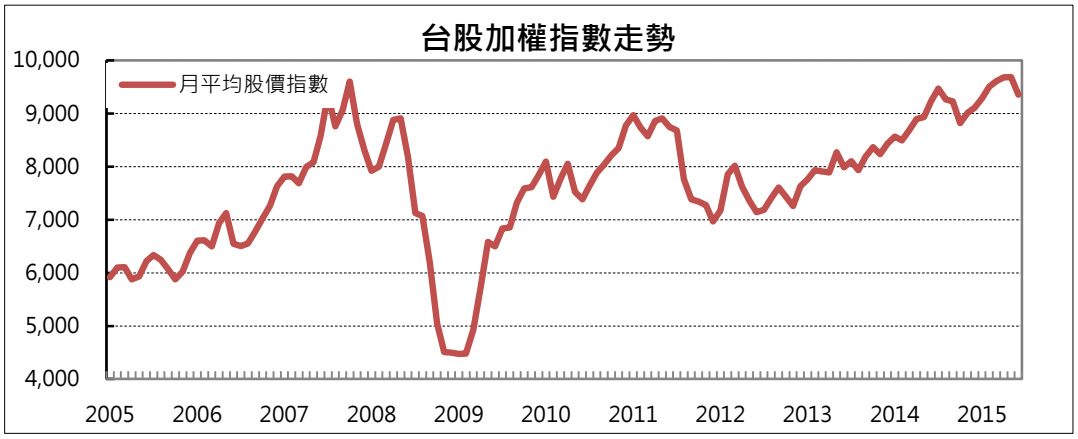


資料來源：經濟部統計處

- **台股走勢**

台股指數站上萬點後迅速回檔

台股於 4 月下旬在外資強力買超的火力支援下，終於站上睽違 15 年之久的萬點大關，然而在台灣內外需有轉弱疑慮、景氣動向能見度亦有限，使這波萬點行情缺乏經濟基本面支撐，在曇花一現後便迅速回檔，6 月份至 24 日，外資總計賣超 915 億，等於回吐 4 月及 5 月外資買超的金額，台股第二季回檔 2.8%，幾乎吃掉上半年漲幅，收在 9323 點。



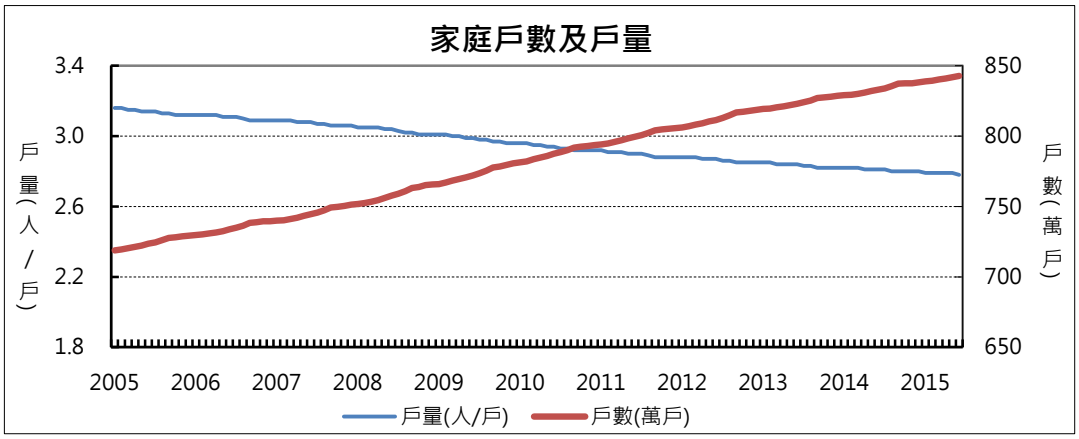
資料來源：經濟部統計處、台灣證券交易所

房地產產業指標

● 家庭戶數及戶量

家庭戶數持續穩健成長

家庭戶數的增長是房屋交易市場的基本客源，儘管近年來台灣人口成長趨緩，但家庭戶數仍維持穩健成長，10 年來平均每年增加 11.9 萬戶，至第二季已有 843 萬戶。另一方面，隨著社會型態的改變，包括小家庭的盛行及少子化的趨勢，平均每戶人口數呈現持續減少的趨勢，於 2009 年中已跌破每戶 3 人，到 2015 年第二季戶量已降至 2.78 人/戶。因此近年來都會區的中小坪數產品，已逐漸躍居市場購屋主流。

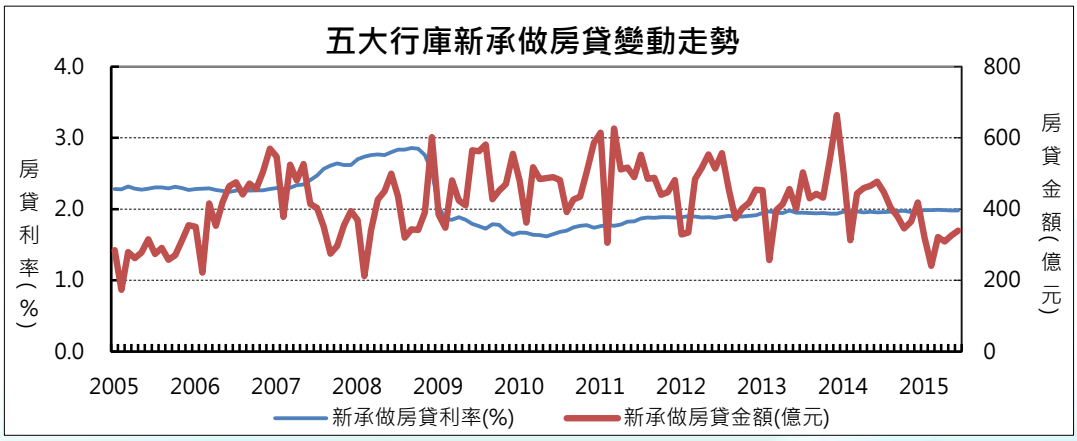


資料來源：內政統計月報

● 房貸利率及金額

上半年五大行庫新承做房貸金額年減三成

從去年以來，房市一直受到房地合一稅改的不確定因素干擾，投資客幾已退場，自住客也偏觀望，因此購屋貸款年減均維持在兩位數。6 月五大行庫(台灣銀行、土地銀行、合作金庫銀行、華南銀行及第一銀行)新承做房貸金額為 339.16 億元，創下今年新高，但仍較去年同期減少 29.8%；上半年累計房貸金額為 1,856 億元，較去年同期減少 807 億元，年減幅也達三成。至於 6 月份新承做房貸利率為 1.983%，較去年同期微增 0.027 個百分點。



資料來源：中央銀行

● 住宅建造執照核發

住宅建照核發戶數呈現明顯萎縮

今年上半年全國住宅建造執照核發戶數為 56,519 戶，較去年同期減少 14.5%。以六都數據來看，新北市、台中市、及高雄市皆較去年同期大幅減少三至四成，可看出這幾個區域在過去幾年累積的龐大餘屋量，已使得建商推案明顯縮手。不過桃園市及台南市仍受到今年 7 月起容獎限縮正式上路的影響，於 6 月底前大舉搶照，因此台南市建照核發量創下近年來同期新高，而桃園市則達近年次高。唯隨著市場交易動能冷卻，這些業者拿到建照後不一定會馬上推案，可能會延到明年總統大選之後再視市場情況推案。

住宅建造執照核發(歷年前6月)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2011	2,424	8,349	5,218	6,223	2,796	7,349	46,973
2012	2,517	10,320	9,316	4,050	3,065	6,921	50,217
2013	2,339	10,974	13,382	9,875	5,521	6,729	61,656
2014	3,935	13,511	7,767	9,404	5,473	7,904	66,137
2015	3,097	9,376	12,800	6,604	6,515	4,630	56,519
2015 vs 2014	-21.3%	-30.6%	64.8%	-29.8%	19.0%	-41.4%	-14.5%

資料來源：內政統計月報

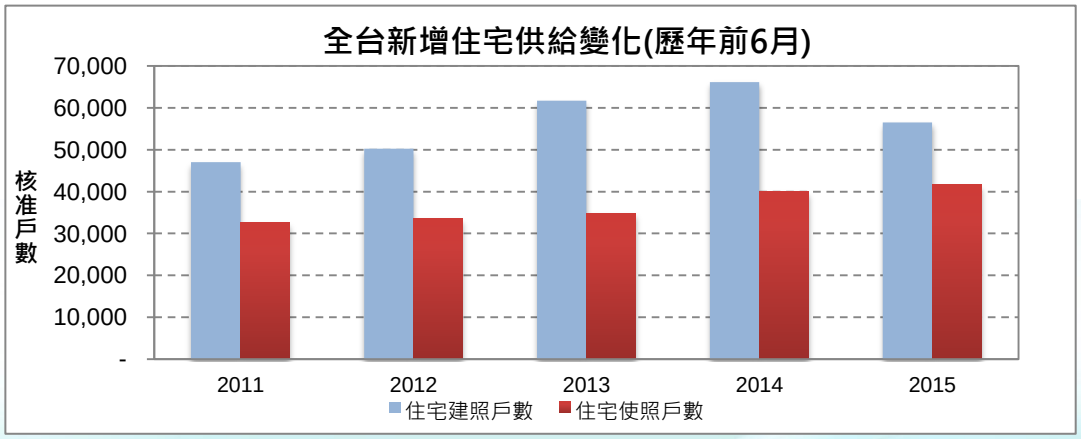
● 住宅使用執照核發

今年上半年全國住宅使照核發戶數為金融海嘯後新高

今年上半年全國住宅使用執照核發戶數為 41,600 戶，較去年同期增加 4.0%，為 2008 年金融海嘯後新高。六都之中以新北市的 8,072 戶最高，其次是台中市的 6,079 戶，排名第三的則是桃園市的 5,796 戶，此三都的新增供給量便已占了全國使照核發戶數的近五成。在目前較為冷清的市況氛圍下，這些地區的新增供給量若不能有效去化，恐將對未來房價走勢造成壓力。

住宅使用執照核發(歷年前6月)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2011	3,211	5,341	3,578	3,931	2,913	3,711	32,541
2012	3,351	5,104	4,335	4,117	2,555	3,895	33,603
2013	2,463	5,307	5,471	4,973	3,135	3,319	34,861
2014	2,481	7,326	6,328	6,348	2,811	5,253	40,003
2015	2,400	8,072	5,796	6,079	3,327	3,354	41,600
2015 vs 2014	-3.3%	10.2%	-8.4%	-4.2%	18.4%	-36.2%	4.0%

資料來源：內政統計月報



資料來源：內政統計月報

- **建物所有權買賣移轉**

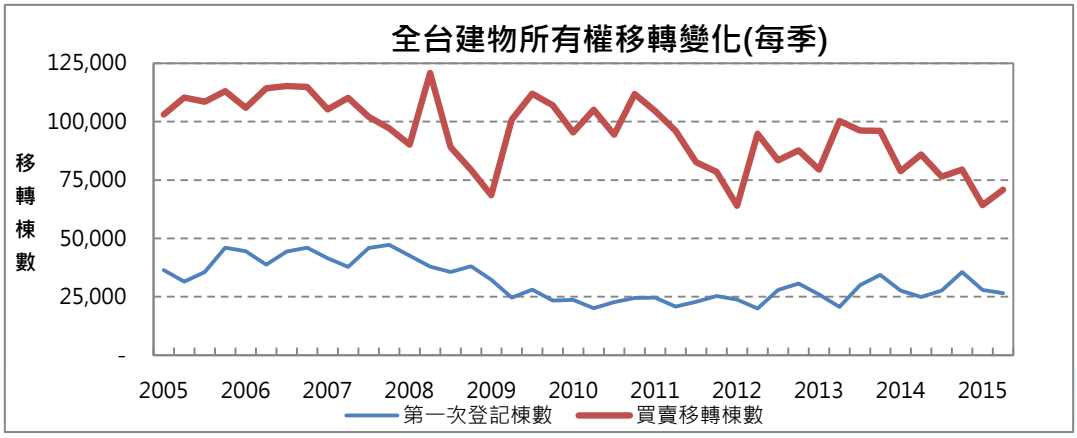
第二季全台交易量下滑 17.6%

在政府積極管控房市，但房價卻未明顯下修的情況下，房市買氣持續低迷，第二季全台建物買賣移轉棟數為 7.1 萬棟，較第一季回升 10.3%，但仍較去年同期減少 17.6%。以區域來看，六都的交易量較去年同期全面下滑，其中北台灣的台北市、新北市及桃園市的跌幅皆超過兩成，而中南高三都的跌幅也在 14~18%之間。房價最高的雙北地區在這波房市不景氣中受創最深，其合計交易比重已從 2013 年第一季的 32.2%降至今年第二季的 27.0%，交易量表現相對低迷。未來需觀察房地合一定案後，房市交易量能否築底回溫，若景氣狀況不能緩步回溫，則今年恐怕就面臨 29 萬棟的保衛戰，甚至進一步下修。

建物買賣移轉棟數	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2014 Q1	8,214	14,745	10,556	11,230	4,858	9,909	78,812
2014 Q2	8,480	16,501	12,112	12,288	5,848	10,530	85,850
2014 Q3	7,510	14,846	10,057	11,869	4,941	8,923	76,466
2014 Q4	7,819	14,324	10,937	12,500	4,905	9,453	79,470
2015 Q1	6,478	11,036	8,845	9,838	4,391	7,847	64,190
2015 Q2	6,583	12,497	9,394	10,521	4,847	8,657	70,771
對上一季	1.6%	13.2%	6.2%	6.9%	10.4%	10.3%	10.3%
對去年同期	-22.4%	-24.3%	-22.4%	-14.4%	-17.1%	-17.8%	-17.6%

建物所有權第一次登記棟數	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2014 Q1	2,818	5,778	3,812	2,855	2,019	1,948	27,699
2014 Q2	1,322	4,050	4,118	3,957	2,100	3,047	24,884
2014 Q3	1,938	4,496	3,577	4,249	1,496	4,019	27,622
2014 Q4	2,329	5,409	5,929	6,148	2,316	4,116	35,660
2015 Q1	1,703	4,057	3,991	3,651	2,060	3,174	27,922
2015 Q2	2,489	3,820	4,400	3,901	2,214	1,968	26,522
對上一季	46.2%	-5.8%	10.2%	6.8%	7.5%	-38.0%	-5.0%
對去年同期	88.3%	-5.7%	6.8%	-1.4%	5.4%	-35.4%	6.6%

資料來源：內政統計月報



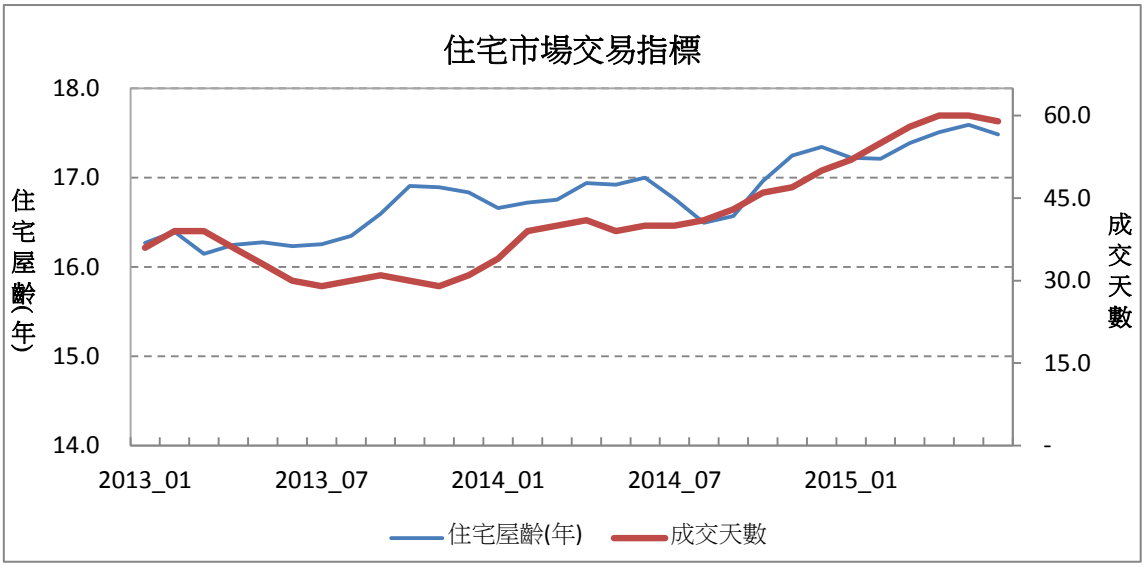
資料來源：內政統計月報

台灣都會區住宅市場分析

- **交易特性分析**

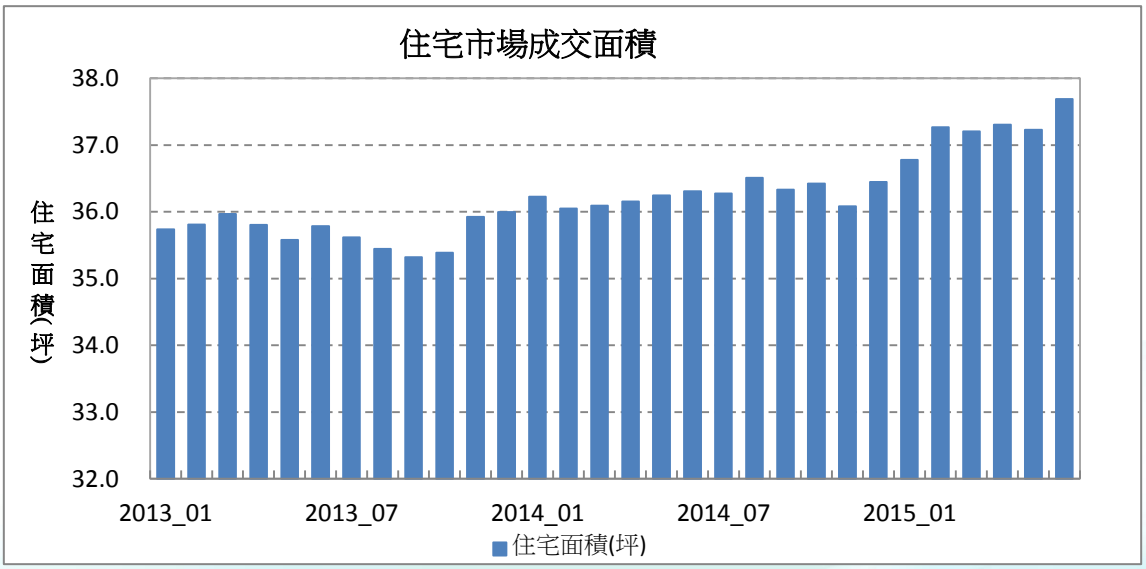
全台住宅交易速度持續減緩

第二季整體市場持續受到房地合一稅改持續討論、持有稅有感增加及對房價前景不看好等多重因素干擾，使得市場買盤持續縮手觀望，整體交易動能減緩，價量表現皆不見起色。另一方面由於市場利率仍在相對低點，屋主並無立即大幅讓價壓力，導致第二季的住宅成交天數拉長至 59 天，較前一季略增 1 天，續創金融海嘯以來新高。在住宅屋齡部分，第二季全台成交住宅平均屋齡為 17.5 年，較前一季略增 0.1 年，長期趨勢仍緩慢上揚。至於平均住宅面積為 37.7 坪，較上一季增加 0.8 坪，達到近年來的新高，推測應與雙北以外地區之交易量占大盤比重增加有關。



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件

● 成屋市場交易產品結構分析

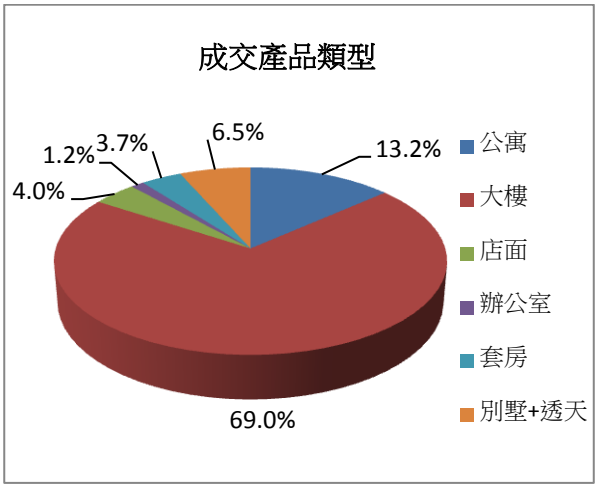
大樓產品交易比重持續穩定增長

以產品種類觀察，大樓產品依舊為市場交易主力，第二季的交易比重為 69.0%，較前一季增加 0.9 個百分點，其交易比重持續穩定增長；其次則是公寓產品的 13.2%，較前一季減少 0.1 個百分點；在其他產品部份，除了店面產品的交易比重為 4.0%，較前一季減少 0.6 個百分點有較明顯的縮減外，辦公室、套房、及別墅+透天等產品與前一季相比，其交易占比變動皆不大。

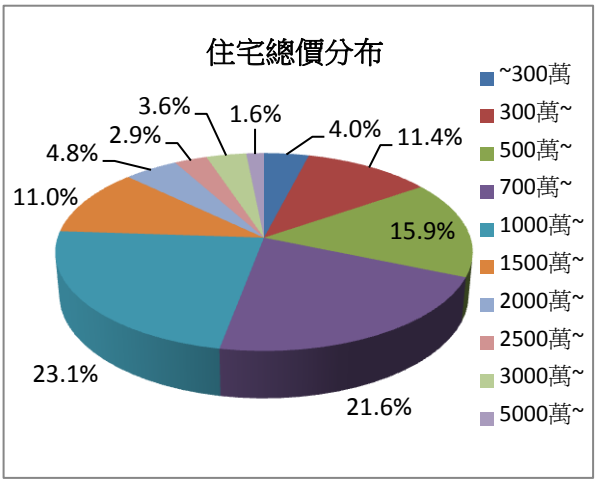
● 住宅成屋市場交易總價與面積變化

500~2000 萬元產品占七成以上交易比重

在住宅成交總價方面，第二季總價帶介於 500~2000 萬元的產品共占 71.7%，較上一季增加 2.7 個百分點，其中比重最高的是 1000~1500 萬元的 23.1%，其次則是 700~1000 萬元的 21.6%。至於在住宅面積方面，第二季市場主流的住宅面積區間介於 25~55 坪，占總成交比重的 64.0%，較上季增加 2.3 個百分點，其中比重最高的是 25~35 坪的 25.5%，其次則是 35~45 坪的 23.2%，而隨著雙北市以外地區的交易占比上升，也使得全台 45 坪以上的交易比重，由去年同期的 25.9%快速上升至 28.1%。

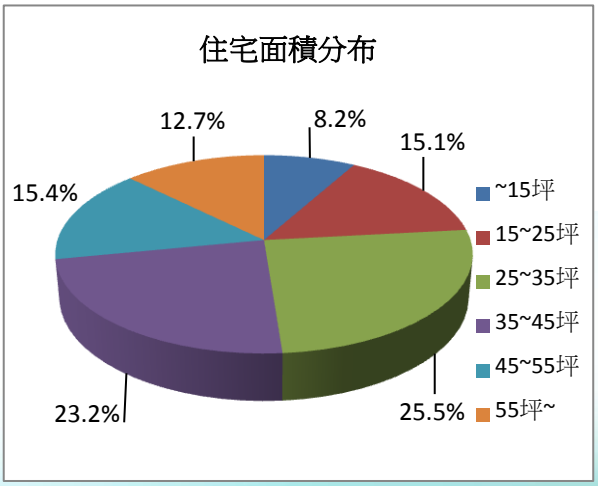


資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、別墅及透天厝等住宅產品，並排除預售物件



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件

近一年交易指標

月份	成交天數	住宅屋齡	住宅面積
2014 年 7 月	40.0	16.8	36.3
2014 年 8 月	41.0	16.5	36.5
2014 年 9 月	43.0	16.6	36.3
2014年10月	46.0	17.0	36.4
2014年11月	47.0	17.2	36.1
2014年12月	50.0	17.3	36.4
2015 年 1 月	52.0	17.2	36.8
2015 年 2 月	55.0	17.2	37.3
2015 年 3 月	58.0	17.4	37.2
2015 年 4 月	60.0	17.5	37.3
2015 年 5 月	60.0	17.6	37.2
2015 年 6 月	59.0	17.5	37.7

近一年各類產品交易佔比變化

公寓	大樓	店面	辦公室	套房	別墅+透天
14.0%	67.8%	4.7%	1.6%	4.4%	5.2%
13.9%	68.8%	4.1%	1.2%	4.5%	4.9%
14.0%	69.0%	3.9%	1.1%	4.2%	5.0%
13.8%	68.6%	3.7%	1.0%	4.4%	5.8%
14.1%	67.5%	4.1%	1.2%	4.5%	6.3%
13.7%	67.6%	4.4%	1.1%	4.3%	6.6%
13.8%	68.7%	4.4%	1.1%	3.8%	6.0%
13.1%	68.8%	4.6%	1.0%	3.7%	6.6%
13.3%	68.1%	4.6%	1.3%	3.8%	6.6%
13.2%	67.3%	4.7%	1.2%	3.9%	7.3%
13.3%	68.1%	4.4%	1.3%	3.7%	6.7%
13.2%	69.0%	4.0%	1.2%	3.7%	6.5%

近一年住宅產品總價分布變化

月份	300 萬以下	300~500 萬	500~700 萬	700~1000 萬	1000~1500 萬	1500~2000 萬	2000~2500 萬	2500~3000 萬	3000~5000 萬	5000 萬以上
2014 年 7 月	4.7%	11.3%	15.6%	21.5%	23.0%	11.3%	4.5%	2.5%	4.2%	1.3%
2014 年 8 月	4.1%	11.9%	16.2%	21.9%	22.7%	10.8%	4.6%	2.9%	3.6%	1.3%
2014 年 9 月	4.1%	12.3%	16.4%	21.0%	22.8%	11.4%	4.6%	2.6%	3.4%	1.3%
2014 年 10 月	4.5%	12.4%	15.8%	21.6%	22.4%	11.4%	4.8%	2.7%	3.2%	1.1%
2014 年 11 月	4.7%	12.2%	15.5%	21.8%	22.6%	11.7%	4.7%	2.7%	3.3%	1.0%
2014 年 12 月	4.7%	11.7%	15.2%	22.1%	22.5%	10.6%	5.3%	3.0%	3.8%	1.1%
2015 年 1 月	4.3%	11.7%	16.0%	21.4%	22.8%	10.1%	5.4%	2.7%	4.2%	1.4%
2015 年 2 月	4.9%	11.1%	16.0%	21.6%	22.4%	10.0%	5.7%	3.0%	4.0%	1.4%
2015 年 3 月	5.1%	12.3%	15.9%	21.7%	21.1%	10.3%	4.8%	3.3%	3.9%	1.5%
2015 年 4 月	4.8%	11.5%	16.2%	21.9%	21.3%	10.7%	4.9%	3.7%	3.5%	1.4%
2015 年 5 月	4.4%	12.0%	15.9%	21.8%	22.0%	10.9%	4.7%	3.1%	3.6%	1.4%
2015 年 6 月	4.0%	11.4%	15.9%	21.6%	23.1%	11.0%	4.8%	2.9%	3.6%	1.6%

近一年住宅產品面積分布變化

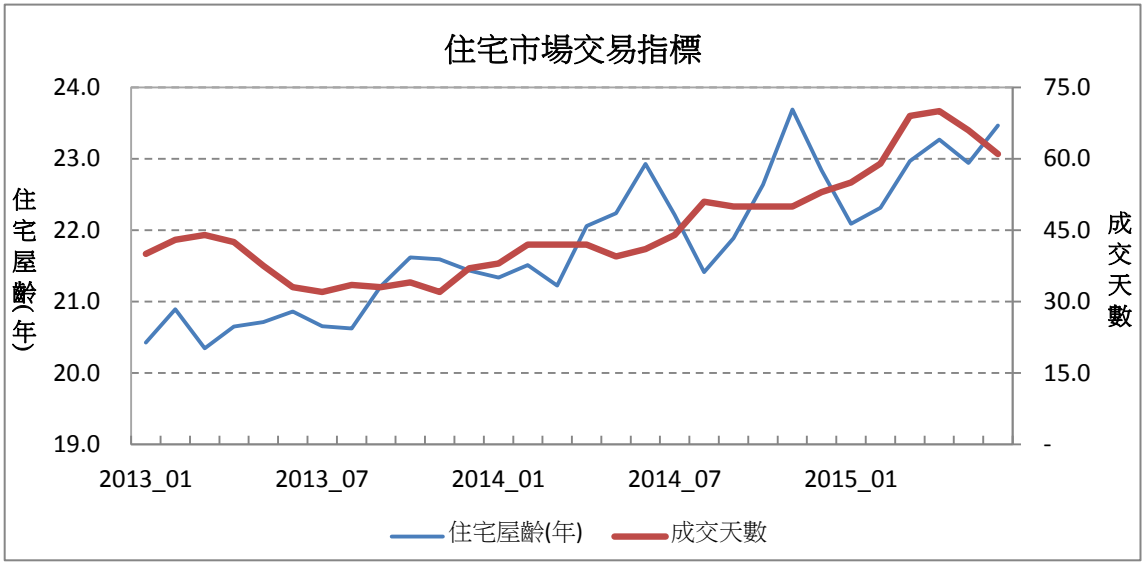
月份	~15 坪	15~25 坪	25~35 坪	35~45 坪	45~55 坪	55 坪~
2014 年 7 月	9.6%	17.5%	27.0%	20.5%	13.7%	11.7%
2014 年 8 月	9.5%	17.9%	26.3%	20.3%	13.7%	12.2%
2014 年 9 月	9.4%	18.9%	25.2%	21.1%	13.3%	12.1%
2014 年 10 月	9.8%	18.2%	24.5%	21.5%	13.6%	12.4%
2014 年 11 月	9.6%	18.7%	25.4%	20.8%	13.2%	12.3%
2014 年 12 月	9.6%	17.3%	26.4%	21.2%	13.0%	12.6%
2015 年 1 月	9.0%	17.0%	26.5%	21.3%	13.2%	13.0%
2015 年 2 月	8.7%	16.4%	25.2%	22.5%	14.1%	13.1%
2015 年 3 月	8.5%	16.8%	24.5%	22.6%	14.6%	13.0%
2015 年 4 月	8.5%	16.0%	24.9%	22.6%	15.6%	12.4%
2015 年 5 月	8.6%	15.8%	25.4%	22.8%	15.2%	12.1%
2015 年 6 月	8.2%	15.1%	25.5%	23.2%	15.4%	12.7%

台北市住宅市場分析

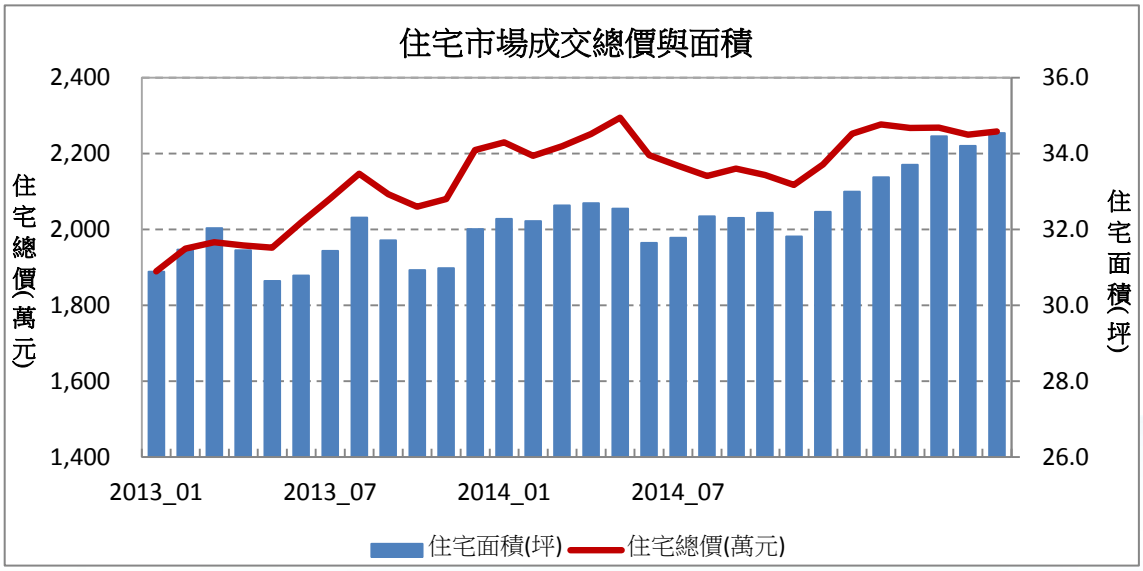
- **交易特性分析**

台北市市場交易動能小幅回溫

受到近一年來一波接一波的房市利空消息影響，終於使得原本堅守價格的台北市賣方願意適度讓價出售，因此台北市第二季住宅成交天數較上季減少 8 天，來到 61 天的水準，市場交易動能小幅回溫。在住宅屋齡部分，第二季台北市住宅平均屋齡為 23.5 年，較前一季微增 0.5 年，長期來看上升趨勢明顯。至於在住宅面積部分，第二季台北市住宅平均交易面積為 34.5 坪，較前一季增加 0.8 坪，創下近年來新高。



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件



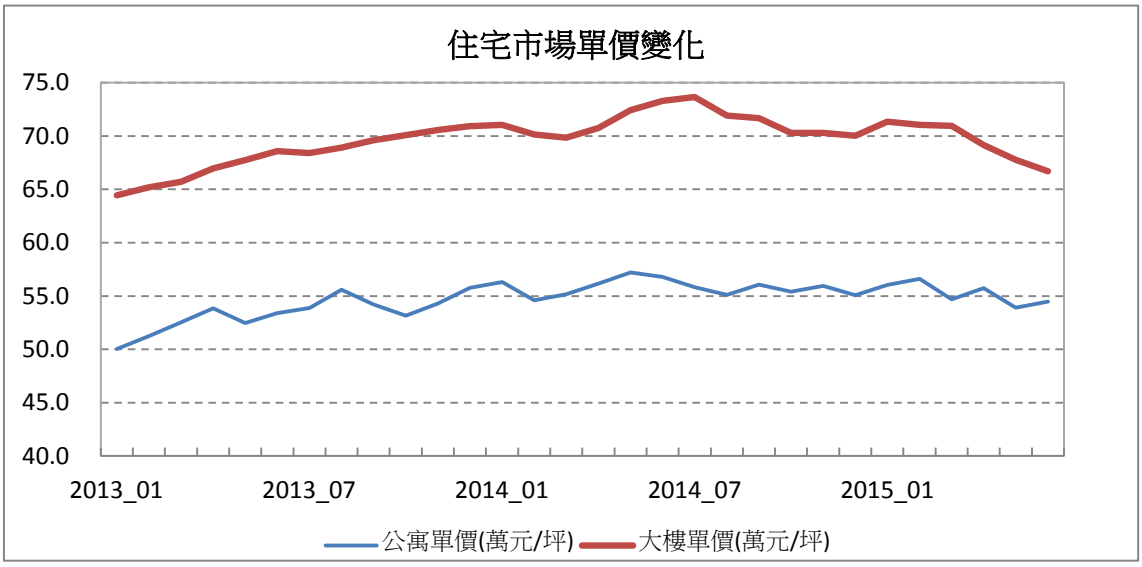
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件

- **成交均價表現**

台北市住宅單價跌回兩年前水準

台北市第二季住宅平均單價為 63.8 萬元/坪，較前一季下滑 3.7 萬元/坪，更較去年同期減少 8.3%，等於回到兩年前的房價水準，為全台主要都會區中房價修正幅度最大的區域。以產品別來看，第二季大樓單價降至 66.7 萬元/坪，較去年同期下滑 9.0%，修正幅度最為明顯；而公寓單價降至 54.5 萬元/坪，跌幅也有 4.1%。至於第二季住宅總價為 2,258 萬元，仍處於相對高檔水準，表示買方的購買力並無明顯變化。



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除一樓、頂樓及預售物件

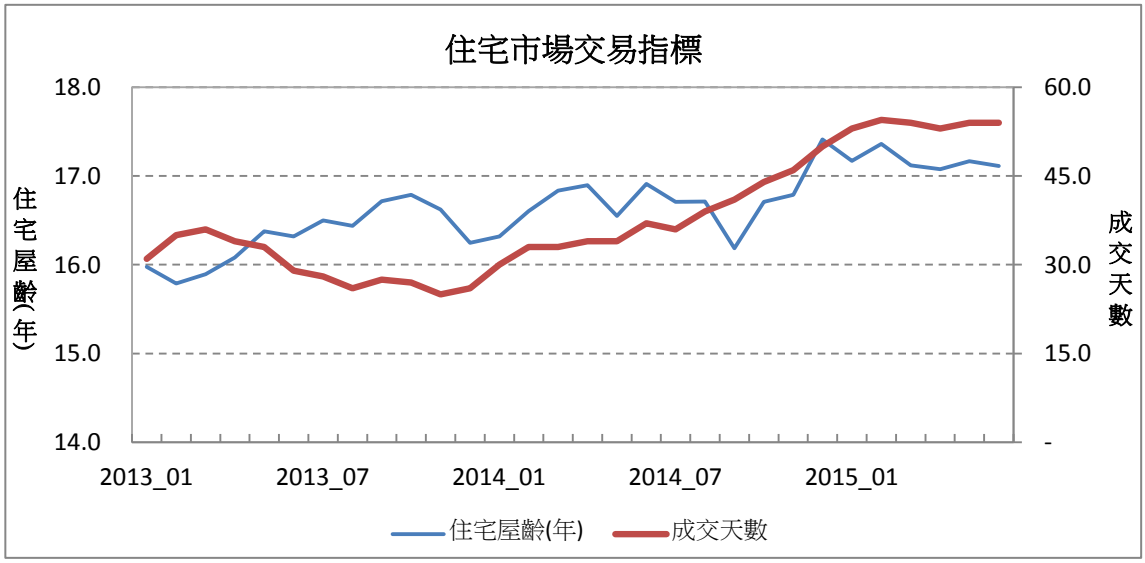
月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)	住宅總價(萬元)	公寓單價(萬元/坪)	大樓單價(萬元/坪)	住宅單價(萬元/坪)
2014 年 7 月	44.0	22.2	31.8	2,168	55.8	73.7	69.7
2014 年 8 月	51.0	21.4	32.3	2,141	55.1	71.9	68.2
2014 年 9 月	50.0	21.9	32.3	2,161	56.1	71.7	68.0
2014 年 10 月	50.0	22.6	32.4	2,143	55.4	70.3	66.8
2014 年 11 月	50.0	23.7	31.8	2,117	55.9	70.3	66.8
2014 年 12 月	53.0	22.8	32.5	2,172	55.1	70.0	67.0
2015 年 1 月	55.0	22.1	33.0	2,253	56.0	71.3	68.5
2015 年 2 月	59.0	22.3	33.4	2,277	56.6	71.0	68.4
2015 年 3 月	69.0	23.0	33.7	2,268	54.7	71.0	67.5
2015 年 4 月	70.0	23.3	34.5	2,269	55.7	69.2	66.1
2015 年 5 月	66.0	22.9	34.2	2,250	53.9	67.8	64.6
2015 年 6 月	61.0	23.5	34.5	2,258	54.5	66.7	63.8

新北市住宅市場分析

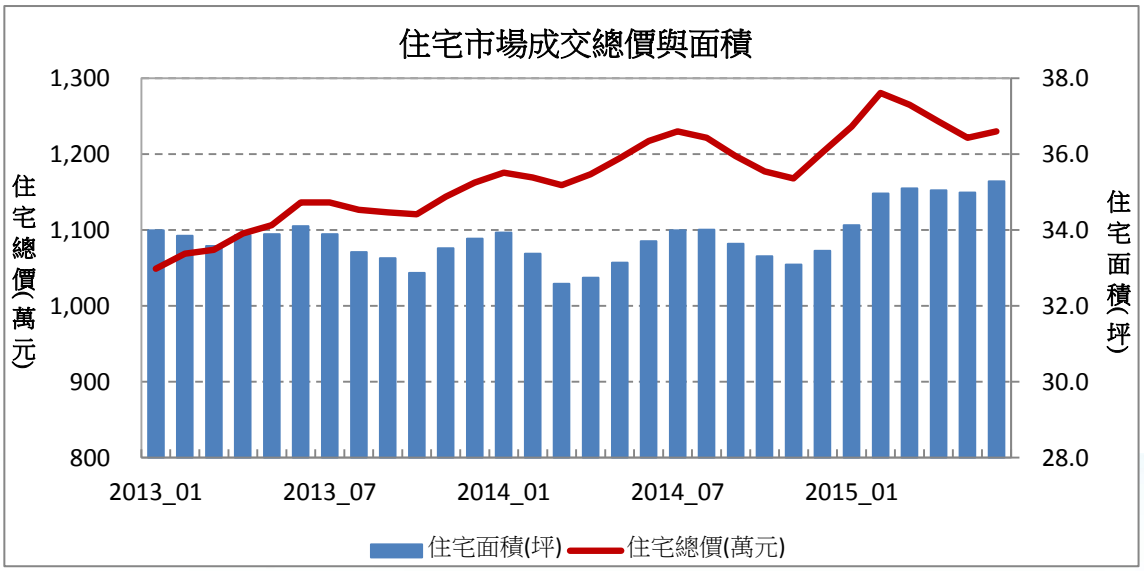
- **交易特性分析**

新北市市場交易動能依舊疲乏

第二季新北市住宅成交天數為 54 天，與前一季相同，顯示買賣方對價格認知仍有一定落差，市場交易動能依舊疲乏。在住宅屋齡部分，第二季新北市成交住宅平均屋齡為 17.1 年，較前一季相同，但長期來看仍呈現上揚走勢。而第二季新北市住宅面積為 35.3 坪，較前一季微增 0.2 坪，為近年來的新高。



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件



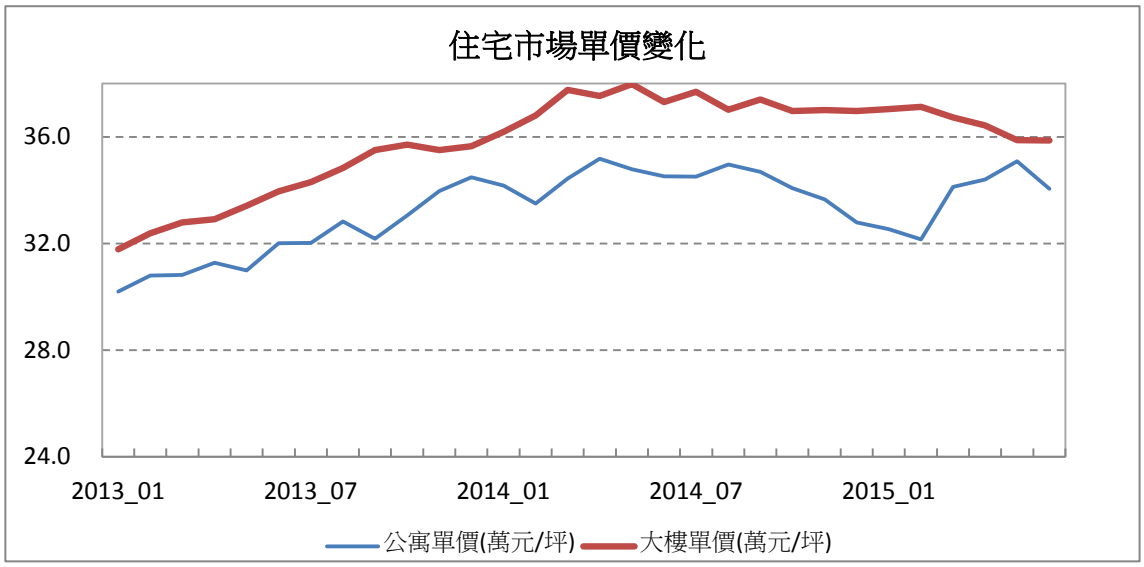
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件

- **成交均價表現**

新北市住宅單價小幅下滑

新北市住宅單價在連續幾季的高檔盤整後，於第二季下幅下滑來到 35.6 萬元/坪，較前一季下跌 0.7 萬元/坪，等於是回到 2013 年第四季的水準。以產品別來看，大樓產品為 35.9 萬元/坪，較前一季下跌 0.8 萬元/坪；而公寓產品則是與上季相同的 34.1 萬元/坪。至於住宅總價則小幅下滑至 1,230 萬元，但仍是僅次於 2015 年第一季的次高價位。



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除一樓、頂樓及預售物件

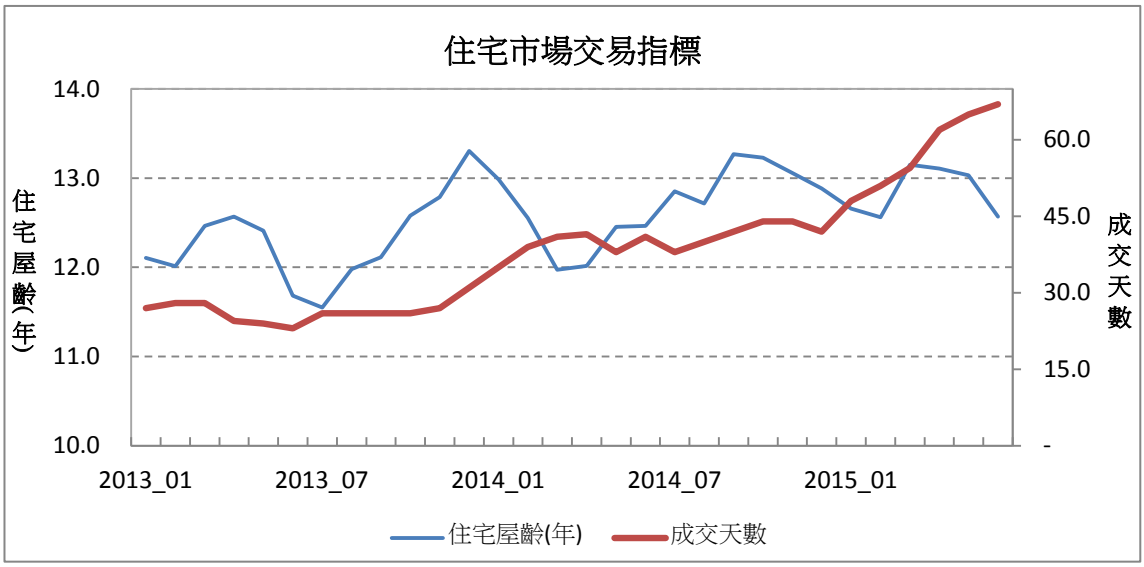
月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)	住宅總價(萬元)	公寓單價(萬元/坪)	大樓單價(萬元/坪)	住宅單價(萬元/坪)
2014 年 7 月	36.0	16.7	34.0	1,230	34.5	37.7	37.2
2014 年 8 月	39.0	16.7	34.0	1,221	35.0	37.0	36.7
2014 年 9 月	41.0	16.2	33.6	1,197	34.7	37.4	37.0
2014 年 10 月	44.0	16.7	33.3	1,177	34.1	37.0	36.5
2014 年 11 月	46.0	16.8	33.1	1,168	33.7	37.0	36.4
2014 年 12 月	50.0	17.4	33.5	1,202	32.8	37.0	36.2
2015 年 1 月	53.0	17.2	34.1	1,236	32.5	37.0	36.3
2015 年 2 月	54.5	17.4	35.0	1,281	32.2	37.1	36.3
2015 年 3 月	54.0	17.1	35.1	1,265	34.1	36.7	36.3
2015 年 4 月	53.0	17.1	35.0	1,243	34.4	36.4	36.1
2015 年 5 月	54.0	17.2	35.0	1,221	35.1	35.9	35.8
2015 年 6 月	54.0	17.1	35.3	1,230	34.1	35.9	35.6

桃園市住宅市場分析

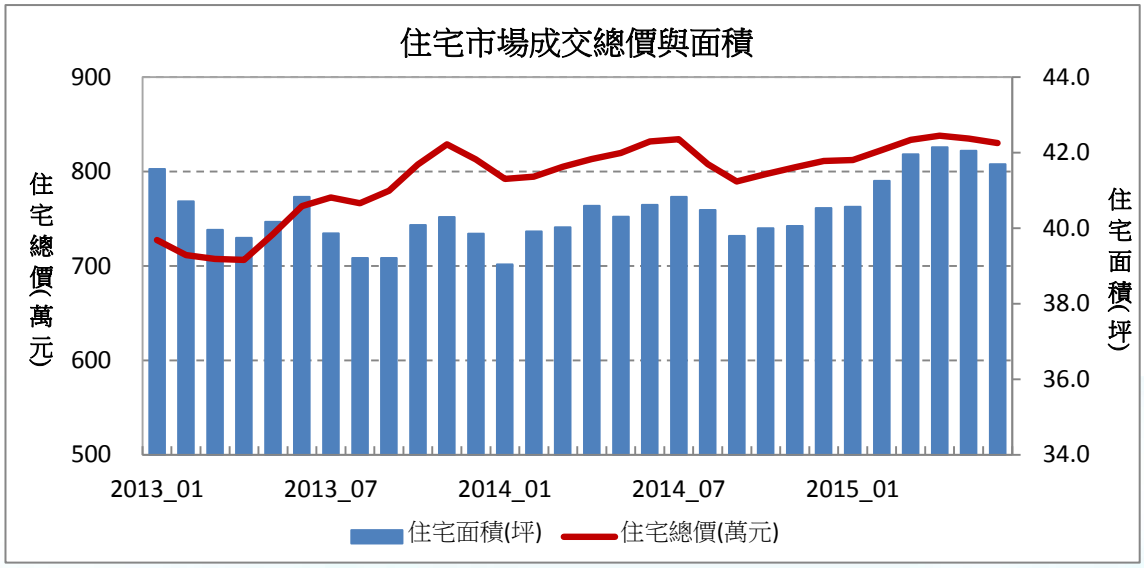
● 交易特性分析

桃園市交易動能持續放緩

桃園市在九合一選舉變天後，受到整體房市低迷與航空城開發變數影響，許多投資客開始大舉拋售物件，即使自住買盤漸漸出籠，但買賣雙方對價格的認知差距仍大而不易成交，使得住宅成交天數持續放大，第二季住宅成交天數上揚至 67 天的歷史新高，較前一季大幅增加 12.5 天。在住宅屋齡部分，第二季成交住宅平均屋齡來到 12.6 年，較前一季減少 0.6 年。至於在住宅面積部分，第二季成交住宅平均面積為 41.7 坪，較前一季略減 0.3 坪，仍為近年來的相對高點。



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

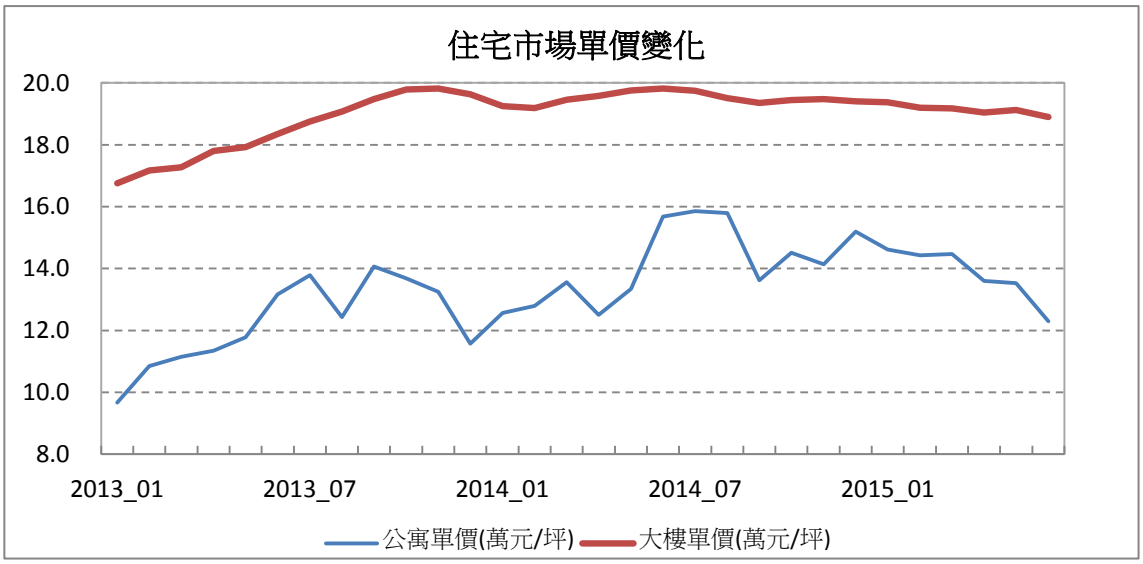
註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件

● 成交均價表現

桃園市住宅單價緩步修正

桃園市升格成為第六都後，雖可爭取到更多預算促進地方建設發展，但前幾年房價漲得太快太急，加上政府政策打壓，導致桃園市自 2013 年第三季住宅單價逼近每坪 20 萬元後，開始進入房價高檔盤整期，第二季住宅單價較前一季微減 0.2 萬元/坪，來到 18.7 萬元/坪。而第二季住宅總價為 830 萬元，與前一季差異不大。



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除一樓、頂樓及預售物件

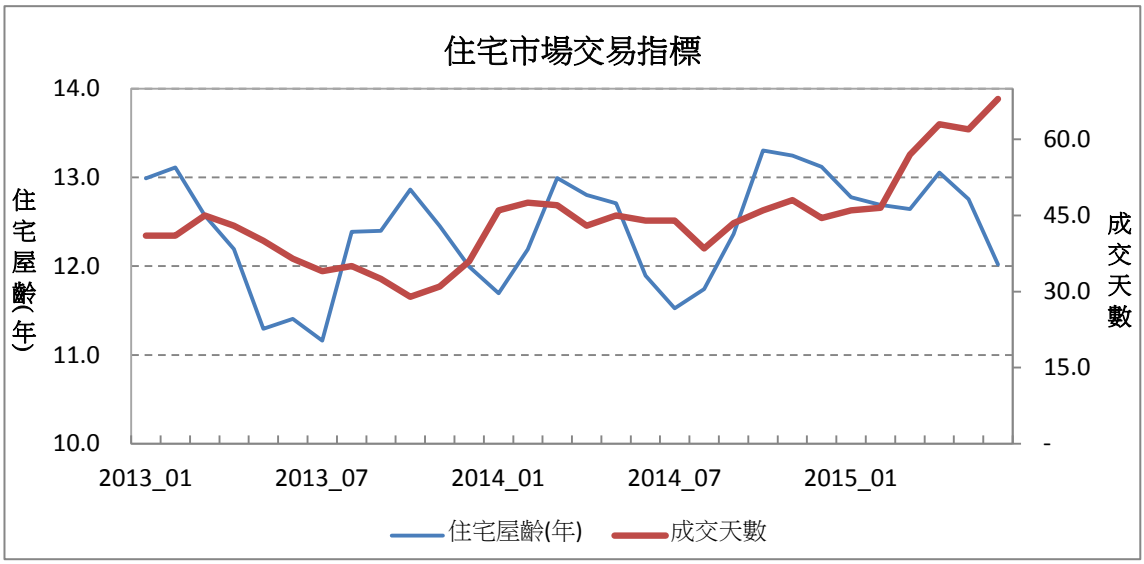
月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)	住宅總價(萬元)	公寓單價(萬元/坪)	大樓單價(萬元/坪)	住宅單價(萬元/坪)
2014 年 7 月	38.0	12.9	40.8	834	15.9	19.7	19.6
2014 年 8 月	40.0	12.7	40.5	808	15.8	19.5	19.3
2014 年 9 月	42.0	13.3	39.8	789	13.6	19.4	19.0
2014 年 10 月	44.0	13.2	40.0	797	14.5	19.4	19.2
2014 年 11 月	44.0	13.1	40.1	804	14.1	19.5	19.2
2014 年 12 月	42.0	12.9	40.5	811	15.2	19.4	19.2
2015 年 1 月	48.0	12.7	40.6	812	14.6	19.4	19.2
2015 年 2 月	51.0	12.6	41.2	822	14.4	19.2	19.0
2015 年 3 月	54.5	13.2	42.0	833	14.5	19.2	18.9
2015 年 4 月	62.0	13.1	42.1	838	13.6	19.0	18.8
2015 年 5 月	65.0	13.0	42.0	835	13.5	19.1	18.9
2015 年 6 月	67.0	12.6	41.7	830	12.3	18.9	18.7

新竹地區住宅市場分析

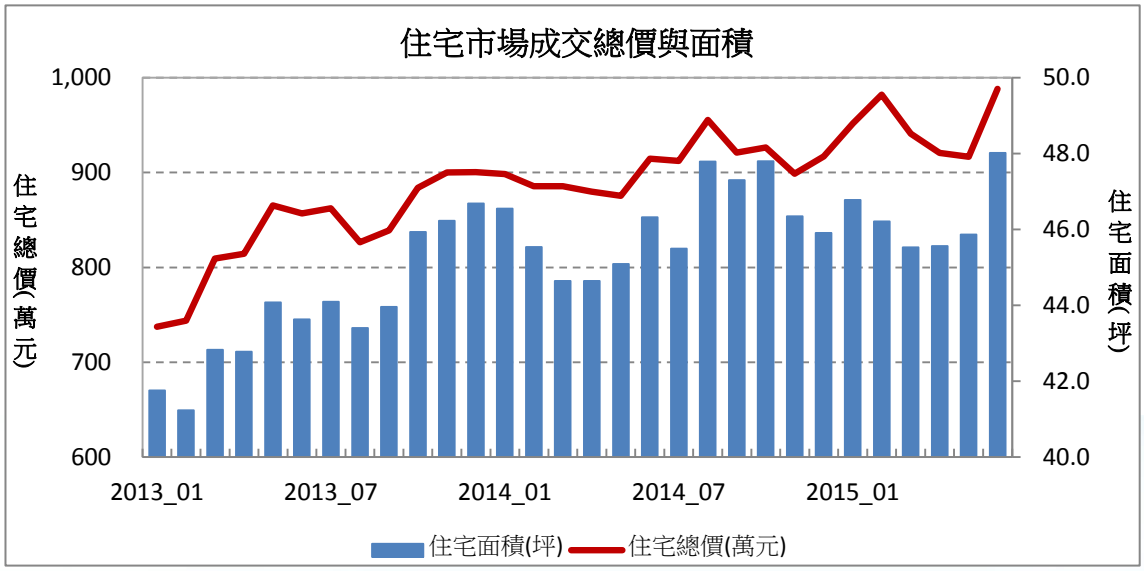
- **交易特性分析**

新竹地區市場觀望氣氛濃厚

新竹地區住宅成交天數自去年第四季起快速上升，於第二季已到達 68 天，創下近年新高，顯示新竹地區市場觀望氣氛濃厚。在住宅屋齡部分，第二季新竹地區成交住宅平均屋齡為 12.0 年，較前一季減少 0.6 年，為全台成交住宅平均屋齡最低的地區。至於在住宅面積部分，第二季成交住宅平均面積為 48 坪，較前一季增加 2.5 坪，為全台主要都會區中平均住宅交易面積最大的地區。



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件



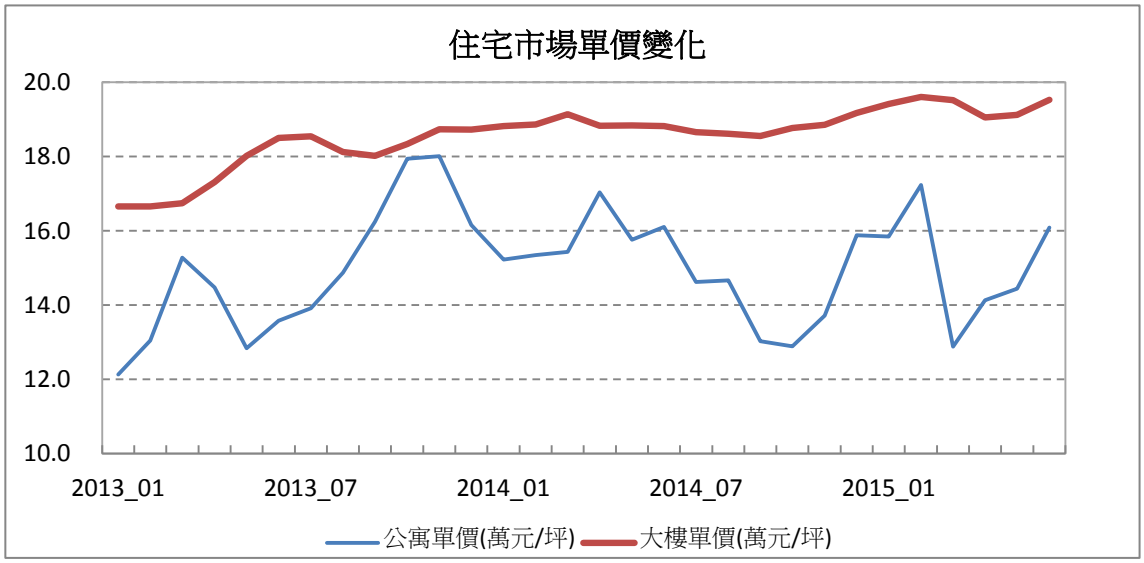
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件

● 成交均價表現

新竹地區住宅單價微增

新竹地區住宅市場以自住買盤為主，其表現與竹科發展息息相關，近年來隨著全球經濟景氣復甦，竹科廠商業績普遍成長的情況下，也帶動了新竹地區的房價表現，第二季住宅平均單價為每坪 19.4 萬元，較前一季增加 0.2 萬元/坪，且較去年同期上漲 4.1%。至於在住宅總價方面，在成交住宅平均面積及平均單價同步增加的情況下，第二季住宅總價增加至 988 萬元，長期呈現穩定上揚的格局。



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除一樓、頂樓及預售物件

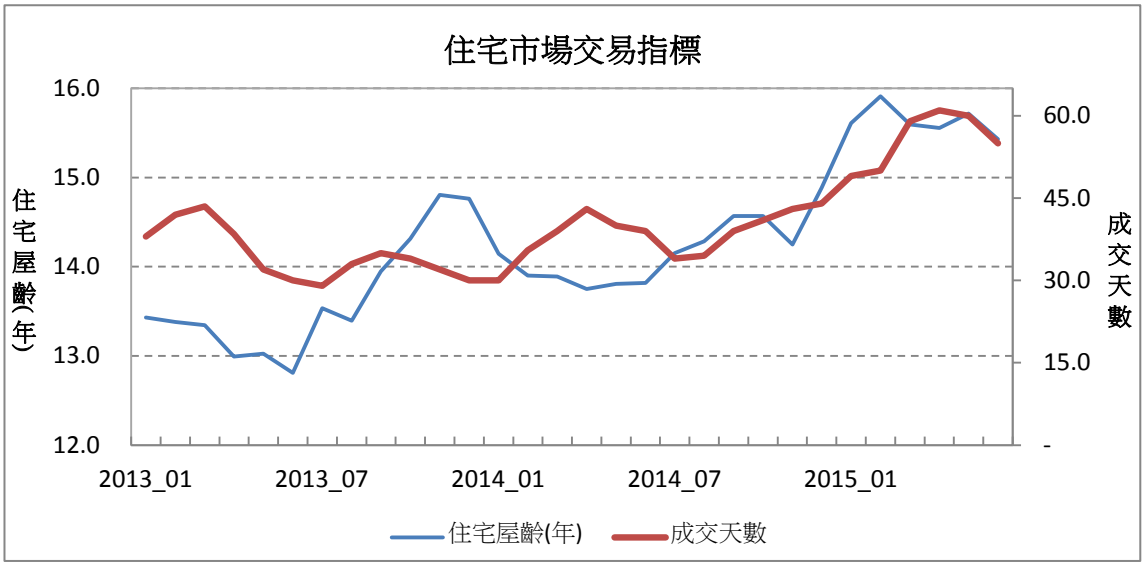
月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)	住宅總價(萬元)	公寓單價(萬元/坪)	大樓單價(萬元/坪)	住宅單價(萬元/坪)
2014 年 7 月	44.0	11.5	45.5	912	14.6	18.7	18.4
2014 年 8 月	38.5	11.7	47.8	955	14.7	18.6	18.4
2014 年 9 月	43.5	12.4	47.3	921	13.0	18.6	18.3
2014 年 10 月	46.0	13.3	47.8	926	12.9	18.8	18.5
2014 年 11 月	48.0	13.2	46.3	899	13.7	18.9	18.6
2014 年 12 月	44.5	13.1	45.9	917	15.9	19.2	19.0
2015 年 1 月	46.0	12.8	46.8	952	15.8	19.4	19.2
2015 年 2 月	46.5	12.7	46.2	982	17.2	19.6	19.5
2015 年 3 月	57.0	12.6	45.5	941	12.9	19.5	19.2
2015 年 4 月	63.0	13.1	45.6	921	14.1	19.1	18.8
2015 年 5 月	62.0	12.8	45.9	917	14.4	19.1	18.9
2015 年 6 月	68.0	12.0	48.0	988	16.1	19.5	19.4

台中市住宅市場分析

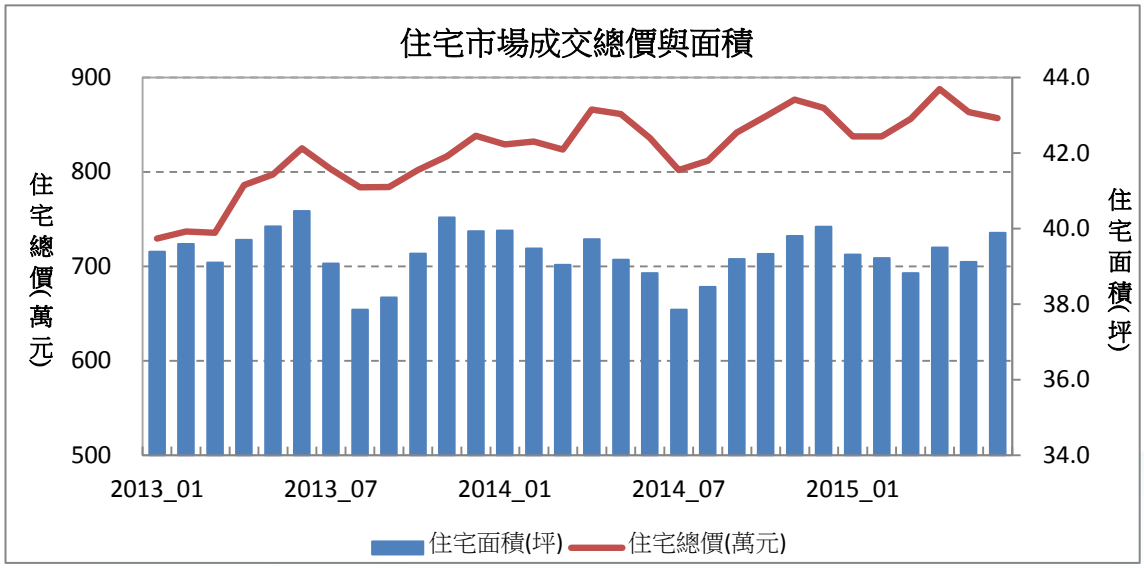
- **交易特性分析**

台中市市場交易動能略有回溫跡象

隨著台中市新市長上任後施政方向逐漸明朗，及房地合一稅改於 6 月份順利通過，使得台中市第二季成交天數收斂至 55 天，較前一季減少 4 天，市場交易動能略有回溫跡象。在住宅屋齡部分，第二季成交住宅平均屋齡為 15.4 年，較前一季略減 0.2 年，但仍維近年來的相對高點。至於在住宅面積部分，第二季成交住宅平均面積為 39.9 坪，較前一季增加 1.1 坪。



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件



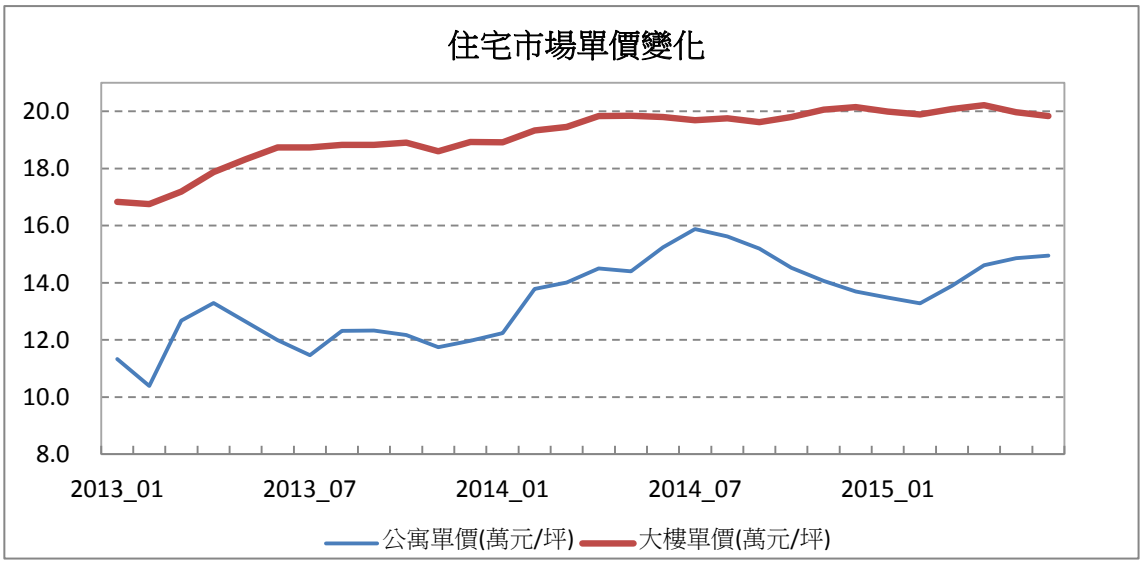
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件

- **成交均價表現**

台中市住宅單價高檔盤整

台中市近年來在就業機會增加及眾多公共建設的帶動下，人口淨遷入數穩定成長，這些實質購房需求成為支撐房價的穩定力量。台中市房價近一年多來持續在高檔盤整，第二季的住宅平均單價為 19.6 萬元/坪，較前一季微跌 0.2 萬元/坪，其中大樓單價為 19.8 萬元/坪，公寓單價為 14.9 萬元/坪。第二季住宅總價為 857 萬元，與前一季差異不大。



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除一樓、頂樓及預售物件

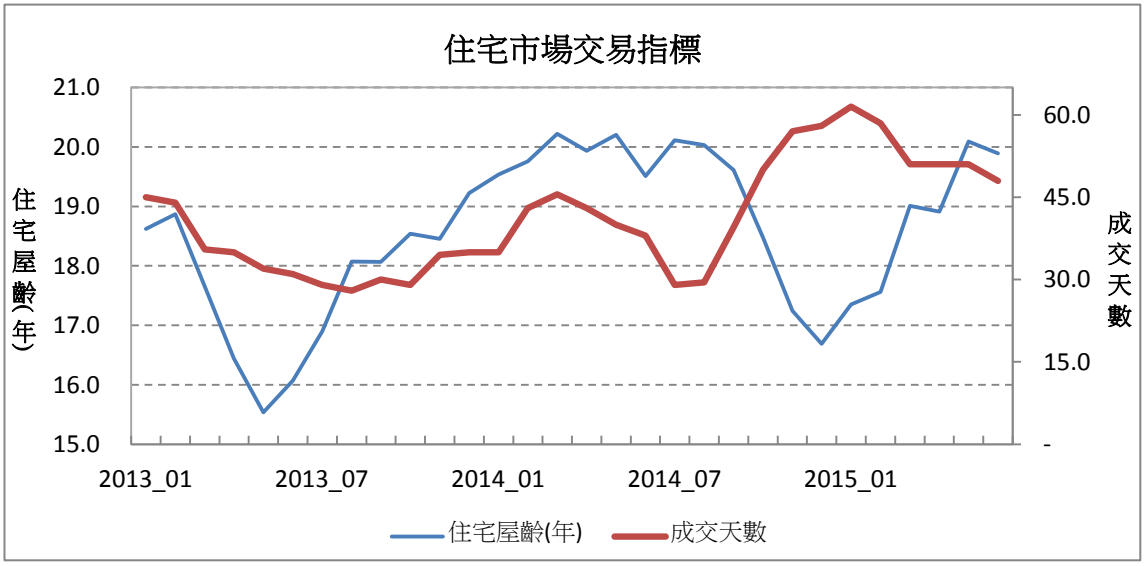
月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)	住宅總價(萬元)	公寓單價(萬元/坪)	大樓單價(萬元/坪)	住宅單價(萬元/坪)
2014 年 7 月	34.0	14.2	37.9	802	15.9	19.7	19.5
2014 年 8 月	34.5	14.3	38.5	812	15.6	19.8	19.6
2014 年 9 月	39.0	14.6	39.2	842	15.2	19.6	19.4
2014 年 10 月	41.0	14.6	39.3	859	14.5	19.8	19.5
2014 年 11 月	43.0	14.2	39.8	876	14.1	20.1	19.7
2014 年 12 月	44.0	14.9	40.1	868	13.7	20.2	19.7
2015 年 1 月	49.0	15.6	39.3	837	13.5	20.0	19.5
2015 年 2 月	50.0	15.9	39.2	838	13.3	19.9	19.5
2015 年 3 月	59.0	15.6	38.8	856	13.9	20.1	19.8
2015 年 4 月	61.0	15.6	39.5	888	14.6	20.2	19.9
2015 年 5 月	60.0	15.7	39.1	863	14.9	20.0	19.7
2015 年 6 月	55.0	15.4	39.9	857	14.9	19.8	19.6

台南市住宅市場分析

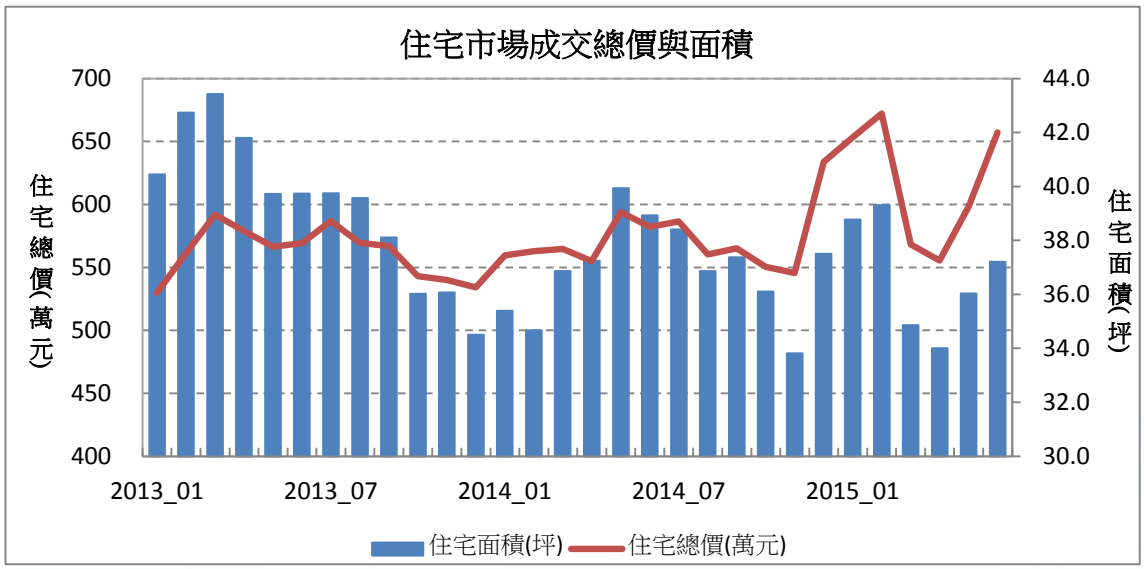
- **交易特性分析**

台南市住宅市場交易速度持續回升

第二季台南市住宅成交天數為 48 天，較前一季減少 3 天，為西部七大都會區中唯一兩季交易速度提升的區域，顯示中央的房市政策對於房價相對平實的台南市影響有限。在住宅屋齡部分，第二季台南市成交住宅平均屋齡為 19.9 年，較前一季增加 0.9 年，成為台北市以外平均屋齡最高的區域。至於在住宅面積部分，第二季成交住宅平均面積為 37.2 坪，較前一季增加 2.3 坪。



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件



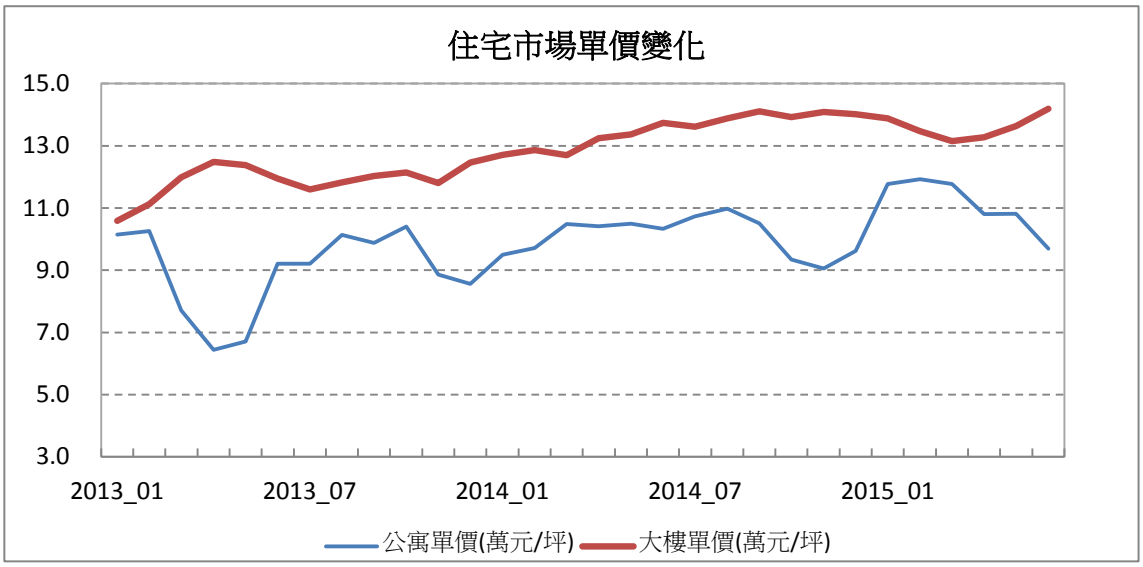
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件

- **成交均價表現**

台南市住宅單價續創新高

台南市近年來推動「宜居宜活」的城市願景逐漸落實，生活品質的提昇也帶動房價穩定成長，第二季台南市的平均住宅單價為 13.9 萬元/坪，較前一季增加 0.9 萬元/坪，較去年同期增長 5.2%，為全台七大都會區房價增長幅度最高的地區，並續創新高價位。而第二季住宅總價也再度站上 600 萬元大關，達到 657 萬元。



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除一樓、頂樓及預售物件

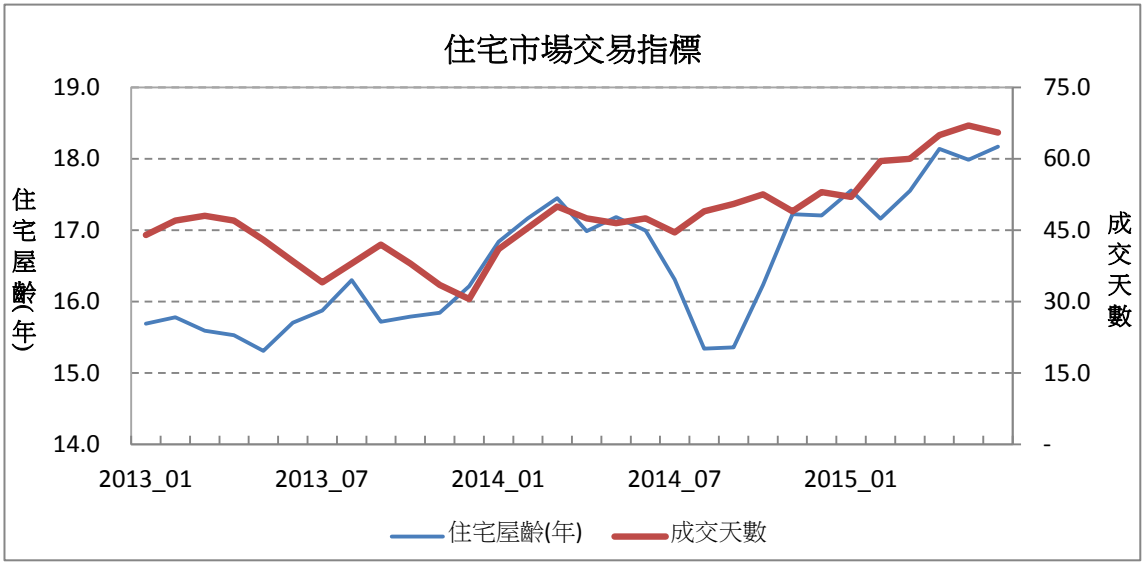
月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)	住宅總價(萬元)	公寓單價(萬元/坪)	大樓單價(萬元/坪)	住宅單價(萬元/坪)
2014 年 7 月	29.0	20.1	38.4	587	10.7	13.6	13.2
2014 年 8 月	29.5	20.0	36.9	560	11.0	13.9	13.6
2014 年 9 月	39.5	19.6	37.4	565	10.5	14.1	13.7
2014 年 10 月	50.0	18.5	36.1	550	9.3	13.9	13.4
2014 年 11 月	57.0	17.2	33.8	546	9.1	14.1	13.5
2014 年 12 月	58.0	16.7	37.5	634	9.6	14.0	13.6
2015 年 1 月	61.5	17.4	38.8	653	11.8	13.9	13.8
2015 年 2 月	58.5	17.6	39.3	672	11.9	13.5	13.4
2015 年 3 月	51.0	19.0	34.9	568	11.8	13.2	13.0
2015 年 4 月	51.0	18.9	34.0	556	10.8	13.3	13.1
2015 年 5 月	51.0	20.1	36.0	598	10.8	13.6	13.4
2015 年 6 月	48.0	19.9	37.2	657	9.7	14.2	13.9

高雄市住宅市場分析

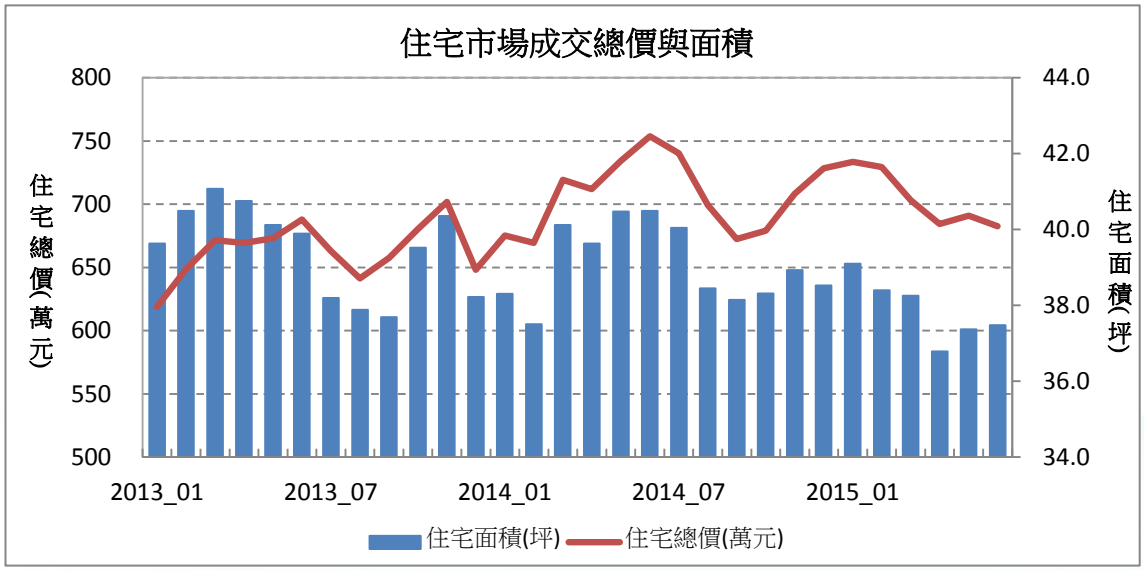
- **交易特性分析**

高雄市住宅買氣明顯趨緩

第二季受到房地合一稅改、持有稅調升等偏空議題的干擾下，高雄市的住宅買氣明顯趨緩，第二季高雄市住宅成交天數為 65.5 天，較前一季增加 5.5 天，續創近年來最長天數。在住宅屋齡部分，第二季成交住宅平均屋齡為 18.2 年，較前一季增加 0.6 年，為近年來新高，顯示中古屋物件的交易比重逐漸提升。至於在住宅面積的部分，第二季成交住宅平均面積為 37.5 坪，較前一季減少 0.8 坪，降至近年來相對低點。



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件



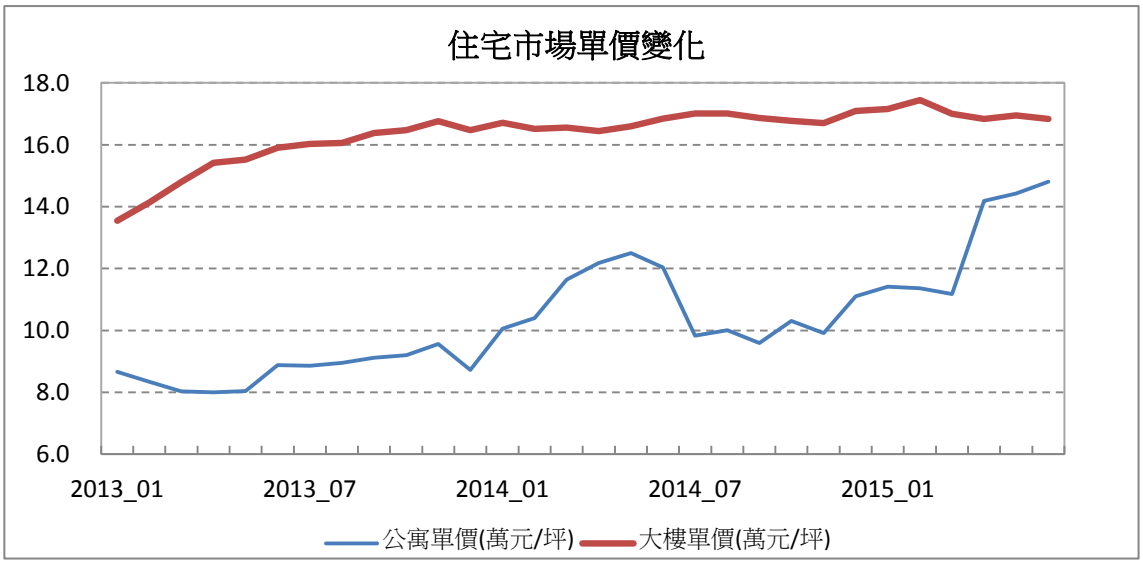
資料來源：信義房屋不動產企劃研究室　　註 1：總價統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註 2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除預售物件

- **成交均價表現**

高雄市住宅平均單價呈現高檔盤整格局

受到政府抑制房價相關政策影響，高雄房市的投資買盤萎縮，因此近一年來高雄市的房價漲勢趨緩，第二季高雄市平均住宅單價為每坪 16.7 萬元，與上季相同，呈現高檔盤整的格局。至於在住宅總價方面，由於平均成交面積的下滑，高雄市第二季成交總價也隨之降至 683 萬元，未能站穩 700 萬元大關。



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，排除一樓、頂樓及預售物件

月份	成交天數中位數	住宅屋齡(年)	住宅面積(坪)	住宅總價(萬元)	公寓單價(萬元/坪)	大樓單價(萬元/坪)	住宅單價(萬元/坪)
2014 年 7 月	44.5	16.3	40.0	740	9.8	17.0	16.7
2014 年 8 月	49.0	15.3	38.5	699	10.0	17.0	16.7
2014 年 9 月	50.5	15.4	38.1	672	9.6	16.9	16.6
2014 年 10 月	52.5	16.2	38.3	679	10.3	16.8	16.4
2014 年 11 月	49.0	17.2	38.9	708	9.9	16.7	16.4
2014 年 12 月	53.0	17.2	38.5	728	11.1	17.1	16.8
2015 年 1 月	52.0	17.6	39.1	733	11.4	17.2	16.8
2015 年 2 月	59.5	17.2	38.4	729	11.4	17.4	17.1
2015 年 3 月	60.0	17.6	38.3	703	11.2	17.0	16.7
2015 年 4 月	65.0	18.1	36.8	684	14.2	16.8	16.7
2015 年 5 月	67.0	18.0	37.4	691	14.4	16.9	16.8
2015 年 6 月	65.5	18.2	37.5	683	14.8	16.8	16.7

信義房價指數

- **2015 年第二季信義房價指數**

季別	台北市	新北市	桃園市	新竹地區	台中市	高雄市	台灣
2015-Q2	289.60	308.01	303.30	211.69	296.95	256.89	289.30
2015-Q1	302.06	306.38	304.01	210.86	300.44	247.00	291.84
增減率(qoq)	-4.12%	0.53%	-0.23%	0.40%	-1.16%	4.00%	-0.87%
2014-Q2	310.20	312.28	310.59	207.51	293.24	235.24	297.78
增減率(yoy)	-6.64%	-1.37%	-2.35%	2.01%	1.27%	9.20%	-2.85%

- **指數模型**：特徵價格函數模型
- **樣本分區**：區分為台北市、新北市、桃園市、新竹地區、台中市、高雄市及台灣地區等七項。其中，台灣地區項目包括全台各地區交易樣本。
- **樣本選擇**：

  A.選取純住產品（包括公寓、華廈及電梯大樓物件），排除具備其他用途之住宅物件。

  B.排除預售物件。

  C.排除偏差樣本，如工業住宅、屋齡偏高之成交物件等。
- **模型調整差異點**：

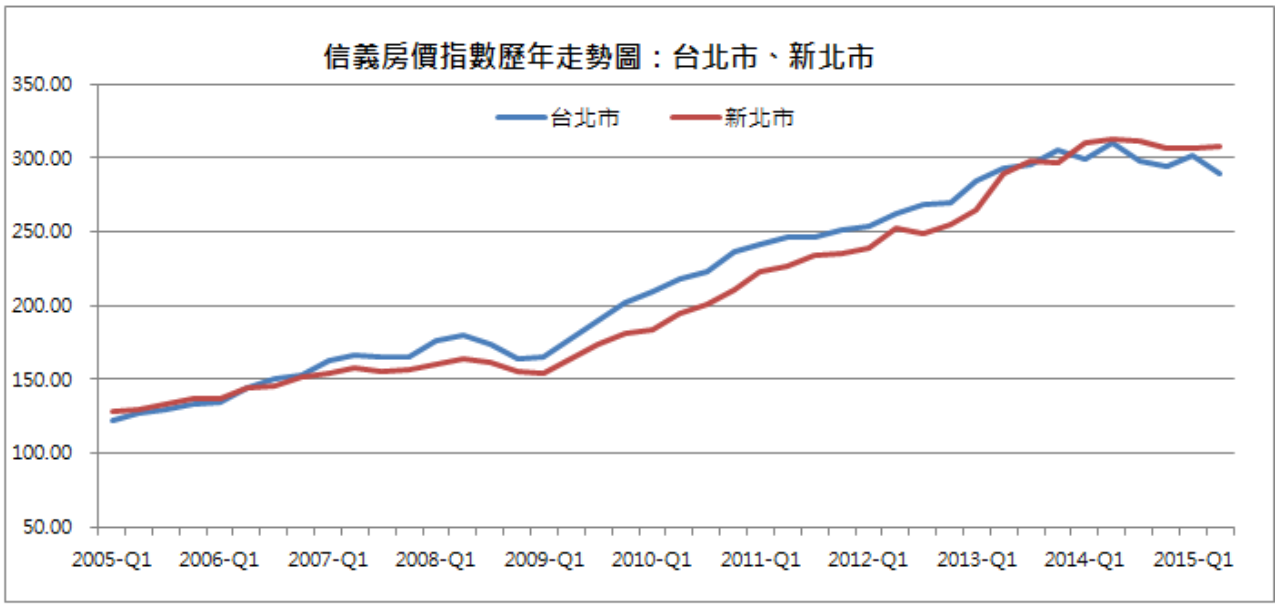
  A.增列桃園及新竹地區房價指數。

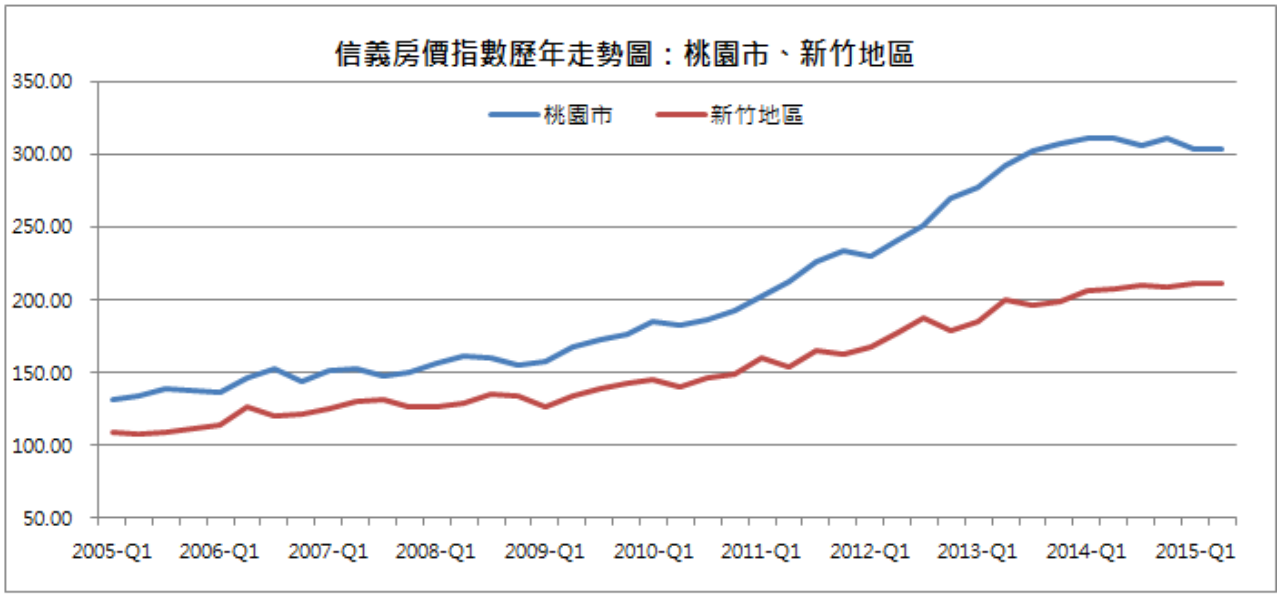
  B.採用拉式指數公式進行編製。

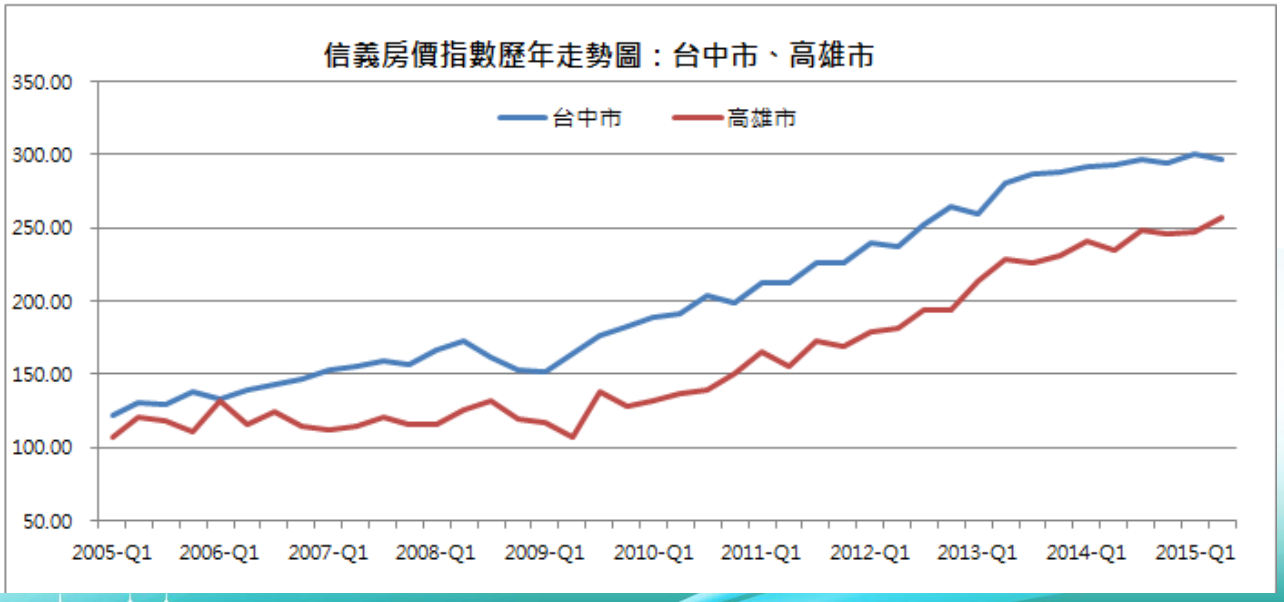
  C.基期自 1991 年第一季調整為 2001 年第一季。

- **2015 年第二季各都會區標準房價變化 (單位：萬元/坪)**

季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
2014Q2	61.19	37.82	20.94	18.99	18.64	16.85
2014Q3	58.67	37.72	20.61	19.23	18.87	17.85
2014Q4	58.04	37.12	20.94	19.11	18.70	17.58
2015Q1	59.58	37.11	20.49	19.30	19.09	17.69
2015Q2	57.12	37.31	20.44	19.38	18.87	18.40

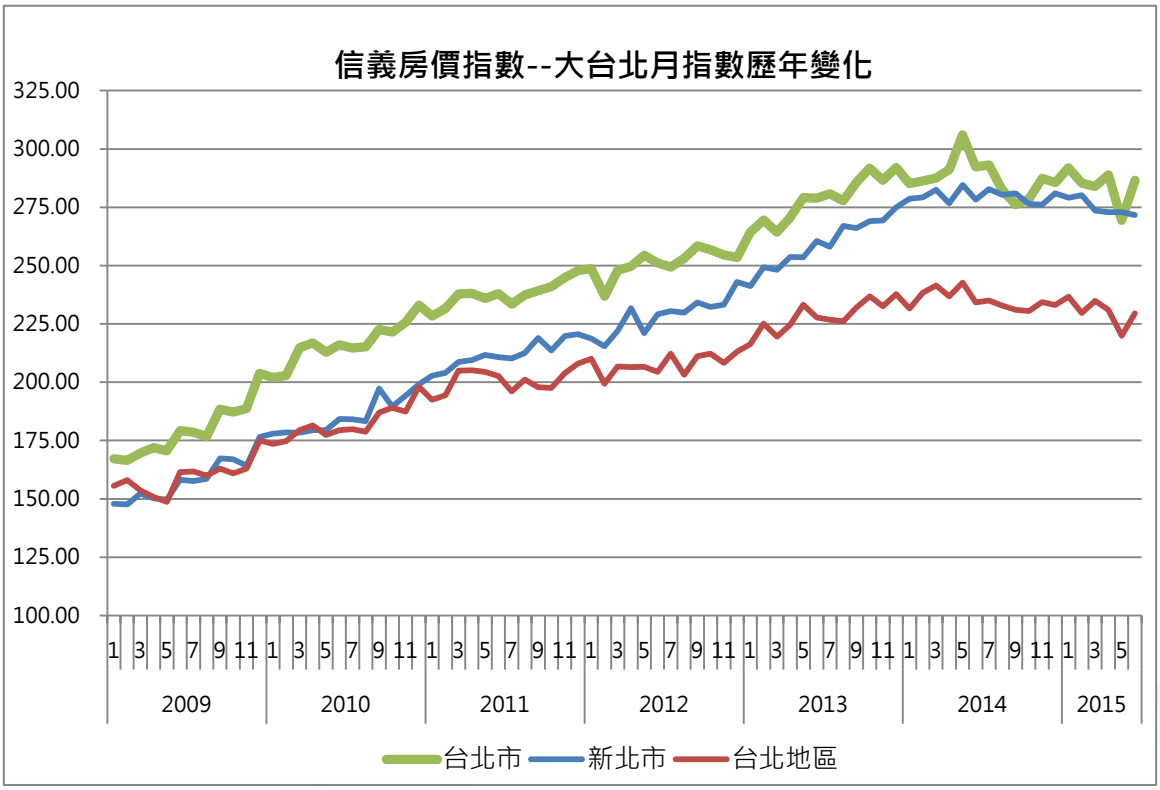

信義房價指數歷年走勢圖：台北市、新北市
台北市
新北市
350.00
300.00
250.00
200.00
150.00
100.00
50.00
2005-Q1
2006-Q1
2007-Q1
2008-Q1
2009-Q1
2010-Q1
2011-Q1
2012-Q1
2013-Q1
2014-Q1
2015-Q1


信義房價指數歷年走勢圖：桃園市、新竹地區
桃園市
新竹地區
350.00
300.00
250.00
200.00
150.00
100.00
50.00
2005-Q1
2006-Q1
2007-Q1
2008-Q1
2009-Q1
2010-Q1
2011-Q1
2012-Q1
2013-Q1
2014-Q1
2015-Q1


信義房價指數歷年走勢圖：台中市、高雄市
台中市
高雄市
350.00
300.00
250.00
200.00
150.00
100.00
50.00
2005-Q1
2006-Q1
2007-Q1
2008-Q1
2009-Q1
2010-Q1
2011-Q1
2012-Q1
2013-Q1
2014-Q1
2015-Q1

● 大台北月指數

年份	月份	台北市		新北市		台北地區	
		指數	增減率	指數	增減率	指數	增減率
2014	1	285.15	7.9%	278.70	15.6%	231.53	7.0%
	2	286.26	6.2%	279.26	12.0%	238.30	5.9%
	3	287.56	8.8%	282.52	13.8%	241.51	10.0%
	4	291.29	7.7%	276.76	9.1%	236.77	5.4%
	5	306.04	9.6%	284.60	12.2%	242.65	4.0%
	6	292.39	4.8%	278.30	6.8%	234.20	2.9%
	7	293.13	4.4%	282.80	9.6%	235.08	3.7%
	8	282.50	1.7%	280.37	5.0%	232.88	3.0%
	9	276.09	-3.4%	281.04	5.6%	230.98	-0.4%
	10	278.47	-4.6%	276.43	2.7%	230.49	-2.7%
	11	287.33	0.3%	276.09	2.5%	234.32	0.8%
	12	285.61	-2.2%	280.94	2.2%	233.15	-1.9%
2015	1	291.94	2.4%	279.04	0.1%	236.61	2.2%
	2	285.37	-0.3%	280.17	0.3%	229.64	-3.6%
	3	284.00	-1.2%	273.62	-3.2%	234.86	-2.8%
	4	288.83	-0.8%	272.96	-1.4%	231.04	-2.4%
	5	269.43	-12.0%	272.85	-4.1%	219.93	-9.4%
	6	286.49	-2.0%	271.64	-2.4%	229.52	-2.0%



台灣房地產市場動向

「皇翔御琚」實價登錄近 2 年新低　每坪僅 242.8 萬元

發布日期：2015 年 04 月 01 日

受到豪宅稅、囤房稅等政策重擊，豪宅市場的領頭羊「皇翔御琚」實價揭露，出現一筆中高樓層交易，但單價卻創下近兩年以來的新低紀錄，登載單坪成交金額僅每坪 242.8 萬元，而先前 4 樓最高層出現每坪 290.5 萬元的成交金額，顯見豪宅稅、囤房稅與新的標準單價上路，的確已經對豪宅市場產生衝擊。

皇翔御琚去年最高實價揭露，曾出現每坪最高 290.5 萬元的成交單價，去年 10 月單價最低的 3 樓，也有每坪 260 萬元的成交紀錄。此次成交的是 12 樓的中高樓層，每坪單價僅剩下 242.8 萬元，顯見豪宅市場政策的三隻箭，包括豪宅稅、調高標準單價(2014.7 月 1 日以後取得使用執照)與囤房稅等，已經影響豪宅市場買氣。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，現在豪宅市場被政策連發重創，經過一連串的調整，北市豪宅的房屋評定現值大幅拉高 3~10 倍，導致契稅、房屋稅倍數增加，目前整體市場瀰漫對高端市場的負面訊息，豪宅市場已經出現流通性風險，尤其是 2014 年 7 月以後才領得使用執照的房屋，受到政策的影響程度最重，房價修正恐難避免。

雖然政策重創豪宅高端市場買氣，但近年企業獲利能力佳，企業主財富明顯增加，且可能因為置產替小孩購屋或者換屋改善生活品質等，對於高端市場仍有一定需求，但以目前的氛圍來說，真豪宅才能賣到較為理想的價格。

曾敬德表示，以壓抑房價來說，政策鎖定豪宅可以說是相當高明的策略，因為當市場上沒有「大戶」，就沒有創新高價的交易，也就沒有這麼多的豪宅推案，建商更不會高價搶地，漲價循環自然斷鍊而失去動能。

皇翔御琚實價揭露行情

交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	樓別/樓高
102/3	51,500	260.1	229.15	4/17
102/4	54,128	270	245.14	6/17
102/6	81,952	276	338.6	6/17
103/3	83,453	277.3	344.0	9/17
103/5	58,435	290	247.97	15/17
103/7	86,800	290.5	342.5	4/17
103/7	53,609	275	217.70	13/17
103/10	52,085	260	228.75	3/17
103/12	47,500	242.8	232.15	12/17

資料來源：實價網站、信義房屋不動產企研室彙整

政策重擊豪宅委售增　豪宅市場供過於求

發布日期：2015 年 04 月 14 日

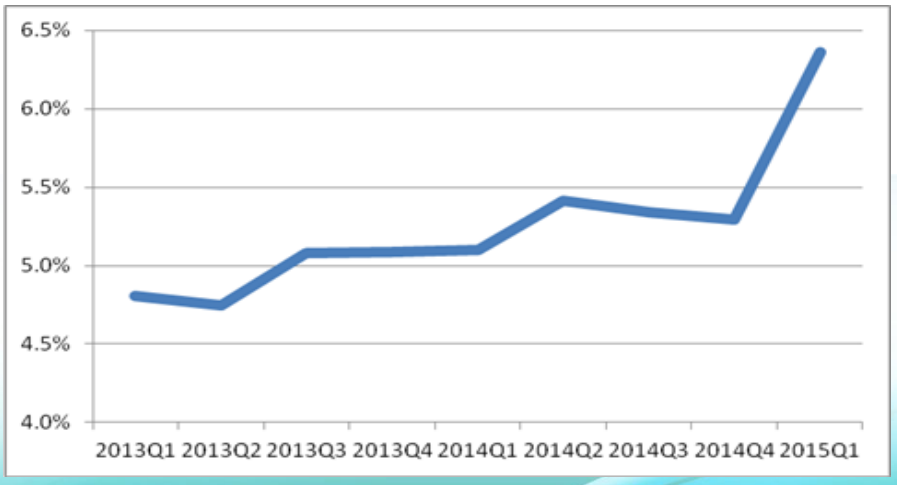
政策接連重招出擊，已經對於北市高端住宅市場已產生嚴重衝擊！信義房屋統計今年第一季的委託狀況，北市 8 千萬以上豪宅出售數量增多，售價逾 8 千萬以上豪宅委託出售的佔比創歷史新高達 6.4%，但成交佔比仍維持在 1.8%左右，但因目前僅剩自用買盤，豪宅市場出現「供過於求」的情況，賣方唯有讓價才有機會吸引低接買盤。

央行的豪宅限貸、北市的豪宅稅與囤房稅等，接連重創北市的豪宅市場，尤其是去年 7 月 1 號以後才落成的高級住宅，更是此次被大幅增稅的產品。北市豪宅的房屋評定現值調為原本的 3~9 倍不等幅度，未來交屋時要繳交的契稅與每年持有的房屋稅、出售時的財產交易所得，也將大幅增加，政策打壓高端產品與高資產族群的針對性相當強烈。信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，目前已有部份預售換約的豪宅案，因為政策的連續重擊，屋主願意以當時取得的價格出售，或乾脆認賠出場，由於現在高端住宅市場已經沒有投資買盤，統計接連兩季的 8 千萬以上豪宅交易，成交物件在市場上流通銷售約需 6~7 個月的時間，代表屋主可能被市場負面訊息轟炸了半年，同時帶看與出價狀況不佳，最後只得決定讓價但求順利出場。

目前在台北市持有高級住宅的代價，是以往的數倍之多，而斷了高資產族群投資與置產的念頭，所幸近年許多企業主經營狀況佳，身價上揚，仍有換屋或替小孩購屋的打算。不過現階段豪宅市場並無追加買盤，僅存自用的低接買盤，要產品夠好且價格有吸引力才有成交契機。如近期實價揭露的「皇翔御琚」，成交價格就是實價登錄以來最低的一次。至於台北市以外的大坪數產品，因為沒有豪宅稅的衝擊，房屋稅率調整幅度也不大，因此受到影響的幅度較小，不過整體豪宅市場在政策刻意打壓下，已無上漲動能。

北市豪宅稅雖然打擊層面小，但力道相當沉重，少了創新高價的豪宅價格後，整體房市也少了房價上漲的領頭羊。由於不動產市場受到政策打壓，加上國內股市量能不振，「股房」雙雙失色，預料此波政策打壓房市與國內缺乏投資管道的環境下，勢必讓高資產族群重新進行一波新的資產配置，近年掀起一波又一波的海外置產風潮就是最好的例證。

北市 8 千萬以上住宅委託佔比變化



資料來源：信義房屋不動產企研室

日系拉麵之爭 晉升三大商圈攻防戰

過七成展店集中台北 單店佈局中山區試水溫

發布日期：2015 年 04 月 17 日

日本連鎖品牌拉麵店也瘋台灣，從 2012-2013 年的兩年間，據報導曾有 22 家品牌業者來台。而據信義全球資產調查，22 家品牌經市場考驗後，目前已有部分業者歇業，但從今年三月開始，又陸續有至少兩個日本拉麵品牌進入台灣，將分別在東西區開店。目前市場上共計有 19 家日本品牌、開出超過 54 家分店。而從拉麵店的布局展店策略，似乎也能觀察出拉麵店已由品牌之爭，拉高為商圈之戰：東區、西區、中山區已是拉麵店必爭之地；而中山區拉麵品牌更以大面寬店面，營造符合商圈調性的精品風格。

【日系拉麵品牌 超過七成集中台北】

據信義全球資產彙整目前較知名日本品牌、共 19 家拉麵業者的展店區域來看，超過七成會在台北開店；而以現行統計的 54 家店中，有 26%聚集在東區，西區和中山區則各占 13%，超過五成集中在此三區；此外，統計 19 家拉麵品牌中，有一家以上分店的業者來看，近 35%會同時在東、西區開店，而有近兩成選擇同時在東區、中山區插旗。與這些拉麵店的其他分店店點相較，比例明顯高出許多，可見得能同時吸引觀光客、年輕族群的東區，西區和中山區商圈，幾乎成為拉麵一級戰區。

日本拉麵業者為何前仆後繼來台？據引進日本拉麵品牌的業者說法，311 大地震後，日本中小企業多以發展海外市場分散風險，而台灣人喜愛日本品牌、對吃接受度高、喜愛嚐鮮的消費心理，以及台灣多被海外企業視為轉進大陸市場前的實驗跳板等因素，都造就日品牌不斷來台。

【中山區大門面營造精品感　西區拉麵店集中商場】

不過，信義全球資產經理王維宏表示，相較前幾年日本拉麵品牌來台，會密集在重點商圈展店的情況來看，近期展店行為更為審慎；19 個品牌中，有 8 個品牌、超過四成業者目前僅以一家直營店穩紮市場，而據信義全球資產統計，目前在台灣僅一家分店的業者中，只在中山區開店的就占了近五成，比例超過東區的 37.5%，不難觀察出商圈中有大倉久和等日系血統飯店、向來受日本遊客喜愛的中山區，幾已成為日系拉麵店搶攻台灣消費者的首站。

信義全球資產經理王維宏指出，東區拉麵必爭之地集中在敦化南路一段 187 巷，和光復南路巷弄內；西區和中山區拉麵店則分別集中台北車站、西門町商場內和中山北路一段上。比較特別的是，東區和中山區的拉麵店以路邊店為主；中山區拉麵店所在則因裝潢新、門面寬，占了視覺上的便宜。以中山北路一段上的「一風堂」店面來說，相較一般店面 5-8 米的面寬，「一風堂」約 13.5 米的大面寬，比位在中山北路二段的精品店門面還大。而西區的拉麵店則超過九成集中在飯店、餐飲、百貨商場內。

【三大商圈 拉麵店面及週邊行情】

區域	品牌業者	集中路段	週邊租賃行情	週邊買賣行情
忠孝敦化商圈	屯京、山頭火、一風堂、三田製麵所、Nagi 豚王、麵屋武藏、花月嵐、麵家三士、樂麵屋、麵屋緣、鷹流、札幌炎神、世田谷拉麵	敦化南路一段 187 巷、光復南路 280 巷、忠孝東路四段巷弄內	7,350 元-11,000 元/坪	535 萬元-700 萬元/坪
站前西門商圈	屯京、山頭火、一風堂、Nagi 豚王、花月嵐、樂麵屋、世田谷拉麵	忠孝西路一段	5,000-13,000 元/坪	250 萬元-500 萬元/坪
		西門町(漢中街、武昌街)	8,000 元-11,000 元/坪	300 萬元-600 萬元/坪
中山南京商圈	屯京、一風堂、麵屋武藏、麵屋輝、旺味麵場、鬼金棒、一騎拉麵	中山北路一段	5,000 元-7,500 元/坪	350 萬元-400 萬元/坪

資料來源：信義全球資產管理公司彙整

買方購屋期拉長　北市屋主得多賣一個月

發布日期：2015 年 04 月 22 日

信義房屋統計成交物件的流通天數發現，六都成交物件的銷售天數，都呈現拉長的趨勢，其中銷售流通天數最長的是台北市，成交的物件平均要 69 天才能夠順利出售，和去年同期的第一季相比，屋主得多賣將近 1 個月時間才能夠順利成交。而六都普遍都得銷售一個半月到兩個月左右的時間，才有機會順利成交，顯見目前買方的態度相當謹慎。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，雖然實價揭露已經上路一段時間，有利買賣雙方凝聚價格共識，不過現在民眾心裡已經沒有價格會持續上漲的預期，加上市場上的投資買盤甚少，買方不僅對於價格態度很保守，同時也希望買到住宅條件較佳的房屋，決定的時間拉長，因而整體的銷售天數呈現明顯增加。

而觀察現階段的屋主除了參考實價揭露價格當作價格基礎外，也會因應看屋人潮的數量與出價狀況，加上本身房屋的條件，彈性調整售價，不過通常銷售天數拉長後的交易，常見都是屋主願意讓價出售，但求順利出場。

至於六都之中目前以房價最高的台北市，成交的物件銷售流通天數最長，其次是高雄市，銷售流通天數也拉長到兩個月的時間，和去年同期相比多了約 10 天；而去年第一季銷售速度最快的新北市，大約一個月就能夠順利成交，房市表現相對強勁，不過今年第一季的銷售天數也拉長至 54 天，較去年同期增加約 21 天，銷售速度明顯減緩。

六都之中表現較為穩定的則是台南市，流通天數維持一個半月多的時間，整體房市變動相對穩定。曾敬德表示，面對房價高點已過與時間拉長的銷售期，建議有意售屋的屋主，應該把握上半年看屋人潮較多的時間，並視自己出售物件的條件，按實價揭露行情調整價格，倘若銷售期間看屋人數與出價狀況並不理想，可能得進一步調整價格，以利加快銷售速度。

六都住宅交易流通天數

區域	2014Q1	2015Q1	增加的天數
台北市	42.0	69.0	27.0
新北市	33.0	54.0	21.0
桃園縣	41.0	54.5	13.5
台中市	39.0	59.0	20.0
台南市	45.5	51.0	5.5
高雄市	50.0	60.0	10.0

註：流通天數統計方式為中位數。

資料來源：信義房屋不動產企研室

七大米其林自由行星星商圈盤點

信義區星光最閃　中山區高端觀光財佈局有潛力

發布日期：2015 年 04 月 29 日

觀光熱潮持續延燒，開放政策不斷，除今（104）年四月起，甫試辦陸客「高端團」，鎖定大陸頂級客群外，本月中更開放中國大陸 11 座城市來台自由行。據對岸媒體形容，台灣觀光將進入「兩個千萬」；而當自由行人數與團客總數相當，也可預見旅遊結構的轉變，將連帶對消費動線甚至是商圈的變化。據信義全球資產管理公司彙整資料後，歸納出七大米其林自由行星星商圈，其中兼具旅遊熱點和米其林餐廳的信義商圈，星星數最多；而中山南京商圈，則是佈局高端觀光財的潛力熱點。

據了解，來台行程走深度旅遊路線的所謂「高端團」，全程住宿五星級旅店，每人每天用餐開支在新台幣 3,000 元以上，全程無購物點但開放自由購物；而以官方統計目前大陸商務客來台平均每天消費金額為 350 美元（約新台幣 11,000 元）來看，「高端團」的消費金額可望高於商務客群。

為迎接這批嬌客，同時迎合本地客群愛嘗鮮、瘋「米其林」的全民運動，以米其林餐廳、主廚為號召的餐廳不斷引進台灣，而包括西華、遠東和晶華酒店等五星級飯店，於今年四月起至六月，也廣邀米其林主廚來台客座炫技。信義全球資產彙整觀光局、米其林指南推薦台灣名店和景點資料後，歸納出七大米其林自由行星星商圈，包括信義、天母北投、中山南京、永康、站前、西門和東區（忠孝敦化復興）商圈。

【跟著鼎泰豐佈局觀光財　西門商圈不在名單內】

其中，台北 101 所在的信義商圈，以四家米其林餐廳，綜合成為「星星數」最多的商圈。而商圈內有陽明山，和溫泉等，廣受日本旅客歡迎的天母北投商圈，則獲米其林綠色指南推薦，認為值得造訪。此外，同樣是日籍客觀光、下榻熱點的中山南京商圈，除有鼎泰豐等星級觀光美食外，還有捷運淡水信義線能串連（除東區和西門商圈外）幾乎所有重要觀光熱點，商圈內更有 5 家、中山區內則有 11 家五星級飯店，正是高端或商務客群最便利的首要選擇地點，可說是佈局觀光財，最有潛力的地點。

另外，值得注意的是，吸引許多旅客專程來台朝聖，已佈局各大觀光商圈，幾乎等同觀光餐廳的鼎泰豐，觀察其選點位置發現，西門和站前商圈倒是七大商圈中惟二沒有佈局的區域，推測跟西門商圈遊客群年齡層較低，而站前商則雖然具有較強轉運功能，但對國際旅客來說，相較其他觀光商圈來說，沒有比較強的吸引誘因有關。

而鼎泰豐在東區原有兩家店，也已撤掉原位在一級戰區的路邊店（忠孝店），只留位於 SOGO 百貨復興店內的點。據店家先前受訪解釋，是因租約到期，且剛好新光三越南西店設立新據點，可見得一級戰區租金對賺觀光財的名店業者影響仍大，因而轉往同樣在觀光線上，但租金壓力相對較低的地方發展，甚至收起路邊店轉往商場內發展。

【七大商圈 米其林指南推薦盤點】

商圈	米其林星星數	餐廳(紅色米其林指南)	景點(綠色米其林指南)	捷運線/條	國際觀光飯店(五星)
信義商圈	11*	● 台北 101「STAY」(3*) ● 台北 101 鼎泰豐(1*) ● 添好運二號店(1*) ● Bellavita「L' ATELIER」(3*)	● 台北 101 (3*)	1 條(淡水信義線)	3 家(W-Hotel、寒舍艾美、君悅)
天母北投商圈	7*	● 鼎泰豐(1*)	● 陽明山國家公園(3*) ● 北投-值得造訪(3*)	1 條(淡水信義線)	1 家(北投麗禧溫泉)
中山南京商圈	6*	● 晶華酒店邀首爾米其林二星名廚林正植 6 月來台(2*) ● 鼎泰豐(1*)	● 中山區-值得造訪(3*)	1 條(淡水信義線)	5 家 (大倉久和、晶華、華國、老爺、國賓)
永康商圈	4*	● 鼎泰豐(1*)	● 中正紀念堂(3*)	2 條(淡水信義線、中和新蘆線)	無
站前商圈	4*	● 添好運一號店(1*)	● 霞海城隍廟 (3*)	2 條 (板南線、淡水信義線)	1 家(君品)
西門商圈	3*		● 龍山寺(3*)	2 條(板南線、松山新店線)	1 家(台北花園)
忠孝敦化、復興商圈	1*	● 鼎泰豐(1*)		1 條(板南線)	1 家(福華)

資料來源：米其林紅色 & 綠色指南 、觀光局網站、台灣旅宿網

政策干擾一整年　去年房市交易規模少兆元

發布日期：2015 年 05 月 06 日

信義房屋統計實價揭露資料，受到房市景氣下滑以及房地合一稅改政策干擾，去年實價揭露的交易規模僅剩下 3.7 兆元，比起 2013 年的 4.7 兆元，減少了將近「1 兆元」的交易規模。統計六都的實價揭露成交金額則可發現，光新北市與桃園市的實價揭露金額就少了 5 千億元，是六都之中減少金額最多的兩個區域。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，從去年初的黃色小鴨爆破說，到雙張會後房價兩年跌三成的言論，政府官員頻頻對房價示警，加上房地合一稅的推動與房屋稅等改革，讓房市交易量轉折向下，2014 年不僅買賣移轉棟數僅剩下約 32 萬棟，實價的揭露金額減幅更達 2 成，市場少了約 1 億元的交易規模，交易狀況轉趨冷淡。

實價揭露資料顯示，六都 2014 年的實價揭露金額都較 2013 年減少，新北市 2013 年不動產揭露的交易規模就達 1 兆元，位居全國之冠，2014 年的實價揭露金額則年減 2800 億元，剩下 7641 億元，減少金額位居全國之冠。其次則是桃園市，揭露的不動產交易規模從 7131 億元減少至 4810 億元，年減 2321 億元，台北市的不動產交易規模則年減 1670 億元，光是大台北地區的「北北桃」生活圈，實價揭露的金額就年減 6793 億元，大台北地區的不動產交易明顯受到政策重挫。

台中市與高雄市的實價揭露金額分別年減 1590 億元與 955 億元，至於整體交易較為穩定的則是在台南市，僅年減 314 億元，市場交易在六都中表現相對活絡。由於實價揭露資料有遞延性，即使今年 5 月 1 日揭露的實價資訊，裡面仍包含了去年 12 月的交易紀錄，因此現階段的統計較能代表去年完整的交易規模。

曾敬德表示，從買賣移轉棟數與實價交易規模雙雙減少的狀態來看，反應去年房市景氣已經進入修正期，加上房地合一政策的不確定因素，讓房市少了一兆元的交易規模，在量先價行與量縮整理的格局之下，房價已經缺乏追價上漲動能，轉為小幅回檔或盤整的走勢。

不動產實價揭露金額統計

區域	2013	2014	年度增減金額
新北市	10,443	7,641	-2,802
台北市	7,566	5,896	-1,670
台中市	6,942	5,352	-1,590
桃園市	7,131	4,810	-2,321
高雄市	4,419	3,464	-955
台南市	2,425	2,111	-314
全國總計	47,439	37,120	-10,319

單位：億元

資料來源：實價揭露資訊，信義房屋不動產企研室彙整

近年大型旅館交易觀察

戰利品集中北市、10 億以下標的最夯

發布日期：2015 年 05 月 11 日

觀光熱潮持續延燒，而不僅是陸客愛台灣，日、韓旅客也逐年成長。台灣終於能大賺觀光財，各方人馬都想方設法想吃到這塊大餅。除已知上市櫃公司如潤泰、皇翔、遠雄、力麒和京城建設，紛紛投入商旅經營，或投資者以收購現有建物、舊商辦大樓，以改建、拉皮的方式進行，甚至是業者將現有資產改做飯店規劃。

信義全球資產彙整近幾年大型商用不動產中，旅館交易情況，歸納出幾項交易趨勢：北市整棟飯店被視為進退皆宜的投資產品、旅館買家心中首選仍是北市、北市新興交易熱點轉往內湖、松山區，10 億以下交易仍是主流。最後，追求長期穩定收益的壽險買家，戰利品全在北市；而旅遊業者則進行飯店收購、執行一條龍策略。

【大型旅館交易 五成集中北市】

據信義全球資產管理公司彙整近四年旅館交易情況，以交易件數來看，與年中開始開放陸客自由行的 2011 年相比，近 2 年（2013、2014）明顯愈加熱絡，交易筆數成長至少兩倍；而以成交區域來看，交易仍以台北市佔比五成最多，而雙北交易比例就超過七成。其他交易地點則包括了桃園市、台中市、台南市、花蓮縣，以及南投縣。

再看交易金額，近四年交易金額，超過五成集中在 10 億(含)以下，10-20 億元交易數量次之(36.4%)，而 20 億以上大型交易，比例不到一成最少。比較特別的是，台北市大型交易熱點區域，則有由前兩年集中中山、中正區，逐漸轉向內湖、松山區的趨勢。

【旅行業者佈局一條龍 從觀光到住房】

除此之外，觀察買方背景，則以壽險業比例最高(29.4%)，其次投資、開發公司同列第二(23.5%)，飯店業者則居第三(11.8%)。比較特別的是，大型交易榜上有名的飯店業者，其實都是由同一家有旅遊業背景的「洛碁飯店集團」在進行整合，為其「從觀光到住房」全拿的策略佈局，2013 年起，已陸續投入 26.02 億元。

信義全球資產管理公司經理王維宏表示，以現行台北市旅館住房率已超過八成來看，只要標的區位好、交通便利，投資者無論要自營，或找到飯店品牌進駐營運，都不是難事；尤其產權單純的整棟建物，在台北市相對稀有，不但長期具租金收益，未來也有增值空間期待，進可攻退可守，因此頗吸引買家。不過，台北市畢竟房價已高，投報率有限，建議追求更高投報率的投資者，可往台北近郊如深坑；或北部以外但具觀光景觀優勢的地區，例如宜蘭、嘉義、花蓮等地尋找。

【近年旅館、飯店交易案例】

交易年份	標的名稱	縣市	買方	購買者	總交易金額
2011	喜苑旅店	台北市	壽險	台產	7.46 億元
	鴻禧大溪別館	桃園縣	投資	笠復投資	14.50 億元
	大湖商旅	台北市	壽險	新光人壽	14.50 億元
2012	華國大飯店	台北市	壽險	台灣人壽	46.00 億元
	假日飯店	新北市	建設	海灣科	18.80 億元
	東姿商務旅館	台北市	個人	自然人	5.00 億元
	志嘉襄陽大樓	台北市	壽險	新光人壽	16.17 億元
2013	台中港酒店	台中市	未知	久福興業	6.05 億元
	統一國際大酒店	台南市	個人	自然人	6.72 億元
	白金漢飯店	高雄市	建設	華威聯合機構	6.47 億元
	富信大飯店內湖店	台北市	建設	福竑	12.00 億元
	駿宇飯店	台北市	建設	福竑	12.00 億元
	洛碁大飯店	台北市	飯店	洛碁飯店集團	18.5 億元
	佳利大飯店	台北市	建設	展宜建築開發	4.72 億元
2014	慶城福華飯店	台北市	投資	和富遠東公司	60.00 億元
	喬美旅店	台北市	飯店	洛碁飯店集團	6.48 億元
	力麗哲園會館-日潭館	南投縣	投資	易福公司	2.05 億元
	新仕界飯店	新北市	飯店	洛碁飯店集團	1.04 億元
	新莊後港一路旅館	新北市	建設	和旺	10.00 億元
	花蓮富野渡假酒店	花蓮縣	投資	力霖公司	5.65 億元
2015	墾丁六福莊	屏東縣	飯店	墾丁渡假村	9.00 億元

資料來源：信義全球資產彙整

新興複合商場 集客各顯神通

遠雄、中信、 潤泰 三雄決戰新東區

發布日期：2015 年 05 月 19 日

「iFG 遠雄購物中心」上上週末(8 日)試營運，湧進兩萬人潮！遠雄購物中心、中信金融園區，和潤泰新南港 CITYLINK 都是近期開幕、主要結合商場和辦公的複合式商業不動產，立地位置皆在新興區域，消費主力則同樣包括商辦內的上班族，以及週邊住宅區內客群。信義全球資產彙整比較三家複合式商辦資料觀察發現，為了滿足當地客群基本需求，和達到聚客效果，商場內的美食機能被更加強化；從餐飲比例觀察，日式和中式料理為商場餐飲營運的兩大「安全牌」。另外，雖然都是商辦結合商場，從招商和設施配置來看，也可觀察到它們在策略上，針對主力客群，仍有不同招商規劃。

佔地三萬多坪，遠雄首度跨足購物中心的作品「iFG 遠雄購物中心」，試營運當天，搶先開幕的美食街湧入大量人潮，量販、飲食、零售商場，日常採買機能俱全，彷彿為汐止注入活水。辦公結合商場的複合式商辦，早有統一國際、新光摩天和台北 101 的前例在先，在雙北並非特例。不過，觀察新興複合式商辦內，商家比例和機能規劃後發現，美食機能已漸成為招商主力；可見餐飲已不只是解決市郊、新興區域商辦日常必需的飲食問題而已，更成為集客重要關鍵因素之一。

【遠雄重視家庭客群　中信主攻上班族】

再比較三家商場的各項設施配置，遠雄和中信皆規劃有餐飲、藥妝店、咖啡烘培和服飾等零售業種，但中信金融園區則另有引進宴會廣場品牌（雅悅會館），可同時滿足商務或家庭聚會。而遠雄購物中心規畫有健身會館、國際會議中心，和大型量販店家樂福，在餐飲部份甚至還引進，主打將遊戲和美術帶進空間的親子餐廳品牌。南港 CITYLINK 則有萬怡酒店住客基本盤，又規劃有國賓影城，集客效果更上層樓。從設施配置不難發現，中信金融園區內商家，仍以服務區內上班族群為主；遠雄購物中心則更強化了對週邊家庭消費者的服務；而 CITYLINK (南港)滿足食、住、遊、憩的綜合規劃，不但服務當棟、當地客群，也能吸引商務和轉運旅客。

信義全球資產管理公司經理王維宏表示，早年 A 辦避免與其他業種混雜，因此在規畫和設計上強調單純用途，不過其後包括統一國際、新光摩天、遠企大樓和台北 101 等大樓，除原本的商辦空間外，也納入商場或飯店，配置上則採低樓層商場、高樓層飯店，或是雙塔式建築等，不論是作為服務商辦內的上班族群，或配合多元業種招商、擴大集客能力、創造更高坪效，都可見得複合式商辦已漸趨主流，也為新興區域開創更好的生活機能。未來不少進行或籌畫中的開發案，如國泰置地廣場、南山廣場、富邦 A25 案、南港調車場案等，也都做複合式規劃。

【三大複合商辦 定位、規劃比一比】

	iFG 遠雄購物中心	中信金融園區商場	潤泰新 CITYLINK (南港)
開幕時間	2015.5.8 (試營運)	2014.12.2 (總部落成啟用)	2014.12.19
商場面積	樓地板面積約 3 萬多坪	樓地板面積約 7,000 坪	樓地板面積約 1.6 萬坪
客群	上班族、週邊住宅消費	上班族、週邊住宅消費	上班族、過路客群(捷運)、旅館住房者、展覽商務客、週邊住宅
設施規劃	主題餐廳、美食街、咖啡烘培、健身會館、藥妝、零售商場、(遠雄悅來)會議中心、家樂福	主題餐廳、美食街、咖啡烘培、(雅悅)婚宴/餐飲會館、藥妝、零售商場	包括飯店(萬怡酒店)、主題餐廳、零售商場、(國賓)電影院
餐飲規劃	主題餐廳 8 家、美食街 35 家。	主題餐廳 15 家、「好食城」餐廳 24 家。	餐廳 16 家、輕食(含飲品.烘培)8 家。(商場餐飲櫃位規模占比達 35%。)
定位特色	區域型商場。引進大型量販店、親子餐廳，規劃上即很照顧家庭客群。	區域型商場。規劃上仍以服務區內商務上班客群為主。	搶攻車站經濟，引進幾米裝置藝術，除將有國賓影城進駐，也引進親子餐廳，集客力更上層樓。

資料來源：各業者公開資訊

「房地合一」三讀房市「回神」 上路前恐見贈與潮

發布日期：2015 年 06 月 05 日

國內稅制重大改革「房地合一」稅，終於在 5 日定案，因為政策反反覆覆而「失神」一年的房市，可望在不確定因素消除之下而漸漸回神。由於目前多數屋主持有超過兩年後出售，都不會有房地合一的問題，研判市場不會因此出現拋售潮，不過房地合一也將出現一些變化，包括贈與和二親等買賣的節稅需求，可能會趕在新制上路前完成，部分預售案也可能趕在房地合一上路前交屋。

房地合一的稅制改革對房地產市場影響有限，最大意義是以後走向實價課稅之路。而明年 1 月 1 日房地合一上路後，土地免資本利得稅也將成為過去式！信義房屋指出，受惠於日出條款的訂定，大多數的屋主未來售屋只要持有超過兩年，都不會因為房地合一稅而多繳稅金，不過因為舊制的土地有免資本利得稅的優勢，預料在今年底以前因節稅需求而產生的贈與或親友買賣行為將因此增加。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，去年贈與移轉棟數創下歷史新高，達 5.5 萬棟，未來若是房地合一上路後，受贈者再轉手將出現相當可觀的財產交易所得，導致贈與節稅規劃的效應大減，加上遺贈稅的檢討聲浪，恐讓今年下半年出現一波節稅贈與或二等親內買賣的移轉潮。

至於房市的表現方面，雖然市場上不至於出現拋售潮，但由於房地合一短期交易所得的稅率高，加上目前市場上的投資需求相當稀少，預料短期房價反應也不會過於激情，房市回歸房價、供需等基本面。

另外，由於明年 1 月 1 號上路後取得的房屋，將適用房地合一稅，對於前兩年購買預售案的民眾，可能會希望建商可以趕在房地合一上路前移轉登記。至於現階段還在市場上購屋的民眾，若認為未來長期房價仍有上漲機會，也可能會趕在新制上路前購屋。

房地合一上路後可能的 6 個現象

現象一：第一個適用 400 萬元免稅的民眾，可能出現在 2022 年

現象二：自住短期交易沒減免，人頭規避奢侈稅效益低

現象三：預售案新制上路後才交屋，購買人適用房地合一新制

現象四：新制上路前，出現贈與潮與二親等內交易增加

現象五：假設未來房價走揚，則新制上路前購買相對划算

現象六：北市新的高級住宅新制反而可能划算

各大行庫越搬越有錢！銀行資產活化 開源兼節流

發布日期：2015 年 06 月 08 日

又有一家銀行要搬家！台中銀行計畫砸下約 100 億元於七期重劃區進行擴點，興建高 37 層的總行大樓，未來包括台中銀總行、台中銀證券、台中銀租賃、及台中銀保經等，都將一併遷入新總行。近年來除台中銀之外，包括兆豐金、華南銀和合庫等也都陸續進行搬遷計畫，以利後續資產活化、變身包租公、創造現金流，可說是越搬越有錢！而各行庫無論新舊總部，都偏向自購行舍，以擁有主控權，比起租賃也能創造較好投報，更可看出其精打細算。

銀行遷入新總部不稀奇，近兩年來包括台銀、兆豐金、華南銀、合庫和土銀等，都陸續進行搬遷動作或規劃。據行庫表示，將旗下公司合併同一地點辦公，其考量在於資源整合、提昇（溝通等）工作效率，長期來看可能節省成本，甚至創造更大獲利。例如合庫金控就曾表示，金控成立至今，目前仍是銀行獨大，希望能藉由各子公司協力產生綜效，才能共同壯大。

【自產活化 獲利不求人】

所謂創造長期獲利，指的正是資產活化，像近期華南銀在總行搬遷後，其擁有的台北開封大樓、中山大樓就打算標租給旅館業者，以當地租金一坪 1,800~2,000 來看，一年租金粗估就有 6,350 萬元以上。而稍早如兆豐金旗下兆豐銀和兆豐期貨搬遷後，即將兆豐金控大樓，和揚昇大樓空置部分出租。另外像合庫金、合庫銀在搬入台北中崙總部大樓後，也打算成為包租公，將包括新總部大樓（三棟中的）其中一棟、鄰近捷運國父紀念館站的寶通大樓、武昌街的西門大樓，以及南京東路的自強大樓等空置樓層出租。

信義全球資產經理王維宏表示，國銀、各行庫除了手上現置資產多，更懂得精打細算，像進行搬遷規劃時，多偏向自購行舍、以買代租，就是因為擁有完全的主控權，不用擔心房東調漲房租或收回，也可以自由裝潢，甚至可以創造高於 2%的投報率，比起租用划算很多。

另外，觀察各家以資產活化創造現金流，處分閒置資產的方式，除了出租/標租外，另多以都更、改建和設定地上權的方式進行。信義全球資產經理王維宏表示，進行都更除可藉此提高土地利用效能，更能藉由各項目獎勵措施提高更新後不動產換回利益；而以設定地上權方式辦理開發，除可保留土地所有權，還可以透過權利金及租金收取，提高銀行收益，達到資產永續經營目的，像土銀就將位於北市永康街、三峽、台中市干城重劃區土地以設定地上權處理。

【金融業近年資產活化計畫】

	兆豐金	華南銀	合庫	台銀	土銀	台中銀
總部搬遷	2013.8，子公司兆豐證，將兆豐期貨遷入兆豐證總部揚昇大樓合署辦公	2014.12，遷入信義區松仁路	2015.4，搬入中崙總部三棟大樓	時間未定，預計將位於博愛特區元大一品苑旁空地興建總部大樓	時間未定	時間未定，未來包括台中銀總行、證券、租賃，及保經等公司，都將遷移至台中七期新總行大樓
資產活化	公開標售、出租	出租	出租、重建、都更	出租、都更、招商	都更、自行開發、設定地上權	處份舊總部大樓

資料來源：信義全球資產管理公司

重大財經及房市新聞提要

新聞發布日期	新聞媒體	題材	新聞標題	類型
2015/4/2	自由時報	N	豪宅價跌皇翔御琚實價每坪少 17 萬：	房地產
2015/4/2	經濟日報	N	售屋稅負 今年全面上調	房地產
2015/4/7	工商時報	I	預售案開價 最低 72 折成交：	房地產
2015/4/8	自由時報	N	大眾銀董事長：雙北房價至少再跌 1 成：	房地產
2015/4/9	蘋果日報	I	惠譽：與房貸無關 高房價因流動資金過剩：	房地產
2015/4/9	自由時報	P	北市擬標 4 地上權 規模估 139 億	房地產
2015/4/10	蘋果日報	P	央行升息點 外銀估延至 12 月：	財經
2015/4/11	經濟日報	N	北市調高房屋稅 六類屋主苦：	房地產
2015/4/13	蘋果日報	N	航空城增值夢碎 爆逃命潮	房地產
2015/4/14	自由時報	P	北市迷你商旅遍地開花：	房地產
2015/4/15	蘋果日報	N	北市豪宅委售 季增 2 成：	房地產
2015/4/16	工商時報	N	憂房市轉弱 土建融須增提保證：	房地產
2015/4/16	聯合報	N	囤房稅來了 北市最高 3.6%影響 2%人	房地產
2015/4/17	經濟日報	N	北市房屋稅 最高 270 萬：	房地產
2015/4/18	工商時報	I	興富發開槍 再掀房市促銷戰：	房地產
2015/4/22	蘋果日報	I	警訊 雙北法拍屋年增 1 成	房地產
2015/4/23	工商時報	I	北市售屋 平均 69 天才賣得掉	房地產
2015/4/23	工商時報	I	國人去年海外買房 480 億 年增 7 倍	房地產
2015/4/24	工商時報	I	炒風移轉陣地 新北宜蘭房價飆新高	房地產
2015/4/27	工商時報	N	海悅減量經營…代銷案量打 6 折：	房地產
2015/4/28	中國時報	N	股市上萬點 房市剉咧等：	房地產
2015/4/28	經濟日報	N	房市冷 房貸建築融資受寒	房地產
2015/4/29	經濟日報	I	地上權囤房稅 市府求解套：	房地產
2015/4/30	經濟日報	I	囤房稅明開徵 衝擊 75 萬戶：	房地產
2015/5/2	經濟日報	N	北市房屋移轉 出現窒息量：	房地產
2015/5/4	工商時報	I	北市豪宅 8 折求售潮出籠	房地產
2015/5/7	中國時報	N	去年房市交易額 打掉 1 兆元：	房地產
2015/5/7	蘋果日報	N	建商資金拉警報 爆停工跳票危機	房地產
2015/5/8	自由時報	I	變相降價建案狂打購屋免契稅：	房地產
2015/5/11	工商時報	N	預售屋紅單轉手 全面大查稅	房地產
2015/5/11	聯合報	I	高雄輕軌初試過關 8 月試營運	房地產
2015/5/12	蘋果日報	I	搶觀光財 北市飯店交易夯	房地產
2015/5/14	工商時報	I	房地稅 政院版稅率全漲	房地產
2015/5/17	經濟日報	I	14 縣市住宅交易總價 下修：	房地產
2015/5/19	工商時報	N	建商搶照 房市雪上加霜：	房地產

新聞發布日期	新聞媒體	題材	新聞標題	類型
2015/5/19	中國時報	P	安坑輕軌 拚 2021 年完工	房地產
2015/5/19	經濟日報	P	北市南港 打造生技廊帶	房地產
2015/5/20	工商時報	I	景氣差 複層式建案 捲土重來	房地產
2015/5/21	工商時報	N	總統大選變數 下半年房價將再下修	房地產
2015/5/22	蘋果日報	I	政院通過 房地合一稅 拼明年開徵	房地產
2015/5/25	經濟日報	P	自宅免稅 400 萬 換屋族適用	房地產
2015/5/25	工商時報	N	利空紛出籠 房市反轉警報響起	房地產
2015/5/26	蘋果日報	N	房地合一稅好殺 代銷業營收跳水	房地產
2015/5/27	蘋果日報	N	4 月購屋貸款餘額 年增率創 1 年半新低	房地產
2015/5/27	工商時報	I	大型建商 向台北說拜拜	房地產
2015/5/28	自由時報	I	北市蓋公宅 877 戶落腳陸保廠	房地產
2015/5/29	工商時報	I	呼應葉倫 Fed 官員：今年將升息	財經
2015/6/2	工商時報	I	金融業預估 土建融業務 恐年減達 10%	房地產
2015/6/3	中國時報	I	柯：永春都更案會用力處理	房地產
2015/6/4	工商時報	I	史上最長 央行利率估連 16 凍	房地產
2015/6/6	經濟日報	I	房地合一稅三讀 最高課 45%	房地產
2015/6/8	經濟日報	I	六類膨風房地產 開價降 20%	房地產
2015/6/9	蘋果日報	I	房地合一稅 建商成本倍增 暫難轉嫁房價	房地產
2015/6/10	工商時報	I	國建董座張清櫆：今年房市將盤整趨緩	房地產
2015/6/11	工商時報	I	青年生活宅 只賣地上權	房地產
2015/6/12	工商時報	P	房地稅拍板 房市放晴 520 旺到 928	房地產
2015/6/15	蘋果日報	N	雙北 5 路段 房價跌逾 8%	房地產
2015/6/15	自由時報	N	329 檔期結冰 3 成建案零成交	房地產
2015/6/15	工商時報	I	攻黃金購屋期 房市現破盤價	房地產
2015/6/16	蘋果日報	I	壽險房貸利率準備起漲	房地產
2015/6/17	經濟日報	N	兩大建商：今年房價 看跌 5~10%	房地產
2015/6/18	工商時報	I	陸資來台買不動產 7 月起增集中度數額管制	房地產
2015/6/22	工商時報	I	房地合一稅明年將上路 8 成民眾霧煞煞	房地產
2015/6/23	工商時報	N	雙北房市熱銷總價帶 微幅下修	房地產
2015/6/24	經濟日報	I	梁國源：台灣陷失焦式成長	財經
2015/6/25	聯合報	I	速食巨震 台灣麥當勞將易主	房地產
2015/6/25	工商時報	I	外銷訂單慘 6 月出口也不妙	財經
2015/6/26	蘋果日報	P	避免通縮 央行馬力全開放錢	財經
2015/6/29	經濟日報	N	房市修正趨勢確立 土城大同公司建案下調 10%	房地產
2015/6/30	工商時報	N	「希」望破滅 暗黑星期一	財經

註：(P)代表正向影響題材、(N)代表負向影響題材、(I)代表中立題材