

1059 周報告

- 新聞分析
- 建案介紹：三豐三匯

甲桂林廣告、
版權所有、
翻印必究

政策要聞

解讀彭淮南 央行年底不升息

中央銀行總裁彭淮南赴立法院財委會報告2018年度業務及預算，書面報告於出爐。報告指出，我國通貨膨脹展望穩定，且與其他國家相比，台灣實質利率並未偏低，熟悉央行的金融市場人士表示，此說法顯示央行並無升息壓力，年底前貼放利率仍將維持不變。

彭淮南在報告中說，今年以來，全球貿易動能增強及製造業溫和擴張，帶動我國出口活絡，景氣回溫，預期明年全球經濟穩步成長，加上政府推動前瞻基礎建設投資，經濟成長率將高於本年，通膨展望仍屬溫和。

在消費者物價指數（CPI）與核心CPI年增率部分，彭淮南表示，雖然6月菸稅調高，導致香菸價格調漲的遞延效應，將持續至明年9月，加以明年基本工資調高，軍公教調薪，將帶動薪資成長，增加通膨壓力；但預期在全球景氣溫和復甦下，國際油價不致於大幅上揚，加上國內有效需求不足，產出缺口仍為負，通膨展望穩定，央行預測明年CPI年增率為1.12%，主要機構預測值則介於0.8%至1.2%之間。彭淮南也強調台灣的實質利率已呈正值。今年以來，央行透過公開市場操作調節資金，市場利率持穩，與主要國家比較，多數國家實質利率仍為負值；其中部分國家經濟成長率高於台灣，但實質利率卻相對較低，顯示台灣實質利率並未偏低。

金融人士分析指出，央行顯然認為台灣的利率水位，相較於其他國家並不低，且在目前的經濟環境下，並沒有急著升息的必要性，預期至少今年年底前，央行不會升息；部分金融人士甚至認為，明年全年利率也可能維持不變。

彭淮南談房市...軟著陸了 9月房貸、建築貸款餘額雙創新高 顯示交易量回溫、房價持穩

中央銀行總裁彭淮南25日於立法院財政委員會表示，台灣房市已「soft landing（軟著陸）」，交易量回溫、房價持穩；而剛出爐的9月全體銀行房貸與建築貸款餘額，分別為6兆5,564億元、1兆6,954億元，雙雙續創歷史新高。遺贈稅大幅調降後，資金大舉返台並進入房市，炒高房價，央行於是從2010年6月起，陸續祭出一連串的房市管制措施，導致房市炒風不再、交易量銳減、房價下滑。

彭淮南在回答立委賴士葆的質詢時回應說，六都除桃園以外，「交易量有一點回溫，房價持穩」，台灣房地產已經「軟著陸」。他並強調，央行「現在沒打房，從來都沒打房」，但感謝財政部針對房市，推動房地合一課稅，提高房屋持有稅等政策，幫助台灣房價穩定。

央行也公布9月全體銀行9月房貸與建築貸款餘額，房貸餘額反映的是房市下游情況，被視為房市買氣指標之一，9月房貸餘額為6兆5,564億元，月增263億元，年增4.4%。央行官員表示，今年以來，每月年增率皆超越4%，反映房市持穩。

八大公股行庫9月承做「青年安心成家方案」餘額為6,227億元，月增58億元。也顯示目前市場以自住客為主。

象徵房市上游的建築貸款餘額則來到1兆6,954億元，月增128億元，年增4.14%，為2015年9月以來新高央行官員表示，此情況主因去年基期較低，以及今年房市建物買賣移轉棟數成長，消彌建商對房市後市的悲觀情緒，另外，部分建商的周轉金貸款增加，也使土建融餘額走高。

房貸利率 降到歷來次低

中央銀行23日公布，五大銀行9月新承做房貸金額為399.56億元，新承做房貸利率降至1.633%，不僅連五降、續創逾七年來新低，更為史上次低紀錄。央行官員表示，此現象與銀行對自住族群推出優惠利率搶市有關。

五大銀行指台銀、土銀、合庫銀、一銀與華銀，合計承做房貸比重占全體銀行四成，被視為房市風向球。

央行公布數據顯示，五大行庫新承做房貸平均利率再降至1.633%，月減0.005個百分點，寫下歷史次低紀錄，歷史最低紀錄為2010年6月的1.616%。央行官員說，這與目前市場以自住客群為主，銀行願針對優質客戶給予優惠利率有關。五大銀行9月新承做房貸金額為399.56億元，月減26.07億元、6.1%；央行官員表示，由於9月遇到民俗月，新增房貸金額因此減少，9月建物買賣移轉棟數減少也可應證此一現象。

另外，五大銀行8月新承做首購族低利的「青年安心成家方案」為98億元，占整體新承做房貸的24.5%，較8月的106.4億元、占比25%微幅減少。據統計，9月六都建物移轉棟數共17,173棟，月減3.4%，在月增減部分，除新北市增加11.9%外，其餘五都皆減少。

地價稅 明年「有調降的空間」

今年度地價稅將於十一月一日開徵，繳納期限至十一月卅日止。官員表示，地價稅的課稅基準是公告地價，因今年公告地價沒變，如果持有土地沒增加且土地使用用途沒變，今年地價稅將和去年一樣，整體稅收變動不大。

「平均地權條例」修法後，公告地價改為每兩年調整一次，去年公告地價已調整，依時程各地方政府地價評議委員會將重新評定明年公告地價，明年一月一日公告。桃園市政府地方稅務局局長林延文表示，房市走下坡，明年公告地價不但可能像上次一樣漲三成，「或許還會有調降的空間」，民眾地價稅的負擔有機會減輕。

林延文表示，今年全國地價稅開徵戶數約八三〇萬戶，稅額約九三八點六億元；其中三三〇萬戶申請適用千分之二的自用住宅優惠稅率，估計稅額為六十一億元，占整體地價稅額僅百分之六，平均每戶只繳約一八四八元。從各縣市開徵預估數看，六都中地價稅開徵戶數最多的是新北市，共一五二萬戶；稅額最高的，則是台北市的二九四億元。和去年相比，今年開徵戶數約較去年成長約十一萬戶，但稅額卻微減約二億元。林延文分析，因去年公告地價平均調幅逾三成、「太痛了」，因此今年許多地主會特別注意自己是否適用自用住宅等地價稅減免規定，並即時申請使稅率降低，導致今年整體應納稅額微減。公告地價評定是參考兩年交易價格平均值，近年房市走下坡、房價下修，明年公告地價應會有升有降，平均應該會降的機率大，「桃園市就有降的空間」。不過，公告地價如何調整還是要看地價評議委員會的決定，明年一月一日公告。

政策要聞

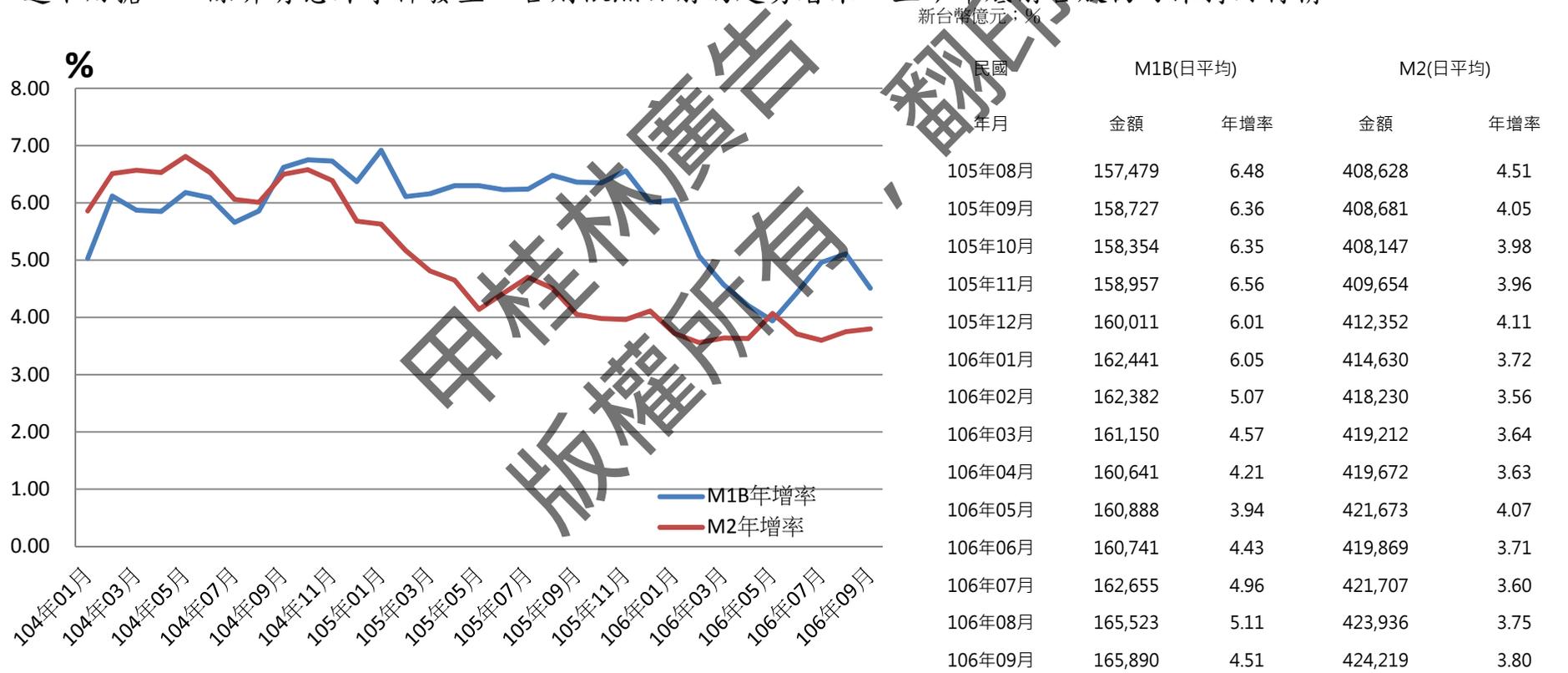
M1B、M2連四月「黃金交叉」 台股動能強勁 散戶大軍進場

台股持續萬點行情，散戶大舉進軍股市，中央銀行24日公布9月金融情況，9月台股日平均成交值達1,143億元，為逾五年半新高，且散戶占比逾六成，央行官員表示「散戶進場滿多的」。

央行公布9月貨幣總計數，象徵股市資金活水M1B年增率降至4.51%，而代表廣義貨幣M2年增率上升至3.8%，兩者差距由8月的1.36個百分點，縮小至9月的0.71個百分點，不過連四個月續呈「黃金交叉」，有助形成台股支撐動能。

代表散戶指標的證券劃撥存款餘額，9月底餘額為1兆7,460億元，雖自8月的1兆7,620億元歷史高點滑落，但仍維持在高檔水位。而9月散戶占集中市場成交比重為62.6%，較去年同期大增11.7個百分點，央行官員解釋，除當沖因素外，可能與大戶或中實戶考量稅制因素的預期心理有關，且全球股市熱絡，資金動能非常充裕。

對於散戶大軍進場，是否視為警訊？台新投顧副總黃文清表示，本土資金近半年來開始回流，但就融資餘額來看，還不用擔心，除非有意外事件發生，否則依照目前的趨勢看來，至今年底前台股仍可維持好行情。



政策要聞

九月景氣續綠燈 逼近趨熱 出口表現強勁 內需也同步轉好 綜合判斷分數創2011年4月來最佳

國發會發布九月景氣燈號續亮綠燈，且綜合判斷分數一舉增加五分、來到卅分，距離代表「趨熱」黃紅燈僅差一小步，國發會經發處處長吳明蕙對於未來是否邁向黃紅燈，她樂觀表示，「一定有機會。」

吳明蕙表示，目前國際景氣穩健復甦，美國、日本經濟數據都非常亮眼，外在狀況有利台灣景氣增溫，加上歐美銷售旺季來臨，對出口有提振作用；除國際環境有利於延續復甦態勢，行政院積極改善投資環境、排除相關障礙，未來可以待內需會有更好表現。

九月景氣燈號連續二個月亮出綠燈，且綜合判斷分數堪稱「大躍進」，自上月的廿五分、一鼓作氣衝上卅分；吳明蕙指出，九月綜合判斷分數卅分，創下二〇一一年四月以來的最佳表現。

景氣燈號分數上修原因，關鍵是海關出口值表現強勁，從綠燈直接跨越黃紅燈，來到代表「熱絡」的紅燈，是二〇一一年三月以來首次亮出紅燈，也替綜合判斷分數增加二分。工業生產指數，以及批發、零售及餐飲營業額，均由黃藍燈轉呈綠燈，分數各增加一分；製造業銷售量指數由綠燈轉呈黃紅燈，分數也加一分。

吳明蕙表示，九月景氣燈號表現亮眼的原因，主要是海外需求擴增，內需也同步轉好；觀察燈號的九項構成指標，上月有四項指標停留在黃藍燈，九月僅剩貨幣總計數M1B、非農業部門就業人數二項指標維持黃藍燈，顯見景氣好轉擴及更多面向。

至於九月景氣燈號綜合判斷分數衝上卅分，距離代表「趨熱」的黃紅燈分數區間下緣僅剩二分。吳明蕙說，對於下個月延續好的表現「有信心」，認為分數可以繼續維持樂觀的方向，燈號也有機會向前更進一步。但國發會提醒，美國聯準會升息期程及主要國家貨幣政策走向、美歐等國的政經發展，以及地緣政治風險等影響仍須持續留意。



10月消費者信心指數上揚 投資股票信心升最多

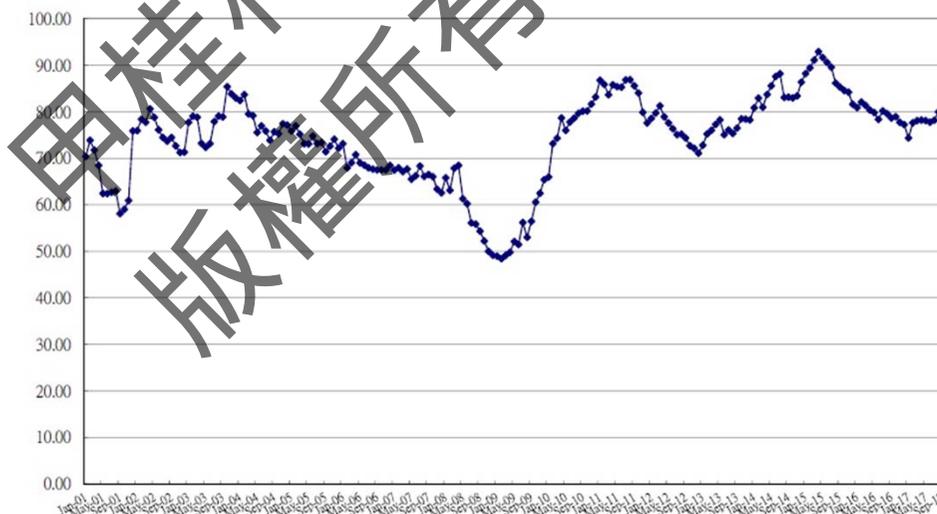
中央大學台經中心今(27)日公布10月消費者信心指數(CCI)調查值，總數為83.34點，較上月上升1.14點，而六項指標中，上升幅度最多的指標為「投資股票時機」，唯一下降的指標則是「購買耐久性財貨時機」。

央大指出，10月消費者信心指數(CCI)的六項指標中有五項上升，包含國內物價水準、投資股票時機、家庭經濟狀況、就業機會及國內經濟景氣，僅耐久性財貨時機一項指標下降。

央大表示，10月上升幅度最大的指標為「未來半年投資股票時機」，本次調查結果為98.50點，與上月調查結果相較上升3.10點；上升幅度第二的指標是「未來半年國內經濟景氣」，本月調查結果為77.45點，較上月上升1.60點；上升幅度第三的指標為「未來半年家庭經濟狀況」，本次調查結果為82.60點，與上月的調查結果相較上升1.10點。而上升幅度第四的指標是「未來半年國內物價水準」，本月調查結果為49.55點，與上月調查結果相較上升0.95點；上升幅度最小的指標是「未來半年國內就業機會」，本月調查為103.80點，較上月調查結果上升0.20點。唯一下降指標為「未來半年購買耐久性財貨時機」，本月調查為88.15點，較上月調查結果下降0.10點。

央大也表示，從絕對水準來看，10月「未來半年國內就業機會」超過100，代表「偏向樂觀」，該指標在7月調查時是75個月後首度轉為悲觀指標，僅維持一個月，8月後已連續三個月轉為樂觀指標，其餘五項指標則均呈現「偏向悲觀」。CCI子指標分數在100至200間屬於「偏向樂觀」，CCI子指標分數在0至100間屬於「偏向悲觀」。

台灣消費者信心指數趨勢圖(2001.1-2017.10)



市場新聞

北市住宅大樓 6區房價回溫

實價資料北市大樓今年房價，一半行政區已回漲，整體均價也大致持平，不再走跌。台灣房屋智庫發言人張旭嵐表示，北市房市盤跌二年，延宕的自住買氣今年逐漸出籠，交易回溫，房價也明顯回穩。

台灣房屋智庫排除交屋拉高房價因素，針對屋齡三年以上住宅大樓近三年價格變化進行統計，數據顯示，和去年價格相較，今年有六個行政區房價上揚，漲幅在1.5%~6.5%之間。

其中文山區均價從46.2萬上升到49.2萬元，漲幅6.5%最多，中正區一坪漲四萬至79.7萬元，漲幅5.7%居次。

另外，內湖區、中山區、士林區、信義區今年平均房價也都上漲一到兩萬元，信義區大樓均價重回八字頭達80萬元。

和2015年相比，也有三區回漲，分別是中正、文山和內湖，中正區漲8.5%，為各區最高。

至於文山區，張旭嵐表示，目前房市買盤以自住為主，文山房價和住宅產品都比較貼近自住需求，房價稍有回跌，買氣即上升，房價也迅速反應。

內湖方面，由於生活機能佳，房價下修後，區域單價差異縮減，吸引「棄蛋殼選蛋白」購屋族，加上內湖近一兩年有許多大型企業總部遷入，就業人口帶動購屋需求，也讓內湖房價今年回漲3.5%。

今年也有六區房價持續下跌，大安區由於買方對高單價的接受度不高，殺價態度堅決，而多數大安區屋主購屋成本低，即使讓價出售還是有賺，願意降價換成交，大樓單價因此下滑至80.6萬元，和2015相較，跌幅達10.1%。另外松山、萬華區單價今年也都下跌5.5%，北投、南港則是微跌2%以內。

台北市各區近三年大樓單價變化

區域	2015	2016	2017	2016VS.2017	2015VS.2017
中正區	73.5	75.5	79.7	5.7%	8.5%
文山區	47.4	46.2	49.2	6.5%	3.9%
內湖區	58.3	57.1	59.1	3.5%	1.5%
中山區	67.7	66.4	67.6	1.8%	0.0%
士林區	62.7	60.9	62.2	1.9%	-0.8%
信義區	81.7	79.6	80.8	1.5%	-1.1%
北投區	49.2	49.1	48.4	-1.4%	-1.6%
松山區	70.4	70.7	66.8	-5.5%	-5.1%
大同區	55.5	53.9	51.8	-4.0%	-6.7%
南港區	59.5	55.9	54.9	-1.8%	-7.8%
萬華區	51.9	49.9	47.1	-5.5%	-9.3%
大安區	89.7	85.3	80.6	-5.3%	-10.1%
平均	63.9	62.6	62.4	-0.2%	-2.4%

單位/萬元 資料來源/實價網、台灣房屋智庫 製表/游智文 ■聯合晚報

雙北店面小而美 投資當聖經

房仲統計實價資料顯示，近一年雙北店面投資低總價當道，北市以4000萬元以內居多，占比逾六成，新北則以3000萬元以內為主，占比近八成。

業者分析，低總店面投資門檻低，好招租，能創造較高投報率，是投資熱絡主要原因。

房仲業表示，今年房市交易較去年好，但仍未脫離谷底，住宅房價仍呈盤整緩跌，走勢仍不明朗。對於資金充沛，有置產需求的人而言，投資住宅風險偏高，店面可以穩定收租，價格又回跌不少，相對較好出手。

業者說，前幾年觀光客人潮年年大增，國際品牌、本土連鎖業者大舉展店，由於租賃需求以中大坪數店面為主，大台北店面交投也以中大型店面居多，總價多在五、六千萬，甚至億元以上。

近一年來情況改變，根據永慶房產統計實價資料，自去年8月至今年7月，北市以總價2000到3000萬元店面成交最多，占比達20%，其次為1000萬到2000萬元店面，占比19%。以總價4000萬以內來看，近一年成交量占比則高達六成四。新北店面低總當道更明顯，光是1000到2000萬元的交易案件，占比就近四成，合計3000萬以內店面，占比達78%。

大家房屋企研室主任郎美因表示，高總價，租金跟著高，過去陸客多，國人消費力強，店家業績好，還能承受，但現在總租金太高，往往容易空置，因此投資人多偏好中低總價店面。

永慶統計，近一年北市總價4000萬元店面以中山區交易最多，占比達二成，集中在捷運中山國小站、松江南京站、中山國中站以及中山站等附近的商圈。內湖區占比一成居次，以東湖站、內湖站、文德站與港墘站等周邊的商圈為主。新北市成交3000萬以下店面，則由板橋區、新莊區與中和區並列第一，交易占比皆為11%。

永慶房產資深經理謝志傑表示，板橋店面交易集中在府中站、江子翠以及新埔站等附近商圈；新莊區熱門店面以上、下新莊核心商圈的丹鳳站與新莊站附近為主；中和區部分則是以景安站與南勢角站附近商圈居多，顯示捷運站以及早期發展成熟的大型商圈或區域型商圈，是新北店面投資人首要選擇。

市場新聞

信義房屋發REITs 收益率逾3% 旗下信義全球資產與王道銀行合作 發行「圓滿一號」 預計年底或明年初掛牌

信義房屋旗下信義全球資產投入REITs資產管理領域，與王道銀行攜手合作，發行不動產投資信託基金「圓滿一號」，是近十年來第一檔REITs，也是首檔以非壽險業發行的REITs，信義全球資產將擔任其不動產管理機構，預計今年底或明年初可望掛牌。

「圓滿一號」的標的包括台南FOUCUS時尚流行館百貨，與新北板橋中正路上16層整棟商辦大樓，合計總規模約30餘億元，租金收益率超過3%。

值得注意的是，過去REITs多以建經公司擔任基金管理機構，「圓滿一號」則由信義全球資產擔任不動產管理機構。

信義全球資產總經理柯宏安表示，信義全球資產將負責該基金資產管理，包括代租代管等租賃管理等業務，並維持基金收益穩定，也希望新增不動產標的，以提高基金資產投資組合彈性。

國內REITs市場自開放以來，除了圓滿一號以外，共發行過八檔，包括三大壽險國泰、富邦、新光共五檔，以及2012年至2015年已解散清算下市櫃的三鼎、駿馬一號及基泰之星，而王道銀擔任受託機構主導發行的「圓滿一號」則為國內第九檔REITs。

現存五檔REITs財報顯示，至今年上半年單位淨值約14.9元至18.75元，目前股價約11元至14元，其中，以「兆豐新光R1」上周五收盤價14.33元，為最高。

信義全球資產為信義房屋旗下專以商用不動產仲介買賣、租賃業務的百分百控股子公司，自2010年由信義房屋商仲部門轉型獨立商仲公司成立以來，商用不動產總銷金額累積超過400億。

市場新聞

打房症候群 北市房租 創歷史新高 8月房租指數來到新高點，13年累計上漲6.8%，與連跌3年的房價罕見脫鉤

打房症候群？！政策打房，打到房價連跌3年、但是房租一漲不回頭，逆勢上漲到歷史新高點，這種房價、房租完全脫鉤的特殊走勢，歷年罕見。

根據台北市主計處房屋指數2017年8月最新統計顯示，台北市房租指數已突破104.79，是今年以來單月最高點，也是歷年來最高紀錄，比去年同期上漲0.86%；跟上波低點2004年的98.06相比，13年來累計上漲6.8%。再觀察行政院主計處最新公布的2017年7月全台消費者物價房租類指數，也來到最高點，達104.74，創31個月新高。

淡江大學產業經濟學系教授莊孟翰分析，這是相當罕見的房價、房租互相脫鉤現象，分析其原因主要有三個。一是政策面因今年初政府實施租屋新制，規範房東不得限制房客把租金支出申報扣抵所得稅、不得禁止遷入戶籍，讓全台多達9成以上房租不報稅、又怕房客去檢舉的房東族浮上檯面，部分房東開始找藉口喊漲，把租賃所得課稅、重新裝潢、管理費和水電費等所帶來的各種成本轉嫁到房租上。

第二個原因是市場面因素，這幾年有些投資客套牢，不想低價賣房，所以紛紛先「轉賣為租」，轉進租賃市場；不過，有更多的人想買房，在現在房價連續下修3年來，房價緩跌，但還沒觸底、也沒跌到買方預期的滿足點，因此在觀望房價會下跌、又想等房價下跌時再進場買房的心理下，寧可先租房子，這種「以租代買」的租屋需求，支撐出價格不墜。

第三個原因，是稅賦轉嫁使然，打房、居住正義下的種種政策，把台北市房屋稅、六都地價稅，都逐年墊高，都讓房東有藉口喊漲租金。永勝資產管理公司總經理徐銘達表示，租賃市場上今年以來漲幅確實是比往年明顯，許多房東都喊漲個1~2成。尤其有些投資客手中刻意要拉高租金，以期把租金報酬率「作得漂亮」一點的包租公包租婆，他們寧可先裝潢好房子、把租金開高、讓房屋閒置2個月租不出去，也堅持拉高租金，所以市場上常見到愈來愈多號稱為「小豪宅」、「飯店式管理精品宅」、「全精裝」等租屋產品。

徐銘達表示，甚至有包租公包租婆把房子包裝成「日租」套房，1天租金喊到3,000元，1個月號稱租金收益可以高達90,000元；有些有特殊客層租賃需求的區域，也有些房東把20坪房子用1坪2萬元的裝潢成本來打造，賣相非常好，但1坪租金也站穩1,000元大關，相對也會把區域租金行情拉高。這些租屋市場現象，雖然很誇張，但是「不這樣包裝、報酬率根本不能看！」以後怎麼轉手牟利？

台北市歷年住宅 租金指數



年	租金指數	年增幅(%)	年	租金指數	年增幅(%)
2004 (前波低點)	98.06	-1.17	2011	100	+0.38
2005	98.08	+0.02	2012	100.67	+0.67
2006	98.39	+0.32	2013	101.39	+0.72
2007	98.59	+0.20	2014	102.15	+0.75
2008	99.79	+1.22	2015	103.03	+0.86
2009	99.55	-0.24	2016	103.82	-0.77
2010	99.62	+0.07	2017	8月 104.79	累計13年 +6.8%

資料來源：台北市主計處

製表整理：蔡惠芳