

0619 周報告

- 新聞分析
- 建案介紹—四方荷韻

Fed決議升息1碼 全年升息展望不變

美國聯準會（Fed）於台北時間16日凌晨2時決議升息1碼，調整聯邦資金利率的區間至0.75%到1%，同時預估今年將升息三次，以下為市場專家的回應：

彭博資訊經濟學家：比較重要的是，Fed這次對經濟和金融的預測幾乎沒有太大改變，這代表Fed只是把3月視為持續利率正常化的其中一個階段，而非讓人感覺到要加快正常化利率腳步的迫切感，這也暗示決策官員略為更有信心，認為能在不對消費者通膨展望造成負面影響之下、讓失業率繼續下降。

路透熱點透視專欄作家全吉娜：Fed最新的升息舉動將減慢帶動美國經濟成長的消費者引擎運轉速度，由於美國家庭債務已攀至歷史水準，**Fed升息將衝擊民眾的荷包。**

安聯集團首席經濟顧問伊爾艾朗：Fed引導市場預期往自己期望的方向走，將是「美妙的常態化」政策利率過程，**外界應認為Fed已開始「不再視經濟數據而定」的過渡期，因此，Fed已變得更有信心要引領市場、而非追隨市場。**

Allianz投資管理公司策略師瑞普利：Fed可能會允許通膨率超出其2%的目標一點，若之後的經濟數據維持當前趨勢，**預料Fed會在6月和9月各升息1碼。**

LPL金融公司投資策略師兼經濟學家康納利：市場已反映Fed這次的升息決策，官員預估利率走勢的點狀圖也沒有太大改變，Fed將持續漸進升息，Fed這次的聲明沒有市場原本擔心地那麼鷹派，今年將再升息兩次、明年升三次。

一坪百萬遭冷眼 國產署下殺8字頭標售「東西匯」

國產署近日公告再度標售北市松江路百萬宅「東西匯」，較上次降價約一成，標售底價全部降到一坪100萬以下，最低到87萬元，房仲業表示，底價已略低於實價，將測試房市回溫程度。

東西匯位於中山區松江路、農安街口，樓高17層，國產署參與都更後分回14戶，分布在13~16樓。

台灣房屋智庫陳炳辰表示，東西匯在2015年交屋，實價資料，這棟社區高樓層多有一坪百萬行情，近二年來有21戶成交一坪100萬元以上，最貴達109萬元。

國產署今年2月首度標售分回戶，含車位約80~90坪，底價6470萬元~8251萬元，拆算車位後，一坪約96~110萬元，和市價相當，但開標結果，沒人投標，14戶全數流標。

由於國產署上月降價標售中正區「千荷田」，順利標出三戶，國產署因此決定以同樣模式，調降底價標售「東西匯」，將於本月21日開標。國產署新公告的底價，從5870萬至7400萬元，較第一次標售，底價下殺一成左右，拆算車位後，一坪約87萬至96萬元。

陳炳辰說，國產署降價後，不僅單價全數跌破一坪百萬，中高層標售戶的價位已逼近低樓層行情，不過，由於總價仍在5000萬以上，能否順利脫標仍待觀察。目前房市以自住首購為主力，換屋族仍在觀望，能夠成交的高總價換屋產品，大多殺到見骨。東西匯標售底價雖已低於市價，但一坪90萬元上下，依目前市場氣圍，買方不會認為揀到很大便宜。今年以來買賣移轉棟數較去年同期大幅成長，房市有轉好跡象，東西匯21日標售可視為買氣回溫風向球，若標況不錯，也可望進一步提振市場信心。

第八次！千荷田6月底將再度降價標售

財政部國產署積極活化因國有地參與都更而分回的房地，預估累計至2017年5月預計分回有91處、673戶。近兩年房市景氣低迷，且國產署分回都更宅更有不少是豪宅，總價過高標售不順，成為燙手山芋。而近期最受外界矚目的其中之一「千荷田」，預計6月底將再度降價標售。

根據國產署統計，自2004年國有地參與都更至2017年5月，整體累計分回有10處、176戶。而在國有地參與都更當中，屬抵稅土地數量較少，較多仍屬事業資產或特種基金。而事業資產又以台鐵為大宗，台鐵的事業資產占比高達九成，目前分回2處、58戶。

但尚未分回的部分，自2004年國有地參與都更至2017年5月，國產署也預計將分回91處、673戶，但官員表示，不一定會分回這麼多，僅統計計算納入在選配階段的案件。

「千荷田」位於台北市中正區汀州路，實施者為吉美建設所發起，其中有國產署的國有土地、也有私有地。在國有地參與都更部分，分回的住宅共32戶，在2014年首度標售，首次標售僅標出一戶。

由於豪宅市場冷清，導致國產署難實現利益，千荷田也不斷打折出售，今年4月也降價出售三戶。國產署表示，預計今年6月底將有第八次出售，預估也會降價希望可以逐漸消化剩下的24戶。

政策要聞

北市單一自住房屋稅率降至1% 估22.5萬戶受惠

台北市政府力推調降單一且自住房屋稅率，不動產評議委員會拍板折減稅基16%，換算下來，房屋稅率將從原本的1.2%降至1%，每戶最高折減上限3萬元，預計全市22.5萬戶受惠，其中又以新屋及都更戶受惠最大。

北市財政局長陳志銘表示，新稅率7月上路，適用明年5月開徵的房屋稅，預估市庫明年短收近2億元。

台北市長柯文哲多次主張自住且只有一戶，不應該課比較高的稅，即使是豪宅，如果只持有一戶，又是自己住，也不必刻意懲罰屋主，希望調降這類房屋稅。北市府先前推出自住房地稅率優惠三方案，分別是建議房屋稅率調降為1%、降低稅基、由市府補助房屋稅的1/6，不過房屋稅調降涉及中央修法，已遭財政部打槍，補助稅額須經市議會同意，市府最後選擇調降稅基，交由不動產評議委員會審議。

陳志明解釋，「單一且自住戶」是以「家戶」為計算單位，只要每戶（夫、妻及未成年子女）名下僅一戶房屋，並實際設籍於台北市都算數；不含父母、成年子女。為避免排富爭議，陳志銘說，房屋稅折減設上限3萬元，假設原本房屋稅是30萬元，調降稅基，折算減免超過3萬元，但最高僅能折減3萬，最後繳27萬元。

至於未來單一且自住戶的房屋稅率是否再調降？陳志銘說，福利易放難收，得先看外界反應如何，3年後再來檢討。至於地上權住宅住戶因公告地價上漲，房屋稅跟著大增，北市府也同意全市地上權住宅不分路段，路段率一律折減20%。以最近挺身抗議的華固新天地為例，原本路段率為170%，將降為150%，相當於現有房屋稅打88折。目前北市約1千多戶地上權住宅。

台北市帶頭降房屋稅稅基，但其他五都都說「不跟進」。桃園市地方稅務局長林延文表示，桃園目前房屋稅率一般住宅3戶及3戶以下為1.2%、第4戶以上2.4%，台北第4戶以上為3.6%，過去兩年台北公告地價漲太高，房屋稅、房屋單價也比其他縣市高，推測因此才調降稅基，桃園房價低於北市，波動有限，不考量降自用住宅房屋稅。

建商去化餘屋拚現金 百億成屋大降價

建商拚現金，啟動降價策略衝買氣；皇翔董座廖年吉、興富發董座鄭志隆13日在股東會上均表示，手中成屋案會視市場、個案狀況，啟動降價策略，快速回收投入建案的資金。外界初估規模可達百億。

去年第4季興富發集團總裁鄭欽天決定全力出清旗下餘屋，部分新案平均價格下調一成，若一次購買多戶，價格還可以談。去年松江一號院出現一次購買七戶的大戶，每坪單價105萬元，等於市價打六至七折。

鄭志隆表示，至去年底公司手中餘屋總金額約193億元、合計逾50個案子，餘屋多是四、五年前所推出的大坪數產品，在近二年相繼完工。為去化手中餘屋，將啟動降低售價，以及透過不同通路銷售，加強促銷。鄭志隆強調，今年在談和已去化的餘屋金額約達30億元，集團今年目標是去化五成、約90億元成屋案量，快速回收投入資金。

皇翔今年329檔期針對旗下新完工成屋案「皇翔御花園」進行3字頭降價銷售，較區域價格下殺二成，不到三周廣告戶全數完銷；廖年吉表示，是否再端出降價新案，要看市場、新案而定，降價策略會以成屋案優先，主因建案完工，資金就需快速回收。皇翔建設發言人游玉華表示，目前手可售成屋金額在400億至500億元，包括皇翔御花園、皇翔紫鼎、皇翔百老匯NO.2、皇翔國鼎，以及信義計畫區豪宅案的皇翔御璫約30戶。對於房市今年是否落底，廖年吉說，御花園的表現就是落底，對於房市未來，他表示未來三年還是穩穩的，因為有需要住房子的人還是要住。

廖年吉強調，不是每個案子都會採取讓利手法，皇翔御璫因產品稀有性，皇翔就不太會讓利。

兩大建商對今年房市看法及策略

建商	皇翔建設董座廖年吉	興富發建設董座鄭志隆
對市場看法	政府不打房下，未來三年市場穩穩的	政府若啟動升息，恐影響市場，但今年還看不到升息條件
手中餘屋量	400億至500億元	至去年底達193億元，今年目標去化一半
新案銷售策略	視個案情況，採降價策略	1、降低售價 2、透過不同通路銷售，像是仲介或是打廣告等，加強促銷
今年推案量	逾200億元	250億元

資料來源：採訪整理

陳美玲 / 製表

市場新聞

經營環境改變 建商突圍跨足飯店

建商啟動降價加速回收資金，房產專家表示，房市經營環境改變，建商從建案回收的資金，轉進具有穩定收益的商用不動產，皇翔、興富發、宏普等均開始插旗飯店事業，就是考量企業長期經營，啟動多角化經營。

興富發建設董事長鄭志隆表示，為分散經營風險，經過近二年的評估和布局，集團陸續投入商場百貨和飯店事業，目前已投入購地資金至少八、九億元，其中飯店事業將在新北市金山、台中七期、高雄美術館區，及台南億載金城附近等四地區，經營旅館事業。

興富發建設發言人廖昭雄指出，在台南已與國際連鎖飯店喜達屋集團合作，由子公司元盛與其合作，將打造100間房以下的精品旅館。金山、高雄兩地仍在和國際連鎖飯店集團洽談合作，至於總裁鄭欽天個人旗下台中七期土地則將與大倉久和飯店合作，預計最快三年後能看到集團飯店事業投入市場。百貨商場方面，希望明年520檔期能順利開幕，但全案尚未啟動招商，開幕時間未定。

皇翔建設將攜手日本連鎖飯店藤田觀光擴大插旗旅館業，雙方將在台打造Hotel Gracery飯店品牌，規劃在7月底簽約；另外，集團旗下位於台北市士林官邸的1,261坪地上權土地，以及北市中心、面積達1,376坪台汽北站等兩大案，也和萬豪飯店攜手合作。

賴正鎰：受創的房產 功力恢復九成九

鄉林建設13日舉行股東會，董事長賴正鎰表示，受創的房地產，目前功力已經恢復九成九，預料房地產業下半年將努力推案，避過明年的地方縣市長選舉干擾。

賴正鎰說，鄉林山海匯今年9月起交屋，南京涵碧樓酒店今年9月也將開幕，南京涵碧樓行館酒店式公寓也可完工交屋，下半年鄉林兩岸營收將有如大船入港。

鄉林2016兩岸營收74.5億元，年增54%，僅次於2013年的78億元，創近年次高紀錄，其中台灣營收為67億元。稅前盈利3.55億元，全年EPS達0.57元，較2015年的0.25元，增加逾一倍。

賴正鎰說，房市逐漸築底回穩，北高兩都會區，5月移轉量月增率皆超過2成，北市更是今年首度站上2000棟大關，市場預估今年上半年全台移轉量年增率上看2成。

他說，今年各行業獲利受一例一休影響降低，一例一休並造成民生物資、交通客運等物價上揚，但引發些微通膨壓力，也把資金導入房市，讓房市意外快速好轉。

賴正鎰表示，蔡政府全力推動老舊建物更新、一例一休與大陸肥咖條款，帶動資金移轉和置產風潮，再加上2018年逢直轄市及縣市長選舉，為避開政治面干擾因素，已經申請建照的建案，會趕在今年推案，他對今年整體房地產表現深具信心。

老牌家電金融 跨界投資房產

家電、金融老牌紛跨界投資房地產，中信集團、中興電工、大同集團、家電大廠聲寶集團，今年均有新進度。中信旗下四方開發及隸屬大同集團的新美齊皆有新案公開，而聲寶旗下的盛寶建設林口案，今年就會取得使用執照。中信在房地產市場著墨甚早，早期以捷和建設之名推案，知名大型造鎮社區「水山莊」是成名作，近年則以四方開發推案，總營建經歷30年。四方開發於2004年設立，過去曾在北市北投區推「四方之寓」，今年則在中正區近建國中學校園附近推「四方荷韻」，坪數規劃32~45坪。

「四方荷韻」專案經理簡智敏說：「看屋民眾對四方開發較為陌生，初期多有疑慮，但若提及其背景為中信集團，就會較放心。」全案基地僅305坪，除了自行購入土地，另有部分為都市更新土地，所以可售戶數僅只26戶，公開月餘，銷售已剩5戶，「成交單價約110萬元，相較中正區新客出手。」新美齊主業為電腦及周邊設備，由大同集團第三代林傳捷執掌，該公司於2012年陸續購入雙北土地，據悉今年將有3案陸續進場，其中估月底公開的「PARK 259」位北市信義路二段、近永康商圈，坪數15~40坪，由聯碩地產代銷。另外，新美齊位於信義區「新象山」接近完工，銷售時程未定；新北市三重捷運站周邊，也有一合建案醞釀中，採預售，預計由信義代銷操刀銷售規劃。中興電工投入房地產市場首案位於北市敦化南路、市民大道口，前身為列管的海砂屋「永豐花園」及「旭翔彩虹名廈」2社區。中興電工都更辦公室總監黃聰達指，全案已在興建，為地上23樓、地下6樓建物，坪數規劃50、100坪，總銷坪數約8800坪，中興電工預計可分回3成銷售。「銷售日期及價格未定，因大安區門牌、加上公司對建築規劃有信心，會待最佳時機進場。」中興電工另有三重都更案進行中，基地面積約1000坪，估明年動工。

由聲寶集團旗下盛寶建設規劃設計的林口區麗林段智慧宅，則是70年地上權案，規劃25至70坪，由中華工程興建。中工表示，全案正進行外部裝修跟內部機電工程，估10月底申請使用執照。盛寶建設董事長正是聲寶總裁陳盛洵，公司前年才成立，資歷是跨界推案的建設公司裡最年輕，為老集團帶來新生機。

4業者跨足房地產現況

中信集團

台北市中正區重慶南路二段
進度：「四方荷韻」預售中

新美齊

●台北市中正區信義路二段
進度：「PARK 259」本月進場
●台北市信義區信義路五段
進度：「新象山」進入最後完工階段
●新北市三重區三重捷運站周邊
進度：三重案採預售銷售，未進場

中興電工

台北市大安區敦化南路、市民大道口
進度：興建中，估2020年完工

聲寶集團

新北市林口區文化二路二段
進度：估10月底申請使用執照