

529 週報

- 新聞分析
- 建案介紹—達永沐夏

甲桂林廣告
版權所有
翻印必究

川普陷彈劾危機 美股暴跌

美國總統川普洩密以及與聯邦調查局（FBI）前局長柯米之間的矛盾，使川普被彈劾的機率大增，美股17日一開盤即重挫，道瓊指數大跌逾270點，美元也持續回貶，金價則強漲逾1.5%。

川普上周突然開除聯邦調查局局長柯米，以停止其對前國家安全顧問佛林與俄羅斯關係的調查。華郵日前又報導，川普向俄羅斯外長拉夫羅夫透露與伊斯蘭國（IS）有關的敏感情資。一連串政治議題引起的風暴引起投資人不安，也讓美股從先前創紀錄的高點回落。

據市調機構Public Policy Polling的數據，目前支持國會彈劾川普的民調支持率已高達48%，不支持彈劾為41%，沒意見者則為11%。分析師表示，彈劾美國總統通常須由多數黨發起，因此川普是否可能遭彈劾，一切取決於共和黨黨內的態度。

美股道瓊指數17日盤初即跌274點或1.3%至20,705點，標普500指數也跌近0.8%。美元兌六種一籃子貨幣的DXY美元指數跌0.3%至97.86點，幾乎吐回川普去年11月勝選以來的漲幅。MSCI亞太股價指數下跌，MSCI新興市場股價指數也在連七漲後回挫，日股的恐慌指數則已升抵三周多高點。紐約黃金期貨一度強彈1.6%，至每英兩1,255.9美元。花旗集團分析報告指出，「美國政治氛圍進一步惡化，可能對投資人信心造成更廣泛的傷害。儘管新興市場的基本面仍佳，但投資人可能不願在此時加碼風險性資產」。紐約時報報導，被美國總統川普開除的聯邦調查局局長柯米2月14日會見川普後不久，在備忘錄中寫道，川普要求柯米停止對白宮前國家安全顧問佛林的通俄案調查。白宮發表聲明否認，但國會已著手調查川普是否涉及妨礙司法調查。

黃金五連漲 川普政治危機推升避險需求

黃金現貨連續五天上漲，寫下一個月來最長漲勢，主因美國總統川普面臨的政治風暴推升避險需求；美國原油庫存下滑，油價反彈。

報導指出，川普干預聯邦調查局對前國家安全顧問佛林的調查，以及他曾向俄羅斯官員透露針對伊斯蘭國（IS）的行動，這些消息引發華府政壇動盪；市場對川普推行各項政策的信心消退，且川普可能面臨彈劾，使避險需求大增。黃金現貨一度飆漲1.9%，觸及兩周高點每英兩1,260.38美元；紐約商品交易所6月交割的黃金期貨連續六天上漲，是去年8月以來最長漲勢。

Think Markets U.K. Ltd. 駐倫敦的首席市場分析師Naem Aslam表示：「川普可能面臨他上任以來最艱難的時刻。投資人開始懷疑，彈劾是否可能成真，因為這將重創市場信心。」

美國能源資訊署（EIA）報告指出，上周原油和成品油庫存下滑，西德周原油期貨漲至逾兩周來最高水準。

能源研究公司WTRG Economics在倫敦的經濟學家James Williams說：「只要庫存下降，石油輸出國組織（OPEC）距離全球庫存降至5年平均水準的目標就更進一步，連續兩周的正面報告，將在OPEC會議前提供油價一些支撐。」

上周美國原油庫存減少175萬桶，降至5.208億桶，是2月以來最低水準；6月西德州原油期貨漲41美分，結算價每桶49.07美元；7月布倫特原油期貨上漲56美分，報每桶52.21美元。

經濟成長景氣燈號 26日揭曉

主計總處將於26日公布最新經濟預測，外界關注經濟成長率1.92%是否可上衝至2%；國發會同日也將公布景氣燈號，繼上月分數驟跌四分後，是否能止跌回升，將是觀察景氣的重要指標。

主計總處2月發布經濟預測，預估2017年全年經濟成長率為1.92%，不過在第1季投資優於預期的情況下，4月概估統計將第1季經濟成長率上修至2.56%，若第2、3、4季表現維持原預測水準甚至更佳，全年經濟成長率至少可上修至1.95%。

今年第1季投資狀況趨熱，半導體業者持續擴充先進製程投資，加上國內航空業者擴充機隊，新台幣計價的資本設備進口增加13.51%，都是挹注經濟成長的力道。

主計總處日前也根據國際預測機構調高主要貿易國家的經濟成長率預測，認為外需展望轉好，內需則有企業積極投資，加上政府若能順利推動前瞻基礎建設計畫，可進一步拉抬政府投資與民間投資。綜整上述因素，主計總處認為下半年景氣走勢樂觀。

不過國發會按月發布的景氣燈號，近二月出現轉折，截至3月已連續九個月亮出代表景氣「穩定」的綠燈，綜合判斷分數卻一次跌四分、掉至24分，接近綠燈區間。

我國GDP成長



註：2017年經濟成長率為預測數

資料來源：主計總處

淡水小坪頂建案 地政司：同意陸資集體買房過戶

內政部地政司表示，已同意新北淡水小坪頂「萬通台北2011」44位陸資買家過戶，原因是國安局表示「無國安疑慮」，和兩岸政策、釋出善意無關。

淡水小坪頂建案「萬通2011」由大陸地產大亨、萬通集團董事長馮倫投資興建，2011年開賣，共276戶，最初都在大陸進行銷售，後來也在台灣賣，成交的房子，據指出，大陸買家約占一半。

2015年建案完工交屋，但內政部地政司以有國安疑慮、可能危及社會安定為由，拒絕44位大陸買家過戶，大陸買家去年集體向行政院提起訴願。

地政司表示，陸資來台買房必須經過內政部審核，審核有三重點，一是不能是大陸黨政軍，二是不能有國安疑慮，三是不能投資炒作、危及社會安定。基於社會安定為由，地政司處分不同意44人過戶。

44人去年提訴願，行政院認為雖是集體買房，但沒有足夠理由會危及社會安定，去年10月撤消原處分。地政司向國安局諮詢，國安局表示，無國安疑慮，地政司因此決定同意44人過戶。

地政司表示，兩岸政策並非地政司業務，重做處分主要考量無國家安全、社會安定疑慮

肥咖不見了 北市億元宅交易掉6成

去年第4季北市豪宅市場出現一波交易熱，但似乎來得快，去得也快。房仲統計北市億元住宅交易，今年第1季僅28筆，較上季81筆大幅衰退6成，交易總額更大減7成。

大家房屋企研室主任郎美因分析，有錢人購買豪宅，過去多有節稅考量，但從房地合一到遺贈稅等稅制陸續調整後，豪宅節稅效益大減，是北市豪宅退燒主因。去年第4季，傳出不少台商因大陸肥咖條款回流購屋，但當時出手的「肥咖」，主要是想低價揀便宜，隨交易轉熱，豪宅屋主價格轉硬，交易立刻降溫。

住商不動產企研室主任徐佳馨表示，今年1月「帝寶」出現法拍屋，許多買家視為豪宅市場是否回暖風向球，但帝寶一、二拍均流標，名媛陸勝文帝寶住宅標售也失利，讓不少原本想進場的買家，大打退堂鼓。

內政部今天公布3月下半月實價資料，今年第1季交易資料全數揭露。住商機構統計北市億元住宅交易，今年第1季僅28筆，較去年第4季81筆，大幅衰退了6成，跟去年同期房地合一上路時相比也只會多了2筆。從交易總交金額來看，去年第4季共157億元，今年第一季僅40億元，交易總額也大減7成。

郎美因表示，今年第1季以中山區億元宅交易19筆最多，不過，中山區19筆交易資料，主要是交屋，若扣除交屋，億元宅交易僅剩個位數，其他行政區，信義區3筆、大安區，士林區各2筆，中正區僅1筆。

郎美因表示，數據顯示近期買氣回升主要為一般住宅，高價宅在去年底一波熱潮後，今年又趨於平淡。

全球豪宅漲 北市跌

國際萊坊發布今年第1季全球豪宅指數，全球主要城市豪宅價格平均上漲4.3%，北市豪宅持續下跌，已跌破2012年實價登錄上路以來季均價，與高點比較，跌幅達18%。

北市豪宅今年第1季均價一坪約123萬元，和去年同期比較，下跌約6%，全球排名倒數第五。國際房地產顧問公司萊坊根據各國官方房價數據，統計全球41個主要城市豪宅價格，27個城市價漲，13個城市價跌，羅馬維持平盤。相較去年，平均上漲4.3%。

廣州年漲36%排名全球第一，其次依序為北京、多倫多、上海、首爾。中國大陸打房不斷，但全球前五名之中，中國城市仍占三名。

瑞普萊坊市場研究部副總監黃舒衛表示，北市豪宅市場去年下半年受惠大陸肥咖條款、遺贈稅調漲、豪宅稅調降等利多，一度買氣出籠，但今年又轉平淡，首季房價持續下跌，年跌幅達6.3%。

根據實價資料，第1台北市總價7000萬以上的豪宅平均單價為123.3萬，已跌破實價登錄以來的各季均價，與高點2015年第2季一坪150.6萬相比，一坪跌27萬，跌幅達18%。

黃舒衛分析，今年第1季出現帝寶流標、流拍等負面訊息，加上建商領頭讓利成交，影響買方追價信心，成交價格再創新低。預期在避稅、避險需求降低，加上新遺贈稅加稅的影響，豪宅價格持續盤整。

不過，交易量方面，不排除上市櫃公司發放現金股利衝新高，大咖現金滿滿，搭上建商擴大降價去庫存的列車，支撐市場買氣。

全球41城市豪宅
年增率

(2017Q1 vs 2016Q1)

城市	年增幅
1 廣州	36.2%
2 北京	22.9%
3 多倫多	22.2%
4 上海	19.8%
5 首爾	17.6%
6 雪梨	10.7%
7 斯德哥爾摩	10.7%
8 柏林	8.7%
9 墨爾本	8.6%
10 溫哥華	7.9%
13 香港	5.3%
15 新加坡	4.0%
22 紐約	1.7%
23 東京	1.5%
37 台北	-6.3%
39 蘇黎世	-7.0%
40 莫斯科	-7.3%
41 伊斯坦堡	-8.3%

資料來源／瑞普萊坊

租金大漲 地上權爆解約潮

根據財政部國產署統計，去年以來，正式提出解約申請的地上權案，累積已達7個案，主要因為租金大漲的效應，目前統計有逾半案件應會符合解約條件，可按比例退回權利金條款，估計國庫將支付至少逾10億元權利金。

由於去年房市不振，且公告地價大漲30.38%，造成按公告地價計價的國有地上權案，租金連帶暴增，建商的地上權案紛紛提出解約申請；根據國產署統計，已申請終止的個案有7件，還有2個案進行口頭詢問，後續也可能提出解約申請，為降低衝擊，國產署同意更改年租金公式，有利於降低租金負擔，但因為僅限去年10月之後簽約新案，結果引發舊案的解約潮。

國產署官員表示，目前7個申請解約個案中，有1案已終止契約，即嘉泥子公司嘉新資產開發的台北市大安區地上權案，名稱為「嘉新金華薈」，於今年1月點交，因開工前就申請解約，所以依契約規定按比例退回7.3億元權利金；其他6案為基泰建設、新纖子公司新星興業、嘉泥建設、親家建設、昇揚建設子公司昇揚國際置地共有2案，6案中符合契約「可解約且可按比例退還權利金」的有4案。

針對新星興業個案申請解約，卻遭國產署駁回；國產署官員指出，解約必須依契約規定，「得終止契約事由，除地上權人未在約定期限取得建造執照並開工，繳交的權利金得按地上權騰餘月數占總月數之比例退還外，其他終止契約事由皆不退還權利金」，該案屬已取得建照並開工個案，也就無法退回權利金，絕非「不得解約」。

國產署官員說明，目前的解約申請案中，昇揚國際置地的台南市中西區案，及基泰建設的台北市大安區案，也都是已開工的情況，依契約這2個案子如果解約，權利金都將不退還，業者應自行評估得失利弊，再決定是否要解約；其他4案因為都是開工前申請解約，依約解約後都可按比例退回權利金，以當初得標權利金0.6~12.35億元不等計算，未來將支付的權利金將逾10億元。

地上權解約7個案

個案	位置	進度
嘉新資產	台北市大安區	解約退還7.3億元權利金
基泰建設	台北市大安區	申請解約
新纖新星	台北市中正區	提前解約但駁回
嘉泥建設	台北市中正區	申請解約
親家建設	台北市中正區	申請解約
昇陽置地	台南市中西區	洽談解約中
昇陽置地	屏東市香揚段	洽談解約中

降價衝買氣 這個捷運站人氣飆高

據台北市交通局統計，捷運2015年與2016年兩年中進出人次成長幅度、且站點周邊交易量超過150戶的捷運站前十名，以南港軟體園區站成長19.8%居冠，堪稱人氣竄升捷運站冠軍，其次則是松山站，成長幅度13.8%，而南京三民站則以13.2%位居第三名，台北小巨蛋站、三重站進出人次也都有一成以上的增幅。

永慶房產集團業管部資深經理謝志傑表示，捷運在台北人心中已是集運輸、消費、居住與輕旅行於一身的重要據點，捷運已成為不可或缺的大眾運輸工具，民眾購屋時，房屋是否鄰近捷運站也成為購屋考量的重要因素之一，加上捷運站周邊商業機能發展成熟、生活機能完善等優點，在房價有感修正之際，已有民眾開始進場看屋。

在人氣成長率前十名中，松山線就有4站入榜，包括松山站成長13.8%，南京三民站增加13.2%，以及台北小巨蛋站與南京復興站分別成長11.0%與8.1%，堪稱人氣成長最快的捷運線。

謝志傑說明，松山站為松山線終點站，與松山火車站形成雙鐵雙站區，具備交通優勢，加上饒河夜市商圈、Citylink開幕，為當地房市注入活水，而房價由104年每坪77.4萬降至2016年的68.3萬，已有一成以上的跌幅，；而南京三民站則受惠於都市發展較早，生活機能完備，還有產品多元優勢，可滿足不同購屋需求，加上近兩年房價跌幅9.2%，吸引區域買盤進場。

若觀察捷運站進出人次與房價的變化可以發現，以2016年房價與2015年相較，跌幅前三名均有約一成的跌幅，且都是松山捷運線上的站點。除了松山站與南京三民站外，南京復興站也有9.8%的跌幅，房價跌幅位居第二位，謝志傑表示，目前房價處於緩跌格局，在降價效應激勵下，民眾進駐捷運松山線沿線購屋意願增，帶動高買氣，也順利推升捷運站人氣，讓通勤進出人次大增。

趙藤雄：房市最壞時光已過

遠雄集團董事長趙藤雄20日出席「遠雄左岸、創業50」啟動儀式時表示，台灣房市最壞時光已經過去，今年起將穩定成長。

趙藤雄表示，該案是新北市第一個BT案，總面積18.9公頃，整合並拆除原本河岸邊多處違章建築工廠，並由遠雄捐贈一座3.5億元的遠雄左岸橋，及著手綠美化、認養公園等。

遠雄集團造鎮大案「遠雄左岸」於2011年起開始推案，位於新北市中和區，目前區內已推出七個建案，包括日安、和光、彩虹園、紫金園、香榭園牡丹園等一系列建案，本次520檔期強銷新案「遠雄鍊儷」。

針對台灣房市景氣，趙藤雄表示，去年全台房屋移轉棟數約25萬件低點（約24.5萬棟），去年是房市最壞時點，今年起將穩定成長；他預估，2017年移轉棟數將成長到29萬，換言之，成長動能將逾18%。

趙藤雄表示，從遠雄建設銷售成績來看，一天平均銷售超過1億元，除年初未達標外，其餘均達標，今年全年可望有400億元銷售業績，並將挑戰500億元；另外，從信義房屋中古屋指數，國泰房地產指數看來，都呈現微幅成長、逐季好轉。

若從遠雄第1季成交量和去年同期相比，趙藤雄說，今年首季成長73%，第2季起的這一、兩個月來又比第1季表現好，因此最壞時間已經過去。

今年房市520檔期，適逢蔡英文總統團隊就職滿周年，對於台灣經濟發展，趙藤雄表示，「大有為的政府」應積極從內需著手，房市是內需關鍵，希望政府不要刻意打壓房市，應該更開放才能活絡經濟。

趙藤雄表示，台灣目前最重要的還是經濟，期盼政府從加強內需、增加投資意願這方面先著手。他強調，房市是經濟火車頭，若內需一直不振，要把經濟搞好是捨本逐末，「那是不可能的事」，長此以往，也將形成惡性循環。

而如何把惡性轉為良性，他認為，政府第一步應當從提振房市動能著手，才是根本之道。

八大建商鐵口 今年房市轉正

八大指標建商對今年房市看法出爐，有別去年多持保守態度，今年包括華固、長虹、國建、潤泰新、宏普、遠雄等建商大老均轉正面看待。華固建設董座鍾榮昌直指，今年房市看似危機四伏，但也充滿轉機，在市場資金充沛、股匯雙漲之下，房市再無悲觀理由。

鍾榮昌表示，雖然兩岸關係陷入僵局，美國總統川普上任後保護主義抬頭，國際間外貿面臨挑戰，但也造就許多台幣回流，加上政府擴大內需，積極鼓勵投入基礎建設、推動都市更新、房市政策鬆綁以及國內出口及製造業指數表現回升，客觀來看接下來市場將呈「量溫價穩」格局。

另外，長虹建設董事長李文造指出，近幾年來台灣房地產受到政府政策與社會輿論等各方面壓力而顯現疲軟狀態，成交速度趨緩且數量遽減，也因此影響到國內經濟成長；不過，政府已解除多項相關管制措施，房地產逐步回歸正常市場機制，他認為，大台北地區在汰舊換新的自住需求下，房市勢必能穩定成長。

潤泰創新董事長簡滄圳分析，長期而言，政府積極推動都市更新，加上前瞻基礎建設計畫提振內需，預期未來國內住宅及商用不動產之需求，仍會持續穩步發展；興富發建設董事長鄭志隆表示，房市經過連續修正、稅負逐漸放寬，房地產仍是台商資金青睞的標的，在「有土斯有財」的買房保值觀念下，將成為資金最佳避風港。

房地產龍頭建商國建董事長張清樾預期，今年國內房地產市場仍將處於低檔盤整期，不過，「市場最壞時機已過」，接下來房市有望落底並逐漸趨於正軌。

宏普建設董事長段津華則指，機場捷運通車效益，加上國內經濟數據尚稱良好之下，房市需求已有逐漸有回溫跡象。不過，大陸建設董事長張良吉分析，目前房市仍有之前預售個案陸續完工，造成「新成屋供給量大幅增加」的陰霾，加上在政府管控房市政策、不動產持有和交易成本增加等偏空效應下，認為短期內市場仍有觀望的隱憂，他預期，今年房地產市場，將持續為「量縮價跌」的盤整趨勢。

八大指標建商看房市景氣

開發商	對房市看法
長虹建設	政府解除多項房市管制措施，房地產將回歸正常
潤泰創新	政府推動都更，及前瞻基礎建設計畫提振內需，有利房市
興富發	房市經過連續修正、稅負放寬，將成為資金最佳避風港
國泰建設	今年國內房地產市場將處於低檔盤整期，逐漸回歸正軌
華固建設	看似危機四伏但卻充滿轉機，房市無再繼續悲觀理由，將呈「量溫價穩」格局
大陸建設	市場短期內仍呈觀望情勢，今年房地產市場將持續量縮價跌的趨勢
宏普建設	機場捷運通車以及經濟數據尚稱良好，市場需求稍有回溫跡象
遠雄建設	房市進入長期盤整格局，惟市場跌幅已趨落底，觀望買盤可望回流