

0201 周報告

- 新聞分析
- 2015回顧與2016展望

政策要聞

救經濟 日破天荒祭負利率

「日本銀行」廿九日意外祭出負利率政策，宣布自二月十六日起，民間銀行存放央行超過限額資金的基準利率，將從百分之零點一下調至負百分之零點一。

日本首次推出負利率政策，日經指數當天大漲後急跌，震盪劇烈，最終上漲百分之二點八，升到半個月來新高。日圓匯率則急跌，十年期國債殖利率更跌至歷史新低。

日銀廿九日結束兩天貨幣政策會議，九名委員以五比四決定實行「三維貨幣寬鬆」（量化與質化寬鬆及負利率）。日銀表示，由於油價續跌，中國大陸及另一些新興市場經濟前景難料，全球金融市場變得不穩定，全球經濟前景更令人憂慮，對日本經濟和物價產生負面影響的風險變高。這是日本二〇一三年四月實施量化與質化寬鬆（QQE）以來，再次下「猛藥」。

這項「顛覆性」手段意味，民間銀行將過量準備金存進央行每年需付百分之零點一的手續費。受此一消息影響，東京股市盤中劇烈震盪，日經指數一度漲逾六百點，最終以半個月來新高的一萬七千五百一十八點三作收，大漲四百七十六點八五，漲幅達百分之二點八。日圓匯價最終收在一二〇點五二，跌幅百分之一點四。

日銀總裁黑田東彥一周前在國會答辯時表示「未具體考慮」推行負利率，如今則表示若物價基調變得不穩定，將透過「追加寬鬆等一切措施來應對」。日銀表示，若有必要，將進一步調降負利率。

日本金融市場今年來持續不穩，日銀認為金融市場陷入混亂是因為市場高度擔憂全球經濟前景。此外，歐洲中央銀行廿一日暗示將實施追加量化寬鬆（QE）措施；日銀決定與歐洲央行同調強化寬鬆政策。

美銀美林利率策略師大崎秀一說，日銀此舉代表「改變方向」，決定關注利率而非資產量。瑞穗銀行經濟學家唐謙大輔說，日銀顯然想讓日圓貶值，提高進口商品價格並刺激通膨，但不確定最終是否有利日本經濟。匯豐銀行經濟學家德瓦利爾則說，在利率極低的狀況下，不期待新措施會對經濟或通膨有顯著影響。



政策要聞

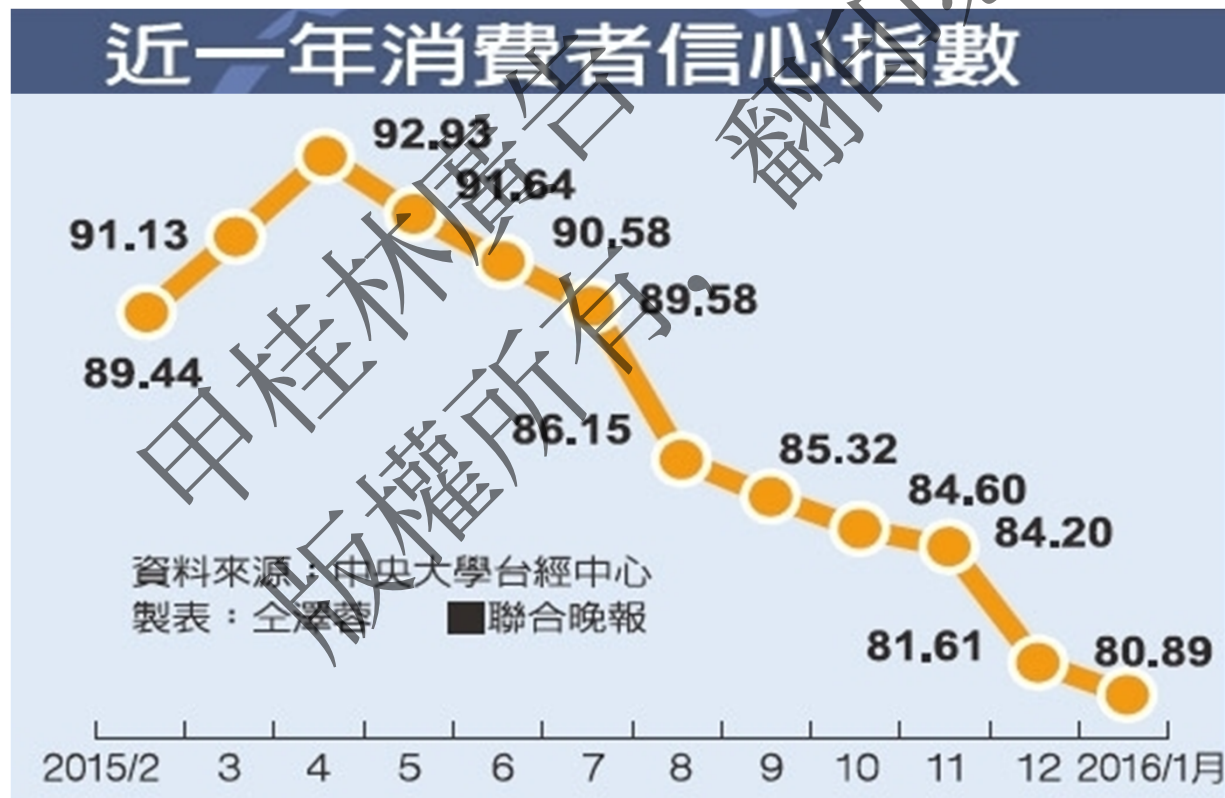
央大台經中心警告 房地產可能崩盤

中央大學台灣經濟發展研究中心今天公布1月消費者信心指數（CCI）下降0.72點，成為80.89點，台經中心主任吳大任表示，總統大選結果並未影響消費者信心，但房地產信心持續下跌，新政府上台後最需要提防的是房地產短期內可能會崩盤。

本月CCI調查，購買耐久性財貨投資時機下跌1.75點，成為92.90點，吳大任表示，耐久性財貨指的是房地產，本月下跌幅度接近顯著水準。

吳大任表示，過去幾年政府以租稅手段抑制房地價，不斷加稅使房地產交易量萎縮，加上新的容積率管制措施造成建商搶建，新屋供給量近年大量增加，買方預期房價下跌，不進場，賣方急售，讓降價速度變快。

吳大任表示，他不認為房地產會緩步下降，短期內崩盤可能性很高，如果一年內房地產大跌二成至三成，會影響金融穩定，造成系統性風險，房地產問題是新政府上台最需要解決的。



政策要聞

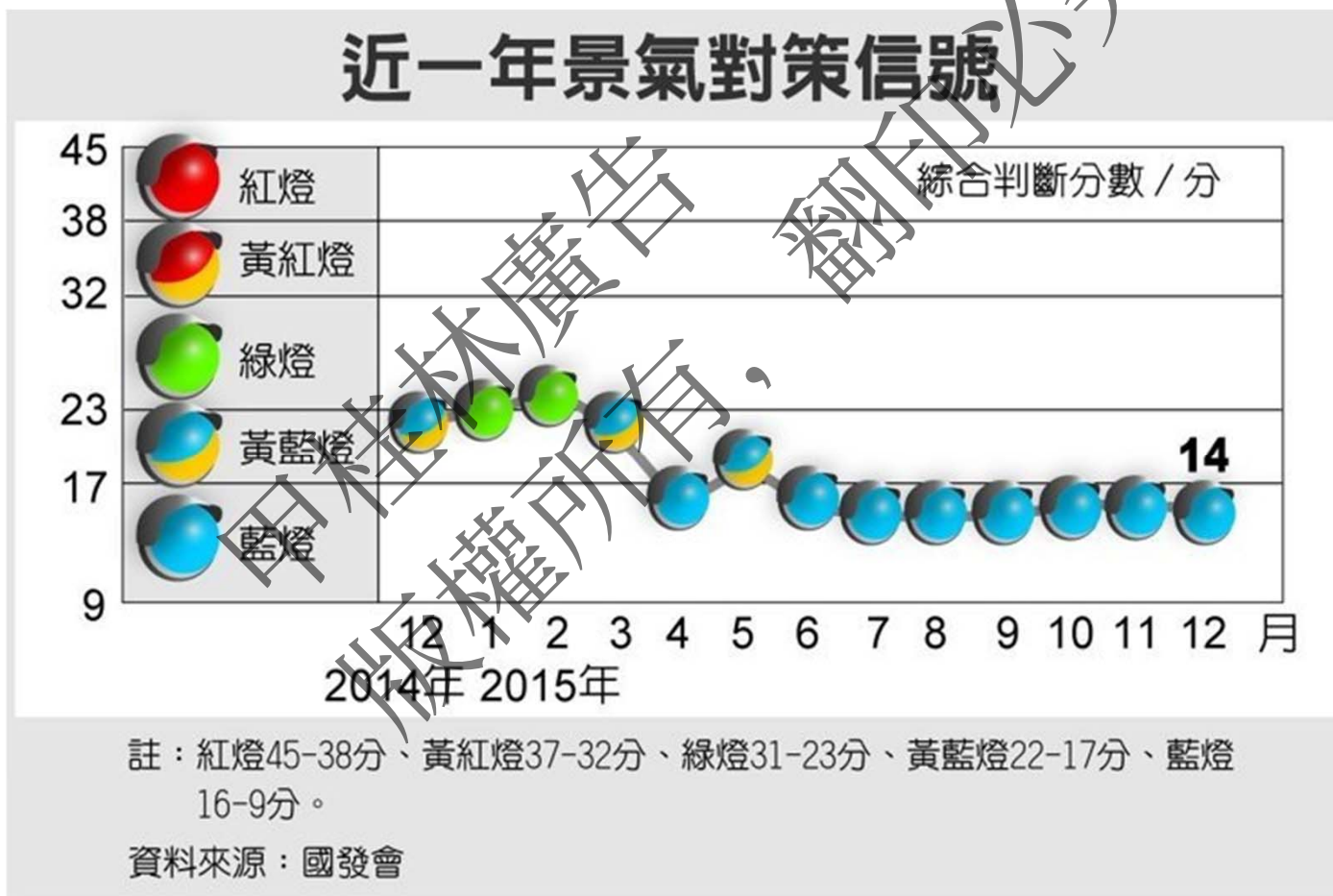
景氣連七藍 第1季落底

國發會27日公布去年12月景氣燈號，繼續亮出代表低迷的藍燈，也是去年6月以來連七藍，綜合判斷分數較上月減少1分至14分。國發會表示，景氣復甦緩慢，但今年經濟可望漸入佳境、逐季好轉。

綜合判斷分數九項構成項目中，除了貨幣總計數M1B相對穩定、維持綠燈，其餘項目都是黃藍燈或是藍燈。其中，機械及電機設備進口值由綠燈轉為黃藍燈，是綜合判斷分數下跌的主因。

景氣遲遲無法脫離低迷的藍燈，國發會經濟發展處處長吳明蕙指出，景氣處低緩狀態，但有止跌的跡象。

景氣領先指標持續下跌，但跌幅已明顯縮小、連續四個月小於0.1%，同時指標也連續三個月微幅上升，不只是增幅並不明顯，可觀察好轉趨勢是否持續且擴大。



政策要聞

去年...民眾搶房 建商不蓋

新稅上路前搶購潮發酵，中央銀行公布，去年底國銀和外銀購置住宅貸款（房貸）餘額高達6兆1323億元，較11月大增1046億元，年增率為4.52%，年增率創15個月新高。

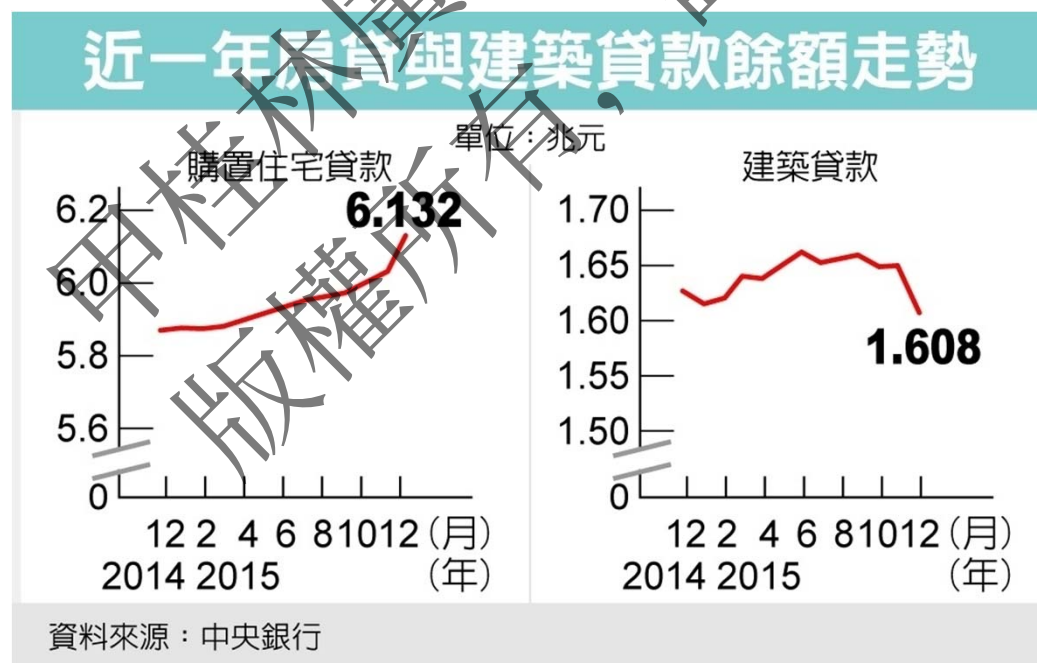
不過，建築貸款（土建融資）餘額則為1兆1681億元，較11月減少382億元，年減0.98%，創2010年3月以來新低。房貸及土建融資貸款一熱一冷，顯示去年底民眾拚命買，但建商卻不再蓋。可見建商仍保守看待後市，降低對土建融資的需求，去年底的房市榮景可能真的會只是「曇花一現」。

央行官員表示，農曆年前是傳統國人購屋旺季，許多預售屋完工轉成分戶貸款，使年底新承作放款金額增加。房地合一稅今年上路及公告地價及公告現值今年調漲，也讓不少民眾趕著年底前買賣房屋；再加上部分地區房價下跌，都刺激年底買氣，使房貸餘額大幅成長。

央行官員指出，建商普遍看壞未來房市景氣，多半態度比較觀望，造成土建融資趨緩，未來房市供給將會減少。

房仲業者表示，去年下半年起央行、金管會陸續降息、取消房貸信用管制、鬆綁銀行不動產放款集中度，加上房地合一稅上路，短期炒作投機客早已退出市場。今年受惠於利率、房價的雙降效應，預期自住換屋族將開始進場。

銀行主管說，房價一定要降得很「有感」，今年交易量才會提高，但因為央行降息，房地產建商的融資壓力也減輕。雖然市場投機需求減少但也不需要砍價求售，預期房價不會大幅波動。



市場新聞

豪宅松濤苑首見實價登錄 每坪270萬

潤泰集團豪宅「松濤苑」今日首見實價揭露，6樓戶別以總價4億9,988萬元、扣除車位單價每坪270.6萬元交易，「松濤苑」躋身台北五大豪宅之列。

台灣房屋智庫資深分析師陳炳辰表示，過去松濤苑雖有二筆交易，但未出現在實價揭露中，此次首度公開揭露的交易單價為270.6萬元，搶進去年度200萬俱樂部，也是實價資訊以來，台北市豪宅單價排行第五。

另外，「台北信義」17樓戶別也有一筆新的交易資訊，今年9月交易，總價2.16億元，扣除車位每坪174萬元。陳炳辰認為，目前豪宅市場若在社區稀有度、名氣響亮度，以及周遭生活機能強度上達不到一定水準，仍難脫身整體房市的盤整泥沼。

去年家戶購屋比3.5% 統計以來新低

內政部公布去年全台建物買賣移轉棟數，僅29.4萬棟，是1991年有統計以來第3低，但若換算家戶購屋比只有3.5%，意味著去年全台每百戶家庭僅3.5戶購屋，創統計以來新低，去年房市買氣降到冰點。

家戶購屋比是以當年建物買賣移轉棟數除以當年家戶數，意味著每一百戶中，有多少家庭購屋，代表家庭購屋買氣狀況。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德分析，雖然2015年建物買賣移轉棟數高於2001年25.9萬棟，但實際上2001年全國家庭戶數僅680萬戶，但2015年的家庭戶數有846.9萬戶，換算家戶購屋比，2015年家戶購屋比為3.5%，低於2001年的3.8%，整體房市買氣創下統計以來新低紀錄，由此可見，房價高檔反轉修正與政策打壓下，2015年房市交易相當嚴峻。

根據內政部公布，去年全台建物買賣登記棟數仍集中在六大都會區，合計占了全國建物交易總棟數75%，其中又以新北市5萬1千棟占17.5%最多，台中市4萬4千棟占15.0%次之，桃園市3萬9千棟占13.2%居第三名。

曾敬德表示，雖然去年12月房市交易爆出4.9萬棟單月大量，但並非市場出現明顯回溫，而是預售屋落成後交屋，加上部分屋主節稅需求，趕在房地合一上路前完成過戶，才會帶動移轉數量。

另根據內政部公布去年前3季住宅買賣契約平均總價，**全台平均為940萬元，其中台北市2084萬元、新北市1113萬元、台中市891萬元、高雄市770萬元。**台開董事長邱復生表示，民眾購屋預算不變的情況下，今年購屋目標仍以2、3房中小坪數產品為主流，看好今年房市動向，房市最差的時期已經過了。

曾敬德分析，今年在眾多不確定因素落定後，自住客可望慢慢回流市場，交易動能有機會回穩，但在修正循環趨勢未變與投資退場的狀況下，短期交易量並沒有大幅回升的條件。住商不動產企劃研究室主任徐佳馨指出，今年買氣仍是上半年冷、下半年溫的格局，預期交易量和去年相去不遠。

市場新聞

房市過年後回溫？ 商總理事長這樣說

全國商總理事長、鄉林集團董事長賴正鎰今指出，大選結束後國內局勢逐漸穩定，房地合一正式實施，奢侈稅退場，利空出盡，預估農曆年後國內景氣可望築底緩慢回溫，而多數建商已停滯近半年未推案，看好今年下半年市場，正摩拳擦掌，年後馬上推新案。

賴正鎰說，去年推案量年減10%，建商讓利約5%，他預估2016房市將有二大現象，一是小宅當道，轉為買方市場，總價決勝負；二是建商願繼續讓利，貸款利率再降，人民有感。整體來說，今年應呈現「價漸穩、量微揚」格局，預估六都推案量約在7400億元，全國總推案量預估約8200億元，比去年微幅成長5%。

對於新任總統蔡英文所提的房產政策，是以「讓每個人都找到自己負擔得起、又有居住品質的房子」的想法，賴正鎰說，他贊同市場自由化，各取所需，房產市場需求與產品分流，大量增設只租不賣的社會住宅，但反對政府再對房屋稅地價稅等稅制修法改革，「兩年內不適合再開刀」，他建議政府千萬不要短期再提修法。

賴正鎰說，從國際經濟局勢觀察，「最壞的狀況是已經過去了」，短期內復甦力道可能不如預期，只有微幅的成長，但已不像去年的艱苦。

他分析，美國升息政策走向，讓人感受到美國經濟已復甦，但歐洲受到IS恐攻及難民危機、油價持續下跌等影響，IMF國際貨幣組織對2016年全球經濟成長的預測只有3.5%，歐洲央行也續推QE 2.0的貨幣寬鬆政策，來對抗經濟衰退。台灣去年GDP可能僅勉強保1.2%，台經院昨天最新預估今年也僅有1.57%。中國國家統計局日前公佈去年2015的GDP經濟成長率為6.9%，就算今年受到歐洲出口影響，不過中國國家主席習近平日前也公開表示，未來五年「十三五」經濟增速不低於6.5%，所以全球景氣成長緩慢，但還是讓人感到樂觀。

對於蔡英文政府即將上任的期許，賴正鎰認為，新政府應以國際觀、新戰略來帶領台灣，加速兩岸監督條例、服貿、貨貿談判及多國經貿談判，TPP、RCEP、FTA等，建造開放、自由、寬鬆之路，尤其在國際人才金流方面要放鬆，才能吸引外資及人才來台，擺脫國內經濟困境；國內則要趕緊扶植新興產業，擬定國家未來10年、20甚至30年的國家發展政策，設法提高國民所得，才是重要大事。



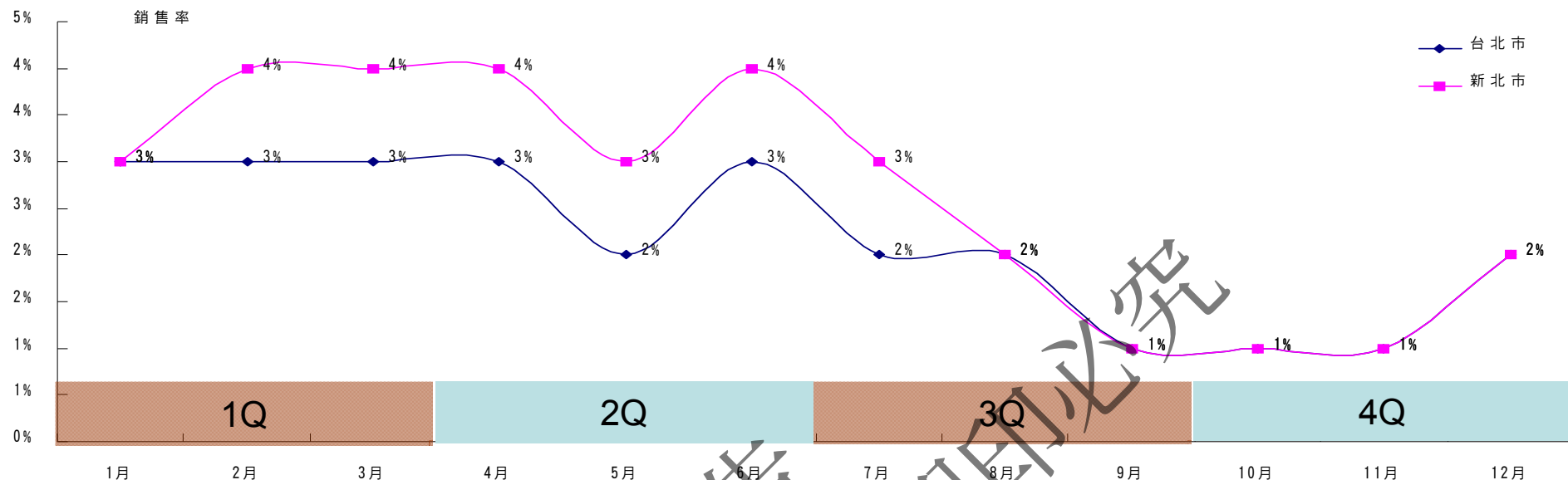
回顧與展望—2015/2016

- 2015 房市轉捩點 暨 房價走勢
- 2015 銷售概況及廣告量分析
- 精彩個案回顧及建案特色
- 2015結論



2015房市轉捩點 暨 房價走勢

2015重要新聞議題回顧



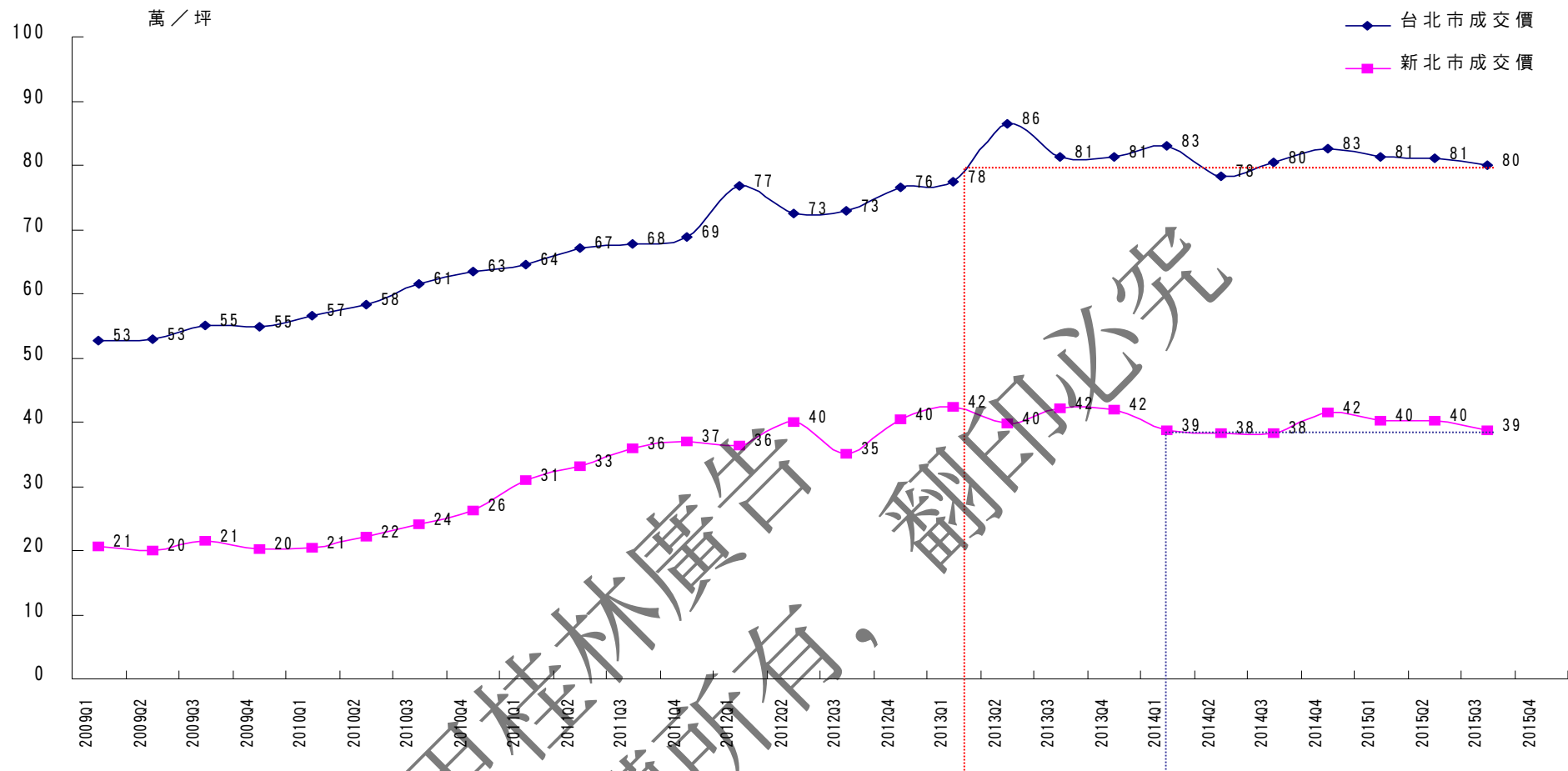
- 通貨緊縮發酵
- 希臘危機爆發，歐日QE資金無貨幣乘數效果
- 大陸股災，中國軟著陸
- 大陸紅色供應鏈興起，台灣出口不佳，主計處調降GDP
- 豪宅稅賦引起討論，台北市豪宅銷售瓶頸漸淨上檯面

- 五月正式開徵豪宅稅，豪宅買盤凍結
- 全坤雲峰75折降價銷售
- 土城大同莊園降價1成
- 豪宅降價水波效應發酵，從台北市波及新北市
- 大台北房市出現價格下修之定錨效應
- 建設公司倒閉，遠雄與台北市政府大巨蛋爭議 (和旺、嘉泉、遠雄、日勝生、頂和)

- 房地合一稅通過，2016/1/1起開徵
- 7/1日容積獎勵上限屆期，大台北建照申請爆量。
- 103/104建照申請超過5000億
- 央行對房市六區解禁，提高貸款額度
- 柯文哲查二工，頒布移轉登記需建築師簽證之行政命令自9/1日實施
- 複層式住宅產品銷售遇瓶頸

- 主計總處再次調降GDP，保一不成
- 央行降息半碼
- 財政部長張盛和認為房價應再降1-2成
- 美國升息
- 央行再降息半碼
- 台北市調漲2016年度公告地價及公告現值
- 2015年移轉棟數低於30萬棟
- 總統及立委選舉開跑，洪下朱上
- 蔡英文興建20萬棟社會住宅政策發酵
- 國際油價大跌，通縮持續
- 中國硬著陸可能性增加

2015 台北、新北 預售屋房價走勢



- 按國泰房價指數台北市及新北市房價趨勢觀察台北市第三季預售屋價格為80.1萬／坪，新北市38.8萬／坪
- 台北市房價回跌至101/4Q 或102/1Q；新北市房價回跌至2014/1Q
- 房價下跌為趨勢。

各區域重劃區漲跌幅趨勢

重劃區域	區域	時間	漲跌幅	目前價格
新莊頭前重劃區	中原段	103/2-104/5	-15%	43萬／坪
新莊副都心	榮華路一、二段	102/4-104/4	-12%	50萬／坪
	中央路	103/6-104	-10.5%	55萬／坪
新店五峰重劃區	整區	102/10/104/8	-24%	52萬／坪
林口新市鎮	北段 世界首席	103/1-104/10	-1%	28.4萬／坪
	中段 天地昕	103/12-104/7	5%	32.7萬／坪
	南段 世紀長虹	103/3-104-9	30%	38.9萬／坪
奇岩新社區	三合街	102/6-104-6	-15%	61萬／坪
內湖五期重劃區	行善路	103/7-104/7	-31.6%	54萬／坪 (約為101/9月價格)
	南京東路六段	102/1-104/5	-3.7%	78萬／坪

台北市降價效應

區域	個案	坪數 坪	原價格 萬／坪	修正後價格 萬／坪	降幅	效用
大安區	敦南寓邸	133-266	180	135	23%	1戶
	友座臻璽	43-89	105	95	9.5%	完銷
中山區	中山真藏	20	115	91	21%	4成
信義區	信義頌	75-85	138	120	13%	1戶
內湖區	文心日日	17-49	82	78	5%	6成
	碧湖君鄰	30-60	87	78	10%	2戶
	派樂地	22-28	47	45	4%	1成
萬華區	新碩鼎和	20-46	70	67	4%	28戶小坪數
	全坤雲峰	60	85	65	23%	0
北投區	華固奇妍－映月	43-65	78	68	13%	0
	國美大奇	26-38	--	61萬	15%	3成

- 台北市降價建案對於銷售量影響不大。其中，全坤雲峰號稱原價打75折，但銷況仍不如預期。
- 大安區敦南寓邸表價降幅達45萬，但只銷售一戶。
- 文心日日修正後價格75-78萬，銷售近一年徹場。
- 降價對銷售量影響不大，但卻產生定錨效果。

台北市降價建案

敦南寓邸



- 投資興建：贊泰建設（70%）；贊富建設（海悅；30%）
- 基地位置：台北市大安區敦南街88號
- 基地面積：936坪／住三
- 樓層規劃：27F／B4
- 總銷：130億
- 車位規劃：178輛
- 總戶數：60戶
- 坪數規劃：135坪，雙併
- 開價：170-220萬
- 銷售現況：0，銷售近五個月
- 目前開價降50萬，開價為120-170萬
- 都更權利變換評估價格74萬

- 產品特色：
- 全棟崗石
- 位於大安區
- 近千坪基地
- 敦南街豪宅林立
- 大安運動中心
- 和平國小預定地
- 緊鄰變電所

文心日日



- 投資興建：文心建設、北基建設
- 基地位置：內湖區民權東路六段190巷42弄
- 基地面積：849坪
- 使用分區：住三
- 樓層規劃：15F／B6
- 公設比：36%
- 總銷金額：30億
- 坪數規劃：17/23/26/27/28/35/39/45/49坪
- 可售戶數：261/251戶
- 表價：89-100萬
- 成交價格：78-80萬，車位200-280萬
- 銷售成數二成，來人量達350組，來人主要以投資客為主
- 自備款三成，貸7成
- 低總價產品：1300/2000/3800萬

- 產品特色：
- 一、二樓為公設，公設面積達250坪（關傳雍設計）
- 策展人胡朝聖設計社區公共空間藝術擺設
- 建材配備：LEICHT廚具、Duravit面盆、GROHE五金+恆溫淋浴組、主臥配INAX全自動馬桶、超耐磨木地板
- 一樓有九戶店面，文心建設保留
- 位四期重劃區
- 航道噪音問題
- 無捷運，需轉公車

中山真藏



- 投資興建：興富發、博元建設
- 基地位置：台北市中山區新生北路二段68巷
- 基地面積：509坪
- 總銷金額：47億
- 公設比：35%
- 可售戶數：167戶
- 土地分區：商四
- 樓層規劃：12F/B5
- 坪數規劃：20-25坪／144戶；29.32坪／13戶
- 表價：123萬（不二價銷售）
- 小定價格：115萬／坪
- 目前小定約40戶，仍未開始簽約

- 產品特色：
- 李天鐸設計組劃，SRC
- 空中泳池
- 欣欣百貨商圈
- 零店面
- 總價考量，80%貸款
- 捷運步行10分鐘，雙連站、中山站
- 一層15戶，三台電梯（二台客梯）

全坤雲峰



【全坤·雲峰】基本資料

- 投資興建：全坤建設開發股份有限公司
- 廣告企劃：創意家行銷股份有限公司
- 建築設計：張昌明建築師事務所
- 澳洲GHD建築師事務所
- 香港PKING建築師事務所
- 工地地址：台北市萬華區環河南路一段
- 地號：台北市萬華區直興段一小段140-0地號等24筆
- 建照號碼：98建字第0402號
- 基地面積：約1140、12坪（3769㎡）
- 建築面積：1023、79㎡
- 建築率：50%
- 容積率：300%
- 公設比：約31-32%
- 使用區分：住4
- 樓層規劃：全棟鋼骨RC；規劃23F / B4F
- 坪數規劃：60坪、85坪、170坪
- 公共設施：地下室4層規劃為機車、汽車停車位、大樓機電設備空間
- 住宅區：1樓為住宅入口大廳、社區公共服務空間，樓高3.6米；2樓-23樓規劃為住宅、樓高3.2米
- 戶數：共95戶
- 車位規劃：皆為坡道平面（共241個）大車位122個；小車位119個
- 總銷金額：約48億
- 較大抗性：附近有台電變電所



新北市降價效應

區域	個案	坪數 坪	原價格 萬／坪	修正後價格 萬／坪	降幅	效用
新店區	雙水灣	25-70	73	68	7%	2成
	興築I漂亮	27-38	41	39	5%	5成
	華固華城	120-239	48	43	10%	2成
汐止區	忠孝大院	25-48	43	39	9%	4成
	品美學	16-24	46	44	4%	2.8成
	敦美御林	20-55	48	45	6%	1成
	半島花園	29-42	34	32	6%	3成
三重區	圓富登峰	35-77	65	53	18%	0.5成
	重陽官邸	60-70	45	40	11%	0
	大道首璽	40-90	50	45	10%	2.5成
	成功錄	26-42	54	47	13%	0.8成
板橋區	湛然幸福時光	28-32	50	50	與一期同價	3成
中和區	弘暉新富	29-35	52	47	10%	完銷
	台北時上	17-39	55	52	6%	3成
	冠德大境	43-63	59	55	7%	1成
新莊區	力麒PARK	32-70	45	42	7%	4成
	麗寶好萊塢	28-60	61	58	5%	1.5成
土城區	大同莊園	23-77	48	42.5	11%	3成
林口區	世紀長虹	60-100	44	44 (送車位或含裝潢)	-	4成

■ 土城區大同莊園及板橋區湛然幸福時光，開價低於區域建案，銷售情況較佳

■ 其餘大部份建案，即使降價，銷售情況亦不理想

新北市降價建案

大同莊園



「大同莊園」建案對周遭房市影響

大同莊園	建商同業因應	當地房仲銷售中古屋因應
建案特色 為鑽石級智慧宅、黃金級綠建築，國內智慧節能生態住宅，並請國際大師光井純設計建築外觀與景觀設計	●「皇翔國際」6月底動工，接下來採邊建邊售，或先建後售還須再討論 ●「高峰」、「嘉祥育法」、「雙麟」持續銷售中	希望屋主能降價賣屋，趕快出讓，不要再堅守價格
每坪開價	50萬-60萬元	
每坪成交價	40餘萬元	
資料來源：海悅廣告、採訪整理		陳美玲／製表

- 投資興建：尚志資產開發
- 基地位置：新北市土城區中央路二段
- 基地面積：4094坪
- 總銷面積：20789坪
- 總銷金額：100億元
- 規劃戶數：三棟共490戶（車位407位），總開發戶1989戶
- 樓層規劃：22/24/27F/B3
- 坪數規劃：A棟/22F/6併/26-72坪
B棟/24F/7併/26-60坪
C棟/27F/8併/23-77坪

- 成交價格：開價49萬/坪，成交價約42萬/坪
- 已成交價：5F簽約價格42.4萬/坪；6F、/42.9萬/坪
- 目前只開放至10樓

- 建案特色：
 - 大面積開發
 - 訂發開：5%+5%+5%
 - 公設多樣化
 - 智能宅
 - E tag車道辨識
 - A：交誼、ktv、琴房、媽媽廚房
 - B：游泳池、瑜珈、健身房
 - C：智遊學園、棋藝室、閱覽室
 - 黃金級綠建築
 - 頂樓太陽能板供電一樓公設
 - 樓板20CM，樓高3.5米
 - 5-15F雙制震
 - 2330坪中庭花園
 - 基地原面積26000坪，乙工變住二，捐地9682坪（37%）
 - 日月光中心廣場加上秀泰影城
 - 長庚土城院區約42000坪的教學中心級醫院
 - 日本知名建築師 光井純
 - 燈光設計師 內原智史

雙水灣



- 投資興建：漢翔開發
- 基地位置：新店區北新路、環河路口
- 使用分區：商業區
- 基地面積：944.5坪
- 公設比：32-33%
- 總銷金額：110億
- 樓層規劃：A棟/28F；B棟/30F；/B6；SRC
- 樓層高度：1樓4米；2樓以上3.15米
- 規劃戶數：380戶（356戶住宅/4-30樓；17戶事務所/2-3樓；7戶店面/1-2樓）
- 總銷坪數：13491.54坪
- 坪數規劃：20-29坪/167戶；30-41坪/104戶；42-77坪/35戶；一般事務所19-68坪/17戶；店面18-27坪/7戶
- 開價：78萬/坪

- 產品特色
 - 中高樓層有碧潭景觀
 - 澳洲PTW建築規劃
 - 公設設計：王勝正
 - 燈光設計：蘭克斯
 - 銀紙綠建築標章
 - 前有碧潭，後有瑤公圳
 - 公設規劃：挑高7.15米雙門廳、閱讀室、健身房、兒童遊戲區、KTV、運動吧台、空中花園
 - 公設在一樓及二樓
 - A/B棟一層六戶 30層 電梯兩部

- 國賓大苑地主戶委託第一聯維斯公開標售六戶，底價39.8萬/坪（實價登錄6樓56.6萬/坪）
- 湯泉41-44萬，王上園54-56萬，養心殿58.88-67萬，國賓大苑預售時期50-55萬

湛然幸福時光



- 投資興建：欣湛建設
- 基地位置：板橋區長壽三街
- 使用區分：住三
- 基地坪數：1578坪
- 樓層高度：3.2米
- 樓層規劃：A、B、D棟/20F / B6
- 規劃戶數：345戶 / 店舖10戶
- 坪數規劃：28-32坪
- 公設比例：32%
- 總銷金額：50億
- 個案開價：45-55萬/坪
- 車位價格：175-210萬/車
- 成交價格：50萬/坪
- 銷售成數：3成
- 周來人約60組
- 行銷企劃：大捷行銷

- 產品特色
 - SC鋼骨、泳池
 - 一期興建完成，有實價登錄價格及建築品質可參考
 - 填地重劃區，公園、綠地、學校，居住品質佳。
 - 光復高中、光復國小對面
 - 離遠雄左岸不遠
 - 環狀線中原站，七百米
 - 汽車位可先跟建商租；之後要買車位，可以先前繳的租金變成轉買車位已付的錢。

台北時上



- 投資興建：美聯開發（茂德）
- 基地位置：中和區景新街、興南路口（南勢角捷運站）
- 基地面積：1128坪
- 總銷金額：80億
- 樓層規劃：36F/B6
- 可售/規劃：500/607戶
- 公設比：33%
- 坪數規劃：17-21坪/166戶；18-28坪/167戶；26-39坪/167戶
- 表價：64萬/坪
- 成交價：56-61萬/坪
- 銷售成數：90戶，第一階段銷售 15F以下
- 投資客銳減，銷售速度變慢，少自住客

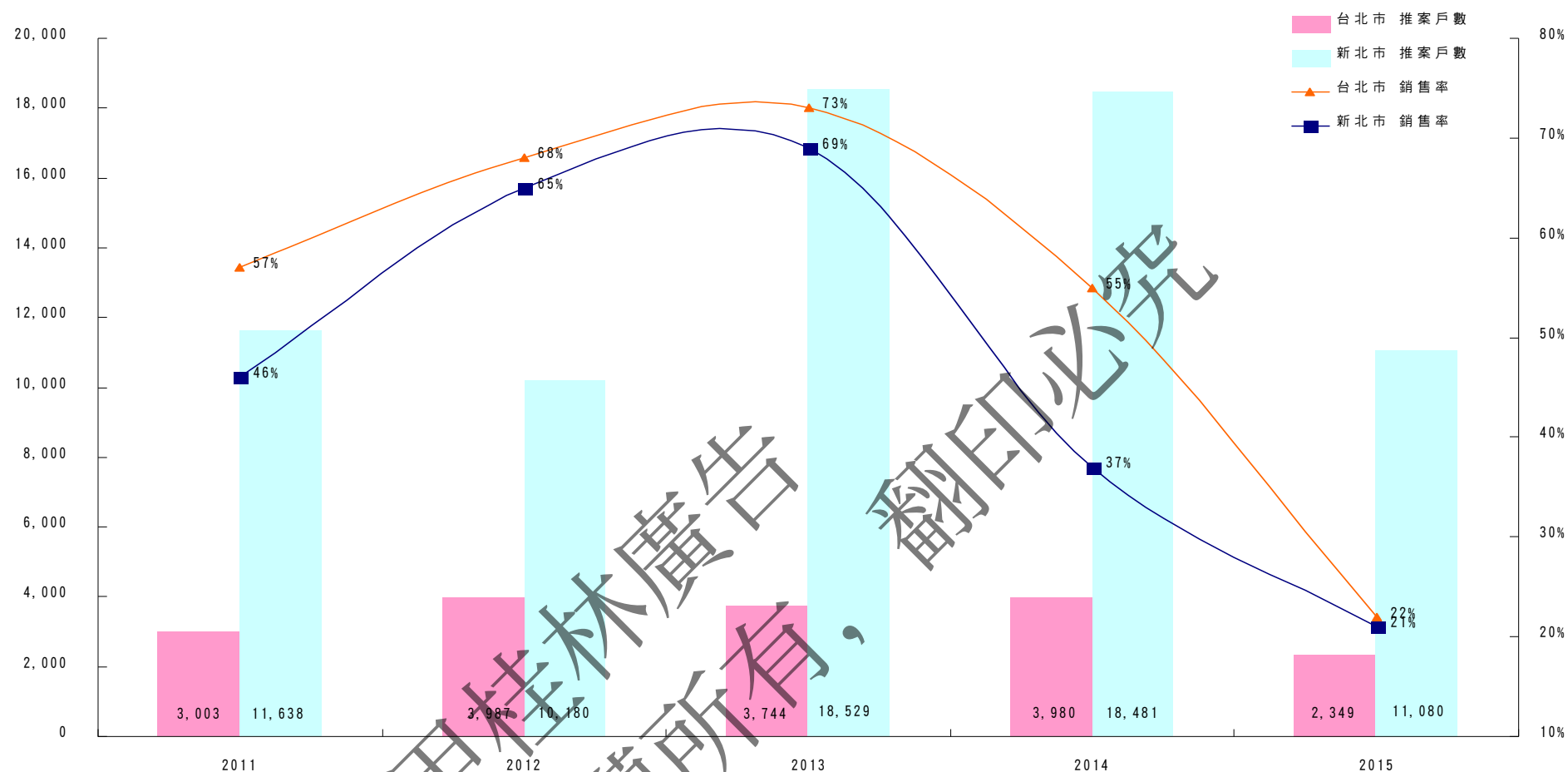
- 產品特色
 - 南勢角捷運站附近（南勢角提運300米，環狀捷運平台500米）
 - 建築卡司不錯
 - 三樓公設：開放空間200坪花園
 - 大廳放置Zaha Hadid 設計的水晶吊燈及水晶花瓶藝術雕塑，及義大利服裝設計師 George Armani 創設的傢飾品牌 Armani Casa 的沙發
 - 中和區超高樓層住宅，SSC
 - 黃金級綠建築
 - 一高、雙捷、三快、五樓
 - 與南夜市商圈，生活機能強，小環境雜亂
 - A棟地主戶不銷售

- 三梯十戶（即三梯由250戶共用）
- 幾乎單面採光
- 專門針對投資客產品，現階段投資客減少，產品不受自住客青睞
- 過去每一投資客平均購買三戶，現減為一戶



2015 銷售概況

大台北地區銷售率暨推案戶數



- 台北市2015年預售屋推案戶數創五年新低，成交率亦創五年新低。年成交率為22%
- 新北市2015年預售屋推案戶數衰退4成，成交率亦創五年新低。年成交率為22%

台北市2015年推案概況

行政區域	銷售個案	總銷金額	售出金額	可售戶數	銷售率	代表個案	順銷個案
中正區	9	102	35	278	35%	中山文華、皇翔御郡、巨流河、台大寰宇堂	中山文華
大同區	7	42	8	191	22%	京天水、淞陽開泰、新碩曉學堂、捷麗、虹廷Q HOUSE	--
中山區	9	116	28	295	24%	芷英、華山33、松下國賓、鈞藏、宏普文華麗舍	宏普文華麗舍
松山區	7	96	24	269	25%	新潤峰耘、揚昇君苑、松河大美、筑丰築	--
大安區	6	177	69	207	39%	TRUMP PARK、大安森霖、大安自在、大安天昂、師大芯	TRUMP PARK、師大芯
萬華區	4	82	17	359	21%	力麒御品、萬大ONE	--
士林區	4	30	9	87	18%	宏盛陽明、天母三璽、漢士林	--
北投區	9	163	34	305	21%	大河山石、遠雄山晴、國美大奇、鄉林玉川	國美大奇
內湖區	5	57	15	198	28%	國泰沐善、森濤苑、海華御璽、山丘小墅、何必館	山丘小墅、何必館
信義區	1	3	0	20	0%	信義A+	--
文山區	2	55	14	121	26%	樹上墅下、忠順大院	--
南港區	1	2	0	18	0%	筑夢EASY	--
合計	64案	931億	205億	2349戶	22%	餘屋1832戶；剩餘金額726億	

台北市順銷建案特色

區域	案名	建設公司	代銷公司	坪數分佈	均數	總銷金額	價格	總價帶	銷售率	建案特色
大安區	Trump Park	宏普建設	聯碩地產	11-26P	18.5	16億	115-135	2220	65%	大安區超小坪數 價格合理
	師大芯	馥揚建設	築創美學	16-21P	18.5	5億	91-104	1800	100%	複層產品
中山區	宏普文華麗舍	宏普建設	聯碩地產	22-26P	24	16億	115-125	2800	95%	複層產品
內湖	何必館	大磊建設	誠真廣告	23-29P	26	10億	87-92	2300	70%	小坪數、低總價
	山丘小墅	維多利亞	維多利亞	20-25P	23.5	15億	68	1600	20%	複層產品
北投	國美大奇	國美建設	海悅廣告	26-38P	32	15億	61-62	1950	50%	價格低於周邊 15%
總計	6案				坪數：23.75坪			總價：2100萬		

- 台北市2015年順銷建案總價降為2100萬，坪數為23.75坪
- 順銷建案平均每坪房價88萬
- 複式產品佔多數（但2015年9月後，台北市政府查二工，複式產品將式微）

新北市2015年推案概況

行政區域	銷售個案	總銷金額	售出金額	可售戶數	銷售率	代表個案	順銷個案
板橋	12	225	65	1208	31%	Super3、帝后花園、湛然幸福時光2、三輝歌劇苑	幸福MRT
汐止	9	141	26	916	21%	忠孝大院、北歐晴、春田吉市、美御林、品美學	忠孝大院
新店	10	260	24	737	10%	雙水灣、吉美君品、友座臻美、寶徠華城、W太子	
永和	2	31	7	83	23%	敦南一品、蒲陽大和	
中和	7	94	40	405	31%	遠雄左岸、冠德大境、台北時上	雅璞心向、冠德大境、聽樹唱歌
土城	7	290	37	1312	21%	皇翔國鼎、大同莊園、心土城、華固新代田	大同莊園
三峽	7	21	2	241	17%	樂河郡、曉學堂、立信御峰、美立方	
鶯歌	10	103	13	998	16%	長虹陶都、樂陶陶、三發宏韻、金鶯鎮、和瑞微美、文華居	
三重	5	39	8	167	24%	圓富登峰、東輝欽品、禮築、康景雙捷座、玖原香樹	禮贊
新莊	12	266	66	1371	28%	這一站幸福、禮躍、冠德風尚、櫻花世家、幸福A+	這一站幸福、遠雄首品
泰山	2	21	2	162	12%	台北甜心、武泰臻和	
林口	15	162	33	859	28%	玄泰文華、宏錦W1、中悅松苑、森達美術館	三井3錦
蘆洲	1	6	1	25	20%	築和豐、品臻璽、如意富境	
樹林	1	25	5	162	35%	米蘭文華	
淡水	9	141	25	1020	18%	海洋都心3、宏盛水悅、豐悅城、馥人灣、富麗河	
五股	11	168	31	1336	19%	蘇黎世、九揚萊茵堡、SKY1、上河美、合新合心	微美小丘
八里	1	10	1	46	18%	左岸天玥	
合計	123案	2010億	395億	11080戶	22%	餘屋戶：8642戶：剩餘金額：1615億	

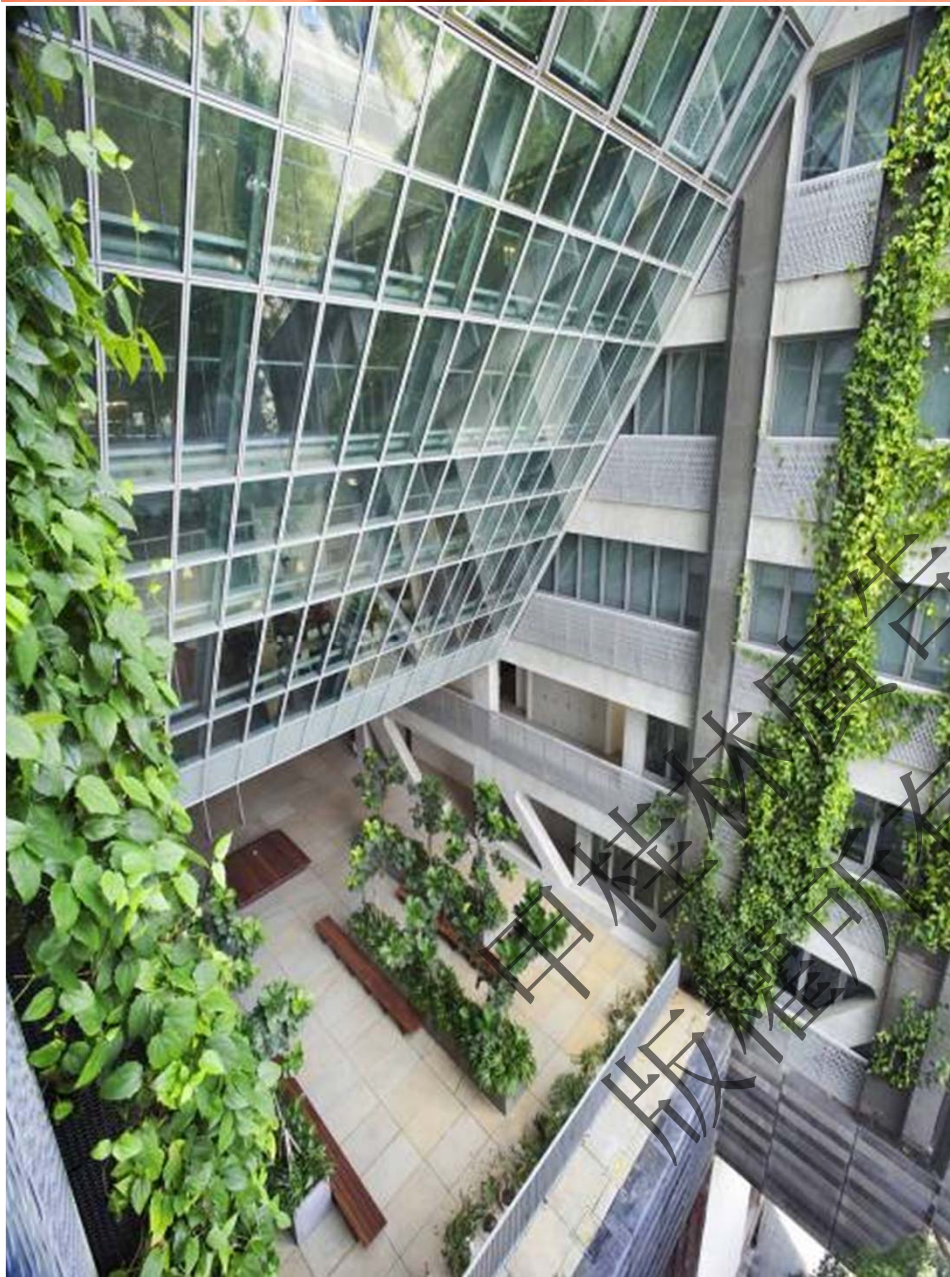
新北市順銷建案特色

區域	案名	建設公司	代銷公司	坪數分佈	均數	總銷金額	價格	總價帶	銷售率	建案特色
板橋區	幸福MRT	吉廣建設	大師房屋	17-29	31	10	62-65	1450	100%	複層產品
中和區	雅璞心向	雅璞建設	天鈺行銷	19-28	23.5	11	51-55	1250	100%	景安環狀站口、價格合理
	冠德大境	冠德建設	創意家	42-60	51	50	55-57	2856	45%	捷運站口
	聽樹唱歌	冠輝建設	冠輝建設	22-30	26	7	41-43	1100	50%	總價符合市場需求
新莊	這一站幸福	綺華機構	創意家	28-35	31.5	22	38-43	1250	40%	總價符合市場需求
	遠雄首品	遠雄建設	遠雄	21-33	26	30	48-52	1300	50%	總價符合市場需求
汐止	忠孝大院	國揚實業	海悅	35-43	37	33	38-42	1480	50%	總價符合市場需求
三重	禮贊	耀翊建設	欣聯安	36-46	41	10	55-58	2300	85%	成屋
土城	大同莊園	尚志資產	海悅	23-45	34	100	41-43	1400	55%	降價兩成
五股	微美小丘	立信實業	天皓	20-28	24	2	24-26	600	100%	超低總價
林口	三井3錦	立陽建設	君漾	25-30	27.5	5	38-40	1050	75%	總價符合市場需求
總計	11案			31坪			1458 萬			

■ 新北市2015年順銷建案總價為1458萬，坪數為31坪

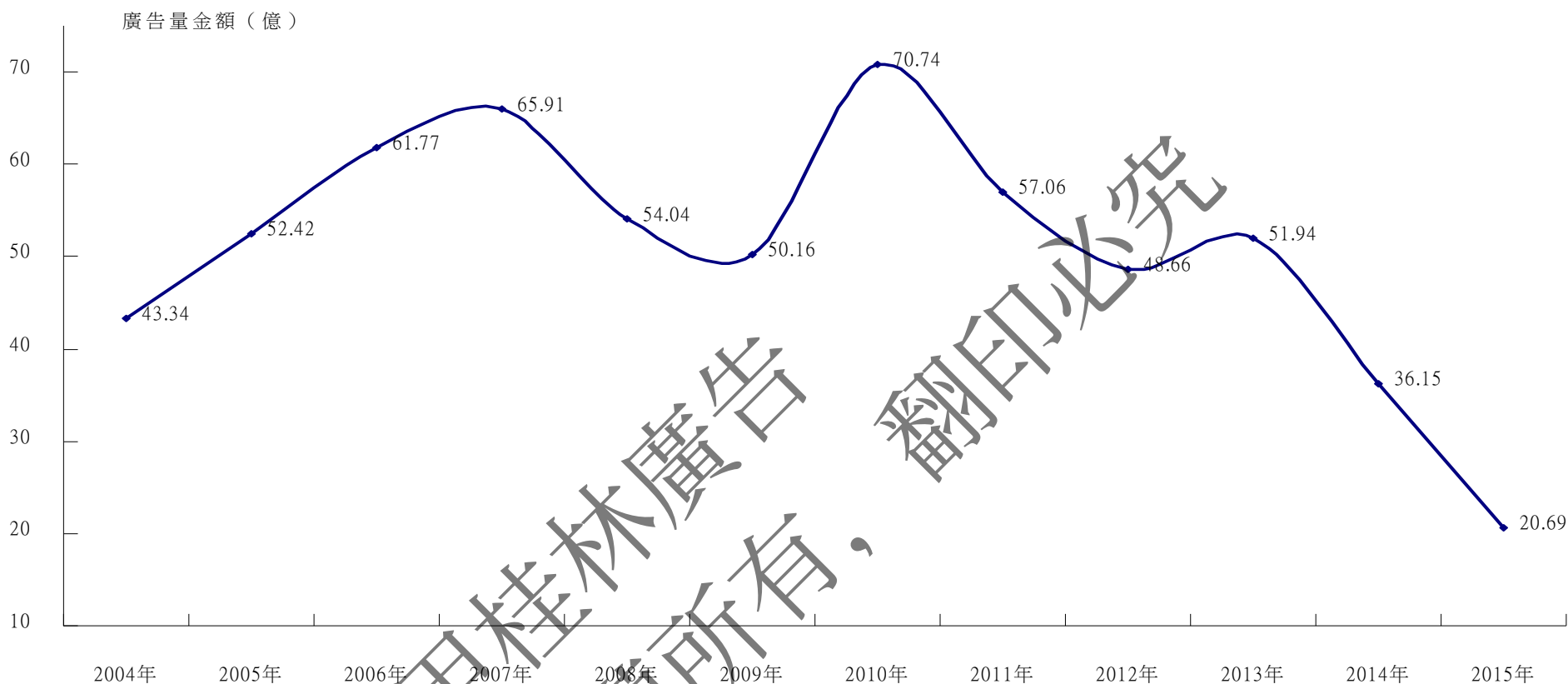
■ 順銷建案平均每坪房價47萬

2015 銷售概況



2015 廣告量分析

2015 年房地產廣告量創12年來新低；銷售率卻創12年新低，價格更持續下探



- 2015年台灣GDP只有0.85%，創下6年新低，政策打房又持續，造成台北市及新北市房下跌，銷售率創新低。
- 2015年廣告量卻創下近12年來新低。**此顯示：現階段行銷策略對於銷售率及房價的影響幾乎不存在**
- **認清事實：景氣因素才是影響房地產銷售率及價格的主要因素。現階段，行銷策略影響極低。**

2015 廣告量分析 建商自建自售廣告佔多數

名次	名稱	金額 千	權值修正金額 千	建商	合作型態	區域
1	鄉林-鄉林玉川	181,980	59,453	鄉林	自建自售	新北市淡水區
2	中悅-一品匯	169,301	55,311	中悅	自建自售	桃園市
3	中德-超級城市SUPER3	161,595	52,793	茂德	包銷	新北市板橋區
4	台北灣III	135,809	44,369	甲山林	自建自售	新北市淡水區
5	台北灣I	110,466	36,089	甲山林	自建自售	新北市淡水區
6	博元-中山真藏	100,670	32,889	興富發	自建自售	台北市中山區
7	興富發-NTC國家商貿中心	96,927	31,666	興富發	自建自售	台中市
8	興富發-國家首席	91,573	29,917	興富發	自建自售	新北市林口區
9	賢德-微笑山丘	85,459	27,919	賢德	自建自售	桃園市龍潭區
10	春虹-春虹龍歡喜	82,872	27,074	春虹	自建自售	桃園市龍潭區
11	中德-超級城市SUPER2	82,382	26,914	茂德	包銷	新北市板橋區
12	鄉林-鄉林大境	75,903	24,797	鄉林	自建自售	台北市北投區
13	大同/尚志-大同莊園	74,609	24,375	大同	包銷	新北市土城區
14	春田-幸福1綻	73,750	24,094	春田	純企劃	桃園市中壢區
15	文心-文心日日	71,673	23,416	文心	自建自售	台北市內湖區
16	興富發-國家1號院	71,278	23,286	興富發	自建自售	台中市
17	春虹-舞揚1綻	69,236	22,619	春虹	自建自售	桃園區楊梅區
18	興富發-國王1號院	56,196	18,359	興富發	自建自售	高雄市
19	遠雄-遠雄左岸	55,143	18,015	遠雄	自建自售	新北市中和區
20	遠雄-遠雄II代宅III	54,591	17,835	遠雄	自建自售	新北市
總計	19.01億（無權值修正）		6.21億	自建自售：16案；包銷：3案；純企劃：1案 台北市：3案；新北市：11案；桃園市：4案；台中及高雄各1案		

台北市及新北市 房價效用 因素分析

- 景氣趨勢向下，行銷是否重要？
- 景氣佳→行銷可「事半功倍」
- 景氣差→行銷不僅無「事半功半」之效，反而為「事倍功等於零」

■ 影響房地產價格最重要因素：

- 台北市：
- 景氣、地段及總價帶
- 新北市：
- 景氣、產品規劃及區域

- 包括台北市及新北市，行銷因素對於房價之影響，相對不重要，景氣仍是影響銷售率最重要的因素。

台北市			
分類變數 (依重要性)	變數	重要性	自變數重要性排名
I.推案時機	年季度	***	1、3
II.地段條件	區域	***	2、5
III.景氣循環	景氣對策訊號	***	6
IV.產品條件	最小主力坪數	***	4
	樓層規劃	***	7
	基地面積	***	8
	坪數規劃種類	*	10
	豪宅／非豪宅	-	11
	總戶數	-	12
V.行銷策略	廣告量	***	9
VI.品牌條件	上市櫃及知名建商	-	不重要
新北市			
分類變數 (依重要性)	變數	重要性	自變數重要性排名
I.推案時機	年季度	***	1、2
II.產品條件	樓層規劃	***	3
	總戶數	***	4
	社區規模	***	7、17
	最小/最大 主力坪數	***	9、13
	超高樓層建築	***	10
	豪宅／非豪宅規劃	***	11
	公設差異性	***	12
	基地面積	***	14
	大小基地規模差異	***	15
	公設比	-	18
III.地段條件	區域	***	5、6
IV.景氣循環	景氣對策訊號	***	8
V.行銷策略	廣告量	***	16
VI.品牌條件	上市櫃及知名建商	-	不重要

■ 房價：

- 2015年台北市房價回跌至101/4Q 或102/1Q；新北市房價回跌至2014/1Q
- 五峰重劃區、新莊副都心及奇岩新社區，房價跌幅最高。分別為-24%、-15%及-15%

■ 銷售率：

- 台北市及新北市年銷售率皆約為22%，個案平均銷售時為為60個月。

■ 順銷建案總價定位：

- 台北市順銷建案總價帶 降為2100萬（23.75坪），新北市順銷建案總價帶為1500萬以內（31坪）。

■ 對自住客最佳總價帶分析：

- 台北市家庭年所得中位數：158萬／戶；可支配所得125萬／戶
- 每年可支付房貸忍受度：可支配所得之33%-45%，即41萬-56萬／年
- 以自備款3成估算，最適合中位數人口之總價帶為：982萬—1350萬
- 以相關總價帶回推：
- 台北市坪數：11.55坪-15.8坪（不適合自住客，產品定位及總價帶遭遇瓶頸）；
- 新北市坪數：25.8坪-35.5坪；ok

■ 廣告量分析：

- 2015年不動產廣告量創12年來新低，約20億元
- 同時期，銷售率創歷年新低，房價亦下跌
- 分析全國前廿大廣告業主，建商自建自售打廣告佔16案，高達80%
- 由廣告量、景氣、銷售率及房價觀察，景氣下滑，行銷策略失靈，房價下跌。



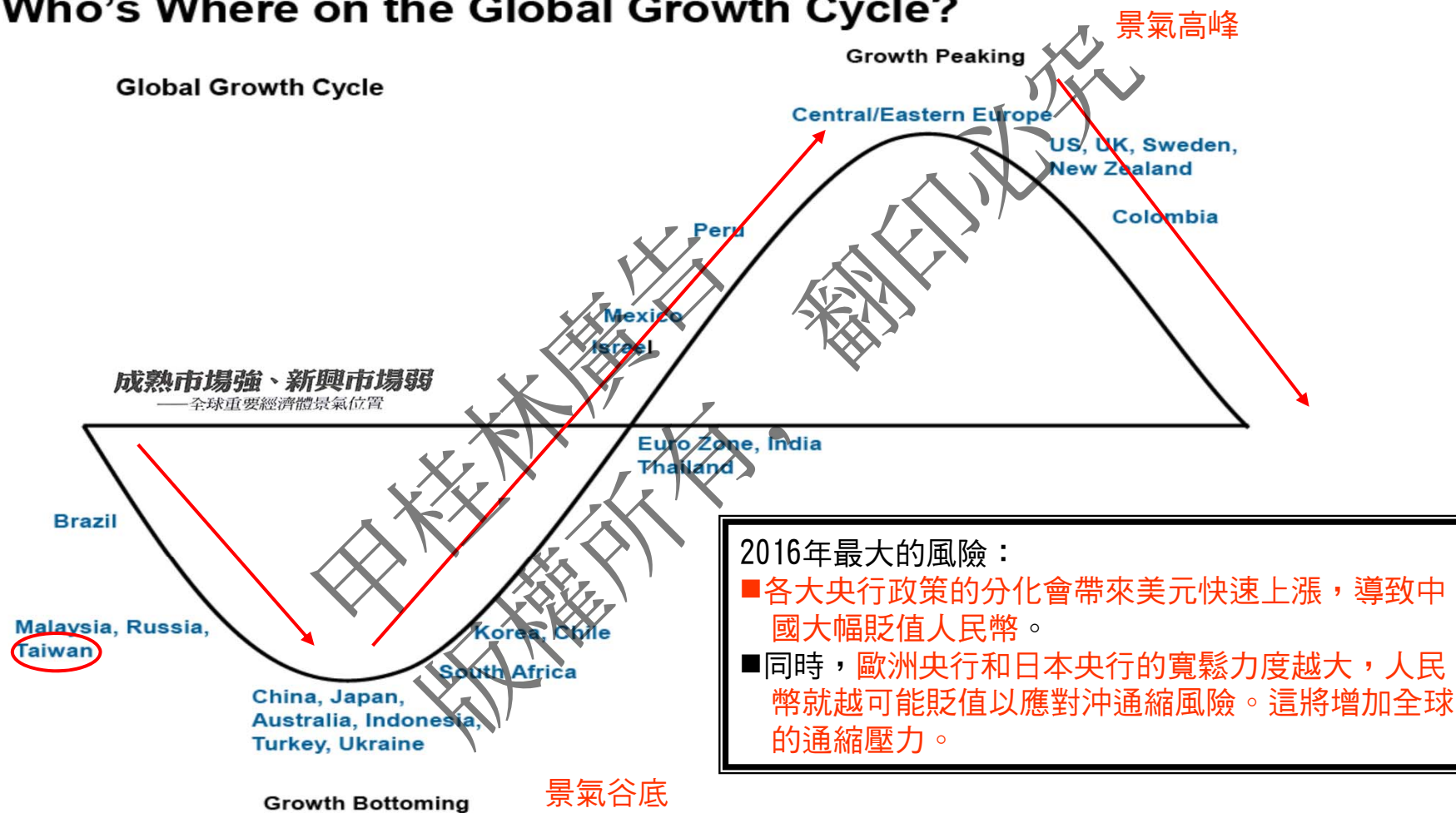
2016年 市場展望

- 2016 全球景氣地圖暨大事件
- 2016 全球四大外資看法
- 2016 房市關鍵時程暨推案概況
- 等待黎明

台灣仍未達到景氣低谷，景氣仍有下行風險

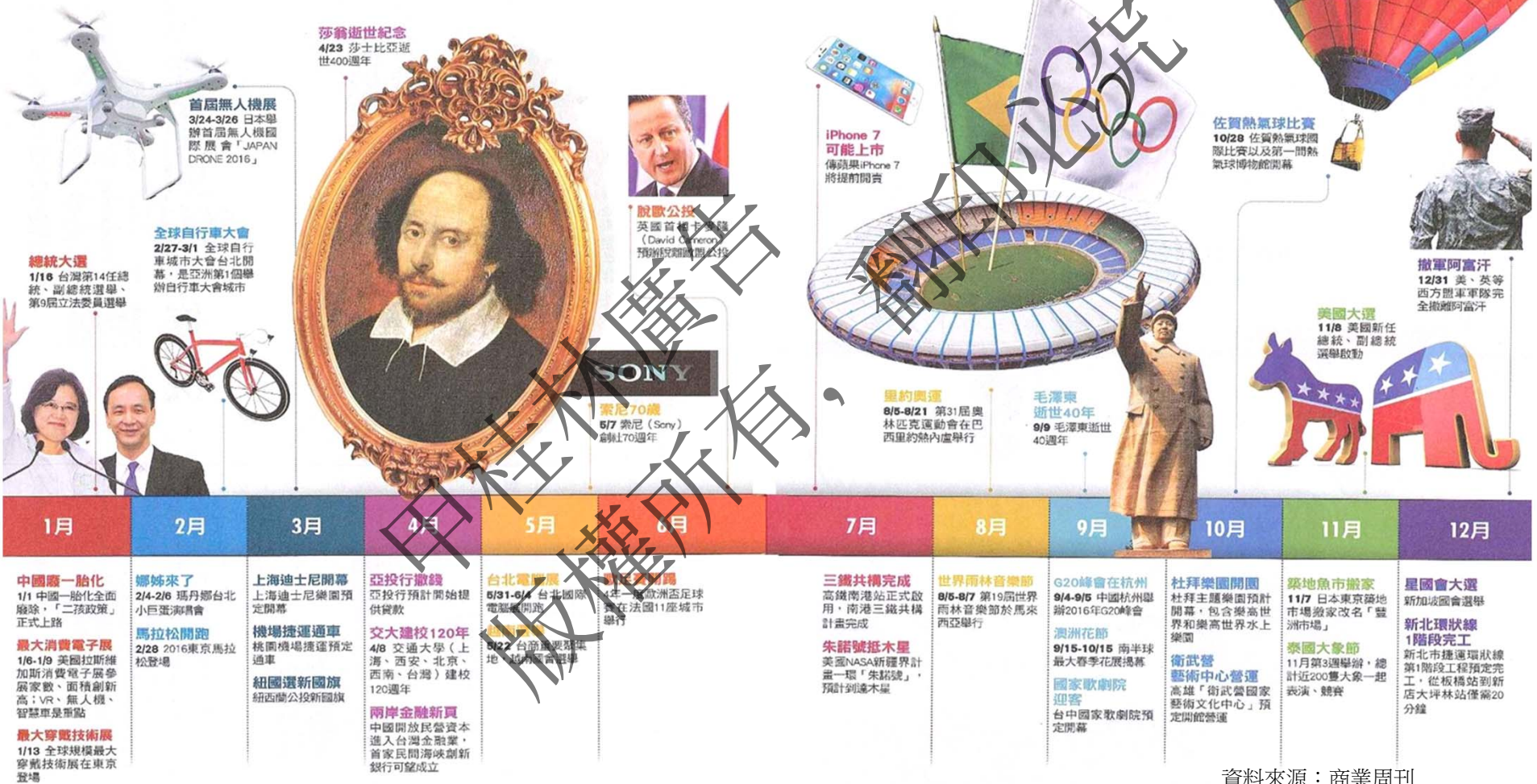
Morgan Stanley

Who's Where on the Global Growth Cycle?

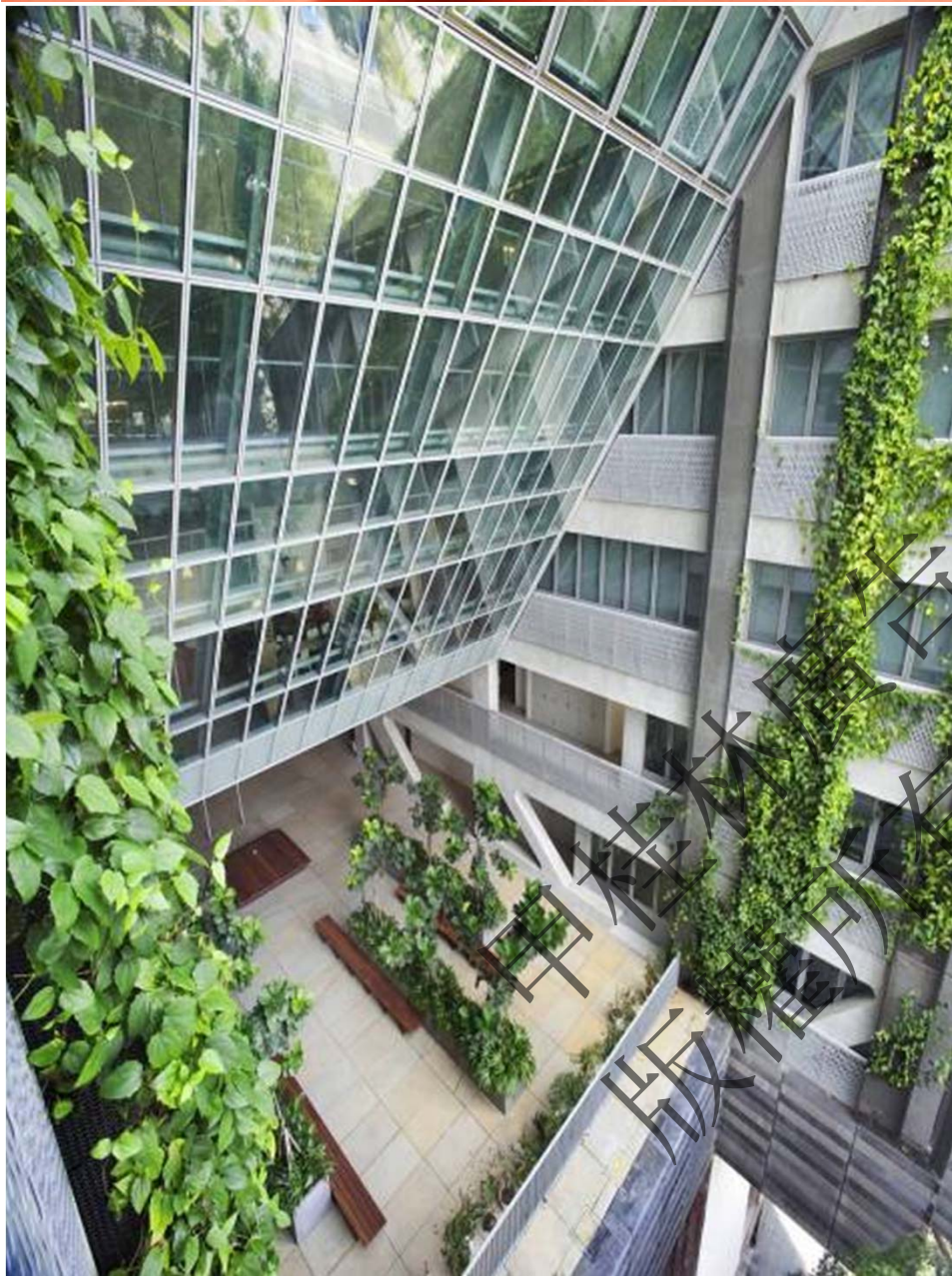


Source: Morgan Stanley & Co. Research as of Nov. 30, 2015

2016年 大事件



資料來源：商業周刊



全球四大外資對2016的看法

四大外資對2016年展望

基調	全球GDP	美國	中國	關鍵議題	不確定因素
1、最樂觀：高盛（Goldman Sachs）；理由：全球前十大經濟體呈穩定成長趨勢					
經濟穩定 寸步挺進	2015/3.2% 2016/3.5%	經濟熄火 2.5%→2.3%	2015/6.9% 2016/6.4%	貨幣政策 通膨	油價 35元／桶→50元／桶
2、偏樂觀：大摩（Morgan Stanley）；理由：十大成熟經濟體GDP與去年1.8%相當；十大新興經濟體小幅成長					
慢版復甦 慢速拖行	2015/3.1% 2016/3.3%	2.4%→1.9%	--	FED、歐洲升息步調 金磚四國經濟	債務高 低通膨 勞力減
3、偏悲觀：瑞士信貸（Credit Suisse）；理由：中國是全球經濟頭號風險					
微幅反彈	2015/2.9% 2016/3.3%	2.5%→2.3%	2015/6.8% 2016/6.5%	中國消費力道是否快速成長	中國衰退 全球總經需求將出現大缺口
4、最悲觀：麥格理（Macquarie Group）；理由：全球陷大痛苦循環，美國得推QE4才有解					
榮枯分水嶺	2015/2.5% 2016/2.7%	--	2015/6.9% 2016/6.8%	中國基礎建設投資大幅降溫 美元升值	大宗物資出口萎縮風險，遠 高於價迷的油價→貿易失溫， 債信違約風險增加

全球經濟持續緩步復甦

- 美國衰退陰霾暫時消退
- 先進國家與新興市場落差擴大

各國央行貨幣政策分歧

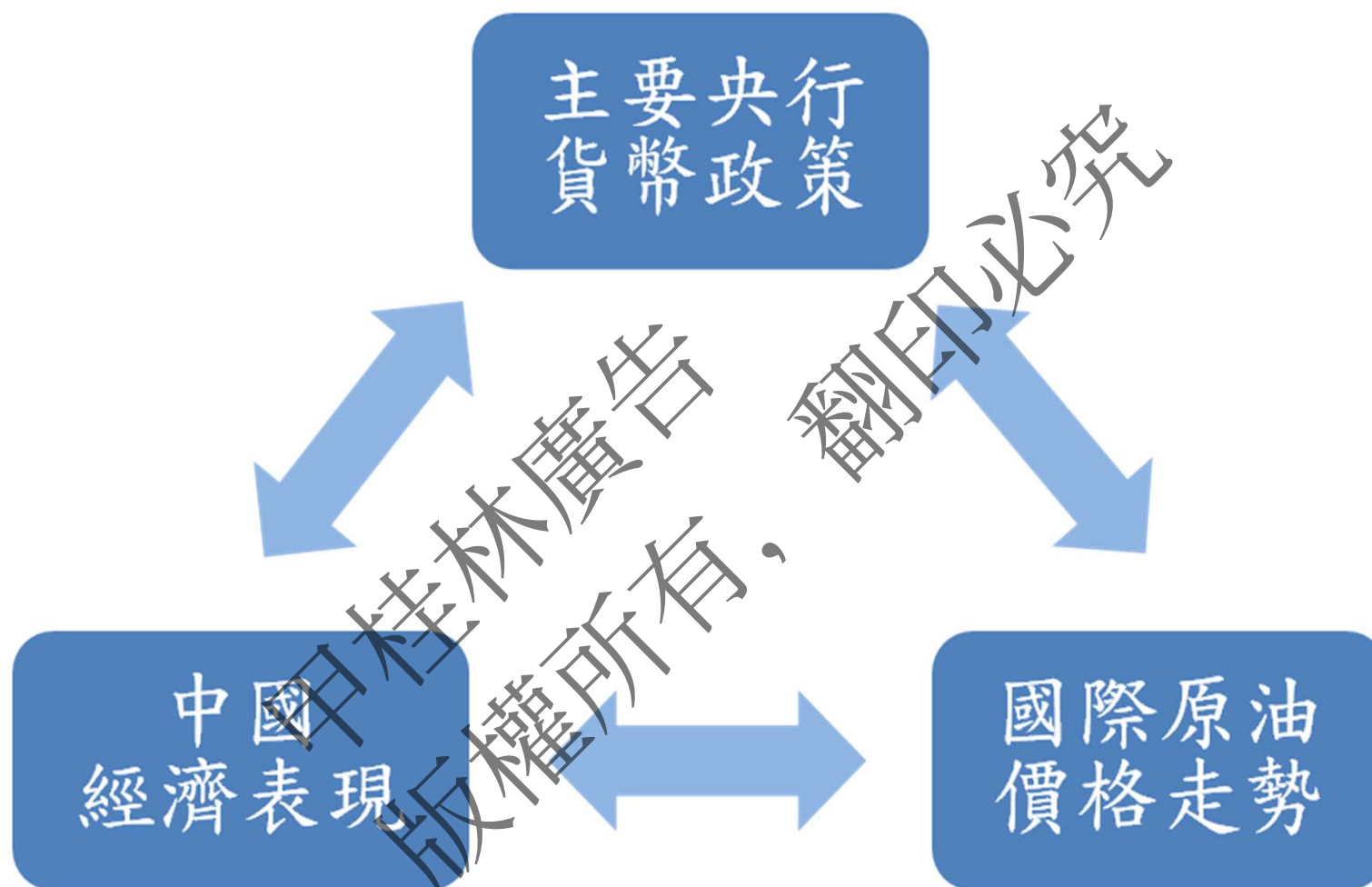
- 美國啟動升息
- 歐洲、日本、中國寬鬆
- 新興市場國家陷入兩難

原物料價格持續低迷

- 需求不振 + 產能過剩
- 留意基期效應對各國物價所造成壓力

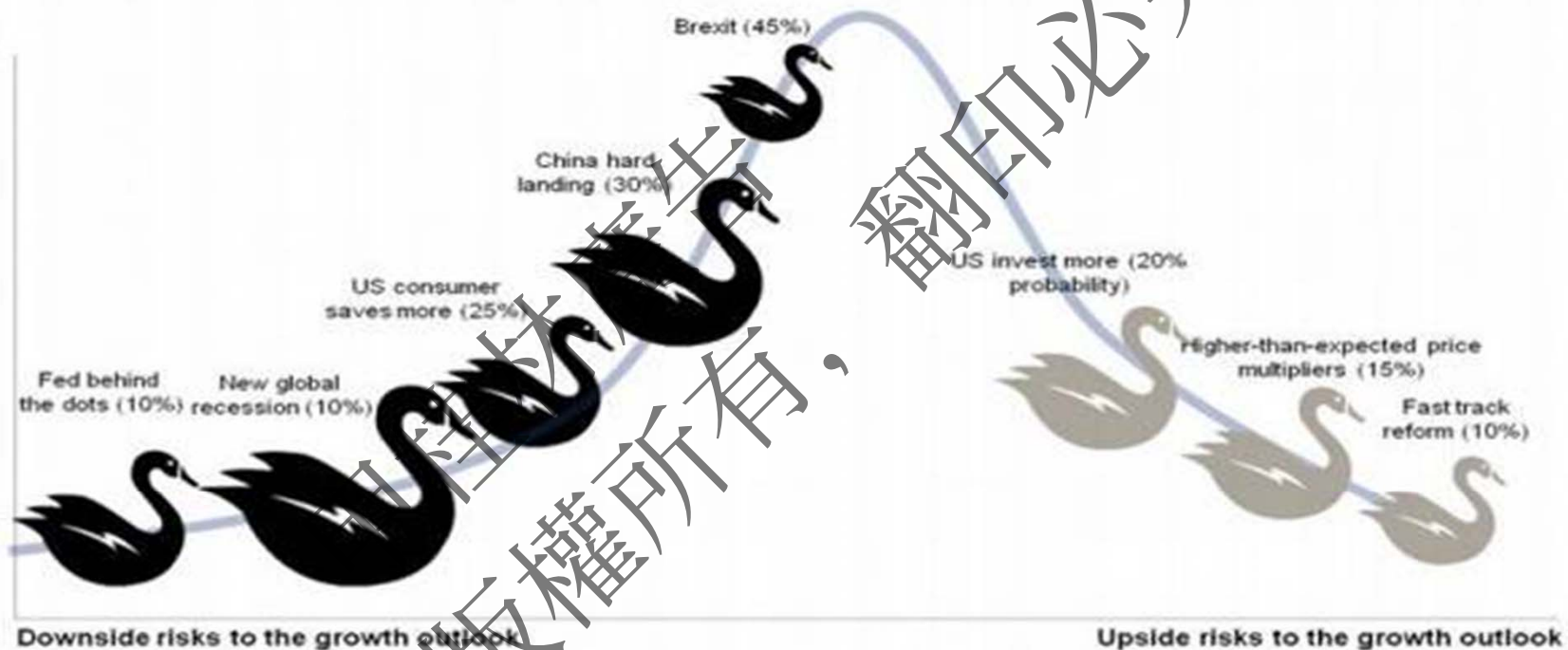
市場波動風險上升

- 企業獲利成長空間有限
- 長期穩定資金退出
- 套利交易四處流竄



天鵝愈大隻，對全球的影響愈大

SG Swan chart: China dominates down side risks while US dominates the upside



SG Risk Map: The x-axis gives an indication of how probable we consider a risk factor to be. The size of the swans gives an indication of how important the impact of that event materialising would be in terms of its upside or downside shock to the outlook.

Source: SG Cross Asset Research/Economics

	美國	歐元區	日本	中國	台灣
經濟成長率 (%)	2.4	1.6	0.8	6.6	2.1
CPI年增率 (%)	2.0	1.1	0.7	2.0	0.8
央行基準利率 (%) 2016 年底	1.5	0.05	0-0.1	4.1	1.75
全年匯率均價	---	1.08	126.5	6.35	33.5

- 台灣GDP今年約為2.1%
- 但通膨率只有0.8%，可能陷入通貨緊縮
- 日本今年消費者物價指數為0.7%，已實行負利率，台灣有可能再降息，以刺激通膨。
- 日本實行負利率，未來利率及匯率還會再降，將引發中國、韓國、台灣貨幣再度貶值。過多資金將在市場氾濫
- 目前五大銀行平均基準利率為2.8%，至年底前，仍有再降四碼的空間。

2016較樂觀的理由

- 美國、歐洲及日本經濟持續好轉
- 中國經濟沒有硬著陸
- 國際油價相對低廉
- 部份新興市場國家觸底回升

2016較悲觀的理由

- 沒有任何國家出現強勁成長
- 缺乏新產品可以引發市場需求
- 缺乏創新突破或技術進步

注意！！

經濟衰退的大恐龍
將在今年隨時出現



2016房地產推案概況

甲桂林廣告
版權所有，翻印必究

2016 Q1 台北市推案概況

區域	個案名稱	建設公司	代銷	合作方式	案場形式	規劃坪數	總銷金額 億
中正區	向陽衡陽路案	向陽建設	未定	未定	未定	12-50坪	6
	僑果南昌路案	僑果建設	璞園	未定	未定	17-25坪	17
	萬協南昌路案	萬協建設	璞園	純企	店面	19-28坪	8
	太平洋案	太平洋建設	聯碩	包銷	接待中心	45， 50， 66坪	--
	和平大苑	元利建設	海悅	包櫃	成屋	130-210坪	180
信義區	冠德BCF	冠德建設	冠德	自建自售		--	--
大安區	信義聯勤	元利建設	海悅	包櫃	成屋	130， 260坪	520
內湖區	友座臻賞	友座建設	創意家	包銷	店面	26-62坪	17
	碧湖銘	廣銘建設	新麗遠	--	--	80-100坪	10
文山區	敦南樂高	鉅祥建設	天利	--	--	14-17坪	6
	岳泰峰範2	岳泰建設	創意家	包銷	店面	42-65坪	20
萬華區	萬立方	名冠都	名冠都	自建自售		8-18坪	5
	心本苑	惠宏開發	惠宏	自建自售		17-24坪	7
	天澤	弘暉建設	弘暉建設	自建自售		44-61坪	7.5
總計	14案	總銷：803.5億（扣除元利兩大案，總銷：103.5億）；包銷案：3					

2016 新北市推案概況

區域	個案名稱	建設公司	代銷	合作方式	案場形式	規劃坪數	總銷金額 億
板橋區	新板捷境	兆鼎建設	富紘	包銷		17-22坪	1.8
	嘉廷家傳	嘉廷建設	傳真	包銷		30-60坪	10
	永雄雅築	永雄建設	信義	包銷	成屋	23-33坪	1.5
	茂德案	茂德建設	甲山林	包銷	店面	20-50坪	
新店區	圓石雲山匯	圓石建設	圓石建設	自建自售		23-42坪	12
	富邦豐泰	富邦建設	創意家	包銷		200-300	55
	城堡山莊	工信工程	海悅	純企	預售	200-650坪	
永和區	勝治大陳義胞案	勝治建設	創意家	包銷	預售	20-60坪	
	大佳保福段案	大佳建設	漢達	純企			
中和區	蒲陽雙和	蒲陽建設	創意家	包銷	預售	15-41坪	18
三重區	幸福家綻	森聯建設	信義	包銷	店面	21-48坪	8
	華峰上水	華峰建設	甲山林	包銷	接待中心	17-35坪	18
蘆洲區	至億復興路案	至億建設	至億建設	自建自售			4.5
鶯歌區	丞石菁英薈	丞石建設	丞石建設	自建自售		24-41坪	7.8
	深耕 11	冠奕建設	冠奕建設	自建自售			12
汐止區	合康東極3	合康建設	翰昌	包銷	自建邊售	30-55坪	20
五股區	My Fun	和耀建設	綠堡	純企		26-43坪	22.5
淡水區	山舉目	日冠建設	首冠	純企		88-119坪	22.5
林口區	森聯摩天41	森聯建設	海悅	純企	預售	110-125坪	180
	九揚華冠	九揚建設	絲路	純企		23-42坪	20
	呈冠四季	九揚建設	絲路	純企		17-37坪	10
	力麒	力麒建設	海悅	純企	預售	42-52坪	
總計	22案	423.6億；包銷案：10					

2016 大台北供給真的減少嗎？

- 2015年 台北市及新北市預售屋銷售率只有22%，有近2500億的過期案量，將延至2016銷售銷售
- 2014年 台北市及新北市平均預售屋成交率為42%，有近2760億的過期案量，延至2016年銷售
- 2016年 台北市及新北市累積之預售屋及結構體案量：6480億元

公司	存貨		待售房地		在建房地	
	金額 億	佔總資產%	金額 億	佔存貨%	金額 億	佔存貨%
興富發	812	75%	157.6	19%	547.4	67%
遠雄	716.6	75%	191.3	27%	278.6	39%
國建	331.3	58%	14.5	4%	192.4	58%
日勝生	309.3	44%	5.2	2%	299.9	97%
鄉林	306.4	71%	39.1	13%	105.8	35%
京城	274.1	96%	55.6	20%	91.4	33%
華固	270.3	78%	31.1	11%	143.8	53%
皇翔	264.4	64%	97.7	37%	145	55%
冠德	260.1	62%	26.1	10%	174.6	67%
長虹	240.8	90%	21.2	9%	123.4	51%
合計	3785 億		639.4 億		2102.3 億	
備註	包含土地之所有餘屋		預售屋		未入帳之餘屋量	

- 請參閱2015年下半年市場分析
- 大台北房價須待2017年Q1才會見底
- 2015年台北市及新北市房價，與2014年相較，台北市僅下跌3%，新北市持平，換言之，今年房價將加速打底。預估台北市每季將下跌4.75%，新北市每季將下跌4%
- 房市未見反彈訊號，今年不會比去年好



如何因應這一波的房市不景氣

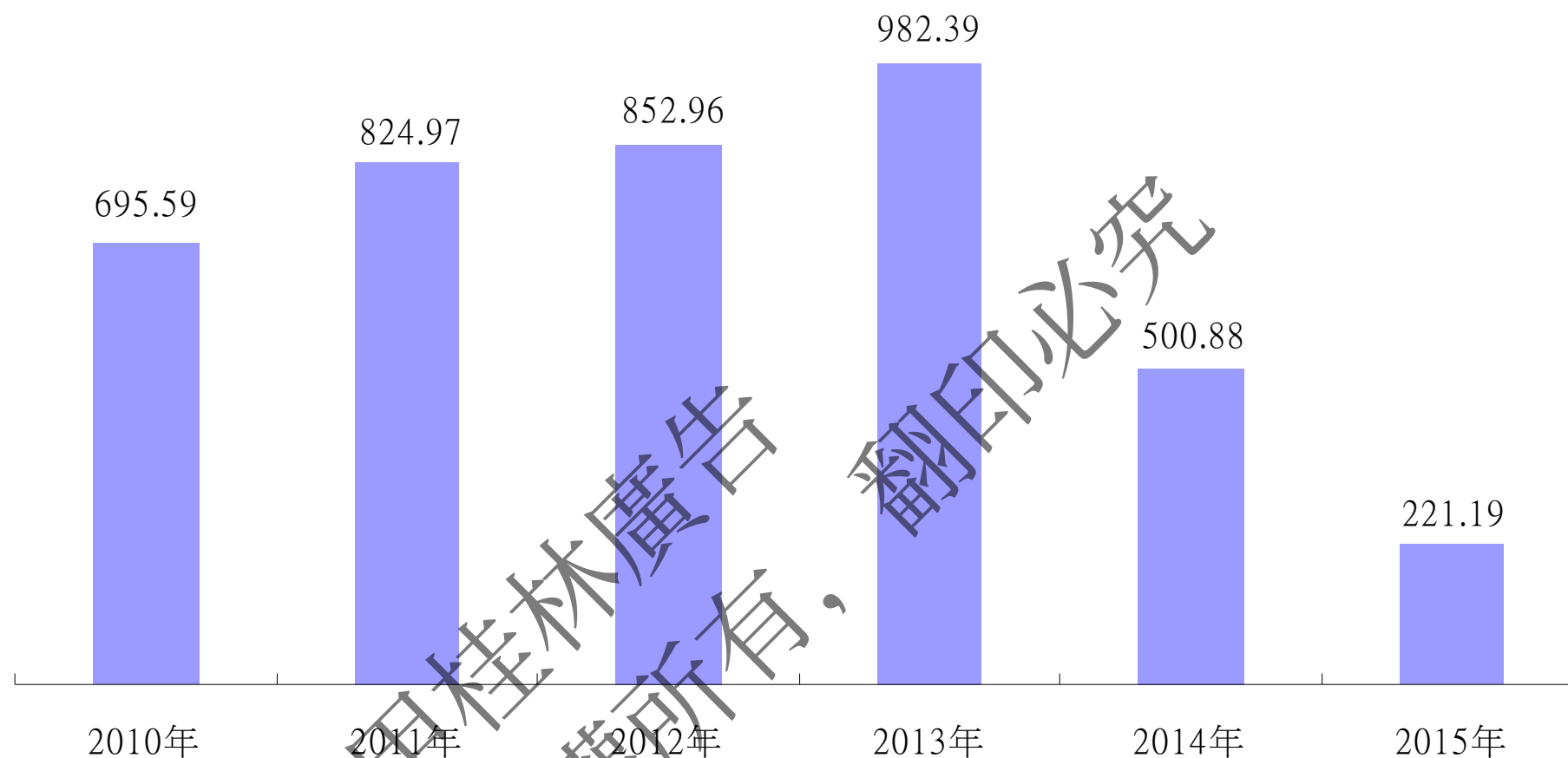
- 建商對後市想法
- 行銷方式改變
- 公設比檢討



建設公司對後市看法

開發商購地金額

購地金額 億



- 開發商購地金額創6年來新低
- 近兩年餘屋量金額近6500億元，若即日起不推案，按目前銷售率估算，單去化餘屋，估計需10年時間
- 隱憂：建商購地高峰期為2011年-2013年，期間大台北房市仍景氣，多數建商高價購地。目前建商將遭遇「高價成本，低價成品」銷售的窘境。太子建設已開第一槍。→獲利嚴重縮水
- 建商朝都市更新案或合建案，以減少土地成本庫存及資金成本之操作，將是趨勢。

建設公司	策略	後市看法
興富發 鄭欽天	2015獲利80億元，未來將以獲利百億元作為常態目標，擠身亞洲第一大 看好小宅低總價之首購型市場 多角化經營，購物商場、度假村、觀光旅館	樂觀
華固 鍾榮昌	2015成交量及速度皆慢很多 估計每年仍可賺一個股本，不推新案也不購地。以先建後售案為主	中偏樂觀
鄉林 賴正鎰	最壞情況已過，農曆年後築底回溫 今年推案量較去年增加5%。小宅及低總價當道	中偏樂觀
宏普 段津華	目前有內湖、士林、新店、大直及忠孝東路一筆庫存地 視房市表現決定是否推出	中
國建 張清魁	520前後會有小陽春，房價仍呈現盤整 自住宅，高CP值產品受自住客青睞	中
潤泰新 簡滄圳	外部干擾因素多。提高合建，都更案比重。著重商辦市場	中偏悲觀
大陸 張良吉	已做好5年備戰計畫，增加轉投資項目	中偏悲觀
遠雄建設 趙藤雄	推案總量不變，維持250-300億元案量 2-3房自住產品為主，較大基地之建案暫緩推出	中偏悲觀
長虹 李文造	2016選後可望在520觸底，呈U型反轉。 減量經營，少推案度難關。建商庫存壓力大，降價逼不得已	悲觀
戴德梁行 顏炳立	今天不賣，明天就後悔。房市沒有好轉的理由，將走八年空頭	極悲觀



行銷方式的改變 投資客 V. S. 自住客

針對自住客的付款策略

策略	案名	區域	表價	坪數	總價帶萬	策略內容
交屋免錢 免利息	閱美館	桃園八德	18	29-50	600萬	建設公司提供客戶交屋後一定時間無息公司貸款
買貴退差價	文華漾	桃園中壢	27	27-43	800萬	提供客戶聲明書、各樓層價目表，若客戶發現所購價格高於其他戶別，建商退價差
原價買回 或 每坪再折2萬	府中贊	板橋區	72	11--28	1200萬	不二價銷售，買回期限至該案興建完工取得門牌為止，但須收1.5%手續費。若不參與原價買回，每坪折抵2萬
區域破盤價	國美大奇	北投區	70	26-38	1950萬	1638萬買2房，成交價61萬。較區域行情便宜15%
	協和紀-樂活館	中和區	65	42-59	2800萬	以4字頭價格促銷四房產品，結案
	忠孝大院	汐止區	47	25-48	1450萬	以3字頭價格強打。強調大陸工程品牌
	蘇黎市	五股洲子洋	37	23-41	1000萬	強打2字頭
	樂house	五股洲子洋	36	28-41	1000萬	強打2字頭

A17 全頁廣告

自由時報
2015年9月19日(星期六)

富宇天觀

搶佔

軸心 CENTER

高鐵特區

10年有禮

名額有限 先搶先贏

菁英優惠方案
活動詳情請洽各樓場銷售熱線！

首區一址，敬邀鑑賞

雙公園、雙鐵道、雙名校 | 85 + 115坪 | 實購雙得！近對東國國小 |
竹北高鐵南方辦校區 | 高鐵二路・文興路口 | 03-550-1398

交通圖

主辦機構：新豐建設股份有限公司 代理商：信和地產 建築師事務所：Arch Studio 設計單位：阿宅建築所 工程監理：翰品營造有限公司

[illegible]

免抽 北屯區內1字頭
買屋送好禮4選1
1 20年免停車費 2 冷氣750c.c
3 中華賓士Smart 4 250 550
3房 4房
總太地產



策略	案名	區域	表價	坪數	總價帶	策略內容
教友75折	高雄宜居	高雄左營	28	26-53	830萬	位於高雄靈糧堂旁，教友賞至者多，只要表明教友，即可打75折
異業結盟	森濤苑	內湖區	98	42-45	3300萬	與銀行合作辦講座，吸引銀行VIP客戶
介紹送獎金	國家首席	林口區	40	83-120	2150萬	已購客介紹新客成交送介紹費
內部聯銷 獎金共享	創意家	建案聯務銷，業務獎金共享。包括全坤雲峰、華山33、揚昇君苑、森濤苑、太子華威、吉美君品、友座臻美、冠德大境、這一站幸福及life park 創意家董事長王明正：不接包銷，代表對市場沒信心！				



鴻築新巴黎

揪團賞屋招集令 活力小摺

集點送

即日起至9月30日止
凡介紹新客揪團賞屋者
滿額集點可獲得感恩回饋禮

活力折疊腳踏車

乙台
(數量有限，送完為止)
(獎品以現場實物為準)



價值\$3200

活動辦法及注意事項

1. 凡介紹一組新客(不可重複)，可收集1點，集滿5點可兌換活力折疊腳踏車乙台。
2. 集滿10點加碼再送高級膠囊咖啡機乙台。(數量有限，送完為止)
3. 獎品須由本人持身分證正本，親自至鴻築新巴黎現場櫃檯辦理兌換手續。(集點卡限用乙次，不可重複兌換)
4. 集點卡內需至鴻築新巴黎接待會館櫃檯，蓋印活動專用章，方有效力。(集點卡統一由櫃檯保管)
5. 如本活動因不可抗力之因素無法執行時，主辦單位有權取消、終止、修改或暫停本活動。
6. 活動時間為即日起至104年9月30日止。
7. 獎品以現場實物為準。
8. 得獎價值超過新台幣20,000元者，依法須先繳納10%扣繳稅款及2%二代健保補充保費，新台幣5000-19999元者扣2%二代健保補充保費，新台幣5000元以下者代為申報所得，如為現金獎項，主辦單位對獲獎者自應付獎金中減扣贈與稅所得稅，現金以外之獎項，得獎者應先繳納中獎所得稅後，始得領獎。

活動詳情，請依現場公告為主，現場櫃檯保有活動細節解釋與修改之權利

主辦單位：鴻築建設 | 承辦單位：漢華機構、漢元廣告



鴻築新巴黎

揪團賞屋招集令 超值好禮

加碼送

即日起至9月30日止
凡介紹新客揪團賞屋者
集滿10點加碼再送

高級膠囊咖啡機

乙台
(數量有限，送完為止)
(獎品以現場實物為準)



價值\$7800

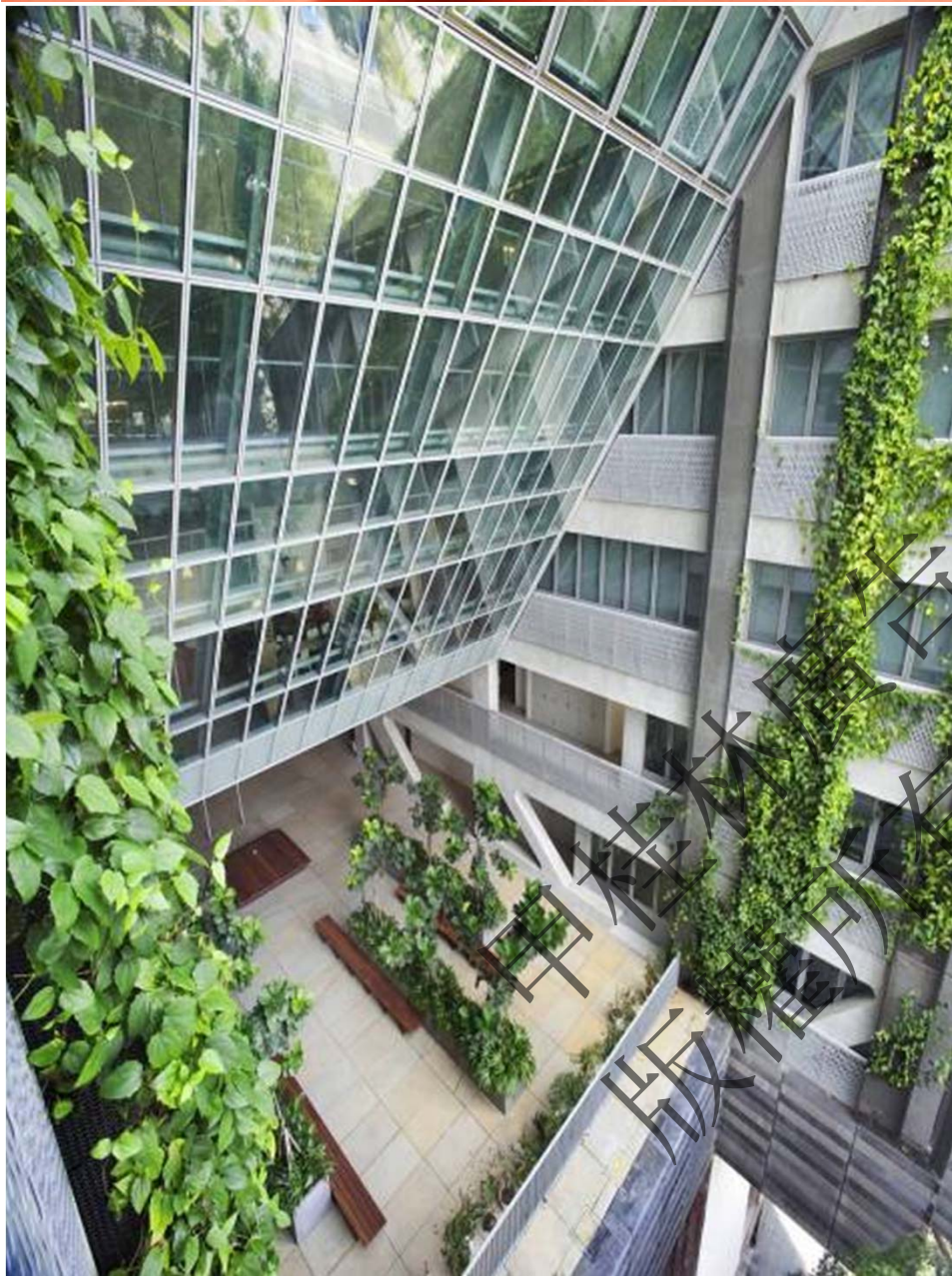
活動辦法及注意事項

1. 凡介紹一組新客(不可重複)，可收集1點，集滿5點可兌換活力折疊腳踏車乙台。
2. 集滿10點加碼再送高級膠囊咖啡機乙台。(數量有限，送完為止)
3. 獎品須由本人持身分證正本，親自至鴻築新巴黎現場櫃檯辦理兌換手續。(集點卡限用乙次，不可重複兌換)
4. 集點卡內需至鴻築新巴黎接待會館櫃檯，蓋印活動專用章，方有效力。(集點卡統一由櫃檯保管)
5. 如本活動因不可抗力之因素無法執行時，主辦單位有權取消、終止、修改或暫停本活動。
6. 活動時間為即日起至104年9月30日止。
7. 獎品以現場實物為準。
8. 得獎價值超過新台幣20,000元者，依法須先繳納10%扣繳稅款及2%二代健保補充保費，新台幣5000-19999元者扣2%二代健保補充保費，新台幣5000元以下者代為申報所得，如為現金獎項，主辦單位對獲獎者自應付獎金中減扣贈與稅所得稅，現金以外之獎項，得獎者應先繳納中獎所得稅後，始得領獎。

活動詳情，請依現場公告為主，現場櫃檯保有活動細節解釋與修改之權利

主辦單位：鴻築建設 | 承辦單位：漢華機構、漢元廣告

策略	案名	區域	表價	坪數	總價帶 萬	策略內容
業務站點	大清新世界	桃園	20	30-44	600萬	業務人員至人潮區發傳單，增加產品能見度
百貨公司櫃位駐點	華山33	中山區	150	45-73	5400萬	進駐信義微風設櫃。結合SKYPE線上賞屋：逛百貨可直接線上瀏覽創意家其他建案
	太子花博館5期	台南市	18	73-130	1200萬	太子建設、廣誠廣告進駐台南夢時代。
	太子雲	高雄仁武區	18	25-50	550萬	
捷運站駐點	冠億夢世紀	高雄左營站區	30	31-43	900萬	左營站為目前高鐵每日運量第二大站。三鐵共構，增加曝光度。
公益園遊會	創意家廣告	「關懷社會，為愛發聲」。創意家20周年，華山藝文特區辦公益園遊會，回饋社會。捐贈單位有陽光金會、伯大尼兒少家園及喜憨兒基金會				



翻印必究

公設比檢討

台北市目前之獎勵容積（法定容積以外）

獎勵容積項目已夠多，現階段應減少公設登記回饋消費者

獎勵目的	提高容積率相關法規	容 積提高上限或高度限制
大眾捷運系統土地開發	大眾捷運系統土地開發辦法，第6章獎勵	可建樓地板容積率的50%，增加高度以30M為限
都市更新	都立更新條例相關子法－都市更新建築容積獎勵辦法	基準容積之1.5倍，或法定容積0.3倍再加原容積
	台北市都市更新自治條例第16條	採原建廠者，獎勵上限為基準容積之15%加計原建築容積（適用住宅區、商一及商二）
增設停車空間	台北市建築物增設室內公共停車空間鼓勵要點	基準容積之20%
鼓勵綜合設計	台北市土地使用分區管制規則，第11章綜合設計放寬規定	留設公共開放空間有效面積×容積率之1/3或2/5 總高度不得超過至道路中心線之5倍
增設公眾或公益性空間	台北市土地使用分區管制規則，第80-1	基準容積之5%
大基地開發2000M ² 以上	台北市土地使用分區管制規則，第80-2	基準容積之30%
空地綠化管理	台北市土地使用分區管制規則，第80-4	基準容積之5%
大眾運輸發展導向	台北市土地使用分區管制規則，第80-4	車站500M範圍內，放寬基準容積30%之總量上限 （需透過都市計畫程序）
容積移轉	都市計畫容積移轉施辦法	一般為接受基地基準容積之30% 整體開發，都市更新、面臨永久性空地可達40%
	古蹟土地容積移轉辦法	一般為接受基地基準容積之30% 整體開發、面永久性空地可達50%
海砂屋善後處理	台北市高氯離子混凝土建築物善後處理辦法	原容積率或原總樓地板面積之30%
輻射屋善後處理	台北市輻射汙染建築物事件善後處理自治條例	原容積率或原總樓地板面之30%
開發計畫	徵求參與「促進都市再生2010年台北好好看」計畫案	依留設獎勵項目之實際面積比例或經費成本

台灣建築物銷售坪數與淨坪數之比例太低--新成屋或預售屋 低C/P值

類別	免計容積項目	個別容積上限	合計容積上限
附屬建物	透空遮陽板	免計	---
	露台	免計	---
	雨遮	免計	2%-10%皆有，無規定上限
	陽台	不得超過樓地板面積10%	合計不得超過樓地板面積15%
公共設施	梯廳	不得超過樓地板面積10%	
	機電設備空間	免計	合計不得超過樓地板面積15%
	安全梯之梯間	免計	
	緊急升降機之機道	免計	
	特別安全梯	免計	
	緊急升降機之排煙室	免計	
	管委會使用面積	免計	註：機電設備空間通常位地下室
	騎樓	免計	--
	防空避難設備	免計	10%-15%（通常位地下室，無上限規定）
	裝卸與停車空間	免計	與公共設施分開計算，法停總面積須大於建照停車位面積1.8倍

- 可立即刪除之虛坪：
- 2%-10%之雨遮（附屬建物）
- 5%-10%機電設備空間（公設；地下室）
- 10%-15%之防空避難設備（公設；地下室）

- 自住客要求低公設比及高得房率。目前作法：雨遮於預售時不登記、不計價，因此得房率稍提高；但總登時，再行登記，登記面積增加、公設比降低。但此作法無意義，只是銷售手法，混淆消費者思緒。



結論 等待黎明前 可以做什麼？

■ 總體景氣

- 按五大外資之預測，今年全球景氣不會比去年好，還須注意中國經濟是否反轉。中國經濟為全球景氣最大變數。台灣今年景氣亦不佳。年中或年後，須提防經濟突然衰退的大恐龍出現。

■ 房地產行銷策略的改變（詳參《不動產廣告策略與預售屋價格關係之研究，2014》google scholar keyword）

- 2015年房地產廣告創下12年來新高，但房地產銷售率及價格卻呈現反向下跌之窘境。影響房市銷售率及價格最大的因素是「景氣」，無景氣因素，行銷策略對銷售率及價格的影響，幾乎為零。
- 現階段應放棄傳統之五大媒體行銷，尤其是報紙行銷。2015年，不動產報紙廣告約54億，佔總體行銷經費71%，但效果卻出奇之差→花大錢卻得不到應有之效果。
- 房地產行銷已偏重降價流血之割喉戰行銷、人際關係行銷、公關活動行銷及人群行銷為主。

■ 代銷業將逐漸以銷售成屋為主一仲介業分食大餅

- 2016年Q1，台北市及新北市之推案量僅1200億，共36案。其中台北市僅3件包銷案，新北市約10件包銷案。現階段代銷市場除創意家仍執意接包銷案外，皆以純企劃案為主。包銷案多為店面銷售。
- 雖然2016年新案少，但2014及2015年之餘屋及結構體案量高達6500億元，促成仲介分食新成屋大餅。（按不動產經紀業管理條例之定義，仲介可銷售預售屋及中古屋；但代銷僅能銷售預售屋及新成屋；公會擇一加入即可）

■ 當務之急，創造符合自住客需求的產品

- 建商可申請之獎勵容積已夠多，共有免計容積及附屬免計容積部份，應適時回饋予消費者
- 自建案受限於土地開法分析法，免計容積已計入房價成本，未來變動不易，但都市更新案（包括權利變換及協議合建案），應可適時回饋消費者，藉以提高得房率。
- 目前新成屋或預售屋之得房率約57%（公道建商），若機電免計、防空避難室免計及雨遮回饋預消費者，得房率可增加至70%以上。對自住客極有購屋誘因。

■ 我們可以做什麼？

投資自己 創造價值
為下一波景氣 做好準備
天行健 君子以自強不息

甲桂林建築
版權所有