

5.15 周報

- 新聞分析
- 建案介紹-潤泰禮仁

甲桂林廣告、  
版權所有、  
翻印必究

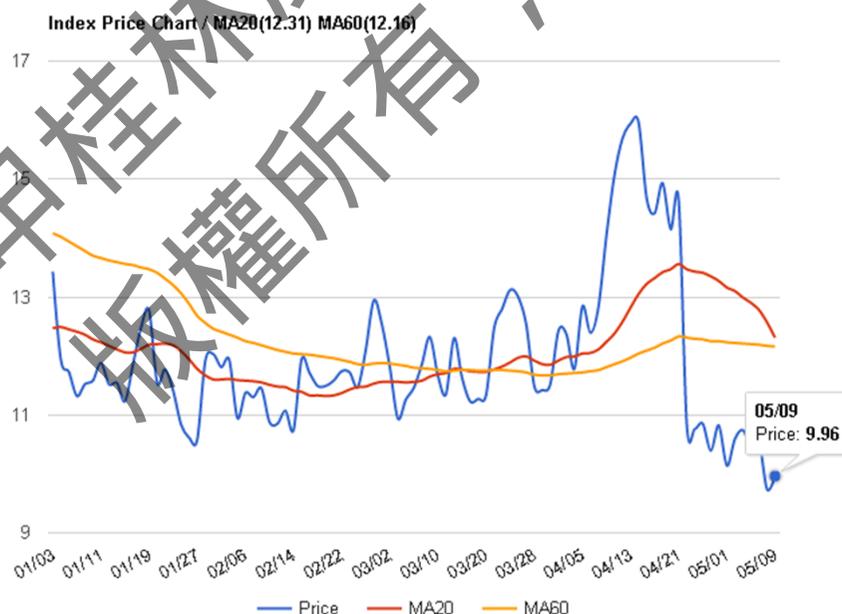
恐慌指數 降至23年新低 美企獲利強勁、就業市場增溫+法大選極右派敗北，給市場吃了定心丸

全球政治情勢連月動盪，並未澆熄投資人對股市的信心，周日法國 總統決選極右派敗北，更給市場吃了定心丸，恐慌指數降至23年新低，這顯示美國企業獲利強勁及就業市場活躍的加持下，投資人對股市前景依舊樂觀。

《華爾街日報》報導，法國中間派總統候選人馬克宏勝選，阻擋反 歐元的極右派勢力上台，解除市場危機，也讓投資人相信股市短期內不大可能面臨沉重賣壓。這反映在芝加哥選擇權交易所波動率指數(CBOE Volatility Index)，該俗稱「恐慌指數」的VIX指數，周一降到近四分之一世紀以來的最低水位。上周五標普500指數和那斯達克指數，雙雙創下收盤新高。據《華爾街日報》旗下Market Data Group的數據顯示，走勢與股市相反的VIX指數，周一盤中曾跌低到9.67點，終場收在9.77點，為 1993年12月27日以來的收盤新低。

資產管理公司Swan Global Investment執行長史旺(Randy Swan)表示：「大家不擔心市場會爆賣壓，我想股市在接下來幾個月還會持續走高。」對於VIX指數近來的走勢，最普遍的解釋是，儘管美國總統川普能否兌現拉抬成長的支票令人存疑，投資人對美國經濟的展望反而更樂觀，有兩件事功不可沒。一是美國企業第1季繳出5年來最佳季度獲利，另一是4月新增非農就業人口21.1萬超乎預期。

此外英國脫歐與川普當選總統雖在全球掀起民粹風潮，但其所引發的地緣政治憂慮有消退跡象，馬克宏順利入主愛麗榭宮，更促使恐慌指數一舉滑落到新低。過仍有投資人將VIX指數下滑，看成是股市的反向指標。他們認為VIX指數已好幾個月低於長期平均值，該指數崩落意味投資人過於自滿。有其他人士指稱，擔心股市反轉走跌的投資人，開始訴諸其他 金融工具避險。CBOE的歷史數據顯示，VIX指數與標普指數約80%時間呈相反走勢。



### 歐洲央行重申 QE不退場

歐洲央行（ECB）總裁德拉基10日表示，此刻宣告ECB已打贏拉抬歐元區通膨的戰役還言之過早，ECB現階段也還不算打算改變量化寬鬆（QE）資產收購計畫，維持鴿派論調。

德拉基10日在荷蘭國會舉行的一場公聽會上說：「近來的數據證實，歐元區經濟這波景氣復甦循環愈來愈紮實，下行風險也已進一步降低。然而，現在宣告勝利還不是時候，通膨壓力仍受抑制，上升趨勢尚未確立。」

這番話顯示德拉基設法為ECB超寬鬆的貨幣政策辯護，ECB還不急著結束負利率和大舉購債的措施，儘管荷蘭、德國等較富有的歐元區國家已湧現批評的聲浪。

德拉基說，ECB部分官員認為應調整每月購債600億歐元的規則，但「多數成員多次表示，仍應維持現狀」。此前有分析師根據ECB上周發布的資料估算，ECB購買的德國公債比其規則允許的規模少約4億歐元，引發外界揣測ECB可能因德國公債稀缺而縮減購債規模。

德拉基維持鴿派論調後，歐元一度翻黑、貶0.1%，但之後又因他樂觀看待歐元區經濟而回到平盤，報1歐元兌1.0876美元。

德拉基表示，迄今ECB貨幣政策的利大於弊，但坦承已產生一些副作用，例如荷蘭等國的房地產價格上漲、家庭負債擴增。他說：「我們目前沒看到充分跡象顯示歐元區整體的資產價值已漲得過高，但的確在一些國家看到房地產價格或家庭負債水準偏高，顯示失衡逐漸升高的風險。」



Ifo：台灣景氣展望 趨向樂觀 全球經濟氣候指標報喜...近11季最佳！

國發會11日指出，德國Ifo經濟研究院公布全球經濟氣候指標顯示，全球經濟氣候於今年第2季回升至13.0點，創下2014年第4季以來最高，台灣整體經濟6個月後的展望也回升至28.6點，經濟景氣趨於樂觀。

經濟發展處長吳明蕙表示，這項經濟調查結果顯示全球及台灣都呈現好轉，顯示景氣展望趨於樂觀，是一項好消息。本季針對全球120個國家，1,118位專家進行世界經濟調查(WE S)，將逾千位專家對景氣的看法轉化為經濟氣候指標，來展望全球景氣的走勢，台灣的部份也調查15位專家，台灣的調查工作由國發會負責。

國發會表示，第2季全球經濟氣候指標由今年首季2.6點，升至13.0點，創下近11季最高，其中對當前經濟現況評價更是自2011年第3季以來首度轉為正值，達4.7點，而對6個月後的評價也升至21.6點，創近7季最高。

先進經濟體方面的氣候指標續較上季回升，新興市場與開發中經濟體的氣候指標則由負轉正。

至於台灣第2季調查結果，國發會表示，在對6個月後的預期指標方面，整體經濟為28.6點，民間消費14.3點，出口78.6點，皆比今年首季調查結果更樂觀。

另外對6個月後股價的看法，也由上季-5.9點回升至7.1點，股價水準預期上漲。而在美國經濟看好，美聯準會6月升息機率升高下，受訪專家看升美元者仍占絕大多數，美元對台幣匯率這項展望也達57.1點。

吳明蕙表示，從第2季調查可以發現，不論是全球展望或台灣的展望都趨向於樂觀，依受訪專家的預期，半年後的經濟成長動能將持續增強。國發會指出，Ifo這項經濟調查是「屬實」的調查，受訪專家只要在轉好、持平、或轉壞擇一回答即可，以轉好的人數減轉壞的人數，除以總訪查人數乘上100，即可得出評價點數。

土銀金和大樓 再度流標

房市反轉向下，為順應市場行情，不動產授信龍頭土地銀行降價約17%，以每坪首度跌破百萬元的價格，重啟標售2戶「金和大樓」7、9樓住宅，儘管如此，開標結果仍再度流標，透露這波不動產市場的修正期恐再拉長。

「金和大樓」擁有台北市大安區金山南路二段165號的燙金門牌，一至三樓為土銀東門分行營業辦公場所，區域內生活機能良好，且鄰近傳出「周董」周杰倫豪擲逾6億元買下的知名豪宅「和平大苑」。

2014年底，土銀宣布標售「金和大樓」4至9樓共6戶住宅，格局為一層一戶，每戶約81坪，附2個坡道平面車位，兩年多來，陸續售出4、5、6、8樓等4戶，每戶價格介於9800萬元至1億餘元。然而，僅剩的7、9樓兩戶，首次公布底價皆各超過1億元，考量房價下修，土銀去年嘗試把內含2個坡平車位拆開賣，或降價10%來標售，都遲遲無法出脫。土銀這次重啟標售，7、9樓底價分別大砍至8459萬元、8695萬元，若與2014年底公布的1億餘元高點相比，扣除車位後的7樓底價由每坪116.8萬元降至97萬元，9樓從119.5萬元跌至99萬元，降幅各約17%，且每坪皆跌破百萬元大關，不過，市場仍不買單，兩戶依舊流標。

「金和大樓」當初依不同樓層，開出由低至高的底價，現在最高的9樓降至8695萬元，若與2014年底4樓標出的9800多萬元相比，大減逾千萬元。一位三商銀主管表示，台灣房市自高檔修正，豪宅買氣幾乎降至冰點，這次兩戶「金和大樓」再次流標也顯示，消費者認為房價還有下探空間，且這波不動產市場的修正期恐再拉長。

### 滿手餘屋問題大 首季開工量創新低

根據內政部統計，今年第1季全國住宅開工量約1.5萬戶，創2011年以來新低量，較去年同期減少約2成，僅2014年3萬戶的一半，已經是連續三年開工數量呈現銳減的現象。

信義房屋企研室專案經理曾敬德表示，開工數量可看出，目前房市投資需求大量下滑，買方以自住的剛性買盤為主，大型開發商現在最重的是去庫存拼現金，買地推案則暫時擺一邊。

建商全力去庫存消化餘屋，市場新增供給減少，對市場反而是健康調整階段。

根據內政部今年第一季的住宿類（住宅+農舍）開工統計，六都中，台北市仍是新案動工最少的區域，第一季僅624戶，最多地區為新北市，第一季有3014戶，其次則是台中市與桃園市。

曾敬德分析，房市目前仍處於景氣循環修正階段，開發商有重回土地市場購地跡象，但推案心態並不積極，一些條件欠佳的產品，甚至都在讓利出清，以減輕庫存壓力。

### 神話破滅 知名捷運共構套房也崩跌

北市捷運共構宅向來被認為抗跌保值，尤其是套房，由於總價低，轉手容易，市場普遍認為比大坪數產品抗跌。但根據北市地政局統計，北市三大知名捷運共構套房，這兩年房價都跌不少，比一般住宅還重。

其中，近十年房價漲三倍的公館站共構套房「戀戀台大」，2014年平均成交價一坪逾125萬元，近一年成交兩戶，成交價都僅八字頭，均價一坪88萬元，重跌近三成，均價單坪下滑37萬元。

實價資料，「戀戀台大」2014年最高曾成交到一坪約135萬元，去年14樓高樓層一戶，僅以約87萬元成交，高低落差一坪達48萬元，跌勢著實驚人。

台灣房屋智庫資深分析師陳炳辰表示，「戀戀台大」由樺福建設投資興建，推案時僅四字頭，但金融海嘯前後，在投資客不斷搶進下，2014年成交單價都在一坪120萬元左右，大漲三倍。

此社區單價重跌，除因過去房價漲幅過高，目前單價仍高外，共構宅神話破滅、周邊社區多，價格相對親民，也讓戀戀台大不再吸引上班族買單。

另兩個知名捷運共構套房「台北摩根」、「EAT」、這兩年也跌不少。

台北摩根為南京三民站套房共構宅，2014年成交27戶，均價一坪達96萬元，許多套房成交一坪100萬元以上，最高達110萬元，但近一年來成交八戶，均價下滑到80.5萬元，跌幅也達16%。

板南線永春站共構套房EAT國際館，2014年成交25戶，均價約122萬元，過去一年成交12戶，均價105萬，雖然單價守住百萬大關，跌幅也達14%。

## 皇翔新莊推案 降到3字頭

今年頭一遭，上市指標建商—皇翔建設投下房價震撼彈。位於新北市新莊副都心重劃區的新案「皇翔御花園」，祭出每坪39萬元的破盤價，較區域價格下殺二成，讓限量20戶產品不到三周秒殺完銷，市場研判，該案破盤價可能讓三重、泰山、新莊三大地區房價全面繃緊神經。

房市價格戰越演越烈，總銷約45億元左右的「皇翔御花園」今年首季完工，並在4月進行成屋銷售，為求快速周轉率，皇翔建設祭出限量20戶、每坪成交價39萬元的策略。

皇翔建設強調，新莊兩大重劃區包括頭前、副都心重劃區，因區域推案眾多、供給量龐大，加上集團在該區僅有一案銷售，為求快速回收資金，且不願拉長銷售戰線，決定該案有感降價銷售，價格並獲得自住買方青睞，全案銷售突破四成。雖然限量20戶已完銷，不過，該案目前銷售價格每坪也僅採取平易近人的41、42萬元親民價，因此持續吸引穩定買盤出手。

台灣房屋智庫資深分析師陳炳辰表示，從實價登錄網資訊顯示，新莊副都心重劃區過去在房市高峰期時，每坪成交價攻上60~65萬元，直逼新板特區，不過在房市反轉後，區域因推案眾多，加上供給量龐大，價格不斷下修，目前該區每坪成交價約在4字頭，認為在皇翔建設祭出3字頭震撼價後，勢必對當地房價再造成衝擊。

住展雜誌企研室經理何世昌指出，新莊副都心有國家電影文化中心、中央合署辦公室，且擁有捷運站加持，區域價案成交價較鄰近的頭前重劃區至少每坪多出5萬元以上，每坪成交價至少45~50萬元起跳，超過頭前重劃區的每坪40~45萬元。不過，在「皇翔御花園」祭出3字頭破盤價，加上又是上市品牌建商投下價格震撼，認為將讓鄰近的三重、泰山、新莊三大地區房價全面繃緊神經。目前三重地區預售、新成屋每坪成交均價約在4、5字頭，泰山地區每坪約3字頭，下新莊部分每坪單價約33~35萬元，上新莊（頭前、新莊副都心重劃區）每坪4、5字頭。



皇翔御花園

雙北市預售、新成屋擴大讓利地區概況			
區域	價格策略	較周邊行情	
台北市	視區域而定	整體平均讓利10%~15%	
新北市	江翠北側重劃區	4字頭	
	新莊	副都心重劃區	3字頭
		頭前重劃區	-
	汐止地區	2字頭 (低樓層)	便宜15%
	五股洲子洋重劃區	2字頭	逾三到四成

資料來源：記者採訪  
陳美玲 / 製表

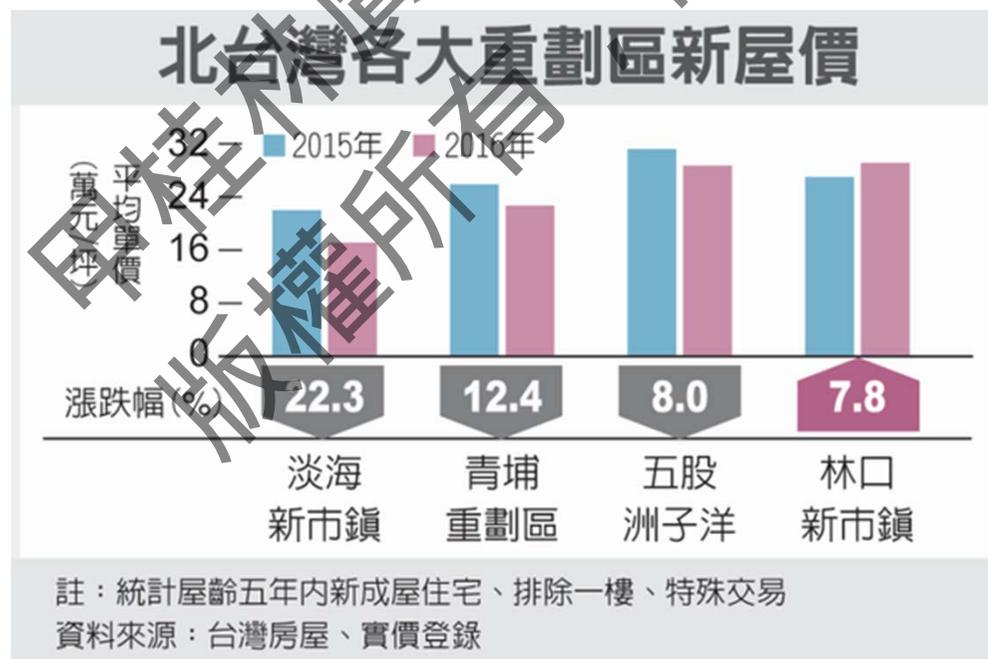
## 北台重劃區房價 1字頭變多

北台灣餘屋重鎮重劃區，新成屋房價持續破底，淡海與青埔已有不少1字頭房價，新成屋單戶最低價分別跌至每坪13.9萬、17萬元；林口新市鎮去年底則有不到每坪20萬元成交案，北台灣大型重劃區1字頭成交價將愈來愈多。區域房價天花板一再降低，最低成交價也持續下探。根據實價登錄資訊，觀察各大重劃區新成屋行情，餘屋量體最大的淡海新市鎮及桃園高鐵特定區，過去景氣熱絡時，房價曾一度炒作至3字頭；但近一年多來，重劃區內有愈來愈多不到每坪20萬元的新成屋成交案，淡海「勤家捷奏」二樓戶別去年下半年出現每坪13.9萬元成交價；青埔「上城捷境」三樓戶別也出現每坪17萬元成交價。

發展較成熟的林口新市鎮，在景氣熱絡時，近捷運站核心區段最高房價站上5字頭，即使重劃區較邊陲區段也力守2字頭；去年底位南勢六街「水漾」四樓戶別卻以每坪19.5萬元成交，首次出現新成屋價格跌至1字頭。此外，近期五股洲子洋重劃區「佳陞景綻」單戶最低價為每坪20.9萬元，房價力守2字頭。

台灣房屋智庫資深分析師陳炳辰表示，重劃區中的低價成交案件多位於較邊陲區段、低樓層戶別。建商在這些重劃區雖已調節減緩推案量，但過去大量推案的房屋完工，新增供給持續增加，建商餘屋讓利出清，以及投資客轉售，形成重劃區競價下修的二股力道，也衝擊當地還在銷售的新建案開價策略，以及中古屋行情，去年開始縮減的交易量能，多由低價物件成交。

此外，頭前重劃區的「碧瑤峰範」去年底成交低價約每坪36.7萬元，也讓區域普遍4字頭行情面臨挑戰。



法拍屋破盤湧 現搶買潮

近來房市嗅到回溫跡象，觀察法拍市場，今年出現不少「破盤價」法拍屋搶買熱潮，內湖、北投、中山、大安區都出現搶手法拍屋，如內湖「中央公園」6樓戶出現3字頭法拍價，吸引20餘人搶買。法拍業者表示，今年法拍市場買氣比去年同期熱多了，與整體房市回溫不無關係，現階段頗有築底趨勢。

今年來法拍屋最熱話題除了豪宅帝寶外，其實也出現不少「破盤價」的社區公寓法拍屋，以3月底3拍的內湖區「中央公園」6樓法拍戶來說，屋齡僅12年，面積47.55坪，底價僅1543萬元，換算1坪約32.45萬元，吸引22人搶買，最終得標人加價2成拍定，與市價仍有2~3成價差。北投「百齡庭園」及萬華區桂林路公寓法拍物件也都在3拍時，出現10人以上搶標，得標價也都高出底價約2成左右。

寬頻房訊發言人徐華辰指出，法拍屋這麼熱門，原因無非是相對市價便宜，且不少民眾認為房市已接近落底，若是底價與市場差距大、又位在優良地段，願意進場競標的人自然也多。

104法拍屋總經理籃茂山認為，今年買法拍屋的人確實變多，與整體房市好轉不無關係，尤其現在法拍市場與市價價差浮現，觀察到近來已有少數投資客以法人身分來投標，與房市穩步回溫狀況可說是互相感應，「現在投標人多等3、4拍後約是市價6折後，再加價2成左右入手，存在套利空間。」觀察流入法拍案量，由於市場買氣浮現、利率偏低，以至於不少投客還撐得住，目前多是2014、2015年出售的物件，流入法拍案量因而未見明顯提升。

寬頻房訊統計，北市前3月流入法拍市場共計365件，拍定144件，拍定率約39.5%，比起去年同期增加1.1個百分點，尤其在4拍拍定率，從2016年的26.6%大增至39.5%，顯見民眾等待低價進場搶標比率大增。

該現象也呼應現階段一般買賣市況，上周開跑的台灣金聯平價屋銷售，首周詢問度就相當高，台灣金聯透露，最受矚目的北市林森北路2筆總價626萬元及666萬元元套房物件，上周六單日至少帶看50、60組人馬，而此次最便宜的屏東南州50萬元透天厝也有不少在地人詢問，「印證市場沒有賣不掉的房子，只有賣不掉的價格。」

今年台北市熱門法拍屋 註：統計期間為2017年1~4月

社區	建物坪數 (坪)	拍次	拍賣底價 (萬元)	拍定價 (萬元)	拍賣日期	標單
中央公園	47.55	三拍	1543	1882.9	3/20	22
百齡庭園	27.75	三拍	1280	1553	1/5	13
萬華區桂林路公寓	27.14	三拍	554.4	690	3/20	10
中山區中山北路二段店住	22.26	四拍	1140	1509.9	3/29	10
景美花園新廈	13.96	四拍	359	485.9	4/19	9
中山區北安路公寓	25.97	三拍	1153.6	1400	3/21	8
成功國宅	35.09	三拍	1681.6	2068.8	4/12	8

## 大建商 轉戰中低價市場

大型建商挾品牌優勢，過去推案多以高價產品為主，是區域房價重要推手，但隨房市反轉，近來不少業者改變策略，轉戰中低價市場，甚至加入一字頭破盤價的流血戰。

遠雄建設就在台中清水推出一坪14萬元的建案，麗寶、國揚也不約而同地在基隆推出1字頭建案，兩強捉對廝殺。

市調顯示，大型建商推低價宅，銷售成績都不錯，但強龍壓境，吸走大部分買氣，也讓區域建商叫苦連天。

住展雜誌企研室經理何世昌表示，房市大多頭時代，消費者不怕貴，認為買大賺大，大型建商在規畫產品時，由於有品牌優勢，大多優先考量高價住宅，只要基地條件許可，就會嘗試挑戰區域新高價。

2014年房市明顯由多轉空後，由於高總價產品滯銷，大型建商開始轉變，大多是縮減坪數，改推中小宅，有的從規畫下手，提供多元實用的設計，也有業者往外縣市移動，但多數仍以區域中高價市場為主。

何世昌說，維護品牌是主要考量，另外，不少建商也擔心投入低價市場，可能讓房市進一步惡化。

但房市買氣遲無起色，去年下半年後，愈來愈多大型建商投入低價市場。譬如遠雄，近年在內湖、中和、新莊的建案，多是區域高價住宅，但轉戰台中，就以低價為主，銷售中的遠雄之星，開價一坪14萬元，總價也壓低到大三房

628萬起，搶食台中地區的剛性買盤。國揚建設過去推案也多是區域高價，甚至創新高價，但目前在基隆推出的

「早安國揚」，一坪16.8萬元，卻是區域最低的破盤價。海悅廣告總經理王俊傑表示，品牌建商推低價產品，比一般建商推低價產品更好賣，因為消費者雖想揀便宜，但也擔心施工品質，大型品牌建商可讓消費者降低這部分疑慮，成交更容易。

建商	案名	地點	戶數 (戶)	單價 (萬元/坪)	銷售 成數
遠雄建設	遠雄之星5	台中清水	184	14	8成
麗寶集團	微笑台北	基隆	1,198	18~20	3成
國揚建設	早安國揚	基隆	579	16.8	6成

### 業者：高低價產品 成本相差不大

豪宅買氣差，大型建商多改推中低價產品，房產業者表示，建商興建豪宅或低價宅，成本相差不大，但豪宅多位於較好區段，土地增值多，因此獲利一般也會比較多。

海悅國際總經理王俊傑表示，一般以為豪宅價格高，建商獲利也比較高，但實際上，豪宅必須用比較好的建材，找好的設計師，還得布置藝術品，營造氛圍，施工時間較長，賣價雖高，營建成本也高。

相對的，中低價位住宅，雖然建材、規畫成本相對豪宅較低，但戶數多，管銷成本也會比豪宅來得多，比較起來，兩者獲利相差不大。比較大的差別是在土地價格，建商從購入土地、規畫到出售，會持有一段時間，豪宅大多有較好的基地條件，同樣的時間會比一般住宅土地上漲更多，建商把土地價值反映在售價上，因此會有較大獲利。

### 建商營運有壓 議價空間變大

不少民眾認為，上市櫃建商資金充沛，姿態高，價格較硬，景氣好時，確是如此，但現在形勢不同，某些上市櫃建商有業績壓力，可能更具議價空間。

住商不動產企研室主任徐佳馨表示，不少過去推高價住宅的上市櫃建商，近來轉推一字頭低價住宅，應該就是業績考量，畢竟房子蓋得再好，獲利再高，如果一直賣不出去，不但影響股價，公司營運也可能出問題。

她表示，尤其是前幾年國際會計準則上路後，上市櫃建商在推案上更必須更考量銷售，因此不少業者甚至願意遠離都會區，在土地成本較低的地方，推出低價個案，以品牌優勢吸引買氣。

徐佳馨表示，這類建案確實可考慮，因為這些建商為經營品牌，大多投入可觀資金，比較不會為了節省成本，故意偷工減料。另外，在市況不好時，上市櫃建商也較有能力提供較多的優惠，包括低自備、送配備、甚至裝潢等，有較多建案的建商，也可「捉長補短」，對部分建案提供更多讓價。

### 新成屋降價 衝擊中古屋

住商不動產企研室主任徐佳馨表示，房市從2013、2014年進入反轉，市場上破盤價的預售、新成屋案也越來越多，以去年江翠北側重劃區來說，首案「江翠One」祭出4字頭入住板橋的策略下，讓周邊每坪單價5、6字頭成屋市場受強烈衝擊。

徐佳馨分析，該案4字頭效益影響周邊成屋市場買盤，去年周邊店頭的內部成交量瞬間逼近腰斬，消費者在新案釋出後，也對區域價格認知全然改觀、重新定義，買賣雙方價格認知差距擴大至少二成以上，周邊買氣進入停滯狀態。

至於新莊副都心重劃區部分，房市多頭時，整體每坪成交行情還能見到5、6字頭，不過這波房市反轉，區域已出現3字頭交易。在「皇翔御花園」祭出3字頭破盤價後，對區域市場不見得是壞事，代表已有建案姿態放軟。