

1229 周報告

- 新聞分析
- 建案介紹—遠雄日安

甲桂林廣告  
版權所有，翻印必究

### 葉倫談Fed升息路徑 等待太久不明智

美國聯準會 (Fed) 主席葉倫14日出席參議院作證，證辭溫和中偏「鷹派」，強調如果等待太久升息並不明智，且預期中性利率將隨時間而溫和上升。美股反應大致持平，美元溫和升值。

葉倫先針對當前經濟情勢指出，過去半年來經濟持續朝最大就業與物價穩定的雙重使命。在貨幣政策方面，她表示「2月初的會議上，我們維持利率不變，但再度預期經濟的進展能夠允許利率逐步上升，以維持就業及通膨目標」。她強調，「如我之前多次強調，如果等待太久才取消寬鬆政策並不智慧，這可能使Fed最終必須快速升息，將搗亂金融市場，並使經濟陷入衰退。之後陸續公佈的數據顯示勞動市場情況持續增強，通膨率也逐漸向2%上升，符合Fed的預期」。她並指出，「未來舉行會議時，Fed將評估就業與通膨是否續有進展，並符合預期；若果真是這種情況，則進一步調整利率可能是適當作法」。

她說，「Fed認為漸進式升息，可能較適合反應中性利率將上升的預期。目前對中性利率的預期遠低於金融海嘯前的水準，但預期這種現象將會逐漸消褪」。她並指出，「財政政策只是影響貨幣政策及經濟展望的諸多因素之一，Fed貨幣政策仍是以達成就業及通膨兩項目標為使命」。

### 葉倫看好美經濟 川普是變數

美國聯準會 (Fed) 主席葉倫14日赴參院作證，在答詢時避免評論美國總統川普的財政政策細節，只說川普財政政策帶來很大不確定性，並表示不管川普政府是否擴張財政，當前經濟展望仍支持Fed升息。葉倫看好美國經濟、語氣偏向鷹派，激勵金融股大漲，帶動全球股市15日盤中漲至21個月高點。

葉倫表示，經濟展望有很大的不確定性，美國財政和其他政策可能出現重大變革，為不確定性的主要來源之一。她也謹慎面對新政府的減稅與擴大基建支出前景，「我無意評論特定稅務或支出（的政策）提案，我會說，運用改善生產力的政策，提高長期經濟成長與美國人的生活水準，很重要」。

但葉倫說，Fed不需等到川普政府提出財政刺激計畫，才能升息，官員不會以未來可能出現哪些政策的臆測為基礎，來決定當前貨幣政策，美國經濟「堅實進展」才是「我們決策」的根據。

然而，在被問到下次升息會是在3月、還是6月時，葉倫表示，她無法說會在哪次升息，只能說每次開會都有可能升息。她雖未明說會在3月升息，但保留了3月升息的可能性，加上美國1月消費者物價勁揚，使期貨市場預估的3月升息機率攀升至42%，5月升息機率升高到60%。

另一方面，葉倫也表示，Fed的重點是再提高利率、維持經濟平衡，而非縮減持有的債券規模，暗示不急著在今年讓量化寬鬆 (QE) 措施退場。

葉倫語氣偏向鷹派、不急著讓QE退場，又看好美國經濟前景，帶動MSCI全球股市指數15日盤中漲到2015年5月來最高，美股三大指數續創新高，道瓊歐洲600指數也觸及2015年12月來最高，亞股衝上19個月高點，美元指數勁升0.4%至101.61。葉倫也捍衛金融海嘯後Fed監督華爾街的正當性，強調現在銀行業更加安全。

## 政策要聞

### 德Ifo：台灣經濟「壞」但「轉好」

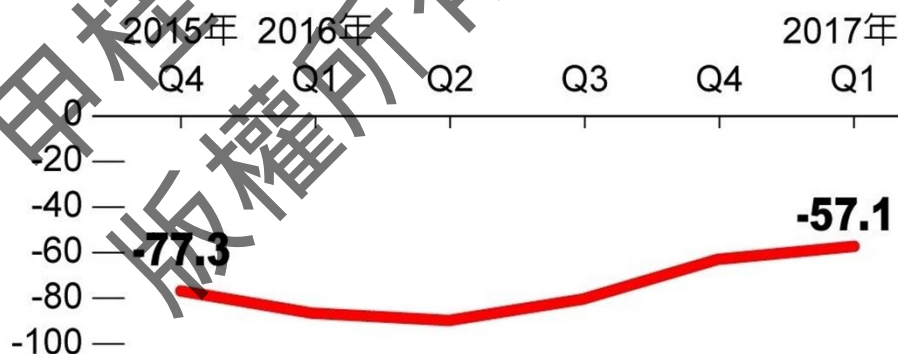
國發會公布最新德國Ifo經濟研究院的世界經濟調查（World Economic Survey, WES），不論全球或是台灣，經濟情勢均有好轉，國發會經濟發展處處長吳明蕙更指出，受訪專家「看好」台灣未來六個月後的經濟情勢。

國發會協助Ifo蒐集台灣專家的問卷，並做出台灣第一季調查結果，受訪專家對台灣整體經濟、資本支出及民間消費的現況看法雖然還是「壞」，但程度已經較上季改善，而且整體經濟現況看「壞」程度負五十七點一點，為二〇一五年第四季以來新低。

觀察專家對台灣未來六個月的經濟看法，「整體經濟」為廿一點四點，雖較上季卅五點分數下降，但同屬「轉好」的區間。吳明蕙說，解讀數據時應從趨勢來判讀，看好的人數還是比看壞的多，結果算是不錯，可以解讀台灣專家對未來六個月的景氣仍是偏向樂觀，也可視為台灣整體經濟六個月後可望「轉好」。我國民間消費未來六個月的預期，則由上季的「轉壞」回升至「持平」；其餘出口、進口、物價上漲率、長期利率、短期利率等項目，不只維持「轉好」的區間，表現甚至優於上季，股價水準更從上季負卅五點大幅彈升至七點七點，由負轉正、預期上漲。

德國Ifo經濟研究院今年第一季對全球一一八個國家、一一四七位專家進行的世界經濟調查也顯示，全球經濟氣候指標由去年第四季的負一點二點增加至二點六點，是二〇一五年第四季來首度轉為正值，顯示全球景氣正逐漸改善。受訪專家對當前全球的經濟現況以及六個月後經濟預期的評價均有改善，顯示全球經濟持續溫和成長。進一步觀察全球主要區域，經濟復甦的動能主要來自先進經濟體，相較之下，新興市場與開發中經濟體仍續呈負值，但受訪專家對當前經濟現況看「壞」程度已略有改善。

### 世界經濟調查(WES)對台灣經濟評價



註：結果若為正值，表示較多受訪者認為正向或趨勢上升；若為負值，表示多為負向或趨勢下降；若為0，則表示整體持平

資料來源：國發會

## 政策要聞

### GDP上修 景氣穩定樂觀

主計總處樂觀看景氣，15日上修今年經濟成長率0.05個百分點至1.92%，主因是輸出增溫，激勵經濟成長表現。主計長朱澤民形容，景氣復甦之勢已從「審慎樂觀」轉為「穩定樂觀」。

主計總處公布最新經濟預測，認為在全球經濟成長率略高於去年、世界貿易量也有成長的前提下，我國受惠於外需增溫，加上半導體業者仍具製程領先優勢，推升出口表現，預測實質輸出成長4.01%，較上次預測上修0.18個百分點，也是本次經濟成長率上修的主要動能。

儘管主計總處將今年民間投資實質成長率下修0.15個百分點、降至1.85%，主計總處綜合統計處處長葉滿足說明，去年第4季民間投資成長7.24%，大幅墊高基期，今年全年平均成長率因而下修，但規模值還是增加的。

去年第4季民間投資成長率創下近三年單季最高表現，今年各季也續呈正成長。朱澤民指出，民間企業近期資本財進口相當可觀，這會對經濟成長產生正面作用，可帶動國內生產、出口。

政府陸續端出振興經濟措施，並以擴大公共建設支出為施政重心，主計總處對政府投資成長率的預測值攀升至1.21%。朱澤民認為，只要政府有效且如期執行，就能拉抬經濟成長率表現。

美國總統川普1月上任，外界擔憂其貿易保護主義可能傷及我國經濟表現，朱澤民表示，主計總處確實將美國川普政府的政策走向對全球經貿及金融市場影響，列為今年主要不確定性，但他政見落實程度還觀察中。

朱澤民說明，據IHS環球透視1月最新全球經濟展望，預測美國今年經濟溫和成長2.3%，較上次預測上修0.1個百分點；就國內模型估算，美國經濟成長率拉升1個百分點，可拉抬台灣0.07個百分點，雖然沒辦法就單一政策評估對台影響，但只要美國經濟轉好，台灣也會受惠。

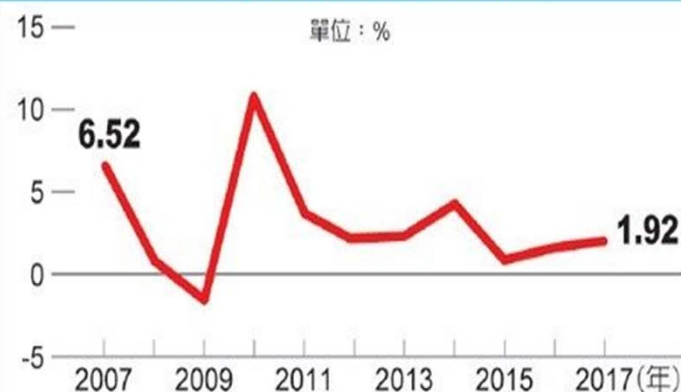
### 主計總處最新經濟預測

經濟成長率	每人GDP	民間消費成長率	民間投資成長率	政府投資成長率
1.92%	23,827美元	1.75%	1.85%	1.21%
輸出成長率 (商品+服務)	出口年增率 (以美元計)	商品出超	消費物價年增率	躉售物價年增率
4.01%	8.50%	507.8億美元	1.08%	1.53%

註：1、成長率指扣除物價因素的實質成長率。2、GDP指國內生產毛額

資料來源：主計總處

### 近年我國經濟成長率



註：2017年經濟成長率為預測數

資料來源：主計總處

### 撐房價？興富發高於底價16%買回林口斷頭屋

興富發投資興建的林口國家一號院，近日一戶斷頭法拍，底價約1800萬，興富發以2100萬元買回。房仲分析，興富發為第二債權人，出手買回可能為了保護債權，但以高於底價16%買回，撐盤意味濃厚。

國家一號院位於林口文化三路，為80至130坪大坪數豪宅規畫，2014年7月交屋，實價登錄交屋行情一坪25~35萬元。該社區近兩年房價略有下修，去年曾下殺到一坪23萬元，多數物件成交在25~31萬元間。

根據法院資料，國家一號院去年11月，21樓有一戶因積欠銀行房貸，淪入法拍，一拍底價2830萬元，無人投標，二拍降至2264萬元也流標，上周三拍，底價再降至1812萬元。

三拍出現八封標單競標，由興富發建設以2106萬得標，含車位總坪數97.3坪，折算每坪約21.6萬元。

台灣房屋智庫發言人張旭嵐表示，從該戶設定抵押金額推算，原屋主當初購入總價約2670萬元，最後以2106萬拍出，跌幅達22%。

根據騰本資料，該戶有三位債權人，除貸款銀行外，第二債權人為興富發，第三為自然人。三拍底價僅約1800萬元，若興富發不出手，以底價拍出，拍賣金額只夠償還銀行，興富發將拿不到錢。

張旭嵐分析，機場捷運將通車，興富發可能看好房價回漲，加上為了保護債權，因此選擇進場買回，由於得標價高出底價16%、近300萬元，頗有守價意味。

### 五方案搶救悶經濟 吳寶田：稅制不公、殺雞取卵

面對悶經濟，新任總統府國策顧問、中華民國不動產開發公會全聯會理事長吳寶田說，解決藥方就是「促進投資」，但得先檢討修正「殺雞取卵」不公稅制。提出最高所得稅率從45%降到40%、取消豪宅稅等五大稅制建議。

吳寶田直指，投資不振，最大問題出在「稅制不公、殺雞取卵」。現在營業稅要扣17%，個人所得稅最高45%，兩稅合一股利扣抵減半後，另外加2%二代健保補充保費，整體稅率達到51.675%，等於企業每賺100元，政府就拿走一半以上。但同時私人或外資買賣股票，個人所得卻不用繳稅。

「投資者風險那麼大，這哪有公平！」吳寶田不滿地說。他憂心投資意願沒了，但財經首長卻沒有警覺，應該趕快找出因應對策，而「投資意願低的原因，要先檢討出來。」

面對去年全台房地產交易只有24.5萬棟，有統計以來新低，一個房仲業務整年平均只賣出6間房子，2個月才一間，導致房仲家數關了上百間。吳寶田說，扼殺房市的房屋稅率也必須檢討，像新開發建案、飯店營運者，因為是單一所有權人，無法像一般房子分割後稅率比較低，地價稅率都用累進最高的5.5%課徵，非常恐怖。

要活絡經濟，創造投資，吳寶田提出五大稅制檢討方案，主張「最高所得稅率由45%降到40%，兩稅合一回到兩稅分離」、「中央不宜用統籌分配款壓迫地方公告地價調幅」、「修正《房屋稅條例》，取消起造人1.5%囤房稅，取消路段率與豪宅稅，民眾自用首間免稅」、「取消地價稅累進稅率，改採比例稅制」、「都更戶移轉予實施者土地與取得建物，比照權利變換免稅」等。吳寶田也建議蔡英文總統可以學習日本，他表示，日本政府為鼓勵民眾多賺外匯回去，不但稅率優惠還另給獎勵，等於民眾海外獲利完全不用繳稅，他認為這個要學，讓民間多去賺外匯。

## 市場新聞

### 帝寶法拍戶二拍流標 三拍底價每坪跌破200萬

史上第二宗帝寶法拍戶今日二拍，位於E棟13樓，底價2億6480萬元，雖已較一拍底價打了8折，不過今日拍賣現場冷清，最終無人投標，三拍底價將下殺2億1184萬元，單坪跌破200萬元大關，每坪約188萬元。

帝寶一拍底價高達3.31億元，當時現場約有20餘人看標，不過卻無投標，今日底價下殺8折，每坪達236萬元仍無人投標，未來流入三拍，估算每坪底價約188.8萬元，跌破200萬元大關。

此次遭拍賣的帝寶豪宅原屋主為統佳科技，去年9月信託予莊姓自然人，此次拍賣原因為給付票款強制執行，該戶坪數131.32坪，含1車位，二拍單價約236萬元，法拍人士指出，當時一拍現場傳出帝寶住戶擔憂若二拍再流標，三拍底價將跌破每坪200萬元大關，為防止價格崩盤，不排除今日出手「護盤」，不過仍無人投標。

這戶帝寶法拍豪宅，目前有租約，拍定後不點交，租期自2015年6月1日至2018年5月31日，推估3年租金約972萬元。

住商不動產企劃研究室主任徐佳馨指出，作為國內最著名的豪宅社區之一，帝寶動態讓人關注，流入法拍的法拍戶，因為仍有占用無法點交，得標者必須排除後才能使用，應是流標的最主要因素。

寬頻房訊指出，「帝寶」向來是市場上指標性豪宅，目前為止僅有2次法拍紀錄。第一次是2010年12月時，當時C棟5樓其中1戶遭到法拍，法拍底價2億2590萬元，拆算每坪底價約168萬元，最終由房市投資客「劉媽媽」以每坪破200萬元得標。

### 帝寶法拍、標售戶比較

資料來源：《蘋果》採訪整理

法拍戶	項目	標售戶
E棟13樓	位置	C棟21樓
2億6480萬元	底價	7億5000萬元
131.32坪	坪數	316坪(合併戶)
236萬元/坪	單價	279萬元/坪
向大眾銀、勤懋實業抵押設定共2.9億元	債權	2戶共同擔保，分別向安泰銀、板信銀抵押設定，共5.4億元
給付票款強制執行事件	拍賣原因	委託標售
有租約、不點交	流標原因	坪數過大、總價太高，富豪會在乎前屋主背景

## 市場新聞

### 房市又亮藍燈 建案用這招長期抗戰

市調顯示，1月房市出現推案空窗期，預售屋推案量不到百億，成屋案也僅100多戶，加上買氣下滑，預售屋燈號再從黃藍燈退至藍燈。

由於銷售緩慢，北市文山區出現建案租售並行，部分銷售，部分出租，希望以收租度過房市漫漫長冬。

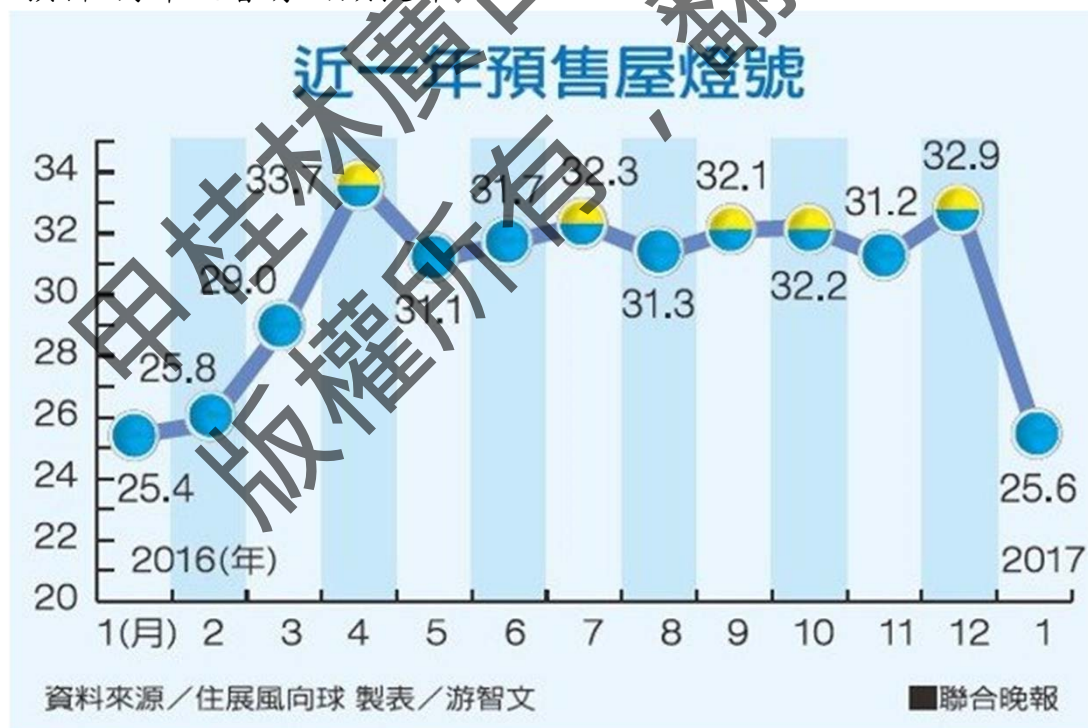
住展雜誌發布最新預售市調，1月由於推案大減、買氣下滑，住展風向球分數大減7.3分至25.6分，分數為去年一月以最低，燈號也由黃藍燈轉為谷底藍燈。

推案方面，去年12月預售屋案量逾300億，今年1月還不到100億，且都是小型建案。成屋推案也冷冰冰，新增供給從去年12月1800多戶，大減至100多戶，罕見出現預售、成屋10億以上指標案同時掛蛋情況。

住展雜誌企研室經理何世昌表示，去年年底出現一波推案潮，去年底來不及公開的建案，大多會把公開時間改到春節後或329檔，1月因此出現推案空窗期。

1月各案場的來客、成交也不佳，來客量較去年12月約減少三成，成交量也少一成多。市調發現，北市文山區有一成屋案，為因應銷售期拉長，部分出售，部分出租，以免房屋閒置過久沒有收益。

何世昌表示，元月推案淡如水，但不代表建商推案信心降至冰點，2月、3月公開銷售的建案量體並不小，加上春節以來看屋人氣回溫不少，預料2月市況會有明顯提升。



### 新一波跌勢？北市蛋黃區又破底 創新低

北市地政局公布最新實價統計，大安、信義、中正等蛋黃區在盤整五個月之後，再度重滑，並創四年來新低。萬華文山北投等郊區穩定回溫，創2015年4月以來新高。

中信房屋副理江龍名表示，投資客現在多已退場，目前房市買賣雙方是自住對自住。蛋黃區房價持續探低，顯示較無資金壓力的屋主，現在也在降價鬆手，對自住買方來說，已可考慮進場。

台北市地政局近日公布去年10月實價登錄統計，四大房市區房價呈紛歧走勢。大安信義中正區均價一坪下滑約2萬元至65.7萬元，單月跌幅近3%，創下房市反轉以來新低。

根據地政局資料，大安信義中正房價最高點在2014年3月，一坪約75.5萬元。房市反轉後，價格緩勢盤跌，2015年初跌破7字頭後，一度回升，8月均價再度下探到69萬元後，就再沒回到7字頭。蛋黃區去年4月下跌至65.8萬新低點，旋即回升，市場解讀可能已經觸底，然而，盤整五個月以後，地政局最新公布的實價統計顯示，房價再度破底，跌至四年來新低。和高點比較，蛋黃區均價從一坪75萬下修至65萬，一坪已跌10萬元，跌幅約13%，跌勢也最重。

他說，對自住買方來說，現在已可考慮進場，一來自住物件不論是格局、採光、通風，對住宅的維持，通常比投資物件來得好，二來，自住屋主資金壓力較小，未來即使房價下修，降幅亦有限。

士林內湖大同區去年10月平均房價47.8萬元，也創2013年7月以來新低，但和高點相比，跌幅相對輕微，先前房價一度急滑的中山松山南港區，房價持續盤整。房價表現最好的是萬華文山北投區，目前均價一坪42萬元，已追近高點一坪43萬元，跌幅僅2.5%，目前房價並是2015年4月，一年半來新高。

即將通車也沒用...機捷沿線房市成交額「全凍」以A1台北車站暴跌81%最慘，交易最熱絡的A21環北站也下修達25%

機場捷運跳票多次，沿線房價也因景氣走下坡，完全沒因為捷運護持而倖免。根據最新實價資料顯示，2016年機場捷運沿線主要6大商圈，成交總額全數下修，幅度6%~81%，其中台北車站後站商圈跌最慘。

桃機捷運沿線重要商圈，包含A1台北車站、A2三重站、A3新北產業園區站、A8長庚醫院站、A9林口新站以及A21環北站店面，不過交易熱區已由A1站台北車站，拱手讓給A21環北站。

機場捷運下月即將全面通車，觀察2015年以及2016年沿線站點半徑500公尺內店面成交狀況，發現2016年以A21站的環北站周邊成交總額、件數最多，共成交7件，總價從1,350萬元~3,980萬元，單價最高落在SOGO旁的新生路125.2萬元。不過，A21站周邊房市成交總額也跌幅達25%。A21環北站店面詢問度高，但成交率低，除屋主惜售外，由於大環境景氣不佳，使得置產族觀望，不過近期在機捷試乘下，店面詢問度增加2成。至於A9林口新站附近，鄰A9站大馬路首排店面平均單價維持在120~130萬元間，由於屋主惜售交易有限，價格有撐，反倒是區內巷弄店面近2年下跌約5%以上，每坪來到60~70萬元；住宅成交價也確有下滑，目前大樓平均每坪約33萬元，較2年前下滑15%左右。

成交量下滑幅度最高的A1台北車站，2016年成交多位於巷弄、低總價店面，成交總金額大幅下跌81%，業者推測主因在於松山線2014年後通車後，帶動周邊通車行情，導致2015年商圈店面交易大增，2016年受房市冷風影響，以致成交總金額回跌。A1站區周邊房市成交總額從2015年6.4億元，到2016年銳減至1.2億元，交易金額急凍。



## 信義彎道加速 轉型開發商

房市成交量低迷，房仲龍頭的信義企業集團積極進行「彎道加速」、投入開發商行列，16日公告，斥資逾10億元購入板橋江翠北側重劃區永翠段兩塊合計近千坪土地。此次大動作買地，不僅宣告正式轉型開發商，更有利未來集團垂直整合發展，全房產優勢極大化。

信義企業集團繼四年前購地後再度出手，砸下10.66億元搶進一級戰區板橋江翠北側重劃區的永翠段，購入兩筆合計920.06坪土地，換算每坪土地成交價約115.8萬元。

信義企業集團策略長周莊雲表示，購入的板橋土地還需規劃設計、申請建照等程序，今年不會推出新案，要看相關進度而定。集團進行多角化布局，除分散房市風險，也可為集團垂直整合做更完善布局，全房產優勢更加極大化。信義房屋近年積極推動全房產平台，原有的房仲事業，讓過去只賣中古屋的房仲經紀人，開始接受信義代銷所銷售的預售、新成屋新案，轉型成為全房產顧問，讓銷售商品多元化、通路價值更強大。

除壯大房仲通路事業外，集團在2013年成立建設事業，由日勝生前總經理陳慶洪擔任舵手，象徵信義房屋由仲介、代銷，進一步擴及房地產開發；同年7月信義開發取得天母北路土地，隔年推出「信義謙石」預售案，小試身手。後來信義房屋將建設事業重心推進中國大陸市場，在上海推出「信義嘉庭」開發案。周莊雲表示，目前第一期已完銷，預計上半年完工交屋貢獻營運，第二期則持續銷售。

信義企業集團在建設事業持續擴大版圖，在板橋買下二塊近千坪土地，按照集團規劃，該案將是建設事業在開發事業上的代表作，接下來將發揮集團整合國內房仲、代銷及建設事業上下游垂直整合等核心的全房產優勢。

### 建商布局板橋江翠北側重劃區概況

建商	建案	坪數	每坪開價 (萬元)
新潤建設	青峰	2~3房	40~45
亞昕、新潤興業	翠峰		
茂德機構	江翠One 二期	17~34	未定
聯上開發	聯上匯翠	16~45	45以上
興富發	DE區合建案、AB區三塊土地	2~3房	45以上
信義開發	AB區兩塊土地	未定	未定
立信建設	C、DE區	25~100坪	未定
麗寶機構	一至二個新案	2~3房	4字頭

資料來源：採訪整理  
陳美玲 / 製表

### 信義房屋小檔案

董事長	周俊吉
總經理	劉元智
成立時間	1987年
資本額	63.2億元
2016年營收	76.02億元