

2109 周報告

- 新聞分析
- 建案介紹—耕云

甲桂林廣告、翻印必究
版權所有

陸人購匯 將禁買海外房股

大陸個人購匯限額5萬美元隨著2017年的到來重新開啟，不過有媒體和專家實測，今年起，個人的購匯流程將更為複雜，且購匯用途則嚴禁用在海外購房、炒股以及買保險等投資上。一財網、香港明報報導，儘管2017年大陸居民每人每年仍然有5萬美元購匯額度，但目前購匯需要填寫一份《個人購匯申請書》，而申請書上也明確六條違規事項，其列明境內個人辦理購匯時，不得用於境外買房、證券投資、購買人壽保險和投資性返還分紅類保險等尚未開放的資本項目。

分析指出，這種嚴格的規範將令資金出逃更為困難。此外，違反者將列入關注名單，當年及之後兩年內，不享有個人便利化額度，同時恐會被依法移送洗錢調查。

另一方面，以往大陸居民在手機銀行或分行自助購匯機器上，隨意勾選購匯用途，即可使用5萬購匯額度購匯，新的《個人購匯申請書》對個人購匯用途進行了更詳細的調查，分因私旅遊、境外留學、公務及商務出國、探親、境外就醫、貨物貿易非投資類保險、諮詢服務以及其他共九大項。此外，每個大項後面還跟著三、四條細項。例如境外留學項目，底下就包含學校名稱、留學國家、地區，每年學費幣種、金額，每年生活費幣種、金額四個細項。而拒絕填寫的目的的個人，銀行或個人本外幣兌換特許業務經營機構，有權拒絕為其辦理購匯手續，同時將嚴禁代為填寫、簽名或省略該流程。

外匯局負責人表示，目前個人經常項目下購匯比較便捷，未來將繼續優化相關政策、督促銀行進一步提高服務，同時加強對銀行辦理個人購付匯業務真實性、合規性檢查、加大對個人購匯申報事項的事後抽查和檢查力度，提高對個人申報資訊和交易數據的監測、分析、篩選、審查頻率。大陸匯市2016年封關日人民幣止跌反漲，成功守穩「保7」信心關口。展望2017年，美元強勢不改，人民幣繼續承壓，總體呈漸進式貶值。

大陸2017年個人換匯新規定



額度	要求
仍然維持 每年每人 5萬美元 不變	<ul style="list-style-type: none">● 臨櫃需填寫新的個人換匯申請書● 以手機和機器換匯亦須填寫電子版申請
限制 <ul style="list-style-type: none">● 須註明換匯目的，例如留學、探親、旅遊等● 拒絕填寫可被金融機構列為拒絕兌換對象● 填寫不實和問題將被列入徵信紀錄並限制兩年	

資料來源：新聞整理 經濟日報

彭博2017展望／亞太不平靜 政治風險增...成長有壓

由於體質增強，整體亞洲經濟2017年將持續以快於先進國家的速度成長，但美國總統當選人川普上任後的政策展望，將造成程度不一的衝擊，最大威脅在於美元升值引發資金外流。政治不確定性也仍是亞洲今年的關鍵字。

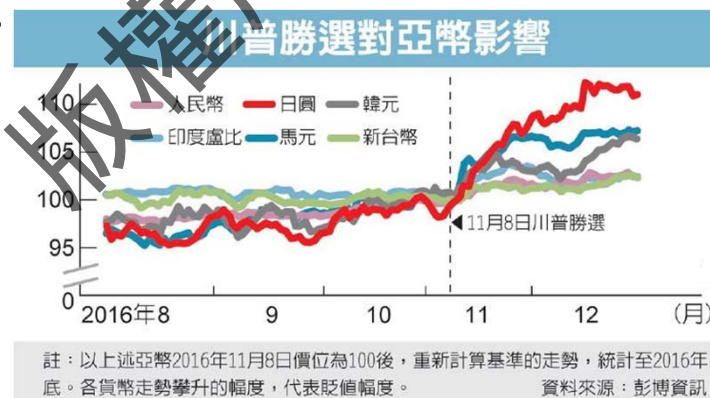
美國總統當選人川普即將上任，亞洲各國將面臨資金流出及地緣政治風險提高等衝擊，同時，許多亞洲國家本身的政治不確定性因素也日益升高，若川普履行承諾，縮減對亞洲安全的承諾，可能使地區情勢更加緊張。

川普誓言要提升美國經濟成長，已引發市場預期美國聯準會（Fed）將加速升息。彭博行業研究預期，Fed將在2017年升息兩次，這將使強勢美元成為影響亞洲經濟前景的因素之一。投資人風險胃納降低及資金外流，可能暴露新興亞洲市場泡沫化資產價格的脆弱性。

在遭遇貿易壁壘及資本外流等風險下，彭博行業研究根據經濟成長動能、出口占國內生產毛額（GDP）比率、易受資本外逃衝擊的程度、以及政策空間等面向，評估亞洲經濟體後發現，菲律賓和印尼都相對強勁，香港、新加坡、越南和馬來西亞則較脆弱。各國國內的政治不確定性也日益升高。南韓總統朴槿惠已遭彈劾、馬來西亞總理納吉身陷貪腐醜聞。在泰國，在廣受人民愛戴的拉馬九世駕崩後，不確定性也提高。菲律賓總統杜特蒂的鐵腕政策雖廣受人民支持，卻不斷遭到國際批評。此外，中共中央政治局的七名常委中有五名已屆、或快達到退休年齡，而這種轉換會強化中共總書記習近平手中握有的權力。

中國的2016年國內生產毛額（GDP）成長率有達標，政策也轉向控制信用與房市風險。中國2017年的基本情況是，經濟成長將略為下滑，因為中國正轉向去槓桿，且不動產周期往下走也對投資與出口造成壓力。中國經濟預料將在2017年成長6.3%，略低於2016年的6.7%。中國貨幣政策預料將按兵不動，而財政政策將支持成長。但若貿易或房市的風險逐漸出現成真跡象，北京當局可能在度轉向靠信用之稱的基礎建設支出，以讓經濟成長率持續高於6%。

在日本，寬鬆的財政政策、超低利率和疲軟的日圓，預料將讓2017年GDP成長0.7%，與2016年的水準相同。若油價穩定，日本通膨預料將在2017年初轉正，再加上日本銀行（央行）購買更多債券的能力有限，這將鼓勵日銀總裁黑田東彥按兵不動。印度經濟將持續強勁成長，因為財政和貨幣政策推升需求，該國2017年度的GDP成長率預估為7.5%，2018年度成長再加速至約8%。



加速都更救營建業？ 別想太多

一改強烈打房政策，為刺激老舊住宅都市更新，內政部提加速推動方案，不過農曆年前不動產交易轉弱，法人認為加速都更方案立意良善，然實務執行難度仍高，展望2017年預估推案量將持續下滑，都更計畫對營建股幫助有限。國內營建股指數自2015年中起跌以來，股價始終在低檔236點附近徘徊，雖然今年元月時的210點略有好轉，但是始終難見起色。永豐金投顧表示，展望2017年，由於房地合一稅制實施，投資面資金已不再湧入，且買賣雙方對價格尚未有共識，低迷的環境使得建商獵地推案相對保守，未來建商新推產品應以低總價自住的剛性需求為主，並預期推案數量將呈現下滑，房市維持量縮整理格局。

永豐金投顧認為，政府透過容積獎勵與租稅優惠等方式可望有效增加住戶都更意願，且精簡行政程序以及導入金融機構參與有助加速都更執行。然現階段推動都市更新面臨最大的阻礙是少數不同意戶的問題無法有效解決，加上強制執行在實務上難度高且牽涉層面廣，短期內相關配套仍難以出台，加速都更計畫對營建業現有都更案幫助有限。展望未來，雖青年安心成家優惠貸款方案將延長至2018年底截止，可望持續支撐自住買氣回溫；然近期因房屋稅、都更議題干擾，房屋持有成本上揚導致交易動能明顯下滑，買賣雙方對房市價格認知尚有落差，加上農曆新年前不動產交易轉弱，預期短期內房市恐難脫離修正盤整格局。

據台灣11月六都買賣移轉棟數顯示，雖然房市仍處低檔，但部分都市出現改善。據統計，11月六都整體移轉棟數由1萬5,843棟上升至1萬7,109棟，月成長7.99%，惟年衰退5.66%；其中台北市11月移轉棟數由1,773棟續小降至1,729棟，但年減率從上月20.88%增至31.74%；新北市11月由3,724棟攀升至4,161棟，較去年同期由減少3.57%翻正至增加6.77%，月增11.74%明顯好轉。

永豐金投顧認為，青年優惠房貸持續增加，剛性需求仍在，且10月全體銀行購置住宅貸款餘額由6.2768兆元上升至6.2985兆元，月增216.43億元，續創歷史新高，年增率持平於5.01%，顯示自住、換屋剛性需求仍存，提供房市部分支撐；10月建築貸款餘額亦由1,6281兆元回升至1,6410兆元，年減幅度由1.77%縮小至0.60%，顯示建商推案仍顯保守，惟對房市前景信心略為好轉。

內政部規畫相關都市更新獎勵措施

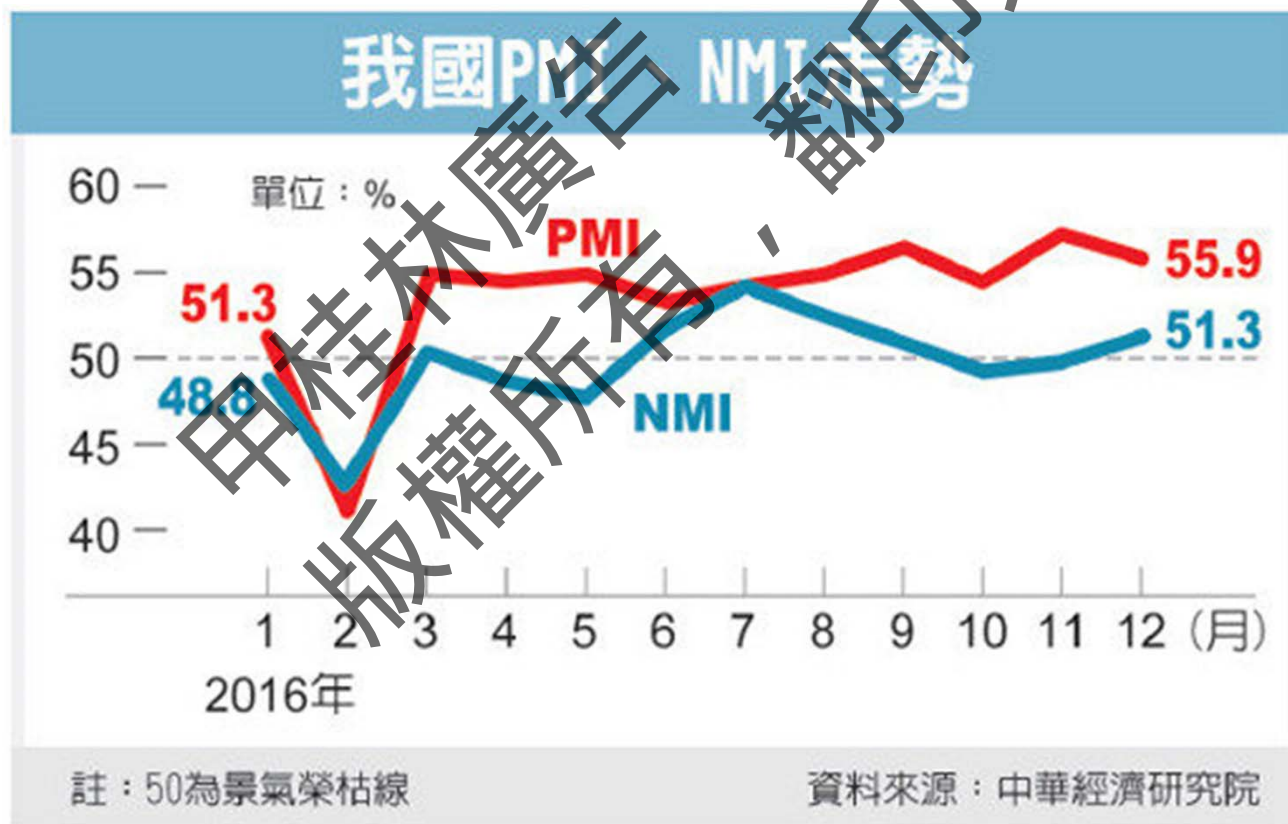
項目	內容	效益
租稅減免	都更後若不移轉，房屋稅減免可望由現行的兩年延長	房屋持有稅降低
容積獎勵	法定公設擬不計入容積計算	增加都更後室內使用面積
程序精簡	全體用戶同意即不須成立都更審議委員會；縮減公聽會、公開展覽說明會、聽證會作常程序	加速都更進度
機制調整	擬放寬銀行成立之建築經紀公司為都更實施者	導入金融機構協助參與都更

中經院公布PMI 連擴張10個月

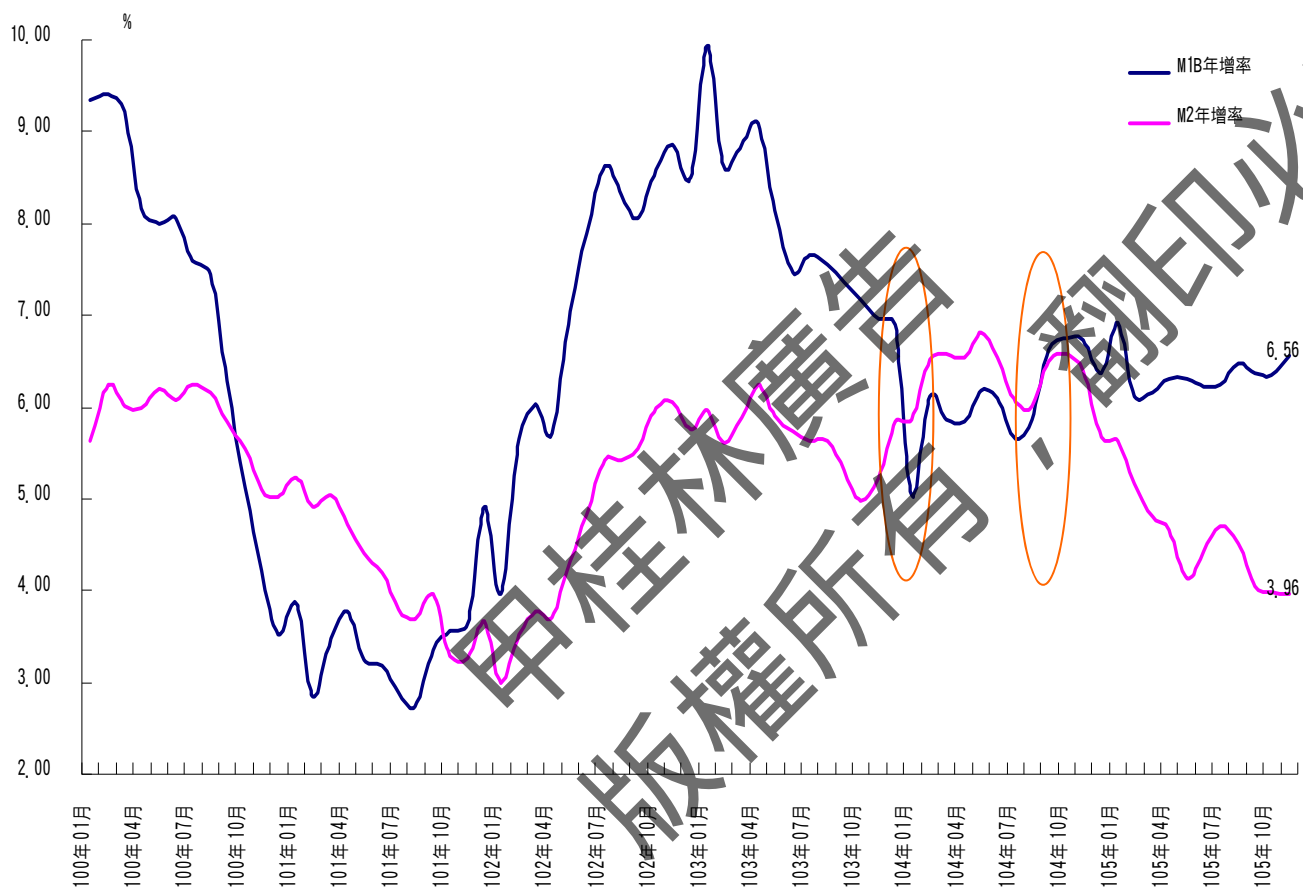
中經院公布去年十二月製造業採購經理人指數（PMI）微幅下滑至五五點九點，不過已連續十個月擴張。中經院院長吳中書表示，景氣穩定復甦，短期一例一休對產業造成衝擊，甚至影響年終、績效獎金，但長期未必是壞事。吳中書說，製造業速度稍微趨緩，但只要指數維持在五十以上，就代表擴張，照目前態勢來看，PMI連十月擴張，全體製造業新增訂單與生產數量指數也連十月呈現擴張，顯示景氣穩健回溫。

此外，製造業六大產業PMI已連續兩個月全數呈現擴張，吳中書表示，食品暨紡織、汽車等產業表現都相當亮眼，電力暨機械設備表現也不錯，但和上月表現持平；全體製造業未來六個月景氣狀況指數則躍升五點八點至五九點八點，創下二〇一五年四月以來最高。

社團法人採購與供應管理協會執行長賴樹鑫也說，台灣產業結構以代工為主，近期國際大宗原物料上漲、基本工資調整加上一例一休政策，製造業、非製造業受影響都是必然現象，因為勞動成本一直上升，但產業應趁此機會做好規畫，達到更有效率的產品跟服務，才能提高競爭力，而非停留在傳統的降低成本模式。



M1B M2



	M1B年增率	M2金額
104年01月	5.03	378,461
104年02月	6.12	383,991
104年03月	5.87	385,930
104年04月	5.85	386,981
104年05月	6.18	389,065
104年06月	6.09	387,740
104年07月	5.66	388,749
104年08月	5.86	390,980
104年09月	6.62	392,764
104年10月	6.75	392,518
104年11月	6.73	394,048
104年12月	6.37	396,061
105年01月	6.92	399,752
105年02月	6.11	403,859
105年03月	6.16	404,498
105年04月	6.30	404,971
105年05月	6.30	405,184
105年06月	6.23	404,865
105年07月	6.24	407,037
105年08月	6.48	408,628
105年09月	6.36	408,681
105年10月	6.35	408,147
105年11月	6.56	409,654

新台幣億元；%

六都移轉件數新低 全台僅24.5萬件

六都3日公布去年12月建物買賣移轉件數，不少都會區小拉尾盤，預估去年全台買賣移轉件數約24.5萬件，為1991年有統計以來新低，不過，雙北房市交易量月增約二成，業者指出，購屋信心緩步融冰回溫，今年首季交易熱度可望優於去年同期。

以全年度分季觀察，因房地合一稅實施造成不少交易提前至前年底完成，使去年首季交易出現急凍，全台買賣移轉僅4.3萬件，不過交易量呈逐季上揚的態勢，第2季6.5萬件、第3季6.7萬件，預估第4季上看7萬件。

信義房屋企研室專案經理曾敬德表示，去年第2、3季交易量均與前年同期相當，交易量已落底盤整。政策干預逐漸鬆手，去年可望是這波房市修正的量能底部，房市已有逐步走出冰凍的跡象，今年量能有機會回升。

3日公布的六都買賣移轉件數顯示，12月購屋買氣拉尾盤，六都合計約1.9萬件，月增10.8%，台北市更一舉突破2,000件門檻，新北市也有近5,000件，雙北市均月增二成左右；台南市月增率更高達26.7%。

以去年全年度六都交易量觀察，全年六都買賣移轉18.2萬件，年減16.6%，其中，桃園市因龜山合宜宅交屋，全年達3.7萬件，僅年減約2%，為六都中買盤最熱絡的都會區。

雙北市合計則僅6.4萬件，年減二成，比高峰期17萬多件大幅衰退逾六成，顯示打房政策餘威強大，加上土壤液化與高持有稅等議題，壓抑置產買盤，也衝擊自用型購屋信心。

六都建物買賣移轉件數

行政區	2015年	2016年	年增率(%)
台北市	29,904	21,500	-28.1
新北市	50,447	42,769	-15.2
桃園市	38,123	37,434	-1.8
台中市	44,247	32,753	-26.0
台南市	21,096	16,556	-21.5
高雄市	34,845	31,279	-10.2
六都	218,662	182,291	-16.6

資料來源：內政部、各地政局

郭及天 / 製表

房仲12月交易回溫

年底購屋旺季加上房市政策不確定因素消除，12月房市出現回溫，四大房仲門市交易件數均開出封關紅盤，平均較11月回升近一成。多家房仲業者發現，被打房政策打趴的大台北房市，交易量明顯回溫。

而展望明年房市，多家房仲業者預期「價小跌、量微升」。經過一年多的下修，雙北市各區房價已跌一成，但買方存在「現在不買、明天更便宜」的心態，屋主只有讓利才能促進成交。所以，明年房價難脫盤跌，只是跌幅會較去年及今年收斂。各大房仲品牌統計旗下門市12月交易狀況，相較於11月，信義房屋交易件數月增3.5%、永慶房產集團月增10%、台灣房屋月增0.2%、住商不動產月增14.6%，普遍反映傳統購屋旺季自用需求進場。若看年增率，各大房仲門市成交量普遍與去年同期相當，停止衰退。

永慶房產集團12月台北、新北、桃園等三都交易量月增一成以上，永慶房產集團業管部協理林泰隆表示，政府積極振興經濟，對於房市以維持穩定為基調，賦稅政策朝自住輕稅，房市回歸供需基本面，12月剛性需求出籠，民眾看屋意願不減，雙北市房價修正幅度大，加上捷運機場線即將通車，讓大台北地區房市交易量成長。

住商不動產企研室指出，年底不少高總價個案成交狀況不錯，屋主降價意願提高，促成買氣加溫，由住商機構旗下門市可發現，台北市成交量月增率逾三成、新北市也有近二成。

信義房屋企研室表示，政府的打房政策幾乎全面縮手，自11月起即明顯感受雙北市的買氣出現成長，不過民眾對於未來房價看法仍保守，年前急迫性的剛性購屋需求並不明確，整體房市的旺季效應只算保有「微溫」火苗。

今年隱憂 房價下不去 量能上不來

房仲業者觀察，今年房市交易量能否有感回溫，取決於房價跌幅多寡。去年房價跌較前年急跌態勢收斂，甚至有「跌不下去」的跡象，這將成為未來房市交易量回溫的最大壓力。

台北市住宅價格指數統計資料顯示，前年台北市住宅價格指數從116跌至約111，去年前八月指數則在109至110間盤整。瑞普萊坊市場研究部副總監黃舒衛表示，去年房地合一稅、持有稅、豪宅限貸等打房三箭齊發，導致不動產市場交易低迷，但第3季的台北房價跌幅已降低至5%以下，脫離急跌的險境。

黃舒衛分析，台北市房價從2014年6月的歷史高點每坪54.96萬元起跌，至去年5月底點每坪50.28萬元，只跌8.5%，下半年出現「跌不下去」的現象，賣方價格硬撐並不符合買方期待，以致交易量走軟。

房地產業者指出，目前買賣雙方對價格認知的差距並未拉近，特別不少被視為救市的利多政策釋出，加深建商與賣方對穩住房價期待，目前買方市場趨勢未改變下，只有價格往買方期待值有感靠攏，才可能突破僵持。

房市解凍 代銷案量衝千億

告別去(2016)年房市低迷，大型代銷業者看好房市融冰、景氣好轉，除了積極為2017年329檔期暖身、去化餘屋外，也衝刺農曆年後推案，預估今年上半年代銷機構的銷售規模突破千億元。

在策略上，代銷業者多鎖定大台北交通建設沿線、避開交屋潮及投資客釋出競爭，也有業者提高成屋案比重。海悅總經理王俊傑表示，去年底豪宅市場買氣浮現，明年豪宅市場可以期待，至於主流商品，仍是郊區首購族易取得低利、高額貸款的個案品。

過去海悅每年新案規模約千億元，加上舊案銷售額均逾1,500億元，機捷及三環三線等重大交通建設周邊的個案，鎖定低單總價、高貸成數個案。包括勤耕延吉街案、弘章中和案、新潤板橋江翠案、白天鵝基隆案等陸續在農曆年後釋出，若不計入「One Park」、「敦南寓邸」等豪宅，今年上半年台北280億元，基隆、桃園及台中合計也有170億元新案釋出。

新聯陽總經理林徹人表示，新屋市場有特色才能勝出，接案策略盡量避開會與交屋餘屋、投資客釋出潮競爭的一般產品個案，朝向有特色置產族感興趣的產品。年後「潤泰敦峰」、華固市區二案、忠孝東路「璞真座」以及新店「鑫洋百景」等案頗受矚目，上半年規劃案量約350億元，較過去二年同期提高。

甲山林總經理張境在表示，今年主要業務除了成屋去化外，新案多朝捷運、公園旁具價格優勢的個案，並鎖定首購及首換族群，如距台北市車程20分鐘以內的個案，將以小坪數預售、大坪數餘屋去化為主。包括汐止「筑丰陽陽」、板橋「江翠One」二期及力信案，高雄「博愛香榭」變更建照後推出，合計120億元案量釋出。

創意家行銷副總柯仲武表示，創意家均以包銷模式接案，仍維持十至15件個案同時執行。

目前市場上新成屋多為二、三年前景氣好時所規劃，當時規劃的售價條件較高，消費者現卻可以用較便宜價格取得，因此，接案上將以新成屋為主、減少預售，目前規劃雙北四案合計規模120億元，訂於農曆年後進場銷售。

房市黃藍燈收尾 連三年無綠燈

住展雜誌發布最新市調，上(12)月建商信心回升，預售、成屋推案都爆量，不過預售屋燈號仍以代表衰退的黃藍燈收尾，房市已連續三年沒亮綠燈，創統計以來最長紀錄。

住展雜誌企研室經理何世昌表示，去年12月推案量激增，主要是官方近來祭出連串救市措施，包括北市降房屋稅、降公告土地現值、行政院推老屋重建容獎等，建商信心回穩，推案市場因此上演年終大擺尾。

預售案方面，去年12月推案案大升至300億以上，單一建案，銷售金額10億元以上的指標案共八個，包括北市「信義御邸」、新北「遠雄左岸-和光」、桃園「璞淘元」等。新成屋新增供給也大增至1,800戶左右，總銷10億元以上的指標案有基隆「微笑台北」、大安區「璞真作」、北投區「水美奇岩」、新店「敦南仰望」、新莊「樹和苑」等。

建商推案轉趨積極，但買氣並未同步升溫，市調顯示，12月北台灣來客組數較11月下旬反而減少，減幅約一成，成交組數則持平。北台各縣市中，僅北市成長，多個大坪數建案傳出成交，不過成交價格略低。

何世昌表示，房市自2013年5月以後，就沒有再出現綠燈，今年以黃藍燈收尾，不僅是全年無綠燈，更創下統計以來連續三年無綠燈紀錄。雖然近來房市政策較為友善，但買方信心仍未增強，想亮出綠燈，恐怕還得再等等。

「殺價取量、搶錢活命」顏炳立：房市正形成超完美風暴

不少業者預測房市今年會落底，戴德梁行總經理顏炳立表示，房市現在是完美無量，也是一個完美風暴，2017年房市可用八個字形容，就是殺價取量搶錢活命，今年不會落底。

他說，最近市場陸續傳出大型交易，但這是有錢人為資金找出路，並非落底。房市價不降，量不出，量不出，就不會落底。買賣移轉棟數要回到30萬件以上，才算落底。他預測今年房市仍築底等風，仍會持續緩跌兩年，再盤整四年。戴德梁行預料2016年全年買賣移轉件數將創新低，2017年房地產則仍會持續價緩跌、量萎縮的軟著陸，熊市依舊持續。顏炳立表示，新的一年，有不少人預測房市今年第四季會落底，但他看不到什麼落底，只看到一隻大黑天鵝以及一群小天鵝隨時可能出來亂。

他說，2016年房市是「心事誰人知」，業者滿腹心酸，想反映心聲，但是政府不想聽，行政院長林全接受電台訪問表示，政府態度是房價不再漲，不急跌，但他要加一個，政府心裡想的是不能掛。

顏炳立說，政府一方面用持有稅逼價格，另一方面又維持利率不升，讓民眾對房市仍懷有希望，以免房價重跌，結果讓成交量一路下挫，現在房市是完美無量，也是一個完美風暴。

顏炳立批評，過去政府政策拚經濟沒半步，打房最有力，但政策都是蠢策，不僅誤國，重稅還壓垮了台灣房市，政策不但得罪富人，也傷害了窮人。「爽了官，苦了民，冷了市」是最佳寫照。

放眼2017年，房市是喊價無意義，降價沒法度，成交很困難，有能力的買，想買的沒能力。政策仍不利投資市場，最令人憂心的是國際上有「川普」這隻大黑天鵝，國內各部會爭表現也可能繼續輪流放火。

顏炳立表示，今年房市仍將持續價格破壞換成交量，蛋黃、蛋白、蛋殼都還會有更低價。

房價跌不下去？看完業者預測一切明白

房價還會繼續跌嗎？房仲、商仲、公會近來陸續發布2017年房市看法，10個發表房價看法的單位，9個看跌，僅有不動產全聯會預測持平或微幅上漲1~5%，市場可說一面倒看跌。

永慶房產集團、全國不動產、CCIM、戴德梁行、欣元商仲、住商機構都預測房價會持續下跌，永慶房產集團、全國不動產、CCIM、住商機構預估房價會下修5~10%，欣元商仲認為外圍蛋白區仍會下修15%。

戴德梁行總經理認為房市還會緩跌兩年，盤整四年。中信房屋預估前三季房價仍會持續緩跌，至第四季落底。第一太平戴維斯則預測房價第三季落底。

信義房屋認為交易量已觸底，但房價盤整，跌勢減緩。

各單位預測房價如下：

永慶房產集團：預估2017年精華區房價下修5%內，蛋白、蛋殼再下修5~10%。

住商機構：住宅房價持續打底，蛋白、蛋殼修正10%，跌幅縮小。

全國不動產：投資輕稅時代已成過去式，整體價格持續修正5-10%。

中信房屋：買賣移轉棟數回升，前三季房價緩跌，第四季落底。

戴德梁行：熊市依舊，房價持續緩跌兩年，盤整四年。

欣元商仲：成交量可增加一成，房價持續修正，蛋黃區下跌5~10%，蛋白區跌10~15%。

CCIM(台灣不動產投資協會)：住宅房價將下修5~10%。

第一太平戴維斯：房價第三季落底。

信義房屋：交易量從谷底回升，房價持續盤整，跌勢減緩。

不動產仲介公會全聯會：在經濟回溫下，六都房價可持平或微漲1~5%。

甲桂木學堂、翻印必究
版權所有