

2009 周報

■ 新聞分析

■ 建案介紹—馥華城安

甲桂林廣告、翻印必究
版權所有

美國利率維持不變 暗示6月升息是選項

美國聯準會 (Fed) 3日決議利率按兵不動，淡化第1季經濟成長疲弱的影響，並強調就業市場強勁，這些看法暗示Fed最快可能6月就會再度緊縮貨幣政策。現在交易員將觀察重心轉向美國即將在5日發布的4月就業報告。

彭博資訊報導，這次央行官員一致決議將聯邦基金利率目標區間維持在0.75%至1%的水準，符合市場普遍預期。Fed主席葉倫會後並未安排記者會，但她和至少另外五名Fed官員5日都有演講活動，屆時可能有機會向外界解釋貨幣政策決策。

Fed公布決策聲明後，投資人對Fed 6月升息的預期心理增強，激勵美元兌日圓匯價4日盤中觸及112.49日圓兌1美元，寫下3月21日以來最高水準；道瓊指數也由黑翻紅，小漲0.02%，銀行類股更應聲走高。

富國銀行 (Wells Fargo) 的資料顯示，市場預期Fed下月升息的機率已經從60%一口氣跳升至75%。聯準會下次預定6月13日至14日開會，屆時將一併公布最新季度經濟預測。

聯邦公開市場操作委員會 (FOMC) 在聲明中表示，美國第1季經濟成長趨緩可能是暫時現象，仍預期隨著逐步調整貨幣政策立場，經濟活動會以溫和步伐擴張；儘管經濟活動減緩，勞動市場仍持續增強，支撐消費持續成長的基本面依然穩健。根據彭博資訊的分析，Fed官員不受近來國內生產毛額 (GDP) 成長率、3月新增就業人數以及消費者物價指數等一連串疲軟經濟數據的影響，暗示這些發展不會改變他們對美國景氣的看法：他們仍維持6月升息、接著今年稍後再升息一次的步調。

將由市場供需決定，搬美元買盤阻升「完全是傳聞」 央行強調 新台幣匯率 沒彭淮南底線

新台幣兌美元升值是否有30元的「彭淮南底線」？中央銀行副總裁 楊金龍表示，絕對沒有所謂底線價格，新台幣匯率是由市場供需決定，央行希望儘可能維持動態穩定，有利廠商報價，也有助投資者、外資的投資決定。

楊金龍也提醒，長期來看，廠商除了對匯率波動應採取必要的避險外，也應提升產品競爭力，價格只是競爭力的一部分，但若廠商只靠價格競爭，恐會被市場淘汰。

楊金龍強調，新台幣匯率完全由市場供需決定，因為歐元區及日本都實施寬鬆貨幣政策，再加上北韓、敘利亞情勢緊張，這些因素都造成資金的移動，進而影響各國貨幣匯率。這段期間因為國際資金流動，許多貨幣都對美元升值，特別是歐元、日元，今年以來有時新台幣升值較多，有時是韓元、日元，新台幣並沒有獨強。

但他說，人民幣走勢相對特別，主要是2014年大陸匯改以來，加上經濟等相關政策重新調整，造成大陸資金外流比投資流入金額多，導致人民幣貶值，且2015年到2016年大陸外匯存底也減少許多。

楊金龍指出，若與去年底新台幣匯率相較，今年以來新台幣已對美元升值逾7%。賴士葆則質疑台灣有多少進出口廠商利潤率有7%以上？楊金龍回應，廠商應對匯率進行避險措施，不要只靠價格來競爭，但短期央行仍是希望新台幣匯率能維持動態穩定，有利廠商報價及投資人來台的投資決策。

4月PMI出爐 中經院：健康走勢 第14個月維持擴張，今年整體復甦力道會比去年強勁

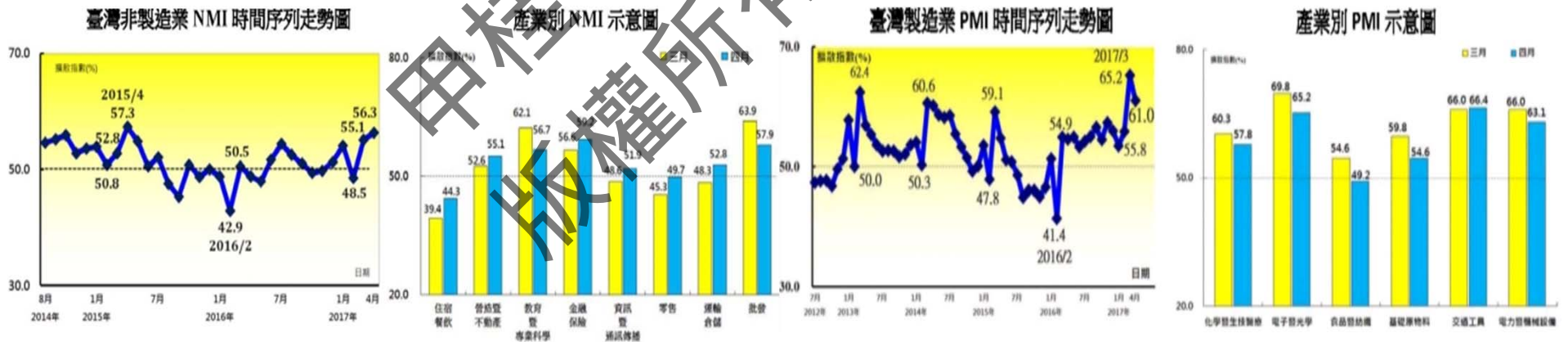
4月台灣採購經理人指數2日發布，製造業採購經理人指數PMI為61，較上個月的65.2下滑，但已是第14個月在擴張(50)以上；非製造業採購經理人NMI也連續2個月呈現擴張，指數則續揚1.2至56.3，由先行回溫的製造業帶動。

中華經濟研究院長吳中書表示，「指數都在擴張時，不可能每個月都一直在上漲」，台灣目前的經濟景氣狀況，處於連續擴張的態勢，4月PMI指數下滑是前個月已居高，美國、大陸最新指數也同步下滑，「這是健康的走勢」，今年整體經濟復甦力道會比去年強勁。

4月日經台灣PMI指數同時公布，也從3月的56.2下滑到4月的54.4，景氣回升速度放緩。IHS Markit經濟學家Annabel Fiddes表示，54.4較今年第1季PMI平均值55.4略低，就分項組成要素來看，台灣製造業正處於2011年以來最強勁的增長態勢，台灣製造業明顯受益於全球景氣的回溫，今年可望繼續助益於經濟成長的步調。

台灣PMI五項組成指標中，中經院指出，4月間的新增訂單、生產數量與人力僱用，持續呈現擴張，供應商交貨時間為上升，且高於50，現有原物料存貨水準亦持續擴張。六大產業PMI中，除食品暨紡織產業PMI轉為緊縮，交通電子光學、電子暨光學產業等五大產業均呈現擴張。時序進入5月，製造業傳統上的「五窮六絕」是否將現？吳中書分析，4月新增訂單與生產數量指數亦已連續2個月維持在60以上的擴張速度，指數各為62.2與65.2。

六大產業中，電子暨光學產業之新增訂單與生產數量指數更已連續2個月維持在70以上的擴張速度。因應i8新機約在9月上市，半導體去年底已開始拉貨，其它零組件在今年上半年陸續出貨，i8的買氣及良率將決定下半年的景氣動向。非製造業部分，中經院認為，營造和不動產在4月大跌16.4，且一反前幾個月的快速上升，廠商反映，賣方降價讓利的氣氛現在又沒有了，房市回溫看來又要拖長了。



央行數據 3月房市回溫了

中央銀行公布，三月全體國銀房貸餘額增至六點四兆元，創下歷史新高，較二月大增一八二點四億元。央行官員指出，三月房市交易確實回溫，主要原因包括機場捷運通車議題帶動看屋人潮，部分屋主降價求售、確實促進買氣，以及部分區域湧現交屋潮，使房貸餘額水位劇增。

象徵建商推案信心指標的建築貸款，三月餘額增至近一點七兆元，月增七十四億元，創二〇一五年七月以來的一年九個月新高。

央行官員解釋，從年增率觀察，三月建築貸款年增百分之二點一一，連續四個月正成長，顯示建商對房市前景由過去的悲觀情緒轉為樂觀，在局部地區也願意「讓利」，透過調降售價以刺激銷售量。

信義房屋昨天也公布第一季房價指數，全台六大都會區首季房價年增率為百分之〇點六至二點五，顯示過去一年主要都會區房價未見下跌，整體市況回穩。

不過，和過去高點相較，台北市仍有百分之十一點五跌幅，新北、桃園跌幅則約百分之七。最新信義房價指數顯示，全台六大都會區第一季平均房價水位，均高於去年同期，其中台北市年增率為百分之一點一四、新北市為百分之〇點六三、桃園市為百分之〇點七九，大台北以外的新竹、台中和高雄年增幅均逾百分之二。

六都房價 明顯回穩

信義房屋公布第1季房價指數，全台六大都會區首季房價年增率為0.6%至2.5%，顯示過去一年來房價並未下跌，回穩跡象明顯。不過，和過去的高點相較，台北市仍有11.5%跌幅，新北、桃園跌幅則約7%，房市要再向上修正仍有空間。

根據信義房價指數顯示，過去一年國內主要都會區房價已明顯回穩，全台六大都會區第1季平均房價水位，均高於去年同期，其中台北市年增率為1.14%、新北市為0.63%、桃園市為0.79%，大台北以外新竹、台中和高雄年增幅均逾2%。

信義房屋企研室表示，打房政策不再強力調控，修正後的房市吸引遞延買盤進場，2015年一整年急跌一段的房價，在2016年跌勢趨緩，已經進入盤整期。

2017年第1季與過去幾季相比較，各都會區呈「區間震盪整理」，目前並沒有明確往上或往下趨勢，不過可以看出房價走勢已經明顯脫離急跌階段。

信義房價指數顯示，北台灣的房價高點多出現在2014年第1、2季，大台北以外的新竹、台中和高雄，則出現在2015年以後。雖然近一年來全台房價普遍止跌回穩，不過各都會區和歷史高點相比，台北市房價仍有11.5%的跌幅，新北市與桃園市的跌幅則接近7%，台中則為5.2%，新竹和高雄都在1%左右，顯示此波房市修正以北部最為顯著。

全台首季房價指數變化

項目	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
季增率 (%)	1.28	-0.37	-1.93	-0.28	-0.98	5.34
年增率 (%)	1.14	0.63	0.79	2.10	2.44	2.50
與最高值相比修正幅度 (%)	-11.5	-7.4	-7.7	-0.9	-5.2	-1.3

資料來源：信義房屋 郭及天 / 製表

北市單一自住宅將降稅 稅率擬從現行1.21%降到1.0%

台北市政府推動單一自住房屋稅降稅，稅率擬從現行1.21%降到1.0%。台北市財政局長陳志銘說，調整方案預計五月提交北市不動產評價委員會臨時會討論，最快今年7月上路，明年5月開徵。

陳志銘表示，為了保障自住，研擬針對全國單一且自住的台北市房屋給予優惠稅率，希望單一自住稅率降至1%，預估全市22.5萬戶受益。北市府約減收1.43億元房屋稅，相較於北市一年房屋稅153億元，稅額減少有限。

為了調降稅率，北市府日前也推出自住房地優惠方案，一是建議中央修法，授權地方政府調降房屋稅率，不過已遭中央打槍。第二個方案是折減稅基，也就是研議可否折減房屋評定限制，讓計算房屋稅時可以達到實質降稅目標。陳志銘表示，財政部賦稅署昨日認為，第二個方案的房屋評定現值已授權地方政府自訂，因此尊重北市作法。

都更同意門檻 拉高至1/2

內政部4日部務會報通過都市更新條例修正案，都更事業概要同意比率門檻，從現行十分之一大幅提高到二分之一，另增訂都更事業計畫核定前應舉辦聽證，落實正當行政程序。

內政部此次修法大幅提高都更事業概要同意門檻，外界擔心是否不利推動都更？內政部次長花敬群表示，所謂事業概要，就是提一個都更計畫構想，原本門檻是十分之一，因為很低，不利後續整合、甚至出現同一社區有三組人馬的情況。合理調高門檻，將使前半段作業更紮實，後續推動會更順利，也避免不同團隊在同一社區相互爭奪。

建商也說，門檻趨嚴對建商投入都更案反而是好事，因為會讓有心都更的住戶凝聚力更高；不過，現在都更做不成的關鍵還是少數的釘子戶怎麼解決，如果公權力不介入、代為拆除，少了最後一哩路，都更還是走不下去。但也有部分建商認為，門檻拉高，都更恐更難。

都更條例距前次修訂已超過六年，中間歷經文林苑事件、大法官宣告部分條文違憲、房市走緩，均重挫都市更新量能。新政府上任後，內政部將修正都更條例視為關鍵要務，近日送進行政院核定後，便可送進立法院。

對於原條文事業概要十分之一的同意比率過低，未舉辦聽證會讓所有權人參與等大法官宣告違憲部分，內政部基於精進爭議處理、簡明都更程序以及協助更新整合等原則，將事業概要同意門檻由現行十分之一提高至二分之一；並增訂主管機關於核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，除已無爭議者，均應舉辦聽證。

內政部營建署官員說明，聽證會可針對爭議點讓雙方提出論辯，並留下會議紀錄、提至審議會做出決定；可給予權利相關人陳述意見的機會，完備程序。本次修法中，內政部也強化公部門的角色，增訂公有土地管理機關可公開評選民間都更事業機構實施都更，各級主管機關也可設置專責法人機構協助都更推動，擴大政府主導都更能量。

「都市更新條例」 修法重點

面向	修法重點說明
容積獎勵	由中央統一訂定，實施者不需等到審議後才知道結果
賦稅減免	<ul style="list-style-type: none">●更新前建築物所有權人分配更新後的建築物，其房屋稅得減半徵收至第一次移轉前為止，並以十年為限●協議合建移轉土地予實施者部分，土地增值稅得減徵40%
爭議處理	<ul style="list-style-type: none">●主管機關於核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，除無爭議者，應舉辦聽證●實施者請求主管機關代為拆除或遷移時，主管機關應先進行調處，不服主管機關調處結果，可提起行政救濟●採權利變換方式實施的都更案，若實施者未經同意強拆，或建築物未全數拆除就預售，處以50萬元以上、500萬元以下罰鍰
同意門檻	事業概要同意門檻由現行十分之一提高至二分之一
擴大金融參與	<ul style="list-style-type: none">●新增得以都市更新基金提供信用保證機制●金融機構對於都市更新的放款，不受銀行法有關建築融資放款額度限制

房市 六都交易降溫

六都地政局1日公布4月建物買賣移轉件數，六都累計1.52萬件，月減13.1%、年增5%，今年初以來房市買氣回溫的力道已顯疲軟。業者分析，4月交屋規模小，加上房市回溫，賣方不再讓利銷售，造成4月移轉量縮。

根據六都地政局資料顯示，3月房市交易熱絡，六都4月建物買賣移轉件數均不如3月，除台中市小幅月減2%以外，其餘五都月減率都在15%左右。東森房屋研究中心副理于靜芳表示，主因第1季交屋潮及讓利甜蜜期達高峰，4月移轉量漸為趨緩。

大家房屋企研室主任郎美因表示，房仲業者4月業績普遍較3月微幅成長，4月建物買賣移轉量縮，主因新成屋交屋規模較小。

此外，去年看房但不出手的遞延性買盤，大多已在第1季進場，第2季初明顯走弱。

全國不動產企研室主任張靜勻分析，開春以來房市利空因素消除，使遞延性買氣出籠，但今年以來市場明顯感受回春跡象，使賣方信心回升，過去降價幅度和議價空間同步縮小，成交難度提高，導致整體交易量縮。

六都4月建物買賣移轉件數			
地區	件數	月增率(%)	年增率(%)
台北市	1,707	-14.4	25.2
新北市	3,636	-15.9	22.4
桃園市	2,670	-14.3	-26.6
台中市	3,198	-2.0	6.3
台南市	1,428	-17.3	11.6
高雄市	2,601	-16.6	15.4
六都合計	15,240	-13.1	5.0

資料來源：各地政局

郭及天 / 製表

北高代銷保守固本 桃園台中家數少2成

房地產市場復甦緩慢，第一線的代銷業者經營，也面臨嚴峻考驗。根據內政部不動產資訊平台最新統計數字，今年第1季全國不動產代銷業備查家數，來到近3年最低量，較2015Q3高峰時期量減逾1成。其中又以桃園市、台中市，較高峰時期量縮2成最慘烈。

官方統計顯示，今年Q1不動產代銷業備查家數，共有570家，光雙北市業者就佔逾4成，而近3年全國家數，最多曾達642家，對比當時，量減約11.2%。業者經營尚屬穩定者為雙北市、高雄市，對比2015年高峰，代銷業家數僅減少6~8%間，但如桃園市、台中市，代銷業家數對比高峰，卻有約2成退出市場。

海悅廣告總經理王俊傑指出，雙北市業者變化不大，主要是「減量經營」的策略，近期市況交易雖有回溫跡象，但王俊傑仍認為：「代銷業在整體交易鏈中，屬於被動的一方，保守還是王道。」

新理想廣告副總經理葉清宗認為，桃園市自升格直轄市後，市場一度十分火熱，不少建商、代銷業跨區競爭，當地業者面臨第一波考驗，近2年景氣反轉，部分資金實力不足、管理不善的公司遭自然淘汰。

葉清宗說：「近期部份價格修正較大區如八德，或是房價處於相對低點的楊梅、中壢，交易出現回溫，預期經營可趨於穩定。」

近3年不動產代銷業家數增長表

區域	最高峰時期	最高峰家數	2016 Q1家數	成長率(%)
雙北市	2015Q2	257	240	-6.6
桃園市	2015Q3	92	73	-20.7
台中市	2015Q3	118	93	-21.2
高雄市	2015Q3	102	94	-7.8
全國	2015Q3	642	570	-11.2

資料來源：內政部不動產資訊平台

日勝生華固長虹 交屋拼百億

日勝生（2547）、華固（2548）及長虹（5534）等上市建商，今年迎接收成期，預計完工建案總銷量均達百億元以上，由於市場尚未全面復甦，業者透露，將祭出產品質量再升級的手段，以求順利交屋。

日勝生旗下延宕2年、預計今年交屋的合宜住宅案「日勝幸福站」，總銷達445億元，2015年因地震樑裂，去年下半年起陸續辦理結構補強作業，已完成A3區工程，預計Q2可取得使照，A6、A2區工程也進入最後階段，A6區預計Q3取得使照。日勝生表示，3區總量體4009戶，累積事件發生以來共有千戶退戶，隨著結構補強作業將完成，上月25日啟動退戶遞補選位作業。發言人周惠玉說：「截至5月2日為止，已針對合宜住宅候補順位至1萬多號，發出賞屋邀請，而6工作天內、有超過220戶完成簽約。」最快去化戶型為3房，預計最快1個月內可遞補完成。若使照取得順利，該案將可為日勝生帶來可觀進帳。

華固今年主力交屋案為台北市地上權案「華固新天地」，總銷120億元，預售銷售約9成、達108億元。華固總經理洪嘉昇表示，此案5月底、6月初開始交屋。部分住戶因地租飆漲醞釀退戶，他說：「希望消費者能看看成品再做決定，若仍有疑義，歡迎找消保官或華固處理。」華固董事長鍾榮昌則有心理準備，認為該案面臨景氣下行，「若能交屋8成，就算不錯了。」公司今年尚有「天鑄」交屋中，預售銷售8成，目前實價揭露8戶，平均單價在160~170萬元，衝上區域最高行情，餘屋重啟銷售後、總銷上看百億元。

另為鞏固已購客，使交屋順利，長虹已加碼興建中個案，約5~10%建材成本，如長虹，今年完工交屋案如台北市內湖區「天璽」、新北市林口區「天蒼」，面臨交屋考驗，部分給予裝潢優惠、洽談交屋尾款折扣。

長虹上半年有忠泰合建案「明日博」，及預售銷售近100%完銷的「天璽」，進行交屋，2案合計案量即達100億元，而「天蒼」、北投區「天蔚」，合計總銷約20億餘元，皆在今年挹注營收。

今年拼交屋百億元的建商				
公司	今年主力交屋案	案量 (億元)	2016年營收 (億元)	2016年EPS (元)
日勝生 (2547)	日勝幸福站	445	33.57	-5.56
華固 (2548)	華固新天地	108	117.89	8.73
長虹 (5534)	明日博、長虹天璽、長虹天蒼	119	52.98	9.69

雙北Q1建照核發量 連3年下滑

建商信心北冷南熱，營建署公布今年第1季建照核發數量，全台共4457件、年增16.1%，但南北兩樣情，雙北市連3年創低，桃園更連4年下滑，反觀。業者認為，北台灣表現淒涼，全靠中南部撐場，整體房市復甦仍需一段時間。

營建署最新公布資料，今年3月全台核發1896件建照，六都除高雄市外核發量均為今年新高，不過若從季度表現看，北北桃三都Q1建照核發量已連續多年下修，Q1北市僅30件、新北62件、桃園204件，較去年同期減少13.5%~17.3%，表現偏弱，但中南部則率先出現築底態勢，年增率都逾2成，高雄更近1倍，達454件。

不動產開發公會全聯會秘書長于俊明認為，北市建案多為都更案，在整合、興建上花時間，量大不易，且自去年一連串稅改衝擊，市場復原需要時間。

台北大學不動產與城鄉環境學系教授彭建文認為，目前房價仍未達買方滿足點，加上建商手中餘屋仍多，短期間積極推案機會不大，預估待價格盤整完成，才有望走出谷底。

反觀中南部表現出現築底態勢，從近來土地標售熱度就可看出端倪，日前高市財政局標售高雄車站旁土地，就吸引7建商搶買，得標的福懋建設總經理涂耀斌指出，目前南部開發商多選擇穩穩推，申請建照不至於爆量，只求能穩定去化。

近年六都第1季住宅建照核發數量

都會區	2017年	2016年	2015年	2014年	2013年	2017 較2016年
台北市	30	36	44	31	34	-16.67%
新北市	62	75	111	89	114	-17.33%
桃園市	204	236	240	344	341	-13.56%
台中市	498	395	498	668	240	26.08%
台南市	816	567	793	1,241	353	43.92%
高雄市	454	231	600	704	294	96.54%
全台	4457	3839	5256	6140	5921	16.10%

單位：件

資料來源：內政部營建署、《蘋果》採訪整理

舊案降價、新案衝高 首季預售房價不跌了

住展雜誌統計北台灣今年第1季新成屋、預售屋房價，北市與桃園市持續走軟，新北市與新竹地區暫時止跌，基隆與宜蘭則微幅上揚。住展雜誌企研室經理何世昌表示，今年北市舊建案普遍降價力求成交，但新公開建案價格仍偏高，二房型和豪宅單價更高，整體價格在平盤游移。北市第1季新建案均價一坪83.4萬元，較上季小跌0.6%，較去年同期下跌約3%。

近期房價最弱勢的桃園市，跌幅明顯趨於緩和，今年第1季均價每坪22.4萬元，較上一季一坪微跌1000元，季跌幅僅0.4%，已連二季跌幅壓縮在1%以下。何世昌表示，桃園雖然沒有新建案開高價的狀況，但因價格降至目前水準，買方已能接受，讓利建案銷況穩定，價格暫時未再大幅下探。

新北市先前建案破盤價滿天飛，但今年第1季卻出現讓利空窗期，僅新莊副都心、鶯歌鳳鳴重劃區少部份建案新加入有感讓利行列，第1季房價與去年第4季一樣停在39.7萬/坪。

何世昌說，新北市後續仍有不少讓利案準備公開，但汐止、板橋、土城、新店、中和、新莊等地區近期建照審核時間比以往久，開案時間不斷往後推遲。預估新的有感讓利案釋出後，新北市房價會再往下滑落。

基隆第1季房價終止連三季下挫，回彈至20萬/坪，宜蘭仍是北台房市最穩定的縣市，在年初公開的幾件大樓案單價持續衝高下，今年Q1均價上揚0.5萬/坪，季增幅約2%、年增幅約6.7%。

何世昌表示，目前房價仍呈盤整型態，由於目前購屋族買低不買高，追價無力，建案只要一調高價格就賣不太動，因此預估今年北台灣各區季度房價可能有漲有跌，「進一步退二步」，房價修正方向不變。

縣市	2016年Q1 平均房價	2016年Q4 平均房價	2017年Q1 平均房價	季增幅(%)	年增幅(%)
台北市	86.0	83.9	83.4	-0.60	-3.02
新北市	40.6	39.7	39.7	0.00	-2.22
基隆市	20.8	19.8	20.0	+1.01	-3.85
桃園市	23.4	22.5	22.4	-0.44	-4.27
新竹地區	23.1	22.1	22.1	0.00	-4.33
宜蘭地區	22.1	23.1	23.6	+2.16	+6.79

單位：萬元/坪

資料來源：《住展》雜誌

觀望累積13萬戶 紅綠燈效應將引爆？

年房市交易量較去年明顯回升，有人認為春燕已至，也有人認為是去年基期太低，非房市變好。業者說，第2季是關鍵，如果持續回升，房市可望出現紅綠燈效應。

住商不動產副總經理劉明哲表示，房市紅綠燈效應是指房市悲觀時，不僅投資客縮手，許多有自住需求的民眾也會停止購屋腳步，就像停車等紅燈。但氛圍改變，紅燈轉為綠燈，積壓的需求就會快速衝出。衝出的量，要看紅燈停多久，也就是先前累積了多少量；剛轉為綠燈時，增速可能慢一些，但一旦動起來，就會前仆後繼，一直到積壓買氣去化到一定水準，才會趨緩。

國內房市自2014年明顯反轉，全台交易量從前一年的37萬棟降到32萬棟，2015年並跌破30萬棟大關至29萬棟，去年再下滑至24.5萬棟，創有紀錄以來新低。今年開春後，走跌形勢出現變化，今年前三月，六都各月買賣移轉件數都較去年同期增加，第一季，六都整體交易量年增達41%，其中北市增加三成，新北市則大增65%，季成交量也重回一萬棟大關。不少業者解讀房市已走出谷底，但也有不少人認為，去年第一季房地合一上路，市場悲觀到極點，交易幾乎窒息，基期過低，和去年相比雖大幅成長，但不代表房市好轉，事實上，目前交易量仍在谷底。

劉明哲表示，房市交易量比去年Q1多很多，但相較去年Q4，交易量回升並不明顯。接下來如何，第二季表現是關鍵，去年第二季交易已相對回復正常，如果持續回升，購屋人明顯感受到房市不再走跌，紅綠燈效應就可能出現。

李同榮認為第二季交易量持續放大，下半年出現紅綠燈效應的機率很高，就歷年交易量觀察，近三年來因為看壞市場、累積觀望的遞延自住買盤大約已有13萬戶，紅燈停車已大排長龍。

重大題材難擋價跌 南港經貿園區重跌社區曝光

台北市長柯文哲大力推動東區門戶計畫，讓南港經貿園區房市再受注目，房仲業統計南港經貿園區房價，多個社區重跌一成以上，「大同明日世界」跌幅16%最多。

永慶房產集團經理謝志傑表示，統計近三年南港經貿園區成交較多的社區，房價和2014年相比，都呈下跌，其中大同明日世界2016年房價一坪65.6萬元，與2014年房價78.4萬/坪相較，一坪下跌12.8萬、跌幅16.3%居冠。其次「正隆晶鑽」，房價跌幅也高達16%，「日升月恆」單價從88.8萬元跌到76萬，一坪也下滑12.8萬，房價跌幅達14.4%。

經貿園區的價跌社區不乏是8字頭跌至7字頭，或從7字頭滑落到6字頭的住宅社區，而大同明日世界的規劃坪數為60-80坪，在大坪數不受自住市場的青睞下，房價跌幅也相對較深。南港經貿園區除了有科技產業、金融業等產業進駐，東區門戶計畫更是近期熱門話題，由於園區交通方便，加上位處捷運南港線及內湖線交會，過去在投資客力拱下，房價快速炒高。但在這波房價下跌趨勢下，投資客退場，即便便捷交通利基也無法支撐房價。

經貿園區	103年	105年	房價漲跌幅
大同明日世界	78.4	65.6	-16.3%
正隆晶鑽	75.4	63.3	-16.0%
日升月恆	88.8	76.0	-14.4%
京石隱	77.3	68.8	-11.0%
長虹菁英	75.1	69.6	-7.3%
甲子園	80.1	75.1	-6.2%
大同壘苑	78.2	73.4	-6.1%
四季紅	75.8	72.4	-4.5%
經貿DJ	67.1	66.0	-1.6%
悅桂冠	70.7	69.7	-1.4%

資料來源：實價登錄資料；永慶房產集團彙整。
篩選條件：排除一樓及親友間交易等異常之成交資料。
註：實價登錄資料統計至2016年12月。