

5/1.....	8
鄰近高鐵萬坪土地 建台求售 【中國時報】	8
北市標出豪宅 1坪140萬 【蘋果日報】	8
中和千坪都更 冠德主打45坪宅 【蘋果日報】	9
上月中古屋買氣 新北量縮8% 【蘋果日報】	10
房屋稅 今年估達628億 【工商時報】	10
不怕利空 4月房市價量未鬆動 【經濟日報】	11
4月全台房市「量盤價穩」 【聯合報】	12
結婚旺季 房市買氣有撐 【經濟日報】	12
北市府標售房地 進帳10.5億 【經濟日報】	13
中市將規劃小型工廠用地 【中央社】	13
5/2.....	14
房貸壽險轉貸停看聽 【蘋果日報】	14
新北搶建照 2年後湧賣壓 【蘋果日報】	15
北市福里花園 法拍價1億 【蘋果日報】	16
房屋買賣移轉 雙北4月略增 【中央社】	16
雙北、台南4月移轉棟數 回溫 【工商時報】	17
變相增稅？市府：依繁榮度調整 【中國時報】	18
江揆：催生3.4萬戶社會宅 【經濟日報】	18
財部籲公銀 降非自用宅貸款成數 【聯合報】	19
實價登錄 信義區地每坪飆700萬 【經濟日報】	20
打造富麗農村 鼓勵青年返鄉 【經濟日報】	20
雙北房市4月交易微增 【經濟日報】	20
台中市土地公告現值 明年恐再攀高 【自由時報】	21
5/5.....	21
上月建物買賣 西屯640棟冠台中 【蘋果日報】	21
房價為什麼漲 低利稅改成幫兇 【蘋果日報】	22
土地建材飆漲 拱出高房價 【蘋果日報】	24
新莊夯 租金大漲18% 【蘋果日報】	24
北市新鮮人租屋 耗半月薪 【蘋果日報】	25
買強不買弱 二線店面換一線 【自由時報】	26
AIT明年遷內湖 周邊房價漲3成 【聯合報】	27
景氣回溫 內科空置率6年新低 【聯合晚報】	28
北市降價屋 激增3.5倍 【聯合晚報】	28

北台房市 Q1 價跌量縮 【聯合報】	29
首季房市 南熱北冷 【經濟日報】	29
北市北安路 景觀宅夯 【經濟日報】	30
許嘉棟批 資金過剩推升房價 【自由時報】	31
5/6.....	32
打房再出招 非自用宅 利率 2.25%起 【蘋果日報】	32
房市亂 首購意願減 2 成 【蘋果日報】	33
1 坪 180 萬 宋楚瑜官邸蓋小宅 【蘋果日報】	34
置產族投資海外 日本東京最夯 【蘋果日報】	35
大樓推案量 首季比透天厝多 【自由時報】	36
安平、永康 建商力爭之地 【自由時報】	36
林口重劃區抵費地 5/23 標售 【自由時報】	37
買預售屋 30 天內實價登錄 【工商時報】	37
預售屋納入實價登錄—代銷業：做好配套 300%贊成 【工商時報】	38
房仲業：僅 4 成首購族 未來 1 年願進場 【中國時報】	38
增值稅爆增 2.5 倍！房地產界：恐成全民負擔 【工商時報】	39
財部查稅 盯上黃金店面 【聯合報】	40
房仲：查稅金店面 衝擊小 【經濟日報】	41
信義 A25 降價 市場：難標脫 【經濟日報】	41
台中州廳都更 招商動起來 【經濟日報】	42
5/7.....	42
台塑總部大樓評估都更 6 月底出爐 【蘋果日報】	42
野村：陸房市泡沫早爆了 【蘋果日報】	43
陸資來台買房 首季飆 4.2 億 【蘋果日報】	44
桃園八德買氣升 月銷 4 成 【蘋果日報】	45
擴大內科市地重劃 逾 300 居民家沒了 【自由時報】	46
台中捷運藍經商圈 房市新亮點 【中央社】	47
4 成媽媽購屋預算 501~1000 萬內 【自由時報】	47
顏炳立：北市房價不會跌三成 【自由時報】	48
深耕高雄 京城集團總部動土 【中國時報】	48
顏炳立：預售開高價的夢 漸醒 【工商時報】	49
信義計畫區 A25 重招標 權利金降 20% 【經濟日報】	50
張盛和：自住房屋 限制總戶數 【中央社】	50
機捷 A22 站區都更動工 中壢老街區翻新 【自由時報】	50

5/8.....	51
防囤房 夫妻自住限1戶 【蘋果日報】	51
上月北台預售量 跌2成 【蘋果日報】	53
7月起 豪宅稅按戶徵收 【蘋果日報】	54
「台北信義」Q1 連賣2戶 【蘋果日報】	55
房價鬆動 北市老屋砍價2成賣出 【中國時報】	55
房屋總樓層數 影響房屋稅額 【台灣新生報】	56
房價消風? 財長:雙北緩和下修 【聯合報】	56
財長:雙北房價 同步走跌 【經濟日報】	57
房市風向球 4月續亮黃藍燈 【聯合報】	58
北市非自住宅 將採差別稅率 【經濟日報】	58
北市豪宅稅 將增300多戶 【經濟日報】	59
5/9.....	60
巷弄型店面夯 中山區71件奪冠 【蘋果日報】	60
空總蓋社會宅...財部反對 【工商時報】	60
房市風向球—劉育榮:天母未來補漲空間很大 【中國時報】	61
活化國有地 收益上看2300億 【聯合報】	62
高房價忍無可忍 300學者組房改聯盟 【聯合報】	63
財長:不動產稅制 八月啟動改革 【聯合報】	64
配合打房 台銀率先降貸款成數 【聯合報】	65
業者:打房增稅 根本打不到財團 【聯合報】	65
曾巨威:短線炒房 應按實際獲利課稅 【經濟日報】	66
空總開發 營建署建議:納入懷生國中 【聯合晚報】	67
5/11.....	68
租金報酬5.5% 日本最賺 【蘋果日報】	68
1.6%低利 台壽險爭購日商辦 【蘋果日報】	69
海外購屋 屢見超收服務費 【蘋果日報】	69
高鐵三大站 月底標售土地 【經濟日報】	70
搶救社宅政策 土地財源雙管齊下 【聯合報】	71
地上權招標 納入社宅 財長搖頭 【聯合報】	72
內湖AIT特區 小天母 【經濟日報】	72
都更宅賺10億 市府帶頭炒房? 【聯合報】	73
5/13.....	73
新北老屋 首例明整建 【蘋果日報】	73

大同萬華淡水 租不如買 【蘋果日報】	74
玉山金示警 房市危險4區 【蘋果日報】	75
5/14.....	77
房價壓力測試 國銀全過關 【蘋果日報】	77
新板豪宅 1坪衝98萬 【蘋果日報】	78
新屋17萬戶 【自由時報】	79
氣氛保守 內湖千坪土地流標 【自由時報】	80
內湖五期重劃標案 等嚙人 【工商時報】	80
房價跌3成 銀行挺得住 【中央社】	81
房價壓力測試 銀行全挺過風暴 【聯合報】	81
三公股銀 調高房貸利率 【經濟日報】	81
A25南港調車場標案 商辦風向球 【經濟日報】	82
虎尾產業專區賤賣? 售地緊急煞車 【聯合報】	82
房仲產學合作 起薪25K 【蘋果日報】	83
5/15.....	84
自住限3戶 超過課重稅 【蘋果日報】	84
新北都更半年動工「比生孩子快」 【蘋果日報】	85
民汐線還在審議 建商急推捷運宅 【自由時報】	87
一品大廈1樓店面 每坪254萬賣出 【自由時報】	87
商辦到頂? 新壽內湖13棟大樓 喊賣 【工商時報】	88
建商一哥寶佳 跨足房仲業 【經濟日報】	88
北市首宗出租國宅 明年動工 【聯合報】	89
老舊出租國宅 改建公營住宅 【經濟日報】	90
自住宅限3戶 30萬人受影響 【聯合報】	90
自用住宅限3戶 房仲業者：打擊面縮小了 【經濟日報】	91
5/16.....	91
自住屋限3戶 立委批：應砍到2戶 【蘋果日報】	91
誠品蘇州住宅6月開賣 【蘋果日報】	92
低價區突圍 萬華汐止夯 【蘋果日報】	93
私下立約買方付奢侈稅? 國稅局：查到罰1倍 【東森新聞】	94
未來，跨縣市囤房 逃不掉 【聯合報】	95
5/19.....	95
開第1槍 台銀限縮房貸成數 【蘋果日報】	95
房仲費收足6% 民怨太高 【蘋果日報】	96

台中快捷巴士 7月通車 周邊房市衝 【聯合晚報】	97
首宗 REITs 都更 爆違法爭議 【經濟日報】	98
打房？打淡交易量 打不動房價 【聯合報】	99
台中快捷巴士 帶旺周邊房市 【經濟日報】	100
囤放稅高舉輕放？ 標售市場試風向 【聯合晚報】	101
台銀最多只貸 6成 5 【中國時報】	101
5/20.....	102
北市囤房大戶 1人擁 59屋 【蘋果日報】	102
預期房價下修 交易量跌 3成 【蘋果日報】	103
全台房價年漲 5% 僅高雄跌 【蘋果日報】	104
富旺：房市緩漲 推案減量不減價 【工商時報】	105
4個月減 68億 北市 A25 地上權被批賤賣 【自由時報】	106
讓青年住得起台灣 王應傑：首購房貸額度應增至 9成 【ETtoday】 ..	107
仲介割喉開戰 只收 1%服務費吸客 【東森新聞】	107
負擔不輕 小套房貸款僅 5成 【聯合報】	108
5/21.....	109
非自住房屋稅 最高 3.6% 【蘋果日報】	109
擁 4戶 新制房屋稅多繳 1萬元 【蘋果日報】	111
百坪大戶建案 人氣掉 3成 【蘋果日報】	111
北市地上權案 7億標脫 【蘋果日報】	112
自用住宅重購退稅 大清查 【經濟日報】	113
擁房逾 3戶 重點查稅 【聯合報】	114
法院拍賣 凶宅...特殊屋況須公告 【聯合報】	115
觀光熱...北中 2商辦 飯店業溢價搶標 【聯合報】	115
5/22.....	116
豪宅淪法拍 喊價 6千萬 【蘋果日報】	116
北市銅山街地上權 5億起標 【蘋果日報】	117
蓋社會住宅 國產署獻 14塊地 【中國時報】	118
國碩頂樓超吸金 1坪喊價 100萬 【工商時報】	118
維租稅公平 財部查不動產交易 【中央社】	119
樓創新高 房價也可望高人一等 【中國時報】	120
超高住宅 瞄準頂級客 【經濟日報】	120
商辦租金看漲 5% 六建商 High 【經濟日報】	121
5/23.....	122

桃園房價年漲 14% 勝新北 【蘋果日報】	122
Q1 赴日買房 年增 120% 【蘋果日報】	122
北市續漲 1 坪飆 90 萬 【蘋果日報】	123
各地自訂非自住房屋稅率 財部支持 【蘋果日報】	124
轉嫁囤房稅 永康商圈房租漲 1-2 成 【民視新聞】	125
國發會：有助社會宅供給 【工商時報】	125
避免央行盯上 豪宅貸款降溫 【聯合報】	126
壓不住 雙北新屋成交價飆新高 【經濟日報】	127
房價消風？ 雙北新屋房價仍上揚 【聯合報】	128
每坪 17.1 萬 桃園房價漲幅 6 都之冠 【聯合報】	129
新壽海外獵房買地 360 億上膛 【經濟日報】	129
包租王收租 1.4 億 繳健保 294 萬居冠 【蘋果日報】	130
只收費 1% 房仲二軍搶市 【蘋果日報】	130
房仲 4685 家 3 年多 3 成 【蘋果日報】	131
仁愛帝寶成交價 罕見回跌 【自由時報】	132
資產活化 水泥族群下半年添利多 【工商時報】	133
財政部：下一波查不動產交易所所得 【中央社】	134
台商快受不了 紛評估返鄉設廠 【自由時報】	134
新店和平社區都更 議員促先讓售土地 【自由時報】	135
包租公誠實報稅嗎？ 財部抓漏總動員 【聯合報】	136
房東想省稅 抵愈多繳愈少 【聯合報】	137
5/27.....	138
台經院：房價明年跌 【蘋果日報】	138
Q1 成交率 掉 5 個百分點 【蘋果日報】	139
新店捷運宅 16 戶標脫 【蘋果日報】	140
投資客縮手 商辦交易量急跌 8 成 【蘋果日報】	140
新莊老街公辦都更案 遭質疑變相炒房 【自由時報】	141
碧潭有約 標脫價每坪約 55 萬 【自由時報】	142
營建業看淡景氣 今年房市量縮價跌 【自由時報】	142
台經院看房市 明年出現下修 【中國時報】	143
巴克萊賭政府 不會重手打房 【中國時報】	144
北市議會舊址開發 7 月招標 【經濟日報】	144
桃園站住宅區 地價標新高 【經濟日報】	145
高價商辦冷 交易件數、金額衰退 【聯合報】	146

65期重劃區動土 每坪上看百萬元 【聯合報】	146
5/29.....	147
5/2起簽約 免付外水電費 【蘋果日報】	147
螺旋豪宅費工 成本貴3倍 【蘋果日報】	148
北市中山松山南港 逆勢漲 【蘋果日報】	148
北市實價登錄以來 房價漲16% 【自由時報】	149
「華固新天地」地上權案 熱賣 【中國時報】	149
港資大手筆 買潤泰敦仁豪宅 【經濟日報】	150
王明正：最近可用功看屋 【經濟日報】	151
自治條例二讀 北市將設容積銀行 【經濟日報】	152
業者：房價下跌 不太可能 【聯合晚報】	152
洪嘉昇：合宜宅容積率應調高 【中國時報】	153
八德合宜宅 禁辦預告、信託登記 【自由時報】	154
5/30.....	154
央行：全台房價都偏貴 【蘋果日報】	154
北市5處老屋 年底都更 【蘋果日報】	156
學區購屋出租 報酬率6% 【蘋果日報】	157
空屋144萬 當心升息房價反轉 【自由時報】	158
建照、推案、總銷量 首季創新高 【中國時報】	158
央行看房市 短期沒大問題 【經濟日報】	160
房仲降費用 看突檢結果 【經濟日報】	160
學者：依房價級距收費 比較公正 【經濟日報】	161
房地合一課稅 先易後難 【經濟日報】	161
中市南區 房市買氣穩定 【工商時報】	162

5/1

鄰近高鐵萬坪土地 建台求售 【中國時報】

建台水泥在高鐵左營站附近的工業地獲准變更為住宅和商業用地，正進行土地重劃，建台可取得約1萬1000坪土地，將採土地出售或聯合開發，求售至少60億元已和各方買主洽談中。

發言人趙國生表示，位於高鐵左營站左東段2萬1921坪工業地已在3月底獲准變更為住宅和商業用地，2至3年完成都市重劃可望取回1萬1000坪素地。這塊土地由三禾資產管理公司以42億元向兆豐金旗下的兆豐資產管理公司取得85%債權，其他還有4家銀行佔有15%債權，建台希望在法院拍賣前，土地能獲得妥善處理。

趙國生說，該區為低建蔽率、低容積率，分別為50%和220%，若是合作開發希望以興建購物中心、銀髮住宅、科技住宅及生態住宅為主；另一個方案則是將土地出售。

市場人士指出，該區土地市價每坪有50萬元價值，建台這塊地市價值至少55億元。

趙國生表示，建台土地位於北高雄開發廊帶起點，接著有正泰水泥、東南水泥數萬坪工業用地也將變更開發，建台扮演北高雄廊帶重新開發火車頭，為高雄整體發展加分，高鐵站附近的土地有增值空間。

北市標出豪宅 1坪140萬 【蘋果日報】

信義區「國美商隱」超夯！台北市政府25戶市有房地昨日開標，位永吉路30巷的「國美商隱」釋出21戶，標脫15戶，標脫戶數達7成，其中10樓戶的底價6235萬元，最後以7529萬9990元標脫，換算單價每坪達140.9萬元，溢價率高達20.77%。

信義區「國美商隱」10樓戶別以每坪140.9萬元高價標脫。范厚民攝

北市府財政局昨標售「國美商隱」21戶、中正區汀州路「千荷田」1戶及士林區福林路「士林官邸專案住宅」3戶。前2個社區均是都更分回，「國美商隱」因地段佳，開標前便有超過30人預約看屋，「士林官邸專案住宅」為先前流標2戶重新標售，以及租約到期的1戶3房首次標售。

得標總額約10億元

25戶市有房地共收到29標封，標脫17戶，總溢價率5.57%，得標總金額約10億元。財政局副局長張治祥表示，此次投標踴躍，市場對價格接受度也高，雖然有幾戶未標脫，近期會再公告標售，得標金額會進入市庫，作為日後公營住宅資金。

103年5月

「國美商隱」標脫戶坪數 48.97~49.33 坪，標脫單價 108.4~140.9 萬元，平均標脫均價 118 萬元。

北市府財政局昨日開標，25 戶標出 17 戶，加價率逾 5%。潘姿羽攝
流標戶多屬低樓層

信義房屋企研室專案經理曾敬德表示：「價格很健康，對市場有正面效果。」流標戶多屬低樓層，可能因視野景觀被周邊舊公寓遮蔽，影響投標意願，另 1 戶 75 坪房型底價高達 8567 萬元，也因無人投標、宣告流標。

住商不動產企劃研究室主任徐佳馨則指出，「國美商隱」成交價每坪約 130 萬元，而且是信義區少有的屋齡新、坪數中等的產品，以 5、6 千萬元的總價釋出可以說是「奇貨可居」，從標售結果來看，市場的接受度也很高。

「千荷田」1 戶底價 5577 萬元，以 5656 萬元順利標脫，溢價率 1.42%。「士林官邸專案住宅」2 戶 4 房房型再度流標，1 戶 3 房房型底價 3760 萬元，以 3810 萬元標脫，溢價率 1.33%，得標人李先生笑說：「現在新房子太貴，跟政府買比較放心啦！」

台北市財政局市有房地標脫結果

「建商好價格合理」

昨日開標超過 30 人到場，有民眾表示是來幫小孩置產，一名標下「國美商隱」的李先生則說：「我是衝著國美建設投標，建商好，價格也蠻合理。」「國美商隱」另外還有 2 家法人得標，分別是源弘企業和僑外資鑫富不動產。

中和千坪都更 冠德主打 45 坪宅 【蘋果日報】

冠德建設在新北市中和區雙和醫院北側取得 1755 坪的國防部委辦都更案，冠德預計主力規劃 38~45 坪，為了加速此案推動，營建署表態會介入協助新北市府的審議流程，希望可在 1 年內核定事業計劃和權利變換，2018 年取得使用執照。冠德建設取得的土地位於連城路 263 巷、263 巷 8 弄和 265 巷口，基地建蔽率為 50%、容積率 300%，現況為空地，僅北側有和東社區活動中心。

冠德建設取得新北市中和區連城路 263 巷旁住宅用地，基地達 1755 坪。增托育和活動中心

營建署城鄉發展分署副分署長黃明堉表示，審議時會要求開發商提供里民活動中心、托育中心等公益設施。

該都更案於 3 月 3 日進行第 2 次招商，由三圓建設、冠德建設及將捷建設 3 家廠商通過資格審查，4 月 23 日綜合評選審查後，冠德建設成為最優申請人。

冠德建設副總經理洪錦欽表示，初步規劃興建地上 26 樓、地下 5 樓和地上 30 樓、地下 5 樓兩棟建物，主力規劃 38~45 坪住宅產品，有部分沿街店面，冠德

未來約可分回 34%、分回總銷金額約 40 億元。

上月中古屋買氣 新北量縮 8% 【蘋果日報】

受到最近國內政局動盪及政府提出囤房稅議題因素，民眾購屋信心受影響，讓 4 月中古屋房市交易量開平盤，新北市交易量縮減 8% 最多。房仲業者指出，尤以板橋新板特區的高總價豪宅買氣萎縮最明顯。

4 月主要都會區中古屋交易狀況

近 2 個月看屋量少

據永慶房產集團研究發展中心統計，北市 4 月交易量較 3 月小幅增加 2%，新北市減 8%，台中減 7%，高雄則增 10%。單價部分，雙北市 4 月中古屋平均單價月漲幅 0.5~0.7%，北市每坪 64.8 萬元，新北市每坪 40.5 萬元，台中與高雄則漲 3.1~3.4%，房價分別為每坪 15.2 萬元與 13.4 萬元。

有巢氏房屋板橋新板特區加盟店店長陳姍均說，政府打房影響，新板特區 5000 萬元以上豪宅交易量萎縮最明顯，近 2 個月看屋與成交量少，買方轉向 1500 萬元內的小坪數產品。

台灣房屋統計 4 月雙北市交易量出現減少趨勢，北市減 5.82%、新北減 1.57%，且買方購買的產品，出現中價位產品回溫的趨勢，台灣房屋智庫發言人張旭嵐指出，4 月換屋族較 3 月增加 1.5 成，房價預算高於首購族，讓成交價上揚。

住商不動產企劃研究室主任徐佳馨也說 4 月中價位標的交易更活絡，推估是置產換屋族進場，顯示不動產仍具一定吸引力。

永慶房產集團研究發展中心經理黃舒衛表示，受囤房稅影響，讓民眾對購屋產生不安感，購屋腳步趨緩，加上核四停工爭議略挫買氣。

走勢持平市場樂觀

不過，經濟穩定復甦態勢確立，房市交易量仍有支撐，而房價在政府積極打房與銀行嚴格風險控管下，走勢持平盤整，未來市場仍樂觀。

住北市的張媽媽說，「最近要買房給兒子，因是自住，不會因政府打房而不買。」

房屋稅 今年估達 628 億 【工商時報】

今（1）日是綜所稅申報起跑日，也是房屋稅開徵日。財政部預計，今年全國房屋稅收可達 628 億餘元，較去年成長 2.24%，逾 7 成稅收皆來自六都。

財政部表示，103 年期房屋稅開徵後，有六大繳稅管道供民眾選擇利用，除了使用信用卡繳稅之外，還可透過 ATM 轉帳、長期約定轉帳、電話語音繳稅，或是到郵局以外的金融機構臨櫃繳稅，稅額在 2 萬元以內者，也可到便利超商現金繳稅。官員提醒，房屋稅繳納期限至 6 月 3 日為止，每超過 2 日將按應納稅額加收

1%的滯納金。

今年全國房屋稅開徵件數及稅收均有成長。財政部統計，今年全國房屋稅總開徵件數為800萬2,801件，稅收預計為628億9,561萬元，與102年度相比，總件數成長1.16%，稅收增加13億多元，年增率2.24%。

桃園縣地方稅務局局長林延文表示，全台房屋稅有所成長，主因在於新建房屋增加，加上地方政府調整房屋稅的稅基，帶動房屋稅稅收隨之成長；其中，六都的開徵件數及應納稅額，占整體房屋稅的七成以上。

林延文指出，在開徵件數方面，今年成長最多的前三名縣市，依序為新北市、桃園縣及台中市。與去年開徵件數相比，新北市增加了2萬件，桃園縣受惠於桃園航空城、機場捷運等重大建設，房市交易熱絡，件數增加1.5萬件，台中市也以1.3萬件緊追在後。

林延文說，桃園縣因政府推動重大建設，而且房價也比雙北市便宜，年輕人買不起高價房屋，轉往桃園房市，帶動桃園地區的房市交易，因此今年房屋稅額增加最多，達2億700萬元，名列全國之冠。

另外，官員也提醒，房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用及非住家用稅率課徵房屋稅，但非住家用的課稅面積最低不得少於全部面積的6分之1，民眾在申報房屋稅時須特別留意。

不怕利空 4月房市價量未鬆動 【經濟日報】

4月經歷服貿與核四爭議，加上「雙張會」加重打房、希望二年房價下跌三成等，但各大房仲公司4月交易量仍普遍較3月持平至增加二成，顯示打炒房措施未發酵，價格也未產生明顯鬆動，其中以新北市、桃園等中低總價產品交易最為熱絡。四大房仲公司統計4月旗下據點房屋交易量，其中信義房屋月增約一成、永慶房屋大致月增持平至一成、住商不動產月增約19%、台灣房屋則月增2.5%。

四大房仲業績均較3月明顯提升，顯見在春節過後，房市買氣已逐步回升。值得注意的是，雖然市場對房價修正有所期待，但多家房仲成交資料顯示，房價仍相對持穩，部分地區房價甚至還續漲。

信義房屋企研室專案經理曾敬德指出，雖然外在情勢紛擾不斷，但自住客的買氣狀況維持穩定，整體房市延續上半年熱門檔期329的溫度，其中雙北市房市明顯回溫，分別增加10%至15%，台北市的中正、中山、內湖、松山區交易均成長；新北市在居住的便利性等生活機能考量下，板橋、汐止、三重、淡水與新莊等區買氣都明顯回籠。

永慶房產集團研發中心經理黃舒衛表示，台北市購屋需求為自住的比重占達61%，是去年7月以來新高，近期受到「囤房稅」效應影響，民眾對購屋產生疑

103年5月

慮，不安感增加，購屋腳步略微放緩。但因景氣燈號連二個月綠燈，經濟穩定復甦確立，房市交易量仍有支撐。

台灣房屋智庫發言人張旭嵐表示，自用需求不受打炒房政策影響，因而爭取到賣家的讓價空間，縮短猶豫期而順利成交。而置產族近期雖有出售規畫，但也同步尋找可以「長期持有」新標的，顯示這一波汰弱換強、資產盤整的動作，將逐漸改變置產族規劃習慣。

4月全台房市「量盤價穩」【聯合報】

台灣房屋統計，六大都會區4月房市「量盤價穩」，部分縣市不受囤房稅及政局動盪影響，市場回溫，成交量與房價都小幅成長。

台灣房屋指出，六大都會區4月房市交易量較3月增加2.54%，房價成長5.26%，桃園交易量增11.1%最多，其次為台中的9.46%，新竹的6.71%；台北交易量月減5.82%，新北小跌1.57%。

雙北交易量趨緩，但價格不見下修，增幅最大的是新北市，價揚11.16%，其次為新竹、桃園地區，分別為9.49%及6.83%。整體而言，4月全台房市呈現「量盤價穩」格局。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，雖然外在情勢紛擾不斷，但自住客的買氣持穩，整體房市延續329上半年熱門檔期的溫度。相較之下，非自用型的買盤就較為觀望。

永慶房產集團研究發展中心經理黃舒衛表示，低利環境持續，民眾購屋負擔短時間內不會大幅增加。而財政部版青年安心成家優惠房貸將續行至年底，視情況延長，首購族群可以多加利用。

結婚旺季 房市買氣有撐【經濟日報】

雖然政府打房利空罩頂，但從近期買氣來看，預估5、6月有機會持續，第2季是結婚旺季，有利拉升自用買盤。但房仲業者認為，下半年有七合一選舉，各政黨可能競開打房競選支票下，預期5、6月可能是今年買氣最好的二個月。

這半年來以首購買盤支撐房市買氣，但台北市大安區的某家房仲店上個月仍有天天成交案件，一個月業收達1,000多萬元，顯示台北市中高總價的住宅和店面買盤動能仍在。

住商不動產企研室主任徐佳馨認為，過去半年來，中間價位買氣沈悶的物件逐漸活絡，例如台北市總價4,000萬元、新北市總價2,000萬元的產品，已有不少買氣支撐。

徐佳馨表示，近期也發現買方資產配置的觀念有所改變，高資產族群傾向於「多

103年5月

戶換少戶」的配置，例如原有三戶、各1,000萬元的房屋，換成一戶3,000萬元房屋。

北市府標售房地 進帳 10.5 億 【經濟日報】

台北市政府財政局公告標售的永吉路國美信義商隱社區內21戶、汀州路千荷田社區一戶及福林路士林官邸社區內三戶市有房地，昨(30)日開標，總計標脫17戶，共為市庫挹注10.5億餘元。

其中「國美商隱」社區吸引26封投標單競逐，有15戶順利標脫，脫標率72%，平均溢價率約5.2%，決標總金額達9.6億元，平均一戶每坪決標價格達118萬元。十樓戶別每坪更衝上141.5萬元，溢價率甚至逾二成。

財政局官員表示，這次標售的房地多為都市更新分回戶。國美商隱社區為國美建設興建，因鄰近信義計畫區，吸引很多民眾看屋，每坪單價也是這次公告標售三處市有房地最高的建案。

房仲業者指出，此次標出多為40坪至50坪產品，雖然目前房市景氣低迷，但地段好、建商品碑佳的物件，仍是市場搶手貨。

信義房屋忠孝市府店店長林健邦指出，信義計畫區豪宅動輒上億元，要在周圍找總價五、六千萬元，約50坪的新大樓相當不容易，「國美商隱」平均標脫價格每坪約118萬元，也符合市場期待。

至於市府參與吉美建設辦理都更案分回的汀洲路一段「千荷田住宅大樓」一戶市有房地，扣除車位面積為64.28坪、底價5,577萬餘元，平均每坪86.76萬元)，標脫金額為5,656萬餘元，超出底價約1.42%，每坪約87.99萬元。

士林官邸剩餘的三戶市有房地僅標脫一戶，面積42.41坪、底價3,760餘萬元，每坪約88.65萬元，標脫價格為3,810萬元，每坪約89.83萬元。

中市將規劃小型工廠用地 【中央社】

中小企業用地難尋，台中市經濟發展局長王誕生今天說，將在精密機械園區第二期開發中，規劃小型工廠用地供中小企業使用。

台中市議員曾朝榮、朱暖英、何敏誠、張滄沂與吳顯森等人，今天在市議會進行業務質詢時提到，台中市不少小工廠因為重劃等原因被迫搬遷，卻無法尋找到適宜且合法的土地重建工廠，導致許多工廠繼續非法設於農業區中。

王誕生表示，市府預計在精密機械園區第二期開發中，規劃140個淨面積150平方公尺的工廠用地，採用租售並行方式供中小企業、工廠使用。

王誕生指出，經發局目前進行精密機械園區第二期、豐洲工業園區第二期、太平產業園區、潭子聚興產業園區等工業區開發計畫。此外，清水甲南工業區與文山

工業區也針對公有土地正在規劃中，可釋出土地供工廠使用。

王誕生表示，目前若要開發工業區，因依法採用市價徵收且台商回流的土地需求增加，台中市工業區土地價格比過去高，例如太平產業園區的開發成本，每坪已達新台幣14萬元至16萬元，想買1坪10萬元以下的土地已不太可能。

王誕生認為，經發局已很認真尋找工業區土地，但市區土地零零散散，要找到10多公頃的土地很困難，雖然也曾考慮台糖土地，但台糖土地很多早就出租或有其他利用，市府無法介入。

5/2

房貸壽險轉貸停看聽 【蘋果日報】

市場預期升息氣氛愈來愈濃，有民眾想以「轉貸」方式因應升息。銀行業者表示，房貸戶申請房貸時搭配的房貸壽險保障，不會隨房價下跌縮水，對於房貸還沒還完就遭遇意外的家庭而言，具有擔保房屋不被法拍的功效。不過業者也說，分期繳的房貸壽險較易受轉貸影響失效，民眾轉貸前應做好評估。

保險業者指出，房貸壽險多為躉繳型商品，保費一次繳清，即使轉貸，只要將受益人從銀行改回要保人指定對象即可，保障效力不致改變。

第一金人壽總經理林元輝指出，目前市售房貸壽險商品，依壽險保障金額固定與否，可分平準型和遞減型。平準型保額不變，遞減型逐年減少，因此遞減型保費較便宜。

不同類型房貸壽險差別

保費優惠較多

不論民眾選擇那一類保單，房價下跌，房貸壽險保障不會生變。但是投保最好以「足期、足額」為原則，貸款金額多少，保障就應有多少、還款期若長達25年，保障也應達25年。

理專指出，已申辦房貸壽險的民眾，轉貸時雖然也可以辦理保單解約，但是這個保險是躉繳的費用，相較個人投保一般定期壽險來得便宜，而且一旦解約，再也買不到當時投保年齡的費率，所以不建議民眾因轉貸或清償就將保單解約。

業者指出，轉貸後，民眾向銀行借款事實仍在，分期繳商品仍可轉回一般壽險，理賠金也還是可以拿來還房貸，維持保單效力，對降低還款風險仍有幫助。

林元輝表示，壽險公司承接房貸壽險申請案時，會評斷要保人、被保險人有工作和不動產的情況下給予房貸優惠，若與一般投保定期保險比較，房貸壽險的保費優惠較多，算是對民眾有利的商品。

年紀愈大愈貴

另外，壽險商品具有「年紀愈大、保費愈貴」的特性，若在轉貸銀行重新申辦另

一套房貸壽險產品，保費支出壓力自然增加，未必划得來。

合庫人壽總經理張志杰指出，房貸壽險商品設計概念就是「不要讓孩子拉拔房子」，將房貸負債風險鎖定在家中經濟來源者身上，民眾在高房價時期購屋，又同時投保房貸壽險，若遇到房價下跌，房貸壽險的價值可以立即浮現。

張志杰解釋，房價若下跌，民眾要償還的房貸不會打折，但若在償還期間又遇到意外喪生導致無力償付房貸，由銀行拍賣不動產，可取回的資金恐再縮水一次，一來一回下，家人要負擔的還款壓力會更沉重，不如先備妥房貸壽險商品，降低房子被法拍的風險。

新北搶建照 2年後湧賣壓 【蘋果日報】

新法上路引發搶照潮！《都市計畫法新北市施行細則》昨上路，建商急著搶建照，4月最後1周湧進280件請照案，單周數量達去年全年請照數的3成。請照地區集中在三重、淡水、板橋等推案大的區域，業者預估明年第1季將陸續推案。學者認為新屋供給量大，「未來2年房地產景氣都不會好。」

搶照潮集中淡水、三重和板橋，預計明年Q1會陸續推案。范厚民攝

新北市政府為了回歸都市計畫土地使用分區本意，修法內容包括商業區蓋住宅，只適用該區的住宅基準容積，而非原本商業區較高的容積率。城鄉發展局都市計畫科股長彭介山解釋，住宅去化快，新北市過去許多商業區轉作住宅使用，對於都市發展有不良影響，因此加強控管容積率。

此次也取消申請銀級綠建築所核發的容積獎勵，黃金級、鑽石級的容獎則從8%、10%下修至3%、6%，而樓地板面積達3萬平方公尺且土地面積達6000平方公尺的基地，必須符合銀級綠建築標準，更被要求設置1/2綠能屋頂。

土地房價恐波動

新北市府大動作修法，遠雄建設執行副總經理黃志鴻認為，恐使建商降低興建綠建築意願。新北市建築師公會也指出，修法直接導致搶照潮，短期會使房屋供給量大幅增加，長期則因開發限制趨嚴、容積獎勵減少，增加開發成本，土地及房屋市場價格可能波動。

首購族買了又退

「建商不得不去搶，搶了又造成惡性循環。」德明科技大學副教授花敬群表示，新北市供給過剩的情形早就開始，修法促使建商搶建照，但市場早就已經不堪負荷，1~2年後會出現強大賣壓，業者可能削價競爭還賣不掉，只能讓時間慢慢消化，「房市會很不景氣，但資金轉移到其它產業，對國家經濟反而是好事。」

但永慶代銷處長何彥煒認為，新北市搶照雖預告明年第1季有大量推案，對建商來說，除非財務有壓力，否則「還不到降價時機」。而且推案時程可以展延，他

表示，建商要到 Q4 觀看市場氛圍後，才会有比較詳細的推案計劃。不過近期財政部擬改革稅制，加上「雙張」會宣示政府打房態度，部分新北市的個案出現首購族買了又退的情形，何彥煒透露：「首購族觀望的心態已經出來。」

北市福里花園 法拍價 1 億 【蘋果日報】

高總價房屋始終動見觀瞻，法拍市場也不例外，近期北市、花蓮皆有高總價宅淪法拍，倍受矚目。北市福里花園大廈因鄰近豪宅文華苑，即使屋齡已 26 年，市場詢問度仍高，待拍戶為 14 樓頂樓，含增建總坪數達 141.76 坪，另有 2 個車位，本月 15 日將在台北地方法院執行第 1 拍，底價 1 億 860 萬元。

福里花園大廈近慶城街，該區房價行情每坪 75~85 萬元，寬頻房訊評估：「待拍戶 1 拍價格略高於行情，2 拍就有機會拍出。」該社區 1 樓為商場，住戶進入社區須爬一小段樓梯，穿過 2 樓中庭花園，據房仲業者透露，早期微風廣場執行常董廖鎮漢與孫芸芸夫妻曾是住戶。

北市長春路福里花園大廈 14 樓頂樓戶淪法拍，底價 1 億 860 萬元。范厚民攝陽明山別墅第 4 拍

住商不動產長春復北加盟店店東孫世明表示，福里花園大廈近 3 年才陸續釋出物件，行情每坪 90~100 萬元，平面車位約 13 坪，售價約 350 萬元，另有子母型車位，價格約 500 萬元，「靠近敦北商圈，離機場又近，長期仍有看漲趨勢。」台鳳前總裁黃宗宏的陽明山別墅本月 14 日在士林地方法院執行減價拍賣，土地 2953.29 坪，建坪 210.48 坪，內含其父黃成金千坪墓園，底價 4 億 873 萬元。待拍戶有多次流標紀錄，且陰宅、陽宅坐落同處，法院筆錄載明墓園由黃氏子孫全體以借貸關係佔有中，故不點交，寬頻房訊稱，依國人習俗，多會避諱此類物件。

花蓮大廈法拍 7 筆

花蓮公正街「華爾街大廈」地下室、4 樓與 12 樓等 7 筆不動產淪法拍，本月 6 日執行第 1 拍，總坪數 648.92 坪，底價 6820 萬元。全國不動產花蓮金仲加盟店副總經理林偉倫表示，待拍社區生活機能佳，但昔日空屋多，2 年前有投資客大量買進、整理出售，另成立管委會，目前行情每坪約 13 萬元。

房屋買賣移轉 雙北 4 月略增 【中央社】

雙北市和台南市公布 4 月買賣移轉棟數，雙北微增，台南小增 10%。房仲表示，景氣不明顯，政治經濟紛擾，雙北買房力道不明顯；台南房價相對低，又有結婚旺季，房屋需求比北部明顯。

雙北市 4 月買賣移轉棟數大致與 3 月持平，北市仍在 3000 棟以下的 2778 棟低量，

103年5月

月增 0.8%，年減 20.8%；新北市 5161 棟，月增 2.4%，年減 24.8%；台南市 1931 棟較 3 月增加約 10%，年減 20.8%。

住商不動產企劃研究室主任徐佳馨分析，今年景氣不明朗，加上政治經濟紛擾，買氣無法有效開展，4 月明顯自住客戶較多，中南部受惠於房價，加上進入結婚旺季，需求明顯增加，應是交易量提升的重要關鍵。

住商不動產北市區經理錢思明指出，北市價格已在高點，大漲不易，市場從去年下半年已逐漸從總體市場轉往個案表現，主要是北市投資盤近來轉淡，換屋族逆勢而起，除了近年公告現值不斷調漲，屋主思考提早換屋，都更無望也促使老舊公寓屋主轉購較舒適的電梯華廈。

住商不動產新北市區協理趙中康分析，新北市 4 月以中和區成交最多，達 588 棟，汐止月增達 35%，交易成長最多；過去熱門的五股和八里，月衰退均達 4 成。他認為，近期政府不斷打房，讓不少首購族退縮，推案量大的區域近期表現不如理想，反而是中和與汐止處在高點的區域，吸引不少北市客的注意，買氣逐步打底。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，北市各行政區仍以中山區交易量最大，4 月移轉 446 棟，月增約 21.5%，其次是文山區與內湖區；新北市則以板橋、中和、新莊移轉棟數逾 500 棟，表現較穩定。

台南 4 月買賣移轉量達 1931 棟，是今年以來表現最好的一個月，其中北區、安南、中西區、永康等區成長十分明顯。住商不動產嘉南區副理陳佩吟指出，台南買氣相對穩健，自住客是主要買盤，但近來高雄房價上漲，帶動台南的買氣與價格，受惠於北區、安南、中西區的重劃與建設話題，房價明顯帶動，也讓過去相對平穩的台南多了交易熱度。

雙北、台南 4 月移轉棟數 回溫 【工商時報】

雙北市 4 月建物買賣移轉棟數較上月小幅回升 0.8%~2.4%，台南市則有 10% 的月增率；此外，昨（1）日公布最新一波實價登錄，信義計畫區 2 筆持分地每坪高達 722.6 萬元，顯示寸土寸金的台北市，土地價格依然居高不下。

台北市 4 月買賣移轉棟數 2,778 棟、月增 0.8%，但相較去年同期仍減少 20.8%；新北市 4 月買賣移轉棟數為 5,161 棟，月增 2.4%、年減 24.8%；台南市 4 月買賣移轉棟數為 1,931 棟，月增 10%、年減 16.1。上述 3 都的移轉棟數雖回溫，但相較去年仍有約 16~25% 的衰退。

信義房屋企研室專案經理曾敬德指出，今年房市回溫速度明顯較去年緩慢，不過在大台北以外的市場，房價水準還在雙薪家庭可負擔的範圍內，預料房市交易可維持一定溫度。

103年5月

此外最新一波實價揭露，信義計畫區 B7 持分 2 筆土地成交，面積皆為 6.09 坪，交易價格都是 4,400 萬元，換算每坪單價 722.6 萬元。

台灣房屋智庫市場經理劉志雄表示，信義計畫區土地炙手可熱，目前該區待開發大面積土地為 A25、D1、D3、D6、B5 南側、B7 南側，除 A25 為北市政府地上權開發案外，其餘皆有集團或自然人進行整合。

變相增稅？市府：依繁榮度調整 【中國時報】

「不要一味將人民當成提款機！」，台中市 3 年來每年調漲土地公告現值、公告地價，透過合法手段來變相增稅，造成人民荷包大失血；1 日引起市議員張廖萬堅等人不滿，要求市府針對政府不斷調漲地價稅、房屋稅、公告地價等，盡速向中央反應。

謝志忠說，公告地價影響地價稅，公告現值則影響交易稅，102 年台中市公告地價平均調漲 15%，政府每年調漲公告現值、3 年調漲 1 次公告地價；現在政府又因打房，透過立法院修改房屋稅法，以合法手段增加市庫收入，民眾賦稅也相對增加。

張廖萬堅指出，西屯區 1 名地主月租金收入 10 萬元，縣市合併後，原 1 年地價稅 40 萬元突漲到 80 萬元，加上地主收入所得稅已繳納最高級距，等於是 1 隻牛剝 2 層皮，地主勢將增加的稅金轉嫁到消費者的身上。

稅務局長蔡啟明說，稅賦按照城市繁榮程度更正，房屋如自用稅有優惠，但實際上有不少房屋不是自用，賦稅會有所調整。

江揆：催生 3.4 萬戶社會宅 【經濟日報】

行政院長江宜樺昨（1）日敲定，十年內將增加四倍、催生約 3.4 萬戶社會住宅，協助青年、弱勢有個家。其中，近半數社會住宅將在房價居高不下的雙北市，預估 2017 年將是社會住宅大量產出年。

江揆昨天在行政院會聽取內政部報告住宅政策執行現況。內政部分析，五都人口比率在 2006 年底超過全台 60%，每年以 6 萬人速度成長，尤其是雙北市，近年更擠進大批人口，出現全國 28% 人口集中在 6.4% 國土的失衡現象，讓雙北房價居高不下。

江揆先前曾拋出任內將努力讓都會區房價所得比降到十倍以下。昨天江揆敲定，十年內，要讓全國社會住宅從目前的 6,800 戶增加四倍至 3.4 萬戶，其中 1.4 萬戶會在台北市與新北市。

此外，在全國住宅租金補貼部分，十年內也將從目前的補助 2.5 萬戶倍增到 5 萬戶，身障法補貼也會增加到 1.5 萬戶。其中有三分之一租金補助會用在雙北市。內政部次長林慈玲分析，南北存在城鄉差距，一般認為，透過租金補助，可讓青

年、弱勢朋友找到房子，在寸土寸金的雙北市可增加供應。

營建署長丁育群也說，雙北房價所得比居高不下，除房價快速攀升外，也與近年國人所得未持續成長有關。因此，住房政策需要多管齊下，除增加供應，跨部會也要努力拉近城鄉發展平衡，並透過財稅手段等抑制房價。

依雙北市提供資料推算，2016、2017年後，將是社會住宅大量產出年。新北市能提供較大戶數的建案，如中和、三重青年社會住宅可提供1,142戶，預定2016

年完工；林口區國民住宅出租單元預計提供1,800戶，將在2017年完工。

在台北市方面，除預計明年完工、可提供近3,000戶的安康平宅改建案外，松山區寶清段基地、萬華區青年段基地，也有合計近800戶住宅將在2017年完工。另外，台北市政府財政局也正研議透過民間融資提案模式（PFI）興辦千戶的公營住宅。

雙北近年規劃新建社會住宅



台北市			新北市		
地點	可供戶數 (戶)	預計完工時間	地點	可供戶數 (戶)	預計完工時間
安康平宅改建案	3,000	2015年3月底完工	中和、三重青年社會住宅	1,142	2016年
台肥出租國宅改建案	824	截止投標，未定	林口區國民住宅出租單元	1,800	2017年
廣慈博愛園區計畫	1,500	都市計畫變更中，未定	三峽國光段社會住宅	2,024	2019年
興辦公營住宅	1,300	研議中，未定	新店央北區徵開發社會住宅	345	2019年
南港機廠聯開案	330	推動中，未定			

資料來源：內政部 林安妮 / 製表 經濟日報

財部籲公銀 降非自用住宅貸款成數 【聯合報】

財政部「打房」再出招，非自用住宅成為標的。銀行業者說，非自用住宅授信風險升高，將配合財政部調高非自用住宅房屋稅率措施，除降低非自用住宅貸款成數，利率也採差別費率，並取消或縮短寬限期。

國內房價飆高，民怨跟著升高，為降低房價所得比，繼奢侈稅後，財政部再出手調高非自用住宅房屋稅稅率；財政部長張盛和日前呼籲公股行庫，希望業者配合政策，降低非自用住宅貸款成數。

包括合庫、一銀和兆豐都指出，已陸續限縮非自用住宅貸款成數，尤其是推案量大、供給量多的地區，貸款成數已壓低至六成以下，或低於五成。

業者指出，非自用住宅放款風險系數是百分之百，舉例來說，銀行放款一百萬，風險就是一百萬；但自用住宅風險系數僅百分之四十五，基於風險考量，各銀行將陸續降低非管制區非自用住宅貸款成數。

業者說，降低非自用住宅貸款成數已成趨勢，且已對投資客貸款採差別費率，調高非首購族貸款利率。各大行庫新承做非首購房貸利率普遍在百分之二點二以

103年5月

上，成數在六成以下，部分銀行甚至取消貸款寬限期或把期限縮短為一年。公股業者表示，未來財政部非自用住宅房屋稅率調高後，若進一步要求銀行配合降低成數，各銀行會配合政策，但希望能比照央行管制措施，訂出統一標準，如非自用住宅貸款成數不得超過五成等。

實價登錄 信義區地每坪飆 700 萬 【經濟日報】

政府打房政策不斷，但精華區不動產仍有高價交易出現。

內政部昨（1）日公布實價登錄資料顯示，台北市松山區八德路三段及信義計畫區都出現成交單價逾每坪 700 萬元的小型土地交易，東區也有屋齡 44 年老舊公寓一樓店面，每坪 404 萬元高價成交。

昨天揭露資料以信義計畫區土地最受矚目，該筆土地總面積 406 坪，昨天張姓人士取得的兩筆持分土地各約 6.09 坪，每坪 722.6 萬元，買方兩年來陸續收購，已收購 20 餘坪，推測應為家族間收購。

打造富麗農村 鼓勵青年返鄉 【經濟日報】

避免人口快速集中都會區，內政部兩周內將推出「富麗農村、風情小鎮」規劃案，鼓勵青年返鄉工作。內政部營建署長丁育群昨（1）日表示，未來會在北、中、南、東與離島推出五個示範案，藉催生地方亮點產業，連結青年在地就業與生活。為紓解雙北住房壓力，內政部雙管齊下，除與雙北市政府合作、逐年增加社會住宅供應外，也反向操作，打造「富麗農村、風情小鎮」計畫，鼓勵青年不要往都會區擠。若能引導青年與在地產業、經濟發展結合，將有助舒緩台灣過高的人口集中現象。這項政策主要由內政部長陳威仁發想。

雙北房市 4 月交易微增 【經濟日報】

各縣市政府地政局昨（1）日公布 4 月買賣移轉件數，台北市月增 0.8%、新北市月增 2.4%、台南市月增 10%，顯示雖然近期有打房政策利空、社會動盪，房市交易量在剛性自住需求支撐下，近期仍未大幅波動。

政府加重打房力道，加上房價水準居高不下，今年農曆年後房市回溫速度明顯較去年緩慢，各主要都會區交易量普遍較去年同期萎縮二成。

不過房仲業者預估，大台北以外市場房價水準還在雙薪家庭可負擔範圍內，房市交易可維持一定溫度，例如台南 4 月移轉件數就有一成左右月增幅。

去年底房市陷入低迷，農曆年前後因季節性因素，天候下雨、寒冷，買氣更淡，但自 3 月起緩步回溫，買氣延續至 4 月，大致呈現「雙北持穩、南部加溫」格局。不過業者認為，4 月買賣移轉件數反應 3 月中旬至 4 月中旬的市場買氣，日前「雙

103年5月

張打房」、「房價二年內跌三成」等議題是否發酵，5月買賣移轉件數將更具觀察指標。

台北市4月買賣移轉件數仍在3,000件以下低檔水準，為2,778件，各行政區仍以中山區交易量最大為446件、月增約21.5%，其次是文山區與內湖區。

新北市4月買賣移轉件數為5,161件，月增2.4%，也未及近期均值6,000件，其中板橋、中和、新莊交易量都在500件以上，表現較穩定。

住商不動產台北市區經理錢思明表示，台北市價格已在高點，加上購屋人普遍認為大漲有限，台北市投資盤近來轉淡，換屋族逆勢而起，市場去年下半年已逐漸轉往個案表現。

台中市土地公告現值 明年恐再攀高 【自由時報】

縣市合併後，公告現值每年都調漲，一〇三年更創下廿年來新高紀錄，漲幅達廿四·四五%；公告地價九十九年原台中縣、市漲幅分別為一·七四%、一·二七%，一〇二年則達十五·七八%。

台中市土地公告現值年年調漲，漲幅從一〇〇年的七·七七%，一〇一年十五·七%，一〇二年四·七九%，一〇三年一口氣漲了廿四·四五%。其中，西屯區一〇三年公告現值漲了五十·〇七%最多，其次為南屯區四十四·七四%。

地政局表示，台中市公告現值佔市價比率一直是五都最低，僅八十·八九%，其他四都為八十八%至八十九%，內政部規定全國各縣市辦理一〇四年公告現值調整作業時，必須調到九十%，明年是否繼續調漲，必須視景氣狀況而定，目前看來台中市房地產市場仍上漲。

公告地價為三年調整一次，九十九年縣市合併前，原台中縣漲幅為一·七四%，原台中市一·二七%，一〇二年漲幅則高達十五·七八%。

地方稅務局長蔡啟明表示，地價稅率最低是千分之二，最高是五%，公告地價調整後，對多數納稅人來說，增加的稅額不多；而台中市一〇二年地價稅預算數為五十一億三千二百萬元，實徵數六十一億元（含以前年度開徵稅額），一〇三年地價稅預算數則為五十四億一千八百萬元。

5/5

上月建物買賣 西屯 640 棟冠台中 【蘋果日報】

台中與高雄昨天公布4月建物買賣移轉棟數，台中市4024棟比3月減少3棟，微跌0.07%，高雄市3349棟，也較3月下跌3.1%。五都整體來看，除台南市交易量月增1成較明顯外，其餘都會增減幅度約3%。

台中市4月交易量微減，西屯區4月建物買賣移轉棟數640棟居冠。陳恒芳攝

103年5月

台中市4月交易量冠軍同樣由西屯區以640棟守住寶座，第2名則是北屯區498棟、第3名北區400棟，西屯、北屯雖然名次無變動，但交易量均微幅下跌。

鳳山區交易量奪冠

台灣房屋智庫研究員洪佩君認為，4月台中各區排名和移轉棟數雖有變動，但推測是受3月的年後交屋潮影響，現已回歸基本買盤。她指出，北區公寓每坪均價12.2萬元、大樓14.7萬元，太平區房屋每坪10~12萬元，均是台中市較熱的首購區域，因此移轉棟數的量均維持一定水準。

高雄市交易量前3名依序為鳳山區494棟、三民區440棟和楠梓區341棟。其中鳳山區與3月637棟相比下滑22.4%，住商不動產企劃研究室主任徐佳馨表示，因3月有批國宅交屋，使移轉棟數暴增，本月才有明顯下滑。

根據各縣市政府公布的4月建物買賣移轉棟數來看，台北市2778棟，比3月2756棟微升0.7%，新北市4月5161棟，與3月5040棟相比上揚2.4%，台中市4024棟月減0.07%，高雄市4月跌3.1%。僅台南增加1931棟最明顯。

雙北房市仍現涼意

永慶房產集團研究發展中心經理黃舒衛則認為，從今年第1季的交易量來看，雙北市與台南市仍比去年同期量縮8.7%~10.7%，而台中、高雄則是連續3年回增。房市熱度雖然雙北市仍現涼意，台中市與高雄市則因房價相對低檔，受政府關注較小，呈現逐步回溫。

政府打房買氣停頓

徐佳馨分析，去年市場呈現「過熱」狀況，像淡海新市鎮、桃園青埔地區都有被學者點名供給量過大，下半年起市場慢慢降溫，今年更幾乎「每月一利空」，從政府陸續拋出國房稅、富人稅等稅制改革，以及雙張會宣示打房決心，都讓市場買氣停頓。

不過像新北市汐止區4月451棟，比3月331棟成長35%，被視為首購熱區的五股區4月121棟，卻比3月223棟衰退45.7%。徐佳馨認為，政府打房動作頻頻，使買方對推案量大的區域產生觀望心態，而原先買氣較不熱絡的汐止區，則因房價基期相對低，開始受到自住買盤青睞。

房價為什麼漲 低利稅改成幫兇 【蘋果日報】

台北市房價所得比15倍居全球之冠，有人責怪黑心建商與投資客，有人批仲介和銀行是最大幫兇，更多人怪罪政府沒種又無能，但羅馬絕非一天造成的。《蘋果》從整體環境與房價結構兩大面向，帶讀者搞懂「房價為什麼漲？」，讓你不再吃米不知米貴。

國民所得追不上房價漲幅，購屋痛苦指數居高不下，圖為房市熱區淡水三民治廣

告人奇景。范厚民攝

過去房地產景氣循環有3年一小漲、7年一大漲周期理論，但細看歷年房價變化，全台已連續走了11年大多頭，除2008年次級房貸引發全球金融危機，導致房價小幅下修1.45%，即使2003年SARS風暴席捲全台，也僅有新北市房價降幅稍大，平均每坪降3.28萬元，總體來說，絲毫無損全台房價上揚力道。

淡江大學產經系副教授莊孟翰表示，2008年金融海嘯後，美國聯準會實施第1波量化寬鬆(Quantitative Easing)政策，「發行3兆8900億美元，相當於100兆元台幣，同年11月中國大陸也發行4兆元人民幣債券，外加影子銀行，合計印鈔10兆元人民幣。」導致過多熱錢在全球流竄，橫掃亞洲新興國家房市。

熱錢流竄推升房市

但根據主計總處統計歷年每人平均國內生產毛額(人均GDP，可做為衡量人民生活水平參考指標)結果顯示，2008年金融海嘯使得人均GDP從2006年56萬3349元跌至54萬8757元，之後雖逐年上漲至62萬3871元，但相較於亞洲各國，僅略高於南韓，遠低於新加坡與香港。全球熱錢推升房價，但國民所得卻未提升，房價所得比將持續拉大。

2008年是台灣房價飆漲的關鍵年。觀察5大銀行歷年購屋貸款利率變化，2000年房貸利率高達7.295%，2009年為挽救經濟，大幅調降利率，房貸利率降至1.641%，並維持低於2%超低利率至今。「今天如果你突然有2000萬元，你會選擇買房？還是把錢存在銀行賺利息？」部落客紅色子房、高力國際協理蘇明俊從投資報酬角度分析房市上漲因素，「利率變化是關鍵！」

低利為房市飆漲添動能，但政府3波降稅措施則是引爆高房價的起火點！

歷年新屋推案量變化

降息推案暴增9成

莊孟翰指出，包括2005年大幅調降土地增值稅、2009年遺贈稅從10級累進課稅、最高稅率50%，降為單一10%的低稅率，最高降幅達80%，以及2010年營利所得稅從25%降至17%，結果都導致資金回流，進而推升房價。

政府降利率救經濟，也給了建商炒房機會。2008年全台新屋推案量達7930億元，但金融海嘯隔年，全台僅剩4823億元，銳減4成，新屋戶數也從54631戶降至34218戶，房價回檔1~5%。

但2009年央行降息，讓建商起死回生，2010年全台推案暴增9成，推出9127億元新建案，房價硬生生拉高1成，自此房價一去不回。

房價漲了11年，但國民所得仍追不上房價，政府刻意塑造的低利環境，加上幾波稅制改革都有利於投資人，讓買房成為有錢人的投資捷徑。

「政府救富不救窮」

政府救富不救窮，顧商不顧民，無疑是台灣房價飆漲的最大元兇。

土地建材飆漲 拱出高房價 【蘋果日報】

預售案房價是房市的指標，而土地成本、營建成本及建商毛利是建案的3大要素，土地與營建成本依城鄉差距、建築等級而有不同，兩者合計約佔房價7成，另外3成，就是建商的毛利。

台灣營建成本10年漲1倍，但房價卻漲更多，利潤全進了地主和建商口袋。建材被中國吸光

舉例來說，北市素地難求，導致土地價格高昂，建商購地成本與營建成本佔比約7比3，新北市則維持5比5，中南部土地成本較低，比例可達3比7，但仍然視個案訴求有所調整。

至於營建成本則包含營造工程、規劃設計、廣告行銷、資本利息等，不同等級材料時價與工法是造成營建成本高低的關鍵。營建署去年底統計，台北市實際營建成本10年漲了1倍，以每坪百萬元的建案來說，平均1坪營建成本約20萬元。天下不動產估價師事務所所長張峯嘉分析，營造費用近7年約漲1~2成；

「2008~2010年是營建成本飆漲最瘋狂的2年，光是鋼筋就足足漲了3倍。」大聲行銷總監田大權指出，2008年北京承辦世界奧運，加上上海世博會，全亞洲建材都被中國大陸吸乾，營建物料漲幅大。

地主建商成贏家

但營建成本漲幅遠不及土地漲幅來得驚人，田大權暗諷：「在房地產領域，最專業的絕對是地主！」他認為地主永遠只有一個心態：0成本概念，「土地就養在那邊，放愈久愈值錢。」此外政府天價標地，直接推升土地價格，日前北市府還帶頭標售豪宅，其中信義區「國美商隱」得標價每坪更達140.9萬元。

財金文化董事長謝金河日前在《蘋果》論壇發表「正視世代危機之源：高房價」文章，點出5家最會賺錢的房地產上市公司，6年來賺了幾百億，但繳交國庫的稅卻是鳳毛麟角，加上土地與房地產分離，地主與建商成了台灣房價飆漲的最大贏家。

新莊夯 租金大漲18% 【蘋果日報】

台北市房租貴，迫使不少民眾轉往新北市承租房屋，但據實價登錄顯示，今年第1季新北市每月每坪租金約637元，也僅較去年同期上漲約3.5%。但新北市新莊區租金漲最大，較去年同期大漲18%。

租屋族被迫住到新北市，新莊租金年漲幅近二成。資料照片

1萬7租不到房

103年5月

台灣房屋智庫發言人張旭嵐指出，台北市蛋黃區就業機會多，有捷運經過、商業機能強，尤其信義區多國際級企業，租金自然不俗，起薪不高的上班族若在這些區域工作，就只能順著捷運沿線，往外圍尋找，才有機會省下2~3成房租。

在外商公司工作的Amanda就因此被迫從台北市搬到新北市居住，Amanda說，她和男友原先在北市中山區租屋，因為房東決定賣屋獲利了結，她和男友只好另覓租屋處，原先租金每月約1.7萬元，「最近在台北市找房子，發現1.7萬元根本找不到房子住」，最後才在捷運新莊站附近找到符合預算的房子。

新北市租賃3大熱區租金變化

房價漲獲利了結

無獨有偶，在科技業工作的小健和太太在新北市承租3房2廳的電梯大樓，開出1.8萬元的預算卻到處都找不到，最後把預算提高到2萬元，才找到離捷運蘆洲站走路要15分鐘的電梯大廈。

第一太平戴維斯研究部資深經理丁玟甄指出，由於現在房價貴，年輕人買不起2房1廳的房子，轉而購買1房1廳的套房，不少房東趁房價上漲時獲利了結，使得租屋族被迫搬家。

丁玟甄觀察，現在台北市要花2萬塊以下租屋，幾乎都是公寓，新北市10年內的電梯大樓都要2萬元起跳，若要從新北市搬進台北市，至少要犧牲掉1~2個房間，若扣除租金、生活開銷，要存下頭期款買房，相當不易。

北市新鮮人租屋 耗半月薪 【蘋果日報】

畢業季將近，不少社會新鮮人一邊找工作，還要擔心住的問題。據內政部實價登錄顯示，台北市今年第1季平均月租金每坪約1373元，若在北市租一間10坪大小的套房，就要花掉社會新鮮人一半的薪水，難怪社會新鮮人感嘆：「別說在台北市買房了，現在連租屋都要租不起了。」

北市租屋行情貴，十坪套房租金就佔新鮮人薪水的一半。

不只是在台北市買房難如登天，就連租屋，也只能擠在鳥籠窩。據實價登錄顯示，台北市今年第1季平均租金每月每坪約1373元，較去年第四季小漲4%，若是想在熱門出租區中山區、大安區和信義區租屋的話，每月單坪租金就要1500元，租金高得嚇人。

頂樓加蓋恐被拆

對照人力銀行yes123求職網調查，今年社會新鮮人畢業起薪約2萬4744元，碩士畢業生的起薪也才2萬7616元。換算下來，社會新鮮人若想在台北租一個10坪大小的套房，單月就要支付1萬3730元的房租，光是租金就佔薪水的55%，若再扣除交通、生活等必要花費，社會新鮮人簡直就成了「月光族」。

103年5月

今年即將碩士畢業的 Tina 坦言，雖然工作有著落，起薪約 26K，但還是沒搞定「房事」問題，「快要從學校宿舍搬出去住，台北市房租好貴，隨便找個套房都要 15K，根本負擔不起。」她最後決定和同學一起合租套房，雖然比較沒有隱私，但每個月最少還能省下 5000~7000 元的房租支出，她忍不住說：「別說買房了，連租屋都要租不起了。」

崔媽媽基金會法務組組長曹筱筠指出，社會新鮮人找屋為省租金，會尋找分租式獨立套房，「年輕人因此選擇頂樓加蓋的籠屋，反正只要能睡覺就好。」她提醒新鮮人，頂樓加蓋的籠屋有隱私權和安全顧慮，還有隨時被拆的可能，租賃時要特別注意，以免因小失大。

台北市租賃 3 大熱區租金變化

「租金還會上調」

對於台北市房租居高不下，永慶房產集團研究發展中心經理黃舒衛說，整體來看，北市租金漲幅落後房價漲幅，租金漲幅相對去年第 4 季僅漲 3%，由於一般租屋者都是消費後端民眾，房租相對調漲空間小，大概僅反應物價漲幅。

雖房租漲幅不大，不過黃舒衛也提醒租屋者，政府開始調整房市政策後，屋主在稅賦、油電雙漲的壓力下，尤其明年要開始考慮課徵囤房稅後，未來房租還是有上調的壓力。

買強不買弱 二線店面換一線 【自由時報】

房市陷入多空混沌氛圍，秉持「買強不買弱」的保值抗跌概念，店面投資客上演二線換一線的「店面換貨潮」，日前實價網揭露東區屋齡逾四十年的店面以每坪四〇四萬元的高價成交，便是店面投資客換貨的真實案例。

逾 40 年店面 每坪 404 萬高價成交

該店面位於北市敦化南路一段一六一巷，是屋齡近四十五年的老舊公寓一樓店面，坪數約三十六·二三坪，成交總價約一億四六五〇萬元，每坪單價約四〇四·三二萬元；買家為英屬維京群島商展域投資，今年初才成立，負責人是鄭文誠。去年七月，負責人同樣是鄭文誠的史麥爾公司，選擇出脫位於莊敬路三二五巷的一樓與地下一樓店面，成交總價三·四億元，坪數約六二九·九八坪，每坪約五十三·九七萬元，折算一樓每坪單價約八十六·二萬元。

業者認為，上述交易明顯是賣二線轉進一線的案例。全球資產專案經理王維宏表示，不動產市場有一項投資定律「買強不買弱」，尤其是處於房市混沌期，一線不動產較具保值與抗跌性，未來增值潛力及租金行情也相對較好，才會出現「二線換一線的店面換貨潮」。

以該案為例，等於五坪的二線店面換一坪的一線店面，即使如此，店面投資客仍

積極搶進。

高力國際調研部董事李日寶表示，近期房市氛圍較偏空，除部份房市大咖出脫資產獲利了結，部份長期持有一線店面的屋主，因獲利空間達到相當高的水位，釋出意願也較高，也讓部份積極轉進一線店面投資客能夠掃貨。

根據地籍資料，鄭文誠持有的敦化南路一段一六一巷店面，除了一月甫買進的店面外，早期至少還有三件；顯示店面投資客逐步進行資產調節動作，將資產逐步往一線精華區集中。

台灣房屋智庫研究員洪佩君表示，近期因觀光效益與國際品牌進駐，東區店面租金有相當的支撐力道；即使是巷內店面，仍有一定的投資獲利空間。

AIT 明年遷內湖 周邊房價漲3成 【聯合報】

官邸附近安全性高、居住品質佳，是許多人指定購屋的地區。美國在台協會(AIT)明年將從台北市大安區搬到內湖區，將有大批相關人員進駐辦公，帶動鄰近的星雲重劃區房市熱度大增，區內星雲街、金湖路中古大樓每坪6字頭起跳，3年來至少漲3成，成為矚目焦點。

全國不動產企研室主任張勻分析，美國在台協會(AIT)內湖新館正如火如荼興建中，最快明年完工進駐，由於是外國第一座在台灣興建的代表處，造價將近63億元，又具有高規格維安，市場還傳出以後可能有美軍駐守，又鄰近內湖分局，成為治安最好的住宅區之一，近日房市指名度特別高。

全國不動產內湖AIT加盟店店東吳澤民說，此區早年以日湖百貨作為商業重心，延伸至成功路三段、四段，生活採買及休閒娛樂便利，AIT完工後將有500位職員進駐，不僅帶動區域生活機能更好，也可能帶來相關居住需求，被喻為下一個「小天母」。

吳澤民指出，目前區內購屋族大部分是企業主或外國人士，多偏好出入單純、隱密性高的建案，像是「文心AIT」、「榮耀世紀」等，而外國人士則偏好有私人游泳池的物件，目前鄰近AIT的新成屋電梯大樓成交均價已站上百萬元，即便中古公寓也有5字頭行情，3年漲幅近3成。

市長官邸周圍也是不少民眾偏好購屋的區域。張勻表示，新北市長朱立倫官邸就在新板特區附近，而高雄市長陳菊也在文化中心商圈旁，生活機能好、交通便利、又具有特殊安全性，房價穩居上風。

全國不動產高雄市府加盟店店東涂月香指出，高雄市長官邸坐落於苓雅區凱旋二路，原本就具人文藝術氣息，區內也有四維國小、五福國中、高師大附中及高雄師範大學等明星學校，附近新成屋電梯大樓每坪成交價約30萬至36萬元，南側地坪20坪中古透天厝成交總價約1500萬至1800萬元，3年來漲了超過7成。

景氣回溫 內科空置率 6 年新低 【聯合晚報】

景氣回溫，內湖科學園區「春江水暖鴨先知」，最新市調，內科廠辦空置率已降至 9.23%，創 6 年來最低。在空置率大降下，市場預料內科廠辦今年售價、租金將持續走揚。

國發會景氣對策訊號在去年 12 月亮出半年來首見的綠燈之後，今年 2、3 月再連續亮綠，為 2011 年 8 月後首見。國發會解讀景氣穩住了，專家學者則認為綠燈可延續到今年第三季。

景氣復甦在內科園區廠辦市場明顯反應，全球資產管理近日針對內科廠辦進行調查，除了整體空置率下降至 9.23%，創 2008 年以來新低外，租金也有起色，不再原地踏步，廠辦自用需求詢問度更是明顯提升。

產業群聚效應擴大

全球資產專案經理王維宏分析，內科廠辦市場熱絡，除因租金、單價便宜，吸引許多新成立公司進駐當地之外，內科產業群聚效應持續擴大，很多企業基於產業鍊布局考量，在當地置產設立分公司或是成立總部更是一大主因。

內科近期有不少廠辦交易，像是彩晶、中菲電腦日前都在內科購進整棟廠辦作為企業總部使用。商仲業統計，全台大型廠辦交易案總金額合計近 270 億元，內科園區就占 6 成左右，其中自用型買家由 2012 年的不到 1 成，大增至 46%。

廠辦推案人氣升溫

這股旺盛自用需求買氣在廠辦推案市場也明顯可以嗅到，位於瑞湖路，現正銷售中的「BOSS 世界特區」，銷售人員表示，雖是廠辦案，但假日也一樣出現看屋人潮，除了中小企業主，也有大型企業洽談整棟購買。

商仲人士認為，內科雖以科技廠辦為主，但近年其實完全轉型為成熟辦公商圈，而相較北市其他辦公商圈，內科除了一樣具有上班通勤、近機場出國便利性外，更大特色在於當地已形成綿密的產業聚落串聯，辦公室需求將持續增加，預料租金及售價行情今年也仍會持續推升。

北市降價屋 激增 3.5 倍 【聯合晚報】

政局動盪，加上打房動作不斷，房仲業統計發現近來網路降價屋大增，其中北市多出 3.5 倍最多，桃園居次增加 1.5 倍，新北市也在 1 倍以上。降價屋雖多，但業者提醒，很多只是屋主想吸引注意，民眾購屋仍要多比價，且不要忘記殺價。內政部營建署日前採用實價登錄及報稅資料，接軌國際計算房價所得比，結果北市 15 倍，新北 12.6 倍，分居全球第 1、3 名。財政部和台北市政府隨後決定聯手打房，宣布推出非自用住宅「囤房稅」以及加快房地合一實價課稅腳步。

住商不動產統計網站上急殺特區物件變化，和今年一月比較，北市原本已在網路

103年5月

出售，近來降低開價的物件增加3.5倍，新北1.2倍，桃園1.5倍，中南部情況好一些，高雄市增加8成，台中約1成，台南則不增反減3成。

住商不動產企研室分析，北市降價屋爆量，除因財政部在北市展開強力查稅外，非自用住宅房屋稅將從1.2%提高至3.6%，官方放話要讓房價2年跌3成，也是屋主積極調降開價。

至於新北、桃園同步出現降價潮，主因則是兩個地區近年房價漲太快，特別是桃園地區，這2、3年多有3、4成以上漲幅，有較多屋主願意少賺一點儘速獲利了結。

北台房市 Q1 價跌量縮 【聯合報】

北台灣房市反轉格局確立。根據今年第1季國泰房地產指數顯示，全台新案成交價29.01萬元、跌幅2.5%，其中新北市第1季新案成交價為38.67萬元，跌幅高達7.7%，出現近年來少見衰退現象。德明財經科技大學副教授花敬群表示，新北市餘屋量仍多，北台灣房市正式進入長期衰退格局，估今年房價至少跌1成。

根據今年第1季國泰房地產指數顯示，台北市新案可能成交價為每坪82.98萬元，小漲2.14%，台中、台南、高雄明顯較熱，新案可能成交價分別是20.61萬元、15.41萬元、20.79萬元，各漲2.81%、10.97%、12.72%。

花敬群表示，以往房市仰賴台北市高價區域支撐，但台北市推案量少、市場停滯，去年建商推案重心轉向二軍的新北市、桃園，但從今年第1季房市整體表現來看，新北市、桃園成交價都各跌7.7%、3.19%，反而中南部市場仍熱，整體市場又從二軍轉向中南部「三軍」。

他表示，今年第1季台北市推案戶數只有796戶，與前季或去年同期比，量縮至少3成，中古屋市場也面臨同樣危機，且市場缺乏流動性，整體房市風險提高。國泰建設協理陳仁澤表示，第1季的確消息面、政策面話題較多，但打房政策僅針對北部，反而中南部首購市場交易仍熱絡，房價也創新高，市場北冷南熱。

首季房市 南熱北冷 【經濟日報】

第1季國泰房地產指數昨(2)日公布，首季預售、新成屋市場較前一季「價跌量縮」，市場「南熱北冷」，又以新北市較低迷，推案量及房價下跌幅度大；德明財經科技大學副教授花敬群表示，若第2季數據持續衰退，新北市房市反轉向下格局確立。

受房市前景不樂觀、美國量化寬鬆政策持續退場、物價攀升，及服貿議題、學運等影響，國泰房地產指數較上季「價跌量縮」，第1季全台總推案量達3,151億

元，季減 21.5%；可能成交價為每坪 29.01 萬元，季減 2.51%。

各地區表現以新北市衰退幅度最大，桃竹地區次之。新北市首季推案量萎縮 11.12%、達 1,197 億元，每坪可能成交價 38.67 萬元，較上季下跌 7.7%，議價空間較上季拉高 4.9 個百分點、來到 15.4%。30 天銷售率和成交量更較上季大幅擴大至 26.93%、35.06%。

花敬群表示，新北市不論房價、成交量下殺幅度頗大，區域市場令人擔憂，若第 2 季數據持續下滑，加上區域餘屋量大，新北市房市很有機會進入反轉向下修正。

北市北安路 景觀宅夯 【經濟日報】

北安路商圈，位於大直重劃區，周邊有著名摩天輪的美麗華購物中心，坐擁雙捷運大直站與劍南路站。基河國宅二期為河岸第一排，無景觀戶別每坪平均約 56 萬元，河景戶每坪站穩 7 字頭，生活機能方便。

擁雙捷運站 交通方便

商圈內有大直市場、大型量販的家樂福、愛買等，除了永安雙語學區以外，還有濱江國中、濱江國小，鄰近休憩功能的大佳河濱公園，是台北市發展成熟的重劃區生活圈。

交通方面，除了雙捷運站外，向北穿過自強隧道可到士林、天母，向南有大直橋接復興北路地下道直達東區商圈，向東沿著堤頂大道，可通往信義、南港區，甚至車程 10 分鐘不到，就能直接上北二高、北宜高，還有汐五高架；捷運文湖線通車之後，來往松山機場的時間也縮短不少，交通十分便利。

信義房屋大直北安店專案經理何振維說，此區可由北安路、明水路與樂群二路做為劃分界線，被這三條道路包圍的地區，屬「舊重劃區」；樂群二路以南，屬「新重劃區」；北安路以西，則是開發最早的「舊大直」。

「舊重劃區」是屬於商業用地，以 20 年以內的電梯大樓為主，區域地標就屬美麗華摩天輪與購物中心。何振維說，靠近捷運劍南路站周邊，有不少以套房產品為主流的物件，例如屋齡三年左右的「力麒麗麒」，就是由 15 坪上下的套房產品構成，平均每坪單價為 80 萬到 90 萬元。

順著捷運文湖線往大直站的方向移動，這區的指標案件有完工六到七年的「忠泰風格」，最新一筆成交實價是每坪 145 萬元；還有每坪 120 萬元的「長虹 PARK-608」，再再凸顯出緊鄰公共建設的地段優勢。

「新重劃區」則是以住宅用地為主，區域內的基河國宅行情，因景觀不同而有所差異，面向基隆河的景觀戶，每坪單價都站穩 7 字頭，其他每坪則是介於 56 萬到 60 萬之間。指標建案還有面河第一排的「輕井澤」，實價登錄每坪 200 萬元起跳。

教育資源佳 買氣有撐

最後一區則是北安路以西的「大直舊社區」，學區從國小到高中，甚至還有實踐大學，教育資源一應俱全，也因有大批的學生進駐，人潮帶出商機而強化了不少生活機能。何振維說，這一區的物件幾乎都是30年以上的無電梯公寓，且以20到35坪為主流，平均單價為每坪60萬到80萬元，是大直北安路商圈行情較親切的區域。

何振維說，包含共計五期的「帝景水花園」、「代官山」、「忠泰交響曲」還有「輕井澤」等，只要是面河的景觀戶，每坪單價都穩站200萬元以上。隨著捷運文湖線通車後，也吸引了不少內湖科學園區的高階主管經理人，到這邊物色新居。

許嘉棟批 資金過剩推升房價 【自由時報】

前中央銀行副總裁、現任台灣金融研訓院董事長許嘉棟昨又砲轟央行雙率政策。他批評，國內資金相當寬鬆，造成房地產價格難以平抑，這與央行匯率政策難脫干係；但央行經研處處長林宗耀強調，台灣持有龐大外匯存底有其必要，且匯率並非影響房價主因。

許嘉棟建議央行，外匯存底可以不用再增加，同時提高沖銷力道，為平抑房價做出一點貢獻；雖會導致新台幣匯率升值，對經濟可能會有衝擊，但台灣經濟不可以只靠央行。

央行：匯率非影響房價主因

對此，央行經濟研究處處長林宗耀表示，以前外匯存底增加很大來源是貿易順差，近年則是受到熱錢流入，有時是「被迫」累積外匯存底的；且台灣並非國際貨幣基金(IMF)會員國，遇到危機時無法向IMF求援，從安全性角度來看，持有龐大外匯存底也是一項緩衝工具。

林宗耀指出，影響房價因素複雜，國內房價上漲集中在都會區，與游資、稅負、交通都有關；而國內長期存在超額儲蓄問題，央行已利用發行定存單的方式，盡力回收市場游資。

事實上，除了靠央行沖銷，該如何把游資引導到投資、經濟建設等生產性活動，也是非常重要的課題。

相較全球金融海嘯期間，國內銀行超額準備最高曾在二〇〇九年四月接近一六〇〇億元，今年三月底已降至三三九億元；另截至昨日為止，央行定存單未到期餘額為六兆七二四五億元，較去年底增加近千億元，顯示央行積極透過公開市場操作，回收資金。

打房再出招 非自用宅 利率 2.25%起 【蘋果日報】

政府為抑制炒房，頻頻出手抑制房價，日前調高不動產稅率，把非自住房屋稅率從目前 1.2%~2%，讓非自住屋房貸利率蠢蠢欲動，其中高居國內房貸近 5 成的公股銀行，相繼喊出非自住的第 2 棟房貸利率 2%起跳，甚至調高至 2.25%，計劃調高利率 5~10 個基本點，並取消寬限期、且貸款成數僅 6 成。

立法院日前初審一讀通過提高非自用房屋稅後，銀行也陸續調高非自住房屋的貸款利率，財政部長張盛和昨天表示，未來會把「非自住房屋」的標準給公股銀行參考，但不會干預購屋利率。

媒體詢問公股銀對非自用房貸利率是否從現行 2%提高至 2.25%？張盛和說，他不知道銀行如何區分非自住房屋，將來財政部訂出自住與非自住房屋定義後，會給銀行參考。

目前利率 2.1~2.2%

張盛和表示，貸款利率都是由銀行自行規定，每家銀行有自己的授信政策，財政部的立場不能干預購屋利率。

據了解，多數銀行對第 2 棟房屋貸款利率普遍已來到 2%以上，其中對非自用住宅的房貸利率，彰銀、華南銀和第一銀已是 2%起跳，介於 2.1~2.2%，有行庫也在今年初，略為調高利率 0.2 個百分點。

不過，行庫主管為難地說，金管會和財部對「非自用住宅」的定義不同，行庫目前是依照《銀行法》計算風險權數的規定，不是首購者，就認定為非自用，因計算風險權數達 100%，利率自然就會拉高到 2%以上。

行庫主管說，現在若是非自住優質客戶，再綁 3 年約，利率約在 2.12%，若是投資客，利率將跳升到 2.32%。

土銀：配合政策執行

土銀總經理高明賢表示，目前銀行對第 2 戶以上房貸利率至少 2.2%起跳，放款成數最高 6 成，豪宅 5 成，同時會審慎看待不動產座落地點和借款人的還款能力，若是貸款條件太差，降低成數或不予核貸都有可能。

土銀估計，目前銀行貸款第 1 戶佔土銀承做比率逾 8 成以上，第 2 戶比率很少，利率追加政策對銀行影響不大，會配合政策執行。

合庫銀副總謝昌悌表示，目前銀行對第 2 戶房貸規範早就從嚴執行，放款利率若要低於 2.5%，一概送銀行總行核定。

合庫銀指出，一般來說，即使是總行核定的第 2 戶房貸放款案，利率多半約在 2.3%左右，部分餘屋太多的郊區房貸放款案件，利率還會再向上提高，放款成數也會跟著打折。

103年5月

房貸利率每調升 0.01 個百分點，每貸 100 萬元，1 年的利息就多 1000 元，假設未來非自住房屋貸款利率調升 0.05 個百分點，每貸 100 萬元的利息就多出 5000 元，若總計貸款 700 萬元，1 年利息等於就會多出高達 3 萬元。

【財委會重點】

房價與房貸利率：

- ◎張盛和認為新北房價下修就很滿意
- ◎黃金店面租金將是今年查緝重點
- ◎銀行調高非自用房屋利率，財政部不會干預

物價 3 月創新高：

- ◎主計總處主計長石素梅說，3 月 CPI 是 1.61%，第 1 季為 0.79%，沒有通縮疑慮
- ◎若核四停工，電價調漲對經濟成長率有影響

潛藏債務：

- ◎張盛和說，潛藏債務是未來支付的義務，不是馬上還本付息的實際債務
- ◎未來年金會改革，不會成為政府的債務
- ◎潛藏債務就像養兒子，不會真正借 1000 萬去養兒子

課稅所得等分：

- ◎各界要求下，張盛和答應將恢復公布課稅所得 20 等分的資料
- ◎國際潮流都只公布 5 等分
- ◎2012 年課稅所得最高與最低 5% 家庭倍數差距，已從 2011 年 94.84 倍縮小為 85.21 倍

資料來源：記者綜合整理

房市亂 首購意願減 2 成 【蘋果日報】

房價所得比不斷升高，下半年又有升息疑慮、七合一選舉影響房市動盪因素，大幅降低年輕人購屋意願，據房仲調查發現，首購族購屋意願季減 2 成，有減少趨勢，另置產族則增加 6 成 3，顯示若房市進入混亂期，反而成為換屋、置產族的資金避險時機。

房市進入混亂期，反而成為換屋、置產族的資金避險的購屋時機。林琨凱攝
據群義房屋委託波仕特市調機構的「購屋意願調查」，發現首購族購屋意願有逐步衰退趨勢，今年第 1 季佔 44.3%，相較去年第 4 季 56.2% 減少 21.2%；而置產族則成長 63.5%，也就是說像首購與換屋等自住族，較會受到政策打房或利空消息等影響，對買房觀望心態濃厚。

置產族反積極買進

103年5月

此外，調查顯示，50歲以上中壯年高達6成以上有購屋計劃，反觀20~34歲年輕族群，僅43.5%在1年內有購屋意願。

群義房屋總經理潘家成解釋，首購族資金較少，買房難免保守，大多希望房價可降到合理價格，而換屋或置產族，有長期資金配置需求，行情一回檔就會積極買進，建議首購族可以趁此價格鬆動期間，選擇「蛋白補漲區」進場，尋找符合需求的降價物件。

各類型買方近2季購屋意願佔比

政府打房仍難抑價

根據永慶房產集團成交資料統計，今年新北1~3月首購族購屋佔比較換屋族多，但4月開始首購族反較換屋族減少2個百分點。永慶房產集團研究發展中心經理黃舒衛表示，新北首購族佔比逐年下滑，顯示首購買方已從第1圈轉往第2、3圈移動，或放緩購屋腳步。

21世紀不動產民生圓環加盟店店長廖偉宏指出，今年1~3月成交狀況不佳，4、5月雖有回升趨勢，但是整體成交量還是比去年同期減少1~2成，首購族也跟著減少，因為就算政府不斷打房，房價還是節節升高，松山區房價較去年同期還微幅上漲5~8%，讓首購族買房更吃力。

各年齡層在1年內是否有購屋計劃

「等較便宜再下手」

廖偉宏說，目前松山區換屋與首購族約各佔3~4成、置產族則佔1~2成，換屋族預算在2500~4000萬元間、首購族預算則在1000~1600萬元，但是僅能買到小套房。

和丈夫在北市租屋的Alice說，現在政府不斷提出打房政策，房價可望調降，「希望等價格便宜一些再進場買房，不然房價這麼高，對我們這樣的新婚夫妻，負擔實在很重！」

1坪180萬 宋楚瑜官邸蓋小宅 【蘋果日報】

政府打房，建商在台北市推案轉趨低調，有鑑於北市土地難得，房價又因過高去化慢，就連豪宅軸線建國南北路，新案都朝小坪規劃。原址是前台灣省長宋楚瑜官邸的土地，將在今年第3季由宏普建設推出小坪數產品，冠德建設臨近中山女高的新案「冠德君閱」產品規劃也不超過30坪。

宋楚瑜官邸坐落在「帝寶」斜對面，土地面積約121坪，當年是國防部配給宋楚瑜父親宋達將軍的宿舍，宋楚瑜曾被媒體報導佔用國防部房舍，宋楚瑜辯駁稱房子很小，「廁所門都不能關」，自此不斷被對手拿來揶揄，宋楚瑜2006年時將此宅邸歸還國防部。

前省長宋楚瑜官邸所在地，今年第3季將改建推新案。

曾以7億拍出

財政部國產署2010年時公開拍賣宋官邸，由寶路開發的大股東、宏泰集團董事長林堉璘的三房邱寶慧以每坪602.72萬元、總價7.31億元的天價得標，撼動市場。宏普建設在前年底向邱寶慧以5.95億元購入。

宏普副總經理游武龍透露，宋楚瑜官邸土地案暫定今年第3季推出，由於該地位在精華區域，鄰近明星學校，基地方正又是角地，預計規劃25坪小坪數產品，單坪開價可望上看180萬元。

台北市近期小坪數基地指標案

考慮整合都更

宏普有考慮要將宋楚瑜官邸土地案和臨近土地整合為都更案，屆時基地將可達177坪，產品會看市場情況再調整。除宋楚瑜官邸土地案外，宏普今年第3季暫定在建國北路、南京東路周邊推出案，也規劃25坪小坪數產品，單坪開價150萬元起跳。

同樣在台北市精華區有小坪數新案的還有冠德建設，副總經理洪錦欽說，「冠德君閱」位在中山女高附近，預定5月下旬開案，規劃24~28坪，開價估每坪150~160萬元。

置產族投資海外 日本東京最夯 【蘋果日報】

政府擬提高自用住宅稅率以減少囤房，打房力道持續加重，使不少資金充裕的置產族願意轉往海外投資不動產，據樂屋網民調顯示，有2成民眾願意投資海外不動產，且最想投資的國家為日本東京。

民調顯示，日本東京是國人最想投資的海外不動產地區。

收租穩報酬率高

據樂屋網民調顯示，有5成的民眾表示如果有能力置產，還是希望根留台灣，但也有2成民眾表示願意投資海外不動產，其中海外投資的地點，則以高投資報酬率的日本東京奪冠，第2名為新加坡、第3名為美國紐約。

樂屋網副總經理紀建琪指出，相較於東南亞新興地區，日本政治環境穩定、政策健全、租金制度透明，無論是日本人或海外工作者都有租屋需求，讓東京收租穩定且報酬率高，加上近年日幣貶值，未來房產有增值空間。

看好海外置產潮，豪宅業者也將觸角轉向國際，大師房屋董事長陳建慶透露，近年因政府不斷對豪宅實施打房，導致公司業績下滑，因此將目光轉向海外市場，例如澳洲、美國、日本等，去年光是海外營收就佔整體業績的2成。

高資產族Andy說，「台灣房產的投資報酬率僅約2%實在太低，所以會往海外投

資，包括日本和英國都是可以考慮投資的地區。」

大樓推案量 首季比透天厝多 【自由時報】

過去台南人買房偏愛透天厝，不過，近二、三年來已有所轉變；台南市不動產開發公會資料，累計今年一至四月大樓推案量近三千戶，超過透天厝數量，更超過去年全年大樓案量的五分之四；公會人員估計，今年全年的大樓推案量至少可達七千戶，甚至上看一萬戶。

不動產開發公會人員表示，以往大樓住宅不是主流，平均一年的推案量約五百戶，但隨著大眾生活習慣改變、外來建商搶建、產品設計理想等因素，大樓推案量快速攀升；一〇〇年全年大樓戶數四二七戶，一〇一年成長一倍以上為九〇五戶，一〇二年暴增為三千四百多戶，一〇三年一到四月的大樓戶數為二千八百多戶。

透天厝的推案量維持平穩，一〇〇年全年推案量近四千五百戶，一〇一年四千九百多戶，一〇二年四千九百多戶，一〇三年一至四月二千四百多戶。

公會指出，大樓推案量快速攀升，外地建商搶進台南房地產市場是重要因素；此外，也與大眾生活習慣改變有關，過去習慣住透天厝的老一輩年紀漸長，透天厝需要上下樓梯，對他們來說很不方便，已成為負擔，逐漸接受有電梯的大樓住宅。現代人重視隱私，也不常在家，現今的大樓住宅多強調飯店式管理，設有管理人員，可幫忙過濾閒雜人等的拜訪，若是出國或外出工作，也不必擔心無人代收信件、包裹。

多重因素影響，讓台南人對大樓的接受度大幅提高，公會透露，近一、二年新推的大樓建案，去化很理想幾乎都是全壘打，建商才會一波波的推大樓案；市場還傳出，轉投資旅店多年的建商，近來因大樓推案理想，有意拆除營運中的旅店，在原地推住宅大樓案。

安平、永康 建商力爭之地 【自由時報】

台南大樓推案量如雨後春筍般出現，推案的建商大致分為兩類—在地建商、外來建商；在地建商一般多推大坪數的豪宅大樓，外來的業者推案重視建案的去化率與去化速度，一戶四、五十坪的案場佔多數，也不乏一房一廳的規劃；安平、永康區是熱門的住宅大樓推案地點。

台南市不動產開發公會指出，台南在地的建商推的住宅大樓，權狀坪數多在七、八十坪以上，知名的府都、富麗等建設公司的案場更是動輒百坪以上，走的是豪宅路線。

外來的建商，重視的是商機、銷售率，大樓規劃多走親民風，坪數大小多是市場

103年5月

接受度高的四、五十坪，有的甚至推權狀只有二、三十坪，規劃一房一廳的住宅，要以小坪數、低價位來刺激消費者的購屋意願。目前台南豪宅大樓的價格，一坪逾卅萬元不稀奇，但已讓很多台南人咋舌。

林口重劃區抵費地 5/23 標售 【自由時報】

新北市地政局日前公告，預計本月 23 日標售林口 3 期重劃區 17 筆抵費地，每坪底價 24~57 萬元不等，預計標售土地總面積約 1514.71 坪，總標售底價約 5.67 億元。當地業者表示，近期林口建設題材多，土地需求高，撇開部分位置較差或土地面積過小的抵費地，預期會吸引不少投資人興趣。

全球資產經理王維宏指出，近幾年公部門鮮少釋出雙北市的抵費地標售，加上建商對於大台北土地仍有一定需求，預期基地完整，面積超過 200 坪的抵費地，將是投標業者優先考量出手的標的。

根據新北市地政局公告資訊，此次要標售的抵費地，主要集中麗林段、建林段及新林段等 3 個區塊，每筆抵費地標售面積 50.08~273.10 坪，除新林段 380-1、385、681-1 地號，土地使用分區為第 1 種住宅區，容積率 120% 外，其餘抵費地的使用分區均是第 2 種住宅區，容積率 150%。

住商不動產林口幸福加盟店店東吳淑珠指出，林口已經很長時間沒有標售抵費地，因林口建設題材不斷，近期建商收地，地主對於買地自建也興致勃勃，除土地面積太小、位置條件太差的標的外，預估應能順利出脫。吳淑珠指出，目前土地行情以麗林段與建林段行情較為混亂，第 1 種住宅區每坪土地行情 30~40 萬元，如果有民眾想標售抵費地自建別墅，建議鎖定土地面積超過 70 坪為首選標的。

買預售屋 30 天內實價登錄 【工商時報】

預售屋實價登錄資訊不夠即時的問題將獲改善！內政部昨（5）日表示，經與各界討論所獲共識，正著手修正「不動產經紀業管理條例」，要求委由代銷業者銷售的預售屋，須在簽訂買賣契約後 30 日內完成實價登錄。

此修正草案，內政部將於近期呈報政院討論後，送立院審查。

內政部官員表示，我國不動產實價登錄制度於 101 年 8 月上路，隨後於 10 月中旬開放供外界查詢，希望藉由交易價格資訊的透明化，以健全房市發展。

值得注意的是，不動產實價登錄雖要求不動產買賣須於完成產權登記後的 30 天內，向地政機關依實價登錄，但由於預售屋並非成屋，依現行法律，代銷業者僅須於全體預售屋銷售結案後 30 天內完成登錄即可，惟此時登錄價格已非市價，難以反映行情。

103年5月

地政司副司長王靚琇表示，對於這個問題，過去幾個月多次邀產、官、學開會討論，近期已獲共識，各界多支持代銷業者須在與個別民眾簽訂買賣契約後30日內申報登錄，相較現行全體預售屋結案後再申報登錄，交易訊息將可更快揭露。王靚琇表示，地政司正著手修訂「不動產經紀業管理條例」，可望於近期呈報內政部通過後送政院討論，於本會期內送立院審查，一旦完成三讀，現行預售屋交易資訊難以即時反映行情的問題，將獲解決。

不過，王靚琇也表示，現行預售屋除委由代銷業者銷售，也有些建商採自建自銷，由於建商並非不動產經紀業，現行實價登錄制度還是無法規範到這部分。

預售屋納入實價登錄—代銷業：做好配套 300%贊成 【工商時報】

實價登錄制度再補破網，針對預售屋，於正式簽訂買賣契約書30日內申報登錄，房地產業者表示「300%贊成」；惟在房地產景氣變動起伏較大的時期，有些買方買了又退訂，不知政府完成哪些配套措施。

中華民國代銷公會全國聯合會理事長黃炯輝表示，預售屋納入實價登錄，業界是300%贊成，政府怎麼說，業者就怎麼做；不過，配套也要做好。

台北市代銷經紀商業同業公會理事長、傳真實業董事長王明成表示，代銷業者贊成預售屋簽定買賣合約後30日內進行實價登錄，也支持政府在相關配套完善後，針對售屋獲利所得實價課稅。

遠雄企業團公共事務室副總經理蔡宗易表示，業界舉雙手贊成實價登錄納入預售屋，但預售屋從正式簽訂買賣契約到完工交屋，中間變數大，若買賣時登錄、揭露的房價，與完工時的資料不符，例如房屋權狀面積在政府地政機關完工丈量後與預售時產生一定比例的誤差，那麼事後產生的登錄不實，是否要算到經紀人的頭上？內政部應有配套。

蔡宗易也指出，有些預售屋買賣價格也分毛胚、精裝修兩種，總價也不同，是否針對登錄的欄位註記，重新考量或設計？以免誤導外界對房價資訊的認知。

冠德建設副總經理洪錦欽表示，相關配套內政部也不能只作半套，像有些買方購買預售屋，由於大約要2年半至3年後才交屋、辦理設定貸款、產權登記，因此中間有一段時間落差，若有些買方在尚未完成取得物權的法律程序之前，因個人財務因素而要求退訂、換屋，到時候已申報並揭露的實價，內政部又如何提供相關配套？這些最好更周延。

房仲業：僅4成首購族 未來1年願進場 【中國時報】

群義房屋委託波仕特市調機構做「購屋意願調查」，結果發現首購族對未來1年買屋意願急凍，僅剩4成願意進場，其他50歲以上族群則有6成認為可逢低進

103年5月

場；甲山林廣告副總徐永仁則表示，專家看很淡的淡水，近2周買氣回籠，首購買盤仍在。

群義房屋表示，首購族在今年首季購屋意願較去年第4季降逾10%，僅剩44.3%願意在未來1年內進場。另外，以年齡區分，20至34歲的青年族群僅43.5%於1年內有購屋意願，50歲以上的中壯年族群則有高達6成以上，有購屋計畫。

群義房屋總經理潘家成解釋，首購族手上資金較少，買房策略難免保守，多數人仍期望房價可下修至合理價格；反觀換屋或置產等高資產族群，有長期資金理財需求，行情一回檔就會積極出手買進。

徐永仁指出，以區域來看會比較準，因為台北市已經沒有專為首購族設計的低總價產品，全都是豪宅產品，當然是置產客購屋意願強。新北市則是首購族群首選，目前來看北部地區買氣不如中南部，中南部置產客出籠，台中七期和高雄農16特區，都吸引置產客看好時機進場。

徐永仁進一步表示，目前來看首購和換屋自住族群共占7成，另外3成才是置產客，且置產多以買給小孩使用為主，想要短期獲利的投資客已經相當少，市場已回歸基本面。

至於專家唱衰的淡水地區，徐永仁表示，近2周買氣回溫，「海洋都心2」，近1個月來，每周都賣出30~35戶以上。

信義房屋代銷部經理楊國昌表示，淡水「心居易」近2周，每天賣1戶，買氣算不錯。他指出，淡水同類型建案多，以2~3房，總價千萬以內為主流產品。

增值稅爆增2.5倍！房地產界：恐成全民負擔【工商時報】

實價登錄之後，政策朝向實價課稅的過程中，土地公告現值調高，準備接近市價，建商和一般民眾陸續出現集體受害現象，無論是新成屋或是中古屋的買賣、或是移轉，土地增值稅繳交金額增加數倍，高雄市不動產開發公會希望，中央政府除了有完善的稅制規畫，地方政府在調整公告現值的幅度上，應考量地方的薪資所得水準、以及國民所得。

房地產業界舉一個位於鳳山區的透天厝建案的實際案例，今年調整之前的土地公告現值為每平方公尺35,000元，調整之後為53,000元，調幅51.43%，基地面積大約68坪的透天厝，原本該繳交的土地增值稅約22萬元，調整之後，大幅暴增到77萬元，一年之差，漲幅達250%。

房地產界表示，由於土地公告現值是課徵土地增值稅的基準，當建商出售房屋時，必須被課徵土地增值稅，以前述房屋總價約2,500萬元的透天厝而言，要繳交的土地增值稅即占房價的3.08%，建商基於成本考量，一定要加碼出售，房

價自然會提高。

近來成為高雄房地產市場交易熱區的鳳山文山特區，也有一個建案，因為土地公告現值的調整，土地增加稅從100多萬元，暴增到200多萬元，讓建商大喊吃不消。

業界說，除了建商，擁有房屋的一般民眾，也同樣受到傷害，即使父母將房屋過戶移轉給兒女，就得先支付一筆龐大的土地增值稅，而且，中古屋年限愈久，反映土地增值的金額就愈大，形成全民的負擔。

業者指出，目前還有許多民眾還不知道公告土地現值的殺傷威力，一旦大家都認知土地增值稅的暴增，未來在銷售房屋時，一定也會把該成本加到房價上，進而推升售價，跟政府透過政策，希望房價降溫、甚至回軟的預期，反而是背道而馳的。

財部查稅 盯上黃金店面 【聯合報】

財政部出手「打房」，立委質詢房市急凍，並質疑為何房租永遠往上走？財政部長張盛和昨天表示，房市沒有急凍，僅新北市房價微幅下修，但「趨勢往下修，對全民是好的。」他也透露，財政部下一波將鎖定黃金店面，查緝租金所得。根據主計總處統計，三月分租金上漲百分之零點七一；立委羅明才昨天質詢，房屋租金未隨房價下跌，「租金永遠往上漲，讓人受不了。」

張盛和解釋，包租公大都買黃金店面或是學校附近房子，「因為有需求，租金不容易下跌。」但他透露，財政部下一波查緝重點就是租金所得，且鎖定租金收入高的黃金店面。

他表示，把黃金店面列為查緝重點是「因為黃金店面租金比較高」，財政部查稅的原則是「捉大放小」。

繼奢侈稅後，財政部透過租稅手段抑制房市炒風。羅明才質詢，是因為財政部出重手，導致三二九檔期買氣急凍，有人甚至預估房價兩年將下跌三成。

張盛和答說，房市應該沒有急凍，但資料顯示，新北市房價已有微幅下修，「有下修已經很滿意了，趨勢往下修是對全民是好的」。

此外，各大行庫把非自用住宅房貸利率一律自百分之二點三起跳，張盛和說，「非自用住宅的定義還沒有出來」，不了解銀行怎麼分辨什麼是非自用住宅。

但他說，等財政部的「非自用住宅」定義出來後，將把資料提供給銀行，供銀行作為貸款成數的參考；在房貸利率方面，他解釋，國內利率已自由化，不能干預利率，各行庫會依客戶條件，適用不同利率水準。

房仲：查稅金店面 衝擊小 【經濟日報】

財政部將針對高租金黃金店面查稅，房仲業者昨（5）日表示，北市黃金店面的承租方通常多為品牌廠商，均會誠實報稅，不認為政府查稅動作對店面市場有太大衝擊，不過政府此舉有利房東如實繳稅，未來業主恐怕會調高租金因應。

台灣房屋智庫執行長劉怡蓉表示，口袋深的投資客喜愛買的黃金店面，主要著眼長線的資產增值效益，並非因具有高租金的投資報酬率，加上目前實價查詢網可查詢的租賃店面物件短少，政府若要瞄準高租金黃金店面查稅，對店面市場影響有限。

住商不動產企研室主任徐佳馨說，以東區店面來說，多是大型企業或是知名品牌為租客，這些承租方因以公司名義承租，通常都會報稅。

另外，即使房東擁有高租金，也會成立公司來因應繳稅問題。

徐佳馨指出，財政部若積極對高租金的黃金店面查稅，房東將會以調高租金來因應，或成立公司來節稅；另外，在政府積極查稅下，未來店面市場浮報租金、墊高售價的情形，恐將不再。

信義 A25 降價 市場：難標脫 【經濟日報】

台北市政府持有土地面積最大的信義計畫區 A25 設定地上權 50 年開發案，上周流標後將於今（6）日召開財務審查委員會，可望檢討調降開發權利金，據了解，降幅最多可能達一成，也就是從 216 億元降為 194.4 億元，並最快於 7 日重新公告招標。

信義計畫區 A25 土地經歷多次招標。第一次是以 BOT 案、開發年期 70 年招標，但因無人投標而流標。第二次改為設定地上權，開發經營年限由 70 年降為 50 年，開發權利金從 180 億元增為 240 億元，引起有意投標廠商反彈，認為市府有搶錢之嫌，同樣因無人投標而流標。

財政局上周第三次招標，權利金調降一成至 216 億元，沒想到業者都是來詢問「流標後是否會再調降權利金」，果然三度流標。

台北市財政局長陳盈蓉說，許多業者對這次的招標規範有意見，因此在廠商的資格條件上，會再討論修正。至於權利金應有調降的空間，但確切降幅要由財審會討論後決定。

陳盈蓉認為，A25 一定會有廠商願意投資，只是看權利金多少而已。A25 位在信義計畫區內，而是區內最後一塊、也是面積最大的基地，相信廠商投資意願應會較其他案件高。

財政局指出，A25 土地坐落於北市松高路與松勇路口東北側，土地面積約 5,452 坪，今年土地公告現值總計約 166 億元，土地使用分區為「業務設施區（信義計

畫區特定專用區)」，建蔽率 40%，容積率 400%。

財政局表示，該基地是以設定地上權方式開放廠商投資開發 50 年，決標方式是通過資格審查後，再以投標權利金最高的廠商為得標人。

【記者陳美玲／台北報導】信義區 A25 開發案有望調降一成權利金至 194.4 億元，並重新啟動該標售案，對此，房仲業者表示，依目前政府打壓房市的狀況，以及市場觀望氛圍來看，要順利標脫的挑戰很大。

住商不動產企劃研究室主任徐佳馨指出，雖然該案有機會調降一成底價至 194.4 億元，不過目前房市前景不明、整體氛圍不佳，加上信義計畫區 A25 開發案為地上權案，具有開發時間限制，以及得標者每年又必須繳交高額地租，對業者來說資金壓力不小，後續標售狀況可能會是一大挑戰。

台中州廳都更 招商動起來 【經濟日報】

投資金額達 101 億元的「台中州廳都市更新」開發案，今（6）日將舉辦招商說明會，正式啟動招商，台中市政府表示，此案即日起至 7 月 8 日止公開徵求實施者，歡迎國內外建築開發及飯店業者踴躍申請。

據了解，市府已發出 300 多封邀請函，包括遠雄、國泰、興富發、勤美、太子、順天等建築開發商，以及長榮、福容、老爺等飯店業者，都在受邀之列。曾表達高度投資意願的港商信和集團，也是鎖定的業者之一。

台中州廳都市更新開發案規劃迄今逾三年，台中市長胡志強還曾率團前往香港，在「亞洲國際投資展覽會」強力推銷，此案被視為台中市對外招商的指標大案。台中州廳更新單元約 4.42 公頃，市府將導入國際觀光旅館、博物館及精品、購物商場，投資 30 億至 40 億元。

5/7

台塑總部大樓評估都更 6 月底出爐 【蘋果日報】

位於北市敦化北路與民生東路口精華地段的台塑集團總部大樓，日前傳出將申請地主自辦都更，預計興建地下 4 樓、地上 24 樓的商辦、豪宅大樓。

開發價值逾 300 億

據了解，內部現在確實已手進行評估作業，但目前尚未送件申請，預計將於 6 月底前完成評估，並送交至台塑集團最高行政中心 9 人小組審核，倘若評估過關，將成為全台最大的地主自辦都更案，開發價值逾 300 億元。

據了解，總土地面積近 6000 坪，樓地板面積近 3.5 萬坪的台塑集團總部大樓，已有 40 年歷史，因此集團內部正面臨加強結構或自辦都更等 2 項選擇。據台塑集團主管指出，內部現已著手進行評估作業中。

103年5月

台塑集團自辦都更總經費約需 120 億元，預計 8~10 年才能完工，規劃興建商辦地下 4 樓、地上 24 樓、豪宅大樓，總樓地板面積上看 4.5 萬坪。其中，1~12 樓為商辦用途，13~24 樓規劃為大坪數豪宅。

外界分析，若台塑集團自辦都更，由於總部大樓包含前、後兩棟內有近 7 千名員工，雖然主要以台塑集團為主，但目前大樓內除有台塑集團外，還有理律律師事務所、建大（2106）及多家其他私人企業，未來整合協調和員工安置問題，都將是未來所需面對的一大挑戰。

此外，都更期間，台塑集團因須另覓辦公場地，以安置所有員工，如何在台北市區找到合適地點以及足夠空間，也讓集團內部審慎評估。

野村：陸房市泡沫早爆了 【蘋果日報】

投資機構野村報告指出，中國房市泡沫已破裂，如今不再是會不會、而是有多嚴重的問題，第 1 季中國 26 省有 4 省房產投資下滑，吉林、黑龍江減幅更逾 25%，供給過剩與開發商難取得融資正在拖垮房市，恐拖累中國今年經濟成長率跌破 6%，無法達成 7.5% 官方目標。

野村分析師張智威周一發布報告指出：「我們認為，這已不是破裂與否的問題，而是房市回檔會有多劇烈。」野村認為，北京當局能做的不多，「世上沒有萬無一失的政策」。

野村認為，政府政策選項極為有限，若繼續執行微刺激措施，今年成長率恐降至 6% 以下，另一選項是加大貨幣與財政政策力度，例如調降存準率 0.5 個百分點，同時大規模擴大政府支出，這麼做能將今年成長率提高至 7.4%，卻也會導致住房供給過剩情況惡化，只不過把經濟下滑的時間推遲 1 年而已。

瑞銀同樣看空

野村預測，中國明年成長率僅有 6.8%，明年底有 3 成以上機率可能「硬著陸」，即連 4 季經濟成長率不到 5%。張智威認為，房市緩步走跌，或全球經濟好轉大幅提振中國出口的可能性不大。

野村可說是大型投資機構中最看衰中國者，過去也曾做過大膽預言，但並非每料必中，例如，4 月初該公司預測中國首季經常帳將出現逆差，結果順差 70 億美元。這回準不準，有待觀察。

瑞銀（UBS）同日也在房地產評估報告中看空中國房市，但看空程度不及野村。瑞銀認為政府有意願和辦法來緩和房地產頹勢，包括透過擴大基礎建設投資和放寬房地產政策。瑞銀並下修中國經濟成長率目標，今年由 7.5% 降至 7.3%，明年由 7% 下調至 6.8%，以反映其對中國房市的憂心。

中國房市拉警報，地方政府紛紛自行出手救市，至今已有南寧、濱海、杭州蕭山、

無錫、銅陵等5個城市加入救市行列。

地方政府自救

據民營數據供應商中國房地產指數系統公布的數據，4月中國44個主要城市不動產成交量月減9%、年減19%，同時4月平均房價較前月小漲0.1%，漲幅創2012年中來最小，即近2年來最小；若與去年同月相比則上漲9.1%

中國五一假期原是傳統買房旺季，今年全國成交量卻創4年新低，和去年同期相比近乎腰斬。據中原地產研究中心統計數據，5月1日至5月3日全國54個城市新建住宅合計成交23.6萬平方米，較去年同期銳減47%，其中北京成交量更年減79%，創2008年五一恢復3天假期以來新低，即7年來最低。上海和深圳成交量分別年減49%和63%。

陸資來台買房 首季飆4.2億 【蘋果日報】

陸資搶攻台灣房地產，2014年第1季來台投資不動產的金額就達4.2億元，創下單季交易額新高！雖然政府設下「543條款」、「總量管制」，不過陸資投入台灣房地產的總額持續成長，學者指出，檯面下交易遠超過這數字，政府應防範地下經濟炒作，但業者則樂見適度開放，有助活絡房市。

今年第1季陸資來台購買不動產總金額達4.2億元，創下歷年單季新高。

台灣開放陸資來台10餘年，截至今年第1季核准件數僅143件，但今年第1季陸資來台買不動產金額創下單季新高，比對去年全年交易金額7億5442萬3385元來看，今年單季交易額就已經超越去年一半。

經由港資繞道購買

內政部解釋，第1季不動產購買金額創新高，是因為有法人購買2件不動產而拉高金額。不過淡江大學產經系副教授莊孟翰指出，陸資透過境外公司、人頭來台投資，已經是公開的秘密，實際購買金額遠不只政府公布的數字。

萬通國際開發總經理周東權以目前已售9成的「萬通台北2011」為例，表示約5成購屋客是陸資。第一太平戴維斯研究部資深經理丁玟甄則表示，因政府對港資管控相對寬鬆，陸資會先透過港資繞道購買，去年11月敦化南路商辦大樓「葉財記」12層、184坪的辦公室實價資訊，買方便是有陸資背景的中檢實業。另外不少豪宅包括「文華苑」、「帝寶」等，也不乏用境外公司為名義購買。

內政部地政司副司長王靚琇說，要成立公司須經由經濟部審核成立目的、營業項目，若確認是陸資公司，再由內政部審核購買需求是否合理，「經過雙重管制，應該沒有問題。」

政府對陸資買房限制包括貸款上限5成、在台停留時間最多4個月、3年內不得轉售的「543條款」，另外更管制每年大陸自然人取得的不動產不得超過土地13

公頃、建物 400 戶。

陸資來台投資不動產 件數與金額

專家：可活絡市況

鄉林建設表示，北部建案的確有陸資來看，但因「543 條款」門檻，最後都決定縮手。曾接觸陸資的桃大建設董事長劉沁垣則說：「來了若滿意，就會立即下定，且 1 次就買多戶。」因大陸房地產多為租用權，他們十分羨慕台灣有所有權。雖然不少聲浪認為應嚴加管控陸資炒作，丁玟甄認為，台灣商辦的租賃市場不振已久，適度開放陸資有助於活絡市況。不動產代銷公會全聯會理事長黃炯輝也說，陸資來台購屋比例不到 1%，根本不用擔心，正常交流還可促進經濟，「我很樂見。」

桃園八德買氣升 月銷 4 成 【蘋果日報】

桃園房市自去年底轉冷，八德擴大重劃區與青埔因推案量大，短期內看不到生活機能成形，銷售鈍化明顯，有代銷業者私下透露，重劃區建案 1 個月能賣出 5 戶就要偷笑，暗示買氣急凍；惟八德大湳地區因近舊市區，2 字頭房價可吸引區域客與北客，桃大建設推「桃大極」，1 期 173 戶 2 個月銷售完畢，2 期 346 戶推案 1 個月售出 4 成、破百戶。

「桃大極」位於桃園八德大湳商圈，鎖定換屋族群，1 個月售出 4 成。

購屋族多為軍公教

八德可分為擴大重劃區與大湳商圈，多數新建案集中在重劃區，大湳商圈目前僅有「三本千晴」、「合雄帝璟」與「桃大極」3 建案。「桃大極」1、2 期總銷達 100 億，2 期鎖定換屋族，規劃 48~70 坪，每坪開價 28.5 萬元；專案經理呂岱融表示，因單戶總價 1400 萬元起，購屋族群多為軍公教或醫師，台北客佔 3 成。

「三本千晴」專案副理陳宇博坦言：「桃園重劃區推案量體大，銷售持續鈍化，低總、低單市場接受度較高。」該案去年底推出，但銷售不夠理想，改鎖定換屋族後售出約 3 成，以區域客為主。

海悅廣告代銷「合雄帝璟」建案，規劃 2~4 房，總量體高達 560 戶，邱姓專案經理表示：「同時有首購、首換型產品，買方多以區域客為主。」

受打房影響，青埔看屋客明顯量縮，「禾林 RICH ONE」專案經理廖偉逸表示，近兩周來人量縮 2 成，4 月底前平均周來人可達 40~50 組，現只剩近 40 組。青埔「帝一莊」專案經理李濟良直言：「政策方向不明確，購買人觀望氣氛濃。」

桃園重劃區指標案銷售狀況

桃園房價直追新北

作家蔡詩萍是道地桃園人，父母仍住在楊梅，對於桃園房價直追新北市，他昨天

103年5月

出席「桃大極」會場有感而發：「房價過度飆升，對在地人造成擠壓，不是什麼值得驕傲的事。」

擴大內科市地重劃 逾300居民家沒了 【自由時報】

為擴大內湖科學園區，明年底，內湖蘆洲里安康路以南的範圍將市地重劃，拆遷影響三百多位居民、廿家工廠製造業者，但五百平方公尺以上地主才能選配新地，所以居民發現，多數土地早被投資客蠶食鯨吞，導致地價漲一成多，配不到地的居民卻淪為無殼蝸牛，而補償費每坪僅六·六萬元，質疑根本是桃園航空城翻版，公然搶劫，揚言要抗議，「自己的家園自己救！」

內湖區第九期市地重劃自救會成員王建章說，該聚落雖位於工業區，但有居民住四、五代，有些則是一九五〇年代後遷入，並與第一代地主簽非正式土地購買契約，闢建民房，但一九九〇年代後，投資客、建商大舉購地，轉賣四、五手，近期地價從每坪廿八萬元漲到卅二萬元，一旦重劃完畢，投資客可新配完整素地，但小坪數居民反而配不到地。

投資客購併 可新配完整素地

擁有兩千坪土地的正陽企業股份有限公司董事長高文祥也不滿沒被通知參加說明會，僅被告知自行上網看公告，資訊不透明。他強調，公司近日接滿訂單，「現在搬遷是要我死喔！」也會影響兩間上游上市公司。鄭小姐則批，政府與地主肖想土地，公然搶劫！

接獲陳情的市議員吳世正說，該處原規劃住宅區，可望讓居民彈性運用，但地主不願意而作罷，一方面地主覺得工業區可以「賣很多」，二來不願回饋土地變更為住宅區，三來該處住宅區容積率二百%比工業區三百六十四%低。居民黃先生則不滿，十六位大地主竟然可以決定三百位小居民命運，罔顧居住正義。

官員：有屋無地者 沒啥權益

台北市地政局土地開發總隊副總隊長蔣麟昨說，內政部與北市都委會決定進行市地重劃，盼蘆洲里成為內科科技廊道；依重劃精神，原本配置什麼，未來就做什麼；如規劃住宅區，又會對附近基地地主不公平，故取消住宅區。對於投資客疑慮，他說：「我們又不是共產黨國家，土地買賣是自由市場，不會設限，況且某些居民有屋無地本來就沒什麼權益。」

但台北市都發局長邊泰明打臉說，地主與居民比例懸殊，可以再討論開發方案，充分考量建物所有權人權益。吳世正透露，全案爭議過大，土開總隊私下也「劃不下去」，畢竟把居民統統掃地出門，將引發民怨；「政府若完全配合大地主，小老百姓將跳樓自殺。」

台中捷運藍經商圈 房市新亮點 【中央社】

台中市捷運工程藍線將率先以BRT(快捷巴士)模式，在今年7月開始運作。台灣房屋表示，這條路線串聯商圈和觀光效益，交通利多勢必為周邊房市加分，帶動房價表現。

台灣房屋表示，台中捷運藍線規劃由台中火車站到靜宜大學，沿線經過科博館(SOGO 商圈)、新光/遠百商圈、東海/榮總商圈等。

台灣房屋智庫統計藍線預定站台周邊的房價行情，並對照區域均價，發現西屯區「榮總/東海大學站」距離「新光/遠百站」不過六站，房價平均落差每坪高達新台幣9萬元。

台灣房屋智庫表示，「新光/遠百站」是現今台中市最高貴的地段，除了鄰近的七期豪宅群出現「6」字頭天價，此區新大樓價格已達每坪23萬元到28萬元，舊公寓每坪14萬元到18萬元，較區域行情高出1/4。

另外西區和北區交界的「科博館站」屬於廣三SOGO商圈的延伸。台灣房屋分析，這個區塊均價每坪15萬元到22萬元，因為有綠園道和科博館提供遊憩環境，非常受購屋民眾青睞。

前一站位於英才路口的「中正國小站」，因為鄰近中正國小、篤行國小等老字號小學，市區托育資源中心也在附近(英才公園旁)，生活機能成熟，舊公寓每坪8萬元到12萬元，大樓每坪13萬元到18萬元，是年輕夫妻可負擔範圍。

外圍部分，靠近龍井區的「榮總/東海大學站」商圈，有學生族群鞏固東海別墅商圈，另一側的國際街商圈也，有許多特色小店吸引大量觀光客。台灣房屋說，這個區塊主力產品是透天別墅，一樓當店面，二樓以上可自住或租給學生當宿舍，價格則視位置和土地大小而定，每坪單價7萬元到17萬元都有。

4成媽媽購屋預算 501~1000 萬內 【自由時報】

母親節將至，房仲針對媽媽購屋需求進行調查，發現媽媽們的購屋預算，高達41%集中在501~1000萬元內，至於購屋條件，超過3成媽媽購屋最重視居住環境品質，其次是生活機能，比率約26%。

21世紀不動產針對25歲以上的媽媽進行調查，調查時間為4月14日至5月2日，回收有效問卷約1633份。21世紀不動產台灣區副總曹若琪分析，針對購屋需求考量，現代媽媽最重視居住環境品質，其次是生活機能便利，尤其喜歡買在大型賣場或量販店周邊。

交通便利也是購屋考量主要因素之一，名次排在第三名，比率約17%，曹若琪解釋，目前雙薪家庭多，購屋時也會將通勤方便性做為考量因素之一，尤其是希望住家可以選擇靠近公車站牌或是捷運站步行300~600公尺。

103年5月

媽媽們的購屋預算設定，高達 41%集中 501~1000 萬元，首選重劃區新興建案，主要街道規劃完整，更有一定比率的公園綠地，生活環境相對較好。

針對目前新建案的公設比至少 3 成起跳，室內使用空間有限，因此，媽媽們最希望增加的室內空間則是臥室空間，占比約 37%，依序則是廚房、衛浴間與衣物間的使用空間。

住商不動產企劃研究室主任徐佳馨表示，近年來由於雙薪家庭增加，不少媽媽對於買屋決策過程更有關鍵影響力，除了價格之外，安全、機能與實用性也是考量重點，而隨著小家庭比重提高，加上少子化趨勢成形，未來小而美的產品將是媽媽們最喜歡的標的。

顏炳立：北市房價不會跌三成 【自由時報】

財政部長張盛和與台北市副市長張金鶚「雙張會」後，張金鶚喊出二年內要讓台北市房價跌三成，對此，戴德梁行台灣分公司董事總經理顏炳立認為不可能，並暗諷他們（雙張）是中央地方打房的一對國寶。

「志玲（豪宅）仍休息，如花滿街跑，隋棠竄出！」顏炳立如此形容今年房市。他把如花比喻為新北市林口、桃園青埔等地建案，隋棠則是二房或三房酒店式管理的產品。

顏炳立表示，去年志玲已經休息了，換如花登場，但有人說如花十年後會變志玲，你會相信嗎？事實上，若要把如花變成志玲或隋棠的行情，那很難啦！

顏炳立指出，去年房市各季表現為熱、溫、涼、冷，政策已經玩死台灣，房市缺氧並逐漸結冰中。今年氣氛依舊綁架資金，觀察目前行情，蛋黃區價仍穩，蛋白區則下修十%。

不過，顏炳立認為，從去年下半年到現在，發現「河裡有很多可以抓的魚」，當價格降到某個程度，對投資人就是機會。

顏炳立預測，台北市蛋黃、蛋白、蛋殼區的合理回檔幅度頂多五%、十%、十五%；新北市下調壓力較大，幅度各為十%、十五%、廿%。但任何利空都是低接買點，市況冷、價跌就該買。

深耕高雄 京城集團總部動土 【中國時報】

京城建設企業總部 6 日上午動土，在農十六精華地段、佔地 435.6 坪，興建地上 14 層、地下 3 層、總樓板面積 3787.6 坪的總部大樓，預計 2 年半內完工，總部設計以「龍躍京城」為概念，要在高雄深耕發展。

京城集團董事長蔡天贊、總經理劉朝森昨率員工與協力廠商、銀行等業者 100 多人出席。蔡天贊表示，要在高雄農 16 特區蓋可以傳世好幾代、永續經營的總

部大樓，提供企業員工舒適的工作環境，也象徵京城建設的蛻變。他並說，總部設計以「龍躍京城」為概念，位於博愛二路介於至聖路與忠言路間旁，往前就是美術館特區、壽山、柴山、以及台灣海峽，優勢難以取代。劉朝森指出，在美術館區新建案，請來英國建築大師佛斯特規劃高210米、60樓超高住宅大樓，預計年底動工，目前高雄最高住宅大樓是國揚建設「國硯」建案，樓高41層，京城建60樓超高住宅大樓要超越國揚。

顏炳立：預售開高價的夢 漸醒 【工商時報】

戴德梁行台灣總經理顏炳立昨(6)日指出，雙張打房要讓房價下跌三成，是官員「練肖話」(瘋言瘋語)，部會這些年來追殺房市，不管對買、賣，甚至租賃一再凌遲不放手，現在房市出現「消風」，預售開高價的夢逐漸清醒，房市成交量萎縮，但絕不會泡沫迅速破滅。他說，只要市場價格跌10%，有錢人和來台陸資就會等著低接買進。

房產教父顏炳立昨天出席北威論壇時透露，即將復出江湖。他也不改重炮批評的個性，表示兩岸官方作法一模一樣，總以「房市泡沫化」恐嚇人民及投資市場，實際上共產黨不會讓大陸房市嚴重下跌，至於台灣各部會祭出再多對策，房市也只會「消風」，今年房價約只有5~20%的下修空間。

顏炳立批評，政府的打房政策，包括奢侈稅、查買賣租房，徒增市場變數，只會讓房市交易量縮，今年來市場混沌未明，氣氛綁架了資金，豪宅、店面、商辦的持有成本都不斷增加，導致交易冷淡。

他說，看來目前尚未被政府關切或打壓的唯有土地市場，但土地交易轉往中南部，預期土地今年仍會上漲，但價格不再盲目追高，呈現價格溫漲的現象。對今年的房市預測，顏炳立仍不改第1季的看法，認為台北市「山頂市場冷」，即市中心好宅價穩，但成交量會再縮減，大安、信義、中正、松山等「蛋黃區」合理房價會有5%的回跌空間，外圍「蛋白區、蛋殼區」則有10~15%的下修空間，面臨成交降溫，價量下調的局面。

至於新北市「蛋黃區」，他認為會合理回跌10%，如新板特區，新店、中永和等外圍「蛋白區」則有15%的調整空間，而鶯歌、樹林等「蛋殼區」，最多則可能出現20%的下跌空間。

他認為，包括商辦大樓的房價都已過了高峰，去年下半年出清最有利，如今市場冷卻，預售屋要上揚很困難，中古屋行情也會受到牽制，台中與高雄的好地段將由自用、區域型買盤支撐，下修空間預估在10%之內。

信義計畫區 A25 重招標 權利金降 20% 【經濟日報】

流標兩次的信義計畫區 A25 設定地上權 50 年開發案，台北市政府昨（6）日召開財務審查委員會後重新公告，其中各界關注的開發權利金部分，一口氣大降兩成，從 216 億元降為 172.8 億元，比採 BOT 案時的 180 億元還低，出乎外界預期。台北市財政局長陳盈蓉強調，「這是最後一次調降權利金，不會再降了，外界不要期待可能會再降權利金」。此案預定 6 月 23 日下午 5 時整截止投標。

財政局表示，A25 重新公告除了調降權利金，為確認投標廠商有能力開發，這次公告也修正招標規範，要求投資人須提出近三年的公司財務資料，並須說明開發資金來源，公司資本額也從原先的 2 億元提高到 10 億元，履約保證金則從 6.6 億元增至 9 億元。

據指出，信義計畫區 A25 土地從 BOT 案改為設定地上權後，開發經營年限由 70 年降為 50 年，而開發權利金卻從 180 億元增為 240 億元，造成無人投標。

張盛和：自住房屋 限制總戶數 【中央社】

財政部長張盛和今天表示，初步將直系親屬居住的房屋，視為自住房屋，但會限制自住的總戶數，以免申報浮濫。

立法院財政委員會上個月初審通過房屋稅條例修正草案。非自住房屋最低稅率，由現行房屋現值 1.2% 調高 0.3 個百分點，成為 1.5%。

對於自住和非自住房屋定義，張盛和上午在立法院受訪時說，初步將直系親屬居住的房屋，視為自住房屋。

張盛和說，財政部也會考慮特殊情況，例如婚前已擁有的房屋，可列為自住，「不會懲罰婚姻」，但婚後夫妻一戶才合理，且會限制自住的總戶數，以免申報浮濫。他說，未來訂出非自住房屋的標準後，會交給公股行庫，作為訂定貸款成數的參考。

另外，張盛和表示，依據公股行庫的貸款資料，台北市房價近期已有下修，下修幅度大約 5%，新北市房價也有下修，但幅度小於 5%；幅度雖然不同，但都是往下修方向，對修正民眾預期心理很有幫助。

機捷 A22 站區都更動工 中壢老街區翻新 【自由時報】

位於老街溪中壢都會河段兩側的「捷運 A22 站區」周邊區段徵收工程昨天動工，總經費十四·三億元，預計今年十一月完工；由於土地取得採區段徵收，地主無償提供土地，未來將變更為商業區，老舊市區翻新、商機無限。

縣府工務局長朱惕之表示，這項工程是機場捷運延伸線 A22 站周邊區域的開發案，基地南側是中山路、北以元化路為界、西臨義民路、東到中豐路，並由老街

103年5月

溪及中央西路所圍的三塊基地，總開發面積約二·七三公頃，包含商業區用地一·〇九公頃、綠地一·五九公頃、廣場〇·〇五公頃。

他指出，基地上的老舊地上物共有一一四戶，包括土地、地上物查估補償費及遷移費約十二·九億元，私人土地透過區段徵收變更為商業區，讓地主獲得更大收益，預計明年四月完成土地點交。

縣長吳志揚昨天主持動工儀式，他表示，捷運A22站位於中壢都會區的中心軸，縣府優先選擇捷運周邊地區，原本屬於公共設施保留地且較有公共利益部分的地區，透過公共設施的開闢，促成老街溪周邊地區環境再造及都市更新；捷運站周邊將以綠化方式打造水漾河岸，並記錄老街溪流動的歷史軌跡，同時復育台灣萍蓬草，讓民眾體會到都會叢林的脈動。

當地的光明里里長林坤泉、舊明里里長游義欽說，這項工程打造河濱綠帶和自行車道、老街溪開蓋紀念廣場，一眼望去心情舒暢，加上站區緊鄰中壢觀光夜市、光明公園，不論白天或夜晚都呈現美麗的城市景致，里民都很開心，終於動工了。昨天上午的動工典禮由吳志揚主持，縣議長邱奕勝、縣議員葉明月、梁為超、蔣中千、劉邦鉉、中壢市長魯明哲、中壢市代表會主席吳嘉和、副主席劉威德等人共同執鎚動工。

5/8

防國房 夫妻自住限1戶 【蘋果日報】

非自住房屋稅最快明年提高，國房民眾要多繳稅！《房屋稅條例》修正案即將拍板，財政部長張盛和昨天表示，非自住房屋定義還沒訂出來，但他初步構想是夫妻必須只有一戶，給直系親屬住的房屋，也可算自住，旁系則視為非自住，未來會有總戶數限制。夫妻婚前若各有一戶房，可不受一戶的限制，避免「婚姻懲罰」。立法院四月二十三日修正《房屋稅條例》，將非自住房屋稅由百分之一點二提高至最低百分之一點五、最高百分之三點六，各地方縣市此稅率間，自訂持有非自住屋累進稅率。

非自住房屋稅率調高，未來擁有多棟房產的民眾將多繳房屋稅。資料照片

「有錢人不痛不癢」

財政部擬於五月二十三日前，提出自住與非自住房屋區分標準，新制最快今年通過，明年報稅時適用，按張盛和心裡盤算的標準估計，至少四十萬戶會受到影響。張盛和正在研究總戶數的限制，他反問媒體，多少戶較合理？依張盛和想法，夫妻僅能算一戶自住，若買給父母或成年子女，只要有自住事實，即使沒有過戶，也可算自住，「買給未成年子女則算是自己的投資，不算自住屋。」

他說，旁系親屬若也算自住就太浮濫了，不過會考量特殊狀況，比如夫妻婚前各

103年5月

有一戶，不能叫他們賣掉，因這樣會變成「婚姻懲罰」，但將有總戶數限制。至於總戶數上限為多少？張盛和僅說，還在徵詢各界意見。

立委賴士葆認為，第四戶才算非自住，標準太寬鬆！德明財經科技大學不動產投資與經營學位學程副教授花敬群則說，房屋稅提高對民眾影響不大，打房效果也有限。以台北市市價二千萬元的公寓來說，房屋評定現值僅六十至七十萬元，估計一年要多繳的房屋稅約六千到七千元，頂多一萬元，「對有錢人來說，不痛不癢。」

「現值評定應提高」

至於自住與非自住的定義，花敬群認為，只要有居住事實，真的有很多子女，就算五、六戶也可算自住，未必要限制總戶數，定義也可以更複雜，比如每人超過三十坪視為非自住屋。

台北商業技術學院財稅系副教授黃耀輝則說，房價漲到很多人買不起，代表投資客囤積房屋，他贊成非自用房屋應課較重稅負，房價才會趨於合理，區分自用、非自用稅率是有必要的。他指出，除了稅率以外，房屋評定現值也應提高，現在的房屋評定標準，三十二年來都沒有調，不合理。

「逼人離婚再結婚」

已婚的 Joyce 認為，「現在不少夫妻因工作關係分居兩地，政府應允許夫妻擁有兩戶自住屋較公平。」

娘家在高雄的江小姐也說：「中南部房價較低，就算買了三、四戶，總價還不見得買得起一戶台北市四、五十坪的房子，這種認定方法很難令人認同！」甚至還有網友嘲諷，夫妻只能有一戶自住屋，是要逼人家先離婚再結婚嗎？

不過財政部官員說明，中南部因房屋評定現值低，乘上房屋稅後的金額也較低，而台北市未來訂的累計稅率也會較高，繳的稅會較多，不會不公平。

財長：北市已跌5%

政府近來打房頻出招，果真讓房市價量都下修，張盛和指出，根據他看到的最新資料，台北市房價下跌百分之五，新北市下跌比百分之五少，方向是下修的，對預期心理很有幫助，「房價緩和和下修是好現象，下跌速度不會太快，慢慢消風，不會有泡沫，有下修很值得高興。」

自住屋與非自住屋新規定表

◎目前規定

- 個人自住屋區分為自住或非自住
- 實務上均以 1.2% 稅率，課徵房屋稅

◎修法新規定

- 授權財政部定義自住與非自住

- 自住屋房屋稅率維持 1.2%
- 非自住屋房屋稅提高至 1.5%~3.6%
- 各地方政府可自訂非自住屋囤房的累進稅率

◎自住屋定義

- 財政部 5 月 23 日前提出自住與非自住標準，全國適用
- 財政部長張盛和初步構想，夫妻僅一戶房屋適用自住屋稅率(若為婚前各自購買，可視為自住)
- 買給直系血親(父母親與成年子女)可算自住屋，旁系不算
- 將有總戶數限制

◎修法進度

- 立院已初審通過
- 最快今年通過實施，明年可開徵

◎可能影響戶數

至少 40 萬戶

資料來源：蘋果《採訪》整理

上月北台預售量 跌 2 成 【蘋果日報】

社運、學運烽火連連，又遇政府打房動作頻頻，加上北市府對建案稽查趨嚴，《住展》雜誌昨公布 4 月房市風向球，較 3 月再降 1.9 分，呈衰退注意黃藍燈。329 檔推案量不如預期，北台灣預售屋案量僅 470 億元，較 3 月下滑 2 成，新成屋供給量從 1100 戶減為 800 戶，是造成分數下滑主因，有業者直言，房市已進入混亂期。

北市內湖區「青川富御」建案為大坪數宅，鎖定中高階層換屋族群。林琨凱攝
北市指標案包括內湖五期「青川富御」及四期「溫布敦 19」為主，前者為新成屋，規劃 93 坪大坪數宅，每坪開價 94 萬元，鎖定換屋族。「青川富御」專案經理羅陽春表示，每周看屋人約 20 組，「上周成交 1 戶雙併，市場上一片小坪數宅，但大坪數仍有需求。」進場 1 個月售出約 3 成。

近 4 年台北市課徵豪宅稅戶數與稅收

大坪數宅銷售趨緩

創意家行銷副總何志正認為，從 3 月起，整體房市看屋人數均下降，去化速度也變慢，但價格則無鬆動跡象。《住展》雜誌主編施綸傑指出，台北市政府日前強力稽查預售案場，讓不少建案轉入地下化，表面上未公開，實際上已潛銷多時；至於成交狀況依舊以低總價產品為主。

「新北市端看區域表現，去化速度不理想區域，價格自然出現較大彈性。」新和

103年5月

廣告業務部經理楊嘉麟舉五股區為例，因推出量體過大，市場上同時有超過10個建案在競爭，周看屋人數從70~80組降至40組，大坪數宅銷售趨緩、議價空間加大；反觀汐止地區則不受影響，無論成交量或價格都可支撐現有市場，「2年內有機會追平新店7字頭房價。」

桃園4月新案集中在桃園高鐵特區，特區外圍有「佳泰世界城」、「宜誠聚」、「捷韻A17」，特區內則有「太子馥3」、「竹城羽田」等建案。

奇摩廣告業務部協理徐宇嫻表示，高鐵特區要看個案表現，以代銷「世界城」為例，雖位於特區外圍，但主打「保證買回」方案，市場反應佳，「國門晶站」單坪開價25.8萬元，屬區域內最低價，較易脫穎而出，吸引消費者上門。

北台灣新推案房市燈號變化

市區屋越來越難賣

新竹及基隆目前尚未出現大案，新竹推案集中在南寮、湖口等平價區。新理想廣告副總經理葉清宗表示，新竹科學園區多數產業近2年獲利不如預期，「從去年底開始，市區房子愈來愈難賣，第1線銷售人員感受最明顯。」對於風向球再降1.9分表現，網友潘奕布認為：「不夠還不夠！」

7月起 豪宅稅按戶徵收 【蘋果日報】



台北市豪宅稅擴大範圍以「戶」認定，明年將增加2500萬元稅收！台北市政府2011年7月率先實施豪宅稅，2012年開徵，但因過去豪宅以「棟」認定，部分社區僅高樓層規劃豪宅產品，便成漏網之魚。北市府今年7月起將採按「戶」認定，將增加300戶房屋被認定為豪宅。

以往以棟認定時，社區有70%戶數符合總價8000萬元以上，每坪100萬元以上或建物登記面積達80坪，

該社區便列為豪宅，須加價課稅。截至2014年3月，北市已有163棟、3257戶被認定為豪宅，估計房屋稅收為4.5億元。

社區名單應公布

今年7月起，豪宅改以戶認定，只要該戶總價8000萬元以上，每坪100萬元以上或面積達80坪，即便全社區只有這1戶特殊產品，該戶仍須課豪宅稅。

103年5月

北市稅捐處財產稅科股長林玉樺表示，此舉更符合租稅公平原則，豪宅的戶數和



稅收會再增加，目前被認定為豪宅的社區多在信義區和大安區。她透露，實施豪宅稅的稅收比起未實施時，增加約1億元。

不過淡江大學產經系副教授莊孟翰批評，政府說要健全房市、改革稅制，卻連豪宅社區名單都不敢公布，「分明是顧慮選票，事情只做一半。」

「台北信義」Q1 連賣 2 戶 【蘋果日報】

台北市信義區豪宅「台北信義」近日又有交易，第1季售出14、21樓各1戶，不只如此，近日也有2戶出租成功，租金每月高達38萬元。

台北市信義區豪宅「台北信義」近期又有2戶轉售。林琨凱攝
成龍兒曾買1戶

繼港星房祖明入住「台北信義」後，太子建設在2、3月分別售出14、21樓各1戶，買家是自然人，兩人分別持有總面積各為137.22坪，扣除車位23.79坪，權狀面積113.43坪。太子建設總經理謝明汎只低調證實14、21樓已出售，買方和售價均不願透露。

調閱地籍謄本顯示，14樓是在今年2月成交，設定抵押金額為1億8480萬元，21樓是在今年3月成交，設定抵押金額為1億8000萬元。今年2月實價登錄曾揭露1筆「台北信義」交易案，總價2億4693萬元、坪數159.7坪，謄本顯示，該筆為港星成龍兒子房祖名以本名陳祖名購入，折算車位後，每坪成交價175.7萬元。

另有業者透露，「台北信義」近日有2戶出租，單戶單月租金達38萬元，換算下來單坪單月要3000元。不過目前「台北信義」成交價與租金價格在實價登錄網站均尚未揭露。

業者透露，「台北信義」新承租戶之一是控股公司高階主管，租戶覺得買豪宅動輒破億元，不如把錢投資股市，每月獲利都有1~2成，就算買豪宅有增值，但增值速度遠不如股市，因此寧可「以租代買」。

房價鬆動 北市老屋砍價 2 成賣出 【中國時報】

103年5月

政府打房，業界也不看好未來房市表現。今年北台灣4月預售案量較3月少了100多億元，《住展雜誌》調查4月房市呈現衰退，6月會是觀察市場反轉與否的關鍵。不願具名的房仲透露，目前由換屋族群撐住買盤，部分置產客回流台北市蛋黃區買房，拿著大刀砍價，甚至出現成功殺價2成的案例。

《住展雜誌》調查，4月北台灣預售案量估計為470億元，低於3月的近600億元，等於回到2月交易淡季。預售市場，業者推案保守，中古屋市場也出現雙北交易減少，買方觀望情形。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，今年首季六都的不動產買賣移轉量，年減4%，雙北市更減少1成，顯示房市交易鈍化。

不願具名的房仲業者指出，近日精華區買氣回籠，不少置產客趁亂砍價，「雙北市的成屋，多從15%至20%開始砍」。他透露，4月時中山區一戶中古公寓以砍價2成，總價1000萬元出頭賣出，買方等於省下200萬元。屋主則因進場時期早、取得成本低，加上不看好後市，願意低價殺出，獲利了結。

《住展雜誌》表示，整體房市4月出現衰退跡象，加上現在建商申請建照速度緩慢，所以不少預計4-5月公開的案子，延到6-7月才會公開，屆時供給量增加，買氣是否追上，將成為觀察房市後市關鍵指標。

不過，也有投資人逆向操作，住商不動產企研室主任徐佳馨表示，大安區近日賣出1億多元的店面和商辦物件，不少置產客趁房市不明大膽進場，認為蛋黃區房價下修有限。

房屋總樓層數 影響房屋稅額 【台灣新生報】

高雄市西區稅捐稽徵處表示，一〇三年房屋稅已於五月一日開徵，有許多民眾詢問：「我的大樓面積不大，房價也較透天厝便宜，為何房屋稅要繳一萬多元，而鄰近透天厝卻只繳幾千元？」

稅捐處說明，房屋稅計算標準是以「房屋現值乘以稅率」計算，而房屋現值之計算，是以「房屋標準單價、房屋耐用年數及折舊率、房屋地段率、面積」為依據，其中房屋標準單價係由「用途別、構造別、總層數」等三項因素決定，也就是構造別及總層數多寡是決定房屋標準單價高低主要因素，房屋構造較堅固樓層數較高，其房屋標準單價則愈高，亦即房屋現值高，課徵的房屋稅就高。

該處指出，兩間房屋其耐用年數及折舊率、房屋地段率、面積及使用情形一樣，房屋總樓層數較高者，其建築結構及建材品質也相對提高，造價當然隨之提高，所以房屋稅的負擔將較多。

房價消風？財長：雙北緩和下修 【聯合報】

103年5月

房價消風了？財政部長張盛和昨天說，從公股行庫內部貸款資料可看出，台北市及新北市房價都在緩和下修。台北市房價跌了百分之五，新北市房價下修的幅度則低於百分之五。

張盛和說，無論是公股行庫內部的貸款資料，或用新建案價格來推定的國泰房地產指數，都顯示房價趨勢往下，對降低民眾的預期心理很有幫助，不會再繼續追高房價，讓房價軟著陸。

立委賴士葆指出，貧富差距拉大、所得分配不均是台灣經濟發展的一大問題，高房價就是指標。雖然解決高房價的問題，各部會的政策都要配合，但財政部的責任最大，不動產稅制必須改革。

立委吳秉叡說，世界上很多國家都有豪宅，有錢人住豪宅就多繳多一點稅，大家並不會反對，台灣是因為只租不售的社會住宅太少，年輕人在雙北市買不起、也住不起，才會反對高房價。

張盛和指出，房貸前五大行庫都是公股行庫，因此公股行庫的房貸資料十分具有參考性。未來訂出房屋稅非自住房屋的定義後，會請公股行庫配合，依此標準降低非自住房屋的貸款成數。至於對非自住房屋貸款的控管是否要建議央行擴及整體金融業，由央行整體考量與決定。

有關非自住房屋的定義，張盛和強調，財政部會考慮社會常規及特殊狀況，例如提供給直系親屬居住的房屋視為自住，也會考量婚前已各自擁有房屋的狀況，「不會懲罰婚姻」，但會限制持有自住房屋的總數上限，以免申報浮濫。

財長：雙北房價 同步走跌 【經濟日報】

財政部長張盛和昨（7）日表示，從公股行庫內部貸款資料可以看出，台北市及新北市房價都在緩和下修。台北市房價跌了5%，新北市房價下修的幅度則低於5%。

張盛和說，無論是公股行庫內部的貸款資料，或用新建案價格來推定的國泰房地產指數，都顯示房價趨勢往下，對降低民眾的預期心理很有幫助，不會再繼續追高房價，讓房價軟著陸。

立委賴士葆昨天指出，貧富差距拉大、所得分配不均是台灣經濟發展的一大問題，高房價就是指標。雖然解決高房價的問題，各部會的政策都要配合，但財政部的責任最大，不動產稅制必須改革。

立委吳秉叡指出，世界上很多國家都有房價很高的豪宅，有錢人住豪宅就多繳多一點稅，大家並不會反對，台灣是因為只租不售的社會住宅太少，年青人在雙北市買不起、也住不起，才會反對高房價。

張盛和說，房貸前五大行庫都是公股行庫，因此公股行庫的房貸資料十分具有參

103年5月

考性。未來訂出房屋稅非自住房屋的定義後，會請公股行庫配合，依此標準降低非自住房屋的貸款成數。

至於對非自住房屋貸款的控管是否要建議央行擴及整體金融業，張盛和表示，由央行整體考量與決定。

【記者陳美玲／台北報導】受到政府建照、使用執照審核趨嚴，4月北台灣預售及新成屋供給量約470億元、月減22.7%，4月房市風向球分數連三度亮起衰退注意的黃藍燈，為今年次低。建商表示，在近二個月延後推案量增加下，認為6、7月市場供給量將激增，一手房市競爭加劇。

房市風向球 4月續亮黃藍燈 【聯合報】

住展雜誌昨天公布四月房市風向球總分卅六點七分，較三月減少一點九分，持續亮起代表「衰退注意」的黃藍燈，四月北台灣新案推案金額、戶數都比三月減少逾二成，顯示三二九檔期表現不如預期，房市氣氛低迷。

住展雜誌統計，四月北台灣新案推案量為四百七十億元，比三月的六百億元，縮水二成，新成屋供給戶數約八百戶，較三月的一千一百戶減少三百戶，減幅達二成七。

住展雜誌主編施絢傑說，主管機關審核建照、使用執照日益嚴格，導致建商無法按時程作業，是造成雙北市、桃園、基隆與宜蘭等地推案量與戶數銳減主因，加上北市府前陣子強力稽查預售案場，不少建案「轉入地下」潛銷，市場氛圍轉差。景文科技大學財金系副教授章定?表示，台灣房價持續飆漲，已埋下本土「金融海嘯」因子，雖然不見得立刻爆炸，但目前房市膨脹嚴重，尤其新北市林口、淡水空屋量過高，市場銷售壓力極重，市況反轉趨勢明顯。

施絢傑表示，政府從三月底積極打房，雖然政策效果不會立即顯現，但仍影響市場購屋信心，且下半年選舉熱度升高，建商搶在六、七月前出手推案，屆時房屋供給量激增，競爭更劇烈，後市不樂觀。

北市非自住宅 將採差別稅率 【經濟日報】

台北市非自住房屋稅率最快明年就會調高。

台北市稅捐處昨(7)日表示，立法院財政委員會日前初審通過非自住房屋法定稅率為1.5%至3.6%後，北市稅捐處已規劃相關作業，決定採差別稅率方式課徵。北市稅捐處長黃素津指出，台北市政府曾向財政部建議，成年人擁有一戶房屋屬於自住房屋，之外的第二戶、第三戶房屋等，除符合自住標準外，都應列為非自住房屋課徵較高的房屋稅。

她舉例說，有一戶非自住房屋，房屋稅率1.5%，有兩戶就課徵2%，有愈多戶、

課徵的房屋稅率就愈高，至於確切適用稅率目前還在評估中。

現在台北市課徵的房屋稅有 100 萬戶，其中 15 萬餘戶屬非自住，如果以非自住房屋課徵 2% 房屋稅計算，北市一年可多出 4 億多元稅收。

稅捐處表示，財政部尚未明確定義房屋稅條例中所謂「自住房屋」，台北市無法估算到底有多少戶符合標準，但為使房屋稅稽徵合理化，並符合量能課稅原則，北市府認為應實施非自住房屋差別稅率，讓持有多戶非自住房屋者多繳些房屋稅，增加持有房屋的成本，希望能產生抑制囤房的效果。

黃素津說，待財政部定義「自住房屋」後，就會修正台北市房屋稅徵收自治條例，訂定非自住房屋的差別徵收率，送交台北市議會審議通過後施行。

她表示，如果立法院今年完成三讀程序，台北市明年 5 月開徵房屋稅時，就可對非自住房屋課徵較高的房屋稅率。

北市豪宅稅 將增 300 多戶 【經濟日報】

台北市高級住宅加價課徵房屋稅（即豪宅稅）的認定標準，將從今年 7 月 1 日起有所調整，由「棟」改為以「戶」計算，以免產生不公平現象，台北市稅捐處估算認定標準改變後，將增加 300 多戶須繳豪宅稅，明年 5 月開徵房屋稅時，可較未徵收豪宅稅時多 3.5 億元稅收。

北市稅捐處長黃素津昨（7）日表示，為覈實核定高價房屋應有的評價及促進租稅負擔合理化，台北市率先自 2011 年 7 月起實施高級住宅加價課徵房屋稅，實行兩年來已為市庫增加 6 億餘元稅收。

黃素津說，依稅法規定，房屋標準價格每三年重行評定一次，稅捐處經檢討，為避免部分高價房屋因全棟房屋符合高級住宅要件的戶數比例未達 70%，而免列為高級住宅，所產生的不公平情形，所以自今年 7 月起改採按「戶」認定高級住宅，目的是希望使高價房屋的評價更符合租稅公平及量能課稅原則。

稅捐處指出，今年 5 月開徵的房屋稅仍延續前二年以「棟」認定高級住宅，經統計，截至今年 3 月止有 163 棟、共 3,257 戶被認定為高級住宅，較去年增加六棟 95 戶，都屬新建的高級住宅，估計房屋稅稅收為 4.5 億。

稅捐處表示，豪宅稅實施第一年房屋稅增加 2.9 億元，第二年則增加 3.2 億元，

由於其他房屋會因折舊而降
低房屋稅，所以即使實施豪宅
稅，增加的稅收有限。

稅捐處強調，對高級住宅加價
課稅，是針對高價房屋所有權
人加重課徵其房屋稅，對一般

北市豪宅稅課徵情形

年度	2011	2012	2013	2014
總計戶數(戶)	2,800	2,900	3,000	3,257
增加稅額(億元)	2.9	3.2	3.3	3.5
課徵標準	以棟計算	以棟計算	以棟計算	以戶計算
資料來源：台北市稅捐處		楊文琪／製表		

民眾並沒有影響。

5/9

巷弄型店面夯 中山區 71 件奪冠 【蘋果日報】

4 月中起，陸客自由行單日人數從 3 千放寬至 4 千人，6 月後自由行天數也從 15

全國各區「巷弄」店面交易排行				
件數排名	行政區	件數	平均單價 (萬元/坪)	平均總價 (萬元)
1	北市中山	71	91.3	3340
2	台中西屯	60	29	1174
3	新北淡水	48	34.9	1098
4	新北板橋	42	57.3	1556
5	新北林口	39	45.4	2495

資料來源：內政部實價不動產租賃電子資料、永慶店面事業部統計

天提高到 30 天，陸客消費力讓大台北店面市場產生化學變化，一線商圈路邊及街邊店面供不應求，漸朝巷弄發展，北市及新北巷弄型店面成交佔比達 39% 及 35%，中山區去年成交 71 件，居全台各行政區之冠。

蘋果日報

全國各區「巷弄」店面交易排行

東區一坪衝破 400 萬

分析去年實價登錄全台 7 大都會區「路街」及「巷弄」店面交易佔比，可發現桃園、新竹、台中、台南、高雄地區店面交易仍以路街為主，佔比均達 8 成以上，但雙北市大馬路店面價格水漲船高，間接帶動巷弄店面，成新亮點，中山區巷弄店面平均單價已達 91.3 萬元水準。

日前實價揭露 1 筆敦化南路一段 161 巷 1 樓公寓店面交易，成交總價達 1 億 4650 萬元，每坪高達 404.32 萬元，該店面由潮牌服飾店承租。永慶店面事業部鄭朝鶴經理指出，商圈除了從大馬路往巷弄深入發展外，也有立體向上趨勢，如忠孝東路三段 SOGO 百貨商圈已出現不少 2 樓以上店面，「對店面產品來說價格是其次，商圈人潮才是不敗保證。」

「繁榮不只馬路邊」

「只要商圈活力夠強，店面需求仍在，繁榮不止在馬路邊。」住商不動產企劃研究室主任徐佳馨分析，中山區特殊條通文化，讓巷弄內自有一套繁榮邏輯，沿著東區商圈發展的大安區，也有 216 巷等名巷出現。

空總蓋社會宅…財部反對 【工商時報】

高房價惹民怨，立委也關注國有地開發腳步。立法院財委會昨（8）日視察北市空總基地，財政部表示，位於精華地段的空總，應有更高收益的開發，傾向不要在此興建社會住宅。

內政部營建署則建議，應將旁邊的懷生國中一併納入，再進行商業開發。

103年5月

立法院財委會昨天邀請國發會副主委黃萬翔、財政部次長張璠、內政部營建署副署長許文龍等官員，一同考察仁愛路空軍總部基地，並進行專案報告並備詢。黃萬翔表示，該案已委託顧問公司規劃，預計今年11月完成計劃報院核定，明年9月完成都市計劃變更。

國有地活化指標大案之一的空總基地，開發方向備受外界矚目，立法院財委會多名立委擔憂，政府若標售仁愛路空總基地，恐成為推升高房價的元兇，要求政府審慎為之。

空總基地佔地7.15公頃，被視為大台北地區的鑽石地，日本的六本木也曾是軍事國防要地，在經過土地活化下，成為了日本城市再造的成功案例之一，立委也期盼空總比擬日本六本木、北京798藝術區或澳洲黃金海岸Q1大廈，成為成功的都市更新案例。

立委許添財提出，空總舊址開發有「三不三要」，包括不出售土地、不設定地上權、不賣房子」，以避免房地產價格繼續被炒作，同時提出「要自然生態、要社會正義、要永續發展」等三要訴求。

財委會召委李應元則表示，空總基地若要興建社會住宅，建議不要蓋太多，而且僅限青年居住2年，不要再有以前一租30年的情況。

財政部次長張璠表示，除101大樓外，台北市的都市利用強度偏弱，而城市愈分散，社會成本也愈高，政府土地活化雖不以獲利為目標，但依財政部估算，空總若開發為社會住宅，以每坪每月租金價格1100元、建築物有效期限60年計算，每坪的收益僅80萬元。

內政部營建署副署長許文龍表示，經考察日本六本木等開發案，發現其面積都超過10公頃，而只有7公頃的空總基地稍嫌不足，若確定要做商業開發，在商業開發面積愈大愈好、國內少子化的考量下，建議將旁邊的懷生國中一併納入，讓開發面積更大，也更有經濟效益。

房市風向球—劉育榮：天母未來補漲空間很大【中國時報】

「天母未來的補漲空間很大！」信義房屋業四區執行協理劉育榮如此觀察天母房價。雖然天母風華似乎不若過往，但擁有獨特的生活品質與好空氣，加上已無地可蓋，讓這裡成為適合居住與增值的好所在。

天母位於台北市北邊，過去是外僑的集中地，一向以濃厚的異國風情著稱。本身是老天母人的劉育榮感歎說，20、30年前，天母和大安區是台北市房價最高的2個區域，但現在天母老公寓每坪約40至50萬，10年左右電梯大樓90至100萬，都只有大安區的三分之一或一半水準。

這說明天母這幾年房價漲幅，相對北市其他區域是緩和的，劉育榮分析，主要是

103年5月

民國 80 幾年後大陸興起，許多駐亞洲使館都移到香港，外僑慢慢移出，「外國味」相較以前淡了，加上沒有捷運行經，導致天母房價無法像大安區直直升。

但是劉育榮強調，天母擁有生活品質與好空氣兩大優點，讓住在這裡的人很少想要外移出去。天母商場百貨有「三大一小」，新光三越、SOGO、大葉高島屋與誠品，現在還蓋了華納威秀影城，看電影也不用到市中心。醫院有新光、榮總、振興與陽明 4 家，老人照護需求最齊全。美國學校、日僑學校、歐洲學校等聚居於此，學區有天母國小、三玉國小等明星學校。公園綠地非常多，又位於陽明山旁邊，芬多精多，是空氣良好的原因。

由於移出人口不多，加上天母當地已無地可蓋，在北市房價越來越高的比價效應下，劉育榮斷言：天母未來補漲機會很大！

如果對天母有興趣，怎麼選擇？劉育榮分析，天母的豪宅區位在中山北路七段左側、忠誠路沿線以及天母西路南側的大使特區，房價從 90 萬至 160 萬不等，坪數大，總價 7000 萬起跳，1、2 億很普遍。一般的換屋族，他建議可往南到中山北路 6 段、德行東路、福國路一帶看屋，舊電梯大樓每坪 60 至 100 萬，總價約 2500 萬至 5000 萬。至資金最少的首購族，他說只能選擇 20~30 年老公寓，但總價可壓在 1400 萬至 2000 萬，天母各區都有此類產品。

活化國有地 收益上看 2300 億 【聯合報】

行政院推動國產活化，財政部長張盛和昨在行政院會提出五大亮點開發案，包括：華光特區、空軍總部舊址、台北國軍英雄館、基信營區、國泰營區等，合計可創造兩千三百億元總收益。

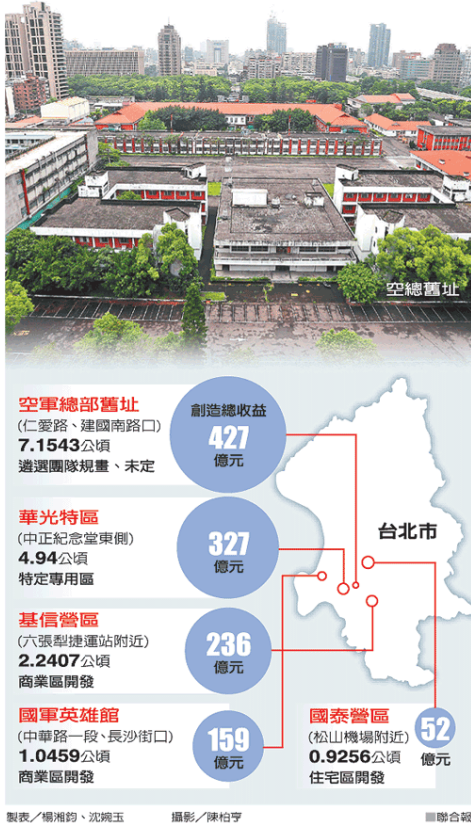
張盛和說，華光案雖有些延宕，但預計今年十月可招標，空總舊址則由國發會和台北市政府加速規畫；依財政部報告，基信營區、國軍英雄館兩案，將自國產署接管後兩年內完成，國泰營區預計明年招商。

財政部推動國有不動產活化利用，希望透過四年計畫，創造永續財源收入，預計國有公用不動產活化部分每年兩百億、四年共八百億元收益；至於國有非公用不動產，將透過提供公共建設、招標設定地上權、共同開發和參與都更等方式活化，推估提供開發利用期間，包括權利金、租金及稅收等，一共可以創造兩千三百億元收益，並吸引民間資金投入七百億元。

張盛和說，光是華光社區、空軍總部、台北國軍英雄館、六張犁基信營區和松山國泰營區等五大標的，以最大開發強度估算，可創造一千兩百億元收益，分別是華光案三二七億、空總舊址四二七億、基信營區二三六億、國軍英雄館一五九億、國泰營區五十二億。

103年5月

活化資產五大亮點



至於其他國營事業所屬土地，例如經濟部旗下油、電、糖、水四大國營事業的土地，張盛和說，將透過行政院土地活化小組推動活化；至於巷弄中小面積土地、房屋，也會和地方政府及文化部等合作，作為公園綠地和文化休憩使用。

行政院長江宜樺聽取報告裁示，機關不再使用的公用不動產或非公用土地將釋放出來，讓國產署配合國家重要施政做有效利用，以健全國家財政。

雙北都會區五百坪以下小坪數國有土地是否會解禁？張盛和指出，為避免助長房價飆漲，政府目前仍沒有計畫。

高房價忍無可忍 300 學者組房改聯盟 【聯合報】

高房價累積的民怨不斷升高，近三百位學者昨天站出來成立「房市改革行動聯盟」，要改革房市、救經濟、救青年。

房改盟提出非自住房貸成數不得超過三成等訴求，較財政部等的「打房」政策更積極。房改盟並將陸續拜會央行等五大部會、評鑑縣市長候選人的房市政見，持續要求政治人物改革。

政大地政系教授林左裕建議，央行應規定非自住房貸成數不得超過三成、利率也要拉高；持有稅應至少要達市價的百分之一；炒房囤房應比照哄抬物價處罰，並提供社會住宅等。

住宅學會理事長薛立敏則建議，政府對海外熱錢炒房應設限，並鼓勵私部門，建立不能繼承、不會炒作的地上權住宅市場。

無殼蝸牛聯盟及台灣居住正義協會等公民團體指出，若政府不全面進行不動產稅制改革，將號召無殼蝸牛們，八月重返忠孝東路。

房改盟召集人、台北大學教授彭建文表示，若訴求未獲政府正面回應，也不排除

走上街頭。他說：「不要逼我們，讓所有公共議題都要在街頭展現實力」。

「薪水階級捫心自問，只靠薪水誰買得起房子？」台大建築與城鄉研究所退休教授華昌宜指出，高房價使台灣分成有房與無房兩個階級，有富爸媽才有房，已回到封建繼承社會。

華昌宜表示，政府及既得利益者總說「打房有害經濟」，其實是打房才能救經濟。他說，過去是有錢人有房子，但現在是有房子才會有錢；高房價使社會財富集中、分配兩極，大部分民眾沒錢消費，才使得內需不足，經濟悶。

林左裕指出，台灣低利率及低稅負的雙低環境，讓囤屋者有恃無恐，房市炒家有約百分之七點五以上的淨利率，比所有產業都高，引導資金瘋狂流入不動產，造成房價高漲。他說，高房價的結果是低經濟成長率，因為薪資都卡在房貸上，排擠其他消費能力。

台北大學不動產與城鄉環境系教授洪鴻智說，房市已進入集體瘋狂狀況，連菜市場歐巴桑都想炒房。

林左裕說，台灣低薪、經濟成長低、房屋閒置率高，但房價仍不合理的上漲。現在台灣每產出十塊錢，就有三點九元要繳房貸，已經超過美國次貸風暴的臨界值，再不遏止，下一步就是金融危機。

林左裕說，台灣低薪、經濟成長低、房屋閒置率高，但房價仍不合理的上漲。現在台灣每產出十塊錢，就有三點九元要繳房貸，已經超過美國次貸風暴的臨界值，再不遏止，下一步就是金融危機。



財長：不動產稅制 八月啟動改革 【聯合報】

財政部長張盛和昨天說，房價已有下修趨勢，但居住正義的問題仍令人憂心，永遠都還有努力的空間。他說，財政健全方案通過後，接下來就會進行不動產稅制的改革，預計今年八月就會啟動。

張盛和舉出，財政部陸續推動土地稅及房屋稅負合理化、加強查稅防堵租稅漏洞、實施奢侈稅以抑制短期房地投機。他說，八月會啟動新一波的不動產稅制改革，方向還在研議，但希望是可行的改革。

猶記得馬英九總統當選時，曾高舉要重視分配正義與縮小貧富差距。但從房價指標來看，台北市房價所得比難堪地高居世界第一，顯示出所得不振、房價不降，

說好的幸福台灣似乎並沒有降臨。

馬總統二〇一二年就職演說時，將落實社會公義訂為提升臺灣競爭力的第二大支柱，宣示要堅持公平正義，縮短貧富差距，讓經濟成長的果實，由全民共享。他曾說，健全政府財政結構是當前要務，並落實「量能課稅」與「租稅正義」。

兩年過去，現在到了期中考的時刻。張盛和表示，從財政更健全、租稅更公平的施政目標來看，兩年來財政部積極進行債務控管，赤字比率及舉債金額已大幅下降，避免擴大舉債預支下一代的所得，讓世代不公的問題縮小。

張盛和說，稅制是所得重分配的工具，也是改善所得分配的方式之一。近年來財政部積極運用各項財稅措施，針對高消費、高所得及高財產課稅，以改善所得分配。

他表示，今年初則進一步提出財政健全方案，希望透過改革兩稅合一制度、增加最高所得者租稅回饋，並調高薪資、身心障礙扣除額及標準扣除額等，對增進租稅公平及改善所得分配會有進一步的效果。

配合打房 台銀率先降貸款成數 【聯合報】

配合財政部「打房」，及央行提醒利率可能有上升風險，台灣銀行率先回應。

台銀即日起將房貸收支比例自百分之一百二十，往上調到百分之一百三十。

也就是說，房貸戶如果沒有能達到規定的標準，貸款成數即需要下降。

若以貸款金額計算，若貸款人月薪八萬元、貸款年限廿年，房貸收支比若是在百分之一百廿，在台北市最高可貸到一千萬；但調高到百分之一百卅後，最高只能貸到九百萬元。

台銀原規定，房貸收支比只要達到百分之一百二十，最高貸款成數為八成；惟在央行總裁彭淮南去年九月底提醒房貸支出占家庭所得比率逾三成的借款人，應留意未來利率變動的風險。

業者：打房增稅 根本打不到財團 【聯合報】

房價過高，三百名學者組成聯盟呼籲政府改革。不動產代銷公會全聯會理事長黃炯輝表示，房價的確太高，但政府打房方向錯誤，不該只想著怎麼讓房價下跌，而是要想著如何讓房價不要再上揚。

他說，政府應提供更多出租社會住宅，供給量增加，房價自然平衡。

黃炯輝指出，政府之前為了打房而增加持有稅，就是不對的作法，因為根本打不到財團，只是讓購屋者成本負擔增加。台灣面臨的是房市供需不平衡問題，只要政府提供多一點選擇，房價自然修正。

他表示，目前只有台北市房價過高，中南部仍有不少每坪十幾萬元的房屋，但因

103年5月

為區域發展不均勻，導致人口一味的往北部集中，才造成北部房價居高不下。政府只要增加更多就業機會、疏散居住人口，房價就會自然修正，也能帶動中南部經濟發展。

曾有學者提到，淡水、林口空屋太多，將成為未來房價下修區。甲山林廣告董事長祝文字則說，當年台北市信義計畫區也是荒煙蔓草，市區會隨著入住人口增加而移轉，現在淡海新市鎮房價只有信義計畫區的十分之一，隨著開發商、入住人口增加，建設、資源愈加豐富，淡海將成為下一個信義計畫區。

祝文字指出，台北市外圍郊區仍有不少房價便宜、環境優美的區域，房價只有二字頭，購屋壓力不大；甲山林三年前在基隆推出城上城，每坪只有十幾萬元，現在也要三字頭，民眾不應該只想著要買市中心，郊區仍然有不少低總價房屋可選。祝文字也指出，相當贊同預售屋實價登錄，因為預售屋價格一登錄，就能準確打到「炒樓」的人。

曾巨威：短線炒房 應按實際獲利課稅 【經濟日報】

針對房地產稅制改革，除了日前已在立法院財委會初審通過調高房屋持有稅率外，建議應將奢侈稅課稅標的範圍，導入對契稅及對資本利得的實價課稅，才能讓社會大眾更易接受，使改革更為順暢。

前陣子台北市副市長張金鶚與財政部長張盛和見面，討論地方如何與中央政府合作，地方政府願意就地方稅主動表示想法與努力，並積極與中央協調，這是一個難得的機會。我是台北市政府財政顧問，又是張金鶚在政大的同事，基於這些關係，才會和副市長見面做一些意見交換，希望讓改革更順利。

不過，財政部在房地稅制方面的改革速度仍然過慢，希望藉由北市府此次主動表示善意的機會，幫助中央加快腳步，而非以往只有中央喊話，希望地方提高房屋稅率或僅提供補助等作法。

地方政府在稅制改革上固然有其應負的責任，但地方若想有所作為，涉及修法的權力則仍然掌握在中央政府手中，就往往出現一些障礙，因此中央政府應協助排除這些障礙。

比如財政部曾發出過房屋稅的解釋令，限定地方政府只能針對新建房屋調整房屋稅標準單價，也就是只有新建房屋才能課比較高的稅，但標準單價已長達30年沒有調高，台北市政府現在願意調整，卻被財政部一紙解釋令約束住，因此中央政府應檢討廢除這種拘束地方的解釋令。

另外，兩年內的房地交易都應按實際價格計算利得，並課徵所得稅，也就是對短期投機性房地產交易，可按照實際獲利情況課稅，才能做出突破性改革，改善房地產利得課稅弊端。

103年5月

除了現行針對短期交易的奢侈稅，房地交易相關稅目還有「契稅」，但契稅現在只針對房屋課稅，土地不課契稅，所以首先應將土地納入一起課契稅。另外，房屋課契稅是以房屋評定現值為基準來課契稅，但現行評定現值偏低，契稅的意義不大，因此契稅也應比照現行奢侈稅，按照實際交易價格課稅，再將土地納入一起課稅。只要是奢侈稅課徵房地交易對象，也應按實際交易價格繳納契稅。

目前財政部已修正房屋持有稅，將自住與非自住分開，並採取差別稅率，如果再配合上述房地交易部分課徵契稅，以及針對短期交易利得課稅，三個部分合在一起，可讓房地產稅制朝更健全方向跨出一大步，也能解決房地產市場價格泡沫化問題。

以上所說的都是「局部性」調整，卻是經整體考慮後的局部調整，只要整體的方向設定是正確的，在這個前提之下持續去做，未來不管是誰接手，國家稅制就會持續往正常的方向邁進。今年已是七合一選舉年，如果相關改革不趁上半年趕快推動，未來的實行可能性就將更低，明後年更不用講，希望財政部加快腳步。

空總開發 營建署建議：納入懷生國中 【聯合晚報】

立法院財政委員會今天上午視察位於台北市仁愛路空軍總部舊址，對於這塊位於市中心的精華土地，財政部希望有更高收益的運用，傾向不要在這裡蓋社會住宅，營建署則認為，如果要進行商業開發，可以把旁邊的懷生國中一併納入開發。財政部次長張璠表示，財政部估算過，以每坪月租金1100元、建築物最大使用年限60年來算，每一坪土地只能達到80萬元的效益；他認為，或許可考慮位於仁愛路精華區的土地做更高效益的用途，把這裡的開發效益拿去補貼其他地方蓋社會住宅。

內政部營建署副署長許文龍表示，營建署前往日本考察多次，發現類似六本木、中城的開發案面積都超過10公頃，空總舊址如果確定要做商業開發，在商業開發面積越大越好的考量下，空總舊址只有7公頃稍嫌不足，由於現在少子化，可以考慮把旁邊的懷生國中一併納入，這樣總面積就超過10公頃。

立法院財委會上午前往台北市仁愛路空軍總部考察「空軍總部未來利用規劃暨國有土地利用及設定地上權政策之檢討」，在步行履勘後聽取各部會意見。記者陳柏亨／攝影

國發會副主委黃萬翔表示，空總舊址是台北市中心現存最大最完整的一塊土地，素地市值達500億元，外界想像空間很大，期待也很多，國發會的開發計畫會把仁愛路未來整體發展一併納入考量，預計今年9月底前完成綱要計畫報院，10月底前完成都市計畫變更書圖文件草案，104年1月底前完成招商計畫及相關文件。立委許添財提出，空總舊址開發有「三不三要」，「不出售土地、不設定地上

103年5月

權、不賣房子」，這樣可以避免土地價格繼續被炒作，「要自然生態、要社會正義、要永續發展」。立委李應元則表示，如果要蓋社會住宅，建議不要蓋太多，且僅限青年居住2年，不要再有以前一租30年的情況。

5/11

租金報酬 5.5% 日本最賺 【蘋果日報】

近年政府不斷釋出打房政策，租金投資報酬率低，導致國內投資環境不佳，不少高資產或手中有閒錢的投資者，轉往海外尋找投資標的物件，目前包括日本東京、澳洲等地區，皆為海外熱門購買地區，比較其36坪的住宅租金投資報酬率，日本以5.53%拔得頭籌。

國人最愛買日本的房產，租金投資報酬率達5.53%。

據全球房地產指南（Global Property Guide）資料顯示，台灣人較喜愛購買的幾個國家中，日本租金投資報酬率最高達5.53%，其次則為紐西蘭5.44%、馬來西亞也有4.57%的報酬率。相較各國，台灣報酬率僅1.57%為各國最低，這也是讓國內投資者轉往海外投資的因素之一。

日本住宅來台銷售熱絡，連帶提高商辦與店面詢問度。

2020年奧運助房市

台灣房屋國際資產中心趨勢研究處分析師張漢超指出，目前詢問度較高的地區為馬來西亞、澳洲、新加坡等，其中馬來西亞預算以1000~1500萬元的新大樓最多，報酬率約4~8%；澳洲買房預算則在900~1200萬元間，又以墨爾本的透天案最受歡迎。

此外，據21世紀不動產統計，日本東京住宅平均總價從2012年的975萬元，漲至1047萬元；澳洲墨爾本則從1377萬元漲至1404萬元，但是布里斯本則出現下跌趨勢，從1161萬元跌至1134萬元。

21世紀不動產董事長王福漲指出，布里斯本房價小幅下跌，是因2008年雷曼兄弟事件影響美國房市，對澳洲也造成影響，經濟因素讓民眾心理不安，2011~2013年房價處於不穩定狀態。

至於投資熱門國日本，王福漲說，因2020年即將舉辦東京奧運，也刺激房市銷售，加上房產價格相對其他國家同等級城市便宜，因此外國人赴日投資增加，預計土地、大樓與別墅等產品，價格還會持續上漲。

找大牌仲介較可靠

雖然日本房產話題熱，但張漢超提醒，日本今年將消費稅從5%提高至8%，買方要做好置產評估，並做未來轉手的試算。久久國際集團顧問吳恩文則建議，民眾購買海外房產，應找大品牌房仲，售後服務較佳，自己也要先了解海外房產資

訊及當地市場行情。

有投資國內房產經驗的陳太太說，「台灣投資環境不理想，希望投資海外不動產等增值，且東南亞距離台灣較近，也較能掌握當地市場狀況。」

1.6%低利 台壽險爭購日商辦 【蘋果日報】

海外住宅投資熱絡，也帶動商辦與店面類型的產品詢問度，最近不少壽險業者積極尋找海外整棟商辦大樓，像新光人壽正積極詢問東京商辦，國泰人壽則對倫敦、紐約有興趣，且詢價範圍在100~150億元左右。

年底有6%漲幅

世邦魏理仕亞太區研究部主管金緯指出，目前台灣商辦投資報酬率僅2.2%，就算QE（Quantitative Easing，量化寬鬆）減碼退場，但日本房貸利率短期內僅約1.5~1.6%低利，吸引國內投資者購買日本商辦，租金報酬率約3.5%，預估今年底前，商辦還有6%的漲幅空間。

拒殺價僅貸6成

此外，日本有間透天三角窗拉麵店產品，開價1.5億元，且有5~6年租約，報酬率約4~5%，國內投資人詢問度極高，若在台北市，此總價僅能買不到100坪的店面產品，且租金報酬率僅2~2.2%。

第一太平戴維斯研究部資深經理丁玟甄提醒，要注意日本不動產不能殺價的文化，及貸款僅能貸6成左右等情況。

丁玟甄表示，壽險業的海外投資包括債券、股票等，不動產僅佔壽險業者投資項目的5~10%，還有政策把關，不動產投資營運風險及績效穩定。

海外購屋 屢見超收服務費 【蘋果日報】

台灣不動產長期租金報酬率偏低，投資客多偏好賺取價差，近年來因台灣打房造成海外投資房產熱絡，不少台灣房仲業者鎖定代銷海外房產的「居間業務」行為，但是《不動產經紀業管理條例》規範模糊，形成交易安全的大漏洞。

透過仲介業者購買海外不動產，要注意服務費收取比率。

比行情價賣貴15%

國內《不動產經紀業管理條例》規定經紀業者對買賣雙方的服務費不得超過總價的6%，但房仲受海外賣方委託，就不受台灣法令規範，且由於海外賣方的服務費不透明化，收費超過6%的狀況很常見。

另外，對於房仲業者賺取價差、房屋瑕疵交易糾紛等，也沒有法規可以規範是否能透過營業保證基金求償，國內房仲業者銷售海外不動產，有著交易安全的問題。業者私下表示，的確出現國內業者賣海外房產賺價差，甚至賣給國人高於行

情15%、超收買賣服務費等情形。

對此，內政部地政司副司長王靚琇指出，若仲介業者銷售海外不動產給國人，一樣受到台灣法規限制，買賣方服務費不得超過6%，且若是代銷海外建商的不動產，並無「居間業務」則不應收服務費，若發現有超收或多收服務費的狀況，則可要求加計利息及服務費加倍退還的處罰，並處以6~30萬元不等的罰鍰。

應先討論收費方式

台北市不動產仲介經紀商業同業公會理事長黃鵬表示，若賣給本國人，還是得遵守國內規定，但是《不動產經紀業管理條例》對購買海外房產的規範模糊。他建議，若房仲提出服務費要求時，民眾可殺價或討論服務費的收費方式，且建議要

各業者銷售海外房產服務費標準

資料來源：《蘋果》採訪整理

銷售國家	房仲業者	買方服務費	賣方服務費	新案跟建商收取佣金
馬來西亞 澳洲	台灣房屋 國際資產中心	總價2%	不收	成交價2~5%
馬來西亞	久久國際集團	不收	中古屋3%	代銷收5~8%、 獨家銷售6~9%
馬來西亞	長富地產	2%	3~4%	成交價3~4%
日本	信義房屋不動 產株式會社	第一手房不收；中古 屋成交價3%+台幣約 1.74萬元酬謝金，另 加服務費的8%消費稅	中古屋成交價 3%+台幣1.74 萬元，另加服務 費的8%消費稅	成交價約3%

透過大型仲介公司購買，不僅較有售後服務保障，若發生糾紛，也較容易找到申訴管道。

高鐵三大站 月底標售土地 【經濟日報】

為加速處理土地資產，刺激高鐵各站區開發，交通部高鐵路計畫於5月底、6月初辦理桃園、台中、台南等三站商業區和住宅區土地標售，規劃標售總面積達1萬5,512坪。

高鐵路官員表示，高鐵路運量連年成長，各站人潮明顯增加，有利於吸引廠商投資開發高鐵路站區內的商業區和住宅區土地，現固定每年辦理兩次土地標售作業，上半年選定桃園、台中、台南等三站，目前正進行估價。

官員說，因商業區土地價值較高，且隨著高鐵路營運量連年增加與站區發展，未來增值潛力極大，所以大面積的商業區土地僅採設定地上權方式供廠商開發，不做標售。這次將公告標售的商業區都是面積較小、較難吸引廠商承租開發的土地。據高鐵路規劃，桃園站區標售土地面積計有2,807坪，其中商業區面積僅100餘坪，其餘都是住宅區；台中車站標售總面積則為9,377坪，其中商業區土地也

僅181坪，且位置在靠近台鐵的省道旁；至於台南站標售面積有3,327坪，全部都是住宅區土地。



搶救社宅政策 土地財源雙管齊下 【聯合報】

房價高、住不起，只租不售的社會住宅可成解方？社會住宅推動聯盟表示，過去因中央政府「只出一張嘴」，地方政府又缺錢，使社宅政策推不動，若不徹底檢討，仍是騙選票的吹牛政策。

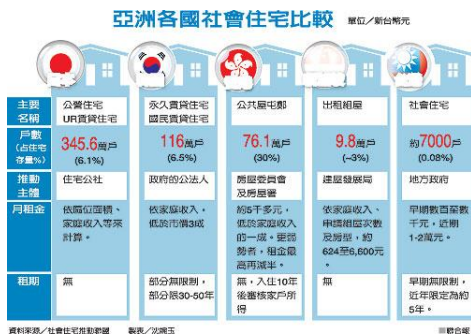
拋出任內要讓房價所得比降到十倍以下的行政院長江宜樺日前表示，十年內將催生約三、四萬戶的社會住宅，且其中近半數將興建在雙北市，協助青年、弱勢有個家。

社會住宅聯盟表示，政府預計提供的社宅存量完全不敷需求，又沒提出經費預算，推動社宅政策的誠意及決心令人質疑。

社會住宅聯盟指出，根據內政部一百年「社會住宅需求調查」統計，保守估計社宅需求為十九萬戶；此次江揆提出十年三、四萬戶的目標，即使加計租金補貼為十萬戶、約每年一萬戶，與實際需求落差極遠。

社會住宅聯盟說，相較於韓國中央政府預計每年編列約新台幣一千三百多億元興建社宅，其中首爾市就宣布十年要增加十九萬戶公共租賃住宅，「台灣的十年社會住宅政策大計，實在很見笑。」

聯盟表示，社會住宅是具社福性質的公共投資，需要龐大的預算補貼，在土地提供與融資等，都需要投入資源，各國中央政府都扮演關鍵角色，必須具體提出政策與經費，不能只推給地方政府。



聯盟指出，過去社宅推動成效不佳，就是因為中央只是將責任推給財政更困窘的地方政府；聯盟舉例，新北市政府因想「不出一毛錢」，所以採BOT方式興建社宅，在國有地免費提供下，多數是給建商出售或出租營利，真的社宅只有三百多戶、占百分之廿一。

五都社會住宅比一比

直轄市/市長 名稱	數量 (戶數)	對象	月租金	租期	未來進行式
台北市/郝龍斌 公益住宅	223	家庭收入50分位以下 年齡介於20-45歲	9240~23850元 ，約市價7~8折	首期3年，期滿 可再續租2年	2453戶定案 執行中
新北市/朱立倫 永和青年住宅	11	家庭收入50分位以下 年齡介於20-40歲 身心障礙者保障3戶	7500~1萬元 ，約市價8折	首期2年，期滿 可再續租2年	881戶定案 執行中
台南市/賴清德 大林雙福國區	36	家庭年收入50分位以下 本人自家中成員領有身 心障礙手冊者	7,560~8,400	每次1年， 最長4年	無
台中市/胡志強		規劃中，未定案			
高雄市/陳菊		無			

註/台灣大林雙福國區社會住宅由伊甸基金會與辦、經營。 資料來源/社會住宅推動聯盟 製表/沈婉玉

聯盟說，國外興辦社會住宅的本質就是無利可圖的社會福利政策，政府的財務補貼及行政的積極介入，責無旁貸。

社宅聯盟建議，社宅政策主要的需求是土地與財源，社會住宅聯盟建議，政府應明

103年5月

訂國有地要免費提供興建社宅，而展現政府決心最好指標，就是宣布國有地活化案都要蓋一定比例的社宅。聯盟表示，在財源方面，則應進行不動產稅制改革，將增加的稅收挹助政府住宅基金，提供社宅興建及營運的財源，「取之於房地產用之於房地產。」

地上權招標 納入社宅 財長搖頭 【聯合報】

社會住宅興建最大的問題在於用地取得，學界建議，在國有地的地上權招標要件中列入社會住宅條款，要求業者回饋一定比例的社宅；但財政部長張盛和昨表示，社會住宅與地上權開發，兩者目的和用途不同，無法合併操作。

張盛和說，國有地活化有兩個目的，一是吸引投資、提振經濟並增加國庫收入；另外則是用於興建青年或社會住宅，用於保障弱勢及居住人權。兩者要達成的政策目的與用途不同，涉及不同主管機關及政策，無法綁起來操作。

由三百多位學者成立「房市改革行動聯盟」建議，國有地活化或地上權招標，不應只採最高價得標，應納入社會住宅條款，由願提供最多社會住宅的投標者得標。社會住宅推動聯盟也指出，混合式住宅社區，可避免標籤化(如豪宅等)的問題。國產署預計本月廿日將推出新一批國有地地上權標售案，仍將採權利金價高者得。國產署高層表示，國產署不是住宅主管部門，不瞭解社會住宅的需求，也無法進行日後的維護管理，要照顧的對象範圍也無法判定，操作上難以在招標條件中，列入社會住宅條款。

國產署官員指出，只要地方政府提出興建社會住宅需求，國產署可採用撥用土地的方式，交由地方政府辦理；地方政府也有相關民間獎勵方案，例如台北市政府將社會住宅認定為公益設施，若建商願提供市府部分樓地板面積做為社會住宅，可不計入容積計算。

至於鼓勵房東出租住房給銀髮、身心障礙者等社會弱勢，可使空屋有效利用的愛心房東減稅措施，張盛和說，對愛心房東、公益出租人在所得稅方面可給予優惠，目前相關辦法由內政部擬定中。

內湖 AIT 特區 小天母 【經濟日報】

區域介紹：內湖區的美國在台協會周邊，早期以日湖百貨為商業重心，延伸至成功路三段至四段，生活採買及休閒娛樂便利。日湖百貨改建為豪宅「雙湖匯」，加上 AIT 完工後，近 500 位職員入駐，預期內湖星雲街、金湖路一帶，高質感社區林立，居住品質幽靜，將成為「小天母」。

看好理由：享有高規格維安的 AIT 內湖新館，是外國第一座在台灣興建的代表處，造價近 63 億元，加上鄰近台北市政府警察局內湖分局，將有機會成為治安

最好的住宅區之一。

區域現況：區內購屋族大部分是企業主或外國人士，大多數長期持有物件，其中企業主偏好出入單純、隱密性高的建案，如「文心AIT」、「昇陽之道」、「輝煌世紀」、「文心吟釀等」、「基泰御峰」等；外國人士則選擇有私人游泳池的物件。許多指標性建案門禁森嚴，目前鄰近AIT的新成屋電梯大樓成交均價已站上每坪百萬元，每坪約90萬至100萬元，近三年漲幅近三成，指標建案「文心AIT」高樓層實價登錄每坪134萬元，為內湖最高價建案。

都更宅賺10億 市府帶頭炒房？【聯合報】

北市府近日公開拍售永吉路「國美商隱」市有都更分回住宅，為市庫進帳10億餘元。因成交單價每坪最高達140.9萬元，再度引發外界「帶頭炒房」質疑。議員建議，未來都更分回戶應縮小坪數，優先當公營住宅使用。

北市都發局長邊泰明表示，未來只要是公辦都更或市有地參與都更，都更審議過程裡，都會建議分回戶要盡量蓋成小坪數住屋，以利轉作公營住宅。

四月底，北市府公開標售因市有地參與都更分回的21戶市有房地，成功脫標15戶，其中，單價最高的房舍每坪要價140.9萬元；所有脫標房舍，平均每坪單價也要118萬元，價格不斐。

議員王欣儀質疑，市府聲口口聲聲要抑制房價，自己卻高價售屋，「根本是帶頭炒房搶錢」。

北市財政局表示，由於分回戶坪數太大，不適合做公營住宅，又沒有辦法做公務使用，才會選擇拍售，擴大住宅基金財源，「既然拍售，當然希望愈高愈好」。

王欣儀說，北市公營住宅需求量大，市有地參與都更分回戶只要室內坪數在30坪以下，全區戶數達30戶就可評估納入公營住宅。但這些年來，市府公辦都更或市有地參與都更後分回住宅，卻老是分回「規格不符」的豪宅，難道無法事先要求？

邊泰明表示，每坪140萬元的住宅「自己也買不起」，但房舍賣出後可挹注住宅基金，仍可為興建公營住宅提供財源；但他也同意，都更審議過程確實可以直接從源頭處要求，符合公營住宅需求。

全國住商不動產一〇一加盟店店長倪興國表示，國美商隱以每坪140萬元成交，確實比周邊區域略高，但就房屋物件本身，則符合期待值，應沒有抬高房價情形。

5/13

新北老屋 首例明整建【蘋果日報】

《都更條例》停擺，但老舊公寓整建維護不受影響，新北市整建維護方案只要達

103年5月

100%同意便可快速通關，4月底開放申請以來諮詢件數已達57件，去年透過整建維護方案申請加裝電梯成功的新店區明德路老公寓，更是全台首例，將於明日動工，預計8月完工。

雙北市整建維護方案均於上月開放申請，每案補助程度不同，但最多均不超過1000萬元，其中新北市申請案若達100%同意，提交補助計劃書後，便可審議後直接核定，時間約3個月。反觀台北市申請案即便全數同意，也須按照都市更新流程送，最快半年才能通過。

北市「信維整宅」雖然地段燙金，但屋況頗差，隨處可見壁癌。

鄰捷運屋況極差

一般來說，若只是外牆拉皮、公寓增設電梯、立面修繕等工程，可透過整建維護翻新，若屋況殘破，則有即刻推動都更重建的必要。

如台北市共有23處整建住宅，屋齡多超過40年，因屋況老舊、整合不易，目前只有一處都更成功。其中位於信義路四段、大安路口的「信維整宅」，雖緊鄰捷運大安站、地段燙金，但屋況極差，壁癌嚴重，走廊更是燈光昏暗且堆滿雜物，過去發生過多次火災。2005年住戶曾推動都更、事業概要也獲准，但住戶對選擇實施者無共識導致整合失敗。

北市允介入整合

台北市議員厲耿桂昨批政府「行政怠惰！」她表示，市府持有信維整宅土地權屬達19%，主動整合成功率很高。「信維整宅」住戶李天樂直呼，自己87歲高齡，還要天天爬5樓，又沒有電梯，生活很辛苦。

對此，北市都發局局長邊泰明則回應，信維整宅有489戶，且1樓皆為店面、攤販，使整合更困難，但承諾會盡快介入協助整合。

大同萬華淡水 租不如買 【蘋果日報】

台灣房價高，不少民眾面臨「租還是買」的抉擇，據房仲業者比較雙北市各區租金與房價，發現北市大同、萬華、北投區、新北市淡水、板橋區「買比租更划算」，不過房仲業者也提醒，因銀行目前積極控管房貸，若要買邊陲區域，購屋前仍要評估負擔能力以免面臨違約風險。

台北市大同區租金和房貸相距不遠，買比租划算。

以租金除以每月房貸即可算出租金房貸比，愈接近1愈表示買屋划算，統計實價登錄資料，若以20坪住宅租金與買房20年房貸計算，台北市大同區月租金為3萬1620元，每月房貸為3萬9893元，房貸比為0.79，萬華區為0.7居次；新北市淡水區月租金為1萬1120元，房貸為1萬7257元，房貸比0.64最高。

台灣房屋智庫發言人張旭嵐分析，大同區有不少新建案，豪華套房租金拉高整體

103年5月

租金行情，萬華區臨近大同、中正等商業區，吸引上班族跨區租屋，租金行情也在高檔，但萬華房價基期低，購買20坪房的總價在千萬元內，須繳的貸款也比較少，因此與其幫房東養房，還不如考慮以買代租，為自己累積資產。

優美地產台北萬華店東莊惟仁表示，台北市房價價差大，但租金價差小，因此單價低的萬華區，對小資族來說不管是自用或是出租都具優勢，以總價300萬元的套房為例，貸款240萬元，原租金1萬元，若以買代租，房貸約1.4萬元，還在可接受範圍內。

大安南港壓力大

而大安區與南港區房貸比皆為0.39最低，也就是此2區「租比買划算」，中信房屋行銷企劃部副理江龍名指出，高房價下，在北市負擔的房貸壓力大，若自己的薪水3分之1可在精華區租到同等級的房屋，對口袋不深的民眾來說，「以租代買」還可兼顧生活品質，避免若付不起房貸恐被法拍的風險。

雙北市租不如買區域

買邊陲區先評估

住商不動產企劃研究室主任徐佳馨則提醒，雖然某些區域租金和房貸相去不遠，但是目前銀行因房價恐鬆動下修，及未來將升息等因素，積極控管房貸風險，購屋人要進場邊陲區前最好先請銀行評估，較不易有違約風險。

28歲住新北市的王先生說，現在不是買房時機，先租屋租個5~6年，也比現在要負擔沉重的房貸壓力好，「把錢省下來，顧到自己和家人的生活品質比較重要。」

玉山金示警 房市危險4區 【蘋果日報】

政府打擊投資客炒房，要房價2年內跌3成，玉山金控(2884)昨日點名示警，一旦房價下修，新北市林口、淡水與三峽以及新竹市等4區域的風險最高、跌價損失最重，民眾購屋要特別留意，而玉山銀也對此區房貸借款成數不超過5成、利率至少2%以上。

玉山金昨召開第1季法說會，法人關注房貸業務與市場趨勢，玉山金總經理黃男州說，雙北市的房價所得比已較其他國際城市偏高，台北市達15.01倍、新北市有12.67倍。

房價下跌損失恐最重

若房價開始下跌，新北市的林口、三峽、淡水等3區，因為供給量太大將率先下修。新竹市則因房價偏高，所以一旦房價開始下滑，同樣也面臨房價跌價損失。黃男州提到，銀行除強化房屋的擔保品價值、借款人信用條件外，對於房貸貸款成數與利率也將進行控管。

黃男州說，目前玉山銀的房貸平均成數約5成，若是新承做且首次購屋的房貸

103年5月

戶，可申貸至最高7成。至於土建融資方面，不得超過65成，其中1成是建商動工時，才撥款。

玉山金也公布，截至今年第1季為止，玉山銀的房貸貸款餘額2008.7億元，較上一季衰退1.5%，近2年的房貸業務成長幅度不到1%。玉山金主管也提到，若政府實施實價課稅後，將對房價衝擊與影響力道最大，惟台北市的房價修正幅度不會太大。

105億現增繳款完成

對金管會徹查國銀銷售TRF（目標可贖回遠期契約）商品及曝險金額，也是昨日法說會焦點議題，黃男州強調，將遵守金管會規範，同時嚴格落實客戶與TRF商品適合度，做到KYC（Know Your Customer，認識你的客戶）、KYP（Know Your Product）目標。

此外，法人昨也詢問玉山金105億元現金增資進度，黃男州提到，上周五（9日）現金增資繳款已全數完成，有95.6億元將增資銀行，用來推動海外布局與提高銀行第一類資本至9.52%，提升1個百分點。

另外，9.4億元將增資玉山證券，屆時資本額可達40億元，淨值也超過40億元，符合金管會核准券商承做OSU的資格。黃男州表示，預計下半年玉山證將爭取OSU業務，也開創新商機。

值的一提的事，玉山金今年第1季獲利28.6億元，較去年同期成長26%，每股稅後純益0.5元，股東權益報酬率（ROE）13.28%、資產報酬率（ROA）0.81%，均創歷史新高紀錄。黃男州也提到，玉山金的獲利來源，國際金融業務分行（OBU）及海外營收已佔整體獲利38%，今年將上看4成。

至於淨手續費收入，包括財富管理、信用卡均保有2成數字，其中財富管理業務手續費收入年增24.3%、信用卡也年增14.1%，信用卡有效卡量突破245萬張，市佔率逾10%，市場排名第3，僅次於中信銀與國泰世華銀。

【玉山金法說會重點】

議題／內容摘要

不動產看法

- ◎房價下跌，林口、淡水、三峽與新竹影響最大
- ◎玉山銀對4區的房貸成數僅5成
- ◎首次購屋貸款成數7成
- ◎房貸利率至少2%起跳
- ◎土建融貸款成數不得超過65成

全球及台灣經濟

- ◎全球經濟復甦力道漸穩
- ◎美國扮演全球經濟成長領頭羊，須留意 QE 退場的影響
- ◎中國調整結構
- ◎台灣緩步復甦，但缺成長動能

財務成績

- ◎今年第 1 季獲利 28.6 億元，年增 26%
- ◎截至今年第 1 季，ROE 13.28%、ROA 0.81%
- ◎手續費成長，年增 14.8%

業務發展

- ◎放款成長 2.3%
- ◎財富管理業務年增 24.3%
- ◎信用卡手續費收入年增 14.1%，信用卡有效卡數 245 萬張，市場第 3 名，僅次於中信銀、國泰世華銀

資料來源：玉山金

5/14

房價壓力測試 國銀全過關 【蘋果日報】

房價崩跌 3 成的壓力測試，全體國銀全數過關 (all pass)。金管會昨公布房價壓力測試結果，以房價跌 3 成、利率上升 2 個百分點、所得衰退 1~9% 最嚴重情境測試，全體國銀最大呆帳損失達 738 億元，再把這部分從資本扣除，國銀資本適足率還有 11.56%，高於 8% 法定標準。

至於低薪企業是否公布名單，金管會主委曾銘宗昨澄清，能不能公布不調薪或低薪的公司，要進一步研議。

房貸壓力測試概況

最高呆帳達 738 億元

金管會日前對全體銀行展開房價下跌、利率上升、及所得衰退等 3 項情境的壓力測試，昨測試結果出爐。

若以房價跌 3 成、利率上升 2 個百分點、所得衰退 1~9% 的嚴重情境來看，全體國銀呆帳損失為 738 億元，這部分損失從資本扣除，國銀的資本適足率則將減少 0.31 個百分點到 11.56%。

若以房價跌 2 成、利率上升 1 個百分點、所得衰退 0~7% 等輕微情境來看，國銀呆帳損失則為 374 億元，資本適足率減少 0.16 個百分點到 11.71%。目前全體國銀去年底資本適足率為 11.87%。

據了解，最嚴重情境下，全體國銀最大呆帳損失 738 億元中，8 大公股行庫逼近

103年5月

450億元，佔了快6成；就算是輕微情境，8大公股行庫呆帳損失也有230億元，顯示未來若房價崩跌，行庫將比其他民營銀行提準備或增資的壓力更大。

行庫壓力恐相對更大

若以資本適足率來看，據了解，房價下跌，全體國銀資本適足率雖全數高於8%法定標準，但仍有5家銀行資本適足率低於10%。依現行規定，資本適足率低於10%就不能去海外設點等業務限制。

測試分3大情境項目

銀行局副局長張國銘昨說，房價崩跌3成，全體國銀全數過關，主因是目前房貸成數大多低於7成，銀行具有因應房價下跌3成的緩衝空間，且金管會近年已逐步引導銀行增提呆帳準備、提高資本要求。

張國銘說，目前銀行局仍控管不動產放款集中度過高的銀行，列管家數已從去年的9家降到今年的7家，房貸和建築融資餘額也較去年底減少。

據金管會這次要求各銀行做的房價壓力測試，有3大情境項目、並分為嚴重和輕微情境測試，其中嚴重情境是，一是房價跌3成（分為土建融和住宅不動產），三是利率上升2個百分點，四是4大族群所得衰退1~9%。

4大族群所得衰退部分，又概分為4大塊，一是軍公教，二是年收入75萬元以上的優勢族群，三是年薪介於40~75萬元的一般族群，最後則是年收入低於40萬元者，這部違約機率較高。

新板豪宅 1坪衝98萬 【蘋果日報】

新北市板橋與台北市萬華僅1橋之隔，但板橋近期指標建案「三輝都匯2部曲」、「馥華雲鼎」開價站穩8、9字頭，遠遠超越北市萬華區，過去低調的三輝建設、馥麗建設等在地建商紛紛出頭天。代銷業者分析，板橋55萬人口數是發展優勢，新板特區具領頭羊效果，帶動周邊房價水漲船高。

馥麗建設在新板推豪宅建案「馥華雲鼎」，深獲自營商青睞。彭仁義攝

以往板橋區域型建商有「雨傘幫」稱號，採集資興建模式，樁腳多如傘架，第1代打拼獲利，交棒第2代才形成品牌觀念，在地指標建商包括三輝建設、九泰建設、勝輝建設、馥華集團等，對外十分低調。

明年推百坪豪宅

馥麗建設在新板特區旁推出指標大案「馥華雲鼎」，總銷達80億元，規劃73戶130~232坪豪宅，每坪開價85~98萬元。代銷的新高創廣告業務部副理劉宇軒表示，可售戶剩23戶，買家多為自營商，實力雄厚，「北市客僅3成，區域客才是購買主力。」

看好板橋未來性，馥麗建設母公司馥華集團持續購地推案，中山路一段另有1

103年5月

塊 4000 餘坪基地，將規劃百坪豪宅，預計明年推出。馥華集團業務部經理劉邦禮直言：「板橋有 4 鐵共構，3 大百貨商圈，所有建設都在這，發展無可限量。」馥麗建設另在江翠北側重劃區配回 3500 坪土地，預計明年推出小坪數首購宅。三輝建設旗下三雋建設推出「三輝都匯 2 部曲」，離捷運江子翠站步行僅 5 分鐘，規劃 108 戶 28~32 坪 2、3 房產品，每坪開價 77~82 萬元，銷售員透露：「推案 1 個月已售 5 成。」

萬華 1 坪喊 65 萬

相較板橋發展遠景，萬華則屬房市鐵板區，永慶代銷協理何彥煒指出，萬華都市風貌較老舊，廟宇多、過去又有風化場所，社會氣氛較差，「第 2 代如果有能力多想外移，寧可搬去板橋。」但萬華也因房價基期低，吸引北市預算有限的購屋族，以「萬喆」建案為例，規劃 132 戶住家，30 坪起跳，每坪開價 65 萬元，專案經理謝婉枋表示：「1 月正式銷售，月底將結案，只剩 85 坪大坪數可賣。」元智大學黃姓助教有買房需求，優先考慮板橋，老家在高雄的她分析：「平日搭台鐵到中壢教書，回高雄可在板橋搭高鐵，這區生活機能好，也可當作投資。」

新屋 17 萬戶 【自由時報】

根據營建署的低度使用與待售住宅調查，淡海新市鎮空屋率高達 15.5%，若再加計近 5 年高達 17 萬戶的新屋供給戶數，明顯是供過於求，因此，若是房市翻轉，的確可能是最危險的區域。

景文科技大學財務金融系副教授章定煊直言，目前台灣房市的情況就像是美國發生次貸風暴當時的情景，但是台灣房市不一定會爆開，端看後續政府的處理態度。不過，需要注意的房市區域不外乎林口、淡水及三峽，其中又以淡水的風險最高，根據去年內政部營建署低密度使用住宅調查報告，淡水區空屋率高達 15.50%、林口區約 16.20%、三峽區約 12.9%。

再對照三區近 5 年的新屋供給狀況，其中淡水 5 年新屋供給量約 17 萬戶、尤其是近 3 年新屋供給量最大，光是 2013 年便供給 9246 戶；2010~2012 年也有高達 8285 戶新屋供給。

章定煊指出，淡水區空屋率已經相當高，加上近 5 年新屋供給量持續維持高檔，未來勢必存在一定風險，若政府堅持淡水推出合宜住宅，可能會更加速惡化該區的房市狀況。

目前淡海新市鎮新建案每坪開價 25~30 萬元，主要以 2 房住家最搶手，住商不動產淡水中山加盟店盧進和店長指出，目前來淡海新市鎮以自用客戶為主，2 房加車位總價 750~850 萬元，若民眾擔心風險問題，建議可以從中山北路二段、新市一路三段，靠近家樂福、新市國小附近等生活較為成熟的淡海新市鎮蛋黃區擇優

購屋。

氣氛保守 內湖千坪土地流標 【自由時報】

政府頻打房，導致房市投資氛圍保守，即便北市昨日難得有千坪土地標售，最終卻因無人投標，以流標作收。業者分析，除近期房市氛圍較差，業者投資態度趨於保守外，主要是該塊地位於內湖五期，屬工商混合區，不得興建住宅，也是投資人卻步的原因。

昨日未標脫土地位置在北市內湖五期潭美段五小段上，分為兩塊土地，面積分別為532.3坪、543.65坪，可合併開發，每坪底價分別為157萬、165.34萬元，總底價約17.35億元，主要是委託第一太平戴維斯負責標售作業。第一太平戴維斯資深經理丁玟甄表示，標售土地可規劃辦公室、零售業與策略產業使用，但不得興建住宅使用，推估兩塊地合併開發，可開發的樓地板面積至少4500坪，主要是鎖定想要自建企業總部的企業主。

內湖五期重劃標案 等嚙人 【工商時報】

房地產景氣趨緩的跡象愈來愈明顯。第一太平戴維斯受託辦理公開標售的台北市內湖五期重劃區1,075.95坪土地，底價17.35億元，13日正式開標，雖有5組投資人領標，惟在台北市取締工業區不得作住宅使用的嚴格管制下，建商投標意願低落，最後無人投標，以流標收場。

這塊土地位於內湖行善路417巷，分為532.3坪A基地、543.65坪B基地，並且分採兩標開標，底價分別為8.35億元、8.98億元；換算每坪底價分別為157萬元、161萬元。第一太平戴維斯資深經理周杰儒表示，這塊地適合規劃為辦公室、零售業、策略性產業等使用，公告招標後接獲文化創意產業、旅遊業和零售業等近20組洽詢，反應還不錯。

不過，由於這塊地土地使用分區為工商混合區，但台北市雷霆萬鈞取締工業、商業區不得作純住宅使用之際，這塊地原本是「建商的菜」，現在卻已讓建商怯步。此外，這塊地流標的另一個原因，是自用買家必須同時得標兩標，才符合效益；第三，礙於這塊土地為工商混合區，台北市法規趨嚴，因此建商縮手。

高銘頂表示，由於地主並不缺錢，因此底價應該不會調降，但全案將改採私下議價進行。

第一太平戴維斯調查，由於台北市區地價昂貴、大面積土地難尋，加上附近中古辦公室平均行情已來到每坪8字頭，新完工的辦公大樓也突破單坪150萬元，不少企業主轉進內湖區，使得五期重劃區嚴然成為打造企業總部的首選區域。

房價跌3成 銀行挺得住 【中央社】

房價下跌的壓力測試，金管會表示，若房價跌3成、利率上升2個百分點，銀行可能損失新台幣738億元，但是全數過關，皆高於法定資本適足率8%。

金融監督管理委員會今天公布房價下跌的壓力測試，金管會預設2種情境，其一是若房價下跌20%、利率上升1個百分點，可能發生的損失為374億元，

另外，金管會也設定比較嚴重的狀況，就是房價跌30%，利率上升2個百分點，可能損失金額為738億元。

金管會表示，若損失的金額從銀行的自有資本扣除，房價下降2成、利率上升1個百分點，銀行資本適足率從11.87%下降到11.71%；若房貸下降3成、利率上升2個百分點，資本適足率下降到11.56%。

金管會指出，各銀行在壓力情境下的資本適足率都高於法定最低標準8%。

金管會表示，目前房貸大多低於7成，銀行具有因應房價下跌30%的緩衝空間，且逐步引導銀行增提備抵呆帳。

房價壓力測試 銀行全挺過風暴 【聯合報】

國內房價跌三成，國內銀行能否挺過風暴？金管會昨天公布銀行壓力測試結果，假設台灣的房價下跌三成、利率上升二個百分點，且民眾所得衰退百分之一到九，推估全體銀行潛在損失約七百卅八億元，但全數通過測試，國內卅九家銀行可度過風暴。

台北市副市長張金鶚喊出「二年內要讓房價跌三成」，引發市場關注，甚至擔心房價下修恐釀成金融危機。金管會因此要求銀行進行壓力測試，測試結果，國銀全數過關。

金管會銀行局副局長張國銘說，國內金融機構的房貸成數，大多數低於七成，也就是說，價值一千萬元的不動產，銀行貸款不到七百萬元，代表房價如果下跌三成、到七百萬元時，銀行還有緩衝空間。且根據金管會訂定的不動產集中度指標，列入「觀察名單」的銀行已從先前的九家，降至七家，整體放貸風險逐步降低。

三公股銀 調高房貸利率 【經濟日報】

政府致力雙北地區房價降溫，合庫等三公股行庫決定採取行動，透過調降房貸成數、調高利率雙管齊下，落實政策。合作金庫銀行總經理林鴻琛昨（13）日明確表示，房貸業務將以價制量，房貸利率將全面提高，目前首購房貸利率2.2%以上，非首購利率2.5%起跳。

林鴻琛是在主持「合庫暑假育樂營」說明活動上，做了上述表示。據了解，台銀、土銀、合庫三大公股行庫是台灣房貸業務三大放款行，如以房貸和融資建築貸款

103年5月

合計，3月底，土銀承辦量約新台幣6,780億元，合庫最新出爐的4月底餘額約6,800億元，兩大行庫旗鼓相當。

兩大行庫高層主管均表示，第1季承作量相當節制，幾乎零成長，與去年底數據持平，今年房貸放款策略將採「不成長」的原則辦理。

合庫副總經理謝昌[?]進一步指出，合庫將提高自用住宅房貸利率，首購利率2.2%~2.5%，非首購貸款利率再往上加一碼（0.25個百分點），落在2.5%~2.75%之間，平均貸款比重為54.5%；土銀部分，首購族（不含青年安心成家方案）利率約2%，非首購房貸利率約2.18%，平均貸款成數約六至七成。

台銀的做法則是調高房貸收支比例（扣除基本開銷後的月收入／每月本息攤還房貸金額）。台銀指出，目前房貸所得比標準由原本120%上調至130%，只要收支比低於130%，最多僅能核貸七成，以此控制房貸增速。

對於財政部欲調整非自用住宅稅制，是否對銀行貸業務造成衝擊？合庫指出，貸款戶超過97%名下僅擁有一戶住宅，因此推斷非自用比例不高，如從大趨勢來看，雙北房價要大跌可能性不高，但緩跌會成為新趨勢。

A25 南港調車場標案 商辦風向球 【經濟日報】

內湖五期二筆總面積逾千坪、總底價逾17億元的土地標售，昨（17）日因無人投標而流標。商仲業者表示，近期商用投資需求確實有鈍化現象，未來二個月陸續公開標售的A25、南港調車場、廣慈舊址等，對觀察今年商用市場走勢極具關鍵。

儘管市場認為，昨日流標的二筆土地，主因為底價偏高、二筆土地不能同一標投標，加上「工商混合區」限制不能作為住宅使用，近期對於內湖五期違規使用管制趨嚴，都讓不少投資人裹足不前。

負責招標內湖五期土地的第一太平戴維斯總經理高銘頂表示，雖不能以單一案件評論景氣走勢，但目前土地及商用市場仍以自用需求為主流，不論個人或法人投資人都轉向海外找尋投資標的，因此近期土地市場確實較先前鈍化。

永慶資產協理黃增福指出，目前商用市場自用需求仍存在，但投資買盤降溫，商用市場價、量難以續揚。

以內湖土地底價單價每坪約160萬元計算，投資人若興建住宅，成本將達每坪58萬元，利潤空間有限，加上內湖五期對商業區使用管制趨嚴格，使買盤觀望。

虎尾產業專區賤賣？ 售地緊急煞車 【聯合報】

原訂今天開標的雲林縣虎尾高鐵特定區9公頃產業專區用地標售案，被縣議員質疑底價偏低，有賤賣、綁標及圖利財團嫌疑，迫使縣政府昨天緊急踩煞車，宣布暫

緩標售。

位於虎尾鎮高鐵特定區這筆約9公頃(約2萬8000坪)的產業專區用地,縣府訂定的標售底價是每坪5萬8000元,但鄰近已標售的一筆3000坪商業區土地,標價卻達13萬元,縣議員蔡東富等人前天質疑有綁標、圖利財團嫌疑,縣議會除決議移由檢調單位偵辦外,並建議縣府暫緩標售。

副縣長施克和強調,高鐵特定區產業專區的開發作業,原是搭配明年6月雲林高鐵站通車的重要旗艦計畫,因縣議會提出不同意見,縣府認為有必要納入檢討,杜絕財團及土地掮客的投機空間。

施克和指出,產業專區開發案是前縣長張榮味在任時決定,原是與高鐵通車相得益彰,但是今年是選舉年,蘇治芬縣長認為不需讓此公共議題被惡意炒作成選舉話題,進一步打擊基層公務人員的努力。

施克和表示,為了讓社會大眾信任,針對都市計畫整體開發模式的檢討及地價的評定,將請全國不動產估價師公會提供專業見解作為未來決策參考;同時邀請前營建署長林欽榮教授及桃園航空城規劃推手中華經濟研究院李永展教授針對相關都市計畫開發手段提供建議。

針對施克和指稱暫緩產業專區暫緩標售,是為了避免被炒作為選舉話題的說法,縣議員蔡東富揶揄是「偷吃不到,責任卻要推給別人。」他說,其實這是民進黨籍縣議員廖清祥向縣府要資料時,他才知道,他奉勸縣府要知錯能改,「不要千錯萬錯,都是別人的錯。」

房仲產學合作 起薪 25K 【蘋果日報】

東森房屋與德霖技術學院不動產經營系昨簽訂產學合作契約,透過高階主管授課、專題製作、提供校外實習機會等來校選才,讓學生未來有機會成為儲備店長。面對政府多項打房政策,東森房屋董事長王應傑認為,「20年前一群無殼蝸牛躺在忠孝東路抗議高房價,至今問題也未改善」,與其靠政策,還不如教年輕人遠離低薪,創造自己的價值。王應傑表示,「東森房屋體系沒有人是22K,相信學生若參與此實務課程,畢業後要就職也會較順利,但前提是上課要專心聽講。」東森房屋與德霖技術學院產學合作,符合條件的學生畢業後優先錄用。范厚民攝提供暑假實習

德霖技術學院也與甲山林廣告合作,甲山林廣告副總經理徐永仁指出,每月都派主管到德霖技術學院上課,課程內容包括營建、繪圖、設計、餐飲等,而暑假2個月則提供學生到公司實習,每周都要寫心得報告,主管皆會評分、考試,未來畢業後有優先錄取的機會,起薪2萬5000元。

德霖技術學院不動產經營系學生小黑說,「已選修東森房屋的實務課程,現在大

三，對未來就職較有方向，也更了解房仲生態。」

表現佳先錄取

永慶房產集團今年提出暑期實習計劃，提供 20 個名額給大專院校學生在暑假 2 個月實習，且每月有 2 萬元的實習薪資，且若畢業後首份工作在公司體系下任職，還加發 1 萬元獎金。

台灣房屋則與萬能科技大學合作，以不動產經營學系為主，台屋智庫發言人張旭嵐表示，公司產學培育規劃，直營體系以職場實習及暑修為主，上課時間依學校規定，1 學期 9 個學分，開放 8~10 位名額，表現優異者，將優先錄用。

5/15

自住限 3 戶 超過課重稅 【蘋果日報】

打擊囤房，四戶以上將加重房屋稅率，最高可採三點六趴，比現行一點二趴，高出三倍！財政部昨拍板，第四戶以上房屋稅將加重，財長張盛和昨在立院透露，非自住房屋定義草案已送至財委會，自住屋總戶數上限為三戶，第四戶以上適用非自住屋稅率一點五趴至三點六趴。財政部估計全國受影響戶數約三十萬戶。立委賴士葆批評三戶自住屋太寬鬆，張盛和解釋，並非三戶都可適用自住屋稅率，必須三戶都沒有出租、無營業才行。

財政部長張盛和。陳卓邦攝

直系親屬算自住

張盛和強調，若三戶有出租或營業，也不能算自住屋，須課較高的非自住屋稅率一點五趴至三點六趴，只有自己與配偶、受扶養子女居住才算自住屋，不過若提供給成年子女或父母居住也算自住，每戶籍最多上限三戶，適用自住屋稅率百分之一點二。第四戶以上以非自住屋稅率課徵。

賦稅署長吳自心說，全國擁有多棟以上房屋有兩百零七萬戶，如果自住屋限制上限為兩戶，受到影響的人更多。

情境試算表

投資客不痛不癢

根據財政部提供至去年底統計，目前全國有三戶以上有六十八萬多戶、四戶以上有近二十七萬八千戶，三戶中有些不全符合自住定義，或是因房屋折舊免房屋稅，因此估全國約三十萬戶須多繳稅。

根據財政部資料，擁有多棟房屋的民眾不算少，五棟以上超過十三萬多戶，有六棟屋的超過七萬人，七棟屋的超過四萬戶，八棟約三萬多戶，九棟房屋的仍有兩萬多戶，十棟以上的人有一萬六千多戶。房仲業者估計，投資客每棟房屋稅多繳幾千元不痛不癢，不過心中也很怕政府再加重打房力道。

被虧張盛和條款

立委薛凌詢問張盛和有幾棟房屋？張盛和回答：「三戶。」薛凌續問，自住屋總戶數上限三戶，是否為張自己所設的「張盛和條款」？張盛和解釋，他沒把自己考量在裡面，他雖有三棟房屋，但房屋太舊，本來就不用繳稅，已經好幾年沒有收到房屋稅的稅單了。目前房屋評定現值在十萬以下的房屋免房屋稅。

貸款成數暫不變

此外，立委們關心是否可限制公股銀貸款利率，張盛和表示，不會干預公股行庫的房貸利率，利率是自由化的，至於央行對於第二戶貸款成數本來就有限制在六成以下，要再降也可以。

自住屋定義新規定

●總戶數限制：全國3戶

●自住屋定義：

- 本人、配偶、子女及直系親屬居住，須有居住事實
- 可不過戶，給父母或已成年子女居住

●非自住屋定義：

- 出租或營業使用
- 第4戶以上

●稅率：

- 自住屋1.2%
- 非自住屋提高至1.5%~3.6%

●受影響戶數：約30萬戶

資料來源：《蘋果》記者整理

新北都更半年動工「比生孩子快」【蘋果日報】

這款都更，比生孩子還快！新北市板橋區簡易都更案去年12月申請，今年5月核定，昨天舉行動土儀式。地主黃小姐笑道，去年申請時正值懷孕期間，如今小孩出生還沒滿月，「很期待和先生跟寶寶搬進新家。」

新北板橋簡易都更案基地昨舉辦動土典禮，預計2017年完工。范厚民攝
板橋區民生路三段多是屋齡超過30年的4樓公寓，建物密集、巷道狹窄且無停車位，過去居民有試著都更，但未成功整合意見而失敗。去年霖園開發建設取得地主100%同意後，便申請簡易都更，為新北市第2件動土的簡易都更案，將改建為地上20樓、地下3樓的大樓，預計2017年完工。

已簡化不必要流程

「聽過很多案子談了7~8年都更還沒談成，我們半年就要動土，比想像中快很

103年5月

多。」地主王小姐笑道。霖園開發建設總經理林俊魁則說，同樣流程在北市可能要跑2~3年，新北市的簡易都更簡化很多不必要流程，也提升建商投入都更的意願。

該案原住戶28戶，重建後戶數達69戶。林俊魁表示，規劃22~45坪房型，有35~40戶先預售，預計6月開案，案名訂為「藏悅」，每坪開價75萬元。中信房屋板橋新埔加盟店店長錢紹忠分析，該區少有新案，中古大樓每坪成交50多萬元，每坪75萬元的開價還算合理。

去年新北市率先推動「簡易都更」，3個月可完成行程流程，只要地主100%同意，基地面積達500平方公尺(約151.25坪)即可申請，最多可爭取20%容積獎勵。新北市府更逐步放寬申請條件，去年基地面積自1000平方公尺下修為500平方公尺，而適用地區從原本三重、中和、永和等16個行政區，5月12日起擴大至新北市全區，三峽、鶯歌、林口等13區也可申請簡易都更。

新北市簡易都更成功案例

不受違憲修法影響

雖然《都更條例》部分違憲，許多都更案卡關，新北市都市更新處更新發展科股長陳映如表示，簡易都更不須走一般都更程序送交事業概要、事業計劃，因此不受《都更條例》修法影響，陸續有申請案件，目前有4案審查中、10多案預備申請。

今年4月22日台中市也跟進，給予15%或20%的獎勵容積，已有1案申請。

新北市簡易都更成功案例

汐止車站案	案例	板橋民生路案	府、 《蘋果》 採訪整理 資料來源： 新北市政
625.57坪	基地面積	308.85坪	
地上14樓、 地下3樓	樓層	地上20樓 、地下3樓	
114戶	總戶數	69戶	
2016年	完工時間	2017年	

蘋果日報

新北市簡易都更小

檔案

●申辦程序：取得簡易都更適用證明→申請建照→都市設計委員會審議→核准建照

●基地條件：面積達500平方公尺(151.25坪)

●同意比率：100%

●容積獎勵額度：15%或20%

資料來源：《蘋果》採訪整理

民汐線還在審議 建商急推捷運宅 【自由時報】

捷運民生汐止線剛完成民眾意見報告檢視，準備進行雙北市組成的「捷運系統建設計畫及周邊土地開發研議委員會」，才會送交通部審議；不過，已有許多建商急著打「捷運宅」廣告，北市消保官提醒，消費者購屋前，最好先做功課，以免買了才發現捷運還遙遙無期。

捷運局綜合規劃處長王君惠表示，民汐線因跨北市和新北市，它的建設經費、兩市政府財政負擔都要由兩市開會討論，如何分配等問題都通過後，才會送交通部審議，這段過程還很久，至少今年主體工程不會動工。

但已有許多建商強打「捷運宅」廣告，以民生汐止線為噱頭，強調「連結台北」、「房市潛能」、「搭捷運數分鐘到台北」等。北市主任消保官陳信誠表示，只要建商沒有在廣告上標明「通車時間」、「保證通車」等字眼，僅以政府政策為賣點，就沒有廣告不實，但消費者在購屋前，一定要先做好功課。

住商不動產研究室主任徐佳馨分析，近年來已有十幾個建案主打民生汐止線，雖然這條路線還在審議，但以此為廣告仍能吸引人，消費者可考慮要早點買進較便宜、還是晚點等確定要興建後再買。

一品大廈1樓店面 每坪254萬賣出 【自由時報】

根據內政部實價網最新實價資訊，連戰、庾澄慶居住的名宅「一品大廈」(本報資料照)，其1樓店面，2月時以7800萬元出售，折算每坪單價約254.7萬元，新買家是沅遠有限公司，外傳其負責人背景是某家科技公司董娘。

台灣房屋智庫發言人張旭嵐表示，「一品大廈」是北市忠孝敦化早期的名宅，曾有不少名人在此居住，包括連戰等，3年前藝人庾澄慶以總價破億元從法拍市場拍下5樓住家。

該名宅屋齡約36年，位置在北市敦化南路一段236巷內，近忠孝敦化商圈，步行幾分鐘就能到捷運忠孝敦化站，居住機能相當完善。

台灣房屋忠孝SOGO特許加盟店總經理施光明表示，根據實價資訊，該筆店面交易，是今年2月完成，建物移轉面積約30.62坪(含地下室的5.69坪)，折算1樓每坪成交價約290.7萬元，以大安區及周邊店面價格來看，此次交易價格符合「市場行情」，惟與大安區店面單價排名前十的店面相去甚遠，不過，該店面除立即租金效益外，還具備都更題材。

張旭嵐提醒，該名宅地處精華地段，不少業者想要介入整合，不過，即便部分業者欲積極整合，但因住戶背景均各有來頭，各有各的意見，增加整合難度，預期需一段不短的整合時間，才能完成都更之路。

商辦到頂？新壽內湖13棟大樓 喊賣 【工商時報】

擔心商辦價格已到頂，新光人壽內湖的13棟大樓及一筆陽光街土地將「任君挑選」。新壽昨天法說會指出，針對上述標的，若有買家要買下整棟，新壽都可以議價出售，今年至少要賣出一棟內湖大樓。

新壽昨(14)日公布去年底不動產最新鑑價結果，一整年僅增值4億元，是新壽近四年鑑價增值最少的一次，為降低投資風險、獲利了結，新壽決定，位於內湖的13棟大樓及一筆陽光街土地將「任君挑選」。

新光金控財務長徐順鑒表示，商辦價格可能進入盤整期，先前幾次新壽進行不動產鑑價，平均每年約增值8.5%，但去年則僅增加4億元；由於評估商辦價格位於「高檔」，未來波動性可能大幅提高，因此新壽也決定不動產續後評價不採取「市價法」，僅以成本法列帳，避免後續淨值波動。

新壽在內湖共投資13棟大樓及一筆陽光街素地，被金管會認定投資集中度過高，要求改善，但新壽今年兩度公告標售內湖的大樓，一次是2月24日的內湖大眾電腦大樓，開價42.8億元，另一次是4月7日的內湖瑞湖大樓，開價25億元，都有不少買家領標單，但最後都無人投標而流標。

新光金昨天法說會，法人也極關心新壽今年是否還會再出售大樓？徐順鑒則表示，今年預算已編列，一定會出售一棟內湖的大樓，只是目前時機及價格問題，尚未決定要賣哪一棟大樓。

但徐順鑒表示，只要是想買下整棟大樓、設營運總部的買家，新壽內湖的13棟大樓「都可以洽談」，不一定要採公開標售的方式，買家看上哪一棟大樓，只要價格合理，新壽都可以考慮出售，今年預計就是至少要賣出一棟位於內湖的商辦大樓。

新壽在內湖的13棟大樓及一筆素地，總投資金額近300億元，單筆交易金額以買下亞太經貿三棟大樓，投資115億元最多，這三棟大樓新壽也打算拆開出售，只要有意願者都可洽談。

新壽不動產鑑價結果，在2010年時增值405億元、接著2011年及2012年分別增值123及166億元，都替其隱含價值(EV)加分不少，但去年底則僅增值4億元，其中敦南大樓的72億元增值也已實現，到今年首季，新壽帳上不動產投資成本約1,170億元，已認列增值318億元，尚有未實現增值634億元。

但新壽表示，因為新壽未採用市價法進行續後評價，因此這634億元不會出現在新壽的淨值。

建商一哥寶佳 跨足房仲業 【經濟日報】

近年來大型營建、代銷地產集團紛紛跨足房仲業，建立通路門市，銷售自家建案

103年5月

餘屋轉售，建構一條龍售後服務。全國推案量最大的建商寶佳機構跨足房仲業，將推出「寶佳房屋」，計劃7月前在台北、台中等地共開七個門市據點。

寶佳機構跨足房仲業市場，將推出「寶佳房屋」，7月前在全台開出七家據點。

圖為寶佳在新北市林口的「新北郡」建案。本報系資料庫

寶佳機構10多年來連年居全台推案量最大建商首位，根據住展雜誌統計，去年寶佳機構全台推案量達1,136億元，幾乎是位居二、三名的興富發及遠雄總和。寶佳機構旗下有60多家子公司，還有20多家長期合作的代銷公司銷售寶佳每年龐大案量。

據了解，寶佳機構成立房仲體系「寶佳房屋」，長期合作的代銷公司將為房仲據點主要加盟對象。此外，各建設子公司推案銷售的超價獎金，未來也將挹注寶佳房屋各據點營運。預計今年7月前，寶佳房屋將在全台開出七個據點，包括台北三重、林口、板橋、淡水、台中烏日等地。

房地產業者認為，近年大型連鎖房仲品牌在全台積極擴點，品牌房仲的密度已相當飽和，全台約7,000個房仲門市，大型品牌市占率逾六成，新品牌介入空間有限，不少新品牌投入市場均告失敗，但現有品牌房仲業者也面臨開發物件激烈的競爭。

寶佳推案遍布全台各地都會區、鄉鎮與新興重劃區，10多年來在全台各地蓋出超過10萬戶房屋，但推案規模與資金實力與其知名度不成正比，每年數百億元規模、近萬戶房屋的完工量，大批完成的房屋轉售業務，將是寶佳房屋跨入房仲市場最大的競爭利基。

除傳統房仲連鎖體系經營中古屋買賣業務外，愈來愈多營建及代銷等集團型地產商跨足房仲業、整合上下游，建立更完整的一條龍服務，例如遠雄、海悅等業者都已投入房仲，經營其興建或銷售後房屋的轉售業務；甲山林則規劃在其興建的大型社區建立房仲店，提供客戶更多轉售、代租代管等服務。

北市首宗出租國宅 明年動工 【聯合報】

台北市南港路二段的「台肥出租國宅」屋齡卅年，早期因工法不盡完善，漏水嚴重，北市都市發展局編列廿六億元預算，計畫將這批國宅改建為「東明公營住宅」，共七百六十戶，預計明年動工，一〇七年完工，這是北市首宗出租國宅改建案。

至於民眾關心的租金，將訂為周邊租金行情七折。房仲業者分析，南港火車站一帶的電梯華廈每坪租金七百至九百元不等，以十坪套房為例，租金打折下來，預估四千九百元至五千六百元不等，頗具競爭力。

台肥出租國宅鄰近南港區行政中心、南港火車站附近，為五層樓公寓，分為甲、

乙、丙、丁等四塊基地，共兩百五十四戶。

都發局說，配合都市計畫變更，未來將興建為五棟建物，樓高五至十六樓不等，提供七百六十戶公營住宅。

老舊出租國宅 改建公營住宅 【經濟日報】

台北市政府都市發展局推動台北市首宗出租國宅改建為公營住宅案，將屋齡近30年的南港「台肥出租國宅」拆除重建，預定明年底動工、2018年完工，屆時219戶老舊國宅將變成760戶新式住宅大樓。

公營住宅是台北市長郝龍斌的重要住房政策，主要提供青年及中、低所得者居住。這次首度用老舊國宅改建，在租金部分，都發局指出，2018年完工啟用後，將依當時市場租金打七折出租。

都發局昨（14）日表示，原台肥出租國宅為五層鋼筋混凝土建築，於1984年完工，基地位於台北市南港路二段38巷周圍三筆土地（近東明公園），面積合計約2,525.27坪，基地鄰近三鐵共構的南港車站，區位條件良好，完工後將重新命名為「東明公營住宅」。

都發局指出，此案採統包方式辦理，有關委託專案管理及監造技術服務標已於今年4月29日決標，由中興工程顧問公司（共同投標廠商喻台生建築師事務所）得標，將於今年完成前期規劃及研擬統包工程需求，統包工程預計明年初招標，同年底動工，2018年竣工，工程經費估約26億元。

都發局說，這次配合都市計畫變更，將容積率從225%提高至450%，戶數可從原來的219戶增至760戶，樓高也從五樓變成五棟樓高從五層到16層的綠建築。在空間規劃方面，都發局將依公營住宅需求設計，住宅房型分為套房型（8~10坪）、一房型（10~12坪）、二房型（16~18坪）、三房型（22~24坪），比率約為30%、30%、30%和10%。

此外，新社區未來將在設計階段，納入綠建築、智慧建築、耐震、通用設計無障礙的理念。

自住宅限3戶 30萬人受影響 【聯合報】

房屋稅「自住房屋」定義出爐！財政部長張盛和昨天表示，只要符合無出租，及供本人、配偶或直系親屬居住使用，即屬自住用住宅，但本人、配偶及未成年子女持有數，合計上限為三戶。

依此定義，囤房族持有第四戶以上的房屋，房屋稅稅率才會提高。據財政部統計，全台持有四戶以上的囤房族約有廿七點八萬人，加計可能有營業用或出租的房屋，估計約有卅萬囤房族受影響，最快明年要加稅了。張盛和表示，該方案仍未

103年5月

完全定案，將廣納各界意見。原則上夫妻自住一戶，但供給直系親屬居住，也屬合理自住範圍，但加總起來以三戶為上限。

以去年房屋稅籍歸戶統計資料來看，全台有屋族共七百四十六點六萬人，其中，五百三十九點四萬人只擁有一屋，占百分之七十二。擁有四戶以上民眾，共廿七點八萬人。令人咋舌的是，全台有一點七萬人，擁有十戶以上房屋。

立委賴士葆質疑，奢侈稅、土地稅法、所得稅等有關自住的定義，都是只限一戶，房屋稅法定義自住上限三戶，不會太寬鬆嗎？

賴士葆批評，政府不能一方面要徵囤房稅，卻一方面還給民眾囤三棟房的機會。依財政部統計，全台有六十八點二萬人擁有三戶以上的房屋。若將自用住宅上限訂為兩戶，打擊面不會太大。

張盛和說，即使持有三戶，也要符合無出租、無營業的定義才可以算是自住，地方政府調查有無居住事實。

由於張盛和名下剛好擁有三戶房屋，立委薛凌質問張盛和，三戶上限，是不是「張盛和條款」？張盛和微帶怒意澄清，自己辦稅從來不會考慮自己，除了繼承而來的老屋，自己現在居住的房子，也已經舊到不用繳房屋稅了。

為抑制囤房，房屋稅條例日前初審通過，將非自住的住家用房屋稅率下限，拉高〇點三個百分點，最高課百分之三點六，自住房屋的房屋稅稅率，則維持百分之一點二不變；財政部將在一個月內、五月底前訂出自住房屋的定義。

自用住宅限3戶 房仲業者：打擊面縮小了 【經濟日報】

財政部定義自住房屋總戶數上限為三戶，第四戶起將適用較高稅率，房地產業者認為，房屋稅在持有成本中並不高，影響不動產持有意願有限，但對持有多戶房屋閒置沒有出租坐享增值者，應課以重稅。

東森房屋董事長王應傑表示，以三戶房屋為認定為準，縮小了打擊面，但對持有多達五戶、十戶以上者，應採用累進稅率課以重稅。同時，持有多戶但有出租，還情有可原；若閒置，特別是利用銀行高槓桿操作又坐等增值，沒有創造出經濟產值，這類房屋及屋主應課以重稅。

住商不動產企研室主任徐佳馨表示，三戶以下囤屋族多為保守投資人，算是避免傷害無辜，不過長線來說，如何將炒作資金引導出房市，才是解決之道。

5/16

自住屋限3戶 立委批：應砍到2戶 【蘋果日報】

財政部公布自住屋總戶數上限為3戶，立委賴士葆昨在立院財委會天批評標準太寬鬆，他認為應砍到2戶。他說：「我隨便到選區問路人甲、路人乙，大家都覺

得太寬，很奇怪，好像鼓勵囤房，政府打房沒決心。」

財部憂打擊面太大

賴士葆說，超過4戶才用比較高的非自住房屋稅1.5%，佔房屋所有人比率僅佔5%；持有3戶以上的人佔9%，因此自住屋「應該2戶就夠了」。

財政部長張盛和說，持有2戶以上的有200多萬人，如果自住屋只訂2戶太多人，這是第一次全國總歸戶，如果第一次就要查200多萬戶打擊面太大，對稅捐機關負擔太重，怕承受不了，查不到也沒用，3戶以上打擊層面較小。

此外，張盛和說也要考量社會現象，如果房子真的給爸爸媽媽住，不算自住屋不合情理，但要有居住事實。若父母本身有房子，就不能再給父母一戶算自住。

財政部估計，提高非自住房屋稅影響約30萬人。目前持有3戶以上約68萬多人，4戶以上約27萬多人。

張盛和指出，如果有5戶，必須主張那些是自住，那些是非自住。自住屋不是以戶籍認定，而是以居住事實與持有權來認定，各地方稅捐稽徵機關會查核認定。非自住屋未來的房屋稅率將從1.2%提高至1.5~3.6%，但目前房屋評定現值很低，僅市價1成，每1戶非自住屋1年估計多繳幾千元，因此外界出現打房力道太輕的聲音。

對於外界學者批評提高持有稅對打房無效，張盛和解釋，健全房市要多管齊下，不能單靠一帖藥方，藥方有胃散，也有維他命丸，持有稅沒有辦法打房，但會影響預期心理，讓房價不會追高，沒有人會去買會跌的產品。賦稅署長吳自心也表示，已針對多屋族開始查所得稅。

誠品蘇州住宅6月開賣 【蘋果日報】

誠品正式跨入住宅領域，誠品總經理李介修表示，蘇州誠品將在明年第2季正式開幕，不過，誠品居所將提前在6月中下旬正式預售，居所共292戶，預估明年正式完工，對誠品營收今年會有小部分貢獻，主要貢獻將落在明後兩年。

總戶數共有292戶

誠品副董吳旻潔指出，誠品過去的經營模式一直是採「租賃式」，她形容此模式就像「游牧民族」，不過，蘇州誠品是誠品第1個非租賃、也是落地生根的第1個據點。

由於蘇州誠品是完全自有物業，因此，在經營上也有新創舉，與日本三菱合作，首度跨入人文「住宅」領域。她說，誠品居所將在6月中下旬正式預售，期盼將文化內涵帶入人與空間的共生關係。

李介修進一步表示，蘇州誠品總建築面積逾13萬平方米，其中誠品居所佔5.3萬米，總戶數共292戶，並以小坪數居多，佔216戶，大坪數只有76戶。

103年5月

由於中國房價非常透明，且中國經濟屬於跳躍、快速成長，因此，在誠品居所的售價完全無法評估，要等正式預售當天才會知道，不過，一旦開始預售，對營收就會有貢獻，但初期貢獻有限，須等明年正式完工，並等中國審批後才能交屋。誠品居所營銷總監莊明龍指出，誠品居所每戶都面金雞湖，且是大窗大景，雖然目前尚未對外銷售，不過，已有不少昆山、蘇州台商及國內企業家與誠品接洽，希望能在此置產。

另當地也有不少投資客有意投資，因當地有非常多外籍高幹，對於高品質租屋需求量非常大，預計誠品居所應很快就會銷售一空。

蘇州上海明年開幕

李介修進一步表示，未來只要能取得更多的自有物業，且土地面積夠大，不排除再推出人文住宅專案。

至於中國布局，吳旻潔表示，明年蘇州與上海據點都會在第2季開幕，雖然目前有很多城市有意與誠品合作，不過會先等這2個據點站穩後，才會再增新據點。

誠品中國布局一覽

- ◎蘇州、上海2據點，明年第2季開幕
- ◎蘇州為誠品第1個非租賃、自有物業據點，並跨入「住宅」領域
- ◎誠品居所將於6月下旬正式預售，共292戶
- ◎誠品居所預計2015年完工，對誠品貢獻將落在2015、2016年
- ◎明年中國除了蘇州、上海2據點，不會再開新據點

資料來源：誠品

低價區突圍 萬華汐止夯 【蘋果日報】

政府祭出國房稅及加重非自宅持有稅率措施，5月全台建案出現看屋人數下滑、購屋觀望期拉長趨勢，但在一片低迷氣氛中，相對低單價的北市萬華區，以及緊鄰南港、東湖，但單價差2級的新北市汐止區，房市買氣相對亮眼。此外，林口區三井outlet動工，也吸引投資人回籠，宜蘭礁溪溫泉宅有台北投資人撐場，加上陸客觀光商機效益，竟出現6字頭建案。

汐止「新捷都」建案鎖定首購族，規劃15~37坪1~3房產品，近期銷售亮眼。台北市新建案不斷創高價，萬華區是12行政區中還未出現百萬單價建案的區域，新建案「Fancy1」、「安家MORE+」與「昆庭」主推小坪數宅，控制在2000萬元內的總價格帶，吸引購屋人以相對低總價進駐北市門牌外。

看好西區翻轉

「萬喆」規劃132戶住家每坪開價65萬元，1月正式推案，132戶住家只剩85坪大坪數可賣，專案經理謝婉枋表示，預計月底結案。

103年5月

近期全坤建設將在萬華區推出「威峰」、「雲峰」都更建案，總銷近100億元，由創意家行銷團隊負責銷售。創意家行銷副總何志正表示，萬華屬北市早期開發區域，近年雖繁華不再，但交通便利，且有都更題材帶動，在北市比價效應下，房價逐漸上漲，「選舉快到了，若連勝文勝出，西區翻轉更有實現機會，未來性值得期待。」

汐止因內需能量強，房市表現持續穩定，《住展》雜誌主編施絢傑指出，汐止與北市內湖、南港區幾無實質隔閡或屏障，但房價卻差了2級，東湖建案行情至少70、80萬元，南港最便宜研究院生活圈房價也要65萬元起，相較之下，仍停留在4字頭的汐止可吸引兩區購屋族，造就全區銷況平順。

「5%下修幅度」

桃園年底升格，加上航空城議題，使得市區中壢、平鎮房價漲勢大，區域客尤其首購族無法認同與負荷，轉向南勢及山仔頂地區。新理想廣告總經理黃正忠坦言：「這波打房，對於市場是雪上加霜，打房會影響消費者信心，部分個案條件較差區域出現5%價格下修幅度。」

黃正忠認為，整體房市買氣從去年第4季就已轉弱，「去年高價搶案的代銷，若報價脫離市場行情，會成為重災戶。」以桃園市為例，70坪以上大坪數宅銷售明顯鈍化，反觀楊梅低單、低總建案，去化速度不受影響。

私下立約買方付奢侈稅？ 國稅局：查到罰1倍 【東森新聞】

奢侈稅上路後，屋主如果持有房屋2年內轉手，「賣方」就得要繳10-15%的奢侈稅，不過部分賣家會和買家私下立約，要「買方」來負擔奢侈稅，國稅局表示，只要查到買賣合約，就當做賣方逃漏稅，最高會罰1倍罰鍰，一旦轉嫁奢侈稅給買房者讓交易所得墊高，還得多繳所得稅。

2年內出手賣房理當是賣家要課10-15%的奢侈稅，但現在流行「私下立約」轉給買方付。房仲集團企研室主任徐佳馨：「很多賣方會習慣把它(奢侈稅)灌在買方的賣價裡面，甚至於在合約裡面會要求所謂的『全包』。」以2000萬元的房子為例，屋主賣出1戶後，因為持有未滿1年，奢侈稅以15%計算，要繳給國庫300萬元，但有些屋主在合約私定轉嫁給買方以2300萬元成交。

房仲集團企研室主任徐佳馨：「其實以國稅局來說的話，他們大概就是查買賣雙方交易的合約，第一個就是頻繁交易，第二個話就是高總價，另外來說就是各區精華區，他們也會相對比較關注這些個案。」一旦被國稅局發現以2300萬元買賣卻只用2000萬元銷售報稅，就會當成短漏報，最高被罰1倍罰鍰，而且所得稅也逃不掉。

假設取得成本1800萬元，賣房價格2300萬元，比2000萬元多賺300萬元，這

103年5月

些納入交易所得課稅，逃掉奢侈稅反而增加所得稅。房仲集團企研室主任徐佳馨：「你在這個交易的過程裡面，你的交易比較高，可能來年會被國稅局追稅。」除了靠國稅局查稅，消費者買屋前也得自保，注意合約是否標明由買方負擔奢侈稅，或是假借「裝潢費」名義添高費用，當心成為冤大頭幫賣家納稅。

未來，跨縣市囤房 逃不掉 【聯合報】

財政部長張盛和提出自用住宅房屋稅，最高限三戶主張，遭立委批評過於寬鬆。張盛和表示，制度建立要兼顧情理，讓稅捐機關累積查核經驗，等查核能力提高，再考慮漸進從嚴。為避免跨縣市囤房，未來自住戶數，將採全國總歸戶計算，不會以戶籍及面積大小來認定。

立委賴士葆質疑，自住上限三戶定義，僅影響約百分之五的人，即便降為二戶，也僅影響約七十萬人。

他說，提高非自住房屋稅稅率、課囤房稅是為了打囤房，現在第四戶以上才要課囤房稅，好像是在鼓勵囤房，喪失政策意義。

賴士葆說，民眾利用父母、子女名義買房情況很常見，但很多人卻連一房也買不起。財政部認為供給父母、子女居住也符合自住定義，才符合社會民情，「聽起來有道理，但是邏輯不通」，會讓民眾覺得政府沒決心。

張盛和說，自用住宅戶數上限多少才合理，答案見仁見智，抑制房價，不能只靠單一政策，解決高房價問題要多管齊下，就像醫師處方維他命搭配胃藥一樣，囤房稅稅率只提高零點三個百分點，稅額增加不多，但會影響預期心理，讓房價不再繼續追高。

張盛和說，民眾可主張哪幾戶是自住，由地方稅捐機關去查核是否有居住事實。民眾在台北上班，卻主張高雄房子為自住就不合理。若提供名下的房子給父母居住，父母名下不可有房，若有房就得課非自用住宅稅率。

據財政部全國房屋稅籍統計，竟然有一點七萬人擁有十戶以上，實在「囤很大」，國稅局已經注意到了，對於學區的包租公，將擴大查緝是否有漏報房屋租賃所得情事。

5/19

開第1槍 台銀限縮房貸成數 【蘋果日報】

配合政策打房，行庫房貸業務緊縮，合庫、土銀近期皆鎖定第2戶房貸利率從嚴政策，平均水準約2.5%~2.75%，台銀除利率限制外，本月另加碼限縮房貸成數規範，想要爭取貸款成數8成的民眾，房貸收支比從原先規定的120%拉高至130%，新制不論首購或第2戶以上房貸皆適用。

103年5月

台銀高層透露，除了房貸利率謹慎規範首購 2.1%、第 2 戶以上 2.26% 起外，本月已新納入「放款成數從嚴」策略，將今年年初才明文規定房貸收支比在 120% 者才可貸 8 成的限令大幅調整，現在房貸收支比 120% 的房貸借款人，最高只能核貸 7.5 成，想在台銀擁有 8 成以上房貸，收支比必須達 130% 才行。

合庫土銀利率從嚴

所謂房貸收支比，即每月薪資扣除必要生活費以後，可支配所得佔每月應償付房貸本息比例。據了解，台銀此次限縮放款成數認定方式，採「全面性調整」原則進行，即房貸收支比在 120% 者，最高核貸 7.5 成、110% 者，最高核貸 7 成，每少 10%，放款成數即會調降 1 級，偏低者恐不予核貸。

舉例來說，有意買房的黃先生每月可支配所得為 3.6 萬元，每月房貸本息攤還金額為 3 萬元，房貸收支比即為 120%，原本有機會爭取核貸金額 8 成貸款資金，但現在核貸最多僅 7.5 成，若房貸成數想要有 8 成以上，黃先生在本息攤還金不變的前提下，每月可支配所得要調升至 3.9 萬元才行。

國內房貸龍頭土銀、合庫近期受到房貸放款逼近法令規範上限影響，承作利率皆向上走高，相較之下，台銀房貸授信業務可承作空間較大，且年初才祭出成數限縮禁令，頗令市場不解。台銀內部主管透露，為了配合政府穩定不動產市場策略，避免選舉、升息等不利因素衝擊房市，寧可減少單一房貸承作量。

近期財政部、行庫房市策略

房貸戶違約風險增

合庫銀主管表示，目前第 1 戶房貸利率 2.2% 起，第 2 戶達 2.5% 至 2.75% 起，房貸成數認定尚未調整，不過目前已從嚴認定分區分級規定，如果主管機關明文從嚴規定房貸收支比規範，不排除跟進調整。

住商不動產企研室主任徐佳馨表示，銀行緊縮貸款後，未來房貸戶違約風險將大幅增加，購屋人宜注意沒收訂金的風險，另外，該訊息也意味某些區域價格上攻有限，下行機會增加，投資人宜審慎評估，以免套在高點。

房仲費收足 6% 民怨太高 【蘋果日報】

內政部規定房仲服務費不得收超過 6%，市場則多以賣方 4%、買方 2% 收取服務費。官員表示，直接訂定收費標準曲解自由議定報酬的立法精神，並不鼓勵，但政府只說會加強督導，2012 年提出的「分級累退制」收費也無疾而終，26 歲民眾陳聲浩批評：「房市政策都雷聲大雨點小。」

現行仲介服務費上限為 6%，部分民眾認為太高。黃競鋒攝

上限非固定額度

內政部指出，雖然有規定服務費標準不得超過 6%，但 6% 並非固定收費額度，

103年5月

業者應依各案情況作調整，但現況卻是業者固定按成交價金向賣方收取4%、買方收取1%~2%的報酬，更有少部分業者宣稱6%是主管機關規定費率，混淆民眾視聽。

「我們會持續討論，級距式收費、維持原標準或拿掉收費限制都有可能。」內政部地政司副司長王靚琇表示。51歲民眾劉湘醴則認為，房子已經很貴，政府上限訂6%太高了，錢都被仲介賺走，「總共3%還差不多。」

不過東森房屋行銷處副理沈劍秋說，雖仲介公司多有規定買方、賣方的服務費收取標準，但議價情形普遍，民眾也常以酌減服務費作為議價籌碼。他表示，除了部分直營品牌規定較硬，加盟體系服務費都可以再磋商，而且房仲經手高總價物件時，也不太會收足6%服務費，以免造成買賣雙方太大負擔。

沈劍秋認為，政府訂定上限即可，讓業者自由競爭，對消費者也更有利。房地產專家Sway認為，民眾都知道服務費可議價，現行規範沒問題，倒是政府對仲介少有懲處機制，應針對房仲遭民眾提告且敗訴的案例列入修法方向，才能確保交易安全。

台中快捷巴士7月通車 周邊房市衝【聯合晚報】

台中市首條BRT今年7月將通車，房仲業表示，首條快捷巴士路線無論觀光人潮或通勤需求都很大，通車後除能紓解壅塞情形，也可進一步串聯各行政區，讓商圈和觀光效益做更大的延伸，將可為周邊房市帶來加分效果。

台灣房屋智庫研究員洪佩君表示，台中共規畫6條BRT路線，首條通車的藍線，從台中車站至靜宜大學，沿線經過的科博館(SOGO商圈)、新光/遠百商圈、東海/榮總商圈，都是成熟商圈，通車後，預料周邊住宅可受惠不少。

洪佩君建議置產自住投資可優先選擇「中正國小站」、「頂何厝站」、「榮總/東海大學站」，近商圈，生活機能佳，但房價相對便宜，增值潛力佳。

中正國小站 學區公園適首購

「中正國小站」位於英才路口，區域除了中正國小、篤行國小外，托育資源中心也在附近，一旁並有英才公園旁，生活機能相當成熟，舊公寓一坪8到12萬元，大樓13~18萬元，跟一站之隔的科博館站比起來，一坪便宜2~3萬，對於年輕夫妻是不錯的購屋選擇。

頂何厝站 比鄰精明商圈

「頂何厝站」位於漢口路、東興路口的，當地即是台中知名精明商圈，氛圍悠閒，有許多高知名度的特色餐廳，此一站區周邊公寓每坪11~16萬元，電梯產品13~22萬元居多，相較於兩站之遙的7期豪宅，一坪4、50萬，親民許多。

榮總/東海大學站 觀光效益可期

103年5月

「榮總／東海大學站」在台灣大道四段、東大路口，附近的國際街商圈，因有許多特色小店，觀光客相當多。洪佩君表示，這個區塊的主力產品是透天別墅，投資人買下後，一樓可做為店面使用，二樓以上可自住或當作學生宿舍出租。房價方面，視位置和土地大小而定，以建坪算每坪單價在7~17萬元間。

閱讀秘書／BRT 快捷巴士

BRT (Bus Rapid Transit)快捷巴士，是一種在道路上設置專用道，搭配紅綠燈號誌管控、站外電子收費，以達到大量快速運輸的巴士營運模式。

首宗 REITs 都更 爆違法爭議 【經濟日報】

國內首宗不動產投資信託基金 (REITs) 都更案，爆發違法爭議。國泰一號 REITs 決定將資產池中的西門町中華大樓進行都更，但因投資金額超過國泰一號淨資產價值的 15%，違反現行法令規定，恐面臨都更失效危機。

連動所及，先前由小股東所主張，直接將中華大樓出售的提案，可能捲土重來、出現曙光。

國泰一號 REITs 3 月 5 日舉行受益人大會，壓倒性通過由大股東國泰人壽所提西門町中華大樓都更案，創下 REITs 對旗下資產進行都更的歷史第一例，小股東提的底價 46.5 億元以上直接出售案則未獲得通過。

進行都更視同開發新建大樓，根據不動產證券化條例第 4 條第 1 項第 18 款規定，募集投資相關開發型不動產或不動產相關權利，不得超過該基金信託財產價值之一定比率；而據金管會解釋，該比率上限為 15%。

根據國泰一號 REITs 資料，國泰一號上周五 (16 日)，每單位淨資產價值為 16.07 元，換算淨資產總值約 223.8 億元，換言之，中華大樓都更的投資金額上限，必須低於 33.6 億元。

根據都更提案人國壽提供資料，都更金額預估投入 27.9 億元，加上該大樓所在土地資產作價 28.9 億元，合計超過 55 億元，已經超過 15% 上限。

小股東已發函金管會，指該都更案違反法定投資上限；金管會日前受理小股東函件後，已經轉知 REITs 受託機構土銀處理。土銀信託部至今並未有任何動作，小股東醞釀再次上告金管會。

國泰人壽發言人、副總經理林昭廷昨 (18) 日表示，並沒有接獲來自土銀的相關訊息，國壽雖是都更提案人，但國壽也是受益人之一，是否有適法性的疑慮，還是需要由土銀釐清。此外，受益人大會當天提供的都更金額只是預估，實際的都更投資金額，應該是開始推動後才會更明確。

小股東 指土銀拖延

103年5月

【記者夏淑賢／台北報導】國泰一號不動產投資信託基金 (REITs)，有小股東提案要出售西門大樓，以及調高喜來登飯店新約租金，受託機構土銀收到提案卻不召開受益人大會，被小股東認為刻意拖延、有違背受託機構職責之嫌，但是因為法令對受託機構規範不夠明確，演變成股東要賣自家資產，受託人卻不理會、消極阻礙的怪現象，還有賴金管會解決。

國內 REITs 目前掛牌檔數僅六檔，其中，駿馬一號 REITs 在 4 月底受益人大會已經通過清算下市案，屆時 REITs 將再減為五檔，且清一色為國泰、富邦、新光三大壽險公司主導。

針對受託機構收到小股東提案，包括出售資產或是清算下市案，其實都有前例可循，也因此土銀針對國泰一號 REITs 小股東提出的同類型提案，卻不召集受益人大會，頗受注目。

土銀主管則是低調表示，小股東函件收到，也已經依法回函，回覆內容不便對外透露。

打房？打淡交易量 打不動房價 【聯合報】

政府抑制房價，從打「炒房」進階為打「囤房」，針對名下持有 3 屋以上的多屋族課徵「買房稅」，不動產業者表示，房市已進入「陣痛期」，冷清到幾乎沒人看房，不過從歷史經驗來看，政策打房打下來的都是交易量，房價依舊沒有變動，反而愈打愈高。

資料顯示，2009 年開始實施打房政策，先祭出國有地限售措施，2010 年實施信用管制，2011 年奢侈稅上路，當年全台房市交易量立即掉了至少 1 成。

不過打房政策一波波，房價卻愈打愈高，以台北市房價來看，2009 年平均每坪 42.9 萬元，如今平均每坪 65.9 萬元，5 年多來房價不但沒跌，還漲了超過 5 成。淡江大學產業經濟系副教授莊孟翰表示，政府雖然積極打房，推出各種措施或政策，但未命中要害，真正解決問題；國內仍處於低利率環境下「台灣錢淹腳目」，浮濫資金無從去化，紛紛湧入房市，加上市中心土地少、好的產品有限，即使房市交易量減，房價仍然不動如山。

莊孟翰表示，近來政府打房手段開始嚴厲，市場氛圍也的確轉冷，去年第 4 季開始，開價過度「膨風」的炒房熱區，已經蕭條不少，但市中心高房價問題，卻仍難解。

中華民國代銷公會全聯會理事長黃?輝表示，最近市場停滯、民眾觀望心態濃厚，交易量萎縮不少，但量縮不代表房價下修，因為對於已持有房屋的民眾來說，房價下修等於資產縮水，也因此民眾寧可不賣，也不太可能降價賣屋。

黃?輝表示，提高房屋持有稅(即房屋稅)，是不對的作法，因為根本打不到財團，

103年5月

反而讓賣屋者將新增的稅灌進房價，加重購屋者負擔，結果房價愈打愈高。

甲桂林廣告公司副董事長曹瑞濱表示，都會區一地難求，新屋釋放量愈來愈少，房價也持續高升，政府應該提供更多社會住宅、合宜住宅，都會區房價自然修正，也能讓更多對房屋有需求的民眾獲得紓解。

台中快捷巴士 帶旺周邊房市 【經濟日報】

台中藍線快捷巴士（BRT）即將在今年暑假上路，這條快捷巴士路線行經西區科博館（SOGO百貨商圈）、西屯區新光／遠百、榮總／東海等三大商圈，勢將成為台中房市的新亮點。

軌道效應全台延燒，台中市捷運工程也如火如荼進行中，其中藍線將率先以BRT快捷巴士模式，在今年7月開始運作，目前規劃由台中火車站到靜宜大學，全長16.5公里，共設置23個候車車站。

以白海豚為主題的雙節巴士，車內可容納120名乘客，為減少巴士停等紅綠燈次數，全線將採智能號誌控制系統，台中市交通局長林良泰說，以後從火車站搭快捷巴士到靜宜大學，車程將從70分鐘縮短至45分鐘。

房地產業者指出，這條路線，無論觀光人潮或通勤需求都很龐大，BRT藍線除了能緩解台灣大道交通壅塞情形，也將串聯各行政區，把商圈和觀光效益做更大的延伸，屆時交通利多，勢必為周邊房市帶來加分效果，也影響房價表現。

台灣房屋智庫統計，藍線預定站點周邊的房價行情，並與區域均價對照，發現西屯區「榮總／東海大學站」，距離「新光／遠百站」不過六站，房價平均落差每坪卻高達9萬元。榮總／東海站點周邊均價約14.4萬元，新光／遠百站則約23.7萬元。

台灣房屋智庫研究員洪佩君表示，「新光／遠百站」可說是現今台中市房價最高貴的地段，除了鄰近的七期豪宅群曾出現9字頭天價，此區新大樓價格已來到每坪23萬至28萬元，舊公寓也有每坪14萬至18萬元的表現，相較於區域行情高出約24.1%。

另外，位於西區和北區交界的「科博館站」，屬於廣三SOGO百貨商圈的延伸。洪佩君分析，這個區塊均價每坪15萬至22萬元居多，因為有草悟道綠園道和科博館提供遊憩休閒環境，相當受購屋民眾青睞。

此外，洪佩君建議，前一站位於英才路口的「中正國小站」，因為鄰近中正國小、篤行國小等老字號小學，市區托育資源中心也在附近（英才公園旁），生活機能相當成熟，頗值得年輕首購族注意。

此區舊公寓每坪單價僅8萬至12萬元，大樓產品每坪13萬至18萬元，對想要買房的年輕夫妻而言，負擔並不大。

103年5月

外圍部分，位於西屯區靠近龍井區的「榮總／東海大學站」商圈，除了有學生消費群鞏固的東海別墅商圈，另一側的國際街商圈，也因為許多特色小店藏身其中，吸引大批觀光客到訪。

洪佩君表示，這個區塊的主力產品是透天別墅，1樓做為店面使用，2樓以上可自住或當作學生宿舍出租，一般而言，建坪單價7萬至17萬元都有可能。

囤放稅高舉輕放？ 標售市場試風向 【聯合晚報】

「雙張會」祭出非自用住宅加課囤房稅後，房地產公開標售市場流標連連，包括信義區A25、內湖5期千坪土地、中山北路二段透天，都以無人投標收場。隨財政部本周公布囤房稅標準，每人可達3戶，「流標風」是否暫緩，下周見分曉。財政部長張盛和、台北市副市長張金鶚上月底會面，宣布祭出加重非自用住宅房屋稅率拉高至3.6%，並迅速通過立院初審後，大型標售案紛紛中箭落馬。

大型標售案頻流標

譬如信義計劃區A25開發案，雖然底價已從240億元降至216億元，但重新招標，仍無人投標，再次宣告流標。

另外面積1075坪，底價與市價差不多，事前各界頗為看好的內湖5期重劃區土地，本周二(13日)開標時，也沒人投標。還有一筆位於北市中山北路二段第一排的一棟透天，以底價1.83億標售，事前也有多組人馬領標，最後卻無人投標。商仲業者分析，「雙張會」祭出囤房稅，由於打擊面並不明朗，投資人因此紛紛急踩煞車，暫時觀望。不過在財政部本周三公布課稅標準，自用住宅每人可達3戶，打擊面遠遠低於預期，公開市場熱度預料應會有所回復。

廣豐台中大樓成指標

預計下周二(20日)標售的廣豐台中大樓將是第一個觀察重點，該標的總面積3100多坪、總價5.2億元，事前領標也相當熱絡，開標結果將可作為市場風向指標。

接下來是26日開標的捷運新店站共構宅「碧潭有約」，共51戶，底價每坪約48~58萬元，2~4房住家均有。實價資料，目前「碧潭有約」成交行情每坪約55~70萬元，捷運局的底價略低1成左右。如果未來幾天沒再有新政策，預料應有不錯標售成績。

台銀最多只貸6成5 【中國時報】

據悉，台銀已在5月上旬全面發函旗下分行，通知最新房貸成數規定，若所得收支比未達120%，成數最高只能作到6成5，和半年前相較，成數下修幅度達1成5，是各行庫成數下修幅度最大者；至於所得收支比未滿100%的借款戶房貸，

將不承作。

台銀所謂所得收支比，是指扣除基本開銷支出之後的月收入，再除以每月房貸本息攤還金額的倍數關係。

根據台銀的發函內容，除了將最高8成的門檻，從原本所得收支比120%，拉高至130%，對於房貸的所得收支比，也以分級制管理，120%現在能作的成數，從原先的8成降至7成，若所得收支比在100%以上，不滿120%，則最高只能作到6成5。

至於所得收支比未滿100%，將被認定還款能力有問題，分行經理不得承作該房貸業務。台銀指出，所得收支比代表該客戶扣除其他生活支出後的所得，如果100%，等於剛好僅夠用於償還房貸本息，風險太高，所以指示分行不得承作這類房貸。

近3、4年，由於其他行庫受限於銀行法第72條之2規定，因此不少房貸及土建融業務流向台銀，對此台銀主管表示，台銀在房貸業務上對於成數、利率仍把關嚴格，包括財政部日前已要求對非自用住宅祭出更嚴格的房貸措施，台銀第一波已先從房貸成數著手。

台銀主管說明，在去年初，分行所受理的房貸案，倘若所得收支比和120%只差一點點，例如118%，經過分行經理透過其他方式認定其所得能力之後，尚可以作到8成的最高成數，但根據最新的規定，倘若所得收支比未達120%，所能作到的成數，最多只能作到6成5。

5/20

北市國房大戶 1人擁59屋 【蘋果日報】

北市房價已達天價、許多人抱怨買不起，但昨披露的最新統計顯示，台北市擁有住家房屋最多者，是一人有五十九戶，以平均每戶一千五百萬元粗估，該大戶房產高達八億八千多萬元。北市議員批評政府打房不痛不癢，要求北市府對持有四戶以上者推累進稅制，課徵更高稅率。台北市長郝龍斌表示會研擬，但專家直言大戶不在乎加稅，此舉成效不彰。

北市有人擁有多達五十九戶住宅，議員要求對國房大戶課徵更高房屋稅。

北市議員王鴻薇昨質詢表示，政府想打房，房屋稅率擬從最低百分之一點二調至最高百分之三點六，但據稅捐處統計，北市七十九萬多人有房，其中六十五萬多人、逾八成二擁有一戶，約十萬人有兩戶、兩萬多人有三戶、七千多人有四戶，最多是一人名下有五十九戶。

最高也僅能收3.6%

此外，單一法人最高則持有六百七十三戶。王鴻薇質疑僅百分之三點六的房屋

103年5月

稅，對囤屋大戶不痛不癢，政府打房打假的，要求北市府訂出累進稅率，對擁有四戶以上者課徵更高稅率。

中央銀行二〇一〇年宣布十區房貸信用管制措施，揭開打房序幕，接著二〇一一年奢侈稅上路，上月立法院也初審通過房屋稅修法，將非自住稅率由百分之一點二至二，提高到百分之一點五至三點六。

台北市長郝龍斌回應，若查證北市持有四戶以上者為明顯囤屋，會支持累進稅率。但北市稅捐稽徵處長黃素津解釋，房屋稅率範圍由中央制訂，實際徵收多少則地方自訂，即使北市在範圍內採累進稅率，最高也僅能收上限百分之三點六。財政部對累進稅率表示樂觀其成，其他縣市尚無相關規劃，等房屋稅三讀通過，可再觀察各地有無調高稅率。該部統計全國逾二十七萬八千人持有四戶以上、逾十三萬人持有五戶以上，擁有十戶以上則有一萬六千多人，而北市擁十戶以上者有六百一十九人，但無各縣市最高囤屋數據。

雙北近2年新建案價格

應多興建社會住宅

因涉個資，北市府昨無法提供大戶資料。黃素津指出，持有多戶的法人包括銀行、建商，如銀行接受公務首長房屋財產信託，就登載有多筆房屋，另建商有多戶未出售或保留戶，都不能算囤屋。

專家多不認為加重稅率有助打房。房地產專家、大聲行銷執行總監田大權坦言，有能力養房者不在乎繳稅，且屋齡愈久、屋況愈差，房屋稅就愈繳愈少，加稅只造成一般人負擔，政府應提高住宅供給量，如興建社會住宅，而非調整稅率。

北市民眾持有房屋戶數

「富人不在乎加稅」

政治大學地政系教授徐世榮強調，打房除提高稅率，另要限制私人購置房地產面積，銀行更不應隨便放款給建築業者或投資客，「銀行七成資金都在搞不動產及土地投機，導致經濟無法成長。」

東森房屋捷運中山店房仲陳昱凱，以北市三十年住宅平均約三十坪、每坪約五十萬元粗估，擁有五十九戶等同八億八千多萬元，他同樣認為繳再多稅，對此類大戶也沒影響。

擁有許多不動產的台中市民游先生分析，累進稅率僅影響貸款買房、有利息壓力的投資客，資金自有的大戶最多是租金收益減少。台北市民周先生感嘆，許多人在北市打拼幾十年都買不起房，有數十戶應是祖上積德，簡直天方夜譚。

預期房價下修 交易量跌3成 【蘋果日報】

買氣急凍

103年5月

政府打房動作頻頻，北市房價雖仍在高檔盤整，但推案量大的新北、桃竹等地區，第一季房價與成交量均下滑，業者直言市場「買氣急凍」。

根據第一季國泰房地產調查顯示，新北與桃竹地區新建案可能成交價，較前一季分別下滑百分之七點七、百分之三點一九，交易量則下滑約三成。如新北市汐止區的指標預售案「新捷都」，過去一周來客數約七十至八十組，現在降至四十至五十組，現場銷售人員透露，投資客確實縮手，買氣些微下滑。新竹竹北建案「國賓大悅」專案副理羅佳旭也表示，過去來客數一周多有六十幾組，現在掉到四十至五十組，買方觀望期也拉長了。

每月僅成交一件

以投資為主的桃園青埔地區，永慶不動產青埔高鐵站前加盟店店長林蓁莉更直言，政府打房，對桃園青埔房市交易「影響很大」。他說，五至六成買方都是口袋較深的台北投資、置產客，一年以來中古屋成交量可說是「急凍」，目前單店每月僅約成交一至三件住宅。

不過，永慶代銷處長何彥煒則認為，現在市場氛圍不佳的原因並非政府擬調整稅制，而是民眾期待房價下修。他指出，政府提出的稅改政策並沒有增加買方太多負擔，只是北市副市長張金鶚提出「房價兩年降三成」的口號，讓民眾有了預期心理，看屋民眾還是有，只是下單人數變少。

全台房價年漲5% 僅高雄跌 【蘋果日報】

中央大學和台灣房屋合作發布「台灣房價指數」，統計台灣房屋成交資料與內政部實價登錄資訊，調查結果顯示，今年第1季全台平均房價年漲約5%，又以北台灣各縣市年成長3.79%~11.85%較明顯，尤以桃園最高，反觀高雄房價一年來則下滑了5.85%。

最新房價調查結果顯示，全台第1季房價年漲約5%。

以房價指數來看，2014年第1季全台為136，相較2013年第4季呈現持平；若與去年第1季台灣房價指數129比較，則成長5.43%。

台南每坪10萬最低

成交均價呈現北漲南跌。台北市、新北市與桃園縣第1季較去年第4季微幅提升1.85%~6.82%，其中以新北市季增6.28%最多，台南市與高雄市則小幅下修4.6%~8.13%。台北市成交均價依然為全國之冠，每坪55.61萬元，台南市10.99萬元最低。

有巢氏房屋北區業務部副總經理陳宏勝指出，北台灣房價呈現持平狀態，其中新北市今年第1季相對台北市有較大的漲幅，主要是淡水、三峽、林口等重劃區的

交屋潮，拉高整體房價均價所致。

而交易量部分，陳宏勝說，第1季全台整體較去年同期減少約2成，尤其以桃園青埔地區衰退3~4成最嚴重，但宜蘭則有小幅增加趨勢；委售物件部分，今年第1季則較去年增加1倍之多，顯示國內房市受到政府打房政策影響，屋主將房屋釋出。

今年第1季各都成交均價及漲跌幅

近5季全台房價指數

南部投資市場萎縮

高雄今年第1季房價每坪12.88萬元，不僅季跌8.13%，也較去年同期下滑5.85%，更是全台主要都會區中唯一下跌區。信義房屋高一區執行協理林武雄分析，南部地區房價有鬆動，應是去年房價達到高峰期，今年開始高總價物件成交量減少，導致整體單價下修，整體來看今年房價應持平，投資市場萎縮，較不會聽到有「創新高」的訊息出現。

打房影響買盤觀望

因政府對房產的打壓，讓不少屋主想獲利了結，林武雄說，南部第1季市場委售量較去年同期增加約1~2成，但是屋主對開價還是較堅持。

台灣房屋智庫發言人張旭嵐表示，今年第1季房市呈現「價平量縮」的趨勢，預估未來國內房市將受到政府與央行抑制房價相關政策影響，買盤持續抱持觀望，市場將是「賣方保守開價，買方大方砍價」的氛圍，自用買盤為支撐主力，而置產族則經過汰弱換強、資產盤整後，會改以「長期持有」的觀念進場。

富旺：房市緩漲 推案減量不減價 【工商時報】

富旺國際(6219)董事長林正雄指出，今年520檔期將是馬年房市推案最高峰，預期區域輪漲現象持續在全台各地上演，今年下半年「減量不減價」的緩漲走勢，將為明年蓄積向上突破的更大動能。因此，富旺預計第2季在台中、新竹推出7個建案，總銷逾75億元。

此外，富旺預計第4季在台中市北屯區、苗栗頭份及新竹，分別推出3個住宅大樓與透天案，總銷約25億元，今年全年總推案量上看百億元的歷史新高。

林正雄表示，受到年底七合一選舉影響，全台建商今年推案計畫都做了調整，能在第3季前取得建照的建案，都會壓縮推案前的準備時間，避開選舉干擾，因此，今年520檔期將會較往年更熱鬧，預估進場新案量將不亞於329檔期。

最近才到金門、花蓮考察的林正雄表示，在傳統房市觀念中，屬於偏遠地區的金門、花蓮，目前房價已來到每坪2、30萬元。

富旺去年EPS達2.39元，將配發現金股息1.41元，獲利與股利均創新高；富旺

今年首季 EPS 達 1.95 元，同樣創新高。

富旺第 2 季台中、新竹 7 案齊發，包括台中烏日高鐵特區的「世界之翼」案，總銷 27 億元；台中「國美天藏」案，總銷 9.7 億元；台中烏日區「天藍」案，總銷 7.2 億元；台中北屯區「米蘭雙星」案，總銷 15 億元；新竹「富裔」、「富匯」、「富春」等 3 個透天別墅案，總銷合計 16.6 億元。

4 個月減 68 億 北市 A25 地上權被批賤賣 【自由時報】

A25 街廓位於松高路與松勇路東北側，占地一萬八千零廿二平方公尺（約五千四百五十二坪），是信義計畫區僅存最大面積的素地，但台北市議員江志銘不滿指出，北市財政局今年將權利金底價一路大砍，短短四個月，底價由二四〇・九億元，降至一七二・八億元，降幅高達廿八・二六%，痛批台北市長郝龍斌以跳樓大拍賣方式賤賣 A25。

對此，北市財政局解釋，A25 以設定地上權方式招商後，今年辦理兩次公告招商，均因無人投標而流標，檢討流標原因，因投資人反映權利金底價過高，地上權存續從七十年縮短為五十年，權利金反而變高明顯不合理，盼調降權利金，考慮市場可行性及投資報酬合理性，並為使 A25 順利脫標，財政局才調降權利金底價。議員：周邊漲 為何急售

江志銘說，A25 周邊相同使用分區的土地，公告現值五年內由每平方公尺五十三・四萬元飆漲至九十二・四萬元，漲幅超過七成，代表 A25 的土地，放愈久愈值錢。他完全無法理解，郝市府為何猴急著把如此精華的市府土地，賤價賣給財團？

江志銘指，依財政局資料，郝龍斌上任八年來，透過設定地上權方式，已經賣掉超過三百九十億元的土地，但郝卻一再辯稱沒賣土地，而是標售地上權，但地上權設定動輒五十年以上，國民政府遷來台灣至今也不過六十五年，設定地上權跟賣土地，實質上有什麼差別？痛批郝玩文字遊戲。

江志銘認為，郝市長任期只剩下半年多，應多少留一點市府祖產給未來的市長，不該一個人全敗光。他今天將在市政總質詢要求郝，在任期結束前，凍結所有市有土地地上權招標案。

財政局強調，A25 採設定地上權辦理公告招商，而非出售市有土地，土地仍為市府財產，無賤賣市有土地。財政局已於五月六日辦理第三次公告招商，截止投標日為六月廿三日，並將於翌日進行投標人資格審查、開啟價格標及決標作業，權利金最高者為得標人。如順利標脫，今年北市府可收取權利金總額四十%，明年新任市長上任可收取權利金總額六十%，及每年土地租金約兩億多元。

讓青年住得起台灣 王應傑：首購房貸額度應增至9成 【ETtoday】

回應高房價民怨，總統馬英九在20日的6週年演說中強調，要「讓青年住得起台灣」。對此，台北市商業會理事長王應傑建議，政府應給青年首購族9成的房貸額度，減輕自備款壓力，才是具體、務實的居住正義政策。

政府試圖抑制高房價，盼實現居住正義。不過王應傑認為，包括廣建「只租不售」社會住宅等現行措施，都緩不濟急，許多年輕人離鄉背井，前往大都會打拼，卻被高房價壓得喘不過氣，政府應盡快解決他們的居住問題。

貸款額度方面，王應傑強調，「政府不能用打壓投資客的方式，對待買不起房子的年輕人！」應給年輕首購族90%的房貸額度，並搭配3年只還利息的緩衝期，自第4年開始還本金，將本金分成30年攤還，在只要準備10分之1自備款的情況下，經濟負擔相對輕，年輕人的購屋意願自然會增加。

王應傑分析，台北市房價過高，年輕首購族較難負擔，不過淡水、汐止、林口等地，仍有機會找到價格相對友善、小資族買得起的好房子。

馬英九也在演說中提及改善學用落差、促進青年創業等內容。王應傑指出，國內不少技職院校，早就開始執行產學合作，致力減少學用落差，教育部和行政院資源，應用於鼓勵、補助產學合作，而不是把補助款全用在名校的學術研究計畫上。

王應傑說，教育部可把畢業生就業率，列為大專院校首要評鑑標準，有助改善學用落差情形；此外，不少學校拿補助款大量興建校舍，卻閒置不用，非常可惜，建議產官學界共同成立監督小組，了解大專院校校舍使用情況，促進校園空間充分利用，才能避免讓校舍淪為蚊子館。

對於有意創業的年輕族群，王應傑強調，年輕人要有國際觀，台灣市場小，創業空間有限，新興國家市場大，創業空間相對多，尤其和台灣同文同種的中國大陸，市場潛力大，值得努力開拓。

仲介割喉開戰 只收1%服務費吸客 【東森新聞】

房仲業競爭愈來愈激烈，根據內政部規定，房仲的服務費，最高不得超過成交價的6%，而一般連鎖房仲業，大約只收4%到5%，不過為了爭取客源，最近出現好幾家房仲，紛紛打出買賣雙方，都只各收一趴的低佣金策略，讓不少連鎖業者感受壓力，而內政部最近也在研擬修法，取消6%上限，免得房仲以此為由，非收足不可。

民眾：「這景氣都買不起房了，服務費還這麼高，誰付得起啊。」民眾：「那你覺得幾趴比較合理，我覺得不要...，零趴最合理。」買過房子的人都知道房價高已經夠嗆了，要付給仲介的服務費，更是讓人恨的牙癢癢，打開門仲介賣力推銷，

103年5月

說的口沫橫飛，這麼辛苦賣房子，賺的就是內政部規定的，買賣成交最高可向買賣雙方收取的6%以下服務費，民眾：「(服務費)應該要調整，上限1%到3%比較好。」賺6%太多，最近有幾家業者，紛紛祭出服務費割喉戰。

房仲業者：「那這個房子蠻符合你的。」雙方確定簽約，白紙黑字大大寫寫，買方賣方各收1%，換句話說買賣成交，他們總共只收2%服務費，怎麼差這麼多，房仲業者：「很快很快，會讓成交速度，變得非常快，因為他不會有來回差價的拉扯，議價時間變的縮得很短。」道理很簡單，賺得少卻賣得快，低價促銷出清存貨，還是有利可圖相較一般連鎖房仲，這些1%業者做的是特定在地市場，範圍小但勝在收費低，不過收4到5%的業者，品牌形象深植人心，分店遍及全台，案量多客源也多，想要買得起的好客戶，機會相對也會大增，何況雖然規定服務費最多收6%，但現在多數房仲，賣方收4%買方收1%，已經比規定少了一點，只是房市出現低佣金策略，勢必會對市場造成衝擊，不少業者紛紛跟進，私底下都已經調降服務費，幸好無論競爭多激烈，受惠的都是消費者。

負擔不輕 小套房貸款僅5成 【聯合報】

台北市買房難如登天，民眾轉而選擇購買低總價的小套房；銀行業者說，坪數15坪以下的小套房，最低利率從2.3%至2.5%，甚至3%起跳，但成數最高只有5至6成，且無寬限期。

銀行業者提醒，小套房貸款成數較低，購屋者必須準備4至5成的自備款，且須負擔較高的貸款利息，負擔並不輕。小套房每坪單價較高，民眾接手意願低，基於風險考量銀行大都持「儘量避開」，套房貸款一律送總行專案審查。

台銀即指出，凡坪數在15坪以下(含公設及附屬建築，但不包括車位)的房屋貸款，除無寬限期外，利率亦從2.5%起跳，最高成數僅5成。

另一大型公股銀行也說，15坪以下套房貸款，若地點和貸款人條件好，例如台北捷運沿線的建案，貸款人年收入逾150萬等的優質客戶，才能爭取到2%以下利率，否則，利率一律2%起跳。但貸款成數最高僅6成，且不提供寬限期。

再者，倘若套房建案座落在「特殊地段」，如附近有KTV或酒店等特殊地段；銀行業者說，因避免擔保品不易處分，也不會承做。

合庫則表示，原則上，凡坪數10坪以下即列為小套房，最高成數在6成左右，利率則自2.7%起跳，但有2至3年的寬限期。

據了解，為了避免銀行殺價競爭，近年來央行對於銀行承做房屋貸款，最低「默契利率」的利率是1.84%，至於土地和建築融資的默契利率分別為2.5%及2.75%。銀行業者指出，金融監理機構規定，銀行正常放款須提1%準備，加上非自用住宅貸款占銀行風險性資產權數為100%；比自用住宅的45%高出1倍以上，已間接

墊高銀行資金成本。

因此，多家大型銀行表示，最近已將房貸最低利率自過去的 1.84%，調到 1.9% 以上；同時，土地和建築貸款最低利率，也往上調至少 1 碼（0.25 個百分點）。台銀表示，目前土地和建築最低利率維持 2.5% 及 2.75%；但建案必須通過「三好」，即須符合地點好、建商好及產品好等三大條件；舉例來說，知名建商在精

大型行庫套房貸款相關規定			
銀行	貸款利率	貸款成數	寬限期
台銀	最低2.5%	最高5成	無
一銀	2.3%至2.5%	首次購屋最高6至7成；第2棟最高5成	無
合庫	2.7%以上	最高6成	2至3年
華銀	捷運沿線最低2.5%，其他地區3%起跳	最高7成	無

資料來源／各銀行

製表／羅兩莎

聯合報

華地區推出小套房建案，因產品不好，就可能不做。

即使是很好的建商，新承做土地和建築貸款利率大都從 2.7% 或 2.8% 起跳，甚至有不少個案利率已經拉高到 3% 以上。

5/21

非自住房屋稅 最高 3.6% 【蘋果日報】

打擊囤房，持有四戶以上房屋的民眾，明年要繳更多房屋稅！立法院昨三讀通過《房屋稅條例》第五條及增訂第五條之一修正案，將自住屋的非自住房屋稅，由過去百分之一點二到二提高為一點五到三點六，自住房屋或公益出租使用的稅率維持一點二不變。財政部估計，國庫一年稅收增加六點七五億元至十六點二億元。喜歡買房投資的民眾，未來名下房子愈多，繳的稅就愈多。

財政部官員表示，規劃明年房屋稅開始適用新稅率，計算方式從今年七月一日至明年六月三十日。非自住屋的累進稅率，由各縣市政府自行制訂。據悉，由於打擊囤房的重點不在稅率，而在於擴大稅基，財政部擬以提高補助款為誘因，獎勵各地方政府調高房屋評定現值，盼於六年內達到趨近市價的水準。

僅影響全國 30 萬人

財政部訂定自住屋標準為全國上限三戶，第四戶起以非自住屋稅率課徵，稅率由上調至百分之一點五到三點六，且自住屋須有自住事實，給父母或直系親屬居住，若不過戶，給成年子女或父母住也算自住，若有出租或營業使用，必須適用非自住稅率。預估全國影響戶數約三十萬人。

地方不會課這麼高

國民黨立委賴士葆認為，自用住宅合計三戶以上太寬鬆，房屋稅雖可提高至百分之三點六，但地方政府不會課到這麼高，對打擊囤房沒有太大效果，他說，「地

103年5月

方政府一定用最低稅率，又放寬到三戶以上才課，修法等於糊弄」。民進黨立委許添財則說，針對交易所得課稅才是根本，呼籲下階段應推動實價課稅。

外界呼籲提高房屋評定現值，才能拉高房屋稅基、抑制房價，官員說明，今年已有雙北、台中、高雄與苗栗市宣布調高房屋評定現值，依法房屋評定現值每三年調整一次，盼六年內兩次逐步調整至趨近市價。目前北市較接近市價，其他縣市差異仍大。

房市投資客帥過頭說，有投資客在景美地區一次買下一到七樓共五十六間房，自己親戚有人同時擁有三到六間房，且都不出售，拿來出租，「這樣的人很多，大多是大地主，只要有錢就買房」，就算稅率調高，「對他們根本就是不痛不癢。」

北市囤房戶不公布
信義房屋不動產企劃研究室專案經理曾敬德認為，房屋評定現值和市價落差大。舉例來說，北市一處國宅，今年房屋稅自用為五千二百元，即使以最高稅率試算，僅增加一萬五千六百元，對照上千萬元房價，影響有限，且全台八成五的民眾不會受影響。

至於台北市一千兩百多人持有八戶以上住家房屋，最多高達五十九戶，北市府發言人張其強昨轉述市長郝龍斌說法，稱只要合法持有、按時繳稅，基於《個資法》不會公布囤房大戶名單，但會將資料送財政部，市府也將討論是否針對囤房大戶採行房屋稅累進稅率。

房屋稅新規定表

◆受影響人數：約 30 萬人

◎自住屋總戶數限制

全國持有的自住屋最多上限 3 戶

◎自住屋定義

- 本人、配偶、子女及直系親屬居住，須有居住事實
- 可不過戶，給父母或已成年子女居住

◎非自住屋定義

- 出租或營業使用
- 夫妻名下第 4 戶以上房屋

◎預計實施日

今年 7 月 1 日起 (2015 年度房屋稅開始適用新稅率，計算日期從 2014 年 07/01~2015 年 06/30)

◎稅率 (累進稅率由各地方政府訂定)

- 自住屋與公益出租 1.2%
- 非自住屋由現行 1.2%~2%提高至 1.5%~3.6%

· 營業用新增私人醫院、診所、自由職業事務所 3%~5% (原稅率適用非住非營 1.5%~2.5%)

資料來源：《蘋果》採訪整理

擁4戶 新制房屋稅多繳1萬元 【蘋果日報】

試算情境

吳大力夫婦名下擁有四戶自用住宅，都位在台北市逾四十年社區的鄰近公寓裡，四戶房子差不多都是三十坪大，市價約一千五百萬元，惟房屋評定現值僅四十三萬元，按現制吳大力夫婦僅須繳房屋稅兩萬零六百四十元。

未來第四戶若須依最高稅率百分之三點六課稅，這一戶要繳的房屋稅，等於其他三戶的總和，房屋稅一下子增至三萬零九百六十元。

新制上路後，吳氏夫婦要多繳一萬零三百二十元。記者林巧雁

房屋評定現值和市價落差大，調漲房屋稅，全台八成五的民眾不會受影響。蕭榕攝

情境試算表

◆範例：

4戶台北市市價1500萬元房屋，房屋評定現值43萬元

◆舊制稅率1.2%：

43萬元×1.2%×4=2萬640元

◆新制稅率3.6%：

(43萬元×1.2%×3)+(43萬元×3.6%)=3萬960元

◆多繳稅金：1萬320元

資料來源：記者採訪整理

百坪大戶建案 人氣掉3成 【蘋果日報】

房市利空消息不斷，投資人見風轉舵、觀望心態轉濃，《蘋果》調查全台大坪數建案，包括雙北市「頂高豪景」、「興洋興天地」、「旺洲極品」，及竹縣竹北「富宇天觀」、「雍河」等近3個月來人與買氣皆明顯下滑，看屋人掉3成，觀望期較以往拉長2~3個月，缺乏北客支撐買盤的竹北更是首當其衝。

內湖「雲立方」規劃大坪數複層式住宅，近捷運內湖站。彭仁義攝

台中建商總太地產昨舉行股東會，董事長吳錫坤報告年度銷售成果，鎖定首購族的「青境」、「悅來」全數完銷，「明日」可售戶數剩78戶，反觀竹北成屋案「雍河」規劃117~163坪換屋產品，48戶只賣出17戶，銷售不如預期，他坦言：「缺乏台北客買盤，總價4000萬元起跳產品，竹科在地中階主管負擔不起，依景氣

來看，今年恐無法完銷。」

竹北2~3年前因大坪數宅熱賣，建商一窩蜂推案，不料從去年底買氣急轉直下，包括「天琚」、「中悅一品苑」等百坪起跳換屋型產品銷售出現瓶頸；「富宇天觀」去年9月由品華廣告接手，在這之前只賣1成，專案副理康駿麟表示，目前剩3成可售。

「建商會轉趨保守」

建案銷售速度愈慢、支出成本愈高，吳錫坤以「雍河」為例，「當初預估利潤約3億元，現打對折可能都有困難。」談及下半年房市狀況，他勉強擠出一絲笑容答：「只會更不好，建商會轉趨保守。」由於政府頻頻出手打房，總太有意轉向開發投資商辦產品。

今年3月起先有學運、打房等議題發酵，使房市出現「急凍」效應。北市中山區指標案「頂高豪景」推案2年，41戶已去化7成，專案經理陳彥勛表示：「金字塔2~3%客層的實質購買力其實不受影響，但多少會影響出手意願。」

大同區「興洋興天地」專案經理陳俊維分析，3月開始來人至少掉3成，「以前考慮1個月就差不多，現在都要拉長到2~3個月。」「雲立方」周來人數更出現腰斬。

傳指標案下修坪數

高雄市換屋族可接受100坪以內產品，農16特區「藝術城堡」規劃110~120坪，每坪單價32~42萬元，甲山林廣告業務經理黃惠玲表示：「總價上有些壓力！」對於外傳高雄美術館第1排指標案「華人桂冠」將下修坪數，黃惠玲則說：「圖還在修，坪數不會和原先規劃相差太多，預計7月開始銷售。」

北市地上權案 7億標脫 【蘋果日報】

近期地上權標案熱，昨天擁有美侖飯店的宜津企業以7億1688萬元標下台北市吉林國小附近的地上權案，溢價率高達47.5%，為近期標脫的地上權案溢價率最高。

北市吉林國小附近地上權案，由宜津企業得標。

雙捷交會帶來人潮

該案位於中山區吉林路、吉林路51巷和松江路132巷口，土地使用分區為第2種商業區以及第3種住宅區，基地面積則約338.1坪，權利金底價為4.86億元、設定地上權存續年限70年。

昨天開標時，共有宜津企業、科旅天閣、英屬維京群島商虹光國際資產管理等3家公司搶標，最後由擁有美侖飯店的宜津企業，以溢價率47.5%標得。

台北市財政局副局長張治祥表示，此案位於吉林國小對面，且坐落在捷運蘆洲線

103年5月

和捷運松山線交會的松江南京站附近，周邊有南京商圈、交通便利，已有很多旅館，而此案也適合旅館業開發。

去年以來地上權標案熱，國產署昨天也再公告今年第2批地上權案，全台共11個標案，地上權存續時間為70年，且大多位於中南部，皆於6月20日開標。台北市有2筆地上權案皆為位於中正區的第3種住宅區，其中1筆位臨沂街29巷附近，為台灣鐵路的資產，面積約248坪，權利金底價為3億9961萬8800元，近捷運忠孝新生站。

財政部國有財產署表示，此次釋出的地上權案多位於中南部，並不代表北部房市冷卻，而是此次中南部有較多的地上權案釋出。

高雄標脫率達7成

高雄市財政局昨辦理市有房地開標，吸引百位投資人到場，此次標售共10筆標案，共收到33份投標單，最後標脫7標，標脫率70%，得標金額共10.65億元，溢價率約20.95%。

自用住宅重購退稅 大清查 【經濟日報】

二年內重購自用住宅的換屋族要注意了，6月起全國稅捐機關將展開為期三個月的清查行動，因重購自用住宅申請退稅者，若重購土地在五年內出現移轉或轉做他用情形，會被追討退稅。

財政部指出，6月1日起至9月30日止，稅捐機關將對重購自用住宅用地退還已繳納土地增值稅案件進行清查。

所謂「重購退稅」，依據土地稅法35至37條規定，土地所有權人在出售自用住宅用地後，二年內另行購買自用住宅用地者，其新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後的餘額，得向主管稽徵機關申請，就其已納土增稅額內，退還其不足支付新購土地地價的數額。

不過必須注意，重購土地自完成移轉登記之日起，五年內如果再行移轉時，稅捐機關除可按該次移轉的漲價總數額課徵土增稅外，還會追繳原已退還的增值稅款；另外，重購土地若未做自用住宅使用，改作其他用途時，也會被追回原有退稅。

財政部舉例，甲2012年1月1日出售自用住宅用地，出售土地地價1,000萬元，已繳納土地增值稅50萬元，另於2013年3月1日重購自用住宅用地，新購土地地價1,500萬元，不足支付新購土地地價550萬元，因此，原出售土地所繳納的土地增值稅50萬元，可以全數申請退還。

103年5月

自用住宅重購退稅優惠一覽

退稅條件		退稅範圍	
		綜合所得稅	土地增值稅
自用住宅		房屋	土地
要件	面積	不限	都市:3公畝 非都市:7公畝
	用途	自用(本人及配偶,直系親屬辦竣戶籍登記;出售前1年無營業或出租行為)	自用(本人及配偶,直系親屬辦竣戶籍登記;出售前1年無營業或出租行為)
	持有房產數	不限	不限
	買賣完成時限	2年	2年
可使用次數		一生多次	一生多次
新舊房產價格(值)		新屋>舊屋	新購土地>出售土地
新舊房產所有權人		不限原所有權人	需均為同一所有權人
資料來源:財政部		陳美珍/製表	

甲若在五年內將重購土地再行移轉、贈與或改作營業、出租使用，其已退還的50萬元土地增值稅款，就會被追回。財部說，稅捐機關6月展開的清查行動，即為瞭解已申請退稅的重購土地，有無違反退稅要件。

擁房逾3戶 重點查稅【聯合報】

非自用住宅房屋稅稅率調高後，國稅局將針對多屋族查稅，凡持有房屋超過三戶者，國稅局將調查房屋使用狀況。若有出租，就要課租賃所得；若屬營業行為，就要課營業稅。

台北市爆出一人名下坐擁五十九間房的囤屋大戶。據財政部提供的全國房屋稅籍統計，名下持有房產逾三戶者，全台多達六十八萬兩千人，逾十戶者一萬七千人，實在「囤很大」。根據一百年度所得稅申報資料統計，列報租金扣除額者僅約六萬三千四百戶，顯然租賃市場逃漏稅情形嚴重，每年都被國稅局列為查稅重點。台北國稅局局長何瑞芳指出，透過電腦，國稅局會將名下持有三戶以上房屋的民眾「列冊調查」，並與營業稅稅籍資料比對勾稽。只要房子是營業使用，房屋稅、租賃所得稅都跑不掉；如果是以租屋為業的包租公，規模甚至大到需要雇用員工來管理，就會認定為營業行為，要課營業稅。

北區國稅局局長李慶華表示，對於名下持有逾三屋的民眾，國稅局會函查，要求回覆說明使用狀況，瞭解是自住、閒置、出租或是囤屋待售。如果回填不正確或拒不回答，「稅務員就會親自出馬、實地勘查」。李慶華說，除了調查是否有逃漏租賃所得，也會查租賃所得有無低報。

國稅局高層表示，查稅一定是「由大而小」，持有屋數愈多愈會被查。一般而言，包租公、包租婆若管理的租屋太多，一定會去法院公證租賃契約，以確保權益，避免租賃糾紛，而相關資料就會被國稅局掌握住。另外，也有不少租賃所得是來

自檢舉。

國稅局高層說，一年租金扣除額最高有十二萬元，但租屋族較弱勢，擔心被調高房租，所以都配合房東不申報租金支出，使租賃所得逃漏情況嚴重；國稅局只能從多屋族、租屋網站與學區附近的租屋動態等，多管齊下蒐集資料。

國稅局高層私下坦言，房屋持有稅太低，對於「囤房子」的富人來說，根本看不起一點點的租金，也不在乎一點點稅金；要減少囤屋、增加房屋供給率，仍應檢討公告地價、房屋評定現值等不動產持有稅的稅基。

法院拍賣 凶宅…特殊屋況須公告 【聯合報】

聯合報曾報導，台南單親媽媽莊明玉買到「凶宅」法拍屋，卻找不到銀行貸款。立法院昨三讀通過強制執行法修正案，要求法院拍賣不動產，須公告載明凶宅、輻射屋、嚴重漏水等足以影響交易的「特殊情事」。

聯合報去年報導，莊明玉向法院買下台南善化一處舊透天厝法拍屋，事後卻沒有銀行願意貸款，查問之下才知買到凶宅。莊因告貸無門而付不出尾款，最後被迫棄標，辛苦儲蓄的卅九萬元也遭沒收，莊明玉一度難過到想自殺。

修正後的強制執行法明確定義，特殊情事就是指：海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水，火災受損，或建物內有非自然死亡（即「凶宅」）等屋況，民眾在資訊充分揭露下，決定是否投標買屋。新法明文規定，未來法院查封時，書記官應作成查封筆錄，載明是否有「特殊情事」情形。

此外，執行法官或書記官在調查屋況時，警察及其他機關、團體不得拒絕調查；債務人（屋主）若無正當理由拒絕或虛偽陳述，法院得予管收。

立委賴士葆、丁守中、陳亭妃認為，法院未適度揭露屋況資訊，對弱勢購屋族不公，於是提案修法。

賴士葆在提案說明指出，現行法院拍賣的標的資訊揭露未翔實，嚴重影響民眾權益，例如房子是非法占有鄰地、曾發生自殺或他殺的凶宅等，法院卻以「不負瑕疵擔保責任」推卸，對民眾權益侵害甚鉅。

觀光熱…北中 2 商辦 飯店業溢價搶標 【聯合報】

台灣今年第 1 季來台旅客人數再創新高，帶動飯店商旅投資熱潮。商仲業者昨天標售台北市吉林路 3 百坪地上權和台中七期重劃區旁 3 千坪大樓，總標售金額高達 13 億元，皆由飯店業得標，顯示觀光商旅熱不減。

第一太平戴維斯受北市府財政局委託，辦理吉林路 70 年地上權標售案，底價 4.86 億元，共有 3 組旅館開發業者參與投標，最終宜津企業以 7 億 1688 萬元標下，溢價 2.3 億元、溢價率高達 47.5%，每坪土地約 212 萬元，符合市場行情。第一

103年5月

太平洋戴維斯總經理高銘頂分析，近來政府打房激烈，不少開發商偏向保守，不敢貿然出手搶購土地、商辦，反而讓飯店商旅業者有機會買到適合的標的改建為商旅。

第一太平洋戴維斯分析，該基地坐落於吉林路 51 巷，土地面積 338.195 坪，形狀方正，使用分區為第二種商業區、第三種住宅區，距離捷運松江南京站僅約 500 公尺，具備雙捷運線優勢，未來深具觀光飯店效應，也因此吸引 3 組飯店業者投標，預期未來可興建為 80 間房間的中型商旅，至少增加 175 個就業機會。

另外，第一太平洋戴維斯昨天同時標售台中市南屯區文心路一段 552 號「廣豐實業台中大樓」3 至 14 樓，該商辦就在七期重劃區正對面，面積 3144.48 坪，底價 5.2 億元，同樣吸引 3 家飯店業投標，最後由三好酒店以 5.79 億元得標，溢價率 11.4%，每建坪約 18 萬元。三好酒店是三好米集團旗下子公司，目前在新北市烏來、雲林等地已有旅館。

高銘頂分析，政府打房，開發商雖離開不動產標售市場，但近來觀光人口增加、商機豐富，飯店業積極在全台各地布局卡位，反而帶來不動產市場新活水，不少飯店業者除了透過公開標售外，也積極探詢好地段舊大樓或是地上權土地，希望可以改建為商旅，飯店業反而成為近來不動產市場交易的「主力大戶」。

5/22

豪宅淪法拍 喊價 6 千萬 【蘋果日報】

房市已現斷頭潮？素有房地產落後指標之稱的法拍市場，近期出現不少高總價物件，包括士林外雙溪 1 戶屋齡 16 年的「至善清泉」豪墅，與台中七期豪宅「由鉅藏玉」紛紛淪法拍，後者底價高達 6000 萬元。法拍業者統計，今年全台已釋出 75 件總價逾 5000 萬元物件，順利拍出共 23 件，但多為廠房，純住宅佔比不高。

台中「由鉅藏玉」1 戶豪宅淪法拍，底價高達 6000 萬元。

坐落至善路二段 1 巷的「至善清泉」，由南國建設董事、喬冠建設負責人楊建一規劃興建，採北歐建築風格，圍牆高 4 公尺，與外雙溪形成護城河式屏障。待拍戶建坪 153.27 坪、地坪 219.81 坪，28 日將在士林地院執行第 1 拍。

單坪行情估達 180 萬

因別墅多為特殊購買族群，較少市場行情供參考，去年實價登錄 1 戶至善路二段「梅林」別墅，單坪成交行情 179.97 萬元，該別墅前年曾出現在法拍市場，以 3 拍單坪價格 128.87 萬元拍出。寬頻房訊表示，「若單從價位來看，至善清泉有機會在 2 或 3 拍拍出。」

103年5月

川飛能源公司前任經營團隊張維岳、張維軒，因涉嫌違反證交法加重背信與內線交易案遭判刑，名下10筆台中房地產27日將在台中地方法院執行第1拍，其中位在七期的「由鉅藏玉」待拍戶總面積208.95坪，底價高達6000萬元，「寶輝市政」待拍戶面積105.37坪，底價3850萬元，美術館特區另有2戶熊都「國美館」、1戶「美術達觀」。

104法拍屋台中店副總經理聶學智說，由鉅在七期是指標豪宅建商，明星天心曾借景拍電影，3月1戶98坪由鉅藏玉法拍標出，總價3018萬元，扣掉400萬元裝潢費，1坪約31萬元，「張維岳的待拍戶是2戶打通，面積更大，但最近房市觀望氣氛濃，應還要再等。」

同樣因內線交易、詐貸銀行遭起訴，導致名下財產遭法拍的還有雅新前董事長黃恆俊，其位在桃園龜山的「龍廷社區」1、2樓與地下室倫法拍，待拍總面積達1960.23坪，2拍底價5384萬元。

近期高總價法拍屋

地下室面積逾千坪

全國不動產林口A9站前店東李藝華表示，龍廷社區位在下龜山，「買車位一定要是社區住戶，1坪成交價約12~13萬元。」104法拍屋新竹店經理李建泰分析，「龍廷社區」待拍戶地下室面積高達1850.22坪，一般投資人不會去標車位，多是資產管理公司，但總價一定要夠低。

北市銅山街地上權 5億起標 【蘋果日報】

日前北市才標脫吉林國小地上權案，國防部與台北市政府又推出「台北市中正區銅山街國有土地設定地上權案」，昨舉辦招商座談會，現場近30人參加，且大多為建設公司業者，預估權利金底價至少5億元。

北市中正區銅山街地上權案（紅框處），預計6月公告招商。林琨凱攝

主要規劃商場飯店

「銅山街案」位於銅山街、銅山街11巷與泰安街6巷內，鄰近台灣大學社會科學院校區與台北商業技術學院，距捷運善導寺站與忠孝新生站皆750公尺，土地面積約501.55坪，使用分區為第3種住宅區，此案為設定地上權，地上權存續期限為70年，預計於下月公告招商。

台北市財政局局長陳盈蓉表示，此案為3面臨路，基地位置佳，且此區很少有此大面積的土地，未來可做住宅、醫療保健服務業、社福機構及特定旅館業等使用，預估權利金底價至少5億元。

第一太平戴維斯指出，「銅山街案」鄰近大安、仁愛路生活圈與南京松江商圈，生活機能健全，且為政府機關聚集區域，住宅需求穩定，而此區商務住宅市場月

租金行情每坪 1500~7500 元。

永慶資產管理協理黃增福說，該案對建商來說較有吸引力，未來可做商場、飯店或住宅使用，但因多數買方認為地上權有使用年限，長期的增值性低，以目前正在推的住宅地上權案來看，普遍都銷售不佳，因此投標者應會以商場和飯店為主要規劃，收益也比住宅還高。

信義 A25 案 3 度流標

此外，流標達 3 次的信義計劃區 A25 地上權案，因投資人反映底價過高，導致多次無人投標，權利金底價一路從 240.9 億元，降至 172.8 億元，重新公告後，預計將於 6 月 23

近期北市指標地上權標售案

資料來源：北市府財政局、《蘋果》採訪整理

標案	位置	存續期限	權利金底價	開標/公告時間
A25開發案	信義區松高路及松勇路口	50年	172.8億元	6月23日截止投標
廣慈舊址 商業區土地	福德街及大道路口	50年	未定 (約100億元)	5月底公告
銅山街案	銅山街、銅山街11巷與泰安街6巷	70年	未定 (至少5億元)	6月公告
市議會舊址	中山南路及忠孝西路口	50年	未定	7月公告

蘋果日報

計將於 6 月 23 日截止投標。接下來還有廣慈舊址商業區土地與市議會舊址等地上權案將公告標售。

蓋社會住宅 國產署獻 14 塊地 【中國時報】

馬英九總統宣示讓台灣青年住得起，財政部國產署提供 14 塊土地評估作社會、合宜住宅開發。國產署表示，已提供包含雙北市、台中市共 14 塊面積 3000 平方公尺以上、交通便利的土地，由地方政府評估是否適合開發。

馬總統昨日進行 520 就職六周年演說，提出加速實現居住正義，讓青年住得起。除了政府持續由公股銀行辦理青年安心成家購屋優惠貸款，減輕青年買房負擔之外，也包含提供只租不賣的社會住宅，以及規劃市價 7 成的合宜住宅等方案。而內政部營建署 5 月也已向財政部國產署發函，希望可從國有地中選擇土地，評估是否有適當當作社會住宅、合宜住宅的開發用地。

對此，國產署副署長邊子樹表示，5 月中旬已配合營建署要求，挑選基地面積在 3000 平方公尺以上、且距離捷運等交通轉運站不遠的 14 處國有地，其中台北市有 2 塊土地位於文山區，新北市則有 8 處分散各行政區，台中市也有 4 處，將交由各地方政府進行開發評估。

國硯頂樓超吸金 1 坪喊價 100 萬 【工商時報】

今年第一季高雄中古屋價格下修 5.85%，但新成屋仍維持價穩格局，至於特殊建案則續創新高，包括國揚建設的「國硯」面海第一排頂樓，每坪開價 100 萬元，京城建設「京城凱悅」頂樓也開價 70 萬元，等待有緣的頂級客層。

103年5月

國揚臨高雄港的豪宅案「國硯」，2年來平均漲幅超過20%，上揚國際執行副總裁蔡宗學說，面海第一排樓層只剩14樓以上、個位數單位待售，看房都採取預約制，每周來客人數維持在10到20組。

國硯最值錢的頂樓，36~38樓的400坪樓中樓，目前開價每坪100萬元，蔡宗學表示，那是現在的價格，「未來只會漲、不會跌」，因這裡是「全台獨一無二的天下第一家，一坪100萬元，一點也不貴」。

他指出，特別是海洋文化及流行音樂中心等高雄亞洲新灣區5大重大建設陸續完工後，無論景觀、生活機能，「國硯」都是無可比擬。

南高雄的亞洲新灣區，除國硯，「京城凱悅」頂樓也是區域天價，據了解目前售價已從每坪50多萬拉升到近70萬元，海悅國際南部營業處長施棟瀝說，任何具獨特優勢的產品，都應享有獨特的價格優勢。

此外，高雄市總圖書館旁、百立建設推出的「海洋帝寶」，同樣也因為地理和區位優勢，平均開價超過45萬元，高雄市代銷公會理事長戴嘉聖說，這些個案，都屬於非常特殊的建案，跟市場一般建案截然不同，也不是以一般消費者為訴求對象，「是要選客人的」。

整體而言，高雄市的新成屋市場目前還是屬於價穩格局，戴嘉聖指出，特別是價格還在2字頭以下、坪數在60坪以內的建案，仍然受到許多首購族、首換族青睞，去化速度並未減緩。

至於每坪30萬以上的新成屋，則看區域行情，有些個案確實出現成交拉長現象，但價格並沒有像中古屋一樣出現下修5.85%的現象。

維租稅公平 財部查不動產交易 【中央社】

財政部已詳列8大項103年度維護租稅公平重點工作計畫，其中「不動產相關交易及所得查核作業」將鎖定鉅額房地、預售屋、黃金店面、一般租金等。

財政部賦稅署表示，為遏止房地投機炒作，維護租稅公平正義以及符合量能課稅，財政部已將不動產相關交易及所得查核列為103年度維護租稅公平重點工作計畫項目，以進一步提升查核績效，防杜租稅規避。

賦稅署指出，鉅額房地部份由各區國稅局依轄區內房地產特性進行查稽；預售屋部份包括投資客最愛用的「紅單」轉讓；另外，屢創高價的黃金店面，和包租公、包租婆的房屋出租等都將是明年維持租稅公平重點工作。

至於實價登錄資料能否用於不動產相關交易及所得查核作業，賦稅署說，目前實價登錄資料不能用於查稅，且實價登錄公布的是區段房價，與賦稅署的資料有落差，證據力不足。

其餘7大項103年度維護租稅公平重點工作計畫包括營利事業所得稅會計師簽證

103年5月

案件抽查作業、運用營業稅資料庫查核營利事業所得稅作業、遺產稅及贈與稅選案查核作業、營業稅選案查核作業、地價稅稅籍及使用情形清查作業、房屋稅稅籍及使用情形清查作業等。

樓創新高 房價也可望高人一等 【中國時報】

果然是「樓高價也高」！一項統整4大都會區樓高創區域新高的房價調查指出，有9棟超高樓住宅在這次調查中樓高破行政區域高度紀錄，其中有6棟同時創下區內房價新高，樓高與房價同創新高比達6成7。而以尚未興建的信義計畫區預售屋「富創D3」傳出開價每坪400萬元，居9棟之冠。

好房網調研中心統計，全台北、中、南共有9個樓高創區域新高的住宅建案，且樓高效益確實也反應在房價上。其中北市信義區「富創3D」、士林區「華固天鑄」、新北市新莊「遠雄95」、永和「吉美一品花園」、台中「寶格」與高雄「國硯」6個建案，在樓高創行政區新高同時，房價也居區域之冠。

好房網調研中心執行長倪子仁指出，像「華固天鑄」樓高38層、標高153米，是目前台北市最高的預售住宅建案，開價每坪190到250萬元，創下士林區房價的新高。「富創D3」是潛銷中的超高層住宅建案，地上34層建築，總高150米，日前傳出將開價每坪400萬元。

新北市目前最高的建築為板橋46層樓高的「新巨蛋」，緊追在後是位於新莊副都心的「遠雄九五」，地上42層樓，是新莊最高樓，報價1坪90萬。位於台中市七期重劃區、39層的「寶格」，高雄市41樓的「國硯」，2者房價各為每坪70~90萬、50~95萬。不過高雄這項記錄將由京城建設已開工的美術館區豪宅新建案在2018年取代。

信義房屋企研室經理曾敬德說，這些大樓通常是因為地段好才會規畫成超高大樓，自然房價也容易登高。原則上，訴求客層是比較金字塔端的上方。

超高住宅 瞄準頂級客 【經濟日報】

近年建商競推超高層景觀住宅，打造全新的都市天際線。好房網調研中心統計，目前北、中、南樓層高度創區域新高的住宅建案多達九個，地標型建築的豪宅訴求頂級客層，房價也續開高價，出現「樓高、價更高」現象，高雄京城建設美術館新案樓高210米，將成全台最高住宅大樓。

台北市則有四件超高層住宅正在銷售或即將推出，包括士林「華固天鑄」樓高38層、標高153米，是台北市目前最高的住宅預售案。信義計畫區「富創D3」建築總高150米；和平東路、金山南路口由元利建設推出的超高層豪宅，樓高143米；位於大安森林公園第一排的「元利信義聯勤案」樓高150米。

103年5月

另外，位於新莊副都心的「遠雄九五」樓高184.5米，是新北市僅次於板橋「新巨蛋」184.5米的第二高住宅大樓。林口興建中「森聯摩天41」高度160.8米，創下區域新高後，最近長虹建設推出樓高100米的「長虹天際」，其他創區段樓高新高的建案還包永和「吉美一品花園」、土城「達通城」等。

商辦租金看漲5% 六建商 High 【經濟日報】

隨著經濟復甦，商仲業者預估，今年商辦租金行情有機會上漲5%，包括興富發、宏普、皇鼎、太子、宏盛、長虹等六大建商握有整棟商辦大樓，將待價而沽，釋出量體初估逾600億元，其中以興富發總銷達230億元的「台北時代廣場」最吸睛。

仲量聯行總經理趙正義表示，目前信義計畫區頂級辦公室平均每月每坪租金2,470元，與香港約新台幣1萬元相比，差距很大。今年國內經濟復甦成長，有機會帶動商辦租金小幅成長3%至5%。

台北市租金看漲，包括宏普、皇鼎、太子、宏盛、長虹、興富發等六家建商旗下共有七大商辦大樓在手，其中以興富發的「台北時代廣場」最具指標性。宏盛建設、宏泰人壽所持有的南京東路「捷四」案總銷達150億元，也是指標大案之一。興富發副總經理廖昭雄指出，「台北時代廣場」共分A、B、C三棟大樓，預計明年第2季完工，集團也將在下半年進駐A棟頂樓規劃做為企業總部。據了解，該案總樓地板面積約1.93萬坪，目前每坪推案價約140萬元，平均每坪成交價約120萬元，銷售約五成。

宏盛表示，南京東路「捷四」案預計6月拿到使用執照，集團傾向處分全棟大樓，目標鎖定有自用需求的買方。全案北市捷運局約分回1,000多坪，宏盛和宏泰人壽合計共持有1.1萬多坪，其中宏盛分回比率約六成、宏泰人壽約四成。

太子建設潭美辦公大樓有兩棟大樓，其中一棟大樓去年以總價32.51億元售予葡萄王及其子公司，換算每坪單價約61萬元，創區域行情新高，該案預計第3季完工。

另一棟總銷約40億元，換算每坪開價超過70萬元，為內湖區新高。太子建設總經理謝明汎表示，全案為地上12樓、地下四樓，以節能、智慧宅打造，已有許多買家詢問。

宏普在內湖舊宗段的商辦大樓「宏普經貿大樓」、「文德科技大樓」已完工進入銷售階段，兩案分別有20億、約15億元可供銷售，若全數完銷，以宏普股本約32億元估算，兩大商辦案每股獲利貢獻3元起跳。

皇鼎原有兩棟廠辦大樓，其中文德科技大樓本月初以總價9.89億元售出。另一棟中和建康路聯合科技廠辦總銷估30億元，預計年底完工，法人估，對皇鼎每

103年5月

股貢獻約 2.5 元。皇鼎表示，該案已有潛在買方洽談，多是傾向做為企業總部的電子業者。

長虹也有四筆廠辦大樓，其中以總銷 70 億元的 WTO 12 期案，以及位於新湖一路的 WTO 13 期新案、總銷估 80 億元較為成熟。長虹表示，兩案目前為素地，若有單一企業欲購入做為企業總部，公司也可為其量身訂做，未來入帳可依完工比例法認列收益。

5/23

桃園房價年漲 14% 勝新北 【蘋果日報】

雖然政府打房打到交易量下滑，但房價尚未出現鬆動，據房仲業者統計今年第 1 季各主要都會區的平均房價，發現以桃園縣年漲 14.3% 最高，新北市 12.1% 居次；而各都行政區漲幅最高的為桃園八德，漲幅達 26.5% 居冠，其次為高雄楠梓區 18%。

桃園八德市今年第 1 季房價較去年漲 26.5%，為全台各行政區最高。林琨凱攝八德市規劃捷運

有巢氏房屋統實價登錄資料顯示，桃園八德市從去年第 1 季每坪 11.7 萬元，漲至今年平均每坪 14.8 萬元，漲幅 26.5% 最為全台各行政區最高。

有巢氏房屋副總經理劉炳耀指出，桃園縣將於年底升格為直轄市，八德市擴大重劃區因鄰近雙北市，且規劃捷運綠線、中央大學八德校區預定地，有不少自住與投資族看好此區未來的潛力。

東森房屋桃園大湳加盟店店東胡文毅表示，八德市會有較高的漲幅，主要是因年

全台都會區房價漲幅排行					
區域	名次	縣市	2013年均價	2014年均價	年漲幅
都會區	1	桃園縣	14.9	17.1	14.8%
	2	新北市	28.3	31.7	12.0%
	3	台北市	56.8	62.1	9.3%
各行政區	1	桃園縣八德市	11.7	14.8	26.5%
	2	高雄市楠梓區	8.3	9.8	18.1%
	3	新北市中和區	33.1	38.9	17.5%

註：2014年統計時間為第1季
單位：萬元/坪
資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網、有巢氏房屋

蘋果日報

初新案交屋潮所致，成交均價每坪約 15~20 萬元，而中古屋成交價則在每坪 13~14 萬元，但最近 1、2 個月以來，受到政府打房與房價在高點的影響，買氣較去年同期減少 2 成左

右，過去買盤以雙北市的中長期置產族為主，現在大多抱持觀望態度。

Q1 赴日買房 年增 120% 【蘋果日報】

台灣政府積極打房，加上東南亞國家動盪不斷，相對政經情勢穩定的日本，因有高租金投資報酬率的優勢，成為高資產族前往投資的地區，據日本信義統計內部

103年5月

成交資料，今年第1季國人至日本購買房產共125件，平均每天成交1.4件，總銷約19億元台幣，較去年同期的61件成長120%。

日本政經環境相對穩定，國人至日本購置房產交易量明顯增加。王亮勻攝
套房2房受歡迎

全球房地產指南 (Global Property Guide) 統計，日本租金報酬率5.53%居全球主要國家之冠，而據日本不動產經濟研究所統計，2014年東京都住宅大樓，3月單價每坪約72.3萬元台幣，較2月的70.2萬元上揚3%。

日本信義社長何偉宏表示，日本從申奧成功後，不僅經濟快速增溫，相對穩定的政經環境成為高端投資者的首選，就算消費稅從5%調漲至8%，但銷售仍穩定成長，這股買氣從春節開始持續發酵，只要物件地點、屋況佳，成交就很快。21世紀不動產董事長王福漲表示，今年東京詢問度增加3成，又以套房、2房最受國內買方歡迎，平均價格約1000萬元，均以長期投資收租為主。

日本信義近3年成交狀況

吉祥寺周邊最夯

台灣房屋全球財富中心執行長黃逸群表示，海外投資以日本和英國的詢問度最高，但台灣人買東京房產貸款條件較嚴，如果地點在都心23區內，總價900萬元以上、10坪以上產品，核貸的機率較高。另據日本Recruit Sumai Company調查2014年東京人最想居住的車站點，由東京都西側最大商業及住宅區的吉祥寺奪冠。

北市續漲 1坪飆90萬 【蘋果日報】

政府打房力道愈來愈猛，財政部長張盛和日前引用行庫資料，指雙北市房價已消風，但《住展》雜誌昨公布北台灣4月新案平均成交行情，台北市每坪90.7萬元，月增2%，新北市每坪42.5萬元，較3月增0.95%，房價創下歷史新高；而桃園、新竹縣市與宜蘭3區有微幅下修趨勢。

近期房市利空不斷，對消費者購買信心產生負面影響，但雙北市新推案價格仍再創新高。范厚民攝

根據《住展》公布4月新案平均成交行情，桃園縣1坪25萬元，較3月25.1萬元微幅下滑，新竹地區每坪23萬元，月減0.86%，宜蘭每坪20.1萬元，下降1.47%。「只看單月變化就斷定房價趨勢反轉，似乎言之過早。」

桃竹宜微幅下修

《住展》雜誌主編施綸傑認為，桃、竹、宜4月房價雖較前月微幅下滑，但絕對水準仍處在高檔。

宏普建設業務副總游武龍說，近期政府祭出選擇性信用管制的確影響買氣與信

103年5月

心，但民眾購買不動產不外乎考量地段、產品力、價位與建商信譽。他舉新莊副都心「宏普 AMAX」為例，基地位在捷運站口，規劃 17~33 坪獲兩岸商用客認同，總銷 70 億元推出 1 個月已售 7 成，「地段好，加上產品定位對，順銷不成問題。」志嘉建設推案主力集中在新竹地區，業務經理王秉逸坦言：「竹北今年市場熱絡度不如去年，投資人從大坪數轉到小坪數，目前是小坪數首購天下。」王秉逸透露，以往竹北建案都朝大坪數規劃，但礙於市場環境，部分已取得建照個案寧可廢照，或重新修改坪數。

志嘉建設還在北市捷運古亭站推地上權案「志嘉水曜」，規劃 60 戶 17~28 坪小宅已在潛銷期，王秉逸表示，還需要時間教育消費者觀念。

「這波打房的確有造成購買人信心動搖，或者轉趨冷靜，總之，絕對不會再去追高價錢。」桓邦建設總經理陳志瑤分析，雙北市非精華地段，若又無捷運加持，站在建商推案立場就不能太過樂觀。桓邦與大陸工程與厚生集團合作信義計劃區 B7 素地建案，基地逾 1000 坪，總銷百億元，預計在年底推出。

推案坪數兩極化

在淡水紅樹林推水岸宅「馥人灣」的精聯建設董事長蔡家福直言，政府政策搖擺



蘋果日報

不定，對房地產來說是顆不定時炸彈。甲桂林廣告副董事長曹瑞濱認為，推案規劃坪數將加速走向兩極化，銷售則要看個案表現。

各地自訂非自住房屋稅率 財部支持 【蘋果日報】

立院已三讀通過房屋稅修法，提高非自住房屋稅率，自住屋全國總戶數上限 3 戶，台北市規劃訂差別稅率。

財政部長張盛和昨表示：「支持、歡迎。」上限為 3.6%，最低 1.5%，財政部會把全國總歸戶資料給各地方稅捐處。

上限 3.6% 最低 1.5%

張盛和表示，總歸戶資料出來後，地方稅捐機關就能明確掌握，了解每個人擁有多少棟房子，分散在那個縣市，也已召集賦稅署開會，研議囤房查核要點，會儘快將這些資訊交給地方稅捐機關。

103年5月

張盛和初步構想是，超過3戶以上的歸戶資料才送，只有一戶住宅先不送，之後詢問房屋所有權人，認定那一戶是自住，那些是非自住。如果發現轄區10戶以上住宅很多，建議可訂定差別稅率。

媒體問及金融機構是否有囤房現象？張盛和說，要看實際用途，比如銀行有一百多家分行，多為當作辦公行舍營業用，不太可能有空屋，金管會也有監督管理，不可能放太多在不動產，不可能囤房。

另外，財政部訂出自住屋標準最多3戶，國稅局將針對多屋族查稅，凡持有房屋超過3戶就會調查房屋使用情形，出租課租賃所得是否短報，若有營業行為要課營業稅。

轉嫁囤房稅 永康商圈房租漲1-2成 【民視新聞】

政府囤房稅拍板定案後，已經有房東悄悄調漲房租，像是台北的永康商圈，就有不少房東轉嫁囤房稅，將租金調漲1到2成，因此有些租客因為租金成本太高，紛紛退租，永康商圈的店家出現大洗牌。

小吃店林立的永康商圈，幾乎是觀光客來台朝聖必去景點，自從信義線通車後，房租已經漲一波，最近這1、2個月，又是一片漲聲響起。

真的不誇張，像這間40坪大的餐廳，房租從20萬漲到22萬，漲幅1成，還有上、下兩層樓的芒果冰店，傳出房租蠢蠢欲動，要從50萬提高到60萬，彎進巷子裡，空屋等待出租的金店面，也是因為房租一口氣要從8萬調漲到10萬以上，原本的麻糬店撐不下去，只好退出戰場。

房東話說得直接，還低調透露，有兩間日商餐飲業，看好永康商圈年產值150億台幣的強大消費力，準備千萬資金，打算進駐卡位，外商紛紛來詢問，首當其衝的，就是本土業者。

面對外商集團卡位，台灣本土小吃店，態度老神在在，強調永康商圈的台灣味，不是外商集團可以拷貝的，只是店租驚驚漲，堅持台灣味的商家，能撐多久？誰都不知道。

國發會：有助社會住宅供給 【工商時報】

高房價惹民怨，政府提出增加社會住宅供給，以平抑房價，立委關注台北市法定容積標準太低，讓社會住宅的興建受限，國發會副主委黃萬翔昨（22）日表示，跨域加值方案中的容積增額，有助增加社會住宅的供給，而且「想蓋多少有多少」。

立法院財委會昨天聽取跨域加值公共建設財務規劃方案推動情況，召委賴士葆質詢表示，前內政部長李鴻源曾說，希望大家住遠一點，再坐捷運到都市上班，但

103年5月

台大教授卻希望增加台北市的法定容積，以增加住宅供給，哪種做法比較好？黃萬翔表示，這二種方式分別屬於都市發展的集中、發散理論，集中發展較符合低碳的需求，目前台北市平均容積為180%，住三的法定容積為225%，而方法沒有好壞，要看適當與否。

賴士葆表示，外界認為台北市住三的法定容積僅225%，實在太低，希望政府能提高容積率，內政部次長林慈玲則回應，各地容積率都經過都市計劃審議過程才確定，增額容積雖然是增加社會住宅的方法之一，但也要考量都市容受力。

黃萬翔也說，容積率沒有高低好壞之分，是相對的問題，例如將外部交通建設做好，建築的容積當然要增加，如果沒有相關設施，政府也不會開放增額。

他指出，跨域加值公共建設方案，將可透過增額容積、土地變更及異業整合，來擴大地方公共建設的能量，以彈性的財務供給，只要公共建設的自償率達到30%，一分錢就能作三分事。

在增額容積方面，黃萬翔說，主要是估算未來都市自然成長所需的發展容積，以都市計劃提高地區的粗容積，或購入容積辦理個別基地容積率的變更，至於增額容積可予以出售，或儲備作為未來社會住宅等公益性目的來使用。

避免央行盯上 豪宅貸款降溫 【聯合報】

財金部會嚴格控管豪宅貸款，央行官員指出，近來豪宅市場已冷卻，放款案件跟著下降，平均貸款成數則介於5.5至5.7成之間。

據了解，近來已有高總價的豪宅淪為法拍屋，銀行業者說，豪宅出現法拍屋是否為房市反轉警訊，仍有待觀察；但考量授信風險，及避免被央行「盯上」，各行庫都儘量不做豪宅貸款，「尤其是整批豪宅」。

官員說，數據顯示，近來豪宅貸款量已出現趨勢下降，主要是建商態度趨保守、不再大量推案，「建商也有風險意識、他們也怕手中有太多餘屋。」

銀行業者指出，因國內房價處於高點，加上豪宅總價動輒7,000、8,000萬，甚至1、2億元，銀行儘量避開豪宅貸款，除壓低貸款成數至5成左右、利率加碼也跟著拉高，較一般房貸利率高出1碼（0.25個百分點）。

行庫主管表示，銀行在承做豪宅貸款時，首要考量座落地點，以台北市精華地段為例，因有十足擔保，貸款成數最高6成，貸款人若是優質客戶，銀行還是願意承做。

但是業者強調，由於國內房價已處於高檔，銀行在估價更趨謹慎，除不提供寬限期，並透過壓低成數、貸款利率等降低授信風險。

某大行庫即指出，依央行規定，雙北市管制區的高價住宅最高成數為6成、利率2%起跳，惟該行規定比央行嚴格，最高成數僅5成，利率則比一般房貸利率高1

碼。若以該行一般房貸利率 2.52% 至 2.77% 起跳，豪宅貸款利率恐突破 3%，至 3.02% 左右。

壓不住 雙北新屋成交價飆新高 【經濟日報】

「雙張會」後，政府祭出加稅打房政策，但效果不如預期，住展雜誌最新統計，4 月雙北市預售、新成屋每坪成交均價分別達 90.7 萬元、42.5 萬元，年增率分別達 11.2%、8.7%，雙雙寫下歷史新高；基隆、桃園、新竹、宜蘭則維持高檔，年增率則以桃園增加約二成最高。

住展統計，4 月雙北市預售、新成屋每坪成交均價再度來到歷史高點，其中台北市由 3 月的每坪 88.9 萬元微揚 2% 至 90.7 萬元，若與去年同期相較則成長 11.2%。新北市部分，也從 3 月的每坪 42.1 萬元攀升至 42.5 萬元，月增率近 1%，年增率 8.7%，顯示雙北房價不斷走揚。

走出雙北市以外地區，包括基隆、桃園、新竹、宜蘭等四地區，雖然房價未隨雙北市同步向上拉高，但均在高檔盤整，其中桃園每坪成交價 25 萬元，新竹、宜蘭、基隆也都落在 23 萬元、20.1 萬元、19.3 萬元的高檔。

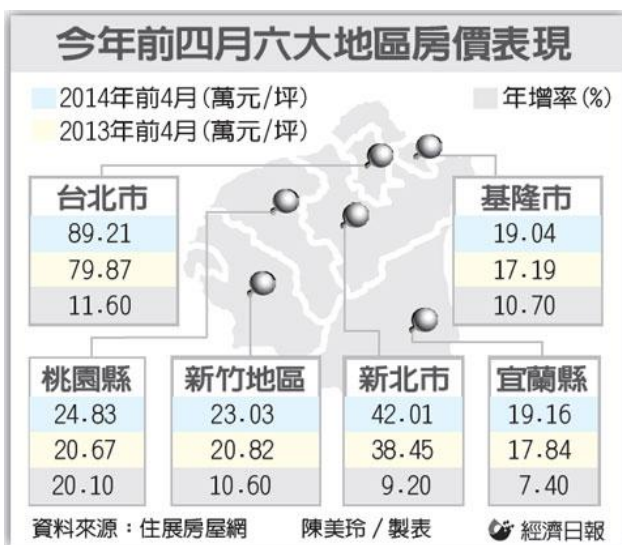
建商表示，從長線觀察，近二年雙北市高房價雖受困政府打房影響，但房價仍持續走高，顯示市場需求仍未明顯減低，加上低利率和游資拉抬，接下來要看到雙北市預售、新成屋市場房價明顯下修的情況，機率不大。

甲桂林廣告副董事長曹瑞濱指出，雙北市目前預售、新成屋一手市場，小坪數和頂級豪宅市場仍有買氣支撐。以小坪數來說，只要總價在 1,000 萬至 2,000 萬元區間，產品為二房和小三房產品，市場仍有一定程度的去化力道；頂級豪宅因客戶本身資金運用自由度較高，較不受景氣和打房影響，只要地段夠好，買家還是

會出手。

建商認為，過去 12 年來的房市多頭市場，主要是低利率造成的，加上政府引導回流台灣的龐大資金無宣洩投資出口，而房地產具備可融資條件、又具保值效果，自然推升房價持續上漲，且過去 12 年建商經歷過一波洗牌，現在留在檯面上的建商體質都很健全，不會因政府打房，房價就會因此鬆動。

建商強調，台北市房市已經脫離循環周期的原則，接下來房價不是緩



103年5月

升，就是進入盤整，除非都更大幅鬆綁，市場上供給量大增，房價才有機會出現鬆動。

房價消風？雙北新屋房價仍上揚【聯合報】

政府推出各種打房政策，北台灣房價卻不跌反漲。住展雜誌統計，今年4月大台北房價持續上揚，台北市新建案成交價每坪90.71萬元，比3月的88.9萬元小漲2%，今年1至4月平均每坪89.21萬元也去年同期上揚11.69%，顯示政府打房還沒發酵。

財政部長張盛和日前在立院表示，根據公股行庫貸款資料顯示，雙北市房價皆下修約5%，他對房市明顯消風，感到滿意。

但住展雜誌最新統計，4月分雙北市新屋房價仍上揚，台北市新屋行情每坪90.7萬元，站上9字頭，創統計以來新高價；新北市每坪42.5萬元，也比3月的42.1萬元來得高。

住展雜誌主編施絢傑指出，雖然政府打房政策多，市場也轉為觀望，但因市場資金仍相當充沛，加上土地成本高、推案地點精華，各地區還是不時有新建案開價創新高，房價依舊難消風。

但除了雙北市，4月北台灣的桃園、新竹、基隆、宜蘭新屋成交價分別是25萬元、23萬元、20.1萬元、19.3萬元，與3月相比，不是持平就是微幅下跌，房價的確陷入盤整。

施絢傑表示，桃竹、基隆、宜蘭市場觀望氣氛較濃厚，不過仍沒有明顯跌價。分析今年1至4月4區的平均行情與去年同期相比，可發現4區房價分別上揚7%至20%，房價要消風回到去年水準，難度高。

代銷業者分析，近期市場冷颼颼，若開價或規劃坪數脫離市場太遠的個案，通常銷售成果不會太好，但若掌握低總價、低單價或是離交通幹道近的新案，銷售速

度仍快，且有不少年輕族群詢問。

甲桂林廣告副董事長曹瑞濱表示，近期干擾房市的因素多，整體氣氛動盪，未來推案坪數將走向兩極化，只要抓住消費者的心，就不怕房子賣不掉。

縣市	2014年1至4月 平均行情	2013年1至4月 平均行情	漲跌幅 (%)
台北市	89.21	79.87	11.69
新北市	42.01	38.45	9.26
桃園縣	24.83	20.67	20.13
新竹地區	23.03	20.82	10.61
基隆市	19.04	17.19	10.76
宜蘭縣	19.16	17.84	7.40

資料來源：住展房屋網 製表／江碩涵

聯合報

每坪 17.1 萬 桃園房價漲幅 6 都之冠 【聯合報】

桃園縣將升格為第六都，又有捷運等交通建設加持，近 1 年房價漲幅居六都之冠，桃園八德市的漲幅亦居六都各行政區之首。

桃園縣房價從去年第一季每坪 14.9 萬元，相隔一年成長 14.3%，來到 17.1 萬元，漲幅為六都之首。其中，桃園八德市的房價從去年第一季的每坪 11.7 萬元，漲到每坪 13.1 萬元，漲幅 26.5%，居六都眾行政區之冠。

永慶房產集團研究發展中心經理黃舒衛指出，機場捷運雖是第一條連結桃園、雙北的捷運，但對捷運路網較為完整的雙北來說，加分效果不如對毫無捷運的桃園的影響。

他說，航空城這樣大規模開發的建設更是其他五都所沒有，也是桃園縣房價得以傲視五都的重要原因。

台灣房屋研究中心副理江怡慧分析，八德市近年來出現多個重劃區，不同於過往重劃區「從零開始」，八德市重劃區搭配原有商圈發展，生活機能較為完備，因此人口較願意進駐。在價格優勢下，目前八德重劃區的推案吸引不少來自鶯歌、三峽等新北市民眾前往購屋，炒熱八德房市。

她舉例，八德市的廣豐重劃區新成屋兩年前價格為每坪 16 至 18 萬元，但今年第一季已漲到 25 至 38 萬元，鄰近的義勇街從兩年前每坪 8、9 萬元，站上 15、17 萬元，漲幅逾 5 成。

有巢氏房屋發言人副總劉炳耀指出，六大都會區近年來市中心區域房價增高，交通建設帶動居民向外圍區域及新興熱區看屋；若該區域擁有重劃區利多條件加持，房價也會被帶動。

他建議，找屋民眾可多留意有重大建設或交通等利多題材區域，除了能夠減輕購屋壓力，還具增值潛力。

新壽海外獵房買地 360 億上膛 【經濟日報】

台灣優質不動產標的難覓，加上金管會管控投資報酬率，壽險業轉向海外尋找不動產投資機會。新光人壽昨（22）日表示，董事會已決議將赴海外投資不動產，額度合計為 360 億元，主要鎖定日本東京、英國倫敦與中國大陸北京。

壽險龍頭國泰人壽也有同樣的計畫。日前董事會通過決議，將揮軍前進倫敦、東京等地尋找優質不動產標的，其中倫敦準備大手筆砸下 4 億英鎊（折合新台幣約 200 億元），兩地目前已有五件投資標的。

新壽資深協理邱永祥表示，董事會在去年 1 月、今年 4 月通過海外不動產投資案，初步選定東京、倫敦、北京等地作為獵地範圍，並進行不動產進行評估，可投資額度則為 200 億元。

103年5月

今年4月則進一步將東京投資區域鎖定在六大精華區域，投資額度則為160億元，目前已積極在中央區、千代田區、港區、新宿區、澀谷區和目黑區等地，尋找投資標的。

同樣相中東京不動產準備出手的國壽，據了解，包括中央區、新宿、港區、千代田、澀谷區都是獵地範圍，粗估投資報酬率4%起跳。

新壽主管說明，投資海外不動產須設立特殊目的公司（SPV），加上向日本方面申請、接洽等流程，內部評估最快年底，會有進一步的結果出爐。

至於倫敦與北京兩地，新壽表示，已完成市場調查，目前同樣正評估中，由於當

壽險業海外投資不動產計畫

新壽 	業者	國壽 
<ul style="list-style-type: none"> ●日本東京：中央區、千代田區、港區、新宿區、澀谷區、目黑區 ●英國倫敦：評估中 ●中國北京：評估中 ●總額度360億元，日本占160億元 	地區	<ul style="list-style-type: none"> ●日本東京：中央區、港區、新宿區、千代田區、澀谷區 ●英國倫敦：評估中
	投資額度	●英國倫敦約4億英鎊（約新台幣200億元）
優於台灣	投資報酬率	粗估約4%-5%
資料來源：採訪整理 郭幸宜/製表 		

地不動產價格偏貴，像倫敦，一棟商辦價格幾乎都是400億元起跳，北京的老舊公寓一坪也要60幾萬元，內部認為還不到進場的時機，換言之，現階段海外不動產投資仍以東京為首選。

壽險業主管表示，金管會限制不動產最低投資報酬率須達2.875%，加上台灣好地越來越少，在國內投資商辦越來越難，因此轉向海外尋找合適投資標的。

5/26

包租王收租 1.4 億 繳健保 294 萬居冠 【蘋果日報】

二代健保補充保費新制去年上路，收到近400億元保費，其中1名包租公「貢獻」逾半，因房租收入約1.4億元，不只是「包租王」，依法繳294萬元補充保費也居冠。

今日出版的《聯合報》報導，二代健保補充保費新制，民眾若有薪資以外的所得，每筆超過5000元需加收2%的補充保費。除「包租王」繳補充保費逾200萬元，其次是「獎金王」繳215萬元，「兼職王」去年兼職收入有239筆，全年收入高達1億448萬元，補充保費為208萬元。

只收費 1% 房仲二軍搶市 【蘋果日報】

全台房仲以便利商店一樣的驚人速度展店，各品牌極力在激烈競爭下求突破，集團型房仲陸續推出2、3軍品牌搶攻中古屋市場，鼓勵創業者由小換大；還有業者標榜「買賣各收1%服務費」，避免屋主為了高比率服務費而屢開高價。一般

市場則多以向賣方收 4%、買方收 2% 的情形較多。

E11 不動產服務費收成交價的 1%，希望屋主不要把服務費加入開價。范厚民攝
對於房仲品牌愈開愈多，台灣房屋營運目標總經理周鶴鳴認為，未來房仲業大品牌會整併小品牌，而對自家 2 線品牌優美地產的定位，會以「低門檻、共享資源、聯賣」的企業綜效策略。他指優美地產目前全台共 35 家，今年目標預計突破百家，月費門檻約為 2~4 萬元，但依據區域不同有約 15% 的彈性，台灣房屋則為每月 4~6 萬元。

加盟金月收 3 千

住商不動產今年甫推出「大家房屋」，住商機構總經理陳錫琮表示，住商不動產和大家房屋間的物件、資源與教育訓練皆共享，不會有互相競爭的衝突，且可讓想創業的人有更多的機會，從小品牌加入更好的品牌。

在地房仲藍海地產集團，今年預計在新北市雙和地區再開 2 家店，以經營中和、永和的不動產為主，並開始拓展海外市場。「首年免月費」的東龍不動產，第 2、3 年每月也僅收 3000~6000 元的低月費，以降低加盟者營業成本。

優美地產為台灣房屋的 2 線品牌，共享集團資源。林琨凱攝

成交價貼近市場

台中在地房仲春耕不動產，最高曾達 20~30 家店的規模，但目前僅有 4 家。管理部協理張璋庭指出，以台中的土地與 7 期高總價產品為主，主要經營高資產族群、將產品做區隔化，就算全台競爭大，但已深耕台中當地，故即使全台交易量低迷，仍有不錯業績。

也有主打低服務費的房仲，E11 不動產創辦人吳秋遠強調，「我們是唯一敢講買賣服務費只收 1% 的房仲」，吳秋遠說很多房價都是被高額的服務費墊高，是房價持續上漲的幫兇，若僅收 1% 服務費，屋主就不會開更高的開價，店策略會以房價最高的雙北市為主，且成交價更能貼近市場行情，現在香港、日本與美國，大多買賣雙方服務費皆僅收 1%，且也能更快速成交。

維多利亞集團也在上月正式開出「1%地產」，同樣是買賣雙方服務費各收 1%；維多利亞集團執行長邱明宏澄清非低價搶市，而是認為房仲業服務費佣金 6% 偏高，以房屋總價 2000 萬元為例，若收 5% 服務費用就有 100 萬元。

房仲 4685 家 3 年多 3 成 【蘋果日報】

截至 4 月底統計全台房仲店達 4685 家，近 3 年增加 34.7%，仲介公會理事長指出，「預估今年台北市房仲店數將呈現負成長，關店比開店還多。」

據《蘋果》統計不動產經紀業資訊系統，發現今年 4 月全台房仲店數高達 4685 家，為近 3 年最高，較 2012 年 4 月還多 34.7%，各主要都會區又以桃園縣增加

數最多，近3年增加90.3%，從216家增加至411家。

北市房仲開店數增幅已趨緩，近3年增22.2%為各都最低。黃競鋒攝

1年300家退保

雖全台房仲店看似逐年增加，但房仲業退出營業保證基金的家數，平均每年約有300家左右的退保量，尤其去年退保數共431家，為近年最高。

中華民國仲介同業公會全聯會理事長李同榮表示，在房仲競爭愈來愈激烈下，雙北市房仲店幾乎已達到飽和，但是「有增就有減」，預估今年開始，台北市房仲店數將呈現負成長，也就是關店數多於開店數，且像是信義房屋與永慶房產集團的直營體系，在台北市將會愈來愈密集化，進而產生對加盟體系的「排擠效應」。李同榮說，出了雙北市外，自有品牌還有發展空間，但隨著法規限制房仲愈趨嚴格，導致這些自有品牌需要總部的規範、教育訓練和資源等，因此可能會併入房仲集團的副品牌。

永慶房屋業管部協理鍾穎麟指出，以直營店為主的永慶房屋，今年展店區域以新北市為主，因新北市交易量高，加上北市展店已趨近飽和，新北市未來的展店重點會以中永和、板橋及新莊等區域為主。

買氣冷清跌2成

受到政府打房及高房價影響，市場買氣冷颼颼，東森房屋桃園大湳加盟店店東胡文毅表示，桃園地區最近受到政府打房，以及新興重劃區的新成屋房屋開價已達2字頭等因素，今年4、5月中古屋成交量較去年同期下滑2~3成。

仁愛帝寶成交價 罕見回跌 【自由時報】

自二〇〇八年金融風暴後屢創新高價的「豪宅一哥」—仁愛帝寶，首見成交價跌。根據地籍資料，三月底帝寶再現一戶成交移轉，依貸款設定金額推估，每坪單價約二六六·〇七萬元，較去年底實價揭露帝寶四戶交易價格每坪約二七五萬到二九八·二萬元都來得低。

根據地籍資料，該戶是今年三月二十八日移轉、五月十九日登記，坪數一六〇·八六坪，另有三個車位，坪數約四十四·八五坪，貸款設定金額為二·二億元；假設每個車位價格四百萬元，以貸款成數五到六成推估，每坪單價約二二〇·四萬到二六六·〇七萬元。

賣家是以毛巾類產品起家的廣豐實業董事長賀鳴玉，買家則是英屬維京群島商宏福國際，負責人張聰淵與日前在越南傳出集體中毒事件的宏福鞋業（頂健行）董事長是同一人，為國內知名的傳產業者。

房仲業者分析，頂級豪宅成交紀錄不多，仁愛帝寶前一次實價揭露是在去年底，交易樓層分別是七、十三樓及兩戶十九樓，每坪單價約二七五萬到二九八·二萬

103年5月

元，其中十三樓及十九樓兩戶是由知名台商王任生砸近十二億元買下；就算以較低樓層的七樓成交價每坪二七五萬元來比較，這次較高樓層的十二樓成交價，推估僅約二六六萬餘元，的確是帝寶罕見的成交價下跌情形。

台灣房屋智庫研究員洪佩君指出，在央行祭出豪宅版信用管制，且未來豪宅交易若無法確實舉證獲利，恐將面臨十五%的推計課稅，難免造成豪宅節稅、理財功能轉弱，在市場買氣下滑，成交價將不再創高、甚至回跌。

雖然仁愛帝寶首見跌價，但台北市信義計畫區指標豪宅「皇翔御璽」在三月時賣出一戶，根據地籍資料，最新買家是神腦總裁林保雍與其兄林保永；樓層是九樓、坪數超過二八〇坪，另有四個車位，且沒有貸款設定金額，推估每坪價格達二七〇萬到三〇〇萬元。

資產活化 水泥族群下半年添利多 【工商時報】

水泥族群擁有龐大土地資產，資產活化一直是水泥廠近幾年規畫生財的方向；台泥（1101）竹東廠土地標售、亞泥（1102）不動產重估、嘉泥（1103）北市中正區小豪宅開發及國產實業（2504）桃園辦公大樓改裝為購物美食廣場都將進入實質開發，下半年可為各公司貢獻業外收益。

處分除水泥外的非核心事業，一直是辜成允接手台泥集團後對資產的處理原則；約 20 公頃的竹東廠，在獲內政部審查通過變更地目為商業區與住宅區後；台泥就以民間身份，自辦「台泥竹東廠區變更竹東都市計畫案」，預計近期就可分地。基於專注於本業，台泥指出，竹東廠完成市地重劃後，預估可取回 50% 左右的住商土地；台泥不會自行開發，將委託土地房地產專業機構向外出售，最快下半年就可對外公開標售。

房地產業者指出，台泥可分回的土地坐落於下公館精華地帶，當地住宅土地每坪至少有 25 萬元、商業區每坪更有 30 萬元的身價。法人指出，由於台泥竹東廠土地成本極低，經重劃應可取回上萬坪，扣除成本，預估未來出售利益高達 20~30 億元。

亞泥主要的不動產物件，包括擁有一半產權的北市敦化南路上的遠企土地和建物、以及 100% 持有的延平南路上出租給遠百的土地和建物，及高雄出租給遠百的亞企大樓土地和建物。這些投資性不動產採公允價值模式評價，經鑑價師評估後，整體淨值將因此大增 455.02 億元，每股淨值則將增加 13.8 元。

嘉泥今年在台灣可望進行第一筆建案（大安區金華段四小段地上權）開發；該案基地面積 348.8 坪，位於靜巷中、並擁有明星學區，看好當地的住房需求，嘉泥正積極規劃 20、30 坪的小豪宅，現在設計規劃中，最快在第二季底或第三季初完成設計、取得建照，即會進入預售階段。預估，此案開發利益應有數億元。

103年5月

國產在全台的土地資產共有 40 多萬坪，今年最先活化的是桃園辦公大樓拉皮改裝為購物美食廣場；國產實業指出，最快第三季出即可進行招商。市場估，此商場每年至少可為國產貢獻 1~1.5 億元的租金及分紅收益。

財政部：下一波查不動產交易所得 【中央社】

綜合所得稅申報即將截止，財政部規劃下一波查稅重點鎖定包括重購自用住宅退稅在內的不動產交易及所得查核作業，以維護租稅公平。

綜合所得稅即將於 6 月 3 日截止申報，102 年房屋買賣交易資料完整呈現，納稅人申請重購自用住宅退稅、鉅額交易、預售屋、店面、租金等資料將成為查稽重點。

財政部表示，綜合所得稅繳稅期結束後，將著手清查重購自用住宅申請退稅的換屋族，頻繁買賣土地的人也是稅捐機關的查稅重點。

財政部透露，去年有雙北市達新台幣 8000 萬元，雙北市以外達 5000 萬元的房屋交易部份會成為首波查稅重點，房屋交易金額未達這項標準者將儘速查核後通過。

財政部說，近期所得稅申報時，若去年有雙北市 8000 萬元以上、雙北市以外 5000 萬元以上房屋買賣交易，稽徵機關僅查得或納稅義務人僅提供交易的實際成交金額，而無法證明原始取得成本，稅捐機關會以查得的實際房地總成交金額，按出售時的房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額的比例計算歸屬房屋收入，再以這項收入的 15% 計算出售房屋所得額。

根據財政部詳列 8 大項 103 年度維護租稅公平重點工作計畫，其中「不動產相關交易及所得查核作業」將鎖定鉅額房地、預售屋、黃金店面、一般租金等，以維護租稅公平，進一步提升查核績效，防杜租稅規避。

賦稅署指出，鉅額房地部份由各區國稅局依轄區內房地產特性進行查稽；預售屋部份包括投資客最愛用的「紅單」轉讓；屢創高價的黃金店面，和包租公、包租婆的房屋出租等都將是明年維持租稅公平重點工作。

至於實價登錄資料能否用於不動產相關交易及所得查核作業，賦稅署說，目前實價登錄資料不能用於查稅，且實價登錄公布的是區段房價，與賦稅署的資料有落差，證據力不足。

台商快受不了 紛評估返鄉設廠 【自由時報】

中國工資每年以雙位數百分比飆漲，已是現實，各地罷工抗議事件也越來越常見，大幅增加台商的營運成本，降低其競爭力。筆電代工廠廣達副董事長梁次震日前直言，廣達正積極評估返台設廠的可能性，此舉也凸顯台商從中國淡出的趨

勢，正在成形。

上個月，寶成中國東莞裕元鞋廠因福利保險金問題爆發三萬多人罷工，台商人人自危，神經緊繃。

中國工資低廉的時代已過去，根據統計，包括各類社會保險費在內的勞工成本，若以美元計算，過去三年大漲逾六成。不只工資漲幅驚人，中國勞工意識抬頭，抗爭與罷工日益增加；根據最新調查，今年來中國出現的罷工次數，比去年同期多出三分之一，未來罷工運動只會越來越多。

員工福利保險成本 越來越多

「中國薪資肯定會一直漲。」筆電電池大廠新普董事長宋福祥分析，除了缺工、員工流動性高，日前東莞裕元鞋廠爆出社會保險金爭議，更凸顯中國勞工問題。令人擔心的是，這可能只是「第一槍」，未來中國社會保險五金（養老保險、失業保險、醫療保險、工傷保險、住房公積金）的要求勢必提高，台商將增加更多的員工福利保險成本。

梁次震說，過去每年中國最低工資大幅調升，是全球工資成長最快的地區，除了工資外，還要加強各種福利。他憂心，台商要面臨的現實就是中國勞工成本一直上升，「一年後，中國生產勞工的薪資將超越台灣」。他表示，廣達一直在評估返台重新設廠的可行性，但最大問題還是卡在招不到足夠的生產線員工。

除了廣達，散熱導管廠商泰碩也正評估回台。泰碩表示，江蘇當地工人每月工資成本已高達人民幣三千五百元至四千三百元，折合新台幣一萬七千元至兩萬一千元，已和台灣工資差不多。

研華科技總經理何春盛認為，中國工資很快就會追上台灣，但我們的生產力是中國的一倍，台灣製造將重現競爭優勢，「高科技產品若由台灣生產，品質更能獲得客戶的肯定」。最近研華位於林口的新總部啟用，新廠房將在二〇一五年完工，屆時台灣生產比重，將從目前的四十五%提高至五十五%。

新店和平社區都更 議員促先讓售土地 【自由時報】

新北市新店十四張捷運機廠附近的和平社區擬辦理都市更新，市議員陳永福、陳儀君要求市府比照永和大陳義胞社區先讓售土地，再研議以公辦或自辦方式都更；財政局財產開發科長童偉碩表示，礙於法令規定，讓售土地有難度，將先檢討相關法令可不可行。

和平社區位於新店區民生路一四五、一五六巷兩側，南側是中央新村北側區段徵收案，北側是捷運環狀線Y7車站，土地面積一萬五千多平方公尺，九十九%是市有土地，現住三〇七戶中，有二百九十七戶是向市府承租土地，十戶未承租，財政局計畫辦理公辦都市更新。

103年5月

和平里長吳振輝表示，當地住戶都是民國四、五十年，從秀朗橋下河川地遷移過來的，包括從海南島隨國軍來台、韓戰撤退的軍人，還有從雲林、嘉義、彰化北上採砂石為生的民眾，時空環境改變，原本的低矮平房，都已加蓋二到五層樓高。吳振輝說，若依現行都更法令，住戶的房子都是地上違建，都更時幾乎都無法分配房子；陳永福、陳儀君表示，永和的大陳義胞社區當初也是承租市府土地，最後行政院專案核定讓售土地，希望和平社區都更比照辦理，先讓售土地給住戶，再來實施都更，才能照顧住戶的居住權益。

財政局：依法不得讓售

童偉碩解釋，大陳義胞社區曾經是中央試辦都更的示範區，九十八年行政院限制五百坪以上國有土地標售、讓售，後來考慮提高住戶參與都更的意願，九十九年專案簽呈解除都更示範地區移轉限制；一〇〇年九月修正法令，直轄市的出租土地依法不得讓售，法律不溯及既往的大陳義胞社區，但和平社區都更就要受規範。童偉碩表示，目前只進行第一次說明會，跟住戶說明都更的程序及參與方式，未來是否能夠突破法令限制，還要再研議。

包租公誠實報稅嗎？財部抓漏總動員【聯合報】

包租公、包租婆要注意囉！五月底綜合所得稅結算申報結束後，財政部即將開查房東的一〇一年度租賃所得。如果去年報前年所得稅時沒有誠實申報租金收入，不久後可能就會收到國稅局的稅單。

尤其，一人名下持有三間以上的房屋、或出租黃金店面，就是國稅局重點鎖定的查稅對象。

賦稅署官員表示，查稅已成為遏止炒房的重要措施之一，「不動產相關交易及所得查核」每年都列為重點查稅項目，而且鎖定細項愈來愈多、範圍愈來愈大。今年不動產相關交易及所得查核細項中，除奢侈稅外，鉅額不動產交易查稅門檻下修到二千萬元，而且預售屋買賣查稅擴及「紅單交易」；另外，除了黃金店面的租金所得列為查稅重點，多屋族的租賃所得也納入重點查稅項目。

國稅局官員說，財政資訊中心近期將統整資料，篩選出同一人名下有三間以上的住宅，以及名下非自用住宅中有營業用房屋等資料，交給國稅局下半年展開查稅作業。除了書面審查外，國稅局還會實地訪查。

國稅局官員指出，都會區繁華路段主要街道的店面、一人持有三戶以上非自住的房屋、租金訂定偏離市價，或相關檢舉案件，都是租賃所得的主要查稅重點；目前即將開查的是一〇一年度的案件，國稅局將會逐一交叉比對房東的報稅資料，確定有無漏報或低報。

103年5月

國稅局官員表示，若有架設租屋網站、有固定營業場所，或具備營業牌號，又或者是有雇用人員協助處理房屋出租事宜，就屬營業行為，要辦營業登記，按期繳納營業稅。

各縣市主要街道、繁華商圈的黃金店面，除了要查核有無漏報，還會查核有無低報。官員說，包租公申報的租金若偏低，會參照財政部頒定的「當地一般租金」標準，調整計算租賃收入，所以即使房東與房客「套招」也沒用。

賦稅署表示，除了五區國稅局總動員查稅外，各地方稅捐機關也會清查房屋稅及地價稅稅籍及使用情形，防杜已變更用途的房地，仍按低稅率繳稅或享有租稅優惠。

例如，重購退稅的土地從買入後五年內，都必須作自用住宅，並辦妥戶籍登記。官員說，這土地不能改變用途、出租他人或遷出戶籍，也不可以移轉他人，即使是夫妻間贈與都不可以，否則要被追繳原退還的土地增值稅。

房東想省稅 抵愈多繳愈少 【聯合報】

報稅進入倒數計時，包租公、包租婆報稅了嗎？財政部官員提醒，「不動產相關交易及所得」已納入查稅重點，只要誠實納稅就不怕被查稅。包租公、包租婆想省稅，可掌握「抵愈多、繳愈少」原則。

包租公或包租婆有二種報稅方式，可將收入簡單扣除財政部頒訂的百分之四十三「必要耗損與費用」，以百分之五十七做為所得；或採比較麻煩的列舉扣除。民眾若免費出借房屋給親友居住、記得要簽訂契約並公證；出租牆面、收取押金或轉租當「二房東」，都要申報繳稅。

租金收入若比財政部頒訂的當地一般租金標準低，國稅局會對房東補稅。值得注意的是，今年住家用房屋租金標準與去年相同，仍以房屋評定現值的一定比率認定，但營業用等非住家用的房屋，皆改採以實地租金調查訂出的「租金標準表」來認定，出租店面的包租公若要低報逃稅，將難逃補稅命運。

依財政部的簡單計算法，包租公的申報收入為年租金的百分之五十七，免附單據。但包租公可列舉扣除項目，包括折舊費、修理費、地價稅、房屋稅及其附加捐、以出租屋為標的物的保險費、房貸等因租賃而發生合理、必要損耗及費用，雖要檢具單據憑證比較麻煩，但只要列舉額更高、可抵的更多，就有省稅效果。包租公若將出租房屋的押金，存到銀行孳生利息，可選擇將這些利息列為租賃所得申報，減掉租賃所得的必要費用；若能確實證明利息是押金或典價存放銀行所產生，並已申報利息所得，則可列入儲蓄投資特別扣除額扣除，不用再計算租賃所得。

另外，根據財政部財政資訊中心統計資料顯示，民眾仍習慣要熬到最後幾天才報

稅。預估今年有六百萬報稅戶，但截至昨日（二十五日）為止，僅有三零九萬戶完成報稅，剛過一半。

5/27

台經院：房價明年跌 【蘋果日報】

經院昨公告4月製造業、服務業、營建業等3大產業營業氣候測驗點均較3月下
滑，其中營建業營業氣候測驗點83.03點、月衰退6.32點，為連續第4個月下
滑，除創下2012年2月來新低，跌幅也創2011年10月以來最大。台經院副研
究員劉佩真建議，未來半年國內房市宜謹慎以對。

劉佩真指出，不動產因為政府調控造成買氣觀望，另有公、民股行庫5月接力啟
動第2波房貸緊縮措施，引發帶頭作用，導致營建業景氣連續4個月下滑。

台經院產業營業氣候測驗點

營建景氣連4月降

至於房地產市場前景，劉佩真表示，下半年選舉干擾因素接踵而至，政府調控力
道日益加大、加上財政部國稅局查稅趨緊，資金移轉效應有增無減，預測今年成
交量明顯萎縮，房價下跌會在明年出現。

德明財經科技大學副教授花敬群表示，房市反轉已經開始，今年第2季已看到房
市步入反轉，房價下跌已在某些地方發生，台灣房地產的特性是，一旦開始漲或
跌，會延續好多年，要全面調整完，才會進入下一個循環，這個調整過程至少要
3至5年，不至於出現1年房價跌個3到5成。

花敬群指出，若民眾沒有迫切壓力下，等待絕對是最佳買房策略，預料今年下半
年市場跌幅不會太保守，全年房價跌幅可能有1成，明年則應在1成之上，長期
而言，房價自較高點跌超過3成至4成是必然經驗。

花敬群表示，台灣在1994年到2002年間，出現房地產行情反轉，前波下滑結果，
台北房價跌3成，台中、高雄房價腰斬，但這段期間每年有6%經濟成長支撐，
可是現在沒有這麼好的經濟成長，房價跌幅可能再擴大。

製造業服務業衰退

此外，台經院也公告製造業、服務業最新經濟動向調查報告，受國內外經濟情勢
干擾影響，4月製造業與服務業營業氣候測驗點各為101.81點、97.01點，分別
衰退0.3點與1.92點，服務業受證券業4月業績不佳影響，出現今年度首次單
月衰退。

台經院景氣預測中心主任孫明德指出，去年11、12月製造業景氣復甦，今年1
月製造業營業氣候測驗點一度衰退，隨後回溫，但4月再受美國升息、東南亞經
濟、台商投資越南也有不好影響，製造業走勢從3月看好佔一半，到4月變成持

平估一半。

孫明德說，雖然近期失業率降低、消費零售反彈，但受證券業在4月經歷較大震盪，美股、台股皆不佳，加上證券業是4、5月遇賣股淡季，電子業外銷訂單仍好，不需太過擔心，只要就業改善，製造業、服務業仍有機會在傳統旺季回溫。

Q1 成交率 掉5個百分點 【蘋果日報】

政府不斷釋出打房政策，中古屋買氣也明顯感受到「冷颼颼」，據房仲業者統計內部成交資料發現，今年第1季與去年同期相比，主要都會區成交率減少2.5~5.1個百分點。

中古市場買氣冷颼颼，交易量年減2.5~5.1個百分點。黃競鋒攝

東森房屋統計內部成交率，發現台北市今年第1季成交率14.3%，較去年同期少3.1個百分點；新北市則從去年第1季16.7%減至今年14.2%，減少最多的為台中市，從去年26.9%減至21.8%，少5.1個百分點。

成交時間漸拉長

政府持續打房，4月底後中古屋買氣受打房影響，呈現觀望趨勢，東森房屋研究中心副理梁芸煊表示，短期間雖然在委售與成交量上沒有明顯下滑，不過買氣確實受挫，目前成交時間逐漸拉長，其中像是桃園的買氣比金融海嘯時還冷。

房仲業者表示，台北市在預售屋銷售不如預期，加上高房價影響，市場觀望氣氛高，而今年1~4月整體來說，台北市呈現強者恆強的形式，更說明房仲業者良劣差異影響加盟店成交率。

今年4~5月雙北市成交率僅12.8~15.4%，為各縣市最低，其中北市精華區交易量更是明顯萎縮。中信房屋大安新生加盟店長戴龍祥就說，自從今年政府大力打房後，4月起成交量較去年同期大幅減少3~4成，尤其在買方不追價的情況下，賣方售屋開價也不再堅持，較有談價的空間，且若有屋主降價、屋況較差的物件，成交價也會略降。

太平洋房屋台中總店直營店不動產投資顧問黃錫藩指出，台中地區房市目前為「價漲量縮」，15年以上的中古屋，成交價從去年每坪12~15萬元，漲至現在每坪15~18萬元，而7期豪宅每坪成交價則在30萬元左右，但一般住宅今年第1季成交量較去年同期減少10~20%，豪宅成交量也有5%的減幅，來詢問房屋的電話量也較之前減少5成左右。

近5季主要都會區中古屋成交率

「房市為整盤期」

黃錫藩說：「現在要找800萬元以下的物件較難，但2000萬元的換屋型物件則乏人問津，買方抱持觀望、希望房市崩盤的態度明顯，但是目前房市為盤整期，不

至於有崩盤局勢。」

屋主陳先生表示，位在台北市溫州街的公寓原本要賣 4300 萬元，但是現在如果是 3700 萬元也會考慮賣掉。

新店捷運宅 16 戶標脫 【蘋果日報】

台北市捷運局昨日標售新店線新店站聯開大樓「碧潭有約」共 51 戶住宅，昨天 1~26 標號開標，共標脫 16 戶，2 房產品則吸引較多人投標。投標民眾范小姐說：「覺得地點不錯，第一次參與投標，但人數沒想像中多。」捷運局官員也坦言，雖然領標情況近千人，但 51 戶的總投標人數 126 人，並不熱絡。

台北捷運新店站聯開大樓「碧潭有約」昨天與今天開標，51 戶住宅共 126 人投標。彭仁義攝

2 房產品較受青睞

「碧潭有約」標售的 51 戶住宅為 2~4 房，坪數 21.9~67.92 坪。標售底價折算車位每坪 47.5~57.7 萬元，總價約 1092~4140 萬元。

北市捷運局路權室副主任龔昶榮透露，昨天開標溢價率最高的是中樓層、大坪數、有景觀的戶別，超出底價 700 多萬元，而第 3、11、16 標的 2 房房型最熱門，標售底價 1215~1336 萬元，皆有 6~8 人投標。

信義房屋表示，據悉 5 樓 25.6 坪的 2 房以總價 1388.8 萬元標脫，每坪 54.3 萬元，8 樓的 2 房則以 1540 萬元標脫，每坪約 55.5 萬元，2 標總計 14 封投標單，顯示 2 房產品較受青睞。

雖然昨天順利標脫 16 戶，但投標人數比想像中少。住商不動產企劃研究室主任徐佳馨分析，政府宣示打房已對民眾產生心理影響，除認為房價會下修，擔憂囤房稅、實價課稅等也減少買方的投資意願，除自住的剛性需求，否則民眾多不願在此時進場。

商辦標租僅多 1 元

捷運商辦市場則更冷清，景美站聯開大樓昨標租 3 筆地上 4 樓的一般事務所，皆為 148.78 坪含 3 個車位，月租金底價 18 萬 837 元，租期分別為 1、3、5 年。昨僅第 3 標租期 1 年的物件標脫，標脫金額為 18 萬 838 元，只高出底價 1 元。

捷運局資產管理室科長林萬融表示，景美公司行號較少，商辦需求低，加上這批辦公室坪數偏大，所以領標和開標都很冷清。

投資客縮手 商辦交易量急跌 8 成 【蘋果日報】

全台商辦交易冷清，實價登錄資料今年第 1 季全台高總價商辦交易件數僅 10 件，總金額 31.6 億元，件數及金額分別較去年第 4 季衰退 82%與 77%。德明科技大學

103年5月

副教授花敬群表示，商辦買方都是專業投資人，顯示他們認為景氣確實不樂觀。今年第1季大型商辦市場冷，價量均比去年同期下滑7~8成。資料照片

自用需求難撐買盤

去年每季大型商辦交易金額80.1~137.3億元，件數42~59件不等，今年明顯銳減。永慶資產協理黃增福表示，政府拋出改革稅制等打房，且加強查核商用不動產租金是否報稅，均讓投資買方縮手。

永慶房屋統計今年1~4月雙北熱區商辦成交物件，買方動機以「剛性自用需求」佔比45%居首，其它依序是「未來增值」41%、「土地價值」7%、「其他」5%、「投資報酬率」2%。黃增福指出，雖有自用需求支撐買盤，但若無業者投資大型商辦帶動，價量難有增長，未來3季交易量頂多較第1季成長1成。

第一太平戴維斯研究部資深經理丁玟甄則分析，今年億元以上物件釋出減少，買賣方價格認知差異大，加上捷運松山線年底通車，賣方若無資金壓力便傾向觀望。

新莊老街公辦都更案 遭質疑變相炒房 【自由時報】

總統馬英九日前五二〇就職演說時宣示，將加強居住正義，但「社會住宅推動聯盟」及「專業者都市改革組織(OURs)」昨天發表聲明，質疑新莊老街公辦都更案，市府可分回上萬坪樓地板面積，很可能讓售給建商，等於變相拿公有土地炒房，不符合公眾利益；對此財政局昨澄清，不會將分回土地讓售建商。

新莊老街公辦都更案引發炒房疑慮，新北市昨天舉辦公聽會，邀請民間團體以及專家共同討論。民間團體會中質疑，新北市長朱立倫任內積極推動社會住宅，且主張優先採「政府不花一毛錢」模式，新莊老街都更案可讓市府不花一毛錢，實現約六百戶青年住宅，為何市府不把地存起來？

OURs秘書長彭揚凱指出，新莊老街公辦都更案公有地面積為一千七百零二坪，占更新單元面積比例七十四·七六%，將來開發總樓地板面積為二萬一千九百零三坪，市府可分回一萬六千九百五十三坪土地，除了新莊派出所、武德殿、文化服務設施等占一千六百五十五坪，剩餘一萬五千二百九十八坪若讓售建商，「老街周邊房價將大幅上漲，無疑是拿公有地炒房。」

「新北市一面賣地，一面找地蓋社會住宅，但偏偏又蓋不出來。」彭揚凱說，市府應落實居住正義精神，堅守公有地不出售立場，分回的樓地板面積不可讓售建商，且未來將其規劃為青年住宅，解決台灣青年因房價過高，買不到房的困境。財政局財產開發科長童偉碩昨天在公聽會中明確承諾，未來絕對不會將分回的樓地板讓售建商。城鄉發展局住宅發展科長張壽文則說，鄰近的新莊永寧街廿一巷已經有一處規劃青年住宅，是否要將此案分回樓地板面積一部分做為青年住宅，還需要再研議評估。

碧潭有約 標脫價每坪約 55 萬 【自由時報】

今年台北捷運局首批捷運宅昨天標售，捷運新店站聯開案「碧潭有約」總計標售 51 戶，昨日進行 1~26 戶開標作業，整個開標過程並未對外公開，據了解，其中有 16 戶順利標脫，當中以 2 房住家競標相較熱烈，光是 5 樓、8 樓 2 戶住家便吸引 14 封投標單，標脫總價均超過 1350 萬元，拆算每坪均價約 55~56 萬元。

根據實價登錄資料顯示，「碧潭有約」2 房住家，每坪成交單價 50~60.5 萬元，信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，捷運宅的 1、2 房住家向來買氣較佳，相較於總價 3000 萬元以上中大坪數的住宅，「碧潭有約」2 房產品的買氣明顯熱絡許多，即使目前不動產市場氣氛低迷，仍可吸引民眾投標。

此次標售總價最低的是 5 樓住家，坪數約 25.6 坪，總底價約 1215 萬元，每坪底價約為 47.5 萬元，最終吸引 6 封投標單，以總價 1388.8 萬元標脫；此外，8 樓住家約 28 坪，吸引 8 封投標單搶標，最後以 1540 萬元順利標脫，換算每坪成交價格為 55.5 萬元。2 戶溢價空間約 15%。

營建業看淡景氣 今年房市量縮價跌 【自由時報】

受到政策打房影響，營建業對景氣看法趨保守悲觀；台灣經濟研究院昨天公布今年 4 月份「營業氣候測驗點」，在營建業部分，不僅連續 4 個月下滑、更創下 2011 年 10 月以來的最大跌幅。台經院預估，今年國內房市會先出現「量縮」，價格明顯下跌，要等到明年，因此，對未來半年國內房市應審慎以對。

「營業氣候測驗點」是調查製造業、服務業、營建業等 3 大產業的廠商，對該產業當月與未來 6 個月的景氣前景看法。

根據台經院公布的 4 月份調查結果，上述 3 大產業的「營業氣候測驗點」罕見「同步下跌」，顯示國內景氣仍有高度不確定性。其中，4 月份又以營造業的跌幅最大。

營建業 4 月當月「營業氣候測驗點」為 83.03 點，較 3 月的 89.35 點大幅下跌 6.32 點，其跌幅為 2011 年 10 月以來最大，也創下 2012 年 2 月以來之新低點；而營建業已經連續第 4 個月下滑。

台經院景氣預測中心主任孫明德表示，今年 4 月在政府調控房市動作頻頻，加上美國聯準會持續逐月縮減購債規模，使資金逐步流向股市，國內房市觀望氛圍仍濃厚；而營造業因土木工程業務動向趨於疲軟，導致當月景氣轉差。

展望未來，孫明德認為，有鑑於政府對於房市調控力道日益加大，且國稅局查稅力道趨嚴藉此防堵租稅漏洞，以及資金移轉效應有增無減；加上短期內我國政經情勢仍顯動盪，尤其，部分公股行庫持續緊縮房貸，因此，未來半年房市必須審

慎以對。

台經院副研究員劉佩真表示，這次營建業的「營業氣候測驗點」創下近期新低，主要受到政府持續平抑房價，以及國內不動產市場浮現觀望氣氛，使得營建業廠商對未來半年景氣看法，出現高度疑慮。

從整體情勢來看，劉佩真預估，今年國內房市，先從量能萎縮，房價雖可望下修，但幅度不太大，至於房市出現明顯價格下跌，要等到7合1大選之後，也就是明年。

台經院看房市 明年出現下修 【中國時報】

成交量萎縮，買氣觀望，民眾關切房價何時下修？台經院副研究員劉佩真預測，政府打房市、嚴查逃漏稅，明年房價就會出現明顯下修的趨勢。台經院昨公布4月景氣動向調查，營建業營業氣候測驗點83.03點，不僅連續第4個月下滑，還創2012年2月以來新低，跌幅是公布調查以來最大的一次。

「老實說，明年有機會看到降價！」住商不動產企研室主任徐佳馨指出，銀行端已在做風險控制，只要不是首購族，貸款成數多受到影響，特別是貸款金額龐大的豪宅，動輒要價2、3億，風險較大，申貸案須送總行審議，預期2015年啟動升息後，市中心降幅有限，但餘屋較多的蛋白、蛋殼區就要小心。

台經院昨公布4月景氣動向調查，國內製造業、服務業、營建業營業氣候測驗點均呈現下滑，顯示廠商對景氣看法趨於保守；其中，營建業營業氣候測驗點，更創2012年2月以來新低。

金融市場預期，美國升息最可能是落在明年上半年；劉佩真明確指出，近來房市成交量已明顯萎縮，只要美國利率波動，資金效益就會產生，台灣房價就會出現鬆動、下修的趨勢，最可能的時間點就是明年，而對廣大的投資人來說，今年下半年就該對國內房市謹慎以對。

劉佩真解釋，近來營造業土木工程案量減少、公股行庫又啟動今年第2波房貸緊縮，加上下半年選舉因素干擾、短期供給大，財政部又有平抑房價措施，預期接下來營建業營業氣候測驗點欲升不易。

台經院看衰營建業下半年的發展，還因公共建設投入規模持續萎縮、重大政經方案尚未完成立法審議，導致工程款項提列及到位速度明顯放慢，營建業下半年景氣轉差、難有樂觀發展。

除營建業外，台經院也同時公布製造業、服務業最新經濟動向調查報告，營業氣候測驗點各為101.81點與97.01點，皆較3月下滑。

台經院景氣預測中心主任孫明德表示，我國景氣持續復甦，但腳步沒有之前那麼快，除了有美國的升息問題、中國大陸、東南亞等台灣主要出口市場的經濟成長

103年5月

趨緩外，台商投資重鎮越南出現暴動事件，皆對我國製造業表現造成影響。至於服務業營業氣候測驗點較3月減少1.92點，孫明德認為，國內批發、餐飲、零售業表現不錯，失業率也下降，預測服務業表現不佳，應是受到證券業淡季影響，這屬於短期現象，應該不會持續太久。

巴克萊賭政府 不會重手打房 【中國時報】

政府頻頻宣示抑制高房價決心後，房市陷入盤整期，但巴克萊證券表示，台灣經濟正處於復甦階段，過於激進的打房措施，都將衝擊銀行體質及內需消費，進而影響經濟成長，預估政府不會採取強烈措施打房。

巴克萊證券出具報告指出，由於利率調升的步調緩慢，台灣受國際資金流動的影響又較低，未來2年大台北防禦高房價反轉衝擊的能力，較香港及新加坡等地區佳，房價過高的泡沫疑慮，也沒有香港和新加坡大。

巴克萊證券進一步表示，台灣貨幣政策的獨立性通常比較高，國際資金進來投資台灣房地產的情況，又不比香港及新加坡多。相對的，金融海嘯發生後開始上漲的房價，也不是因為銀行放款條件放寬所致。

因此，一旦美國聯準會開始升息，進而帶動國際資金撤退新興市場，台灣房市的影響應該有限。此外，由於年底7合1選舉漸漸逼近，即使政治人物不斷對房市發表強硬言論，行政機關應該也不會採取強烈的措施抑制房價，以避免銀行體質及內需市場受到衝擊。不過，在政策更明朗之前，房市仍將處於觀望盤整，未來2季成交量也將維持在低水位。

整體來看，巴克萊證券認為，受到房市交易量能萎縮影響，市場雖然開始擔心建商的獲利與現金流，進而看壞營建類股表現，但目前建商的資產負債表相當健康，資金取得依舊便宜，營建類股股價也相對便宜，建議投資人逢低加碼優質的營建類股，個股喊進冠德(2520)與華固(2548)。

北市議會舊址開發 7月招標 【經濟日報】

台北市議會舊址閒置五年多後終於將開發，北市府決定以設定地上權50年方式，7月開放給廠商投資開發為複合式商業設施，包括企業總部、國際商務飯店和購物商場等，以發揮最大經濟效益。

市議會舊址位於忠孝西路與中山南北路口，是鄰近台北車站商業區的精華區土地。雖然台北車站附近商業區已非地王，但其土地價值高達167.38億元，且為台北市公告土地現值第二高的商業區，預期對外招標後，將吸引眾多業者投標。

市府財政局表示，市議會舊址及周邊土地面積近3,000坪，為目前中央政府解封

103年5月

台北市多筆土地中面積最大、價值最高者，為活化土地資產，已提報市議會同意以設定地上權方式招商開發，預計7月公告招標。

該基地屬於第三種商業區，未來可規劃開發為企業總部、國際商務飯店、購物商場等複合式商業設施，以發揮最大經濟效益，現已委託顧問公司研擬招商文件，開發權利金將由台北市財務審議委員會開會決定。

據了解，北市府積欠中央勞健保費高達769億元，中央向法院聲請查封市府市有土地，致北市府擁有多處精華區土地無法開發利用。在市府分年償還欠款下，去年欠款金額已降至100多億元、預估今年就可還清，中央才逐步解封市府市有土地。

去年4月衛福部解封南港經貿段和南京東路三段六福皇宮後方兩筆土地，財政局進行招商作業，今年已先後完成招商，分別由新光人壽和富邦人壽得標。

去年9月解封的市議會舊址，財政局曾研議短期利用，但因建物過於老舊不堪使用，且修復所需經費達數億元，不符經濟效益，因此積極規劃辦理招商事宜。

桃園站住宅區 地價標新高 【經濟日報】

交通部高鐵局日前公告標售桃園、台中、台南等三處車站產業專用區的住宅區和商業區土地，合計分為十標，標售底價總金額達56.4億元，其中桃園站住宅區土地每坪底價最高為84萬餘元，再創五大站區土地標售底價新紀錄，若順利決標也將創當地新高價。

據高鐵局公告指出，這次標售的土地中，桃園站的住宅區、商業區土地各有兩筆，住宅區標售土地面積分別為704坪和714坪，標售底價每坪在83.3萬至84.3萬元間，創下歷年標售底價新高紀錄。

官員表示，桃園站因鄰近桃園機場，有航空城開發利多政策加持，且站區內已有國壽、華泰攜手進駐22公頃產業專用區，計劃打造全台首座美式outlet城，而冠德建設也在機場捷運A19站桃園體育園區發展為國際複合商城，在桃園站區民間企業爭相插旗下，高鐵桃園站已成為北台灣明日新城。

2012年底高鐵局標售桃園站住宅區土地時，創下決標價每坪69萬元新高紀錄，這次再度公開標售，高鐵局參考市價訂出每坪83萬至84萬元，改寫高鐵五大站區住宅區標售底價新天價，若順利決標，不僅是高鐵桃園站區新高價，也是各站區最高價紀錄。

至於桃園站商業區土地，因兩筆土地的面積都較小，故合併為一標，每坪標售底價為128.92萬元，由於這是高鐵局首度在桃園站區標售小面積的商業區土地，故其決標價格相當引人關注。

在台中站部分，標售的三筆住宅區土地，每坪底價在23.1至24.4萬元間。

高價商辦冷 交易件數、金額衰退 【聯合報】

根據實價登錄資料統計，首季雙北市 8000 萬及其他地區 5000 萬以上的高總價大型商辦成交件數只有 10 件，交易金額也僅有 31.6 億；交易件數、金額與去年第四季相比，各衰退 82% 與 77%，顯示台灣商用不動產表現持續偏弱。

大型商辦交易量縮，永慶資產協理黃增福指出，政府持續管控房市，更將查課稅範圍擴及到商用不動產，市場氣氛不佳。

近期更傳出，部分大型壽險業以及銀行，如新壽、新光銀行等，因為擔心商辦價格已到頂，打算由買轉賣，處理名下的商辦大樓。

此外，新壽、國壽等，因考量國內商辦投資報酬率偏低，已決定轉而加碼投資日本、英國等海外房產，導致國內商辦市場疲弱。

瑞普萊坊「台灣不動產市場報告」指出，去年台灣商用不動產成交 987 億元，從 2011 年 1476 億元的高點跌落，連續兩年衰退。

瑞普萊坊估價事務所副所長吳紘緒表示，這兩年商業不動產市場在壽險業縮手下，已經大幅萎縮。

黃增福分析，目前商辦市場以「自用需求」為交易主力，投資買盤已降溫。

在政府不斷推出各項查稅、加稅措施下，更壓抑投資買方的進場意願，短期商用市場價、量要有突出表現並不容易。

他建議，有意進場投資者可選辦公家數成長量大的潛力區，像是中山、大安、松山在過去這一年來的詢問度相當高，業主可多留意。

65 期重劃區動土 每坪上看百萬元 【聯合報】

高雄市政府地政局積極開發高雄經貿園區的土地，第 65 期重劃區工程昨天動土，預計明年一月重劃完成後，土地就可點交給地主開發，高雄市不動產開發商業同業公會理事長張永義說，這區域未來開發完成，土地每坪可達 100 萬元以上。高雄市第 65 期重劃區，位在高雄多功能經貿園區內，總面積共 9.67 公頃，重劃後可提供特定經貿核心專用區用地約 5.48 公頃，取得公共設施用地約 4.19 公頃，要開闢 3 條寬 15 到 20 公尺，長約 500 公尺的道路，預計在年底就可完工。地政局說，重劃後土地還給地主，可發展為金融、貿易、國際會議中心、展覽中心、辦公大樓，還有觀光旅館、住宅及購物休閒中心。

張永義建議高雄市政府應好好規畫，未來這個區域的商機頗大，建議可鎖定生技產業，成為生技產業的營運總部，活絡經濟，才能帶來更多的人潮與錢潮。

高雄市長陳菊表示，第 65 期重劃區內原工廠林立，市府透過都市計畫與公辦土地重劃開發成為具有高經濟效益的經貿園區，且鄰近亞洲新灣區，配合捷運紅線

與興建中的環狀輕軌，將大幅提升區域整體發展。

地政局長謝福來說，市府未來會以公辦重劃的方式積極開發高雄多功能經貿園區，目前除了開發第60期重劃區外，還有剛動工的第65期，未來還有70期、79期、80、83期，都以多功能經貿園區土地為主，希望能帶動經濟產業與經貿活動。

5/29

5/2起簽約 免付外水電費 【蘋果日報】

上周《蘋果》報導內政部5月函釋預售屋外水電費支付爭議，讀者紛紛投訴，「交屋在即，但建商卻以簽約明定由消費者負擔該筆費用，政府沒解釋清楚。」行政院消保處昨回應，外水電費確定由建商支付，若民眾5月2日前簽約，且契約未載明由誰支付，事後被追討，將由消保官代為協調或循訴訟爭取權益。

今年5月內政部函釋，建案外水電費均需由建商負擔。圖為示意照。資料照片讀者cindy27060向《蘋果》投訴表示，去年買預售屋，下月就要交屋，但契約書載明要負擔這筆費用，不知該如何是好。台中讀者劉先生也說，2012年買台中南屯「香草天籟」預售屋，下月將交屋，建商卻趕在4月收取每戶9.3萬元外水電費，並以5月2日才收到函文為由，表示5月2日後才可退回或免收外水電費用。

費用含在房價內

「契約載明這是建商應盡的義務，因此費用已包含在房價內，不能再向民眾收取。」行政院消保處簡任秘書陳星宏表示，「預售屋買賣定型化契約」寫到，賣方須領得使用執照並接通自來水、電力，有天然瓦斯地區則應達成瓦斯配管的可接通狀態，內政部5月發函只是重申契約意義。

不過內政部地政司副司長王靚秀指出，若契約訂有磋商條款，載明由消費者負擔，雙方合意則以契約為主。也就是說，在5月2日前簽約購屋的民眾，只要契約載明由買方負責外水電費，就須負擔這筆費用。

記者進一步詢問，若契約未載明誰負擔，建商卻要求繳交外水電費，該如何因應？王靚秀表示，已和行政院消保處研議處理方式，會尋求對消費者最有利的解釋。台中市政府主任消保官康馨壬指，建商將外水電費用轉嫁消費者，往往最後才告知或追加，以致引起爭議，本周與建築公會取得共識後，下周將找消保團體開會，也會依照個案處理。

台中市建築開發公會理事長魏嘉銘表示，爭議的2011~2014年間將照合約進行，外水電費應與合約內容相符，若不符，將採多退少不補，也會宣導聲稱代收、代付的建商，須拿出收據證明，往後則依內政部解釋訂定合約。

學者批政府無能

陳星宏表示，若民眾遇爭議，可撥打全國消費者服務專線 1950，或向地方政府消保官尋求協助。淡江大學產經系副教授莊孟翰批評，政府無能才讓這種事情發生，應協助民眾集體訴訟，「不然設公平會、消保會要幹嘛。」

螺旋豪宅費工 成本貴3倍 【蘋果日報】

信義區「陶朱隱園」豪宅單坪 800 萬元傳聞仍在，建商之一的中華工程今早 2 度澄清「非事實」。不願被冠上財大氣粗惡名，「陶朱」訴求綠建築藝術宅，螺旋狀外觀對工法是極大挑戰，施工團隊找來曾施作 101 大樓的華熊營造，光建材與人工費就是一般建案的 2~3 倍。

「陶朱隱園」螺旋形外觀對營造技術來說是一大挑戰。

憂打房延後推案

目前信義區另有冠德建設「興雅 B、C、F」3 案、大陸建設「B7」、富創建設「D3」指標豪宅建案，擔心成打房目標，業者皆緊守價格防線，拒絕透露風聲，甚至延後推案進度。

對「陶朱」案開價，大陸建設董事長張良吉直言：「不覺得那是真的、應該不會。」B7 案正在找尋搭建接待中心用地，預計年底前推案，屆時開價是否有比價效應？張良吉稱：「沒有預設期望值，由市場決定。」

「D3」採先建後售，富創建設副總陳文彬強調市場有運作機制，質疑單坪 800 萬元是否屬實。

北市中山松山南港 逆勢漲 【蘋果日報】

台北市政府昨公布 2 月住宅價格指數，全市及公寓住宅價格指數均下跌，4 個次分區除中山松山南港區，也都下跌 0.07~1.82%。地政局地價科長曾錫雄表示，2 月的高價物件成交量減少，價格指數普遍下跌，短期房價也有趨緩甚至下修現象。

北市 2 月住宅價格指數普遍下跌。

高價物件成交少

4 個次分區中，以大安信義中正區跌幅較大，2 月住宅價格指數 110.24，較 1 月下跌 1.82%，住宅總價 2055 萬元，每坪 71.17 萬元。永慶房屋研究發展中心經理黃舒衛分析，農曆年前有波交屋潮，普遍拉高 1 月各區住宅價格指數，2 月住宅價格指數才多呈下滑。但他也坦言，去年底政府喊出稅改政策後，買賣雙方價格認知拉大，高總價物件成交件數減少，反而外圍中低總價產品多的行政區買氣較穩定。

103年5月

住宅價格指數最高為中山松山南港區為124.97，數字來到歷史高點，不只較1月上漲1.97%，也是累計漲幅最高的區域，2月的標準住宅總價1341萬元，每坪單價57.38萬元。曾錫雄表示，中山松山南港區是目前4個次分區中，唯一呈現穩定上漲的區域。

「中山松山南港區房價指數相對強勢，可能跟捷運松山線即將通車有關。」信義房屋企研室專案經理曾敬德推測，除捷運題材炒熱買氣和民眾信心外，松山區建案「翔譽101」陸續交屋，每坪100萬元上下的水準也拉高均價。

下半年房價鬆動

德明科技大學副教授花敬群直言，從住宅價格指數下跌、實價登錄高價物件交易量萎縮，都可看出今年第1季後半段北市房價開始盤整，呈現量縮價跌的趨勢，預計房價鬆動的情形下半年才會較明顯。

北市實價登錄以來 房價漲16% 【自由時報】

北市地政局昨公佈今年二月住宅價格指數為一一六·七八，換言之，自二〇一二年八月北市實施實價登錄以來，北市房價已上漲十六·七八%。不過，如和今年一月比較，北市房價略跌〇·一三%，也終止去年十月起連續三個月上漲的趨勢。地政局指出，如以全市房價月線、季線、半年線來看，北市住宅漲幅已有趨緩或微幅下修趨勢。

地政局表示，北市今年二月標準住宅總價為一千四百六十一萬元，標準住宅單價為每坪五十三·七四萬元，和去年同期比較約上漲十三·九%。如將北市行政區依同質性，分成四個次分區來看，中山、松山、南港區今年二月的住宅價格指數達一二四·九七，較一月上漲一·九七%。但其他三個分區都呈現下跌趨勢，如士林、內湖、大同區今年二月住宅價格指數為一一五·〇九，較一月跌〇·〇七%。

另外，大安、信義、中正區二月住宅價格指數為一一〇·二四，較一月下跌一·八三%；萬華、文山、北投區二月住宅價格指數為一一〇，較一月跌〇·五九%。地政局地價科長曾錫雄進一步分析，如以四次分區房價月、季、半年線來看，中山、松山、南港區房價仍持續上揚，士林、內湖、大同區月線下修，但季線、半年線仍繼續上漲，因此未來發展趨勢尚不明朗；萬華、文山、北投區、大安、信義、中正區的房價漲幅皆有減緩趨勢。

「華固新天地」地上權案 熱賣 【中國時報】

年輕人在台北買不起房，華固打破思維，推出的「華固新天地」地上權案，是行情6折價，5月初開賣飛速售出8成，當中有6成是年輕自住客。華固總經理洪

嘉昇表示：「就是要把年輕人留在台北市，不用跑到郊區買房」。

華固新天地的創舉是「不二價」。洪嘉昇指出，全案 700 戶，依照不同的樓層和位置訂出每坪單價 45~52 萬元，不會因不同的客人來談，出現不同的售價，避免買房還需要歷經心理戰。

據了解，新天地旁的新案開價每坪 90 萬元，幾乎是新天地多一倍。洪嘉昇指出，有些人在意地上權案非所有權，但其實 70 年期間，30-40 歲的人買，都可以住到 3 代同堂。

再者，房貸部分由各家銀行、以及申貸人的條件，各自取得貸款條件，與所有權住宅案相同。

洪嘉昇指出，新天地案共有 4 棟，分為 2 個區域，因位處精華的景美地區，未公開即轟動，靠近羅斯福路的第 1 區已結案，尤其小坪數 20 坪左右的產品，總價約 1000 萬元，更是被秒殺賣光，目前只剩第 2 區還有 2 成戶數可選。

有趣的是，新天地有 6 成都是年輕自住客購買，平均年齡 35~45 歲，其他還有父母賣掉市中心舊房子，直接買 2 戶新天地自住和買給小孩住，也有買來出租的置產客。

洪嘉昇表示，夫妻年薪加總有 150 萬元，買新天地就不會有什麼負擔，且也有不少小資族拿存款來搶購。

至於華固是否會再推出地上權案，洪嘉昇表示：「很難說」，因為目前市面上有 26 個地上權案，但華固只投標此案，就是在投標前，都已經看好這塊地的定位和售價，以及它漂亮的綠地、40%建蔽率和交通方便等特色。

港資大手筆 買潤泰敦仁豪宅 【經濟日報】

外資持續買進台北市精華區不動產，台北市豪宅「潤泰敦仁」今年 1 月有一筆交易總價為 2.52 億元，扣除車位，換算單價每坪達 205.2 萬元，在全台實價揭露的豪宅榜中名列第四，買家為港資背景。

根據實價揭露的資料顯示，「潤泰敦仁」新買主為英屬維京群島商盛欣投資公司，公司登記負責人為香港籍人士浦炳榮，這筆交易的坪數為 154.3 坪及二個平面車位，換算每坪單價 205.2 萬元。

這是「潤泰敦仁」豪宅首次有實價揭露的資料，每坪 205.2 萬元的價格，僅次於「宏盛帝寶」、「皇翔御琺」與「仁愛一品」，在全台豪宅榜中名列第四。相較於八年前該案預售時，房價至少上漲 140%，業者認為，由於釋出稀少、地段優質，加上潤泰品牌加持，支撐其價格上揚。

「潤泰敦仁」原為國泰世華辦公大樓 331 震災危樓，2003 年潤泰集團買下土地並推出豪宅建案，2005 年預售行情開價每坪 80 萬至 85 萬元，由於位於仁愛路

及敦化南路的仁愛圓環豪宅聚落，吸引不少名人入住。

台灣房屋忠孝 SOGO 特許加盟店總經理施光明表示，仁愛圓環是全世界僅次於巴黎凱旋門的第二大圓環，也是台北市敦化南北路及仁愛路二大林蔭大道交會點，「敦泰敦仁」地理位置相當優越。

此外，大安區龍泉段有一筆 41.4 坪土地交易，換算單價每坪 786.6 萬元，為實價登錄以來大安區土地最高單價。

施光明表示，大安區龍泉段三小段小型的商業區土地成交價 3.26 億元，換算每坪 786.6 萬元。他說，該筆土地換算法定容積單價約每容積坪 126.6 萬元，整合者加上都更及優惠容積獎勵，土地成本可望降低到每坪 70 萬至 80 萬元，以周邊新屋推案行情每坪 130 萬元來看，對買方而言相當值得投資。

尹衍樑創新工法 處處巧思

「潤泰敦仁」是潤泰集團總裁尹衍樑打造的豪宅，當時每坪造價約 20 多萬元，2005 年公開銷售，是當時少見的億元豪宅預售案，推出四個月銷售率就達九成，跌破市場眼鏡。這棟豪宅擁有一些尹衍樑創新工法特色，也是當時銷售的最大賣點。

尹衍樑擅長創新營造工法，他在設計規劃「潤泰敦仁」時，在抗震、防災、隔音、隔紫外線等方面用盡巧思。施工興建期間，在仁愛路圓環周邊的大樓設置監視器監工，讓買主可以透過網路看到「潤泰敦仁」興建過程。由於「尹總裁」的光環，「潤泰敦仁」吸引不少名人入住，尹衍樑也保留一戶。

王明正：最近可用功看屋 【經濟日報】

聯合報昨（28）日舉辦「財富大講堂」剖析房市投資新策略，創意家行銷董事長王明正指出，只有愈少人買房子的時候，才是買房子的時機，最近就是很適合「用功看房子的時機」。

王明正昨天與龍寶建設董事長張麗莉、皇苑建設董事長郭敏能等人出席「財富大講堂」，探討下半年房市風向球。他雖強調現在是「用功看房子的時機」，但也呼籲購屋人量力而為，「口袋較淺，就不要裝太多東西，年輕人也不一定剛出社會就要買房子」。近期台北房市成交速度較慢，政府打炒房太重，會把資金逼到國外，應思考如何增加就業機會。

張麗莉表示，政府是助漲房價的最大推手，例如停止停車位容積獎勵、雨遮不計價、限縮容積與公告現值調整等措施，造成建商增加成本，轉嫁給消費者。她認為，政府不要花心思打房價，而應提高人民所得。

郭敏能說：「房價溫和上揚或盤整，是最符合國家經濟發展的整體利益。」目前國家財富約 220 至 250 兆元，但房地產就占 65% 以上，營建產值占 GDP 近 1%，政

103年5月

府打房不利經濟發展。他並建議在合理合法範圍內課徵資本利得稅，除可貢獻國家稅收，也有利健全房市發展。

自治條例二讀 北市將設容積銀行 【經濟日報】

「北市容積移轉審查許可自治條例」修正案，昨下午在國民黨甲級動員下通過二讀，待三讀通過，最快今年七月上路。北市將繼高雄市後，成為全國第二個實施容積銀行制度的城市。

有增額容積需求建案、開發案，建商多會低價收購私有公設保留地，透過捐地，換取移轉容積。新制上路後，須以代金向容積銀行購買增額容積。

不過，考量部分持有公設保留地民眾有捐地換移轉容積需求，自治條例也給予三年緩衝期。緩衝期內採雙軌制，增額容積裡，5成允許有條件以捐地方式取得，另5成須以代金向容積銀行購買。

北市都發局長邊泰明表示，容積銀行上路後，容積交易透明化，屬公共財的容積買賣利得也能歸公，加速公設保留地徵收，並挹注都市開發與建設。

議員陳政忠表示，現行都更程序冗長，應允許只要三年內掛件案子，仍可透過捐地取得5成增額容積。

議員應曉薇認為，容積銀行具公益目的，取得的代金應優先徵收萬華地區私有巷道，平衡城鄉發展。

對於各種意見，邊泰明表示，推動容積銀行就是考量容積交易公平性與公益性，緩衝期已是權宜措施，無法同意再延長。

最後經表決，只要在緩衝期內掛件的案子，就可以捐地取得5成增額容積，代金使用目也按市府版本通過。至於代金運用比重，則會制定「代金收支基金自治條例」進一步規範。

業者：房價下跌 不太可能 【聯合晚報】

政府積極調控房市，加上年底選舉干擾因素，為房地產投下變數，但多位房地產業者今天上午表示，房價上漲是因為國家進步，當環境越提升，就表示房地產越有價值，台灣只會越來越進步，因此房價要下跌不太可能。

聯合報舉辦第三屆財富大講堂，今天上午進行「2014下半年各地房市風向球」座談會，邀請創意家行銷董事長王明正、皇苑建設董事長郭敏能、龍寶建設董事長張麗莉進行對談。

面對高房價，王明正說，台灣房地產發展很健康，房價貴是因為國家進步，如果國家退步，環境會沒有價值，房地產也貴不起來，以台北來說，最近新開幕的文華東方酒店，帶動周邊環境提升，如果再來個半島酒店、四季酒店，附近房地產

會更有價值。

張麗莉說，台中目前看起來沒有要推囤房稅的跡象，尤其是當台中公共建設齊頭並進，交通道路也積極興建，很多地方清水變雞湯，以前交通到不了，現在都能到了，這幾年台中地價上揚，又因缺工缺料造成成本上漲，台中房地產不太可能下跌。

郭敏能表示，房價展現國家財力和城市競爭力，環境好房價就漲，高雄近年來房價漲很多，就是因為整體環境改善了，他認為目前的房地產市場很健康。

由於下半年有選舉干擾因素，到底要選前買房子還是選後買，才会有比較大的議價空間？王明正說，越少人買房子，就是越好的房地產買入時機，以 SARS 時期來說，很多人後悔當時沒有買房子，金融海嘯發生後也有很多人退房子，但房子一旦賣掉就很難再買回來，因此他認為，現在政府在打房，反而是最好的時機。台北買不起，移居高雄嗎？皇苑建設董事長郭敏能表示，大眾運輸交通建設完善，提升高雄城市競爭力，加上綠地面積大，讓高雄成為非常適合移居、移民的城市。

郭敏能認為政府怎麼打房，對房屋銷售數字都沒有影響。

洪嘉昇：合宜宅容積率應調高 【中國時報】

政府出手打房，想打掉民怨，但時機已過。身為建商專業經理人，華固建設總經理洪嘉昇指出，政府是大地主，手上握有大筆土地，健全房市最好的時機已錯過，理應在 5 至 8 年前即開始廣建社會住宅、合宜住宅，及健全相關稅制。他建議，對於合宜住宅應該專案調高容積率，可興建雙倍戶數，平價出售給民眾。

提到高房價，不少民眾將矛頭指向建商，洪嘉昇說，高房價是由投資客、地主開高價等很多因素造成，建商被污名化，其實建商很努力開發，才能賺取合理報酬。以華固來說，一個案子的利潤約 25%，但從買地、設計、興建、交屋，以 4 年平均分攤，1 年利潤不過 6%，相當合理。

洪嘉昇表示，政府手上握有太多土地，錯過健全房市的最佳時機，應該對手上的土地做良好規畫。

例如廣慈博愛院土地有近 5000 坪，政府應該拿來興建社會住宅或合宜住宅，但卻限定做為商業用途的地上權，白白浪費供應民眾平價住宅的機會。

洪嘉昇認為，政府可以和建商坐下來好好談，應能獲得許多真心而寶貴的建議。例如現在的都市計劃已經不合時宜；洪嘉昇建議，興建合宜住宅，應該專案調高容積率，將 225% 容積率調高至 400%，就能讓原本只能建 7 層樓的建築，擴大至 11~12 層樓。

洪嘉昇說，目前合宜住宅只有浮洲合宜宅及林口 A7 站旁開發案，案量實在太少，

政府可對此多規劃，讓民眾輕鬆買房。

他也認為，現在的官員因為換位子換太快，以致政策無法銜接，也是政策無法好好推行的因素之一。

對於高房價，建商擁有的資源有限，應該產官學三方，好好坐下來談，研擬對策。

八德合宜宅 禁辦預告、信託登記 【自由時報】

鑑於林口 A7 站合宜住宅抽籤後，坊間傳出私下交易賺取價差亂象，抹煞了政府照顧經濟弱勢民眾的美意，縣府決修改八德合宜住宅相關規定，未來民眾購買合宜住宅後，十年內不得移轉產權，也不得辦理預告登記、信託登記，將是全國第一個提出嚴格限制的合宜住宅。

桃園地院法官陳添喜表示，桃園縣十多年前推出國宅及眷村改建住宅，當時的買賣糾紛不少，雖然雙方簽訂買賣權利書，但屋主拿房屋辦二胎、三胎貸款又不償還，等買方辦理過戶時才發現問題重重，透過預告登記、信託登記就可以解決類似問題，對買方比較有保障；反之，若八德合宜住宅不准辦理預告登記、信託登記，這對買方比較沒保障，可望減少人頭購屋。

八德市籍縣議員呂林小鳳質詢表示，八德合宜住宅屋價只有附近市價的七成左右，轉手有很大的獲利空間，林口 A7 站合宜住宅就是例子，抽籤後，坊間就有人收購，失去合宜住宅照顧經濟弱勢民眾的美意；她建議，政府要預防人頭收購，最好就是限制預告登記、信託登記，讓收購者風險提高，才能減少人頭購屋賺取價差亂象。

呂林小鳳說，合宜住宅大都限定五年或十年不准辦理產權移轉，有些沒中籤的民眾會私下找中籤者轉讓，只要辦妥預告登記或信託登記就可以入住，等到五年或十年後再辦理產權移轉，大鑽法律漏洞，中籤者也會想要待價而沽，讓候補者完全沒機會。

地政局長林學堅表示，政府興建合宜住宅就是希望中籤者能夠自住，不要轉售圖利，因此，相較 A7 站合宜住宅只規定五年內不能轉售，桃園縣八德的合宜住宅提高到十年不能轉售，規範更嚴格。

他說，目前合宜住宅的規定只有禁止出租、出售、出典、贈與，由於八德市合宜住宅尚未辦理公開抽籤公告，未來作業啟動時，會將「不可預告登記、不可信託登記」納入規定。

5/30

央行：全台房價都偏貴 【蘋果日報】

央行昨發布金融穩定報告，報告內容指出，北市房貸負擔率在去年第 4 季飆上

103年5月

63.37%，等於台北市每房貸戶的每月可支配所得中，逾6成3所得要拿去償付房貸，央行特別以此示警，未來利率反轉時，房價很可能會下跌，進而衝擊到房貸戶及銀行。

台北市因需求向來比其他縣市旺，房價很難下滑，不少民眾購屋時，多半會抱著「自用兼投資」心態購屋。不過央行指出，今年4月五都（北市、新北、台中、台南、高雄）不動產移轉棟數年增率均呈2位數衰退，台北市不動產行情有行無市，即使帳面上有獲利，也不見得能夠如願出脫。

房貸負擔率與房價所得比逐季變化概況

利率反轉未來趨勢

德明財經科技大學不動產投資與經營學位學程副教授花敬群更指出，「大家都以為北市市中心房價不易跌，但大安、信義、中山區房價都已開始滑落。」加上利率反轉是未來必然趨勢，在台股的「總統套房」即將解套的同時，房市總統套房悄悄成型。

央行官員也指出，以台電用電調查來看，前年全國平均空屋數達144萬戶，年增逾萬戶，囤屋情況並未舒緩，因美國寬鬆量化（QE）政策正緩步退場，未來利率勢必反轉，囤屋者的壓力將增加，需求面也會跟著反轉，持有不動產的民眾、大量承作房貸的銀行必須要特別小心。

花敬群表示，未來進入升息循環時，每升1個百分點，房貸戶支出將增加1成，因存款利息也會調升，應處自住戶可忍受範圍內，不過房貸戶「自用兼投資」的期望很可能會落空，恐長期住進套房內。

央行引內政部資料表示，去年第4季全國房貸負擔率35.36%，台北市為63.37%；全國房價所得比8.4倍，台北市15倍。央行總裁彭淮南曾表示「房價所得比5倍比較正常」，央行官員昨日再次強調，「全台的房價都偏貴」。

除對房價高漲示警外，央行也特別將中國的影子銀行風險、地緣政治風險升高、美國QE退場的外溢效應列為3大必須注意風險。

提3大風險須注意

中國是台灣最大的投資地區與出口市場，央行官員指出，因中國調整經濟轉型，來試圖降低影子銀行風險及扶植自身產業鏈，台灣經濟發展已受嚴重衝擊，以出口為例，台灣對中國出口年成長率，已由金融海嘯前的18.4%，下滑海嘯之後的2%，喪失了不少中間財。

央行金檢處副處長蘇導民分析，美、日實施量化寬鬆政策，帶動美國走高、日圓貶值與日股上揚，但歐元區周邊國家的銀行，仍面臨融資成本居高不下及資產品質惡化等挑戰。

另外，烏克蘭等地緣政治風險若持續上升，也可能對全球金融市場構成新威脅，

都是台灣必須密切關注的要項之一。

北市5處老屋 年底都更 【蘋果日報】

告別危樓，北市5處老屋年底啟動都更！繼水源四、五期整建住宅自力都更案4月核定實施，北市都發局昨宣布又有5處老屋都更，包括北投的海砂屋和中山區德惠段等老屋，同意比例超過7成，年底可進入都更程序。為鼓勵自力都更，北市府與都更推動中心提供諮詢與協助，且還可向市府申請最高400萬元的補助金。

北市5處老屋年底啟動都更。圖為北投關渡路海砂屋。北市都更推動中心提供北投知行路、關渡路和信義區虎林街的海砂屋和中山區德惠段、南港區南港段2處老屋同意比率已超過7成，今年底可籌組都市更新會，進入都更程序。

可申請屋況健檢

5處都更案總戶數568戶，土地使用分區多為住二、住三或商三特，北投區知行路、關渡路為住二用地、容積率僅120%，現況為5樓老舊公寓。協助單位台北市都市更新推動中心的副執行長林啟賢表示，會以老舊公寓專案1坪換1坪方式辦理，不縮小原本空間。

「要蓋豪宅找建商，要蓋自己住的好宅，還是要自力都更啦！」中山區德惠段社區住戶代表吳秋育表示，民眾缺乏專業背景，由政府提供都更諮詢管道和協助，可以讓住戶對都更有信心。

為鼓勵自力都更，政府與財團法人均提供諮詢服務和階段協助，若社區有意辦理都市更新，只要連署達15人，就可向北市府申請辦理法令說明會，市府專員將到社區講解都更法令。

民眾也可向財團法人台北市都市更新推動中心申請都更健檢，尋求協助建議劃定更新單元的範圍、推算容積獎勵額度，以及解說如何滿足1坪換1坪的條件。

籌措資金是自力更新最常見的問題，因屋況差或屋齡高，銀行核貸金額有限。林啟賢表示，都更中心與台灣銀行、土地銀行、合作金庫等12家銀行簽訂合作意向書，讓銀行以專案貸款方式，貸款額度、利率盡量滿足老屋重建的資金需求。如中正區水源四、五期整建住宅便是首件以此方案成功案例，雖然住戶多處經濟弱勢，仍然順利籌得資金。

北市都發局昨說明5處老屋都更進度，請來社區住戶分享意見。潘姿羽攝
設平台調解爭議

都更推動過程中，民眾還可向北市府申請補貼行政費用及規劃設計費減低負擔，市府採分階段補助。北市府都市更新處表示，補助金額最高可達400萬元。

都更程序冗長，也常發生住戶因權利變換而意見分歧。為減少爭議，都更中心也

建立協商平台，邀請都市計劃、地政、法律等專家，讓專業第三人從旁調解。

學區購屋出租 報酬率 6% 【蘋果日報】

今年政府提出不少打房政策，讓房市出現不少負面訊息，但有許多投資客看準學校周邊租屋報酬率穩定，選擇在大學旁當包租公。統計發現，不少熱門大學周邊住宅房價皆在1字頭，報酬率也相對高。

據有巢氏房屋統計實價登錄資料發現，新北市淡水真理大學商圈，周邊住宅成交價每坪 18.9 萬元，套房平均租金行情每月 5000~7500 元，投資報酬率 5~6%；淡江大學位於淡水舊市鎮，雖後續有捷運輕軌綠山站 G2 及 G3 站，但目前多數學生還是喜歡在學校附近租屋，又以舊公寓改成分租套房物件較多，周邊住宅平均成交價每坪 19.6 萬元，套房平均租金 4000~8000 元，報酬率 2~3%。

21 世紀不動產淡水捷運加盟店店長容曉穎說，目前淡江和真理大學周邊公寓改租套房每月租金 5000~6000 元，較新的套房月租則為 7000 元，此區過去原有不少月租 2000~2500 元的雅房，但後來隨著學生要求居住品質後，雅房較難出租，因此不少屋主將雅房改成套房，較易租出。

淡江大學周邊套房租金 4000~8000 元，報酬率約 3%。資料照片

成大 12.1 萬最低

而熱門大學周邊房價最低的為台南市成功大學，周邊房價每坪 12.1 萬元，其次則為高雄應用科技大學，周邊房價每坪 12.3 萬元。

有巢氏房屋副總經理劉炳耀指出，過去許多投資客，看好學校周邊租屋市場，搶進購屋出租，穩定的投資報酬率，也讓學校周邊房市，供不應求。

隨著學生人數減少，許多私校面臨退場，建議選學區周邊，須具備商圈、交通功能、工作機會等利多條件，才具增值潛力，尤其可把握每年 6~8 月，大學租屋市場最熱絡的時間進場。

全台熱門學區成交價及區域成交價

縣市	學校	行政區	2014年 區域成交價	學區優質路段	2014年學區 周邊成交均價	學區與區域 房價差比
新北市	真理大學	淡水區	22.1	新民街、新春街、新興街、真理街、新生街	18.9	-14%
	淡江大學		22.1	水源路、中山路、仁愛街、博愛街、大忠街	19.6	-11.3%
台中市	東海大學	西屯區	19.5	台灣大道四段、東大路一段、福順街、福科街、福聯街、福瑞街	14.6	-25%
台南市	成功大學	東區	12.2	東豐路、林森路、長榮路、東寧路、東安路	12.1	-1%
高雄市	高雄應用 科技大學	三民區	14.6	大順二路、大昌路、大豐二路、建工路、建興路	12.3	-15.7%

註：統計時間為2014年1~3月
資料來源：內政部不動產買賣成交案件資料、有巢氏房屋

空屋 144 萬 當心升息房價反轉 【自由時報】

房市反轉風險大增，中央銀行示警，台灣空屋數維持高檔，以台電電表非營業用戶最低度數資料推估，去年空屋數約一四四萬戶，若利率上升，將加重民眾房貸負擔，需求面一旦降溫，房價就會掉下來，將涉及承貸金融機構授信風險。

央行昨發布年度金融穩定報告，強調必須關注房價走勢對國內金融機構不動產授信品質的可能衝擊，並持續提醒借款人留意未來利率變動的風險，預先做好財務規劃。

「供需是我們最 concern（關心）的！」央行官員說，國內空餘屋數居高，全國貸款負擔率也很高，根據內政部營建署統計，去年第四季為三十五·三六%，房價所得比八·四倍；台北市貸款負擔率、所得比更分別達六十三·四%、十五倍，「這個水準真的很難想像，顯示民眾負擔壓力真的很大」。

此外，央行統計，去年底家庭部門借款餘額續增至十二·五六兆元，相當於全年 GDP（國內生產毛額）的八十六·二六%，年增六·七七%，主因為購置不動產及周轉金借款增加；與亞洲鄰國、美國及澳洲相比，台灣家庭部門借款餘額成長幅度相對較大。

央行官員指出，目前房市買方已漸趨觀望，加上美國聯準會（Fed）正逐漸縮減量化寬鬆（QE）購債規模，未來放款利率可能反轉走揚，將加重購屋者負擔，只要利率往上調，當房市需求面反轉，供給卻又偏多的情況，房價就會掉下來。

央行示警中國經濟風險大增

除房市外，央行同時對中國經濟、金融風險大增示警，點出包括房地產泡沫、影子銀行快速擴張、地方債務龐大、經濟結構轉型等，恐衝擊台灣金融體系及企業獲利能力。

央行並提醒，中國經濟成長力道放緩，加上正進行結構轉型及中國面板、石化等產業，與台灣業者關係由合作互補轉為競爭替代，均將影響我國企業未來獲利能力。

建照、推案、總銷量 首季創新高 【中國時報】

根據台中市政府統計，今年首季核發建照件數明顯成長；台中市不動產開發公會也統計推案戶數及總銷售量，戶數是去年同期的 2.25 倍，總銷金額從 360 億元推升到 614 億元，三者皆創下新高紀錄。

鄉林不動產研究室分析，除了北部建商加入競爭外，業者因應市場需求及加速去化，都改推中小坪數商品，所以戶數增加，且搶先提早到第 1 季推出，避開年底選舉的衝擊。

財政部宣示明年開徵囤房稅，打房議題接連出招，北部建商為避開房市重壓區，

紛紛轉戰中南部，像是遠雄，國泰，大陸等指標建商。

大陸建設今年第2季正式進軍台中，於7期重劃區推出創新天價的豪宅建案，而遠雄建設也搶進台中市單元二及清水區購地，去年底再以每坪單價47.17萬元、標下北屯區台74號沿線部子區太和段近600坪土地；麗寶建設也大量在台中獵地，預定近期在台中市北區進化路、雙十路附近推出總銷120億元的大案。

這些北部建商布局大台中，除了7期重劃區所在的西屯區之外，台74號快速道路全線通車後，沿線地區的北屯區、太平區及鄰近的北區，也成為大台中的房市「新貴區」。新推案的房價都創下新紀錄，原本1字頭房價已不復見，近年來都已站穩2字頭，甚至有機會往3字頭邁進。

根據台中市地政局統計，今年第1季建築物買賣移轉棟數計1萬1230棟(戶)，交易熱區分別是西屯區1802棟、北屯區1514棟、太平區999棟及北區962棟。這個數字比起去年Q4的1萬4803棟(戶)雖約減少2成，但與去年同期1萬811棟，小幅成長3.9%，更較前年同期9140棟成長22.8%；同時創下縣市合併升格後近3年Q1房市交易量的第2高紀錄(最高是合併後的首年，100年為1萬4839件)。

鄉林不動產研究室分析，建照核發數量是預售建案開工的觀察指標，今年1-3月分，大台中含店舖、住宅在內，市府核發建商申請開工建照約139案、3892戶，比起去年的121案，3708戶，核照件數呈現15%的正成長，戶數也有5%的成長。

依核發建照資料的地區分析，台中市新推案有5成集中於台74沿線太平、大里、烏日、潭子及北屯區等地區，尤其是太平區新光段及北屯部子重劃區量體大，其他地區包括7期豪宅區、南區及北區則占3成左右。

另外，依台中縣市不動產開發公會統計，今年第1季市調預售推案4104戶、預估總銷金額614億元，比起去年第1季1825戶、360億元，也都出現倍數成長，即使下半年因選舉因素會有所壓抑，但全年推案規模可望維持2千億元規模。

鄉林建設副總黃忠義指出，北部建商大力插旗台中，土地愈來愈搶手，而建案產品也因競爭激烈更加多元化，購屋大眾選擇更具彈性，除了太平、大里、烏日、北屯10期之外，北區、東區及周邊潭子、霧峰等區也受惠於交通便捷，成為首購及換屋客層覓屋重點區域。

鄉林建設年後於北區太原園道附近新推出的「鄉林艾美」個案，總戶數39戶，開案潛銷才2個多月立即宣告完銷，由於去化速度超前，該案已於5月9日舉行奠基開工儀式，緊接著要推出科博館園道完工的新建案「鄉林美術館」。

鄉林不動產指出，隨著交通建設大利多、預約台中房市下一個亮點，市府之捷運工程藍線將率先以BRT(快捷巴士)模式，在今年7月開始通車，捷運藍線由台中

103年5月

火車站到靜宜大學沿線，包括新市政中心新光、大遠百商圈、科博館 SOGO 商圈、東海商圈等區域，可望成為下一波房市熱門蛋黃區。

央行看房市 短期沒大問題 【經濟日報】

中央銀行昨(29)日在金融穩定報告中，談到房市情況，隨著不動產交易降溫、新屋與成屋價格走高、民眾購屋負擔重與空屋擴增，未來若利率上升，房市風險將明顯升溫，房價也可能向下修正。

央行官員指出，觀察貸款負擔率、房價所得比、空屋數、房價指數和移轉棟數等指標，房市供給量增加、需求減少，代表房市風險升溫，但關鍵還在利率，一旦利率反轉，「房價就會掉」。

至於利率何時反轉？央行官員說，台灣是小型開放經濟體，利率反轉的時機要看美國，等美國量化寬鬆政策結束後。換言之，央行只是提醒民眾注意風險，短期內，房地產市場表現尚無太大問題。

央行報告指出，去年上半年，由於桃園航空城、縣市升格與大台北捷運建設等議題發酵，第2季不動產交易擴增；到了下半年，受美國量化寬鬆可能退場疑慮，以及財政部研擬修正特種貨物及勞務稅條例影響，市況轉趨觀望，交易略為回降，需求不如以往。

央行也發現相較於房市交易降溫，房價仍持續上漲。新推案市場的國泰房價指數，及成屋市場的信義房價指數，去年平均漲幅分別為9.61%及14.43%，均高於前年水準。但值得注意的是，國泰房價指數今年首季下跌，主要是受到新北市房價下滑的影響。

房仲降費用 看突檢結果 【經濟日報】

房仲收費爭議無解，內政部出奇招，6月起要對不動產仲介業進行史無前例的服務品質大抽查，並視查核結果決定是否調降房仲收費費率。

官員表示，此次服務品質擬採無預警造訪店面方式檢查。因全台房仲店面逾7,000家，沒有人力進行全面查核，會以抽查方式進行。內政部預計7月底公布合格與不合格業者名單。

內政部昨(29)日也公布今年第1季房地產消費糾紛統計，第一名為房屋漏水問題共54件，「房仲或建商隱瞞重要資訊」則居第二名，全台共41件。

地政司副司長王靚琇指出，房仲業服務品質影響消費者權益甚大，近年來房價飆漲，但房仲業者收費上限沒有調整，導致消費者買房時要付給仲介的服務費連年增加。內政部決定藉例行年度業務檢查時機，調查房仲業者服務品質，並依提升成果研議是否調降報酬比率、或將收費標準改為級距式等。

103年5月

屆時查核的項目，包括業者是否有在店面以文宣標語宣導服務費收費是消費者自行和業者議定、而非業者單方面訂定；業者在接受委託、代看到簽約交屋時，是否有做到公會訂出的服務標準流程等。

不動產仲介經紀業同業公會全國聯合會理事長李同榮認為，房仲業者同意調升服務品質，但絕不能讓服務品質評鑑結果綁定整個行業收費費率，應要把依服務品質決定費用權力還給消費者。

學者：依房價級距收費 比較公正 【經濟日報】

房仲業者收費爭議三年遲未解決，地政士公會全聯會榮譽理事長、德霖技術學院不動產經營系兼任副教授林旺根建議，依房屋價格級距訂不同收費標準，是比較公正的收費方式。

依「不動產經紀業管理條例」規定，房仲業者可依實際成交價金或租金收取成交价格6%的報酬。但2011年監察院對內政部提出糾正，認為內政部訂的房仲報酬收費標準是上限，房仲業者卻把6%當固定費率，違反原本委託人和受託人自由議價的意旨。此外，監委也認為計收標準訂定超過十年，台灣房地產市場環境已不同，業者服務成本沒有驟增，高房價地區不應收足6%服務費。

林旺根指出，目前房仲業收費方式是移植日本的「宅地建物取引業法」，但只學了一半，日本收費是只收賣方，且以200萬日圓為一個級距，價格越高收的服務費越少。

房地合一課稅 先易後難 【經濟日報】

財政部長張盛和表示，房產利得朝向房地合一課稅的改革方案，將採「先易後難」原則，在保留土地增值稅的架構下，出售房產的利得將實施實價課稅。張盛和強調，新制一定可被多數人接受，不會是「推不動的改革」。

張盛和表示，改革想法已經在他腦海中逐漸成形，他準備開始對外徵詢改革意見，預定8月間提出具體的修法案，逐步實現房產實價課稅的改革目標。

立委曾巨威昨(29)日在立院財委會質詢張盛和時表示，房產合一課稅會不會針對房產交易所得稅做進一步改善時，張盛和明確表示：一定會。曾巨威再問，是不是會先對短期房產交易，優先採行合一課稅，張盛和則回答，「這是其中一個選項」。

張盛和指出，他正在思考房產合一課稅制的推動方案，原則上會以「先易後難」做為改革的基本原則。法案要能過，而不是推出一個曲高和寡、空有理想卻無法過關的稅改方案。

曾巨威則建議，房地合一課稅應該以現有的特種貨物及勞務稅(奢侈稅)為基礎，

103年5月

針對短期交易，例如奢侈稅只對二年頻繁交易的房地課徵10%或15%的稅捐，未來實施房產合一的資本利得稅時，也應該先鎖定短期交易並納為優先課稅的對象，以降低改革的困難度。

對此，張盛和明確表示，房地合一課稅制必須將奢侈稅合併納入考量，兩者無法分離，至於如何融合兩種稅制，目前還沒有確定的方案。房地合一課稅不會影響現制下土地增值稅課徵機制，未來可採扣抵方式，消除土地資本利得稅重複課徵問題。

中市南區 房市買氣穩定 【工商時報】

台中市南區交通便利，除主要交通幹道文心南路、忠明南路之外，還有環中路、74號快速道路通過，自從台中都會區鐵路捷運高架化動工後，區內有五權站和大慶站，學區有樹義國小、台中高工、宜寧中學、中興大學、中山醫學大學等，還有國家圖書館、台中文化創意產業園區，等學術機構，文風鼎盛。

除了文化涵養豐厚外，政府近期在南區規劃休閒綠地也不餘遺力，水利局在南區福田水資中心擁萬坪綠地，不但視野佳，更提供運動、休閒的好去處，而近期有放養螢火蟲活動，讓民眾在都市中也能感受到螢火蟲在夜間閃爍的美景。

也因此吸引很多建商來此區域推案，包括同興協記、富宇、總太等多家建商都進駐南區推案，銷售開紅盤，此區由於交通便利，吸引不少來自彰化、南投、霧峰、大里，甚至中科園區就業員工等客層，並以首購及首換自住族群為主。

皇鼎不動產經紀業者陳奕昇表示，目前10年以內的中古屋，房價每坪多在16萬至25萬元上下。至於大樓預售推案，包括「總太東方威尼斯」、「富宇綠都心」、「豐邑閱文心」等，平均單價多已站上3字頭，幾乎是每3年漲1倍。

目前最新推案為「同興協記建設」將在6月進場，基地位在復興路、忠明南路上，原燦坤位置，市場預估每坪30至35萬，備受關注。已進場推案包括，「總太東方威尼斯」基地位在忠明南路美村南路，開價31-36萬，規劃45至55坪，「豐邑閱文心」開價28萬，規劃38至52坪，「富宇綠都心」開價31至34萬，規劃38至48坪。

南區未來在台中市捷運綠線啟動後，可快速銜接高鐵烏日站區及七期新市政中心，捷運大慶站也不遠，進入市中心區很方便，均為此區帶來可期的發展願景。另一方面到八期的好市多、迪卡儂等大型購物中心也很近，提供便利的休閒購物空間；大慶黃昏市場、台中高工商圈，則可滿足平日生活所需，生活機能成熟。



103年5月