

本文件僅供教學使用，非經授權，禁止任意複製或轉載

從大數據分析不動產市場

March 30 2017

臺北市不動產估價師公會

簡報者：研究發展委員會主任委員 楊長達

土地及商用不動產市場

- 土地市場
- 辦公及廠辦市場
- 零售市場
- 旅館市場
- 投資市場

住宅市場

- 從各項指標分析整體住宅市場景氣
- 雙北市住宅市場

近期房地政策對不動產市場的影響

- 都更政策
- 稅制調整

Q & A



本文件僅供教學使用，非經授權，禁止任意複製或轉載

從大數據分析不動產市場

March 30 2017

臺北市不動產估價師公會

簡報者：研究發展委員會主任委員 楊長達

簡報大綱



土地及商用不動產市場

- 土地市場
- 辦公及廠辦市場
- 零售市場
- 旅館市場
- 投資市場

住宅市場

近期房地政策對不動產市場之影響

Q & A

土地市場



土地交易金額

2013~2016



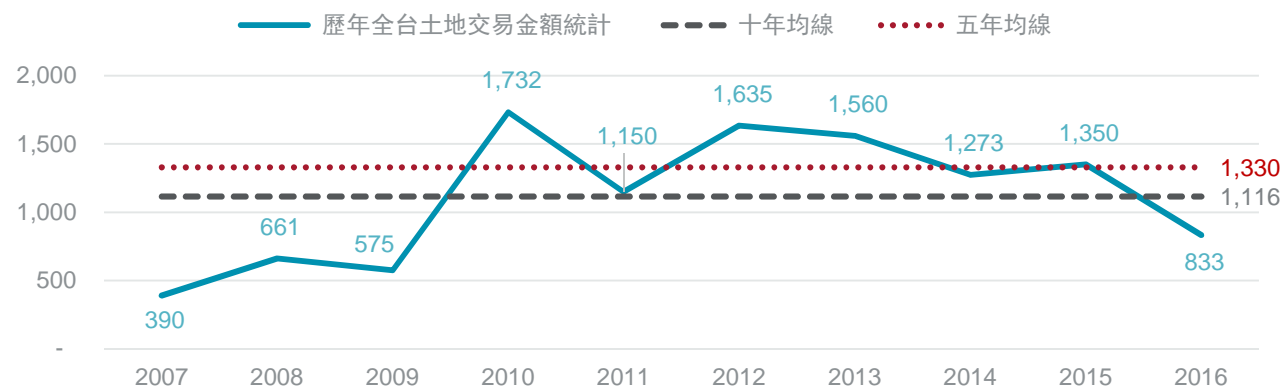
季度	2013	2014	2015	2016
Q1	332	318	292	129
Q2	451	517	449	140
Q3	413	240	253	423
Q4	722	548	546	199
總計	1,918	1,623	1,539	891
地上權占比	18.68%	21.62%	12.24%	6.52%



金融海嘯至今土地所有權季成交量

2008~2016

所有權	Q1	Q2	Q3	Q4
2008年	101	171	303	85
2009年	52	81	155	287
2010年	384	312	670	366
2011年	361	117	350	322
2012年	300	377	572	386
2013年	323	346	388	502
2014年	210	316	205	542
2015年	275	430	103	543
2016年	88	124	423	198

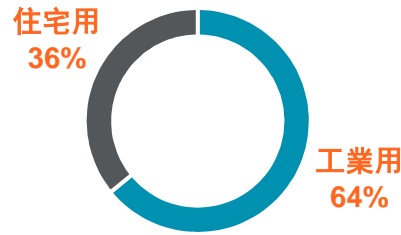


單位：新台幣億元

資料時間：2016年12月31日止

以上資料已扣除地上權交易量

2016年十大土地交易



編號	買方	縣市	鄉鎮市區	地段	土地面積 (坪)	成交總額 (億元)	成交單額 (萬元/坪)
1	華碩	台北市	北投區	豐年段四小段	11,442.97	78.31	68.44
2	自然人	桃園市	桃園區	大樹林段	13,576.20	28.80	21.21
3	興富發	台北市	南港區	南港段三小段	1,581.18	24.66	155.99
4	大毅建設	台中市	北屯區	仁美段	3,753.42	22.43	59.76
5	大立光	台中市	南屯區	寶文段	4,127.87	19.31	46.78
6	亨福實業	苗栗縣	竹南鎮	鹽館前段 大厝小段山子坪小段	27,138.79	18.70	6.89
7	巧新科技	屏東縣	屏東市	大慶段	29,844.78	15.52	5.2
8	興富發	高雄市	三民區	新都段 三塊厝段三小段	2,159.08	14.95	69.23
9	潤隆建設	台中市	南屯區	新富段	2,543.99	14.07	55.3
10	興富發	新北市	板橋區	永翠段	1,175.74	13.81	117.5



近幾年土地季交易量 (含所有權及地上權)

2013~2016Q4

含所有權及地上權	Q1	Q2	Q3	Q4
2013年	332	451	413	722
2014年	318	517	240	548
2015年	292	449	253	546
2016年	129	140	423	199

所有權	Q1	Q2	Q3	Q4
2013年	323	346	388	502
2014年	210	316	205	542
2015年	275	430	103	543
2016	88	124	423	198

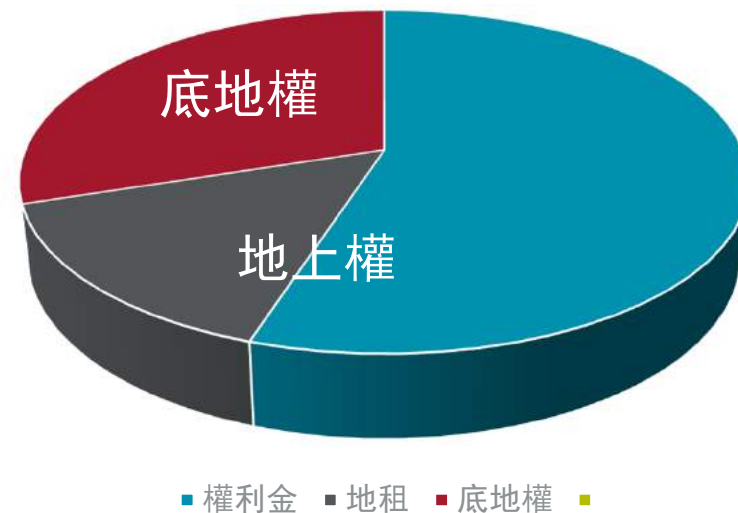
地上權	Q1	Q2	Q3	Q4
2013年	9	105	25	219
2014年	108	201	35	6
2015年	17	19	150	3
2016年	41	16	0	1

影響地上權價值之關鍵因素

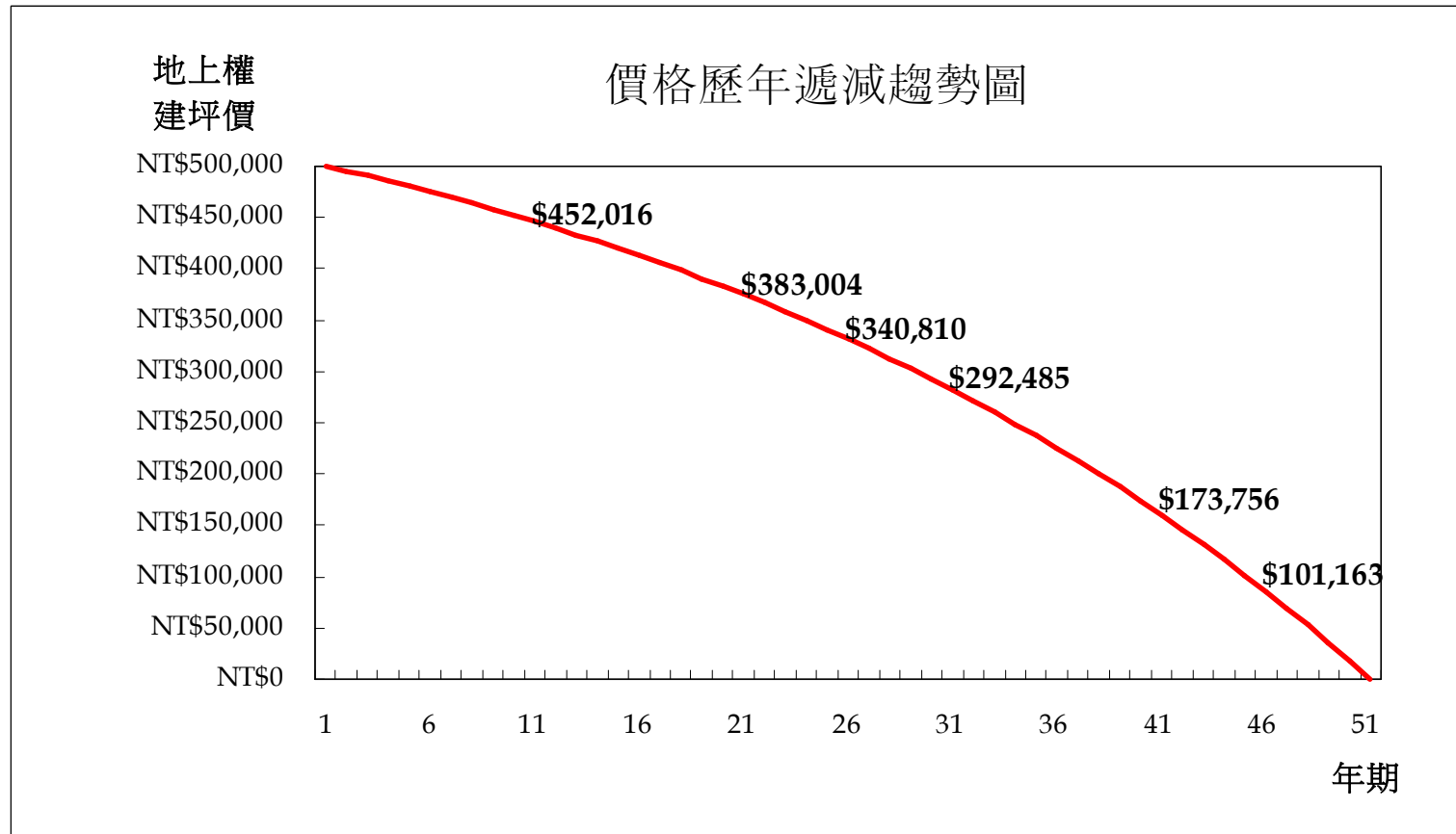


- 開發用途限制
- 存續期間
- 地租
- 權利轉讓限制
- 期末土地與建物返還條件

土地所有權價值之構成





地上權房價遞減趨勢



Inwood法公式 $P = a / (r + SFF)$
P為不動產收益價格，a為房地年度淨收益，SFF為沈入基金因子 (Sinking Fund Factor)
假設參數：地上權年期為50年；年利率r為2.75%

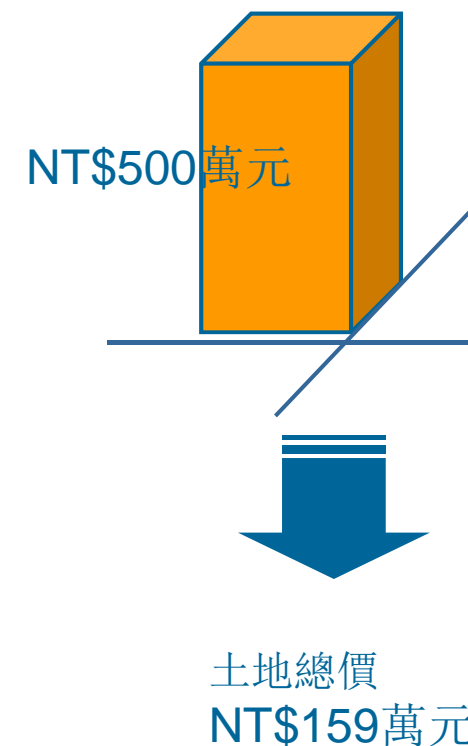
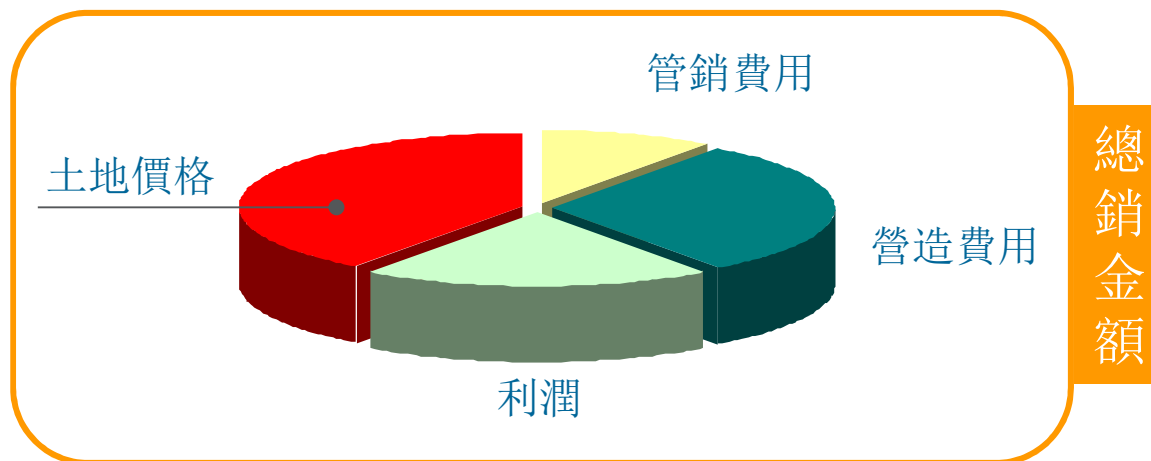
比較法



項目	勘估標的	比較標的1	比較標的2	比較標的3
坐落位置	寶強段○○地號，計1筆土地	新店市寶強段○○地號，計1筆土地	新店市行政段○○地號等，共計5筆土地	新店市光明段○○地號等，共計9筆土地
土地使用分區	第四種住宅區	商業區	第四種住宅區	商業區，住宅區
法定容積率	288%	440%	300%	333%
價格型態	-	成交價格	待售價格	成交價格
價格日期	2016年3月	2016年2月	2016年3月	2016年3月
面積(坪)	1,937.56	1,891.96	812.61	1,267.75
單價 (NT\$萬元/坪)	比較價格 180	230	220  195	220
容積單價 (NT\$萬元/100%/坪)	62.50	52.27	73.33  65	66.07
地形	略呈長方形	略呈梯型	長方形	長方形
地勢	平坦	平坦	平坦	平坦
臨路面數	一面	一面	三面	三面
臨路寬度(米)	12	22	25, 8、8	12, 8、8



成本法之土地開發分析法



項目	假設數值
面積(坪)	土地約27坪，建物約48坪
房地總價(NT\$萬元)	500
營造成本(NT\$萬元)	230
管銷、設計費用(NT\$萬元)	57
利潤率(NT\$萬元)	54

商用不動產分類

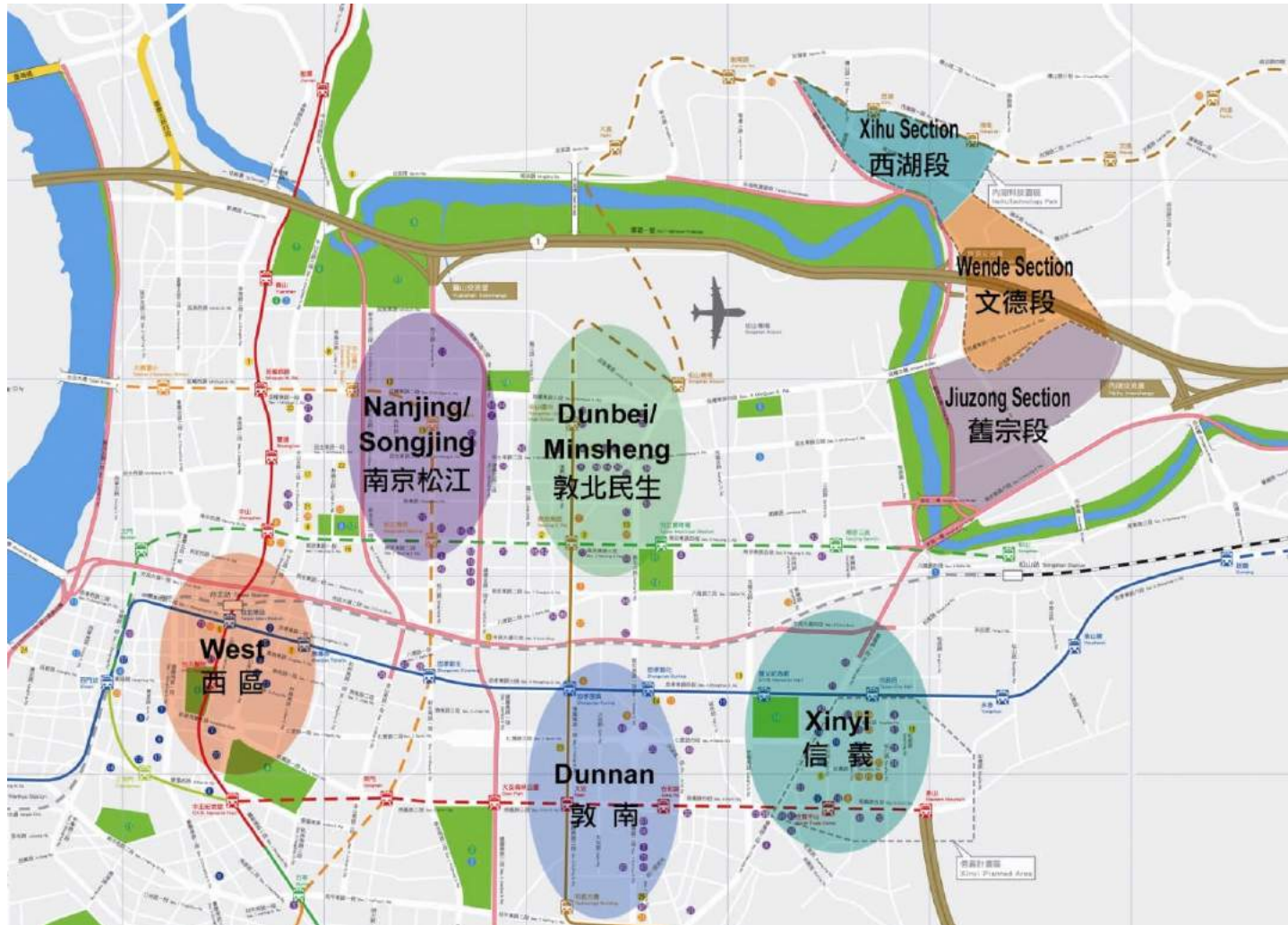


編號	類型	細類
1	Office	A級、B級
2	Retail	店鋪、商場、百貨公司、購物中心
3	Industrial	廠辦、廠房、倉儲、物流
4	Hotel	觀光旅館、精品旅館、平價旅館
5	Others	休閒不動產、具商用性質之公共設施

辦公及廠辦市場



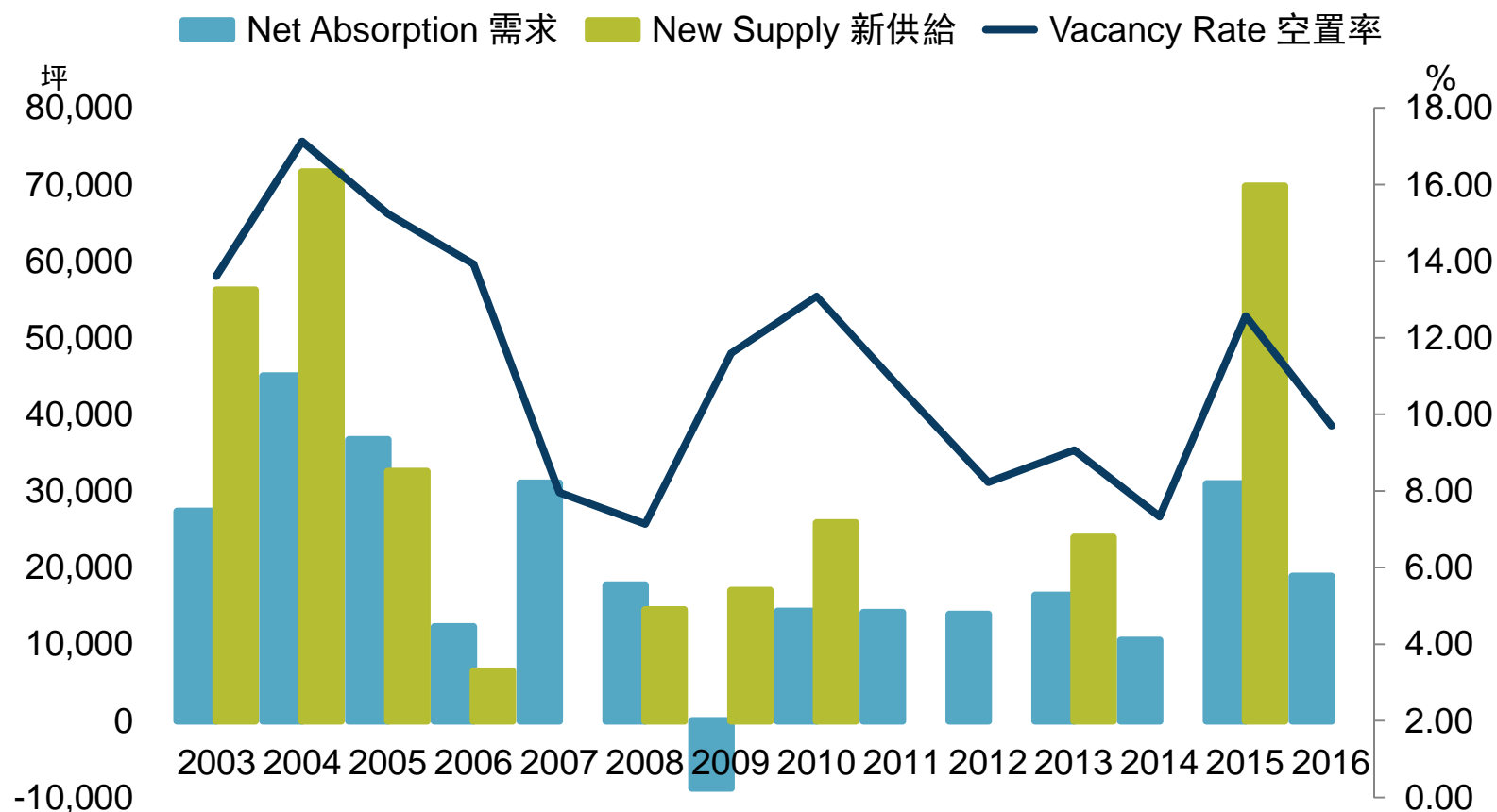
台北市主要辦公商圈分布區域





Grade A office

Supply, Net-absorption & Availability Ratio in Taipei as of Q4 2016



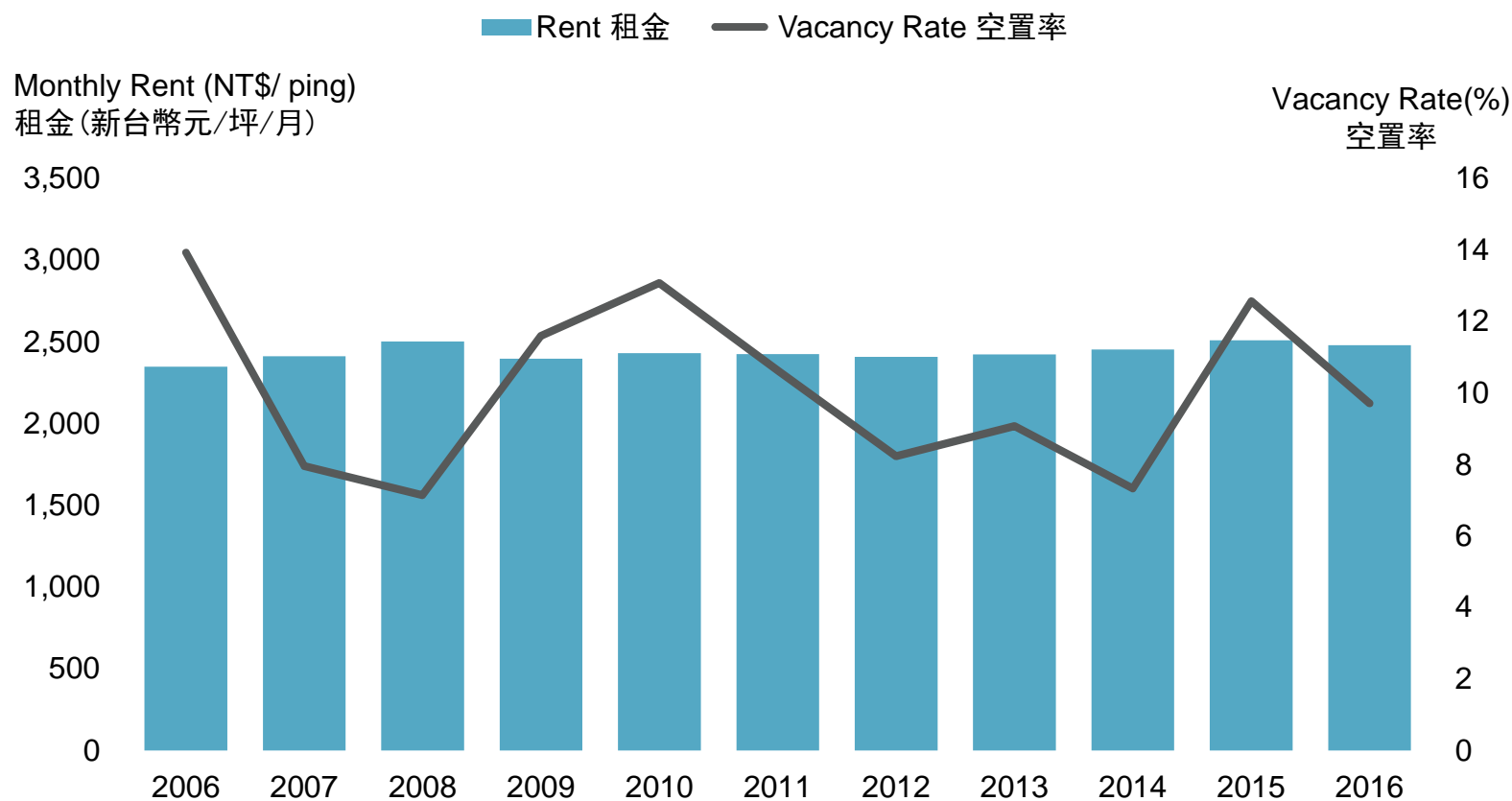
Source: DTZ/Cushman & Wakefield Research
資料來源：戴德梁行研究部

- 全年去化量18,000坪，高於10年平均線。
- 租賃需求以外商為主，金融保險、資訊服務及醫藥生技佔大宗



Grade A office

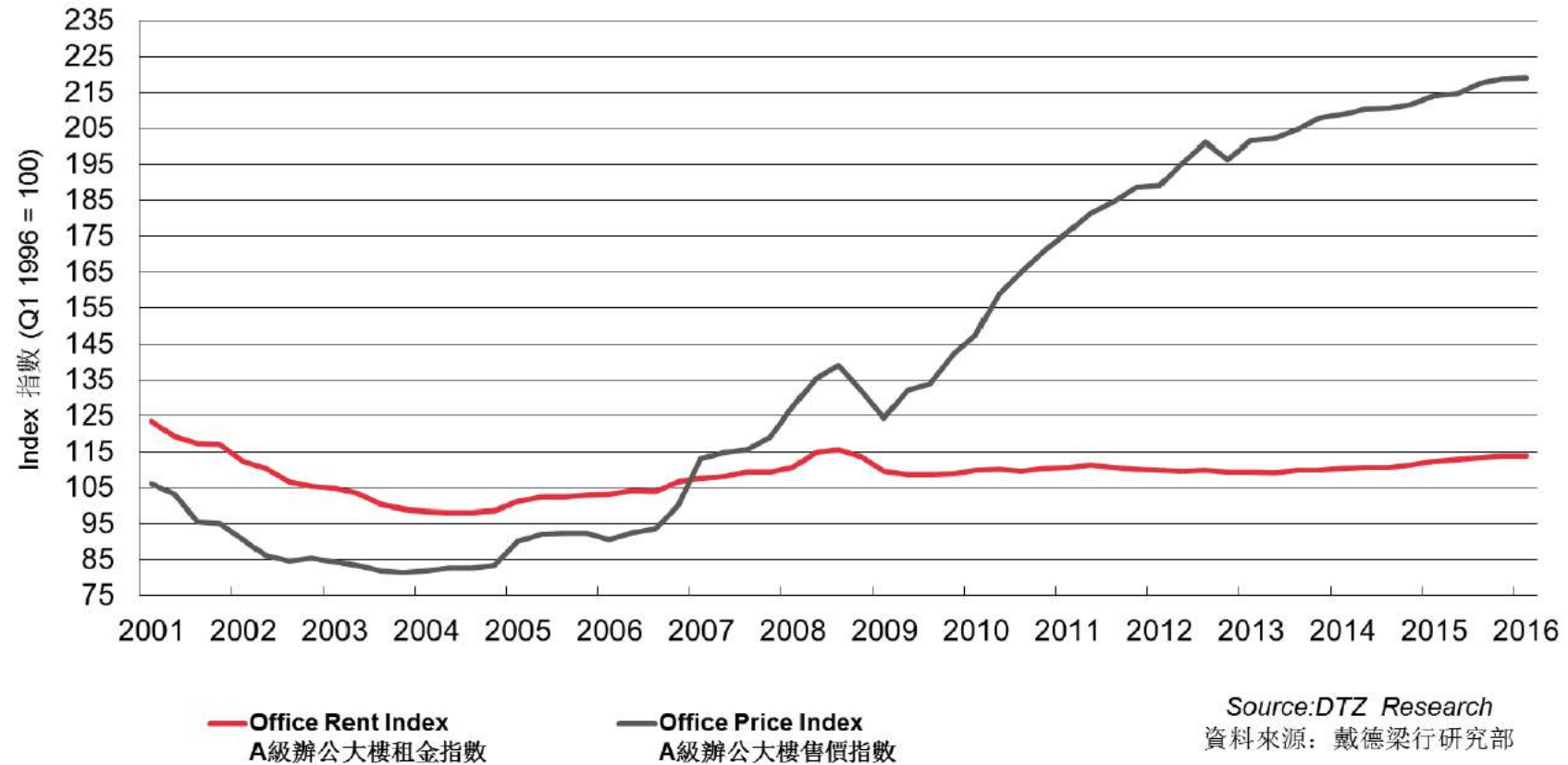
Rental and Vacancy Trend as of Q4 2016



- 2017租金持穩，各區漲跌互見。

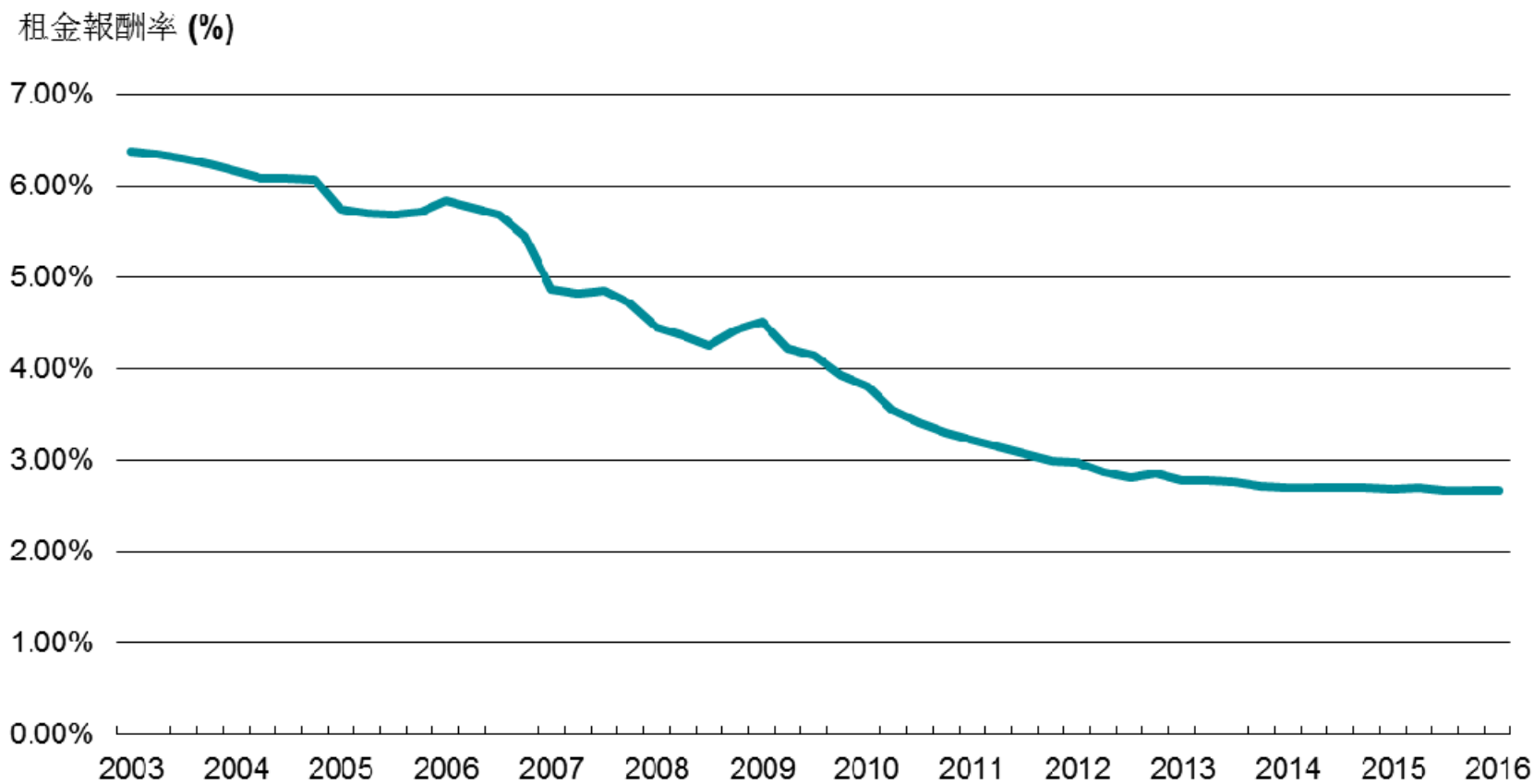
Source: DTZ/Cushman & Wakefield Research
資料來源：戴德梁行研究部

台北市A級辦公大樓租金售價指數變化





台北市A級辦公大樓租金報酬率趨勢



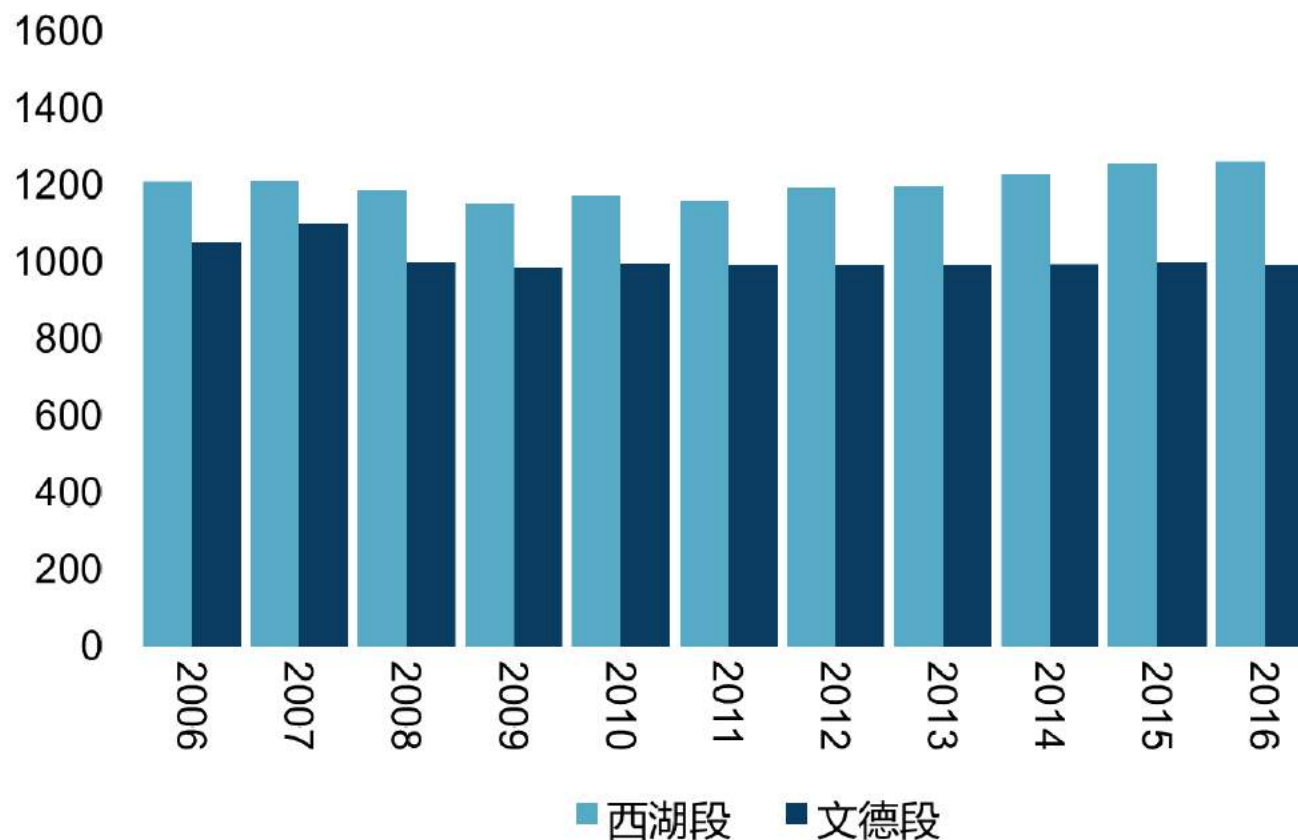
Source: DTZ Research



內科廠辦大樓歷年租金趨勢

NHTP industrial office rental (2006 –2016)

西湖段新供給有限，租金仍將持續溫和上漲。
文德段及舊宗段因尚有一定存量仍待去化，租金呈現持平走勢。



Source: DTZ Research
資料來源：戴德梁行研究部

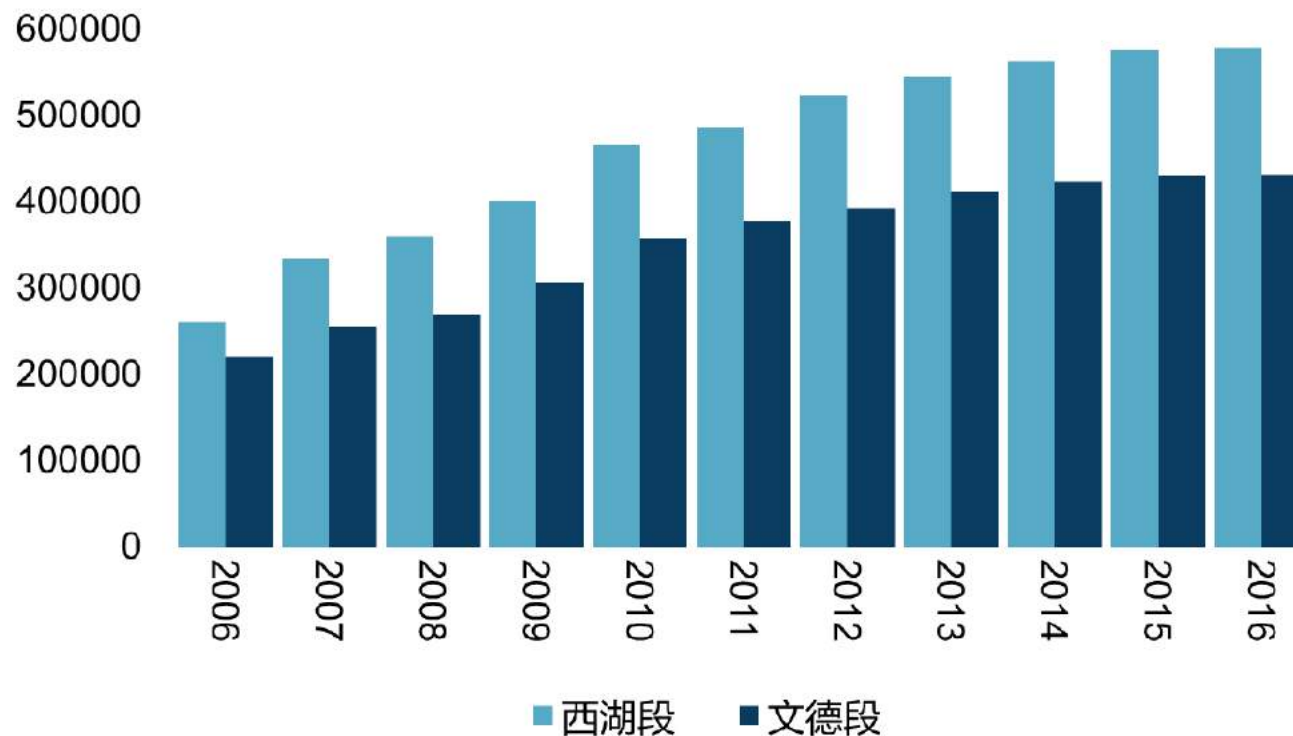


內科廠辦大樓歷年價格趨勢

NHTP industrial office price (2006 –2016)

西湖段近期有東京企業總部大宗買賣成交，確認價格仍於高檔
文德段相對缺乏指標性交易，價格變化不大

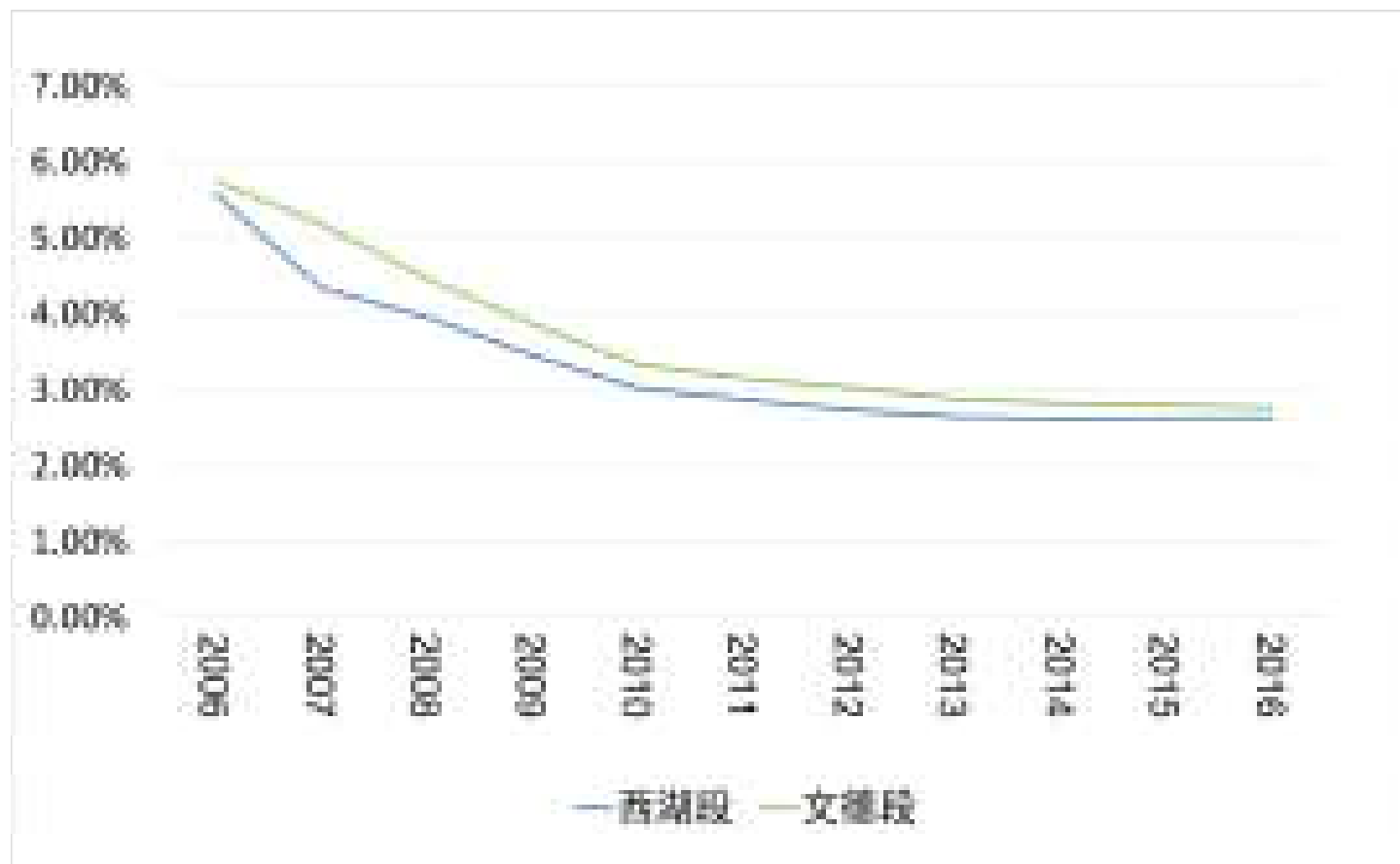
Sale Price (NT\$/Ping)
售價 (新台幣元/坪)



Source: DTZ Research



內科廠辦大樓租金報酬率趨勢



Source: DTZ Research

資料來源：戴德梁行研究部



收益法-直接資本化法

$Y=R/P$ $P=R/Y$ $R=YP$

- Y= 不動產市場毛投報率
- R= 每建坪年租金收入
- P=不動產市場收益價格

- Ex.
 - $120,000/4.0\%=3,000,000$
 - $84,000/2.8\%=3,000,000$

收益法		
有效總收入	租金	NT\$120,000
	押金孳息	600
	減：空置損失	-11,400
	有效總收入	NT\$109,200
總費用	地價稅	-NT\$6,000
	房屋稅	-5,400
	保險費	-600
	管理費	-600
	維修費	-1,200
	重置提撥費	-3,600
	折舊費用	-7,800
	合計	-NT\$25,200
年淨收益		NT\$84,000
收益資本化率		2.80%
收益價格		NT\$3,000,000

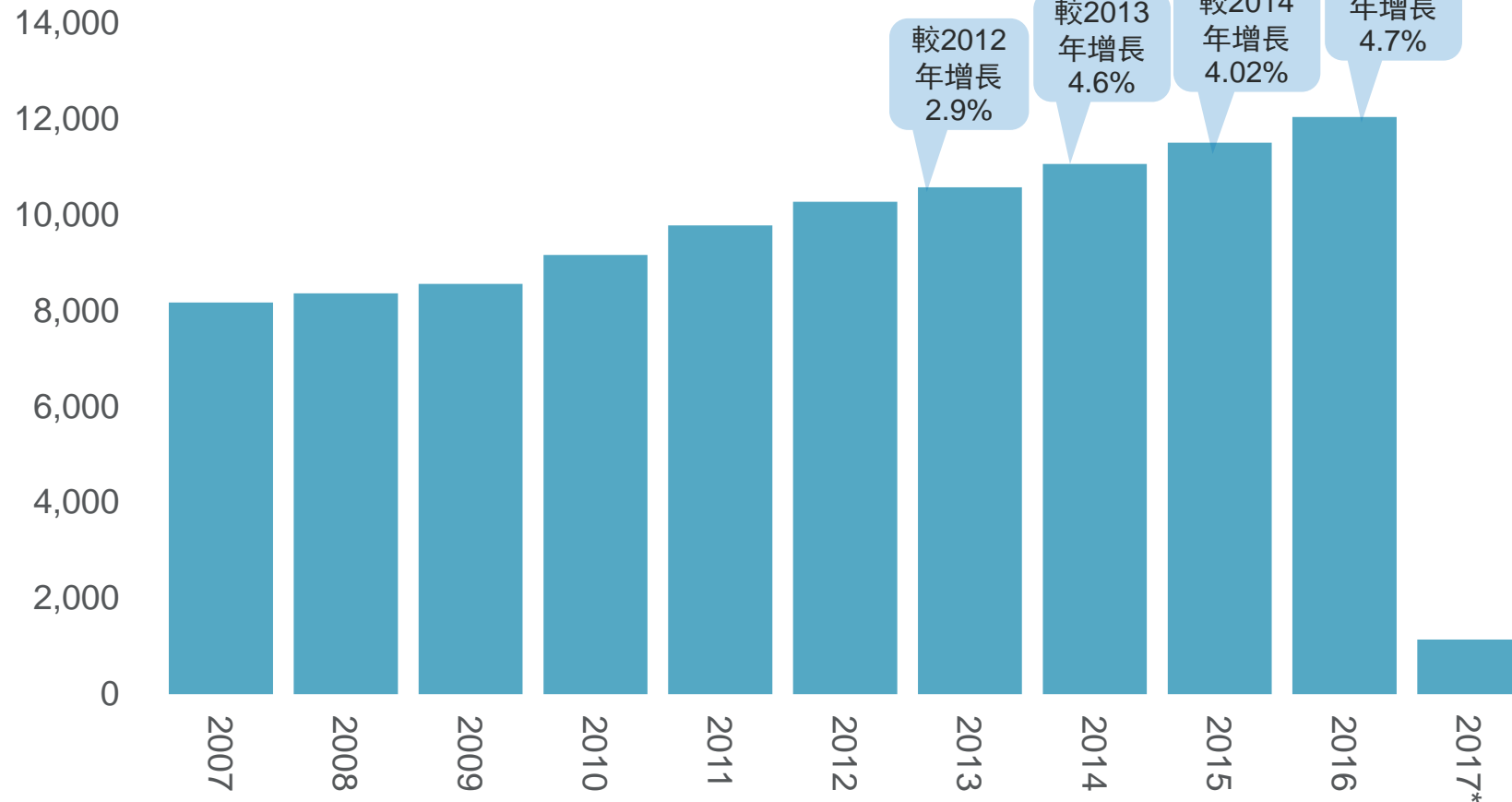
零售市場



台灣綜合商品零售業營業額 (2007年-2017年1月)



單位：億元

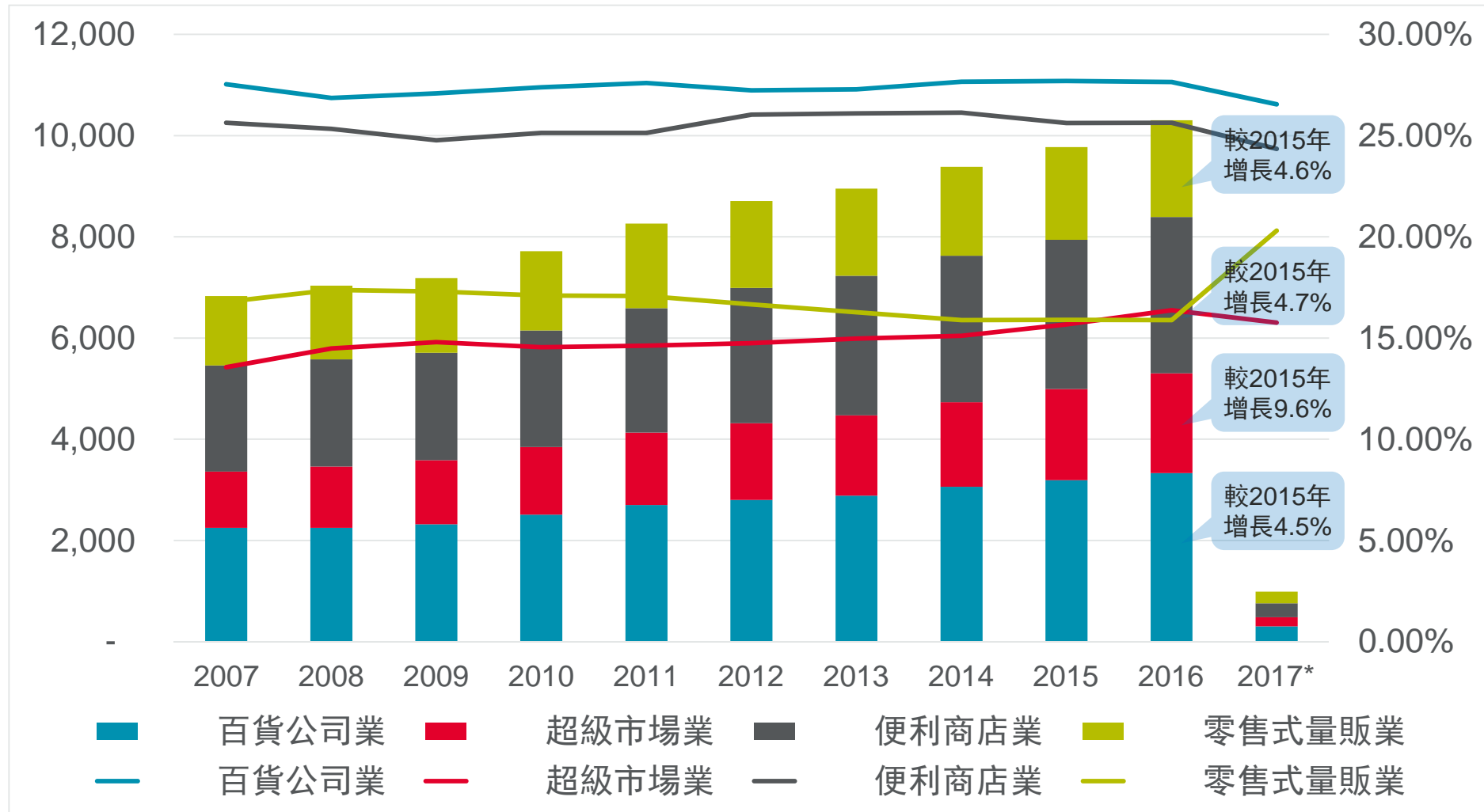


資料來源：經濟部

註：2017年數值累計至1月底



各類零售業營業額及占綜合商品零售業營業額比例(2007年-2017年1月)



台北零售商圈分布



Major Retail Areas in Taipei City



商圈動態

2017Q1



區域	空置率 (%)	租金範圍 (元/坪/月)
忠孝商圈	5.1	15,000-20,000
站前商圈	5.8	9,000-13,000
南京中山商圈	6.2	9,000-13,000
西門商圈	2.6	15,000-20,000

註釋：只考慮主要商圈沿街店面，除非特別註明，所有的資料都是按照毛面積計算。

Source: Cushman & Wakefield Research

資料來源：戴德梁行研究部

- 體驗式娛樂+餐飲比重增加：引入人潮帶動零售，迎戰電子商務的挑戰(2014年是跨境電商元年，全球購物直接改變消費習慣)
- 線上廣告線下消費：服飾業、餐飲業進攻 O2O，Online to Offline以形象概念店提高顧客黏著度。另一方面Offline to Online以電子商務延伸品牌(2016電商元年，百貨、量販店全面啟動行動電商APP之戰)
- 因應數位化購物趨勢及人事成本增加，快速時尚品牌發展線上購物
- 隨著數位音樂和串流音樂的盛行，實體唱片業逐漸式微
- 馬拉松及全民運動風潮盛行，各運動品牌積極展店
- 購物中心及百貨公司逐漸轉型，提供體驗式概念店及多元化娛樂設施等附屬價值，以增加集客力

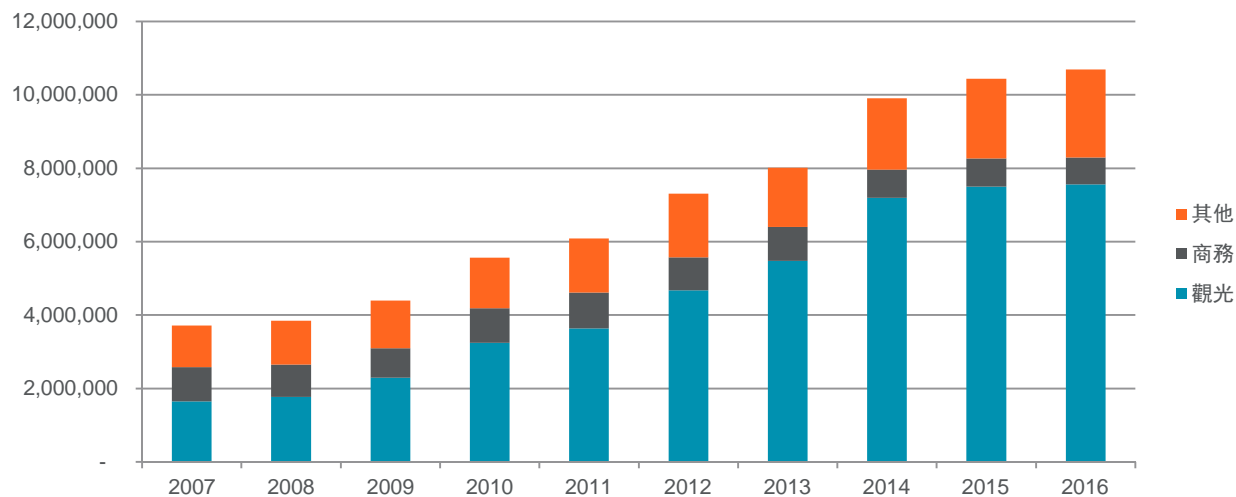
旅館市場





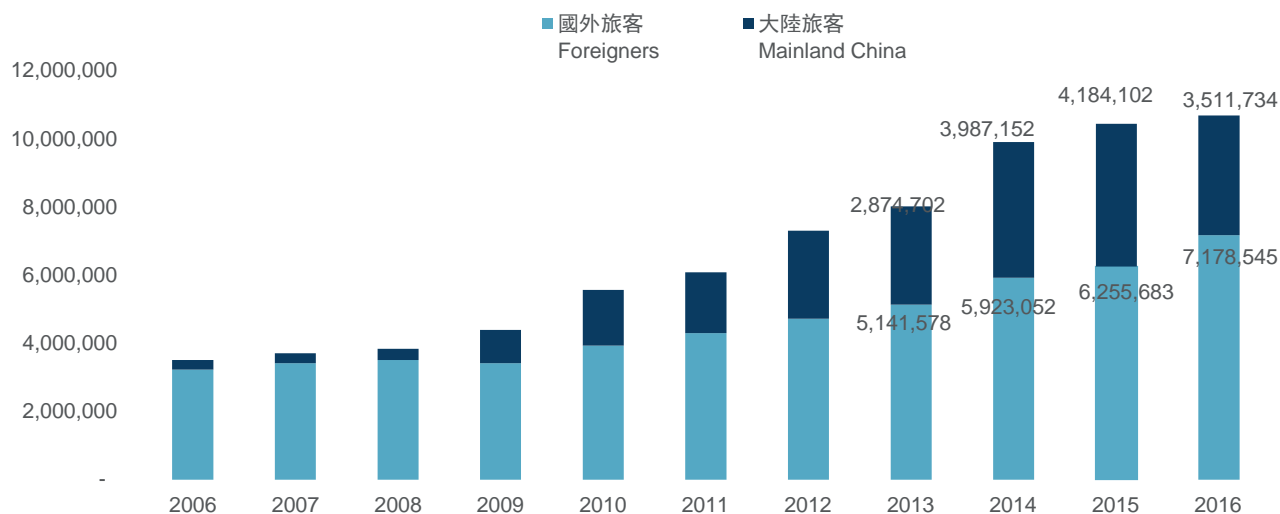
歷年來台旅客概況

2007-2016



2015年來台旅客總人次
達**1,044萬人/年**

2015年大陸旅客人次
418萬人/年



2016年來台旅客總人次
達**1,069萬人/年**

2016年大陸旅客人次
351萬人/年

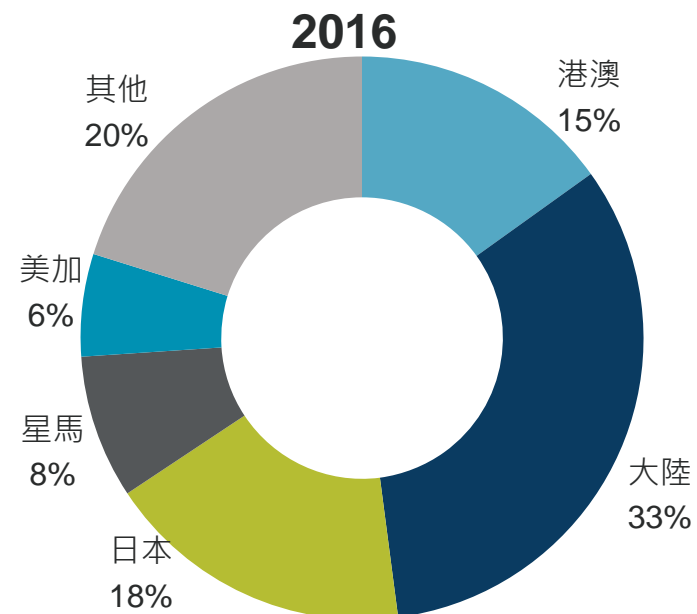
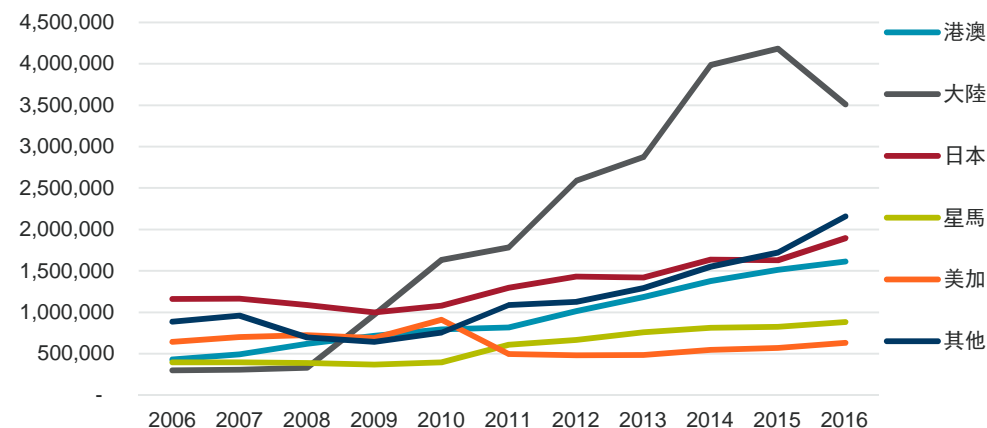


2016年各國來台旅客概況

- 2016年以來吸引國際旅客來台達1,069萬人次（較2015年成長2.4%）。
- 主要客源市場人次(2016年與去年比較)之成長率如下表：

國家	人次(萬)	成長率(%)
日本	189.57	16.50
港澳	161.48	6.69
韓國	88.44	34.25
中國大陸	351.17	-16.07
美國	52.39	9.27
新加坡	40.73	3.62
馬來西亞	47.44	9.95
歐洲	29.98	9.39
紐澳	9.60	5.13

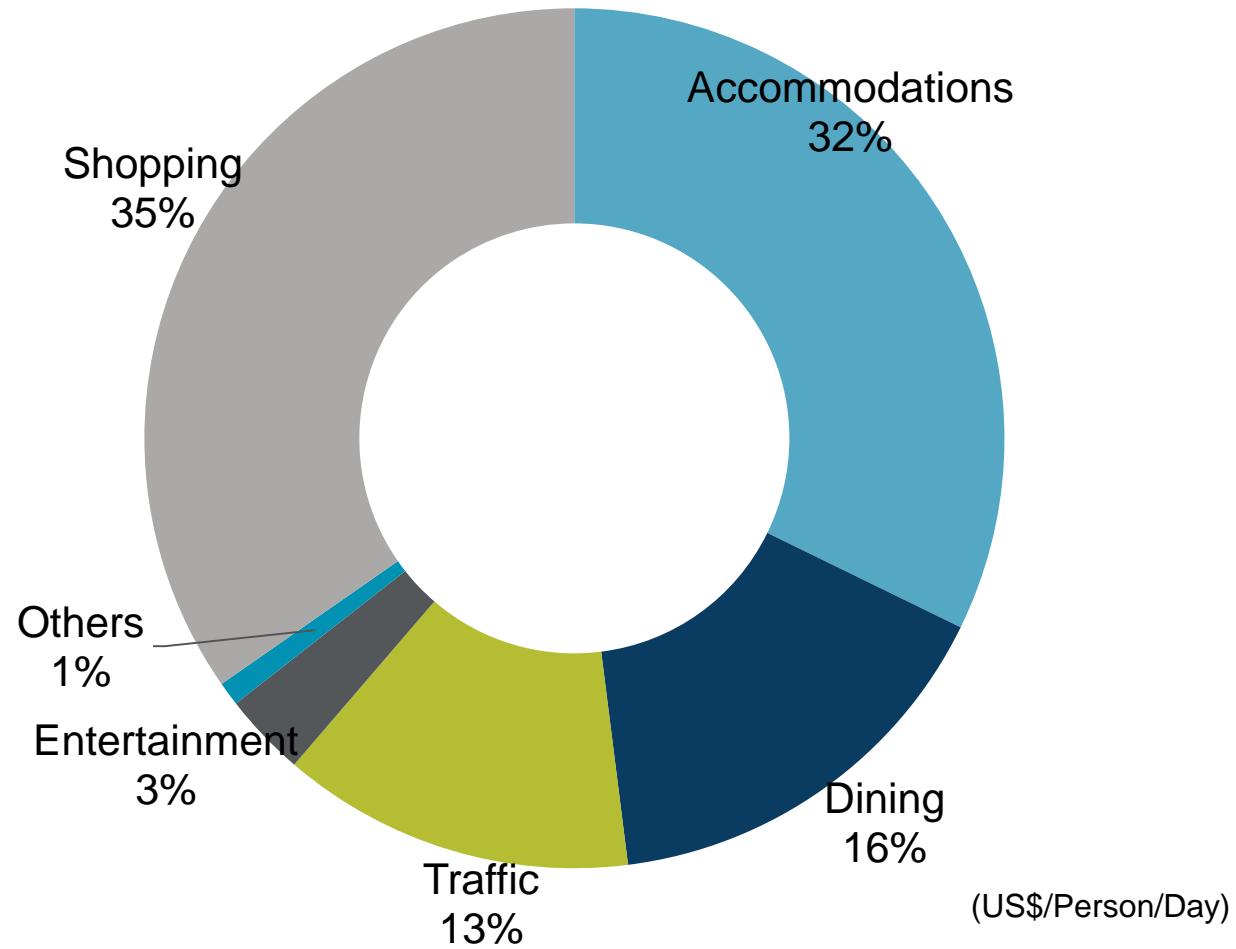
近十年主要國外旅客人數統計



2015來台旅客主要支出



平均每日綜合支出

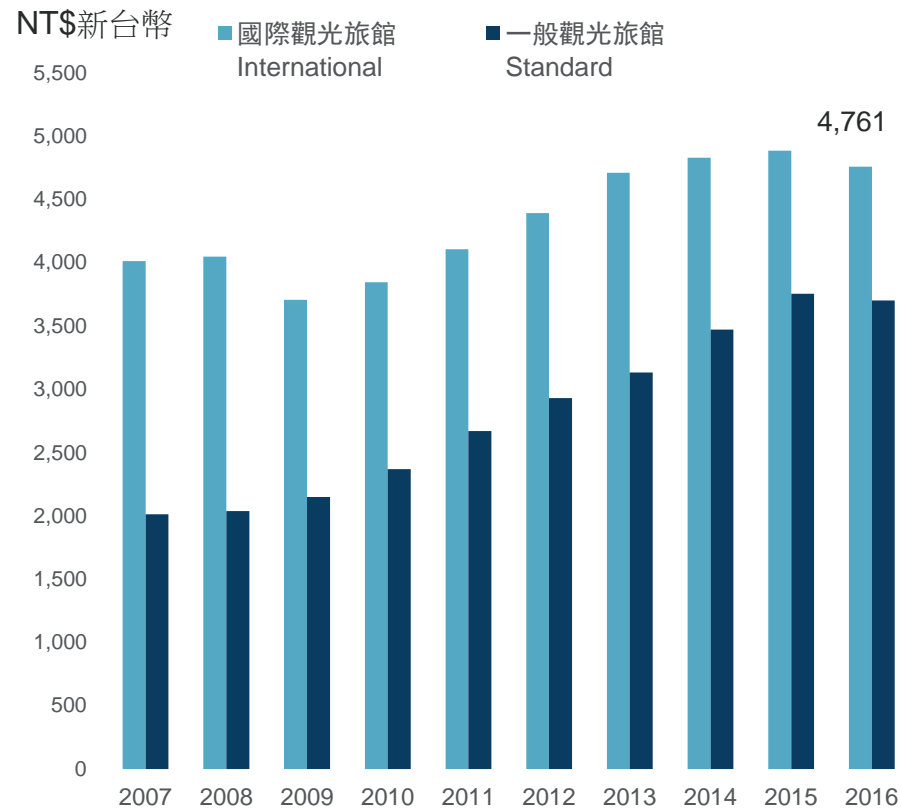


台北旅館營運概況

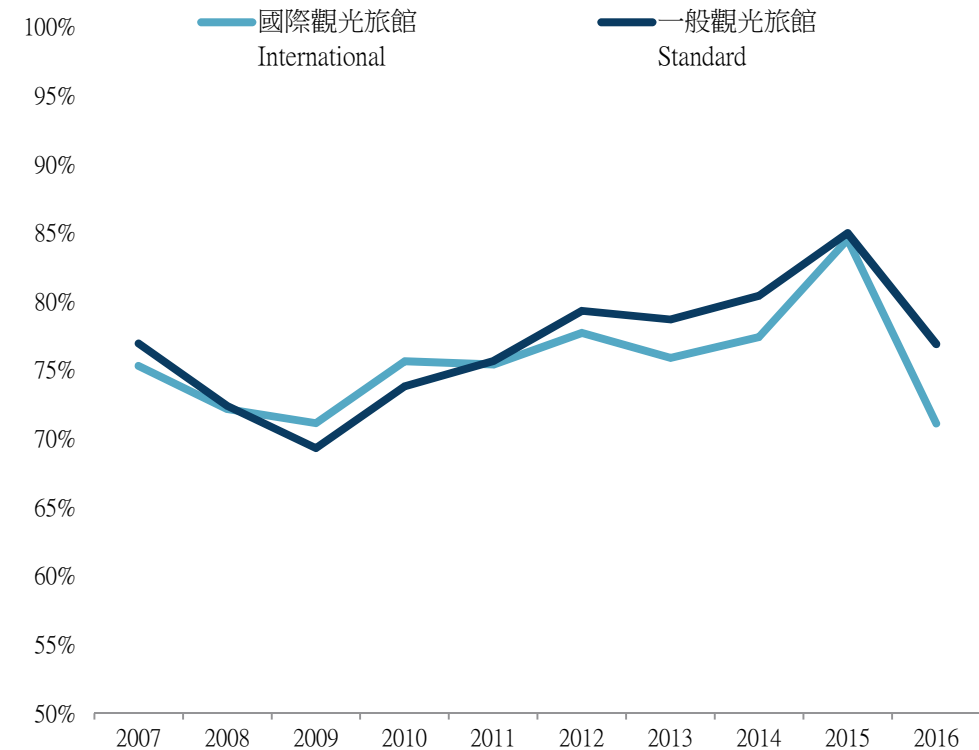
2007-2016



平均房價



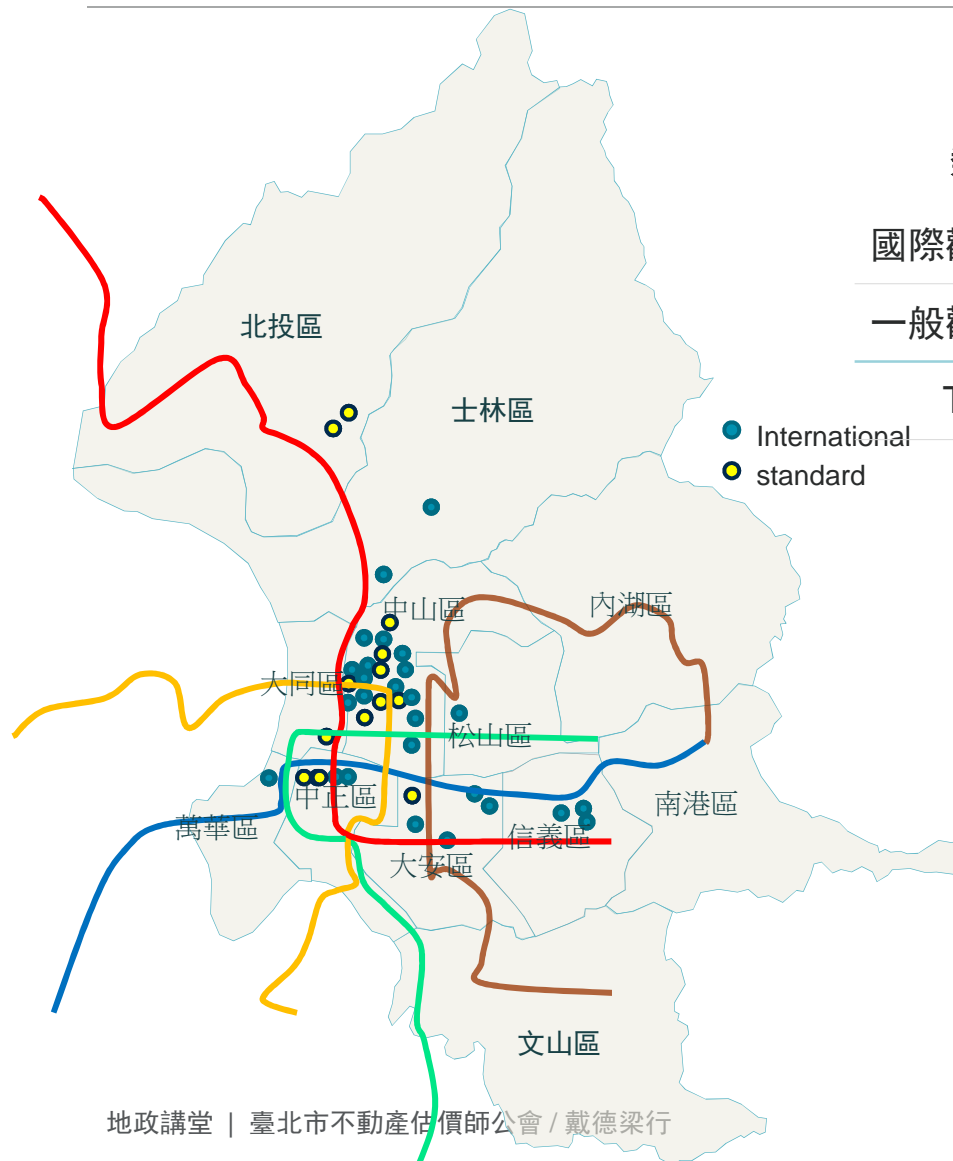
住房率





台北市觀光旅館區位分佈

2017年



類型	家數	房間數	住房率	平均房價
國際觀光旅館	27	8,908	71.11%	NT\$4,761
一般觀光旅館	17	2,386	76.89%	NT\$3,703
Total	44	11,294		

TaipeiMRT

- 文湖線 (Line 1)
- 淡水信義線 (Line 2)
- 松山新店線 (Line 3)
- 中和新蘆線 (Line 4)
- 板南線 (Line 5)

旅館營運之關鍵指標



ADR

OCC

RevPAR

GOP

NOP



旅館收益價格評估—DCF 模式

營運年期	1	2	9	10	11
現金流入					
租金收入					
營業額 (包底抽成)	566,837,316	586,094,255	682,335,882	695,982,600	709,902,252
商店街租金 (固定租金)	21,600,000	31,500,000	33,772,264	34,109,986	34,451,086
營運性現金流入合計	588,437,316	617,594,255	716,108,146	730,092,586	744,353,338
空租損失	0	0	0	0	0
有效營運收入	588,437,316	617,594,255	716,108,146	730,092,586	744,353,338
其他收入					
期末資產處分價值				12,187,319,850	
其他收入合計	0	0	0	12,187,319,850	0
現金流入合計	588,437,316	617,594,255	716,108,146	12,917,412,436	744,353,338
現金流出					
地價稅	28,031,789	28,031,789	29,738,925	30,631,093	30,631,093
房屋稅	20,952,985	20,743,455	19,334,256	19,140,913	18,949,504
綜合保險費	9,739,099	9,641,708	8,986,702	8,896,835	8,807,867
空屋管理費	0	0	0	0	0
空屋水電費	0	0	0	0	0
仲介費	0	0	0	0	0
維護修繕費用	0	0	0	0	0
資本支出	0	0	0	0	0
證券化不動產管理機構報酬--租賃管理服務費用	15,743,830	15,743,830	15,743,830	15,743,830	15,743,830
現金流出合計	74,467,703	74,160,782	73,803,713	74,412,671	74,132,294
淨現金流量					
不動產價值					
	折現率：5.75%	513,969,613	543,433,472	642,304,433	12,842,999,765
		\$11,333,114,983			670,221,044

投資市場





Investment sales of major deals

Investment sales by quarter as of Q4 2016

- 買賣投資金額年減19.38%，下探10年低點。

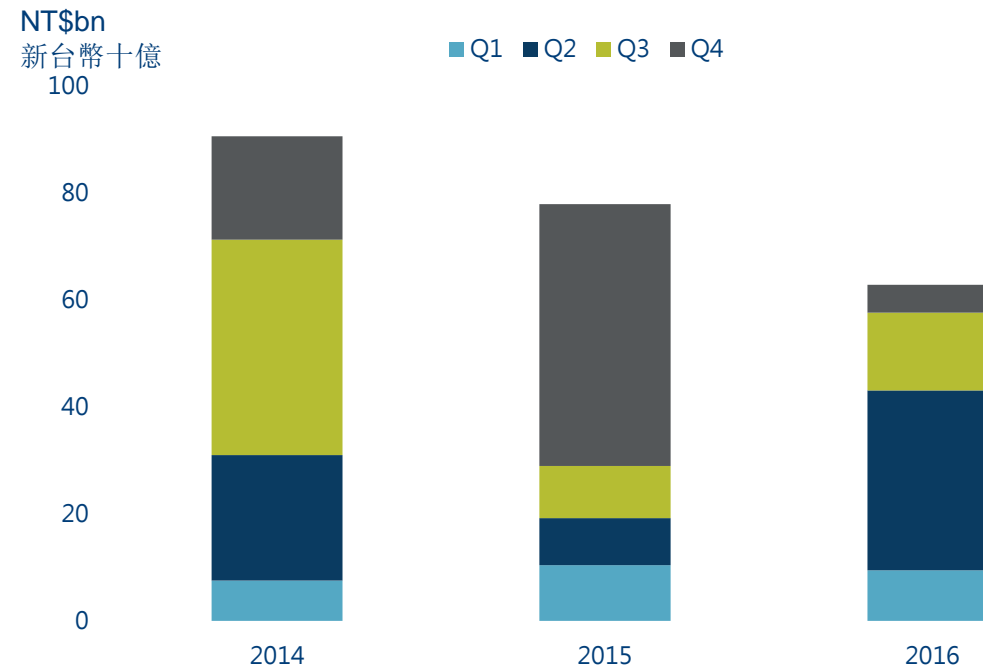
Investment sales by quarter
不動產投資(依季度)

Year 年	2014	2015	2016
Q1	7.5	10.4	9.4
Q2	23.5	8.8	33.6
Q3	40.2	9.8	14.6
Q4	19.4	48.9	5.1
Total	90.6	77.9	62.8

Note: Data as of Q4 2016

註: 截至2016年第四季止

Unit : NT\$ bn



Source: DTZ/Cushman & Wakefield Research

資料來源: 戴德梁行研究部



Investment sales of major deals

Investment sales by sector as of Q4 2016

- 以金額計，辦公大樓投資買賣佔大宗約32%。
- 以件數計，廠房達22件，以電子零組件及機械設備製造業為主。

Investment sales by sector

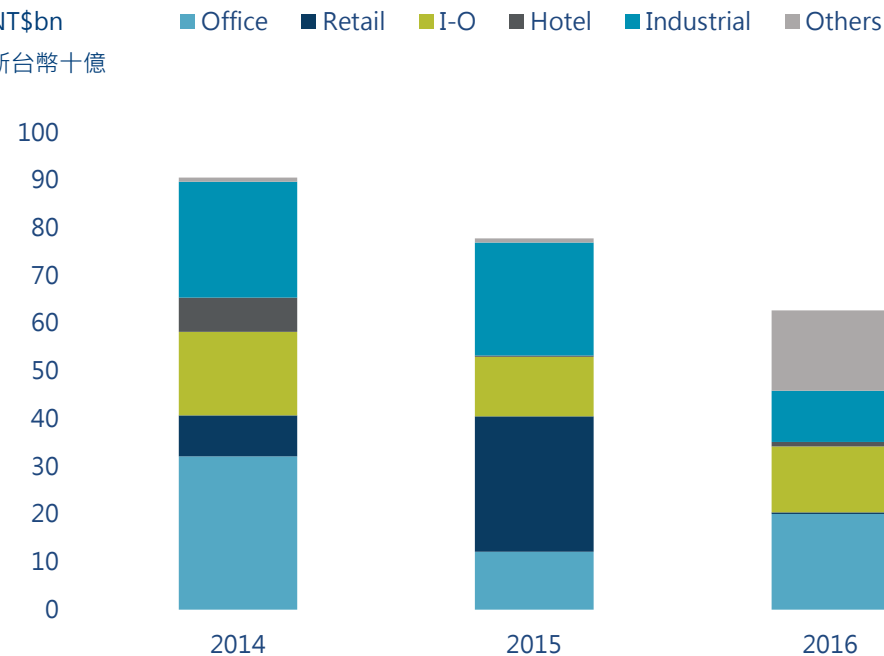
不動產投資(依標的類型)

Year 年	2014	2015	2016
辦公大樓 Office	35%	16%	32%
零售店面商場 Retail	10%	36%	0%
廠辦大樓 I-O Building	19%	16%	22%
旅館 Hotel	8%	0%	1%
工業廠房 Industrial	27%	30%	17%
其他 Others	0%	1%	27%
合計 Total	100%	100%	100%

Note: Data as of Q4 2016

註: 截至2016年第四季止

NT\$bn
新台幣十億



Source: DTZ/Cushman & Wakefield Research
資料來源: 戴德梁行研究部



Investment sales of major deals

Investment sales by buyer type as of Q4 2016

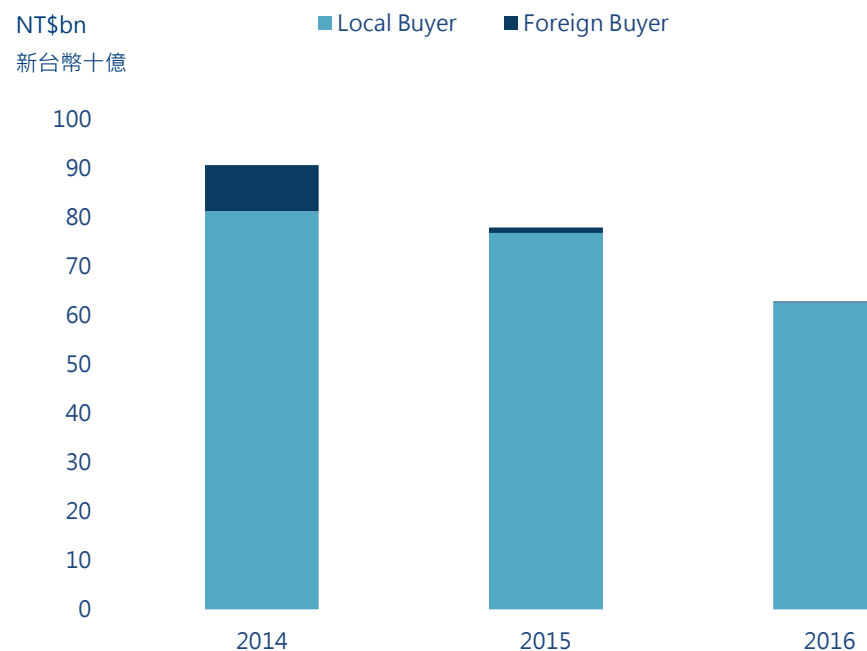
Investment sales by buyer type

不動產投資(依買家類型)

Year 年	2014	2015	2016
Local buyer 本地買家	90%	99%	100%
Foreign buyer 外國買家	10%	1%	0%
Total 合計	100%	100%	100%

Note: Data as of Q4 2016

註: 截至2016年第四季止



Source: DTZ/Cushman & Wakefield Research
資料來源: 戴德梁行研究部



Investment sales of major deals

Investment sales by buyer purpose as of Q4 2016

- 主力投資型買家仍是壽險資金，投入金額僅約224.69億元。年減23%。

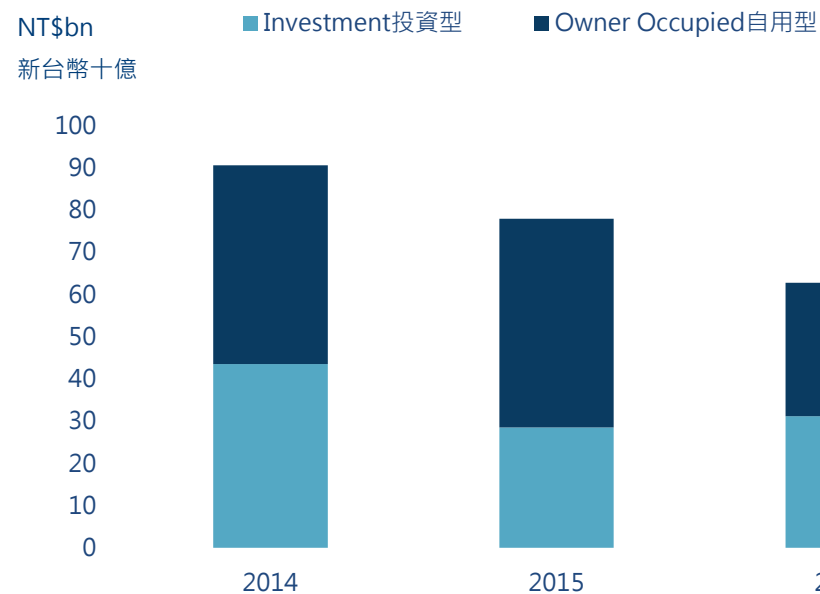
Investment sales by buyer purpose

不動產投資(依買賣目的)

Year 年	2014	2015	2016
Investment 投資型	48%	37%	50%
Owner Occupied 自用型	52%	63%	50%
Total 合計	100%	100%	100%

Note: Data as of Q4 2016

註: 截至2016年第四季止



Source: DTZ/Cushman & Wakefield Research
資料來源: 戴德梁行研究部

房地產市場概況-量

房價修正已達一定程度，交易量能持續緩步回溫

全年買賣移轉棟數僅24.5萬棟，創下自1991年以來的新低

六都全年移轉量變動率均仍為負值

台北年減28.1%，新北減幅為15.2%

台中年減26%，台南減幅亦達21.5%，高雄減幅為10.2%。

桃園因受到龜山合宜住宅落成交屋的影響，年減僅3.6%。

- 本研究的智慧財產權為信義房屋所有，研究內容係根據公部門統計數據及信義房屋交易資訊所研擬之專業判斷，以供使用者了解近期房地產市場的現況。本刊圖文非經信義房屋同意，請勿任意轉載。
- 為有效呈現房地產市場變動趨勢，以減少逐月統計數據的樣本偏誤，本研究中住宅市場月統計數據部分，乃取逐月移動平均之統計結果，統計樣本含當月至前兩月之住宅交易物件，並非當月之統計結果。
- 本報告中標示之各項金額數據，貨幣單位均為新台幣。

房地產市場概況-價

六都中台北及台中均較前一季上揚，其餘四都均較前一季下跌
房價年變動率部分，六都除台中外均為負值，台中為年增0.4%

新北及高雄的修正幅度相對明顯，顯示兩都房價長期修正的趨勢仍未改變
台北及桃園分別年減1.6%及1.3%，台南年減0.1%，修正幅度已有收斂跡象
整體而言，台灣房市短線修正已趨止穩，價格走勢已脫離急跌格局

長期價格支撐力道仍偏弱，預期今年將轉為緩步盤跌走勢

後市仍需觀察新政府的房市政策及升息腳步，才能確定市場盤整時間及後市
發展方向。

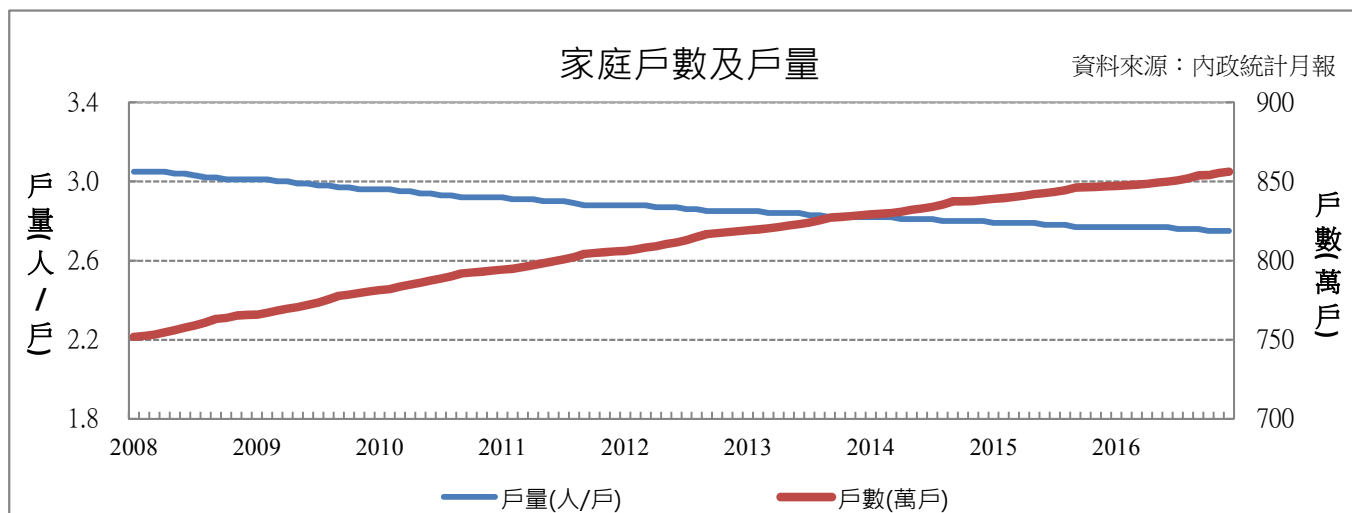
- 本研究的智慧財產權為信義房屋所有，研究內容係根據公部門統計數據及信義房屋交易資訊所研擬之專業判斷，以供使用者了解近期房地產市場的現況。本刊圖文非經信義房屋同意，請勿任意轉載。
- 為有效呈現房地產市場變動趨勢，以減少逐月統計數據的樣本偏誤，本研究中住宅市場月統計數據部分，乃取逐月移動平均之統計結果，統計樣本含當月至前兩月之住宅交易物件，並非當月之統計結果。
- 本報告中標示之各項金額數據，貨幣單位均為新台幣。



房地產產業指標

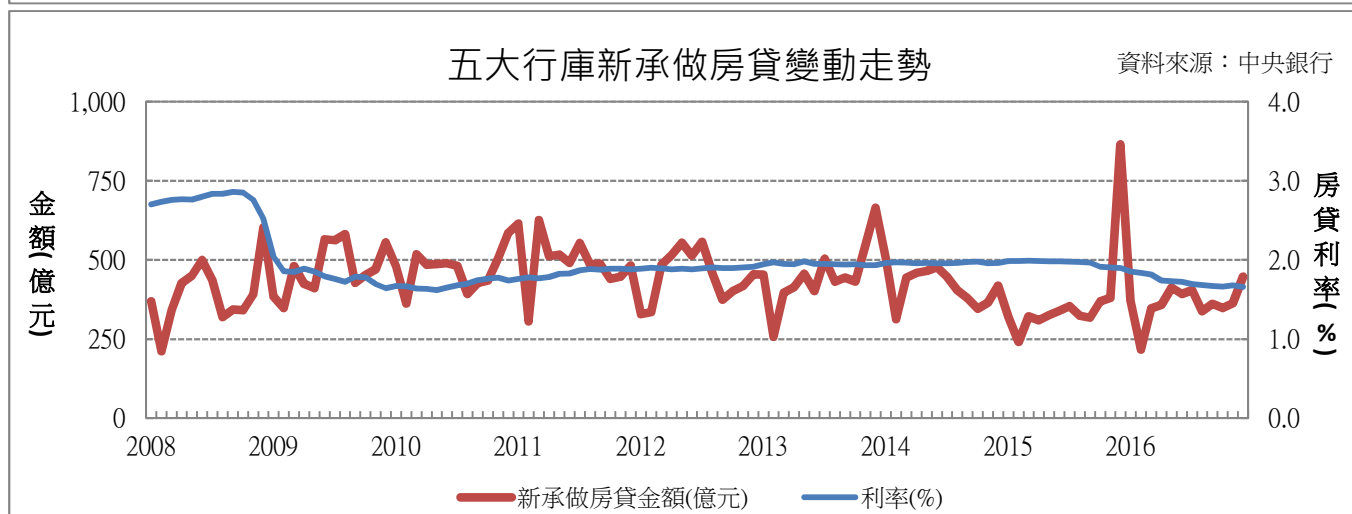
➤ 家庭戶數及戶量

- 家庭戶數持續穩健成長



➤ 房貸利率及金額

- 新承做房貸利率小幅下修





房地產產業指標

- 住宅建造執照核發
 - 住宅建照戶數持續萎縮

住宅建造執照核發 (全年)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2012	5,588	19,277	17,542	9,855	7,959	12,106	99,041
2013	5,519	25,921	29,062	18,952	11,374	12,517	133,072
2014	7,168	22,891	13,674	19,841	12,190	14,686	123,999
2015	6,404	18,085	19,977	12,921	10,414	9,864	106,752
2016	5,092	9,790	16,012	13,375	6,393	5,480	79,490
2015 vs 2016	-20.5%	-45.9%	-19.8%	3.5%	-38.6%	-44.4%	-25.5%

資料來源：內政統計月報

- 住宅使用執照核發
 - 全國使照核發量超越建照量

住宅使用執照核發 (全年)	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2012	6,428	17,263	8,873	9,136	6,027	9,999	80,653
2013	5,495	16,115	13,630	12,821	6,747	8,372	86,438
2014	5,200	13,953	16,337	15,521	6,218	11,705	91,872
2015	5,579	15,645	15,114	15,905	8,423	10,081	99,429
2016	5,409	16,958	19,486	12,739	6,401	8,499	97,620
2015 vs 2016	-3.0%	8.4%	28.9%	-19.9%	-24.0%	-15.7%	-1.8%

資料來源：內政統計月報



房地產產業指標

➤ 建物所有權買賣移轉

- 全年24.5萬棟，創下自1991年以來的新低記錄

建物所有權買賣移轉棟數	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2015 Q3	6,572	11,401	8,341	9,194	4,596	8,169	64,850
2015 Q4	10,271	15,513	12,256	14,694	7,258	10,172	93,452
2016 Q1	3,978	7,109	6,106	6,281	3,148	5,713	43,182
2016 Q2	5,220	10,681	12,053	8,708	4,259	8,486	65,399
2016 Q3	6,622	12,110	9,453	8,165	4,332	8,120	67,206
2016 Q4	5,680	12,869	9,818	9,599	4,817	8,960	69,609
對上一季	-14.2%	6.3%	3.9%	17.6%	11.2%	10.3%	3.6%
對去年同期	-44.7%	-17.0%	-19.9%	-34.7%	-33.6%	-11.9%	-25.5%

資料來源：內政統計月報

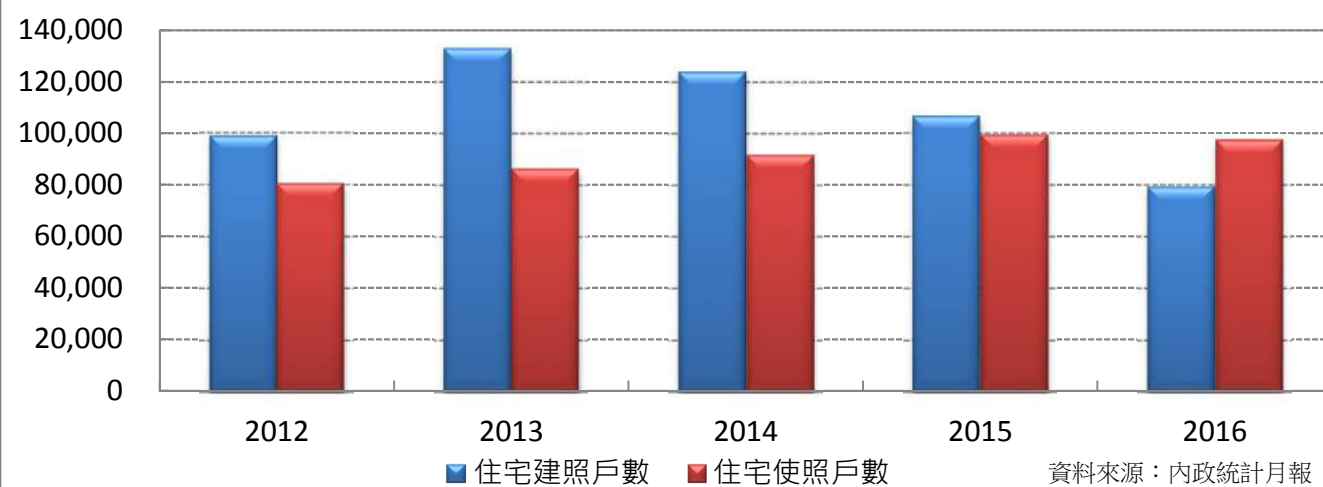
建物所有權第一次登記棟數	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2015 Q3	2,420	3,627	4,045	4,041	2,547	3,196	29,336
2015 Q4	2,993	5,319	7,614	6,662	3,894	5,092	43,245
2016 Q1	1,533	2,135	7,329	4,343	1,569	3,436	30,734
2016 Q2	1,947	5,278	6,501	2,040	1,978	2,420	28,364
2016 Q3	1,602	6,258	3,784	3,956	2,100	2,993	30,154
2016 Q4	1,535	7,612	4,875	5,134	2,547	2,901	33,055
對上一季	-4.2%	21.6%	28.8%	29.8%	21.3%	-3.1%	9.6%
對去年同期	-48.7%	43.1%	-36.0%	-22.9%	-34.6%	-43.0%	-23.6%

資料來源：內政統計月報

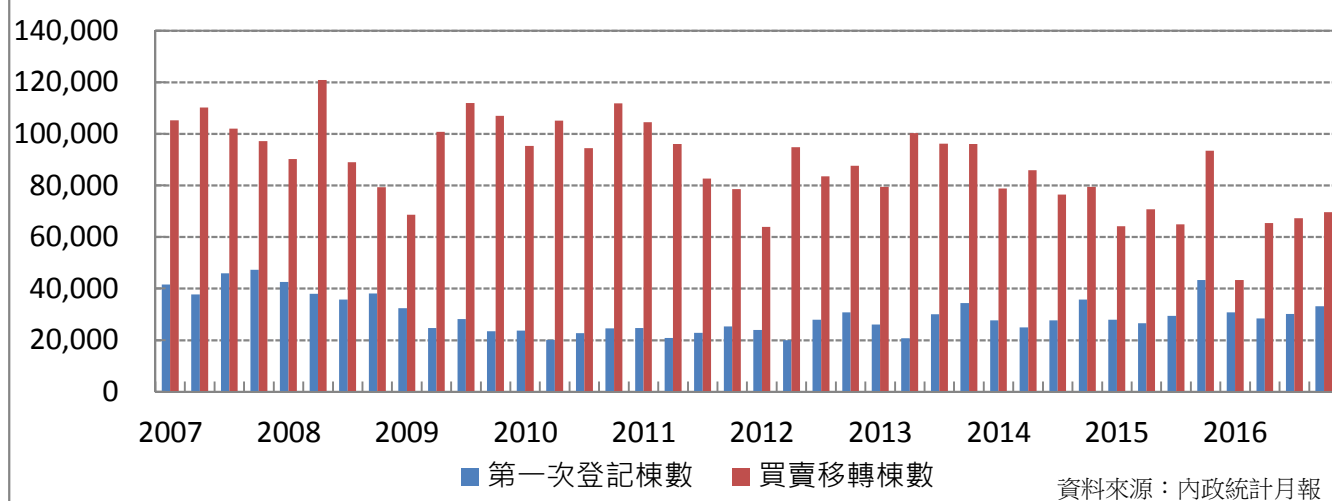


房地產產業指標

- ▶ 全台新增住宅供給變化(歷年)



- ▶ 全台建物所有權移轉變化(每季)



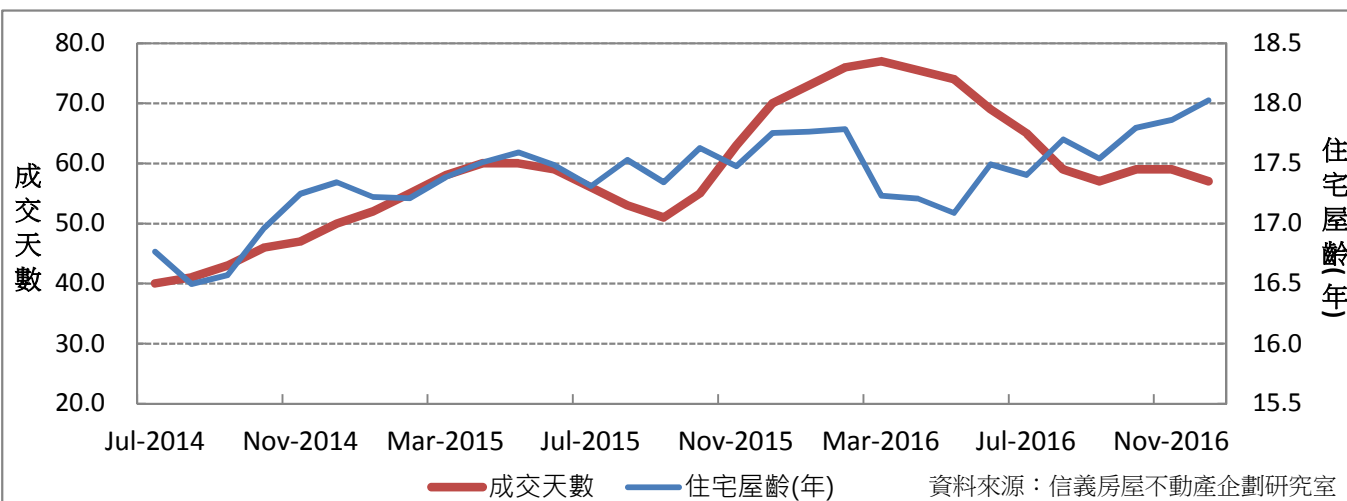


台灣都會區住宅市場分析

住宅市場交易指標

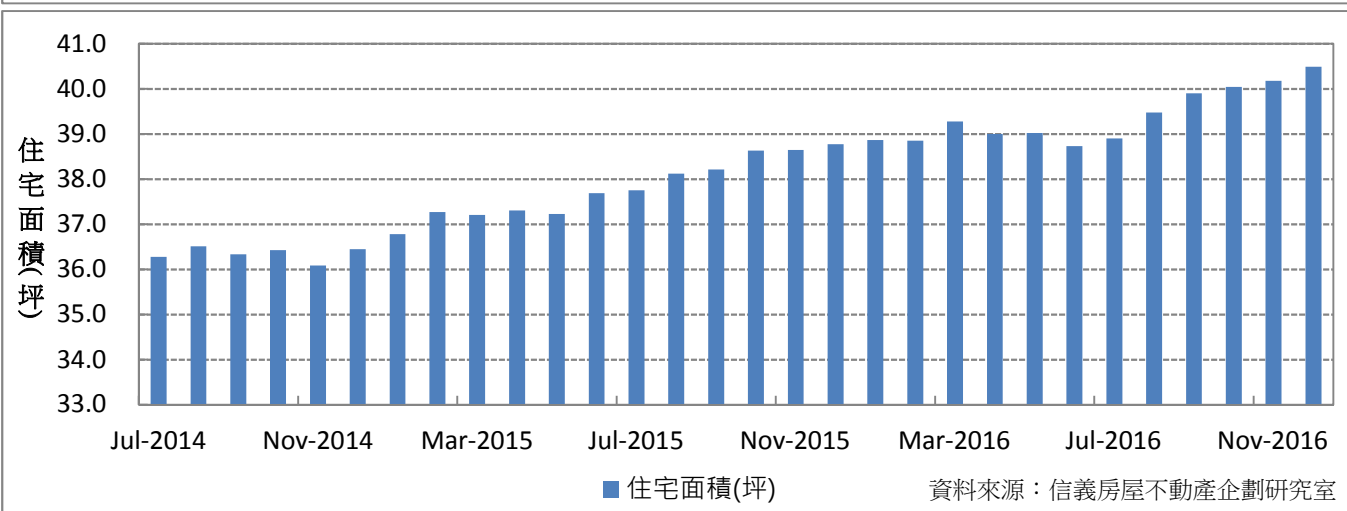
- 住宅市場交易速度轉趨平穩

註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件



住宅市場成交面積

註：面積統計樣本包括公寓、華廈、大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

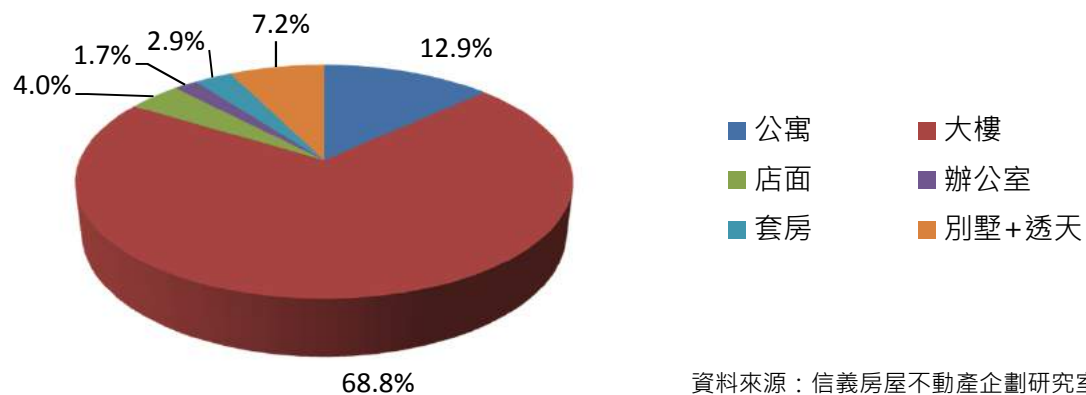




台灣都會區住宅市場分析

- 成屋市場成交結構
 - 大樓產品交易略減

成交產品類型



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

近一年交易指標

月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)
2016年1月	73.0	17.8	38.9
2016年2月	76.0	17.8	38.9
2016年3月	77.0	17.2	39.3
2016年4月	75.5	17.2	39.0
2016年5月	74.0	17.1	39.0
2016年6月	69.0	17.5	38.7
2016年7月	65.0	17.4	38.9
2016年8月	59.0	17.7	39.5
2016年9月	57.0	17.5	39.9
2016年10月	59.0	17.8	40.0
2016年11月	59.0	17.9	40.2
2016年12月	57.0	18.0	40.5

近一年各類產品交易佔比變化

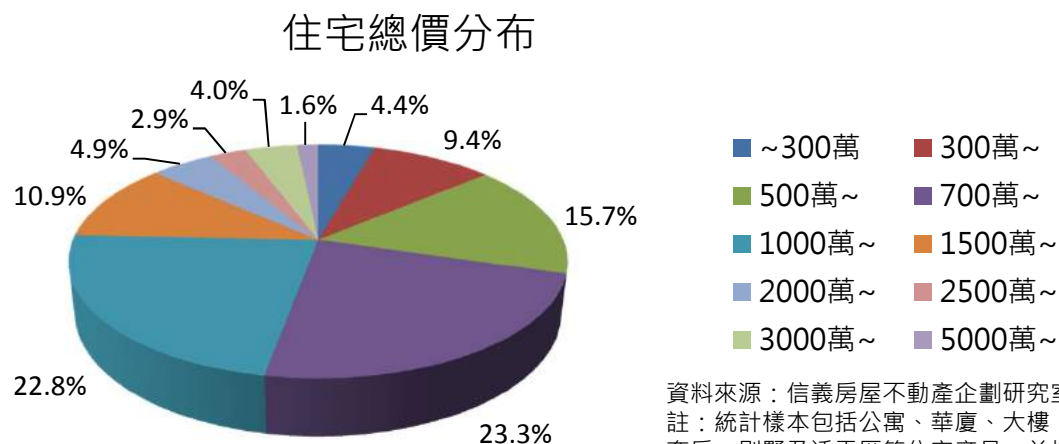
公寓	大樓	店面	辦公室	套房	別墅+透天
14.6%	68.6%	3.7%	0.8%	3.0%	6.8%
15.0%	67.9%	3.5%	0.9%	2.9%	7.2%
13.1%	69.3%	3.7%	1.1%	3.1%	7.4%
12.2%	70.7%	3.4%	1.0%	3.0%	7.5%
12.1%	70.9%	3.2%	1.1%	3.0%	7.4%
12.7%	70.8%	3.2%	1.1%	2.9%	7.3%
12.7%	70.4%	3.6%	1.5%	2.9%	6.7%
12.6%	70.8%	3.6%	1.5%	2.5%	6.8%
12.3%	70.3%	3.6%	1.8%	2.6%	6.9%
12.5%	69.4%	3.8%	1.7%	2.7%	7.4%
12.4%	69.2%	4.0%	1.9%	2.9%	7.1%
12.9%	68.8%	4.0%	1.7%	2.9%	7.2%



台灣都會區住宅市場分析

住宅成屋市場交易總價變化

- 500~2000萬元產品占七成以上交易比重



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
 註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、別墅及透天厝等住宅產品，並排除預售物件

近一年住宅產品總價分布變化

月份	300萬以下	300~500萬	500~700萬	700~1000萬	1000~1500萬	1500~2000萬	2000~2500萬	2500~3000萬	3000~5000萬	5000萬以上
2016年1月	4.1%	10.4%	15.6%	24.8%	22.0%	10.2%	4.9%	2.6%	3.9%	1.5%
2016年2月	4.2%	11.1%	16.3%	23.3%	22.0%	10.6%	4.8%	2.7%	3.5%	1.5%
2016年3月	5.3%	10.2%	15.1%	23.9%	21.7%	11.0%	4.9%	3.0%	3.8%	1.2%
2016年4月	5.0%	10.8%	15.3%	22.2%	22.7%	10.8%	5.1%	3.2%	3.7%	1.1%
2016年5月	4.7%	10.1%	14.5%	23.5%	23.0%	11.0%	5.3%	3.0%	3.8%	1.1%
2016年6月	4.1%	10.7%	14.8%	22.8%	24.1%	10.7%	5.2%	2.8%	3.5%	1.3%
2016年7月	4.1%	10.2%	15.1%	23.8%	23.7%	10.5%	5.2%	2.7%	3.4%	1.3%
2016年8月	4.0%	10.3%	15.5%	22.6%	24.3%	10.3%	5.5%	2.7%	3.5%	1.4%
2016年9月	4.2%	10.5%	15.5%	23.6%	23.1%	9.9%	5.9%	2.5%	3.6%	1.4%
2016年10月	4.4%	9.9%	15.3%	23.9%	23.1%	10.2%	5.4%	2.4%	4.2%	1.2%
2016年11月	4.4%	9.6%	15.9%	24.1%	22.0%	10.4%	5.1%	2.7%	4.4%	1.5%
2016年12月	4.4%	9.4%	15.7%	23.3%	22.8%	10.9%	4.9%	2.9%	4.0%	1.6%

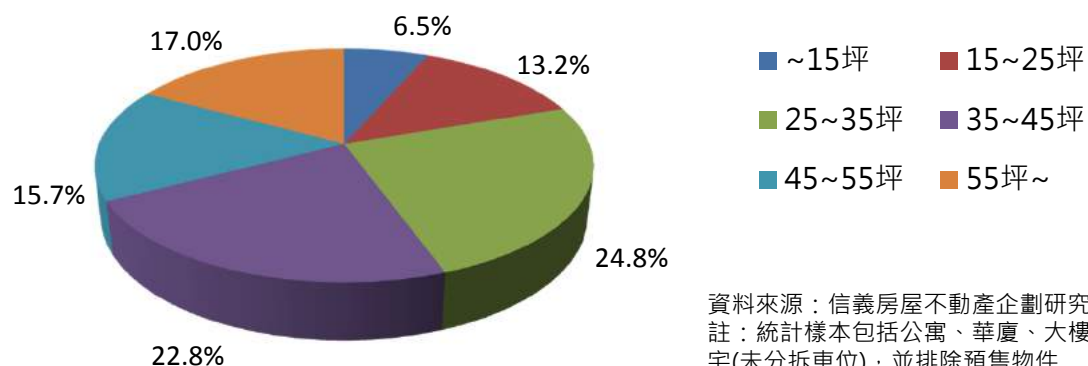


台灣都會區住宅市場分析

住宅成屋市場成交面積變化

- 中坪數住宅交易比重維持近半數

住宅面積分布



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室
註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

近一年住宅產品面積分布變化

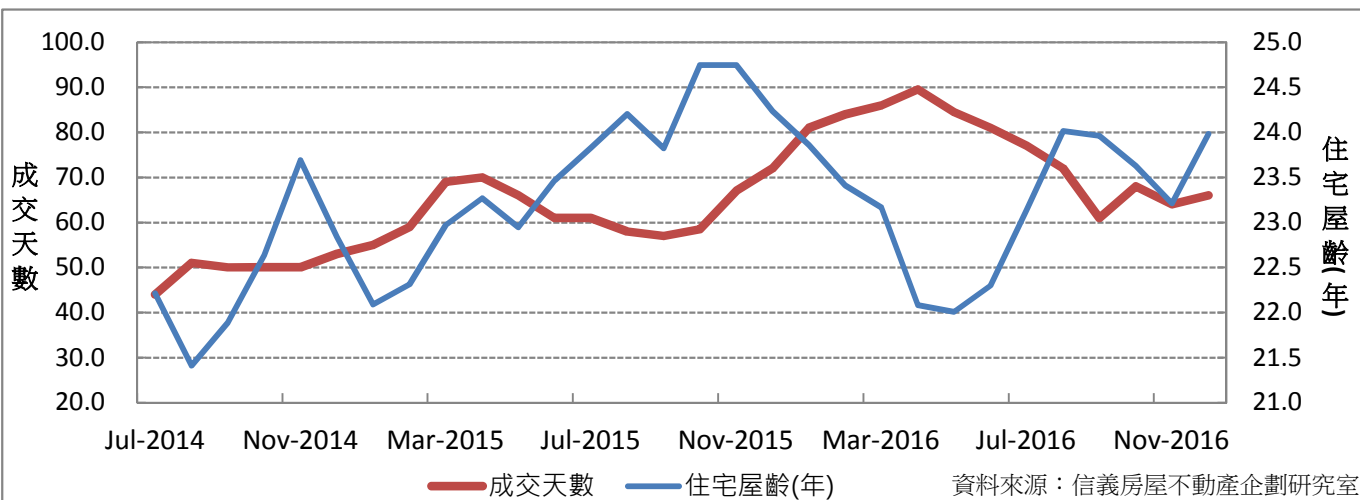
月份	~15坪	15~25坪	25~35坪	35~45坪	45~55坪	55坪~
2016年1月	7.5%	15.3%	23.6%	22.8%	15.6%	15.1%
2016年2月	7.3%	15.5%	23.8%	23.9%	14.7%	14.8%
2016年3月	7.2%	15.4%	23.4%	23.6%	15.6%	14.9%
2016年4月	6.6%	15.2%	24.4%	23.0%	16.4%	14.4%
2016年5月	6.6%	15.7%	24.6%	22.6%	15.8%	14.8%
2016年6月	6.9%	15.7%	25.0%	22.2%	15.3%	14.9%
2016年7月	7.1%	15.8%	24.9%	22.3%	14.9%	15.0%
2016年8月	7.0%	14.7%	24.6%	23.5%	15.0%	15.2%
2016年9月	6.3%	14.7%	24.8%	23.7%	14.9%	15.6%
2016年10月	6.0%	14.2%	24.6%	23.3%	15.6%	16.2%
2016年11月	6.4%	13.7%	25.1%	22.6%	15.5%	16.6%
2016年12月	6.5%	13.2%	24.8%	22.8%	15.7%	17.0%



台北市住宅市場分析

- 住宅市場交易指標
 - 交易速度轉趨穩定

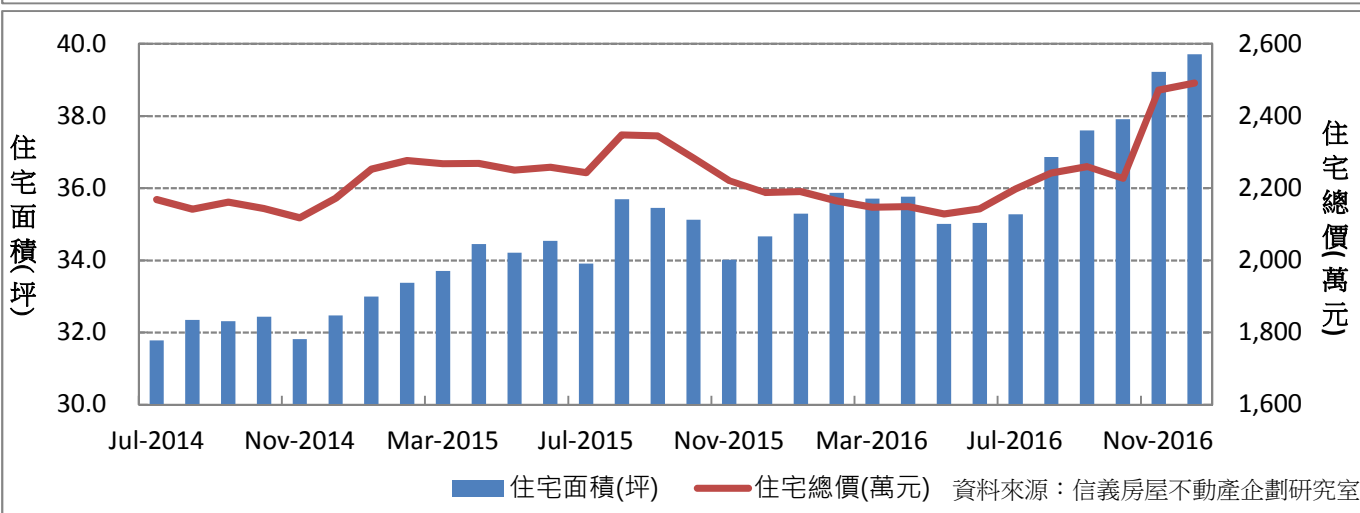
註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件



- 住宅市場成交總價與面積

註1：總價統計樣本公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

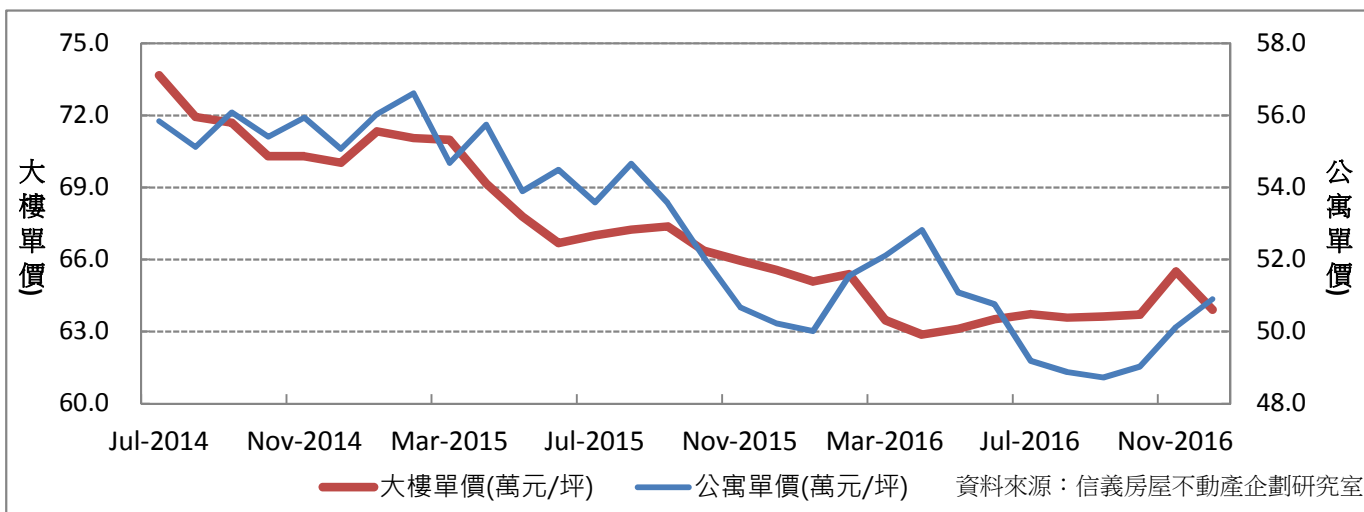




台北市住宅市場分析

- 成交均價變化
 - 住宅單價呈現區間震盪走勢

註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件



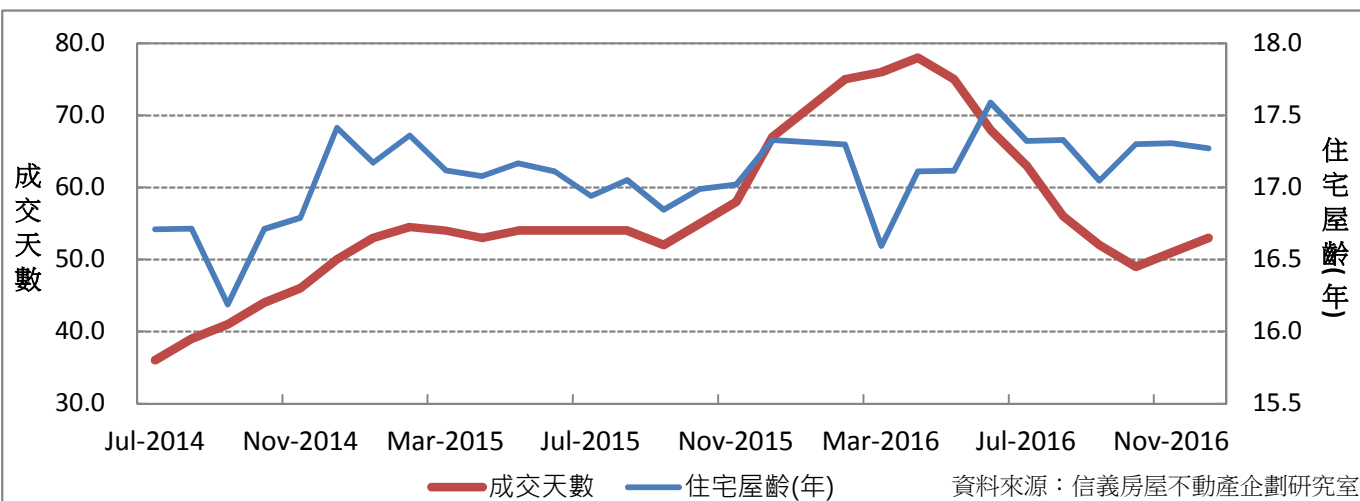
月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2016年1月	81.0	23.9	35.3	2,191	50.0	65.1	61.3
2016年2月	84.0	23.4	35.9	2,164	51.6	65.4	61.9
2016年3月	86.0	23.2	35.7	2,147	52.1	63.5	60.9
2016年4月	89.5	22.1	35.8	2,149	52.8	62.9	61.0
2016年5月	84.5	22.0	35.0	2,128	51.1	63.1	60.8
2016年6月	81.0	22.3	35.0	2,142	50.8	63.5	60.9
2016年7月	77.0	23.1	35.3	2,197	49.2	63.7	60.5
2016年8月	72.0	24.0	36.9	2,242	48.9	63.6	60.2
2016年9月	61.0	24.0	37.6	2,260	48.7	63.6	60.0
2016年10月	68.0	23.6	37.9	2,226	49.0	63.7	60.1
2016年11月	64.0	23.2	39.2	2,471	50.1	65.5	62.1
2016年12月	66.0	24.0	39.7	2,491	50.9	63.9	60.9



新北市住宅市場分析

- 住宅市場交易指標
 - 交易速度轉趨穩定

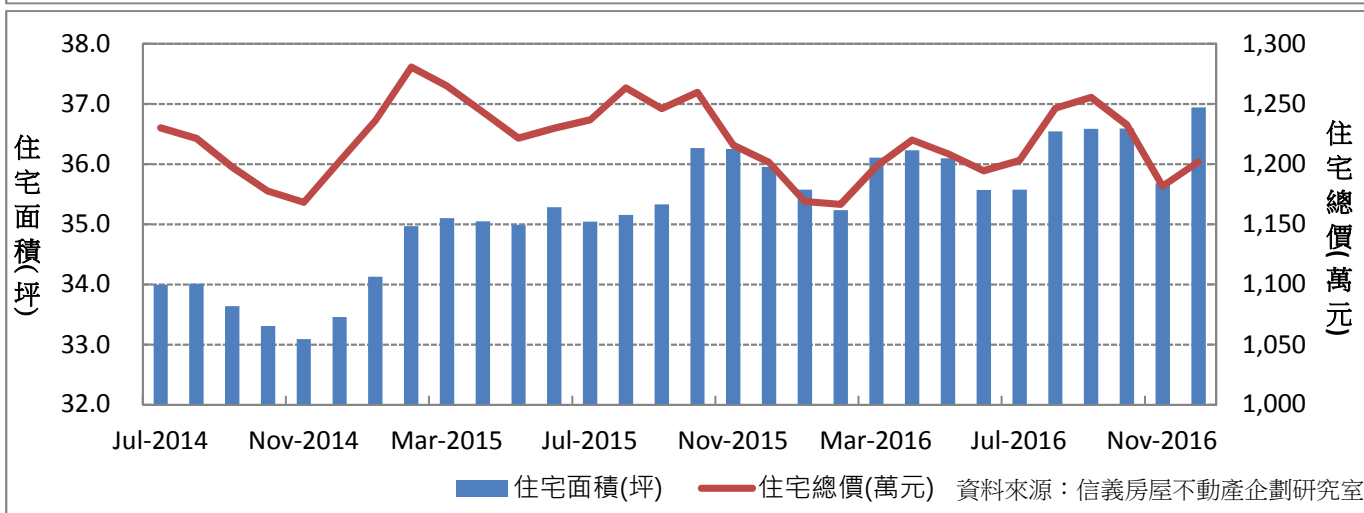
註：統計樣本包括公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件



- 住宅市場成交總價與面積

註1：總價統計樣本公寓、華廈、大樓、套房、透天厝及別墅，並排除預售物件

註2：面積統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除預售物件

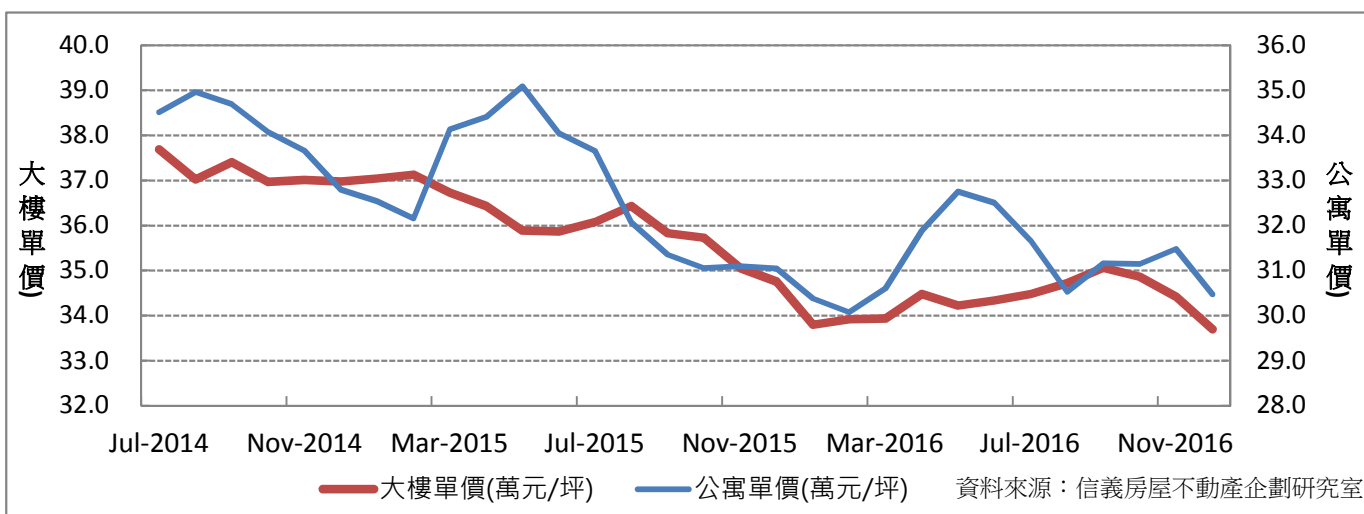




新北市住宅市場分析

- 成交均價變化
 - 住宅價格短線回穩，長期仍維持修正趨勢

註：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件



月份	成交天數 中位數	住宅屋齡 (年)	住宅面積 (坪)	住宅總價 (萬元)	公寓單價 (萬元/坪)	大樓單價 (萬元/坪)	住宅單價 (萬元/坪)
2016年1月	71.0	17.3	35.6	1,169	30.4	33.8	33.2
2016年2月	75.0	17.3	35.2	1,166	30.1	33.9	33.2
2016年3月	76.0	16.6	36.1	1,198	30.6	33.9	33.4
2016年4月	78.0	17.1	36.2	1,220	31.9	34.5	34.1
2016年5月	75.0	17.1	36.1	1,208	32.7	34.2	34.0
2016年6月	68.0	17.6	35.6	1,194	32.5	34.3	34.0
2016年7月	63.0	17.3	35.6	1,203	31.7	34.5	34.1
2016年8月	56.0	17.3	36.5	1,246	30.5	34.7	34.1
2016年9月	52.0	17.0	36.6	1,255	31.2	35.1	34.5
2016年10月	49.0	17.3	36.6	1,232	31.1	34.9	34.3
2016年11月	51.0	17.3	35.7	1,182	31.5	34.4	34.0
2016年12月	53.0	17.3	36.9	1,202	30.5	33.7	33.2



信義房價指數

➤ 2016年第四季信義房價指數

季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	台灣
2016Q4	270.97	290.09	292.91	212.24	287.65	241.37	277.06
2016Q3	269.52	296.60	286.65	211.03	287.54	257.10	278.97
增減率(qoq)	0.54%	-2.19%	2.18%	0.57%	0.04%	-6.12%	-0.68%
2015Q4	273.98	293.38	293.63	213.62	294.58	250.18	280.63
增減率(yoy)	-1.10%	-1.12%	-0.25%	-0.65%	-2.35%	-3.52%	-1.27%

資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

➤ 2016年第四季各都會區標準房價變化 (單位：萬元/坪)

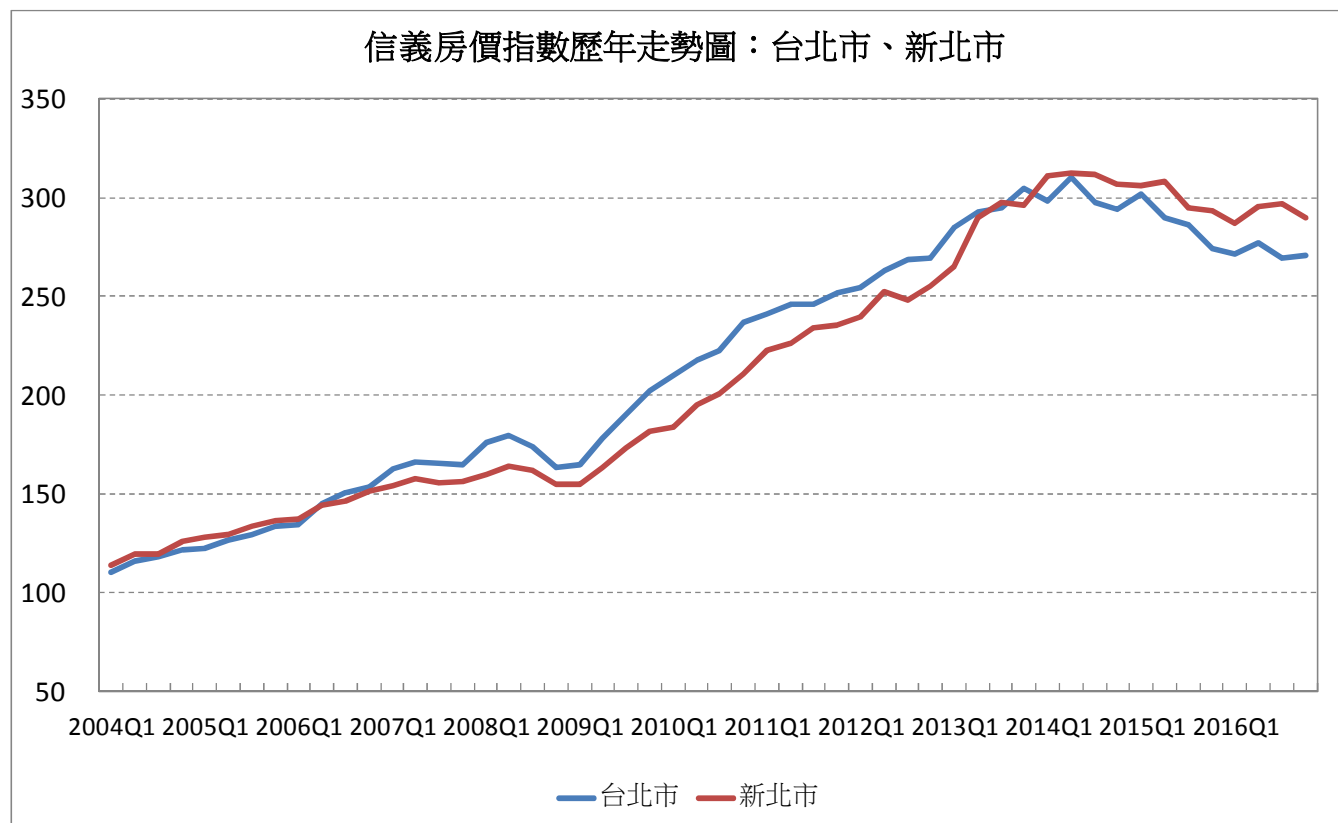
季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
2015Q4	54.04	35.53	19.79	19.55	18.72	17.92
2016Q1	53.53	34.79	19.21	18.97	17.67	17.77
2016Q2	54.59	35.78	19.51	19.29	18.28	17.94
2016Q3	53.16	35.92	19.32	19.32	18.27	18.42
2016Q4	53.45	35.13	19.74	19.43	18.28	17.29

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



信義房價指數

- 歷年走勢圖：
台北市、新北市



資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企劃研究室

2017上半年房市



目錄

CONTENTS

1

景氣

上半年能見度高

2

買氣

預約看屋增 豪宅成交消息不斷



景氣

景氣上半年展望樂觀

PMI、NMI擴張 吳中書：期待全年GDP保2

投信投顧公會理事長張錫指出，金雞年是很不一樣的一年，天時地利人和，「台股上萬點，只是個開始」

廠商對於未來景氣樂觀



製造業採購經理人指數(PMI)



53.4 %

非製造業經理人指數(NMI)



54.1 %



景氣展望穩定 國際股市頻頻創高

景氣



道瓊2萬點



日經1.9萬點



中國3200點



台股9700點



德國1.2萬點

投信投顧公會理事長
張錫：台股上萬點只是開始



買氣

買氣信心正回溫

好久不見 1~2月買賣移轉棟數年增49%

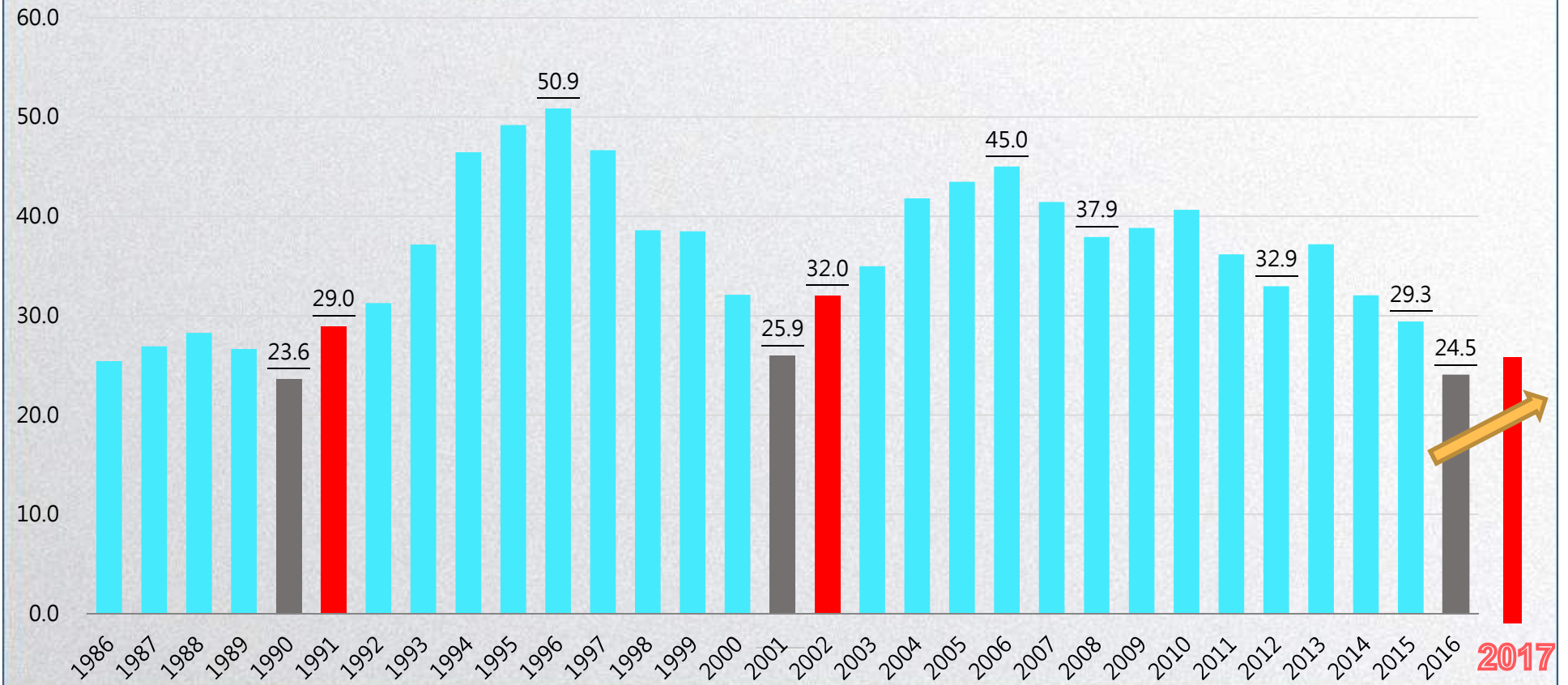
前兩個月買賣移轉棟數六都年增49%，除了去年同期是歷史相對低的基期外，新執政團隊不打房後，房市買氣正緩步回溫，房市從「冷凍庫」退冰逐步回到常溫，民眾購屋意願增加，但仍是要買好房子、划算的價格。

六都 1~2月建物買賣移轉棟數

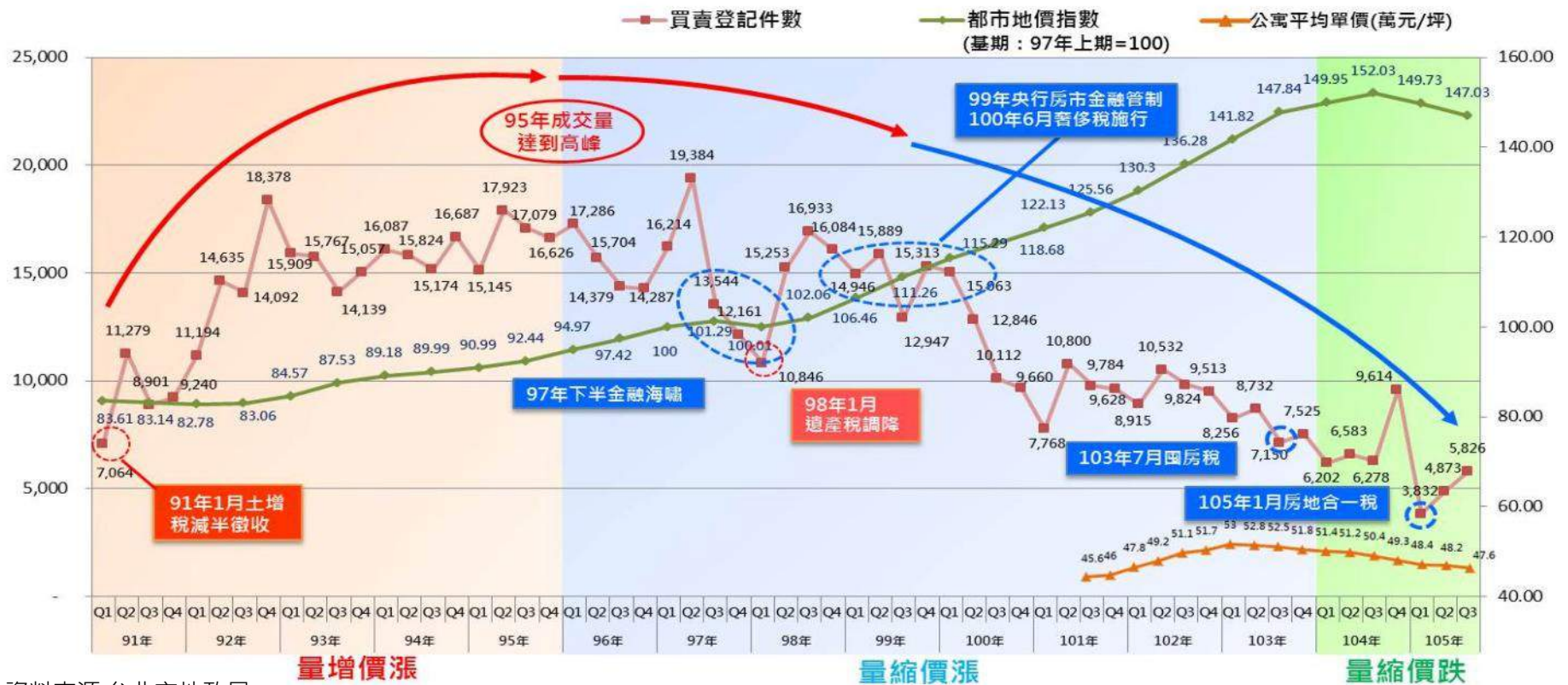
	2017	2016	17 相較 16	2015	17 相較 15
六都	27,913	18,792	49%	31,950	-13%
台北市	3,204	2,478	29%	4,299	-25%
新北市	7,660	4,268	79%	7,221	6%
桃園市	4,514	3,177	42%	5,999	-25%
台中市	5,358	3,690	45%	6,605	-19%
台南市	2,530	1,827	38%	2,876	-12%
高雄市	4,647	3,352	39%	4,950	-6%

資料來源:各地政局

2017移轉棟數醞釀破底翻



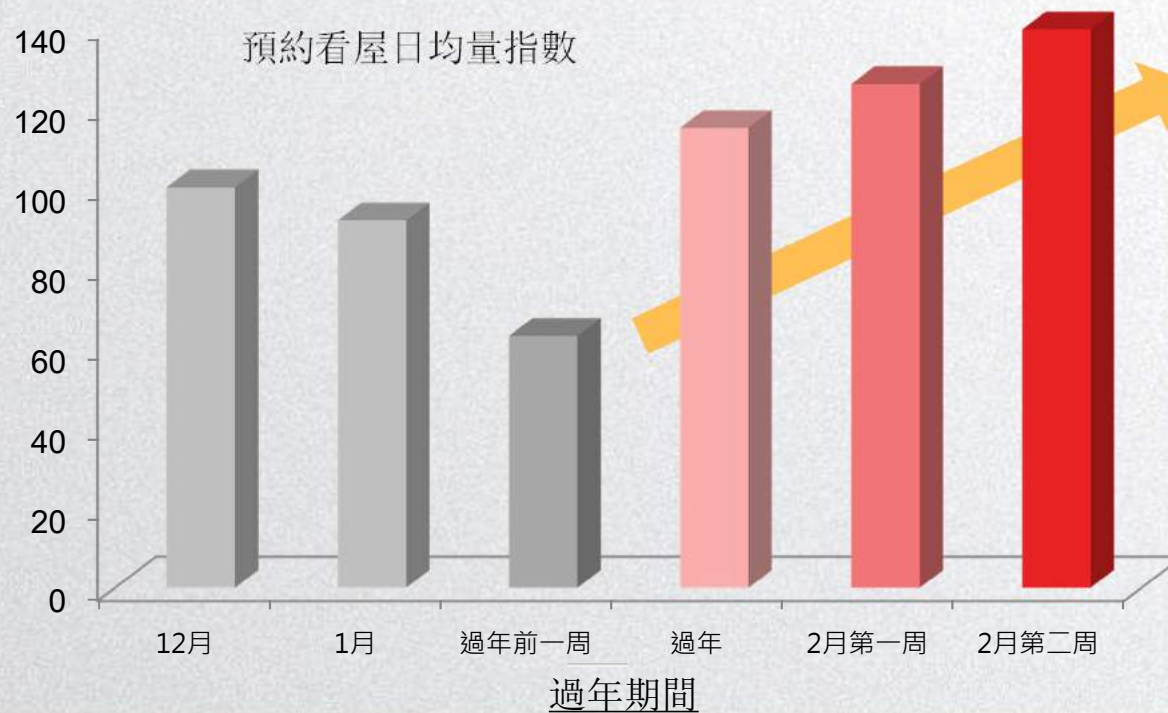
還能差到哪裡去



資料來源:台北市地政局

預約看屋強 上半年房市能見度高

今年的買氣很不一樣，今年預約看屋從還在過年的期間，就已經明顯轉強，與去年12月的平均預約看屋均量來看，2月的第一周與第二周預約看屋均量，增加了2~4成左右的幅度，更較過年前一周多了一倍。



近期房地政策對不動產市場之影響



近期房地政策

都更政策 **已執行之政策**



計畫名稱		計畫內容	配套方式
中央政策	加速民間自主都市更新	為落實輔導耐震能力不足之住宅優先進行整建維護補強或拆除重建，並依實際需要調整補助項目、補助經費撥款方式及經費核銷作業，爰修正本辦法部分條文。	已修正部分條文： 105.2.23「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」部分條文修正案。
臺北市政策	臺北市都市更新168專案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 取得100%同意且程序中全無爭議。 2. 事業計畫掛件至審議限時6個月(不含實施者作業時間，且不包含需經都審、都計或其他都更外之法定程序)。 3. 事業計劃與權利變換計畫併送者，前者時程為8個月。並需召開專案會議及權變小組。 4. 隨到隨審，優先處理。 ※「都市更新168專案2.0版」，增加建管處加速建照核發，以及地政局執行產權登記前之建物預先測量制度，有效縮減辦理時程。	<ul style="list-style-type: none"> ■104年8月1日開始執行都市更新168專案。 ■105年10月4日宣布「都市更新168專案2.0版」正式啟動。

近期房地政策

都更政策 尚待修法 / 立法之政策



計畫名稱		計畫內容	配套方式
中央政策	加速老舊住宅更新重建策略	<ul style="list-style-type: none">■ 實施對象：危險建築物，且合法建築物屋齡30年以上老舊住宅，並取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意。■ 獎勵：<ul style="list-style-type: none">• 不得超過各該建築基地1.3倍之基準容積或各該建築基地1.15倍之原建築容積。• 條例施行後3年內申請之重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積10%之獎勵。■ 持有稅：條例施行5年內申請者<ul style="list-style-type: none">• 重建期間免徵地價稅• 重建後，地價稅及房屋稅減半徵收2年• 重建前和法建築物所有權人持有重建後建築物，於房屋稅減半徵收2年期間內為移轉者，得延長其房屋稅減半期間至喪失所有權止。	研擬訂定專法推動：105.12.29通過「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」草案



近期房地政策

都更政策 市府最新政策

105.11.30

北市府邀請公股行庫舉辦公辦都更資金融通座談會共同研討擴大都更量能

林副市長表示2016年為臺北市公辦都更元年，今年度本府積極推動10個公辦都更案件，包含市府自行投資、招商投資與協助民間自組更新會三類型，合計可帶動約642億元投資經費。

市府自行投資興建實施

- 蘭州斯文里整宅案、延平北路警察宿舍案、華榮市場、安康地區(含興隆公共住宅)基地公辦都更案

市府輔導更新會擔任實施者

- 台大紹興南案、中山區中山段市有地案、捷運大直北安段案、捷運科技大樓案、南港轉運站東側商業區公辦都更案

臺北市都更中心擔任實施者並對外招商

- 南機場整宅公辦都更案



近期房地政策

稅制調整 房屋稅

■ 房屋稅應納稅額 = 房屋課稅現值 × 稅率

		房屋使用情形	持有戶數	稅率
臺北市房屋稅率	住家用	自家用	全國3戶內	1.2%
		公益出租	不限	
		其他住家用	本市2戶內	每戶2.4%
			本市3戶以上	每戶3.6%
		公有住家用		1.5%
	非住家用	營業用		3%
		私人醫院、診所或自由職業事務所用		3%
		人民團體等非營業用		2%
	停車場或防空避難室違規使用	供住家用		
		供營業用		
供私人醫院、診所或自由職業事務所用				
供非住家非營業用				

房屋空置不為使用者，按其現值依據使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍認定，分別以非自住之其他住家用房屋或非住家用房屋稅率課徵。



近期房地政策

稅制調整 房屋稅

■ 北市公告重行評定106年房屋標準價格有關事項(新聞稿)

- 房屋稅條例規定，房屋標準價格事項每3年重行評定1次。臺北市不動產評價委員會已召開106年常會審議通過該市房屋標準價格及有關作業規定，並經臺北市政府於106年1月23日公告，將自106年7月1日起實施，作為評定房屋現值及課徵房屋稅、契稅的依據。
- 臺北市稅捐處表示，本次房屋標準價格重行評定重點如下：

一	適用103年7月起新標準單價的新建房屋及90年7月1日以後的高級住宅改按新標準單價重行評定房屋現值外，其餘房屋仍適用原標準單價評定房屋現值。
二	適用103年7月起新標準單價的房屋，依下列方式調整：
(一)	取消中央空調、電扶梯、金屬或玻璃帷幕外牆及游泳池等加價。
(二)	高級住宅改採固定比率120%加價。
(三)	給予6年新標準單價緩漲機制，即適用103年7月起新標準單價的房屋，自106年7月1日起，以該標準單價按70%計算，之後每2年遞增10%，採6年緩漲。



近期房地政策

稅制調整 地價稅

■ 地價稅稅率(續)

特別稅率	適用土地	稅率種類
	(1)自用住宅用地、勞工宿舍用地、國民住宅用地	千分之二
	(2)公共設施保留地	千分之六
	(3)工業用地、加油站、停車場等事業直接使用之土地等	千分之十
	(4)公有土地	千分之十

■ 105年地價稅調漲

- 依平均地權條例規定，規定地價後，每3年重新規定1次地價。105年1月1日適逢辦理重新規定地價，本市公告地價平均調漲30.38%，所以即使持有土地面積及使用情形都沒有變動，今年的地價稅仍然會因公告地價調整而較去年(104)增加。
- 105年全市公告地價平均調幅為30.38%，其調幅低於全國平均，並為六都中地價調幅最緩的直轄市。

全國	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
30.54%	30.38%	33.26%	34.56%	38.25%	32.36%	32.52%



近期房地政策

金八條

- 年化收益率不低於中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加五碼為準（目前為2.345%）
- 收益標準即刻適用
- 投資商辦大樓五年不得移轉
- 須經董事會逐案審查
- 自用不動產五年不得移轉
- 禁買預售屋
- 投資素地應附承租意向書、十年不得移轉
- 公共建設之地上權案不受投資素地限制

調整地價稅及房屋稅稅基

- 公告地價
- 房屋標準價格

豪宅稅、囤房稅

- 豪宅門檻4000~7000萬
- 路段率加級、稅率

房地合一稅

- 自用住宅6年400萬免稅額
- 非自用住宅稅率15~45%
- 外國人、外資稅率35~45%
- 本國企業稅率17%

容積移轉代金

- 2017/7/1起全面代金制
- 日落前50%改繳代金
- 容積轉換比例改以市價認定



房地政策對不動產市場的影響

商用不動產

- 買得起的不敢買，敢買的買不起
- 北部買不到，中南部賣不掉
- 交易量大幅萎縮

住宅：

- 主力面積縮小
- 主力總價在2000萬以下
- 交易量萎縮
- 成交速度遲緩
- 價格欲跌又止

土地

- 推案地點外移
- 追價動能消失
- 精華區土地不受影響

公部門對下列業務的態度

- 都更案件
- 聯開案件
- 地上權案件
- BOT案件

Q & A

