



政大信義不動產電子報 第 6 期「央行升息 張金鶚：房價半年內下修」

Realty Watch Issue.6

出刊日期：2010.6.30 每週三發行

發行單位：國立政治大學商學院信義不動產研究發展中心

地址：台北市文山區指南路二段 64 號 國立政治大學商學院 11 樓 261151-2 室

連絡電話：02-29393091 ext.81180

網址：www.ncscre.nccu.edu.tw

※如要取消訂閱，請[取消訂閱](#)

※如您想要訂閱，請[我要訂閱](#)

※如有任何意見，請[聯絡我們](#)

最新消息

- 研討會訊息：「[後金融風暴時代，全球不動產展望](#)」研討會
99 年 7 月 9 日(五)09:00~12:30, 由本中心與信義房屋聯合邀請到兩位美國房地產領域的專家 Jarjisu Sa-Aadu 和 James D. Shilling，針對「金融風暴成因及房地產的影響」與「後金融風暴時代全世界房地產市場的走向」進行研討。[\(詳細議程與講者介紹\)](#)；本活動全程免費，名額有限，請速上政大聯合報名系統報名，以免向隅。或電洽 02-29393091 ext.81180 許先生
- [中央銀行調升重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率半碼](#) 新聞稿 123 號 99/6/24

2010/6/22~2010/6/29 加權股價指數及利率

日期	開盤指數	最高指數	最低指數	收盤指數	拆款利率
2010/6/22	7,630.64	7,639.66	7,610.62	7,612.68	0.185
2010/6/23	7,576.29	7,615.44	7,549.98	7,582.15	0.187
2010/6/24	7,601.72	7,607.63	7,567.96	7,589.89	0.187
2010/6/25	7,509.72	7,537.37	7,463.29	7,474.71	0.190
2010/6/28	7,507.15	7,536.61	7,489.55	7,500.79	0.191
2010/6/29	7,554.78	7,584.81	7,423.57	7,423.57	未公佈

資料來源：臺灣證券交易所、中央銀行

房地產產業要聞

- 央行升息 張金鶚：房價半年內下修 中時電子報
- 央行祭選擇性信用管制 學者：房市慢慢反轉 中廣新聞網
- 央行升息 房價看跌 台灣新生報
- 房產景氣燈號 連兩綠 台灣新生報
- 地產景氣連 2 季綠燈 房價跌？ 民視新聞
- 央行升息房市出現拋售潮？建商：待觀察 中廣新聞網
- 沒存款的貸款族 吃不到升息好康 中廣新聞網
- 央行出手 學者：房價可期待趨於合理化 中央廣播電台
- 銀行下週跟進升息 貸款負擔加重 中廣新聞網
- 房市降溫 買中古屋從 6 折談起 自由時報
- 北市商辦空置率回降 租金登上 2 千元大關 卡優新聞網
- Q1 房產景氣穩定 續亮綠燈 自由時報
- 5 月買賣移轉棟數 成長 5.8% 自由時報
- 下半年商用不動產 價平量增 自由時報

央行升息 張金鶚：房價半年內下修

中時電子報 更新日期:2010/06/30 03:01 曹秀雲／台北報導、張舒婷/台北報導

中國時報【曹秀雲／台北報導、張舒婷/台北報導】

內政部建築研究所昨天公布，今年第 1 季房地產景氣對策訊號分數為 13 分，較去年第 4 季增加 1 分，燈號維持連兩季安全穩定綠燈。但政大地政系教授張金鶚表示，央行宣布升息後，將是反轉訊號釋出開始！在央行打房、ECFA 利多出盡影響下，他預估下半年房價將開始反轉，溫和下修。

[More...](#)

央行祭選擇性信用管制 學者：房市慢慢反轉

中廣新聞網 更新日期:2010/06/25 13:35

央行升息半碼，並且採取選擇性信用管制，對此，研究房地產多年的政大地政系教授張金鶚認為，央行動作對於抑制房市投機炒作，有很大的宣示作用。張金鶚表示，目前大台北地區仍有三成到五成的房市投資客，他認為，在央行採取選擇性信用管制後，投資客應該會慢慢將手上持有的房屋釋出，房市也會反轉。

[More...](#)

央行升息 房價看跌

台灣新生報 更新日期:2010/06/30 00:07 【台北訊】

今年第一季房地產景氣燈號維持綠燈，外界關注央行升息影響；政大地政系教授張金鶚表示，投資客心理面可能逐漸由需求轉供給，令房價下跌，但時間點仍要由市場供需決定。

[More...](#)

房產景氣燈號 連兩綠

台灣新生報 更新日期:2010/06/30 00:07 【台北訊】

內政部建築研究所昨天公布今年第一季房地產景氣動向，對策訊號分數為十三分，較去年第四季增加一分，燈號維持連兩季綠燈，景氣綜合領先及同時指標皆較去年第四季上揚。

[More...](#)

地產景氣連 2 季綠燈 房價跌?

民視新聞 更新日期:2010/06/30 09:01

房價還會繼續攀升嗎?內政部 29 日公佈，第一季房地產景氣報告，結果連續 2 季呈現綠燈，不過投資客增多，自住下滑，學者認為 ECFA 簽署後，房地產利多出盡，下半年房價恐怕要下滑了。

[More...](#)

央行升息房市出現拋售潮?建商:待觀察

中廣新聞網 更新日期:2010/06/25 14:35

央行宣布升息半碼，並且針對大台北部分地區實施房貸信用管制。對此，建商表示，央行先前已經針對房貸放貸狀況表示關切，事實上從今年以來投資客已經陸續退場，因此，央行此波升息對房市影響有多大，還要再觀察。

[More...](#)

沒存款的貸款族 吃不到升息好康

中廣新聞網 更新日期:2010/06/25 13:05

央行升息，會讓貸款族的利息支出提高，但也會讓存款族的利息收入增加。有一群人，因為上班的行業和 ECFA 沾不上邊，薪水萬年不變；這群人也沒有太多的定存，每個月入帳的薪水，繳完高額房貸、扣除生活所需之後，幾乎成了「月光族」，這群人享受不到存款利息增加的好處，卻躲不過房貸利息加重的負擔；如果最近才買房子，甚至可能面臨房價下跌的跌價損失。（張雅惠報導）

[More...](#)

央行出手 學者：房價可期待趨於合理化

中央廣播電台 更新日期:2010/06/25 12:15 韓啟賢

針對央行宣佈升息半碼與大台北特定地區房貸的選擇性信用管制方案，學者今天(25日)表示，這會對投資客造成壓力，如果未來利息繼續往上提升，房價慢慢下滑、趨於合理化是可以期待的。而房仲業者認為，單就升息幅度而言對市場衝擊不大，但選擇性信用管制方案，將促使投資客選擇出場。

[More...](#)

銀行下週跟進升息 貸款負擔加重

中廣新聞網 更新日期:2010/06/25 11:35

央行昨天升息半碼，台銀等多家銀行將在下週一跟進，調升幅度最快傍晚公布。以往，銀行不會足額反映央行的升幅，通常只反應一半，如果銀行這次調升零點零六個百分點，每一百萬貸款，利率假設百分之一點八，每個月利息增加四十八元，一年增加將近六百元；如果有八百萬元房貸，每月利息增加四百元，一年增加四千八百元。（張雅惠報導）

[More...](#)

房市降溫 買中古屋從 6 折談起

自由時報 更新日期:2010/06/25 04:11

〔記者簡明葳／台北報導〕房市近期買氣掉了近 3 成，買家縮手，追價意願也不高，買賣雙方出現價格拉鋸戰。根據房仲業者統計，中古屋主委售價與成交價間比率，台中市平均高出了 44.15%，台北市為 30.29%，來到今年最高。議價空間高達 44.15%，若要買房子，從 6 折開始談也不為過。

[More...](#)

北市商辦空置率回降 租金登上 2 千元大關

卡優新聞網 更新日期:2010/06/30 04:07 杜曉玥

受惠國內景氣復甦腳步加快，加上 6 月底 ECFA 簽約發酵，辦公室需求大增，北市辦公室空置率連 3 季下降，辦公平均月租金也創下 2008 年第三季以來的新高，各級辦公大樓去化速度，皆有明顯加快跡象。

[More...](#)

Q1 房產景氣穩定 續亮綠燈

自由時報 更新日期:2010/06/30 04:21

〔記者簡明葳／台北報導〕內政部建研所公布第一季台灣房地產景氣指標，綜合判斷指數 13 分，較上季上升 1 分，連續兩季出現綠燈，綜合性指標也微幅上揚。不過，交易面穩定，住宅使用率卻大幅降低，學者認為，ECFA 簽後利多出盡、央行打房等因素，投資客是否會在第三季轉買為賣，是房價下修的關鍵。

[More...](#)

5 月買賣移轉棟數 成長 5.8%

自由時報 更新日期:2010/06/30 04:21

〔記者簡明葳／台北報導〕內政部公布 5 月份全國買賣移轉棟數，共計 3 萬 6,097 棟，較 4 月增加 5.8%，較去年同期成長 20.3%，都會區以新竹縣 17.4%、新竹市 12.3% 增幅較高，高雄市則為 8.7%，最受關注的台北市增加 8.6%，台北縣的增幅為 4.3%。

[More...](#)

下半年商用不動產 價平量增

自由時報 更新日期:2010/06/30 04:21

〔記者徐義平／台北報導〕ECFA 昨簽定，對於下半年台灣商用不動產有一定提升作用，高力國際董事總經理劉學龍分析，ECFA 簽定後將帶來四項效應，外資投資規模將倍增、集團資產活化並布局兩岸、陸客自由行推升觀光零售市場、引進市場資金投入公共建設，並預期下半年整體商用不動產將呈現價平量增的趨勢。

[More...](#)

政治大學商學院 | 信義不動產研究發展中心
CNCCU - SINYI CENTER FOR REAL ESTATE