



政大信義不動產電子報 第 10 期「房仲首例 信義房屋搶灘日本」

Realty Watch Issue.10

出刊日期：2010.7.28 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

- [2010 年台灣地區房地產產業年鑑隆重出版](#)
- [中央銀行 7 月 20 日發布新聞稿澄清，非受「針對性房貸措施」規範的自住戶，並無緊縮授信成數情形。目前也尚無所謂「舊投資戶」因寬限期屆至而發生償還能力困難情況。](#)

2010.7.22~2010.7.28 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
2010/07/21	7,742.48	7,752.80	7,678.30	7,701.29	0.196
2010/07/22	7,699.36	7,718.92	7,665.78	7,666.34	0.196
2010/07/23	7,747.03	7,782.02	7,739.04	7,761.22	0.198
2010/07/26	7,787.07	7,807.07	7,765.68	7,787.45	0.201
2010/07/27	7,806.25	7,806.25	7,748.01	7,748.01	0.205

資料來源：臺灣證券交易所、中央銀行

房地產產業要聞

- 房仲首例 信義房屋搶灘日本
- 房價上網查 政府主動公布
- 房價透明化 營建署網站 e 點通
- 六月購屋建築貸款餘額 續創新高
- 打房雙指標 彭淮南滿意
- 打房奏效 賣方開價「踩煞車」
- 自住戶貸款 央行：授信未減
- 銀行房貸 成長趨緩
- 打房收銀根 周轉金助換屋
- 6 月房屋買賣件數下降 3.3% 打房奏效
- 調查 75%認目前非買房良機
- 一橋之隔 北縣市房價差逾 2 倍
- 北市中古屋價 7 月首下滑
- 北市舊屋換新屋 8 月 2 日上路 都更夾層概念 化解釘子戶
- 大陸首季房價 飆升 68%
- 房產稅規劃開徵 類股倒地
- 日本經驗／東京房價 20 年都救不起來

[更多新聞詳見中心網站...](#)

房仲首例 信義房屋搶灘日本

經濟日報 黃啓菱 2010.07.21

後 ECFA 時代來臨，跨國置產已成風潮，信義房屋宣布啓動全球化布局，進軍日本市場，與日本歐力士、大京兩集團攜手合作，未來亦將循「康師傅模式」，台日合作共同拓展中國大陸市場。

[More...](#)

房價上網查 政府主動公布

聯合報 陳曼儂 2010.07.27

政府向房價透明化踏出第一步！內政部營建署建立的「不動產價格 E 點通」網站昨天起上線，民眾可以免費查詢全台路段的價格，並區分套房、大樓、公寓等與不同屋齡的各種成交價格。

[More...](#)

房價透明化 營建署網站 e 點通

網路地產王 曾炳鈞 2010.07.27

政府要求房地產業者主動提供房價成交數據受阻，退而求其次，委請聯徵中心從銀行房貸契約，推算實際成交行情。從即日起，民眾可於營建署網站，上網查詢民國 96 年第 3 季至去年底의 成交房價。不過爲了保障個資，全數建檔的 25 萬筆資料，依據每個路段，將成交價分爲十個級距，可藉此避免「均價」造成房價偏高或偏低的弊端。

[More...](#)

六月購屋建築貸款餘額 續創新高

自由時報 盧冠誠 2010.07.28

中央銀行昨天公布六月份購屋貸款餘額為五·〇二兆元，建商建築貸款餘額為一·一三兆元，雙雙續創歷史新高，市場再度質疑央行打房無效；對此，央行表示，六月份購屋貸款增幅已趨緩，下半年可抱持審慎樂觀的態度。

[More...](#)

打房雙指標 彭淮南滿意

經濟日報 藍鈞達 2010.07.22

中央銀行管控房市效果顯現，央行總裁彭淮南昨（21）日說：「銀行交來的數據一切符合規定。」對房貸雙週報和相關措施的成效相當滿意。

[More...](#)

打房奏效 賣方開價「踩煞車」

網路地產王 曾炳鈞 2010.07.22

今年二月台北市的中古屋平均開價 55.3 萬，之後一路挺進，連漲至上個月開價 60.8 萬元，直到央行出手打房，七月份北市開價微幅下滑至 60.7 萬元；類似狀況也發生在台北縣，平均開價較上月減少 3 千元，降至每坪 29.3 萬元均價。房仲業者認為，大台北屋主開價已經略微「理性」，打算買房自住的民眾，最多可爭取一成的議價空間。

[More...](#)

自住戶貸款 央行：授信未減

自由時報 盧冠誠 2010.07.21

傳出有自住戶受到央行採取「針對性審慎措施」的波及，被銀行降低貸款成數，成為被「錯殺」的對象。對此，央行昨緊急邀集四大行庫了解情況。

[More...](#)

銀行房貸 成長趨緩

經濟日報 黃國棟 2010.07.24

中央銀行昨（23）日公布國內台銀、土銀、合庫銀、華銀、一銀今年 6 月新承做放款統計，其中購屋貸款僅較 5 月增加 3 億元，相較去年每月增加金額動輒數十億元、甚至百億元的水準，房貸成長速度已明顯下降，顯示央行抑制房價產生成效。

[More...](#)

打房收銀根 周轉金助換屋

蘋果日報 王柔雅 2010.07.26

央行勤打房，各銀行對投資客認定標準緊縮，許多自住型換屋族也身受其害，面臨貸款成數減少、自備款不足的困境，銀行主管表示，央行雖然對特定地區的投資客增加限制，但若自住客要買第 2 屋，仍有不少解套方式，例如以第 1 屋申請短期周轉金，或改以親人名義購屋，都可成功規避限制，早日達成換屋夢。

[More...](#)

6 月房屋買賣件數下降 3.3% 打房奏效

中國時報 王莫昀 2010.07.27

內政部昨日公布全國房屋買賣移轉件數，6 月較上月略減 3.3%，主要都會以台南縣與新竹縣降幅最大，分達 23.8%與 10.3%，在一片打房聲中，台南市與台北縣卻異軍突起，不減反增。

[More...](#)

調查 75%認目前非買房良機

經濟日報 葉慧心 2010.07.21

國泰金融集團 7 月「國民經濟信心調查」顯示，民眾對經濟景氣、房市及股市投資的樂觀程度都再微幅下滑，由於中央銀行持續釋出調控房價的訊息，讓四分之三受訪者認為目前並非買房時機。

[More...](#)

一橋之隔 北縣市房價差逾 2 倍

中國時報 王莫昀 2010.07.23

台北縣市一橋之隔房價「差很大」！根據住展雜誌調查，除了華江、光復及華翠大橋外，同一橋梁，北縣端房價多比北市便宜一至七成，差最大的是連絡北市中正區和北縣新莊市的忠孝橋，價差竟高達 220%。為迎接因北市房價過高大舉遷居北縣的「橋（僑）民」，建商大舉布局北縣，像是中悅、遠雄在新莊副都心都有逾萬坪土地將要推案。

[More...](#)

北市中古屋價 7 月首下滑

蘋果日報 柯玥寧、王柔雅 2010.07.23

央行打房效應發酵，大台北中古屋開價 7 月首見下滑，北市屋主委賣開價從上月每坪 60.8 萬元，小跌至 60.7 萬元，北縣也從 29.6 萬元跌至 29.3 萬元。但打房影響似乎僅限中古屋，低利環境加上長達 6 年的房市多頭使建商口袋滿滿，新建案仍不降價。

[More...](#)

北市舊屋換新屋 8 月 2 日上路 都更夾層概念 化解釘子戶

中國時報 林佩怡、吳佳蓉 2010.07.28

台北市政府老舊公寓更新專案，將於八月二日正式實施，民眾關心若釘子戶阻礙都更，該怎麼辦？市府說，多半是一樓所有權人，不滿意都更後坪數減少，才成為釘子戶，未來將採類似夾層概念，

以減少紛爭；若真有釘子戶，必要時公權力可介入，都更案絕對「看得到、吃得到」。

[More...](#)

大陸首季房價 飆升 68%

工商時報 余研寧 2010.07.24

日前，英國萊坊房地產經紀公司（Knight Frank LLP）發表研究報告指出，大陸再度超越香港，躍升全球房地產熱度最高的市場。報告顯示，今年首季大陸房地產價格同比瘋狂暴漲，漲幅已逼近世界各地的 2 倍。其中，大陸主要城市房地產價格，同比更飆升至 68%。

[More...](#)

房產稅規劃開徵 類股倒地

經濟日報 何蕙安 2010.07.22

大陸官方昨（21）日再為地產股砸下震撼彈，每日經濟新聞報導，財政部初步規劃 2012 年開徵房產稅，將選擇若干城市率先試點，相關方案近日將上報國務院。

[More...](#)

日本經驗／東京房價 20 年都救不起來

聯合晚報 游智文 2010.07.24

房地產泡沫一旦吹破，後果會如何？日本東京的經驗顯示，想再翻身，真是不太容易。

[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