



政大信義不動產電子報 第 11 期「打房奏效 大台北七月量縮一成」

Realty Watch Issue.11

出刊日期：2010.08.04 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

- [中央銀行於 7 月 27 日發布 6 月建築貸款餘額表。](#)

2010.7.28~2010.8.3 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
2010.07.28	7,736.59	7,786.23	7,726.40	7,784.81	0.206
2010.07.29	7,778.74	7,799.57	7,738.48	7,798.99	0.204
2010.07.30	7,765.25	7,781.24	7,731.19	7,760.63	0.202
2010.08.02	7829.19	7917.95	7829.19	7911.68	0.202

資料來源：臺灣證券交易所、中央銀行

房地產產業要聞

- [北市舊屋換新屋 8 月 2 日上路 都更夾層概念 化解釘子戶](#)
- [打房奏效？6 月購屋貸款增幅減緩、房屋修繕貸款少 70 億](#)
- [1 坪 130 萬 商辦大樓飆豪宅天價](#)
- [評估都更案 估價師扮關鍵角色](#)

- [葉國一：投資不動產 預算無上限](#)
- [國銀壓力測試 鎖定房貸](#)
- [西門町新地王 每坪近千萬](#)
- [張金鶚憂心房市泡沫化](#)
- [大台北租屋空置期降、租金漲](#)
- [華雄斥資 2.82 億 插旗高雄新市鎮土地](#)
- [中古屋房價台北微縮中市漲 10 趴](#)
- [新莊地價燒 營建三強前景俏](#)
- [獎勵項目雖多 舊公寓都更 屋主未必受惠](#)
- [法人：利多加持 營建股穩步墊高](#)
- [葛老：房價跌恐引發新一波衰退](#)
- [逾 40%屋主被迫退出美政府房貸變更計畫 下半年查封數恐攀升](#)
- [炒房資金 不減反增](#)
- [打房奏效 大台北七月量縮一成](#)

[更多新聞詳見中心網站...](#)

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...](#)

打房奏效？6 月購屋貸款增幅減緩、房屋修繕貸款少 70 億

今日新聞 顏真真 2010.07.28

為抑制炒房，中央銀行 6 月 24 日意料升息半碼，更限縮大台北都會地區投資客房貸，不過，根據央行 27 日公布包括本國銀行、外國銀行在台分行及中小企業銀行 6 月購置住宅貸款餘額達 5 兆 242 億 4000 萬元，較 5 月增加 241 億 3600 萬元，增加金額已較 5 月減緩，5 月購置住宅貸款較 4 月增加 278 億 1100 萬元，央行打房效果似乎逐漸顯現，市場預期 7 月減緩可能更明顯。

[More...](#)

1 坪 130 萬 商辦大樓颯豪宅天價

中國時報 王莫昀 2010.07.29

商辦大樓颯出「豪宅價」！上市公司威剛科技以近 9 億元買下統一國際大樓 29 樓及附屬車位，交易總坪數為 781.51 坪（包含地下室 7 個車位），換算每坪單價約 130 萬元，創下北市純辦大樓交易單價新高，威剛買下後將做為台灣營運總部。

[More...](#)

評估都更案 估價師扮關鍵角色

工商時報 林宜蓁 2010.07.29

欣聞台南市中國城都市更新工作站於日前正式開幕啓用。市府選擇以都市更新的方式讓該地水岸商圈榮景再現，其苦心有目共睹。

[More...](#)

葉國一：投資不動產 預算無上限

工商時報 蔡惠芳、顏瑞田 2010.07.29

英業達集團會長葉國一昨(28)日在主持高雄「國硯」頂級豪宅開工典禮後表示，他和國揚(2505)創辦人侯西峰的合作，不只是「國硯」，很快會出現第2、3件合作案。葉國一近3年積極跨足不動產，迄今握有土地至少1萬坪、已投入不動產的收購金額至少100億元；鑑於兩岸簽訂ECFA後，國內外投資台灣的信心更強，葉國一決定持續加碼不動產，而且預算沒有上限。

[More...](#)

國銀壓力測試 鎖定房貸

經濟日報 李淑慧、藍鈞達 2010.07.29

台版金融機構壓力測試啓動。金管會近日發函所有本國銀行，要求就消費金融和企業金融進行信用風險測試，9月底前回報結果。

[More...](#)

西門町新地王 每坪近千萬

自由時報 簡明葳 2010.07.29

雖然中古屋房價只微幅上揚，但店面與商辦大樓卻屢屢在交易中創新高價；最近，台北市西門町峨眉街一棟五層樓店面售出，地坪十六·九坪，總價一·六三億元，換算土地每坪九百六十四·五萬元，刷新西門町地王紀錄。

[More...](#)

張金鶚憂心房市泡沫化

自由時報 黃宣弼 2010.07.30

今年第2季全國新推個案市場延續一年來的反彈結構，呈現價量俱增現象，且價格創新高，成交量亦為13年來高點，學者表示，簽訂ECFA、低利與游資等利多因素，是本季市場向上的主要動能，未來仍有不動產泡沫的疑慮。

[More...](#)

大台北租屋空置期降、租金漲

自由時報 簡明葳 2010.07.30

租屋旺季到，加上民眾對房市持續觀望，買氣滑落的現象，讓7月份租屋空置期下降0.5個月，

目前大台北地區空置期約 2.8 個月，租金微幅上漲 2%~8.4%。

[More...](#)

華雄斥資 2.82 億 插旗高雄新市鎮土地

中國時報 王莫昀 2010.07.30

內政部營建署昨日公開標售第 2 期「高雄新市鎮第一期發展區」六筆土地，最後僅脫標 1 筆，華雄建設董事長劉文城，以總價 2.82 億成交，換算每坪 8.89 萬元，標下橋頭鄉後壁田段，總面積 3172.26 坪土地，價格便宜、近北高雄，是建商搶進高雄新市鎮的主要原因。

[More...](#)

中古屋房價台北微縮中市漲 10 趴

中國時報 陳宥臻 2010.7.31

央行大動作打房，房市投資客轉趨觀望，根據七月各大房仲的房價分析出爐，全台中古屋平均房價呈現價量均穩格局，以中信房屋成交案件為例，全台中古屋成交量平均少了 1 成 2，成交價則小幅跌 3.73%，大台北地區房價微跌 5%。

[More...](#)

新莊地價燒 營建三強前景俏

經濟日報 黃啓菱 2010.7.31

中央銀行出重手打房，土地標售市場卻仍然強強滾，其中以新莊副都心表現最亮眼，每次標售都是「全壘打」，也讓營建族群中在該區坐擁大筆土地的遠雄(5522)、興富發(2542)與冠德(2520)等前景看俏。

[More...](#)

獎勵項目雖多 舊公寓都更 屋主未必受惠

蘋果日報 柯玓寧 2010.8.1

北市府拍板定案老舊公寓都更專案後，各項獎勵原則也跟著出爐，業者估算，只要基地面積達 605 坪，且三分之一為 4、5 樓老公寓的基地，幾乎都可如願申請到室內面積 1 坪換 1 坪。但因獎勵項目多，造成建商可依最有利的方式規劃，恐難見北市府寄望嘉惠市民的提供出租宅、或老年住宅等方案。專家認為，此政策最大受惠者不一定是老屋主，反而是原本因素地不足、難在北市推案的建商。

[More...](#)

法人：利多加持 營建股穩步墊高

經濟日報 黃俊苔 2010.8.1

近期不少土地標案開出天價，顯示地價可望維持在高檔，加上都更議題發燒與股價整理已久等因素，法人認為，營建類股有機會在高股息殖利率題材下，短線穩步墊高。

[More...](#)

葛老：房價跌恐引發新一波衰退

中央社 劉淑琴 2010.8.2

前聯準會主席葛林斯潘（Alan Greenspan）表示，美國緩慢的景氣復甦彷彿「準衰退」（quasi-recession），房價如下跌，經濟恐再次萎縮。

[More...](#)

逾 40%屋主被迫退出美政府房貸變更計畫 下半年查封數恐攀升

鉅亨網 張正芊 2010.8.2

美國財政部周二（20 日）公佈，6 月份被迫退出美國政府房貸援助計畫的屋主增加速度，幾乎是取得房貸永久變更的屋主 2 倍之多。意味今年下半年，恐怕會有更多美國房產遭到查封。

[More...](#)

炒房資金 不減反增

工商時報 高佳菁 2010.8.2

央行積極遏止房市高漲，不過，銀行業者估計，目前市場上還有至少約 2,765 億元查不到的「黑數放款」（不正常的放款）從金融業者房屋修繕貸款名目中悄悄流向投資客手上，也由於房市熱絡程度有從台北市轉向台北縣的跡象，金融業估計前 7 大房貸放款銀行市占率和整體放款餘額沒有明顯下滑，反而還小幅拉高。

[More...](#)

打房奏效 大台北七月量縮一成

自由時報 簡明葳 2010.8.2

六月下旬央行在大台北地區祭出選擇性信用管制後，七月房市表現受到注目。房仲業者統計，大台北地區七月成交量縮約一成，台北市六月份已下滑約十%的房價，續見跌幅，台北縣房價則漲了五·七%。大台北地區量縮，桃竹、台中、高雄地區成交量則有一到二成的漲幅。

[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