

菁 仲 誌

- 房仲人** 二類謄本修正鎖喉房仲業 全聯會爭取重現新機
買賣交易流程透明化 信任多抱怨少
- 專題報導** 2015年台灣經濟預測 成長動能可望轉強
2014年金仲獎 10月2日盛大頒獎
全台各縣市實價登錄統計分析
- 會務集錦** 2014年底入會會員數逾六千家
房仲之光—林佳慧投身復興空難救援
金仲獎評團楷模講座 傳承經驗
- 海外房產** 亞洲各大城市房價齊漲約三成
台北買一坪 東協買一房
香港2014年總銷登榜第5高



COOPERATION

合作取代競爭 · 佈局全球市場

“北中南仲介同業公會，現任理事長一致推薦”

海外不動產正值起飛期，亞太邀請同業先進，國內競爭，國際合作
為台灣房地產業另闢出路，共創海外市場新藍海



提升購屋經濟力 產官民全盤皆贏

口述·林正雄 整理·編輯室

2014年對台灣房仲業來說，真的是個「艱苦年」，全台中古屋買賣移轉件數降到2002年以來的新低點，房仲業的生存遭逢空前危機，據了解，大概有四成左右已經呈現虧損，另外六成也只不過是小賺，全台灣有15萬個就業人口的房仲業，已經到此生存關口，政府如何能不重視！

景氣會如此嚴峻，跟政府的施政方向有很大的關係，這幾年持續不斷地打房政策，研議加重稅賦等等，讓整個環境對於屋主、對房屋供給者都十分不友善，好像有資產者都背負著原罪，這對辛辛苦苦買下房子的屋主是很不合理的。

按照目前政府的做法，似乎是用「加稅」來實施所謂的「正義」，於是我們看到財政部預計在2015年將實施的「三箭齊發」，包括富人稅、證所稅及實價課稅等，每一箭都直指高所得者。

富人稅是將年所得淨值超過千萬者，最高稅率調升到45%；實價課稅則是同步調高持有稅及移轉稅的稅基及稅率，那些大面積、多戶、地段佳的豪宅，繳稅金額增加5-10倍，有些甚至在10倍以上，從房屋持有到交易到股市利得，都被課以重稅。證所稅則是針對全年交易金額達10億元以上的鉅額交易人，未來將會被課徵交易金額0.1%的證所稅。

引發全球經濟學界關注及熱烈討論的《二十一世紀資本論》作者皮凱提在去年11月受邀來台演講。他認為富人財富累積的速度，往往遠超過整



體經濟成長，而財富集中的結果不但擴大貧富差距，也造成經濟及社會的不安定。

但是，這些現象百年來無法獲得有效解決，這些論點執行上卻有難度。因為在全球化、自由化的時代，對富人課重稅只會嚇跑他們，反而課不到稅。目前，有不少國家實施富人稅；但這些國家課富人稅無非是想給人民「苦民所苦」的觀念，並安撫其仇富心理；而富豪們卻遠走他國，最終對實質稅收並無顯著改善。

更何況，從國內外歷史的經驗來看，在稅改的過程中，沒有一個課重稅的政府可以繼續執政，因為只要一個環節有誤，便會引起社會大眾很大的反彈，導致稅改成效遠低於預期等等；如果政府真的要朝向重稅，便要有失去執政權的心理準備，去年九合一選舉，選舉結果執政者的大敗，便說明了這點。

選舉結果令執政黨大失所望，就是執政黨讓民眾失望程度的投射，房地產從業人員對政府失望，所以老仲介關掉十幾年的老店，不想再繼續經營；全台灣 21 縣市 830 多萬的所有權人，對加稅可能會溯及既往產生恐慌與不安，也對政府不抱希望，這才是造成敗選的主因！

另一個嚴重的問題是政府放任房仲業的非法業者繼續執業，影響合法業者的權益，這些未加入公會的業者粗估有 3,000 家。內政部統計糾紛方式，是將所有仲介業一起計入，未區分合法仲介業（所謂合法是指加入公會、繳交營業保證金、從業人員通過國家考試）跟非法仲介業。經過不動產經紀業管理條例多年規範，合法仲介業業者的自律性都很高，跟客戶的糾紛都很少了，10 年來，動用到營保基金的糾紛件數只有 46 件，多數的仲介糾紛，可

能大多是來自於非法仲介業者。

合法房仲業必須受到法令約束，被要求提供民眾更專業的服務，克盡調查及揭示義務；反觀這些家庭式小規模的業者，逃避法令約束，服務不完整也不專業，呼籲政府要早日導正這 3,000 多家業者納歸公會管理，糾紛才能有效減少。

再者，實價課稅是否非做不可？其實是有替代方案的。一來是內政部地政司已經要求各縣市 104 年土地公告現值必須調整達到市價九成，公告現值接近實價，就應該回歸使用土地增值稅課徵資本利得，實在毋須大費周章新立房地稅合一實價課稅。

二來是選後新的縣市首長，對於新增合宜住宅或是社會住宅都有規畫，地方性的問題，本來就應由地方首長來統合處理，畢竟高房價不僅僅是產業的問題，要從整體的客觀角度去解決問題。

三是中古屋加上新成屋的空屋總數有 155 萬戶，政府應該從這個部份著手去取代社宅供給，年輕人買不起房子，就提供給他 1 高 2 低（高額度、低利率、低自備），讓他買得起房子，這些建議不是要替業者說項解套，而是要替社會及政府解決問題。最後建議可以適度稍微提高持有稅，與其他類型持有稅率稍做平衡，這樣就可以做為實價課稅的退場策略。

從證所稅、實價課稅及教改這三大議題來看，政府執政的邏輯看來是一樣的，並非提升中、低所得往高所得邁進，而是要將高所得者打壓成中、低所得，就像想用教改消滅明星學校，營造齊頭式的假性平等，這種邏輯之下，沒有人想要努力往上游，社會國家何以能進步？多變的時代，政府要跟上趨勢才不會被民眾背棄。■

與時俱進 走向房仲業新未來

陳韻如

台北市柯市長上任後，幾個大型開發案被炒挖出來重新檢視，大巨蛋開發案更是鬧得沸沸揚揚，柯市長告訴遠雄董事長趙藤雄的名言是：要放棄過去的舊思維，新的時代已經來臨！房仲業者面對新的稅改挑戰，是否也警覺到這一點，不動產業新的時代已經來臨？

公會的運作對每個產業都很重要，但是會員通常不甚了解公會的價值與意義，也不清楚公會為會員做了甚麼等等。其實台灣房地產的公會都很有歷史，功能運作也都很成熟，在房地產制度與法規法令多變的現在，付出很多心力為會員爭取更好的經營環境，這些過程有必要讓會員更「有感」，更加同心協力一起度過這個多變的新時代。也因此，更有必要緊密結合公會與會員之間的關係，建立更多的溝通平台與管道。

公會的職責是為會員爭取權益、提供具有前瞻性的產業資料、舉辦重要活動、推動宣導相關政令、擴展會員等等。朝著這個原則方向進行，全聯會進而為全體會員發行「菁仲誌」會員刊物，初期規劃為半年發行一次，內容將針對市況、實價登錄分析、公會舉辦大型活動、內政部政令宣導、未來經濟及產業景氣展

望、會務內容摘要、會員規模簡介，以及會員所關心的海外房地產市場等等，提供進一步的資料。

「菁仲誌」首期內容規劃了眾所關心的二類謄本修訂議題，以及宣導不動產仲介買賣流程應提供的服務及注意事項，彙整中華經濟研究院對今年台灣經濟景氣的預測及看法，報導2014年仲介業精英楷模的金仲獎，2014年房地產十大新聞、2015年房市大預測、政策建言等等的發佈，以及全台實價登錄的分析。此外，對於房仲全聯會規模，亦規劃了報導篇幅，讓會員更加瞭解全台各縣市的會員數狀況。

最後再提供海外不動產的現況，培養會員國際觀的視野，有更多資訊向客戶解說國際房地產整體環境，或是有機會進軍海外不動產，開闢新戰場等等。

不動產稅制變動緊緊招住房仲業者的生機，新的行銷時代來臨讓大家重新規劃行銷模式，新時代需要新思維，需要新的行銷工具、需要發展新的競合關係、更需要新的市場，房仲業一定要更加團結，才能擊化新的共生結構，與時俱進走向新未來。■

發行者：中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會
發行地點：台北市中正區北平東路20號7樓
發行人：林正雄
編輯顧問：黃俊欽·蔡松晏·郭子立·丁大海·張世芳·王瑞祺
林金雄·楊瑞興·邱錫奎·葉春智
總編輯：翁江源

執行製作：網路地產王
執行主編：陳韻如
出版日期：2015年3月20日
公會電話：(02)2358-2535
公會傳真：(02)2358-2536

Contents

No.001

專題報導



- 14 2015年台灣經濟預測 成長動能可望轉強
- 19 近五成廠商看好 2015年台灣景氣
- 22 房仲界最高榮譽
2014年金仲獎 10月2日盛大頒獎
- 28 2014年度 房地產市場十大新聞
- 30 2015年房市大預測
- 34 健全住宅政策建言 不宜增建合宜住宅
有效加速都市更新
- 36 實價登錄資料分析
北部／中部偏冷 南部／東部溫熱





理事長開講

01 提升購屋經濟力 產官民全盤皆贏

編輯室報告

03 與時俱進 走向房仲業新未來

房仲人

06 二類謄本修正鎖喉房仲業 全聯會團隊積極爭取獲新機

07 多注意房屋漏水 就能減少15%糾紛

12 買賣交易流程透明化 信任多抱怨少

法規法令

40 房地合一輕稅拍板 房市衝擊層面縮小

會務集錦

42 房仲全聯會全體會員6,190家

46 金仲獎評團大獎楷模 全國巡迴講座
經驗傳承提升服務品質

48 房仲之光—桃園女房仲林佳慧
投身復興空難現場救援

49 「中華民國房仲慈善盃高爾夫球聯誼賽」活動

50 接棒傳愛 全力支持抗癌不倒騎士

海外房產

54 台北買一坪 東協買一房
東協房地產市場迅速崛起

55 2010~2014年
亞洲大城市房價齊漲 平均漲幅約三成

59 香港房市走過寒冬 2014年總銷登榜第5高

二類謄本修正鎖喉房仲業 全聯會團隊積極爭取獲新機

整理·編輯室

台北市柯市長上任不久，執政支持度迅速竄升直逼七成，因為他在短時間內便處理了市政府的沉痾；無獨有偶，這樣的效率在房仲全聯會並不陌生，新任理事長林正雄接任後兩個月內，新團隊以不卑不亢的態度與專業的堅持，便處理了二類謄本修正隱匿資料的這個燙手山芋，為全國廣大房仲業者成功奮力一搏。

2014 年全台灣的建物買賣移轉件數為 32 萬 598 件，創下近 2002 年以來的新低，同時卻又面臨全台房仲店數的新高，一增一減之下，僧多粥少搶食客戶的狀況是愈演愈烈。雖然現在的市況不佳，但是本來在 2014 年 9 月就要實施的二類謄本修訂，如果沒有新團隊及時積極主動處理，恐怕在去年第四季便早已打趴整個房仲業。

內政部原本意欲在去年實施修正第二類謄本，隱匿登記名義人之出生日期、部分統一編號或身分證字號，以及部分住址等資料，二類土地登記及地價資料核發之規定，並公告自 2014 年 9 月 15 日起頒佈施行。倘若真的實施，房仲同業未來將無法找到屋主，對於買方委託不動產經紀業者就特定物件徵詢出售意願通知機會將完全阻斷，影響層面之大非同小可。

林理事長接任後認為內政部過度解讀個



資法顯與民法物權公示性原則背道而馳，於是透過立法院的司法委員會，向法務部提出陳情，循法務的途徑為當初綁死二類謄本的個資法，找到一個新的出口，在各縣市公會理事長、理監事、全體會員的表態支持與共同努力之下，才化解了這項所有不動產相關產業的危機。

從法務的角度來看，土地法是公示主義的一般法，站在交易安全為優先的立場，物件本身及所有權人的個資必須要有所公開，才能保障買賣雙方的交易安全，不該捨本逐末，因為追求個人資料保護而危害不動產交易安全。從國際組織公約來看，OECD(經濟合作開發組織)成員美、日兩國仍採謄本完全公開，我國個資法立法精神均出自 OECD 之個資保護八大原理原則而立法，內政部擬修正之二類本有過於擴張解讀個資保護範圍。

因此林理事長透過蔡錦隆、呂學樟、黃昭順三位立委的協助，最後終於達成四項協議，一是身分證號資料採部分隱匿，二是隱匿部分姓名，三是住址資料完整保留，四隱匿出生年月日，另民眾可自行申請隱匿住址門號，完成這四項協商，房仲業全體生計終能得以稍緩。 ■

多注意房屋漏水 就能減少15%糾紛

文·編輯室

2014年第三季由內政部統計的39類房地產糾紛當中，總件數以新北市85件最多，台中市居次，台南市跟台北市不相上下，都是57件。如果以房仲糾紛來看，桃園市46

件最多，台北市41件第二，新北市38件第三，其他縣市因為交易量低，第三季的房地產交易糾紛大多在10件以下。

房地產糾紛主要還是集中在仲介業及建

商，糾紛件數跟成交量及推案量明顯成正比，像是台北市的推案量少，所以建商的糾紛件數就只有13件，新北市、台中市的推案量多，所以建商的糾紛件數就分別高達39件及48件，台中市的建商糾紛件數，甚至還遠超過仲介業糾紛（詳見表一）

如果再以糾紛原因統計，就很明顯看出糾紛大多集中在少數項目，以內政部公布的2014年第三季房地產消費糾紛原因統計表來看，穩居第一名寶座為「房屋漏水問題」，高達74件，佔糾紛事件之15%，換句話說，平均大約每6.6件的糾紛，就有一件是漏水的問題，業者應該要更加重視才對。

房屋漏水大多為仲介業的糾紛，分別集中在高雄市（16件）、台北市（11件）、新北市

表一 2014年第3季
房地產消費糾紛業別來源統計表

縣市別	仲介業	代銷業	建商	其他	合計	備註
台北市	41	-	13	3	57	
新北市	38	-	39	8	85	
台中市	27	1	48	7	83	
台南市	30	-	27	-	57	
高雄市	30	-	19	-	49	
宜蘭縣	15	-	-	-	15	
桃園市	46	-	-	-	46	
新竹縣	7	-	13	-	20	
苗栗縣	3	-	4	-	7	
彰化縣	6	-	22	1	29	
南投縣	1	-	1	-	2	
雲林縣	2	-	2	-	4	
嘉義縣	-	-	-	-	0	
屏東縣	4	-	1	-	5	
台東縣	1	-	-	-	1	
花蓮縣	13	-	5	-	18	
基隆市	2	-	-	-	2	
新竹市	7	-	-	-	7	
嘉義市	1	-	-	-	1	
澎湖縣	-	-	1	-	1	
金門縣	-	-	-	-	0	
連江縣	-	-	-	-	0	
合計	274	1	195	19	489	

表二

2014年第3季房地產消費糾紛原因統計表(2014.10)

糾紛原因		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
縣市別		房屋漏水問題	隱瞞重要資訊	終止委售或買賣契約	施工瑕疵	標的物貸款問題	契約審閱權	服務報酬爭議	定金返還(含斡旋金轉成定金)	仲介「斡旋金」返還	坪數不足
合計		74	54	50	39	18	17	16	15	14	11
臺北市	仲介	11	6	3	0	0	2	4	0	2	1
	代銷	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建商	0	3	0	2	3	0	0	0	0	0
	其他	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0
	小計	12	9	3	2	3	2	4	1	2	1
新北市	仲介	8	9	4	0	2	1	2	1	0	0
	代銷	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建商	0	3	3	2	3	0	0	4	0	2
	其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	小計	8	12	7	2	5	1	2	5	0	2
臺中市	仲介	7	1	12	0	0	0	3	0	1	0
	代銷	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
	建商	2	1	0	4	0	1	0	1	0	5
	其他	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	小計	10	2	12	4	0	2	3	1	1	5
臺南市	仲介	1	6	1	0	3	6	0	1	6	0
	代銷	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建商	5	4	0	8	3	0	0	1	0	1
	其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	小計	6	10	1	8	6	6	0	2	6	1
高雄市	仲介	16	0	5	0	0	0	1	0	2	0
	代銷	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建商	0	0	0	14	0	0	0	0	0	0
	其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	小計	16	0	5	14	0	0	1	0	2	0
桃園市	仲介	5	5	7	0	3	2	2	0	0	0
	代銷	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建商	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	小計	5	5	7	0	3	2	2	0	0	0
其他縣市	仲介	12	12	12	0	1	3	4	3	3	1
	代銷	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建商	5	4	3	9	0	1	0	3	0	1
	其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	小計	17	16	15	9	1	4	4	6	3	2

資料來源：內政部



老舊房屋漏水事件最具爭議。

(8 件)、台中市 (7 件) 及桃園市 (5 件)；建商的漏水糾紛集中在台南市 (5 件)、花蓮縣 (3 件)。

其實以相對成交件數的比例來看，仲介業的漏水糾紛比例並不高，以台南市為例，2014 年第三季新成屋成交 1,496 件，漏水糾紛 5 件，比例為 0.33%；同時時間內中古屋成交 4,941 件，漏水糾紛才 1 件，比例為 0.02%，相差很大，可見仲介業的自律性有在提升。

糾紛的第二名是「隱瞞重要資訊」，大多是因為一些屋況瑕疵，像是海砂屋、輻射屋或是凶宅等等，這類糾紛又以雙北市及台南市最多，其他縣市都很少。但是這種糾紛很難處理，買方通常會拒買、賣方又往往不肯退訂，僵持不下耗費人力成本，寧可事前多花點時間調查清楚。

第三名則是「終止委售或買賣契約」，買賣方和房仲公司或是經紀人之間有不愉快時，或是另一方的做法與態度引起他方不悅時，就會提出終止契約的要求，但是實際上除非有重大瑕疵，賣方是不會輕易同意解除合約或是減少價金。另外，有時買賣方不願繼續合作，有時是因為態度問題，無論是相對方或是經紀

人，有可能只是一件小事，回應的態度不佳或是表述不清楚，引起另一方情緒反應，便會造成這種結果，經紀人在應對買賣雙方時，真的是時時刻刻都得要戰戰兢兢的。

第四名為「施工瑕疵」，這和建商的關係密切，大多是建商的糾紛。第七名的「服務報酬爭議」在雙北市出現較多，雖然經紀業管理條例中明訂買賣雙方服務費上限可收取至 6%，但是實際上很少收滿 6%，甚至有雙方僅收 1% 的競爭同業出現，客戶亦常拿服務費做為議價的籌碼，房仲業者經營真的很辛苦。

其他像是「斡旋金、定金返還」等這些問題的糾紛已經很少，只要買賣方對出價或是開價有意見，房仲業者大多會尊重客戶意願，不會無端不返還，這類過去是糾紛榜上名列前茅的項目，現在都已經很少發生。

整體來說，客戶現在會抱怨的項目，最主要是屋況部分，也就是交易的相對方所提供的物件，這算是一個好現象，因為讓買賣雙方不滿的主因，並非房仲業本身制度或是執行不力，焦點還是在於交易物件本身。所以對仲介業來說，應該要更加強物件調查，從內到外都要仔細了解，這樣才能有效降低糾紛。■

房仲業者服務項目及消費者應注意事項

	服務項目	賣方	買方	應注意事項
買賣委託階段	提供物件產權基本調查、面積計算之確認及稅費之試算(例如土地增值稅等)	●		如買方於其不動產取得所有權未滿二年即欲委託房仲業者出售時，應注意是否會產生奢侈稅的問題。買賣雙方亦可至內政部不動產交易實價查詢服務網站或其他政府機關之實價查詢網站查詢。
	提供三個月內同區域類似物件成交行情	●	●	
	週邊環境調查或解析(包括區域環境、鄰里環境及鄰避設施等)	●	●	
	屋況調查或解析 (1)屋內檢視：滲漏水、水電、瓦斯、採光、通風等。 (2)居住品質：公共使用設施設置情形、有無管理委員會、管理費、垃圾處等。 簽訂委託銷售契約書及不動產標的物現況說明書之調查及製作	●	●	
製作不動產說明書階段	依賣方之查詢報告銷售狀況	●		
	隨時提供買賣雙方有關買賣委託階段之問題諮詢	●	●	
刊登廣告階段	製作不動產說明書並提供解說 (1)依政府規定事項逐項調查或解說(含稅費預估及負擔) (2)補充調查或解說政府規定以外事項	●	●	不動產說明書應由經紀人簽章。
	不動產說明書副本交付賣方留存			賣方應於不動產說明書簽章並確認其內容
帶看房屋階段	廣告企劃及行銷活動 (1)刊登網站：公司建置網站、其他銷售平台等 (2)刊登報紙 (3)派發海報、DM (4)其他廣告企劃活動	●		1.廣告稿應由經紀人簽章 2.廣告內容應與事實相符
	應賣方之請求提供廣告文案資料供參閱	●		
出價階段	帶看房屋及提供屋況相關之必要資訊		●	解說之經紀人員應於不動產說明書簽字，使買方知悉解說者為何人。
	免費提供物件基本資料及資訊		●	
	以不動產說明書對買方進行解說		●	
	房仲業應將其所查知之不動產瑕疵告知買方 向買方說明買賣相關之交易條件(例如委託價格、付款方式、貸款、稅費負擔等)		●	
成交階段	提供買受人類似不動產之成交行情		●	買方亦可至內政部不動產交易實價查詢服務網站或其他政府機關之實價登錄網站查詢
	對買方提供斡旋金契約或要約書內容規範之說明		●	
簽訂不動產買賣契約書階段	告知買方要約書與斡旋金契約二者之替代關係		●	買方應於出價前審慎瞭解房屋之瑕疵 買方可選擇使用內政部版要約書無須支付斡旋金的方式，或選擇斡旋金契約以支付斡旋金方式出價，前項告知房仲業者應以書面為之，以資確認。 買方應審慎評估可貸款金額
	簽訂要約書或斡旋金契約		●	
	將買方出價購屋之條件告知賣方並進行斡旋議價	●	●	
	如房仲業者獲得授權代收定金時，可代賣方收受買方支付定金	●		1.定金收據由經紀人簽章。 2.房仲業應於收受定金後24小時內送達賣方。
	提供當事人成交階段必要之諮詢服務	●	●	
	提供買賣雙方不動產買賣契約書內容規範之說明及簽訂買賣契約必要之諮詢服務	●	●	買賣雙方應於確實瞭解不動產買賣契約書條款之內容後始進行締約
	協助簽訂不動產買賣契約	●	●	不動產買賣契約書應由經紀人簽章
	交付不動產說明書予買方	●	●	買方應於不動產說明書簽章
交屋階段	依買賣雙方之約定協助辦理履約保證	●	●	買賣雙方應確認履約保證手續費用由何人負擔
	協助辦理貸款手續		●	買方應注意於買賣雙方約定之時間內完成銀行申貸手續
	協助辦理產權移轉登記及設定抵押權之手續	●	●	
	協助買方對於買賣標的物進行必要之檢查		●	買方對於買賣標的物室內之設施及賣方附贈之設備於交屋時應測試其功能是否正常如發現異常應立即通知房仲業轉知賣方
交屋階段	協助買方對於買賣標的物及賣方附贈設備進行點交		●	
	相關稅費應一併分算找補	●	●	
	提供相關之售後服務	●	●	
	提供修繕、裝潢等其他事項諮詢服務	●	●	

C Top論壇

都市更新

Urban
regeneration

不動產知識
與工具

Real estate
knowledge and tools

成屋價金信託
履約保證

ESCROW

特殊不動產交易

預售屋履約保證

工程進度查核

稅務貸款即時計算

C Trust
信託管理

Trust
management

買賣房屋的守護者

Your guardian for house trading

建商與銀行的好夥伴

Excellent association with builders and banks

ctop
www.ctop.tw

房屋交易資訊平台

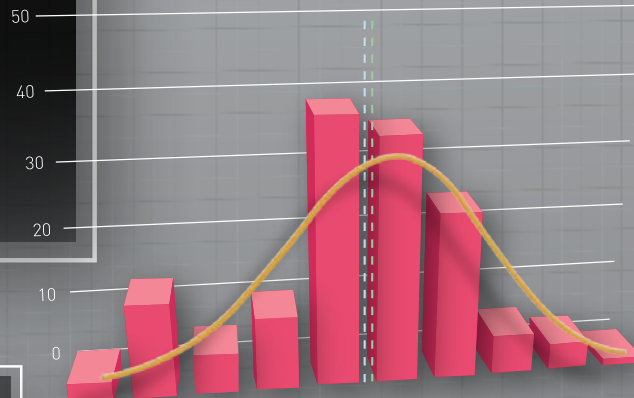
www.ctop.tw

住宅交易行情
(價與量)

Residential
trading pricing

成交均價中位數：68.2萬元/坪

成交均價平均數：66.6萬元/坪



建築融資

Building
financing

不動產
法令

Real estate laws
and regulations

CEO
雲端房仲

買賣交易流程透明化 信任多抱怨少

資料提供·全聯會 整理·編輯室

不動產仲介買賣流程透明化，內政部已經推動多年，入會的房仲公司亦大都循規蹈矩，主動配合政府政令，提供買賣雙方安全信任的服務。

由流程表中明顯看出，對賣方的服務主要集中在委託階段，以及後續的簽約階段；對買方的服務，則集中在帶看、出價及簽約等階段。

以買方來說，重點就是要「買房子」，所以服務關鍵在於屋況及價格，像是相關成交行情提供參考，以及相關屋況瑕疵，這兩項是最重要的主軸，其他大多是制式應遵守的服務條款內容。提供近三個月內的成交行情，可以讓買方有出價的依據，也能依此出價，才可以比較接近市價，避免出價過於偏低的狀況，降低經紀人員議價時來回奔波。

屋況瑕疵則是造成糾紛的主要原因，為避免後續糾紛事件造成人力內耗，應該在接受委託物件時，就逐一查明瑕疵情形，諸如漏水、海沙屋、輻射屋、嫌惡設施、凶宅、土地使用法令等等，並將調查內容詳實告知買方，以及後續處理的方式與建議，以減少糾紛發生。

買方對交屋的期待，也很容易有落差而衍生糾紛，像是賣方附贈的設備，是否與當初約定相同，設備功能是否完整等等，都很容易引起誤會或不悅。



房仲交易透明化，提昇客戶信任度。

賣方的服務焦點，主要是在於賣屋後價金回收，因此服務重點在於成本及收款，像是提供成交行情參考、相關成本估算（如持有稅、交易稅、水電瓦斯，或奢侈稅等等），以及付款流程時程等等。

相關的成交行情，目前品牌仲介公司大多會詳細提供，或許來自於內部成交資料，或許來自於實價登錄相佐的成交價，有助於賣方客戶研判開價及底價，客戶可自行上內政部網站查詢。

持有及買賣交易不動產這幾年稅負變動較大，經紀人員亦應向客戶說明變動前後的差異，以免讓客戶誤解，影響開價及底價。像是購屋兩年內出售要多繳交 10%~15% 奢侈稅，未來房地稅合一實價課稅，最多可能增加哪些成本等等，要多費心向客戶解說。

目前市況冷清，買賣雙方對於價格認知差距大，應該多加善用政府實價登錄資料，讓雙方客戶了解成交市場上的數據，既有公信力又可提升效率，讓交易透明化發揮最大功效。■



買賣交易透明化機制

不動產仲介買賣流程

提供買方之服務項目及應注意事項

服務項目：

1. 提供三個月內同區域類似物件成交行情。
2. 透過現場調查或解析，包括區域環境、鄰里環境及鄰里設施等。
3. 屋況調查或解析
 - (1) 屋內檢視：淨潔水、水電、瓦斯、採光、通風等。
 - (2) 居住品質：公共使用設施設置情形、有無管理委員會、管理費、垃圾處理。
4. 隨時提供買賣雙方有關買賣委託階段之問題諮詢。

應注意事項：

買方亦可至內政部不動產交易實價查詢服務網站或其他政府機關之實價查詢網站查詢。

服務項目：

1. 製作不動產說明書並提供解說
 - (1) 依政府規定事項逐項調查或解說(含稅費預估及負擔)
 - (2) 補充調查或解說政府規定以外事項

應注意事項：

不動產說明書應由經紀人簽章。

服務項目：

1. 帶看房屋及提供屋況相關之必要資訊。
2. 免費提供物件基本資料及資訊。
3. 以不動產說明書對買方進行解說。
4. 房仲業應將其所知之不動產現況告知買方。
5. 向買方說明買賣相關之交易條件，例如委託價格、付款方式、貸款、稅費負擔等。

應注意事項：

解說之經紀人員應於不動產說明書簽字，使買方知悉解說者為何人。

服務項目：

1. 提供買賣受人類似不動產之成交行情。
2. 對買方提供貸款契約或要約書內容規範之說明。
3. 告知買方要約書與貸款契約二者之替代關係。
4. 簽訂要約書或貸款契約。
5. 將買方出價購置之條件告知賣方並進行轉接備價。

應注意事項：

1. 買方亦可至內政部不動產交易實價查詢服務網站或其他政府機關之實價查詢網站查詢。
2. 買方應於出價前審慎瞭解房屋之現況。
3. 買方可選擇使用內政部規定之無須支付給定金的方式，或選擇給定金契約以支付給定金方式出價，前項告知房仲業者應以書面為之，以資確認。
4. 買方應審慎評估可貸款金額。

服務項目：

提供當事人成交階段必要之諮詢服務

服務項目：

1. 提供買賣雙方不動產買賣契約內容規範之說明及簽訂買賣契約必要之諮詢服務。
2. 協助簽訂不動產買賣契約。
3. 交付不動產說明書予買方。
4. 依買賣雙方約定協助辦理履約保證。
5. 協助辦理貸款手續。
6. 協助辦理產權移轉登記及設定抵押權之手續。

應注意事項：

1. 買賣雙方應於確實了解不動產買賣契約書條款之內容後始進行締約。
2. 不動產買賣契約書應由經紀人簽章。
3. 買方應於不動產說明書簽章。
4. 買賣雙方應認清履約保證手續費用由何人負擔。
5. 買方應注意於買賣雙方約定之時間內向成銀行申請手續。

服務項目：

1. 協助買方對於買賣標的物進行必要之檢查。
2. 協助買方對於買賣標的物及賣方相關設備進行點交。
3. 相關稅費應一併分算找補。
4. 提供相關售後服務。
5. 提供修繕、裝潢等其他事項諮詢服務。

應注意事項：

買方對於買賣標的物室內之設施及賣方附贈之設備於交屋時應測試其功能是否正正常如發現異常狀況應立即通知房仲業者轉知賣方。

提供賣方之服務項目及應注意事項

服務項目：

1. 提供物件產權基本資訊、面積計算之確認及稅費之試算(例如土地增價稅等)。
2. 提供三個月內同區域類似物件成交行情。
3. 透過現場調查或解析，包括區域環境、鄰里環境及鄰里設施等。
4. 屋況調查或解析
 - (1) 屋內檢視：淨潔水、水電、瓦斯、採光、通風等。
 - (2) 居住品質：公共使用設施設置情形、有無管理委員會、管理費、垃圾處理等。
5. 簽訂委託銷售契約書及不動產標的物現況說明書之調查及製作。
6. 依買方之查詢報告銷售狀況。
7. 隨時提供買賣雙方有關買賣委託階段之問題諮詢。

應注意事項：

1. 如賣方於其不動產取得所有權未滿二年即欲委託房仲業者出售時，應注意是否會產生奢侈稅的問題。
2. 賣方亦可至內政部不動產交易實價查詢服務網站或其他政府機關之實價查詢網站查詢。
3. 簽訂委託銷售契約時，賣方應選擇是否授權房仲業者代收買方支付之定金。
4. 賣方對於不動產標的物現況說明書所詢問之事項應據實告知房仲業者，以維護自身權益。
5. 委託銷售契約書應由經紀人及賣方簽章。

服務項目：

1. 製作不動產說明書並提供解說
 - (1) 依政府規定事項逐項調查或解說(含稅費預估及負擔)
 - (2) 補充調查或解說政府規定以外事項
2. 不動產說明書對本交付買方留存。

應注意事項：

1. 不動產說明書應由經紀人簽章。
2. 賣方應於不動產說明書簽章並確認其內容。

服務項目：

1. 廣告企劃及行銷活動
 - (1) 刊登網站：公司建置網站、其他銷售平台等
 - (2) 刊登報紙
 - (3) 派發海報、DM
 - (4) 其他廣告企劃活動
2. 應買方之請求提供廣告文案資料供參考。

應注意事項：

1. 廣告稿應由經紀人簽章。
2. 廣告內容應與事實相符。

服務項目：

將買方出價購置之條件告知賣方並進行轉接備價。

服務項目：

1. 如房仲業者獲得授權代收定金時，可代買方收受買方支付定金。
2. 提供當事人成交階段必要之諮詢服務。

應注意事項：

1. 定金收據由經紀人簽章。
2. 房仲業應於收受定金後24小時內送還賣方。

服務項目：

1. 提供買賣雙方不動產買賣契約內容規範之說明及簽訂買賣契約必要之諮詢服務。
2. 協助簽訂不動產買賣契約。
3. 依買賣雙方約定協助辦理履約保證。
4. 協助辦理產權移轉登記及設定抵押權之手續。

應注意事項：

1. 買賣雙方應於確實了解不動產買賣契約書條款之內容後始進行締約。
2. 不動產買賣契約書應由經紀人簽章。
3. 買賣雙方應認清履約保證手續費用由何人負擔。

服務項目：

1. 相關稅費應一併分算找補。
2. 提供相關售後服務。

買賣委託階段

製作不動產說明書階段

刊登廣告階段

帶看房屋階段

出價階段

成交階段

簽訂不動產買賣契約書階段

交屋階段

2015年臺灣經濟預測 成長動能可望轉強

資料提供·中華經濟研究院提供 2014年12月17日

一、2014-15年臺灣經濟預測摘要

預測2014年經濟成長率3.43%，與去年10月預測相近，僅略下修0.03個百分點。我國民間消費、財貨與服務輸出、財貨與服務輸入成長率均較上次預測向上修正。2015年國內經濟成長動能可望轉強，預期全年成長率約為3.50%，亦與上次預測相近。本次預測考慮的不確定因素如下：全球經濟復甦脆弱且面臨多項風險、中長期美元走強但升息時點不定、國際原油價格走低有利經濟復甦、中國大陸正處於科技起飛階段，推動自主創新政策與新一輪對外經貿戰略，已加劇兩岸產業競爭壓力。

二、國際經濟環境背景

2014年全球經濟已呈現復甦態勢，然各地區經濟成長力道不足且不均，存在結構性問題，且面臨金融不穩的威脅。2015年經濟環境可望提供改善契機。目前全球經濟成長驅動力主要仰賴美國經濟體，重要新興市場的成長動能仍然緩慢。部分主要國家持續復甦但仍偏弱，地緣政治不穩恐為憂患。

美國方面，就業情勢持續改善（新增就業人數達32.1萬，創2012年1月以來新高）且經濟穩健復甦，2014年10月已結束QE3寬鬆貨幣政策。歐元區出口情形改善成為經濟動

能，但歐元區失業率仍高，去年10月份失業率與前四個月相同為11.5%，就業情況並未好轉，將推動擴大量化寬鬆貨幣政策。日本第2、3季實質GDP成長年率衰退，調高消費稅影響較預期深遠，故延後下一波消費稅提升時間。2014年12月日本自民黨政權贏得國會大選，預期仍將持續推動安倍經濟政策。中國大陸方面，產能過剩與房價下滑問題仍待解決，近來再度放寬貨幣政策，然總體仍受於國際經濟復甦，經濟持續穩中求進，進入「新常態」階段。

三、2014-2015年臺灣經濟前瞻

1. 主計總處2014年11月發布第3季經濟成長率3.63%，臺灣經濟將持續溫和復甦。2014年10月景氣對策信號綜合判斷分數較上月減少3分為24分，景氣燈號仍維持第9個月綠燈。中經院最新公布之2014年12月臺灣製造業PMI下跌2.3個百分點至49.2%，為2012年12月以來首次呈現緊縮。由於2014年國際經濟呈和緩復甦態勢，國內經濟表現亦漸入佳境，預期全年成長率約為3.43%，較前次（10月）預測略下修0.03百分點。2015年國際經濟持續升溫下，國內經濟可望進一步轉強，調升全年成長率預期值為3.50%，各季年增率



2015 年國內經濟成長動能可望轉強。

- 分別為 3.48%、3.32%、3.54% 以及 3.57%。
2. 2014 年內需持續轉強，經濟部公布 10 月商業營業額創歷年單月新高，年增率為 1.5%，連續 14 個月正成長；1 - 10 月商業營業額較上年同期增加 2.9%。基於財政健全方案的推動，後續難有擴張性財政政策。2014 年民間消費成長率預期達 2.76%，民間投資成長 4.10%。預期 2015 年民間消費成長率約達 2.78%，民間投資成長 5.59%。
 3. 受全球景氣溫和復甦與臺幣貶值效果，2014 年 1 - 11 月出口年增 3.3%；11 月出口年增 3.7%，為連續第 10 個月正成長；累計前 11 個月進口年增 3.0%；2014 年 1 - 11 月出超較上年同期增加 351.73 億美元。全球景氣持續復甦，可望維繫我國出口動能，惟受到中國大陸產業供應鏈在地
 - 化，以及我國產業鏈結束協等新興市場力道不足，恐影響出口成長表現。2014 年我國財貨與服務輸出成長率約為 5.77%，低於輸入成長率為 6.06%。2015 年財貨與服務輸出與輸入成長率分別為 7.35% 與 6.36%，均高於 2014 年的水準，成為經濟成長的主力。
 4. 根據主計總處統計，11 月份躉售物價指數為 93.18，較上月降 1.38%，較上年同月跌 2.65。累計 2014 年 1 - 11 月 CPI 年增率為 1.26%，與亞鄰國家 CPI 年增率相比，我國物價漲幅相對平穩。受惠於全球大宗原物料與原油價格走跌，2014 年臺灣物價漲幅仍然溫和，全年 CPI 年增率分別為 1.19%；2014 年 WPI 為 -0.05% 延續過去長達兩年負年增率的趨勢。預期 2015 年 CPI 年增率為 0.89%，但 WPI 年增率仍為 -0.39% 的負成長。



全球經濟緩慢復甦中。

5. 自 2011 年起，我國失業率多在 4% 以上，在經濟持續好轉下，2014 年平均失業率可望降至 3.97%；2015 年勞動市場失業率可略微下降至 3.90%。另受美國 QE 退場影響，2014 年 Q4 新臺幣對美元匯率將升值至 30.71，2014 全年平均為 30.33；預期 2015 年將略回升為 30.30，仍未突破 30 門檻。

四、預測不確定因素

1. **全球經濟復甦脆弱且面臨多項風險：**金融危機爆發以來，全球經濟仍充滿許多不確定性，全球疫病風險仍高，經濟成長及市場需求多低於原先預期，全球已邁入「新平庸」(New Mediocre) 階段。不利全球經濟復甦的關鍵因素包括：(1) 部分先進國家遲未解決高負債及高失業率問題；(2) 新興市場進入中低速成長的「新常態」，部份經常帳赤字偏高的原物料出口國將面臨償債沉重壓力。(3) 全球實質薪資成長停滯，加上貧富差距問題持續擴大，進一步導致全球需求長期疲弱。

2. **中長期美元走強但升息時點不定：**就業市場穩健復甦下，美國經濟體質持續改善，預期中長期美元走強。加上國際油價下跌，提升消費與經濟成長動能。然主要國家貨幣政策更為分歧，歐元區、日本與中國大陸分別啟動歐版 QE 與維持寬鬆貨幣政策，此現象預期將加劇國際匯市的波動。美元持續升值驅動全球貿易條件變化，將不利於以美元計價的原物料出口國。在全球物價水準持續平穩前提下，預期美國升息壓力減輕，升息時點可能延後。中長期而言，國際資金湧入亞洲的資本市場，使得當地金融市場與實體經濟間脫鉤程度擴大，恐醞釀另一波金融資產泡沫化風險。

3. **國際原油走低有利於經濟復甦：**能源成本下降，有助於全球消費者與企業能源支出減少，可挹注全球多數地區的經濟成長。同時有助於各國央行實施寬鬆貨幣政策，以及減緩美國 Fed 升息衝擊。但將進一步惡化產油國經濟與財政收支；同時衝擊能源或再生能源產業，頁岩油開採或是再生能源相關產業可能出現倒閉與併購潮。

4. **中國大陸正處於科技起飛階段，推動自主創新政策與新一輪對外經貿戰略，加劇兩岸產業競爭壓力：**近年中國大陸擴大研發支出，2012 年後，以 PPP 計算的研發規模僅低於美國。同時政策培育中國大陸企業作大作強，2013 年陸企進入全球五百大家數，也僅次於美國。2014 年 APEC 北京會議期間，宣示推動「一帶一路」戰略並公布廣東、天津與福建第二批自貿區清單，顯示中國大陸已由內向的經濟升級走到向外的經濟擴張，其所主導的「亞洲版」新一輪戰略構想已然成形，加上既有的自主創新策略，對兩岸產業競爭壓力，

恐更勝於「陸韓 FT...

臺灣經濟預測

Taiwan's Macroeconomic Forecasts

	2014年	2015年季預測 (Year 2015 Quarterly)				2013年	2014年	2015年
	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	實際值	預測值	預測值
	預測值	預測值	預測值	預測值	預測值	2013	2014	2015
實質GDP, Real GDP	4,052.41	3,758.59	3,938.25	4,091.95	4,197.11	14,933.67	15,448.51	15,988.90
年變動率, yoy(%)	2.91	3.48	3.32	3.54	3.57	2.23	3.43	3.50
每人平均GNI, per capita GNI*	6,029.30	5,898.66	5,907.22	6,207.10	6,402.78	22,514.61	23,280.05	24,415.75
年變動率, yoy(%)	2.08	4.17	3.19	4.67	7.38	2.44	3.40	4.88
民間消費, Private Consumption	2,109.10	2,116.09	2,117.19	2,178.77	2,172.16	8,127.52	8,352.24	8,584.21
年變動率, yoy(%)	2.47	2.69	2.63	2.80	2.99	2.35	2.76	2.78
固定資本形成, Total Fixed Investment	924.15	860.59	907.15	927.74	933.35	3,421.72	3,513.90	3,628.82
年變動率, yoy(%)	3.66	4.48	4.69	3.03	1.10	4.98	2.69	3.27
民間投資, Private Fixed Investment	675.69	745.19	757.41	774.74	711.94	2,719.59	2,831.05	2,989.28
年變動率, yoy(%)	4.85	6.41	5.88	4.73	5.37	6.67	4.10	5.59
財貨與服務之輸出, Exports, gds+serv	3,047.60	2,818.47	3,049.02	3,156.22	3,272.55	10,829.84	11,454.79	12,296.26
年變動率, yoy(%)	6.11	7.71	7.40	6.93	7.38	3.51	5.77	7.35
財貨與服務之輸入, Imports, gds+serv	2,637.00	2,578.37	2,687.27	2,755.03	2,806.69	9,598.63	10,180.34	10,827.36
年變動率, yoy(%)	7.41	6.79	7.17	5.09	6.43	3.34	6.06	6.36
海關出口(fob,億美元), Merchandise Export (fob, US 100mil\$)	821.16	779.60	838.89	845.33	859.11	3054.41	3167.48	3322.94
年變動率, yoy(%)	4.18	6.34	4.80	4.02	4.62	1.41	3.70	4.91
海關進口(cif,億美元), Merchandise Import (cif, US 100mil\$)	710.19	715.38	744.99	742.31	738.75	2,698.97	2,793.12	2,941.43
年變動率, yoy(%)	4.23	7.01	5.89	4.42	4.02	-0.21	3.49	5.31
躉售物價指數, Wholesale Price Index	95.02	97.46	97.21	95.97	93.42	96.44	96.39	96.01
年變動率, yoy(%)	-0.95	0.15	0.34	-0.40	-1.69	-2.43	-0.05	-0.39
消費者物價指數, Consumer Price Index	104.08	103.78	104.65	105.97	105.12	102.74	103.96	104.88
年變動率, yoy(%)	0.8	0.71	0.61	1.22	1.00	0.79	1.19	0.89
M2貨幣存量(日平均), Money Stock(M2)	36,906.59	37,797.74	38,123.48	38,752.89	38,826.14	34,616.69	36,525.00	38,375.06
年變動率, yoy(%)	4.76	4.98	4.78	5.29	5.20	4.78	5.51	5.07
臺幣對美元匯率, Exchange Rate (NT\$/US\$)	30.71	30.99	30.65	29.94	29.62	29.77	30.33	30.30
年變動率, yoy(%)***	-3.66	-2.13	-1.61	0.42	3.57	-0.52	-1.86	0.07
商業本票利率, 31-90 day Commercial Paper Rate	0.61	0.63	0.65	0.68	0.71	0.69	0.62	0.67
失業率(%), Unemployment Rate(%)	3.91	3.85	3.88	3.99	3.84	4.18	3.97	3.90

資料來源：中華經濟研究院，經濟展望中心，2014年12月17日。

Source: CEF, CIER, Dec. 17, 2014.

說明：*有關每人平均GNI在此以美元表示。

**表示該數值為外生變數，採用主計處2014年11月發布國民所得資料設定。

***有關匯率變動百分比，正值表示升值，負數表示貶值比率。

哦！加盟東森 這麼好康！?



好康 ① 最強教育訓練

業界最強千萬年薪經紀人培訓專班，房仲菁英輕鬆養成

好康 ② 便利資訊工具

領先業界，超智慧資訊工具，開發聯繫即時帶著走

好康 ③ 多元行銷資源

多元行銷管道，超強力品牌曝光

好康 ④ 完整徵才平台

加盟體系唯一總部主導徵才活動

好康 ⑤ 唯一專戶制度

業界首創專人輔導，店務問題即時解決



獨家好康 ①

海外不動產 業界唯一由總部團隊領軍，開發銷售一條龍服務，全部物件東森獨賣，市場獨特性最高

獨家好康 ②

土地、預售代銷

獨家好康 ③

其他衍伸商品



附加好康

- ① 商品多元，輕鬆創造利潤
- ② 收入豐厚，輕鬆留下人才
- ③ 多元銷售，輕鬆累積專業



加盟專線

台北 02-5559-0678
台中 04-2317-5321
高雄 07-330-6066

加盟東森房屋就是這麼好康!!

近五成廠商看好 2015年台灣景氣

資料提供·中華經濟研究院提供 2014年12月17日

為有效預判未來半年國內外經濟情勢與產業狀況，國家發展委員會委託中華經濟研究院每半年進行一次「臺灣採購經理人營運展望調查」，並將調查結果於「PMI 廠商營運展望座談會」中發布。調查項目主要包括營運狀況、利潤率、雇用人數、資本支出、採購價格、進出口數量、產能利用率以及對總體經濟情勢的看法等，各項指標均與前期或下期進行相對性比較，讓受訪者在「較佳」、「持平」與「較差」三個選項中進行勾選，部分題目則開放讓受訪者填寫變動百分比。

本次營運展望調查結果顯示，受訪廠商2014年下半年營運狀況較上半年改善，但利潤率卻較上半年減少。若2014年與2013年相比，受訪廠商預估營業收入、資本支出與產能利用率將較2013年上升，但增幅不及2014年上半年調查時預期。不過，廠商仍預估2015年上半年營運狀況將比2014年下半年改善，惟利潤率下降的情況將延續到2015年上半年。在未來一年營運展望方面，未來一年營運展望擴散指數為66.1%，雖持續擴張，但相較上半年調查值滑落14.4個百分點。整體而言，受訪製造業廠商認為2014年整體營運狀況較2013年改善，儘管下半年營業收入、資本支出與產能利用率增幅不如上半年所預期，但仍樂觀看待未來一年營運狀況。

以下節錄「2014年下半年臺灣採購經理人營運展望調查」之重要內容：

三、2015上半年與2014下半年相比

展望2015年上半年，約34.6%廠商預期營運狀況將較2014年下半年更佳，高於預期營運狀況將較差的廠商比率（21.7%），換算為擴散指數為56.5%。儘管營運狀況改善，但受訪廠商預期2015年上半年利潤率將較2014年下半年減少，擴散指數為48.8%。



■ 廠商預估2015年上半年營運狀況比2014年下半年改善。

雇用人數方面，約 72.9% 受訪廠商預期 2015 年上半年雇用人數與 2014 年下半年相同，換算為擴散指數為 57.3%，平均而言，2015 年上半年人力雇用將較 2014 年下半年增加 1.07%。存貨銷售比擴散指數為 51.9%，其中僅有 13.3% 受訪廠商表示存貨銷售比增加，平均而言，2015 年上半年存貨銷售比將較 2014 年下半年上升 0.34%，顯示採購經理人仍相對保守，不願保留太多存貨。

出口表現方面，51.3% 受訪廠商預期

2015 年上半年出口數量將較 2014 年下半年增加，21.3% 預期出口數量將減少；在進口部分，38.0% 受訪廠商預期 2015 年上半年進口數量將較 2014 年下半年增加，21.3% 認為進口數量將減少。

四、當前營運狀況與總體經濟議題

在未來一年營運展望部分，約 46.7% 受訪廠商認為未來一年營運展望較目前佳，但仍有 14.6% 認為較差，換算成擴散指數為 66.1%。

本次調查亦請廠商預判 2015 年上半年主要貨幣匯率趨勢，結果顯示，廠商預期「新台幣兌美元」將走貶、「新台幣兌日圓」將走升；「新台幣兌人民幣」大致呈現貶值或持平；「新台幣兌歐元」、「新台幣兌韓元」則以持平比例較高。

受訪廠商較重視的前三項重要總體經濟情勢議題分別是「匯率變動」、「國際能源及原物料價格」與「中國大陸經濟走勢」，其次依勾選比例多寡依序為：勞動成本增加、歐洲經濟走勢、兩岸服（貨）貿協議簽訂與否、中韓 FTA 簽訂、日本 QE 與日幣走貶、中國大陸紅色供應鏈之競爭、東協國家經濟成長速度與競爭、國內政黨對立、通貨膨脹、國內外利率走勢、稅率變動與食安議題。

在其他與營運狀況有關的調查方面，全體製造業受訪企業之現行開工率平均為 82.30%，其中 15.83% 受訪廠商表示目前開工率足以維持或超過正常產能。供應鏈管理績效方面，若 100 分為最佳供應鏈管理績效，受訪採購經理人自評供應鏈管理績效平均得分為 78.09 分，其中約 25% 受訪經理人自評供應鏈管理績效得分在 70 分以下，顯示受訪企業之供應鏈管理績效尚有改善空間。■

預估2015年上半年 主要貨幣匯率趨勢

單位：百分比（%）

	升值	持平	貶值	不知道
新台幣兌美元	7.1	11.3	75.8	5.8
新台幣兌日圓	63.8	20.4	7.1	8.8
新台幣兌人民幣	7.1	30.4	52.1	10.4
新台幣兌歐元	21.7	39.6	21.7	17.1
新台幣兌韓元	27.9	38.3	7.1	26.7

受訪廠商較重視之 總體經濟情勢議題

單位：百分比（%）

排序	議題	比重
1	匯率變動	68.3
2	國際能源及原物料價格	62.5
3	中國大陸經濟走勢	53.3
4	勞動成本增加	33.8
5	歐洲經濟走勢	30.0
6	兩岸服（貨）貿、FTA、TPP等協議簽訂與否	29.6
7	中韓FTA簽訂	28.3
8	日本QE與日幣走貶	27.1
9	中國大陸紅色供應鏈之競爭	25.4
10	東協國家經濟成長速度與競爭	23.3
11	國內政黨對立	20.8
12	通貨膨脹	16.3
13	國內外利率走勢	16.3
14	稅率變動	11.7
15	食安議題	10.8

註：本問項可複選，計算方式係分別將勾選該議題的受訪個數除以總受訪數，故各議題比重加總將大於100%。

創新·科技·國際化

立足台灣 贏戰海外

科技領航
全新啟程



房仲界最高榮譽 2014年金仲獎 10月2日盛大頒獎

文·編輯室



媲美金馬獎、金曲獎的房仲業年度盛事，2014年度『金仲獎』於10月2日下午2:30，假風光明媚苗栗縣頭份鎮東北角國際宴會廳盛大舉行。會中除要頒給79位由全國各縣市房仲公會推薦的金仲獎得主之外，今年還由不動產仲介經紀公會全聯會組成的評審團，在這些金仲獎得主當中，再選出十位具有特殊事蹟及貢獻的「評審團大獎」，可說是出類拔萃的房仲精英及楷模。

根據不動產仲介公會全聯會理事長林正雄表示，為了表揚獎勵優秀的房仲從業人員，每年全聯會都會舉行金仲獎的選拔，今年已是第十五屆，深獲各界好評與肯定。今年選拔將由各縣市仲介公會暨六千家會員公司之菁英共同參與角逐競爭，經各公會審核

共提報79位金仲獎楷模。其中再由全聯會於眾楷模中評選出10位評審團大獎（不動產經紀人5名、不動產營業員5名），榮獲此獎者，可謂是菁英中之菁英，算是年度房仲業界的最高榮譽。

金仲獎頒獎典禮會中除有主管機關官員到場頒獎外，各縣市公會理事長也帶領著得獎人員一一進場，得獎人員所屬各大公司同仁皆到場進行造勢，現場非常熱鬧。

金仲獎就是要獎勵這些努力不懈、默默耕耘的優秀房仲從業人員，希望經由他們的優良事蹟及特殊表現，成為所有房仲從業人員的學習楷模與標竿，讓整個產業走上一條良性循環的康莊大道上，也讓房仲產業的整體形象可以好上加好。■

第15屆 金仲獎評審團大獎楷模 (經紀人)



公會名稱：花蓮縣公會
 姓名：廖淑芬
 公司名稱：鑑蓮企業有限公司
 加盟店名稱：21世紀不動產花蓮吉安吉興加盟店



公會名稱：台北市公會
 姓名：林建廷
 公司名稱：美商ERA易而安不動產
 加盟店名稱：知見國際不動產仲介經紀(股)公司



公會名稱：台北市公會
 姓名：梁寶玉
 公司名稱：台灣房屋仲介股份有限公司
 加盟店名稱：—



公會名稱：桃園縣公會
 姓名：游明志
 公司名稱：浩信房屋仲介股份有限公司
 加盟店名稱：台灣房屋晶鑽團隊



公會名稱：新竹縣公會
 姓名：王陽齊
 公司名稱：聚合發不動產經紀業有限公司
 加盟店名稱：永慶不動產竹北高鐵文興加盟店

第15屆 金仲獎評審團大獎楷模 (經紀營業員)



公會名稱：臺中市公會
 姓名：翁維隆
 公司名稱：群義不動產經紀股份有限公司
 加盟店名稱：—



公會名稱：台北市公會
 姓名：彭壯雲
 公司名稱：大師國際不動產股份有限公司
 加盟店名稱：—



公會名稱：新北市公會
 姓名：林君蓓
 公司名稱：品傳房屋仲介有限公司
 加盟店名稱：有巢氏房屋汐止新台五加盟店



公會名稱：桃園縣公會
 姓名：鄭靜雅
 公司名稱：浩信房屋仲介(股)公司
 加盟店名稱：台灣房屋晶鑽團隊



公會名稱：高雄市公會
 姓名：江炳賞
 公司名稱：年好年不動產有限公司
 加盟店名稱：住商不動產亞洲新灣區加盟店

第15屆 金仲獎楷模名單(經紀人)

	公會名稱	姓名	公司名稱	加盟店名稱
1	台北市公會	黃茂林	信義房屋仲介股份有限公司	承德店
2	台北市公會	曾慶同	信義房屋仲介股份有限公司	南京建國店
3	台北市公會	李育銜	信義房屋仲介股份有限公司	敦南店
4	台北市公會	吳竹武	永慶房屋仲介股份有限公司	光復店
5	台北市公會	梁寶玉	台灣房屋仲介股份有限公司	—
6	台北市公會	林建廷	美商 ERA 易而安不動產	知見國際不動產仲介經紀(股)公司
7	台北市公會	簡澄溪	大師國際不動產股份有限公司	—
8	高雄市公會	陳宋榮	鑫岳不動產有限公司	台灣房屋左營高鐵特許加盟店
9	高雄市公會	李明翰	百讚不動產有限公司	住商不動產美術中華加盟店
10	高雄市公會	黃寶誼	御琳仲介有限公司	住商不動產三民後驛加盟店
11	新北市公會	戴崇逸	信義房屋仲介股份有限公司	新莊公園店
12	新北市公會	魏志益	藍海納川實業有限公司	永慶不動產捷連紅樹林加盟店
13	新北市公會	鄭仁凱	永慶房屋仲介股份有限公司	幸福店
14	新北市公會	蔡德欣	永慶房屋仲介股份有限公司	中興寶強店
15	桃園縣公會	吳京儒	信義房屋仲介股份有限公司	—
16	桃園縣公會	游明志	浩信房屋仲介股份有限公司	台灣房屋晶鑽團隊
17	桃園縣公會	陳怡方	浩信房屋仲介股份有限公司	台灣房屋晶鑽團隊
18	桃園縣公會	邱筠捷	浩信房屋仲介股份有限公司	台灣房屋晶鑽團隊
19	臺中市公會	陳建安	信義房屋仲介股份有限公司	七期市府店
20	臺中市公會	李祐承	信義房屋仲介股份有限公司	國光店
21	臺中市公會	陳俊雄	品辰不動產經紀有限公司	住商台中七期朝富加盟店
22	臺中市公會	王樺源	詠冠不動產仲介股份有限公司	住商不動產潭子中山加盟店
23	臺中市公會	溫惠周	群義不動產經紀股份有限公司	直營店
24	臺中市公會	陳源泰	群義不動產經紀股份有限公司	直營店
25	新竹市公會	洪玉龍	信義房屋仲介股份有限公司	三民綠光店
26	新竹縣公會	王陽齊	聚合發不動產經紀業有限公司	永慶不動產竹北高鐵文興加盟店
27	苗栗縣公會	張竣淋	大眾企業社	住商不動產玉清店
28	彰化縣公會	蔡文鎮	第壹開發建設有限公司	東森房屋彰化民族加盟店
29	南投縣公會	吳濱州	元寶翔開發有限公司	有巢氏房屋中興新村加盟店
30	雲林縣公會	章政凱	誠信地產開發有限公司	—
31	嘉義市公會	廖時晃	嘉南不動產有限公司	太平洋房屋新民加盟店
32	台南市公會	洪敏卿	超盛房屋仲介有限公司	住商不動產後甲加盟店
33	台南縣公會	黃麗芳	土帝公地產開發有限公司	台灣房屋土帝公特許加盟店
34	台東縣公會	王麗娟	三合房屋企業社	—
35	花蓮縣公會	廖淑芬	鑑蓮企業有限公司	21世紀不動產花蓮吉安吉興加盟店
36	宜蘭縣公會	徐啟源	永勝不動產仲介開發有限公司	住商不動產宜蘭大學加盟店

第15屆 金仲獎楷模名單(經紀營業員)

	公會名稱	姓名	公司名稱	加盟店名稱
1	台北市公會	陳銘峻	信義房屋仲介股份有限公司	仁愛店
2	台北市公會	游士瑢	信義房屋仲介股份有限公司	大直北安店
3	台北市公會	洪苡慈	台灣房屋仲介股份有限公司	—
4	台北市公會	詹德良	住商資產管理股份有限公司	住商不動產台北新生店
5	台北市公會	謝傑兆	興新房屋仲介有限公司	住商不動產天母西路加盟店
6	台北市公會	張慶元	大師國際不動產股份有限公司	—
7	台北市公會	彭壯雲	大師國際不動產股份有限公司	—
8	高雄市公會	陳紫晴	玉寶廣告有限公司	住商不動產鳳山捷運西站加盟店
9	高雄市公會	雷清男	滿慶地產有限公司	住商不動產高雄市國際美術加盟店
10	高雄市公會	江炳賞	年好年不動產有限公司	住商不動產亞洲新灣區加盟店
11	高雄市公會	何英翰	富住通不動產仲介經紀股份有限公司	—
12	新北市公會	曾鈺洋	信義房屋仲介股份有限公司	三重菜寮店
13	新北市公會	楊傑富	信義房屋仲介股份有限公司	泰山店
14	新北市公會	鄭伯灝	信義房屋仲介股份有限公司	蘆洲中正店
15	新北市公會	曾祥祐	永慶房屋仲介股份有限公司	湯泉店
16	新北市公會	李旻達	永慶房屋仲介股份有限公司	新巨蛋店
17	新北市公會	吳明鴻	新市不動產有限公司	住商不動產淡水濱海加盟店
18	新北市公會	李惠容	萬商不動產有限公司	住商不動產中平加盟店
19	新北市公會	林君蓓	品傳房屋仲介有限公司	有巢氏房屋汐止新台五加盟店
20	桃園縣公會	劉啟印	信義房屋仲介股份有限公司	—
21	桃園縣公會	江政翰	台灣房屋仲介股份有限公司	—
22	桃園縣公會	林冠宇	台灣房屋仲介股份有限公司	機場捷運店
23	桃園縣公會	鄭靜雅	浩信房屋仲介(股)公司	台灣房屋晶鑽團隊
24	臺中市公會	吳慧芬	信義房屋仲介股份有限公司	世貿店
25	臺中市公會	翁維隆	群義不動產經紀股份有限公司	直營店
26	臺中市公會	林麗玲	群義不動產經紀股份有限公司	直營店
27	臺中市公會	盧俊昇	升盧不動產開發股份有限公司	太平洋房屋中科靜宜加盟店
28	臺中市公會	蕭元華	誠新房屋仲介行	東森房屋澎湖新馬公加盟店
29	臺中市公會	彭一新	一巨不動產經紀有限公司	21世紀不動產台中大墩加盟店
30	臺中市公會	陳宏義	誠益房屋仲介有限公司	大家房屋台中大墩加盟店
31	基隆市公會	劉德鳳	聯仲不動產有限公司	僑福房屋首席加盟店
32	新竹市公會	林祥智	台灣房屋仲介股份有限公司	—
33	苗栗縣公會	林俊諺	欣誠泰不動產有限公司	東森房屋中央加盟店
34	彰化縣公會	翁偉賢	三大不動產專業有限公司	—
35	南投縣公會	江旻穎	利達房屋仲介有限公司	住商不動產中興新村加盟店
36	雲林縣公會	林珈伊	廣欣房屋仲介有限公司	住商斗六廣欣加盟店
37	嘉義市公會	許宇鴻	宇鴻地產有限公司	台灣房屋一統特許加盟店
38	台南市公會	蘇淑芬	全東亞不動產仲介經紀有限公司	台南林森加盟店
39	台南市公會	楊美惠	鴻成不動產	永慶湖美店
40	台南縣公會	林鈺熏	浩景房屋仲介有限公司	台灣房屋善化南科特許加盟店
41	台東縣公會	劉識謙	宇祥不動產仲介經紀有限公司	住商不動產台東新生加盟店
42	花蓮縣公會	羅吉秀	上和不動產	東森房屋花蓮和平加盟店
43	宜蘭縣公會	莊明仁	宜慶不動產仲介企業社	有巢氏房屋羅東宜慶加盟店



JCI

艾欖橄欖油

西班牙原裝進口最高品質的有機橄欖油，以低達0.15%-0.2%的由酸度滿足要求健康、營養、最佳口感的客戶。

在西餐廳用來蘸麵包與沙拉的油醋蘸醬，在家就可調製出更好的品質，只要選用JCI橄欖油及12年陳年葡萄酒醋。



訂購與客服專線: 02-23927286
www.temesys-rioliva.com.tw
或搜尋“艾欖橄欖油”

2014年度 房地產市場十大新聞

整理 · 編輯室

2014年房市10大新聞

排名	新聞事件	排名	新聞事件
1	九合一選舉干擾，房市交易急凍	6	「雙張會」提出2年房價跌3成之說
2	房地合一實價課稅議題發酵巢運5訴求，抗議高房價	7	資金大舉轉往海外房地產
3	央行祭出第四波房貸管制措施	8	太陽花學運衝擊329檔期
4	巢運夜宿帝寶抗議高房價	9	八德合宜宅弊案重創房地產廣告量
5	囤房稅啟動，自住限3戶	10	房屋移轉件數萎縮創13年來新低

資料來源：中華民國不動產仲介公會全聯會

2014年國內房市可說是個景氣冷颼颼的寒冬，政府為解決高房價問題，陸續祭出奢侈稅、囤房稅、選擇性信用管制等各項打房措施，試圖挽回民心。回顧2014到底什麼是影響今年房市最重大的事件呢？全聯會由全國各縣市公會理事長選出年度房地產市場十大新聞，這將是國內最權威、最具代表性的房市十大新聞。

中華民國不動產仲介公會全聯會從2013年開始，由全國各縣市理事長票選房市年度十大新聞；2014年在諸多干擾房市的新聞事件中，依循往例由全國各縣市理事長票選進入房市十大新聞的有：九合一選舉、房地合一實價課稅、央行祭出第四波房貸管制、巢運夜宿帝寶抗議高房價、囤房稅啟動、「雙張會」提出2年房價跌3成、資金大舉轉往海外房地產、太陽花學運衝擊329檔期、八德合宜宅弊案重創房地產廣告量、房屋移轉件數萎縮創13

年來新低。

檢視2014年房市十大新聞，屬於市場面與政策面的事件有「房地合一實價課稅」、「央行第四波房貸管制」、「囤房稅」、「資金大舉轉往海外」與「房屋移轉件數萎縮」，屬於非市場因素則有「九合一選舉」、「巢運」、「雙張會」、「太陽花學運」與「八德合宜宅弊案」，看來非市場面之事件對房市之衝擊，似乎不下於政府政策面及市場面的影響。

不動產仲介公會全聯會指出，2014年房市十大新聞中的「房地合一實價課稅」、「央行第四波房貸管制」、「囤房稅」、「資金大舉轉往海外」，在2015年可能還會持續影響房市表現，至於2014年的「九合一選舉干擾」，2015年將會被總統與立委選舉前哨戰給取代，屆時其對整體房市之衝擊應該也不容小覷！■

您的每一份付出都很重要。謝謝各企業與FM96.7環宇廣播電台共同推動親子家庭友愛的和諧關係，成為傳遞幸福聲音的好媒人，實踐企業社會責任，共創社會的美好未來！

爸爸同學會 春福建設 名發建設

春福建設、名發建設為創造家庭和樂不遺餘力，透過【爸爸同學會】節目刻劃父親角色重要性與家庭關係，打造和諧家庭根基。

爸爸同學會(為愛朗讀) 總太建設

總太建設於【爸爸同學會】節目中舉辦總是愛太太傳達愛的活動，提升家庭互動與建立夫妻美好關係。

新故鄉動員令 總太建設

總太建設在【新故鄉動員令】節目中，推動對於故鄉的疼惜和愛護，聯繫台灣在地情感，宣傳故鄉之美。

幸福來敲門·中信一家人 中信房屋

中信房屋透過【幸福來敲門】節目，將愛和歡樂帶進每個單親家庭中，溫暖破碎家庭，傳達幸福至各個角落。

中信房屋在【中信一家人】單元，實際提供聽眾購屋要領與注意事項，協助購物族實現成家夢。

親子祕密花園 昌禾文教基金會

昌禾文教基金會在【親子祕密花園】節目裡，以媽媽觀點探討親子教養問題，啟發無限家庭，對於家庭生活與親子關係貢獻良多。

坤泰盃繪畫比賽 坤山建設 坤泰文教基金會

坤泰文教基金會定期舉辦《坤泰盃繪畫比賽》，致力於啟發孩童潛能與創意思考的能力，讓更多孩童得到支援與扶助。

閱讀推手 富宇建設

富宇建設在【閱讀推手】節目中，用心推廣親子共讀，有效加強社會對於學齡孩童教育的關注。

茂森有約 愛丁堡建設 祐佳開發

愛丁堡建設、祐佳開發以【茂森有約】節目，從夢想中了解社會人的盼望，促使人們主動關心社會，不再冷漠以對。

文化記憶 雄基建設

雄基建設藉由【文化記憶】節目，將古蹟活化並融入生活，讓市民於生活中真切感受歷史文化的真諦。

CEO樂生活 竹星建築

竹星建築於【CEO樂生活】節目中，分享企業家的成功關鍵，為聽眾帶來嶄新的思維與生活哲學。

人與土地 秧隄博美館贊助

秧隄博美館透過【人與土地】節目，建立人文思維，呼應土地倫理精神的重要，提升人們對於環境愛護的學習與省思。

風格對話 岱嵐建設

岱嵐建設於【風格對話】中，帶領聽眾從生活出發，激發創意能量，用生命對話聽見心靈價值。

小玉家族/姐妹會 鴻築建設

鴻築建設於【小玉家族姐妹會】節目中，經由動人故事給予聽眾溫暖的愛和心靈流通，達到安慰人心及鼓勵的正面力量。

Jackson敲敲門 大硯建設

大硯建設於【Jackson敲敲門】中實現了以企業力量推動城市發展，打造融合文化與藝術的美麗新竹。



FM96.7環宇廣播電台 APP全新上架
精彩節目內容隨身帶著走

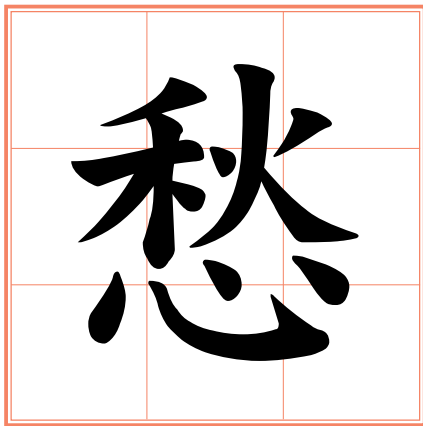


2015年 房市大預測

文·編輯室

今年不動產景氣走勢，業者們大多表示難以樂觀看待。一般都流行在年底時選出一個最能代表當年度景氣的字；房仲業發揮創意，改以前瞻性來預測新的一年，在年初時就選出一個預測字，表達業者對今年景氣的預測看法。

2015年不動產市場預測字為



「愁」字來自於下列兩類預測：

1. 企業的愁：一連串打房政策再加上104年兩大重稅齊發，將再度打擊不動產交易，讓已經急凍的市場，再次陷入愁雲慘霧的困境。

2. 民眾的愁：因錯誤的打房政策，民眾只能望眼興嘆持續高漲的房價，依然買不起房；而有房的民眾，也因持有房產將被課徵更多重稅。



2015年整體趨勢大預測

2014年不動產市場受到九合一選舉影響甚深，政府重稅齊發連打帶跑，使用史上最嚴苛的打房政策，囤房稅、富人稅、嚴格查稅及限貸手段，使得市場交易急凍，根據全聯會觀察，截至2014年11月為止，全台買賣移轉件數290,458棟，預估全年交易量低於32萬棟，不僅是SARS以來的新低，更創下13年



照片來源·澄攝影提供

以來的新低紀錄！

九合一選戰過後，從選舉激情回歸平靜，房市也回歸基本需求面，預料 2015 年上半年在遞延性買盤釋出之下，以及賣方及建商適度讓利情況下，房價呈現凍漲趨勢。

但央行及銀行態度，仍是房市一大變數，若未來央行擴大信用管制區、銀行持續看跌房價，進而緊縮銀根，將衝擊房市交易量。在

交易量的部分，預估房屋買賣移轉棟數度過 2014 年低潮期後，預期今年在剛性需求與遞延性買盤支撐下，「至少有 5 至 10% 的成長力道」。

展望 2015 年房市，全聯會認為，影響房市最深遠的房地合一實價課稅，將是今年房市最大變數；在房價方面，由於法令容積限縮、土地、營建成本走揚，預估預售案將被迫往上



台灣房市呈現北冷南溫。

中古屋買賣移轉件數比較表

縣市	2013	2014	差值(件)	差幅(%)
總計	371,892	320,598	-51,294	-13.8%
新北市	80,601	60,416	-20,185	-25.0%
臺北市	39,496	32,023	-7,473	-18.9%
臺中市	53,695	47,887	-5,808	-10.8%
臺南市	23,378	20,552	-2,826	-12.1%
高雄市	43,755	38,815	-4,940	-11.3%
臺灣省	130,637	120,548	-10,089	-7.7%
宜蘭縣	6,841	7,449	608	8.9%
桃園縣	50,870	43,662	-7,208	-14.2%
新竹縣	12,240	13,783	1,543	12.6%
苗栗縣	5,872	6,155	283	4.8%
彰化縣	7,817	7,431	-386	-4.9%
南投縣	3,489	3,134	-355	-10.2%
雲林縣	4,086	4,054	-32	-0.8%
嘉義縣	3,079	3,011	-68	-2.2%
屏東縣	5,676	5,508	-168	-3.0%
臺東縣	1,781	1,641	-140	-7.9%
花蓮縣	5,000	4,560	-440	-8.8%
澎湖縣	380	324	-56	-14.7%
基隆市	8,621	6,720	-1,901	-22.1%
新竹市	10,995	9,799	-1,196	-10.9%
嘉義市	3,890	3,317	-573	-14.7%
福建省	330	357	27	8.2%
金門縣	330	356	26	7.9%
連江縣	—	1	1	—

資料來源：內政統計月報 資料匯整：網路地產王

調價 5 至 10%；至於 3 年內新成屋，因持有成本相對較低，在落袋為安心理下，加上同質性個案競爭，較急著出售的賣方預期售價可望有 5% 的下修空間。

新閣揆毛治國推出的五大優先政策，不論貨貿、服貿、自經區、財政健全方案、桃園航空城，各方或許意見不一，但大體上都是對台灣經濟有利的議題，法案在朝野折衝下，最後作法或有調整，但大方向不論誰執政應該都不會有太大偏差。

至於影響房市最深遠的房地合一實價課稅未列新內閣優先法案，顯示此一政策太複雜，影響 800 多萬戶選票，再加上 2015 年富人稅、實價課稅將是兩箭齊發的重稅，恐引發更大的民怨。

又新科首長大多有合宜、社會住宅具體方案，對年輕人無能力購屋的抗性減少，今年財政部應是宣布暫緩實價課稅的好時機，攸關民生重大稅改，應不溯及既往，才能安定民心，

也才是健康的住宅政策，而此政策如何定奪也將是左右今年房市的最大變數，也將是政府施政滿意度的關鍵影響指標。

六大都會區域房市預測

全聯會指出，選戰過後，諸多重大建設是否能如期完成，攸關著當地房市榮枯，而六都之中的新北市市長朱立倫、台南市市長賴清德及高雄市市長陳菊連任，也代表著選前所推動的重大交通建設及公共設施工程也將持續進行，像是新北市的三環三線、捷運延伸線及各大重劃區將更加落實進行。

台南市則在市長賴清德的領導下，繼台北、新北、台中及高雄之後，在市區規劃環狀捷運線，目前已完成期末報告，將提報給市政府。而高雄市市長陳菊也兌現選前支票，首先是亞洲新灣區二部曲宣告啟動，未來石化管線也全面退出人口密集住商混合區，房市前景看好！

至於選後變天的台北、桃園、台中，其中台北市市長柯文哲雖然是政治素人出身，但他在就任前積極與鄰近都市首長會面，未來將建構「北北基桃生活共同圈」，不僅將串起北台灣交通網絡，房市長期看多。

而桃園市(2014年12月25日升格)新任市長鄭文燦雖曾表示應尊重多方聲音，但他也提出沒有反對航空城，只是修正蛋白區徵收範圍，加上核心區「第3航廈」和「第3跑道」又是由中央政府負責推動，預期最終受政治影響不大，反倒是由市府負責的蛋白區則面臨可能重新檢討徵收範圍及土地發回比例而產生停滯危機，不過長期而言，航空城對桃園房市依然有正面而深遠的加分效果。

台中市市長林佳龍則提出打造與世界主要經濟體東京相似的「環山手線經濟圈」，將

讓大台中前景看俏。

2016 總統大選對房地產市場之影響

而全聯會表示，2016年3月總統大選前，馬政府提出的「房地合一」將成為各政黨角力的核心焦點，是否能如期推動、是否能如日前草案內容通過立法，將成為今明兩年房市隱憂，也讓買方抱持觀望態度，預估將呈現2015下半年至2016年3月選前價平量縮的現象。



■ 台北市交易量衰退2成。

健全稅制 全民都是大贏家

選後財政部已表明，稅改方案朝著分離課稅、交易獲利才課稅的方向修改，且持有自用住宅滿5年、總價4,000萬元以下者可享有免稅優惠，對於自住族而言是一大利多。

且房地合一上路，奢侈稅隨之停徵，才能實現租稅公平，亦符合國際趨勢；否則為人所詬病的奢侈稅不僅打不到炒作投機客，又鎖住交易量，這樣對賣方十分不公平，賣房賠錢還得課稅，形成租稅不公不義怪象。■

健全住宅政策建言 不宜增建合宜住宅 有效加速都市更新

文·編輯室



房仲全聯會對加速都更提出具體建議。

高空屋率下不宜廣(增)建合宜住宅

「有土斯有財」這句話深植國人心中，尤其成家立業，買房更是第一步，但相關單位卻認為，廣建合宜住宅才能實現居住正義，治本不治根，且眼見「巢運」再度興起，代表著不動產問題一直無法獲得改善。

全聯會觀察營建署統計資料也發現，全台有 856,924 戶為低度使用住宅，也就是一般而言的「空屋」，且超過半數的行政區低度使用住宅佔住宅總量一成以上。根據行政院主計處所公布的人口及住宅普查的數據，台灣的空

屋數為 155 萬戶，空屋率高達 19.3%，也就是說，每 5 間房子當中，就有一間是空屋。

再看各地方縣市的情況發現，新北市的空屋率 22.0% 居冠，緊追在後的台中市為 21.6%，至於房價最高的「天龍國」台北市，則位居第 6，空屋率為 13.4%，僅次於高雄市的 17.6%。

除了依據政府所公布的數據以明各縣市的空屋狀況，據內政部及社會住宅推動聯盟的統計數據發現，台灣的空屋率在世界各主要國家當中，竟然是排名最高的，是英國的 6 倍

之多，也贏過日本的 13.1%。

空屋率居高不下，全聯會認為，各縣市政府應嚴格控管合宜住宅的總量，特別是 2014 年各縣市新任首長上任後，皆有意廣建合宜住宅，將讓台灣空屋率再度提高、形成所謂的「蚊子館」現象；建議政府應該在不影響產業發展的前提下，兼顧落實社會福利政策，才是健康的住宅政策！

且青年族群要的是能夠人人買得起房子，並不是人人租得起房子，建議政府應使用一高二低的專案貸款政策，90% 的高成數貸款，10% 的低自備款，1% 以下的低利率，來優先去化 155 萬戶的餘屋。用體恤民心的政策，代替抑制房價炒作的苛政，才能讓人人都買得起房子！

如何加速都市更新政策

台北市許多精華區因開發早，多半為老舊房屋，因此如何整合並加速都更，即成為台北市新科市長柯文哲將面對的重要課題，而他選前提出公辦都更，由公權力及專家整合規劃，再交由建商興建，能使得都更速度加快，也值得市民高度期待。

但公辦都更有一定的難度，因根據都市更新條例所定程序，需所有土地和建物所有權人 100% 同意始能合建，公辦都更在理想和現實之間，必定會有落差！

全聯會建議，加速都更有二大方式，一、針對戶數多的集合式住宅，首要加速溝通效



照片來源：內政部

新北市板橋浮洲合宜住宅全區完工 3D 建築模擬示意圖。

低度使用住宅資訊

	2012年度11.12月份		2013年度11.12月份	
	宅數	百分比%	宅數	百分比%
全國	863,083	10.63	856,924	10.5
新北市	119,136	7.97	117,772	7.83
台北市	68,504	7.81	66,354	7.5
臺中市	100,938	10.61	99,156	10.36
台南市	69,335	10.73	67,371	10.38
高雄市	108,460	10.88	108,414	10.83
桃園縣	79,969	10.81	81,992	10.95
宜蘭縣	28,399	16.46	27,657	15.95
新竹縣	21,073	11.81	20,290	11.25
苗栗縣	21,680	12.05	22,758	12.54
彰化縣	47,886	12.64	47,509	12.5
南投縣	20,453	12.93	20,587	12.97
雲林縣	33,762	14.84	33,710	14.77
嘉義縣	24,460	14.76	24,751	14.86
屏東縣	31,908	11.65	31,998	11.66
台東縣	12,402	14.8	12,140	14.5
花蓮縣	18,741	14.75	18,689	14.69
澎湖縣	3,718	11.89	3,730	11.92
基隆市	20,622	13.01	20,432	12.85
新竹市	16,049	10.24	15,485	9.84
嘉義市	13,204	12.76	13,522	13.07
金門縣	2,039	12.36	2,262	13.22
連江縣	345	14.48	345	14.18

資料來源：內政統計月報

率，運用公權力及政府資源建構都更程序時程表，以達到快速都更。二、針對獨立建物之土地及建物所有權人，可不強迫居民納入都更計畫，應尊重民意，推動老屋就地整修，維護市容，使得新舊房屋和諧共存！■

實價登錄資料分析

北部／中部偏冷 南部／東部溫熱

文·編輯室

內政部實價登錄自 2012 年 8 月上線至今已已經兩年多，提供房地產相關專業人士及一般民眾查詢每一筆登記的不動產買賣資料，對於提升房地產資訊透明化，算是一項創舉，有這些實際成交資料的佐證，更可以看出房地產產品及價格的趨勢變化，有助於民眾買賣不動產時行情研判，以及房地產業者重要的決策參考依據。

成交物件的基本資料雖已取得，但是政府及坊間尚未有進一步的整體分析，唯有透過整體分析，才能更加清楚不動產交易市場的全貌。房仲全聯會站在服務會員的立場，特別將這些成交物件資料加以匯整統計分析，並以一年以上的長期資料詳細觀察，提供給各縣市會員，做為透析市況的參考。

全國成交總價微降 逼近千萬

以全台灣來看，近五季以來，成交總價變化並不大，大約維持在 950 萬元上下；單價則維持在每坪 21 萬元至 22 萬元之間。

全台灣中古屋成交平均總價超過千萬元的，僅有雙北市，其中台北市成交總價平均約為 2,100 萬元至 2,200 萬元，單價約在每坪 60 萬元上下；新北市成交總價平均約 1,250 萬元，平均單價約 30 萬元，大概是台北市的一半。

但是相較於全台及台北市平穩行情，新北市成交的單、總價變化較大。在 2013 年 Q2 平均成交總價為 1,162 萬元，而在 2014 年 Q2 則增加到 1,324 萬元，增加了 162 萬元；成交單價也是向上爬升，2013 年 Q2 平均成交單價為 29.7 萬元，而在 2014 年 Q2 則增加到 31.8 萬元，每坪增加了 2.1 萬元。

顯示台北市的價格已經處於穩定階段，中高總價房屋成交量未能形成推升總價的推力，而中低總價的房屋成交量也沒有擴大跡象，房價也沒有下跌徵兆。新北市的房價則還在上升階段，顯示新北市中高總價市場還頗有可為，還有繼續向上攀升的力道，不過預料應該也是「未升段」了。

桃竹表現持平 竹市續攀升後市可期

桃竹地區的市況則是起伏互見，桃園市成交總價僅有在 2013 年 Q4 突破 800 萬元，不過後繼無力又降了下來，2014 年 Q2 甚至降到 720 萬元，市況冷清可見一斑，成交單價則在 16.5-17 萬元之間。其實這樣的單總價，對於首購族來說應該是很合理的價位，再加上桃園市仍有機場捷運、航空城等不少建設議題可發揮，長期來看市場的成長空間，是頗為樂觀的。

新竹縣市則是兩樣情，新竹市的士氣算是



實價登錄台北市平均成交總價 2,100 ~ 2,200 萬元。

十分旺盛，2104 年 Q2 成交總價逼近千萬，而且近一年來，單價及總價節節攀升，單價從每坪 16.2 萬元，增加到 19 萬元，是全台各縣市中，房價穩定向上攀升的縣市。

新竹縣單價表現持平，大約維持在每坪 17 萬元；總價則陸續向下修正，2013 年 Q2 還來到 1,068 萬，到 2014 年 Q2 就已經下降到 854 萬元，顯示中高總價市場很冷清。

中彰投交易單總價平穩

台中市的平均成交單價也是在 16 萬左右，跟桃園市與新竹縣差不多，市況看來也無太大變化，只是成交總價有向下修正，大概在 800 萬元，顯示市況也是偏冷。2013 年 Q4 的平均成交總價還上攻到 917 萬元，2014 年 Q2 市場疲弱，一路下降到 797 萬元，算是近五季以來總價最低的一季。

南投縣及彰化市則是平靜無波，南投市的

平均成交總價約為 530 萬元，成交單價約為 10 萬；彰化市平均成交總價約為 620 萬元，成交單價約為 12 萬。一年多以來都算是很平穩。

台南市及高雄市持穩向上

相較於北台灣的冷清及中台灣的持平，南台灣算是還有一些衝勁的。從實價登錄的資料來看，台南市表現還不錯，平均成交單價從 11.6 萬元穩定增加到 12.7 萬元；平均成交總價，也從每戶 600 萬左右，持續上升到 664 萬。台南市這幾年有「倒吃甘蔗」之勢，雖然價量還沒有明顯拉升，但是在現在這樣的時局之下，單價及總價能夠維持穩定成長，實屬不易！

高雄市也是類似的步調，近五季的平均成交總價從 711 萬元，上升到 776 萬元，即便只是小升，卻也已經是全台灣之冠了！平均成

中古屋(含公寓、大樓、套房、透天厝，臺北市不含透天厝)

CITY	102Q2		102Q3		102Q4		103Q1		103Q2	
	總價	建坪單價	總價	建坪單價	總價	建坪單價	總價	建坪單價	總價	建坪單價
全國	929	21.4	940	21.3	987	21.9	911	21.6	927	21.2
基隆市	447	11.1	603	12.8	512	11.9	447	11.7	645	13.5
臺北市	2,172	58.7	2,112	57.7	2,169	58.8	2,171	62.1	2,126	57.7
新北市	1,162	29.7	1,218	30.6	1,324	31.3	1,258	32.7	1,324	31.8
桃園縣	701	15.4	771	16.5	813	16.8	748	16.9	720	16.7
新竹市	817	16.2	888	17.5	950	18.1	938	18.1	947	19.0
新竹縣	1,068	17.3	1,084	16.9	994	16.8	837	16.6	854	16.9
苗栗縣	576	11.5	615	11.9	538	11.6	510	11.2	533	11.3
臺中市	842	16.2	856	16.1	917	17.4	807	16.7	797	17.0
南投縣	521	10.0	441	9.2	533	11.2	512	10.8	529	10.6
彰化縣	602	11.7	650	12.1	621	11.8	621	12.0	592	11.9
雲林縣	456	8.8	500	8.8	494	9.3	490	9.5	477	9.6
嘉義市	496	10.4	486	10.3	512	10.7	458	10.7	527	11.5
嘉義縣	395	7.8	406	8.3	416	8.6	395	8.3	397	8.6
臺南市	607	11.6	574	11.6	660	12.3	609	11.8	664	12.7
高雄市	711	14.3	727	14.8	740	14.7	717	14.4	776	15.4
屏東縣	394	8.2	382	8.1	452	9.1	435	9.0	427	8.9
宜蘭縣	572	13.9	587	13.3	637	14.1	579	14.0	622	14.5
花蓮縣	479	10.6	486	10.9	504	11.8	473	12.2	513	12.1
臺東縣	396	8.1	432	9.1	463	9.1	436	9.3	375	9.2

資料來源：內政部

交單價也有增加的趨勢，從每坪 14.3 萬元上升到 15.4 萬元。

南台灣兩大都市表現相對亮眼，這可能跟執政穩定，許多公共建設較能有計畫地延續有關！

東台灣衝衝衝

除了南台灣之外，東台灣的不動產市場也是很衝，不少北部投資客積極轉戰花東，成效據說也都還不錯，對於帶動當地的不動產市場頗見其效。

宜蘭縣成交單、總價五季以來持續上升，平均成交單價從 13.9 萬元上升到 14.5 萬元；平均成交總價則由 572 萬元上升到 622 萬元。花蓮縣也是從 2013 年 Q2 的 479 萬元，增加到 513 萬元，單價由 10.6 萬元增加到



東台灣房市由冷轉熱。

12.1 萬元。

由上述分析可知，目前台灣的不動產市場，市場呈現北、中冷而東、南溫熱的狀況，東台灣跟南台灣房市補漲的氣氛很濃厚；預料 2015 年這樣的態勢還會繼續延續，北台灣跟中台灣房市，看來還是陷入惡戰之中，房地稅合一會如何進行，成為全台房市興衰的關鍵因素。■



住商機構全新品牌

大家房屋
GREAT HOME REALTY

告別單兵作戰 團結展現實力

大家官網



住商官網

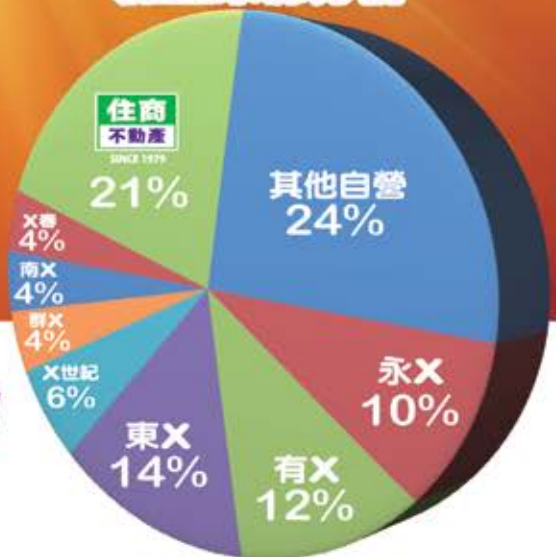
信義官網

成為樂屋網會員，平台物件互相曝光
信義官網部分不包含北市及新北市



通路合作
+
平台流通綜效

加盟來源分析



在困頓的市場，有79%的同業
選擇「換招」創造效益！

以上數據為大家房屋簽約店數統計至103.08.03止



大家用心
成就大家的事業

加盟請洽：
許鳳美
0956-836-837
(02) 2377-6030分機333

房地合一輕稅拍板 房市衝擊層面縮小

文·編輯室

財政部在 2 月 12 日公布房地合一改革方案，新版本朝向輕稅原則，自用住宅免稅條款確定排富，自用住宅不限 1 屋，售價 4,000 萬元以內的房產持有 6 年以上，交易利得可享免稅，並且不溯及既往，主要以 2016 年後購入的房產為對象。

國內自然人或法人自 2016 年 1 月 1 日起取得並持有超過 2 年的不動產，出售時按課稅所得一律採 17% 稅率課稅，持有期間在 2 年以內者，則以 30% 稅率加重課徵。估算首年全國僅約 5 ~ 6 千戶會受影響，施行至第 10 年，課稅房屋數約達 7 萬戶，對房地產市場的衝擊降低。

採單一稅率 17%

2 年內移轉最高稅率 30%

最新版本乃是財政部透過市場了解之後，酌情予以調整，畢竟政府稅改的目的，不應該是打壓房地產市場，而是符合整個社會的公平正義原則，而這個原則之下涵蓋的範圍，必須也要包括到建商、豪宅所有權人以及房地產投資人，這樣才是真正的公平。

新版本公佈，受到一些社會團體撻伐，無論是免稅總額限定、稅率、日出條款等等，都與原先社會團體的期望有落差，因此引來批評。但實際上攤開原先早期財政部的版本來比

較，財政部修正的新版本是更能符合公平正義的原則。

稅率部分原先設定落在 5% ~ 45%，嚴格說來這比其它先進國家的資本利得稅都高出許多，像是德國最高為 25%，美國約為 12% ~ 18%，日本是持有五年內移轉 30%，持有五年以上移轉為 15%。

財政部聽取社會各界諸多意見之後，回歸到與營利事業所得稅相仿的 17%，於情於法更加符合整體期待，並將 2 年內的短期投資稅率提升到 30%，降低許多社會爭議。

2016 年之後

取得而出售的房產才課稅

日出條款也是再放寬，財政部預定，新制施行日為 2016 年，2015 年 12 月 31 日以前取得的不動產，符合持有滿二年的條件，即使是在新制施行後出售，一律免除按實價課稅。

舉例來說，甲在今年 2 月 13 日買進一棟 A 房產，2016 年房地合一制施行，甲只需在 2017 年 2 月 13 日持有滿二年後出售，就不在房地合一課徵範圍。但若甲在房地合一施行後出售 A 房產，不僅是新制課徵對象，因持有未滿二年，還會被按 30% 的稅率課徵房地合一稅。

根據財政部預估，房地合一稅上路後，第

財政部規劃房地稅合一

項 目	內 容	
稅 基	(房地實際售價-取得成本-費用)÷土地帳價總數額	
課稅對象	設籍台灣境內的自然人及法人	單一稅率17%
	非居住者	單一稅率30%
課稅方式	2016年1月1日之後取得並售出的房產	持有2年以上，稅率17%
	2015年12月31日之前取得，出售時持有未滿2年的房產	持有2年以內，稅率30%
	2015年12月31日之前取得，出售時持有滿2年的房產	土地：土地增值稅 房屋：財產交易所稅
減免優惠	長期持有減徵	房地自第3年起，每年減徵4%，第22年減徵80%
	重購退稅	自用住宅2年內換屋
免稅範圍	農地農舍	按現制免稅
	自用住宅	本人、配偶及未成年子女完成設籍滿6年
		總價4,000萬以下
		出售6年內以一次為限
配套措施	奢侈稅	不動產部分停徵
	土增稅	維持現制
預定實施日	2016/1/1	

資料來源：財政部

一年納入課稅範圍的件數，只有 5,251 件，占全國房屋戶數 974 萬戶的 0.05%；占每年交易件數 35 萬件的 1.51%，對房市的打擊不致太大。

總價 4,000 萬以下免稅優惠

在自用住宅免稅優惠方面，財政部限定，夫妻及未成年子女設有戶籍、持有並實際居住滿 6 年，且無供營業使用或出租者才能適用，但 6 年內以 1 次為限；另訂定排富門檻，出售總價在 4,000 萬元以下者，才能適用免稅優惠。

為防堵假外資的逃稅，在台購置不動產的非居住者及公司法人，房地合一稅將採分離課稅，單一稅率 30%，高於國人及營利事業 17% 稅率，不讓投機客有化身假外資的誘因，在台炒房囤房。

另外，為鼓勵長期持有，持有第 3 年起給予長期優惠，每年減徵 4%，持有 22 年的出售利得，最高可減徵 8 成；僅持有可供建築之空地者，減徵率減半。為符合高齡化社會需求，重購退稅規定也將同步放寬，未來民眾以小屋換大屋也能退稅。

財政部表示，房地合一的精神在於導正社會資源的合理分配，因此房地合一的稅收不會繳入國庫，而是用來照顧青年、弱勢及老年人，預估一年可補助青年自購住宅貸款利率 7.5 億、弱勢租金補貼 24 億。

財政部的輕版房地稅合一，獲得大部分的社會肯定，畢竟稅改事關全民，一步到位的激進改革無法考慮周延，很可能會傷及無辜民眾，引發社會不安。目前就等待新版本經行政院定案之後，送交立法院進行審議，才会有真正確定執行的版本了。■



2014年11月底 房仲全聯會全體會員6,190家 較2013年同期增加388家

文·編輯室

2014年全台買賣移轉件數大減，北台灣尤其是重災區，與2013年相較，整體大約衰退了14%左右，成交件數比2003年SARS期間還要少，應該算是近20年來的次低點，僅略勝於2001年的259,494件。

成交物件少，是房仲業最大的致命傷，但是就整體來看，全台房仲總會會員數不減反增，2013年11月底總會會員數為5,802，2014年11月底會員數小增至6,190，一喜一憂！憂的是僧多粥少，三個和尚沒水喝，房仲業的競



爭會亦趨激烈，傾向白熱化；喜的是即便景氣不佳，還是有許多生力軍繼續投入市場，生生不息，有利於產業長期發展。

房仲全聯會理事長林正雄表示，全台房仲業會員數持續增加，主要來自兩大主流，一是房仲業的內部創業；二是其他產業持續加入房仲業行列，畢竟房仲業的創業門檻相對較低。林理事長預料，2015年房仲店數大概會保持現況，家數變動不大。

新北市 / 基隆市 / 台北市 成交量大減

由2014年11月底的內政部公布資料來看，全台買賣移轉件數較2013年同期減少

13.7%，其中以新北市、基隆市及台北市分居前三名，分別減少24.9%、22.3%及19.6%。

桃園市減少近16%也是災情慘重，反倒是台中市、台南市及高雄市，減少幅度都在一成左右，市況相對好很多。


不過在一片慘澹之中，成交量也有逆勢成長的縣市，像是新竹縣、苗栗縣及宜蘭縣，同期內成交移轉登記件數大約都增加了一成，表現可圈可點，顯示非都會區的市場買氣還是很強勁。

台南市會員數增加 25% 居冠

2013年11月底總會員數為5,802，2014年11月底會員數增加388家，達6,190家，新增約6.69%。其中台中市會員規模首次登頂達1,131家，會員數年增率8.33%，一舉擠下新北市榮登榜首。新北市業者大多已經入會，新增會員數僅14家，會員數總計有1,068。

如果以各縣市房仲會員數變動來看，台南市在這一年內增加最多，從186家大幅增加到232家，花蓮縣、基隆市、南投縣及宜蘭縣分別是2-5名，顯示這些縣市過去加入公會的會員較少，近年來經過宣導，已經逐漸入會，對於服務品質及品牌效應皆有幫助。

不動產仲介經紀公會會員家數消長與買賣移轉件數比較統計表



縣市別	102年11月30日 各公會會員家數	102年1-11月 買賣移轉件數	103年11月30日 各公會會員家數	103年1-11月 買賣移轉件數	會員數 增減(%)	買賣移轉件數 增減(%)
臺北市	783	36,040	838	28,968	7.02%	-19.6%
高雄市	544	39,727	573	35,158	5.33%	-11.5%
新北市	1,054	73,083	1,068	54,869	1.33%	-24.9%
桃園縣	669	46,533	690	39,129	3.14%	-15.9%
臺中市	1,044	47,681	1,131	43,153	8.33%	-9.5%
基隆市	62	7,894	74	6,136	19.35%	-22.3%
新竹縣	192	10,901	207	12,537	7.81%	15.0%
新竹市	135	9,737	132	9,163	-2.22%	-5.9%
苗栗縣	122	5,235	140	5,679	14.75%	8.5%
彰化縣	164	7,090	183	6,492	11.59%	-8.4%
南投縣	94	3,163	112	2,850	19.15%	-9.9%
雲林縣	92	3,717	102	3,645	10.87%	-1.9%
嘉義市	102	3,507	104	3,019	1.96%	-13.9%
台南市	186	21,314	232	18,782	24.73%	-11.9%
台南縣	110	-	98	-	-10.91%	-
屏東縣	123	5,182	127	5,035	3.25%	-2.8%
臺東縣	50	1,635	51	1,495	2.00%	-8.6%
花蓮縣	91	4,542	112	4,160	23.08%	-8.4%
宜蘭縣	185	6,219	216	6,837	16.76%	9.9%
總計	5802	336664	6190	290,458	6.69%	-13.7%

資料來源：不動產仲介經紀公會全聯會/內政統計月報

供需平衡才能降低經營風險

如果將買賣移轉件數與房仲會員數的增加比例一起檢視，就會發現幾個現象：一是會員數有明顯新增，買賣移轉件數也同步增加，像是新竹縣、宜蘭縣、苗栗縣等，會員數新增與成交件數同步成長，表示市場將會持續保持活絡。

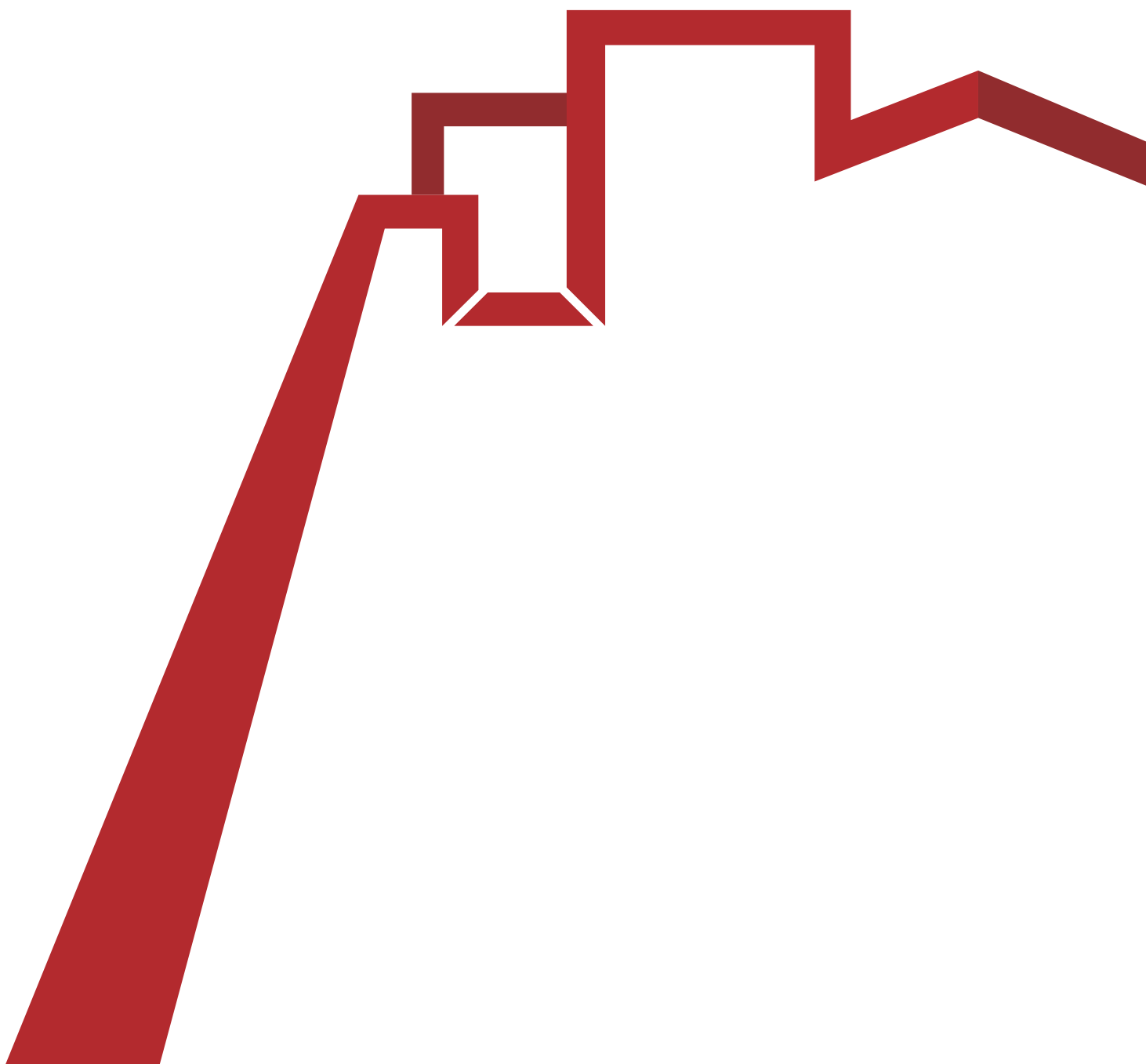
二是會員數增加，而買賣移轉件數小減，諸如台中市、彰化縣、南投縣、雲林縣、屏東縣、台東縣等等，兩類一增一減算是在警戒範圍內，但是供需算是還能維持平衡。

三是要注意已經有點供需失衡的狀況，像是基隆市，會員數新增兩成，但是買賣移轉件數減少兩成，更多會員搶案件的競爭恐怕會更加激烈。台北市、台南市、花蓮縣等縣市都有這類的風險，新開店時要謹慎評估，區域內的中古屋市場，目前是成長期還是衰退期。

林理事長最後表示，目前約有 3 千多家的房仲公司尚未加入全聯會會員，全聯會還有很大的努力空間，未來將繼續引導這些仲介公司入會，受到公會及政府機關的管束，才能提升服務品質及保障，降低房仲糾紛。■

一直找不到合適的房子？

到**網路地產王**，一路導引輕鬆找房子



金仲獎評團大獎楷模 全國巡迴講座 經驗傳承提升服務品質

文·編輯室

台灣房仲業最高精神獎項-「金仲獎」已經行之有年，深獲各界肯定，這個獎項的目的，就是要獎勵在第一線努力不懈、默默耕耘的優秀房仲從業人員，希望藉由他們服務客戶的優良事蹟及特殊表現，在全台廣為宣傳，成為所有房仲從業人員的模範標竿，讓整個產業走上良性循環的康莊大道上，提升房仲產業的社會形象。

全聯會除頒給全國各縣市房仲公會推薦的金仲獎得主之外，再由不動產仲介經紀公會全聯會組成的評審團，在這些金仲獎得主當

中，再選出十位具有特殊事蹟及貢獻的「評審團大獎」，得獎人員可說是房仲業菁英中的菁英，出類拔萃的楷模。

當真是「台上一分鐘 台下十年功」，這些菁英者能站在台上分享自己服務客戶的心路歷程，背後要付出多少的努力與辛勤！他們當初進入房仲業時，也許和多數新進人員一樣，對此行業不甚熟悉，要經過苦讀考取證照，頂著風吹日曬雨淋的辛苦掃商圈，後續並在一次又一次的客戶服務中累積寶貴經驗。客群無論是男女老少、士農工商，各類型案件無分大小，

都能深入掌握客戶的需求，成為客戶最信任的好朋友，不斷自我修正到最佳狀態，經過多年的歷練，終能成為全台十萬房仲人的模範生，站在台上與大家分享案例。

為了將良好的模範事蹟延伸到台灣房仲業各個角落，全聯會特舉辦5場次，以10位榮獲評審團大獎楷模事蹟分享之全國巡迴講座，期望藉由講座讓從業人員了解這些菁英如何在業績不斷成長外，亦能兼顧提升產業專業知識與社會形象。■

全國巡迴講座

<p style="font-size: 1.5em; font-weight: bold;">11.13</p> <p style="font-size: 0.8em;">星期四 13:30-14:00 政令宣導 13:30-14:00 講座時間 14:00-17:00</p>	<p>福華國際文教會館 台北市大安區新生南路三段30號2樓卓越堂</p> <p>彭壯雲 林君蓓 游明志 梁寶玉 鄭靜雅 林建廷</p>
<p style="font-size: 1.5em; font-weight: bold;">11.20</p> <p style="font-size: 0.8em;">星期四 13:30-14:00 政令宣導 13:30-14:00 講座時間 14:00-17:00</p>	<p>南臺科技大學S棟7樓國際會議廳 台南市永康區南台街一號</p> <p>廖淑芬 王陽齊 林君蓓 江炳貴 游明志</p>
<p style="font-size: 1.5em; font-weight: bold;">11.27</p> <p style="font-size: 0.8em;">星期四 13:30-14:00 政令宣導 13:30-14:00 講座時間 14:00-17:00</p>	<p>中興堂 台中市北區雙十路一段16號</p> <p>梁寶玉 彭壯雲 廖淑芬 江炳貴 王陽齊 林建廷</p>
<p style="font-size: 1.5em; font-weight: bold;">12.5</p> <p style="font-size: 0.8em;">星期五 13:20-13:40 政令宣導 13:20-13:40 講座時間 13:40-15:00</p>	<p>桃園婦女館 桃園市延平路147號</p> <p>翁維隆 林君蓓 游明志</p>
<p style="font-size: 1.5em; font-weight: bold;">12.11</p> <p style="font-size: 0.8em;">星期四 13:30-14:00 政令宣導 13:30-14:00 講座時間 14:00-17:00</p>	<p>高雄市政府勞工局 高雄市前鎮區中興路6號</p> <p>王陽齊 鄭靜雅 江炳貴 翁維隆 彭壯雲 林建廷</p>



房仲之光—桃園女房仲林佳慧 投身復興空難現場救援

文·編輯室 資料提供·東森新聞

復興航空在今年2月4日發生墜機空難事件，造成53人罹難悲劇，飛機墜毀基隆河南港段，搜救過程十分艱辛，台灣各界投入資源救災。

在桃園積富房屋擔任房仲業務的林佳慧，在空難發生後第一時間立即投入搜救行列，現場所有擔任搜救的潛水人員，大多都是體格健壯的男性，而在中華民國搜救總隊擔任搜救員的女子林佳慧，得知

空難發生即和房仲公司告假，第一時間整裝後抵達基隆河岸，穿戴起裝備立即下水搜救，是此次搜救人員中唯一的女性，過程中和男性搜救員一樣多次往返水中搜尋，令人十分敬佩。

擔任房仲業務的林佳慧，從事房仲業有一段時間，平常熱愛潛水，訪談中林佳慧表示，興趣能拿來助人是件很棒的事，所以就毅然決然加入搜救行列。林佳慧在積富房屋任職於土地開發部，專業於土地買賣，一聽到需要潛水救援，立刻自告奮勇參加。

現場搜救難免遇到大體，但她說她並不怕，一心只想趕緊帶失蹤者上岸回家，她的勇氣跟耐力完全不輸給男性，巾幗不讓鬚眉，讓



圖翻拍東森新聞

同行男性隊員刮目相看。積富房屋呂原富總經理和張秀滿執行長深受感動，更在月會中大力宣揚林佳慧善舉，讓所有同仁備感光榮。

中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會理事長林正雄及桃園市不動產仲介經紀商業同業公會理事長王瑞祺，十分讚揚此次林佳慧的義舉，不但足以成為全民表率，更是台灣全體房仲業的楷模，讓房仲業在低迷景氣中注入一道暖流，全聯會和桃園市不動產仲介經紀公會理事長表示，將擇日公開表揚。

空難搜救活動雖然已經落幕，但是佳慧的義行善舉，將成為房仲業者的典範，留存在房仲業光榮的記錄之中。■

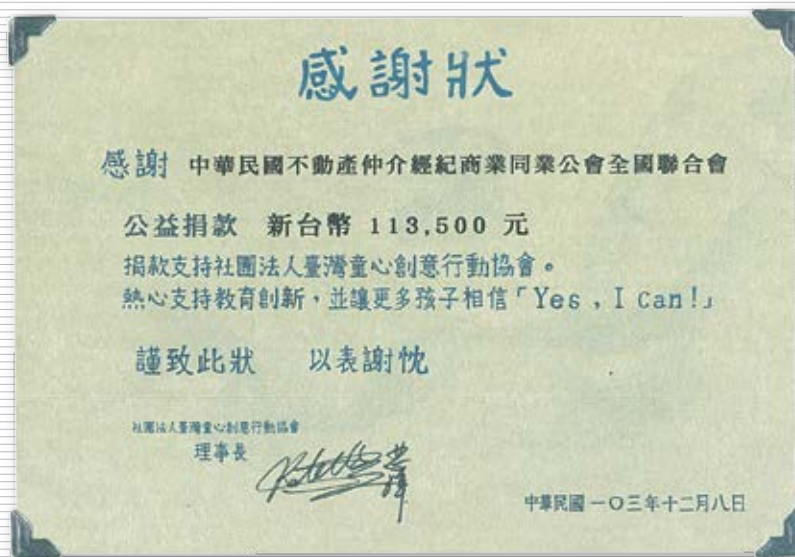
「中華民國房仲慈善盃 高爾夫球聯誼賽」活動

文·房仲全聯會

全聯會舉辦房仲慈善盃高爾夫球聯誼賽活動，期望同業除在工作之餘，亦應注重健身，並在聯誼健身下兼做公益，因此在全體參加者的熱烈響應下，共計捐出 113,500 元予社團法人臺灣童心創意行動協會。

該協會以推廣全球孩童行動挑戰為主，

鼓勵兒童及青少年關注自身周遭生活環境與社會，發揮創意且付諸實踐，並經此歷程建立獨立思考與自主行動之信心與能力，培養公民意識與互助精神，相信孩童可以改善周遭問題，每一個人都是改變世界的力量。■



不動產仲介全聯會林正雄理事長 召號20縣市房仲公會 接棒傳愛 全力支持抗癌不倒騎士

文·房仲全聯會

台灣抗癌協會於 11 月 2 日至 11 月 11 日舉辦「不倒騎士·活出生命」的自行車環台挑戰，該項活動將邀請 50 名台灣、香港、大陸與馬來西亞的癌友與 20 名家屬公益勇士陪騎，用 10 天的時間完成 1,100 公里自行車環島的壯舉，同時在中華民國不動產仲介經紀業公會全聯會林正雄理事長的號召之下發動 500 名全台各縣市房仲從業人員陪騎，與癌友一同感受挑戰生命挫折與台灣之美。

這項由台灣抗癌協會主辦的癌友自行車環台，鼓勵罹癌的朋友勇敢走出戶外，以最正確的保健方式對抗病魔，並讓社會大眾透過陪騎的方式從事公益活動，從中學習該如何陪伴癌友家庭順利共同走過抗癌之路，達成希望、活力、幸福的健康社會。

抗癌勇士在 10 天的環島中，將互相扶持與照顧，以恆心毅力及意志力堅持自行車環島的夢想，也透過自行車環島挑戰的行動證明，永保一顆快樂積極的心，再多的苦難也會迎刃而解，讓社會大眾更知悉珍惜生命的意義與重要性。

為支持這項環台活動，由中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會林正雄理事長大力號召下，除了個人贊助活動經費新台幣 35 萬元整外並由 20 個縣市公會共同發起，共



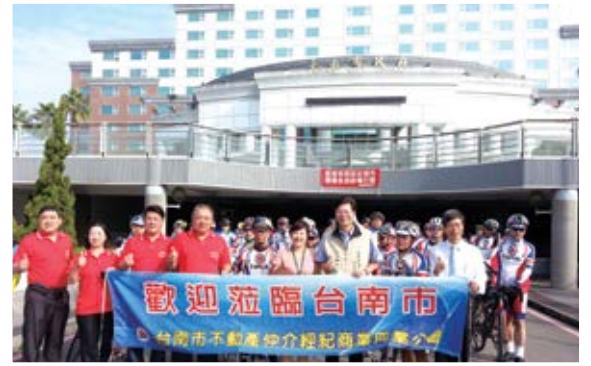
計 500 名房仲從業人員，在這次不倒騎士環島行經路段，與癌友陪騎，一同感受挑戰生命挫折與台灣之美。

該項活動於 2014(11 月 2 日)上午 9 時 30 分在台北 101 金融大樓前，台灣抗癌協會吳興傳理事長帶領 50 名各地抗癌勇士、20 名陪騎的家屬公益勇士以及台北市不動產仲介經紀公會 30 餘名從業人員陪騎，在台北市郝龍斌市長鳴槍下，展開環島序曲，將以 10 天的時間，完成全台 1,100 公里環台壯舉，每天平均里程數約 90 至 120 公里。

中華民國不動產仲介公會全聯會林正雄理事長表示，近年不動產市場景氣起伏變化，不動產從業人員同樣也會遇到人生的挫折，社會每個角落、每個人，背後都有屬於自己精采的故事，因此號召全省 20 縣市公會接棒傳愛，也藉此透過與不倒騎士癌友陪騎、交流，不僅鼓勵房仲業者與從業人員投入參與社會公益，體會培養面對生命中起伏的勇氣，更能以關懷人與土地的心態，提升服務客戶精神與思維，以正面態度面對生命與生活。■







台北買一坪 東協買一房 東協房地產市場迅速崛起

文·編輯室



台灣人對東南亞地區的
台印象，大多停留在「旅遊觀光」，但是曾幾何時，東協經濟體已經悄悄升起，年輕化的人口結構、快速起飛的經濟成長、整合單一市場的誘因，以及亞洲各國積極打房間接助力，讓東協取代了曾經輝煌的金磚四國，成為2020年之前閃耀的新星。

東南亞國家協會（The Association of Southeast Asian Nations, ASEAN）簡稱「東協」，於1967年8月8日在曼谷成立，五個創始會員國為印尼、馬來西亞、菲律賓、新加坡及泰國。其後汶萊於1984年1月8日加入、越南於1995年7月28日加入、寮國和緬甸於1997年7月23日加入，柬埔寨於1999年4月30日加入，形成東協10國，持續至今。

根據1967年五國簽署的東協宣言（ASEAN Declaration），東協的宗旨與目標在於：（1）加速該地區的經濟成長、社會進步與文化發展，並（2）在持續尊重該地區各國家的法律規範，以及固守聯合國憲章的原則下，促進該區域的和平與穩定。

東協國秉持著這樣的宗旨，近10年來很努力拓展所有經濟成長的可能性，一步一腳印的經營之下，區域經濟的整合已經逐漸成型。人口約六億的東協，將2015年訂為整合整個

地區經濟成為歐盟式單一市場的截止年。東協一旦成為單一市場，將廢除關稅，讓技術工人自由移動。關稅廢除及自由貿易往來之下，預料東協成員國的經濟和區域間貿易，都將成長強勁，台灣業者看好這股新興潛力，早在幾年前就已經開始關注東協地區的房地產，近兩年時機愈來愈成熟，「東協房地產熱」才正式浮上檯面。

東協房地產的誘因，是動輒6%以上的租金收入，和熱錢湧入下，房價上漲的想像空間無窮。過去，最多台灣投資人最有興趣的大陸房地產，現在前景不明、買賣產權糾紛也多；而在台灣，則有奢侈稅、實價課稅等打房政策，市場看也看不清。反觀東協成長快、題材多，如亞洲鐵路將來從中國大陸一路貫穿到新加坡，加上低利環境下，各國資金湧入，房價上漲有不小的期望。

目前房價應該屬於初升段到中升段之間。根據業者統計，2014年全台灣海外不動產的投資就超過600億，英國環球房地產指南統計，包括新加坡、菲律賓、馬來西亞等東協國家的房價，三年來漲幅均超過30%，泰國和印尼，也有超過20%的漲幅，而柬埔寨金邊、吉隆坡及曼谷2014年房價分別漲了17%、9%及4%，遠勝台北市的2%漲幅。■



2010~2014年 亞洲大城市房價齊漲 平均漲幅約三成

文·編輯室

從2008年金融海嘯以來，美國政府為挽救經濟，大量印製鈔票，實施貨幣寬鬆政策，熱錢不斷向世界各國竄流，主要大多匯流到房地產業。亞洲地區首當其衝，主要城市的房地產價格不斷飆漲，近四年來，平均漲幅約在三成左右，顯示房地產價格高漲，並非僅單單台灣房地產的問題，而是亞洲地區國家必須面對的共同課題。

台灣房價高漲受到許多責難，政府也陸陸續續運用許多手段打房，從金融、稅制、政策等面向，想要將房價打回平民水準；但是我們試著將角度放寬、視野放大，放眼全亞洲，就可以很清楚地瞭解到，高房價是美國挽救經濟

前提之下，亞洲地區國家所共同面臨的問題，絕非單一國家運用政府的力量，就可以改變的。

日本勸業銀行為前身的日本不動產研究所，定期調查亞洲主要城市的房價，繪製成比較表，讓我們看到其它亞洲城市，在同一時間內的房價變動，相對比較之下，就可以看出，受盡批評的台北市房價，並無明顯偏離趨勢，只是維持在正常水平之內。

台北市上漲 35.8%

以2010年為基期(2010年10月=100.0)，至2014年10月，台北市電梯大樓房價上漲

約 35.8%，每年平均漲幅約 9%，同一時期內，香港電梯大樓房價漲幅為 30.5%，新加坡 1.5%、上海 12.1%、北京 28.8%。

比較起來，台北市房價漲幅雖稍嫌偏高，但還算是維持在水準之內；但是這是在各國不同的打房政策之下的結果。像香港及中國的打房政策就很「犀利」，香港是直接對買方在購屋時就課徵總價 15% 的印花稅，等於買方要多支付 15% 的資金買房，藉此降低買方購屋意願，抑制房價上漲，但是房價還是上漲了三成。

上海及北京的房市也是被打得很兇，自 2010 年起，限購令相關條例陸續實施，中國籍買家在上海買房，除了要有繳稅 2 年的證明或繳 1 年社保，限已婚有配偶者才可買房，境外人士須提供在當地的工作證明至少 1 年，限購 1 套住宅，抑制投資者，但是房價還是持續上漲。

就這幾個城市的房價來看，透露了幾個

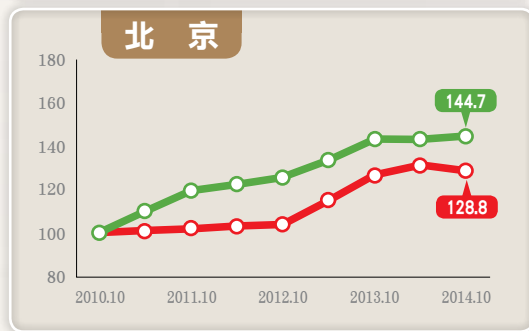
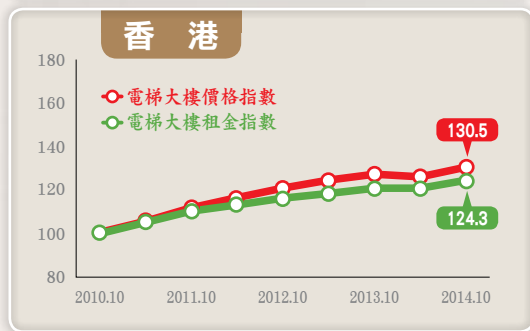
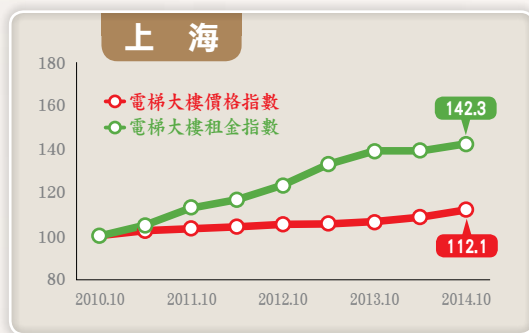
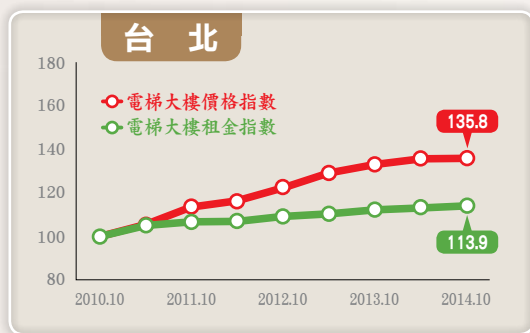
訊息。第一是不管政府實施怎樣的打房政策，房價還是持續在上漲，顯示購屋需求還是很強勁；再者，如果放任自由經濟市場的機制，這些城市的房價可能會上漲更多；第三，台灣的打房政策，嚴格來說並不能論斷是「無效」，其他城市對房地產政策再怎麼嚴厲，房價還是繼續上漲，這已經是一個資金流動及投資產品選擇的問題，而非政策的有效無效之故。

東北亞房價持平

根據日本不動產研究所最新的調查研究報告指出，東北地區的主要城市，以 2010 年房價為基期，四年來房價變動幅度不大，像是東京僅上漲 3.7%，大阪僅上漲 2.4%，這也是近年投資日本在台灣如此盛行的主因。

日本這兩大城市的購屋需求主要還是來自於本國自住者，日本傳統觀念驅使下，加上日本的經濟失落 20 年之久，民眾對於投資早已失去信心，因此投資不動產在日本並不盛

電梯大樓價格指數、租金指數



行。

反倒是台灣投資人躍躍欲試，不動產相對低價的吸引力，加上台灣投資處處受限，台灣房仲業及投資人對於日本這塊土地深具信心，前仆後繼地大批資金投入，不過大多是以中長期獲利為目的，並非走短期投資路線，這當然與日本 2020 年將舉辦東京奧運會有密切關聯，國內業者和日本業者都深信，在舉辦奧運會的經濟刺激之下，日本在 2020 年之前的經濟狀況將會持續好轉，即便短期有些匯率波動，影響獲利，但是以長期來看，未來房價上漲的期望值很高，目前看來還算是相對低點，

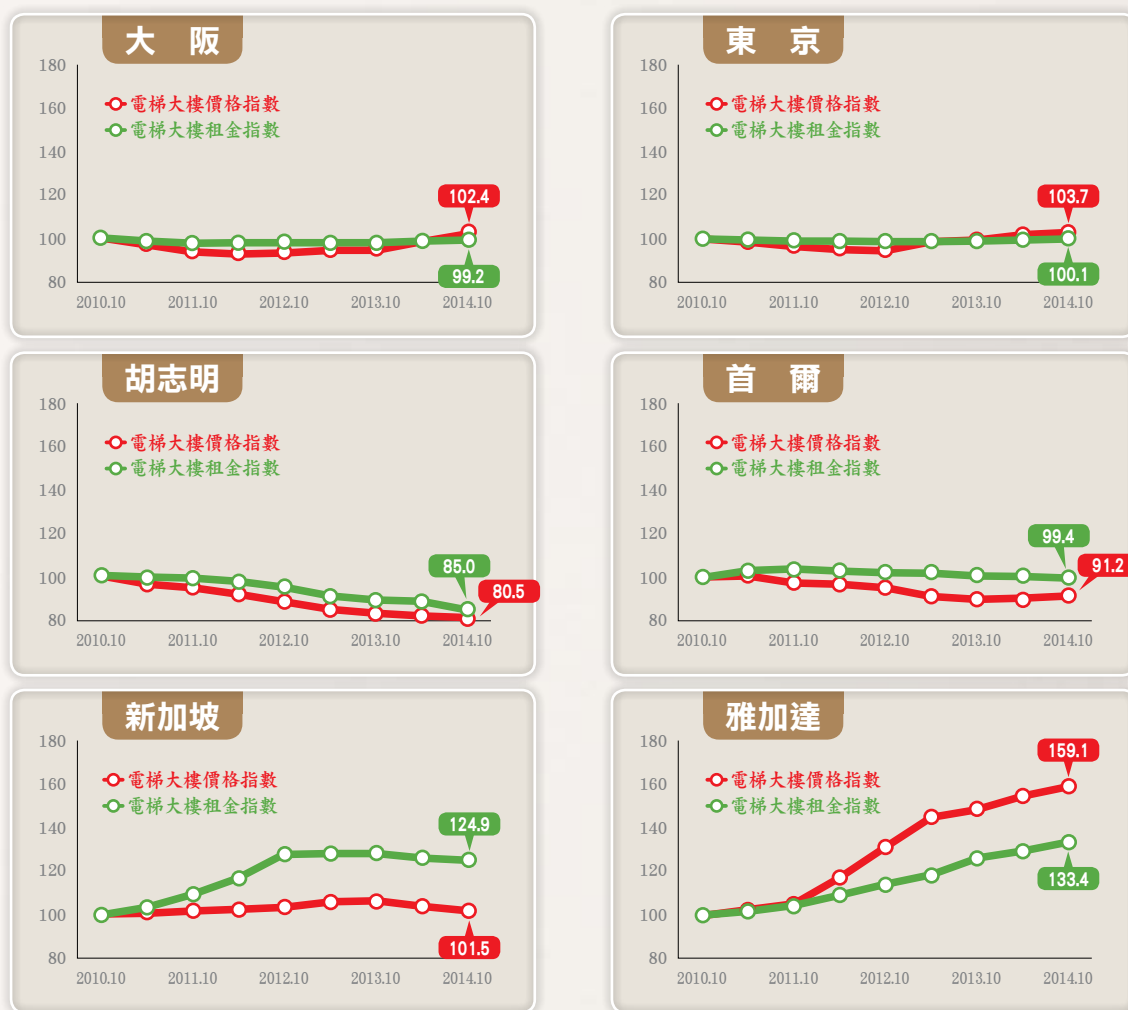
適合進場。韓國首爾的房價變動，看來則還算是持平。

東南亞房價變動高低互見

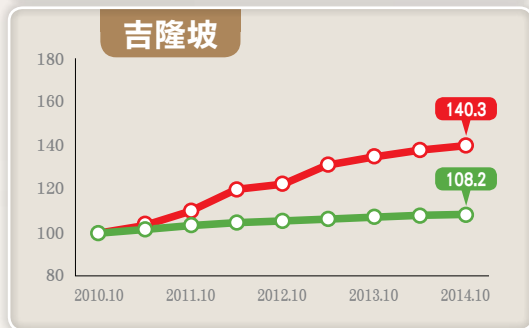
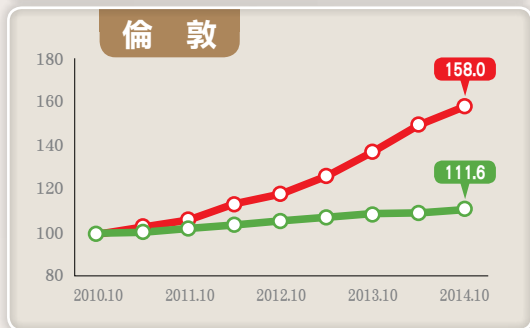
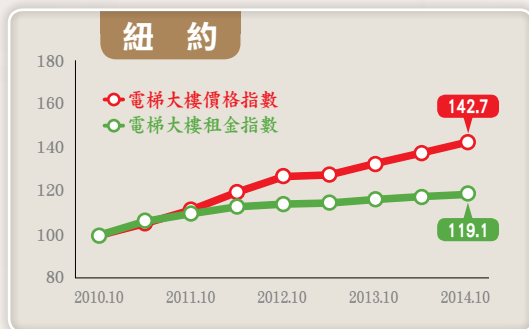
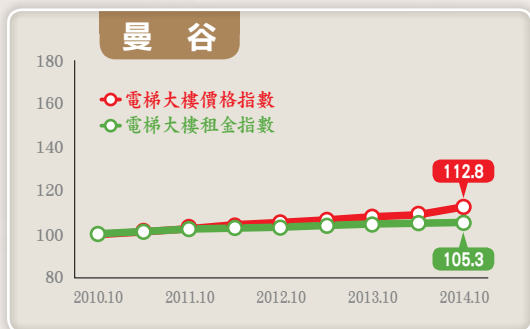
東南亞各國經濟狀況差異性很大，房價變動幅度也是各見長短。其中印尼雅加達漲勢最兇，與 2010 年相較，房價上漲了 59.1%，不過台灣投資者寡，這可能與台灣房仲業前往開發者少有關。馬來西亞吉隆坡也是高成長地區，同一時間內房價上漲了 40.3%。

馬來西亞也是台灣投資熱區，近四年投資客前往投資，不時有捷報傳回，算是近年台灣

電梯大樓價格指數、租金指數



電梯大樓價格指數、租金指數



圖表來源：日本不動產研究所

不動產海外投資的領航城市，這股熱潮方興未艾，在台灣持續延燒中，以吉隆坡的投資前景來看，目前還是頗為看好。泰國曼谷則表現持平，四年來房價僅小幅上升 12.8%。

倫敦紐約持續高漲

原以為房價高漲僅發生在亞洲地區，但是經過調查才知道，原來美國紐約及英國倫敦的房價也是快速翻漲，漲勢甚至比亞洲城市還猛，房價高漲並非僅發生在亞洲城市。

同樣以 2010 年為基期，近四年來美國紐約市房價就上漲了 42.7%，漲幅還比台北市高，顯示在寬鬆貨幣政策之下，大都會區的房價已經逐漸回復水準，政策猛藥發揮強效。

英國倫敦的房價變動也是超乎預期，整整上漲了將近六成，是這次調查的所有城市之中，漲幅非常高的，亞洲許多城市都相對遜色不少。近年台灣投資英國房地產也是很熱門，獲利反應也都還不錯，顯示在歐債危機逐漸解

除之後，不動產市場恢復活絡。不過要注意，倫敦房價漲幅是否已經到達臨界點，是否有價格反轉風險，應該要密切觀察。

從這麼多的國家城市房價變動來看，高房價已經是全球的問題，絕非單單台灣獨有的現象，重點是政府要如何去調整法令，讓 M 型化社會之下的稅負是走向買賣雙方的平衡性公平，而非一味地向資產利得者課以重稅博取社會好感而已，再重手的打房政策，都無法抵住高房價的潮流，這並非是資產者的錯，不應該從懲罰的角度思考政策。

另外，海外投資已經蔚為風潮，政府應該更加重視，在這個潮流之下，如何去保護台灣投資者不會受到無端的侵害或損失，應該將其他各國的投資相關法令取得國家等級的官方版本，公諸於公共平台上，讓投資者在投資之前可以有管道，去瞭解投資該國須負擔的稅負，以及購買與轉手的限制法令等等，這樣才能有效降低投資風險。■



香港房市走過寒冬 2014年總銷登榜第5高

文·梁惠燕

2014年香港房地產開低走高，年尾在一、二手樓成交齊拉回升之下，總算有個 Happy ending，回顧過去一年，預售新案熱銷，加上港政府將影響市場交易的辣招進行微調，帶動房市氣氛回溫，二手住宅市場逐漸擺脫2013年的低潮，推動整體物業成交量及總銷金額齊揚，根據香港土地註冊處所

公佈之最新資料顯示，2014年全年整體物業（包括一手私人住宅、二手住宅、工商店舖、車位及其他等）成交量共計有81,489件，重上8萬件大關，較2013年全年上升15.6%，雖然仍是自1991年有紀錄以來的第二低，但相較2013年剛推出雙辣招政策打房時的低位紀錄已有明顯的回升，而年成交金額更高達



2014年年中港政府減辣，一手市場首受其惠，荃灣環宇海灣為2014最賣座的個案。



5,474.6 億港元（約 21,898.4 億元新台幣），不但較 2013 年高出二成，更躋身香港有成交紀錄以來的第 5 高。

減辣政策促房市破冰

一、二手屋市場雨露均霑

受制於辣招威力，去年第一季整體房市陷入冰凍時期，當時，外界對於 2014 年房市走向均十分悲觀，甚至認為房價會有至少一成的下修幅度，沒想到去年整體房地產交易最後走向「價量齊揚」的格局，跌破一堆產經學界專家的眼鏡。

轉折點出現在去年五月中港政府宣布修訂雙倍印花稅，將原本「先買後賣」的換屋者須在簽訂臨時買賣合約後六個月內將單位出售，才可申請雙倍印花稅退稅的規定，修訂成由至第二項物業交屋時才開始計算，此項修訂對預售新案立即起了正面作用，因新案預售期較二手屋為長而獲得更多的處理空間，而減辣措施也激勵了換屋市場，並讓市場上主打 3 房、4 房大單位的新案受惠，多個新案如「環宇海灣」、「GRAND AUSTIN」及「逸瓏灣 I&II」在條例修訂後不久，便迫不及待推出市場，其中，荃灣「環宇海灣」一案更掀起搶購熱潮，首賣時便湧進 1.35 萬張申請，短短半年便銷售出 1,683 個單位，成為 2014 年最賣座的預售新案；若以總銷金額來看，則以九龍站豪宅「GRAND AUSTIN」莫屬，總銷金額高達 147.76 億港元（約 591 億元新台幣）。

此外，修訂雙倍印花稅也同時帶動了二手市場交投熱度，不但主打中型單位的一線大型社區如「黃埔花園」、「美孚新邨」跟著受惠，因市場現售物件有限，熱度甚至蔓延至各區三、四線社區，使得 2014 年破頂新高價成交現象頻繁不斷。



二手住宅流通率略回升，但傳統集合式住宅漸失寵，連續9年較整體市場遜色。

由於外在環境因素有利於一手新案發展，2014年新案接連登場，並提供稅項補貼優惠搶客，分散二手購買力，一手住宅成交量及總銷金額齊創新高，並成為2014年整體不動產表現突出的主要動力。根據土地註冊處資料顯示，2014年一手私樓成交量為16,698件，成交金額更高達1,758.5億港元（約7,034億元新台幣），分別較2013年高出66.5%及90.2%，成交總金額創下歷年新高紀錄。

二手住宅方面，成交件數及總銷金額也同樣超越2013年，成交件數為49,538件，較2013年成長18.6%，而成交金額則有2,513.67億港元（約10,054.7億元新台幣），成長幅度超過二成。不過，二手市場始終受限於辣招的制衡，使得售屋成本增加，加上低息環境仍然持續、租金投報率仍高等因素，屋主持貨能力依然強勁，放售意願不高，在物件缺乏下，二手住宅去年表現難與預售市場相提並論。

二手流通率略回升 傳統集合式住宅漸失寵 連續9年表現較整體市場遜色

過去一年二手住宅成交件數由低位逐漸回升，而反映出二手市場活躍程度的流通率也隨著成交增加由谷底攀升。根據香港美聯物業研究指出，去年二手住宅成交件數為49,538件，較前年上升18.6%，若與全港私人住宅總存量約112萬個單位來計算，即去年流通率約4.4%，由2013年3.7%低位回升，其中值得注意的是，過去港人十分鍾情且交投量大的「名牌」集合式住宅，有逐漸「失

寵」的跡象。

在傳統十大社區方面，去年共成交了3,663件，比起前年3,066件上升約二成，成長幅度略較二手整體市場18.6%為佳，但若以流通率（將社區買賣成交量佔其社區單位總數）來計算，去年實際只有約3.7%，仍未跟得上整體二手流通率4.4%，且已連續9年低於整體市場。

由於香港近15年來有不少大型新社區、單棟樓個案陸續完工落成，累積已超過26萬個單位，使得買方選擇性增加，因此近年來二手交投未再有過份集中傳統大型社區的跡象，為十大社區流通率未能趕上整體市場的其中原因之一。

2015為港政府住宅供應收成期 近四萬戶新案推出市場搶客

2014年香港正值多事之秋，政經環境備受考驗，但一手新案交投未因此受阻，反而越挫越勇，使得整體房市走勢向上，雖然2015年在加息陰霾、供應陸續增加等因素下，房市是否能延續2014年升勢，誰也不敢把話說死，但在目前港人置產需求依然旺盛且政府有計劃地賣地提高供應量的情況下，發展商無不



九龍站豪宅「GRAND AUSTIN」總銷金額高達147.76億港元，為2014第一名。



2015年為港政府住宅供應收成期，近四萬戶新案推出市場搶客。

磨刀霍霍，迫不及待將手上新案推出市場，市場競爭將更趨於白熱化。

由於港政府近年來積極增加住宅單位供應，2015年可稱得上為「收成期」，根據市場統計，今年可供發售的一手單位高達39,343個，較2014年31,236個增加超過兩成半，其中不少屬於提供2千個單位以上的大型住宅個案，包括新鴻基地產九龍港鐵南昌站共構案（3,414戶）、新界元朗YOHO Town第3期（2,508戶，將先推出1,100戶）以及長江實業於荃灣推出的西站灣畔（2,384戶），無獨有偶地，此三案個案不止推案規模十分龐大，而且同為鐵路概念住宅，備受市場關注。

新樓供應聚焦新界區 可售單位逾2.3萬 港島區缺地推案敬陪末座

若以地區進行劃分，新界區將繼續穩坐新屋供應量冠軍寶座，2015年新界區將有23,857個單位推出市場，較2014年上升12.2%，約佔整體預售市場的六成，其中，供應重鎮前三名分別為將軍澳區包括清水灣半島（6,529戶）、元朗區包括唐人新村及錦田北（5,632戶）及荃灣區（4,274戶）。

而九龍區今年供應量亦有所突破，將推出逾1.1萬個單位，較去年大幅上升95.6%，主要因為市區重建腳步加快，使得單棟樓單位供應增加，以及有3個逾千戶的大型個案準備推出，年度供應量因而大增；此外，屬於傳統豪宅區的九龍塘、何文田區，預計也有9個豪宅新案將於今年度推出，供應量達2,116個單位。

相反地，港島區2015年的新供應仍為三區最少，整體未達4千個單位，較去年微跌2.8%，其中多為舊樓重建個案、總戶數少於200戶的單棟樓，以致於整體供應量不多。

夾帶著2014年房市收紅盤的氣勢，2015年初市場信心明顯比去年高昂許多，但今年市場仍面臨了供應增加、利率走高的挑戰，而辣招的影響力也仍未解除，尤其以二手市場將面對排山倒海而來的新案加入競爭，其房價下調的風險仍不可忽視；而近二年來推出的預售案也將進入完工落成高峰期，二手市場量體也會隨之增加，對房價來說，將會有所壓抑，因此，除了少量低總價小宅仍受首購客追捧，房價將被追高之外，各界普遍對香港2015年房市抱持著「量升價平」樂觀但審慎的態度來面對。■

從買屋到裝潢
一次到位的服務



關鍵字搜尋 SEO第一

關鍵字	Google排名	Yahoo排名
地產	NO.1	NO.1
預售屋	NO.1	NO.3
新成屋	NO.5	NO.15
居家空間設計	NO.3	NO.1



菁
仲
誌

