

## 國內不動產一週大事記

2017 年 02 月第 4 週 (02/18-02/24)

<p>1 <b>鍾榮昌：年底房市可望落底。</b>華固董事長鍾榮昌表示，房市在看到曙光前那一刻，又被各種稅負，打亂了步調，不過預期接下來預售屋新完工交屋數量將會從高峰落下來，供給變少，今年底會是房市「落底」的時機。並表示，目前暫時不必買地，毋需太多資金留在手中，目前存量足夠，所以未來三、五年「市場有多大，就推多少案子！」鍾榮昌表示，目前住宅市場實際需求主要來自於自住客，接下來台灣房市回春的重要指標。(鉅亨網 2017.02.22)</p>	<p>2 <b>桃園市「竹城羽田」、「竹城早稻田」罰 450 萬。</b>仲城建設及其委託之海悅海樺銷售桃園市「竹城羽田」「竹城早稻田」建案，於「傢俱配置參考示意圖」將陽台以虛線標示為室內空間之一部分，以及網路廣告刊載建設公司為他事業名稱，就足以影響交易決定之商品內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定，處仲城建設新台幣 300 萬元罰鍰、海悅 150 萬元罰鍰。(MyGoNews 2017.02.23)</p>
<p>3 <b>亞信大樓開拆 都更大案啟動。</b>大陸建設七年前砸下 50.56 億元買下亞洲信託大樓，大陸建設董事長張良吉表示，歷經五年都市更新程序，終於在農曆年後拿到亞信大樓的拆除執照，正進行拆除，該案目前規畫一到九樓與寒舍集團合作飯店案，10 樓以上為住宅，住宅朝小坪數 20-40 坪產品設計，總銷初估 50-60 億元，將交由甲桂林廣告銷售。張良吉說，亞洲信託大樓案不僅有機會成為集團在國內的首筆精品住宅與飯店結合代表作，更可望成為今年單一產權最大筆都市更新案。(經濟日報 2017.02.22)</p>	<p>4 <b>近三月豪宅銷售逾百億。</b>最近豪宅市場，明顯「動」了起來了！甫預售 2-3 個月的「華固名鑄」，就成交 40 多億元、共 12 戶；累計近 3 個月以來，台北市總價上億元的豪宅，就至少成交 100 億元，幾乎超越 2015 年、2016 年全年豪宅交易量。住展雜誌最新調查，北中南都會區，估計將有元利建設「ONE PARK」、亞太工商聯「陶朱隱園」、「美福飯店商辦案」、忠泰建設台中「科博館案」、遠雄企業團高雄「THE ONE」等，至少上看 3,200 億元的大量將陸續登場，熱鬧可期。(工商時報 2017.02.20)</p>
<p>5 <b>新北今年推案很精彩。</b>去年打出 4 字頭讓利策略旗開得勝後，業者多趁勝追擊，除「江翠 ONE」第 2 期、「聯上涵翠」第 2 期「聯上匯翠」將接力推出外，還有新潤機構「青峰」及與亞昕合建的「翠峰」即將公開，合計總銷約 90 億元，立信機構也將陸續推出 3 案，總銷約 200 億元。新莊區的推案也很熱鬧，如副都心的「遠雄國匯」、「潤泰副都心案」，中悅機構「悅之光」、「悅之星」及冠德建設「中原 B 案」等，尚有總銷 220 億。(蘋果日報 2017.02.22)</p>	<p>6 <b>三圓建設鬆口氣 等了 21 年 都更案 5 月動工。</b>號稱史上規模最大、整合時間最冗長、都更過程最棘手的台北市正義國宅都更案，終於簽訂高達 120.9 億元的銀行聯貸案。都更實施者龍麟建設的背後實際大股東三圓建設董事長王光祥表示，「等了 21 年！正義國宅終於踏出最重要的一步，接下來會在下周送件掛號建造執照，預計 5 月取得建照後動工，興建 31 層樓的 Diamond Tower 住商大樓。」(工商時報 2017.02.23)</p>
<p>7 <b>豪宅出手「文華苑」租買皆熱。</b>豪宅客出籠，不論買或租，都有新進度傳出。「文華苑」今年 2 月由旭泰新公司再入手 3 樓 2 戶，該公司為國巨集團董事長陳泰銘所有，另外，實價登錄同時也揭露「文華苑」最新租金，單月達 52 萬元，創該社區最高紀錄。去年進場的豪宅案「琢白」，公布銷售已達兩位數，銷售如倒吃甘蔗。(蘋果日報 2017.02.21)</p>	<p>8 <b>太子建設內湖商辦 26 億成交。</b>商用不動產市場的春燕，一隻隻飛回來了。太子建設位於台北市內湖區潭美段五小段 47 地號的辦公大樓「太子國際企業總部大樓」，總建坪為 6,508.06 坪，包括停車位 122 個，終於賣了！碩天科技公司以 26 億元整棟收購，創下 2017 年迄今規模最大的商用不動產收購手筆。(中國時報 2017.02.22)</p>

<p>9 <b>「角落富豪」出手 一次買「琢白」3戶。</b>豪宅案「琢白」銷售漸入佳境，大陸建設董事長張良吉今證實銷售已達兩位數，代銷公司慕樺廣告進一步解釋銷售約達 10 多戶，買方則多是台灣的「角落富豪」，張良吉說，買方最多一次買下 3 戶，對此，他也看好今年豪宅市場，將逐漸增溫。今年大陸建設預計完工案包括台中七期個案「宝格」、台北市敦化北路「琢賦」，另外包括依完工比例法認列的台中市惠國段、台北寶慶等 2 棟商業大樓，張良吉估計今年業績會比去年好。(蘋果日報 2017.02.21)</p>	<p>10 <b>北台灣買新房 這 2 縣市民眾負擔最低。</b>桃園、新竹人在地買房最輕鬆，住展雜誌統計，北台灣 6 縣市中，桃園和新竹人在地買新房的房價所得比不到 11，45 坪標準 3 房的房價新台幣千萬元上下，僅台北市的 1/3。住展雜誌何世昌分析，桃園市工業產值居全國第一，家庭可支配所得不亞於科技新貴的新竹地區(90.6 萬元)，主要原因可能是竹科電子科技業受到分紅費用化衝擊，科技新貴收入不如過去風光，再加上新竹房價跌幅極小，購屋負擔降得不多。(中央社 2017.02.23)</p>
<p>11 <b>帝寶二度標售 流標。</b>名媛陸勝文所持有的「帝寶」D 棟 21 樓戶上回標售流標後，台灣金服 22 日第二次標售，結果仍乏人問津，房仲業者指出，雖然二次標售取消投標門檻，並降低保證金至 7,100 萬元，不過市場對價格下修有更大期待，所以再次流標收場。上周台北地院和台灣金服分別拍賣一戶「帝寶」，雙雙流標收場。其中法拍戶將於 3 月 15 日以底價 189 萬元進行三拍，至於標售戶這次則改採不揭示底價、並將保證金由 7,500 萬元降至 7,100 萬元，不過昨日仍無人投標。(經濟日報 2017.02.23)</p>	<p>12 <b>開封街店王旁店面 4 拍仍無人問。</b>台北地方法院近日拍賣北市開封街、前北市店王旁的店面，底價從一拍 1.77 億，一路降至四拍 9000 多萬元，仍無人投標，最後由債權人承受。台灣房屋發言人張旭嵐表示，該區店面登記用途為百貨市場，分為多號，曾為北市店王的店址，臨大馬路，法拍的五個單位，則必須穿過走道。沒有過路客的店面效果，因此同門牌卻不同命，四拍價格已是一拍的對折，一坪約 218 萬元，只有店王昔日行情三成左右，仍乏人問津。(聯合報 2017.02.23)</p>
<p>13 <b>也算人口紅利?桃園房市獲機捷通車及移入人口數增加支撐。</b>機場捷運通車，對沿線區域房市挹注受矚目，除了發展成熟的新北市新莊、林口區之外，21 世紀不動產指出，終於開通第一條捷運線的桃園市，擁有國際機場的重要對外門戶，銜接台灣最大都會區雙北以及新竹科學園區，同時，桃園房市成長的兩大基礎，一是人口的增加，另一個則是大型公共建設吸引觀光及就業人潮，奠定房市向上的穩固基礎。(鉅亨網 2017.02.20)</p>	<p>14 <b>西華富邦搶市 三管齊下。</b>「西華富邦」總戶數近 200 戶、總銷約 500 億元，不過自四年前至今銷售過程極為低調，未找代銷公司銷售，而是「三管齊下」模式銷售，包括邀請西華飯店及富邦二大企業的 VIP 客戶、委託周邊房仲公司、以及客戶轉介等，迄今出售近百戶。西華富邦自四年前預售以來，即使近二年遇上房市景氣反轉，已出售近百戶豪宅，扣除西華董事長劉文治家族保留外，尚有近 70 戶可售。(經濟日報 2017.02.22)</p>
<p>15 <b>國產署賣「東西匯」全流標。</b>國產署標售松江路上「東西匯」14 戶，底價 6470 萬元-8251 萬元，挑戰市場對高價宅接受度，不過今日開標時間一到，現場即宣布全數流標，全程不到 1 分鐘就結束。住商徐佳馨表示，公開標售等無人除與開價、個案條件有關外，也和市場氛圍密不可分，以目前買方期待價格下修的心態下，開價與市價相去不遠的公開標售案想要脫標，難度很高。(蘋果日報 2017.02.23)</p>	<p>16 <b>機場捷運 A1 商場 微風奪標。</b>機捷 3 月通車在即，桃捷公司 22 日針對機捷開出第一個商場標案，即進入台灣國門第一站與台北車站連結的 A1 商場，微風集團以經營北車商場經驗，且 9 年業績超越 3 倍成長氣勢，一口氣打敗義美等 9 家競爭企業奪標。預計 A1 未來有 500 坪商場規劃伴手禮與台灣文創禮品櫃位，提供進出國門的國際觀光客最美回憶。(工商時報 2017.02.23)</p>