

一周重要新聞

十二月十日 ~ 十二月十六日

房產要聞

華固：房市上沖下洗 住宅銷售期拉長、商辦需求緩
央行明若升息半碼 房仲：一年多繳一個月房貸
利率升、建商不降價 Q3平均購屋總價1,218萬元創新高
平均地權條例捲土重來 專家轟慢半拍：只是拿來當敗選祭品
政策成壓垮房市最後一根稻草？房仲：明年可能有感降價
建商餘屋出清潮起跑？新北五股建案多間餘屋網路求售
愛山林：房市最壞狀況過了
台中今年房市推案暴衝4500億創新高 明年展望量縮價穩



華固建設總經理洪嘉昇表示，今年房市上沖下洗，第2季來客量受升息的影響，較首季衰退一半，剛性需求雖在，但銷售時間卻拉長；商辦、廠辦方面，洪嘉昇表示，今年第3季起，全球經濟景氣不佳，原本打算購置不動產的企業因此放緩腳步，華固採邊建邊售模式，觀察到需求仍在，預估待產業訂單恢復能見度，企業仍會回頭入手。

[來源：中央社/2022.12.14]



央行理監事會議即將登場，市場預期可能升半碼或不升息，若升息半碼則房貸利率就將重回2%，不過隨美國暴力升息暫告一段落，國內升升不息腳步可望暫緩，對於房市連續升息的預期壓力也可獲得紓解。

信義房屋不專案經理曾敬德表示，這波升息可分為實質面與信心面的影響，實質面是購屋族的負擔增加，信心面則是民眾擔心未來升升不息。

[來源：聯合報/2022.12.14]

據聯徵中心公布，今年第3季全台住宅貸款統計，自央行3月升息以來，平均房貸利率明顯升高，今年第3季1.84%，與去年同期相比增加0.39%，平均鑑估值方面，今年第3季平均購屋總價1,218萬。

大家房屋郎美因表示，雖然平均利率還是在歷史相對低點，但房價上揚，平均購屋總價拉高，利率跟房價齊揚，壓縮買方的購買力。

[來源：經濟日報/2022.12.13]

平均地權條例修正草案捲土重來，預計21日排審，房市趨勢專家李同榮說，執政黨敗選找不出問題，卻作出三大指示，要求確保重要民生物資供應及價格穩定、主動規畫推動公共運輸補貼並抑制房價、建立應變機制確保金融穩定，務必全力維繫台灣經濟成長動能，減輕人民生活負擔。

[來源：經濟日報/2022.12.13]



據悉，民進黨團將於下周排審《平均地權條例》修法草案，預計本會期三讀通過。對此，全球居不動產陳炳辰認為，不少建商著眼的是兩三年後的房市狀態，也是許多新案開價依舊偏高的因素，此法案猶如緊箍咒，同步限縮未來谷底翻身幅度，央行先前打炒房政策是否階段性退場，將是觀察重點，否則同步在建商、買方兩造嚴律下，有可能在新法實施前夕就見建案明確降價。

[來源：經濟日報/2022.12.12]



新屋預售市場交易冷颼颼，建商餘屋出清潮開始現蹤，元宏不動產增值服務平台指出，近期房仲售屋網就出現「餘屋倒數出售」廣告，建案位於新北五股，房屋銷售單價約在每坪42~48萬，比今年年初實價每坪45.5萬相比，銷售價格有一定吸引力。

元宏不動產增值服務平台周昆立指出，目前房市轉冷，手握龐大庫存的建商壓力很大，預期未來餘屋降價出清的動作會越來越多。

[來源：經濟日報2022.12.12]

愛山林建設暨甲山林機構董事長祝文宇在法說會後表示，「房市最壞狀況過了」，選後市場開始安定，來人、成交比選前增加一成以上，明年房價有撐，尤其是供不應求區域像北北基、新竹，整體市況呈「個案表現」。

祝文宇強調，房市會回歸供需基本面，「房價漲跌，取決於區域有沒有人住」，供過於求地方一定降價，供不應求區域像是基隆、雙北、新竹，還是很看好，甚至區域房價有機會往上發展。

[來源：經濟日報/2022.12.10]

升息、通膨及打房，為房市帶來高度不確定性，但台中市不動產開發公會發布最新統計，今年台中房市總推案金額衝上4,502億。

公會市場資訊委員會分析明年推案熱區，主要集中在七期、水湳經貿園區及14期重劃區，尤其七期與水湳經貿園區更被視為「雙鑽區」，房價水漲船高。

[來源：經濟日報/2022.12.15]

