

每季財務資訊 2019 第 4 季 _ 不動產篇

目 錄	
1	產業 / 政策法令
2	經貿 / 市場營運動向
3	市場交易 / 產品
4	投資台灣
5	稅務
6	六都發展
7	公共建設

產業 / 政策法令

- 美中貿易戰仍未結束，擔憂洗產地的狀況發生，新增吹哨者條款。
- 美中貿易戰主要是在關稅，改變全球供應鏈，生產基地及產能移轉，部份移往東南亞，部份回到台灣；而行政院推出為期三年的「台商回台投資行動方案」、「資金專法回流」等政策利多。
- 無預定用途之國有非公用空屋、空地，面積 1,650 平方公尺(約 500 坪)以上，不得辦理標售。
- 為推動都市更新，內政部以行政法人方式成立「國家住宅及都市更新中心」，並與財政部聯手催生「台灣金融聯合都市更新服務公司」。另台企銀 2018 年 12 月成立專責單位「創新金融專案辦公室」，至 2019 年 12 月已完成 170 億的都更危老融資，遠超過原定 100 億元的年度目標。
- 《都更條例第 57 條》規定，屆期不拆除或遷移者，將由實施者予以代為拆除或遷移，或由實施者請求地方主管機關代為之。
- 2020 年 5 月 9 日前提出危老重建申請，就能額外獲得 10%容積獎勵。另危老重建案範圍內，如果有國產署管理的土地或建築物，住都中心就會出面價購，以該地的所有權人身分參與危老重建。
- 放寬房屋移轉舊制的重購退稅標準，將舊制重購退稅的「受扶養直系親屬」，修正為「直系親屬」。

- 台中市地政局推動烏日前竹區段徵收，提高抵價地發還比率至 50%，全國最高。另為優先安置地主，地政局推出「合法建物原位置保留」、「優先分配安置土地」、「一分配戶一住宅單元」、「特別救助金」、「房租補助費」、「二、三級產業安置」、全國首創「社會住宅安置」、「臨時中繼住宅安置」等 8 大安置措施。
- 高雄新市鎮產業專用區內每宗建築基地面積放寬為不得小於 1 萬平方公尺。另採住宅樓地板面積總量管制方式，有條件放寬產業專用區允許作住宅使用，以滿足未來產業發展衍生之住宅需求。同時為提供足夠的產業發展腹地，並接軌新興產業發展趨勢，本次增列新興產業及營運總部。
- 高雄市府針對企業貸款、青年首次購屋及青年創業貸款提出新方案。其中資本額 3 千萬以上且登記於高雄市的工商企業，擔保貸款利率從年息 1.5% 起算，信用貸款利率從 2.18% 起算。另設籍於高雄的市民購買高雄住宅，將提供貸款期間最長 40 年、寬限期最長 5 年的貸款方案，最低房貸利率僅 1.6% 起。而針對青年創業貸款，在地青年可有 50 萬元的簡易貸款。

經貿 / 市場營運動向

- 美國快時尚連鎖服飾店 Forever 21 宣布聲請破產保護並計畫關閉全球約 350 家分店。經瞭解 Forever 21 利潤本就單薄，在網購戰場難以勝出，而實體店面租金成本過高，如此營業模式難以獲利。
- 中美貿易戰台商移動步調清楚，將高階製程移回台灣，低階移至東南亞。
- 美中貿易戰越演越烈，代工大廠仁寶大幅增資越南公司 11.28 億元，因越南公司 2020 年將有大單進駐，仁寶率先增資、充足銀彈購買機器設備因應。仁寶第 3 季稅後純益達 18 億元，季增 1%、但年減 52% (主因為去年第 3 季處分聯寶一次性的業外獲利 25.11 億元，基期墊高)，換算每股純益 0.41 元。
- 環旭擴大全球布局，除積極發動併購，另在越南設立下個 EMS 生產據點，董事會通過將斥資 4,200 萬美元 (約新台幣 13 億元)，透過百分之百控股子公司環鴻香港公司在越南海防市投資設立越南子公司，建設工廠。
- 為趕在兩年內提供給台商生產用地，開發嘉義南靖、公館農場、台南沙崙農場、高雄九鬮農場、雲林馬光農場和屏東加工出口區，可提供產業園區面積約 500 公頃。

- 內政部統計，2019 年前 10 月建照核發量已達 12 萬戶，除了年增逾二成外，相比 2016 年 6.5 萬戶核發量，增幅也逾八成，甚至高過 2013、2014 年房市高點的核發量，寫下 1988 年以來新高紀錄。
- 隨著經濟與網路型態轉變，朝九晚五 8 小時固定工時的常態生活模式被逐漸打破。「小規模」、「生活辦公無界限」、「異業合作多」、「坪數趨小」的新型態辦公空間開始迅速興起。
- 愛爾麗醫療集團近七年已收購商用不動產至少達 18 億元，其旗下共有 76 家公司，事業涵蓋：醫學美容、健康管理醫院、產後護理之家、預防醫學抗衰老中心、牙科、疼痛科治療診所、基因及醫材儀器代理，另也收購台南土地，後續計畫跨足頂級養老地產、長照事業等。
- 老行庫的房貸策略，目前有兩大方向，一個是擴大理財型貸款業務，擴大放款規模；另一則是強化房貸壽險銷售，提升手續費收入。
- 順天建設已成立子公司-順天環匯企業，持有並運營「順天環匯酒店」及酒店式公寓招租管理業務，正式跨足旅館事業。另積極參與全台工業區的規劃與開發，包括「雲林科技工業區」、「台南科技工業區」，獲取穩定的代辦費收益。
- 櫻花建設持續深耕全台首購住宅市場，目前手中土地遍及桃園、台中、彰化等，土地存貨多達 13 筆，將分成四年推案，總推案金額上看 250 億元，採取先建後售模式。
- 三地開發為資本額 3 億元的地產公司，拿下經營連鎖加油站的北基國際、從紡織轉型地產開發的裕豐國際，兩家上市櫃公司的經營權。它的版圖還有客運、觀光遊艇、飯店等。
- 海悅與大型建商－達麗建設共同參與台中土地標售案，目前已取得台中市北屯區創研段 6 地號及 7 地號兩筆土地，土地總面積達 4,790 坪，得標總價 36.73 億元，其中海悅持股 30%，未來亦有機會進行合作建案的銷售。

- **世界健身俱樂部** (World Gym) 目前旗下共有 90 家店，由香港商世界健身事業來台投資，並**規劃以開曼商名義在台申請股票上市**。目前股本逾 1.11 億，明年將投資 35 億再拓展 20 店，屆時總店數可達 110 家，其**去年度營收約 55 億，會員數約 35 萬人，今年營收將挑戰約 70 億元，希望年底會員數可超過 42 萬人**。而中華開發資本國際所管理亞洲基金早已入股二成股權，並取得 2 席董事席次。
- **雲品** 2019 年累計 1~11 月合併營收 21.36 億元，較去年同期 14.51 億元成長 47.15%，續創歷史新高。其**聚焦中高端宴會市場的「頤品」及「頤璽」品牌**，透過多元宴會活動接單策略，帶動 11 月承辦婚宴、工商團體活動、尾牙春酒等訂單量提升。另雲品**持續擴大館外餐飲事業多角化版圖**，宣布正式接手桃園頂級婚宴會館「皇家薇庭」委託經營管理，成為國內首家宴會事業代營運首例。**透過零資產、純管理模式延伸集團餐飲優勢**，落實管理財的競爭策略。
- **國產建材南港廠**已獲台北市政府審查通過**變更為住商區**，**另出售大陸福建水泥廠**有處分利益貢獻；且台商回流，房市景氣與科技廠商擴廠需求增溫，帶動**混凝土價格大漲**，國產**本業營運樂觀**看待。

招商動態
<ul style="list-style-type: none"> ● 高鐵桃園站、新竹站及台中站周邊土地開發案，三個站區的民間投資金額合計達 296 億元。 其中高鐵台中站事業用地招商案(計畫許可年期至少 50 年，預計投資金額達 147 億元 (未含權利金))，總面積 15.91 公頃，未來將規劃打造「超級娛樂購物城」；市場傳出包括新光三越、微風廣場都有意爭取開發。
<ul style="list-style-type: none"> ● 台鐵台中火車站、高雄市鹽埕區及員林火車站周邊土地等三件都市更新開發案，民間投資金額總計超過百億元。
<ul style="list-style-type: none"> ● 機場捷運 A19 站商場標租，租賃年期為 20 年，範圍包含地下 1 層至地上 7 層之商場空間及其停車空間，合計面積約 17,192.91 坪。其中地上 3 層與機場捷運桃園體育園區站連通。
<ul style="list-style-type: none"> ● 在港埠方面，有逾百億元開發規模的基隆港旅運複合商業大樓招商案等。
<ul style="list-style-type: none"> ● 台北市在 2020 年預備招標世貿三館及國泰營區地上權案，其市值分別為 500 億元、150 億元，權利金底價估計為 200 億元、60 億元，規劃仍以商辦、旅館等為首選。
<ul style="list-style-type: none"> ● 新北市釋出的新莊北側知識產業園區開發面積約 26.57 公頃，其中 4 筆產業專用區面積共 5.84 公頃，占開發區總面積近 22%，每平方公尺 22.3 萬至 24.7 萬元起標，預計吸引物流、生技醫療、電子及資通訊、綠色能源、機械設備、金屬製品製造等產業進駐。

市場交易 / 產品

- 國產署 2019 年地上權標脫率高達 40 %。
- 2019 年以來建商出手購置土地累積達到 1,999 億元新高量，占土地投資市場近八成。
- 全台買賣移轉棟數
2019 年上看 29 萬棟，顯見近三年房市緩步回溫。2020 年預計量增價穩。
2018 年 27.8 萬棟
2016 年 24.5 萬棟
2015 年 29.2 萬棟
住宅市場近二年房屋買賣移轉棟數持續增長，且住宅開工量成長率也有雙位數，另台灣資金寬鬆促使房地產及股市上漲。
- 2019 年前 11 月六都買賣移轉棟數，以桃園市交易量 3,925 棟，月增 4.1%、年增 28.8%躍居六都之冠。
- 至 2019 年 9 月底，房仲業者(含住商不動產、台灣房屋、永慶房屋、中信房屋)統計，與去年相比中古屋市場呈現「南高北低」趨勢，其中北部桃園買氣最旺，南部則以台南、高雄最熱門。
- 北中南三大都會區掀起豪辦風潮。其中台北市頂級商辦租金近 10 年漲幅累積高達近 15%，2009 年當時每坪月租約 2,790 元，2019 年前三季已來到 3,200 元，一漲不回頭。
- 青安購屋優惠貸款 2016 年將最高核貸金額，由 500 萬元提高至 800 萬元，使當年申貸率提高。而 2019 年起至 11 月底止，核貸戶數新增 1.5 萬多戶，核貸金額達 678 億元，相較去年同期略減，可能是市場持續觀望中。
- 市調機構指出，至 10 月 25 日止，北台灣(新建案數量達 946 個)今年完銷建案為 71 個，幾乎是百戶社區以下，其中 30 坪以下的完銷建案，北市佔比達 4 成、新北市更高達 55%。
桃竹地區完銷建案的坪數較大，以 35 至 50 坪規劃的建案居多。
- 台北市地上權權利金
2019 信義區行政中心每坪權利金 744 萬元，換算容積單價 132 萬元。
2018 空軍活動中心每坪權利金 720 萬元。
2012 年現南山廣場每坪權利金 509.1 萬元。

- 南港輪胎股東智凱開發、元瑞開發及元鴻開發合計以近 38.59 億元買進自家南港開發案「世界明珠」30 戶住宅，每坪單價直接衝破百萬元。透過自家人買進造勢的案例相當常見，近期最著名的便是北市知名豪宅案「陶朱隱園」透過孫公司買進一戶，創造每坪破 600 萬元的交易天價。
- 商業地產持續升溫，如 20 幾年沒有新案的石碇區，出現一件廠辦案「東興石川水岸」，平均開價一坪 30 萬，創石碇史上最高紀錄。板橋浮洲合宜住宅商辦戶別「日勝好市吉」，平均開價 58 萬，也比住宅戶別高出二倍。
- 受到陸客不來、電商興起等影響，士林夜市商圈近 1 年來人潮銳減，不少業者無力負荷店租，紛紛撤出。對比店面租金，1 間 14 坪店面僅 2.2 萬元乏人問津，攤位反而容易招攬客人，收益較高。
- 住展雜誌調查，11 月預售、新成屋推案僅近 500 億元，較 10 月驟減超過 300 億元，大降四成。加上看屋人潮減少，11 月住展風向球分數下降至 33.3 分，已連續九個月亮出黃藍燈。
- 信義房價指數，台北市指數來到 123.48，較去年同期增加 4.09 %。
- 興富發與潤隆兩公司買下桃園青埔重劃區共 5,820 坪土地，一舉推升今年獵地金額 196.42 億元，創下興富發集團成立以來新高。另其看好首購族市場，2020 年下半年推出中小坪數商品，市場好光景將持續至少 3~4 年。
- 興富發台中「夢幻誠」基地 7,656 坪，規劃 7 棟 1674 戶；推出交屋優惠方案(2 房 38 萬起、3 房 58 萬起)，吸引大量投資客購買。
- 台中外圍房市買氣持續升溫，總價千萬以內的小坪數產品最受市場歡迎。總太集團旗下永福地產「洲際 W」擁 3,114 坪壯闊基地，規劃 46 項多元公設，其 600 坪獨棟休閒運動會館獲得 2019 A-design 大獎。
- 佛光山團體涉足房地產，包括和平萬壽開發公司以 5.78 億元標得高雄漢神百貨對面約 495.80 坪地上權案，拆算每坪地上權單價約 116.68 萬元。
- 御宿的汽車旅館，未來將與 Uber Eat 合作，配合 24 小時送餐服務，包括米其林等各式餐點都可以在 15 分鐘內送達，讓顧客不必出外就可品嚐美食。
- 台灣金聯預計打造長照 + 托兒中心複合式空間。

- 中華工程持股 23.51 %的京華城以 372 億元脫標，據了解京華城還要扣除負債、廠商違約賠償金、建物拆除費用等，因此入帳時間會落在 2020 年，目前還無法具體估計獲利和 EPS 貢獻度。
- 富士康廣告媒體集團接手經營金鑽咖啡，預估營收應可達到 2 億元，力拚損益兩平。目前有 13 家分店，未來將打造集咖啡、烘焙、餐盒與糕點於一身的新通路品牌，三年後不排除開放加盟。
- Boxful 迷你倉，2018 年的用戶中有 70 %是女性，年齡介於 22 到 35 歲，且 63 %是屬於租屋族。存放的物品 60 %是換季衣物，54 %為書籍，46 %是紀念物品。

基隆市
● 基隆市地王仍由廟口大四美百貨奪冠，2020 年公告土地現值每坪約為 171 萬元。

台北市
● 永福樓不堪每月 600 萬元租金而熄燈，之後 NET 進駐後月租金降至 320 萬左右。
● 復興南路店租行情每坪約 1.6 萬~1.8 萬元，地下室則每 2000~3000 元。
● 頂級辦公大樓大多傾向只租不賣，其中信義計畫區「南山廣場」頂樓每坪月租站上 5,000 元大關，由跨國企業輝瑞大藥廠租下。而元利建設位於信義計畫區的 D3 辦公開發案，確定採只租不售，將率先挑戰每坪月租 6,000 元的新紀錄。
● 南山廣場已有 Amazon、Facebook、勤業眾信（Deloitte）等國際知名廠商進駐。
● 今台北 101 大樓 20 樓租金也要 4,000 起跳，高樓層單坪有機會突破 5000 元。其中 20 樓最早有租金揭露的時間點是 2015 年 4 月，當時每月每坪租金 3038 元，而今年租金已經站上 4,000 元，漲幅近 32%，每年平均漲幅近 8%。
● 信義計畫區 A 辦多為企業或壽險業整棟所有，上半年成交價約每坪 160 萬元，不遜於區內中古豪宅成交價，再加上租金收益率遠高於豪宅，間接觸動部分素地、在建大樓，甚至成屋轉進商辦、豪辦市場。而信義計畫區整區租金從平均 1 坪 2,000 元到目前 1 坪 4,000 元，
● 南港輪胎「世界明珠」成交 1 坪 100 萬元，改寫南港辦公室的房價歷史。

<ul style="list-style-type: none"> ● 信義行政中心地上權案由南山人壽以最高投標權利金 159 億 8,100 萬元 得標，溢價率高達 60%，並取得 50 年 地上權，未來預估民間投資金額可達 300 億元 以上。
<ul style="list-style-type: none"> ● 佛光山寺買下的商辦位置在台北市松隆路上，五分埔商圈旁，拆算每坪單價約 87 萬元。
<ul style="list-style-type: none"> ● 台北市東區建議店面分割坪數不超過 50 坪、總租金每月不超過 100 萬元 會較好處理。
<ul style="list-style-type: none"> ● 2019 年 10 月信義計畫區「御之苑」12 樓戶，以總價 3.03 億元 成交，拆算車位單價落在 173.88 萬元；「贊泰花園」，總價落在 1.52 億元，拆算車位單價約為 155.33 萬元。
<ul style="list-style-type: none"> ● 北市許多區域房價都站上每坪百萬大關，僅大同、內湖等在 7 字頭，萬華、北投、南港、文山在 6 字頭。
<ul style="list-style-type: none"> ● 金聯中心購置住宅貸款統計資訊，近一年台北市電梯大樓住宅平均每戶鑑價約 2,773 萬元，核貸授信金額為 1811 萬元。
<ul style="list-style-type: none"> ● 平均單價最高的捷運末端站為淡水信義線的「象山站」及「台北 101/世貿站」，平均每坪住宅單價 81 萬。而平均單價最低的為同在淡水信義線的末端「淡水站」僅 21.1 萬。

新北市
<ul style="list-style-type: none"> ● 2020 年公告土地現值總額預計較 2019 年上漲 0.05 %，公告地價則較 2018 年上漲 1.12 %。 其中 2020 年新北市地王，由板信商業銀行雙子星總部大樓所在地連續第 11 度 蟬聯，公告土地現值為每平方公尺 71 萬元，換算每坪約 235 萬元；公告地價每平方公尺 14 萬 2,000 元，換算每坪約 47 萬元。
<ul style="list-style-type: none"> ● 新北市電梯大樓住宅平均鑑價 1330 萬元，核貸授信 915 萬。

桃園市
<ul style="list-style-type: none"> ● 八德擴大重劃區因 1 字頭 房價獲取首購族目光，區內屋齡 5 年內新成屋單價約 17 至 20 萬元，首購 3 房 車位總價僅約 650 至 800 萬元，再加上捷運建設話題，以及桃園市府預計在豐德路增設第二交流道，近期有不少新北民眾到重劃區購屋。
<ul style="list-style-type: none"> ● 相較於雙北的商辦行情，桃園商辦單價約僅台北市三分之一、新北市三分之二，預估全台自用以及置產型客戶在租金收益考量下，購置桃園商辦成為資金配置選項之一。
<ul style="list-style-type: none"> ● 中悅建設機構看準桃園商辦稀缺性和桃園國際門戶地位，近期也推出「中茂亞太中心」、「商貿中心 CBD」二案，規劃每單位 70-500 坪 頂級商辦。

台中市	
●	水滸經貿園區內大樓住宅推案每坪單價上看 65~70 萬元 ，未來該區域同類型土地成交價也有機會飆升到每坪 210~250 萬元 。
●	「 CBD 時代廣場 」被台銀人壽以 7.6 億元「打包」，興富發大賺 1.8 億元。法人預期，此次處分利益第四季可完成交割，對興富發的 EPS 貢獻達 0.15 元。
●	總太地產、皇普、順天、遠雄等上市櫃建商，第四季分別在北屯區、北區、南屯區、清水區推出大基地開發案，基地面積從 3,000 多坪至 6,000 坪不等，個案總戶數動輒近千戶、總銷在 50 億至百億之間，帶動台中大型社區時代的崛起。
●	達新公告將處分台灣大道舊廠的不動產，由於土地面積廣達 2,593 坪，且地點位在大遠百、新光三越間的精華地段，委託公開標售價格高達 72.35 億元，換算單價 279 萬元，其公告現值站上每坪 225 萬元。
●	2019 年各開發商於七期購地，成交金額累計超過 150 億元 ，交易面積逾 7,000 坪，也是近年來土地交易最暢旺的一年。
●	住宅土地交易最高單價，由大陸建設與厚生集團於 2014 年買下七期惠中路 1,095 坪土地創下，每坪成交單價 346.87 萬元 、總價 38 億元，目前已興建「麗格」豪宅案。
●	前 11 月土增稅較去年同期成長 26 億元 ，冠居六都，主因市地重劃的案子不少，帶動土地整併，且個案面積都不小，使不少大額稅款入帳。
●	鄰近七期的單元二、單元三重劃區，近年推出高總價豪墅產品。其中「八大苑」打造戶戶臨路、坐北朝南、獨門獨院的崗石花園別墅，每戶地坪 41 至 51 坪、總價 4,988 萬至 5,688 萬元 。
●	2019 年以來新成屋房價漲幅最大在東區，年增近 2 成 ，勝過 3 大屯區。台中東區受到鐵路阻隔，且屋齡高、房價基期低，現受惠鐵路高架化通車，以及百貨商場群聚、日本三井集團確定進駐開發，新成屋首度衝上 2 字頭 。
●	「寶輝秋紅谷」最新成交單價已飆到 97.2 萬元 、刷新台中豪宅新高紀錄。至於大陸建設「寶格」新成屋，則以每坪 84.6 萬元緊追在後。
●	「聯聚中雍大廈」站上 最貴商辦樓王寶座 ，頂樓每坪成交行情達 69.8 萬元 ；至於 最貴租金辦公大樓 ，則由「中信金控台中金融大樓」奪得，每坪月租達 1,200 元 。

台南市	
●	台南市重大道路建設投入逾 200 億元經費，使南科、新市、永康、安南與安平之間交通路網更便捷，連帶刺激 南科購屋圈擴大 。南科新貴過去多於善化、新市、永康一帶購屋，最近紛紛轉往 九份子重劃區 (總價約 1500 萬的透天別墅)、 5 期重劃區 (集合住宅)選購。

高雄市

- 過去長年房價走勢為市郊 1 字頭、市區 2 字頭，僅精華區段有 3 字頭行情，其 3 字頭行情多侷限在換屋與豪宅等特殊物件，目前仍未曾有首購宅可站穩 3 字頭房價。然而近期位於美術館地區出現包含「美術館 1 號」與「京城青海 LINE」等 2~3 房小宅，預估開價突破 3 字頭。
- 住宅不分類型每坪成交單價從 17.84 萬元下滑至 17.61 萬元，其中公寓住宅從每坪 12.13 萬元上揚至 12.48 萬元，套房產品每坪從 14.19 萬元下滑至 13.34 萬元。今年首季每周過戶維持在 160~170 戶間，但從第 2 季開始出現下滑，第 3~4 季平均僅在 140 戶。
- 最貴辦公室租金在「京城企業總部」、「中鋼總部大樓」，每坪月租 1,000~1,200 元。

投資台灣

- 國際企業陸續插旗，Google、微軟、亞馬遜、Facebook 持續擴充對台灣的投資比例，對於辦公室面積需求也持續擴大。
- 亞洲塑膠地磚代工廠美喆-KY (8466) 回台投資，預計取得台南市安南區科工段 82 地號土地，金額約 4.43 億元。美喆近年持續提升自動化生產效益、以及擴大外銷 ODM 與自有品牌業務，預計新廠完工投入生產後可有效發揮台灣、中國生產基地彈性接單能力。
- 不動產投資因國外投資部分已經緊繃，壽險業資金理應要導入公共建設，但公共建設投資目前胃納量不足。若選擇投入不動產項目，則須達金管會要求的收益率(2.345%)、即時利用率，以及流動性。
- 因可進行危老都更改建，土地持分愈大的老宅愈搶手，而多數投資客在改建前多會出租先獲取收益，但購買老宅，須有充足自備款。而屋齡 40 年以上老屋，比同區 10 年中古屋至少便宜三成以上，有些甚至為一半價格。目前銀行對屋齡超過 30 年以上的老宅，貸款成數多會比一般住宅降低一成到二成，最終貸款成數可能低於六成。
- 台北雙子星(預計 2026 年完工) 除不可興建住宅外，將規劃辦公室、商場、飯店、停車空間等商業設施。其總投資金額 606 億元，扣除政府委建約 150 億元，另外 450 億元中銀行聯貸 270 億元約為六成，其餘 180 億元由藍天電腦和宏匯分別出資五成。

● 「2019/2020 年亞太區裝修成本」

辦公室每坪裝修成本約 9.69 萬元，較去年同期增加 4.2 %。

其中東京每坪近 18.6 萬元、香港每坪裝修成本 13.11 萬元、上海 9.27 萬元、北京 8.93 萬元，若以開放裝修方式，平均裝修成本可便宜約 23 %。

而建築工程占總體裝修成本達 46 %，機電工程則約占 1/3。

- 目前營建成本漲幅驚人，以一般樓高 15 層、地下 2 層的住宅大樓來說，在高雄市去年發包成本每坪約 8 萬元左右，目前已漲至 10 萬 5 千元到 11 萬元間。

營建股	稅後淨利 今年前 3 季	ROA 今年前 3 季	ROE 今年前 3 季	稅後 EPS 今年前 3 季	EPS 去年
華固(2548)	18.4 %	7.82 %	19.4 %	11.15 元	3.12 元
遠雄(5522)	14.2 %	2.61 %	5.12 %	2.59 元	2.42 元
潤泰新(9945)	86.2 %	9.09 %	17.5 %	10.66 元	7.22 元
長虹(5534)	33.7 %	7.49 %	13 %	7.48 元	14.34 元
冠德(2520)	7.49 %	1.28 %	5.05 %	1.00 元	1.03 元
宏普(2536)	19.2 %	2.36 %	3.61 %	1.27 元	1.34 元
興富發(2542)	12.5 %	1.56 %	5.74 %	2.06 元	6.01 元
京城(2524)	30.8 %	3.4 %	9.58 %	3.08 元	1.29 元
華友聯(1436)	3.83 %	0.31 %	1.09 %	0.29 元	4.48 元
隆大(5519)	14.5 %	4.63 %	10.5 %	2.01 元	19.46 元

➤ 「台商回流投資方案」帶動土地廠房需求增溫，加上交屋旺季、新台幣升值等多重題材發酵，2019 年底前營建資產股有機會吸引防禦性投資人買盤挹注。

➤ 進行建設公司評價尚需衡量其庫存土地總價、預計總銷額及入帳時間等。

REITs
<ul style="list-style-type: none"> ● 股權型：購買不動產，主要獲得租金收益。 群益道瓊美國地產 ETF (00714) 國泰一號 2018 報酬率 12.1 %、殖利率 3.1 %。 新光一號 2018 報酬率 4.3 %、殖利率 2.5 %。 富邦二號 2018 報酬率 10.8 %、殖利率 3.1%。
<ul style="list-style-type: none"> ● 抵押貸款型：受利率影響大，比股權型 ETF 有更高的配息，但風險集中。 復華 FH 富時不動產 ETF (00712)

- REITs 因具有收益穩定度高的優勢，今年來獲市場青睞，其中富時全球不動產指數上漲近 18 %，但須注意其淨值的漲跌。
- 可留意具低利環境，且評價便宜的亞太 REITs。其中看好工業倉儲、辦公室、保健看護等相關 REITs 標的。
- 台灣 REITs 淨值波動度並不會比一般股票低，但每年配息變動不大。

稅務

- 財政部公布今年稅收累積 1 至 11 月共 2 兆 3259 億元，年增 2.9 %。
- 個人持有房地遭到法院拍賣，依規定須主動申報房地合一稅，但可按較低的 20 % 稅率課稅。
即非自願出售房地，且原因在財政部所公告的六大情形之一：遭公司調職或解僱、遭到鄰地越界、遭強制執行、家庭成員遭遇重大疾病或事故、遭遇家暴、共有房地出售等，可適用 20 % 稅率。
- 如果贈與不動產給他人，中間移轉所產生的土地增值稅、契稅，依法應由受贈人繳納，如果贈與人代為繳納，則等同為他人承擔債務，將被國稅局視為贈與，代繳的稅費將併入贈與總額課稅。

六都發展

台北市

推案量以北投區推案量最大，最少的是松山區。
因房價高生活不易，導致近年人口明顯外移，今年前 10 個月淨移出人口數逼近 2.5 萬人，更創下 18 年來新高。
稅籍住宅平均屋齡 34.6 年為六都最老。
在南港地區有資產的國產建材實業、國揚、工信等，具有潛在的開發價值。

新北市

北台灣新建案推案量最大的是新北市，以板橋、新莊、三重最旺。
新北央北重劃區、土城暫緩發展區、新莊頭前與副都心重劃區、板橋江翠北側重劃區、淡水淡海新市鎮為新北市重點發展區域。
市政府積極打造新莊副都心成為下一個信義計劃區，包括台灣電影文化園區、AU 捷運商城、國際創新園區等多項重大建設，都將在 2020 年陸續完工。
捷運環狀線第一階段通車段的起點為新店大坪林站，終點至新北產業園區站。沿線新店、中和、板橋、新莊等四區都是移居熱區。

桃園市

機場捷運 A19 站附近除華泰名品城購物中心、桃園國際棒球場外，未來預計尚有亞洲矽谷中心、桃園會展中心、觀光旅館及桃園市立美術館等開發建設。
經國重劃區規劃佔地面積共有 29 公頃，其中 9 公頃的商業區，未來將成為桃園最大商辦供給區。不少知名國際台商有廣達電腦、亞旭電腦、迅得機械、迎廣科技、南俊國際等陸續進駐，投資金額近 500 億元。
桃園工業產值 1 年約 3 兆元，為六都工業產值第一名，目前約有 1 萬 2,000 家工廠落腳桃園，電子業等產業供應鏈相當完整。

台中市

水湳經貿園區智慧停車場、水資源回收中心及中央公園已正式啟用，未來還有綠美圖、中臺灣電影中心、水湳國際會展中心、智慧營運中心及水湳轉運中心等重大公共工程陸續興建完成，未來發展相當可期。

單元二、單元三重劃區低密度、低建蔽、低容積，被封為七期的後花園。

台中高鐵站特區被視為台中市副都心，國泰人壽物流共和國、新光人壽台中傑仕堡等相繼開發，附近還有吸引力生活事業旗下「ATT 4 FUN」購物中心百億投資案。

台南市

台南市政府與國產署，將合作進行**東區平實營區與安平古堡段**，合計約 1.2 萬坪的營區土地**都市更新案**。其分別透過權利變換、地上權的開發方式，提供公營住宅及公用停車位。

高雄市

一功營造與法商迪卡儂於**亞洲新灣區**共同投資 4 億元，打造南台灣最大消費兼休閒運動商場「迪卡儂亞灣旗艦店」，其占地 4000 坪，規劃興建 3 層樓大型運動商場(賣場面積近 2000 坪)，另有汽車停車位 337 個、機車停車位 180 個，預計 2020 年底完工，可創 200 個就業機會。

公共建設

● 台北大龍市場重建

公有大龍市場大樓因被鑑定為含高氯離子建築物，規劃其原地重建。改建案從民國 2016 年動工，規劃新台幣 14 億元，興建地下 4 層、地上 13 層新大樓。

新大樓的一樓由原本市場攤商進駐，2 樓至 5 樓為北市環保局等單位使用，並設置居民活動中心和老人日照服務中心等，6 樓以上則為國宅，共 96 戶，此案也是首例海砂屋重建之公辦都更案。

● 桃園會展中心

基地面積約 2.87 公頃，興建總樓地板面積 7 萬 6,120 平方公尺，地上 4 層、地下 2 層的建物。其興建總經費約為 41 億元(工程費約 37 億元)，由經濟部國際貿易局編列預算。

桃園會展中心可提供 600 個展覽席次、以及容納約 2,000 人的國際會議廳，完成後將與台北南港展覽館與台北世界貿易中心形成互補效應。

- **高雄路竹傳統產業園區**

經濟部宣布，將在北高雄螺絲產業聚落闢建 100 公頃傳統產業園區，全案由台糖提供土地，工業局負責開發，包括完成環評及公共設施，預定二年內要完成。同時感受到中小企業與銀行談貸款不易，融資年息可能高達 3%或 4%，中央也決定全力協助，將原本 200 億元融資基金擴大五倍到 1,000 億元，3%年息由政府負擔一半，企業負擔一半只要 1.5%。

- **高雄火車站站東舊宿舍區都更案**

土地面積約 2.7744 公頃，屬第二種特定商業區，北側緊鄰地下化綠道及 71 期重劃區。而 71 期重劃區以高雄車站站體為核心，周邊有後驛、建國、長明、高醫大等商圈，具有開發效益。