

商用不動產趨勢與案例

Presentation by:

信義全球資產管理公司

專案經理 蕭信余
+886-922-900-635
+886-2-2758-5880
s274502@sinyi.com.tw

資深協理 歐人彰
+886-937-197-978
+886-2-2729-8800#3310
howard.ou@sinyi.com.tw

2019/4/1

簡報 大綱

- 一、商用不動產概念與種類
- 二、總體經濟環境
- 三、不動產投資信託基金(REITs)
- 四、臺北主要商用不動產市場
- 五、2019年的商用不動產趨勢
- 六、結論



1

商用不動產

何謂商用不動產？



辦公大樓



零售百貨



旅館



廠辦大樓

具「租金收益」或「資本利得」之不動產



土地



醫院



休閒產品



其他（宿舍、住宅等）

商用不動產類型

辦公



- 一般常用商辦、純辦、寫字樓、辦公樓等不同稱呼。慣用A、B、C分級分類。
- A級以上的辦公室通常集中在少數的機構法人手中，因此以出租居多，較少轉手。
- 辦公室出租各地習慣不同（面積是否含公設，或租金的單位）。

廠辦



- 一般指在工業區土地上做辦公室使用的大樓。使用用途的限制多，價格相對較低。
- 目前廠辦集中在內科西湖、文德、舊宗，另位於新北市的新店、中和、汐止等。
- 一般廠辦大樓可能會有卸貨碼頭、機電房等，甚至有些已建置生產線於內。

零售



- 有沿街型商店街、百貨公司、量販店、購物中心等。
- 零售業的租金高低落差大，因不同業種及坪效差異大。
- 以百貨公司而言，新光、SOGO及遠東就佔了一半以上的市佔率。
- 零售商場的租金習慣採用包底抽成制度。

旅館



- 分國際觀光旅館、一般觀光旅館、一般旅館、民宿等四類。
- 旅館類一般可分為『旅館業包租』及『開發商委託經營』兩大類。
- 旅館業包租的租金除了一般像辦公大樓以坪計算外，有時也會採用包底抽成制度。

商用不動產市場

商用市場

經營者

商場、旅館業者

投資人

壽險業、外資機構

開發商

建設、營造公司

地主

民間、政府單位

交易模式

仲介

買賣仲介

租賃仲介

標售

所有權標售

地上權標售

債權標售

法拍

土地開發

協議合建

聯合開發

都市更新

BOT

商用不動產策略

售後回租

- 不動產所有權人因資金需求，將所有權移轉予買方，但附帶向買方承租該標的，以取得在原址繼續使用的權利。
- 買方可取得具有穩定收益的商用不動產標的，且許多回租的原所有權人為科技業。



舊樓活化

- 老舊之商用不動產如辦公大樓重新規劃用途並予以改建，使閒置或老舊的建築物獲得最佳最有效利用。
- 由於辦公大樓位置普遍位於交通便捷之市中心區，因此近期時常將B級辦公改建為商務旅館。



商用不動產策略

設定地上權

- 地上權一般為原所有權人在不願出售土地之前提下，而為土地開發之變通方式，通常開發為商用不動產居多。部分地上權產品亦將使用權分割後出售。
- 地上權一般通常年期為50年，或可延長一次至70年。



不動產證券化

- 不動產證券化可分為投資證券化 (REITs) 及資產證券化 (REATs) 兩大類。
- 證券化的目的除了可增加流通性及處分管道外，也可以解決所有權人複雜時，但要作為單一經營管理之使用工具。

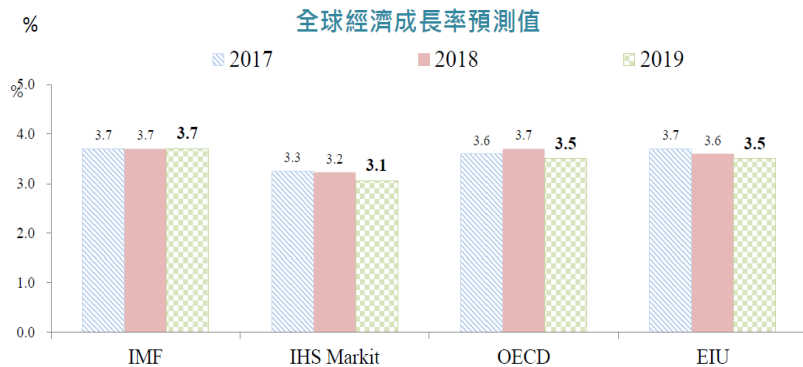


2

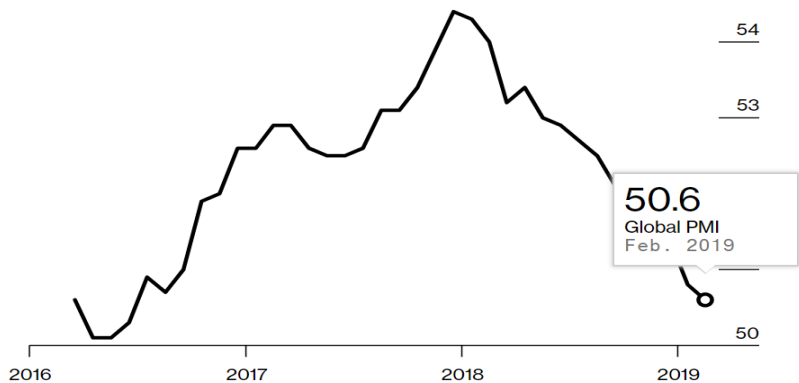
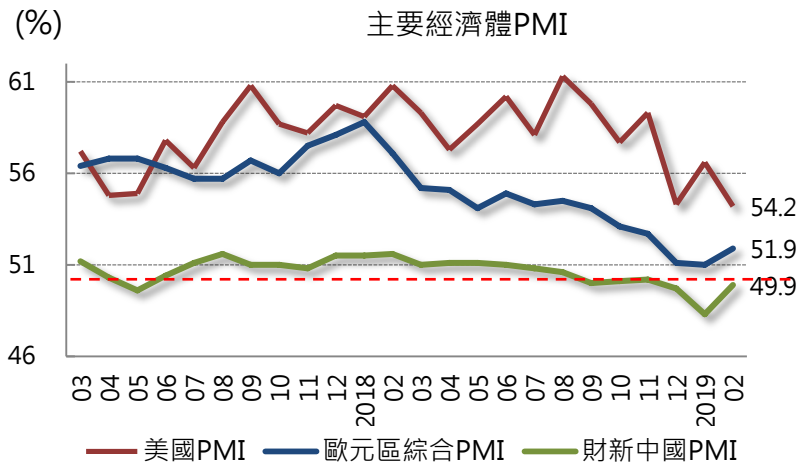
總體經濟

全球經濟趨勢

- 由於美中貿易爭端，影響投資信心。
- 美國Fed逐步升息，以及縮表議題。造成新興國家資金外流。
- 多數經濟預測機構預估今年全球經濟成長力道將放緩。



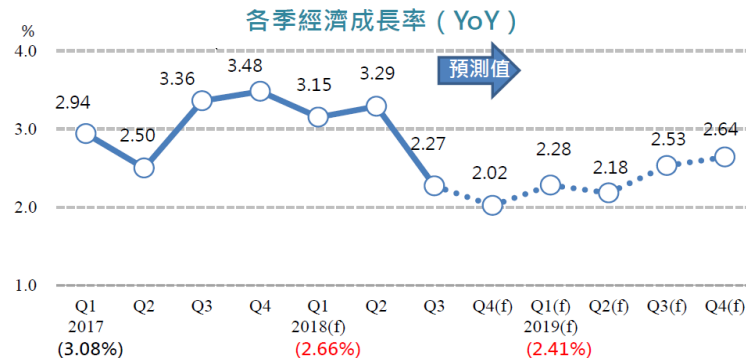
資料來源：1.IMF, *World Economic Outlook*, Oct. 9, 2018.
 2.IHS Markit, *World Overview*, Nov. 15, 2018.
 3.OECD, *Economic Outlook*, Nov. 21, 2018.
 4.EIU, *Global Outlook Summary*, Nov. 14, 2018.



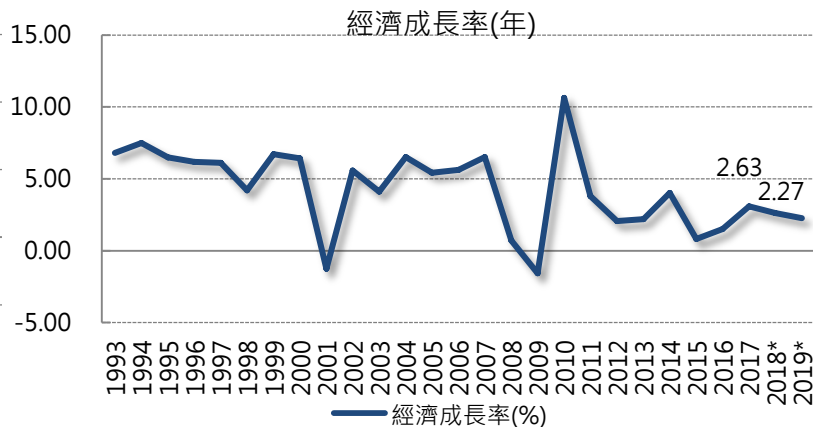
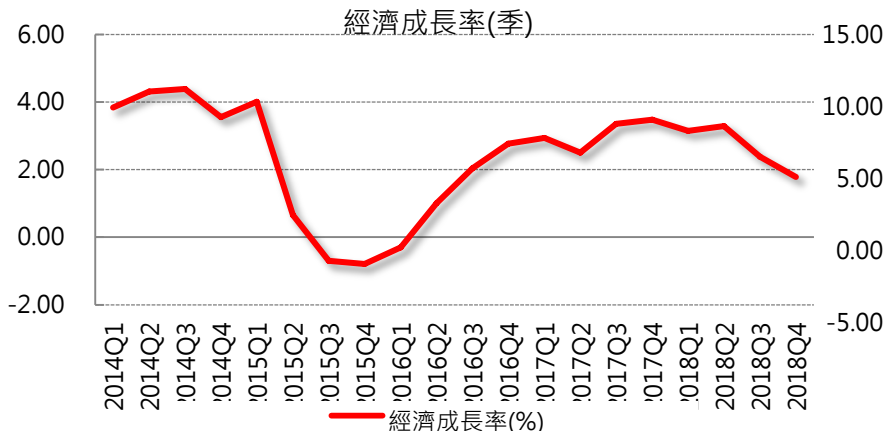
資料來源：Bloomberg

國內經濟成長率

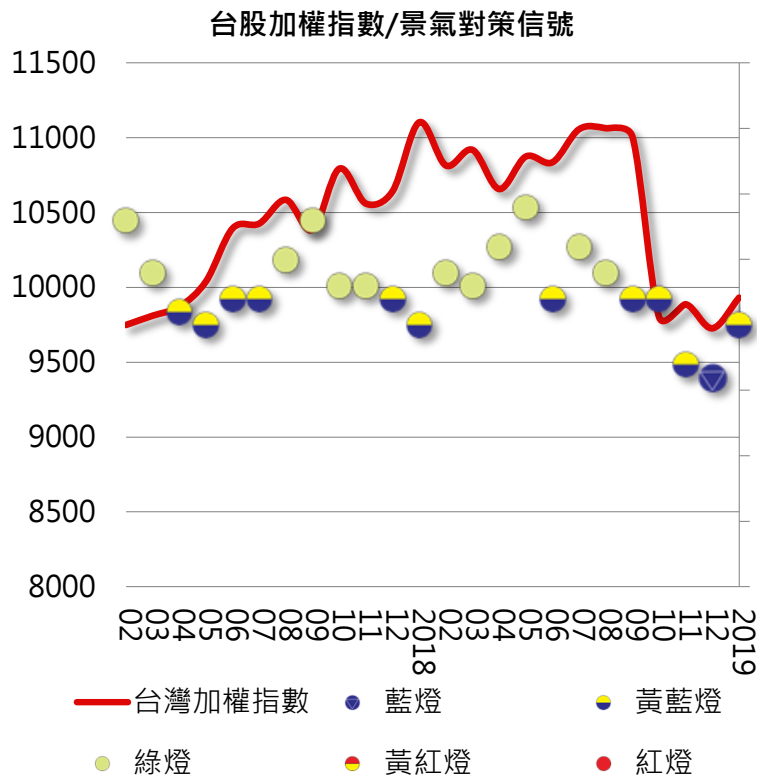
- 國內經濟成長趨緩。
- 主計總處初步統計2018經濟成長率
2.63%，預測2019年經濟成長率
2.27%。



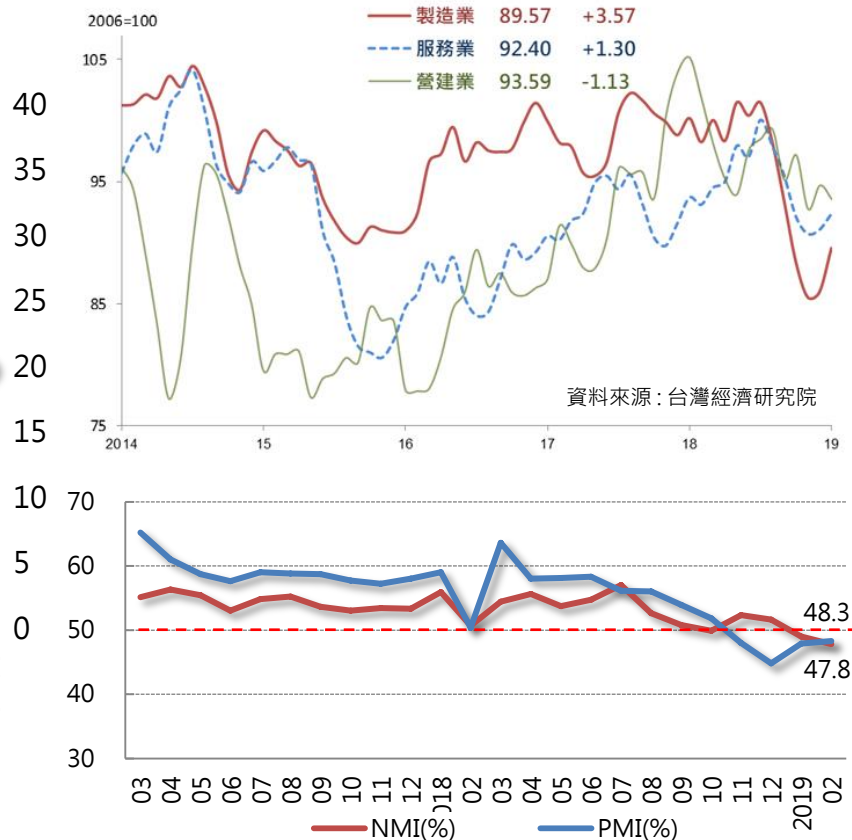
資料來源：行政院主計總處，2018年11月30日。



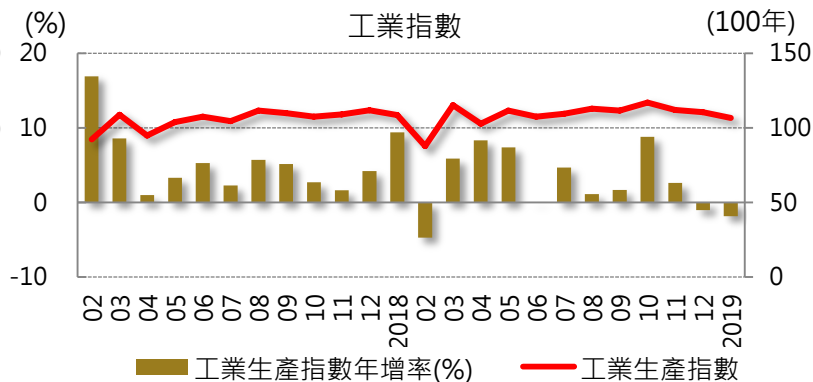
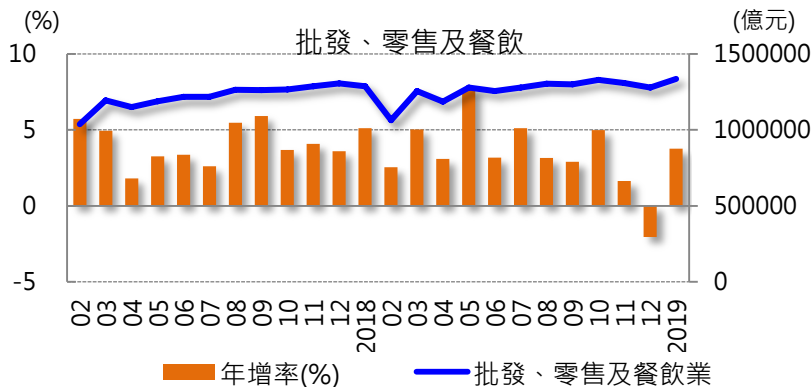
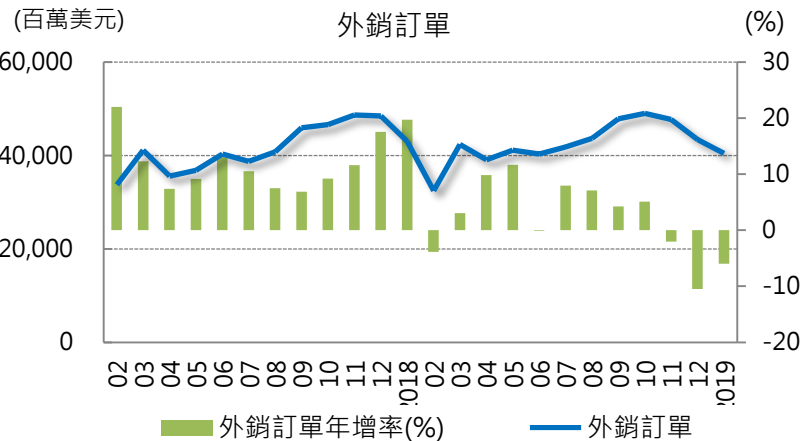
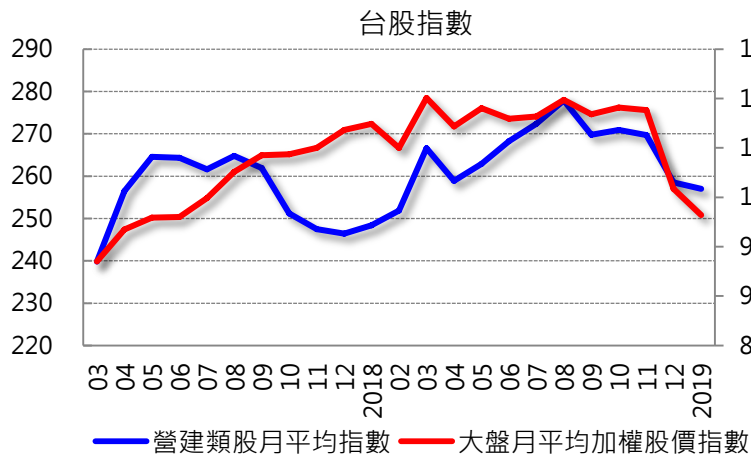
國內經濟指標趨緩



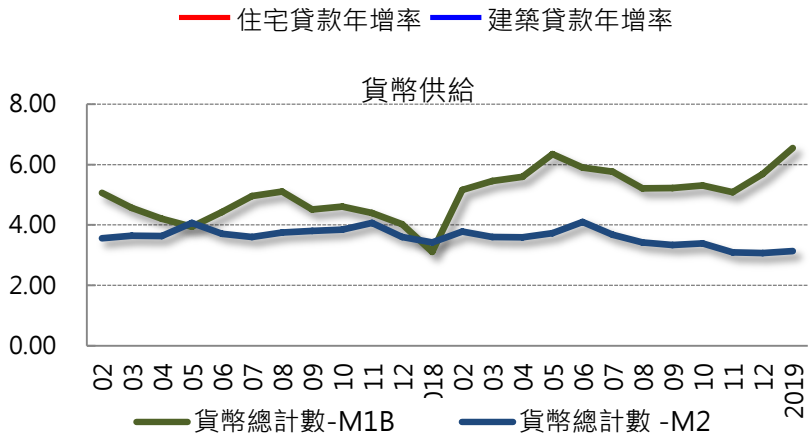
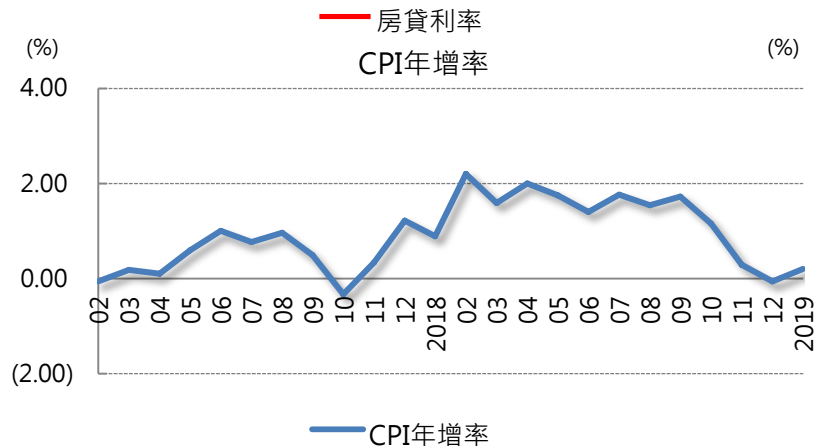
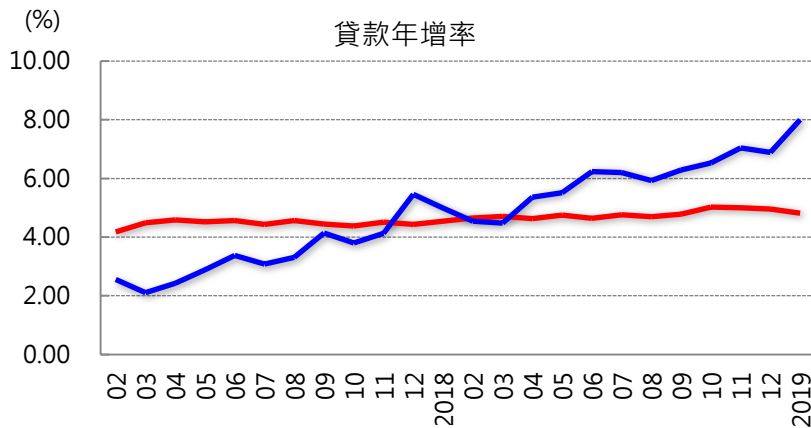
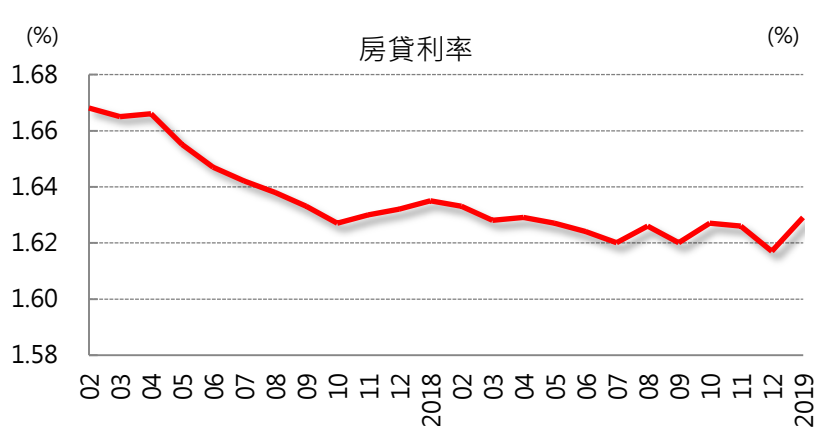
營業氣候測驗點(2019年1月)



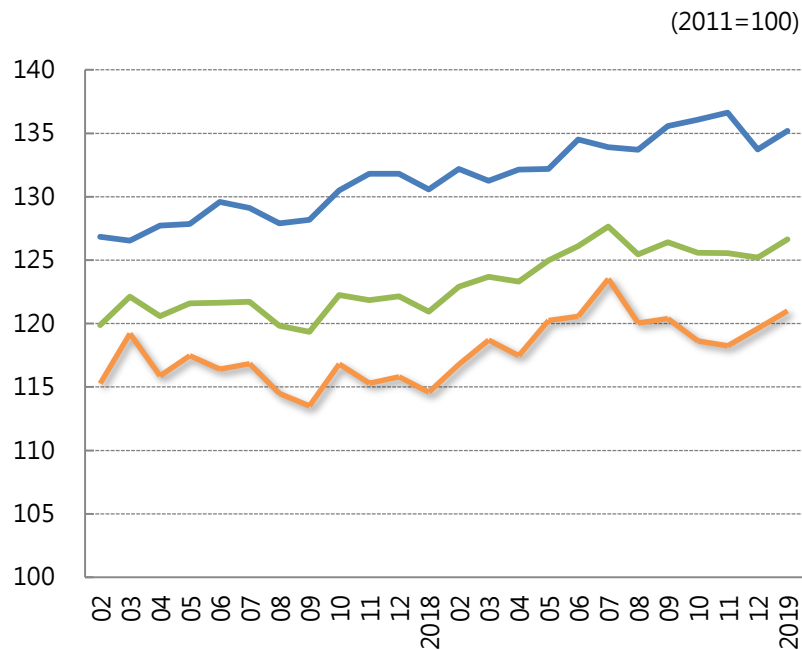
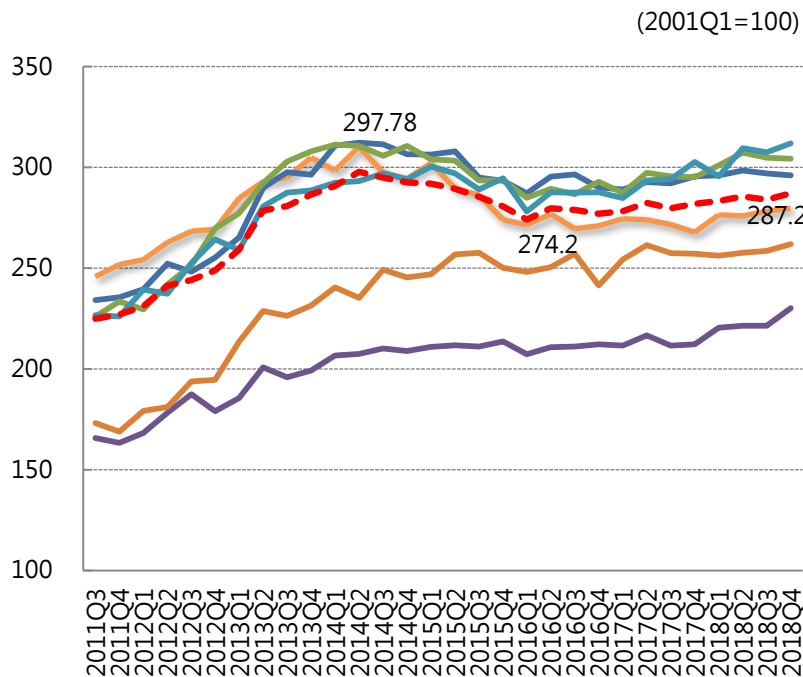
經濟指標



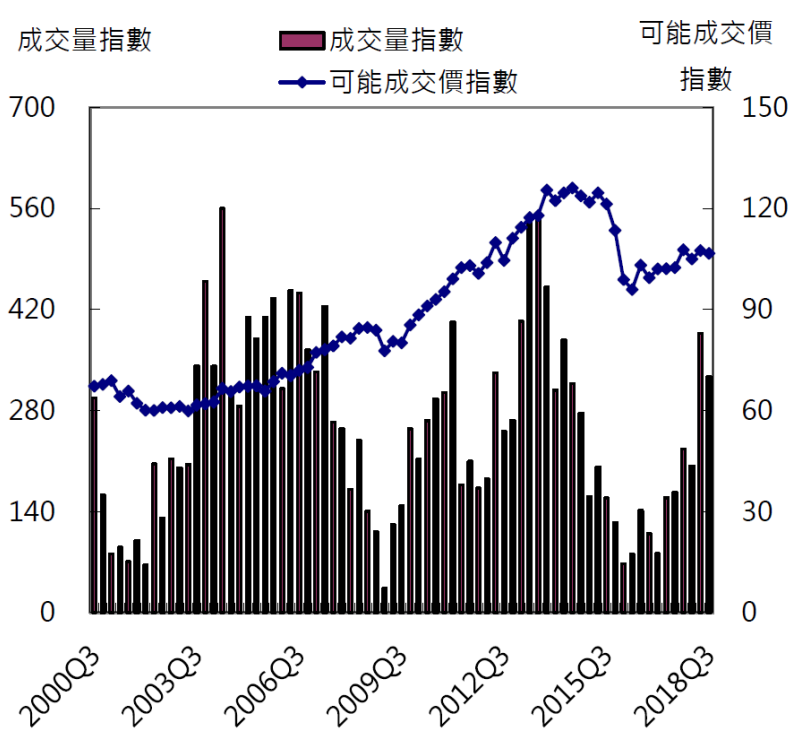
金融指標



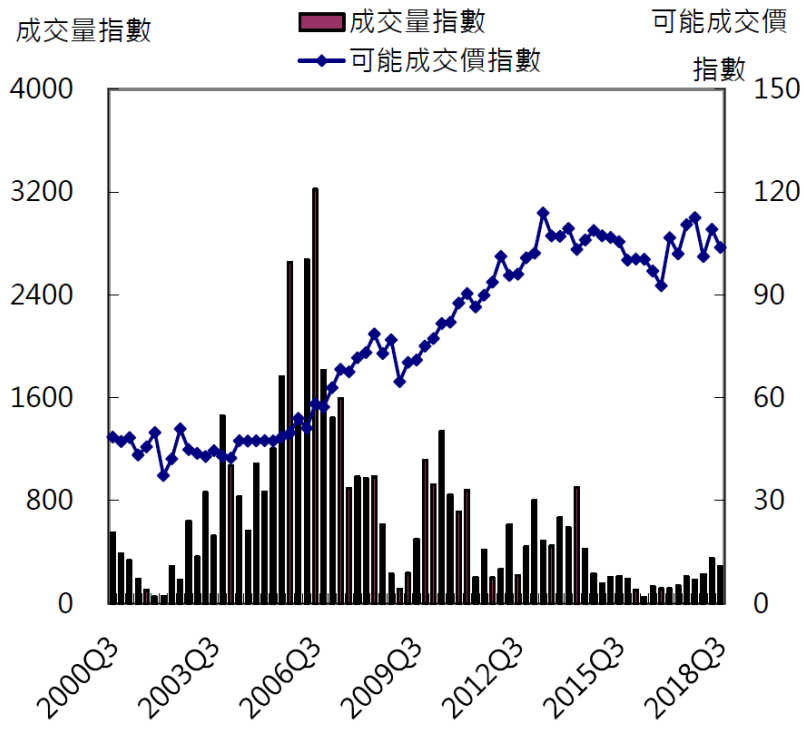
信義房價指數



國泰房地產指數

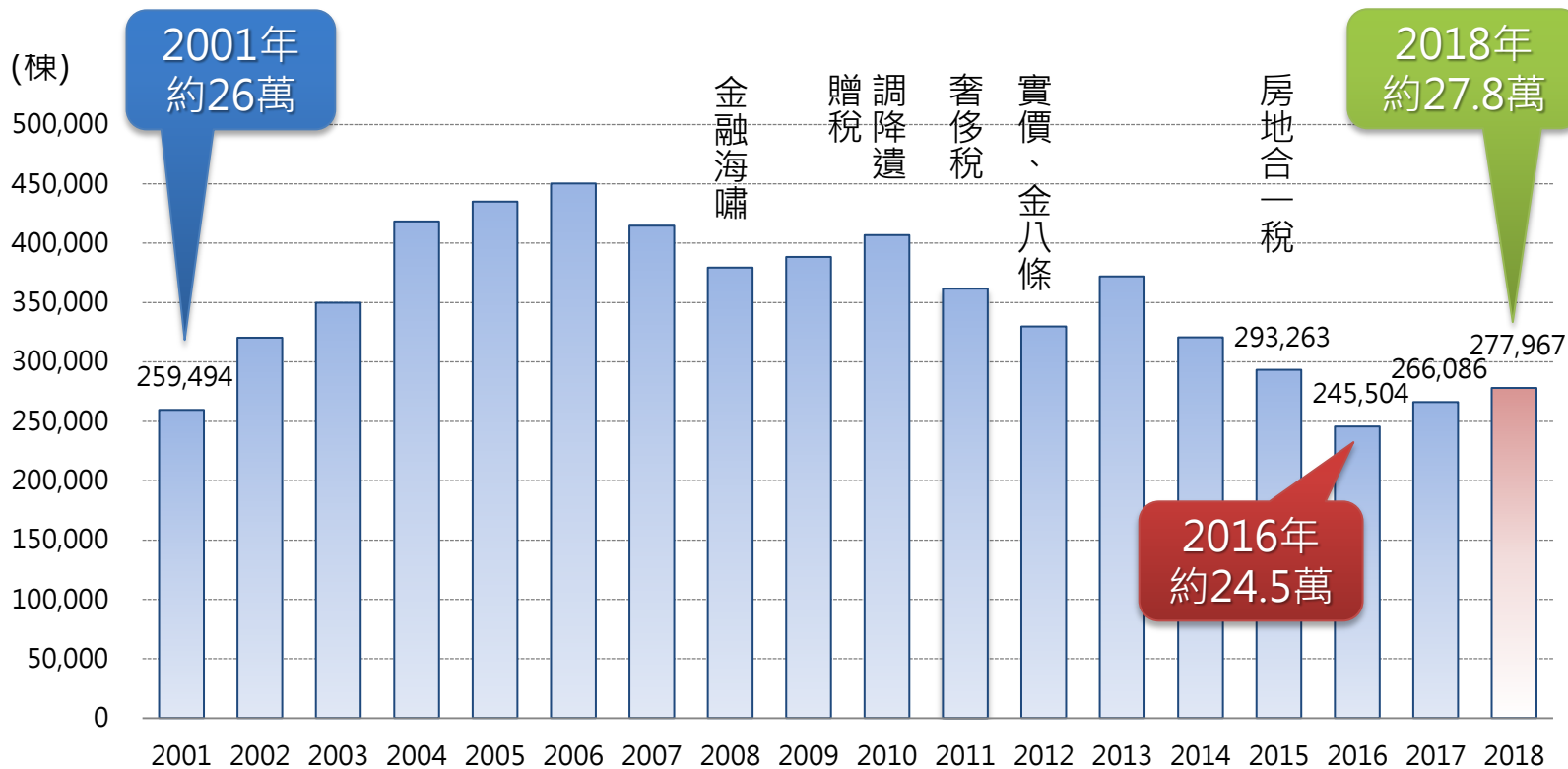


全國價量指數趨勢圖(季)



台北市價量指數趨勢圖(季)

歷年買賣移轉棟數



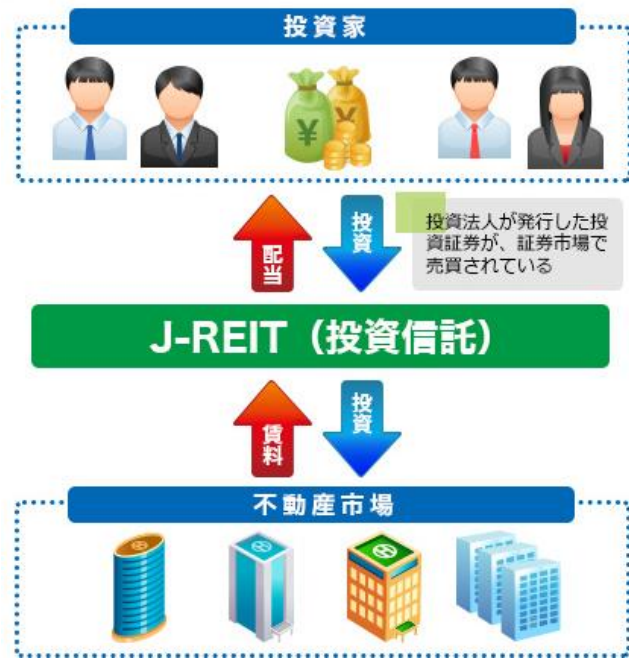
3

不動產

投資信託基金

不動產投資信託

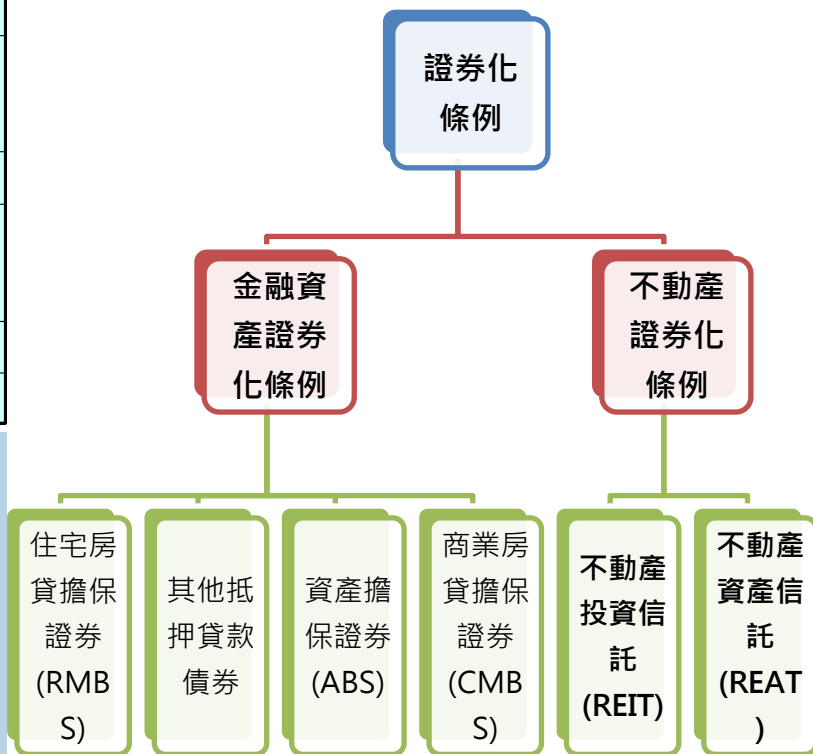
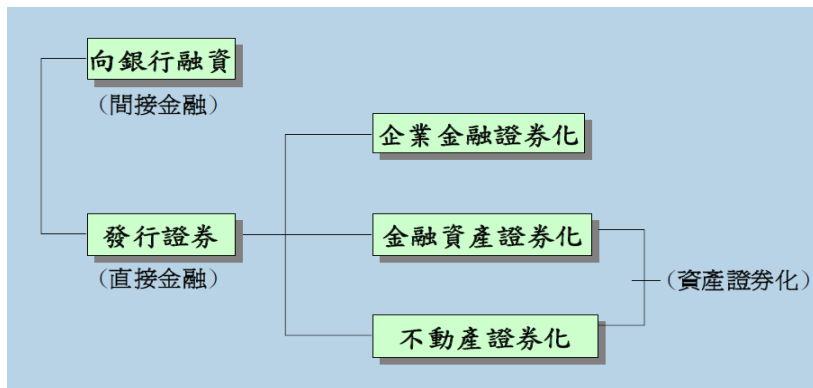
- ❑ 「不動產投資信託」REIT(Real Estate Investment Trust)，以發行受益憑證方式銷售給投資大眾。投資概念類似共同基金，為結合投資大眾資金，投資於各種行業的房地產。
- ❑ 類似共同基金的型式運作，募集資金後投資不動產。日、新、港及我國為集合投資計畫，以共同基金架構運作而將投資標的擴及不動產。而美、英、德為公司法人組織。
- ❑ 不動產投資信託主要收益來自於租金與房地產價格。
- ❑ 集中市場掛牌交易，交易方式與股票相同，流動性佳，投資人較少的投資金額，參與商用不動產的投資機會。



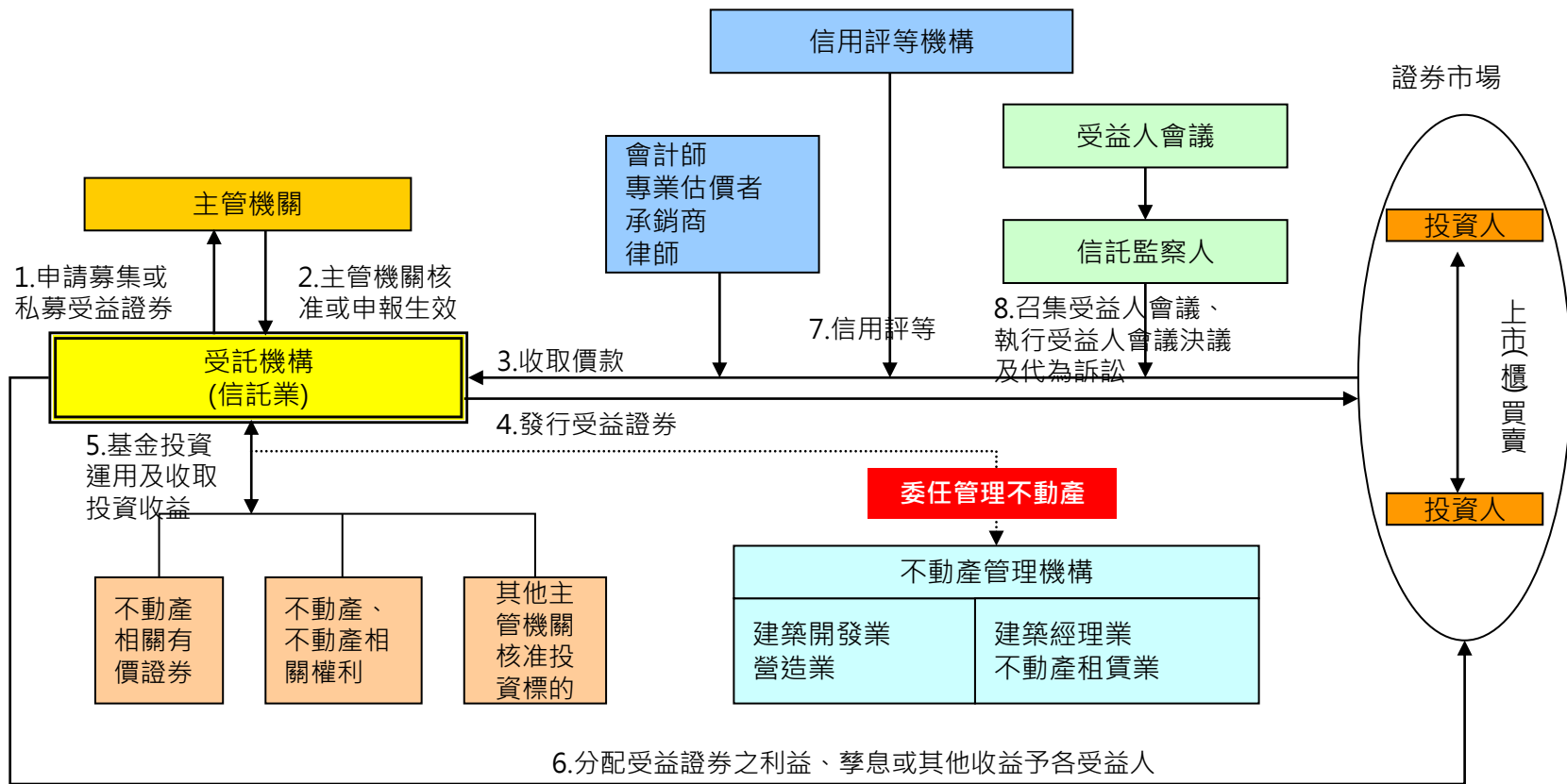
資料來源：<http://en.japan-reit.com/list/rimawari/>

國內不動產證券

項 目		取得資金方式
傳統（企業金融）證券化		公司發行股票、公司債券等流通性強的金融商品，以取代傳統金融機構之短期融資與長期貸款。
資產證券化	債權證券化（金融資產）	不動產抵押貸款債權證券化
		其他消費性債權證券化（汽車貸款、租賃租金、信用卡債權、應收帳款、對中小企業放款等）
	不動產證券化	不動產投資信託（REIT）
		不動產資產信託（REAT）



不動產投資信託流程(REIT)



信託、不動產管理管理機構

受託機構

➤經營管理不動產投資信託基金

- 經營不動產投資信託基金
- 執行信託財產交易之代理人
- 基金資產之管理、取得及處分有決定權，並應自本基金成立之日起運用本基金，得委任及指示不動產管理機構協助受託機構進行本基金之管理。
- 信託財產作成經會計師查核簽證
- 返還信託資金及收益分配、扣繳義務。
- 利益迴避
- 保密義務

不動產管理機構

➤基金資產管理及不動產管理之服務

市場分析	基金管理	標的管理
•市場行銷作業 •市場調查及報告	•工作計畫及預算 •例行性報告 •資金淨資產價值	•不動產租賃作業 •契約管理作業
•投資分析報告 •融資作業	•投資策略擬定 •閒置資金運用	•不動產修繕維護
•不動產取得作業 •不動產處分作業	•租金管理作業 •請款作業	•其它作業：租戶意見、風險管理

投資REITs優缺點

- ✓ 具備收益穩定(每年分配信託利益)、抗通膨效果。
- ✓ 具有稅賦優惠(回收免徵證交稅、分離課稅10%)。
- ✓ 股價波動率低於科技股、小型股與新興市場股價指數。
- ✓ 小額投資標的，流動性、變現性優於持有不動產。
- ✓ 專業操盤、多樣化不動產投資，具備分散投資風險。
- ✓ 中長期報酬率優於部分股市與債市收益。
- X 投資風險-投資風險(流動性)、變動風險(景氣變動)、管理風險(經營)等。

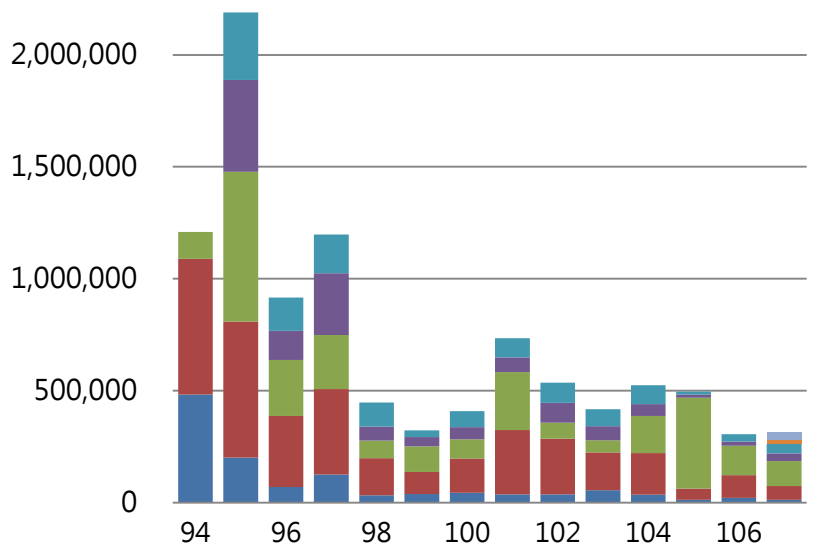
台灣現有REITs

證券	富邦一號	國泰一號	新光一號	富邦二號	國泰二號	圓滿一號	樂富一號
上市日期	94/3/10	94/10/3	94/12/26	95/4/13	95/10/13	107/6/15	107/11/30
發行規模	58.3億	139.3億	113億	73億	72億	30億	105.8億
受託機構	台灣土銀	台灣土銀	兆豐銀	台灣土銀	兆豐銀	王道銀	京城銀
管理機構	富邦建經	國泰建經	新昕國際	富邦建經	國泰建經	信義全球	晶華公寓
初始投資標的	富邦人壽、 富邦中山、 富邦天母、 潤泰中崙	台北中華、 台北西門、 喜來登飯店	台南新光 三越、天 母傑仕堡、 新光國際、 台証金融	潤泰中崙、 富邦民生、 富邦內湖	民生商業、 世界大樓、 安和商業	板信銀行 家、台南 FOCUS時 尚廣場	台茂購物 中心、大 都市國際

不動產證券市場

➤ 歷年成交量

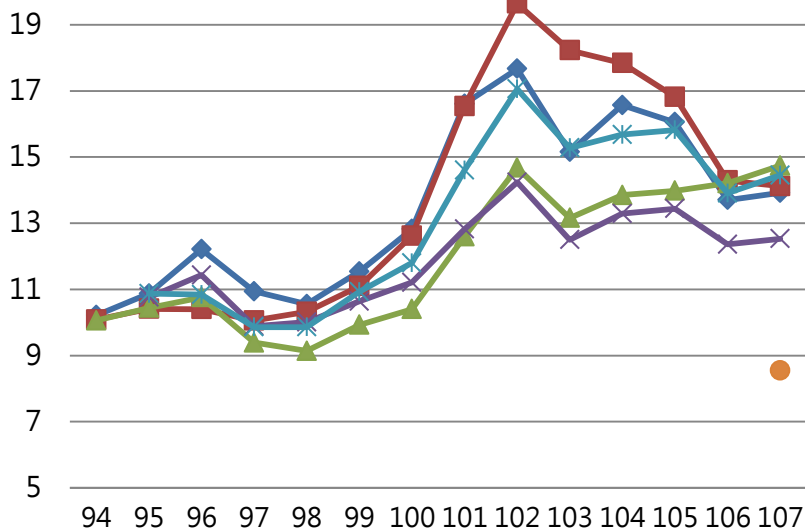
(千股)



■ 土銀富邦R1 ■ 土銀國泰R1 ■ 兆豐新光R1 ■ 土銀富邦R2
 ■ 兆豐國泰R2 ■ 圓滿一號 ■ 樂富一號

➤ 歷年成交價

(元)

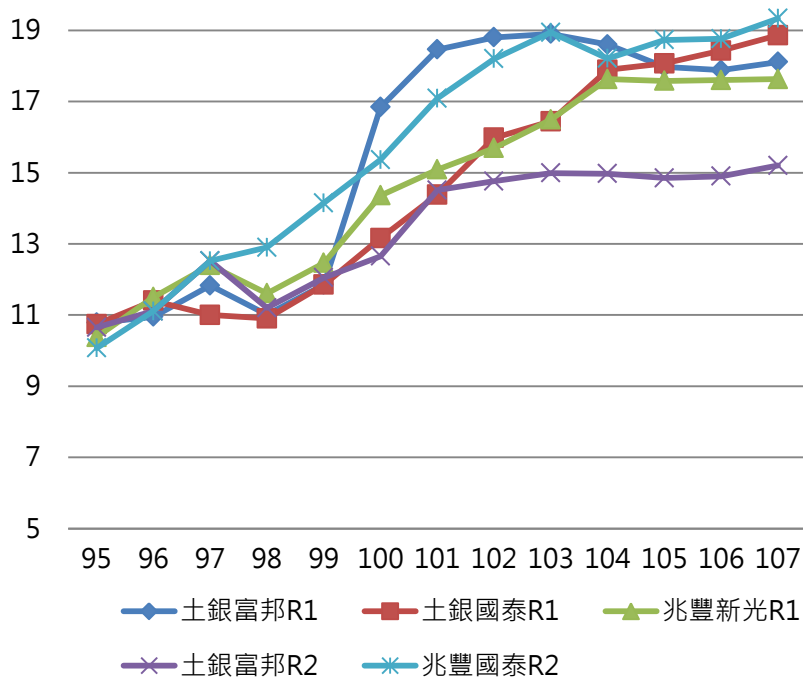


◆ 土銀富邦R1 ■ 土銀國泰R1 ▲ 兆豐新光R1
 ✕ 土銀富邦R2 ✕ 兆豐國泰R2 ● 圓滿一號

不動產證券市場

➤ 歷年淨值

(元)



➤ 歷年殖利率

年度	土銀富邦R1	土銀國泰R1	兆豐新光R1	土銀富邦R2	兆豐國泰R2
2007	3.71%	3.99%	3.51%	4.19%	2.65%
2008	4.20%	4.33%	4.20%	4.12%	4.21%
2009	4.20%	4.64%	4.28%	2.20%	4.23%
2010	3.89%	4.00%	3.77%	4.04%	3.49%
2011	3.44%	3.53%	3.67%	3.32%	3.66%
2012	3.05%	2.82%	3.06%	2.89%	2.92%
2013	2.42%	2.46%	2.41%	2.63%	2.51%
2014	3.82%	2.79%	2.81%	3.09%	2.82%
2015	3.84%	2.93%	2.65%	2.98%	2.84%
2016	2.80%	2.77%	2.66%	2.95%	2.72%
2017	2.98%	3.13%	2.43%	3.08%	3.13%
2018	2.91%	3.10%	2.52%	3.05%	3.00%

備註：以該年收盤平均股價計算

已清算REITs基本資料

REITS	上市日期	處分年度	受託機構	不動產管理機構	初始規模	處分金額	信用評等	持有標的
三鼎 01005T	95/6/26	2012	台新國際商業銀行股份有限公司	誠品股份有限公司	38.5億元	90.57億	twA-/穩定/twA-2	前瞻21、香檳大樓、誠品物流
基泰之星 01006T	95/8/14	2012	臺灣土地銀行股份有限公司	宜陸開發股份有限公司	24.7億	33.30億	twA-3/穩定/twBBB	世紀羅浮、大湖商旅
駿馬一號 01008T	96/5/15	2014	兆豐國際商業銀行股份有限公司	台嘉國際股份有限公司	42.8億	83.54億	twA/穩定/twA-2	國產實業、中鼎大樓、漢偉資訊



圖資來源：GOOGLE

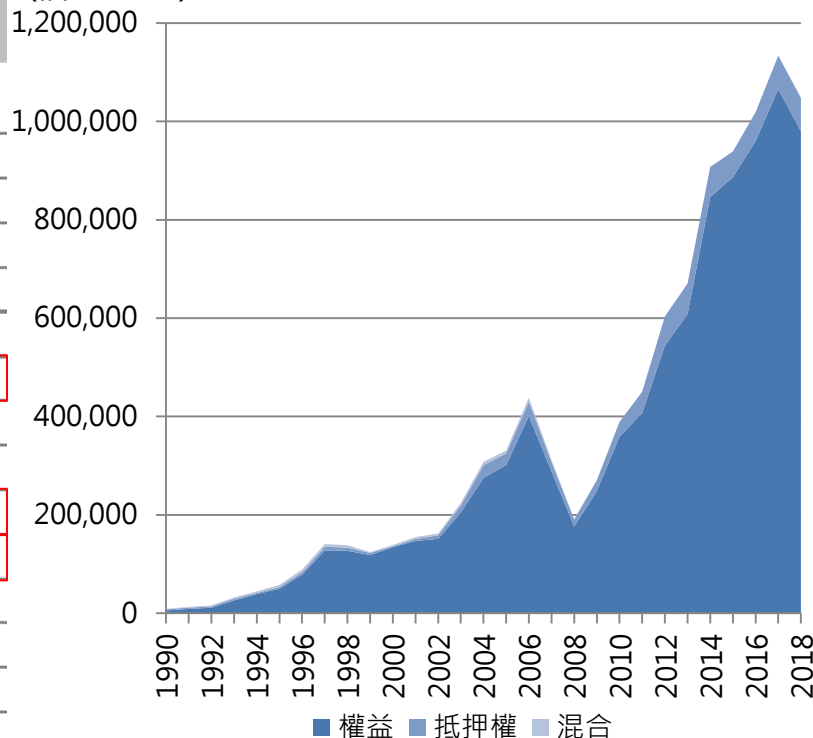
美國REITs

Sector Breakdown

	FTSE Nareit All Equity REITs		
Property Sector	No. of Cons	Net MCap (USDm)	Wgt %
Commercial	-	-	-
Financing	-	-	-
Data Centers	5	65,099	6.22
Diversified	16	50,905	4.86
Health Care	18	110,329	10.53
Home Financing	-	-	-
Industrial	12	84,196	8.04
Infrastructure REITs	6	149,140	14.24
Lodging/Resorts	17	51,237	4.89
Office	21	91,052	8.69
Residential	21	150,928	14.41
Retail	33	166,124	15.86
Self Storage	5	55,309	5.28
Specialty	11	46,661	4.46
Timber REITs	4	26,404	2.52
	169	1,047,385	100.00

(百萬/美元)

美REITS市值



美國REITs

INFORMATION

Index Universe

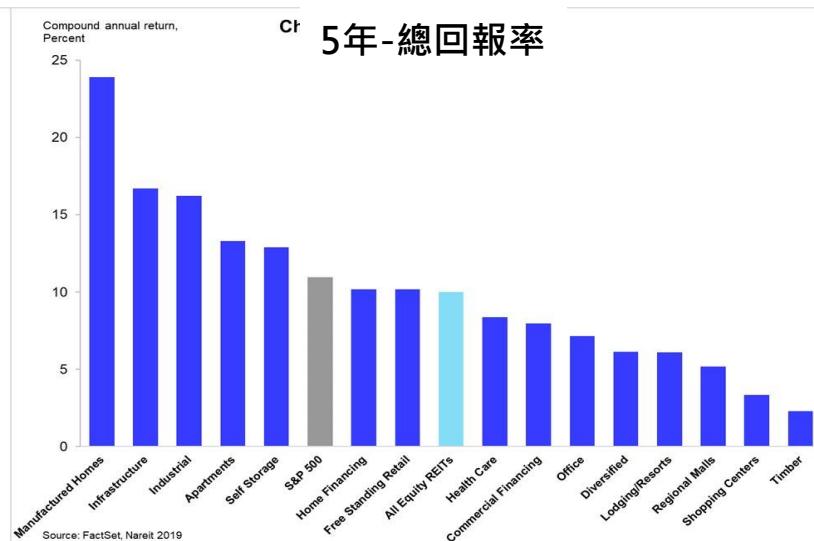
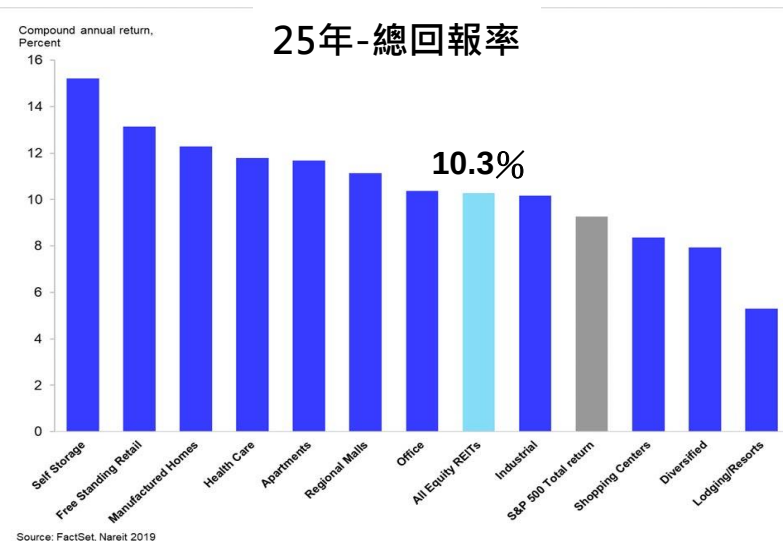
Nareit Domestic Real Estate Index Series

Index Launch 6 March 2006

Base Date 31 December 1999

Base Value 100

5-Year Performance - Total Return

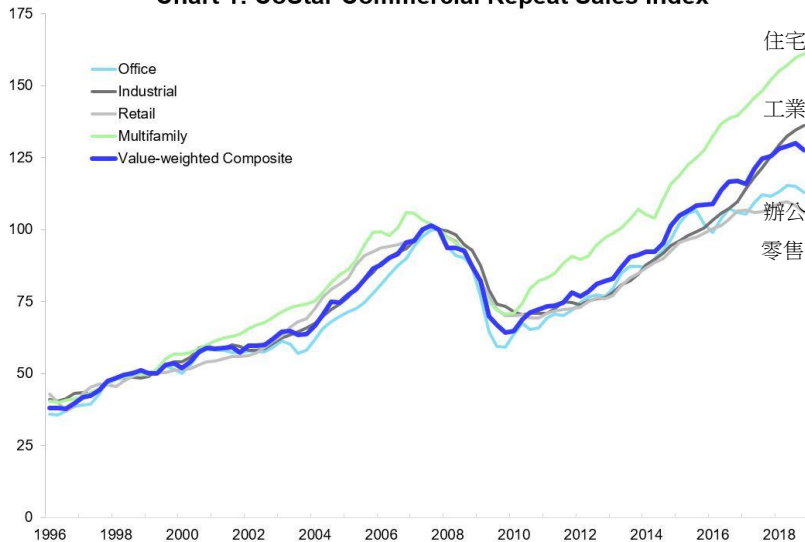


美國 商業地產趨勢

- 商業地產價格在2018年小幅走高，較前年上漲1.8%。
- CoStar商業重複銷售指數上漲7.2%時，價格升幅從去年開始降溫。在2018年上半年迅速上升，但在後幾個月趨於平穩。
- 2019年的前景仍然穩固。空置率處於或接近其低點，租金繼續上漲。

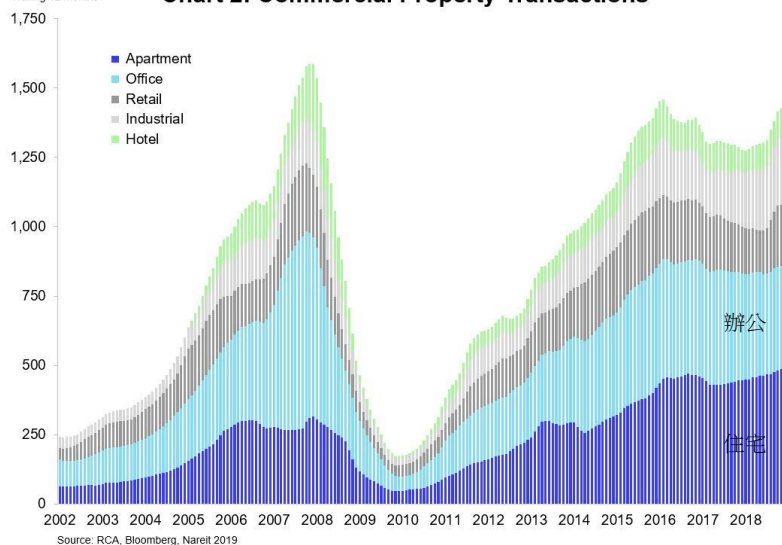
Index, 2007:Q4 = 100

Chart 1: CoStar Commercial Repeat Sales Index



Billions of dollars,
Trailing 12 months

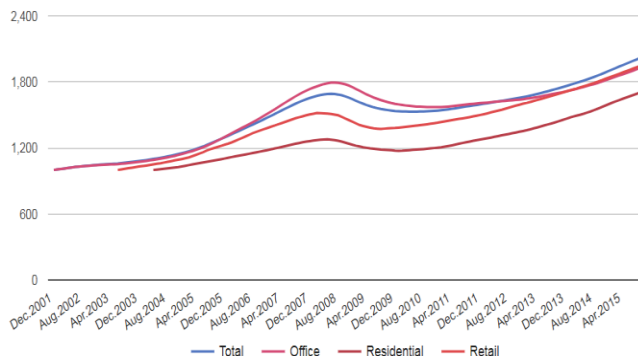
Chart 2: Commercial Property Transactions



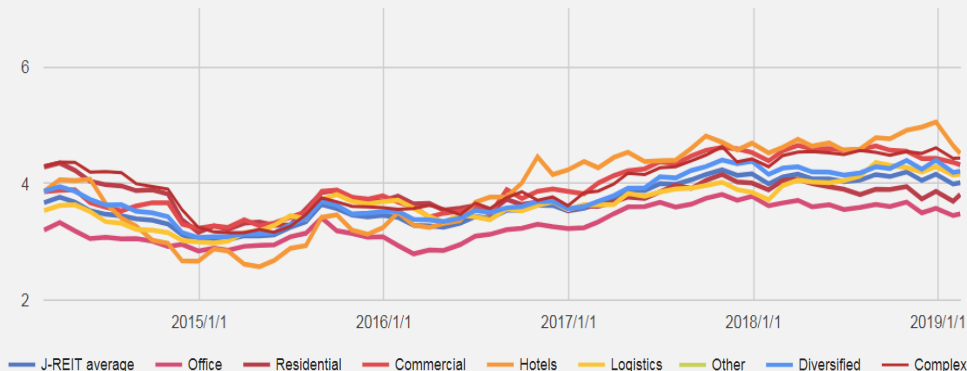
日本 REITS

- J-REIT平均3.91%；飯店4.38%、辦公室3.29%。
- 多元化、辦公室市值較高，占比超過市場一半以上。

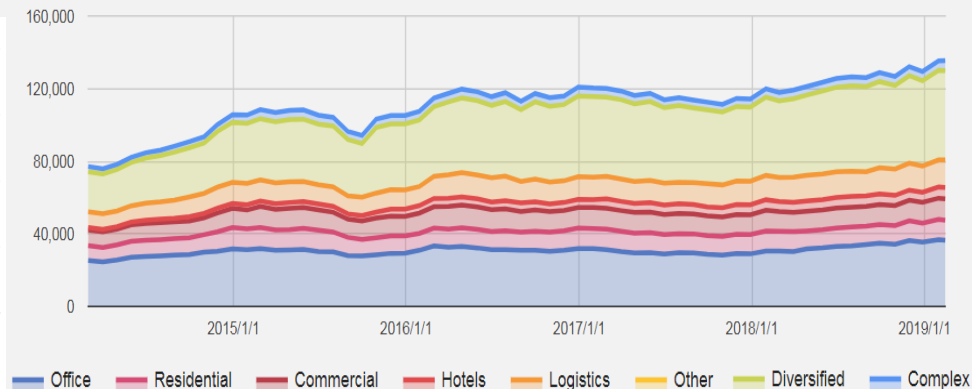
日本房地產指數 (AJPI)



Expected Yield (%)

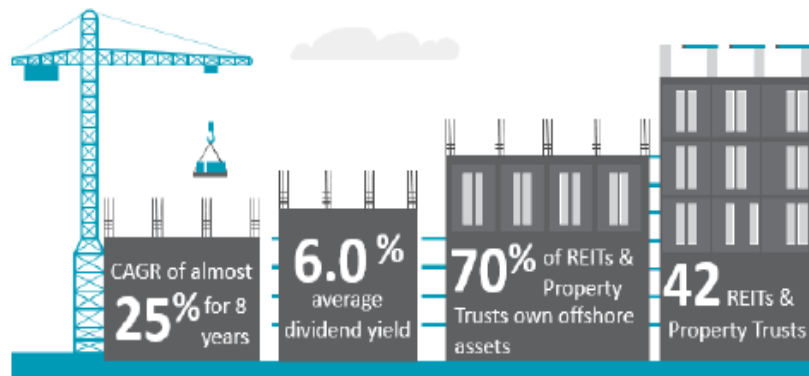


Market Capitalization (All J-REITs) (100 million JPY)

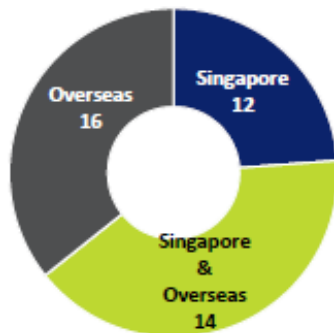


新加坡 REITs

- 新加坡是亞洲最大的房地產投資信託基金市場（日本除外）。
- 有42家房地產投資信託基金，總市值超過920億新元；平均股息收益率為6.0%，7成海外資產；過去10年的市值複合年增長率為25%（或7倍）。在新交所上市的超過900億美元，是世界上增長最快的市場之一。



More than 70% SREITs & Property Trusts own offshore assets across Asia Pac, South Asia, America & Europe



Hospitality

Developers

- Develops and operates hospitality assets including hotels and serviced apartments
- Examples: OUE, City Dev, Far East Orchard

Hospitality REITs

- Hold hospitality-related properties such as hotels and serviced apartments
- Smallest REIT sub-segment



Industrial

Developers

- Develops and operates industrial buildings, warehouses, bizhubs
- Examples: Sinarmas, LHN, Oxley

Industrial REITs

- Hold properties used for manufacturing or logistics such as factories and warehouses
- Second largest REIT sub-segment



Office/Commercial

Developers

- Develops and operates office buildings
- Examples: Guocoland, Ho Bee Land, UOL

Office REITs

- Hold office properties
- Third largest REIT sub-segment
- More volatile and susceptible to changes in business conditions.



Retail

Developers

- Develops and operates retail malls
- Examples: CapitaLand, UIC, Wheelock Prop

Retail REITs

- Hold properties meant for retail activities such as shopping centres and malls
- Largest REIT sub-segment



Residential

Developers

- Develops and operates residential properties
- Examples: Bukit Sembawang, Oxley, City Dev

新加坡 REITs

Performance

iEdge S-REIT 20 Index (TR)	1 Year	3 Years*	5 Years*
	15.3%	7.0%	6.4%

*Returns are reported on an annualised basis.

Top 10 Constituents

Company Name	Stock Code	Index Weight
CapitaLand Commercial Trust	C61U	10.5%*
CapitaLand Mall Trust	C38U	10.2%*
Ascendas Real Estate Investment Trust	A17U	9.9%
Suntec Real Estate Investment Trust	T82U	9.5%
Mapletree Commercial Trust	N2IU	8.2%
Mapletree Industrial Trust	ME8U	7.3%
Mapletree Logistics Trust	M44U	6.6%
Keppel REIT	K71U	6.4%
Mapletree Greater China Commercial	RW0U	5.9%
CDL Hospitality Trusts	J85	3.7%

*Constituent weight may exceed the 10% cap depending on its performance between rebalancing periods.

資料來源：sgx.com/indices

iEdge SG Real Estate 20 Index

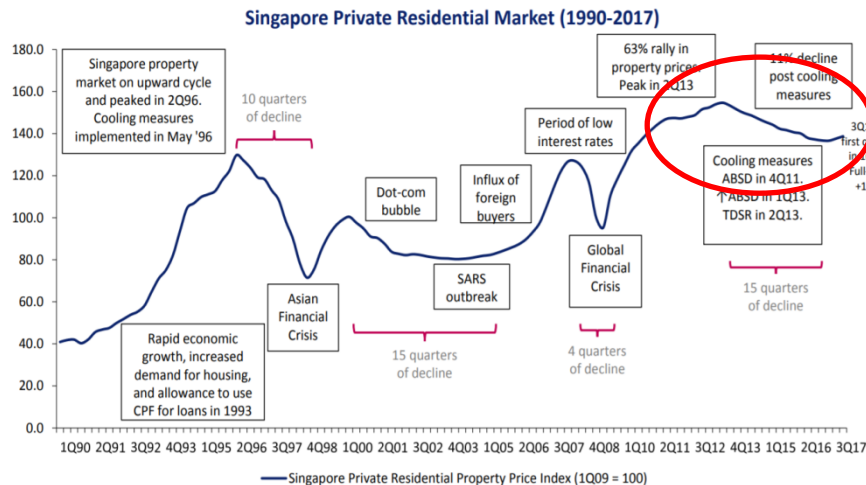


iEdge S-REIT 20 Index



新加坡 房地產趨勢

- 新加坡市区重建局 (URA) 住宅物业价格指数 (Residential Property Price Index) 巩固了2018年前两个季度的涨幅。
- 2018年上半年，该指数上涨7.5%，2018年后两个季度该指数增加0.4%。



Source: URA

Ranking in Asia Pacific: 2010 – 2019



Source: Emerging Trends in Real Estate Asia Pacific 2019 survey

Property Price Index of Private Residential Properties



Source: Urban Redevelopment Authority (URA)

S-REITs與各國比較



Singapore



Hong Kong

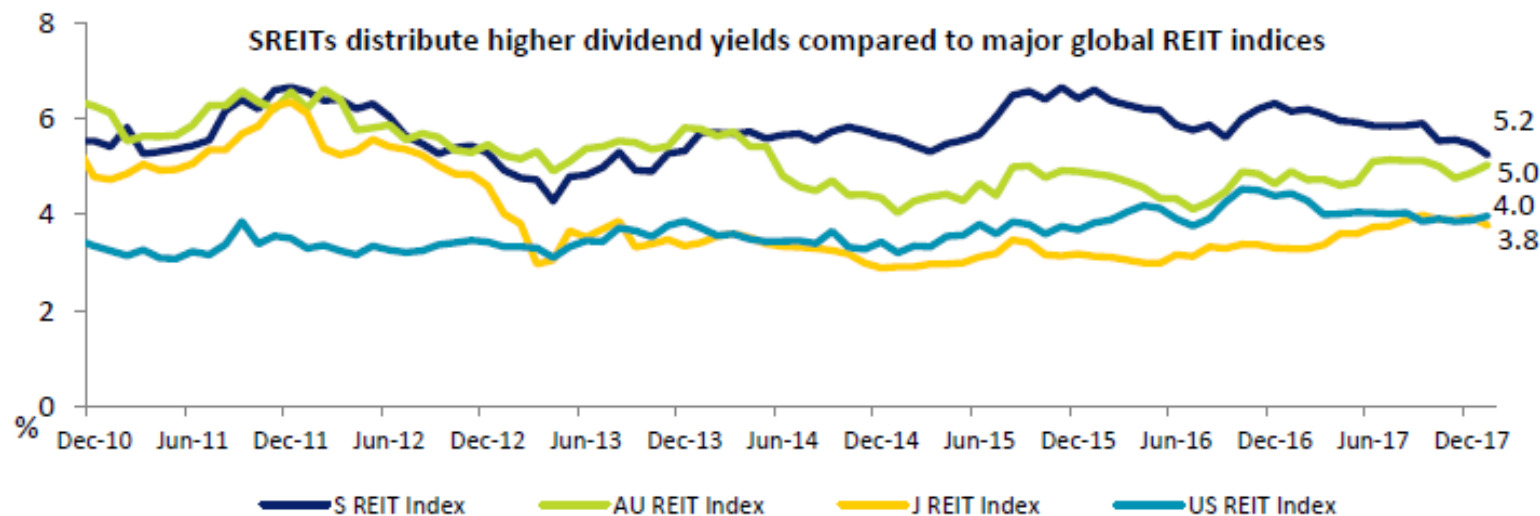


Australia



Japan

	Singapore	Hong Kong	Australia	Japan
Market Cap	<u>S\$92B</u>	S\$44B	S\$146B	S\$146B
Avg Div Yield	<u>6.0%</u>	6.0%	5.9%	4.3%
Avg P/B*	<u>1.06</u>	0.83	1.34	1.34
No. of REITs	<u>42</u>	11	45	63



Note: * using weighted market capitalisation average

Source: Bloomberg (Jan 2018)

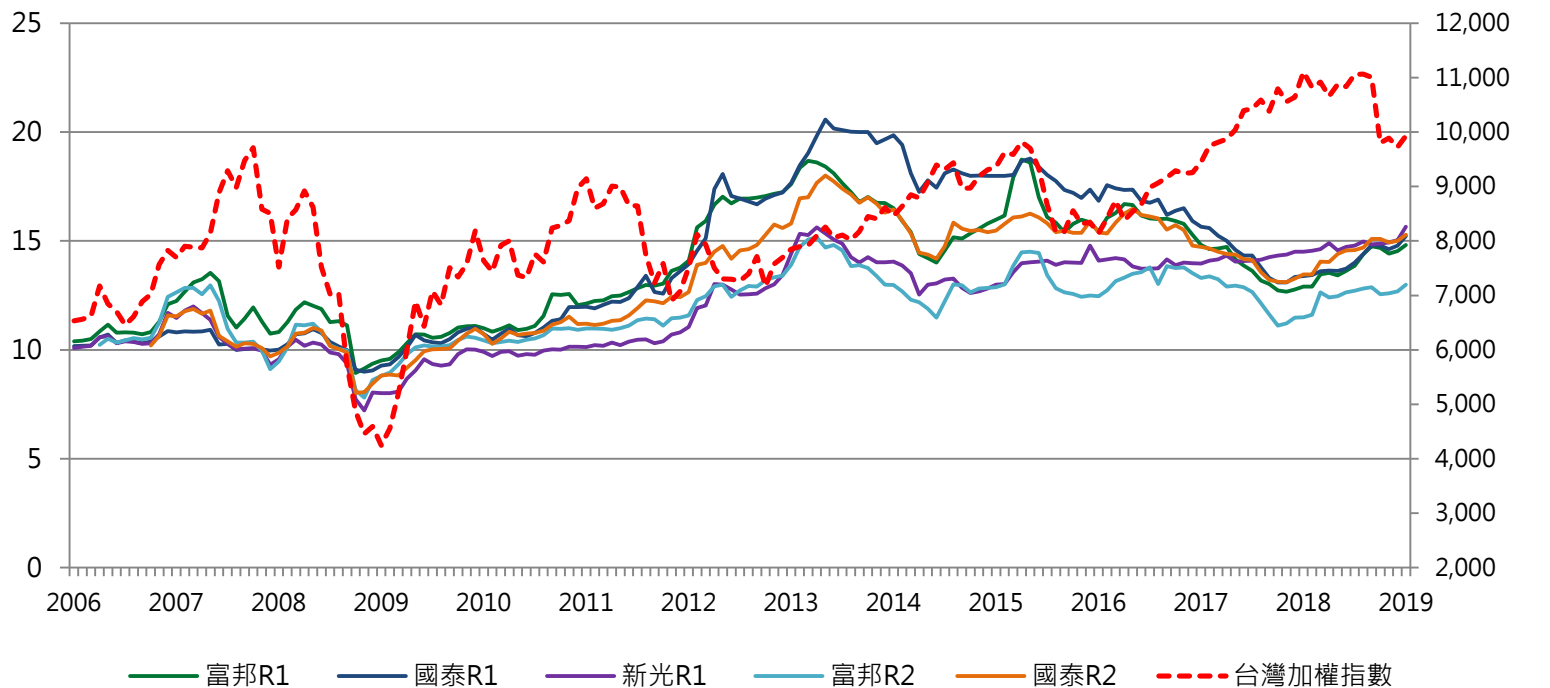
各國REITs比較

國別	美國	日本	新加坡	香港	臺灣
REIT 股利率	5.82% 7.72% (再投資)	4.58%	7.3%	6.2%	2.60%~ 3.09%
與 10 年期國 債殖利率利差	1.11%	3.75%	4.8%	4.3%	1.26%~ 1.75%
其他投資工具 收益率	S&P500 股利率 3.30%、道瓊工 業指數股利率 3.11% (再投資)	東證一部 股利率 1.83%	新加坡股 票股利率 3.76%	香港股票 股利率 3.70%	臺灣股票 股利率 3.98%

資料來源：NAREIT、不動產證券化協會、Bloomberg、戴德梁行、中國房地產協會、公開資訊觀測站、臺灣證券交易所、櫃檯買賣中心

REITs股價/台股指數

REITs股價

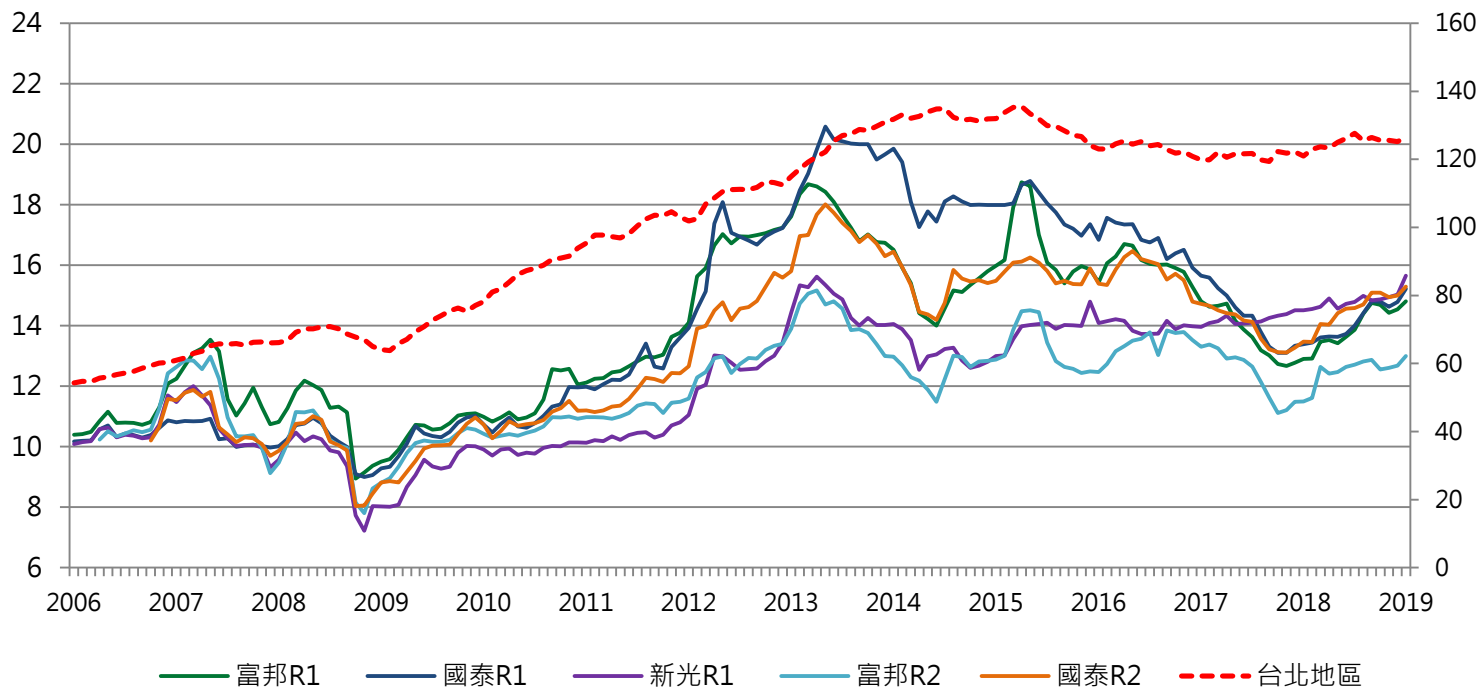


資料來源：整理自台灣證交所

REITs股價/信義房價指數

REITs股價

房價指數



不動產證券化問題

- 一. 總經問題：租金收益率低，影響REIT報酬
 - 開放投資國外不動產基金或標的(2016/3)
- 二. 折價問題：REIT流動性偏低導致折價(PBR)
 - 因壽險等大型法人大量長期持有，目前無解決之道。
- 三. 法律問題：管理決策在受託機構，限制REIT營運績效(公司型)
 - 法規負以信託機構重大責任，架構過度的保護機制，為外部管理不動產管理機構與基金利益不一致。
- 四. 市場問題：REIT發行規模過小，標的難替換不易分散風險。
 - 因投資標的收益率低，不動產價格飆漲僅能獲利了結；金控持有REIT則不易清算。
 - 國內REIT追加募集程序複雜，美公司型增資分次發行。參考國外REIT立法，適度簡化發行追加募集程序。

不動產證券化問題

□ 簡化追加募集、投資程序？

□ 年金、退輔、政府基金投入？

□ 架構信託改公

司?

主管機關

1.申請募集或
私募受益證券

2.主管機關核准或申報生效

現行法規監理架構及規範核心之錯置

法規監理架構(信託業)

5.基金投資運用及收取投資收益

□ 投資標的放寬?多元化?

不動產
投資
證券

不動產、
外不動產
發權利

其他主
難機
核准投

~~6.分配受益證券之利益、孳息或其他收益予各受益人~~

信用評等機構

會計師
專業估價者

7 信用証等

受益人會議

8. 召集受益人會議、
執行受益人會議決議

□ 改内部管理?

委任管理不動産

不動產管理機構

建築開發業
營造業

建築經理業
不動產租賃業

□ 流動性？折價？

證券市場

投資人

股票 受益證券
上市櫃 買賣

投資人

不動產市場變動買賣租賃

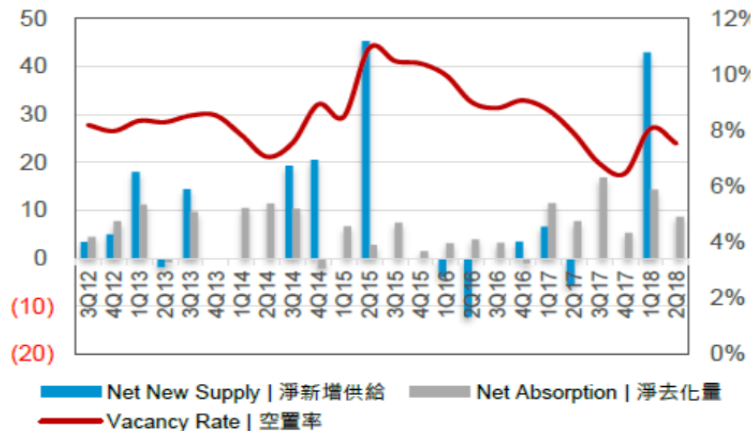
■ 成立不動產投資信託協會?美、日

4

**商用不動產
市場與趨勢**

北市辦公市場

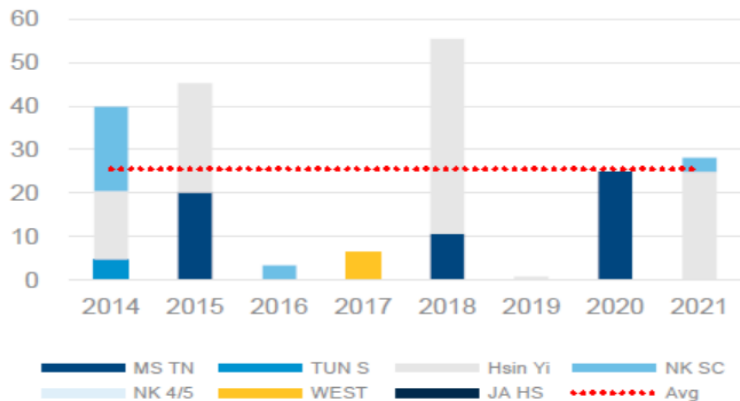
空置率 & 去化量



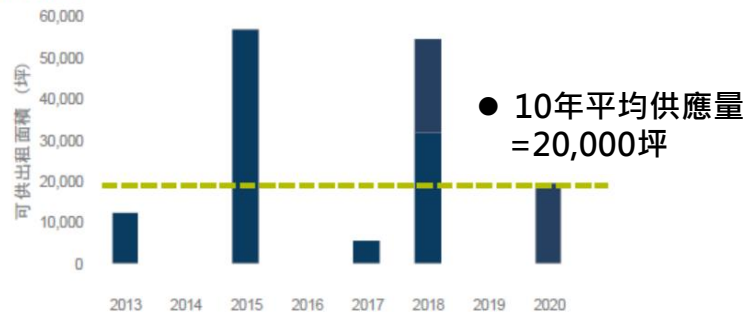
租金 & 空置率



新增供給量



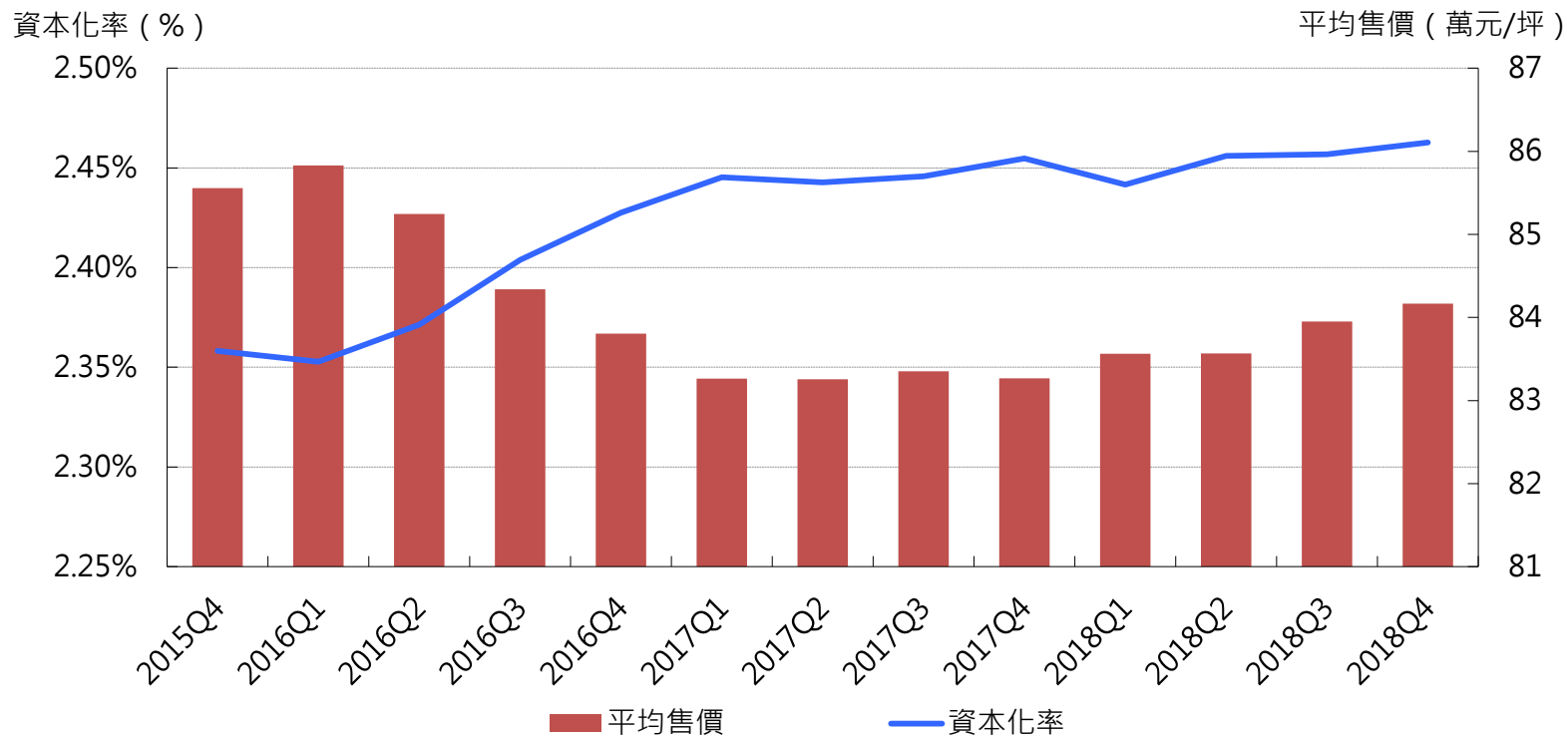
新供給



資料來源：戴德梁行研究部

資料來源：高力國際、戴德梁行

北市辦公價格走勢

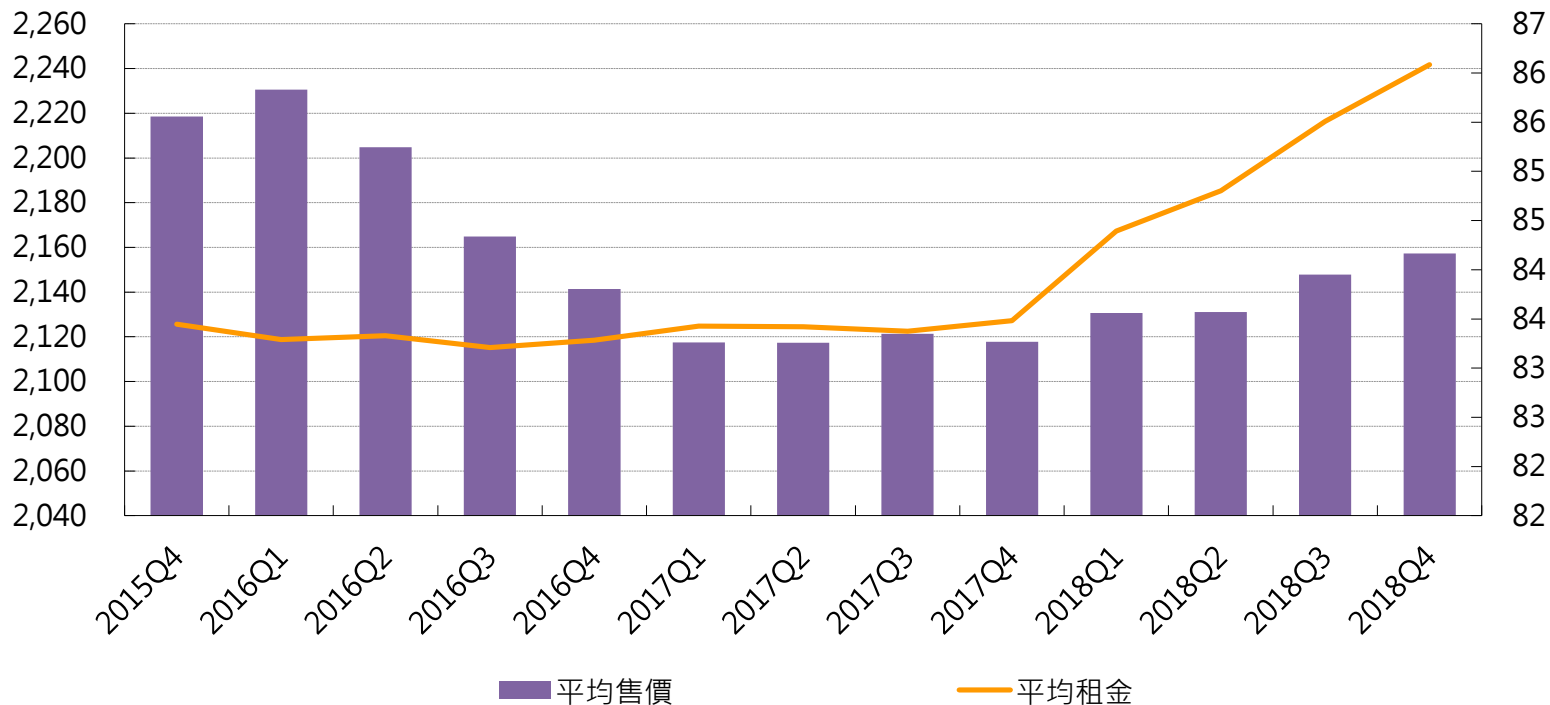


資料來源：信義全球資產

北市辦公租金走勢

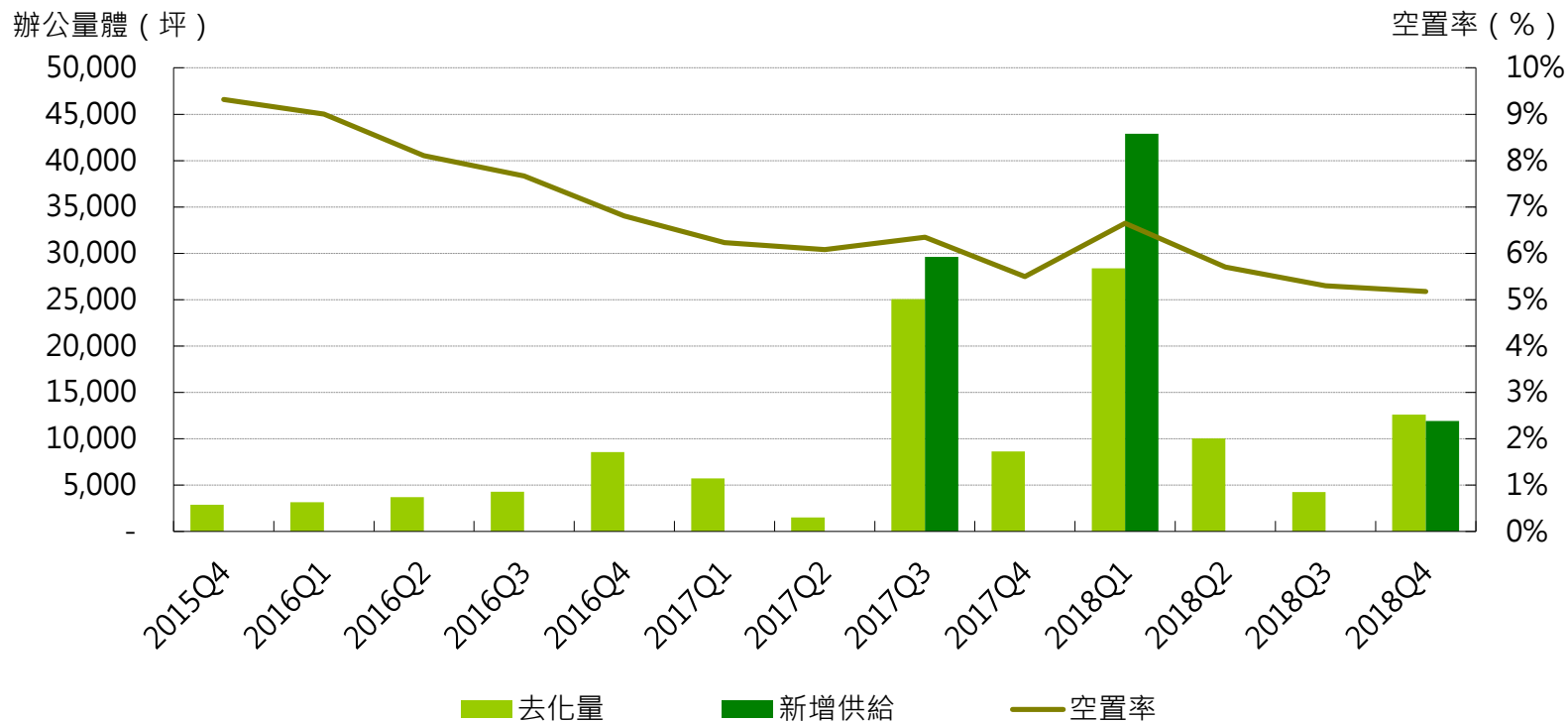
平均租金 (元 / 坪)

成長率 (%)



資料來源：信義全球資產

北市辦公空置率走勢



資料來源：信義全球資產

北市辦公租金看漲

- 現階段北市辦公室租金正在醞釀漲勢，除了空置率回降到6%以下、供過於求的情況改善之外，台商的回流也增加需求面成長的預期，加上許多老舊商業大樓進行都更，重建期也需要辦公空間。
- 由於租金上揚趨勢明確，北市商辦投資價值浮現，投資交易逐漸活絡。

供不應求 台北商辦租金看漲

南山廣場、101站穩一坪4,000元 A辦平均達2,704元創新高 15棟辦公大樓擬都更 明年恐一位難求

記者黃軒軒／台北報導

2018年辦公空間市場，儘管計畫中的南山廣場、台北101等兩大頂級A辦即將開工，但A辦平均租金卻站上4,000元，創下歷史新高。A辦平均租金達2,704元，創下歷史新高。A辦平均租金達2,704元，創下歷史新高。



(本報記者攝)

業者普遍認為台北市商辦市場，目前仍處於供不應求，還有15棟辦公大樓計畫興建，租金上漲，一位一A辦租金可望突破4,000元，創下歷史新高。

南山廣場、台北101等同

等辦公大樓的興建，目前

尚處於計畫階段，其

中不少大樓位於精華地段，

加上大樓設計新穎，

加上大樓設計新穎，

加上大樓設計新穎，

加上大樓設計新穎，

加上大樓設計新穎，

加上大樓設計新穎，

加上大樓設計新穎，

加上大樓設計新穎，

加上大樓設計新穎，

加上大樓設計新穎，

加上大樓設計新穎，

加上大樓設計新穎，

加上大樓設計新穎，

辦公大樓名稱	地點	坪數	平均月租金	空置率	主要租客
南山廣場	信義區	3,200	3,200	12.3%	科技、金融、新創
台北101	信義區	32,000	4,000	12.3%	科技、金融、新創
A辦	信義區	2,704	2,704	12.3%	科技、金融、新創
B辦	信義區	1,767	1,767	4.8%	傳產、科技

資料來源：世邦魏理仕、採訪整理

南山廣場、台北101等同

等辦公大樓的興建，目前

尚處於計畫階段，其

中不少大樓位於精華地段，

加上大樓設計新穎，

加上大樓設計新穎，

加上大樓設計新穎，

加上大樓設計新穎，

加上大樓設計新穎，

2018年台北市辦公室市場

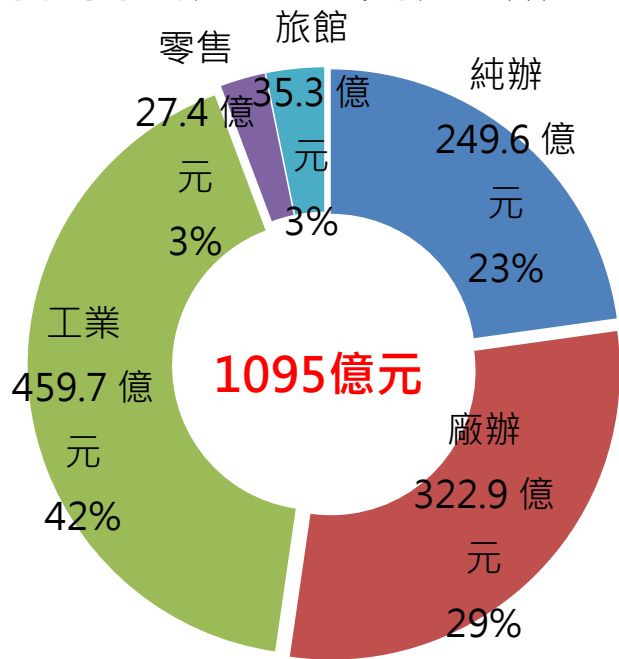
辦公室分類	特點	平均每坪月租金	淨去化量	空置率	主要租戶
頂級A辦	主要商圈、管理完善的指標型商辦	3,355元	32,691坪	12.3%	科技、金融、新創
A辦	主要商圈、管理完善	2,704元			
B辦	次級地段、單一或混合產權	1,767元	7,756坪	4.8%	傳產、科技

資料來源：世邦魏理仕、採訪整理

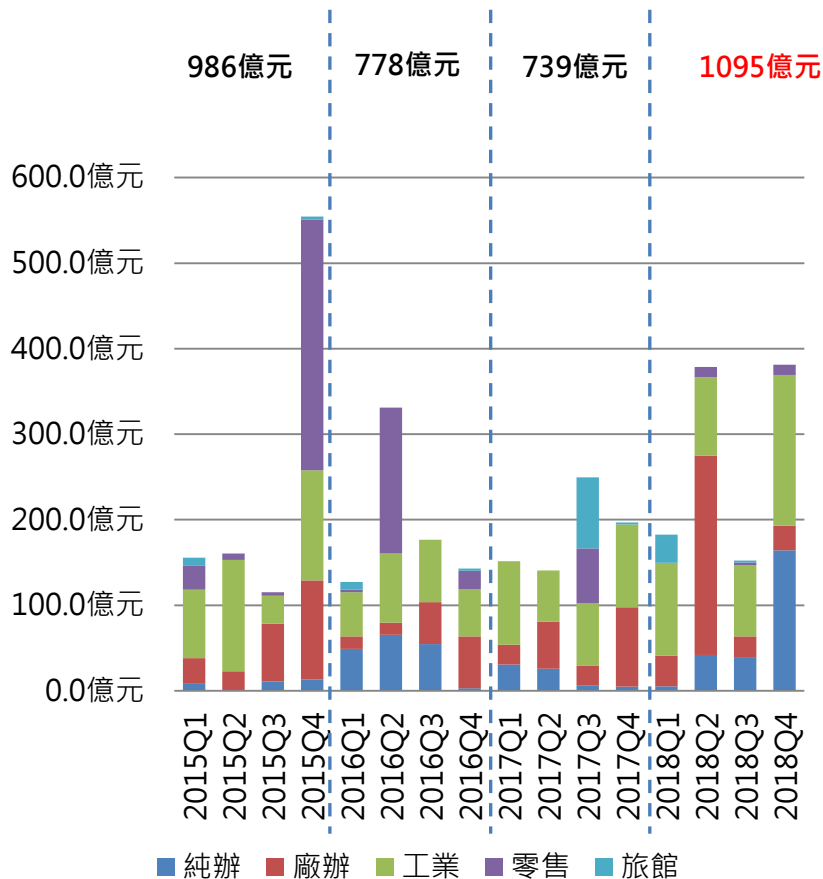
黃軒軒／製表

商用大型交易

商用不動產大型交易產品類型

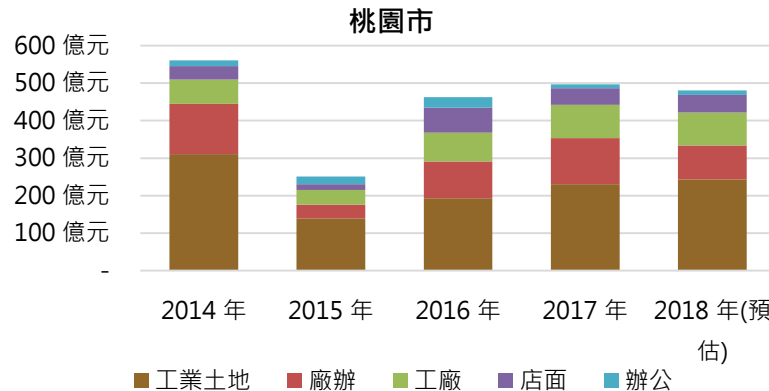
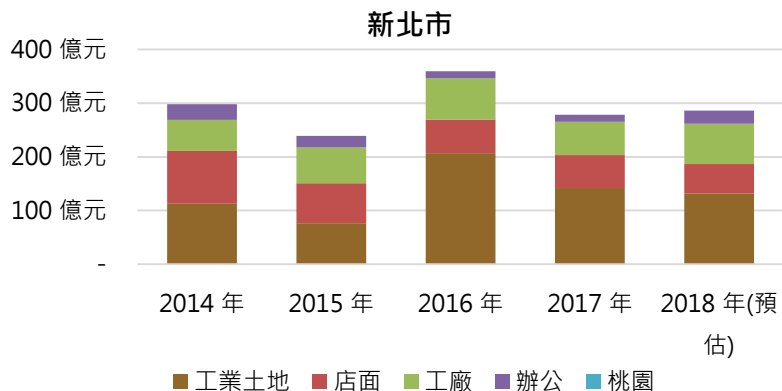
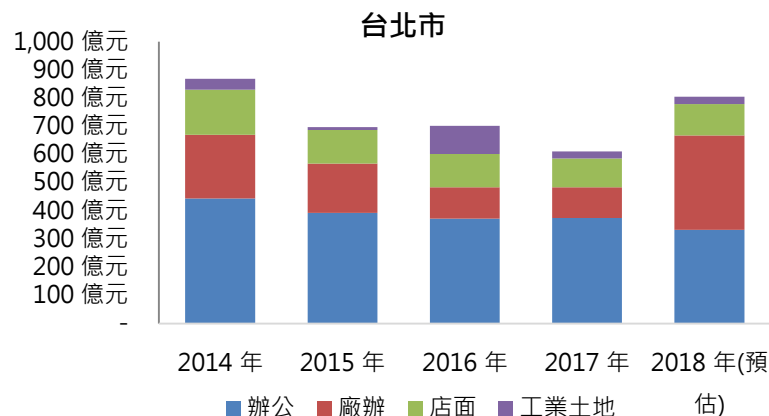
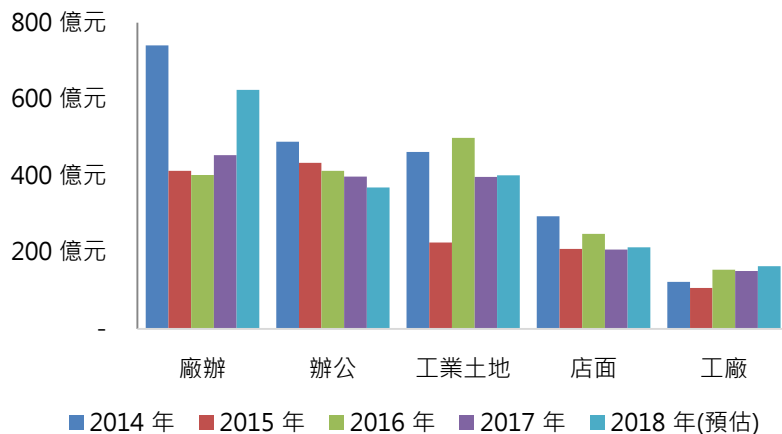


■ 純辦 ■ 廠辦 ■ 工業 ■ 零售 ■ 旅館



■ 純辦 ■ 廠辦 ■ 工業 ■ 零售 ■ 旅館

商用不動產趨勢-北北桃/產品別



資料來源：實價登錄(統計至2018年6月) 總價帶：3,000萬以上，2018年預估為：2017Q3~2018Q2總計

總體經濟

- 去年中美貿易戰開打後，國內外銷訂單持續表現優異，但第三季後開始有反轉的趨勢，在中美貿易戰開打後，影響範圍逐漸擴大加深，也反應到各國股、匯市。
- 今年預計全球經濟成長趨緩，國內經濟成長也跟著修正。在美國調整國內經濟，加上中美貿易戰後續之下，也為今年的經濟蒙上陰影，使得全球經濟前景不明。

不動產市場

- 2018年房市在價量的表現上，整體而言價量回穩。
- 房價在去年底到今年初呈現反彈的趨勢，至年中後呈現反轉態勢，由於受到貿易戰及股災的信心影響，加上對未來的預期不佳，預估短期房價將小幅拉回，但在資金寬鬆與低利率的環境下，長期房價將走盤整的趨勢。
- 交易量今年年初在經濟表現佳，加上房價已修正下，上半年度成交量放大。但在貿易戰開打、股災等事件，對經濟及信心的影響下，可能導致買方縮手，預估今年整體交易量較去年小幅成長(約27.5萬棟)。
- 政府在房市政策上，執政者及候選人均大力推動都更，加上都更及危老條例的推動下，預估房市持續朝正向的發展。但市場反應不熱烈，預估政策短期內對房市整體發展的影響不大。



Thank You!

簡報結束 敬請指教！！