

# 2010年台灣房市再起 高房價吹出5大怪奇

## 階段性打房間歇性壓力下 浮現山不轉路轉 窮則變變則通的奇妙現象

台灣中信房屋回顧2010打房年，打房不僅不倒，還打出幾個有趣的怪奇現象與另類新聞，包含農地熱賣出現狗屋式農舍、老屋拉皮拉出山寨大樓、法拍物件拍出高於市價、警方破獲首宗暴力都更集團，縣府標地被法拍一地兩賣……

【本報綜合報導】中信房屋行銷企劃部副理江龍名表示，隨著房市的復甦及居高不下的高房價問題，2010年房地產市場在階段性打房而非長期完整配套的間歇性壓力下，浮現了一個山不轉路轉、窮則變變則通的奇妙現象。

例如南投、宜蘭農地紛紛出現1-2坪大小的狗屋式農舍，由於土地及時間成本在現況法令及時空考量下普遍墊高，於是部分建商看準箇中商機，與老地主洽談合作避開農業發展條例修正案的種種限制，

建造超迷你農舍，並合法申請建照、使用執照，再伺機擴建補繳土增稅轉手賣出。

這類案例的數量有多少？中信房屋江龍名表示，根據官方統計，過去半年函請各地稅徵機關清查農舍改課地價稅的數量高達12,564筆，難怪狗屋式農舍會成為蘭陽平原隨處可見的特殊景觀！

隨著台北預售案平均單價站上7字頭，許多市場需求漸由新屋轉向中古屋，但隨著屋齡與屋況成反比的通則，許多老屋出現外牆脫落的

問題，考量美觀安全及提升房屋價值的需求性，老屋拉皮在政府補助釋出補助利多後成為許多大樓管委會的重要任務。

老屋拉皮不奇怪，但有趣的是台北出現了一個特殊拉皮案，一棟23年的舊大樓進行拉皮整建工程，但使用的磚材及外觀設計與隔壁只有5年屋齡的新社區大樓非常相似，完工後讓人以為就是同一個建商或同一個社區大樓的作品，中信房屋行銷企劃部副理江龍名表示，這個山寨版拉皮法也讓該棟大樓

房價年漲2成以上。

除了預售屋及中古屋市場，2010年法拍屋市場也超夯。中信房屋江龍名說，過去由於法拍物件通常具有部分瑕疵，如債權問題涉及是否點交等專業性的操作，所以過去通常法拍屋成交價是低於正常屋的市場價格。但2010年法拍市場出現許多特殊案例，包含第一宗法拍豪宅帝寶，拍出每坪200萬以上高於市場價格的現象，雖然後續因海

蟑蟻或其他考量使得本案流標將再進行二拍，但帝寶風雲也在2010年房市寫下一個特殊的驚嘆號！

2010年房市在大台北地區素地難尋，建商搶地的氛圍下，出現了一個鍍金議題——都更。由於都更在政府獎勵容積的相關政策下，畫出了一塊市場大餅，因此許多建商紛紛投入。在有利可圖的龐大商機下，11月初警方宣佈破獲第一起幫派份子利用開發公司介入台北縣

、市部分舊社區進行都市更新，透過購買所有權、承租地上物的方式取得參與都市更新的資格。倘若社區作業整合成功，該暴力集團就強霸股權；若是整合不成功，就捏造假契約強占地上物，脅迫不知情的合法建商以天價買回股份後搬遷，並對不服從的建商暴力恐嚇，而該暴力幫派集團從中獲得的金額高達10億元，成為2010年房市另類的詐騙集團。



## 新加坡房價 再度創歷史新高紀錄

【本報綜合報導】新加坡去年經濟成長創下獨立以來最快速度，勇冠全亞洲，但也降低政府積極打房成效，導致新加坡去年第四季私人住宅價格成長2.7%至歷史新高紀錄。新加坡市區重建局週一發佈聲明指出，第四季私宅房價從第三季的189.6點升至194.8點，為連續第6季出現季增長。其中代表高檔住宅的核心中央區，無地私宅房價成長2.3%，中央區其他地區則增長

1.7%。總計2010年全年，新加坡全國私宅房價共成長17.6%。

該國週一週公佈去年第四季經濟成長12.5%，去年全年更高速增長14.7%，較2009年的萎縮1.3%出現強勁反彈。

新加坡SLP國際房產顧問公司研究部門主管馬克表示，由於預期利率將繼續維持低檔，讓市場遊資氾濫，他看不出目前有任何因素「能讓房價趨勢呈現反轉」。據政府資

料顯示，第四季房價季增幅為6季以來最小，而且增幅自2009年9月底後逐漸縮減，凸顯打房效應雖然逐漸發酵，但在該國經濟快速擴張下，房市降溫效果多少打折扣。

Collier 國際公司研究主任譚輝揚（譯音）認為，積極打房加上土地供給增加，在某方面抑制房價成長，也讓政府暫時鬆一口氣。

預測2011年新加坡房價還會攀升10到15%的馬克表示，只要房價季增幅在3%以下，他不預期政府將會推出更多措施來抑制房價。

渣打銀行指出，新加坡經濟去年的強力擴張，讓它勇冠2010年亞洲成長最快速的國家。就全球而言，根據國際貨幣基金預估，新加坡將僅次卡達的16%，排名第2。

如同中國與香港，新加坡自從擺脫房市崩盤後，近幾年房價再度開始狂飆。為避免房市泡沫破滅命運重演，這些國家的主管機關無不戰戰兢兢，推出各項房市降溫措施，以抑制投機炒作。

其中新加坡政府去年8月宣佈增加二次房貸的頭期款金額，並對持有不到3年的房產徵收印花稅。這是新加坡1年以來第3度祭出打房行動。



## 2010發達國家房地產市場趨勢概覽

【本報綜合報導】加拿大豐業銀行日前發佈的2010年度《全球房地產市場趨勢報告》指出，今年澳大利亞的房價漲幅居全球之首，法國次之；西班牙和日本則在房價跌幅上位居前列。

豐業銀行是北美最大的金融機構之一。這份報告分析了今年全球12個發達國家的房地產市場，並對其2011年的發展趨勢做出了相關預測。根據報告公佈的數據，截至2010年9月，澳大利亞的房價以平均9.4%的漲幅居發達國家首位，法國以6.8%排第二，其後為

5.6%的瑞典和4.7%的瑞士。

加拿大的房價總體上保持穩定，不過由於該國民眾普遍期待政府能在2011年實行更溫和的就業政策，並上調工資，因此報告預測加拿大房市很可能會受此影響，發生大幅震盪。

從今年年初開始，英國房市便出現越來越強勁的復甦趨勢，全年延續了這一走向。2010年的德國則終於結束了長達10年的房市低迷狀態。

跌幅方面最值得關注的是西班牙和日本兩國。2010年，西班牙房

價下跌5.2%，跌幅列世界第一；日本則沿續了近20年的房價下滑趨勢，本年度再降2.8%。

報告預計，由於日本經濟疲軟，2011年房價可能會繼續走低。此外今年愛爾蘭和意大利等國的房價也出現下跌。

美國的房價雖然跌了0.4%，但較2008年和2009年兩年的房價走勢來看，今年總體上保持了穩定。報告認為，美國聯邦儲備委員會到2011年底前都將實行0.25%的低利率，因此其房價扭跌為漲的可能性不大。

**Renay 劉**  
909-694-8628  
renayliu@gmail.com Lic.#01512230

**Fontana 獨立屋**  
售價\$13萬9千  
4房3浴 室內1865呎 地大8500呎 1980年建

**Fontana 獨立屋**  
售價\$26萬9千  
4房3浴 室內2330呎 地大5000呎 2003年建

**Rancho Cucamonga 康斗**  
售價\$13萬2千  
2房2浴 室內1001呎 1986年建

**內陸帝國區房地產專家**  
專精 Rancho Cucamonga, Upland, Fontana, Ontario 及 Corona

熱情專業負責 誠為華人服務

Century 21  
7168 ARCHIBALD AVE. STE. 100  
ALTA LOMA, CA 91701

**99大華超市**  
已在 Rancho Cucamonga 正式開幕  
內陸帝國未來房價 上漲極為看好  
這正是投資或自住的最佳時機

**立佳貸款**  
New Castle lending

**大銀額貸款屋專家**

Citi Bank 花旗銀行指定貸款合作公司  
小額貸款增至 \$729,750\*  
請儘快與我聯絡 每月可省下數百元 僅限買房

**小額貸款 3.875%\***  
公寓 倉庫 辦公樓 購物中心 貸款 4.75%\*

**FHA / VA政府貸款 4.375%\***  
In House Process  
**大額貸款 4.5%\***  
12天即可放款  
銀行批准信當天審查核准

★新移民 外國人 頭款35% OK  
★信用不好 Fico 580以上 OK  
★不查工作收入 OK  
★3.5% 5% FHA/VA政府貸款 OK  
★週轉急用 (需抵押) OK  
★倉庫 廠房 購物中心 OK  
★信用恢復服務 債務重整

徵貸款經紀 全(兼)職  
核棧市總公司 667 Brea Canyon Rd. #24, Walnut, CA 91789 (60 Fwy 旁)  
阿爾迪亞分公司 150 N. Santa Anita Ave. #300, Arcadia, CA 91006 (210 Fwy 旁)  
爾灣分公司 8 Corporate Park, #300, Irvine, CA 92606 (85 C及H Market 旁)  
聖蓋博分公司 227 W. Valley Blvd, San Gabriel, CA 91776

**Wayne 1-888-625-2688**  
Loan Consultant **626-625-2688**  
E-Mail: cwwyang@yahoo.com  
傳真: 909-869-1133 www.newcastlelending.com

歡迎地產經紀。建商合作  
\*有條件限制 請電貸款經紀詢問詳情  
CA Real Estate Broker Dreb#1338127 NMLS#286809

**貸款額 超過市價者的福音**  
可做 125% of Appraisal Value  
修改您現有的貸款利率  
\*每月只付3.5%利息  
**購屋重新貸款**  
Point Fee