

# 第二季台灣房市 呈量縮價漲

## 雙北市房價續創新高 北二都漲幅不如南三都

台灣國泰建設和國立政治大學台灣房地產研究中心共同發佈國泰房地產指數季報，數據顯示，2011年第2季全台灣新推個案市場南、北部顯著落差，北部都會區受奢侈稅衝擊，形成價、量嚴重背離；台中市與台南市持續盤整，高雄市發展則相對穩定。

【本報綜合報導】政治大學台灣房地產研究中心主任張金鵬表示，從第二季全台灣房市主要呈量縮價漲情形，推估若是成交量未增長，房價可能從下半年反轉，明年房價將呈5%到10%幅度的緩跌。



格卻反應稍慢，再加上建商以豪宅銷售模式，形成價格支撐，仍呈上漲走勢；但他估計，從今年下半年到明年首季間，若後續成交量未明顯增加，價格反轉向下的趨勢將更明顯。

他說，今年首季為房市榮景，第二季受奢侈稅影響，房市交易頓挫，原本價格應該跟著量向下調整，但價格反應卻不明顯，預估從今年下半年起明年第一季和第二季之間，價格將逐漸反應出來。

台灣國泰建設協理陳仁澤表示，奢侈稅將投資客趕出市場，市場的假性需求大幅減少，其餘自住客購屋時將更挑剔、更謹慎，建商的經營困難度更重，必須要提出更好產品規畫、設計，更貼近消費者的需求，這種住房產品才會受消費者青睞。

據台灣《旺報》報導，永慶房仲集團研展室黃增福協理表示，今年第二季全台灣主要都會區受「奢侈稅」的強大打房措施影響，民眾購屋信心下滑，市場買氣急縮，其中，由於奢侈稅主要打擊短期交易的房市投資客，以往房價漲速最快、幅度最大，最投資客青睞的台北市及新北市，更是首當其衝。

誌將透過實際的數字來說明，今年的第一季至第二季，雙北市平均房價的漲跌市況。

根據住展雜誌最新的統計數據顯示，台北市今年第一季的平均房價為每坪74萬元，受奢侈稅衝擊後的第二季，台北市預售與新成屋的行情價來到78.7萬元，房價不但還是鐵板一塊、也沒下跌，經過一季後，台北市房價居然較第一季再上揚了6.4個百分點，並再創下台北市房價的歷史新高點。

台北市的十二個行政區中，十二個行政區第二季房價都較第一季房價上揚，首善之區大安區的房價再

破表上每坪125.2萬元的新高，北市信義區亦站上118.5萬元的高點。新北市方面，今年第一季的平均房價為30.8萬元，與台北市房價一樣，經過一季度的利空衝擊，房價也是沒有下跌，第二季的平均房價來到32.1萬元，與台北市房價雙雙再創下歷史的新高點，新北市第二季房價較第一季再上揚了4.2個百分點。

第一季與第二季房價相比較，新北市的十七個行政區中，除了蘆洲、樹林、三峽與八里四區房價修正外，其他的十三個行政區房價皆呈現上揚的走勢。

## 韓國海外地產購置額 連續3個月破1億美元

【本報綜合報導】隨著全球經濟景氣逐漸好轉，韓國的海外房地產購置規模已經連續3個月突破1億美元。據企劃財政部26日消息，5月份韓國居民在海外房地產購置總額共計1.2520億美元，同比(7310萬美元)增長71.3%。

而3月和4月份的購置總額分別為1.1100億美元和1.0310億美元，這意味著韓國居民的海外房地產購置總額已經連續3個月突破1億美元。

在全球金融危機爆發前的2007年7月，曾有過高達1.2580億美元的購置額，時隔3年10個月後此紀錄被刷新。

5月的海外房地產購置總額中，以個人名義購置的房地產交易數約為186件，共達1.0890億美元，是法人名義購置額1630萬美元(5件)的10倍以上。

另外，居住用房地產購置額為3910萬美元(54件)，遠遠少於投資性房地產(8610萬美元，137件)。

由於美國的次貸危機影響，海外房地產投資在2007年7月達到頂峰後一度萎靡不振，直至全球金融危機爆發前夕才逐漸恢復。

去年韓國經濟增長率突破6%，國內投資餘力得以增長，故此海外房地產購置額比去年激增了174.2%。



## 以色列總理 出招治房價

【本報綜合報導】以色列總理本雅明·內塔尼亞胡26日宣佈，下周起推行一項住房改革方案，承諾出讓更多國有土地，新建數萬套住房，以期遏制房價上漲、解決困擾民眾的住房難題。

內塔尼亞胡在一場經電視和電台向全國直播的演說中承認，以色列社會面臨嚴峻住房危機，「以色列的住房危機是真正的問題，不是捏造的議題。任何有同情心的人都理解，這是個問題」。他宣佈，政府有望下周起推行一項住房改革方案，名為「住得上的房子」，主要適用於低收入人群，旨在遏制房價上漲，讓更多民眾「居有定所」。

內塔尼亞胡說，政府將以優惠價格甚至免費出讓更多國有土地，用於住房建設；今後18個月建造大約5萬住房並投放市場；擬為大學在學生建造1萬間宿舍；向貧困人群

和學生提供廉租房；簡化房地產交易的繁瑣程序。「住房問題可以解決……長期來看，降低房價的主要途徑是建造更多住宅。」內塔尼亞胡說，以色列議會定於下周表決這項方案。他批評以色列土地管理局「壟斷」住房建設、作風官僚，致使住房建設速度緩慢，稱即將推出的方案有助打破這股官僚風氣、加速建屋。「我們下周將完成……變革，你最終必須打破官僚作風。」

按照法新社的說法，土地管理局掌管以色列90%領土上的住房建設。

以色列的住房問題主要表現於供需失衡，房屋供給滿足不了民眾需求。2007年12月至2010年8月，以色列房價飛漲35%，房租費用逐步上漲。以色列中央銀行去年採取收緊房貸、提高利率等措施，試圖抑制住房需求、控制房價上漲，收

效不大。

最近十多天，包括行政中心特拉維夫在內，以色列多地爆發「帳篷示威」。數以萬計民眾支起帳篷露宿街頭，抗議房價高企。一些示威者打出標語：「我們為屋頂而抗爭。」24日，多項「示威帳篷」出現在位於耶路撒冷的以色列議會門口，大批民眾在特拉維夫集會示威；24日至25日，新帳篷如雨後春筍，在特拉維夫更多街道上「冒出」。

內塔尼亞胡稱「帳篷示威，正當合理」，25日取消訪問波蘭行程，留在國內處置危機。

以色列《國土報》26日發佈一份民意調查結果，顯示87%的以色列民眾支持「帳篷示威」；內塔尼亞胡支持率32%，與兩個月前的51%相比有所下降。

內塔尼亞胡的住房改革方案一經

推出，即遭多方質疑。以色列工黨批評內塔尼亞胡的演說「缺乏內容」，「顯然企圖籠絡」示威者。工黨臨時主席米卡·哈里什在一份聲明中說，演說「沒能提供任何切實且可持續」的解決方案；總理的提議只不過在一個被長期忽視的根本性嚴峻問題上「貼了一塊創可貼」。

一些示威者坐在帳篷內觀看內塔尼亞胡的電視演說，隨即否定他提出的改革方案。示威組織者之一達夫尼·利夫說：「內塔尼亞胡說土地可以免費出讓，那麼誰會獲得這些土地？以色列的貧困民眾？沒門。能獲得土地的是承包商和他(內塔尼亞胡)的其他富人朋友。」西旺·瓦爾迪告訴美聯社記者，「帳篷示威」將繼續。「我們會繼續住帳篷，不會拆除一頂帳篷，直至爭取到一份更為完善的解決方案。」

爾灣 · 新港 · 塔斯汀

**Mandy Zhang**  
張美地  
DRE#01352111

**+1.949.751.7599**

買屋 賣屋 租賃 爾灣 全新屋 銀行屋

歷史上難得的最佳投資機會  
幫您買到您的夢想家園

投資房地產是聰明選擇，目前價格低於市價，投資正是好時機。我們不僅為您提供最新市場動向，還幫您售後管理等全方位服務，免去後顧之憂。

專精  
買賣 物業 出租 住宅  
生意 倉庫和公寓

**Susan 傅**  
Realtor DRE# 01428992  
626.757.5722  
Susanfu88@yahoo.com

**Frieda 鄧**  
Broker DRE# 01445701  
626-274-7729  
friedabroker@gmail.com

**銀行屋 \$370,000**  
2房1.5浴 室內1240呎 1車庫  
城市屋有院 近大華超市

**銀行屋 \$680,000**  
4房3浴 室內2416呎 高檔裝修  
樓下1房1浴 室內 好學區

**銀行屋 \$554,000**  
3房2.5浴 室內1610呎 邊間城市屋  
樓下1房1浴 安全大門社區 99年建

**銀行屋 \$478,000**  
3房2浴 室內1100呎  
地大5640呎 平房 無社區費

**全新屋 \$527,000**  
Portola Spring 3房2.5浴  
室內1740呎 獨立康斗

**全新屋 \$606,000**  
近 Laguna Beach 最佳學區 3房2.5浴  
室內1620呎 24小時門衛社區

**Wood Burry 全新屋 \$667,000**  
4房2.5浴 室內1900呎  
Northwood 高中

**Wood Burry 全新屋 \$1,059,000**  
4房3浴 樓下1房1浴  
室內2964呎

**Wood Burry 全新屋 \$723,000**  
4房3浴 室內2100呎  
Northwood 高中

**多棟不同城市銀行屋短售屋請來電**

- ★Diamond Bar 4房3浴 室內1773呎 地11299呎 65建...\$34.9萬
- ★Diamond Bar 4房3浴 pending 地18966呎 77建...\$61.5萬
- ★Diamond Bar 4房3浴 室內2933呎 地10188呎 88建...\$63萬
- ★Diamond Bar 4房3浴 pending 地47772呎 78建...\$65.8萬
- ★La Puente 4房2浴 室內1280呎 地6090呎 58建...\$21.3萬
- ★La Puente 4房3浴 室內1075呎 地6550呎 53建...\$21.5萬
- ★La Puente 5房3浴 室內1462呎 地6000呎 55建...\$22.3萬
- ★La Puente 3房2浴 室內1495呎 地6000呎 58建...\$23.4萬
- ★La Puente 4房1.5浴 室內1528呎 地6976呎 55建...\$24.9萬
- ★La Puente 3房2浴 室內1424呎 地6900呎 56建...\$27.5萬
- ★Rowland Heights 4房 pending 地6500呎 60建...\$36.3萬
- ★Rowland Heights 3房 pending 地6477呎 65建...\$41.8萬
- ★Rowland Heights 5房3 pending 地8842呎 89建...\$67.9萬
- ★Walnut 4房2浴 室內1 pending 地876呎 62建...\$44.9萬
- ★Walnut 4房2浴 室內1610呎 地8076呎 70建...\$49.9萬
- ★Walnut 4房3.5浴 室內1981呎 地16218呎 77建...\$57.9萬
- ★Walnut 4房3.5浴 室內 pending 地35呎 86建...\$73.9萬
- ★West Covina 4房2浴 pending 地7140呎 53建...\$30.1萬
- ★West Covina 3房2浴 pending 地8800呎 58建...\$31.4萬
- ★West Covina 5房3浴 室內1784呎 地7194呎 52建...\$34.9萬
- ★West Covina 3房2.5浴 室內2154呎 地3154呎 01建...\$47.9萬
- ★Chino Hills 4房2浴 室內1796呎 地7423呎 65建...\$32.8萬
- ★Chino Hills 3房2.5浴 室內1325呎 地5200呎 00建...\$34.9萬
- ★Chino Hills 4房2.5浴 室內2244呎 地6300呎 88建...\$43.9萬

現接受登記中：資助首次購屋者頭款，尋求安身居所夢想  
為了幫助中低收入首次購屋者，政府給予符合資格者頭款資助  
免息免付款減輕初購屋者負擔，詳細計劃請儘快洽詢！

**SOLD La Puente \$249,000**  
全新裝修 5房3浴 1702呎  
地大6000呎 1958年建  
自住出租兩相宜

**Claremont 商業大樓+餐館\$980,000**  
3950呎商業店面(現為餐館)  
地大25496呎 近大學/銀行/市場及繁榮商業大道  
年收入\$57,600 Zoning Shopping Center or Mini-Mall

**Orange 出租 \$2,580/月租**  
3房2.5浴 2080呎 地大3000呎 08年建  
環境優美 安靜安全 社區游泳 傢俱  
近#57 #91 Fwy, Cal State Fullerton