

海山

Hai Shan

板橋北區扶輪社社刊

光復橋景

WEEKLY BULLETIN
ROTARY CLUB OF PANCHIAO NORTH
TAIWAN R.O.C. DISTRICT 3490



為世界創造希望  CREATE HOPE in the WORLD

敬祝 生日快樂

林正彥 社友	九月 一 日
黃耀煌 社長	九月 二 日
郭世忠前社長	九月 四 日
李老丁前社長	九月 十 日
許永河前社長	九月 十五 日
徐進益 社友	九月 十七 日
部政翰 社友	九月 廿一 日
部政翰社友夫人	九月 一 日
許永河前社長夫人	九月 十七 日
徐進益社友夫人	九月 十八 日
湯明亮前社長夫人	九月 廿四 日
林榮發前社長夫人	九月 廿八 日



敬祝 結婚週年快樂

李老丁前社長
林麗萍夫人
民國七十五年九月十日
(結婚三十七週年快樂)

應忠豪社友
黃姿怡夫人
民國一〇九年九月十四日
(結婚三週年快樂)



第四十卷 第九期 中華民國一一二年九月十五日出版 Sep. 15 Vol. 40 No. 09

每星期五中午十二時三十分 新北市板橋區中山路二段443巷77號14樓會議室 舉行例會 網址: <http://www.panchiaonorth.org.tw/>

辦事處: 新北市板橋區中山路二段443巷77號14樓 電話: 02-8967-3968 傳真: 02-8952-2377

社長: 黃耀煌 社長當選人: 林炳煌 副社長: 王曉光 秘書: 詹益彰 會計: 孫國勝 糾察: 丁春生 社刊主理: 詹益彰

板橋北區扶輪社

第二〇四六次例會會議記錄

- 一、時間：民國一一二年九月六日（星期三）
上午十一時
- 二、地點：新板希爾頓 三樓圓滿 A 廳(新北市板橋區縣民大道二段 8 號)
- 三、出席：郭博德、陳木振、李老丁、劉阿國
陳春長、林孔亮、周東龍、孫國勝
楊秀民、李進賢、黃耀煌、劉晁至
林炳煌、王睨光、林功松、黃木發
林榮發、陳錦成、詹益彰、丁春生
葉濬承、廖桂嶸
- 四、免記出席：黃木發、陳錦成、連志謙
- 五、列席：
- 六、來賓：
- 七、缺席：(略)
- 八、主席：黃耀煌 記錄：詹益彰
- 九、會議開始：社員人數五十四名，出席人數
二十二名，已達法定人數，主
席依章程宣佈開會。

■ 專題演講：2023 狡兔追月，明天會更好？

■ 主 講 人：戴德梁行 董事總經理 顏炳立



- 2023 台灣房地產市場：狡兔追月，明天會更好？
利率緩升、資金緊、房市黯淡、房價鬆動! 金流
斷、量再縮、價緩跌、買氣弱! 市場去化、金流
決定、低首付搶市!! 土地量縮，買氣黯淡；預售

成屋，供多需少；自用觀望，價跌見量。

- 2023 兔年 Q3 房市：土地降溫量縮，自用買盤變緩，等待量縮價穩！
 1. 2023 Q3 房地產市場量、價、買氣皆收斂，拔、鬆、動、跌!
 2. 2023 Q3 房地產市場銷售受創，土地需求變緩，合建都更土地轉趨活躍!
 3. 2023 Q3 六都地段好、面積大，商、住、工、土地，量、價、買氣皆收斂，價跌 10% 見量! 賣地增加，價未降!
 4. 2023 工業土地價已到頂，物流倉儲、儲能需求仍強勁，不追價，價修 10% 有買盤!
 5. 2023 Q3 六都辦公市場價格、租金再創新量、新價、新高! 稀少、效用，純自用型的買盤! 只漲蛋黃區，蛋白區價持穩!
- 2023 兔年 Q3 房市預測-商用自用買盤變緩，投資看收益、價格空間!
 1. 2023 Q3 店面市場租金緩跌，承租復甦，價再降，買不追，依舊無量，價降 20% 見買盤! 人潮回復，價未起來!
 2. 2023 市區商務旅館市場改變經營等風，看土地價值再利用，郊區飯店降價求售增多，價降 10% 見量!
 3. 2023 豪宅市場『有錢人的收藏品』，抗通膨，資金避險，但量、價、買氣受平均地權條例影響皆收斂，價不再創高，不降價，不見量，價穩，去化拉長，不急售! 漂亮臉蛋，卡腿粗，名模?
 4. 住宅市場價不降，不見買盤，成交量藏在價格裡，量需要用價來換，自用價格合理就買。漲勢放緩，繼續量縮，拋售壓力未到，價跌幅不大!
 5. 資金行情結束，難借膽，資金進出失衡，口袋不深，宜保守因應!
 6. 經濟衰退，政策利空，金流斷，物價漲，通膨，影響房市買氣，房市走空緩跌形勢不變，價格易跌難漲，量縮比價跌更明顯!

一、出席報告

社員人數	54 名
出席人數	22 名
免記出席	3 名
缺席人數	32 名
上週出席率	95%

二、出國社友祝您一路順風

三、至友社補出席：

本週節目

九月十五日
第二〇四七例會

■ 專題演講：碳權
■ 主 講 人：銖德光電獨董 陳俊兆

下週節目

九月二十二日
第二〇四八例會

原訂九月二十二日(星期五)中午之例會，合併至九月二十二日(星期五)【板橋北區扶輪社秋旅晚宴】中舉行。

【板橋北區社秋旅晚宴】

- 時 間：112年9月22日(五)18:00
- 地 點：Ha Noi Old Restaurant
- *感謝爐主：
林榮發、楊文賓、郭博德、蕭智文、李老丁
廖桂嶸、李進賢、劉昴至、劉德建、黃木發

扶輪之宗旨

扶輪之宗旨在於鼓勵並培養以服務之理想為可貴事業之基礎，尤其著重於鼓勵並培養：

- 第一、藉廣廣相識為擴展服務之機會。
- 第二、在各種事業及專門職務中提高道德之標準，認識一切有益社會的業務之價值；及每一扶輪社員應尊重其本身之業務，藉以服務社會。
- 第三、每一社員能以服務之理想應用於個人、事業及社會之生活。
- 第四、透過結合具有服務之理想之各種事業及專門職務人士，以世界性之聯誼，增進國際間之瞭解，親善與和平。

四大考驗

遇事反省然後言或行

- 一、是否真實？
- 二、是否公平？
- 三、能否促進信譽友誼？
- 四、能否兼顧彼此利益？

(續上頁)

9

USHMAN &
WAKEFIELD
梁行

2020~2023年不動產市場交易狀況

年度	2020	2021	2022	2023
土地市場	3,049	2,893 (-5%) 預估 2,800	1,718 (-40%) 預估 2,500	516 預估 1,500
商用不動產市場	1,336	1,527 (+15%) 預估 1,500	1,258 (-18%) 預估 1,500	749 預估 1,300
資料的時：截至2023年8月29日止單位：億				
全國買賣移轉棟數 1~12月	326,589	348,194 預估 330,000	318,101 (-8.5%) 預估 310,000	1~7月 164,522 預估 300,000

2020 CW成交約
300億
佔總成交約9.9%

2021 CW成交約
358億
佔總成交約 13.5%

2022 CW成交約
256億
佔總成交約 9%

2023 CW成交約
45.8億 (統計至
112/6/30)
佔總成交約 4%

土地類型	金額(億元)	占比
工業土地	117	23%
商業土地	118	23%
住宅土地	267	52%
其他使用	14	3%

工業市場交易額			
年度	2021	2022	2023
廠辦	518	389	20
廠房	497	242	15
工業土地	586	895	11
合計	1,601	1,526	47

資料時間：截至2023年8月29日止 單位：億元

2023/09/04

10

**CUSHMAN &
WAKEFIELD**
德 梁 行

2023 Q3房市緩跌 黯淡的月 等待買盤!

『跌』『緩跌』『量縮』格局不變！

Q1房地產市場
買賣雙方拔河
市價可議價!
殺價買不到!
買方不任性!
等賣方認命!



土地市場量縮價緩修！

商用看收益3%~4%
價跌量縮!自用選產品

成屋價修等買盤!
預售爆量價修等買盤!
低首付搶買盤!
價不降 銷售期拉長

Q2: 賣方堅持買方等價

**Q3: 賣方鬆動
買方願看**



2023/09/0

九社聯合例會 剪影

