



CREATE HOPE
in the WORLD
為世界創造希望

2023-2024 年度

板橋扶輪社

ROTARY CLUB OF PANCHIAO



社長：羅浚暉 Brain
秘書：吳榮欽 Banker
糾察：高建順 Green、張慶林 Post
社刊主委：陳銘樹 Tree

每星期四中午 12:30 分
新北市板橋區縣民大道二段8號 台北新板希爾頓酒店 舉行例會



中華民國 112 年 9 月 14 日 第 57 卷 第 11 期

Vol.57 NO.11

敬祝生日快樂

林宏澤 社友(65.09.15)Design
葉文德 前社長(25.09.20)P.P. Gyne
江能裕 社友夫人(09.19)Family 夫人

敬祝結婚週年紀念日快樂

♥ 商村田 社友(64.09.14)Sticker
王滿足 女士(結婚四十八週年紀念日)
♥ 王經祿 前社長(69.09.16)P.P. Terry
李淑媛 女士(結婚四十三週年紀念日)

賀

陳銘樹 Tree 社友

榮獲

徐有庠紀念基金會第二十一屆
有庠傑出教授獎

板橋扶輪社 新竹科園扶輪社 聯合例會暨中秋女賓夕

時間：112 年 9 月 24 日(星期日)

下午 5:30 註冊 6:00 開會

地點：銀鳳樓餐廳

(新北市板橋區中山路一段 2 號 3 樓)

※原訂 9/28(星期四)第 2951 次例會與之合併舉行。

九月份高爾夫球聯誼賽

時間：112 年 9 月 20 日(星期三)

中午 12:00 報到 12:30 開球

地點：立益高爾夫球場

(新竹縣關西鎮東山里湖肚 55 號)

~歡迎您來打球~



台北西北區扶輪社

授證 63 週年紀念晚會

時間：112 年 9 月 22 日(星期五)

下午 5:30 註冊 5:50 開會

地點：台北晶華三樓宴會廳

(台北市中山區中山北路二段 39 巷 3 號)

參加人員：Brain 社長、DGN Archi、PP Kai、
PP Glue、Trust 社長當選人、
Jet 副社長、Banker 秘書、Alan、
Canon、Judge、Post

扶輪知識-扶輪標語

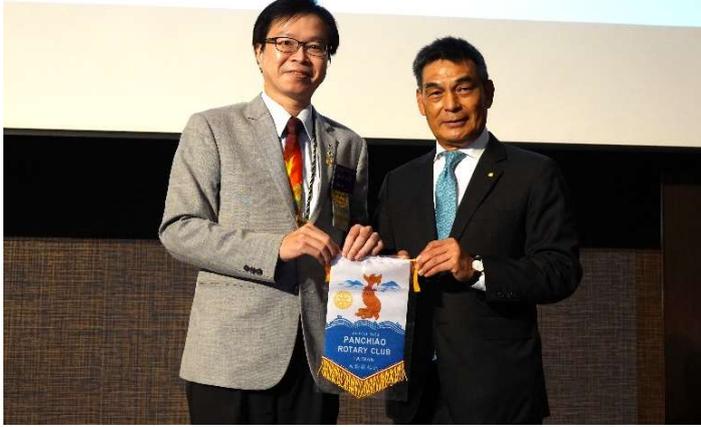
R·I所制定的扶輪標語列舉如下：

- 1.「超我服務」，係於一九五〇年底特律國際年會正式通過採用的標語。此標語又於一九八九年新加坡立法會議決議通過訂為R·I的第一標語。
- 2.「服務最多，獲益最大」，係於一九一一年波特蘭國際年會以扶輪主義而採用之語詞。其後於一九五〇年底特律國際年會通過而採用為正式之扶輪標語。
- 3.「扶輪社員是青年的模範」，係由一九六七 - 六八年度R·I理事會通過而採用的扶輪標語。

例會花絮

第 2948 次例會
(九月六日)

2023 狡兔追月，明天會更好？



戴德梁行 顏炳立 董事總經理

台灣房市預測！

2013 房地產市場-無言花!

2014 房地產市場-可憐戀花再會吧!

2015 房地產市場-悲情城市

2016 房地產市場-你著忍耐!

2017 房地產市場-心事誰人知!

2018 房地產市場-雨夜花!

2019 房地產市場-港都戀歌

2020 房地產市場-春花望露

2021 房地產市場-孤戀花!

2022 房地產市場-雲中月圓!

2023 房地產市場-暗淡的月!

2023 兔年 Q3 房市土地降溫量縮，自用買盤變緩，等待量縮價穩!

- 2023 Q3 房地產市場量、價、買氣皆收斂，拔、鬆、動、跌!
- 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!
- 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!
- 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!

- 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 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!
- 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!
- 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?
- 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!
- 資金行情結束，難借膽，資金進出失衡，口袋不深，宜保守因應!
- 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!

<平均地權條例>

7月1日正式上路，這個打炒房的天羅地網，直接斬斷了房地產市場的投資買氣，「沒有量、市場就起不來」，確定「2023年大勢已去」，對於下半年的房地產發展，他以12個字寫下註解，就是「金流斷、量再縮、價緩跌、買氣弱」，即便總統大選結束，政策不會再變動，房市3-5年不會翻身。

<2023 房地產市場-暗淡的月! >

目前房地產市場在打炒房的氛圍下，整個市場會像溫水煮青蛙，房市將呈現「量縮、價緩跌」格局，若下半年(1)土地市場、(2)商用不動產、(3)移轉棟數三種量都沒有出來的話，大家要有長期抗戰的準備，過去買房地產沒有拋售掉的人，若想等到2024年大選後漲起來，目前看起來是不樂觀的，緩跌格局會繼續走下去。



至於私法人購屋採許可制的政策，政府也是為了要防堵房價炒作，因為豪宅市場有領頭羊的作用，不少大戶都是大手筆在買多戶，造成高房價指標，但是這條路現在也被政府封死了。

<商用自用買盤變緩，投資看收益、價格空間!>

現在建商已經不再追價購買土地，預期下半年的土地價格必須有 10% 的修正，才有機會見到買盤，在商用不動產市場方面，店面還是處於租金緩跌走勢，除非價降 20%，才見買盤。豪宅是有錢人

的收藏品，可抗通膨、適合資金避險，還是以自用需求為主。

總體來說，受平均地權條例修正案影響，要降價才會見量，目前資金行情已結束，下半年，量縮比價跌更明顯。房地產主要就是觀察「量、價、買氣」，沒有量，市場就起不來。整體市場量會縮的很嚴重，而建商一定會「搶低首付」，就是搶買家。

現在市場是「賣方不認命、買方不任性」，買方不信價格不跌，不會隨便出手，但是成交量需要用價格來換，雖然短期拋售壓力未到，價格跌幅也不會大，房市走空緩跌形勢不變。



秋季旅遊~苑裡小鎮. 貓狸風情二日遊暨職業參訪-民間全民電視公司

時間：112 年 10 月 19-20 日(星期四、五)

第一天 板橋→苗栗 17 公里海岸線/南寮漁港/魚鱗天梯~綠葉方舟下午茶~享沐時光

上午 8:00 板橋國小後門土地公廟集合 8:15 新埔捷運 2 號出口馥華飯店

早餐：美味早餐 午餐：五代造船廠海鮮餐 晚餐：飯店晚宴 宿：苗栗苑裡-享沐時光莊園度假酒店

※晚餐後社長特別安排 KTV 歡唱聯誼美好時光

第二天 苗栗→板橋 苑裡蘭草 DIY+山腳國小日式建築群~民視電視台參訪

早餐：飯店自助餐 午餐：大楊梅鵝莊 晚餐：特色餐盒

~期待您闔府報名參加~



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：

- 一、藉增廣相識為擴展服務之機會。
- 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。
- 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。
- 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、是否一切屬於真實？
- 二、是否各方得到公平？
- 三、能否促進信譽友誼？
- 四、能否兼顧彼此利益？

辦事處：236023 新北市土城區裕生路21巷6弄37號B1-2 電話：02-8966-2246
傳真：02-8966-2234 E-mail: pcrcc@ms53.hinet.net www.pcrcc.org.tw

例會事項報告

第 2948 次例會
(九月六日)

一、出席報告

社友人數：89 名 補出席人數：22 名
出席人數：42 名 免計出席：12 名
缺席人數：13 名 出席率：85%

二、本次例會我們想念您！

Adam, Boss, Bus, Canon, Care, Design, Frank
Foodie, Infinity, Marble, Max, Pipe, Stone

三、捐款報告

分攤捐款

承上期		254,250
YOUNG	第一期	4,250
小計		4,250
合計		NT\$258,500

一般捐款(IOU)

Land	9/7 生日快樂	1,000
Sticker	9/10 生日快樂	1,000
Jia-Pin	9/8 結婚週年快樂	1,000
Joe	9/9 結婚週年快樂	1,000
合計		NT\$4,000

扶輪知識-扶輪社與R·I的關係

我們是屬於某一扶輪社的社員，而非R·I的會員。世界各扶輪社才是R·I的會員。

各扶輪社每年須按照社員數，向R·I繳納常年會費。由一九九〇年一月一日起，每一人頭分擔為每半年十四美元五角(2023-24年度為每半年三十七美元五角)。另外規定要分擔每三年召開一次的立法會議代表之旅費每一社員一美元。

本社訊

★今年度金榜題名將於 9 月 24 日板橋扶輪社·新竹科園扶輪社聯合例會暨中秋女賓夕活動中頒發，若有子女孫兒金榜題名，請填妥報名單擲交本社辦事處，以利中秋女賓夕活動上表揚。

本週節目

第 2949 例會

112 年 09 月 14 日

- 主講人：清華大學榮譽講座教授
張延廷 將軍
- 講題：美中台地緣戰略的競合角力
- 節目介紹人：吳培聖 節目主委
- 召開 9 月份理事會

節目預告

第 2950 例會

112 年 09 月 21 日

- 主講人：健康 101 診所 林玉茹 執行長
- 講題：健康帥氣活到老
- 節目介紹人：吳培聖 節目主委

節目預告

第 2951 例會

112 年 09 月 24 日

- 板橋扶輪社 新竹科園扶輪社聯合例會暨中秋女賓夕