

# 第一章 代銷業產業發展及市場分析

梁仁旭<sup>1</sup>、吳孟璇<sup>2</sup>

2015年台灣面對房貸升息、QE退場及總統大選等利空因素影響，房市推案的脈絡與走勢面臨嚴峻挑戰。代銷市場價格雖仍持續上漲，但購屋力道已不如以往，全國呈現價跌量縮的趨勢。

依國泰房價指數資料顯示，2015年新屋市場推案規模明顯下滑，新北市(48.68%)與桃竹地區(48.72%)更是幾乎腰斬。在可能成交價格方面，全國價格跌幅為2.60%，其中以台北市價格跌幅6.39%最高，其次為新北市下跌2.67%、桃竹地區下跌1.30%、台中上升1.79%、台南上升6.32%、高雄上升1.54%，價格明顯北冷南熱。

至於30天銷售率，全台皆明顯下滑，表現最佳者為台北市的13.05%，其次為新北及台中11.34%，台南、高雄更滑落至一成以下。整體而言，面對總統與國會改選的政治不穩定，國內總體經濟持續的低迷，以及市場累積過多餘屋的壓力，2015年代銷市場發展呈現高檔盤整狀態。據住展雜誌統計，2015年北台灣新建案只售出2200億元，全年跌幅超過五成(55.87%)，更只有2013年的四分之一(重跌75.43%)，成交金額創近15年來新低，各地區銷售率與成交量表現均不理想。

1 中國文化大學土地資源學系教授

2 DTRE 德天國際地產專案執行兼分析師



表 2-1-1 2015 年全國代銷市場推案概況

國泰房價指數	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
推案金額 (億元)	8509	1245	2348	1247	1576	605	1489
可能成交價格 (萬/坪)	28.41	77.14	39.84	21.72	20.18	15.80	19.96
30 天銷售率 (%)	10.62	13.05	11.34	10.95	11.34	9.13	8.96
價量趨勢	價跌量縮	價跌量縮	價跌量縮	價穩量縮	價漲量縮	價漲量縮	價漲量縮

資料來源：國泰房地產指數

## 一、台北市

台北市為台灣政經中樞，金融、商業與策略性產業發達，台北市國際化程度高，為亞洲主要國際城市之一。政府持續推動國有資產活化建設，加上台北 2050 計畫藍圖，預計將加速台北市區精華土地開發，改善市容提升國際形象；但在文化意識高漲下，各項開發案備受各方關注，開發進度明顯不如預期。

2015 年推案規模在房地合一稅疑慮、國內經濟成長持續低迷、總統與國會改選，以及國際股市大幅下跌等利空因素影響下，再加上囤房稅與房屋標準單價調漲等衝擊，導致高總價為主的台北市銷售率下滑。2015 年新推個案成交金額僅 415.6 億元、成交量為三都中最少，年減幅高達 63%，衰退幅度十分驚人，後續發展前景將更趨保守。

台北市的各區表現，以推案金額觀之，2015 年推案規模較大者依序為大安、北投、中山等區，推案金額均在 100 億元以上；而銷售率表現則以中正、大安、中山等區相對較佳。

## 二、新北市

新北市為全國幅員最大且人口最多之行政區，自升格為直轄市後，政府大力推動重大建設及社會福利，尤其以三環三線捷運線及閃耀五星開發計劃影響住宅市場最甚。捷運串連了北北基桃的台北大都會區，促進了城鄉的均衡發展，這些重大建設於代銷市場銷售時，都是訴求

的重點。

2015 年新北市代銷市場，上半年為價量俱穩，下半年則明顯量縮，全年推案金額大幅減少，銷售率與成交量亦明顯衰退，加上市場餘屋持續累積問題相對嚴重，後市發展挑戰高。新北市今年成交金額約 902.7 億，居全台之首，但年減幅高達 51%。成交量衰退較多的區域為淡水、蘆洲與林口；而板橋、土城、八里與鶯歌則逆勢增加，尤以鶯歌增逾 1.5 倍最為亮眼。

整體而言，2015 年新北市新屋市場持續盤整，與台北市的比價效應逐漸減弱。近兩年累積超過六千億元的推案量，對上交易量的萎縮，對後續市場發展形成相當的壓力。

### 三、桃園市

桃園市近年雖有桃園捷運、桃園航空城計畫及多個新興重劃區開闢等重大建設；2014 年底升格為臺灣第六個直轄市，建設議題多帶動地區發展；臺北購屋需求轉移至房價相對較低的桃園地區等利多；但航空城計畫無法解決土地徵收及區域規劃問題，2014 年底政黨輪替後整體開發計畫進度停滯不前、機場捷運未能如期通車等負面效應，已衝擊桃園市的房市發展。

2015 年桃園市的成交量同樣欠佳，所有行政區成交量年增幅均為負數；尤其是新屋、平鎮與大園等區，年衰退幅度均超過 8 成。然而，新屋成交量大減，係供給減少所致，大部份舊建案已消化完畢；新供給量少，整體餘屋量不多，加上買方保守而導致成交量減少。

桃園房價較早下修的青埔重劃區，在大型 Outlet 開幕後，價格似乎已有重整跡象，不少建案已重新釋出廣告推銷，成交價在 11、12 月已暫時停止往下滑墜，大多數成交價格在 2 字頭左右。至於青埔未來的房價走勢，下一步觀察重點在能否撐過今年的交屋潮。

### 四、新竹地區

新竹科學園區為新竹縣市帶來大量移入的工作人口，因此近年住



宅發展集中在竹北市、關長及光埔重劃區一帶，導致新興住宅過度集中，加上政府積極推動生活圈道路交通系統建設計畫，改善南寮、香山及竹東地區交通路線，企圖改善城鄉發展均衡。

2015 年新竹地區新推個案市場，與 2014 年相較為價穩量縮結構，屬於低檔穩定，雖試圖以擴大議價空間方式促進成交，但銷售率仍未明顯改善，餘屋賣壓問題仍是後市發展的主要困境。在各區表現方面，新竹地區房價修正較明顯的區域為竹北市，因個別建案的削價競爭，而使整體房價走低，但成交量卻因此獲得提升。未來竹北房價走勢，就看跟進價格戰的建案有無大量增加。

整體而言，2015 年桃竹地區市場在比價效應與台北都會區客層轉移下，整體呈現相對繁榮結構，但推案金額、銷售率與成交量明顯萎縮。全年成交量較 2014 年減少 66.18%，後續市場壓力已逐漸形成；主要推案地區為新竹市、竹北市、中壢區與桃園區。

## 五、台中市

台中市房地產市場受惠於政府積極推動的多項重大建設，未來更有大宅門特區（水滸經貿園區）之城市文化館、中央公園、中正國民運動中心、豐富專案、亞太花卉拍賣中心及捷運綠線等，助長外圍新興重劃區發展，未來各項重大建設發展完成後，將有助台中躍升為國際都市。

2015 年台中市新推個案市場，下半年議價空間擴大，推案量也減少，整體呈現價漲量縮的盤整結構；但成交量減少幅度為各地區最小，30 天銷售率相對其它地區穩定，顯示房市仍有一定買盤支撐。

在各區表現方面，台中七期有豪宅開出破 80 萬元一坪的高價，2015 年台中市成交價格全年漲幅為 1.79%，每坪上漲約 0.35 萬元。總推案金額較 2014 年減少 651 億元；全年成交量較 2014 年減少 6.06%。主要推案地區仍為北區、南屯區與北屯區。

整體而言，2015 年台中市由過去兩年復甦結構，出現推案金額與成交量漸少趨勢，加上市場餘屋去化問題，以及整體市場的觀望氣息

濃厚，後續發展仍有待觀察。

## 六、台南市

台南市以古都及古蹟觀光聞名，並以科技園區、水產養殖、水果與傳統工業為主要產業，近年則以文創產業發展最為蓬勃。另為縮短城鄉差距並提升運輸服務品質以提升觀光，台南市政府積極推動鐵路地下化、增設交流道、加強輕量捷運評估、捷運化公共運輸系統等交通建設改革方案，將改善市區交通，提升居住品質，打造宜居城市。

隨著北、中、高都會區價格漲幅過高、投資操作不易，加上台南市地價、房價門檻較低，外地建商大舉搶進台南買地，預售屋與新成屋與高雄比較相對落後約一倍行情，優質的個案尚有創新行情機會，整體有落後補漲的跡象，2015 年底總價個案仍有不錯表現，市場持續在低檔中維持一定熱度。

2015 年台南住宅市場供給趨緩，主要推案地區仍為安平區、安南區、中西區。整體而言，2015 年台南市房市雖無過去相對繁榮格局，但低總價個案仍有不錯表現，後續發展將相對較其他縣市穩定。

## 七、高雄市

高雄市政府近年投入大量公共建設，包括積極推動鐵路地下化及輕軌環狀線工程、捷運岡山延伸線完工、衛武營都會公園、持續開發亞洲新灣區，又有亞洲新灣區的高雄世界貿易展覽會議中心，並持續推展海洋文化及流行音樂中心、港埠旅運中心及市立圖書總館等重大建設，欲扭轉高雄工業重鎮的印象，打造以經貿商業為主軸的宜居水岸城市。

高雄市除房價相較台北、台中便宜外，在公共建設的帶動及商場飯店開發案進駐下，未來住宅發展可期。雖然 2015 年高雄房市受到大環境影響而疲弱，但推案達 1,207.73 億、年增 5.24%，創歷史第四高，另在高雄不動產開發公會爭取後，新屋建築工程期限也獲同意延長；公會也建議，希望中央能放寬首購族房貸成數到九成，期望透過供需兩路並進，為房市帶來生機。



在各區表現方面，以推案金額觀之，主要推案地區為左營區、鳳山區與楠梓區；全年成交價格較2014年上漲1.54%，每坪上漲0.3萬元。整體而言，本年度高雄市新推住宅市場雖相對穩定，但受到氣爆影響，房價自第二季逐季遞減。

## 2015年新屋市場趨勢：

2015年在總體經濟數據持續不佳，面對不動產稅制改革、重大建設出現變數，以及國際政治經濟環境諸多危機因素的環伺下，雖有房貸利率調降與房貸鬆綁等利多消息，但銷售率與成交量持續萎縮，市場出現全面反轉趨勢、建商推案量也趨於保守。

此外，餘屋賣壓亦逐漸浮現，其中，新北市的淡水、新莊、林口區，及桃園市的中壢、八德、桃園區，加上新竹的竹北市、新竹市的供給戶數最多。在整體房市趨緩氣息濃厚之中，這些區域的來人與成交組數明顯滑落，購屋者出現嚴重的觀望心態。

而近兩年偏低的銷售率，在未來幾年內建商大量交屋期間，未賣出的新成屋賣壓，將對新屋市場帶來一定壓力。因此餘屋是否能有效去化，成為未來新屋發展的重要影響因素。而市場去化因素更受到建商定價與整體經濟情勢發展影響，未來建案價格能否更貼近買方期望值，也成為產品去化的重要條件。

2016

信我房屋