

第一章 代銷業產業及市場發展概況

梁仁旭¹、王姿尹²

2014年台灣在房價高漲、食安風暴及選舉政黨輪替等多項重大事件影響下，政府為安撫民意，拋出調升房屋稅、加課囤房稅、研擬房地交易所得稅等稅制改革措施，以延續打房政策。代銷市場價格雖仍持續上漲，但購屋力道已不如以往，全國呈現價漲量縮的趨勢。

依國泰房價指數資料顯示，2014年新屋市場推案規模，明顯呈現北冷南熱的情況，台北、新北、桃竹地區推案量較2013年減少，尤其以桃竹地區減少38%最多；台中、台南、高雄推案量則較前一年度增加，其中台南增加40%、增加最多。

在可能成交價格方面，全國價格漲幅為5.63%，其中以高雄價格漲幅15.32%最高，其次依序為台南12.5%、台中9.38%、桃竹地區8.84%、台北2.82%及新北0.35%，價格漲幅由南往北遞減。

於30天銷售率部分，表現最佳者為台北市的24.46%，其次依序為台南16.48%、桃竹16.26%、新北13.26%、高雄12.82%、台中10.12%。整體而言，在不動產稅制持續改革的影響下，2014年代銷市場發展呈現高檔盤整狀態。

表 2-1-1 2014 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) | 13613 | 2078 | 4575 | 2431 | 2227 | 756 | 1546 |
| 可能成交價格 (萬/坪) | 29.17 | 82.4 | 40.94 | 22 | 19.83 | 14.86 | 19.66 |
| 30天銷售率 (%) | 14.27 | 24.46 | 13.26 | 16.26 | 10.12 | 16.48 | 12.82 |
| 價量趨勢 | 價漲量縮 | 價量俱漲 | 價穩量縮 | 價漲量縮 | 價漲量縮 | 價漲量增 | 價漲量增 |

資料來源：國泰房地產指數

1. 中國文化大學土地資源學系副教授
2. 建設公司研展專案

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，加速台北市區精華土地開發，改善市容提升國際形象；但在近來文化意識高漲下，各項開發案備受各方關注，開發進度明顯不如預期。

2014 年推案規模維持在近五年平均水準，然而政府打壓高價豪宅的力道持續加重，甚至下修房地交易所得稅的課稅門檻，導致高總價為主的台北市銷售率下滑，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，2014 年推案規模較大者依序為中山、士林、北投、內湖等區，推案金額均在 220 億元以上；而銷售率表現則以松山、文山、萬華等區相對較佳。

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園的台北大都會區，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。

新北市 2014 年推案量雖較 2013 年縮減，但仍維持在近五年平均推案量水準；然而，在新興重劃區中推案量並未明顯減少，加上前幾年未售餘屋量體，在景氣反轉格局下，銷售率下滑且價格上漲力道衰減，市場陷入高檔盤整格局，建商推案壓力頗大。

在各區表現方面，以推案金額觀之，2014 年新北市推案集中在新興重劃區中，依序為新莊、淡水、林口等區，推案金額均在 500 億元以上；而銷售率表現則以樹林、三峽、新莊等區域相對較佳。

三、桃園區

桃園區近年重大建設包括桃園捷運、桃園航空城計畫及多個新興重劃區開闢，加上 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，吸引臺北購屋需求轉移至房價相對較低的桃園地區；但航空城計畫無法解決土



地徵收及區域規劃問題，加上 2014 年底政黨輪替，整體開發計畫進度停滯不前，是否衝擊未來桃園市的房市發展，值得觀察。

2014 年推案個數、推案金額及可售戶數為近五年次高，僅次於 2013 年，而銷售率 43% 為近五年最低，顯見短期內供給量暴增，且投資客大量購買使得價格急速拉抬，但在利空因素湧現帶動投資客拋售潮下，目前市場陷入盤整格局。

在各區表現方面，以推案金額觀之，2014 年推案主要集中在中壢市、桃園市及八德市的舊市區而非新興重劃區中，推案金額均在 230 億元以上；而銷售率則以舊市區推案價格相對較低的中壢市表現較佳。

四、新竹區

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，政府正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。

2014 年可售戶數、推案金額及銷售率均為近五年最低，顯示近幾年預售市場供給量暴增、未售出量體大及價格急速上漲的情況下；目前供給及需求均轉趨保守，在未來無明顯建設議題的情況下，短期內新竹地區住宅市場將呈現震盪格局。

在各區表現方面，以推案金額觀之，2014 年推案仍集中在竹北市及新竹市，推案金額均在 227 億元以上，兩者推案金額合計佔整體市場 79%，較 2013 年的 95% 減少許多；而銷售率則以新竹市之 53.4% 表現較佳。

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，2014 年完工的指標性計畫包括 BRT 藍線、國家歌劇院、市政公園，以及未來的大宅門特區（水湳經貿園區）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，助長了外圍新興重劃區的發展，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。

2014 年推案金額仍持續增加而為近年新高，但推案個數略為降低，顯示

2014 年的規劃以坪數較大、單價較高產品為主；近幾年以外圍地區首購產品為主的市場，有逐漸回流至市心中高價位產品的趨勢。

在各區表現方面，以推案金額觀之，2014 年台中市推案仍集中在 7 期、8 期、12 期及廊子等重劃區中，推案規模依序為北屯、西屯、南屯等區，推案金額均在 337 億元以上；另從大樓平均單價（表價）來看，則以西區 48.63 萬元最高，其次為南屯區 38.3 萬元，再者為西區 38 萬元，與透天平均總價前三高之行政區相同。

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刺激觀光，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，台南市地價、房價門檻相對較低，外地建商大舉搶進台南買地，使原本以透天產品為主的市場，逐漸轉變成以大樓為主，因此推案規模將持續擴大。

2014 年台南市住宅市場供給持續擴張，但以上半年推出個案銷售較佳，如北區文海硯、南區世界花園及外圍地區幾個首購個案均有不錯的銷售成績；下半年受首長選舉、推案集中在安平區高價宅以及整體景氣反轉的影響，銷售速度不如上半年。

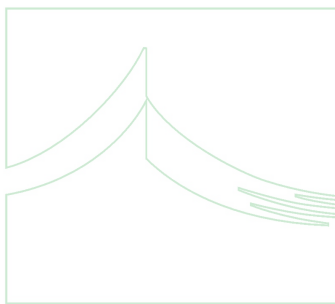
七、高雄市

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、亞洲新灣區甫完工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。

高雄市除房價較台北、台中便宜外，在公共建設的帶動下，當地建商及北部建商看好高雄市住宅發展，兩者皆積極購地推案，使近年高雄市代銷市場推

案金額維持在千億元的水準；但因推案主要集中在美術館園區及高雄巨蛋附近，多規劃百坪產品，致銷售去化速度緩慢。2014年8月的氣爆事件使預售推案延推，更加衝擊代銷市場的發展。

在各區表現方面，以推案金額觀之，依序為鼓山、三民、楠梓、左營等區，金額均在130億元以上；大樓個案集中在楠梓、左營、三民等區，透天個案則以楠梓和三民區為主。每戶平均總價，則以鼓山區的4,563萬元最高，其次為新興區1,944萬元，再次為左營區1,849萬元。至於縣市合併前原高雄縣地區的推案，主要集中於鳳山、橋頭、武仁等區。



信義房屋