

第三篇

預售市場分析

第一章 2008年預售市場規模與特色分析

第二章 基隆市預售市場分析

第三章 台北市預售市場分析

第四章 台北縣預售市場分析

第五章 桃園地區預售市場分析

第六章 台中地區預售市場分析

第七章 高雄地區預售市場分析

第一章 2008年預售市場規模與特色分析

黃嘉興¹

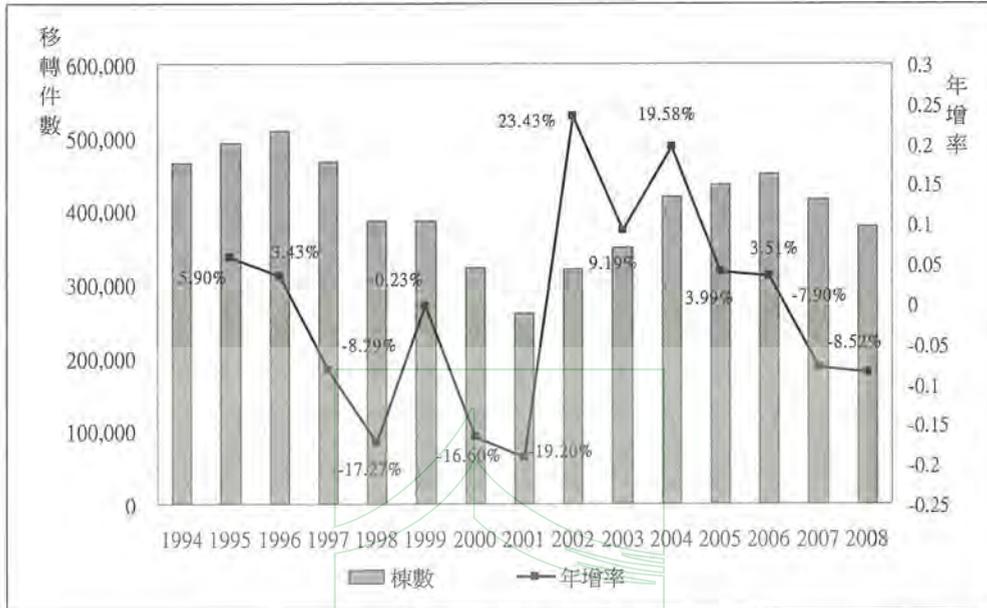
第一節 市場價量分析

一、2008年預售市場數量分析

圖3-1-1顯示，自2001年開始至2006年6年間，每年台灣地區之房屋買賣移轉件數皆呈現成長趨勢，至2007年開始呈現衰退，直到2008年，全年縮減幅度約7.9%。而2007年房屋買賣移轉件數下降主要是受金融市場影響，央行調升利率，銀行授信嚴格審核，貸款成數減少，導致部份購屋者觀望，交易量減少。2008年下半年主要是因為出口衰退，企業倒閉，全球金融風暴，失業率上升，無薪休假，縮短工時等負面經濟因素影響，使得該年交易量萎縮。根據表3-1-1內政部統計資料，大台北生活圈三縣市(台北縣、台北市、基隆市)，近10年來皆為全台房市買賣成交量最高地區。大台北生活圈行政資源豐沛，企業總部群聚，就業機會多，人口集中，購屋需求高。大台北生活圈的房市交易熱度一向為全台之冠。然而，受到整體金融環境之影響，2008年全台各地房屋買賣件數大多呈現衰退現象，其中又以高雄縣衰退幅度最大，高達25.34%，台中市則位居第二，其跌幅為21.68%；而台北市微幅上揚0.6%，是全國唯一未衰退的城市。

根據內政部每月移轉件數統計顯示，大部分地區自2008年6月起房屋買賣移轉件數開始減少。主因下半年全球經濟成長與就業等經濟數據逐漸轉壞，銀行授信轉趨保守，調降房貸成數，房地市場不論投資或自住的購屋意願降低。2009年初每月的失業率仍然持續創新高，預期未來在出口成長，股價上升，經濟成長率上升，失業率下降等條件下房市交易便可以轉趨熱絡。

¹ 雲林科技大學財金系教授



資料來源：內政部，信義房屋不動產企研室整理

圖3-1-1 近十年台灣地區房屋買賣移轉件數統計

表3-1-1 近十年台灣主要地區買賣移轉件數統計

年度 地區	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
臺北市	48193	45007	37333	47778	55311	62557	64339	68976	63709	64112
臺北縣	91744	87573	63811	78287	85286	96785	97099	105089	104562	96407
基隆市	9458	4705	5276	6234	6956	8251	8833	8486	7333	6352
桃園縣	56487	34475	30853	48949	47614	55419	57306	58810	43473	40991
新竹市	15427	9588	6173	7952	7029	8645	8853	11124	11571	11460
臺中市	28517	24063	18205	22751	28447	34539	37314	41453	37210	30581
嘉義市	3309	2017	2515	3432	4155	4312	5112	6437	3974	3390
臺南市	12418	6578	5222	10251	11769	15233	15663	14379	13143	11685
高雄市	30118	25252	20349	25973	23635	30491	30659	31586	30844	27111
高雄縣	14755	11827	11383	12422	13396	15930	16155	15182	13406	10696

資料來源：內政部，信義房屋不動產企研室整理

表3-1-2顯示，2008年台灣六大都會區推案金額為8,092億元，較2007年減少21.08%。30天銷售率從2007年的11.62%下滑至2008年的10.09%。2008年全球金融風暴造成出口衰退，經濟成長減緩，失業率上升，股市低迷，銀行授信保守等，台灣地區2008推案量與銷售率皆呈現下降的趨勢。全台唯有台北市和台南高雄都會區推案金額逆勢成長，其成長率分別為1.25%和1.38%；台中都會區推案金額衰退39.11%，降幅居全台之冠。從長期趨勢來分析，台中地區因為外地來的房地產投資客多，當投資人投資意願降低時，對建設公司推案便有顯著的影響，建設公司為了避免推案之後銷售不佳造成融資資金壓力，2008年多採取減緩或暫停開發的保守策略。雖然台北市和台南高雄都會區推案金額上升，但銷售率下降；預期2009年建設公司推案將轉趨保守。

台北市2008年推案金額達2,614億元，較2007年成長1.25%，而30天銷售率從2007年的23.44%下滑至2008年的9.17%，是歷年來下降幅度最大。2008年上半年維持繁榮的格局，但在下半年卻出現景氣反轉的現象，市場呈現衰退的走勢。過去數據顯示台北市因個人財富以及所得較高，一些建設公司選擇推出高價位豪宅建設案，幫助房地產景氣繁榮。2009年初因為經濟衰退，預期高價豪宅的價格將較難上升，雖然個人仍擁有鉅額財富，但房地產投資意願降低。一些投資人將在預期2009年或2010年房價轉趨上升時才會再進場購屋。

台北縣2008年推案金額為2,244億元，較2007年大幅衰退34.43%，為六大都會區推案金額衰退第二高的區域，30天銷售率從2007年的10.24%下滑至2008年的8.16%。在全球金融危機，經濟衰退，失業率上升，無薪休假，減少工時的情況下，台北縣購屋人購屋能力下降購屋意願降低，建設公司評估融資資金成本，現金流量管理壓力，銷售率等因素，推案也多轉趨保守，多採取暫緩開發的等待策略。

桃竹地區2008年推案金額為1,067億元，較2007年減少24.25%，30天銷售率從2007年9.12%下滑至2008年的8.14%。在全球不景氣，股市低迷，出口衰退的情況下，新竹科學園區部分員工無薪休假，縮短工時，加上持有的股票市值下降，購屋意願與能力下降很多，造成對桃竹地區的房地產負

面衝擊。建設公司在2008年的推案金額下降，2009年初因全球景氣尚未好轉，失業率持續上升，建設公司銷售率將無法顯著提高，推案也會轉趨保守。

台中都會區2008年推案金額為1,067億元，下滑幅度39.11%，居全台之冠，30天銷售率從2007年的14.47%下滑至2008年的12.34%。2008年全球金融風暴，出口減少，台中科學園區也受到影響，加上股市不振，個人財富下降，預期房價難以上漲；投資人投資房地產意願下降。預期2009年推案金額與銷售率仍難有顯著的成長。

台南高雄都會區2008年推案金額1,100億元，較2007年增加1.38%，30天銷售率從2007年的8.20%下滑至7.57%；銷售率並沒有下降太多。高雄捷運全線通車營運在2008年短期內對高雄房地產有正面的幫助。未來高雄捷運各站附近的房地產能否因為捷運交通便利帶來商機，帶動房地產榮景為未來投資高雄房地產的主要考慮因素。

表3-1-2 2007年、2008年台灣各地區推案金額與銷售率統計

	2007年推案 金額(億元)	2008年推案 金額(億元)	推案金額 成長率	2007年30天銷 售率	2008年30天銷 售率
台灣六大都會區	10,249	8,092	-21.08	11.62%	10.09%
台北市	2,582	2,614	1.25	23.44%	9.17%
台北縣	3,422	2,244	-34.43	10.24%	8.16%
桃竹地區	1,408	1,067	-24.25	9.12%	8.14%
台中都會區	1,752	1,067	-39.11	14.47%	12.34%
台南高雄都會區	1,085	1,100	1.38	8.20%	7.57%

註：全國六大都會區包括台北縣市、桃園縣、新竹市、台中縣市、台南縣市、高雄縣市
資料來源：國泰房地產建設公司

二、2008年主要地區房屋市場價格分析

全國六大都會區全年可能成交價格(見表3-1-3)從2007年全年的18.51萬/坪，上漲至2008年全年的19.57萬/坪，然2008年中以後，受到美國次級房貸違約和全球金融風暴的影響，使得30天銷售率從第一季的10.46%急速地衰退至第四季的8.43%，全年平均30天銷售率從2007年的11.62%下滑至13.17%。另外，全國六大都會區的價格上揚是因為台北縣價格上漲所致。

全國六大都會區房屋市場銷售率和推案金額均呈現下滑的趨勢，顯示2008年市場逐漸萎縮。

從各區域的開價價格與議價空間觀察，2008年全年台北市開價格為每坪62.42萬，較2007年多12.62%；議價空間從第一季的11.9%逐漸擴大至第四季的14.43%，全年度議空間為12.93%，較2007年大，顯示台北市房價議價空間有逐漸擴大之跡象。台北縣全年開價價格為24.22萬/坪，較2007年高7.86%；議價空間從第一季的12.2%逐漸擴大至第四季的12.81%，全年年議價空間為10.55%，較2007年大，走勢和台北市相似。桃竹地區全年開價價格為13.53萬/坪，較2007年糕11.85%；議價空間從第一季的10.30%逐漸擴大至第四季的13.51%，全年議價空間為8.81%，較2007年大。台中都會區全年開價價格為15.46萬/坪，較2007年低1.23%；議價空間為12.43%，較2007年小；2008年推案金額較2007年大幅縮小39.11%，為全六大都會區下滑幅度最高的區域。南高都會區全年開價價格11.73萬/坪，較2007年微幅下滑0.25%，議價空間則為13.63%，較2007年大。

綜觀各地區開價價格之漲幅以台北市的12.62%最高，再者為桃竹地區、台南高雄地區、台北縣地區，而台中地區卻呈下滑。議價空間以桃竹地區變動最大，其次為台北市地區、台北縣地區、台南高雄地區，而台中地區議價空間縮小。2008年的房價有上升的走勢，但在第三季開始呈現停滯狀況，全國地區唯有台中和台南高雄地區房價下跌，其餘地區在2008年都還能夠抗跌呈現上漲的走勢。

全國六大都會區全年30天成交量指數從第一季的322.42衰退至第四季209.75，全年年成交量指數327.06，較2007年下滑27.8%。就各個地區而言，整年度以台北縣較去年下降幅度47.92%最大，其次為台中地區、桃竹地區、台北市地區，唯有台南高雄地區呈現微幅上升趨勢，幅度達0.38%。

表3-1-3 全國六大都會區房屋市場價量變動狀況

全國六大都會區	2008年					2007年全年	變動率
	第一季	第二季	第三季	第四季	全年		
可能成交價格 單位：(萬/坪)	19.07	19.55	19.73	19.99	19.57	18.51	5.73%
議價空間 單位：百分比(%)	12.06	11.73	13.89	13.37	12.65	10.71	18.11%
開價價格 單位：(萬/坪)	21.37	21.84	22.47	23.08	22.40	20.73	8.08%
推案金額 單位：(億元)	2006	2345	1959	1620	8092	10249	- 21.08%
30天銷售率 單位：百分比(%)	10.46	11.46	9.06	8.43	10.09	11.62	- 13.17%
30天成交量指數	322.42	412.87	272.62	209.75	327.06	453.00	- 27.80%

註：全國六大都會區包括台北縣市、桃園縣、新竹市、台中縣市、台南縣市、高雄縣市
資料來源：國泰房地產建設公司

表3-1-4 台北市房屋市場價量變動狀況

台北市	2008年					2007年全年	1變動率
	第一季	第二季	第三季	第四季	全年		
可能成交價格 單位：(萬/坪)	52.67	55.14	54.96	55.21	54.35	49.94	8.83%
議價空間 單位：百分比(%)	11.9	12.18	14.31	14.23	12.93	9.89	30.74%
開價價格 單位：(萬/坪)	58.97	61.86	62.82	64.37	62.42	53.42	12.62%
推案金額 單位：(億元)	783	709	611	389	389	2582	1.25%
30天銷售率 單位：百分比(%)	19.96	25.73	17.23	9.17	9.17	22.89	- 16.60%
30天成交量指數	668.57	781.02	450.41	152.68	602.83	627.56	- 3.94%

資料來源：國泰房地產建設公司



表3-1-5 台北縣房屋市場價量變動狀況

台北縣	2008年					2007年全年	1變動率
	第一季	第二季	第三季	第四季	全年		
可能成交價格 單位：(萬/坪)	20.54	20.88	21.44	21.82	21.11	20.08	5.10%
議價空間 單位：百分比(%)	12.2	11.27	14.18	13.81	12.83	10.55	21.61%
開價價格 單位：(萬/坪)	23.05	23.23	24.48	25.32	24.22	22.45	7.86%
推案金額 單位：(億元)	588	542	616	457	2244	3422	-34.43%
30天銷售率 單位：百分比(%)	8.17	10.51	7.70	5.76	8.16	10.20	- 20.04%
30天成交量指數	387.75	459.83	383.38	212.59	378.42	726.57	- 47.92%

資料來源：國泰房地產建設公司

表3-1-6 桃竹地區房屋市場價量變動狀況

桃竹地區	2008年					2007年全年	1變動率
	第一季	第二季	第三季	第四季	全年		
可能成交價格 單位：(萬/坪)	13.04	13.34	13.40	13.44	13.32	12.34	7.96%
議價空間 單位：百分比(%)	10.30	11.95	11.25	13.51	11.98	8.81	35.98%
開價價格 單位：(萬/坪)	14.38	14.93	14.91	15.54	15.14	13.53	11.85%
推案金額 單位：(億元)	212	294	219	342	1067	1408	- 24.25%
30天銷售率 單位：百分比(%)	7.75	6.95	7.01	10.12	8.14	8.82	- 7.68%
30天成交量指數	188.11	234.58	175.55	396.21	265.24	362.67	-26.87%

資料來源：國泰房地產建設公司

表3-1-7 台中都會區房屋市場價量變動狀況

台中都會區	2008年					2007年全年	1變動率
	第一季	第二季	第三季	第四季	全年		
可能成交價格 單位：(萬/坪)	13.73	13.59	13.33	13.32	13.54	13.68	-1.04%
議價空間 單位：百分比(%)	12.55	12.24	12.69	12.52	12.43	12.59	-1.27%
開價價格 單位：(萬/坪)	15.45	15.25	15.02	15.23	15.46	15.66	-1.23%
推案金額 單位：(億元)	253	484	187	143	1067	1752	-39.11%
30天銷售率 單位：百分比(%)	11.60	14.45	10.13	8.57	12.34	14.32	-13.83%
30天成交量指數	203.52	485.61	131.28	85.29	306.74	451.46	-32.06%

資料來源：國泰房地產建設公司

表3-1-8 台南高雄都會區房屋市場價量變動狀況

南高都會區	2008年					2007年全年	1變動率
	第一季	第二季	第三季	第四季	全年		
可能成交價格 單位：(萬/坪)	10.38	10.15	10.10	10.01	10.13	10.30	-1.62%
議價空間 單位：百分比(%)	13.22	11.4	16.72	12.83	13.63	12.43	9.65%
開價價格 單位：(萬/坪)	11.75	11.31	11.79	11.48	11.73	11.45	-0.25%
推案金額 單位：(億元)	171	315	326	288	1100	1085	1.38%
30天銷售率 單位：百分比(%)	6.25	7.35	6.73	9.53	7.57	8.04	-5.86%
30天成交量指數	160.45	349.26	330.85	413.71	331.41	330.17	0.38%

資料來源：國泰房地產建設公司

三、2008年房價指數的比較

表3-1-9、圖3-1-2以及圖3-1-3顯示，2008年第一季台灣地區房價均呈現上漲的趨勢，總指數為143.03，較2007年第四季上揚15.7%。主要是因為在2008年總統大選及兩岸三通。2008年各地區指數皆創歷年新高，其中又



以高雄地區上揚幅度較大，其原因是受到高雄捷運全線通車營運所帶動，其次為台北市、台中市以及台北縣。

第二季台灣房價指數呈現下滑的走勢，但各地區房價指數仍延續上季的走勢呈現上揚或持平趨勢，幅度變動並不大；其中高雄地區則受到三月份高雄捷運紅線的通車，以及鴻海集團承諾南下投資的帶動效應，房價呈現穩定的上揚。

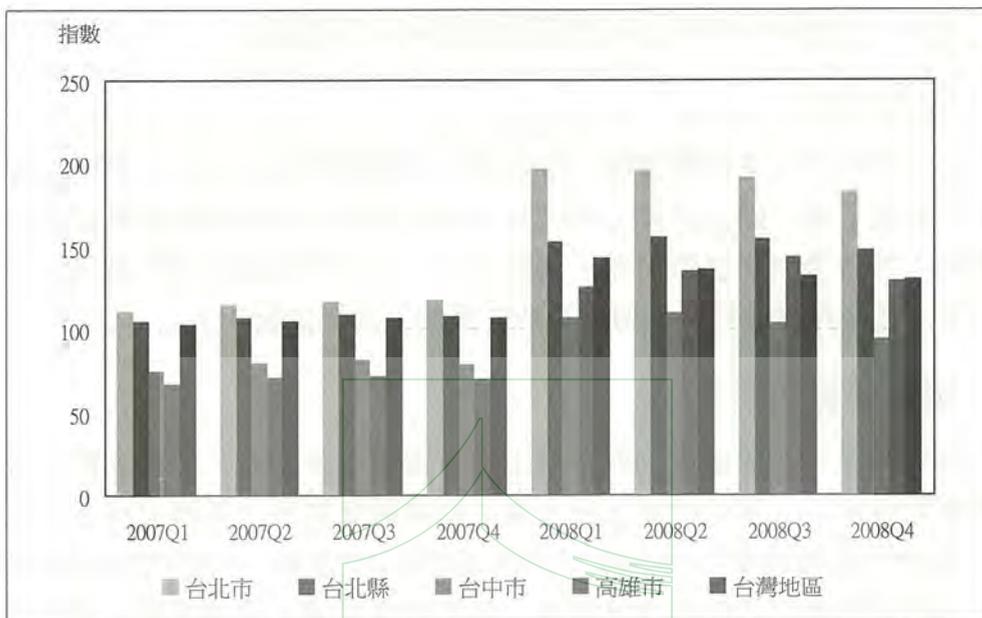
第三季台灣房價指數反轉下滑，主要是在第三季有美國次級房貸事件，美國雷曼兄弟倒閉以及全球金融風暴等因素，重挫全球金融市場，房地產市場也受到波及。各地區房價指數反轉下滑，其中又以台中市跌幅較為明顯，達5.14%，其次為台北市2.15%、台北縣0.54%，唯獨高雄地區仍呈上升狀態。

第四季台灣房價指數接續著第三季下滑的趨勢下降2.07%，主要是第四季全球金融風暴更為顯著，景氣衰退，削減國人購屋意願。其中以高雄地區跌幅最大，跌幅達10.07%，主要是因為美術館區週邊、農16重劃區及左營高鐵站區週邊大樓住宅成交價格急速修正的影響。其次為台中地區，下降9.46%，主要是因為七期、八期重劃區週邊價格回到2006年水準的影響。

表3-1-9 2007、2008台灣主要地區信義房價指數

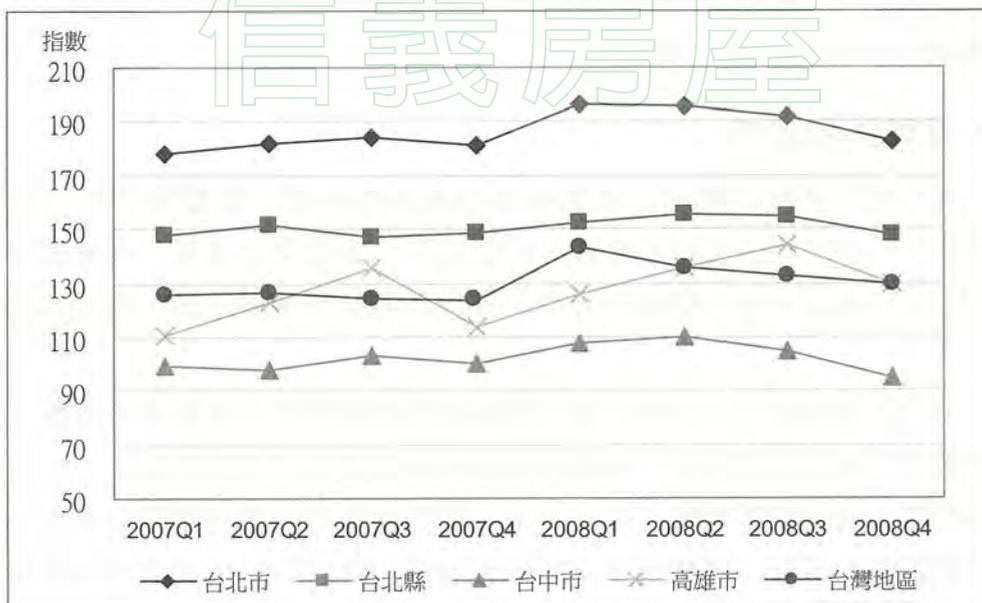
季 別	台北市	台北縣	台中市	高雄市	台灣地區
2007Q1	177.79	148.11	99.64	110.97	125.76
2007Q2	181.88	151.45	97.79	122.71	126.45
2007Q3	184.03	147.40	103.45	135.80	123.99
2007Q4	181.53	148.55	99.89	113.37	123.63
2008Q1	196.12	152.31	107.49	125.73	143.03
2008Q2	195.95	155.50	110.16	135.70	135.82
2008Q3	191.73	154.66	104.50	143.87	132.62
2008Q4	182.47	147.62	94.61	129.38	129.87

資料來源：信義不動產企劃研究室



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-1-2 2007年、2008年主要地區信義房價指數



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-1-3 2007年、2008年主要都會區信義房價指數趨勢圖



第二節 影響2008年房市的因素與未來展望

一、內部分析

過去幾年房地產持續發燒，產業規模不斷擴張到2008年上半年；2008年下半年景氣下滑，熱力不再。2008年下半年建商多採取減緩開發或暫停開發策略，等待景氣回春再出發。相較之下，北台灣地區民衆財富高，投資能力強，公共建設題材多，房價及成交量的下滑幅度較小。

二、國際情勢分析

2008年上半年國際原物料價個上漲，營建成本上升，在大多數投資人都樂觀的情況下，房價持續上升。爲了抑制通貨膨脹，各國央行多採取高利率貨幣緊縮政策。2008年下半年因爲利率過高，次級房貸違約率提高，影響到抵押貸款債券信用評等，造成債券投資人損失慘重，美國經濟衰退，引發全球金融風暴。西班牙、愛爾蘭以及英國房地產在持續幾年榮景之後轉爲衰退。2008年全球股市全盤皆墨，全球經濟衰退，需求減少。以出口爲主的台灣經濟受到更大的衝擊，2009年全球失業率將持續上升，將繼續對房地產有的負面影響。

三、整體因素分析

國內政治與兩岸關係以及國際經濟環境的好壞，影響2009年以後的台灣房市。增加兩岸航線與航班，開放陸資、企業來台投資，或增加中國大陸觀光客來台，建立經貿平台等，都可以帶給台灣房地產一些成長的動力。

2007年高鐵通車，2008年高雄捷運全線通車等公共建設利多因素，對中南部房市有正面的影響。高鐵的營運漸漸改變人民的生活形態，一日生活圈的建立也影響購屋的選擇。未來高鐵各站附近的房地產開發將是另一個重要觀察的題材。高雄捷運全線通車營運，捷運各站附近的房地產也是投資人慎選的目標之一。

台灣經濟依賴出口甚深，當全球不景氣出口衰退時，國內房市推案量

及售價便逐漸下滑。雖然央行積極調降利率，提高貨幣供給，但面對全球性的經濟衰退，台灣的經濟發展受限，投資意願不高。唯有待全球景氣回升加上政府新產業政策的推動，投資意願上升，對未來房地產便能有正面的影響。



信義房屋