



# 第一章 代銷業產業發展及市場分析

梁仁旭<sup>1</sup>

2012年代銷市場在不動產交易實價登錄實施後，明顯呈現北冷南熱現象。台北市及新北市推案規模均較2011年縮減；反觀桃園、新竹、台中、台南、高雄等都會區推案規模均有增加，銷售率表現亦穩定成長。各大都會區之捷運、輕軌等交通建設仍為代銷市場發展的重要指標；此外，桃園航空城計畫、台中水湳經貿生態園區、高雄多功能經貿園區等重大區域整體開發案，則是各大都會區未來經濟發展與不動產市場成長的指標。

## 壹、台北市

隨著國際交流日漸頻繁，台北市國際化程度逐漸提高。近年大力推動觀光、商務、會展建設，並強調都市更新作為東西軸線均衡發展重要手段，改善了過去部分窳陋的市容環境。桃園國際機場聯外捷運、信義線、松山線等重要捷運路線，將於近二年內陸續完工通車，雖然使得台北居的便利性更上層樓，但受限於土地供給、都市更新文林苑事件衝擊，致使開發商可供推案基地來源減少。再加上實價登錄實施初期的觀望因素，使得代銷市場推案轉趨保守，2012年推案金額減少至與2009年金融海嘯時期相當。

在各區表現方面，以推案金額觀之，2012年台北市推案規模較大者依序為內湖、中山、中正等區，推案金額均在200億元以上；而銷售率表現則以中正、萬華、信義等區相對較佳。

<sup>1</sup> 中國文化大學土地資源系副教授

## 貳、基隆市

基隆市面臨城市景觀老舊問題，未來發展有待都市環境再造。目前最受矚目之基隆火車站都市更新案，未來將結合港埠、鐵路及客運等大眾運輸系統，發展商務、購物、旅館等複合式機能，期望藉此開發案能重新改造基隆舊市中心環境意象；惟招商開發仍須假以時日，短期內基隆住宅市場難見重大突破。基隆市代銷市場係新成屋多於預售屋的格局，以2012年總推案金額而言，新成屋約佔三分之二、預售屋佔三分之一，與北部地區常見以預售居多之型態有所差異。基隆市因為長期發展受限，區域住宅市場常受到鄰近新北市的波及效果所影響，近年外來區域性客層成為基隆市新推個案的主力客源。

## 參、新北市

觀察新北市近年住宅代銷市場發展，交通便利性為最重要之關鍵，2012年推案最多處之地區依序為林口、淡水、三重、新莊、蘆洲；而後四者均位於已通車捷運沿線。隨著捷運路網與快速道路持續規劃、興建，包括興建中之捷運環狀線第一階段工程、捷運萬大—中和—樹林線、土城線延伸頂埔，以及規劃中之三鶯線、民生汐止線、安坑線以及淡水輕軌捷運，均有帶動週邊區域住宅市場發展的動能。2012年新北市銷售率最高之區域，依序為新店、三峽、淡水，其分別為環狀線、三鶯線及淡水輕軌所通過之區域，顯示新北市代銷市場近年以交通導向為主要訴求，代銷市場發展與交通建設密切相關。

在2012年推案方面，推案金額與2011年相較呈現減半，但銷售率有所提升，有超過五成的表現。

## 肆、桃園區

桃園地區為近年台北地區購屋需求移入的主要區域，此區除受桃園航空城計畫與桃園國際機場聯外捷運等重大建設加持外，2012年桃園高鐵產專區確定由壽險業者投資興建大型複合式國際商城（包括折扣名品購物城、辦公室、國際觀光旅館、餐飲等），更使區域不動產市場發展潛力看好度提高。2012年推案金額首度突破千億大關，在推案量大增下銷售率仍能提升10個百



分點、而達創近五年新高的56.77%，顯見供需二端均呈熱絡發展。

2012年推案主要集中在桃園市、中壢市、蘆竹市及八德市，銷售表現則以大溪鎮、桃園市、楊梅市及八德市等行政區較為理想。

## 伍、新竹區

2012年新竹地區推案金額及銷售率較2011年略有回升，新竹地區除竹北市仍有大量推案外，新竹市關埔重劃區在2012年亦為重要推案地點，市場規模持續加溫中。

然而，銷售表現卻未如前二年理想，顯示購屋者態度轉為觀望。2012年推案高度集中在新竹市及竹北市，二者推案金額合計佔整體95%，銷售率僅新竹市超過五成較為理想，竹北市僅35%次之。

## 陸、台中市

台中市為中台灣政治與經濟重鎮，目前因台中大都會歌劇院、台中港特定區計畫、台中市精密機械科技創新園區、神岡豐洲科技園區與水滸經貿生態園區等開發案，以及74號快速道路的重大建設持續進行，使得台中市生活機能與就業機會更趨完善。2012年台中市推案金額較2011年大幅增加，自2009年以來已連續3年創推案金額新高，推案規模持續成長中。在銷售價格方面，2012年透天每戶平均總價首度突破二千萬元，大樓產品平均單價亦達每坪26.44萬元新高。

2012年推案主要分布在北屯區、西屯區與南屯區，三者推案金額均較2011年有所成長，平均成長幅度約30%；南區、西區、北區與大里區之推案金額雖有縮減，但銷售價格皆呈微幅成長之勢。銷售價格方面，透天平均總價以西區最高，其次為西屯區、南屯區，三者之透天總價每戶均超過三千萬元，大樓平均單價以西區居首，其次為西屯區、南屯區。

## 柒、台南市

台南市為台灣新五都之一，以科技園區、古蹟、水產養殖、水果與傳統工業為主要產業，近年來受國民旅遊以及大陸地區來台旅遊人數成長影響，

觀光休閒亦成為台南的重要產業之一。台南都會鐵路地下化、高速公路台南交流道等交通建設則大幅改善市區交通，提升整體居住環境品質。未來在台南市東區南紡夢時代投資開發的帶動下，可望創造區域新商業核心。2012年台南市新推個案價量同步大幅擴張，推案金額突破四百億元新高，較2011年258億元大幅成長。

## 捌、高雄市

高雄市住宅市場過去有一段頗長期間未有明顯突破，近年來的高雄世貿會展中心、高雄市立圖書總館、港務旅運大樓、海洋流行音樂中心等四大旗艦公共建設計畫，以及環狀線水岸輕軌等交通建設，極力打造以經貿商業為主軸的亞洲新灣區；以往重工業形象已逐漸改頭換面，閒置多時的工業土地則成為國際經貿的發展腹地，此將成為南台灣發展的亮點。2012年高雄代銷市場在投資客參與下，相較於過去熱絡許多，整體而言北高雄仍較南高雄活躍，且各區普遍呈現坪數放大、價格上漲現象。2012年高雄市整體推案金額較2011年大幅成長近35%，推案金額創歷史新高，平均每戶總價亦創新高。

以推案金額觀之，2012年推案集中在北高雄鼓山、左營二區，推案金額佔高雄市整體比例分別為40%及15%。大樓供給以左營最多、其次是楠梓區，透天厝供給則以楠梓區最多、其次為小港區；至於縣市合併前原高雄縣地區的推案，主要集中於鳳山、仁武、鳥松等區。