

## 第二章 基隆市預售市場分析

黃嘉興<sup>1</sup>

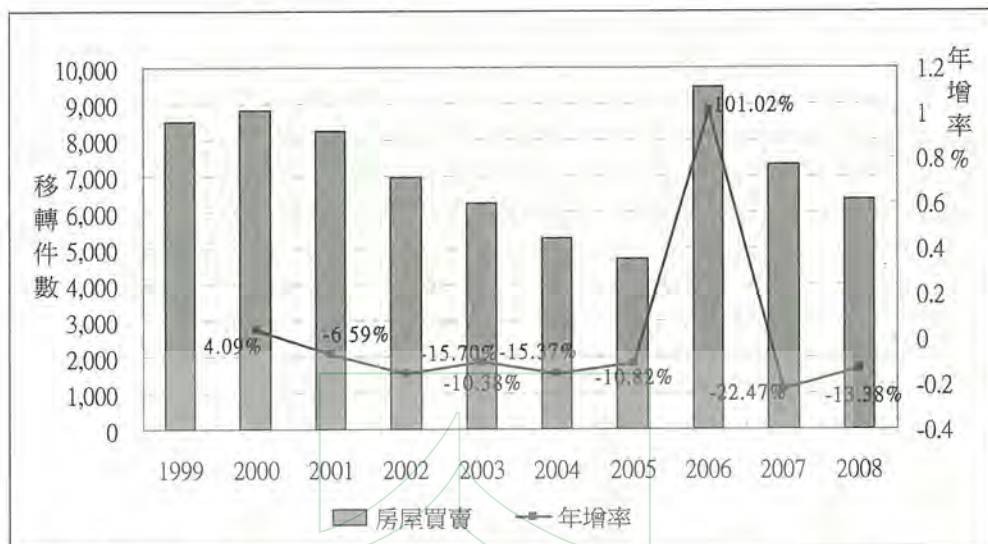
### 第一節 市場規模分析

基隆位於台灣最北端，北臨太平洋，基隆嶼及和平島屏障於外，基隆港是北台灣最大的天然良港，其港區範圍深入市區之自然地形，為港灣城市極其少見之特例。也因此，基隆港不僅牽動著本市產業發展，亦影響著都市景觀。扣除轄內的七個附屬島嶼，基隆市可分為七個行政區：仁愛區、信義區、中正區、中山區、安樂區、暖暖區、七堵區。至2009年2月底為止，全市總人口約在388,787人左右。每年入秋到冬季期間，受東北季風迎風面影響，降雨豐沛且長年潮濕，使得自古以來即有「雨都」的別稱，但對於外來的離鄉客或投資客來說，其秋冬多雨的氣候狀態，實非買屋置產的主要誘因，故基隆市其特有的天氣型態亦緊緊牽連著基隆市之產業與房市發展。

基隆市緊鄰大台北都會區，擁有我國第二大國際商港，為台灣地區北部之重要進出門戶，工商經濟活動發達。自北二高與中山高開通，拉近了基隆與台北縣市的距離，也因此與大台北都會區具有相當高度之依存關係。然其房價相較大台北地區來說，擁有著相對低廉的價格優勢。也因此，基隆房地產市場確實有一定比例的大台北地區民衆身影。

據內政部統計資料，雖然近年來房屋交易量熱絡，台灣地區移轉件數屢創新高，但基隆市房屋買賣移轉件數卻無法與台灣整體市場相呼應。從2000年以後，基隆市的房屋買賣移轉件數呈現下滑趨勢，每年降幅約10%~15%。然而在2006年移轉件數達9,458件，為歷年來的新高，成長率較2005年上升101.02%。之後在2007年則出現大幅度的反轉，移轉件數減少至7,333件，下滑幅度為22.47%，而2008年則持續下滑，移轉件數減少981件，下降幅度達13.38%。

<sup>1</sup> 雲林科技大學財金系教授



資料來源：內政部統計網

圖3-2-1 近八年基隆市房屋買賣移轉件數

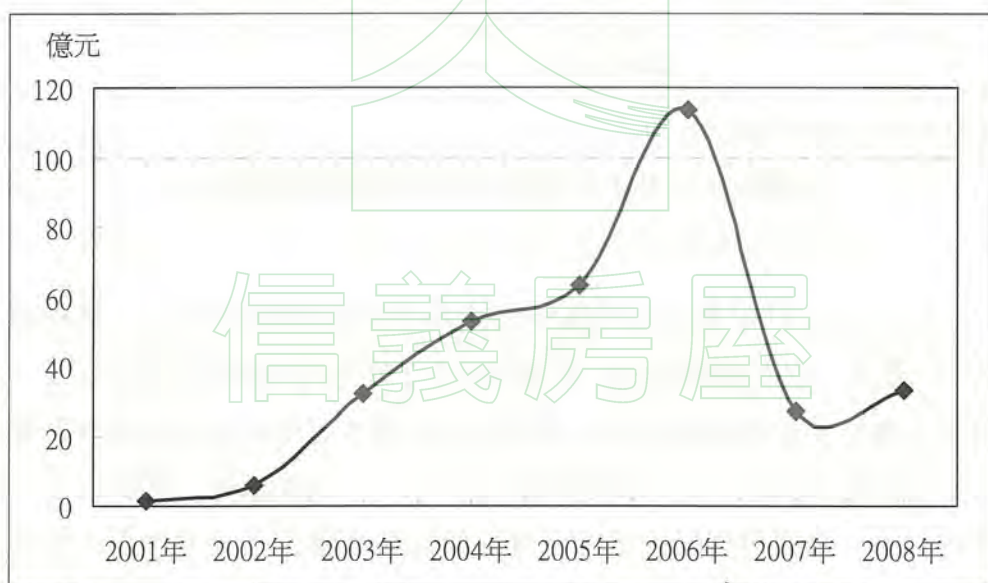
表3-2-1顯示2008年基隆地區預售市場的推案個數僅有7件，總銷售金額為33.1億元，推案個數較2007年增加16%，推案金額較去年增加22%，另外銷售率也上升7%達46.5%。相較於北台灣其它地區，地處都會區繁榮區之外且交通不便捷、工作機會較台北縣市少，房地產的發展因而較不受建商的青睞。未來需要有更多的交通建設以聯絡整個大台北地區，形成北北基生活圈。2008年新政府提倡的「愛台十二建設」中將內湖捷運線延伸到基隆及輕軌一線，加上落實「台北悠遊卡」整合「基隆一通」將有助於未來基隆市的都市發展，對基隆房地產發展亦也有所幫助。

圖3-2-2顯示近七年來基隆市預售市場的趨勢，前六年皆呈現明顯上升的趨勢，而2002、2003年分別成長317.86%和445.30%，建商在近年大台北地區房價飆升的情形下，也增加基隆市的推案。然而，2007年規模又縮減到僅剩2006年的3成左右。2008年因受到上半年房市熱絡以及新政府兩岸三通等議題，炒熱基隆房市，推案金額較2007年上升約22%。

表3-2-1 近八年基隆市預售市場推案概況表

年度 項目	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
推案個數(個)	1	5	13	18	23	16	6	7
可售戶數(戶)	26	94	521	598	1,152	1,542	434	314
總銷售金額 (億元)	1.4	5.85	31.9	52.7	63.3	113.8	27.2	33.1
銷售率(%)	30	55.57	78.31	45.15	39.41	48.2%	39.63	46.5
平均總價 (萬元)	539	622	693	378	550	499	626	1054

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報



資料來源：信義房屋不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

圖3-2-2 近八年基隆市預售市場總銷售金額趨勢圖

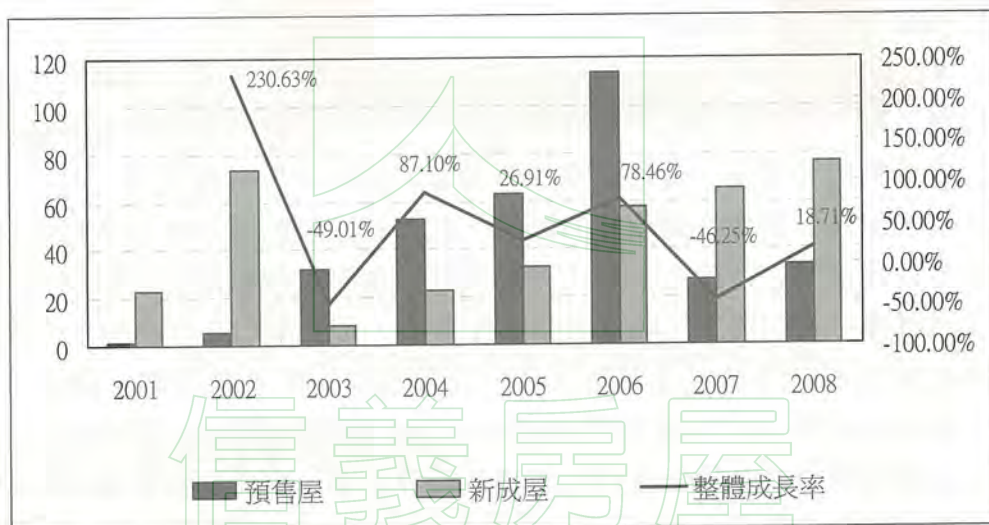
表3-2-2為最近七年基隆房市各年度的推案狀況，在近幾年來台灣房市景氣熱絡情形下，雖然基隆房市有些許成長，但比起大台北都會區近年房市漲幅則顯得較不顯著。然而，隨著兩岸三通以及都市更新的推動，使得2008年的預售屋及新成屋推案量有上升的趨勢，特別是新成屋的推案量創歷年的新高，達76.3億元。未來多項重大公共建設的推動，勢必會使基隆的房市掀起一波新的熱潮。

表3-2-2 近八年基隆房市供給量

單位：億元

項目 \ 年度	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	總計
預售屋	1.4	5.85	31.9	52.7	63.3	113.8	27.2	33.1	329.25
新成屋	22.6	73.5	8.56	23	32.77	57.65	64.96	76.3	359.34
合計	24	79.35	40.46	75.7	96.07	171.45	92.16	109.4	688.59

資料來源：住展雜誌



資料來源：住展雜誌

圖3-2-3 近八年基隆房供給量趨勢圖

## 第二節 產品規劃分析

表3-2-4顯示，2008年房地產以6樓~13樓住宅為最大宗。預售屋與成屋有1051戶；透天住宅的預售屋與成屋案僅337戶。對於以往以透天住宅為主要銷售面的基隆市，從近期產品趨勢來看，大多以大樓為主，土地稀少及郊區開發不易等現象已經逐漸開始浮現。未來將透過行政院日前「都市更新案」，對基隆火車站附近發展一個新的基隆區域景象，若在都市更新推動時，同時改善基隆與大台北地區的公共運輸動線，一併進行整體規劃的話，對基隆港周邊房市發展將更有幫助。

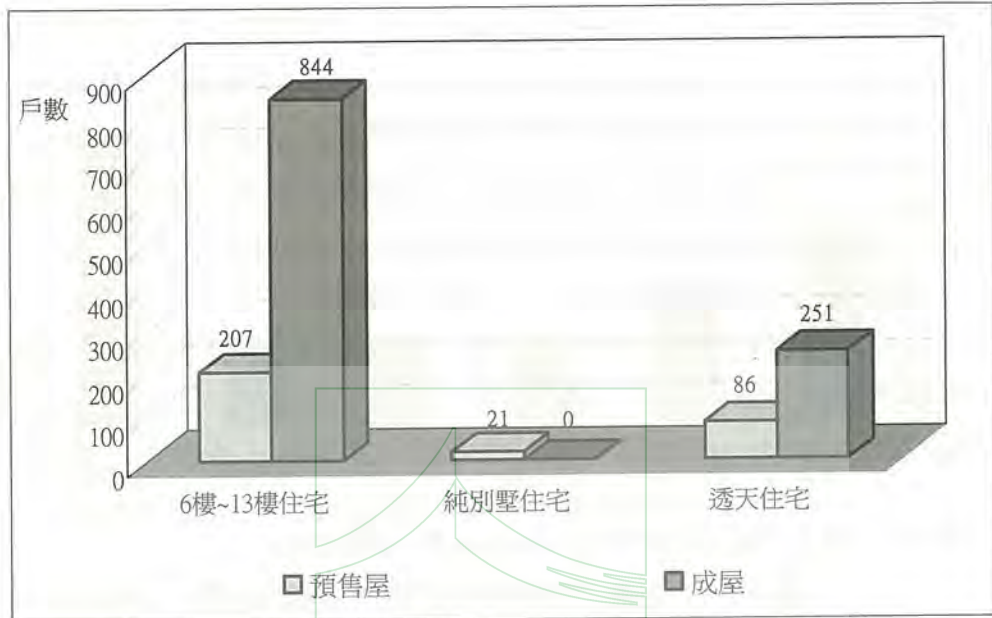
歷來基隆市住宅商品市場還是以吸引外地投資客為主，其中市場佔有率較高的為透天別墅型住宅，而銷售率較好的為總價較低之套房。以往基隆的房地產市場因交通不便、易淹水等因素，整體市場的發展受到很大的影響，甚至近年來幾波的市場榮景都沒有太大的變化。但隨著二高通車、汐止淹水問題獲得改善之後，近年來基隆房市交易量熱絡；顯示基隆市房市沉默許久的現象已漸漸開始好轉。相較於大台北都會區來說，房價表現確實顯得落寞許多，未來將透過都市更新案進一步帶動附近房價行情，營造出基隆市特有的區域觀光特色。

北二高基隆端通車以及萬瑞快速道路通車之後，打通了基隆對外交通的任督二脈，交流道附近推案陸續增加，市中心以及信義深澳坑重劃區也有一些新的建設推案。交通成為建商投資興建的主要考量因素，大型的造鎮計畫也都是受到新交通建設的影響。此外行政院的城市更新案的重點在於改造基隆市的生活機能，將火車站及基隆港附近規劃為商旅新都心，配合交通轉運中心的建立，興建國際觀光旅館，提升廟口小吃品質，規劃國際級的美食購物商場以及海景住宅。改善基隆市的就業問題，降低失業率，創造新商機。待失業率問題改善之後，購屋換屋能力便能提升。房價有上漲的潛力便能吸引投資人投資基隆房地產，提高對基隆房地產的需求。藉此機會進而都市更新，改善老舊社區提升基隆生活機能，創造另一波房地產升值行情。

表3-2-3 2008基隆市房市供給格局戶數概況

單位：戶

格 局 \ 型 態	預售屋	成屋	合計
6樓~13樓住宅	207	844	1051
純別墅住宅	21	—	21
透天住宅	86	251	337
合計	228	844	



資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

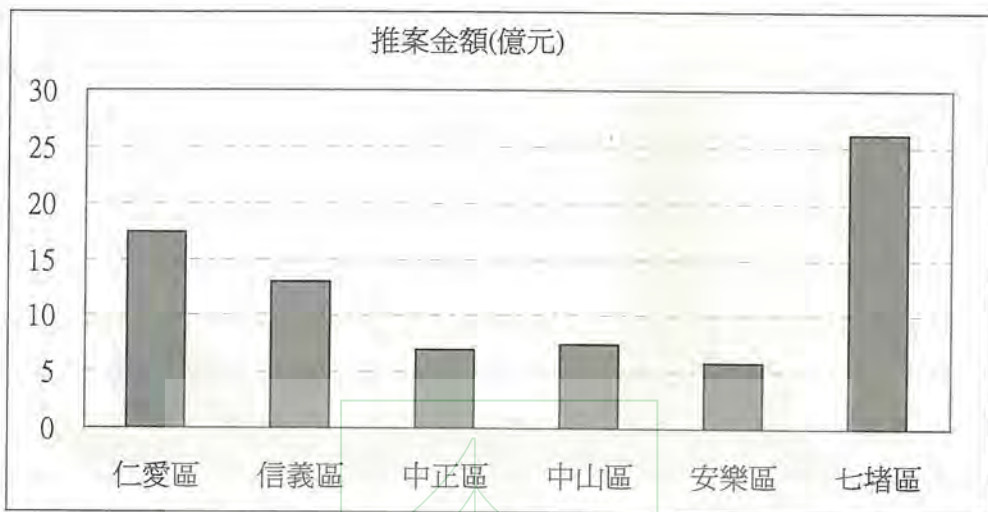
圖3-2-4 2008基隆市預售市場產品格局概況圖

### 第三節 重要推案區域分析

表3-2-4 近兩年基隆市各行政區推案概況

格 局 \ 型 態	年度	可售戶數 (戶)	推案金額 (億元)	銷售率(%)
仁愛區	2008	196	17.4	19.39
	2007	11	0.70	72.73
信義區	2008	239	12.9	23.78
	2007	—	—	—
中正區	2008	288	7.0	61.54
	2007	297	15.70	31.65
中山區	2008	284	7.4	31.09
	2007	—	—	—
安樂區	2008	147	5.9	4.41
	2007	126	10.8	55.56
七堵區	2008	769	26.1	33.55
	2007	—	—	—

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報



資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

圖3-2-5 基隆市2008年各行政區推案概況圖

基隆市在行政區域劃分共分為七個區，即中正區、信義區、仁愛區、中山區、安樂區、暖暖區與七堵區，其中七堵區面積最大，占有基隆市面積42.38%，仁愛區最小。基隆市區內各地人口成長隨都市發展程度不一呈兩極化現象，人口集結分佈亦不平均，就基隆市各區而言，基隆市安樂區人數最多，其次是中正區，逐次分別為七堵區、中山區、信義區、仁愛區及暖暖區。而仁愛區為基隆市密度最高的區域。

### 一、仁愛區

仁愛區位於基隆市之中心地帶，商業繁盛，且人口稠密，人口密度為基隆市最高的區域，而縱貫鐵路及公路皆以此為起點，轄內總面積僅4.23平方公里，為基隆全市面積最小的行政區，總人口數約50,432人。因本區較早開發，故在區域成熟期中，區內可建用地較其他區域來的稀少許多，也因此，歷年來仁愛區每年推案個數寥寥可數，甚至平均來說一年不到一個新推案，也因其商業氣息濃厚的特色下，市中心商業區可供開發的土地更顯得珍貴許多。

表3-2-4顯示，2008年仁愛區預售屋市場的總銷售金額高達17.4億元，

較2007年的0.7億元增加約十億多元，可售戶數為196戶。仁愛區2008年的推案量創歷史新高記錄。

基隆市政府推動促進商業繁榮的市中心後續發展，爲了讓民衆多多參與都市更新計畫，市政府規劃減少公設面積，增加商業面積，並放寬容積率，由240%提升至300%，爲地處成熟時期的老舊商業區注入新契機。仁愛區之住宅區位市中心精華區原沉寂已久，雖然在2006年推出兩摩天大廈新建案，房價達歷年相對高水位，但空間較爲狹隘的仁愛區，在兩大摩天大樓加入市場後，房市供給實屬於過量狀態，短期內較難有其他案進駐。未來受惠於基隆都市更新案，整合該區特有的廟口小吃所產生之關聯效果，比起其他地區，未來仁愛區地產價格會有較好的表現。

## 二、信義區

信義區位於基隆市中心，地勢東西寬而南北稍狹，並緊鄰著基隆最繁榮熱鬧的仁愛區與中正區，轄內總面積約10.67平方公里，總人口數約51,123人左右。信義區向來爲人文薈萃的地方，並有多處風景優美的景點，如中正公園、槓子寮砲台及深澳坑砲台等，均是假日郊遊踏青的好去處。然而，因信義區對外交通要道並不是十分方便，在未受惠於國道建設的情形下，房市發展自然而然地受到不小的限制，信義區聯外交通條件是未來影響此區房市發展主要因素。

表3-2-4顯示，2008年信義區預售市場可售戶數爲239戶，推案金額爲12.9億元，銷售率爲23.78%。

如同仁愛區的房市發展狀態，信義區發展已屬於成熟階段，區內可供開發建地顯得較少。近來信義區房市的推案重心大多集中落在全基隆規模最大重劃區—深澳坑重劃區。在政府容積率管制下，深澳坑五期重劃區內幾乎清一色屬於透天住宅，與其他行政區多規劃爲大樓產品有所差異。

信義區在擁有全基隆最大的深澳坑重劃區情形之下，依然是基隆房市的耀眼新星，該重劃區近年來推案頻率之高，是其他行政區難以望其項背的。在此條件發展之下，信義區房價在2007年開價約在13萬一坪左右，與



早期不到10萬一坪的價格來說，確實上漲許多。但近年來推案量激增，難免產生供給尚未去化之問題，控制未來推案量為信義區房市發展的重點，以免此區房市發展產生供過於求的現象。

### 三、中正區

中正區位居基隆港的東面，背山面海，東鄰信義區，南與仁愛區相接，此區亦是基隆市的精華地區，為一已定型之工商型態社區，面積約10平方公里，人口數約56,672人。可開發土地不易取得，房市業者若有新推案也只得將原老舊社區之住宅整合更新後推出，以克服建地之不足的限制。此區不但是海運要區，亦是北部漁業中心、造船中心，居民職業多從事與此相關之職業。交通以公路為主，濱海公路是中正區主要對外道路。

表3-2-4顯示，2008年中正區預售市場可售戶數為288戶，總銷售金額7億元，兩者皆有下滑的趨勢，其狀況與信義區類似，因可供開發建地缺少，而郊區山坡地又地處偏遠，無法獲得建商的青睞，因此近年來此區亦少有新個案推出，近年推案量大多屬於舊屋重建。另外，對於僅十平方公里面積的中正區來說，郊區與市區的房市發展懸殊，一離開區中心則房價明顯與熱鬧地帶有所差異，二者情況對照下，確實可觀察出此區房市存在著發展不對稱的狀態。然雖土地缺乏，郊區開發不易，但地處基隆市中心精華地帶的中正區，房價是屬於易漲難跌型，如果能逆向思考，以較低價策略推案，銷售比率應會大大提高。

根據基隆市地政局統計資料指出，中正區買賣案件以中古屋為主，住宅區多分布於中正路、新豐街、祥豐街一帶，商業區則集中於中正路、義一路沿線附近；至於新成屋及預售屋部分，則以此區接連至信義區深澳坑五期重劃區接壤附近一帶較為活絡。腹地不足及市區內道路狹窄一直中正區房市發展最大的阻力，在沒有相關交通建設網絡的中正區，近年房價表現較七堵區、暖暖區來得微弱許多，而目前正積極籌建的「國立海洋科技博物館」，未來順利開放後，中正區附近的店面行情應可受惠於觀光旅遊熱潮，使此區房價有著補漲空間。

#### 四、中山區

中山區位於基隆市西北部，東傍基隆內港，南接仁愛區，北面臨海，沿港均為碼頭地帶，港埠設備集中建設於此，聯外交通則有基隆港西側聯外道，可直接連通高速公路，交通尚稱便捷。而因其擁有著外木山漁港，漁產豐富、海釣盛行，且此區可眺望海景，頗具觀光資源。中山區總人口和轄內總面積與中正區相似，人口數約51,844人，總面積僅10.52平方公里，人口密度較中正區稍高。

中山區雖然轄內總面積和人口數與中正區相當，但二者地理環境卻大不相同。中山區因非屬市中心的精華地帶，故歷年來預售市場的推案自然地十分稀少，從2001年至2004年，期間長達四年皆無推案可見，直至2005年才有一個新案推出。而2005年至2006年，中山區預售市場可售戶數總合將近1,000戶，該期間為基隆市預售市場可售戶數之冠。2008年中山區推案量僅剩284戶，可銷售金額7.4億元，銷售率為31.09%。然而因基隆市本身交通條件不便捷等因素，在北二高大竿林交流道以北之西岸聯外道路完工通車後，中山區聯外道路不需再借道市區，降低本區民衆交通不便的困擾。然而此區發展條件不如中正區，且相對位置更封閉，較難吸引區外客源來此區購屋，雖本區尚有空地正準備籌建，預估未來推案應以區域型客戶為主要客源，推案量應不至於會有前些年的推案量大。

根據基隆市地政局統計資料指出，中山區住宅區地帶，近年因受銀行低利率等利多因素影響，帶動周邊房市略有上揚，加上德安路新案及復興路近經國學院附近空地之新案推出後，可望連帶提高附近住宅區之房價及交易量。至於商業區部分，中山區雖有西定河工程即將完工等因素，可連帶影響其周邊房市熱絡，但此區商圈建物密集老舊，街道狹窄且腹地太小，區位發展已趨飽和，致商業區交易量清淡，整體而言商業區地價屬於持平之狀況。

#### 五、安樂區

安樂區位於基隆市之西北部，人口密集於尖端，境內除安一路附近為平地外，其他大都為丘陵地帶，轄內總面積約18平方公里，總人口數約

85,035人，為全基隆市人口數最多的行政區。對外交通有北二高與大竿林兩個通道，30分鐘的車程即可進入大台北地區，受惠於國道建設，成了安樂區房市得以穩定發展。此區公共設施完善，除政府投資興建的道路外，尚有學校、超級市場、運動公園、停車場、電信局、郵局、醫院等設施，使得安樂區逐漸由早年的農工型態蛻變為住宅型態。安樂區可供開發的丘陵地甚多，目前建築工地之多居全市之冠，未來房市發展頗具潛力。

表3-2-4顯示，2008年的推案量為5.9億元147戶，較2007年的10.8億元低，而可售戶數較2007年多。安樂區交通便利，擁有北二高基金及大竿林交流道。生活機能良好，轄內有長庚醫院基隆分院，加上大武崙工業區以發展多年，新案大多在交流道附近以及大武崙地區。在安樂區房市的產品規劃上，除了少數個案為大樓公寓型態，其他新案大多屬於以住宅型為主流的透天產品，產品規劃方面較其他各區稍有特色。然而經過這幾年因交通建設而興起的發展現況，本區房市也出現類似深澳坑重劃區之情形，也就是房市發展趨飽和，近年推案愈來愈少。另外，安樂區的大武崙地區則是持續有推案，但實際去化也已不如區域房市發展初期來得順利，主要原因為銷售狀況並無法如開發商預期，吸引夠多的區域外客源，故未來此區推案發展應以區域內客源為主，房價部份則應會略有所調整。

根據基隆市地政局統計資料指出，安樂區住宅區部分，就如同先前所介紹的，在「交通便利」及「生活機能完善」之條件，並受大環境房地產景氣上漲影響，使其房屋成交量增加，成交金額亦屬穩定成長之情形。以交易分布情形分析，買賣成交地區以基金一路大武崙地區、基金三路大武崙重劃區，以及樂利三街國家新城地區為主。建商在大武崙重劃區之推案已部分銷售完畢，基金一路大武崙地區目前也有集合式住宅推案，惟此推案情形仍有待觀察。商業區方面，交易則以二樓以上房屋為主，一樓店面在屋主惜售心態下，出售案件少，交易量有限，而買賣交易價格微幅成長。工業區部分，安樂區工業區土地面積少，集中於大武崙工業區一帶，受到萬瑞快速道路通車之正面因素，吸引部分公司到此設廠，惟工業區面積不大，能容納之公司數量有限，成交量不多，而成交價格有上揚趨勢。

## 六、七堵區

本區位於基隆市西南郊區，東與本市暖暖區為鄰，北交本市安樂區，西、南二方與台北縣汐止鎮毗鄰，是基隆市最西端的行政區，故其房市發展屬於市郊地帶為主。而七堵區轄內總面積約56.26平方公里，為基隆市七行政區面積最大者，占有基隆市總面積42.78%，對照仁愛區、信義區等開發地缺乏之情形下，對於建商推案來說，七堵區的土地就顯得相對充裕許多。七堵人口數55,169人左右。主要交通道路有台五線貫穿此區中心，北通基隆、南聯汐止，其他輔助道路四通八達，尚稱便利。區內有泰安瀑布等原始風味的自然風景區，亦是基隆市民與大台北地區休憩、觀光好處所。

表3-2-4顯示，2008年七堵區預售市場總銷售金額為26.1億元，可售戶數為769戶。以往基隆河不時傳出氾濫成災的現象，致使七堵區亦屢受到池魚之殃。隨著基隆河整治工程結束，七堵區水患之情形已無所見，其正面效果亦直接反應於近來的房價上。有著最接近台北市之交通便捷條件的七堵區，再加上本區是為北部一重要工業區帶，因此即使往年受水災頻傳的因素致使房市呈現低迷狀態，但改善此區不利因素後，有著優渥的地理條件之七堵區，雖2007年預售市場縮減許多，但現今供給去化順利，且可供開發建地的資源眾多，預估即使推案量較平穩，但也會受惠於基隆連接大台北地區的最佳位置，未來房價依舊看好。

根據基隆市地政局統計資料指出，七堵區住宅區部分，因區中心受周邊商圈建物密集老舊影響，街道狹窄且腹地太小，成交量少，成交量皆集中於百福社區及臨七堵市區周圍居多，成交行情以生活便利，區段條件佳及交通便利區域者尤佳，尤其以建物較新者，成交行情較好。另百福公園游泳池興建已快完成，使百福社區居民有新休閒設施，相對鄰近地區環境更優質，而東西向快速道路工程進度陸續完工及大埔瑪陵系統交流道已完成通車，將使七堵區交通更為便利，亦將七堵區塑造成大台北地區民衆另一塊發展的新天地。另外，商業區方面成交案例少，加上商圈周邊建物密集老舊影響，街道狹窄且腹地太小，建商又無較大型開發案推出，無法帶動買氣，商業區交易量僅有零星成交。