



第八章 2010年北台灣房市總體檢

倪子仁¹

近年大台北區房價大幅、快速上漲，這是眾所皆知之事；
不過此一描述多是憑藉印象，或從坊間報導得知。
各區實際房價走勢到底如何？漲風真的僅限大台北都會區？
在市場資訊仍相對不透明之下，無人能說清楚、講明白。
本文特別針對2010年北台灣房市為文，
帶您一窺2010年北台灣房價到底漲了多少…

一、銷售比顯示 預售屋主導房市地位明顯

2009年北台灣五大區塊，預售屋與新成屋推案量為6,578億元，2010年則飆上近10年來的最大量9,300億元，顯示房市的推案熱度持續火紅，預售屋被稱為房市景氣的領先指標，預售屋賣出的戶數愈多，表示購屋者愈看好未來的房市景氣。

從表6-8-1中可看出，2010年北台灣五大區塊中，基隆市、台北市與新竹地區三個區域，是以預售屋為主導，賣出的戶數以預售屋賣的較好，其他二個區，新北市與桃園地區，則是以新成屋為主導，預售屋反倒沒新成屋賣的好。

根據住展雜誌的統計分析顯示，2009年以新竹地區的預售屋賣的最好，預售屋與新成屋的銷售比為5.17比1，也就是說，新竹地區新成屋每賣出1戶，預售屋就賣出5.17戶，顯示2009年，新竹地區房市的熱度急速回溫，此

¹ 住展雜誌研發長兼發言人

舉與新竹科技園區的科技業，率先走出金融海嘯有直接的關係。

2009年預售屋賣的次好的是台北市，賣出預售屋戶數與新成屋的比例為2.09比1，也就是說，台北市新成屋每賣出1戶，預售屋就賣出2.09戶。至於基隆、新北市與桃園地區，則是新成屋賣得較好，基隆地區預售屋與新成屋的銷售比為0.35比1，新北市預售屋與新成屋的銷售比為0.64比1，桃園地區預售屋與新成屋的銷售比則為0.17比1。

從預售屋與新成屋的銷售比數字高低，可以看出該區餘屋賣壓的大小，銷售比數字愈小，表示餘屋賣壓較大，以2009年為例，基隆、新北市與桃園地區的餘屋量都較大，相對的，台北市與新竹地區的餘屋量則較少。

2010年推案量大增，五大區塊中，基隆地區房市儼如鹹魚大翻身，造鎮級預售屋建案出籠，銷售熱賣的市況，一掃前2年的房市低迷，使賣出預售屋的戶數與新成屋的比例飆上28.6比1。其他預售屋賣得好的地區，還包括台北市與新竹地區，台北市賣出預售屋的戶數與新成屋的比例為3.64比1，新竹地區賣出預售屋的戶數與新成屋的比例則為4.34比1。

表6-8-1 2009年、2010年預售屋與新成屋銷售一覽表

區域	2009年預售屋售出戶數	2009年預售與 新成屋銷售比	2010年預售屋售出戶數	2010年預售與 新成屋銷售比
	2009年新成屋售出戶數		2010年新成屋售出戶數	
基隆	88	0.35	1,918	28.6
	248		67	
台北市	3,110	2.09	4,663	3.64
	1,486		1,280	
新北市	4,747	0.64	5,184	0.81
	7,326		6,378	
桃園	539	0.17	1,521	0.47
	3,161		3,186	
新竹	1,935	5.17	5,439	4.34
	374		1,253	

資料來源：住展雜誌



從2009及2010年預售屋與新成屋的銷售比可看出，基隆地區的銷售比從2009年的0.35上升到2010年的28.6，台北市的銷售比亦從2009年的2.09上升到2010年的3.64，新北市的銷售比從2009年的0.64上升到2010年的0.81，桃園地區的銷售比從2009年的0.17上升到2010年的0.47，而新竹地區的銷售比則從2009年的5.17小幅下跌到2010年的4.34。

銷售比數字的上揚，顯示未來房市看好的相對程度。北台灣五大區塊中，基隆房市出現近年少有的榮景，補漲的態勢明顯，至於動見觀瞻的領頭羊台北市，預售屋與新成屋的銷售比從2.09揚升至3.64，購買台北市預售屋的比例再度攀高，顯示購屋者對台北市房價的認同度仍持續看好。

桃園地區，雖是北台灣五大區塊中餘屋量較多的地區。惟從2009與2010年預售屋與新成屋的銷售比，桃園從2009年的0.17上揚至2010年的0.47的變化來看，2009年桃園地區的預售推案量為170億元，2010年增加至376億元，顯示預售屋市場重回桃園地區房市扮演重要的多頭角色，而桃園地區的餘屋量亦正加速持續消化中。

值得注意的是新竹地區，2009及2010年預售屋與新成屋的銷售比從5.17小幅萎縮至4.34，突顯出景氣復甦以來，新竹地區預售屋推案量明顯放大，2009年預售屋的推案量僅289億元，2010年預售屋推案量放量至1,265億元，而2010年新成屋的可售戶數，亦從2009年的1,945戶上揚至2,349戶，出現賣壓增加的現象。

預售屋與新成屋銷售的消長，可以作為房市多空的判斷標準之一，預售屋與新成屋的銷售比越高，顯示看好該區後市的購屋者越多，餘屋量越少。北台灣五大區塊，除了2010年的基隆地區的『瘋』外，台北市與新竹地區最被購屋者看好，數字可以說話。至於新北市與桃園地區的市況則可望持平並保持一定房價水準。

二、台北市民購買房屋的幸福指數

台北市12個行政區住戶，哪一區的購屋幸福指數最高嗎？答案是文山區，文山區以12.8的購屋幸福指數分數，奪得台北市購屋幸福指數排行的第一名，坐擁信義計劃區的信義區，該區住戶以購屋幸福指數分數為26.4，成為購屋幸福指數排行的倒數第一名。

住展雜誌統計台北市各行政區購屋幸福指數排行（詳見表6-8-2），前三名依續是文山區、北投區與大同區。前二區位於台北市的近郊，顯示台北市近郊的房價，因為相對市中心為低，成為購屋幸福指數優先的主因，另外老舊市區的大同區，則因大型都市更新不易，房價上揚有限，成為購屋幸福指數的第三名。

這份統計，係根據台北市12個行政區的預售屋平均房價，以該區住戶購買或換購當區40坪三房的房屋總價，除以2009年台北市各行政區平均每戶家庭年總收入，換算出所謂的「購屋幸福指數」。

購屋幸福指數分數愈低，表示該區住戶，在該區購屋或換屋的能力愈強，以購屋幸福指數第一名的文山區為例，文山區預售屋平均房價46.4萬元一坪，購買一戶40坪的預售屋，房屋總價為1,856萬元，除以文山區平均每戶家庭年所得總收入144.9萬元，得到12.8的數字。也就是說，幸福指數第一名的文山區現有住戶，如果要買一間或換一間40坪的房子，只要12.8年不吃不喝就可買到，第二名的北投區要13.3年，第三名的大同區則要14.5年。

表6-8-2 台北市各行政區購屋幸福指數排行

區域	2010年 平均房價 (萬元/坪)	2009年每戶家庭年所 得總收入(萬元) ²	購屋幸福指數分數	購屋幸福指數排行
文山區	46.4	144.9	12.8	1
北投區	47.6	142.3	13.3	2
大同區	46.7	128.0	14.5	3
內湖區	56.9	154.7	14.7	4
萬華區	44.0	113.5	15.5	5
士林區	69.9	159.9	17.4	6
南港區	63.4	125.7	20.1	7
中正區	90.1	177.3	20.3	8
松山區	87.0	169.0	20.5	9
中山區	75.0	144.4	20.7	10
大安區	115.2	182.5	25.2	11
信義區	95.1	143.8	26.4	12

資料來源：住展雜誌

² 台北市各行政區平均每戶家庭年總收入，係按台北市政府2009年發佈數據。



北市信義區，因為信義計劃區預售豪宅，動輒開價150~200萬元一坪，使信義區的預售屋平均房價高達95.1萬元一坪，區內購買一戶40坪的預售屋，房屋總價為3,804萬元，除以信義區平均每戶家庭年所得總收入143.8萬元，得到26.4的數字。也就是說，幸福指數最後一名的信義區現有住戶，如果要買一間或換一間40坪的房子，要26.4年不吃不喝才可以買到。

至於平均房價最貴的大安區，平均每戶家庭所得年總收入，在12個行政區中雖最高，達182.5萬元，惟首善之區的大安區預售屋平均房價破百萬元一坪，高達115.2萬元，於是大安區住戶要買40坪三房的預售屋，總價達4,608萬元，需要25.2年不吃不喝才能買到，購屋幸福指數分數高高站，也是購屋或換屋壓力最大的區域之一。

以北市12個行政區、平均每戶家庭所得年總收入來觀察，近三年房價漲幅前五名的信義、松山、大安、南港與中正五區（詳見表6-8-3），購屋幸福指數都超過20，在近年北市每戶家庭所得總收入未見明顯增加下，五區房價的漲幅卻上揚24.2%至40.8%，使房價漲幅高的前五名，反倒來成為購屋幸福指數居高不下的主因。

從購屋幸福指數排行的角度來看，老舊市區的萬華區與大同區，兩區平均每戶家庭所得年總收入，雖為北市倒數第一、三名，家庭平均年收入較差，但卻分別擁有第五與第三名的購屋幸福指數排行，突顯出低房價的地區，購屋幸福指數相對較低的優勢。

台北市房價最貴的兩個地區，大安區與信義區，雖然一個是首善之區，一個是信義計劃區所在的區域，但高的房價，相比文山、北投、大同、內湖與萬華五區，平均房價足足高出一倍不等，所以大安區與信義區雖有較高的家庭所得，購屋的幸福指數排行卻居倒數一、二名。

從附表的排行，我們可以看出，房價愈高的地區，購屋的痛苦指數相對較高，住在大安區與信義計劃區的居民，換來購屋的幸福指數分數居高不下，反成為購屋或換屋最不幸福的兩區。

從購屋的總體角度來評估，房價的高低不該是購屋的唯一考量，應該還包括該建案所在地的立地條件、生活機能與產品力的好壞三項考量點，台北市購屋幸福指數排行的前三名區域，雖不是位於台北市的市中心，但都有便捷的捷運交通，使許多住戶搬到此區後就不想再換區購屋，甚至有許多市中

心的住戶，因為市中心過高的房價，根本換不起同區的房子，於是紛紛移往購屋痛苦指數較低，購屋幸福指數排行較高的理想居家地區購屋與換屋。

表6-8-3 2008~2010年台北市預售屋行情³

區域	2008年 (萬元/坪)	2009年 (萬元/坪)	2010年 (萬元/坪)	2008~2010 漲幅	漲幅排行
信義區	67.5	84.0	95.1	40.8%	1
松山區	62.5	86.4	87.0	39.2%	2
大安區	82.8	109.9	115.2	39.1%	3
南港區	49.8	52.6	63.4	27.3%	4
中正區	72.5	65.3	90.1	24.2%	5
大同區	46.7	49.1	55.6	19.0%	6
文山區	39.7	38.9	46.4	16.8%	7
北投區	42.8	43.1	47.6	11.2%	8
內湖區	54.6	47.0	56.9	4.2%	9
中山區	73.0	61.0	75.0	2.7%	10
萬華區	48.9	40.1	44.0	-10.0%	11
士林區	78.2	66.3	69.9	-10.6%	12
平均單價	59.9	57.6	70.5	17.6%	

資料來源：住展雜誌

三、2010年北市預售屋平均價格破70萬大關

2008年台北市預售屋房價，受下半年全球金融風暴的衝擊，房價『開高走低』，一直到2009年的3月份起，住展風向球燈號才從連續5個月的藍燈(谷底衰退)，轉為代表衰退注意的黃藍燈。2010年台北市房市更在兩岸經濟合作更趨密切，及簽訂ECFA的歷史轉捩點下，房價上演噴出行情，平均預售屋價格正式站上7字頭，達70.5萬元一坪的歷史新高。

台北市預售屋平均房價在2008年為59.9萬元，2009年小幅修正至每坪57.6萬元，2010年雖面臨打房政策及金融機構選擇性信用管制的利空衝擊，

³ 房價統計為「成交行情價」，非實際成交價格。



然從11月26日央行公布今年10月的建築融資統計，餘額飆高至1.2兆元，月增額達126億元，再度創下歷史新高。此外，從央行的購屋貸款資料顯示，10月份的購屋貸款餘額為5.098兆元，較9月新增236億元，較9月增加的112億元相較，多了一倍，兩項數據皆顯示房市看淡不淡的多頭走勢。

2010年台北市平均預售屋價格直逼70.5萬元的歷史新高，短短的3年內，台北市的房價再漲了17.6%，其中台北市大安區的房價，在2009年突破100萬大關、達109.9萬元後，就沒有再回頭，2010年再衝上115.2萬元一坪的新高點。

從住展雜誌最新發佈的2010年房價報告中得知，台北市12個行政區房價與2008年比較，2010年平均房價較2008年上漲幅度最大的前五名，分別為信義區、松山區、大安區、南港區與中正區5個行政區（詳見表6-8-3），其中信義、松山與大安3個行政區的漲幅更高達四成左右，顯示台北市市中心地塊，在素地稀有、土地整合不易及都更進度緩慢下，出現補漲的大行情，與市郊房價的價差亦持續拉大中。其他7個行政區的漲跌幅從最小的2.7%至最大的19個百分點不等，其中萬華與士林區則出現10%及10.6%的跌幅。

漲幅前三名，分別是信義區的40.8%、松山區的39.2%及大安區的39.1%，三區正是台北市中心的第一環，突顯出的是市中心房價高的抗跌性與強的補漲力道，其中大安區的平均房價更衝上115.2萬元一坪的歷史高點，超越每坪百萬的房價愈來愈高。

北市豪宅聚集的大安區與信義區，除了大安區房價破百萬大關外，信義區也直追在後，每坪房價為95.1萬元，而與大陸上海機場、日本羽田機場有直飛利多的松山區，在2010年的表現也愈來愈強勢，房價上看9字頭。

從2010年北市房價較2008年出現『補漲』達2位數字來看，現階段因為熱錢充斥，加上台幣升值、通膨等多重因素，造就了台北市的高房價，台北市更在土地取得不易下，多數建商出現開高價並惜售的特殊現象。

近年，大台北區房市，在台北市與新北市土地標售一再創下新的紀錄下，市中心土地更在供給量稀少，及都市更新速度慢如牛步下，加上全球資金行情的出現，使房地產成為資金追逐的標的，於是台北市市中心的土地，不管是大面積的也好，小面積的也罷，都成為壽險業及建商搶獵的標的，台北市土地在價格屢創新高下，大安區破百萬，信義區、松山區及中正區的房

價亦直逼百萬的行情，自然成為建商與香港、首爾、上海、北京等大都會房價較勁、較價的指標區域。

四、3年新北市房價揚升三成

2008~2010年的三年期間，台北市預售屋的漲幅為17.6%，平均房價亦創下70.5萬元的歷史新高點。一橋之隔的新北市，在五都大選底定後，新北市升格的效應持續發酵，再加上受到台北市高房價排擠效應的影響，台北市人口紛紛轉進新北市等其他房價較低的區域，導致近年新北市的移入人口持續增加，截至2010年11月為止，新北市的人口數已增加至3,896,316人，較2009年的3,873,653人，大幅增加了22,663人。

根據住展雜誌統計顯示，新北市人口的大幅度增加，使新北市的房價跟著需求增加而水漲船高。2009年台北縣預售屋的平均價為21.6萬元，較金融風暴的2008年的21.3萬元一坪，出現止跌反彈的行情，漲幅為1.4%。

2010年新北市的平均房價與台北市一樣，飆上27.7萬元一坪的歷史新高，短短的3年內，新北市的房價再漲了三成，漲幅較台北市的17.6%，足足高出了12.4個百分點，漲幅較台北市有過之而無不及。其中新北市永和區的房價，更站上46.4萬元的新北市最高價，其次是近期全國最熱門的推案區新莊，2010年房價已達39萬元一坪，房價直逼4字頭。

以2010年新北市各行政區房價與2008年比較（詳見表6-8-4），2010年平均房價較2008年上漲的區域有17個行政區，行政區的漲幅從最小的2%至最大的78個百分點不等，其中八里的漲幅最小（2%），新莊的漲幅最大（78%）。

漲幅前三名，分別是新莊的78%、泰山的70%及蘆洲的54%，其中出現2位數漲幅的區域多達13個行政區，漲幅超過三成者有7區、漲幅超過四成的有4區。新莊區房市3年飆漲了近八成，概因新莊副都心與新板特區兩區建案的房價出現『比價效應』，房價因而出現金融風暴後的大行情。

除了漲幅第一名的新莊外，我們發現，第三名的蘆洲、第四名的林口及第五名的三重，四區皆與公眾運輸捷運系統均有關，不是捷運已先通車，就是捷運完工日指日可待，使各區的房價率先反應利多行情而大漲。



以蘆洲為例，蘆洲線在2010年11月提前通車，沿途設有三重國小、三和國中、徐匯中學、三民高中與蘆洲5個車站，並採地下化的高運量方式設置。蘆洲線通車後，大幅改善了目前三重與蘆洲地區的交通狀況，使三重與蘆洲的房價有後來居上之勢。

表6-8-4 2008~2010年新北市預售屋行情⁴

區域	2008年 (萬元/坪)	2009年 (萬元/坪)	2010年 (萬元/坪)	2008~2010 漲幅	漲幅排行
新莊	21.9	25.6	39.0	78%	1
泰山	17.1	17.0	29.0	70%	2
蘆洲	21.0	22.0	32.3	54%	3
林口	15.5	15.9	21.7	40%	4
三重	26.2	26.6	34.9	33%	5
永和	35.1	35.4	46.4	32%	6
板橋	25.4	28.7	32.9	30%	7
淡水	18.1	17.4	23.4	29%	8
深坑	18.3	16.5	23.0	26%	9
三峽	14.9	14.0	22.3	23%	10
中和	26.2	27.2	31.4	20%	
汐止	21.4	20.0	25.5	20%	
土城	21.8	22.9	24.7	13%	
樹林	17.1	17.3	18.4	8%	
新店	32.3	31.9	34.5	7%	
鶯歌	12.6	12.3	13.0	3%	
八里	17.5	17.0	17.8	2%	
北縣均價	21.3	21.6	27.7	30%	

資料來源：住展雜誌

再以林口而言，捷運機場線工程第一階段一三重至中壢段預定2013年6月通車，第二階段台北至三重段預定2014年10月通車，捷運的陸續完工通車，對林口地區的交通將提供重大貢獻，通車後的房價也是後市可期。

⁴ 房價統計為「成交行情價」，非實際成交价格。

至於漲幅較小的八里、鶯歌及樹林等地區，則因為捷運工程的無法到位，或是屬於遠期的工程規劃，使房價出現疲軟不易上揚的走勢，正所謂『成也捷運、敗也捷運』的房價最佳寫照。

從2008~2010年三年間，新北市房價出現的『補漲行情』來看，五都大選後的新北市，更在新市長朱立倫落實「三環三線」的承諾下，新北市未來的房價，可望拉近與台北市的高價差，加上台北市出現搬家至新北市的移民風潮，新北市的房價持續看多，自是可預期的。

大台北居不易的市況，不但顯現在台北市，新北市的購屋壓力也隨著熱錢的竄流而增高許多，雖說移出台北市高房價地區已是不得已的選擇，惟再從新北市當前的房價來觀察，新北市房價的基座也會愈墊愈高，對購屋者而言，如果想要在新北市一線城市置產購屋，壓力也會越來越大，所以應該優先選擇新北市有捷運已通車或即將通車的地區，趁新北市購屋壓力未再攀高的此時就擇優進場購屋為是。

五、2010年大台北創新高建案多達21個

央行為打擊炒房，於2010年6月25日宣佈升息半碼，9月30日二度再升息半碼，住展雜誌即曾針對升息三個月來的台北市預售屋與新成屋行情作出統計。數據顯示，一季下來，台北市的房價從6月25日的每坪62.4萬元，下調至9月23日的60.6萬元，跌幅百分之2.88，顯示台北市的房價幾乎還是『不動如山』。

另根據台北市政府統計，9月台北市建物買賣移轉件數觸底反彈，達4,501件，較8月的3,850件成長了16.91%，其中，松山區月增率達54.3%，居各區之冠，其次為文山區月增34.9%，交易量的增加，顯示以大台北區為主的房市交易依舊熱絡不減。

住展雜誌針對大台北區銷售中預售屋與新成屋做出最新統計，統計資料顯示，大台北區有新建案再創下區域新高價的的行政區多達21個，其中台北市有8個地區，新北市有13個地區。大台北區會不斷的有建案創下新高價，所代表的意義為，房價並沒有出現逆轉的走勢，否則這些建案不可能會開出高價出來，建商與代銷業者也不會於景氣轉差的情況下，漫天開出高價來砸自己的腳。

一案還比一案價高的陸續釋出，可以說明現階段的大台北房市，多數建商因為邁入後ECFA時代，兩岸經濟關係將更密切朝共存共榮發展，故房市雖面臨央行政策面的偏空打壓，然許多建案仍勇於面對挑戰。分析這些創新高的建案，不論在地段上與產品力強度上，都屬於區域中的佼佼者，所以有許多建案，未公開就已吸引許多購屋族的注意。

以北市老舊市區的大同與萬華兩區為例，大同區位於承德路三段的「皇翔玉璽」，萬華區位於中華路一段的「天鑽」，兩案的單價都再刷新區域的新高價，但仍是吸引區域內購屋客熱烈的捧場，銷售拉出長紅。而位於中正

表6-8-5 2010年大台北區房價创新高建案一覽表

行政區	個案名稱 ⁵	工地位置	價格(萬元/坪)
北市大同區	皇翔玉璽	承德路三段	78
北市萬華區	天鑽	中華路一段	90
北市中正區	徐州一〇	徐州路	146
北市中山區	首泰三見	樂群二路	150
北市士林區	國泰天母	中山北路七段	160
北市北投區	御之邸	文林北路	95
北市內湖區	遠雄米蘭苑	行善路	110
北市文山區	岳泰風範	羅斯福路六段	80
新北市汐止	甲山林天廈	大同路二段	45
新北市深坑	●信義線上	北深路三段	30
新北市新店	養心殿	北新路、中正路口	71
新北市永和	●星河王道	中山路一段	63
新北市中和	●齊家花園	宜安路	55
新北市土城	●琉園	德興街	36
新北市樹林	●中悅維也納	學府路	27
新北市三重	●幸大百御園	重陽路四段	55
新北市新莊	新富都NO.6	福美街	56
新北市泰山	玄泰富帝	仁武街	32
新北市林口	展悅美術館	文化二路	45
新北市蘆洲	●集賢世家	集賢路	45
新北市淡水	ellipse 360	坪頂路	88

資料來源：住展雜誌

⁵ 案名前有●者為新成屋案，未標示者為預售案。

區徐州路上的「徐州一〇」預售案，也將隆重正式對外公開，開價高達146萬元一坪，房價也再度刷新中正區房價的新高。

台北市除了大安、松山、信義與南港區四個行政區，現階段沒有新建案再創新高價外，其他包括中山區的「首泰三見」、士林區的「國泰天母」、北投區的「御之邸」、內湖區的「遠雄米蘭苑」及文山區的「岳泰風範」5個個案，都創下區域的新天價。

新北市創新高的建案絲毫不讓台北市專美於前，新北市28個鄉市鎮中，有13個行政區的建案再創區域的新天價，包括汐止、新店、中永和、三重、蘆洲與新莊等推案熱門地區，都有指標型的建案創下區域的新高價，銷售表現紅不讓。

以2010年第四季至2011年的超級熱門推案地區—新莊地區房價來看，當時的最高價為56萬/坪，而這絕對不會是未來的最高價，在農曆年前正式公開的遠雄U PARK造鎮案，再開出58萬元的不二價面市，看來新莊頭前段與副都心段的房價仍有一大段上揚的路要走，有建商甚至已喊出與新板特區房價80萬看齊的未來走勢。

自2010年11月起至年底前，北台灣又將有1,095億元的量體重新公開，新一波千億元的量體將再掀房市推案高潮，顯示建商看好後市大舉進場推案。再從2010年底幾個月各主要工地的來人與成交組數來觀察，人氣與買氣已逐漸回籠，雖然整體成交的情況仍未臻理想，但來人組數的增加，顯示景氣依然熱絡，只是少量購屋者目前採取觀望，不急著出手的態度來因應。

六、北台灣餘屋量庫存量大減九成

奢侈稅後又一招！政府為避免建商囤屋哄抬房價，傳出為迫使建商降價出清不再囤屋，將緊縮建商的餘屋貸款，計畫將由原來的兩年期限縮短為半年，逼建商將餘屋出清，那麼，眾所矚目的雙北市，餘屋量究竟有多少？

根據住展房屋網統計顯示⁶，累計2008年至2010年，台北市與新北市未

⁶ 三年內完工交屋之新成屋視為有效餘屋；統計年度以建案進駐時間為依據。



出清新成屋戶數，約有1.6萬戶，其中以新北市6,404戶居冠，桃園地區5,621戶居次，新竹地區約有1,869戶的量體，台北市則為1,468戶。未出清的餘屋金額部分，台北市約有464億，新北市為756億，桃園地區為496億，新竹地區為239億，基隆為37億，總計約有1,991億。

與2009年同期統計，北台灣餘屋量已經明顯大幅下降，減少約近九成，顯示2010年市況大好，自用需求民眾購買新成屋意願提高，使得新成屋的「庫存」量大減，戶數從去年統計的3.5萬戶，下降到約1.6萬戶，換句話說，政府若真實實施緊縮建商餘屋貸款，北台灣受影響的戶數，大約是這1.6萬戶。

根據分析，主要是因為2010年整體市場銷售率都很高，使得餘屋去化速度很快。統計2008年至2010年北台灣新成屋市場銷售率，2008年北台灣新成屋平均銷售率約為36%，2009年約為41%，2010年大幅提升至66%，其中新北市及桃園縣銷售率甚至還突破七成，買氣熱絡可見一斑。

再以區域來看，淡水區蟬聯餘屋量冠軍，但是餘屋戶數也是從1,894戶降低至1,130戶；原本居於第二位的林口，去年新成屋大賣，銷售率達86%，前次統計尚有1,364戶餘屋，到今年已經下降到472戶；樹林則因三峽北大特區推案大量，因此這幾次統計都名列前五名，不過餘屋戶數大約也是減了一半。

新登榜的區域則為三重及板橋，三重重陽重劃區富貴段一帶的新案大多已完工交屋，因此餘屋戶數攀上第二名，達795戶；板橋餘屋量其實很少，主要是因為「新巨蛋」完工後又推出約240戶銷售，使得板橋的餘屋總戶數為446戶。

話題最熱門的新莊區，近三年統計總計推出2,844戶新成屋，但是銷售狀況不錯，銷售率達85%，因此餘屋約為438戶，未售出的餘屋總金額約為44.6億；而餘屋戶數最多的淡水，餘屋高居上千戶，累計金額約為112億。

因此若以建商售出後所剩的餘屋來看，目前市場上的餘屋壓力不算大，經過2010年一整年狂銷，於北台灣餘屋已大減九成，主要關鍵在於投資客是否會將手中的新成屋釋出，擴大餘屋壓力。

表6-8-6 2007~2010年北台灣餘屋統計一覽

年度	剩餘戶數(戶)		剩餘金額(億元)		減幅(%)	
	2007~2009年	2008~2010年	2007~2009年	2008~2010年	剩餘戶數	剩餘金額
基隆	1,695	538	118	37	-93.0%	-93.1%
台北市	1,982	1,468	509	464	-74.3%	-68.4%
新北市	11,794	6,404	1,177	756	-90.0%	-88.2%
桃園	16,189	5,621	1,257	496	-92.2%	-91.2%
新竹	3,729	1,869	480	239	-87.1%	-87.2%
合計	35,389	15,901	3,541	1,991	-90.0%	-87.5%

資料來源：住展房屋網 www.myjousing.com.tw

表6-8-7 大台北地區餘屋量排行⁷

排行	2007~2009年		2008~2010年	
	區域	餘屋戶數(戶)	區域	餘屋戶數(戶)
1	淡水	1,894	淡水	1,130
2	林口	1,364	三重	795
3	新莊	1,251	樹林	517
4	樹林	1,076	林口	472
5	中和	859	板橋	446

資料來源：住展房屋網 www.myjousing.com.tw

七、異業大舉入侵 房市推案白熱化

新台幣不斷升值，熱錢蠢動，兼具內需成長、都市更新商機及吸納熱錢等，資金行情效應的資產股，成為近期傳產類股中，最具多頭操作題材的市場聚焦標的。大台北區房價『看回不回』，除了營建業與壽險業大舉獵地外，連原本不是地產開發商的各種業外產業，因擁有土地資產，也加速開發土地的腳步，這種「異業入侵」的動作，正虎視眈眈的大舉進軍房地產市場，使房地產市場的未來動態，格外吸引各界的目光。

⁷ 統計區域包含台北市及新北市



根據住展雜誌彙整統計這些非營建業的上市櫃公司，因挾著龐大的土地開發利益，使這些位在快速道路、捷運站周邊及有都更題材的大片土地公司擁有者，成為未來房市的受惠者，這些上市櫃公司包括台肥、遠東新、南港、裕隆、東元、三洋電、大同及土紙等17家代表公司。

台灣的大地主台肥，持有全台土地約53萬坪，其中台北市南港經貿園區土地3.6萬坪，市值達570億元；而在新北市則擁有2萬坪，市值200億元；新竹市則有8.4萬坪，市值110億元，為全台灣擁有最多土地資產可開發的上市櫃公司之一。其中台肥在南港經貿園區的R5區塊建地，將推出總銷售金額70億元的「台肥R-5案」，房價將開在80~90萬元之間試探買氣，使南港區塊及周邊的預售屋房價整個蠢蠢欲動，而成為年底至舊曆年前的重要房市指標。

遠東集團旗下的遠東新世紀股份有限公司（1402.TW；原名為遠東紡織），運用遠紡板橋舊廠結合周邊土地來進行開發，總面積達24.45公頃，等同一個大安森林公園，並整合亞東醫院及亞東技術學院，將與新板地區並列為板橋兩大重劃區，土地開發的收益豐厚，成為遠東集團活化資產的金雞母。

同為紡織業起家的新紡，新紡士林廠位於北市士林區新光醫院旁，面對士林行政中心，面積達15,000多坪，屬士林都市更新檢討範圍內，土地開發價值及資產題材潛力十足。同位於士林區且為造紙業的土紙，舊廠亦鄰近士林夜市，總實際開發面積約3.2公頃，該開發案包括國際旅館、辦公大樓與住宅。

也是老牌的紡織公司的廣豐，據了解，基地正在申請建照中，並打算於明年首推桃園八德市第一期住宅建案，廣豐也正式轉型為土地開發公司，使得此一開發案後市也備受市場矚目。

南港、厚生與泰豐三家公司皆為橡膠產業公司，惟三家公司也因為擁有大面積的土地資產，而被稱為『資深資產股』。北市南港的大地主南港輪胎，旗下南港舊廠土地面積共1.35萬坪，總開發樓地板面積約7.6萬坪，開發案將規劃為複合性商業區，開發利益隨著南港房價的飆高而翻了好幾倍。至於位桃園中壢市的泰豐，中壢廠經過工商綜合區規劃後，可供開發土地面積約8,000坪，在中山高中壢交流道通往中壢市區的主要道路旁，地段佳且開發潛力雄厚，配合桃園航空城的開發計劃，身價亦可望有所拉抬。

新北市新店平均房價持續上揚，位於新店捷運七張站與市公所站之間，由山圓建設投資興建的「養心殿」預售案，開出一坪71萬元的區段新天價，

使位於新店七張捷運站旁的造鎮開發案「裕隆城案」，早已是未演先轟動，開發業主裕隆汽車集團，更出現惜售、不開發的特殊現象。

新北市環狀線第一階段都市計畫變更，經市政府核定細節後，都更案過關並發布實施，動工後預料將帶動環狀線沿線周邊土地資產價值，大地主如東元、三洋電將可望受惠資產重估價值。

東元在新莊的土地位於中正路和思源路交叉處，屬於捷運新莊線頭前庄站都市更新計畫區內，土地坪數約1.1萬坪，公司計畫將與外資合作共同開發該區土地資產，三洋電廠區土地則在新莊廠以及泰山廠，總計約達1.9萬坪，也位處於新莊副都心都市規畫區域內，公司計畫將九成的可開發土地，規畫為大型商場，其餘一成則建構為住宅區。

紡織業起家的勤益，在台北捷運新莊線的交叉點頭前庄站附近的土地資產達1萬多坪，同時緊鄰新莊副都心區域，資產潛在價值可觀；另桃園大園廠有近3萬坪資產，緊鄰桃園航空城，後市也是看俏。隨著新莊副都心土地飆上232萬元的新天價，東元、三洋電與勤益的資產獲利後勁十足。

國營企業也有多家算是大地主，這些公司在行政院啟動活化國有土地下，擁有大批不動產資源的中油公司，也將開發大台北地區五大土地，面積近萬坪，土地開發利益可觀。這五件土地開發案，分別座落於：台北市龍江路、承德路、重慶南路一段、北投關渡及新板特區。

雖然當前房市政策面偏空，然在熱錢蠢動，股市轉趨熱絡下，不單單是上市櫃建商將大舉加碼推案，如加上這些所謂的擁地資產公司大舉進軍房市，明年後房市的火紅程度與競爭白熱化可見一斑。儘管央行透過放話擬對房市降溫，但地產業者與這些擁有大筆土地的非地產業者，仍樂觀看待2011年後的台灣房市，認為在兩岸經濟互惠與共存共榮下，外資與陸資將引領台灣房市再度邁向榮景，台灣房市更在大陸「嚴厲打房」下，將刺激避險資金回流，均將支撐台灣房市的買氣。

2011年除了營建業本身的競爭外，這些所謂的非地產業者，也將加入搶食房市大餅的行列，看來2011年的房市一定是百家爭鳴，地產業者與非地產業者大車拼開始的一年。

八、熱錢加預期心理 價漲過快成民怨

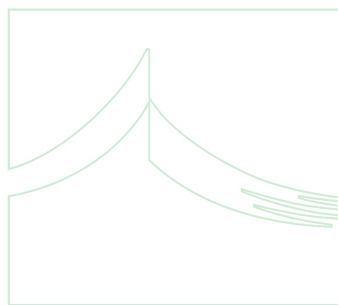
從自由經濟體制或理論出發，物價長期走升、溫和通膨乃是常態；基於此點，一區房價以每年3~5%幅度溫和上揚，是可接受之變動。相對地，如果年年漲幅超過一成，甚至更大，則此漲勢絕對是超乎常態，合理範圍外的原因造成。

表6-8-8 非地產業跨足地產開發上市公司一覽

產業別	公司名稱	說明
化學	台肥(1722)	台肥擁有的台北市南港土地3.6萬坪，市值達570億元，台北縣有2萬坪，市值200億元，新竹市則有8.4萬坪，市值110億元。
紡織	遠東新(1402)	遠東通訊園區將遠紡板橋舊廠結合周邊土地開發，總面積達24.45公頃，等同一個大安森林公園，並將整合亞東醫院及亞東技術學院，與新板地區並列為板橋兩大重劃區。
	廣豐(1416)	桃園八德市的4.7萬坪土地，已通過桃園縣政府自辦市地重劃，計劃明年開始正式推案開發。
	新紡(1419)	新紡北市士林廠，位於新光醫院旁，面對士林行政中心，面積1.5萬坪。
	勤益(1437)	勤益在台北縣環狀捷運線與捷運新莊線的交叉點頭前庄站附近的土地合計達1萬餘坪。
橡膠	南港(2101)	北市南港舊廠土地面積共1.35萬坪，總開發樓地板面積約7.6萬坪
	厚生(2107)	在桃園龍潭有3萬坪土地、桃園南崁2萬坪土地及70甲苗栗土地。
	泰豐(2102)	桃園中壢廠經過工商綜合區規劃後，可供開發土地面積約8,000坪。
汽車	裕隆(2201)	離捷運新北市新店線七張林站相去不遠，交通區位佳，基地面積為2.68萬坪，資產價值高。
百貨貿易	農林(2913)	農林土地面積高達3000多公頃，公司閒置土地也將逐步開發；其中，苗栗三義工商綜合區佔地約26公頃，商業用地就高達30000坪。
機電	三洋電(1614)	三洋電廠土地在新莊廠以及泰山廠，總計約達 1.9萬坪，位處於新莊副都心都市規畫區域內。
	東元(1504)	東元在新莊市的土地位於中正路和思源路交叉處，屬於捷運新莊線頭前庄站都市更新計畫區內，面積達1.1萬坪。
其他電子	大同(2371)	大同全台共有45萬坪土地，主要都位於大台北精華區，其中台北市精華區的土地就有39.5萬坪。
造紙	士紙(1903)	士紙舊廠鄰近士林夜市，總實際開發面積約3.2公頃，該開發案包括國際旅館、辦公大樓與住宅。
食品	黑松(1234)	黑松在新北市深坑擁有1.1萬坪土地開發案，及台北微風廣場旁5000坪土地。
塑化	台塑(1301)	台塑林口A8站土地達3500坪，將規劃商場、精品旅館及2棟計120戶的住宅大樓，預計2013年完工。
航運	榮運(2607)	桃園南崁約7.5萬坪土地綜合開發案。

而從以述市況顯示，我們不難發現，2010年的大台北房市，甚至北桃園房價之漲勢，確實過大，主要是題材炒作產生高度預期心理，加上資金熱錢大量湧入，雙重因素交互作用的結果。只是同期國人薪資並未提升，國內銀行承作房貸比例佔總放款業務之比例又偏高，學界因此提出價格泡沫疑慮之警語。

撇開產學持續論戰，很顯然地，高房價問題再度暴露國內房市的結構性問題，且使其惡化：那就是國內城鄉發展仍失衡、貧富差距拉大，多數人仍想擠進大台北掙得一席立錐之地而不可得。無怪乎近年房價上漲導致民怨高漲，成為官方必須面對、解決的一大課題。



信義房屋