

# 第一章 2011年代銷業市場分析及產業發展

梁仁旭<sup>1</sup>

2011年代銷市場可謂風風雨雨、話題不斷，先後面臨奢侈稅與國際經濟景氣受挫的衝擊，繼之為不動產交易採實價登錄，以買賣價差為購屋目的地的投資客佔購屋者比例降低，市場改以自住需求為主，房價雖延續2010年的上漲趨勢，但購屋者態度轉趨保守，各都會區銷售率多呈現下滑，尤以北部地區最為明顯。中、南部反因重大建設開發拉抬發展潛力，近期土地投資熱絡，不乏北部業者南下投資，未來代銷市場板塊轉移頗值得留意。

在生產面有一重要趨勢值得注意，即土地開發模式的轉變，過去十年主要仰賴公有土地標售，在停售大面積公有土地後，地上權成為重要開發模式，但為避免「助長炒房」的輿論壓力，公有土地釋出地上權多限制以商用不動產開發為主；值得注意的是，擁有大量土地資源的傳統產業與公營事業，近年追求資產活化，均傳出釋出土地、自行開發或合作開發的計畫，多屬於大規模、多功能混合使用的開發，除企業本身創造獲利，也為區域發展注入活水。

## 一、台北市

由於房價居高不下，加上受挫於國際景氣及奢侈稅，2011年台北市代銷市場交易量明顯縮減、各區銷售率均明顯下降，但平均單價仍走揚，部分地區或個案要價續創新高、挑戰購屋者底限，農曆年前市場傳出建商宣布部分個案降低開價訊息，頗值玩味。2011年台北市整體推案規模較2010年略為縮減，以推案金額觀之，2011年台北市推案規模較大者依序為中山、內湖、北投、大安、文山等區，推案金額均在200億元以上；銷售率表現則以松山、大

<sup>1</sup> 中國文化大學土地資源系副教授



安、中正等精華地段最佳，郊區方面則以文山區銷售率較理想。

## 二、新北市

新北市在升格後，挾豐沛資源與廣大腹地，各產業均有相當大的發展空間，各產業園區與居住重鎮則由捷運路網、快速道路等交通建設串聯，住宅市場腹地持續擴大。由於業者看好新北市發展潛力，2011年推案量翻倍成長，惟在大量推案下銷售率下滑。2011年推案金額較高者依序為新莊、林口、汐止、淡水、新店與板橋等區，銷售率表現則依序為土城、深坑、三重、蘆洲、永和與中和等區，二者全無重疊，可發現推案規模與銷售率表現脫鉤，推案規模大的地區只有板橋與新莊銷售率達五成水準，汐止區的銷售率更低於二成，大量推案的地區未來恐需較長時間去化餘屋。

## 三、桃園區

桃園地區工商產業發達、人口成長快速，近年在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下，不動產市場頗具潛力，2011年預售市場推案規模延續成長態勢，推案金額快速攀升；銷售狀況表現亦佳，在房價快速上漲同時銷售率仍維持穩定表現。2011年推案主要集中在中壢市、楊梅市與八德市，銷售表現則以觀音鄉、桃園市、楊梅市、八德市及龜山鄉等行政區較為理想。

## 四、新竹區

新竹地區為台灣高科技產業重鎮，2011年由於歐債問題導致國際經濟景氣前景不明，電子業等科技產業首當其衝，而新竹地區購屋者又以科技業從業人員為指標，因此在科技產業獲利前景不明朗下，當地業者態度轉趨保守，新竹地區2011年推案規模略有下降跡象，但仍較2008~2009年理想。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。2011年推案主要集中在竹北市、新竹市及新豐鄉，銷售表現則以新豐鄉、新竹市與湖口鄉等行政區較為理想。

## 五、台中市

台中市在縣市合併升格後積極建設，包括捷運系統、清翠園國際經貿園區招商案等，與北部地區相較，台中發展腹地廣大，未來潛力無窮，由土地市場交易熱度可看出業者看好本區發展，著名的七期重劃區土地交易價格屢創新高，亦不乏北部建商來此「獵地」。2011年推案集中在西屯區、南屯區、北屯區與南區等原屬合併前台中市的行政區，推案金額均達百億規模，至於合併前屬台中縣的行政區，則以太平區、大里區推案規模較大。

## 六、高雄市

高雄市為南台灣工商重鎮，且具備水岸美景，以「港都」風情聞名，因此近年亦大力發展觀光，軟、硬實力並進發展，在軟實力方面，市府打造駁二藝術特區並因吸引國際知名電影後製業者進駐，硬實力方面則有國際經貿園區計畫、鴻海集團進駐高雄軟體科技園區等利多。高雄市2011年推案金額翻倍成長，已走出2008~2009的景氣谷底，推案轉趨活躍。推案主要集中於鼓山、左營、楠梓區，推案產品當中，大樓產品所佔比重超過透天，但透天仍佔有相當比重。至於縣市合併前原屬高雄縣的行政區，受惠於縣市合併升格，推案大幅成長，主要集中於鳳山、仁武、鳥松等縣、市交界地區。

信義房屋