



第一章 代銷業產業及市場發展概況

梁仁旭¹、王姿尹²

2013年代銷市場在經歷奢侈稅、實價登錄及央行信用管制等政策管控下，市場仍不畏懼怕，全國呈現價量俱漲的趨勢。

觀察國泰房價指數，在推案規模方面，除台北市、高雄市較2012年縮減外，其餘地區均較2012年增加，尤其以新北市推案金額增加53.6%最多，其次依序為桃竹地區49.1%、台南32%及台中13.21%。在可能成交價格方面，全國價格漲幅為9.6%，其中以桃竹地區價格漲幅12.4%最高，其次依序為台中10.4%、高雄10.1%、台北8.5%、新北6.7%及台南5.4%。在30天銷售率方面，表現最佳為台北26.4%，其次依序為桃竹23.8%、新北21%、台中15.1%、高雄14.5%及台南11.5%。整體而言，在各都會區持續發展重大建設議題帶動下，2013年代銷市場發展呈現擴張趨勢。

表2-1-1 2013年全國代銷市場推案概況

國泰房價指數	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
推案金額 (億元)	14427	2270	4790	3931	1720	540	1178
可能成交價格 (萬/坪)	27.61	80.14	40.79	20.22	18.13	13.21	17.05
30天銷售率 (%)	20.0	26.4	21.0	23.8	15.1	11.54	14.5
價量趨勢	價量俱漲	價量俱漲	價量俱漲	價量俱漲	價量俱漲	價量俱漲	價漲量縮

資料來源：國泰房地產指數。

一、台北市

台北市兼具台灣政治與經濟中樞地位，無論商業或策略性產業均發達，除國際交流頻繁、國際化程度提升外，政府大力推動大巨蛋、世貿二館、

¹ 中國文化大學土地資源學系副教授。

² 建設公司研展專案。

A25、雙子星大樓等開發案及捷運路線的擴展，聚集觀光、商務等重大建設於一市的情況下，台北市的代銷市場呈現擴張趨勢。

2013年推案規模與2012年相當，銷售率亦維持在60%以上，近二年台北市供需呈現穩定狀態，且於國內資金水位仍高、利率仍處低檔的情況下，雖平均成交單價續創新高，但買方仍願意買單。

在各區表現方面，以推案金額觀之，2013年台北市推案規模較大者依序為內湖、北投、中正等區，推案金額均在240億元以上；而銷售率表現則以萬華、信義、北投等區相對較佳。

二、新北市

新北市為全國幅員最大且人口最多之行政區，2010年升格為直轄市後，政府大力推動重大建設及社會福利，其中又以交通路網建設對住宅開發影響最甚。新北市政府持續推動三環三線開發，而重大建設帶動就業機會增加，另新北市政府欲促成城鄉均衡發展、持續推動多個開發計畫；因此，交通便利、重大建設及新興發展潛力等，成為代銷市場強力訴求的重點。

2013年推案規模為近五年的高峰，近五年平均成交單價漲幅高達89%，波段漲勢凶猛，而銷售率61.6%仍維持亮眼表現，顯示在供給增加、價格高漲的情況下，實際購買需求亦同步提升。

在各區表現方面，以推案金額觀之，2013年新北市以新興重劃區推案規模較大，依序為淡水、新莊、林口等區，推案金額均在425億元以上；而銷售率表現則以八里、三峽、土城等推案規模較小的區域相對較佳。

三、桃園區

桃園地區為近年大台北地區購屋需求移入的主要區域，雙北價格高漲的排擠、青埔、航空城議題的發酵、以及大型重劃區可開發土地的增加，使得2013年推案個數、推案金額及可售戶數均較2012年倍速成長，而銷售率63.4%與2012年相當，顯見市場仍維持熱絡；惟短期內供給量暴增、未售量體過大、價格急速上漲及投資客大批湧入等效應，則有待後續觀察。

在各區表現方面，以推案金額觀之，2013年推案主要集中在中壢市、桃園市及八德市，推案金額均在425億元以上；而銷售率則以推案規模較小的觀



音鄉、新屋鄉及龜山鄉表現較佳。

四、新竹區

新竹地區房地產市場具兩大特點，其一，大量集中在竹北市新興重劃區及新竹市郊，且因可開發土地多，加上竹科園區客平均可負擔房價能力較高，致北部及中部建商看好該區發展而大量購地推案，使推案規模持續成長中；其二，新竹地區購屋族群於區位選擇上相當單一，竹科園區客多選擇竹北市、新竹市關長及光埔重劃區，而新竹市市中心客層仍選擇原區位內購屋，較少跨區購屋。

2013年在園區產業景氣波動及就業人口未明顯增加的情況下，購屋族群觀望氣氛濃厚，導致平均銷售期間拉長、未售量體及新建餘屋漸多，而銷售率低於50%為近五年低點。

在各區表現方面，以推案金額觀之，2013年推案高度集中在竹北市及新竹市，推案金額均在535億元以上，兩者推案金額合佔整體市場95%；而銷售率則以竹北市之56.9%表現較佳，其次為新豐鄉43%及新竹市42%。

五、台中市

台中市房地產市場受惠於政府積極推動的多項重大建設，如2013~2014年完工的74快速環狀道路、BRT藍線、大都會歌劇院及建國市場遷建等，以及已動工的捷運綠線，台灣塔、豐富專案、亞太花卉拍賣中心等，加上外圍新興重劃區發展的助長，2013年推案規模持續成長；另在地價屢創新高帶動下，住宅市場價格呈現上漲趨勢。

2013年台中市房地產市場以外圍地區中低總價產品為主力產品，比重逾50%，主因市中心區域價格高漲、以及74號快速道路縮減通勤時間的影響，而使外圍地區中低總價產品受到首購、首換族群青睞。

在各區表現方面，以推案金額觀之，2013年台中市推案集中在7期、8期、12期及廊子等重劃區中，推案規模依序為北屯、西屯、南屯等區，推案金額均在349億元以上；另從大樓平均單價(表價)來看，則以西區38.71萬元最高，其次為西屯區37.41萬元，再者為南屯區33.73萬元，與透天平均總價前三高之行政區相同。

六、台南市

台南市以古都及古蹟觀光聞名，並以科技園區、水產養殖、水果與傳統工業為主要產業。另為改善大台南公共運輸服務品質並縮短城鄉差距，台南市政府推動鐵路地下化、高速公路台南交流道、輕量捷運評估、捷運化公共運輸系統等交通建設改革方案，將改善市區交通，提升居住品質，打造宜居城市。

台南市以往住宅的供需量體波動起伏較小且價格穩定，較難吸引外界注意；但隨著北、中、高都會區價格漲幅過高、投資操作不易，加上台南市地價、房價門檻較低，台南市成為外地建商大舉搶進的地區。外地建商申請大樓建照的戶數(6000戶)為台南本地建商(2500戶)的2.36倍，未來大樓產品將成為主流，且推案規模將持續擴大。

2013年台南住宅市場供給爆量，但受到外地建商帶入投資客、以及市中心高價個案推出的影響，價格呈現上漲趨勢；然而，由穩定的內需市場轉變為波動較大的投資市場後，投資客轉、拋售量體是否會衝擊當地市場、以及爆量後未售餘屋，為市場潛在隱憂。

七、高雄市

高雄市住宅市場曾沉寂頗長的一段時間，近年來政府大量投入公共建設，積極推動高雄世界貿易展覽會議中心、高雄市立圖書總館、港務旅運大樓、海洋文化及流行音樂中心等四大旗艦建設計畫，以及環狀輕軌和捷運延伸等交通建設，欲扭轉高雄工業重鎮的印象，打造以經貿商業為主軸的宜居水岸城市。

高雄市除房價相較台北、台中便宜外，在公共建設的帶動下，當地建商及北部建商看好高雄市未來發展，兩者皆積極購地推案，使高雄市代銷市場自2011年起蓬勃發展，市場量價表現不俗。2013年推案規模與2012年相當，但平均總價略微下滑，顯示推案坪數有縮小的趨勢；在投資置產客層縮手、自住客層進場的同時，推案坪數回歸到一般的剛性需求。

在各區表現方面，以推案金額觀之，依序為鼓山、三民、左營等區，金額均在230億元以上；大樓個案集中在楠梓、鼓山及左營等區，透天個案則以楠梓、左營和三民區為主。每戶平均總價，則以苓雅區的2242萬元最高，其次為鼓山區2109萬元，再次為前鎮區1923萬元。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、大寮等區。