



市場行情

利多噴發！ 520檔期強勢回歸

591新建案：房市北龍南鳳態勢已定

文 / 圖 | 591新建案

金龍抬頭！全台房市一掃去年底總統大選政經因素利空，建商先蹲再跳，推案量能一口氣在今年度爆發，七都光第一季新進場建案數近4百個，不管是季、年增都有逾一成的漲幅，再來近期520檔期也上演慶祝熱潮，七都推案量「漫」了出來，南部房市熱度因台積電議題持續攀升，房價也節節攀高，頗有追上北部的態勢，但在賴政府上任後，新官上任三把火，房市政策是否能維持賞罰分明，左打短期投資客，右捧自住買盤，關乎到房市持續樂觀的主要因素。

根據591新建案統計六都、新竹推案統計第一季新進建案資料，以供給面來說，推案個數為374件，較上季或去年同期均成長逾1成，推案戶數2.5萬戶，季增3%、年增11%。這邊也可以觀察到季增部分，有明顯成長，歸因於去年第四季因為恰逢總統大選，也因此建商選擇暫避風頭，推案量能也在第一季大爆發，因此供給量才會有所佳績。

Q1推案量能略減 撇政經因素整裝再出發

再來看到總銷部分，今年首季總銷金額為4,665.81億元，較上季減少6%，與去年同期相比縮水超過1,200億，年減高達21%，創近一年來次低，總銷下滑但戶數跟個案數反倒上升，主因是推案區塊的推移，第一季統計資料建案地點中多為蛋白、蛋殼區塊，所以在總銷金額略有下滑。也因為推案區塊的改變，新案的平均開價跟成交價也有大幅度的下修，開價及成交價每坪為49.9、46萬元，整體季減15%、年減2%，創2021年第4季以來新低。

細看到六都總銷變化，今年第一季桃園市不管是推案戶數跟總銷都是七都之冠，其中

個案、總銷及戶數等指標仍繳出季、年雙位數成長的佳績，最主要除了過往基期較低，A7、中路、經國及小檜溪等重劃區指標案進場也是一大助力。像龜山區A7重劃區這次就在「富宇富御」等指標案帶動下，即便開價已直逼5字頭，賞屋人潮仍是絡繹不絕，除了每周來客量可達50至60組，部分個案更有高達80組來人，十分驚人。

再來南部第一季也是表現亮眼，台南市受去年第4季及今年329檔期推案遞延，加上外圍蛋白區擁有不少中小型的透天、電梯個案公開，本季進場個數82件創下歷年之最。此外，在台積電等題材持續發燒下，台南新案價位似乎踩不住煞車，目前開價及成交價已雙雙攀至歷史新高，隨著今年市況明朗，估計將持續向高點挺進。高雄同樣受惠科技題材，在外來置產客湧進下，北高雄等地價量急遽升高，案場平均來人也回穩至每周18組高點，動能看旺。

2024年Q1六都、新竹縣市新進場建案狀況

區 域	個案數	總銷(億元)	戶 數	新案平均開價 (坪/萬元)	新案平均成交價 (坪/萬元)	來 人 數 (周/組)
台 北 市	17 (-47%) (-6%)	543.80 (-41%) (-77%)	1,165 (-55%) (+6%)	114.1 (-17%) (-19%)	106.7 (-17%) (-17%)	20
新 北 市	37 (-8%) (+19%)	817.45 (-45%) (+101%)	4,081 (-24%) (+48%)	64.3 (+16%) (+4%)	60.2 (+16%) (+5%)	25
桃 園 市	66 (+8%) (+14%)	936.33 (+43%) (+67%)	6,423 (+34%) (+66%)	37.8 (+6%) (+6%)	35.2 (+8%) (+5%)	19
新竹縣市	44 (+38%) (+29%)	454.70 (+72%) (+11%)	1,960 (+49%) (+14%)	48.8 (+8%) (+4%)	46.2 (+8%) (+5%)	18
台 中 市	72 (+1%) (+9%)	809.01 (-33%) (+9%)	4,325 (-39%) (+11%)	45.5 (+3%) (+2%)	42.8 (+3%) (+1%)	13
台 南 市	82 (+52%) (+26%)	553.53 (+287%) (-26%)	3,773 (+247%) (-21%)	36.5 (+13%) (+11%)	33.4 (+13%) (+9%)	11
高 雄 市	56 (+27%) (+4%)	550.99 (+75%) (-14%)	3,362 (+68%) (-25%)	35.8 (+5%) (+1%)	32.4 (+6%) (+1%)	18
全 台	374 (+12%) (+15%)	4,665.81 (-6%) (-21%)	25,089 (+3%) (+11%)	49.3 (-15%) (-2%)	46 (-15%) (-2%)	16

資料來源：各案場、591新建案 註：藍色數字為季增減、紅字為年增減

520檔期「大師兄」回來了 七都逾半數破千億

第一季、329檔期過後，各地屢有熱銷案狀況傳出，也讓建商補足信心，根據統計今年520檔期除因不可抗力因素影響第一季的延推案量以外，抓準熱度進場新建案案量佔6成以上，總銷量體突破6千億接棒329檔期熱度，主要是目前大環境樂觀基調不變，細看各都的發展，雙北市、桃園市及台中市均有千億的案量，台中市以1,670億元居冠，稱霸全台。

今年520檔期新建案推案數據

縣 市	總銷(億元)
台 北 市	1,120.8
新 北 市	1,603.3
桃 園 市	1,076.38
新竹縣市	197.27
台 中 市	1,670.2
台 南 市	162
高 雄 市	574.1
全 台	6,404.05

註：新成屋指屋齡2年內住宅

資料來源：實價登錄，《壹蘋新聞網》統計彙整

天龍國台北市在今年520檔期中交出亮眼成績，其中讓人矚目的是位於南港區將有百億大案進場，近年來南港在東區門戶計畫的推動下，發展可說是逐步超越內湖，再加上台鐵、捷運、高鐵三鐵交通樞紐的地理位置，也讓許多機能越趨到位，磁吸南港經貿園區、內湖科技園區等買盤，區域發展往上跳，因此房價也在預售新案的加持，持續攀高，像是近期百億新案為國賓建設推出的「國賓大南港路案」位於南港路三段，591新建案預估此地段加上區域發展的前瞻性，每坪單價有望達150萬元，正式超車內湖新案水準。

重劃區屢見熱銷案身影 區域高價不是新聞

新北市外移人口多，過往就深受北市客群歡迎，但近年來發展趨勢追平北市，房市表現也不遑多讓，以新北市房市發展來看，最可貴的就是完整的重劃區推案量能，不只讓建商有地可推、民衆有房可買，更是讓房價有空間可漲，不管是板橋江翠北側、新莊副都心、三重二重疏洪道、林口新市鎮等區塊，推案熱度以及來人狀況都很熱絡，才在成交單價上陸續驚見創高價的情形。



桃園客運園區推案量能後來居上，成為新興推案熱區。

房價高漲雙北以外的區域，受到外溢效應影響，受到首購置盤青睞，以桃園市來看，觀察重點同樣在重劃區案量，520檔期也突破千億總銷量體，北北桃共榮圈，有接棒新北熱度的態勢，在地建商璟都建設持續加碼深耕，包括客運園區、中路重劃區都其身影。新竹部分，竹北高鐵精華區7字頭已是常態，但精華區地段推一塊少一塊，因此去年開始新竹市區也吹起都更危老風潮，希望透過都更能推進市區稀缺地段新案量能，520檔期寶佳機構就在台鐵新竹站、巨城周邊推出新案「心築湛」逾兩百戶的量體，總銷達60億元。

台中520檔期推案則呈現M型化趨勢，西屯區揮軍重返戰場，商辦力道加強以外，另外營建雙虎，華固、興富發分別在水湳及七期接連推出百億水準大案，在地品牌建商寶輝建設也持續加碼重壓七期，佔據過去老粉的心，除了傳統市區外，海線也是整裝待發區，捷運藍線、中科議題都是未來能夠讓房價飆升的利多議題。

護國神山顯神威 外地投盤南下買單

南部近幾年發展關鍵字就是「護國神山」台積電，台南部分南科概念區像是善化、新市，過去幾年受惠於台積電設廠，交易量大，自住買盤熱度頗高；另外交易熱區還有歸仁，原因無他，歸仁房價僅3~4字頭，為最便宜的七都高鐵特區，未來還有台南三井開幕後人潮聚集，二期計畫也箭在弦上，待完工後將為該區注入更多房市活水。

高雄今年520檔期大量體則聚焦南高雄，都是全國性建商插旗，其中前金區則有兩場百億大案插旗，分別是興富發與豐邑機構，皆瞄準愛河沿線精華地段，隨著環狀輕軌成圓，周邊的商圈也成功串連，建商看好南市中心百貨生活圈機能及愛河港都風情相伴，目前區域均價已站上5字頭，期盼能打造水岸景觀宅，持續活絡南高市場。



今年520檔期高雄有百億建案「巴黎河左岸」進場。

七都520檔期指標建案一覽

縣市	區域	案名	建商	總銷(億元)
台北市	南港	國賓大南港路案	國賓建設	100(預估)
	中正	全坤衡陽路案	全坤建設	70
	中山	森仰	璞全建設	60
	北投	達麗河蘊	達麗建設	60
新北市	土城	新濠岳	新濠建設	100
	三重	公園66/公園yoyo	茂德機構	80
	板橋	立信雙星	立信機構	60
桃園市	大園	璟都客運段54地號	璟都建設	96
	桃園	璟都機構中路案	嘉駿建設(璟都機構)	80
	龜山	鴻築建設善捷段案	鴻築建設	80
新竹縣市	東區	心築湛	益展建設	48
	寶山鄉	富宇天湖	富宇地產	35
台中市	西屯區	華固頂滙	華固建設	100
		興富發羅曼羅蘭	興富發集團	91
		寶輝101 theater south	寶輝建設	70
台南市	歸仁區	晶悅森宇宙	晶悅國際飯店股份有限公司	60
	安南區	泰嘉開發科工案	承逸開發建設	60
高雄市	前金區	巴黎河左岸	興富發集團	100
	前金區	豐邑七賢案	豐邑機構	101

資料來源：各案場、591新建案

左打投資右捧自住 稀缺產品受矚目

2024年上半年七都房市在329、520檔期陸續交出亮眼成績單下，可見建商對市場熱絡的信心度，下半年儘管新政府上任，但目前房市最大利多新青安房貸目前可申請時程直到2026年7月底，就算是央行年初不用美國聯準會利率按兵不動的方向，走自己的路，突擊式升息，但依舊壓不住房市熱度，因此日前突然出手遏制私法人炒房，內政部預告修正《私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法》，未來私法人以「宿舍」名義購屋時，僅以成屋為限，預售屋需例外準購，且還設下兩大關卡，包括私法人禁購高價住宅，私法人公司身分成立至少1年、員工5人以上，就是要徹底防堵，未來豪宅市場交易量會是觀察重點。

「抓投資，捧自住」已成台灣當局政府對於房地產核心基調，以新青安房貸上線後，深受自住買盤青睞，也帶起一波買氣，在新政府上任後，若能維持前朝種種，預估2024年下半年熱度依舊，整體發展會呈現「量微增，價緩漲」的態勢，甚至部分特殊地段，會持續吸引建商購地，擴充土地存量，再者稀缺類型產品，也有創高價的機會。

