

520 檔期發燒 指標案齊發

自由時報 自由時報 - 2013 年 5 月 18 日 上午 6:14

記者葉思含／專題報導、攝影

為延續今年 329 檔期房市熱況，雙北市許多建商在 520 檔期競推建案，如 北市萬華區指標大案「全坤雲峰」、「全坤威峰」總銷金額共逾百億元；中正區案量達 40 億元的「典首都門」、50 億元的「皇翔紫鼎」、41 億元的「中正晏京」等，都是年中指標大案。另外，新北市則以重劃區推案最熱絡，企圖推出低單價、低總價、低自備 3 低建案吸引購屋族進場，以淡水、五股區最受注目。

據本報統計，雙北市創意家、新聯陽、海悅、傳真等各大代銷 520 檔期推案，今年 5~6 月共有總銷逾 900 億元案量競推，其中台北市以萬華、中正、北投、內湖區推案最熱絡，新北市則以擁建設題材的五股、淡水的洲子洋、淡海新市鎮等腹地廣大的重劃區，建案數量多。

今年 520 檔期，台北市以西區推案量最大，繼 Q1 的「台北晶麒」後，還有指標案「全坤雲峰」、「全坤威峰」和雙子星旁的「50 億元，基地位環河南路 河岸第一排，樓高達 23 樓，為基地逾千坪、規劃 60、85、170 坪的河岸景觀宅；「全坤威峰」案量達 60 億元，位貴陽街、昆明街口，規劃 25~65 坪，也為逾千坪基地建案，樓高 19 樓、外觀設計搶眼，為周邊指標建案。

北市新案散布 區域再創高價

位雙子星大樓正對面的「40 億元，規劃 20~41 坪產品，目前周邊無新推案，現在自由行議題正夯，開價保證站上百萬元。而同位中正區的「皇翔紫鼎」，新聯陽實業表示，該案基地位延平南路、愛國西路，總銷約 50 億元，規劃 60~120 坪，每坪開價也穩站百萬元。位汀州路、廈門街的「中正晏京」案量約 41 億元，也為中正區指標建案，共規劃 85 戶、每戶 45~70 坪，每坪開價 90~112 萬元。

自奇岩重劃區議題延燒後，北投也成為台北市推案主戰場，如「華固奇妍」、「家居奇玉」等，還有逾千坪基地案「一豐洲」、「鹿鳴館 NO.2」等，另外 台北市指標案還有內湖區總銷 40 億元的「安縵莊園」、士林區 80 億元的「太子華威案」，以及捷運中山國小站、出站即到家的「忠泰 M」，每坪開價 130~140 萬元，創下區域新高價。

五股淡水案量大 建案質感再提升

新北市則以五股、淡水最熱，如五股區總銷達 80 億元的「上河園」，規劃 25~52 坪、2~4 房，每坪開價 38 萬元，訴求買得起的水岸住宅。還有舊市區推案「傳奇大院」，基地達 3000 坪，規劃全 4 房，以完整的休閒設施成為在地指標名宅。

淡水區有新市鎮推案「佳昂晴海」，至規劃中的捷運站僅 250 公尺，每坪開價 28 萬元，舊市區則有「原石雅苑」、「天馳」，為真理大學周邊建案，擁生活機能與綠地景觀。

新北市其他區推案雖沒有淡水、五股集中，但也有不少指標案，如新莊副都心「亞昕向上」，總銷 40 億元，每坪開價 58~65 萬元，跳脫區域周邊建案傳統，訴求用心打造結構、公設空間，新店區「合環御寶」，總銷達百億元，每坪開價 85~90 萬元也創下區域新高價。

另外還有新莊區「新泰然」、板橋區「板信誠品」、三峽區「樂河郡-京河」、中和區「翔之譽」、三重區「翔譽 A+」等，皆規劃小坪數產品，反應不錯，如「樂河郡-京河」已售達 4 成。

新理想行銷副總經理葉清宗說，今年 520 檔期林口區也逐漸復甦，價量齊揚，目前以淡水、桃園最熱，自住、投資客各佔一半，預計年後銷售熱度將持續到 Q3，Q4 趨於保守。

三低建案 銷量最穩

信義代銷事業部展組經理林朝昌說，今年 329 檔期至今，看屋民眾維持平穩，而成交量逐漸增高、銷售狀況穩定，預計 520 檔期持穩，看好低單價、低總價、低自備的 3 低建案。

金磚動力行銷副總經理施孝文認為，目前台北市以奇岩重劃區推案最集中，為下個推案重鎮，接下來內湖也會有指標案進場，預估 520 檔期買氣不會太差，房價將走微幅上揚趨勢，成交量則持平，仍以有公共建設議題和成熟機能區域最順銷。

何志正預估，520 檔期整體市場狀況熱絡，在土地取得和都更愈來愈困難情況下，房價將持續相對高，預計未來仍呈現緩漲趨勢，台北市最看好內湖、南港，就業機會最多，相對需求最高。