

第三章 新北市住宅市場

徐國城¹、周思好²、梁瑩瑩³

壹、前言

新北市之土地面積為2,052.57平方公里，轄下計有29個行政區，總人口數近四百萬人，為全國人口數最多的縣市。在多樣化且豐富的產業發展基礎下，加以鄰近之台北市的房價與整體居住成本高，本市人口數維持著穩定的成長趨勢。雖在相關房地產政策與稅賦制度的牽制下，近年來房地產市場成長趨緩，對於產品之需求考量逐漸回歸合理，就整體市場的持續、穩定發展觀點論之，可視其為正面之助益。此外，在相關產業創新計畫積極推展，各區大型公共建設的擘劃與建設持續落實，配合著漸趨完備的大眾捷運系統網絡，新北市房地產之整體需求力道仍將維持一穩定的狀態。

貳、代銷市場分析

觀察新北市新屋預售市場於近五年的發展樣貌，2015年計有129個推案，可售戶數為一萬多戶，年度推案金額達2,071.9億元，整體銷售率約為三成三。然而，受到政府提出之相關房地產稅制的牽制，2016年的銷售率較前一年下修，雖因林口區、永和區、三重區、新莊區等出現相對高總價之個案，使得整體平均總價上升至1,944萬元。平均單價微幅下跌至39.1萬元，但本市新屋預售市場的衰退格局於此時已確立，其中，推案個數僅剩下71個，可售戶數減少近一半至6,866戶，推案金額亦較2015年減少近四成，全年度推案僅餘1,334.7億元，首度低於2,000億。2017年，新屋預售市場之情況回

¹ 中國文化大學都市計劃與開發管理學系副教授

² 中國文化大學都市計劃與開發管理學系碩士班研究生

³ 中國文化大學都市計劃與開發管理學系碩士班研究生

穩，整體推案金額大幅成長至2,148.1億元，銷售率亦穩定成長。在整體市場仍存有一定之需求力道下，2019年的整體推案個數多達315個，為2018年的兩倍之多，銷售率微幅下修，每坪平均單價小幅下修至37.6萬元。

表2-3-1 2015-2019年新北市新屋預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	129	71	98	134	315
可售戶數	11401	6866	11999	14235	25025
推案金額(億元)	2071.9	1334.7	2148.1	2093.6	4305.47
平均總價(萬元)	1817.3	1943.93	1790.23	1470.74	1720.47
平均單價(萬元)	39.4	39.1	38.3	38.4	37.6
銷售率(%)	33.5	37.17	46.4	47.32	41.48

資料來源：惟馨周報



圖2-3-1 2015-2019年新北市新屋預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

參、成屋市場分析

觀察新北市之住宅總價區間，1,000萬至2,000萬產品之市占率變化最為顯著，2009年時，此價位區間產品僅占市場比例一成，在逐年增加之趨勢下，2012年躍升為新北市住宅成屋市場的主流產品，2019年其市占率已達45%。其次為700萬至1,000萬的產品，2018年占整體市場的26.3%，二者

在住宅成屋市場之市占率超過七成。至於總價500萬至700萬的住宅，2009年於成屋市場所占比例最高，惟其呈現急遽下降的趨勢，至2019年時，市占率僅餘12.6%。進一步探詢住宅成交坪數之變化趨勢，2009年時，25~35坪的住宅所占市場比例為最，高達33.8%，隨後呈現逐年下降趨勢。反之，45~55坪、55坪以上等兩類住宅產品於市場所占比例則是逐年攀升，至2018年，二者之市占率合計為24.9%。另觀察平均總價的變化，2019年之平均價格為1,223萬元，較2009年的701萬元，成長約74%。顯見近十年間，新北市的住宅成屋市場已出現顯著質變，雖然中小坪數的住宅所占市場比例仍為最高，但由於中大型坪數住宅開始顯著且逐漸增加地流通於成屋市場，使得新北市住宅成屋總價呈現一定程度的攀升趨勢。

至於在成屋物件之流通天數方面，可將2014年視為一市場變化的分水嶺，台灣房地產市場自2003年開始出現熱絡蓬勃之趨勢後，直至2008年受到國際金融海嘯之衝擊影響，呈現成長趨緩的情況，2009至2013年之間，新北市成屋於市場上的平均流通天數為50天，2014年起，受到政府一系列之房地產稅制的牽制，物件於市場上的流通天數逐年增長，2019年的111.4天為近十年的最長時間，由此可歸納，新北市成屋市場買氣尚未明顯回溫，惟每坪平均單價34.1萬元，仍高於近十年來的相對低點20.5萬元，使得潛在購屋者仍持相對觀望、保守的態度，甚或存著價格下探的期待來因應市場。

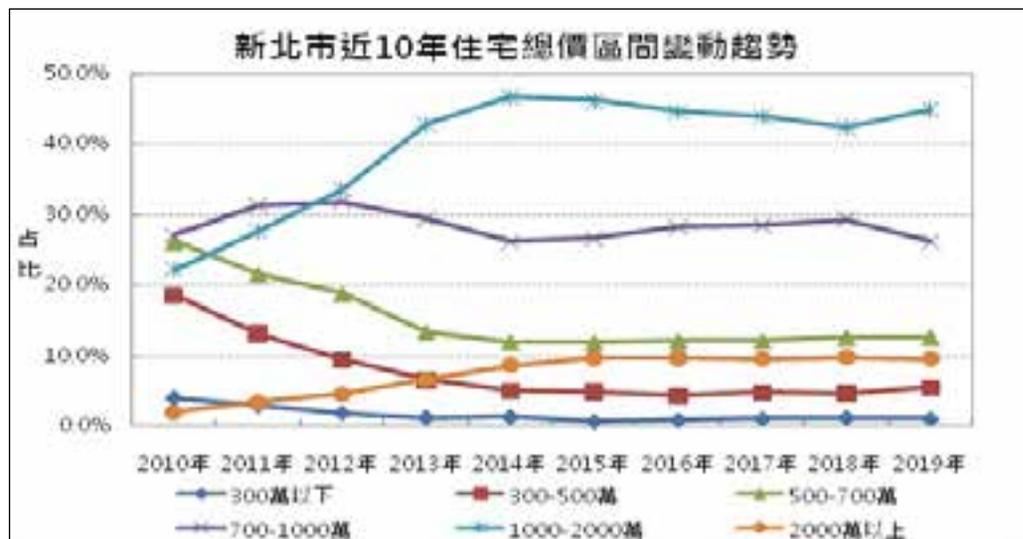


圖2-3-2 2010-2019年新北市近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：惟馨周報



圖2-3-3 2010-2019年新北市近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-4 2010-2019年新北市近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-5 2010-2019年新北市近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

肆、各行政區市場分析

一、板橋區

板橋區為新北市政府所在地，因地處新北市主要人口商業腹地的中心位置，為新北市的政商核心地區，平均房價水準居新北市之冠。在重大公共建設的持續投入，加以捷運環狀線第一階段即將通車，更加完備的交通網絡將進一步提昇本區整體生活機能。在住宅市場關注焦點方面，浮洲合宜住宅於2017年陸續交屋，帶動一定程度之人口移入；捷運亞東醫院站周邊則有大型集團配合生態園區之整體開發計畫，部分指標案在捷運站周邊開案；而江翠北側重劃區採大規模整體規劃，擁有腹地大及高機能等優勢，為近年來板橋地區重要的新推建案區域，建商踴躍插旗，支撐本區為新北市不動產市場之主領角色。

(一) 新屋預售市場

觀察近五年來，板橋區新屋預售市場之特徵，平均銷售率逾五成，且整體推案金額呈現逐年攀升的趨勢。2019年，板橋區預售新案之推案個數，較2016年成長5倍，計有32案，為新北市次高。此外，可售戶數為3,885戶，與2018年相比較，成長率近六成。全年推案金額來到787.8億元，屢創新高，

總推案戶數及金額皆為新北市之首。顯見本區新屋推案的熱絡發展。此外，近年來，本區新推案之每坪平均單價趨於平穩，落在47萬元左右。2019年的銷售率雖略有下修，但仍維持於六成。由此解讀，在本區預售屋供給擴大的趨勢下，本區仍有一定之市場需求存在。

表2-3-2 2015-2019年板橋區新屋預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	13	6	13	17	32
可售戶數	1221	820	1851	2434	3885
推案金額(億元)	227.4	92.39	271.7	430	787.8
平均總價(萬元)	1862.41	1126.71	1467.86	1766.64	2027.8
平均單價(萬元)	48.4	50.6	47.2	47.2	47.6
銷售率(%)	45.21	43.2	62.29	60.6	55.98

資料來源：惟馨周報



圖2-3-6 2015-2019年板橋區新屋預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

由住宅總價區間之面向觀察，板橋區自2010年起，1,000萬至2,000萬的住宅產品占市場之比例逐年攀升，躍升為本區主流，近年來皆維持在四成以上，今年更接近五成。反觀，700萬以下的住宅產品所占比例之跌幅最大，顯見700萬以下之產品於本區市場有逐漸萎縮之趨向。至於在平均單價方面，2014年的每坪45.3萬元為近十年之新高點，隨後逐年下修至2019年的43萬

元。其住宅平均總價方面，2018年的1,509萬元為近十年新高，今年微幅下修3%，平均總價為1,462萬元，仍為近十年次高價。

成交坪數方面，15~25坪、25~35坪之產品為本區近十年來的市場主力，25~35坪之產品比例在今年達35.3%，為近十年新高。此外，15坪以下之小套房比例有微幅回升。35~45坪、45~55坪及55坪以上之產品則呈現微幅下跌的情況，可推測今年購屋者對於三至四房之住宅產品偏好度有式微的現



圖2-3-7 2010-2019年板橋區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-8 2010-2019年板橋區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

象。至於，平均流通天數方面，與2018年的91天相比，今年的平均流通天數為97天，增加近一週，且仍高於近十年的平均天數73天，顯見購屋者對於本區成屋市場仍處於相對觀望、保守的態度。



圖2-3-9 2010-2019年板橋區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-10 2010-2019年板橋區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

二、汐止區

汐止區緊靠台北市內湖區及南港區，聯外之大眾運輸系統方面，在尚未有捷運系統的情況下，僅能依靠台鐵肩負本區與台北市中心的連結功能，所設置的台鐵場站包括汐止站及汐科站。至於規劃中的捷運民生汐止線及基隆輕軌系統，完工後可望進一步提昇本區聯外交通之便利性與可及性。整體發展樣貌上，近年來，本區在台鐵捷運化、大型購物商城陸續進駐、基隆河畔萬坪綠帶、汐止運動公園、淹水問題改善等條件完備後，整體生活機能大幅提升，加上汐止科學園區與南港經貿園區相比之下，成本較低，較易吸引企業前進置產，亦強化本區房地產市場的支撐基礎。

（一）新屋預售市場

2019年，汐止區之新屋預售市場的推案數較2018年新增9案，可售戶數由1,138戶增加至1,732戶，成長逾五成，總推案金額（285.3億元）亦增長了133%，推測原因為內湖、南港買盤回流，加上年底民生汐止線已確定版本，顯見建商對於本區市場之發展轉為樂觀。

至於新屋預售個案的每坪平均單價，2019年微幅下修至每坪35.7萬元，為前四年之平均單價。觀察新屋預售市場之平均總價，雖可發現在2019年回升至1,647萬元，但相較2017年的高點2,641萬元，仍有近四成之差距，代表本區今年之推案特徵係以中小坪數產品居多。此外，新推案之整體銷售率（30.48%）較去年減少近四成，顯示消費者於本區購置新屋的意願相對保守。

表2-3-3 2015-2019年汐止區新屋預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	9	9	7	11	20
可售戶數	916	1031	1227	1138	1732
推案金額（億元）	141.2	150	324	122.8	285.3
平均總價（萬元）	1541.48	1454.9	2640.59	1079.09	1647.23
平均單價（萬元）	36.9	36.1	33.3	36.5	35.7
銷售率（%）	38.1	28.03	24.78	46.75	30.48

資料來源：惟馨周報



圖2-3-11 2015-2019年汐止區新屋預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：推盤周報

(二) 成屋市場

以住宅總價觀察，2019年汐止區以1,000萬至2,000萬之住宅產品為主力，占整體市場的38.9%，其次為700萬至1,000萬價格區間之產品，市占率為33.2%，二種產品占本區市場之比重超過七成。此外，500萬至700萬之住宅產品，所占市場比例呈現明顯的下滑，反觀300萬至500萬及300萬以下之住宅產品有相對回升。至於住宅之平均總價方面，本區由2009年的590萬元逐步上揚至2015年的1,105萬元後出現疲軟現象，至於今年平均總價的1,023萬元較2018年的985萬，有些微回升的趨勢，每坪平均單價30.1萬元，亦較2018年上漲4.5%。

然而成交坪數方面，25~35坪之產品為本區近十年來市場的主力，2019年此種坪數區間之住宅占成交比例為32.2%，可見中小型住宅為本區購屋者優先選擇之成屋產品。此外，本區自2015年起，平均物件流通之天數已逾100天，今年天數（131天）更創十年來的新高，顯見本區購屋者對於成屋市場之猶豫期持續拉長。



圖2-3-12 2010-2019年汐止區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-13 2010-2019年汐止區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-14 2010-2019年汐止區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-15 2010-2019年汐止區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

三、新店區

新店區地接鄰台北市南側，屬於新北市外圍區域，新北市政府將本區定位為大翡翠生態樂活區，以水岸、山系樂活做為都市發展定位，加上大碧潭地區河岸整治，發揮都會區休閒生活之功能，建設著重於自然與人為景觀為主。2019年五月與捷運共構的IKEA新店開幕，成為亮點之一，預計2020

年京站商場相繼開幕。除既有捷運路線與場站外，明年的環狀線通車，提昇本區與板橋、新莊等地區的通勤機能，未來將加上安坑輕軌運輸系統，進一步改善新店安坑地區之聯外交通問題。此外，區內幾處整體性開發的場域，諸如：新店行政園區、五峰重劃區、及央北重劃區等，陸續規劃與建設，將為本區不動產市場帶來嶄新的發展樣貌。

（一）新屋預售市場

由2019年預售推案之總銷金額及可售戶數方面皆有趨緩之現象，可判斷建商對於本區市場較為保守。其中，總推案金額較2018年減少約一成，可售戶數減少約三成。平均總價方面，2018年為1,909萬元，2019年突破2,000萬元門檻來到2,411萬元。至於平均單價，由2018年的45.7萬元上升至51.6萬元。整體而言，新店區於新推案之整體銷售率呈現穩定成長，今年達到55.26%，為近五年最高的銷售率，顯示本區新屋預售仍有一定之市場需求。

表2-3-4 2015-2019年新店區新屋預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	11	5	8	11	25
可售戶數	869	744	1208	1975	1388
推案金額(億元)	275.6	165	295.1	377	334.6
平均總價(萬元)	3171.46	2217.74	2442.88	1908.86	2410.66
平均單價(萬元)	53.8	42.3	50.4	45.7	51.6
銷售率(%)	16.92	24.6	27.65	54.13	55.26

資料來源：惟馨周報



圖2-3-16 2015-2019年新店區新屋預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：信義房屋企劃研究室

(二) 成屋市場

觀察新店區之成屋市場，自2009年起，總價在1,000萬至2,000萬的住宅產品占市場之比例逐年攀升，2019年占市場之比例達四成之多，雖微幅下修，但與其他總價區間之產品呈現一定程度的差距。此外，總價在2,000萬以上的產品，於近十年間，由市占率4.4%一路攀升至2019年的25.8%，成長幅度亦十分顯著。住宅平均總價方面，由2009年的901萬成長至今年的1,621萬，上升近八成。

再由住宅成交坪數觀之，可發現45~55坪的住宅產品所占市場比例上升至17.4%為歷年新高，主流產品則為25~35坪，占近三成。由此等指標可發現，中小型產品為本區住宅成屋市場的主流。流通天數方面，2009年至2014年平均為53天，由2015年開始逐年增加，至2019年為122天，為歷年平均流通天數的2倍之多，顯見本區購屋者對於成屋市場之猶豫期持續拉長。

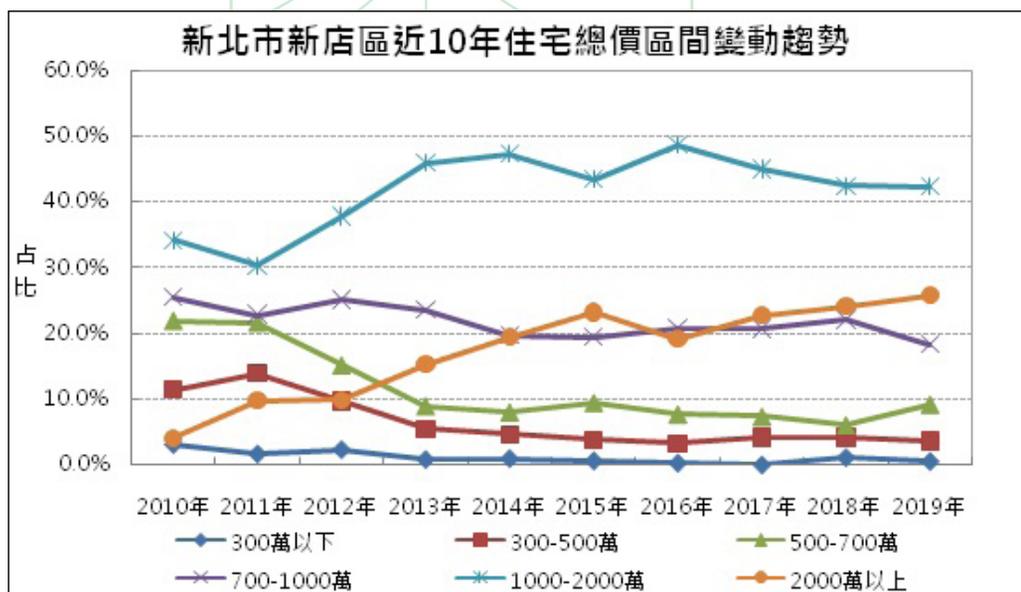


圖2-3-17 2010-2019年新店區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-18 2010-2019年新店區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

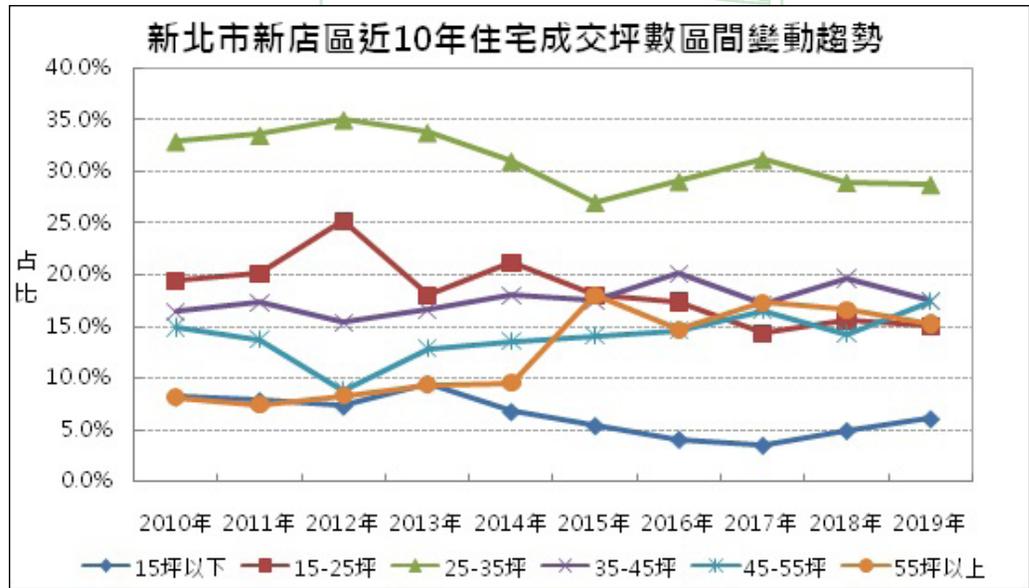


圖2-3-19 2010-2019年新店區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

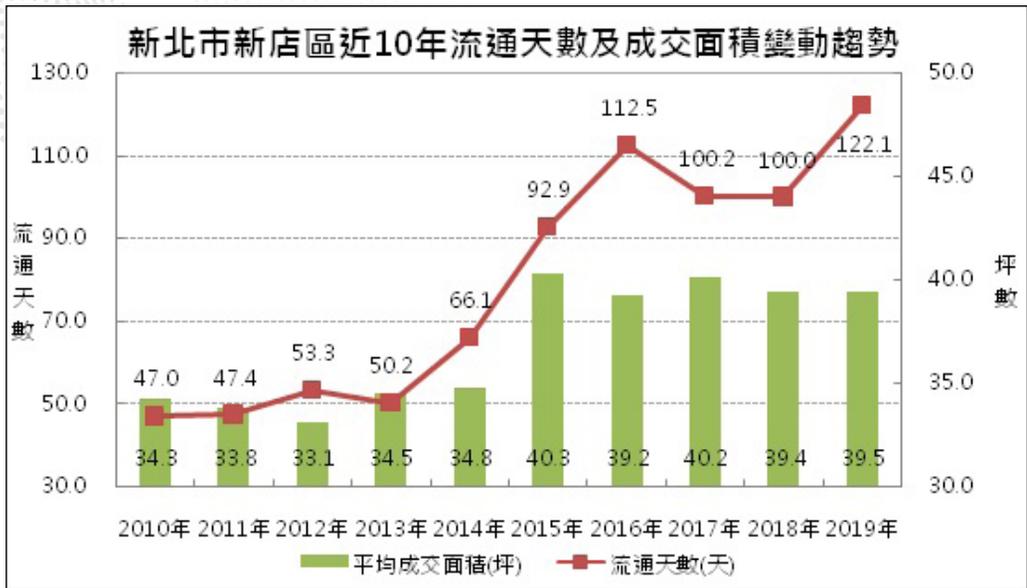


圖2-3-20 2010-2019年新店區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

四、永和區

永和區接鄰台北市，在發展特徵部分，面積不大的行政區範圍搭配高密度人口，相對集中、緊湊的土地使用樣貌，使得本區長期以來面臨成長及公共設施服務水準迫切提昇之壓力。新北市政府將本區界定為溪南都心生活商務區，並在現有捷運系統之營運狀態下，透過新完工之捷運環狀線緊密串連本區與大台北地區的聯繫網絡，舒緩本區長期來交通壅塞的困擾。此外，文創綠活園區之規劃，亦將提供高質量的戶外休憩、圖書館及文化展演空間，並與周邊永和運動中心結合，加上有完整學區，藉由整體都市環境品質的提昇，強化本區所肩負之都市生活與服務功能。

(一) 新屋預售市場

2019年本區新屋預售個案的每坪平均單價為58.2萬元，係新北市新屋預售市場推案之最高價，個案的平均總價為2,137萬元，與2018年的2,530萬元相比，其總價下修近兩成。至於平均單價方面，由每坪54.9萬元上升至58.2萬元，回升至2015年的推案價格水準。

此外，2019年，本區在推案個數、推案金額、整體可售戶數等方面，亦呈現一定程度之成長趨勢。其中，推案金額（198.5億元）與2018年相比，

升幅達218 %。推案個數（13案）亦遠多於過去五年的平均個數（4案）。然而，觀察銷售率數據，本區新屋預售個案整體銷售率卻下降近兩成，跌至47.58%，顯見消費者購置新屋推案產品意願相對保守。

表2-3-5 2015-2019年永和區新屋預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	2	6	3	5	13
可售戶數	83	616	133	247	929
推案金額（億元）	31.3	155.5	22.5	62.5	198.5
平均總價（萬元）	3771.08	2524.35	1691.73	2530.36	2136.71
平均單價（萬元）	58.2	54.8	55.4	54.9	58.2
銷售率（%）	31.33	27.11	18.05	63.56	47.58

資料來源：惟馨周報



圖2-3-21 2015-2019年永和區新屋預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

（二）成屋市場

觀察永和區的成屋市場，自2012年起，總價在1,000萬至2,000萬的住宅產品躍居為市場主流，於2019年之市占率為54%，且與其他總價區間之產品呈現一定程度的差距，顯見民眾可接受的住宅價格區間以1,000萬至2,000萬的產品為主。此外，2,000萬以上的住宅產品之市占率亦由2018年的9.3%回升至13.2%。而本區的住宅每坪平均單價，自2009年逐年攀升至2014年的

47萬元後呈現疲乏，2019年落在每坪42.9萬元，住宅平均總價則為1,366萬元，較前一年的1,287萬元成長6%。

至於住宅成交坪數方面，近十年來，本區所占比例最高者為25~35坪的產品，雖其比例逐年下滑，但2019年仍有32.8%。反觀15坪以下、55坪以上

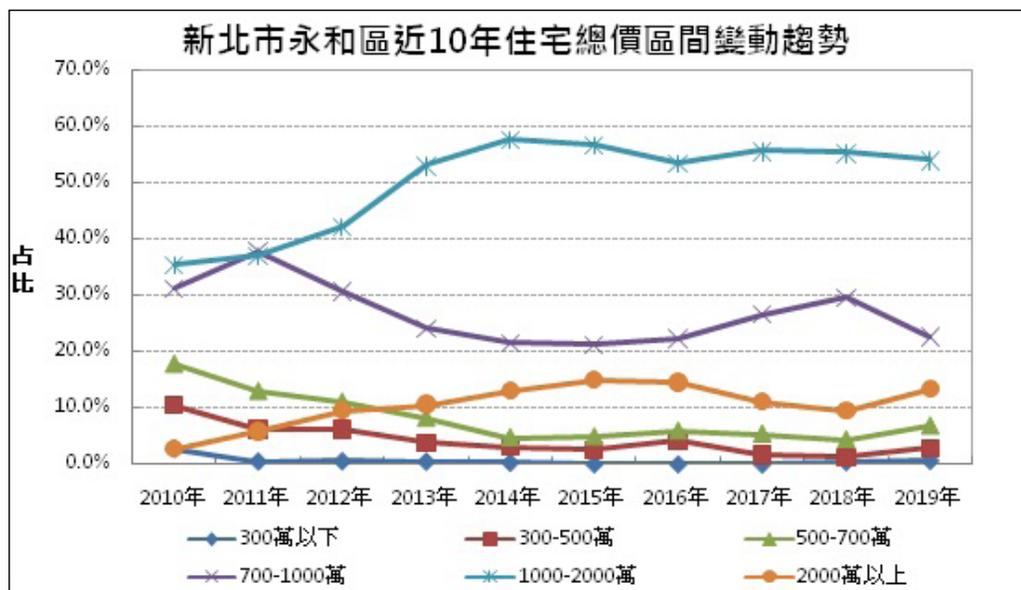


圖2-3-22 2010-2019年永和區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-23 2010-2019年永和區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

的產品物件比例則呈現微幅上升。此外，2018年本區的平均流通天數首度超過100天，而於今年則下降至91天，由此可知，本區住宅成屋市場有回暖之跡象。

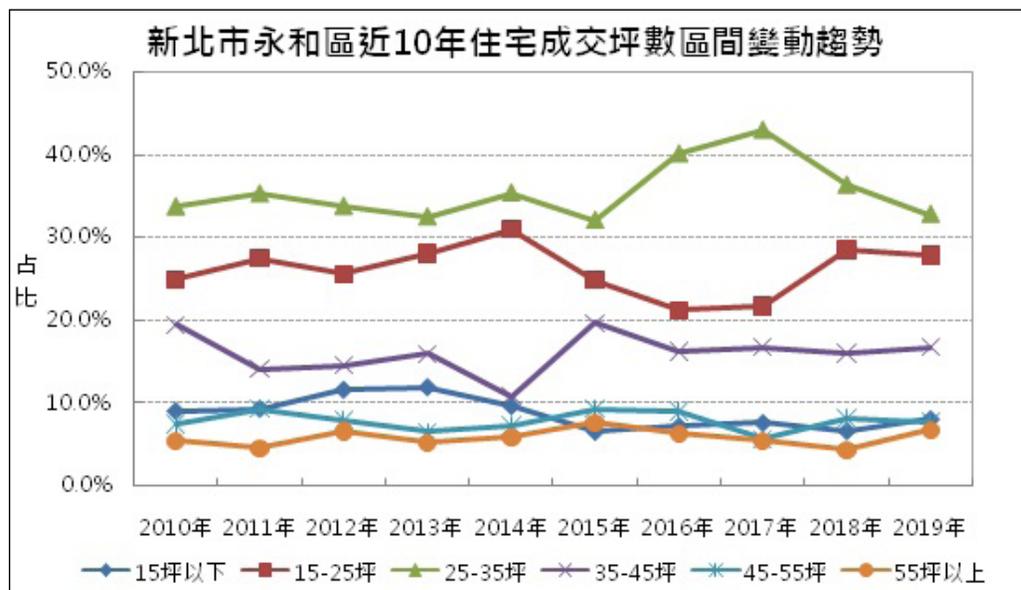


圖2-3-24 2010-2019年永和區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

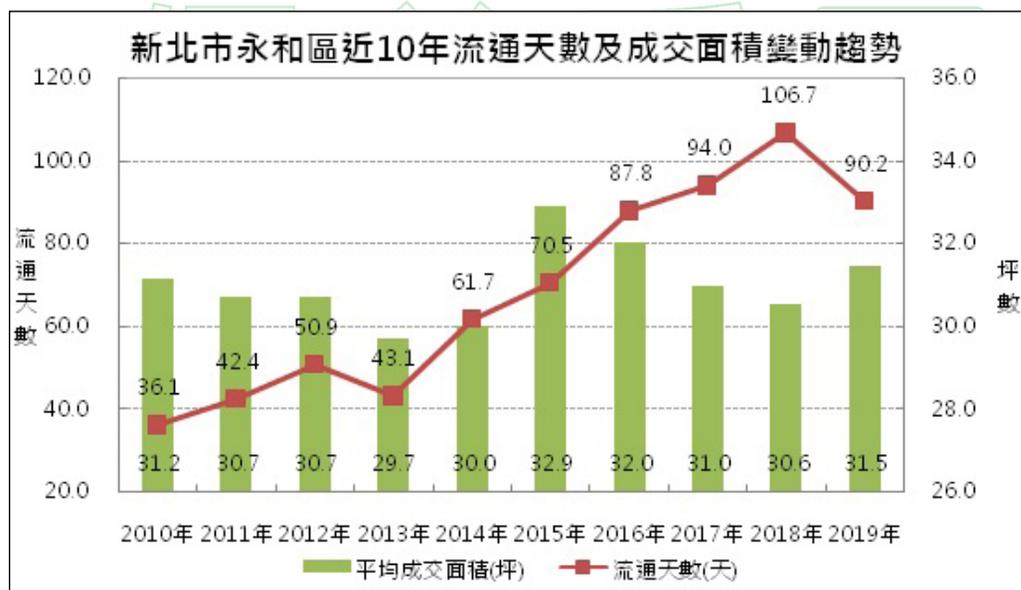


圖2-3-25 2010-2019年永和區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

五、中和區

中和區之地理區位緊鄰永和、新店等行政區，常與永和並稱為雙和地區，新北市政府亦將本區歸屬為溪南都心生活商務區，但實際發展樣貌上，本區已邁向與永和截然不同的路徑。由於範圍內有北二高中和交流道的設置，串連本區與整體二高科技廊帶，因此，區內二級產業多元化的蓬勃發展，帶動就業人口移入，為本區房地產市場提供一定程度的支撐。在未來發展契機方面，2020年初開通的捷運環狀線，本區即包含6個場站，其中5站以往未有捷運經過，將進一步提昇本區之大眾運輸機能，加上捷運萬大中和線的延伸，區內尚有一定量體之發展腹地，也可適時供給至房地產市場，作為本區產業活動及住商發展之有利基礎。

(一) 新屋預售市場

相較於緊鄰的永和區，中和區推案個數呈現逐年成長的趨勢，2019年有20個推案，為近五年之高峰，可售戶數1,767戶亦達歷年新高。本區今年每坪平均單價為47.2萬元，近五年來整體呈現穩定的狀態。今年推案金額為328億元，相較於2018年，其成長幅度接近七成。在平均總價方面，最高總價為2017年的2,371萬元，此後，2019年已下修至1,856萬元。此外，本區新屋預售的平均銷售率亦在2017年上升至67%後開始呈現顯著的衰退趨勢，至2019年僅餘三成，顯示雖本區新屋推案持續增加，但消費者購置新屋產品的意願不如預期。

表2-3-6 2015-2019年中和區新屋預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	7	9	7	14	20
可售戶數	405	677	797	1121	1767
推案金額(億元)	94	130	189	196.8	328
平均總價(萬元)	2320.99	1920.24	2371.39	1755.58	1856.25
平均單價(萬元)	49.6	47.9	46.7	50	47.2
銷售率(%)	56.3	24.22	67.25	40.23	33.22

資料來源：惟馨周報



圖2-3-26 2015-2019年中和區新屋預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

以住宅總價區間觀察，中和區1,000萬至2,000萬之住宅產品為市場主力，市占率為48.2%。其次為700萬至1,000萬的價格區間產品，市占率約占三成，此二種價格區間的產品整體市占率為八成。此外，住宅每坪平均單價在歷經2014年高峰後，目前回跌至38.9萬元，相較2014年下修幅度約為6%。

成交坪數方面，本區目前仍以25~35坪、15~25坪的產品為住宅成屋市

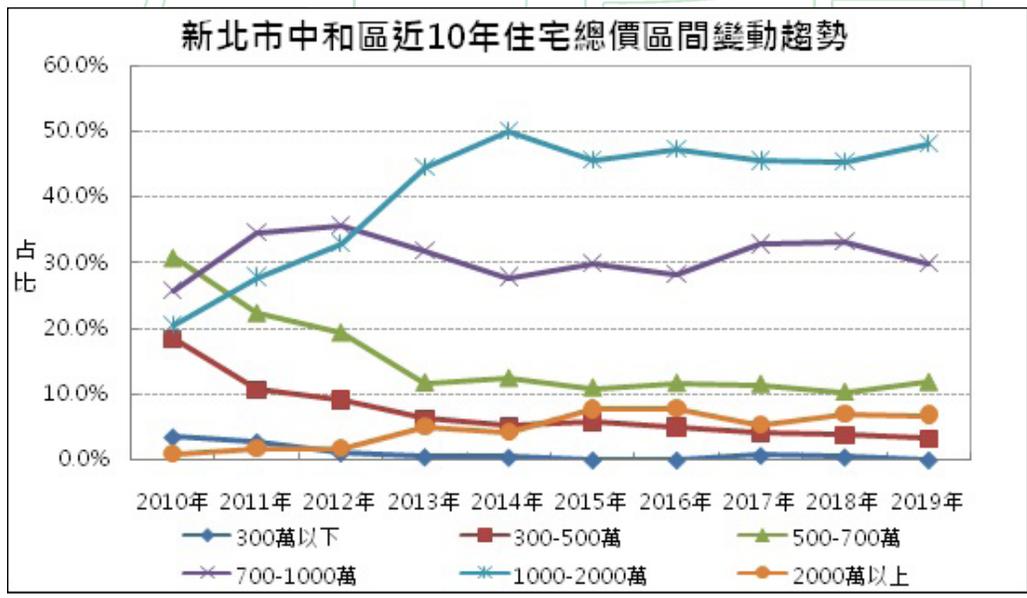


圖2-3-27 2010-2019年中和區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

場主力，其產品占市場交易比例分別為35.3%、25%，而45~55坪的產品於今年呈現下滑情況，代表本區住宅產品市場需求係以中小坪數為主。至於流通天數方面，今年本區平均物件流通天數為104天，相較去年增加近一週，可推測本區住宅成屋市場仍處於觀望、保守的態度。



圖2-3-28 2010-2019年中和區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-29 2010-2019年中和區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

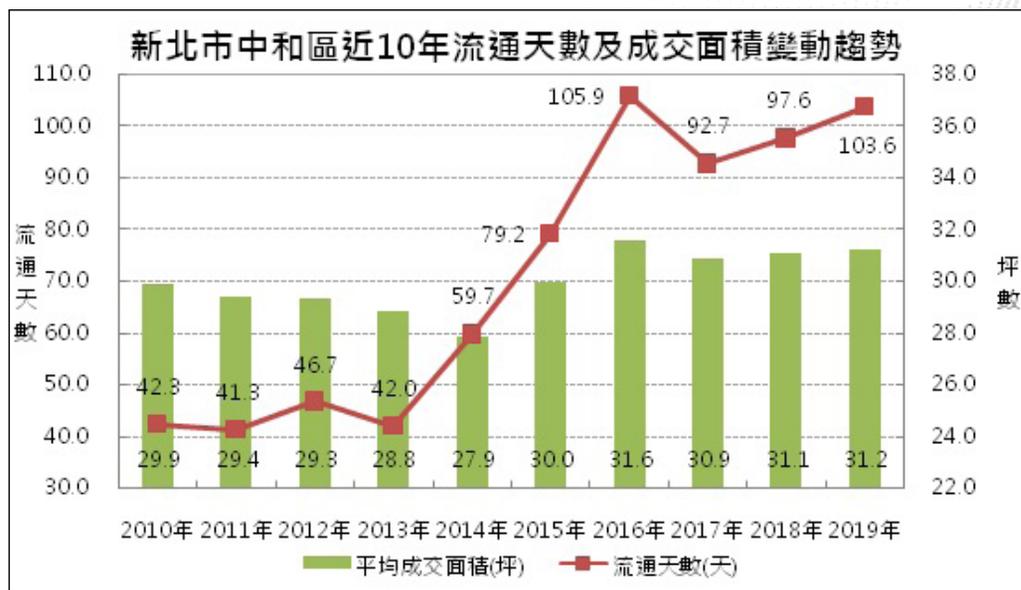


圖2-3-30 2010-2019年中和區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

六、土城區

土城區緊鄰板橋區、樹林區以及中和區，早期因軍事限建等因素，行政區範圍有一定比例之土地列為暫緩發展區，影響整體建設之條件完整性，而近期政府將閒置已久的土城彈藥庫規劃為司法園區，有望辦理整體性規劃。現今發展定位上，本區歸屬於大新板的市政中樞及居住中心，以既有之捷運系統及興建中的捷運三鶯線作為交通網絡基礎，並藉由暫緩發展地區的開發，加上商場、醫院陸續進駐，為土城區之產業及住商機能發展提供完整的供給能量。

(一) 新屋預售市場

土城區之新屋預售市場整體銷售率自2018年達到56.26%的高峰後，促使建商於本區的推案更為積極，全年推案金額也攀升至2,135億元，較2018年成長近三成。年度推案個數為24案，相較前五年的平均推案數（7案），2019年增加了三倍，可售戶數亦由2018年的1,646戶增加至2,135戶。進一步觀察每坪平均單價，近年平均單價穩定維持於36至38萬間。

表2-3-7 2015-2019年土城區新屋預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	8	2	9	9	24
可售戶數	1361	118	856	1646	2135
推案金額(億元)	312.7	14	160.4	235	301.4
平均總價(萬元)	2297.58	1186.44	1873.83	1427.7	1411.7
平均單價(萬元)	39.5	38.3	37	37.8	36.7
銷售率(%)	29.3	29.66	43.81	56.26	54.38

資料來源：惟馨周報

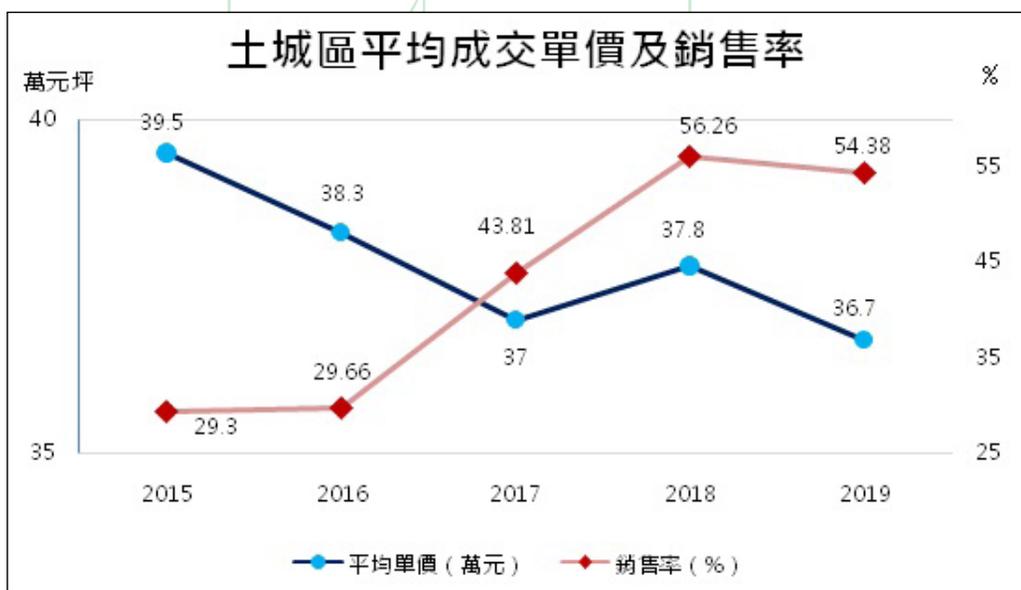


圖2-3-31 2015-2019年土城區新屋預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

觀察土城區住宅總價區間，2010年以前以500萬至700萬的產品為市場主力，2011年至2013年係以700萬至1,000萬的產品占市場比例為最高。近5年市占率最高的價格區間則轉為1,000萬至2,000萬的產品，其所占的市場比例達四成之多。另外，在2,000萬以上的產品，一路呈現平穩上升之趨勢，今年市占率達5.6%，為近十年新高。顯見本區十年來，成屋市場之購屋者偏好變化極大，可接受的價格亦有上漲。此外，在平均住宅總價方面，自2009年至2014年的漲幅高達近兩倍，其後幾年的價格趨於穩定，今年成交總價1,085

萬元，較去年微幅下跌2%。

在成交坪數方面，今年以25~35坪的產品占交易市場之多數，占40.2%。其餘產品的變化皆不顯著，顯見土城區購屋者對於住宅產品之需求仍以三房型式的住宅產品為多數。至於流通天數方面，自2013年以來持續增加，今年本區平均物件流通天數為93天。

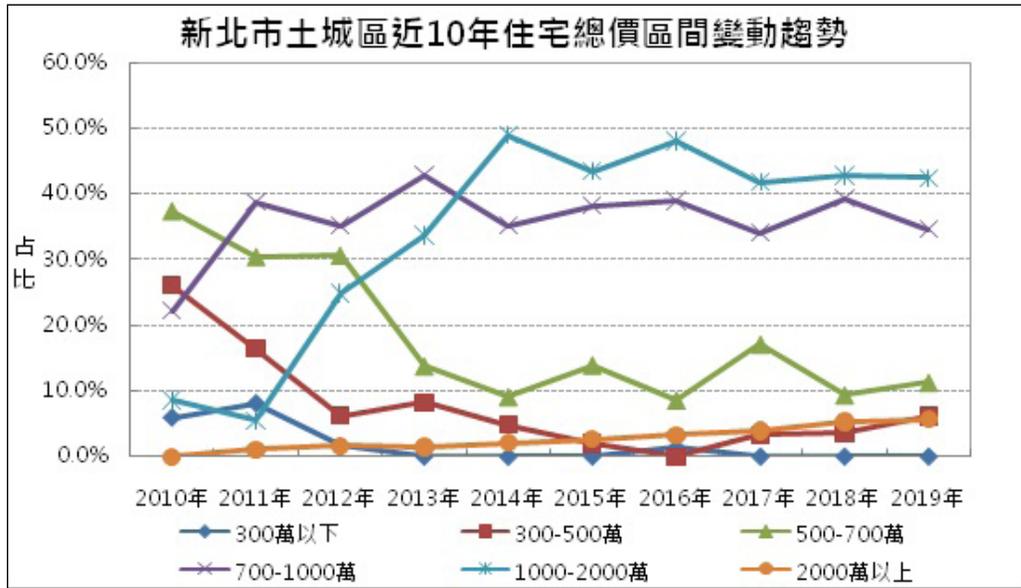


圖2-3-32 2010-2019年土城區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

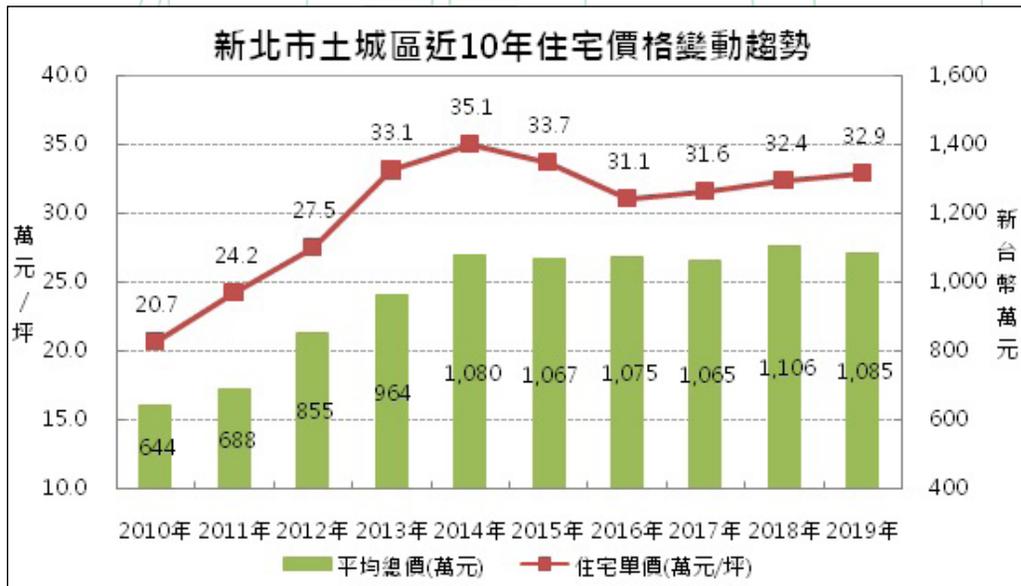


圖2-3-33 2010-2019年土城區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-34 2010-2019年土城區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-35 2010-2019年土城區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

七、三峽區

三峽區雖與鶯歌區相鄰，但兩者發展卻大相逕庭，本區範圍內的台北大學特定區，係為北台灣新興的大學城，由於緊鄰北二高並設有兩處交流道，加以周邊生活機能完備，發展迄今吸引大量居住人口，成為本區顯著的住商發展場域，加上全齡的學區，此區顯得相當有活力。在未來發展契機方面，預計於2023年通車的捷運三鶯線系統，將進一步串連土城及鶯歌等生活圈，為本區房地產市場帶來另一波的展望。

(一) 新屋預售市場

三峽區新屋預售市場的整體銷售率於2017年達到七成的高峰，其後趨緩。2018年，可售戶數持續上升，相較於2017年，2018年成長212%，總

表2-3-8 2015-2019年三峽區新屋預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	7	4	3	7	8
可售戶數	241	214	126	394	281
推案金額(億元)	21.8	21.5	10.7	32.2	29.9
平均總價(萬元)	904.56	1004.67	849.21	817.26	1065.12
平均單價(萬元)	24.4	26.8	24.2	25	27.8
銷售率(%)	41.08	60.75	73.02	69.04	64.06

資料來源：惟馨周報



圖2-3-36 2015-2019年三峽區新屋預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

計為394戶，然而，今年卻出現四成的衰退。但平均總價攀升至1,065萬元，其漲幅較2018年高出三成。平均單價亦呈現上漲趨勢，由過去五年的24萬元上漲至2019年的28萬元。此外，整體銷售率雖稍有下滑，但仍維持在六成之上，顯見本區新屋預售市場有一定的需求支撐。

（二）成屋市場

觀察近年三峽區的住宅總價區間，1,000萬至2,000萬的產品於2012年之市占率為40%，2018年占市場比例近七成，今年雖下滑至五成四，仍為本區的主力市場。其次為700萬至1000萬元的產品，其市占率約有二成。兩者合計比例超過七成，係為本區主力產品。至於住宅平均總價部分，近五年並無明顯波動，而住宅單價27.7萬元則為近十年的新高點。

此外，55坪以上之產品所占市場比例雖逐年下降，但目前仍為本區住宅成屋市場中的主流產品。其次為35~45坪與45~55坪之產品，所占比例皆約為二成。至於15坪以下及25~35坪之成交坪數，其所占比例則呈現持續上升的趨勢。由此可判斷，本地區之消費者今年較為偏好中小坪之成屋市場。流通天數方面，本區為66天，為目前新北市流通天數最低之行政區，由此可知，本區住宅成屋市場有回溫之趨勢。

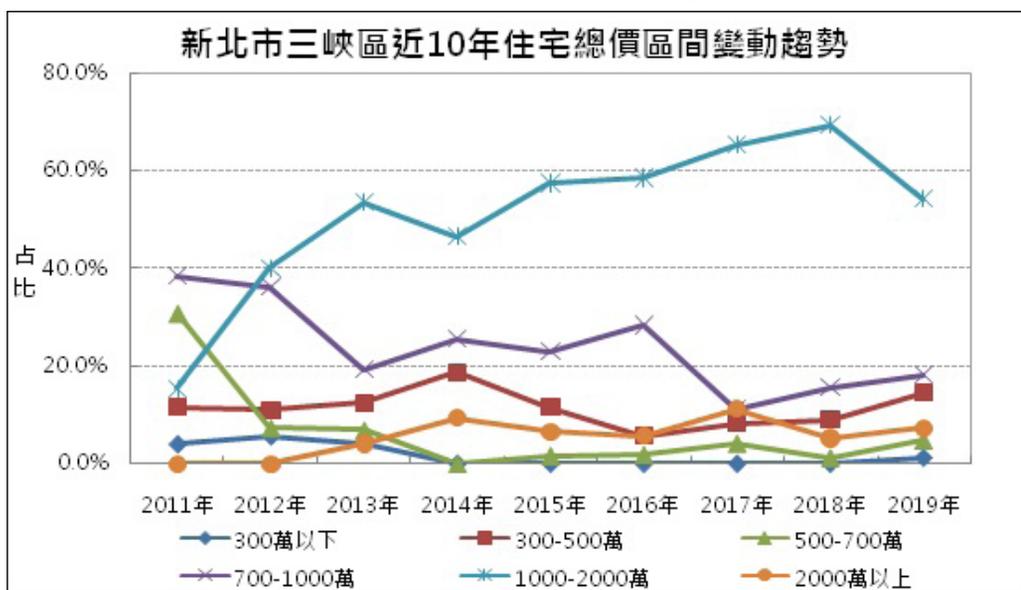


圖2-3-37 2011-2019年三峽區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-38 2011-2019年三峽區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

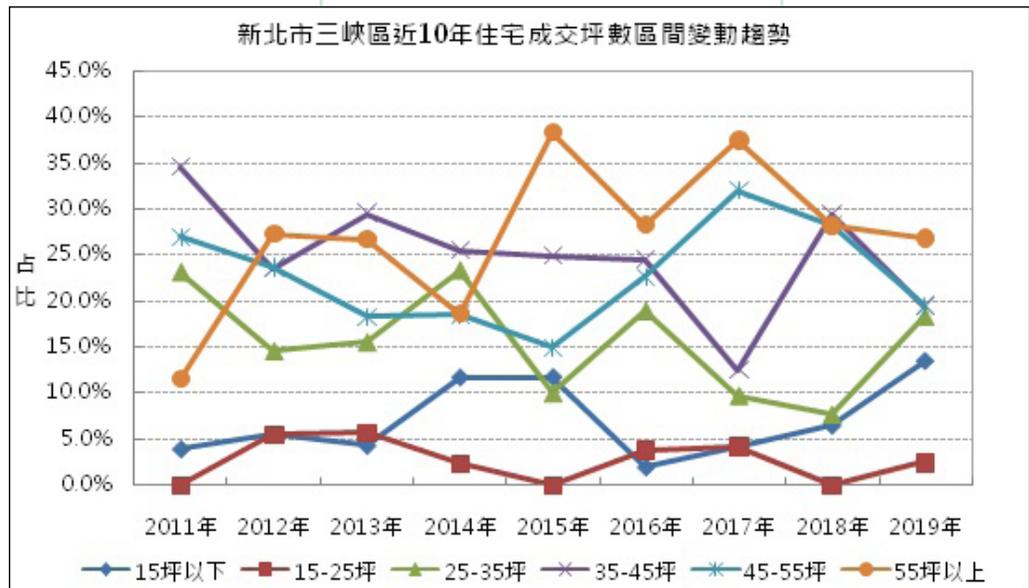


圖2-3-39 2011-2019年三峽區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-40 2011-2019年三峽區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

八、樹林區

樹林區屬於新北市較早開發地區之一，近年來發展以樹林火車站為中心，聯外交通多依賴鐵路，由於樹林火車站為東線鐵路的發車站，無論是縱貫線列車或往宜蘭花東的東線列車均會在樹林站停靠，為樹林地區的交通運能上提供一定程度的助益。生活圈相對完備、緊密，與板橋區間隔著大漢溪，亦使兩區房價呈現一定程度之差異。而樹林火車站前站週邊的溪崑地區，雖行政區劃屬板橋，但和板橋市區隔大漢溪相望，整體發展已和樹林地區密不可分。另外行政區屬樹林的柑園地區，因臨近三峽，部分區域劃入台北大學特定區範圍內，使得該區的不動產發展與台北大學特定區息息相關，隨著中佳路正式通車，有效紓解由三峽經柑園地區串接至樹林鶯歌等地的交通壅塞情景。在未來發展之契機上，捷運萬大中和樹林線通車後將可進一步完善本區交通網絡條件。而新開幕的南山樹喜廣場、樹林藝文綜合行政中心亦可提升本區整體商業機能及藝文活動場域，期能帶動本區房地產市場的新一波榮景。

(一) 新屋預售市場

相較於地理及市場環境較為類似的土城區，樹林區之整體供需規模較小，今年推案9案，達近五年新高。其在可售戶數、平均總價、推案金額等

部分呈現上升的趨勢，屬近年來高峰。可售戶數方面，2019年為388戶，相較於2016年的最低點，成長近六倍之多。此外，近兩年的平均銷售單價亦已站穩30萬元。銷售總價方面，自2017年突破千萬大關後，近兩年持續攀升，2019年以達到1,600萬元。銷售率方面，2019年亦成長至六成四，顯見本區新屋預售市場需求經盤整後，有回溫之趨勢。

表2-3-9 2015-2019年樹林區新屋預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	1	1	3	6	9
可售戶數	162	73	273	228	388
推案金額(億元)	25	5	30	36.2	62.1
平均總價(萬元)	1543.21	684.93	1098.9	1587.72	1600.52
平均單價(萬元)	30.4	25.7	27.4	31.2	30.3
銷售率(%)	59.88	69.86	32.6	36.84	63.66

資料來源：惟馨周報



圖2-3-41 2015-2019年樹林區新屋預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

樹林區係以1,000萬至2,000萬的產品為成屋市場之主流，所占比例自2009年起持續攀升，今年已逾四成，其次為700萬至1,000萬價格區間之產品，所占比例為二成五。住宅平均總價與每坪單價方面，近五年來均無顯著變化。

住宅成交坪數部分，在2019年，以25~35坪的產品所占比例較高，其次為55坪以上之住宅產品，兩者所占市場比例分別為33.3%、23.9%。此外，45-55坪的產品在今年有著顯著的增幅，所占比例18.9%。至於流通天數方面，本區每年的天數變化均呈現一定程度的差異，2017年為65天，2018年顯著上升至103天後，於2019年微幅下降至94天。

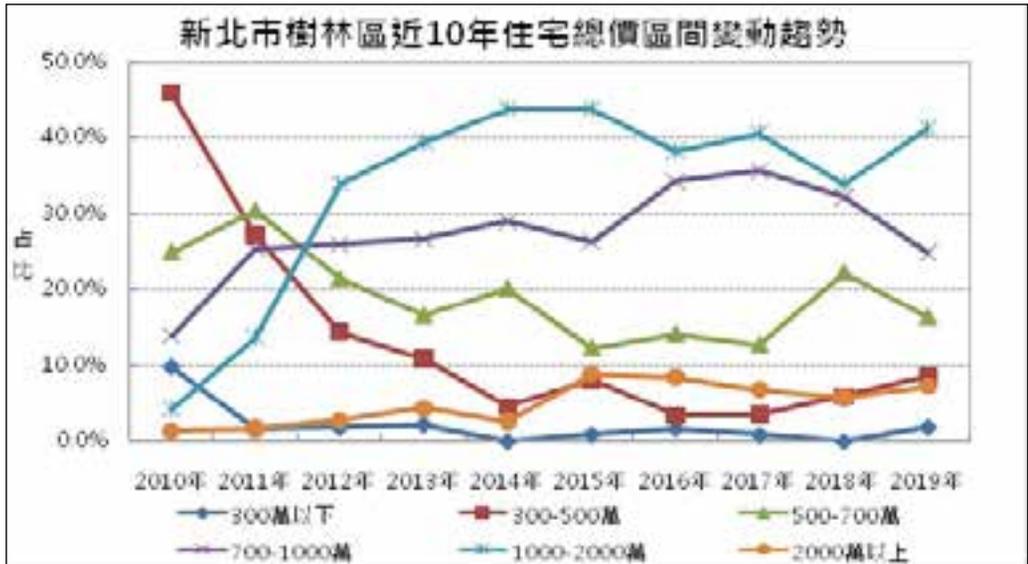


圖2-3-42 2010-2019年樹林區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-43 2010-2019年樹林區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

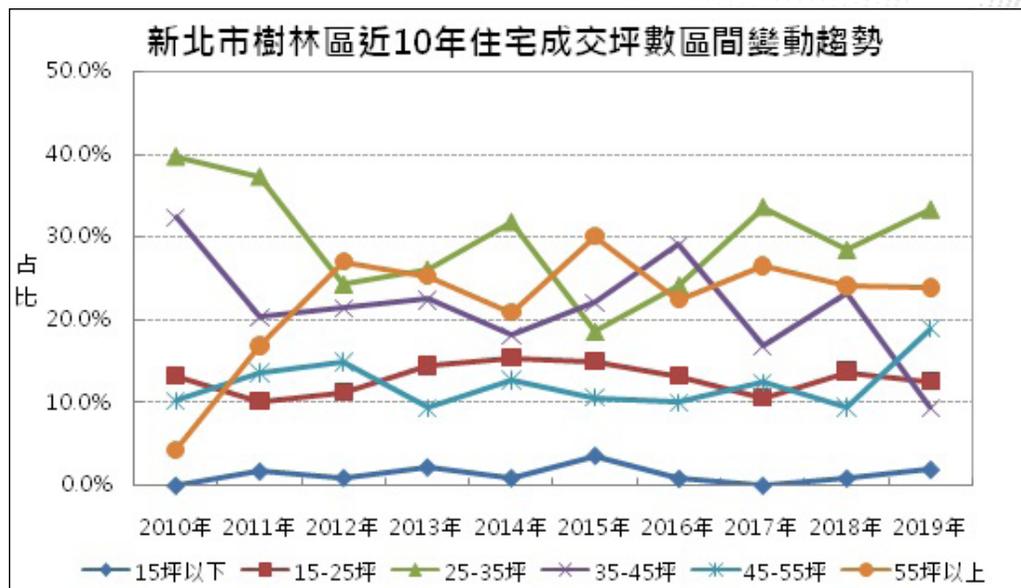


圖2-3-44 2010-2019年樹林區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

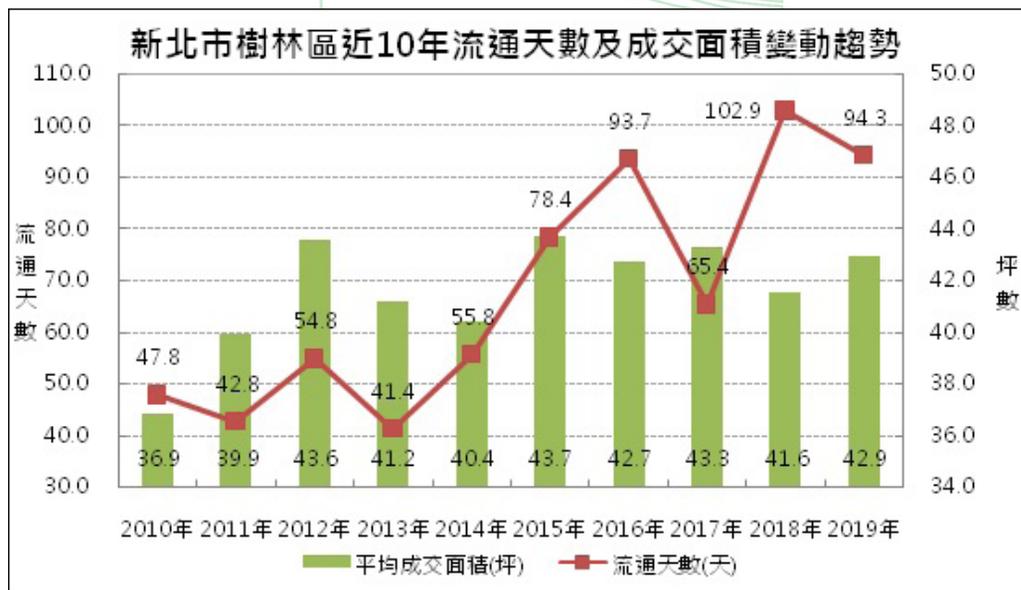


圖2-3-45 2010-2019年樹林區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

九、三重區

緊鄰台北市的三重區擁有良好的地理優勢，共有三座橋梁分別連接台北市大同區、中正區以及萬華區，主要聯外道路有新北環河快速道路以及中山高速公路，捷運則包含蘆洲線、新莊線以及機場線，整體交通便捷度高，有效解決早期道路規劃不足之交通問題，成為西區門戶通道核心。本區目前開發以重陽重劃區為主，共有49公頃，其中公園、兒童遊樂園以及綠地占總面積12%，鄰近台北市士林區，內部街道皆為電線電纜地下化，區內商業機能亦相對豐富，新建案多為中大坪數之產品，平均房價則維持40萬上下，較符合首購族、自住客的住宅需求，吸引不少人移居至此，使得本區住宅市場仍有一定的支撐力。

(一) 新屋預售市場

觀察三重區的新屋預售市場特徵，2015年的平均總價為2,307萬元，整體市場銷售率卻僅有二成。然而，2017年平均總價降至1,398萬元，且在整體推案金額大幅下降的市場趨勢下，銷售率攀升至近八成。2017年後，每坪平均單價穩定落在44萬至45萬元之間，銷售率也逐步平穩。2018年起，推案個數呈現倍數成長，至今年為2015年的五倍之多，多達33案，在推案個數部分為新北市之冠。

表2-3-10 2015-2019年三重區新屋預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	6	6	7	12	33
可售戶數	179	462	432	1030	2825
推案金額(億元)	41.3	111.4	60.4	133.4	512
平均總價(萬元)	2307.26	2411.26	1398.15	1295.15	1812.39
平均單價(萬元)	46.8	47.9	45	44.8	45.2
銷售率(%)	24.02	40.26	77.55	35.05	46.12

資料來源：惟馨周報



圖2-3-46 2015-2019年三重區新屋預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

觀察近年來三重區的住宅總價區間特徵，1,000萬至2,000萬之產品的市占率於2009年僅占9.7%，其後大幅攀升，2018年達到52.2%，2019年雖微幅下降至48.2%，但仍為本區成屋市場的主流產品，且與其他價格區間之產品有著一倍的差距。其次為700萬至1,000萬之產品，其比例穩定維持在二成左右。平均住宅單價則是從2009年起逐年攀升，2019年落在每坪38萬元，平均總價為1,253萬元，亦為近十年新高。

住宅成交坪數方面，2019年本區成屋市場之主流為25~35坪的中坪數住宅，市占率達三成，其次為15~25坪為二成五。至於35~45坪及45~55

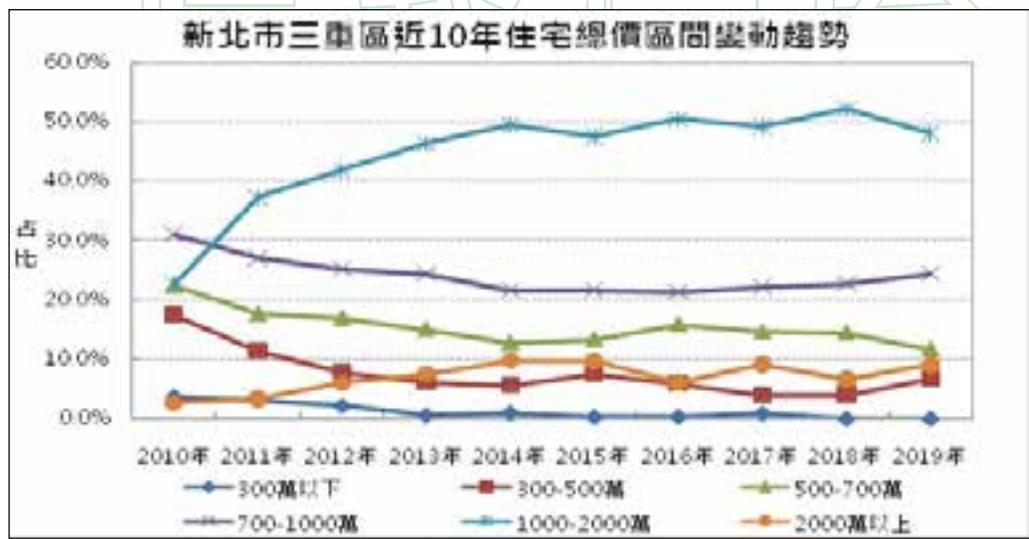


圖2-3-47 2010-2019年三重區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

坪，二者皆為13.2%，惟35~45坪明顯呈現衰退的趨勢，達近十年新低，由此可推測本區以中小坪數產品較受市場歡迎。至於流通天數部分，本區自2015年突破100天之後，近幾年皆維持在四個月左右，由此解讀，本區成屋市場尚未有回暖之跡象。

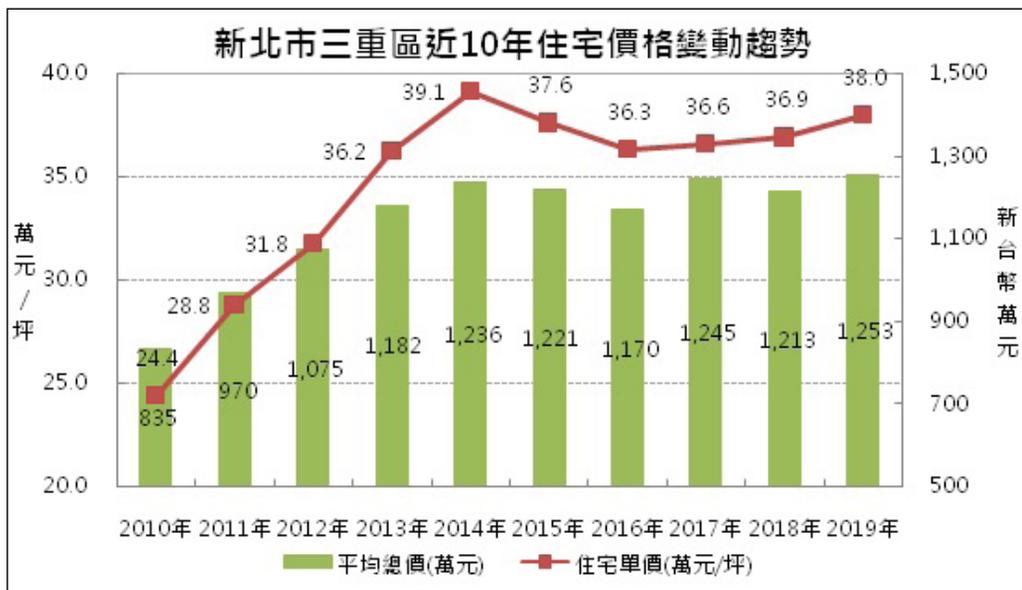


圖2-3-48 2010-2019年三重區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

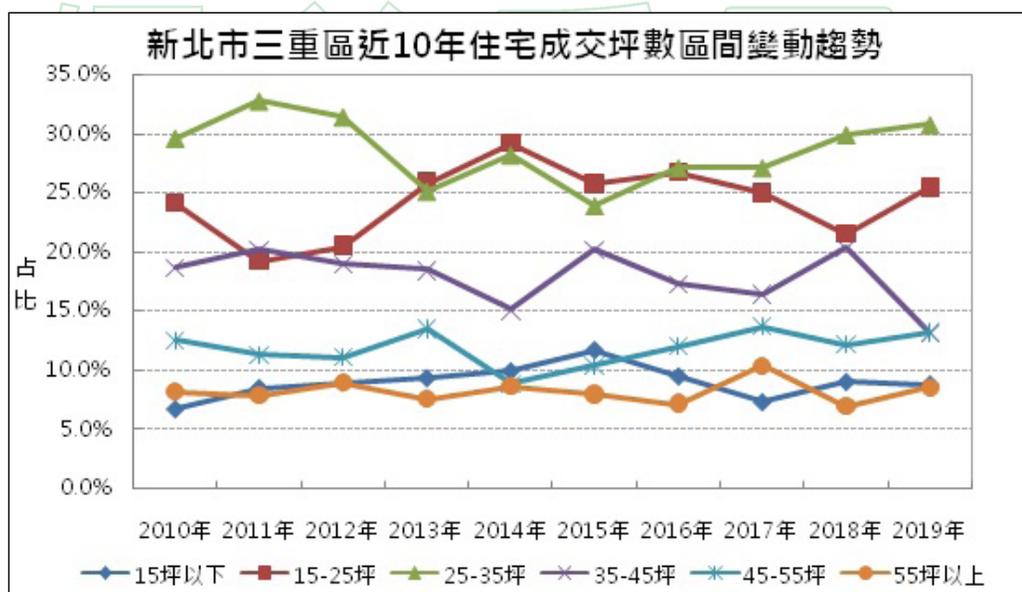


圖2-3-49 2010-2019年三重區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-50 2010-2019年三重區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

十、新莊區

新莊區有綿密生活機能及逐漸成熟的住宅區，包括頭前重劃區、新莊副都心及綠園道等綠地景觀，成為銷售熱區之一。交通擁有三捷優勢，包括新蘆線、捷運機場線，以及新通車的新北環狀線第一階段，且緊鄰台64線、台65線快速道路及台一線中山高架橋，對通勤族來說可省下許多交通時間，銜接各地區之便捷度亦相對提高。未來都市發展建設遠景眾多，包括即將啟用的Au宏匯廣場結合表演會館與百貨商場，另有預計於2021年完工的國家電影中心、新莊國際創新園區，以及基地面積近2000坪之中茂新天地，未來可能成為新北市大型商業金融中心。但整體而言，本區新推案量體大，賣壓相對沉重，房價發展仍需留意。

(一) 新屋預售市場

新莊區之新屋預售市場於今年呈現平穩發展，在頭前重劃區與相關捷運場站周邊地區的開發群聚效應帶動下，今年度推案金額為628.3億元，於新北市高居第二，推案個數達到27個，為近五年新高。在平均總價，2017年達到2,476萬元高峰，爾後逐步回穩，今年1,778萬元，亦有較去年提升近三成。

另觀察銷售率，歷年有著大幅度調整，2017年買氣攀升至六成，往後大幅下跌，今年回升至近四成。且近兩年平均單價皆維持在42萬元，顯示在建商讓利、開出符合市場期待之價格行情下，市場銷售率呈現回穩趨勢。

表2-3-11 2015-2019年新莊區新屋預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	12	2	7	5	27
可售戶數	1371	385	1555	701	3533
推案金額(億元)	266	59	385	97.5	628.3
平均總價(萬元)	1940.19	1532.47	2475.88	1390.87	1778.38
平均單價(萬元)	44.9	45.7	42.9	42.2	42.2
銷售率(%)	40.92	29.87	62.38	23.68	39.94

資料來源：惟馨周報



圖2-3-51 2015-2019年新莊區新屋預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

以住宅總價區間觀察，新莊區自2010年起700萬以上產品的市場比例逐漸增加，500萬以下產品之市占率則是逐年下滑，以2013年為分界點而言，1,000萬至2,000萬的產品轉變為本區成屋市場之主流，今年更達46.6%的新高峰，其次為700萬至1,000萬的產品。兩者合計比例達全區市場之七成，顯見本區購屋者普遍可接受的價格區間係以700萬至2,000萬為主。住宅總價與平均單價方面，近五年來多維持在1,100萬元與30萬元左右，無明顯之變化趨勢。

住宅成交坪數方面，2019年，本區25~35坪的物件成交比重依然占市場之大宗，維持三成的市占率。15~25坪以及35~45坪的產品亦穩定維持二成左右的市占率。至於在流通天數部分，本區自2016年起，流通天數即維持在100天以上，2019年平均流通天數為101天，相距去年減少逾一週，但仍未見明顯回溫的跡象。

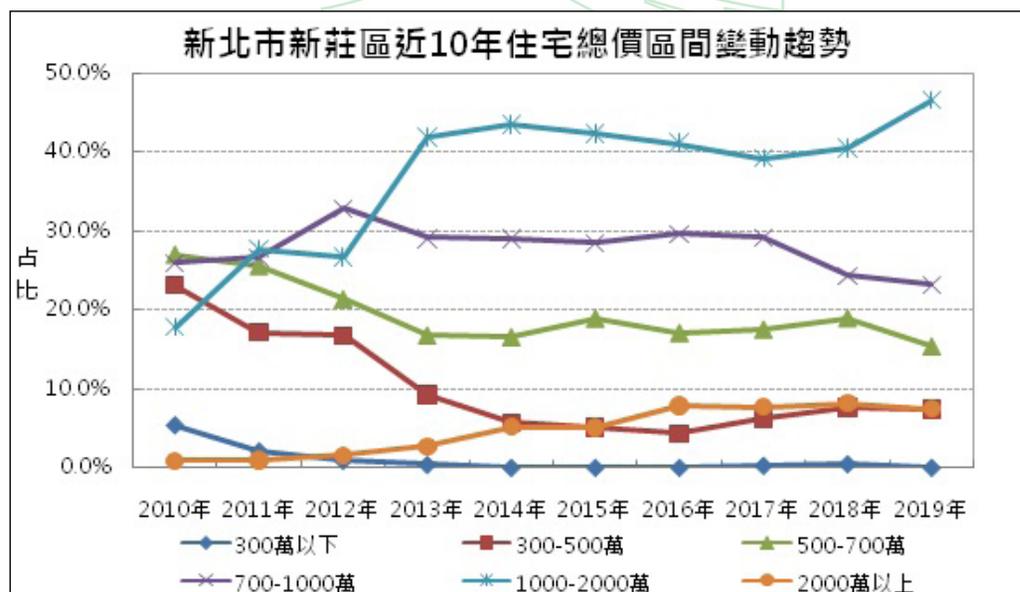


圖2-3-52 2010-2019年新莊區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

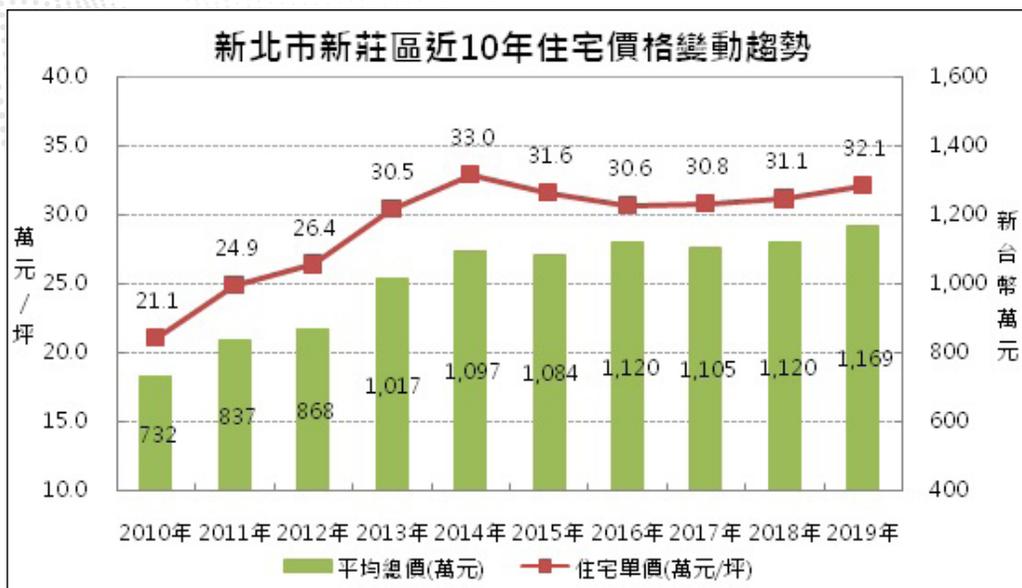


圖2-3-53 2010-2019年新莊區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

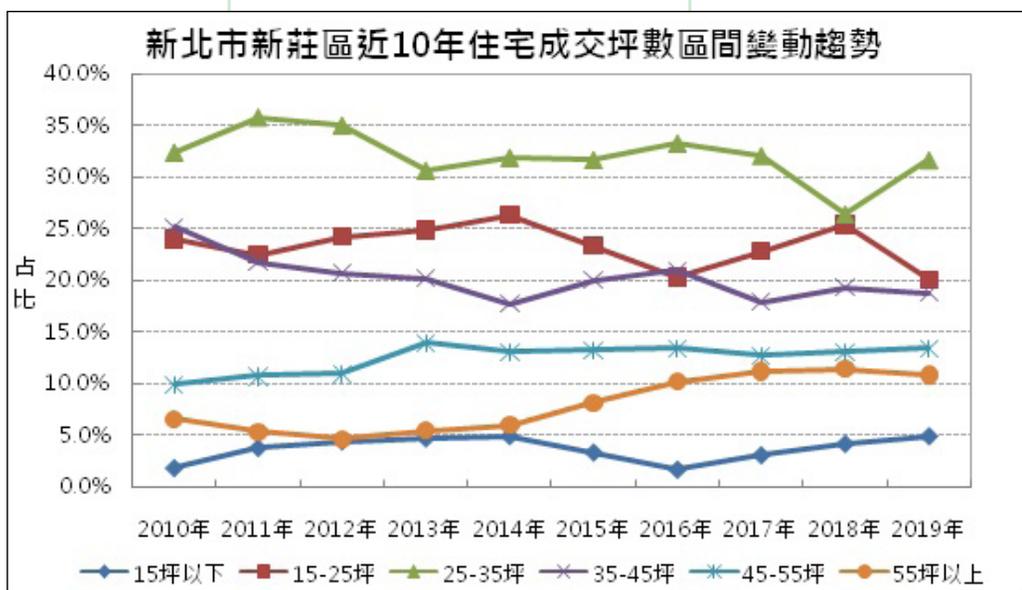


圖2-3-54 2010-2019年新莊區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

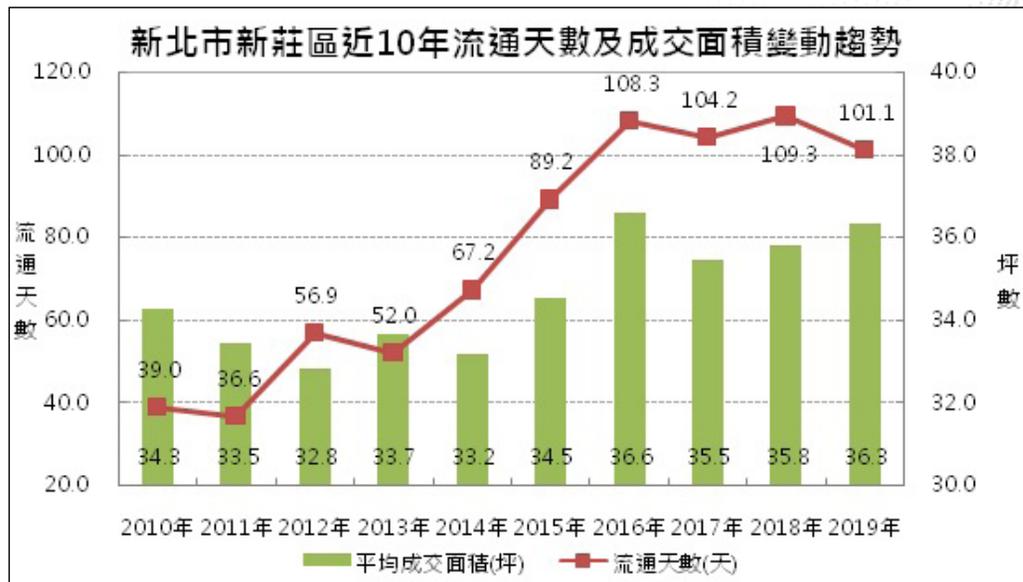


圖2-3-55 2010-2019年新莊區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

十一、泰山區

泰山區位於新北市西側，與五股區、新莊區以及林口區交接，周邊擁有便捷交通網絡，其包含中山高速公路、台64線、台65線快速道路，以及機場捷運線、新莊捷運線等，使得泰山區不僅擁有地理優勢，交通之建設亦有效串聯雙北市各行政區。

本區地形大多為山陵地，擁有占地17公頃之義學坑自然生態公園，此公園為泰山居民日常休憩之場所，在加上於2015年啟用新五泰國民運動中心，亦是闔家之日常運動場所。至於，醫療部分，於2017年落成之輔大醫療特區，集結全球頂尖醫療服務制度以及高規格設備。早期泰山區主要以工業區居多，但隨著雙北市交通、都市建設逐漸均衡化，部分工業區廠房遷移，使得本區之發展趨於完備，有助於提升居住品質。

(一) 新屋預售市場

泰山區新屋預售市場係屬於淺碟市場，近五年來之推案個數皆未超過5案，推案之總銷金額與新北市其他地區相比，亦屬於小規模之推案市場。近年每坪平均單價維持在32至34萬元的穩定區間，今年則降至30.6萬，創近五年新低。其餘市場指標容易受到個案影響而產生激烈變動。進一步觀之，2015年有2個個案推出，每戶平均總價1,296.3萬元，市場接受度約為四成。

2016年推案雖然產品型態與前一年類似，但銷售率卻慘跌僅剩16%。至2018年，平均總價為1,130萬元，銷售率方才回升至七成五，然而今年平均總價提高至1,284萬元，銷售率又降至四成，顯見在本區預售屋供給擴大之趨勢下，消費者購置新屋產品之意願相對保守。

表2-3-12 2015-2019年泰山區新屋預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	2	4	3	2	4
可售戶數	162	79	242	146	366
推案金額(億元)	21	12.8	43	16.5	47
平均總價(萬元)	1296.3	1620.3	1776.86	1130.14	1284.15
平均單價(萬元)	34.1	33.3	32	33.5	30.6
銷售率(%)	44.44	16.46	42.15	76.71	40.16

資料來源：惟馨周報



圖2-3-56 2015-2019年泰山區新屋預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

以住宅總價區間部分觀察，2019年泰山區以1,000萬至2,000萬之住宅產品為主力，占整體市場的53%，其次為700萬至1,000萬的價格區間產品，市占率為32%，此二種產品占本區市場之比重達八成五。顯見700萬至2,000萬之住宅成屋產品係為本區購屋者較可接受的價格區間。至於平均總價方面，

近幾年多維持平穩的趨勢，2019年為1,087萬，平均單價亦同，近幾年多維持在每坪27萬左右。

成交坪數分布方面，近年來主流產品為25~35坪及35~45坪，占整體市場的六成六。而55坪以上的產品在今年有一定程度的成長，市占率為13.4%。

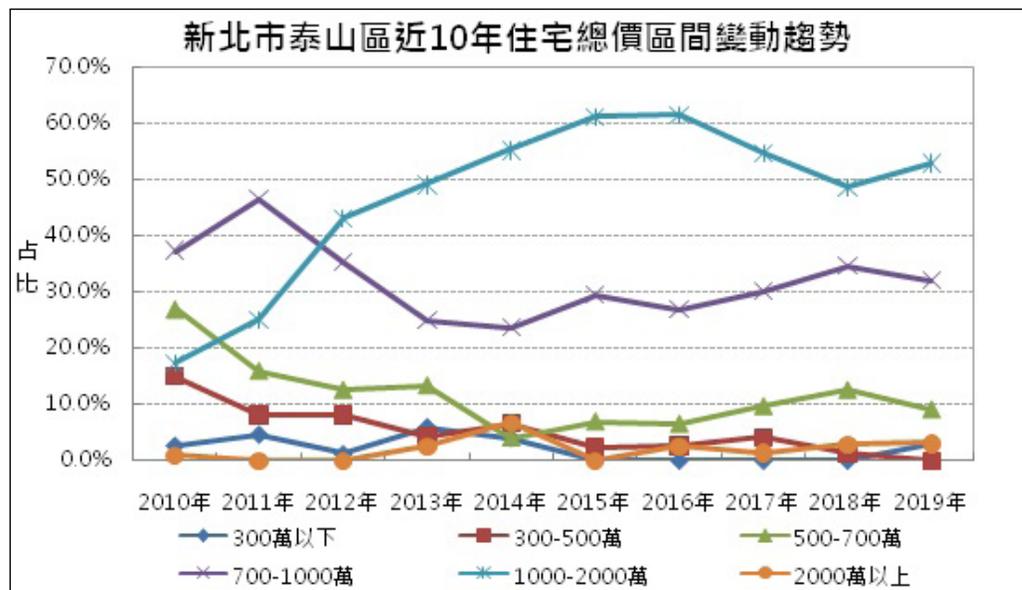


圖2-3-57 2010-2019年泰山區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-58 2010-2019年泰山區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

在平均流通天數部分，自2017年高達131天之後，近二年呈現明顯下修的趨勢，2019年為82天，顯見本區成屋市場消費者購置意願相對回溫不少。



圖2-3-59 2010-2019年泰山區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-60 2010-2019年泰山區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

十二、林口區

林口區雖位於大台北都會區的外圍，但卻為台北與桃園之要道，且近年新北市政府將本區規劃為北觀海洋城邦區，本區與淡水區作為雙港聯運後勤基地，以鞏固台北港於北台之經貿核心地位，並發揮門戶之優勢。而藉由於2017年桃園機場捷運的建構，帶動大型購物中心相繼開幕，其包括三井outlet、環球購物中心、國賓影城等，以打造娛樂休閒之購物廊帶，提升居民之生活機能，亦提供大量工作機會。為配合未來大型建設進行，本區亦規劃16處公園、68處鄰里公園、1處運動公園以及2處體育場等開放空間，以提升本區之綠覆蓋率，創造合宜的居住區域。

（一）新屋預售市場

林口區近十年來在機場捷運建設及大型商場進駐等利多激勵下，吸引國內諸多大型建商在此開發，在推案個數、可售戶數、推案金額與銷售率等部分呈現逐年成長的趨勢。與去年相比，推案個數成長三倍，達30案，可售戶數增長逾二倍，達1,832戶，銷售率則為35.26%，略高於前四年平均值31.63%。此外，2019年本區推案金額達272.84億元，較去年成長136%，然而平均總價與平均單價僅微幅成長，進一步由平均單價觀察，近五年皆維持每坪32至33萬元，顯見本區在市場需求量未同步放大且建商仍未讓利的情況下，整體市場仍將持續盤整。

表2-3-13 2015-2019年林口區新屋預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	15	9	6	10	30
可售戶數	859	983	569	835	1832
推案金額（億元）	162.1	285	96.8	115.5	272.84
平均總價（萬元）	1887.08	2899.29	1701.23	1383.23	1489.3
平均單價（萬元）	33.2	33.1	33.1	31.7	32.1
銷售率（%）	32.71	36.62	29.53	27.66	35.26

資料來源：惟馨周報



圖2-3-61 2015-2019年林口區新屋預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

以住宅總價區間面向觀察，林口區自2009年起，1,000萬至2,000萬產品占市場比例逐漸增加，自2013年起躍升為本區成屋市場的主流產品，2019年其所占的市場比例近五成，與去年相比，上升1.2%。然而，700萬至1,000萬與2,000萬以上之產品市場皆呈現下修2~3%，而此三種產品占總市場之九成。整體而言，平均總價相較於其他區域有偏高之現象。至於，本區住宅價格方面，於2010年起房價上漲力道逐年增強，至2014年為住宅單價之新高點為每坪26.6萬，而後逐年微幅下修，今年住宅單價則是每坪24.7萬。

另外本區住宅成交坪數方面，以55坪以上的產品為市場主力結構，於2019年占市場成交案件將近四成，其次為35~45坪及45~55坪的產品分別占26.7%及20.6%。顯見近十年來，諸多建商於本區的大坪數、高總價推案風潮，已改變本區住宅成屋市場的樣貌。至於，本區2011至2014年間的平均流通天數為53天，但自2015年起，成屋之流通天數急遽增加，今年更達到近十年最長的156天，遠高於新北市其他行政區，住宅成屋市場之購屋者猶豫期持續拉長。

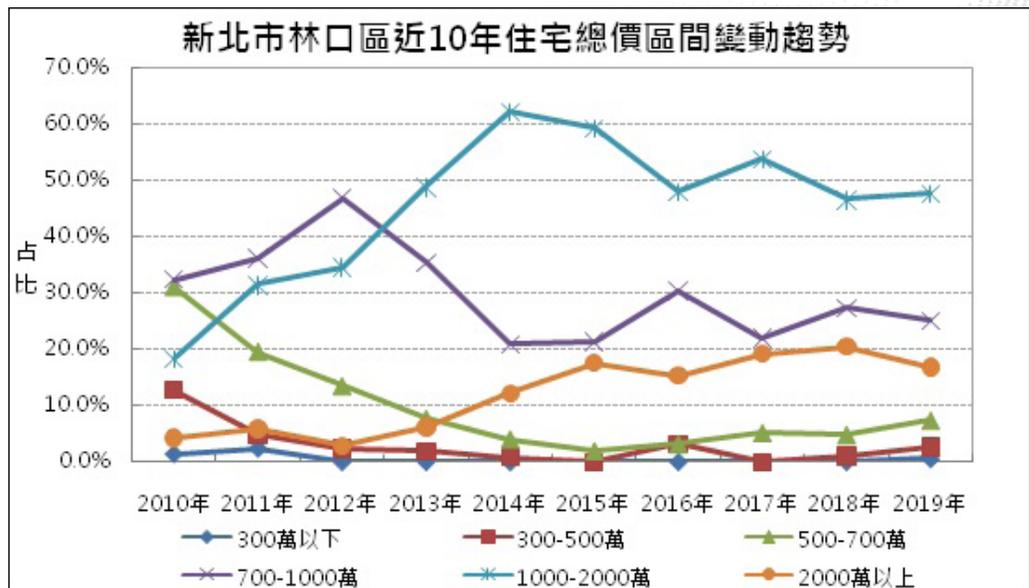


圖2-3-62 2010-2019年林口區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

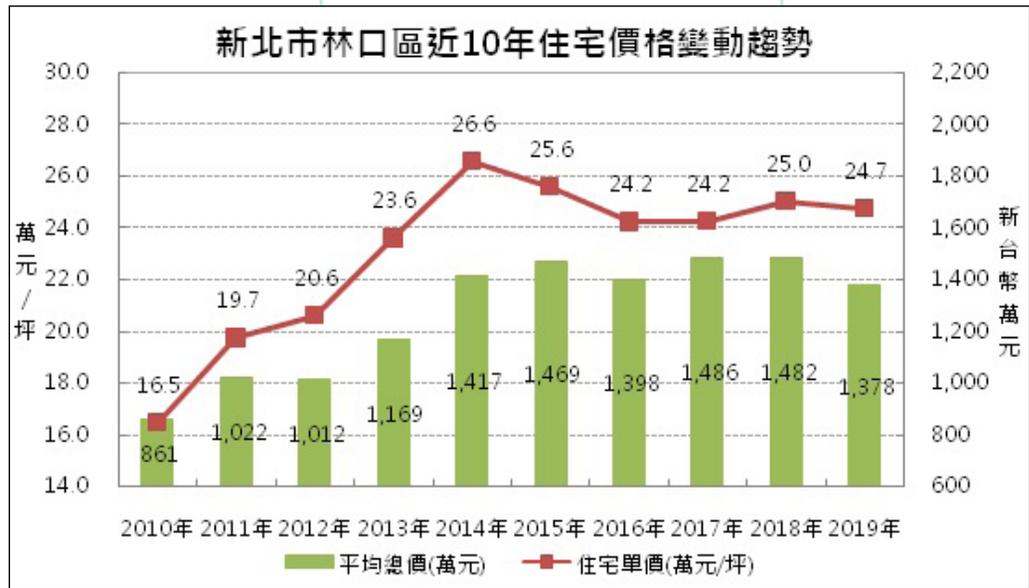


圖2-3-63 2010-2019年林口區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

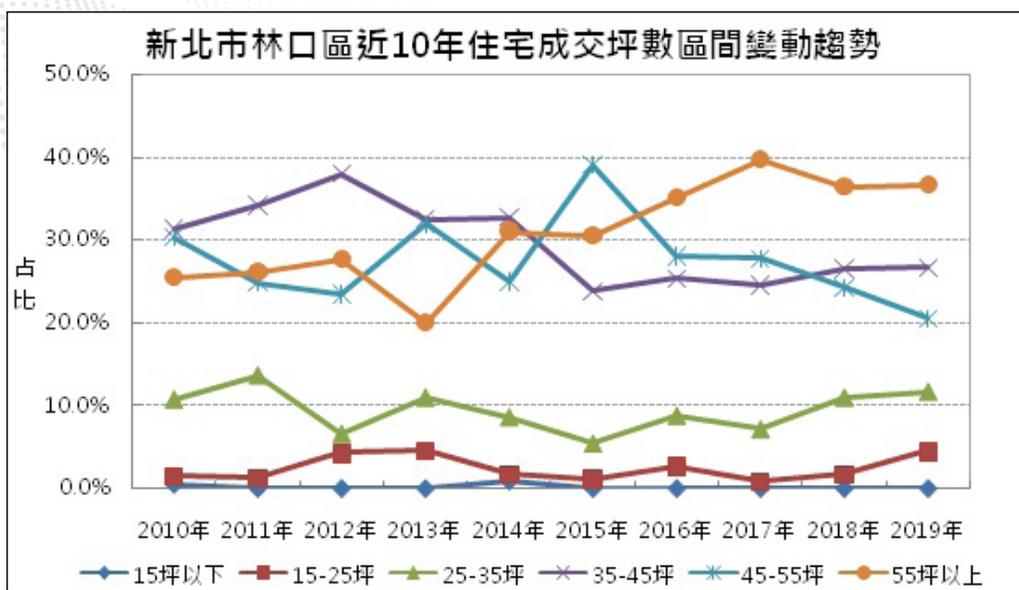


圖2-3-64 2010-2019年林口區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

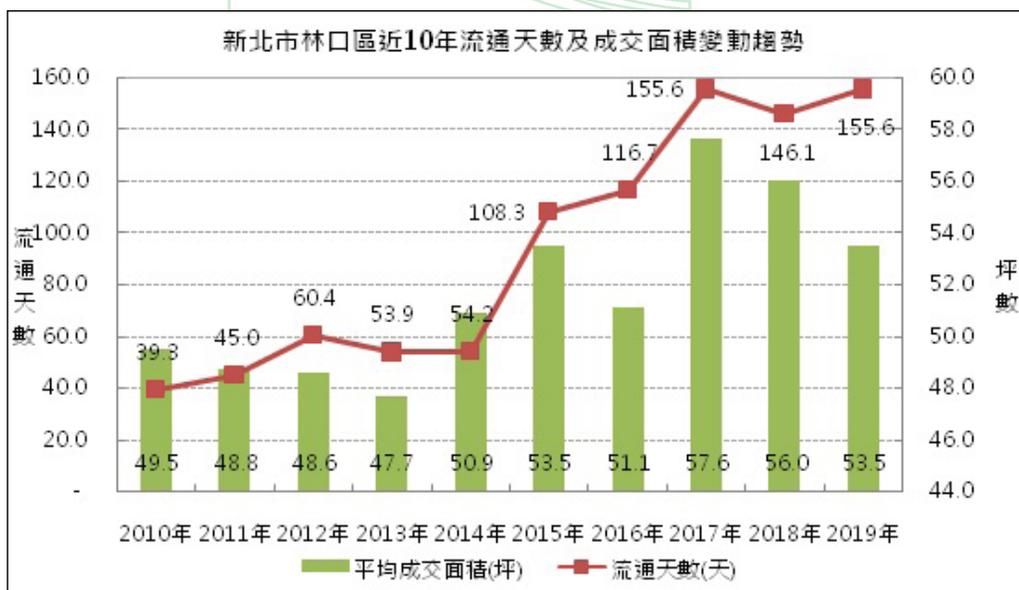


圖2-3-65 2010-2019年林口區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

十三、蘆洲區

蘆洲區面積約為6.8平方公里，為新北市面積第二小之行政區，近年新北市政府將本區定位為「水岸城市、人文新都」，並提出七大生活圈之空間發展構想，且本區於新莊副都心、士林北投科技園區以及五股新市鎮，三大產業專區之包圍下，並以捷運蘆洲線、台64快速道路作為本區之主要運輸動脈，市區規劃以三大重劃區為住宅開發重心，分別為南港子重劃區、灰重劃區以及北側計畫區。未來也將規劃三環三線之政策，以捷運串連台北市、新北市以及桃園市，使得捷運系統更加完整，加上公共設施的興建，屆時蘆洲區之發展潛力亦更加不容小覷。

（一）新屋預售市場

由2019年預售推案之總銷金額及可售戶數的大幅成長，可判斷建商對於蘆洲區市場的期待。其中，今年總推案金額100.1億元較去年成長377%，可售戶數之增加幅度近三成，為404案；至於平均總價亦上調至2,478萬，此等指標皆達到五年來的最高峰。然而，平均單價與銷售率卻有下修，在平均單價方面，相較於前四年的平均值42萬元，今年為40.6萬元，仍有3%之差距，銷售率僅剩四成，相較2018年的六成三，減少逾二成。

表2-3-14 2015-2019年蘆洲區新屋預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	1	1	4	2	10
可售戶數	25	32	330	115	404
推案金額（億元）	6	4.5	46.7	21	100.1
平均總價（萬元）	2400	1406.25	1415.15	1826.09	2477.72
平均單價（萬元）	41.7	43.1	39.6	43.1	40.6
銷售率（%）	40	31.25	49.7	63.48	40.84

資料來源：推馨周報



圖2-3-66 2015-2019年蘆洲區新屋預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

觀察近年來蘆洲區的住宅總價區間特徵，1,000萬至2,000萬之產品於2009年僅有9.4%的市占率，其後逐年攀升，2013年至今，市占率已逾五成，其次則為700萬至1,000萬的產品，二種產品占本區市場之比重近八成。顯見目前本區700萬至2,000萬之住宅產品為民眾可接受的住宅價格帶。在住宅價格部分，2019年住宅單價每坪34萬元，而住宅平均總價為1,236萬，為近十年新高。

此外住宅成交坪數方面，2019年25~35坪的物件成交比重依然占市場之大宗，市占率近四成，其次為35~45坪中小坪數物件交易量占三成左右。顯見二至三房之住宅成屋係為本區購屋者較可接受的產品。至於在流通天數方面，相較去年的83天，今年延長近一週為98天，由此可知，對於本區成屋市場的購屋者相對觀望、保守的態度。

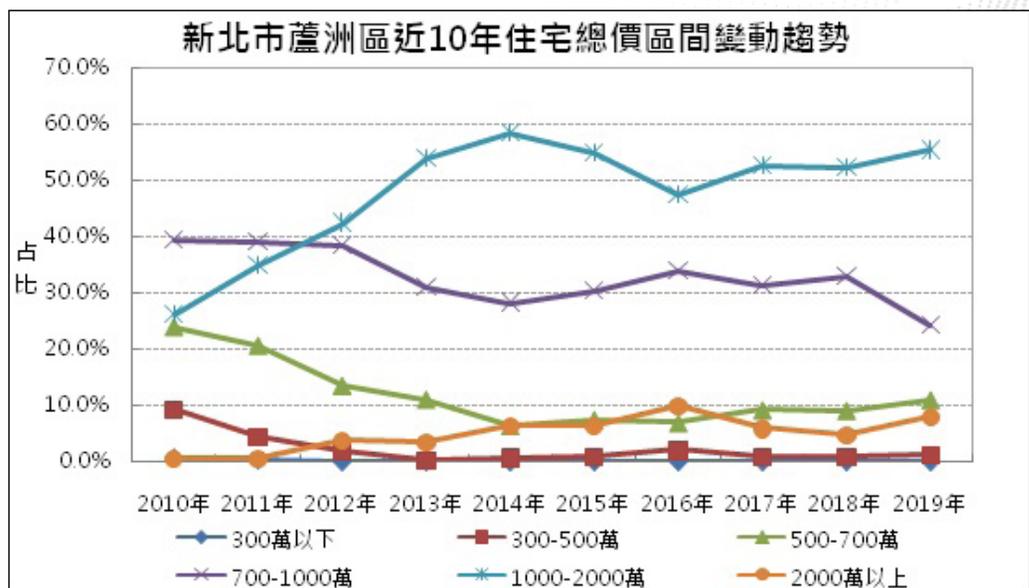


圖2-3-67 2010-2019年蘆洲區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

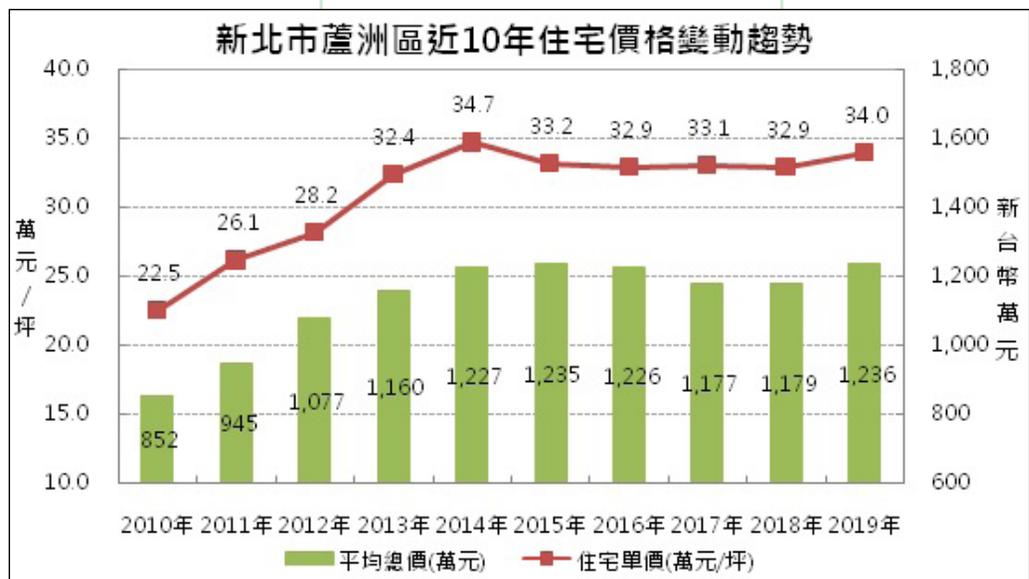


圖2-3-68 2010-2019年蘆洲區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

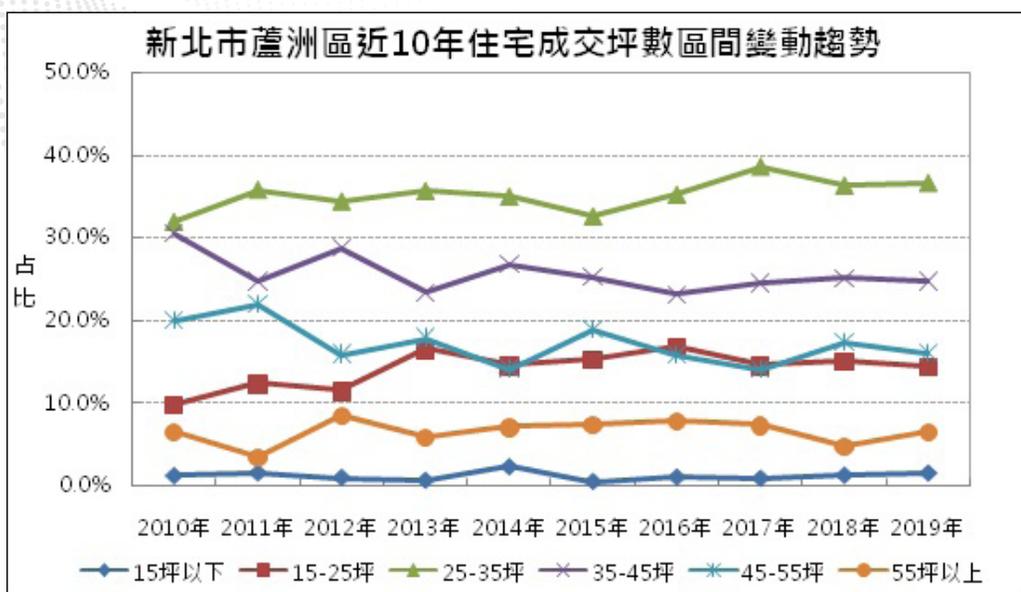


圖2-3-69 2010-2019年蘆洲區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

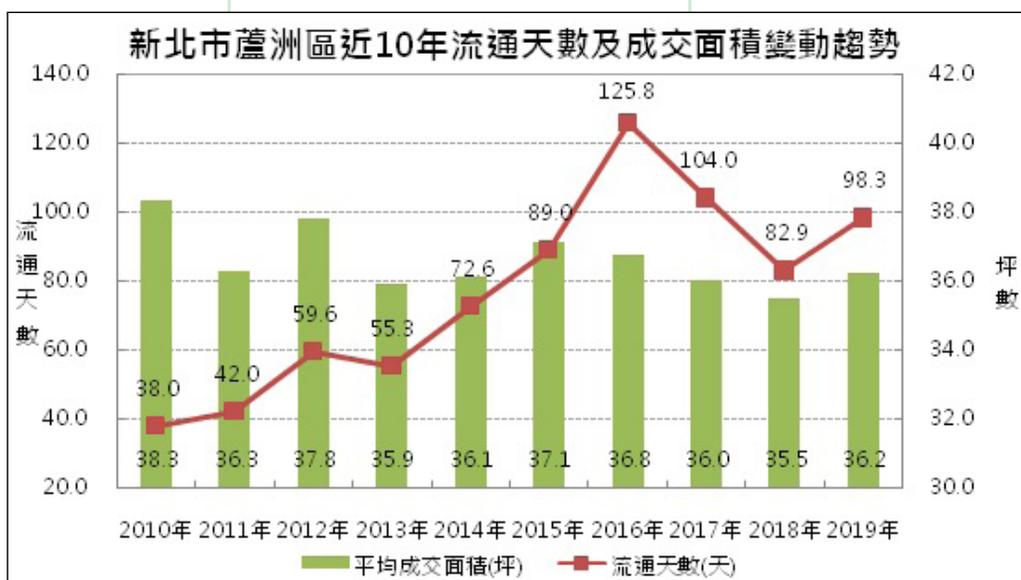


圖2-3-70 2010-2019年蘆洲區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

十四、淡水區

淡水區位居北台灣海岸觀光遊憩中心，擁有山河交會的美景以及人文歷史遺跡，使得本區成為觀光勝地。雖早期交通問題為本區住宅市場之瓶頸，但近年透過捷運系統、淡北快速道路以及淡江大橋等建設，連結士林、北投以及台北市都會區相當便利。另隨著淡海輕軌綠山線於2018年底通車，於今年透過紅樹林站銜接北捷淡水信義線，藍海線第一期亦預計將於2020年底通車，連接漁人碼頭至台北海洋大學站，將現有捷運網絡之骨幹延伸之新北人口較少之地區。此外，本區房價相較其他地區為低，住宅產品亦較多元，待交通建設逐漸完備，區域價值浮顯之後，屆時本區有機會成為購屋熱門區域。

(一) 新屋預售市場

觀察近年淡水區新屋預售市場可發現，2019年推案個數達28案，為2018年之四倍，亦為近年來之高峰，每坪平均單價亦微幅攀升至27.5萬元，整體推案金額為417.6億元，但銷售率僅不到二成。接續在2015至2016年兩年間，本區之預售市場陷入黯淡盤整期，以2016年的情況觀之，推案個數僅剩4案，推案金額更是萎縮至79億元，每坪平均單價亦下跌至22.9萬元。2019年在產品定位重新調整下，可售戶數達3,560戶，為2016年的近八倍。然而，銷售率僅有17.47%，由此推測，於大量的市場供給量依舊存在的情況下，仍需等待整體環境與氛圍之轉變。

表2-3-15 2015-2019年淡水區新屋預售市場推案規模概況

年度	2015	2016	2017	2018	2019
推案個數	9	4	9	7	28
可售戶數	1020	446	1124	823	3560
推案金額(億元)	141	79	106.5	94	417.6
平均總價(萬元)	1382.35	1771.3	947.51	1142.16	1173.03
平均單價(萬元)	28	22.9	26.2	27.4	27.5
銷售率(%)	19.02	29.15	41.37	24.67	17.47

資料來源：惟馨周報



圖2-3-71 2015-2019年淡水區區新屋預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：推盤周報

(二) 成屋市場

觀察近十年的住宅總價區間，2019年淡水區住宅總價以700萬至1,000萬為主產品，占三成，但相較去年減少2%。而2000萬以上的產品，今年亦呈現下滑至0.8%，創歷史新低，且首度低於一成。反觀1,000萬至2,000萬之產品明顯上升，顯示民眾對於此區住宅成屋價格市場有轉戰至1,000萬至2,000萬產品之趨勢。

然而住宅價格方面，本區為新北市房價最低的行政區，2019年平均總價為842萬，相當於其他區域六年前之房價水準。而住宅單價2019年依然維持約20萬之水準。此外，由成交坪數的分布觀之，本區流通於市場之各種坪數住宅產品的分布相對平均，較無如其他新北市行政區有一明顯市占率的主力產品，此般特徵顯現淡水區住宅成屋市場的多樣性。流通天數方面，2019年為近幾年的高峰點，多達139天，顯見本區住宅成屋市場之購屋者猶豫期持續拉長。

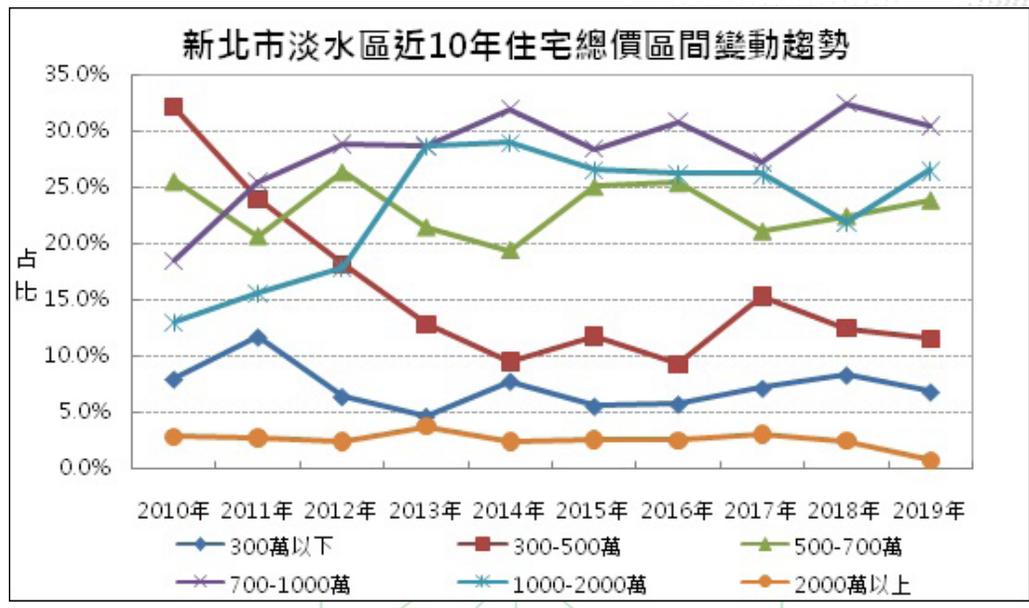


圖2-3-72 2010-2019年淡水區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-73 2010-2019年淡水區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

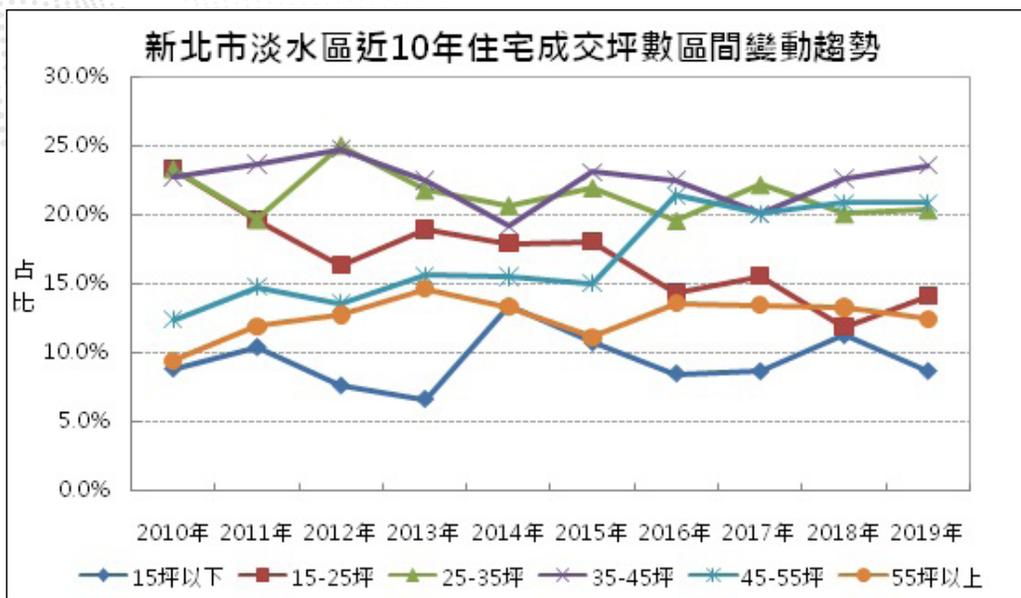


圖2-3-74 2010-2019年淡水區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-75 2010-2019年淡水區近10年流通天數及成交面積間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室