



第四章 新北市住宅市場

梁仁旭¹、王姿尹²、方劭元³、吳孟璇⁴

前言

新北市為全國幅員最大且人口最多之行政區，在2010年升格為直轄市後，公共建設與社會福利經費大幅增加，生活環境與機能均獲得相當幅度的改善，成為更適宜居住的城市。

而對新北市住宅市場影響最大者，當屬捷運路網與快速道路等重大交通建設的規劃及興建。除既有捷運路網持續擴張外，捷運環狀線第一階段工程、捷運萬大—中和—樹林線、土城線延伸頂埔段已動工，三鶯線、民生汐止線、安坑線以及淡水輕軌捷運，則處於規劃階段，預期將活絡新北市各重點商圈，並帶動沿線住宅市場開發。

另外在都市發展計畫方面，為配合中央現代住宅政策，促成城鄉均衡發展，進而平抑大台北高房價，而於2011年提出「閃耀五星」之四年期開發專案計畫，其中規模最大的「台北港特定區區段徵收案」已於2014年1月竣工；開發中的則有「三重二重疏洪道兩側市地重劃案」、「新莊北側知識園區區段徵收案」、「土城暫緩發展區市地重劃案」及「新店中央新村北側區段徵收案」等4個整體開發案，面積高達320公頃，預估可提供逾一萬五千戶供給。未來配合交通導向、港埠及捷運交通系統，引進具有商業、娛樂、高科技機能產業進駐，並提供公共設施完善的住宅環境，期望能達成新北市溪北、溪南均衡發展，提升產業經濟發展競爭力及改善生活品質的目的。

觀察圖2-4-1，得見新北市的家戶數呈現逐年增加趨勢，惟與台北市之情

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。
3 元信不動產估價師事務所所長。
4 國立政治大學地政學系碩士生。

形相同，2013年雖然家戶數仍較前一年增加，年增率卻有明顯下降之情況。而在住宅市場部份，依據內政部營建署住宅需求動向調查，新北市2013年住宅交易第一季呈價揚量縮、第二季為價跌量增、第三季呈價跌量穩、第四季則為價微跌量穩之情境。2014年預計仍以自住需求為主，在首購族多選擇新北市置產的背景下，需求量可望維持一定水平；惟新北市近年的推案量頗多，市場胃納量是否足夠則有待觀察。整體而言，2014年房市應有機會維持價量穩定。

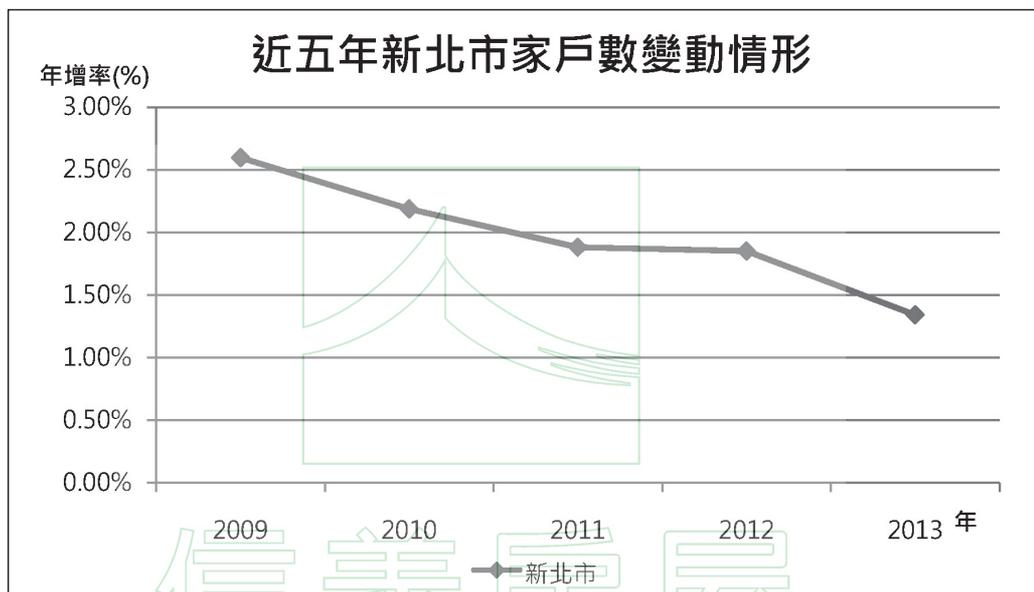


圖2-4-1 2009~2013新北市家戶數年增率

資料來源：內政部戶政司。

壹、代銷市場分析

表2-4-1為新北市2009年~2013年預售市場推案規模概況，自2009年以來推案個數、可售戶數及推案金額整體呈現逐年增加趨勢，除2012年受到奢侈稅、央行列管限制多區放貸成數及實價登錄等政策影響，使建商推案數據回跌至2010年水準外，2013年反彈爆量至147案，可售戶數高達20,284戶，推案金額更高達3,739.8億元，成為近五年推案高峰。

圖2-4-2顯示近五年新北市預售市場銷售表現，平均成交單價自2009年21.6萬元起急速攀升、2013年達40.9萬元，五年漲幅89%，波段漲勢驚人。在銷售率方面，除2011年受到奢侈稅實施，下半年買盤急速冷凍，致銷售率



下滑至46%外，其餘年度銷售率持穩在58~68%間。

表2-4-1 2009~2013年新北市預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	79	103	110	105	147
可售戶數	8,185	9243	11,706	10,126	20284
推案金額	1135.9	1940.2	2949.2	1939.6	3739.8
銷售率	58.0	67.6	46.0	65.3	61.6

資料來源：惟馨周報。

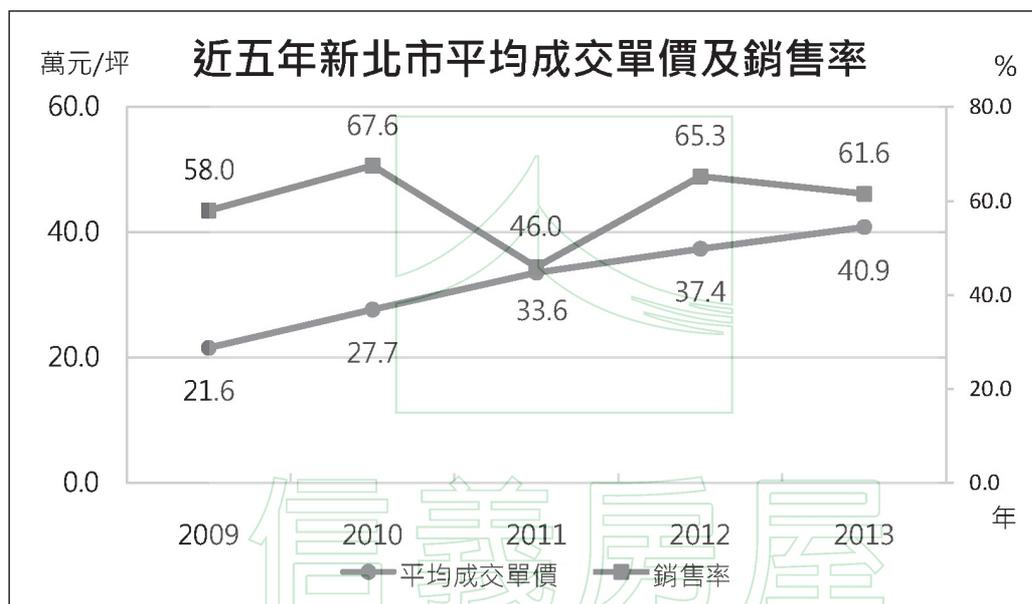


圖2-4-2 2009~2013年新北市預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報。

貳、成屋市場分析

新北市2013年各區平均單價漲幅與2012年相較（見表2-4-2），多數地區的漲幅仍持續增加，漲幅最高者為土城區(20%)、中和區及樹林區次之(18%)。值得注意的是，2012年漲幅較高之板橋區、泰山區，2013年之漲幅皆明顯趨緩；而推案量較多之林口、新店及中和區，漲幅有較明顯的增加。顯示2013年新北市的房價普遍出現補漲的趨勢，且同為重劃區的新莊副都心與林口重劃區，漲幅特別明顯。

表2-4-2 2013年新北市各行政區平均單價漲幅

區域	板橋區	汐止區	新店區	永和區	中和區	土城區	樹林區
2013漲幅	10%	15%	16%	12%	18%	20%	18%
2012漲幅	18%	10%	12%	12%	10%	14%	13%
區域	三重區	新莊區	泰山區	林口區	蘆洲區	淡水區	
2013漲幅	14%	15%	8%	15%	15%	11%	
2012漲幅	10%	6%	16%	4%	8%	7%	

資料來源：信義房屋企劃研究室/本文分析整理。

單位成交價佔比結構，2013年仍延續房價朝高價端發展的趨勢成長(表2-4-3)，各價位佔比結構大致維持穩定，主力價位仍為總價1000-2000萬佔比自33.5%增加為42.7%最高，700-1000萬產品佔比29.4%次之，此兩價格區段比重即占成交量七成，低總價（700萬以下）成交件數比重則明顯逐年減少。整體而言，新北市房市仍維持逐年增長的趨勢，2013年平均總價達

表2-4-3 2009~2013年新北市成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	7.1%	3.9%	2.9%	1.9%	1.3%
	300-500萬	27.7%	18.6%	13.2%	9.5%	6.6%
	500-700萬	28.5%	26.3%	21.6%	18.7%	13.3%
	700-1000萬	22.3%	27.0%	31.4%	31.9%	29.4%
	1000-2000萬	12.9%	22.1%	27.6%	33.5%	42.7%
	2000萬以上	1.5%	2.0%	3.4%	4.5%	6.7%
平均總價(萬元)		698	815	912	1,001	1,159
平均單價(萬元/坪)		20.4	23.9	27.5	29.9	34.1
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	6.3%	6.0%	7.4%	6.6%	7.8%
	15-25坪	20.9%	22.4%	21.8%	22.1%	22.2%
	25-35坪	34.0%	31.7%	32.9%	31.8%	31.2%
	35-45坪	21.3%	21.2%	19.5%	19.7%	18.6%
	45-55坪	10.9%	11.9%	11.8%	11.5%	12.2%
	55坪以上	6.6%	6.9%	6.5%	8.3%	8.1%
流通天數(天)		52.9	47.2	45.9	55.1	52.3

資料來源：信義房屋企劃研究室。



1,159萬歷年新高；平均單價亦上漲為34.1萬，五年來持續上漲，單價及總價的漲幅皆逾六成。

單位成交坪數分配結構近五年亦相當穩定，25~35坪產品占31.2%最高，15~25坪占22.2%次之，35~45坪占18.6%再次之，顯示新北市住宅的主流產品，依然為一般家庭較偏好之三房產品。而流通天數方面，相較於創下新高的2012年的55.1天，2013年流通天數則小幅下降來到52.3天，顯示消費者的決策期間仍屬保守。

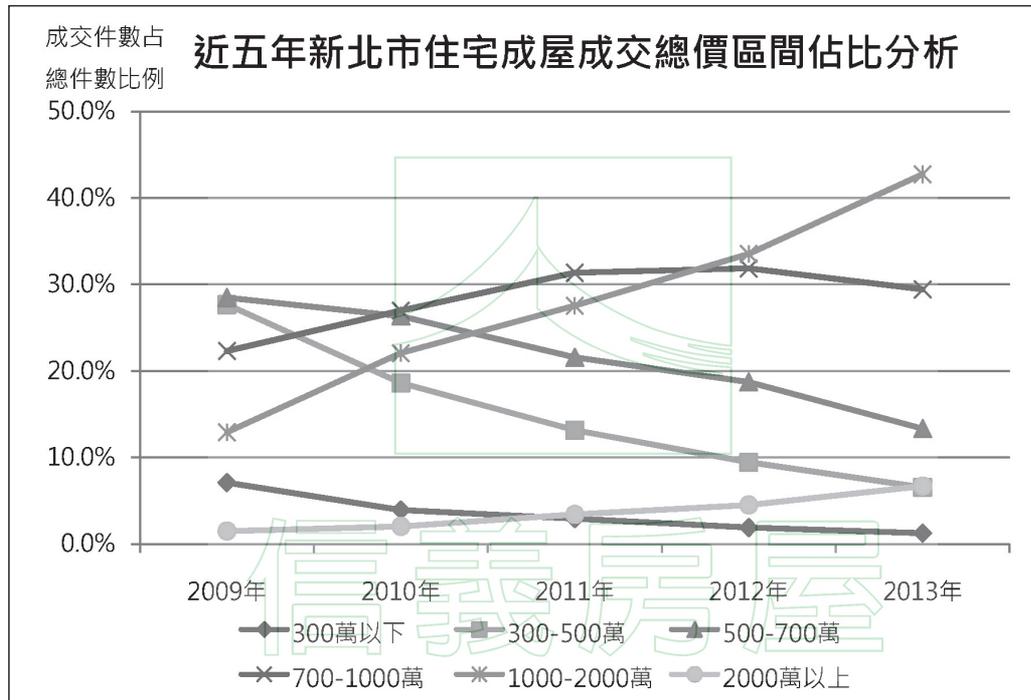


圖2-4-3 2009~2013年新北市成屋成交總價各區間之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室。



圖2-4-4 2009~2013年新北市住宅成屋平均總價與平均單價

資料來源：信義房屋企劃研究室。

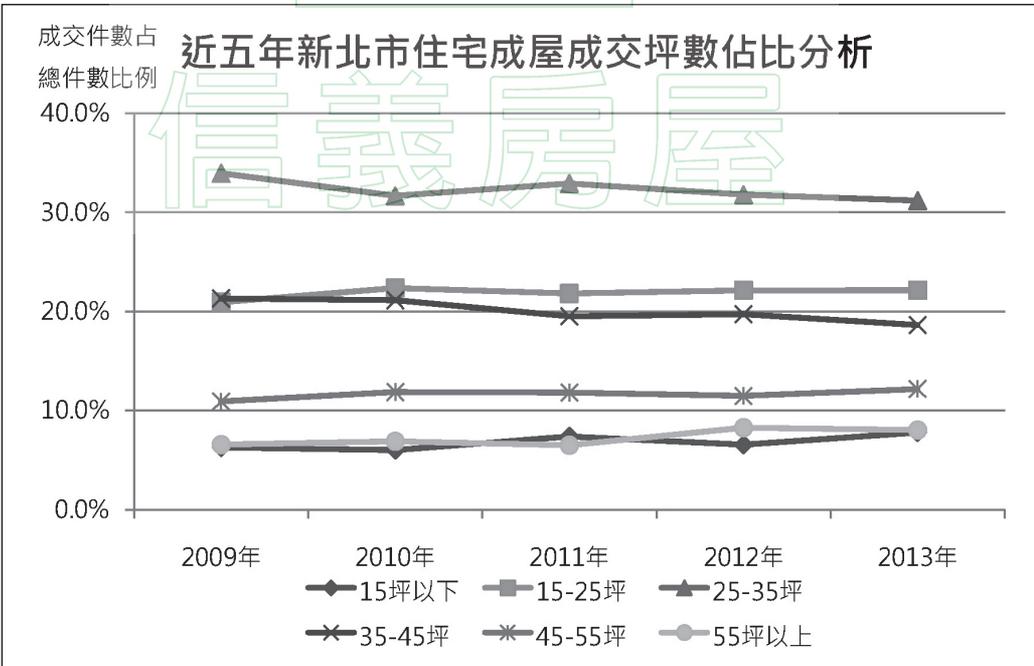


圖2-4-5 2009~2013年新北市成屋成交坪數各區間之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室。

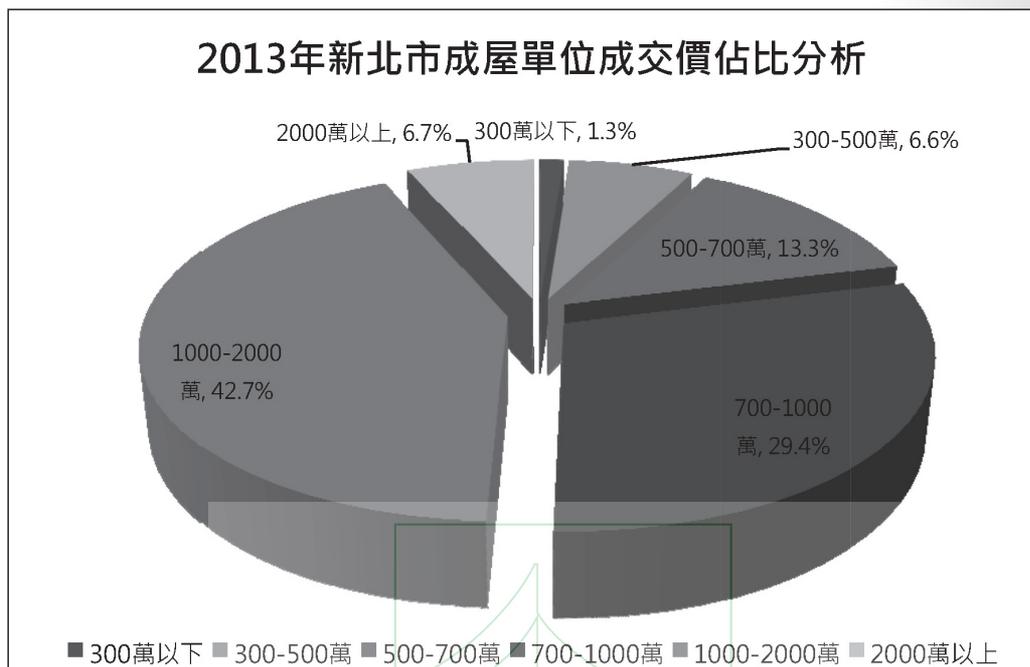


圖2-4-6 2013年新北市住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室。

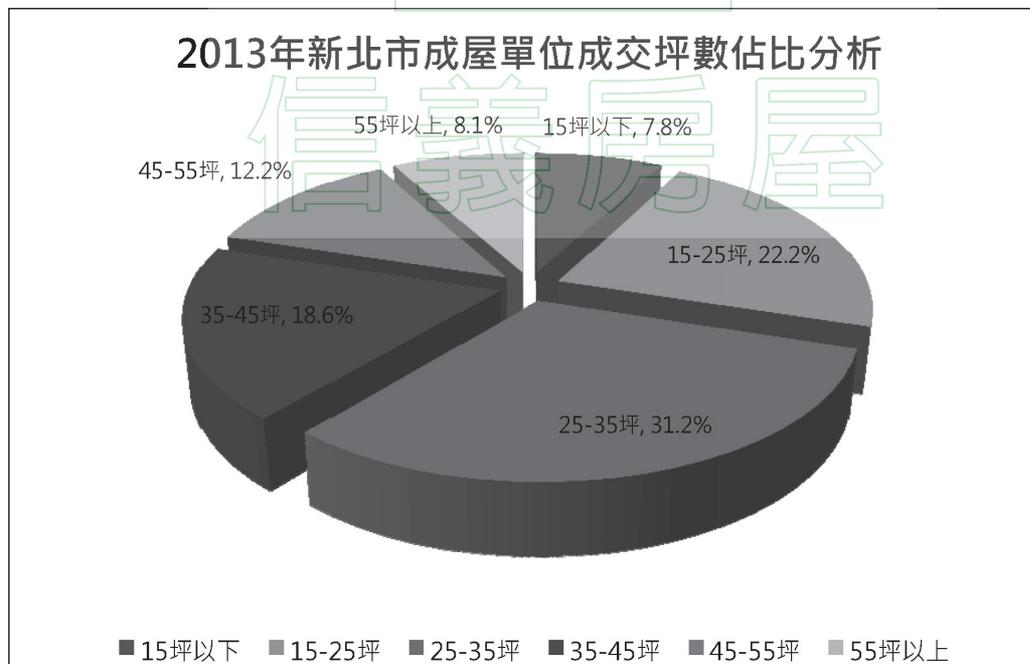


圖2-4-7 2013年新北市成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室。

參、各行政區市場分析

一、板橋區

新北市政府所在之板橋區，被定位為台北副都心計畫都市，無論人口、文教、商業、交通運輸、公共設施水準均領先其他行政區。區內有四鐵共構之板橋車站、浮洲台鐵簡易車站，以及台64線八里新店、新北環河、特二號道路板橋至土城段等快速道路聯外，捷運環狀線第一階段預期將於2016年底完工，使得運輸路網愈加發達。此外，板橋車站環球購物中心進駐、新板特區內大型百貨公司陸續開幕，都將促進住宅區和商業區之生活機能，而位於新板橋車站特定區的天燈造型國際觀光旅館，已於2013年5月開工，未來帶動市場交易價格之利多因素仍存在，不論代銷或成屋市場都是新北市住宅市場主要發展區。

(一)預售市場

板橋區近五年推案規模穩定維持在140~230億元間，除2010年受央行信用管制影響，建商保守推出4案，推案金額93億元、僅為2009年及2012年推案金額232億元的40%；而2013年推案金額174億元屬穩定階段，惟每戶總價與2010年相同，2010年及2013年推案多以新板特定區內高總價產品為主。

觀察銷售方面，平均成交單價逐步上升，自2009年28.7萬元至2013年68.6萬元，五年漲幅105%，超越台北市任一行政區域，顯示低基期地區補漲速度快。銷售率部份，除2011年受奢侈稅影響下滑至54.6%外，其餘年度持穩在70%~85%間，2013年則受到市場及政策多空紛擾影響，銷售率略下滑至68.6%。上述顯示2013年預售市場買賣雙方均處觀望階段，推案金額及銷售率均相對保守。

表2-4-4 2009~2013年板橋區預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	13	4	6	7	7
規劃戶數	1,274	266	550	949	506
推案金額(億)	232.0	93.0	139.8	232.0	174.0
銷售率	77.0	84.2	54.6	73.6	68.6

資料來源：惟馨周報。

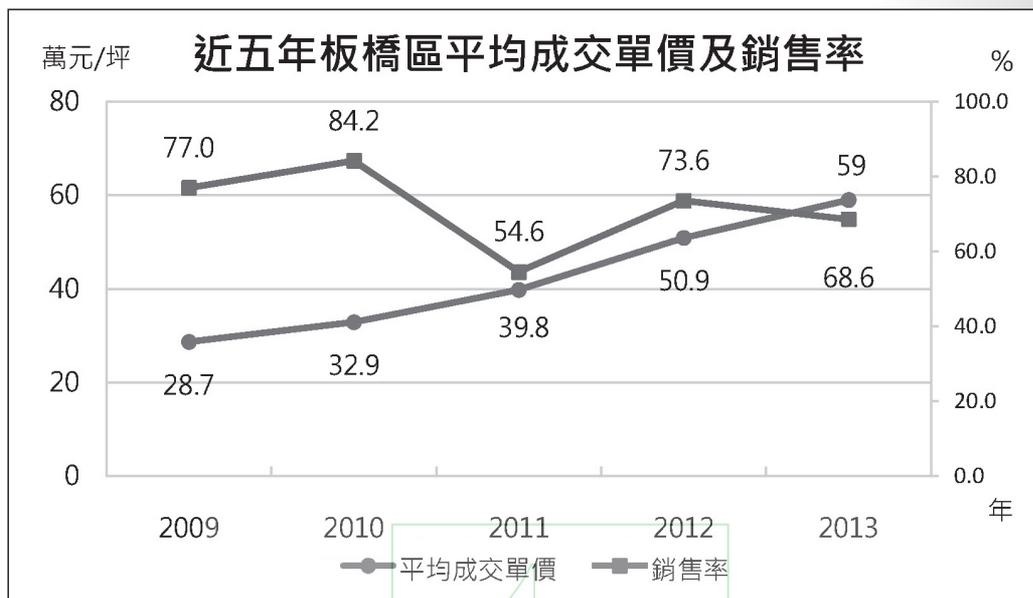


圖2-4-8 2009~2013年板橋區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報。

111

(二)成屋市場

2013年本區成交價持續朝高價端發展，1000~2000萬產品市占率42.7%最高，700~1000萬占27.9%次之，2000萬以上產品取代500-700萬的產品占12.4%居第三，且呈現逐年增加趨勢，500萬以下之產品市占率已不到5%。

而在成交坪數方面無明顯變化，25-35坪三房產品為本區主力上升為34.3%，其次為15-25坪產品占27.8%；15坪以下套房產品市占率則自6.8%回升為10.5%。平均流通天數方面，近五年最長為2009年56.5天，2012年為52.9天，2013年則降為48.4天，為近五年新低，去化速度明顯增快。而本區平均總價較2012年增加，由1,200萬元上升為1,311萬元，僅次於新店區而位居新北市第二高，平均單價仍持續上漲，達每坪41.7萬元。

表2-4-5 2009~2013年新北市板橋區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	5.5%	4.4%	1.9%	1.0%	1.0%
	300-500萬	26.5%	17.2%	11.3%	3.9%	4.3%
	500-700萬	27.1%	23.6%	20.0%	18.3%	11.7%
	700-1000萬	18.6%	23.6%	29.4%	26.3%	27.9%
	1000-2000萬	20.6%	27.4%	31.6%	41.7%	42.7%
	2000萬以上	1.8%	3.8%	5.9%	8.8%	12.4%
平均總價(萬元)		772	905	1,010	1,200	1,311
平均單價(萬元/坪)		23.4	27.9	32.1	37.9	41.7
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	8.2%	8.6%	10.2%	6.8%	10.5%
	15-25坪	23.0%	26.8%	27.8%	29.8%	27.8%
	25-35坪	33.6%	28.8%	30.0%	30.0%	34.3%
	35-45坪	17.4%	18.7%	17.5%	16.1%	12.3%
	45-55坪	11.4%	11.6%	8.9%	12.3%	8.5%
	55坪以上	6.4%	5.5%	5.6%	5.2%	6.7%
流通天數(天)		56.5	52.4	50.4	52.9	48.4

資料來源：信義房屋企劃研究室。

二、新店區

新店區因緊臨台北市，區位條件極佳。新店捷運線加上陸續完工之環河快速道路，以及永和次系統全線通車、安坑1號道路部分通車等，使得本區聯外交通更為便利。捷運場站周邊地區因發展較早，加上2014年2月耕莘醫院安康分院開始營運，使得本區的生活機能更加完善，預售市場相當熱絡，推案金額與價格成長快速，同時亦帶動附近中古屋行情。未來捷運環狀線以東西向穿越本區，將通過十四張、遠東科技園區等目前發展程度較低地區，加上捷運十四張站之聯合開發，以及預期2014年底開工之捷運安坑線，將能帶動地區開發，並與現有南北向新店線串連，為本區長遠發展一大利多。

(一)預售市場

新店區近五年推案規模以2010年~2011年為高峰，2012年~2013年逐漸縮減，但推案金額仍維持在210億元以上，2013年推案數僅6案，但平均每戶



總價約4仟萬元，僅次於2011年的5仟4佰萬元。

觀察近五年平均單價，由2009年31.9萬元至2013年52.3萬元，五年漲幅64%，在新北市各區中屬末段班；因文山區及新店區在區位或客層屬性上較為類似，近五年價格差距多維持在7~12萬，故新店區在交通節點重要性尚未建立前，平均價格仍位在文山區之下。近五年除2009年受到知名建商大型造鎮計畫及捷運共構河岸宅帶來投資置產效益、使得銷售率衝高至78.2%外，其餘持穩在50~65%間。

表2-4-6 2009~2013年新店區預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	6	12	15	10	6
規劃戶數	853	1,514	693	1,087	529
推案金額(億)	123.1	374.2	378.0	239.6	212.0
銷售率	78.2	64.7	48.6	51.6	57.8

資料來源：惟馨周報。

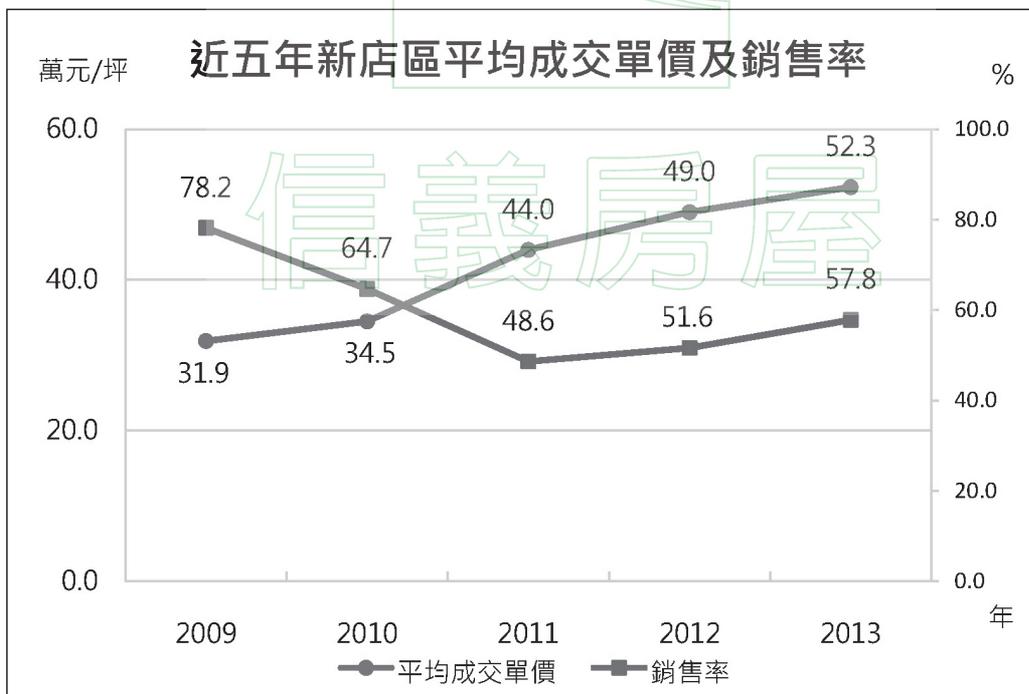


圖2-4-9 2009~2013年新店區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報。

(二)成屋市場

近五年本區成交單價持續朝高價端發展，1000~2000萬產品市占率占46.0%最高，700~1000萬占23.5%次之，2000萬以上產品取代500-700萬價位占15.3%再次之，且逐年增加之趨勢日漸顯著，700萬以下之產品市占率已不到1.5成。

由表2-4-7可見2013年本區成交坪數結構仍維持與近年相同，25-35坪三房產品為本區主力占33.8，其次為15-25坪產品占18.0%，而2013年大坪數的產品佔比有增加的趨勢，35坪以上的產品從32.%攀升到38.8%。平均流通天數方面，2013年降為50.2天，顯示產品去化速度增快。而本區平均總價與平均單價均較2012年增加，平均總價由1,168萬元上升為1,364萬元，居新北市之冠，平均單價由34.7萬元大幅增為每坪40.2萬元。

表2-4-7 2009~2013年新北市新店區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	4.4%	3.0%	1.6%	2.2%	0.8%
	300-500萬	16.4%	11.6%	13.8%	9.7%	5.4%
	500-700萬	24.0%	22.0%	21.6%	15.1%	8.9%
	700-1000萬	25.4%	25.5%	22.8%	25.1%	23.5%
	1000-2000萬	25.2%	33.9%	30.4%	38.0%	46.0%
	2000萬以上	4.6%	4.1%	9.8%	9.9%	15.3%
平均總價(萬元)		905	983	1,070	1,168	1,364
平均單價(萬元/坪)		25.0	28.6	30.9	34.7	40.2
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	5.7%	8.1%	7.8%	7.3%	9.4%
	15-25坪	18.4%	19.2%	20.2%	25.2%	18.0%
	25-35坪	35.2%	33.3%	33.5%	35.0%	33.8%
	35-45坪	17.4%	16.6%	17.3%	15.4%	16.6%
	45-55坪	15.4%	14.7%	13.8%	8.8%	12.8%
	55坪以上	8.0%	8.1%	7.4%	8.3%	9.4%
流通天數(天)		52.0	46.6	47.4	53.3	50.2

資料來源：信義房屋企劃研究室。



三、新莊區

新莊區近年因副都心話題的帶動，加上特二號道路通車、中央合署辦公大樓、新莊知識產業園區、中港綠堤與台灣電影文化中心等議題發酵，輔以台64線、台65線等快速道路與捷運環狀線、新莊線、機場捷運等交通建設之優勢，使新莊副都心與頭前重劃區房價上看每坪60-70萬元的價位。未來於塭仔圳重劃區內，計畫建置交通轉運站，結合輔大商圈的輔大醫療專區，區域前景看好。整體而言，新莊副都心地區住宅市場交易熱絡，新推個案開價與土地標售價格頻創新高，地區行情持續上漲；惟當地生活機能尚未成型，且區內投資客比例偏高，長期發展仍應留意。

(一)預售市場

新莊區自2009年起推案大量集中在頭前重劃區，推案金額衝高至502~736億元，2011年起受投資客面臨奢侈稅2年條款、而選擇大量拋售新成屋干擾當地預售市場的影響，2012年推案量縮減至178.4億元。爾後因投資客拋售量體大致消化完畢，加上推案重心移轉至副都心重劃區，2013年推案金額重回520億元水準。

新莊區平均單價從2009年25.6萬元至2013年50.7萬元，五年漲幅高達98.2%，其中僅2012年受奢侈稅影響略跌4%。而2013年因副都心價位較高影響，平均單價推升至50.7萬元；銷售率方面，2009年~2010年因投資客踴躍進入當地市場致銷售率推升，惟2011年後遭遇奢侈稅及投資客拋售潮後，銷售率已下降至55%左右，顯示新興重劃區投資佔比較高，易受景氣及政策波動影響。

表2-4-8 2009~2013年新莊區預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	10	22	20	13	18
規劃戶數	917	1748	2301	1216	1720
推案金額(億)	133.5	502.0	736.0	178.4	520.0
銷售率	69.8	84.6	59.5	53.6	52.8

資料來源：惟馨週報。

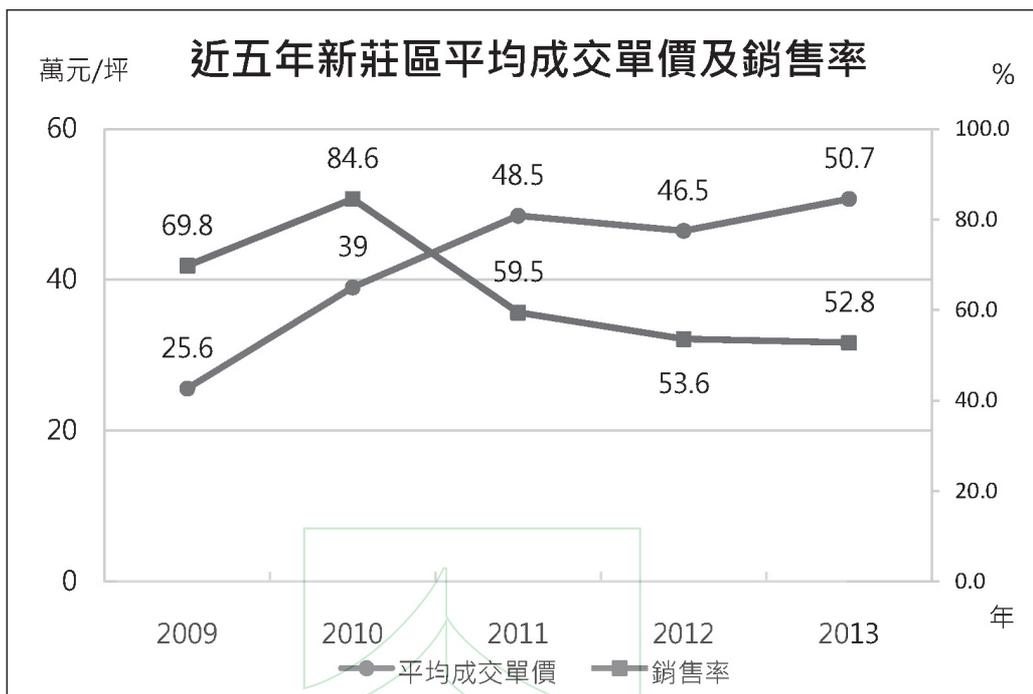


圖2-4-10 2009~2013年新莊區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報。

(二)成屋市場

觀察近五年本區單位成交價概況（見表2-4-9），1000~2000萬產品市占率自26.7%躍升到41.9%居冠，700~1000萬產品占29.1%居次，500~700萬占16.8%再次之。過去本區主要成交產品相較於板橋、新店區總價相對稍低，而2013年高總價產品的增加趨勢明顯，且700萬以下低總價產品呈現逐年減少趨勢，顯示新莊住宅價格的高價化趨勢。

此外，2013年本區成交坪數結構仍維持相同，25-35坪三房產品為本區主力(佔30.6%)，其次為15-25坪產品占25.0%，而15坪以下產品呈現增加趨勢。平均流通天數方面，2013年縮短為52.0天，但仍較2011年以前的流通天數長，顯示消費者可能受到高價趨勢的影響，購買行為仍屬謹慎。而本區平均總價與平均單價增加幅度明顯，平均總價由868萬元增加為1,017萬元，平均單價每坪由26.4萬元增加為30.5萬元，增幅達15.5%。



表2-4-9 2009~2013年新北市新莊區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	12.4%	5.3%	2.1%	0.9%	0.4%
	300-500萬	32.1%	23.2%	17.1%	16.7%	9.3%
	500-700萬	26.6%	27.2%	25.6%	21.4%	16.8%
	700-1000萬	20.8%	25.8%	26.7%	32.8%	29.1%
	1000-2000萬	7.5%	17.9%	27.6%	26.7%	41.9%
	2000萬以上	0.7%	0.7%	1.0%	1.5%	2.6%
平均總價(萬元)		601	729	837	868	1,017
平均單價(萬元/坪)		17.3	21.1	24.9	26.4	30.5
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	3.5%	1.9%	3.8%	4.5%	4.7%
	15-25坪	19.0%	23.9%	22.6%	24.3%	25.0%
	25-35坪	35.8%	32.6%	35.8%	35.0%	30.6%
	35-45坪	24.9%	25.5%	21.8%	20.7%	20.2%
	45-55坪	11.6%	9.8%	10.7%	10.9%	14.0%
	55坪以上	5.2%	6.4%	5.4%	4.7%	5.5%
流通天數(天)		47.0	39.8	36.6	56.9	52.0

資料來源：信義房屋企劃研究室。

四、中和區

中和區生活機能成熟，醫療、綠地、交通便利，區內有國道三號福爾摩沙高速公路及台64線八里新店快速道路，聯外交通便利，因此吸引許多大型賣場進駐。此外，二八張溝連城支線已通車，改善中和與土城間平面道路交通，紓解中和交流道尖峰時間擁擠情形；加上捷運環狀線第一階段及萬大線都市均已動工，將使區內交通更加完善。而中和灰開發案和華中橋西側的高單價水岸住宅等建築，亦提高本區住宅交易熱絡程度

(一)預售市場

中和區近五年推案規模起伏較大，2010年因受2008年金融海嘯延後推出的新成屋個案較多，排擠效應使預售市場滑落到20.5億元，2011年後受華中橋地區知名建商大型造鎮計畫的帶動，推案金額逐年攀升；2012年主推的河岸景觀高價住宅，平均每戶總價高達5仟萬元，成為新北市推案矚目的焦點。

近五年平均成交單價漲幅97.1%，2013年的53.6萬元僅次於永和區及板橋區，成為預售市場平均單價前三名，超乎市場想像。然而銷售率平均維持在60%的水準，除2010年因預售個案較少，且相較成屋之付款輕鬆，故銷售率高達96.6%；2012年受到平均每戶總價過高影響，銷售率下滑至37.1%。

表2-4-10 2009~2013年中和區預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	13	3	5	5	8
規劃戶數	1,139	177	425	429	1253
推案金額(億)	153.1	20.5	122	215.2	270.5
銷售率	58.5	96.6	61.4	37.1	60.3

資料來源：惟馨周報。

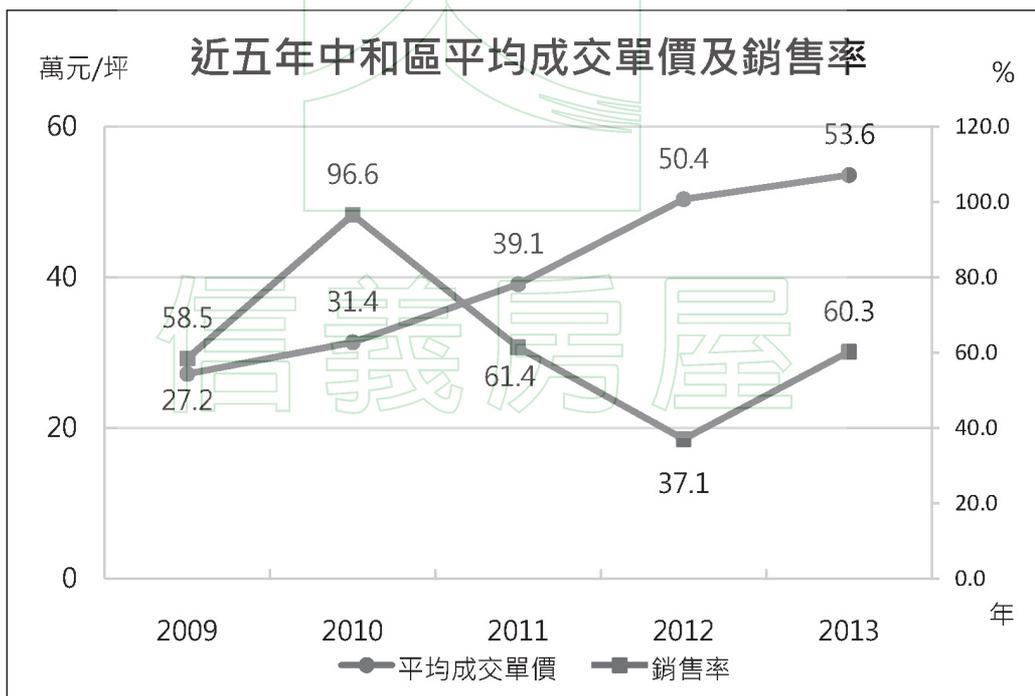


圖2-4-11 2009~2013年中和區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報。

(二)成屋市場

觀察近五年本區單位成交價概況，2013年1000~2000萬產品取代700~1000萬產品，市占率自2012年的33.0%攀升為44.6%居首位，



700~1000萬產品減為31.9%居次，500~700萬占11.8%再次之，值得注意的是，2000萬以上高總價產品，市占率不到自2009年的0.8%到2013年成長為5.1%，而500萬以下低總價產品已佔不到一成，呈現高總價走向。惟相較於板橋區、新店區成交總價以1000~2000萬產品比例占最高，本區成交產品總價主要仍集中於700~2000萬產品價格區間，占總成交件數逾七成。

由表2-4-13可見2013年本區成交坪數結構大致與2012年相同，25-35坪三房產品為本區主力，占35.4%，其次為15-25坪產品占26.9%，35-45坪產品占13.9%，而15坪以下套房產品則自9.5%增至13.2%，係近五年來佔比最高的一年。

平均流通天數方面，2013年減為42.0天，相較於2012年流通天數縮短，顯示產品去化速度加快。而本區平均總價與平均單價亦較2012年增加，漲幅皆逾一成五，平均總價由950萬元增加為1,101萬元，平均單價每坪由33.1萬元漲到38.9萬元。

表2-4-11 2009~2013年新北市中和區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	6.3%	3.5%	2.8%	1.1%	0.5%
	300-500萬	29.4%	18.7%	10.7%	9.1%	6.2%
	500-700萬	30.7%	31.0%	22.4%	19.4%	11.8%
	700-1000萬	22.0%	25.6%	34.6%	35.7%	31.9%
	1000-2000萬	10.8%	20.5%	27.8%	33.0%	44.6%
	2000萬以上	0.8%	0.9%	1.7%	1.8%	5.1%
平均總價(萬元)		668	769	877	950	1,101
平均單價(萬元/坪)		21.4	25.9	30.2	33.1	38.9
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	8.8%	8.6%	11.1%	9.5%	13.2%
	15-25坪	23.9%	29.1%	28.0%	29.8%	26.9%
	25-35坪	36.1%	34.1%	34.9%	35.2%	35.4%
	35-45坪	19.8%	16.9%	15.2%	15.9%	13.9%
	45-55坪	8.1%	8.2%	7.3%	5.7%	6.9%
	55坪以上	3.3%	3.1%	3.5%	3.9%	3.7%
流通天數(天)		48.8	42.4	41.3	46.7	42.0

資料來源：信義房屋企劃研究室。

五、淡水區

淡水區為新北市中較早擁有捷運系統地區，區內淡海新市鎮因具備景觀條件且房價相對低，吸引部分通勤族置產，加上有淡水老街、十三行博物館等觀光景點，為許多觀光客聚集之處。惟因地處偏遠、環境濕冷，且該區內僅有一聯外道路，假日與尖峰時段時交通壅塞相當嚴重，且區內的捷運可及性有限，交通問題一直為該區住宅市場發展瓶頸。近幾年該區推案量雖然大，實際住屋需求卻相對有限，該區未來有淡海輕軌捷運與淡北快速道路與淡江大橋等重大交通建設題材，但因不確定性高，且是否能有效解決當地交通問題未知，未來市場發展仍有待觀察。

(一)預售市場

淡水區受到淡海新市鎮推案爆發影響，推案量以跳躍式發展，2009~2010年平均170億元，2011~2012年加倍成長為平均342億元，2013年受淡海重劃區最大地主自行推案、及與其他建商合作影響，將淡水區的推案金額推高至1,081億元，佔新北市總推案量的三成。

淡海重劃區主攻首購及低總價產品，隨著整體市場房價起漲，五年內平均成交單價從17.4萬元漲至29.4萬元，漲幅69.1%。淡水區價格漲幅相較其他區並無特別突出，但房價從1字頭邁向3字頭，加上該區投資客佔比較高，銷售率容易受到景氣及政策影響。2011年因推案量加倍及奢侈稅實施等影響，銷售率滑落34.5%；2013年則受到價格邁向3字頭關卡壓力及推案爆量影響，銷售率再度從78.9%下滑至57.1%，顯示新興重劃區內投資性佔比過高，使該區市場極度不穩定。該區於大量新屋完工前、以及奢侈稅2年時限完成後，恐遭遇投資客拋售潮，考驗著淡水區的房地產市場。

表2-4-12 2009~2013年淡水區預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	10	9	10	17	27
規劃戶數	1,516	1,128	2,903	3,366	8798
推案金額(億)	170.1	170.7	323.0	362.6	1081.0
銷售率	41.7	54.7	34.5	78.9	57.1

資料來源：惟馨周報。

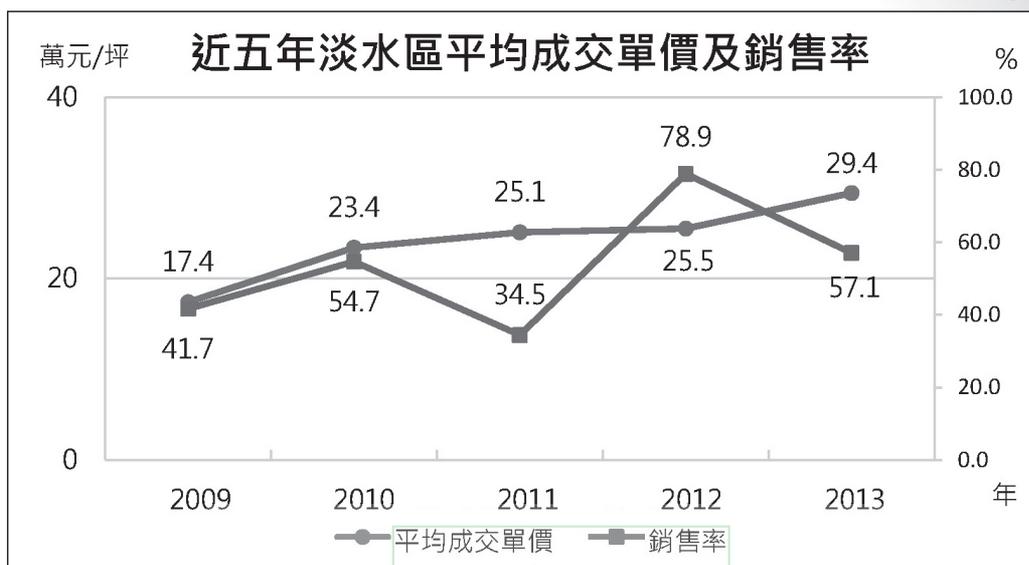


圖2-4-12 2009~2013年淡水區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報。

121

(二)成屋市場

觀察近五年本區單位成交價概況（見表2-4-13），700~1000萬與1000~2000萬產品市占率占28.3%最高，500~700萬占21.2%次之，顯見本區2013年交易總價較過去偏高。而2013年本區成交坪數結構，25-35坪、35-45坪兩類型為本區主力，各占22.2%、21.5%，且45坪以上的產品佔比亦有增加的趨勢。

平均流通天數方面，2012年為71.6天，雖達歷年來新低，卻仍為新北市流通天數最高的行政區。本區流通天數歷來都高於80天，約為其他行政區流通天數兩倍，顯示本區產品去化速度一直以來都是需要較長時間。本區平均單價每坪由21.5萬元增加為24.0萬元，平均總價則由795萬元大幅成長為1,306萬元，此可能是超大坪數豪宅交易量增加所致。

表2-4-13 2009~2013年新北市淡水區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	8.9%	7.9%	11.7%	6.4%	4.6%
	300-500萬	33.0%	32.0%	24.0%	18.1%	12.7%
	500-700萬	25.6%	26.1%	20.7%	26.4%	21.2%
	700-1000萬	20.5%	18.1%	25.5%	28.8%	28.3%
	1000-2000萬	6.2%	13.0%	15.6%	17.9%	28.3%
	2000萬以上	5.8%	2.8%	2.7%	2.4%	4.8%
平均總價(萬元)		715	731	779	795	1,306
平均單價(萬元/坪)		19.4	19.5	20.2	21.5	24.0
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	8.3%	8.5%	10.4%	7.6%	6.5%
	15-25坪	26.2%	23.2%	19.6%	16.3%	18.7%
	25-35坪	25.0%	23.2%	19.6%	25.0%	21.5%
	35-45坪	21.0%	23.2%	23.6%	24.7%	22.2%
	45-55坪	8.7%	12.4%	14.7%	13.6%	15.4%
	55坪以上	10.7%	9.4%	12.0%	12.8%	15.7%
流通天數(天)		83.9	96.0	81.3	73.6	71.7

資料來源：信義房屋企劃研究室。

六、林口區

林口區位處台北與桃園之要道，近年因桃園機場捷運之規劃興建，預售市場逐漸熱絡，供給量偏多，加上林口重劃區「花園城市」的規畫，加快本區發展，而區域交通建設利多如捷運A9站共構案亦吸引許多外來客前往投資置產。2013年林口區的人口數已突破10萬，地區不動產行情亦水漲船高。預計未來隨著北台灣最大Outlet Park的興建、其他大型建設的進行等，將使本區生活機能逐漸完備，加上本區的高綠覆率及大小公園密布，將成為相當適合居住的區域。

(一)預售市場

林口區推案規模起伏不定，2008年因金融海嘯延推個案至2009年推出新成屋銷售，故2009年預售推案量受到排擠，略減至156.9億元。2010年起受到機場捷運、中商36招商等重大建設議題帶動，許多知名建商紛紛推案，



使2011年推案量增加至557.7億元；隔年受奢侈稅及央行信用管制等政策影響，買盤無法支撐推案量體，銷售期被迫拉長，而2012年推案萎縮至92.9億元。2013年又因機場捷運與中商36招商成功，再次將焦點帶回該區，推案量再回復到427.8億元。

觀察林口區近五年平均成交價格，除2011~2012年間緩漲外，五年漲幅高達88.1%，屬於大漲地區。2013年平均成交價格與淡水區不分軒輊，同樣來到30萬元關卡門口；但銷售率除2010年因推案集中在A9站週邊、且價格相對其他區平實，致銷售率衝高到74%外，其餘年度平均維持在45%左右，顯示該區去化狀況相對穩定，但銷售期間也會對較長。

表2-4-14 2009~2013年林口區預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	9	22	24	12	24
規劃戶數	1036	930	2,051	546	1880
推案金額(億)	156.9	213.7	557.7	92.9	427.8
銷售率	37.2	74.0	45.1	45.2	54.2

資料來源：惟馨周報。

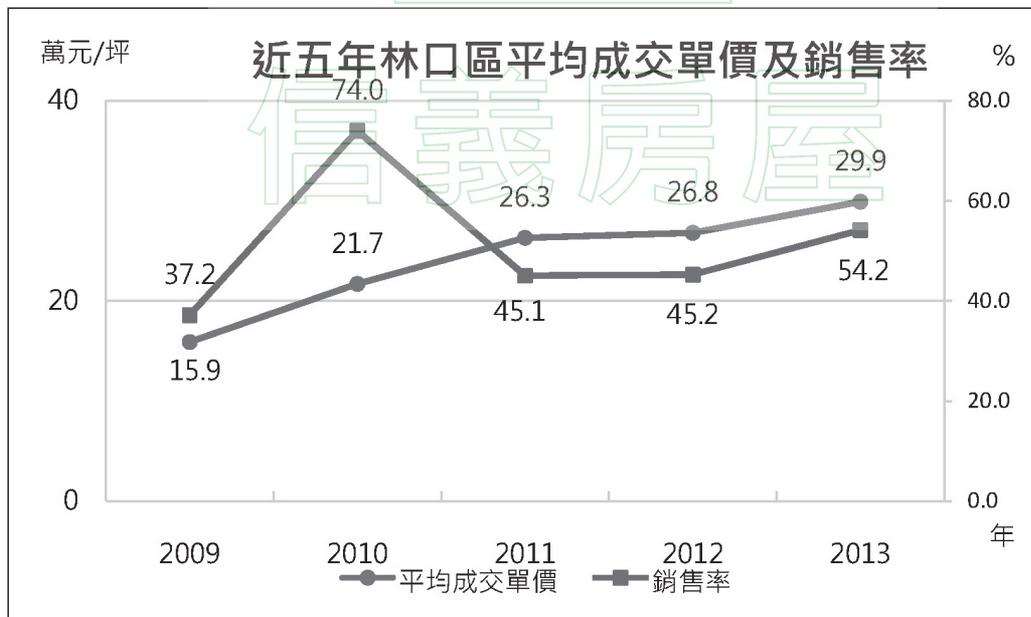


圖2-4-13 2009~2013年林口區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報。

(二)成屋市場

觀察近五年本區單位成交價概況（見表2-4-15），2013年1000~2000萬產品市占率自34.5%躍進到近五成的48.8%最高，取代過去700~1000萬產品為主流的情況，成為本區成交總價主力區間。本區成交坪數結構，主力仍為35-45坪產品、占32.5%，而45-55坪的大坪數產品，自23.5%攀升為32.0%緊追在後，顯示本區住宅有朝高總價、中大坪數發展的趨勢。平均流通天數方面，2013年同其他地區，縮短為53.9天，明顯縮短。而本區平均總價較2012年些微上升到1,169萬元，平均單價則自20.6萬增到23.6元，顯示本區在高總價發展的同時，均價亦同時上升。

表2-4-15 2009~2013年新北市林口區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	5.2%	1.4%	2.4%	0.0%	0.0%
	300-500萬	31.2%	13.1%	4.7%	2.3%	1.9%
	500-700萬	23.4%	30.8%	19.5%	13.5%	7.7%
	700-1000萬	23.4%	32.2%	36.1%	46.8%	35.4%
	1000-2000萬	16.9%	18.2%	31.4%	34.5%	48.8%
	2000萬以上	0.0%	4.2%	5.9%	2.9%	6.2%
平均總價(萬元)		684	858	1,022	1,012	1,169
平均單價(萬元/坪)		12.5	16.4	19.7	20.6	23.6
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	0.0%	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%
	15-25坪	2.8%	1.5%	1.2%	4.2%	4.5%
	25-35坪	11.1%	11.2%	13.7%	6.6%	11.0%
	35-45坪	26.4%	31.2%	34.2%	38.0%	32.5%
	45-55坪	25.0%	30.2%	24.8%	23.5%	32.0%
	55坪以上	34.7%	25.4%	26.1%	27.7%	20.0%
流通天數(天)		67.5	39.4	45.0	60.4	53.9

資料來源：信義房屋企劃研究室。

七、汐止區

汐止區緊鄰北市內湖區及南港區，地緣位置頗佳；過去受限於交通條件，使得本區房市發展遠不及內湖及南港。目前汐止區已推動的交通建設，除原有中山高、北二高、北宜高（國道五號）等3座高速公路外，還有新社后



橋新建工程，加上規劃中的樟樹灣台鐵、捷運共構車站，以及捷運民生汐止線，都將加強本區交通機能。惟交通建設尚未完成，短期內房市存在不確定性，其實際效益仍需審慎評估。

(一)預售市場

汐止區近五年推案量維持在40~81億元，屬新北市推案量相對小的區域，2010年因金龍湖畔景觀豪宅及台鐵汐科站旁知名建商的大型造鎮案，推案量增加至204.3億元，2011年受大型廠辦個案影響、推案金額增加至411.6億元，爾後又回到穩定推案規模中。

觀察近五年平均成交單價，呈現逐年穩定上升趨勢，五年漲幅73.6%，惟2012~2013年間價格並未波動維持在34.7萬，應是受到推案區位差異所

表2-4-16 2009~2013年汐止區預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	5	11	5	7	5
規劃戶數	428	1070	1027	562	394
推案金額(億)	42.0	204.3	411.6	81.5	61.4
銷售率	23.1	47.5	5.9	76.7	27.9

資料來源：惟馨周報。

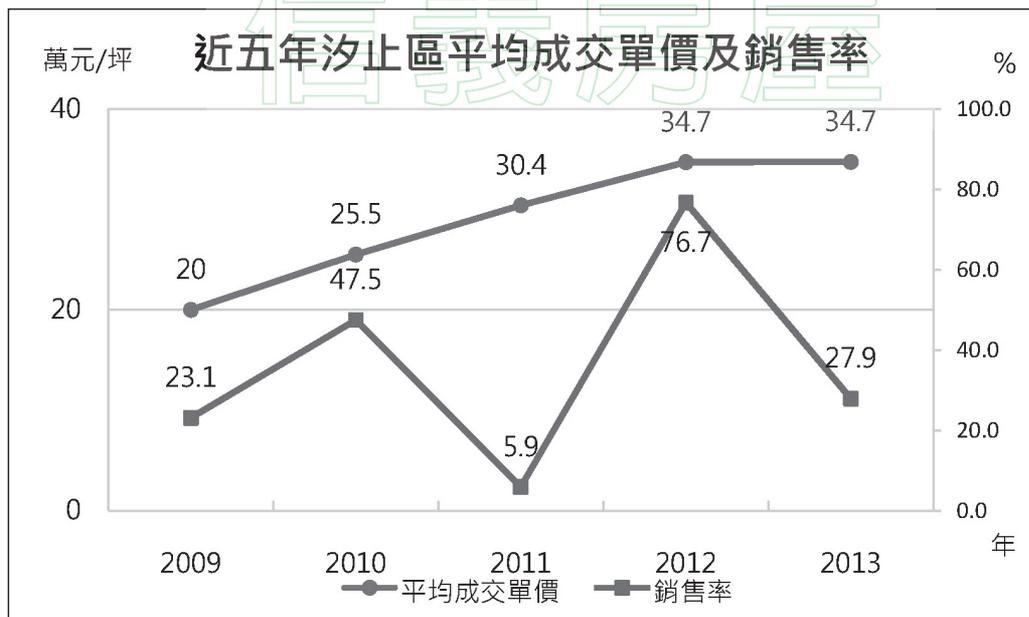


圖2-4-14 2009~2013年汐止區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報。

致。汐止區銷售率基本上在25~45%的低檔狀態，2011年受廠辦個案影響銷售表現；2012年推案集中在新台五路主幹道附近，受到當地換屋族群青睞；2013年則個案表現強弱不一，僅明峰街上知名建商個案銷售表現相較搶眼。

(二)成屋市場

觀察近五年本區成屋市場單位成交價概況（見表2-4-17），2013年本區成交產品總價以700~1000萬產品市占率占38.8%最高，1000-2000萬產品取代500~700萬產品占33.7%次之，700~2000萬產品市占率達總成交件數之七成。而2013年本區成交坪數結構與過去變化不大，主要集中於15-35坪產品為本區主力，此二區間占總成交件數已近六成，而35-45坪產品佔19.4%居第三位。

平均流通天數方面，2013年增加為59.6天，除2009年受金融海嘯影響外，2013年為流通天數最長的一年產品，顯示本區隨著高總價發展的趨勢，成交去化速度減緩，消費者考慮期間拉長。而本區平均總價與平均單價皆較

表2-4-17 2009~2013年新北市汐止區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	7.5%	3.7%	2.2%	3.3%	2.2%
	300-500萬	32.8%	23.7%	21.3%	12.5%	8.4%
	500-700萬	36.0%	33.2%	25.3%	22.6%	15.7%
	700-1000萬	18.7%	26.4%	36.0%	38.8%	38.3%
	1000-2000萬	5.0%	12.5%	14.6%	20.9%	33.7%
	2000萬以上	0.0%	0.4%	0.5%	1.9%	1.8%
平均總價(萬元)		587	690	735	829	949
平均單價(萬元/坪)		17.0	20.7	23.8	26.1	30.0
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	3.3%	4.3%	6.1%	6.4%	5.7%
	15-25坪	17.1%	20.4%	21.9%	21.9%	21.1%
	25-35坪	39.4%	35.1%	38.8%	36.4%	37.7%
	35-45坪	23.5%	22.6%	19.4%	17.6%	19.4%
	45-55坪	11.0%	11.6%	10.1%	12.4%	11.1%
	55坪以上	5.6%	6.0%	3.8%	5.2%	5.1%
流通天數(天)		63.3	53.4	45.8	58.5	59.6

資料來源：信義房屋企劃研究室。



2012年增加，平均總價由829萬元增加為949萬元，平均單價每坪由26.1萬元增加為30.0萬元，與五年前相比，本區的平均總價增幅逾六成，平均單價增幅更高達76%，成長速度相當可觀。

八、永和區

永和區因與台北市交通往來便利發展較早，區內有樂華夜市、韓國街(中興街)、SOGO百貨、世界宗教博物館以及永和豆漿等著名景點，生活與休閒機能較為成熟；加上本區為新北市唯一沒有設置工業區的行政區，故吸引許多台北市外移或由中南部北上定居人口，人口密度一直是全台之冠，住宅需求居高不下。永和區面積較小、腹地有限，地狹人稠，交通壅塞問題一直相當嚴重。近年隨交通建設改善，新北環河快速道路永和新店段、國光路道路拓寬工程等，配合綠地空間規劃，使得本區居住品質一直維持在相當的水平。

(一)預售市場

永和區因發展較早，故區域內可建地不多，近五年推案數在5個以下，以往總推案金額低於42億元，2013年因知名建商推出太平洋百貨大型都更案，使推案金額突破百億到133億元。

觀察近五年平均成交單價漲幅為70.9%，價格從2009年35.4萬元漲至2013年的60.5萬元；價格雖高於中和區7~8萬元，惟漲幅小於中和區，主要受到推案量較少不易創價的影響。永和區的近五年銷售表現優於其他區域，落在78%~95%間，2013年受知名建商推出的都更案單總價跳脫區域行情，致銷售率滑落至56.3%。該區供給較少，需求買盤穩定，較不受景氣影響。

表2-4-18 2009~2013年永和區預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	4	3	2	1	2
規劃戶數	325	206	44	30	240
推案金額(億)	41.5	41.8	12.0	4.0	133.0
銷售率	95.7	78.2	93.2	90.0	56.3

資料來源：惟馨周報。



圖2-4-15 2009~2013年永和區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

觀察近五年本區成屋市場單位成交價概況（見表2-4-19），本區主要成交產品總價與板橋區、新店區相同，都是1000~2000萬產品最高，市佔率高達53.0%，本區次之700~1000萬產品占24.2%，而本區2000萬以上高總價產品更明顯逐年增加，至2013年市占率已突破一成。

觀察本區成交坪數結構，25-35坪三房產品仍為本區交易主力，占32.5%，而15-25坪產品佔28.0%居次，15-35坪產品佔比合計達六成。平均流通天數方面，2013年大幅縮短一週，為43.1天，顯示去化速度明顯加快。而本區平均單價每坪由39.1萬元成長為43.9萬元，為新北市平均單價最高的地區，平均總價亦由1,199萬元增加為1,288萬元。



表2-4-19 2009~2013年新北市永和區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	3.9%	2.6%	0.5%	0.5%	0.5%
	300-500萬	15.8%	10.1%	6.0%	6.0%	3.7%
	500-700萬	27.2%	18.2%	12.9%	11.0%	8.1%
	700-1000萬	27.8%	31.1%	37.8%	30.7%	24.2%
	1000-2000萬	23.9%	35.3%	37.1%	42.3%	53.0%
	2000萬以上	1.5%	2.6%	5.7%	9.4%	10.5%
平均總價(萬元)		825	953	1,075	1,199	1,288
平均單價(萬元/坪)		25.7	30.2	35.0	39.1	43.9
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	8.6%	8.9%	9.3%	11.6%	11.9%
	15-25坪	27.3%	25.4%	27.5%	25.6%	28.0%
	25-35坪	30.5%	33.6%	35.3%	33.8%	32.5%
	35-45坪	17.7%	19.6%	14.1%	14.5%	15.9%
	45-55坪	8.2%	7.1%	9.3%	7.9%	6.5%
	55坪以上	7.8%	5.4%	4.5%	6.6%	5.1%
流通天數(天)		51.0	36.7	42.4	50.9	43.1

資料來源：信義房屋企劃研究室。

九、樹林區

樹林區內因生活機能漸趨完備及高房價推擠效應，除內需市場穩固外，亦受外來通勤族青睞，成交價呈現平穩上漲趨勢。交通方面，三多2號道路北段工程、7之1號道路、樹林陸橋延伸跨越大安路新建工程皆已陸續通車；樹林交流道之增設工程預計於2015年完工；此外規劃中的樹林鐵路立體化、大漢溪環快道路、北84開闢及捷運萬大-中和-樹林線等，都將提升區域對外交通便捷度，增加消費者於本區置產的誘因。

(一)預售市場

樹林區近五年推案數維持在5個以下，而推案量亦維持在40億元以下，該區市場供給量相對其他區域小。

近五年平均成交單價從2009年的17.3萬元漲至2013年28.1萬元，漲幅62.5%；受新北市價格排擠效應，資金需求往價格基期較低的區域流動，也

因此推升當地房價。近年來平均銷售率維持在50%~80%的水準，惟2009年僅推出一個工業區個案，在相對較低價的區域推出工業住宅，價格並無太大誘因，故銷售不佳；2013年推案集中於臨近三峽北大特區處，因該區銷售較佳，帶動整體銷售率提升。

表2-4-20 2009~2013年樹林區預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	1	3	1	2	4
規劃戶數	106	461	58	63	254
推案金額(億)	7.0	37.2	6.5	13.0	40.5
銷售率	23.6	48.6	89.7	49.2	78.4

資料來源：惟馨周報。

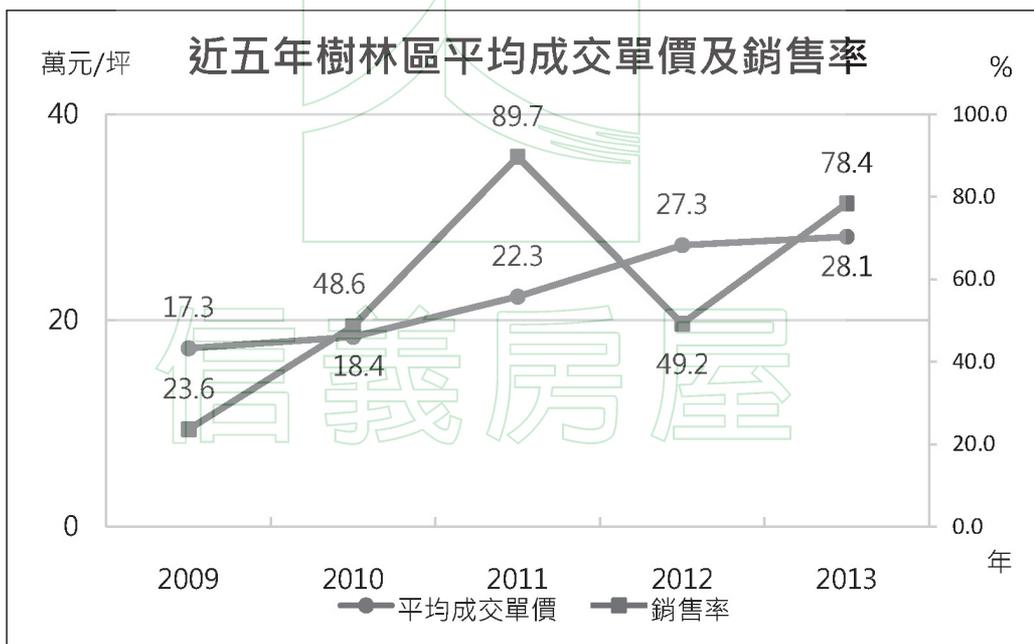


圖2-4-16 2009~2013年樹林區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報。

(二)成屋市場

觀察近五年成屋市場本區單位成交價概況，1000~2000萬產品在這兩年間，成為本區主要成交總價區間，2013年市占率高達39.6%，次之為700~1000萬產品占26.6%，700~2000萬產品價格區間，即占總成交件數近七成。本區成交坪數結構出現些微變動，25-35坪產品佔26.1%居首，55坪



以上大坪數產品占25.4%居次，兩者佔比合計過半，顯示除了一般家庭較偏好的三房產品外，仍有許多消費者偏好在樹林區購置大坪數住宅。

平均流通天數方面，2013年縮短為41.4天，相較於2012年流通天數減短，且去化速度為新北市行政區中，僅次於土城區之行政區，顯示本區2013年住宅市場之交易相當熱絡。而本區平均總價與平均單價亦較2012年增加，平均總價由926萬元增加為1,019萬元，平均單價每坪由20.9萬元增加為24.7萬元，成長幅度超過一成。

表2-3-21 2009~2013年新北市樹林區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	20.5%	9.6%	1.7%	1.8%	2.2%
	300-500萬	42.3%	46.6%	27.1%	14.3%	10.8%
	500-700萬	29.5%	24.7%	30.5%	21.4%	16.6%
	700-1000萬	7.7%	13.7%	25.4%	25.9%	26.6%
	1000-2000萬	0.0%	4.1%	13.6%	33.9%	39.6%
	2000萬以上	0.0%	1.4%	1.7%	2.7%	4.3%
平均總價(萬元)		448	589	733	926	1,019
平均單價(萬元/坪)		12.5	14.8	18.5	20.9	24.7
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	0.0%	0.0%	1.7%	0.9%	2.2%
	15-25坪	19.7%	13.0%	10.2%	11.2%	14.5%
	25-35坪	36.8%	40.6%	37.3%	24.3%	26.1%
	35-45坪	27.6%	31.9%	20.3%	21.5%	22.5%
	45-55坪	10.5%	10.1%	13.6%	15.0%	9.4%
	55坪以上	5.3%	4.4%	17.0%	27.1%	25.4%
流通天數(天)		55.4	48.1	42.8	54.8	41.4

資料來源：信義房屋企劃研究室。

十、三重區

三重區受益於捷運蘆洲線及新莊線之通車效益，在一高、二快(台64線、新北環快)、三捷(捷運蘆洲線、新莊線、機場線)等發達交通路網下，串聯起該區精華地區，有效解決早期道路規劃不足之交通問題，進而增加該區的商業機能活動；輔以二重疏洪道等各項建設逐漸完善，以及挾帶優良河岸景觀

條件與多公園綠地的三重重陽重劃區，使得本區住宅價格逐年攀升。

(一)預售市場

三重區因發展較早，故可開發建地稀少，因2011年~2013年推案集中在重陽重劃區，推案數量呈現逐年增加態勢，故案量放大到120~185億元，隨著二重疏洪道市地重劃完成後，三重地區的推案規模可望再攀高。

受到新莊地區價格急速拉抬影響，三重區近五年的平均成交單價從2009年的26.6萬元漲至2013年的49.9萬元，近五年漲幅高達87.8%。銷售率部份，除2012年受到知名建商在重新路三段的大型都更案影響，致銷售率小滑至54.5%外，平均則多維持在70%~90%。顯示本區總價控制在2仟萬元左右的產品買盤力道較強勁。

表2-4-22 2009~2013年三重區預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	3	5	8	9	13
規劃戶數	177	488	602	545	825
推案金額(億)	34.0	86.0	185.0	118.5	173.1
銷售率	85.9	91.8	70.3	54.5	79.0

資料來源：惟馨周報。

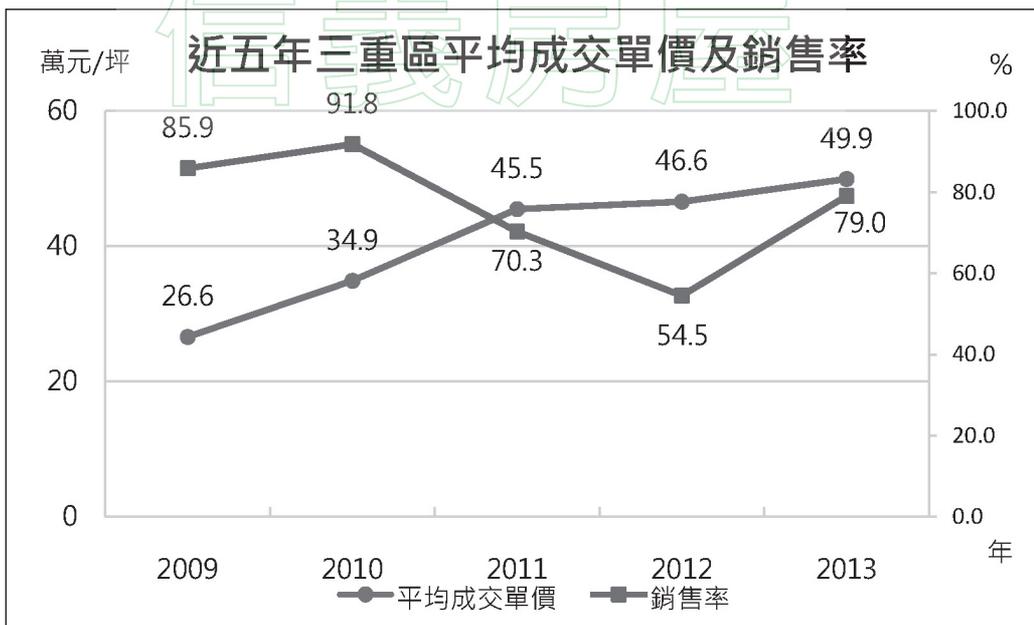


圖2-4-17 2009~2013年三重區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報。



(二)成屋市場

觀察近五年成屋市場本區單位成交價概況，1000~2000萬產品為本區主要成交總價區間，市占率達46.4%，次之為700~1000萬產品占24.3%，700~2000萬產品價格區間占總成交件數已達七成。

本區成交坪數結構出現變動，15-25坪取代25-35坪三房產品仍為本區交易主力，占25.9%，而25-35坪產品佔25.1%緊追在後，本區產品結構分布依然集中於15-35坪之間。平均流通天數方面，2013年增加為60.1天，相較2012年去化速度有明顯減緩趨勢，為近五年來流通天數最長的一年，顯示本區價格翻漲之下，也導致消費者的考慮期間明顯拉長。而本區平均總價與平均單價亦較2012年增加，平均總價由1,075萬元增加為1,182萬元，平均單價每坪由31.8萬元增加為36.2萬元。

表2-4-23 2009~2013年新北市三重區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	9.3%	3.8%	3.2%	2.2%	0.6%
	300-500萬	29.7%	17.3%	11.4%	7.7%	6.0%
	500-700萬	26.9%	22.8%	17.6%	17.0%	15.1%
	700-1000萬	24.1%	30.8%	27.1%	25.2%	24.3%
	1000-2000萬	9.4%	22.6%	37.3%	41.9%	46.4%
	2000萬以上	0.7%	2.7%	3.4%	6.0%	7.6%
平均總價(萬元)		637	833	970	1,075	1,182
平均單價(萬元/坪)		20.4	24.4	28.8	31.8	36.2
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	9.7%	6.8%	8.5%	9.0%	9.3%
	15-25坪	25.2%	24.3%	19.2%	20.5%	25.9%
	25-35坪	31.5%	29.9%	32.8%	31.4%	25.1%
	35-45坪	20.5%	18.5%	20.2%	19.0%	18.5%
	45-55坪	8.2%	12.3%	11.3%	11.1%	13.5%
	55坪以上	5.0%	8.3%	7.9%	9.0%	7.6%
流通天數(天)		45.4	45.2	42.9	56.8	60.1

資料來源：信義房屋企劃研究室。

十一、泰山區

泰山區早期因工業發展而興起，加上北側與五股工業區相連，為新北市工業色彩較濃厚的區域，住宅市場發展於新北市中則相對較為平淡。由於地

理位置因素，本區的人口數雖較少，但尖峰時刻許多其他行政區的人口會途經本區，導致本區主要聯外幹道二省道(中山路)，經常處於壅塞狀態。預計未來機場捷運線通車後，應有機會帶動本區住宅市場的發展；惟受限於本身的地理條件，未來的不確定性高。

(一)預售市場

泰山區大多以成屋方式銷售，因此預售市場並不蓬勃，僅2010年同一建商在十八甲重劃區內的2個推案，其他年度均以結構體或新成屋銷售。

如以新成屋及預售屋合併觀察，本區近五年平均成交單價，從2009年17萬元起至2013年37.2萬元，近五年漲幅高達119%。價格跳升的原因，主要

表2-4-24 2009~2013年泰山區預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	0	2	0	0	0
規劃戶數	0	115	0	0	0
推案金額(億)	-	22.0	-	-	-
銷售率	-	74.8	-	-	-

資料來源：惟馨周報。

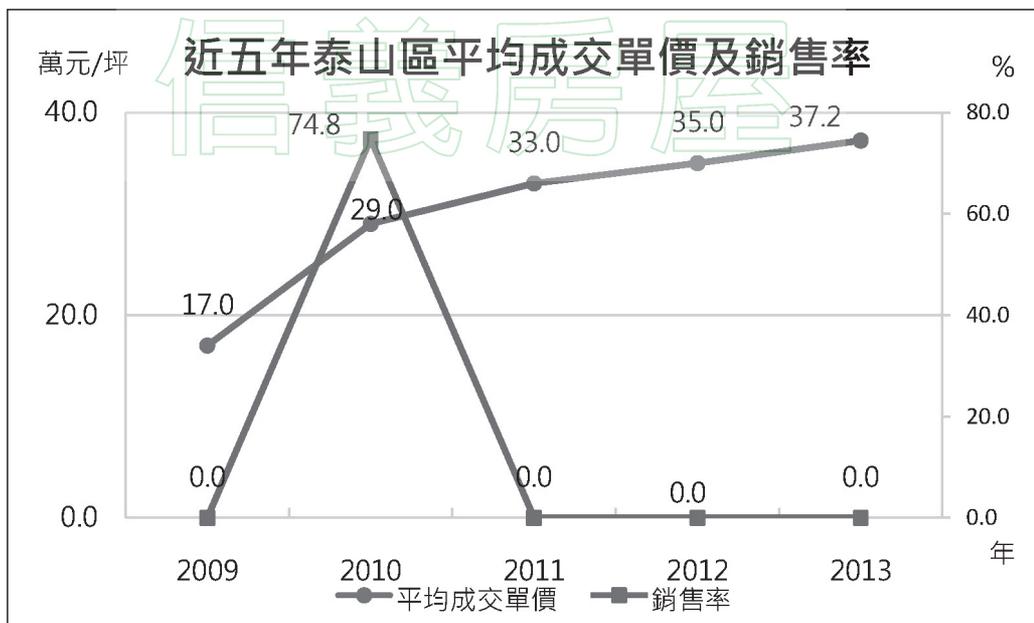


圖2-4-18 2009~2013年泰山區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報。



受到2012~2013年同一建商在臨近新莊副都心的塹仔圳重劃區推出的大型造鎮案影響。銷售率方面則因為當地幾乎無預售市場，若與新成屋市場相較，預售屋銷售率略高於新成屋。

(二)成屋市場

觀察近五年本區成屋市場單位成交價概況（見表2-4-25），1000~2000萬產品為本區的主要成交總價區間，市占率49.2%，次之為700~1000萬產品占25.0%，本區700~2000萬產品價格區間占總成交件數逾七成，且近年成交價格區間高總價區比例亦有逐漸增加趨勢。

本區成交坪數結構無明顯改變，35-45坪產品仍為本區交易主力，占37.0%，其次為25-35坪的產品（26.1%），而本區15坪以下產品有明顯增加的情況，由2012年的1.1%增到5.9%，顯示本區出現套房交易市場。平均流通天數方面，2013年增加為57.1天，較2012年流通天數延長約兩週，相較於其他行政區去化速度大多加快的現象，本區產品去化速度相對大幅減緩。而本區平均總價與平均單價亦較2012年增加，平均總價由939萬元些微增加

表2-4-25 2009~2013年新北市泰山區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	5.4%	2.6%	4.6%	1.1%	5.8%
	300-500萬	26.1%	14.5%	8.0%	8.0%	4.2%
	500-700萬	38.0%	27.4%	15.9%	12.5%	13.3%
	700-1000萬	30.4%	36.8%	46.6%	35.2%	25.0%
	1000-2000萬	0.0%	17.9%	25.0%	43.2%	49.2%
	2000萬以上	0.0%	0.9%	0.0%	0.0%	2.5%
平均總價(萬元)		602	779	847	939	964
平均單價(萬元/坪)		15.2	18.8	21.5	24.9	26.9
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	0.0%	0.9%	0.0%	1.1%	5.9%
	15-25坪	4.4%	9.9%	11.5%	13.6%	9.2%
	25-35坪	30.4%	29.7%	24.1%	21.6%	26.1%
	35-45坪	42.4%	34.2%	35.6%	39.8%	37.0%
	45-55坪	18.5%	13.5%	23.0%	19.3%	16.8%
	55坪以上	4.4%	11.7%	5.8%	4.6%	5.0%
流通天數(天)		50.0	30.6	38.2	43.8	57.1

資料來源：信義房屋企劃研究室。

為964萬元，平均單價每坪由24.9萬元微幅上升到26.9萬元。

十二、蘆洲區

近年影響蘆洲區住宅市場最重要的兩大因素為捷運建設及環境改善。捷運蘆洲線經過主要道路中山一路、三民路與中正路等，促使商業活動日益蓬勃；加上直達台北市多個重要的辦公商圈，大幅提升本區之通勤效能。而本區70多座電塔在地下化後，現址多變更為綠地公園；未來亦有相當多的公共托育中心、國民運動中心、圖書館等公共空間規劃。預期在捷運環狀線開通與嫌惡設施陸續移除後，將使得本區住宅市場更加成熟。

(一)預售市場

蘆洲區早期以新成屋市場為主，預售市場推案量體較小，維持在5個以下

表2-4-26 2009~2013年蘆洲區預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	1	0	2	4	5
規劃戶數	15	0	68	191	358
推案金額(億)	2.7	-	7.7	40.0	74.2
銷售率	40.0	-	72.1	89.0	70.4

資料來源：惟馨周報。

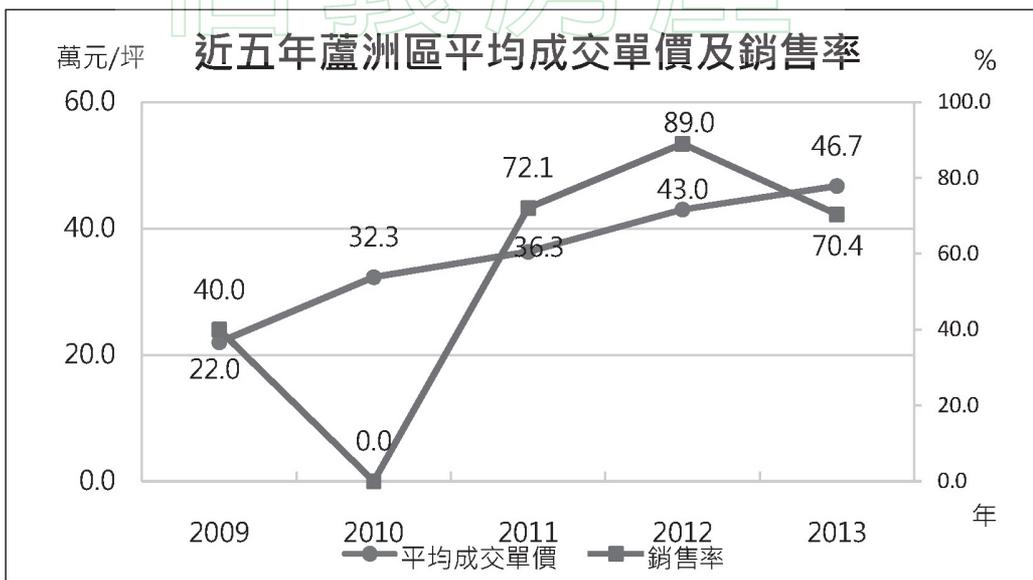


圖2-4-19 2009~2013年蘆洲區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報。



個案數及50億元以下推案金額，2013年受到知名建商推案影響，帶動該區推案量小增至74.2億元。

成交單價從2009年22萬元漲至2013年46.7萬元，近五年平均價格漲幅高達112.4%。蘆洲區的房價隨著三重區漲跌，兩區的價差維持在3~8萬元左右，房地產市場發展情況較為相關。銷售表現上除2009年受新成屋量體較多影響外，平均銷售率可持穩在80~90%間，屬於相對穩定的區域。

(二)成屋市場

觀察近五年本區成屋市場單位成交價概況（見表2-4-27），1000~2000萬產品為本區主力產品，市占率達54.0%，次之為700~1000萬產品占31.1%，本區700~2000萬產品價格區間占比超過八成，而300~500萬低總價和2000萬以上高總價產品僅佔本區總成交件數已不到5%。

本區成交坪數結構大致與2012年相同，主要交易產品為25-35坪占35.7%，次之為35-45坪產品占23.4%，而15-25坪產品自11.5%增為16.6%

表2-4-27 2009~2013年新北市蘆洲區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	1.1%	0.6%	0.3%	0.0%	0.0%
	300-500萬	25.5%	9.2%	4.4%	2.0%	0.3%
	500-700萬	31.5%	24.1%	20.6%	13.5%	11.0%
	700-1000萬	31.8%	39.6%	39.1%	38.4%	31.1%
	1000-2000萬	9.4%	25.9%	34.9%	42.4%	54.0%
	2000萬以上	0.8%	0.6%	0.6%	3.7%	3.6%
平均總價(萬元)		694	850	945	1,077	1,160
平均單價(萬元/坪)		17.3	22.5	26.1	28.2	32.4
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	0.4%	1.2%	1.6%	1.0%	0.7%
	15-25坪	8.6%	9.8%	12.4%	11.5%	16.6%
	25-35坪	30.3%	32.3%	35.9%	34.5%	35.7%
	35-45坪	33.3%	30.5%	24.8%	28.7%	23.4%
	45-55坪	16.5%	19.8%	21.9%	15.9%	17.9%
	55坪以上	10.9%	6.4%	3.5%	8.5%	5.8%
流通天數(天)		44.9	37.7	42.0	59.6	55.3

資料來源：信義房屋企劃研究室。

再次之。平均流通天數較2012年流通天數短，2013年為55.3天，惟相較於2009~2011年間的流通天數，本區去化速度仍稍屬緩慢。然本區平均總價與平均單價亦較2012年增加，平均總價由1,077萬元增加為1,160萬元，平均單價每坪由28.2萬元增加為32.4萬元。

十三、土城區

土城區緊臨新北市行政、商業中心的板橋區，亦有國道三號土城交流道的交通連結，但過去因軍事限建的關係，使得本區發展較為緩慢。隨著新北市升格後，軍事機構及土地陸續遷移、解除禁建，土城暫緩發展區被市政府列為「閃耀五星」之一，將推出住宅開發專案計畫；配合捷運板橋線和萬大線雙捷運的建設，讓本區房市發展逐漸熱絡。

(一)預售市場

土城區早期因軍事基地禁限建致可供開發土地稀少，因此該區推案規模較小，2009~2011年平均推出2件個案，推案金額維持在10~30億元間，供給量體相對小。2013年隨著暫緩發展區重劃計畫的實施，看好該區發展潛力，知名建商紛紛購地推案，推案金額增加至136.2億元。

土城區平均成交單價呈現穩定上漲趨勢，從2009年22.9萬元至2013年38.5萬元，因推案規模較小無法創造價位，五年漲幅68.1%，屬新北市漲幅較小的區域之一。近五年銷售表現持穩在80~100%間，顯示當地對預售屋的需求相當高，尤其當地的換屋族群求屋若渴，隨著未來土地釋放的量體、加上許多知名建商進駐，土城區的預售市場可望再帶來一波新動能。

表2-4-28 2009~2013年土城區預售市場推案規模概況

年	2009	2010	2011	2012	2013
推案個數	2	2	2	0	6
規劃戶數	61	160	298	0	747
推案金額(億)	9.0	17.0	28.0	-	136.2
銷售率	100.0	78.8	100.0	-	84.6

資料來源：惟馨周報。

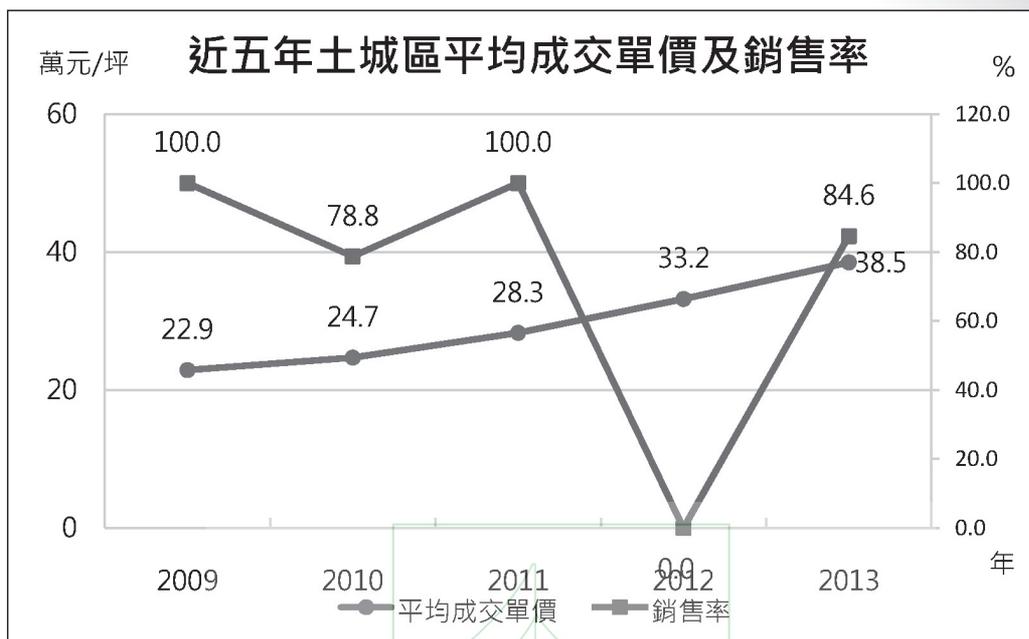


圖2-4-20 2009~2013年土城區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報。

(二)成屋市場

觀察近五年本區成屋市場單位成交價概況（見2-4-29），700~1000萬產品市占率占42.9%最高，而1000~2000萬產品取代500~700萬占33.7%次之，而700萬以下低總價產品加總市占率僅剩約兩成，顯示本區的產品有明顯的增高趨勢，惟2000萬以上產品僅佔1.5%。本區平均總價與平均單價雖較2012年增加，但價位相對其他行政區則仍處低檔，平均總價由855萬元增加為964萬元，平均單價每坪由27.5萬元增加為33.1，首度突破30萬元。

2013年本區成交坪數結構並無太大變動，25-35坪三房產品仍為本區主力，占46.6%，15-25坪產品占26.5%居次，本年45-55坪與55坪以上產品市占率皆減少，而25坪以下產品佔比增加。平均流通天數方面，2013年縮短為40.6天，為五年來平均流通天數最短的一年，亦為新北市各行政區中，去化速度最快的地區，顯見本區房市交易的熱絡。

表2-4-29 2009~2013年新北市土城區成屋市場成交概況

年度		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	8.4%	5.8%	8.0%	1.6%	0.0%
	300-500萬	41.8%	26.1%	16.4%	6.2%	8.3%
	500-700萬	31.4%	37.4%	30.4%	30.6%	13.7%
	700-1000萬	13.0%	22.2%	38.8%	35.2%	42.9%
	1000-2000萬	5.4%	8.6%	5.5%	24.9%	33.7%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	1.0%	1.6%	1.5%
平均總價(萬元)		556	644	688	855	964
平均單價(萬元/坪)		17.2	20.7	24.2	27.5	33.1
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	4.6%	4.3%	8.0%	4.2%	7.8%
	15-25坪	21.3%	23.8%	29.4%	25.3%	26.5%
	25-35坪	44.4%	45.3%	42.8%	46.3%	46.6%
	35-45坪	17.6%	15.2%	13.9%	11.6%	10.8%
	45-55坪	8.0%	7.0%	3.5%	7.9%	5.4%
	55坪以上	4.2%	4.3%	2.5%	4.7%	2.9%
流通天數(天)		48.2	45.9	42.8	45.2	40.6

資料來源：信義房屋企劃研究室。

信義房屋