### 第三章 新北市住宅市場分析

梁仁旭1、吳孟璇2

#### 壹、前言

新北市幅員遼闊,為全國人口最多的縣市。新北市政府以「2040,國際嚮居之都」為目標,擬訂「新北市區域計畫」,以跨域聚合型城市擘劃「台北首都圈、黃金雙子城、大河三都心、山水五軸帶、環城六珠鍊、策略七分區」的整體城鄉發展新藍圖,透過捷運三環三線等陸海空交通建設,有效引導新北市整體區域永續發展,並能持續推動部門重大公共建設投資,帶動都市合理擴展,利用獎勵產業創新暨發展推動計畫等產業更新計畫,激發都市動能;並以強化區域永續發展、合理分配地區資源、都市防災與環境保育,減緩都市蔓延。

為配合上述開發地區產業及住宅發展,交通路網佈局最為重要,未來隨著捷運路網的完善,將活絡各重點商圈,帶動沿線住宅市場開發。在交通建設方面,包括捷運民生汐止線、國道3號增設土城清水交流道、樹林鐵路立體化、安坑一號道路、三鶯大橋改建、台65線規劃增設浮洲匝道,以及預計2020年完工通車的淡江大橋等;而在水利建設方面,則包括污水下水道建設、瑞芳水資源回收中心、浮洲抽水站、烏來淨水場及碧潭堰等;在文化設施部分,包括新北市立美術館、計畫於三鶯新生地設址的國立原住民族博物館,以及臺灣電影文化中心、新北表演中心等案,均在加速趕辦施作;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。

<sup>1</sup> 中國文化大學十地資源學系教授

<sup>2</sup> 國立政治大學地政學系碩士/不動產資深分析師

7

環狀線第一階段(新店大坪林站~新莊新北產業 園區)

三鶯線 ( 三峽~鶯歌 )



桃園機場捷運線(桃園機場~台北車站) 施工中

(綠山線:紅樹林~淡海新市鎮 藍海線:淡水~沙崙文化創意園區)

大線第一期(中正紀念堂~中和)

大稻埕~汐止)

安坑輕軌(植物園~十四張)

捷運南北線(劍南路站~中和)

環狀線北環段及南環段(北環段:新北園區~內

湖 南環段:動物園~大坪林)



新北市住宅市場的發展,依圖 2-3-1 顯示 / 近十年的家戶數雖呈現 逐年穩定增加趨勢;惟年增率逐年下降(圖 2-3-2),顯示新北市的人口 增加力道有減緩之趨勢。據內政部營建署住宅需求動向調查,新北市 2016年住宅交易全年為價跌量縮,購屋負擔稍微緩解(圖 2-3-3)。

新北市過去買賣移轉件數的波動較大,近兩年的交易量明顯萎縮, 顯示新北市受到政府房地合一稅實施、持有稅增加與選舉因素干擾, 房市顯有轉冷的現象。此外,前幾年雖因容積管制而略見搶建動作, 但這兩年因市況不佳,建商推案趨向保守,預計未來新推案採先建後 售的比例將可能增加。在整體市場不景氣與不確定因素作用下,消費 者購屋行為漸趨謹慎,未來市場胃納量是否足夠則有待觀察,建商是 否願意降價將成為關鍵。整體而言,預測2017年新北市房市交易量將 逐漸回升,價格將持續趨緩。

圖 2-3-1 2007-2016 新北市家戶數及買賣移轉棟數

資料來源:內政部戶政司

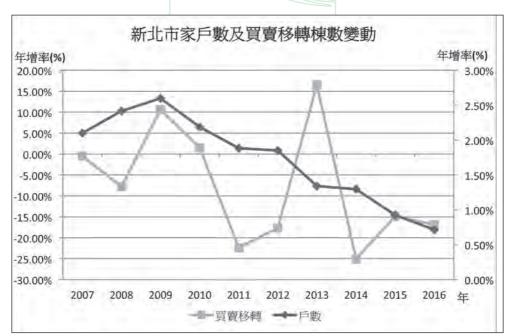


圖 2-3-2 2007-2016 新北市家戶數及買賣移轉棟數年增率

資料來源:內政部戶政司

7



圖 2-3-3 2007-2016 新北市住宅供給量及貸款負擔變動情形

資料來源:內政部戶政司

#### 貳、代銷市場分析

表 2-3-1 為新北市近年預售市場推案規模概況,相較於台北市受限於可用建地稀少,除 2012 年受奢侈稅、央行限貸政策及實價登錄等政策影響,2013-2014 年房市熱絡時期,新北市推案量也相對熱絡;惟自2015 年起,投資客退場,市場氛圍反轉,建商推案亦趨保守,推案金額明顯減少,2016 年雖有回升,亦僅 1284.2 億元,平均總價也下滑。

近五年新北市預售市場銷售表現,依圖 2-3-4 顯示,平均成交單價於 2015 年出現下滑。近五年銷售表現方面,從表 2-3-1 可見,2016 年部分建商開始祭出讓利策略,使得銷售率在 2016 年回升至 35.8%,即使平均總價下跌,但整體買氣仍然不佳,導致銷售率仍相當低迷;顯示新北市在重劃區多、推案量大,加上總體經濟不振,民眾購屋心態漸趨保守的情況下,買盤支撐力道明顯下滑,建商推案傾向保守。若未來交易量持續萎縮,加上容積管制前的搶建潮之案量釋出,預計建商開價與交易總價、單價將會持續下修。

年 2013 2014 2012 2015 2016 147 127 推案個數 105 152 69 17279 可售戶數 10,126 20284 4667 6609 3739.8 2952.6 推案金額(億元) 1939.6 1144.4 1284.3 平均總價(萬元) 1915.5 1843.7 1708.8 2452.1 1943.3 銷售率(%) 65.3 61.6 41.1 23.9 35.8

表 2-3-1 2012-2016 年新北市預售市場推案規模概況

資料來源:惟馨周報

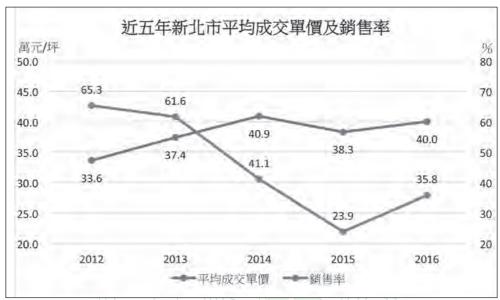


圖 2-3-4 2012-2016 年新北市預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源:惟馨周報

#### 參、成屋市場分析

過去十年,大台北地區的住宅市場快速上揚,新北市各行政區亦不例外;漲幅較高的地區,多集中於捷運沿線周遭。由於交通可及性的提升,加上新北市住宅價格相對台北市易於負擔,因此獲得許多首購族、上班族的青睞,使得本市的住宅價格,無論單價或總價皆逐年上揚。惟近來由於房地合一、持有稅等稅制的推動、大選的不確定因素以及總體經濟不景氣的影響,使得整體市場在2016年交易量明顯持續萎縮,而建商推案保守與讓利有限,更讓房價漲幅趨緩。

觀察表 2-3-2,2016 年新北市各區的平均成交價格趨緩,特別是價格較高的新店區、板橋區新案跌幅最深;而新題材較少的土城區、汐止區的中古屋跌幅最明顯。

表 2-3-2 2016 年新北市各區住宅平均成交單價漲跌幅

區域	板橋區	汐止區	新店區	永和區	中和區	土城區	三峽區
新成屋、預售屋漲幅	-30.67%	-20.00%	-44.71%	-21.33%	-23.08%	-26.00%	-14.71%
成屋漲幅	-4.81%	-6.94%	0.28%	-3.29%	-3.36%	-7.80%	-0.23%
區域	樹林區	三重區	新莊區	林口區	蘆洲區	淡水區	泰山區
新成屋、預售屋漲幅	-14.29%	-7.41%	-16.36%	-20.93%	-27.42%	-10.00%	-7.89%
成屋漲幅	-1.14%	-3.48%	-3.07%	-5.35%	-0.69%	-5.05%	-2.88%

資料來源:信義房屋企劃研究室/惟馨周報

單位成交價占比結構,2016年各價位占比結構大致維持穩定,主力價位仍以總價1000-2000萬元占比最高(見圖2-3-5),但700-1000萬產品持續小幅提升;值得注意的是,2000萬元以上產品近五年來占比逐年增加。整體而言,新北市2016年平均總價1214萬元,為近十年來首度下滑(圖2-3-6)。住宅平均單價亦再度下滑,顯見房價趨緩修正的跡象已然確立。

新北市單位成交坪數分佈結構在過去十年來大致穩定,均以 25-35 坪產品占比最高、惟 2016 年 35-45 坪取代 15-25 坪產品居次(見圖 2-3-7),顯示新北市住宅的主流產品,一直以三房產品為一般家庭較偏好,而有朝大坪數發展的跡象;此亦反映在平均交易面積,過去多在 30-35 坪間(見圖 2-3-8),2015-2016 年房價趨緩下,35 坪以上的住宅交易比例有小幅上升趨勢,致整體住宅的平均成交面積,於 2016 年成長到 36.3 坪。流通天數方面,過去十年均明顯隨房市景氣波動,2016 年在市場一片量縮之下,流通天數再度大幅上升而達到 110.7 天,創下近 10 年來新高,顯示消費者的購屋決策趨向保守。

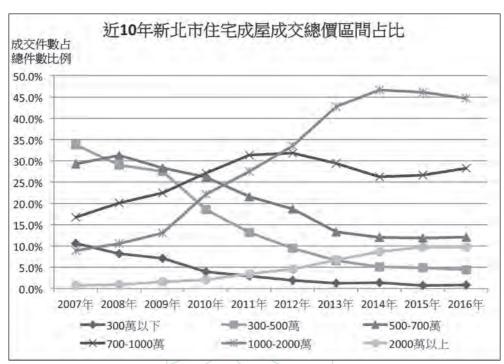


圖 2-3-5 2007-2016 年新北市住宅成屋成交總價各區間之占比分析



圖 2-3-6 2007-2016 年新北市住宅成屋平均總價與平均單價變動趨勢

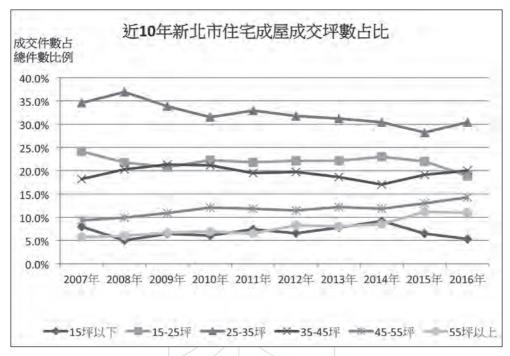


圖 2-3-7 2007-2016 新北市住宅成屋成交坪數之占比分析

資料來源:信義房屋企劃研究室



圖 2-3-8 2007-2016 新北市住宅成屋平均流通天數與成交面積分析 資料來源:信義房屋企劃研究室

116

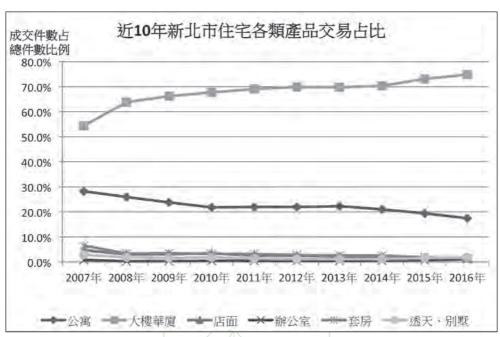


圖 2-3-9 2007-2016 新北市住宅成屋各類產品交易占比變動趨勢

#### 肆、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,因地處新北市主要人口、商業腹地的中心位置,在重大公共建設的投入下,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。休憩方面有占地 5.4 公頃的板橋 435 藝文特區、林家花園之名勝古蹟;交通有四鐵共構之板橋車站、浮洲台鐵簡易車站,台 64 線八里新店快速道路、新北環河快速道路、台 65 線五股土城快速道路等聯外要道;捷運環狀線第一階段規劃於 2018 年完工通車,未來將使運輸路網愈加發達。區內除社后商圈、新埔商圈、漢生捷運商圈及南亞商圈等四大商圈外,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,加上都市計畫通盤檢討過關,都促進住宅區和商業區之生活機能。

7

# TAIWAN REAL **ESTATE ALMANAC**

#### (一)預售市場

板橋區近五年推案規模穩定維持在100億元以上,2016年雖然整 體市況偏冷,受惠於建商開價明顯下降,使得板橋區銷售狀況逆勢創 下近五年來新高水準(表 2-3-3)。

2016年受到房市趨冷影響,建商也持續壓低單價來因應市場變化, 整體而言,2016年供需持穩,在板橋區域發展完善、建商明顯讓利的 情況下,也使得銷售表現在一片不景氣中獨占鰲頭(圖 2-3-10)。

表 2-3-3 2012-2016 年板橋區預售市場推案規模概況

	2012	2013	2014	2015	2016
推案個數	7	7	8	12	6
可售戶數	949	506	497	1586	1368
推案金額(億)	232	174	120.4	225.1	118.3
銷售率	73.6	68.6	61.6	43.2	79.88

資料來源:惟馨周報

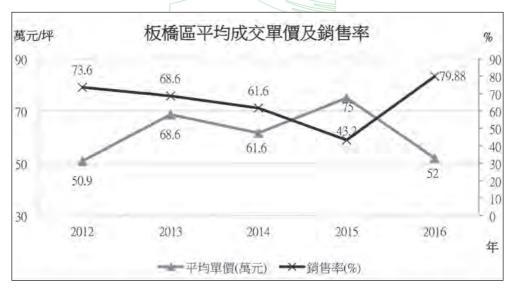


圖 2-3-10 2012-2016 年板橋區預售市場平均成交單價與銷售率 資料來源:惟馨周報

#### (二)成屋市場

過去十年,板橋區的成交價持續朝高價端發展,圖 2-3-11 顯示, 近年以 1000-2000 萬產品為市場主流、2000 萬以上的產品占比提高、 700 萬以下之產品市占率已不到兩成,顯見近十年本區住宅價格明顯走 向高端化之結構性轉變。參照圖 2-3-12,十年來板橋的總價漲幅超過 兩倍、單價漲幅亦近兩倍,成長速度相當快;2016 年雖然價格有所鬆 動,但整體價格在這波不景氣中尚未有明顯的修正。本區平均總價僅 次於新店區而居新北市次高,平均單價則僅次於永和區為新北市第二 高行政區,顯示本區於整體購屋負擔為新北市相對高之地區。

成交坪數近十年來變化有限,15-35 坪三房產品一直是本區的主力產品(見圖 2-3-13);惟 35 坪以上的產品有小幅提升之現象。平均成交面積如圖 2-3-14 所示,近年維持在 30-35 坪之水準,並無太大變動。平均流通天數方面,近兩年受到整體市場量縮衝擊,本區流通天數飆升至 101.9 天,創歷史新高,仍明顯低於新北市的平均值。



圖 2-3-11 2007-2016 板橋區住宅成屋成交總價區間占比變動趨勢 資料來源:信義房屋企劃研究室



圖 2-3-12 2007-2016 板橋區住宅成屋平均價格變動趨勢

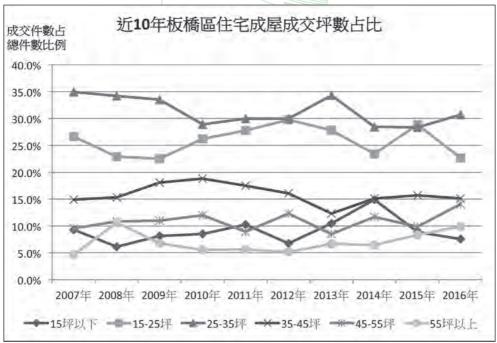


圖 2-3-13 2007-2016 板橋區住宅成屋成交坪數占比變動趨勢



圖 2-3-14 2007-2016 板橋區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動 趨勢

#### 二、新店區

新店區原為新北市面積最大的縣轄市,緊臨台北市且區內有著名的碧潭風景區,區位條件極佳。近年來由於大型造鎮社區的開發,已成為台北南側郊區主要的住宅供給地區。交通方面,松山新店捷運線的通車加上已全線通車之環河快速道路,使得本區聯外交通更為便利。捷運場站與耕莘醫院安康分院,皆使本區生活機能更加完善。但房市受房價高漲、房地合一稅與經濟政策等不確定因素干擾,整體成交量受到抑制。捷運環狀線以東西向穿越本區,通過十四張、遠東科技園區等發展程度較低地區;加上捷運十四張站聯合開發、裕隆集團籌備多時的新店舊廠開發計畫可望在2017年年底動工,將創造新地標,新店裕隆城商場預計2020年開幕;加上預計2017年開工的新店行政園區計畫以及施工中的安坑輕軌捷運,將能帶動地區開發,並與現有南北向新店線串連,為本區長遠發展添加利多。

0 7

#### (一)預售市場

如表 2-3-4 所示,新店區折五年推案量以 2015 年的 260.6 億元為 高峰;2016年因整體市況冷清,建商推案亦趨保守,使2016年推案金 額跌破 200 億元大關;而在銷售表現方面,也因過去推案量多、加上 消費者的觀望保守,銷售率僅22.3%, 去化情況依然不佳(圖2-3-15)。

·						
年	2012	2013	2014	2015	2016	
推案個數	10	6	6	10	5	
可售戶數	1087	529	531	913	744	
推案金額(億)	239.6	212	115	260.6	165	
銷售率	51.6	57.8	36.9	16.3	22.3	

表 2-3-4 2012-2016 年新店區預售市場推案規模概況

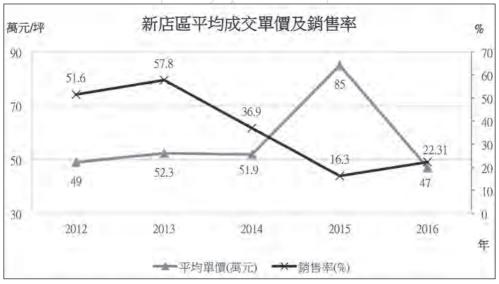


圖 2-3-15 2012-2016 年新店區預售市場平均成交單價與銷售率 資料來源:惟馨周報

#### (二)成屋市場

觀察圖 2-3-16, 近五年本區成交單價部分, 1000-2000 萬產品市 占率快速攀升、2000萬以上產品2016年未能維持增加之趨勢,而以 700-1000 萬元產品取代居次,700 萬以下之產品市占率則僅剩約一成。 顯見雖有諸多建設加持,新店房價受總體影響亦明顯下滑,致本區的 交易總價於 2016 年首度下滑 (圖 2-3-17)、平均成交總價為 1557 萬元, 但仍蟬聯新北市之首;此外,平均成交單價雖亦在此波房市不景氣中 下滑,但仍為新北市之第二高。

另由圖 2-3-18 可見,過去十年間本區成交坪數結構仍以 25-35 坪 三房產品為本區主力,而近三年大坪數的產品占比有增加的趨勢,以 35-45 坪產品居次,而 45 坪以上的產品占比亦持續增加,使本區近年 的平均成交面積明顯上升,2016 年雖小幅下滑,仍有 39.2 坪。

至於平均流通天數方面,過去新店區的去化速度於新北市各行政區中,表現相對優異;惟2016年飆升為112.5天創歷史新高、更高於新北市平均值,顯示在市況趨冷的情況下,產品去化速度明顯降低,購屋者猶豫期明顯拉長。

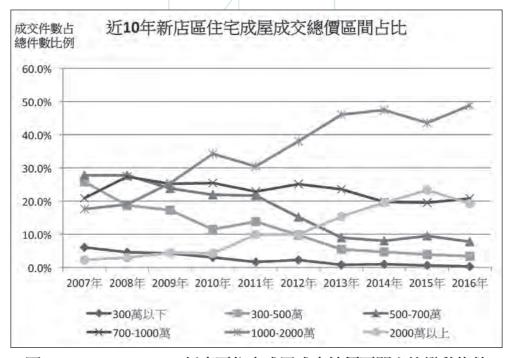


圖 2-3-16 2007-2016 新店區住宅成屋成交總價區間占比變動趨勢

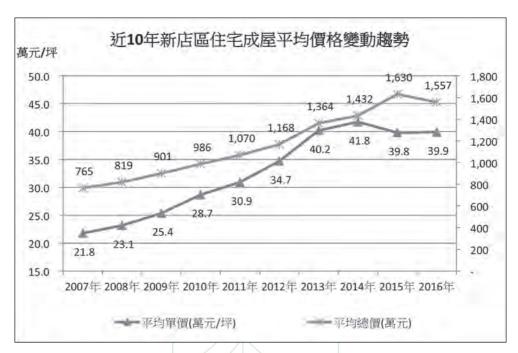


圖 2-3-17 近 10 年新店區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源:信義房屋企劃研究室



圖 2-3-18 2007-2016 新店區住宅成屋成交坪數占比變動趨勢

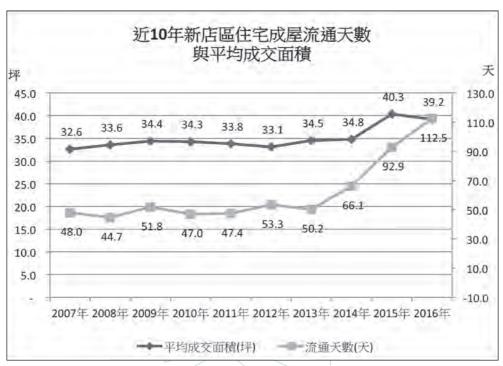


圖 2-3-19 近 10 年新店區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

#### 三、新莊區

新莊區近年因頭前、副都心重劃區的帶動,中央合署辦公大樓、新莊知識產業園區、中港綠堤、國際創新園區與台灣電影文化中心等議題的發酵,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,加上區內有大量台北市工作的外來通勤人口,使新莊副都心成為業者推案首選區域之一。未來新北產業園區站附近規劃新莊國際創新園區、AU 捷運商城,前者將引進雲端、數位內容及數位匯流產業;後者將規劃購物商場、時尚精品、商辦。台灣電影文化中心也將進駐新莊副都心,打造大型戶外電影園區;於塭仔圳重劃區內,則計畫建置交通轉運站結合輔大商圈的輔大醫療專區,使本區生活機能將逐漸完備,區域前景看好。惟整體而言,新莊區內新推案量稍多,長期發展仍應留意。

#### (一)預售市場

新莊區推案大量集中在重劃區內,除 2012 年受投資客因應奢侈稅 而大量拋售使平均單價下滑外,2015年起又受稅制與選舉等不確定因 素影響,推案量明顯下滑(表 2-3-5)。

此外, 近五年平均單價遠低於新北市平均漲幅(見圖 2-3-20); 2015年起政府政策打壓市場買氣,目房市觀望心態明顯的情況下,價 格不僅無法持續甚至明顯下滑。因重劃區投資客層占比高,較易因政 府政策而影響銷售率表現,2015年新建案逾七成為小宅產品,如向來 都推大坪數換屋產品的遠雄、冠德、麗寶等指標建商都改推小坪數, 以迎合市場走勢;但銷售情況不如預期。2016年建商推案亦趨保守, 整體銷售情況也明顯下滑;未來,受限後續推案量體仍多的情況下, 買盤能否支撐,將成為觀察的焦點。

表 2-3-5 2012-2016 年新莊區預售市場推案規模概況

年	2012	2013	2014	2015	2016
推案個數	13	18	18	12	2
可售戶數	1216	1720	2932	1390	385
推案金額(億)	178.4	520	608.9	266	59
銷售率 //-	53.6	52.8	62.3	38.9	29.8

資料來源:惟馨周報



圖 2-3-20 2012-2016 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

126

#### (二)成屋市場

觀察近十年本區單位成交價概況(圖 2-3-21),近年來 1000-2000 萬產品市占率持續為主力,而 700-1000 萬元產品占比居次、且 2016 年有所成長。在整體市場不景氣下,本區住宅平均總價雖然上揚至 1120 萬元之歷史新高,但單價卻持續下滑至 30.6 萬元,足見新莊地區 因過去推案量多、市場胃納量受到考驗,加上整體市場不景氣,房價 發展已明顯受到打擊(圖 2-3-22)。

如圖 2-3-23 所示,近十年本區成交坪數結構變動不大,25-35 坪三房產品向為本區主力、惟 2016 年 35 坪以上大坪數的住宅產品交易占比有明顯提升的跡象。估計因房價修正、新莊生活機能完備等利多,買方對於大坪數產品仍有一定的需求支撐;此現象可從整體的平均成交面積看出端倪,過去皆維持在 32-35 坪間,2016 年則提升至 36.6 坪(圖 2-3-24)。平均流通天數方面,過去本區的產品去化速度頗快;惟近四年的流通天數卻明顯高於過去,2016 年達 108.3 天之高峰值,顯示消費者受高價趨勢與整體市況的影響,購買行為明顯謹慎不少。

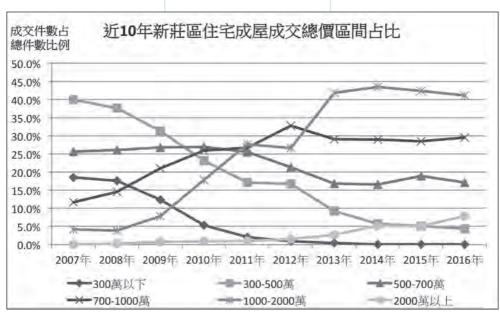


圖 2-3-21 2007-2016 新莊區住宅成屋成交總價區間占比變動趨勢



圖 2-3-22 2007-2016 新莊區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源:信義房屋企劃研究室



圖 2-3-23 2007-2016 新莊區住宅成屋成交坪數變動趨勢

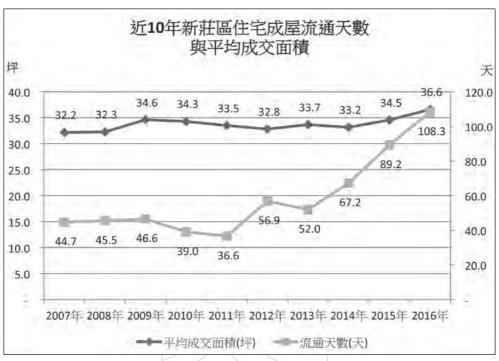


圖 2-3-24 2007-2016 新莊區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動 趨勢

#### 四、中和區

雙和地區發展較早,是新北市人口相對密集的區域;生活機能成熟,醫療、綠地、交通便利。中和區內有國道三號及台 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,如環球購物中心、好市多等。區內亦有緬甸街(華新街)、廣濟宮、南山觀音寺、興南觀光夜市、枋寮夜市、中和 823 紀念公園和錦和運動公園等觀光休閒景點。

此外,二八張溝連城支線與新北環河快速道路的通車,改善了中和聯外平面交通問題,紓解了中和交流道尖峰時間擁擠情形。目前更規劃興建交通觀光纜車,連結烘爐地至圓通寺等重點觀光景點;加上捷運環狀線第一階段及萬大線動工,將使區內生活機能更加完善。華中橋西側的高單價水岸住宅,捷運環狀線的雙捷運景安站等,在房價較新店、永和與台北市相對便宜下,成為台北市通勤族的另一選擇。

0 7

#### (一)預售市場

觀察表 2-3-6 中和區近五年推案量體,在交通題材下,2016 年建 商逐漸重視本區的住宅發展,使推案量仍維持一定水準,但為迎合市 場趨勢,建商傾向推出小坪數產品;惟整體市況不佳,交易單價亦明 顯下滑,銷售率也未能維持過去的水準。

中和區平均成交單價於 2016 年回到 50 萬元水準,為新北市跌幅 較深的行政區之一;銷售率方面,在2016年市場一片黯淡中,亦下滑 至 18.3% 之新低,顯見雖有捷運題材,但建商推案量大、市況冷清之 下,房價的支撐力亦備受考驗(圖 2-3-25)。

表 2-3-6 2012-2016 年中和區預售市場推案規模概況

年	2012	2013	2014	2015	2016
推案個數	5	8	7	7	8
可售戶數	429	1253	1012	887	486
推案金額(億)	215.2	270.5	208	94	100
銷售率	37.1	60.3	56.3	53.8	18.3

資料來源:惟馨周報

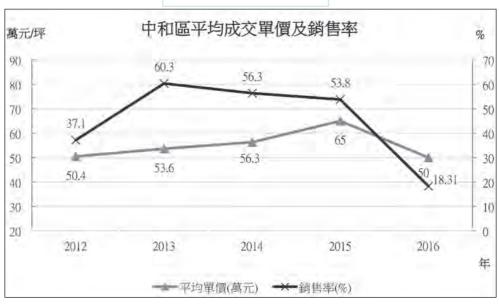


圖 2-3-25 2012-2016 年中和區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源:惟馨周報

#### (二)成屋市場

觀察圖 2-3-26 成交價格概況可知,中和區近來均以 1000-2000 萬產品為交易總價之首位。值得關注的是,中和區 2000 萬以上高總價產品占比亦有提升的現象;而 500 萬以下低總價產品占比已不到一成。

由於近來中和區推案量大,加上整體房市轉冷,過去交易總價雖一路攀升,但交易單價已連兩年縮減(見圖 2-3-27);近兩年交易總價的小幅提升主因係購屋者偏好較大坪數的產品,此亦由圖 2-3-28 可見。中和區成交坪數結構,近十年均以 15-35 坪二至三房之住宅交易為大宗,合計占比一直以來皆逾六成,而以 25-35 坪三房產品為本區主力;惟 2016 年 35 坪以上產品占比明顯增加,此亦使得中和區平均成交面積有所成長至 31.6 坪之近十年高點(見圖 2-3-29)。

另外,雖中和區的市況在 2016 年顯有修正,惟相較於板橋區、新店區等住宅價格已相當高昂之地區,中和區的房價受惠於未來交通建設利多,加上自住買盤支撐,未來房價向下修正空間較有限。

平均流通天數方面,近四年中和區的去化速度均明顯增加;2016年雖受整體房市影響,致本區的住宅流通天數再度明顯拉長,惟流通天數仍低於新北市均值,顯示本區住宅交易雖受整體房市影響,但買方的猶豫期仍相對不長。

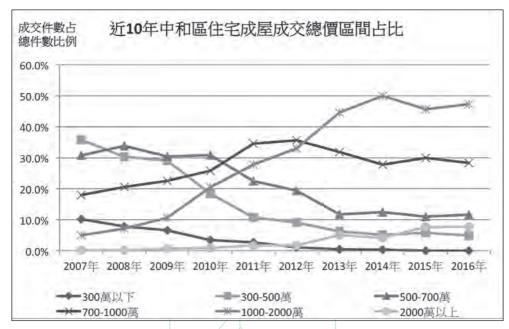


圖 2-3-26 2007-2016 中和區住宅成屋成交總價區間占比變動趨勢

資料來源:信義房屋企劃研究室

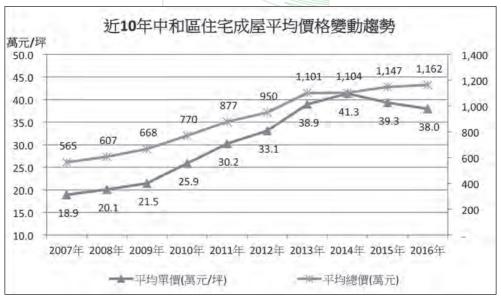


圖 2-3-27 2007-2016 中和區住宅成屋平均價格變動趨勢

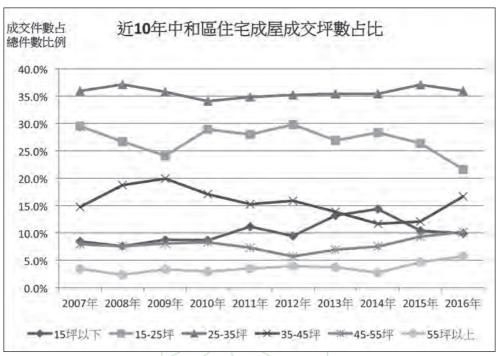


圖 2-3-28 2007-2016 中和區住宅成屋成交坪數占比變動趨勢



圖 2-3-29 2007-2016 中和區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動 趨勢

## AWAN REAL ESTATE

#### **万、永和**區

永和區因與台北市往來交通便利,因而發展較早;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人口定居, 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,使本區在人口密度全球最高下,居住品質仍維持相當水平。

#### (一)預售市場

永和區折五年平均單價於2015年達75萬元,為新北市之最高價; 顯示當時因該區供給較少,建商提升價格的信心仍在,但2016年市況 冷清、又因都市更新案等推案量大,使得本區的平均單價受到衝擊, 大幅滑落至 59 萬元。銷售率方面,因價格高漲當地客層不願追價購置 的情況下,銷售率呈現下滑,2016年更不到兩成(表2-3-7、圖2-3-30)。

整體而言,雙和地區先前在多個豪宅案推升之下,價格墊得過高, 現房市已回歸自住客買盤,加上推案量大,價格因此大幅滑落;惟雙 和區主要買盤對區域認同度很高,加上交通題材與腹地少,房價應不 會再大幅下探。

•						
年	2012	2013	2014	2015	2016	
推案個數	1	2	4	2	6	
可售戶數	30	240	270	90	616	
推案金額(億)	4.0	133.0	64.3	31.3	155	
銷售率	90.0	56.3	39.6	31.3	19.5	

表 2-3-7 2012-2016 年永和區預售市場推案規模概況

資料來源:惟馨周報



圖 2-3-30 2012-2016 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

永和區的成交價格近來均以 1000-2000 萬產品占交易總價之首位;惟占比居次的 700-1000 萬元產品市占率在 2016 年有提升趨勢,而 700 萬以下低總價產品已不到一成(圖 2-3-31)。

由於近來整體房市轉冷,過去永和區的交易總價雖一路攀升,但 2016年已呈下降、而交易單價近兩年已呈縮減,平均單價下滑至 42.6 萬元、交易總價亦下修至 1352 萬元(見圖 2-3-32)。由圖 2-3-33 可見,永和區成交坪數在 2016年出現較明顯的波動,雖續以 25-35 坪三房產品為本區主力,但 15-25 坪的產品占比自 2015年起明顯減少;平均成交坪數於 2016年小幅下滑至 32 坪(見圖 2-3-34)。

平均流通天數方面,近四年的去化速度明顯降低;2016年雖住宅 流通天數明顯拉長,惟流通天數是新北市各行政區中去化速度次快的 區域,顯示本區住宅交易受整體房市影響相對較小,房市支撐力高。

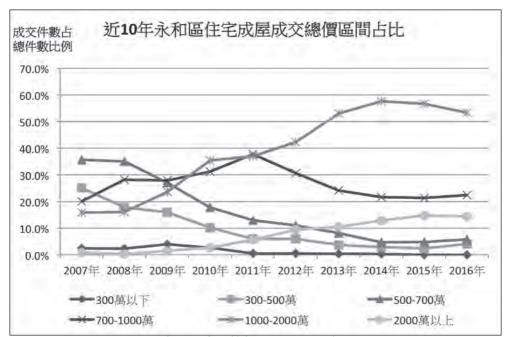


圖 2-3-31 2007-2016 永和區住宅成屋成交總價區間占比變動趨勢





圖 2-3-32 2007-2016 永和區住宅成屋平均價格變動趨勢

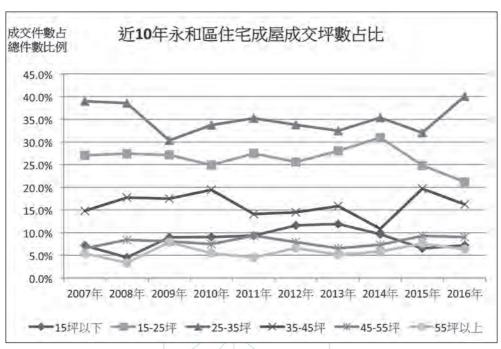


圖 2-3-33 2007-2016 永和區住宅成屋成交坪數占比變動趨勢

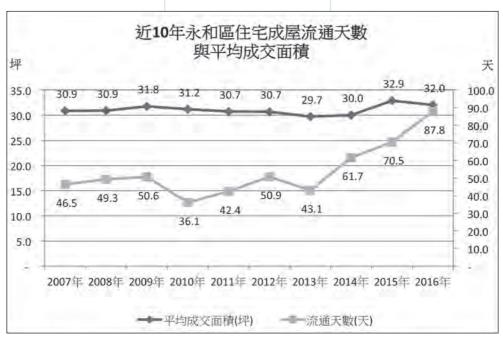


圖 2-3-34 2007-2016 永和區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動 趨勢

#### 六、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,且受 限於地形,該區僅有一聯外道路,假日與尖峰時段交通壅塞相當嚴重。 此外,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,但實際住屋需求相對有限;該區未來 雖有淡海輕軌捷運、淡北快速道路、淡江大橋與淡水河曼哈頓重劃區 等重大建設題材,惟整體市場案量過多、重大建設不確定性高,且能 否有效解決當地交通問題仍未知,未來房市發展仍有待觀察。

#### (一)預售市場

淡水區受淡海新市鎮推案爆發影響,住宅供給快速跳躍發展(見 表 2-3-8), 推案量於 2013 年大爆發, 高達 1,081 億元; 2016 年因景氣 不佳且未售餘屋仍多,使推案量大幅減少、整體市況相當冷清。

淡海新市鎮主攻首購及首換產品,平均總價偏低,2016年平均單 價未能維持3字頭,回到27萬元的水準。顯示新興重劃區的價格在開 發初期成長快速,但供給大於需求且未售量體仍多、加上整體市場不 景氣時,價格成長動能明顯不足。銷售方面,近年來受到推案爆量影 響,加上房地產景氣不佳、房地合一稅政策推動、持有稅提升、投資 客拋售新成屋量體影響下,銷售率下滑至近年最低的 8.9%,後續買氣 能否支撐該區住宅發展仍有待考驗(圖 2-3-35)。

及 2-3-6 2012-2010 中伙小 画 頂 旨 印 物 性 采						
年	2012	2013	2014	2015	2016	
推案個數	17	27	28	9	4	
可售戶數	3,366	8798	5466	1052	446	
推案金額(億)	362.6	1081.0	553.3	141	79	
銷售率	78.9	57.1	22.6	19	8.9	

表 9 9 8 9019 9016 年淡水區預售市場堆安捐檔椰湯

資料來源:惟馨周報

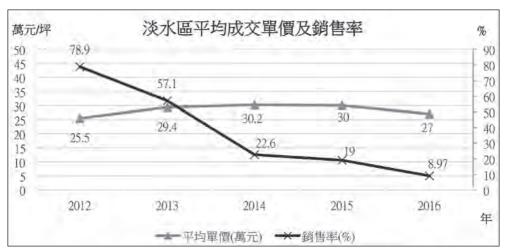


圖 2-3-35 2012-2016 年淡水區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源:惟馨周報

#### (二)成屋市場

觀察近十年來本區成交單價概況,淡水區的房價在新北市中最為平穩、且最低。2016年仍以700-1000萬產品市占率最高(見圖2-3-36),而700萬元以下產品占比亦有明顯增加趨勢,而整體住宅總價雖大致持平,平均單價卻明顯下修至23.1萬元,顯見房價支撐力不足(圖2-3-37)。另觀察本區成交坪數結構,過去多在15-25坪、25-35坪、35-45坪三類型間擺盪,結構變化在新北市中相對較不穩定;2016年45-55坪產品的占比明顯增加,躍居本區交易面積占比的第二高。

平均流通天數方面,本區常為新北市流通天數最高的行政區,歷來均高於70天,約為其他行政區流通天數兩倍,顯示本區產品去化需要較長時間;2016年亦然,以129.8天居新北市各行政區去化速度最慢的地區。平均成交面積除2013年受超大坪數豪宅交易量增加、致成交面積突然上揚外,其餘年度維持在33-40坪的水準。

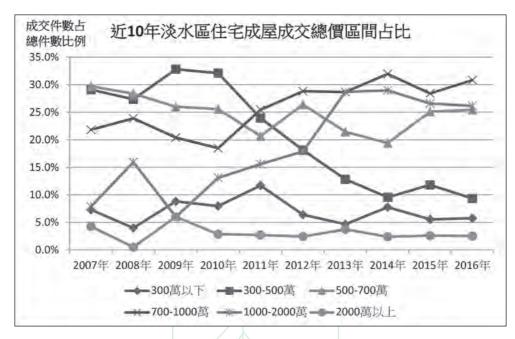


圖 2-3-36 2007-2016 淡水區住宅成屋成交總價區間占比變動趨勢

資料來源:信義房屋企劃研究室



圖 2-3-37 2007-2016 淡水區住宅成屋平均價格變動趨勢



圖 2-3-38 2007-2016 淡水區住宅成屋成交坪數占比變動趨勢





圖 2-3-39 2007-2016 淡水區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動 趨勢

0 7

#### 七、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,加上林口重劃區「花園城市」的規劃,亦加快本 區發展;區域交涌建設利多如捷運 A9 站共構案,吸引許多外來客前往 投資置產。2013年林口區人口數已突破10萬,地區不動產行情亦水 漲船高。機場捷運通車,加上環球購物中心、福容飯店、國賓影城陸 續開幕,以及2016年2月開幕的林口三井Outlet,已經成為民眾購物、 餐飲新天地;未來 A9 林口站出口旁的影視專區將與三井 Outlet 共同打 造一個娛樂休閒的購物廊帶,有利於國際招商,沿線多項開發計畫會 帶動群聚效應,把區域產業的發展提升到國際層次。配合未來大型建 設的進行,將使本區生活機能逐漸完備,在本區高綠覆率、大小公園 密布下,將成為嫡合居住的區域。

#### (一)預售市場

林口區因有機場捷運、三井 Outlet 等題材,雖在建商推案保守下, 2016 年推案量仍逆勢提高至 264.6 億元。即便市場一片不景氣,林口 新屋單價依然維持相當水平;2016年雖然平均單價下滑,但仍維持折 34 萬元的水準。整體而言、林口無論推案量多寡,銷售成績仍屬相對 穩定,推測與眾多題材持續發酵有關 (表 2-3-9、圖 2-3-40)。

表 2-3-9 2012-2016 年林口區預售市場推案規模概況

年	2012	2013	2014	2015	2016
推案個數	12	24	30	15	8
可售戶數	546	1880	2722	896	917
推案金額(億)	92.9	427.8	525.6	162.1	264,6
銷售率	45.2	54.2	44.1	34.3	33.6

資料來源:惟馨周報

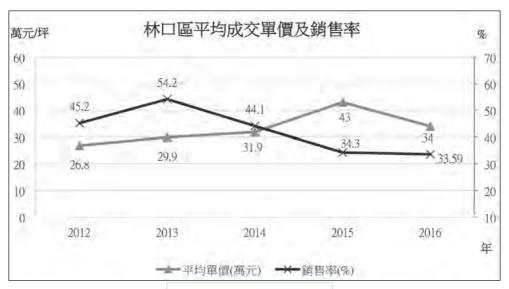


圖 2-3-40 2012-2016 年林口區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源:惟馨周報

#### (二)成屋市場

2016年,林口區的單位成交價未續朝高端化發展,雖仍以總價 1000-2000 萬元的產品占比為主、700-1000 萬元居次;惟千萬以上的產 品占比有明顯下降的現象(如圖 2-3-41)。至於本區的交易單價與總價 的發展趨勢相當,2016年均再度出現向下修正現象;但林口區的平均 單價仍為新北市第三低的行政區,加上仍有相當題材,使林口區仍為 近十年平均總價漲幅最高的行政區(圖 2-3-42)。

本區成交坪數結構,2016年以55坪以上的大坪數產品躍居主位, 顯示本區的大坪數產品相當受購屋者青睞 (圖 2-3-43),雖 2016 年整體 成交面積下滑,本區平均成交面積仍續居新北市之首(圖 2-3-44)。另 平均流涌天數於2016年亦再度拉長,高於新北市的平均值;顯見雖然 林口眾多題材發酵,惟大量住宅該如何去化,仍是林口房市的一大隱 憂。

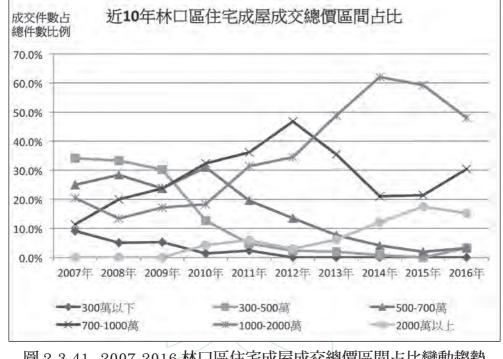


圖 2-3-41 2007-2016 林口區住宅成屋成交總價區間占比變動趨勢

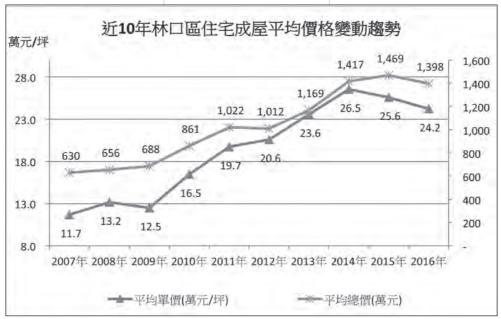


圖 2-3-42 2007-2016 林口區住宅成屋平均價格變動趨勢

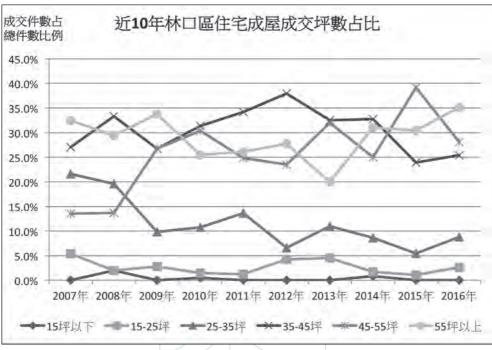


圖 2-3-43 2007-2016 林口區住宅成屋成交坪數占比變動趨勢

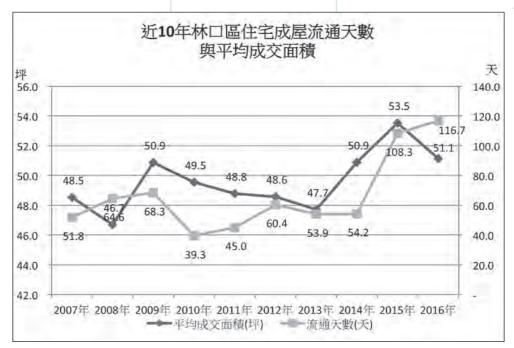


圖 2-3-44 2007-2016 林口區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

# 八、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、北官高(國道五號)等3座高速公 路外,還有新社后橋、汐止星光景觀橋興建工程,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。此外,在大汐止經貿園區及汐止國民運動中心等重大工程議題的 挹注下,房市前景存在話題;惟交通建設尚未完成,短期內房市存在 不確定性,市場觀望氣氛濃,其實際效益仍需審慎評估。

### (一)預售市場

汐止區地形狹長,扣除工業區及保護區可為住宅開發的腹地不大, 且多沿著鐵路或高速公路兩側開發,近五年推案情況多呈穩定成長, 2016 年推案金額更達 150 億元 (表 2-3-10)。

觀察近五年平均單價,如圖 2-3-45,近年呈現逐年穩定上升趨勢; 惟 2016 年未能維持漲勢,價格下滑至 36 萬元。而汐止區的銷售率 近年在 30-50% 之低檔徘徊,2016 年因推案量多、市況不佳,下滑至 21.3% 的新低水準;大量推案下,未來汐止區的市場胃納量是否充足 備受考驗。

表 2-3-10 2012-2016 年汐止區預售市場推案規模概況

年	2012	2013	2014	2015	2016
推案個數	7	5	12	9	9
可售戶數	562	394	753	1152	1031
推案金額(億)	81.5	61.4	112.1	141.2	150
銷售率	76.7	27.9	51.0	38.1	21.3

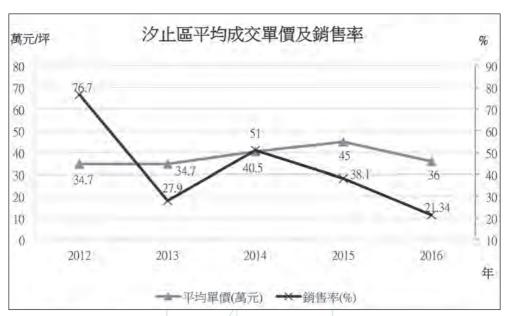


圖 2-3-45 2012-2016 年汐止區預售市場平均成交單價與銷售率

# (二)成屋市場

觀察圖 2-3-46,本區產品朝高端發展跡象未能持續,2016年成交主力由 700-1000 萬元產品取代 1000-2000 萬產品居首;500-700 萬元的住宅交易占比亦明顯提升。此現象亦反映於未能續漲的平均總價之上,如圖 2-3-47 所示,本區的住宅平均總價於 2016 年雖仍守住千萬大關,但平均單價卻連兩年呈現下滑現象,每坪平均成交價已不及 30 萬元。

至於成交坪數結構,如圖 2-3-48 所示,本區過去的產品交易結構 均以 25-35 坪之三房住宅為主、15-25 坪產品居次;值得注意的是, 2015 年起 35-45 坪之產品占比顯著上升;只是平均成交面積並未續創 高峰,而小幅下滑至 34.7 坪(圖 2-3-49)。平均流通天數方面,近五年 本區流通天數逐年增加,2016 年更突破 4 個月,顯示本區隨著整體景 氣走冷下,成交去化速度明顯減緩,消費者考慮期間相當長。

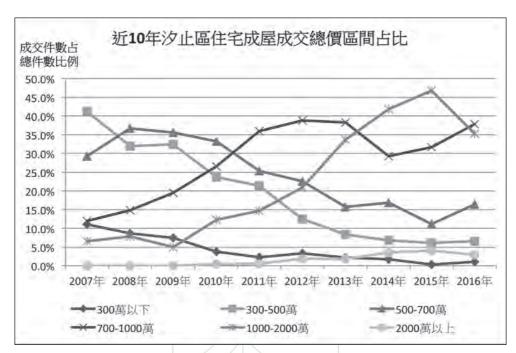


圖 2-3-46 2007-2016 汐止區住宅成屋成交總價區間占比變動趨勢

資料來源:信義房屋企劃研究室



圖 2-3-47 2007-2016 汐止區住宅成屋平均價格變動趨勢



→ 15坪以下 15-25坪 → 25-35坪 ※ 35-45坪 ※ 45-55坪 55坪以上 圖 2-3-48 2007-2016 汐止區住宅成屋成交坪數占比變動趨勢

2007年 2008年 2009年 2010年 2011年 2012年 2013年 2014年 2015年 2016年

近10年汐止區住宅成屋成交坪數占比



成交件數占 總件數比例 45.0% 40.0% 35.0% 30.0% 25.0% 20.0% 15.0% 10.0% 5.0% 0.0%



圖 2-3-49 2007-2016 汐止區住宅成屋成交流通天數與平均成交面積 變動趨勢

## 九、樹林區

樹林區內因生活機能漸趨完備及高房價的推擠效應,除內需市場 穩固外, 近來亦受外來通勤族青睞。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涌車, 而利用原樹林收費站舊址興建的樹林交流道增設工程亦已於今年1月 通車;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。相較其 他行政區,樹林區的生活機能佳、房價相對平易近人,吸引首購族進 駐,增加消費者於本區置產的誘因。

### (一)預售市場

樹林區可開發住宅的腹地較少,主要推案集中在台北大學特定區 內,隨著台北大學特定區開發趨於飽和,近年來推案量驟減,因此近 五年推案數維持在4案以下,而推案量亦維持在40億元以下,如表 2-3-11,2016年更僅1案;該區市場供給量相對其他區域小,屬於淺 碟式市場。近期南山人壽將在樹林車站前站商圈周邊投資興建大型商 城,預計今年開幕,因此已有建商在鄰近的樹林、新莊、板橋交界處 推出大型造鎮案,將可讓樹林車站前站商圈的範圍更加擴大。

近五年樹林區平均單價相對平穩,2016年均價下滑至30萬元。 銷售方面,因案量少而常由單一個案銷售率影響整體銷售表現,致使 2016年持續高居新北市之首(圖 2-3-50)。

年	2012	2013	2014	2015	2016
推案個數	2	4	3	1	1
可售戶數	63	254	177	165	73
推案金額(億)	13.0	40.5	34.8	25	5
銷售率	49.2	78.4	70.1	59.9	50.6

表 2-3-11 2012-2016 年樹林區預售市場推案規模概況

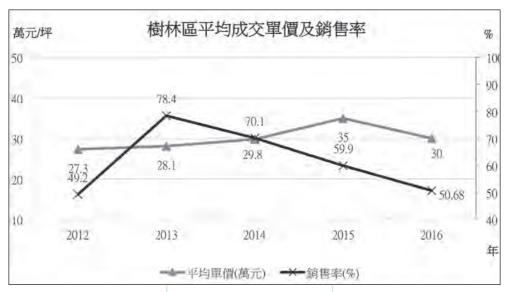


圖 2-3-50 2012-2016 年樹林區預售市場平均成交單價與銷售率

# (二)成屋市場

本區折十年成屋市場住宅價位成長快速,1000-2000 萬產品已成為 本區主力,惟2016年因市況趨冷,整體交易價格漲幅未能延續大漲趨 勢 (圖 2-3-51)。2016 年雖平均總價與平均單價均有所修正,只是單價 修正幅度不高,估計與本區是新北市平均單價第三低的行政區有關; 惟相較五年前總價 500 萬、單價 15 萬元以下的水準,足見樹林區的房 價成長相當快速,未來的房價亦較難有太大的修正空間(見圖 2-3-52)。

2016年樹林區成交坪數結構再度改變,55坪以上大坪數產品未能 持續提升,而由25-45 坪產品取而代之(圖2-3-53),顯示購屋者雖偏 好在樹林區購置大坪數住宅,使本區平均成交面積近年皆大於40坪, 但近來整體自住買盤多較青睞標準三房產品,此亦使本區平均成交面 積下滑至 42.7 坪(圖 2-3-54)。

平均流通天數方面,本區相對其他行政區波動最為平穩,雖然 2016 年整體成交速度趨緩,但流通天數低於整體均值,去化速度表現 相對穩定,估計係因平均單價仍低於新北市各行政區所致,因此整體 的住宅需求相對平穩,去化速度位居新北市各行政區中第三快的地區。

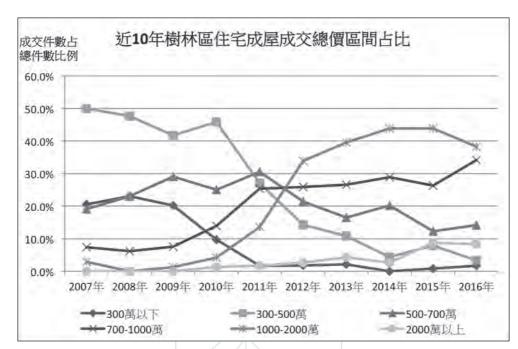


圖 2-3-51 2007-2016 樹林區住宅成屋成交總價區間占比變動趨勢

資料來源:信義房屋企劃研究室

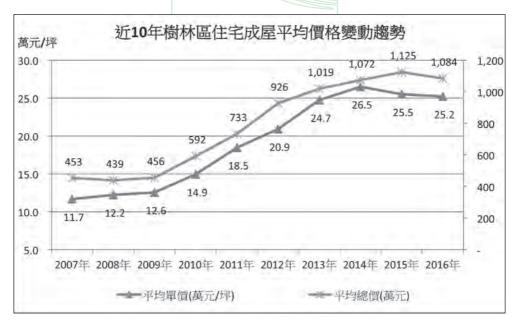


圖 2-3-52 2007-2016 樹林區住宅成屋平均價格變動趨勢



圖 2-3-53 2007-2016 樹林區住宅成屋成交坪數占比變動趨勢

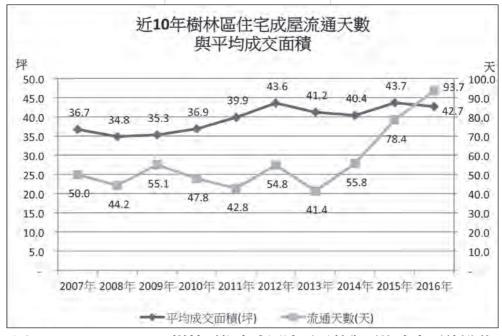


圖 2-3-54 2007-2016 樹林區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動 趨勢

7

# 十、三重區

三重區受惠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涌問 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, 加上捷運機場線通車,使得本區住宅日漸受到消費者矚目。

## (一)預售市場

三重區發展隨著機場捷運和二重疏洪道等重大建設議題,折五年 推案量維持在85-185 億元間,按建商建照進度,預計2017年案量將 再推升。

如表 2-3-12, 三重區 2016 年推案金額來到 111.4 萬元, 但因推案 量大,加上市場需求結構轉變,成交單價則明顯下降。銷售率方面, 近三年在單價突破50萬元的情況下,買氣明顯無法支撐,顯示該區客 層不願持續追價購置,在市場胃納量不足下,本區房市前景堪憂(圖 2-3-55) •

表 2-3-12 2012-2016 年三重區預售市場推案規模概況

年	2012	2013	2014	2015	2016
推案個數	9 7	13	7 4	5	6
可售戶數	545	825	473	306	557
推案金額(億)	118.5	173.1	130	39.5	111.4
銷售率	54.5	79.0	18.0	27.0	37.9

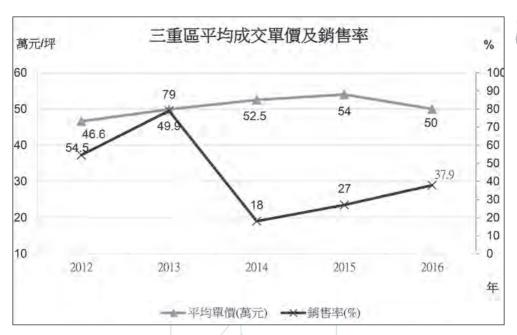


圖 2-3-55 2012-2016 年三重區預售市場平均成交單價與銷售率

## (二)成屋市場

觀察圖 2-3-56 之三重區近十年成屋市場單位成交價概況得見,本區住宅近來明顯朝高價端發展,近年皆以 1000-2000 萬產品為主;惟在 2016 年,本區高價產品未能延續過去的增幅;對照圖 2-3-57,顯見三重之住宅單價及總價在這波不景氣亦有向下修正趨勢。

成交坪數結構參見圖 2-3-58,整體市場主要交易坪數集中在 15-35 坪之間;而 2016 年平均成交面積持平(見圖 2-3-59)。平均流通天數方面,以往三重區多在一至兩個月上下擺盪;近年則明顯趨緩,2016 年再度創下歷來新高,顯示價格翻漲之後,本區消費者的考慮期間明顯拉長。

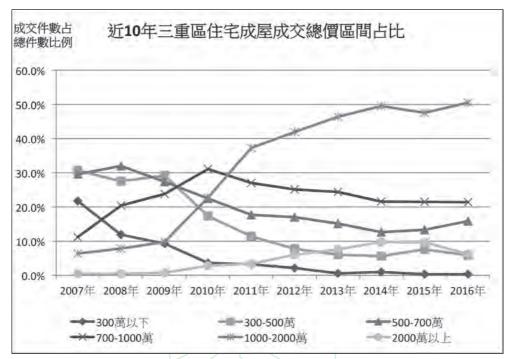


圖 2-3-56 2007-2016 三重區住宅成屋成交總價區間占比變動趨勢

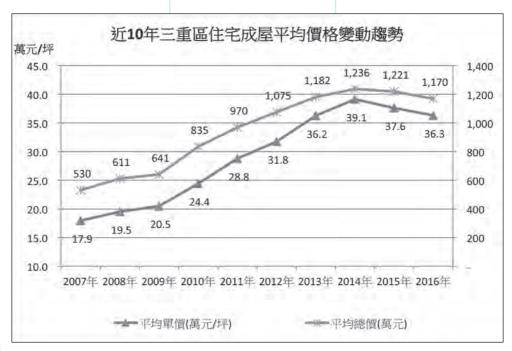


圖 2-3-57 2007-2016 三重區住宅成屋成交平均價格變動趨勢

圖 2-3-58 2007-2016 三重區住宅成屋成屋成交坪數占比變動趨勢



圖 2-3-59 2007-2016 三重區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動 趨勢

7

# 十一、蘆洲區

折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。本區70多座電塔地下化後,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。隨著捷運環狀線開誦以及嫌惡設施陸續移除,再加上規劃中將 以蘆洲站為發車點的五股泰山輕軌,而北側農業區也預計將規劃為水 · 濟重劃區,將使市容改善、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(見表 2-3-13)。隨著南港子重劃區開發已趨飽和,本區的代銷推案量迅速縮 减,過去五年推案量皆維持在5個以下,且推案量多在100億元以下, 2016年僅單一新推個案,推案金額更僅 4.5 億元 (表 2-3-13)。

蘆洲區與三重區因區位發展相似,使房價走勢相近,但蘆洲區的 推案量相對三重少,使得整體銷售單價漲幅已超越三重區,惟銷售表 現仍不及 2015 年 (圖 2-3-60)。

年	2012	2013	2014	2015	2016		
推案個數	4	5	5	5	1		
可售戶數	191	358	360	306	32		
推案金額(億)	40.0	74.2	103.5	39.5	4.5		
銷售率	89.0	70.4	38.1	40	31.3		

表 2-3-13 2012-2016 年蘆洲區預售市場推案規模概況

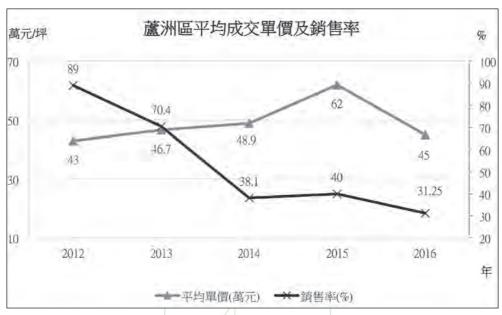


圖 2-3-60 2012-2016 年蘆洲區預售市場平均成交單價與銷售率

# (二)成屋市場

觀察圖 2-3-61, 近三年成屋市場單位成交價未能持續高價端發展, 近年雖以 1000-2000 萬產品為主,但 700-1000 萬元產品占比則於近兩 年明顯提升。交易價格方面,如圖 2-3-62,雖然蘆洲之住宅單價及總 價在這波不景氣亦有向下修正趨勢,但修正幅度卻不高,足見本區房 價仍具支撐力。

成交坪數結構參見圖 2-3-63,整體市場主要交易坪數集中在 25-35 坪之間、35-45 坪居次;蘆洲區平均成交面積在 2016 年小幅下滑至 36.8 坪(見圖 2-3-64)。平均流通天數方面,2016 年蘆洲區去化時間大幅提高至 125.8 天、創下歷來新高,更高於新北市平均值,顯示價格翻漲之後,本區消費者的考慮期間明顯拉長,在推案量預計於 2017 年將增加之下,中古市場的市場去化狀況亦受到考驗。

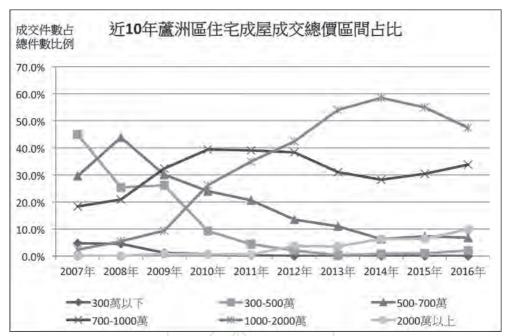


圖 2-3-61 2007-2016 蘆洲區住宅成屋成交總價區間占比變動趨勢



圖 2-3-62 2007-2016 蘆洲區住宅成屋平均價格變動趨勢

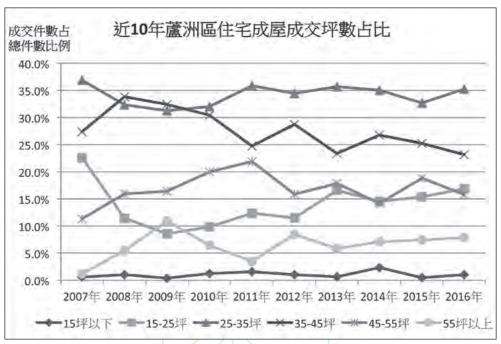


圖 2-3-63 近 10 年蘆洲區住宅成屋成交坪數占比變動趨勢

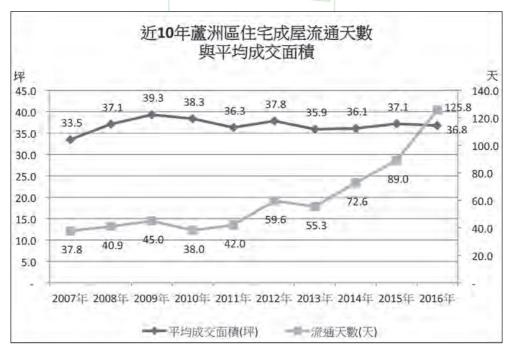


圖 2-3-64 近 10 年蘆洲區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

7

# AWAN REAL ES. ≥ E

## 十二、土城區

十城區緊臨新北市行政、商業中心的板橋區,亦有國道三號十城 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,軍事機構及土地陸續遷移並解除禁建,土城暫 緩發展區被市政府列為「閃耀五星」之一; 2016 年市地重劃完工,配 合捷運板橋線和萬大線雙捷運的建設,使本區房市發展逐漸熱絡。此 外,十城捷運頂埔站已誦車,雖屬捷運延伸站,但係未來捷運三鶯線 起點,且周邊多為工業用地,又鄰近頂埔科技園區,有大型企業進駐 帶來就業人口;由於高綠覆蓋率、生活適宜性不錯,有機會帶動當地 住宅行情。

### (一)預售市場

土城區近年發展受限軍事禁限建範圍,各開發行為皆受嚴格限制, 使可供建築發展用地接近飽和,但隨著暫緩發展區及附近地區市地重 劃開發案進度明確後,土城區發展逐漸受到重視。

土城區近五年平均單價過去屬新北市漲幅較大的區域之一,惟 2016年亦受整體市場影響,明顯下修至37萬元(表2-3-14、圖2-3-65)。 銷售表現方面亦有待觀察,由於需求量並未明顯增加,加上投資客沒 有進場意願下,該區之當地客層無法負擔,使新推案雖少、但銷售率 仍下滑到 26.2%。未來重劃區十地釋放後,後續住字發展值得觀察。

74-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1						
年	2012	2013	2014	2015	2016	
推案個數	0	6	7	8	2	
可售戶數	0	747	967	1542	118	
推案金額(億)	-	136.2	234.4	312.7	14	
銷售率	-	84.6	29.3	39.1	26.3	

表 2-3-14 2012-2016 年十城區預售市場推案規模概況

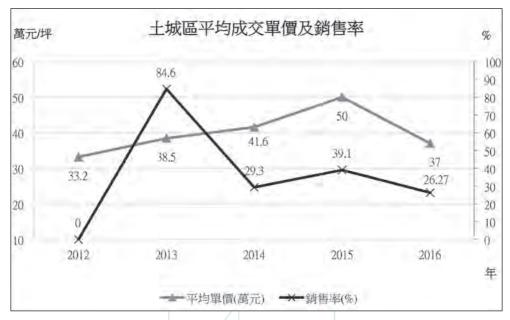


圖 2-3-65 2012-2016 年土城區預售市場平均成交單價與銷售率

# (二)成屋市場

土城區近十年的成屋市場單位成交價概況如圖 2-3-66 所示,2013 年後700萬以下低總價產品市占率僅剩兩成;而以700-2000萬產品為 市場主流。在一片不景氣下,本區的平均總價雖有所成長,但平均單 價再度下滑,跌至31.1萬元(圖2-3-67)。

過去十年間,本區成交坪數結構並無太大變動,25-35坪三房產品 穩居本區主力、15-25 坪產品居次,兩者合計占比超過六成以上(見圖 2-3-68); 平均成交面積約在 30 坪上下擺動, 2016 年再提高至 34.8 坪。 平均流通天數方面,本區過去概低於50天,流通速度快;雖然2016 年流通天數增加,但仍為新北市各行政區去化速度最快的地區(圖 2-3-69) 。

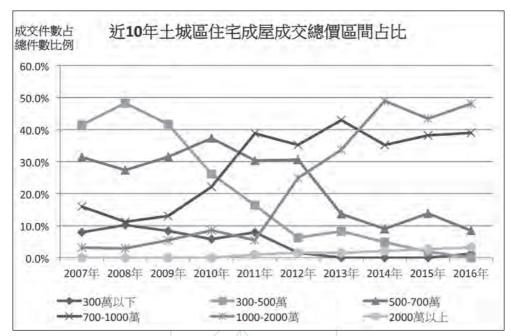


圖 2-3-66 2007-2016 土城區住宅成屋成交總價區間占比變動趨勢

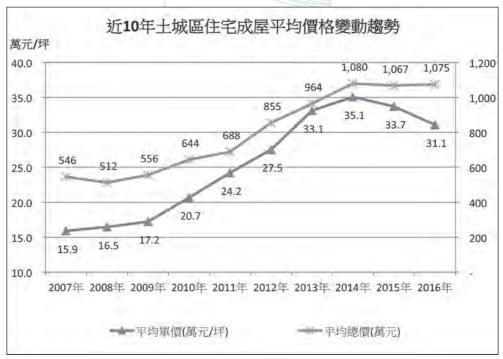


圖 2-3-67 2007-2016 土城區住宅成屋平均價格變動趨勢

圖 2-3-68 2007-2016 土城區住宅成屋成交坪數變動趨勢



圖 2-3-69 2007-2016 土城區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

# 十三、三峽區

舊名三角湧的三峽區位於台北盆地的西南方,三面環山,早期因 地處山麓地帶,且位處三河(大漢溪、三峽河、橫溪)匯流處,形成 水陸路交通要衝,故成為漢人墾拓與交易的中心,但隨著河川沙石淤 積而導致發展停頓。近年來,隨著「台北大學特定區」設立,約自十 年前開始開發,逐漸發展成新興社區,規劃至今已近完成並移入大量 人口,帶動區域發展。交通方面,本區主要仰賴三鶯交流道或往桃園 機場支線接中山高速公路,也可由北二高接台 64 線、台 65 線;北大 特區聯外道路亦已通車,持續改善本區交通雍寨的情形。

此外,規劃中的捷運三鶯線,預計完工後將會擴大台北地區的生 活圈,為此處交通帶來相當大的助益。生活休憩方面,區內有著名的 三峽民權老街,吸引游客;加个三峽北大特區不但規劃完善,棋盤式 道路規劃與地下化電線桿,使得市容整齊美觀,且學區附近環境相對 單純,加上新興地區住宅新穎,隨著商家陸續進駐、重劃區成形,北 大特區商圈日趨成熟,吸引不少人移居至此,使得住宅表現在景氣冷 淡下,仍有一定的支撐力。

## (一)預售市場

三峽區隨著北大特區人口及商業進駐後,整體住宅環境受到首購、 新婚及退休族群的喜好,新個案受惠於學區效應,去化情況有所改善。 三峽區近年平均單價持續成長,2015年更來到34萬元(圖2-3-70), 但 2016 年未能延續漲勢,跌破 30 萬元,亦使得本區購屋負擔相較其 他區域依然較輕。銷售表現方面,近年的銷售率多維持在50%的水 準,2015年受景氣影響而大幅滑落,2016年受惠於建商讓利,回升至 43.5%(表 2-3-15)。

表 2-3-15 2012-2016 年三峽區預售市場推案規模概況

年	2012	2013	2014	2015	2016
推案個數	5	5	7	7	4
可售戶數	250	659	394	300	214
推案金額(億)	17.4	66.0	38.8	21.8	21.5
銷售率	62.8	87.1	63.5	27.8	43.5

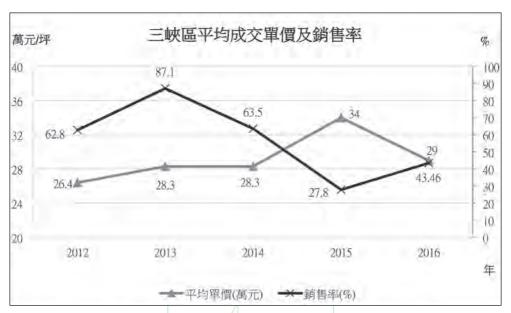


圖 2-3-70 2012-2016 年土城區預售市場平均成交單價與銷售率

# (二)成屋市場

觀察圖 2-3-71,近來三峽區的住宅交易總價穩定成長,整體成交價格落在 1000-2000 萬之間,平均總價亦逐年上漲,自 2013 年起超過千萬,2016 年更創下 1220 萬元的高峰;雖為案量大的新興地區,但購屋負擔並不見輕。而本區平均單價在 2016 年亦不敵整體大環境影響而略有下滑(圖 2-3-72)。

本區住宅交易坪數結構則波動相當明顯(參照圖 2-3-73),但整體而言多屬 35 坪以上的較大坪數住宅;2015 年 50 坪以上的產品占比明顯上升,推測因本區相對低廉的房價,而吸引消費者購置大坪數產品。整體而言,本區的平均成交面積高於 40 坪,明顯較其他行政區高(見圖 2-3-74),2016 年亦再創高峰。至於流通天數方面,本區的產品去化速度明顯越來越長,在近來房市新興題材較缺乏下,由於本區購屋負擔不低,使得消費者購屋的猶豫期明顯拉長,近年的流通天數在新北市中更是波動最大的區域。

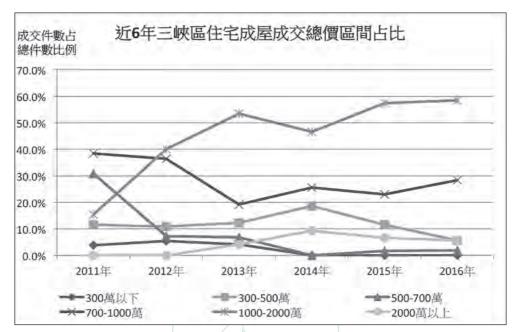


圖 2-3-71 2011-2015 三峽區住宅成屋成交總價區間占比變動趨勢





圖 2-3-72 2011-2015 三峽區住宅成屋平均價格變動趨勢

圖 2-3-73 2011-2015 三峽區住宅成屋成交坪數變動趨勢



圖 2-3-74 2011-2015 三峽區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動 趨勢

# 十四、泰山區

舊名山腳的泰山區,因位於林口台地山下而得名,日治時期至國民政府遷台之初仍劃屬新莊鎮(現新莊區)轄內,後因交通及公務往返之需求而畫出獨立設鄉。早期因外商在轄內設置芭比娃娃代工廠而聞名,故有芭比娃娃故鄉的別稱。由於地理位置因素,尖峰時刻許多其他行政區人口途經本區,致本區主要聯外幹道二省道(新北大道)經常處於壅塞狀態。隨著十八甲重劃區機能已近成熟,以及機場捷運線通車後,將使當地生活機能逐漸提升,可望維持本區住宅市場的穩定發展。此外,為配合三環三線交通路網,新北市近年全力推動之「閃耀五星」開發計畫,其中幅員最廣的便是連接泰山、新莊區的「塭仔圳市地重劃」,占地約400公頃,該重劃區往北可連結中央合署大樓、往南連接新莊捷運站及舊商圈,經台65號道可達板橋浮洲地區,可望使區域房市能見度驟升;然而,由於塭仔圳市地重劃區北側區塊橫跨新北大道兩側,倘若大部分做為住宅開發,再加上輔大醫院開幕後的車流,若無適當交通配套及分流措施,恐將使原已相當壅塞的新北大道更雪上加霜。

# (一)代銷市場

泰山區大多以成屋方式銷售,近年來,區內新增住宅供應主要以十八甲重劃區為主,但隨著十八甲重劃區開發已近飽和,區內幾無大面積素地可供開發,使得泰山區近期新推案量急速銳減,近年成交量不大,但整體房價相對平穩。

由於可用素地有限,本區近五年新推建案並不多,近期僅在 2012~2013年期間單一建商在臨近新莊副都心的塭仔圳市地重劃區推 出大型造鎮案,其餘均屬分散區域的零星推案;由於2016年新推建案 並非處於新興重劃區,使得平均單價略顯下滑(表2-3-16、圖2-3-75)。

表 2-3-16 2012~2016 年泰山區代銷市場 ( 成屋 ) 推案規模概況

年	2012	2013	2014	2015	2016
推案個數	3	3	1	4	3
可售戶數	407	623	116	112	61

推案金額(億)	69.8	136	35	20.1	10.5
銷售率	30.96	60.51	22.41	49.11	3.28

資料來源:惟馨周報

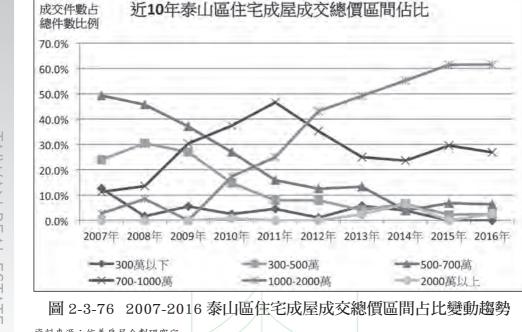


圖 2-3-75 2012~2016 年泰山區代銷市場平均成交單價與銷售率

# (二)成屋市場

觀察近十年本區成屋市場單位成交價概況(見圖 2-3-76),得見本 區住宅逐漸朝高價端發展,主要成交價位自十年前不及700萬元的產 品,一路高漲,至2012年起由1000-2000萬產品為本區主要成交總價 區間;本區 700-2000 萬產品占總成交件數已逾八成,且近年高總價區 比例有逐漸增加趨勢。本區平均總價與平均單價亦呈現逐年上漲的趨 勢,2016年也創下1129萬元之新高,惟整體住宅之平均單價未能維持 上漲情勢,下滑至27萬元(圖2-3-77)。

過去幾年間,本區成交坪數結構無明顯改變,35-45 坪產品持續為 本區交易主力、其次為 25-35 坪產品、35-45 坪產品再次,三者合計占 比以往皆佔七成以上(圖 2-3-78); 整體的成交面積約介於 35-40 坪間、 2016 年突破至 41.5 坪 (圖 2-3-79)。平均流通天數方面,本區產品的去 化速度波動相當明顯,相較於其他行政區 2016 年去化速度大多減緩的 現象,本區產品去化速度則相對加快,整體流通天數表現相當優異。



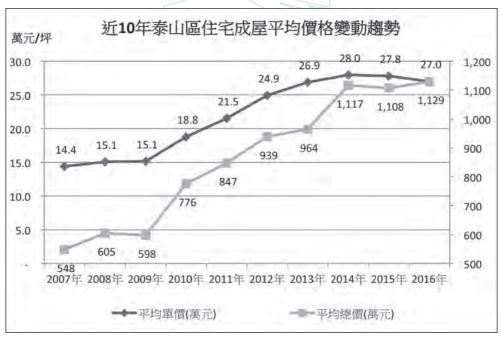


圖 2-3-77 2007-2016 泰山區住宅成屋平均價格變動趨勢

圖 2-3-78 2007-2016 泰山區住宅成屋成交坪數占比變動趨勢

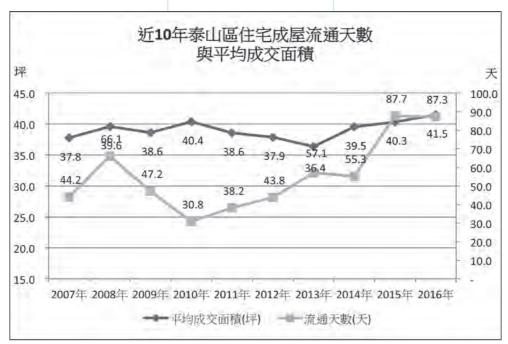


圖 2-3-79 2007-2016 泰山區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動 趨勢