

第三章 新北市住宅市場分析

徐國城¹、歐陽家宇²、莊博鈞²、王晴²

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，總人口數逾四百萬人，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，過去2016年受到政府提出之相關房地產稅制的牽制，且又適逢2017年房屋現值每三年調整一次，使市場推案狀況與銷售率一落千丈，雖因新店區、永和區、中和區、新莊區等出現相對高總價之個案，但整體平均總價微幅下降至1,790.23萬元。平均單價上漲至37.7萬元，但本市新屋預售市場的衰退格局於此時已確立。自2017年起，新屋預售市場之情況回穩，新北市推案個數、可售戶數與推案金額逐年攀升，可售戶數突破10,000戶，推案金額亦突破2,000億元，銷售率平均落於四成以上。然而平均總價與單價則呈現下修情況，此下修趨勢至2020年

¹ 中國文化大學都市計劃與開發管理學系教授兼系主任

² 中國文化大學都市計劃與開發管理學系碩士班研究生

出現反轉，至2021年，二者分別為1993.38萬元與42.2萬元，皆較2019年上升20%及13%。惟推案個數與可售戶數在這兩年持續下降，整體推案金額（4,600億元）較2020年下跌14%，但與2017年相比，仍有2.14倍的成長幅度。此外，整體銷售率於2020年突破五成大關後，今年仍維持此一水準。推測原因，近幾年在整體平均單價未大幅攀升的情況下，板橋區、新店區、永和區、中和區、三重區等行政區，住宅預售市場之銷售率亮眼，帶動新北市整體住宅預售市場的熱絡。

表2-3-1 2017-2021年新北市預售市場推案規模概況

| 年度 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 推案個數 | 98 | 134 | 315 | 282 | 242 |
| 可售戶數 | 11999 | 14235 | 27931 | 26914 | 23077 |
| 推案金額（億元） | 2148.10 | 2093.60 | 4615.27 | 4977.90 | 4600.12 |
| 平均總價（萬元） | 1790.23 | 1470.74 | 1652.38 | 1849.56 | 1993.38 |
| 平均單價（萬元） | 37.70 | 37.60 | 37.20 | 39.80 | 42.20 |
| 銷售率（%） | 46.40 | 47.32 | 40.97 | 50.60 | 50.06 |

資料來源：惟馨周報

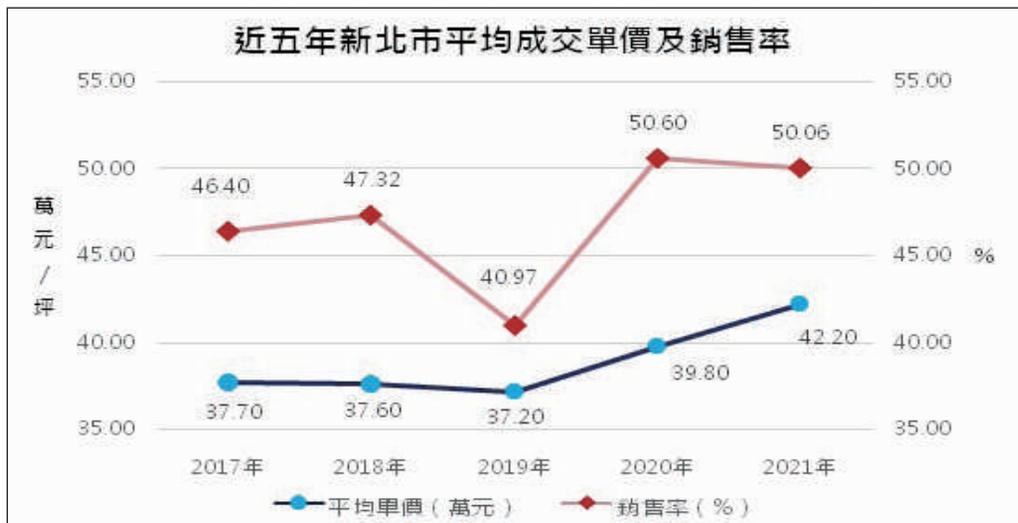


圖2-3-1 2017-2021年新北市預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

參、成屋市場分析

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，2021年其市占率已逾五成，創十年新高。其次為700萬至1,000萬的產品，2021年占整體市場的20.8%，二者在住宅成屋市場之市占率超過七成。然而，以2018年為分界點而言，700萬至1,000萬的產品呈現下滑趨勢。此外，300萬至700萬的產品近年呈現逐漸萎縮趨勢，反觀，2,000萬以上產品之市佔率在前幾年呈現微幅上揚，今年更是攀升至16%，變化幅度較2020年成長近四成，顯見近年新北市之購屋者可接受之住宅總價有提升之趨勢。進一步探詢住宅成交坪數之變化趨勢，近年25~35坪的住宅所占市場比例為最，其次為35~45坪的產品，2021年二者之市占率合計近五成。反觀，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2021年，二者之市占率合計為28.2%。另觀察平均總價的變化，2021年平均價格1,427萬元為近十年新高，較2011年的912萬元，成長逾五成。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。

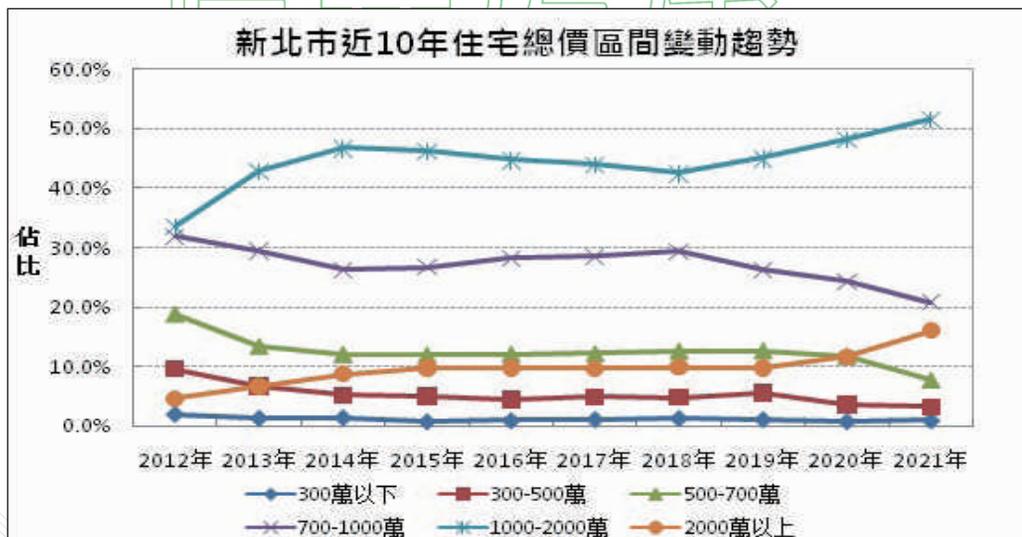


圖2-3-2 2012-2021年新北市近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

至於在成屋物件之流通天數方面，可視2014年為市場變化的分水嶺，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，2011至2013年兩年間，新北市成屋於市場上的平均流通天數為51天，2014年起，受到政府一系列房地產稅制的牽制，物件於市場上的流通天數逐年增長，2021年方才開始出現下降，由此可歸納，新北市成屋市場買氣明顯回溫，惟每坪平均單價38.2萬元，仍高於近十年來的相對低點27.5萬元，顯示潛在購屋者仍對市場有信心。



圖2-3-3 2012-2021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 2012-2021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 2012-2021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，今年可售戶數高居新北市之冠，總個案及推案金額、平均單價為新北市次高。在重大公共建設的持續投入，加以捷運環狀線西環段於2020年通車，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，而江翠北側重劃區亦將於近年完工，屆時將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，如江翠重劃區大規模整體規劃，擁有腹地大及高機能等優勢，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，整體推案金額呈現逐年攀升的趨勢，惟今年因推案量減少，推案金額也大幅降低。2021年，板橋區預售新案之推案個數，與去年相比減少17個推案量，計有25案，為新北市次高。此外，可售戶數為2,859戶，與2020年相比，衰退幅度達三成五，但仍

為新北市之冠。全年推案金額657.50億元，有明顯下降趨勢。此外，本區新屋每坪平均單價在2020年站上50萬，而今年再創新高達53.36萬，而平均總價相較2020年上漲約兩成。銷售率方面，自2017年達近年高峰後逐年下滑，直至今年有明顯增加之情況（58.45%），較前一年成長近三成。由此等數據解讀，在本區預售屋供給減少的趨勢下，消費者購置新屋推案產品意願仍相對提升。

表2-3-2 2017-2021年板橋區預售市場推案規模概況

| 年度 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 推案個數 | 13 | 17 | 32 | 42 | 25 |
| 可售戶數 | 1851 | 2434 | 3885 | 4378 | 2859 |
| 推案金額（億元） | 271.70 | 430.00 | 787.80 | 843.30 | 657.50 |
| 平均總價（萬元） | 1467.86 | 1766.64 | 2027.80 | 1926.22 | 2299.76 |
| 平均單價（萬元） | 47.20 | 47.20 | 47.60 | 50.40 | 53.36 |
| 銷售率（%） | 62.29 | 60.60 | 55.98 | 44.75 | 58.45 |

資料來源：惟馨周報



圖2-3-6 2017-2021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

由住宅總價區間之面向觀察，板橋區自2012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，2020年接近五成，今年更是突破五成，達50.7%，而2000萬以上相較去

年成長8.4%。反觀，700萬至1,000萬的住宅產品所占比例之跌幅最大，由2020年27.3%跌至今年19.7%，下跌7.6%，顯見700萬至1,000萬之產品於本區市場有萎縮之趨向。至於在平均單價方面，繼2014年每坪45.3萬元的之新高點後，今年再創新高，攀升至47.6萬元。住宅平均總價方面，與去年相比成長13%，創近十年新高，達1,623萬元。

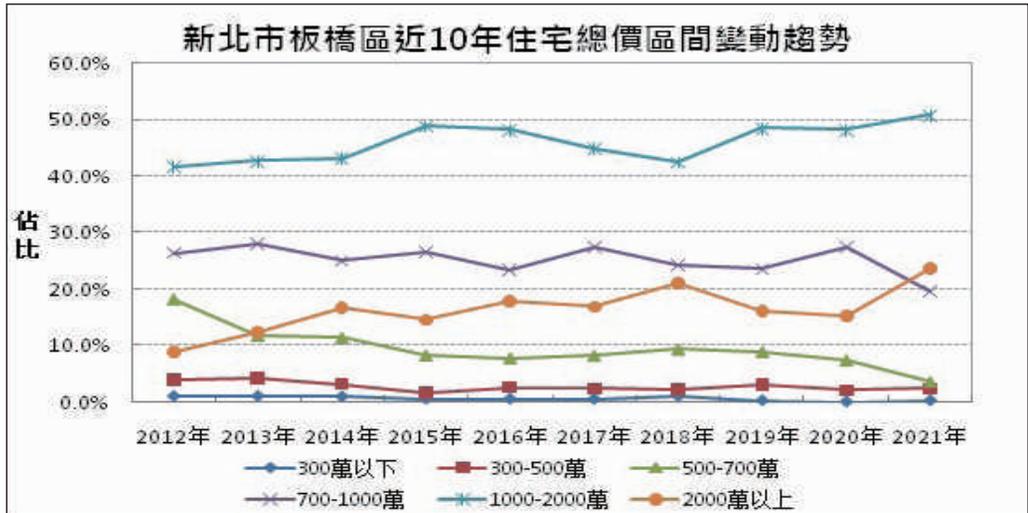


圖2-3-7 2012-2021年板橋區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-8 2012-2021年板橋區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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2020年為33.2%，今年則又下修2%。2021年15坪以下、15~25坪、25~35坪皆有微幅下修之趨勢，而35坪以上的產品有上升的現象，可推測今年購屋者對於大坪數之住宅產品偏好度逐漸興起。至於，平均流通天數方面，本區自2014年起，平均天數逐年攀升，今年天數（96天）與去年相比減少13天，顯見購屋者對於本區成屋市場之猶豫期降低。



圖2-3-9 2012-2021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 2012-2021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。今年受疫情影響下，該區上半年度為新北市法拍數量最多的行政區，不排除因為有多方經濟因素等影響下而產生。整體發展樣貌上，近年來，本區在台鐵台鐵捷運化、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。汐止產業園區亦於2021年正式啟動招商，將帶來更多的就業機會，帶動區域的整體發展，同時也提升汐止區的住宅需求。

(一) 新屋預售市場

2021年，汐止區預售市場推案數較2020年成長18%，可售戶數亦由315戶增加為1,079戶，成長2.4倍，總推案金額（156.4億元）亦成長逾八成。至於新屋預售個案的每坪平均單價，近三年維持在36萬元左右，進一步觀察平均總價則發現，與2020年相比較，2021年平均總價（1,449萬元）下滑逾1,200萬元，為近五年第三新低。此外，新推案的整體銷售率（34.29%）較去年僅微幅上修1.27%。由此等數據解讀，在本區預售屋供給大幅增加的趨勢下，消費者購置新屋推案產品意願相對提升。

表2-3-3 2017-2021年汐止區預售市場推案規模概況

| 年度 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 推案個數 | 7 | 11 | 20 | 11 | 13 |
| 可售戶數 | 1227 | 1138 | 1732 | 315 | 1079 |
| 推案金額（億元） | 324.00 | 122.80 | 285.30 | 84.75 | 156.40 |
| 平均總價（萬元） | 2640.59 | 1079.09 | 1647.23 | 2690.48 | 1449.49 |
| 平均單價（萬元） | 33.30 | 36.50 | 35.70 | 36.00 | 36.27 |
| 銷售率（%） | 24.78 | 46.75 | 30.48 | 33.02 | 34.29 |

資料來源：惟馨周報



圖2-3-11 2017-2021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

(二) 成屋市場

以住宅總價觀察，2021年汐止區以1,000萬至2,000萬之住宅產品為主，占整體市場的58%，其次為700萬至1,000萬價格區間之產品，市占率為24.4%，二種產品占本區市場之比重逾八成。而500萬至700萬及700萬至1,000萬之住宅產品，所占市場比例呈現下滑，分別下跌6.5%及7.6%。至於住宅之平均總價方面，本區至2014年呈現相對穩定趨勢，並無明顯漲幅，但由2019年起逐步回升，今年創新高，平均總價（1,221萬元）較2020年成長16%，每坪平均單價34.3萬元，亦較2020年上漲近10%。

成交坪數方面，25~35坪之產品為本區近十年的市場主力，2021年此種坪數區間之住宅占成交比例為31.6%，可見中小型住宅為本區購屋者主要選擇之成屋產品。此外，本區自2015年起，平均物件流通之天數已逾100天，與2020年相比，今年天數（105天）減少五天，但仍高於100天，顯見本區購屋者對於成屋市場仍處於相對觀望、保守的態度。

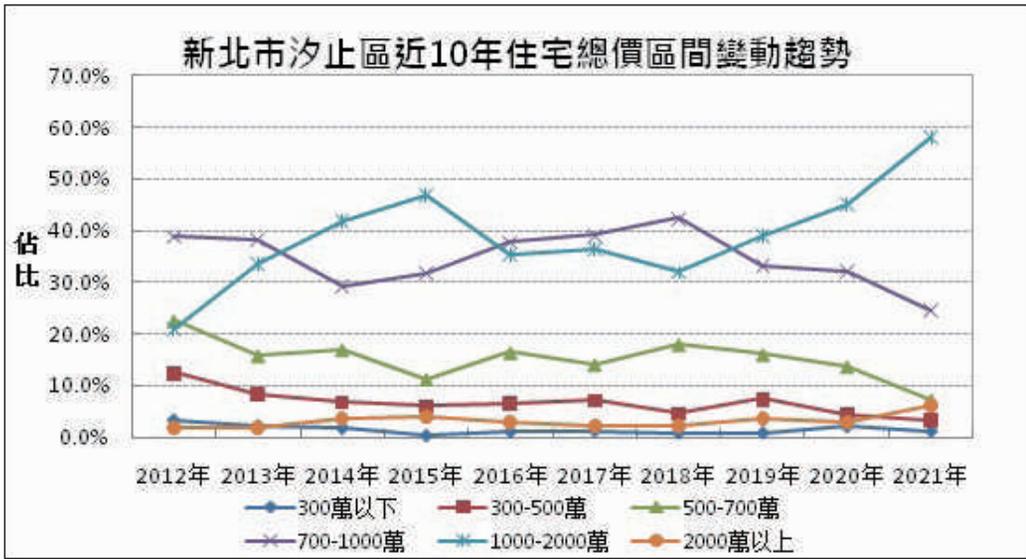


圖2-3-12 2012-2021年汐止區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-13 2012-2021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 2012-2021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 2012-2021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，與捷運共構的IKEA新店開幕，2020年三月，京站商場相繼開幕，成為亮點之一，除既有捷運路線與場站外，加上捷運環狀線西環段通車，提昇本區、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，2021年因受疫情影響，高資產族選擇大樓型產品的意願相對減少，而偏好市郊高品質獨棟建案，使得推案金額及平均總價皆衝上新北市之冠，推案個數及平均單價位居新北市第三。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建設，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2021年新屋預售的推案個數及可售戶數、推案金額、平均總價、銷售率方面皆有下滑之現象，但推案金額及平均總價仍為新北市之冠。推測原因

表2-3-4 2017-2021年新店區預售市場推案規模概況

| 年度 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 推案個數 | 8 | 11 | 25 | 29 | 23 |
| 可售戶數 | 1208 | 1975 | 1388 | 2508 | 2431 |
| 推案金額(億元) | 295.10 | 377.00 | 334.60 | 758.20 | 706.85 |
| 平均總價(萬元) | 2442.88 | 1908.86 | 2410.66 | 3023.13 | 2907.65 |
| 平均單價(萬元) | 50.40 | 45.70 | 51.60 | 50.10 | 51.91 |
| 銷售率(%) | 27.65 | 54.13 | 55.26 | 62.48 | 59.11 |

資料來源：惟馨周報



圖2-3-16 2017-2021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

為近年本區投入不少重大建設，環狀線通車後，使捷運大坪林站成為雙軌捷運場站，藉以牽動本區房價走勢。在平均總價方面，2020年突破3,000萬元門檻來到3,023萬元，而今年些微下修3.8%至2,908萬元。至於平均單價，由2020年的50.10萬元微幅上修至51.91萬元，為五年最高。整體而言，新店區於新推案的整體銷售率呈現穩定成長，雖相較去年減少3.3%，但仍屬近五年第二高的水準，顯見本區預售新屋具有相當之市場需求。由此解讀，今年在本區預售屋供給些許減少的趨勢下，消費者購置意願仍相當熱絡。

（二）成屋市場

觀察新店區之成屋市場，自2013年起，總價在1,000萬至2,000萬的住宅產品占市場之比例皆逾四成以上，2021年占市場之比例達45.1%，與其他總價區間之產品呈現明顯程度的差距。此外，總價2,000萬以上之產品及住宅平均總價方面，皆為近十年新高，分別上升31%及12%。再由住宅成交坪數觀之，可發現25~35坪之產品，近十年間，平均占本區市場三成，而35~45坪、55坪以上皆有微幅上升的趨勢，由此等指標可發現，中小型產品於今年有下降的趨勢，中大型產品躍升為為本區住宅成屋市場的主流。流通天數方面，2012年至2014年平均為57天，2016年起流通天數皆逾100天，至2021年為114天，與去年相比雖減少6天，但仍高於100天，顯見本區購屋者對於成屋市場仍處於相對觀望、保守的態度。

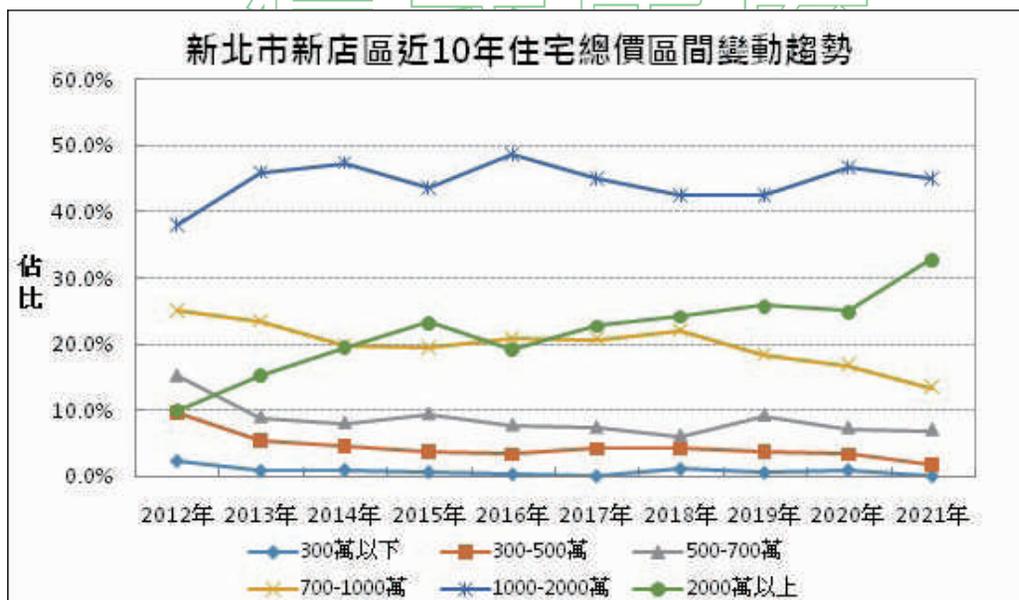


圖2-3-17 2017-2021年新店區近10年住宅總價區間變動趨勢



圖2-3-18 2012-2021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 2012-2021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 2012-2021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升之壓力，但仍不影響該區於今年平均單價成為新北市之冠，平均總價及銷售率則位居第三。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，進一步透過陸續將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，易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

2021年，永和區在推案個數及可售戶數、推案金額、平均總價、平均單價、銷售率等方面，皆呈現上升之趨勢。其中，推案金額（64.30億元）及可售戶數（260戶）分別與2020年相比，漲幅皆達2倍多，可判斷今年建商對於本區市場較為興盛。2021年本區新屋預售個案的每坪平均單價為61.36萬元，係新北市新屋預售市場推案之最高價，個案的平均總價為2,473萬元，與2020年的2,312萬元相比，其總價上揚6.9%。再者，本區新屋預售個案銷售

率在今年創新高，達88.08%，相較2020年的58.4%大幅增長近三成。由此解讀，今年在本區預售屋供給的明顯增加趨勢下，消費者購置新屋產品意願亦大幅提升。

表2-3-5 2017-2021年永和區預售市場推案規模概況

| 年度 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 推案個數 | 3 | 5 | 13 | 6 | 7 |
| 可售戶數 | 133 | 247 | 929 | 125 | 260 |
| 推案金額(億元) | 22.50 | 62.50 | 198.50 | 28.90 | 64.30 |
| 平均總價(萬元) | 1691.73 | 2530.36 | 2136.71 | 2312.00 | 2473.08 |
| 平均單價(萬元) | 55.40 | 54.90 | 58.20 | 60.00 | 61.36 |
| 銷售率(%) | 18.05 | 63.56 | 47.58 | 58.40 | 88.08 |

資料來源：惟馨周報

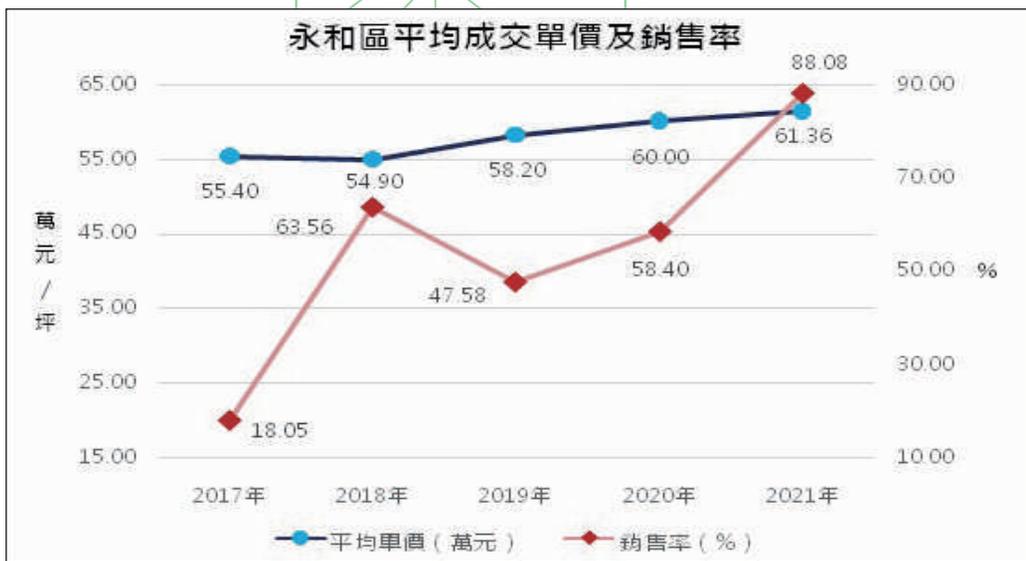


圖2-3-21 2017-2021年永和區預售市場平均成交單價與銷售率

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2,000萬的住宅產品皆為市場主流，於2021年之市占率將近五成五，且與其他總價區間之產品呈現一定程度的差距，顯見該區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%上升至24.6%，而本區的住宅每坪平均單價，自2014年的47萬元高峰後呈現疲乏，直至近兩年方出現明顯回升的情況，今年平均單價落在每坪49.2萬元，為近十年新高價，較2020年上漲10.2%。住宅平均總價則為1,605萬元，較前一年的1,397萬元成長14.9%。

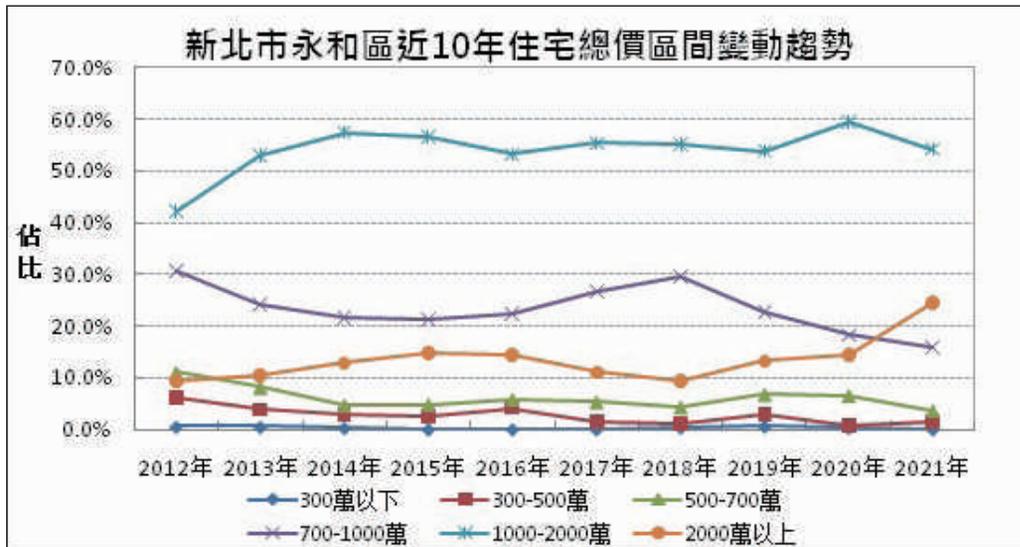


圖2-3-22 2012-2021年永和區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-23 2012-2021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

至於住宅成交坪數方面，近年來，本區所占比例最高者為25~35坪的產品，近年平均占三成六，為其主要產品。反觀，除35~45坪些微下跌外，其他坪數區間產品物件比例皆呈現增長之趨勢，其中，55坪以上的產品增長3.9%。此外，流通天數方面，自2014年起，本區的平均流通天數逐年提高，今年流通天數86天，較2020年（100天）減少兩周，由此可知，本區住宅成屋市場之猶豫期有縮短趨勢。



圖2-3-24 2012-2021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 2012-2021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交流道的設置，串連本區與整體二高科技廊帶的連結，因此，區內二級產業的發展多元與蓬勃帶動就業人口，為本區房地產市場提供一定程度的支撐。在交通機能方面，2020年開通的新北環狀線，本區即包含6個場站，其中5站以往未有捷運經過，進一步提昇本區之大眾運輸機能，加上捷運萬大線的延伸，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。2021年本區住宅平均總價為新北市次高，平均單價與新店區並列第三。

（一）新屋預售市場

相較於緊鄰的永和區，今年中和區推案個數及可售戶數、推案金額呈現下降的趨勢。但平均總價及平均單價為近五年新高，平均總價方面，在2017年達到2,371萬元後，今年再創新高達2,590萬元，較2020年提升近四成，而推案平均單價，2021年為51.91萬元，較2020年的50.3萬元微幅上揚。本區新屋預售的銷售率在2017年達到近五年的高峰（67.25%）後開始呈現顯著的下滑趨勢，惟今年大幅上升至61.71%，相較2020年提高近三成，推測原因為2021年可售戶數供給大量減少，但本區需求不減，促使銷售率相對大幅提升。

表2-3-6 2017-2021年中和區預售市場推案規模概況

| 年度 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 推案個數 | 7 | 14 | 20 | 19 | 17 |
| 可售戶數 | 797 | 1121 | 1767 | 2361 | 1191 |
| 推案金額（億元） | 189.00 | 196.80 | 328.00 | 440.00 | 308.45 |
| 平均總價（萬元） | 2371.39 | 1755.58 | 1856.25 | 1863.62 | 2589.84 |
| 平均單價（萬元） | 46.70 | 50.00 | 47.20 | 50.30 | 51.91 |
| 銷售率（%） | 67.25 | 40.23 | 33.22 | 32.02 | 61.71 |

資料來源：惟馨周報

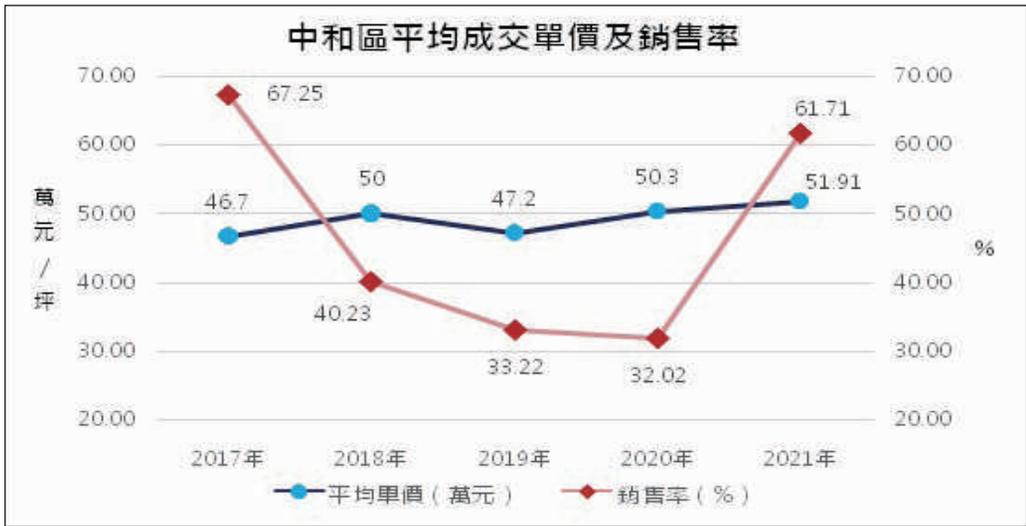


圖2-3-26 2017-2021年中和區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

以住宅總價區間觀察，自2013年起，中和區1,000萬至2,000萬之住宅產品成為本區市場主力，2021年所佔比近六成，成為近十年新高，其次為700萬至1,000萬的價格區間產品，此二種價格區間的產品整體佔比逾八成。此外，住宅每坪平均單價在2014年達到高峰的41.3萬元後呈現疲乏，直至近二年出現些微回升的情況，今年平均單價落在每坪44.4萬元，成交坪數方面，本區目



圖2-3-27 2012-2021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

前仍以25~35坪、15~25坪的產品為住宅成屋市場主力，其產品占市場交易比例分別為30.1%、27.8%。25坪以下及35坪以上的產品皆於今年有微幅增長趨勢，代表本區住宅產品市場需求今年偏好大坪數或小坪數，較不喜歡中等坪數的產品。至於流通天數方面，今年本區平均物件流通天數為89天，較前兩年減少，顯示流通天數有逐漸縮短的趨勢，可推測本區住宅成屋市場逐步興起的現象產生。



圖2-3-28 2012-2021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 2012-2021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 2012-2021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2019年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系統作為交通網絡基礎，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

2021年可售戶數、推案金額、銷售率皆大幅下修，可售戶數及推案金額較前一年分別下降58%與39.9%。土城區新屋預售市場之年度推案個數在2018年為9案，至前兩年大幅增加至24案，而今年的推案個數減少8案，為16案。每坪平均單價方面，近年平均單價穩定維持於36至38萬元間，今年提升至41.45萬元，為五年新高。然而，銷售率自2018年的高峰後逐年下滑，今年更跌破四成，推測原因為，近兩年本區推案單價漲幅明顯，使銷售率相對明顯萎縮。

表2-3-7 2017-2021年土城區預售市場推案規模概況

| 年度 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 推案個數 | 9 | 9 | 24 | 24 | 16 |
| 可售戶數 | 856 | 1646 | 2135 | 3809 | 1596 |
| 推案金額(億元) | 160.40 | 235.00 | 301.40 | 552.40 | 331.70 |
| 平均總價(萬元) | 1873.83 | 1427.70 | 1411.71 | 1450.25 | 2078.32 |
| 平均單價(萬元) | 37.00 | 37.80 | 36.70 | 38.50 | 41.45 |
| 銷售率(%) | 43.81 | 56.26 | 54.38 | 45.76 | 33.46 |

資料來源：惟馨周報

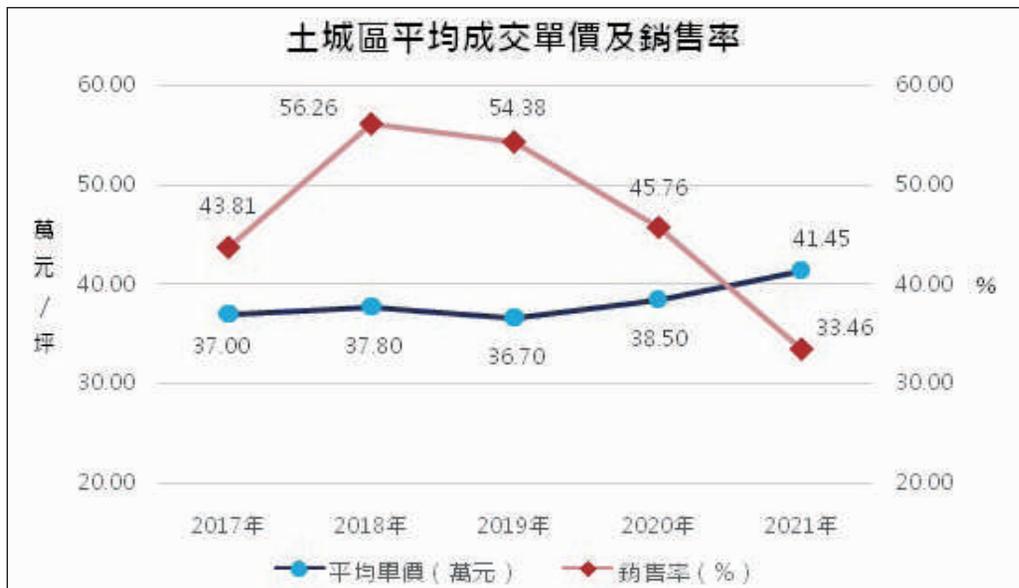


圖2-3-31 2017-2021年土城區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

觀察土城區住宅總價區間，2012年至2013年係以700萬至1,000萬的產品為市場主力。2014年後市占率最高的價格區間則轉為1,000萬至2,000萬的產品，今年更達近十年新高（64.7%）。同時，700萬至1,000萬的產品市占率自2019年起則是顯著下滑。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8.5%，相較去年成長3%。顯見本區十年來，成屋市場之購屋者偏好有所變化，可接受的價格有上升的趨勢。此外，在平均住宅總價方面，自2012年至2014年的漲幅為二成六，其後幾年的價格趨於穩

定，今年成交總價1,308萬元，較去年成長11%，達到近十年新高。

在成交坪數方面，近十年以25~35坪的產品為市場主力，其次為35~45坪的產品，今年25~35坪的產品市占率（38.2%）較2020年微幅上修2.3%。然而，35坪以上的產品於今年有微幅下降之趨勢，顯見土城區購屋者對於住宅產品之需求今年偏好中小坪數之住宅產品。至於流通天數方面，自

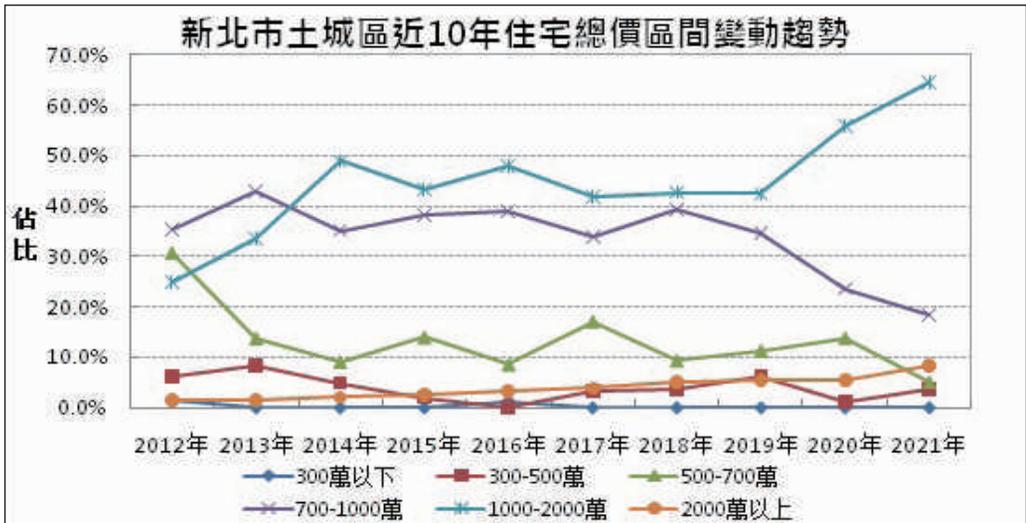


圖2-3-32 2012-2021年土城區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-33 2012-2021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

2014年起持續增加，於近兩年開始減少，平均每年遞減約兩周，同時，今年係2015年起之最少流通天數，達63天。

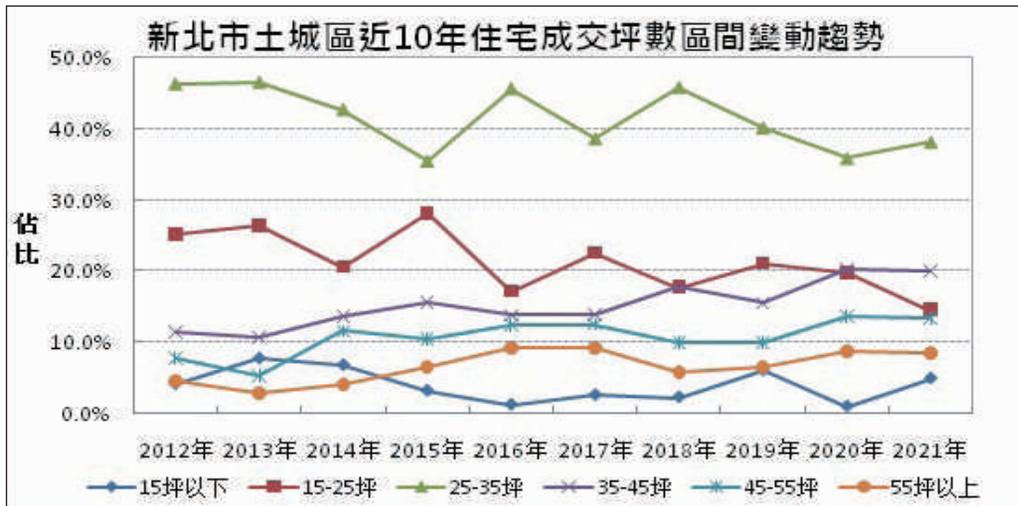


圖2-3-34 2012-2021年土城區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-35 2012-2021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

2021年，三峽區新屋預售市場之年度推案個數與2020年相比減少4案，在可售戶數、推案金額皆呈現下降之趨勢，其中，可售戶數相較於2020年，

表2-3-8 2017-2021年三峽區預售市場推案規模概況

| 年度 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|----------|--------|--------|---------|--------|--------|
| 推案個數 | 3 | 7 | 8 | 8 | 4 |
| 可售戶數 | 126 | 394 | 281 | 421 | 260 |
| 推案金額(億元) | 10.70 | 32.20 | 29.93 | 39.15 | 25.00 |
| 平均總價(萬元) | 849.21 | 817.26 | 1065.12 | 929.93 | 961.54 |
| 平均單價(萬元) | 24.20 | 25.00 | 27.80 | 26.70 | 27.82 |
| 銷售率(%) | 73.02 | 69.04 | 64.06 | 92.40 | 91.15 |

資料來源：惟馨周報

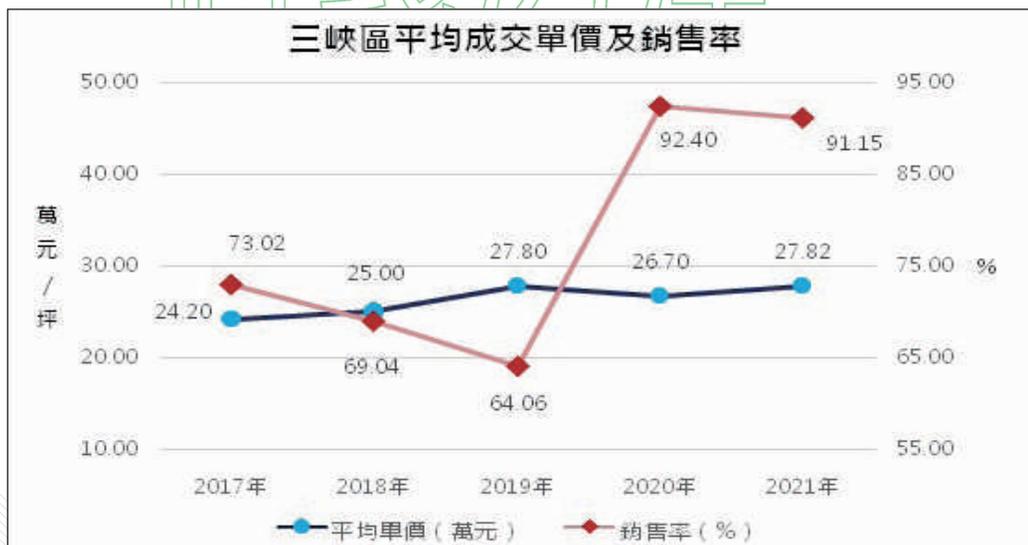


圖2-3-36 2017-2021年三峽區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

下降近四成，推案金額亦下降三成六。然而，與2020年相比，平均總價上升3.3%，平均單價亦微幅上修至27.82萬元，惟平均總價與平均單價皆仍為新北市最低。至於新屋預售的銷售率方面，2020年突破九成高峰，雖今年些微下降1.25%，但銷售率仍為新北市次高。推測原因為，本區預售屋之平均單價雖較去年些微提高，但因有捷運三鶯線系統之建設規劃，消費者購置預售產品意願仍維持在九成以上。

（二）成屋市場

觀察近年三峽區的住宅總價區間，1,000萬至2,000萬的產品自2012年起，成為本區市場主力，該產品市占率於2018年達近七成之高峰，今年仍有六成以上之市占率。2,000萬以上的產品於今年躍居第二，其市占率約有一成五。兩者合計比例為七成七，係為本區主力產品。至於住宅平均總價部分，相比2020年，今年成長13%，達1,456萬元，而今年的平均單價32.7萬元係近十年的新高點。

此外，55坪以上之產品目前仍為本區住宅成屋市場中的主流產品。其次為35~45坪的產品。15坪以下、25~35坪及35~45坪之產品，與2020年相比，所占比例皆微幅上修。至於15~25坪、45~55坪及55坪以上之產品所占比例則呈現下跌的情況。由此可判斷，今年本地區成屋市場整體雖以中小坪數之產品比例有些微提升，但中大坪數仍為該區偏好的主流產品。流通天數方面，與2020年相比，本區流通天數（49天）減少近六週，由此可知，本區住宅成屋市場之猶豫期有縮短趨勢。

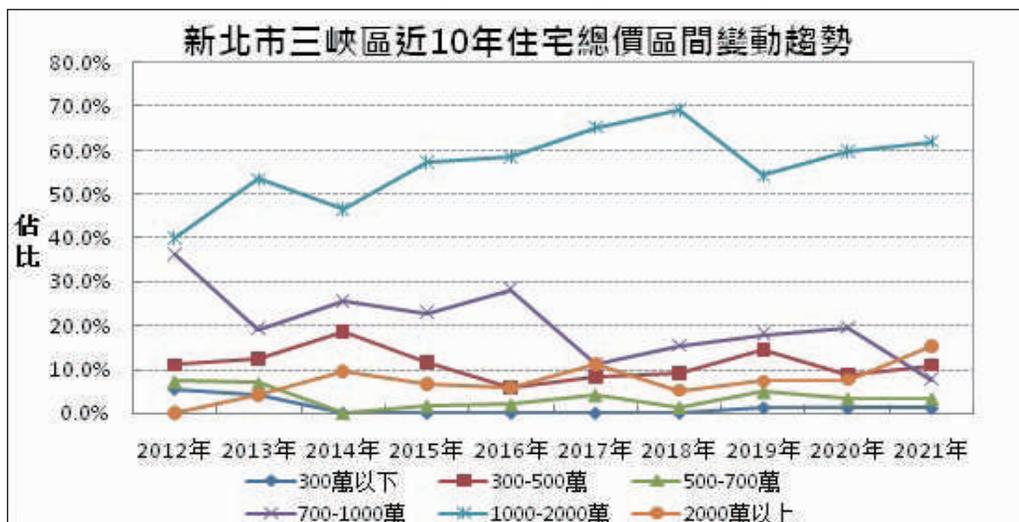


圖2-3-37 2012-2021年三峽區近10年住宅總價區間變動趨勢



圖2-3-38 2012-2021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 2012-2021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 2012-2021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，其發展以樹林、山佳、南樹林火車站為中心，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。隨著中佳路正式通車，紓解交通壅塞，在未來發展之契機上，捷運萬大線、三鶯線通車後將可進一步完善本區交通網絡條件，此外，本區之南山樹喜廣場、樹林藝文綜合行政中心亦提升地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3案。其在可售戶數、推案金額等部分呈現下滑趨勢。可售戶數方面，2021年為80戶，相較於2020年下修幅度近八成，推案金額減少逾八成。然而，近三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，近年持續攀升，惟2021年下跌至1,071萬元。銷售率方面，2021年上升至96.25%，惟推測原因為市場供給量降低，使銷售率相對提高。由此解讀，今年在本區預售屋供給下滑之情形下，本區預售市場存在一定需求量。

表2-3-9 2017-2021年樹林區預售市場推案規模概況

| 年度 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 推案個數 | 3 | 6 | 9 | 8 | 3 |
| 可售戶數 | 273 | 228 | 388 | 371 | 80 |
| 推案金額(億元) | 30.00 | 36.20 | 62.10 | 50.60 | 8.57 |
| 平均總價(萬元) | 1098.90 | 1587.72 | 1600.52 | 1363.88 | 1071.25 |
| 平均單價(萬元) | 27.40 | 31.20 | 30.30 | 31.30 | 33.27 |
| 銷售率(%) | 32.60 | 36.84 | 63.66 | 33.42 | 96.25 |

資料來源：惟馨周報

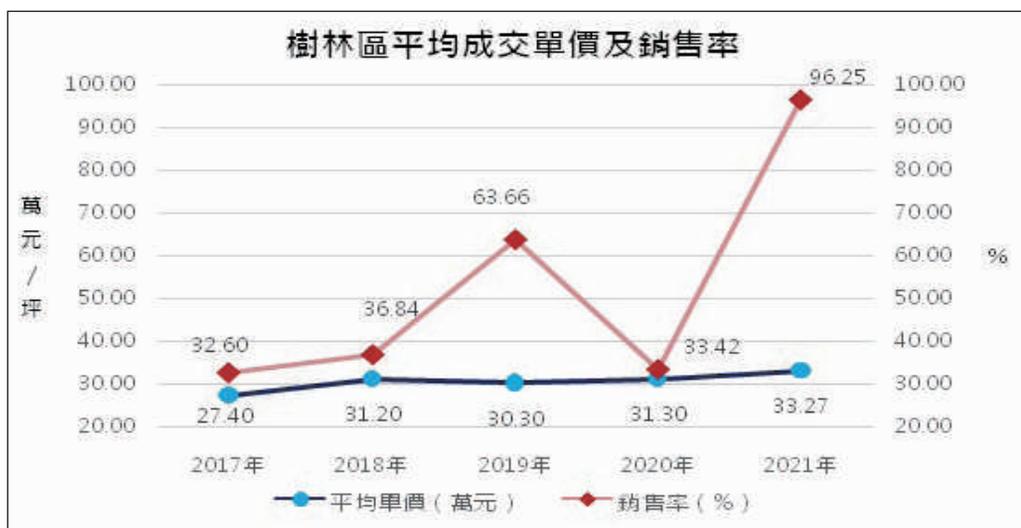


圖2-3-41 2017-2021年樹林區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

樹林區係以1,000萬至2,000萬價格區間之產品為成屋市場主流，所占比例自2012年起持續攀升，今年更達近十年新高（48.3%）。其次為700萬至1,000萬價格區間的產品，但自2018年起，該總價區間產品逐年下滑，今年僅剩不到二成。反觀，2,000萬以上價格區間之產品，與2020年相比，微幅成長2%。顯見本區成屋市場之購屋者可接受的價格區間上調。住宅平均總價與住宅單價方面，於今年皆達近十年新高，平均總價為1,348萬元，住宅單價則為30.3萬元。

住宅成交坪數部分，於2021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，綜觀成交坪數35~45坪以上之住宅產品，與2020年相

比，減少3.2%。然而，15坪以下的產品市占率於今年成長近三成。由此可知，本區成屋市場之購屋者，今年有偏向小坪數住宅產品之趨向。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，今年較去年減少24天。

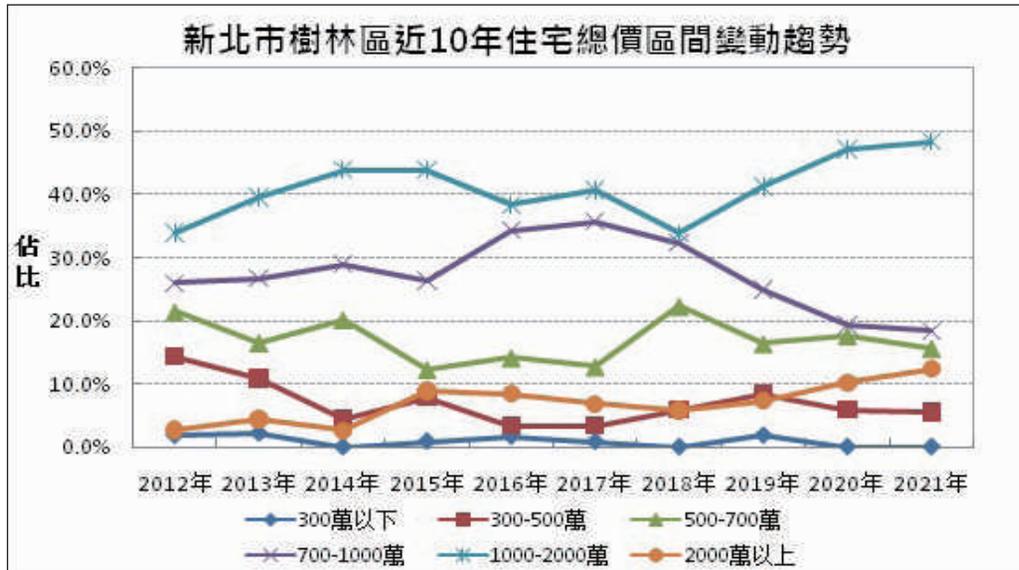


圖2-3-42 2012-2021年樹林區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-43 2012-2021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

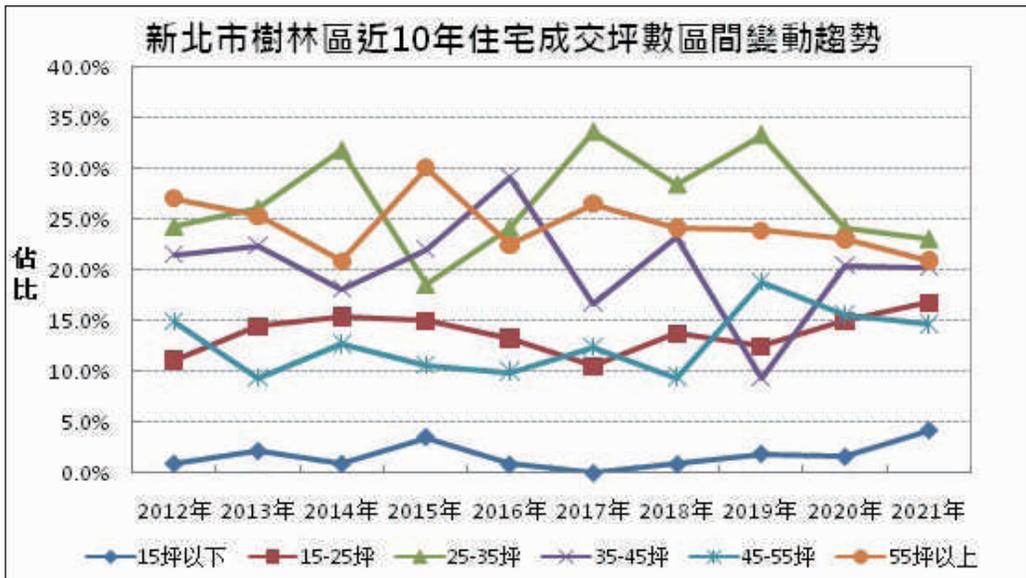


圖2-3-44 2012-2021年樹林區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-45 2012-2021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

三重區緊鄰台北市，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，整體交通系統便捷度相對為高，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，新建案多為中小坪數之產品，近年平均房價則維持50萬以下，惟今年較符合首購族、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，2019年起，推案個數大幅攀升，可售戶數及推案金額亦同步上揚。2019年推案金額突破五百億元，較2017年成長7.5倍。2021年本區推案個數32個，居新北市之冠。每坪平均銷售單價亦逐年上漲，2021年更上升至50萬元。在銷售率方面，近五年波動頗大，2021年為72.36%，較2020年成長18%。

表2-3-10 2017-2021年三重區預售市場推案規模概況

| 年度 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 推案個數 | 7 | 12 | 33 | 43 | 32 |
| 可售戶數 | 432 | 1030 | 2825 | 3176 | 2533 |
| 推案金額（億元） | 60.40 | 133.40 | 512.00 | 518.40 | 463.70 |
| 平均總價（萬元） | 1398.15 | 1295.15 | 1812.39 | 1632.24 | 1830.64 |
| 平均單價（萬元） | 45.00 | 44.80 | 45.20 | 47.80 | 50.09 |
| 銷售率（%） | 77.55 | 35.05 | 46.12 | 60.96 | 72.36 |

資料來源：惟馨周報

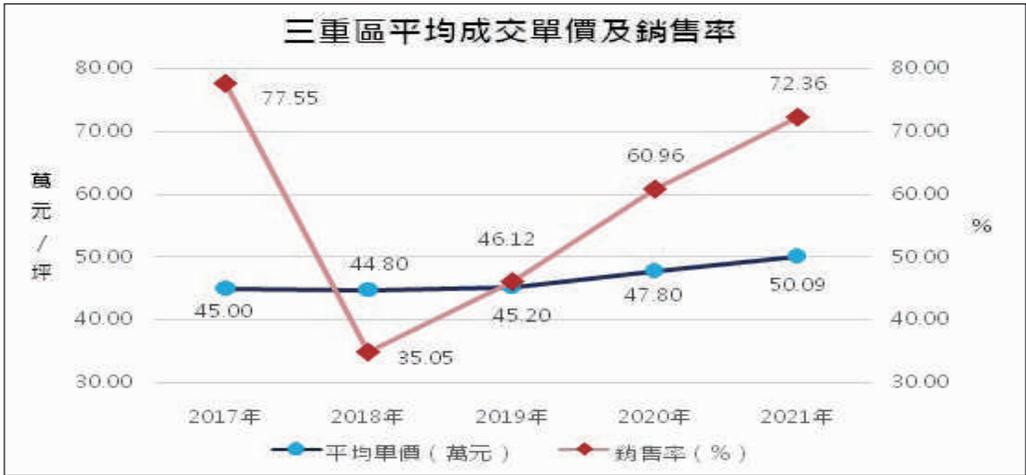


圖2-3-46 2017-2021年三重區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨週報

(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自2011年起逐年攀升，2018年達到52.2%，2021年雖微幅下降至50.2%，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2011年起逐年攀升，2021年落在每坪43萬元，平均總價為1,495萬元，亦為近十年新高。

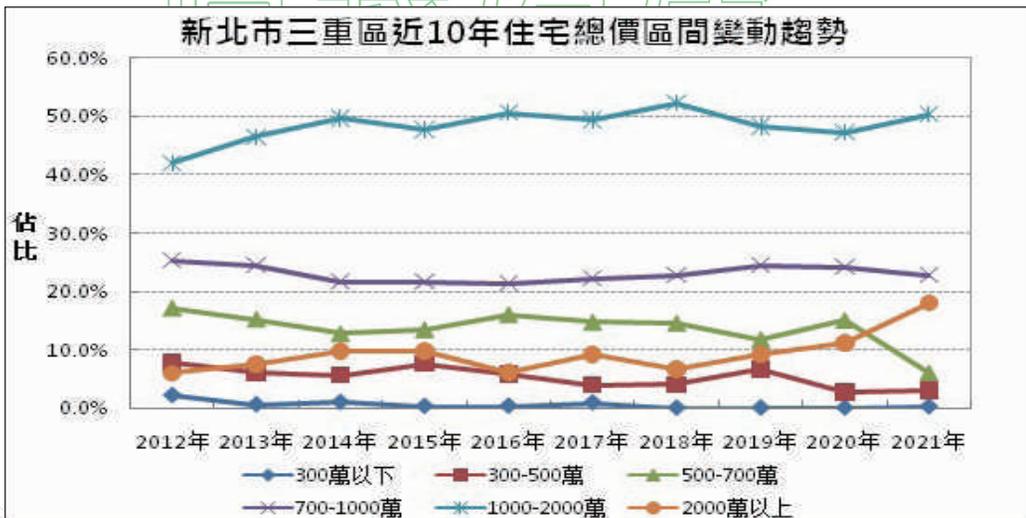


圖2-3-47 2012-2021年三重區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

住宅成交坪數方面，2021年本區成屋市場之主流為25~35坪的中坪數住宅，市占率逾三成，其次為15~25坪，市占率亦近三成。至於15坪以下、35~45坪及55坪以上，三者皆有微幅回升，惟三者占比皆低於兩成，而45~



圖2-3-48 2012-2021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 2012-2021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

55坪呈現衰退趨勢。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，今年相較2020年微幅增加3天。



圖2-3-50 2012-2021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，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，以及於今年通車的新北環狀線，且緊鄰64、65快速道路和台一線高架橋，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2020年陸續在市場上登場的AU宏匯廣場、國家電影中心、宏匯iTower、CBD時代廣場、A3新創總部等，皆讓本區有機會成為新北市大型商業金融中心。

(一) 新屋預售市場

新莊區之新屋預售市場於今年呈現微幅下降，本區在商場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405.40億元，推案個數僅15個。在平均每坪單價方面，2017年為42.9萬元，接續三年皆為持平在每坪42萬元左右，2021年較2020年微幅上揚三成至48.82萬元。今年推測

因新屋預售市場多半受惠塭仔圳重劃區，其重劃區附近含機場捷運A5站又緊鄰新莊副都心與頭前重劃區，生活機能堪稱完善。另觀察銷售率，本區近五年每年都呈現一定程度之差異，2018年本區新屋預售市場銷售率慘澹至僅二成出頭，至2020年更攀升至六成，2021年小幅下降6.29%。顯見本區新屋市場銷售率仍呈現回穩趨勢。

表2-3-11 2017-2021年新莊區預售市場推案規模概況

| 年度 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 推案個數 | 7 | 5 | 27 | 32 | 15 |
| 可售戶數 | 1555 | 701 | 3533 | 3683 | 1671 |
| 推案金額(億元) | 385.00 | 97.50 | 628.30 | 722.40 | 405.40 |
| 平均總價(萬元) | 2475.88 | 1390.87 | 1778.38 | 1961.44 | 2426.09 |
| 平均單價(萬元) | 42.90 | 42.20 | 42.20 | 45.80 | 48.82 |
| 銷售率(%) | 62.38 | 23.68 | 39.94 | 65.54 | 59.25 |

資料來源：惟馨周報



圖2-3-51 2017-2021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

以住宅總價區間觀察，新莊區自2013年起1,000萬以上產品的市場比例逐漸增加，總價低於1,000萬之產品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，今年市占率較2020年增加5.4%，為近10年之冠。其次為700萬至1,000萬的產品，惟該產品近年的市場佔比有下滑之趨勢。反觀，2,000萬以上產品之市占率，與2020年相比，今年成長4.2%，顯見本區購屋者普遍可接受的價格有上調的情況。住宅總價與平均單價方面，近五年來有逐年成長之趨勢，今年兩者更達近十年新高，與2020年相比，平均總價（1,472萬）增加了172萬，平均單價（37.4萬）亦成長了4.1萬。

住宅成交坪數方面，2021年，本區25~35坪的物件成交比重依然占市場之大宗，惟與2020年相比，今年市占率（27.4%）微幅上升1.5%。此外，55坪以上之產品，與2020年相比，今年市占率皆微幅提升，達近十年新高。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，2021年平均流通天數為99天，相距去年減少逾一週。

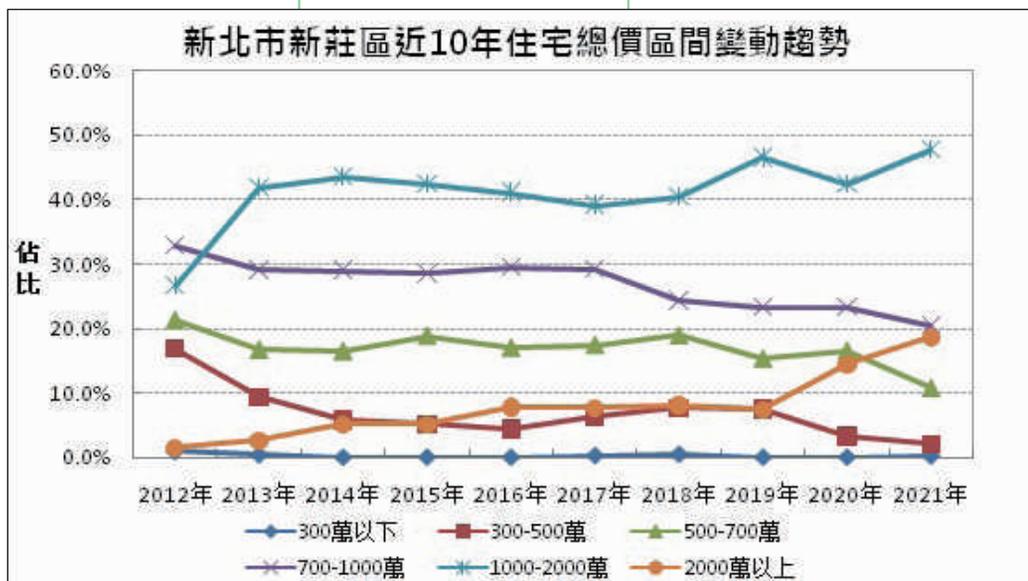


圖2-3-52 2012-2021年新莊區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-53 2012-2021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

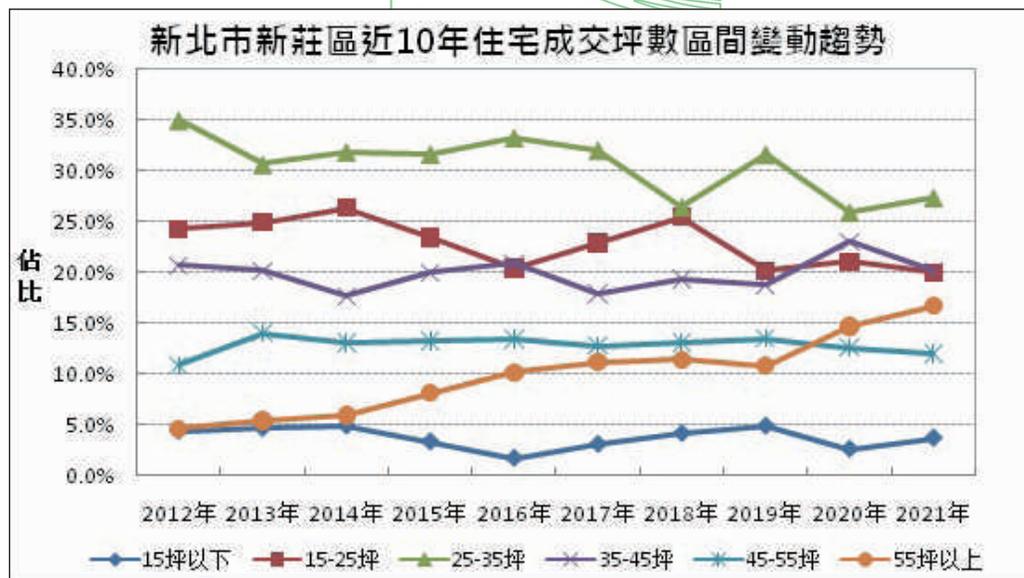


圖2-3-54 2012-2021年新莊區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-55 2012-2021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線以及機場捷運線、新莊捷運雙線等，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，使得本區發展漸趨完備，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，前幾年之推案個數皆未超過5案，2021年則有7案推出。總銷金額與新北市其他地區相比，亦屬小規模的推案市場。然而，2021年，本區新屋預售市場之可銷售戶數、推案金額與2020年相比，皆有明顯提升，為近五年新高，其中，可售戶數較前一年上升三成，推案金額微幅成長兩成，顯見建商今年於本區推案相當積極。此外，2021年

的平均總價與單價分別較2020年小幅下跌4%及上漲13%，由平均單價漲幅較大的情況，可推斷本區近年新屋預售案件之坪數規模皆為較大坪數。在銷售率方面，2021年較2020年成長了逾一成，達61.73%。

表2-3-12 2017-2021年泰山區預售市場推案規模概況

| 年度 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 推案個數 | 3 | 2 | 4 | 3 | 7 |
| 可售戶數 | 242 | 146 | 366 | 449 | 601 |
| 推案金額(億元) | 43.00 | 16.50 | 47.00 | 78.00 | 100.60 |
| 平均總價(萬元) | 1776.86 | 1130.14 | 1284.15 | 1737.19 | 1673.88 |
| 平均單價(萬元) | 32.00 | 33.50 | 30.60 | 34.90 | 39.45 |
| 銷售率(%) | 42.15 | 76.71 | 40.16 | 55.68 | 61.73 |

資料來源：惟馨周報

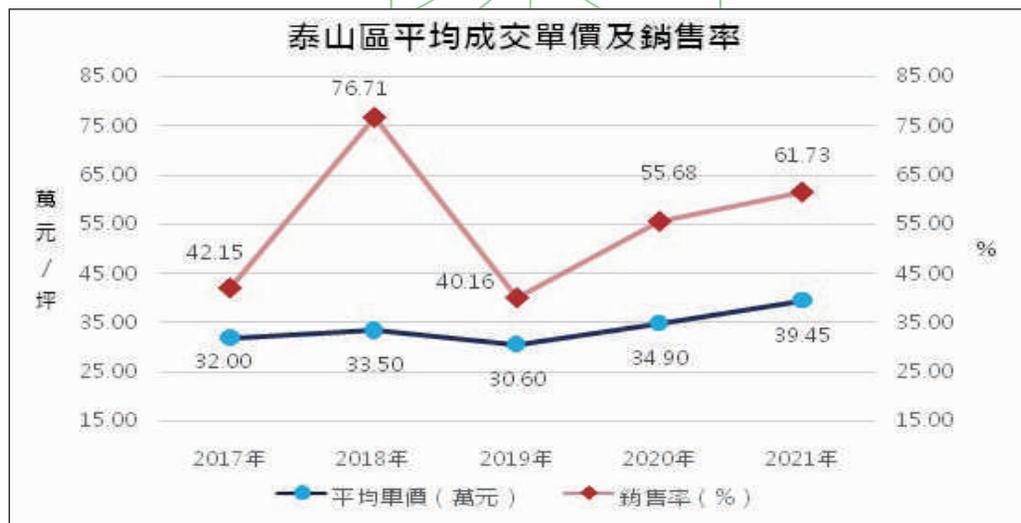


圖2-3-56 2016-2020年泰山區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

以住宅總價區間部分觀察，2021年泰山區以1,000萬至2,000萬之住宅產品為主，占整體市場的58.7%，其次為700萬至1,000萬的價格區間產品，市占率為23.9%，二種產品占本區市場之比重逾八成。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。然而，以2018年為分

界點而言，1,000萬至2,000萬之產品逐漸攀升，而700萬至1,000萬的產品則逐漸下滑。至於平均總價與住宅單價方面，近幾年多維持平穩的趨勢，2021年則微幅提升，二者皆達近十年新高，與2020年相比，平均總價（1,278萬）增加了129萬，平均單價（31.5萬）亦成長了2.4萬。

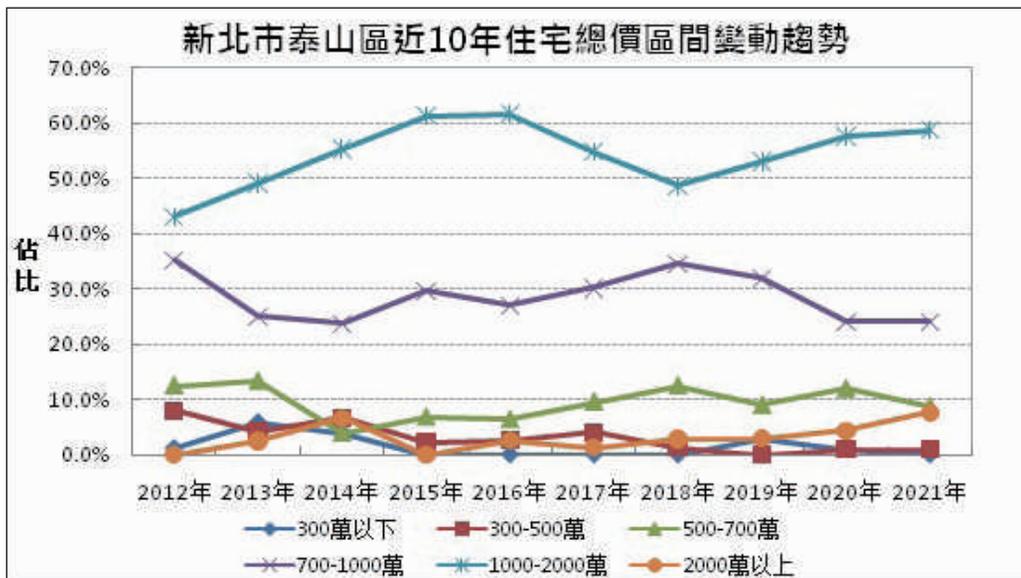


圖2-3-57 2012-2021年泰山區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-58 2012-2021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

成交坪數分布方面，近年來主流產品為25~35坪及35~45坪，占整體市場逾六成，今年35~45坪之產品市占率更有回升之現象，相較去年上升9.2%。在平均流通天數部分，自2017年高達131天之後，近三年呈現明顯下修的趨勢，2021年為64天，顯見本區成屋市場消費者購置意願相對回溫且熱絡。

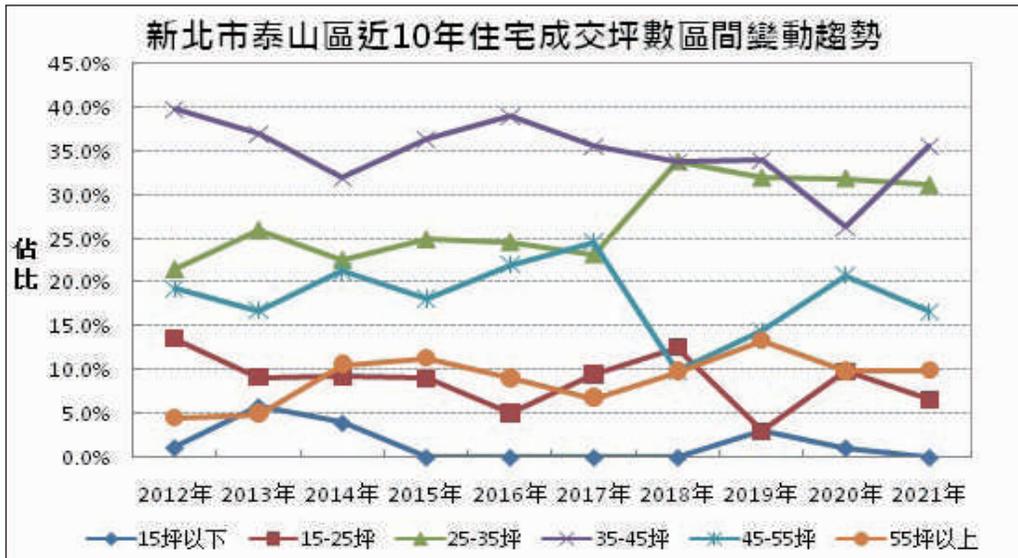


圖2-3-59 2012-2021年泰山區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-60 2012-2021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、可售戶數與推案金額等部分呈現逐年成長的趨勢。與2020年相比，2021年推案個數微幅減少13案，達21案，可售戶數減少近一成，達2,494戶，推案金額達545.7億元，較去年成長逾一成，為近五年新高，顯見今年建商對於本區新屋預售市場仍相當熱絡。此外，平均總價較2020年成長約二成，而平均單價僅微幅提升6.1%，顯見本區今年之推案特徵係以較大坪數產品居多。再者，本區銷售率亦逐年攀升，2021年近五成，較去年減少一成，為近五年次高。由此解讀，今年本區在建商積極推案之情況下，消費者購置新屋推案產品意願亦相當熱絡，推測原因為近年本區不少重大建設引入，生活機能逐漸完備，人口持續引入，促使整體市場持續成長。

表2-3-13 2017-2021年林口區預售市場推案規模概況

| 年度 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 推案個數 | 6 | 10 | 30 | 34 | 21 |
| 可售戶數 | 569 | 835 | 1832 | 2696 | 2494 |
| 推案金額(億元) | 96.80 | 115.50 | 272.84 | 466.60 | 545.70 |
| 平均總價(萬元) | 1701.23 | 1383.23 | 1489.30 | 1730.71 | 2188.05 |
| 平均單價(萬元) | 33.10 | 31.70 | 32.10 | 32.90 | 34.91 |
| 銷售率(%) | 29.53 | 27.66 | 35.26 | 58.68 | 49.28 |

資料來源：惟馨周報



圖2-3-61 2017-2021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

以住宅總價區間面向觀察，林口區自2012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，2021年其所占的市場比例逾五成，與去年相比，上升3.3%。然而，700萬至1,000萬之產品市場呈現下修7.4%，反觀，2,000萬以上之產品則上升近三成，躍升為市場次高產品。整體而言，平均總價相較於其他區域有偏高之現象。至於，本區成屋市場的住宅價格方面，於2011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，今年單價再次突破新高至每坪29.7萬。

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2021年占市場成交案件逾四成，其次為35~45坪及45~55坪的產品分別占22.7%及23.8%。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，2017年與2019年更達到近十年最長的156天，今年流通天數（121天）與2020年相比雖減少16天，但仍遠高於新北市其他行政區，推測本區住宅成屋市場仍處於觀望、保守之態度。

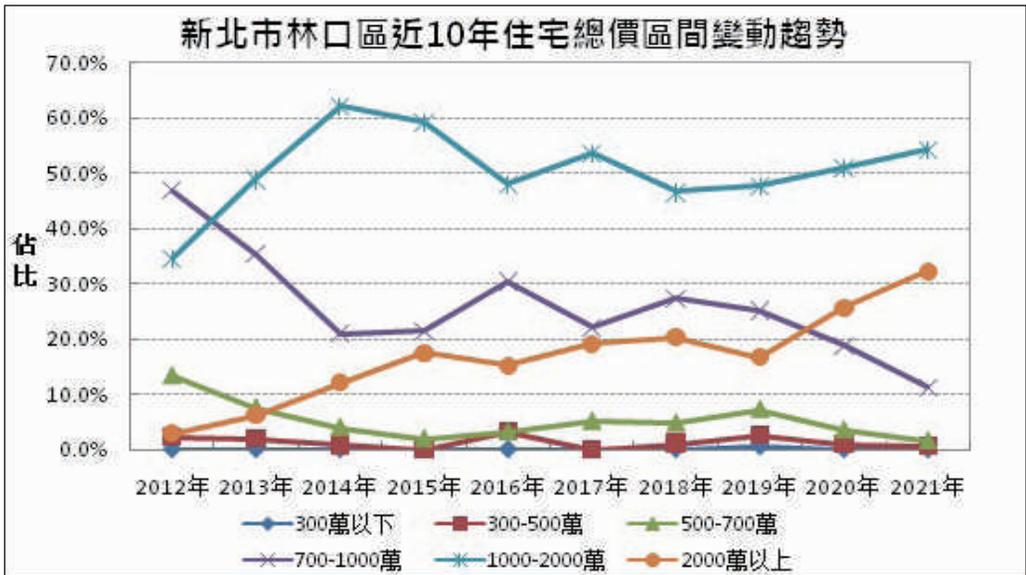


圖2-3-62 2012-2021年林口區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-63 2012-2021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

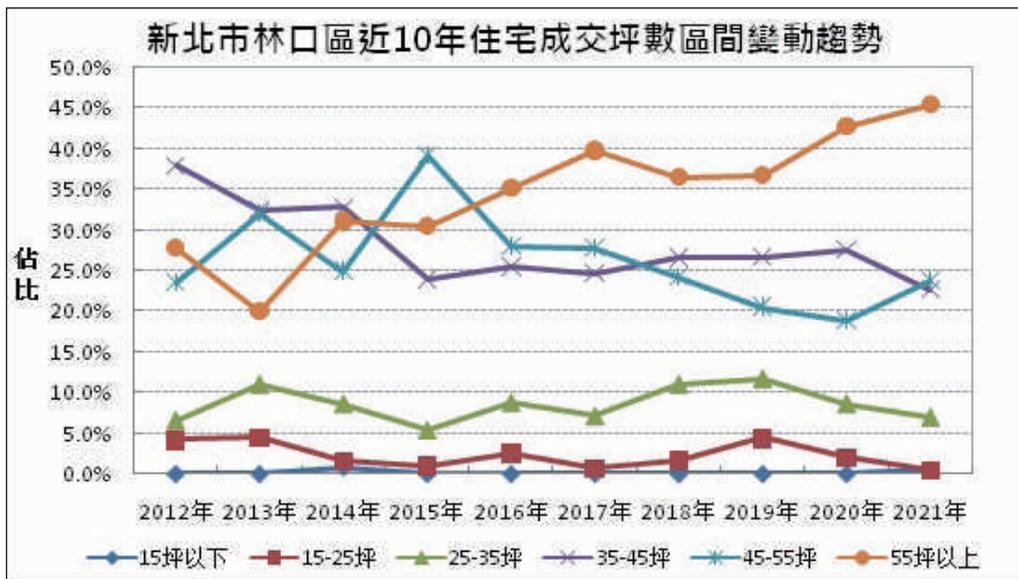


圖2-3-64 2012-2021年林口區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-65 2012-2021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

2021年蘆洲區預售推案之推案個數、可售戶數及推案金額皆微幅成長，與2020年相比，今年推案個數為7個，可售戶數成長2.5倍，推案金額更是比去年成長47.4億元。至於平均總價上升至1,825萬元，而平均單價亦上升至46.45萬元，為近年新高，顯見本區今年之推案特徵係以中小坪數產品居多。然而，今年銷售率攀升逾八成五。由此解讀，今年在本區預售屋供給萎縮的趨勢下，既有需求支撐使得銷售率大幅成長。推測原因，本區與新店區、永和區、中和區、板橋區及三重區等近台北市之行政區相比，房價相對親民且生活機能與此些行政區類似，使本區新屋市場買氣在2021年相對熱絡。

表2-3-14 2017-2021年蘆洲區預售市場推案規模概況

| 年度 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 推案個數 | 4 | 2 | 10 | 5 | 7 |
| 可售戶數 | 330 | 115 | 404 | 156 | 396 |
| 推案金額(億元) | 46.70 | 21.00 | 100.10 | 24.90 | 72.30 |
| 平均總價(萬元) | 1415.15 | 1826.09 | 2477.72 | 1596.15 | 1825.76 |
| 平均單價(萬元) | 39.60 | 43.10 | 40.60 | 45.30 | 46.45 |
| 銷售率(%) | 49.70 | 63.48 | 40.84 | 80.77 | 85.61 |

資料來源：惟馨周報

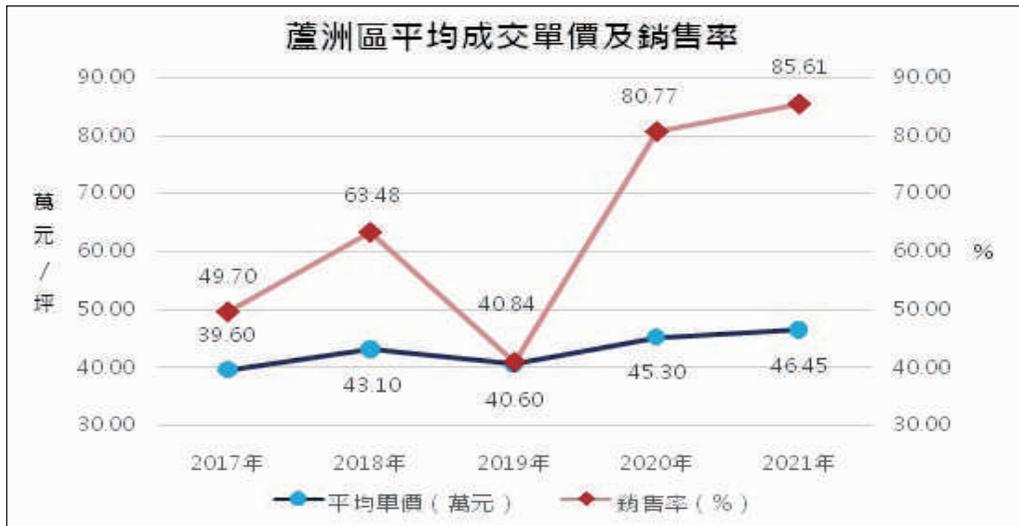


圖2-3-66 2017-2021年蘆洲區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：推聲周報

(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2,000萬之產品自2011年起，市占率逐年攀升，2013年至今，市占率已逾六成，其次則為700萬至1,000萬的產品，二種產品占本區市場比重逾八成。顯見700萬至2,000萬之住宅產品為目前本區民眾可接受的住宅價格帶。然而，以2018年為分界點而言，700萬至1,000萬的產品市占率呈現下滑趨勢，反觀，2,000萬以上的產品則有微幅攀升之趨勢，由此可知，本區購屋者可接受住宅總價逐漸提高。在住宅價格部分，2021年住宅單價每坪37.6萬元，住宅平均總價為1,418萬，皆為近十年新高。

此外住宅成交坪數方面，近年25~35坪的物件成交比重占市場之大宗，其次為35~45坪中小坪數物件。兩者較2020年市占率相比，皆呈現上升，相較去年，顯見今年本區購屋者仍偏好中小坪數之住宅產品。至於在流通天數方面，相較2020年的103.7天，今年天數（85天）減少近三週。

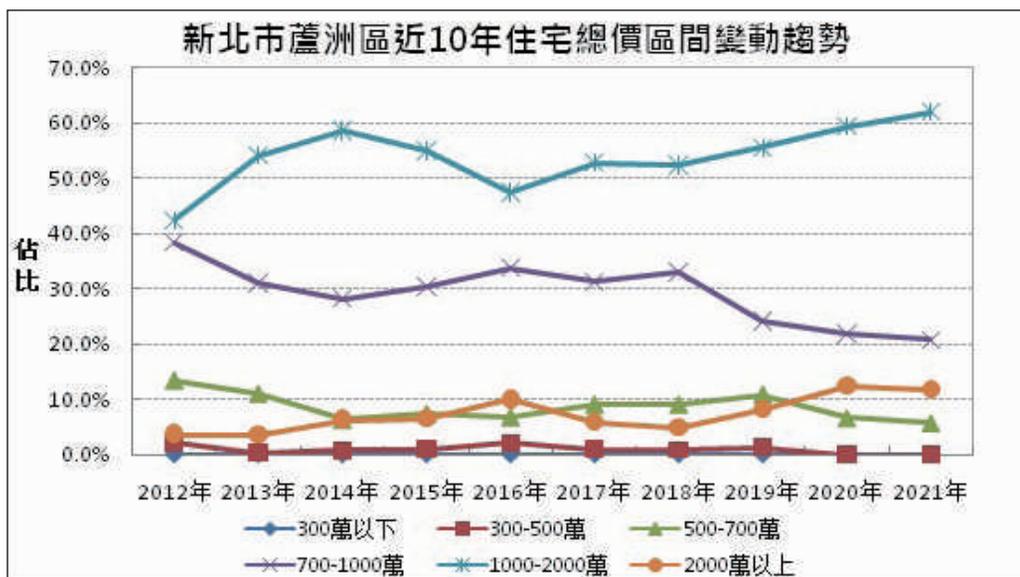


圖2-3-67 2012-2021年蘆洲區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-68 2012-2021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

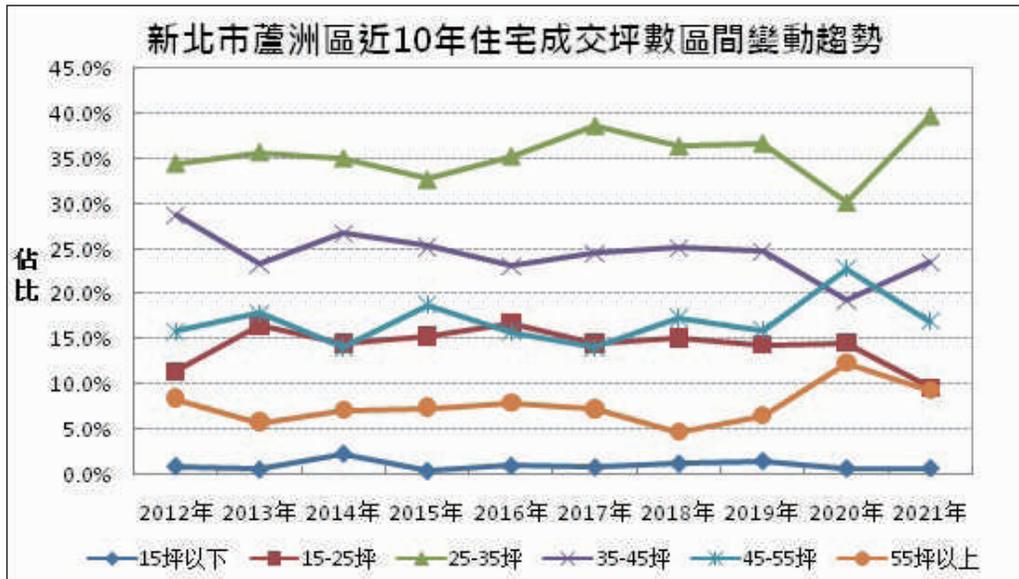


圖2-3-69 2012-2021年蘆洲區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-70 2012-2021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，藍海線第一期亦於今年底通車，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，2021年推案個數為19案，較2020年新增1案，可售戶數減少近一成，推案金額則微幅上升近一成，顯見今年建商對於本區新屋預售市場仍較為保守。然而，本區平均總價與2020年相比，成長近一成，平均單價亦微幅上漲近一成，達近五年新高，由此數據可發現本區今年之推案特徵係以較大坪數產品居多。至於本區銷售率較2020年成長一成，顯見消費者購置新屋推案產品意願有回溫之趨勢。

表2-3-15 2017-2021年淡水區預售市場推案規模概況

| 年度 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|----------|--------|---------|---------|---------|---------|
| 推案個數 | 9 | 7 | 28 | 18 | 19 |
| 可售戶數 | 1124 | 823 | 3560 | 2466 | 2248 |
| 推案金額（億元） | 106.50 | 94.00 | 417.60 | 370.30 | 375.20 |
| 平均總價（萬元） | 947.51 | 1142.16 | 1173.03 | 1501.62 | 1669.04 |
| 平均單價（萬元） | 26.20 | 27.40 | 27.50 | 30.00 | 31.45 |
| 銷售率（%） | 41.37 | 24.67 | 17.47 | 28.02 | 31.45 |

資料來源：惟馨周報

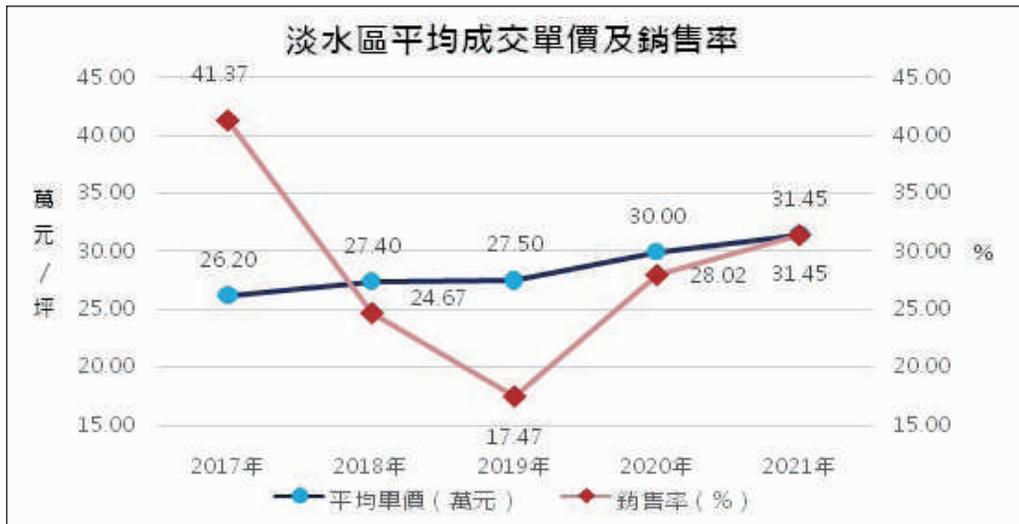


圖2-3-71 2017-2021年淡水區區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

觀察近十年的住宅總價區間，近年淡水區住宅總價以700萬至1,000萬之產品為主，惟2020年、2021年則由1,000萬至2,000萬之產品躍升為本區市場主力，市占率近四成，為近十年新高。反觀300萬至1,000萬之產品皆呈現下滑趨勢，惟300萬以下的產品於今年度微幅上升2.4%，佔本區不到一成，顯示本區購屋者可接受之住宅成屋價格有攀升趨勢。

住宅價格方面，本區2021年平均總價983萬，相當於其他區域七年前之房價水準。而住宅單價2021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。其15~45坪之產品近年呈現逐漸萎縮之趨勢，顯見今年本區購屋者較偏好中大坪數之住宅產品。至於流通天數方面，2020年為近10年的高峰點，多達171天，相較今年(147天)，下降約24天，綜觀流通天數仍遠高於新北市其他行政區，顯見本區住宅成屋市場之購屋者猶豫期持續拉長。

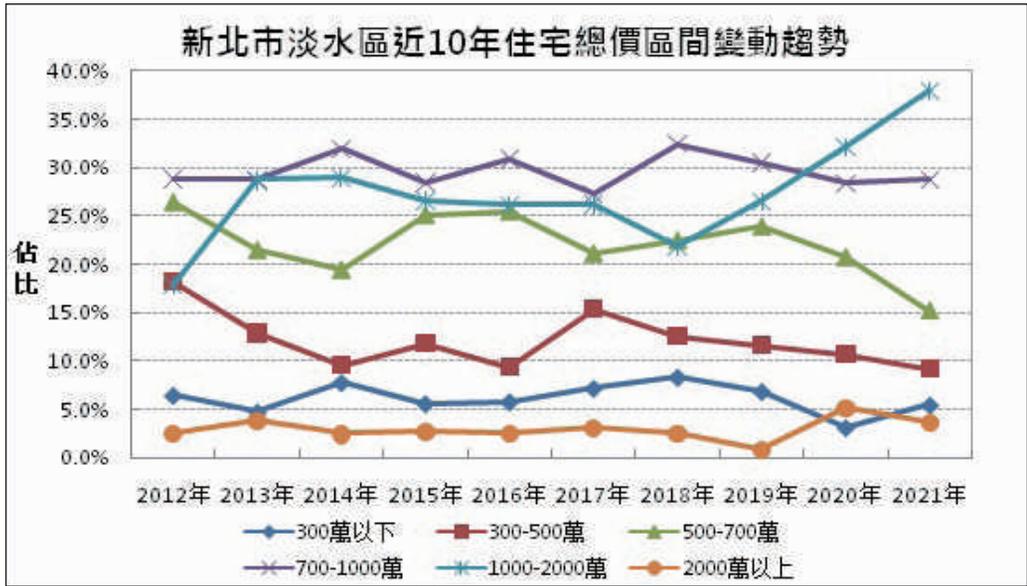


圖2-3-72 2012-2021年淡水區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖2-3-73 2012-2021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 2012-2021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 2012-2021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