

第四章 新北市住宅市場分析

梁仁旭¹、吳孟璇²

前言

新北市幅員遼闊，為全國幅員最大且人口最多之縣市。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。以有效引導都市合理擴展；利用獎勵產業創新暨發展推動計畫等產業更新計畫，以激發都市動能；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，以減緩都市蔓延。

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，新北市捷運建設整理如下，除將活絡各重點商圈，更帶動沿線住宅市場開發。加上淡江大橋、三鶯二橋的工程，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。

	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）
	淡海輕軌綠山線（紅樹林～淡海新市鎮）及藍海線（淡水～沙崙文化創意園區）
	萬大線第一期（中正紀念堂～中和）

施工中

1 中國文化大學土地資源學系教授

2 DTRE 德天國際地產專案執行兼分析師



	民生汐止線 (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 (五股~內湖) 及南環段 (動物園~大坪林)

規劃中

資料來源：新北市捷運工程局

新北市住宅市場的發展，依圖 2-4-1 顯示，近 20 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 2-4-2)，顯示新北市的人口增加力道減緩之趨勢。據內政部營建署住宅需求動向調查，新北市 2015 年住宅交易全年為價跌量縮，購屋負擔稍微緩解 (圖 2-4-3) 新北市過去買賣移轉件數的波動大，近兩年的交易量明顯萎縮，年增率為負，顯示新北市受到政府房地合一稅實施與選舉因素干擾，房市顯有轉冷的現象。此外，新北市近年因容積管制搶建潮，預計未來推案量將明顯增加，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 2016 年新北市房市交易量將持續萎縮，價格將顯著趨緩。

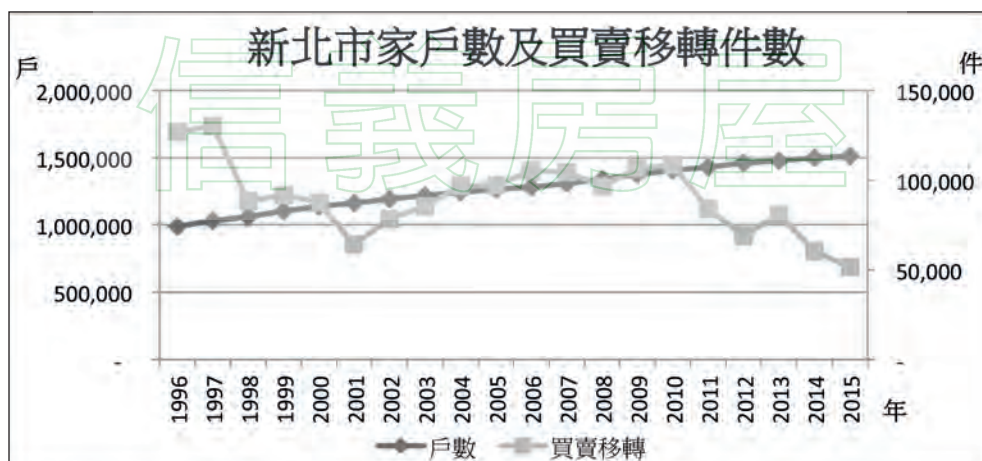


圖 2-4-1 1997~2015 年新北市家戶數及買賣移轉件數

資料來源：內政部戶政司

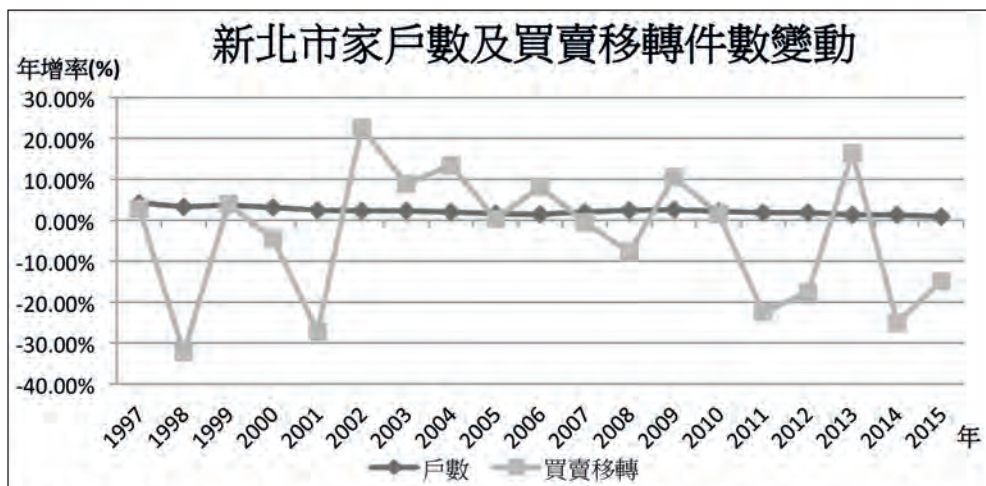


圖 2-4-2 1997~2015 年新北市家戶數及買賣移轉件數年增率

資料來源：內政部戶政司

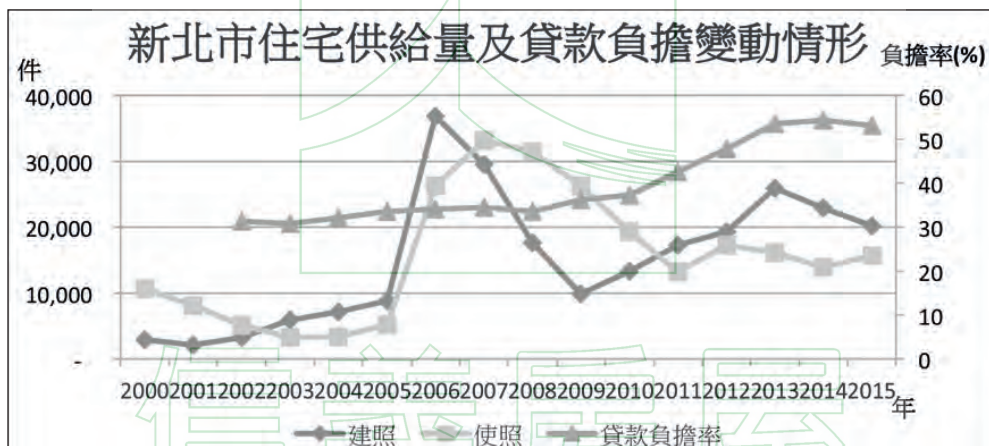


圖 2-4-3 1997~2015 年新北市家戶數及買賣移轉件數年增率

資料來源：內政部戶政司

壹、代銷市場分析

表 2-4-1 為新北市近年預售市場推案規模概況，相較於台北市受限於可建地稀少，除 2012 年受奢侈稅、央行限貸政策及實價登錄等政策影響，2011、2013、2014 年約有 3,000~3,800 億推案量體，惟 2015 年建商推案保守，推案金額明顯減少，僅 1144 億。

近五年新北市預售市場銷售表現，依圖 2-4-4 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 2-4-1 可見，2015 年



買氣不佳；惟平均總價依然明顯上漲，導致銷售率仍不見起色，顯示新北市在重劃區多、推案量大，加上政府持續嚴控房價的情況下，買盤支撐力道明顯下滑，各建案接待中心的來客數也都腰斬，進而使得建商推案傾向保守。若未來交易量持續萎縮，加上容積管制前的搶建潮案量釋出，建商開價與交易總價極可能出現向下修正的情況。

表 2-4-1 2011~2015 年新北市預售市場推案規模概況

年	2011	2012	2013	2014	2015
推案個數	110	105	147	152	127
可售戶數	11,706	10,126	20284	17279	4667
推案金額 (億元)	2949.2	1939.6	3739.8	2952.6	1144.4
平均總價 (萬元)	2519.4	1915.5	1843.7	1708.8	2425.1
銷售率 (%)	46.0	65.3	61.6	41.1	23.9

資料來源：惟馨周報

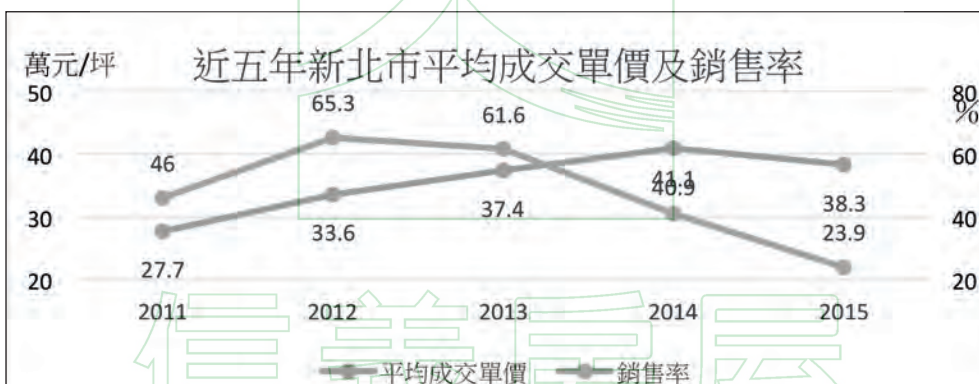


圖 2-4-4 2011~2015 年新北市預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

貳、成屋市場分析

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為負擔，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，加上新北市前兩年推案量大，因此整體市場在 2015 年交易量明顯萎縮、建商推案保守，亦使房價的漲幅趨緩。

觀察表 2-4-2，2015 年新北市各區的平均成交價格趨緩，顯示 2014 年新北市房價受補漲趨勢而上漲，值得注意的是題材較新的蘆洲，房價漲幅受到量縮影響相對較小。

表 2-4-2 2015 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	2.9%	1.9%	-1.3%	3.5%	-4.4%	-3.3%	-3.5%
成屋漲幅	0.3%	-0.4%	-2.2%	0.9%	0.6%	3.0%	4.2%
區域	樹林區	三重區	新莊區	泰山區	林口區	蘆洲區	淡水區
新成屋、預售屋漲幅	0.8%	-0.5%	0.3%	7.3%	0.8%	11.2%	-0.4%
成屋漲幅	-0.8%	1.6%	2.1%	0.8%	0.6%	1.3%	-1.5%

資料來源：信義房屋企劃研究室 / 惟馨周報

單位成交價佔比結構，2015 年未延續房價朝高價端成長的趨勢，雖各價位佔比結構大致維持穩定，主力價位仍以總價 1000-2000 萬元佔比最高（見圖 2-4-5），但 700-1000 萬產品小幅提升；值得注意的是，2000 萬元以上產品近五年來佔比逐年增加。整體而言，新北市 2015 年平均總價達 1234 萬元之歷年新高（圖 2-4-6）、但住宅平均單價卻在近十年來首度下滑，顯見房價趨緩修正的跡象。

單位成交坪數分佈結構過去 20 年來相當穩定，均以 25-35 坪產品佔比最高、15-25 坪產品居次、35-45 坪再次之（見圖 2-4-7），顯示新北市住宅的主流產品，一直以三房產品為一般家庭所偏好；平均交易面積約在 30-35 坪間（見圖 2-4-8）；惟值得注意的是，2015 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 2015 年成長到 35.4 坪。流通天數方面，過去 20 年來均明顯隨房市景氣波動，2015 年在市場一片量縮之下，流通天數亦大幅上升而突破三個月，創下近 10 年來新高，顯示消費者的購屋決策趨向保守。

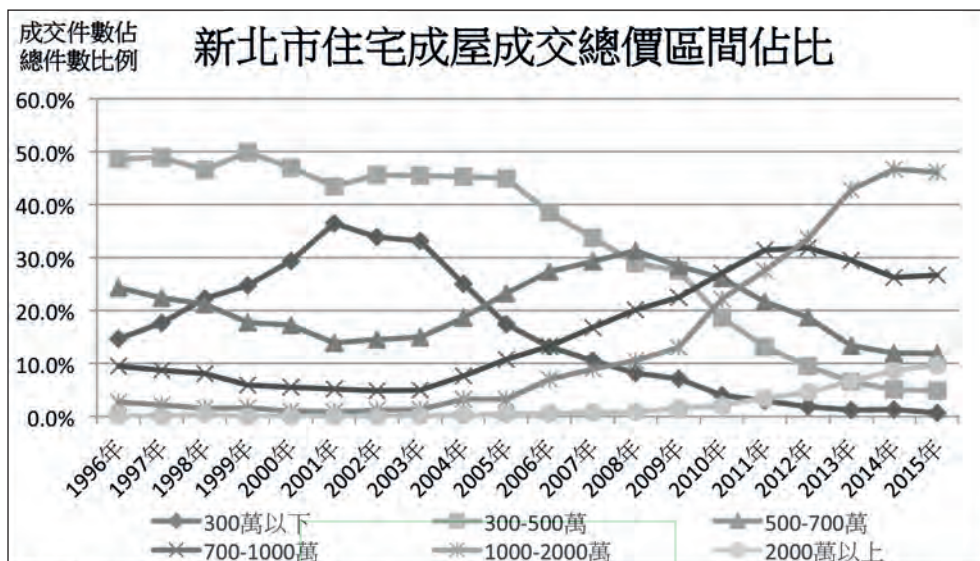


圖 2-4-5 1996~2015 年新北市住宅成屋成交總價各區間之佔比分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

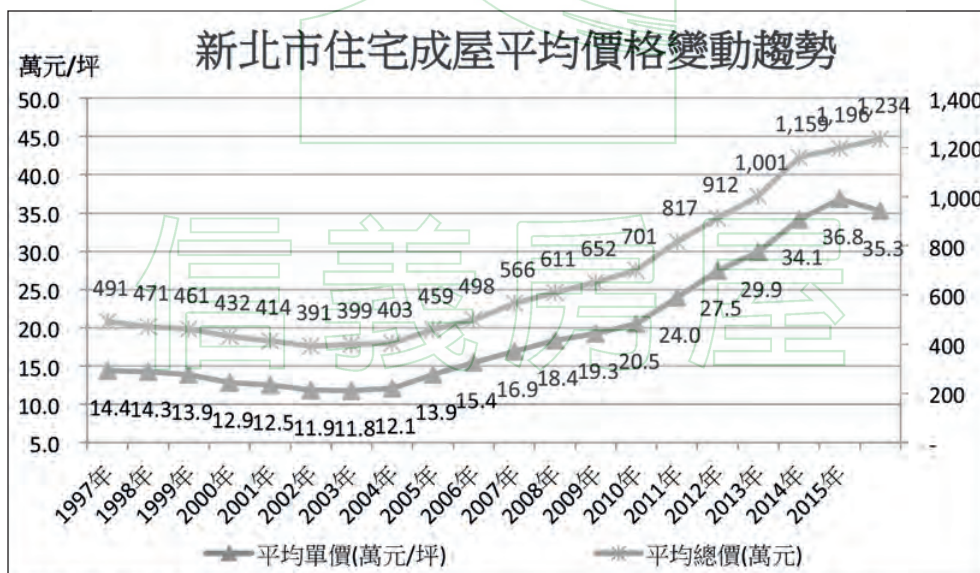


圖 2-4-6 1996~2015 年新北市住宅成屋平均總價與平均單價變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

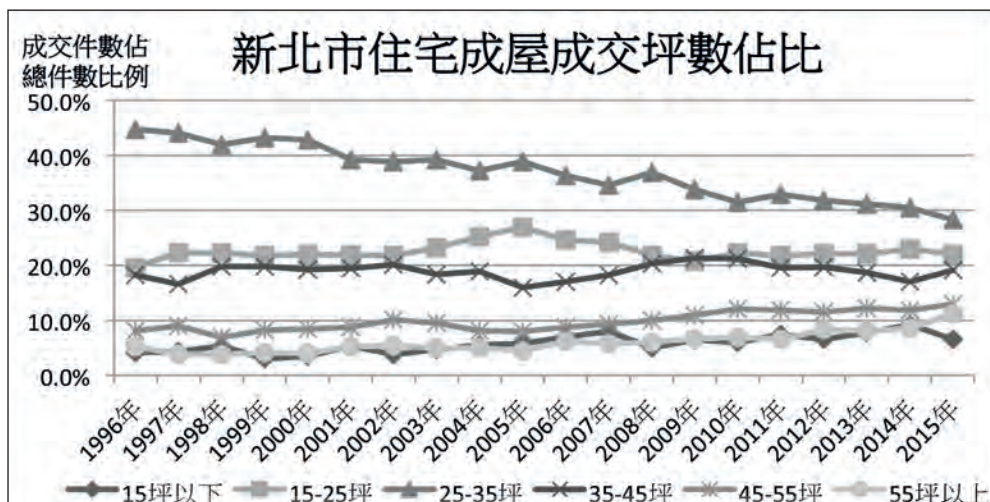


圖 2-4-7 1996~2015 年新北市住宅成屋成交坪數之佔比分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

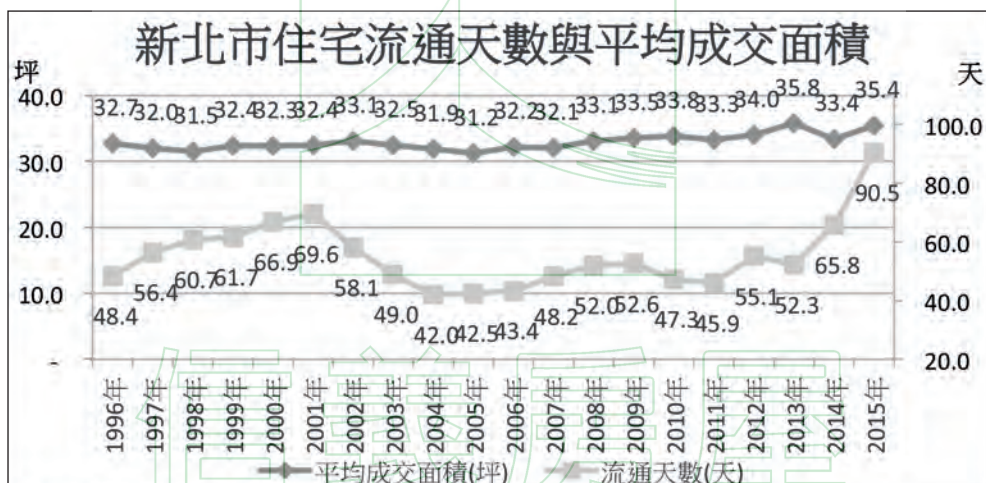


圖 2-4-8 1996~2015 年新北市住宅成屋平均流通天數與成交面積分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

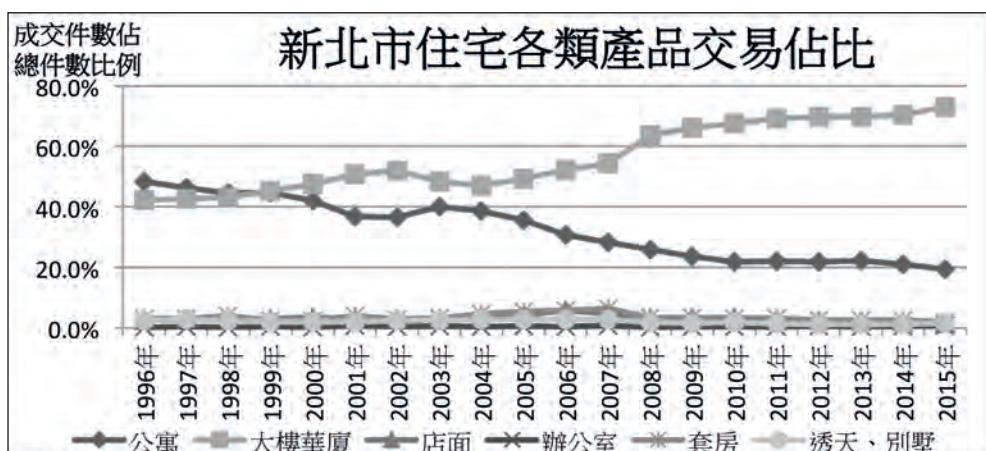


圖 2-4-9 1996~2015 年新北市住宅成屋各類產品交易佔比變動趨勢

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，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。休憩方面有佔地 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、台 65 線五股土城、新北環快等聯外快速道路；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。區內除社后商圈、新埔商圈、漢生捷運商圈及滄雅商圈等四大商圈外，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案過關，都將促進住宅區和商業區之生活機能。

(一) 新屋預售市場

板橋區近五年推案規模穩定維持在 100 億元以上，2015 年更受搶建潮影響，推案量顯著增加；為因應市場自住小坪數需求，雖然每坪開價依然成長，但平均總價明顯下降，惟銷售狀況為近五年來新低。(表 2-4-3)

近五年平均成交單價逐年上升，2015 年更達 75 萬元，為新北市歷來房價漲幅最高的地區。2015 年受到房市趨冷影響，建商也持續壓低總價來因應市場變化，整體而言 2015 年供需還算持穩，但未來大量餘屋仍為市場的最大挑戰。(圖 2-4-10)

表 2-4-3 2011~2015 年板橋區預售市場推案規模概況

年	2011	2012	2013	2014	2015
推案個數	6	7	7	8	12
規劃戶數	550	949	506	497	1586
推案金額(億)	139.8	232	174	120.4	225.1
平均總價(萬元)	2541.8	2444.7	3438.7	2422.5	1419.3
銷售率	54.6	73.6	68.6	61.6	43.2

資料來源：惟馨周報

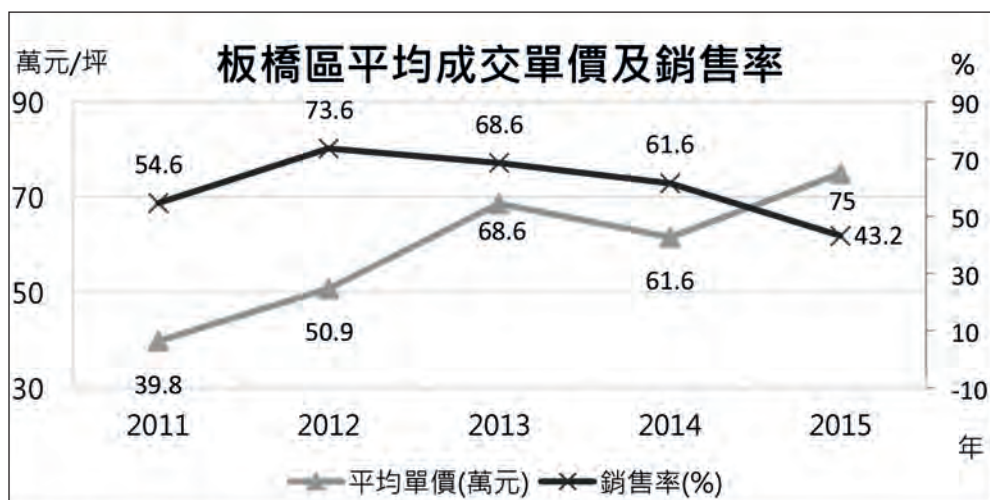


圖 2-4-10 2011~2015 年板橋區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 新屋成屋市場

過去十年，板橋區的成交價持續朝高價端發展，圖 2-4-11 顯示，近五年以 1000-2000 萬產品為市場主流、700 萬以下之產品市佔率已不到兩成，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 2-4-12，十年來板橋的總價漲幅近三倍、單價漲幅亦超過兩倍，成長速度相當快；2015 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 2-4-13）；惟 35 坪以上的產品有小幅提升之象。平均成交面積如圖 2-4-14 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 87.6 天，創歷史新高，但略低於新北市的平均值。

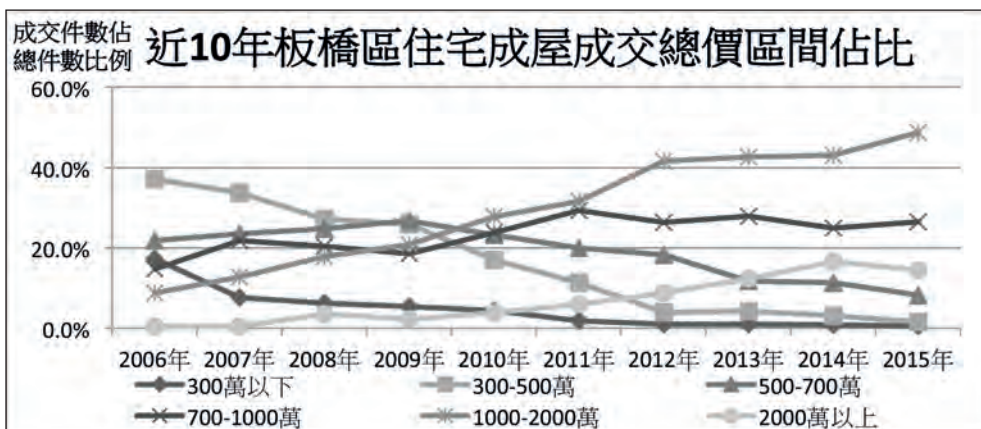


圖 2-4-11 2006~2015 年新北市板橋區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

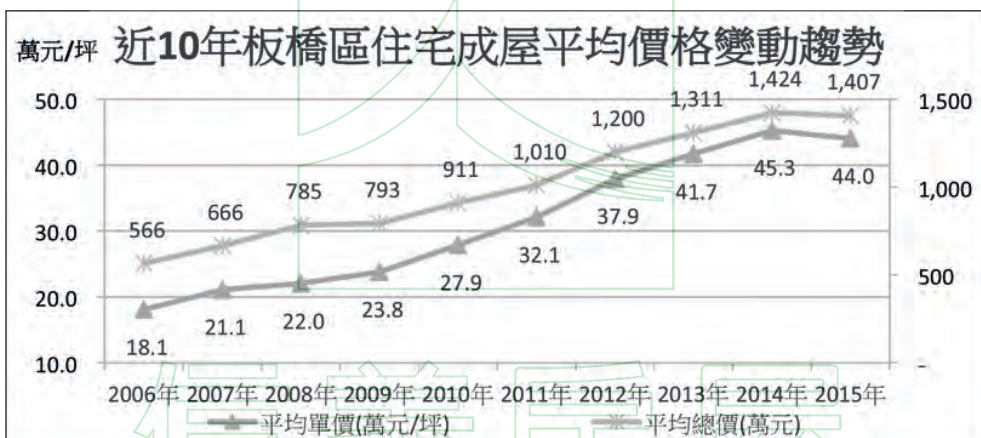


圖 2-4-12 2006~2015 年新北市板橋區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

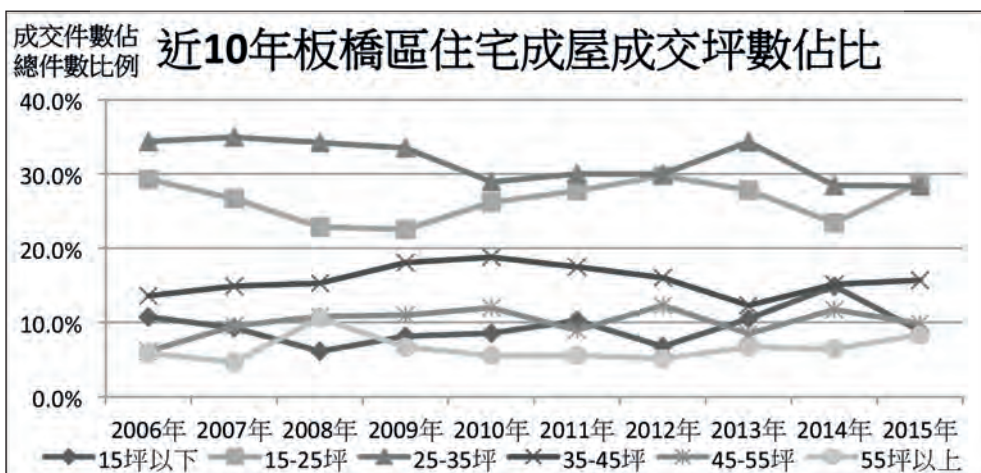


圖 2-4-13 2006~2015 年新北市板橋區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

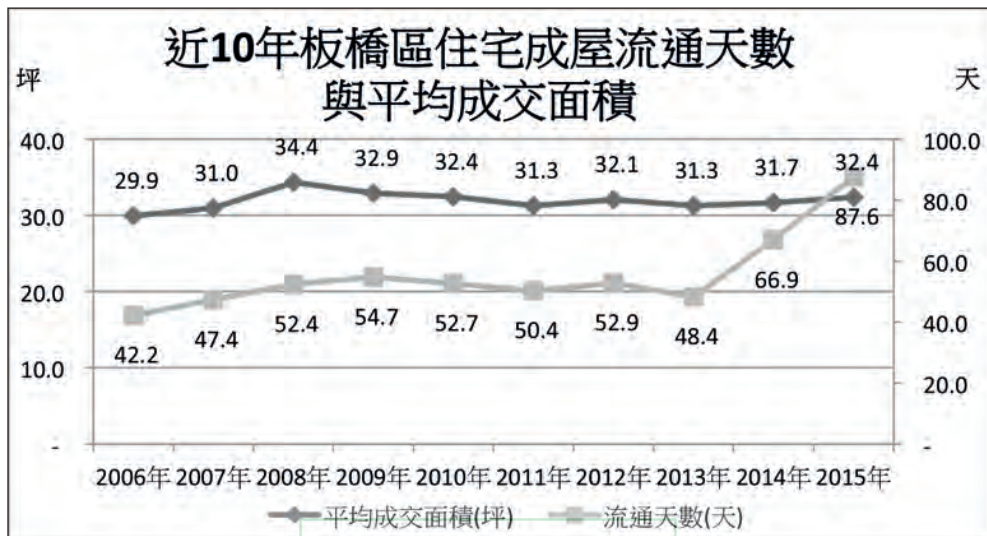


圖 2-4-14 2006~2015 年新北市板橋區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

二、新店區

新店區緊臨台北市，為原台北縣面積最大的縣轄市，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大量開發，已成為台北南側郊區主要的新興住宅供給地區。交通方面，松山新店捷運線的通車加上已全線通車之新北環河快速道路，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。未來捷運環狀線將以東西向穿越本區，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、裕隆城開發案、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。

(一) 預售市場

新店區近五年推案量以 2011 年的 378 億為高峰，此後逐年縮減；2015 年因在新店裕隆城開發案預計 2016 年中開工、捷運環狀線第一期



也將完工等利多加持下，吸引越來越多建商布局，如 W 太子、琢青、友座臻美、吉美君品等。觀察近五年平均單價漲幅趨近一倍，2015 年更創下歷史新高，居新北市行政區之首；但在銷售表現方面，則因推案量多加上消費者的觀望保守，銷售率大幅滑落至 16.3%，居新北市之末。

表 2-4-4 2011~2015 年新店區預售市場推案規模概況

年	2011	2012	2013	2014	2015
推案個數	15	10	6	6	10
規劃戶數	693	1087	529	531	913
推案金額(億)	378	239.6	212	115	260.6
平均總價(萬元)	5454.5	2204.2	4007.6	2165.7	2854.3
銷售率	48.6	51.6	57.8	36.9	16.3

資料來源：惟馨周報

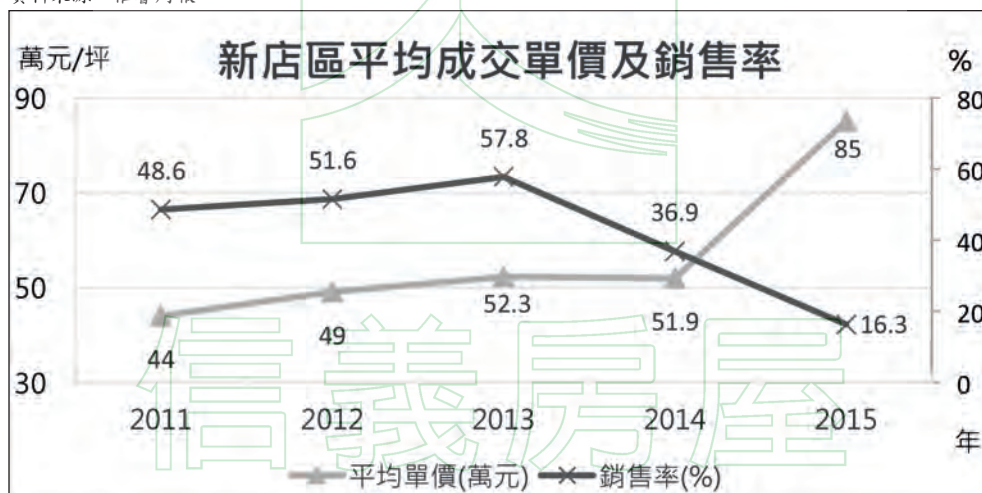


圖 2-4-15 2011~2015 年新店區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

觀察圖 2-4-16，近五年本區成交單價持續朝高價端發展，1000-2000 萬產品市佔率快速攀升、2000 萬以上產品增加之趨勢日漸顯著，700 萬以下之產品市佔率則僅剩約一成。顯見在諸多建設加持下，新店房價亦隨之提升，致本區的交易總價快速上漲(圖 2-4-17)，2014 年平均成交總價已來到 1630 萬元，蟬聯新北市之首；惟平均成交單價在此波房市不景氣中下滑，但躍昇為新北市之首。

另由圖 2-4-18 可見，過去十年間本區成交坪數結構大致相同，25-35 坪三房產品仍為本區主力、其次亦為 15-25 坪產品，而近三年大坪數的產品佔比有增加的趨勢，35 坪以上的產品佔比持續增加，亦使本區近年本區的平均成交面積明顯上升，2015 年更大幅提高至 40.3 坪之高點。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 2015 年飆升為 92.9 天創歷史新高，顯示產品去化速度明顯降低，購屋者猶豫期明顯拉長。

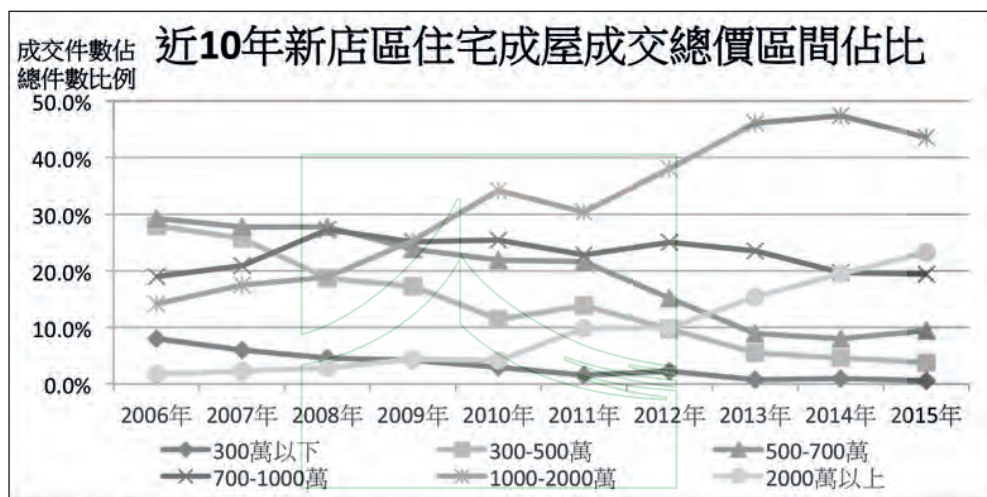


圖 2-4-16 2006~2015 年新北市新店區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

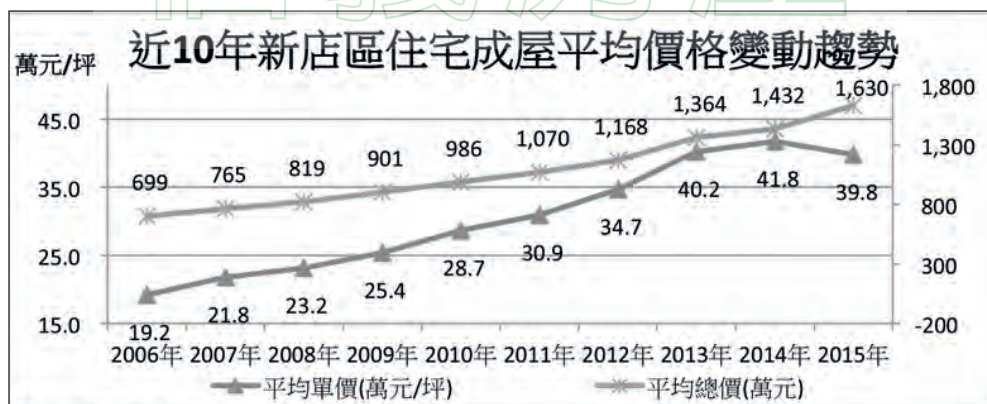


圖 2-4-17 近 10 年新北市新店區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

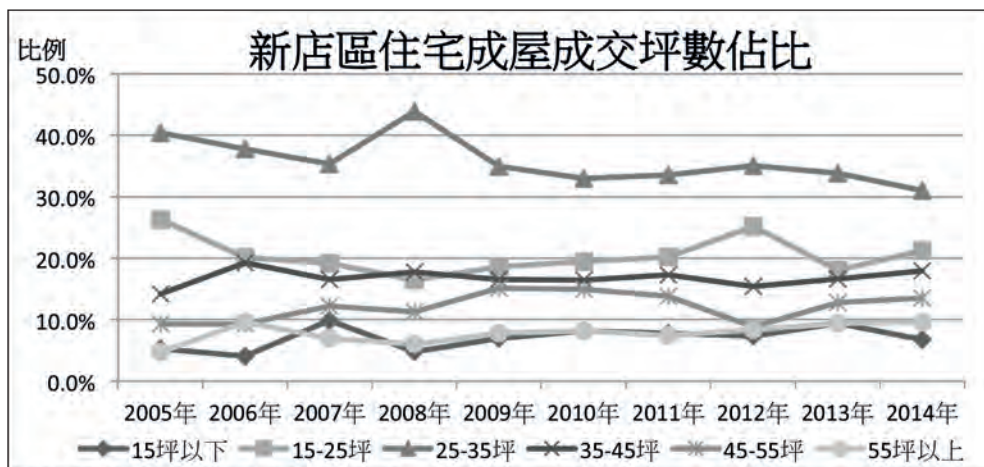


圖 2-4-18 2006~2015 年新北市新店區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

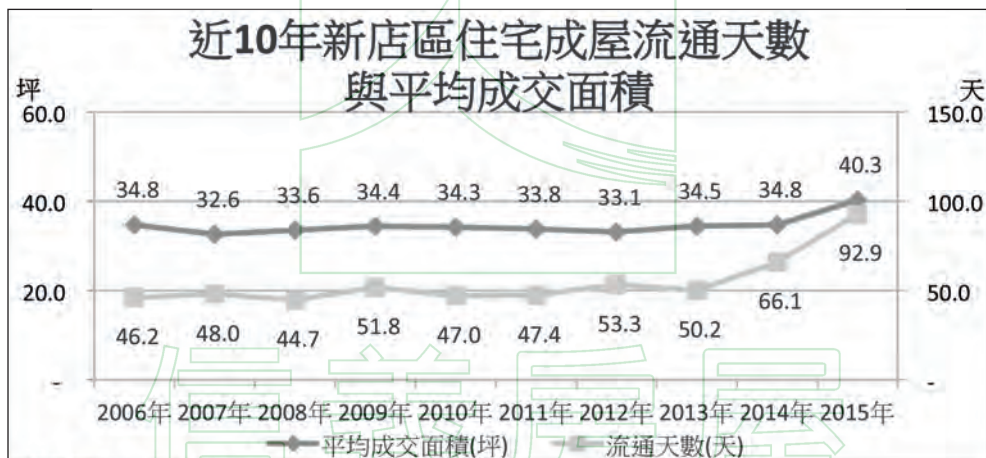


圖 2-4-19 近 10 年新北市新店區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

三、新莊區

新莊區近年因頭前、副都心重劃區的帶動，加上台 65 線五股土城快速道路（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、國際創新園區與台灣電影文化中心等議題發酵，輔以台 64 線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，此外，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。未來於新泰塭仔圳市地重劃案範圍內，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。整體而言，新莊區內投資客比例偏高且新推案量多，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，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 年又受房地合一稅與選舉等不確定因素影響，推案量雖在新北市中仍居第三位、然依然明顯下滑。

此外，近五年平均單價遠低於新北市平均漲幅，2015 年在政府打房政策打壓市場買氣，且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。因重劃區投資客層佔比高，較易因政府政策而影響銷售率表現，2015 年由於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，今年都改推小坪數，以迎合市場走勢，但銷售情況卻不如預期。在後續推案量體仍多的情況下，買盤能否支撐，是未來觀察的焦點。

表 2-4-5 2011~2015 年新莊區預售市場推案規模概況

年	2011	2012	2013	2014	2015
推案個數	20	13	18	18	12
規劃戶數	2301	1216	1720	2932	1390
推案金額(億)	736	178.4	520	608.9	266
平均總價(萬元)	3198.6	1467.1	3023.3	2076.7	1913.7
銷售率	59.5	53.6	52.8	62.3	38.9

資料來源：惟馨周報



圖 2-4-20 2011~2015 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

觀察近十年本區單位成交價概況 (見圖 2-4-21)，1000-2000 萬產品市佔率持續為主力，而 500-700 萬元產品佔比則在 2015 年有所成長。在整體市場不景氣下，本區住宅平均單價與總價也雙雙下滑，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 2-4-22)。

如圖 2-4-23 所示，近十年本區成交坪數結構變動有限，25-35 坪三房產品向為本區主力、15-25 坪產品居次，惟 2015 年大坪數的住宅產品交易佔比有提升的跡象。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；惟整體的平均成交面積未曾出現太大變動，皆維持在 32-35 坪間 (圖 2-4-24)。平均流通天數方面，過去本區的產品去化速度頗快；惟近三年的流通天數卻明顯高於過去，2015 年更達 89.2 天之高峰值，顯示消費者受高價趨勢的影響，購買行為明顯謹慎不少。

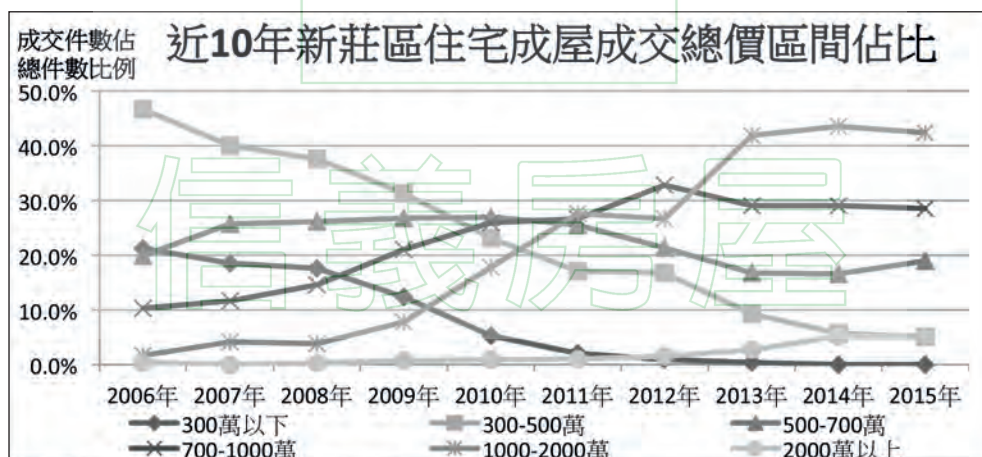


圖 2-4-21 2006~2015 年新北市新莊區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

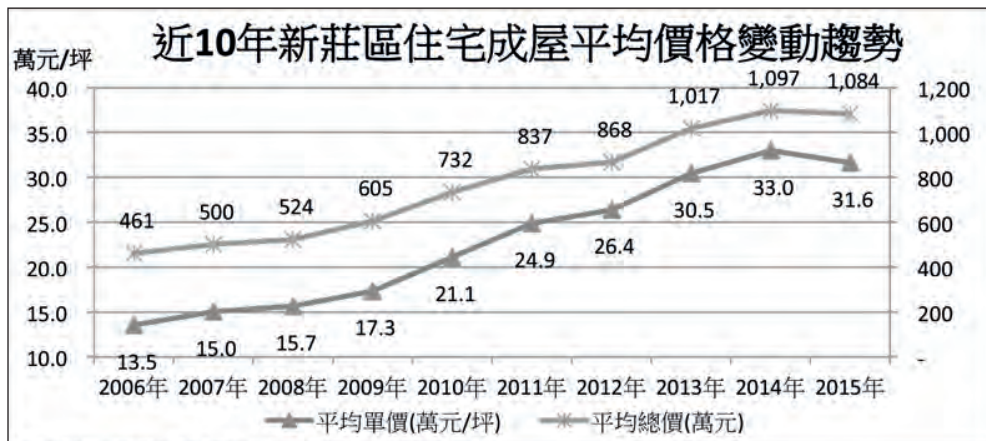


圖 2-4-22 2006~2015 年新北市新莊區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

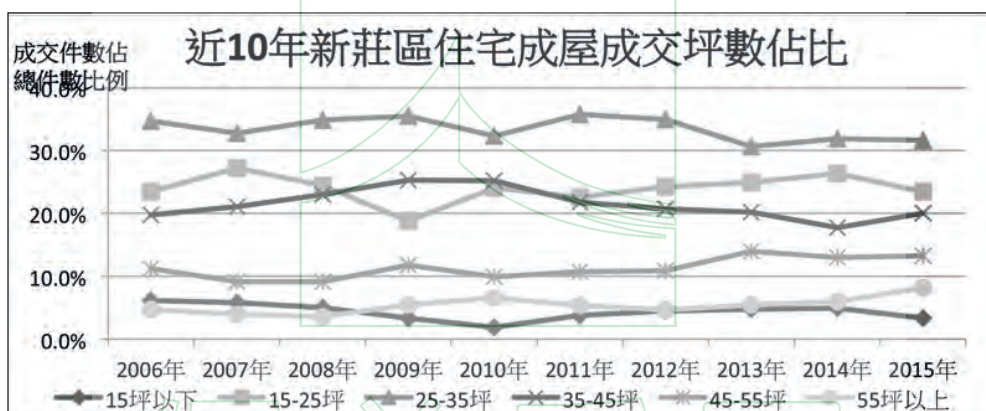


圖 2-4-23 2006~2015 年新北市新莊區住宅成屋成交坪數變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

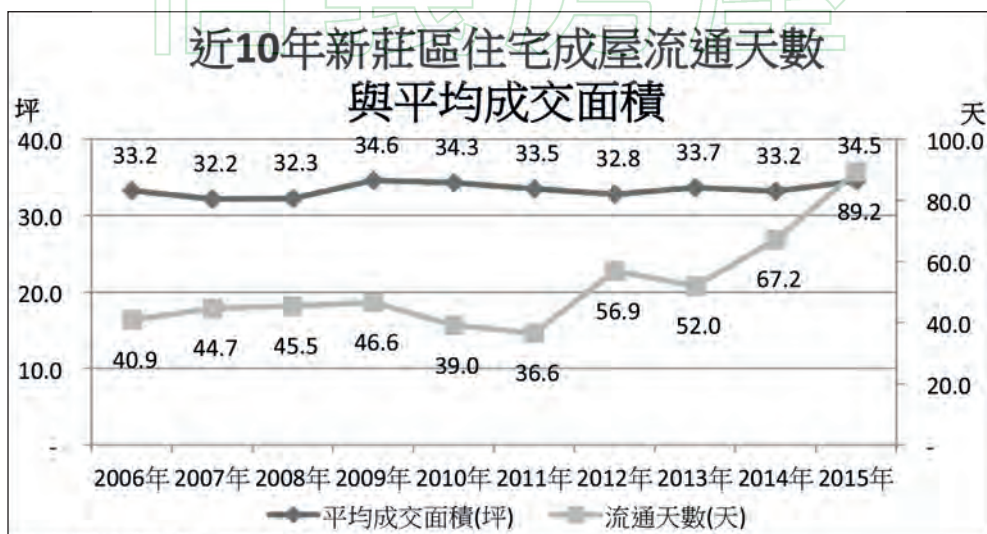


圖 2-4-24 2006~2015 年新北市新莊區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



四、雙和地區

雙和地區發展較早，是新北市人口相對密集的区域；生活機能成熟，醫療、綠地、交通便利。永和區因與台北市往來交通便利發展較早，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，使得本區居住品質維持在相當的水平。

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。此外，二八張溝連城支線與新北環河快速道路的通車，改善了中和與土城間平面道路交通，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捷運萬大中和樹林線動工，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，使本區住宅交易在不景氣的市況中，表現相當優異。

（一）預售市場

觀察中和區近五年推案量體，2015年建商逐漸重視該區的住宅發展，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，使整體交易單價高漲下，銷售率仍維持相當水準。而永和區因發展密度高，可開發的建地數量不多，基地規模通常也不大，因此推案總量也不高。

表 2-4-6 2011~2015 年中和區預售市場推案規模概況

年	2011	2012	2013	2014	2015
推案個數	5	5	8	7	7
規劃戶數	425	429	1253	1012	887
推案金額(億)	122	215.2	270.5	208	94
平均總價(萬元)	2870.6	5016.3	2158.8	2055.3	1059.8
銷售率	61.4	37.1	60.3	56.3	53.8

資料來源：惟馨周報

表 2-4-7 2011~2015 年永和區預售市場推案規模概況

年	2011	2012	2013	2014	2015
推案個數	2	1	2	4	2
規劃戶數	44	30	240	270	90
推案金額(億)	12.0	4.0	133.0	64.3	31.3
平均總價(萬元)	2727.3	1333.3	5541.7	2381.5	3477.8
銷售率	93.2	90.0	56.3	39.6	31.3

資料來源：惟馨周報

中和區平均成交單價於 2012 年躍上 50 萬元，近五年漲幅達 66.2%，為新北市的前段班；2014 年單價達 65 萬元僅次於板橋區及永和區。銷售率方面，近五年多能維持在 60% 的水準，2015 年在市場一片黯淡中，依然能維持逾五成的銷售率，顯見捷運題材對房價的支撐力。

永和區近五年平均單價漲幅為 44%，2014 年平均單價達 75 萬元，為新北市最高價，顯示該區供給較少，建商提升價格的信心仍在；近五年平均總價方面，除 2012 年僅推出 2 個小基地個案及 2013 年因吉美一品花園推出大坪數高價宅影響總價變動較大，其餘年度平均維持在 2,000~2,700 萬元間，2015 年推案價格亦近 3500 萬元，顯見永和房價依然居高不下。銷售率方面，2010~2012 年銷售表現較佳，維持在 78% 以上，而 2013~2015 年因價格高漲，當地客層不願追價購置的情況下，銷售率呈現下滑，已不到三成。



圖 2-4-25 2011~2015 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

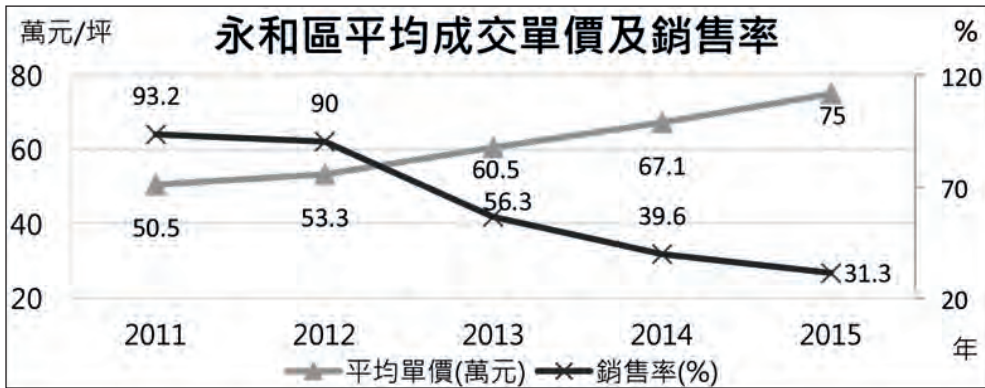


圖 2-4-26 2011~2015 年永和區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

觀察圖 2-4-27、圖 2-4-28 雙和地區成交價格概況可知，兩地區近來 1000-2000 萬產品已取代 700-1000 萬產品，居雙和地區交易總價之首位。惟中和區 1000 萬以下的產品市佔率在 2015 年則有提升趨勢。值得關注的是，2000 萬以上高總價產品佔比亦有提升的現象；而 500 萬以下低總價產品已不到一成，呈現高總價走向。相較於板橋區、新店區等住宅價格已相當高昂之地區，雙和地區的房價受惠於近年交通建設的利多，出現補漲情勢。

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 2015 年交易單價中、永和地區已雙雙縮減（見圖 2-4-29、圖 2-4-30）。此外，由圖 2-4-31 與圖 2-4-32 可見，雙和地區成交坪數之主要結構大致不變，皆由 15-35 坪二至三房之住宅交易佔最大宗，合計佔比一直以來皆逾六成，而 25-35 坪三房產品為本區主力；惟永和區之 35 坪以上產品佔比在 2015 年明顯增加。此亦使得 2015 年雙和地區平均成交面積有所成長（見圖 2-4-33）。

平均流通天數方面，過去十年雙和地區除金融海嘯期間外，去化速度在新北市各行政區中屬相對快速且波動程度相對小的地區；2015 年雖受整體房市影響，致雙和地區的住宅流通天數明顯拉長，惟流通天數仍低於新北市均值，顯示本區住宅交易受整體房市影響相對低，但消費者的猶豫期仍明顯拉長許多。

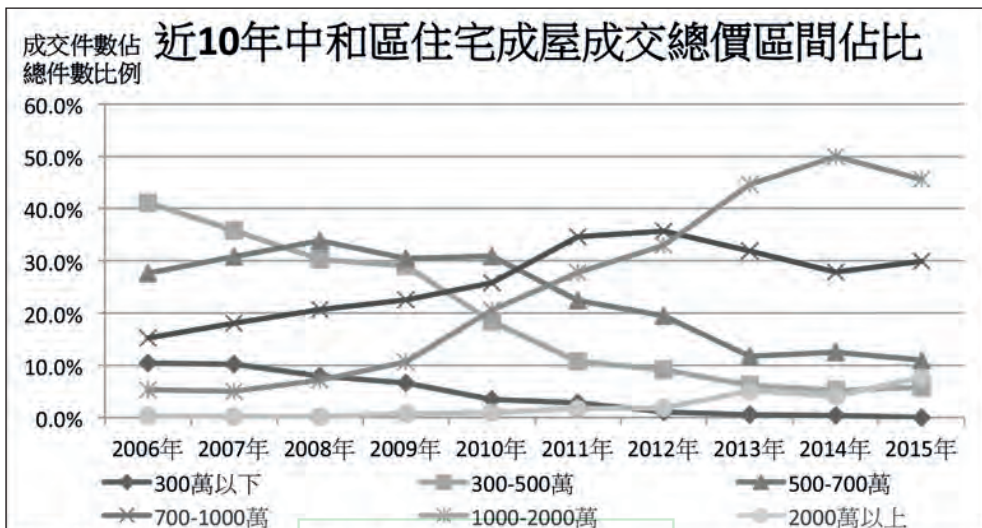


圖 2-4-27 2006~2015 年新北市中和區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

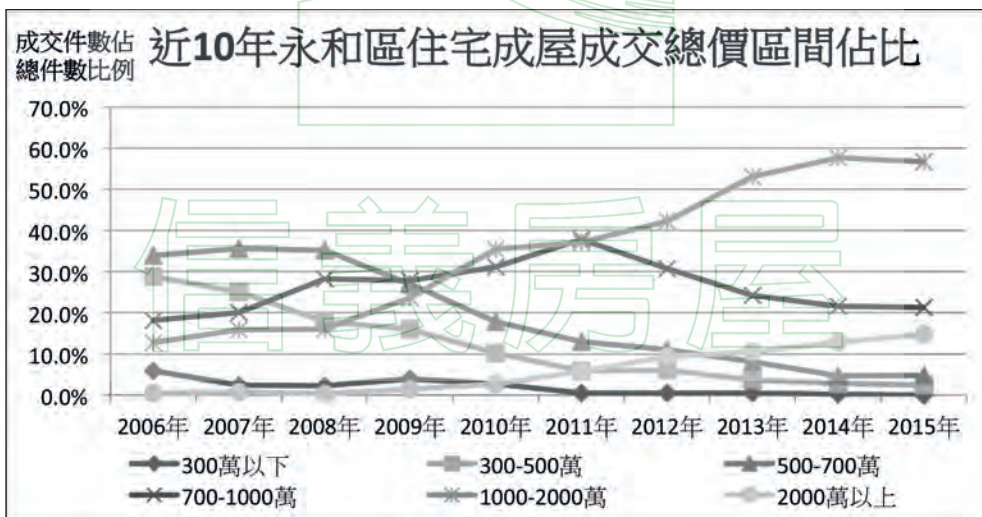


圖 2-4-28 2006~2015 年新北市永和區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

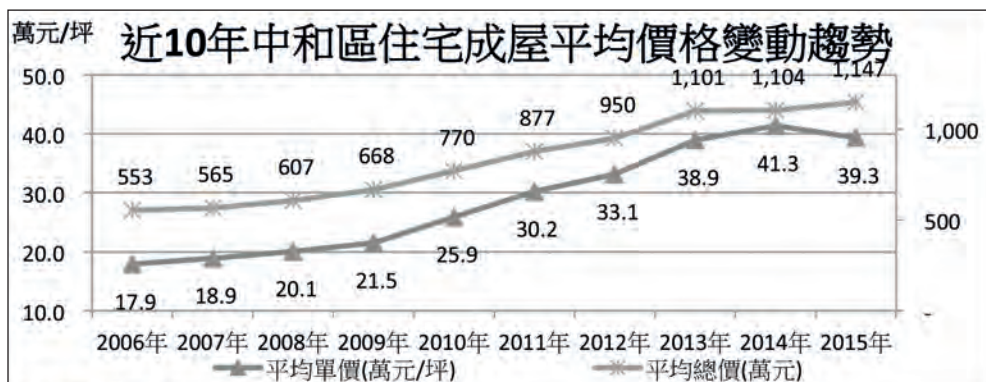


圖 2-4-29 2006~2015 年新北市中和區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



圖 2-4-30 2006~2015 年新北市永和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

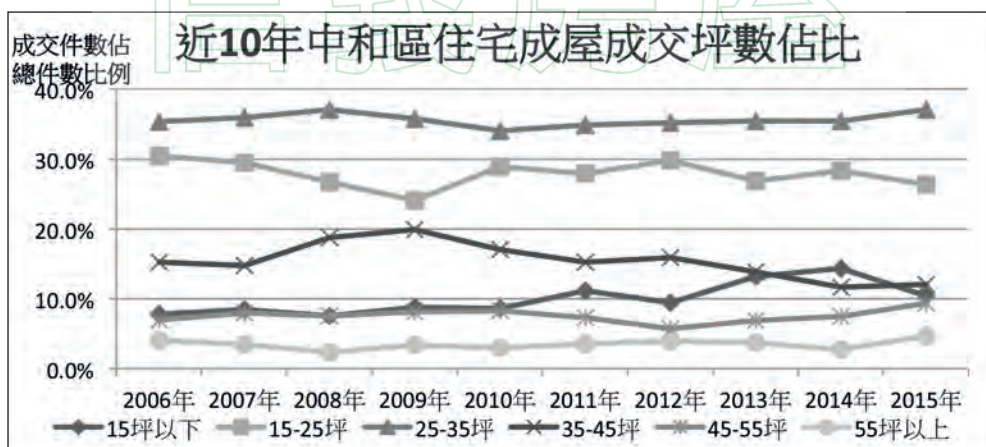


圖 2-4-31 2006~2015 年新北市中和區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

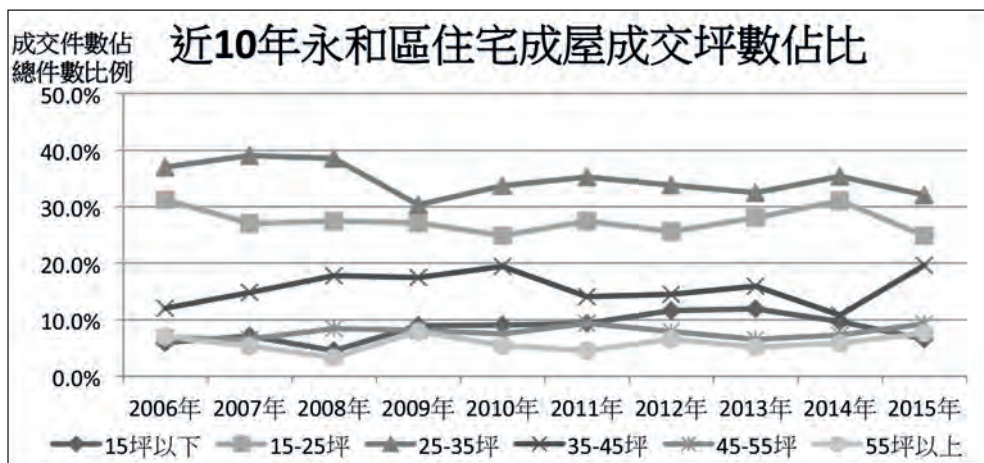


圖 2-4-32 2006~2015 年新北市永和區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢
資料來源：信義房屋企劃研究室

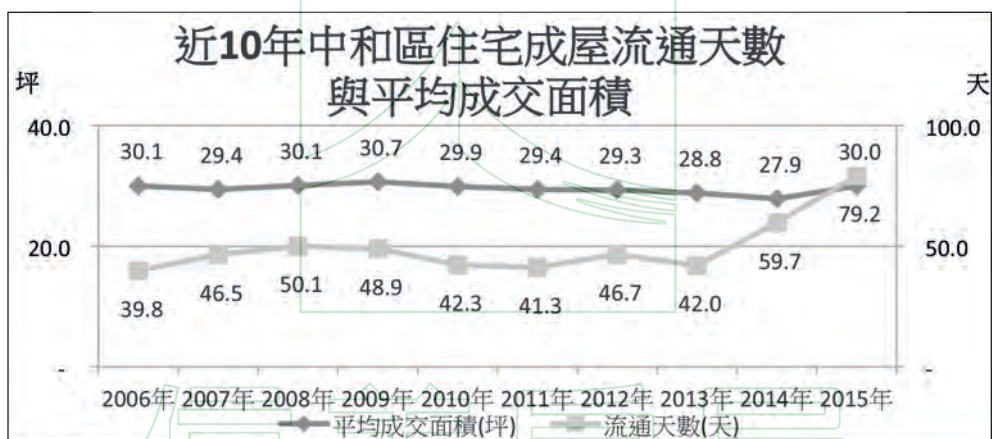


圖 2-4-33 2006~2015 年新北市中和區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

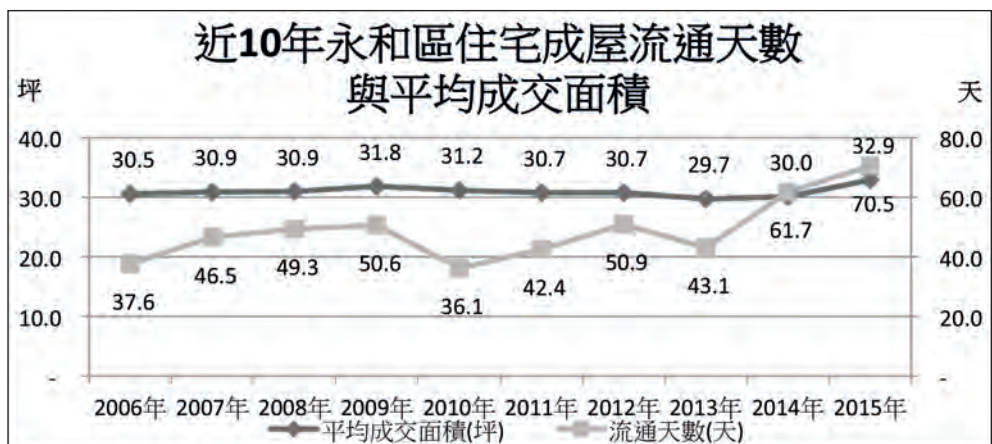


圖 2-4-34 2006~2015 年新北市永和區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

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的地區，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，推案量從 2010 年 170 億元，到 2013 年推案大爆發高達 1,081 億元，2015 年因景氣不佳且未售餘屋仍多，使推案量大幅減少。

淡海新市鎮主攻首購及首換產品，平均總價偏低，2015 年平均總價仍提升到 1340.3 萬元新高，且平均單價仍維持 3 字頭。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，2011 年受奢侈稅實施影響投資客的決策，銷售率滑落至 34.5%，2015 年則受前幾年推案爆量影響，加上房地產景氣不佳、房地合一稅政策推動、淡海大橋及淡海輕軌重大建設方案未明、投資客拋售新成屋量體影響下，銷售率下滑至近年最低的 19%，後續買氣能否支撐該區住宅發展仍有待考驗。

表 2-4-8 2011~2015 年淡水區預售市場推案規模概況

年	2011	2012	2013	2014	2015
推案個數	10	17	27	28	9
規劃戶數	2,903	3,366	8798	5466	1052
推案金額(億)	323.0	362.6	1081.0	553.3	141
平均總價(萬元)	1112.6	1077.2	1228.7	1012.3	1340.3
銷售率	34.5	78.9	57.1	22.6	19

資料來源：惟馨周報

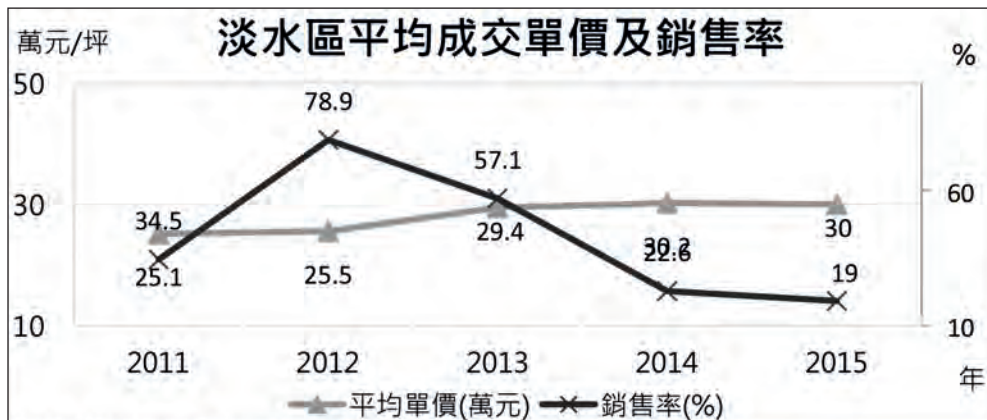


圖 2-4-35 2011~2015 年淡水區預售市場平均成交單價與銷售率

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高為平穩、且最低。2015 年雖以 700-1000 萬產品市佔率最高（見圖 2-4-36），但 700 萬元以下產品佔比則有明顯增加趨勢，而整體住宅價格大致持平（圖 2-4-37）。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，2015 年 35-45 坪以下的產品佔比則有增加的趨勢。

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；顯示本區產品去化速度需要較長時間，2015 年亦然。本區除 2013 年受超大坪數豪宅交易量增加、致平均成交面積突然上揚外，其餘年度維持在 33-40 坪的水準。

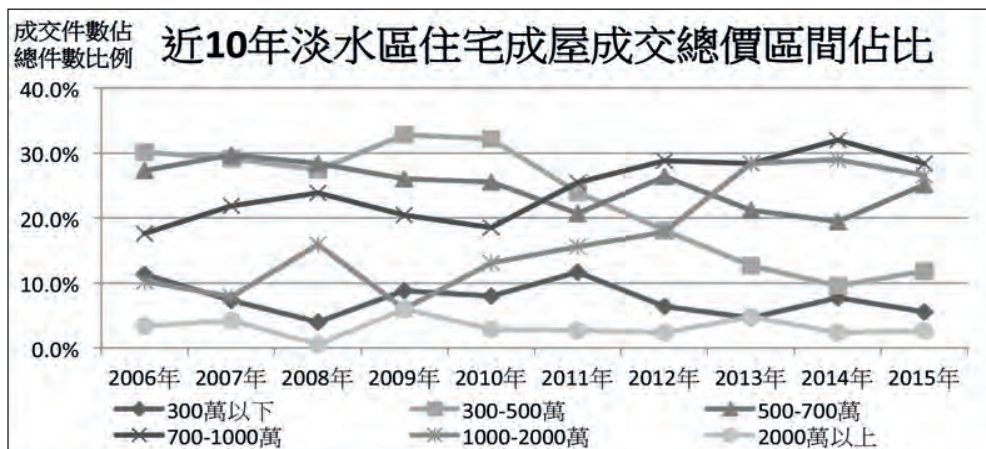


圖 2-4-36 2006~2015 年新北市淡水區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

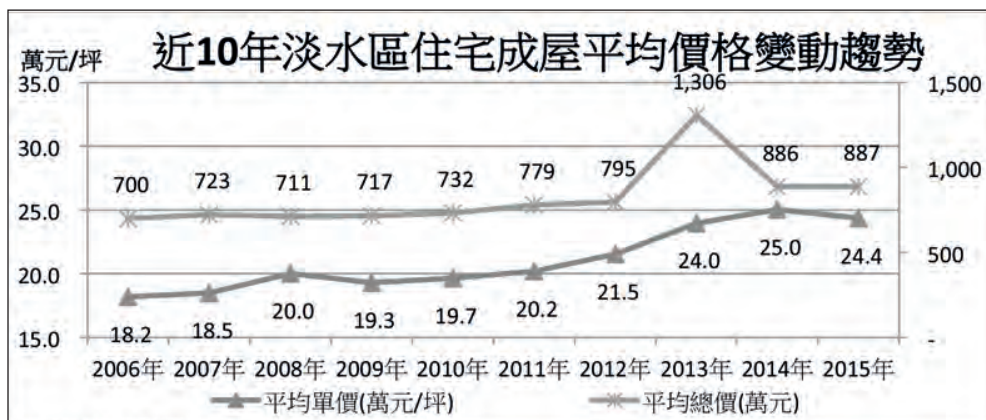


圖 2-4-37 2006~2015 年新北市淡水區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

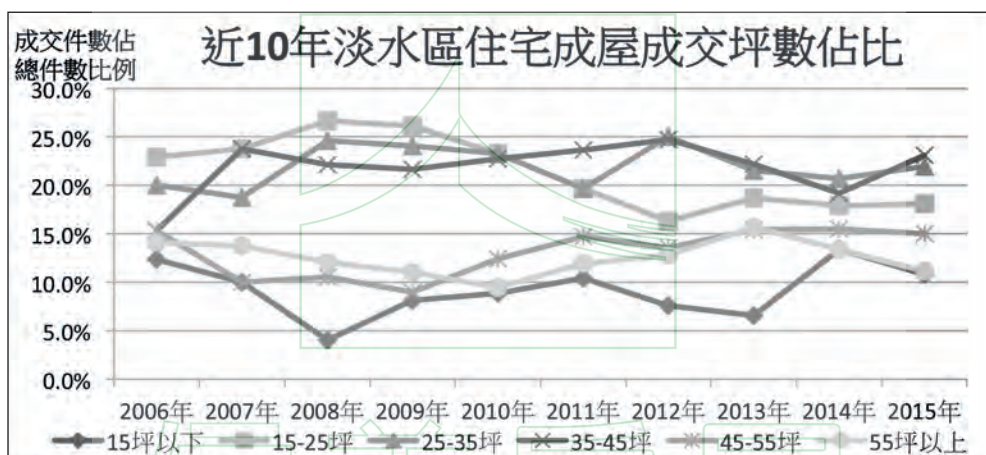


圖 2-4-38 2006~2015 年新北市淡水區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

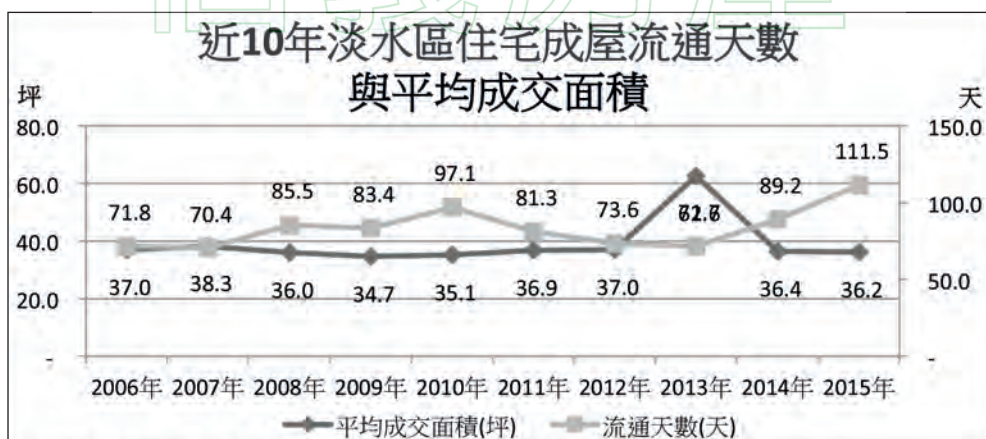


圖 2-4-39 2006~2015 年新北市淡水區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

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」的規劃，加快本區發展；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。2015 年林口區人口數已突破 10 萬，地區不動產行情亦水漲船高。捷運通車在即，環球購物中心、福容飯店、國賓影城與北台灣最大 Outlet Park 都於 2015 年陸續開幕，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，將成為適合居住的區域。

(一) 預售市場

林口雖有機場捷運、三井 Outlet 等題材，但由於過去推案量多，2015 年在建商推案保守下，推案量下滑至 162.1 億元，為近五年次低。即便市場一片不景氣，2015 年林口新屋單價依然高漲，但平均總價下滑，顯示新推個案多以小坪數為主。整體而言，林口無論推案量多寡，銷售成績仍屬相對穩定。

表 2-4-9 2011~2015 年林口區預售市場推案規模概況

年	2011	2012	2013	2014	2015
推案個數	24	12	24	30	15
規劃戶數	2,051	546	1880	2722	896
推案金額(億)	557.7	92.9	427.8	525.6	162.1
平均總價(萬元)	2719.2	1701.5	2275.5	1930.9	1809.2
銷售率	45.1	45.2	54.2	44.1	34.3

資料來源：惟馨周報

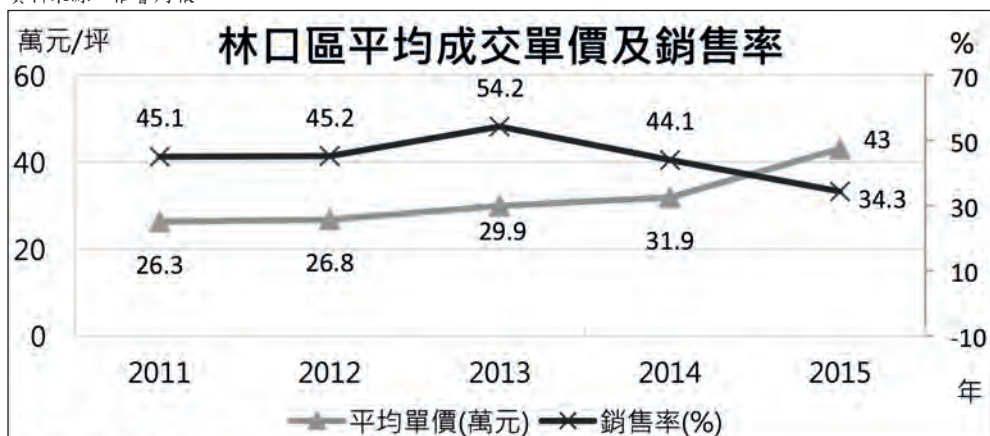


圖 2-4-40 2011~2015 年林口區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報



(二) 成屋市場

近十年本區單位成交價朝高端化發展，於金融海嘯過後尤其明顯，以總價 1000-2000 萬元的產品佔比為主；此外，近三年 2000 萬以上之高總價住宅交易亦逐步攀升（如圖 2-4-41）。至於本區的交易單價與總價的發展趨勢相當，2015 年均出現向下修正現象，但仍為近十年平均總價漲幅最高的行政區（圖 2-4-42）。

本區成交坪數結構，2015 年以 45-55 坪的大坪數產品為主，顯示本區的大坪數產品仍受購屋者青睞（圖 2-4-43），亦使本區平均成交面積居新北市之首，2015 年也達近十年最高值（見圖 2-4-44）。平均流通天數 2015 年在市場景氣不佳的情況下更明顯拉長，未來大量住宅該如何去化，仍為林口房市的一大隱憂。

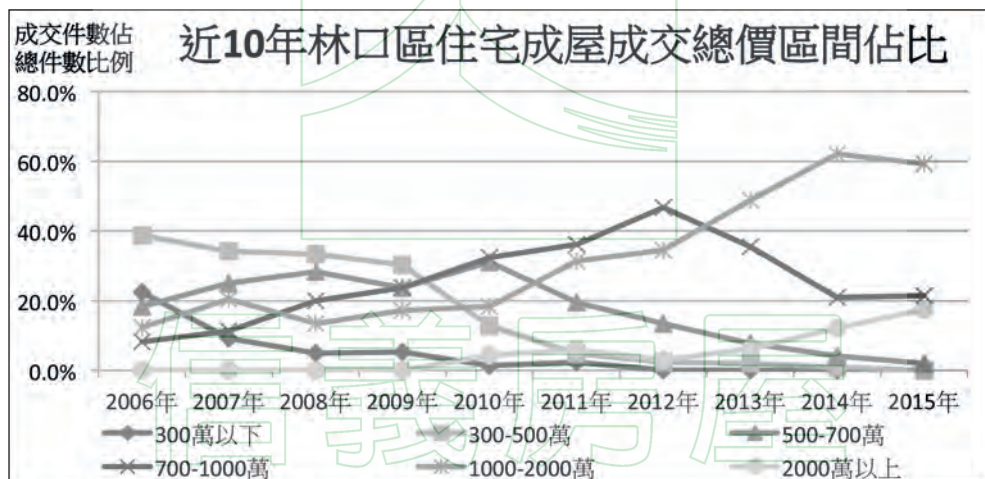


圖 2-4-41 2006~2015 年新北市林口區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

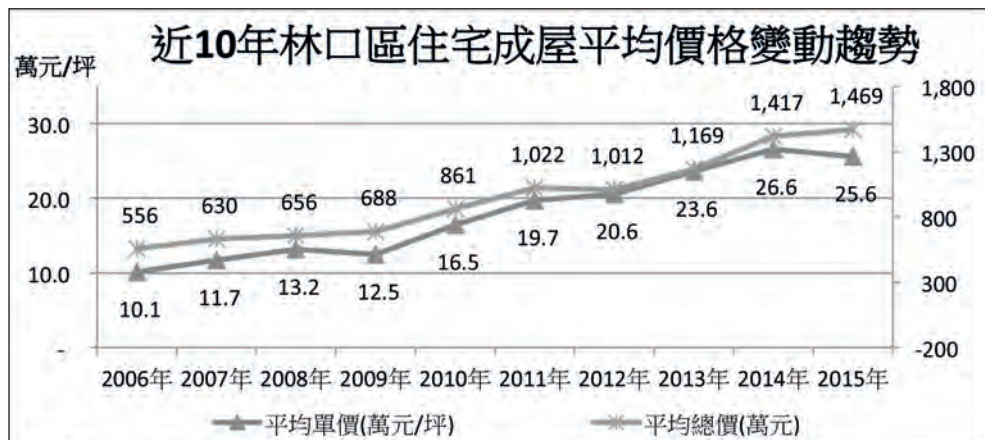


圖 2-4-42 2006~2015 年新北市林口區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

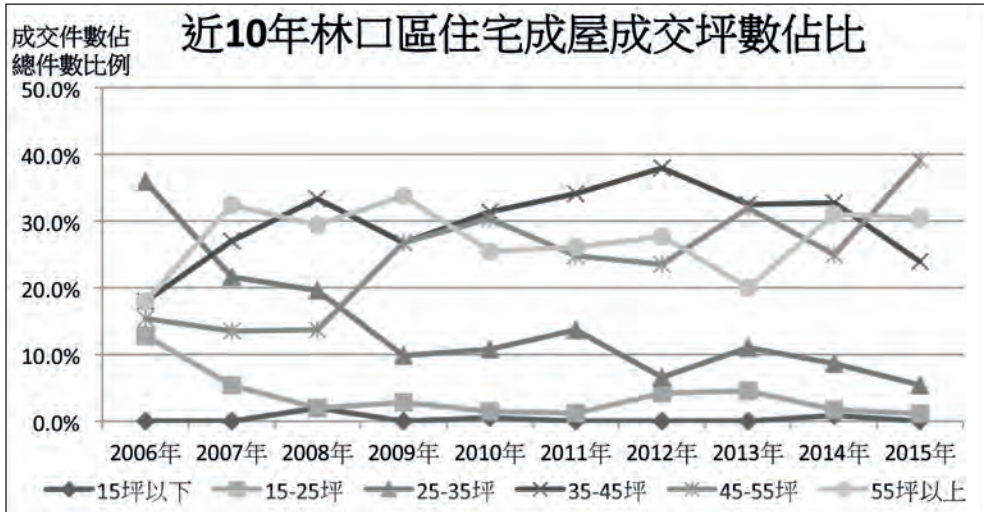


圖 2-4-43 2006~2015 年新北市林口區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

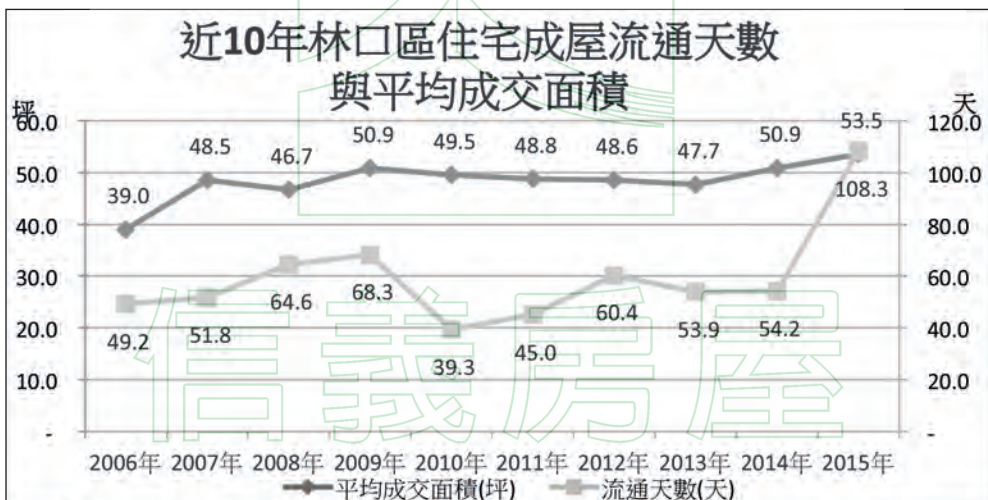


圖 2-4-44 2006~2015 年新北市林口區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

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、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，近五年推案情況穩定，2011 年因遠雄 U-TOWN 大型廠辦案推出使案量達 411 億元，2015 年推案亦多聚集在台鐵車站附近。

觀察近五年平均單價，呈現逐年穩定上升趨勢，2014 年價格來到 45 萬元，應是受到區位差異所致，近五年漲幅達 48%。除 2011 年受廠辦個案拉高外，平均總價維持在 1,500 萬元上下，2015 年推案則以小坪數為主，使平均總價下滑；而銷售率更持續在 25~51% 低檔徘徊，僅 2012 年因推案集中在新台五路主幹道附近，受到當地換屋族群青睞而表現較佳。

表 2-4-10 2011~2015 年汐止區預售市場推案規模概況

年	2011	2012	2013	2014	2015
推案個數	5	7	5	12	9
規劃戶數	1027	562	394	753	1152
推案金額(億)	411.6	81.5	61.4	112.1	141.2
平均總價(萬元)	4007.8	1450.2	1558.4	1488.7	1225.7
銷售率	5.9	76.7	27.9	51.0	38.1

資料來源：惟馨周報

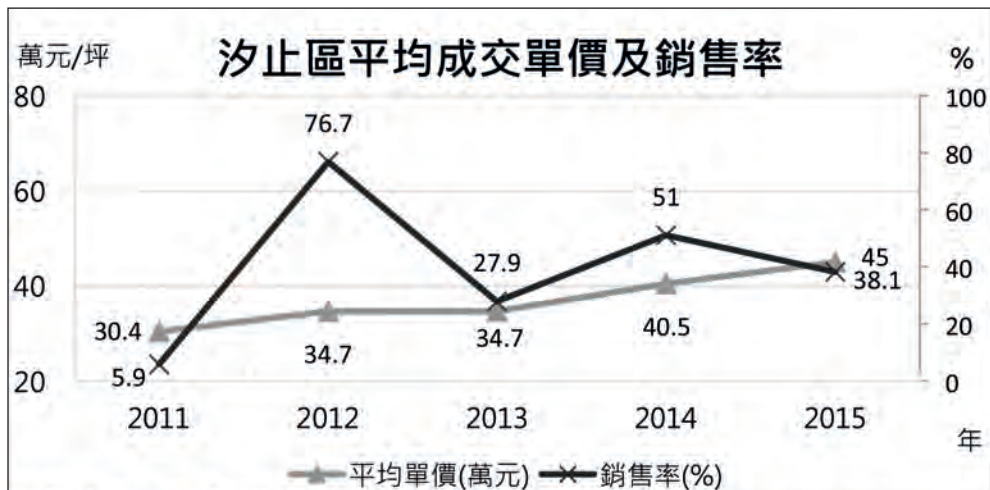


圖 2-4-45 2011~2015 年汐止區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

觀察圖 2-4-46，本區產品有持續朝高端發展跡象，2015 年成交主力為 1000-2000 萬產品；500 萬以下的住宅交易佔比不及一成。此現象亦反映於逐年高攀的平均總價之上，如圖 2-4-47 所示，本區的住宅平均總價於 2014 年突破千萬，但平均單價依然呈現下滑現象。

至於成交坪數結構，如圖 2-4-48 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；值得注意的是，2015 年 35 坪之產品佔比顯著上升亦使得本區平均成交面積在 2015 年提升至 35.4 坪（圖 2-4-49）。平均流通天數方面，近四年本區流通天數逐年增加，2015 年更趨近 3 個月，顯示本區隨著高總價發展的趨勢與整體景氣趨冷下，成交去化速度明顯減緩，消費者考慮期間相當長。

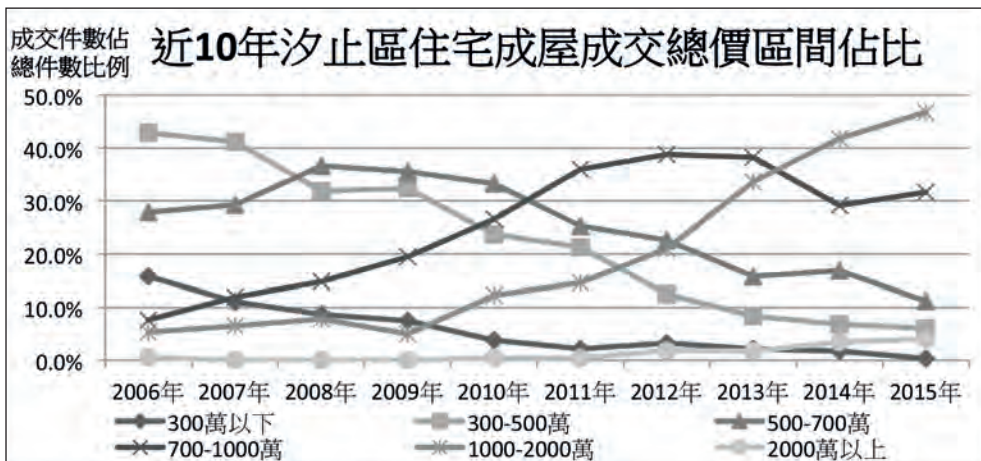


圖 2-4-46 2006~2015 年新北市汐止區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢



圖 2-4-47 2006~2015 年新北市汐止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

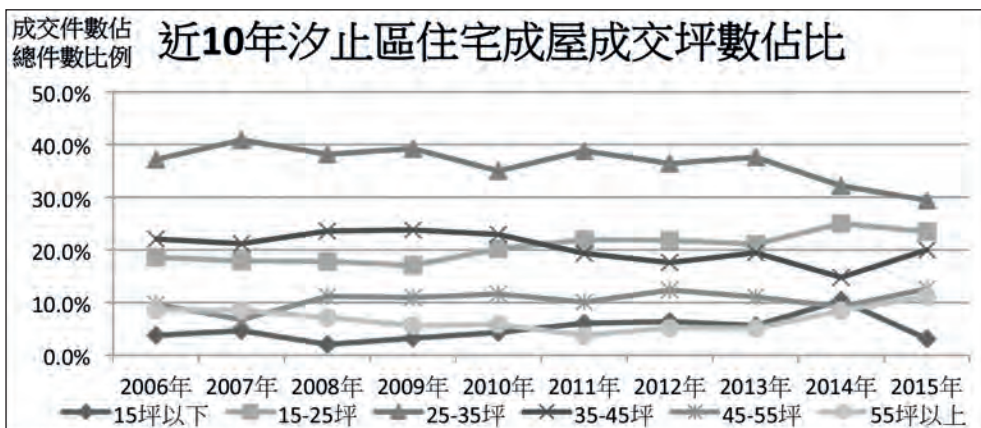


圖 2-4-48 2006~2015 年新北市汐止區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

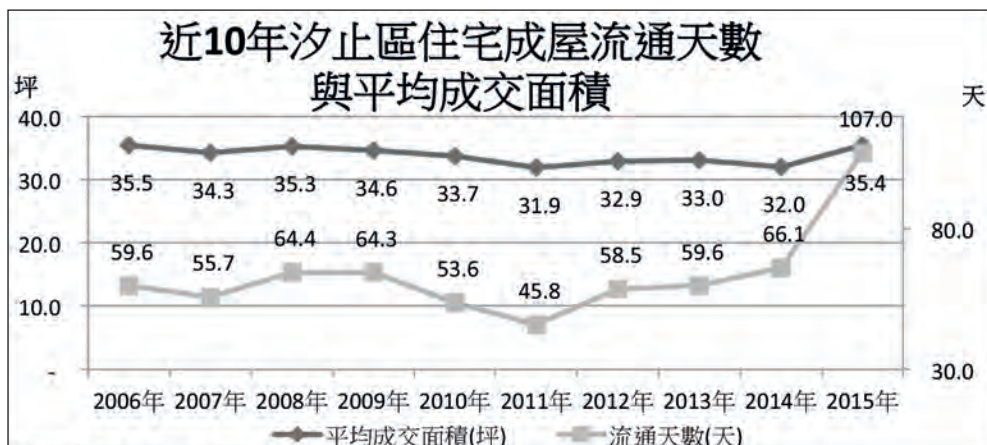


圖 2-4-49 2006~2015 年新北市汐止區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

八、樹林區

樹林區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，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；樹林交流道增設工程已於2015年2月動工；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相較其他行政區，樹林區的生活機能佳、房價相對平易近人，帶動首購族進駐，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，因此近五年推案數維持在4個案以下，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，屬於淺碟式市場。以往板橋、樹林及新莊交界處的溪崑地區，行政區劃屬板橋區，但因地近樹林車站商圈，房價表現與樹林市區較為接近。近期南山人壽將於樹林車站周邊投資興建大型商城，預計2017年開幕，因此有建商預計於此推出大型建案，有可能在2016年增加不少新增住宅供給量。



近五年樹林區平均單價來到 35 萬元的關卡，主要是受價格排擠效應，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。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 2015 年高居台北市之首。

表 2-4-11 2011~2015 年樹林區預售市場推案規模概況

年	2011	2012	2013	2014	2015
推案個數	1	2	4	3	1
規劃戶數	58	63	254	177	165
推案金額(億)	6.5	13.0	40.5	34.8	25
平均總價(萬元)	1120.7	2063.5	1594.5	1966.1	1515.2
銷售率	89.7	49.2	78.4	70.1	59.9

資料來源：惟馨周報

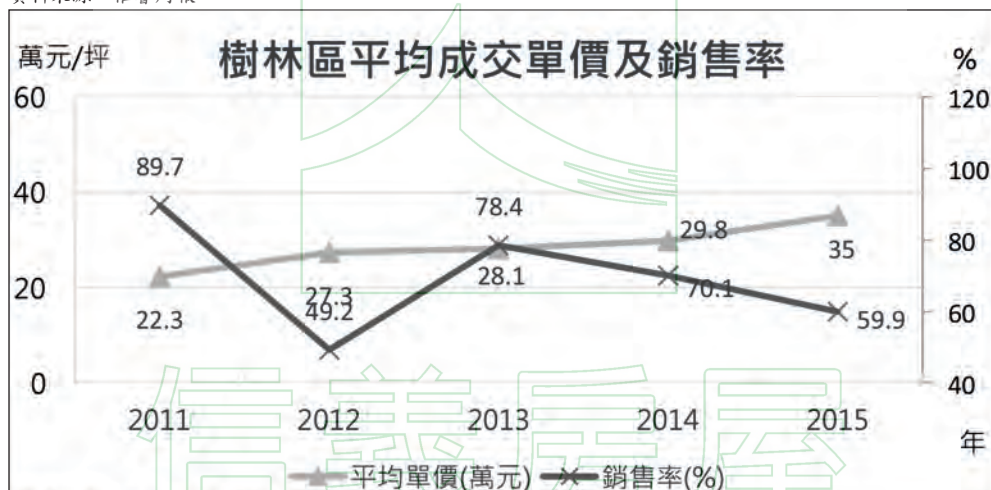


圖 2-4-50 2011~2015 年樹林區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

本區近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；整體交易價格漲幅可觀(圖 2-4-51)。2015 年雖平均總價持續上漲、但平均單價卻首次下跌；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仍相當快速(見圖 2-4-53)。

2015 年本區成交坪數結構出現變動，55 坪以上大坪數產品近三年市佔率顯著提升而成為主力，顯示購屋者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(圖 2-4-54)。

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2015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較平穩。

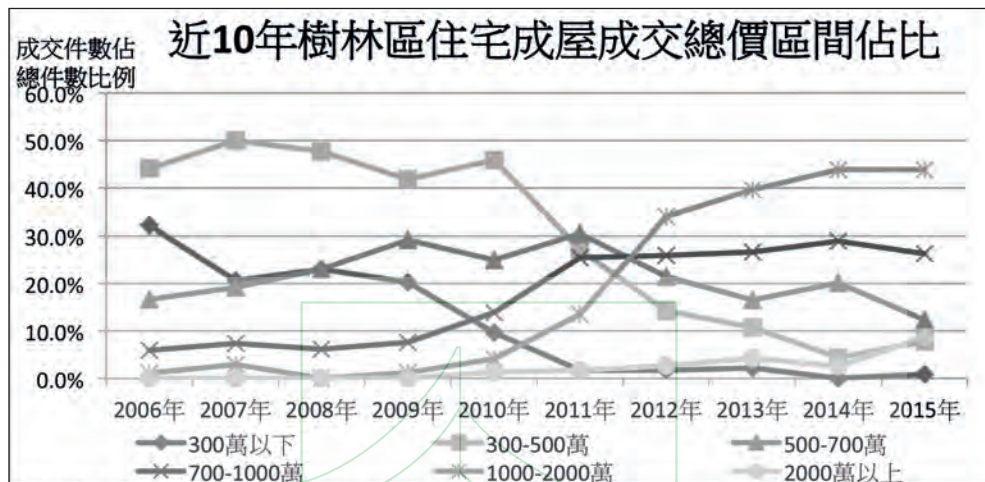


圖 2-4-51 2006~2015 年新北市樹林區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

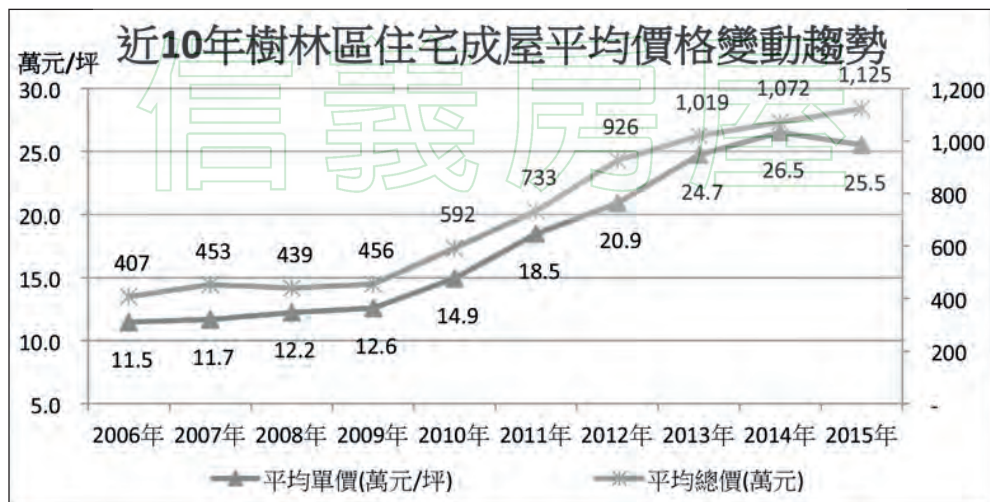


圖 2-4-52 2006~2015 年新北市樹林區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

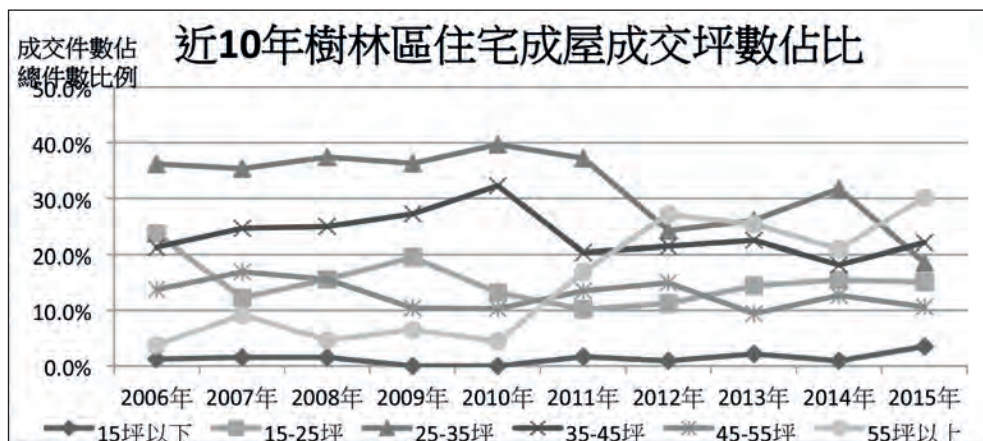


圖 2-4-53 2006~2015 年新北市樹林區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

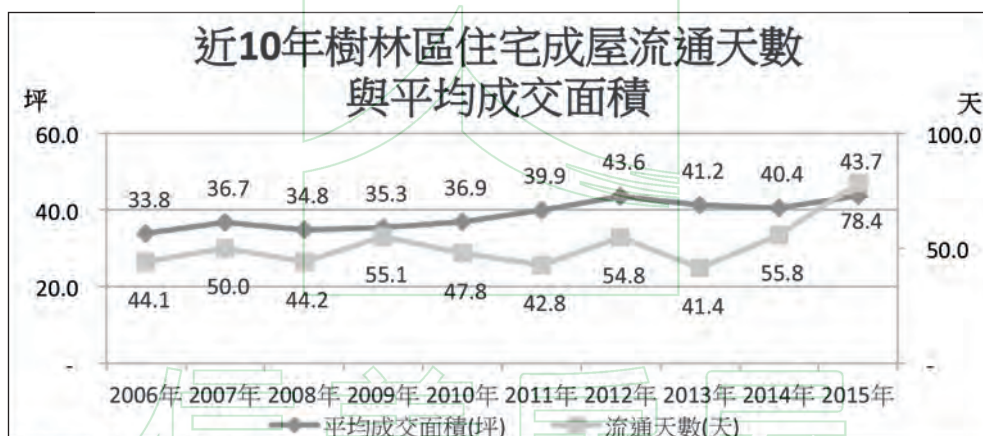


圖 2-4-54 2006~2015 年新北市樹林區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

九、三重蘆洲區

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，加上捷運機場線通車在即、環狀線的興建與五股泰山輕軌的規劃，使得本區住宅價格逐年攀升。

而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。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。預期在捷運環狀線開通與嫌惡設施陸續移除後，加上規劃中的五股泰山線，以及北側農業區也預計將規劃為水湳重劃區，將使市容改善、住宅市場更加成熟。

(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，近五年推案量維持在 85~185 億元間，按建商建照進度，預計 2016 年案量將再推升。

三重區 2015 年新推個案單價來到 54 萬元，但因應市場需求結構轉變，總價則明顯下降。銷售率方面，近兩年在單價突破 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。

表 2-4-12 2011~2015 年三重區預售市場推案規模概況

年	2011	2012	2013	2014	2015
推案個數	8	9	13	7	5
規劃戶數	602	545	825	473	306
推案金額(億)	185.0	118.5	173.1	130	39.5
平均總價(萬元)	3073.1	2174.3	2098.2	2748.4	1290.8
銷售率	70.3	54.5	79.0	18.0	27

資料來源：惟馨周報

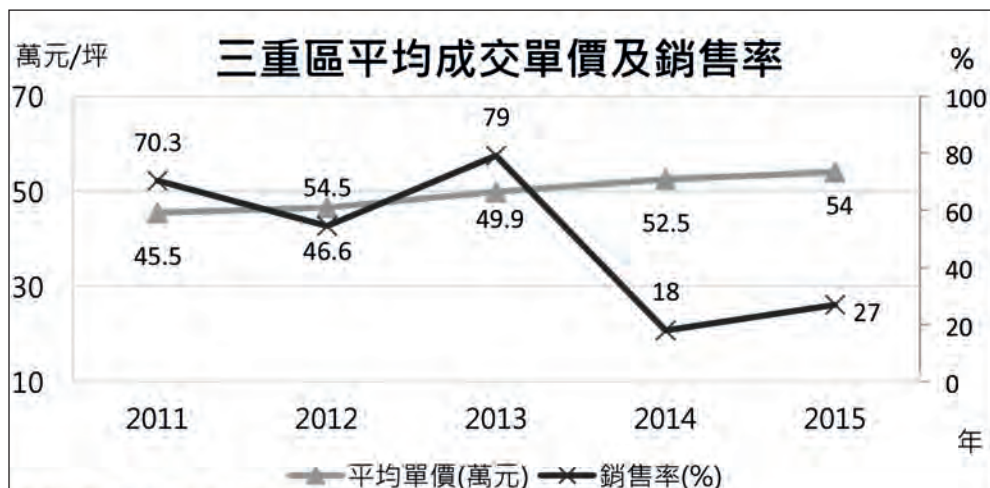


圖 2-4-55 2011~2015 年三重區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

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 個以下個案數，且推案量多在 100 億元以下，2015 年建商推案更以低總價產品為主。

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，也使蘆洲 2015 年銷售率僅有 27%。

表 2-4-13 2011~2015 年蘆洲區預售市場推案規模概況

年	2011	2012	2013	2014	2015
推案個數	2	4	5	5	5
規劃戶數	68	191	358	360	306
推案金額(億)	7.7	40.0	74.2	103.5	39.5
平均總價(萬元)	1132.4	2094.2	2072.6	2875.0	1290.8
銷售率	72.1	89.0	70.4	38.1	27

資料來源：惟馨周報

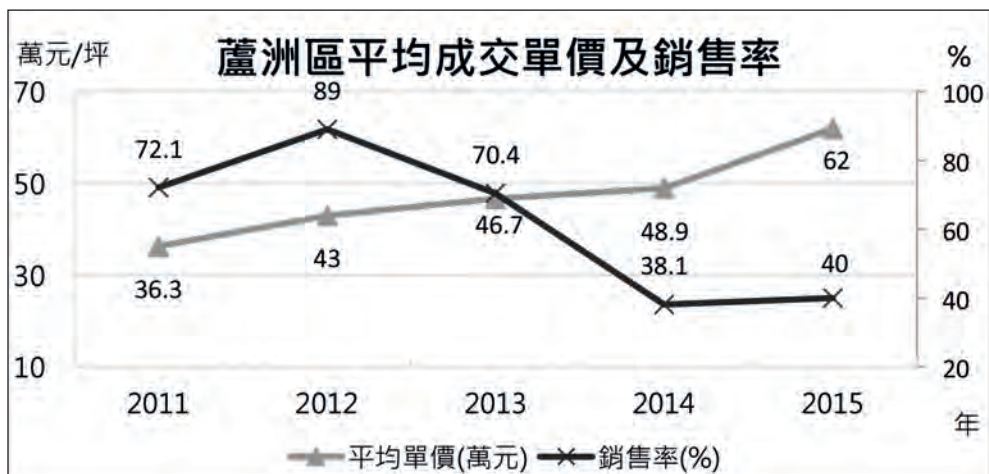


圖 2-4-56 2011~2015 年蘆洲區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

觀察圖 2-4-57 及圖 2-4-58 之三重與蘆洲近十年成屋市場單位成交價概況得見，兩行政區住宅皆明顯朝高價端發展，近年皆以 1000-2000 萬產品為主；同時，2000 萬元以上之高總價住宅佔比亦有增加的趨勢。惟對照圖 2-4-59 與圖 2-4-60，顯見三重蘆洲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 2-4-61 與圖 2-4-62，整體市場主要交易坪數集中在 15-35 坪之間；蘆洲區平均成交面積歷來較三重區高（見圖 2-4-63 及圖 2-4-64）。平均流通天數方面，以往三重蘆洲區多在一個月上下擺盪；近年則明顯趨緩，2015 年兩行政區皆創下歷來新高，顯示價格翻漲之後，本區消費者的考慮期間明顯拉長。

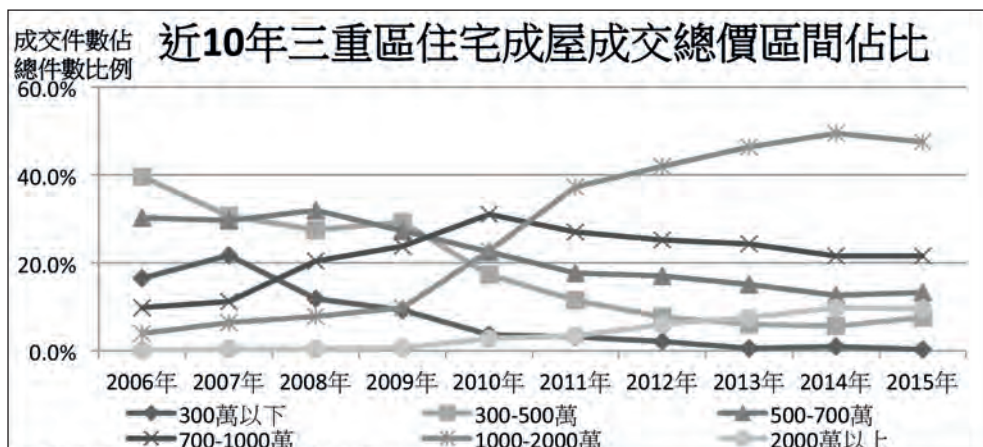


圖 2-4-57 2006~2015 年新北市三重區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

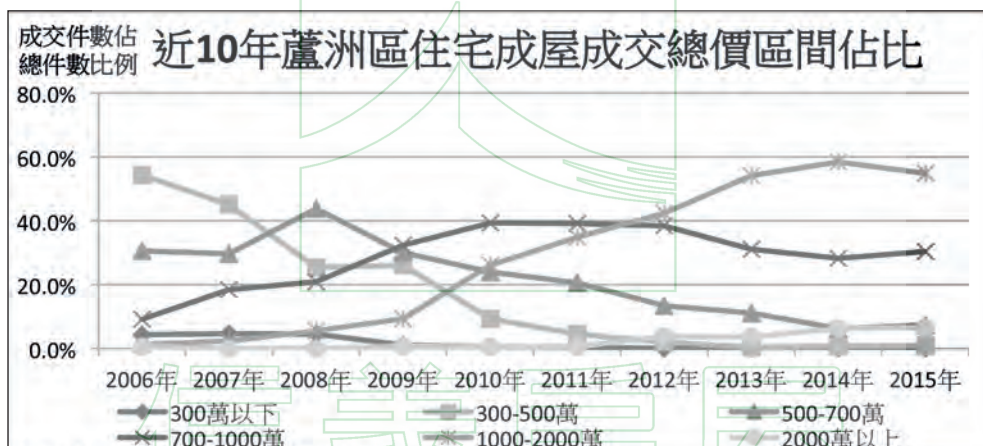


圖 2-4-58 2006~2015 年新北市蘆洲區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

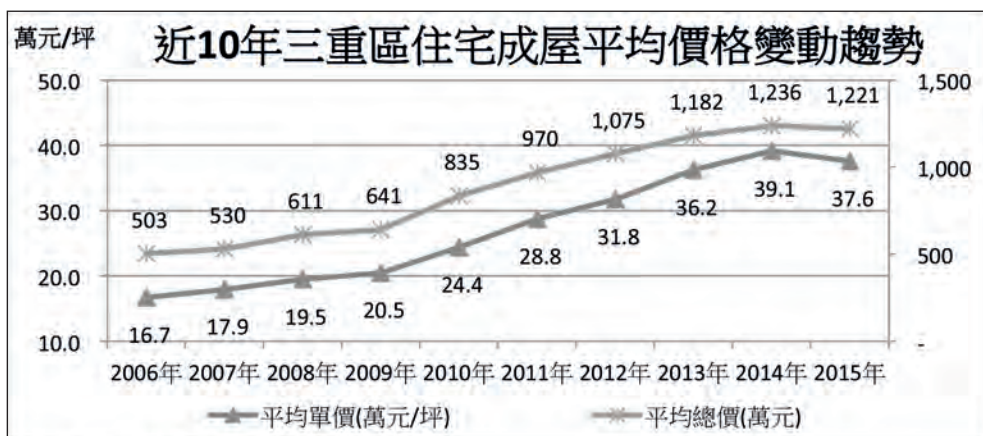


圖 2-4-59 2006~2015 年新北市三重區住宅成屋成平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

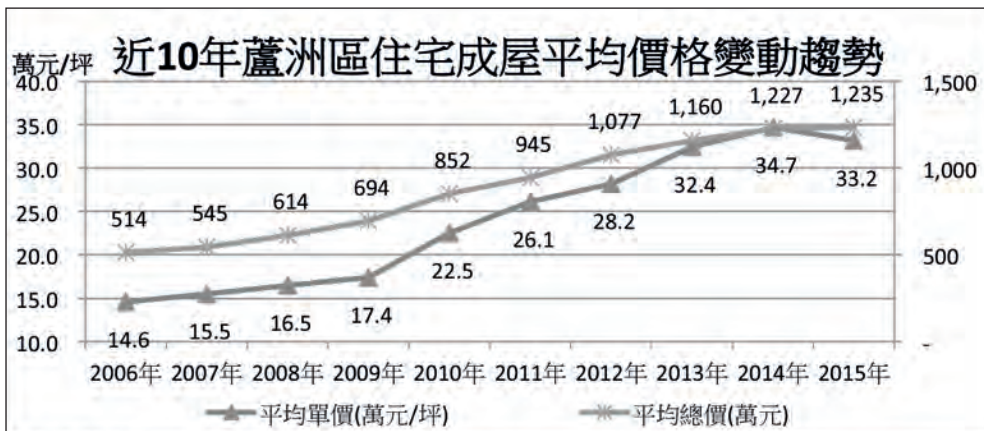


圖 2-4-60 2006~2015 年新北市蘆洲區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

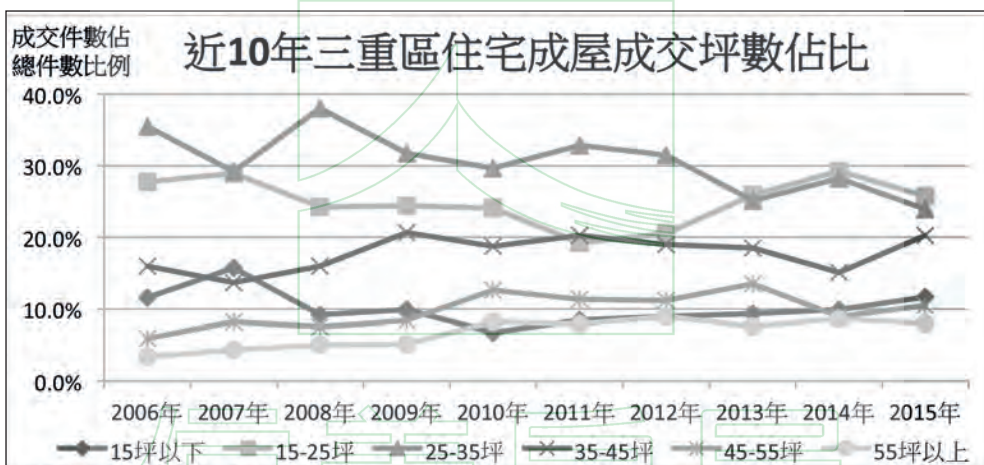


圖 2-4-61 2006~2015 年新北市三重區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

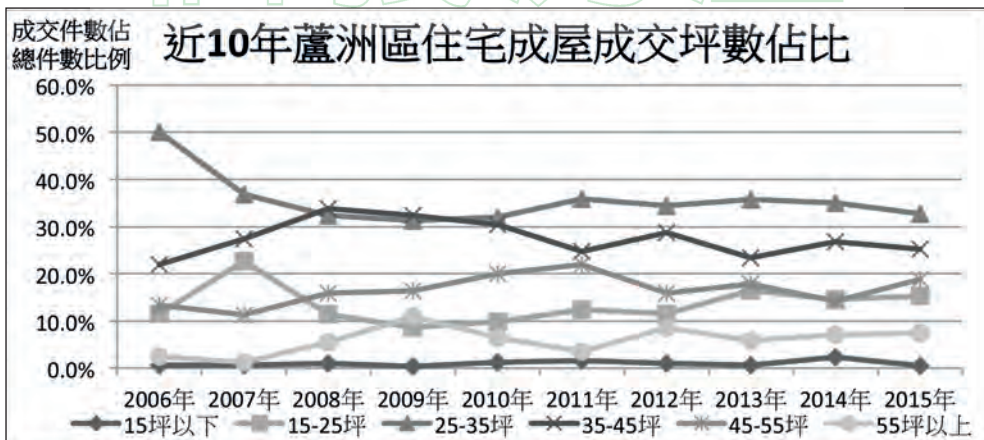


圖 2-4-62 2006~2015 年新北市蘆洲區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

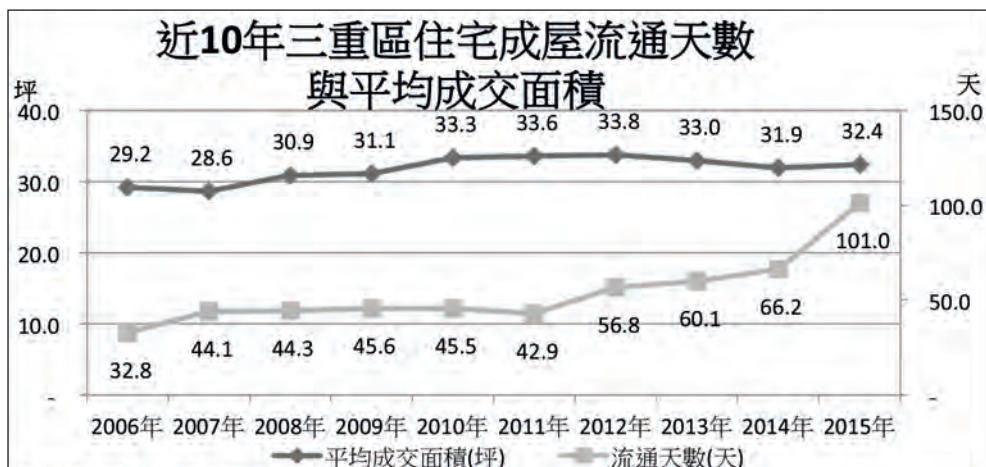


圖 2-4-63 2006~2015 年新北市三重區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

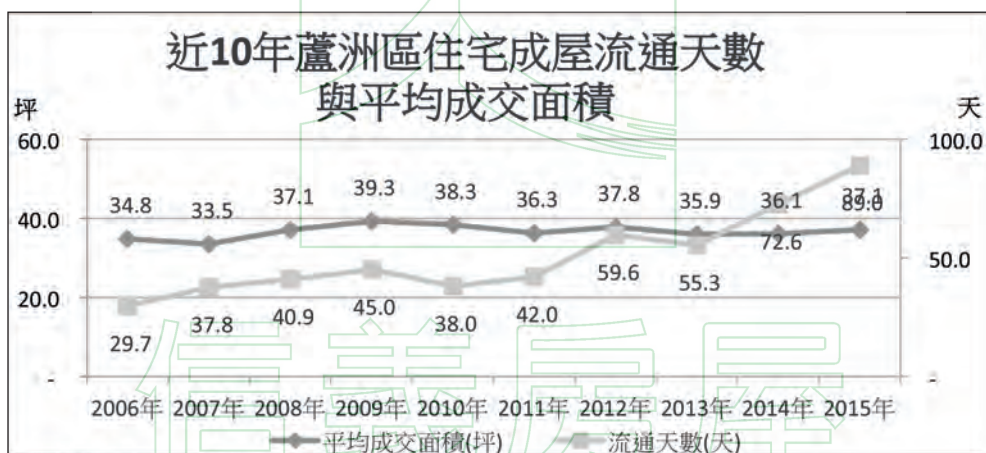


圖 2-4-64 近 10 年新北市蘆洲區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

十、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，軍事機構陸續遷移、解除周邊地區禁建限制，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中和樹林線雙捷運的建設，使本區房市發展逐漸熱絡。此外，土城捷運頂埔站已通車，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呈現穩定上漲趨勢，2014 年更達 50 萬元，屬新北市漲幅較大的區域之一。平均總價因規劃產品較小，2014 年總價約落在 2000 萬元。銷售表現方面，近兩年推案量體大，也使銷售率表現有待觀察；顯示在供給爆量但需求量並未明顯增加、或投資客沒有進場意願下，該區之當地客層無法負擔此大量之推案。未來重劃區土地釋放後，後續住宅發展值得觀察。

表 2-4-15 2011~2015 年土城區預售市場推案規模概況

年	2011	2012	2013	2014	2015
推案個數	2	0	6	7	8
規劃戶數	298	0	747	967	1542
推案金額(億)	28.0	-	136.2	234.4	312.7
平均總價(萬元)	939.6	-	1823.3	2424.0	2027.9
銷售率	100.0	-	84.6	29.3	39.1

資料來源：惟馨周報

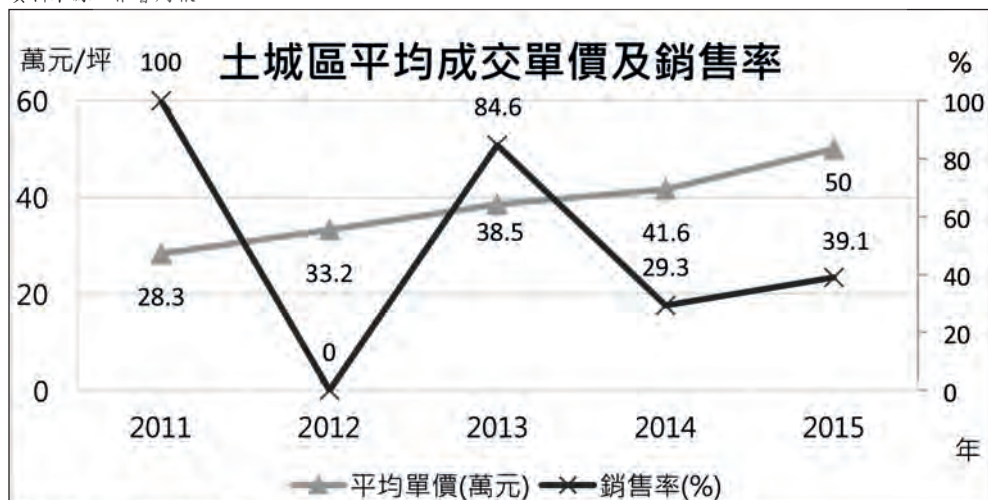


圖 2-4-65 2011~2015 年土城區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報



(二) 成屋市場

土城區近十年的成屋市場單位成交價概況如圖 2-4-66 所示，2015 年 700 萬以下低總價產品市佔率僅剩兩成；而以 700-2000 萬產品為市場主流。在一片不景氣下，本區的平均總價與平均單價均紛紛下滑（圖 2-4-67）。

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，兩者合計佔比超過六成（見圖 2-4-68）；平均成交面積約在 30 坪上下擺動。平均流通天數方面，本區近六年皆低於 50 天，流通速度快；雖然 2015 年流通天數增加，但仍為新北市各行政區去化速度相當快的地區（圖 2-4-69）。

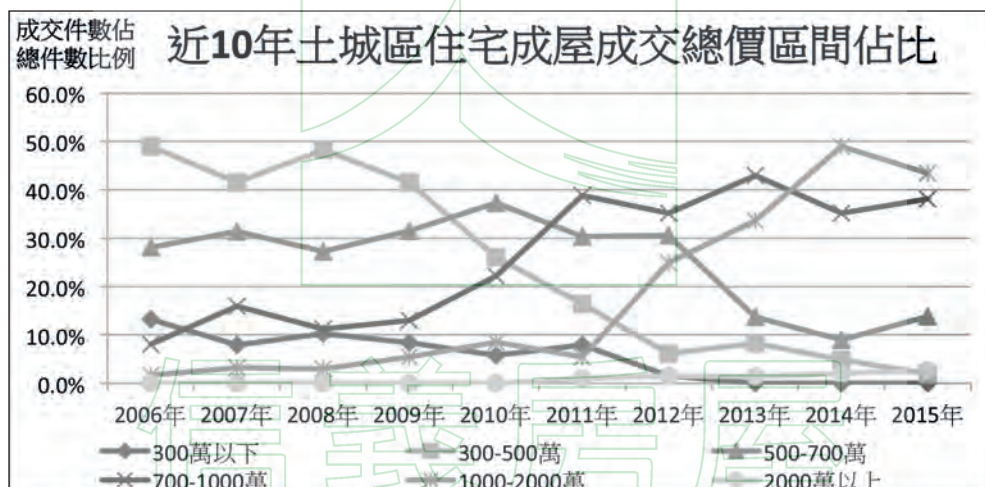


圖 2-4-66 2006~2015 年新北市土城區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

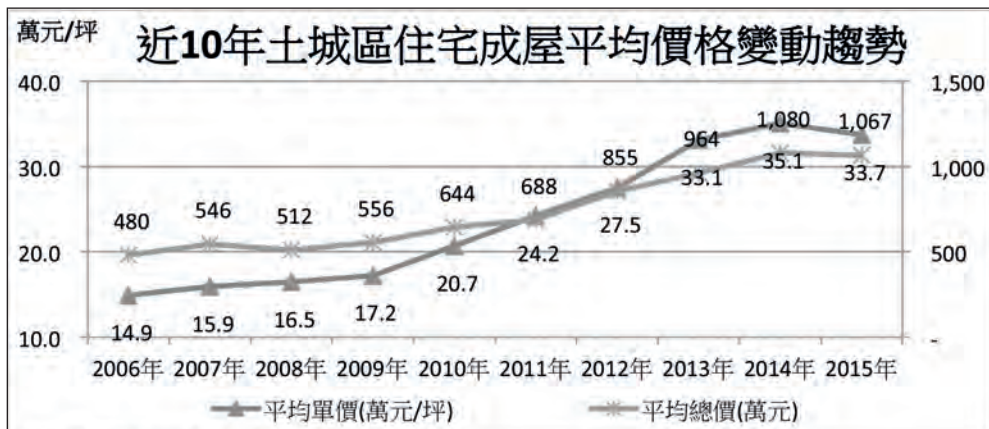


圖 2-4-67 2006~2015 年新北市土城區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

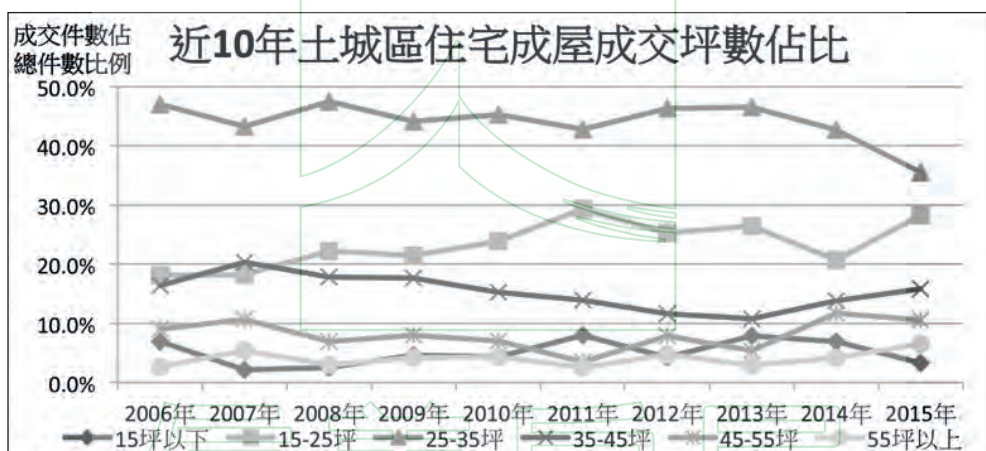


圖 2-4-68 2006~2015 年新北市土城區住宅成屋成交坪數變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

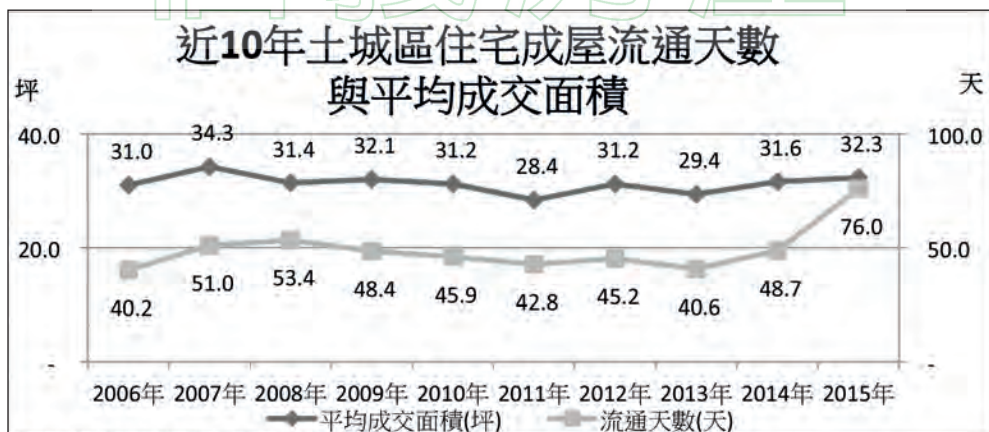


圖 2-4-69 2006~2015 年新北市土城區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室



十一、三峽區

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，沙石淤積導致發展停頓；後因「台北大學特定區」設立，約自 10 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轉國道二號桃園支線銜接中山高速公路，也可由北二高銜接台 64 線及台 65 線；北大特區聯外道路於 2015 年底完工，將改善本區交通雍塞的情形。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，吸引遊客；加上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。但因過去本區推案量大，使得住宅價格相對平淡，未來房市走向仍有待觀察。

（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，但因北大特區點燈率不高，近來房市表現已不如以往熱絡。

三峽區近五年平均單價持續成長，2015 年更已來到 34 萬元，但購屋負擔相較其他區域依然較輕。平均總價則因小坪數產品逐漸受重視而下滑；銷售表現方面，近五年的銷售率多維持在 50% 的水準，2015 年則受景氣影響而大幅滑落。

表 2-4-16 2011~2015 年三峽區預售市場推案規模概況

年	2011	2012	2013	2014	2015
推案個數	3	5	5	7	7
規劃戶數	213	250	659	394	300
推案金額(億)	20.0	17.4	66.0	38.8	21.8
平均總價(萬元)	939.0	697.2	1001.5	984.8	726.7
銷售率	45.5	62.8	87.1	63.5	27.8

資料來源：惟馨周報

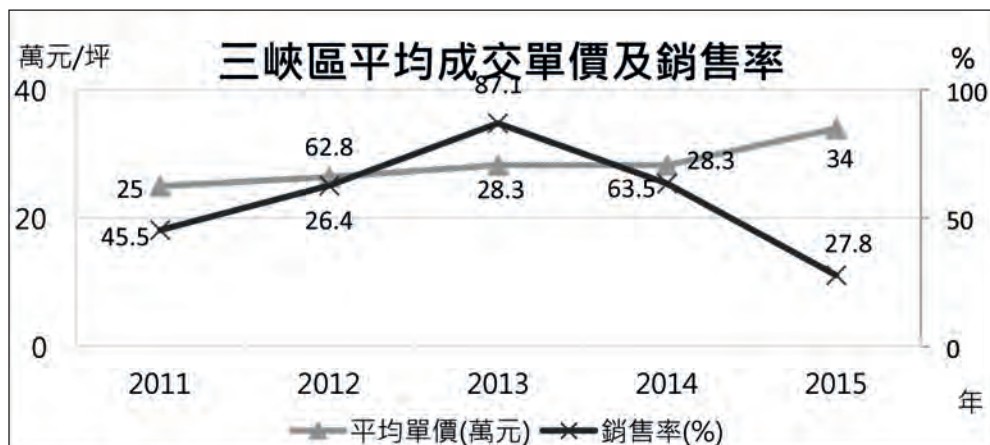


圖 2-4-70 2011~2015 年土城區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

觀察圖 2-4-71，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，至 2013 年起已超過千萬；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 2015 年亦不敵整體大環境影響而明顯下滑（圖 2-4-72）。

本區住宅交易坪數結構則波動相當明顯（參照圖 2-4-73），但整體而言多屬 35 坪以上的較大坪數住宅；2015 年 50 坪以上的產品佔比明顯上升，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 2-4-74）。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斷提高，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。

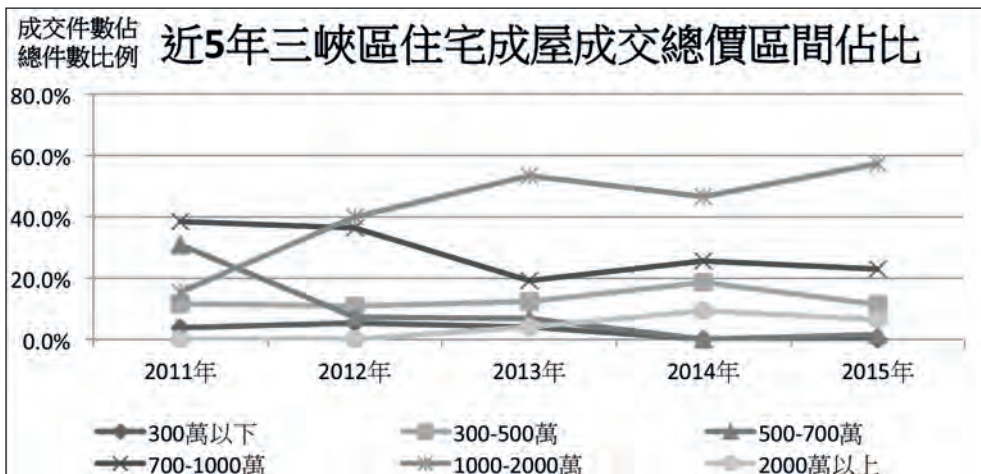


圖 2-4-71 2011~2015 年新北市三峽區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

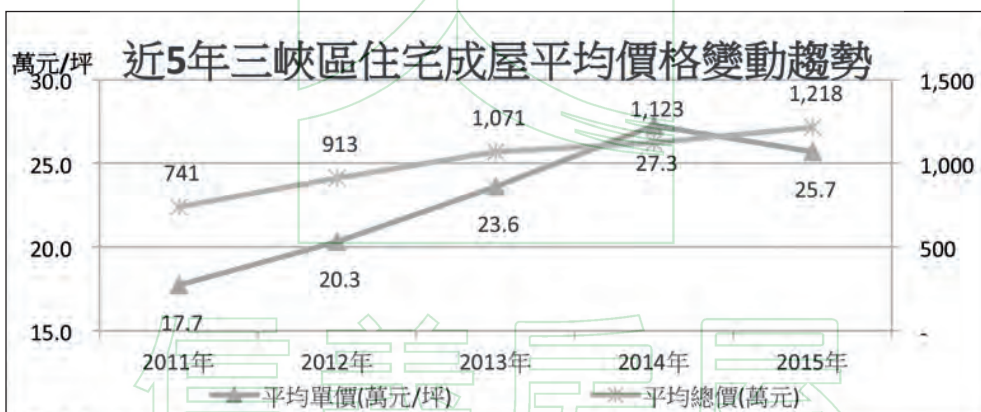


圖 2-4-72 2011~2015 年新北市三峽區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

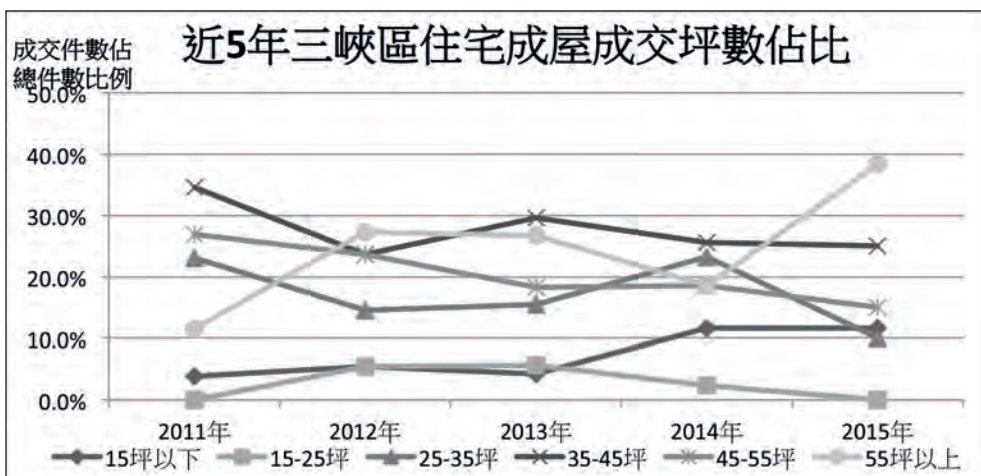


圖 2-4-73 2011~2015 年新北市三峽區住宅成屋成交坪數變動趨勢

資料來源：信義房屋企劃研究室

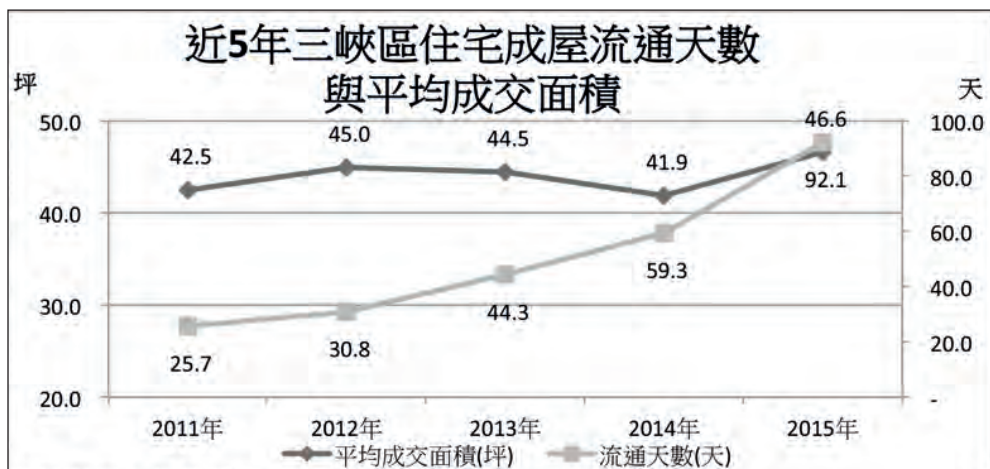


圖 2-4-74 2011~2015 年新北市三峽區住宅成屋流通天數與平均成交

資料來源：信義房屋企劃研究室



信義房屋