

## 第三章 台北縣及基隆市代銷市場分析

黃嘉興<sup>1</sup>

### 台北縣

台灣第一大縣「台北縣」，自2007年10月起準用直轄市相關法規及編制，台北縣政府2009年年度總預算較2008年增加約5億元而達95.2億元，由中央政府補助的普通統籌分配款也從2007年的10.37億元，至2009年的27.54億元，預計2010年的統籌分配款為28.69億元。2009年受惠於改制升格的利多影響下，台北縣房地產價值持續看漲，主要的理由就是公共建設經費顯著增加，社會福利經費也會增加。不論是硬體的公共建設或是軟體的社會服務在升格之後，將提升北縣的生活環境與生活機能，使得台北縣更具備適居的吸引力。

此外購屋壓力指數愈來愈高的台北市，年輕族群持續出現外移購屋的需求，近年出現每年1萬多人的人口流出，這些人以遷移往台北縣為大宗，台北縣的林口、三峽、新店、淡水、中和與新莊地區，這也為台北縣的房市增加不少的需求量。另外，根據信義房屋統計，2009年全台灣「家戶購屋比」，台北縣排名第3，家戶購屋比達7.76%，表示平均每100戶中就有約8戶選擇在台北縣購屋，在考慮工作機會的因素下，造成了「北市就業、北縣定居」的趨勢越來越鮮明。相較於一橋之隔的台北市，台北縣的房地產價格低了許多，在台北市上班工作者，如果選擇居住台北縣，不僅每坪房價較低，雖然文化休閒生活未必有台北市來的舒適，但也能享有直轄市居民的社會福利，台北縣既然已成為直轄市，更能吸引台北市上班工作者來定居。

<sup>1</sup> 國立雲林科技大學財務金融系教授

## 基隆市

基隆位於台灣最北端，北臨太平洋，基隆嶼及和平島屏障於外，基隆港是北台灣最大的天然良港，其港區範圍深入市區之自然地形，為港灣城市極其少見之特例。也因此，基隆港不僅牽動著本市產業發展，亦影響著都市景觀。全市百分之九十五為丘嶺地，東、西、南三面環山與鄰近縣市相鄰，僅北面一處有少量的平原迎向大海，自古即為深水谷灣之良港。扣除轄內的七個附屬島嶼，在行政區域劃分方面，本市共分為七個區，即中正區、信義區、仁愛區、中山區、安樂區、暖暖區與七堵區，其中七堵區面積最大，占有本市面積42.38%，仁愛區最小。每年入秋到冬季期間，受東北季風迎風面影響，降雨豐沛且長年潮濕，使得自古以來即有「雨都」的別稱，但對於外來的離鄉客或投資客來說，其秋冬多雨的氣候狀態，實非買屋置產的主要誘因，故基隆市其特有的天氣型態亦緊緊牽連著基隆市之產業與房市發展。

基隆市緊鄰大台北都會區，擁有我國第二大國際商港，為台灣地區北部之重要進出門戶，工商經濟活動發達。自北二高與中山高開通，拉近了基隆與台北縣市的距離，也因此與大台北都會區具有相當高度之依存關係。然其房價相較大台北地區來說，擁有著相對低廉的價格優勢。也因此，基隆房地產市場確實有一定比例的大台北地區民眾身影。

2009年~2010年政府選定13處優先推動「愛臺十二建設都市更新計畫」辦理招商作業中，基隆市和平島東南側水岸、基隆火車站暨西二西三碼頭等兩處的招商面積達8.95公頃，預估投資金額為134億元，已於2009年11-12月公告招商，將有利於帶動基隆港灣地區發展觀光及帶動周邊地區發展，邁向國際觀光海洋城市。

### 第一節、市場規模分析

#### 台北縣

由表2-3-1可知，2009年台北縣新推個案市場呈現量縮價平的結構，價格漲幅逐漸趨緩，推案量佔全國主要都會區的三分之一，且推案金額居全台之冠。2009年台北縣可能成交價格較2008年的跌幅為4%，平均每坪僅小

跌一千五百元，議價空間較去年明顯擴大，達30.35%。本年度總推案金額1,605億元，較2008年減少近600億元。30天銷售率從第一季的3.83%一路攀升至第四季的22.24%，較2008年銷售率增加1倍之多，而從30天成交量指數觀察，亦可發現30天成交量指數從第一季一路走揚至第四季，雖然整體的量較2008年縮減約27%，且單價也持平。但全年的銷售率的表現值得雀躍，就推案地區觀察，本年度則以板橋的推案金額為最大，約佔台北縣整體推案金額的14%，其次為淡水、林口、中和等地區的推案金額，各約佔整體推案金額的10%左右。

整體而言，台北縣受到來自北市的豪宅效應影響，又因房價與北市仍有相當大的落差，前章已提到過，南港、內湖的價格飆漲，把自住消費者擠到汐止、三重重陽重劃區等平價地區受到房價的推擠效應，也反常地湧現大量台北客，帶動台北縣不錯的價量表現，而板橋、新莊等一線地區精華地段的房價也站穩每坪40萬的價格。

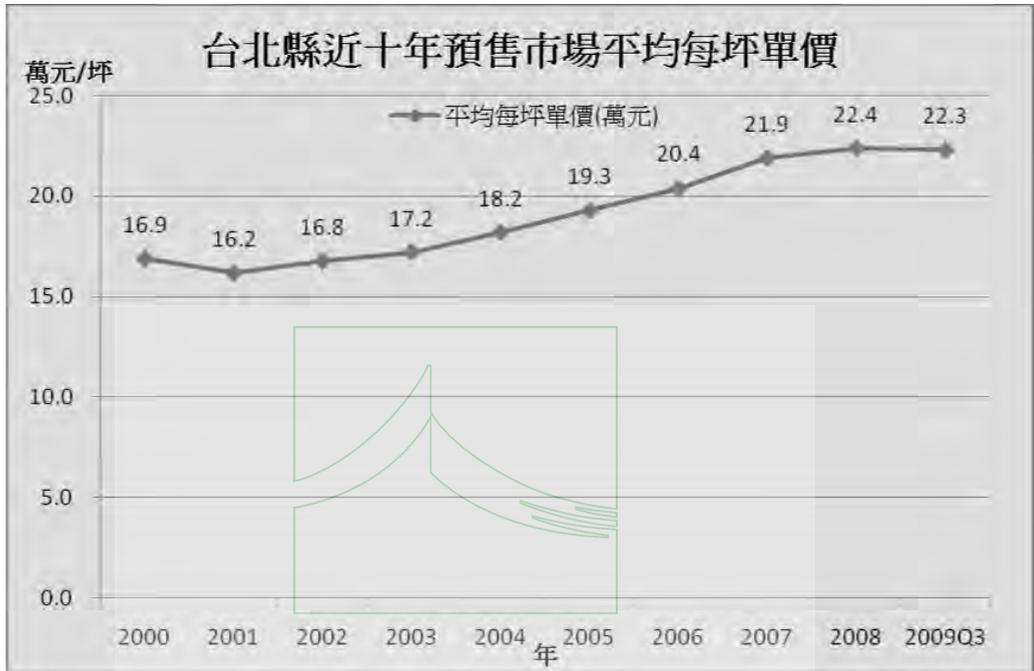
表2-3-1 2009年與2008年台北縣房屋市場價量變動狀況

台北縣	2009年					22008年全年	1變動率
	第一季	第二季	第三季	第四季	全年		
可能成交價格 單位：(萬/坪)	21.43	20.06	19.66	20.14	20.32	21.17	-4.00%
議價空間 單位：百分比(%)	17.58	16.32	16.87	16.31	16.77	12.87	30.35%
開價價格 單位：(萬/坪)	26	23.98	23.65	24.06	24.42	24.02	1.68%
推案金額 單位：(億元)	177	337	377	714	1605	2203	-27.14%
30天銷售率 單位：百分比(%)	3.83	18.06	20.46	22.24	16.15	8.04	100.96%
30天 成交量指數	9.89	88.97	112.76	232.57	111.05	360.89	-69.23%

資料來源：國泰房地產建設公司。

台北縣延續2008年升格成為直轄市的話題，在各項預算、經費、資源等，都能與台北市有相同對待的情況下，在公共建設與都市發展也都將能有大幅度的改善與提升，也因此使得台北縣在近二年的房價、地價都有亮眼的表現。

另外根據住展雜誌的統計，台北縣在2007年每坪預售單價直逼22萬元，2008年每坪單價衝破22萬來到22.4萬元，直至2009年第三季止每坪單價仍維持去年的價格。整體而言，近三年平均房價維持在每坪22萬元以上的水準，而近十年的平均房價也一路緩漲。



資料來源：住展雜誌。

圖2-3-1 台北縣近十年預售市場行情走勢圖

根據表2-3-2可觀察出近三年台北縣各行政區單價漲幅排行前三名房價漲幅的區域，依續為八里的16.67%、新莊的16.31%及土城的12.75%。奪下台北縣漲幅排行榜第一名的八里，在八里新店快速道路通車下，吸引不少外地客源。

表2-3-2台北縣近三年預售市場行情一覽表（單位：萬元/坪）

區域	2007年房價	2008年房價	2009Q3房價	三年漲幅	漲幅排名	房價排名
八里	18.0	15.2	21.0	16.67%	1	9
新莊	23.3	23.8	27.1	16.31%	2	6
土城	20.4	21.7	23.0	12.75%	3	7
三峽	14.6	15.7	16.0	9.59%	4	17
林口	15.6	16.9	17.0	8.97%	5	14
中和	26.2	27.8	27.5	4.96%	6	5
三重	26.8	29.4	28.0	4.48%	7	4
淡水	18.1	24.1	18.9	4.42%	8	11
泰山	17.3	17.8	18.0	4.05%	9	12
深坑	17.0	18.5	17.5	2.94%	10	13
新店	32.9	34.4	33.5	1.82%	11	2
樹林	16.7	19.4	16.6	-0.60%	12	16
永和	34.7	36.8	34.0	-2.02%	13	1
板橋	34.1	29.7	33.0	-3.23%	14	3
鶯歌	13.0	12.5	12.3	-5.38%	15	18
蘆洲	22.5	21.1	21.2	-5.78%	16	8
汐止	22.3	23.1	20.5	-8.07%	17	10
五股	20.5	15.5	17.0	-17.07%	18	15
北縣均價	21.9	22.4 *	22.3	2.06%	-	-

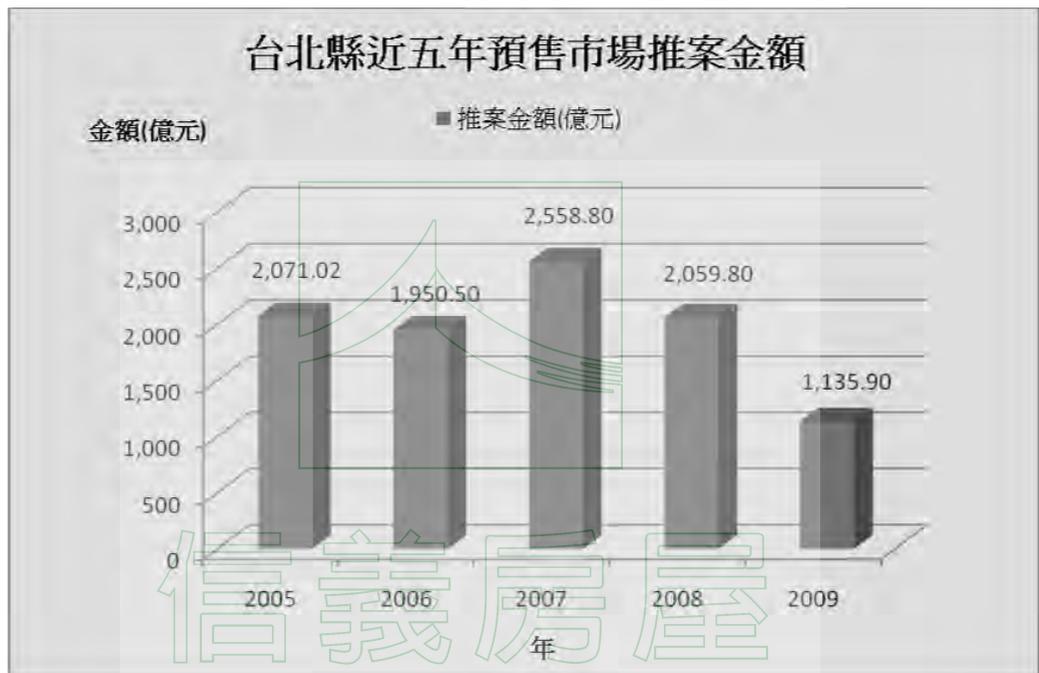
資料來源：住展雜誌。\*係與資料來源不同處，經本研究重新計算後之正確金額。

表2-3-3 台北縣近五年預售市場推案規模概況表

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數（個）	167	174	182	134	79
可售戶數（戶）	26,049	21,986	23,945	15,915	8,185
推案金額（億元）	2,071.02	1,950.50	2,558.80	2,059.80	1,135.90
銷售率（%）	50.42	61.26	44.62	30.73	58.00
平均總價（萬元）	795.05	887.16	1,068.62	1,294.25	1,387.78

資料來源：惟馨週報。

由表2-3-3及圖2-3-2可看出在台北縣在近五年預售市場推案規模上，自2007年達到高點後，在推案個數、可售戶數及推案金額上逐年下滑，但平均總價則受到豪宅效應的推擠下呈現一路走揚的趨勢，就銷售率的表現而言，2006的銷售率達到高點後，受制於市場餘屋的增加壓力下，2007年至2008年的銷售率不甚理想，然在2009年，雖然推案個數及金額下跌，但整體的銷售率及平均總價則上漲，顯示2009年餘屋的壓力減少，也預期未來預售市場有較好的前景及表現。



資料來源：惟馨週報。

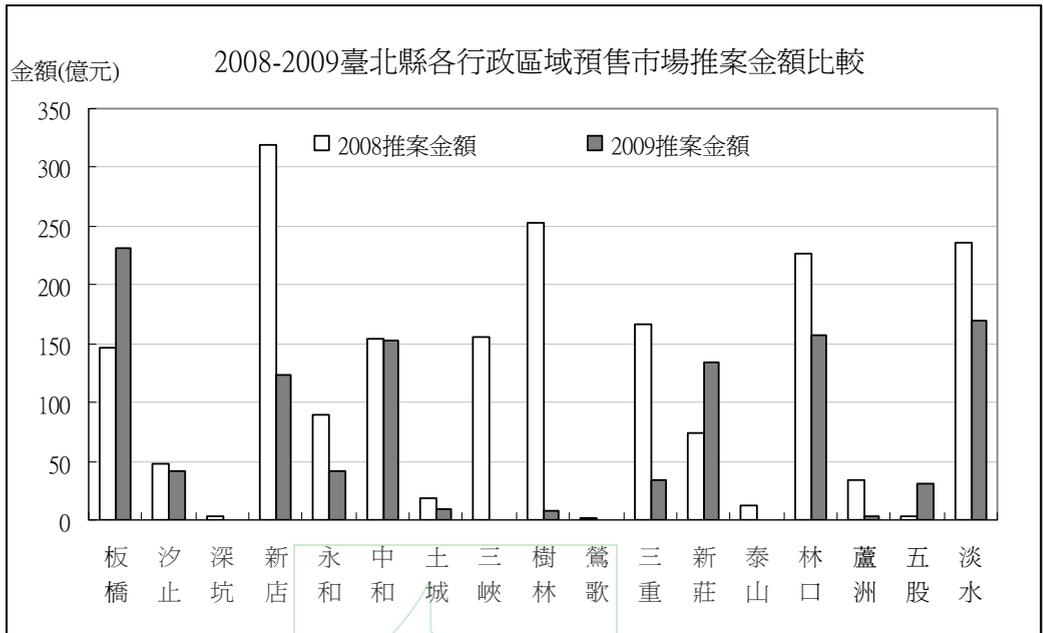
表2-3-4 2009年台北縣各行政區預售市場推案規模概況表

行政區	推案個數 (個)	可售戶數 (戶)	推案金額 (億)	銷售率 (%)	平均總價 (萬元)
板橋	13	1,274	232	77.00	1,821.04
汐止	5	428	42	23.13	981.31
新店	6	853	123.1	78.19	1,443.14
永和	4	325	41.5	95.69	1,276.92
中和	13	1,139	153.1	58.47	1,344.16
土城	2	61	9	100.00	1,475.41
樹林	1	106	7	23.58	660.38
三重	3	177	34	85.88	1,920.90
新莊	10	917	133.5	69.79	1,455.83
林口	9	1,036	156.9	37.16	1,514.48
蘆洲	1	15	2.7	40.00	1,800.00
八里	2	338	31	36.09	917.16
淡水	10	1,516	170.1	41.69	1,122.03
合計	79	8,185	1,135.9	58.00	1,387.78

資料來源：惟馨週報。

由表2-3-4及圖2-3-3可看出，2008年與2009年整體台北縣預售市場推案金額的相較之下，僅板橋、八里這兩個地區的推案量上都較前一年有增加，板橋增加86.2億元，成長率為89%；八里地區增加1億元的預售推案，成長率為3.33%，其它各地區，深坑、三峽、鶯歌、泰山、五股則是2008年有預售推量後在2009年便無預售市場的推案情形，中和地區的推案金額較去年小額減少0.7億元，減少幅度僅不到0.5%。

受到台北居大不易的購屋者推擠至台北縣，使得台北縣在平均總價上也逐年向上拉高，單價也不斷上漲，呈現價量齊揚的態式，板橋、新莊的每坪單價更有突破40萬元的行情價。不斷被推高的房價，也加重台北縣民房價負擔，根據住展雜誌統計資料顯示，新店及板橋地區的購屋痛苦指數分佔台北縣的第二、三名，購屋痛苦指數分別為14.9年及13.6年。就銷售率而言，北縣2008年達到近五年的谷底後逆勢反增，所以未來的台北縣不動產表現仍是備受期待。



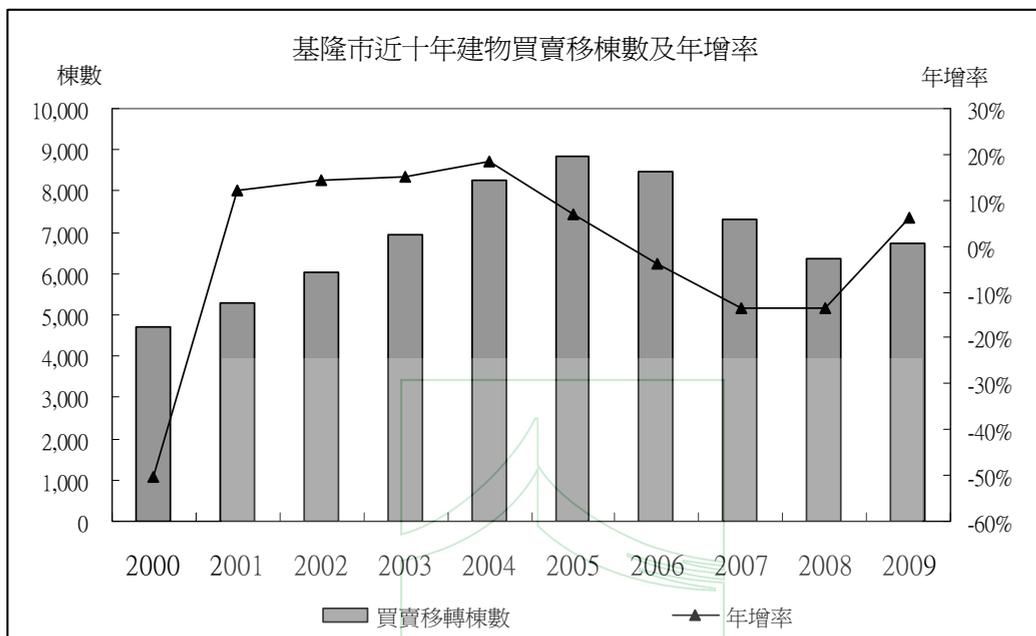
資料來源：惟馨週報。

圖2-3-3 2008年~2009年台北縣各行政區域預售市場推案金額比較

## 基隆市

根據內政部統計資料，台灣地區房屋移轉棟數自2001年至2006年間屢創新高顯示房屋交易量熱絡，2007年至2008年台灣地區整體房屋移轉棟數遽降，而基隆市房屋買賣移轉棟數的衰退程度遠遠高於台灣地區，而今年2009年房市的景氣稍稍好轉，房屋買氣也向基隆市扣門，2009年基隆市的房屋移轉成長率為6.2%，較台灣地區成長率為2.37%，高出3.83%。觀察自2002年至2009年基隆市房屋買賣移轉棟數的情形來看，整體表現呈現倒V字型後於今年拉升的情形。期間於2005年達至歷年的高峰，房屋買賣移轉棟數為8,833件，較2004年成長約17%，但自從2005年以後，基隆市的房屋買賣移轉棟數皆呈現等比級數的下滑狀態，平均每年降幅約10%。2008年的移轉棟數為6,352件，較2005年的新高點下滑幅度達28%，而直至2009年第三季的房屋移轉棟數為5,043件，受到第四季為旺季的影響房屋買賣移轉棟數為1,703件，2009年基隆市房屋移轉棟數為6,746件，繼連續銳減的移轉棟數後，於今年首度翻升，較去年增加6.2%，然而受到整體房市景氣影響，也不難看出，基隆房市在交易熱度方面較其他縣市來得稍微溫和一些。

台灣的第十大城市，與台北縣相鄰，由於距離北市不算遠，加上房價低廉，又有中山高的助益，吸引許多台北市的通勤族前來購屋，隨著沉潛兩年的一些指標案陸續去化完銷，使得一再延宕的大型個案於接下來推出。



資料來源：內政部統計處、信義房屋不動產企劃研究室。

圖2-3-4基隆市近十年房屋買賣移轉棟數及成長率

從表2-3-5可以發現2009年基隆地區預售市場的推案個數僅有4件，總銷金額為204.8億元，推案個數雖然比2008少，不過推案金額較2008年大幅度地增加，可是銷售率也只有4.47%。相較大台北地區地價處於非常低廉的基隆市，因地處大台北都會區繁榮區之外圍，且交通不便捷、工作機會較台北等地來得少，房地產發展較不受到建商之青睞，故將來須透過捷運、鐵路等交通網絡連接大台北都會區，才能讓基隆市房地產榮景亮出曙光。此外，近期行政院針對基隆市發展亦有所作為，將基隆火車站周邊納入公有土地都市更新案，預估將有千億以上的開發產值，將使基隆火車站附近都市環境獲得改善，有助提昇基隆市城市競爭力及都市形象，對基隆房地產發展也有所幫助。

圖2-3-5顯示，基隆市近五年來預售屋及成屋市場供給的趨勢，表示出建商在近年大台北地區房價飆升的情形下，鎖定台北客附近區域購屋的心態，進而提升基隆市推案量的現象。然而，2007年因受到整體台灣房地產榮景稍停滯的狀態，整體的市供給量大幅度縮減46.25%，而2009年在「愛臺十二

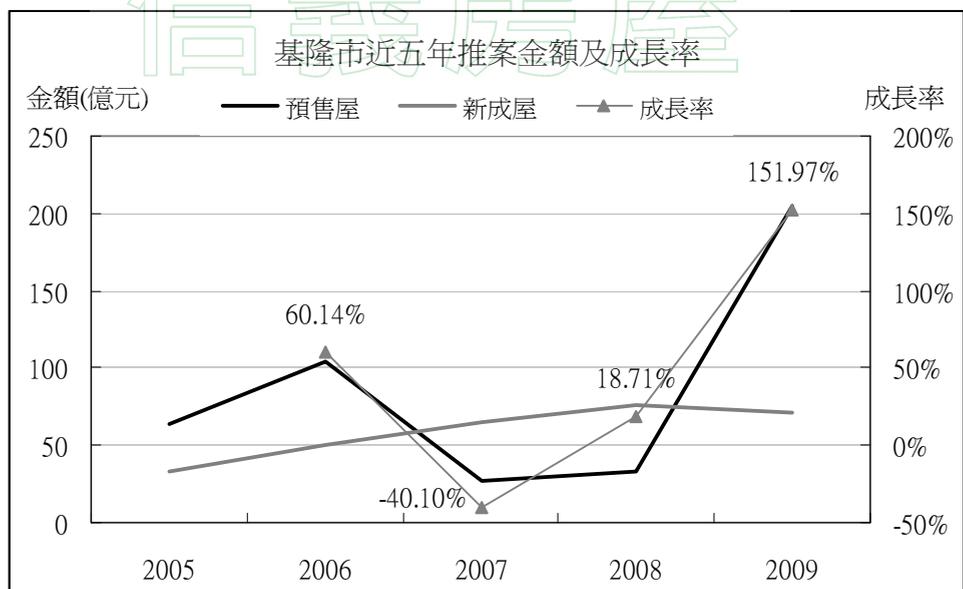
建設都市更新推動計畫」中被選定兩處優先推動更新地區辦理招商作業，分別為基隆市和平島東南側水岸及基隆火車站暨西二西三碼頭，預估總投資金額為131億元，受到提前利多的因素下，2009年基隆市的總體推案金額為近五年來的新高，總推案金額為275.65億元，較2008年成長152%，但在銷售率上，2009年最大推案安樂區推案金額高達170億元，但因景氣不明建商暫停銷售，銷售率掛零，致使基隆市整體的銷售率僅4.5%不到。

因為受到交通不利因素之影響，建商在擬定推案上呈現觀望之現象，未來若南港捷運延伸至基隆，以民生與經濟角度來看，捷運延伸基隆，除了紓解都會區購屋需求壓力之外，亦可服務台北到基隆休閒旅遊人口，帶動基隆港市之發展。唯捷運興建以及營運費用龐大，是否可行有待政府仔細評估。

表2-3-5 基隆市近五年預售市場推案規模概況表

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	23	15	6	7	4
可售戶數(戶)	1,152	1,280	434	314	1,970
推案金額(億元)	63.30	104.20	27.20	33.10	204.80
銷售率(%)	39.41	0.46	47.24	49.04	4.47
平均總價(萬元)	549.48	814.06	626.73	1,054.14	1,039.59

資料來源：惟馨週報。



資料來源：惟馨週報。

圖2-3-5 基隆市近五年房市推案金額及成長率趨勢圖

表2-3-6及圖2-3-5為基隆最近五年房市各年度的推案狀況，隨著近來台灣房市景氣漸漸復甦情形下，雖然基隆房市有些許房市榮景產生，但與大台北都會區近年房市漲幅相較則顯得較不足，隨著2009全球股市升溫，台灣整體房市發展轉趨熱絡的情況，地處台灣北端的港市也受到整體房市環境的影響，推案量較2008年增加許多。

表2-3-6 基隆市近五年房市推案金額概況表（單位：億元）

項目 \ 年度	2005	2006	2007	2008	2009	總計
預售屋	63.30	104.20	27.20	33.10	204.80	432.60
新成屋	32.77	49.65	64.96	76.30	70.85	294.53
合計	96.07	153.85	92.16	109.40	275.65	727.13

資料來源：惟馨週報。

因此未來政府對於基隆市相關政策的拉抬，將會對房市發展扮演著相當關鍵的推手角色，已於2009年12月公告招商都市更新案－「基隆火車站暨西二西三碼頭」，預估投資金額為109億元，另外於2009年11月公告的基隆市和平島東南側水岸招商計畫也預估有25億元的規模，此兩項都市更新計畫都有助於提升基隆市中心都市機能，創造基隆市發展新契機。此兩項計畫也帶動基隆市房市行情的提前反應，總推案金額為近年來最高，且較2008年大幅成長，尤其是在2009年預售市場的推案金額更達到204億之多。

## 第二節、產品規劃分析

105

### 台北縣

由表2-3-7觀察出2009年台北縣預售屋市場，整體而言，推案大多以14樓以上的電梯住宅為主流商品，其推案金額由2008年的1266.5億元縮小為1135.9億元，其中以14樓～22樓住宅的推案量為最大，占了總推案金額的63.25%相較於2008年的44%，14樓～22樓住宅有著明顯的增加近三分之一，為近年主力商品。其它用途的預售推案，23樓以上住宅及4樓、5樓公寓較2008年的預售推案金額也都大幅度的增加分別為74%及2.2倍，2009年出

現工業廠房的預售推案，但沒推出套房型態的預售屋，純別墅住宅及透天住宅的預售市場推案金額較去年減少5成2及6成6。

表2-3-7 2009年台北縣預售市場規劃用途統計表

規劃用途	推案個數(個)	可售戶數(戶)	推案金額(億元)	銷售率(%)
23樓以上住宅	5	1,163	184.5	46.26
14樓~22樓住宅	33	4,924	718.5	66.08
6樓~13樓住宅	30	1,804	168.8	50.22
4樓、5樓 公寓	1	39	2.9	10.26
純別墅住宅	3	13	9.4	30.77
透天住宅	5	147	31.8	8.16
工業廠房	2	95	20	30.53
合計	79	8,185	1,135.9	58.00

資料來源：惟馨週報。

## 基隆市

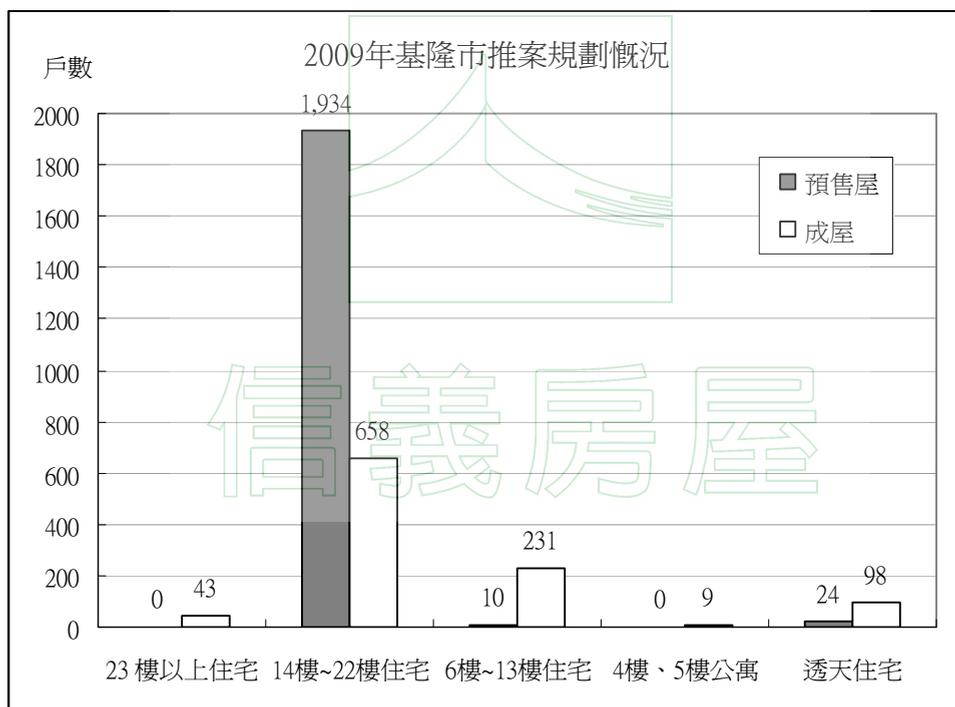
在2009年推案量大幅縮減一半的的基隆市，根據表2-3-8及圖2-3-6統計資料顯示，就其房市產品規劃用途面來看，6樓~13樓住宅為其大宗，預售屋與成屋有1,106戶，而以透天住宅為主的預售屋與成屋案僅245戶，對於以往以透天住宅為主要銷售面的基隆市，從近期產品趨勢來看，大多以大樓興建為主，土地稀少及郊區開發不易等現象已經逐漸開始浮現。未來將透過行政

表2-3-8 2009年基隆市房市規劃用途統計表(單位：戶)

規劃用途	預售屋	成屋	合計
23 樓以上住宅	—	43	43
14樓~22樓住宅	1,934	658	2,592
6樓~13樓住宅	10	231	241
4樓、5樓公寓	—	9	9
透天住宅	24	98	122
合計	1,968	1,039	3,007

院日前「都市更新案」，對基隆火車站附近將發展一個新的基隆區域景象，若在都市更新推動時，同時改善基隆與大台北地區的公共運輸動線，一併進行整體規劃的話，對基隆港周邊房市發展將更有幫助。

整體來說，以往基隆的房地產市場因交通不便、易淹水等因素，整體市場的發展受到很大的影響，甚至近年來幾波的市場榮景都沒有太大的變化，但隨著二高通車、汐止淹水問題獲得改善之後，近年來基隆房市交易量熱絡情況來看，顯示基隆市房市沉默許久的現象已漸漸開始好轉，但相較於大台北都會區來說，房價表現確實顯得落寞許多，未來將透過都市更新案進一步帶動附近房價行情，營造出基隆市特有的區域觀光特色，進而排除面對整體房地產景氣的牽動常發生「跟跌，不跟漲」的情形。



資料來源：惟馨週報。

圖2-3-6 2009年基隆市推案規劃概況圖

展望未來基隆房地產市場發展，除了大型建商持續的造鎮計畫外，日益便利的交通也扮演重要的角色，對外交通建設是促進區域房地產發展的重要因素，隨著北二高基隆端和萬瑞快速道路陸續通車後，交通問題大幅改善，而週邊地區的推案狀況也依著交流道向外發展，包括基隆市中心地帶、信義深澳坑重劃區等地近年來都有不少新案推出。另外行政院推動的都市更

新案，不同於過去以聯結北市為目的之交通建設，而是從基隆市「內部的都市機能改造」作起，未來基隆火車站及基隆港周邊地區將轉型為「商旅新都市」，並結合水、陸運興建交通轉運中心及國際觀光旅館、整頓鄰近的廟口小吃，以打造國際級的購物美食中心及海景住宅為目標，預計未來將帶來一萬個工作機會及每年十幾億元的商機。而上萬個工作機會延伸出的居住需求，將成為推動基隆市房價上漲的動力之一，除會吸引台北人到基隆置產之外，還能進一步從基隆市內部直接創造購屋需求。另一方面，若基隆火車站及基隆港都市更新案能成功推動，更將產生波及效果，帶動其他老舊地區的都市更新，推動整體基隆房市行情。

### 第三節、重要推案區分析

#### 台北縣

##### 一、板橋市

縣府所在地的板橋，因為是縣府的門面，所以必將受到特別的重視與開發。尤其升格後，板橋將承接龐大的新增公務人員進駐，除可坐享行政利多，又由於板橋位於北縣的市中心心臟地帶，因此包括捷運環狀線、東西向快速道路、四鐵共構、遠東百貨等各項生活機能非常完備，無一不使板橋更具增值的爆發力，週邊的房市效應將持續發燒發熱。

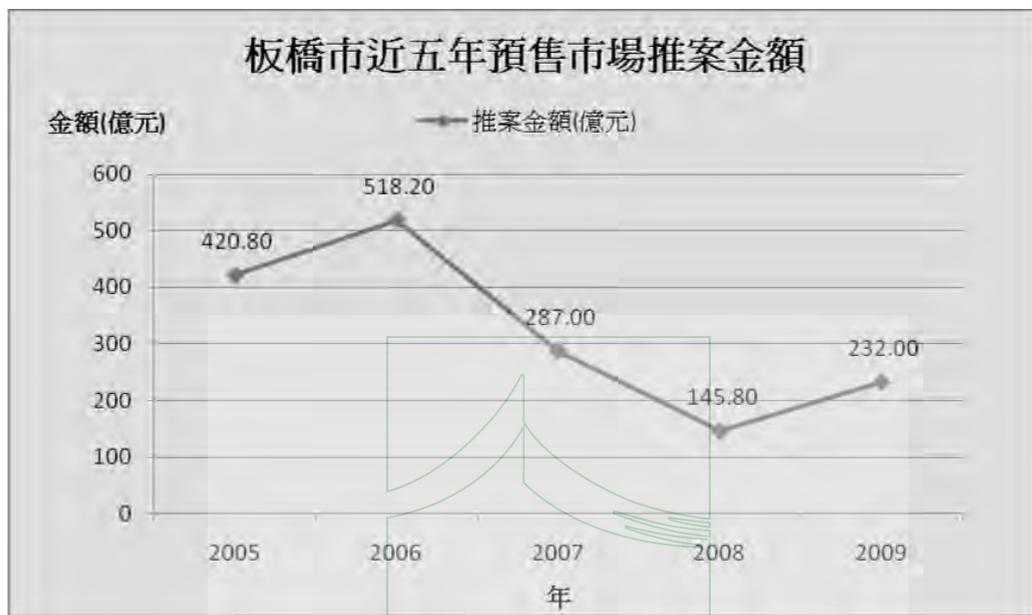
表2-3-9 板橋市近五年預售市場推案規模概況表

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	18	18	14	11	13
可售戶數(戶)	3,482	4,671	1,973	889	1,274
推案金額(億元)	420.80	518.20	287.00	145.80	232.00
銷售率(%)	70.10	68.25	63.91	12.82	77.00
平均總價(萬元)	1,208.50	1,109.40	1,454.64	1,640.04	1,821.04

資料來源：惟馨週報。

由表2-3-9及圖2-3-7可看出，板橋市在2009年的推案金額相較2008年顯著的增加86.2億元，成長幅度近60%，且在平均總價上，也是成長了11%，較2006年的新低點平均總價成長64%，顯示近年來板橋地區房價漲勢

相當的可觀，本年的銷售率也居近五年的最高值達77%，推案金額大增且銷售率較去年增加許多下，板橋顯然是台北縣房地產最閃耀的星星之一。而板橋近幾年房市推案朝向中高價產品，平均每戶總價在09年達到1821萬元，預售房價門檻拉高，非一般受薪階層所能負擔。



資料來源：惟馨週報。

圖2-3-7 板橋市近五年預售市場推案金額概況圖

以下就板橋捷運站區分成五大區塊作房價概略分析（資料來源：住展雜誌）：

- （一）江翠、新埔地區－以往行情價為每坪28萬至34萬，指標案為「華江一品」開價每坪36六萬；「太子學院」開價每坪33萬。
- （二）新板特區－「皇翔高更」，為成屋案，表價每坪55萬，麗寶建設及興富發建設所推的案開價超過60萬。
- （三）後站地區－以誠品百貨為中心所形成的商圈，一般行情價約在每坪27至30萬，鄰近商圈的個案為「新板金磚」開價約每坪36萬元。
- （四）亞東醫院、重慶國小周邊－行情價約在每坪20至25萬，遠揚集團的「遠揚加州」表價挑戰40萬元大關。
- （五）溪崑地區－為板橋中最低行情價，維持在17萬至21萬之間，代表個案為「松阪大府」，開價約每坪21萬元。

## 二、新店市

新店市位於新店溪以東，坐落台北盆地西南隅，北邊連接台北市文山地區，許多人將新店看成台北市的一環，與台北市有著一水之隔；而區內的碧潭，也名列全台八景之一，五峰山環繞市郊，休閒農場油然而生，山明水秀，具有得天獨厚的地理優勢。

2009年新店房市為近年房市推案個數、可售戶數及金額中創新低記錄的一年，然而銷售率為近五年中創新高的一年，銷售率達78%，可能為餘屋的壓力稍獲緩解，直至2009年第三季止預售屋和新成屋平均行情價較去年下跌約2.6%，雖價量稍微回跌，但新店房價水準高居北縣前三名，購屋負擔仍高。其急起直追台北市房價最主要的因素，應是交通建設。各項先後完成的交通建設（環狀線捷運、信義快速道路、北二高），大大提昇了本市的聯外便利度，加上本來和北市就幾乎沒有隔閡，房價則相對實惠，故吸引一定比例的區外客源進駐購屋。這些關鍵的交通建設，包括北二高通車，設置新店及安坑兩個交流道，當然還有新店捷運線。再加上裕隆生活城，假日或非上班時間，湧進的購物人潮，也為此區創造了更多商機，與推案上的有利條件。

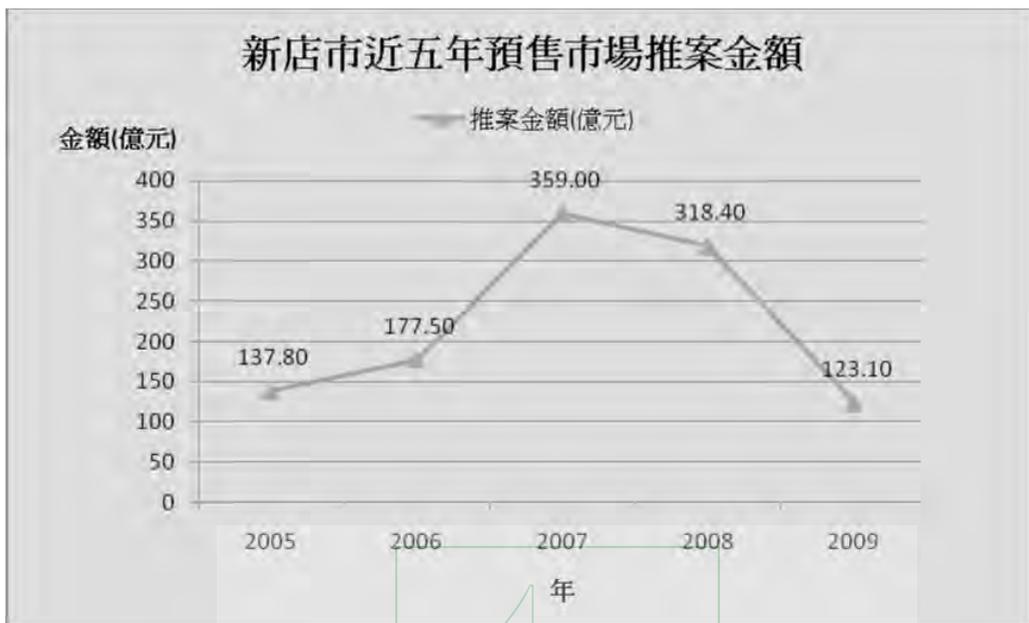
表2-3-10 新店市近五年預售市場推案規模概況表

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	14	13	13	19	6
可售戶數(戶)	1,865	1,399	2,082	1,386	853
推案金額(億元)	137.80	177.50	359.00	318.40	123.10
銷售率(%)	30.35	71.19	68.06	38.38	78.19
平均總價(萬元)	738.87	1,268.76	1,724.30	2,297.26	1,443.14

資料來源：惟馨週報。

由表2-3-10及圖2-3-8可觀察出，新店地區2009年預售屋市場的推案數與去年相去甚遠，無論在推案個數、可售戶數與推案金額上，都有明顯的減少，且在區內所推出的產品，大都以14樓以上的大樓為主，平均總價為1443萬，較前一年的2297萬大幅度下滑37%。

但預計2010年12月推行都市更新計畫—新店榮工廠地區，鄰近景美溪及寶橋路，近捷運遠東工業區站，招商面積達6.04公頃，預估投資金額為178億元，勢必為新店地區的不動產注入一劑強心針。



資料來源：惟馨週報。

圖2-3-8 新店市近五年預售市場推案金額概況圖

新店區的房市發展約可分為「北新路沿線」、「中興路沿線」、「舊市區」、「新店溪沿岸」、「安坑地區」、「大台北華城區」等六個區塊來探討房價（資料來源：住展雜誌）。

- (一) 北新路沿線－區域行情價為每坪40萬元。
- (二) 中興路沿線－區域行情價為每坪40萬元上下。寶路建設一系列造鎮計畫，於2007年先推出「園上園」，今年九二八檔期再推出系列案「玉上園」，總銷預計達250億元。
- (三) 舊市區－成交行情價約在每坪38萬至42萬元上下。江陵建設的「江陵誠」開出每坪58萬元的高價，成交價約在每坪45萬元。
- (四) 新店溪沿岸－代表案為總金額超過200億元的捷運共構案「美河市」，前棟具河景戶別的成交價約在42萬至47萬，後棟面市區戶別約在每坪32萬至35萬元間。
- (五) 安坑地區－區域行情價為每坪20萬至23萬元。
- (六) 大台北華城區－本區以透天別墅產品為主。大陸工程的「青山鎮」系列，每坪成交價約在45萬至50萬上下。

### 三、新莊市

新莊市位於台北縣西側，南邊大致以大漢溪與板橋市相望，西南與樹林市大致隔塔寮坑溪相鄰，西與桃園縣龜山鄉相鄰，北與泰山鄉、五股鄉相鄰，東與三重市相鄰。未來上新莊將有捷運站、運動公園及副都心3塊大的生活圈，其中新莊副都心都市計畫開發面積共100公頃，規劃成商業區、住宅區、公共設施用地，提供文化產業、文化媒體事業、大型商業進駐的高品質商業環境與居住環境，未來新莊副都心與新板橋車站特定區係縣府重點發展的兩大地區。而下新莊方面，過去因為聯外交通有些侷限，造成相當程度的封閉，未來將有捷運的貫穿，交通動線重新調整，整個生活動能也將有所調整。

表2-3-11 新莊市近五年預售市場推案規模概況表

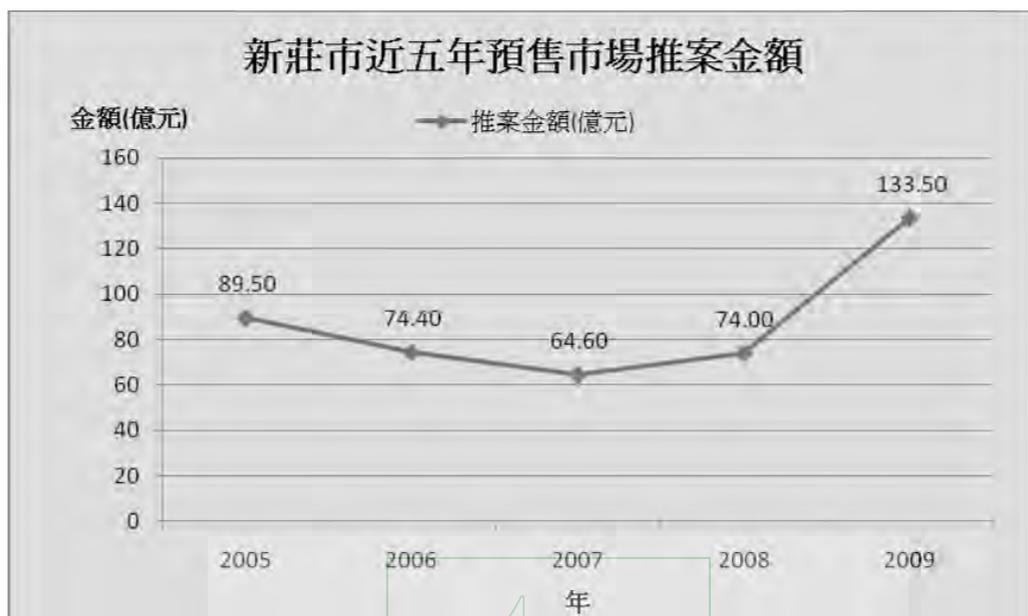
	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	8	12	9	5	10
可售戶數(戶)	1,367	902	602	751	917
推案金額(億元)	89.50	74.40	64.60	74.00	133.50
銷售率(%)	53.84	70.84	49.83	0.29	69.79
平均總價(萬元)	654.72	824.83	1,073.09	985.35	1,455.83

資料來源：惟馨週報。

由表2-3-11及圖2-3-9可看出，新莊市在近年以來在副都心等話題的帶動下，本區的房價有明顯的成長，近三年平均行情價漲幅為全台北縣第二名，平均總價也較去年漲近48%之多，超越1,400萬元，為近五年的新高點，且銷售率近70%，整體的推案金額於2005-2008年呈現溫和成長的型態後，2009年急拉的推案金額高達133億元，預售屋每坪市場行情於本年第二季為20.9萬元後，於第三季出現價量齊揚的多頭走勢。

新莊以「副都心重劃區」與「頭前重劃區」最具代表性。重點推案有鄉林建設的「鄉林淳風」、興富發建設的「新富都」，成交價約在每坪38萬至40萬元。

目前的新莊市為北縣升格為直轄市後交易最熱絡的區域，在2至3年建案陸續完工後，如果經濟基本面不變，區域的環境機能提升，加上公共建設陸續完成，未來新莊地區仍有繼續上漲的空間。



資料來源：惟馨週報。

圖2-3-9 新莊市近五年預售市場推案金額概況圖

#### 四、中和市

北縣較早開發的中和市，位在大台北西南側，與北側的永和市，通稱雙和地區。中和本身北以華中橋連接北市南區，東邊透過秀朗橋通往新店；西側緊鄰板橋、土城，屬交通要衝地段，北二高及東西向快速道路的開闢，更進一步提昇了中和交通地位，但也因為較早開發，土地面積僅20平方公里，還不到整個台北縣面積的1%，總人口數卻有40萬餘人，相對人口密度極高，生活機能發展成熟，為台北縣重要的房市推案地區之一，在捷運交通發展的帶動下，更是炒熱了本區近年來的房市。隨著南勢角周邊幾項指標大案陸續登場，讓本區的房價隨之漲聲四起。

指標案之一，捷運南勢角捷運共構案「南方之星」，開價站上每坪40萬元。另外，中和戲院舊址，「弘暉首富」開出每坪56萬元新高價。若再加上已規劃中的重劃區，如「華中橋西側區段徵收開發案」、「環狀線捷運中原站的工業用地區塊」及「國防管理學院舊址開發案」，使整個中和呈現全面性的發展。

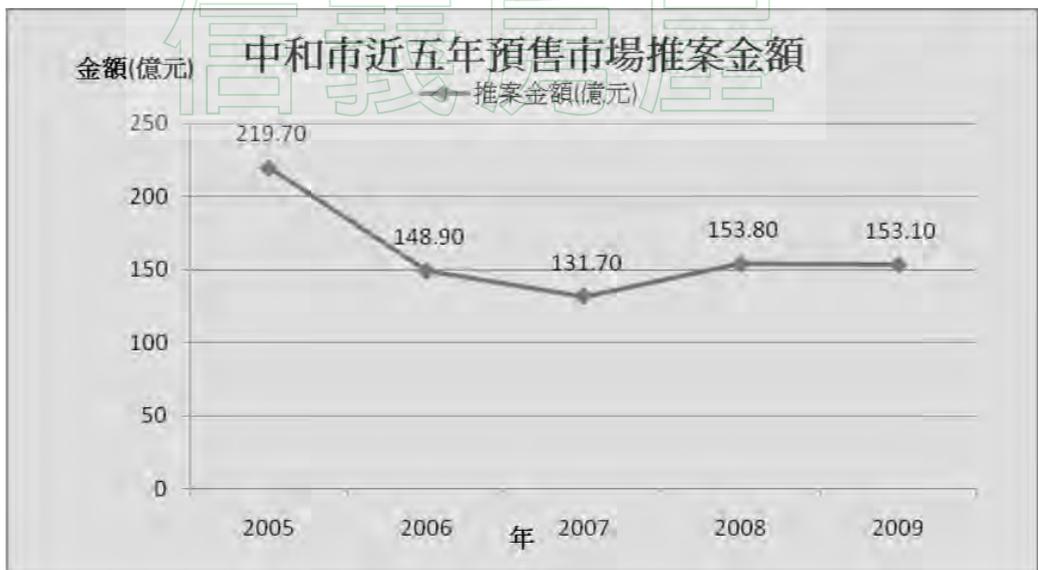
表2-3-12 中和市近五年預售市場推案規模概況表

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	16	10	14	11	13
可售戶數(戶)	3,229	2,162	1,375	1,329	1,139
推案金額(億元)	219.70	148.90	131.70	153.80	153.10
銷售率(%)	47.20	75.35	53.82	28.07	58.47
平均總價(萬元)	680.40	688.71	957.82	1,157.26	1,344.16

資料來源：惟馨週報。

由表2-3-12及圖2-3-10可看出，近五年來中和市的推案金額表現由2005年的近220億元，至2006年至2009年間，除2007年外，均維持在150億元上下，而中和市近兩年的推案量呈現持平的狀況，在預售屋價格行情的表現上維持在每坪26.2萬元至27.8萬元之間，以平均總價來觀察，中和市的平均總價呈現一路上升的趨勢，2009年相較於2005年最低平均總價，增幅高達1倍。

近期中和新建案大部分環繞在捷運站周邊，業者看好中和本身發展成熟，加上環狀線利多，目前平均開價已來到30~35萬/坪，而景安站共構案更是開出39萬/坪的高價，但以現在北市居高不下的房價來看，屬衛星城市的中和市，在捷運環狀線通車前，後市仍然看好。



資料來源：惟馨週報。

圖2-3-10 中和市近五年預售市場推案金額概況圖

## 五、淡水鎮

總面積約70.65平方公里的淡水鎮，位在淡水河下游北端，東有大屯山脈相鄰，隔個淡水河又與觀音山相望，河光山色渾然天成，總面積是北縣中排名前十，算是範圍頗大的行政區。淡水依山傍水的美景，渾然天成，自古就是台灣的八景之一。過去通商口岸的角色，讓淡水成為文化的匯集之地，台灣第一座西學就在淡水，淡江大學則是台灣第一座私立大學；有名的紅毛城，則是見證淡水歷史的最佳教材。就是因為淡水同時擁有美麗的景觀及豐富的人文風情，儘管在商業及航運業上逐漸沒落，但近年被觀光這項產業取而代之，觀光讓淡水之後的發展優於其他淡水河沿岸區域，也讓當地房市呈現特殊的樣貌。

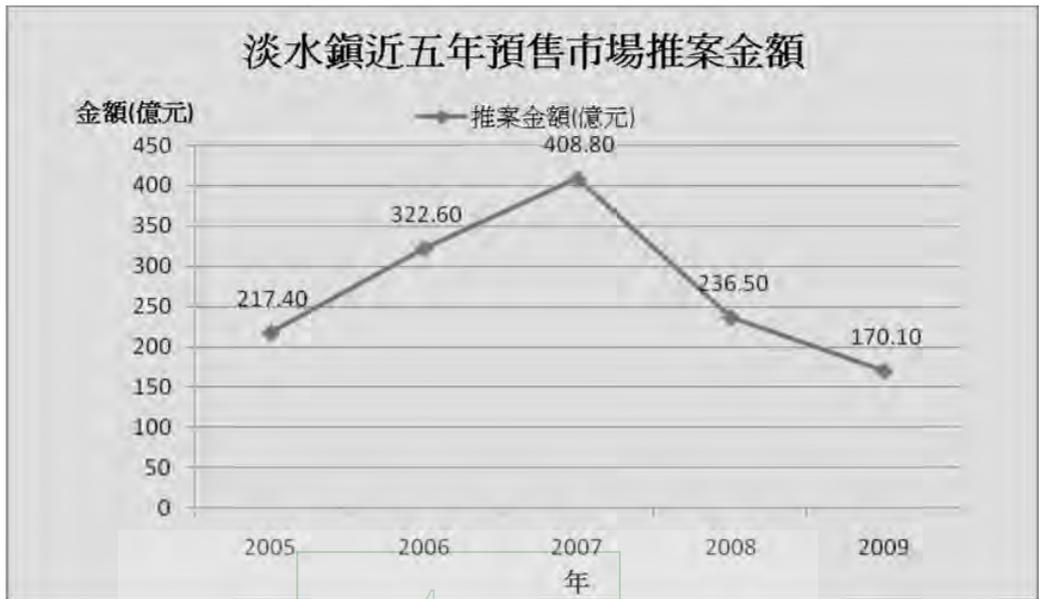
淡水房市以紅樹林以南房價較高，因為多具景觀及捷運等條件，區外客層較多，平均行情價在每坪24萬元至35萬元，而紅樹林以北的地區房市則是在地客支撐，平均單價約在每坪12萬至16萬元之間不等，短期內難有上漲空間，但若等到像「淡江大橋」、「北側快速道路」等交通建設啟動，則紅樹林以北的區域就會有補漲空間。

表2-3-13 淡水鎮近五年預售市場推案規模概況表

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
推案個數(個)	17	20	22	13	10
可售戶數(戶)	4,011	4,179	4,419	2,027	1,516
推案金額(億元)	217.40	322.60	408.80	236.50	170.10
銷售率(%)	62.90	54.68	20.73	24.67	41.69
平均總價(萬元)	542.01	771.96	925.10	1,166.75	1,122.03

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

由表2-3-13及圖2-3-11可看出，淡水鎮2009年的推案金額為近五年的新低，整體推案金額為170億元，較2008年減少約28%的推案金額，且銷售率的表現方面，也不是相當理想，但就平均總價在2008年後打破1千1百萬元以上後，在2009年亦維持在相同的水平。其因為政府主導，斥資三百億新台幣的淡海新市鎮，發展初期可說是備受各界寄予厚望，但從前幾年的實際運作來看，其實不如預期的好。但未來如果加上已確定的淡水輕軌捷運、芝投公路計畫、淡水河北側沿河平面快速道路與淡江大橋等計劃能真正落實，再受北市房價高漲所產生替代效果，未來也仍有後市可期。



資料來源：惟馨週報。

圖2-3-11 淡水鎮近五年預售市場推案金額概況圖

## 基隆市

基隆市在行政區域劃分共分為七個區，即仁愛區、信義區、中正區、中山區、安樂區、暖暖區及七堵區，其中七堵區面積最大，占有基隆市面積42.38%，仁愛區最小。基隆市區內各地人口成長隨都市發展程度不一呈兩極化現象，人口集結分佈亦不平均，就基隆市各區而言，基隆市安樂區人數最多，其次是中正區，逐次分別為七堵區、七堵區、中山區、信義區、仁愛區及暖暖區。而仁愛區為基隆市密度最高的區域。

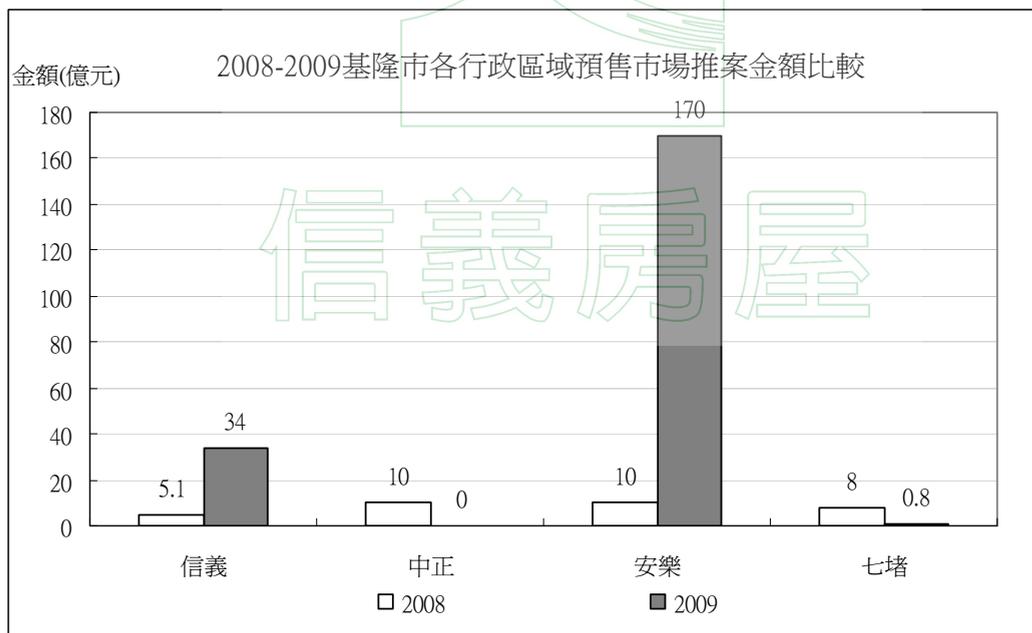
根據表2-3-14及圖2-3-12可知，近兩年的基隆市預售推案規模表現，可售戶數及推案金額較2008年成長許多，2009年以安樂區單區的推案量為最高，但可惜的是銷售率掛零，建商推案因景氣不明，暫停銷售。就整體而言，2009年基隆市的信義區的表現比2008年好很多，可售戶數成長3倍、推案金額成長5.6倍、銷售率增加22%、平均總價漲65%，信義區仍是基隆市房產的重點區域。然而未來控制推案量為信義區房市發展之關鍵，以免此區房市發展產生供過於求，房市行情則有待考驗。今年的兩大指標案，分別是市區「顏家陋園」舊址改建的「信義君悅」及暖暖麗寶指標案「台北Fun House」。

另外，2009年的基隆利多消息，即為11月時蕭萬長副總統在一項「北台灣區域發展推動年會」的場合中宣示，政府一定會推動捷運延伸至基隆的建設，這是一個對基隆房地產具正面影響的消息。

表2-3-14 2008~2009年基隆市預售市場推案規模概況表

年度	推案個數(個)		可售戶數(戶)		推案金額(億元)		銷售率(%)		平均總價(萬元)	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
信義	2	3	158	39	34.00	5.1	55.70	33.33	2,151.90	1,307.69
中正	—	2	—	188	—	10	—	54.26	—	531.91
安樂	1	1	1,800	66	170.00	10	0.00	50	944.44	1,515.15
七堵	1	1	12	21	0.80	8	0.00	28.57	666.67	3,809.52
合計	4	7	1,970	314	204.8	33.1	4.47	49.04	1,039.59	1,054.14

資料來源：惟馨週報。



資料來源：惟馨週報。

圖2-3-12 2008~2009年基隆市各行政區預售市場推案金額概況圖

## 一、仁愛區

仁愛區位於基隆市之中心地帶，商業繁盛，且人口稠密，人口密度為基隆市最高的區域，而縱貫鐵路及公路皆以此為起點，轄內總面積僅4.23平方公里，為基隆全市面積最小的行政區，總人口數約50,309人。因本區較早開發，故在區域成熟期中，區內可建用地較其他區域來的稀少許多，也因此，歷年來仁愛區每年推案個數寥寥可數，甚至平均來說一年不到一個新推案，也因其商業氣息濃厚的特色下，其市中心商業區可供開發的土地更顯得珍貴許多。

因土地開發較早，使得現今較無多餘的空地可供開發使用，空間發展在受到限制之下，近兩年已無預售案出現在仁愛區。使得原本歷年推案量皆不多，業者為了避免產生互相殺價競爭的情形之下，短期內應不會再有大量之推案出現。

而在基隆市政府的推動下，如促進商業繁榮的市中心後續發展的方向，為了讓民眾多多參與其都市更新計畫，市政府規劃減少公設面積，增加商業面積，並放寬容積率由240%提升至300%，為地處成熟時期的老舊商業區注入新契機。而仁愛區之住宅區位市中心精華區原沉寂已久，但空間較為狹隘的仁愛區，短期內應該較難有其他案進駐，然而，雖預售市場不太可能再有新案加入，但未來受惠於基隆都市更新案，整合該區特有的廟口小吃所產生之關聯效果，對於區域的房價有正面的幫助。

## 二、信義區

118

信義區位於基隆市之中心，地勢東西寬而南北稍狹，並緊鄰著基隆最繁榮熱鬧的仁愛區與中正區，轄內總面積約10.67平方公里，總人口數約51,123人左右。而信義區向來為人文薈萃的地方，並有多處風景優美的景點，如中正公園、槓子寮砲台及深澳坑砲台等均是假日郊遊踏青的好去處。然而，因信義區對外交通要道並不是十分方便，故未受惠國道建設的情形下，其房市發展自然而然地受到不小的限制，故信義區聯外交通條件是影響此區房市發展主要因素。

信義區在擁有全基隆最大的深澳坑重劃區情形之下，依然是基隆房市的耀眼新星，該重劃區近年來推案頻率之高，是其他行政區難以望其項背的。

根據表2-3-14及圖2-3-12統計資料，2009年信義區預售市場可售戶數為2008年的4倍，大幅增加119戶，銷售金額亦為2008年的6.7倍，增加約29億元，銷售率也成長約22%，平均總價也大幅上漲約65%，2009年的信義區在基隆市的預售市場表現成績相當不錯。但如同仁愛區的房市發展狀態，因信義區發展已屬於成熟階段，故其區內的可供開發建地顯得較少，而近來信義區房市的推案重心大多集中落在全基隆規模最大重劃區－深澳坑重劃區內。在政府容積率管制下，深澳坑五期重劃區內幾乎清一色屬於透天住宅的房屋規格，與其他行政區多規劃為大樓產品有所差異。

### 三、中正區

中正區位居基隆港的東面，背山面海，東鄰信義區，南與仁愛區相接，此區亦是基隆市的精華地區，為一已定型之工商型態社區，面積約10平方公里，人口數約57,443人，區內商店、住屋均在在不少。另外，可開發土地不易取得，房市業者若有新推案也只得將原老舊社區之住宅整合更新後推出，以克服建地之不足。而此區不但是海運要區，亦是北部漁業中心、造船中心，居民職業亦多從事與此相關之職業。交通以公路為主，四通八達甚為便利，濱海公路是中正區主要對外道路。

根據表2-3-14及圖2-3-12統計資料，2009年中正區預售市場沒有推案成績，其狀況與信義區類似，因可供開發建地缺少，而郊區山坡地又地處偏遠，無法獲得建商的青睞，因此近年來此區亦幾無新個案推出，近年推案量大多屬於舊屋重建之規劃。另外，對於僅十平方公里面積的中正區來說，郊區與市區的房市發展懸殊，一離開區中心則房價明顯與熱鬧地帶有所差異，二者情況對照下，確實可觀察出此區房市存在著發展不對稱的狀態，主因為土地缺乏開發不易。根據基隆市地政局統計資料指出，中正區買賣案件以中古屋為主，住宅區多分布於中正路、新豐街、祥豐街一帶，商業區則集中於中正路、義一路沿線附近；至於新成屋及預售屋部分，則以此區接連至信義區深澳坑五期重劃區接壤附近一帶較為活絡。腹地不足及市區內道路狹窄一直中正區房市發展最大的阻力，2009年「國立海洋科技博物館」動工，在2012年完工之後，中正區附近的店面行情應可受惠於觀光旅遊熱潮，使此區房價有上漲空間。

#### 四、中山區

中山區位於基隆市西北部，東傍基隆內港，南接仁愛區，北面臨海，沿港均為碼頭地帶，港埠設備集中建設於此，聯外交通則有基隆港西側聯外道，可直接連通高速公路，交通尚稱便捷，而因其擁有著外木山漁港，漁產豐富、海釣盛行，且此區可眺望海景，頗具觀光資源。中山區總人口和轄內總面積與中正區相似，人口數約52,284人，總面積僅10.52平方公里，人口密度較中正區稍高。

中山區雖然轄內總面積和人口數與中正區相當，但二者地理環境卻大不相同，中山區因非屬市中心的精華地帶，故歷年來預售市場的推案自然地十分稀少，從2001年至2004年，期間長達四年皆無推案可見，直至2005年才有一個新案推出。而2005年至2006年，中山區預售市場可售戶數總合將近1,000戶，該期間為基隆市預售市場可售戶數之冠，然而，受到供給擠壓的狀況，2007年中山區推案量僅剩72戶，可銷售金額跌落至3.5億元，較2006年下滑了近75%左右，可顯示2007年中山區在供過於求的情形之下，推案去化並不是很順利。在此情況下，近兩年的中山區也無預售市場的推案推出。然而因基隆市本身交通條件不便捷等因素，在北二高大竿林交流道以北之西岸聯外道路完工通車後，中山區聯外道路不需再借道市區，雖可稍微提升交通性，舒緩此區民眾交通不利之因素，然而此區發展本身條件不如中正區，且相對位置更屬於封閉型，較難吸引區外客源來此區購屋，雖本區尚有空地正準備籌建，預估未來推案應以吸引區域型客戶，量方面應不至於會有前些年的大量出現。

根據基隆市地政局統計資料指出，中山區住宅區地帶，近年因受銀行低利率等利多因素影響，帶動周邊房市略有上揚。至於商業區部分因此區商圈建物密集老舊，街道狹窄且腹地太小，區位發展已趨飽和，致商業區交易量清淡，整體而言商業區地價屬於持平之狀況。

#### 五、安樂區

安樂區位於基隆市之西北部，人口密集於尖端，境內除安一路附近為平地外，其他大都為丘陵地帶，轄內總面積約18平方公里，總人口數約85,316人，為全基隆市人口數最多的行政區。因對外交通有北二高與大竿林兩個通道，30分鐘的車程即可進入大台北地區，故在此受惠於國道建設情形之下，

成了安樂區房市穩定發展的重要背景。然此區公共設施完善，除政府投資興建的道路外，尚有學校、超級市場、運動公園、停車場、電信局、郵局、醫院等設施，因此使得安樂區逐漸由早年的農工型態蛻變為住宅型態。然而，安樂區可供開發的丘陵地甚多，目前建築工地之多居全市之冠，未來房市發展頗具潛力。

根據表2-3-14及圖2-3-12統計資料顯示，由2008年的推案量為10億元以及66戶，2009年建商在本區大舉推量，推案金額為170億元、可售戶數1,800戶，創下2009年基隆市推案規模最大的一區，但銷售率為零。雖2009年處於量縮的狀態，但安樂區在2009年推案量為基隆市七大行政區最多的區域，其原因一方面是本區有北二高基金及大竿林交流道設置，且有長庚醫院基隆分院的設立，另方面則是大武崙工業區的消費人口支撐。因此推案集中區，大致就分為交流道周邊及大武崙地區兩大部分，故近年安樂區房市處於穩定發展的階段。在安樂區房市的產品規劃上，除了少數個案為大樓公寓型態，其他新案大多屬於以住宅型為主流的透天產品，產品規劃方面較其他各區稍有特色。然而經過這幾年因交通建設而興起的發展現況，本區房市也出現類似深澳坑重劃區之情形，也就是房市發展又趨飽和之跡象，近年推案愈來愈少。另外，安樂區的大武崙地區則是持續有推案，但實際去化也已不如區域房市發展初期來得順利，主要原因為銷售狀況並無法如開發商預期，吸引夠多的區域外客源，故未來此區推案發展應以區域內客源為主，房價部份則應會略有所調整。

根據基隆市地政局統計資料指出，安樂區住宅區部分，就如同先前所介紹的，在「交通便利」及「生活機能完善」之條件，並受大環境房地產景氣上漲影響，使其房屋成交量增加，成交金額亦屬穩定成長之情形。以交易分布情形分析，買賣成交地區以基金一路大武崙地區、基金三路大武崙重劃區，以及樂利三街國家新城地區為大宗，足以顯示其交通地理優勢。此外，建商在大武崙重劃區之推案已部分銷售完畢，基金一路大武崙地區目前也有集合式住宅推案，惟本推案情形仍有待觀察。商業區方面，交易則以二樓以上房屋為主，而一樓店面在屋主惜售心態下，出售案件少，交易量有限，而買賣交易價格微幅成長。工業區部分，安樂區工業區土地面積少，集中於大武崙工業區一帶，受到萬瑞快速道路通車之正面因素，吸引部分公司到此設廠，惟工業區面積不大，能容納之公司數量有限，成交量不多，而成交價格有上揚趨勢。

## 六、暖暖區

暖暖區位置於基隆市南面，東與台北縣瑞芳鎮交界，西連七堵區，南與平溪鄉十分寮接壤，北與本市仁愛區毗鄰，轄內總面積約22.82平方公里，總人口數約38,422人。近年來由於市地重劃房屋日增，耕地面積逐年減少，區內僅有少數地區尚有蔬果種植，原來興盛煤礦產業，由於煤層遞減，礦場逐漸關閉，目前皆已停產，故此區發展逐漸從農工業轉型為住宅型態。而暖暖區因其四面環山，基隆河、東勢溪，兩溪蜿蜒流經其間，山水自然景觀眾多，近年來吸引大量外地遊客湧入，若市府能拓展觀光景點的市政建設，安樂區將成為基隆市休閒與居住的好地方。而此區交通頗稱便利，除原有之鐵公路交通網外，碇內地區外環道路即將完工通車，暖暖苗圃至七堵區之山區道路亦已通車，進出方便，由水源橋上高速公路需時只要5分鐘左右，現計劃興建中之萬瑞公路及基福公路開闢後，暖暖區交通定會更加便利，此亦為人口增加的主要誘因，對未來暖暖區房市發展有正面因素之影響。

往年屢受基隆河氾濫而成災的暖暖區，房市發展長年呈現停滯狀態。但受惠於基隆河整治工程，讓上述的問題得到控制與解決，才使得長年房市低迷的暖暖區，再現發展契機。但目前暖暖區房市發展的主要窒礙點，在於雖然交通便利但其建設大多落在暖暖區西側的八堵地區，對於東側的暖暖地區來說，依然存在著交通便利性的缺陷，故對於其他行政區居民或是大台北地區的通勤族來說，鮮少有人擁有著強烈需求來暖暖區購屋置產，依以上觀點來看，區內新案依然以境內居民為主要銷售對象。展望未來暖暖區房市發展，若能均衡此區發展狀態，可望帶動整體房市發展，例如交通性欠佳的暖暖地區，在基隆近年動作頻頻的麗寶機構，也有大手筆開發動作，預計推出先建後售，推案量達600戶之大案，今年的另一指標案即為暖暖麗寶的「台北Fun House」。

根據基隆市地政局統計資料指出，暖暖區住宅區部分，因受低利率貸款續撥及物價、原料上漲等影響，致購屋保值效應，換屋者略微增加，不動產市場交易量略增趨勢。而區內暖暖親水公園啟用以來，提升附近居民生活品質並增加休閒去處，建商陸續推出新成屋，也結合了周邊綠地設施，帶動了暖暖區房市附近買氣。成屋方面成交案件多為重劃區內及源遠路周邊一帶，多屬管理完善、生活機能優越之社區型住宅以及微量老舊公寓，經市場調查買賣、拍賣價格微幅上揚，故住宅區地價呈現微漲之情形。而暖暖到瑞芳段之萬瑞快速道路的通車後，對本區房市具有正面影響。

## 七、七堵區

本區位於基隆市西南郊區，東與本市暖暖區為鄰，北交本市安樂區，西、南二方與台北縣汐止鎮毗鄰，是基隆市最西端的行政區，故其房市發展屬於市郊地帶為主。而七堵區轄內總面積約56.26平方公里，為基隆市七行政區面積最大者，占有基隆市總面積42.78%，對照仁愛區、信義區等開發地缺乏之情形下，對於建商推案來說，暖暖區的土地就顯得相對充裕許多的狀態，人口數在55,187人左右。主要交通道路有台五線貫穿此區中心，北通基隆、南聯汐止，其他輔助道路四通八達，尚稱便利。區內有泰安瀑布等原始風味的自然風景區，亦是基隆市民與大台北地區休憩、觀光之好處所。

根據表2-3-14及圖2-3-12統計資料顯示，2009年七堵區預售市場總銷售金額為0.8億元，可售戶數為12戶，為2009年有預售推案中最小規模的一區，且相較2008年的8億元的推案金額、可售戶數21戶來看，推案規模是大幅度地縮減許多。過往基隆河不時傳出氾濫成災的現象，致使七堵區亦屢受到其池魚之殃，然而隨著基隆河整治工程結束過後，七堵區水患之情形已無所見，其正面效果亦直接反應於近來的房價上。有著最接近台北市之交通便捷條件的七堵區，再加上本區是為北部一重要工業區帶，因此即使往年受水災頻傳的因素致使房市呈現低迷狀態，但改善此區不利因素後，有著優渥的地理條件之七堵區，雖2009年預售市場縮減許多，但現今供給去化順利，且可供開發建地的資源眾多，預估即使推案量較平穩，但也會受惠於基隆連接大台北地區的最佳位置，未來房價水準依舊看好。

根據基隆市地政局統計資料指出，七堵區住宅區部分，因區中心受周邊商圈建物密集老舊影響，街道狹窄且腹地太小，成交量少，成交量皆集中於百福社區及臨七堵市區周圍居多，成交行情以生活便利、區段條件佳及交通便利區域者尤佳，尤其以建物較新者，成交行情較好。另百福公園游泳池興建已快完成，使百福社區居民有新休閒設施，相對鄰近地區環境更優質，而東西向快速道路工程進度陸續完工及大埔瑪陵系統交流道已完成通車，將使七堵區交通更為便利，亦將七堵區塑造成大台北地區民眾另一塊發展的新天地。另外，商業區方面成交案例少，加上商圈周邊建物密集老舊影響，街道狹窄且腹地太小，建商又無較亮眼大型開發案推出，無法帶動買氣，商業區交易量僅有零星成交。