

## 第三章 新北市及基隆市代銷市場分析

黃嘉興<sup>1</sup>

### 新北市

原名台北縣的「新北市」，因受惠於直轄市升格的利多影響，獲得中央政府補助的統籌分配款從2009年的27,548百萬元，增加至2010年的28,695百萬元，2011年的統籌分配款則減少為22,621百萬元。雖然2011年分配到的統籌分配款大幅減少，但若加計一般性補助款之後，則由2010年的38,695百萬元增加至2011年的44,039百萬元，多了5,344百萬元，增加率為0.14。由於公共建設與社會福利經費大幅增加，生活環境與生活機能也可望提升，使得新北市房地產價值持續看漲，讓新北市更具有居住的吸引力。而在2010年年底的直轄市長改選之後，當選新北市首任市長的朱立倫將以捷運三環三線政見為施政主軸，全力推動捷運萬大樹林線、三鶯線、民生汐止線、安坑線及淡海輕軌，打造大台北一小時交通網，對於新北市未來的房地產市場已產生一定程度的加值效應。

此外，由於台北市內的購屋壓力愈來愈高，再加上新北市交通建設的逐步到位，近幾年來，大台北都會區住宅市場的外溢效應更加明顯，已出現每年一萬多人的外移跡象，新北市的林口、三峽、新店、淡水、中和與新莊地區，成為外溢效應的主要受惠區域。根據信義房屋統計，2009年全台灣「家戶購屋比」，新北市排名第3，家戶購屋比達7.76%，在考慮工作機會的因素下，「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，新北市的房地產價格低了許多，在台北市上班工作者，如果選擇居住新北市，不僅每坪房價較低，但也能享有直轄市居民的社會福利，新北市既然已成為直轄市，更能吸引台北市上班工作者來定居。

<sup>1</sup> 原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，港口發展不僅牽動著基隆市產業活動，亦影響著都市景觀。基隆市境內土地有百分之九十五為丘嶺地，東、西、南三面環山與鄰近縣市相鄰，在行政區域劃分方面，共分為中正區、信義區、仁愛區、中山區、安樂區、暖暖區與七堵區等七個行政區，其中七堵區面積最大，占有全市面積42.38%。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，故基隆市特有的天氣型態亦緊緊牽連著區內的產業與房市發展。

基隆市緊鄰大台北都會區，而基隆港為台灣的第二大國際商港，亦為台灣地區北部之重要進出門戶，工商經濟活動發達。自國道一號中山高速公路與及國道三號福爾摩沙高速公路相繼開通之後，拉近了基隆與台北市、新北市的距離，使得基隆市的房市發展與大台北都會區具備極高的依存關係。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

#### 一、新北市

由表2-1-5可知，2010年新北市新推建案市場呈現量價雙漲的結構，價格漲幅逐漸趨緩，推案金額為2,585億元，較去年成長61.06%，佔全國六大都會區的28%，全年規模略少於台北市，居第二名。推案金額於第一、二季時維

持在五百億上下的量體，到第三、四季時直衝八百億左右。在30天銷售率方面，則較去年增加5.11%，於第一季的15.7%，至第三季時攀升至最高點，來到27.09%，後回至24.73%，全年平均銷售率為21.26%。2010年新北市可能成交價格較2009年的漲幅為14.45%，平均每坪漲近三萬元之多，價格一路扶搖直上。議價空間僅增加近一個百分點，第一季至第三季的議價空間均維持在16%~17%左右，第四季時才放大至19.83%，平均議價空間為17.71%。從30天成交量指數觀察，亦可發現後半年的表現遠優於上半年，全年平均成交量指數為211.5，較去年增加90.46%。若從各地區的表現來看，則以新莊的推案規模為最大，約佔新北市整體的26%，其次為新店，而2009年推案量最大的板橋地區，在今年價量齊漲的狀況下，表現反而相形失色。

整體而言，新北市因受到北市豪宅效應的影響，在加上房價與北市仍有相當大的落差，以及新莊副都心的題材發酵，南港、內湖的價格飆漲等，把自住客外推至汐止、三重、蘆洲、新莊等平價地區，使得新北市的房市仍有不錯的價量表現，而新莊更以近三年平均單價漲幅達78%，單價漲幅位居北台灣的榜首，全新北市近三年的平均單價漲幅亦高達30%。

新北市在升格為直轄市之後，在各項預算、經費、資源等方面，已漸漸能與台北市平起平坐，預期在公共建設與都市發展上也將能有大幅度的改善與提升，也因此使得新北市在近二年的房價、地價都有亮眼的表現。

由圖2-3-1可看出，新北市在2007年每坪單價直逼22萬元，2008年每坪單價更衝破22萬來到22.4萬元，雖然2009年時卻略為回跌盤整，平均每坪單價為21.6萬元，但在2010時受到房市熱潮的影響，價格一路飆漲至每坪27.7萬元的行情價格，較2009年每坪增加6.1萬元。整體而言，前三年平均房價維持在每坪22萬元以上的水準，但板橋及副都心新莊等地持續飆漲的房價，亦成為新北市民之痛，漸成為執政者所需積極面對的重要課題。



圖2-3-1 新北近十年預售市場行情走勢圖

資料來源：惟馨周報。

根據表2-3-1可觀察出近三年新北市各行政區單價漲幅排行，前三名房價漲幅的區域依續新莊78%、泰山的70%及蘆洲的54%，概因便捷的交通網絡使得這些地區的房價漲幅驚人，2009年奪下新北市房價漲幅排行榜第一名的八里，在台64線八里新店快速道路全線通車的帶動之下，吸引不少外地客源，2007年至2009年第三季為止的八里的漲幅為16.67%。而2009年排名第二的新莊，持續驚人的漲聲不斷，一舉拿下2008至2010年的平均單價漲幅的榜首，且新莊的2010年房價排名也僅次於永和，來到39萬元/坪。2008年至2010年這三年中，新北市平均的單價漲幅為30%，從八里的2%到新莊的78%不等，平均每坪單價，於前兩年約為21萬元左右至今年的每坪27.7萬元，漲幅約為三成。

由表2-3-2及圖2-3-2可看出在新北市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逐年下滑至2009年，2010年的新北市的預售市場再度回復生氣，推案金額較2009年上漲69%。另外，就銷售率而言，相較於2006年銷售率達到高點後，因受制於市場餘屋的增加壓力，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，也隨即在2010年的預售市場有好表現，銷售率創五年的新高為64%，平均總價則受到需求增加的帶動下，呈現一路走揚的趨勢，2010年的平均總價已突破20萬元大關，相較於去年上漲約五成。

表2-3-1 新北市近三年預售市場行情一覽表（單位：萬元/坪）

區域	2008年房價 (萬元/坪)	2009年房價 (萬元/坪)	2010年房價 (萬元/坪)	2008~2010 年漲幅	漲幅 排名	2010年 房價排名
新莊	21.9	25.6	39.0	78%	1	2
泰山	17.1	17.0	29.0	70%	2	8
蘆洲	21.0	22.0	32.3	54%	3	6
林口	15.5	15.9	21.7	40%	4	14
三重	26.2	26.6	34.9	33%	5	3
永和	35.1	35.4	46.4	32%	6	1
板橋	25.4	28.7	32.9	30%	7	5
淡水	18.1	17.4	23.4	29%	8	11
深坑	18.3	16.5	23.0	26%	9	12
三峽	14.9	14.0	22.3	50%	10	13
中和	26.2	27.2	31.4	20%	11	7
汐止	21.4	20.0	25.5	19%	12	9
土城	21.8	22.9	24.7	13%	13	10
樹林	17.1	17.3	18.4	8%	14	15
新店	32.3	31.9	34.5	7%	15	4
鶯歌	12.6	12.3	13.0	3%	16	17
八里	17.5	17.0	17.8	2%	17	16
北縣均價	21.3	21.6	27.7	30%	—	—

資料來源：住展雜誌

表2-3-2 新北市近五年預售市場推案規模概況表

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數（個）	174	182	134	79	100
可售戶數（戶）	21,986	23,945	15,915	8,185	9,174
推案金額（億元）	1,950.50	2,558.80	2,059.80	1,135.90	1,921.70
銷售率（%）	61.26	44.62	30.73	58.00	64.48
平均總價（萬元）	887.16	1,068.62	1,294.25	1,387.78	2,094.72

資料來源：惟馨周報

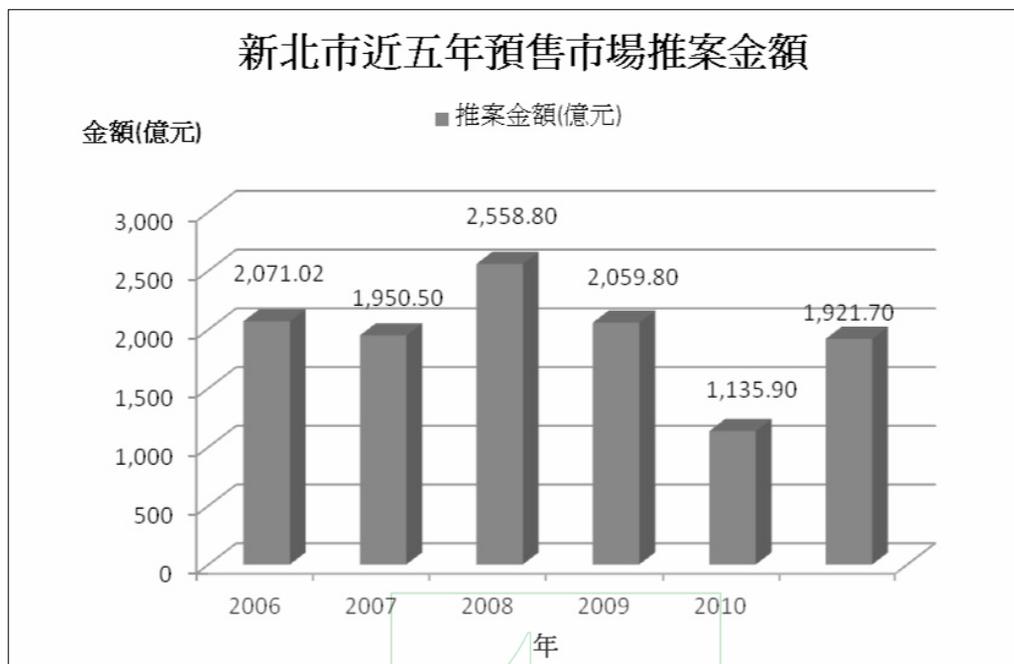


圖2-3-2 新北市近五年預售市場推案金額概況圖

資料來源：惟馨周報。

表2-3-3 2010年新北市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	4	266	93	79.32	3,496.24
汐止	11	1,070	204.3	45.42	1,909.35
新店	12	1,514	374.2	62.95	2,471.60
永和	3	206	53.6	78.16	2,601.94
中和	3	177	20.5	96.61	1,158.19
土城	2	160	17	77.5	1,062.50
三峽	4	964	142	43.88	1,473.03
樹林	3	461	37.2	48.59	806.94
鶯歌	1	16	4	37.5	2,500.00
三重	4	428	70	95.09	1,635.51
新莊	22	1,748	502	81.46	2,871.85
泰山	2	115	22	74.78	1,913.04
林口	20	921	211.2	71.34	2,293.16
淡水	9	1,128	170.7	51.6	1,513.30
合計	100	9,174	1,921.70	64.48	2,094.72

資料來源：惟馨周報。

由表2-3-3及圖2-3-3可看出，比較2009年與2010年整體新北市預售市場推案規模，僅板橋、中和這兩個地區的推案量上都較前一年減少，板橋減少近六成；中和地區減少132.6億元的預售推案，減少約87%，概可能因此兩個地區將餘屋出清之故，但其銷售率的成績斐然。至於蘆洲、八里地區，在2010年時便呈現無預售推案的情形，而深坑及五股則是近兩年都無推案，鶯歌地區則是在睽違一年後，於今年有新案推出。2010年較2009年推案增幅的前三名，分別是樹林、汐止及新莊地區，其推案漲幅分別為431%、386%及276%，重劃區仍是未來新北市房市的重要指標。

受到台北居大不易的新移民潮推擠，使得新北市在平均總價上也都逐年向上拉高，每坪單價也不斷上漲，呈現價量齊揚的態式，不斷被推高的房價，是新北市民繼台北市民難以承受之重後的縮影，根據住展雜誌2010年的統計資料顯示，新北市的購屋痛苦指數為前三名，依序為永和、板橋及新店，購屋痛苦指數分別為15.7年、15.2年及13.7年，其中板橋的增加幅度最大，而且整體區域的銷售率在2008年達到近五年的谷底後逆勢反增，所以未來的新北市不動產表現仍是備受期待，是以步上台北市的姿態運行。

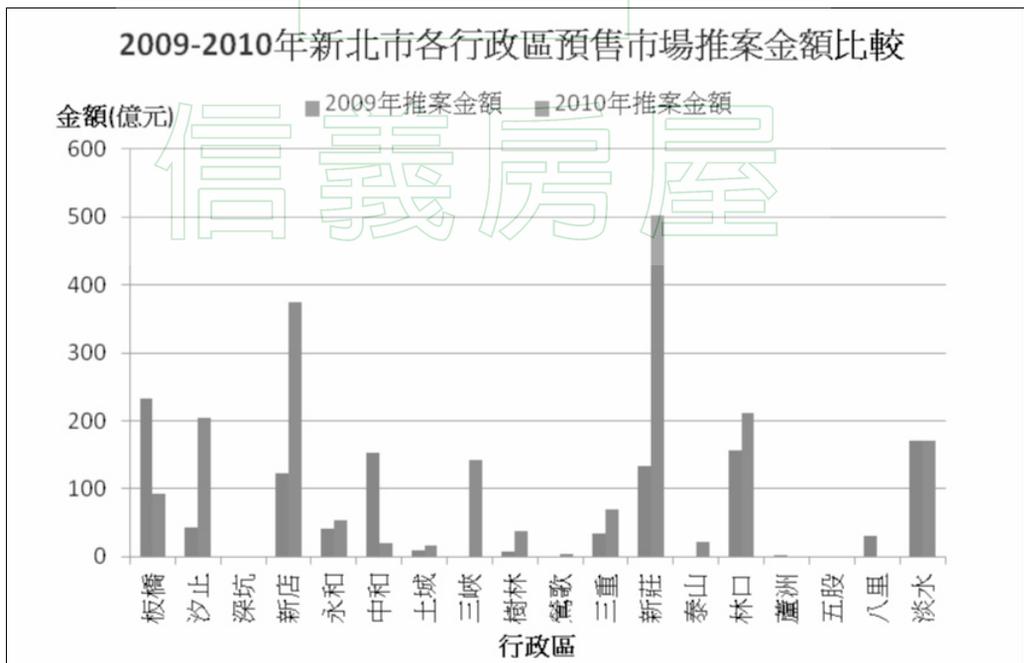


圖2-3-3 2009~2010年新北市各行政區預售市場推案金額比較

資料來源：惟馨周報。



## 二、基隆市

根據內政部統計資料，台灣地區房屋買賣移轉件數自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件數遽降，而基隆市房屋買賣移轉件數的衰退程度遠遠高於台灣地區，而今年2009年房市的春天稍稍好轉，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件數的情形來看，整體表現呈現倒V字型，2005年達高峰，房屋買賣移轉件數為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件數皆呈現等比級數的下滑狀態，平均每年降幅約10%。2008年的移轉件數為6,352件，較2005年的新高點下滑幅度達28%，而2009年則來到6,746件，繼連續銳減的買賣件數後，於今年首度翻升，較去年增加6.2%，然而在全台房市熱潮之下，基隆房市在交易熱度方面較其他縣市來得稍微溫和一些。

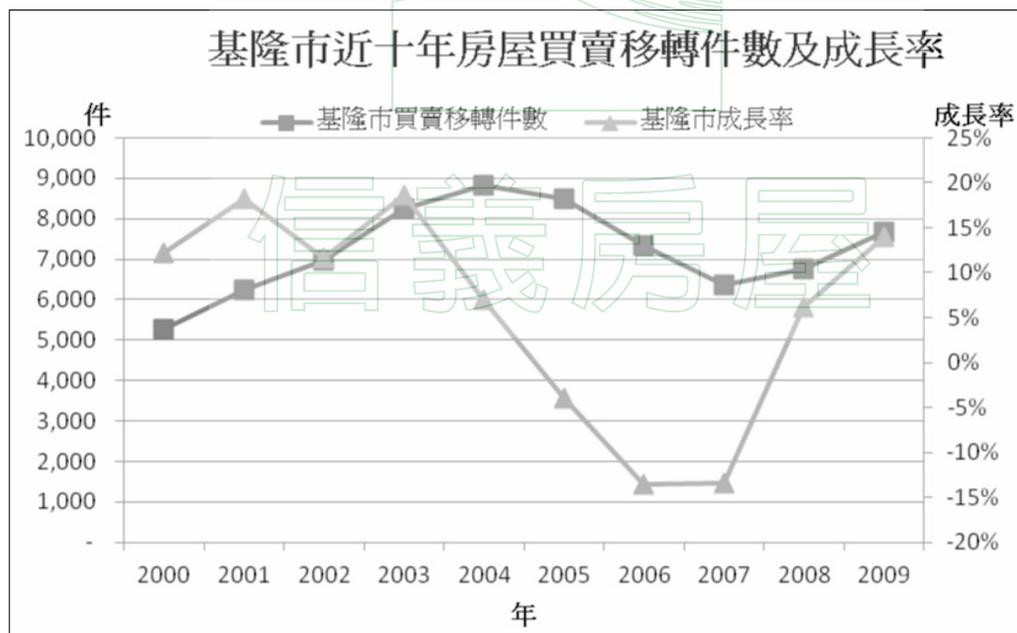


圖2-3-4基隆市近十年房屋買賣移轉件數及成長率

資料來源：內政部統計處、信義房屋不動產企劃研究室。

基隆市的地理位置與新北市相鄰，因地處大台北都會區的外圍區，且工作機會較台北地區少，房地產發展較不受到建商之青睞，但也因為距離北市不算遠，加上房價低廉，又有高速公路的助益，近幾年來，基隆地區開始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今年推出。而日前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。

從表2-3-4可以發現，2010年基隆地區新推建案市場的推案個數有7件，總銷金額為315.2億元，無論是推案個數、可售戶數、推案金額、銷售率及平均總價不僅較去年增色不少，且預售市場的規模亦為近五年來的最大。相對於2009年的推案量大但銷售率不佳的情況，2010年的銷售率接近76%，而推案金額亦較2009年增加53%，平均總價漲幅為20%。

圖2-3-5顯示，基隆市近五年來代銷市場新增供給的趨勢，表示出建商在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，新推案供給量大幅度縮減46.25%，而2009年在「愛臺十二建設都市更新推動計畫」中被選定基隆市和平島東南側水岸及基隆火車站暨西二西三碼頭兩處，優先推動更新地區辦理招商作業，預估總投資金額為131億元。受到利多因素的帶動，2009年基隆市的總體推案金額來到近五年來的新高，總推案金額為275.65億元，較2008年成長152%，但銷售率僅4.5%不到。而2010年建商再度推出大案，由於新成屋的推案金額下滑，跌幅為去年的83%，使得基隆市整體房市表現，僅較去年成長約19%，但在整個大台北地區推擠的效應下，基隆市的房市仍是可期的，未來的銷售率視為觀察的重點之一。

表2-3-4 基隆市近五年預售市場推案規模概況表

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	15	6	7	4	7
可售戶數(戶)	1,280	434	314	1,970	2,524
推案金額(億元)	104.20	27.20	33.10	204.80	315.2
銷售率(%)	0.46	47.24	49.04	4.47	75.99
平均總價(萬元)	814.06	626.73	1,054.14	1,039.59	1,039.59

資料來源：惟馨周報。



表2-3-5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，雖然基隆房市隨之增溫，但與大台北都會區近年房市漲幅相較則顯得較不足，隨著2010年全球股市升溫，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，推案量為近五年的新高，預售屋及新成屋的推案金額達326.7億元，較去年增加約19%，其中預售屋較去年成長約54%，然新成屋市場則呈現下滑的現象，跌幅約為83%，為近五年來基隆市的最低紀錄。

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，2010年基隆地區預售市場更是一舉突破三百億元的推案，來到315.2億元，為近五年來的新高推案量。

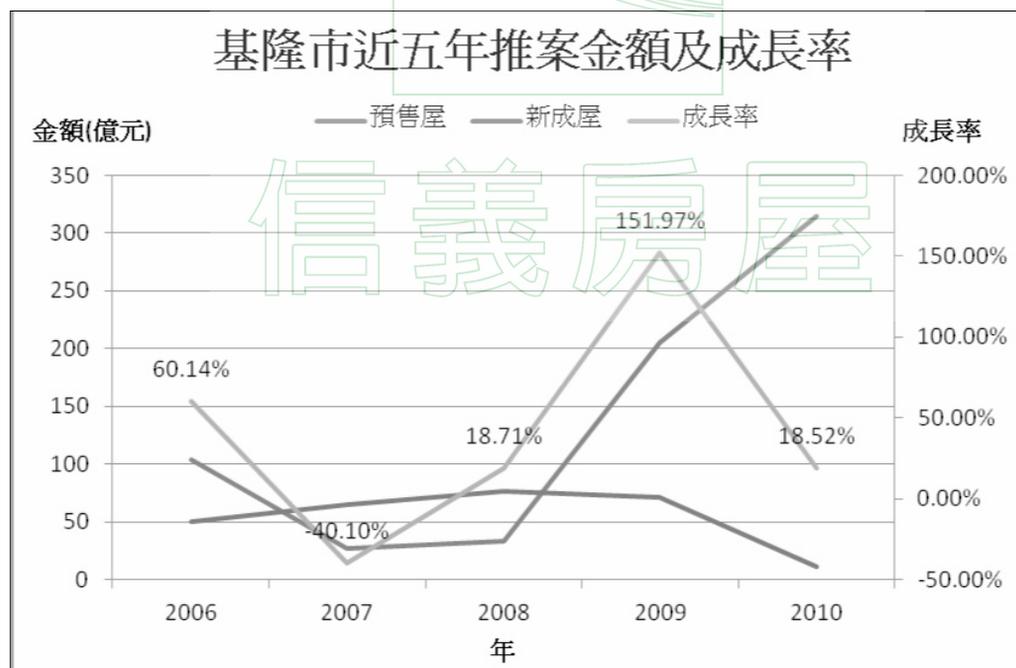


圖2-3-5 基隆市近五年房市推案金額及成長率趨勢圖

資料來源：惟馨周報

表2-3-5 基隆市近五年代銷市場推案金額概況表（單位：億元）

年度 項目	2006	2007	2008	2009	2010	總計
預售屋	104.20	27.20	33.10	204.80	315.2	684.50
新成屋	49.65	64.96	76.30	70.85	11.5	273.26
合計	153.85	92.16	109.40	275.65	326.70	957.76

資料來源：惟馨周報

## 第二節 產品規劃分析

### 一、新北市

由表2-3-6觀察出，2010年新北市預售屋市場，推案大多以14樓以上的電梯住宅為主流，其推案金額由2007年的2558.8億元逐年遞減至2009年的1135.9億元，然2010年的推案金額則又增加為1921.7億元，至其中以14樓~22樓住宅的推案量為最大，占了總推案金額的44%，大抵與2008年的主流商品所佔整體推案量一致，但較2009年推案金額增加約18%，故14樓~22樓住宅為近年新北市地區的主力商品。其它的預售推案較2009年成長的前三種型態，分別為23樓以上住宅、6樓13樓住宅、及工業廠房，均較去年的預售推案金額大幅度的增加分別為2.6倍、93%及75%，純別墅住宅較2009年推案量減少為52%，為連續第二年推案量減少的產品類型，且4樓、5樓公寓的預售市場推案金額也較去年減少41%，純別墅住宅及4樓、5樓公寓這兩種類型的產品，為2010年新北市預售市場較2009年推案金額減少的類型，但其銷售率高達約8成，相較於其它大類型產品銷售率不凡，而整個2010年的新北市預售市場銷售率平均為64%，除工業廠房銷售率約為10%，其它各類型商品則在54%以上的銷售率。

表2-3-6 2010年新北市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	11	1,714	670	55.37
14樓22樓住宅	45	4,327	850.7	68.73
6樓13樓住宅	36	2,865	325.1	65.79
4樓、5樓公寓	1	24	1.7	79.17
純別墅住宅	1	5	4.5	80
透天住宅	5	133	34.7	54.89
工業廠房	1	106	35	10.38
合計	100	9,174	1,921.70	64.48

資料來源：惟馨周報

## 二、基隆市

2010年基隆市推案金額為近五年來新高，根據表2-3-7及圖2-3-6統計資料顯示，就其房市產品規劃用途面來看，14樓22樓住宅為最大宗，全以預售屋為主，其戶數佔全部預售房市的82%，基隆市2010年的新成屋推案戶數大幅減少至109戶，相較於2009年的1,039戶，僅為去年的十分之一而已。對於以往以透天住宅為主要銷售面的基隆市而言，2010年的透天住宅並無預售屋的蹤跡，僅有成屋案47戶，從近期產品趨勢來看，基隆市大多以大樓興建為主，且預售市場的大樓產品銷售率為62%~90%不等，至於透天住宅的預售市場銷售率則不佳，但在成屋市場的銷售率達到72%，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。

然而，歷來基隆市特殊住宅商品市場還是以吸引外地投資客為主，2010年中市場佔有率較高的為14樓22樓住宅。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。

表2-3-7 2010年基隆市代銷推案用途統計表（單位：戶）

規劃用途	預售屋	成屋	合計
23樓以上住宅	91	—	91
14樓~22樓住宅	2,082	—	2,082
6樓~13樓住宅	203	54	257
4樓、5樓公寓	148	8	156
透天住宅	—	47	47
合計	2,524	109	2,633

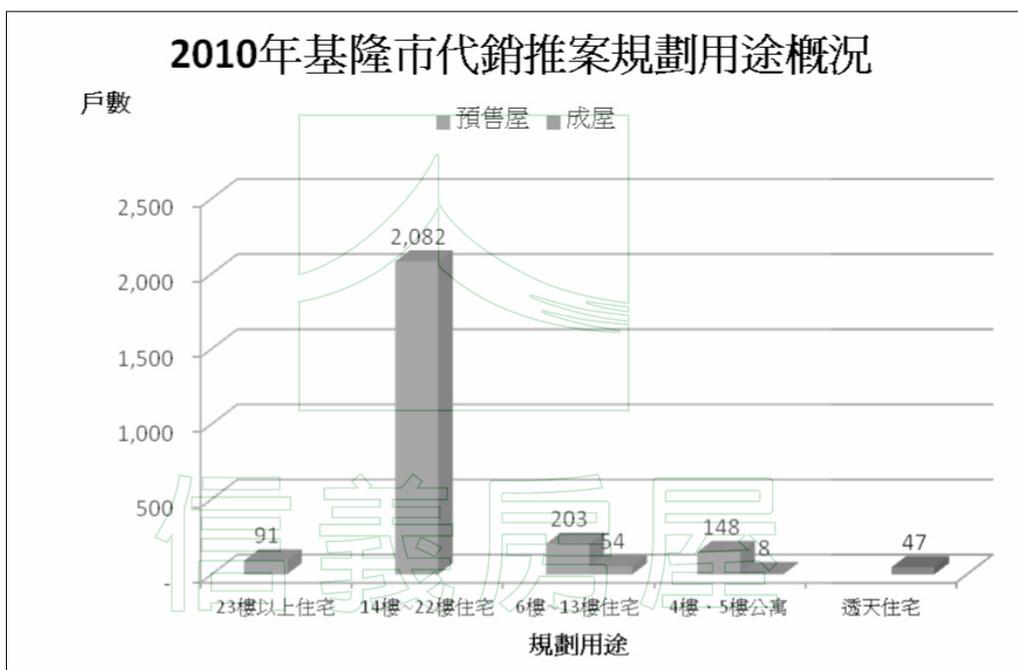


圖2-3-6 2010年基隆市代銷推案規劃用途概況圖

資料來源：惟馨周報

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，隨著基隆港西岸聯外道路和台62線萬里瑞濱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，包括基隆市中心地區、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

「商旅新都心」，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

#### 一、新北市

##### (一)板橋

新北市政府所在地的板橋，其位於台北盆地的中西部，與台北市中正、萬華區一橋之隔，區內擁先天的地利優勢，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，又因處於新北市中心地帶，因此擁有包括高鐵、台鐵、捷運板南線及環狀線構成的四鐵共構車站，以及台64線八里新店快速道路與新板特區的規畫等重大建設，各項生活機能非常完備。此外，由於板橋被定位是台北副都心計劃都市，屬新北市政經、文化、交通樞紐，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，目前區段機能已是相當繁榮、成熟。

表2-3-8 板橋區近五年預售市場推案規模概況表

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	18	14	11	13	4
可售戶數(戶)	4,671	1,973	889	1,274	266
推案金額(億元)	518.20	287.00	145.80	232.00	93
銷售率(%)	68.25	63.91	12.82	77.00	79.32
平均總價(萬元)	1,109.40	1,454.64	1,640.04	1,821.04	3,496.24

資料來源：惟馨周報

由表2-3-8及圖2-3-7可看出，板橋市在2010年的推案金額相較2009年明顯的減少139億元，降幅近60%，但在平均總價上，則是成長了91%，逼近3,500萬元的關卡，是以2010年板橋地區推出高單價產品，較2006年的新低点平均總價成長2.2倍，顯示近年來板橋地區房價漲勢相當的可觀，近三年的每坪成交行情價漲30%，本年的銷售率也居近五年的最高值，達79%；推案金額雖為近五年的新低，但銷售率及平均總價均為五年來之新高，平均總價為近年來台北地區第一個接近3,500萬元的區域，板橋顯然成為新北市房地產市場的重點發展區域之一。

依照內政部戶政司發佈的數據，板橋2008年年底的總人口數為550,767人，2010年年底的總人口數則為554,596人，兩年人口成長幅度為0.8%，房價及產品走向高單高總的情形已有逐漸向下修正的情形，而2010年下半年度已出現人口移出負成長的現象，板橋的房價衍然也成為新北市民難以承受之重，才會出現移民潮。

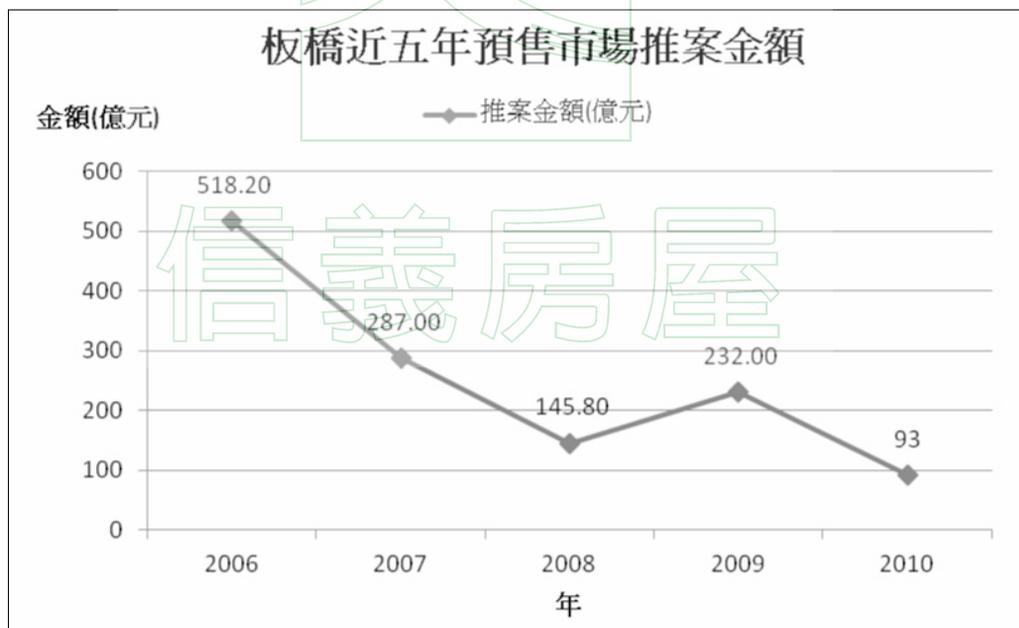


圖2-3-7 板橋區近五年預售市場推案金額概況圖

資料來源：惟馨周報



以下為板橋推案較密集的成五大區塊房價概略（資料來源：住展雜誌）：

- 1.江翠、新埔地區：行情價為每坪35萬至43萬元。
- 2.新板特區：為板橋最貴也是新北市最貴的地段，坐擁四鐵匯集的發達交通優勢，加上計畫開發的國際性飯店、精品及百貨特區，代表案「東方富域」，開價80~90萬元/坪。大陸工程、厚生合作的建案要上看每坪百萬元，與2004年第一個案「華府DC」的每坪36萬元，其間的漲幅令人咋舌。
- 3.後站商圈、南區：以誠品書店板橋商場為中心所形成的商圈，一般行情價約在每坪36萬至42萬；偏東側的重慶國小周邊，新大樓較密集，屬於新興的住宅街廓，但距離現有的捷運線較遠，一般行情價約在25至30萬元/坪。
- 4.溪崑地區：位於大漢溪西側的溪崑地區，與樹林區屬於同一個生活圈，因而為板橋區中住宅行情最低的區域，行情價維持在18萬至23萬之間，代表個案為「青木賞」，開價約每坪25萬元。

## (二)新店

新店位於台北盆地西南隅，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，與台北市僅有一水之隔；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。

2010年新店房市創下近年房市推案金額的新高，為2009年推案金額的3倍，而銷售率達63%，推案餘屋的壓力稍獲緩解，但平均總價則上看2,500萬元，較去年增加71%。2010年的新店預售市場無論在推案個數、可售戶數、推案金額及平均總價的表現上均較2009年呈倍數的成長。區域房價直追台北市最主要的因素，應是交通建設，各項先後完成的交通建設（如國道三號福爾摩沙高速公路、捷運新店線、環河快速道路及台64線八里新店快速道路等），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。再加上裕隆生活城商圈，假日或非上班時間，湧進的購物人潮，也為此區創告了更多商機，與推案上的有利條件。

表2-3-9 新店區近五年預售市場推案規模概況表

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	13	13	19	6	12
可售戶數(戶)	1,399	2,082	1,386	853	1,514
推案金額(億元)	177.50	359.00	318.40	123.10	374.2
銷售率(%)	71.19	68.06	38.38	78.19	62.95
平均總價(萬元)	1,268.76	1,724.30	2,297.26	1,443.14	2,471.60

資料來源：惟馨周報

由表2-3-9及圖2-3-8可觀察出，新店地區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，近規劃中的捷運環狀線南環段的遠東工業區站(Y5)，招商面積達6.04公頃，預估投資金額為178億元，為新店地區的不動產注入一劑強心針。2010年預售屋市場的推案規模無論在推案個數、可售戶數、推案金額及平均總價的表現上均較2009年以倍數的方式成長，而在區內所推出的產品，大都以14樓以上的大樓為主，平均總價創近五年的新高，成長幅度較2009年增加71%，相較於2008年平均總價創新高價近2,300萬元大關後漲勢拉回至2009年的1,413萬元後漲至約2,500萬元。

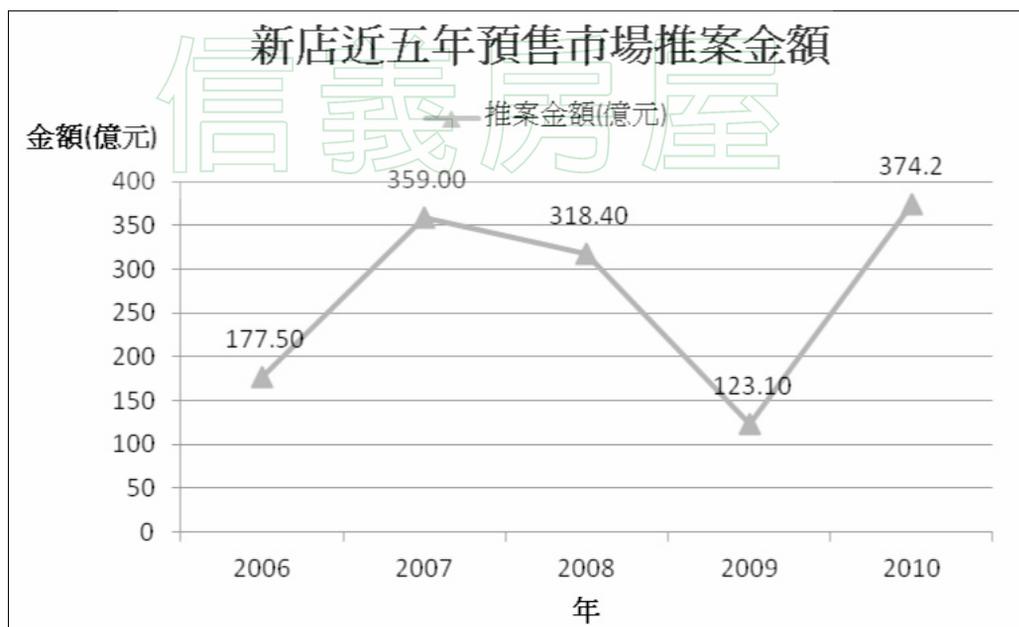


圖2-3-8 新店區近五年預售市場推案金額概況圖

資料來源：惟馨周報

### (三)新莊

新莊位於新北市西側，南邊以大漢溪與板橋相望，西南與樹林隔塔寮坑溪相鄰，西與桃園縣龜山鄉接壤，北與泰山、五股相鄰，東側為三重地區。由於新莊行政區域屬略呈狹長形，區域上多會區分為上下新莊兩地。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，未來有行政院合署辦公大樓，預計於民國102年中完工，加上周邊的捷運機場線、環狀線、台1線中山路高架道路、台64線八里新店快速道路、台65線五股土城快速道路（特二號快速道路）及中山高五股交流道等交通建設的加持下，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，區域前景十分被看好。

表2-3-10 新莊區近五年預售市場推案規模概況表

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	12	9	5	10	22
可售戶數(戶)	902	602	751	917	1,748
推案金額(億元)	74.40	64.60	74.00	133.50	502
銷售率(%)	70.84	49.83	0.29	69.79	81.46
平均總價(萬元)	824.83	1,073.09	985.35	1,455.83	2,871.85

資料來源：推馨週報

由表2-3-10及圖2-3-9可看出，新莊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新北市第一名，平均總價也較去年漲近276%之多，突破2,800萬元，平均總價不僅為近五年的新高點，且推案個數、可售戶數、推案金額及銷售率都有驚人的漲幅，且均刷新五年來的記錄，2006-2008年整體的推案金額介於70億元上下，2009年出現急拉的現象，推案金額高達133億元，直至2010年更一舉衝破500億元，佔整體預售推案金額的26%，新莊市為2010年新北市推案金額最高的區域。

新莊以「副都心重劃區」與「頭前重劃區」最具代表性。2010年新莊地區推案多集中在頭前重劃區，平均成交行情價為40萬/坪，預估三、五年後環

狀線第一階段通車後，房價將可能上漲。至於副都心重劃區則因法規限制，開發期程較晚，因而推案量較少，但因具備完整的腹地，再加上未來的公共建設等因素下，區域行情可望挑戰60萬/坪。

目前的新莊為北縣升格為新北市後交易最熱絡的區域，在二至三年後各項交通建設陸續完成之後，如果經濟基本面不變，區域的環境機能提升，未來新莊地區仍有繼續上漲的空間。

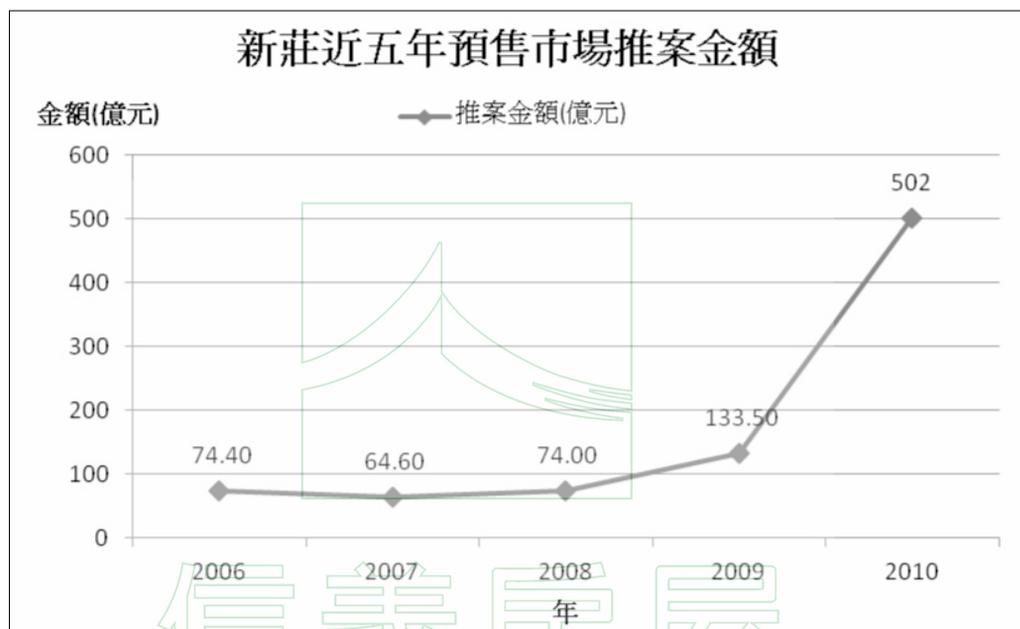


圖2-3-9 新莊區近五年預售市場推案金額概況圖

資料來源：惟馨周報

#### (四)中和

屬於新北市較早開發區域的中和，位在大台北西南側，與北側的永和，通稱雙和地區。中和區北以華中橋連接北市南區，東邊透過秀朗橋通往新店；西側緊鄰著板橋、土城，屬交通要衝地段。隨著國道三號福爾摩沙高速公路及台64線八里新店快速道路的開闢，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，還不到整個新北市面積的1%，總人口數卻有40萬餘人，相對人口密度極高，近年來的中和人口數在新北市僅次於板橋，生活機能發展成熟，為新北市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。

表2-3-11 中和區近五年預售市場推案規模概況表

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	10	14	11	13	3
可售戶數(戶)	2,162	1,375	1,329	1,139	177
推案金額(億元)	148.90	131.70	153.80	153.10	20.5
銷售率(%)	75.35	53.82	28.07	58.47	96.61
平均總價(萬元)	688.71	957.82	1,157.26	1,344.16	1,158.19

資料來源：惟馨周報

由表2-3-11及圖2-3-10可看出，近五年來中和的推案金額表現在2006年至2009年間，除2007年的推案金額為131億元左右，均維持在150億元上下，然在2010年的中和的推案金額則大幅縮減，僅20.5億元，較去年減少86%，可能受到新北市政府對於乙工住宅開發的態度轉趨保守，在缺乏適合開發用地的影響之下，中和前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27.2萬元之間，但在2010年的每坪單價為31.4萬元，近三年的平均每坪單價漲了20%。以平均總價來觀察，中和的平均總價呈現一路上升的趨勢，直至2009年約2006年最低平均總價的2倍，而2010年的平均總價水準則回跌至2008年約1,158萬元上下。

本區的前景為積穗地區的國防管理學院舊址開發案，按計劃辦理都更後將朝向行政區、住宅區、商業區或是社福專用區規劃，此外本區內亦有二條捷運預定路線通過，若再加上規劃中的重劃區，如「華中橋西側區段徵收開發案」、「捷運環狀線中原站的工業用地區塊」等，則整個中和呈現全面性的發展，無非對本區的交通及房市更添一劑強心針，未來的中和房價可能出現較亮眼的表現。

依照內政部戶政司發佈的資訊，中和2008年年底的總人口數為412,060人，2010年年底的總人口數則為414,356人，人口數僅次板橋，兩年人口的漲幅約1%，說明中和便利的生活機能和環境，很受到大台北居民的喜愛。隨著中和房價持續的上漲，四號公園周圍的新屋成交價早已突破四字頭，目前成交價還維持在二字頭的區域，只剩積穗地區的周邊。本區的推案以大樓住家為主，新屋行情約25萬至27萬/坪。指標案為「嘉泉名璽」，每坪開價約為30萬元左右。

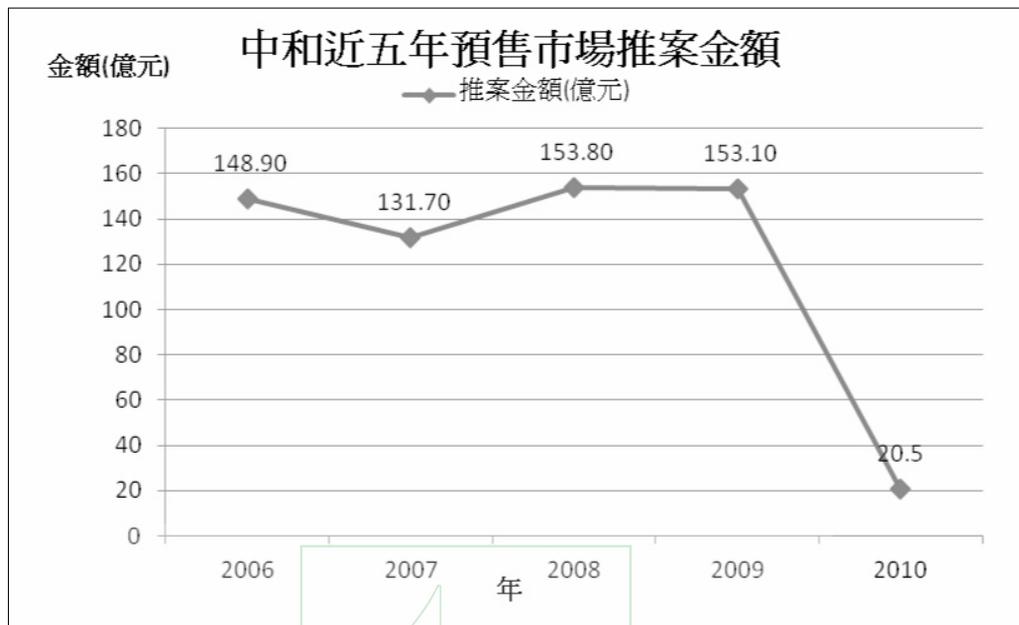


圖2-3-10 中和區近五年預售市場推案金額概況圖

資料來源：惟馨周報

### (五)淡水

總面積約70.65平方公里的淡水區，位在淡水河下游北端，東有大屯山脈相鄰，隔淡水河與觀音山相望，河光山色渾然天成，總面積在新北市29行政區中排名第11，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，甚至還有「東方威尼斯」之稱。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，好山、好水、好環境的淡水，一直是北台灣著名的觀光區之一。

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24~35萬元，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14~16萬元之間不等，有特殊條件如公園視野、遠眺海景的，可到18萬/坪，產品規劃以標準二至四房佔大宗，例如：「比

佛利」、「豪斯登保」、「台北灣」等，之後待「淡江大橋」、「淡水河北側沿河平面快速道路」等交通建設啟動，以及淡海新市鎮的產業招商、開發後，紅樹林以北的區域將會出現補漲空間，否則短期內難有上漲空間。

依照內政部戶政司發佈的數據，2008年年底台北縣淡水鎮的總人口數為135,355人，2010年年底改制為新北市淡水區後，總人口數則為143,481人，兩年來人口成長幅度6%，是大台北區內人口成長較為穩定的地區之一，且由於淡海輕軌捷運綠山線的定案，想必會有更多新住民在此區發展，淡海新市鎮的房價可能有兩成上下的上漲空間。

表2-3-12 淡水區近五年預售市場推案規模概況表

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
推案個數(個)	20	22	13	10	9
可售戶數(戶)	4,179	4,419	2,027	1,516	1,128
推案金額(億元)	322.60	408.80	236.50	170.10	170.7
銷售率(%)	54.68	20.73	24.67	41.69	51.6
平均總價(萬元)	771.96	925.10	1,166.75	1,122.03	1,513.30

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、推聲周報

由表2-3-12及圖2-3-11可看出，淡水2009年的推案金額為近五年的新低，整體推案金額為170億元後，2010年的推案金額大致與前一年相去不遠，皆在170億元上下，但在銷售率的表現方面，則比2009年好10%。就平均總價而言，2008年後突破1,100萬元後，2009年亦維持在相同的水平，而2010年的平均推案總價則創下近五年的新高，突破1,500萬元，較2009年漲約35%。主因在於原本乏人問津的淡海新市鎮，隨著淡海輕軌捷運的定案而出現曙光，倘若後續相關交通建設如芝投公路計畫、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，未來仍有後市可期。就近兩年的淡水區預售市場規模來看其差去不遠，而近三年平均每坪單價漲幅為29%。

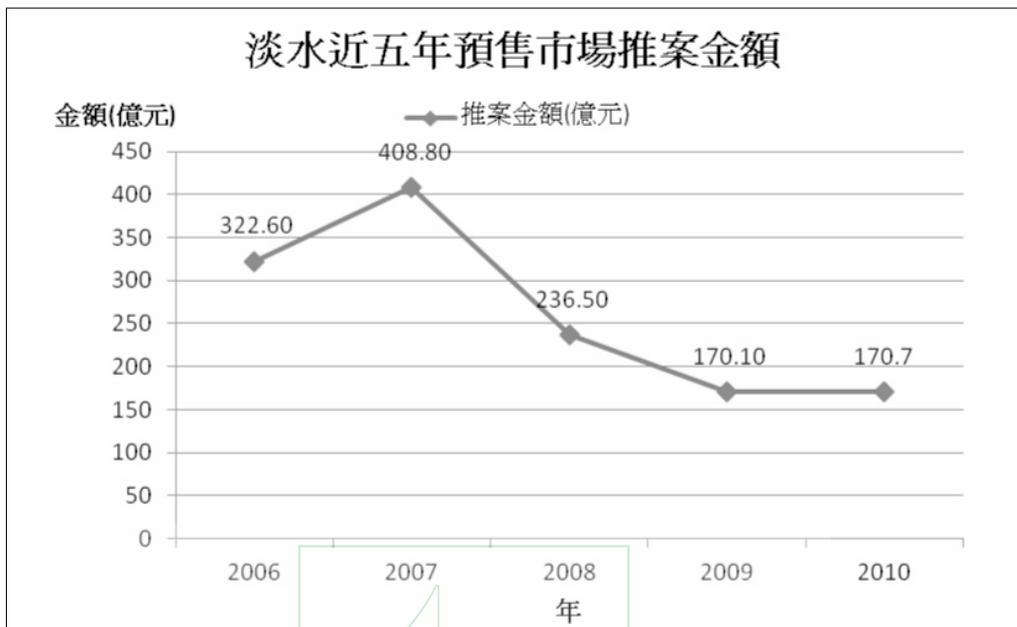


圖2-3-11 淡水區近五年預售市場推案金額概況圖

資料來源：惟馨周報

## 二、基隆市

基隆市的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，占基隆市面積的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，安樂區境內的設籍人口最多，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2-3-13及圖2-3-12可知，近兩年的基隆市預售推案規模表現，無論是在推案個數、可售戶數、推案金額、銷售率及平均總價的表現上均較2009年成長許多，2010年仍以安樂區的推案量為最高。2009年建商推案因景氣不明，暫停銷售，使得銷售率掛零，但在今年的安樂區推案規模來看，不僅推案金額佔整個基隆市的近八成，銷售率也達75%以上，平均總價為1243萬元。就整體而言，2010年基隆市各區的推案個數較2009年增加3個，可售戶數成長28%，推案金額成長54%，推案金額突破300億元而來到315.2億元，整體的銷售率較去年大幅增加約72%，平均總價亦漲20%，而安樂區

為近兩年來基隆市房產的重點區域。今年的兩大指標案，分別還是市區內白天鵝建設以「顏家陋園」舊址改建推出的區域豪宅案「信義君悅」，及暖暖區麗寶建設指標案「台北Fun House」。

依照內政部戶政司發佈的數據，基隆市於2008年年底的總人口數為388,979人，2010年年底總人口數則為384,134人，兩年來人口呈現負成長。而目前基隆較具體的建設的利多為基隆火車站暨西二、西三碼頭都市更新案，還有預計於2011年完工的海科館，但基隆地區多為山坡地形，加上之前有國道三號的走山事件，可能成為發展的絆腳石。

表2-3-13 2009~2010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)	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
信義	3	2	321	158	46	34.00	68.22	55.70	1433.02	2151.90
安樂	2	1	2,011	1800	250	170.00	75.14	0.00	1243.16	944.44
七堵	2	1	192	12	19.2	0.80	97.92	0.00	1000.00	666.67
合計	7	4	2,524	1970	315.2	204.8	75.99	4.47	1248.81	1039.59

資料來源：惟馨周報

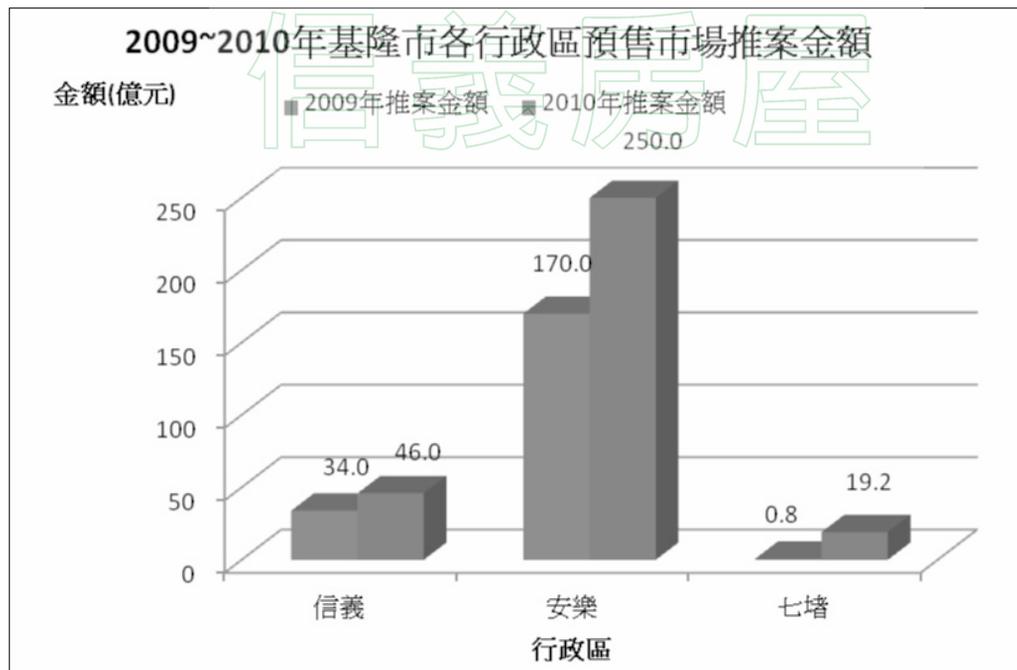


圖2-3-12 2009~2010年基隆市各行政區預售市場推案金額概況圖

資料來源：惟馨周報

## (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行政區，而縱貫鐵路及中山高速公路皆以此為起點，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，至2010年年底總人口數約49,581人。因本區較早開發，區內可建用地相較其他行政區來得稀少，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。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，為了提高民眾參與都市更新計畫的意願，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。但空間較為狹隘的仁愛區，短期內應該較難有其他大型建案進駐。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，未來仁愛區房價仍有上漲的空間。

## (二)信義區

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，至2010年年底總人口數約51,237人左右，人口數皆維持在五萬一千人上下無太大變化。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，其房市發展自然受到不小的限制，故信義區聯外交通條件是影響此區房市發展主要因素。

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連棟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，每戶總價約從700萬至1000萬之間。近年來，隨著台62線萬里瑞濱快速道路的全線通車，於深澳坑重劃區週邊設置聯絡匝道，一舉帶動深澳坑重劃區的推案熱潮，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2-3-13及圖2-3-12統計資料，2010年信義區預售市場可售戶數為2009年的2倍多，大幅增加163戶，銷售金額亦為2009年的1.35倍，增加約12億元，銷售率增加12.5%，平均總價則大幅跌約33%。2010年的信義區在基隆市的預售市場表現成績相當不錯，不論在可售戶數、推案金額及銷售率上都近三年的新高。

### (三)中正區

中正區位於基隆港的東面，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，為一已定型的工商型態社區，面積約10平方公里，至2010年年底人口數約55,271人，人口數逐年的遞減。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2-3-13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，近年推案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，應會有一定程度的上漲空間。

#### (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路，可直接連通國道三號福爾摩沙高速公路，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，人口數亦呈現逐年遞減的情形，人口數約50,909人，總面積僅10.52平方公里，人口密度較中正區略少。

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和將近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。然而在基隆港西側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，境內除安一路附近地勢較為平緩外，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。對外交通有國道一號中山高速公路的基隆交流道及國道三號福爾摩沙高速公路的基金交流道兩個通道，以及台62縣萬里瑞



濱快速道路，30分鐘的車程即可進入大台北地區，在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。而區內公共設施完善，除了交通建設之外，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。由於目前安樂區可供開發的丘陵地甚多，目前建築工地數量居全市之冠，預期仍將成為基隆市境內推案能見度較高的區域。

根據表2-3-13及圖2-3-12統計資料顯示，2009年建商在本區大舉推案，推案金額為170億元、可售戶數1,800戶，是2009年基隆市內推案規模最大的一區，但銷售率為零。於2010年安樂區的推案金額為250億元，較2009年增加80億元，可售戶數增加至2,011戶，銷售率亦較前一年表現的好為75%，平均總價漲幅為32%。近年來，安樂區住宅的推案量常為基隆市七大行政區之最，除了交通條件較佳的影響之外，區內有基隆長庚醫院的設立，以及大武崙工業區的從業人口支撐所致，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。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。然而本區近年推案量有日趨減少的跡象，而大武崙地區雖持續有推案，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。近兩年大型推案，則多集中在基隆長庚醫院週邊及樂利二街一帶，其中指標案為基隆長庚醫院旁的「城上城」。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，受到台62線萬里瑞濱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，東與新北市瑞芳區交界，西連七堵區，南與新北市平溪區十分寮接壤，北與本市仁愛區毗鄰，轄內總面積約22.82平方公里，至2010年年底總人口數約37,958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，暖暖區或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，隨著台62線萬里瑞濱快速道路的通車，暖暖地區經水源橋上高速公路需時只要5分鐘左右，使得暖暖區交通大為改善，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。但受惠於基隆河上游的員山子分洪道完工啟用，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，在於交通建設大多落在暖暖區西側的八堵地區，對於東側的暖碇地區來說，交通便利性仍稍顯不足，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碇地區。暖暖區的推案大樓為主，指標案位碇內地區的「麗寶台北大鎮」，每坪開價約16.5萬。

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。

## (七)七堵區

本區位於基隆市西南郊區，東與暖暖區為鄰，北與安樂區，西、南二方與新北市汐止區毗鄰，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，為基隆市面積最大的行政區，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，七堵區的土地就顯得相對充裕許多。區內至2010年年底人口數在55,161人，人口數皆維持在五萬五千人左右的水準。主要交通道路有台五線貫穿此區中心，北通基隆、南連汐止，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，亦是大台北地區民眾休憩、觀光之好處所。

根據表2-3-13及圖2-3-12統計資料顯示，2010年七堵區預售市場總銷售金額為19.2億元，可售戶數為192戶，雖為2010年有預售推案中最小規模的一區，但相較2009年的0.8億元的推案金額，可售戶數12戶來看，推案金額為2010年的24倍，可售戶數為2009年的16倍。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，然而隨著基隆河上游的員山子分洪道啟用之後，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。

由於七堵區擁有最接近台北市的交通優勢條件，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，代銷推案供給去化順利，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，成交量較少，區內住宅成交量多集中於百福社區及臨七堵市區周圍。另百福公園游泳池興建已完成，使百福社區居民有新休閒設施，相對鄰近地區環境更優質，隨著台62線萬里瑞濱快速道路及國道三號福爾摩沙高速公路瑪東系統交流道的通車，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，七堵區的推案近年來集中在百福社區，以大樓產品為主，每坪成交單價從13萬至15萬不等。