



第三章 2011年新北市代銷市場分析

梁仁旭¹

新北市早年發展集中在台北市周邊的衛星城鎮，提供台北市就業人口居住空間，俟製造業的發展，住宅市場逐漸擴大，依通勤至台北市距離形成第一圈(三重、板橋、永和、中和、新店)、第二圈(新莊、蘆洲、土城、淡水…)乃至第三圈(五股、樹林、三峽…)城鎮。隨著新北市產業升級，早期廣大的工業區得到活化再開發的機會，政府積極發展大規模產業園區，帶動就業人口增加，住宅市場需求成長，重大交通建設如桃園國際機場聯外捷運、捷運環狀線…等的興建，使新北市住宅市場腹地向外擴大。

觀察近年新北市住宅市場特色，一是隨著捷運路網的擴建，許多捷運系統用地共構住宅逐漸開發，強調大眾運輸導向發展(TOD)概念的住宅個案頗受矚目，例如捷運新蘆線開通，沿線台北橋站、菜寮站、先嗇宮站等共構住宅推案、銷售、標售均備受關注。另一方面，有鑑於高房價引發的民怨，內政部採取招標興建合宜住宅的方式增加供給，價位控制在一般青年可負擔的範圍，其興建區位、量體、價格易引起廣泛討論。

新北市在升格後，挾豐沛資源與廣大腹地，各產業均有相當大的發展空間，各產業園區與居住重鎮則由捷運路網、快速道路等交通建設串聯，相較於台北市，新北市仍有寬廣的發展空間。

一、市場價量分析

圖2-3-1為近十年新北市預售市場平均成交單價，自SARS對房市影響淡化以來平均單價逐年溫和上漲，2009年住宅市場景氣因國際金融海嘯影響受挫，平均單價下跌，2010年景氣回溫、房價隨即反彈，同時因台北市購屋者

¹ 中國文化大學土地資源系副教授

大舉轉移至房價相對可負擔的新北市購屋，平均單價由21.6萬元大漲為27.7萬元，年漲幅將近三成！2011年平均單價續創新高、突破30萬元水準，來到33.6萬元，年漲幅超過二成。

推案規模部分，觀察表2-3-1，2007~2008年推案金額超過2,000億元，但銷售率僅3~4成；2009~2011年推案規模縮減、銷售率逐漸上升為6成左右，2011年。值得注意的是，2011年可謂爆量推案，219處推案、超過16,000戶、推案金額超過4,000億元均創新高，惟存量大增、房價翻漲，市場去化需較長時間，因此2011年銷售率下滑為43.36%。

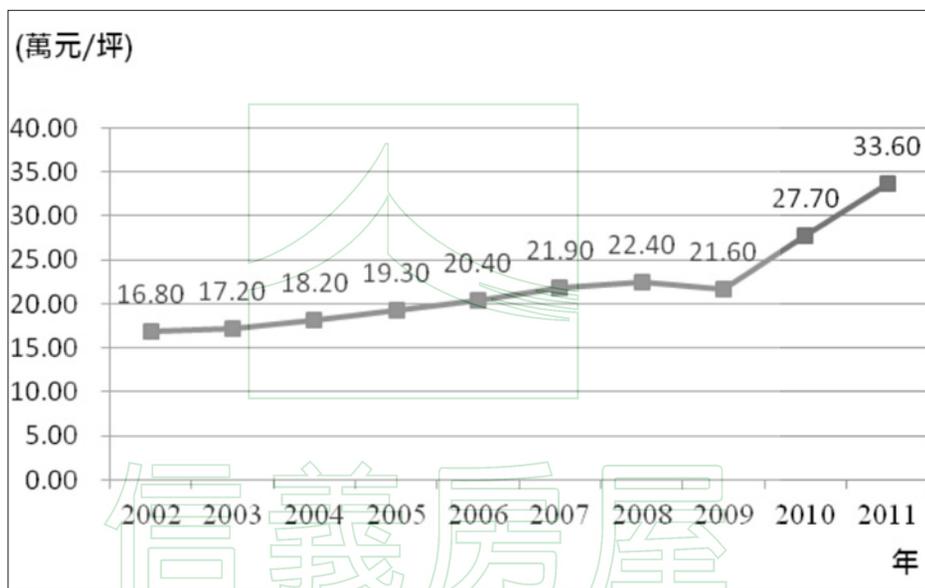


圖2-3-1 2002~2011新北市預售市場平均成交單價

資料來源：惟馨周報

表2-3-1 2007~2011新北市預售市場推案規模概況

年份	2007	2008	2009	2010	2011
推案個數	182	134	79	100	219
可售戶數	23,945	15,915	8,185	9,174	16,578
推案金額(億元)	2,558.80	2,059.80	1,135.90	1,921.70	4,012.96
銷售率(%)	44.62	30.73	58.00	64.48	43.36
平均總價(萬元)	1,068.62	1,294.25	1,387.78	2,094.72	--

註：2011年平均總價尚在統計中，故未列明該項資料。

資料來源：惟馨周報



二、重要推案區域分析

(一)板橋區

板橋區近年住宅市場指標新板特區，結合行政、商業與高級住宅機能，推案價格屢創新北市新高。新板特區外包括江子翠、新埔、埔墘、府中等生活圈發展成熟，住宅推案頗具市場性。

觀察近五年板橋區推案規模，2007年呈整體市場景氣，推案金額高達287億元，其可售戶數將近2,000戶；2008年景氣下滑，推案金額與可售戶數

表2-3-2 2007~2011板橋區預售市場推案規模概況

年份	2007	2008	2009	2010	2011
推案個數	14	11	13	4	18
可售戶數	1,973	889	1,274	266	1,178
推案金額(億元)	287.00	145.80	232.00	93.00	329.90
銷售率(%)	63.91	12.82	77.00	79.32	51.87
平均總價(萬元)	1,454.64	1,640.04	1,821.04	3,496.24	--

資料來源：惟馨周報

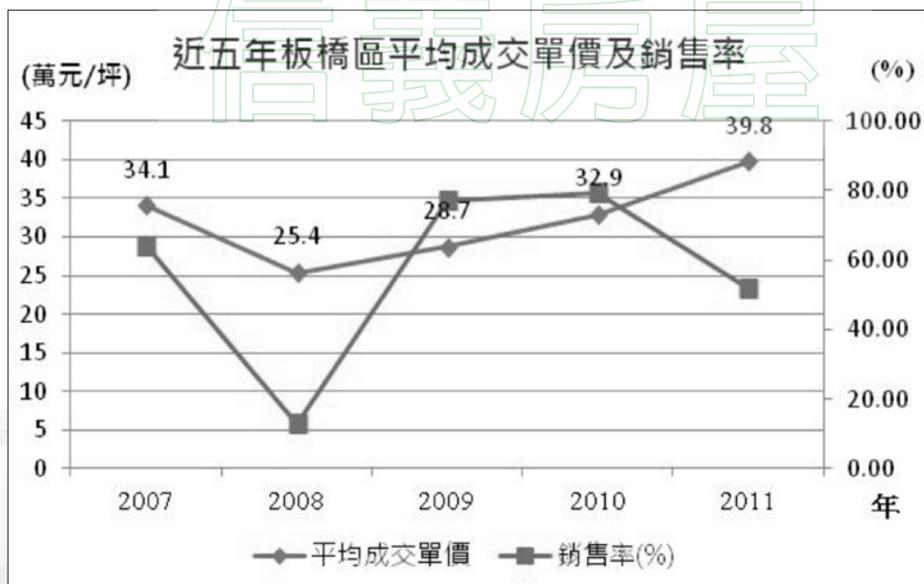


圖2-3-2 2007~2011年板橋區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

減半，以中、小型個案居多，2009年推案集中在新板特區，多為大規模高級住宅社區，因此推案金額達232億元；2010年推案潮暫歇，僅有4處推案、推案金額僅93億元，但因產品定位較高且價格攀升，平均總價突破以往水準、將近3,500萬元。經過2010年的蟄伏，趁著新北市升格後板橋行政地位提升，以及新板特區大型商業設施陸續完工啟用，2011年推案情形可謂猛虎出關，18處推案、推案金額近330億元均為近五年新高。

銷售情形方面，平均成交單價與銷售率谷底雙雙出現在2008年，銷售率僅12.82%，惟近年買氣最低迷的一年，2009~2010呈現價格與銷售率齊揚的榮景，2011年推案量大增下，平均單價大幅成長，每坪將近40萬元創新高，銷售率仍能維持五成以上，市況熱絡。

2011年板橋區住宅指標個案概況如下：

- 1.新板特區：新板特區住宅新推個案減少，仍在銷售中的指標個案有「東方富域」與「橋峰A+」，每坪開價85~100萬元。
- 2.江子翠/新埔生活圈：緊鄰捷運新埔站的「新巨蛋」為40~46層高樓地標建築，每坪開價約70萬元。
- 3.府中生活圈：「世界之藝」、「弘韋浩世達」、「金富帝寶」...等每坪開價50~60萬元，「源邸」每坪開價約75萬元。
- 4.埔墘生活圈：位於自辦市地重劃區、由日本知名建築師操刀的「湛然新天地」為本區推案指標，每坪開價約60萬元。

未來值得注意的是，日前埔墘地區一筆地上權標售成功，未來該案若推出地上權住宅，市場接受度將為新北市地上權住宅重要指標。

(二)新店區

新店區生活環境發展成熟、交通便捷，向來是台北地區重點推案區域，近年更因北二高與產業聚集優勢吸引科技產業進駐，衍生不少科技辦公室，使本區除居住機能外，商業發展亦大有進展。由於北新路沿線大坪林、七張等精華生活圈內可開發住宅的土地已少，近年都市更新、工業區土地變更成為本區重要議題，例如七張地區大規模工業區土地擬透過都市更新或都市計畫變更方式開發為商業設施與住宅。未來捷運環狀線以東西向穿越本區，將通過十四張、遠東科技園區等目前發展程度較低地區，將能帶動其開發，並與現有南北向新店線串聯，為本區長期發展一大利多。



近五年新店區住宅推案除2009年金融海嘯時期較為低迷外，各年度推案量穩定，推案金額普遍達300~400億元水準，2011年新店區有21處推案、推案金額371.30億元，推案規模維持高檔，顯示開發商持續看好本區發展。

銷售情形方面，2008年整體市場不景氣導致價格與銷售率俱跌，2009年價格微跌、銷售率卻攀升達79.18%高峰，大量餘屋去化顯示價格反彈契機，2010年平均單價上漲為34.5萬元，銷售率回到62.95%，2011年因精華地區大規模推案，平均單價大漲達44萬元，銷售率下降為45.06%，仍維持不錯水準。

表2-3-3 2007~2011新店區預售市場推案規模概況

年份	2007	2008	2009	2010	2011
推案個數	13	19	6	12	21
可售戶數	2,082	1,386	853	1,514	930
推案金額(億元)	359.00	318.40	123.10	374.20	371.30
銷售率(%)	68.06	38.38	79.18	62.95	45.06
平均總價(萬元)	1,724.30	2,297.26	1,443.14	2,471.60	--

資料來源：惟馨周報

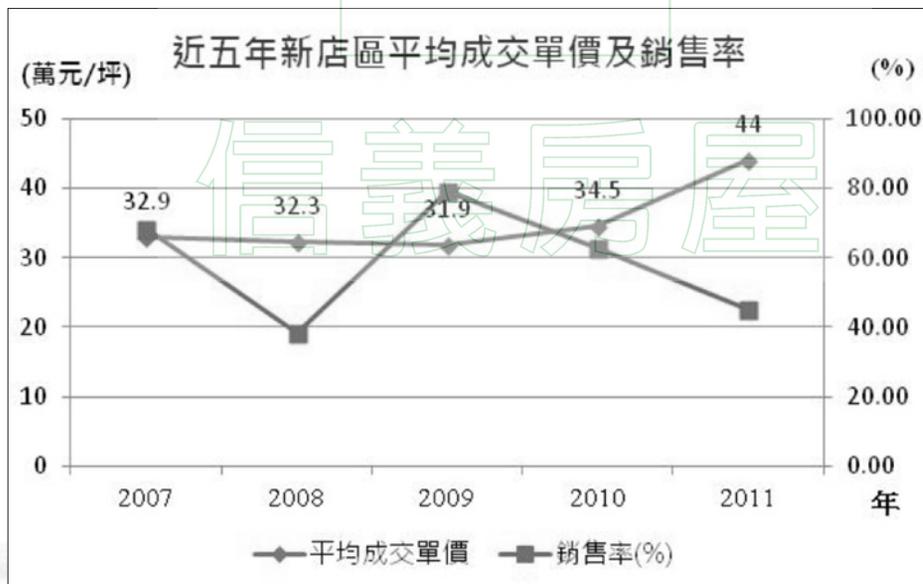


圖2-3-3 2007~2011年新店區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

2011年新店區指標推案如下：

(一)大坪林/七張/區公所生活圈：本區最精華地段，「三輝君匯」、「中興

馥」、「養心殿」、「美麗殿」、「國泰雙璽」等大規模推案均頗受矚目，每坪開價超過75萬元。

(二)捷運新店總站/碧潭生活圈：「碧潭捷市」、「碧潭山水」每坪開價在65~70萬元。

(三)小碧潭/新店高中生活圈：為寧靜單純的住宅區，「唐寧街11號」、「御中央」等推案每坪開價在60~65萬元。

(三)新莊區

近年談到新莊住宅市場，必談「新莊副都心」，如同新板特區於板橋住宅市場的指標性地位，其發展結合高品質住宅、商業與行政辦公，然而新莊副都心目前尚缺乏生活機能，亦無捷運通過，加上推案量大、市場投資客比例較高，目前住宅市場熱絡情形可謂提前反映利多，未來各項建設陸續到位，才能真正享受相關效益。

至於傳統新莊發展軸線—省道台1線中正路沿線地區，受惠於等待已久的捷運新莊線終於在2011年底部分通車至輔大站，大幅改善當地交通，且未來將延伸至下新莊，有助於平衡區域發展。

以推案金額觀之，近五年新莊區推案規模年年成長，推案金額於2009年突破100億元，2010年突破500億元，2011年突破900億元，為新北市各區之冠。銷售情形方面，2008年平均單價21.9萬元為近五年最低水準，銷售率重挫僅0.29%；2009~2010年平均單價與銷售率齊揚，2010年平均單價達39萬元，較2009年大漲52%，同時銷售率突破八成為近年最佳表現，2011年平均單價續創新高、達48.5萬元，銷售率則回到54.94%。

表2-3-4 2007~2011新莊區預售市場推案規模概況

年份	2007	2008	2009	2010	2011
推案個數	9	5	10	22	29
可售戶數	602	751	917	1,748	3,256
推案金額(億元)	64.60	74.00	133.50	502.00	909.50
銷售率(%)	49.83	0.29	69.79	81.46	54.94
平均總價(萬元)	1,073.09	985.35	1,455.83	2,871.85	--

資料來源：惟馨周報

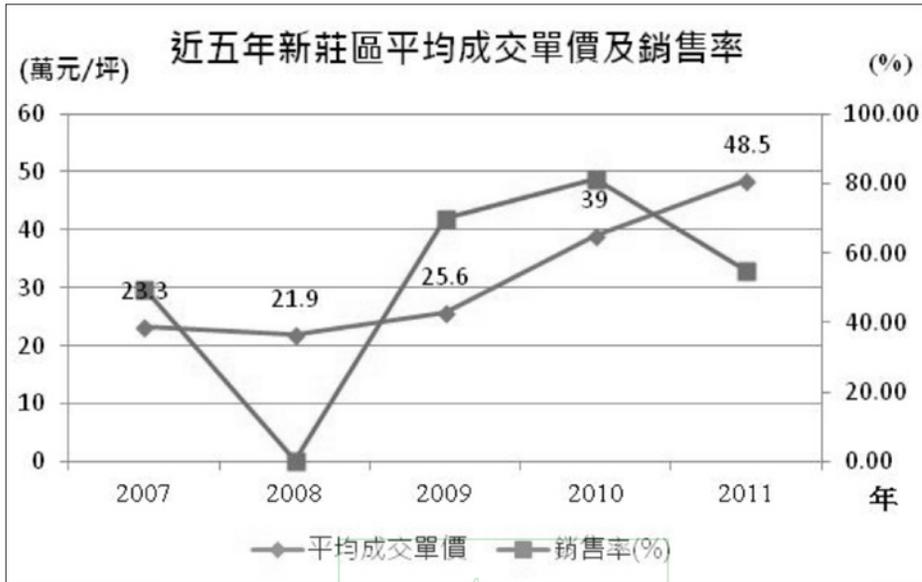


圖2-3-4 2007~2011年新莊區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：推馨周報

2011年新莊區住宅推案以新莊副都心為指標，「幸福公園」、「鄉林淳青」、「天匯」、「中央公園」…等每坪開價在65~70萬元之間。其餘地區推案每坪開價約40~50萬元。

(四)中和區

信義房屋

中和區為發展甚早的台北衛星城市，北二高、八里-新店快速道路及捷運中和線帶動本區發展，成為人口稠密、交通便捷、科技產業聚集、地區型商業活絡的都會，住宅市場發展成熟。本區過去曾有知名的工業住宅推案，近年政府審查趨嚴，已少有類似產品推出。觀察本區近年住宅推案發展特色，發現新店溪畔開發較晚的地區推案漸增，例如北側華中橋周邊、東側秀朗橋周邊地帶，出現強調「水岸住宅」概念的個案，開價突破區域行情。

觀察中和區近五年推案狀況，除2010年案量緊縮、僅有20.50億元規模外，其餘各年推案金額在130~170億元之間，2011年有11處推案、推案金額達近五年新高167.30億元。銷售表現方面，2007~2009年平均單價大致持平，2010年平均單價與銷售率攀升，銷售率高達96.61%，2011年平均單價大漲為39.1萬元，在大量推案下銷售率仍達56.18%。

表2-3-5 2007~2011中和區預售市場推案規模概況

年份	2007	2008	2009	2010	2011
推案個數	14	11	13	3	11
可售戶數	1,375	1,329	1,139	177	680
推案金額(億元)	131.70	153.80	153.10	20.50	167.30
銷售率(%)	53.82	28.07	58.47	96.61	56.18
平均總價(萬元)	957.82	1,157.26	1,344.16	1,158.19	--

資料來源：惟馨周報

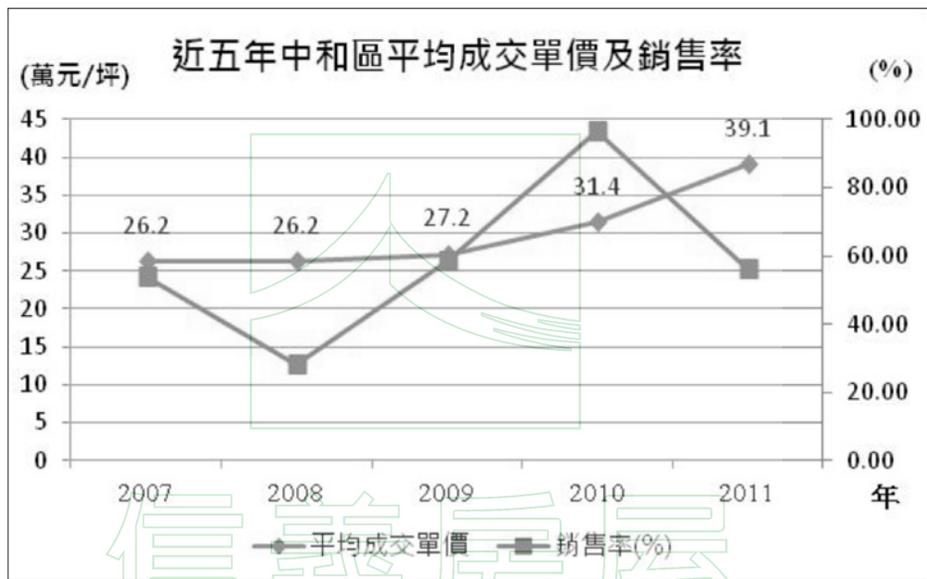


圖2-3-5 2007~2011年中和區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(五)淡水區

淡水區擁有河海美景與歷史古蹟，蘊藏許多台北人的共同記憶。本區住宅強調景觀、休閒與較大的居住空間。紅樹林、竹圍一帶兼具捷運通勤之便與山河景觀，為本區房價較高之區域；近年推案量最大的則是淡海新市鎮，其環境經整體規劃，未來淡水捷運延伸線之興闢將大幅提升其可及性，具發展前景。

淡水區2007年有多達22處推案、可售戶數4,000餘戶、推案金額突破400億元，為近五年推案高峰；2008~2010各年推案量不到2007年的一半，



但每年仍有超過1,000戶釋出、推案金額超過170億元；2011年推案規模回升，有24處推案、可售戶數3,382戶、推案金額達387.20億元。惟推案規模大，銷售表現發展相對較慢，2007~2008年平均單價18.1萬元，銷售率僅20%~25%，2009年平均單價下跌為17.4萬元，銷售率上升為41.69%，2010年平均單價驟升為23.4萬元，銷售率突破五成，2011年平均單價上漲為25.1萬元，但銷售率下滑為32.49%，大規模推案下購屋者選擇較多，對於房價上漲的支撐力道有限。

表2-3-6 2007~2011淡水區預售市場推案規模概況

年份	2007	2008	2009	2010	2011
推案個數	22	13	10	9	24
可售戶數	4,419	2,027	1,516	1,128	3,382
推案金額(億元)	408.80	236.50	170.10	170.70	387.20
銷售率(%)	20.73	24.67	41.69	51.60	32.49
平均總價(萬元)	925.10	1,166.75	1,122.03	1,513.30	--

資料來源：惟馨周報

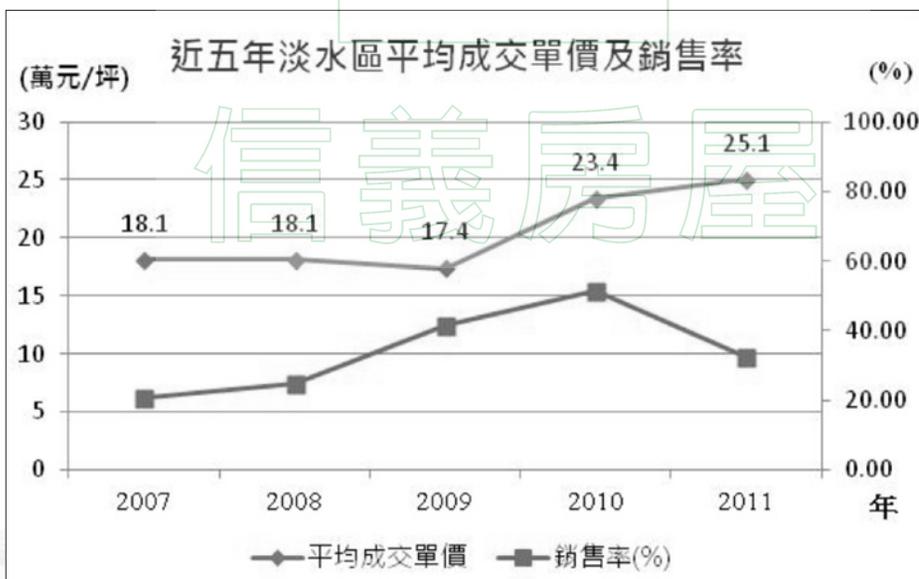


圖2-3-6 2007~2011年淡水區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(六)林口區

林口區位於台北地區與桃園地區往來的關卡，由於桃園國際機場聯外捷運通過本區並設站，預期通勤效能將大幅提升，且政府欲推行重大商業設施開發，使得林口成為開發商投資重點區域。本區2009~2010年間土地重大交易頻傳，推案規模與銷售價格快速成長。2011年本區有多達38處推案、可售戶數2,747戶、推案金額達706.2億元，推案規模居新北市第二位，僅次於新莊區。由圖2-3-7可知近二年林口區平均單價三級跳，每年翻漲約5萬元幅度，但2011年銷售率僅32.94%，且市場投資客較多，奢侈稅後亦傳出市場交易量大幅縮減，未來需留意平均成交單價是否受影響。

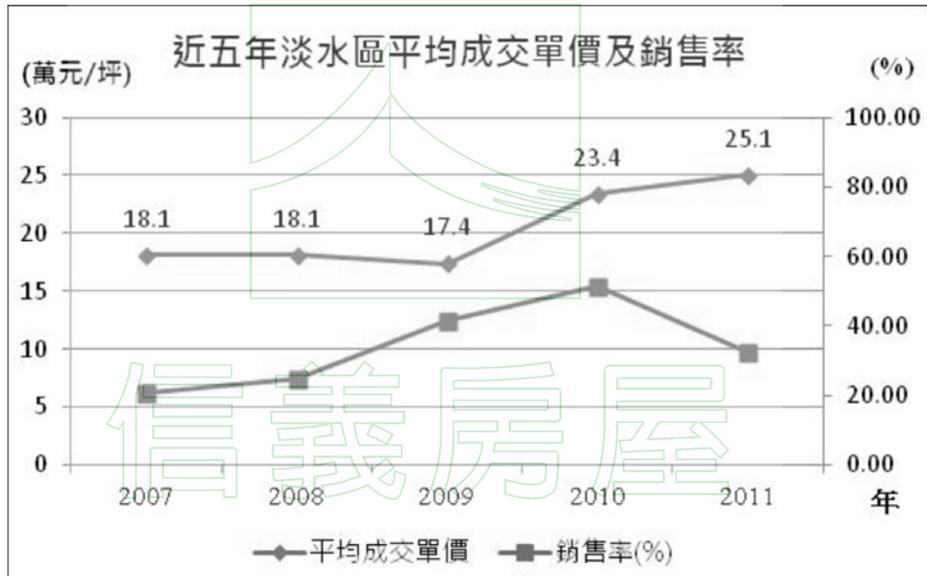


圖2-3-7 2007~2011 林口區預售市場平均成交單價

資料來源：惟馨周報