



第四章 新北市及基隆市住宅市場

江穎慧¹

前言

基隆市未來整體住宅市場發展有賴於新的公共建設或交通建設改善，目前基隆市積極推動基隆港與火車站鄰近地區都市更新，且此案為行政院積極推動方案之一，基隆火車站都市更新案為全國都市更新四大招商旗艦計畫「四大金磚」之一，希望藉由此案重新改造基隆舊市中心，結合港埠、鐵路及客運等大眾運輸系統，發展商務、購物、旅館等複合式機能，為基隆舊都市中心帶來結構性調整，打造屬於台灣本土的新「海港城」，此案採設定地上權方式辦理，更新單元一招商面積約6.6公頃。然目前已歷經二次公告招標，正進行第三次公告招標作業中，若能順利完成招標作業，其發展仍須一段時間，由此可知，短期內基隆市整體住宅市場將不易有重大改變。

新北市擁有全國最大之幅員與人口，且行政位階提升至直轄市之行政預算與資源後，硬體面之公共建設與軟體面之社會福利經費大幅增加，使其生活環境與機能大幅提升，更具宜居之吸引力，此對新北市房地產價值無疑是一大利多。

輔以近年隨捷運路網與快速道路等重大交通建設陸續規劃、興建，對於新北市住宅市場發展有相當之正面效應。既有之捷運路網持續擴張，三環三線規劃其中捷運環狀線第一階段工程、捷運萬大—中和—樹林線、土城線延伸頂埔已動工，三鶯線、民生汐止線、安坑線以及淡水輕軌捷運，目前處於規劃階段，主要分布於新店、中和、板橋、新莊與五股等五大區域，並通過

¹ 國立政治大學地政學系助理教授

新店大坪林商圈、十四張五峰重劃區、景安南勢角商圈、新埔商圈、新莊幸福路等新北市主要商圈，預期可活絡新北市各重點商圈，並帶動沿線住宅市場開發。

目前新北市政府都市發展重要計畫，為其於2009年年底發布實施之「台北港特定區計畫」，整體計畫面積共有4,435公頃，以塑造北臺灣海空陸「黃金三角」樞紐為發展目標，期望藉由快速道路（台64線、台62線及台15線等）自台北港連結桃園航空城，接續海、空運輸，發揮海陸聯運功能。住宅政策亦透過交通建設興建，持續將都會區中心人口引導到郊區居住，近幾年林口、三峽、淡水、新莊、三重、蘆洲等重點推案地區，皆與交通建設發展有關，然新北市居高不下之空屋量，為其住宅市場長期發展之另一隱憂。

壹、代銷市場分析

一、基隆市

基隆市轄區劃分為中正區、仁愛區、信義區、中山區、安樂區、七堵區及暖暖區等七個行政區，仁愛區位於基隆市中心，地處市中心精華地帶，廟口夜市也座落於本區，此區為基隆市中心商業區及行政中心區，多數土地皆已開發，故預售市場近年新推出建案較少，此區2012年有華盛建設自售華麗站前一案，總戶數112戶，每戶平均開價每坪18~19萬元，規劃坪數為22~51坪，由於此案未委託代銷，故未列入表2-4-1統計分析。

表2-4-1為基隆市2012年各行政區新成屋市場推案概況，整體而言基隆市六個行政區於2012年新成屋推案個數總計有14個新推建案，基地面積規模總計約一萬七千坪，規劃戶數總計1,320戶，推案金額達78億元，銷售率平均約45%。進一步從推案個數規模分析，本年度七堵區居各行政區推案個數之冠，此乃因為該區鄰近新北市汐止區，地緣和交通便利優勢成為近年基隆市新推建案主要地區，新建案平均單價部分已高於基隆市中心。

2012年各行政區推案基地規模面積最大為暖暖區約5,700坪，其次為七堵區約4,300坪，再次為信義區約2,200坪；從規劃戶數與基地規模分析，各行政區由多至少順序相同，依序為暖暖區、七堵區、信義區、安樂區、中正區、中山區，可見規劃戶數與基地面積為正向趨勢。

然從推案總金額分析，七堵區總推案金額為24.4億元，其次為暖暖區推



案金額20億元、安樂區12.2億元；但若同時考慮推案總金額與戶數，則可發現平均每戶總價從最高至最低，依序為中正區、安樂區、七堵區、中山區、信義區、暖暖區。從地理位置分析，信義區、中正區、中山區為廣義市區範圍，安樂區、暖暖區、七堵區則屬於外圍區，但基隆市因為長期發展成長有限，故區域內住宅市場受到鄰近新北市的波及效果影響，可以發現近幾年外來區域客層成為基隆市新推個案的主力客源，因此不論是推案金額或規劃戶數，外圍區域成為預售市場推案的主要佈局戰場。

表2-4-1 2012年基隆市各行政區新成屋市場推案規劃概況

區域	推案個數	基地面積(千坪)	規劃戶數(戶)	推案金額(億)	銷售率(%)	平均每戶總價(萬元)
信義區	1	2.15	178	6	50.00%	337.08
中正區	4	1.48	77	12	76.27%	1558.44
中山區	1	0.13	37	3	91.18%	810.81
安樂區	2	2.75	80	12.2	45.71%	1525.00
暖暖區	1	5.79	659	20	38.27%	303.49
七堵區	5	4.35	289	24.4	38.06%	844.29
合計	14	16.65	1320	77.6	45.02%	

資料來源：惟馨周報

表2-4-2 2012年基隆市新成屋市場推案規劃類型概況

規劃類型	推案個數	基地面積(千坪)	規劃戶數(戶)	推案金額(億)	銷售率(%)	平均每戶總價(萬元)
14樓~22樓住宅	1	5.79	659	20	38.27%	303.49
6樓~13樓住宅	10	6.167	512	41.3	53.35%	806.64
透天住宅	3	4.69	149	16.3	32.99%	1093.96
合計	14	16.65	1320	77.6	45.02%	

資料來源：惟馨周報

以表2-4-2新成屋市場推案規劃類型分析，2012年基隆市新推個案可分三種類型，分別為透天住宅、6~13樓電梯住宅、14~22樓電梯住宅，從個數多寡分析，6~13樓電梯住宅為基隆市主要推案類型，14~22樓電梯住宅僅推出一個案。對照表3-1-1行政區比較，可發現此一個案為暖暖區個案，規劃戶數659戶已高於其餘10案總規劃512戶，並占2012年新推住宅市場戶數比例二分之一。惟從銷售率和推案金額分析，可知多數建商仍認為基隆市主要購

屋者仍傾向選擇6~13樓電梯住宅類型，從推案金額分析，6~13樓電梯住宅占推案總金額比例達50%，為主要推案類型。

表2-4-3 2012年基隆市預售屋市場推案規模概況

區域	推個案數	基地面積 (千坪)	規劃戶數 (戶)	可售金額(億)	銷售率 (%)
中正區	1	2.54	120	15	55
暖暖區	5	3.14	487	18.5	60.50
合計	6	5.68	607	33.5	58.85

資料來源：惟馨周報

代銷負責銷售新成屋與預售屋產品，表2-4-3為基隆市2012年預售屋市場推案概況，本年度僅中正區和暖暖區分別有1處和5處共6處預售產品推案。預售市場銷售期可分為預售期、施工期和完工後三階段，各區銷售率數字差異甚大，從表2-4-1行政區分析，中山區新成屋銷售率高達91%，推案量大之暖暖、七堵區則只有38%。然對照表2-4-3預售屋銷售率資料，暖暖區之預售屋銷售率則高達60.5%，已超過五成。

推案量及開價是影響銷售率高低之重要因素，對於規劃戶數多以及開價高於區域行情的個案而言，初期銷售率通常不易突破，對建商而言成交價格高低與銷售率亦是兩面刃，要採取成交價高但銷售率低，或成交價低銷售率高，乃是不同銷售策略考量之結果，故僅依據銷售率數值，並不能判斷此推案規劃之成敗，必須同時考量戶數規模、主力總價與坪數等其他條件，才能綜合評判下結論。

二、新北市

表2-4-4為新北市2008~2012年預售市場推案規模概況，從推案個數觀察，2012年個數縮減為2011年之二分之一，推案個數與金額規模回到2010年水準，然戶數仍達15,337戶，顯示2012年規劃之預售屋總價偏低，故推案戶數多但推案總金額並未隨之成長。圖2-4-1為近五年銷售率與推案金額趨勢分析，銷售率與推案金額存在反向變動，2011年推案金額創最高峰達4,000億元，然銷售率則下滑至43.36%，2012年在市場景氣趨向保守觀望下，推案金額下修至1,930億元，惟銷售率相較2011年則出現微幅上升，但也僅達五成水準。



表2-4-4 2008~2012年新北市預售市場推案規模概況

年	2008	2009	2010	2011	2012
推案個數	134	79	100	219	103
規劃戶數	15,915	8,185	9,174	16,578	15,337
推案金額	2059.80	1135.90	1921.70	4012.96	1929.94
銷售率	30.73	58.00	64.48	43.36	51.18

資料來源：惟馨周報

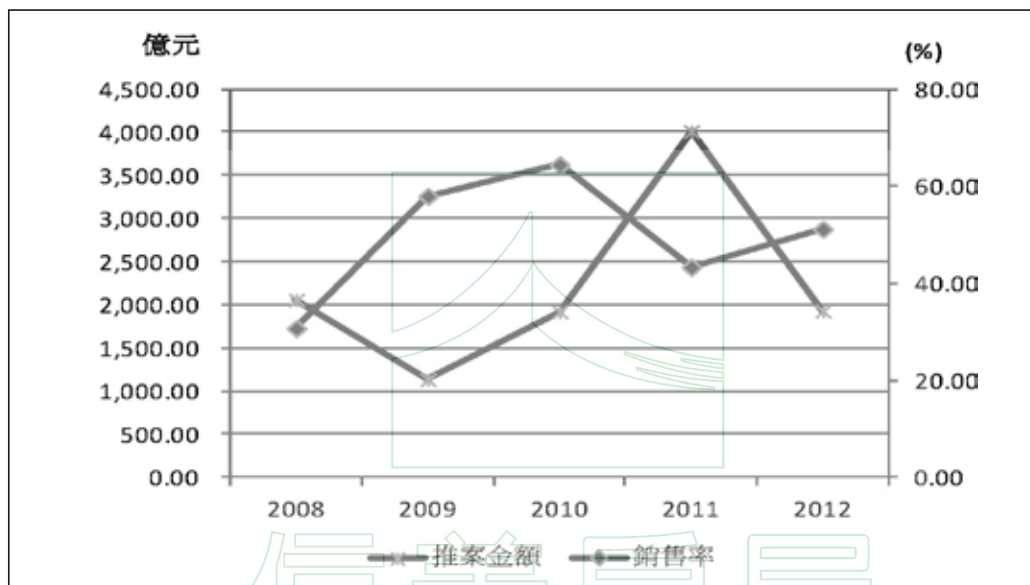


圖2-4-1 2008~2012年新北市預售市場推案金額與銷售率

資料來源：惟馨周報

代銷市場包含預售屋與新成屋市場，表2-4-5為新北市各行政區新成屋市場推案規模概況，總計2012年新成屋推案123處，基地面積達115千坪，推案金額1,450億元，銷售率接近五成。推案行政區最多為林口21處、次之為淡水17處、三重為16處、新莊為12處、蘆洲為10處，此五區推案數已超過新成屋推案數一半。

從表2-4-6新成屋市場推案規劃類型概況分析，6~13樓住宅類型居推案個數之冠，但比較規劃戶數與金額，皆只占14~22樓住宅類型一半，顯示主要推案類型仍以14~22樓住宅為主，規劃戶數本年達5,317戶，金額達670億元。

表2-4-5 2012年新北市各行政區新成屋市場推案規模概況

區域	推案個數	基地面積(千坪)	規劃戶數(戶)	推案金額(億)	銷售率(%)
板橋	9	4.16	683	62.5	31.87
汐止	4	8.03	383	103	30.00
新店	4	12.73	145	8.2	81.82
永和	3	1.05	434	31	22.39
中和	7	4.09	634	112	50.41
三峽	4	5.07	674	58.9	78.88
樹林	1	2.19	129	70	14.84
鶯歌	4	3.81	174	20.6	30.14
三重	16	7.06	725	199.87	52.91
新莊	12	13.42	2,031	181	44.90
泰山	3	3.43	518	69.8	35.63
林口	21	14.85	1,024	136.3	35.13
蘆洲	10	3.85	470	109.5	42.70
五股	6	3.01	347	32.1	42.59
八里	2	0.97	37	11.3	55.56
淡水	17	27.35	2,846	292.45	70.88
合計	123	115.05	11,254	1,498.52	51.31

資料來源：惟馨周報

表2-4-6 2012年新北市新成屋市場推案規劃類型概況

規劃用途	個案數	基地面積(千坪)	規劃戶數(戶)	推案金額(億)	銷售率(%)
23樓以上住宅	9	16.62	1,692	349.1	56.78%
14樓~22樓住宅	41	40.71	5,317	669.8	50.54%
6樓~13樓住宅	52	18.84	2,381	287.6	52.93%
4、5樓公寓	3	0.70	67	4.4	37.31%
純別墅住宅	5	16.21	121	22.3	28.57%
透天住宅	8	6.94	182	44.9	19.88%
套房	1	1.34	210	10	94.54%
工業廠房	4	13.70	1284	110.5	29.96%
合計	123	115.05	11,254	1498.5	51.31%

資料來源：惟馨周報

貳、成屋市場分析

新北市2012年各區平均單價漲幅與2011年相較（見表2-4-7），除板



橋、淡水、新店、泰山四區仍持續增加，其餘地區漲幅皆減少，本年推案量大地區林口、淡水、蘆洲，漲幅皆在10%以下，相較於2010、2011年除淡水漲幅是緩增趨勢，林口、蘆洲價格皆自2010年30%漲幅高峰明顯逐年趨緩。

從表2-4-8近五年成屋二手市場成交總價分析，700~1000萬成交價占31.9%，1000~2000萬以上成交價占33.5%，此兩價格區段比重即占成交量

表2-4-7 2010~2012年新北市各行政區平均單價漲幅

區域	板橋區	汐止區	新店區	永和區	中和區	土城區	樹林區
2012漲幅	18%	10%	12%	12%	10%	14%	13%
2011漲幅	12%	15%	8%	16%	17%	17%	24%
2010漲幅	19%	22%	14%	17%	21%	20%	19%
區域	三重區	新莊區	泰山區	林口區	蘆洲區	淡水區	
2012漲幅	10%	6%	16%	4%	8%	7%	
2011漲幅	18%	18%	14%	20%	16%	3%	
2010漲幅	19%	22%	24%	32%	30%	1%	

資料來源：信義房屋企劃研究室/本文分析整理

表2-4-8 2008~2012年新北市成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	8.2%	7.1%	3.9%	2.9%	1.9%
	300-500萬	28.9%	27.7%	18.6%	13.2%	9.5%
	500-700萬	31.4%	28.5%	26.3%	21.6%	18.7%
	700-1000萬	20.5%	22.3%	27.0%	31.4%	31.9%
	1000-2000萬	10.1%	12.9%	22.1%	27.6%	33.5%
	2000萬以上	0.9%	1.5%	2.0%	3.4%	4.5%
平均總價(萬元)		649	698	815	912	1,001
平均單價(萬元/坪)		9.2	20.4	23.9	27.5	29.9
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	5.0%	6.3%	6.0%	7.4%	6.6%
	15-25坪	21.9%	20.9%	22.4%	21.8%	22.1%
	25-35坪	37.1%	34.0%	31.7%	32.9%	31.8%
	35-45坪	20.4%	21.3%	21.2%	19.5%	19.7%
	45-55坪	9.6%	10.9%	11.9%	11.8%	11.5%
	55坪以上	6.0%	6.6%	6.9%	6.5%	8.3%
流通天數(天)		51.7	52.9	47.2	45.9	55.1

資料來源：信義房屋企劃研究室

六成，低總價(300萬以下)成交件數比重逐年減少。

單位成交坪數分配結構近五年相當穩定，25~35坪產品占31.8%，15~25坪占22.1%次之，35~45坪占19.7%再次之。流通天數方面，相較於2011年流通天數46天，為近五年流通天數最少之一年，本年上升為55天，突破近五年最長流通天數，顯示購屋者消費行為愈趨保守。

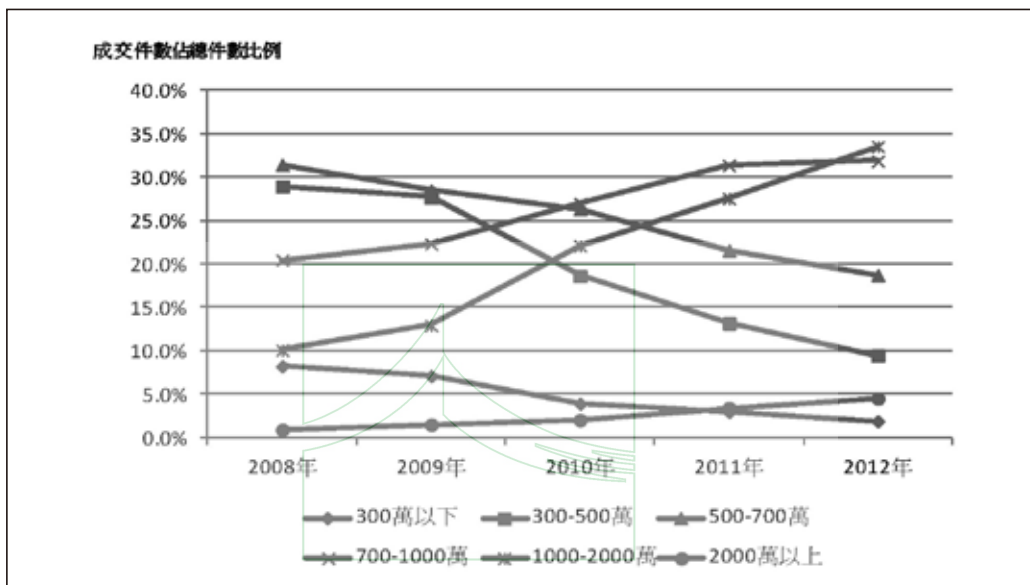


圖2-4-2 2008~2012年新北市成屋成交總價各區間之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

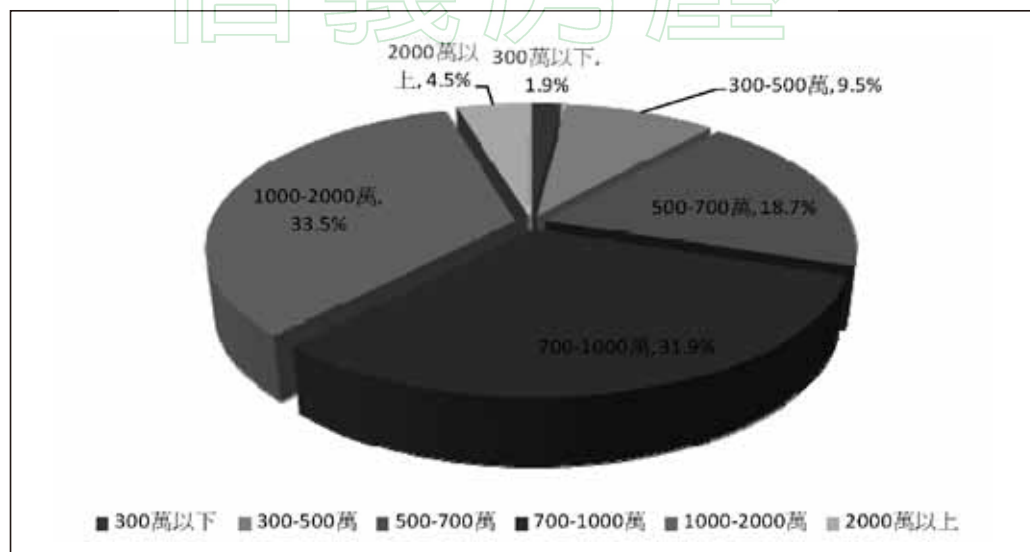


圖2-4-3 2012年新北市成屋成交總價各區間比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

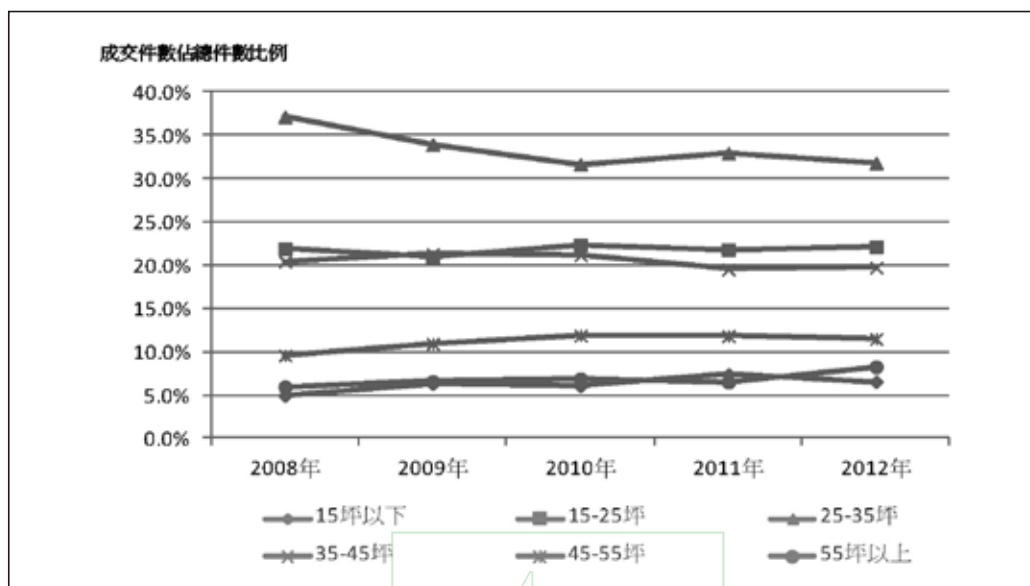


圖2-4-4 2008~2012年新北市成屋成交坪數各區間之比例分析

資料來源：信義房屋企劃研究室

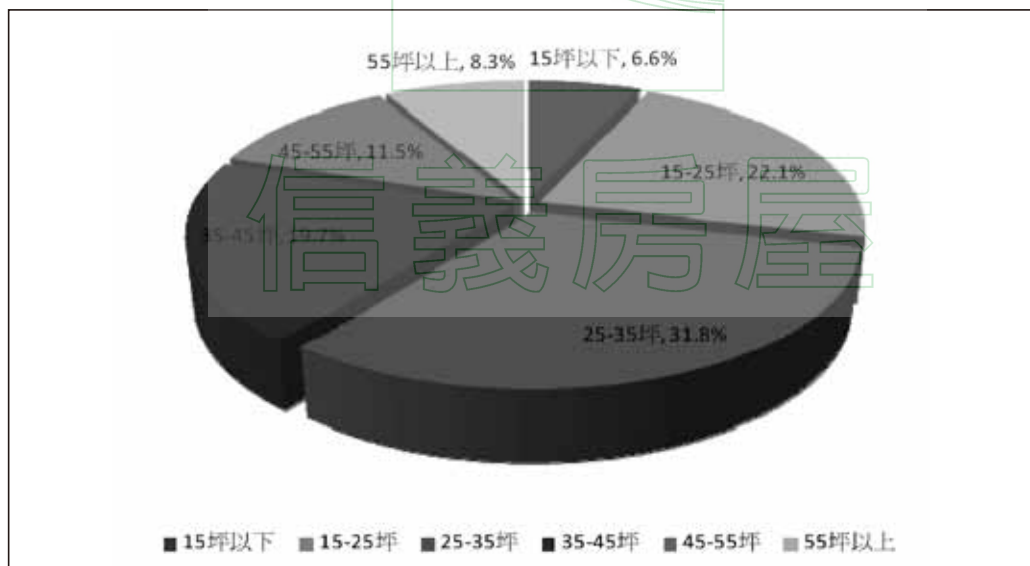


圖2-4-5 2012年新北市成屋成交坪數各區間比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

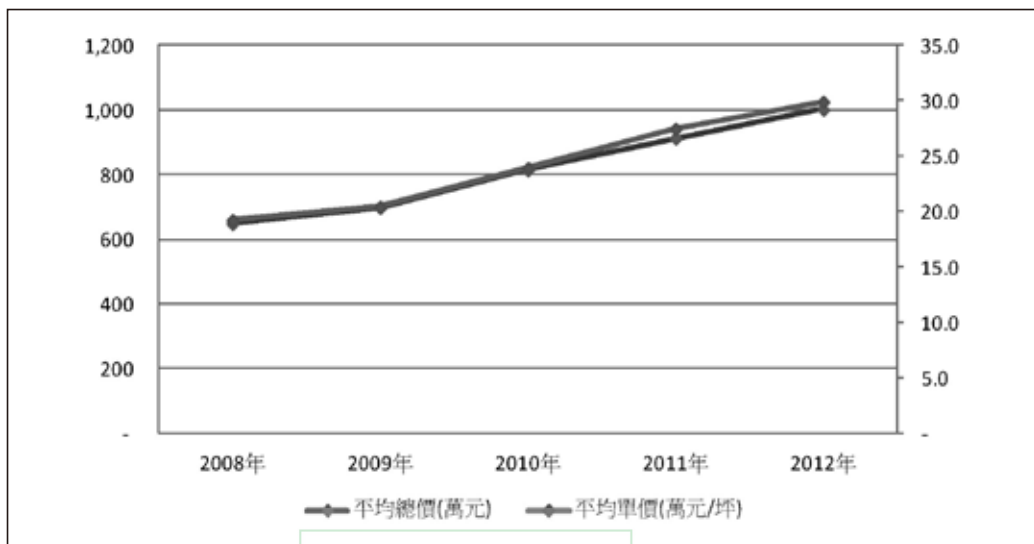


圖2-4-6 2008~2012年新北市成屋平均成交總價/單價趨勢分析

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，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，區內不僅擁有四鐵共構之板橋車站，近年陸續完工之浮洲台鐵簡易車站，及台64線八里新店、新北環河、台65線五股土城快速道路等快速道路聯外，皆使得運輸路網愈加發達。另外，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，都促進住宅區和商業區之生活機能，未來帶動市場交易價格之利多因素仍多，不論代銷或成屋市場都是新北市住宅市場主要發展區。

(一)預售市場

觀察近五年板橋區推案規模，2011年為近五年推案最高峰，推案個數達18處，推案金額近330億元。受到景氣及政策影響，2012年推案規模明顯縮減，推案個數僅占2011年不到一半僅有7處，推案金額更減少為232億元，回到2009年推案金額水準，銷售率亦表現不佳，僅達55%。

相較於2010年近期推案個數最少之一年，雖僅推出4個案，然因產品定



位較高且價格攀升，平均總價突破以往水準，故推案金額達93億元，且銷售率接近八成，從推案和銷售情況觀察，2012年預售市場不論買賣雙方皆處於觀望氣氛，推案金額和銷售率都相對保守。

表2-4-9 2008~2012年板橋區預售市場推案規模概況

年	2008	2009	2010	2011	2012
推案個數	11	13	4	18	7
規劃戶數	889	1,274	266	1,178	5,426
推案金額(億)	145.80	232.00	93	329.90	232
銷售率	12.82	77.00	79.32	51.87	54.58

資料來源：惟馨周報

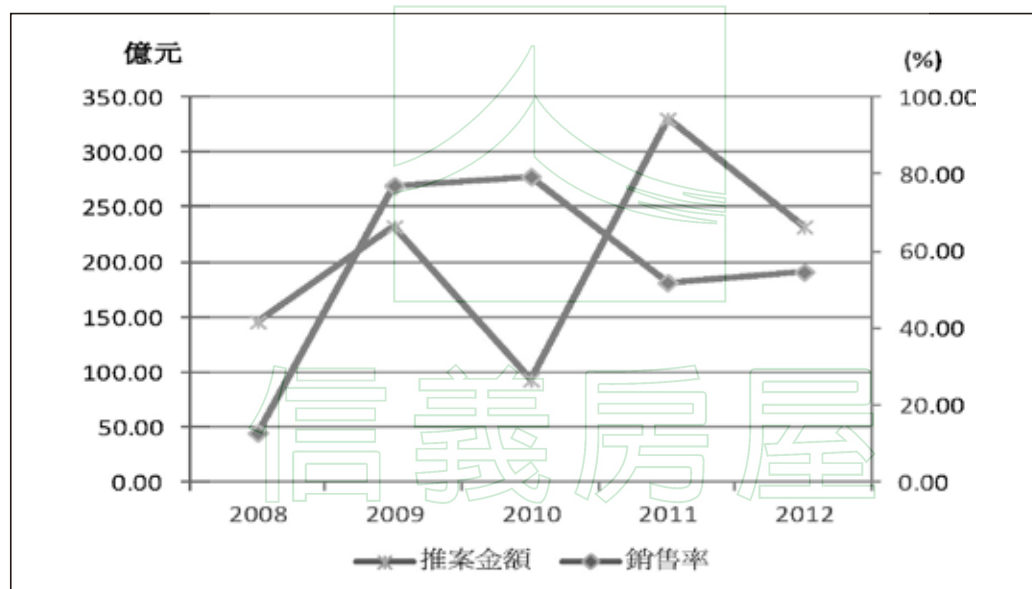


圖2-4-7 2008~2012年板橋區預售市場推案金額與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二)成屋市場

觀察近五年本區單位成交價持續朝高價端發展，1000~2000萬產品市占率占41.7%最高，700~1000萬占26.3%次之，500~700萬占18.3%再次之，2000萬以上高總價產品市占率達8.8%，呈現逐年增加趨勢(2011年為5.9%)，500萬以下之產品市占率已不到5%。

觀察2012年本區成交坪數發現結構無明顯變化，25-35坪三房產品為本

區主力占30%，其次為15-25坪產品占29.8%亦較2011年增加，其比例已接近25-35坪產品；15坪以下套房產品市占率明顯下滑由2011年10.2%減少至6.8%，受到銀行對於小套房產品貸款限縮政策，此類型產品成交件數也隨之減少。平均流通天數方面，近五年最長為2009年56.5天，2010年縮短為52.4天，2011年更縮短為50.4天，然2012年又延長至52.9天，從去化速度也可見購屋者之猶豫心態。而本區平均總價較2011年增加(由1,010萬元上升為1,200萬元)，平均單價仍持續上漲，達每坪37.9萬元。

表2-4-10 2008~2012年新北市板橋區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	6.2%	5.5%	4.4%	1.9%	1.0%
	300-500萬	27.0%	26.5%	17.2%	11.3%	3.9%
	500-700萬	25.6%	27.1%	23.6%	20.0%	18.3%
	700-1000萬	20.5%	18.6%	23.6%	29.4%	26.3%
	1000-2000萬	16.8%	20.6%	27.4%	31.6%	41.7%
	2000萬以上	3.9%	1.8%	3.8%	5.9%	8.8%
平均總價(萬元)		792	772	905	1,010	1,200
平均單價(萬元/坪)		22.0	23.4	27.9	32.1	37.9
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	6.1%	8.2%	8.6%	10.2%	6.8%
	15-25坪	23.4%	23.0%	26.8%	27.8%	29.8%
	25-35坪	34.4%	33.6%	28.8%	30.0%	30.0%
	35-45坪	15.0%	17.4%	18.7%	17.5%	16.1%
	45-55坪	10.1%	11.4%	11.6%	8.9%	12.3%
	55坪以上	11.0%	6.4%	5.5%	5.6%	5.2%
流通天數(天)		52.2	56.5	52.4	50.4	52.9

資料來源：信義房屋企劃研究室

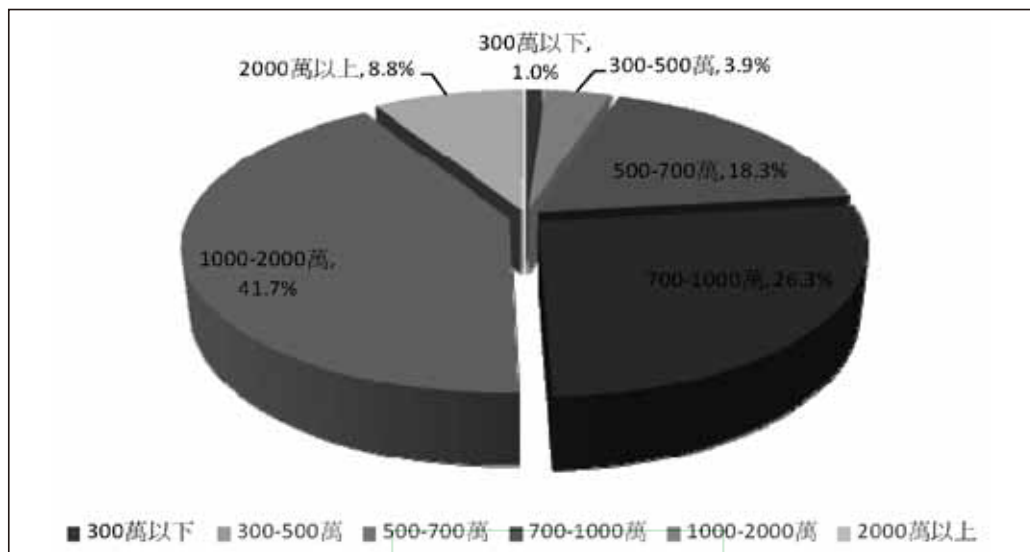


圖2-4-8 2012年新北市板橋區成屋成交總價各區間比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

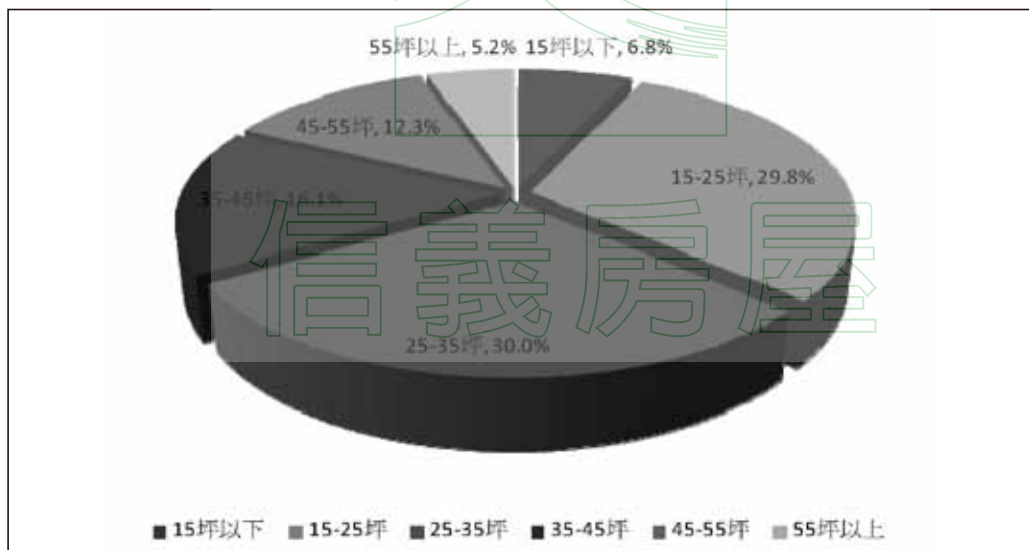


圖2-4-9 2012年新北市板橋區成屋成交坪數各區間比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

二、新店區

新店區因區位條件佳，新店捷運線加上陸續完工之新北環河快速道路，再加上近期永和次系統全線通車，安坑一號道路部分通車等利多，使得該區聯外交通更為便利；捷運新店線場站周邊地區因發展較早，生活機能完善，

近年預售市場熱絡，推案金額與價格成長快速，同時亦帶動附近中古屋行情。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連，為本區長遠發展一大利多。

(一)預售市場

觀察近五年新店區推案規模，2011年為近五年推案最高峰，推案個數達21處，2008~2011年除2009年受到次貸風暴影響推案金額降低為123億元，其餘三年推案金額皆達到300~380億元水準。然受到景氣及政策影響，2012年推案規模迅速縮減，推案個數僅推出10個案，推案金額為近五年次低點，僅推出240億元。由圖2-4-10發現近三年推案金額近300億元，然銷售率卻呈現一路下滑趨勢，顯示本區預售市場受到逐年累積案量影響，新推個案可能已出現銷售瓶頸。

表2-4-11 2008~2012年新店區預售市場推案規模概況

年	2008	2009	2010	2011	2012
推案個數	19	6	12	21	10
規劃戶數	1,386	853	1,514	930	1,192
推案金額(億)	318.40	123.10	374.20	371.30	239.6
銷售率	38.38	79.18	62.95	45.06	32.30

資料來源：惟馨周報

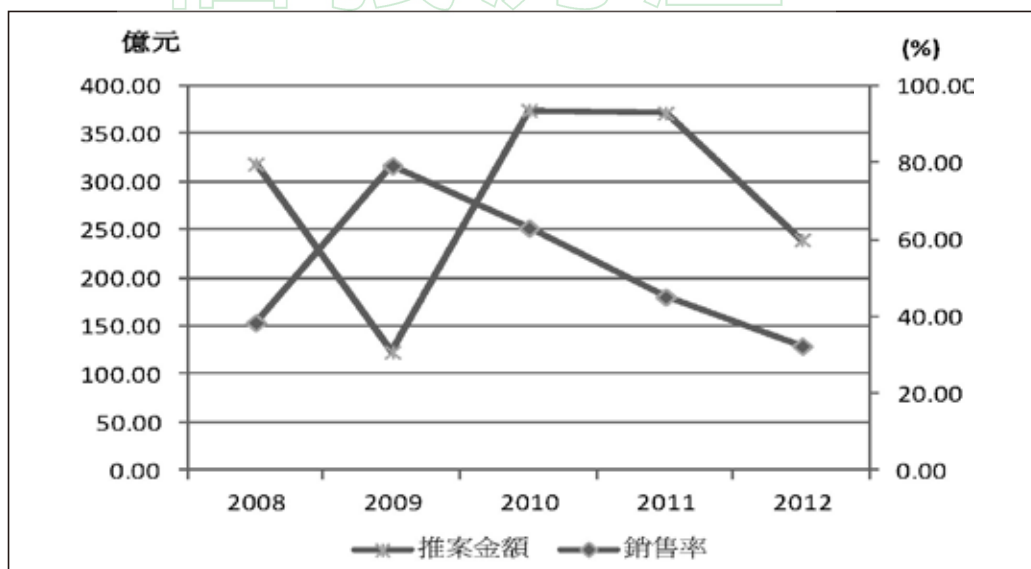


圖2-4-10 2008~2012年新店區預售市場推案金額與銷售率

資料來源：惟馨周報



(二)成屋市場

觀察近五年本區單位成交價持續朝高價端發展，1000~2000萬產品市占率占38%最高，700~1000萬占25.1%次之，500~700萬占15.1%再次之，2000萬以上高總價產品市占率達9.9%，呈現逐年增加趨勢(2008年為2.6%)，500萬以下之產品市占率僅占約一成。

由表2-4-12可見2012年本區成交坪數結構仍維持與近年相同，25-35坪三房產品為本區主力占35%，其次為15-25坪產品占25%，15坪以下套房產品市占率下滑由2011年7.8%減少至7.3%。平均流通天數方面，2012年增加為53.3天，為近五年最長天數，顯示產品去化速度減緩。而本區平均總價與平均單價均較2011年增加，平均總價由1,070萬元微幅上升為1,168萬元，平均單價由30.9萬元增加為每坪34.7萬元。

表2-4-12 2008~2012年新北市新店區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	4.6%	4.4%	3.0%	1.6%	2.2%
	300-500萬	18.8%	16.4%	11.6%	13.8%	9.7%
	500-700萬	27.9%	24.0%	22.0%	21.6%	15.1%
	700-1000萬	28.6%	25.4%	25.5%	22.8%	25.1%
	1000-2000萬	17.6%	25.2%	33.9%	30.4%	38.0%
	2000萬以上	2.6%	4.6%	4.1%	9.8%	9.9%
平均總價(萬元)		798	905	983	1,070	1,168
平均單價(萬元/坪)		23.1	25.0	28.6	30.9	34.7
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	4.8%	5.7%	8.1%	7.8%	7.3%
	15-25坪	16.5%	18.4%	19.2%	20.2%	25.2%
	25-35坪	45.1%	35.2%	33.3%	33.5%	35.0%
	35-45坪	18.1%	17.4%	16.6%	17.3%	15.4%
	45-55坪	10.0%	15.4%	14.7%	13.8%	8.8%
	55坪以上	5.5%	8.0%	8.1%	7.4%	8.3%
流通天數(天)		44.1	52.0	46.6	47.4	53.3

資料來源：信義房屋企劃研究室

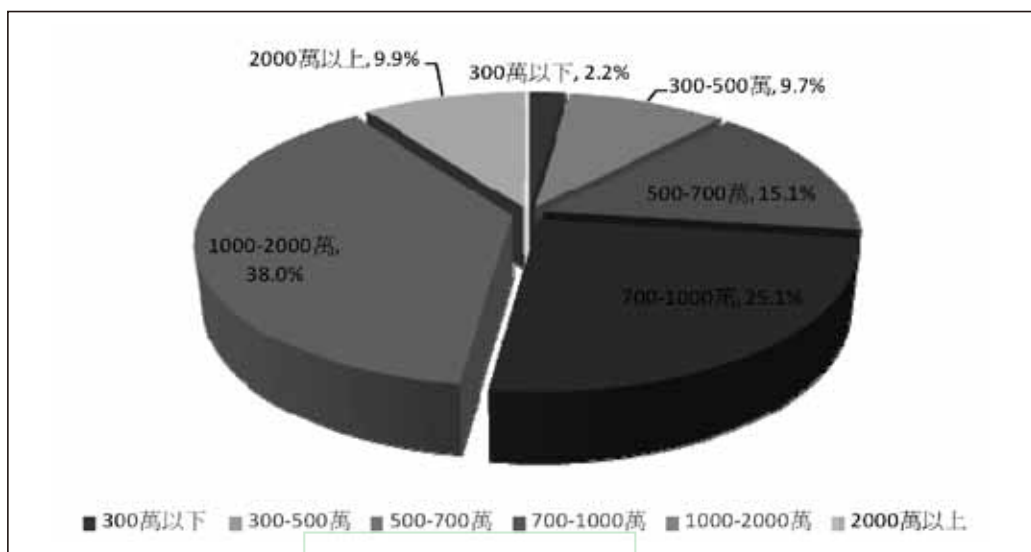


圖2-4-11 2012年新北市新店區成屋成交總價各區間比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

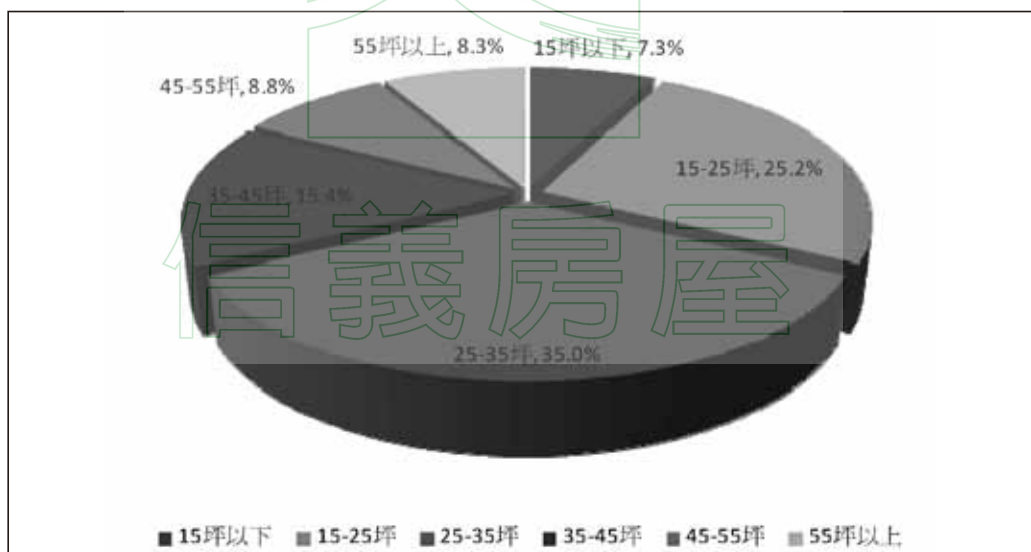


圖2-4-12 2012年新北市新店區成屋成交坪數各區間比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

三、新莊區

新莊區近年以來在副都心等話題之帶動下，加上副都心中央合署辦公大樓預定於民國102年落成、中港大排河廊改造與國家電影文化中心等議題發酵，輔以中山高速高路與台64線、台65線等快速道路與捷運環狀線、新莊線



與機場捷運等交通建設之優勢，區域前景看好。目前捷運機場線與環狀線皆已動工，其中新莊線輔大至東門站已先通車，陸續為該區交通添加新利多。但近年新莊副都心地區市場熱絡，新推個案開價與土地標售價格頻創新高，地區行情持續上漲，然當地生活機能尚未成型，且區內投資客比例偏高，未來長期發展仍應加以留意。

(一)預售市場

觀察近五年新莊區推案規模(見表2-4-13)，近五年推案最高峰與其他區相同皆為2011年，推案個數達29處，推案金額突破900億元。受到景氣及政策影響，2012年推案規模明顯縮減，推案個數僅有13處，推案金額減少為386億元。由圖2-4-13推案金額與銷售率之比較，2012年銷售率表現僅約五成，相較於2010年銷售率最高達八成之佳績，2012年顯示近期賣方推案金額和買方購買力(銷售率)都呈現向下減少趨勢。

表2-4-13 2008~2012年新莊區預售市場推案規模概況

年	2008	2009	2010	2011	2012
推案個數	5	10	22	29	13
規劃戶數	751	917	1748	3256	1432
推案金額(億)	74.00	133.50	502.00	909.50	385.5
銷售率	0.29	69.79	81.46	54.94	48.36

資料來源：惟馨周報

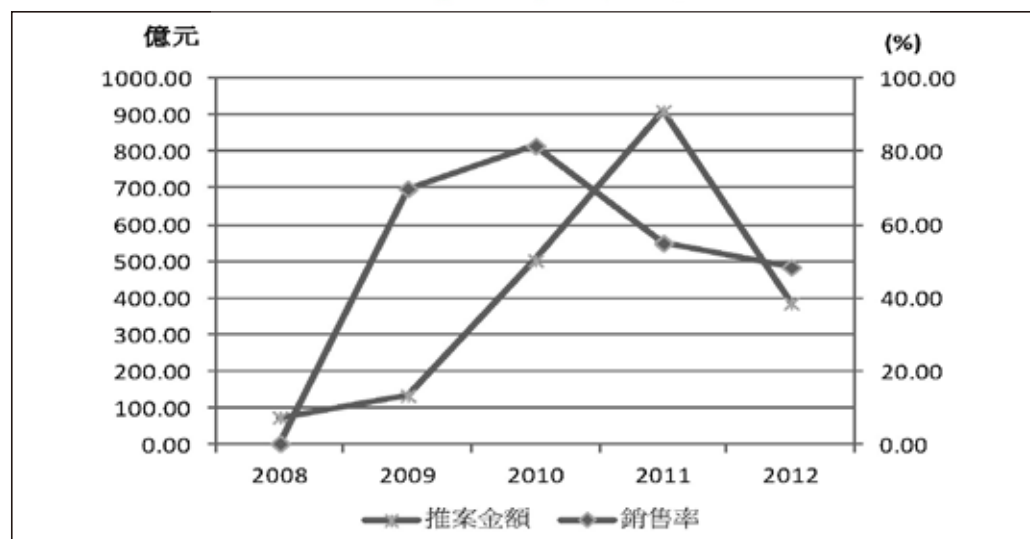


圖2-4-13 2008~2012年新莊區預售市場推案金額與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二)成屋市場

觀察近五年本區單位成交價概況（見表2-4-14），700~1000萬產品市占率占32.8%最高，1000~2000萬產品占26.7%次之，500~700萬占21.4%再次之，2000萬以上高總價產品市占率僅占1.5%，相較於板橋區、新店區成交總價以1000~2000萬產品比例占最高，本區主要成交產品總價相對較低，以700~1000萬產品市占率最高。但500萬以下低總價產品與板橋、新店區相同，呈現逐年減少趨勢，顯示成交總價市占率朝500~1000萬產品集中。

由表2-4-14可見2012年本區成交坪數結構仍維持相同，25-35坪三房產品為本區主力占35%，其次為15-25坪產品占24.3%，15坪以下產品本區呈現增加趨勢，與新店、板橋區結構不同。平均流通天數方面，2012年增加為56.9天，為近五年最長天數，相較於2011年流通天數36.6天，本年流通天數大幅延長，顯示產品去化速度明顯減緩。而本區平均總價與平均單價雖較2011年增加，但增加幅度不大，平均總價由837萬元微幅增加為868萬元，平均單價每坪增加1.5萬元（由24.9萬元增加為26.4萬元）。

表2-4-14 2008~2012年新北市新莊區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	17.3%	12.4%	5.3%	2.1%	0.9%
	300-500萬	37.7%	32.1%	23.2%	17.1%	16.7%
	500-700萬	26.2%	26.6%	27.2%	25.6%	21.4%
	700-1000萬	14.8%	20.8%	25.8%	26.7%	32.8%
	1000-2000萬	3.8%	7.5%	17.9%	27.6%	26.7%
	2000萬以上	0.3%	0.7%	0.7%	1.0%	1.5%
平均總價(萬元)		523	601	729	837	868
平均單價(萬元/坪)		5.6	17.3	21.1	24.9	26.4
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	4.6%	3.5%	1.9%	3.8%	4.5%
	15-25坪	24.5%	19.0%	23.9%	22.6%	24.3%
	25-35坪	34.8%	35.8%	32.6%	35.8%	35.0%
	35-45坪	23.4%	24.9%	25.5%	21.8%	20.7%
	45-55坪	9.0%	11.6%	9.8%	10.7%	10.9%
	55坪以上	3.8%	5.2%	6.4%	5.4%	4.7%
流通天數(天)		45.1	47.0	39.8	36.6	56.9

資料來源：信義房屋企劃研究室

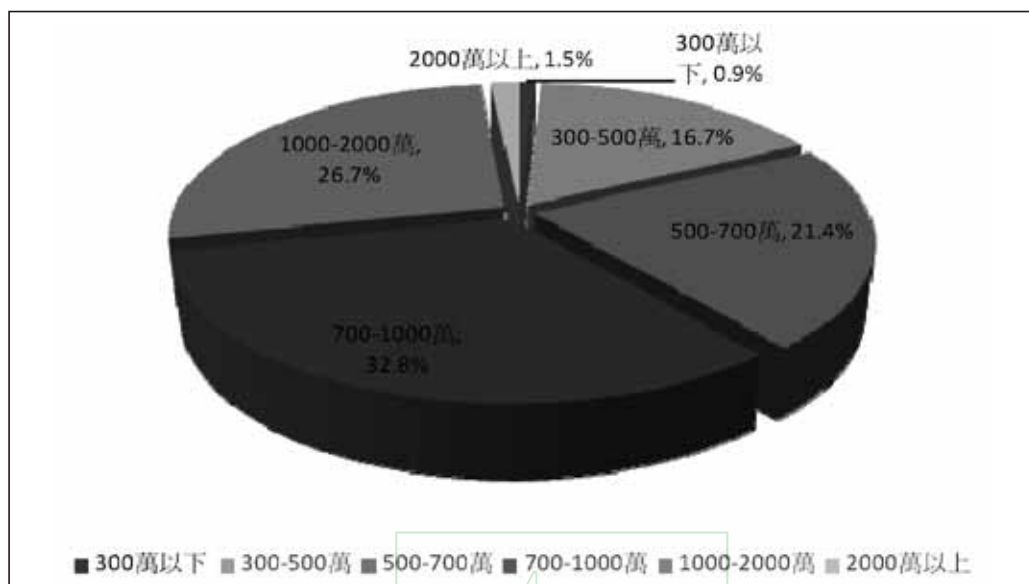


圖2-4-14 2012年新北市新莊區成屋成交總價各區間比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

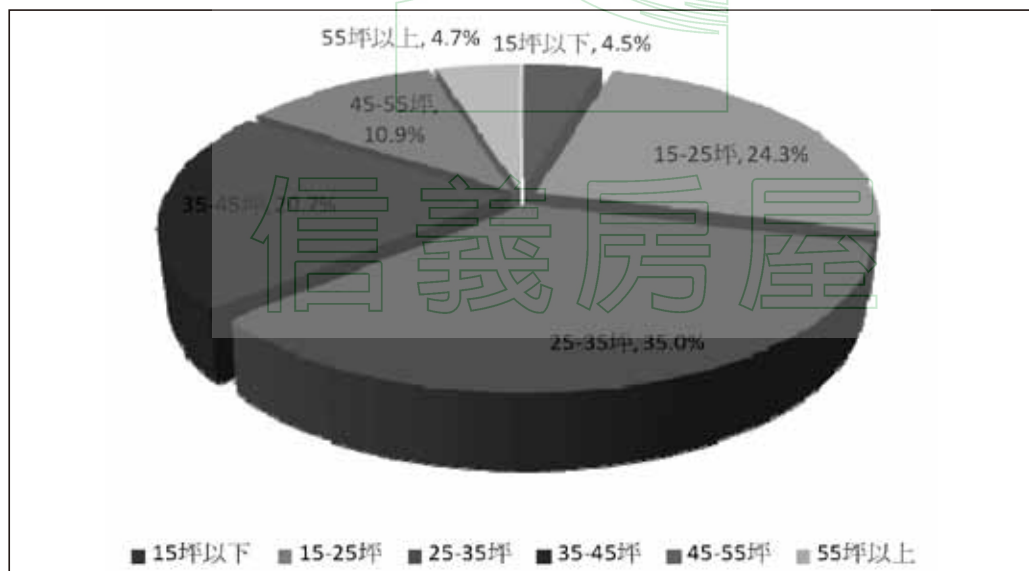


圖2-4-15 2012年新北市新莊區成屋成交坪數各區間比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

四、中和區

中和區生活機能成熟，交通網絡發達，區內有國道三號福爾摩沙高速公路及台64線八里新店快速道路聯外，聯外交通便利，近年吸引許多大型賣場進駐。二八張溝連城支線已通車，改善中和與土城間平面道路交通，紓解中

和交流道尖峰時間擁擠情形；加上捷運環狀線第一階段工程動工、萬大線都市計畫變更，使區內交通更加完善，另外華中橋西側的高單價水岸住宅等建築，亦提高本區住宅交易熱絡程度。

(一)預售市場

觀察近五年中和區推案規模，2009年為近五年推案個數最高峰，推案個數達13處，受到景氣及政策影響，2012年推案個數縮減，僅占2011年一半僅有5處，規劃戶數亦減少，然推案金額卻高於2011年，由2011年167億元增加為2012年215億元，顯示本年主要推案戶型為大坪數、高總價類型。

然從圖2-4-16銷售金額和銷售率趨勢分析，發現本區銷售率最高為推案金額最少之2010年，近二年推案金額上升，但銷售率卻逐年下滑，2012年銷售率僅有24%。

表2-4-15 2008~2012年中和區預售市場推案規模概況

年	2008	2009	2010	2011	2012
推案個數	11	13	3	11	5
規劃戶數	1,329	1,139	177	680	451
推案金額(億)	153.80	153.10	20.50	167.30	215.2
銷售率	28.07	58.47	96.61	56.18	23.57

資料來源：惟馨周報

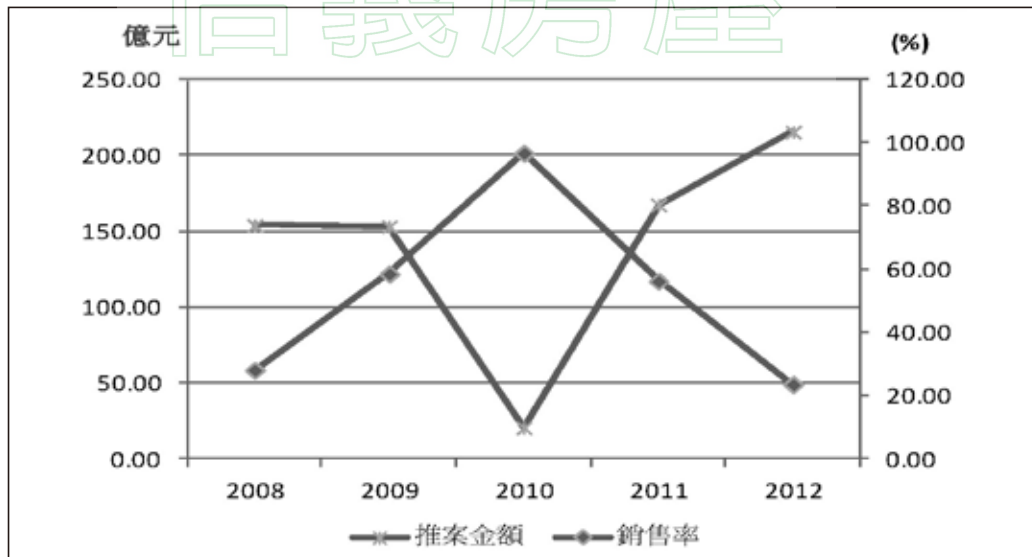


圖2-4-16 2008~2012年中和區預售市場推案金額與銷售率

資料來源：惟馨周報



(二)成屋市場

觀察近五年本區單位成交價概況（見表2-4-16），700~1000萬產品市占率占35.7%最高，1000~2000萬產品占33%次之，500~700萬占19.4%再次之，2000萬以上高總價與300萬以下低總價產品加總市占率不到5%，相較於板橋區、新店區成交總價以1000~2000萬產品比例占最高，本區成交產品總價主要集中於700~2000萬產品價格區間，占約總成交件數七成。

由表2-4-16可見2012年本區成交坪數結構，除15坪以下與45-55坪產品市占率略減，其餘各坪數區間比例皆增加，25-35坪三房產品為本區主力，占35.2%，其次為15-25坪產品占29.8%，35-45坪產品占15.9%，55坪以上大坪數產品略增至3.9%。

平均流通天數方面，2012年增加為46.7天，與其他行政區相同，相較於2011年流通天數延長，顯示產品去化速度減緩。而本區平均總價與平均單價亦較2011年增加，平均總價由877萬元增加為950萬元，平均單價每坪由30萬元增加為33萬元。

表2-4-16 2008~2012年新北市中和區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	7.4%	6.3%	3.5%	2.8%	1.1%
	300-500萬	30.4%	29.4%	18.7%	10.7%	9.1%
	500-700萬	33.8%	30.7%	31.0%	22.4%	19.4%
	700-1000萬	21.2%	22.0%	25.6%	34.6%	35.7%
	1000-2000萬	7.0%	10.8%	20.5%	27.8%	33.0%
	2000萬以上	0.2%	0.8%	0.9%	1.7%	1.8%
平均總價(萬元)		608	668	769	877	950
平均單價(萬元/坪)		20.1	21.4	25.9	30.2	33.1
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	7.1%	8.8%	8.6%	11.1%	9.5%
	15-25坪	27.1%	23.9%	29.1%	28.0%	29.8%
	25-35坪	36.7%	36.1%	34.1%	34.9%	35.2%
	35-45坪	19.2%	19.8%	16.9%	15.2%	15.9%
	45-55坪	7.6%	8.1%	8.2%	7.3%	5.7%
	55坪以上	2.4%	3.3%	3.1%	3.5%	3.9%
流通天數(天)		50.5	48.8	42.4	41.3	46.7

資料來源：信義房屋企劃研究室

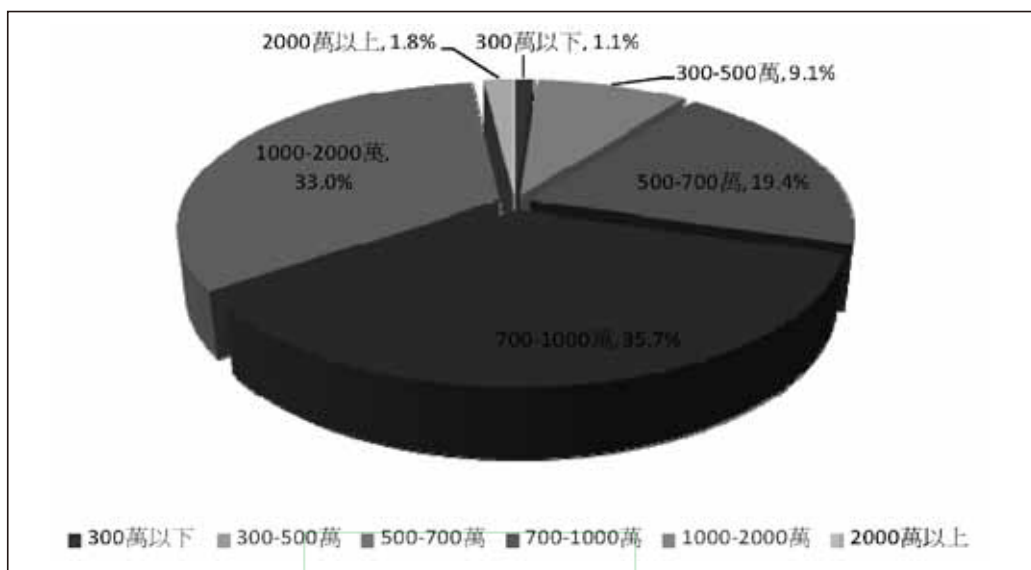


圖2-4-17 2012年新北市中和區成屋成交總價各區間比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

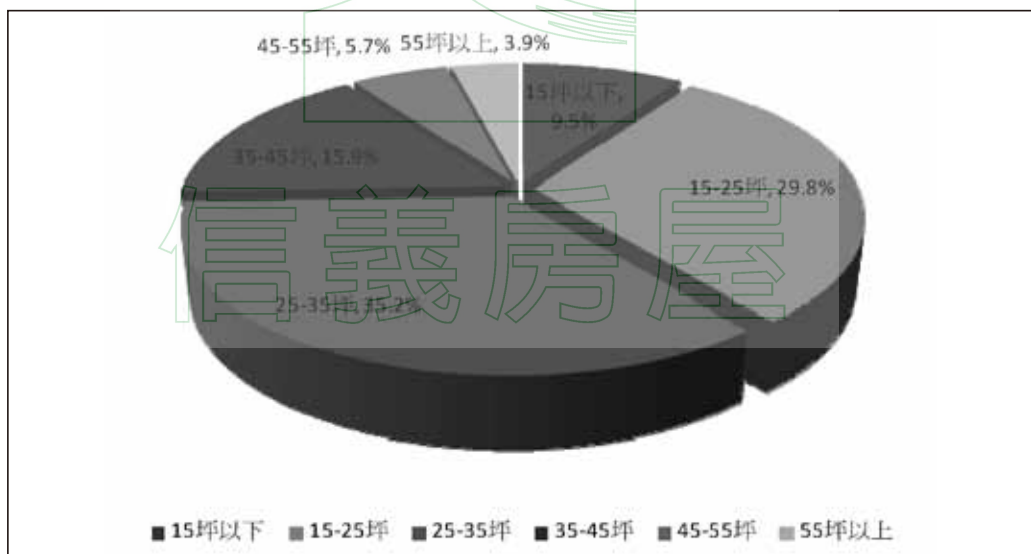


圖2-4-18 2012年新北市中和區成屋成交坪數各區間比例分配圖

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地區，區內淡海新市鎮因具備景觀條件且房價相對低，吸引許多通勤族置產。惟因地處偏遠，且該區內僅有一聯外道路，假日與尖峰時段時交通壅塞相當嚴重，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，實際住屋需求卻相對有限，該區未來有淡海輕軌捷運與淡北快速道路與淡江大橋等重大交通建設題材，但因不確定性高，且是否能有效解決當地交通問題未知，未來市場發展仍有待觀察。

(一)預售市場

觀察近五年淡水區推案規模，2011年為近五年推案最高峰，推案個數達24處，推案金額近390億元。2012年受到景氣及政策影響，推案規模減少個數僅有16處，推案金額減少為355億元，然規劃戶數高達3,301戶，顯示本區推案主要為低總價大社區產品，推案個數減少但戶數僅些微減少，且本年度銷售率表現較2011年佳，銷售率上升達五成。

由圖2-4-19近五年銷售率與推案金額趨勢分析，2012年本區不論推案金額與銷售率都屬於近期高水位，相對於其他行政區推案和銷售情況都相對保

表2-4-17 2008~2012年淡水區預售市場推案規模概況

年	2008	2009	2010	2011	2012
推案個數	13	10	9	24	16
規劃戶數	2,027	1,516	1,128	3,382	3,301
推案金額（億）	236.50	170.10	170.70	387.20	355
銷售率	24.67	41.69	51.60	32.49	55.25

資料來源：惟馨周報

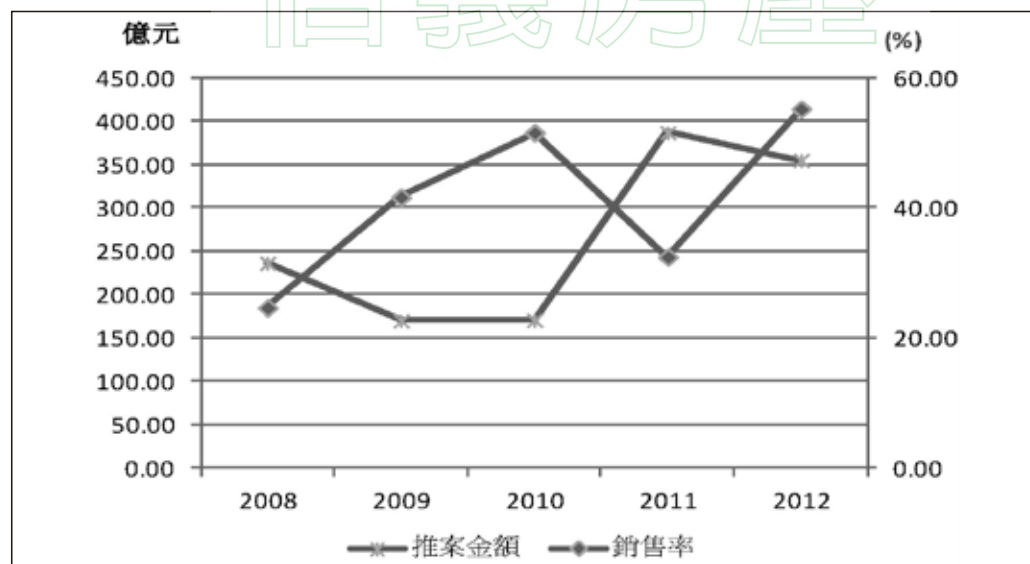


圖2-4-19 2008~2012年淡水區預售市場推案金額與銷售率

資料來源：惟馨周報

守的現象，本區可能因主力產品為低總價，推案金額和銷售率相對於新北市其他地區表現較佳，買賣雙方並未有明顯轉趨觀望氣氛的跡象。

(二)成屋市場

觀察近五年本區單位成交價概況（見表2-4-18），700~1000萬產品市占率占28.8%最高，500~700萬占26.4%次之，總計500 ~1000萬產品即占總成交件數五成，為本區成交產品主要價格區間。由表3-3-10可見2012年本區成交坪數結構，25-35坪、35-45坪兩類型為本區主力，均各占25%，加總則占本區成交總件數五成。

平均流通天數方面，2012年為74天，本區相較於其他行政區，流通天數歷年以來都高於80天，平均為其他區流通天數兩倍，顯示本區產品去化速度一直以來都是需要較長時間。而本區平均總價與平均單價相較2011年僅有些微增加，平均總價由779萬元增加為795萬元，平均單價每坪由20萬元增加為21萬元。

表2-4-18 2008~2012年新北市淡水區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	4.0%	8.9%	7.9%	11.7%	6.4%
	300-500萬	27.1%	33.0%	32.0%	24.0%	18.1%
	500-700萬	28.1%	25.6%	26.1%	20.7%	26.4%
	700-1000萬	23.6%	20.5%	18.1%	25.5%	28.8%
	1000-2000萬	16.6%	6.2%	13.0%	15.6%	17.9%
	2000萬以上	0.5%	5.8%	2.8%	2.7%	2.4%
平均總價(萬元)		716	715	731	779	795
平均單價(萬元/坪)		20.0	19.4	19.5	20.2	21.5
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	4.1%	8.3%	8.5%	10.4%	7.6%
	15-25坪	26.5%	26.2%	23.2%	19.6%	16.3%
	25-35坪	24.0%	25.0%	23.2%	19.6%	25.0%
	35-45坪	23.0%	21.0%	23.2%	23.6%	24.7%
	45-55坪	10.2%	8.7%	12.4%	14.7%	13.6%
	55坪以上	12.2%	10.7%	9.4%	12.0%	12.8%
流通天數(天)		84.6	83.9	96.0	81.3	73.6

資料來源：信義房屋企劃研究室

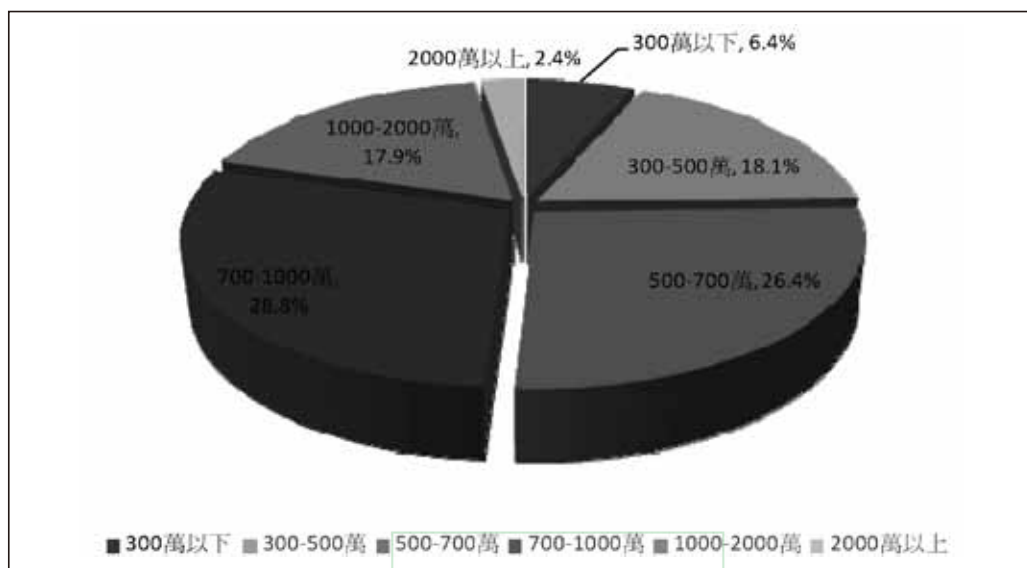


圖2-4-20 2012年新北市淡水區成屋成交總價各區間比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

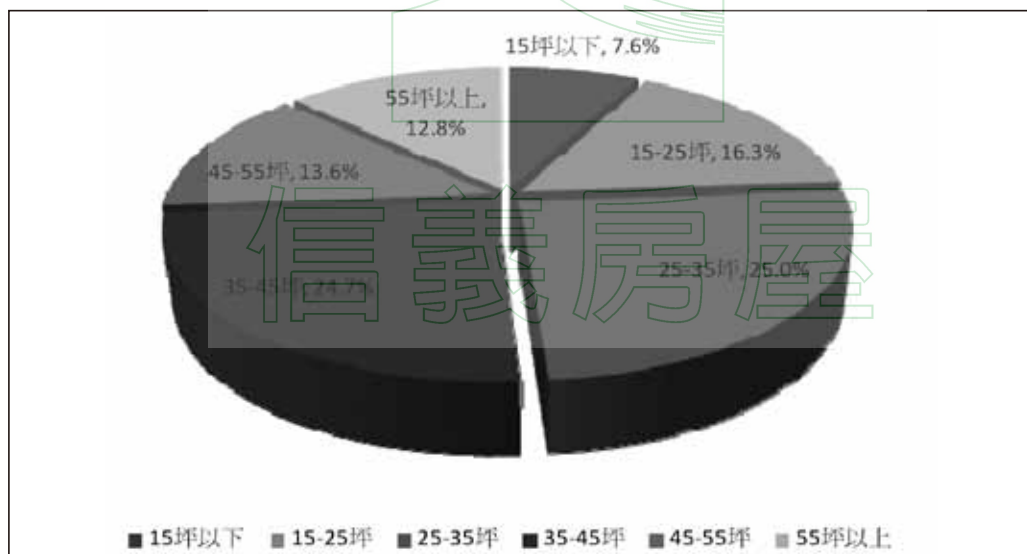


圖2-4-21 2012年新北市淡水區成屋成交坪數各區間比例分配圖

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，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，地區不動產行情水漲船高。惟本區投資客比例偏高，且A7合宜住宅開始銷售，對本區價量均造成影響，且本區列為銀行審慎貸放地區，未來發展同樣應審慎觀察。

(一)預售市場

觀察本區近二年推案規模（見表2-4-19），推案個數、推案金額、規劃戶數皆明顯減少，推案金額與個數均未及2011年之一半水準，然從銷售情況觀察，2012年預售市場在規模縮減情況下，銷售率反而相較於2011年有些微上升（由33%增加為35%）。

表2-4-19 2011~2012年林口區預售市場推案規模概況

年	2011	2012
推案個數	38	21
規劃戶數	2,747	1,024
推案金額（億）	706.20	136.3
銷售率	32.94	35.13

資料來源：惟馨周報

(二)成屋市場

觀察近五年本區單位成交價概況（見表2-4-20），2012年700~1000萬產品市占率46.8%最高，且接近五成，為本區成交總價主力區間。本區成交坪數結構，主力為35-45坪產品占38%。平均流通天數方面，2012年增加為60天，相較於2011年本區流通天數明顯延長，由45天延長至60天，顯示本區產品去化速度相對其他區更為減緩。而本區平均總價較2011年些微減少10萬元，平均單價則些微增加9千元，顯示本區成交平均總價與單價維持相同水準，無明顯變化。



表2-4-20 2008~2012年新北市林口區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	4.9%	5.2%	1.4%	2.4%	0.0%
	300-500萬	31.2%	31.2%	13.1%	4.7%	2.3%
	500-700萬	27.9%	23.4%	30.8%	19.5%	13.5%
	700-1000萬	21.3%	23.4%	32.2%	36.1%	46.8%
	1000-2000萬	14.8%	16.9%	18.2%	31.4%	34.5%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	4.2%	5.9%	2.9%
平均總價(萬元)		678	684	858	1,022	1,012
平均單價(萬元/坪)		13.3	12.5	16.4	19.7	20.6
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	1.9%	0.0%	0.5%	0.0%	0.0%
	15-25坪	1.9%	2.8%	1.5%	1.2%	4.2%
	25-35坪	19.2%	11.1%	11.2%	13.7%	6.6%
	35-45坪	32.7%	26.4%	31.2%	34.2%	38.0%
	45-55坪	13.5%	25.0%	30.2%	24.8%	23.5%
	55坪以上	30.8%	34.7%	25.4%	26.1%	27.7%
流通天數(天)		61.4	67.5	39.4	45.0	60.4

資料來源：信義房屋企劃研究室

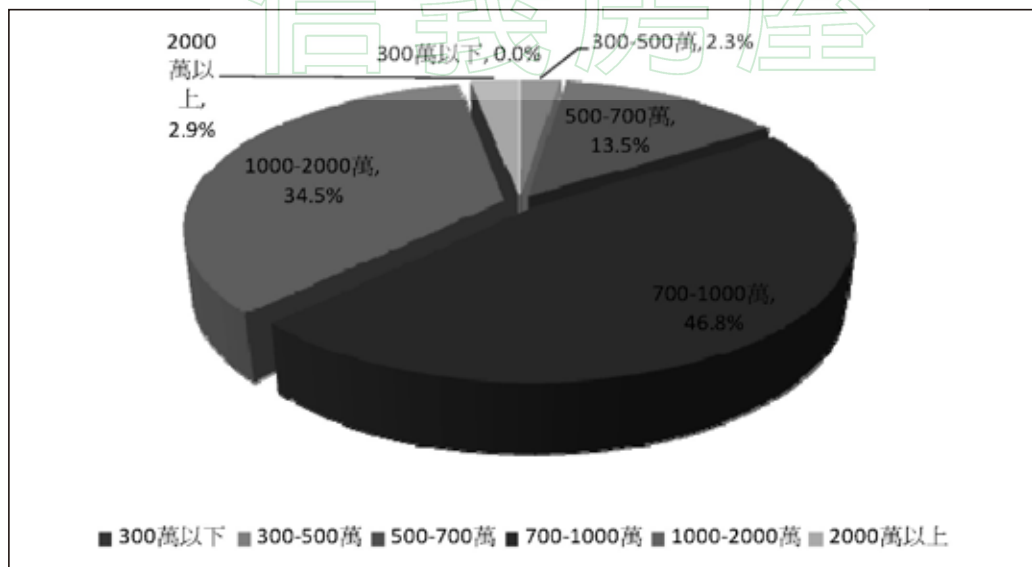


圖2-4-22 2012年新北市林口區成屋成交總價各區間比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

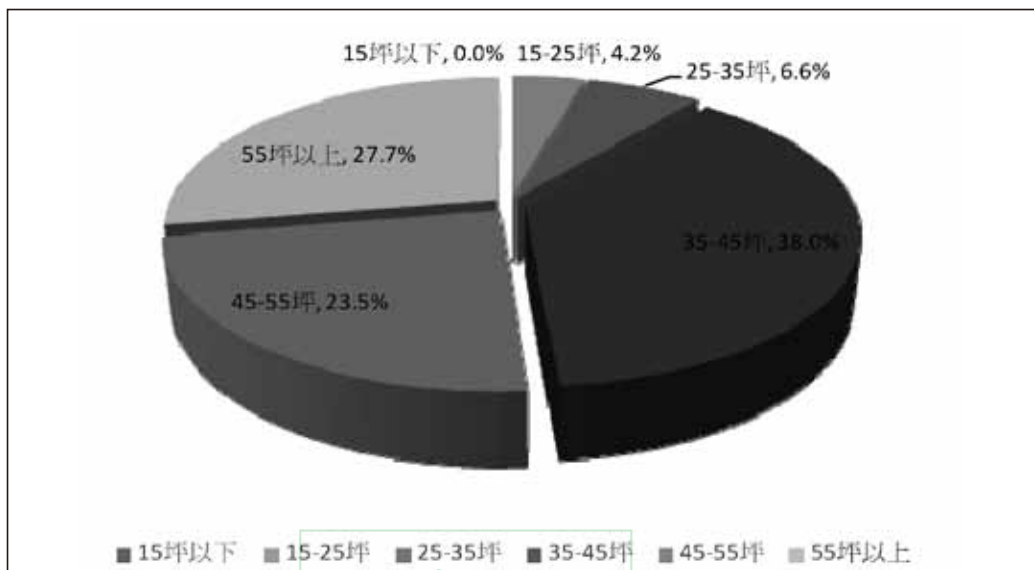


圖2-4-23 2012年新北市林口區成屋成交總坪數各區間比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

七、汐止區

觀察近五年本區成屋市場單位成交價概況（見表2-4-21），本區成交產品總價主要集中於500~1000萬產品價格區間，700~1000萬產品市占率占38.8%最高，500~700萬產品占22.6%次之，占約總成交件數六成。由表3-3-13可見2012年本區成交坪數結構，主要集中於15-35坪產品為本區主力，此二區間占總成交件數已達六成。平均流通天數方面，2012年增加為58.5天，相較於2011年為近五年最短流通天數，本年與其他行政區趨勢相同，產品成交去化速度亦減緩。而本區平均總價與平均單價則較2011年增加，平均總價由735萬元增加為829萬元，平均單價每坪由24萬元增加為26萬元。



表2-4-21 2008~2012年新北市汐止區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	8.6%	7.5%	3.7%	2.2%	3.3%
	300-500萬	32.0%	32.8%	23.7%	21.3%	12.5%
	500-700萬	36.2%	36.0%	33.2%	25.3%	22.6%
	700-1000萬	14.9%	18.7%	26.4%	36.0%	38.8%
	1000-2000萬	8.3%	5.0%	12.5%	14.6%	20.9%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.4%	0.5%	1.9%
平均總價(萬元)		586	587	690	735	829
平均單價(萬元/坪)		16.3	17.0	20.7	23.8	26.1
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	2.0%	3.3%	4.3%	6.1%	6.4%
	15-25坪	17.9%	17.1%	20.4%	21.9%	21.9%
	25-35坪	38.4%	39.4%	35.1%	38.8%	36.4%
	35-45坪	23.6%	23.5%	22.6%	19.4%	17.6%
	45-55坪	10.8%	11.0%	11.6%	10.1%	12.4%
	55坪以上	7.4%	5.6%	6.0%	3.8%	5.2%
流通天數(天)		64.0	63.3	53.4	45.8	58.5

資料來源：信義房屋企劃研究室

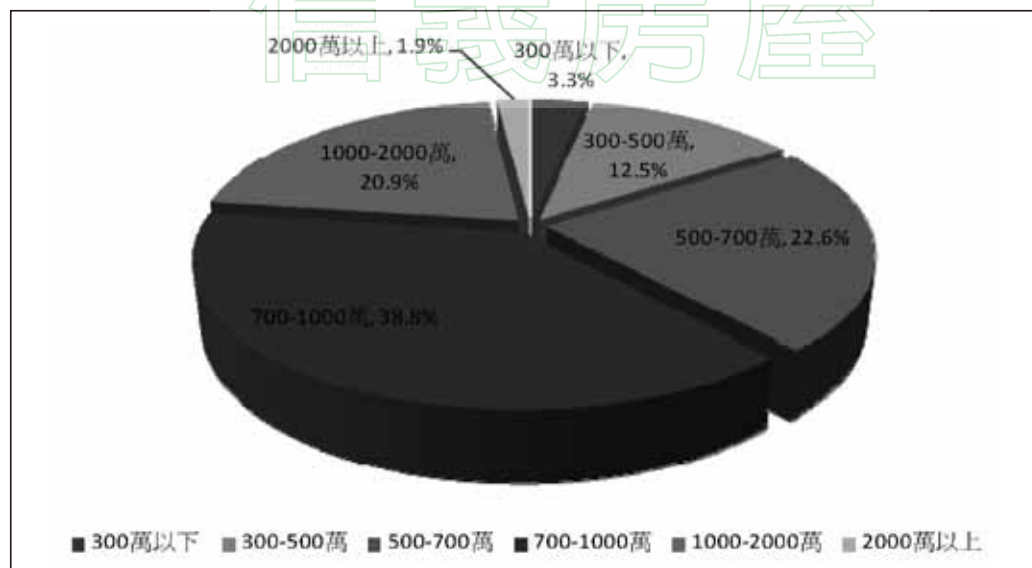


圖2-4-24 2012年新北市汐止區成屋成交總價各區間比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

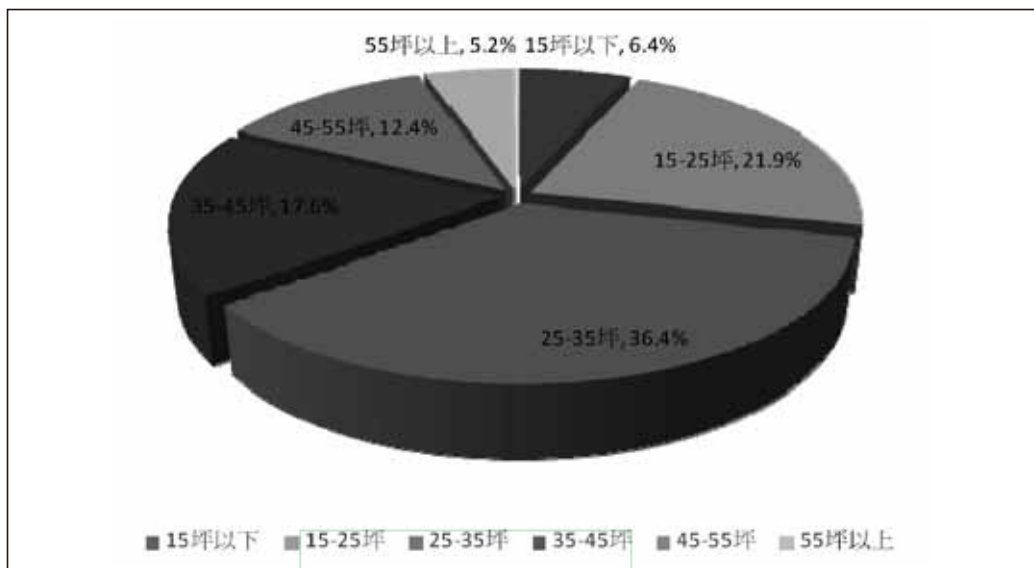


圖2-4-25 2012年新北市汐止區成屋成交坪數各區間比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

八、永和區

永和區因與台北市交通往來便利，且因發展較早，商業與生活機能較為成熟，吸引許多台北市外移或由中南部北上定居人口，區內住宅需求一直居高不下。該區面積較小、腹地有限，地狹人稠，交通壅塞問題一直相當嚴重。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，綠地空間增加（中正橋下高灘地景觀改善、新店溪整治工程），逐漸改善本區居住環境。

觀察近五年本區成屋市場單位成交價概況（見表2-4-22），1000~2000萬產品占42.3%最高，本區主要成交產品總價與板橋區、新店區相同，都是1000~2000萬產品占最高，本區次之700~1000萬產品市占率占30.7%，然而本區2000萬以上高總價產品明顯逐年增加，至2012年市占率已接近一成。

觀察本區成交坪數結構有些微變化，25-35坪三房產品仍為本區交易主力，占33.82%，但15坪以下、35-45坪和55坪以上大坪數產品市占率比例增加，其餘坪數比例均減少。平均流通天數方面，2012年增加為50.9天，與其他行政區相同，相較於2011年流通天數延長，顯示去化速度減緩。而本區平均單價每坪由35萬元增加為39萬元，相較於其他區有較大增幅，平均總價亦由1,075萬元增加為1,199萬元。



表2-4-22 2008~2012年新北市永和區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	2.6%	3.9%	2.6%	0.5%	0.5%
	300-500萬	18.0%	15.8%	10.1%	6.0%	6.0%
	500-700萬	35.4%	27.2%	18.2%	12.9%	11.0%
	700-1000萬	28.7%	27.8%	31.1%	37.8%	30.7%
	1000-2000萬	15.1%	23.9%	35.3%	37.1%	42.3%
	2000萬以上	0.3%	1.5%	2.6%	5.7%	9.4%
平均總價(萬元)		729	825	953	1,075	1,199
平均單價(萬元/坪)		23.5	25.7	30.2	35.0	39.1
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	4.7%	8.6%	8.9%	9.3%	11.6%
	15-25坪	27.6%	27.3%	25.4%	27.5%	25.6%
	25-35坪	39.3%	30.5%	33.6%	35.3%	33.8%
	35-45坪	17.6%	17.7%	19.6%	14.1%	14.5%
	45-55坪	7.6%	8.2%	7.1%	9.3%	7.9%
	55坪以上	3.2%	7.8%	5.4%	4.5%	6.6%
流通天數(天)		48.4	51.0	36.7	42.4	50.9

資料來源：信義房屋企劃研究室

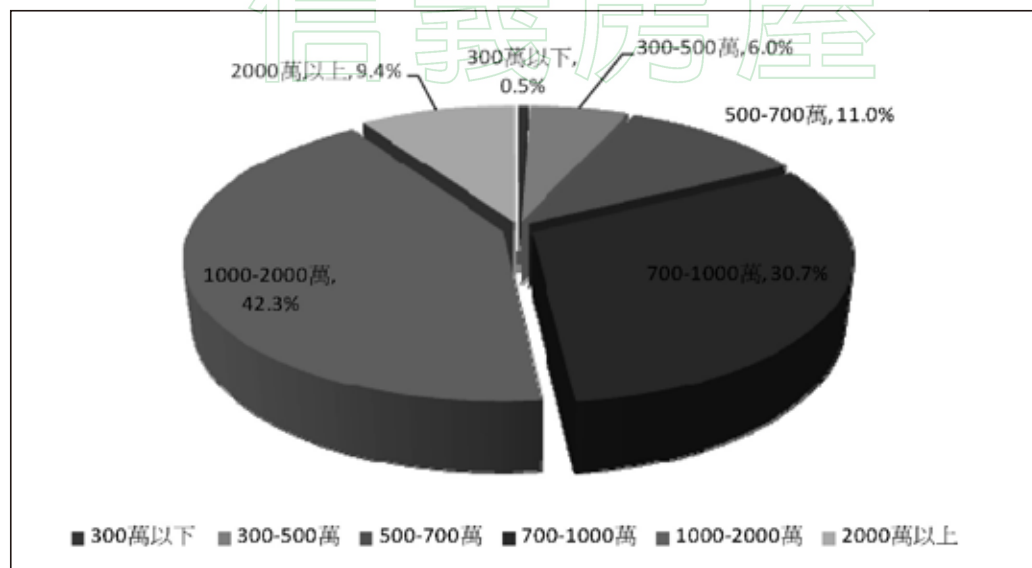


圖2-4-26 2012年新北市永和區成屋成交總價各區間比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

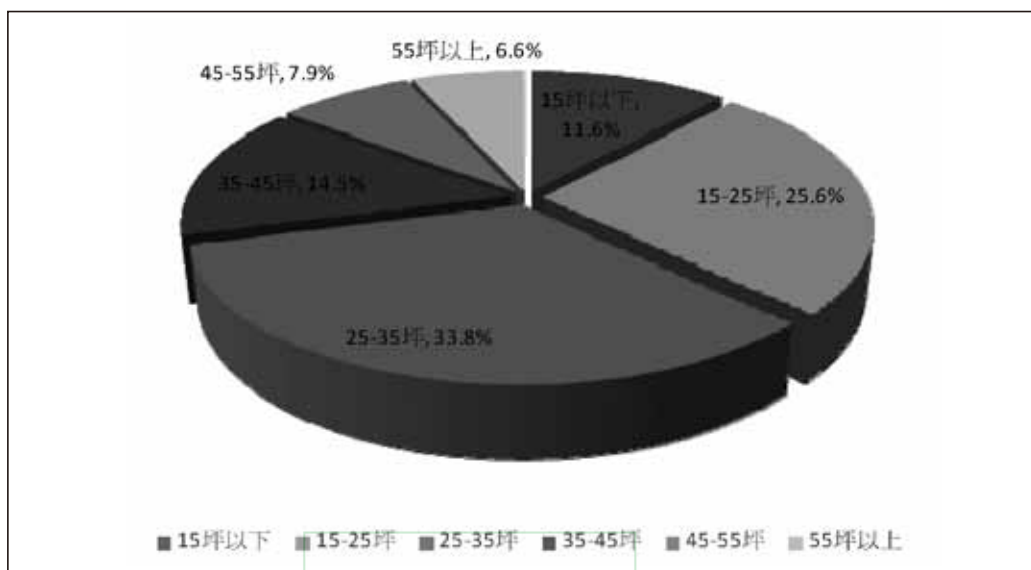


圖2-4-27 2012年新北市永和區成屋成交坪數各區間比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

九、樹林區

樹林區內住宅區交易主要集中於北大特區，因生活機能漸趨完備及高房價推擠效應，成交價均呈現平穩上漲趨勢，而樹林火車站周邊商業區，具便捷交通及商圈集中優勢，除內需市場穩固外，亦受外來通勤族青睞，交通方面，除三多2號道路北段工程已近完工階段外，7之1號道路興建計畫亦持續推動，將提升區域對外交通便捷度。

觀察近五年成屋市場本區單位成交價概況（見表2-4-23），1000~2000萬產品本年成為主要成交總價區間，市占率33.9%，次之為700~1000萬產品占25.9%，700~2000萬產品價格區間，即占總成交件數六成。本區成交坪數結構改變，55坪以上大坪數產品占27.1%，成為本年成交產品主力，其餘坪數市占比率皆些微增減，無明顯變化。

平均流通天數方面，2012年增加為54.8天，與其他行政區相同，相較於2011年流通天數延長，顯示產品去化速度減緩。而本區平均總價與平均單價亦較2011年增加，平均總價由733萬元增加為926萬元，平均單價每坪由19萬元增加為21萬元。



表2-4-23 2008~2012年新北市樹林區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	23.1%	20.5%	9.6%	1.7%	1.8%
	300-500萬	47.7%	42.3%	46.6%	27.1%	14.3%
	500-700萬	23.1%	29.5%	24.7%	30.5%	21.4%
	700-1000萬	6.2%	7.7%	13.7%	25.4%	25.9%
	1000-2000萬	0.0%	0.0%	4.1%	13.6%	33.9%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	1.4%	1.7%	2.7%
平均總價(萬元)		439	448	589	733	926
平均單價(萬元/坪)		12.2	12.5	14.8	18.5	20.9
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	1.6%	0.0%	0.0%	1.7%	0.9%
	15-25坪	15.6%	19.7%	13.0%	10.2%	11.2%
	25-35坪	37.5%	36.8%	40.6%	37.3%	24.3%
	35-45坪	25.0%	27.6%	31.9%	20.3%	21.5%
	45-55坪	15.6%	10.5%	10.1%	13.6%	15.0%
	55坪以上	4.7%	5.3%	4.4%	17.0%	27.1%
流通天數(天)		44.2	55.4	48.1	42.8	54.8

資料來源：信義房屋企劃研究室

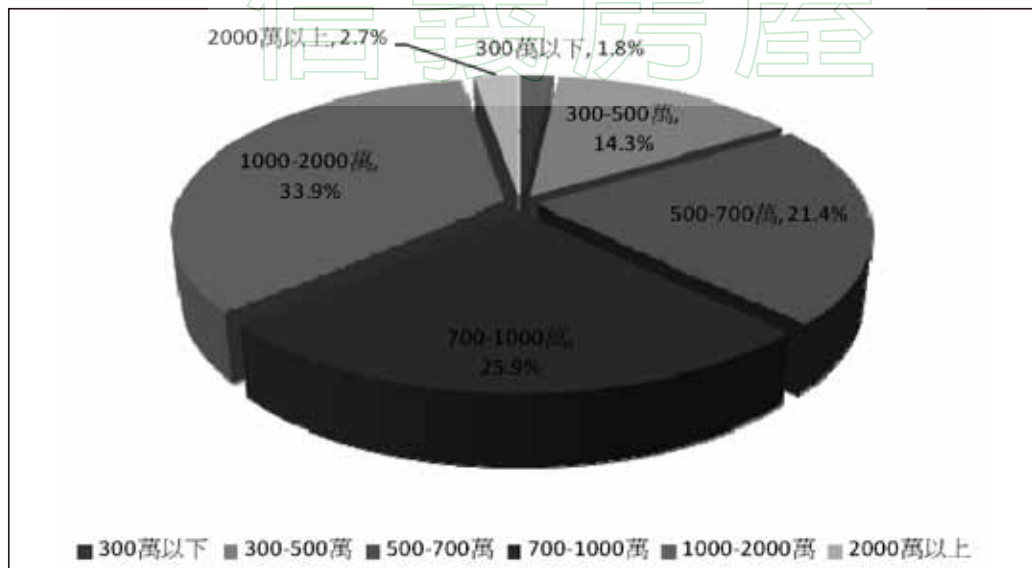


圖2-4-28 2012年新北市樹林區成屋成交總價各區間比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

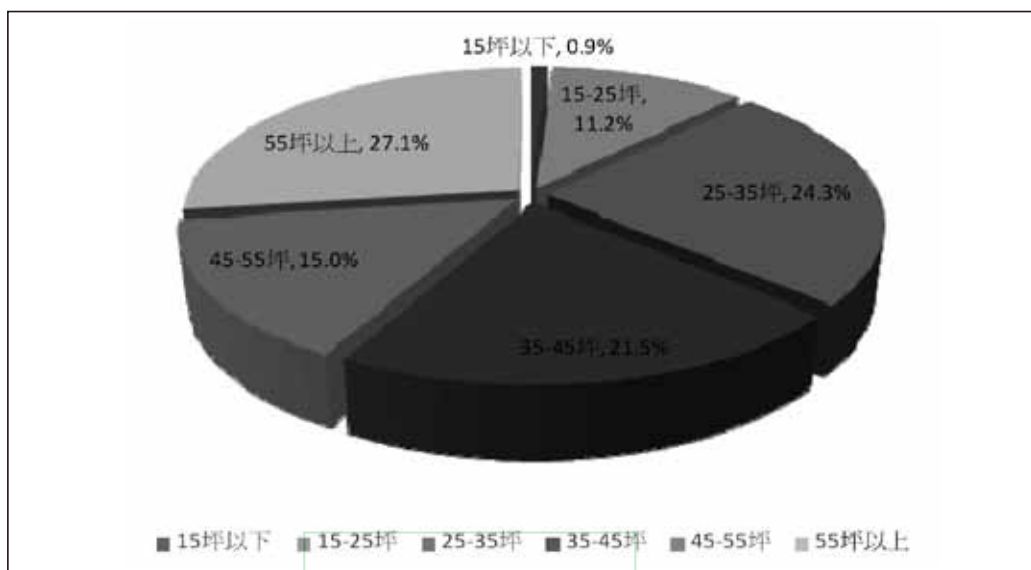


圖2-4-29 2012年新北市樹林區成屋成交坪數各區間比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

十、三重區

三重區受益於開通之捷運蘆洲線及新莊線影響，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，輔以三重疏洪道等各項建設逐漸完善，本區住宅市場有日益熱絡趨勢。

觀察近五年成屋市場本區單位成交價概況（見表2-4-24），1000~2000萬產品本年成為主要成交總價區間，市占率41.9%，次之為700~1000萬產品占25.2%，700~2000萬產品價格區間占總成交件數約七成。

本區成交坪數結構無明顯改變，25-35坪三房產品仍為本區交易主力，占31.4%，15坪以下小套房和55坪以上大坪數產品市占率比例均增加，各占約一成。平均流通天數方面，2012年增加為56.8天，相較2011年去化速度有明顯減緩趨勢。而本區平均總價與平均單價亦較2011年增加，平均總價由970萬元增加為1,075萬元，平均單價每坪由29萬元增加為32萬元。



表2-4-24 2008~2012年新北市三重區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	12.0%	9.3%	3.8%	3.2%	2.2%
	300-500萬	27.5%	29.7%	17.3%	11.4%	7.7%
	500-700萬	32.3%	26.9%	22.8%	17.6%	17.0%
	700-1000萬	20.8%	24.1%	30.8%	27.1%	25.2%
	1000-2000萬	6.9%	9.4%	22.6%	37.3%	41.9%
	2000萬以上	0.5%	0.7%	2.7%	3.4%	6.0%
平均總價(萬元)		605	637	833	970	1,075
平均單價(萬元/坪)		19.4	20.4	24.4	28.8	31.8
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	9.2%	9.7%	6.8%	8.5%	9.0%
	15-25坪	24.1%	25.2%	24.3%	19.2%	20.5%
	25-35坪	38.4%	31.5%	29.9%	32.8%	31.4%
	35-45坪	16.0%	20.5%	18.5%	20.2%	19.0%
	45-55坪	7.8%	8.2%	12.3%	11.3%	11.1%
	55坪以上	4.5%	5.0%	8.3%	7.9%	9.0%
流通天數(天)		44.8	45.4	45.2	42.9	56.8

資料來源：信義房屋企劃研究室

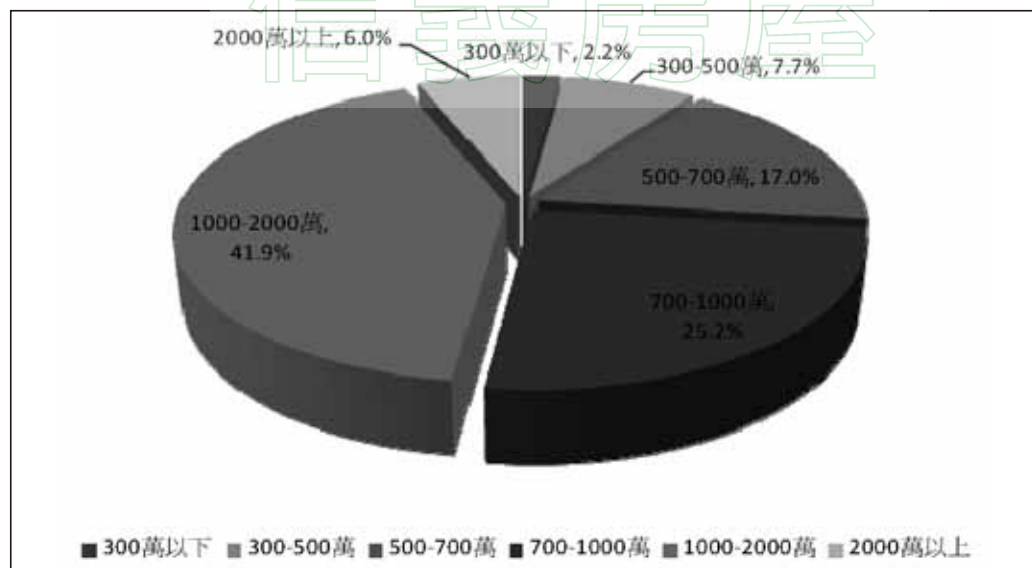


圖2-4-30 2012年新北市三重區成屋成交總價各區間比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

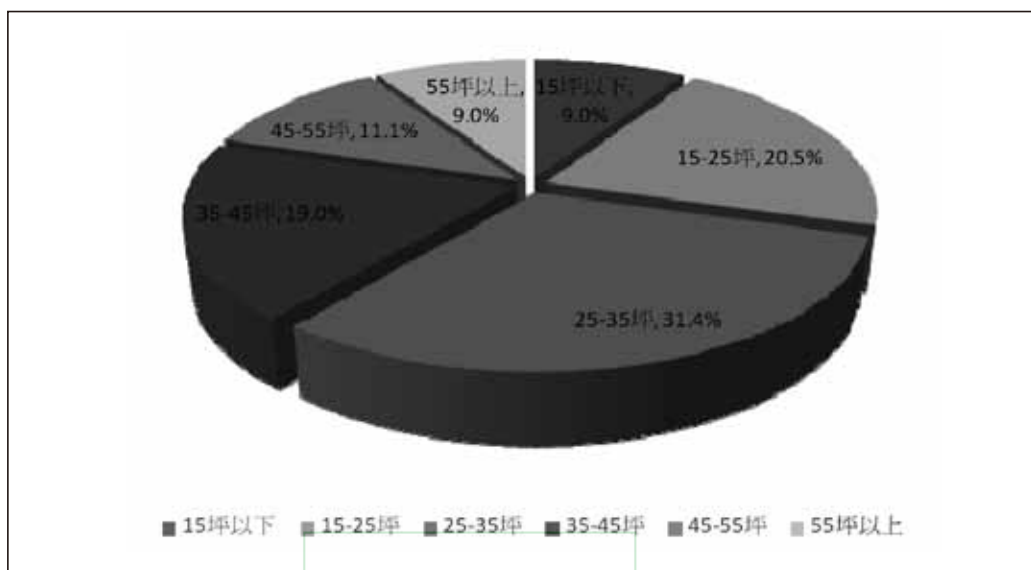


圖2-4-31 2012年新北市三重區成屋成交坪數各區間比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

十一、泰山區

觀察近五年本區成屋市場單位成交價概況（見表2-4-25），1000~2000萬產品本年成為主要成交總價區間，市占率43.2%，次之為700~1000萬產品占35.2%，本區700~2000萬產品價格區間占總成交件數約八成，且近年成交價格區間高總價區比例有逐漸增加趨勢。

本區成交坪數結構無明顯改變，35-45坪產品仍為本區交易主力，占39.8%約四成，15坪以下小套房和55坪以上大坪數產品加總市占率比例僅占約5%，相較於其他區域，本區此兩類產品較少。平均流通天數方面，2012年增加為43.8天，僅較2011年流通天數延長5天，相較於其他行政區去化速度減緩現象，本區產品去化速度相對而言無明顯變化。而本區平均總價與平均單價亦較2011年增加，平均總價由847萬元增加為939萬元，平均單價每坪由21.5萬元增加為24.9萬元。



表2-4-25 2008~2012年新北市泰山區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	3.2%	5.4%	2.6%	4.6%	1.1%
	300-500萬	29.0%	26.1%	14.5%	8.0%	8.0%
	500-700萬	46.8%	38.0%	27.4%	15.9%	12.5%
	700-1000萬	12.9%	30.4%	36.8%	46.6%	35.2%
	1000-2000萬	8.1%	0.0%	17.9%	25.0%	43.2%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.9%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		597	602	779	847	939
平均單價(萬元/坪)		15.0	15.2	18.8	21.5	24.9
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	0.0%	0.0%	0.9%	0.0%	1.1%
	15-25坪	5.0%	4.4%	9.9%	11.5%	13.6%
	25-35坪	31.7%	30.4%	29.7%	24.1%	21.6%
	35-45坪	36.7%	42.4%	34.2%	35.6%	39.8%
	45-55坪	18.3%	18.5%	13.5%	23.0%	19.3%
	55坪以上	8.3%	4.4%	11.7%	5.8%	4.6%
流通天數(天)		67.4	50.0	30.6	38.2	43.8

資料來源：信義房屋企劃研究室

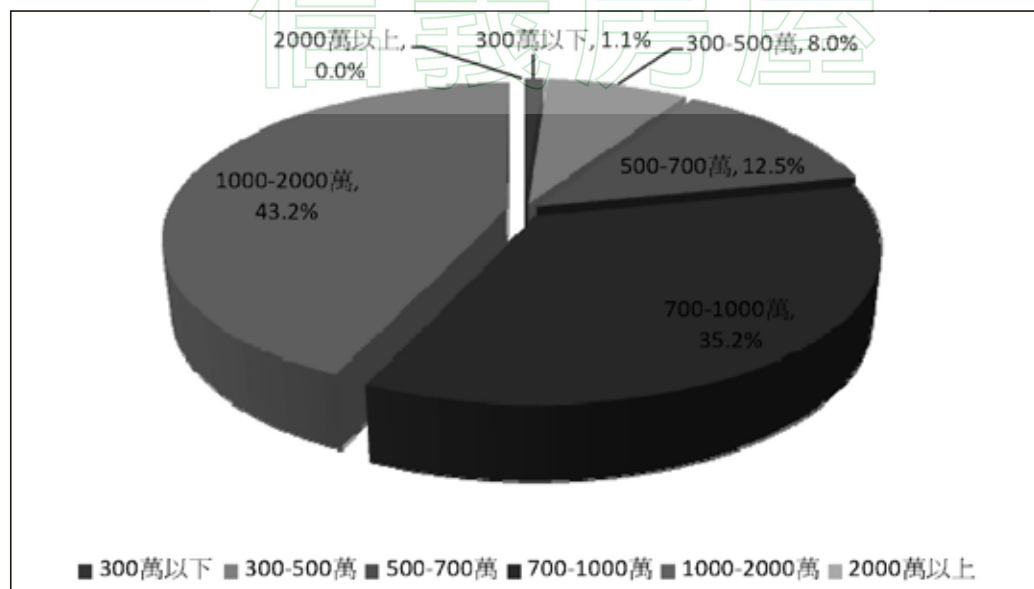


圖2-4-32 2012年新北市泰山區成屋成交總價各區間比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

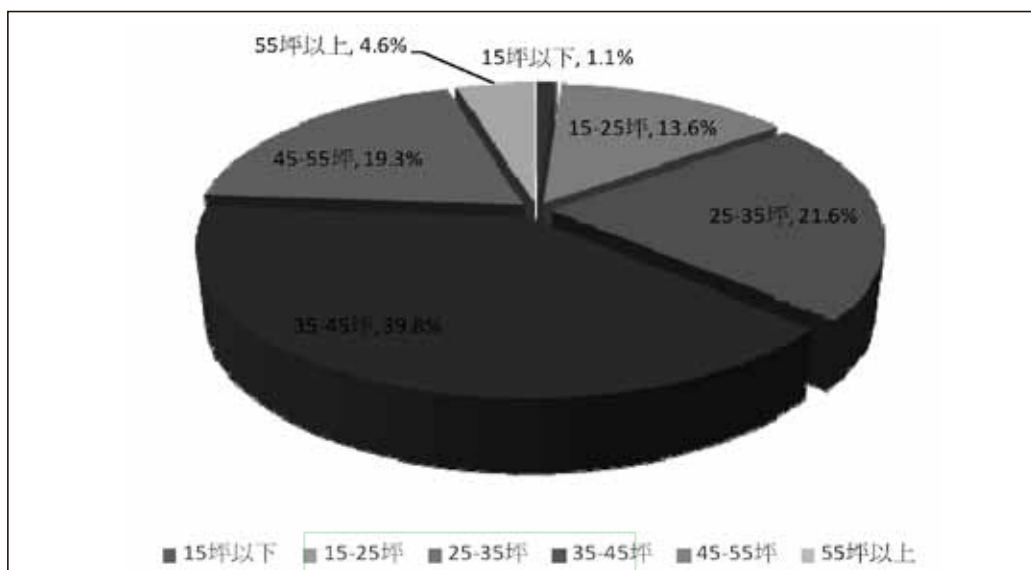


圖2-4-33 2012年新北市泰山區成屋成交坪數各區間比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

十二、蘆洲區

蘆洲區受惠於捷運蘆洲線之通車，且路線通過主要道路中山一路、三民路與中正路等沿線，並經過多個重要辦公商圈，大幅提升該區之通勤效能，且房價較鄰近台北市低，頗受購屋族青睞，加上商業活動日益蓬勃，以及本區70多座電塔地下化後，現址變更為綠地公園等景觀效益，使得本區住宅市場逐漸成熟。

觀察近五年本區成屋市場單位成交價概況（見表2-4-26），1000~2000萬產品本年成為主要成交總價區間，市占率42.4%，次之為700~1000萬產品占38.4%，本區700~2000萬產品價格區間占總成交件數約八成，300~500萬低總價和2000萬以上高總價產品僅佔本區總成交件數約5%。

本區成交坪數結構55坪以上大坪數產品市占率比例增加5%，其餘坪數產品比例均減少，本區交易主要產品為25-35坪占34.5%，次之為35-45坪產品占28.7%。平均流通天數方面，2012年增加為59.6天，較2011年流通天數延長約18天，與其他行政區相同，同樣出現去化速度減緩現象。然本區平均總價與平均單價亦較2011年增加，平均總價由945萬元增加為1,077萬元，平均單價每坪由26萬元增加為28萬元。



表2-4-26 2008~2012年新北市蘆洲區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	5.3%	1.1%	0.6%	0.3%	0.0%
	300-500萬	25.0%	25.5%	9.2%	4.4%	2.0%
	500-700萬	43.3%	31.5%	24.1%	20.6%	13.5%
	700-1000萬	20.7%	31.8%	39.6%	39.1%	38.4%
	1000-2000萬	5.8%	9.4%	25.9%	34.9%	42.4%
	2000萬以上	0.0%	0.8%	0.6%	0.6%	3.7%
平均總價(萬元)		613	694	850	945	1,077
平均單價(萬元/坪)		16.5	17.3	22.5	26.1	28.2
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	1.4%	0.4%	1.2%	1.6%	1.0%
	15-25坪	11.5%	8.6%	9.8%	12.4%	11.5%
	25-35坪	31.7%	30.3%	32.3%	35.9%	34.5%
	35-45坪	34.1%	33.3%	30.5%	24.8%	28.7%
	45-55坪	15.4%	16.5%	19.8%	21.9%	15.9%
	55坪以上	5.8%	10.9%	6.4%	3.5%	8.5%
流通天數(天)		40.5	44.9	37.7	42.0	59.6

資料來源：信義房屋企劃研究室

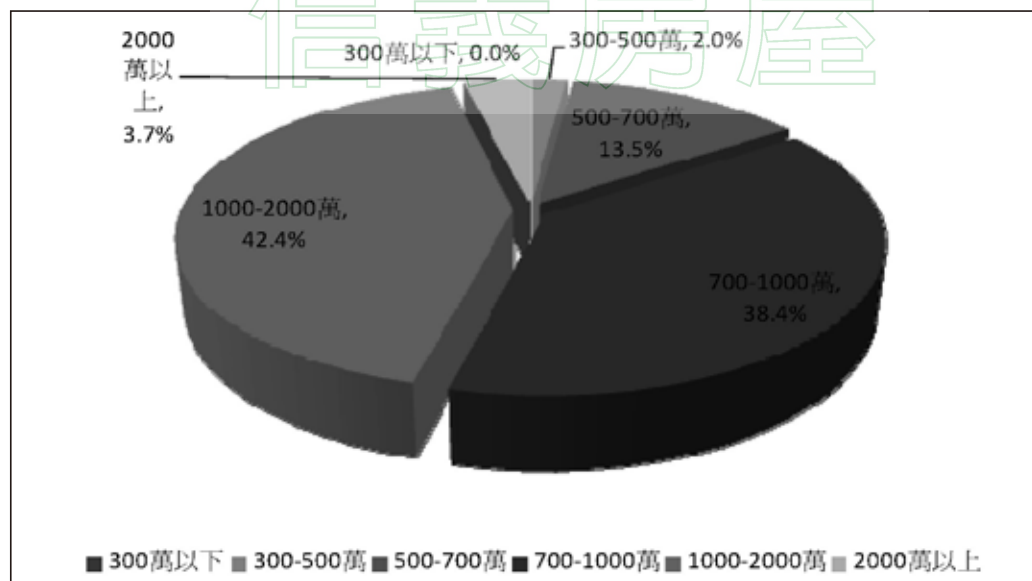


圖2-4-34 2012年新北市蘆洲區成屋成交總價各區間比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

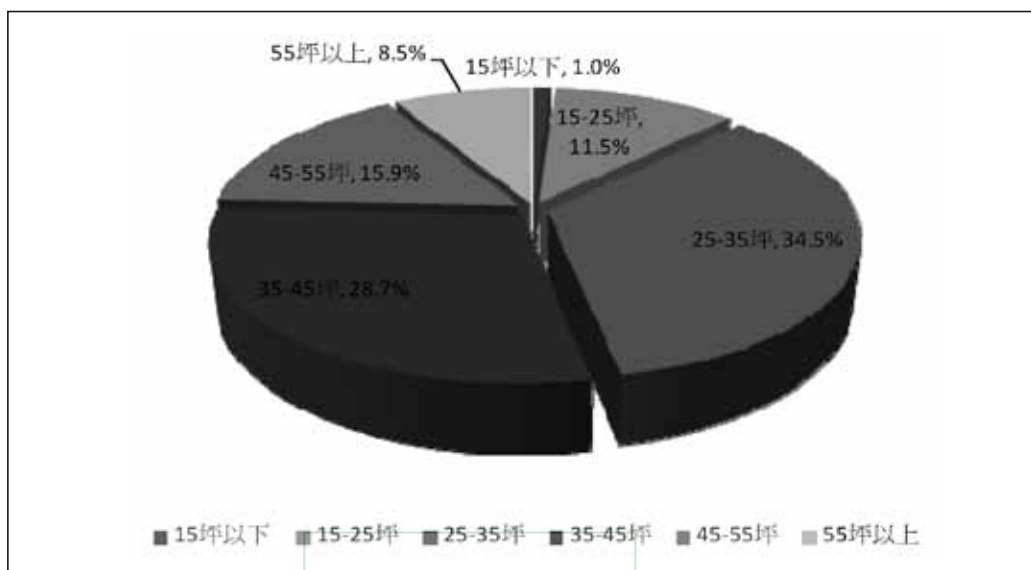


圖2-4-35 2012年新北市蘆洲區成屋成交坪數各區間比例分配圖

資料來源：信義房屋企劃研究室

十三、土城區

觀察近五年本區成屋市場單位成交價概況（見表2-4-27），700~1000萬產品市占率占35.2%最高，500~700萬產品占30.6%次之，1000~2000萬占24.9%再次之，2000萬以上高總價與500萬以下低總價產品加總市占率不到10%，本區成交產品總價主要集中於500~2000萬產品價格區間，占總成交件數約九成。

由表2-4-27可見2012年本區成交坪數結構，25-35坪三房產品為本區主力，占46.3%，本年45-55坪與55坪以上產品市占率皆增加，顯示本區本年度購屋者選擇大坪數產品比例略增。

平均流通天數方面，2012年增加為45.2天，相較於2011年流通天數僅延長3天，顯示本區產品去化速度無明顯變化。而本區平均總價與平均單價亦較2011年增加，平均總價由688萬元增加為855萬元，平均單價每坪由24萬元增加為28萬元。



表2-4-27 2008~2012年新北市土城區成屋市場成交概況

年度		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	10.1%	8.4%	5.8%	8.0%	1.6%
	300-500萬	48.3%	41.8%	26.1%	16.4%	6.2%
	500-700萬	27.8%	31.4%	37.4%	30.4%	30.6%
	700-1000萬	11.0%	13.0%	22.2%	38.8%	35.2%
	1000-2000萬	2.9%	5.4%	8.6%	5.5%	24.9%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%	1.6%
平均總價(萬元)		511	556	644	688	855
平均單價(萬元/坪)		16.5	17.2	20.7	24.2	27.5
單位成交坪數件數占總成交件數比						
單位成交坪數	15坪以下	2.4%	4.6%	4.3%	8.0%	4.2%
	15-25坪	22.3%	21.3%	23.8%	29.4%	25.3%
	25-35坪	48.1%	44.4%	45.3%	42.8%	46.3%
	35-45坪	17.5%	17.6%	15.2%	13.9%	11.6%
	45-55坪	6.8%	8.0%	7.0%	3.5%	7.9%
	55坪以上	2.9%	4.2%	4.3%	2.5%	4.7%
流通天數(天)		53.4	48.2	45.9	42.8	45.2

資料來源：信義房屋企劃研究室

信義房屋