

第三章 台北縣成屋市場分析

梁仁旭¹ 賴靖雯²

台北縣總人口數已達388萬人，為全台人口數最多之行政區，住宅市場規模龐大。過去林立的工廠，促成今日工商活動與就業機會的發展。由於鄰近之北市房價居高，無力負擔高房價者以通勤時間換取較低房價，於台北捷運線與快速道路逐步開通大幅縮短通勤距離後，更使北縣近年的人口成長高居第一。大量人口自全台各地湧入，造就北縣成屋市場強勁之需求力道，捷運沿線地區大多發展成熟，形成帶狀聚集區；目前捷運通過之鄉鎮除板橋市、中和市、永和市、新店市、淡水鎮、土城市外，通往新莊市、三重市、蘆洲市、泰山鄉、林口鄉等之捷運則施工中，另捷運規劃通過地區則包含汐止市、樹林市、三峽鎮、鶯歌鎮、五股鄉、深坑鄉等，捷運建設對台北縣發展具絕對性之影響。

過去台北縣的經濟與發展多附庸北市，然2007年地方制度法的修正、2009年6月30日「台北縣改制直轄市」案的通過，促使台北縣將於2010年12月25日獨立升格並更名為「新北市」。行政位階之提升，將使民眾心理上更加認同，置產、投資意願更為穩固，因此房市交易需求前景普遍看好；而在制度與實質建設的變革下，除了交通、產業建設的加速，強化北縣房市需求外；教育、治安、社會福利水準提升等升格效應，同樣有助於提升北縣的適居性，致使台北縣各重點區域房價在2009年逐步推上高峰。

¹ 中國文化大學土地資源系副教授

² 合美工程股份有限公司 工程師

一、台北縣整體市場分析

不同於北市建地稀少的情況，北縣腹地仍大，在轄區人口數量眾多下，其住宅市場規模仍有發展空間。台北縣、市關係緊密，房地產市場波動趨勢亦互為影響；北縣房價近幾年已隨著北市房價的上漲而同創新高。至於台北縣升格後對於成屋市場未來的影響值得觀察。而看好北縣住宅市場的發展，近年台北縣多有超大量體的開發案陸續推出，如林口、三峽、新店等地區都有造鎮規模的建案持續在開發中。

台北縣2009年的住宅建造執照核發樓地板面積為3,052,315平方公尺，較2008年的3,246,931平方公尺略減6%，建照面積自2006年達到高峰之後，連續三年下降，2009年與2008年並無太大差異；至於使照面積，2009年為5,922,074平方公尺，相較08年的4,536,782平方公尺大幅增加31%。探究台北縣近五年住宅供給趨勢，自2006年爆量申請建築開發後，至2009年雖逐年下降，然建築開發量體仍屬高而穩定；在建築完成供給部分，自2006年起之大量建築開發逐漸完工增加供給下，使照核發之樓地板面積數持續上升，2009年更躍升至近600萬平方公尺。除已通車捷運站地區的需求較為穩定外，外圍地區的供給是否會形成餘屋問題值得觀察。此外，近年來北縣新推建案逐漸規劃中高總價產品，除了針對北縣中產以上的購屋客層外，來自北市的換屋需求與過高房價排擠效果下的外移客層，也是開發商注重的對象。

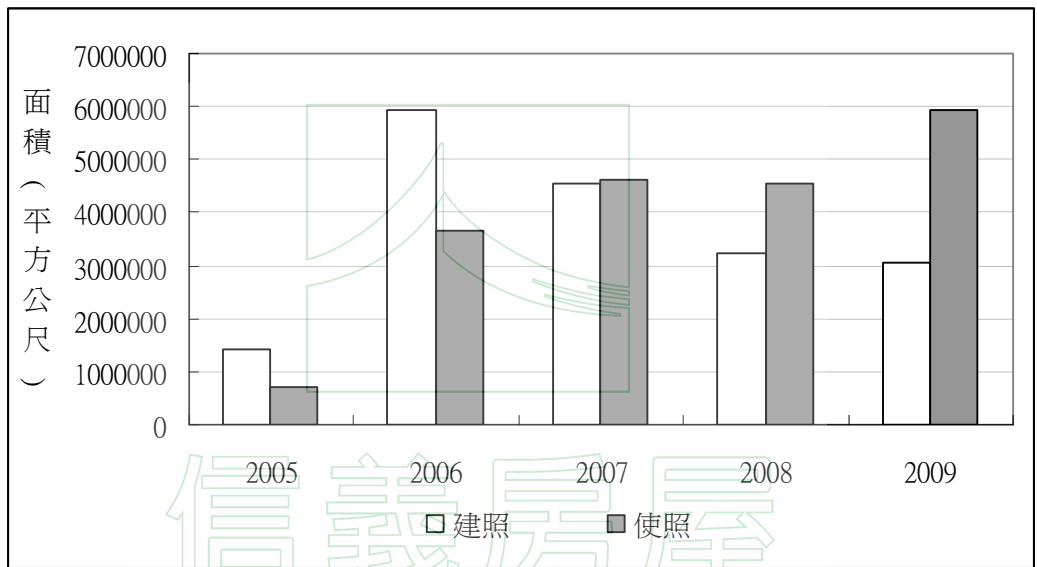
表3-3-1 台北縣近五年住宅建造執照與使用執照核發樓地板面積趨勢表

	2005		2006	
	建照	1,415,958	(32%)	5,917,658
使照	709,956	(58%)	3,655,186	(415%)

	2007		2008		2009	
	建照	4,556,097	(-23%)	3,246,931	(-29%)	3,052,315
使照	4,633,010	(27%)	4,536,782	(-2%)	5,922,074	(31%)

資料來源：內政部營建署

由下圖台北縣近五年住宅建造執照與使用執照核發樓地板面積趨勢圖說明，台北縣自2006年起開始釋出相當大量體的樓地板面積，密集的開發速度使得北縣部分區域有許多新成屋可供消費者選擇，此於2009年達到高峰；新成屋主要來自已通車捷運站商圈，因需求穩定較無明顯的餘屋問題；惟外圍新興重劃區進駐使用狀況則仍待觀察。此外，近年來北縣新推建案也逐漸規劃中高總價產品，新板特區甚至有建商喊出每坪80萬之銷售價格，雖然成交行情並未達此水準，但北縣中產以上購屋客層的能力已不可同日而語；至於來自北市的換屋需求，也是開發商注重的客層對象。



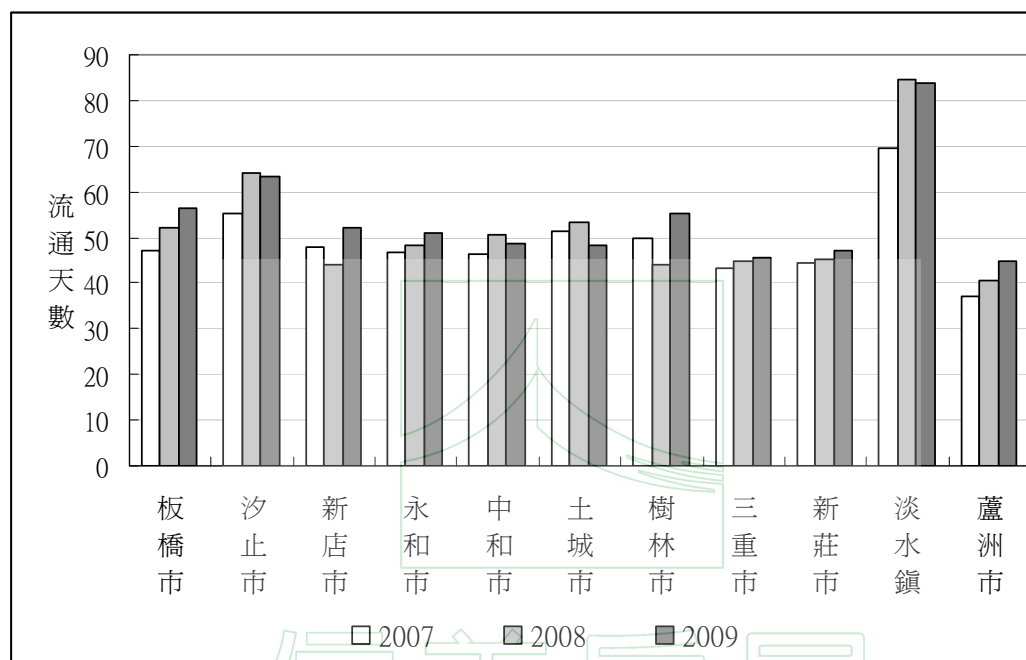
資料來源：內政部營建署

圖3-3-1 台北縣近五年住宅建照、使照核發面積

2009年台北縣成屋平均總價及單價，持續再創歷史新高，平均成交單價達20.4萬，相較08年19.2萬的水準上揚6.3%，高於去年的5.1%。單位平均成交總價達到697萬，較08年的649萬上揚7.4%，亦高於去年的6.4%。總體趨勢而言，09年房價指標仍維持上揚趨勢；但北縣幅員廣闊，城鄉發展差異大，房價增長仍多集中在鄰近台北市的板橋、新店、雙和等區域，外圍鄉鎮房價仍有落後，區域間的市場熱度差異頗大。

在平均流通天數方面，台北縣2009年整體平均值為52.95天，較2008年拉長1.2天，與使照樓地板面積的大幅增加現象契合。另就各鄉鎮(市)的統

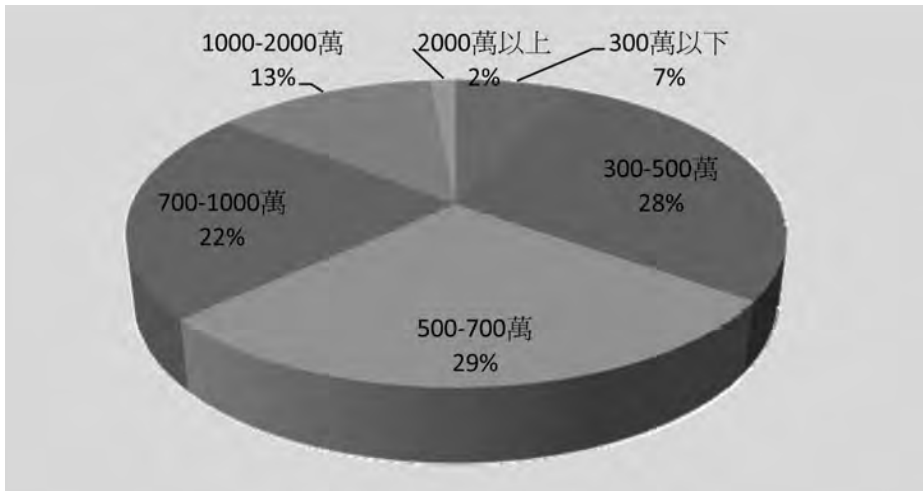
計資料而言，淡水鎮平均流通天數雖由08年的84.6天略減為83.9天但仍為最高。多數鄉鎮市流通天數皆拉長，以樹林、新店與板橋市買方猶豫期增加最多，後二者在2008年房市頗熱，成交速度均較2007年快，但在金融風暴後市場再度盤整，顯示台北縣房價上升過快，買方多有觀望猶豫，交易速度呈現微幅下降。



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-3-2 台北縣各鄉鎮(市)住宅成屋平均流通天數

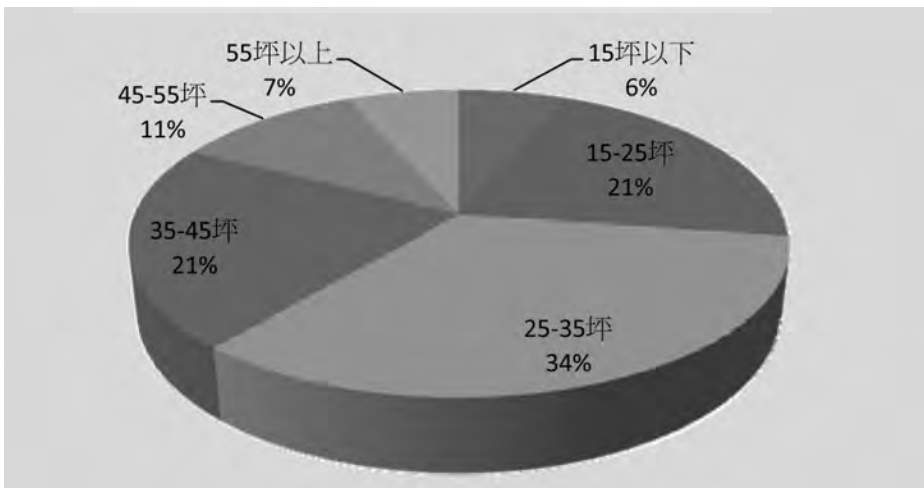
就成交價格比重的結構來看，500~700萬的產品雖仍為北縣的主要成交總價帶，但比重一改往年上升趨勢而呈下降情形。700~1000萬中高價位產品比重，近五年明顯的增加，由04年的7.7%逐年增加到09年的22.3%。至於1000~2000萬中高價位產品，近五年亦快速成長，由05年的3.3%增加到09年的12.9%，中高價位的產品主要集中在板橋、新店、永和等地區。就整體成交價格比重的成長趨勢而言，台北縣成屋市場往高價偏移的趨勢頗為明顯；以500萬元為分界點，近五年總價500萬以下的住宅成屋成交比例持續下滑，2007年成交比重不到一半而為44.6%，08年近一步收斂到37.1%，09年更縮小為34.8%。反觀500萬以上的產品比重在09年來到了64.2%。除了表現出平均房價的增長，亦代表購屋者對於台北縣中高總價的產品接受度的提高。



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-3-3 2009年台北縣住宅成屋單位成交價之比例分佈圖

台北縣近五年的成交坪數比重結構上，均以25-35坪大約三房的产品占成屋市場成交比例的最大值，09年所占比重為34%，與08年之36.7%相比減少2.7%；其次為35-45坪，首次超越15-25坪，成交比重占21.30%。就市場結構上看來，近五年台北縣購屋者對於房屋面積喜好呈現變化，35~45坪的大三房或四房的产品，交易比重逐年有增加；而15-25坪之二房产品比重逐年下降。由於北市在這一波房市榮景中，紛紛推出大面積、高單價、高總價的产品，在北市高價住宅下，對於想要四房产品但預算又沒那麼高的民眾，北縣成為其替代的選擇。



資料來源：信義不動產企劃研究室

圖3-3-4 2009年台北縣住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

表3-3-2 近五年台北縣住宅成屋成交狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	17.4%	12.8%	10.6%	8.2%	7.1%
	300-500萬	44.9%	38.6%	34.0%	28.9%	27.7%
	500-700萬	23.2%	27.6%	29.1%	31.4%	28.5%
	700-1000萬	10.8%	13.4%	16.7%	20.5%	22.3%
	1000-2000萬	3.3%	7.1%	8.8%	10.1%	12.9%
	2000萬以上	0.4%	0.6%	0.7%	0.9%	1.5%
單位平均成交總價(萬元)		498	567	610	649	697.6
平均單價(萬元/坪)		15.4	16.9	18.3	19.2	20.4
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	5.8%	6.7%	7.8%	5.0%	6.3%
	15-25坪	27.0%	24.6%	24.5%	22.2%	20.9%
	25-35坪	38.9%	36.4%	34.6%	36.7%	34.0%
	35-45坪	16.0%	17.3%	18.2%	20.3%	21.3%
	45-55坪	8.0%	8.8%	9.3%	9.5%	10.9%
	55坪以上	4.4%	6.3%	5.7%	6.3%	6.6%
流通天數(天)		43	43.6	47.9	51.7	52.9

資料來源：信義不動產企劃研究室

板橋市

板橋市為台北縣的首善之區，亦為縣政府所在地，同時也是全台人口最多的縣轄市。交通建設為板橋帶來都市化的基礎，使板橋成為大台北都會區發展最迅速的地區，其發展歷程亦隨交通建設之開拓而發展。早期板橋市的都市發展，主要以舊板橋車站（目前為捷運板南線府中站）為中心點向外輻射，商業活動集中在後站的中山路一段、重慶路、館前東路及前站的南門街、府中路等區域。後為配合縣政府及舊板橋車站的遷移，台北縣政府著手整合原公賣局板橋酒廠、台鐵板橋調車場及客車場的土地並重新規劃，成為「新板橋車站特定專用區」（新板特區）。「新板特區」被譽為台北縣的信

義計畫區，已經成為北縣房市最搶眼的地段。該特定區是以台北縣政府行政大樓為中心，板橋新火車站位於北側，占地約48公頃，規劃為北縣的政經商業中心，目前已是台鐵、高鐵及捷運三鐵共構的站區，並匯集國道客運、公車等民營大眾運輸系統，成為台北縣最重要的交通轉運樞紐。

已通車的江子翠、新埔站、府中站及亞東醫院站周邊區域，都持續有新的建案推出，價格也是一路上探，新板特區內的預售案甚至喊出一坪近80萬元的價格，實際成交價格亦有突破每坪50萬之水準。近年板橋地區房價的快速上揚，在2008年下半年與2009年同樣受到國際性金融海嘯事件的影響，使得板橋地區房市交易動能急速萎縮，但憑藉著交通條件的優勢，以及台北市外移人口的青睞，板橋地區自住性的購屋需求仍維持在一定水位。

表3-3-3 近五年台北縣板橋市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	17.0%	16.4%	8.1%	6.2%	5.4%
	300-500萬	44.2%	37.1%	33.5%	27.0%	26.5%
	500-700萬	21.0%	22.3%	23.9%	25.6%	27.1%
	700-1000萬	13.8%	14.6%	20.9%	20.5%	18.6%
	1000-2000萬	3.6%	8.9%	13.1%	16.8%	20.6%
	2000萬以上	0.3%	0.6%	0.5%	3.9%	1.8%
單位平均成交總價(萬元)		508	575	664	792	772
平均單價(萬元/坪)		16.4	18.1	20.7	22.0	23.0
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	6.4%	10.6%	7.7%	6.2%	8.2%
	15-25坪	30.6%	28.7%	27.7%	24.2%	23.0%
	25-35坪	38.9%	34.3%	35.4%	34.1%	33.6%
	35-45坪	14.2%	13.9%	14.4%	14.8%	17.4%
	45-55坪	7.3%	6.2%	10.0%	9.9%	11.4%
	55坪以上	2.7%	6.2%	4.9%	10.8%	6.4%
流通天數(天)		33.5	42.2	47.1	52.2	56.5

資料來源：信義不動產企劃研究室

在單位成交價格方面，板橋市的住宅平均成交單價在2007年時突破20萬元大關，2008年持續向上攀升，達22萬元/坪，但2009年僅小幅上升至每坪23萬元，住宅成交均價2008年為792萬元，逼近800萬元大關，2009年則小幅盤整回跌至772萬元，但板橋市房價成長的速度確實已穩居台北縣房市的龍頭，甚至直逼台北市萬華區房價水準，代表著板橋市已跨過縣市行政轄區的侷限，正式進入大台北精華地區的競爭市場。

2009年的成交價格比重結構，持續往高價市場區塊偏移，300-500萬住宅產品失去市場主力之地位，成交比重已降至26.5%，500-700萬元的產品成交比重持續擴增為27.1%，成為新的市場主力；至於700-1000萬元住宅產品比重則較前一年度略降而為18.6%；但1000萬元以上住宅成交比重大幅躍升，應為新板特區周邊新成屋釋出及周邊住宅價格上漲的影響，其中1000-2000萬住宅產品成交比重為20.6%、2000萬以上住宅為1.8%。

板橋市成屋單位成交坪數配比部分，主力市場仍維持在25-35坪的產品，成交比重占33.6%。在小坪數住宅的交易部份，15坪以下住宅產品的成交比重上升兩個百分點為8.2%，逐漸回升至06~07年之成交水準，顯示捷運沿線套房產品的需求有復甦之現象。55坪以上住宅產品08年的成交比重逾一成、增長幅度超過一倍，但在2009年則回檔下降為6.4%，惟板橋市成屋之坪數配比確實已向高坪數傾斜，迎合了捷運及高鐵通車後移入的需求。由於板橋市整體成屋市場不論總價或是單價，皆有顯著上揚，在此情形之下消費者必定較為謹慎，成屋市場流通天數逐年增加，2009年達56.5天，亦為近年新高。

汐止市

253

汐止緊鄰台北市東界，隨著北市發展重心逐漸向東偏移，汐止房市也越來越具發展前景。汐止為早期發展區域，舊汐止市區巷弄道路狹小，環境稍嫌凌亂，生活機能尚佳，區域內亦有大型賣場可供消費選擇。汐止市在地形分布上，區域內多山地與河流，平原與丘陵地相較下較少，影響汐止市的住宅以及人口分佈。汐止市中心公園綠地較少，除了沿基隆河岸區域之外，有不少人居住在山坡地，且大多為大規模人工開發填築，造成汐止市內許多大型山莊別墅林立，產品多元。不過也因為地形限制，過去汐止市在颱風與雨季飽受水患與土石流失之苦，淹水陰霾讓汐止市長期房價表現低迷。

隨著2004年底員山子分洪道啟用後，以及經過這幾年來颱風雨季的檢驗下，汐止市逐漸遠離淹水陰霾、擺脫水災之苦，雖然大眾對於汐止淹水疑慮尚未完全消除，不過隨著水患發生間隔的拉長，汐止的房價也漸漸恢復正常，汐止在多年與整體房價背道而馳之行情，近年有補漲之口號產生。此外，因為汐止地利之便，與北市近年主要發展地區內湖與南港相近，加上中山高與北二高在汐止匯集的交通優勢，因應台鐵都會區捷運化改善工程，在汐止至南港間台鐵增設了汐科站，並於2008年2月啟用，加上興建中的三鐵共構高鐵南港站，預計汐止市將隨著交通網絡的延伸，吸引北市潛在購屋者的移入。

表3-3-4 近五年台北縣汐止市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	27.3%	15.6%	11.0%	8.6%	7.5%
	300-500萬	43.6%	43.0%	41.7%	32.0%	32.8%
	500-700萬	16.6%	28.2%	29.0%	36.2%	36.0%
	700-1000萬	8.2%	7.4%	11.8%	14.9%	18.7%
	1000-2000萬	4.1%	5.3%	6.5%	8.3%	5.1%
	2000萬以上	0.3%	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%
單位平均成交總價(萬元)		463	522	556	586	587
平均單價(萬元/坪)		12	14	15.6	16.3	17
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%	3.8%	4.7%	1.9%	3.3%
	15-25坪	23.3%	18.9%	18.4%	18.2%	17.1%
	25-35坪	34.9%	36.8%	40.8%	37.6%	39.4%
	35-45坪	19.0%	22.4%	21.0%	23.5%	23.5%
	45-55坪	9.7%	9.5%	6.7%	10.8%	11.0%
	55坪以上	8.5%	8.7%	8.5%	8.0%	5.6%
流通天數(天)		57	60.5	55.4	64.0	63.3

資料來源：信義不動產企劃研究室

近五年汐止市房價穩定上揚，05~07年平均單價每年約有一成的漲幅，08年隨著房市的修正，漲幅趨緩而為4%，2009年平均單價為17萬元，維持4%的漲幅。就平均單位成交總價而言，09年平均住宅成屋成交總價為587萬，與08年相近。汐止在北縣各市鎮中屬於中低水準，房價成長動力仍屬平穩，其房價水準對於工作地點在北市東區的民眾來說，是一個可以輕鬆負擔的區域。

就平均流通天數而言，09年汐止市平均流通天數為63.3天，較08年的64天小幅減少，汐止買方的指名度顯然落後於有捷運通過的區域。

在成交總價的比重配置方面，2009年汐止市主力成交價位已站穩500~700萬為主要成交區間，700-1000萬之產品比重亦增加為18.7%，觀察近幾年的總價區間變動，汐止同樣有右偏的現象。1000萬以上的產品，於09年比重為5.1%，回到過去06-07年之水準。

在單位成交坪數比重的配置方面，35~55坪的中大坪數產品，08年比重為44.5%，具有明顯增加，顯示大三房或四房產品在汐止具有明顯的需求。至於15坪以下的套房產品，09年比重為3.3%。略有回到2007年左右之水準。

新店市

新店市地理環境接近北市南區金融商圈，毗鄰中和市、土城市、三峽鎮、烏來鄉、石碇鄉、台北市文山區，為台北市的衛星城市之一，亦為台北郊區主要的新興住宅地區，加上屬於捷運、快速道路之早期通車路段，很早就成為北市民眾重要的外移地區。由於生活機能成熟，近年來房市表現的活絡程度，在北縣僅次於板橋地區。新店的房市區域，包括捷運沿線地區、安坑地區，以及西南山區的社區「台北華城」，近年來有許多高價位住宅建設完成，成為新興高級住宅區；其以獨棟別墅或雙併別墅為主、亦有大規模社區開發，價格帶從2000多萬元至上億元。該區域擁有享受山野美景視野與自然環境，加上嚴密的社區保全規劃，為近年台北地區最新高級別墅聚落；相較於台北市獨棟別墅，雖然陽明山知名度高，但境內有國家公園保護區，開發不易且假日交通易堵塞；新店華城一帶雖屬台北縣，但往來台北市交通便利。如果就往來當前北市企業總部匯聚的信義計畫區來說，行車時間短於陽

明山；因此近年北市近郊別墅交易規模明顯高於陽明山。

本區房市主要受惠於往來台北、中永和地區的交通改善；近年來大規模開發建案的新題材，如裕隆汽車廠房搬遷後規劃為辦公商場的裕隆汽車城，為近期頗受矚目之新議題。

觀察新店市近五年的單位平均成交總價、單價，均維持強勁的上漲走勢，09年平均成交總價達905萬，較08年大幅增加13.4%，顯示08年下半年受景氣盤整影響以至房價下修之幅度，於09年大幅上揚到近千萬水準；而單價亦達每坪25萬，創下新高。但新店地區近年推案量龐大，新成屋供給不斷釋出，間接提升環境品質，自然拉高新店成屋平均單價水準。就成交總價區間之比重結構而言，近五年新店市中高價住宅比重有顯著的增加，1000萬以上的產品由05年的6.4%、提高至09年的近三成比重，反應新店市具備發展中高價位住宅市場的潛能。

表3-3-5 近五年台北縣新店市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	14.5%	8.1%	6.0%	4.6%	4.4%
	300-500萬	37.1%	27.8%	26.4%	18.8%	16.4%
	500-700萬	28.6%	29.9%	27.9%	27.9%	24.0%
	700-1000萬	13.5%	18.9%	20.7%	28.6%	25.4%
	1000-2000萬	5.8%	14.0%	16.8%	17.6%	25.2%
	2000萬以上	0.6%	1.4%	2.2%	2.6%	4.6%
單位平均成交總價(萬元)		551	692	757	798	905
平均單價(萬元/坪)		17.2	19.1	21.6	23.1	25.0
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	5.3%	3.3%	9.7%	4.6%	5.7%
	15-25坪	26.3%	20.8%	19.5%	16.4%	18.4%
	25-35坪	40.4%	37.8%	36.1%	43.3%	35.2%
	35-45坪	14.1%	19.5%	16.2%	17.8%	17.3%
	45-55坪	9.3%	9.1%	11.8%	10.1%	15.4%
	55坪以上	4.7%	9.5%	6.7%	7.9%	8.0%
流通天數(天)		49.6	44.5	47.7	44.1	52.0

資料來源：信義不動產企劃研究室

另觀察單位成交坪數之配比結構，新店市的成屋房市仍以25到35坪的產品為銷售主力，但09年比重下降為35.2%，較08年的43.3%減少18.7%，45-55坪之產品在09年比重則大幅上升至15.4%，較08年上升5個百分點，顯示新店中高價位、大坪數住宅廣受青睞。而流動天數方面，2008年的天數較2007年減少拉長3.6天，但09年因房價快速上升，觀望氣氛較重，平均流通天數拉長至52天。

永和市

永和市人口密集，全區土地利用飽和；密集的土地使用，使居住空間較為擁擠，既有街道巷弄狹小，近年較少建商推案，新增供給有限，房價走勢相當穩定。永和市為全台人口密度最高的區域，以中正橋、福和橋、永福橋、秀朗橋與台北市連結，通勤交通便捷，早期吸引許多北上就業之外來人口在本區租屋或購屋，故成屋之市場需求一直都很高。成交價格多能維持在台北縣整體水準的前端。

捷運南勢角線目前在永和市設有頂溪站及永安市場站；本路線日後將與新莊線、蘆洲線交會，形成捷運環狀線，使台北縣市間的交通更為便利；永安市場捷運站周邊區域有四號公園及國立圖書館相伴，生活機能完善，公園周邊為永和地區房價最高的地段。

在單位成交價格方面，近五年永和市房價呈現走高趨勢，09年平均總價達825萬，較08年之729萬上升13%，漲幅頗大；而平均單價則提高至每坪25.7萬，較08年上升9.4%。平均總價結構上移趨勢明顯，700~1000萬產品比重於08年達到28.7%新高後、09年微幅下降至29.8%；1000萬以上產品比重在09年有重大突破，比重達25.3%，顯示區內中高價的新成屋具有相當發展潛力。

單位成交坪數之比例結構，09年與近幾年相似，主要市場落在15~35坪之間的中小型產品。25~35坪的產品成交數量為全區之首，惟09年成交比重下降為30.5%；55坪以上之產品，09年成交比重7.8%，為08年之兩倍多；大坪數商品成交市場情況活絡。09年永和市成屋平均流通天數為50.97天，僅較前一年度略增2.6天，銷售速度放緩，但仍屬北縣交易熱絡地區。

表3-3-6 近五年台北縣永和市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	7.5%	5.9%	2.7%	2.6%	3.9%
	300-500萬	34.3%	28.3%	25.1%	18.0%	15.8%
	500-700萬	30.9%	33.7%	35.4%	35.4%	27.2%
	700-1000萬	21.0%	19.0%	20.2%	28.7%	27.8%
	1000-2000萬	6.1%	12.7%	15.8%	15.1%	23.9%
	2000萬以上	0.2%	0.5%	0.8%	0.3%	1.4%
單位平均成交總價(萬元)		602	663	711	729	825
平均單價(萬元/坪)		19	21	22.3	23.5	25.7
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	6.8%	6.0%	7.2%	5.5%	8.6%
	15-25坪	26.8%	30.9%	27.9%	27.5%	27.3%
	25-35坪	36.4%	37.1%	38.2%	38.8%	30.5%
	35-45坪	18.0%	12.4%	14.8%	17.4%	17.6%
	45-55坪	7.2%	6.7%	6.7%	7.5%	8.2%
	55坪以上	4.9%	7.0%	5.3%	3.2%	7.8%
流通天數(天)		36.8	38.9	46.7	48.4	51.0

資料來源：信義不動產企劃研究室

中和市

258

中和市在地理上與永和市接壤，「雙和地區」互動密切而與台北市僅一橋之隔，亦為北部地區代表性衛星市鎮，早期已有大量人口進駐。轄區內土地面積約20平方公里，人口數達41.5萬人，人口密度與永和市相當。近年因北二高及快速道路的通車，疏解了不少交通壓力，但對於區域房市影響程度最大的交通建設，仍是捷運系統的興建。

目前已通車的捷運南勢角線，設有永安市場站、景安站及南勢角等三站，讓早已為北市衛星市鎮的中和，更具吸引外來購屋客層移入的優勢，尤其相較於北市僅一河之隔，但房價便宜許多。此外，北縣排名第二的人口內需，以及對低價住宅產品的需求，使中和房市具備穩定的交易規模。興建中

的捷運環狀線第一期，預計將於景安站交會後再往東延伸；隨著捷運路線的擴張，周邊房價亦水漲船高，部分捷運共構建案，將中和房價推升至每坪30萬以上的歷史紀錄。

早年中和市北邊許多仍未利用的工業用地，隨著房市看好，成為台北縣工業住宅開發的密集區域，在2004年工業住宅推案高峰期，吸引許多購屋預算有限的民眾進場。而密集的人口，也吸引倉儲業在此區發展，包含大潤發、家樂福、特力屋等大型連鎖賣場，及環球購物中心的進駐，都讓中和市的住宅生活機能更完整。

中和市成屋單價在2008年首度突破20萬後，2009年持續小幅上揚到21.4萬元；平均成交總價由2008年608萬元再度提高到668萬元。至於平均流通天數則較08年的50.5天減少1.7天，與北縣整體相比，屬流通快速地區。

表3-3-7 近五年台北縣中和市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	12.4%	10.0%	10.0%	7.4%	6.3%
	300-500萬	51.1%	41.1%	35.9%	30.4%	29.3%
	500-700萬	24.1%	27.8%	30.6%	33.8%	30.7%
	700-1000萬	9.9%	15.4%	18.2%	21.2%	22.0%
	1000-2000萬	2.0%	5.5%	5.2%	7.0%	10.9%
	2000萬以上	0.6%	0.3%	0.2%	0.2%	0.8%
單位平均成交總價(萬元)		496	557	566	608	668
平均單價(萬元/坪)		16.2	17.9	19	20.1	21.4
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	6.3%	7.6%	8.4%	7.0%	8.8%
	15-25坪	32.2%	30.1%	29.6%	27.2%	23.9%
	25-35坪	38.9%	35.6%	35.9%	36.9%	36.1%
	35-45坪	12.2%	15.5%	14.8%	19.1%	19.8%
	45-55坪	7.5%	7.1%	7.9%	7.6%	8.1%
	55坪以上	2.9%	4.2%	3.5%	2.3%	3.3%
流通天數(天)		41.3	40.3	46.3	50.5	48.8

資料來源：信義不動產企劃研究室

在單位成交價方面，300萬以下的產品，成交比重延續近年來的下滑趨勢，2009年比重僅6.3%。向來作為中和主力市場的300-500萬產品，09年持續下降為29.3%，主力地位由比重30.7%的500~700萬產品所取代。至於700~1000萬以及1000萬以上的產品，09年比重有不錯的成長，達到32.9%，顯示中和市的住宅成交總價帶持續上移。至於高總價產品案例仍十分罕見，2000萬以上的產品成交比重，在過去連續兩年僅占0.2%，2009則為0.8%，差異不大。

在單位成交坪數的配置比例上，與過去相差不大，25~35坪的三房產品依舊是主力，15~25坪之產品有減少趨勢，而35~45坪的中大面積產品與08年比重相當，45坪以上產品有微幅增加趨勢。結合成交總價指標的變動，反應中和市住宅市場有逐漸向中間偏高端產品發展的趨勢。

土城市

土城市位於台北縣的西南方與板橋、中和相鄰，近年來，大台北都會區的快速發展與外溢效應，以及鄰近之板橋人口逐漸飽和，為土城提供穩定的人口成長動力，並促使土城在1993年改制為縣轄市，土城市的西、北部同屬人口聚集之精華地區。

土城市近年的重要議題為嫌惡設施遷移計畫，土城看守所、土城彈藥庫過去影響土城發展甚鉅，捷運通車後帶動新一波的發展，更凸顯此一議題。土城看守所位於市中心區域，早年周邊皆為稻田，但隨著土城的快速發展，阡陌已車水馬龍、良田已蓋滿高樓，看守所對於土城發展的阻隔更為明顯，使得學府商圈與金城商圈難以連結發展；而彈藥庫的設置除了直接造成周邊居民的危險與不安，更由於紅線區的禁建，使得區內的精華土地難以有效發展。在2006年年底，位於土城埤塘地區的彈藥庫將彈藥移除完畢，解除了彈藥庫周邊的禁建管制。台北縣政府原考量彈藥庫原址隱密，且距板橋地方法院及板橋地檢署車程短，計畫將看守所遷移至彈藥庫原址；然彈藥庫附近地區因長期禁限建管制，土地多未開發，自然生態較都市發展地區豐富，當地民眾及生態團體多表達反對遷入立場，雖然台北縣政府目前已決定將看守所遷移彈藥庫原址，但後續爭議仍有待相關單位之協調。

台北縣政府計畫將土城彈藥庫現址、以及周邊地區納入「擴大土城都市

計畫」，總開發面積139公頃，區段徵收範圍中私有土地面積84公頃、公有土地44公頃，包括住宅區、商業區、文教區等使用分區，另公共設施則納入法院、檢察署、看守所等。惟第二次政策環評，因土城彈藥庫生態資源豐富，委員會並未同意台北縣計畫，並建議北縣應另提新方案，故透過看守所用地的重新規劃運用，預估將可為該區域增添一定面積的公園綠地，提升居民生活品質，對周邊房價具一定程度的推升能力。

近年來在相關單位積極打造之下，公共工程及交通建設陸續完工開闢；環河道路路堤交通改善、北二高貫穿、板橋線新埔站至土城線永寧站間的土城線2006年年中通車，而興建中的北縣特二號快速道路，以及規劃中的捷運三鶯線，亦將加速土城市與其他都市的交通便利性。此外，頂埔科技園區中，正崴、大霸、鴻海三家廠商分別建造正崴科技大樓、大霸電子總部及鴻

表3-3-8 近五年台北縣土城市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	20.2%	12.9%	7.9%	10.1%	8.4%
	300-500萬	54.8%	48.9%	41.3%	48.3%	41.8%
	500-700萬	20.2%	28.3%	31.8%	27.8%	31.4%
	700-1000萬	4.0%	8.2%	16.4%	11.0%	13.0%
	1000-2000萬	0.8%	1.7%	2.7%	2.9%	5.4%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		420	482	544	511	556
平均單價(萬元/坪)		13.5	14.9	15.9	16.5	17.2
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	4.9%	6.5%	2.1%	2.9%	4.6%
	15-25坪	21.9%	18.3%	18.6%	22.0%	21.3%
	25-35坪	46.6%	47.0%	43.6%	47.9%	44.4%
	35-45坪	18.6%	16.5%	20.2%	17.7%	17.6%
	45-55坪	5.7%	9.1%	10.6%	6.7%	7.9%
	55坪以上	2.4%	2.6%	4.8%	2.9%	4.2%
流通天數(天)		32.7	40.7	51.5	53.4	48.2

資料來源：信義不動產企劃研究室

海高科技中心三棟科技大樓以及廠商的進駐運作，為土城帶來400多億的投資、創造了1000多個工作機會；加上近年發展的土城桐花節，吸引大量觀光人潮湧入，以及多處自然景觀公園、休閒廣場的建設完成，使土城市的景觀煥然一新。

觀察土城市近五年住宅價格表現，受到捷運土城線影響，呈快速成長，在2009年平均單價來到每坪17.2萬元，再創新高；住宅總價，由於區域內多為中小坪數住宅成交總價不高，於09年的達556萬元、亦創新高。整體來看，土城市的住宅交易價格在近五年內持續維持穩定成長的趨勢。

以各坪數區間之配比結構而言，土城市的住宅主力銷售商品仍以300到500萬元間的產品為主，2009年占41.8%。500~700萬及700~1000萬住宅產品比重均有小幅成長，分別至31.4%與13.0%；1000~2000萬產品成長至5.4%，中高端市場小具規模；2000萬以上高價位產品市場依舊尚未成型。

另觀察單位成交坪數之配比結構，土城市的房市仍以25到35坪的住宅產品為銷售主力，比例占有所有成交件數的44.4%；35坪以上的產品所占比例從2005年起皆小幅增加，08、09年比重小幅下滑；45坪以上產品09年則有小幅成長。而在流動天數方面，2008年的天數較2007年增加1.9天，2009年流通天數則減少5.2天，顯示土城地區受惠於相對較低的房價與交通改善，房市交易回歸熱絡，依舊處於穩定成長中。

樹林市

262

樹林市與土城市、板橋市相連，西與鶯歌鎮及桃園縣龜山鄉為鄰，南與三峽鎮接壤，北與新莊市為界。縱貫鐵路穿越其市中心，設有樹林、山佳二火車站，為市民出入之要道。樹林火車站屬一等站，為東部幹線區間車主要始發站及終點站，往返台北市區尚屬便利，房價低廉頗具吸引力。

樹林市依地緣劃分為樹林、三多、山佳、彭厝及柑園等五個生活圈，其中柑園地區因受大漢溪的阻隔，生活區域與三峽地區較為接近；目前推案密集的台北大學重劃區，其東半部即屬樹林市的柑園地區，一般討論樹林地區房地產市場時，多將本區排除；至於行政區隸屬板橋市的溪崑地區（包括崑崙、成和、溪北、堂春、溪洲、溪福等六里）與板橋市區隔水相望，因屬樹林都市計劃範圍、且進出交通多仰賴樹林火車站，在生活機能上反倒與樹林

市關聯性較高，因此多被歸類為樹林地區的範圍之內。

位於大漢溪北側的樹林地區，與板橋市中心區僅隔一座浮洲橋，雖然目前尚無捷運線通過，但區內有鐵路穿越，居民在通勤上多仰賴台鐵的運輸效能；或是搭乘接駁公車經由浮洲橋前往捷運亞東醫院站轉乘。自從板橋調車場遷移至樹林後，樹林火車站已成為台鐵東線鐵路班次的發車站，往來台北與樹林間的火車班次十分密集，隨著台鐵北部路段開放使用悠遊卡搭乘後，吸引不少通勤族搭乘火車至板橋或台北車站，再轉往其他地區。

2010年行政院核定台北都會區大眾捷運系統萬大－中和－樹林線規劃報告書暨周邊土地發展計畫案，全案將分為2期興建：第1期興建中正紀念堂站至土城機廠，約8.4公里路段，設置8座車站，預計2017年底完成；第2期興建土城機廠至新莊迴龍站13.3公里路段，置11座車站，預計2021年底完成，預期為樹林房市帶來利多效益，可有效提升樹林地區的通勤便利性。

表3-3-9 近五年台北縣樹林市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數佔總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	34.9%	32.1%	20.6%	23.1%	20.5%
	300-500萬	46.5%	44.1%	50.0%	47.7%	42.3%
	500-700萬	12.4%	16.7%	19.1%	23.1%	29.5%
	700-1000萬	6.2%	6.0%	7.4%	6.2%	7.7%
	1000-2000萬	0.0%	1.2%	2.9%	0.0%	0.0%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		381	407	453	439	448
平均單價(萬元/坪)		10.9	11.5	11.7	12.2	12.5
單位成交坪數件數佔總成交件數比						
單位 成交坪數	15坪以下	2.5%	1.3%	1.5%	1.5%	0.0%
	15-25坪	18.9%	23.8%	12.3%	15.4%	19.7%
	25-35坪	44.3%	36.3%	35.4%	38.5%	36.8%
	35-45坪	21.3%	21.3%	24.6%	24.6%	27.6%
	45-55坪	5.7%	13.8%	16.9%	15.4%	10.5%
	55坪以上	7.4%	3.8%	9.2%	4.6%	5.3%
流通天數(天)		42.5	44.1	50	44.2	55.4

資料來源：信義不動產企劃研究室

早期樹林市的土地使用為住宅、商業、工業混合使用，生活品質雜亂；但在地價上漲壓力下，許多大型工廠陸續外移；而政府積極規劃工業區的設置，使工業使用與住宅使用分開，加上公共設施的改善，生活水準日漸提升。

樹林市近五年成交房價呈現上漲趨勢，2009年住宅成屋平均成交總價上升至448萬元，較08年微幅修正約2個百分點；住宅平均單價小幅增長至12.5萬元。反應在總價區間帶的表現上，本區的住宅主力銷售物件仍以300到500萬元的產品為主，占成交比重近半的比例；而隨著區內新住宅物件交易比重的提升，500~700萬物件成交比重在2008年突破兩成大關，來到23.1%，09年則上升至近三成，總價有微幅上揚趨勢；至於2000萬元以上的房地產商品市場仍然未出現在樹林市的成屋房市交易中，區域高端產品市場尚未建立。

在單位成交坪數配置比例上，25~35坪的產品仍為樹林市第一主力坪數，成交比重占整體的36.8%；35~45坪產品則以27.6%的比例居次；至於較大坪數產品於2005年起雖有明顯的成長，45坪~55坪產品09年下降五個百分點，但08年起比重持續下降至09年。流動天數方面，2009年樹林成屋交易流通天數為55.4天，相較前幾年略為拉長。

三重市

舊稱三重埔的三重市位於大台北地區之西方，與蘆洲、新莊比鄰，南與板橋市隔大漢溪相望，東與台北市士林區、大同區、萬華區隔淡水河相鄰。1947年與蘆洲分治獨立設鎮，為台北市主要衛星城市之一，透過台北橋、忠孝橋至台北車站只需十分鐘車程，吸引許多從外縣市移居到台北都會區工作的人口聚居，境內居民許多為中南部的的外來移民，使得三重成為台北縣境內第一個改制為縣轄市的行政區，而為台北縣人口較密集的行政區域之一。近幾年在綜合體育場與小巨蛋（三重市綜合體育館）的完工下，三重的生活機能確實有很大的進步。

三重市因地狹人稠，早期的道路較為狹小擁擠，尖峰時段常面臨塞車的困擾，故交通混亂與治安都是三重地區最為人詬病之處。三重市因為地理位置特殊，是許多衛星都市與台北連結的重要中繼站，近年來受都市發展的影響，城鄉距離益形縮減，交通流量及疏散壓力與日俱增；鄰接各市鎮的三重市交通日漸頻繁。區內的主要交通道路為貫穿三重全境的重新路，是新莊與台北地區來往最重要道路；路底下有台北捷運新莊線通過，預計於2010年下

半年提前通車，啟用路段包含新莊線（大橋國小--忠孝新生）與蘆洲支線。

新莊線由古亭站與中和線銜接，行經松江辦公商圈與淡水線於民權東路站交會，在三重市有台北橋、菜寮與三重站；蘆洲線將於新莊線大橋國小站後分出，沿三和路進入蘆洲市區，在三重市境內將設置三重國小及三和國中兩站，兩捷運線均採高運量規劃、地下化施作；此外，捷運新莊線也將在三重站與桃園機場捷運共構，擔負串連台北車站與新莊、林口及桃園等地通勤人口的任務。

除捷運建設外，三重地區亦受惠於興建中的台北縣西區快速路網，其中台64線起於八里，經蘆洲、三重、板橋、中和及新店地區，全線完工後，將串聯北縣西區主要生活圈，大幅縮短各鄉鎮市至台北市區的交通時間，已於2009年底完工通車。除了興建中的捷運站周邊之外，和士林僅一橋之隔的重陽重劃區，在近幾年是三重推案的主要地區之一，推案品質具一定水準，於

表3-3-10 近五年台北縣三重市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數佔總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	20.3%	15.5%	22.1%	12.0%	9.3%
	300-500萬	42.1%	39.7%	30.3%	27.5%	29.7%
	500-700萬	28.6%	30.8%	29.2%	32.3%	26.9%
	700-1000萬	7.5%	10.1%	11.5%	20.8%	24.1%
	1000-2000萬	1.0%	3.9%	6.3%	6.9%	9.4%
	2000萬以上	0.5%	0.0%	0.7%	0.5%	0.7%
單位平均成交總價(萬元)		470	507	536	605	637
平均單價(萬元/坪)		15.2	16.6	17.9	19.4	20.4
單位成交坪數件數佔總成交件數比						
單位 成交坪數	15坪以下	9.0%	10.6%	16.0%	9.2%	9.7%
	15-25坪	29.0%	27.3%	28.8%	24.9%	25.2%
	25-35坪	39.7%	36.1%	28.4%	38.1%	31.5%
	35-45坪	13.7%	16.2%	14.4%	15.7%	20.5%
	45-55坪	4.9%	6.2%	8.1%	7.6%	8.2%
	55坪以上	3.6%	3.6%	4.3%	4.4%	5.0%
流通天數(天)		39.1	33.1	43.3	44.8	45.4

資料來源：信義不動產企劃研究室

街廓整齊、電線電纜地下化等優勢下，市場反應相當不錯，吸引許多士林地區的客源，近年來住宅推案量略有放大。

三重地區住宅成交單價，近五年來呈成長趨勢，每年均維持著5~10%的增長率；2009年住宅平均單價已突破每坪20萬元關卡；至於住宅總價，2008年因區內新推住宅物件逐漸進入成屋市場，推升住宅總價大幅上升12%，09年維持力道，仍有5%的成長。2009年平均流通天數為45.4天，較2008年略為拉長，但仍是台北縣房屋流通較快的地區之一，顯示三重地區在捷運利多下，買氣仍有不錯的表現。

依單位成交總價配比結構之資料顯示，三重地區住宅成屋市場的銷售主力，近五年來以300~500萬元與500~700萬的住宅產品交替為主力產品，惟比重因700萬以上高價比重提高而逐年下降；700~1000萬元住宅產品成交比重在09年明顯放大，1000~2000萬產品比重亦大幅成長，是受到境內各大新推住宅物件逐漸進入成屋市場的影響。300萬以下產品明顯較前一年度下跌，僅剩9.3%，又創近年新低。

在成交坪數比重的配比結構上，三重市逐漸向高坪數傾斜，25~35坪之中坪數住宅產品於08年時成為最受青睞的住宅產品，成交比重來到38.1%，但09年下降至31.5%；至於居次的15~25坪產品與15坪以下的成屋產品，成交比重與08年相較差異不大，但整體而言仍屬下降；然而，35坪以上較大坪數產品，呈現歷年穩定增加趨勢。

新莊市

266

新莊市位於臺北縣西邊，與三重市、五股鄉、泰山鄉、板橋市為界。新莊市的土地面積僅19.74平方公里、人口約40萬人，在台北縣人口中排名第三，人口密度相當高。

與三重發展類似，因位於台北市區周邊而成為工業發展重鎮，於人口急速成長下，在1980年改制為縣轄市。區內地勢低窪區域（如溫仔圳地區）被劃分為洪水平原管制區，使得早期新莊地區的住宅聚落，集中在上新莊地區的中正路、新泰路周邊發展、以及下新莊的後港地區發展。近年來，隨著經濟環境的快速發展，部分勞力密集性產業逐漸外移，讓新莊地區的都市景觀面臨轉型的契機；上新莊的中平路、幸福路周邊，下新莊的丹鳳、民安路一

帶，逐漸擴散成為住宅聚落密集分佈的區塊。

新莊市房市近年的重要議題為「新莊副都心計畫」，副都心區內除設置中央合署辦公大樓之外，更增加公園綠地的設置，以擴增新莊市民休閒遊憩的場所。此外，發展延遲逾四十年的溫仔圳重劃區，現雖已完成土地使用分區的規劃，但仍待政府的推動，若能完成相關區域的開發，將可有效串聯上下新莊的都市發展，對於新莊市未來的發展影響極為深遠。

深受交通建設發展影響的新莊地區，長久以來，發展速度總較位於大漢溪南側的板橋地區慢，但隨著板橋地區各項建設逐步到位之際，政府的眼光開始轉向新莊，未來新莊地區周邊將有「一高二快三捷運」等重大交通建設經過或設站；一高為中山高，二快是指台一線中山路高架道路及北縣特二號快速道路，三捷運則是指新莊線、環狀線與機場捷運等。其中捷運新莊線為中和線之延伸，與蘆洲支線、中和線三者合稱為台北捷運橘線，並在古亭站與新店線交會。由於進度順利，計畫於2010年下半年提前通車，啟用路段包

表3-3-11 近五年台北縣新莊市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	27.2%	21.4%	18.4%	17.3%	12.3%
	300-500萬	50.2%	46.5%	40.1%	37.7%	32.1%
	500-700萬	16.6%	19.7%	25.7%	26.2%	26.6%
	700-1000萬	4.2%	10.4%	11.7%	14.8%	20.8%
	1000-2000萬	1.6%	1.7%	4.1%	3.8%	7.5%
	2000萬以上	0.3%	0.3%	0.0%	0.3%	0.7%
平均總價(萬元)		425	461	500	523	601
平均單價(萬元/坪)		12.7	13.5	15	15.6	17.3
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	2.9%	6.2%	5.7%	4.6%	3.5%
	15-25坪	27.9%	23.4%	27.0%	24.8%	19.0%
	25-35坪	38.5%	34.7%	33.0%	34.5%	35.8%
	35-45坪	17.0%	19.6%	21.3%	23.5%	24.9%
	45-55坪	9.6%	11.3%	9.0%	8.9%	11.6%
	55坪以上	4.2%	4.8%	3.9%	3.8%	5.2%
流通天數(天)		34.5	40.9	44.4	45.1	47.0

資料來源：信義不動產企劃研究室

含新莊線市區段與蘆洲支線；沿思源路規劃的北縣環狀捷運線，未來將與桃園機場捷運在五股工業區站交會，並且於頭前庄站與新莊線交會，預計新莊全線可於2014年全面通車。由於重大交通建設陸續開工，大幅縮短新莊來往台北市及新板特區所需時間，未來從新莊到台北車站將不到10分鐘、到台北東區約20分鐘，若轉乘環狀線至新板特區則僅須5分鐘，大大提升新莊地區住宅發展的潛力。

新莊市2009年的住宅平均總價突破600萬元大關、較08年大幅成長14.86%；平均成交單價為17.3萬元、亦大幅上漲10%。無論是住宅總價或單價，皆從2003年起持續攀升，屢創新高，顯現新莊市住宅需求的強勁。就各坪數區間之配比結構而言，新莊市住宅主力商品以300~500萬住宅物件比重最高，但同樣受到區內住宅新成屋逐步釋出的影響，自05年起，300萬以下產品成交比重持續減少，而700~1000萬產品持續增加，09年時已突破為20.8%。

另觀察單位成交坪數之配比結構，新莊市的房市以25到35坪間的住宅產品為主，占整體交易件數的35.8%。另外15坪以下的商品在2006年突然增加後，旋即在2007年開始向下修正，09年僅餘3.5%，已回歸05年之水準，顯示新莊地區套房產品的交易已收斂，且坪數配比結構正進行改變。綜合總價區間帶及坪數區間分布，不難發現新莊地區的中價位住宅產品已漸能獲得消費者的青睞，35坪以上產品比重持續增加中。流動天數方面，2009年較2007年微幅拉長1.9天，而新莊地區快速上揚的房價，應該是拉長流通天數的主因。

淡水鎮

268

淡水地區位於台北都會區西北邊緣，景致優美素以休閒遊憩聞名，區內有許多觀光景點，在捷運線導入人口並串連整個淡水地區下，每逢假日淡水總是充滿前往休憩的人潮；但受地理位置與氣候影響，冬季的陰雨綿綿使觀光受到限制，而房市亦受季節的影響。優美的天然景觀與便利的捷運交通是本區一大特色，過去推出許多具景觀條件的休閒住宅，成為大台北地區高所得族群假日休閒去處，也因此，住宅是否能觀賞海景是本區消費者較注重的條件，是否具備河岸第一排景觀條件在價格的表現上也有不小的差距；近年來也有住宅以溫泉作為吸引客源的賣點，是淡水住宅市場與眾不同的特色。

淡水地區主要發展仰賴捷運的支持，交易仍以捷運附近為主。政府規劃

之淡海新市鎮，由於交通建設仍未定案，路線也未確定，在諸多不確定因素下，此區推案情形並未如預期熱烈；如果淡水輕軌規劃時程確定，而淡北快速道路環保爭議能獲共識，或許可以吸引人潮前往淡海新市鎮購屋。

淡水地區自2005年起單價逐年成長，07年時成長腳步放緩，08年時上揚幅度再度放大，但09年單價盤整下修至每坪19.4萬元；平均總價部份，08年出現下修現象，09年維持08年水準為715萬。平均流通天數在2008年大幅拉長至84.6天後，09年亦維持而為83.9天；和台北縣其他地區相比，淡水鎮購買成屋的猶豫期拉長，顯示淡水地區的住宅市場，不但有餘屋量衝擊行情之影響，交通建設的遙遙無期，更讓消費者拉長決策時間。

表3-3-12 近五年台北縣淡水鎮住宅成屋成交狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	13.1%	11.4%	7.2%	4.0%	8.9%
	300-500萬	43.4%	30.1%	29.5%	27.1%	32.9%
	500-700萬	22.9%	27.3%	28.9%	28.1%	25.6%
	700-1000萬	13.7%	17.6%	21.7%	23.6%	20.5%
	1000-2000萬	4.6%	10.2%	8.4%	16.6%	6.2%
	2000萬以上	2.3%	3.4%	4.2%	0.5%	5.8%
單位平均成交總價(萬元)		575	700	723	716	715
平均單價(萬元/坪)		16.9	18.2	18.5	20	19.4
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	12.7%	12.4%	9.9%	4.0%	8.3%
	15-25坪	27.1%	22.9%	23.6%	26.1%	26.2%
	25-35坪	24.1%	20.0%	19.3%	24.1%	25.0%
	35-45坪	15.1%	15.3%	23.0%	22.6%	21.0%
	45-55坪	13.3%	15.3%	10.6%	10.1%	8.7%
	55坪以上	7.8%	14.1%	13.7%	13.1%	10.7%
流通天數(天)		72.5	71.8	69.4	84.6	83.9

資料來源：信義不動產企劃研究室

在單位成交總價的比例方面，500~700萬元區間的產品成交比重在2008年取代300~500萬元產品成為淡水地區第一主力市場，但在2009年再度回復為300~500萬元區間的產品，比重高達32.9%；700~1000萬元住宅產品小

幅下降到20.5%；1000~2000萬產品所占的成交比重在2008年大幅成長，來到16.6%，但在09年則回檔至6.2%之過去水準；2008年2000萬以上住宅產品，在08年時大幅萎縮至0.5%，但09年則有復甦之現象，成交比重達5.8%，淡水地區高總價景觀住宅的成交熱潮是否能夠延續，則有待時間觀察。

在單位成交坪數比重的結構方面，15~25坪、25~35坪及35~45坪的住宅成屋產品一向為區內主力產品，09年成交比重與過去並無太大差異；受到套房產品成為票房毒藥的影響，近年來15坪以下產品成交比重逐步衰退，08年時僅剩4%，但09年回到07年水準達8.3%；至於45坪以上的中大坪數產品部分，合計成交比重逐年縮小至09年僅19.4%。

蘆洲市

蘆洲市位於台北市西北方，和三重市接壤，與台北市區僅一河之遙，但蘆洲市與台北市並無橋樑連接，出入須經由三重市的重陽橋。早期產業發展以農業為主，開發速度落後於以工業為主的三重。近年來隨著大台北地區的快速發展，蘆洲市逐漸成為台北市重要的衛星城市之一，亦屬北縣人口密集之地。蘆洲地區的主要道路為中山一路，是蘆洲通往三重最主要道路。早期的蘆洲市因地勢低平且缺乏防洪設施，市區容易受到淡水河的潮汐影響，淹水問題導致蘆洲地區房價低迷；不過在三重疏洪道及相關防洪設施完工後，蘆洲市漸漸脫離淹水的惡夢。

近年蘆洲地區和三重條件類似，因為開發較早，道路多狹小彎曲，不過近年來捷運蘆洲線的興建將大幅改觀。蘆洲線屬於高運量系統，全線皆為地下化路線，原本僅為捷運新莊線的支線，但受到捷運新莊機廠施作延宕的影響，蘆洲線的通車時間反而早於新莊線，預定於2010年併同新莊線台北市區段通車。蘆洲線自新莊線大橋國小站分出，通過淡水河後經過三重，蘆洲市內設徐匯中學站、三民中學站與終點蘆洲站，全長6.4公里，完工後將可改善三重蘆洲長久以來交通壅塞的問題。此外，三重地區規劃之捷運路網可以和機場捷運等桃園地區連結，使得蘆洲地區因為捷運通車在即利多，房價呈現顯著的成長。和三重地區相同，蘆洲市亦受惠於台64線快速道路，其中蘆洲路段經二重疏洪道堤岸，連接台一線及五股中興路，未來配合捷運新莊線、蘆洲支線及機場捷運的完工啟用，將帶動疏洪道兩側區域的房市。

表3-3-13 近五年台北縣蘆洲市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交價	300萬以下	12.3%	3.6%	4.6%	5.3%	1.1%
	300-500萬	58.3%	56.0%	46.3%	25.0%	25.5%
	500-700萬	21.9%	29.5%	28.6%	43.3%	31.5%
	700-1000萬	6.4%	9.0%	18.3%	20.7%	31.8%
	1000-2000萬	1.1%	1.2%	2.3%	5.8%	9.3%
	2000萬以上	0.0%	0.6%	0.0%	0.0%	0.7%
單位平均成交總價(萬元)		455	511	544	613	694
平均單價(萬元/坪)		13.7	14.6	15.5	16.5	17.3
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交坪數	15坪以下	1.6%	0.6%	0.6%	1.4%	0.4%
	15-25坪	19.3%	12.1%	22.4%	11.5%	8.6%
	25-35坪	46.0%	50.0%	37.4%	31.7%	30.3%
	35-45坪	18.2%	21.7%	27.0%	34.1%	33.3%
	45-55坪	11.2%	13.3%	11.5%	15.4%	16.5%
	55坪以上	3.7%	2.4%	1.2%	5.8%	10.9%
流通天數(天)		46.3	30.6	37.1	40.5	44.9

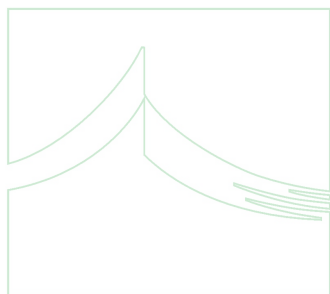
資料來源：信義不動產企劃研究室

蘆洲市區近幾年主要推案可以歸類於幾個重點區域，包含鄰近三重之重陽重劃區段，以及南港子重劃區段，其中南港子重劃區段因為鄰近捷運蘆洲站，區內多為低密度之開發，近年推案量頗多，也都有不錯的反應，但南港子重劃區目前生活機能尚未完全成型，仍須仰賴蘆洲舊商圈的消費供給，房價走勢將有待生活機能的健全而獲得支撐。

蘆洲市的歷年平均成交總價，由於捷運利多，近年來確實有強勁的上漲力道，住宅平均總價自2004年的441萬元逐年推升，雖然在06~07年間速度略緩，但在08年又回復以往的成長幅度，繼08年突破600萬元大關後，09年更直逼700萬元關卡，連續兩年13%的成長不容小覷。至於平均成交單價每年皆有5%的攀升，09年單價達每坪17.3萬元水準。在區域的流通天數部分，2006年是區域景氣最熱絡的時段，之後逐年拉長，09年來到了44.9天；但與北

縣其它地區相較，蘆洲擁有較佳的表現，仍屬成屋市場交易活絡地區。

在區域的成交總價結構方面，過去都以300萬到500萬的產品為最大宗，往年都有近五成的水準，08年時總價結構產生明顯的變化，500~700萬住宅物件成交比重大幅拉升至近五成，躍居為區內住宅物件的銷售主力；09年700萬至1000萬的產品比重更超越三成達31.8%；1000萬以上的產品增至10%，顯示蘆洲中高價房市已逐漸成形。在成交案例的成屋坪數方面，過去以25到35坪成屋為主要成交大宗，自2008年起35~45坪住宅產品成交比重首度超越25~35坪產品成為主力後；35坪以下產品成交比重持續下降，而45坪以上產品比重則逐年上升，顯示區內大坪數住宅產品，已漸漸成為區內銷售的主力物件。



信義房屋