

第三章 新北市成屋市場分析

梁仁旭¹ 翁業軒²

新北市於2010年12月25日正式升格為直轄市，行政地位與台北市平起平坐，對新北市無疑是重要的里程碑，挾全台最大的幅員與人口，並享直轄市的預算及資源，交通路網與台北市及桃園國際機場緊密聯結，所轄各行政區則分別發展適宜的產業，各方面的優勢配合較台北市低廉的房價，使新北市住宅市場深具發展潛力。

觀察近年新北市住宅市場發展可發現，最關鍵的影響因素是交通便利性，由於新北市未有強力的產業群聚地區，居住人口仍以通勤至台北市就業者居多；例如，在信義計畫區、內湖科技園區或南港軟體園區就業的人士，可能選擇在鄰近的新北市汐止區購屋；而在台北市中山區、松山區、中正區或大安區就業者，新北市三重、蘆洲、新莊、板橋、土城、新店、中和或永和區等為其可接受的通勤範圍。2010年新北市林口區及泰山區住宅成屋交易價格有異軍突起的表現，除都市擴張的影響外，興建中的捷運機場線對本區發展潛力的大幅提升，是本區住宅市場發展突飛猛進的關鍵因素。

2010年新北市住宅市場雖呈一片榮景，但同時政府則頻頻大動作干預房地產市場，其宣示打擊投機重點區域幾乎都在投資客佔購屋者比例較高的新北市郊區，於此政策方針下，對新北市住宅市場未來發展可能有重大的影響，值得密切觀察。

新北市整體市場分析

由於新北市購屋者向以通勤族群居多，近年捷運路網與快速道路等重大交

¹ 中國文化大學土地資源系副教授

² 宏大不動產估價師聯合事務所 不動產估價師

通建設陸續規劃、興建，有利於住宅市場的發展。以下分別由供給面的建造執照、使用執照核發情形，及住宅成屋市場交易情形，觀察近五年新北市住宅市場動向。

就建造執照核發之樓地板面積觀察，新北市自2006年高峰後連續三年下修，2010年核發3,389,579平方公尺較2009年增加11%，顯示去年度新北市建築開發商推案之積極。使用執照方面，近五年核發樓地板面積波動較大，2009年核發5,922,074平方公尺為近五年最高，2010年減少為4,146,418平方公尺、減少30%，應是反應使用執照核發落後建造執照核發現象，預期未來新北市住宅供給量仍有增加可能。

表3-3-1 新北市近五年住宅建造執照與使用執照核發樓地板面積趨勢表

	2006		2007		2008	
建照	5,917,658	(-318%)	4,556,097	(-23%)	3,246,931	(-29%)
使照	3,655,186	(-415%)	4,633,010	(27%)	4,536,782	(-2%)
	2009		2010			
建照	3,052,315	(-6%)	3,389,579	(11%)		
使照	5,922,074	(31%)	4,146,418	(-30%)		

註：括號內數字為相較於前一年之變動量百分比

資料來源：內政部營建署

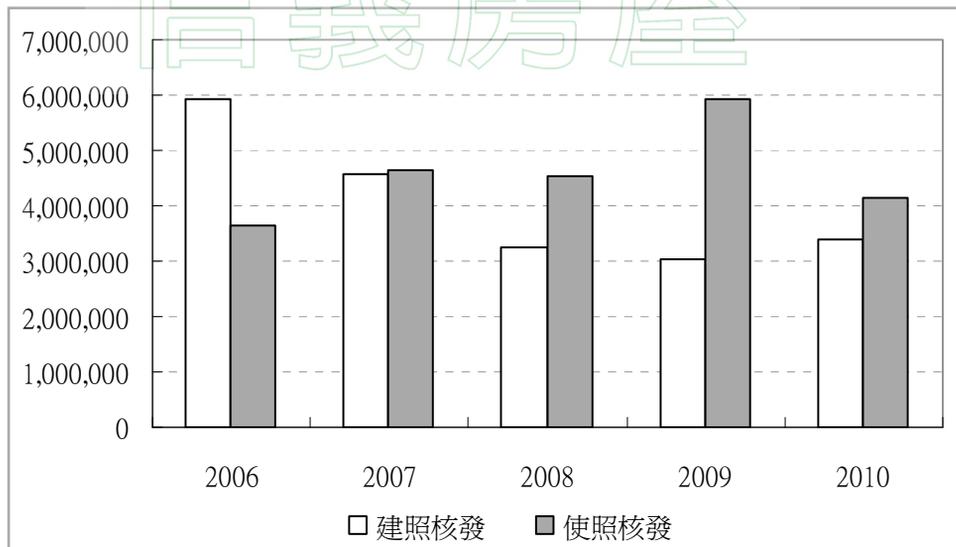


圖3-3-1 新北市近五年住宅建照、使照核發面積

資料來源：內政部營建署



至於成屋平均總價與單價，近五年逐年上升，即使2008~2009年全球金融海嘯時期房價仍微幅上升，2010年由受升格影響，房價漲勢驚人，平均總價由2009年的698萬元上升為815萬元，平均單價由20.4萬元上升為23.9萬元，平均總價與平均單價漲幅均達17%遠超過近五年漲幅。此波漲勢使單位成交總價結構大幅變動，近五年主力價位已二次易位，2008年500-700萬產品取代300-500萬成為佔比最高的級距，2010年則由700-1000萬產品取而代之；而且1000-2000萬元的高價產品2010年佔比躍升為22.1%，較2009年大幅上升9.2個百分點，單位成交價結構明顯朝高價端發展。

觀察2010年新北市各行政區平均單價漲幅，可察覺郊區漲幅較中心地區高的現象。台北市外圍第一圈包括板橋、新店、永和、中和、三重等區，除中和區漲幅21%外，其餘各區漲幅均未達二成，主因這些地區原本房價水準已較外圍各區高，成長倍數與空間相對有限，但漲幅仍超過一成。至於汐止、土城、樹林、新莊、泰山、林口、蘆洲等區，除樹林區漲幅19%近二成外，其餘各區漲幅均達二成、甚至三成！其中林口區漲幅32%、蘆洲區漲幅30%最引人注目。林口區因未來捷運機場線通過、近年建商積極推出大型預售案而倍受矚目；蘆洲區則受惠於捷運橘線蘆洲段於2010年底通車，大幅改善通勤條件而炙手可熱。顯見交通建設對平衡新北市各區發展幫助甚大。整體而言，2010年新北市平均單價除淡水區幾無成長外(2010年僅上升1%)，表現相當搶眼。

單位成交坪數方面，近五年結構均維持穩定，25-35坪產品為市場主力，2010年佔比31.7%，15-25坪佔22.4%次之，35-45坪佔21.2%再次之。市場流通速度方面，2006至2009年間新北市平均流通天數逐漸拉長，由43.6天拉長為52.9天，2010年則縮短為47.2天；於價格飛漲時期平均流通天數不增反減，足見市場的熱絡程度。進一步觀察各區平均流通天數，除淡水區外，各區平均流通天數均較2009年縮短；淡水區近三年平均流通天數都是新北市最長，2009年為83.9天，2010年更拉長為96.0天，顯示買方願付價格與賣方願售價格之間較難形成交集，供給去化需較長時間，導致價格較難上漲。

表3-3-2近五年新北市住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	12.8%	10.6%	8.2%	7.1%	3.9%
	300-500萬	38.6%	34.0%	28.9%	27.7%	18.6%
	500-700萬	27.6%	29.1%	31.4%	28.5%	26.3%
	700-1000萬	13.4%	16.7%	20.5%	22.3%	27.0%
	1000-2000萬	7.1%	8.8%	10.1%	12.9%	22.1%
	2000萬以上	0.6%	0.7%	0.9%	1.5%	2.0%
平均總價(萬元)		567	610	649	698	815
平均單價(萬元/坪)		16.9	18.3	19.2	20.4	23.9
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	6.7%	7.8%	5.0%	6.3%	6.0%
	15-25坪	24.6%	24.5%	21.9%	20.9%	22.4%
	25-35坪	36.4%	34.6%	37.1%	34.0%	31.7%
	35-45坪	17.3%	18.2%	20.4%	21.3%	21.2%
	45-55坪	8.8%	9.3%	9.6%	10.9%	11.9%
	55坪以上	6.3%	5.7%	6.0%	6.6%	6.9%
流通天數(天)		43.6	47.9	51.7	52.9	47.2

資料來源：內政部營建署

表3-3-3 2010年新北市各區平均單價漲幅

板橋區	汐止區	新店區	永和區	中和區	土城區	樹林區
19%	22%	14%	17%	21%	20%	19%
三重區	新莊區	泰山區	林口區	蘆洲區	淡水區	
19%	22%	24%	32%	30%	1%	

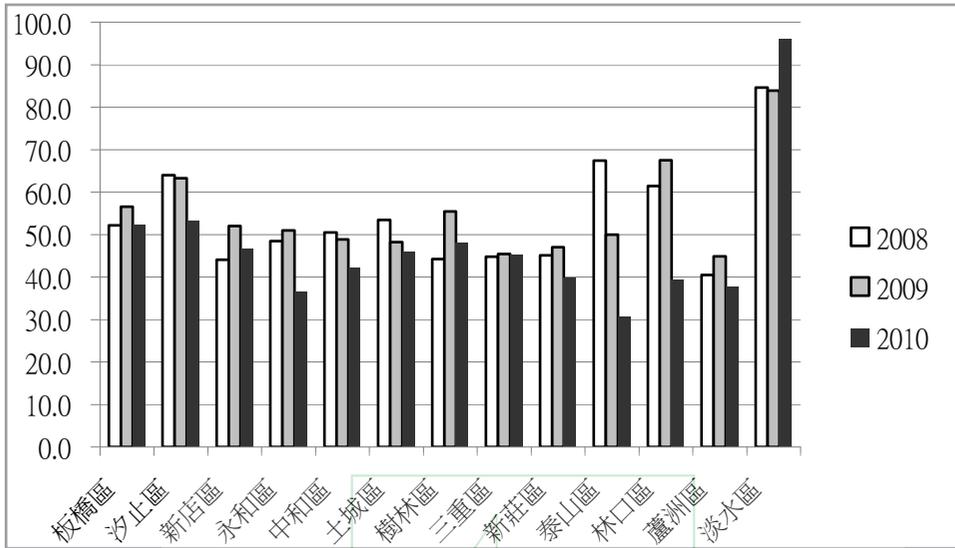


圖3-3-2 新北市各鄉鎮(市)住宅成屋平均流通天數

資料來源：信義不動產企劃研究室

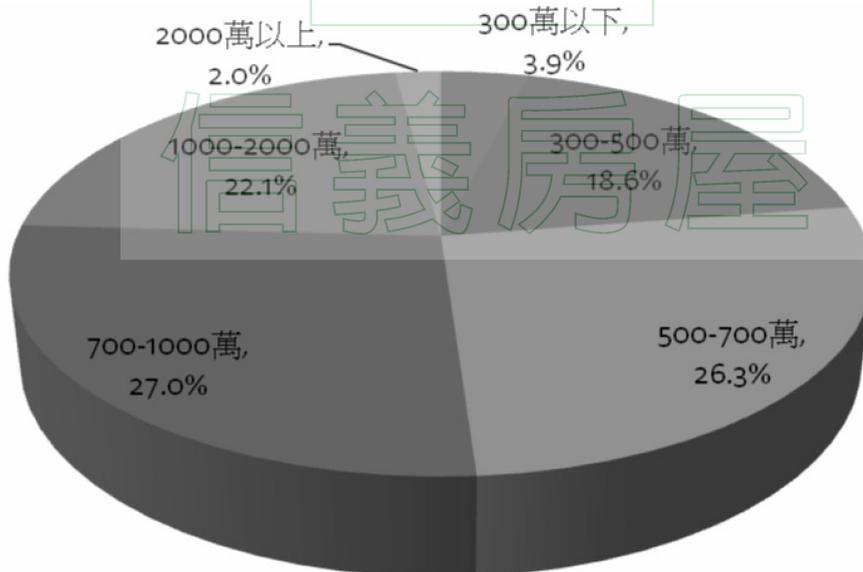


圖3-3-3 2010年新北市住宅成屋單位成交價之比例分佈圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

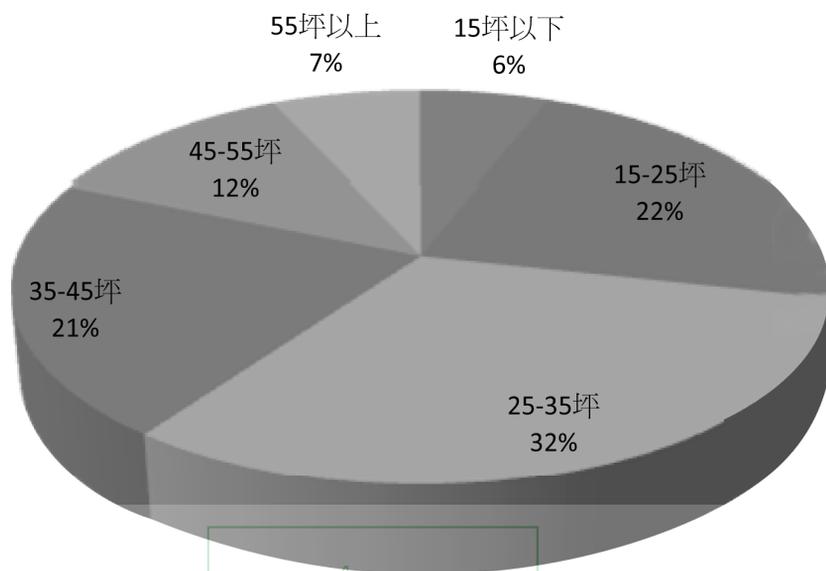


圖3-3-4 2010年新北市住宅成屋單位成交坪數之比例分佈圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

板橋區

板橋區位居台北盆地的咽喉地帶，東隔淡水河與台北市萬華區對望，有華江、華翠、萬板及光復四座大橋聯結，東南方毗連中和區，西臨土城區，北隔大漢溪與新莊區及樹林區對望。本區除有台鐵、高鐵及捷運板南線外，尚有台64線八里新店快速道路聯外，交通四通八達。本區可分為數個生活圈，最靠近台北市的有江子翠及埔墘，前者有捷運設站且生活環境佳，近年住宅至為搶手；後者為光復橋頭的舊市區，有大賣場進駐、生活機能良好。新埔地區為本區通往新莊區的要塞，交通便利、商業活動繁榮。捷運板橋站以南為新板特區，基地大片方整、道路寬敞，近年推案價格屢創新高，對於新北市住宅市場具指標性意義；板橋站以北則為舊市區，捷運府中站為舊火車站商圈，與亞東醫院站周邊均為繁榮的商業區。

2010年台北縣升格，頗有與台北市分庭抗禮的態勢，而新北市政府所在的板橋區，近十年戮力發展「新板特區」，頗有與台北市政府所在之信義計畫區挑戰的氣勢。本區早年即為縣治所在地，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，住宅市場發展亦較成熟。

觀察近五年板橋區住宅成屋成交狀況。2010年平均總價突破900萬元，達905萬元，較2009年上升17%；平均單價27.9萬元較2009年上升19%。單位成交價方面，結構隨平均單價上升而有所改變，2010年700萬以下產品佔比均較2009年下降，合計佔比由59.1%下降至45.2%；反觀1000萬以上產品佔比由2006年僅9.5%至2010年大幅上升至31.2%，而1000~2000萬產品更躍居市場主力價位，單位成交價結構明顯朝高價端發展。

單位成交坪數結構近五年來維持穩定，25-35坪產品依然為市場主力、15-25坪次之、35~45坪居第三位，2010年三者所佔比例分別為28.8%、26.8%及18.7%；總體結構近五年所佔比例雖略有消長、但結構無明顯變化。本區平均流通天數，近五年以2006年42.2天最短，逐年拉長至2009年56.5天，2010年則略縮短為52.4天。

表3-3-4 近五年新北市板橋區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	16.4%	8.1%	6.2%	5.5%	4.4%
	300-500萬	37.1%	33.5%	27.0%	26.5%	17.2%
	500-700萬	22.3%	23.9%	25.6%	27.1%	23.6%
	700-1000萬	14.6%	20.9%	20.5%	18.6%	23.6%
	1000-2000萬	8.9%	13.1%	16.8%	20.6%	27.4%
	2000萬以上	0.6%	0.5%	3.9%	1.8%	3.8%
平均總價(萬元)		575	664	792	772	905
平均單價(萬元/坪)		18.1	20.7	22.0	23.4	27.9
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	10.6%	7.7%	6.1%	8.2%	8.6%
	15-25坪	28.7%	27.7%	23.4%	23.0%	26.8%
	25-35坪	34.3%	35.4%	34.4%	33.6%	28.8%
	35-45坪	13.9%	14.4%	15.0%	17.4%	18.7%
	45-55坪	6.2%	10.0%	10.1%	11.4%	11.6%
	55坪以上	6.2%	4.9%	11.0%	6.4%	5.5%
流通天數(天)		42.2	47.1	52.2	56.5	52.4

資料來源：信義不動產企劃研究室

汐止區

汐止區位於台北盆地東方，與台北市南港區相鄰，由於山丘及河川的地形阻隔，本區住宅市場沿鐵、公路周邊以近似帶狀的型態發展，主要分為四區。一為基隆河以北，以中興路為主軸的社后地區，本區往北可通台北市內湖區東湖地區，生活機能可自給自足，但公共服務設施較少。二為台鐵汐科站與汐止站間、大同路與新台五線間沿鐵路發展的住宅與商業中心，本區為早期汐止發展的區域，區公所及台鐵汐止站週邊公共設施較為完善，對外交通亦較方便，為汐止的菁華區。三為建成路，以國泰醫院汐止分院周圍發展成一個小型住宅圈，生活機能良好，距台鐵汐止站不遠。四為汐止外圍山坡地的大型社區群，此等社區大多交通較為不便，須設置社區接駁車且少有商業活動；此等社區通常戶數頗多，部分社區因空屋問題影響社區管理品質。

以近年發展趨勢觀之，汐止區住宅市場已擺脫早年水患陰霾，交通日漸發達；由於靠近台北市南港區，轉乘捷運花費時間縮短，且台鐵增設汐科站

表3-3-5近五年新北市汐止區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	15.6%	11.0%	8.6%	7.5%	3.7%
	300-500萬	43.0%	41.7%	32.0%	32.8%	23.7%
	500-700萬	28.2%	29.0%	36.2%	36.0%	33.2%
	700-1000萬	7.4%	11.8%	14.9%	18.7%	26.4%
	1000-2000萬	5.3%	6.5%	8.3%	5.0%	12.5%
	2000萬以上	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.4%
平均總價(萬元)		522	556	586	587	690
平均單價(萬元/坪)		14.0	15.6	16.3	17.0	20.7
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	3.8%	4.7%	2.0%	3.3%	4.3%
	15-25坪	18.9%	18.4%	17.9%	17.1%	20.4%
	25-35坪	36.8%	40.8%	38.4%	39.4%	35.1%
	35-45坪	22.4%	21.0%	23.6%	23.5%	22.6%
	45-55坪	9.5%	6.7%	10.8%	11.0%	11.6%
	55坪以上	8.7%	8.5%	7.4%	5.6%	6.0%
流通天數(天)		60.5	55.4	64.0	63.3	53.4

資料來源：信義不動產企劃研究室



提升通勤便利性，未來更有規劃中的捷運路線，均利於本區住宅市場發展。此外，目前有知名建商在新台五路的工業區土地動工興建大型商場，據聞將規劃為全台最大的暢貨中心，若經營得宜將為本區帶來更多人潮。台北市南港區房價快速上升，2010年平均單價40.8萬為本區的二倍，於都市不斷向郊區擴張的趨勢下，本區成屋住宅價格將有相當大的成長空間。

觀察近五年汐止區住宅成屋成交狀況，2010年相較前幾年有明顯的成長。以平均總價而言，2006年至2009年三年間平均總價僅上升12.5%，2010年與2009年相較則上升18%。平均單價方面，2006年至2009年三年間平均單價上升21%，而2010年與2009年相較上升21%，一年間漲幅就追上過去三年的漲幅，可謂突破性的成長，且平均單價首度站上每坪20萬元水準。單位成交價結構方面，本區自2008年起以500~700萬為最高佔比，2010年較2009年雖有略降，但仍佔33.2%。700~1000萬者2010年佔26.4%，近五年有逐年穩定上升趨勢，1000~2000萬者佔12.5%為2009年佔比(5%)的2.5倍，可見隨著平均單價上升，單位成交價結構亦逐年朝高價端發展，但目前本區住宅單位成交價在2000萬以上者仍非常稀少。

單位成交坪數近五年相當穩定，均以25-35坪為主，2010年佔比35.1%；35~45坪佔22.6%次之，15-25坪佔20.4%居第三位。平均流通天數53.4天，為近五年最短。

新店區

新店區位於台北市南方與台北市文山區相鄰，本區幅員廣大、資源豐富，住宅市場發展型態多元。新店溪以東、沿北新路捷運線帶狀發展地區，尤其是大坪林、七張及新店區公所三站週邊地區，為本區的菁華地段，由於發展甚早，生活機能良好，且有高運量捷運線經過，近年此地段成屋住宅房價不遜於台北市文山區。新店溪以西一帶為安坑地區，地形多山，主要道路安康路通往三峽區，沿安康路山區有許多大型山坡地社區，通常僅以一條道路與安康路聯絡，形成私密性較高但便利性較為不足的居住環境，這類山坡地社區品質因規劃、管理及景觀而迥異，導致不同社區之間價格產生極大差異，有豪華的高價別墅社區，亦有單價甚低的電梯大樓及透天別墅。

新店區土地使用型態亦較多元，捷運沿線為住宅及商業中心，外圍有部

分工業區，區內有碧潭等觀光遊憩資源。近年重大實質建設如火如荼進行，近期中安快速道路通車可改善安坑地區的可及性，而未來裕隆城可望進行大規模整體開發，預期本區仍有相當大的發展空間。

觀察近五年新店區住宅成屋成交狀況，平均總價及平均單價皆穩定成長，2010年平均總價983萬元較2009年上升9%、接近1000萬元水準，平均單價28.6萬元較2009年上升14%；惟須注意，此資料係全區平均值而無法反映局部(如北新路捷運沿線地區、安坑地區)的房價水準。單位成交價明顯逐漸提高現象，2006~2007年佔比最高者為500~700萬者，2008~2009年佔比最高者變為700~1000萬者，2010年則1000~2000萬者又取而代之，佔比33.9%成為市場主力價位。

單位成交坪數近五年無明顯變化，25~35坪產品一直以來佔本區交易的三~四成比例，為本區主力坪數。近五年平均流通天數在44~52天之間徘徊，2009年，平均流通天數52天為近五年最長，2010年縮短為46.6天，約與新北市整體平均流通天數相當，市場交易尚屬活絡。

表3-3-6近五年新北市新店區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交 價	300萬以下	8.1%	6.0%	4.6%	4.4%	3.0%
	300-500萬	27.8%	26.4%	18.8%	16.4%	11.6%
	500-700萬	29.9%	27.9%	27.9%	24.0%	22.0%
	700-1000萬	18.9%	20.7%	28.6%	25.4%	25.5%
	1000-2000萬	14.0%	16.8%	17.6%	25.2%	33.9%
	2000萬以上	1.4%	2.2%	2.6%	4.6%	4.1%
平均總價(萬元)		692	757	798	905	983
平均單價(萬元/坪)		19.2	21.6	23.1	25.0	28.6
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	3.3%	9.7%	4.8%	5.7%	8.1%
	15-25坪	20.8%	19.5%	16.5%	18.4%	19.2%
	25-35坪	37.8%	36.1%	45.1%	35.2%	33.3%
	35-45坪	19.5%	16.2%	18.1%	17.4%	16.6%
	45-55坪	9.1%	11.8%	10.0%	15.4%	14.7%
	55坪以上	9.5%	6.7%	5.5%	8.0%	8.1%
流通天數(天)		44.5	47.7	44.1	52.0	46.6

資料來源：信義不動產企劃研究室

永和區

永和區面積僅5.99平方公里，為台北市周邊主要衛星城鎮之一，區內地勢平坦，全區無工業區，以住宅區及路線型商業區構成適宜居住的環境，吸引許多由台北市外移或由中南部北上定居的人口，人口稠密導致本區住宅需求居高不下，因此本區住宅平均單價為新北市之冠。

由於早期道路規劃並未考慮如此高的人口密度，致而本區有許多彎曲、狹小的道路，非連續性道路亦甚多，尖峰時段亟易壅塞。幸有捷運中和線通過，且有中正橋、福和橋及永福橋與台北市相通，未來捷運環狀線可望進一步改善本區交通。由於本區地狹人稠，土地資源不足，可供新建土地供給甚為稀少，未來有賴以都市更新方式促使土地利用達最高效能，創造更多住宅供給以滿足殷切的市場需求。

近五年永和區住宅成屋平均總價皆呈上升趨勢，2010年平均總價953萬元僅次於新店區，較2009年上升16%。平均單價30.2萬元為新北市之冠，較

表3-3-7近五年新北市永和區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	5.9%	2.7%	2.6%	3.9%	2.6%
	300-500萬	28.3%	25.1%	18.0%	15.8%	10.1%
	500-700萬	33.7%	35.4%	35.4%	27.2%	18.2%
	700-1000萬	19.0%	20.2%	28.7%	27.8%	31.1%
	1000-2000萬	12.7%	15.8%	15.1%	23.9%	35.3%
	2000萬以上	0.5%	0.8%	0.3%	1.5%	2.6%
平均總價(萬元)		663	712	729	825	953
平均單價(萬元/坪)		21.0	22.3	23.5	25.7	30.2
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	6.0%	7.2%	4.7%	8.6%	8.9%
	15-25坪	30.9%	27.9%	27.6%	27.3%	25.4%
	25-35坪	37.1%	38.2%	39.3%	30.5%	33.6%
	35-45坪	12.4%	14.8%	17.6%	17.7%	19.6%
	45-55坪	6.7%	6.7%	7.6%	8.2%	7.1%
	55坪以上	7.0%	5.3%	3.2%	7.8%	5.4%
流通天數(天)		38.9	46.7	48.4	51.0	36.7

資料來源：信義不動產企劃研究室

2009年上升17%；平均總價與單價雖然均高，但以本區頗具吸引力的優質居住環境，住宅價位仍較台北市低廉。單位成交價方面，近三年市場主力逐漸朝高價端發展，2008年以500-700萬佔比35.4%最高，2009年700-1000萬佔比27.8%略超過500-700萬者成為市場主力，2010年1000-2000萬者佔比達35.3%最高，展現本區房價逐年上升、購屋負擔隨之水漲船高的情形。

近五年本區單位成交坪數結構穩定，25-35坪產品穩居市場主力，2010年佔比33.6%；15-25坪產品次之、佔25.4%，顯示本區住宅因需求者眾、單價較高，住宅單位以中小坪數為主。平均流通天數方面，近五年本區住宅銷售時間都不長，住宅供給去化較順利，但2006年至2009年間流通天數逐漸拉長，由38.9天拉長為51.0天。2010年因大台北地區整體住宅市場熱絡，本區住宅搶手，流通天數縮短為36.7天，銷售速度於新北市僅次於泰山區。

中和區

中和區與永和區相鄰、呈「唇齒相依」狀，二區向來互動頻繁，彼此間住、商活動密切相關，併稱「雙和地區」。中和區亦為台北市主要衛星城鎮之一。主要可分為漳和、秀安、南勢及員山四個區域；北側漳和地區，以華中橋通台北市萬華區，中和區公所等行政機關均設立於此；東側為秀安地區，隔新店溪與新店區及台北市中正區對望，經秀朗橋與新店區往來，土地使用以住宅區為主；南側為南勢地區，南勢角一帶為捷運中和線總站，商業活動熱絡，最南端則為丘陵地形；西側為員山地區，與土城區相鄰，因高速公路交流道之便，規劃較多的工業區，以工商業活動為主，亦有零星工業住宅。

中和區內主要道路為景平路及中正路，並有國道三號福爾摩沙高速公路中和交流道及台64線八里新店快速道路聯外，此外，捷運中和線使本區具通勤便利性的優勢，吸引人口移入。整體而言，本區生活機能良好，近年更因聯外交通便利，大型賣場陸續進駐，不僅為本區帶來人潮、更活化本區部分工業區土地利用。

觀察近五年新北市中和區成屋住宅成交狀況，平均總價及平均單價均逐年上升，2010年平均總價769萬元，較2009年上升約100萬元，漲幅約15%。2010年平均單價達25.9萬元，較2009年上升21%。單位成交價方面，近三年市場主力為500-700萬者，2010年佔比31.0%，700-1000萬者



佔25.6%居次。值得注意的是，2010年單位成交價300-500萬者佔比降至18.7%，較2009年下滑10.7個百分點，與2006年所佔比重相較則腰斬一半以上；單位成交價500萬以下者佔比合計22.2%、為近五年新低，顯示本區購屋成本不斷增加，低總價產品逐漸減少。另由單位成交價比重亦可看出本區2000萬以上高總價產品尚屬稀少，仍以中價位產品為主。

近五年本區單位成交坪數結構與永和區類似，25~35坪產品穩居市場主力，2010年佔比34.1%；15~25坪產品次之、佔29.1%。2010年平均流通天數由2008年50.5天縮短為42.4天，平均不到一個半月即可順利銷售。

表3-3-8近五年新北市中和區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價						
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	10.0%	10.0%	7.4%	6.3%	3.5%
	300-500萬	41.1%	35.9%	30.4%	29.4%	18.7%
	500-700萬	27.8%	30.6%	33.8%	30.7%	31.0%
	700-1000萬	15.4%	18.2%	21.2%	22.0%	25.6%
	1000-2000萬	5.5%	5.2%	7.0%	10.8%	20.5%
	2000萬以上	0.3%	0.2%	0.2%	0.8%	0.9%
平均總價(萬元)		557	566	608	668	769
平均單價(萬元/坪)		17.9	19.0	20.1	21.4	25.9
單位成交坪數						
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	7.6%	8.4%	7.1%	8.8%	8.6%
	15-25坪	30.1%	29.6%	27.1%	23.9%	29.1%
	25-35坪	35.6%	35.9%	36.7%	36.1%	34.1%
	35-45坪	15.5%	14.8%	19.2%	19.8%	16.9%
	45-55坪	7.1%	7.9%	7.6%	8.1%	8.2%
	55坪以上	4.2%	3.5%	2.4%	3.3%	3.1%
流通天數(天)		40.3	46.3	50.5	48.8	42.4

資料來源：信義不動產企劃研究室

土城區

土城區位於台北盆地西南隅，平地、山區各占一半，可大略以國道三號福爾摩沙高速公路劃分。本區都市土地佔43.21%，主要集中於平地，有土城及頂埔二個都市計畫區。本區道路系統主要為東北—西南向，以中央路貫穿全區，學府路、裕民路為商業繁榮的精華地區，外圍則以中華路及金城路為主，分別與樹林區及中和區聯絡。

本區屬台北市外圍第二圈城鎮，發展較第一圈(三重、新莊、板橋、中和、永和及新店等)衛星城市晚，但捷運板南線延伸至本區後，都市擴張壓力下的外移人口漸增；本區購屋者可以低廉房價享捷運便利，近年來住宅市場表現漸入佳境。未來土城看守所若能順利遷移，加上捷運土城線頂埔延伸段通車等利多，本區住宅市場可望有更多成長空間。

近五年土城區住宅成屋平均總價略有起伏，但近二年均上升，2010年平

表3-3-9近五年新北市土城區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	12.9%	7.9%	10.1%	8.4%	5.8%
	300-500萬	48.9%	41.3%	48.3%	41.8%	26.1%
	500-700萬	28.3%	31.8%	27.8%	31.4%	37.4%
	700-1000萬	8.2%	16.4%	11.0%	13.0%	22.2%
	1000-2000萬	1.7%	2.7%	2.9%	5.4%	8.6%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
平均總價(萬元)		482	544	511	556	644
平均單價(萬元/坪)		14.9	15.9	16.5	17.2	20.7
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	6.5%	2.1%	2.4%	4.6%	4.3%
	15-25坪	18.3%	18.6%	22.3%	21.3%	23.8%
	25-35坪	47.0%	43.6%	48.1%	44.4%	45.3%
	35-45坪	16.5%	20.2%	17.5%	17.6%	15.2%
	45-55坪	9.1%	10.6%	6.8%	8.0%	7.0%
	55坪以上	2.6%	4.8%	2.9%	4.2%	4.3%
流通天數(天)		40.7	51.5	53.4	48.2	45.9

資料來源：信義不動產企劃研究室

均總價644萬較2009年上升16%。近五年平均單價穩定成長，2010年更有加速成長的氣勢，平均單價首度突破20萬元關卡，較2009年上升20%。單位成交價結構因價格上升而改變，2006年至2009年間本區以300~500萬產品為主，佔比均在四成以上，2010年佔比銳減為26.1%；500~700萬者佔比37.4%取而代之成為市場主力價位；700~1000萬者佔比由2009年13%上升9.2個百分點，可見本區中高價位產品市佔率大幅提高。

本區單位成交坪數結構近五年維持穩定，25-35坪產品市佔率維持在45%上下，2010年佔比45.3%，15-25坪產品佔23.8%次之。2010年平均流通天數45.9天，於價格上升同時去化時間略微縮短，顯示市場買氣頗佳。

樹林區

樹林區北面接鄰新莊區，東面毗連板橋區、隔大漢溪與土城區為界，南臨三峽區，西南與鶯歌區接壤，西側為桃園縣龜山鄉。樹林區發展與鐵路運輸關係密切，區內設有樹林、山佳二個火車站，除西部幹線列車通過外，樹林站為宜蘭線與東部幹線發車站，與台北站之間列車班次多，為本區居民重要的通勤工具。

本區的住宅區主要集中於中央地區，沿台鐵樹林、山佳二站間發展，外圍則多為工業區。此外，本區南側的柑園地區，因劃設為台北大學特定專用區，其生活圈反與三峽區較為接近，交通方面則多經由高速公路接駁至土城區轉乘捷運，因此於討論住宅市場時，鮮將柑園地區與樹林區相提並論。至於板橋區溪崑地區，與樹林區互動較頻繁，且屬於樹林都市計畫區，其住宅市場與樹林區同質性較高。

觀察近五年本區成屋住宅成交狀況，平均總價與平均單價逐年上升，2006年至2009年間係微幅穩定上升，2010年則大幅成長，平均總價較2009年上升141萬，漲幅達32%居新北市之冠，平均單價由2009年12.5萬元上升至14.8萬元，漲幅19%亦相當亮眼。單位成交價方面，近五年均以300-500萬元產品為主力，佔將近一半比例；然700~1000萬產品2006年至2009年間佔比在6.0%與7.7%之間徘徊，2010年則增加為13.7%，加上佔比4.1%的1000-2000萬元與佔比1.4%的2000萬元以上產品加入本區市場，使得本區成交價格結構質變的傾向，使得本區成交價格結構有質變的傾向。

單位成交坪數方面，近年結構穩定，2010年以25~35坪產品佔40.6%最高、35~45坪產品佔31.9%居次。此外，本區因屬郊區，且房價較為低廉，對15坪以下套房產品需求低，故鮮有15坪以下產品交易。

表3-3-10近五年新北市樹林區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	32.1%	20.6%	23.1%	20.5%	9.6%
	300-500萬	44.1%	50.0%	47.7%	42.3%	46.6%
	500-700萬	16.7%	19.1%	23.1%	29.5%	24.7%
	700-1000萬	6.0%	7.4%	6.2%	7.7%	13.7%
	1000-2000萬	1.2%	2.9%	0.0%	0.0%	4.1%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.4%
平均總價(萬元)		407	453	439	448	589
平均單價(萬元/坪)		11.5	11.7	12.2	12.5	14.8
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	1.3%	1.5%	1.6%	0.0%	0.0%
	15-25坪	23.8%	12.3%	15.6%	19.7%	13.0%
	25-35坪	36.3%	35.4%	37.5%	36.8%	40.6%
	35-45坪	21.3%	24.6%	25.0%	27.6%	31.9%
	45-55坪	13.8%	16.9%	15.6%	10.5%	10.1%
	55坪以上	3.8%	9.2%	4.7%	5.3%	4.4%
流通天數(天)		44.1	50.0	44.2	55.4	48.1

資料來源：信義不動產企劃研究室

三重區

早年由台灣中南部進出台北市，若經鐵路必經板橋，若經高速公路則必經三重，當時台北市發展的重心仍在西區，如：大同、中山與萬華等區，與此僅一橋之隔的三重區，因而吸引許多由中南部移居台北的人口定居。不少移居此地打拼的人士發跡於三重的工業區，如今這些工業區因廠房老舊、土地成本提高等因素，漸失競爭優勢。然而，本區住宅市場因區位良好、商業繁榮且居住環境改善而蓬勃發展，預期未來仍持續以住宅化及商業化為主。

本區與永和、中和等同期發展的衛星城市都曾面臨早期道路規劃無法負荷人口密度的困境，捷運的興建可有效紓解此項問題；三重區居民期盼已久

表3-3-11近五年新北市三重區住宅成屋成交狀況分析表

年度	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	15.5%	22.1%	12.0%	9.3%	3.8%
	300-500萬	39.7%	30.3%	27.5%	29.7%	17.3%
	500-700萬	30.8%	29.2%	32.3%	26.9%	22.8%
	700-1000萬	10.1%	11.5%	20.8%	24.1%	30.8%
	1000-2000萬	3.9%	6.3%	6.9%	9.4%	22.6%
	2000萬以上	0.0%	0.7%	0.5%	0.7%	2.7%
平均總價(萬元)	507	536	605	637	833	
平均單價(萬元/坪)	16.6	18.0	19.4	20.4	24.4	
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	10.6%	16.0%	9.2%	9.7%	6.8%
	15-25坪	27.3%	28.8%	24.1%	25.2%	24.3%
	25-35坪	36.1%	28.4%	38.4%	31.5%	29.9%
	35-45坪	16.2%	14.4%	16.0%	20.5%	18.5%
	45-55坪	6.2%	8.1%	7.8%	8.2%	12.3%
	55坪以上	3.6%	4.3%	4.5%	5.0%	8.3%
流通天數(天)	33.1	43.3	44.8	45.4	45.2	

資料來源：信義不動產企劃研究室

的捷運橘線，其中蘆洲支線於2010年11月通車，於本區有三重國小與三和國中二站，與尚未通車設有台北橋、菜寮、三重及先嗇宮四站的新莊線，將串聯起本區的菁華地帶，為本區發展更添優勢。

2010年三重區平均總價833萬元，較2009年上升31%，總價上升幅度驚人。平均單價24.4萬元較2009年上升19%，表現亦佳。平均交易價格攀升導致單位成交價結構變化，700-1000萬產品佔比達30.8%躍居市場主力，1000-2000萬元產品佔比22.6%較2009年增加11.2個百分點。總價1000萬以上產品2009年以前佔比不到一成，2010年佔比則達四分之一。

單位成交坪數方面，25~35坪產品佔比29.9%最高，其次為15~25坪產品、佔比24.3%。45坪以上產品合計佔比已超過二成，較前幾年增加不少，顯示本區大坪數產品逐漸加入市場。市場銷售速度方面，2010年平均流通天數45.2天維持與2007~2009年間相近的水準。

新莊區

新莊區位於三重區西方，屬台北市外圍第二圈城鎮。由於本區工商活動發展甚早，區內人口密集、公共設施完善，與台北市互動頻繁，因此本區為第二圈城鎮中房價平均單價最高的地區。本區由於轄區較大，傳統上分為上新莊(新莊、頭前，及中港地區)及下新莊(福營地區)，前者與三重區及台北市互動較密切；後者毗鄰樹林區，距台北市較遠、但居住人口眾多，自成熱鬧的商圈與生活圈。本區住宅市場亦多將上新莊與下新莊分開討論。此外，由於本區與新北市市政中心板橋區僅一橋之隔，市政府將本區北部大片平坦的未建築區域規劃為新北市的副都市中心區，以紓解板橋區的發展密度壓力。該地區即俗稱的新莊副都心，近年土地投資熱絡、交易頻傳，推出的預售建築案開價迭創新高，屢屢佔據新聞版面。

由於人口遽增，新莊的交通問題嚴重。目前捷運新莊線、機場線及環狀線皆已動工，而台65線五股土城快速道路（特二號）新莊段亦已通車，冀望

表3-3-12近五年新北市新莊區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	21.4%	18.4%	17.3%	12.4%	5.3%
	300-500萬	46.5%	40.1%	37.7%	32.1%	23.2%
	500-700萬	19.7%	25.7%	26.2%	26.6%	27.2%
	700-1000萬	10.4%	11.7%	14.8%	20.8%	25.8%
	1000-2000萬	1.7%	4.1%	3.8%	7.5%	17.9%
	2000萬以上	0.3%	0.0%	0.3%	0.7%	0.7%
平均總價(萬元)		461	500	523	601	729
平均單價(萬元/坪)		13.5	15.0	15.6	17.3	21.1
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	6.2%	5.7%	4.6%	3.5%	1.9%
	15-25坪	23.4%	27.0%	24.5%	19.0%	23.9%
	25-35坪	34.7%	33.0%	34.8%	35.8%	32.6%
	35-45坪	19.6%	21.3%	23.4%	24.9%	25.5%
	45-55坪	11.3%	9.0%	9.0%	11.6%	9.8%
	55坪以上	4.8%	3.9%	3.8%	5.2%	6.4%
流通天數(天)		40.9	44.4	45.1	47.0	39.8

資料來源：信義不動產企劃研究室



能改善本區嚴重的交通問題。此外，近年副都心地區住宅市場雖頗熱鬧，但該區生活機能尚未成型，加上投資客比例偏高，未來發展仍值得密切觀察。

2010年新莊區平均總價729元較2009年上升21%、平均單價21.1萬元較2009年上升22%。由於本區住宅市場區內差異頗大，上新莊、下新莊及副都心地區的房價有明顯差距，以全區平均值資料討論單位成交價佔比結構的意義不大。

單位成交坪數方面，近五年本區維持穩定結構，2010年25-35坪產品佔比32.6%最高，35-45坪佔25.5%次之，15-25坪佔23.9%再次之。與鄰近的三重區相較，可看出本區由於距台北市較遠、房價較低，購屋者選擇居住坪數較大的現象。平均流通天數方面，2010年本區交易熱絡，平均流通天數由2009年47.0天縮短為39.8天。

泰山區

泰山區位於台北盆地西側，東、南與新莊區為鄰，西臨林口區及桃園縣龜山鄉。本區聯外交通以鄰近的五股交流道為主，或借道新莊區通往三重區及台北市，未來台65線五股土城快速道路全線通車，本區交通將更為便捷。位於明志路和泰林路之間的十八甲重劃區，由於街廓整齊、市容良好，生活機能尚稱完備，且興建中的捷運機場線於本區設站，吸引不少購屋需求。

2010年本區平均總價及平均單價相較前四年有突破性的成長，平均總價779萬元，較2009年上升近三成，平均單價18.8萬元較2009年上升24%，平均單價漲幅僅遜於林口區及蘆洲區。單位成交價亦有重大變化，2009市場主力價位為500-700萬產品，佔38.0%，2010年700-1000萬產品取而代之成為市場新的主力價位，佔36.8%比例；1000-2000萬元產品佔比則一舉躍升為17.9%。

單位成交坪數方面，本區以35-45坪為主力，2010年佔比34.2%，25-35坪佔29.7%次之，45坪以上產品佔約四分之一比例。2010年本區平均流通天數30.6天，不及2008年67.4天的一半，為新北市流通天數最短的地區，可見本區住宅需求旺盛，供給去化極快。

表3-3-13近五年新北市泰山區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	16.1%	12.5%	3.2%	5.4%	2.6%
	300-500萬	37.1%	25.0%	29.0%	26.1%	14.5%
	500-700萬	35.5%	48.6%	46.8%	38.0%	27.4%
	700-1000萬	4.8%	11.1%	12.9%	30.4%	36.8%
	1000-2000萬	6.5%	2.8%	8.1%	0.0%	17.9%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.9%
平均總價(萬元)		516	546	597	602	779
平均單價(萬元/坪)		12.8	14.4	15.0	15.2	18.8
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	3.3%	2.8%	0.0%	0.0%	0.9%
	15-25坪	8.2%	14.1%	5.0%	4.4%	9.9%
	25-35坪	27.9%	18.3%	31.7%	30.4%	29.7%
	35-45坪	31.2%	47.9%	36.7%	42.4%	34.2%
	45-55坪	18.0%	12.7%	18.3%	18.5%	13.5%
	55坪以上	11.5%	4.2%	8.3%	4.4%	11.7%
流通天數(天)		49.8	44.3	67.4	50.0	30.6

資料來源：信義不動產企劃研究室

林口區

林口區位於新北市西端，東北鄰八里區、東與五股區為界，南與泰山區、桃園縣龜山鄉為鄰，西為桃園縣蘆竹鄉，北濱台灣海峽，區內以台地及丘陵地形為主。1975年政府於此以區段徵收方式實施新市鎮開發，期藉高速公路之便以本區開發紓解台北市人口壓力，但因附近缺乏產業進駐，就業不便而成效有限。直到近年來桃園機場捷運的規劃、興建，而本區恰處於台北、桃園間的要道，因此逐漸受到建築開發商及購屋者的青睞，沉寂已久的林口新市鎮終獲發展契機。

由於新北市鄰近台北市的中心各區土地供給已漸稀少，近年部分建築開發商偏好於外圍的重劃區進行造鎮規模的大型開發，如台北大學特定專用區的開發。於此地區發展日漸成熟、土地利用逐漸飽和，部分建築開發商轉移至林口，循類似開發模式推案；因此，近二年林口新市鎮土地交易頻傳，同時預售案價格水漲船高。然目前投資客比例較高，本區已列為政府打擊投機

表3-3-14近五年新北市林口區住宅成屋成交狀況分析表

年度	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	21.2%	8.5%	4.9%	5.2%	1.4%
	300-500萬	40.4%	31.9%	31.2%	31.2%	13.1%
	500-700萬	19.2%	23.4%	27.9%	23.4%	30.8%
	700-1000萬	7.7%	12.8%	21.3%	23.4%	32.2%
	1000-2000萬	11.5%	23.4%	14.8%	16.9%	18.2%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.2%
平均總價(萬元)	551	658	678	684	858	
平均單價(萬元/坪)	10.2	11.8	13.3	12.5	16.4	
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	0.0%	0.0%	1.9%	0.0%	0.5%
	15-25坪	11.9%	5.1%	1.9%	2.8%	1.5%
	25-35坪	35.7%	20.5%	19.2%	11.1%	11.2%
	35-45坪	19.1%	25.6%	32.7%	26.4%	31.2%
	45-55坪	14.3%	12.8%	13.5%	25.0%	30.2%
	55坪以上	19.1%	35.9%	30.8%	34.7%	25.4%
流通天數(天)	49.1	50.8	61.4	67.5	39.4	

資料來源：信義不動產企劃研究室

的重點地區之一，未來發展仍需視真實居住需求量而定。

近五年本區平均總價與平均單價逐年上升，2010年平均總價858萬元、較2009年上升25%，平均單價16.4萬、較2009年上升32%，漲幅居新北市之冠。單位成交價方面，2010年出現重大變化，2006至2009年間市場主力為300-500萬產品，2010年由佔比32.2%的700-1000萬產品取而代之，而佔比30.8%的500-700萬產品比例亦提高而居次；1000~2000萬產品亦佔將近二成比例而居第三位，300-500萬產品佔比則大幅萎縮，僅佔13.1%。此外，2010年本區成屋住宅首度出現2000萬以上交易案例。

本區單位成交坪數以35-45坪佔31.2%比例最高，45-55坪佔30.2%次之，55坪以上佔25.4%居第三位，可見本區購屋者付出較長的通勤時間，但可選擇較大的居住空間。平均流通天數亦足以反映2010年本區住宅市場熱度，2006年至2009年間本區平均流通天數由49.1天拉長為67.5天，2010年大幅縮短為39.4天，為近五年新低，流通速度僅遜於蘆洲區與泰山區。

淡水區

淡水區位於台北盆地西北方，為淡水河出海處。由於早在荷據時期就有開發，因而蘊藏了許多台北人的共同記憶，而今觀光資源更佳豐富。由於地處偏遠，此地住宅原應以渡假休閒為主要功能，但台北地區第一條高運量捷運線開通至本區，使本區住宅成為通勤族購屋選項之一；加以淡海新市鎮有大量可開發未建築土地，近年推案漸增，海景及低廉房價的訴求，吸引許多通勤族置產。

雖然有高運量的捷運線，但本區狹長型的帶狀發展下，以僅有的一條聯外道路為主線，於尖峰時段或假日時交通壅塞情形嚴重，大幅拉長通勤時間、降低了生活品質。此外，淡海新市鎮推案量大，真實居住需求相對有限，空屋率偏高，亦為本區住宅市場發展的不利因素。

觀察本區近五年成屋住宅成交狀況，大致呈發展停滯狀態。2010年平均總價731萬元，較2009年僅上升2%，較2006年僅上升4%；平均單價19.5萬

表3-3-15近五年新北市淡水區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位 成交 價	300萬以下	11.4%	7.2%	4.0%	8.9%	7.9%
	300-500萬	30.1%	29.5%	27.1%	33.0%	32.0%
	500-700萬	27.3%	28.9%	28.1%	25.6%	26.1%
	700-1000萬	17.6%	21.7%	23.6%	20.5%	18.1%
	1000-2000萬	10.2%	8.4%	16.6%	6.2%	13.0%
	2000萬以上	3.4%	4.2%	0.5%	5.8%	2.8%
平均總價(萬元)		700	723	716	715	731
平均單價(萬元/坪)		18.2	18.5	20.0	19.4	19.5
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	12.4%	9.9%	4.1%	8.3%	8.5%
	15-25坪	22.9%	23.6%	26.5%	26.2%	23.2%
	25-35坪	20.0%	19.3%	24.0%	25.0%	23.2%
	35-45坪	15.3%	23.0%	23.0%	21.0%	23.2%
	45-55坪	15.3%	10.6%	10.2%	8.7%	12.4%
	55坪以上	14.1%	13.7%	12.2%	10.7%	9.4%
流通天數(天)		71.8	69.4	84.6	83.9	96.0

資料來源：信義不動產企劃研究室

元較2009年僅上升1%，尚低於2008年的20.0萬元。相對於新北市其他主要行政區漲幅在15%~32%之間，本區住宅市場較為冷清。單位成交價方面，仍以300-500萬產品為主力，2010年佔比32.0%，500-700萬佔比26.1%次之。

本區平均成交坪數結構呈多元發展，15-25坪、25-35坪及35-45坪產品所佔比例相當，合計約佔七成。45-55坪產品所佔比例約八分之一弱。此外，本區向為新北市平均流通天數較長地區，2010年平均流通天數96.0天、為近五年最長；顯示本區推案雖多，但買氣明顯不足。未來本區住宅市場發展，首重觀察規劃中的淡江大橋及輕軌等交通建設，是否能有效紓解本區的交通問題。

蘆洲區

蘆洲區位於三重區東北方，東與台北市士林區社子島對望，西隔二重疏洪道與五股區為鄰。本區雖與台北市相鄰，但無橋樑連通，進出台北市需假道三重區，加上早期時有水患，發展較三重區晚，應屬台北市外圍第二圈城鎮。本區主要道路如中山一路、三民路及中正路等沿線發展較早，生活機能良好，甫於2010年底通車的捷運蘆洲支線通過上述主要道路，大幅提升本區通勤效能，增加本區住宅吸引力。

本區在防洪設施改善下已逐漸擺脫水患問題，於都市人口壓力持續向外擴張下，本區工商活動及住宅市場逐步穩健發展，而成為人口密集的重要衛星城鎮。2010年本區住宅市場有突破性表現，平均總價850萬較2009年增加154萬，漲幅23%；平均單價更大漲三成，由2009年17.3萬上升至22.5萬，漲幅僅次於林口區。房價大幅上升使單位成交價結構明顯改變，700-1000萬產品佔比39.6%強勢成為市場主力價位，較2009年上升7.8個百分點；1000-2000萬元產品2009年佔比9.4%，2010年大幅躍升為25.9%，顯示中高價位產品逐漸打入本區市場。

近五年本區單位成交坪數結構相當穩定，以25-45坪產品為主，合計約佔六成比例，值得注意者為45-55坪產品佔比逐年提升，2010年市佔率已接近二成；同年度三重區45-55坪產品佔12.3%，顯示較外圍的地方房價較低廉，於交通改善下購屋者有能力也有意願選擇較大的生活空間。2010年本區平均流通天數由2009年44.9天縮短為37.7天，買氣頗佳。

表3-3-16近五年新北市蘆洲區住宅成屋成交狀況分析表

年度		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	3.6%	4.6%	5.3%	1.1%	0.6%
	300-500萬	56.0%	46.3%	25.0%	25.5%	9.2%
	500-700萬	29.5%	28.6%	43.3%	31.5%	24.1%
	700-1000萬	9.0%	18.3%	20.7%	31.8%	39.6%
	1000-2000萬	1.2%	2.3%	5.8%	9.4%	25.9%
	2000萬以上	0.6%	0.0%	0.0%	0.8%	0.6%
平均總價(萬元)		511	544	613	694	850
平均單價(萬元/坪)		14.6	15.5	16.5	17.3	22.5
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	0.6%	0.6%	1.4%	0.4%	1.2%
	15-25坪	12.1%	22.4%	11.5%	8.6%	9.8%
	25-35坪	50.0%	37.4%	31.7%	30.3%	32.3%
	35-45坪	21.7%	27.0%	34.1%	33.3%	30.5%
	45-55坪	13.3%	11.5%	15.4%	16.5%	19.8%
	55坪以上	2.4%	1.2%	5.8%	10.9%	6.4%
流通天數(天)		30.6	37.1	40.5	44.9	37.7

資料來源：信義不動產企劃研究室

信義房屋