



第三章 2011年新北市成屋市場分析

梁仁旭¹

壹、前言

新北市升格直轄市後，積極致力推動工商業發展、文化及觀光建設，許多重大計畫如台北港特定區、五股新市鎮與新北產業園區、新莊知識產業園區、大汐止經貿園區…等，利用廣袤的土地資源，以大規模產業園區型態推動產業升級，吸引更多就業人口定居，同時，重大交通建設如環狀線捷運，則有助於吸引在台北市就業人口到新北市置產，改善外圍各區空餘屋問題。除了工商業，新北市具多樣天然與人文資源支撐觀光產業發展，例如鶯歌陶瓷產業、淡水琉璃產業、新莊大鼓、三峽藍染、瑞芳貴金屬加工、平溪天燈…等。

新北市幅員廣大、地形多樣，各區住宅市場各具特色，台北市外圍第一圈發展最早的三重、蘆洲、新莊、板橋、中和、永和、新店等區人口稠密，目前皆有捷運聯外，房價水準已高、土地供給緊縮；發展較晚的淡水、林口、泰山、樹林、土城、汐止等區因房價較低廉，且尚有較多可開發土地，近年建商大量推案下創造不少供給，住宅市場亦趨活絡。

目前住宅政策有意透過交通建設持續將台北都會區中心人口引導至郊區居住，長期而言對新北市住宅市場應有正面影響，例如外圍林口、泰山、土城、樹林、三峽、鶯歌等區住宅市場可能因此受惠，同時紓解板橋、三重、中和、永和、新店等人口密集區的居住壓力，惟外圍部分地區過去數年大量推案，未來成屋市場供給面恐有較大競爭，是否有足夠相對應的需求，值得觀察。

¹ 中國文化大學土地資源系副教授

貳、新北市整體市場分析

2011年新北市各區平均單價漲幅與2010年漲幅相較呈現趨緩，但漲幅仍高、普遍在一成以上，僅樹林區漲幅24%較2010年漲幅19%更進一步，為新北市漲幅最高地區，2010年漲幅最高的林口區與蘆洲區2011年漲幅雖明顯降低，仍分別有24%與16%，值得注意的是，三重區與新莊區受惠於捷運新莊線通車，漲幅18%與2010年相差不大。隨著價格上漲，新北市單位成交

表3-3-1 2011年新北市各區平均單價漲幅

區域	板橋區	汐止區	新店區	永和區	中和區	土城區	樹林區
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	
2011漲幅	18%	18%	14%	20%	16%	3%	
2010漲幅	19%	22%	24%	32%	30%	1%	

資料來源：信義不動產企劃研究室/本文分析整理

表3-3-2 2007~2011年新北市成屋市場成交概況

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	10.6%	8.2%	7.1%	3.9%	2.9%
	300-500萬	34.0%	28.9%	27.7%	18.6%	13.2%
	500-700萬	29.1%	31.4%	28.5%	26.3%	21.6%
	700-1000萬	16.7%	20.5%	22.3%	27.0%	31.4%
	1000-2000萬	8.8%	10.1%	12.9%	22.1%	27.6%
	2000萬以上	0.7%	0.9%	1.5%	2.0%	3.4%
平均總價(萬元)		610	649	698	815	912
平均單價(萬元/坪)		18.3	19.2	20.4	23.9	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	7.8%	5.0%	6.3%	6.0%	7.4%
	15-25坪	24.5%	21.9%	20.9%	22.4%	21.8%
	25-35坪	34.6%	37.1%	34.0%	31.7%	32.9%
	35-45坪	18.2%	20.4%	21.3%	21.2%	19.5%
	45-55坪	9.3%	9.6%	10.9%	11.9%	11.8%
	55坪以上	5.7%	6.0%	6.6%	6.9%	6.5%
流通天數(天)		47.9	51.7	52.9	47.2	45.9

資料來源：信義房屋企劃研究室



價較高者所佔比重逐漸上升，700~1000萬佔31.4%最高，1000~2000萬佔27.6%次之，500~700萬佔21.6%再次之，500萬以下低總價產品2007年佔超過四成比重，2011年僅佔16.1%，但2000萬以上占比3.4%仍低，新北市

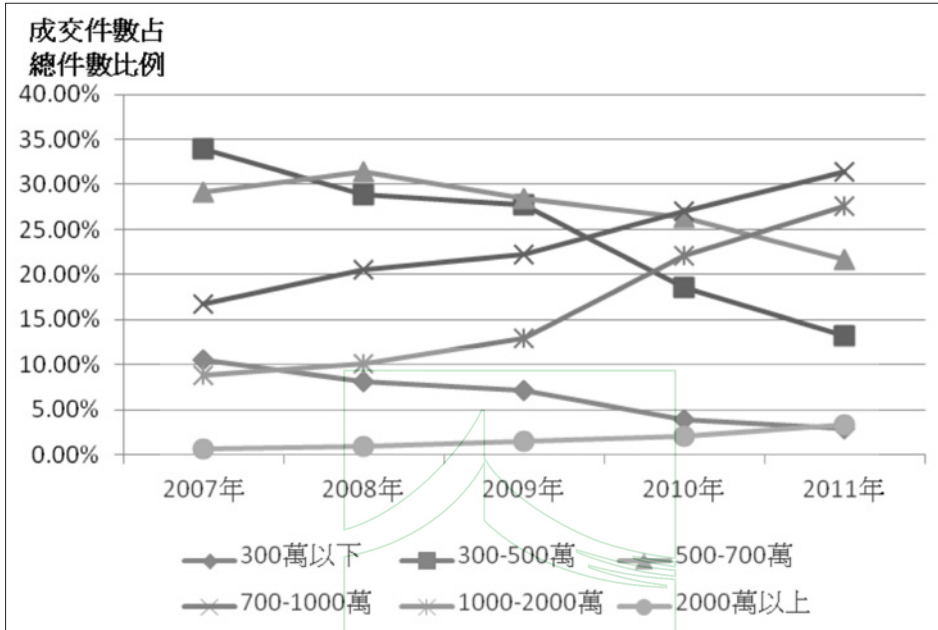


圖3-3-1 2007~2011年新北市住宅成屋成交總價各區間之佔比分析

資料來源：信義不動產企劃研究室

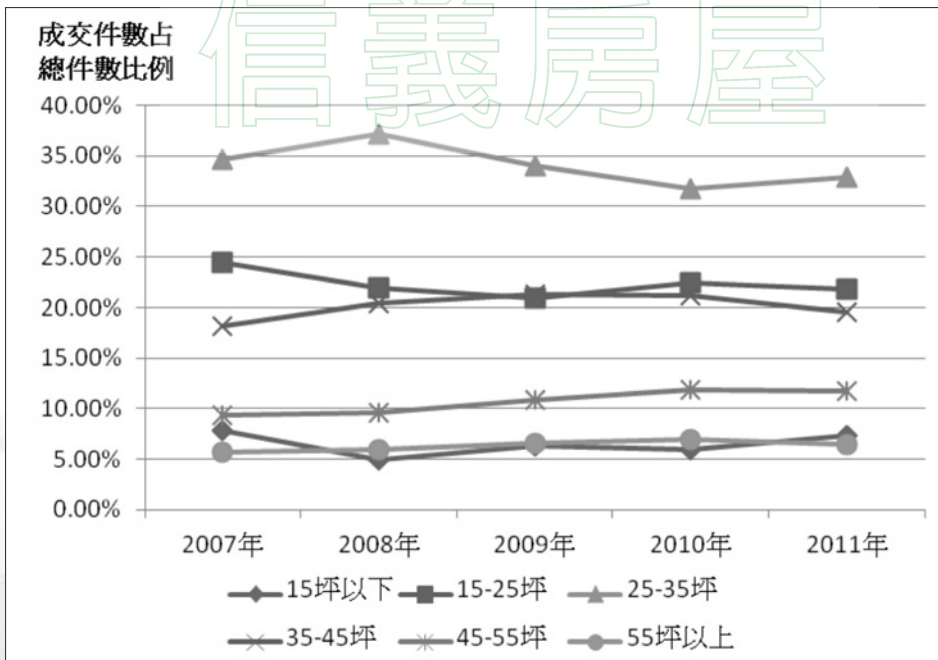


圖3-3-2 2007~2011年新北市住宅成屋成交坪數之佔比分析

資料來源：信義不動產企劃研究室

單位成交價大部分落在500~1000萬之間。平均總價與平均單價均續創新高，平均總價達912萬元，較2010年成長12%，平均單價達27.5萬元成長15%。

單位成交坪數結構近五年相當穩定，25-35坪三房產品佔32.9%最高，

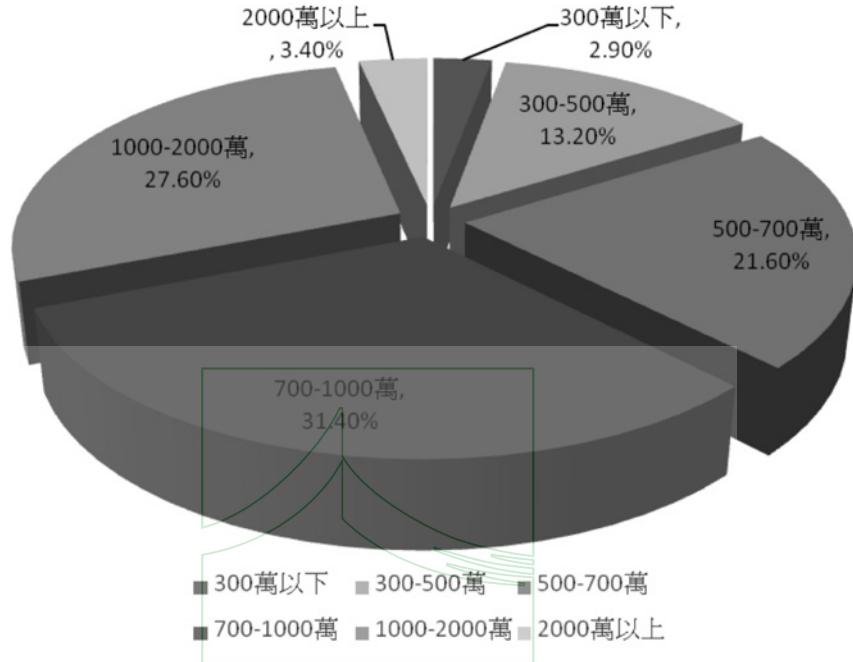


圖3-3-3 2011年新北市住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

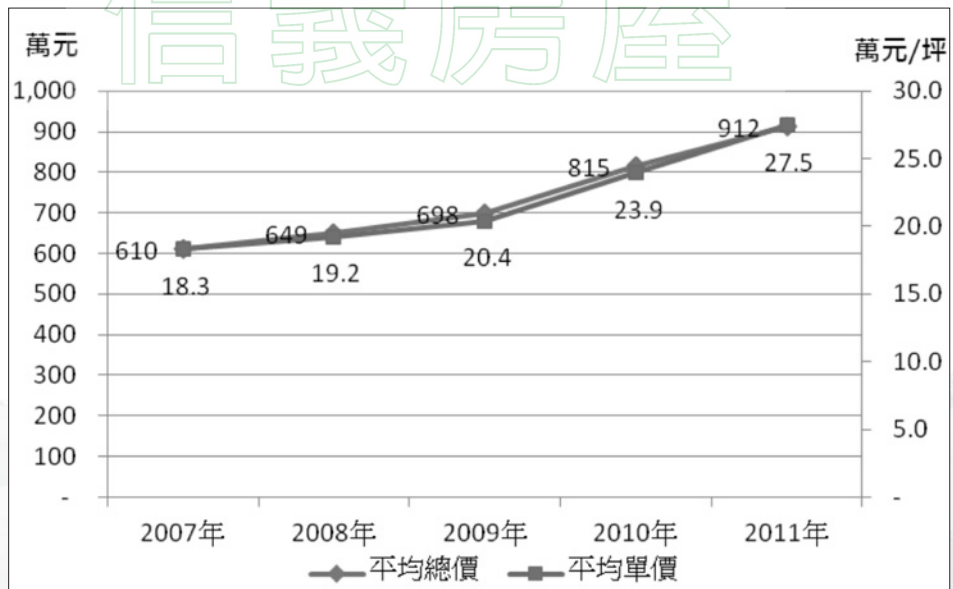


圖3-3-4 2011年新北市住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室



15-25坪佔21.8%次之，35-45坪佔19.5%再次之。流通天數方面，近五年除了2008~2009年景氣不佳時超過50天，其餘各年流通天數約45~47天，2011年45.9天為近五年最短，平均1.5個月可順利銷售，較台北市平均約2個月快速。

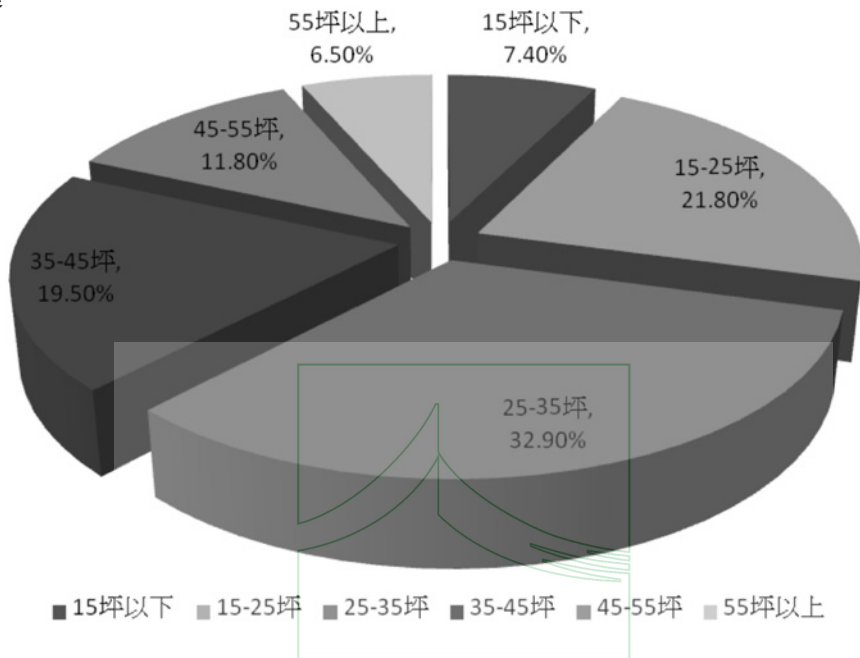


圖3-3-5 2011年新北市成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

信義房屋

參、各行政區市場分析

一、板橋區

板橋區位居台北都會區交通關鍵位置，為台北市南下必經路線，且為新北市新店、中和、三重、五股、八里等地區之間交通聯繫中樞，交通四通八達。本區可分為江子翠、埔墘、新埔、新板、府中等生活圈，新板特區為本區發展指標，大型百貨商場陸續開幕，未來將有五星級觀光旅館進駐，豪宅價格亦屢創新高。

近五年本區單位成交價持續朝高價端發展，1000~2000萬佔31.6%最高，700~1000萬佔29.4%次之，500~700萬佔20.0%再次之，500萬以下產品市佔率大幅降低，2010年佔比仍有二成，2011年僅佔13.2%。2011年板

橋區平均總價突破千萬大關，達1,010萬元，較2010年成長12%，平均單價亦突破三十萬元，達32.1萬元，年成長15%。

本區單位成交坪數結構無明顯變化，25~35坪標準三房產品佔30.0%為市場主力，15~25坪佔27.8%次之，35~45坪佔17.5%再次之，值得注意的是本區15坪以下套房產品過去僅佔6%~8%，2011年其佔比突破一成，捷運站周邊套房產品交易逐步加入市場。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年再縮短為50.4天，去化速度理想，但與新北市整體相較，本區因房價較高、購屋者猶豫期較長。

表3-3-3 2007~2011年新北市板橋區成屋市場成交概況

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011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%	6.2%	5.5%	4.4%	1.9%
	300-500萬	33.5%	27.0%	26.5%	17.2%	11.3%
	500-700萬	23.9%	25.6%	27.1%	23.6%	20.0%
	700-1000萬	20.9%	20.5%	18.6%	23.6%	29.4%
	1000-2000萬	13.1%	16.8%	20.6%	27.4%	31.6%
	2000萬以上	0.5%	3.9%	1.8%	3.8%	5.9%
平均總價(萬元)		664	792	772	905	1,010
平均單價(萬元/坪)		20.7	22.0	23.4	27.9	32.1
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	7.7%	6.1%	8.2%	8.6%	10.2%
	15-25坪	27.7%	23.4%	23.0%	26.8%	27.8%
	25-35坪	35.4%	34.4%	33.6%	28.8%	30.0%
	35-45坪	14.4%	15.0%	17.4%	18.7%	17.5%
	45-55坪	10.0%	10.1%	11.4%	11.6%	8.9%
	55坪以上	4.9%	11.0%	6.4%	5.5%	5.6%
流通天數(天)		47.1	52.2	56.5	52.4	50.4

資料來源：信義房屋企劃研究室

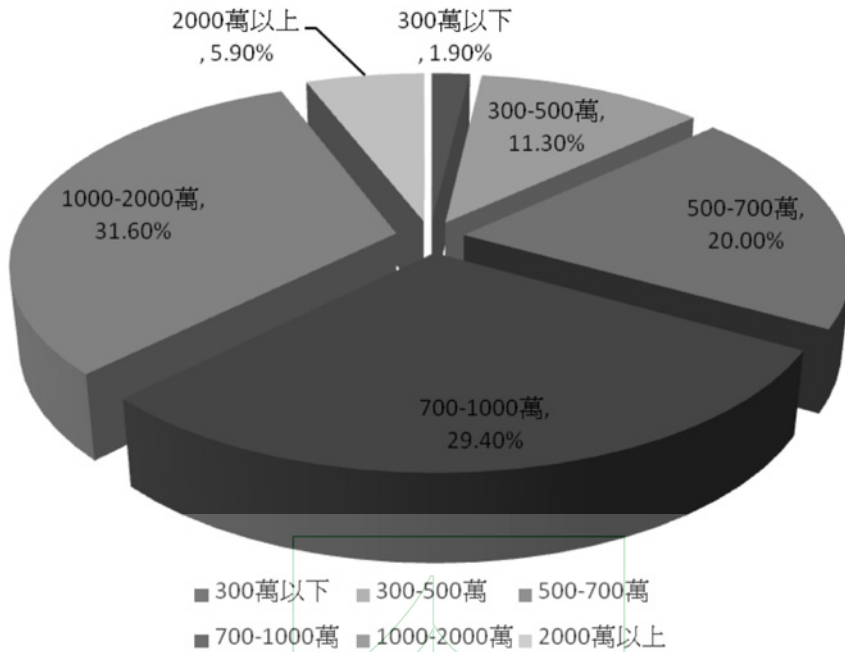


圖3-3-6 2011年新北市板橋區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

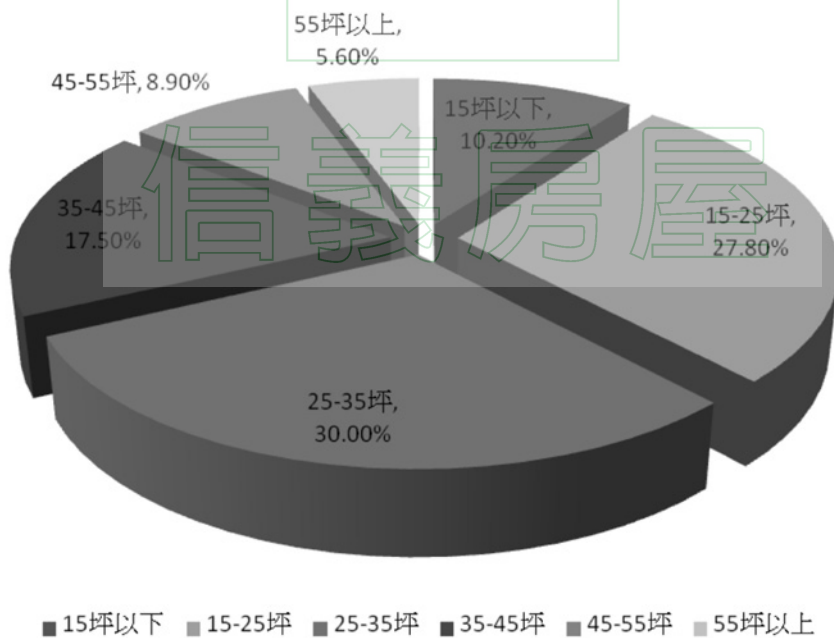


圖3-3-7 2011年新北市板橋區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

二、汐止區

汐止區位於台北盆地東方，因地形限制、發展腹地較小，住宅市場沿鐵路、新台五路及大同路呈帶狀發展，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，二為台鐵汐科站與汐止站之間，大同路與新台五路之間沿鐵路發展的市中心，三為建成路，國泰醫院汐止分院周圍生活圈，四為山坡地大型社區群。

本區房價較台北市南港區低廉，近年交通條件逐步改善，未來尚有規劃中的捷運民生汐止線，住宅市場仍具發展空間。

觀察本區單位成交價結構，隨著房價快速上漲，700~1000萬產品佔比快速提高，2011年佔36.0%取代500~700萬產品成為市場主力，500~700萬產品佔25.3%次之，300~500萬佔21.3%再次之，後二者所佔比重均較2010年下降，至於1000~2000萬高價產品佔14.6%較2007年6.5%增加約8個百分點。2011年平均總價735萬元較2010年成長7%，平均單價23.8萬元成長

表3-3-4 2007~2011年新北市汐止區成屋市場成交概況

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	11.0%	8.6%	7.5%	3.7%	2.2%
	300-500萬	41.7%	32.0%	32.8%	23.7%	21.3%
	500-700萬	29.0%	36.2%	36.0%	33.2%	25.3%
	700-1000萬	11.8%	14.9%	18.7%	26.4%	36.0%
	1000-2000萬	6.5%	8.3%	5.0%	12.5%	14.6%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.4%	0.5%
平均總價(萬元)		556	586	587	690	735
平均單價(萬元/坪)		15.6	16.3	17.0	20.7	23.8
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	4.7%	2.0%	3.3%	4.3%	6.1%
	15-25坪	18.4%	17.9%	17.1%	20.4%	21.9%
	25-35坪	40.8%	38.4%	39.4%	35.1%	38.8%
	35-45坪	21.0%	23.6%	23.5%	22.6%	19.4%
	45-55坪	6.7%	10.8%	11.0%	11.6%	10.1%
	55坪以上	8.5%	7.4%	5.6%	6.0%	3.8%
流通天數(天)		55.4	64.0	63.3	53.4	45.8

資料來源：信義房屋企劃研究室

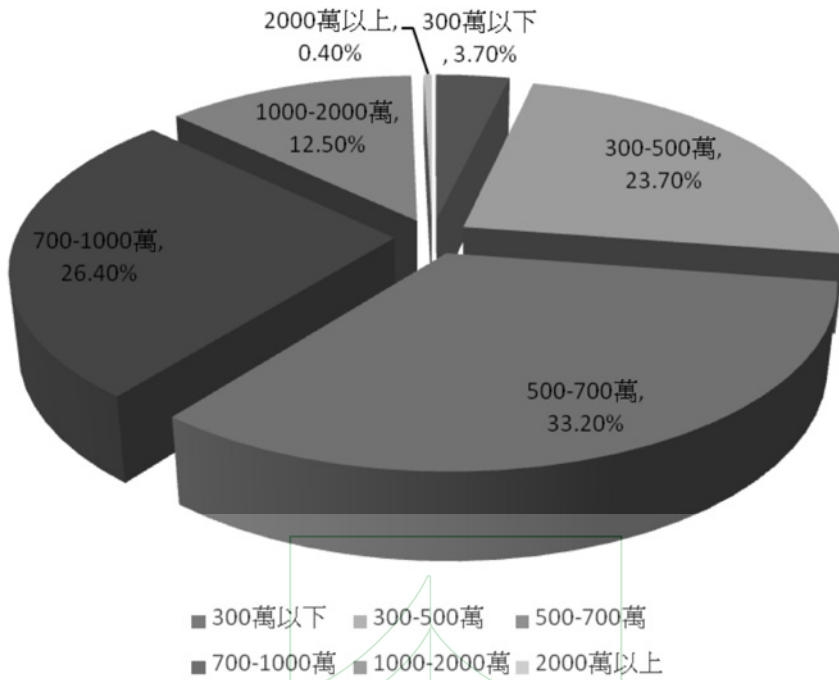


圖3-3-8 2011年新北市汐止住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

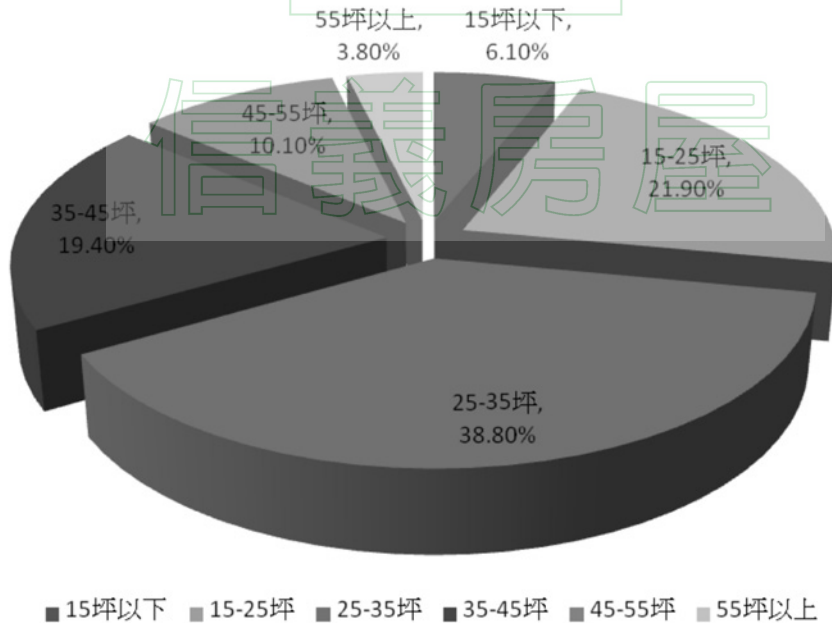


圖3-3-9 2011年新北市汐止區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

三、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。最精華者為北新路捷運沿線大坪林、七張、新店區公所等站週邊，因交通便利、生活機能良好。新店溪以西安坑地區有許多大型山坡地社區，各社區價格水準因管理品質而有較大落差。

早期本區為新北市工業重鎮，產業升級後大規模閒置廠區近年逐漸有活化再利用的規劃，進行大規模都市更新或整體開發，例如捷運七張站附近原裕隆舊廠、榮工舊廠等開發案，此外，環狀捷運與既有之新店線串連，交通便利性將大幅提升，本區即使房價已高，仍深具發展潛力。

近五年本區單位成交價持續朝高價端發展，1000~2000萬佔30.4%最高，700~1000萬佔22.8%次之，500~700萬佔21.6%再次之，值得注意的是2011年2000萬以上產品佔9.8%，比重較2010年成長一倍，市佔率近一成。2011年本區平均總價突破千萬大關，達1,070萬元，較2010年成長9%，

表3-3-5 2007~2011年新北市新店區成屋市場成交概況

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	6.0%	4.6%	4.4%	3.0%	1.6%
	300-500萬	26.4%	18.8%	16.4%	11.6%	13.8%
	500-700萬	27.9%	27.9%	24.0%	22.0%	21.6%
	700-1000萬	20.7%	28.6%	25.4%	25.5%	22.8%
	1000-2000萬	16.8%	17.6%	25.2%	33.9%	30.4%
	2000萬以上	2.2%	2.6%	4.6%	4.1%	9.8%
平均總價(萬元)		757	798	905	983	1,070
平均單價(萬元/坪)		21.6	23.1	25.0	28.6	30.9
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	9.7%	4.8%	5.7%	8.1%	7.8%
	15-25坪	19.5%	16.5%	18.4%	19.2%	20.2%
	25-35坪	36.1%	45.1%	35.2%	33.3%	33.5%
	35-45坪	16.2%	18.1%	17.4%	16.6%	17.3%
	45-55坪	11.8%	10.0%	15.4%	14.7%	13.8%
	55坪以上	6.7%	5.5%	8.0%	8.1%	7.4%
流通天數(天)		47.7	44.1	52.0	46.6	47.4

資料來源：信義房屋企劃研究室



平均單價亦突破三十萬元，達30.9萬元，年成長9%。因本區各生活圈住宅價格水準差異甚大，因此前述平均值無法反映精華地段如北新路捷運沿線的漲幅，其實際漲幅不僅於此。

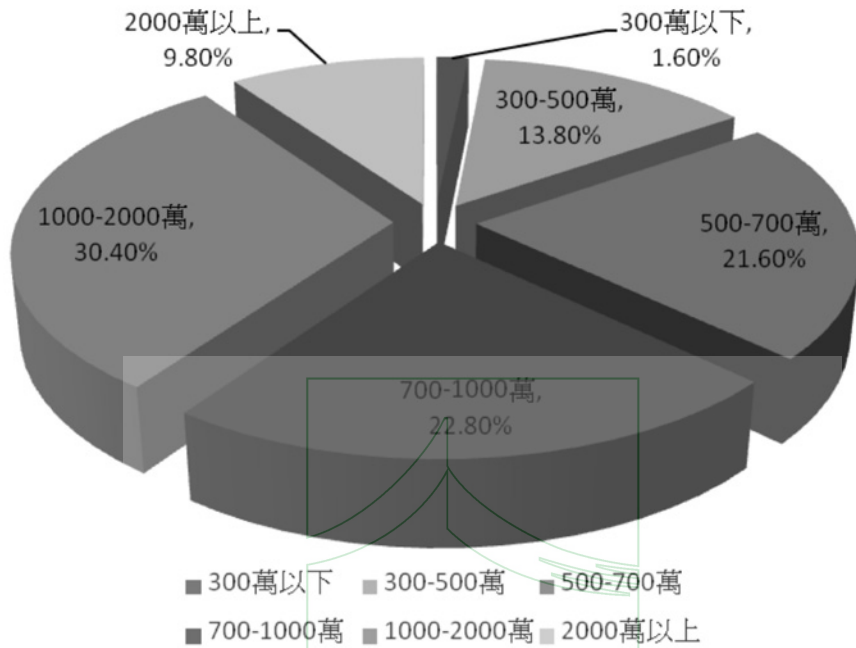


圖3-3-10 2011年新北市新店住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

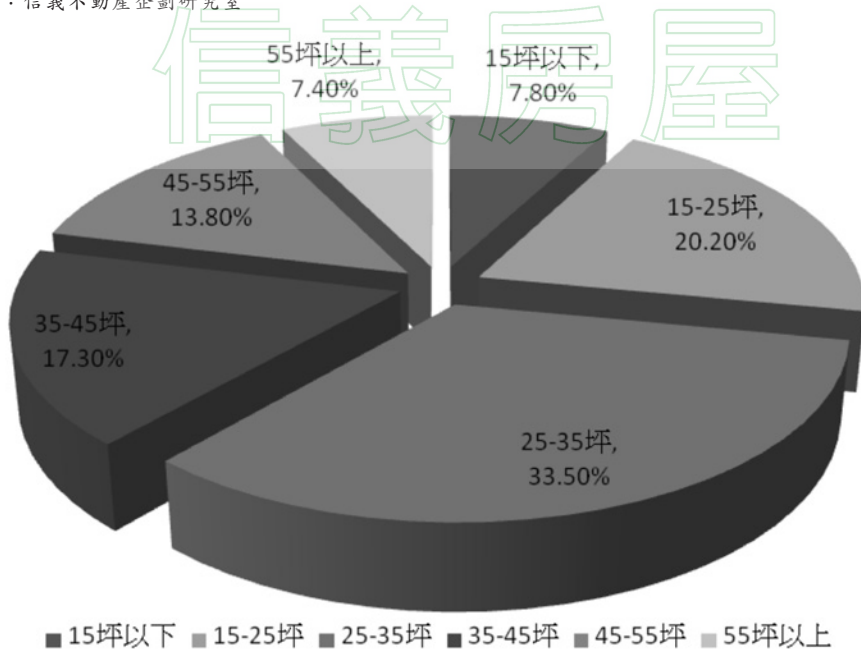


圖3-3-11 2011年新北市新店區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

本區單位成交坪數結構無明顯變化，25~35坪標準三房產品佔33.5%為市場主力，15~25坪佔20.2%次之，35~45坪佔17.3%再次之。平均流通天數方面，近五年最長為2009年52天，2011年為47.4天，成交速度理想。

四、永和區

永和區地勢平坦、環境宜居，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。雖早期道路曲折、狹小，但捷運中和線通勤效能理想，未來新北市環狀線捷運可望進一步改善本區交通。由於地狹人稠，土地資源不足，有賴都市更新創造更多住宅供給，本區腹地較小、未來並無重大產業建設計畫，未來本區發展仍以營造優質居住環境為主。

近五年本區單位成交價持續朝高價端發展，700~1000萬佔37.8%最高，1000~2000萬佔37.1%次之，500~700萬佔12.9%再次之。2011年本區平均總價突破千萬大關，達1,075萬元，較2010年成長13%，平均單價由2010年

表3-3-6 2007~2011年新北市永和區成屋市場成交概況

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	2.7%	2.6%	3.9%	2.6%	0.5%
	300-500萬	25.1%	18.0%	15.8%	10.1%	6.0%
	500-700萬	35.4%	35.4%	27.2%	18.2%	12.9%
	700-1000萬	20.2%	28.7%	27.8%	31.1%	37.8%
	1000-2000萬	15.8%	15.1%	23.9%	35.3%	37.1%
	2000萬以上	0.8%	0.3%	1.5%	2.6%	5.7%
平均總價(萬元)		712	729	825	953	1,075
平均單價(萬元/坪)		22.3	23.5	25.7	30.2	35.0
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	7.2%	4.7%	8.6%	8.9%	9.3%
	15-25坪	27.9%	27.6%	27.3%	25.4%	27.5%
	25-35坪	38.2%	39.3%	30.5%	33.6%	35.3%
	35-45坪	14.8%	17.6%	17.7%	19.6%	14.1%
	45-55坪	6.7%	7.6%	8.2%	7.1%	9.3%
	55坪以上	5.3%	3.2%	7.8%	5.4%	4.5%
流通天數(天)		46.7	48.4	51.0	36.7	42.4

資料來源：信義房屋企劃研究室



30.2萬元躍升為35.0萬元，年成長16%，為連續二年大幅成長。

本區單位成交坪數結構無明顯變化，25~35坪標準三房產品佔35.3%為市場主力，15~25坪佔27.5%次之，35~45坪佔14.1%再次之。平均流通天

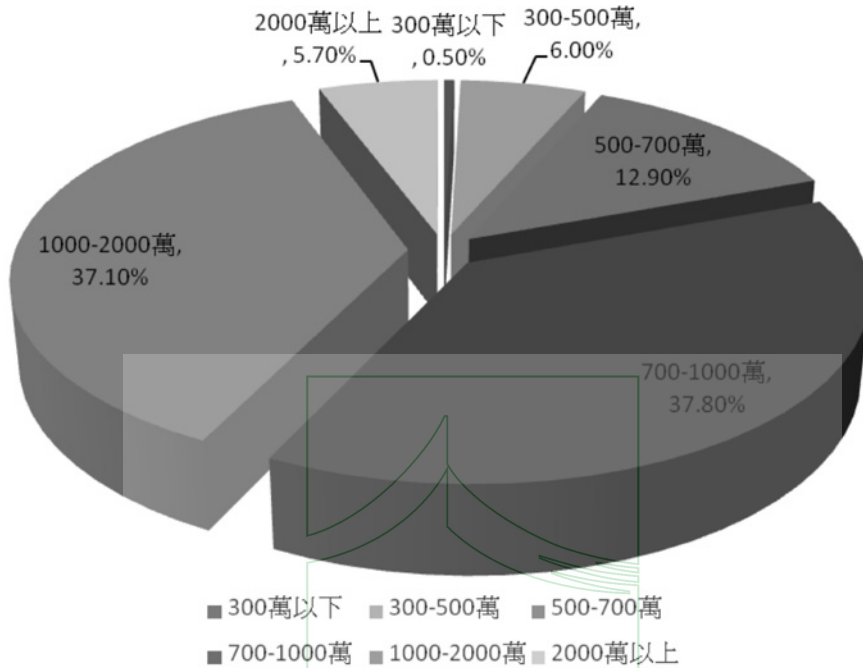


圖3-3-12 2011年新北市永和住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

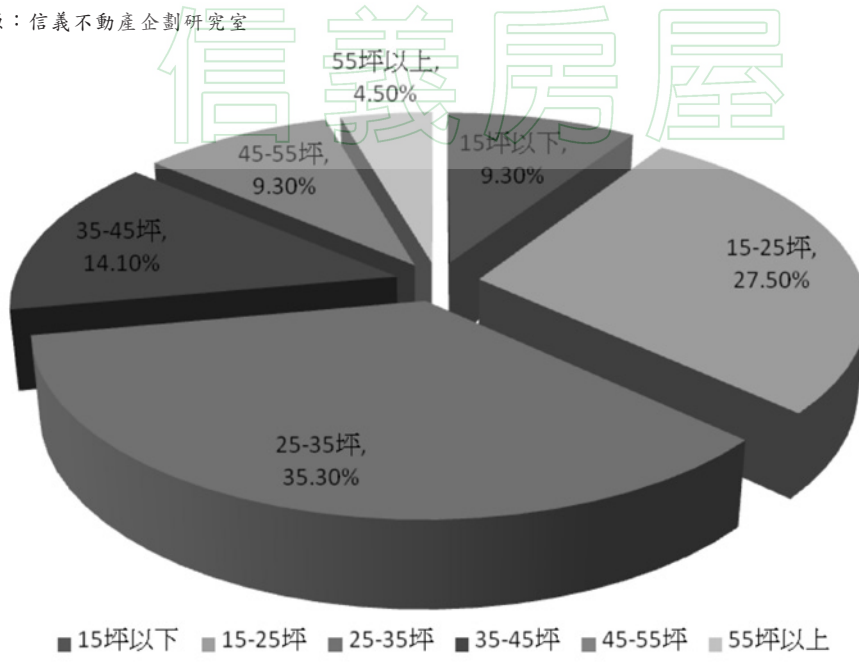


圖3-3-13 2011年新北市永和區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

數方面，近五年最長為2009年51天，2010年買氣最旺平均成交天數僅36.7天，2011年為42.4天，成交速度理想。

五、中和區

中和區與相鄰的永和區互動密切，併稱「雙和地區」。中和區主要可分為漳和、秀安、南勢及員山四個區域；北側漳和地區為區公所所在地，係本區傳統發展中心；東側秀安以秀朗橋連通新店區，住宅較為密集，近年發展不少水岸住宅；南側南勢角一帶為南勢地區，係捷運中和線終點站與維修機廠所在；西側積穗與員山地區以工商業活動為主，有較多科技廠辦與零星工業住宅。本區住宅市場以捷運景安站週邊、鄰接永和區一帶最為精華，尤以面對四號公園之住宅最為熱門。交通系統方面，本區除捷運中和線及興建中環狀線捷運，透過福爾摩沙高速公路及八里一新店快速道路(台64)聯外均相當便利，近年住宅市場發展熱絡。

表3-3-7 2007~2011年新北市中和區成屋市場成交概況

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	10.0%	7.4%	6.3%	3.5%	2.8%
	300-500萬	35.9%	30.4%	29.4%	18.7%	10.7%
	500-700萬	30.6%	33.8%	30.7%	31.0%	22.4%
	700-1000萬	18.2%	21.2%	22.0%	25.6%	34.6%
	1000-2000萬	5.2%	7.0%	10.8%	20.5%	27.8%
	2000萬以上	0.2%	0.2%	0.8%	0.9%	1.7%
平均總價(萬元)		566	608	668	769	877
平均單價(萬元/坪)		19.0	20.1	21.4	25.9	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	8.4%	7.1%	8.8%	8.6%	11.1%
	15-25坪	29.6%	27.1%	23.9%	29.1%	28.0%
	25-35坪	35.9%	36.7%	36.1%	34.1%	34.9%
	35-45坪	14.8%	19.2%	19.8%	16.9%	15.2%
	45-55坪	7.9%	7.6%	8.1%	8.2%	7.3%
	55坪以上	3.5%	2.4%	3.3%	3.1%	3.5%
流通天數(天)		46.3	50.5	48.8	42.4	41.3

資料來源：信義房屋企劃研究室



觀察本區住宅成屋單位成交價結構，700~1000萬佔34.6%最高，1000~2000萬佔27.8%次之，500~700萬佔22.4%再次之。2011年本區平均總價達877萬元，較2010年成長14%，一年上漲超過一百萬元，平均單價由

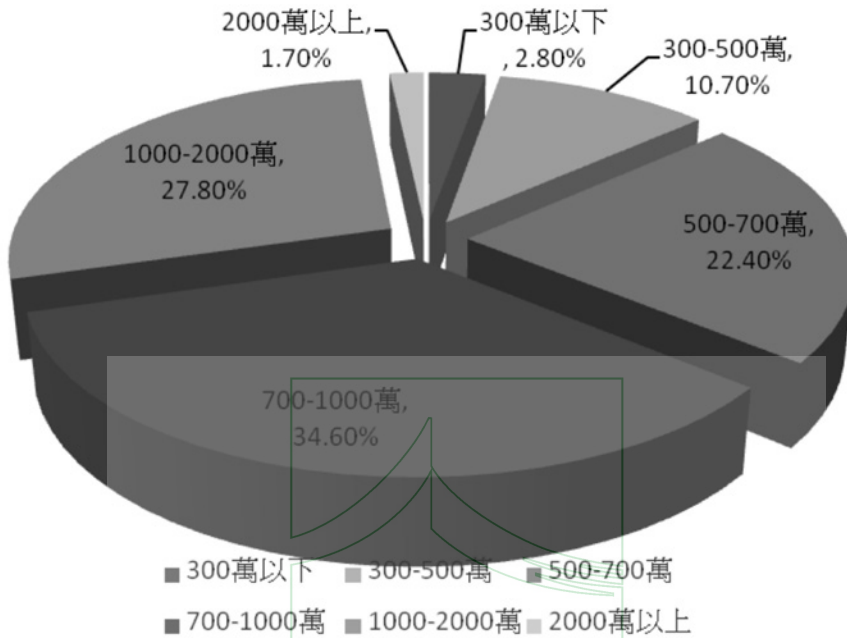


圖3-3-14 2011年新北市中和區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

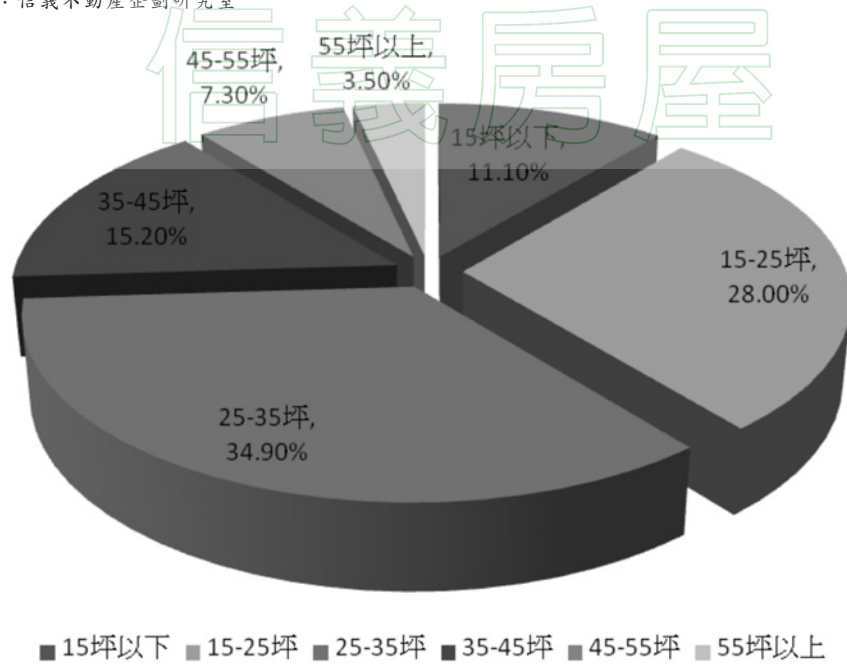


圖3-3-15 2011年新北市中和區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

2010年25.9萬元躍升為30.2萬元，年成長17%，為連續二年大幅成長。

本區單位成交坪數結構無明顯變化，25~35坪標準三房產品佔34.9%為市場主力，15~25坪佔28.0%次之，35~45坪佔15.2%再次之。平均流通天數方面，近五年最長為2008年50.5天，2011年為41.3天為近年最快的銷售速度。本區2011年住宅成屋發展趨勢與永和區極為類似，僅房價水準存有差異，中和區與永和區不僅地理位置相近，住宅市場購屋者同時考慮中、永和地區之機會大，彼此替代性頗高。

六、土城區

土城區位於台北盆地西南隅，主要發展軸線為中央路、學府路、裕民路等繁榮地段，外圍則以中華路(通往樹林區)與金城路(通往中和區)環繞，另有福爾摩沙高速公路可快速聯外。本區發展較晚，但捷運板南線延伸後，以相對低廉的房價吸引通勤購屋者，住宅市場逐步發展，本區西端的頂埔地區多

表3-3-8 2007~2011年新北市土城區成屋市場成交概況

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	7.9%	10.1%	8.4%	5.8%	8.0%
	300-500萬	41.3%	48.3%	41.8%	26.1%	16.4%
	500-700萬	31.8%	27.8%	31.4%	37.4%	30.4%
	700-1000萬	16.4%	11.0%	13.0%	22.2%	38.8%
	1000-2000萬	2.7%	2.9%	5.4%	8.6%	5.5%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%
平均總價(萬元)		544	511	556	644	688
平均單價(萬元/坪)		15.9	16.5	17.2	20.7	24.2
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	2.1%	2.4%	4.6%	4.3%	8.0%
	15-25坪	18.6%	22.3%	21.3%	23.8%	29.4%
	25-35坪	43.6%	48.1%	44.4%	45.3%	42.8%
	35-45坪	20.2%	17.5%	17.6%	15.2%	13.9%
	45-55坪	10.6%	6.8%	8.0%	7.0%	3.5%
	55坪以上	4.8%	2.9%	4.2%	4.3%	2.5%
流通天數(天)		51.5	53.4	48.2	45.9	42.8

資料來源：信義房屋企劃研究室



為工業區，其發展定位為高附加價值工業重鎮，周邊已有業者看好未來發展進行推案，未來捷運板南線頂埔延伸段為頂埔地區帶來更多發展契機。

本區住宅成屋單位成交價格結構變化快速，2007~2009年原以300~500萬

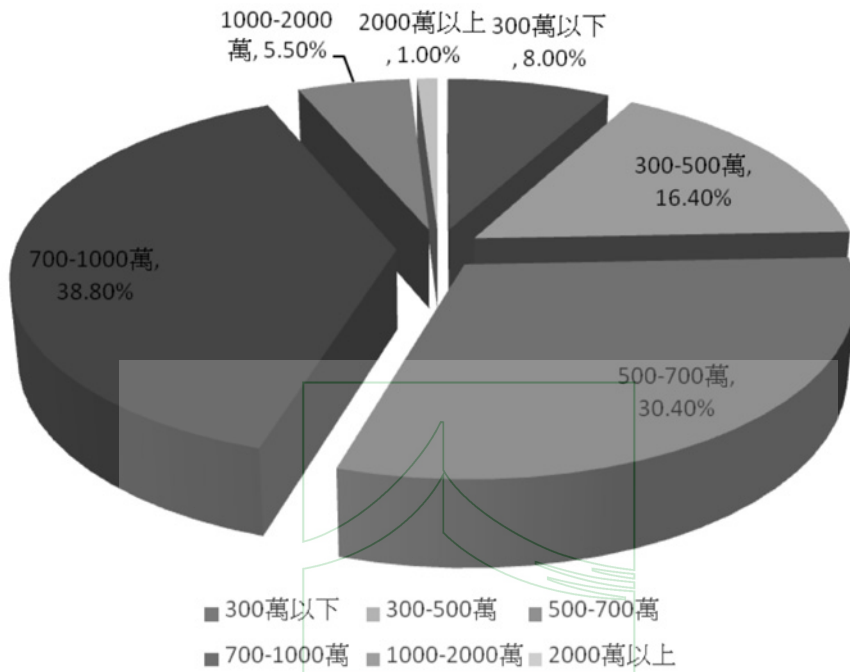


圖3-3-16 2011年新北市土城區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

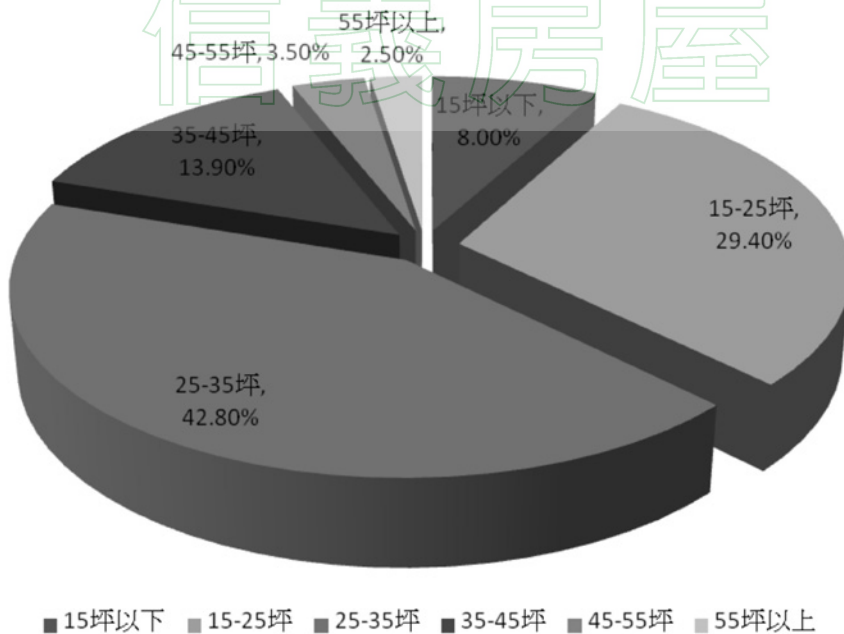


圖3-3-17 2011年新北市土城區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

品佔比最高700~1000萬佔34.6%最高，2010年500~700萬產品取而代之，2011年700~1000萬產品佔38.8%繼之成為市場主力價位，500~700萬佔30.4%次之，300~500萬佔16.4%再次之。2011年本區平均總價688萬元，較2010年成長7%，平均單價由2010年20.7萬元躍升為24.2萬元，年成長17%。

單位成交坪數方面，25~35坪標準三房產品佔42.8%為市場主力，15~25坪佔29.4%次之，35~45坪佔13.9%再次之。平均流通天數方面，自2008年以來逐年縮短，2011年為42.8天為近年最快的銷售速度。

七、樹林區

樹林區位於新北市西端，南面為三峽區、西側為桃園縣龜山鄉。本區住宅主要集中於台鐵樹林—山佳二站之間，外圍以木器工業著稱。本區目前尚無捷運通過，居民通勤主要仰賴鐵路，區內設有樹林、山佳二站，興建中的

表3-3-9 2007~2011年新北市樹林區成屋市場成交概況

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	20.6%	23.1%	20.5%	9.6%	1.7%
	300-500萬	50.0%	47.7%	42.3%	46.6%	27.1%
	500-700萬	19.1%	23.1%	29.5%	24.7%	30.5%
	700-1000萬	7.4%	6.2%	7.7%	13.7%	25.4%
	1000-2000萬	2.9%	0.0%	0.0%	4.1%	13.6%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	1.4%	1.7%
平均總價(萬元)		453	439	448	589	733
平均單價(萬元/坪)		11.7	12.2	12.5	14.8	18.5
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	1.5%	1.6%	0.0%	0.0%	1.7%
	15-25坪	12.3%	15.6%	19.7%	13.0%	10.2%
	25-35坪	35.4%	37.5%	36.8%	40.6%	37.3%
	35-45坪	24.6%	25.0%	27.6%	31.9%	20.3%
	45-55坪	16.9%	15.6%	10.5%	10.1%	13.6%
	55坪以上	9.2%	4.7%	5.3%	4.4%	17.0%
流通天數(天)		50.0	44.2	55.4	48.1	42.8

資料來源：信義房屋企劃研究室



捷運萬大—中和—樹林線將串連本區與雙和地區及台北市，規劃中的三鶯線則可串連本區與土城、鶯歌乃至桃園機場，交通條件可望大幅提升。產業建設方面，位於本區北側的樹林產業專用區可望吸引高附加價值產業進駐，增加就業人口的購屋需求。

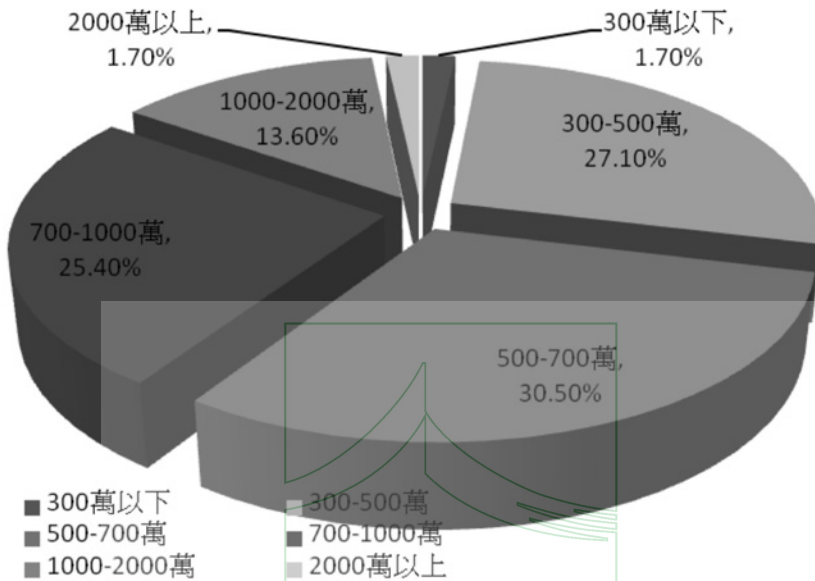


圖3-3-18 2011年新北市樹林區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

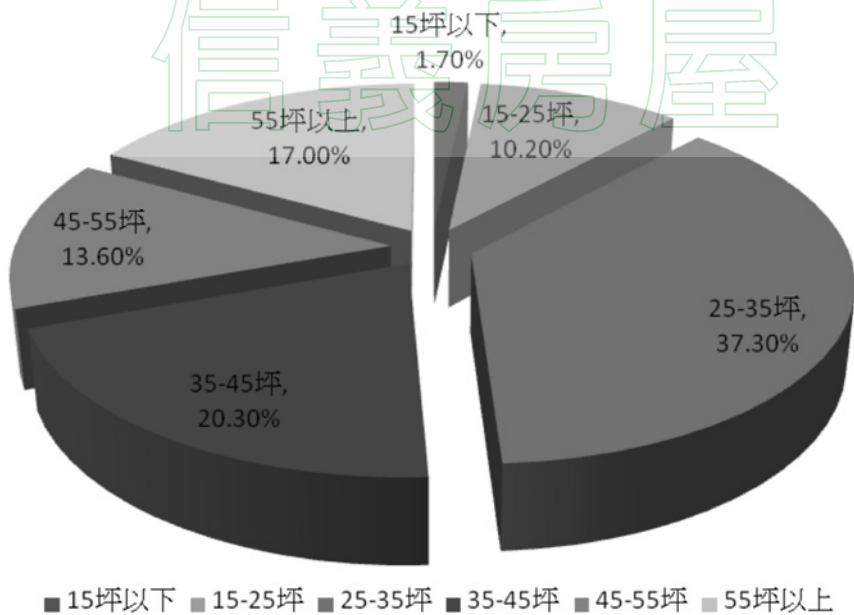


圖3-3-19 2011年新北市樹林區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

本區南側的柑園地區，因屬台北大學特定區生活圈，其住宅市場多視為三峽區市場，至於板橋區溪崑地區屬樹林都市計畫區，其住宅一般視為樹林區市場。

本區住宅成屋單位成交價原以300~500萬產品為主力，其2007~2010年佔總成交件數四~五成，2011年由500~700萬產品取而代之，佔30.5%為本區主力價位，300~500萬佔27.1%次之，500~700萬佔25.4%再次之。2011年本區平均總價一舉突破七百萬元，達733萬元，較2010年成長25%，一年上漲145萬元相當驚人，平均單價由2010年14.8萬元躍升為18.5萬元，年成長24%，惟須留意此統計係包含台北大學特定專用區成屋表現。

單位成交坪數方面，25~35坪標準三房產品佔37.3%為市場主力，35~45坪佔20.3%次之，55坪以上佔17.0%再次之，值得注意的是55坪以上產品2011年佔比遽增，推斷係因台北大學特定區近年進駐情形不錯，該區購屋者偏好大坪數住宅、交易熱絡。2011年本區平均流通天數方面為42.8天為近年最快的銷售速度，於房價快速上漲時買氣仍非常熱絡。

八、三重區

本區為高速公路進出台北市之窗口，早年中南部移居人口眾多，本區早年較為人詬病的居住環境已大幅改善，加上捷運蘆洲線、新莊線陸續通車，住宅市場快速發展，已成為新北市住宅市場重點區域。本區住宅相當密集，除傳統市中心外，東北側重陽重劃區發展水岸住宅亦頗受購屋者歡迎。未來桃園國際機場聯外捷運將於三重站與新莊線交會，將帶來大量轉乘人潮，為本區發展更添優勢。

近年住宅成屋單位成交價結構快速朝高價端發展，1000~2000萬產品2009年以前僅佔不到一成，2010年佔22.6%，2011年佔37.3%成為本區主力價位，700~1000萬佔27.1%次之，500~700萬佔17.6%再次之。2011年本區平均總價達970萬元，較2010年成長16%，平均單價由2010年24.4萬元躍升為28.8萬元，年成長18%，連續二年都已將近二成的大幅度成長。

本區單位成交坪數以25~35坪標準三房產品為主，2011年佔32.8%，35~45坪佔20.2%次之，15~25坪佔19.2%再次之。近五年本區平均流通天數維持在42~45天，成交速度相當理想。



表3-3-10 2007~2011年新北市三重區成屋市場成交概況

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	22.1%	12.0%	9.3%	3.8%	3.2%
	300-500萬	30.3%	27.5%	29.7%	17.3%	11.4%
	500-700萬	29.2%	32.3%	26.9%	22.8%	17.6%
	700-1000萬	11.5%	20.8%	24.1%	30.8%	27.1%
	1000-2000萬	6.3%	6.9%	9.4%	22.6%	37.3%
	2000萬以上	0.7%	0.5%	0.7%	2.7%	3.4%
平均總價(萬元)		536	605	637	833	970
平均單價(萬元/坪)		18.0	19.4	20.4	24.4	28.8
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	16.0%	9.2%	9.7%	6.8%	8.5%
	15-25坪	28.8%	24.1%	25.2%	24.3%	19.2%
	25-35坪	28.4%	38.4%	31.5%	29.9%	32.8%
	35-45坪	14.4%	16.0%	20.5%	18.5%	20.2%
	45-55坪	8.1%	7.8%	8.2%	12.3%	11.3%
	55坪以上	4.3%	4.5%	5.0%	8.3%	7.9%
流通天數(天)		43.3	44.8	45.4	45.2	42.9

資料來源：信義房屋企劃研究室

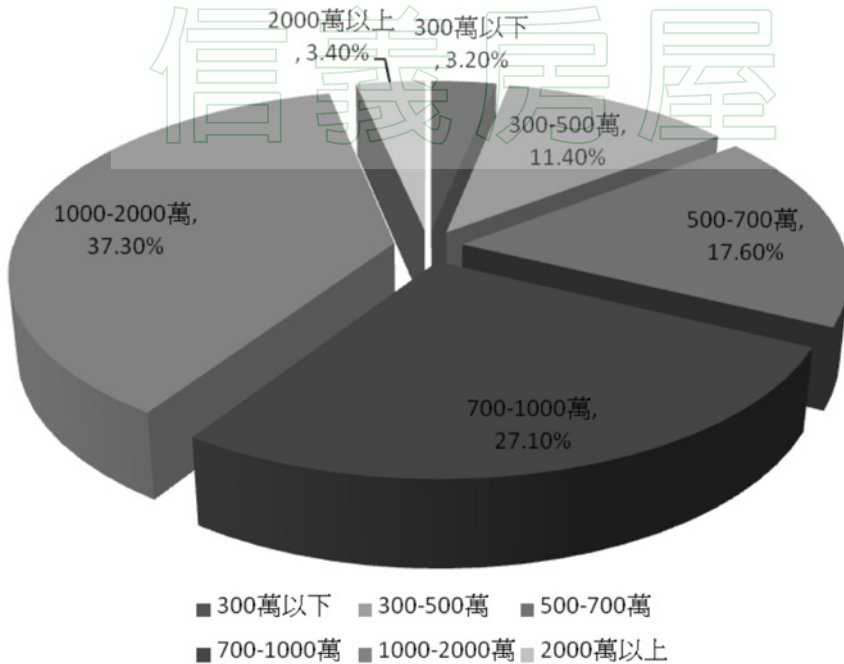
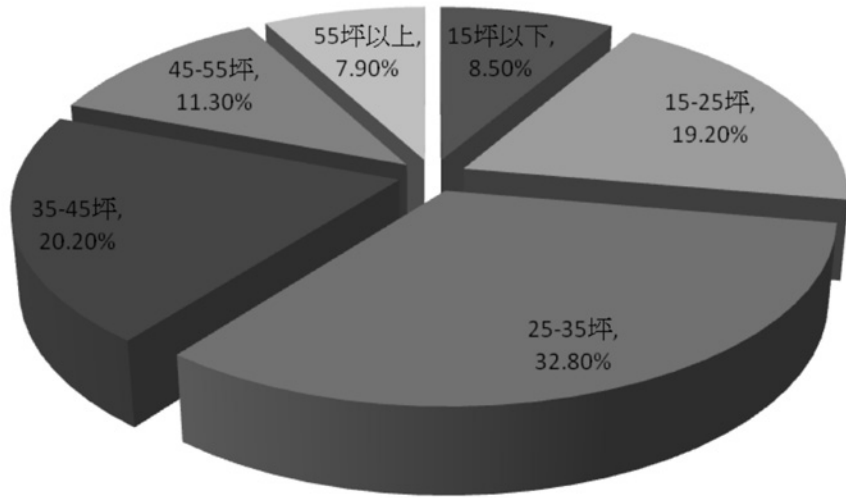


圖3-3-20 2011年新北市三重區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室



■ 15坪以下 ■ 15-25坪 ■ 25-35坪 ■ 35-45坪 ■ 45-55坪 ■ 55坪以上

圖3-3-21 2011年新北市三重區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

九、新莊區

新莊區位於三重區西方，人口密集、公共設施完善，過去交通壅塞問題較為美中不足，居民期盼已久的捷運新莊線於2011年通車至輔大站。本區由於轄區較大，傳統上分為東、北側上新莊與西、南側下新莊，上新莊享有較便利的交通與服務設施，房價水準較高，下新莊自成一格發展為熱鬧的生活圈。本區未來尚有捷運環狀線第一階段可串連本區與板橋、五股等區。

觀察本區住宅成屋單位成交價結構，原以500~700萬、700~1000萬為主力價位，隨著房價上漲1000~2000萬產品市佔率提高，2011年1000~2000萬佔27.6%成為本區主力價位，700~1000萬佔26.7%次之，500~700萬佔25.6%再次之。2011年本區平均總價達837萬元，較2010年成長15%，平均單價達24.9萬元，年成長18%，連續二年都以二成左右幅度成長。

本區單位成交坪數以25~35坪標準三房產品為主，2011年佔35.8%，15~25坪佔22.6%次之，35~45坪佔21.8%再次之。平均流通天數方面，2009年平均47天最長，2010年縮短為39.8天，2011年再縮為36.6天，為新北市成交速度最快地區。



表3-3-11 2007~2011年新北市新莊區成屋市場成交概況

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	18.4%	17.3%	12.4%	5.3%	2.1%
	300-500萬	40.1%	37.7%	32.1%	23.2%	17.1%
	500-700萬	25.7%	26.2%	26.6%	27.2%	25.6%
	700-1000萬	11.7%	14.8%	20.8%	25.8%	26.7%
	1000-2000萬	4.1%	3.8%	7.5%	17.9%	27.6%
	2000萬以上	0.0%	0.3%	0.7%	0.7%	1.0%
平均總價(萬元)		500	523	601	729	837
平均單價(萬元/坪)		15.0	15.6	17.3	21.1	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	5.7%	4.6%	3.5%	1.9%	3.8%
	15-25坪	27.0%	24.5%	19.0%	23.9%	22.6%
	25-35坪	33.0%	34.8%	35.8%	32.6%	35.8%
	35-45坪	21.3%	23.4%	24.9%	25.5%	21.8%
	45-55坪	9.0%	9.0%	11.6%	9.8%	10.7%
	55坪以上	3.9%	3.8%	5.2%	6.4%	5.4%
流通天數(天)		44.4	45.1	47.0	39.8	36.6

資料來源：信義房屋企劃研究室

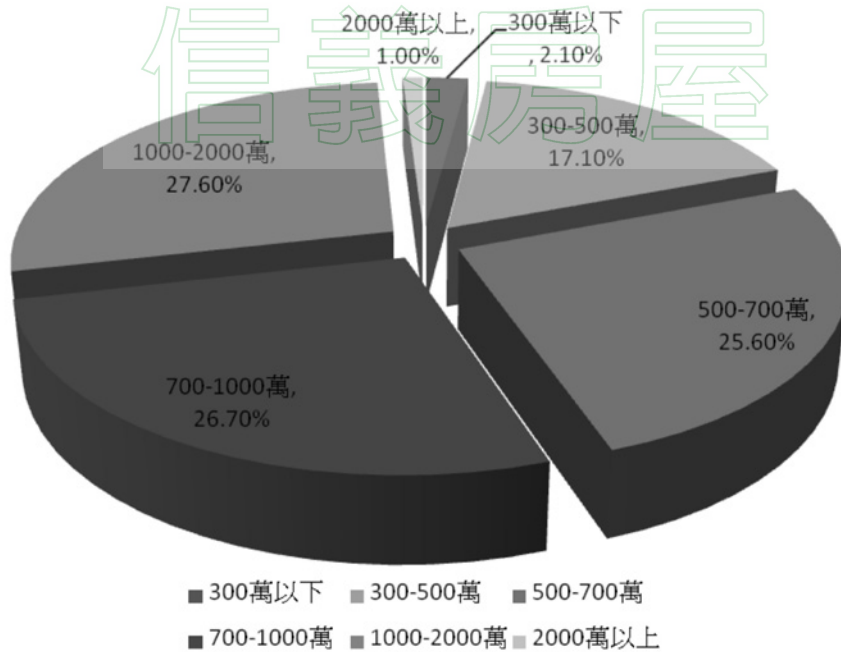


圖3-3-22 2011年新北市新莊區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

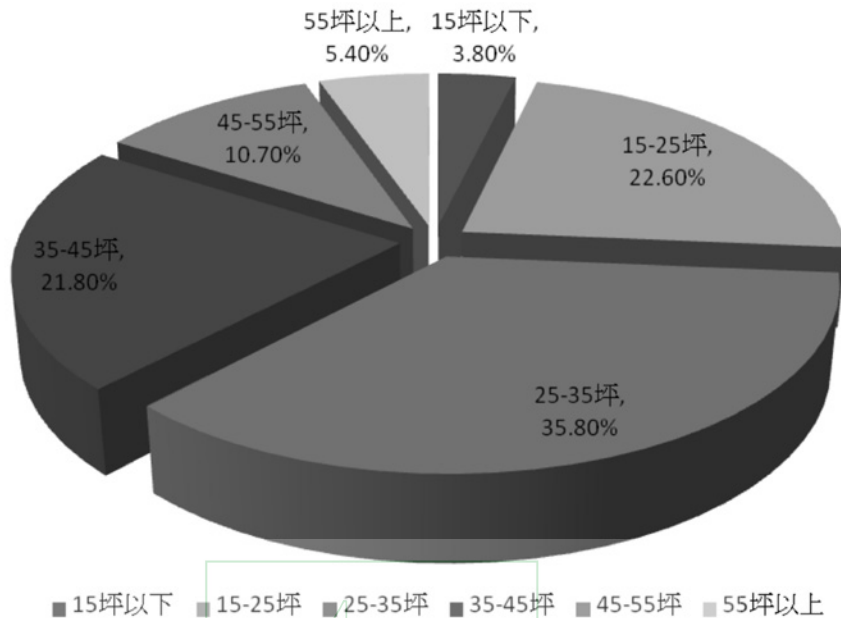


圖3-23 2011年新北市新莊區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

十、泰山區

泰山區位於新北市西端，與新莊區、林口區及桃園縣龜山鄉相鄰。過去本區住宅市場規模較小，近年於十八甲重劃區(明志路和泰林路之間)推案帶動下逐步發展，興建中的桃園國際機場聯外捷運於本區設泰山站及泰山貴和站，提前引入不少投資客，未來機場捷運通車大幅改善通勤效能，本區住宅市場重要性可望提升，包括規劃中的「塹仔圳重劃區」等將陸續開發創造更多供給。

因房價快速上漲，本區住宅成屋單位成交價結構變化快速，原以500~700萬為主力價位，近二年700~1000萬、1000~2000萬產品市佔率大幅提高，2011年700~1000萬佔46.6%成為本區主力價位，1000~2000萬佔25.0%次之，500~700萬佔15.9%再次之。2011年本區平均總價847萬元，較2010年成長9%，平均單價達21.5萬元，年成長14%，與2010年漲幅24%相較，本區平均單價漲幅明顯趨緩。

本區單位成交坪數以大坪數為主，35~45坪佔35.6%最高，25~35坪佔24.1%次之，45~55坪佔23.0%再次之，顯示本區購屋者犧牲通勤時間追求較大居住空間之傾向。成交速度方面，2011年平均流通天數38.2天，銷售速度仍相當快。



表3-3-12 2007~2011年新北市泰山區成屋市場成交概況

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	12.5%	3.2%	5.4%	2.6%	4.6%
	300-500萬	25.0%	29.0%	26.1%	14.5%	8.0%
	500-700萬	48.6%	46.8%	38.0%	27.4%	15.9%
	700-1000萬	11.1%	12.9%	30.4%	36.8%	46.6%
	1000-2000萬	2.8%	8.1%	0.0%	17.9%	25.0%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.9%	0.0%
平均總價(萬元)		546	597	602	779	847
平均單價(萬元/坪)		14.4	15.0	15.2	18.8	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	2.8%	0.0%	0.0%	0.9%	0.0%
	15-25坪	14.1%	5.0%	4.4%	9.9%	11.5%
	25-35坪	18.3%	31.7%	30.4%	29.7%	24.1%
	35-45坪	47.9%	36.7%	42.4%	34.2%	35.6%
	45-55坪	12.7%	18.3%	18.5%	13.5%	23.0%
	55坪以上	4.2%	8.3%	4.4%	11.7%	5.8%
流通天數(天)		44.3	67.4	50.0	30.6	38.2

資料來源：信義房屋企劃研究室

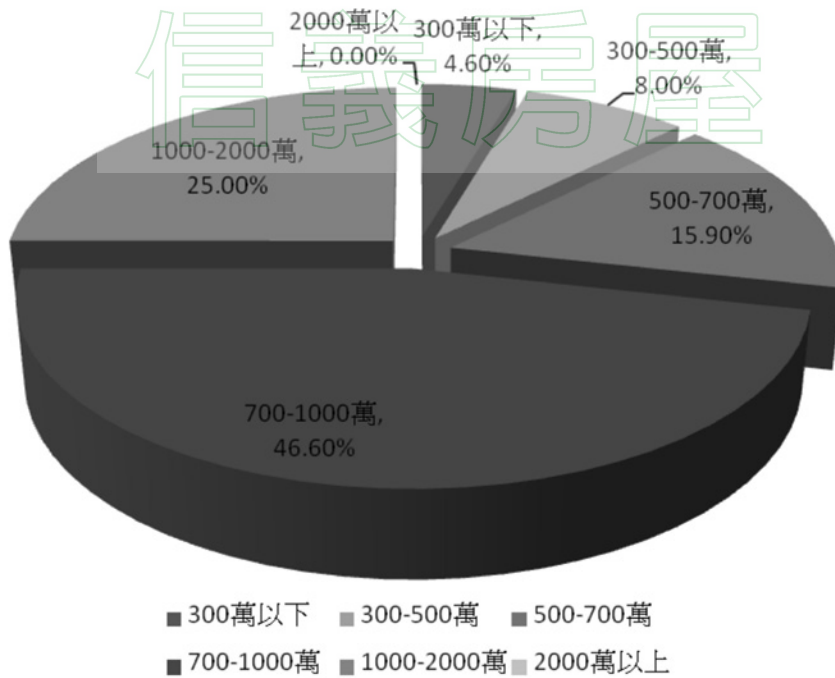


圖3-3-24 2011年新北市泰山區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

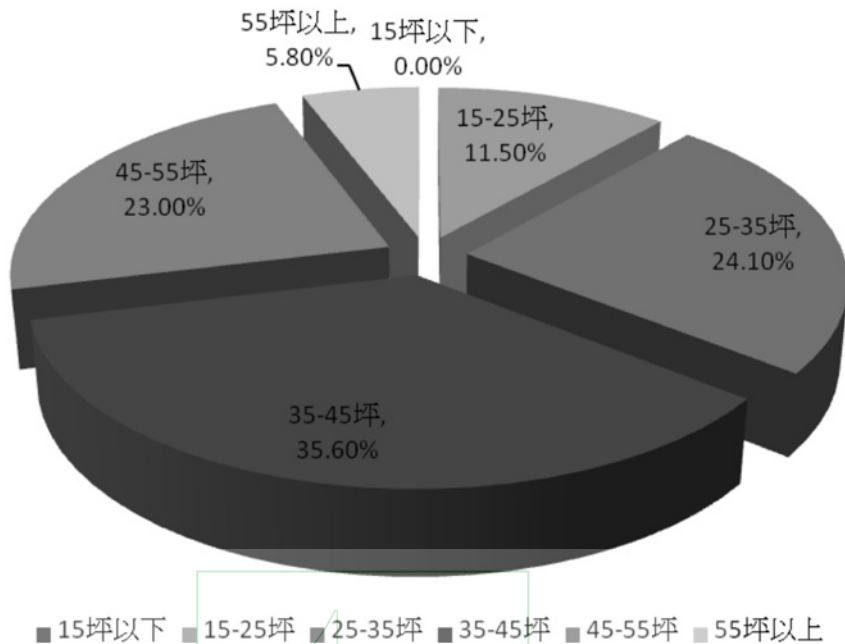


圖3-3-25 2011年新北市泰山區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

十一、林口區

林口區位於新北市西端，早在1975年本區實施新市鎮開發，但缺乏產業進駐而成效有限，近年來桃園國際機場聯外捷運系統興建於本區設站，林口新市鎮終獲發展契機。本區近年住宅價格快速上漲，但投資客比例較高，由於政府持續打擊住宅投機，並於鄰近本區的機場捷運A7站（位於桃園縣龜山鄉境內）週邊興建合宜住宅，供給面將產生替代效應，恐出現大量賣壓。

因房價快速上漲，本區住宅成屋單位成交價結構變化快速，原以300~500萬為主力價位，近二年700~1000萬產品取而代之成為主力價位，2011年佔36.1%，1000~2000萬產品市佔率亦大幅提高，佔31.4%居次。2011年本區平均總價一舉突破千萬大關，達1,022萬元，較2010年成長19%，平均單價19.7萬元，漲幅高達二成，但與2010年漲幅32%相較，漲幅明顯趨緩。

本區單位成交坪數以大坪數為主，35~45坪佔34.2%最高，55坪以上佔26.1%次之，45~55坪佔24.8%再次之，本區購屋者追求較大居住空間之傾向與泰山區相似。成交速度方面，2010年平均流通天數39.4天最短，2011年拉長為45天。



表3-3-13 2007~2011年新北市林口區成屋市場成交概況

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	8.5%	4.9%	5.2%	1.4%	2.4%
	300-500萬	31.9%	31.2%	31.2%	13.1%	4.7%
	500-700萬	23.4%	27.9%	23.4%	30.8%	19.5%
	700-1000萬	12.8%	21.3%	23.4%	32.2%	36.1%
	1000-2000萬	23.4%	14.8%	16.9%	18.2%	31.4%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.0%	4.2%	5.9%
平均總價(萬元)		658	678	684	858	1,022
平均單價(萬元/坪)		11.8	13.3	12.5	16.4	19.7
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	0.0%	1.9%	0.0%	0.5%	0.0%
	15-25坪	5.1%	1.9%	2.8%	1.5%	1.2%
	25-35坪	20.5%	19.2%	11.1%	11.2%	13.7%
	35-45坪	25.6%	32.7%	26.4%	31.2%	34.2%
	45-55坪	12.8%	13.5%	25.0%	30.2%	24.8%
	55坪以上	35.9%	30.8%	34.7%	25.4%	26.1%
流通天數(天)		50.8	61.4	67.5	39.4	45.0

資料來源：信義房屋企劃研究室

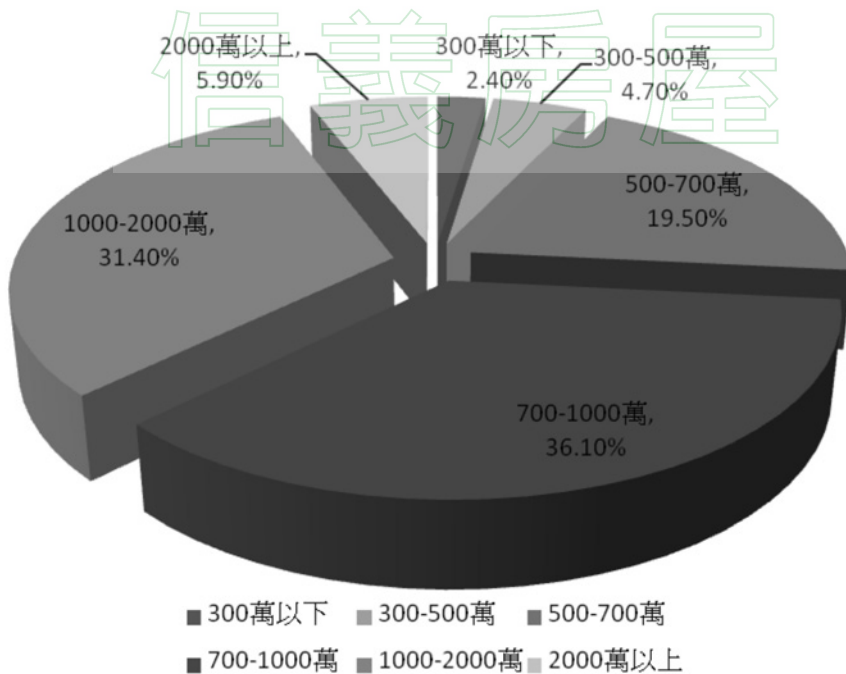


圖3-3-26 2011年新北市林口區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

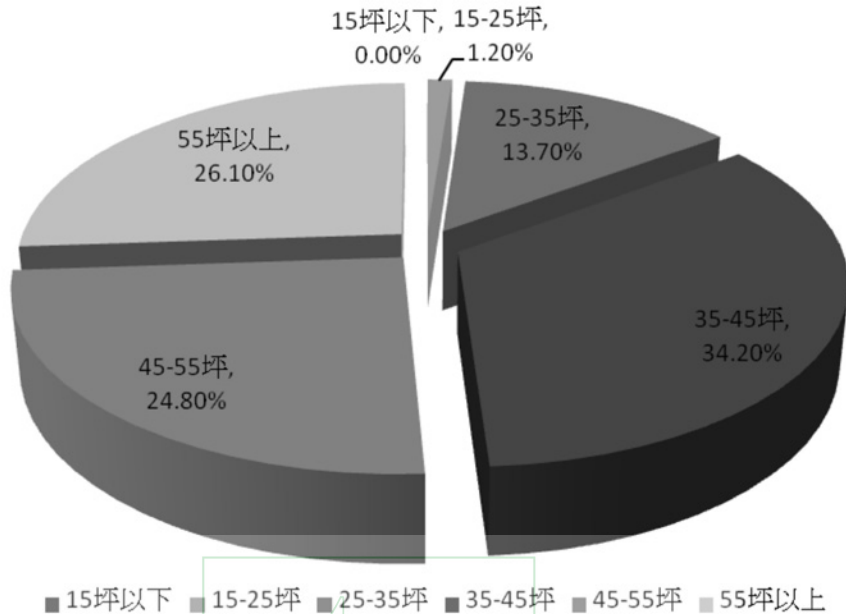


圖3-3-27 2011年新北市林口區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

十二、蘆洲區

蘆洲區位於三重區西北側，鄰三重區與五股區，東側與士林區隔河相望，雖與台北市相鄰，但無橋樑連通。主要道路如中山一路、三民路及中正路等沿線發展成熟，生活機能完備，捷運蘆洲線通車大幅提升本區通勤效能，住宅價格水漲船高。

本區工商活動及住宅市場逐步穩健發展，且尚有灰、南港子重劃區與北側新開發的水湳重劃區，以及三民高中都市更新地區與徐匯中學更新地區等重大開發計畫，未來仍有發展空間。

本區住宅成屋單位主力價位為700~1000萬產品，2011年佔39.1%，1000~2000萬產品佔34.9%次之，500~700萬佔20.6%再次之。2011年本區平均總價945萬元較2010年成長11%。2009年本區平均單價17.3萬元，2010年捷運蘆洲線通車大漲三成達22.5萬元，2011年26.1萬元續創新高，漲幅16%雖已低於2010年，仍為相當亮眼的表現。

單位成交坪數方面，25~35坪佔35.9%最高，35~45坪佔24.8%次之，45~55坪佔21.9%再次之，與鄰近的三重區、新莊區相較，本區成交坪數稍大，25坪以下物件佔總成交件數比例較低。成交速度方面，2011年平均流通天數42天，較2010年37.7天略長。



表3-3-13 2007~2011年新北市蘆洲區成屋市場成交概況

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011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%	5.3%	1.1%	0.6%	0.3%
	300-500萬	46.3%	25.0%	25.5%	9.2%	4.4%
	500-700萬	28.6%	43.3%	31.5%	24.1%	20.6%
	700-1000萬	18.3%	20.7%	31.8%	39.6%	39.1%
	1000-2000萬	2.3%	5.8%	9.4%	25.9%	34.9%
	2000萬以上	0.0%	0.0%	0.8%	0.6%	0.6%
平均總價(萬元)		544	613	694	850	945
平均單價(萬元/坪)		15.5	16.5	17.3	22.5	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	0.6%	1.4%	0.4%	1.2%	1.6%
	15-25坪	22.4%	11.5%	8.6%	9.8%	12.4%
	25-35坪	37.4%	31.7%	30.3%	32.3%	35.9%
	35-45坪	27.0%	34.1%	33.3%	30.5%	24.8%
	45-55坪	11.5%	15.4%	16.5%	19.8%	21.9%
	55坪以上	1.2%	5.8%	10.9%	6.4%	3.5%
流通天數(天)		37.1	40.5	44.9	37.7	42.0

資料來源：信義房屋企劃研究室

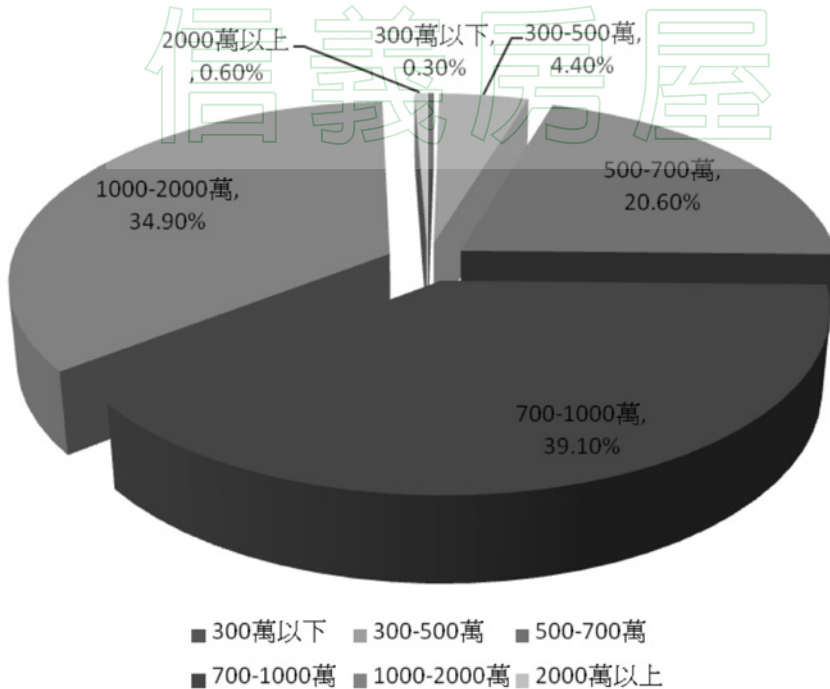


圖3-3-28 2011年新北市蘆洲區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

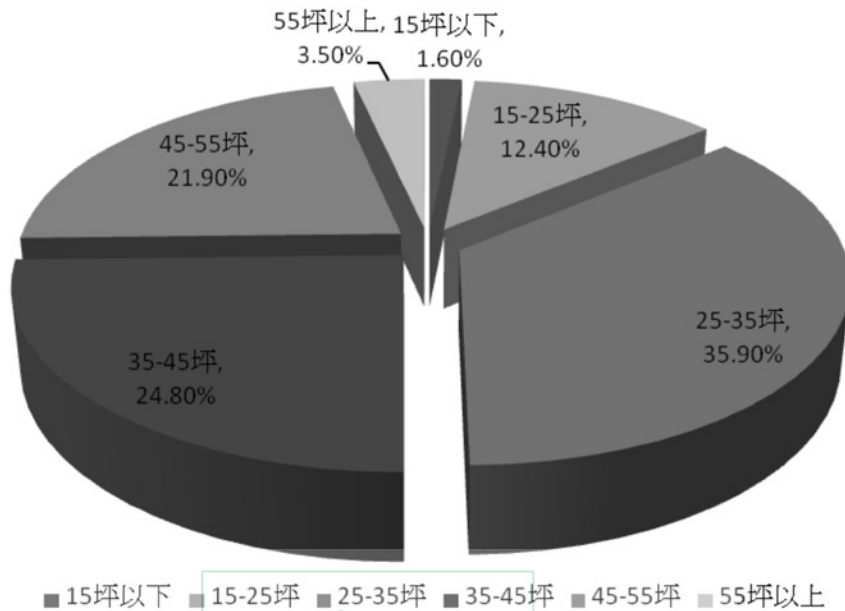


圖3-3-29 2011年新北市蘆洲區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

十三、淡水區

淡水區位於台北盆地西北方，隔淡水河與八里區對望，南鄰台北市北投區。本區因地形限制，呈狹長型帶狀發展，且僅有一條聯外道路，住宅市場較為封閉；住宅多以河海景觀為訴求，休閒度假用的「第二屋」比例較高，因此景觀住宅與一般住宅價格水準落差普遍在二成、甚至三成，成為區域房市一大特色。

由於住宅市場較為封閉，且淡海新市鎮餘屋較多，近年市場表現較平穩，未來興建淡江大橋、捷運淡水線延伸線（淡海輕軌）、增加平面道路等交通建設可能有助於去化餘屋，本區住宅價格才有突破空間。

觀察單位成交價結構，以700~1000萬產品佔25.6%最高，300~500萬佔24.0%次之，500~700佔20.7%再次之。以交易價格觀之，近五年平均總價最低為2009年715萬元、最高為2011年779萬元，平均單價最低為2007年18.5萬元、最高為2011年20.2萬元，價格波動在一成以內。2011年平均總價與平均單價為新高表現，但漲幅平穩。

單位成交坪數方面，35~45坪佔23.6%最高，其次為15~25坪與25~35坪各佔19.6%，由於景觀第二屋較多，15坪以下套房亦佔有約一成比例。本區平均流通天數向來較其他各區長，2011年平均81.3天已較過去三年縮短。



表3-3-14 2007~2011年新北市淡水區成屋市場成交概況

年度		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
單位成交價件數占總成交件數比						
單位成交價	300萬以下	7.2%	4.0%	8.9%	7.9%	11.7%
	300-500萬	29.5%	27.1%	33.0%	32.0%	24.0%
	500-700萬	28.9%	28.1%	25.6%	26.1%	20.7%
	700-1000萬	21.7%	23.6%	20.5%	18.1%	25.5%
	1000-2000萬	8.4%	16.6%	6.2%	13.0%	15.6%
	2000萬以上	4.2%	0.5%	5.8%	2.8%	2.7%
平均總價(萬元)		723	716	715	731	779
平均單價(萬元/坪)		18.5	20.0	19.4	19.5	20.2
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	9.9%	4.1%	8.3%	8.5%	10.4%
	15-25坪	23.6%	26.5%	26.2%	23.2%	19.6%
	25-35坪	19.3%	24.0%	25.0%	23.2%	19.6%
	35-45坪	23.0%	23.0%	21.0%	23.2%	23.6%
	45-55坪	10.6%	10.2%	8.7%	12.4%	14.7%
	55坪以上	13.7%	12.2%	10.7%	9.4%	12.0%
流通天數(天)		69.4	84.6	83.9	96.0	81.3

資料來源：信義房屋企劃研究室

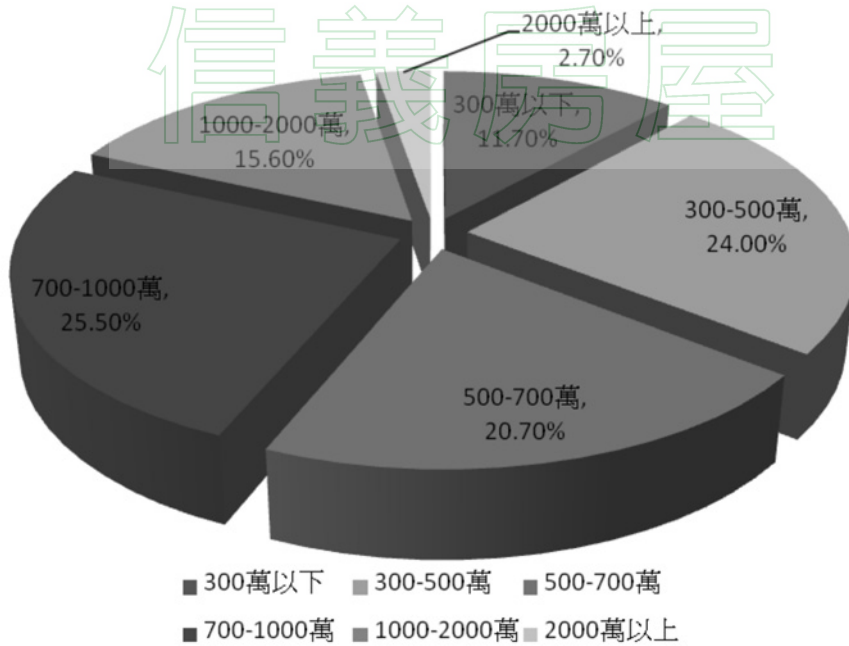


圖3-3-30 2011年新北市淡水區住宅成屋成交總價比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

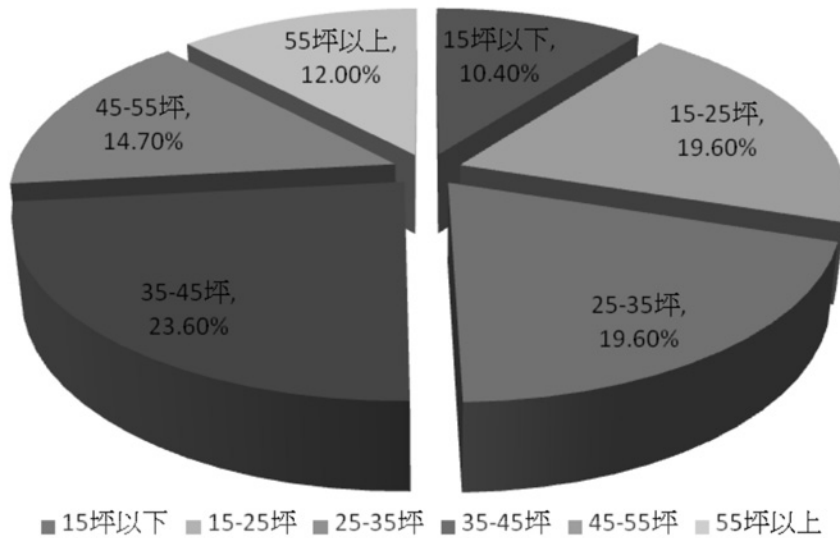


圖3-3-31 2011年新北市淡水區成屋單位成交坪數比例分配圖

資料來源：信義不動產企劃研究室

信義房屋