

第四章 新北市住宅市場

梁仁旭¹、王姿尹²、吳孟璇³

前言

新北市為全國幅員最大且人口最多之行政區，幅員遼闊，2010 年升格為直轄市後，公共建設與社會福利經費大幅增加，為配合中央現代住宅政策，促成城鄉均衡發展，政府於 2011 年提出「閃耀五星、四年有成」之開發專案計畫，四年內完成八里、新莊、新店、三重及土城共五大開發計畫，提升產業、觀光、交通、居住、運輸等，促進地區發展並釋出可建築土地面積 286 公頃，預計創造 15,500 戶住宅，試圖以量制價，符合中央打房政策；另中長期「繁星計畫」開發計畫，包含泰山、五股、板橋、東北角、蘆洲、新店、土城等 8 個區域發展計畫仍在規劃中。

為配合上述開發地區產業及住宅發展，交通路網佈局最為重要，除既有捷運路網持續擴張外，機場捷運線、捷運環狀線、捷運萬大—中和—樹林線、土城線延伸頂埔段以及淡海輕軌捷運等已動工，三鶯線、民生汐止線、五股泰山輕軌、安坑輕軌、深坑輕軌等，則處於規劃階段，預期將活絡新北市各重點商圈，並帶動沿線住宅市場開發。加上淡江大橋、三鶯二橋的工程，未來配合交通導向、港埠及捷運交通系統，引進具有商業、娛樂、高科技機能產業進駐，並提供公共設施完善的住宅環境，期望能達成新北市溪北、溪南均衡發展，提升產業經濟發展競爭力及改善生活品質的目的。

新北市住宅市場的發展，依圖 2-4-1 顯示，近 20 年的家戶數呈現逐年穩定增加趨勢；惟與台北市相同，2014 年雖然家戶數仍較前一年增加，年增率卻明顯下降（圖 2-4-2），顯示雙北的人口增加力道逐年減緩。而在住宅市場部份，

1. 中國文化大學土地資源學系副教授
 2. 建設公司研展專案
 3. 國立政治大學地政學系碩士生

依據內政部營建署住宅需求動向調查，新北市 2014 年住宅交易第一、二季呈價揚量縮、第三、四季則為價穩量縮之情境，新北市過去買賣移轉件數的波動大，而 2014 年的交易量明顯萎縮，年增率跌破兩成，顯示新北市受到政府打房政策與選舉因素干擾，房市亦有轉冷的現象。另一方面，2015 年預計仍以自住需求為主，惟新北市近年的推案量頗多，在這一波升息與房地合一稅制等不確定因素的作用之下，消費者購屋行為漸趨謹慎，未來市場胃納量是否足夠則有待觀察。整體而言，2015 年新北市房市交易量可能持續萎縮，而價格成長幅度則將顯著趨緩。

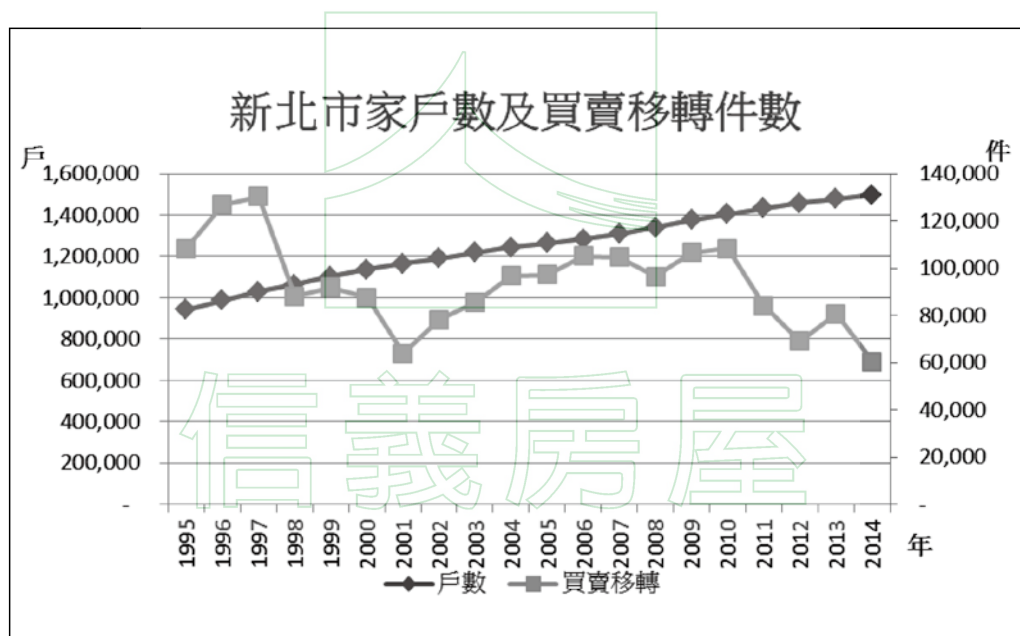


圖 2-4-1 1996-2014 新北市家戶數及買賣移轉件數

資料來源：內政部戶政司

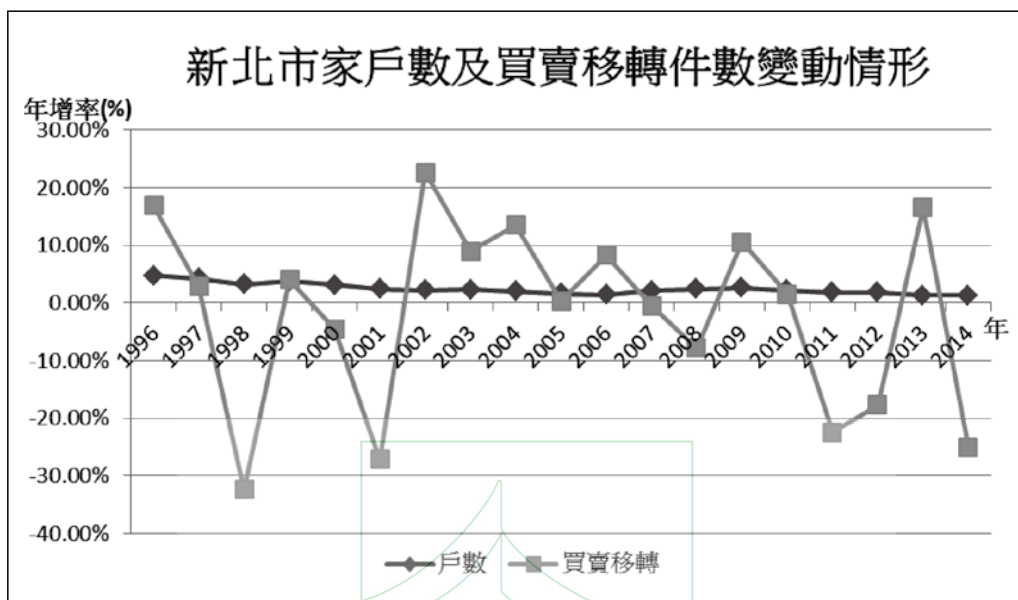


圖 2-4-2 1996~2014 新北市家戶數及買賣移轉件數年增率

資料來源：內政部戶政司

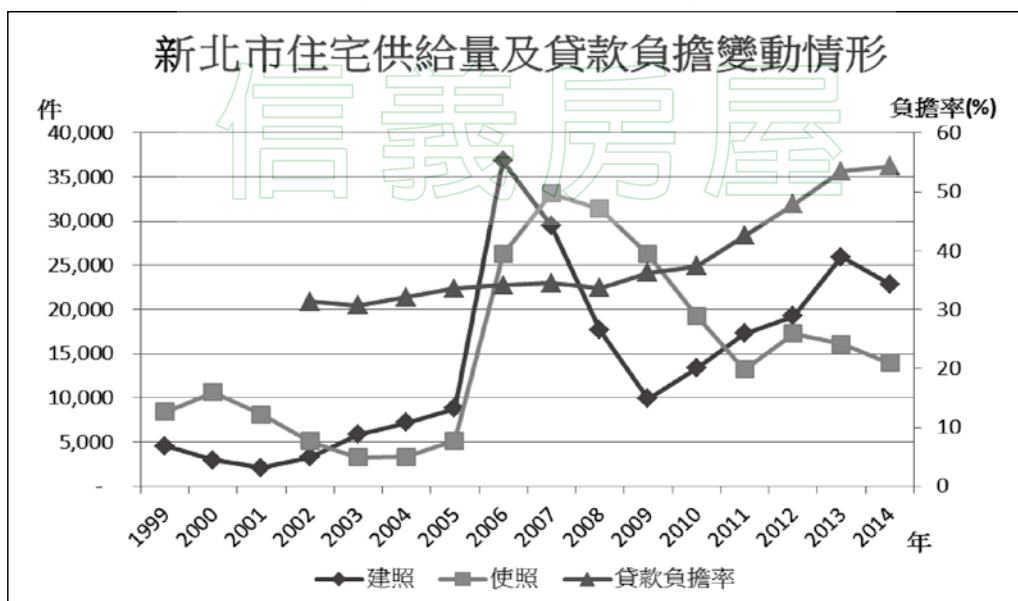


圖 2-4-3 1996~2014 新北市家戶數及買賣移轉件數年增率

資料來源：內政部戶政司

壹、代銷市場分析

表 2-4-1 為新北市 2005 年 ~2014 年預售市場推案規模概況，相較於台北市受限於可建地稀少，自 2010 年起各區域的重劃區預售市場發展快速，除 2012 年受奢侈稅、央行限貸政策及實價登錄等政策影響，2011、2013、2014 年推案約有 3,000~3,800 億元推案量體，即使政府持續實施打房政策，建商推案量仍維持相當的水準。

圖 2-4-4 顯示近五年新北市預售市場銷售表現，平均成交單價自 2010 年 27.7 萬元起急速攀升、2014 年達 42.4 萬元，近五年漲幅 53%，波段漲勢驚人。近五年銷售表現方面，除 2011 年及 2014 年受財產交易所得相關稅制政策的影響，其他年度銷售率大致落在 60~68% 間，多數建商推出中小坪數產品，壓低總價來提高投資族群的意願，尤其在買氣不佳時這種情況會越多；因此，可以觀察到近年平均總價呈現逐年下滑的趨勢，2014 年平均總價僅 1,708.8 萬元為近五年最低。然而，銷售率仍不見起色，顯示新北市在重劃區多、推案量大，加上政府持續嚴控房價的情況下，買盤支撐力道不如以往。

表 2-4-1 2005~2014 年新北市預售市場推案規模概況

年	推案個數	可售戶數	推案金額 (億元)	平均總價 (萬元)	銷售率(%)
2005	167	26,049	2,071.0	795.0	50.4
2006	174	21,986	1,950.5	887.2	61.3
2007	182	23,945	2,558.8	1,068.6	44.6
2008	134	15,915	2,059.8	1,294.3	30.7
2009	79	8,185	1,135.9	1,387.8	58.0
2010	103	9,243	1,940.2	2,099.1	67.6
2011	110	11,706	2,949.2	2,519.4	46.0
2012	105	10,126	1,939.6	1,915.5	65.3
2013	147	20,284	3,739.8	1,843.7	61.6
2014	152	17,279	2,952.6	1,708.8	41.1

資料來源：惟馨周報

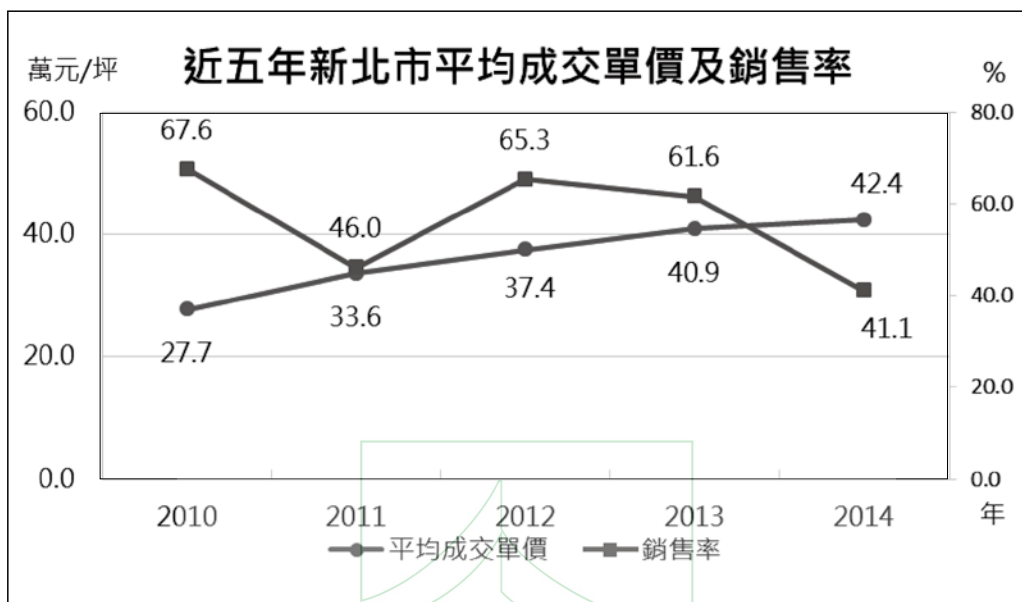


圖 2-4-4 2010~2014 年新北市預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

貳、成屋市場分析

過去十年，大台北地區的住宅市場快速上揚，新北市各行政區亦不例外；漲幅較高的地區，多集中於捷運沿線周遭。由於交通可及性的提升，加上新北市的住宅價格相對台北市易於負擔，因此獲得許多首購族、上班族的青睞，使得本市的住宅價格，無論單價或總價皆逐年上揚。近來由於奢侈稅的課徵、房地合一稅制的推動、中央銀行釋出升息態度、以及國際金融的影響，加上新北市近兩年推案量大，因此整體市場在 2014 年出現了交易量明顯萎縮的情勢，亦使房價的漲幅趨緩。

觀察表 2-4-2，2014 年新北市各區平均單價漲幅均明顯下滑，漲幅最高者依序為三峽區、汐止區及林口區，皆為近來較新開發的區域。值得注意的是，房價較高、過去漲幅顯著之板橋區、雙和區，2014 年之漲幅皆明顯趨緩；顯示 2014 年新北市房價受補漲趨勢而上漲，題材較新的三峽北大特區、汐止科學園區、林口重劃區，房價漲幅受到量縮的影響相對較小。

表 2-4-2 2014 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	三峽區
2014 漲幅	8%	13%	4%	7%	6%	6%	16%
2013 漲幅	10%	15%	16%	12%	18%	20%	16%
區 域	樹林區	三重區	新莊區	泰山區	林口區	蘆洲區	淡水區
2014 漲幅	7%	8%	8%	4%	12%	7%	4%
2013 漲幅	18%	14%	15%	8%	15%	15%	11%

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室 / 本文分析整理

單位成交價佔比結構，2014 年仍延續房價朝高價端成長的趨勢（見圖 2-4-5），各價位佔比結構大致維持穩定，主力價位仍以總價 1000-2000 萬元佔比最高，且該佔比近十年逐年大幅提高，2000 萬元以上產品近五年來佔比亦逐年增加；反觀低總價的 1000 萬元以下產品，成交件數比重則明顯逐年減少。在房價方面，新北市房價自 2003 年 SARS 事件落底後起漲，之後整體維持逐年增長的趨勢，2014 年平均總價達 1,196 萬元歷年新高（圖 2-4-6）；各類型住宅平均單價近五年漲幅明顯提升，2014 年住宅平均單價亦上漲而突破 35 萬元。此外，五年內新屋均價超過 40 萬元，房市高價化發展趨勢明顯。

單位成交坪數分佈結構過去 20 年來相當穩定，均以 25-35 坪產品佔比最高、15-25 坪產品居次、35-45 坪再次之（見圖 2-4-7），顯示新北市住宅的主流產品，一直以三房產品為一般家庭較偏好；平均交易面積皆在 30-35 坪間（見圖 2-4-8）；惟值得注意的是，近五年受到高價發展趨勢的影響，15-25 坪的住宅交易比例有小幅上升趨勢，致整體住宅的平均成交面積，於 2014 年小幅下滑到 33.4 坪。流通天數方面，過去 20 年來均明顯隨房市景氣波動，2014 年在市場一片量縮之下，流通天數亦大幅上升而突破兩個月，創下近 10 年來新高，顯示消費者的購屋決策明顯趨於保守。

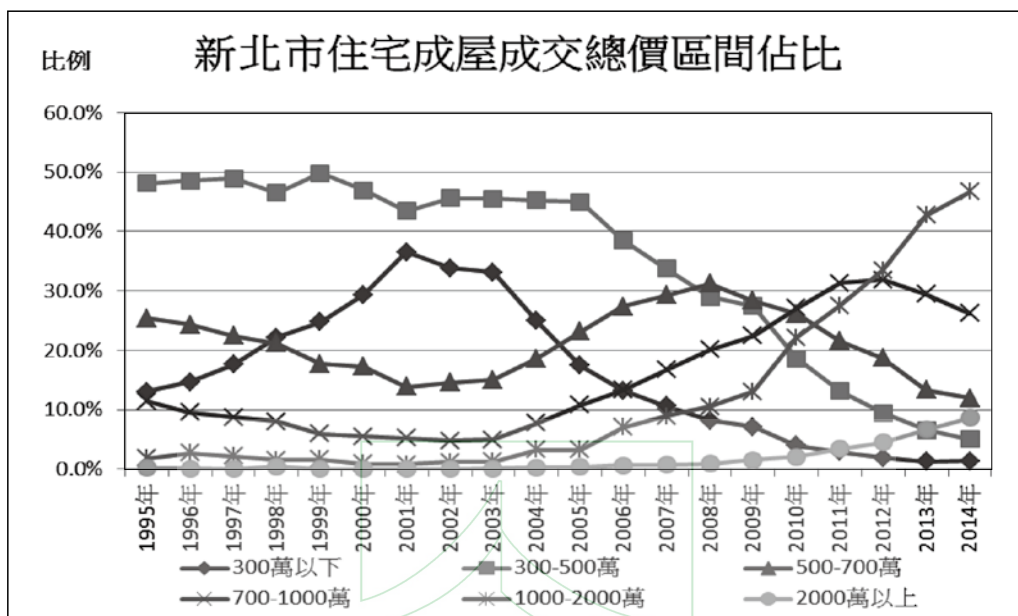


圖 2-4-5 1995~2014 年新北市住宅成屋成交總價各區間之佔比分析

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

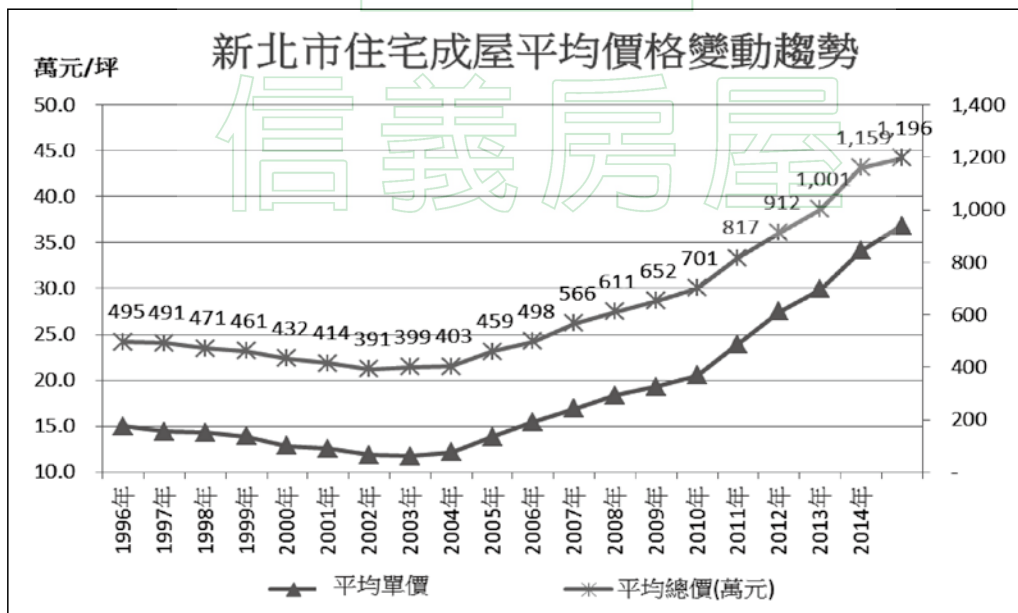


圖 2-4-6 1995~2014 年新北市住宅成屋平均總價與平均單價變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

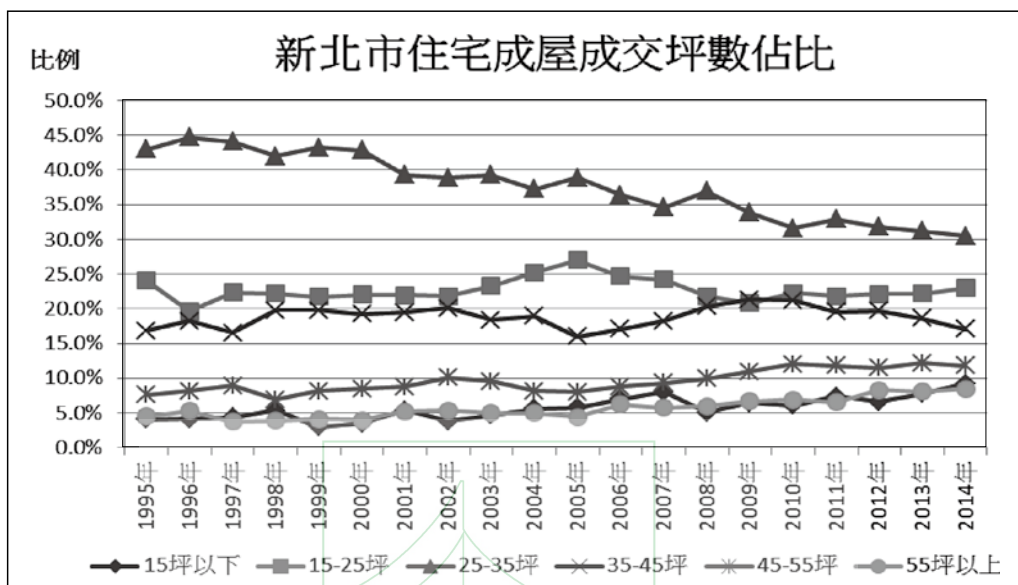


圖 2-4-7 1995~2014 新北市住宅成屋成交坪數之佔比分析

資料來源：信義不動產企劃研究室

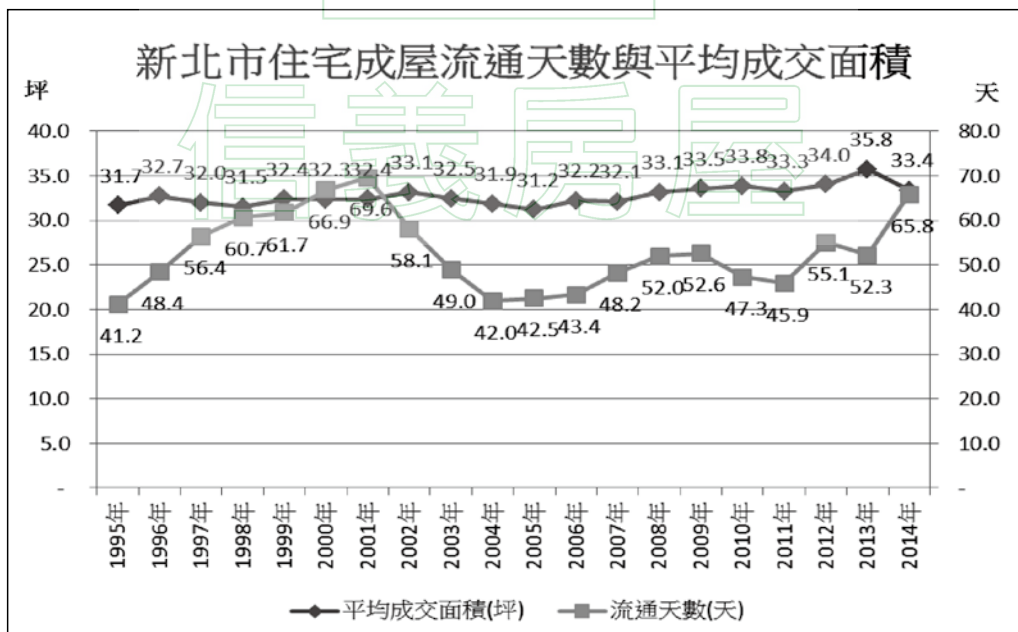


圖 2-4-8 1995~2014 新北市住宅成屋平均流通天數與成交面積分析

資料來源：信義不動產企劃研究室

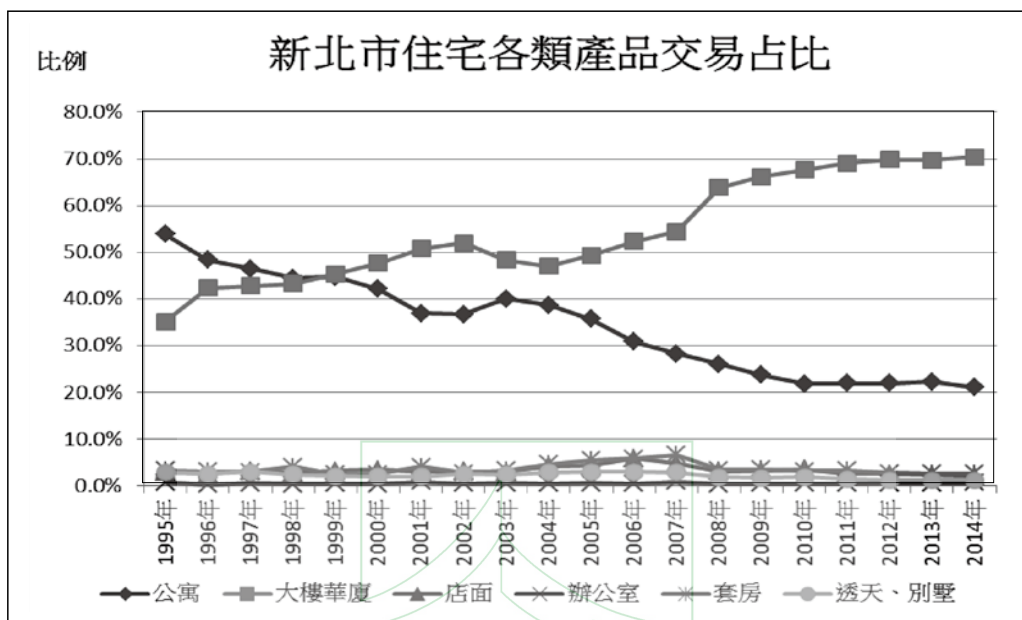


圖 2-4-9 1995~2014 新北市住宅成屋各類產品交易占比變動趨勢

資料來源：信義不動產企劃研究室

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，因地處新北市主要人口、商業腹地的中心位置，在重大公共建設的投入下，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。休憩方面有占地 5.4 公頃的板橋 435 藝文特區、林家花園之名勝古蹟；交通有四鐵共構之板橋車站、浮洲台鐵簡易車站，台 64 線八里新店、新北環河、特二號道路板橋至土城段等快速道路聯外；捷運環狀線第一階段預期將於 2016 年底完工，使得運輸路網愈加發達。區內除社后商圈、新埔學區商圈、漢生捷運商圈及南亞商圈等四大商圈外，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，都將促進住宅區和商業區之生活機能。位於新板橋車站特定區的天燈造型國際觀光旅館，已於 2013 年 5 月開工；而 IDC 暨雲端資料中心預計將於 2015 年下半年正式啟用，未來帶動市場交易價格之利多因素仍存在，使得區內房地產仍具

相當保值性。

(一) 預售市場

板橋區近五年推案規模穩定維持在 100 億元以上，除 2010 年受央行信用管制影響，多數建商決定延後推案，致推案金額僅 93 億元，2014 年則因江子翠周邊推出三輝都匯 2 部曲、全陽圓及馥華建設在浮洲地區推出馥華原美等大型個案，使得推案量仍維持在百億元以上的水準。

近五年平均成交單價逐年上升，自 2010 年 32.9 萬元至 2014 年 60.9 萬元，五年漲幅 85%，為新北市漲幅最高的地區。銷售率表現方面，除 2011 年受奢侈稅影響下滑至 54.6% 外，其餘年度維持在 60% 以上水準，而 2014 年受到兩稅合一政策搖擺影響，建商也持續壓低總價來因應市場變化，整體而言 2014 年供需仍維持穩定。

表 2-4-3 2005~2014 年板橋區預售市場推案規模概況

年	推案個數	可售戶數	推案金額 (億元)	平均總價 (萬元)	銷售率(%)
2005	18	3,482	420.8	1,208.5	70.1
2006	18	4,671	518.2	1,109.4	68.3
2007	14	1,973	287.0	1,454.6	63.9
2008	11	889	145.8	1,640.0	12.8
2009	13	1,274	232.0	1,821.0	77.0
2010	4	266	93.0	3,496.2	84.2
2011	6	550	139.8	2,541.8	54.6
2012	7	949	232.0	2,444.7	73.6
2013	7	506	174.0	3,438.7	68.6
2014	8	497	120.4	2,422.5	61.6

資料來源：惟馨周報

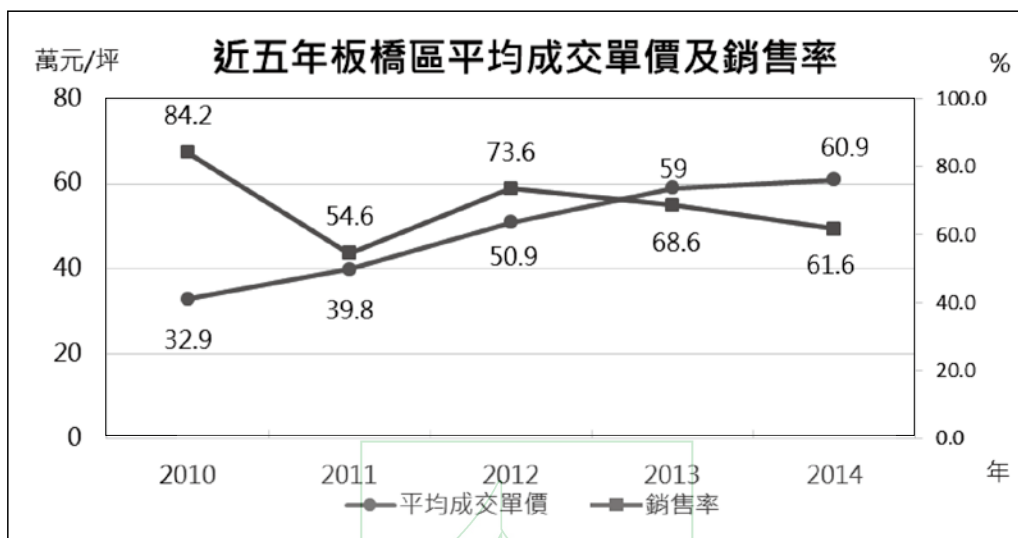


圖 2-4-10 2010~2014 年板橋區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

過去十年，板橋區的成交價持續朝高價端發展，圖 2-4-11 顯示，近五年以 1000-2000 萬元產品為市場主流，2000 萬元以上的產品市占率顯著攀升；1000 萬元以下的產品佔比則逐步下滑，700 萬元以下之產品市占率已不到兩成，顯見近十年本區住宅價格明顯出現高端化之結構性轉變。此現象更反映在平均總價與平均單價之上，如圖 2-4-12 所示，十年來板橋的總價漲幅近三倍、單價漲幅亦超過兩倍，成長速度相當快；2014 年除公寓產品漲幅趨緩外，各類產品均維持穩定上漲趨勢，整體價格皆創下歷來新高。本區平均總價僅次於新店區而居新北市次高；五年內新屋單價居新北市之首，整體平均單價則僅次於永和區為新北市第二高的行政區，顯示本區整體購屋負擔是新北市相對最高之地區。

成交坪數方面變化有限，15-35 坪三房產品一直是本區的主力產品（見圖 2-4-13）；惟 15 坪以下的小套房、35-55 坪之四房住宅佔比於 2014 年有提升的現象，估計與新推個案有關。平均成交面積如圖 2-4-14 所示，近 8 年均維持在 30-35 坪之水準，並無太大變動。平均流通天數方面，近來流通天數多於 50 天上下擺動，2013 年降為 48.4 天，創下近五年新低；惟 2014 年受到整體市場量縮衝擊，本區流通天數飆升至 66.9 天，創歷史新高、亦略高於新北市的平均值。

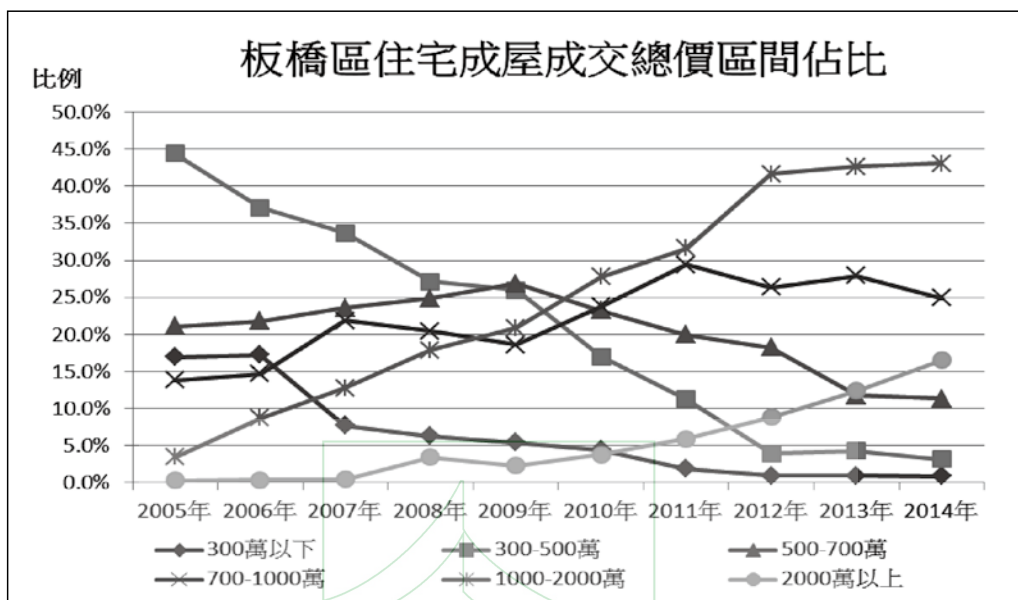


圖 2-4-11 2005~2014 新北市板橋區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

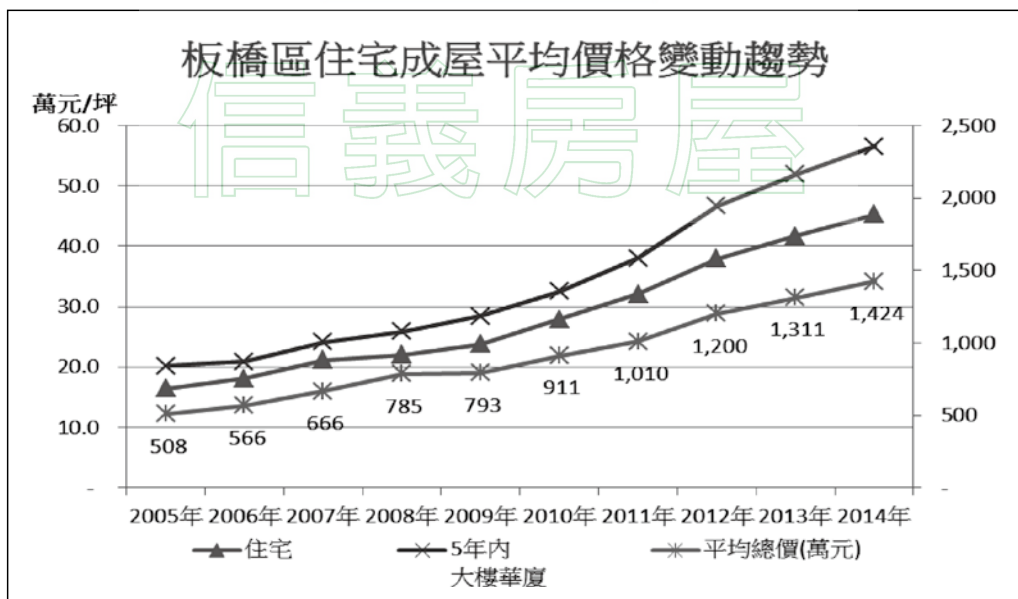


圖 2-4-12 2005~2014 新北市板橋區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

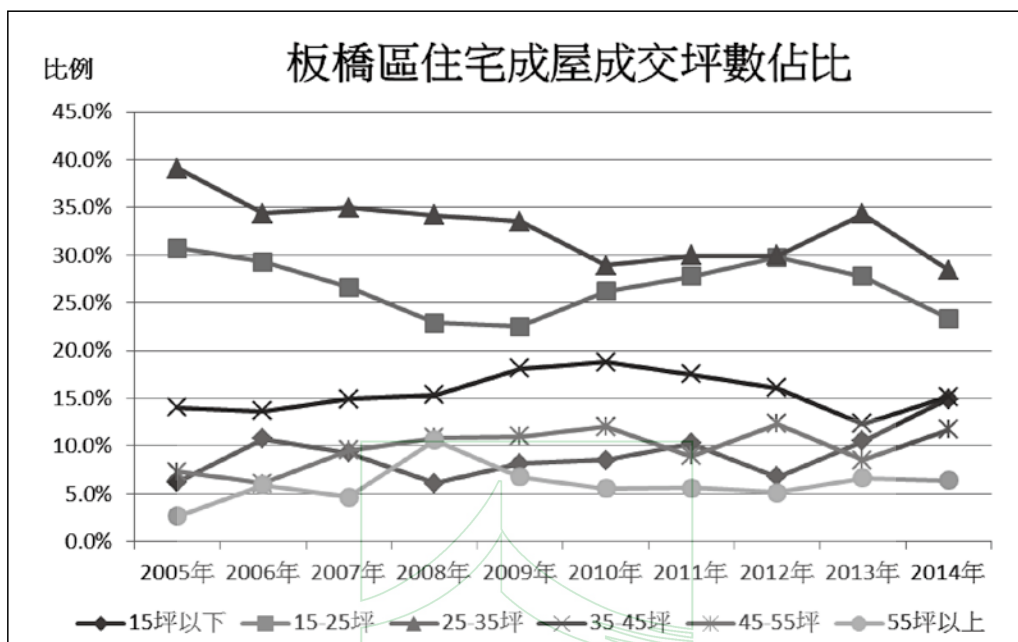


圖 2-4-13 2005~2014 新北市板橋區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

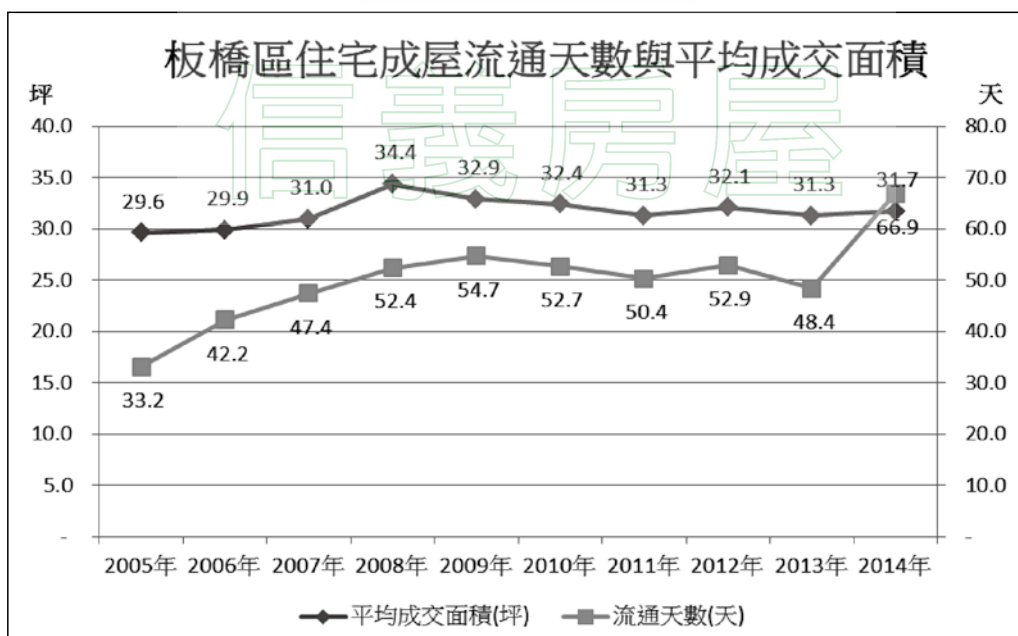


圖 2-4-14 2005~2014 新北市板橋區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



二、新店區

新店區為新北市面積最大的行政區，區內有著名的碧潭風景區且緊臨台北市，區位條件極佳。近年來由於大型造鎮社區的大量開發，已成為台北南側郊區主要的新興住宅供給地區。交通方面，松山新店捷運線的通車加上已全線通車之環河快速道路，使得本區聯外交通更為便利。捷運場站周邊地區因發展較早，加上 2014 年 2 月耕莘醫院安康分院開始營運，使得本區的生活機能更加完善。儘管房市目前受房價高漲、房地合一實價課稅等不確定因素干擾，整體成交量受到抑制，但新店區之不動產成交行情因交通便利、生活機能完善等助益，仍有相當買氣需求支撐，推案金額與價格成長快速，同時帶動附近中古屋行情，使整體房價持續高升。未來捷運環狀線將以東西向穿越本區，通過十四張、遠東科技園區等目前發展程度較低地區，加上捷運十四張站之聯合開發、裕隆城開發案以及 2014 年底開工之安坑輕軌捷運，將能帶動地區開發，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

新店區近五年推案量以 2010 年~2011 年的 370 億元為高峰，此後逐年縮減；2014 年因推出個案多位於安坑或華城地區，推案金額減少為 115 億元，為近幾年推案最低點，平均總價亦為近五年最低。觀察近五年平均單價漲幅為 50.5%，2014 年則因推案多位在相對較低價地區，故平均單價 51.9 萬元較 2013 年略減 0.8%，為新北市各區內的末段班；銷售表現方面，近五年平均落在 48%~65% 間，惟 2014 年因推案多位於市郊山腰地區，客層接受度不如市區高，因此銷售率下滑至 36.9%。

表 2-4-4 2005-2014 年新店區預售市場推案規模概況

年	推案個數	可售戶數	推案金額 (億元)	平均總價 (萬元)	銷售率(%)
2005	14	1,865	137.8	738.9	30.4
2006	13	1,399	177.5	1,268.8	71.2
2007	13	2,082	359.0	1,724.3	68.1
2008	19	1,386	318.4	2,297.3	38.4
2009	6	853	123.1	1,443.1	78.2
2010	12	1,514	374.2	2,471.6	64.7
2011	15	693	378.0	5,454.5	48.6
2012	10	1,087	239.6	2,204.2	51.6
2013	6	529	212.0	4,007.6	57.8
2014	6	531	115.0	2,165.7	36.9

資料來源：惟馨周報

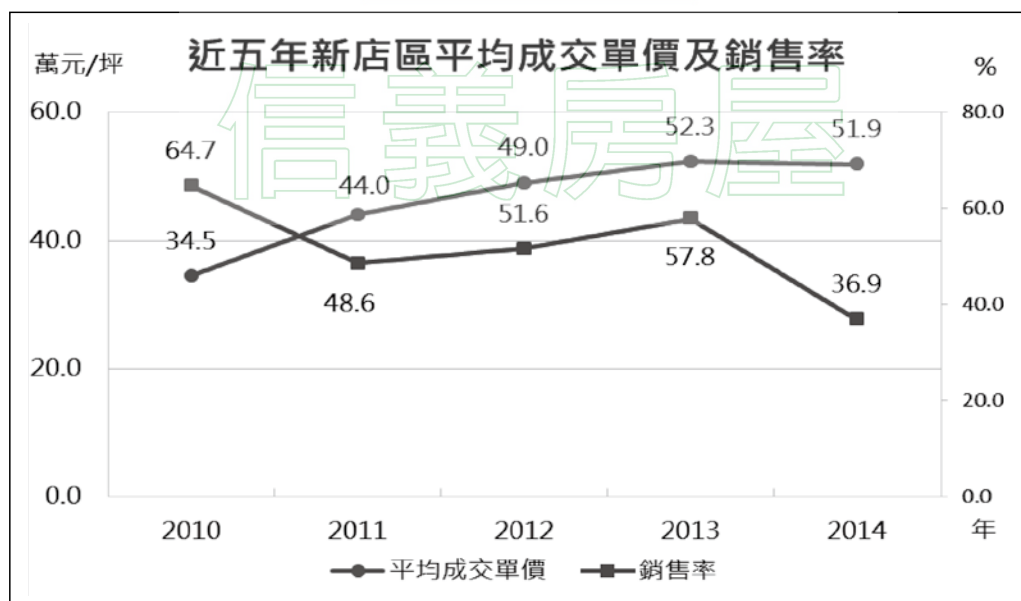


圖 2-4-15 2010-2014 年新店區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

（二）成屋市場

觀察圖 2-4-16，近五年本區成交單價持續朝高價端發展，1000-2000 萬元產品市占率快速攀升、2000 萬元以上產品增加之趨勢日漸顯著，已取代 700-1000 萬元價位而位居本區之次要成交價位，700 萬元以下之產品市占率則僅剩約一成。顯見在交通建設逐漸完備後，新店區的房價亦隨之逐步提升，致本區的交易總價近十年快速上漲（圖 2-4-17），2014 年平均成交總價已來到 1,432 萬元，蟬聯新北市之首；平均成交單價亦屢創新高，除公寓型產品外，整體住宅的平均單價已突破 40 萬元、五年內新屋的平均單價更已上升至約 50 萬元，新推個案的價格表現相當優異；而相對較老舊的公寓，平均單價則於 2014 年首度出現下降現象，可能是因本區的都市更新案例相對較少，再開發潛力尚未顯現，加上整體房市量縮之因素造成；惟本區單價在新北市眾多行政區中僅次於永和區，房價仍相當高昂。

另由圖 2-4-18 可見，過去十年間本區成交坪數結構大致相同，25-35 坪三房產品為本區主力、其次為 15-25 坪產品，而近三年大坪數的產品佔比有增加的趨勢，35 坪以上的產品占比持續增加，亦使本區近三年的本區的平均成交面積小幅上升，2014 年來到 34.8 坪之高點。至於平均流通天數方面，過去新店區的去化速度於新北市各行政區中，表現多較優異；惟 2014 年飆升為 60.1 天創下歷史新高，顯示產品去化速度明顯降低，顯見購屋者的猶豫期明顯拉長。

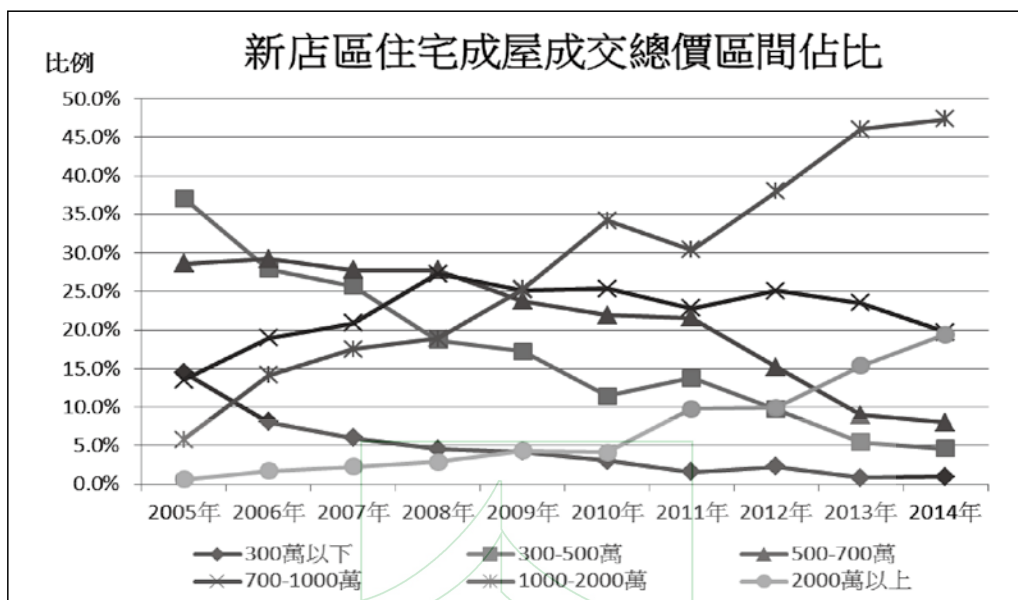


圖 2-4-16 2005~2014 新北市新店區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

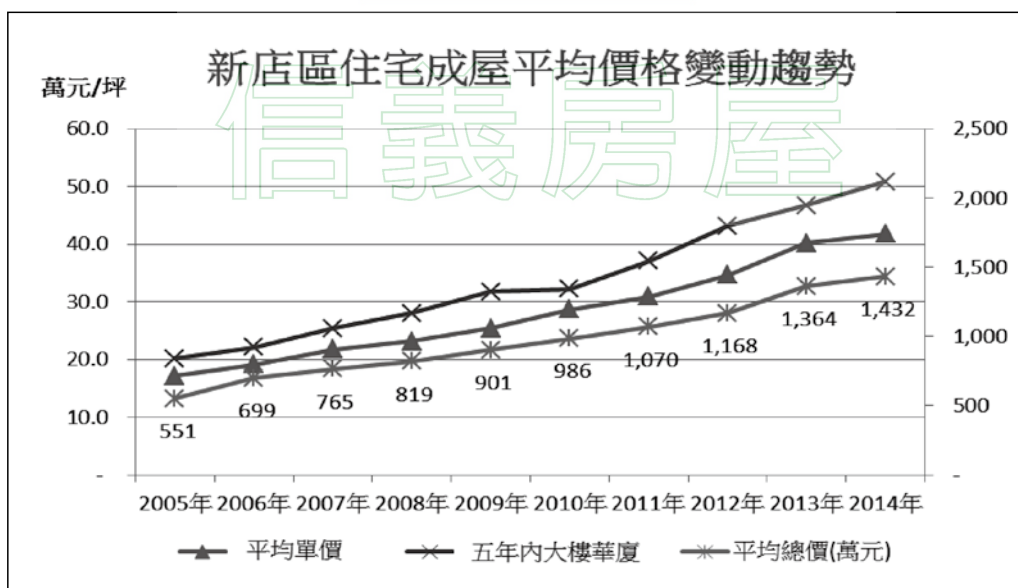


圖 2-4-17 近 10 年新北市新店區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

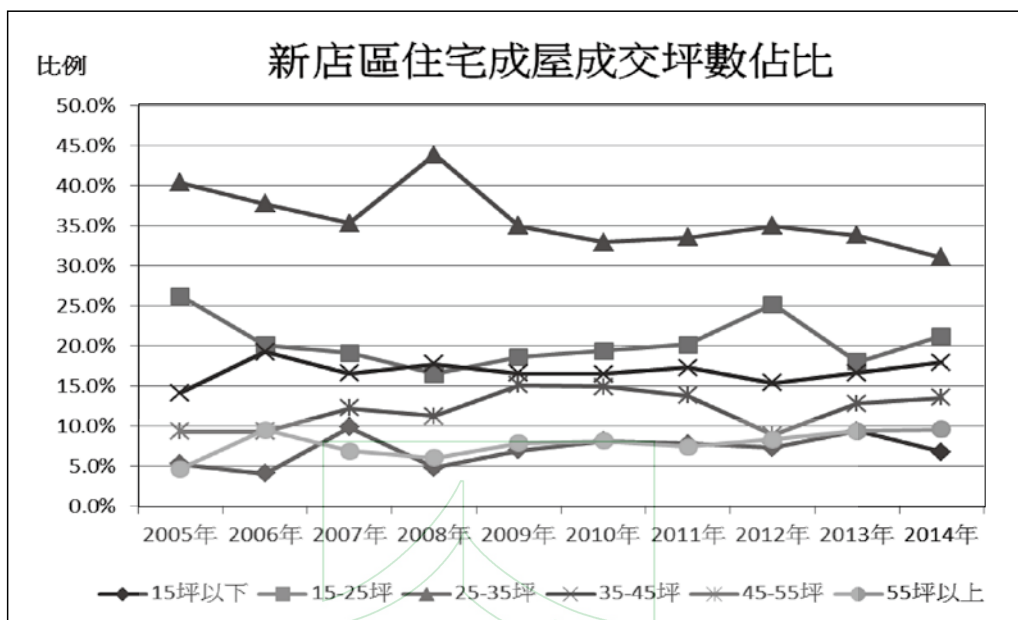


圖 2-4-18 2005~2014 新北市新店區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

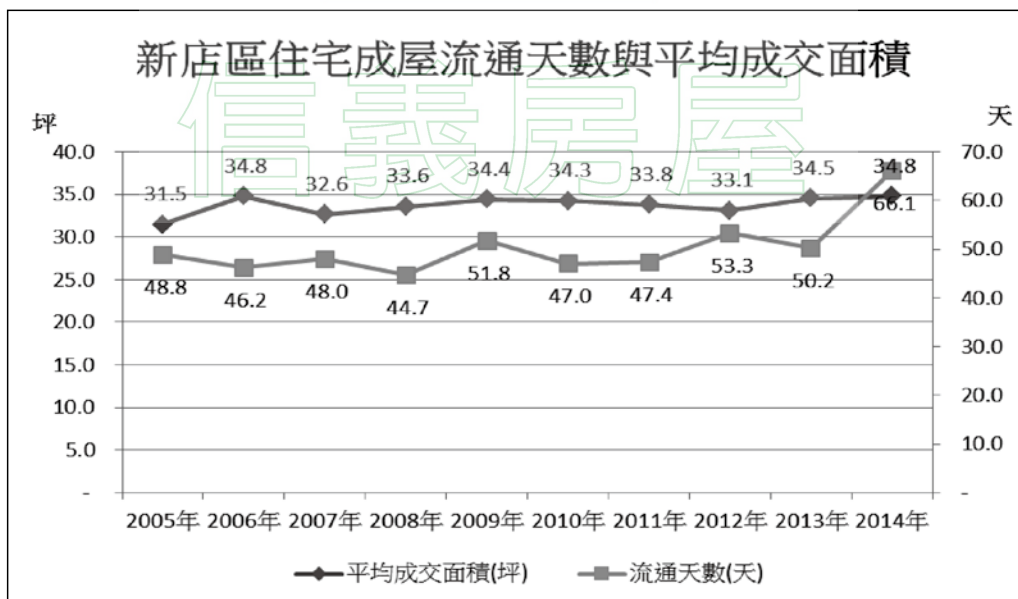


圖 2-4-19 近 10 年新北市新店區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

三、新莊區

新莊區近年因副都心話題的帶動，加上特二號道路通車、中央合署辦公大樓、新莊知識產業園區、中港綠堤、國際創新園區與台灣電影文化中心等議題發酵，輔以台 64 線、台 65 線等快速道路與捷運環狀線、新莊線、機場捷運等交通建設之優勢，加上區內有大量在台北市工作的外來通勤人口，使新莊副都心與頭前重劃區的推案價格上看每坪 60-70 萬元。此外，新莊知識產業園區內的晶冠廣場於 2014 年底開幕，陸續引進國賓影城、頤品大飯店和品花苑等名店進駐，補齊新莊地區的休閒娛樂機能，加上國際知名量販品牌好市多即將進駐，對於新莊區域繁榮有相當助益。未來於塭仔圳重劃區內，計畫將建置交通轉運站，結合輔大商圈的輔大醫療專區，生活機能將逐漸完備，區域前景看好。整體而言，新莊副都心地區住宅市場交易熱絡，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；惟區內投資客比例偏高，長期發展仍應留意。

（一）預售市場

新莊區推案大量集中在重劃區內，2012 年受投資客因應奢侈稅而大量拋售的干擾，除影響推案量體，平均單價更罕見地低於 2011 年。隨著推案重心移轉至其他區域、投資客成屋去化完畢以及機場捷運即將開通等利多加持下，2014 年推案金額達 608.9 億元，僅次於 2011 年，為新北市推案量第一名。

近五年平均單價漲幅僅 35%，遠低於新北市平均漲幅，主因 2009 年~2011 年重劃區發展初期價格的快速推升；3 年漲幅已達 90%，在政府打房政策打壓市場買氣，且推案量並未明顯減少的情況下，價格無法持續大幅推升。因重劃區投資客層佔比高，較易因政府政策而影響銷售率表現，2014 年由於超級城市造鎮案，主打低單價及低總價，吸引投資客購置，使得銷售率維持在 60% 以上；惟後續推案量體未減少的情況下，買盤能否延續，是未來觀察的焦點。

表 2-4-5 2005~2014 年新莊區預售市場推案規模概況

年	推案個數	可售戶數	推案金額 (億元)	平均總價 (萬元)	銷售率(%)
2005	8	1,367	89.5	654.7	53.8
2006	12	902	74.4	824.8	70.8
2007	9	602	64.6	1,073.1	49.8
2008	5	751	74.0	985.4	0.3
2009	10	917	133.5	1,455.8	69.8
2010	22	1,748	502.0	2,871.9	84.6
2011	20	2,301	736.0	3,198.6	59.5
2012	13	1,216	178.4	1,467.1	53.6
2013	18	1,720	520.0	3,023.3	52.8
2014	18	2,932	608.9	2,076.7	62.3

資料來源：惟馨周報

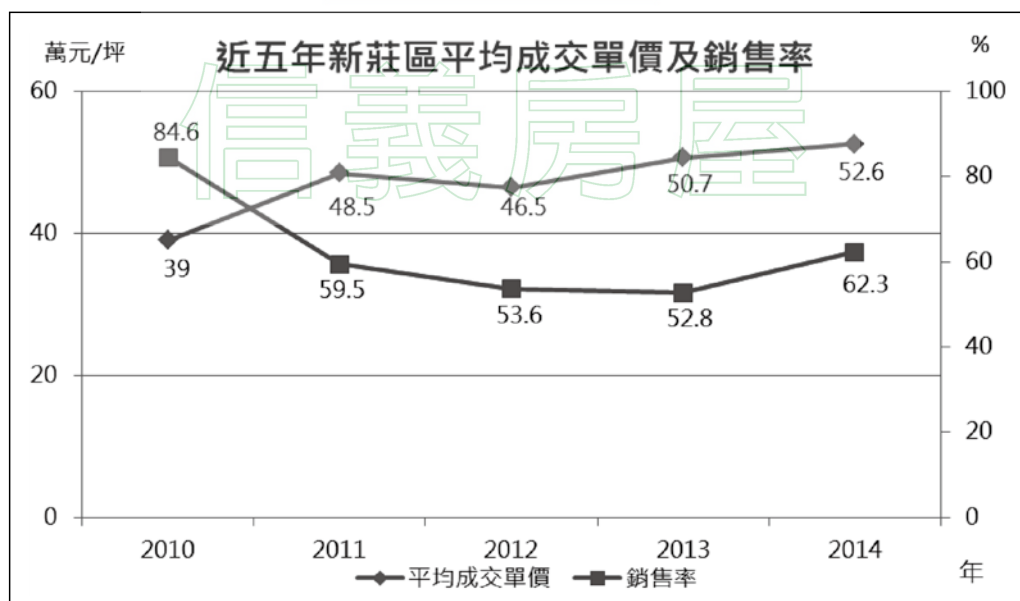


圖 2-4-20 2010~2014 年新莊區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

觀察近十年本區單位成交價概況 (見圖 2-4-21)，1000-2000 萬產品市占率持續攀升，2000 萬元以上的高總價住宅占比亦在近三年逐步上升，而 1000 萬元以下的產品占比則相對明顯減少。過去本區主要成交產品相較於板橋、新店區與雙和區總價相對稍低，但近兩年高總價產品的增加趨勢明顯 (圖 2-4-22)，且 700 萬元以下低總價產品已不及三成，顯見新莊住宅價格的高價化趨勢。本區近兩年的平均總價已破千萬元；五年內新屋的交易單價更於 2014 年超過 35 萬元，且各類住宅的平均單價皆持續高漲。

如圖 2-4-23 所示，近十年本區成交坪數結構變動有限，25-35 坪三房產品一向為本區主力、15-25 坪產品居次，25 坪以下產品近四年有明顯增加趨勢；整體的平均成交面積未曾出現太大變動，皆維持在 32-35 坪間 (圖 2-4-24)。平均流通天數方面，過去本區的產品去化速度頗快；惟近三年的流通天數卻明顯高於過去，2014 年更達 67.2 天之高峰值，顯示消費者受高價趨勢的影響，購買行為明顯謹慎不少。

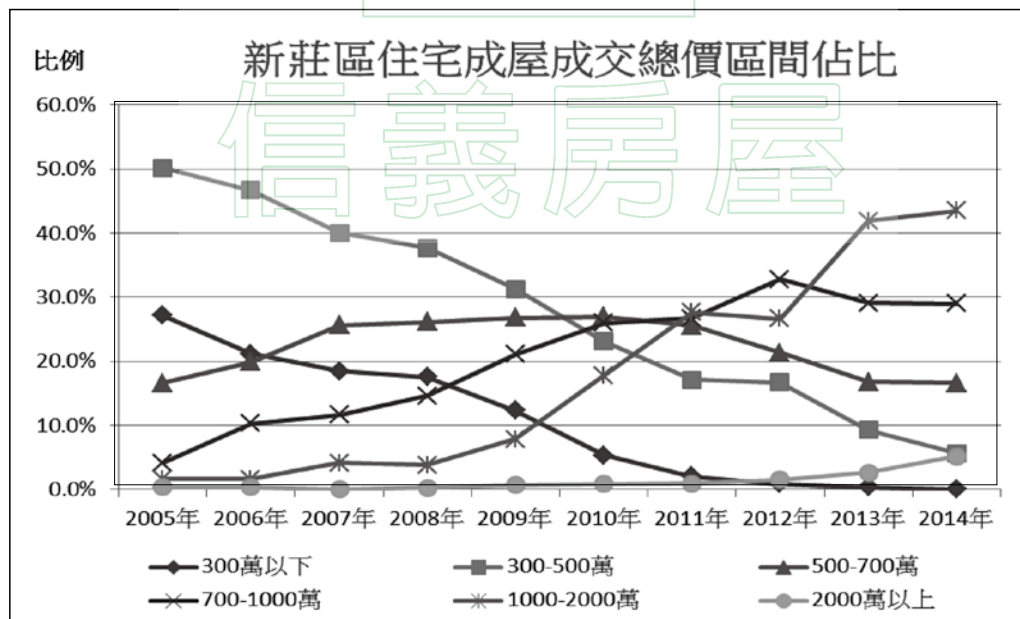


圖 2-4-21 2005~2014 新北市新莊區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖 2-4-22 2005~2014 新北市新莊區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

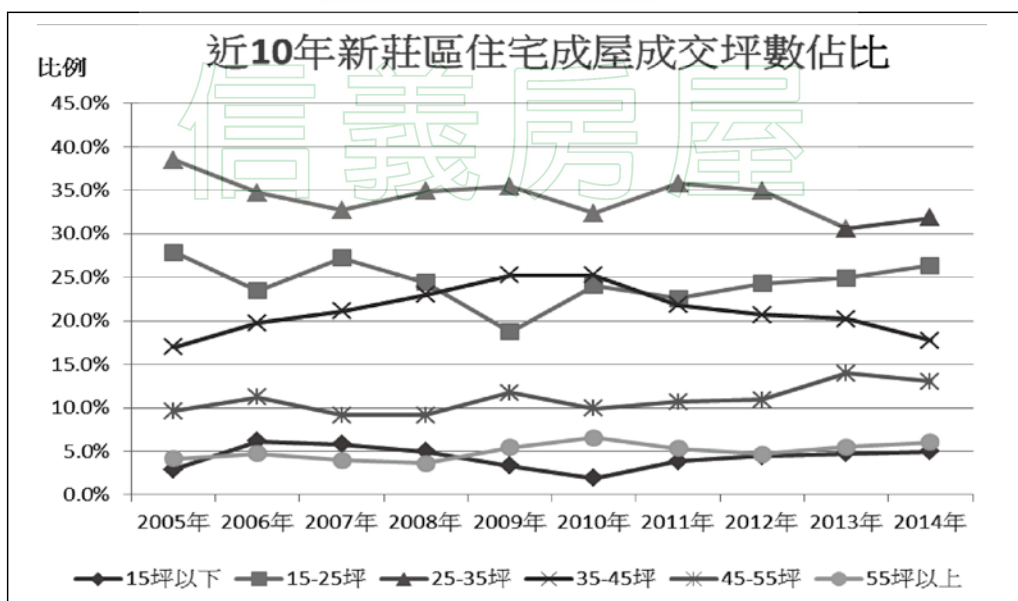


圖 2-4-23 2005~2014 新北市新莊區住宅成屋成交坪數變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

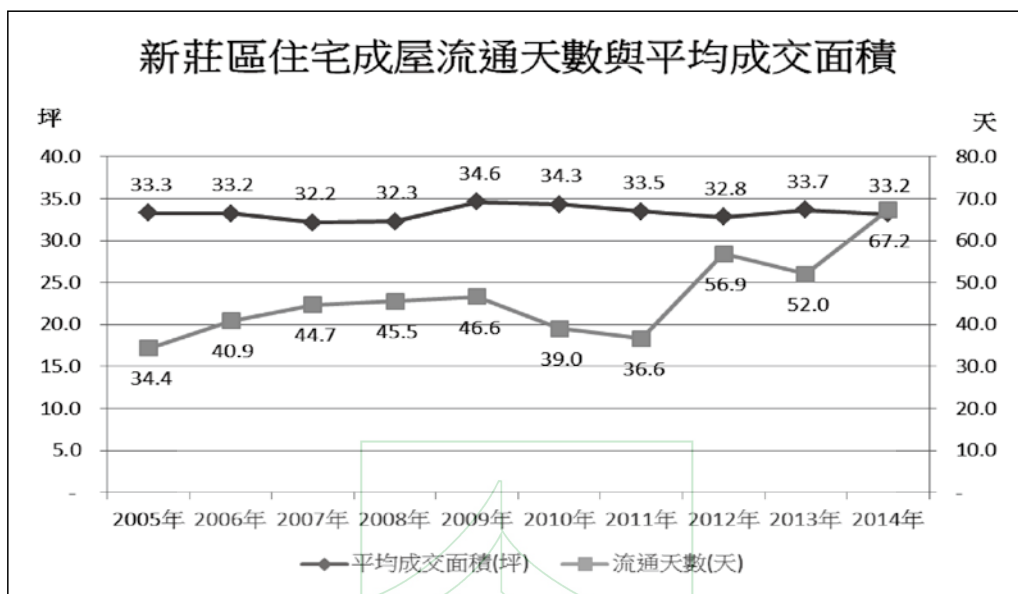


圖 2-4-24 2005~2014 新北市新莊區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

四、雙和地區

雙和地區發展較早，是新北市人口密集度相當高的區域；生活機能成熟，醫療、綠地、交通便利。永和區因與台北市交通往來便利發展較早，區內有樂華夜市、韓國街（中興街）、SOGO百貨、世界宗教博物館以及永和豆漿等著名景點，生活與休閒機能較為成熟；加上本區為新北市唯一沒有設置工業區的行政區，故吸引許多台北市外移或由中南部北上定居人口，人口密度一直是全台之冠，住宅需求居高不下。永和區面積較小、腹地有限，地狹人稠，交通壅塞問題相當嚴重；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，配合綠地空間規劃，使得本區居住品質維持在相當的水平。

中和區內有國道三號及台 64 線八里新店快速道路，聯外交通便利，因此吸引許多大型賣場進駐。此外，二八張溝連城支線與新北環河快速道路的通車，改善了中和與土城間平面道路交通，紓解了中和交流道尖峰時間擁擠情形。目前更規劃興建交通觀光纜車，連結烘爐地至圓通寺等重點觀光景點；加上捷運環狀線第一階段及萬大線動工，將使區內生活機能更加完善。華中橋西側的高

單價水岸住宅成形，及捷運環狀線 2016 年底通車使得景安站成為雙捷運站等利多條件，在房價較新店、永和與台北市相對便宜下，本區住宅交易熱絡程度預期提升。

(一) 預售市場

觀察中和區近五年推案量體，除 2010 年因受金融海嘯延後推出的新成屋個案較多，排擠使預售市場縮減至 20.5 億元，2011 年起隨著華中橋左側水岸地區遠雄造鎮計畫的帶動，建商逐漸重視該區的住宅發展，使 2012 年~2014 年推案量均在 200 億元以上。

永和區因發展密度高，可開發的建地數量不多，基地規模通常也不大，近五年推案數在 4 個以下，因此推案量也不高，2013 年因有大型都更案吉美一品花園推出，使推案金額突破百億到 133 億元，其餘年度僅零星推案。

表 2-4-6 2005~2014 年中和區預售市場推案規模概況

年	推案個數	可售戶數	推案金額 (億元)	平均總價 (萬元)	銷售率(%)
2005	16	3,229	219.7	680.4	47.2
2006	10	2,162	148.9	688.7	75.4
2007	14	1,375	131.7	957.8	53.8
2008	11	1,329	153.8	1,157.3	28.1
2009	13	1,139	153.1	1,344.2	58.5
2010	3	177	20.5	1,158.2	96.6
2011	5	425	122.0	2,870.6	61.4
2012	5	429	215.2	5,016.3	37.1
2013	8	1,253	270.5	2,158.8	60.3
2014	7	1,012	208.0	2,055.3	56.3

資料來源：惟馨周報

表 2-4-7 2005~2014 年永和區預售市場推案規模概況

年	推案個數	可售戶數	推案金額 (億元)	平均總價 (萬元)	銷售率(%)
2005	7	784	89.8	1,145.4	70.4
2006	2	180	17.6	976.1	94.4
2007	5	137	40.8	2,978.1	20.4
2008	6	623	89.0	1,428.6	41.6
2009	4	325	41.5	1,276.9	95.7
2010	3	206	41.8	2,029.1	78.2
2011	2	44	12.0	2,727.3	93.2
2012	1	30	4.0	1,333.3	90.0
2013	2	240	133.0	5,541.7	56.3
2014	4	270	64.3	2,381.5	39.6

資料來源：惟馨周報

中和區平均成交單價於 2012 年躍上 50 萬元，近五年漲幅達 79.2%，為新北市的前段班；2014 年單價達 56.3 萬元僅次於板橋區及永和區。銷售率方面，近五年多能維持在 60% 的水準，2010 年因預售個案較少、且較成屋付款輕鬆，銷售率高達 96.6%；2012 年主推水岸景觀宅、平均總價過高，影響銷售率下滑至 37.1%；在無法吸引台北市客戶購置，區域客又不願買單的情況下，建商僅能降低總價來提升銷售率。

永和區近五年平均單價漲幅為 44%，2014 年平均單價達 67.1 萬元，為新北市最高價，顯示該區供給較少，建商提升價格的信心仍在；近五年平均總價方面，除 2012 年僅推出 2 個小基地個案及 2013 年因吉美一品花園推出大坪數高價宅影響總價變動較大，其餘年度平均維持在 2,000~2,700 萬元間。銷售率方面，2010~2012 年銷售表現較佳，維持在 78% 以上，而 2013~2014 年因價格高漲，當地客層不願追價購置的情況下，銷售率呈現下滑。

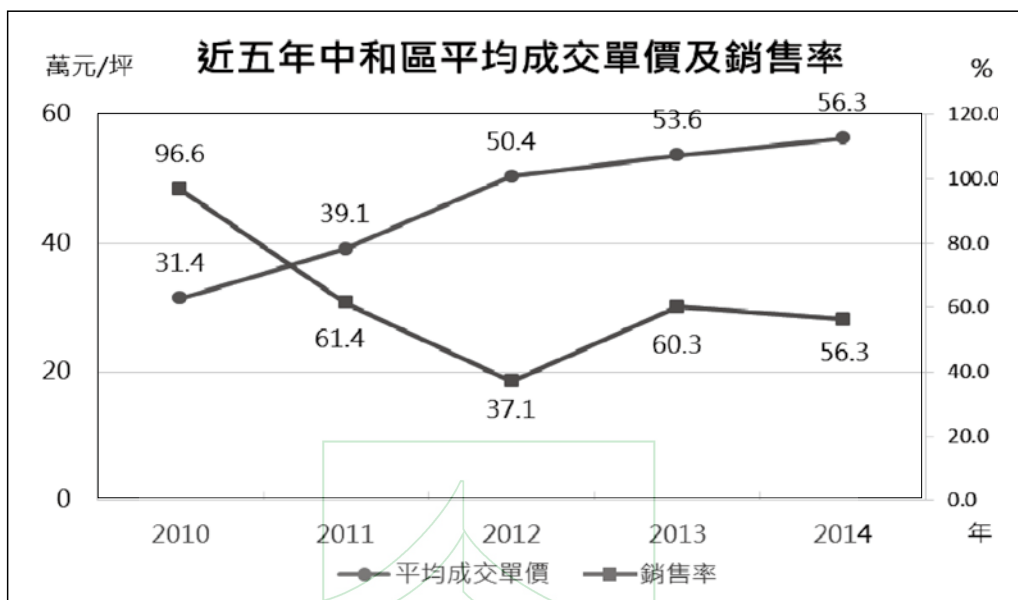


圖 2-4-25 2010~2014 年中和區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

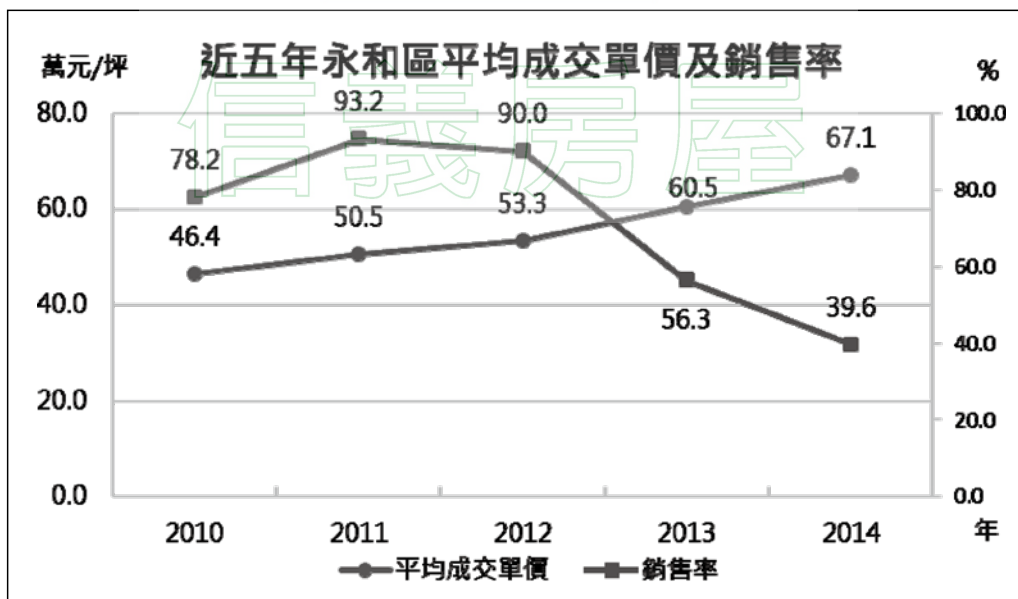


圖 2-4-26 2010~2014 年永和區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

觀察圖 2-4-27、圖 2-4-28 雙和地區成交價格概況可知，兩地區均朝向高總價發展之模式；近來 1000-2000 萬元產品已取代 700-1000 萬元產品，居雙和地區交易總價之首位，而 1000 萬元以下的產品市占率逐步下滑。值得關注的是，2000 萬元以上高總價產品，於 2009 年以前是市場上幾乎不曾出現的價位，2014 年則佔中和地區交易比例的 4.2%、更佔永和地區的 12.9%；而 500 萬元以下低總價產品已佔不到一成，呈現高總價走向。相較於板橋區、新店區等住宅價格已相當高昂之地區，雙和地區的房價受惠於近年交通建設的利多，出現補漲情勢。

由於近來中和區推案量大，加上整體房市轉冷，過去交易總價一路攀升的情況在 2014 年明顯趨緩（見圖 2-4-29），惟整體住宅單價漲幅依舊，甚至五年內新成屋之單價已漲破 45 萬元，整體平均價格亦已突破 40 萬元。而永和地區則維持一路高漲的情勢（見圖 2-4-30），交易總價過去十年呈穩定成長趨勢；住宅大樓與五年內新屋平均單價更於 2014 年突破 50 萬元，是新北市交易單價最高的行政區，僅公寓之單價維持在 40 萬元之水準不變。

此外，由圖 2-4-31 與圖 2-4-32 可見，雙和地區成交坪數之主要結構大致不變，皆由 15-35 坪二至三房之住宅交易佔最大宗，合計占比一直以來皆逾六成，而 25-35 坪三房產品為本區主力；惟中和區之 15 坪以下套房產品，近三年來佔比明顯增加，可能係部分單身族因中和區交通越來越便利、價格又相對鄰近地區便宜，而選擇於本處置產之結果。此現象亦使得近六年中和區之平均成交面積逐年降低（見圖 2-4-33）；相對於一直維持在 30 坪左右之永和區而言，中和區小坪數住宅有漸受購屋族群關注的趨勢。

平均流通天數方面，過去十年雙和地區除金融海嘯期間外，去化速度在新北市各行政區中屬於相對快速者，且波動程度相對較小；2014 年雖受整體房市影響，致雙和地區的住宅流通天數明顯拉長，惟流通天數仍較新北市之平均值（65.8 天）快，顯示本區的住宅交易相對受到整體房市的影響稍低，但消費者的猶豫期仍明顯拉長許多。

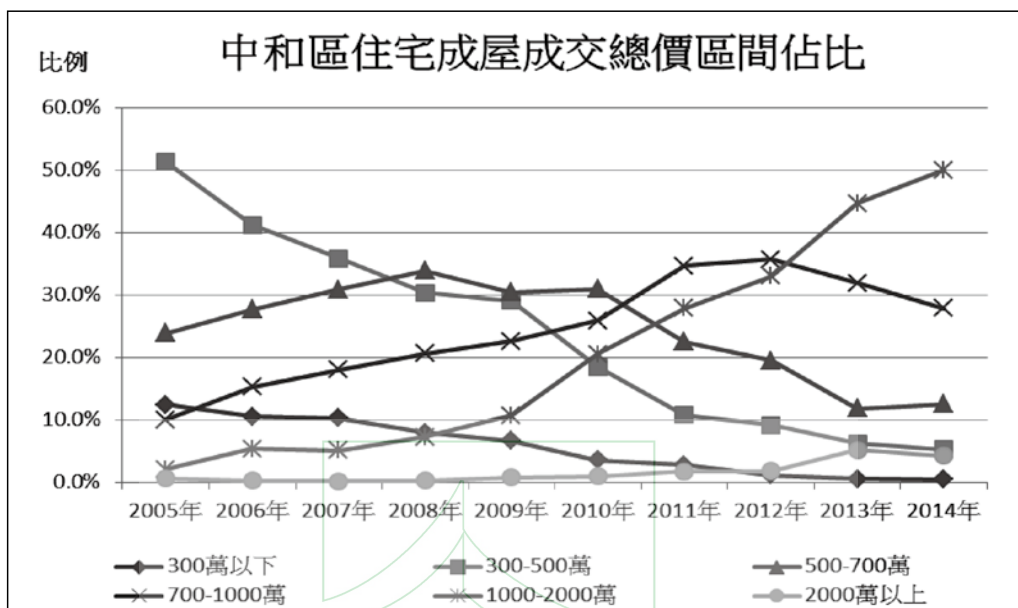


圖 2-4-27 2005~2014 新北市中和區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

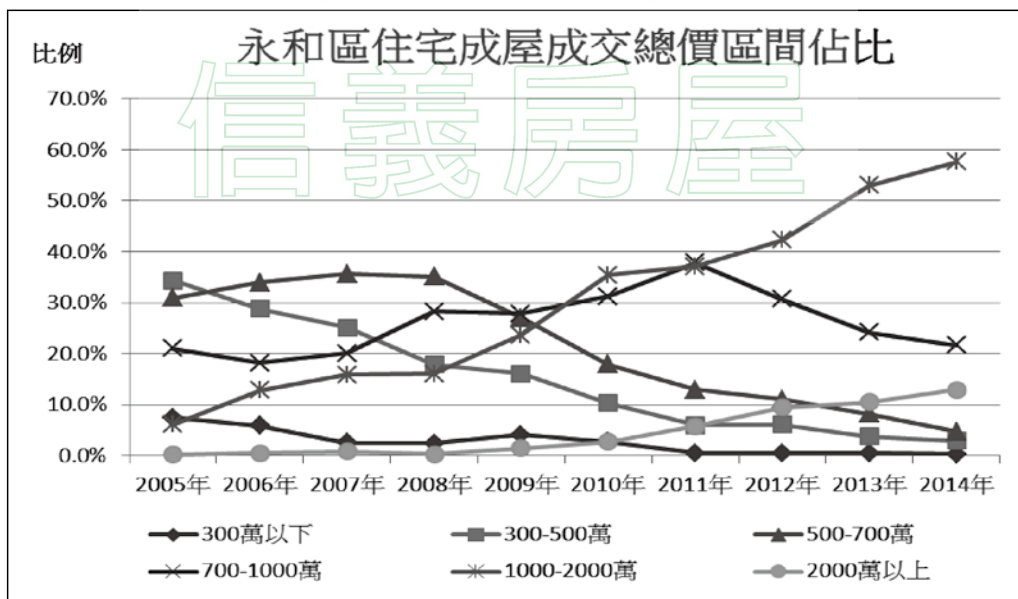


圖 2-4-28 2005~2014 新北市永和區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

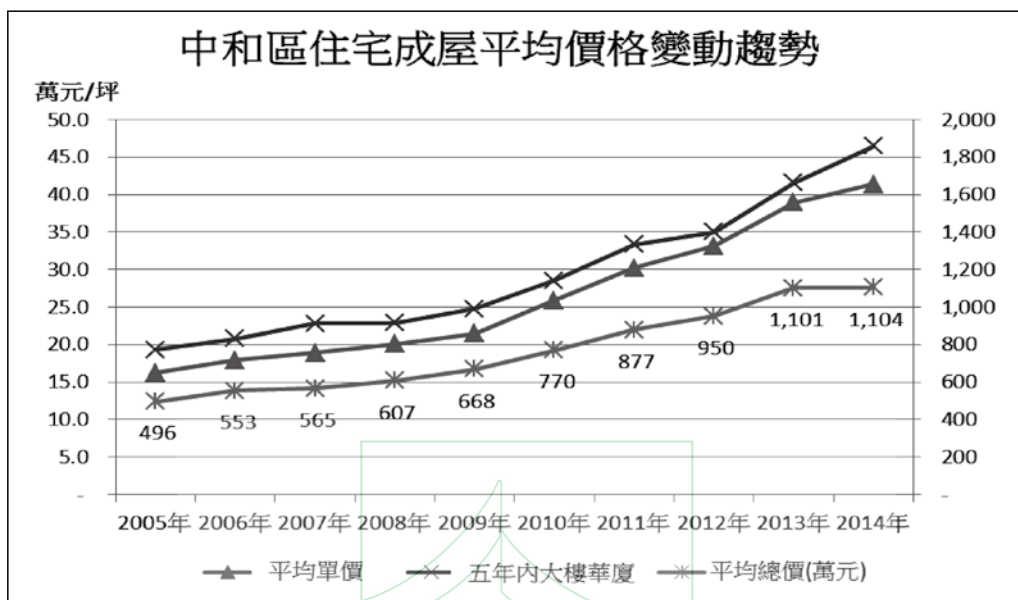


圖 2-4-29 2005-2014 新北市中和區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

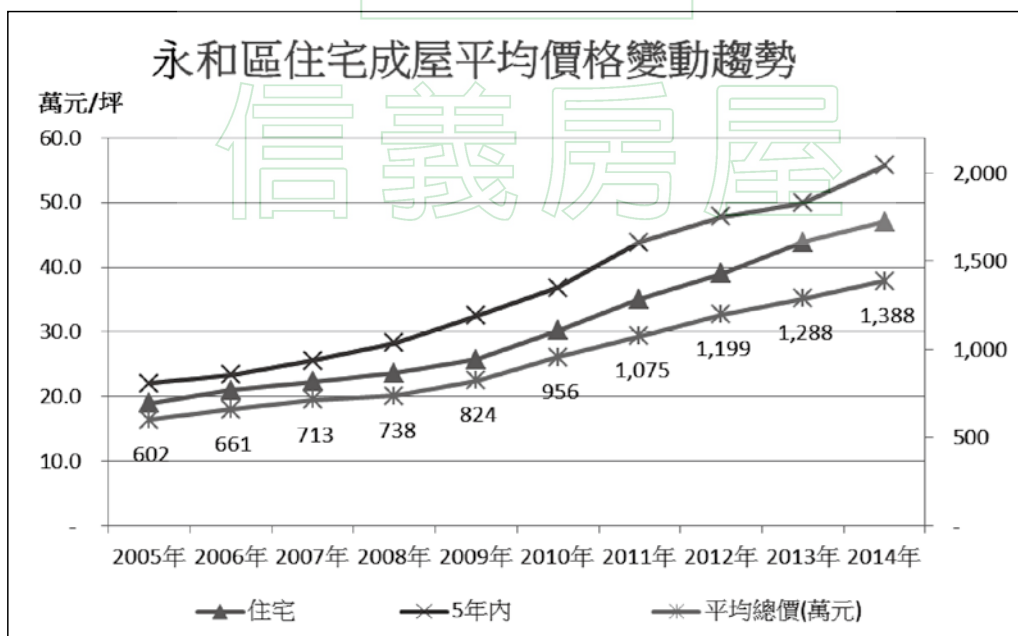


圖 2-4-30 2005-2014 新北市永和區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

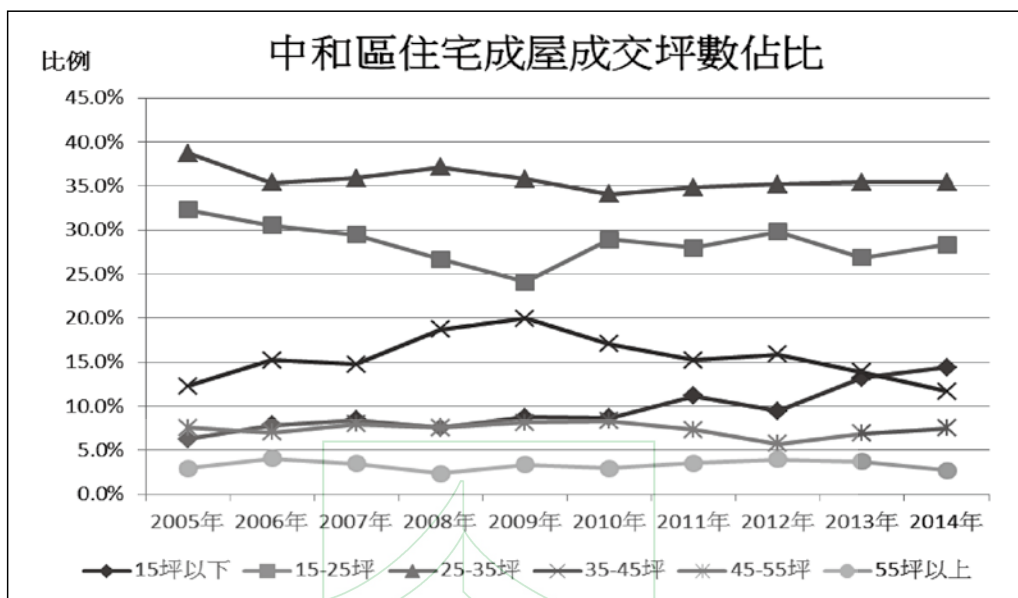


圖 2-4-31 2005~2014 新北市中和區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

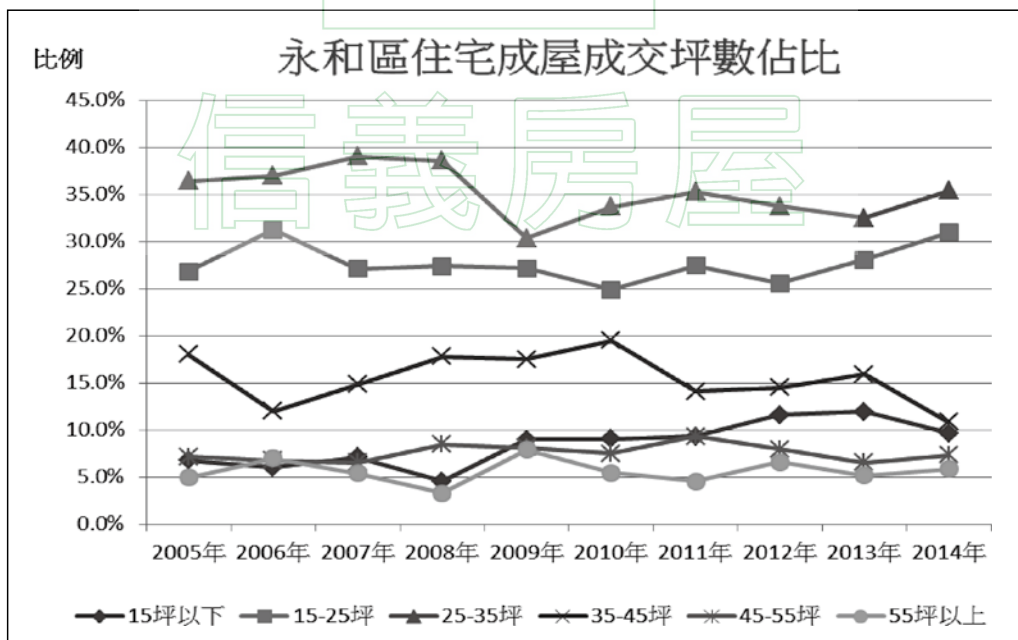


圖 2-4-32 2005~2014 新北市永和區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

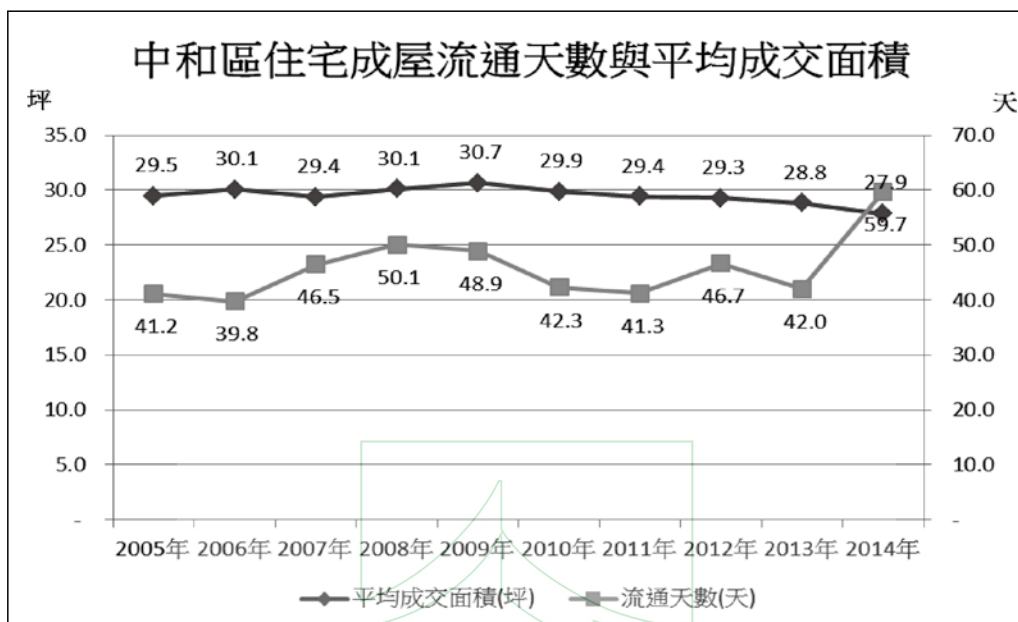


圖 2-4-33 2005-2014 新北市中和區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

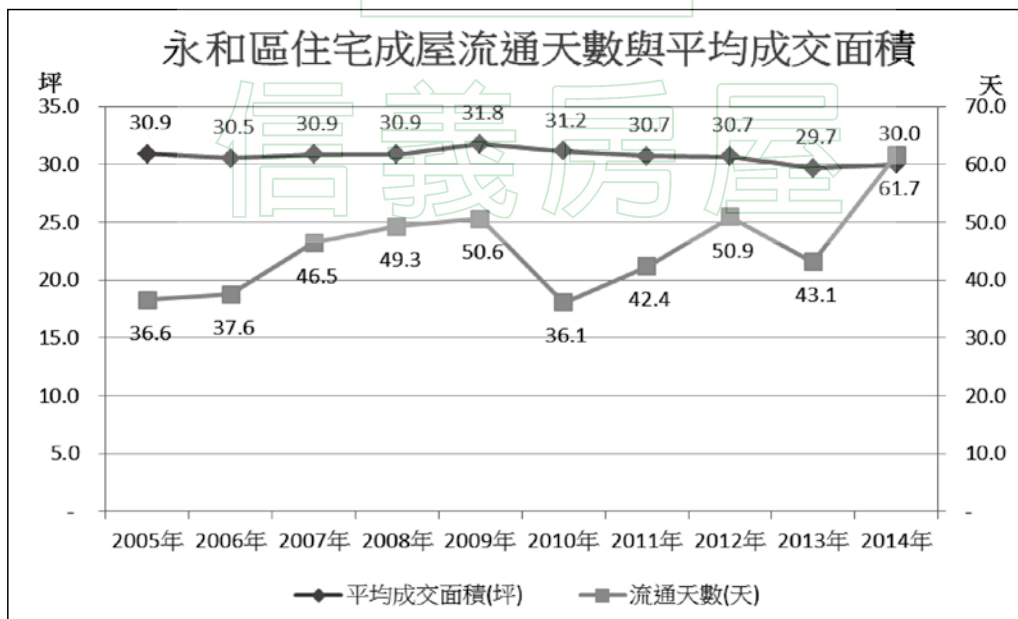


圖 2-4-34 2005-2014 新北市永和區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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，吸引部分通勤族置產；加上有淡水老街、淡水古蹟博物館等觀光景點，為許多觀光客聚集之處。惟因地處偏遠、環境濕冷，且受限於地形，該區僅有一聯外道路，假日與尖峰時段交通壅塞相當嚴重，且區內的捷運可及性有限，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；該區未來雖有淡海輕軌捷運、淡北快速道路、淡江大橋與「淡水河曼哈頓」重劃區等重大建設題材，惟目前僅預計 2020 年完工通車的淡海輕軌動工，其餘建設之不確定性高，且是否能有效解決當地交通問題未知，未來市場發展仍待觀察。

（一）預售市場

淡水區受淡海新市鎮推案爆發影響，住宅供給快速跳躍發展，推案量從 2010 年 170 億元，到 2013 年推案大爆發高達 1,081 億元，2014 年因景氣不佳且未售餘屋仍多，雖推案量下降至 553.3 億元，仍高於 2012 年前推案量體，為新北市推案量第二名。

淡海新市鎮主攻首購及首換產品，平均總價在 1600 萬元內，2014 年平均總價僅 1012.3 萬元，而平均單價突破 3 字頭至 30.2 萬元。近五年漲幅雖僅 29%，但從 2009 年淡海新市鎮起漲點來看，總漲幅高達 74%，顯示新興重劃區的價格在開發初期成長快速，但供給大於需求且未售量體仍多時，價格成長動能明顯不足。銷售方面，2011 年受奢侈稅實施影響投資客的決策，銷售率滑落至 34.5%，2013 年則因推案爆量影響，銷售率滑至 57.1%。2014 年推案量雖較前一年縮減 49%，但在房地產景氣不佳、兩稅合一政策推動、淡海大橋及淡海輕軌重大建設方案未明朗、投資客拋售新成屋量體影響下，銷售率下滑至近年最低的 22.6%，後續買氣能否支撐該區住宅發展仍有待考驗。

表 2-4-8 2005-2014 年淡水區預售市場推案規模概況

年	推案個數	可售戶數	推案金額 (億元)	平均總價 (萬元)	銷售率(%)
2005	17	4,011	217.4	542.0	62.9
2006	20	4,179	322.6	772.0	54.7
2007	22	4,419	408.8	925.1	20.7
2008	13	2,027	236.5	1,166.7	24.7
2009	10	1,516	170.1	1,122.0	41.7
2010	9	1,128	170.7	1,513.3	54.7
2011	10	2,903	323.0	1,112.6	34.5
2012	17	3,366	362.6	1,077.2	78.9
2013	27	8,798	1,081.0	1,228.7	57.1
2014	28	5,466	553.3	1,012.3	22.6

資料來源：惟馨周報

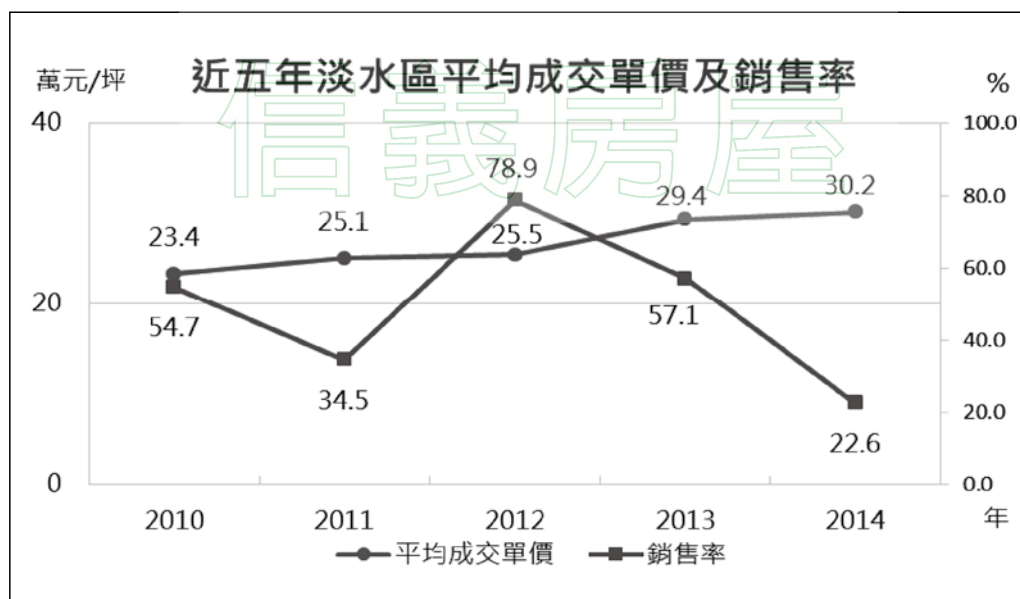


圖 2-4-35 2010-2014 年淡水區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

(二) 成屋市場

觀察近十年本區單位成交價概況，淡水區的房價雖然逐年上升，但成交總價仍較新北市其他行政區相對偏低；平均價格在新北市中最高為平穩、且最低。過去本區以 300-500 萬元之住宅交易佔最大宗，近四年則以 700-1000 萬元產品市占率最高（見圖 2-4-36），僅 2013 年因超大坪數豪宅交易量增加，導致高總價占比突然飆高；2014 年則回到相對穩定之水平。整體住宅價格穩定的小幅上揚（圖 2-4-37），但整體單價仍為新北市最低的行政區。值得注意的是，本區 2014 年的公寓漲幅明顯上揚，出現與 5 年內新屋相當之水準，估計是因為近來偏好平價住宅之輕移民族群導致。而本區成交坪數結構，過去多在 15-25 坪、25-35 坪、35-45 坪三類型間擺盪，結構變化在新北市中相對較不穩定，而 2014 年 15 坪以下的產品佔比則有增加的趨勢。

平均流通天數方面，本區常為新北市流通天數最高的行政區，歷來均高於 70 天，約為其他行政區流通天數兩倍；顯示本區產品去化速度需要較長時間，2014 年亦然。本區除 2013 年受超大坪數豪宅交易量增加、致平均成交面積突然上揚外，其餘年度維持在 33-40 坪的水準。

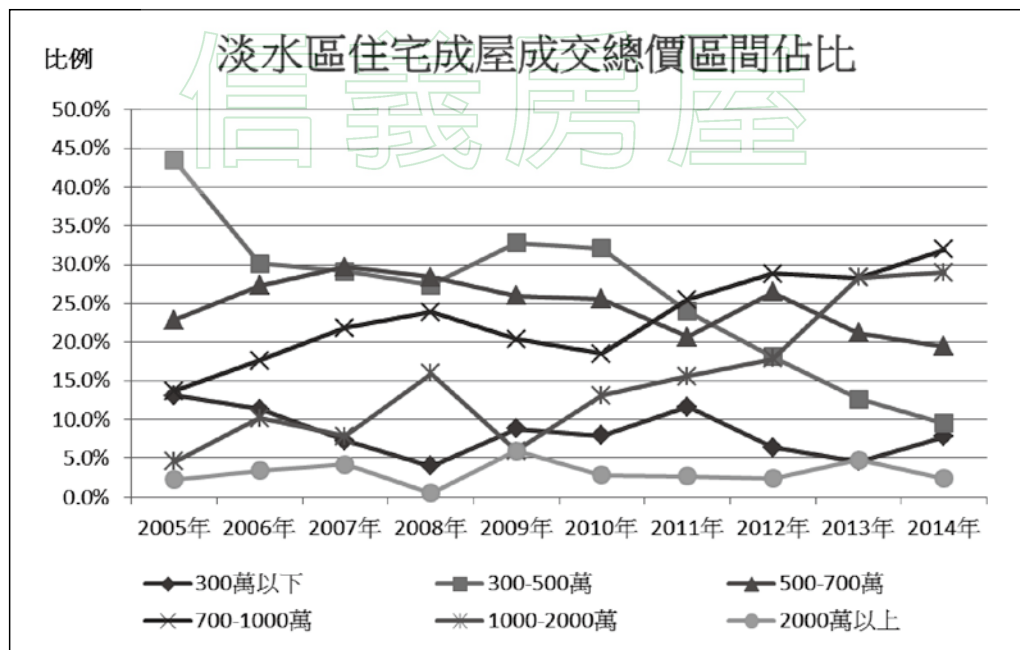


圖 2-4-36 2005-2014 新北市淡水區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖 2-4-37 2005-2014 新北市淡水區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

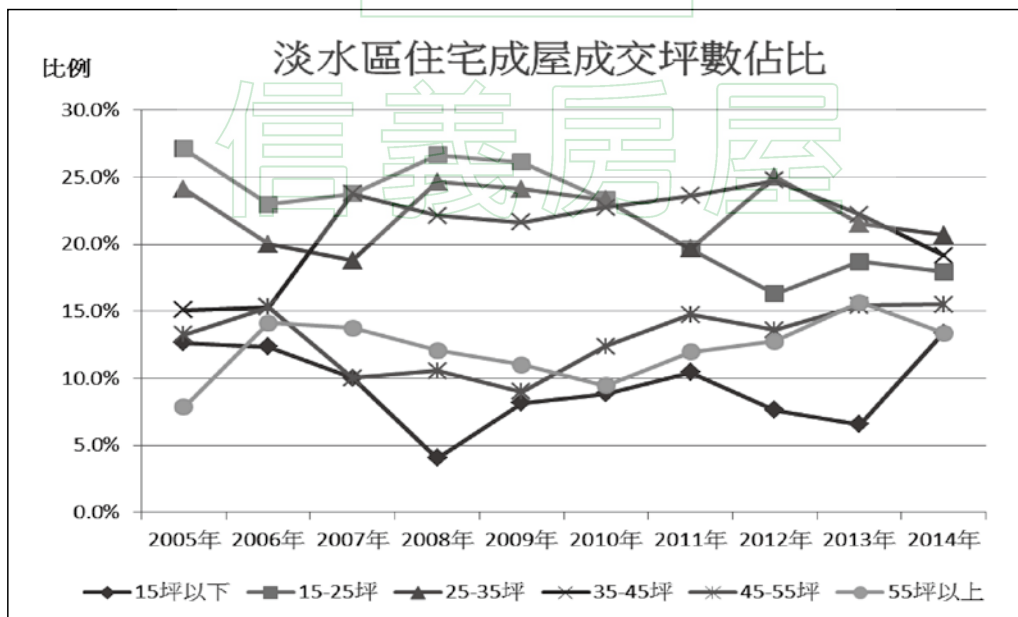


圖 2-4-38 2005-2014 新北市淡水區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

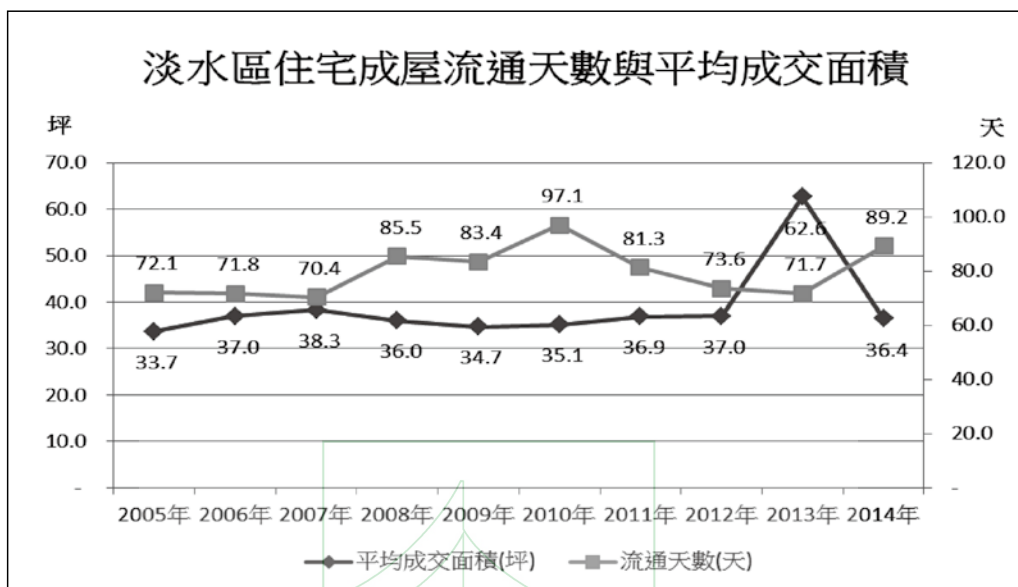


圖 2-4-39 2005~2014 新北市淡水區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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，加上林口重劃區「花園城市」的規劃，加快本區發展；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。2013 年林口區的人口數已突破 10 萬，地區不動產行情亦水漲船高。捷運通車在即，環球購物中心、福容飯店、國賓影城與北台灣最大 Outlet Park 都將於 2015 年陸續開幕，配合未來大型建設的進行，將使本區生活機能逐漸完備，在本區高綠覆率、大小公園密布下，將成為相當適合居住的區域。

(一) 預售市場

隨著機場捷運、三井 Outlet 等重大建設發展，預售市場推案量有明顯增加的趨勢，2012 年雖受奢侈稅及央行信用管制等政策影響，推案萎縮至 92.9 億元；然 2014 年在長虹建設推出 3 案及九揚建設推出 2 案的帶動下，全年推案量達 525.6 億元為近五年次高，顯示建商仍看好該區後續發展。

近五年平均單價漲幅達 47%，2014 年也突破 3 字頭來到 31.9 萬元；平均總

價除 2012 年 1,701.5 萬元略低外，其他年度總價約在 2,000~2,800 萬元間。近五年銷售率除 2010 年銷售較佳外，2011~2014 銷售率約在 44%~54% 間，2014 年除少數區位較靠近 A9 站周邊的中小坪數個案銷售較佳，整體而言林口區無論推案量多寡，銷售成績相對穩定。

表 2-4-9 2005~2014 年林口區預售市場推案規模概況

年	推案個數	可售戶數	推案金額 (億元)	平均總價 (萬元)	銷售率(%)
2005	28	3,015	286.4	950.0	33.5
2006	27	1,114	46.8	420.1	47.1
2007	28	2,657	252.3	949.6	53.1
2008	22	1,625	226.0	1,390.8	61.9
2009	9	1,036	156.9	1,514.5	37.2
2010	22	930	213.7	2,297.8	74.0
2011	24	2,051	557.7	2,719.2	45.1
2012	12	546	92.9	1,701.5	45.2
2013	24	1,880	427.8	2,275.5	54.2
2014	30	2,722	525.6	1,930.9	44.1

資料來源：惟馨周報

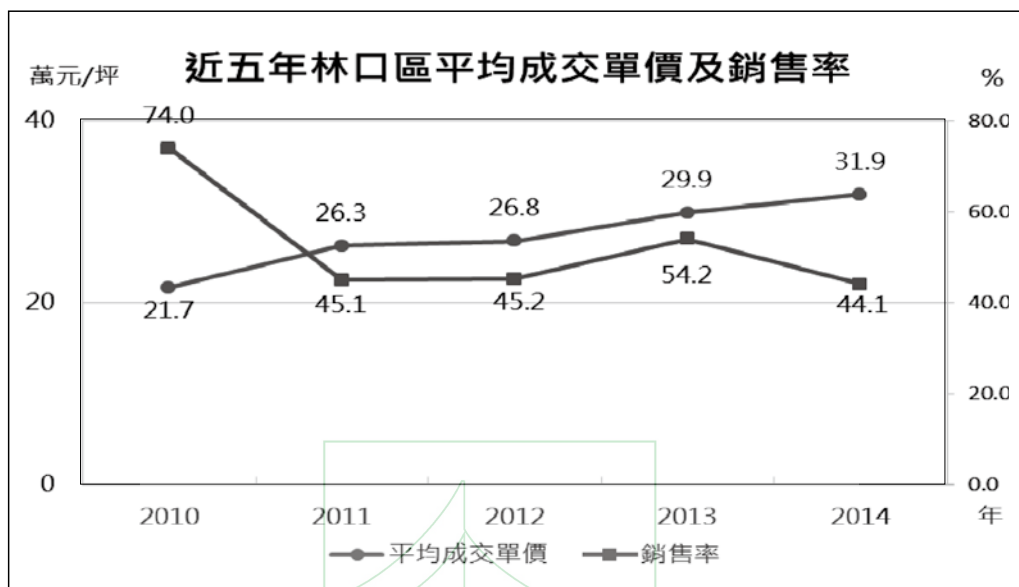


圖 2-4-40 2010~2014 年林口區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

近十年本區單位成交價朝高端化發展，於金融海嘯過後尤其明顯，總價 1000-2000 萬元的產品佔比大幅攀升，2014 年已佔整體交易之六成以上，取代過去以 700-1000 萬產品為主流的情況；此外，近三年 2000 萬元以上之高總價住宅交易亦逐步攀升，而 1000 萬元以下的產品交易則大幅縮減（如圖 2-4-41）。至於本區的交易單價，如圖 2-4-42 所示，與總價的發展趨勢相當，雖公寓單價波動較大，但整體交易單價均已超越 20 萬元，相較於十年前每坪不到 10 萬的水準，漲幅相當明顯；雖然平均交易單價僅高於淡水區，但為近十年平均總價漲幅最高的行政區（185.4%）。

本區成交坪數結構，近五年以 35-45 坪產品為主，55 坪以上與 45-55 坪的大坪數產品佔比則緊追在後，顯示本區住宅有朝高總價、大坪數發展的趨勢（參見圖 2-4-43）。本區平均成交面積向來多居新北市之首，2014 年也達近十年最高值（見圖 2-4-44）。平均流通天數，近五年表現相當不錯，2014 年雖小幅提高，但相較於同期其他地區的明顯拉長，表現相對優異，產品去化速度幾乎未受到交易量縮的影響。

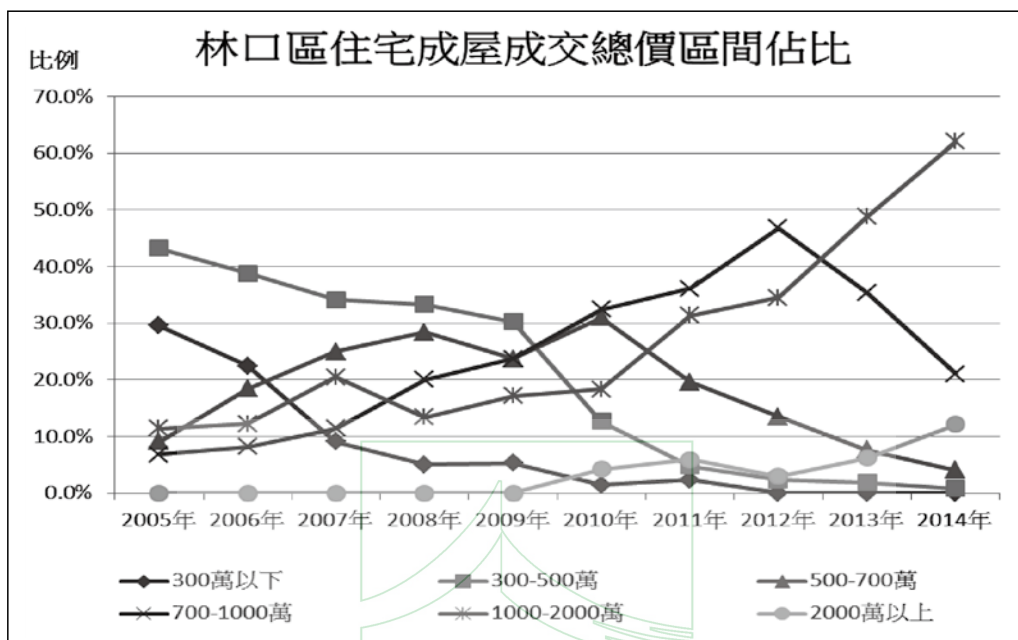


圖 2-4-41 2005~2014 新北市林口區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

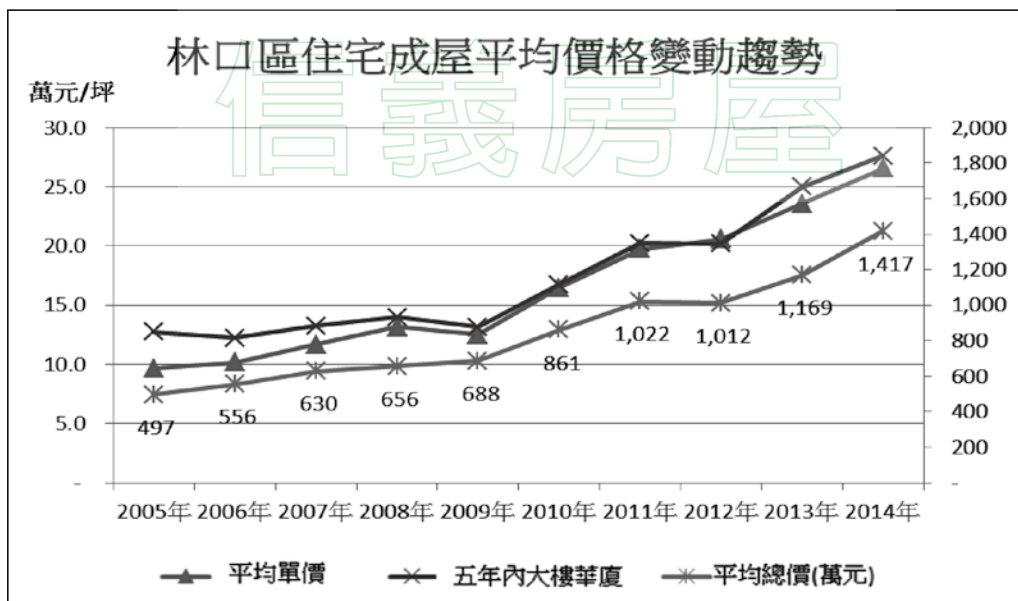


圖 2-4-42 2005~2014 新北市林口區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

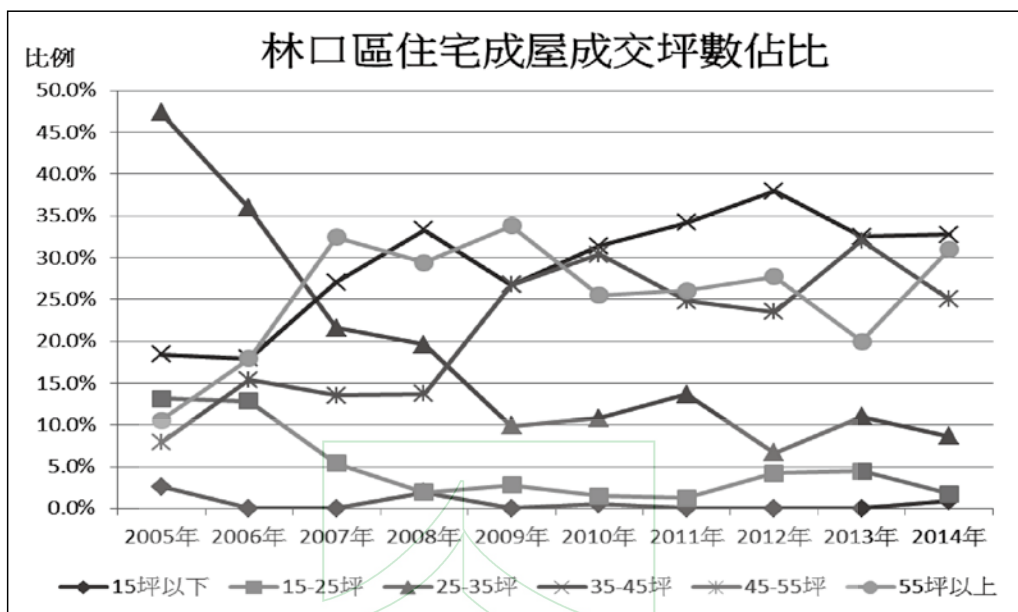


圖 2-4-43 2005~2014 新北市林口區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

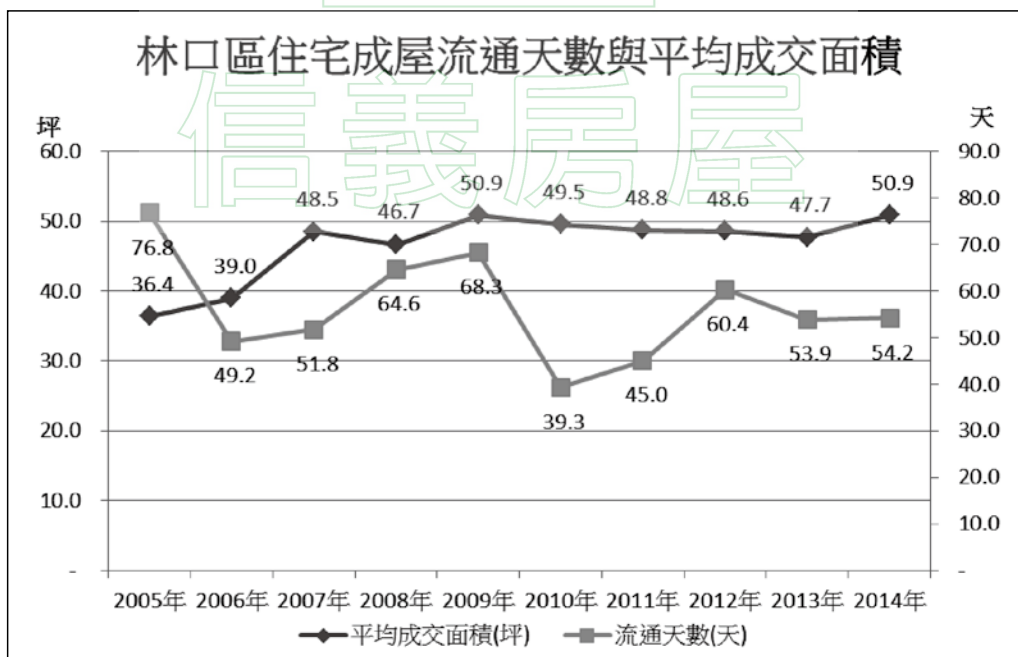


圖 2-4-44 2005~2014 新北市林口區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

七、汐止區

汐止區緊鄰北市內湖區及南港區，地緣位置頗佳；過去受限於交通條件，使得本區房市發展遠不及內湖及南港。目前汐止區已推動的交通建設，除原有中山高、北二高、北宜高（國道五號）等3座高速公路外，還有新社后橋、汐止星光景觀橋興建工程，加上規劃中的樟樹灣台鐵、捷運共構車站，以及捷運民生汐止線，都將加強本區交通機能，此外，在大汐止經貿園區及汐止國民運動中心等重大工程議題的挹注下，房市前景存在話題；惟交通建設尚未完成，短期內房市存在不確定性，市場觀望氣氛濃，其實際效益仍需審慎評估。

（一）預售市場

汐止區地形狹長，扣除工業區及保護區可為住宅開發的腹地不大，且多沿著鐵路或高速公路兩側開發，因此近五年推案量維持在 61~205 億元間，2011 年因遠雄 U-TOWN 大型廠辦案推出使案量達 411 億元，2014 年推案則多聚集在台鐵車站附近，近五年推案量尚屬穩定。

觀察近五年平均單價，呈現逐年穩定上升趨勢，2012~2013 年間價格雖維持在 34.7 萬，但 2014 年價格突破 40 萬元，應是受到區位差異所致，近五年漲幅 59%。除 2011 年受廠辦個案拉高外，平均總價維持在 1,500 萬元上下，顯示該區總價帶規劃較一致。

銷售率維持在 25~51% 低檔狀態，許多個案銷售期長，從預售賣到成屋個案較多，也容易影響每年度的預售狀況；2012 年推案集中在新台五路主幹道附近，受到當地換屋族群青睞，2014 年個案多在台鐵站附近，受到仰賴台鐵通勤族群的喜好，銷售率超過 50%。

表 2-4-10 2005~2014 年汐止區預售市場推案規模概況

年	推案個數	可售戶數	推案金額 (億元)	平均總價 (萬元)	銷售率(%)
2005	8	1,332	73.0	548.0	68.4
2006	9	1,542	81.8	530.7	69.1
2007	10	2,095	162.0	773.3	23.3
2008	6	501	47.5	948.1	16.4
2009	5	428	42.0	981.3	23.1
2010	11	1,070	204.3	1,909.3	47.5
2011	5	1,027	411.6	4,007.8	5.9
2012	7	562	81.5	1,450.2	76.7
2013	5	394	61.4	1,558.4	27.9
2014	12	753	112.1	1,488.7	51.0

資料來源：惟馨周報

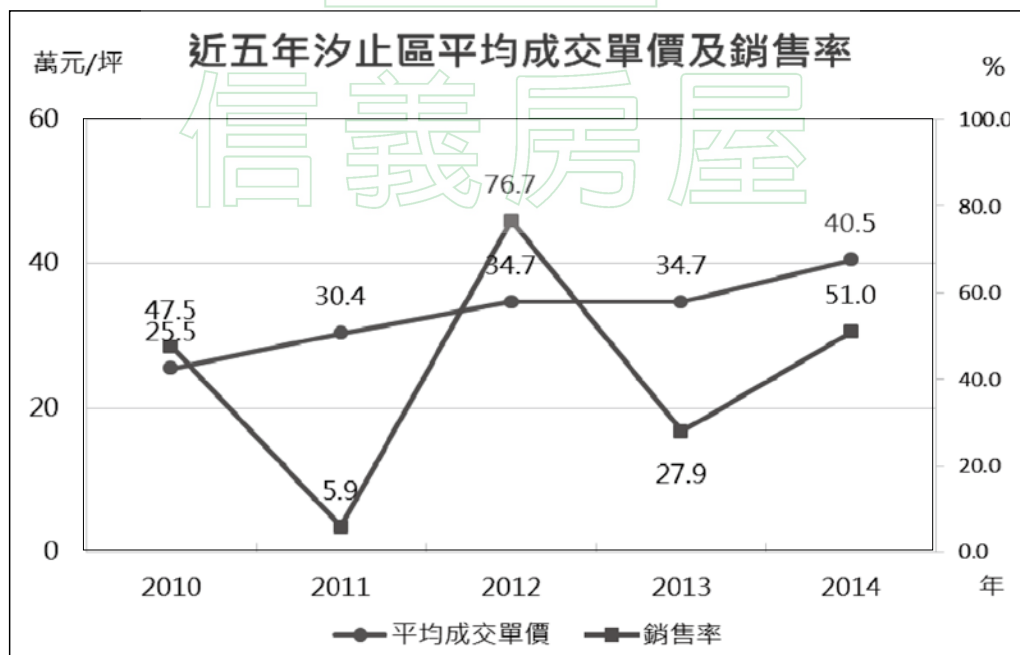


圖 2-4-45 2010~2014 年汐止區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

觀察近十年本區成屋市場單位成交價概況 (見圖 2-4-46)，本區產品亦逐漸朝高端發展，成交主力價位持續洗牌；2014 年以 1000-2000 萬元產品取代 700-1000 萬元產品成為主力價位；500 萬元以下的住宅交易佔比不及一成。此現象亦反映於逐年高攀的平均總價與平均單價之上，如圖 2-4-47 所示，本區的住宅平均總價於 2014 年突破千萬元，雖然平均交易總價僅高於淡水區，惟五年內新屋之平均單價亦達 40 萬元以上的水準，近十年之五年內新屋漲幅在新北市眾多行政區中最为顯著 (198.9%)，顯示成長速度相當可觀。

至於成交坪數結構，如圖 2-4-48 所示，本區過去的產品交易結構穩定，均以 25-35 坪之三房住宅為主；值得注意的是，2014 年 15-25 坪之產品佔比顯著上升，有取代 25-35 坪產品的趨勢，可能是高單價發展下，消費者因購屋負擔考量而有較小坪數產品之偏好；此亦使得本區平均成交面積在 2014 年降為 32 坪 (圖 2-4-49)。在平均流通天數方面，近四年本區流通天數逐年增加，2014 年為流通天數最長的一年，顯示本區隨著高總價發展的趨勢，成交去化速度減緩，消費者考慮期間拉長。

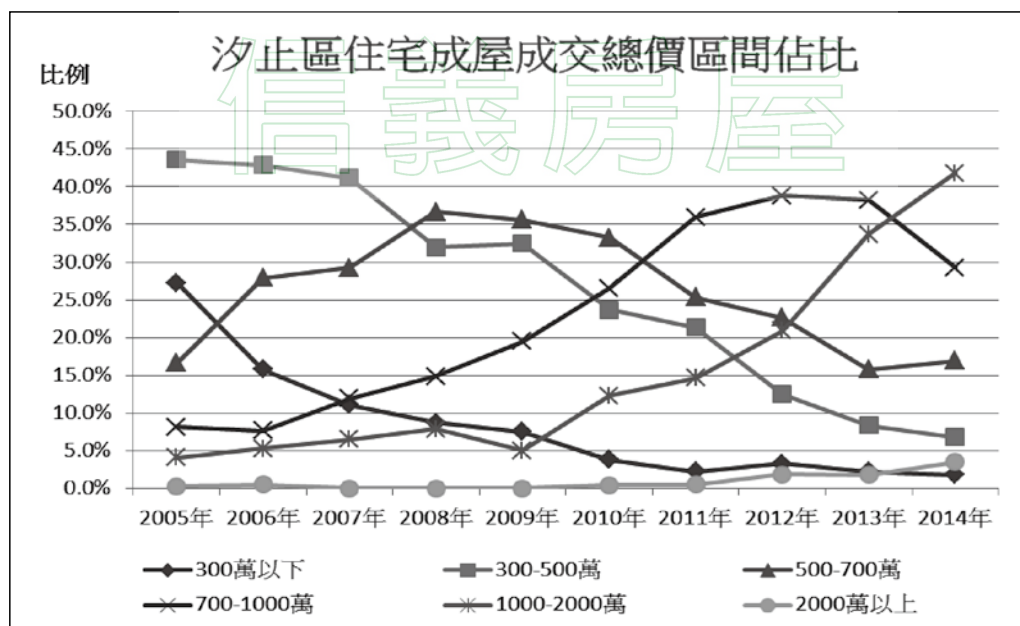


圖 2-4-46 2005-2014 新北市汐止區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：惟馨周報

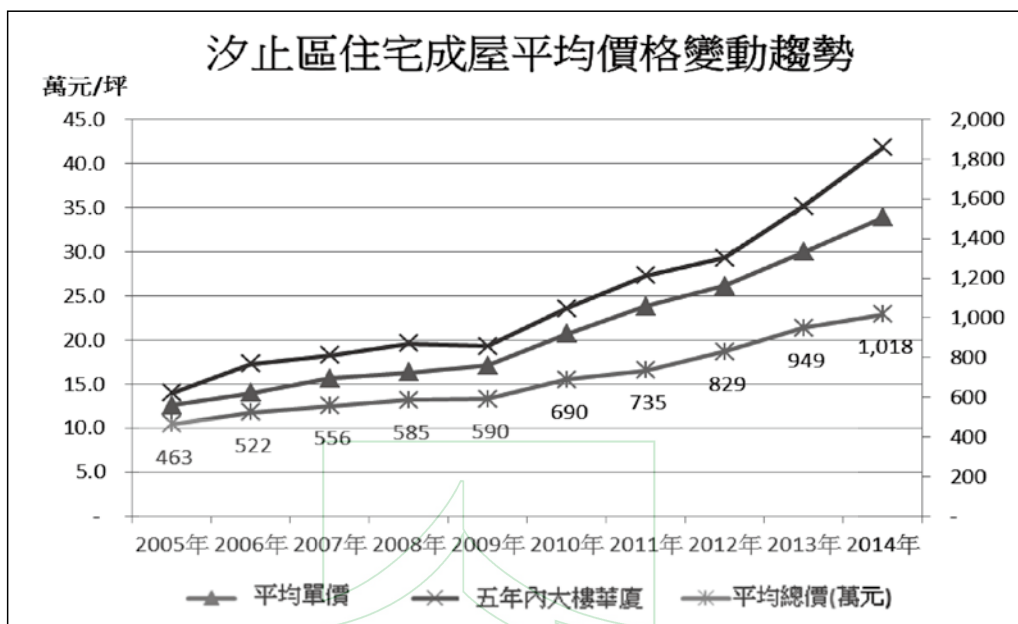


圖 2-4-47 2005~2014 新北市汐止區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

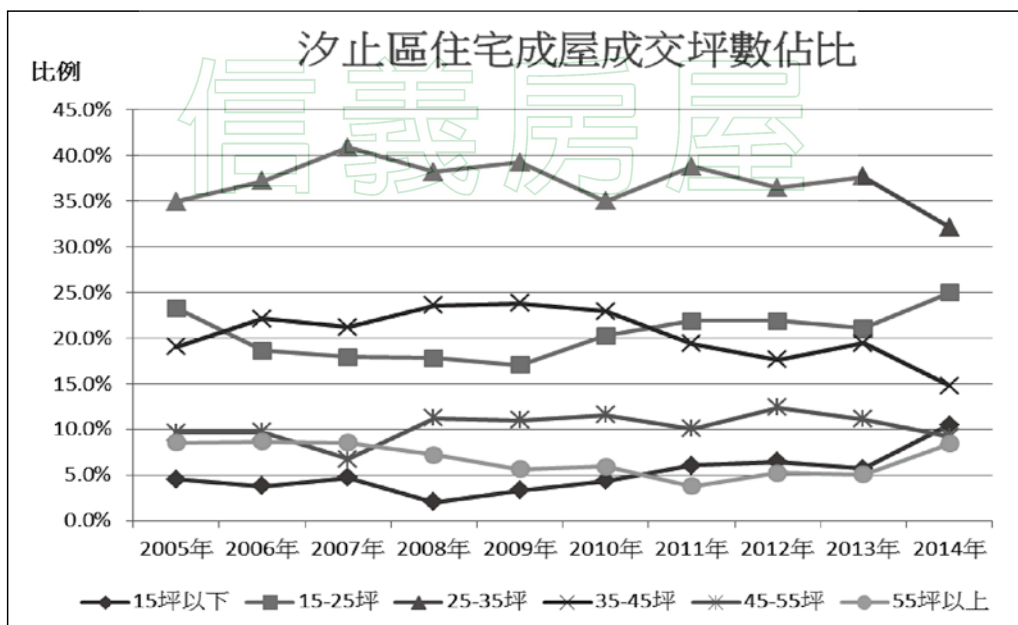


圖 2-4-48 2005~2014 新北市汐止區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

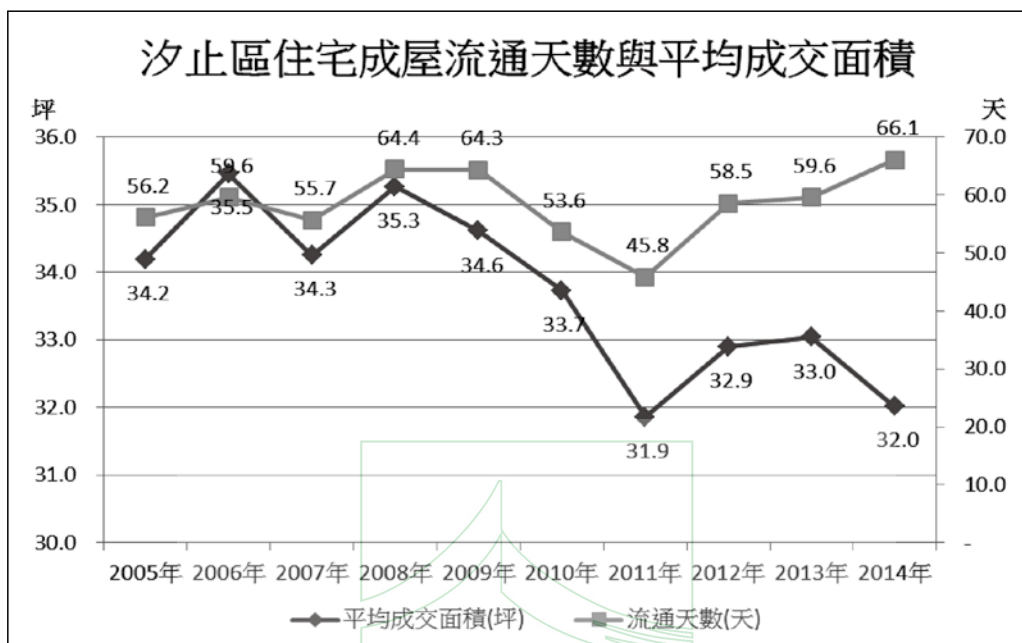


圖 2-4-49 2005~2014 新北市汐止區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

191.

八、樹林區

樹林區區內因生活機能漸趨完備及高房價的推擠效應；除內需市場穩固外，亦受外來通勤族青睞，成交價呈現平穩上漲趨勢。交通方面，三多2號道路北段工程、7之1號道路、樹林陸橋延伸跨越大安路新建工程皆已陸續通車；樹林交流道之增設工程已於2015年2月動工；此外規劃中的樹林鐵路立體化、大漢溪環快道路、北84開闢及捷運萬大-中和-樹林線等，都將提升區域對外交通便捷度，相較其他行政區，樹林區的生活機能佳、房價相對平易近人，帶動首購族進駐，增加消費者於本區置產的誘因。

(一) 預售市場

樹林區可開發住宅的腹地較少，因此近五年推案數維持在4個以下，而推案量亦維持在40億元以下，該區市場供給量相對其他區域小，屬於淺碟式市場。以往板橋、樹林及新莊交界處的溪崑地區，房價雖低，但位於交界區，較少建商願意進入開發，但因南山人壽將投資興建大型商城，預計2017年開幕，因此有建商將於此處推出大型造鎮案，預計2015年推案量將大增。

近五年平均單價漲幅62.1%，目前也來到30萬元的關卡，主要是受價格排

擠效應，資金需求往價格基期較低的區域流動，也因此推升當地房價。平均總價方面，近幾年主推 60~70 坪的換屋產品，顯示購屋客層以換屋產品市場接受度較高。銷售方面，因案量少往往由單一個案銷售率影響整體銷售表現，近五年銷售率起伏較大，平均水準落在 50%~70% 間。

表 2-4-11 2005~2014 年樹林區預售市場推案規模概況

年	推案個數	可售戶數	推案金額 (億元)	平均總價 (萬元)	銷售率(%)
2005	10	1,347	130.2	966.6	26.2
2006	16	1,734	44.2	254.8	42.0
2007	11	2,759	238.0	862.6	56.2
2008	7	2,174	253.0	1,163.8	16.3
2009	1	106	7.0	660.4	23.6
2010	3	461	37.2	806.9	48.6
2011	1	58	6.5	1,120.7	89.7
2012	2	63	13.0	2,063.5	49.2
2013	4	254	40.5	1,594.5	78.4
2014	3	177	34.8	1,966.1	70.1

資料來源：惟馨周報

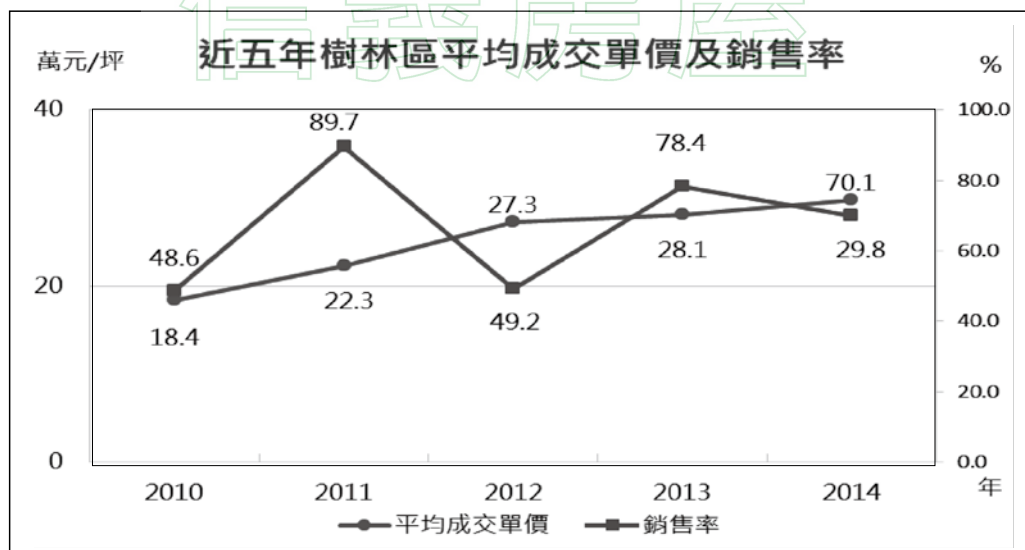


圖 2-4-50 2010~2014 年樹林區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

本區近十年成屋市場住宅價位成長快速，1000-2000 萬元產品近三年已取代 700 萬元以下的產品，躍居為本區主要成交總價區間；而 700-2000 萬元區間產品，即占總成交件數逾七成，相較四年以前皆以 300-500 萬元產品居首的市場，本區整體的交易價格漲幅相當可觀（圖 2-4-51）。2013 年除平均總價來到千萬元、平均單價亦超越 25 萬元，2014 年平均總價、平均單價持續推升；相較五年前總價 500 萬元、單價 15 萬元以下的水準，足見樹林區的房價成長相當快速（見圖 2-4-53）。此外，本區新屋單價雖然在新北市是最低的區域，但近十年平均總價漲幅達 181.5%，僅次於林口區，整體表現不容小覷。

近三年本區成交坪數結構出現些微變動，雖然 25-35 坪產品佔比持續居冠，但 55 坪以上大坪數產品近三年市佔率亦當高，兩者合計占比逾五成，顯示除了一般家庭較偏好的三房產品外，仍有許多消費者偏好在樹林區購置大坪數住宅，使本區平均成交面積近三年皆大於 40 坪（圖 2-4-54）。

平均流通天數方面，本區相對其他行政區波動最為平穩，且流通天數明顯低於整體之平均值，去化速度表現穩定，雖然 2014 年整體成交速度趨緩，但住宅市場之交易仍屬熱絡，估計係因平均單價仍低於新北市各行政區所致，因此整體的住宅需求相對較穩定。

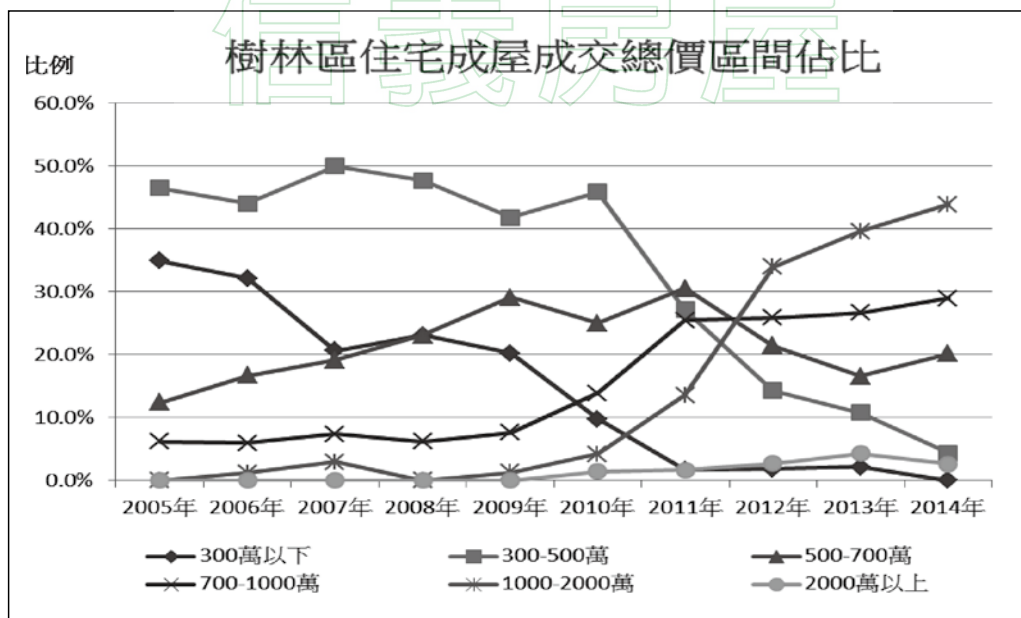


圖 2-4-51 2005~2014 新北市樹林區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

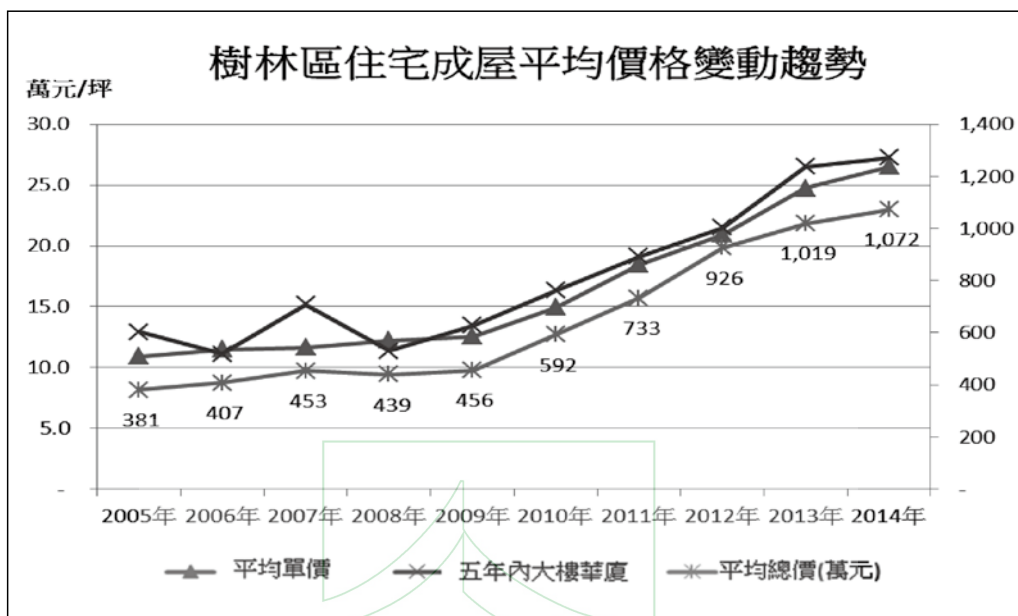


圖 2-4-52 2005~2014 新北市樹林區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

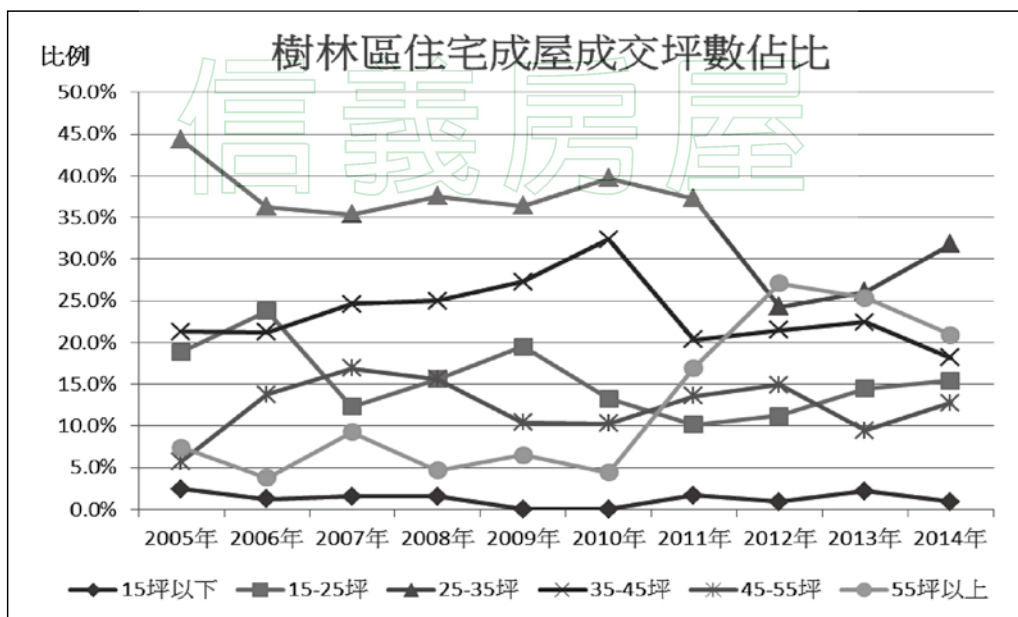


圖 2-4-53 2005~2014 新北市樹林區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

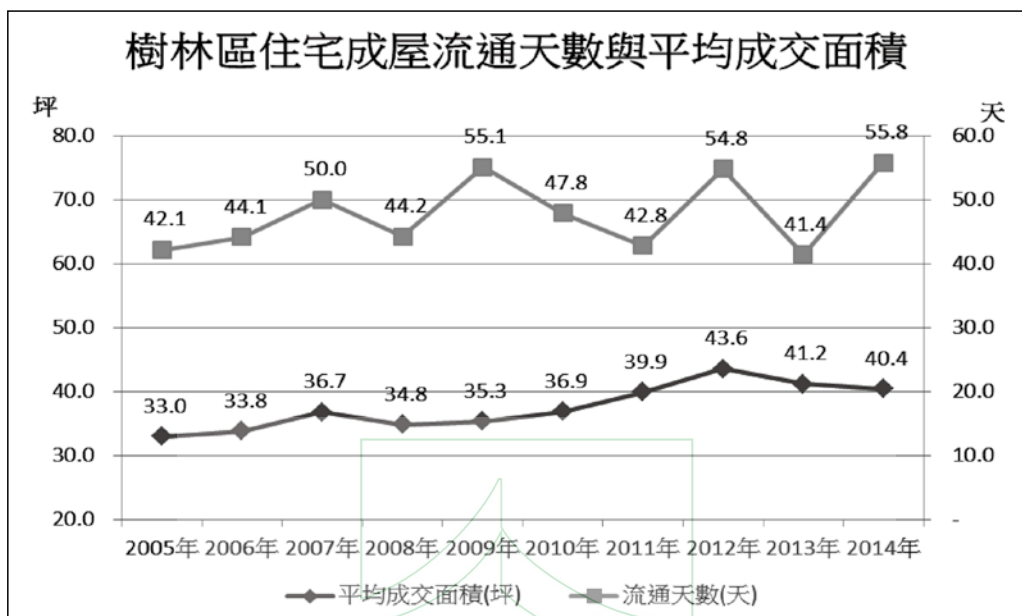


圖 2-4-54 2005~2014 新北市樹林區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

九、三重蘆洲區

三重區受惠於捷運蘆洲線及新莊線之通車效益，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；輔以二重疏洪道等各項建設逐漸完善，以及挾帶優良河岸景觀條件與多公園綠地的三重重陽重劃區，加上捷運機場線通車在即、環狀線的興建與五股泰山輕軌的規劃，使得本區住宅前景受到期待、價格逐年攀升。

而近年影響蘆洲區住宅市場最重要的兩大因素為捷運建設及環境改善。捷運蘆洲線經過主要道路中山一路、三民路與中正路等，促使商業活動日益蓬勃；加上直達台北市多個重要的辦公商圈，大幅提升本區之通勤效能。本區 70 多座電塔地下化後，現址多變更為綠地公園；未來亦有相當多的公共托育中心、國民運動中心、圖書館等公共空間規劃。預期在捷運環狀線開通與嫌惡設施陸續移除後，加上未來規劃中的五股泰山線，以及北側農業區也預計將規劃為水滴重劃區，將使市容改善，而使本區住宅市場更加成熟。

(一) 預售市場

三重區發展隨著機場捷運和二重疏洪道等重大建設議題，近五年推案量維持在 85~185 億元間，2014 年底二重疏洪道重劃完畢後，隨著建商申請建照進度，預計 2015 年案量將再推升。

三重區近五年漲幅達 50.6%，2014 年主要為重陽重劃區推出單價較高的個案，使得單價突破 50 萬元大關來到 52.5 萬元；近五年平均總價約在 2,000~3,000 萬元間，多屬 40~50 坪的中坪數產品。銷售率方面，近五年平均則多維持在 50%~70% 間，表示往年總價控制在 2 仟萬元左右的產品買盤力道較強勁，但在 2014 年單價突破 50 萬元及平均總價接近 3 仟萬元的情況下，銷售率下滑至近年低點，顯示買氣無法支撐價格上漲，該區客層不願持續追價購置。

表 2-4-12 2005~2014 年三重區預售市場推案規模概況

年	推案個數	可售戶數	推案金額 (億元)	平均總價 (萬元)	銷售率(%)
2005	6	1,323	113.6	858.7	63.0
2006	13	1,838	130.9	712.2	71.0
2007	24	2,512	350.2	1,394.1	32.7
2008	15	1,035	165.8	1,601.9	21.7
2009	3	177	34.0	1,920.9	85.9
2010	5	488	86.0	1,762.3	91.8
2011	8	602	185.0	3,073.1	70.3
2012	9	545	118.5	2,174.3	54.5
2013	13	825	173.1	2,098.2	79.0
2014	7	473	130.0	2,748.4	18.0

資料來源：惟馨周報

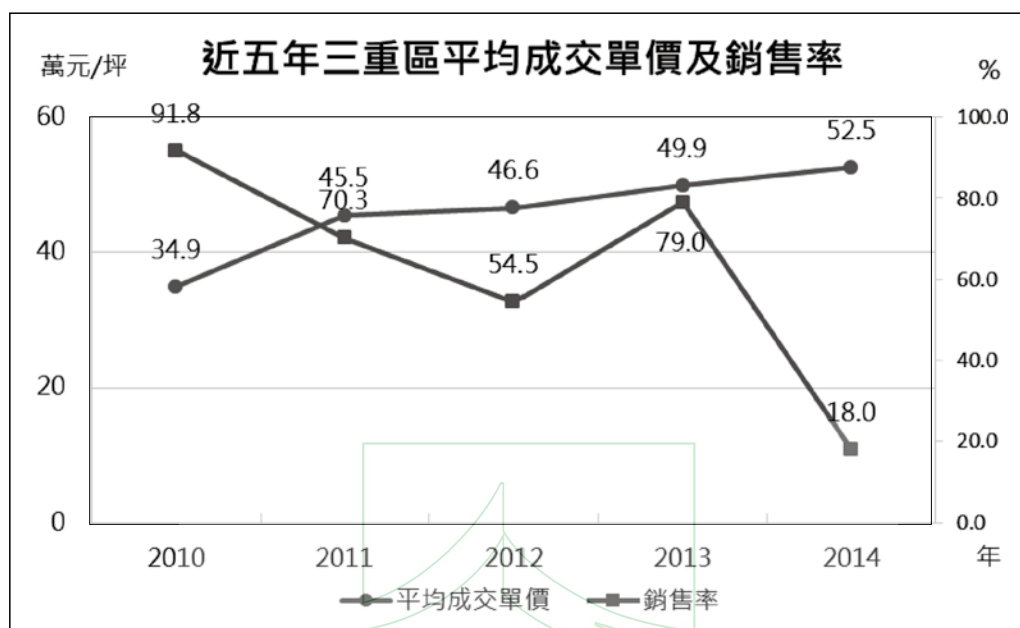


圖 2-4-55 2010~2014 年三重區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

蘆洲區早期以新成屋市場為主，預售市場推案量體較小，維持在 5 個以下個案數，且推案量多在 100 億元以下，2014 年推案集中在南港子重劃區內，加上寶佳建設連推 2 案及中悅推出結構體案一品匯，帶動蘆洲區的推案發展。

蘆洲區與三重區因區位發展相似，使房價走勢相近，兩區價差有逐年縮小的現象，蘆洲區近五年平均單價漲幅為 51.4%，也與三重區的漲幅相近；2014 年多規劃中大坪數產品，使得平均總價跳脫以往的 2,000 萬產品，也使得 2014 年銷售表現較差僅 38.1%，低於近五年平均銷售 70% 的水準。

表 2-4-13 2005~2014 年蘆洲區預售市場推案規模概況

年	推案個數	可售戶數	推案金額 (億元)	平均總價 (萬元)	銷售率(%)
2005	11	551	53.8	976.4	49.7
2006	6	434	13.3	306.7	43.8
2007	5	334	35.6	1,065.9	36.5
2008	4	307	34.0	1,107.5	21.5
2009	1	15	2.7	1,800.0	40.0
2010	-	-	-	-	-
2011	2	68	7.7	1,132.4	72.1
2012	4	191	40.0	2,094.2	89.0
2013	5	358	74.2	2,072.6	70.4
2014	5	360	103.5	2,875.0	38.1

資料來源：惟馨周報

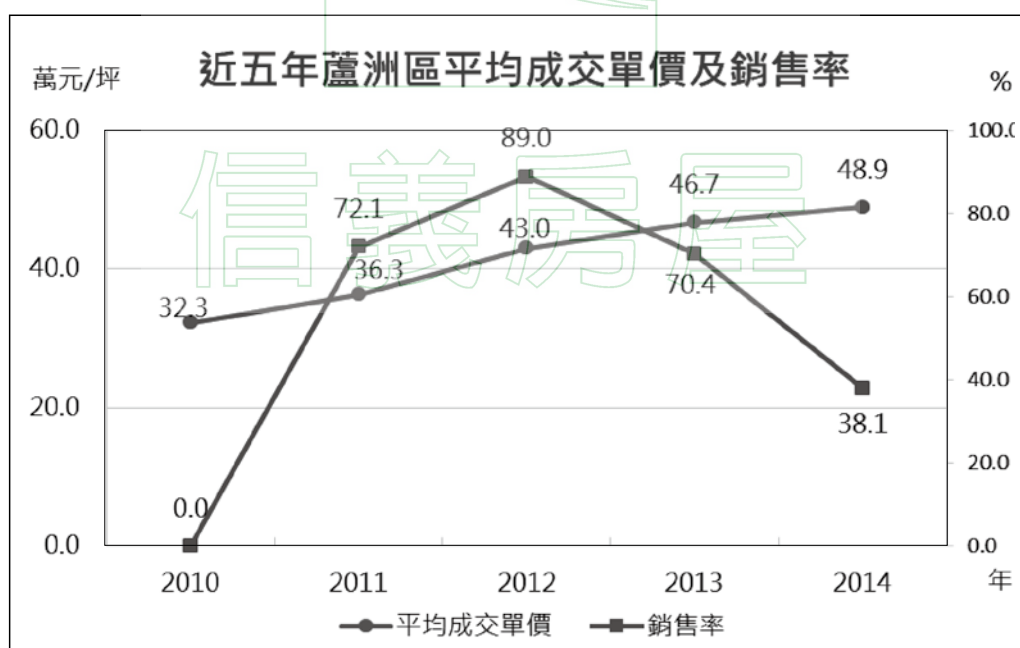


圖 2-4-56 2010~2014 年蘆洲區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

觀察圖 2-4-57 及圖 2-4-58 之三重與蘆洲近十年成屋市場單位成交價概況得知，兩行政區住宅皆明顯朝高價端發展，近三年皆以 1000-2000 萬元產品，取代過去 700-1000 萬元產品，成為主要成交總價區間，且佔比持續增加；同時，2000 萬元以上之高總價住宅佔比亦有增加的趨勢，整體房市漲幅明顯。再對照圖 2-4-59 與圖 2-4-60，顯見三重蘆洲之住宅單價及總價逐年上漲，且近五年漲幅尤其明顯；隨著交通便利性的提升與房市的高漲，三重蘆洲房價亦隨之高升。

成交坪數之結構參見圖 2-4-61 與圖 2-4-62，過去十年間，三重、蘆洲地區住宅以 25-35 坪三房產品為交易主力。但近兩年三重區出現變動，15-25 坪佔比略高於 25-35 坪三房產品，整體市場主要交易坪數集中在 15-35 坪之間；而蘆洲區則以 35-45 坪的產品居次，整體交易坪數集中於 25-45 坪，蘆洲區平均成交面積歷來較三重區高（見圖 2-4-63 及圖 2-4-64）。平均流通天數方面，以往三重蘆洲區的產品流通天數在一個月上下擺盪；近三年去化速度則明顯趨緩，2014 年兩行政區之流通天數皆創下歷來新高，產品去化時間均超過兩個月。蘆洲區的平均流通天數在新北市僅較淡水區短，顯示價格翻漲之後，導致本區消費者的考慮期間明顯拉長。

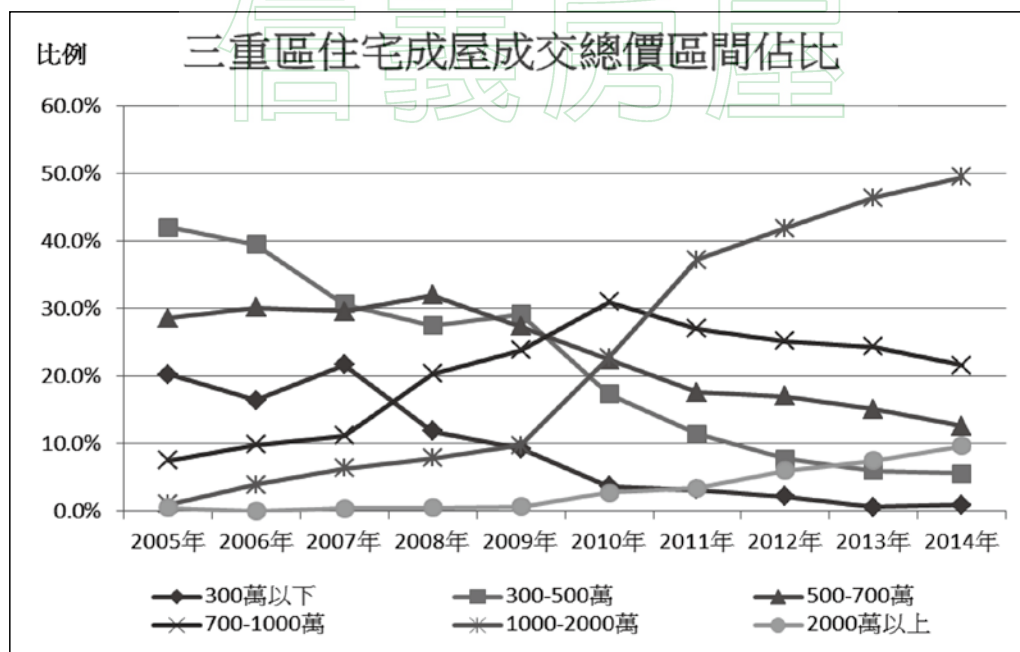


圖 2-4-57 2005-2014 新北市三重區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

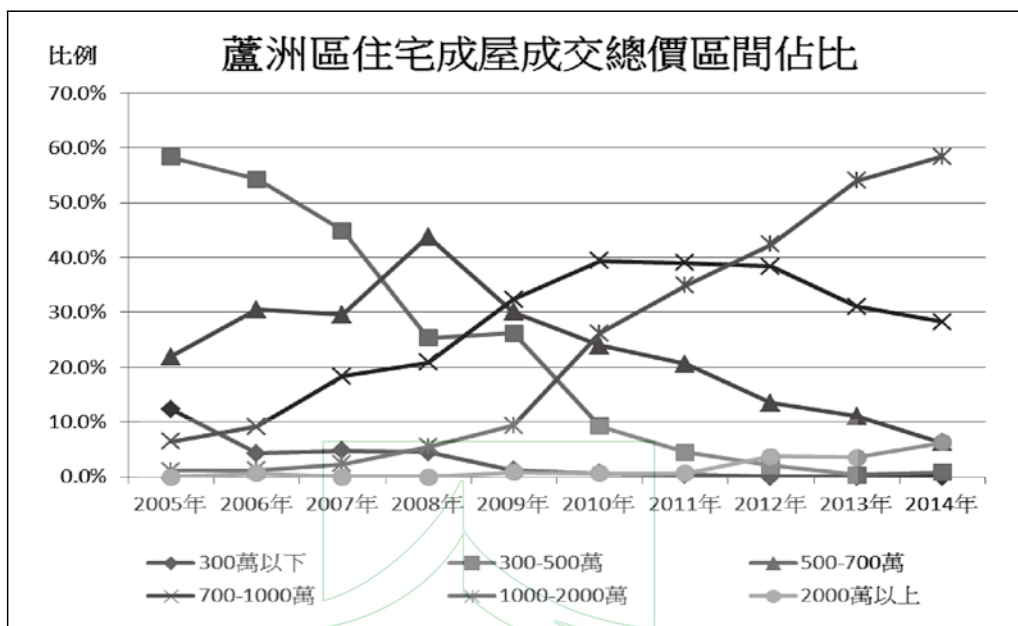


圖 2-4-58 2005~2014 新北市蘆洲區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義不動產企劃研究室

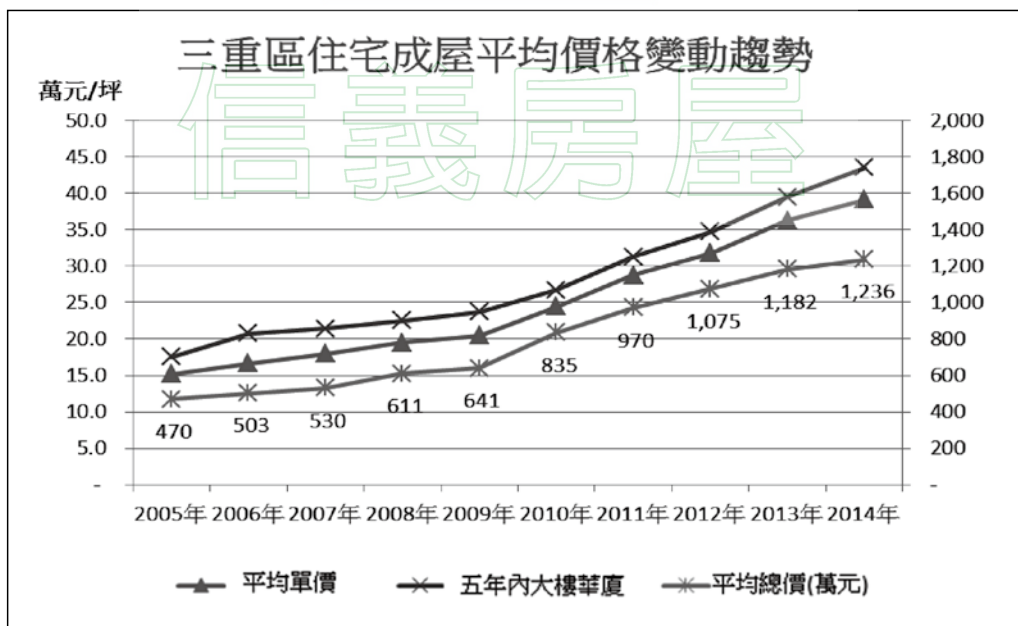


圖 2-4-59 2005~2014 新北市三重區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義不動產企劃研究室

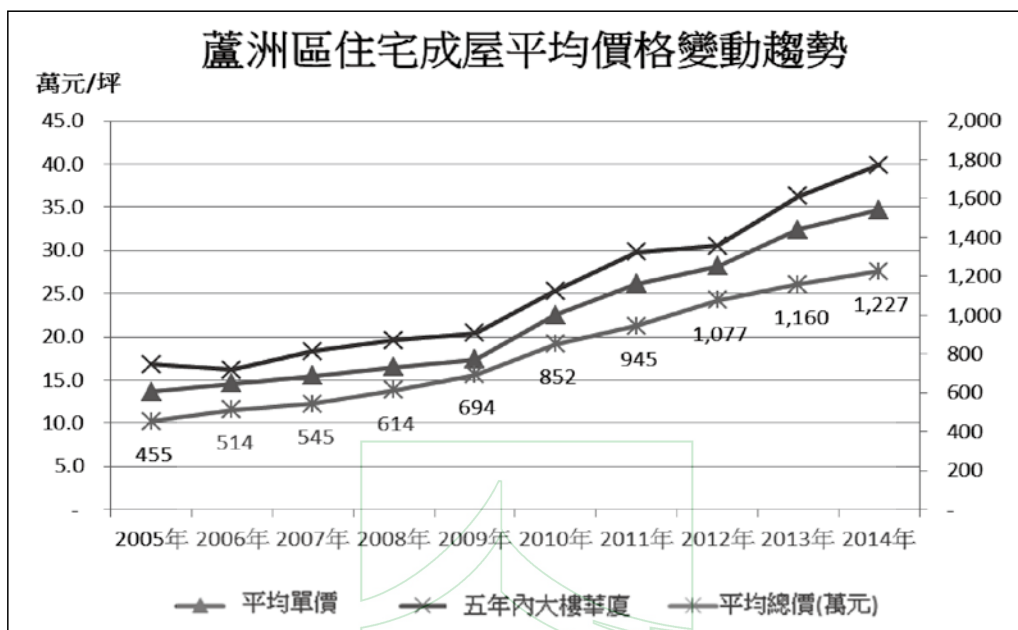


圖 2-4-60 2005~2014 新北市蘆洲區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義不動產企劃研究室

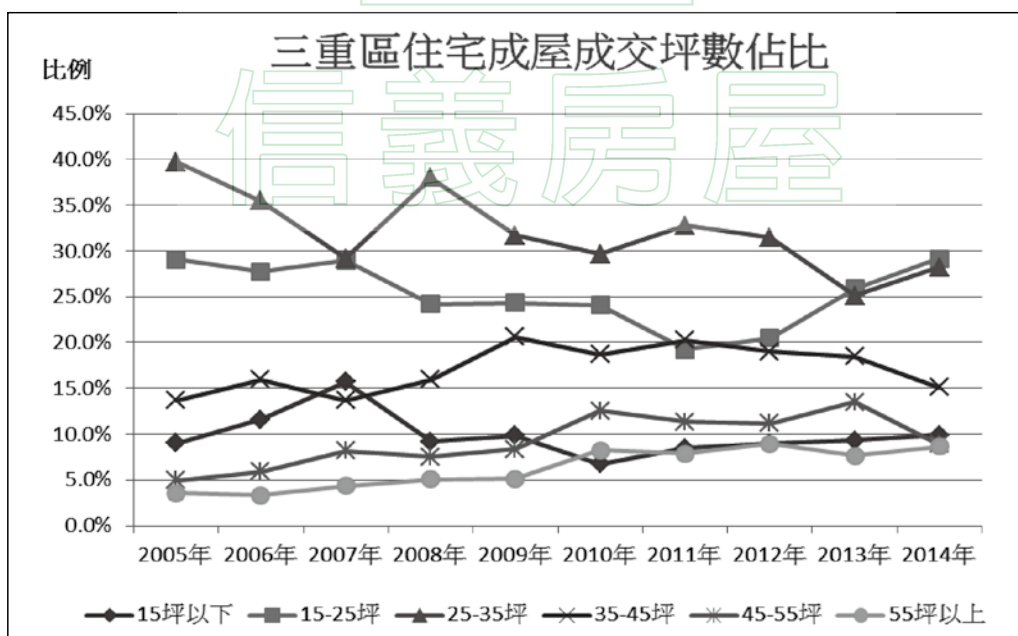


圖 2-4-61 2005~2014 新北市三重區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢

資料來源：信義不動產企劃研究室

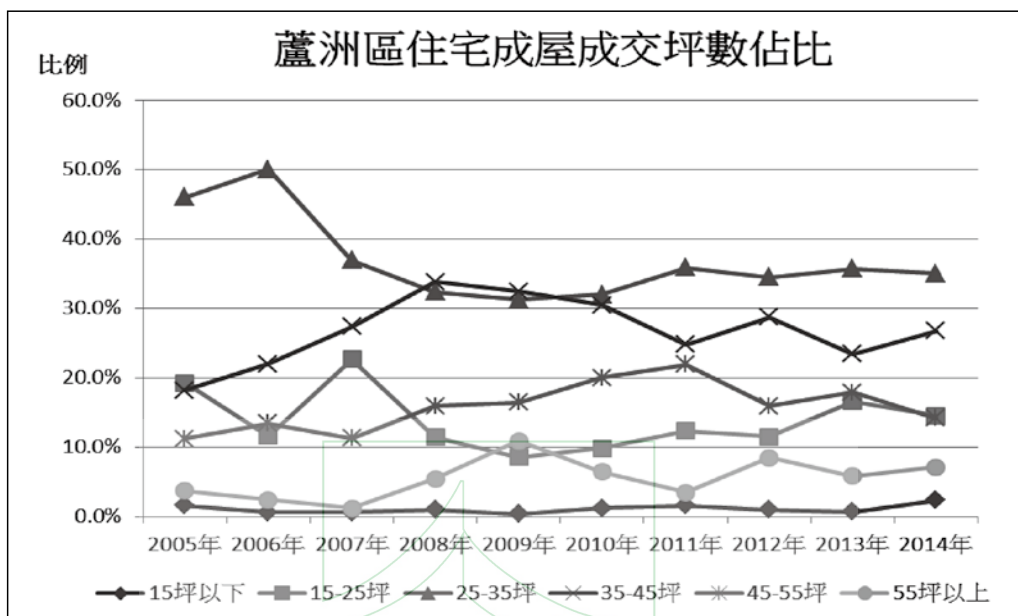


圖 2-4-62 2005~2014 新北市蘆洲區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

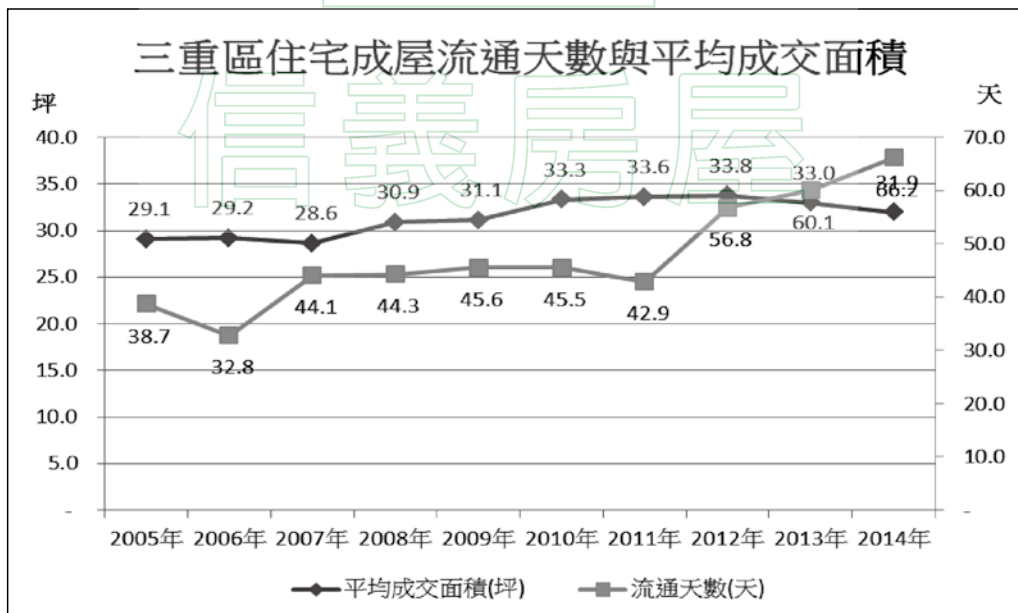


圖 2-4-63 2005~2014 新北市三重區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

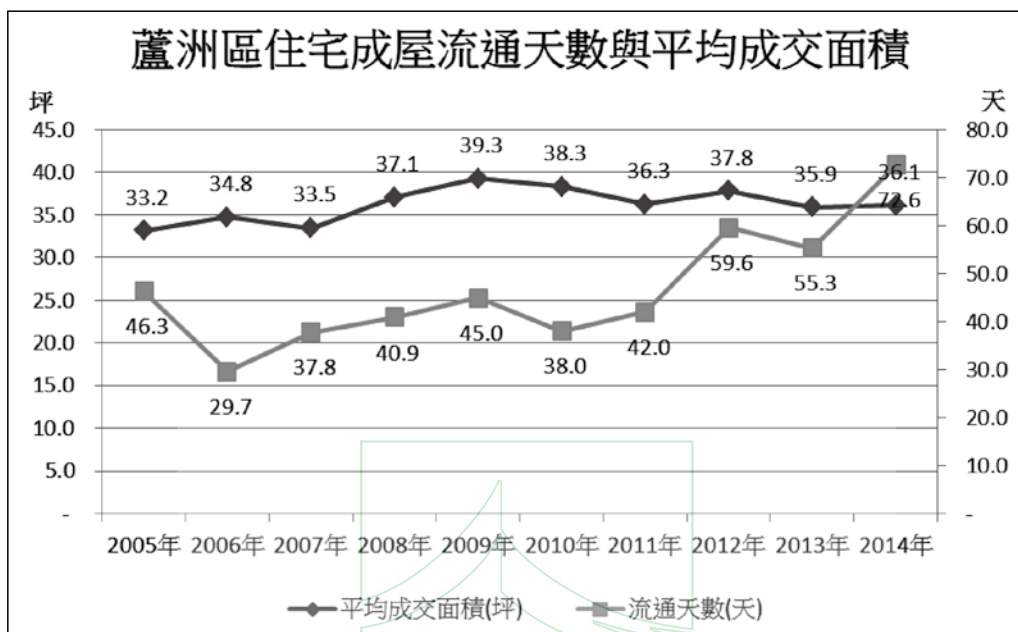


圖 2-4-64 近 10 年新北市蘆洲區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

203.

十、泰山區

泰山區北側與五股工業區相連，早期因工業發展而興起，為新北市工業色彩較濃厚的區域，而住宅市場發展於新北市中相對平淡。本區人口數雖較少，但由於地理位置因素，尖峰時刻許多其他行政區人口途經本區，致本區主要聯外幹道二省道（中山路），經常處於壅塞狀態。預計未來機場捷運線通車後，加上十八甲重劃區將使當地生活機能逐漸提升，應有機會帶動本區住宅市場的發展。此外，為配合三環三線交通路網，新北市近年全力推動之「閃耀五星」開發計畫，其中幅員最廣的便是連接泰山、新莊區的「塹仔圳新都心」重劃，占地約 400 公頃，預計 2015 年將發布都市計畫。該重劃區往北可連結中央合署大樓及輔仁大學、往南連接捷運站及舊商圈，經台 65 號道可達板橋浮洲地區，可望使區域房市能見度驟升；惟受限於本身的地理條件，加上捷運五股泰山線尚未核定通過，未來房市發展的不確定性高。

(一) 預售市場

泰山區大多以成屋方式銷售，因此預售市場並不蓬勃，僅 2010 年同一建商在十八甲重劃區內的 2 個推案，其他年度均以結構體或新成屋銷售。

如以新成屋及預售屋合併觀察，本區近五年平均成交單價，從 2009 年 17 萬元起至 2013 年 37.2 萬元，近五年漲幅高達 119%。價格跳升的原因，主要是受到 2012~2013 年同一建商在臨近新莊副都心的塹仔圳重劃區推出大型造鎮案的影響。銷售率方面則因為當地幾乎無預售市場，若與新成屋市場相較，預售屋銷售率略高於新成屋。

表 2-4-14 2005~2014 年泰山區預售市場推案規模概況

年	推案個數	可售戶數	推案金額 (億元)	平均總價 (萬元)	銷售率(%)
2005	3	319	21.5	674.0	67.4
2006	-	-	-	-	-
2007	6	440	27.0	613.6	24.6
2008	2	166	12.5	753.0	46.4
2009	-	-	-	-	-
2010	2	115	22.0	1,913.0	74.8
2011	-	-	-	-	-
2012	-	-	-	-	-
2013	-	-	-	-	-
2014	-	-	-	-	-

資料來源：惟馨周報

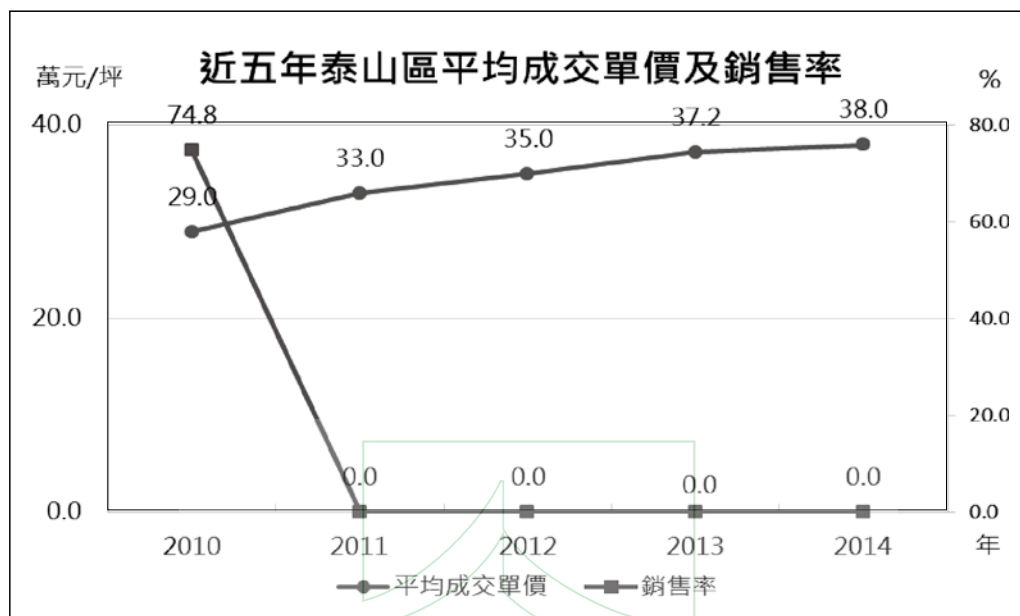


圖 2-4-65 2010~2014 年泰山區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

觀察近十年本區成屋市場單位成交價概況（見圖 2-4-66），得見本區住宅逐漸朝高價端發展，主要成交價位自十年前的 300-500 萬元一路高漲，至 2012 年起由 1000-2000 萬元產品為本區主要成交總價區間，2014 年市占率更超越一半；本區 700-2000 萬元產品占總成交件數已近八成，且近年高總價區比例有逐漸增加趨勢。本區平均總價與平均單價亦呈現逐年上漲的趨勢，惟近三年之公寓及五年內新屋的價格波動較大，2014 年公寓價格微幅下跌，但整體住宅之平均單價仍維持上漲情勢（圖 2-4-67）。

過去幾年間，本區成交坪數結構無明顯改變，35-45 坪產品持續為本區交易主力、其次為 25-35 坪產品、35-45 坪產品居次，三者合計占比以往皆佔七成以上（圖 2-4-68）；整體的成交面積約介於 35-40 坪之間（圖 2-4-69）。平均流通天數方面，本區產品的去化速度波動相當明顯，2014 年相較於其他行政區去化速度大多減緩的現象，本區產品去化速度則相對加快，整體流通天數僅較土城區長。

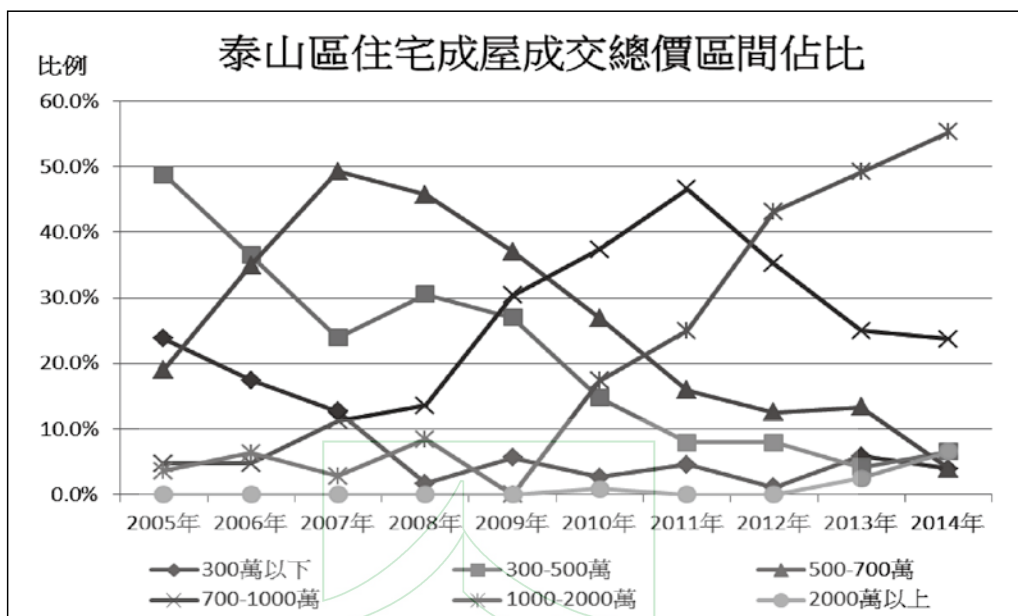


圖 2-4-66 2005~2014 新北市泰山區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：惟馨周報

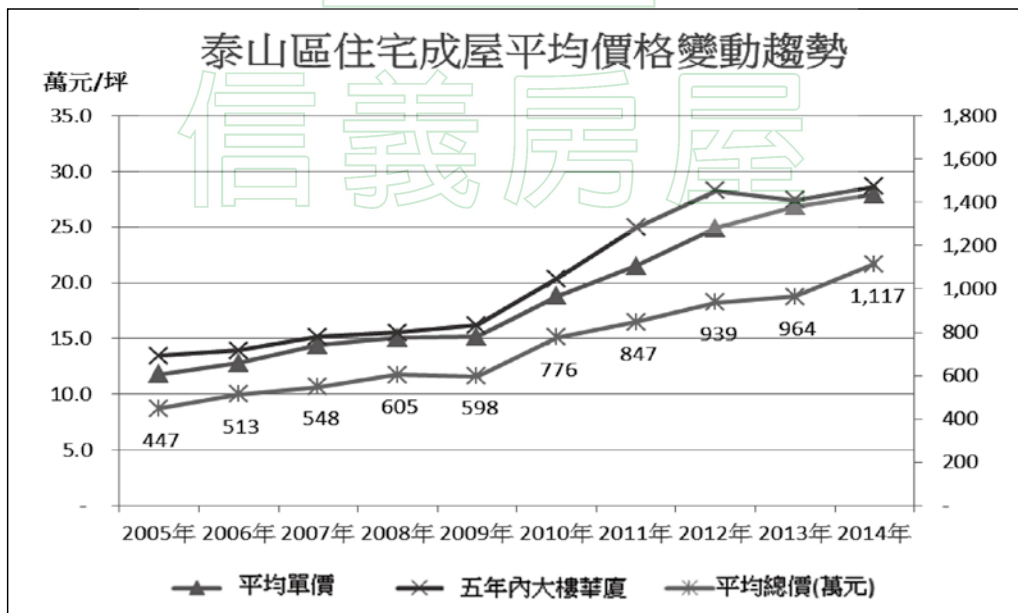


圖 2-4-67 2005~2014 新北市泰山區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：惟馨周報

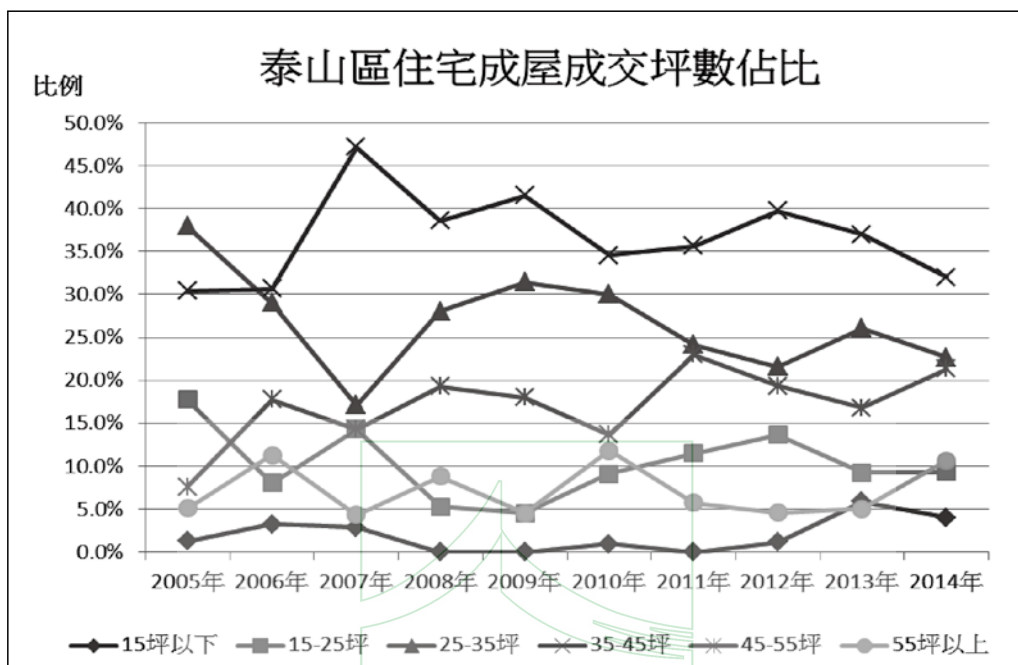


圖 2-4-68 近 10 年新北市泰山區住宅成屋成交坪數佔比變動趨勢

資料來源：惟馨周報

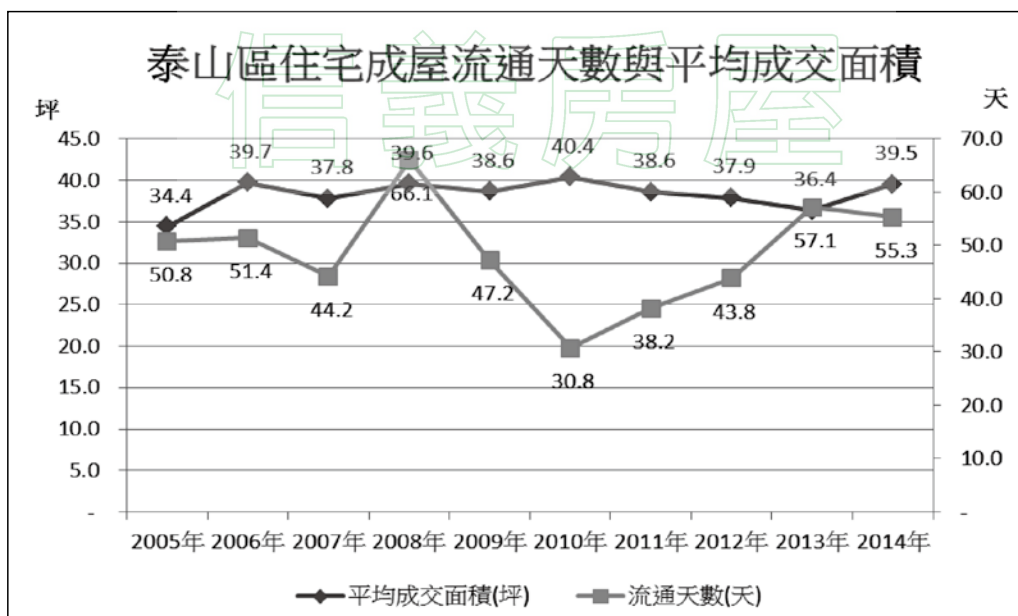


圖 2-4-69 2005~2014 新北市泰山區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



十一、土城區

土城區緊臨新北市行政、商業中心的板橋區，亦有國道三號土城交流道的交通連結，但過去因軍事限建的關係，使得本區發展較為緩慢。隨著新北市升格，軍事機構及土地陸續遷移、解除禁建，土城暫緩發展區被市政府列為「閃耀五星」之一，將推出住宅開發專案計畫；配合捷運藍線和萬大線雙捷運的建設，使本區房市發展逐漸熱絡。此外，捷運頂埔站預計 2015 年可完工通車，雖屬捷運延伸站，但係未來捷運三鶯線起點，且周邊多為工業用地，又鄰近頂埔科技園區，有鴻海、正崙等大型企業進駐帶來就業人口；由於高綠覆蓋率、生活適宜性頗佳，將來有機會帶動當地住宅行情。

（一）預售市場

土城區近年發展受限軍事禁限建範圍，各開發行為皆受嚴格限制，使可供建築發展用地接近飽和，但隨著暫緩發展區及附近地區市地重劃開發案進度明確後，土城區發展逐漸受到重視。近兩年推案量逐漸放大，2013 年華固新綠洲及 2014 年皇翔國鼎、國泰京城均為焦點個案。

土城區近五年平均單價漲幅達 68.6%，呈現穩定上漲趨勢，2014 年突破 40 萬元關卡達 41.6 萬元，屬新北市漲幅較大的區域之一。平均總價因平均單價上漲，加上規劃產品較大，2014 年總價跳升至 2,424 萬元，跳脫以往平均總價落在 1,000 出頭萬的產品。銷售表現方面，2010~2013 年的銷售率持穩在 80~100% 間，但 2014 年推案量體加倍後，銷售率滑落至 29.3%；顯示在供給爆量但需求量並未明顯增加、或投資客沒有進場意願下，該區之當地客層無法負擔此大量之推案。未來重劃區土地釋放後，後續住宅市場發展值得觀察。

表 2-4-15 2005~2014 年土城區預售市場推案規模概況

年	推案個數	可售戶數	推案金額 (億元)	平均總價 (萬元)	銷售率(%)
2005	6	847	76.5	903.2	53.7
2006	6	328	16.3	496.3	43.3
2007	5	480	57.5	1,197.9	21.7
2008	2	240	19.0	791.7	35.4
2009	2	61	9.0	1,475.4	100.0
2010	2	160	17.0	1,062.5	78.8
2011	2	298	28.0	939.6	100.0
2012	-	-	-	-	-
2013	6	747	136.2	1,823.3	84.6
2014	7	967	234.4	2,424.0	29.3

資料來源：惟馨周報

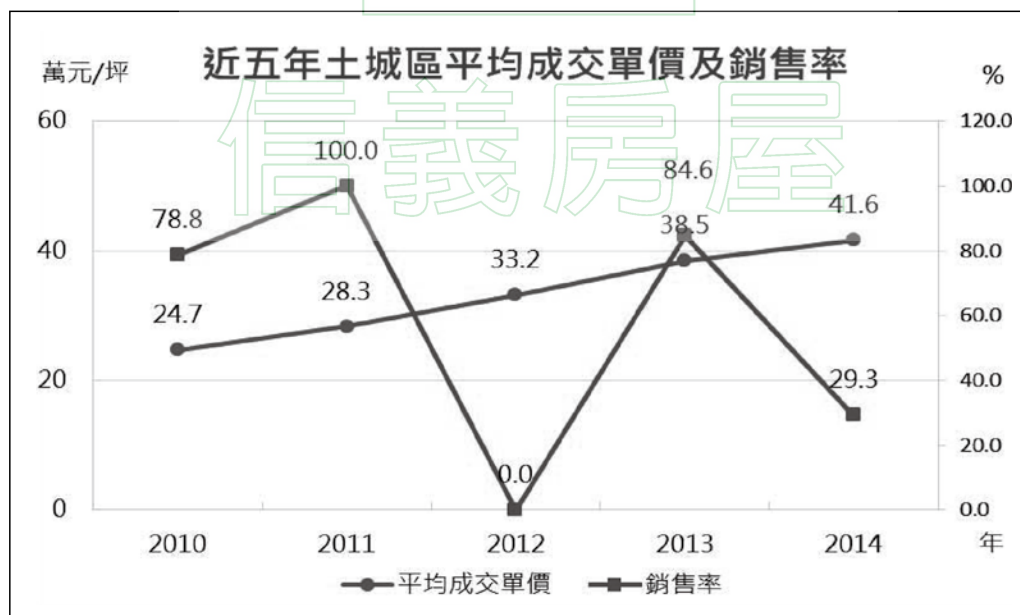


圖 2-4-70 2010~2014 年土城區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

土城區近十年的成屋市場單位成交價概況如圖 2-4-71 所示，呈現高價發展傾向，2014 年 1000-2000 萬元產品取代 700-1000 萬元產品市占率而為本區主力，700 萬元以下低總價產品市占率僅剩兩成；而 2000 萬元以上產品佔比近兩年亦有悄悄上升的跡象，顯見本區產品價格有明顯的提高趨勢。本區的平均總價與平均單價雖持續上揚，但價位相對其他行政區則仍處低檔，平均總價於 2014 年首度突破千萬元，平均單價亦首度突破 35 萬元；惟 5 年內新成屋的價格卻出現下降情勢，顯示本區的購屋風險稍高（圖 2-4-72）。

過去十年間，本區成交坪數結構並無太大變動，25-35 坪三房產品穩居本區主力、15-25 坪產品居次，兩者合計佔比超過六成（見圖 2-4-73）；平均成交面積約在 30 坪上下擺動。平均流通天數方面，本區近六年皆低於 50 天，流通速度快；雖然 2014 年流通天數增加，但仍蟬聯新北市各行政區中，去化速度最快的地區，顯見本區房市交易的熱絡。（圖 2-4-74）

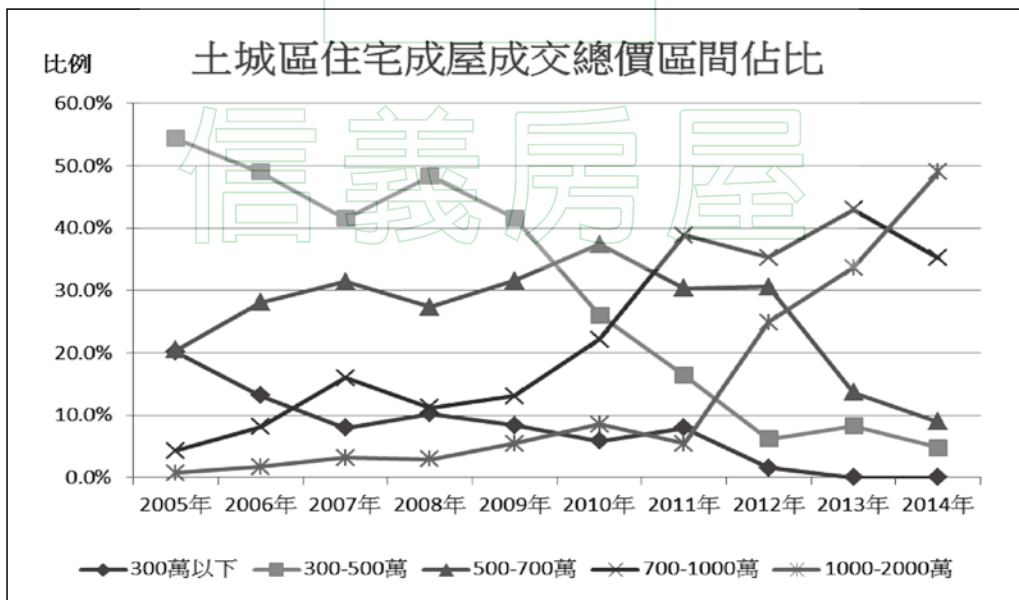


圖 2-4-71 2005~2014 新北市土城區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

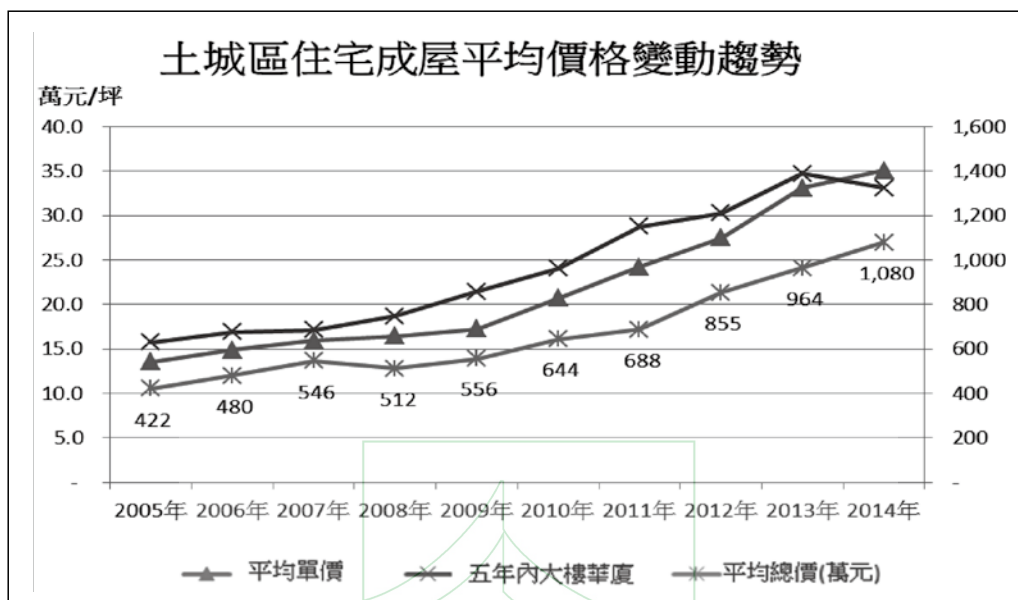


圖 2-4-72 2005~2014 新北市土城區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

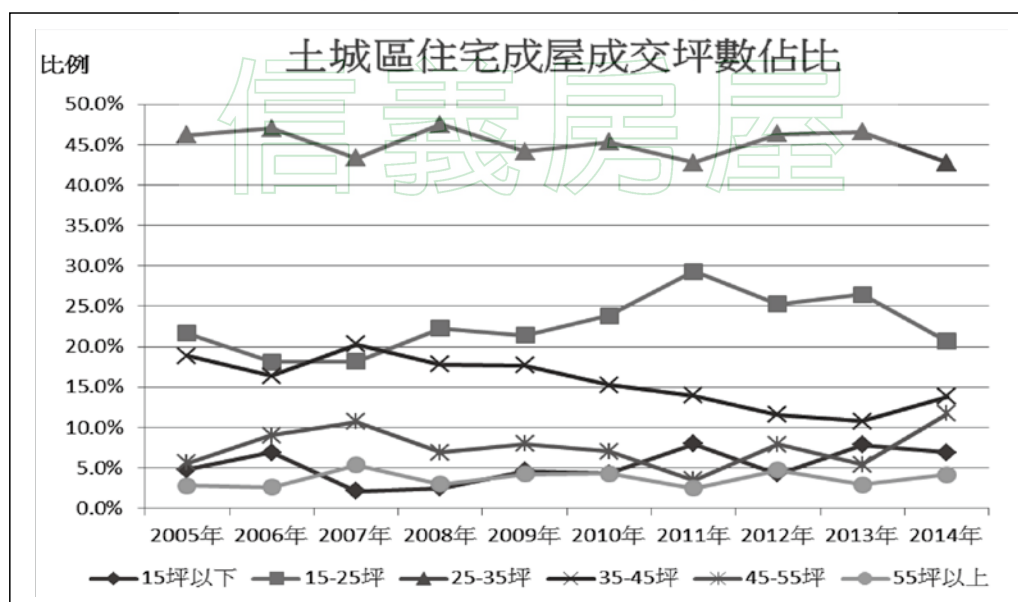


圖 2-4-73 2005~2014 新北市土城區住宅成屋成交坪數變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

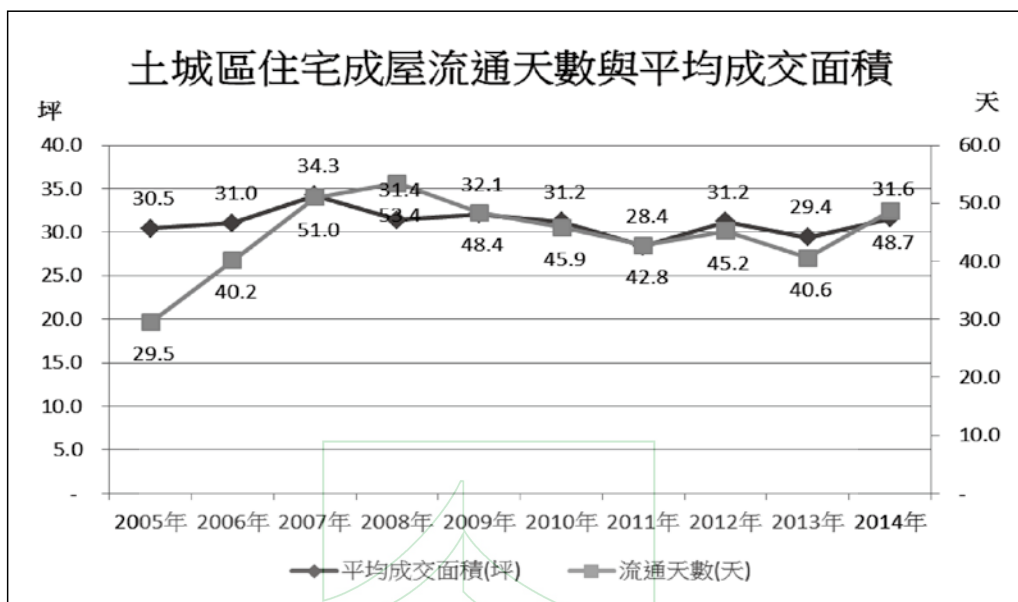


圖 2-4-74 2005~2014 新北市土城區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

十二、三峽區

三峽區位於台北盆地的西南方，三面環山，早期因地處山麓地帶，沙石淤積導致發展停頓；後因「台北大學特定區」設立，約自 10 年前開始開發，逐漸發展成新興社區，規劃至今已近完成並移入大量人口，帶動區域發展。交通方面，本區主要仰賴三鶯交流道或往桃園機場支線接中山高速公路，也可由北二高接台 64 線、台 65 線；北大特區聯外道路預計於 2015 年底完工，將改善本區交通雍塞的情形。此外，規劃中的捷運三鶯線，預計完工後將會擴大台北地區的生活圈，為此處交通帶來相當大的助益。生活休憩方面，區內有著名的三峽民權老街，吸引遊客；加上三峽北大特區不但規劃完善，棋盤式道路規劃與地下化電線桿，使得市容整齊美觀，且學區附近環境相對單純，加上新興地區住宅新穎，隨著商家陸續進駐、重劃區成形，北大特區商圈日趨成熟，吸引不少人移居至此。但因過去本區推案量大，使得住宅價格相對平淡，未來房市走向仍有待觀察。

(一) 預售市場

三峽區隨著北大特區人口及商業進駐後，整體住宅環境受到首購、新婚及退休族群的喜好，近年住宅穩定發展，但因北大特區內已無較大可供開發的素地，特區內僅零星推案。

三峽區近五年平均單價漲幅達 26.8%，2014 年單價 28.3 萬元，為新北市內未突破 30 萬元的區域之一，穩定小漲的價格使得購屋負擔較輕。平均總價方面，仍維持在 1000 萬元上下的產品，35 坪數空間符合首購及退休族群需求。銷售表現方面，近五年的銷售率多維持在 50% 的水準，2014 年仍達 63.5% 的銷售率，為新北市中表現較佳的地區，顯示該地區的自住需求強勁，較不受景氣影響。

表 2-4-16 2005-2014 年三峽區預售市場推案規模概況

年	推案個數	可售戶數	推案金額 (億元)	平均總價 (萬元)	銷售率(%)
2005	7	1,974	92.8	470.1	23.1
2006	6	271	8.9	329.9	38.8
2007	8	2,310	158.0	684.0	9.5
2008	6	1,691	155.0	916.6	29.4
2009	-	-	-	-	-
2010	4	964	142.0	1,473.0	54.8
2011	3	213	20.0	939.0	45.5
2012	5	250	17.4	696.0	62.8
2013	5	659	66.0	1,001.5	87.1
2014	7	394	38.8	984.8	63.5

資料來源：惟馨周報

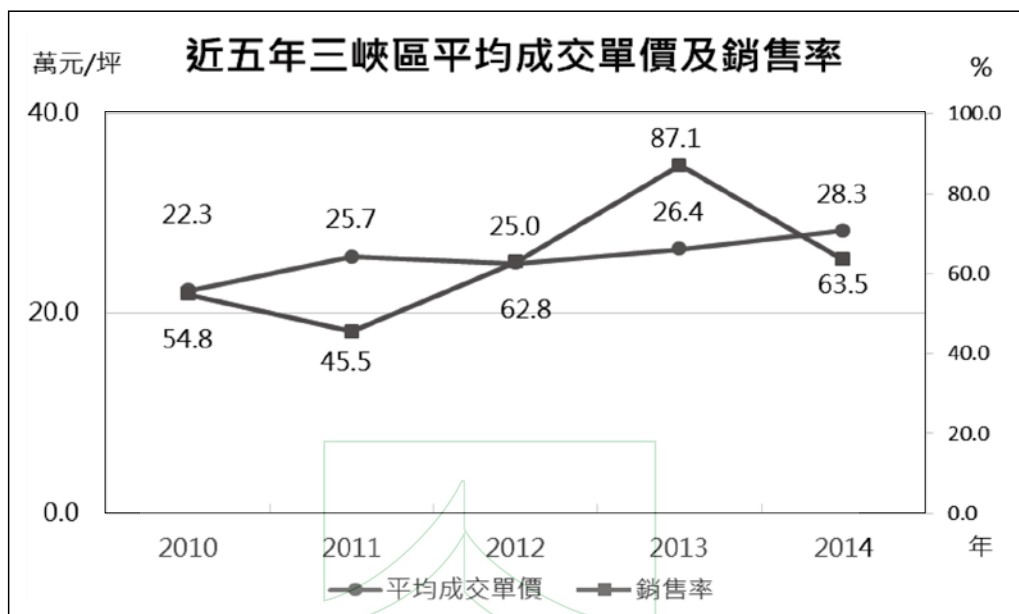


圖 2-4-75 2010~2014 年土城區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

(二) 成屋市場

觀察圖 2-4-76，近年來三峽區的住宅交易總價雖波動不小，但整體成交價格落在 1000-2000 萬元之間，平均總價亦逐年上漲，至 2013 年起已超過千萬元；雖為案量大的新興地區，但購屋負擔並不輕。本區平均單價亦逐年穩定上揚，2014 年已超過 25 萬元、五年內的新成屋單價亦已來到 30 萬元的水準，整體漲幅相當快速 (圖 2-4-77)。

本區住宅交易坪數結構則波動相當明顯 (參照圖 2-4-78)，但整體而言多屬 35 坪以上的較大坪數住宅；值得注意的是，2014 年 25-35 坪的產品佔比明顯上升，推測係負擔能力相對有限的首購族，選擇在此置產定居所造成。整體而言，本區的平均成交面積高於 40 坪，明顯較其他行政區高 (見圖 2-4-79)。至於流通天數方面，本區的產品去化速度明顯趨緩，在近來房市新興題材較缺乏下，由於本區購屋負擔不斷提高，使得消費者購屋的猶豫期明顯拉長，近年的流通天數在新北市中波動最大。

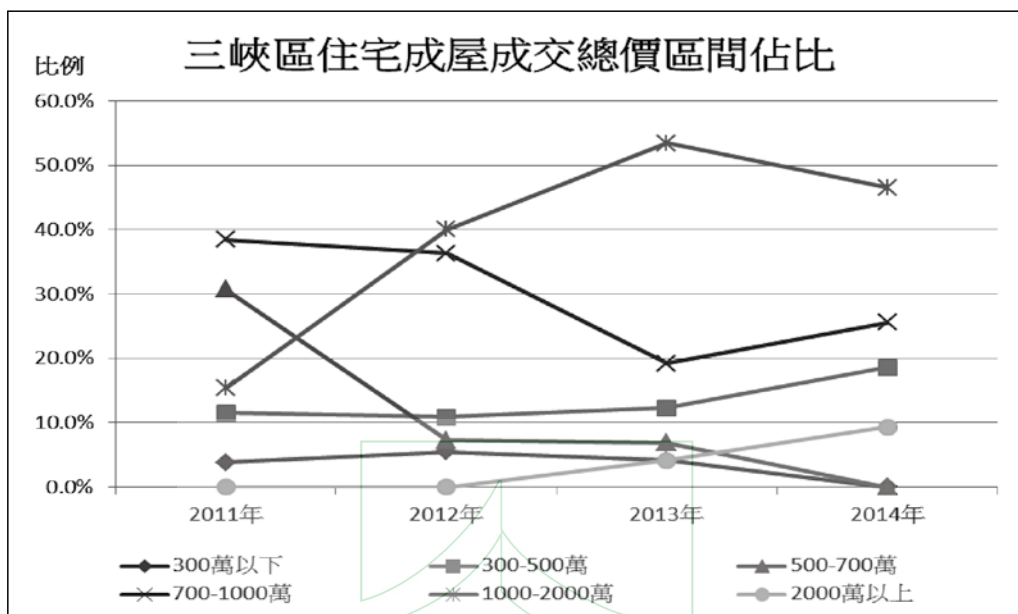


圖 2-4-76 2011~2014 新北市三峽區住宅成屋成交總價區間佔比變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

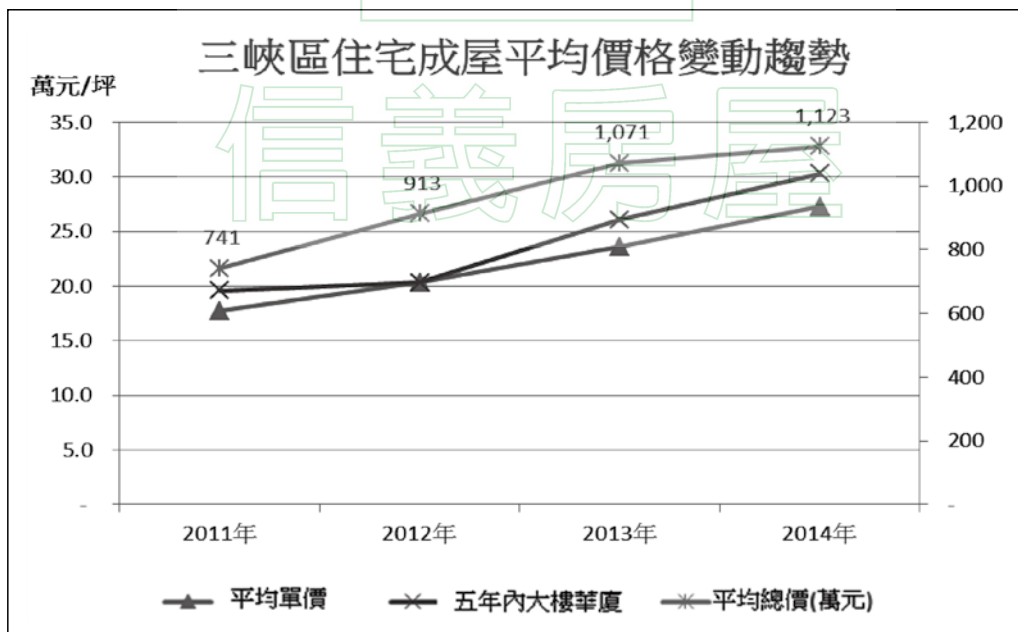


圖 2-4-77 2011~2014 新北市三峽區住宅成屋平均價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

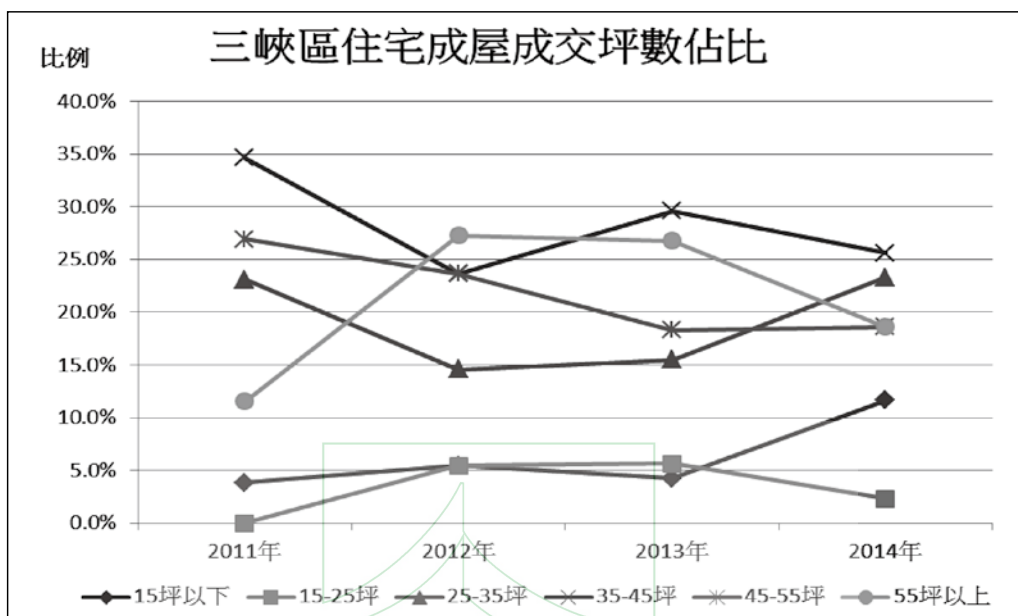


圖 2-4-78 2011~2014 新北市三峽區住宅成屋成交坪數變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

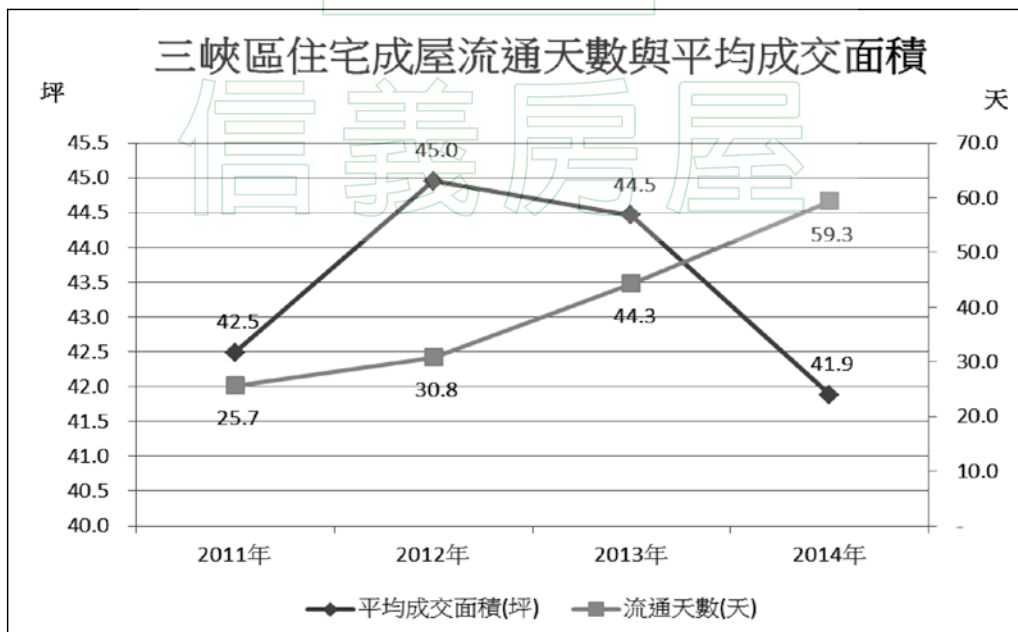


圖 2-4-79 2011~2014 新北市三峽區住宅成屋流通天數與平均成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室