

## 第三章 新北市住宅市場分析

徐國城<sup>1</sup>、王婉如<sup>2</sup>、周思好<sup>3</sup>

### 壹、前言

新北市之土地面積為2,052.57平方公里，轄下計有29個行政區，總人口數近四百萬人，為全國人口數最多的縣市。在多樣化且豐富的產業發展基礎下，加以鄰近之台北市的房價與整體居住成本高，本市人口數維持著穩定的成長趨勢。雖在相關房地產政策與稅賦制度的牽制下，近年來房地產市場的成長趨緩，對於產品之需求考量逐漸回歸合理，就整體市場的持續、穩定發展觀點論之，可視其為正面之助益。此外，在相關產業創新計畫積極推展，各區大型公共建設的擘劃與建設持續落實，配合著漸趨完備的大眾捷運系統網絡，新北市房地產之整體需求力道仍將維持有一穩定的狀態。

### 貳、代銷市場分析

觀察新北市新屋預售市場於近五年的發展樣貌，2013年計有147個推案，可售戶數逾二萬戶，年度推案金額達3,839.8億元，整體銷售率有逾六成的水準。因此，2014年的整體推案金額雖較前一年下修23%，但市場推案成長至152案，每坪平均單價亦微幅上揚至40.3萬元。然而，受到政府提出之一系列房地產稅制改革的牽制，整體銷售率較2013年減少二成。2015年，市場上雖然因為新店區、永和區、蘆洲區、淡水區等出現相對高總價的個案，使得整體平均總價上升至2,452萬元，但本市之新屋預售市場的衰退格局業已確立，其中，可售戶數大幅減少至4,667戶，推案金額亦較2013年減少七成，

<sup>1</sup> 中國文化大學都市計劃與開發管理學系副教授

<sup>2</sup> 中國文化大學都市計劃與開發管理學系碩士班研究生

<sup>3</sup> 中國文化大學都市計劃與開發管理學系碩士班研究生

全年度僅餘1,144.4億元，至於銷售率更是腰斬為23.9%。2016年，新屋預售市場之情況回穩，整體推案金額小幅成長至1,284億元，銷售率亦回升至35.8%。在整體市場仍存有一定之需求力道下，2017年的整體銷售率雖然維持2016年的水準，但推案金額卻大幅成長至1,988億元，且每坪平均單價亦未出現太大幅度之變化。

表2-3-1 2013~2017年新北市預售市場推案規模概況

年度	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	147	152	127	69	86
可售戶數	20284	17279	4667	6608	10544
推案金額(億元)	3839.8	2952.6	1144.4	1284.3	1988.4
平均總價(萬元)	1843.7	1708.8	2452.1	1943.3	1885.8
平均單價(萬元)	39.6	40.3	38.8	38.5	37.7
銷售率(%)	61.6	41.1	23.9	35.8	36

資料來源：惟馨周報

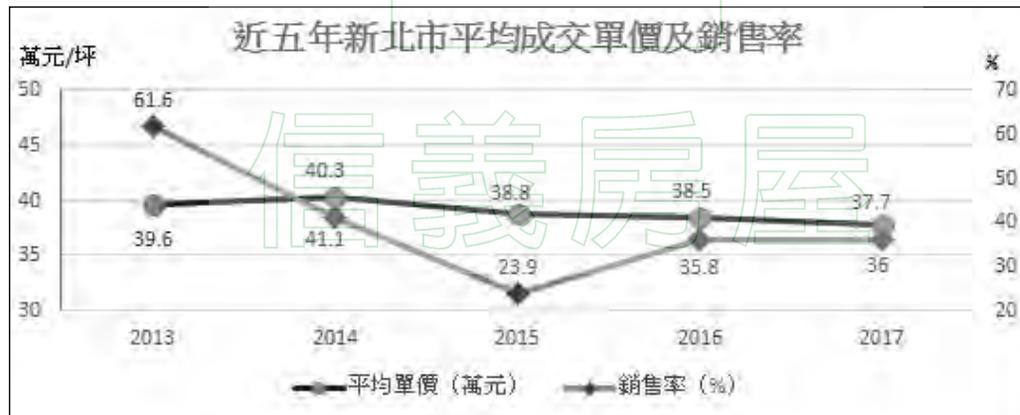


圖2-3-1 2013~2017年新北市預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

## 參、成屋市場分析

觀察新北市之住宅總價區間，1,000~2,000萬產品之市佔率變化最為顯著，2008年時，此價位區間產品僅佔市場比例一成，在逐年增加的趨勢下，2012年躍升為新北市住宅成屋市場的主流產品，2017年其市佔率已達44%。

其次為700~1,000萬的產品，2017年佔整體市場的28.5%，二者在住宅成屋市場之市佔率超過七成。至於總價500~700萬的住宅，2008年於成屋市場所佔比例最高，惟其呈現急遽下降的趨勢，至2017年時，市佔率僅餘7.3%。進一步探詢住宅成交坪數之變化趨勢，2008年時，25~35坪的住宅所佔市場比例為最，高達36.9%，隨後呈現逐年下降趨勢。反之，45~55坪、55坪以上等兩類住宅產品於市場所佔比例則是逐年攀升，至2017年，二者之市佔率合計為26.2%。另觀察平均總價的變化，2017年之平均價格為1,203萬元，較2008年的652萬元，成長約85%。顯見近十年間，新北市住宅成屋市場已出現顯著的質變，雖然中小坪數的住宅所佔市場比例仍為最高，但由於中大型坪數住宅開始顯著且逐漸增加地流通於成屋市場，使得新北市住宅成屋總價呈現一定程度的攀升趨勢。

至於在成屋物件之流通天數方面，可將2014年視為一市場變化的分水嶺，台灣房地產市場自2003年開始出現熱絡蓬勃之趨勢後，直至2008年受到國際金融海嘯之衝擊影響，呈現成長趨緩的情況，2008至2013年之間，新北市成屋於市場上的平均流通天數為50天，2014年起，受到政府一系列之房地產稅制改革的影響，物件於市場上的流通天數逐年增長，2016年的110天為近十年的最長時間，2017年則微幅下降至104天，由此可歸納，新北市成屋市場買氣已出現回溫之徵象，惟每坪平均單價33.5萬元，仍高於近十年來的相對低點19.3萬元，使得潛在購屋者仍持相對觀望、保守的態度，甚或存著價格下探的期待來因應市場。

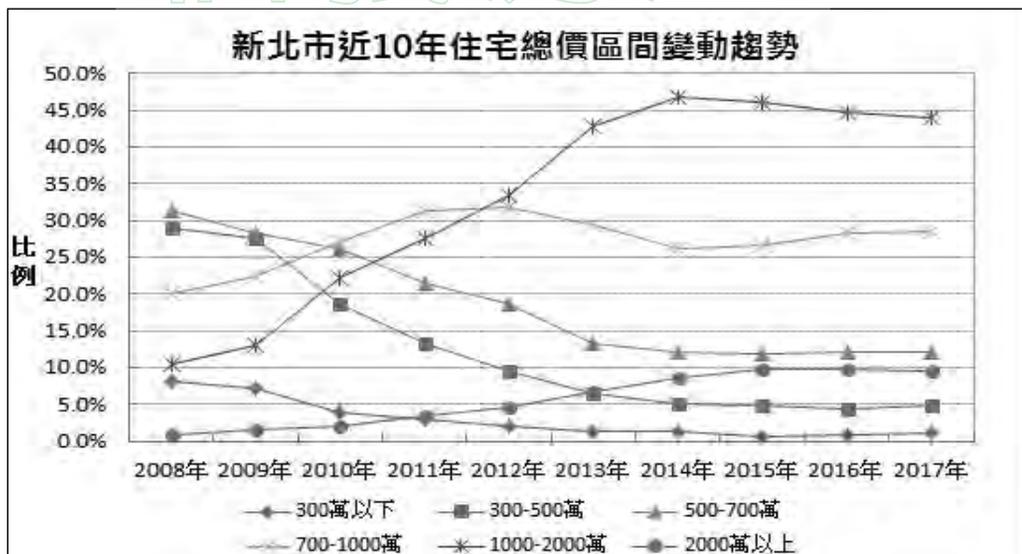


圖2-3-2 2008~2017年新北市近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-3-3 2008~2017年新北市近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

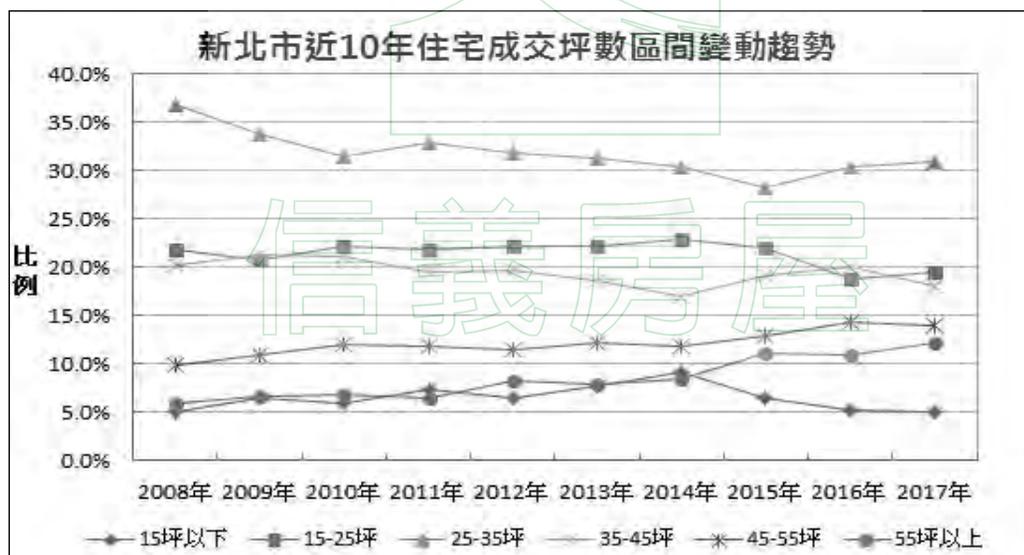


圖2-3-4 2008~2017年新北市近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-3-5 2008~2017年新北市近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 肆、各行政區市場分析

### 一、板橋區

板橋區為新北市政府所在地，因地處新北市主要人口商業腹地的中心位置，為新北市的政商核心地區。在重大公共建設的持續投入，加以捷運環狀線預期2018年底完工，交通網絡更加完備，進一步完備本區之整體生活機能，平均房價水準高居新北市之冠。在住宅市場關注焦點方面，浮洲合宜住宅於2017年陸續交屋，將帶動一定程度之人口移入；捷運亞東醫院站周邊則有大型集團配合生態園區之整體開發計畫；江翠北側重劃區持續推出大型住宅建案等，支撐本區為新北市不動產市場之領導角色。

#### (一) 新屋預售市場

觀察近五年來，板橋區新屋預售市場之特徵，平均銷售率達六成，且整體推案金額呈現逐年攀升的趨勢。2017年，板橋區預售新案之推案個數較2016年成長一倍。此外，可售戶數為1,828戶，相較於2013年的506戶，成長率達261%。推案金額更是達到265.7億元，較2016年成長53%。顯見本區新屋推案在近年來呈現熱絡發展的趨勢。然而，本區新屋推案之每坪平均單價逐年下降，五年來跌幅達兩成之多，並跌破50萬元關卡。另一觀察，銷

售率亦較2016年下修了一定程度，由此解讀，在本區預售屋供給擴大之趨勢下，將面臨一定程度之賣壓。

表2-3-2 2013~2017年板橋區預售市場推案規模概況

年度	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	7	8	12	6	12
可售戶數	506	497	1586	1368	1828
推案金額(億元)	174	120.4	225.1	118.3	265.7
平均總價(萬元)	3438.7	2422.5	1419.3	864.7	1453.5
平均單價(萬元)	59.1	56	48.4	50.6	47.2
銷售率(%)	68.6	61.6	43.2	79.88	49.23

資料來源：惟馨周報

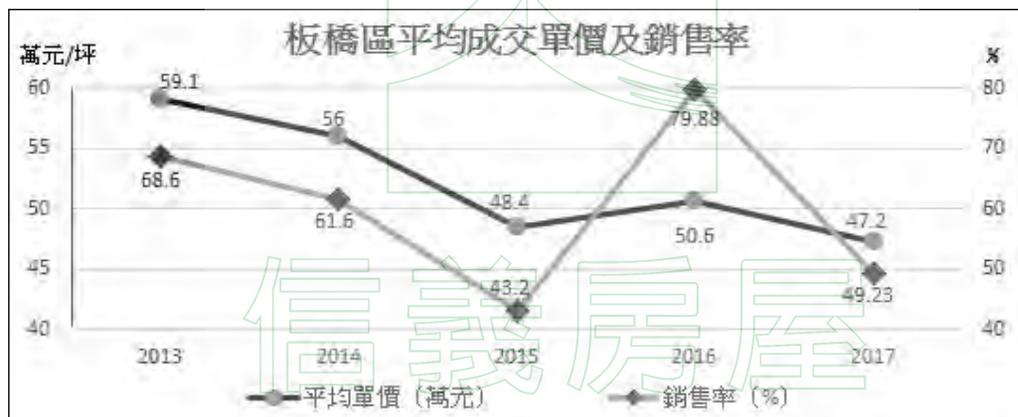


圖2-3-6 2013~2017年板橋區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

## (二) 成屋市場

由住宅總價區間之面向觀察，板橋區2008年至2009年期間主要以300~500萬之住宅產品為主力，但自2010年起，1,000~2,000萬的住宅產品佔市場之比例逐年攀升，躍升為本區主流，所佔比例維持在四成以上。反觀，700萬以下的住宅產品所佔比例之跌幅最大，顯見700萬以下之產品於本區市場有逐漸萎縮之趨向。至於在平均單價方面，2014年的每坪45.3萬元為近十年之新高點，隨後逐年下修至2017年的41.8萬元，住宅平均總價方面則相對趨於穩定，2017年之住宅平均總價較2016年減少2%。

成交坪數方面，25~35坪、15~25坪之產品為本區近十年來市場的主力，2017年此兩個坪數區間之住宅佔成交比例分別是30.6%、25.7%，顯見中小型住宅為本區購屋者優先選擇之成屋產品，此外，15坪之小套房近年有逐漸式微的現象，55坪以上之產品則呈現微幅上漲的情況，可推測購屋者對於三至四房之住宅產品的偏好度有逐漸增加之趨勢。至於，平均流通天數方面，與去年相比去化速度有微幅減少之趨勢，今年的平均流通天數為101.5天，仍高於近十年的平均天數67天，顯見購屋者對於本區成屋市場仍處於相對觀望、保守的態度。

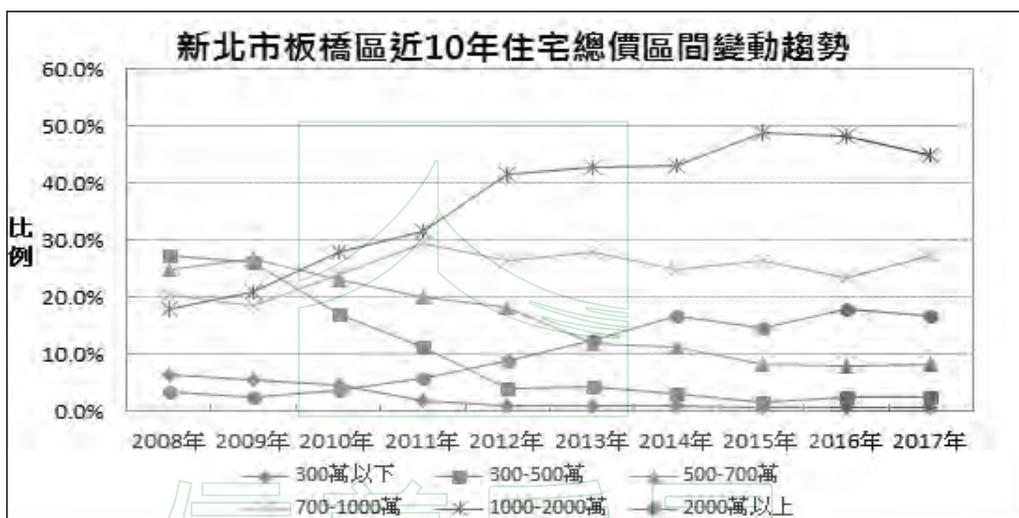


圖2-3-7 2008~2017年板橋區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

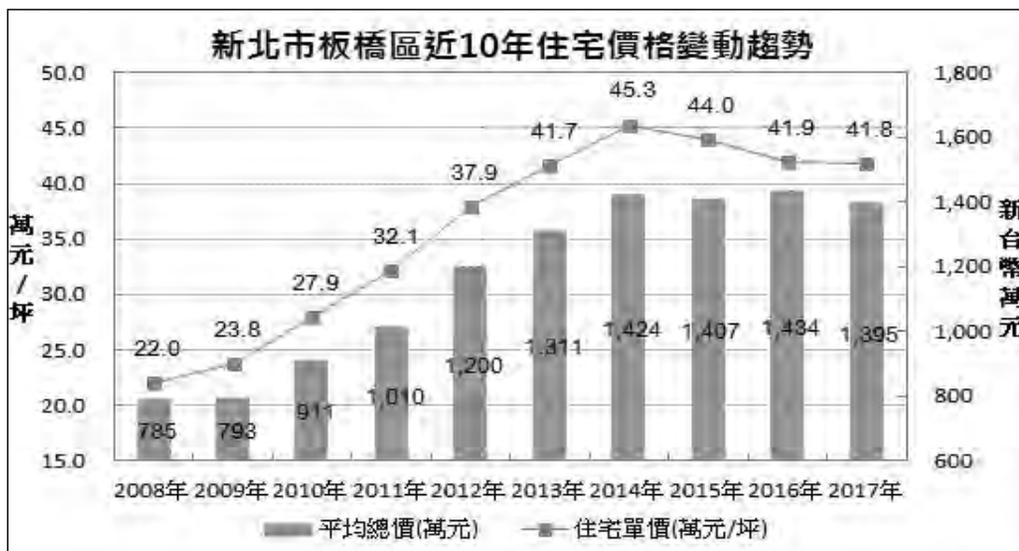


圖2-3-8 2008~2017年板橋區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

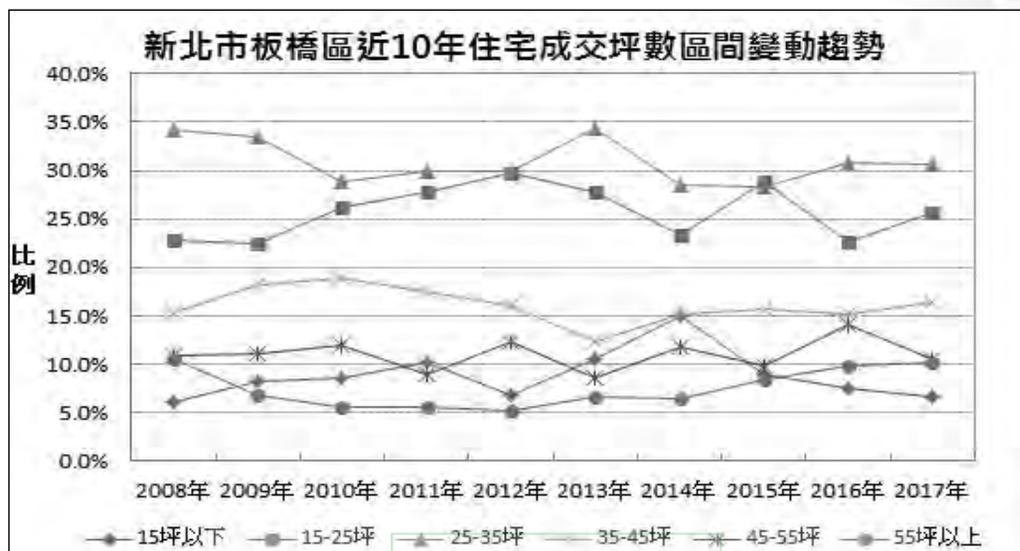


圖2-3-9 2008~2017年板橋區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-3-10 2008~2017年板橋區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 二、汐止區

汐止區緊靠台北市內湖區及南港區，聯外之大眾運輸系統方面，在尚未有捷運系統的情況下，僅能依靠台鐵肩負著本區與台北市中心的連結功能，所設置的台鐵場站包括汐止站及汐科站。至於規劃中的捷運民生汐止線及基隆輕軌系統，完工後可望進一步提昇本區聯外交通之便利性與可及性。整體發展樣貌上，近年來，本區在台鐵捷運化、大型購物商城陸續進駐、基隆河畔萬坪綠帶、汐止運動公園、淹水問題改善等條件完備後，整體生活機能大幅提升，亦強化本區房地產市場的支撐基礎。

### (一) 新屋預售市場

2017年，汐止區之預售市場的推案個數雖較2016年減少2案，可售戶數卻由2016年的1,031戶增加為1,227戶，成長二成。推案金額更是成長了116%，總推案金額達324億元，達近五年高峰。顯見建商在本區推案的熱絡與信心。至於本區新屋預售個案的每坪平均單價，近五年呈現下滑趨勢，2017年為每坪33.3萬元，較前四年之平均單價下修約8.5%，推測因內湖、南港買盤回流，加上基隆不少新案開出新低價，影響本區建商開價。然而，若觀察新屋預售市場之平均總價，可發現在2017年達到2,640萬元，高於前四年之平均總價1,432萬元，顯見本區今年之先推案特徵係以大坪數產品居多。此外，新推案之整體銷售率僅維持在二成左右，顯示本區新屋預售的銷售壓力依然沉重。

表2-3-3 2013~2017年汐止區預售市場推案規模概況

年度	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	5	12	9	9	7
可售戶數	394	753	1152	1031	1227
推案金額(億元)	61.4	112.1	141.2	150	324
平均總價(萬元)	1558.4	1488.7	1225.7	1454.8	2640.5
平均單價(萬元)	36.6	36	36.9	36.1	33.3
銷售率(%)	27.9	51	38.1	21.3	22.09

資料來源：惟馨周報

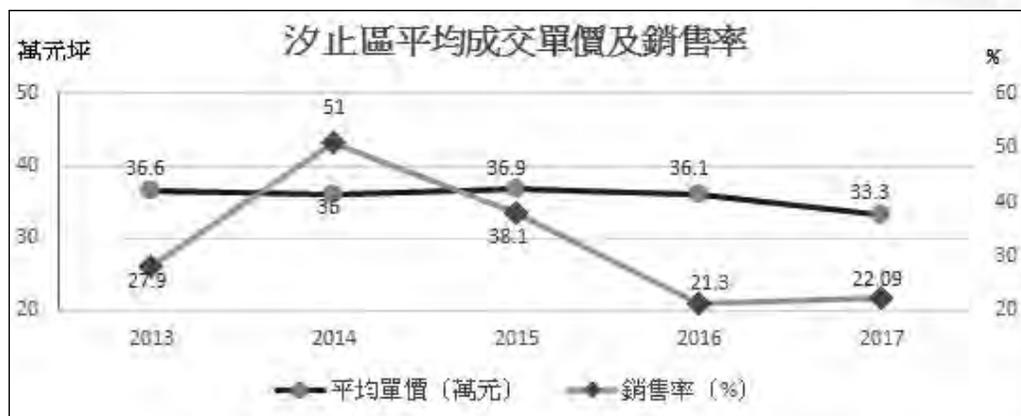


圖2-3-11 2013~2017年汐止區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

## (二) 成屋市場

以住宅總價觀察，2017年汐止區以700~1,000萬之住宅產品為主力，佔整體市場的39.1%，其次為1,000~2,000萬的價格區間產品，市佔率為36.3%，二種產品佔本區市場之比重高達七成五。另一值得觀察的地方在於，300~500萬、500~700萬的住宅產品，在2010年以前係為本區主力產品，惟2011年起，所佔市場比例呈現極為顯著的下降趨勢。至於在住宅之平均總價方面，本區由2008年的585萬元逐步上揚至2015年的1,105萬元後出現疲軟現象，2017年跌破1,000萬元，每坪平均單價為28.7萬元，較2014年最高點的33.9萬元，下修18%。

然而成交坪數方面，25~35坪之產品為本區近十年來市場的主力，2017年此種坪數區間之住宅佔成交比例為33.3%，可見中小型住宅為本區購屋者優先選擇之成屋產品，此外，本區自2015年起，平均物件流通之天數上升至100天以上，2017年為126.9天，相當於4.2個月，已創10年新高，顯見購屋者對於本區成屋市場仍處於相對觀望、保守的態度。

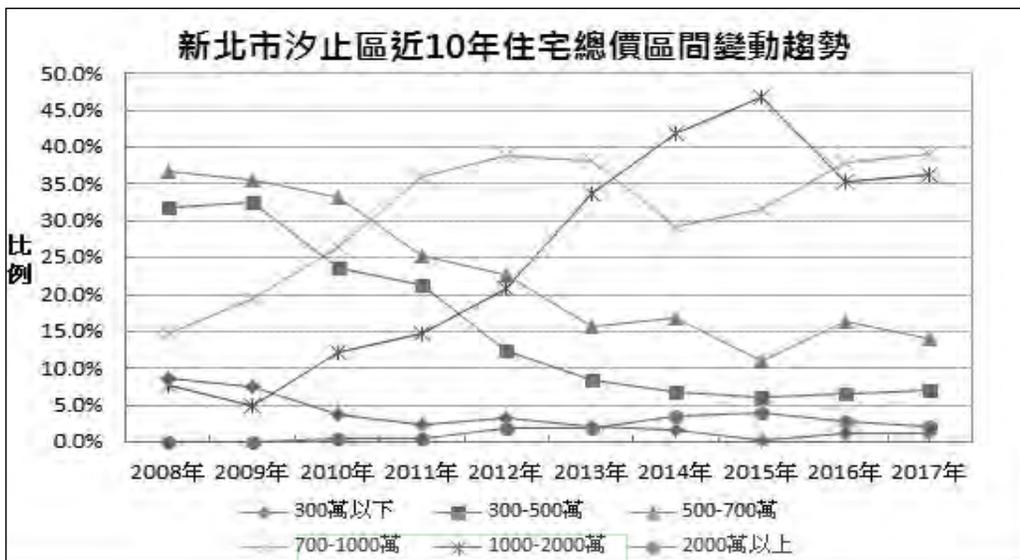


圖2-3-12 2008~2017年汐止區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

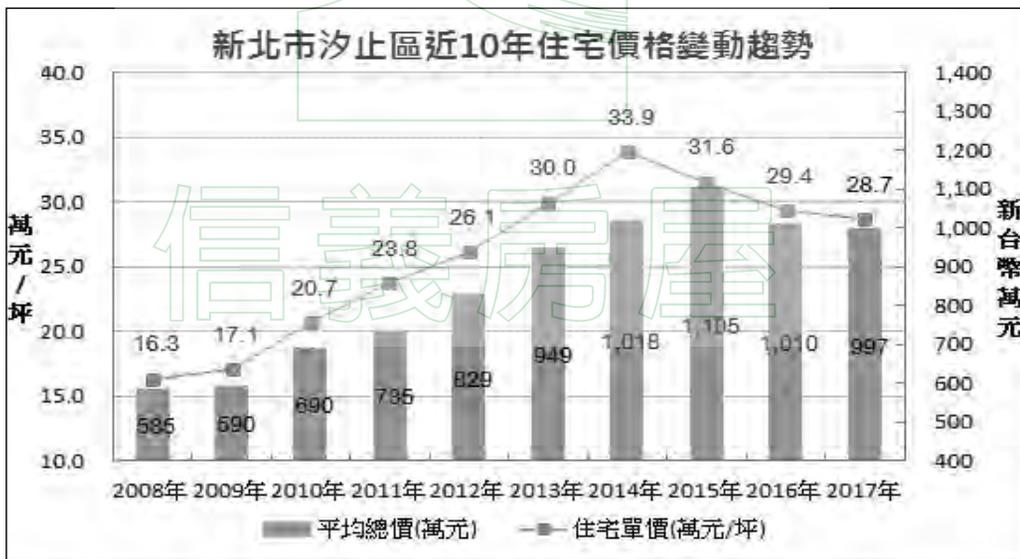


圖2-3-13 2008~2017年汐止區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

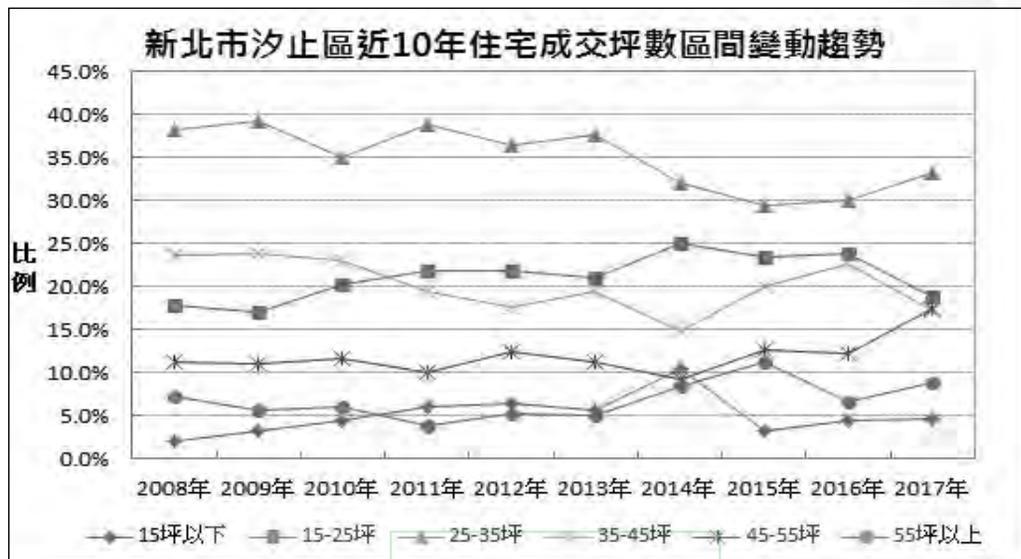


圖2-3-14 2008~2017年汐止區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

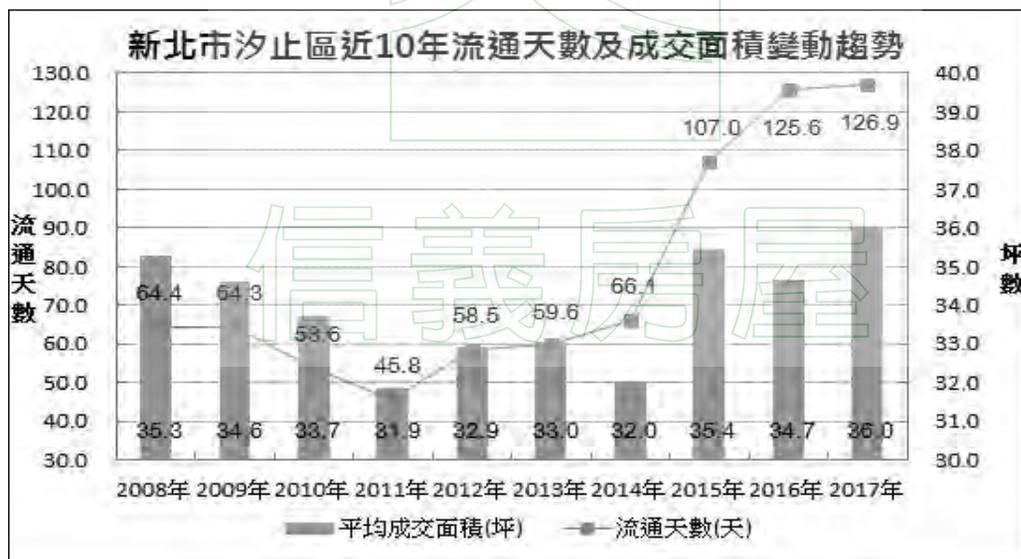


圖2-3-15 2008~2017年汐止區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

### 三、新店區

新店區地接鄰台北市南側，屬於新北市外圍區域，新北市政府將本區定位為大翡翠生態樂活區，以水岸、山系樂活做為都市發展定位，發揮都會區休閒生活之功能，且相關建設著重於自然與人為景觀為主。除既有捷運路線與場站外，未來將透過安坑輕軌運輸系統，進一步改善新店安坑地區之聯外交通

問題。此外，區內幾處整體性開發的場域，諸如：新店行政園區、五峰重劃區、裕隆城等，陸續規劃與建設，除將為本區的生活機能與不動產市場帶來嶄新的發展樣貌，亦能一定程度地帶動周邊地區的發展契機。

### (一) 新屋預售市場

由2017年預售推案之總銷金額及可售戶數的大幅成長，可判斷建商對於本區市場的期待。其中，總推案金額較2016年成長75%，可售戶數之增加幅度逾六成，皆達到五年來的最高峰。此外，2017年本區新屋預售個案的每坪平均單價為50.4萬元，與前四年之平均單價48.58萬元相比，微幅上漲3.74%。然而，2017年之每戶平均總價為2,400萬元，較前四年的平均總價2,810萬元，降幅約15%，此現象係因本區範圍內之五峰重劃區，前幾年推出數個大坪數、高總價的預售產品，而2017年缺乏此般產品於市場上銷售，故造成總價下降。此外，新推案之整體銷售率與2016年相似，僅維持二成左右，顯示本區新屋預售的銷售壓力依然沉重。

表2-3-4 2013~2017年新店區預售市場推案規模概況

年度	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	6	6	10	5	7
可售戶數	529	531	913	744	1200
推案金額(億元)	212	115	260.6	165	288.1
平均總價(萬元)	4007.6	2165.7	2854.3	2217.7	2400.8
平均單價(萬元)	50.6	47.6	53.8	42.3	50.4
銷售率(%)	57.8	36.9	16.3	22.3	23.83

資料來源：惟馨周報

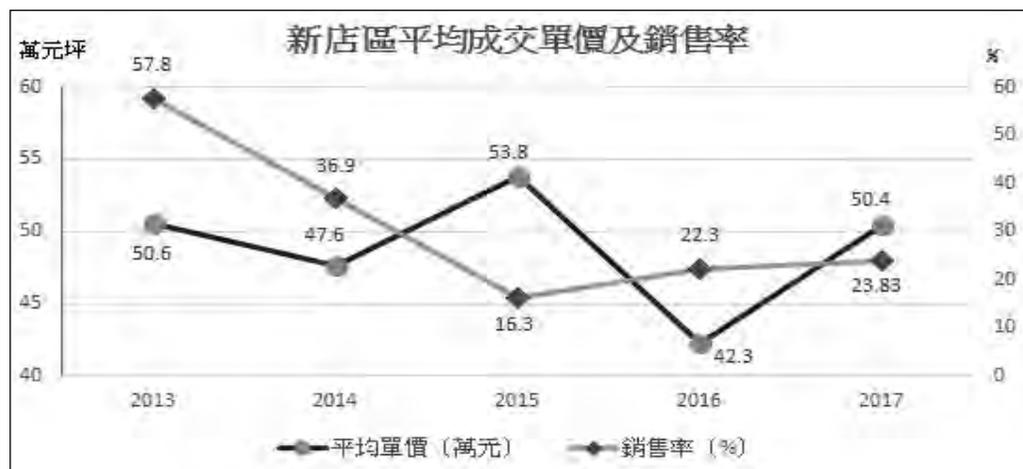


圖2-3-16 2013~2017年新店區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

## （二）成屋市場

觀察新店區之成屋市場，自2009年起，總價在1,000~2,000萬的住宅產品佔市場之比例逐年攀升，2017年佔市場的比例達四成之多，且與其他總價區間之產品呈現一定程度的差距。此外，總價在2,000萬以上的產品，於近十年間由市佔率2.9%一路攀升為2017年的22.8%，成長幅度亦十分顯著。住宅平均總價方面，由2008年的819萬成長至2017年的1,630萬。

再由住宅成交坪數觀之，可發現45~55坪、55坪以上等兩種住宅產品所佔市場比例亦逐年成長，至2017年的市佔率合計已達到33.8%。由此等指標可發現，三房以上的中大型產品已成為本區住宅成屋市場的主流。本區於2008年至2013年之平均流通天數為49天，從2014年開始逐年上漲於2016年增長為112.5天，更是歷年平均流通天數的2.2倍，今年則較去年減少1.7週，顯示本區住宅成屋市場有緩步回溫的趨向。

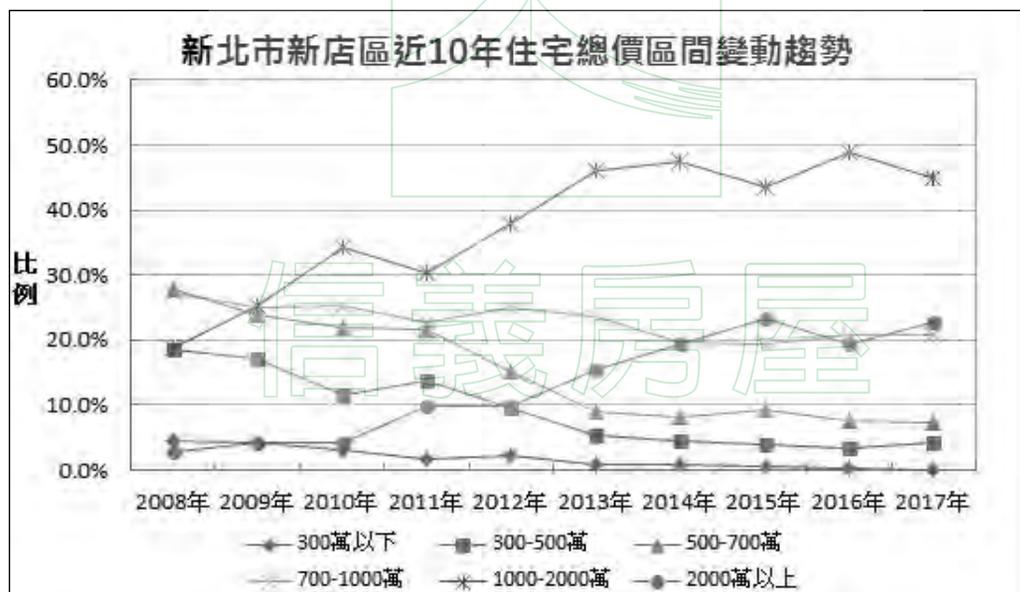


圖2-3-17 2008~2017年新店區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-3-18 2008~2017年新店區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

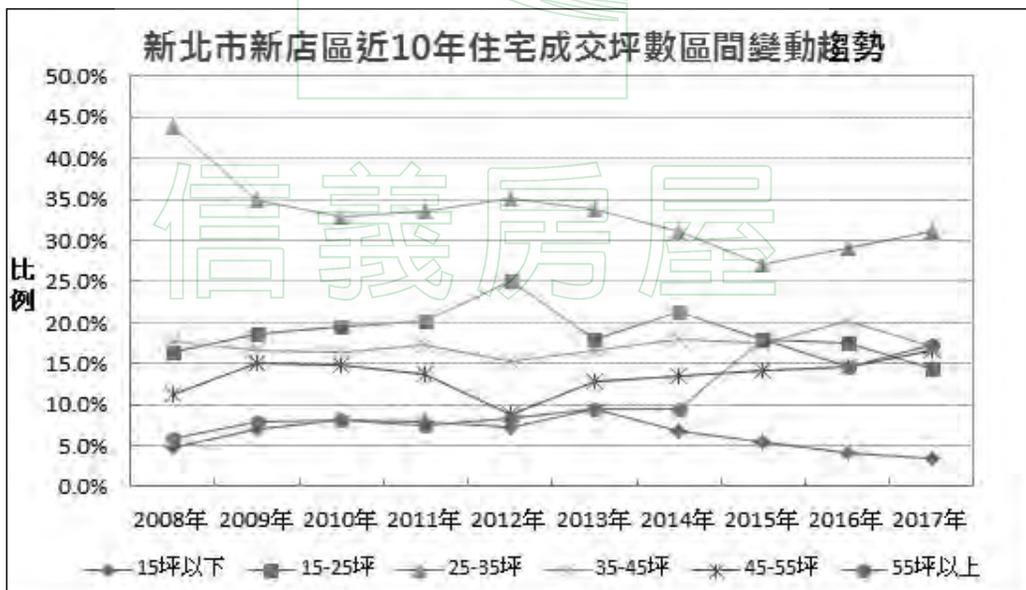


圖2-3-19 2008~2017年新店區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-3-20 2008~2017年新店區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

#### 四、永和區

永和區接鄰台北市，在發展特徵部分，面積不大的行政區範圍搭配著高密度的人口，相對集中、緊湊的土地使用樣貌使得本區長期以來面臨成長及公共設施服務水準迫切提昇之壓力。新北市政府係將本區界定在溪南都心生活商務區，並在現有捷運系統之營運狀態下，進一步透過陸續將完工之捷運環狀線緊密串連本區與大台北地區的聯繫網絡，舒緩本區長期來交通壅塞的困擾。此外，文創綠活園區之規劃，易將提供高質量的戶外休憩、圖書館及文化展演空間，並與周邊永和運動中心結合，藉由整體都市環境品質的提昇，強化本區所肩負之都市生活與服務功能。

##### (一) 新屋預售市場

2017年本區新屋預售個案的每坪平均單價為55.4萬元，係為新北市新屋預售市場推案之最高價，惟個案之平均總價僅1,691萬元，與2013年的5,541萬元相比，其總價呈現逐年顯著下降的趨勢。究其原因，本區向來缺乏大面積之可建築基地，因此，除少數推案（例如：2013年推出之吉美一品花園）定位為大坪數之產品外，主流產品仍回歸中小型坪數之個案，因此，本區單價雖高，但產品平均總價卻低於新店、中和、汐止、新莊等行政區。

此外，2017年，本區在推案個數、推案金額、整體可售戶數等方面，亦呈現一定程度之衰退趨勢。其中，推案金額由2016年的155億元大幅下降為22.5億元，降幅達八成五。再由銷售率的數據觀察，本區新屋預售個案整體銷售率由2013年的56.3%逐年下降至2017年的18.05%，顯見建商及消費者對於本區市場之信心仍有待強化。

表2-3-5 2013~2017年永和區預售市場推案規模概況

年度	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	2	4	2	6	3
可售戶數	240	270	90	616	133
推案金額(億元)	133	64.3	31.3	155	22.5
平均總價(萬元)	5541.7	2381.5	3477.8	2516.2	1691.7
平均單價(萬元)	66.9	61.6	58.2	54.8	55.4
銷售率(%)	56.3	39.6	31.3	19.5	18.05

資料來源：惟馨周報

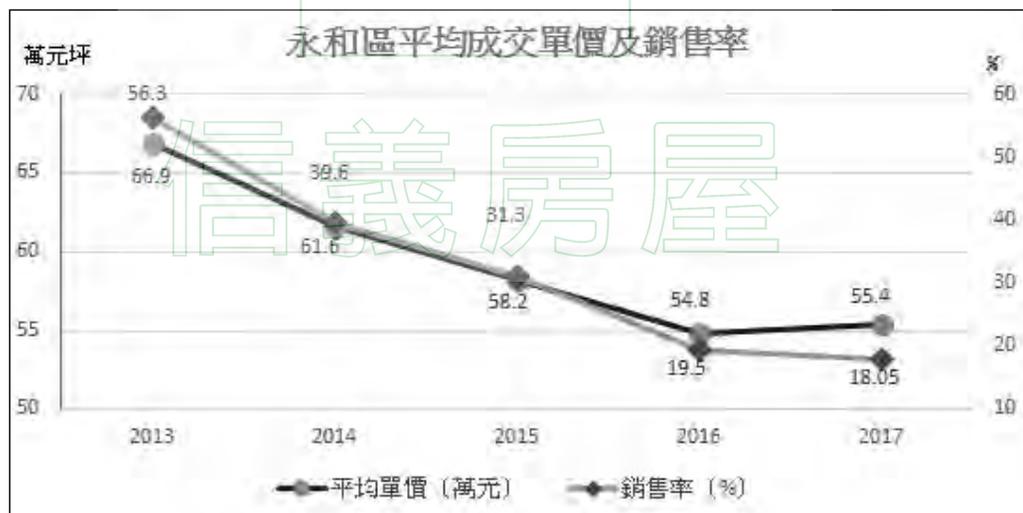


圖2-3-21 2013~2017年永和區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

## （二）成屋市場

觀察永和區之成屋市場，自2011年起，總價在1,000~2,000萬的住宅產品躍居市場主流，至2017年已佔整體市場的55%，且與其他總價區間之產品呈現一定程度的差距。顯見民眾可接受的住宅價格區間以1,000~2,000萬的產品為主。此外，本區的住宅每坪平均單價，自2008年逐年攀升至2014年的47萬元後呈現疲乏，2017年落在每坪43.2萬元，住宅平均總價方面，近兩年住宅平均總價進入盤整期，今年平均總價為1,321萬元，較2015年下跌幅度達7%。

至於住宅成交坪數方面，近十年來，本區成屋市場消費者較偏好25~35坪的產品，2017年此類型產品市佔率達到四成三，反觀45~55坪、55坪的產品物件比例則有微幅下滑的趨勢。此外，在2017年，本區住宅物件的平均流通天數為94天，較2013年增長約一個半月，顯見購屋者對於本區成屋市場仍處於相對觀望、保守的態度。

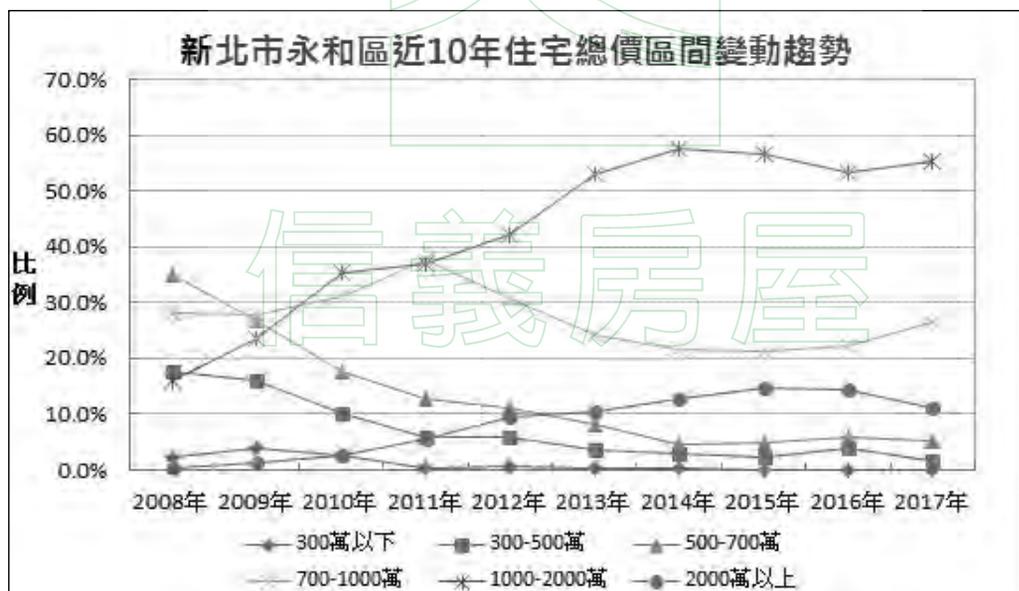


圖2-3-22 2008~2017年永和區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

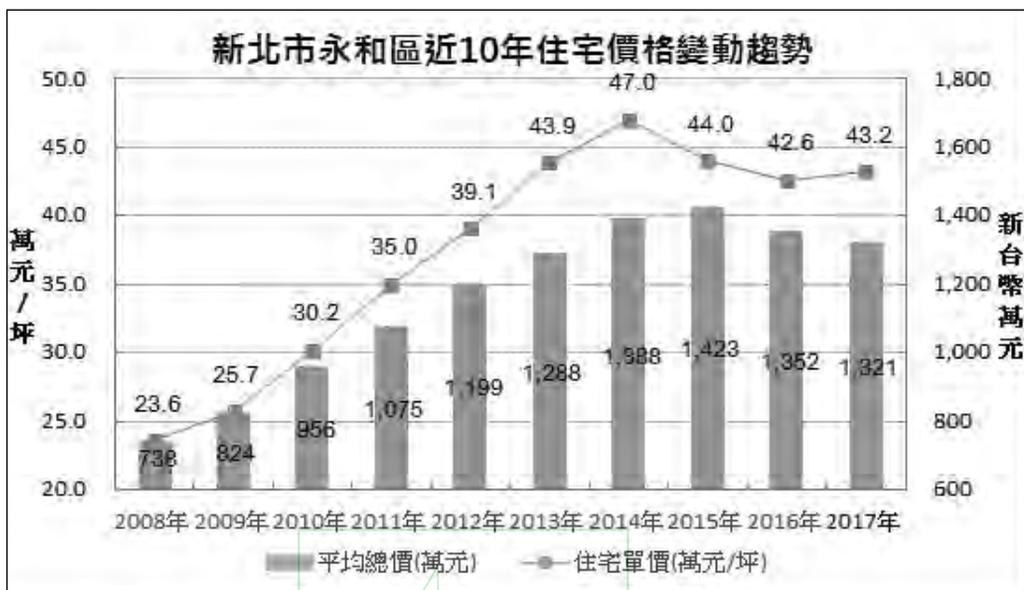


圖2-3-23 2008~2017年永和區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

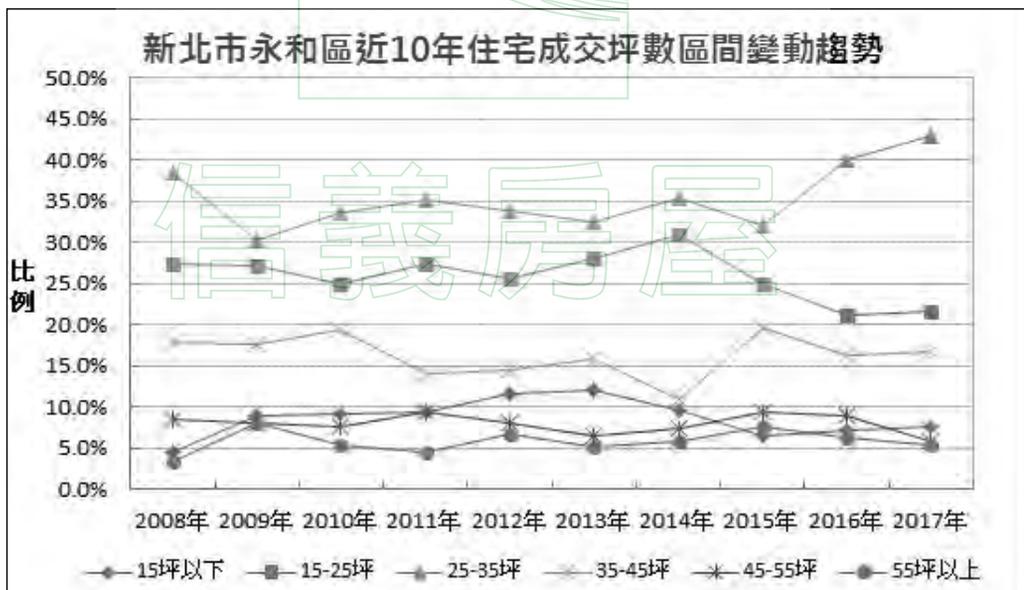


圖2-3-24 2008~2017年永和區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-3-25 2008~2017年永和區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 五、中和區

中和區之地理區位緊鄰永和、新店等行政區，傳統上與永和常被並稱為雙和地區，新北市政府亦將本區歸屬為溪南都心生活商務區，但實際發展樣貌上，本區已邁向與永和截然不同的路徑。由於範圍內有北二高交流道的設置，串連本區與整體二高科技廊帶的連結，因此，區內二級產業的發展多元且蓬勃，此係為本區房地產市場提供一定程度的支撐。在未來發展契機方面，捷運萬大線完工後將再一步提昇本區之大眾運輸機能，區內尚有一定量體之發展腹地，也可適時供給至房地產市場，做為本區產業活動及住商發展的有利基礎。

### (一) 新屋預售市場

觀察中和區之新屋預售市場的特徵可發現，相較於緊鄰的永和區，近五年來本區不論在推案個數、每戶平均總價、每坪平均單價、整體銷售率等項目皆呈現穩定的狀態。本區每年推案金額平均為164.3億元，平均每年可售戶數為855戶，其中，平均每年銷售率更是高達五成。究其原因，本區多個捷運場站均有共構宅產品，而此類產品的市場接受度高，再者，遠雄建設於本區新店溪畔的造鎮計畫每年亦提供穩定的供給量至市場。

表2-3-6 2013~2017年中和區預售市場推案規模概況

年度	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	8	7	7	8	6
可售戶數	1253	1012	887	486	638
推案金額(億元)	270.5	208	94	100	149
平均總價(萬元)	2158.8	2055.3	1059.8	2057.6	2335.4
平均單價(萬元)	50.3	50	49.6	47.9	46.7
銷售率(%)	60.3	56.3	53.8	18.3	67.87

資料來源：惟馨周報

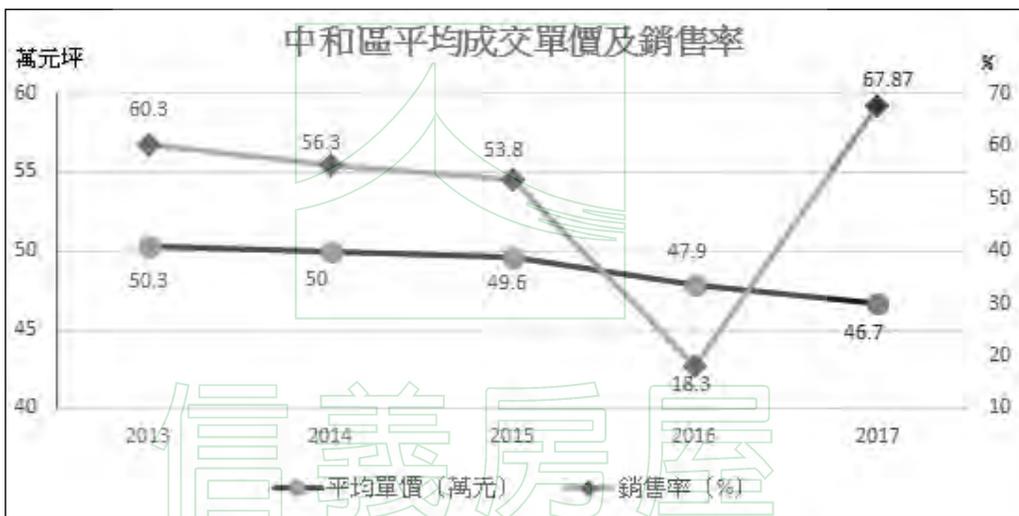


圖2-3-26 2013~2017年中和區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

## (二) 成屋市場

以住宅總價區間觀察，2017年中和區以1,000~2,000萬之住宅產品為主力，佔整體市場的45.5%，其次為700~1,000萬的價格區間產品，市佔率為32.8%，二種產品佔本區市場之比重將近八成。顯見700~2,000萬之住宅成屋產品係為本區購屋者較可接受的價格區間。此外，住宅之每坪平均單價在歷經2014年高峰後目前回跌至37.6萬元，相較2014年下修幅度接近一成。

於成交坪數方面，本區目前仍以25~35坪、15~25坪的產品為住宅成屋市場主力，其產品佔市場交易比例分別為33.7%、27.7%，然而55坪以上的

產品，雖其市場比重不到一成，惟近四年來有顯著增加的趨勢。至於在流通天數方面，本區在2016年平均物件流通首度超過一百天，2017年下降至93天，可推測本區住宅成屋市場有相對回溫之趨勢。

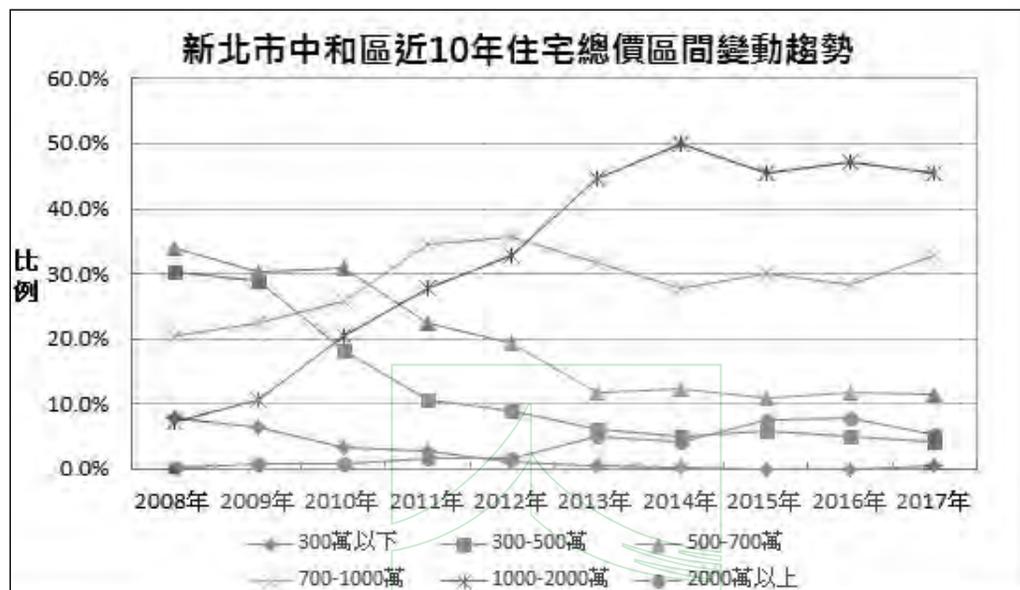


圖2-3-27 2008~2017年中和區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-3-28 2008~2017年中和區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

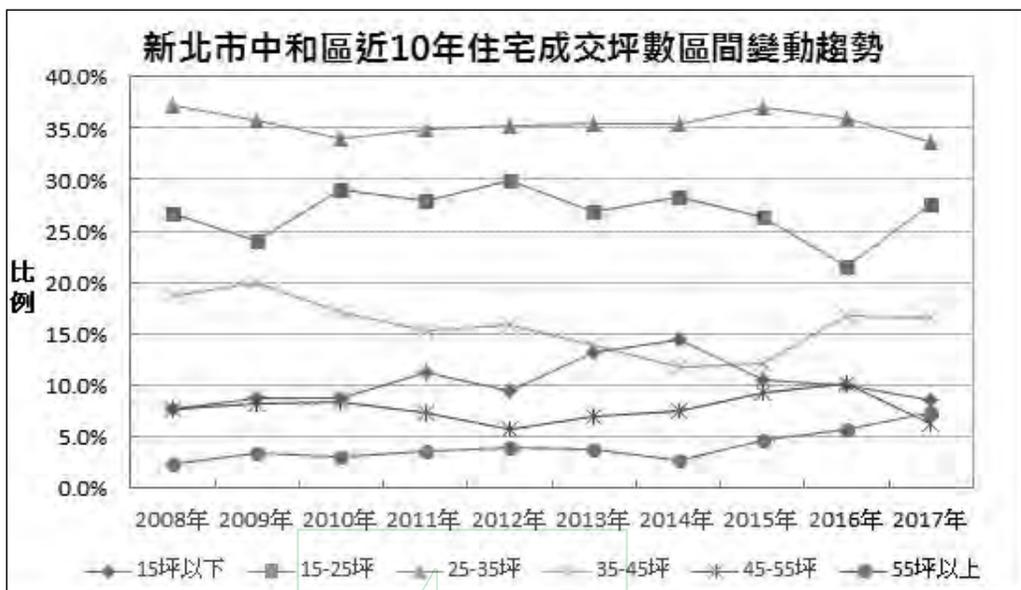


圖2-3-29 2008~2017年中和區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

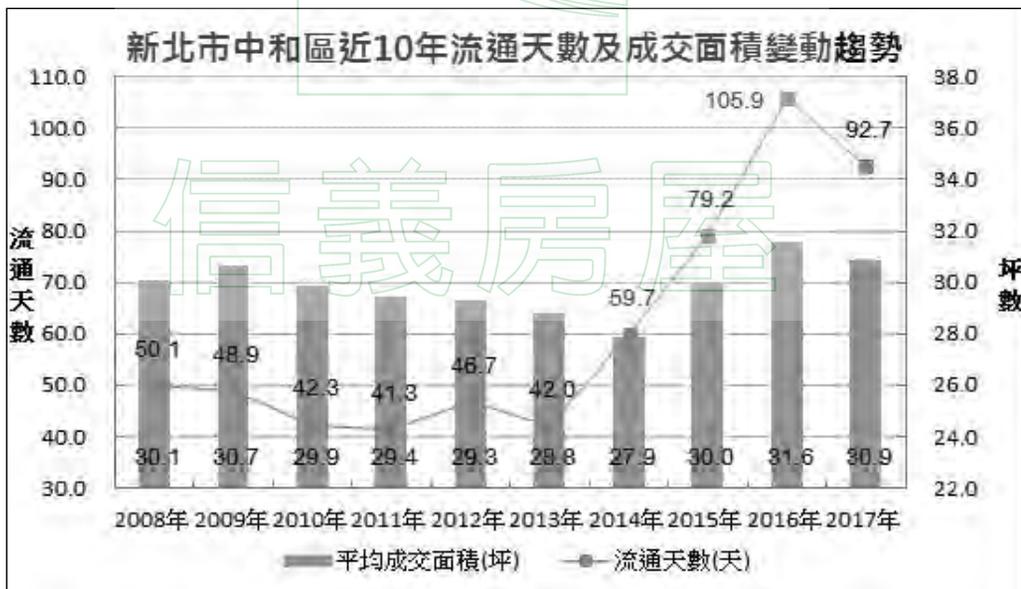


圖2-3-30 2008~2017年中和區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 六、土城區

土城區緊鄰板橋區、樹林區以及中和區，早期因軍事限建等因素，行政區範圍有一定比例之土地列為暫緩發展區，影響整體建設之條件完整性。現今在發展定位上，本區被歸屬於大新板的市政中樞及居住中心，以既有之捷運土城線與興建中的捷運三鶯線，以及北二高土城交流道作為交通網絡基礎，並藉由暫緩發展地區的開發，為土城區之產業及住商機能發展提供完整的供給能量。

### (一) 新屋預售市場

土城區之新屋預售市場的整體銷售率自2013年達到84.6%的高峰後，促使建商於本區的推案更為積極，2015年的推案金額來到312.7億元，較2013年成長了130%，可售戶數亦由747戶增加至1,542戶，然而銷售率卻下滑至39%。因此，2016年，本區的年度推案個數縮減至2案，推案金額僅剩14億元，較前一年大幅衰退96%。進一步由每坪平均單價觀察，近五年來係呈現逐步上揚的價格變化趨勢，由此可推測，雖然市場上供給面之可售戶數、推案金額在近幾年呈現疲軟走勢，但市場仍存在一定程度之需求力道，因此，2017年，隨著日月光廣場此一大型複合式開發案的推出，帶動本區推案市場的熱絡，推案金額達160億元，總銷售戶數亦由2016年的118戶增加至855戶。

表2-3-7 2013~2017年土城區預售市場推案規模概況

年度	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	6	7	8	2	9
可售戶數	747	967	1542	118	855
推案金額(億元)	136.2	234.4	312.7	14	160
平均總價(萬元)	1823.3	2424	2027.9	1186.4	1871.3
平均單價(萬元)	34.9	43.7	39.5	38.3	37
銷售率(%)	84.6	29.3	39.1	26.3	28.07

資料來源：惟馨周報

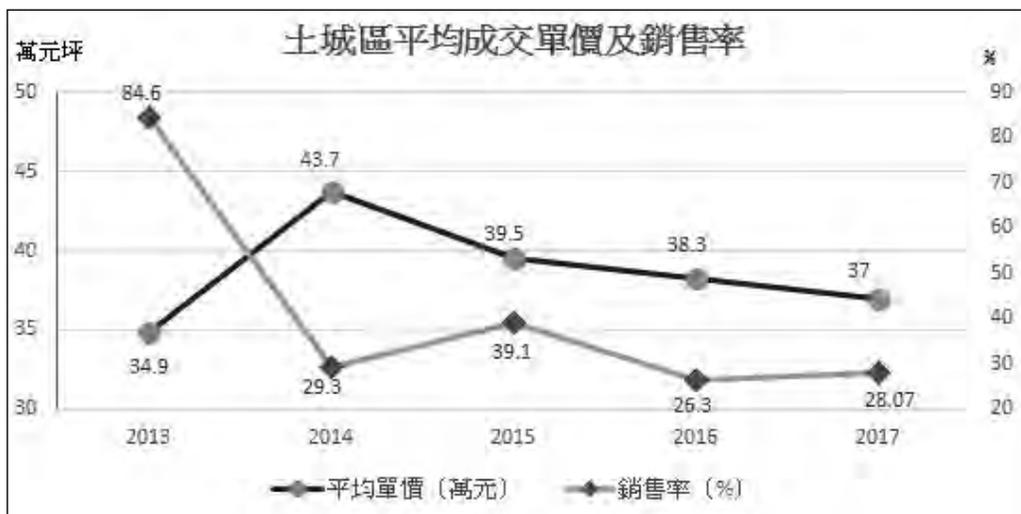


圖2-3-31 2013~2017年土城區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

## (二) 成屋市場

觀察土城區住宅總價區間，2010年以前以300~500萬的產品為市場主力，2011年至2013年係以700~1,000萬的產品佔市場比例為最高。近4年市佔率最高的價格區間則轉為1,000~2,000萬產品，其中2017年所佔的市場比例達四成之多。顯見本區十年來，成屋市場之購屋者偏好變化極大。此外，在平均住宅總價與每坪單價等方面，自2008年至2014年的漲幅高達一倍之多，其後幾年的價格趨於穩定。

在成交坪數方面，今年以25~35坪的產品佔交易市場之多數，但相較去年有減少的趨勢，其次為15~25坪的住宅產品，兩者市場比重分別為38.7%、22.7%。值得注意的是，近三年來45~55坪及55坪以上等較大面積之住宅產品的市場比例呈現穩定上漲的趨勢，顯見土城區購屋者對於大面積住宅產品之需求逐漸增長，但仍以三房形式的住宅產品為多數。至於流通天數方面，自2013年以來持續增加，代表住宅成屋市場之購屋者猶豫期的時間持續拉長。

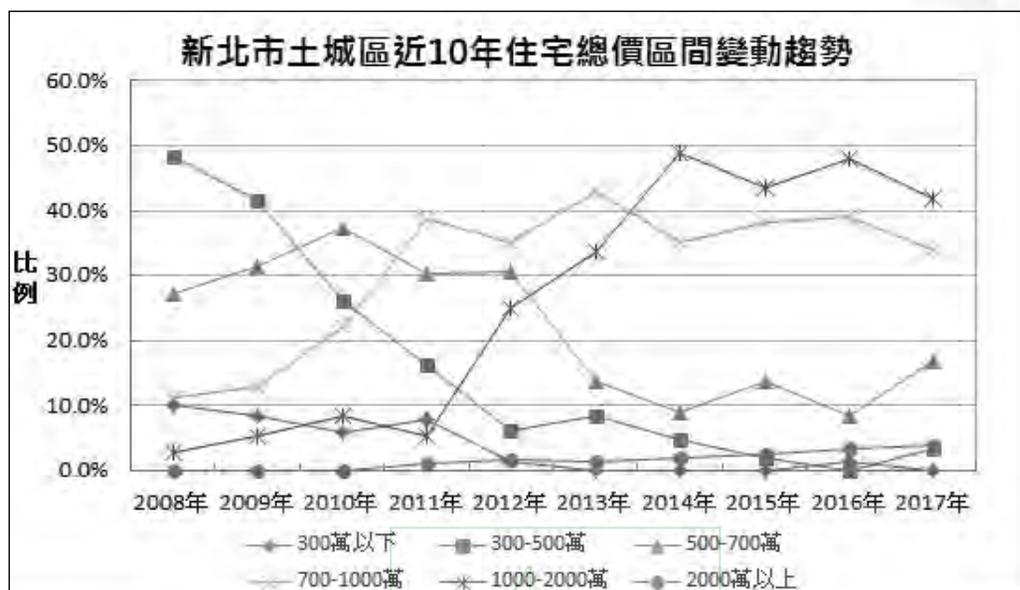


圖2-3-32 2008~2017年土城區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

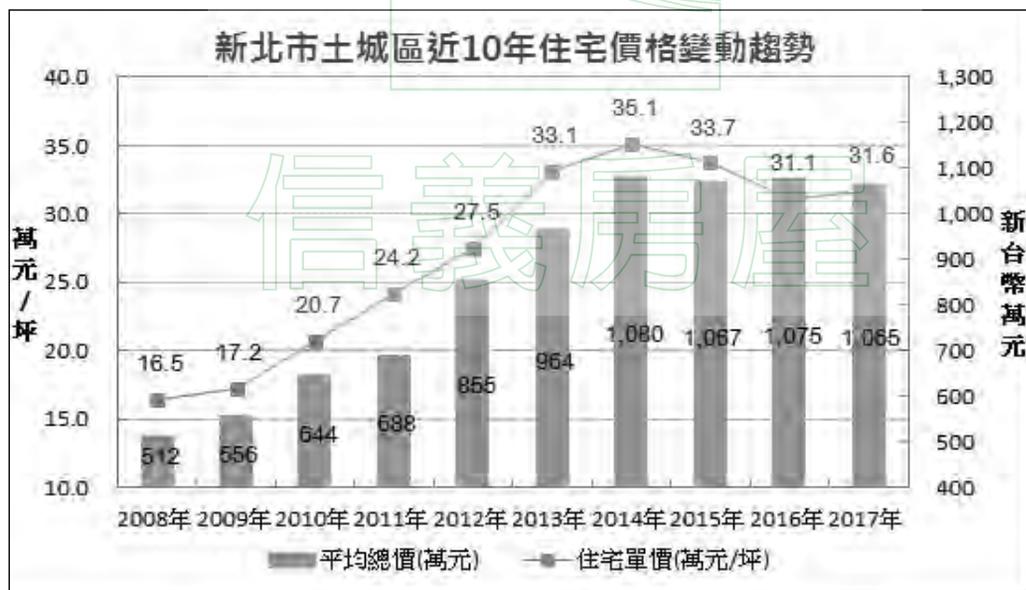


圖2-3-33 2008~2017年土城區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-3-34 2008~2017年土城區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

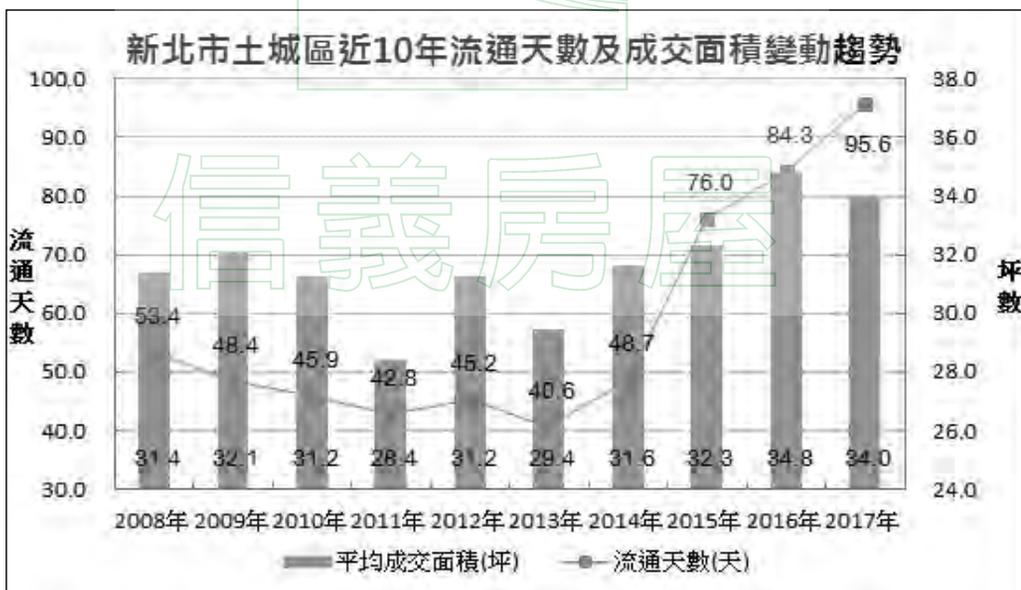


圖2-3-35 2008~2017年土城區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 七、三峽區

三峽區雖與鶯歌區相鄰，但兩者發展卻大相逕庭，本區範圍內的台北大學特定區，係為北台灣新興的大學城，由於緊鄰北二高並設有交流道，加以周邊生活機能完備，發展迄今吸引大量居住人口，成為本區顯著的住商發展場域。在未來發展契機方面，預計於2021年通車的捷運三鶯線，將進一步串連土城及鶯歌等生活圈，為本區房地產市場帶來另一波的展望。

### (一) 新屋預售市場

三峽區新屋預售市場的整體銷售率於2013年達到接近九成的高峰，在2014年的推案金額激升至38.8億元後，銷售率下降至63.5%，隨後於2015

表2-3-8 2013~2017年三峽區預售市場推案規模概況

年度	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	5	7	7	4	3
可售戶數	659	394	300	214	126
推案金額(億元)	66	38.8	21.8	21.5	10.7
平均總價(萬元)	1001.5	948.8	726.7	1004.6	849.2
平均單價(萬元)	27.7	23.7	24.2	26.8	24.2
銷售率(%)	87.1	63.5	27.8	43.5	50.79

資料來源：惟馨周報

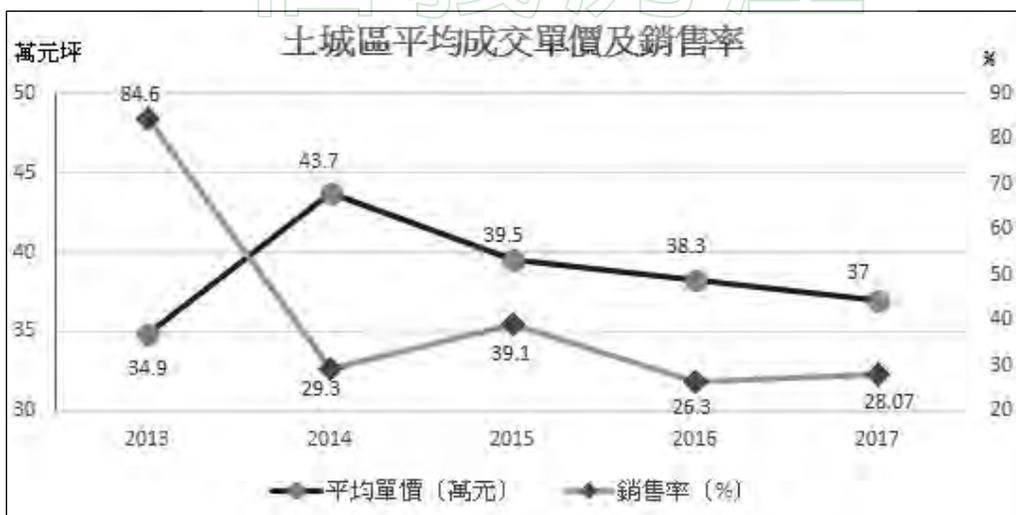


圖2-3-36 2013~2017年三峽區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

年，推案金額雖已下降至21.8億元，市場整體銷售率持續下滑至27.8%，2016年的可售戶數更減少為214戶，較2013年的高峰減少近七成，而銷售率則回升至43.5%。2017年推案個數、可售戶數、推案金額持續下降，然而，每坪平均單價則維持在24萬元左右，銷售率亦回升至五成，顯見本區仍有一定之市場需求。

## (二) 成屋市場

觀察近年三峽區的住宅總價區間，1,000~2,000萬之產品於2011年僅有15.4%的市占率，2017年佔市場比例則已接近七成。反觀700~1,000萬的產品佔交易市場比例，由2011年的38%逐年下降至今年僅餘11%。至於平均每坪單價則由2011年的17.7萬元，上漲至2014年的高峰後，其後幾年的價格穩定維持在25萬元。

此外，本區住宅成屋在市場成交的主力坪數為55坪以上之產品，而所佔比重居次為45~55坪的產品，2017年，兩種類型之產品市佔率合計接近七成，反映出本區消費者於成屋市場偏好中大坪數產品的現象。流通天數方面，本區自2012年起平均流通天數明顯逐漸增長，於2016年更是達到106天，2017年下降至91天，可推測本區住宅成屋市場有相對回溫之趨勢。

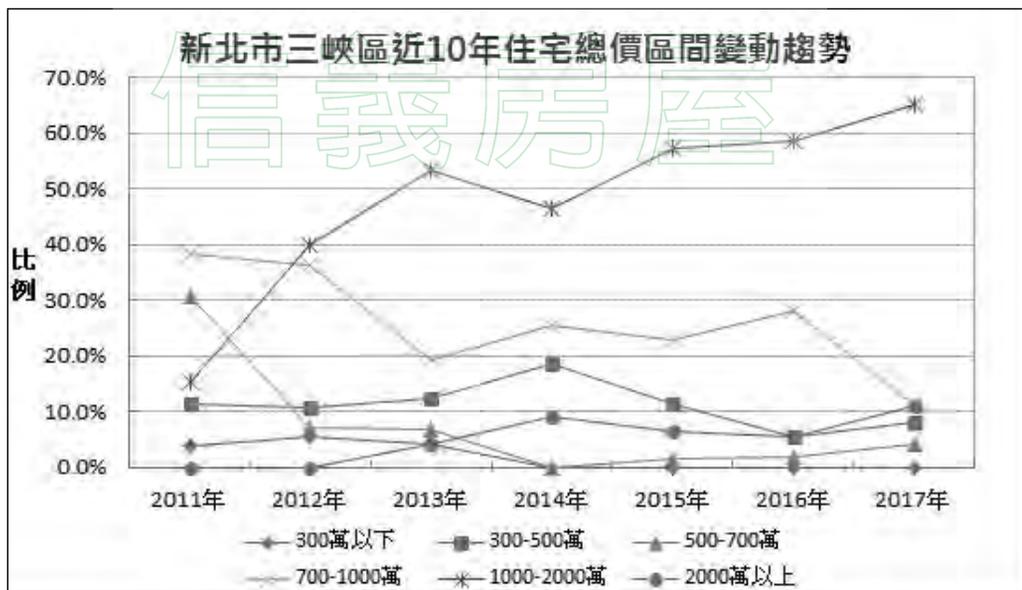


圖2-3-37 2008~2017年三峽區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-3-38 2008~2017年三峽區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

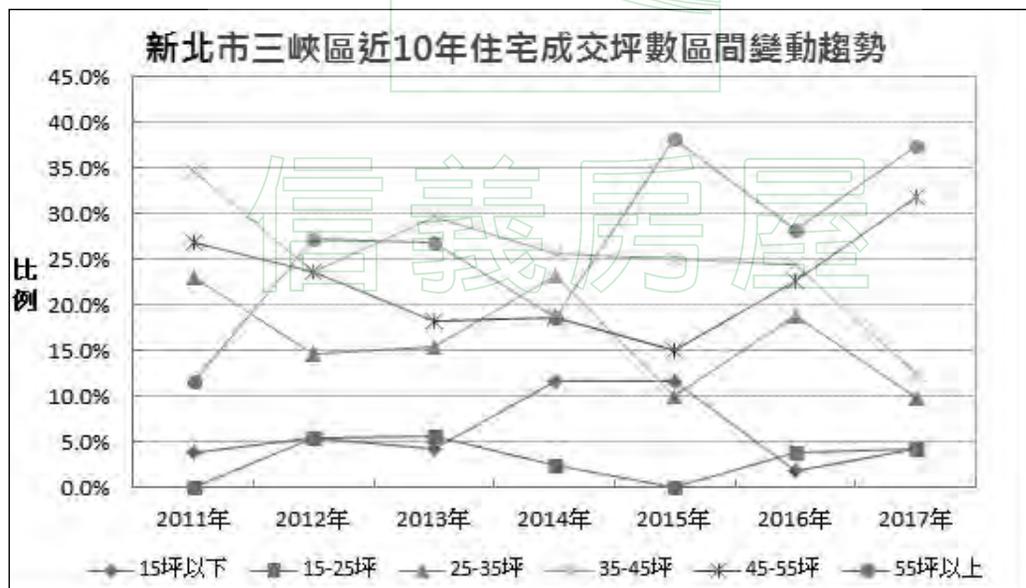


圖2-3-39 2008~2017年三峽區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-3-40 2008~2017年三峽區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 八、樹林區

樹林區屬於新北市較早開發地區之一，其發展以樹林火車站為中心，生活圈相對完備、緊密。與板橋區間隔著大漢溪，亦使兩區房價呈現一定程度之差異。在未來發展之契機上，目前聯外軌道系統多仰賴台鐵，待捷運萬大中和樹林線通車後將可進一步完善本區交通網絡條件。即將完工之南山樹喜廣場、樹林藝文綜合行政中心亦可提升本區整體商業機能及藝文活動場域，期能帶動本區房地產市場的新一波榮景。

### (一) 新屋預售市場

相較於地理及市場環境較為類似的土城區，樹林區之整體供需規模較小，2013年本區推案金額40.5億元，且整體銷售率接近八成，屬近年來高峰。其後，在推案個數、可售戶數、推案金額與銷售率等部分呈現逐年下降的趨勢，2016年雖然銷售率仍站穩五成，但推案個數僅剩一案，推案金額則降至5億元。2017年推案個數成長為3案，推案金額較前一年增加6倍，可售戶數亦由73戶增加至273戶，成長幅度達274%，每坪平均單價亦上升至27.4萬元，然而，在市場需求量未同步放大的情況下，整體銷售率大幅下滑至13.92%。

表2-3-9 2013-2017年樹林區預售市場推案規模概況

年度	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	4	3	1	1	3
可售戶數	254	177	165	73	273
推案金額(億元)	40.5	34.8	25	5	30
平均總價(萬元)	1594.5	1966.1	1515.2	684.9	1098.9
平均單價(萬元)	29	32.7	30.4	25.7	27.4
銷售率(%)	78.4	70.1	59.9	50.6	13.92

資料來源：惟馨周報

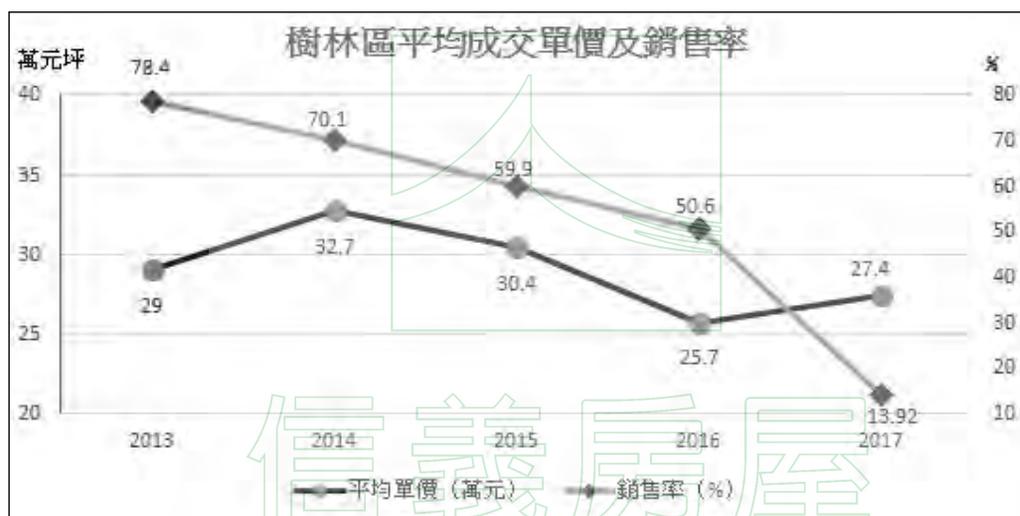


圖2-3-41 2013~2017年樹林區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

## (二) 成屋市場

2008年至2010年間，樹林區住宅成屋市場的產品總價係以300~500萬為主流，然而，2017年此價格區間的產品市佔率僅餘3%。反觀1,000~2,000萬的住宅成屋產品，市場比例自2009年起持續攀升，至2017年的市場比例已高達四成，其次為700~1,000萬的價格區間產品，2017年之市佔率為32.8%，二種產品佔本區市場比重高達73%。顯見700~2,000萬之住宅成屋產品係為本區購屋者較可接受的價格區間。

此外，本區住宅成交坪數部分，25~35坪、35~45坪及55坪以上之產品

市場比例變動幅度大，以2017年而言，以25~35坪的產品佔多數，其次為55坪以上之住宅產品，兩者市場比例分別為33.6%、26.6%。然而，45~55坪之產品市場比重雖有上升，但幅度並不明顯僅有2.4%，15~25坪及15坪之產品佔市場比例則呈現下滑之趨向，顯見小坪數之產品於本區市場有逐漸式微的現象。至於流通天數方面，2016年為高峰點93.7天，今年則是大幅減少為65.4天，顯見本區住宅成屋市場有相對回溫之趨勢開始出現。

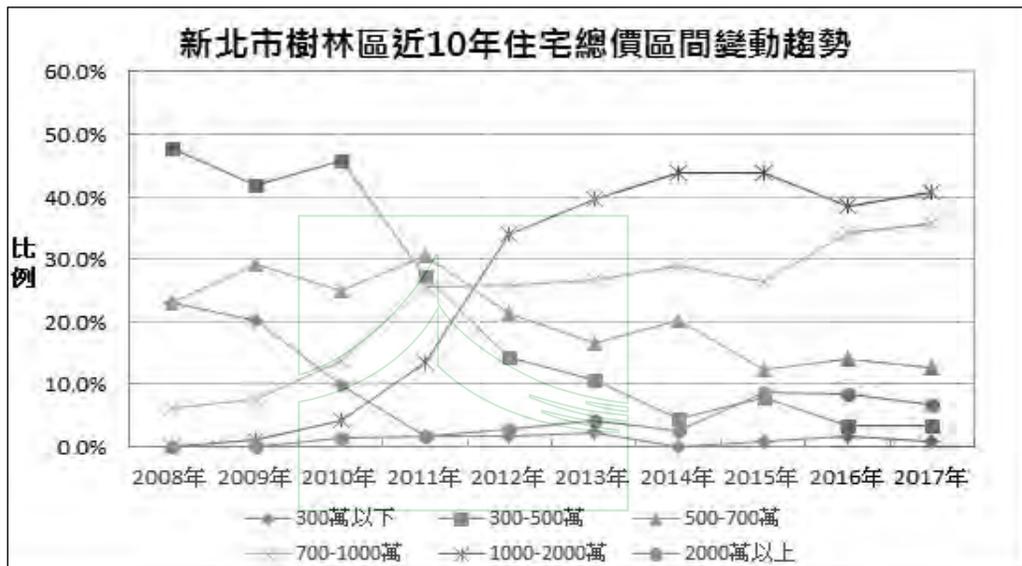


圖2-3-42 2008~2017年樹林區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-3-43 2008~2017年樹林區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

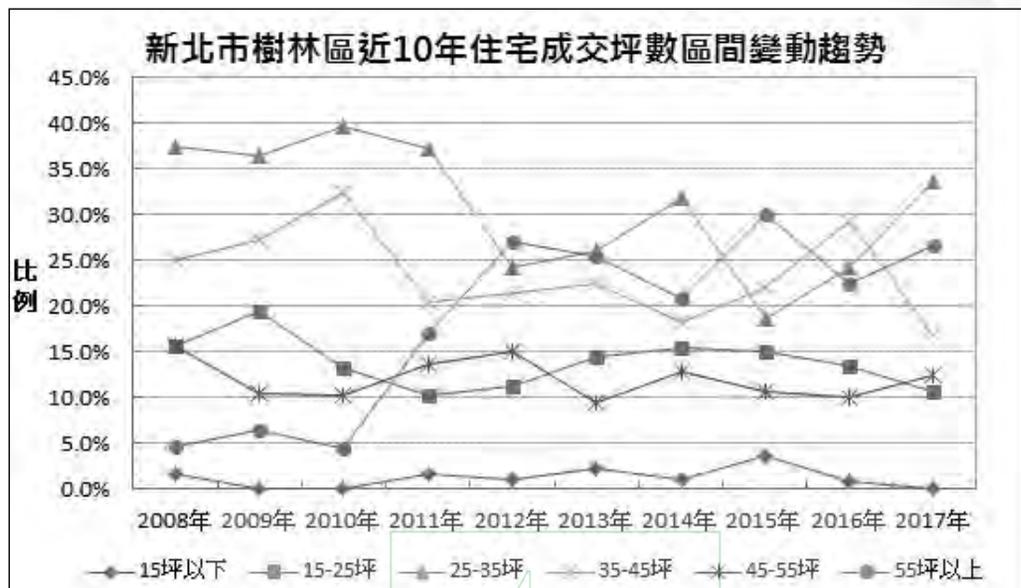


圖2-3-44 2008~2017年樹林區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

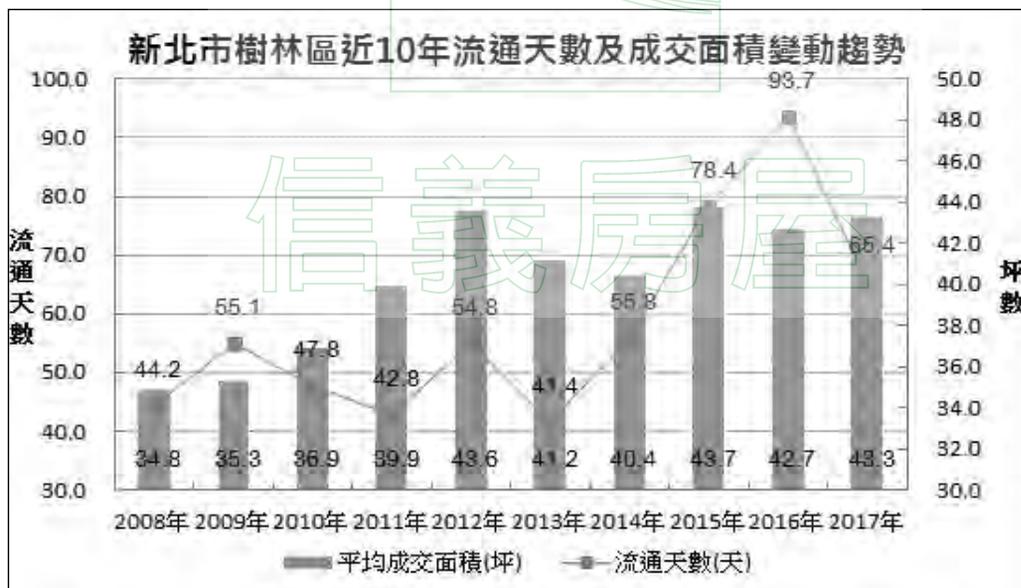


圖2-3-45 2008~2017年樹林區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 九、三重區

三重區緊鄰台北市擁有良好的地理優勢，共有三座橋梁分別連接台北市大同區、中正區以及萬華區，主要聯外道路有中山高速公路、台64線八里新店快速道路及新北環河快速道路，捷運則包含蘆洲線、新莊線以及機場線，整體交通系統便捷度相對高，有效解決早期道路規劃不足之交通問題。本區開發以重陽重劃區為主，近期推案重點則落在仁義段重劃區及二重疏洪道重劃區。其中重陽重劃區共49公頃，公園、兒童遊樂園以及綠地占總面積12%，鄰近台北市士林區，內部街道皆為電線電纜地下化，區內商業機能亦相對豐富，新建案多以中大坪數之產品，平均房價則維持40萬上下，較符合首購族、自住客的住宅需求，吸引不少人移居至此，使得本區住宅市場仍有一定的支撐力。

### (一) 新屋預售市場

觀察三重區的新屋預售市場特徵，2013年在平均總價為2,098萬元，整體市場銷售率將近八成，2014年，雖然可售戶數較前一年減少四成，但平均總價大幅上升至2,748萬元，整體銷售率亦大幅衰退至18%，2015年平均總價降至1,290萬元，且在可售戶數與整體推案金額大幅下降的市場趨勢下，銷售率方才回升至27%。直至2017年，本區市場在每坪平均單價穩定且平均總價維持在1,398萬元的基礎下，銷售率進一步攀升至70%。由此等資訊解讀，本區存在著穩定的市場需求量，在產品總價不超過2,000萬元的市場特徵下，新屋推案產品將可擁有穩定的去化能力。

表2-3-10 2013~2017年三重區預售市場推案規模概況

年度	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	13	7	5	6	7
可售戶數	825	473	306	557	432
推案金額(億元)	173.1	130	39.5	111.4	60.4
平均總價(萬元)	2098.2	2748.4	1290.8	2000	1398.1
平均單價(萬元)	47.3	51.7	46.8	47.9	45
銷售率(%)	79	18	27	37.9	70.14

資料來源：惟馨周報



圖2-3-46 2013~2017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

## (二) 成屋市場

觀察近年來三重區的住宅總價區間特徵，1,000~2,000萬之產品於2008年僅有7.8%的市占率，其後逐年攀升，至2017年時，市佔率已接近五成。其次則為700~1,000萬與500~700萬的產品，兩者於2017年的市佔率分別為22.2%及14.6%，顯見本區中高價位之產品為民眾可接受的住宅價格區間。然而，平均住宅單價則是從2008年起逐年攀升，於2014年出現高點39萬後呈現疲乏，2017年落在每坪36.6萬元，可見房價上漲力道逐漸趨緩。

此外住宅成交坪數方面，2017年本區成屋市場之主流為25~35坪及15~25坪的中坪數住宅，兩者市佔率分別為27.1%、25%，由此可推測本區係以二至三房的產品較受市場歡迎。至於流通天數部分，今年減少至111天相當於3.7個月，相較去年減少2週。由此解讀，本區成屋市場相較去年有回暖的跡象。

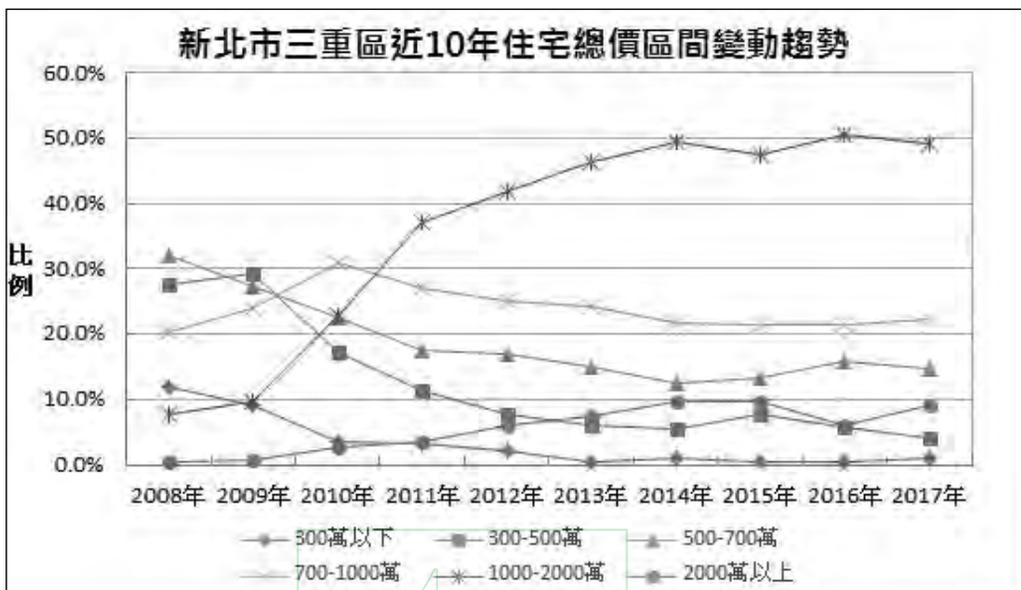


圖2-3-47 2008~2017年三重區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

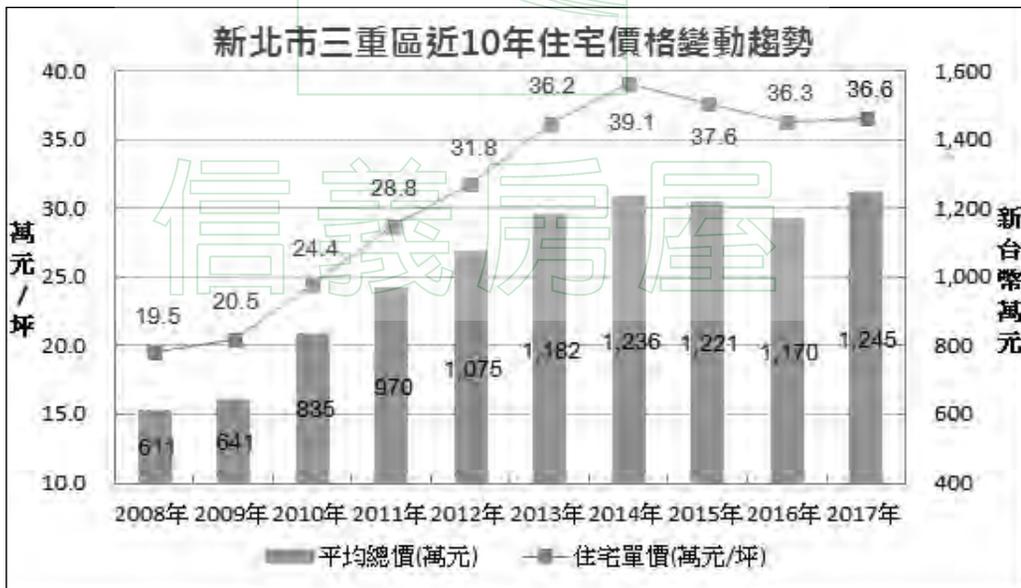
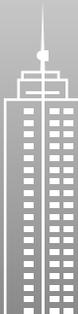


圖2-3-48 2008~2017年三重區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



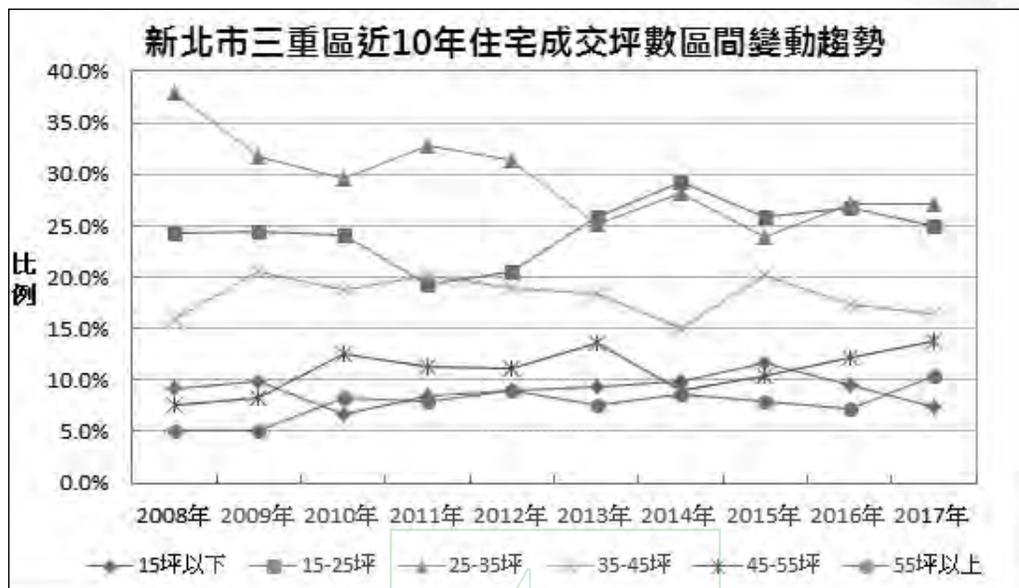


圖2-3-49 2008~2017年三重區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

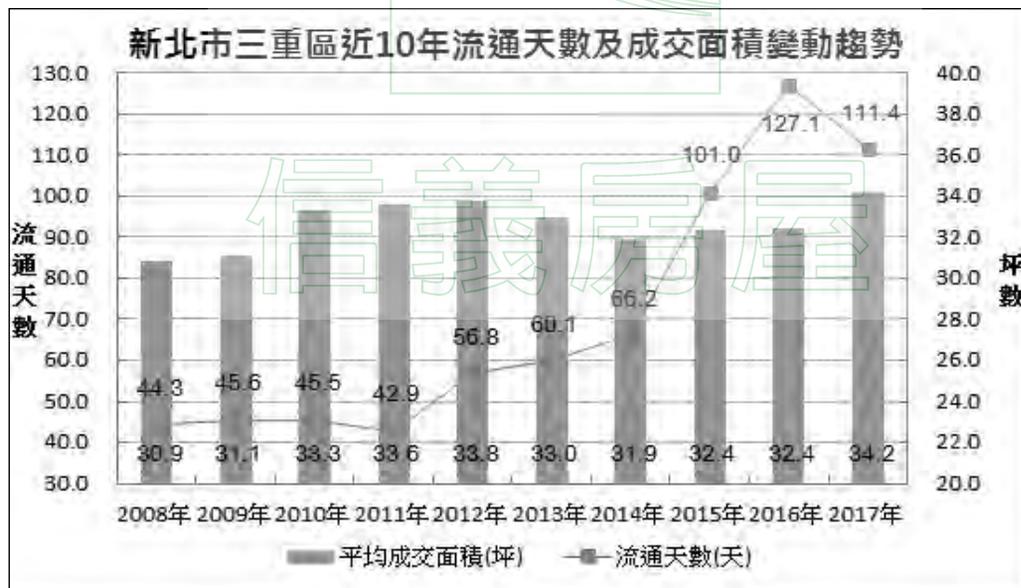


圖2-3-50 2008~2017年三重區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 十、新莊區

新莊區有綿密生活機能逐漸成熟的住宅區，及新開發頭前重劃區與新莊副都心，而且有綠園道等綠地景觀，也是銷售熱區之一。交通除了已通車的捷運新莊線及機場線外，未來還有捷運環狀線，並緊鄰65快速道路和台一線高架橋，對通勤族來說可省下許多交通時間，銜接各地區之便捷度亦相對提高。未來都市發展建設遠景眾多，包括預計2020年完工啟用的國家電影中心，和結合表演會館、百貨商場的Au商城，還有基地面積近2千坪的中茂新天地，規劃成餐廳和電影院。但區內重劃區新推案量多，賣壓相對沉重，仍需留意其對周邊住宅市場發展的影響。

### (一) 新屋預售市場

新莊區之新屋預售市場於2013、2014年間達到最為蓬勃發展的時期，在頭前重劃區與相關捷運場站周邊地區的開發群聚效應帶動下，年度推案金額分別為520及608.9億元，於新北市中排名前三名，平均銷售率亦皆有五成以上。然而，2015年，整體市場氛圍出現反轉，無論在推案個數、可售戶數、推案金額、每坪平均單價及銷售率等，皆出現顯著的衰退趨勢。2016年的衰退情況更為顯著，其中，推案個數僅有2案，銷售率跌破三成，推案金額僅剩59億元，相較近年來最高峰的2014年，其衰退幅度達九成之多。

2017年本區市場逐漸回溫，建商推案個數、可售戶數、推案金額皆較前一年有一定程度的成長，但平均單價則下修至每坪42.9萬元，相較於2013年平均單價49萬元，下修幅度約12%，在建商讓利、開出符合市場期待之價格行情下，整體銷售率成長至57%。

表2-3-11 2013~2017年新莊區預售市場推案規模概況

年度	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	13	7	5	6	7
可售戶數	825	473	306	557	432
推案金額(億元)	173.1	130	39.5	111.4	60.4
平均總價(萬元)	2098.2	2748.4	1290.8	2000	1398.1
平均單價(萬元)	47.3	51.7	46.8	47.9	45
銷售率(%)	79	18	27	37.9	70.14

資料來源：惟馨周報



圖2-3-51 2013~2017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

以住宅總價區間觀察，新莊區自2010年起700萬以上產品的市場比例逐漸增加，500萬以下產品之市佔率則是逐年下滑，以2012年為分界點而言，1,000~2,000萬的產品轉變為本區成屋市場之主流，2017年所佔的市場比例約為四成，其次為700~1,000萬的產品。顯見本區購屋者普遍可接受的價格區間係以700~2,000萬為主。至於，住宅平均單價部分，2017年為30.8萬元。

住宅成交坪數方面，於2017年25~35坪的物件成交比重依然佔市場之大宗，近年來平均市佔率皆維持三成，此外，15~25坪物件的市場比重已超越35~45坪的產品，15坪以下及55坪以上產品的市佔率則有向上攀升的趨向，顯見本區中坪數產品的買方已有一定比例轉移至小坪數的住宅物件。然而，本區流通天數部分，今年去化天數平均需要104.2天相當於3.4個月，可推測因本區自用買方為市場主力，買房較為謹慎，故看物件、選物件花費的時間較長。

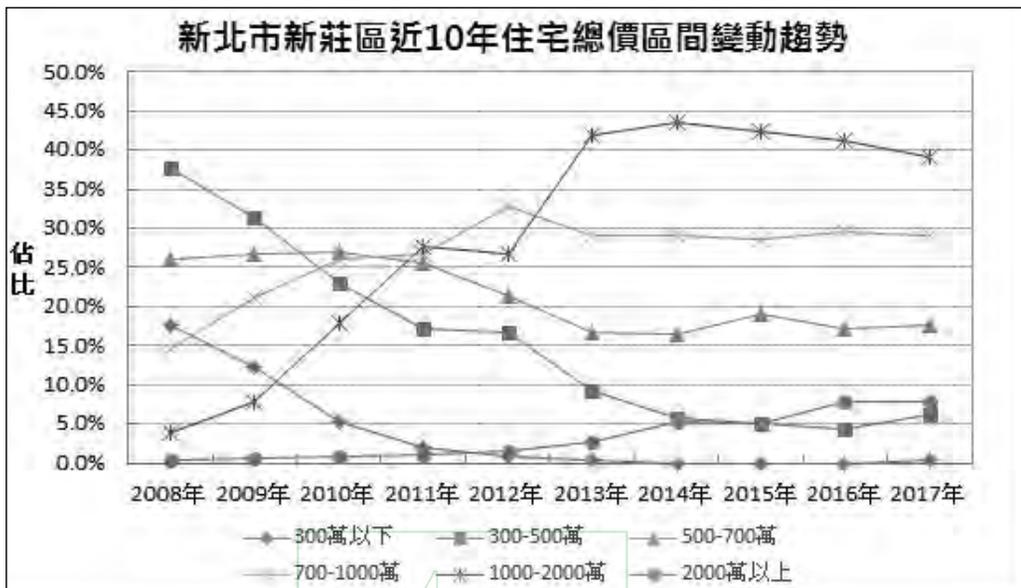


圖2-3-52 2008~2017年新莊區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

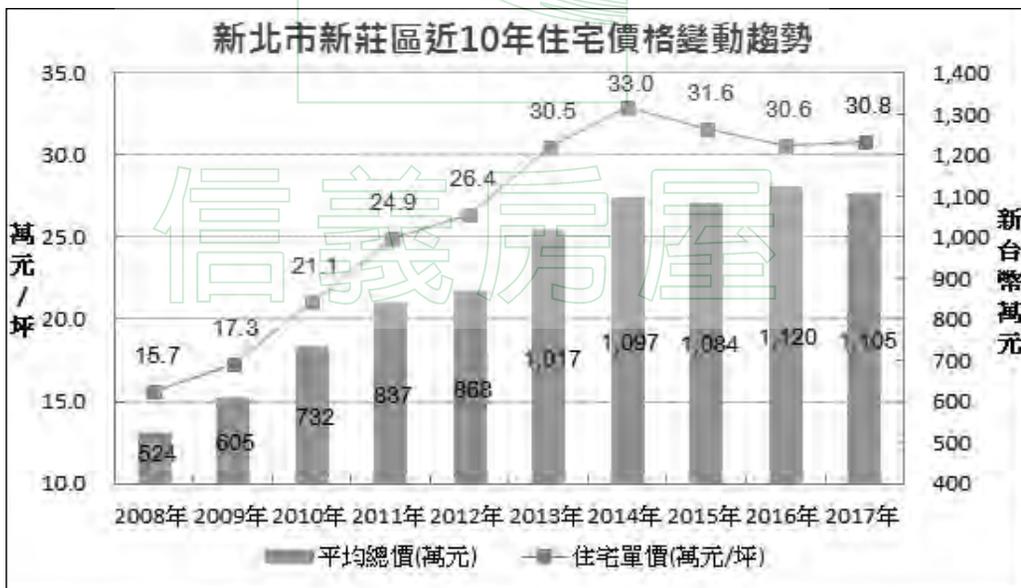


圖2-3-53 2008~2017年新莊區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

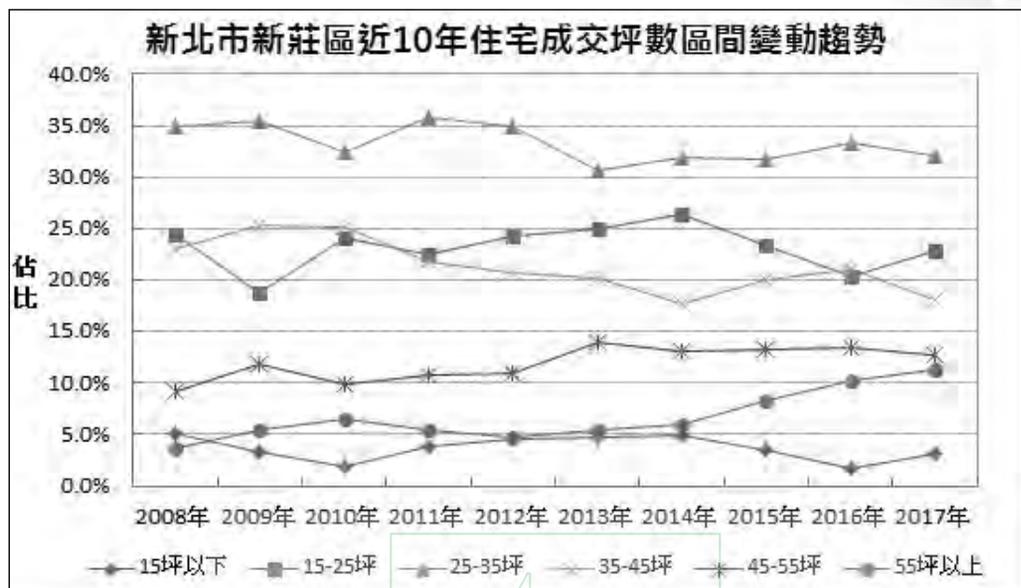


圖2-3-54 2008~2017年新莊區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

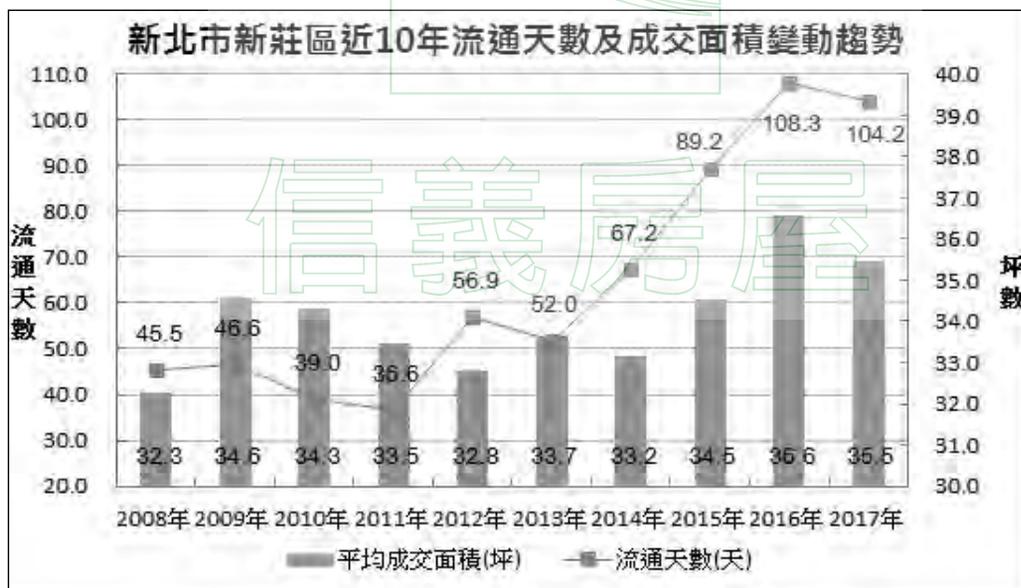


圖2-3-55 2008~2017年新莊區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 十一、泰山區

泰山區位於新北市西側，與五股區、新莊區以及林口區相鄰，周邊擁有便捷交通網絡，其包含中山高速公路、台64線八里新店快速道路、台65線五股土城快速道路，以及捷運新莊線與機場線等，使得泰山區不僅擁有地理優勢，交通之建設亦有效串聯雙北市各行政區。

本區地形大多為丘陵地，擁有佔地17公頃之義學坑自然生態公園，為泰山居民日常休憩之場所，在加上於2015年啟用新五泰國民運動中心，亦是闔家之日常運動場所。至於，醫療部分，於2017年落成之輔大醫療特區，集結全球頂尖醫療服務制度以及高規格設備。早期泰山區主要以工業區居多，但隨著雙北市交通、都市建設逐漸均衡化，使得本區之發展趨於完備，有助於提升居住品質。

### (一) 新屋預售市場

泰山區新屋預售市場係屬於淺碟市場，近五年來之推案個數皆未超過5案，推案之總銷金額與新北市其他地區相比，亦屬於小規模的推案型態。因此，近年來，除每坪平均單價維持在32至35萬元的穩定區間外，其餘市場指標容易受到個案影響而產生激烈變動。進一步觀之，本區於2013年的新屋預售推案金額為136億元，整體銷售率達到六成，然而，2014年僅有一個案於市場上銷售，推案金額為35億元，由於每戶平均總價高達三千萬元，銷售率僅為22%。2015年則有4個個案推出，每戶平均總價降至1,794萬元，市場接受度提高，整體銷售率亦攀升至五成。2016年推案規模較前一年減少近五成，雖然產品型態與前一年類似，但銷售率卻慘跌剩3%，至2017年方才回升至近三成，顯見本區整體市場氛圍仍屬低迷。

表2-3-12 2013~2017年泰山區預售市場推案規模概況

年度	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	3	1	4	3	3
可售戶數	623	116	112	61	244
推案金額(億元)	136	35	20.1	10.5	43
平均總價(萬元)	2182.9	3017.2	1794.6	1721.3	1762.2
平均單價(萬元)	35.8	34	34.1	33.3	32
銷售率(%)	60.51	22.41	49.11	3.28	29.51

資料來源：惟馨周報

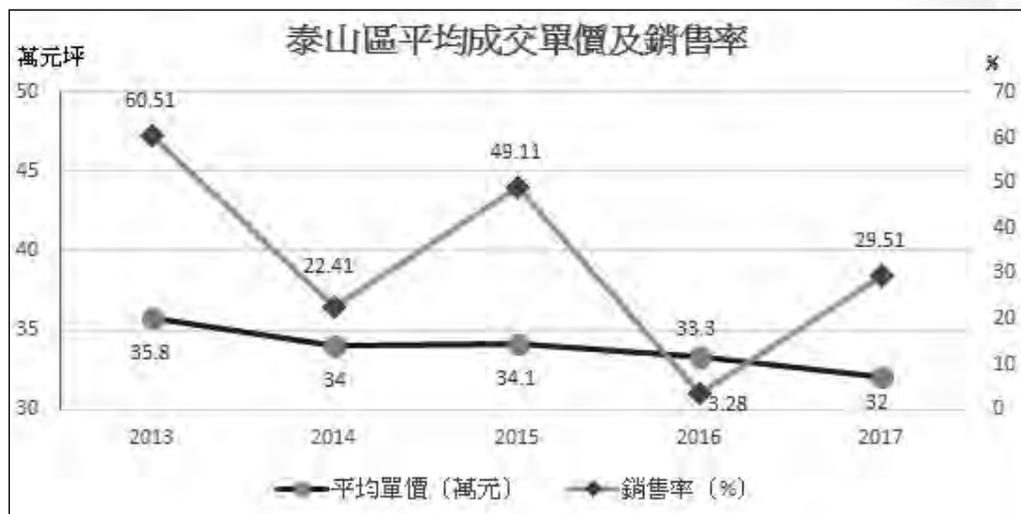


圖2-3-56 2013~2017年泰山區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

## (二) 成屋市場

以住宅總價區間部分觀察，2017年泰山區以1,000~2,000萬之住宅產品為主力，佔整體市場的54.8%，其次為700~1,000萬的價格區間產品，市佔率為30.1%，二種產品佔本區市場之比重將近八成五。顯見700~2,000萬之住宅成屋產品係為本區購屋者較可接受的價格區間。然而，今年平均總價為1,060萬，相較去年減少69萬，經過2014年平均總價新高點後目前則是有逐漸下修的趨勢，而今年平均單價為每坪26.3萬。顯見，本區目前住宅價格已進入盤整格局。

成交坪數分布方面，今年35坪以上之住宅成交物件佔整體市場的六成，其次為25~35坪中小坪數物件交易量佔二成左右。而15~25坪及45~55坪之住宅產品，兩者市場比例分別為9.6%、24.7%，55坪以上產品市場比例則是有下跌的趨向，可見本區成交物件以中型坪數住宅產品居多。另外，2017年的物件平均流通天數部分則進一步攀升至131天，相較去年延長1.4個月，顯見本區當前成屋市場仍處於膠著、盤整的階段，消費者購置意願相對保守、謹慎。

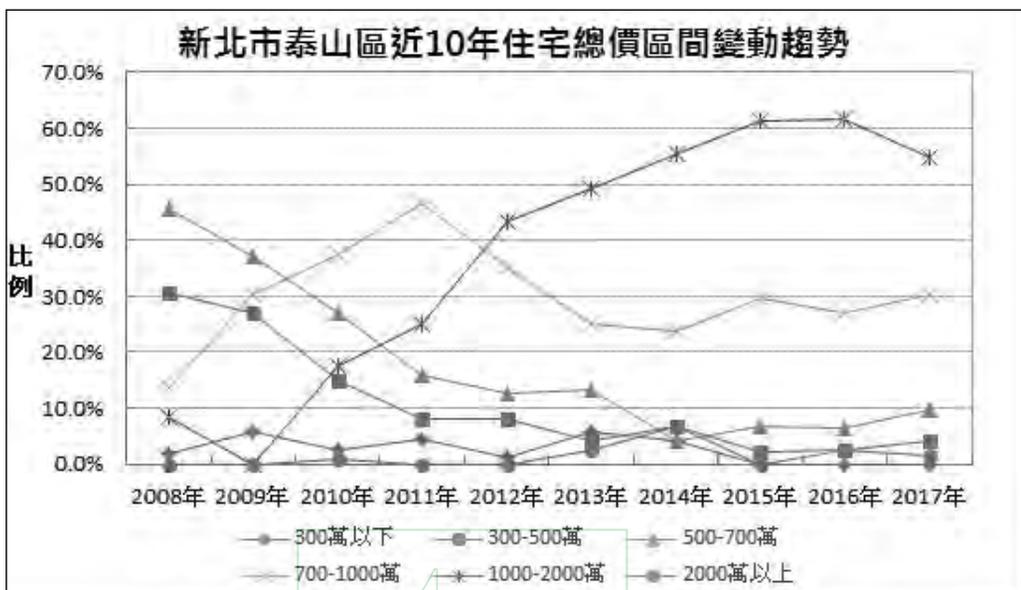


圖2-3-57 2008~2017年泰山區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-3-58 2008~2017年泰山區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

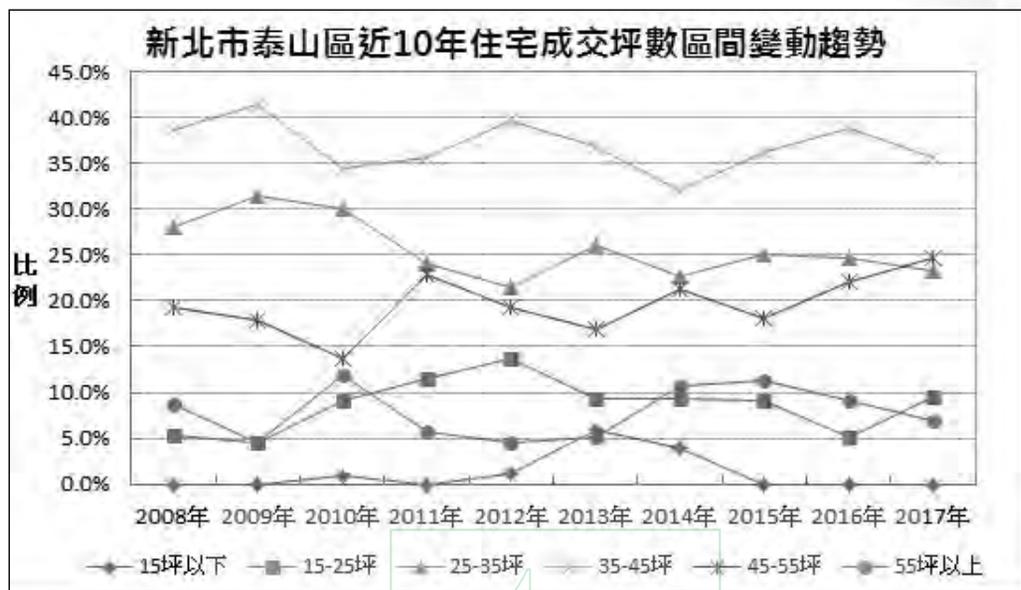


圖2-3-59 2008~2017年泰山區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

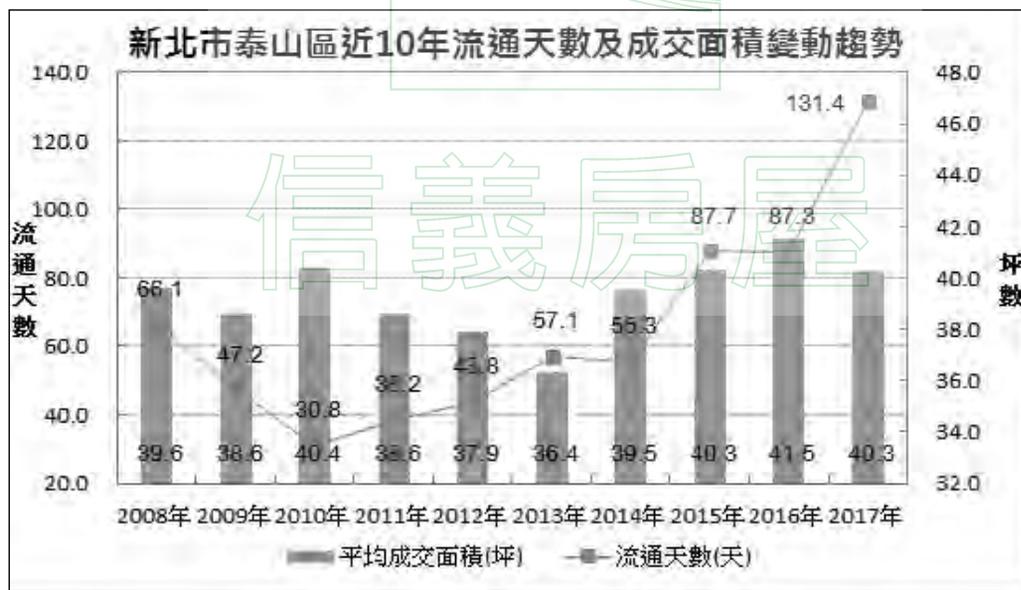


圖2-3-60 2008~2017年泰山區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

## 十二、林口區

林口區雖位於大台北都會區的外圍，但卻為台北與桃園之要道，且近年新北市政府將本區規劃為北觀海洋城邦區，本區與淡水區作為雙港聯運後勤基地，以鞏固台北港於北台之經貿核心地位，並發揮門戶之優勢。而藉由於2017年桃園機場捷運的建構，帶動大型購物中心相繼開幕，其包括三井outlet、環球購物中心、國賓影城等，以打造娛樂休閒之購物廊帶，提升居民之生活機能。為配合未來大型建設進行，本區亦規劃16處公園、68處鄰里公園、1處運動公園以及2處體育場等開放空間，以提升本區之綠覆蓋率，創造合宜的居住區域。

### (一) 新屋預售市場

林口區近十年來在機場捷運建設及大型商場進駐等利多激勵下，吸引國內諸多大型建商在此開發，2013年本區推案金額達427.8億元，整體推案規模位居新北市前三名，整體銷售率54%。其後，在推案個數、可售戶數、推案金額與銷售率等部分呈現逐年下降的趨勢，至2017年，推案個數僅餘6案，推案金額為96.8億元，銷售率則為19.51%，與2013年的最高峰相比，推案金額衰退近八成，銷售率減少近35%。進一步由平均單價觀察，近五年來皆維持在每坪32至33萬元，顯見本區在市場需求量未同步放大且建商仍未讓利的情況下，整體市場仍將持續盤整。

表2-3-13 2013-2017年林口區預售市場推案規模概況

年度	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	24	30	15	8	6
可售戶數	1880	2722	896	917	569
推案金額(億元)	427.8	525.6	162.1	264.6	96.8
平均總價(萬元)	2275.5	1930.9	1809.2	2885.4	1701.2
平均單價(萬元)	32.6	33	33.2	33.1	33.1
銷售率(%)	54.2	44.1	34.3	33.6	19.51

資料來源：惟馨周報

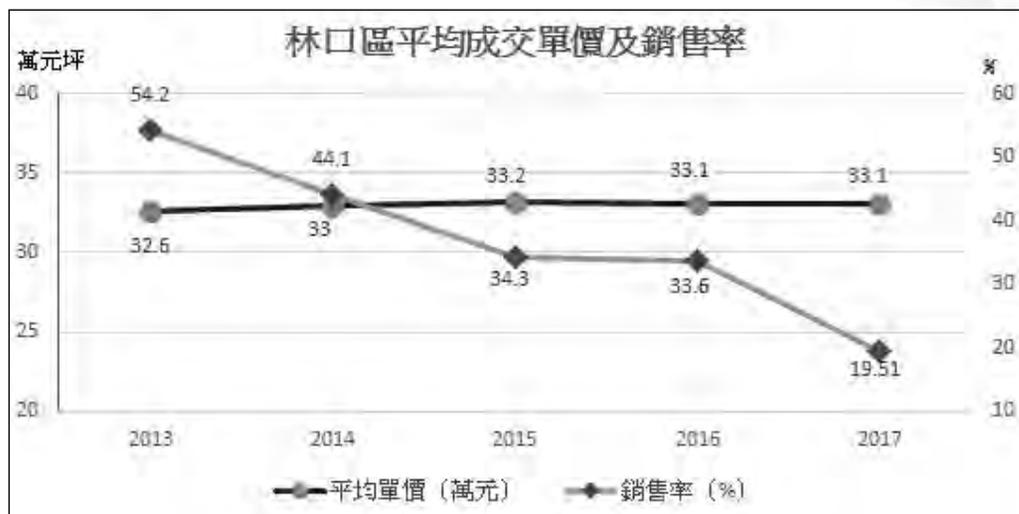


圖2-3-61 2013~2017年林口區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

## (二) 成屋市場

以住宅總價區間面向觀察，林口區自2011年起1,000~2,000萬產品的市場比例逐漸增加，自2013年起躍升為本區成屋市場的主流產品，2017年其所佔的市場比例高達五成。然而，2,000萬以上之產品亦出現逐年上升的趨勢，2017年的市佔率已達2成，整體而言，1,000~2,000萬及2,000萬以上物件比例增加，使得平均總價相較於其他區域有偏高之現象。至於，本區住宅價格方面，於2010年起房價上漲力道逐年增強，至2014年為住宅單價之新高點為每坪26.6萬，而後逐年微幅下修，今年住宅單價則是每坪24.2萬。

另外本區住宅成交坪數方面，以55坪以上的產品為市場主力結構，於2017年佔市場成交案件的四成，其次為45~55坪的產品亦接近三成。顯見近十年來，諸多建商於本區的大坪數、高總價推案風潮，已改變本區住宅成屋市場的樣貌。至於，本區2011至2014年間的平均流通天數為53天，但自2015年起，成屋之流通天數急遽增加，2017年更達到近十年最長的156天，遠高於新北市其他行政區，此現象反映出在市場景氣趨緩時，新北市之高總價、高單價產品的去化問題。

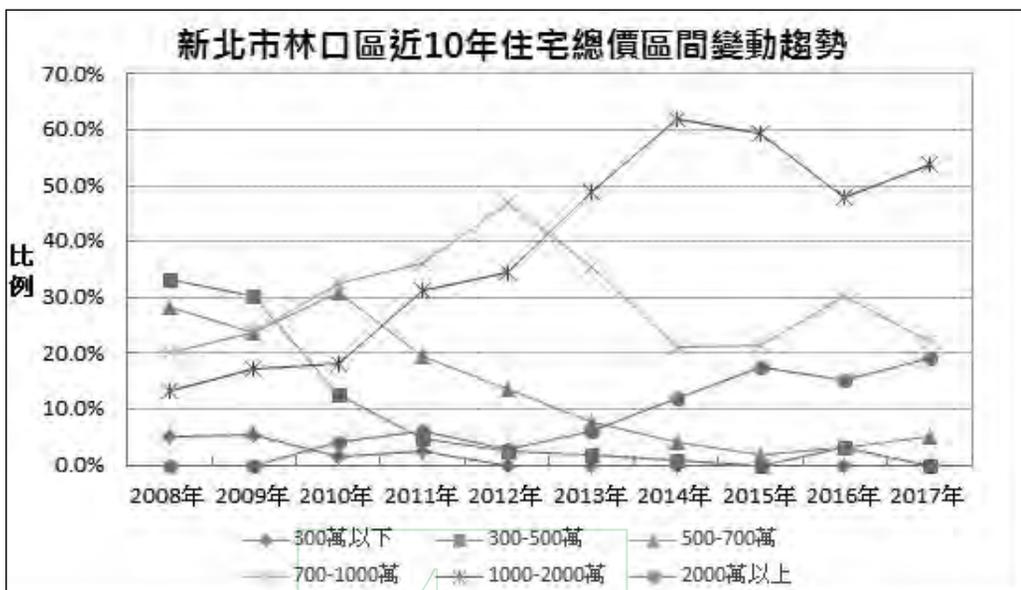


圖2-3-62 2008~2017年林口區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

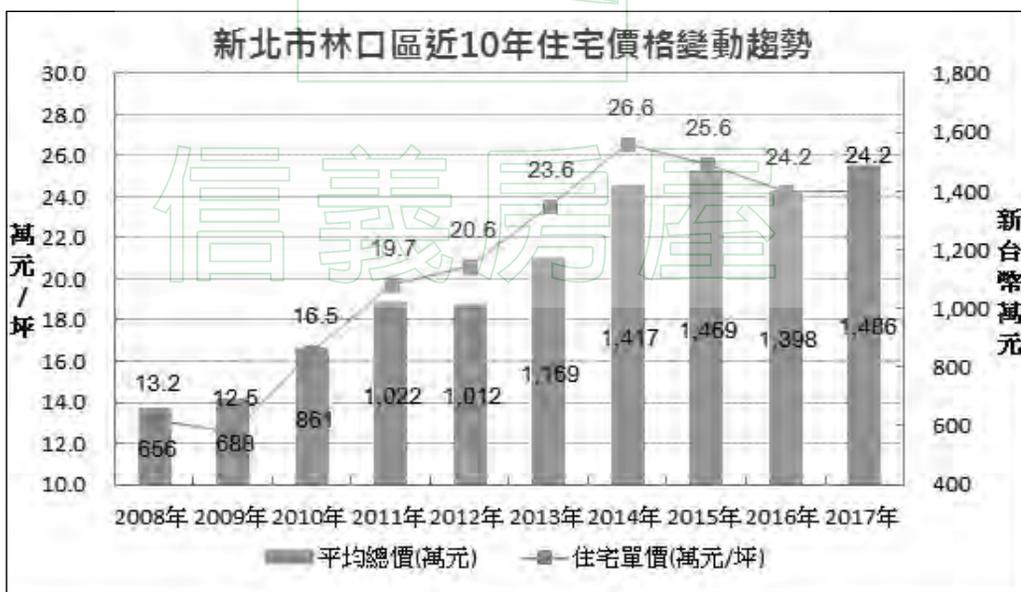


圖2-3-63 2008~2017年林口區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

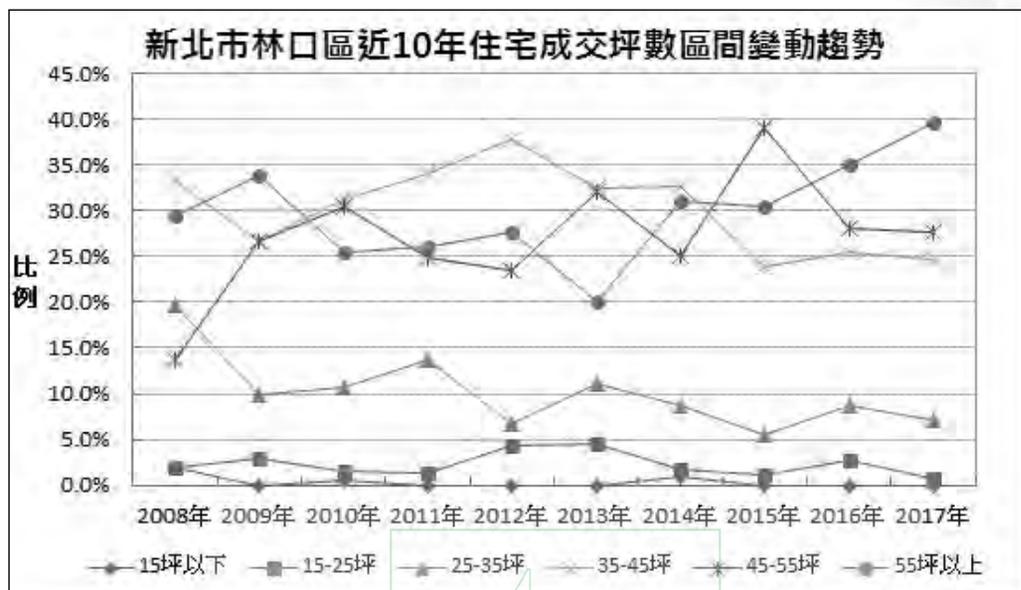


圖2-3-64 2008~2017年林口區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

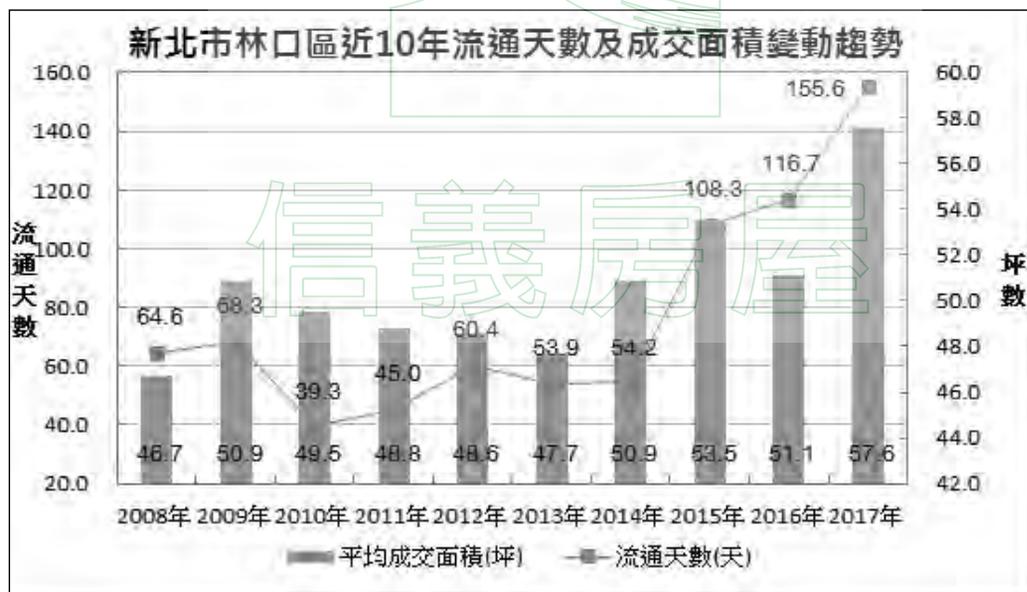


圖2-3-65 2008~2017年林口區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

### 十三、蘆洲區

蘆洲區面積約為6.8平方公里，為新北市面積第二小之行政區，近年新北市政府將本區定位為「水岸城市、人文新都」，並提出七大生活圈之空間發展構想，且本區於新莊副都心、士林北投科技園區以及五股新市鎮，三大產業專區之包圍下，並以捷運蘆洲線、台64快速道路作為本區之主要運輸動脈，市區規劃以三大重劃區為住宅開發重心，分別為南港子重劃區、灰磘重劃區以及北側計畫區。未來也將規劃三環三線之政策，以捷運串連大台北地區，使得捷運系統更加完整，屆時蘆洲區之發展潛力亦更加不容小覷。

#### (一) 新屋預售市場

蘆洲區之新屋預售市場在2013年的總推案金額為136億元，銷售率高達84.6%，在此般市場熱潮下，2014年之推案金額攀升至234.4億元，每坪平均單價由34.9萬元上漲至43.7萬元。2015年有8個個案推出，推案金額進一步成長至312億元，較2013年成長了129%。然而，銷售率卻僅剩四成左右，平均單價亦下修至39.5萬元。也因此，2016年本區推案個數僅2案，推案金額更僅剩14億元，銷售率進一步下探至26.3%。於2017年，大型且具指標性的捷運場站聯合開發案，希望城市一案進入市場銷售，使得本區年度之推案金額回升至160億元，惟整體銷售率仍未突破三成，觀察2017年之每坪平均單價，37萬元的價位水準仍高於2013年的銷售高峰時期之價位，由此推測，在本區市場仍呈現一定程度之供給量時，建商銷售價格的下降幅度不足，勢必無法有效提昇銷售率。

表2-3-14 2013-2017年蘆洲區預售市場推案規模概況

年度	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	5	5	5	1	4
可售戶數	358	360	306	32	330
推案金額(億元)	74.2	103.5	39.5	4.5	46.7
平均總價(萬元)	2072.6	2875	1290.8	1406.2	1415.1
平均單價(萬元)	42.9	45.1	41.7	43.1	39.6
銷售率(%)	70.4	38.1	40	31.3	30.3

資料來源：惟馨周報

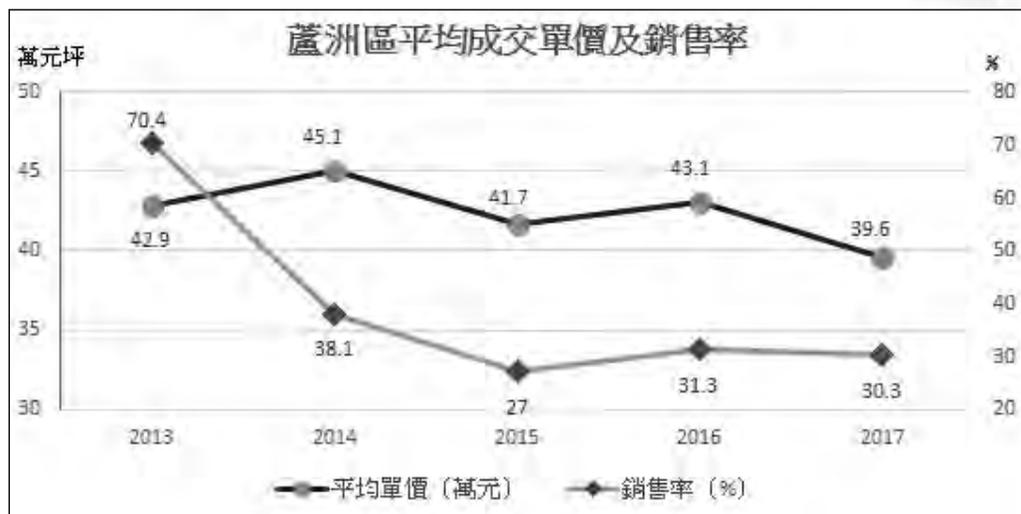


圖2-3-66 2013~2017年蘆洲區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

## (二) 成屋市場

觀察近年來蘆洲區的住宅總價區間特徵，1,000~2,000萬之產品於2008年僅有5.5%的市占率，其後逐年攀升，至2017年時，市佔率已逾五成。其次則為700~1,000萬的產品，二種產品佔本區市場之比重將近八成五，顯見，目前700~2,000萬之住宅產品為民眾可接受的住宅價格帶。然而在住宅價格部分，2017年住宅單價每坪33.1萬元，而住宅平均總價自2008年至2013年成長率達到八成八，近幾年則是呈現緩步下跌之趨勢，2017年平均總價為1,177萬。

此外住宅成交坪數方面，2017年25~35坪的物件成交比重依然佔市場之大宗，市佔率達四成之多，其次為35~45坪中小坪數物件交易量佔二成左右。顯見三至四房之住宅成屋係為本區購屋者較可接受的產品。至於在流通天數方面，2016年為高峰點125.8天，今年則減少為104天，由此可知，本區住宅成屋市場有相對回溫之趨勢開始出現。

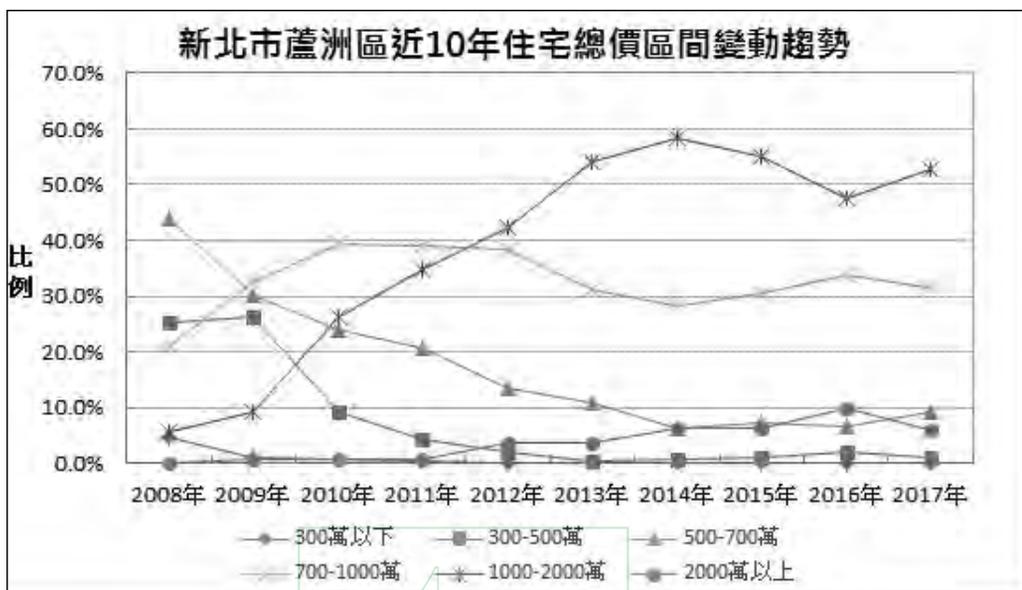


圖2-3-67 2008~2017年蘆洲區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

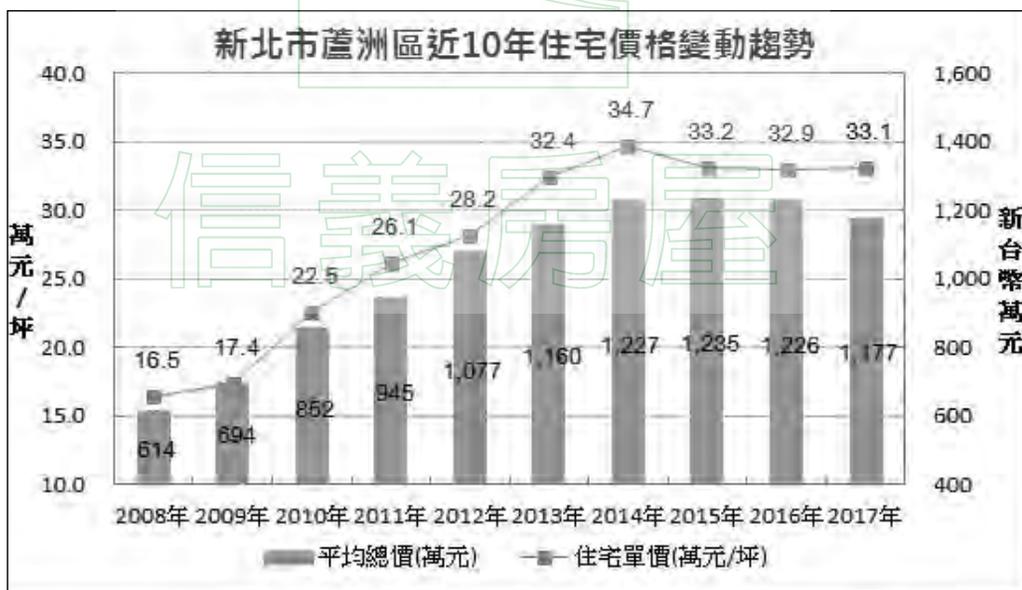
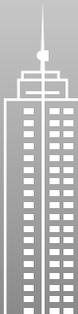


圖2-3-68 2008~2017年蘆洲區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



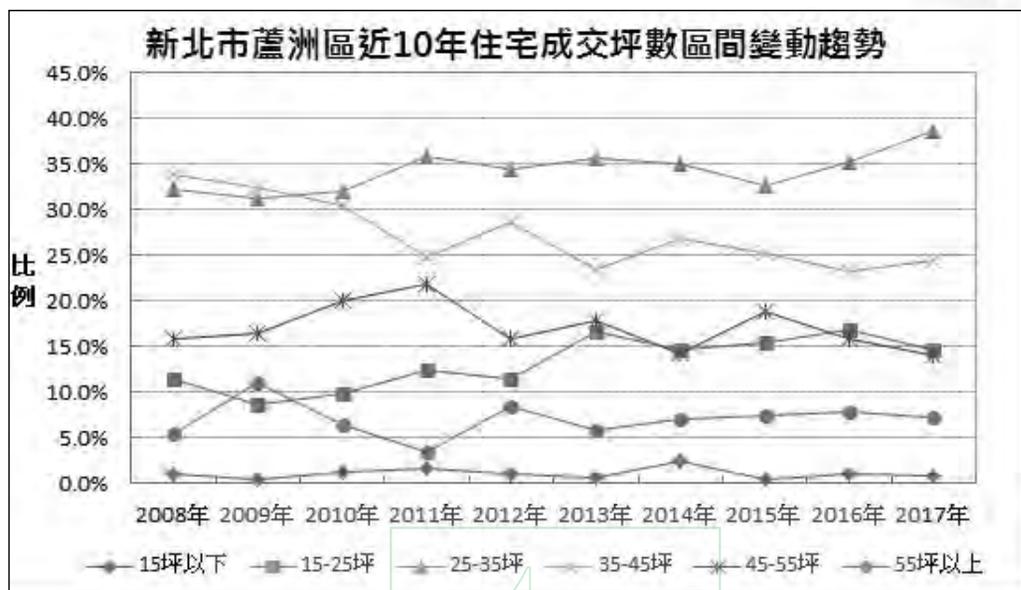


圖2-3-69 2008~2017年蘆洲區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

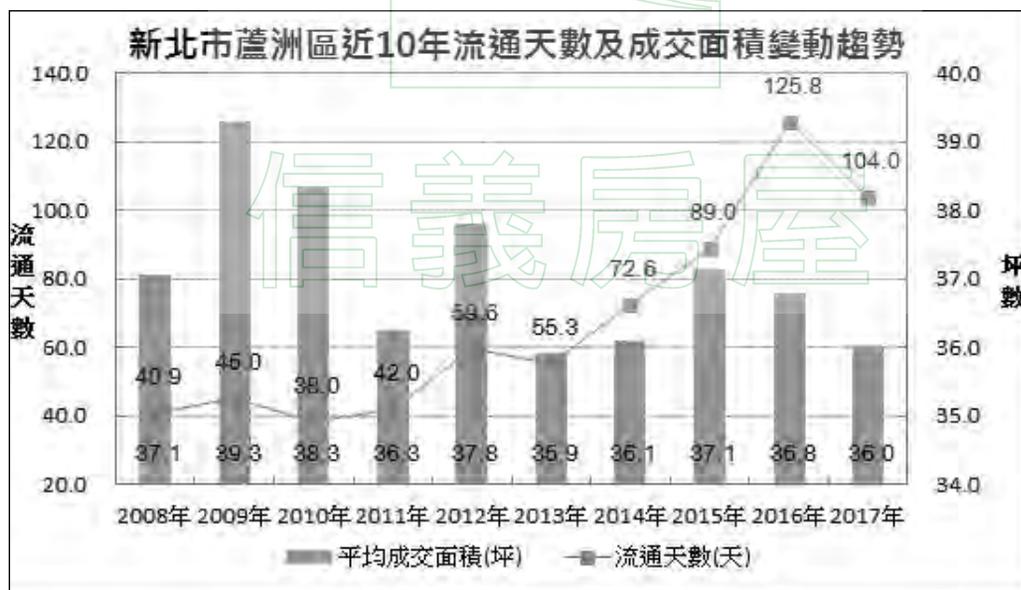


圖2-3-70 2008~2017年蘆洲區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

#### 十四、淡水區

淡水區位居北台灣海岸觀光遊憩中心，擁有山河交會的美景以及人文歷史遺跡，使得本區成為觀光勝地。雖早期交通問題為本區住宅市場之瓶頸，但近年來透過捷運淡水線、淡北快速道路以及淡江大橋等建設，連結士林、北投以及台北市都會區相當便利，且未來將建設淡水輕軌，透過紅樹林站銜接北捷淡水信義線，將現有捷運網絡之骨幹延伸之新北人口較少之地區。此外，本區房價相較其他地區低，住宅產品亦較多元，待交通建設逐漸完備，區域價值浮顯之後，屆時本區有機會成為購屋熱門區域。

##### (一) 新屋預售市場

觀察近年來淡水區的新屋預售市場可發現，2013年之全區推案金額高達1,081億元，銷售率將近六成。2014年推案個數為近年來最高的28個個案，每坪平均單價亦上漲至近年來最高峰的29.8萬元，但整體推案金額下降至553.3億元，且銷售率大幅下降至22.6%。接續在2015至2016年兩年間，本區之預售市場陷入黯淡盤整期，以2016年的情況觀之，推案個數僅剩4案，推案金額更是萎縮至79億元，較2016年的高峰期減少了1,002億元，每坪平均單價亦下跌至22.9萬元，銷售率更慘跌至8.9%。2017年之推案金額重新回升至106.5億元，在產品定位重新調整，市場個案之平均總價低於一千萬元的情況下，銷售率回穩至二成以上的水準，但在前幾年大量的供給量依舊存在於市場的情況下，欲回升至熱絡的市場榮景，仍需待市場環境與氛圍之轉變。

表2-3-15 2013~2017年淡水區預售市場推案規模概況

年度	2013	2014	2015	2016	2017
推案個數	27	28	9	4	9
可售戶數	8798	5446	1052	446	1132
推案金額(億元)	1081	553.3	141	79	106.5
平均總價(萬元)	1228.7	1012.3	1340.3	1771.3	940.8
平均單價(萬元)	26.6	29.8	28	22.9	26.2
銷售率(%)	57.1	22.6	19	8.9	23.67

資料來源：惟馨周報



圖2-3-71 2013~2017年淡水區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

觀察近十年的住宅總價區間，2017年淡水區住宅總價以700-100萬為主力產品，但近年則有下滑的趨勢，相較去年減少3.6%，其次為1,000~2,000萬之產品，其市場比重為26.2%。另一顯著特徵為300~500萬的住宅產品，自2010年起呈現極為顯著的下降趨勢，顯然民眾對於住宅成屋價格接受帶有向下位移的趨勢。

然而住宅價格方面，本區為新北市房價相對較低的行政區，2017年平均總價為839萬，相當於其他區域六年前之房價水準。而住宅單價2017年依然維持20萬之水準。此外，由成交坪數的分布觀之，本區流通於市場上之各種坪數住宅產品的分布相對平均，較無如其他新北市行政區有一明顯市佔率的主力產品，此般特徵顯現淡水區住宅成屋市場的多樣性。流通天數方面，2016年為高峰點130天，今年則減少為106天，顯見本區住宅成屋市場有相對回溫之趨勢開始出現。

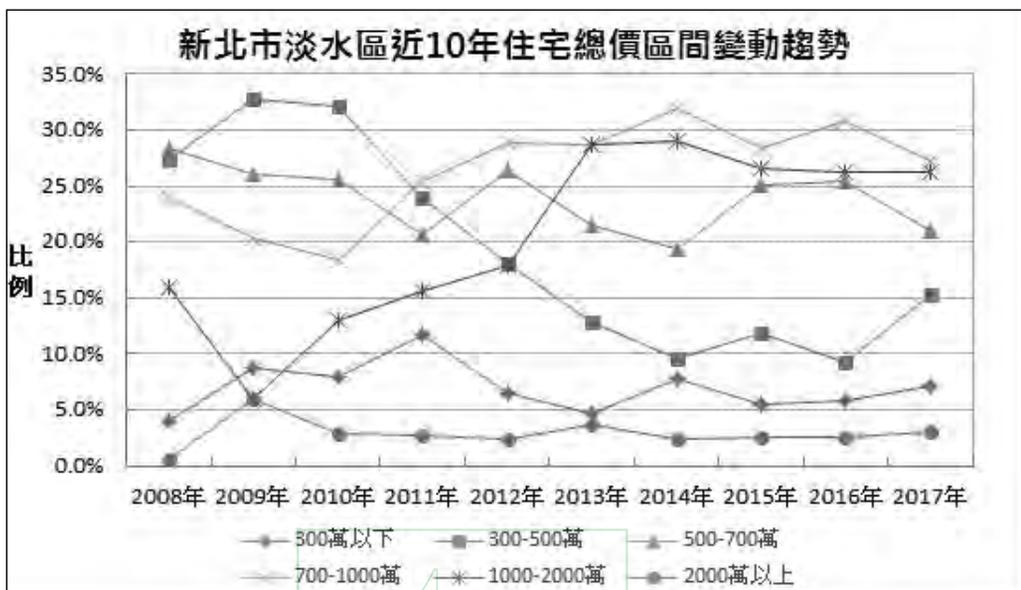


圖2-3-72 2008~2017年淡水區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

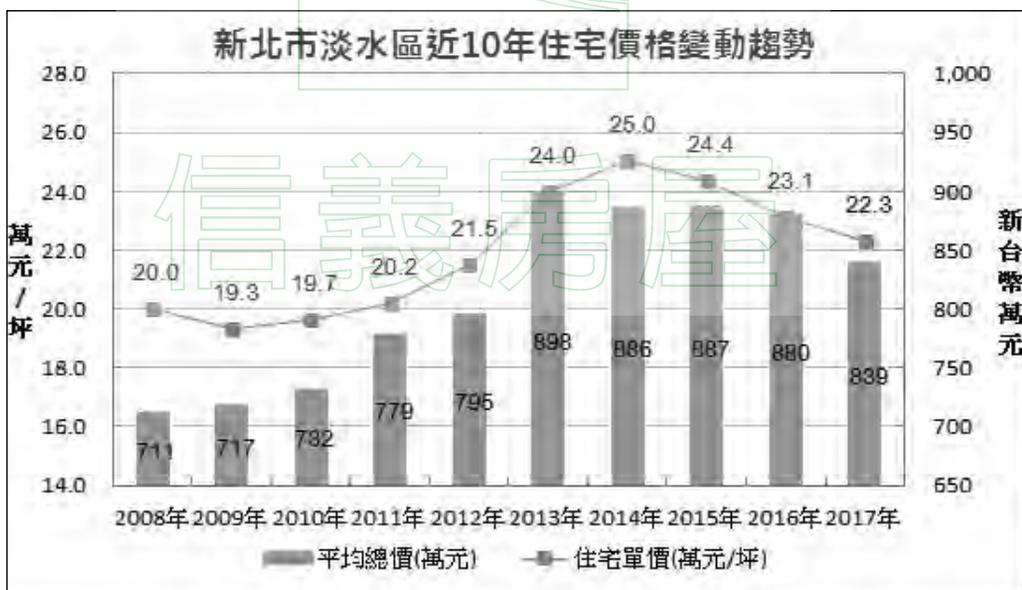
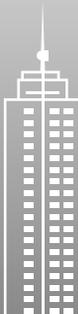


圖2-3-73 2008~2017年淡水區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



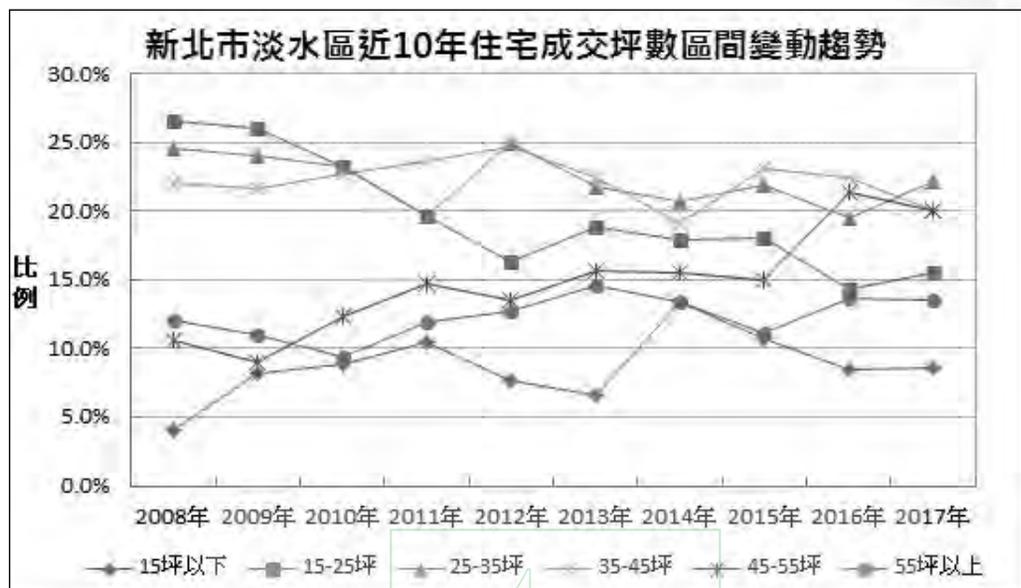


圖2-3-74 2008~2017年淡水區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-3-75 2008~2017年淡水區近10年流通天數及成交面積間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室