

## 第三章 新北市住宅市場分析

徐國城<sup>1</sup>、周思好<sup>2</sup>、梁瑩瑩<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，總人口數達四百萬人（2019年4月），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，2014年計有158個推案，可售戶數將近二萬戶，年度推案金額達3,167.7億元，整體銷售率約為四成。因此，2015年的整體推案金額雖較前一年下修34.5%，但市場推案維持在一百多案，每坪平均單價微幅下跌至38.8萬元。然而，受到政府提出之一系列房地產稅制的牽制，整體銷售率較2014年減少一成。2016年，市場上雖然因為林口區、永和區、三重區、新莊區等出現相對高總價的個案，使得整體平均總價上升至1,943萬元，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6,866戶，推案金額亦較2014年減少近六成，全

<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

年度僅餘1,334.7億元，至於銷售率出現逐年上升的趨勢。2017年，新屋預售市場之情況回穩，整體推案金額大幅成長至2,148.1億元，銷售率亦回升至46.4%。在整體市場仍存有一定之需求力道下，2018年的整體銷售率雖然維持2017年的水準，但推案金額卻小幅減少至2,093.6億元，且每坪平均單價亦未出現太大幅度之變化。

表2-3-1 2014~2018年新北市預售市場推案規模概況

年度	2014	2015	2016	2017	2018
推案個數	158	129	71	98	134
可售戶數	18112	11401	6866	11999	14235
推案金額(億元)	3167.7	2071.9	1334.7	2148.1	2093.6
平均總價(萬元)	1749	1817.3	1943.93	1790.23	1470.74
平均單價(萬元)	40.3	38.8	38.5	37.7	37.6
銷售率(%)	43.77	33.5	37.17	46.4	47.32

資料來源：惟馨周報

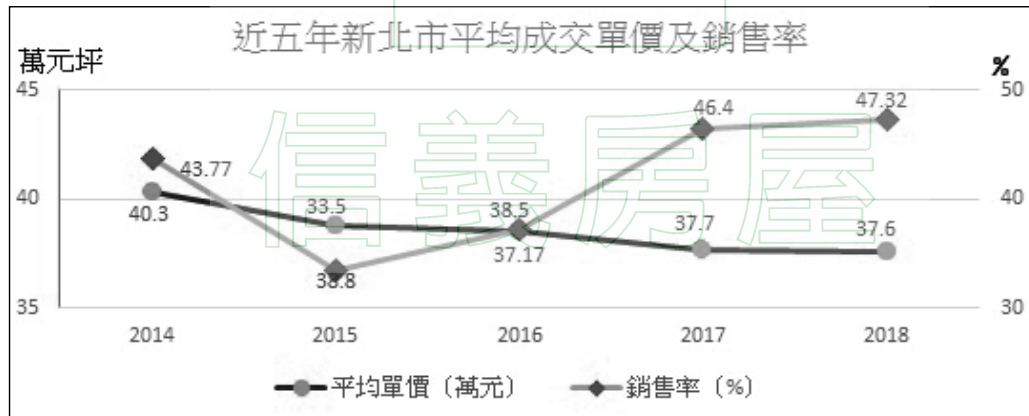


圖2-3-1 2014~2018年新北市預售市場平均成交單價與銷售率

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占率變化最為顯著，2009年時，此價位區間產品僅占市場比例一成，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，2018年其市占率已達

42.4%。其次為700~1,000萬的產品，2018年占整體市場的29.4%，二者在住宅成屋市場之市占率超過七成。至於總價500~700萬的住宅，2009年於成屋市場所占比例最高，惟其呈現急遽下降的趨勢，至2018年時，市占率僅餘12.6%。進一步探詢住宅成交坪數之變化趨勢，2009年時，25~35坪的住宅所占市場比例為最高，達33.8%，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占比例則是逐年攀升，至2018年，二者之市占率合計為25.6%。另觀察平均總價的變化，2018年之平均價格為1,210萬元，較2009年的701萬元，成長約73%。顯見近10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占市場比例仍為最高，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，2009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的牽制，物件於市場上的流通天數逐年增長，2016年的110天為近10年的最長時間，2018年仍維持在108天，由此可歸納，新北市成屋市場買氣尚未有明顯的回溫，惟每坪平均單價33.6萬元，仍高於近十年來的相對低點20.5萬元，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。

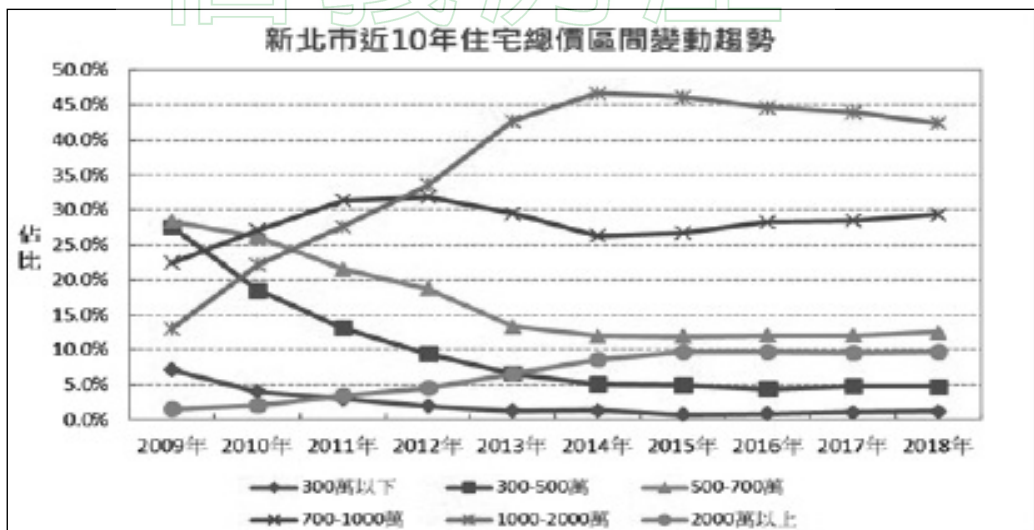


圖2-3-2 2009~2018年新北市近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-3-3 2009~2018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

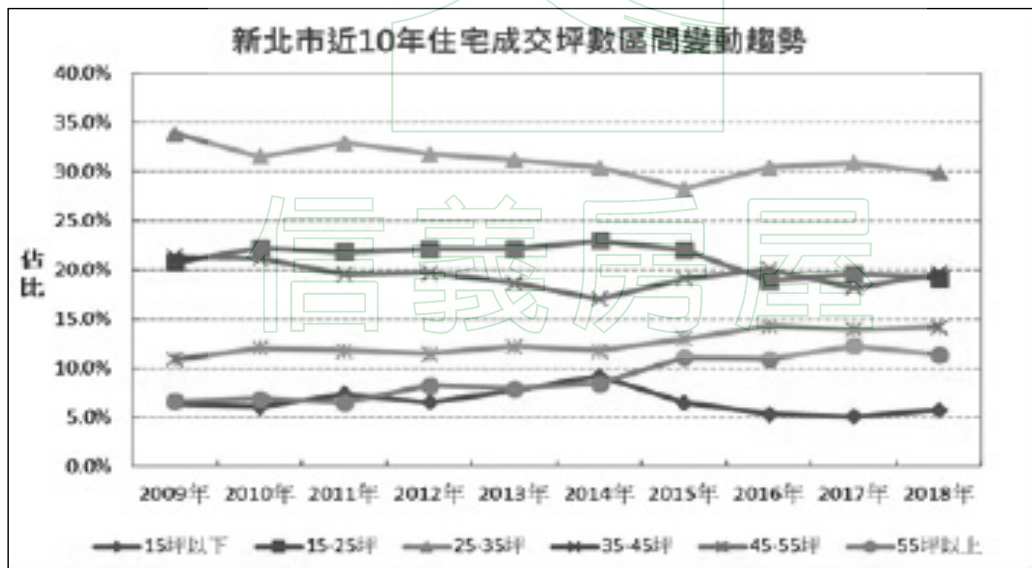


圖2-3-4 2009~2018年新北市近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-3-5 2009~2018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，加以捷運環狀線第一期預期2019年第四季通車，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；部分指標案在捷運站週邊開案，支撐本區為新北市不動產市場之主領角色。

#### (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，平均銷售率達五成，且整體推案金額呈現逐年攀升的趨勢。近期本區新推案重點集中在江翠北側重劃區，該重劃區位於大漢溪南岸，具備一定程度的景觀優勢，初期因市況低迷，建商於重劃區內位置較差的區塊推出破盤價，吸引相當程度消費者進入。2018年預售新案之推案個數較2016年成長近三倍。此外，可售戶數為2,434戶，相較於2014年的497戶，成長率達389%。推案金額更是達到430



億元，相較於2016年多達四倍。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下降趨緩，今年維持在47.2萬元，與去年相當。另一觀察，銷售率亦回升至六成，由此解讀，在本區預售屋供給擴大之趨勢下，顯見本區仍有一定之市場需求。

表2-3-2 2014~2018年板橋區預售市場推案規模概況

年度	2014	2015	2016	2017	2018
推案個數	8	13	6	13	17
可售戶數	497	1221	820	1,851	2,434
推案金額(億元)	120.4	227.4	92.39	271.7	430
平均總價(萬元)	2,422.54	1,862.41	1,126.71	1,467.86	1,766.64
平均單價(萬元)	56	48.4	50.6	47.2	47.2
銷售率(%)	68.6	45.21	43.2	62.29	60.6

資料來源：惟馨周報

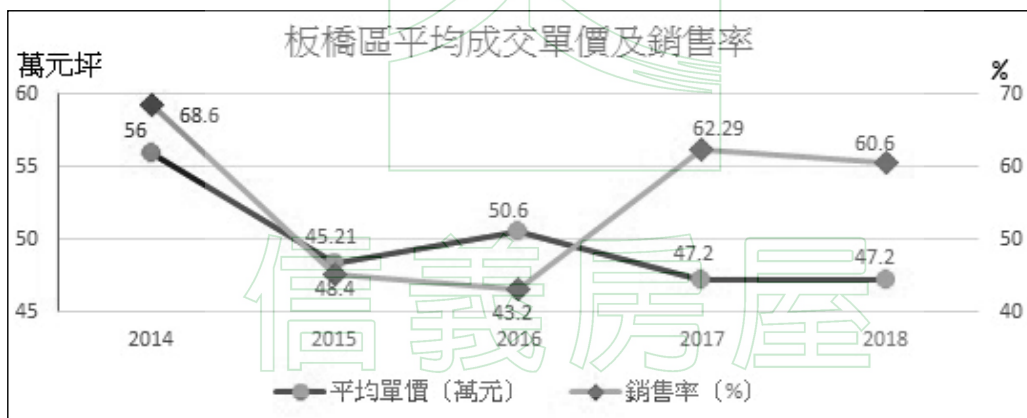


圖2-3-6 2014~2018年板橋區預售市場平均成交單價與銷售率

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，板橋區在2009年期間主要以500~700萬之住宅產品為主力，但自2010年起，1,000~2,000萬的住宅產品占市場之比例逐年攀升，躍升為本區主流，所占比例維持在四成以上。反觀，700萬以下的住宅產品所占比例之跌幅最大，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10年之新高點，隨後逐年下修至2018年的42.2萬元。其住宅平均總價方面則相對上漲，2018年之住宅平均總價較2017年增加8%，今年平均總價1,509萬，為近10年新高。

成交坪數方面，25~35坪、15~25坪之產品為本區近10年來市場的主力，2018年此兩個坪數區間之住宅占成交比例分別是31%、23.3%，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，44~55坪及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



圖2-3-7 2009~2018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

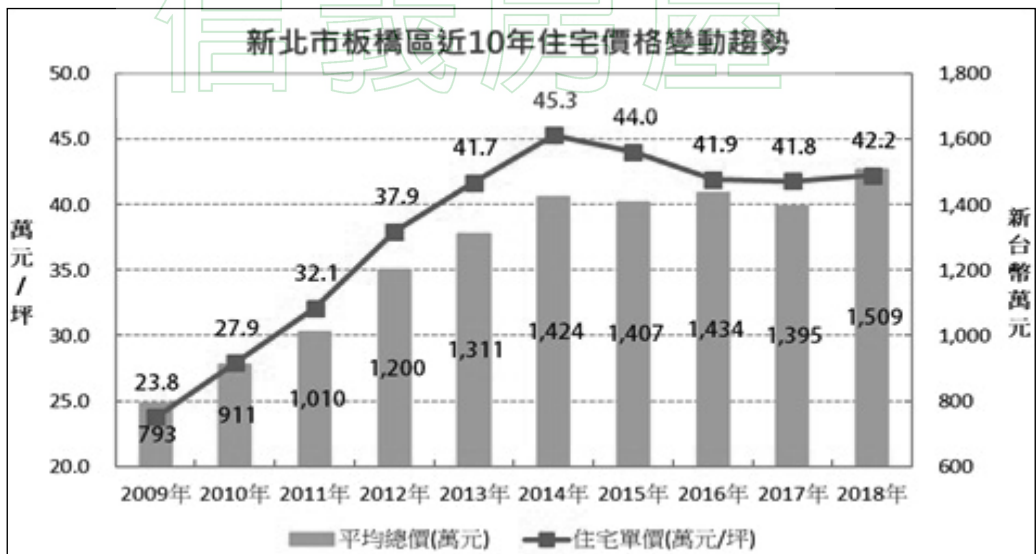


圖2-3-8 2009~2018年板橋區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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91天，相較於前兩年，有相對回穩，但仍高於近10年的平均天數71天，顯示購屋者對於本區成屋市場仍處於相對觀望、保守的態度。



圖2-3-9 2009~2018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

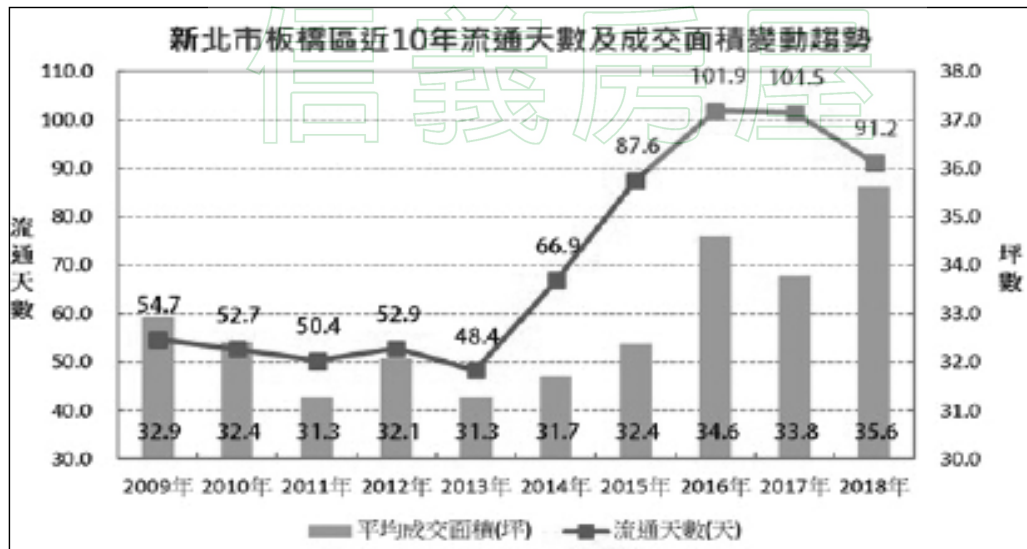


圖2-3-10 2009~2018年板橋區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

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

2018年，汐止區之預售市場的推案個數雖較2017年增加4案，可售戶數卻由2017年的1,227戶縮減至1,138戶，減少近一成。推案金額更是少了62%，總推案金額萎縮至122.8億元，創近五年新低。顯見建商對於本區市場之信心仍有待強化。至於本區新屋預售個案的每坪平均單價，2018年有回穩趨勢，為每坪36.5萬元，較前一年之平均單價回升約9.6%，推測因內湖、南港買盤回流，加上年底民生汐止線已確定版本，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2018年減少至1,079萬元，低於前四年之平均總價1,785萬元，顯見本區今年之先推案特徵係以小坪數產品居多。此外，新推案之整體銷售率回復到2014年水準在四成左右，顯示本區新屋預售市場有緩步回溫的趨向。

表2-3-3 2014~2018年汐止區預售市場推案規模概況

年度	2014	2015	2016	2017	2018
推案個數	13	9	9	7	11
可售戶數	960	916	1031	1,227	1,138
推案金額(億元)	144.1	141.2	150	324	122.8
平均總價(萬元)	1,501.04	1,541.48	1,454.9	2,640.59	1,079.09
平均單價(萬元)	36	36.9	36.1	33.3	36.5
銷售率(%)	47.08	38.1	28.03	24.78	46.75

資料來源：惟馨周報

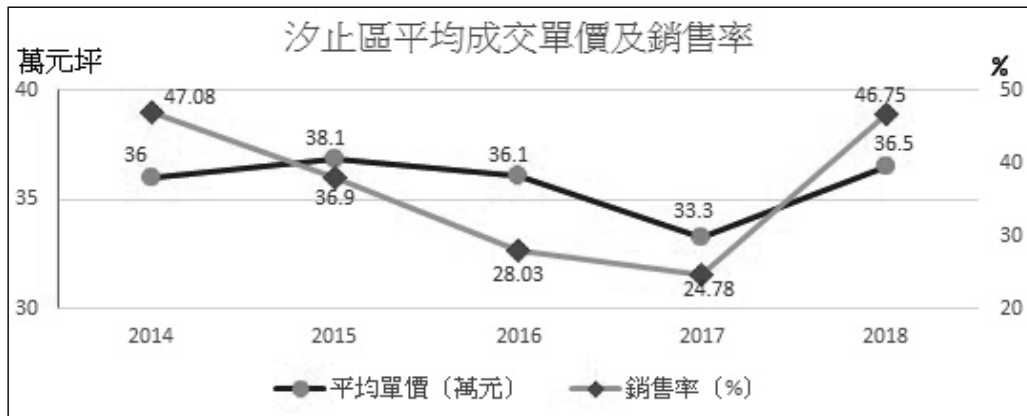


圖2-3-11 2014~2018年汐止區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

## (二) 成屋市場

以住宅總價觀察，2018年汐止區以700~1,000萬之住宅產品為主力，占整體市場的42.4%，其次為1,000~2,000萬的價格區間產品，市占率為32%，二種產品占本區市場之比重高達七成四。另外，300~500萬及300萬以下之住宅產品，所占市場比例呈現極為顯著的下降，反觀500~700萬之住宅產品有相對回升。至於在住宅之平均總價方面，本區由2009年的590萬元逐步上揚至2015年的1,105萬元後出現疲軟現象，從去年跌破1,000萬元，至今仍尚未回溫，今年平均總價985萬，每坪平均單價為28.8萬元，較2014年最高點的33.9萬元，下修15%。

然而成交坪數方面，25~35坪之產品為本區近10年來市場的主力，2018年此種坪數區間之住宅占成交比例為35.9%，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127天，創近十年新高，今年稍有回溫，降為123.5天，相當於4.1個月，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2-3-12 2009-2018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

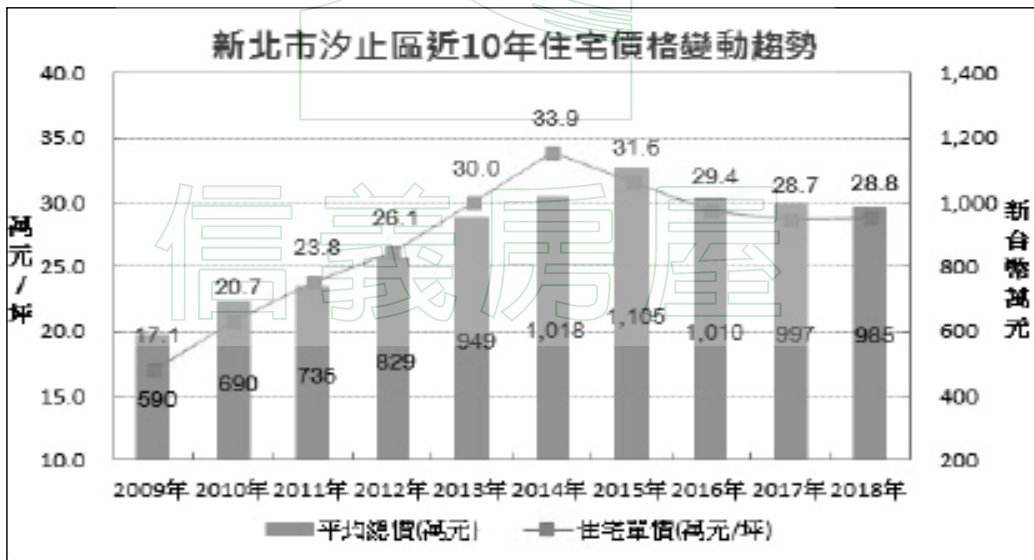


圖2-3-13 2009~2018年汐止區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

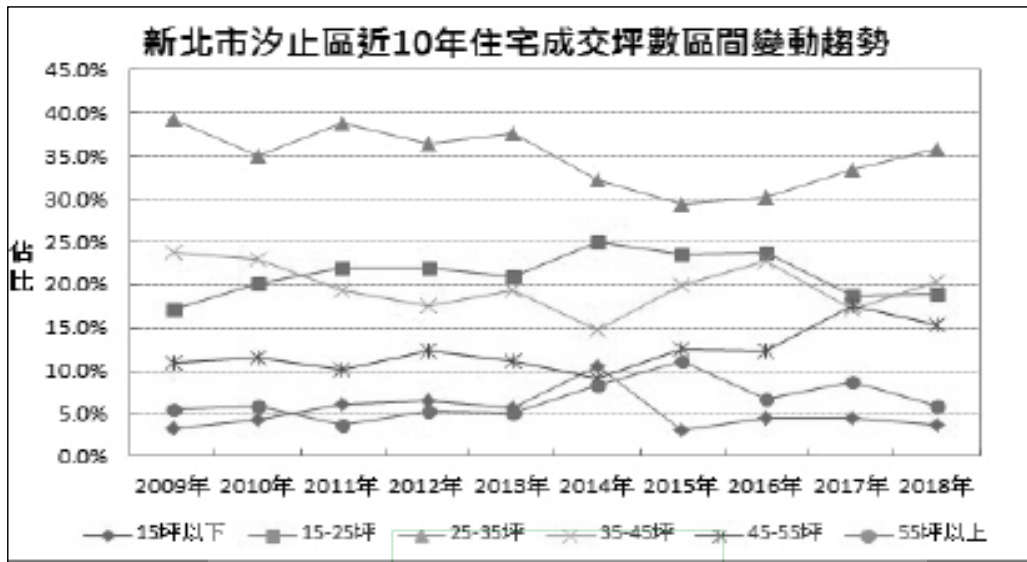


圖2-3-14 2009~2018年汐止區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

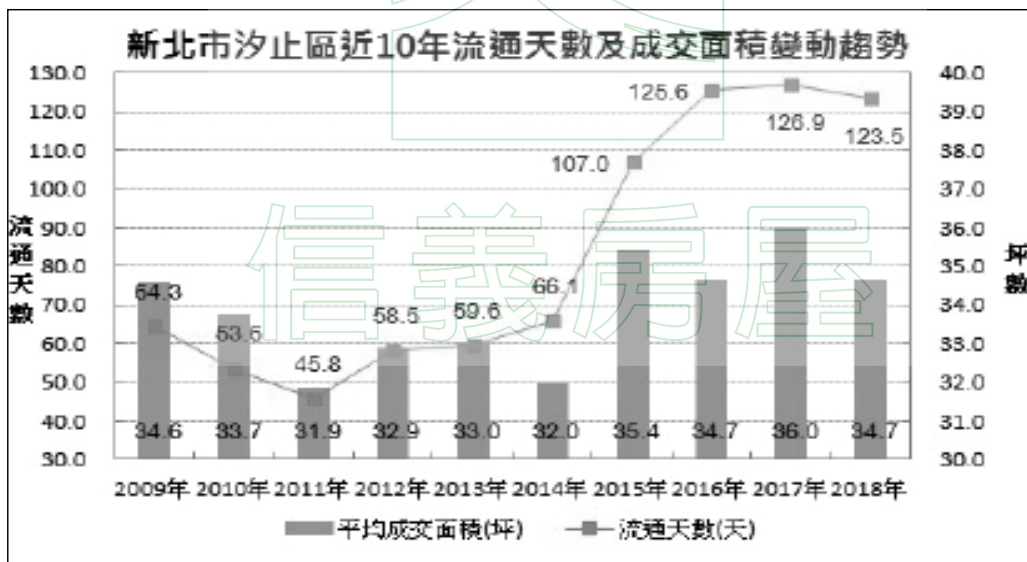


圖2-3-15 2009~2018年汐止區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

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，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，加上大碧潭地區河岸整治，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

隨著新店十四張重劃區土地庫存逐步釋出，為新店區新案市場提供相當程度的供給來源，這可由2018年預售推案之總銷金額及可售戶數的大幅成長得知。其中，總推案金額較2017年成長28%，可售戶數之增加幅度逾六成，皆達到五年來的最高峰。此外，2018年本區新屋預售個案的每坪平均單價為45.7萬元，與前四年之平均單價48.53萬元相比，微幅下跌5.83%。然而，2018年之每戶平均總價為1,909萬元，較前四年的平均總價2,519萬元，降幅約24%，此現象係因十四張重劃區推案多為中小坪數的首購型產品為主，故造成總價下降。此外，新推案之整體銷售率回復到2014水準，為近五年最高達五成左右，顯示本區新屋預售仍有一定之市場需求。

表2-3-4 2014~2018年新店區預售市場推案規模概況

年度	2014	2015	2016	2017	2018
推案個數	7	11	5	8	11
可售戶數	579	869	744	1,208	1,975
推案金額(億元)	130	275.6	165	295.1	377
平均總價(萬元)	2,245.25	3,171.46	2,217.74	2,442.88	1,908.86
平均單價(萬元)	47.6	53.8	42.3	50.4	45.7
銷售率(%)	51.47	16.92	24.6	27.65	54.13

資料來源：惟馨周報

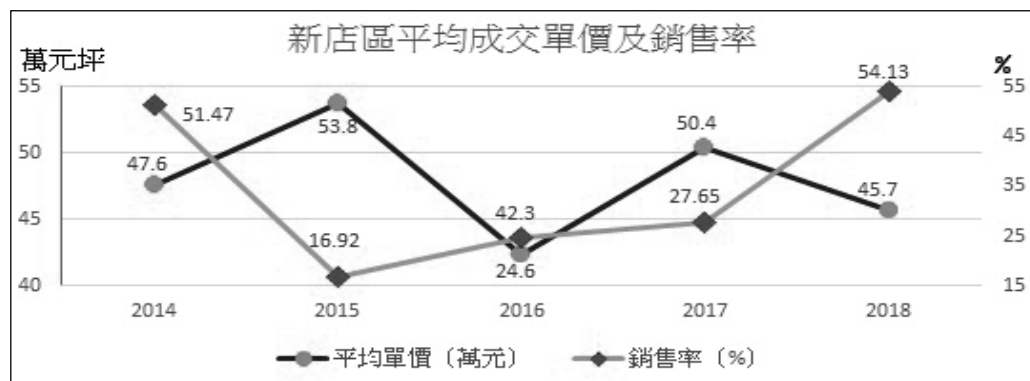


圖2-3-16 2014~2018年新店區預售市場平均成交單價與銷售率

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占市場之比例逐年攀升，2018年占市場的比例達四成之多，雖微幅下修，但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10年間由市占率4.4%一路攀升為2018年的24.1%，成長幅度亦十分顯著。住宅平均總價方面，由2009年的901萬成長至2018年的1,590萬，上升76%。

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占市場比例從原本逐年成長，都在今年趨緩，主流市場回留在25~35坪之住宅產品，占近三成，由此等指標可發現，中小型產品成為本區住宅成屋市場的主流。本區於2009年至2014年之平均流通天數為53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2.1倍，今年則較前年減少1.8週，顯示本區住宅成屋市場有緩步回溫的趨向。

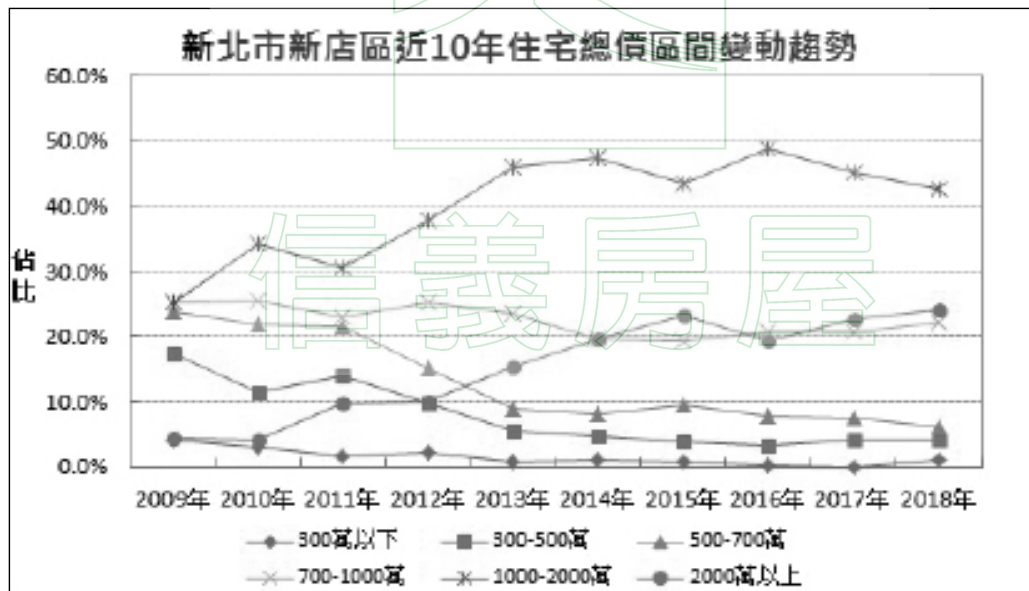


圖2-3-17 2009~2018年新店區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

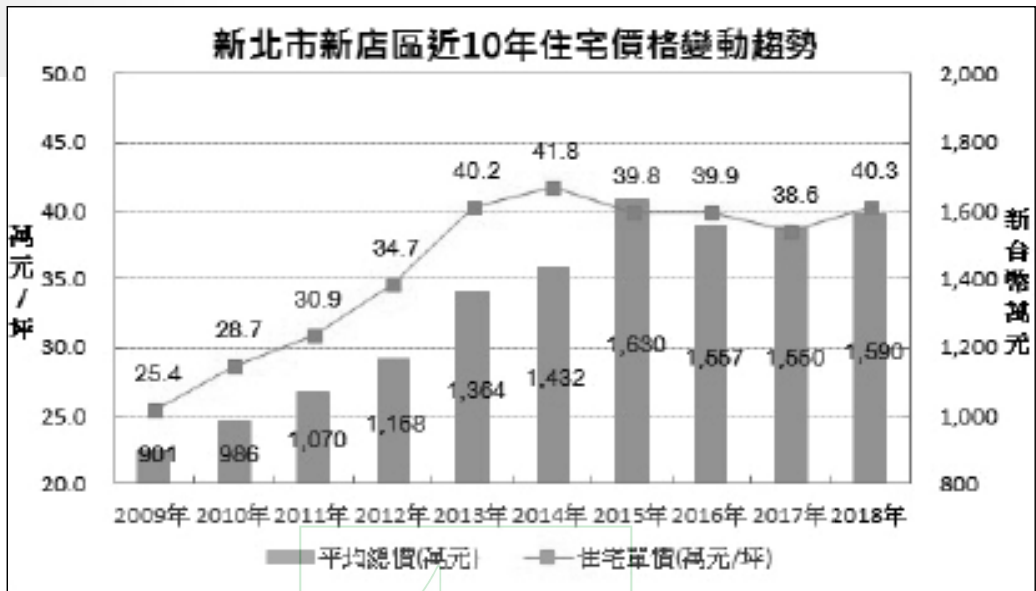


圖2-3-18 2009~2018年新店區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

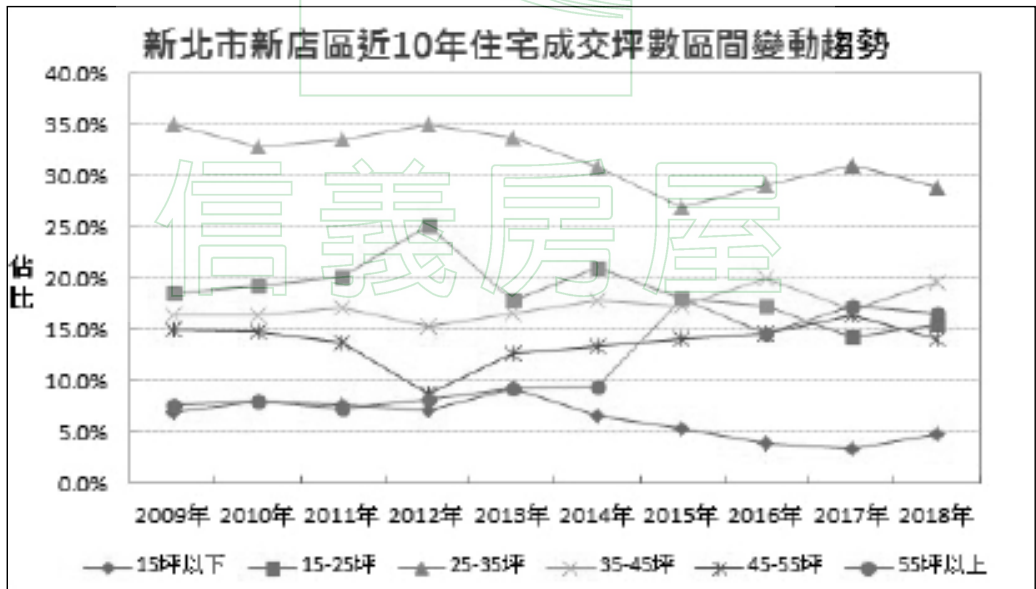


圖2-3-19 2009~2018年新店區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



圖2-3-20 2009~2018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，加上有完整學區，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

2018年本區新屋預售個案的每坪平均單價為54.9萬元，係為新北市新屋預售市場推案之最高價，個案之平均總價僅2,530萬元，與2017年的1,692萬元相比，其總價呈現顯著回升的趨勢。究其原因，本區有將近十個推案定位為中大坪數之產品，加上單價高，產品平均總價為新北市之冠。

此外，2018年，本區在推案個數、推案金額、整體可售戶數等方面，亦呈現一定程度之成長趨勢。其中，推案金額由2017年的22.5億元微幅上升至

62.5億元，升幅達177%。再由銷售率的數據觀察，本區新屋預售個案整體銷售率由2017年的18.05%大幅上升至2018年的63.56%，顯見新屋推案產品去化能力回升。

表2-3-5 2014~2018年永和區預售市場推案規模概況

年度	2014	2015	2016	2017	2018
推案個數	4	2	6	3	5
可售戶數	270	83	616	133	247
推案金額(億元)	64.3	31.3	155.5	22.5	62.5
平均總價(萬元)	2,381.48	3,771.08	2,524.35	1,691.73	2,530.36
平均單價(萬元)	61.6	58.2	54.8	55.4	54.9
銷售率(%)	55.93	31.33	27.11	18.05	63.56

資料來源：惟馨周報

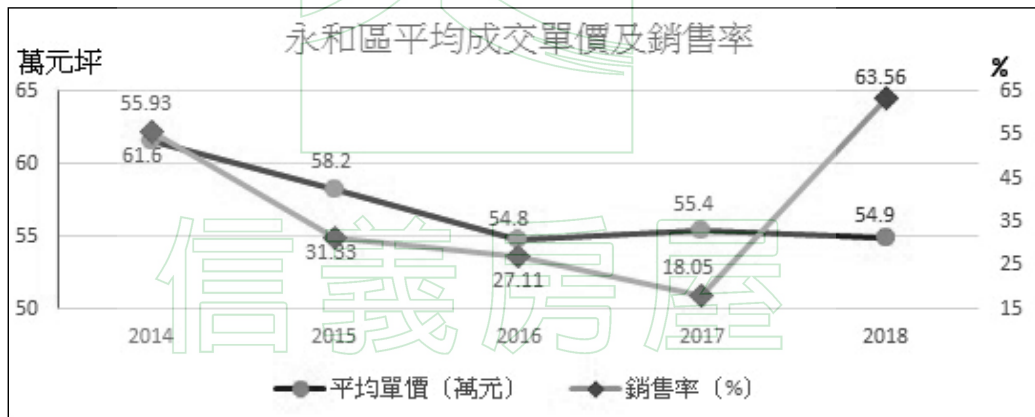


圖2-3-21 2014~2018年永和區預售市場平均成交單價與銷售率

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2018年已占整體市場的55.3%，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2009年逐年攀升至2014年的47萬元後呈現疲乏，2018年落在每坪42.7萬元，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1,287萬元，較2015年的高點



下跌幅度近一成。

至於住宅成交坪數方面，近10年來，本區成屋市場消費者較偏好25~35坪的產品，2018年此類型產品市占率三成六，但相較去年的四成三掉了近

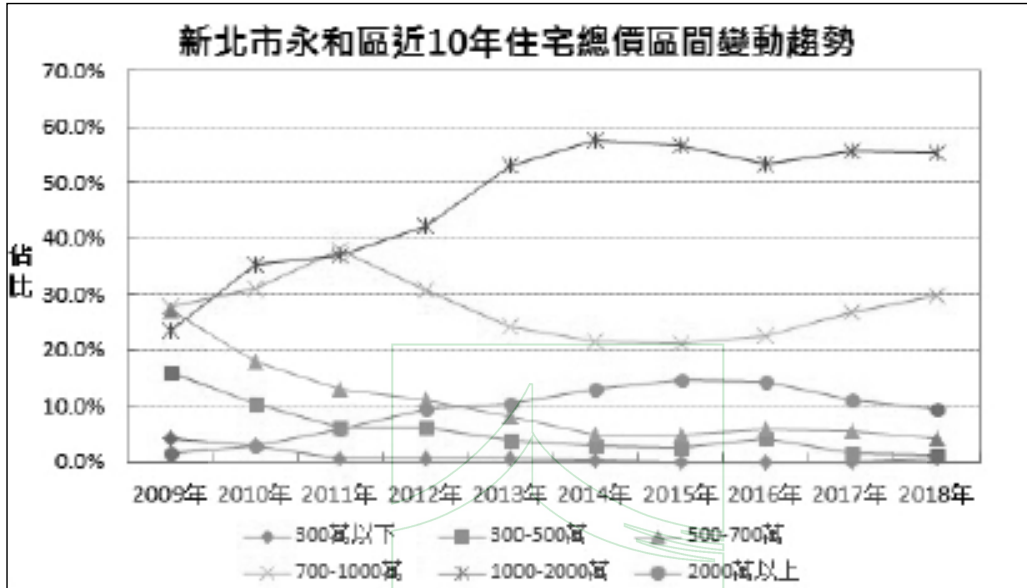


圖2-3-22 2009~2018年永和區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

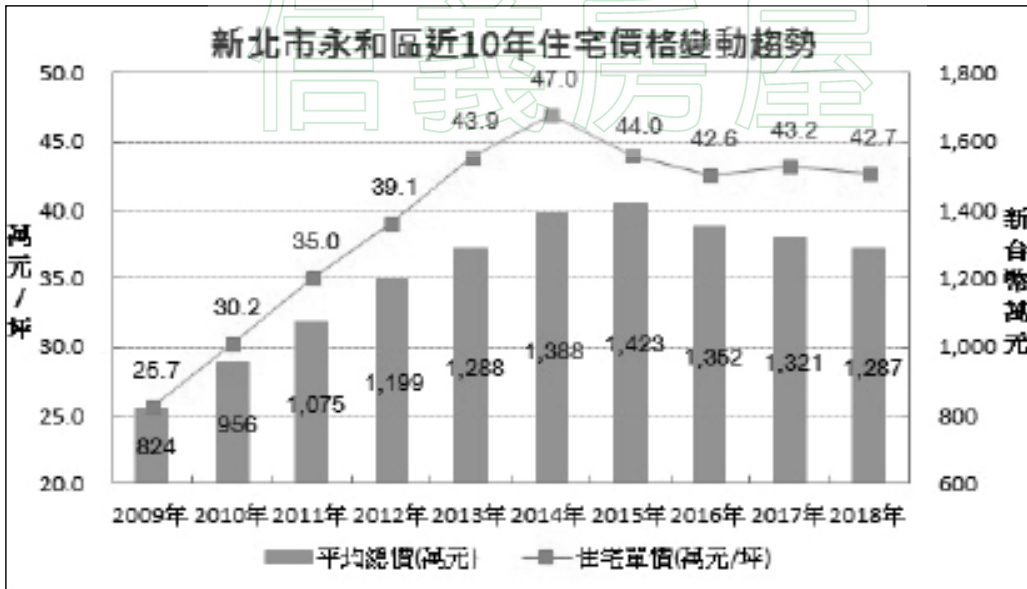


圖2-3-23 2009~2018年永和區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



7%，反觀15~25坪、45~55坪的產品物件比例則微幅上升。此外，在2018年，本區住宅物件的平均流通天數首度超過100天，較2013年增長約兩個月，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。

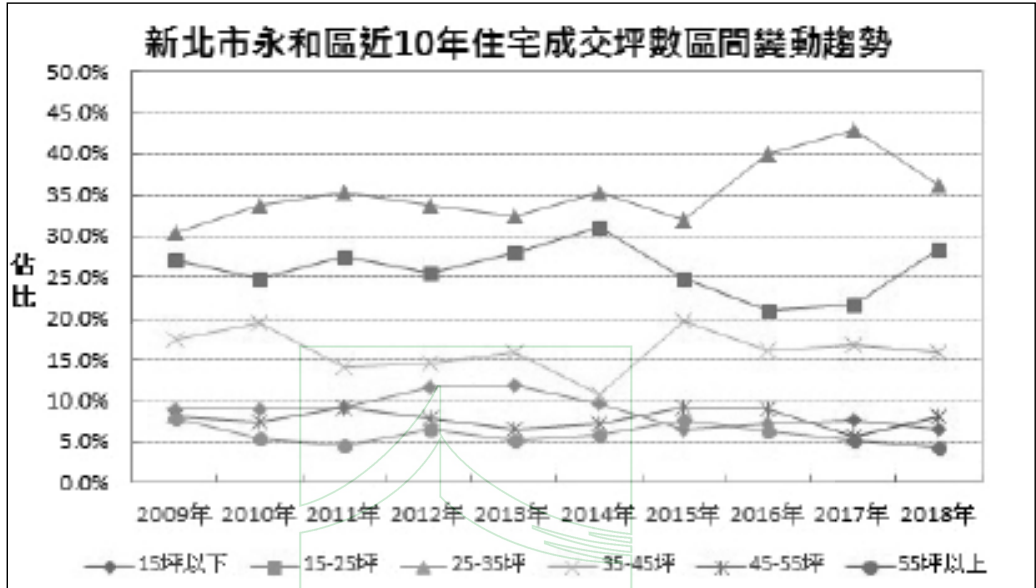


圖2-3-24 2009-2018年永和區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

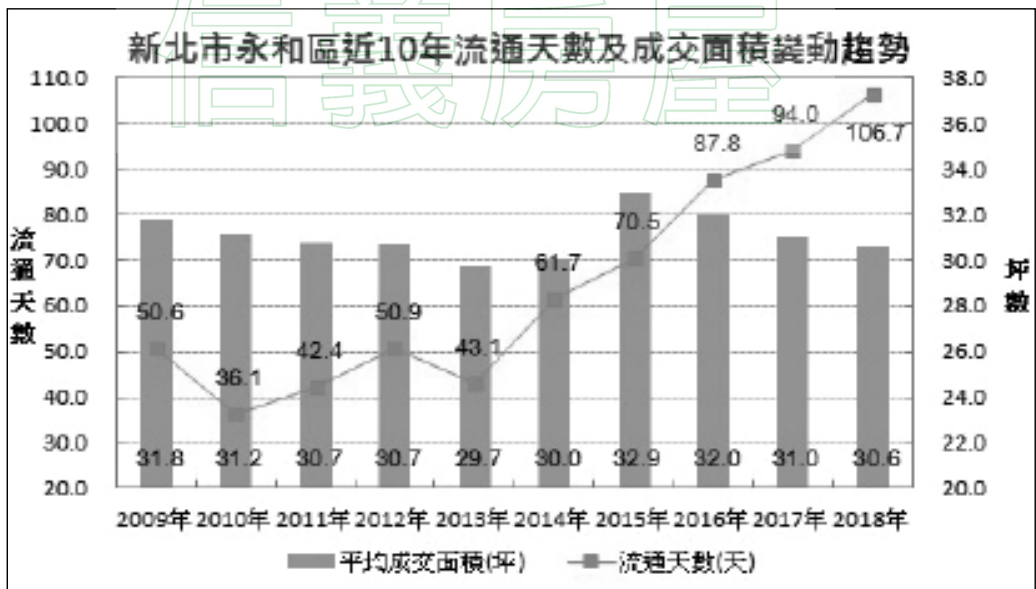


圖2-3-25 2009~2018年永和區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

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。由於範圍內有國道3號中和交流道的設置，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帶動就業人口，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，捷運萬大中和樹林線通車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，2018年推案個數為2017年的兩倍，高達14個推案，可售戶數、每坪平均單價更是創近五年新高、整體呈現穩定回升的狀態。本區2018年推案金額相較於2017年微幅成長4%為196.8億元，可售戶數為1,121戶，其中，近五年平均銷售率更是將近五成。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 2014~2018年中和區預售市場推案規模概況

年度	2014	2015	2016	2017	2018
推案個數	7	7	9	7	14
可售戶數	1012	405	677	797	1121
推案金額(億元)	208	94	130	189	196.8
平均總價(萬元)	2,055.34	2,320.99	1,920.24	2,371.39	1,755.58
平均單價(萬元)	50	49.6	47.9	46.7	50
銷售率(%)	57.91	56.3	24.22	67.25	40.23

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

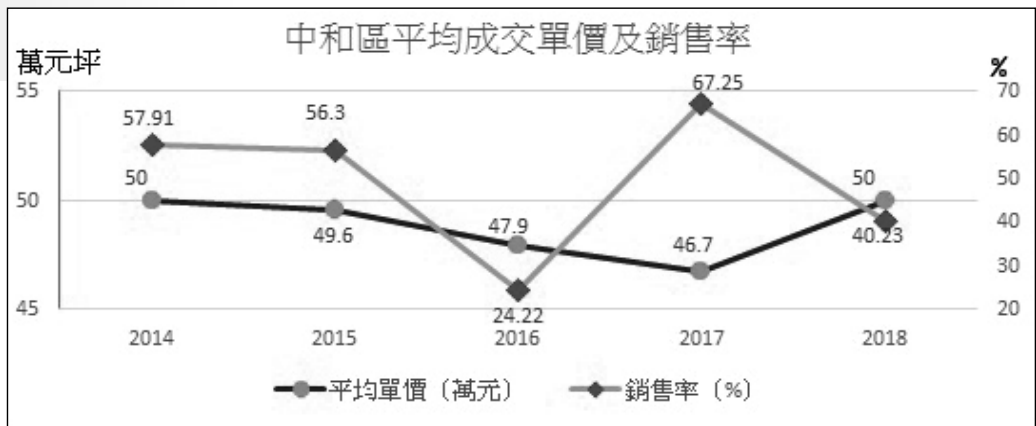


圖2-3-26 2014-2018年中和區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

## (二) 成屋市場

以住宅總價區間觀察，2018年中和區以1,000~2,000萬之住宅產品為主力，占整體市場的45.3%，其次為700~1,000萬的價格區間產品，市占率為33.2%，二種產品共占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38.8萬元，相較2014年下修幅度約6%。

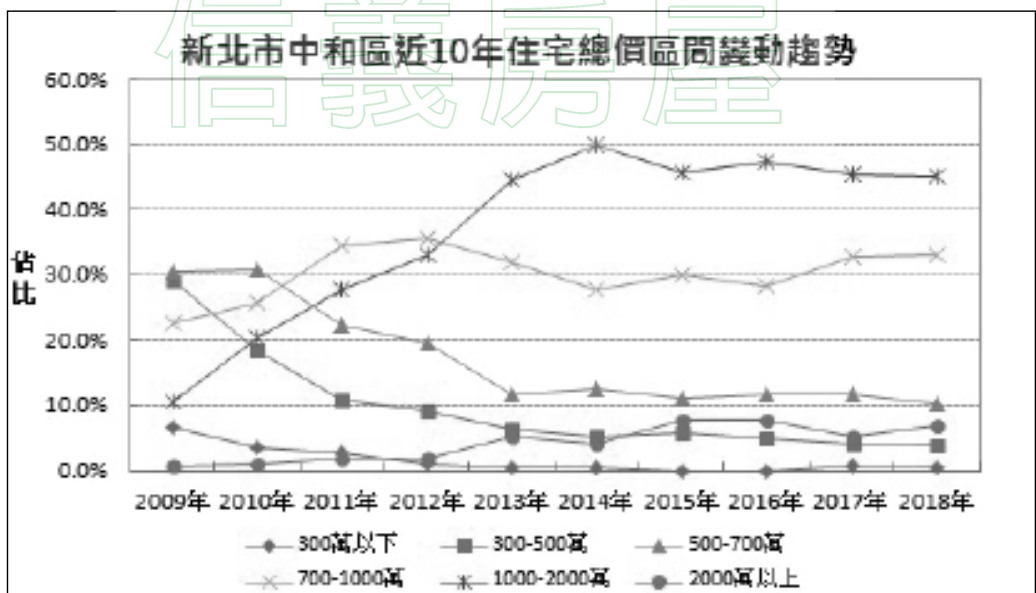


圖2-3-27 2009~2018年中和區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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，其產品占市場交易比例分別為32%、26.5%，然而，55坪以上的產品，其市場比重不到一成，惟前四年來有顯著增加的趨勢。至於在流通天數方面，本區在平均物件流通天數為97.6天，相較去年的92.7天，增加約5天，可推測本區住宅成屋市場處於觀望、保守的態度。

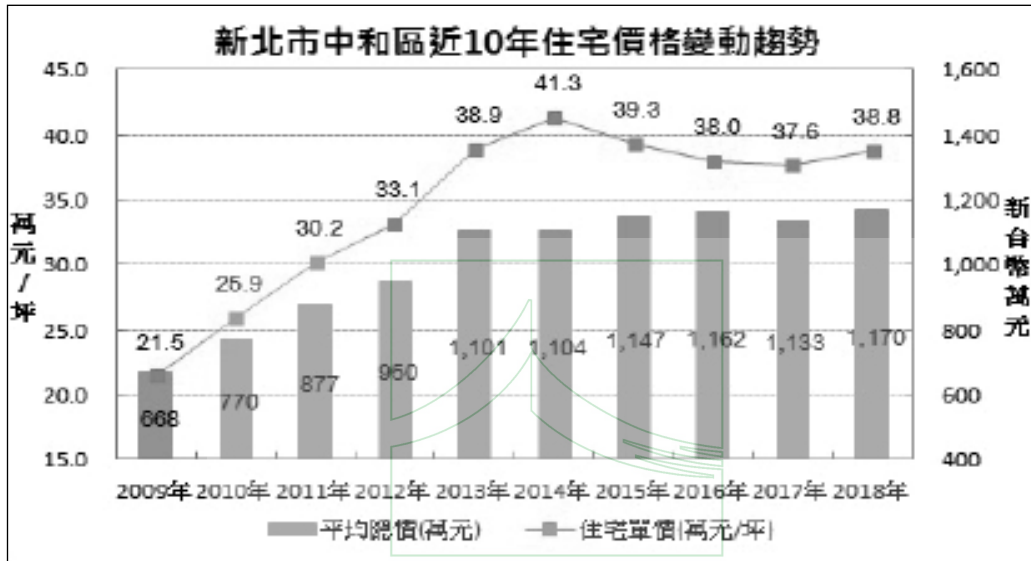


圖2-3-28 2009~2018年中和區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

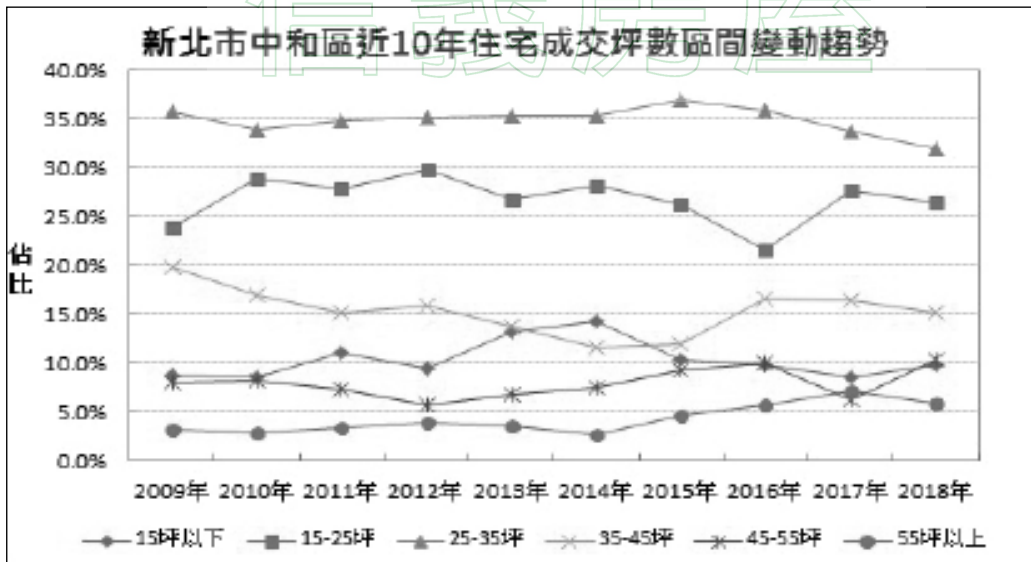


圖2-3-29 2009~2018年中和區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

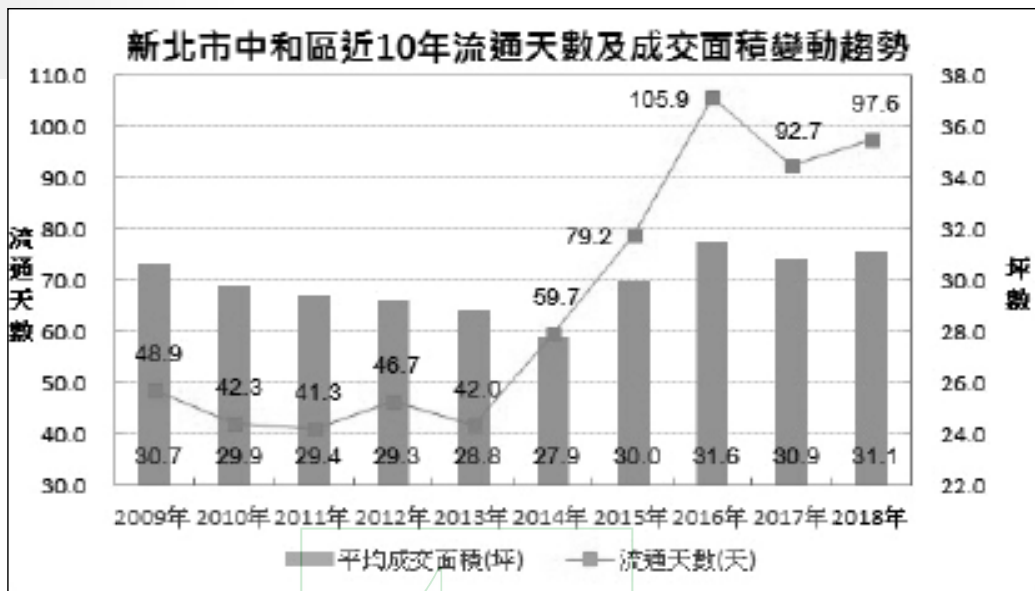


圖2-3-30 2009~2018年中和區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

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，以既有之捷運系統及興建中的捷運三鶯線系統作為交通網絡基礎，並藉由暫緩發展地區的開發，加上商場、醫院陸續進駐，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

近期因暫緩發展區土地重劃完成後逐步釋出土地庫存的影響，土城區的新案多集中在此一區塊周邊推出，而暫緩發展區的區域條件優異，吸引不少首購及換屋族群進入，因此土城區之新屋預售市場的整體銷售率在2018年達到56.26%的高峰，促使建商於本區的推案更為積極，推案金額也回復到2014年的水準，較2017年成長了46.5%。此外，2018年本區的推案個數維持在9案。進一步由每坪平均單價觀察，2018年價格變化呈現緩跌趨勢，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上升走



勢，市場仍存在一定程度之需求力道，因此，2018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235億元，總銷售戶數亦由2017年的856戶增加至1,646戶。

表2-3-7 2014~2018年土城區預售市場推案規模概況

年度	2014	2015	2016	2017	2018
推案個數	7	8	2	9	9
可售戶數	961	1361	118	856	1646
推案金額(億元)	234.4	312.7	14	160.4	235
平均總價(萬元)	2439.13	2297.58	1186.44	1873.83	1427.7
平均單價(萬元)	43.7	39.5	38.3	37	37.8
銷售率(%)	28.82	29.3	29.66	43.81	56.26

資料來源：惟馨周報

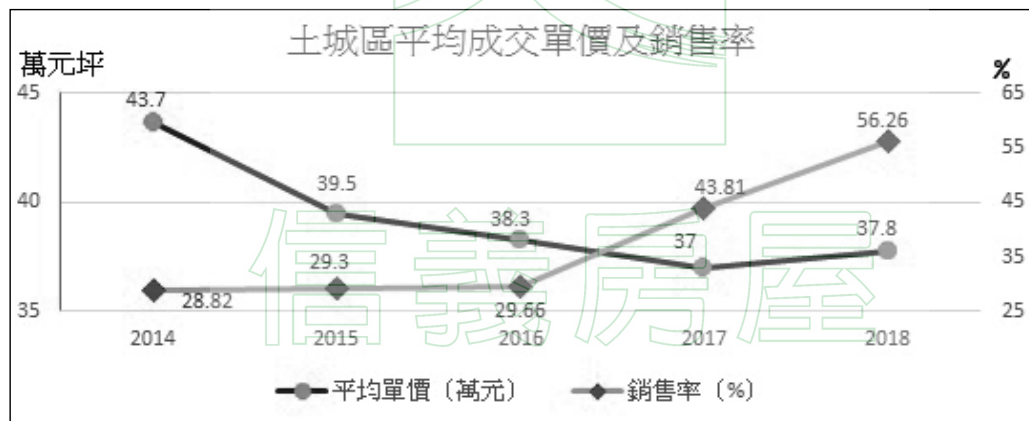


圖2-3-31 2014~2018年土城區預售市場平均成交單價與銷售率

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700~1,000萬的產品占市場比例為最高。近5年市占率最高的價格區間則轉為1,000~2,000萬的產品，其所占的市場比例達四成之多。另外，今年在2,000萬以上的產品，市占率達5.2%，為近十年新高。顯見本區十年來，成屋市場之購屋者偏好變化極大，可接受的價格亦有

上漲。此外，在平均住宅總價方面，自2009年至2014年的漲幅高達近兩倍，其後幾年的價格趨於穩定，今年總價衝出近10年新高1,105萬元。

在成交坪數方面，今年以25~35坪的產品占交易市場之多數，占

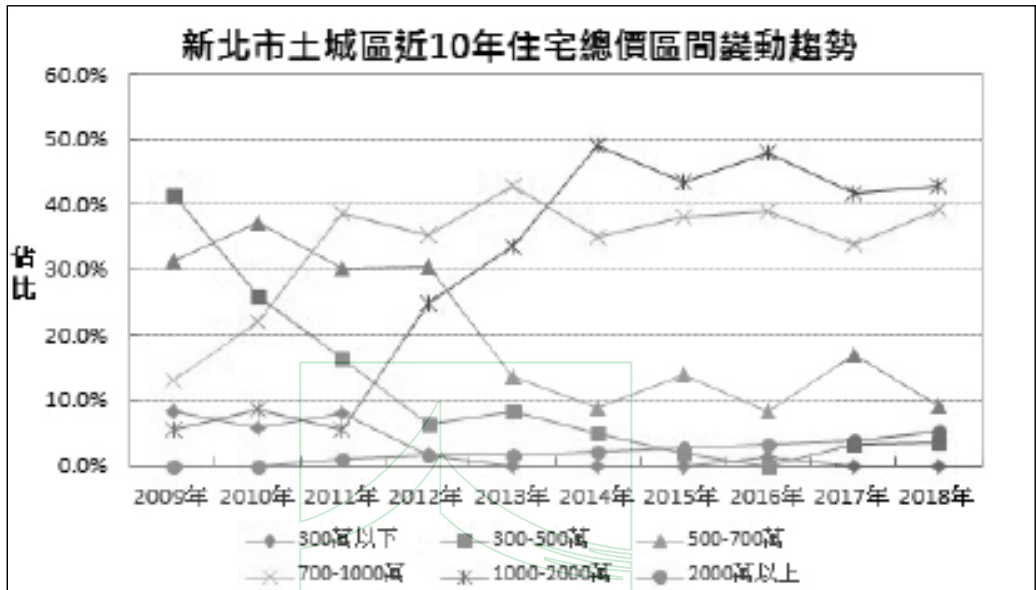


圖2-3-32 2009~2018年土城區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

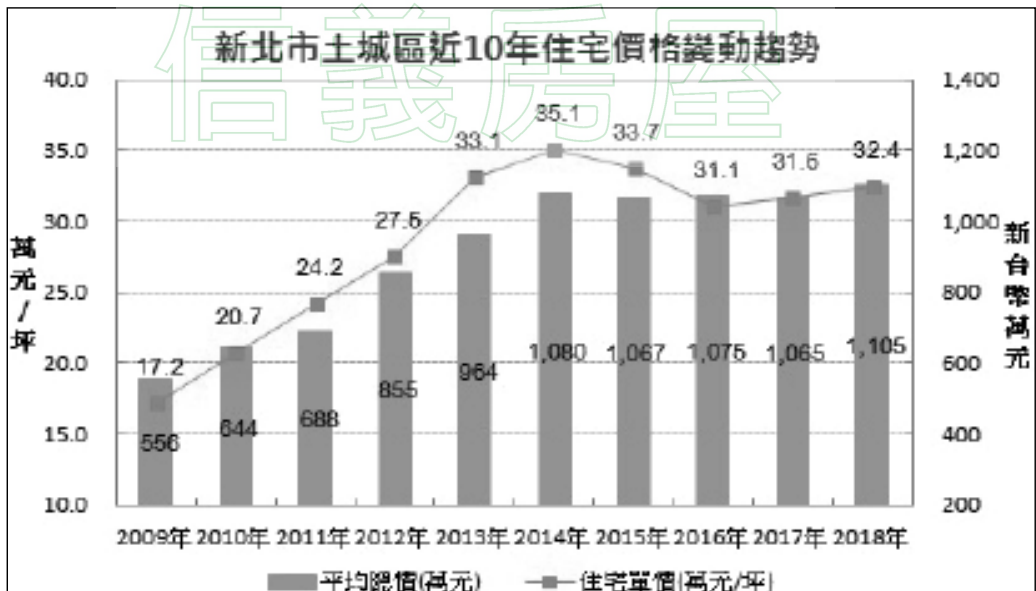


圖2-3-33 2009~2018年土城區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

45.8%。前三年，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，卻在今年下滑，反倒，35~45坪的產品有一路攀升的趨勢，顯見土城區購屋者對於大面積住宅產品之需求減緩，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，今年本區在平均物件流通天數為95天，住宅成屋市場之購屋者猶豫期的時間持續拉長。

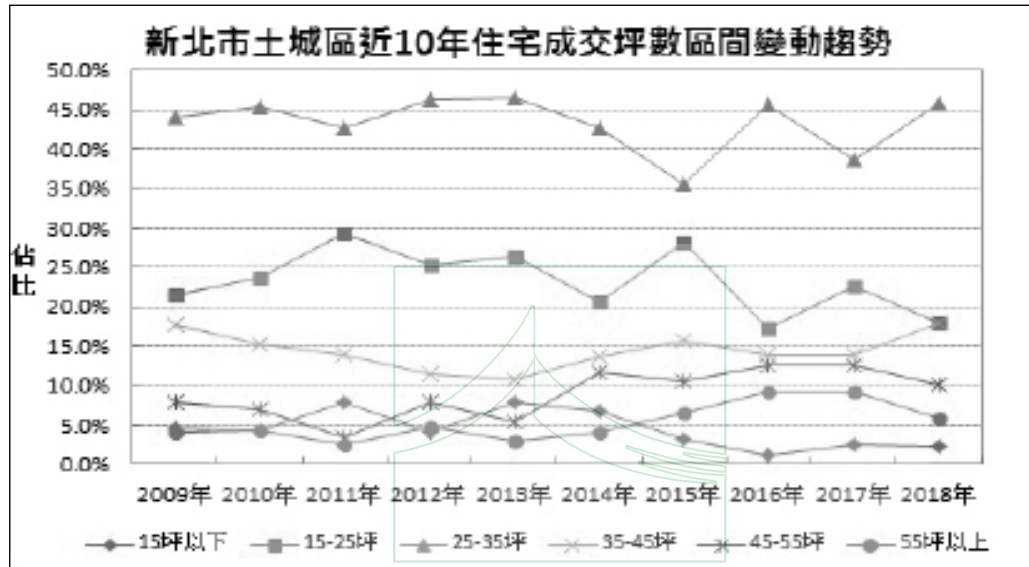


圖2-3-34 2009~2018年土城區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

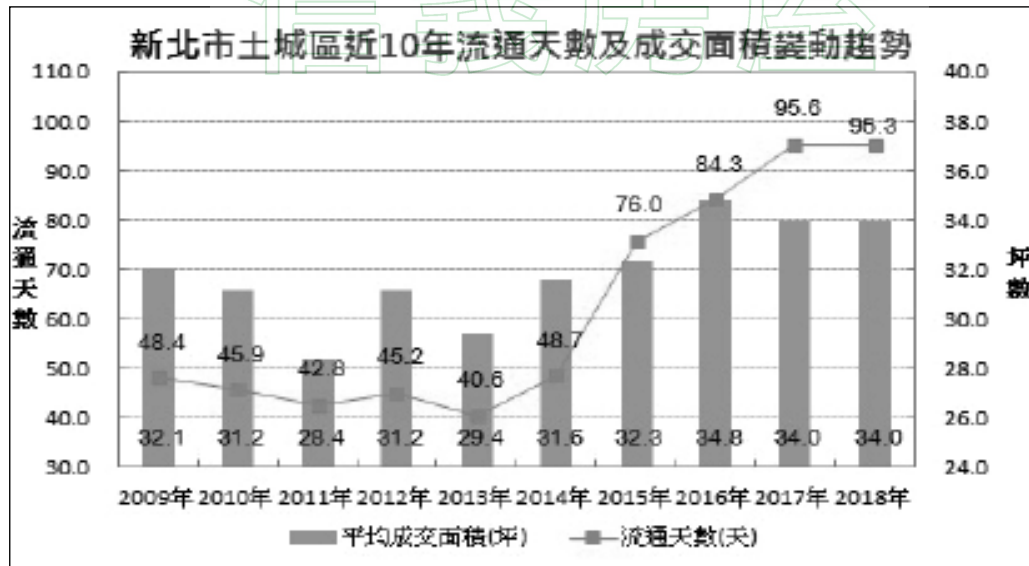


圖2-3-35 2009~2018年土城區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

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，加上全齡的學區，此區顯得相當有活力。在未來發展契機方面，預計於2021年通車的捷運三鶯線系統，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2018年達到接近七成的高峰，在2014年的推案金額激升至38.8億元後，銷售率高達73.86%，隨後於2015

表2-3-8 2014~2018年三峽區預售市場推案規模概況

年度	2014	2015	2016	2017	2018
推案個數	7	7	4	3	7
可售戶數	394	241	214	126	394
推案金額(億元)	38.8	21.8	21.5	10.7	32.2
平均總價(萬元)	984.77	904.56	1004.67	849.21	817.26
平均單價(萬元)	23.7	24.4	26.8	24.2	25
銷售率(%)	73.86	41.08	60.75	73.02	69.04

資料來源：惟馨周報

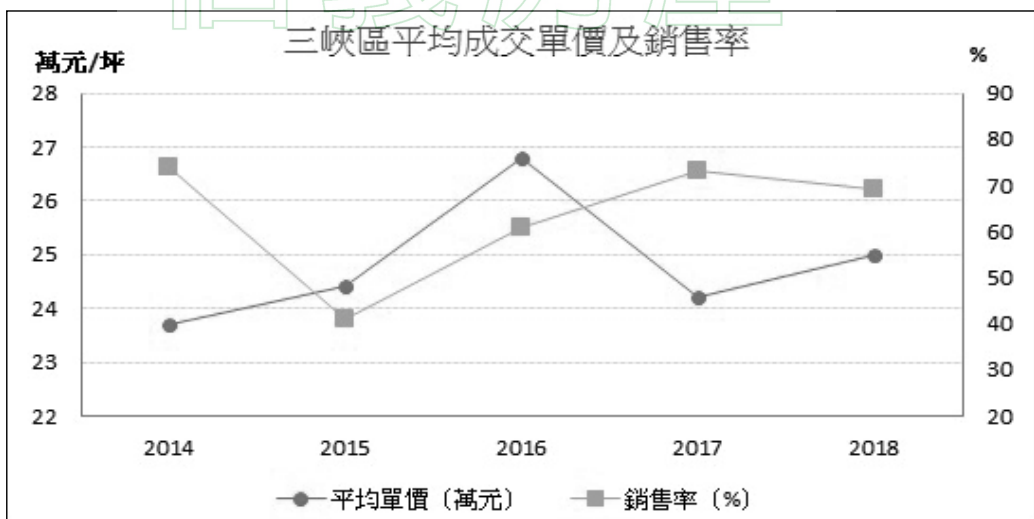


圖2-3-36 2014~2018年三峽區預售市場平均成交單價與銷售率

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41.08%，2017年的可售戶數更減少為126戶，較2014年的高峰減少近七成，而銷售率則回升至73.02%。2018年推案個數、可售戶數、推案金額回升，然而，每坪平均單價則維持在25萬元左右，近兩年銷售率亦回升至七成，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2012年僅有40%的市占率，2018年占市場比例接近七成，呈現逐年穩定上升，700~1,000萬的產品在今年亦有上升4%，反觀2,000萬以上的產品占交易市場比例，與去年相比下降6%，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。至於，平均每坪單價則由2012年的20.3萬元，上漲至2014年的高峰27.3萬元後趨緩，而今年的價格落在26萬元。

此外，前三年本區住宅成屋在市場成交的主力坪數為55坪以上之產品，與去年相比，今年的市占比例掉了近一成。而35~45坪的產品在今年市占比例占三成，躍升為主流，亦成為近五年新高。所占比重居次為45~55坪及55坪以上的產品，2018年，三種類型之產品市佔率合計約八成六，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

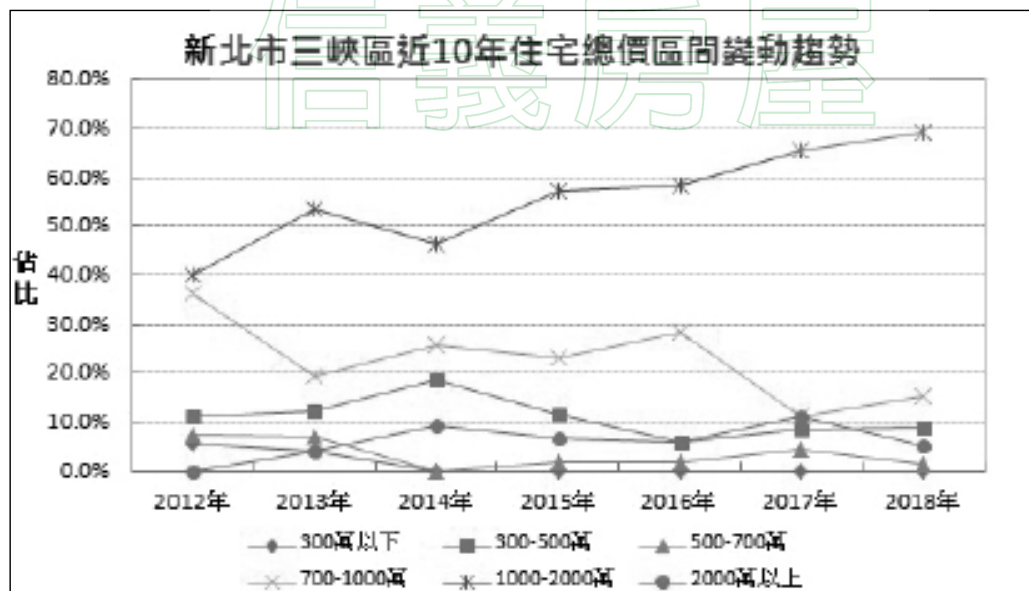


圖2-3-37 2012~2018年三峽區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

起，平均流通天數逐漸增長，於2018年更是達到106天，為近七年新高，代表購屋者對於本區成屋市場相對觀望、保守的態度。

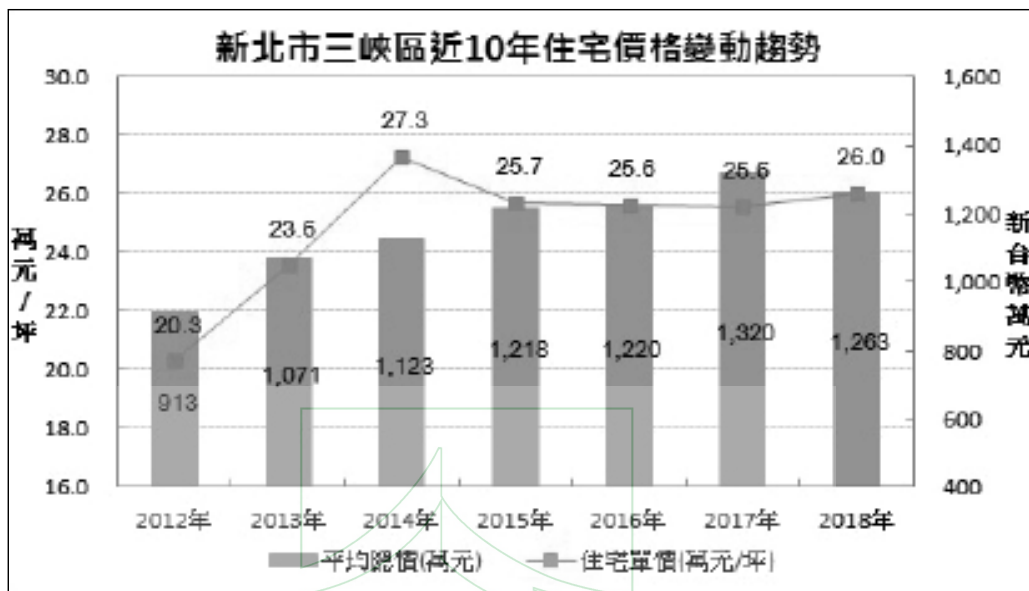


圖2-3-38 2012~2018年三峽區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

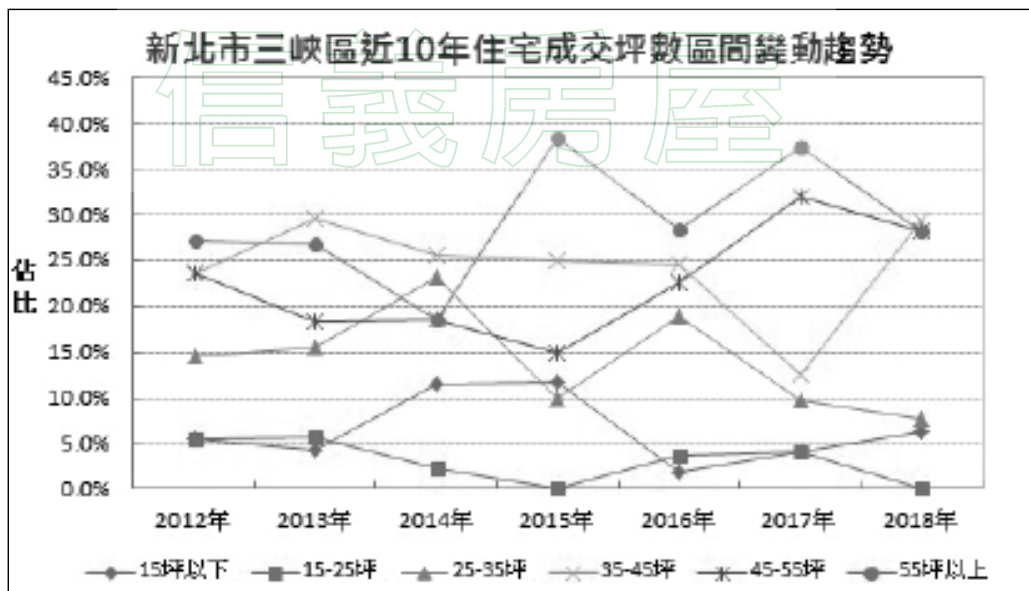


圖2-3-39 2012~2018年三峽區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



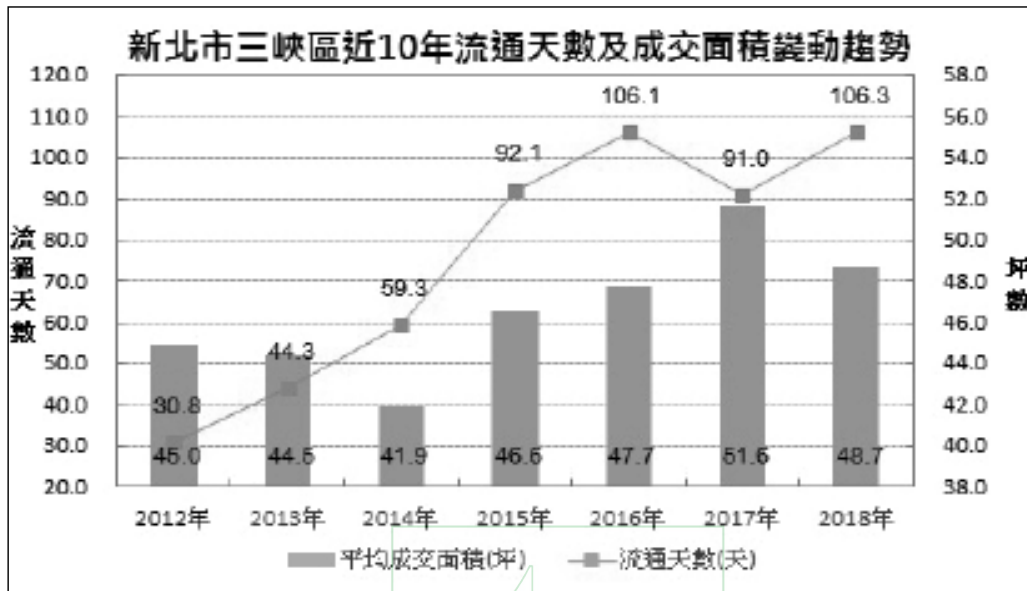


圖2-3-40 2012~2018年三峽區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

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，近年來發展以樹林火車站為中心，交通通勤都依賴鐵路，由於樹林火車站為東線鐵路的發車站，無論是縱貫線列車或往宜蘭花東的東線列車均會在樹林站停靠，為樹林地區的交通運能上提供一定程度的助益，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，而樹林火車站前站週邊的溪崑地區，雖行政區劃屬板橋，但和板橋市區隔大漢溪相望，整體發展已和樹林地區密不可分。另外行政區屬樹林的柑園地區，因臨近三峽，部分區域劃入台北大學特定區範圍內，使得該區的不動產發展與台北大學特定區息息相關，隨著中佳路正式通車，紓解由三峽經柑園地區串接至樹林鶯歌等地的交通壅塞情景。在未來發展之契機上，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，而新完工之南山樹喜廣場，以及即將完工的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，2014年本區推案金額34.8億元，且整體銷售率逾七成，屬近年來高峰。其後，在推案個數、平均總價、推案金額與銷售率等部分呈現上升的趨勢，2017年雖然推案個數增加至3案，推案金額亦升至30億元，但銷售率掉至32.6%。2018年推案個數成長為6案，雖可售戶數由273戶縮減至228戶，但推案金額較前一年增加二成，每坪平均單價亦上升至31.2萬元，然而，在市場需求量逐漸放大的情況下，整體銷售率小幅回升至36.84%。

表2-3-9 2014~2018年樹林區預售市場推案規模概況

年度	2014	2015	2016	2017	2018
推案個數	3	1	1	3	6
可售戶數	177	162	73	273	228
推案金額（億元）	34.8	25	5	30	36.2
平均總價（萬元）	1,966.1	1,543.21	684.93	1,098.9	1,587.72
平均單價（萬元）	32.7	30.4	25.7	27.4	31.2
銷售率（%）	74.01	59.88	69.86	32.6	36.84

資料來源：惟馨周報

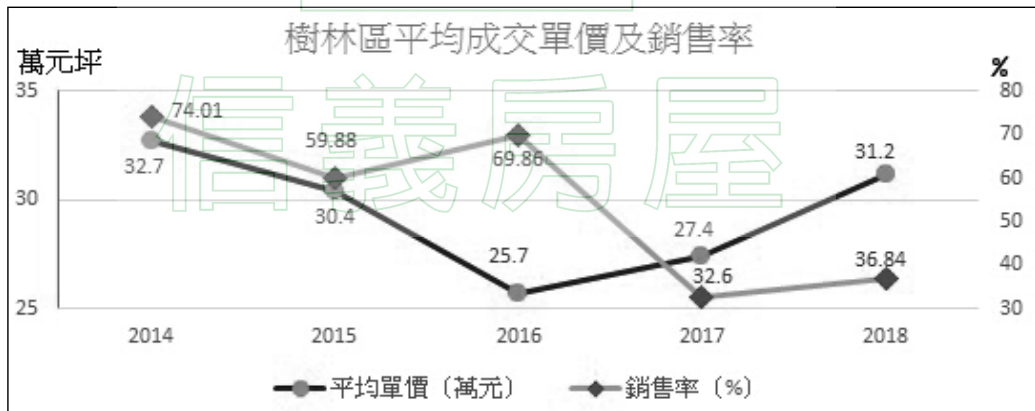


圖2-3-41 2014~2018年樹林區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

## （二）成屋市場

樹林區住宅成屋市場的產品總價係以1,000~2,000萬的住宅成屋產品為主流，市場比例自2009年起持續攀升，去年已達四成，今年卻下修7%，但仍是本區的主流市場，其次為700~1,000萬的價格區間產品，二種產品占本

區市場比重與去年相較之下皆有下降，合計占六成六。反觀，300~500萬的價格區間的產品，今年市占率較去年上升2.4%，500~700萬的產品，較去年成長近一成，來到近七年新高，顯見本區購屋者住宅成屋產品可接受的價格區間有下修的趨勢。

此外，本區住宅成交坪數部分，在2018年，以25~35坪的產品占多數，

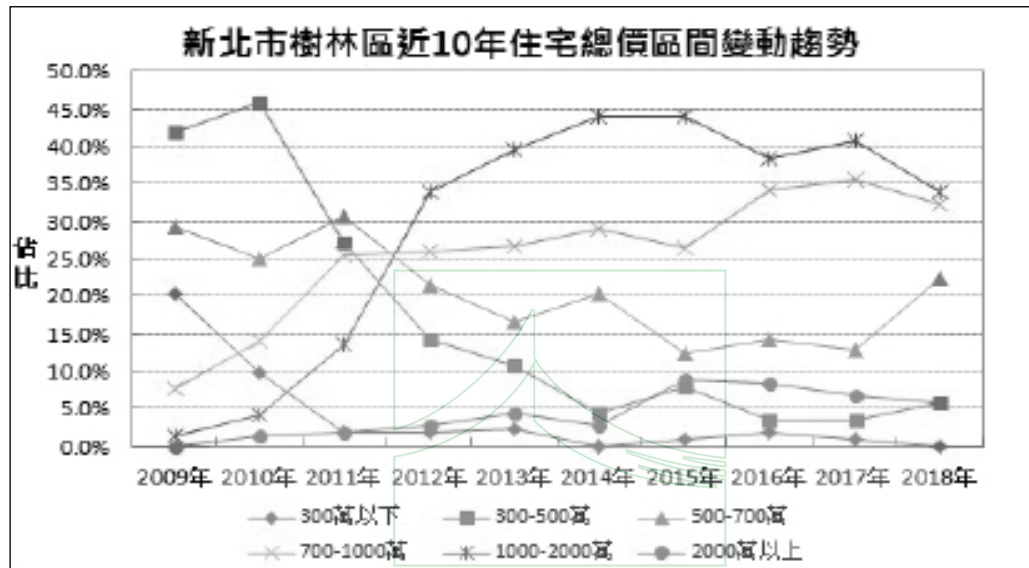


圖2-3-42 2009~2018年樹林區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

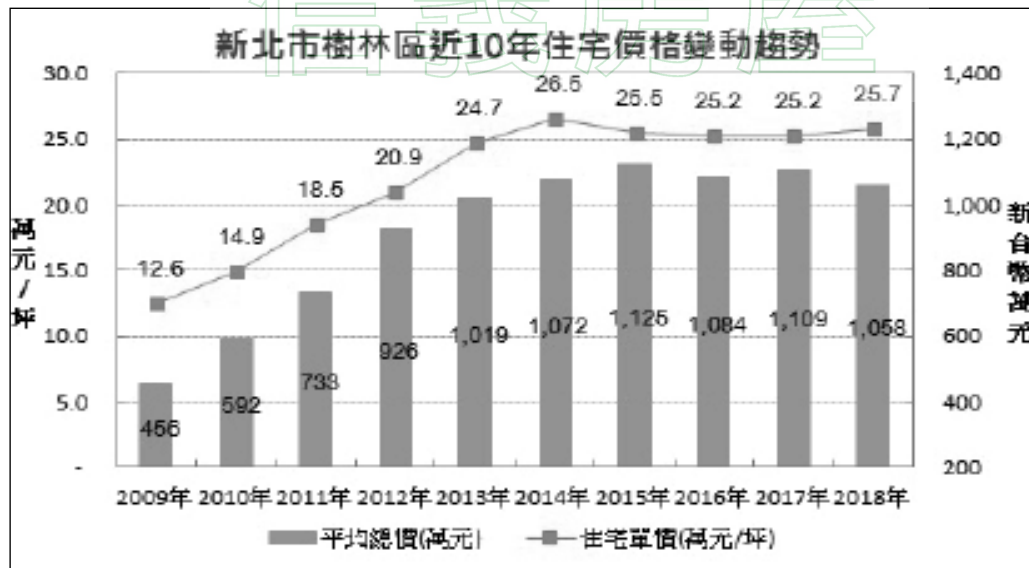


圖2-3-43 2009~2018年樹林區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

其次為55坪以上之住宅產品，兩者市場比例分別為28.4%、24.1%，35-45坪的產品市場亦有明顯回溫，比例達到23.3%。然而，45~55坪之產品市場比重則下修跌破一成。至於流通天數方面，今年則是首度超過一百天，與去年65天相比，顯見本區住宅成屋市場之購屋者猶豫期的時間拉長很多。

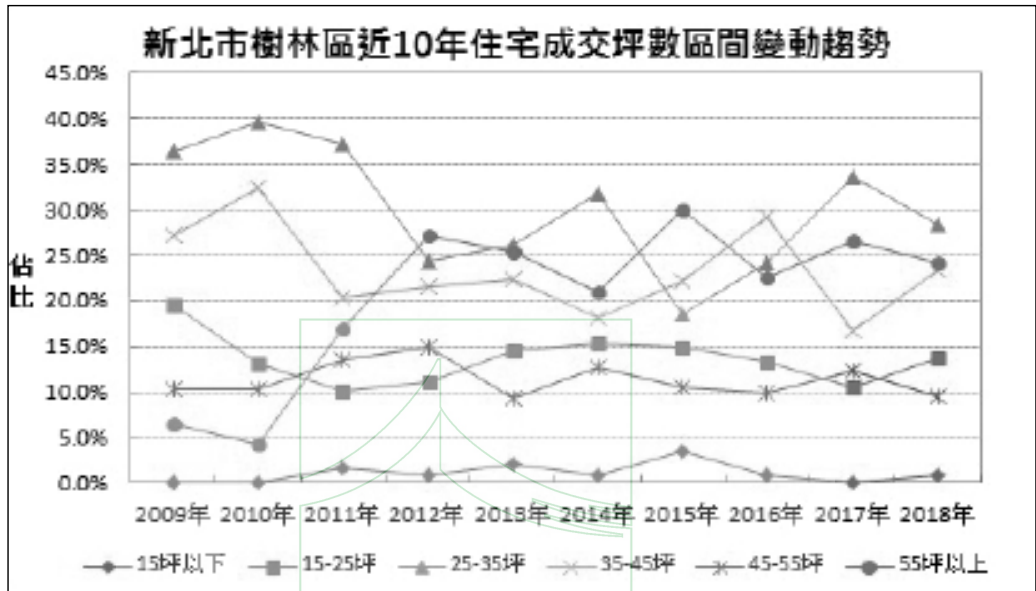


圖2-3-44 2009~2018年樹林區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

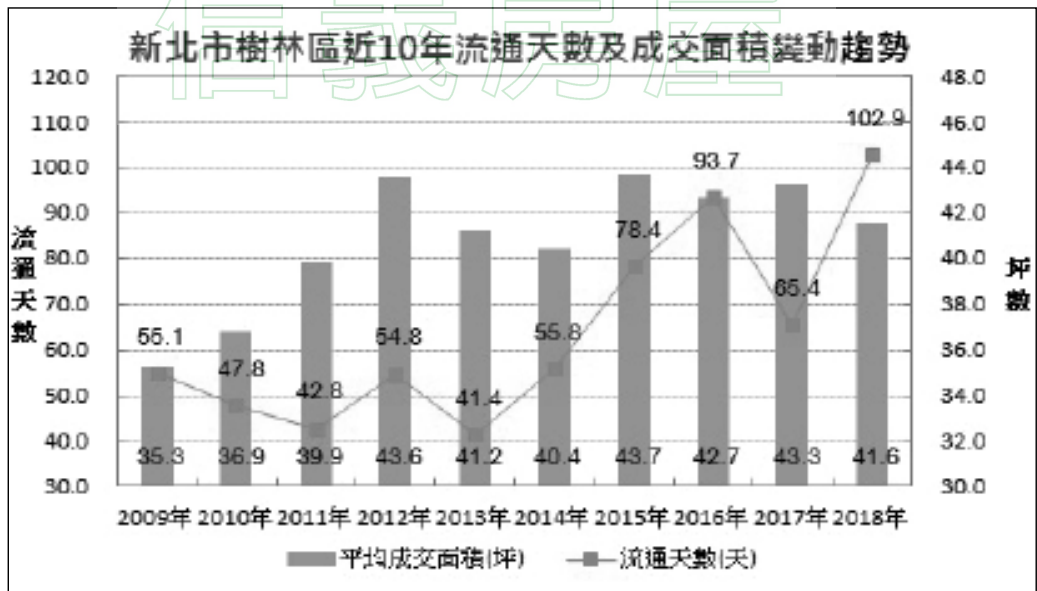


圖2-3-45 2009~2018年樹林區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

資料來源：惟馨周報



## 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，主要聯外道路有新北環河快速道路以及中山高速公路，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，成為西區門戶通道核心。本區目前開發以重陽重劃區為主，共有49公頃，其中公園、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，2014年在平均總價為2,748萬元，整體市場銷售率僅二成，2016年，雖然可售戶數較2014年減少一成，但平均總價小幅減少至2,411萬元，整體銷售率成長至40%，2017年平均總價降至1,398萬元，且在整體推案金額大幅下降的市場趨勢下，銷售率方才回升至77.5%。2018年，雖然本區市場在每坪平均單價穩定且平均總價維持在1,295萬元的基礎下，銷售率跌至35%。由此等資訊解讀，在本區預售屋供給擴大之趨勢下，消費者購置新屋推案產品意願相對保守。

表2-3-10 2014~2018年三重區預售市場推案規模概況

年度	2014	2015	2016	2017	2018
推案個數	7	6	6	7	12
可售戶數	473	179	462	432	1030
推案金額(億元)	130	41.3	111.4	60.4	133.4
平均總價(萬元)	2,748.41	2,307.26	2,411.26	1,398.15	1,295.15
平均單價(萬元)	51.7	46.8	47.9	45	44.8
銷售率(%)	26	24.02	40.26	77.55	35.05

資料來源：惟馨周報

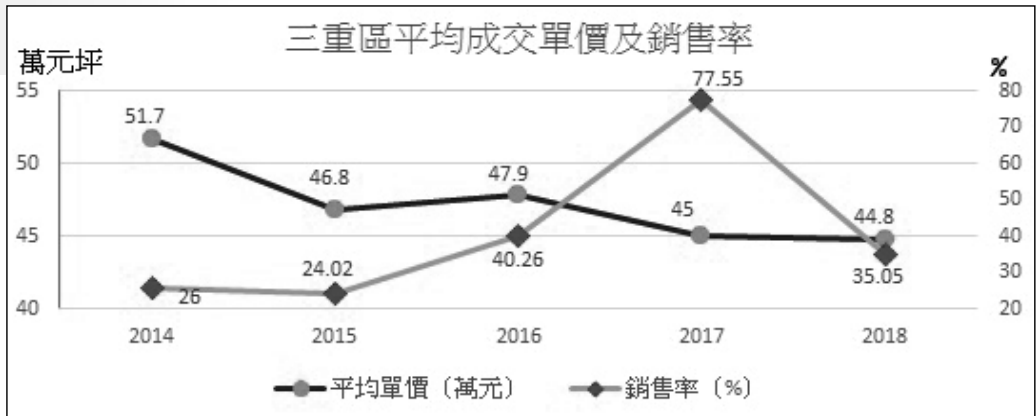


圖2-3-46 2014~2018年三重區預售市場平均成交單價與銷售率

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2009年僅有9.7%的市占率，其後逐年攀升，至2018年時，市占率已逾五成。其次為700~1,000萬的產品，今年的市占率為22.8%，兩者比例共達七成五，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2009年起逐年攀升，於2014年出現高點39.1萬後呈現疲乏，2018年

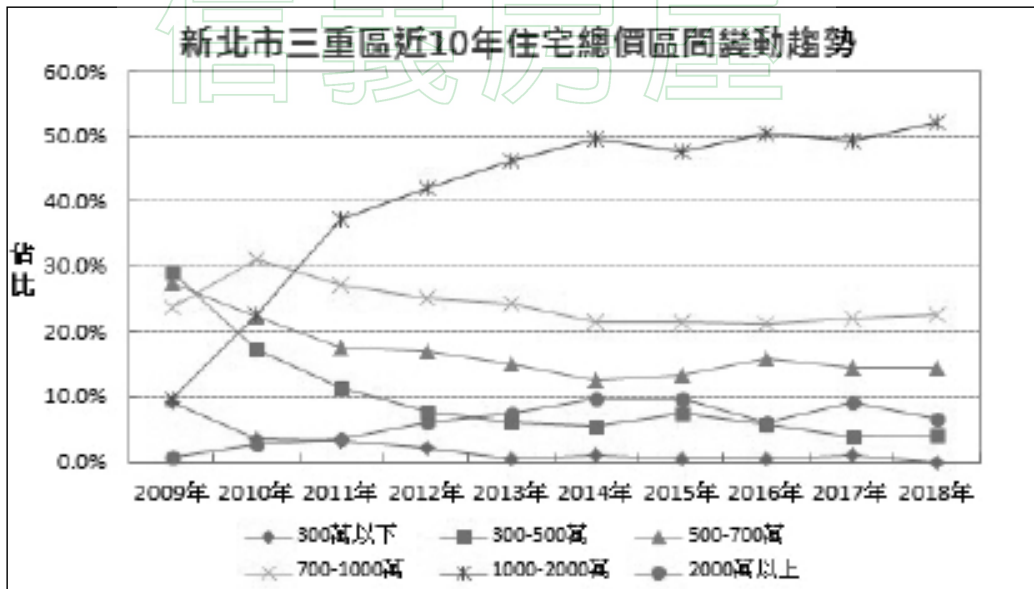


圖2-3-47 2009~2018年三重區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室





落在每坪36.9萬元，可見房價上漲力道逐漸趨緩。

此外住宅成交坪數方面，2018年本區成屋市場之主流為25~35坪的中坪數住宅，市占率為29.9%，其次為15~25坪及35~45坪的住宅，三者達整體市場的七成。45坪以上大坪數的成屋比例在今年有衰退的趨勢，由此可推測

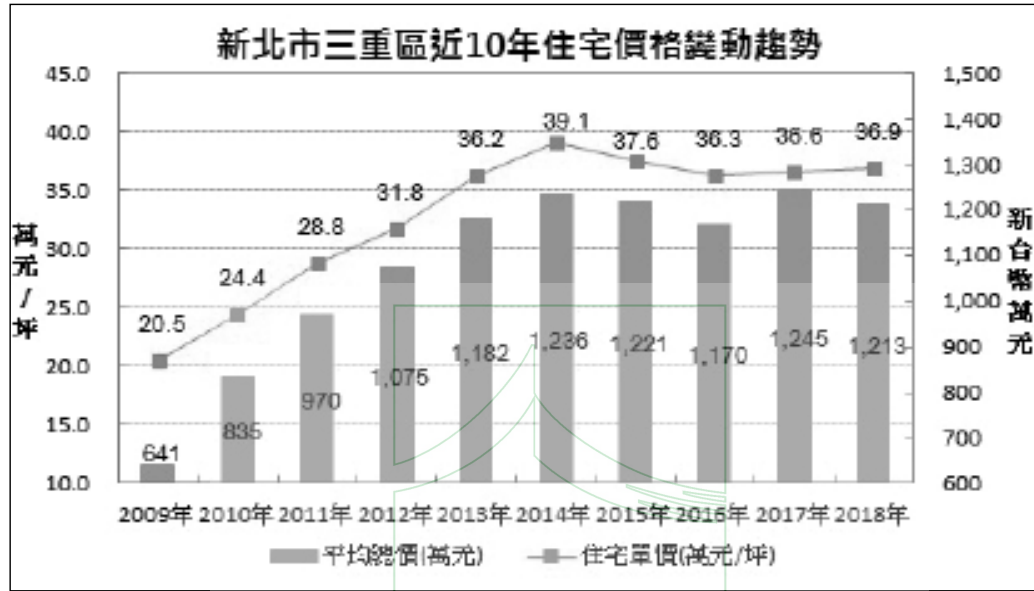


圖2-3-48 2009~2018年三重區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

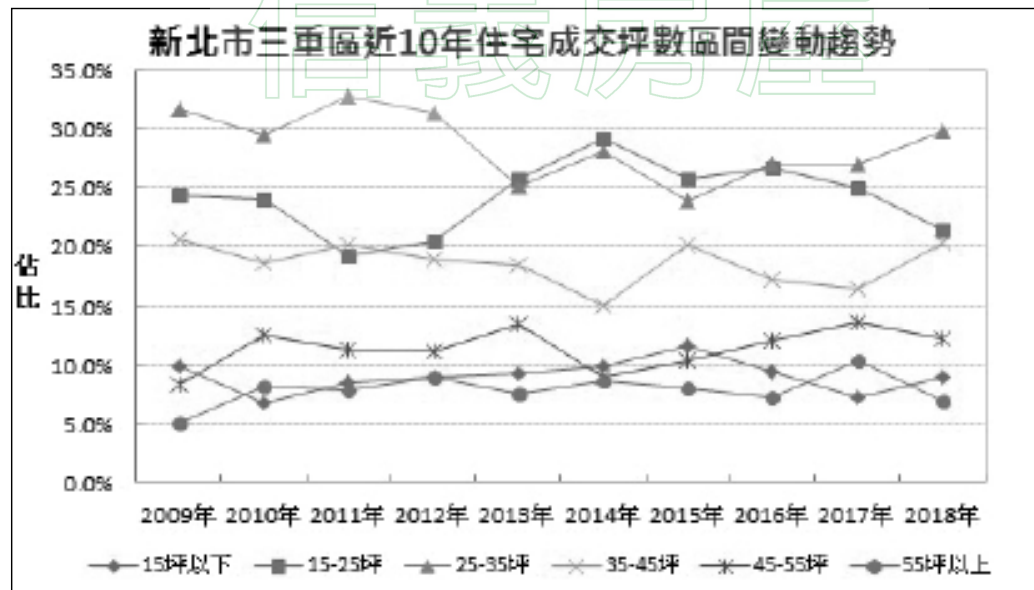


圖2-3-49 2009~2018年三重區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

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，今年增加至126天相當於4.2個月，相較去年增加2週。由此解讀，本區成屋市場尚未有回暖的跡象。

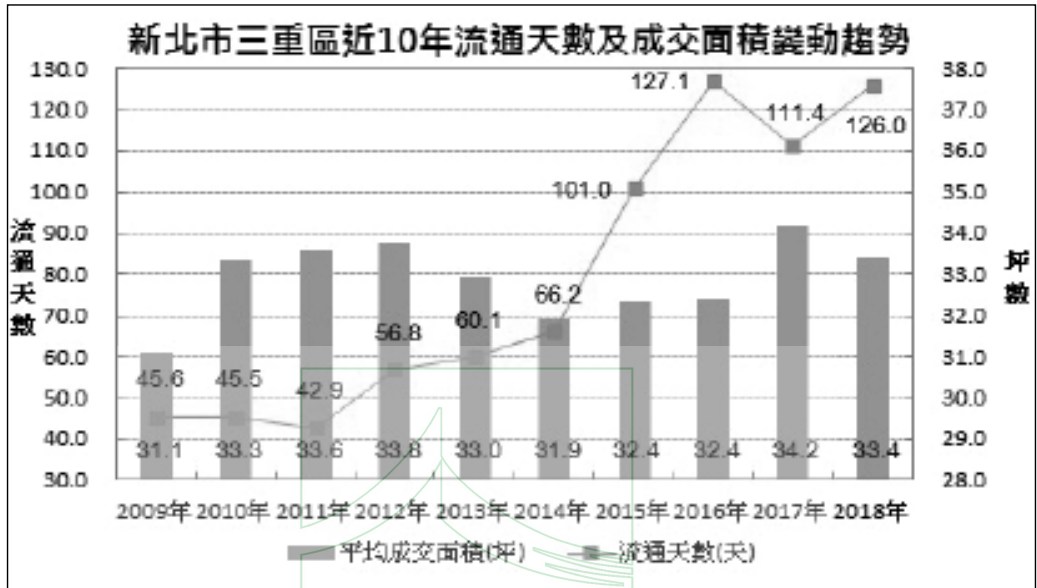


圖2-3-50 2009~2018年三重區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

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機場線外，未來還有捷運環狀線，在公路運輸上則有台64線、台65線快速道路和台1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，及新莊國際創新園區。但整體而言，重劃區內投資客比例偏高且新推案量多，賣壓沉重，房價發展仍需留意。

### (一) 新屋預售市場

新莊區之新屋預售市場於2014年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，年度推案金額高達658.9億元，於新北市高居第二，銷售率近六成。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2014年平均單價47.8萬元，下修幅度約10.2%，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62%，2018年在平均單價維持在42萬元的市場下，銷售率跌至兩成，創近五年新低。

表2-3-11 2014~2018年新莊區預售市場推案規模概況

年度	2014	2015	2016	2017	2018
推案個數	19	12	2	7	5
可售戶數	3404	1371	385	1555	701
推案金額(億元)	658.9	266	59	385	97.5
平均總價(萬元)	1,935.66	1,940.19	1,532.47	2,475.88	1,390.87
平均單價(萬元)	47.8	44.9	45.7	42.9	42.2
銷售率(%)	59.67	40.92	29.87	62.38	23.68

資料來源：惟馨周報

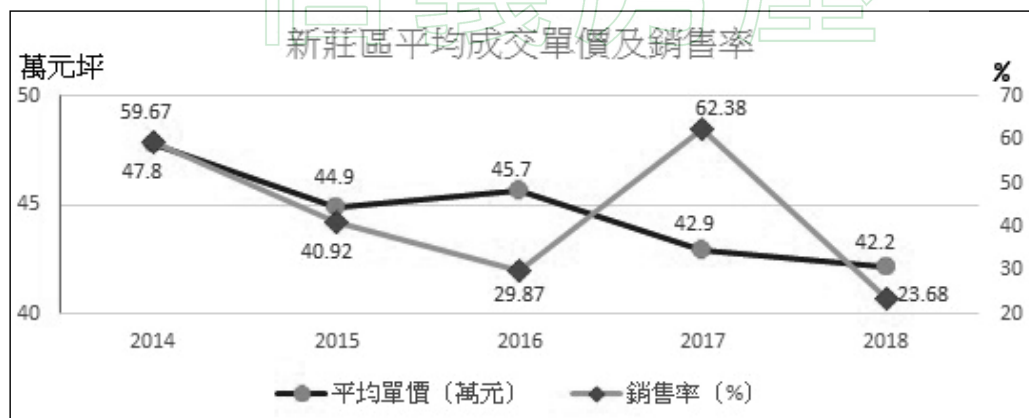


圖2-3-51 2014~2018年新莊區預售市場平均成交單價與銷售率

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，500萬以下產品之市占率則是逐年下滑，以2013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，2018年所占的市場比例已達四成，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，2018年為31.1萬元。

住宅成交坪數方面，於2018年25~35坪的物件成交比重依然占市場之大宗，但相較往年都有三成以上比例，今年卻下滑到26.4%，市場比例平均分至其他坪數之住宅市場。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坪以上產品的市占率則有穩定向上攀升的趨向，顯見本區中坪數產品的買方已有一定比例轉移至大及小坪數的住宅物件。然而，本區流通天數部分，今年去化天數平均需要109天相當於3.6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。

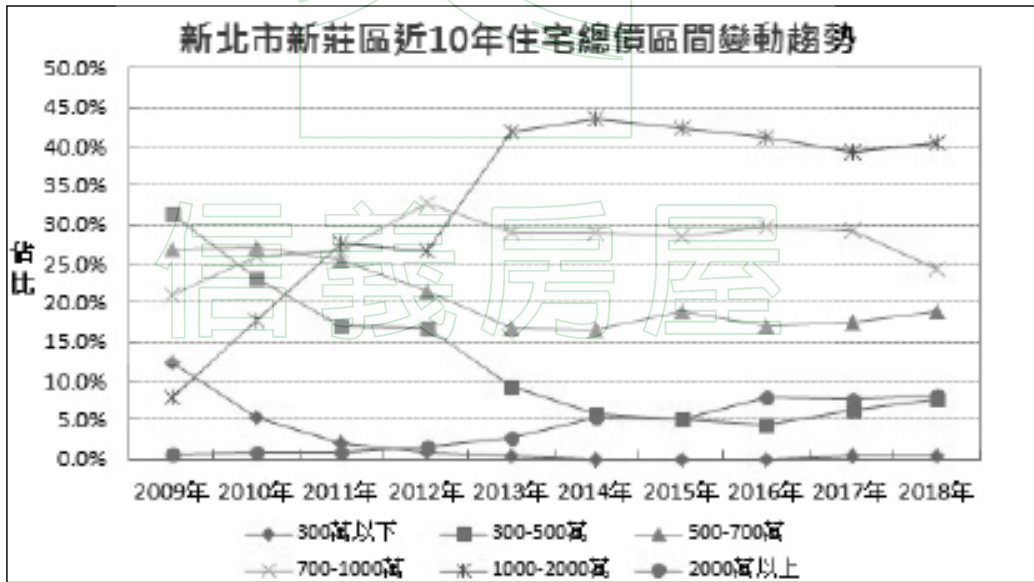


圖2-3-52 2009~2018年新莊區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

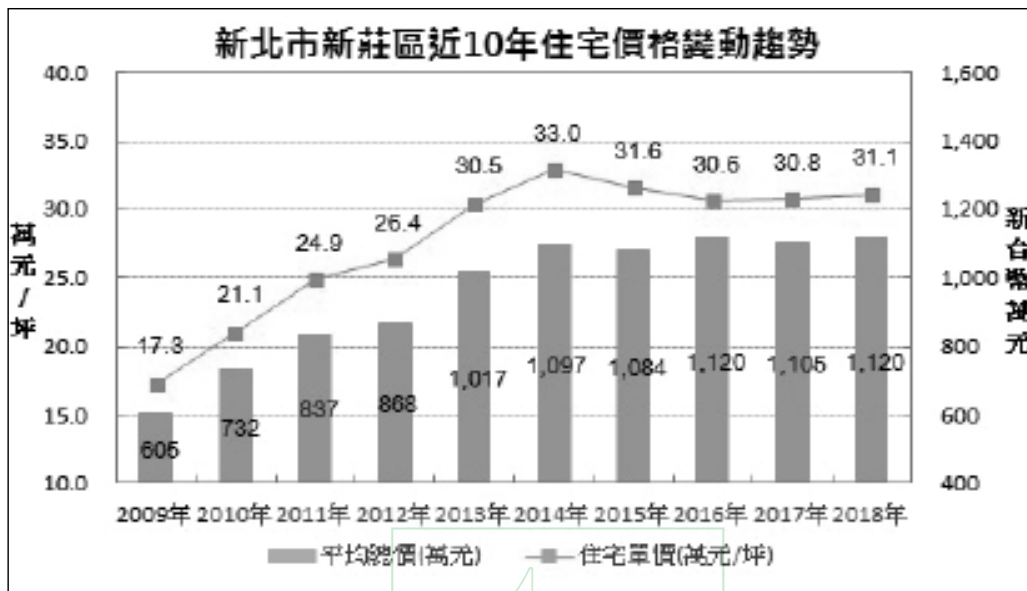


圖2-3-53 2009~2018年新莊區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

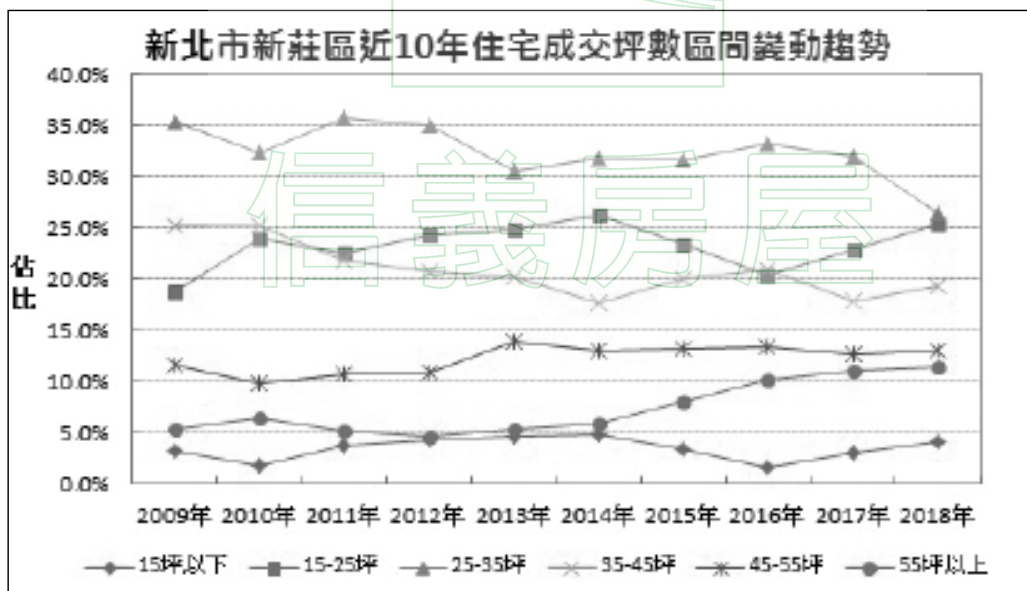


圖2-3-54 2009~2018年新莊區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

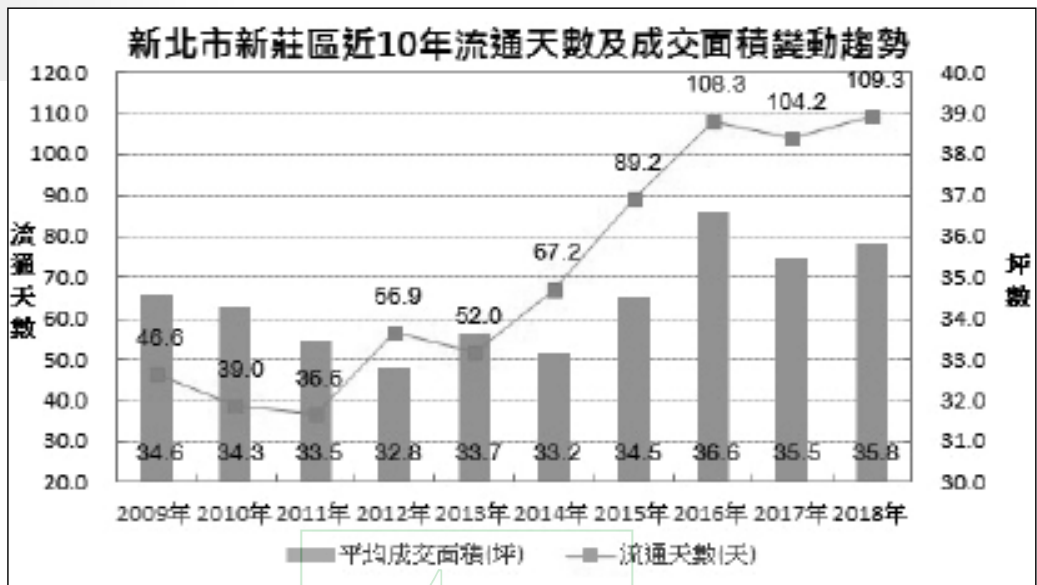


圖2-3-55 2009~2018年新莊區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

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、新莊區以及林口區交界，周邊擁有便捷交通網絡，其包含中山高速公路、台65線以及捷運機場線、捷運新莊線等，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。

本區地形大多為山陵地，擁有占地17公頃之義學坑自然生態公園，此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，部分工業區廠房遷移，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，因可用建地有限，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，需待新泰塹仔圳市地重劃逐步完成並釋出土地後才有機會改變。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2個個案推出，每戶平均總價降至1,296萬元，市場接受度提高，整體銷售率亦攀升至四成。2016年推案規模較前一年減少近四成，雖然產品型態與前一年類似，但銷售率卻慘跌剩16%，至2017年方才回升至逾四成，2018年平均總價降至1,130萬元，銷售率回升至高達76.7%，顯見本區中小坪數仍有一定市場需求。

表2-3-12 2014~2018年泰山區預售市場推案規模概況

年度	2014	2015	2016	2017	2018
推案個數	1	2	4	3	2
可售戶數	116	162	79	242	146
推案金額(億元)	35	21	12.8	43	16.5
平均總價(萬元)	3,017.2	1,296.3	1,620.3	1,776.86	1,130.14
平均單價(萬元)	34	34.1	33.3	32	33.5
銷售率(%)	22.41	44.44	16.46	42.15	76.71

資料來源：惟馨周報

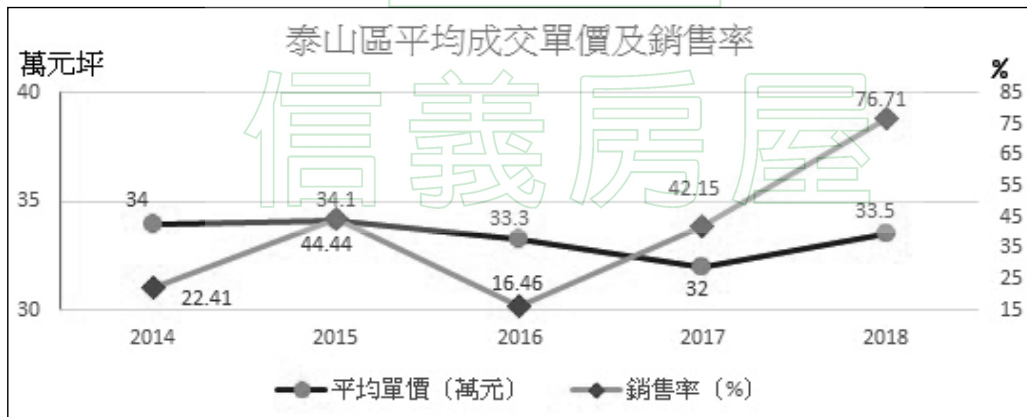


圖2-3-56 2014~2018年泰山區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

## (二) 成屋市場

以住宅總價區間部分觀察，2018年泰山區以1,000~2,000萬之住宅產品為主力，占整體市場的48.6%，其次為700~1,000萬的價格區間產品，市占率為34.7%，二種產品占本區市場之比重將近八成三。500~700萬住宅產品的比重較過去五年，有回溫的趨勢，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1,077萬，相較往年一直下跌，價格上稍有回溫，而今年平均單價為每坪27.7萬。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，今年主流市場為25~35坪及35~45坪，皆為33.8%，

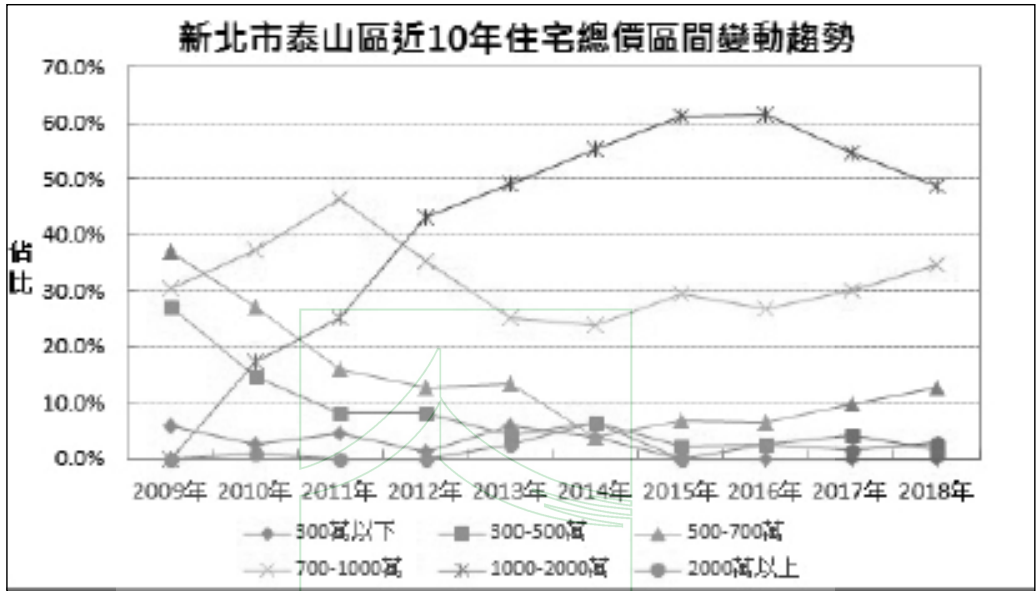


圖2-3-57 2009~2018年泰山區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

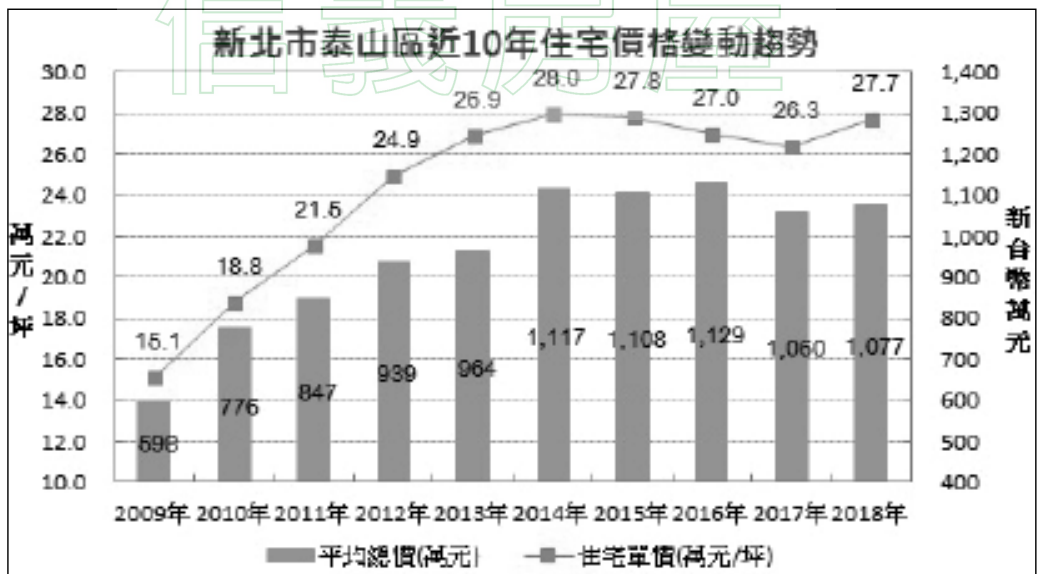


圖2-3-58 2009~2018年泰山區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

占整體市場的六成八。而44~55坪之住宅產品，相較去年的24.7%的比例，今年僅剩9.9%，下滑了一成五，為近10年新低。15~25坪及55坪以上之住宅產品，市場比例則是有上漲的趨向，本區成交物件仍以中型坪數住宅產品居多。另外，2018年的物件平均流通天數部分則是95天，相較去年的131天，減少逾一個月，顯見本區當前成屋市場消費者購置意願相對回溫不少。

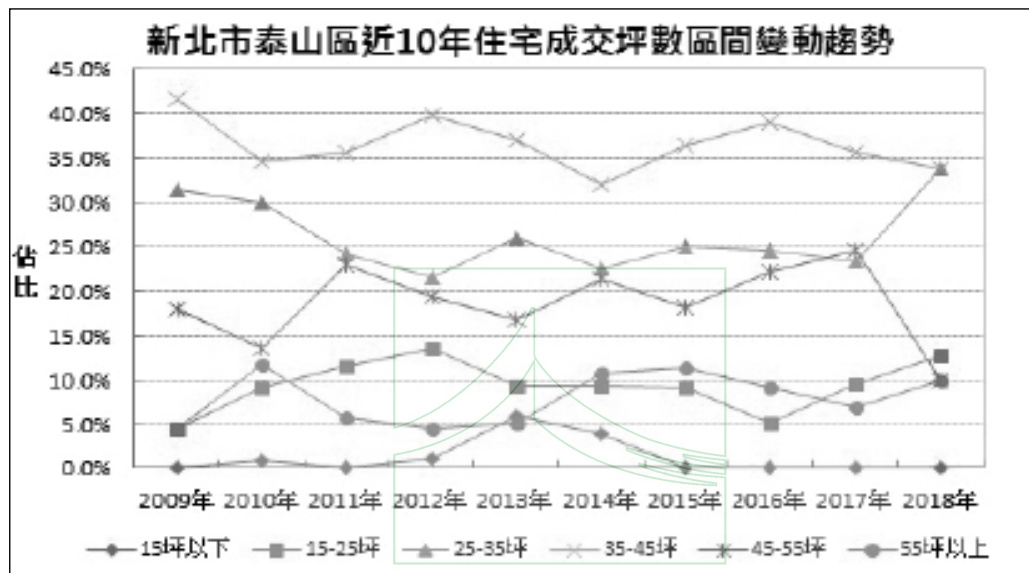


圖2-3-59 2009~2018年泰山區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

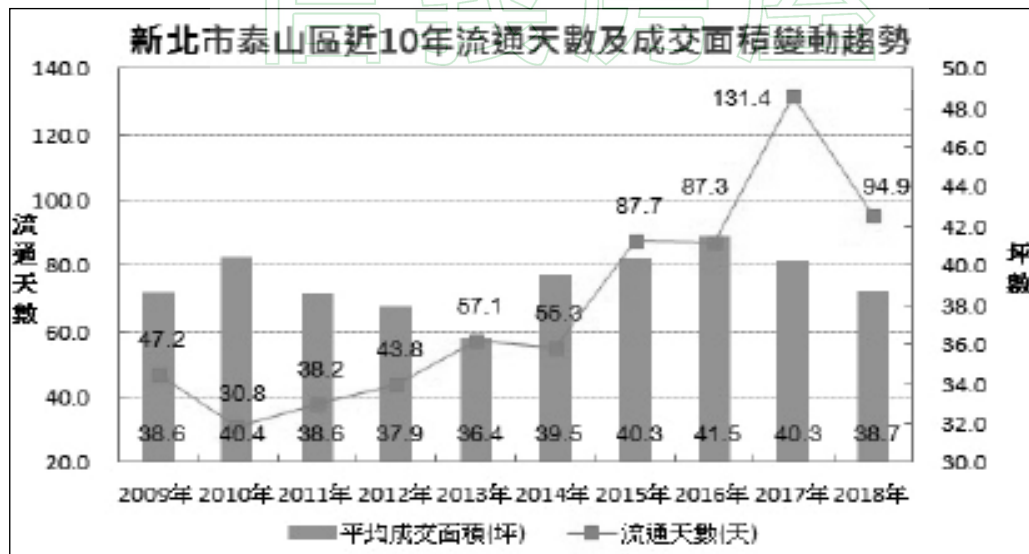


圖2-3-60 2009~2018年泰山區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

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，亦提供大量工作機會。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10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，2014年本區推案金額達530.6億元，整體推案規模位居新北市前三名，整體銷售率近五成。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29.53%，與2014年的最高峰相比，推案金額衰退逾八成，銷售率減少20%。2018年推案個數雖增加至10案，但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 2014~2018年林口區預售市場推案規模概況

年度	2014	2015	2016	2017	2018
推案個數	30	15	9	6	10
可售戶數	2965	859	983	569	835
推案金額(億元)	530.6	162.1	285	96.8	115.5
平均總價(萬元)	1,789.54	1,887.08	2,899.29	1,701.23	1,383.23
平均單價(萬元)	33	33.2	33.1	33.1	31.7
銷售率(%)	49.62	32.71	36.62	29.53	27.66

資料來源：惟馨周報

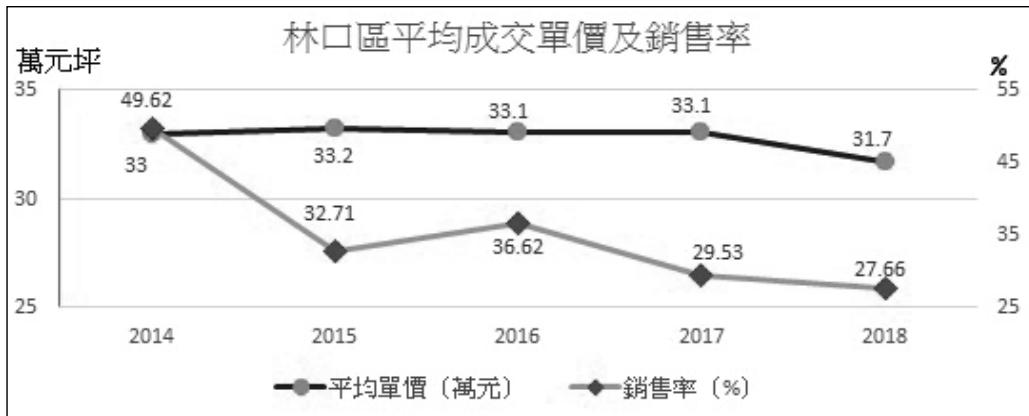


圖2-3-61 2014~2018年林口區預售市場平均成交單價與銷售率

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2009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，2018年其所占的市場比例近五成，但與過去六年相比，比例卻下修不少。然而，700~1,000萬產品市場出現上漲5%，2,000萬以上之產品亦出現逐年上升的趨勢，今年的市占率已達2成，此三種產品占總市場九成四。整體而言，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25萬。

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2018年占市場成交案件將近四成，其次為35~45坪及45~55坪的產品分別占26.6%及24.3%。顯見近10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10年最長的155.6天，今年則有減少為146天，林口區連續兩年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。

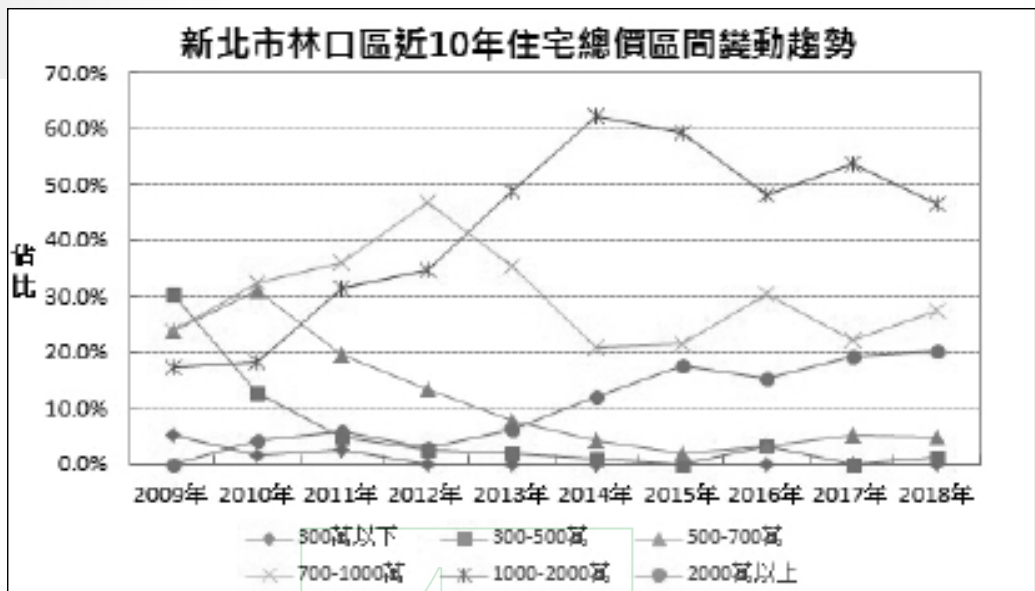


圖2-3-62 2009~2018年林口區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

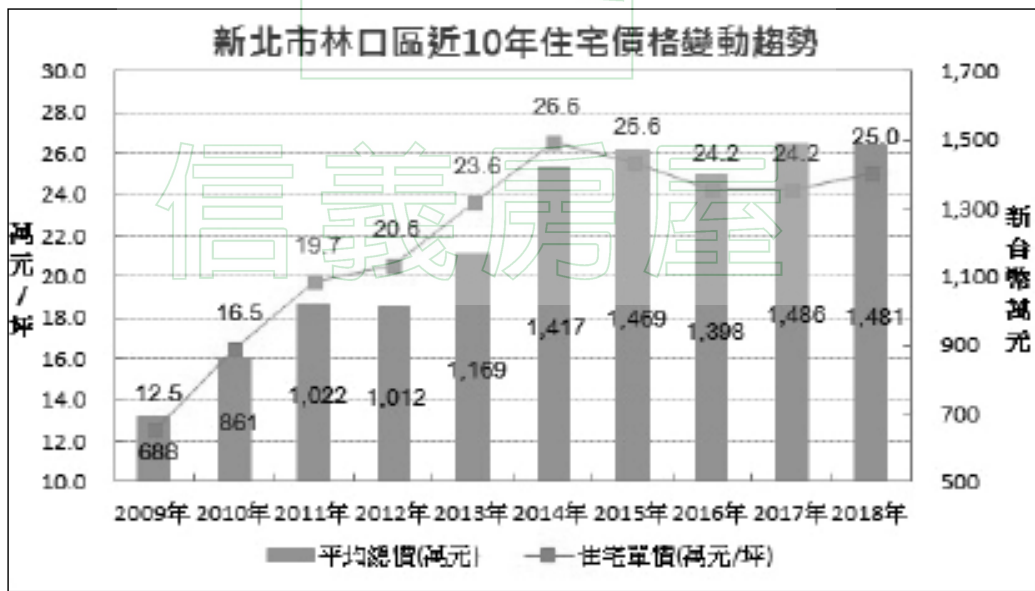


圖2-3-63 2009~2018年林口區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室



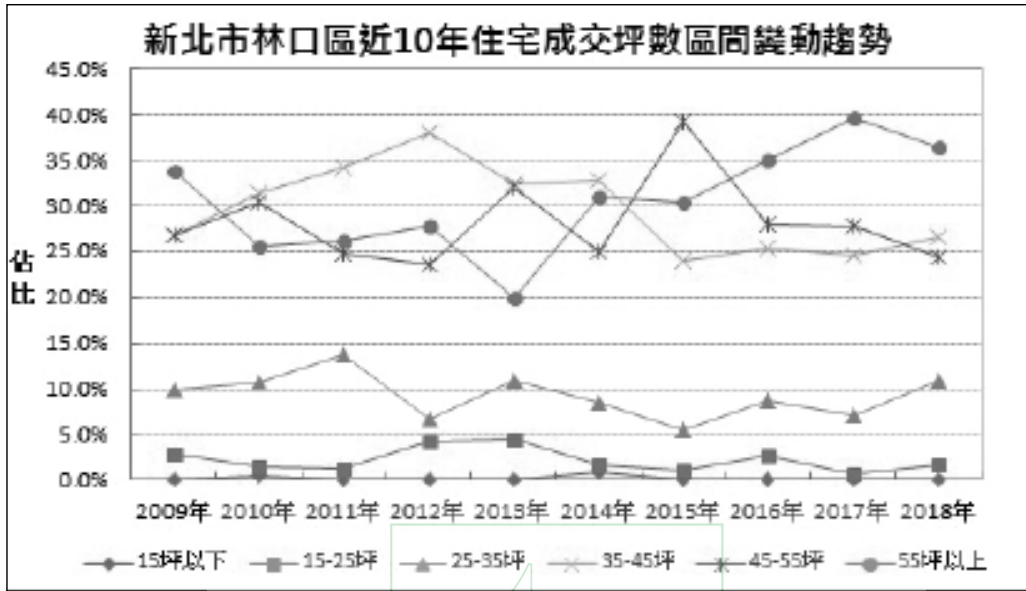


圖2-3-64 2009~2018年林口區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

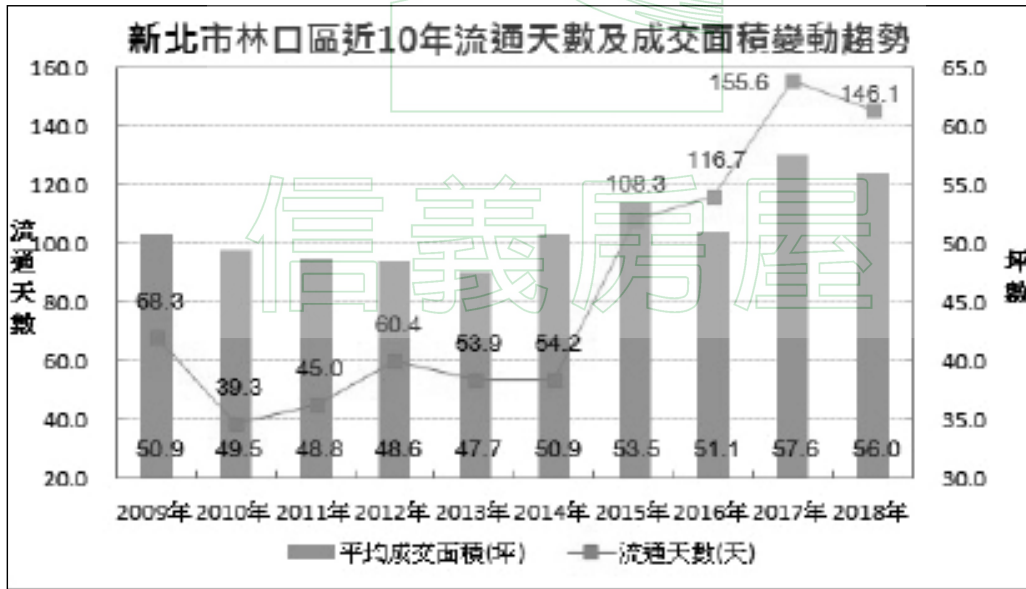


圖2-3-65 2009~2018年林口區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

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線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，以捷運串連台北市、新北市以及桃園市，使得捷運系統更加完整，加上公共設施的興建，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2014年的總推案金額為103.5億元，銷售率38.06%，在此市場下，2015年之推案金額僅剩6億元，每坪平均單價由45.1萬元下修至41.7萬元。2016年只有1個個案推出，推案金額進一步縮減4.5億元，較2014年減少了95.6%。平均單價下修至43.1萬元然而，銷售率僅剩三成左右。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46.7億元，觀察2017年之每坪平均單價下修至39.6萬元，使整體銷售率成長至近五成，也因此2018年整體銷售率逐漸攀升至63.48%。

表2-3-14 2014~2018年蘆洲區預售市場推案規模概況

年度	2014	2015	2016	2017	2018
推案個數	5	1	1	4	2
可售戶數	360	25	32	330	115
推案金額(億元)	103.5	6	4.5	46.7	21
平均總價(萬元)	2,875	2,400	1,406.25	1,415.15	1,826.09
平均單價(萬元)	45.1	41.7	43.1	39.6	43.1
銷售率(%)	38.06	40	31.25	49.7	63.48

資料來源：惟馨周報

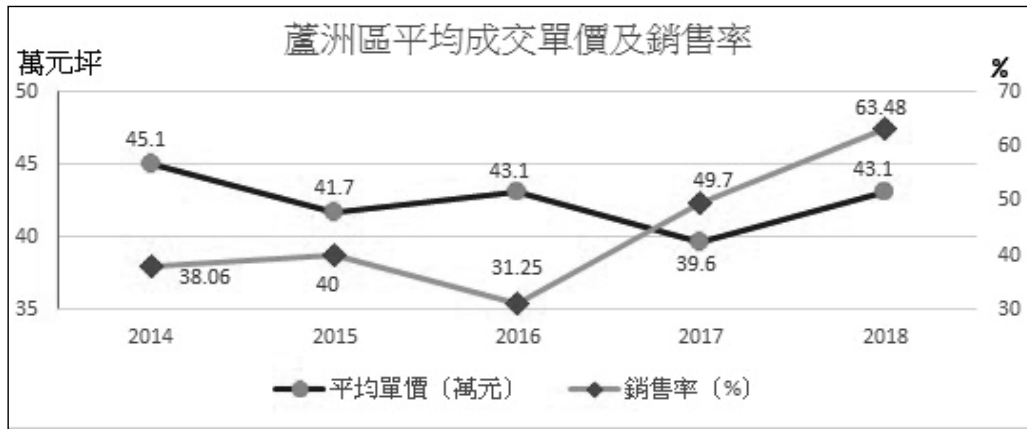


圖2-3-66 2014~2018年蘆洲區預售市場平均成交單價與銷售率

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2009年僅有9.4%的市占率，其後逐年攀升，至2018年時，市占率已逾五成，其次則為700~1,000萬的產品，二種產品占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，2018年住宅單價每坪32.9萬元，而住宅平均總價自2009年至2015年成長率達到近七成八，近幾年則是呈現緩步下跌之趨勢，2018年平均總價為1,179萬。

此外住宅成交坪數方面，2018年25~35坪的物件成交比重依然占市場之大宗，市占率近四成，其次為35~45坪中小坪數物件交易量占二成左右。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126天，今年則減少為83天，相較目前新北市流通天數是唯一低於90天的行政區。由此可知，本區住宅成屋市場有明顯回溫之趨勢。

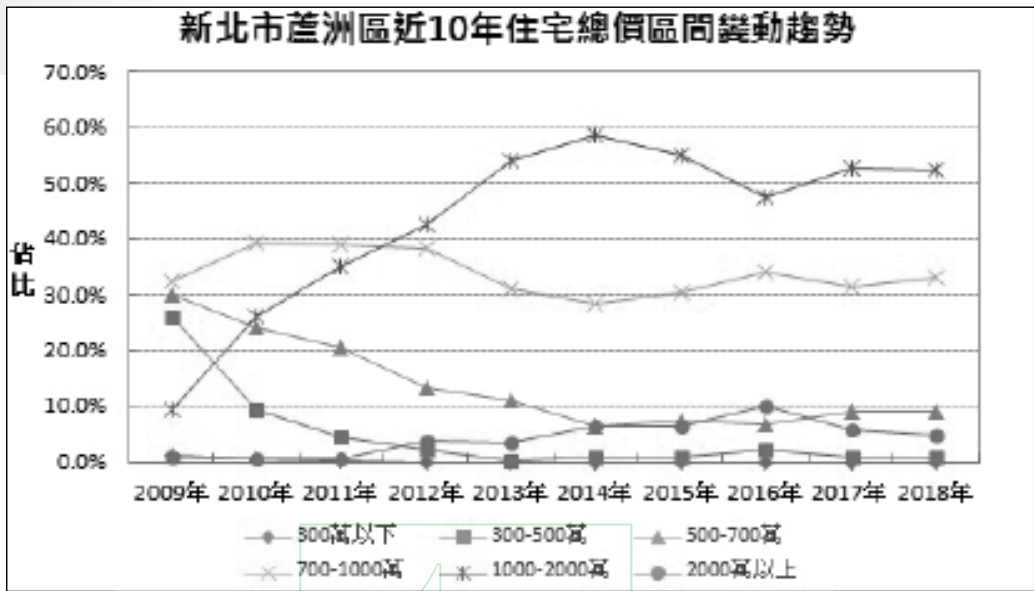


圖2-3-67 2009~2018年蘆洲區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

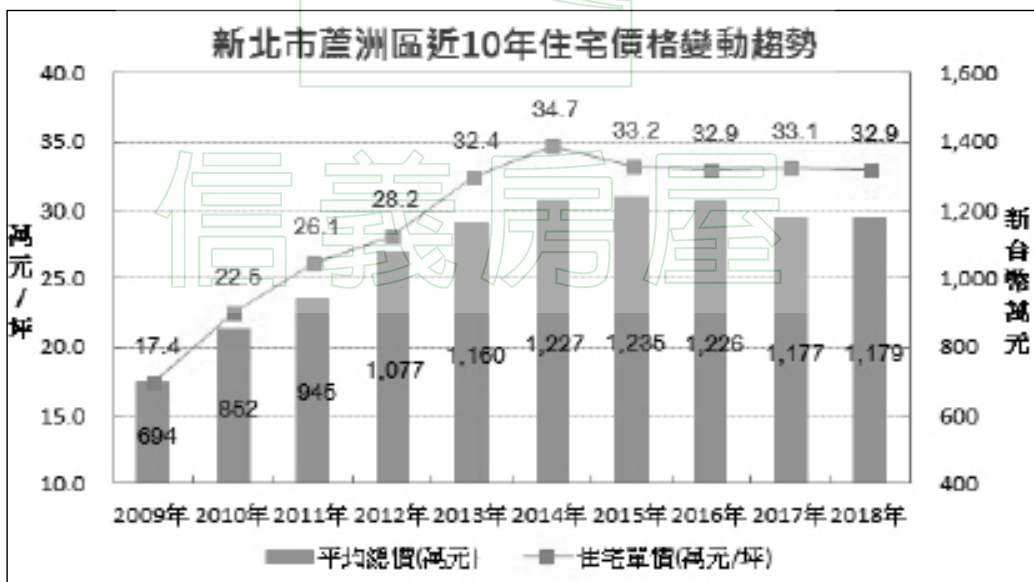


圖2-3-68 2009~2018年蘆洲區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

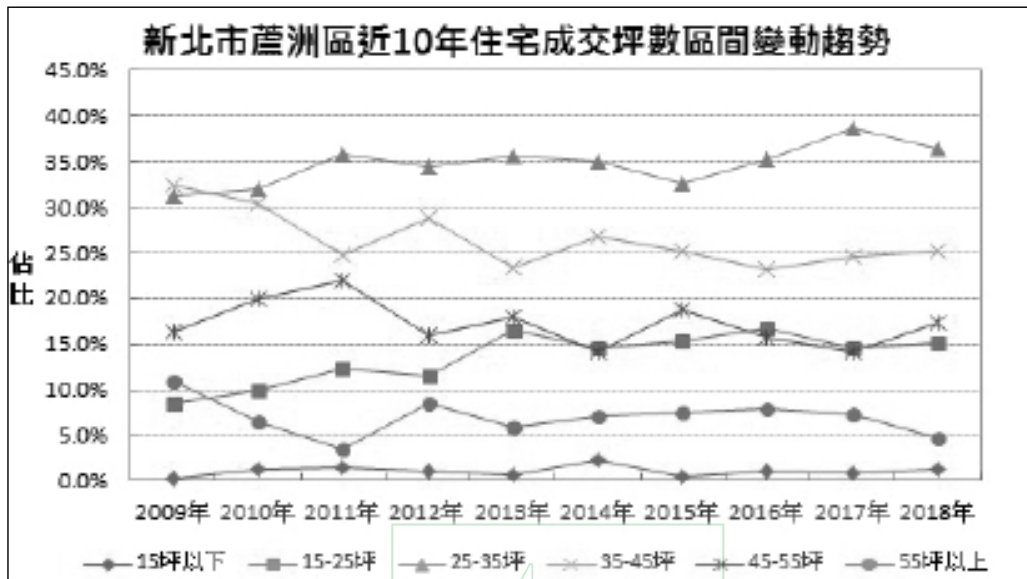


圖2-3-69 2009~2018年蘆洲區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

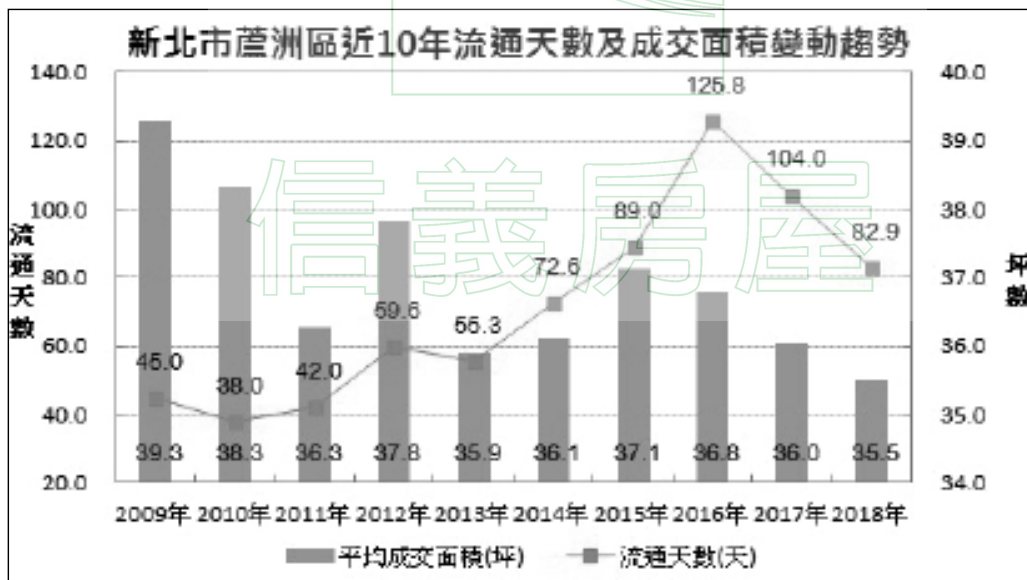


圖2-3-70 2009~2018年蘆洲區近10年流通天數及成交面積變動趨勢

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，但近年來透過淡水捷運、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，且淡海輕軌於2018年底通車，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本區北段人口較少之地區。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

近年來淡水區新案市場多集中在淡海新市鎮，觀察近年來淡水區的新屋預售市場可發現，2014年推案個數為近年來最高的30個個案，每坪平均單價亦上漲至近年來最高峰的29.8萬元，整體推案金為新北市之冠663.4億元，但銷售率僅有兩成。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2014年的高峰期減少了584億元，每坪平均單價亦下跌至22.9萬元，銷售率維持在兩成。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，銷售率回穩至四成以上的水準，2018年銷售率跌回兩成，由此推測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 2014~2018年淡水區預售市場推案規模概況

年度	2014	2015	2016	2017	2018
推案個數	30	9	4	9	7
可售戶數	5534	1020	446	1124	823
推案金額(億元)	663.4	141	79	106.5	94
平均總價(萬元)	1,198.77	1,382.35	1,771.3	947.51	1,142.16
平均單價(萬元)	29.8	28	22.9	26.2	27.4
銷售率(%)	24.21	19.02	29.15	41.37	24.67

資料來源：惟馨周報



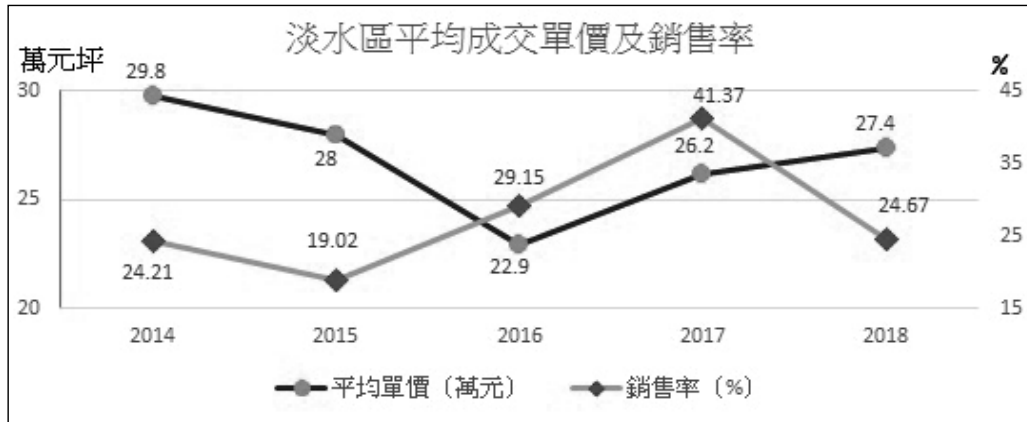


圖2-3-71 2014~2018年淡水區區預售市場平均成交單價與銷售率

資料來源：惟馨周報

## (二) 成屋市場

觀察近10年的住宅總價區間，2018年淡水區住宅總價以700~1,000萬為主力產品，占三成，相較去年增加5.2%，其次為500~700萬及1,000~2,000萬之產品。另一顯著特徵為1,000~2,000萬及2,000萬以上的住宅產品皆在今年呈現下降趨勢，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，本區為新北市房價最低的行政區，2018年平均總價為833萬，相當於其他區域六年前之房價水準。而住宅單價2018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，2018年為高峰點131天，顯見本區住宅成屋市場之購屋者猶豫期的時間持續拉長。

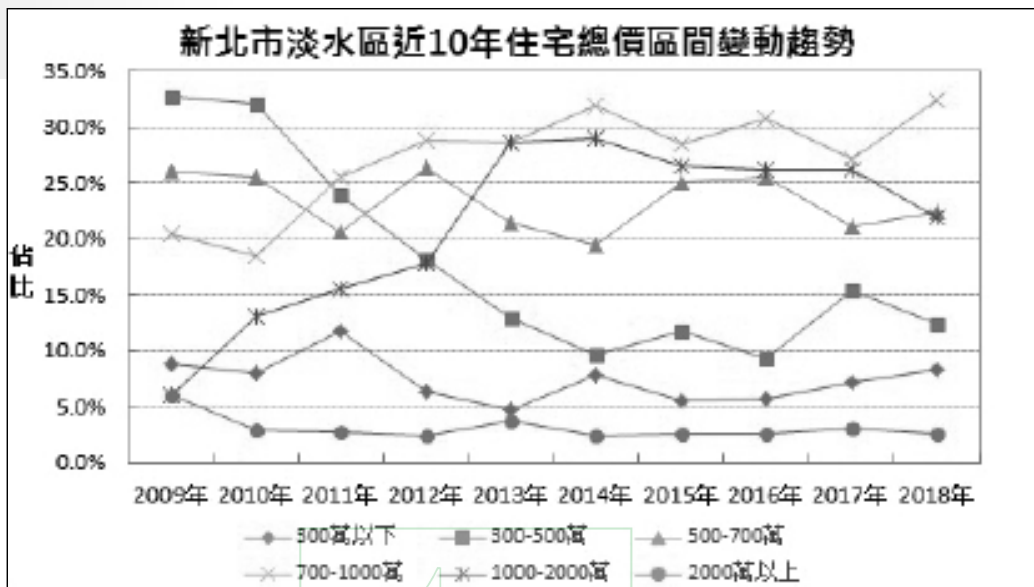


圖2-3-72 2009~2018年淡水區近10年住宅總價區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

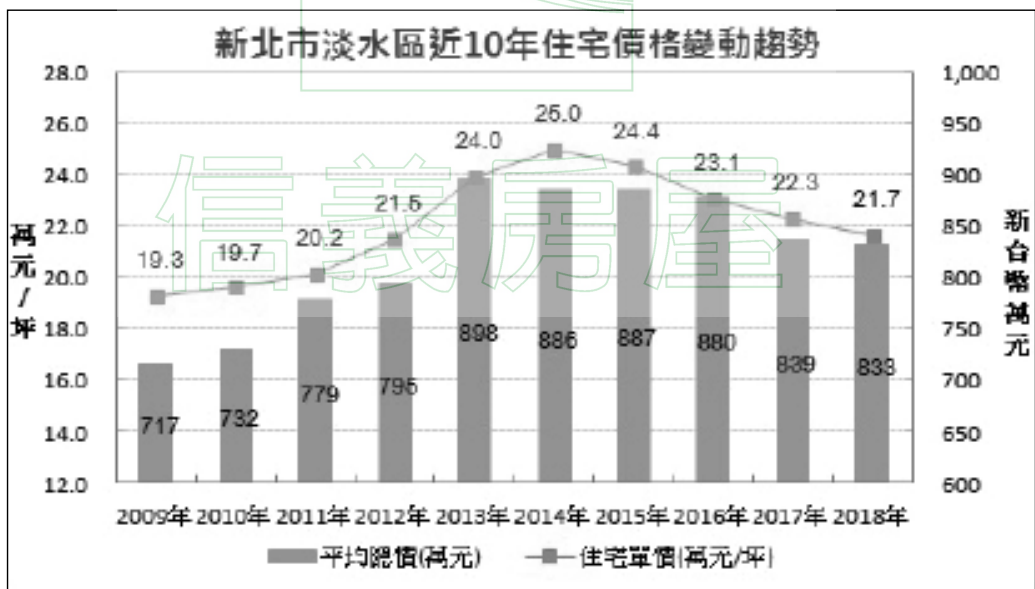


圖2-3-73 2009~2018年淡水區近10年住宅價格變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

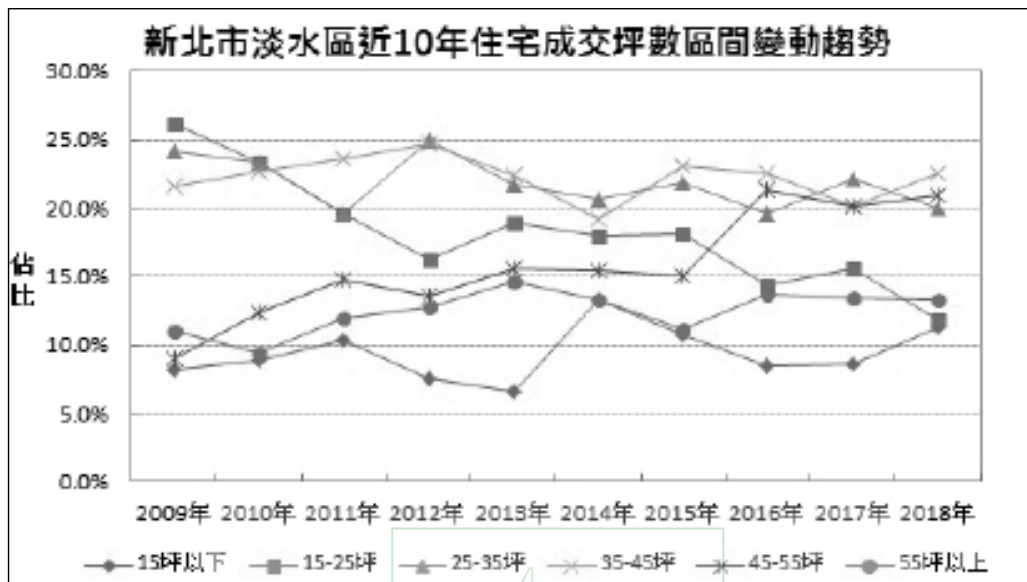


圖2-3-74 2009~2018年淡水區近10年住宅成交坪數區間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室

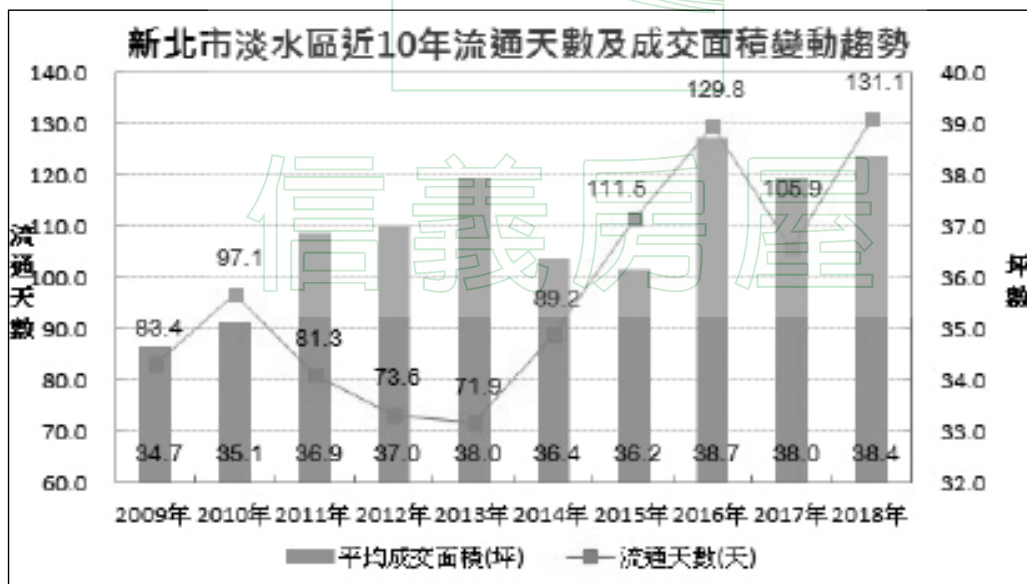


圖2-3-75 2009~2018年淡水區近10年流通天數及成交面積間變動趨勢

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室