

雙和地區實價登錄大數據之預售屋、 新成屋價格分析

新北市中和地政事務所

111 年 7 月

目錄

壹、前言.....	3
貳、分析成果.....	4
參、未來積極作為.....	7
肆、結論.....	8

圖目次

圖 1、永和區預售屋實價登錄分布情形及預售新成屋價差比率統計表	4
圖 2、中和區預售屋實價登錄分布情形及預售新成屋價差比率統計表	5
圖 3、雙和地區預售屋推案交易熱區地圖	7

壹、前言

100年12月30日「平均地權條例」、「地政士法」及「不動產經紀業管理條例」修正公布相關條文，建立不動產成交案件實際資訊申報登錄制度，並自101年8月1日施行至今已近10年，不動產交易資訊之透明化、公開化為不動產交易安全之重要基礎，藉由實價登錄大數據資料庫，可統計出房價波動情形、價量變動、剖析交易市場之狀況…等，並能使買賣雙方了解市場行情，當交易資訊愈公開透明，買賣雙方資訊對稱，不動產交易市場越能達到健全之目標。

雙和地區為早期開發城市，發展成熟、人口稠密、生活機能完整及交通網絡便利，向來以自住需求為主軸，且地理位置鄰近臺北市，常為外地人來臺北工作的居住首選。近年來預售屋的低自備、輕鬆付款方式及彈性客變符合客製化需求等特性，逐漸成為房市購屋之主流，遂本文乃先對雙和地區進行110年均價行情分析，進而針對預售屋統計成交量及交易熱區的分析，俾提供購屋者能了解雙和地區預售屋產品之變動趨勢及方向，並藉由雙和地區預售屋推案交易熱區地圖，以期作為民眾購屋之參考。

貳、 分析成果

一、 雙和地區預售屋均價行情分析

經統計中、永和地區 110 年全年實價登錄資料(如下圖 1、圖 2)，針對預售屋與新成屋(屋齡五年以內)進行價量分析，預售屋均價在永和區以頂溪捷運站最高，達 65.2 萬元/坪，樂華夜市等其餘 3 個生活圈均價在 62.3-64.9 萬元/坪，整體預售屋均價約 64.4 萬元/坪。



圖 1、永和區預售屋實價登錄分布情形及預售新成屋價差比率統計表

反觀中和區最高價位則於華中橋西側區段徵收區，達 55.6 萬元/坪，該區域道路整齊街廓方正，建物新穎，區內素地已無多，未來供給有限。加上高樓層住宅具有河景，部分產品定位為大坪數豪宅，亦拉高整體區域均價行情。其次主要集中於捷運沿線，包含南勢角、區公所景安及秀山國小(捷運景平、秀朗橋站周邊)等生活圈，均價約在 53.9-54.6 萬元/坪，中和區整體預售屋均價約 52.8 萬元/坪。

中和區預售屋實價登錄分布情形及預售新成屋價差比率統計表



圖 2、中和區預售屋實價登錄分布情形及預售新成屋價差比率統計表

二、 雙和地區預售屋成交量分析

觀察成交量統計資料，雙和地區預售屋總件數共計 976 件，其中中和區佔 68.1%，永和區僅佔 31.9%，因永和區素地供給較少，主要推案來源多仍以都市更新或危老改建為主，而中和區除了有整體開發區外，尚有多處工業區都市計畫變更案，大面積住宅素地相對較多，推案量較大進而使其預售屋成交佔比高。

三、 雙和地區預售屋交易熱區分析

觀察雙和地區預售屋成交量分布情形，永和區預售屋交易最熱絡在樂華夜市生活圈，樂華夜市以永平路為主要幹道，向東至永和路一段，向西至中山路一段，區內主要使用分區為商業區，商業氣息熱絡，生活機能方便，步行十分鐘左右可達捷運頂溪站或永安市場站。110 年預售屋實價登錄案件量達 154 件，占全區交易量高達 49.5%，交易主要集中於永和路一段、中正路及自由街。

中和區預售屋交易熱區主要在區公所景安、積穗地區及南勢角生活圈。區公所景安生活圈，該生活圈擁捷運景安站交通機能及中和區公所行政資源，歷來為建商推案首選之一，110 年主要交易集中於圓通路 141 巷、景平路及南山路，實價登錄總成交件數達 190 件(占中和區統計成交量的 28.6%)。其次為積穗地區，該生活圈雖目前無捷

運站，但透過中山路三段、中正路可連結至國道 3 號、台 64 線快速道路及板橋生活圈，區內有大型購物中心、新生街市場滿足生活機能，積穗國中小及中和高中囊括 12 年國教，並擁雙和地區稀有大面積綠地-員山公園及嘉穗公園，此區完善的生活機能適合有小孩的家庭納入購屋首選。110 年主要交易集中於台 64 線西側一帶的連城路巷內、新生街及中山路二段，實價登錄總成交件數達 162 件(占中和區統計成交量的 24.4%)。第三為南勢角生活圈，該區以捷運南勢角站為核心，北至景平路一帶，南至中和國中周邊，區內國小、國中林立，有景新街早市、和平街黃昏市場及興南夜市，全時段均能滿足生活飲食需求。110 年主要交易集中景新街、安樂路口，實價登錄總成交件數達 100 件(占中和區統計成交量的 15%)。

四、 雙和地區預售屋與新成屋價差比率分析

預售屋如同房屋期貨交易，購屋者只需支付自備款即可獲得未來取得房屋之權利，基於其輕鬆付款方式、興建中可客變格局之彈性、新工法推陳出新、對房地產市場未來的正面預期等因素，造成預售屋價格高於新成屋價格的正價差現象普遍存在。經統計雙和地區兩者價差比率，結果顯示永和區平均價差比率約在 7.7%，中和區平均價差比率約在 5.4%。主要原因可能在於永和區人口密度高，生活機能良好，與台北市僅一橋之隔，住宅長年處供不應求狀態，致永和區整體價差比率較高。

另觀察中和區預售屋新成屋價差比率可發現，除積穗生活圈外，區公所景安及南勢角等中和新蘆線捷運生活圈價差比率較高，均超過 1 成。顯示該兩捷運站仍受中和在地居民喜愛，在營造施工費及建材上漲趨勢下，建商仍有能力提高銷售單價而將成本轉嫁給消費者，致其預售屋新成屋價差比率較大。積穗生活圈價差比率較大主要是統計期間區內部份預售屋建案為在地知名建商、千坪基地及較佳建材設備而拉高該區整體預售屋均價。至於中山路大潤發周邊生活圈價差比率呈現負值，則是因該生活圈在 110 年的預售屋與新成屋案例過少且個別條件差異大所致。其中預售屋僅有 1 案位於巷弄之內且均成交於 110 年 Q1 房價基期較低之時，而新成屋則多位處於中山路二段主要幹道上且多為中小坪數而單價較高，致該生活圈價差比率反呈現負值。惟換個角度思考，預售屋之購屋者若仔細尋找比較仍有機會找到預售屋價格低於新成屋之高 CP 值建案。

參、未來積極作為

一、持續掌握區域預售屋房市波動情形

定期觀察轄區內實價登錄之預售屋成交案例，分析交易市場波動情形，並統計交易熱區。

二、公開發布相關資訊-雙和地區預售屋推案交易熱區地圖

如下圖 3 以 110 年預售屋實價登錄為核心，針對預售屋交易均價、成交量及與新成屋價差比率進行分析比較，統計交易熱絡之地區，並放置於本所網站供民眾參考。

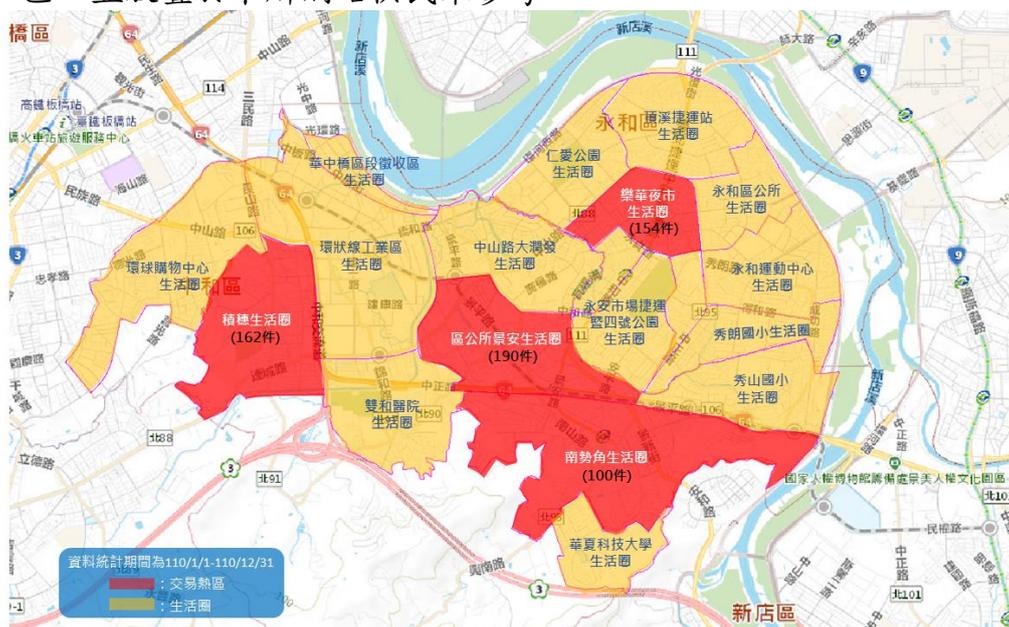


圖 3、雙和地區預售屋推案交易熱區地圖

肆、 結論

有鑑於預售屋市場近期話題仍然不斷，預售屋如同房屋期貨交易，購屋者只需支付自備款即可獲得未來取得房屋之權利，基於其輕鬆付款方式、興建中可容變格局之彈性、新工法推陳出新及對房地產市場未來的正面預期等因素，使得預售屋價格高於新成屋價格的正價差現象普遍存在。

從本文統計可見雙和地區兩者價差比率於永和區平均價差比率約在 7.7%，中和區平均價差比率約在 5.4%。主要原因可能在於永和區人口密度高，生活機能良好，與台北市僅一橋之隔，住宅長年處供不應求狀態，致永和區整體價差比率較高。而永和區預售屋交易最熱絡在樂華夜市生活圈，中和區預售屋交易熱區主要在區公所景安、積穗地區及南勢角生活圈。

未來本所將持續觀察區域預售屋房市波動情形，同時透過網站提供相關公開資訊，俾讓民眾等參與者參考。