雙和地區實價登錄大數據之萬坪公園宅房價資訊分析

新北市中和地政事務所

112 年 6 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、仁愛公園、四號公園、錦和運動公園位置關係圖.....4

圖 2、仁愛公園、四號公園、錦和運動公園建物型態比率.....5

圖 3、仁愛公園、四號公園、錦和運動公園平均總價表.....5

圖 4、仁愛公園、四號公園、錦和運動公園平均總價圖.....6

圖 5、仁愛公園、四號公園、錦和運動公園平均總價圖.....7

圖 6、仁愛公園、四號公園、錦和運動公園房價與公園距離關係圖.....8

壹、 前言

不動產交易資訊之「透明化、公開化」是不動產交易安全之重要基礎，其中尤以不動產交易價格資訊最為重要，買賣雙方如能充分掌握合理價格，就不易誤買錯賣，交易糾紛較不易產生，買賣雙方之權益即能得到保障。為建立不動產成交案件實際資訊申報登錄制度，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，自 101 年 8 月 1 日施行至今已近 10 年。

中、永和地區為早期開發地區，都市商業機能成熟，基本生活所需一應俱全，是極具吸引力的都會區。此外，高密度人口分布亦為雙和地區特色之一，尤其永和區人口密度為全台之冠，對於公園綠地需求更為殷切，也凸顯在都會發展過程中，具有「都市之肺」稱號的大型都會公園之重要性。據此，新北市中和地政事務所統計雙和地區近二年實價登錄資料，分析市中心萬坪大型公園之周邊同時兼具生活便利與運動休閒之公園宅行情，可做為雙和地區購屋的參考。

貳、 分析成果

一、 雙和地區公園宅建物型態分析

統計中、永和地區最具代表性之仁愛公園、四號公園、錦和運動公園等萬坪大型公園為中心(如下圖 1)，針對週邊 1000 公尺(排除屋齡三年以內及特殊情況等案件)進行建物型態分析，交易移轉案件共計 4690 件，其中住宅大樓、公寓、華廈移轉數分別為 2425 件、1694 件、571 件，各佔 52%、36%、12%(如下圖 2)，大樓及華廈合計率為 64%，顯示選擇公園宅之民眾偏向住宅是有電梯及具管理之傾向。

另分別計算仁愛公園、四號公園、錦和運動公園建物型態發現，三個公園之住宅大樓佔比介於 50%~55%、公寓佔比介於 32%~38%、華廈佔比介於 10%~13%，與未拆算各公園所統計之比率相近，顯示不同區位公園宅住戶其對建物型態選擇相近。

圖 1、仁愛公園、四號公園、錦和運動公園位置關係圖

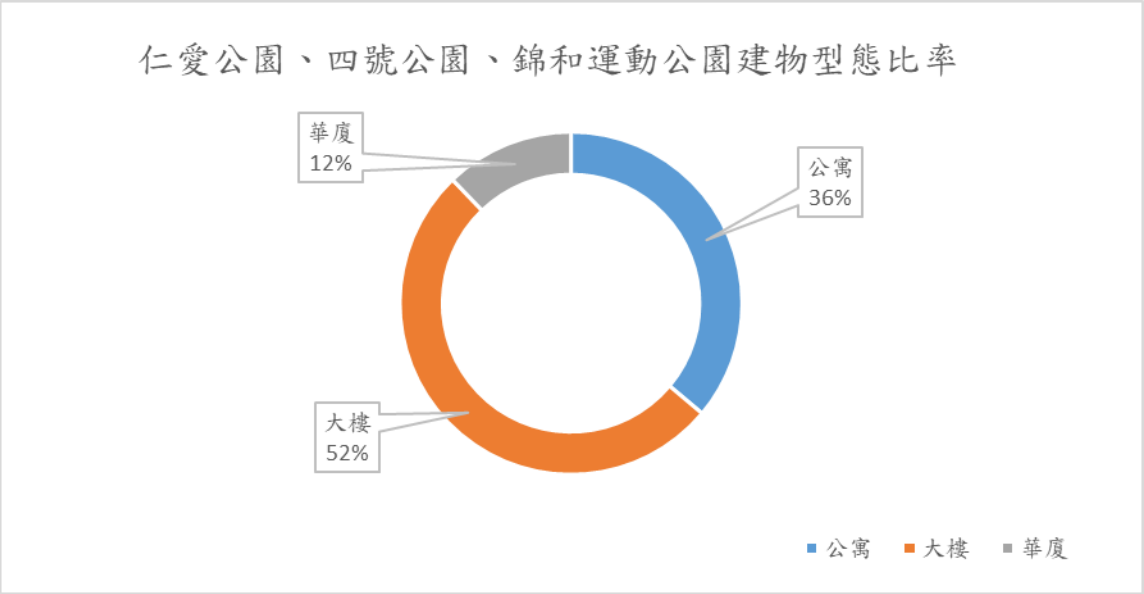


圖 2、仁愛公園、四號公園、錦和運動公園建物型態比率

二、 雙和地區公園宅移轉數量與總價行情分析

觀察總價統計資料，仁愛公園、四號公園、錦和運動公園交易量為 4690 件，平均總價為 1443 萬元(如下圖 3)，其中仁愛公園移轉數量為 1342 件，平均總價 1512 萬元；四號公園移轉數量為 2414 件，平均總價 1445 萬元；錦和運動公園移轉數量 934 件，平均總價為 1336 萬元(如下圖 4)。

仁愛公園位於永和區且鄰近台北市，區位條件優於其他公園，故平均總價最高；另四號公園則因位於中、永和交界且鄰近永安捷運站，交易熱絡，交易量為其中最高，平均總價稍低於仁愛公園；錦和運動公園則因臨接高速公路，發展受限，交易量與平均總價最低。

仁愛公園、四號公園、錦和運動公園交易件數及平均總價

公園	件數	平均總價(萬元)
仁愛公園	1342	1512
四號公園	2414	1445
錦和公園	934	1336
總計	4690	1443

圖 3、仁愛公園、四號公園、錦和運動公園平均總價表

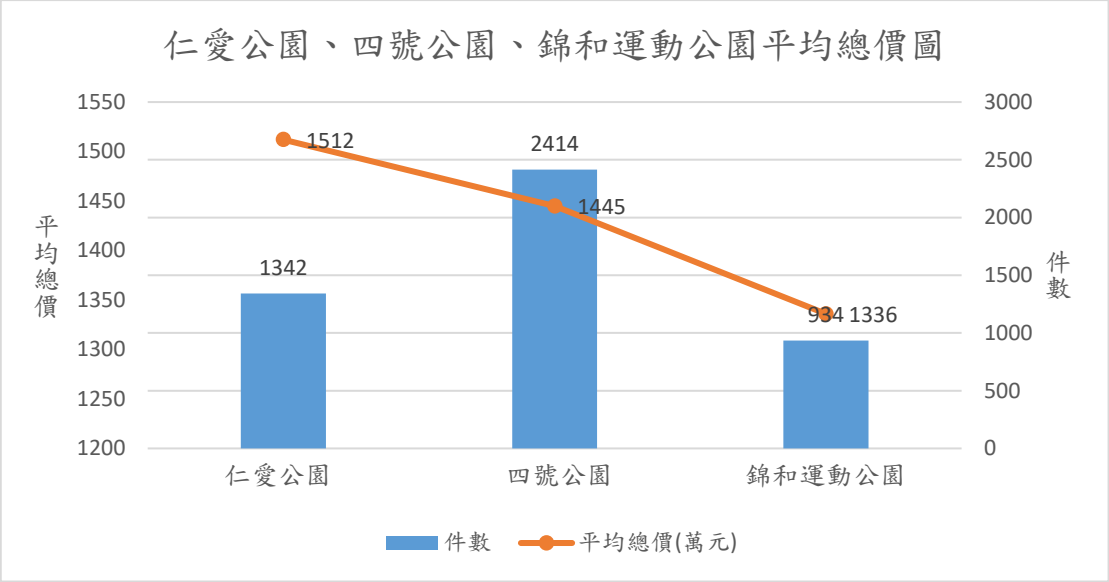
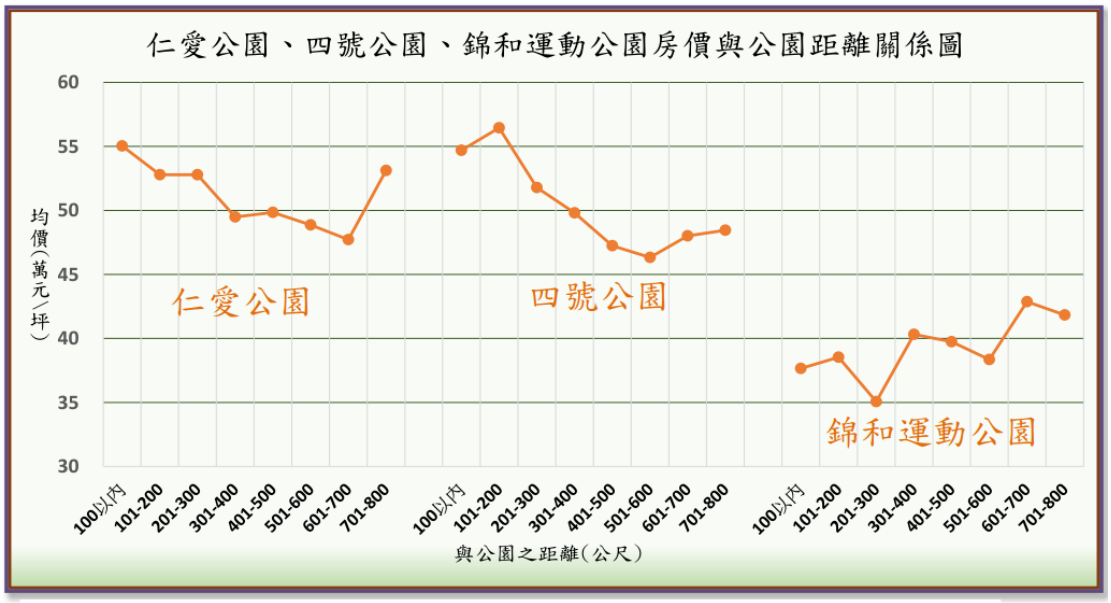


圖 4、仁愛公園、四號公園、錦和運動公園平均總價圖

三、 雙和地區公園宅均價與距離分析

統計公寓、華廈及住宅大樓行情，觀察房價與公園距離間之關係，除了符合原本大眾認知距離公園愈近價格愈高之情況外，另發現仁愛公園、四號公園周邊距離約 500 至 700 公尺之間平均房價分別約為 48 萬元/坪、46 萬元/坪，與距離公園 300 公尺以內及距離 700 公尺以上的房價相較(如下圖 5)，有「房價凹陷區」之現象，顯示若增加與公園之適當通行距離，既可享受離公園不遠的休閒遊憩功能又可享有房價高 CP 值之選擇；而錦和運動公園則因臨近台 64 線及交流道影響下，300 公尺以內近距離反而房價呈現較低之水準，而距離公園 600 公尺位置平均房價約為 43 萬元/坪，均價略高可能是受到捷運萬大中和線第一期捷運站點設置所致，但該區域仍為雙和地區房價水準相對較低之區塊。



*統計資料期間為交易日期 110 年 5 月至 112 年 4 月房地案件，排除住宅區及商業區以外使用分區、3 年以內新成屋、特殊交易、1 樓、地下室、透天厝等交易案例。

圖 5、仁愛公園、四號公園、錦和運動公園平均總價圖

參、 未來積極作為

一、 持續掌握區域房市波動情形

定期觀察轄區內實價登錄之成交案例，分析交易市場波動情形，並統計住宅相關議題之交易量價關係。

二、 公開發布相關資訊-「雙和地區萬坪公園宅，高 CP 值就在房價凹陷區!」，以二年內年實價登錄住宅區萬坪公園為核心，針對交易均價、成交量及與公園距離進行分析比較，統計轄區特性中性價比高之地區，並放置於本所網站供民眾參考。

圖 6、仁愛公園、四號公園、錦和運動公園房價與公園距離關係圖

肆、 結論

有鑑於房屋市場不斷成為熱烈討論議題，買房所付出的成本對大多數人而言是人生中最大且重要投資，因此依本所轄區特性提出符合需求又兼具性價比高的產品相關資訊，讓民眾增加依自身需求選擇喜愛公園、運動休閒遊憩又兼具豐富生活機能的參考。

從本文統計可見雙和地區最具代表性之仁愛公園、四號公園、錦和運動公園等萬坪大型公園為中心，統計公寓、華廈及住宅大樓行情，觀察房價與公園距離間之關係，除了符合原本大眾認知距離公園愈近價格愈高之情況外，另發現仁愛公園、四號公園周邊距離約 500 至 700 公尺之間平均房價分別約為 48 萬元/坪、46 萬元/坪，與距離公園 300 公尺以內及距離 700 公尺以上的房價相較，有「房價凹陷區」之現象，顯示若增加與公園之適當通行距離，既可享受離公園不遠的休閒遊憩功能又可享有房價高 CP 值之選擇；而錦和運動公園則因臨近台 64 線及交流道影響下，300 公尺以內近距離反而房價呈現較低之水準，而距離公園 600 公尺位置平均房價約為 43 萬元/坪，均價略高可能是受到捷運萬大中和線第一期捷運站點設置所致，但該區域仍為雙和地區房價水準相對較低之區塊。

未來本所將持續觀察區域房市波動情形，利用分析資料提供轄區特性優點，同時透過網站公開資訊，讓民眾等參與者參考。