

「淡水新舊交易熱區學區宅」大數據報告

壹、 前言：

淡水房市交易討論熱絡，近年人口也快速成長，是北部人口遷移的熱區之一，加上淡海輕軌通車後，房市話題的討論熱度更漸增溫，而興建中的淡江大橋，未來開通後亦將有效改善淡水的聯外交通，對於周邊觀光及經濟活動有所助益。

現在是少子化的時代，大多數的父母在購屋時，多會以孩子未來的教育問題為首要考量而提前部署卡位，滿額國小即成為購屋的重要指標；另學區周邊的交通及生活機能通常較為完善，且環境單純，也具有保值、轉手容易的特性，因此具有增值性及保值性佳的優勢，也是投資搶手的選項。

淡水轄區有許多滿額國小，新舊市區都有，其中淡海新市鎮發展區內的新市國小更已是連續三年招生額滿，另淡海新市鎮內目前尚有淡海國小正在籌備中，據瞭解家長的詢問熱度不斷，似已出現卡位風潮，因此，本所為瞭解淡水區內滿額或熱門國小對於周邊區域房價的影響，遂規劃使用本所實價登錄資料庫及相關地政資料進行統計分析。

貳、 研究方法

(一) 資料來源：

本所實價登錄資料庫及地政系統登記資料。

(二) 資料期間：

本次統計係以兩年內實價登錄資料為分析主體，以交易日108年(108/1/1-108/12/31)及109年(109/1/1-109/12/31)

實價登錄數據作比較分析，

(三) 資料分析方式：

以舊市區及新市區內的滿額或熱門國小做為對照，挑選出舊市區中的淡水國小、新興國小及新市區中的新市國小、淡海國小周邊作分析主體，選取各國小周邊 500 公尺內買賣案件進行交易量、實價登錄均價、建物型態及屋齡分析。

(分布位置如圖 1)

圖 1：淡水區國小位置圖



參、 交易熱區各國小分析

統計淡水新、舊市區各額滿國小周邊 108 年及 109 年實價登錄交易價量波動情形如表 1：

淡水區國小交易統計一覽表							
國小		交易量			均價		
		108年	109年	漲跌幅	108年	109年	漲跌幅
舊市區	淡水	48	58	20.83%	17.97	18.12	0.83%
	新興	306	323	5.56%	18.92	19.43	2.70%
	總計	354	381	7.63%	18.79	19.23	2.34%
新市區	淡海	333	308	-7.51%	18.81	21.34	13.45%
	新市	233	251	7.73%	22.03	22.17	0.64%
	總計	566	559	-1.24%	20.14	21.71	7.80%
總計		920	940	2.17%	19.62	20.71	5.56%

※統計期間為108年(108.1.1~108.12.31)及109年(109.1.1~109.12.31)之均價、交易量漲跌幅等資訊。
 ※國小統計範圍以周邊500公尺為主。

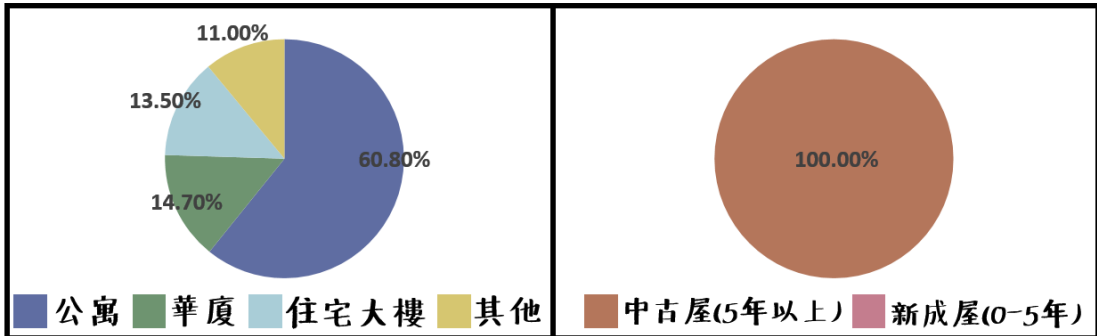
表 1：淡水區國小交易統計表

另針對各國小分析說明如下：

(一) 淡水國小：

位於淡水區中山路上，鄰近捷運淡水站、淡水老街及淡江大學，生活機能佳。淡水國小創校於西元 1896 年，為全國歷史第二悠久的國小，屬於日治時期首批成立的公學校之一。周邊環境已發展成熟，交易標的多為老舊中古屋，建物型態則以公寓為主，佔區內建物 60.8%，房地交易總價則多為 500 萬元以下。108 年及 109 年交易平均單價分別為 17.97 萬元/坪及 18.12 萬元/坪，漲幅 0.83%，價格呈現微漲趨勢；108 年及 109 年交易量則分別為 48 件及 58 件，增幅為 20.83%。

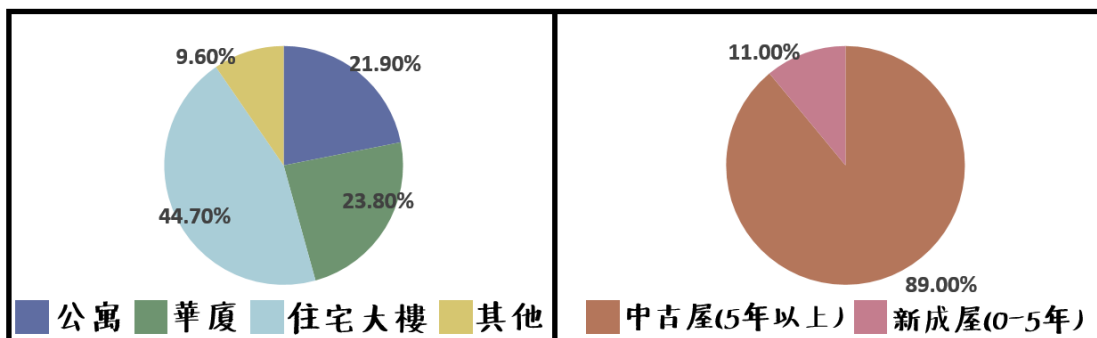
淡水國小



(二) 新興國小:

位於淡水區新興街，近淡海新市鎮，周邊為三新商圈(新春街、新興街、新民街)及真理大學，附近有數家超市、餐廳，適合小家庭居住，生活機能佳。建物交易近九成為中古屋，建物型態以住宅大樓為主，佔區內建物 44.7%，房地交易總價則多為 1000 萬元以內。108 年及 109 年交易平均單價分別為 18.92 萬元/坪及 19.43 萬元/坪，漲幅 2.70%，價格呈現微漲趨勢；108 年及 109 年交易量則分別為 306 件及 323 件，增幅為 5.56%。

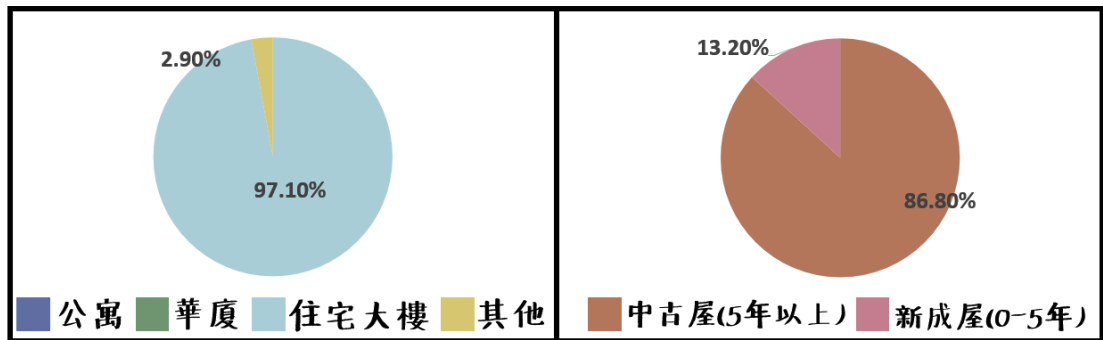
新興國小



(三) 新市國小:

位於中山北路二段，周邊有淡水區市民聯合服務中心、運動中心、萬坪公園及大型量販店，生活機能良好。建物約 86.8% 為中古屋，建物型態以住宅大樓為主，佔區內建物 97.1%，房地交易總價大多分布在 500-1500 萬元之間。108 年及 109 年交易平均單價分別為 22.03 萬元/坪及 22.17 萬元/坪，漲幅 0.64%，價格呈現微漲趨勢；108 年及 109 年交易量則分別為 233 件及 251 件，增幅為 7.73%。

新市國小

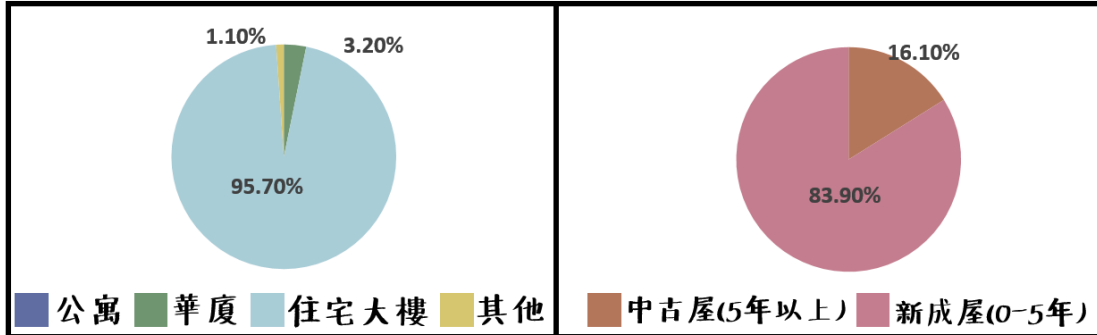


(四) 淡海國小:

位於新市二路上，周邊有美麗新影城及商場，近期已有少數餐廳及店家營運，附近亦有大型建案正在推案，故交易量漲幅較大，單價也有所成長。建物交易有 83.9% 為 5 年內之新成屋，建物型態以住宅大樓為主，佔區內建物 95.7%，房地交易總價大多分布在 500-1500 萬元之間。108 年及 109 年交易平均單價分別 18.81 萬元/坪及 21.34 萬元/坪，漲幅 13.45%，價格呈現上漲趨勢；108 年及 109 年交易量則分別為 333 件及 308 件，減幅為 7.51%，其中淡海國小均價漲幅 13.45% 的主因為前後期各有不同社區大量新成屋移轉案件，致波動較大，若排除前開案件後，前後期均

價分別為 18.23 與 18.37 萬元/坪，漲幅約 0.77%。

淡海國小



(五) 綜合分析

從交易量分析，新市鎮內的新市國小、淡海國小周邊交易量較舊市區多，分析其原因乃因舊市區開發完成較早，建物屋齡大多較為老舊，且街道規劃凌亂，近幾年除幾個零星新成屋交易案件，其餘標的較不受首購族或年輕家庭青睞。而新市鎮內生活機能雖尚不足以與舊市區比擬，但因近年外來人口移入及公共設施的陸續建置，已吸引越來越多商家及餐廳進駐，且建物以新成屋或 10 年內之中古屋為主，區內街道規劃整齊，建物型態多為年輕民眾喜好之住宅大樓，故近年來交易量大於舊市區。另從平均交易單價分析，新市鎮內平均交易單價高於舊市區，究其原因係新市鎮內大多為屋齡 10 年內之建物，故單價較舊市區中古屋高，加上 107 年淡海輕軌通車後，亦帶動了新市鎮內平均交易單價的上漲，更拉大了新、舊市區之價格差異。再從總價分析，舊市區具有生活機能較佳且公設比較低之優勢，惟受限於建物屋齡普遍老舊、周邊環境缺乏整體規劃等因素影響，致使交易總價相對較低，淡水國小、新興國小周邊房屋總價以 1000 萬以下案件最多。新市鎮以新住宅大樓為主，社區公設完善，公設比相對較高，致

使交易總價相對較高，新市國小及淡海國小周邊以總價以 500-1500 萬案件為主，由此可見，舊市區總價較為親民。

從個別區域來看，舊市區內學區宅交易量大多集中於新興國小周邊，且新興國小周邊交易平均單價高於淡水國小周邊。分析其原因乃係淡水國小周邊建物分布大多已飽和，而新興國小周邊仍有零星新成屋社區交屋，且目前發展已穩定，加上交易量較大，故平均交易單價較高。

淡海新市鎮內因街道規劃良好，環境清幽，加上 107 年淡海輕軌通車後受到許多民眾關注，學區宅交易量差距較舊市區小，但大多仍集中於淡海國小周邊，平均交易單價則以新市國小周邊較高。分析其原因為新市國小周邊為新市鎮內較早發展之區域，建物分布大致飽和，故交易量較少，且該區為新市鎮內蛋黃區，鄰近市民聯合服務中心、國民運動中心、及數間銀行等重要標的，故單價較高。淡海國小周邊目前建案密度雖不高，生活機能也尚未完善，惟距離甫營運之美麗新影城及廣場不遠，且有大量新成屋供購屋民眾選擇，已吸引不少年輕購屋族群入住，待淡海國小正式成立後，應能帶動該區整體發展。

肆、 結論

整體而言，淡水熱門國小學區宅房價皆呈現上漲趨勢。其中漲幅最大的是淡海國小周邊，因其位於淡海新市鎮內，雖周邊建案密度較低，尚在發展中，但街道及公共設施完善，鄰近美麗新廣場，加上淡海輕軌通車，帶動當地房價上漲，未來應有不錯的發展。漲幅次高的新興國小，靠近新市鎮及舊市區交界，周邊居住人口密集，生活機能佳，偶有新成屋社區推出，也頗受購屋民眾喜愛，房價微幅上漲。淡水國小鄰近老街、淡水捷運站等觀光客聚集地，有龐大的商業效益，惟建物分布飽和、擁擠，近年無

新成屋社區供民眾選購，區內屋齡大多較老舊，故交易量最少。新市國小因位於新市鎮蛋黃區，周邊公共設施完善，街道規劃整齊，雖近年推案量較少，周邊以十年內住宅大樓居多，房價仍因環境優勢得以抗跌持平。

依本研究分析，若民眾在購屋時偏好公設完善的大樓或華廈，建議應以新市區周邊為優先選擇；若較偏愛實際使用坪數較大、公設比低之公寓則以舊市區周邊為主；若以預算考量，新市區總價多落在 500-1500 萬之間，舊市區建物因屋齡較為老舊，總價較新市區低，大多在 1000 萬以內即可入手，淡水國小周邊更有總價 500 萬左右之物件，門檻相對較低；若以新舊市區生活機能來看，新市區正在發展中，交通條件也在逐步改善，區內有輕軌、運動中心、賣場及百貨等建設，道路規劃也較為完善，舊市區則具有交通便利、生活機能佳、近傳統市場等優勢，可供民眾參考。

近來淡水區因鄰近臺北市區，且房價相對雙北其他都會區低廉，吸引大量年輕購屋族群的關注，加上學區周邊環境較好，且具有保值的特性，未來淡江大橋、淡北道路等重大建設完工後，生活機能逐漸成熟，也將持續帶動淡水熱門國小周邊房市的成長，學區周邊置產是一項不錯的選擇。