

新店市區主要捷運站周遭地段與 安民及安德生活圈購屋統計分析



新北市新店地政事務所

110年6月

目錄

壹、 前言	3
貳、 安民及安德生活圈、新店市區主要捷運站周遭地段概況	4
一、 安民及安德生活圈概況	4
二、 新店市區主要捷運站周遭地段概況	4
參、 資料蒐集來源與統計	5
一、 實價登錄規範	5
二、 統計母體	5
三、 資料判讀	5
(一)、 價格及成交量	5
(二)、 性別、建物型態及年齡等分析	7
肆、 結論	12

表目錄

表 1、安民及安德生活圈與新店市區主要捷運站周遭地段之買賣案件	6
表 2、安民及安德生活圈與新店市區主要捷運站周遭地段之均價比較（單位：萬元/坪）	6
表 3、安民及安德生活圈購屋年齡分佈	8
表 4、安民及安德生活圈及新店主要捷運站周遭購買華廈及住宅大樓之比例	8
表 5、新店市區主要捷運站周遭地段購屋年齡分佈	10
表 6、新店市區主要捷運站周遭地段、安民及安德生活圈購屋年齡分佈比較表	11

圖目錄

圖 1、新店市區主要捷運站周遭地段與安民及安德生活圈之房價比較	7
圖 2、安民及安德生活圈購屋年齡分佈	9
圖 3、安民及安德生活圈購屋性別比	9
圖 4、新店市區主要捷運站周遭地段購屋年齡分佈	10
圖 5、新店市區主要捷運站周遭地段購屋性別比	11
圖 6、新店市區主要捷運站周遭地段、安民及安德生活圈購屋年齡分佈比較圖	12

壹、前言

近年來由於北漂族不斷地增加，許多人紛紛至北部購屋，但由於主要的工作機會集中在雙北都會區，而都會區房價卻又總是居高不下，因此北漂族多半傾向往都會區周遭的衛星城市發展，惟捷運可到達的地區，在多年來的發展及基礎建設較為完善之情形下，房價亦水漲船高，造成大部分人依然買不起捷運沿線周邊的房子。

捷運新店線(現稱為松山新店線)於民國 88 年通車，該捷運路線不僅提供新店居民更便捷通往臺北市之交通方式，更帶動捷運沿線之房價水準，該捷運路線位於新北市新店區境內之捷運站分別為大坪林站、七張站、新店區公所及新店站，其周圍房價屬新北市之高價區，相較之下，預定 110 年底完工之安坑輕軌沿線房價水準相對親民，捷運安坑線計畫位於新店區安坑地區，全線 7.5 公里，設置 K1 至 K9 站，其中 K1 至 K4 站距離主要幹道較遠；K7 及 K8 站則相對腹地較少；而 K9 站已位於央北重劃區，故本次挑選 K5、K6 站周遭之安民及安德生活圈，該區鄰近國道入口的安民及安德地區，且此區有許多新建案，仍然有二至三字頭房價，當地居民可以以「時間換取空間」，雖然通勤時間較住在市區長，但卻能以一樣的費用換取更大更寬敞的居住空間，儼然已成為北漂族的新選擇，故本研究之研究目的，則是分析近期於捷運新店線周邊市區與捷運安坑輕軌線之安德安民生活圈買房的年齡區間及性別分佈，以期了解不同區位之購屋者特性。

貳、安民及安德生活圈、新店市區主要捷運站周遭地段概況

一、安民及安德生活圈概況

安民及安德生活圈泛指安民街、安德街及安康路二段等地區，該區生活圈完善，當地有及人中學、安康高中並鄰近景文科技大學，並有大賣場、耕莘醫院安康分院、眾多商圈、陽光運動公園及安康森林公園，至碧潭風景區之距離也不遠，生活機能可謂相當完善。107年1月22日本府城鄉發展局公告「安坑輕軌都市計畫變更」計劃書、圖，並於107年1月24日實施，而未來的安坑輕軌，本生活圈將設有安坑輕軌K5（景文科大）及K6（安康）站。

二、新店市區主要捷運站周遭地段概況

新店市區主要捷運站周遭地段內主要有四個捷運站：大坪林站、七張站、新店區公所站及新店站，北新路沿線地區為新店主要捷運站周遭地段內最主要的發展區域，區域內閒置土地較為稀少、腹地狹小，除住宅大樓外多以低矮公寓及華廈為主，生活機能完善，捷運及公車系統完整，且區內有許多知名賣場、商家、學校等，又鄰近臺北市文山區。

參、資料蒐集來源與統計

一、 實價登錄規範

實價登錄制度於 101 年 8 月 1 日開始施行，舊制之申報義務人為地政士、經紀業及權利人，並應於辦竣所有權登記 30 日內申報登錄，而實價登錄新制規定於 109 年 7 月 1 日上路，將申報義務人調整為買賣雙方，並且將申報之時間點提前至送件時即同時辦理，大幅提升資訊揭露即時性。

二、 統計母體

本研究統計資料來源為實價登錄買賣成交案件資訊，統計期間為 107 年至 109 年，將結合分析成交案件之自然人性別、統一編號及出生日期等資訊，並搭配建物型態比較分析新店市區內主要四個捷運站(大坪林站、七張站、新店區公所站及新店站)周遭生活圈與安民及安德生活圈之住宅房價水準。

三、 資料判讀

(一)、 價格及成交量

新店市區主要捷運站周遭地段 107 年至 109 年間，總交易件數扣除特殊交易情形及非住宅使用之買賣案件後，總成交量總計約 2600 餘件，兩年內新成屋交易件約 600 餘件，新成屋交易比例為 23.52%；而安民及安德生活圈之總成交量總計 1200 餘件，兩年內新成屋交易件約 600 餘件，本區新成屋交易熱絡，比例高達 53.28%，顯見安民及安德生活圈近年來新建案推案增加；另兩者生活圈中不同型態建物之平均單價約有每坪 15~20 萬元不等之差異，在新店市區主要捷運站周遭之公寓甚至較安民及安德生活圈的住宅大樓還要昂貴，相較之下房價較為親民之安民及安德生活圈新成屋具有一定吸引力。因此，如果想以「時間換取空間」，則安民及安德生活圈是相當不錯的選擇。而該二區之案件量及均價比較如下表及下圖：

表 1、安民及安德生活圈與新店市區主要捷運站周遭地段之買賣案件量比較

生活圈	買賣案件量	新成屋 交易量	新成屋交易 比例	50歲以下購 屋比例
新店市區主 要捷運站周 遭地段	2653	624	23.52%	77.65%
安民及安德 生活圈	1235	666	53.28%	66.68%

資料來源：新店地政事務所

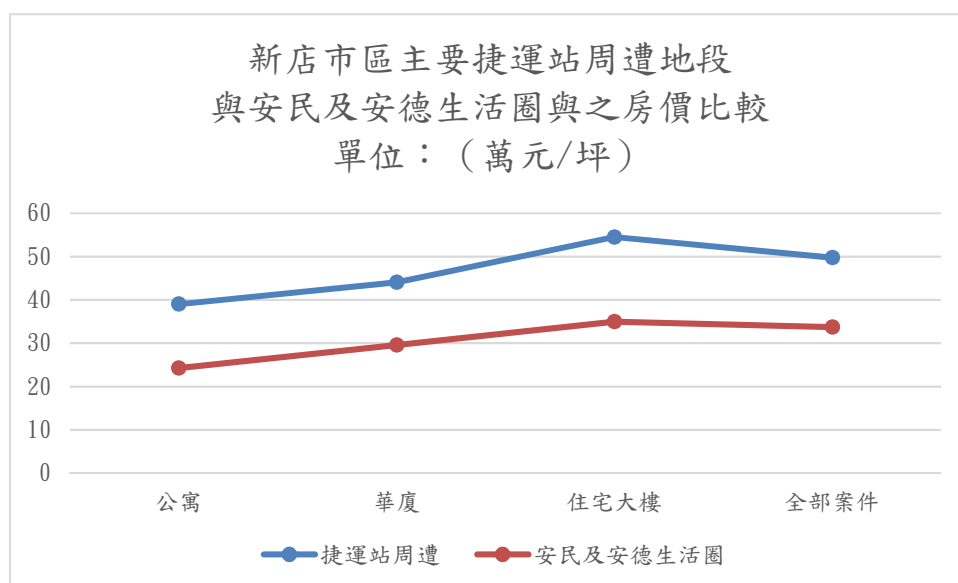
表 2、安民及安德生活圈與新店市區主要捷運站周遭地段之均價比較

(單位：萬元/坪)

生活圈	公寓	華廈	住宅大樓	全部案件
新店市區主 要捷運站周 遭地段	39.14	45.79	53.97	49.39
安民及安德 生活圈	24.89	30.08	35.1	34
價差	14.25	15.71	18.87	15.39

資料來源：新店地政事務所

圖 1、新店市區主要捷運站周遭地段與安民及安德生活圈之房價比較



資料來源：新店地政事務所

(二)、性別、建物型態及年齡等分析

安民及安德生活圈之主要購屋族群以 40 歲以下為大宗，約佔 47%(如表 3)，而新店市區捷運站周遭之主要購屋族群明顯年紀高於安民及安德生活圈，新店市區主要捷運站周遭購屋年齡分佈中，60 歲以上者比例高達 12%(如表 5)，顯見新店市區捷運站周遭地區由於房價較高，年輕族群可能較為負擔不起，進而較為青睞房價相對便宜之安民及安德生活圈建案。

而無論是安民及安德生活圈及新店市區主要捷運站周遭，二者之不動產產權持有者性別比例皆以女性較多，與刻板印象中認為一家之主以男性為主之家庭觀念截然不同，表示女性可能為家戶中主要掌握財產之重要人物。

表 3、安民及安德生活圈購屋年齡分佈

	30 歲以下	40 歲以下	50 歲以下	60 歲以下	60 歲以上	性別比例
安民及安德生活圈購屋年齡分佈	11.90%	35.79%	29.96%	16.03%	6.32%	100.00%
男	48.30%	45.70%	48.11%	46.97%	50.00%	47.21%
女	51.70%	54.30%	51.89%	53.03%	50.00%	52.79%

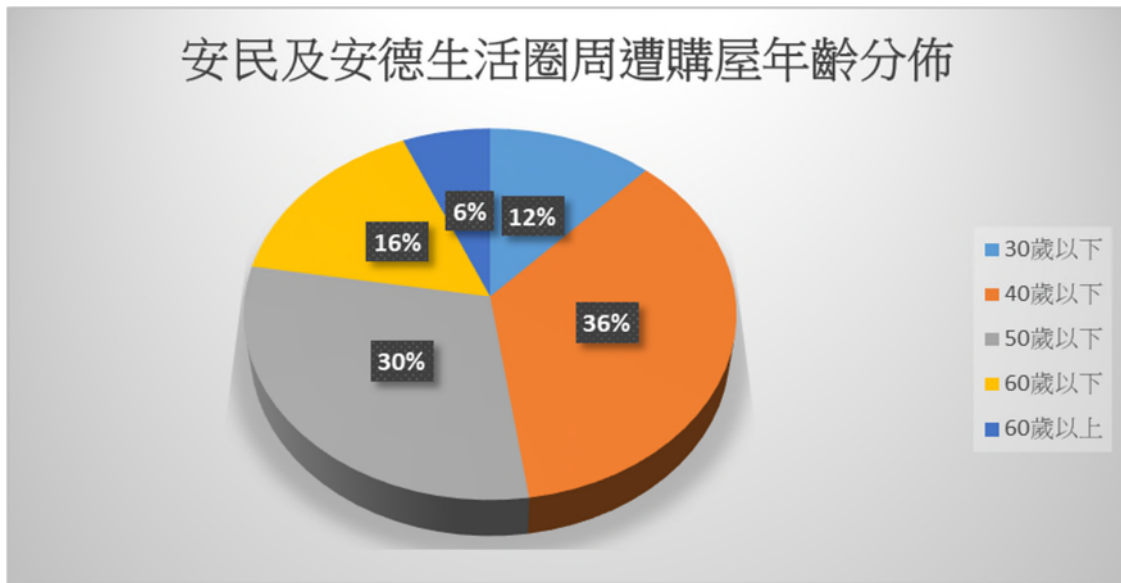
資料來源：新店地政事務所

表 4、安民及安德生活圈及新店主要捷運站周遭購買華廈及住宅大樓之比例

購買華廈及住宅大樓之比例	30 歲以下	40 歲以下	50 歲以下	60 歲以下	60 歲以上	總比例
安民及安德生活圈	89.80%	92.99%	96.22%	95.45%	96.15%	94.17%
新店主要捷運站周遭	58.80%	66.12%	69.49%	78.80%	86.79%	71.54%

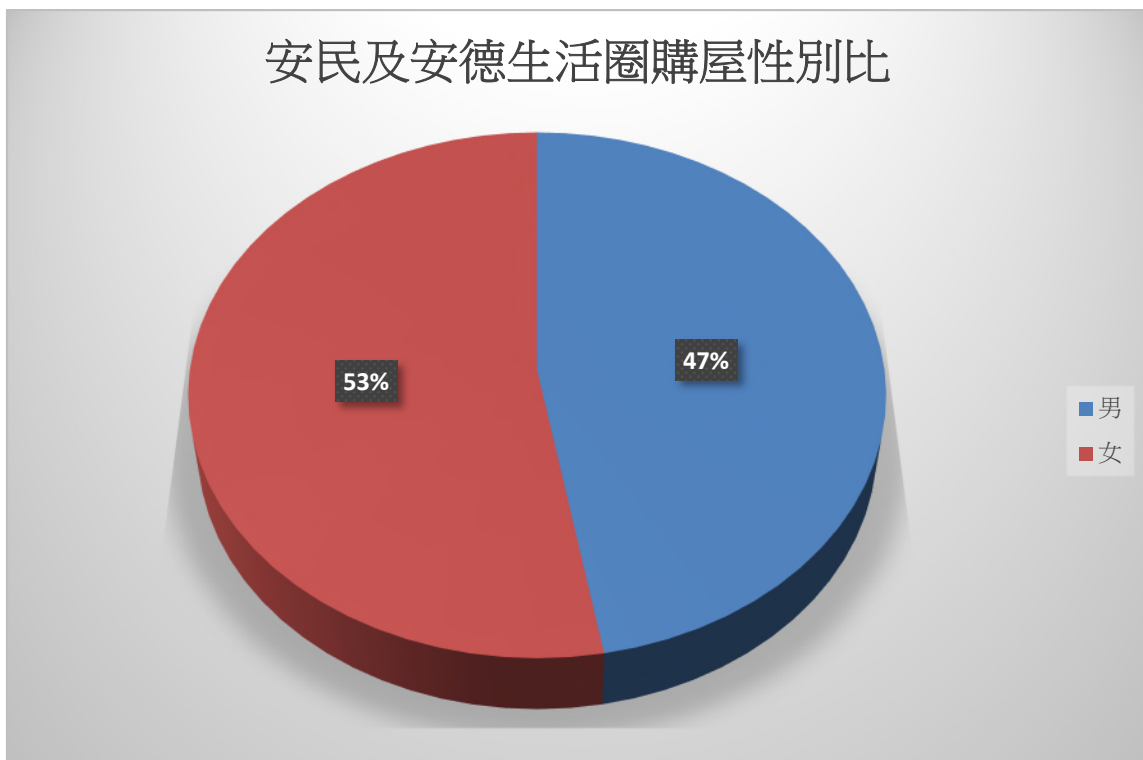
資料來源：新店地政事務所

圖 2、安民及安德生活圈購屋年齡分佈



資料來源：新店地政事務所

圖 3、安民及安德生活圈購屋性別比



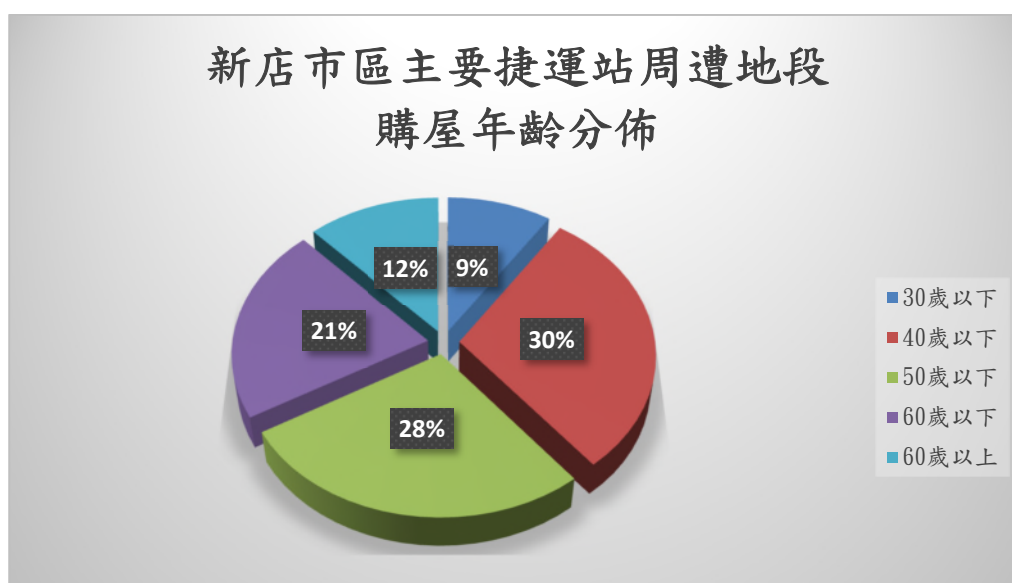
資料來源：新店地政事務所

表 5、新店市區主要捷運站周遭地段購屋年齡分佈

	30 歲以下	40 歲以下	50 歲以下	60 歲以下	60 歲以上	性別比例
新店主要 捷運站周 遭地段購 屋年齡分 佈	9.42%	29.70%	27.55%	21.33%	11.99%	100%
男	41.60%	46.45%	41.86%	44.70%	44.03%	44.06%
女	58.40%	53.55%	58.14%	55.30%	55.97%	55.94%

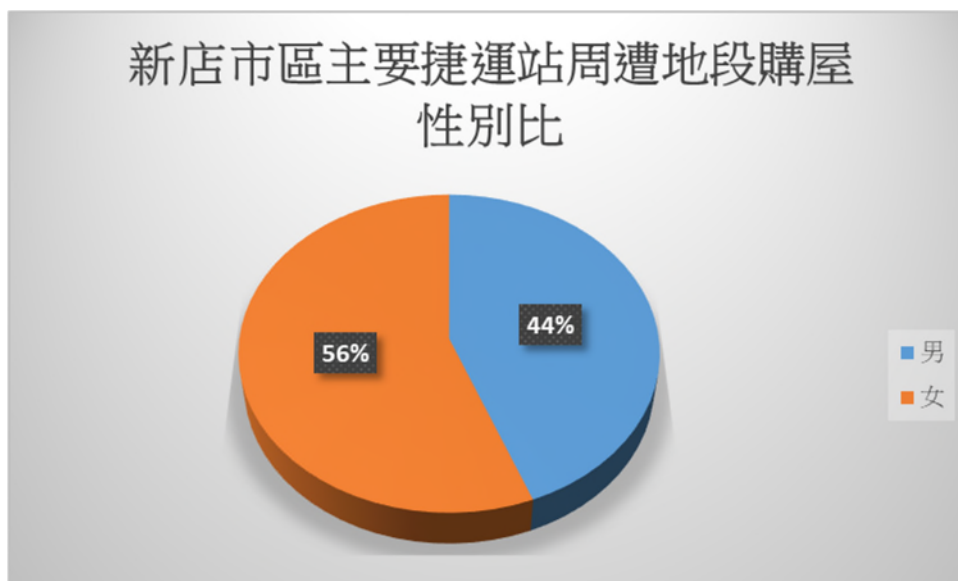
資料來源：新店地政事務所

圖 4、新店市區主要捷運站周遭地段購屋年齡分佈



資料來源：新店地政事務所

圖 5、新店市區主要捷運站周遭地段購屋性別比



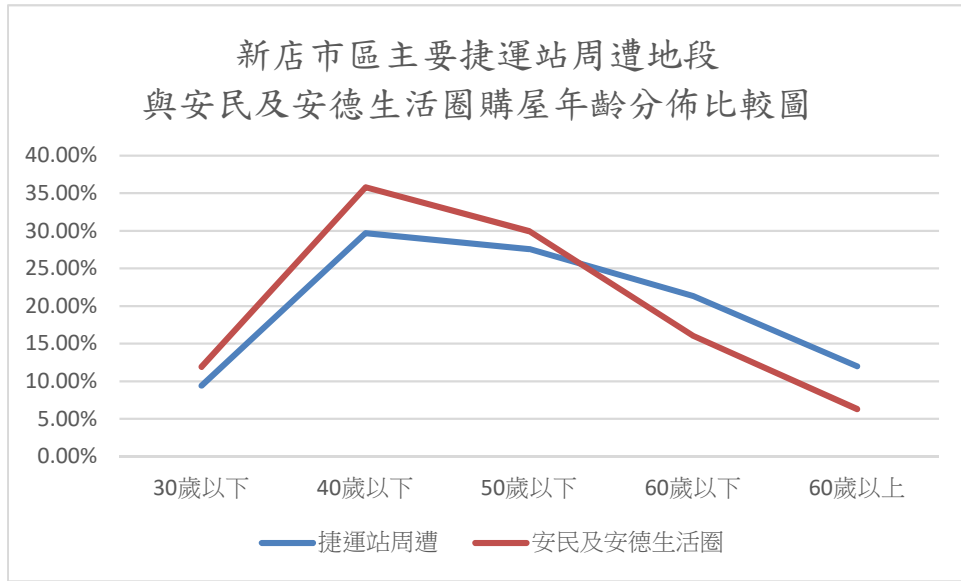
資料來源：新店地政事務所

表 6、新店市區主要捷運站周遭地段、安民及安德生活圈購屋年齡分佈比較表

	30 歲以下	40 歲以下	50 歲以下	60 歲以下	60 歲以上
新店市區 主要捷運 站周遭地 段	9.42%	29.70%	27.55%	21.33%	11.99%
安民及安 德生活圈	11.90%	35.79%	29.96%	16.03%	6.32%

資料來源：新店地政事務所

圖 6、新店市區主要捷運站周遭地段、安民及安德生活圈購屋年齡分佈比較圖



資料來源：新店地政事務所

肆、結論

新店捷運站周遭之房價居高不下，因此，許多青壯年選擇前往未來較有發展空間且目前房價相較市區便宜的安民及安德生活圈購屋，該區在未來輕軌開通後，便利性勢必會上升不少，因此，在臺北房價居高不下的狀況下，確實有需要將城市向郊區擴展，一方面增加供給，並且配合相關政策抑制主要都市地區之房價，減輕一般民眾之購物負擔。另值得注意的是，二區之購屋性別比皆以女性較高，與刻板印象中認為男方有家庭之主導權截然不同，可見大多數家庭還是傾向由女性掌管家務為主，因此，可以發現不動產持有者與社會結構具有一定相關性。