

「淡水生活圈◆樂居購屋報你知」報告

壹、 前言：

依據新北市政府民政局人口統計資料顯示，淡水區近十年來(自 98 年 12 月至 108 年 12 月)設籍人口皆以 2%至 3%間穩定成長，而近期淡海新市鎮特定區亦有新建案的大量供給挹注，吸引大台北都會區人口遷移，形成悠活樂居的購屋選擇之一。

淡水區包山包海轄區幅員遼闊，對於想來淡水置產的民眾如何選適合自己居住的環境，是一個複雜難題，期望藉著實價登錄資料及地政系統登記資料的統計分析，能提供民眾買賣房屋時可以參考的資料。

坊間對於淡水房市交易的討論一直都維持著很高的熱度，本所為瞭解主要交易熱區之不動產交易樣態及購買特性，遂利用 108 年度之實價登錄資料及區域環境特性劃分出竹圍、紅樹林、淡江及真理大學周邊、沙崙、淡海新市鎮等五大生活圈，並使用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：

為了解各主要交易生活圈之交易情形及一般民眾購買不動產樣態，因此本次統計係以 108 年 1 月 1 日至 12 月登記完成之案件，並以其中交易日期為 108 年度之實價登錄資料為統計樣本，進行相關統計分析。

(三) 資料分析方式：

依交易熱點分布情形及區域環境特性依段別為單位，劃分出五大生活圈之範圍(參考表 1)，以實價登錄資料中自然人案件為樣本，交易類型排除單純土地、車位等型態，以房地類型(包含土地+建物、土地+建物+車位)為主，建物型態僅針對大樓及華廈、公寓、透天厝分類，其他如店面、工廠等型態排除，並排除親友交易、債權債務關係等特殊交易案件後共 2,998 件案例，進行交易件數、買方來源、買方性別、買方年齡、建物型態、交易單價、交易總價、建物屋齡、建物格局、建物面積等常見交易特性項目統計分析，透過比較項目佔比分布狀況，解析各生活圈購屋情形。

五大生活圈	生活圈	段別
	竹圍	馬偕、竹圍、飛歌、關渡
	紅樹林	米蘭、海鷗、海天、水仙
	淡江及真理大學周邊	正德、中興、鄧公、長興、學府、新興、大義、紅毛城
	沙崙	望高樓、天生、仁愛、沙崙
	淡海新市鎮	公司田、淡海、新市

表 1：淡水區主要交易生活圈列表

(四) 統計項目分類方式：

1. 交易件數：以 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日登記完成資料中交易日期為 108 年之實價登錄資料，並就前述資料分析方式排除條件後，依各生活圈分類統計之件數。
2. 買方來源：就地政系統權利人住址分析，分為淡水區、新北市其他行政區、其他縣市等分類。
3. 買方性別：以地政系統權利人之統一編號進行進行統計男女性別的認定，分為男性與女性等分類。
4. 買方年齡：以地政系統權利人出生年月日與實價登錄系統中交易日期作為計算，分為未滿 20 歲、20 歲以上至未滿 40 歲、40 歲以上至未滿 60 歲、60 歲以上等分類。
5. 建物型態：僅就實價登錄大樓及華夏、公寓、透天厝等分類。
6. 交易單價：以實價登錄交易總金額除以建物移轉面積計算，分為每坪未滿 20 萬、20 萬以上至未滿 30 萬、30 萬以上等分類。
7. 交易總價：以實價登錄交易總金額作不同價格區間最為統計，分為未滿 600 萬、600 萬至未滿 1200 萬、1200 萬至未滿 1800 萬、1800 萬以上等分類。
8. 建物屋齡：以地政系統建築完成日期與實價登錄中交易日期作為屋齡計算，分為未滿 5 年、5 年至未滿 10 年、10 年至未滿 20 年、20 年以上等分類。
9. 建物格局：以實價登錄建物格局資料作為標準、分為 1 房或無隔間、2 房、3 房、4 房以上等分類。
10. 建物面積：以實價登錄申報建物總面積計算，分為未滿 20 坪、

20 坪以上未滿 35 坪、35 坪以上等分類。

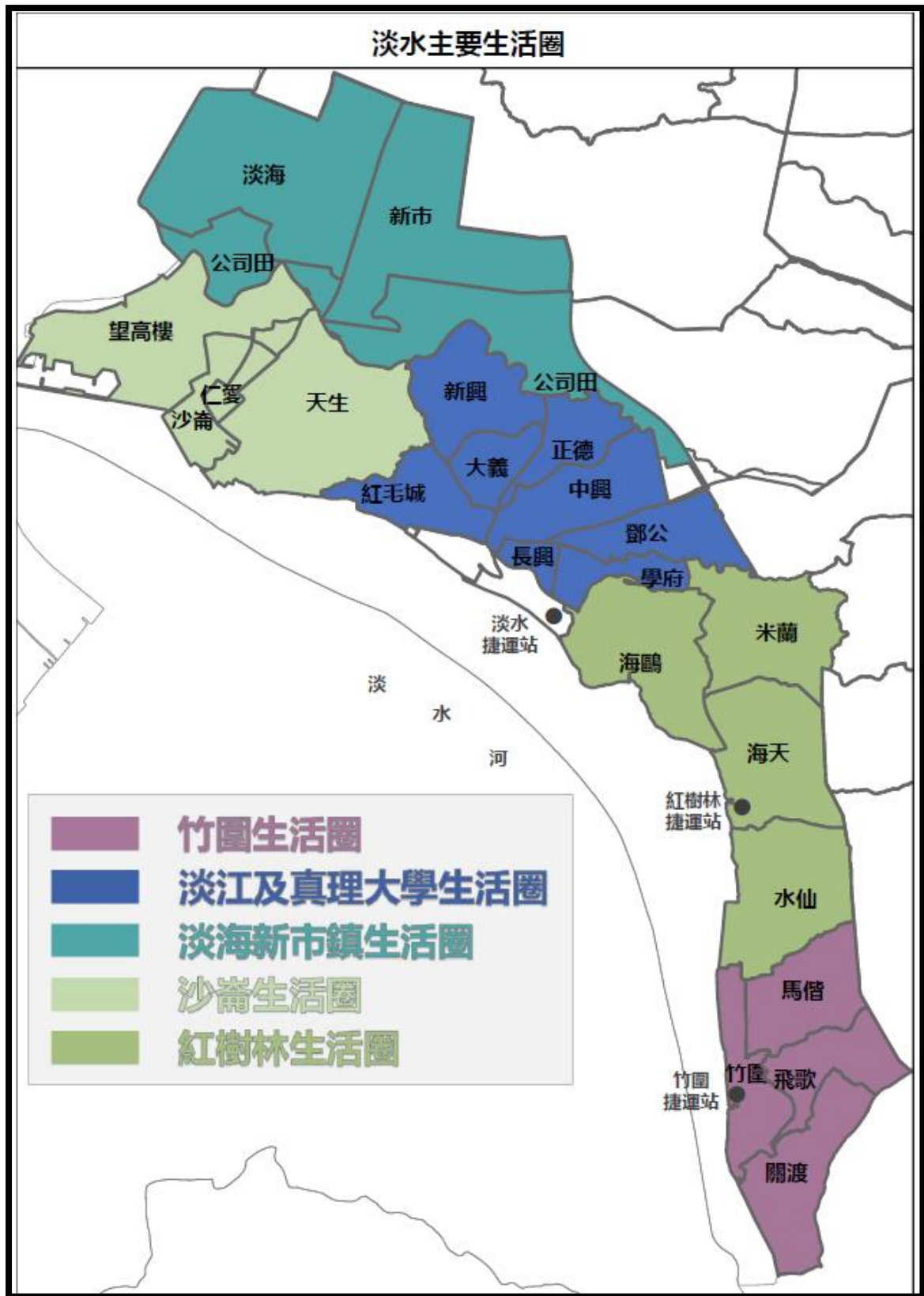


圖 1：淡水區主要交易生活圈

參、 淡水區各生活圈分析

統計淡水區各生活圈各項交易資訊如圖 2~ 11，茲以各個生活圈之區域特性及交易樣態逐一進行分析如下：

(一) 竹圍生活圈：

以區域位置分析，以捷運淡水線竹圍站為中心向外發散之生活圈型態，對外聯絡道路以民權路為主，接近臺北市北投區生活圈，生活機能佳。腹地相較同屬淡水捷運沿線之紅樹林生活圈較為寬廣，傳統市場、頂好、屈臣氏等商業活動亦較發達，地形呈現平坦、街廓發展完整，為淡水區銜接臺北市北投區及八里區重要之交通匯集區。

從買方人口組成來看，目前竹圍生活圈置產年齡及性別比例與其他生活圈相近，以 40 歲以上未滿 60 歲為最多(48.9%)，男女比例以女性較多，因生活圈內已開發成熟，生活機能完善，惟建物屋齡普遍較紅樹林生活圈高，故僅為外縣市人口移入選擇生活圈中排名第 4 名(11.9%)。本區交易特性及價格，以大樓及華廈為主，建物屋齡 47.3%為 20 年以上，建物格局也以 2~3 房為大宗，建物面積多為 35 坪以上(43.9%)，交易單價有 49.9%落在 30 萬元以上，屬單價偏高之地區，交易總價 600 萬元以上未滿 1,200 萬佔了 44.8%，但 1,200 萬元以上合計亦有約 35%。

由資料分析本生活圈購買年齡比例近 5 成在 40 歲至未滿 60 歲區間，建物喜愛以大樓及華廈，總價多在 600 至 1,200 萬元中價位，惟總價高於 1,200 萬元者亦佔有一定比例，屋齡大多 20 年以上，顯示資金門檻較高且屋齡較多。

(二) 紅樹林生活圈：

以區域位置分析，以捷運淡水線與淡海輕軌綠山線的轉乘站為中心，對外道路交通以中正東路為主，接近竹圍生活圈及臺北市北投區，區位條件佳。周邊有環球經貿科學園區、台灣綜合研究院、及其他商辦大樓，提供豐富就業機會。區內地形多為緩坡、街廓以中正東路較為完整，其餘多為緩坡社區住宅為群體分布，為交通便利、工作機會較多的區域。

從買方人口組成來看，目前紅樹林生活圈置產年齡及性別比例與其他生活圈相近，以 40 歲以上未滿 60 歲為最多(49.1%)，男女比例以女性較多，雖然區內生活採買多需至鄰近生活圈較不便利，但擁有河岸景觀宅及輕軌宅等產品，吸引外來人口興趣，以外縣市人口移入選擇生活圈中佔第 3 高(19.6%)。本區交易特性及價格，以大樓及華廈為主，建物屋齡 10 年以上未滿 20 年佔 39.0%，未滿 5 年新成屋亦有 36.7%，格局以 2~3 房為大宗，建物面積大多為 35 坪以上(45%)，目前交易單價有 53.9%落在 20 萬元以上未滿 30 萬元，30 萬元以上亦有 41.3%，屬單價偏高之地區，交易總價 600 萬元以上未滿 1,200 萬元佔了 43.5%，但 1,200 萬元以上合計亦有約 38.4%之多。

由資料分析本生活圈購買年齡比例近 5 成在 40 歲至未滿 60 歲區間，建物喜愛以大樓及華廈，總價多在 600 至 1,200 萬元，惟總價總價高於 1,200 萬元者亦佔有一定比例，屋齡大多 10 年至 20 年間，5 年以內新成屋比例亦高，顯示資金門檻較高且屋齡較新。

(三) 淡江及真理大學周邊生活圈：

以區域位置分析，淡江及真理大學周邊生活圈範圍主要以中山路一段分為東西兩大部分，東以淡江大學為主要生活圈，西以真理大學為主要生活圈，從小學至大學皆有，人文氣息濃厚，地形多為緩坡，街廓型態較為零碎分布，建物型態以大樓及華廈與公寓交錯，生活採買方便，屬淡水早期開發地區。

從買方人口組成來看，目前置產年齡及性別比例與其他生活圈相近，年齡以 40-60 歲(48.8%)最多，男女比例以女性較多，因區域發展成熟，以外縣市人口移入選擇生活圈中佔第 2 高(23.2%)。本區交易特性及價格，以大樓及華廈為多數(80.1%)，其次公寓(5 樓含以下無電梯)亦有 19.4%之佔比，屬多元產品型態，建物屋齡大多 20 年以上(63.5%)，建物格局以 2~3 房為大宗，1 房或無隔間亦有 23.7% 之多，顯示套房交易亦活絡，建物面積未滿 20 坪(38.3%)最多，交易單價多以 20 萬元以下(59.4%)，交易總價亦以未滿 600 萬元(62.3%)最多。

由資料分析本生活圈購買年齡比例近 5 成在 40 歲至未滿 60 歲區間，建物喜愛以大樓及華廈，但公寓亦佔 2 成，未滿 20 坪最多，交易總價多未滿 600 萬，建物屋齡偏舊以 20 年以上居多，顯示資金門檻需求較低，且面積以小坪數交易為較多。

(四) 沙崙生活圈：

以區域位置分析，沙崙生活圈範圍主要以沙崙路及中

正路二段為主，西至漁人碼頭，北鄰「淡水沙崙文化創意產業園區」即早期著名沙崙海水浴場，因海象改變後都市計畫變更為產業園區，東鄰淡水紅毛城古蹟文化園區，地形平坦，街區發展亦屬較早發展區域，惟未全面發展完成，生活採買尚稱方便，區域內多人文觀光景點，屬淡水文化觀光發展的重要地區。

從買方人口組成來看，目前置產年齡及性別比例與其他生活圈相近，年齡以 40 歲以上未滿 60 歲(45.2%)最多，男女比例以女性較多，因區域尚在發展中且建築量體較少，故以外縣市人口移入選擇生活圈中佔比最低(2.4%)。交易特性及價格，以大樓及華廈為多數(84.5%)，其次公寓(5 樓含以下無電梯)亦有 11.9%之佔比，建物屋齡大多 20 年以上(59.5%)，建物格局仍以 3 房(40.3%)為主，建物面積以 20 坪以上未滿 35 坪(54.7%)最多，交易單價未滿 20 萬(56%)佔多數，交易總價在 600 萬以下(48.8%)最多。

由資料分析本生活圈購買年齡比例近 5 成在 40 歲至未滿 60 歲區間，建物喜愛以大樓及華廈，公寓亦有超過 1 成比例，建物以 20 坪以上居多，交易總價多未滿 600 萬，顯示資金門檻較低，面積需求也多。

(五) 淡海新市鎮生活圈：

區域位置分析，淡海新市鎮整體地勢較高，範圍以淡金路二段以西，新春街、新民街以北，本區係屬新興開發區，街廓型態較為完整，轄區內以大樓及華廈為主，整體發展以新市一路三段至新市國小為中心，近年來因淡海輕軌綠山線完工通車，淡海輕軌藍海線一二期等規劃開發，

交通建設逐漸完善，且影城商城正式營運後，淡海國小也在規劃中，各項建設穩定發展，為淡水人口移入的重要區域。

從買方人口組成來看，目前置產年齡及性別比例與其他生活圈相近，年齡以 40 歲以上未滿 60 歲(49.8%)最多，男女比例以女性較多，因區域大量新成屋供給，周邊環境便利，故以外縣市人口移入選擇生活圈中佔比最高(43%)。交易特性及價格，幾乎都以大樓及華廈為交易標的(99.4%)，僅剩下稀少透天厝(0.6%)，建物屋齡多未滿 5 年(66.1%)，建物格局仍以 3 房(46.6%)為主，建物面積 35 坪以上佔(54.8%)，交易單價 20 萬元以上未滿 30 萬元(52.1%)佔多數，交易總價在 600 萬元以上未滿 1200 萬元(74.6%)最多。

由資料顯示本生活圈購買年齡比例近 5 成在 40 歲至未滿 60 歲區間，建物喜愛以大樓及華廈，總價在 600 萬元以上未滿 1200 萬元，屋齡大約 5 年以下，顯示資金門檻多集中於 1200 萬元以下，屋齡最新，面積需求亦較多。

(六) 比較項目分析

從圖 2~11 等項目各別分析來看，五大生活圈主要購屋特性相近，但部分項目差異可顯示地區發展特性，茲就各項目作分析如下：

1. 交易件數：以淡海新市鎮生活圈佔最多，其次為淡江及真理大學周邊生活圈，淡海新市鎮生活圈因大量新建案及新成屋供給，故交易件數佔比最大，淡江及真理大學周邊生活圈因生活便利

價格相對低廉亦受青睞，竹圍及紅樹林生活圈因區位條件較佳價格較高，而交易件數佔比較少，而沙崙生活圈則因不動產本身物件供給量較少，致交易量最少，。

2. 買方來源：五大生活圈中以其他縣市購買者最多，淡水本地次之，最後是新北市其他行政區，顯示淡水區深受外來客喜愛；就買方來源選擇生活圈，佔比大小順序皆以淡海新市鎮、淡江及真理大學周邊、紅樹林、竹圍、沙崙，但就紅樹林來看，新北市其他行政區或其他縣市選擇佔比，由淡水區本地選擇佔比的 16%提高至 19.3%~19.6%相對差異較大，可能是考量紅樹林對外交通較便利、建物產品多為特色景觀宅及輕軌宅等因素所致。
3. 買方性別：各生活圈性別比例相同都以女性較多，顯示性別對於各生活圈沒有特別差異。
4. 買方年齡：各生活圈皆以 40 歲至未滿 60 歲人口較多，顯示各年齡層對於各生活圈沒有特別差異，都以青壯年齡人口為購屋主力。
5. 建物型態：各生活圈多以大樓及華廈佔 80%~99%為最大宗，而公寓產品以淡江及真理大學周邊以及沙崙生活圈較多，因兩大生活圈係早期發展地區，公寓產品仍有一定存量所致，但也僅超過 1 成不到 2 成佔比，而透天厝產品在各生活圈已十分稀少，僅沙崙生活圈比例分布上較多一些。
6. 交易單價：單價為相同總價或面積下，資金效用的反應，淡江及真理大學周邊以及沙崙生活圈以單價未滿 20 萬元佔 5~6 成左右，為單位成本較低的區域，竹圍及紅樹林生活圈以單價超過 30 萬以上佔 4~5 成左右，單位成本較高之區域，淡海新市鎮生活圈則以 20 萬以上未滿 30 萬佔 5 成 2 為最大宗，為各生

活圈單位成本置中的區域，單價的分布亦受各生活圈建物型態、屋齡及臺北市遠近之區位條件等因素所致，故仍需綜合考量。

7. 交易總價：總價為購屋者資金成本的重要考量，淡江及真理大學周邊以及沙崙生活圈以未滿 600 萬元佔 5~6 成左右，為較低總價區域，竹圍及紅樹林生活圈雖然 600 萬至未滿 1200 萬元為最大佔比約 4 成左右，但 1800 萬以上亦有近 2 成比例，相較其他生活圈皆不到 5%，高總價比例相當高，為較高總價區域，淡海新市鎮生活圈則以 600 萬至未滿 1200 萬元佔 7 成 5，為各生活圈中價格居中之區域。
8. 建物屋齡：屋齡分布情形主要受各生活圈發展成熟度、建物型態等影響，淡江及真理大學周邊以及沙崙生活圈以 20 年以上佔超過 6 成，屬早期發展地區，屋齡普遍較多，竹圍生活圈亦有近 5 成 20 年以上屋齡佔比，亦屬屋齡較高之區域，紅樹林生活圈雖然 10 年至未滿 20 年佔 38.9%，但未滿 5 年亦有 36.7% 比例，屬於新舊建物皆有狀態，淡海新市鎮生活圈有 6 成 6 未滿 5 年屋齡佔比，屬新興發展地區陸續仍有建案推出。
9. 建物格局：格局主要受購屋者使用人數多寡所影響，各生活圈仍以 3 房為主，3 房及 2 房佔比多分別以 4 成及 3 成左右呈現，其中淡江及真理大學周邊生活圈 1 房或無隔間超過 2 成，可能是鄰近大學城租屋需求較強勁，增加投資購買興趣，另淡海新市鎮生活圈近 5 成比例為 3 房，1 房物件不到 1 成，顯示該區目標族群多以家庭人口需求為主要交易對象，其餘各區格局無險著差異。
10. 建物面積：面積主要為購屋者活動空間需求所影響，各生活圈多以 20 坪以上居多，淡江及真理大學周邊生活圈則受鄰近大學城租屋投資需求因素，以小坪數未滿 20 坪佔 38.3% 最多，

淡海新市鎮生活圈超過 5 成比例為 35 坪以上，顯示多以家庭空間需求為主要銷售方向，其餘各區多屬均勻分布。

(七) 綜合分析

從圖 2~11 統計數據來看，各生活圈買方性別及年齡項目之各分類佔比大致相同外，其餘各項目因不同生活圈特性而有所差異，綜合來說竹圍及紅樹林生活圈緊鄰淡水河紅樹林，坐擁河岸景觀，又有淡水捷運線及淡水主要聯外道路中正東路、民權路的串接，交通可及性較高，故交易單價及總價都較偏高，對於想移居的民眾，資金成本需求較多，淡江及真理大學周邊以及沙崙生活圈，為早期開發地區，各項機能雖完備，但街區相較其他生活圈老舊，故單價及總價較低，買方能以較輕鬆方式入手，而淡海新市鎮生活圈為新興開發地區，建築新穎且供給量多，週邊生活機能亦逐漸到位，輕軌通車後，交通更為便利，交易單價及總價在各生活圈適中、建物面積普遍較大，屋齡也較新，屬各生活圈中各項條件折衷的選擇，亦成為淡水主要交易成交之地區。

肆、 結論

就價格面而言，淡水區五大生活圈，價格隨著距離臺北市之距離大致呈現遞減趨勢，竹圍及紅樹林生活圈，區位條件最靠近台北市，價格較高，淡江及真理大學周邊以及沙崙生活圈，屬開發較早地區，生活機能完備但建物相對老舊，而價格較低，淡海新市鎮生活圈，屬新興開發地區，生活機能逐漸到位，價格居中；就環境面而言，各生活圈有著不同的環境特色可供購屋民眾選擇，竹圍及紅樹林生活圈是景觀美、區位好、就業方便的地區，淡江及真理大學周邊以及沙

崙生活圈是生活採買便利、人文觀光豐富、低總價負擔輕的地方，最後還有商圈逐步成熟具有發展潛力的淡海新市鎮生活圈可以參考，淡水擁有多樣價格區間帶及各種環境型態，未來還有多項公共建設規劃或建設中，如輕軌藍海線一二期及淡江大橋等，生活機能會更加完善，想要悠活的樂居生活，淡水可以滿足各類多元的購屋需求。

圖 2：交易件數(五大生活圈)百分比

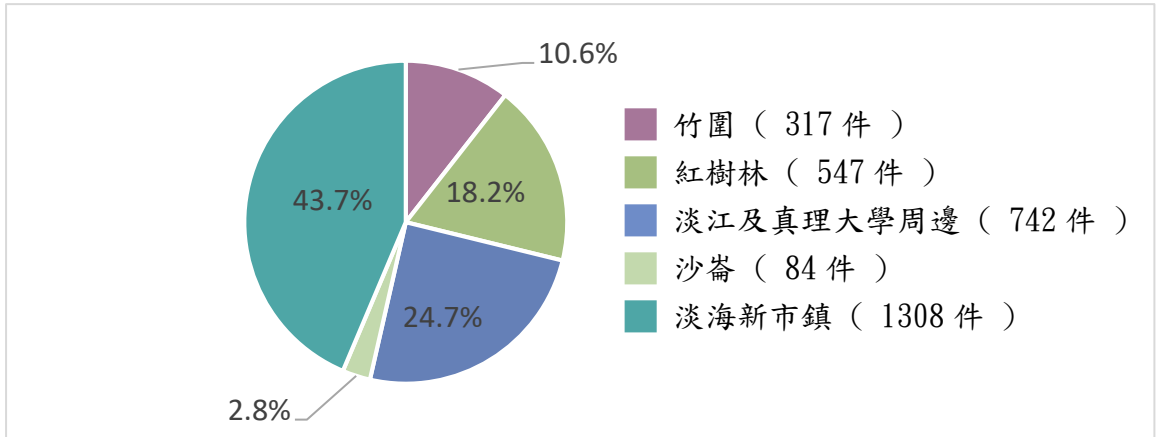


圖 3：買方來源(淡水+新北其他+其他縣市) 及五大生活圈分布

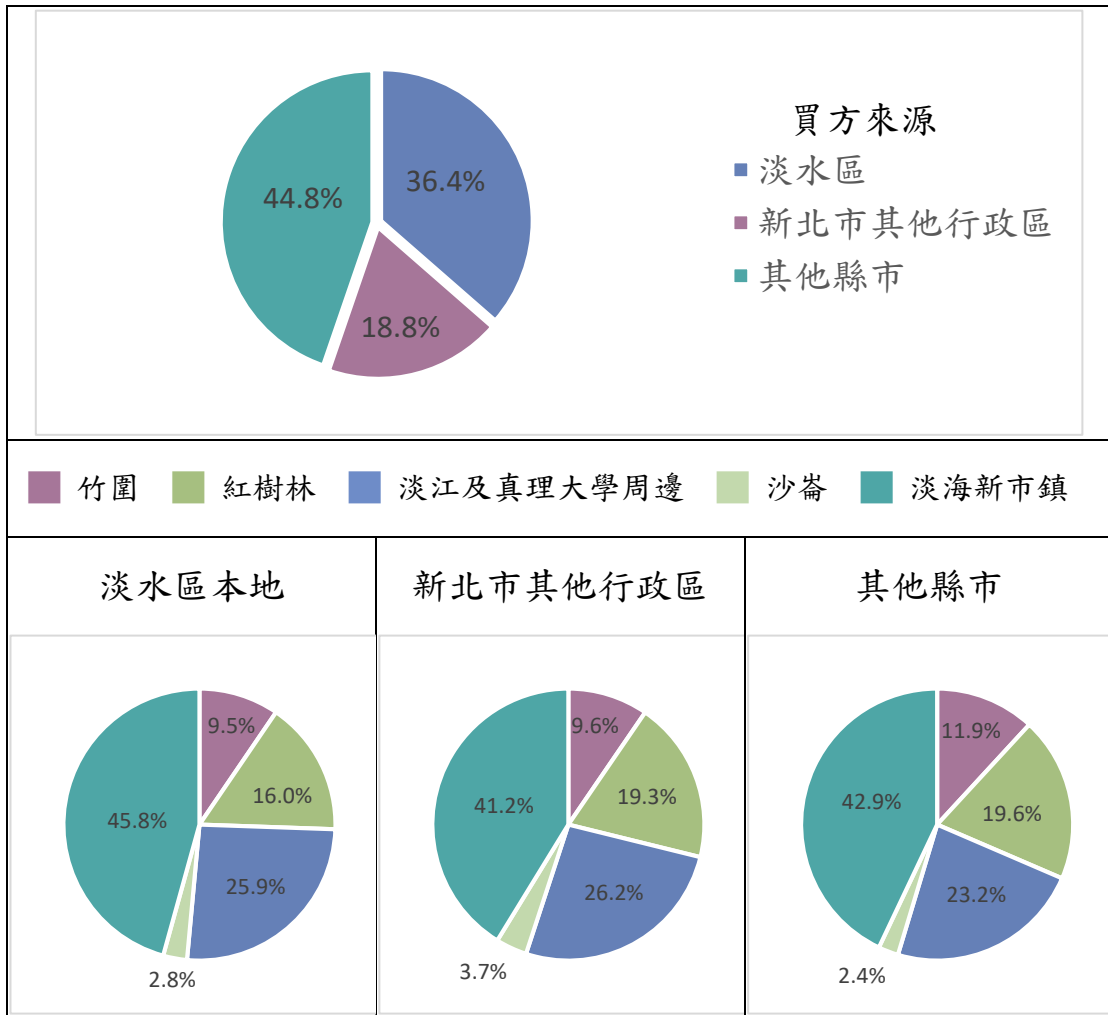


圖 4：買方性別 ■女 ■男

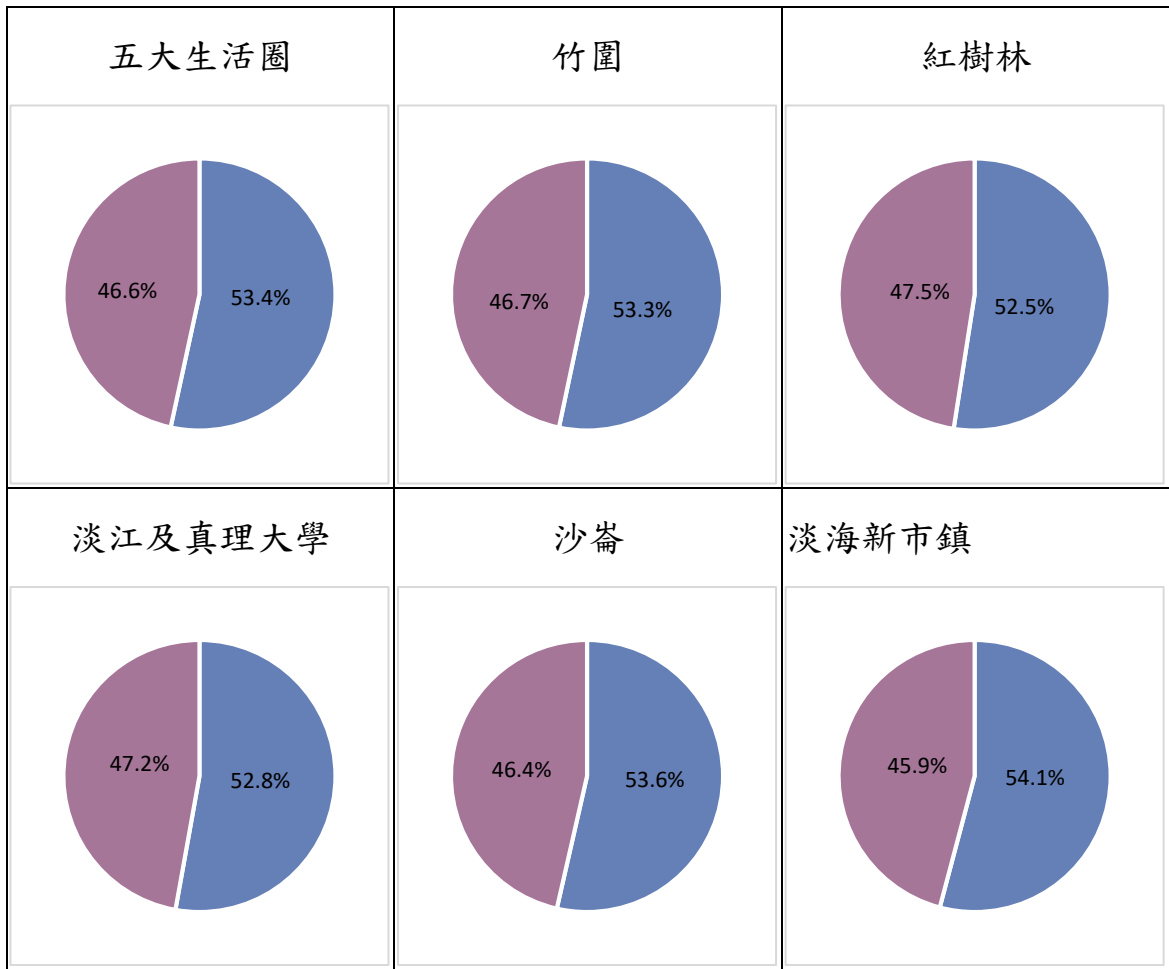
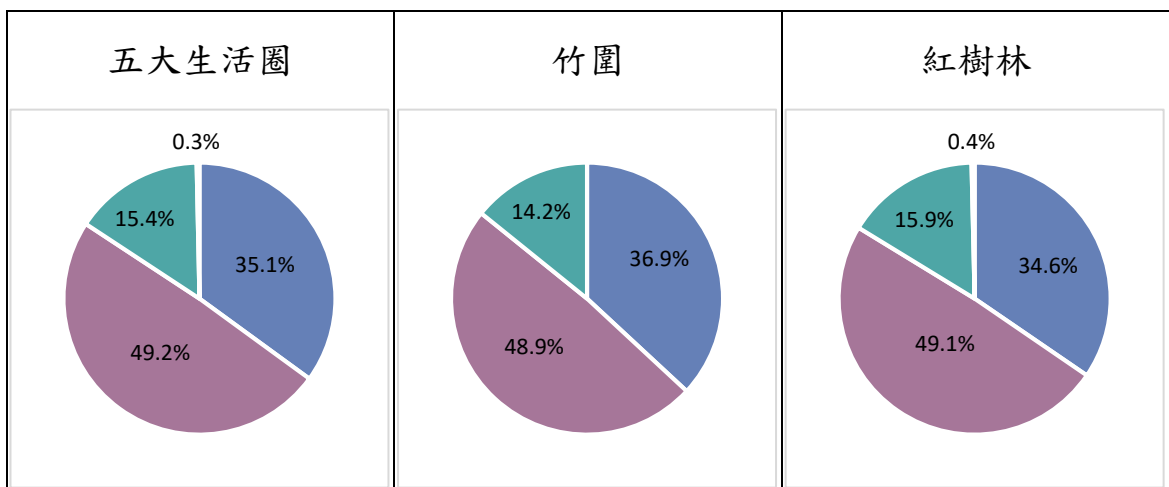


圖 5：買方年齡 ■ 20 歲以上未滿 40 歲 ■ 40 歲以上未滿 60 歲
■ 60 歲以上 ■ 未滿 20 歲



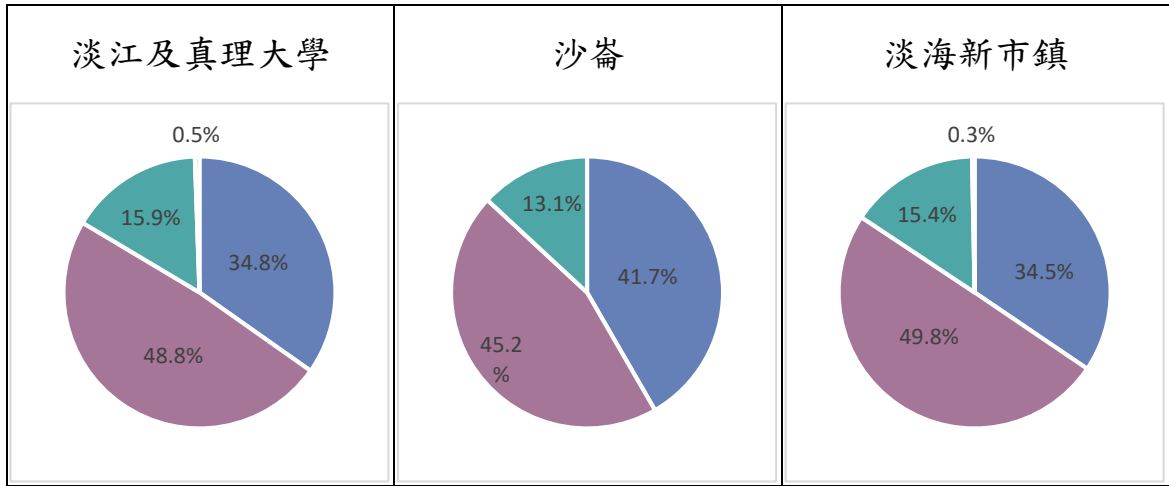


圖 6：建物型態 ■ 大樓及華廈 ■ 公寓(5樓含以下無電梯) ■ 透天厝

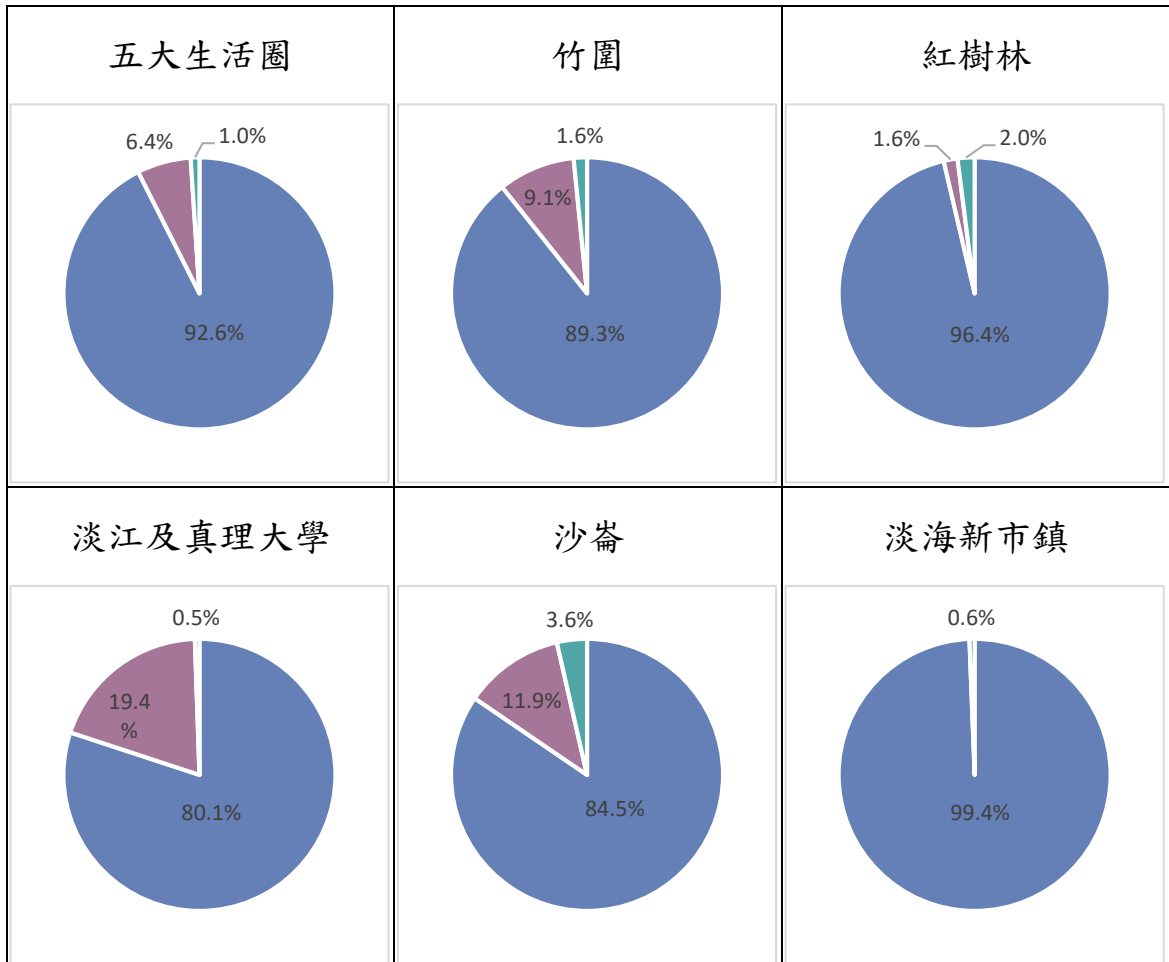


圖 7：交易單價 ■ 20 萬以上未滿 30 萬 ■ 30 萬以上 ■ 未滿 20 萬

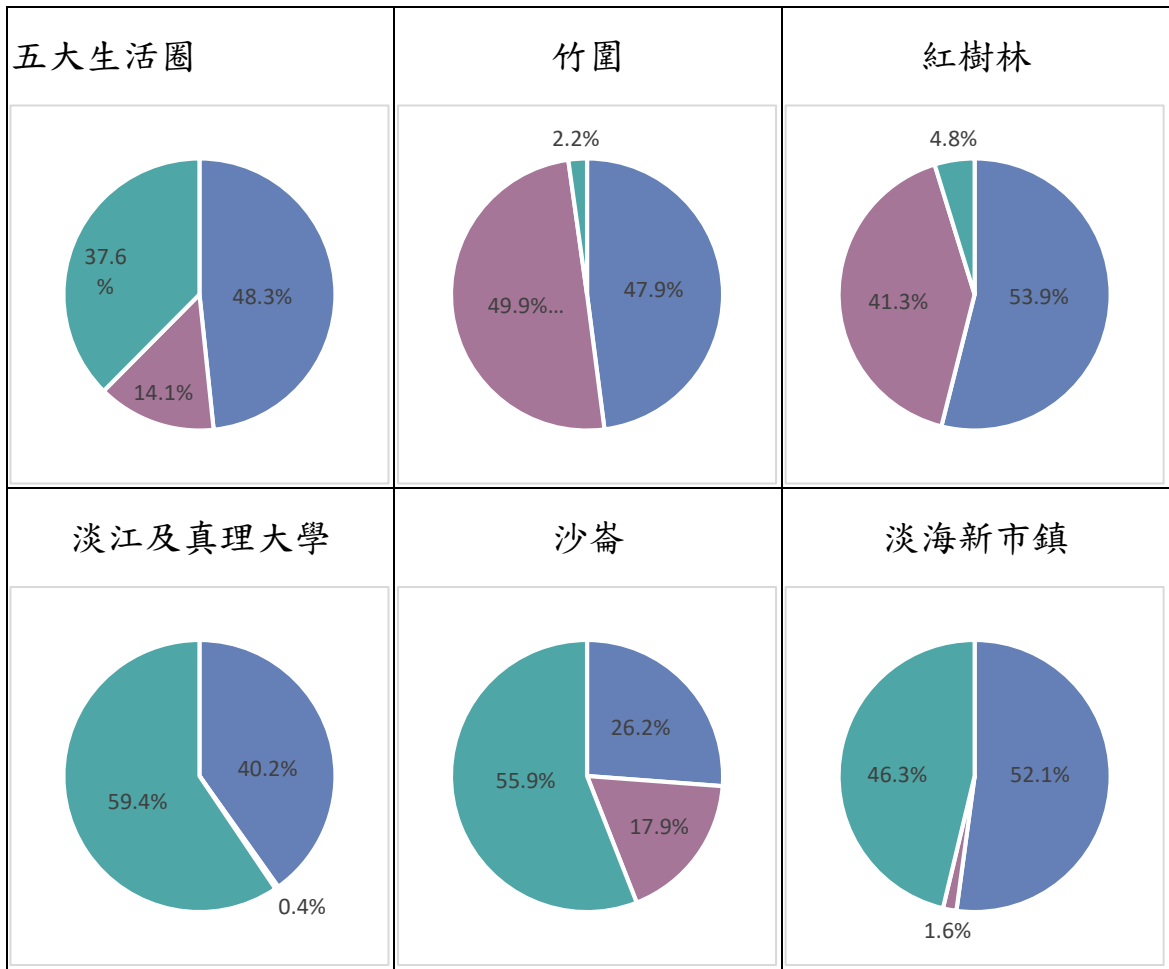
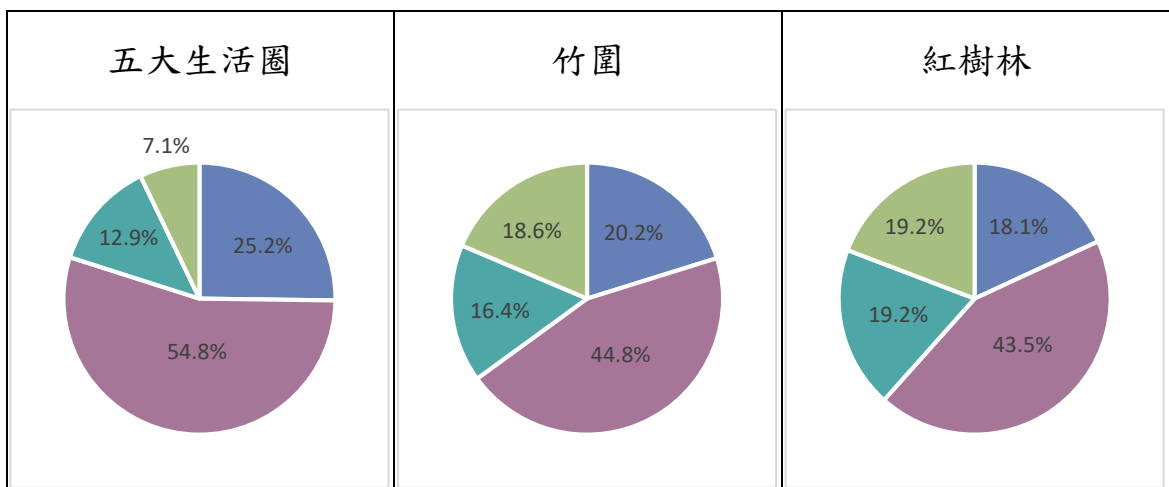


圖 8：交易總價 ■ 未滿 600 萬 ■ 600 萬以上未滿 1200 萬 ■ 1200 萬以上未滿 1800 萬 ■ 1800 萬以上



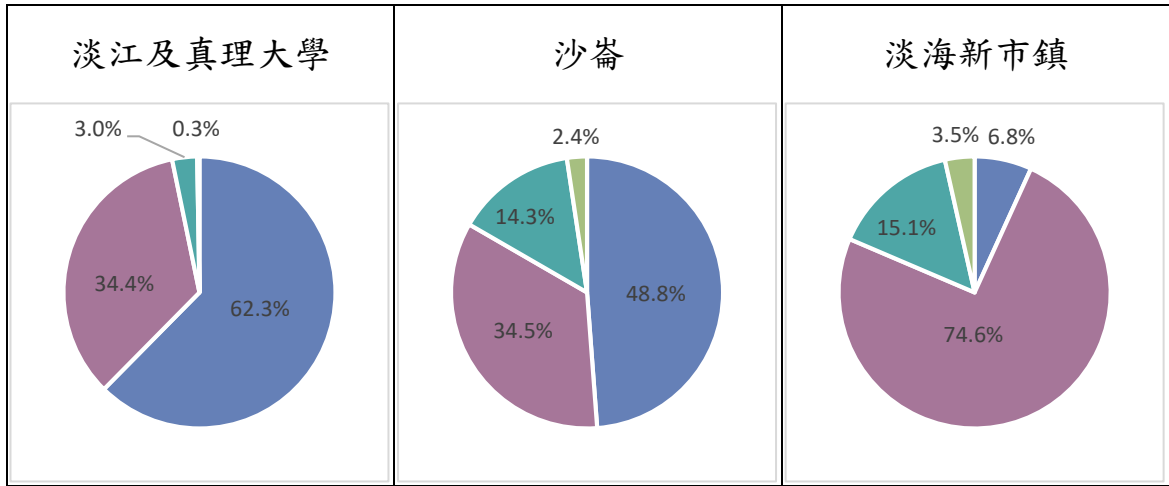


圖 9：建物屋齡

■ 20 年以上 ■ 10 年以上未滿 20 年
■ 5 年以上未滿 10 年 ■ 未滿 5 年

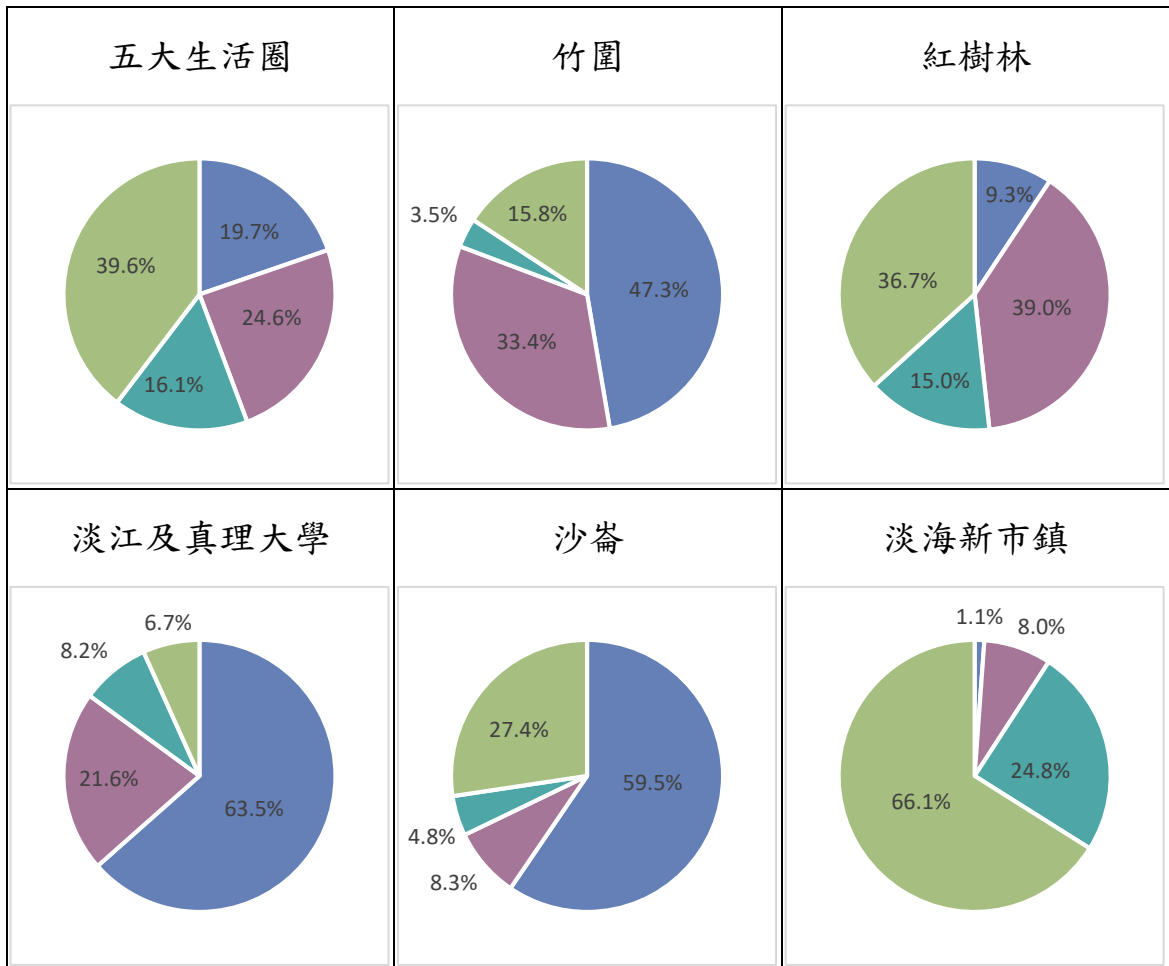


圖 10：建物格局

■ 1 房或無隔間 ■ 2 房 ■ 3 房 ■ 4 房以上

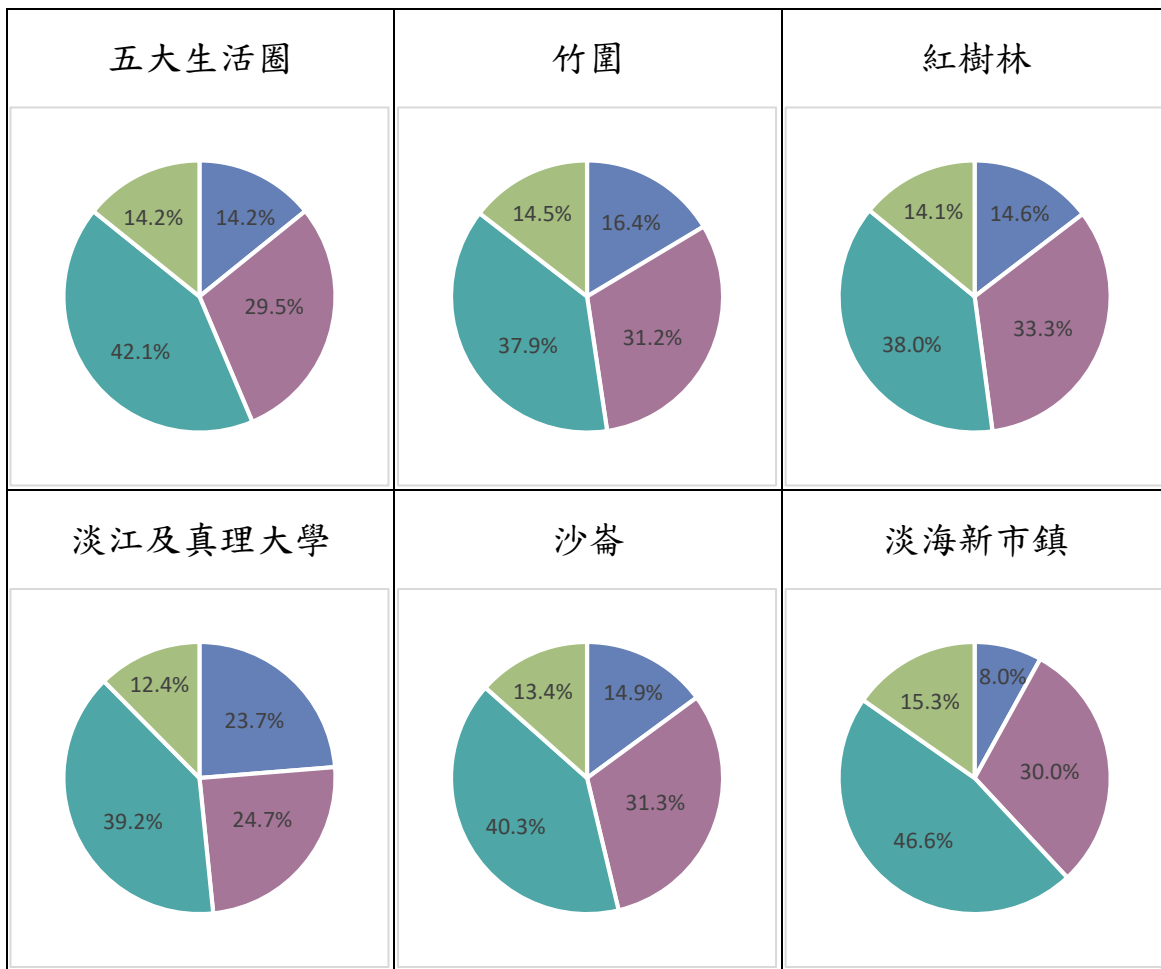


圖 11：建物面積

■ 20 坪以上~未滿 35 坪 ■ 35 坪以上 ■ 未滿 20 坪

