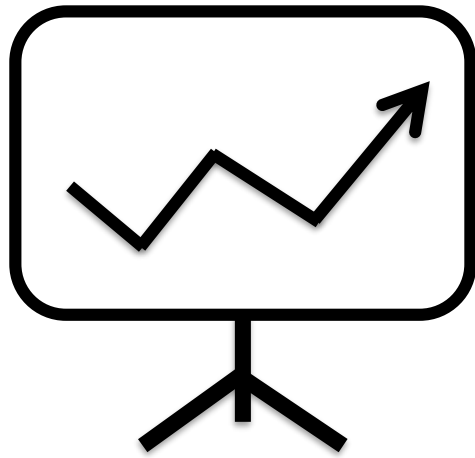




# 113年第3季 新北市不動產市場分析季報

發布單位  
新北市地政局  
新北市各地政事務所





統計單位

新北市政府地政局  
新北市各地政事務所

統計時間

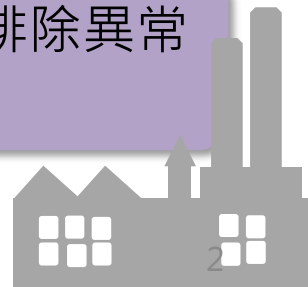
113年7月至113年9月簽約成交之案件

買賣案件  
數量

登記案件總數

價格分析

資料來源為實價登錄，排除異常  
及特殊交易案件



1

## 房貸之亂...房市恐慌「瞬間冷卻」！專家籲小心「這後果」



新聞來源：經濟日報113.9.29

這陣子各銀行限縮房貸，房貸水位警戒，第一線房仲與地政士透露，民眾要辦房貸幾乎都「卡關」，包括有銀行暫不接房貸業務、不然就是要排隊等，形成「房貸之亂」。中華民國不動產聯盟總會監事會召集人、正心不動產估價師事務所黃昭閔所長表示，因為房貸限貸，現在房市交易量縮明顯，可說是「瞬間冷卻」，甚至出現市場恐慌的情形。

黃昭閔指出，政府必須正視民眾辦不到房貸的現象，這樣的問題持續發生，也引發不少民怨，政府與相關部會可以考量放寬限制或修正相關法條，做周詳的研議。

而去年下半年到今（2024）年上半年，房市確實熱絡；黃昭閔表示，預售屋也出現一些炒作現象，炒作氛圍濃，加上預售屋付款壓力小，成了資金炒作的去處，因此央行收回銀行資金，房貸限縮也確實抑制了過熱的房市。

黃昭閔分析，如今房市量縮明顯，買氣降溫，市場可說是「瞬間冷卻」，甚至出現市場恐慌的情形，政府要謹慎調控與適度調整政策，以免出現「房市硬著陸」，那將對整體市場與經濟都會有衝擊。

2

## 上半年中古屋市場創天量 政策黑天鵝來襲盛變衰轉瞬間



新聞來源：經濟日報113.9.25

中央銀行近期祭出第七波打炒房措施，各界直指為房市過熱降溫，住商機構觀察實價登錄數據，上半年全台中古市場實價交易筆數達5.65萬筆，創2014年以來最高。住商不動產企劃研究室執行總監徐佳馨分析，過去同期交易量，高點出現在2013、2014年，之後房市翻轉，買氣連年下滑，至2016年出現近年交易量最低點，顯示若黑天鵝襲來，市場由極盛轉為極衰僅是轉瞬之間。

大家房屋企劃研究室公關主任賴志昶補充，2019年後，疫情興起與美中貿易戰等緣故，台商與資金回流，帶起全台房地產市場多頭，至2023年下半年新青安貸款與股市表現，買氣蓬勃發展，今年上半年達巔峰。房市走向視政經局勢決定，政府維持打炒房態勢明確，銀行也受限滿水位問題緊閉借貸大門，下半年市場表現詭譎多變，此次央行房市管控措施並未針對首購族群，以各項措施與規範定義「真首購族」，若有自住需求且名下並無房產的購屋者，準備充足自備款後，不妨趁房市淡季大膽進場，也許能在房市低迷時，議價找到適宜自己的愛屋。

## 1

## 淡海新市鎮二期進度 國土署：啟動區段徵收評估



淡海新市鎮二期開發進度受矚目，國土署說，去年大致確認方向與主軸後，今年已啟動區段徵收公益性與必要性評估，以及地主意願調查作業，環評也要更正新數據後，今年開始就已經正式進入都市計畫階段，接下來還要與相關部會以及新北市府確認公共設施用地、產業用地與協調醫療用地等，都市計畫就會正式進入審查，區段徵收評估報告也會送審，接下來隨都市計畫與區段徵收前置作業，地主都會陸續收到通知。

國土署表示，目前正在針對淡海新市鎮二期都市計畫做第3次通盤檢討，等衛福部正式劃分「淡海次醫療區域」後，國土署會跟新北市府衛生局提供淡水、八里、三芝與石門醫療規模需求規模，也會尊重新北市府評估結果，以劃設醫療用地或醫療專用區納入第2期發展區規劃草案，來滿足淡水醫療需求。

新聞來源：中央通訊社 113.7.10

## 2

## 中和天山營區用地解編公展 再添0.43公頃社宅用地



為兼顧都市發展之需要，並維護土地所有人權益，位於中和秀朗橋站西側的天山營區將還地於民，預計將解編5.4公頃的軍事機關用地，其中有2.3公頃將興闢為公園、綠地供民眾使用及規劃0.43公頃的社宅用地。

計畫審議科許科長仁成指出，本案重劃後國產署分回的土地，將優先指配給海巡署做為機關用地，剩餘部分將作為社會住宅使用，約有0.43公頃，佔計畫總面積7.95%，預計提供500戶社宅。另本案預計規劃2.3公頃的開放性公共設施用地，同時透過規範建築退縮留設行人步行空間，使景觀及人車動線系統無縫接合，打造優良生活空間。

新聞來源：中時新聞網113.8.8

## 3

## 永和最複雜都更案動了 大陳單元3全區拆除



由新北住都中心擔任實施者的永和大陳地區更新單元3公辦都更案，於12日舉辦拆除開工典禮，新北市長侯友宜特別到場見證，並敲磚示意拆除工程啟動。

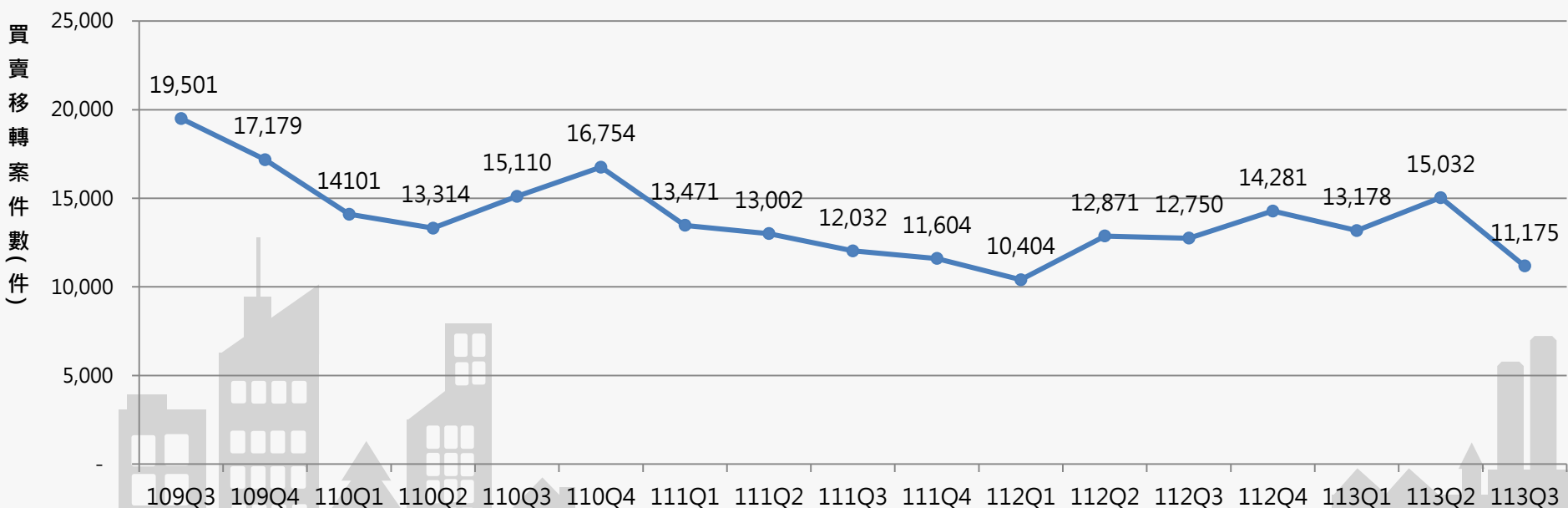
侯友宜表示大陳社區全區約8.7公頃，分為7個單元公辦都更，除了房屋老舊產權複雜、人數眾多外，公共設施不完善、加上巷道狹窄，已不符合現有的生活需求，大陳都更案是全台最大也最複雜的案子，透過公辦都更大陳單元3全部搬遷騰空即將拆除，未來除了翻新公有新生市場，也共同規劃中央公園(約7千平方公尺)，為當地帶來大面積綠地及開放空間，大陳更新後美好的未來即將逐一實現。

新聞來源：自由時報113.7.12

# 113Q3 買賣登記量分析

- ◆ 113年第3季新北市建物買賣登記移轉件數共計11,175件，交易量較上季減少25.66%，與去年同期相較減少12.35%。

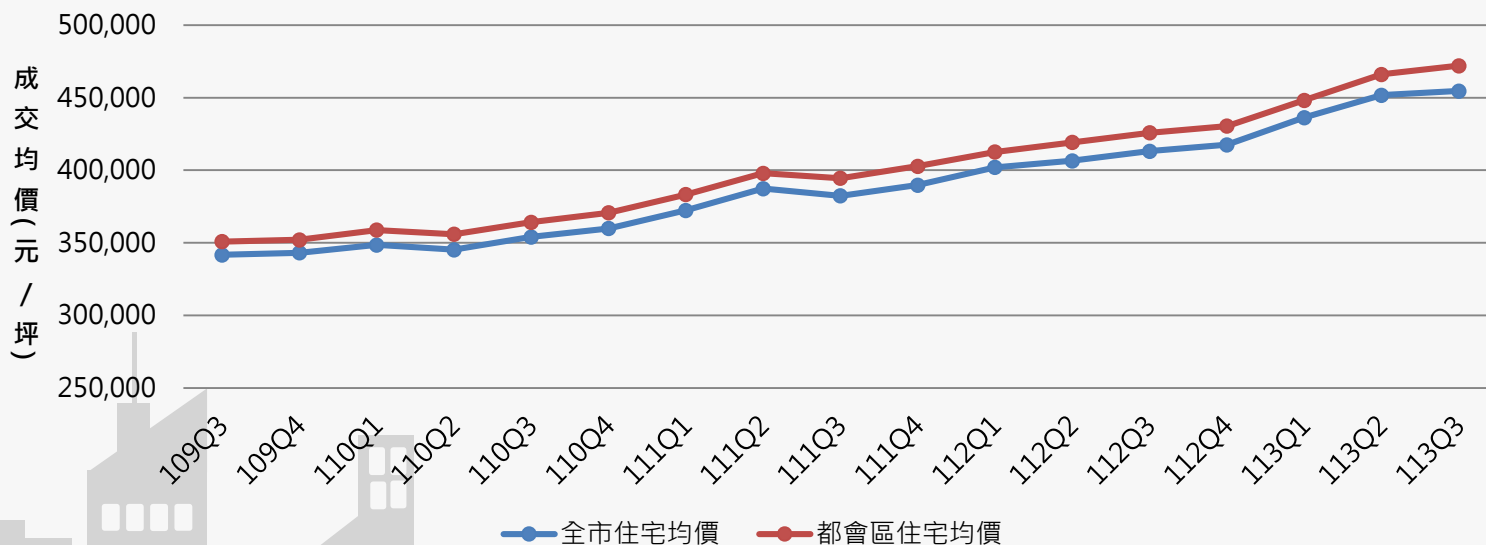
## 新北市各季建物買賣登記移轉件數



# 113Q3 全市住宅成交均價分析

- ◆ 113年第3季新北市住宅(註1)成交均價為45.5萬元/坪，較上季上漲0.64%，與去年同期相較，上漲10.03%。其中都會區(註2)均價為47.2萬元，較上季上漲1.28%，與去年同期相較，則上漲10.85%。

## 新北市各季全市及都會區住宅均價



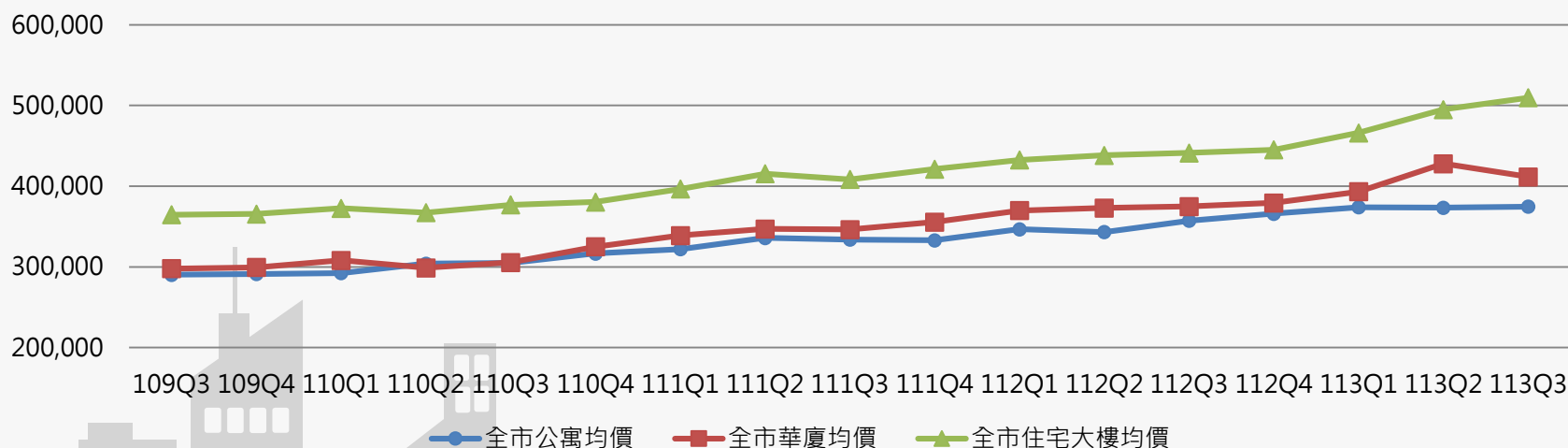
註1：本圖統計範圍僅包含建物類型為公寓、華廈、住宅大樓及套房之交易。

註2：都會區包含改制前10個縣轄市及淡水、林口、三峽、五股、泰山共計15個行政區，並排除特殊及異常交易。

# 113Q3 全市各類型建物成交均價分析

- ◆ 113年第3季新北市公寓、華廈、住宅大樓成交均價分別為37.5萬元/坪、41.2萬元/坪、51萬元/坪，與前季相較，除華廈外，公寓及住宅大樓皆呈現上漲趨勢，漲跌幅依序為住宅大樓(2.98%)、公寓(0.35%)及華廈(-3.81%)，與去年同期相較，則均呈現上漲趨勢，漲幅依序則為住宅大樓(15.54%)、華廈(9.80%)及公寓(4.89%)。

## 各住宅類型價格走勢

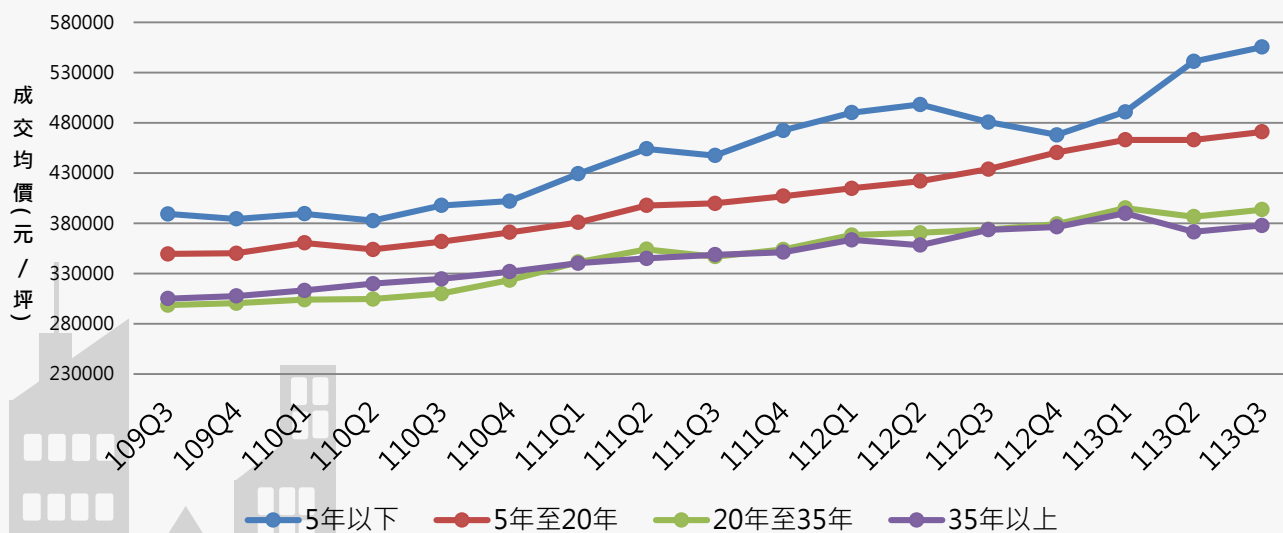


註：本圖統計範圍僅包含建物類型為公寓、華廈、住宅大樓之交易，並排除特殊及異常交易。

# 113Q3 全市各屋齡建物成交均價分析

- ◆ 113年第3季各屋齡區間均價由高至低依序為5年以下(55.5萬元/坪)、5至20年(47.1萬元/坪)、20至35年(39.3萬元/坪)及35年以上(37.8萬元/坪)，與前季相較，漲跌幅依序為屋齡5年以下(2.64%)、20年至35年(1.81%)、5至20年(1.73%)、35年以上(1.72%)；與去年同期相較，漲幅依序為屋齡5年至20年(15.54%)、5年以下(8.56%)、20年至35年(5.29%)、35年以上(1.14%)。

## 各屋齡區間成交均價

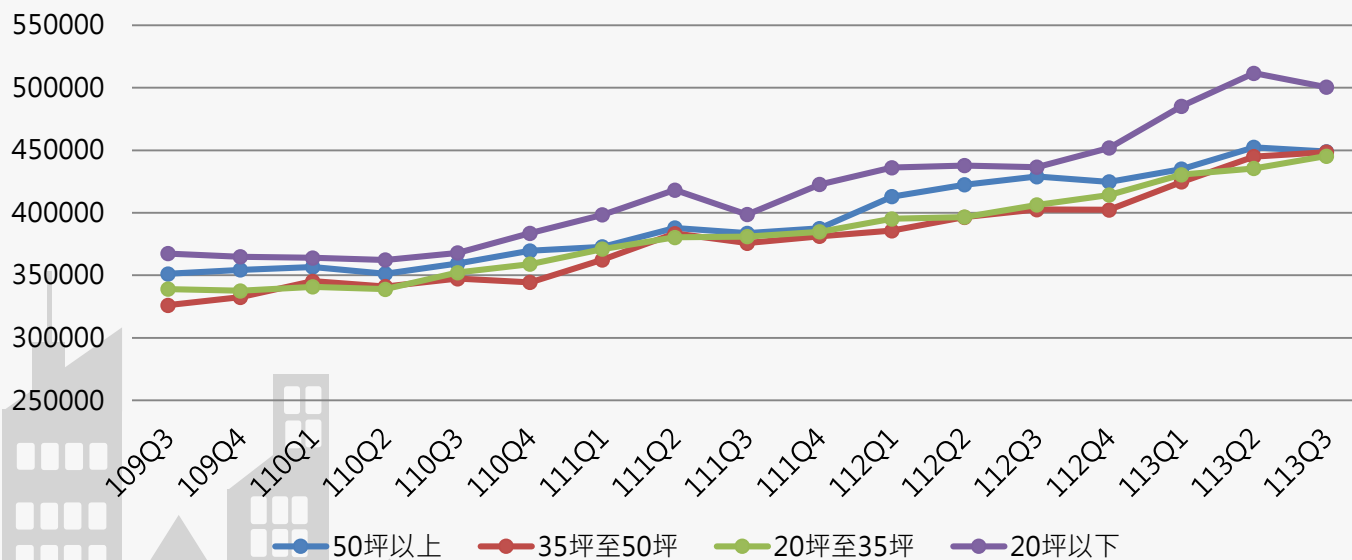




# 113Q3 全市各建物面積成交均價分析

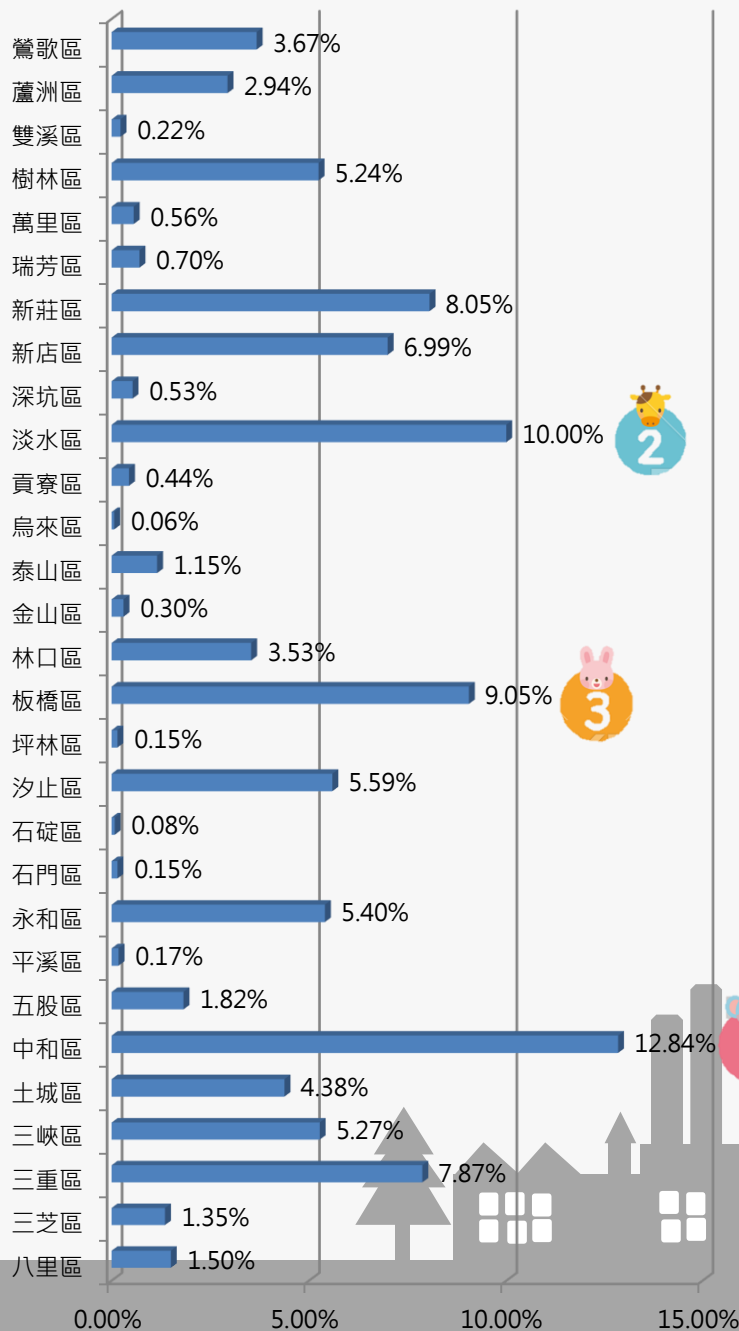
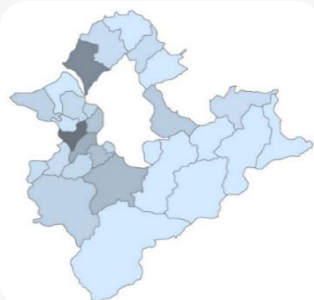
- ◆ 113年第3季各建物面積成交均價由高至低依序為20坪以下(50萬元/坪)、50坪以上(44.9萬元/坪)、35至50坪(44.9萬元/坪)、20坪至35坪(44.6萬元/坪)，與前期相較，20坪至35坪及35至50坪，呈上漲之趨勢，50坪以上及20坪以下略為下跌，漲幅依序為20坪至35坪(2.26%)、35坪至50坪(0.81%)、50坪以上(-0.77%)、20坪以下(-2.18%)；與去年同期相較，均呈現上漲趨勢，漲幅依序為20坪以下(14.63%)、35坪至50坪(11.41%)、20坪至35坪(9.62%)及50坪以上(4.64%)。

## 各建物面積成交均價



# 113Q3 各行政區買賣案件比例

- ◆ 本季全市交易最熱絡之行政區前三名依序為中和區(12.84%)、淡水區(10.00%)及板橋區(9.05%)。
- ◆ 本季**中和區**成交案件多分布於本區成交案件多分布於中正路、中山路、景新街及景平路周邊。**淡水區**成交案件分布於淡海新市鎮、竹圍、紅樹林生活圈、淡江大學及新興新民新春街周邊。**板橋區**成交案件多分布於板城路、華江一路、文化路二段及香社一路一帶。前開區域因新成屋建案移轉增加所致，加上生活機能成熟，自住需求高，交易較為熱絡。

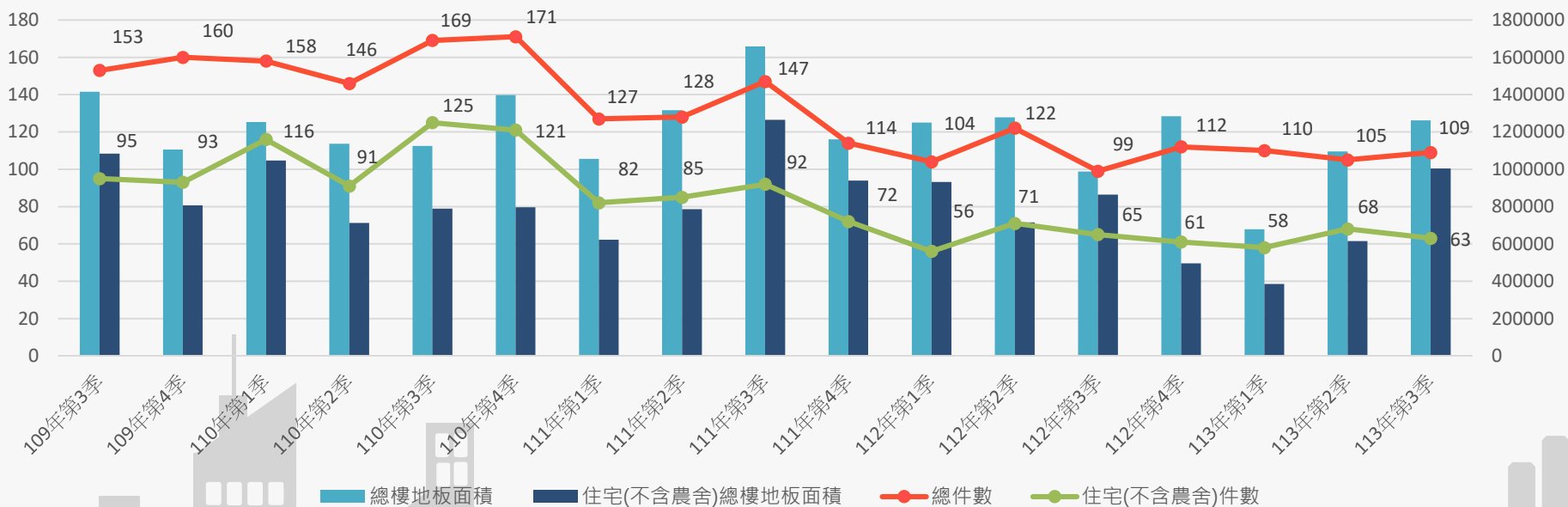


資料來源：本市實價登錄查詢網

# 113Q3 全市建造執照件數及樓地板面積分析

◆ 113年第3季新北市全市建造執照件數及樓地板面積分別為109件、1,262,333平方公尺，與前季相較，件數及總樓地板面積均呈現增加趨勢，分為件數(3.81%)、總樓地板面積(15.18%)，與去年同期相較，件數及總樓地板面積均呈現增加趨勢，分為件數(10.10%)、總樓地板面積(27.88%)。全市住宅(不含農舍)件數及樓地板面積分別為63件、1,003,578平方公尺，與前季相較，件數呈現減少趨勢(-7.35%)，總樓地板面積呈現增加趨勢(63.27%)，與去年同期相較，件數呈現減少趨勢(-3.08%)，總樓地板面積呈現增加趨勢(16.16%)。

### 建造執照

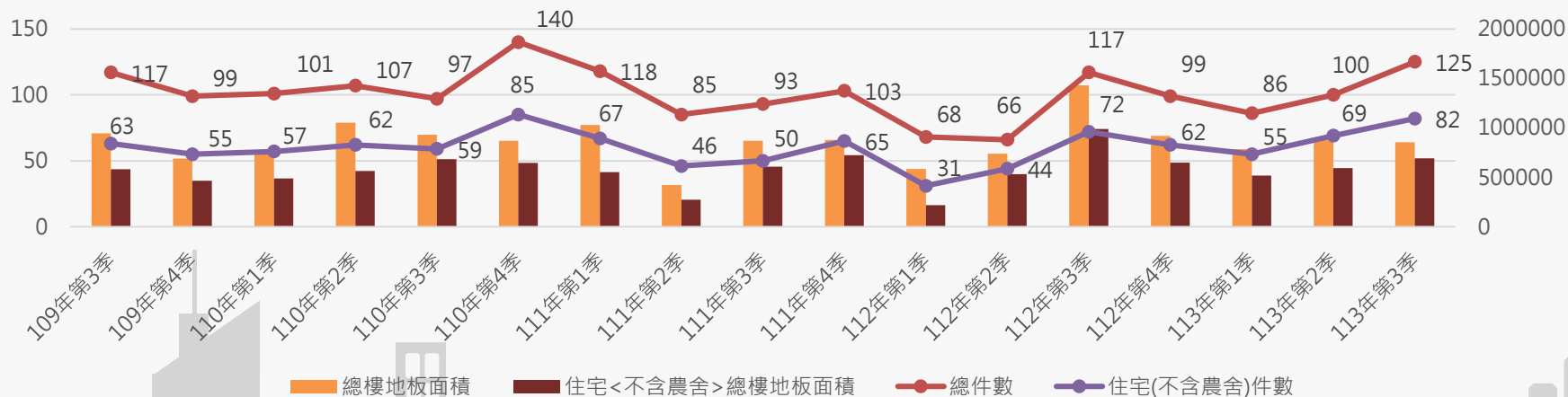


季	109Q3	109Q4	110Q1	110Q2	110Q3	110Q4	111Q1	111Q2	111Q3	111Q4	112Q1	112Q2	112Q3	112Q4	113Q1	113Q2	113Q3
戶數	8,941	6,823	7,538	5,099	5,317	5,962	4,813	6,257	11,189	7,347	8,243	6,255	7,639	4,042	3,125	5,291	8,218

# 113Q3 全市使用執照件數及樓地板面積分析

◆ 113年第3季新北市全市使用執照件數及樓地板面積分別為125件、854,068平方公尺，與前季相較，件數呈現增加趨勢(25%)，總樓地板面積呈現減少趨勢(-2.37%)，與去年同期相較，件數呈現增加趨勢(6.84%)，總樓地板面積呈現減少趨勢(-40.24%)。全市住宅(不含農舍)件數及樓地板面積分別為82件、690,806平方公尺，與前季相較，均呈現增加趨勢，分為件數 (18.84%)、總樓地板面積(16.37%)，與去年同期相較，件數呈現增加趨勢(13.89%)，總樓地板面積呈現減少趨勢(-30.05%)

## 使用執照



季	109Q3	109Q4	110Q1	110Q2	110Q3	110Q4	111Q1	111Q2	111Q3	111Q4	112Q1	112Q2	112Q3	112Q4	113Q1	113Q2	113Q3
住宅戶數	3832	3811	3770	4287	5039	5128	4591	2220	4232	5475	1676	3967	7691	5265	4090	4790	5716

# 113Q3 建物交易類型分析

住宅大樓為本季主力交易型態(佔64%)，主要分布於三重、淡水及新莊等行政區，其次為公寓(22%)，主要分布於三重、板橋及中和等行政區，第三為華廈(14%)，主要分布於新莊、三重及淡水等行政區。

64%

住宅大樓

22%

公寓

14%

華廈

建物第一次登記後首次買賣移轉案件成交金額

38,214,787,288

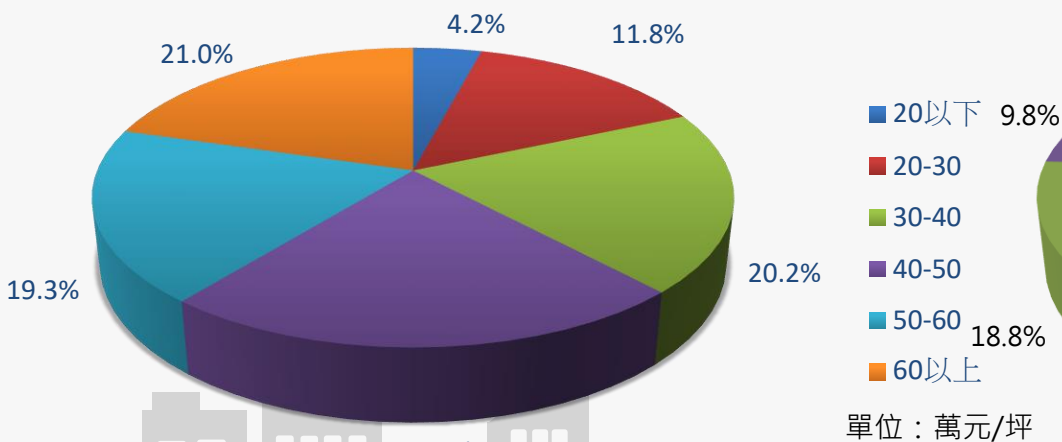
# 243,232,600,318

本季上開全市不動產成交金額扣除建物第一次登記後首次買賣移轉案件後之成交金額為2,050億，上期及去年同期全市不動產成交金額皆以扣除建物第一次登記後首次買賣移轉案件後之成交金額為比較基礎，分別較上期成交金額1,974億，增加3.87%，較去年同期成交金額1,768億，增加15.98%。其中房地成交金額為1,563億(佔76.26%)、素地成交金額為469億(佔22.87%)、其他(車位與建物)成交金額為17.8億(佔0.87%)。

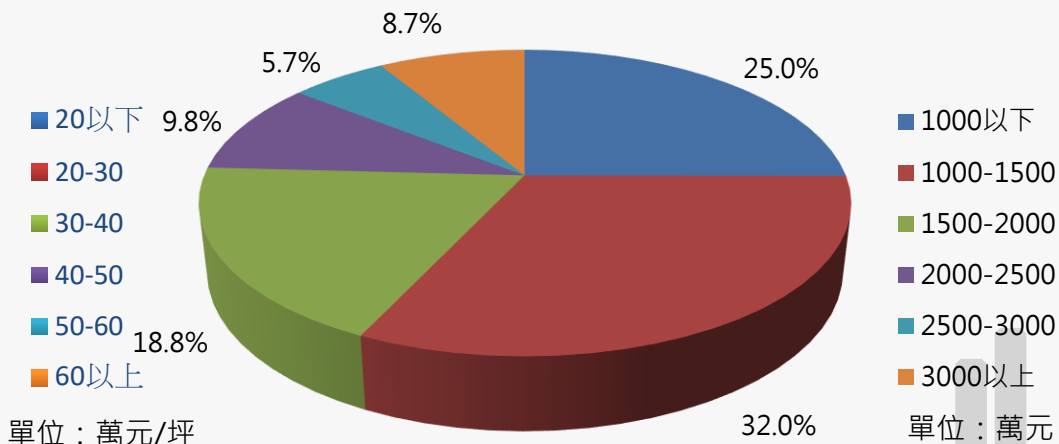
# 113Q3 全市價格區間分析

- ◆ 本季以單價40至50萬元產品為最大宗(佔23.5%)，成交案例多分布於三重、中和、蘆洲等行政區，其次為單價30至40萬元之產品(佔20.2%)，成交案例多分布於淡水、新莊、汐止等行政區。
- ◆ 總價部分，1,000至1,500萬元者占全市交易案例之32.0%為最大宗，成交案例多分布於三重、淡水、中和等行政區，其次為低於1,000萬元之案例(佔25%)，成交案例多分布於淡水、三重、新莊等行政區。

## 全市單價分析



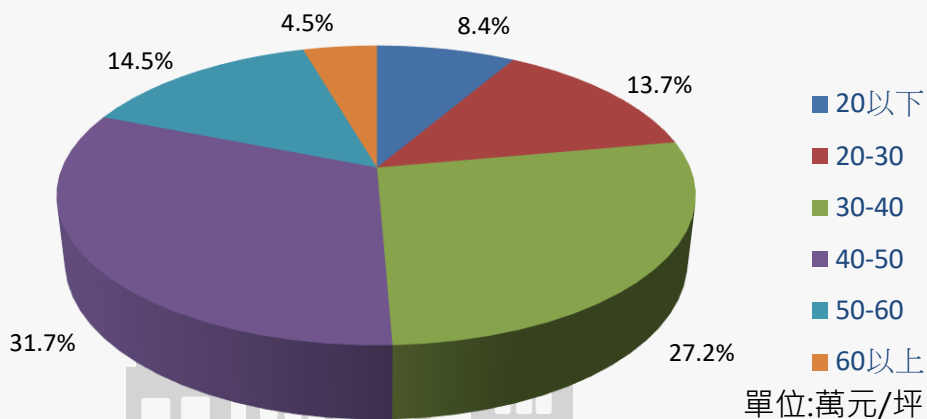
## 全市總價分析



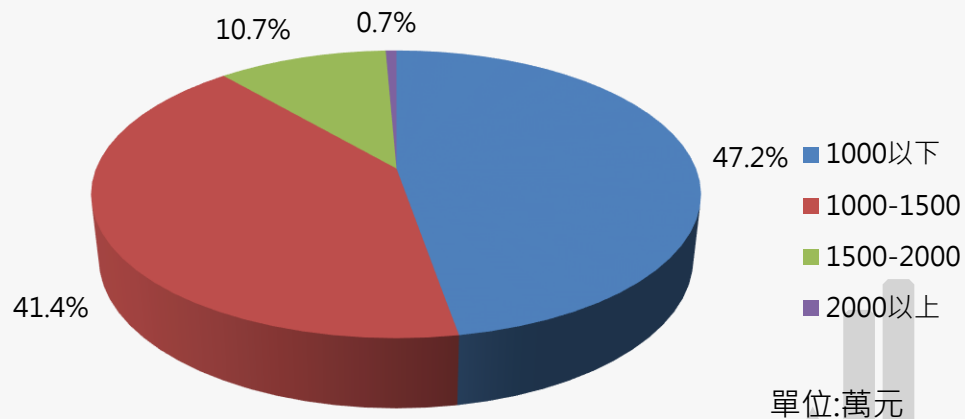
# 113Q3 公寓價格區間分析

- ◆ 個別產品類型部分，公寓單價主要成交價格區間40至50萬元(佔31.7%)，成交案例多分布於中和、三重、板橋等行政區，其次為單價30至40萬元之成交案例(佔27.2%)，成交案例多分布於新莊、三重、板橋等行政區。
- ◆ 總價分析部分，全市公寓總價1000萬元以下達47.3%，成交案例多分布於中和、新莊、板橋等行政區。

## 全市公寓單價區間分析



## 全市公寓總價區間分析

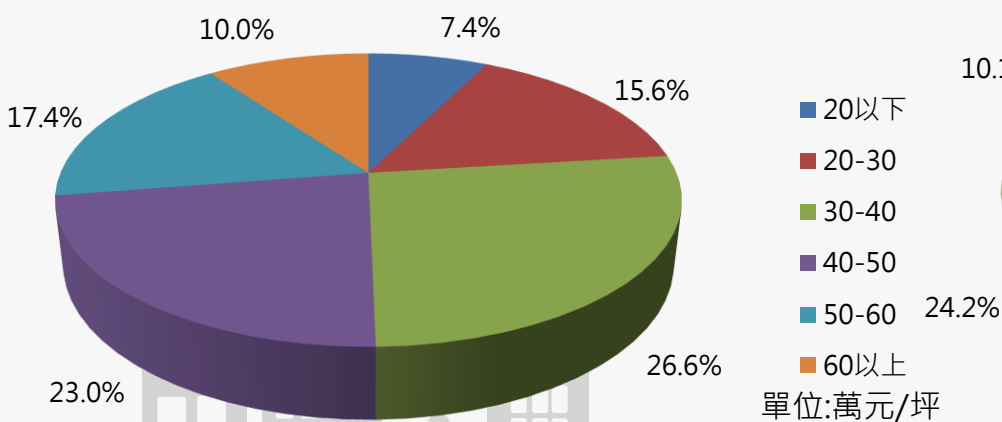




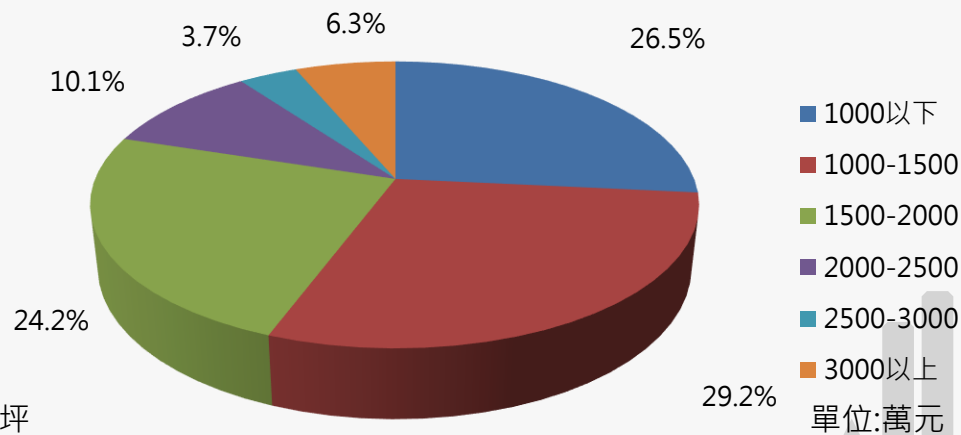
# 113Q3 華廈價格區間分析

- ◆ 華廈產品部份，主要成交價格區間30至40萬元(佔26.6%)，成交案例多分布於新莊區，其次為單價40至50萬元之成交案例(佔23.0%)，成交案例亦多分布於新莊、三重等行政區。
- ◆ 總價部分，以1000至1500萬元為最大宗(佔29.2%)，其次為1000萬元以下(佔26.5%)，前述成交案例多分布於新莊區。

## 全市華廈單價區間分析



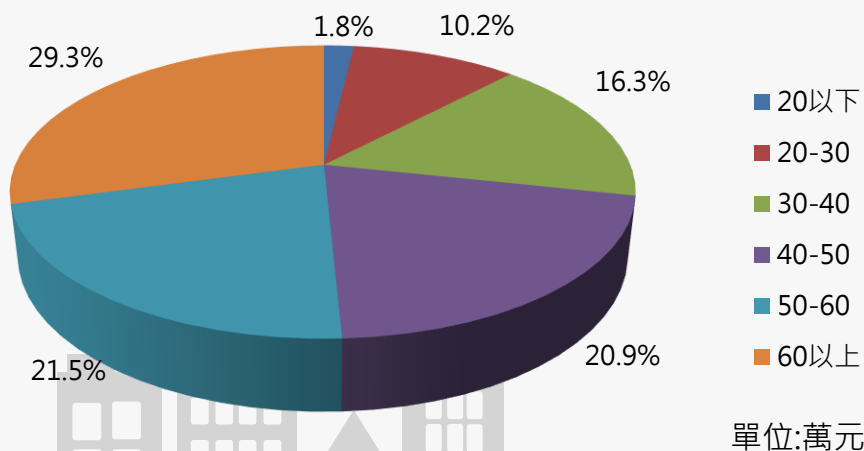
## 全市華廈總價區間分析



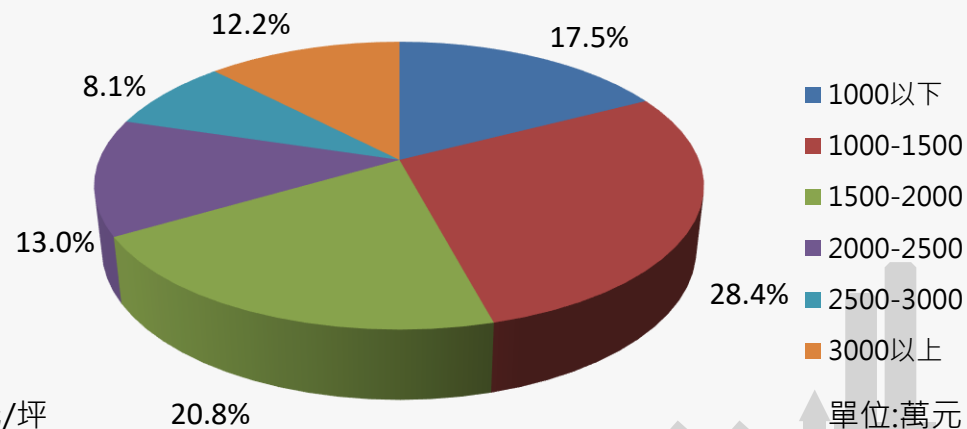
# 113Q3 住宅大樓價格區間分析

- ◆ 住宅大樓為本季主要交易類型，主要成交價格區間為60萬元以上(占29.3%)，成交案例多分布於板橋、三重、中和等行政區，其次為50至60萬元之區間(占21.5%)，成交案例多分布於三重、新莊等行政區。
- ◆ 總價部分，本季1000至1500萬元成交區間為最大宗(佔28.4%)，成交案例多分布於淡水、三重、新莊等行政區，其次為1500至2000萬元成交區間(佔20.8%)，以三重、新莊、中和等行政區為最大宗。

## 全市住宅大樓單價區間分析



## 全市住宅大樓總價區間分析



## 簡介

藉由與新北市各地政事務所的合作，我們將月報當中的生活圈價量資訊呈現在季報當中，並加入了變動趨勢，讓大家更容易掌握本市各地區的成交資訊。

## 生活圈的選取範圍

1. 各捷運站、火車站周邊500公尺。
2. 各地所依地區特性，自行劃定轄區內交易熱絡的地區。
3. 整體開發區。

## 類型選擇及排除項目

1. 只選擇建物類型為公寓、華廈、住宅大樓(以下簡稱大樓)之成交案例。
2. 排除特殊以及異常交易。
3. 排除1樓交易。

## 特別注意

1. 為了避免案件數量過少影響價量數據參考性，只有當本季與前季篩選過後的案件數量都有超過10件，才會顯示成交資訊。針對本季均價與上季均價變動超過10%者，會另外以紅字及綠字標註，並簡單說明變動原因，讓您掌握市場變動情形。
2. 各生活圈框框的顏色分別代表如下：**板南線**、**中和新蘆線**、**淡水線**、**新店線**、**機場捷運線**、**捷運環狀線**、**地所自行劃設之地區**、**整體開發區**、**火車站**。
3. 各地區各季成交均價可能受案件類型不同而有所變動(如本季大量新成屋移轉，均價整體上升)，因此各季的成交均價只能作為參考，更長期、多元的數據請上新北不動產愛連網(I-LAND)查詢，會得到更詳細的資訊。
4. 某些行政區或地區因為案件數量過少或分佈不均，可能會無法於本單元呈現，請大家上新北不動產愛連網(I-LAND)查詢，來掌握該地區的行情。

# 113 Q3 板橋

## 捷運新埔站

公寓：54.8萬/27件  
大樓：83.1萬↑/27件  
本季受高單價格移轉影響，致本期均價上漲。

## 捷運江子翠站

大樓：79.2萬/19件

## 捷運新埔民生

公寓：52.5萬/14件  
大樓：81.4萬/26件

## 捷運板新站

公寓：51.6萬/10件  
大樓：71.7萬/17件

## 板橋車站

大樓：83.9萬/17件

## 捷運府中站

大樓：63.6萬/28件

板橋區

# 113 Q3 土城

## 捷運海山站

公寓：42.3萬/16件  
大樓：55.8萬/17件

## 捷運永寧站

大樓：64.6萬/32件

## 金城家樂福商圈

公寓：40.6萬/13件  
大樓：54.1萬/25件

### 環球購物中心

公寓：46.9萬/13件  
大樓：54.2萬/17件

### 捷運永安市場站

公寓：53.8萬/14件  
大樓：71.0萬/20件

### 捷運頂溪站

公寓：55.3萬/17件  
大樓：78.0萬/39件

### 華中橋區段徵收區

大樓：65.7↑萬/18件  
本季受高單價格移轉件數增加影響，致本期均價上漲。

### 遠東世紀廣場

公寓：44.0萬/12件  
大樓：52.6萬/21件

### 雙和醫院

公寓：42.7萬/15件  
大樓：53.5萬/15件

### 捷運景安站

大樓：65.5萬/23件

### 捷運南勢角站

公寓：49.5萬/17件  
大樓：69.2萬/51件

### 永和國民運動中心

公寓：52.4萬/19件  
大樓：65.5萬/15件

113  
Q3  
中和、永和

# 113Q3 新莊、泰山

## 泰林路及明志路沿線生活圈

公寓：31.0萬/20件  
華廈：45.0萬/22件

## 副都心重劃區

大樓：58.1萬/75件

## 頭前重劃區

大樓：62.1萬/39件

## 幸福榮富昌隆生活圈

公寓：38.6萬/21件  
大樓：53.6萬/47件

## 中港厝宏泰市場生活圈

公寓：43.7萬/33件  
大樓：50.2萬/11件

## 天祥雙鳳新北大道七段生活圈

大樓：37.7 ↓ 萬 /75件  
本季受大面積低價移轉件數影響，故均價下跌。

## 裕民街龍安路生活圈

公寓：37.0萬/14件  
大樓：56.0萬/11件

## 捷運迴龍站

大樓：56.0萬/11件

## 鴻金寶商圈民安後港生活圈

公寓：36.3萬/31件  
華廈：43.3萬/14件  
大樓：51.3萬/11件

## 西盛生活圈

公寓：37.3萬/12件  
大樓：38.8 ↓ 萬 /12件  
本季受屋齡高件數增加影響，上季新成屋交易件數較多，故本季均價較上季低。

# 113Q3五股、林口

文化北路以西、南勢國  
小一帶之生活圈

華廈：41.5 ↑萬/19件  
本季受新屋移轉件數增加影響，故本季均價較高。

文化三路以西、頭湖國  
小一帶之生活圈

大樓：47.9萬/19件

中心商業區一帶之  
生活圈

大樓：44.0萬/44件

忠孝路以南、文化三路與  
文化北路間之生活圈

大樓：55.7萬/24件

機場捷運林口站

大樓：49.5萬/29件

仁愛路以南、文化一路  
與文化二路間之生活圈

大樓：41.4萬/31件

洲子洋生活圈

大樓：44.8萬/69件

成泰路生活圈

公寓：26.9萬/23件  
華廈：32.4萬/22件  
大樓：41.7萬/38件

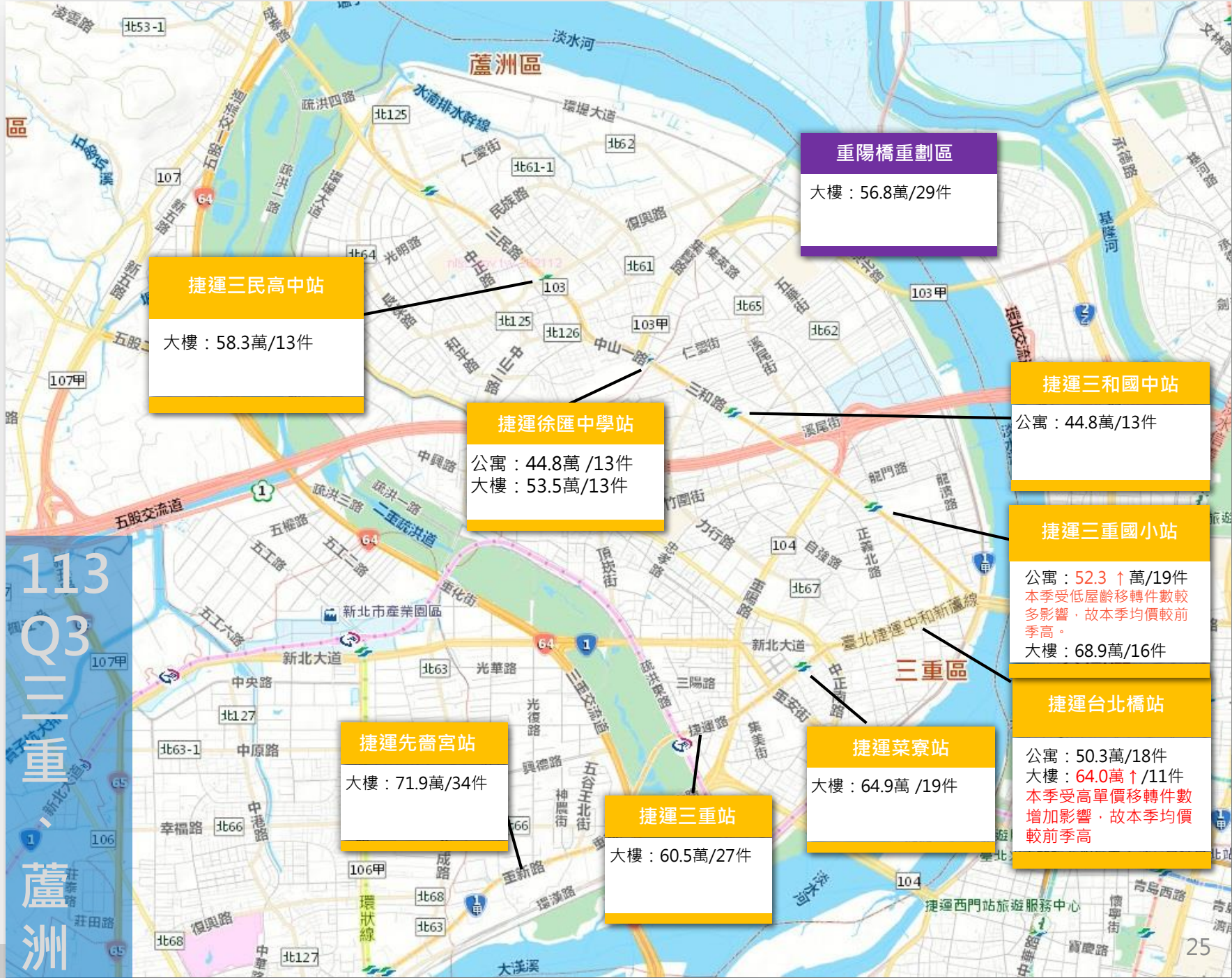
五股區

蘆洲區

泰山區



113  
Q3  
三重  
蘆洲



重陽橋重劃區  
大樓：56.8萬/29件

捷運三民高中站  
大樓：58.3萬/13件

捷運徐匯中學站  
公寓：44.8萬 /13件  
大樓：53.5萬/13件

捷運三和國中站  
公寓：44.8萬/13件

捷運三重國小站  
公寓：52.3 ↑萬/19件  
本季受低屋齡移轉件數較多影響，故本季均價較前季高。  
大樓：68.9萬/16件

捷運先嗇宮站  
大樓：71.9萬/34件

捷運三重站  
大樓：60.5萬/27件

捷運菜寮站  
大樓：64.9萬 /19件

捷運台北橋站  
公寓：50.3萬/18件  
大樓：64.0萬 ↑ /11件  
本季受高單價移轉件數增加影響，故本季均價較前季高

# 113 Q3 新店

## 捷運大坪林站

公寓：53.1萬/17件  
 本季受高單價格移轉影響，  
 致本期均價上漲  
 大樓：67.5萬/14件

## 捷運七張站

公寓：53.1萬/17件  
 大樓：71.2萬/24件

## 捷運小碧潭站

大樓：68.9萬 /12件

## 捷運新店區公所站

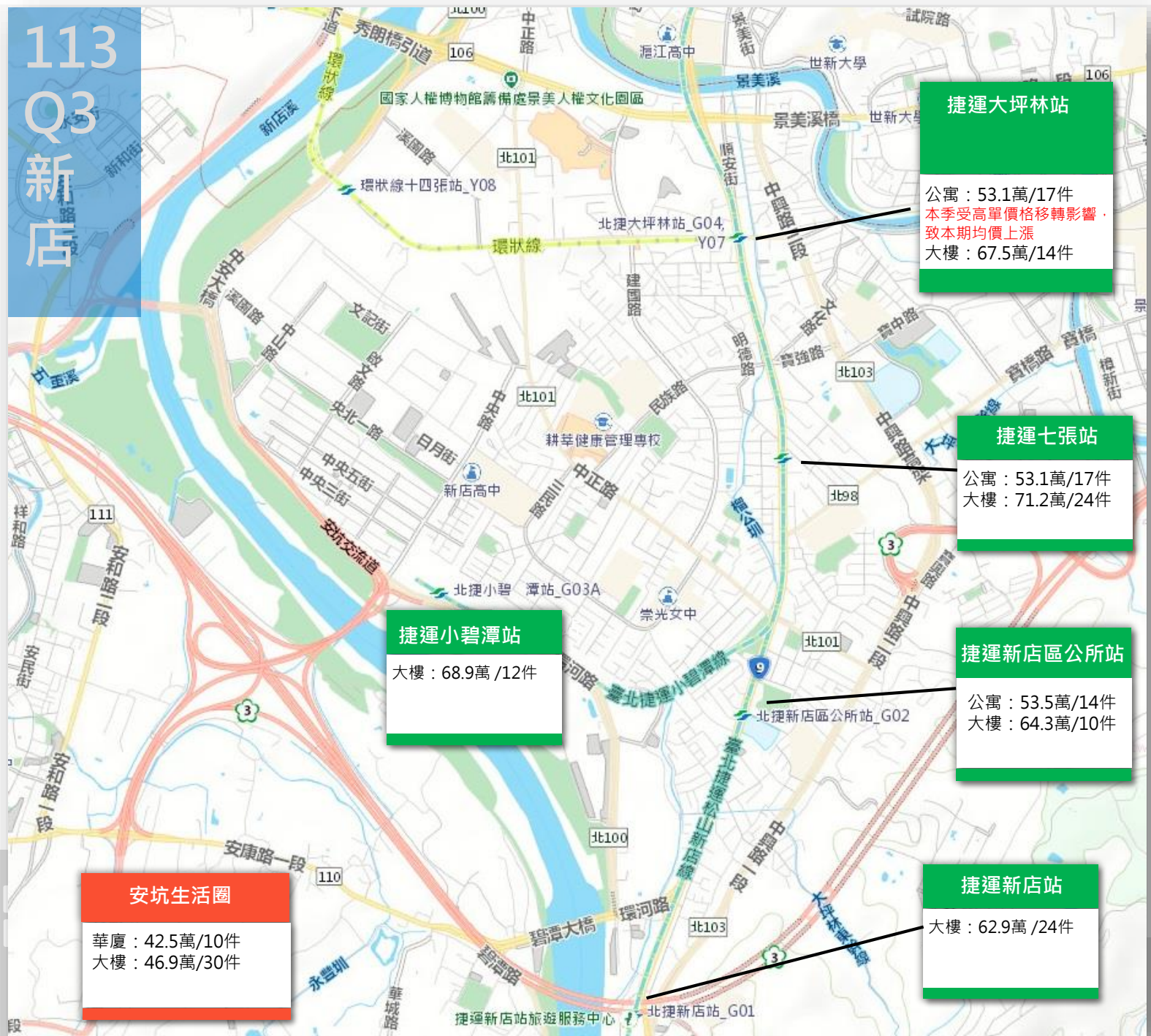
公寓：53.5萬/14件  
 大樓：64.3萬/10件

## 安坑生活圈

華廈：42.5萬/10件  
 大樓：46.9萬/30件

## 捷運新店站

大樓：62.9萬 /24件



# 113Q3三峽

臺北大學特定區  
商業區

大樓：45.9萬/36件

臺北大學特定區  
住宅區

大樓：43.0萬 /52件

礁溪地區

大樓：33.0萬/17件

# 113Q3三峽

民生街、復興路、文化路  
一帶

大樓：43.6萬/11件

# 113Q3鶯歌

尖山國中、二橋國  
小一帶

華廈：29.2萬/13件  
大樓：31.8萬/17件

# 113Q3 樹林

## 三多地區生活圈

公寓：29.2萬/13件

## 溪崑生活圈

公寓：33.7萬/12件  
華夏：38.2萬/10件  
大樓：44.9萬/15件

## 中華路

公寓：33.9萬/10件

# 113 Q3 汐止

## 明峰街、湖前生活圈

大樓：47.6萬/21件

## 汐止火車站

大樓：49.6萬/18件

## 福德生活圈

大樓：51.3萬/40件

## 樟樹生活圈

大樓：47.1萬/28件

## 汐科火車站

大樓：49.7萬/19件

汐止區

# 113 Q3 淡水

## 淡海新市鎮

大樓：29.8萬/388件

## 沙崙

大樓：28.9↓萬 /15件  
 本季移轉單價低影響，故本季均價較上季低

# 113 Q3 三芝

## 佛朗明哥社區

華廈：17.4萬/10件  
 大樓：18.6萬/13件

## 新興、新民、新春街

公寓：19.2萬/14件  
 華廈：27.0萬/18件  
 大樓：27.7萬/25件

## 淡大生活圈

公寓：22.9萬/26件  
 華廈：28.0萬/29件  
 大樓：30.1萬/70件

# 113 Q3 八里

## 捷運關渡站及埔頂生活圈

大樓：34.9萬 /11件

## 捷運竹圍站

大樓：48.0萬/31件

## 中山路二段及中華路二段

大樓：26.7萬 /18件

## 龍米路一段臨海邊

大樓：32.0萬/15件

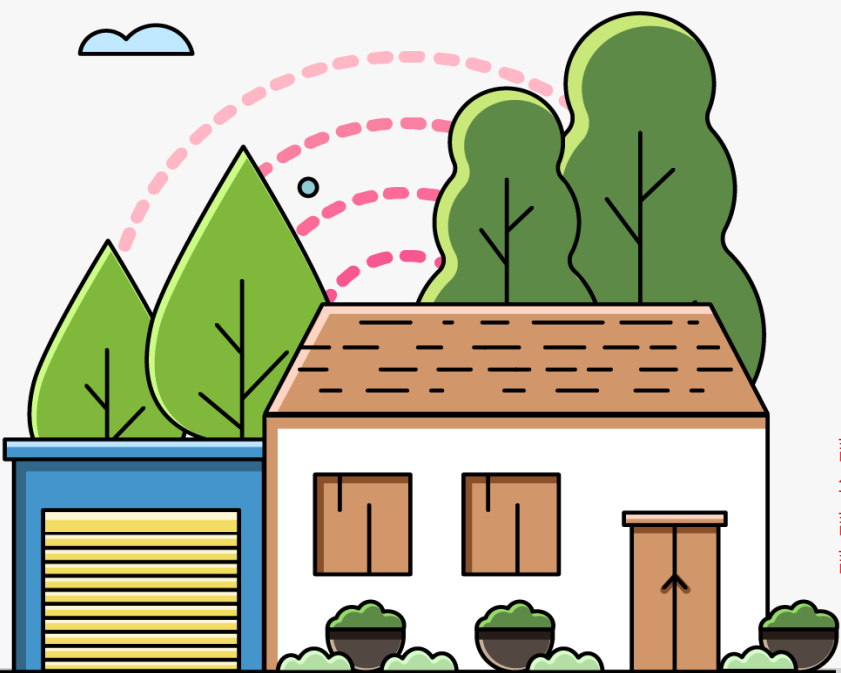
## 捷運淡水站

公寓：22.7萬/14件

## 捷運紅樹林站

大樓：42.2萬 /20件

近期景氣升溫，房地產可供自住又因其價值具穩定性，長年以來都是我國國人的投資首選，致不動產市場熱錢湧入，現今當下越來越多青壯年人口進入房地產市場。



景氣對策信號

年月	景氣對策信號(燈號)	景氣對策信號(分)
2023-12	●	22
2024-01	●	27
2024-02	●	29
2024-03	●	31
2024-04	●	35
2024-05	●	36
2024-06	●	38
2024-07	●	35
2024-08	●	39
2024-09	●	34

資料來源:國家發展委員會

本次主題將擷取112年度至今之實價登錄資料，並篩選出18-44歲區間之青壯年購買人，針對行政區、建物型態、房型、坪數及價格進行量化分析，以得知青壯年人購屋偏好。

註1：依網頁查詢及相關資料之彙整，本統計將依一般年齡層年齡18-44歲區間視為青壯年。

註2：本統計僅針對實價登錄房地及房地(車位)案件進行分析。

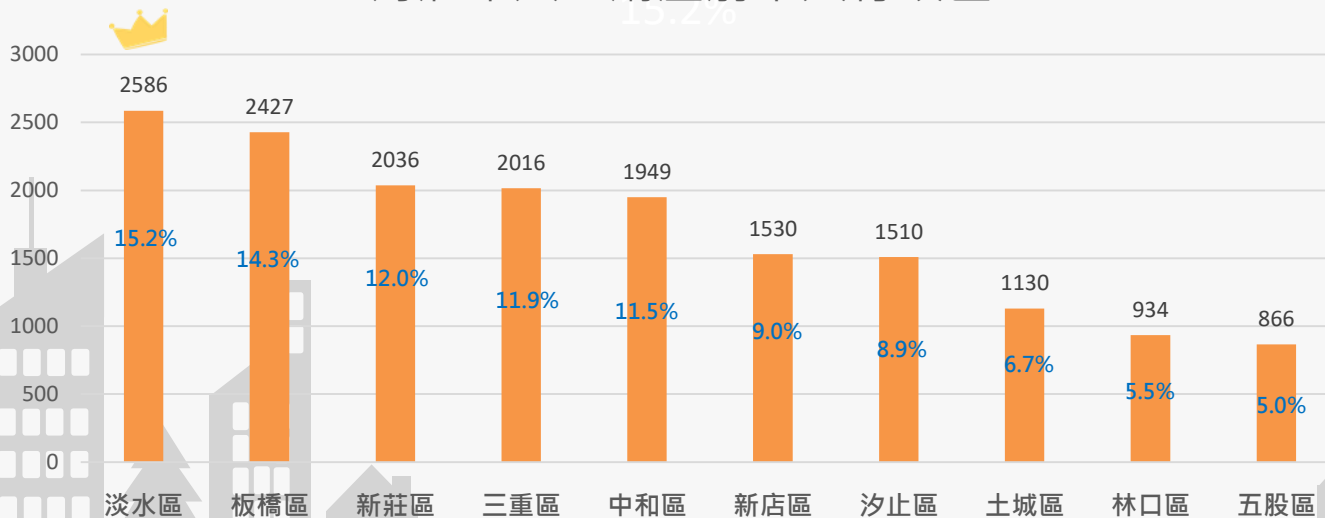
註3：本研究建物型態僅針對公寓、華廈、住宅大樓進行分析。



## 行政區

- ◆ 青壯年族群購買公寓、華廈及大樓交易量前十大行政區，其中交易較多之行政區為淡水、板橋、新莊、三重、中和，分別佔15.2%、14.3%、12.0%、11.9%、11.5%。
- ◆ 淡水區榮登青壯年人口購買件數第一，推測原因為近年淡海新市鎮地區人口數增加，各式商家進駐，生活及交通機能日趨完善；另連接八里區之淡海大橋預計於2025年完工，良好的居住品質未來可期，且價格相較其他熱門地區相對低廉，青壯年人能以相同價格買到更大的生活空間。
- ◆ 板橋、新莊、三重、中和則因公共建設及生活機能完善，成為青壯年喜好交易熱絡地區。

### 青壯年人口購屋前十大行政區



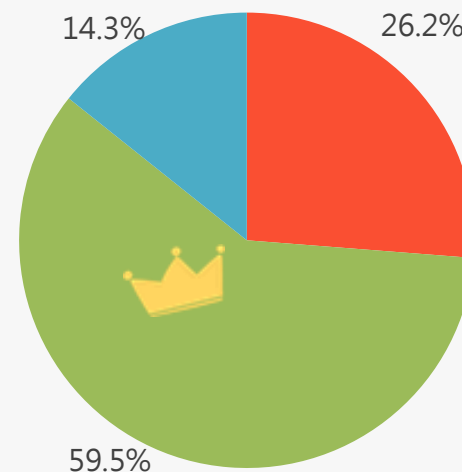




## 建物型態

- ◆ 青壯年人購買建物型態組成為**住宅大樓佔59.5%**、**公寓佔26.2%**、**華廈佔14.3%**。
- ◆ 青壯年人偏好住宅大樓，推測近年來房價上揚，家庭結構改變(夫妻、單身組成)，生活工作繁忙，坪數需求也大幅降低，大樓卻有物業管理之優勢，且屋齡較新，致住宅大樓購買佔比最高。

建物型態偏好



■ 公寓(5樓含以下無電梯)

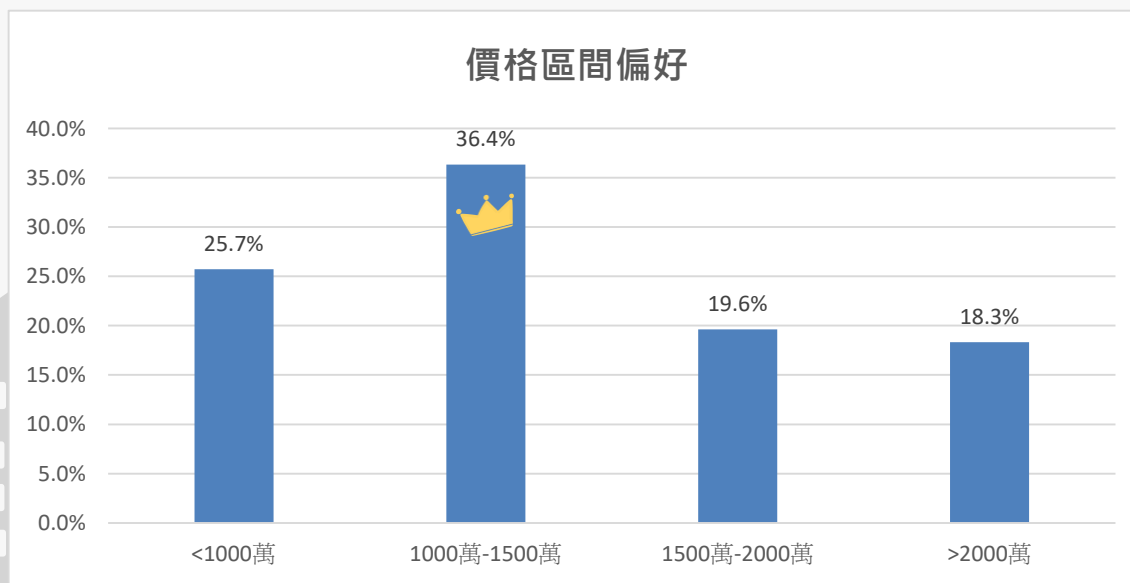
■ 住宅大樓(11層含以上有電梯)

■ 華廈(10層含以下有電梯)



## 價格區間

- ◆ 經初步統計青壯年人口在購買建物型態為公寓、華廈及大樓時，總價區間以**1000萬-1500萬**之物件最多，達**36.4%**。
- ◆ 推測原因，近年來在中央政府新青年安心成家購屋優惠貸款幫助下，貸款額度、償還年限及寬限期皆提升，青壯年人口雖不如中高齡購屋族經濟事業穩定有成，但在考量自己的還款能力並能兼顧居住品質等條件下，於購屋選擇上以位居中等總價之物件為主。



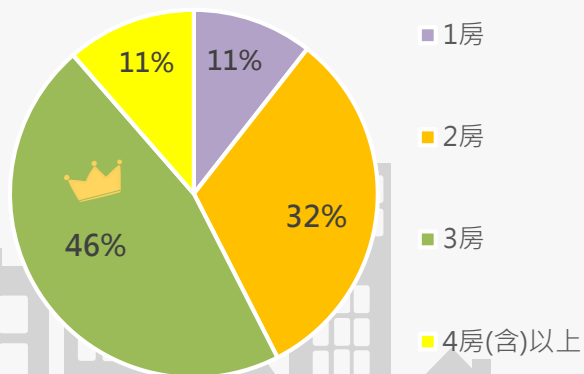


## 房型與坪數

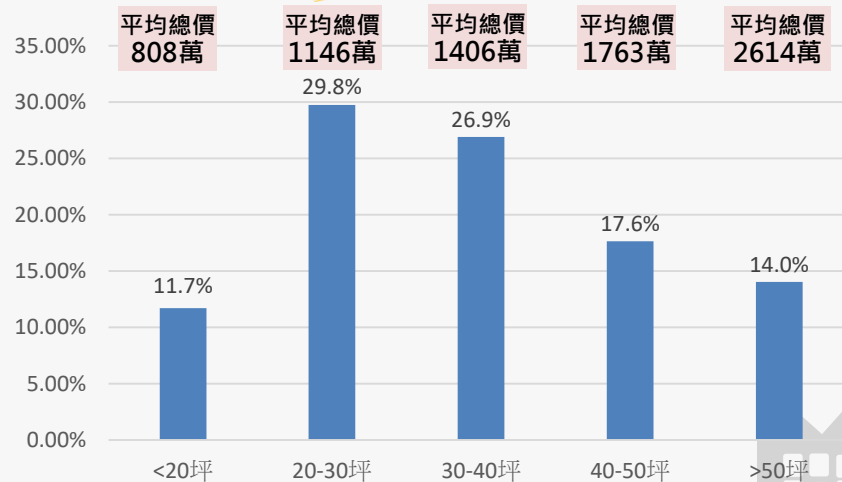
- ◆ 統計青壯年購買建物型態為公寓、華廈及大樓時，偏好之房型大多為**3房**，坪數以**20-30坪**為主，平均總價**1146萬**。
- ◆ 青壯年人口偏好購買3房之房型達**46%**，推測原因，核心家庭現為台灣最主要之家庭型態，當青壯年人口成家及步入婚姻，會以組成核心家庭為目標購買3房房型，就未組成核心家庭之單身或夫妻3房房型亦可提供書房、客房及儲藏空間使用。
- ◆ 另坪數偏好以20-30坪為主，推測該類坪數適合規劃成2-3房格局之房型，且平均總價正適合夫妻或核心家庭之父母共同負擔房屋貸款。

註4：核心家庭係指由父母親，以及至少有1位未婚子女所組成。

### 房型偏好



### 坪數偏好





## 綜合分析-青壯年購屋偏好大樓之總價及坪數分析

- ◆ 針對青壯年人口購屋交易量前十大行政區，並以最主要偏好型態-住宅大樓進一步分析，淡水以總價1000-1500萬為區間購買量最高，因淡水房價整體較低，購屋坪數也多集中30-40及40-50坪中大坪數之房型，可知若經濟許可的狀態下，青壯年還是會挑選相對中大坪數之房型。
- ◆ 其他位居蛋黃區之行政區板橋區、新莊區、三重區、中和區、新店區交易總價為2000萬以上比例最多，大多以20-30坪及30-40坪為主，推測熱門地區因房價高昂，致青壯年人口選擇中小坪數房屋。
- ◆ 綜上青壯年人口在生活及交通機能方便且房屋單價較高之地區，購屋偏好评數以20-30坪、30-40坪為主，位於單價相對較低之地區，購屋偏好评數就會達到40-50坪，以換取更大的空間及生活品質。

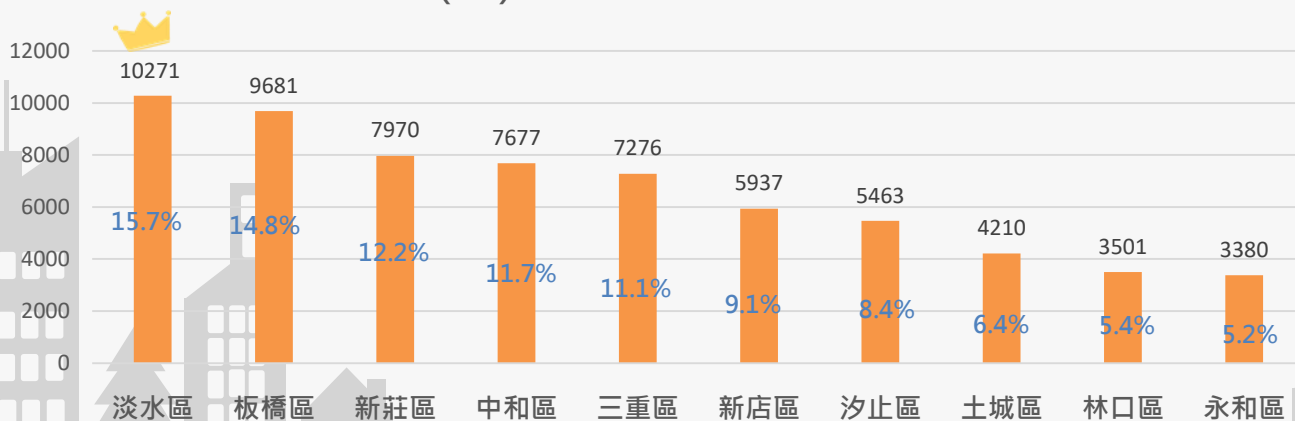
青壯年人口購屋比較表		淡水區	板橋區	新莊區	三重區	中和區	新店區	汐止區	土城區	林口區	五股區
總價	<1000萬	42%	10%	10%	6%	16%	17%	20%	10%	7%	10%
	1000-1500萬	<b>47%</b>	19%	23%	12%	23%	24%	<b>45%</b>	25%	28%	<b>56%</b>
	1500-2000萬	7%	24%	28%	28%	28%	21%	25%	32%	31%	29%
	>2000萬	4%	<b>47%</b>	<b>39%</b>	<b>54%</b>	<b>33%</b>	<b>38%</b>	10%	<b>33%</b>	<b>34%</b>	5%
坪數	<20坪	9%	19%	9%	11%	22%	11%	14%	9%	5%	2%
	20-30坪	10%	<b>22%</b>	18%	13%	<b>28%</b>	<b>25%</b>	<b>27%</b>	20%	12%	29%
	30-40坪	<b>29%</b>	21%	<b>28%</b>	<b>28%</b>	21%	24%	26%	27%	24%	<b>41%</b>
	40-50坪	<b>31%</b>	19%	21%	22%	16%	19%	22%	<b>28%</b>	25%	16%
	>50坪	21%	19%	24%	26%	13%	21%	11%	16%	<b>34%</b>	12%



## 綜合分析-與45歲(含)以上人口進行比較

- ◆ 另進一步分析，45歲(含)以上人口購買公寓、華廈及大樓交易量前十大行政區，發現與青壯年人口相同，交易案件最多之行政區亦為**淡水區**。
- ◆ 淡水區除較其他熱門行政區價格較低廉以外，受到45歲以上人口歡迎之原因推測如下
  1. 淡水地區較多新建案，新屋公共設施充足，如電梯、無障礙設施及良好的物業管理。
  2. 淡水擁有河岸風景、大屯山景、紅樹林生態等地理優勢，自然環境極佳，這對於重視健康與生活品質的45歲以上人口來說是一大吸引力。
  3. 相較於市區內擁擠的都市環境，淡水的生活步調較為悠閒，商業區與住宅區分布相對明確，居住環境相對寧靜。

### 45歲(含)以上購屋前十大行政區





## 統計結果

綜上分析可知，112年度至今青壯年人口(18-44歲間)對於購屋偏好，如下列所述：

1. 青壯年人口購屋比例前5名之行政區為淡水區、板橋區、新莊區、三重區、中和區；另分析45歲(含)以上之購屋族群，淡水區亦為交易量最多之地區，可謂有購屋能力的全齡人口均喜歡於淡水區置產，推測原因該區生活機能良好、淡江大橋即將開通，加上房價相對較低且有良好的自然環境、寧靜的居住空間所致。
2. 青壯年人口偏好建物型態為住宅大樓，選擇購買住宅大樓之佔比為59.5%，另公寓26.2%次之，最後是華廈的14.3%。
3. 總價負擔能力主要落在1000-1500萬元為區間。
4. 偏好之房型大多為3房，坪數以20-30坪為主，平均總價1,146萬。
5. 綜合分析青壯年人口購屋交易量前十大行政區，並就偏好型態為住宅大樓進一步統計，淡水區以總價1000-1500萬區間中大坪數(30-50坪)住宅為大宗，而蛋黃區之行政區板橋區、新莊區、三重區、中和區、新店區、土城區、林口區則以總價2000萬以上為主，坪數除土城區以40-50坪及林口區以50坪以上外，其餘地區以中小坪數(20-40坪)住宅為首選。

本專題分析之數據結果，僅反映市場真實交易情形及購屋者偏好，民眾於進行購屋選擇時，應了解自身各項需求後進行物件蒐集，詳細實價登錄資訊可至內政部不動產交易實價查詢服務網(<https://lvr.land.moi.gov.tw/>)或新北不動產愛連網查詢(網址：<https://i.land.ntpc.gov.tw/iland/>)。

# THANK YOU

## 更多房市資訊歡迎參閱

新北不動產愛連網

<https://i.land.ntpc.gov.tw/iland/>

新北市政府地政局/文件下載/地價/各類季報

<https://www.land.ntpc.gov.tw/News.aspx?n=47&sms=9350>



新北市政府

New Taipei City Government