

翻轉吧！“預”見林三淡，樂活新北市！

預售屋新制自 110 年 7 月上路後，北台灣熱門整體開發區交易仍受雙北民眾青睞，尤其造鎮開發的「林三淡」（林口新市鎮、三峽臺北大學特定區、淡海新市鎮），近年隨著各項生活機能建設逐漸到位，人口入住率提升，市場維持穩定發展。

依據新北市政府民政局資料顯示(圖 1)，新北市各里人口數排



行前五名皆位於此三大整開區內，其中，位於林口新市鎮特定區的南勢里、湖南里，以及淡海新市鎮的崁頂里今年(111年)3月底止，人口數分別為 28,317、27,857 及 22,748 人，與去年同期相較皆成長 1 千餘人，三峽臺北大學特定區的龍學里及南園里則因發展已趨成熟，維持 1 萬 6 千至 1 萬 7 千人左右，顯示此三區域發展具有相當人口拉力，受到購屋族群的青睞。

新北市淡水地政事務所表示，由圖 2 統計預售屋交易日期為 110 年~111 年近 2 年的數據分析，林口新市鎮及三峽北大特區，因有機場捷運線及三鶯線等交通建設，亦有大型商場進駐，生活機能發展較完整，持續吸引購屋人潮，預售屋成交總價多在 1,000 到 1,500 萬，分別佔了 4 成及 5 成 5，三區當中成交總價 1,500 到 2,000 萬比重最高的區域位於林口，高達 3 成；而林口區 110~111 年近 2 年的平均單價大概約每坪 37~42 萬；北大特區因發展趨於成熟，可開發土地較少，近 2 年僅推出 2 個建案，且多為小坪數案件，故平均單價較高；淡海新市鎮成交價格則以 1,000 萬以下為主流，占比高達 7 成左右，展現平價親民及房貸負擔較輕之優勢，吸引首購族及小資族群，該區域隨著淡江大橋及淡北道路等重大工程完工，有助提升聯外交通便利性，區域內各項機能將更為完整。

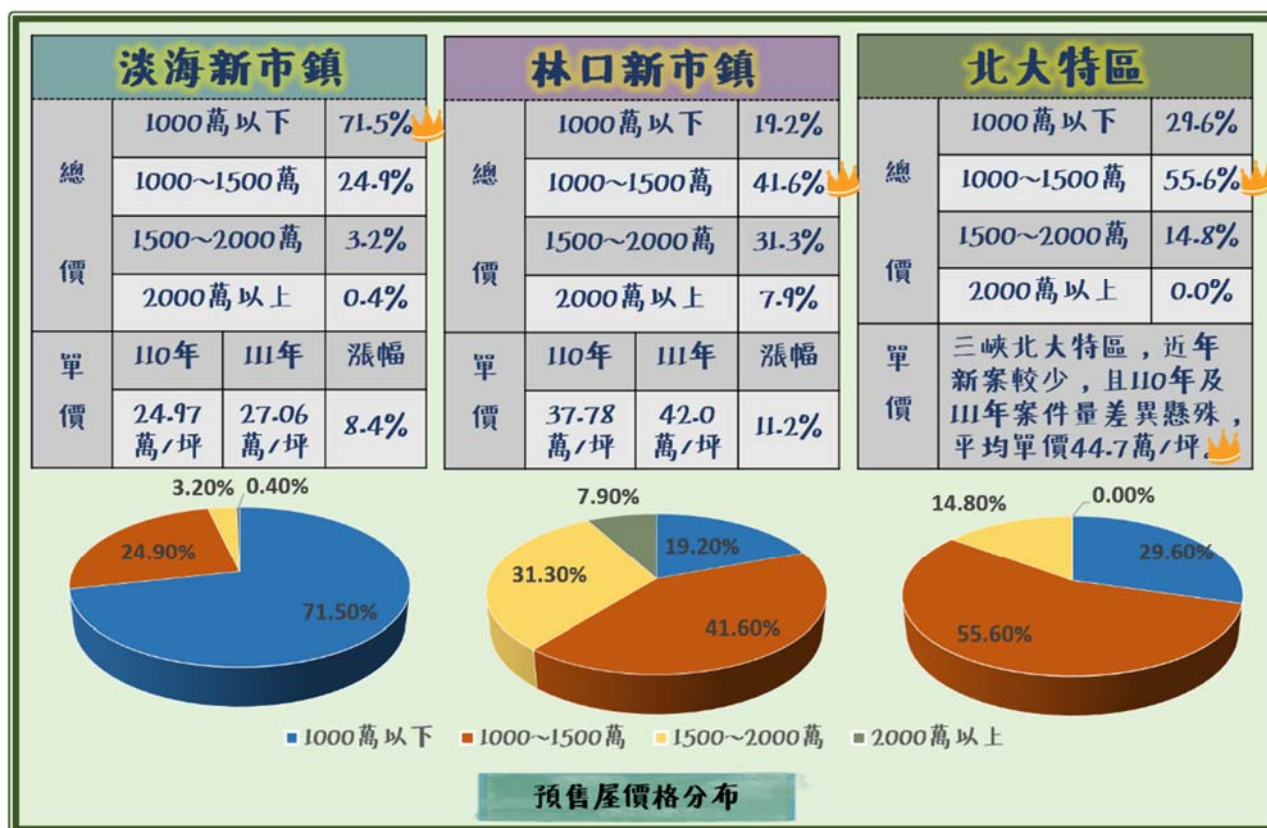


圖 2:林三淡預售屋價格分布表

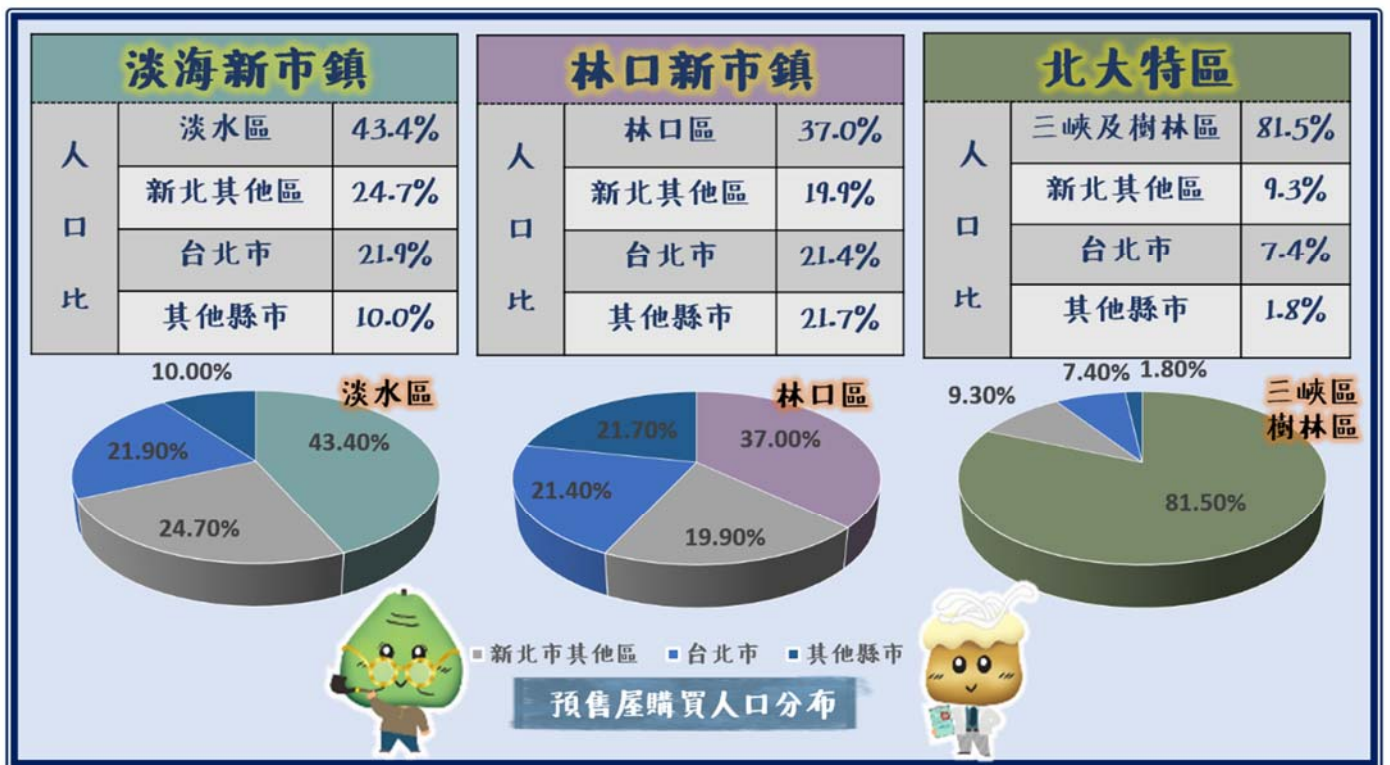


圖 3:林三淡預售屋購買人口分布圖

淡水地政事務所許才仁主任進一步補充，在淡海新市鎮購買預售屋的客群，約有 4 成是淡水本地民眾，新北市其他區約佔了 2 成 5，也吸引了鄰近臺北市約有 2 成的人口(詳圖 3)，整體來看，林三淡整開區房價相對負擔較低，加上整開區內建物屋齡較新、管理良善、公設豐富多元等因素，因此吸引大量年輕族群及首購族，尤其淡海新市鎮為目前三大整開區相對低價區，可供購屋族選擇種類也較多，加上區內有輕軌捷運、運動中心、賣場及百貨等建設帶動，未來交通條件成熟，通勤距離縮短後，更是穩定區域市場行情的重要因素。