

第四章 台北縣預售市場分析

黃嘉興¹

台灣第一大縣「台北縣」，自2007年10月起準用直轄市相關法規及編制，2008年年度預算增加約40億元，統籌分配款也從92億元增加到2008年的318億元。影響房地產價值的重要因素之一的公共建設經費顯著增加，可以提升台北縣的生活環境與生活機能；此外社會福利經費也會增加。不論是台北縣硬體的公共建設或是軟體的社會服務在升格之後都會大大的提升，使得台北縣更具有居住的吸引力。

相較於一橋之隔的台北市，台北縣的房地產價格低了許多，在台北市上班工作者，如果選擇居住台北縣，不僅每坪房價較低，雖然文化休閒生活未必有台北市來的舒適，但也能享有直轄市居民的社會福利，台北縣既然已成為直轄市，更能吸引台北市上班工作者來定居。

第一節 市場規模分析

表3-4-1顯示，2008年台北縣新推個案成交價格從2007年的20.08萬上升到2008年的21.11萬，議價空間從2007年的10.55%上升到2008年的12.83%。推案金額從2007前的3,422億下降到2008年的2,244億。30天銷售率從2007年的10.20%下降到2008年的8.16%。

依季節分析，市場價格每季都上漲，從第一季的20.5萬上升到第四季的21.82萬。30天銷售率從第二季開始下降到第四季，30天銷售率從第一季的8.17%下降至第四季的5.76%；30天成交量指數從第一季的387.75下降至第四季的212.59。2008年以新店、樹林、淡水與林口的推案規模較大。

和台北市的預售屋比較起來，台北縣的預售屋每坪單價相對較低。但是對購屋者來說，因為台北縣國民所得比台北市國民所得低，2008年台北

¹ 雲林科技大學財金系教授

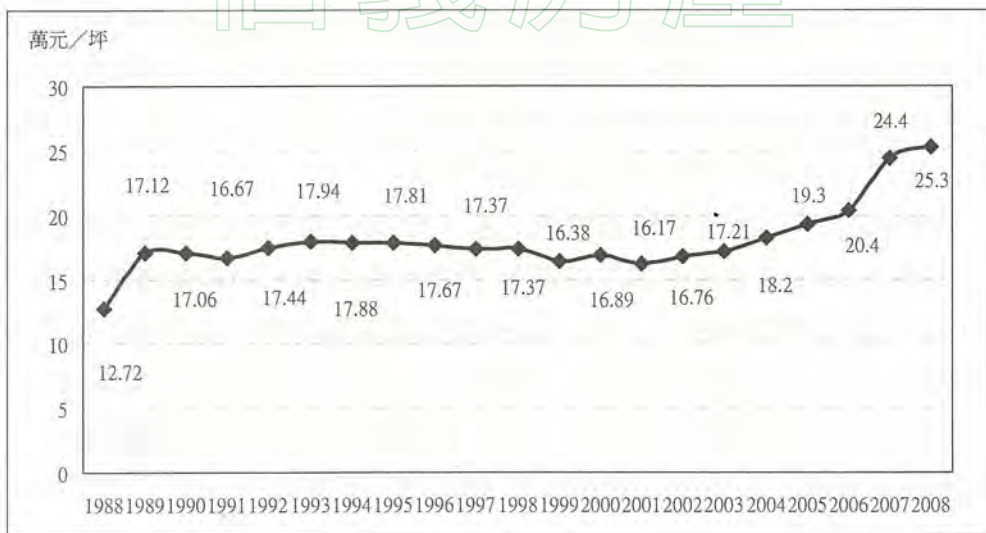
縣預售屋的每坪單價仍屬偏高價位的推案，造成銷售率比台北市推案銷售率低。

台北縣升格成「準直轄市」後，無論資源、預算經費等皆增加很多，都市更新案及各項公共建設也持續在推動，對未來房地產有著正面的影響。圖3-4-1可看出台北縣在2005年的預售屋價格為每坪19.3萬，2006年上升到了20.4萬，到了2007年24.4萬元，2008年更是突破25萬，達25.3萬，無論每坪售價及漲幅皆創新高。

表3-4-1 2008台北縣價量變動狀況

台北縣	2008年					2007年	變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價格(萬/坪)	20.54	20.88	21.44	21.82	21.11	20.08	5.10%
議價空間(%)	12.2	11.27	14.18	13.81	12.83	10.55	21.61%
開價價格(萬/坪)	23.05	23.23	24.48	25.32	24.22	22.45	7.86%
推案金額(億元)	588	542	616	457	2244	3422	-34.43%
30天銷售率(%)	8.17	10.51	7.70	5.76	8.16	10.20	-20.04%
30天成交量指數	387.75	459.83	383.38	212.59	378.42	726.57	-47.92%

資料來源：國泰建設



資料來源：住展雜誌

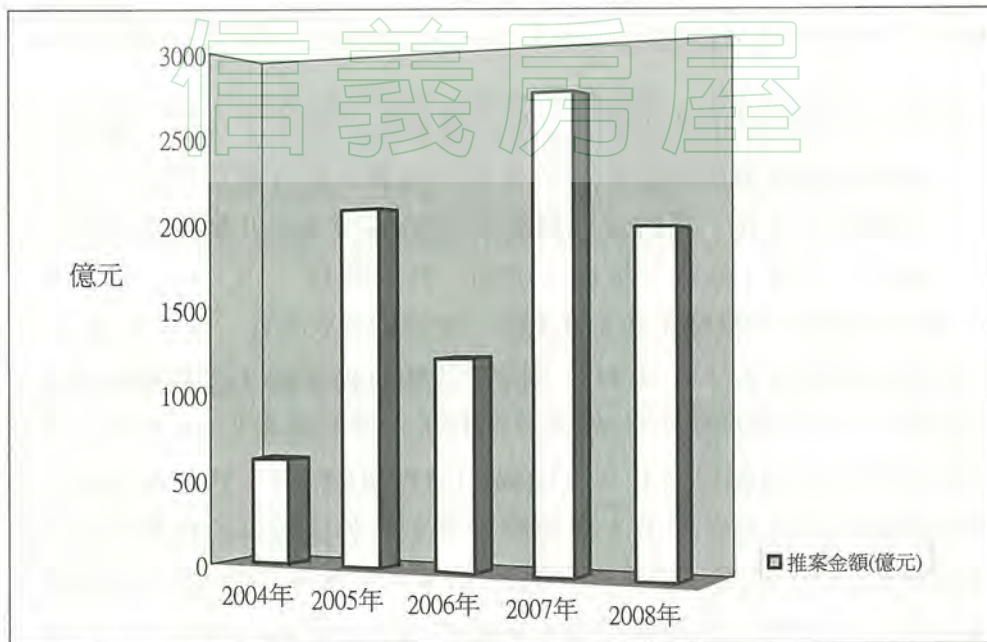
圖3-4-1 近十年台北縣預售屋行情走勢圖

表3-4-2 近五年台北縣預售市場推案概況

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
推案個數(個)	146	167	165	183	132
可售戶數(戶)	20,238	26049	21986	25964	14838
推案金額(億元)	613.3	2071.2	1216.0	2696.8	1938.1
銷售率(%)	43.26	50.42	61.27	34.45	29.75
平均總價(萬元)	303	795	553	1039	1306

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

表3-4-2顯示台北縣預售屋推案，在2006年的下滑至165件後，2007年因景氣熱絡加上升格為直轄市的訊息使推案增至183件，但在2008年則因下半年全球金融危機，失業率上升，景氣反轉下滑，推案數降為132件。推案金額也從2007年的2,696.8億下降到2008年的1,938.1億。銷售率更從2006年的61.27%急速下降到2007年的34.45%，到2008年更降到只有29.75%。不過，平均總價從2006年的553萬上升到2007年的1,039萬，到2008年更上升到1,306萬。



資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

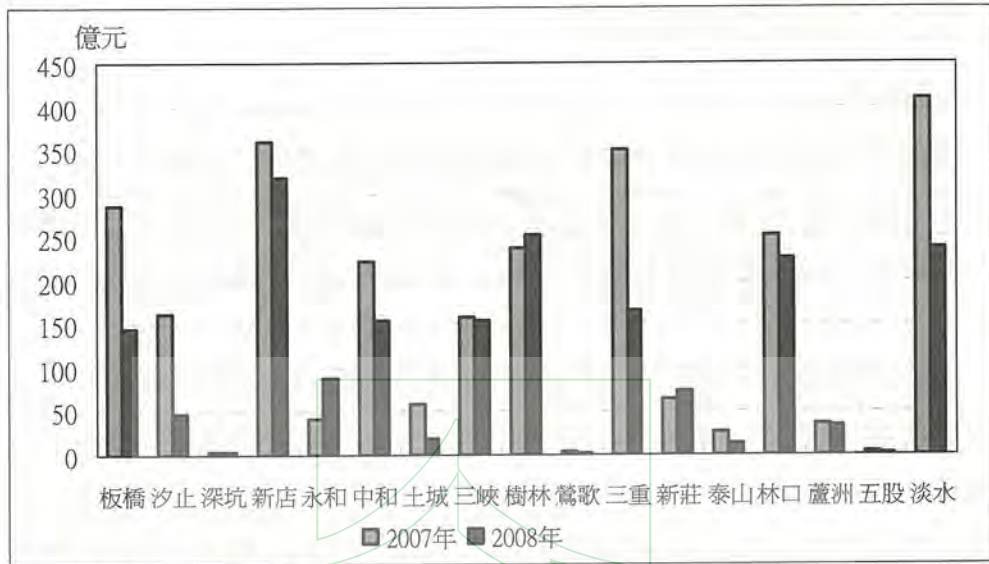
圖3-4-2 近五年台北縣預售市場推案概況

表3-4-3 2008台北縣各行政區預售屋推案概況

行政區	推案個數(個)	可售戶數(戶)	推案金額(億)	銷售率(%)	平均總價(萬元)
板橋	11	889	145.8	12.82	1640.045
汐止	6	501	47.5	16.37	948.104
深坑	1	46	3.5	28.26	760.870
新店	19	1386	318.4	38.38	2297.258
永和	6	623	89.0	41.57	1428.571
中和	11	1329	153.8	28.07	1157.261
土城	2	240	19.0	35.42	791.667
三峽	6	1691	155.0	29.39	916.617
樹林	7	2174	253.0	16.33	1163.753
鶯歌	1	17	1.8	23.53	1058.824
三重	15	1035	165.8	21.74	1601.932
新莊	5	751	74.0	28.50	985.353
泰山	2	166	12.5	46.39	753.012
林口	22	1625	226.0	61.91	1390.769
蘆洲	4	307	34.0	21.50	1107.492
五股	1	31	2.5	38.71	806.452
淡水	13	2027	236.5	24.67	1166.749
合計	132	14838	1938.1	29.75	1306.173

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報。

由表3-4-3及圖3-4-3可看出，台北縣房屋市場除了永和、樹林和新莊之外，2008年推案金額都低於2007年推案金額。而在銷售率除了永和、中和、淡水逆勢上升外，其餘皆現衰退的現象。2008台北縣推案量最多的有林口、新店、三重、淡水、板橋、中和，分別有22、19、15、13、11、11件。推案金額最高的是新店318.4億，次為樹林253億，接著是淡水236.5億。銷售率最高的是林口61.91%，接著是泰山46.39%。平均總價最高的是新店2,297.26萬，高於鄰近的台北市文山區的平均總價1,970.54萬。新店的銷售率為38.38%遠低於台北市文山區的銷售率54.5%。相較起來台北市文山區總價較低又位於台北市，在房屋銷售上有著比較好的成績。平均總價次高的板橋1,640.05萬，銷售率只有12.82%，三重平均總價1,601.93萬，銷售率也只有21.74%。平均總價最低的是泰山753.01萬和深坑760.87萬，銷售率分別為46.39%和28.26%。可以看出來，平均總價和銷售率並沒有顯著的相關性。



資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報。

圖3-4-3 2008年、2007年台北縣各行政區預售屋推案比較

第二節 產品規劃分析

表3-4-4顯示出台北縣預售屋市場，整體而言，以6到13樓住宅121件為最多，14到22樓住宅54件次多；推案戶數以14到22樓最多，共5,706戶，6到13樓其次多，共5,268戶。推案金額以14到22樓住宅562.45億最高，其次為6到13樓住宅522.45億。銷售率以6到13樓住宅35.19%最高，次為4、5樓公寓33.33%。

表3-4-4 2008年台北縣預售市場推案概況

	推案個數(個)	可售戶數(戶)	推案金額(億元)	銷售率
23樓以上住宅	4	168	48.00	14.29
14樓~22樓住宅	54	5706	562.45	25.43
6樓~13樓住宅	121	5268	522.45	35.19
4、5 公寓	1	24	0.90	33.33
純別墅住宅	8	96	19.35	14.58
透天住宅	29	622	93.70	15.59
套房	3	218	19.60	8.72
合計	220	12102	1266.50	28.65

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

第三節 重要推案區分析

一、板橋市

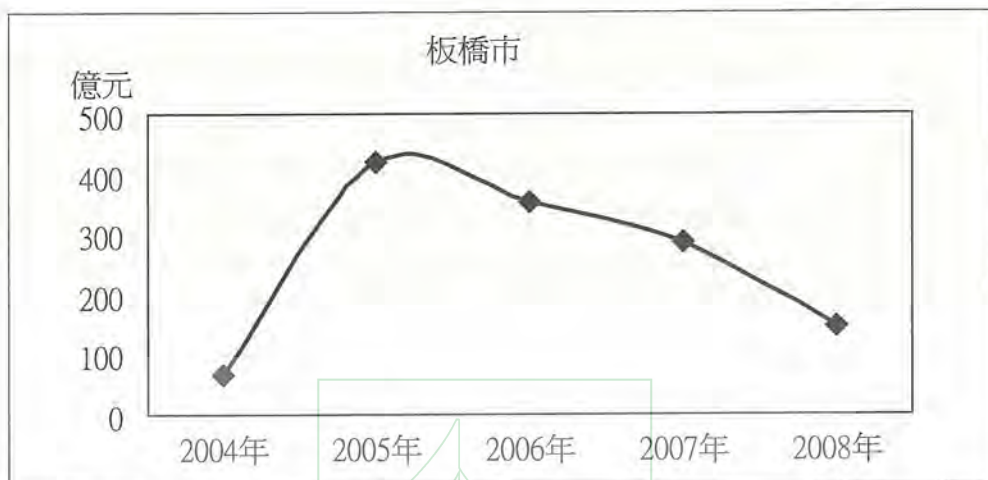
板橋市為縣政府所在地，更是整個台北縣的門面。高鐵、台鐵、捷運板南線和環狀線四鐵共構，以及東西向快速道路等交通建設，串連整個大台北地區，成為整個台北縣市中心心臟地帶，對往後房市注入一劑強心針。

表3-4-5及圖3-4-4顯示，板橋2008年的推案11件較2007年的14件少，2008年推案金額145.8億較2007年的287億少。但平均總價較往年度有上漲的趨勢，平均總價從2007年的1,454.64萬上升到2008年的1,640.05萬。銷售率從2007年的53.42%下降到2008年的12.82%。挾著北縣唯一四鐵共構車站優勢，以及各大公共工程、企業總部和購物中心的設立，海山高中的優質學區等題材，使得板橋房價快速上漲的原因。就新板特區而言，重大公共建設效應，使得週邊的房價在2006年的20萬上下，上漲到2008年總統大選後兩岸三通明朗的每坪售價60萬行情，其中以「板信雙子星花園廣場」開價最高，達每坪70萬元，而在其週邊地區也有二十八到三十五萬的行情。在2008年下半年的全球金融危機影響下，板橋地區的房價跌幅仍在平均水準之下，顯示仍具有抗跌的優勢。

表3-4-5 板橋市近五年預售市場推案概況

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
推案個數(個)	14	18	18	14	11
可售戶數(戶)	1375	3482	4671	1,973	889
推案金額(億元)	67.0	420.8	353.7	287.00	145.8
銷售率(%)	48.0	70.1	68.3	53.42%	12.82
平均總價(萬元)	487.1	1208.5	757.2	1454.64	1640.05

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報



資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

圖3-4-4 板橋市近五年預售市場推案概況

二、新店市

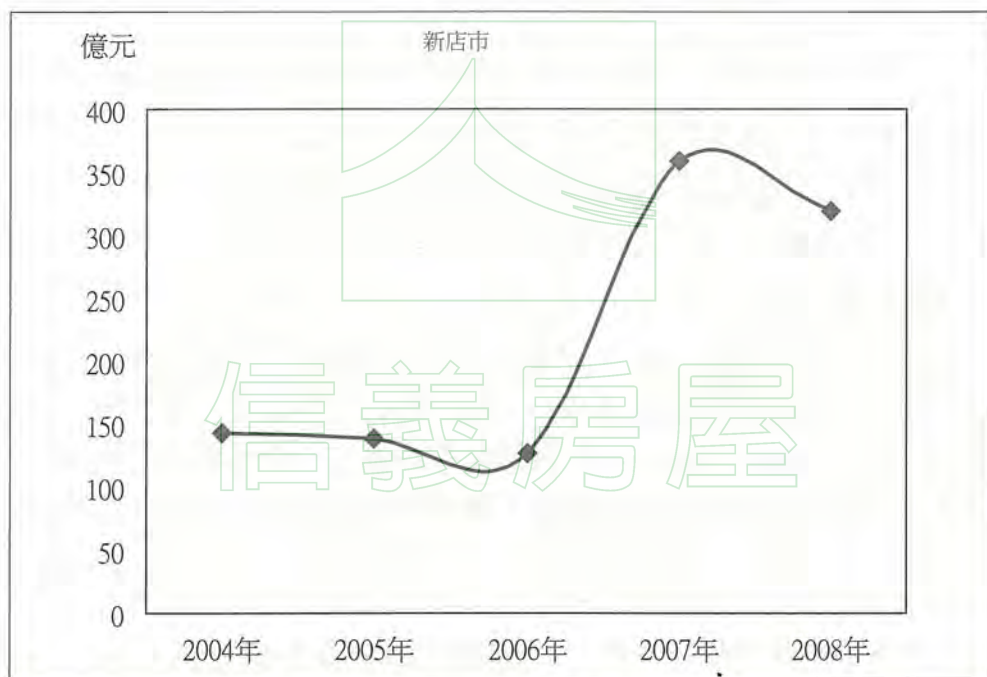
新店市位於新店溪以東，坐落台北盆地西南隅，北邊連接台北市文山地區，許多人將新店看成台北市的一環，與台北市有著一水之隔；而區內的碧潭，也名列全台八景之一，五峰山環繞市郊，休閒農場油然而生，山明水秀，具有得天獨厚的地理優勢。完善的交通建設，例如捷運新店線、捷運環線、北二高、信義快速道路、中安便道等，往來台北市區相當便利，在未來環狀線通過捷運大坪林站，新店居民即可在不經過台北市，就可方便串聯各大重要捷運幹線，有助於當地未來房市的發展。

表3-4-6和圖3-4-5顯示，新店推案數從2007年的13件上升到2008年的19件，2008年的推案金額從2007年的359億下降到2008年的318.4億；但因為推案戶數從2007年的2,082戶下降到2008年的1,386戶，平均總價卻創新高，突破兩千萬元，從2007年的1,724.3萬元上升到2008年的2,297.26萬元。銷售率從2007年的55%下降到2008年的38.38%。台北捷運環狀線動工，預計在民國一〇四年通車，從大坪林站起點終點五股工業區，貫穿台北縣東西區，大坪林站是捷運新店線和環狀線的交會點，對新店來說等於打通了任督二脈，未來新店往台北各地的交通省時又方便，對未來新店的房地產有著正面的影響。

表3-4-6 新店市近五年預售市場推案概況

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
推案個數(個)	14	14	13	13	19
可售戶數(戶)	3044	1865	1399	2082	1386
推案金額(億元)	142.1	137.8	126.4	359.0	318.4
銷售率(%)	68.6	30.4	71.2	55	38.38
平均總價(萬元)	466.9	738.9	903.3	1724.3	2297.26

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報



資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

圖3-4-5 新店市近五年預售市場推案概況

三、新莊市

新莊市位於台北縣西側，南邊大致以大漢溪與板橋市相望，西南與樹林市大致隔塔寮坑溪相鄰，西與桃園縣龜山鄉相鄰，北與泰山鄉、五股鄉相鄰，東與三重市相鄰。在未來捷運環狀線、機場線、新莊線及八里快速道路等建設解決交通不便的問題。副都心、頭前重劃區、塭仔圳都市計畫

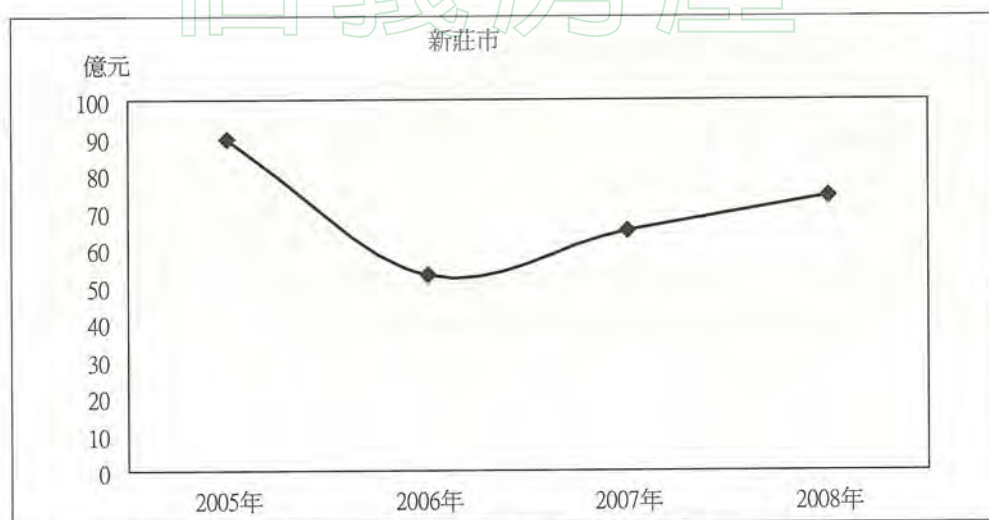
區都是新莊未開發的大片重劃區，屬於高風險保報酬的新型的重劃區房地產，未來將如何發展較難明確的預料，但卻給建設公司很多題材發揮，未來公園等各項基層建設完成，生活機能改善之後，對往後的房價將有正面影響。待未來於新莊副都心都市計劃和捷運的興建等工程完工，內湖科學園區就業人口也可以選擇來到距離約四十分鐘車程的新莊重劃區購屋。

表3-4-7顯示新莊2008年的總銷售金額較2007年有上升的趨勢。推案數從2007年的9件下降到2008年的5件，可售戶數從2007年的602戶上升到2008年的751戶。總銷售金額從2007年的64.6億上升到2008年的74億。平均總價從2007年的1,073.09萬下降到2008年的985.35萬，銷售率從2007年的35.71%下降到2008年的28.5%。

表3-4-7 新莊市近四年預售市場推案概況

	2005年	2006年	2007年	2008年
推案個數(個)	8	12	9	5
可售戶數(戶)	1367	902	602	751
總銷售金額(億元)	89.5	52.71	64.60	74.0
銷售率(%)	53.84	70.84%	35.71%	28.50%
平均總價(萬元)	654.72	584.33	1073.09	985.35

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報



資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

圖3-4-6 新莊市近四年預售市場推案概況

四、中和市

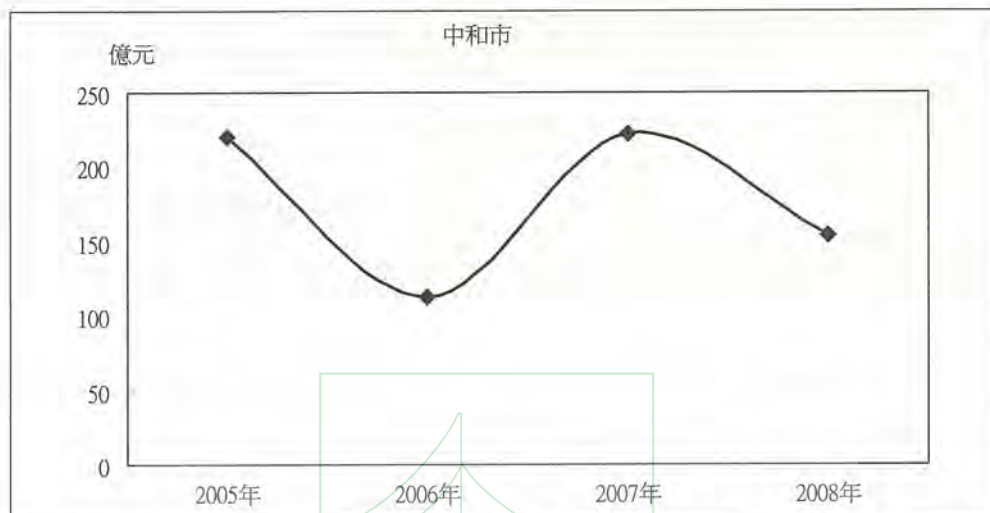
位於大台北的西南側中和市，與北側的永和市，並稱「雙和地區」。北以華中橋連接台北市南區，東則以秀朗橋連接新店，西則緊鄰著板橋和土城，屬於交通要塞地段，北二高和東西向快速道路的開拓，更進一步提升中和的交通地位。在捷運南勢角站帶動下，周邊的推案量及房價有逐年上升的趨勢。台北環狀捷運線從新店大坪林站往中和繼續連接台北縣多個市鎮，在中和市區共有規劃5個站，中和市是環狀捷運線的最大受惠者之一，在未來捷運環狀線的帶動下，對中和的房地產將有正面的影響。

表3-4-8顯示，中和市2008年的推案量低於2007年，推案量從2007年的15件下降到2008年的11件，銷售金額從2007年的221.7億下降到2008年的153.8億。平均總價從2007年的869.75萬上升到2008年的1,157.26萬。銷售率也從2007年的24.72%上升到2008年的28.07%。雖然全球不景氣，但中和市房地產價格與銷售率卻能持續逆勢上揚，主要是捷運南勢角線及未來捷運環狀線的原因，景安捷運站、南勢角站等捷運站附近的房地產及環狀縣各站附近的房地產都是未來投資的重點。

表3-4-8 中和市近四年預售市場推案概況

	2005年	2006年	2007年	2008年
推案個數(個)	16	10	15	11
可售戶數(戶)	3229	2162	2,549	1329
總銷售金額(億元)	219.7	112.19	221.70	153.80
銷售率(%)	47.2	75.35%	24.72%	28.07
平均總價(萬元)	680.40	518.92	869.75	1157.26

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報



資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

圖3-4-7 中和市近四年預售市場推案概況

五、淡水鎮

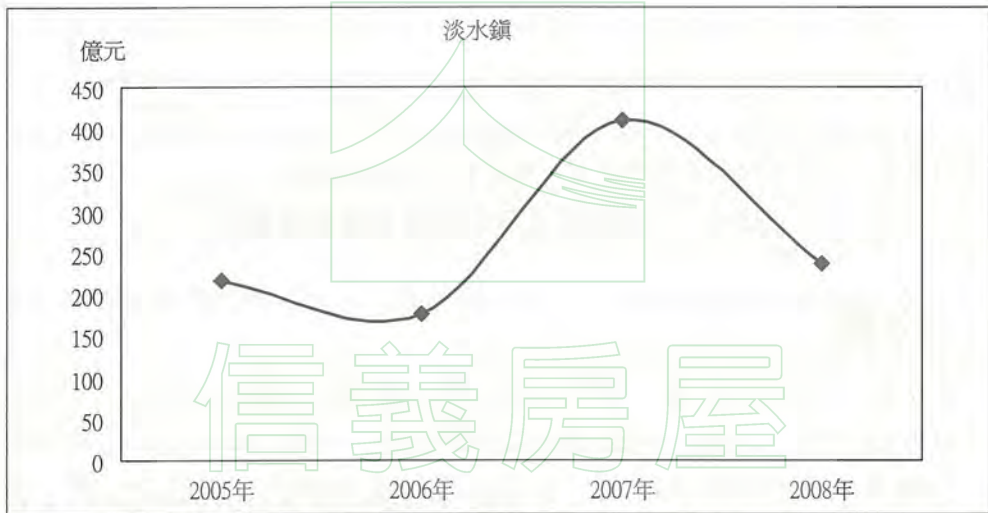
淡水依山傍水的美景，渾然天成，自古就是台灣的八景之一，甚至還有「東方威尼斯」之稱。過去通商口岸的角色，讓淡水成為文化的匯集之地，台灣第一座西學就在淡水，淡江大學則是台灣第一座私立大學；有名的紅毛城，則是見證淡水歷史的最佳教材。就是因為淡水同時擁有美麗的景觀及豐富的人文風情，儘管在商業及航運業上逐漸沒落，但近年被觀光這項產業取而代之，觀光讓淡水之後的發展優於其他淡水河沿岸區域，也讓當地房市呈現特殊的樣貌。

表3-4-9顯示，淡水2008年推案量較2007年大幅衰退，但銷售率與平均總價卻高於2007年。推案件數從2007年22件下降到2008年的13件，推案金額從2007年的408.8億下降到2008年的236.5億。平均總價從2007年的925.1萬上升到2008年的1,166.75萬。銷售率從2007年的21.95%上升到2008年的24.67%。相較於中和市，淡水的交通顯得遜色不少，但是淡水的房屋總價卻和中和得相當。未來淡水的交通問題還是有改善的空間，例如淡水輕軌捷運，芝投公路，淡水河北側平面快速道路等，對淡水的房地產都有正面的影響。

表3-4-9 淡水鎮近四年預售市場推案概況

	2005年	2006年	2007年	2008年
推案個數(個)	17	20	22	13
可售戶數(戶)	4011	4179	4,419	2027
推案金額(億元)	217.4	176.39	408.80	236.50
銷售率(%)	62.9	54.68%	21.95%	24.67
平均總價(萬元)	542.01	422.09	925.10	1166.75

資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報



資料來源：信義不動產企劃研究室、租售報導、惟馨週報

圖3-4-8 淡水鎮近四年預售市場推案概況