



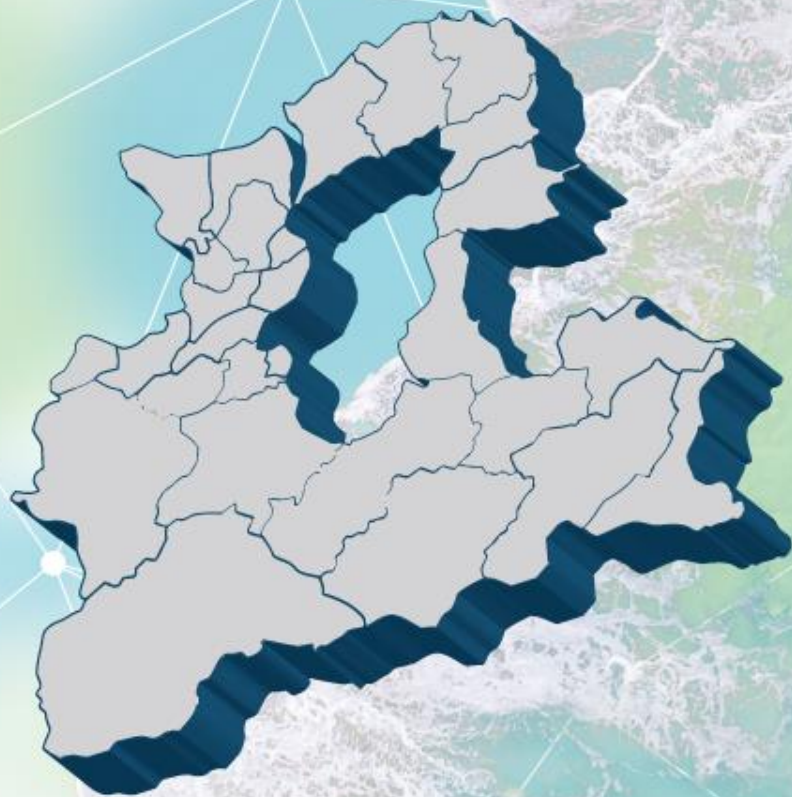
# 112年第2季

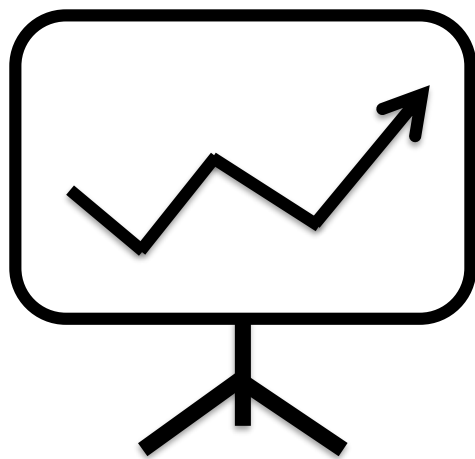
## 新北市不動產市場分析季報

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

112年4月至112年6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

## 無預警 央行加碼打炒房



新聞來源：經濟日報112.06.16

中央銀行昨（15）日召開理監事會，意外宣布加碼房市管制措施，鎖定「特定地區」個人第二戶購屋貸款，限制最高成數上限為七成，今日起實施。受規範的特定地區包括台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市等六都，加上新竹縣及新竹市。主要是基於三大理由，第一，4月底銀行不動產貸款占總放款比率37.02%，高於2021年底的36.83%、2020年底的36.43%，銀行信用資源仍有過度流向不動產市場之虞。第二，自然人持有兩筆購屋貸款人數及占比有增加趨勢。今年首季，自然人新申貸第二筆購屋貸款人數增加，且占同期新申貸房貸總人數的比重，從前一季的12.6%升為15.2%。第三，自然人申辦特定地區第二戶房貸的平均貸款成數居高且持續上升，2021年10月為75.5%，今年4月為77.1%，顯示貸款條件漸趨寬鬆。

## 2

## 《平均地權條例》嚴格限縮換約轉售 預售屋可換約以兩年一戶為限



新聞來源：經濟日報 112.06.15

內政部今（15）公告《平均地權條例》其一子法預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法，明定有六大例外情形可申請讓與或轉售預售屋，不過例外可換約轉售情形，全國以每兩年一戶為限。官員表示，平均地權條例7月1日將正式上路，為了避免讓民眾權利受限，確定不溯及既往，但上路後會嚴格限縮換約轉售的情形。平均地權條例規定，預售屋簽約後不得讓與或轉售第三人，但配偶、直系血親（如父母、子女）、二親等內旁系血親（如兄弟姊妹）不在此限；另外內政部明定六大情況經核准後可轉售。第一，因非自願性離職，超過六個月未就業；第二，本人或家庭成員罹患重大傷病，或特定病症須六個月以上全日照顧；第三，本人或家庭成員房屋，因災害毀損而不堪居住，須另行租屋。第四，本人或家庭成員發生意外事故，導致第三人重傷或死亡；第五，買受人死亡，繼承人無意保留；第六，共同買受人間的轉售或讓與。

## 1 新北地政x樂居科技雙強聯手 提供更多元不動產交易資訊



為進一步提供民眾更多元之房地產資訊，地政局與樂居科技股份有限公司簽訂合作備忘錄，未來雙方網站將互相導流，且除現有實價登錄資料外，擬借重樂居科技市場調能力，另提供市場面5大數據，包含：「新建案推案量分析」、「新建案交易量分析」、「二手市場待售量」、「二手市場委售比」、「二手市場委成比」供民眾參考；另在社區行情查詢功能項下，透過連結樂居網同社區頁面，新增銷控表模式，以視覺化、立體化方式，按戶棟別、門牌號及樓層別，呈現各戶之成交單價供使用者參考，藉此可提供民眾更全面、更直覺性的房地產資訊。

新聞來源：Newtalk新聞112.05.19

## 2 土城司法園區開發正式啟動 都市計畫、環評審議通過



新北市土城司法園區都市計畫案面積84.07公頃，區段徵收面積約64.82公頃，配合水土保持計畫新增滯洪池相關用地，經內政部都市計畫委員會及新北市都市計畫委員會審議通過，全案劃設約8公頃司法園區專用區，將由新北地方法院與新北地方檢察署進駐，12公頃機關用地將提供矯正署相關單位使用，其餘土地將規劃住宅區、商業區及社會福利設施用地及公園綠地等；此外，配合交通部高速公路局興建國道3號金城交流道留設15公頃高速公路用地。本案經新北市環境影響評估審查委員會審查通過，已邁入內政部辦理區段徵收開發取得土地階段，未來將提供當地完善生活機能及環境品質，共創土城司法園區新面貌。

新聞來源：經濟日報112.05.23

## 3 十四張B單元2027年完工 新北市一張圖預告下一波開發區



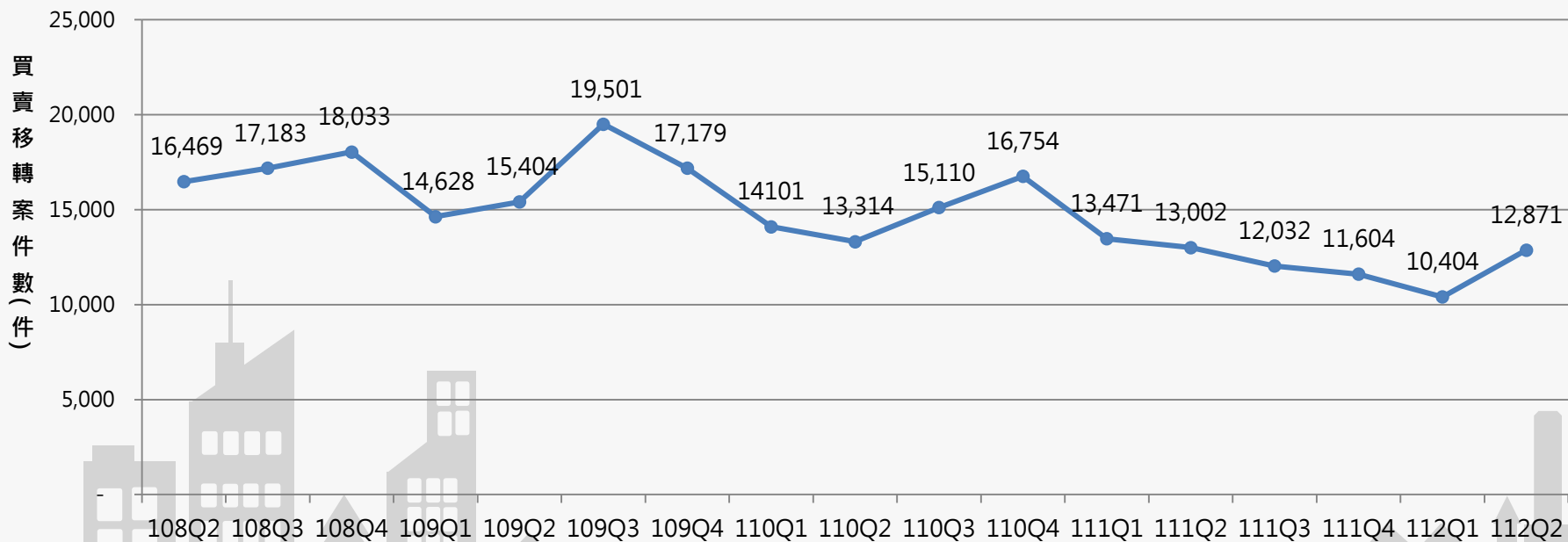
新店十四張B單元面積約34.47公頃，位於捷運環狀線、安坑輕軌、新店線與小碧潭支線4線交會地區，B單元主要計畫於經內政部都市計畫委員會審議通過，未來將配合地區發展需求，預計規劃機關、社會福利設施、學校、公園等用地，補足都市所需的公共設施。然而，新店十四張B單元屬於新北市三曲線三軸心計畫之一，新北市政府也預告，大柑園、麥仔園、樹林防洪三期等也將陸續通過都市計畫審議，辦理整體開發。新店十四張B單元經過3次部小組會議、1次大會，去年底再開1次專案小組，於今日審議通過，預計明年中公告區段徵收計畫，2027年上半年工程完工。

新聞來源：自由時報112.05.17

# 112Q2 買賣登記量分析

- ◆ 112年第2季新北市建物買賣登記移轉件數共計12,871件，交易量較上季增加23.71%，與去年同期相較減少1.01%。

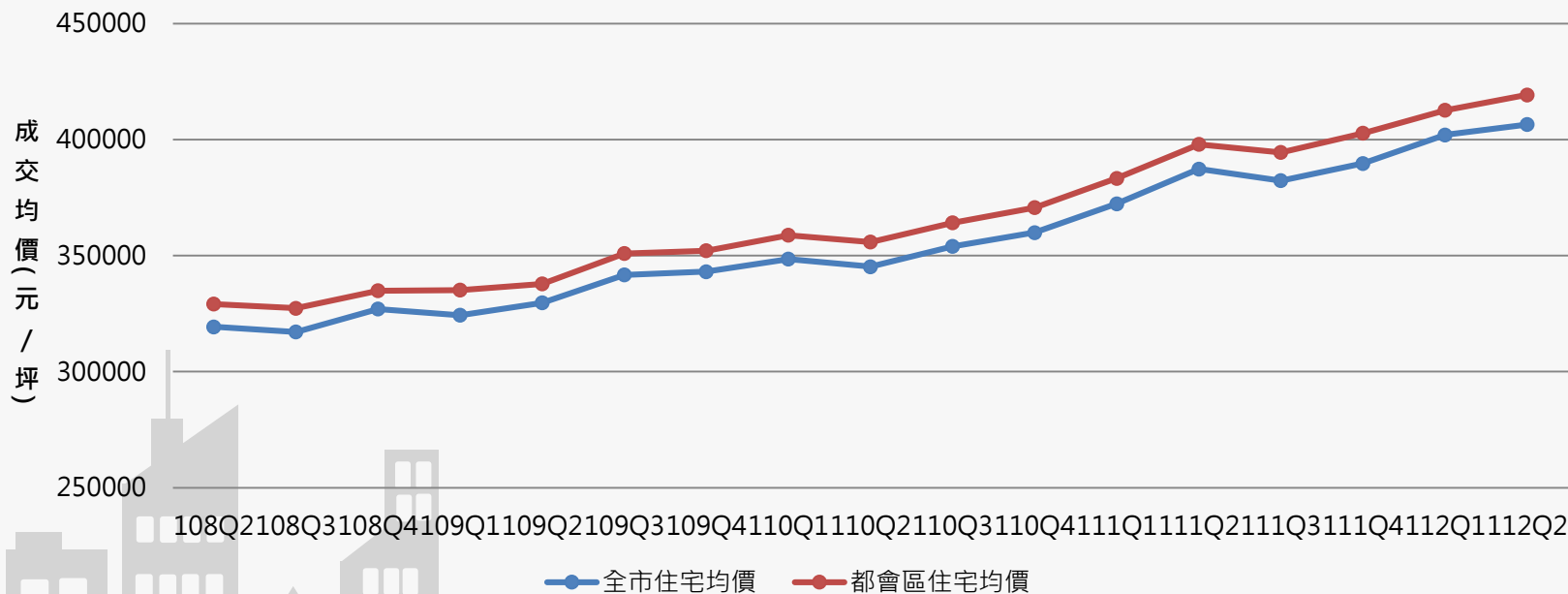
## 新北市各季建物買賣登記移轉件數



# 112Q2 全市住宅成交均價分析

- ◆ 112年第2季新北市住宅(註1)成交均價為40.7萬元/坪，較上季上漲1.11%，與去年同期相較，上漲4.94%。其中都會區(註2)均價為41.9萬元，較上季上漲1.61%，與去年同期相較，則上漲5.35%。

## 新北市各季全市及都會區住宅均價



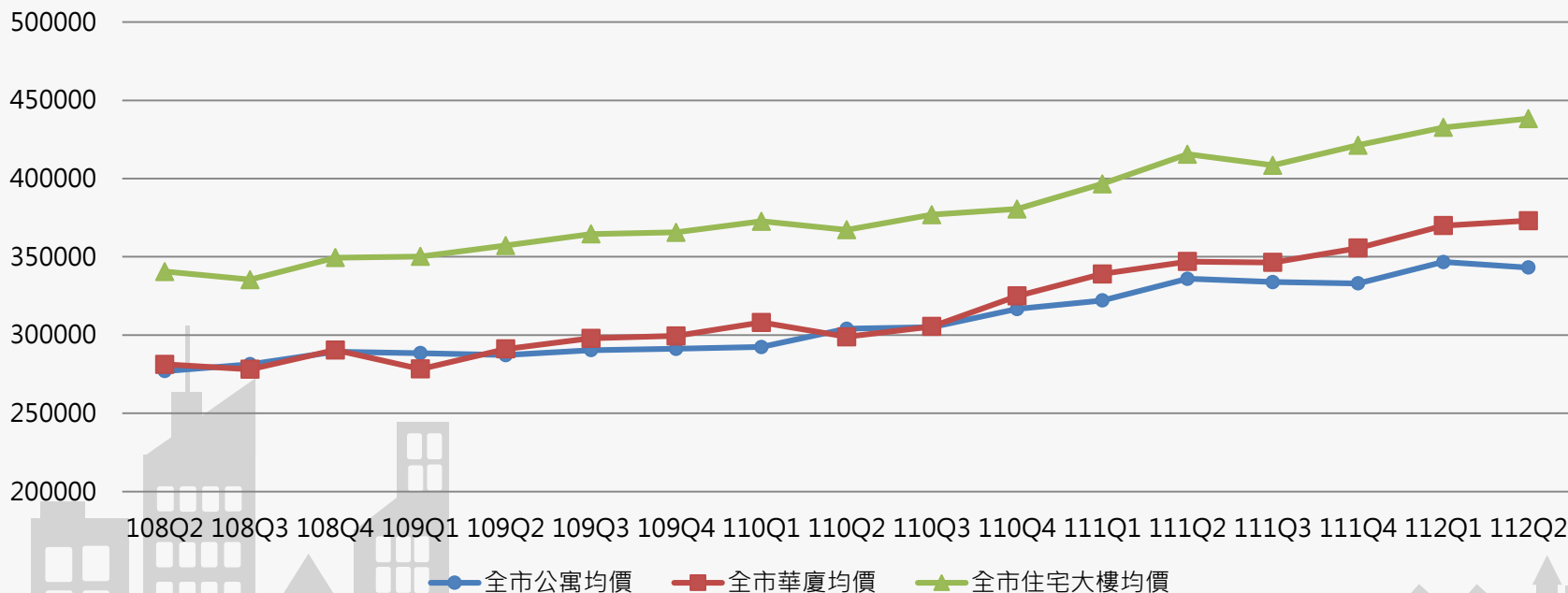
註1：本圖統計範圍僅包含建物類型為公寓、華廈、住宅大樓及套房之交易。

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。

# 112Q2 全市各類型建物成交均價分析

- ◆ 112年第2季新北市公寓、華廈、住宅大樓成交均價分別為34.3萬元/坪、37.3萬元/坪、43.8萬元/坪，與前季相較，住宅大樓及華廈呈現上漲趨勢、公寓則為下跌趨勢，漲跌幅依序為住宅大樓則(1.32%)、華廈(0.85%)及公寓(-1.02%)，與去年同期相較，均呈上漲趨勢，漲幅依序則為華廈(7.52%)、住宅大樓(5.48%)及公寓(2.12%)。

## 各住宅類型價格走勢

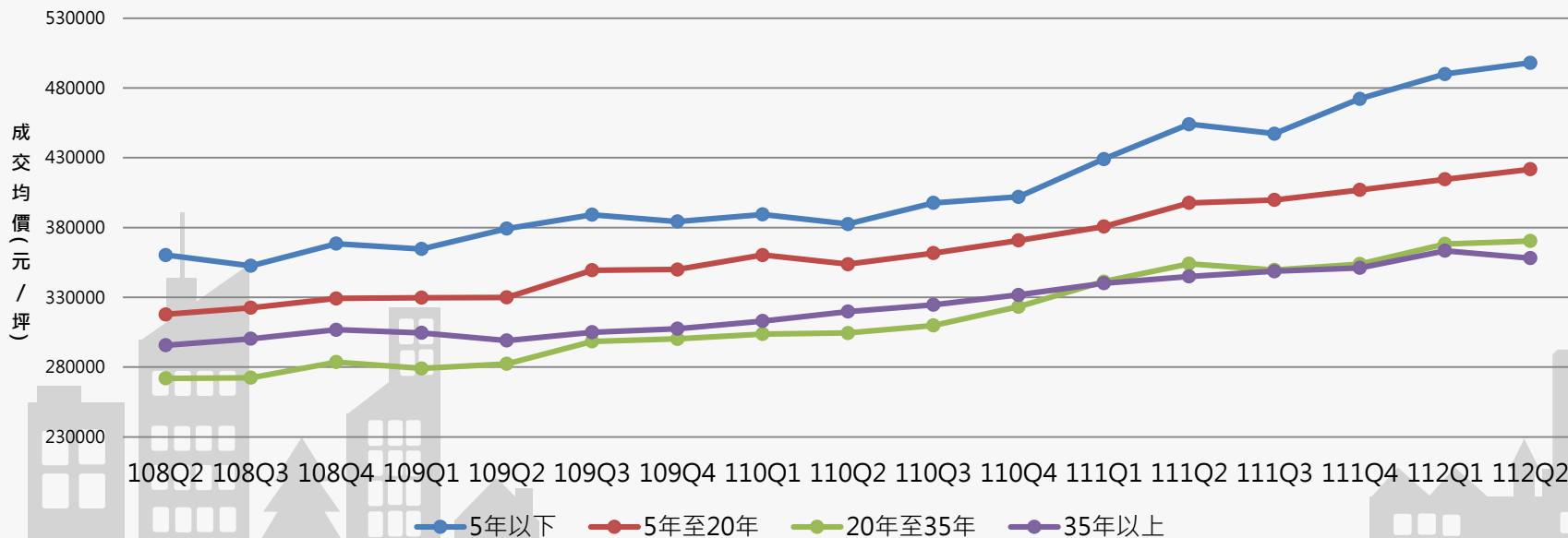


註：本圖統計範圍僅包含建物類型為公寓、華廈、住宅大樓之交易，並排除特殊及異常交易。

# 112Q2 全市各屋齡建物成交均價分析

- ◆ 112年第2季各屋齡區間均價由高至低依序為5年以下(49.8萬元/坪)、5至20年(42.2萬元/坪)、20至35年(37.0萬元/坪)、35年以上(35.8萬元/坪)，與前季相較，漲幅依序為5至20年(1.74%)、屋齡5年以下(1.64%)、20年至35年(0.60%)、35年以上(-1.44%)；與去年同期相較，均呈上漲趨勢，漲幅依序為屋齡5年以下(9.69%)、5年至20年(6.07%)、20至35年(4.62%)、35年以上(3.81%)，整體表現較去年同期為佳。

## 各屋齡區間成交均價



註：本圖統計範圍僅包含各類型建物，並排除特殊及異常交易。

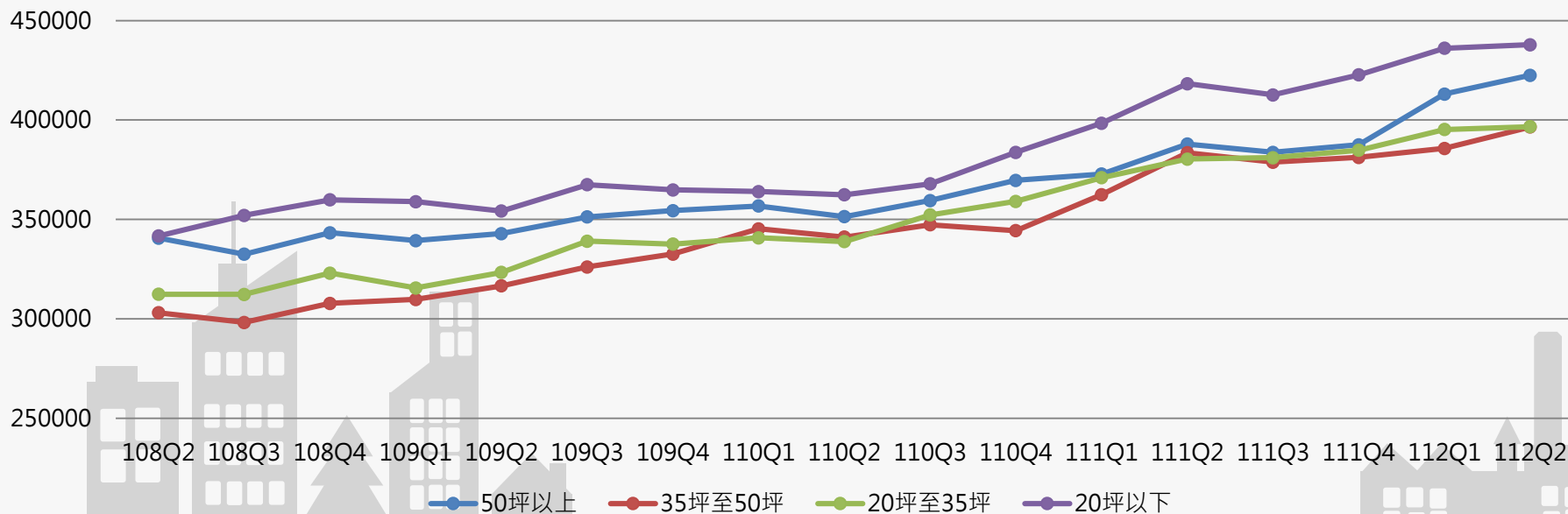
資料來源：本市實價登錄查詢網



# 112Q2 全市各建物面積成交均價分析

- ◆ 112年第2季各建物面積成交均價由高至低依序為20坪以下(43.8萬元/坪) 、50坪以上(42.2萬元/坪) 、20坪至35坪(39.7萬元/坪) 、35至50坪(39.6萬元/坪) ，與前期相較，均呈現上漲趨勢，漲幅依序為35坪至50坪(2.8%) 、50坪以上(2.28%) 、20坪以下(0.4%) 、及20至35坪(0.34%)；與去年同期相較，亦均呈現上漲趨勢，漲幅依序為50坪以上(8.92%) 、20坪以下(4.67%)、20坪至35坪(4.27%)及35坪至50坪(3.39%)，整體表現較去年同期為佳。

## 各建物面積成交均價

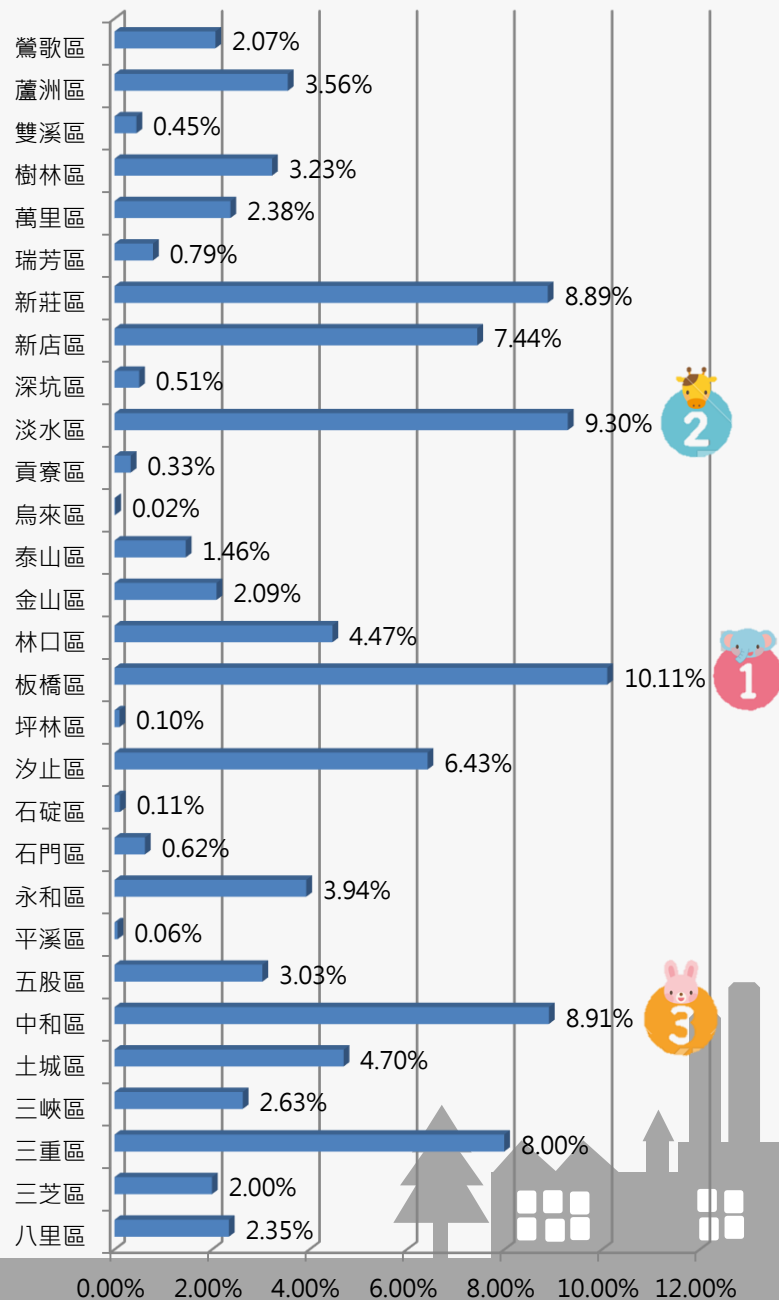
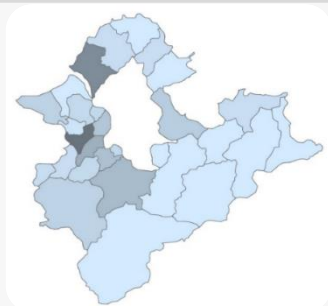


註：本圖統計範圍僅包含各類型建物，並排除特殊及異常交易。

資料來源：本市實價登錄查詢網

# 112Q2 各行政區買賣案件比例

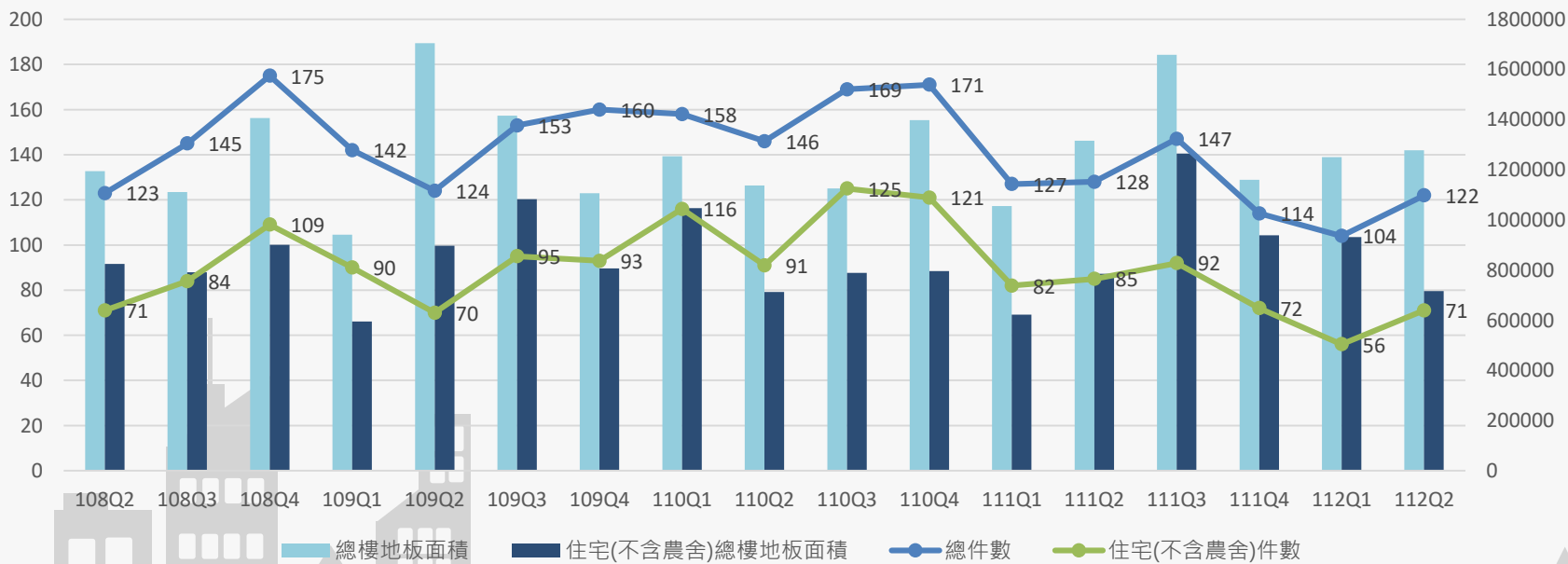
- ◆ 本季全市交易最熱絡之行政區前三名依序為板橋區(10.11%)、淡水區(9.3%)及中和區(8.91%)。
- ◆ 本季板橋區成交案件多分布於江翠北側重劃區內華江一路以及遠東路、環河西路五段、漢生西路及長安街。淡水區多分布於淡海新市鎮、竹圍、紅樹林生活圈、淡江大學及新興新民新春街周邊。中和區成交案件多分布於華中橋區段徵收區、中正路、中山路及景平路周邊。前開區域淡水係由於新興新民新春街生活圈、淡海新市鎮生活圈等新成屋移轉增加所致外，板橋及中和主要因生活機能成熟，自住需求高，形成房市支撐基礎。



# 112Q2 全市建造執照件數及樓地板面積分析

◆ 112年第2季新北市全市建造執照件數及樓地板面積分別為122件、1,278,019平方公尺，與前季相較，件數及總樓地板面積均呈現上漲趨勢，分為件數 (17.31%)、總樓地板面積(2.23%)，與去年同期相較，件數及總樓地板面積均呈現下跌趨勢，分為件數 (-4.69%)、總樓地板面積(-2.89%)。全市住宅(不含農舍)件數及樓地板面積分別為71件、715,722平方公尺，與前季相較，件數呈現上漲趨勢、總樓地板面積均呈現下跌趨勢，分為件數 (26.79%)、總樓地板面積(-23.19%)，與去年同期相較，均呈現下跌趨勢，跌幅分為件數 (-16.47%)、總樓地板面積(-8.87%)。

## 建照執照

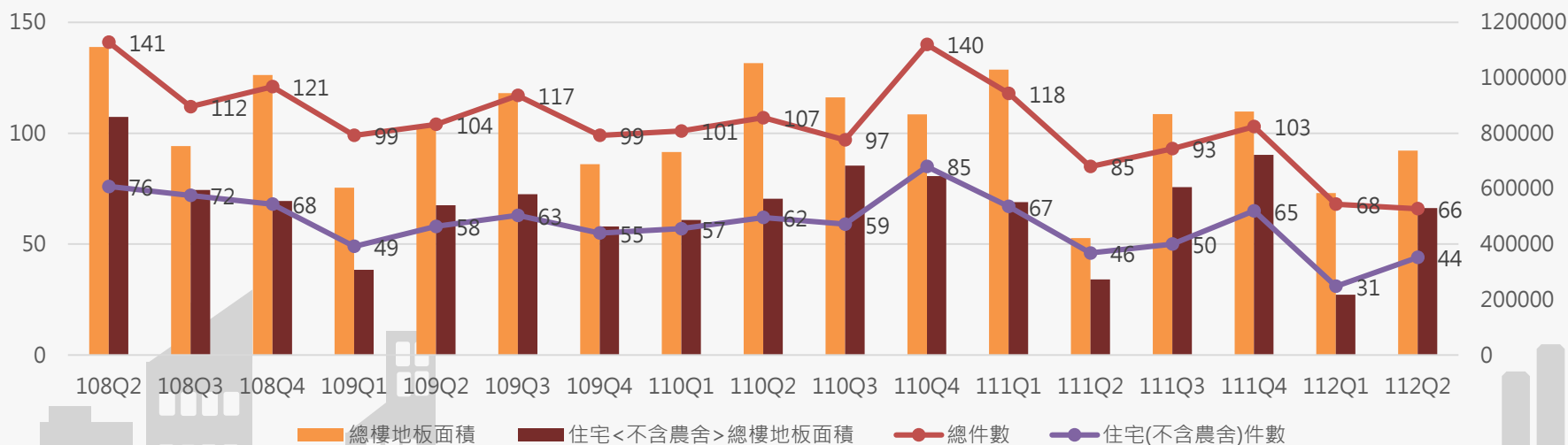


| 季  | 108Q2 | 108Q3 | 108Q4 | 109Q1 | 109Q2 | 109Q3 | 109Q4 | 110Q1 | 110Q2 | 110Q3 | 110Q4 | 111Q1 | 111Q2 | 111Q3  | 111Q4 | 112Q1 | 112Q2 |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|
| 戶數 | 5,466 | 6,312 | 6,923 | 4,368 | 6,784 | 8,941 | 6,823 | 7,538 | 5,099 | 5,317 | 5,962 | 4,813 | 6,257 | 11,189 | 7,347 | 8,243 | 6,255 |

# 112Q2 全市使用執照件數及樓地板面積分析

- ◆ 112年第2季新北市全市使用執照件數及樓地板面積分別為66件、737,416平方公尺，與前季相較，件數呈現下跌趨勢、總樓地板面積呈現上漲趨勢，分為件數 (-2.94%)、總樓地板面積(26.19%)，與去年同期相較，件數呈現下跌趨勢、總樓地板面積呈現上漲趨勢，分為件數 (-22.35%)、總樓地板面積74.84%)。全市住宅(不含農舍)件數及樓地板面積分別為44件、530,218平方公尺，與前季相較，均呈現上漲趨勢，漲幅分為件數 (41.94%)、總樓地板面積(143.32%)，與去年同期相較，件數呈現下跌趨勢、總樓地板面積呈現上漲趨勢，分為件數 (-4.35%)、總樓地板面積(94.52%)。

## 使用執照



| 季    | 108Q2 | 108Q3 | 108Q4 | 109Q1 | 109Q2 | 109Q3 | 109Q4 | 110Q1 | 110Q2 | 110Q3 | 110Q4 | 111Q1 | 111Q2 | 111Q3 | 111Q4 | 112Q1 | 112Q2 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 住宅戶數 | 5740  | 4921  | 4654  | 2424  | 4153  | 3832  | 3811  | 3770  | 4287  | 5039  | 5128  | 4591  | 2220  | 4232  | 5475  | 1676  | 3967  |

# 112Q2 建物交易類型分析

住宅大樓為本季主力交易型態(佔51%)，主要分布於淡水、板橋及新莊等行政區，其次為公寓(29%)，主要分布於板橋、中和及三重等行政區，第三為華廈(16%)，主要分布於金山、淡水及新莊等行政區。

51%

住宅大樓

29%

公寓

16%

華廈

# 112Q2 本季總成交金額

建物第一次登記後首次買賣移轉案件成交金額

24,744,279,821

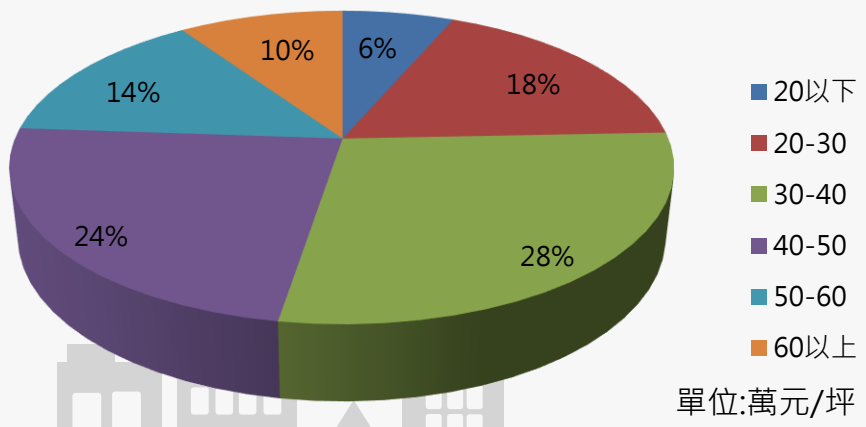
176,737,920,424

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1,520億，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1,246億，增加22%，較去年同期成交金額1,858億，減少18.21%。其中房地成交金額為1,161億(佔76.4%)、素地成交金額為351億(佔23.1%)、其他(車位與建物)成交金額為8.4億(佔0.5%)。

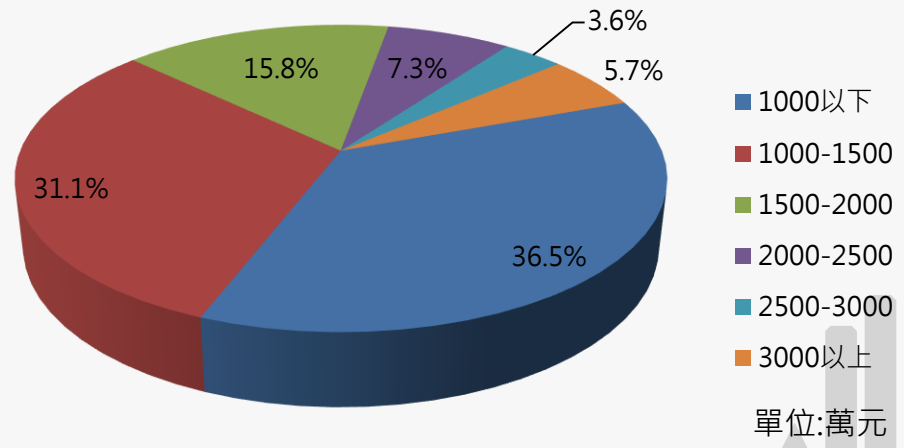
# 112Q2 全市價格區間分析

- ◆ 本季以單價30至40萬元產品為最大宗(佔28%)，成交案例多分布於新莊、林口、汐止、中和等行政區，其次為單價40至50萬元之產品(佔24%)，成交案例多分布於中和、新莊、板橋、三重等行政區。
- ◆ 總價部分，低於1,000萬元者占全市交易案例之36.5%仍為最大宗，成交案例多分布於淡水、新莊、中和等行政區，其次為1,000至1,500萬元之案例(佔31.1%)，成交案例多分布於淡水、中和、汐止等行政區。

### 全市單價分析



### 全市總價分析

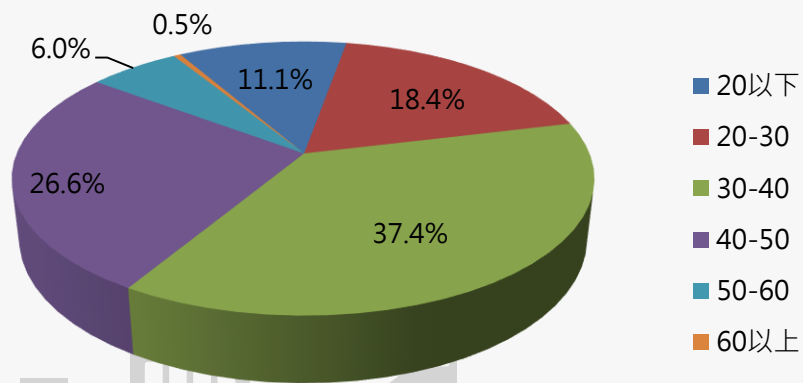


資料來源：本市實價登錄查詢網

# 112Q2 公寓價格區間分析

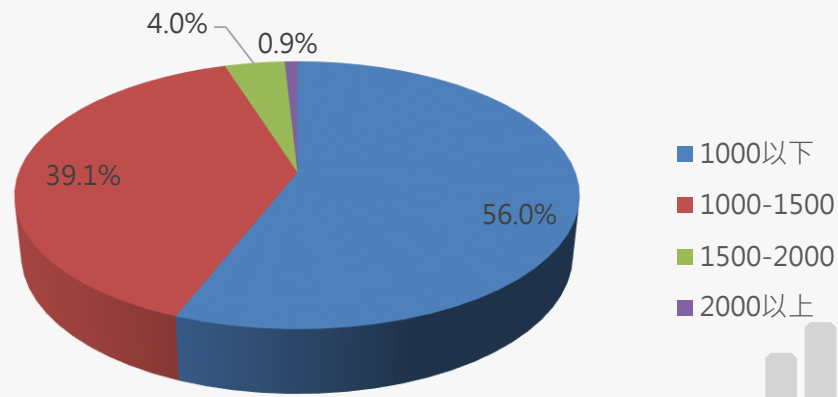
- ◆ 個別產品類型部分，公寓單價主要成交價格區間30至40萬元(佔37.4%)，成交案例多分布於三重、新莊、板橋、中和等行政區，其次為單價40至50萬元之成交案例(佔26.6%)，成交案例多分布於中和、板橋、三重等行政區。
- ◆ 總價分析部分，全市公寓總價1000萬元以下高達56%，成交案例多分布於新莊、三重、板橋等行政區。

## 全市公寓單價區間分析



單位:萬元/坪

## 全市公寓總價區間分析



單位:萬元

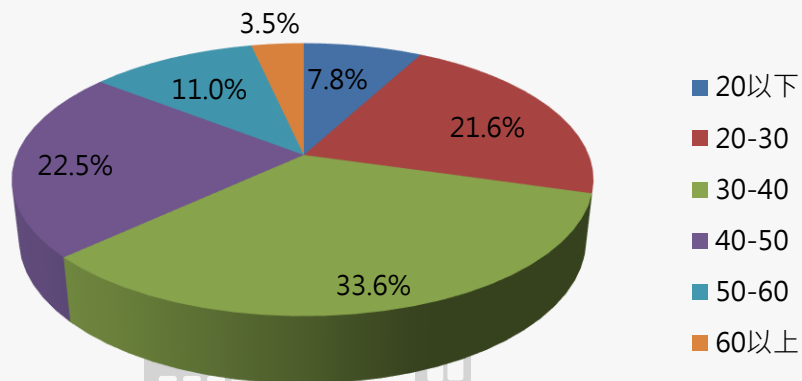
資料來源：本市實價登錄查詢網



# 112Q2 華廈價格區間分析

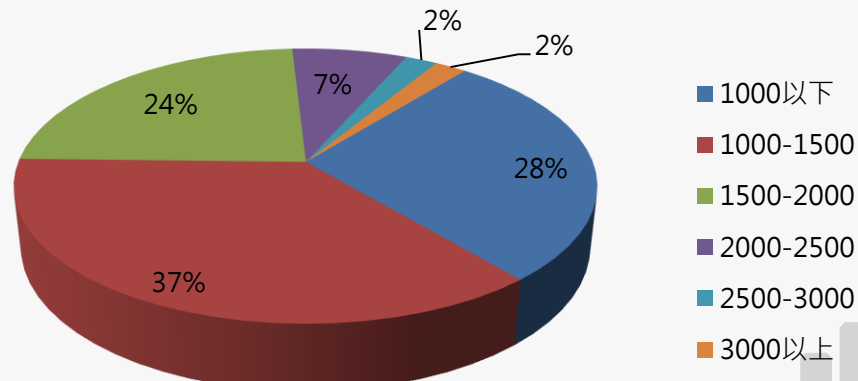
- ◆ 華廈產品部份，主要成交價格區間30至40萬元(佔33.6%)，成交案例多分布於新莊等行政區，其次為單價40至50萬元之成交案例(佔22.5%)，成交案例多分布於三重、新莊、中和、板橋等行政區。
- ◆ 總價部分，以1000至1500萬元為最大宗(佔37%)，成交案例多分布於新莊、淡水、三重等行政區，其次為1000萬元以下(佔28%)，成交案例多分布於新莊、淡水、汐止等行政區。

## 全市華廈單價區間分析



單位:萬元/坪

## 全市華廈總價區間分析



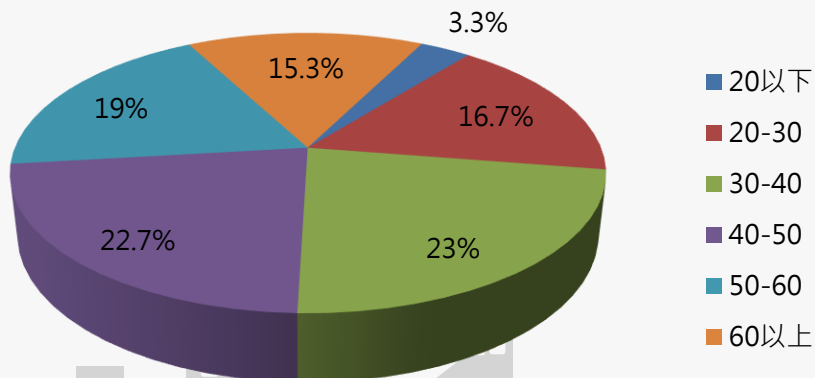
單位:萬元

資料來源：本市實價登錄查詢網

# 112Q2 住宅大樓價格區間分析

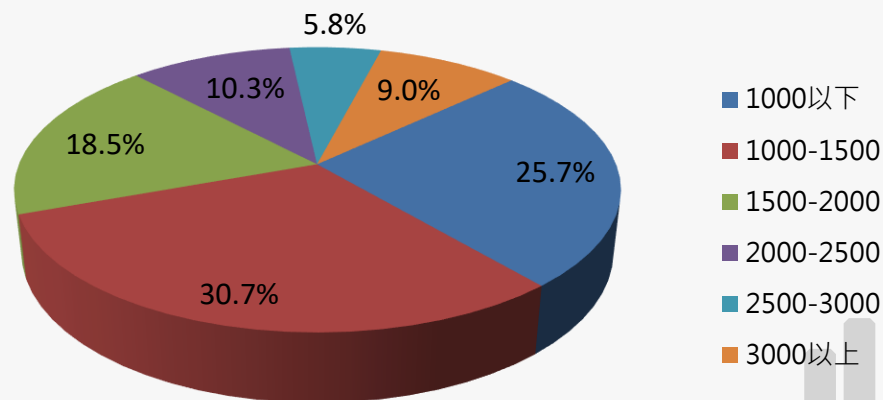
- ◆ 住宅大樓為本季主要交易類型，主要成交價格區間為30至40萬元(占23%)，成交案例多分布於新莊、淡水、樹林等行政區，其次為40至50萬元之區間(占22.7%)，成交案例多分布於新莊、板橋、中和等行政區。
- ◆ 總價部分，本季1000至1500萬元成交區間為最大宗(佔30.7%)，成交案例多分布於淡水、新莊、板橋等行政區，其次為1000萬元以下(佔25.7%)，以新莊、汐止地區為最大宗。

## 全市住宅大樓單價區間分析



單位:萬元/坪

## 全市住宅大樓總價區間分析



單位:萬元

資料來源：本市實價登錄查詢網

# 112Q2 生活圈分析

## 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**、**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。

# 112 Q2 板橋



**捷運新埔站**  
公寓：48.7萬/16件  
大樓：71.3萬/68件

**捷運江子翠站**  
公寓：48.7萬/12件  
大樓：70.9萬/23件

**板橋車站**  
公寓：49.2萬/13件  
大樓：79.2萬/28件

**捷運府中站**  
大樓：55.9萬 /48件

**捷運亞東醫院站**  
大樓：77.9萬 ↑ /15件  
(受新成屋移轉、相對高單價社區移轉案件較多影響)

**浮洲火車站**  
公寓：35.5萬/15件

板橋區

# 112 Q2 土城

## 捷運海山站

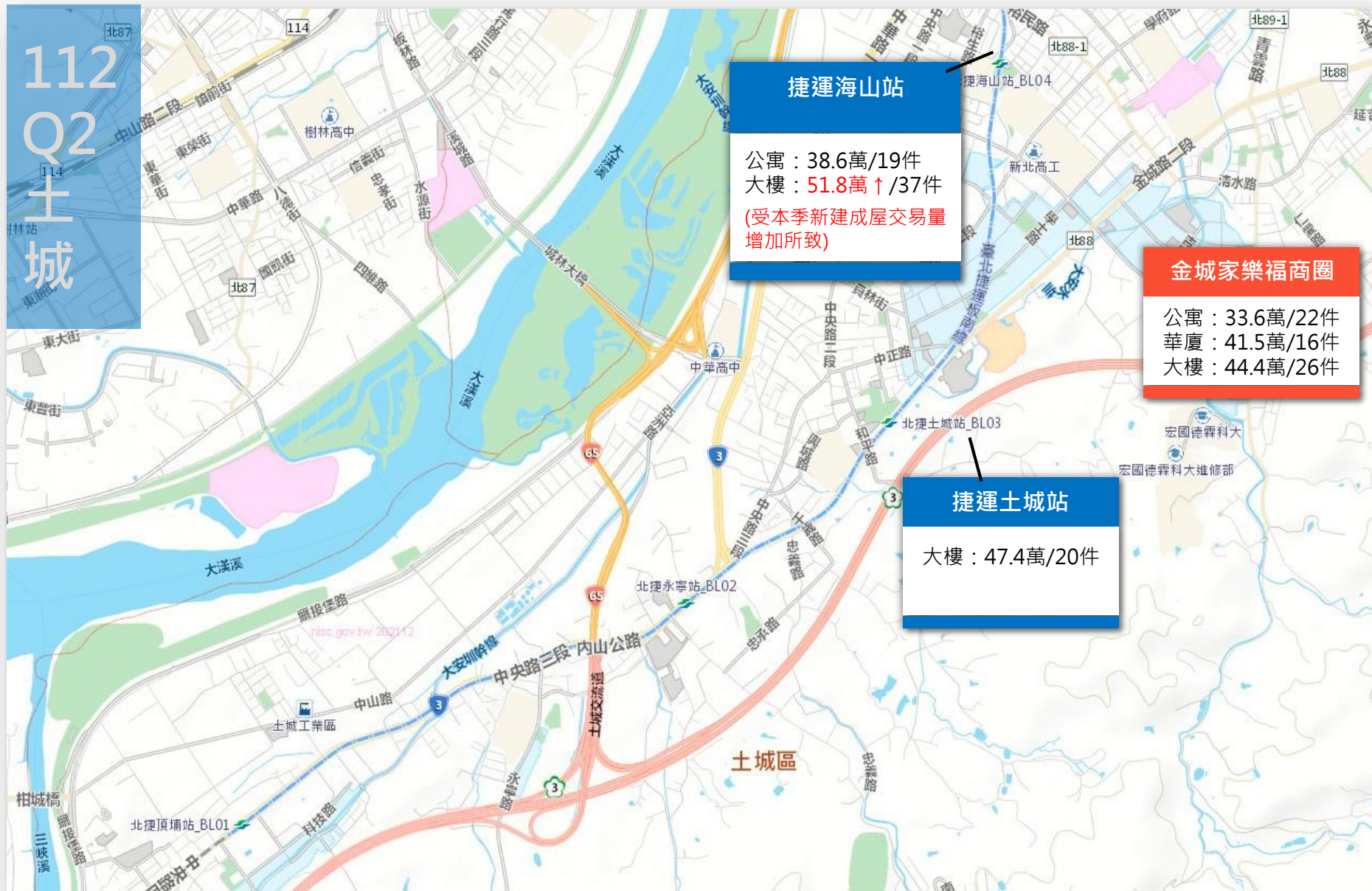
公寓：38.6萬/19件  
大樓：51.8萬↑/37件  
(受本季新建成屋交易量增加所致)

## 金城家樂福商圈

公寓：33.6萬/22件  
華廈：41.5萬/16件  
大樓：44.4萬/26件

## 捷運土城站

大樓：47.4萬/20件



### 環球購物中心

公寓：38萬/13件  
大樓：47.3萬/22件

### 華中橋區段徵收區

大樓：59.9萬/21件

### 捷運永安市場站

公寓：47.8萬/23件  
大樓：62.1萬/43件

### 捷運頂溪站

公寓：48.9萬/29件  
華廈：59萬/14件  
大樓：66.5萬/17件

### 遠東世紀廣場

公寓：38.7萬/14件  
大樓：45.7萬/29件

### 永和國民運動中心

公寓：44.2萬/25件

### 雙和醫院

大樓：49.7萬/27件

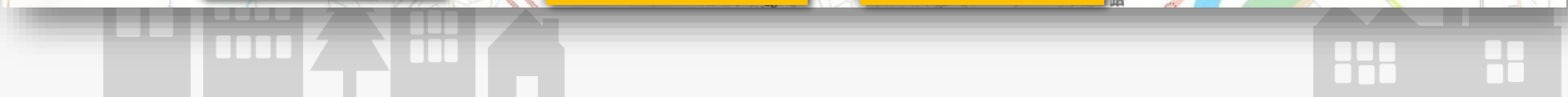
### 捷運景安站

公寓：43.5萬/14件  
大樓：56.9萬/24件

### 捷運南勢角站

公寓：41.8萬/38件  
大樓：59.8萬/84件

112  
Q2  
中和、永和



# 112Q2 新莊、泰山

**副都心重劃區**  
大樓：53.4萬/93件

**頭前重劃區**  
大樓：56.3萬/71件

**泰林路及明志路  
沿線生活圈**  
公寓：27.4萬 /30件  
華廈：32.1萬↓ /13件  
(受本季新建成屋交量  
減少所致)  
大樓：36.1萬/13件

**捷運新莊站**  
大樓：51.7萬/12件

**幸福榮富昌隆  
生活圈**  
公寓：35.6萬 /31件  
華廈：44.2萬/25件  
大樓：46.4萬/66件

**天祥雙鳳新北  
大道七段生活圈**  
公寓：31.7萬/22件  
大樓：36.1萬/34件

**捷運丹鳳站**  
公寓：31.3萬/14件

**中港厝宏泰市場  
生活圈**  
公寓：36.9萬/37件  
大樓：43.7萬/18件

**裕民街龍安路生  
活圈**  
公寓：34.9萬 /16件  
大樓：44.7萬/18件

**新泰生活圈**  
公寓：37.5萬/21件  
大樓：42.1萬/17件

**新莊廟街豐年瓊林生  
活圈**  
公寓：35.6萬↑ /16件  
(本季移轉單價較高影響)  
華廈：43.5萬/10件  
大樓：46萬/10件

**捷運迴龍站**  
大樓：44.5萬/18件

**鴻金寶商圈民安後  
港生活圈**  
公寓：32.6萬 /27件  
華廈：37.2萬/22件

**西盛生活圈**  
公寓：31萬 /15件  
大樓：37.9萬↑ /19件  
(本季移轉單價較高影響)

**捷運新莊站運動公  
園生活圈**  
公寓：37.8萬 /20件

# 112Q2五股、林口

文化北路以西、南勢  
國小一帶之生活圈

華廈：31.1萬/13件

中心商業區一帶之  
生活圈

大樓：36.6萬/104件

文化三路以西、頭湖國  
小一帶之生活圈

大樓：38.6萬/64件

仁愛路以南、文化一路  
與文化二路間之生活圈

大樓：35.2萬/40件

忠孝路以南、文化三路  
與文化北路間之生活圈

大樓：42.7萬/64件

機場捷運林口站

大樓：42.3萬/68件

洲子洋生活圈

大樓：37.3萬/139件

成泰路生活圈

公寓：25.1萬↑ /27件  
(本季移轉單價較高影響)  
華廈：29.4萬/39件  
大樓：28.2萬/46件

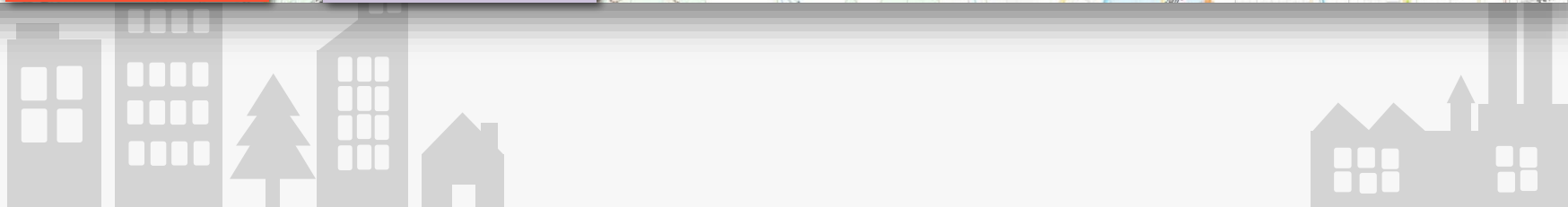
知識產業園區一帶之  
生活圈

大樓：35.5萬↑ /12件  
(受本季成交案件屋齡  
普遍較新所致)

五股區

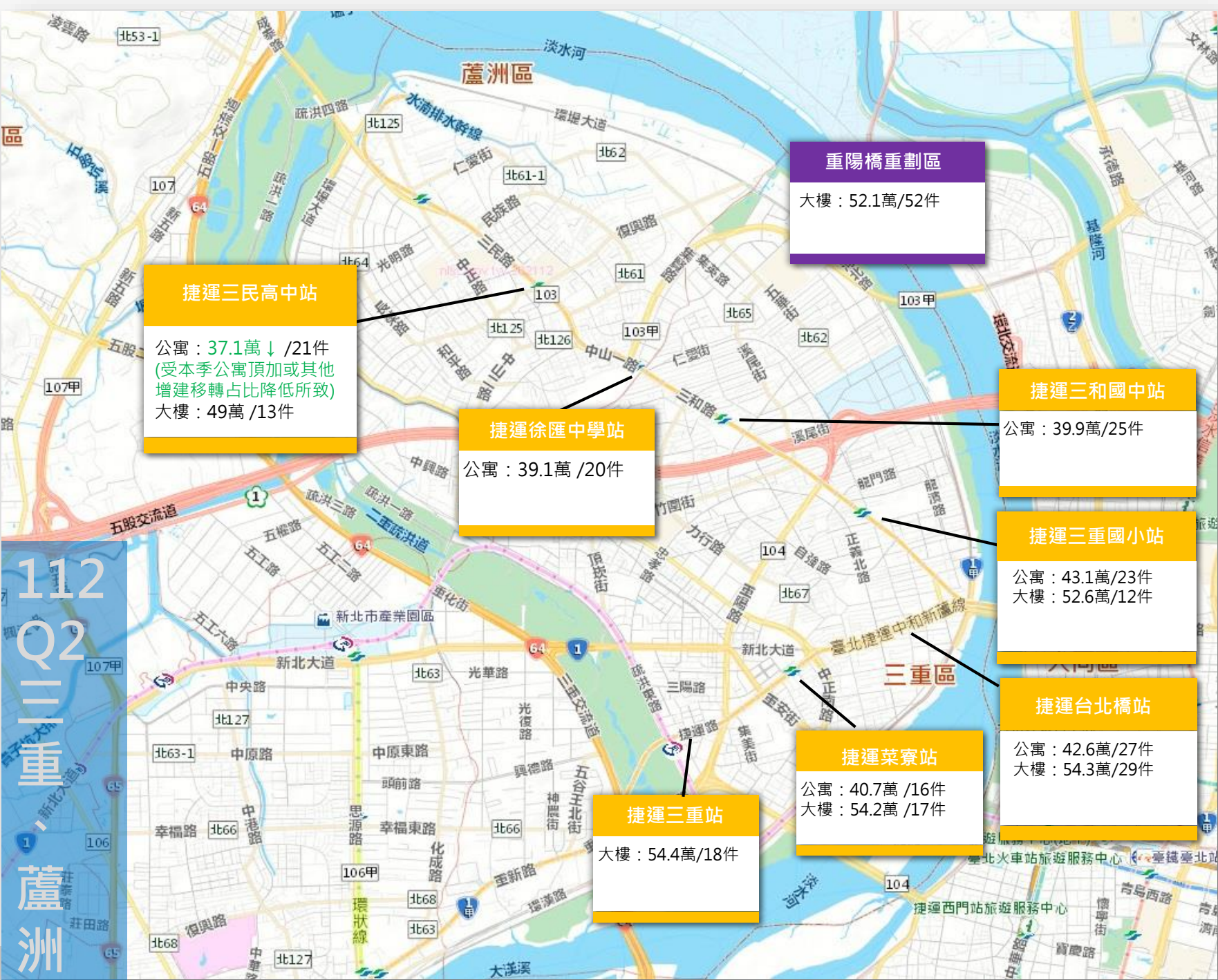
泰山區

蘆洲區





112  
Q2  
三重  
蘆洲



**捷運三民高中站**  
公寓：37.1萬↓ /21件  
(受本季公寓頂加或其他  
增建移轉占比降低所致)  
大樓：49萬 /13件

**捷運徐匯中學站**  
公寓：39.1萬 /20件

**重陽橋重劃區**  
大樓：52.1萬/52件

**捷運三和國中站**  
公寓：39.9萬/25件

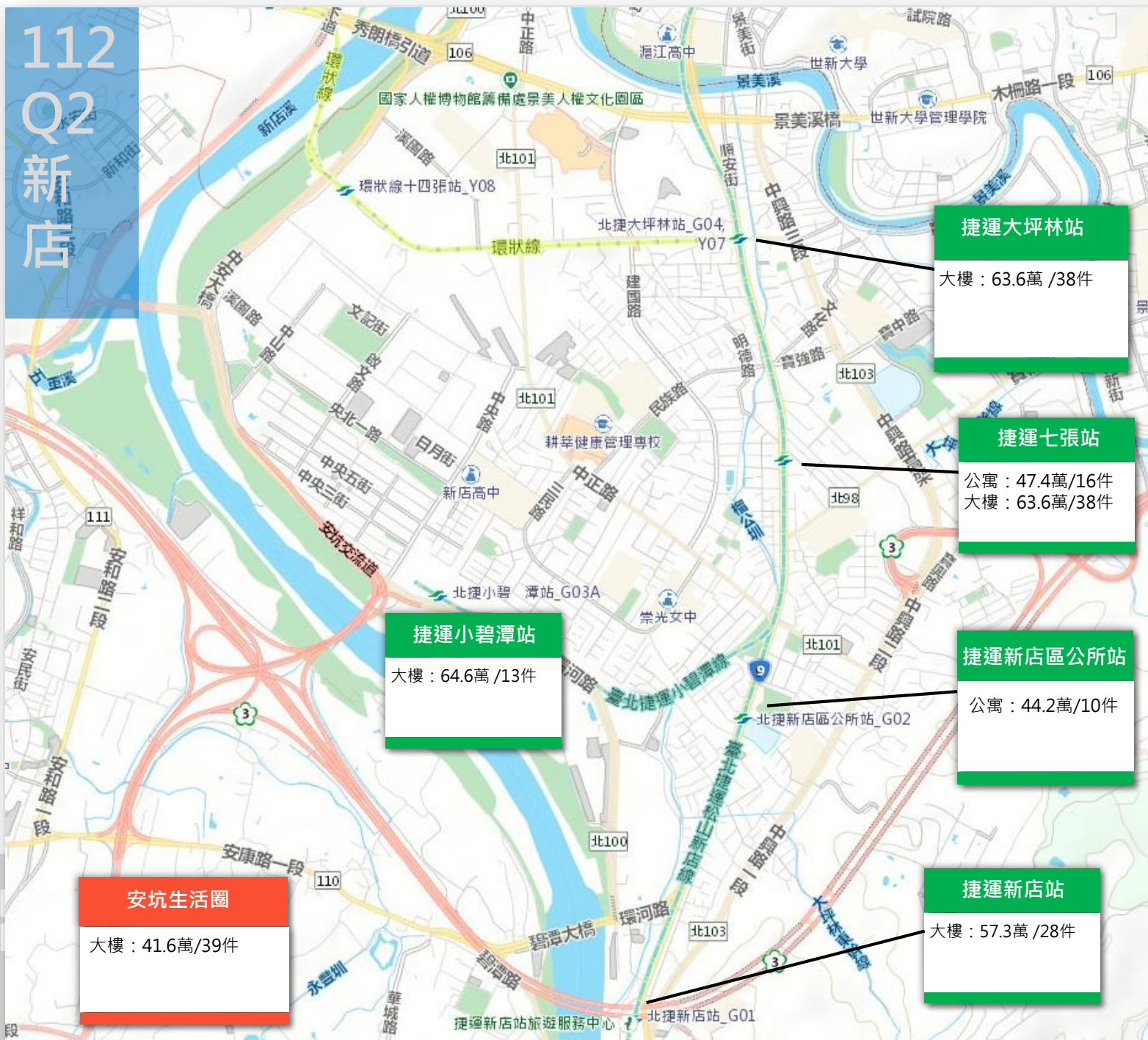
**捷運三重國小站**  
公寓：43.1萬/23件  
大樓：52.6萬/12件

**捷運台北橋站**  
公寓：42.6萬/27件  
大樓：54.3萬/29件

**捷運菜寮站**  
公寓：40.7萬 /16件  
大樓：54.2萬 /17件

**捷運三重站**  
大樓：54.4萬/18件

# 112 Q2 新店



捷運大坪林站

大樓：63.6萬 /38件

捷運七張站

公寓：47.4萬/16件  
大樓：63.6萬/38件

捷運小碧潭站

大樓：64.6萬 /13件

捷運新店區公所站

公寓：44.2萬/10件

安坑生活圈

大樓：41.6萬/39件

捷運新店站

大樓：57.3萬 /28件

# 112Q2三峽

## 臺北大學特定區 商業區

大樓：38.9萬/53件

## 臺北大學特定區 住宅區

大樓：39.4萬/78件

# 112Q2鶯歌

## 尖山國中、二橋國小一帶

華廈：23.7萬/17件



112  
Q2  
汐止

明峰街、湖前生活圈

大樓：39.6萬/13件

汐止火車站

大樓：44.1萬/18件

福德生活圈

華廈：38.6萬/17件  
大樓：42.4萬/56件

樟樹生活圈

大樓：39.3萬/32件

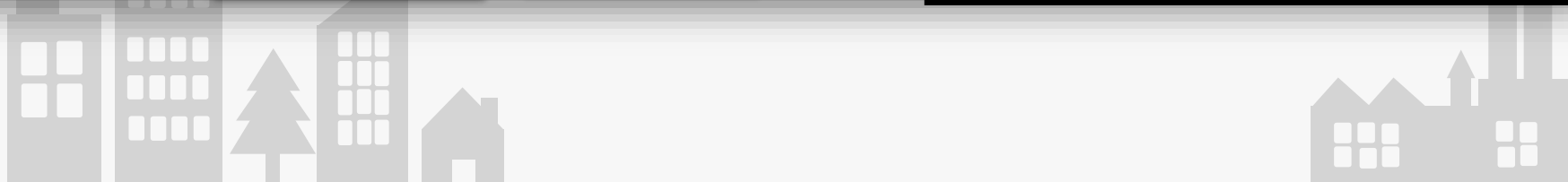
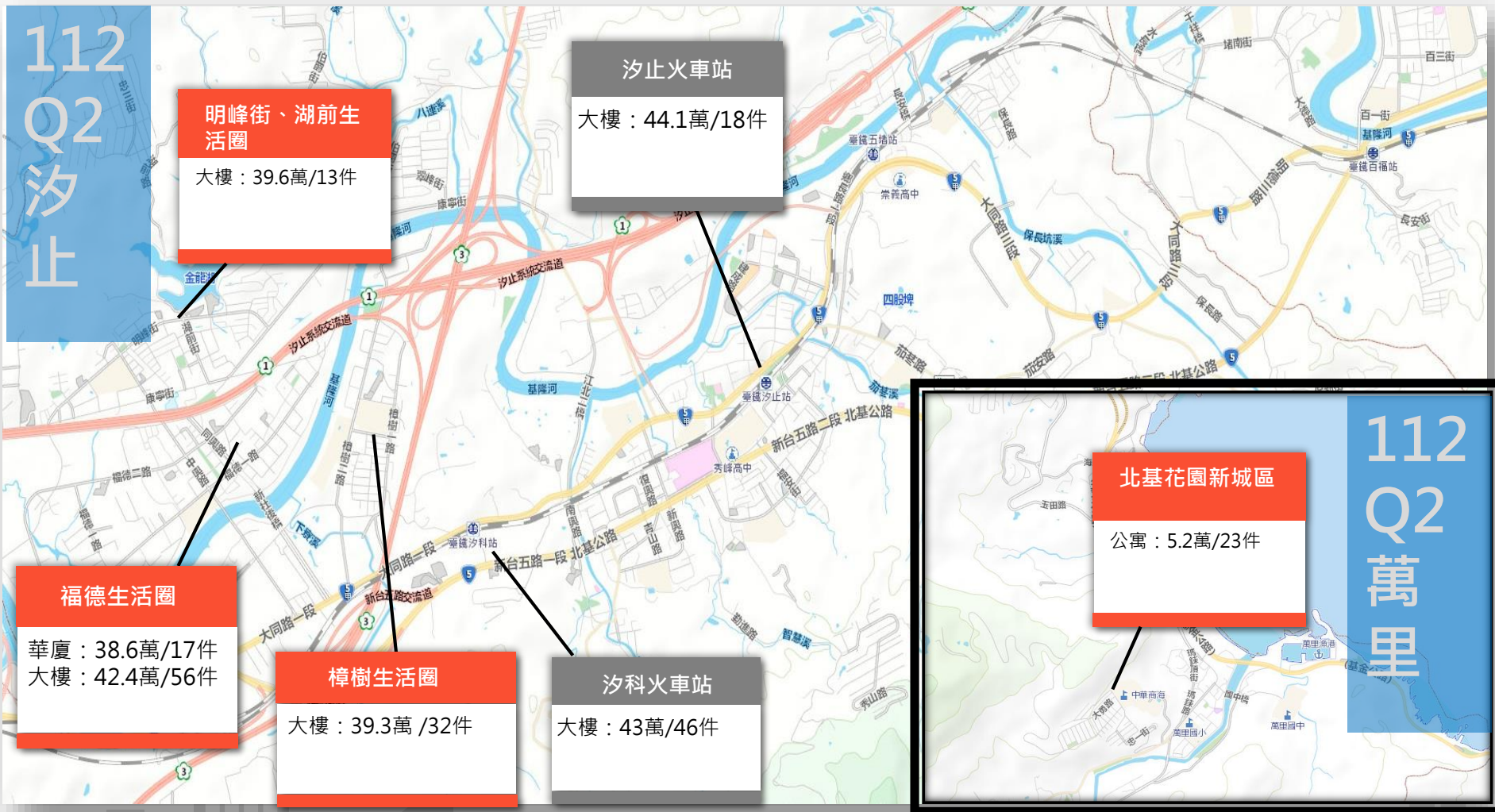
汐科火車站

大樓：43萬/46件

北基花園新城區

公寓：5.2萬/23件

112  
Q2  
萬里



# 112 Q2 淡水

## 淡海新市鎮

大樓：25.7萬/329件

## 沙崙

大樓：23.9萬 /27件

## 新興、新民、新春街

公寓：17.8萬/28件  
華廈：24萬/20件  
大樓：25萬/29件

## 淡大生活圈

公寓：20.2萬/47件  
華廈：25.1萬/24件  
大樓：25.5萬/63件

## 捷運竹圍站

大樓：41.8萬/37件

## 捷運紅樹林站

大樓：40.2萬/20件

## 中山路二段及中華路二段

大樓：27.5萬 /49件

## 龍米路一段臨海邊

大樓：28.9萬/18件

# 112 Q2 八里

## 中山路二段及中華路二段

大樓：27.5萬 /49件

## 龍米路一段臨海邊

大樓：28.9萬/18件

## 捷運竹圍站

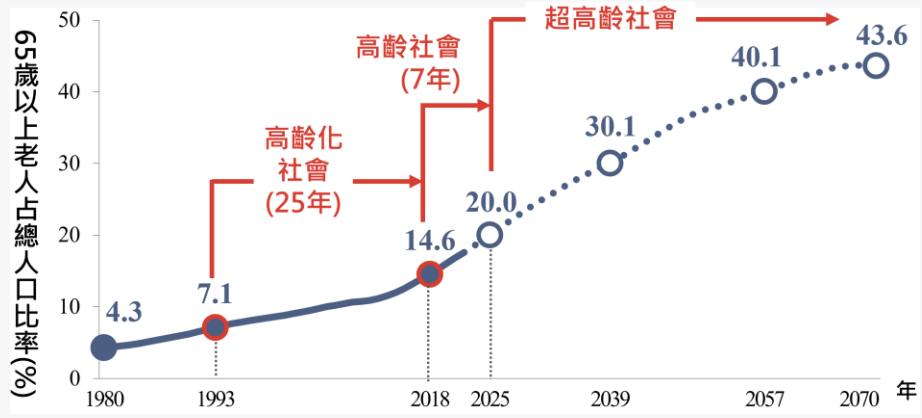
大樓：41.8萬/37件

## 捷運紅樹林站

大樓：40.2萬/20件

依國家發展委員會分析推估，我國已於1993年成為高齡化社會，2018年轉為高齡社會，推估將於2025年邁入超高齡社會，可見銀髮人口占總人口比率將持續提高。

註：國際上將65歲以上人口占總人口比率達到7%、14%及20%，分別稱為高齡化社會、高齡社會及超高齡社會。



資料來源:國家發展委員會



本次季報將討論自111年度至今本市銀髮族購屋之偏好，針對行政區、建物型態、房型、坪數及價格進行量化統計，看看銀髮族購屋之偏好究竟為何。

註1：本統計將權利人年齡65歲以上視為銀髮族。  
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。



## 行政區

- ◆ 統計銀髮族購買公寓、華廈及大樓交易量前十大行政區，其中件數較多之行政區為淡水、中和、新店、板橋。
- ◆ 推測原因，相較於中和、新店、板橋等生活機能相對便利的地區，淡水異軍突起，可能由於價格相較於市中心(蛋黃區)低，且老年人無通勤需求、生活節奏較慢，並以退休生活品質為主要考量，爰以空間換取時間之概念，在此購屋比例較高。

老年人口購屋前十大行政區



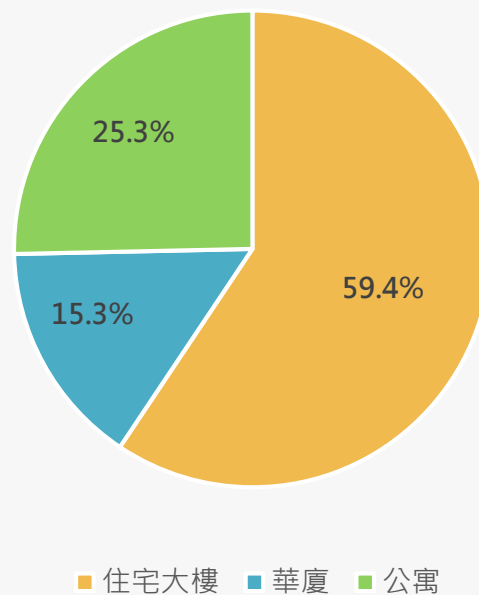


## 建物型態

- ◆ 由右圖可知，銀髮族購屋偏好之建物型態大多集中於**住宅大樓**，**近60%**。
- ◆ 針對年紀較大之購屋者而言，可能因有電梯較為方便起居出入，致偏好購買住宅大樓。
- ◆ 另購買公寓高於華廈之現象，推測原因，可能考量公設比低，實際使用面積較大外，管理費低廉，或是總價相對低亦為購屋納入評估因素之一。

註:本研究建物型態僅針對公寓、華廈、住宅大樓進行分析

### 建物型態偏好



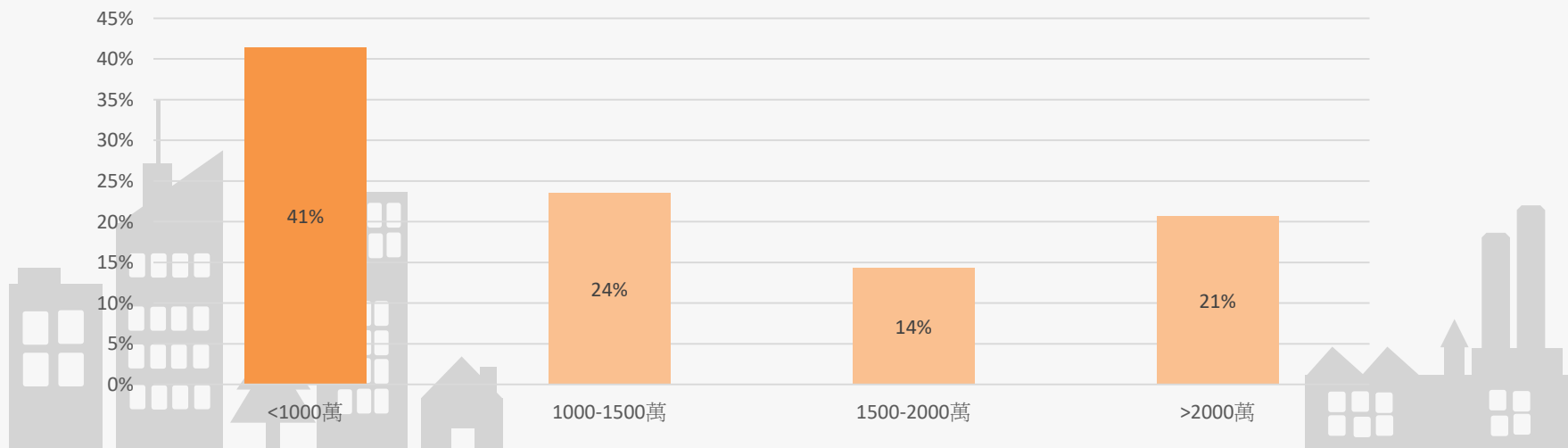




## 價格區間

- ◆ 由下圖可知，銀髮族購買建物型態為公寓、華廈及大樓時，多選擇總價區間為**1000萬以下**之物件。
- ◆ 推測原因，銀髮族/退休族習慣留現金在手邊或投資，確保生活品質，且對銀行而言，銀髮族還款能力較弱，一般貸款成數不高、貸款期限也不太長，申貸相對不易，故推測銀髮族購屋選擇上以低總價之房型為主。

價格區間偏好

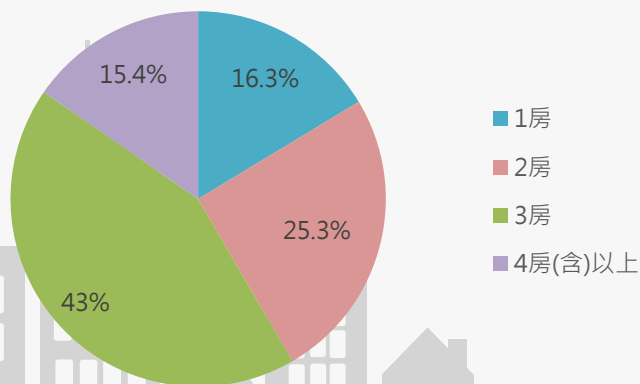




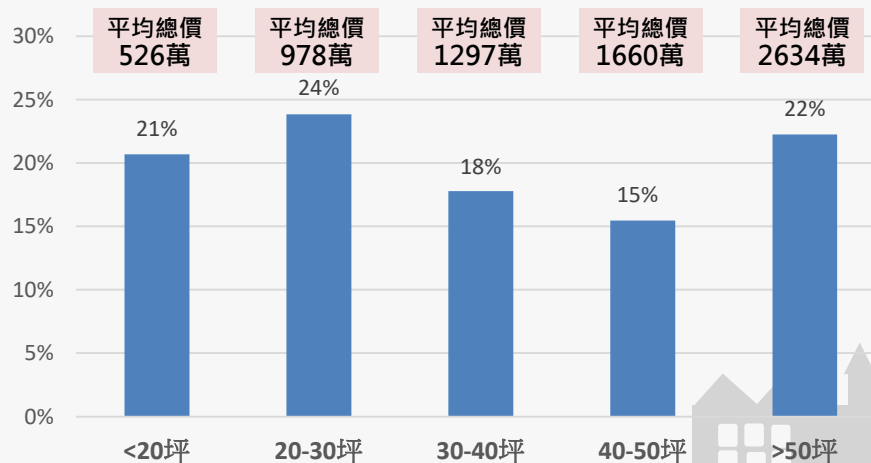
## 房型與坪數

- ◆ 統計銀髮族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**978萬**。
- ◆ 其中銀髮族偏好購買3房之房型達**43%**，推測原因，為避免互相影響睡眠品質或生活習慣之不同，銀髮族習慣有自己起居空間，另考量未來有被照顧之需要，預留一間房間得以彈性運用，致長者偏好購買3房之房型。
- ◆ 另坪數偏好以20-30坪為主，推測係因該面積大小，市售產品可規劃為符合需求之2房或3房格局，且總價為平均1000萬以下，屬高齡者較可負擔之範圍。

### 房型偏好



### 坪數偏好





## 綜合分析

- ◆ 針對銀髮族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，可看出淡水區仍以總價1000萬以下為大宗，而蛋黃區之行政區則以總價2000萬以上為主，其中板橋區、新店區分別佔53%、50%。
- ◆ 另若購買住宅大樓，銀髮族多較偏好大坪數住宅。
- ◆ 推測銀髮族購屋型態偏向兩極原因，若考量負擔能力，則以低總價，並以住宅本身符合需求為主，若追求居住空間及生活交通機能方便之市區，則價格非首要考量。

|    |            | 淡水區 | 中和區 | 新店區 | 板橋區 | 新莊區 | 三重區 | 汐止區 | 林口區 | 永和區 | 土城區 |
|----|------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 總價 | <1000萬     | 47% | 26% | 24% | 20% | 12% | 17% | 24% | 8%  | 31% | 17% |
|    | 1000-1500萬 | 32% | 20% | 13% | 12% | 22% | 9%  | 22% | 28% | 9%  | 25% |
|    | 1500-2000萬 | 8%  | 20% | 13% | 15% | 23% | 34% | 30% | 25% | 20% | 28% |
|    | >2000萬     | 13% | 34% | 50% | 53% | 43% | 40% | 24% | 39% | 40% | 30% |
| 坪數 | <20坪       | 16% | 32% | 18% | 20% | 8%  | 14% | 15% | 2%  | 29% | 29% |
|    | 20-30坪     | 13% | 19% | 17% | 15% | 16% | 16% | 13% | 6%  | 13% | 13% |
|    | 30-40坪     | 15% | 11% | 20% | 21% | 22% | 13% | 18% | 18% | 16% | 16% |
|    | 40-50坪     | 23% | 20% | 18% | 17% | 21% | 24% | 20% | 19% | 11% | 11% |
|    | >50坪       | 33% | 18% | 27% | 27% | 33% | 33% | 34% | 55% | 31% | 31% |



## 統計結果

由前開圖表分析可知，111年度至今銀髮族(65歲以上)對於購屋偏好，如下列所述：

1. 房屋持有人中，銀髮族購屋比例略高之行政區為淡水、中和、新店、板橋。
2. 銀髮族偏好建物型態為住宅大樓之物件，選擇購買住宅大樓之佔比近60%，另公寓25%次之，最後是華廈的15%。
3. 總價負擔能力主要落在1000萬元以下。
4. 偏好之房型大多為3房，坪數以20-30坪為主，平均總價978萬。
5. 綜合分析銀髮族購屋交易量前十大行政區，並就偏好型態住宅大樓進行統計，淡水區以總價1000萬以下為大宗，而蛋黃區之行政區則以總價2000萬以上為主，並以大坪數住宅為首選。

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