

逢甲大學學生報告 ePaper

新北市地方經濟及住宅市場分析

Local economic and residential property market analysis for New Taipei City



作者：汪昀修

系級：土地管理學系 四年級

學號：D0108935

開課老師：謝靜琪

課程名稱：不動產市場分析專論

開課系所：土地管理學系

開課學年：104 學年度 第 2 學期

中文摘要

本報告主要目的是瞭解新北市總體住宅市場現況，作為後續投資的評估依據，分別從不動產市場供給及需求面切入，盼能獲得更加詳實且準確的參考資訊。運用地方經濟分析與住宅市場分析兩大方法，探討新北市地方經濟發展和住宅市場現況，也將地理位置、人口、交通區位及公共設施等資料納入討論，以利獲得更精準的分析結果。根據上述分析方法，選出的投資地點是鄰近台北市區的板橋區、三重區及新莊區。而房型會選擇符合小家庭需求且格局為三房兩廳的公寓或電梯大廈。



關鍵字：新北市，地方經濟分析，住宅市場分析

Abstract

The main purpose of this report is to understand the status of the macro residential market in New Taipei City , as a basis for the assessment of follow-up investments . To obtain a more detailed and accurate reference information , respectively , from the real estate market supply side and demand side researching . This report uses the local economic analysis and real estate market analysis of two methods to survey the economic development and current status of local residential market in New Taipei City . Besides , the information of geographic location , population , transportation and public facilities will be included in the report , in order to facilitate a more accurate analysis results . According to the above-mentioned analysis , the selected investment location near Taipei are Banqiao , Sanchong and Xinzhuang . Residential patterns will choose the three-bedroom apartment or elevator condominium and meet the needs of small families .

Keyword : New Taipei City , Local Economic Analysis , Residential Property Market Analysis

目次

壹、地理位置	8
貳、人口分析	10
參、地方經濟分析	19
肆、交通區位及公共設施	30
伍、住宅市場分析	35
陸、結論	46



圖 目 次

圖 1 新北市行政區劃圖	8
圖 2 新北市近十年人口數、戶數及戶量變化圖.....	11
圖 3 新北市各行政區人口年增加率比較圖	13
圖 4 新北市各行政區人口密度分布圖	15
圖 5 新北市人口金字塔圖	16
圖 6 新北市各行政區一級產業家數統計圖	20
圖 7 新北市一級產業產值比例圖.....	20
圖 8 新北市各行政區二級產業家數統計圖	22
圖 9 新北市二級產業產值比例圖.....	23
圖 10 新北市各行政區工廠家數統計圖	23
圖 11 新北市工業區分布圖.....	23
圖 12 新北市各行政區三級產業家數統計圖.....	26
圖 13 新北市三級產業產值比例圖	27
圖 14 新北市近十年就業人口變化圖	28
圖 15 新北市各級產業就業人口比例圖	28
圖 16 新北市近五年平均每人每月消費支出及儲蓄變化圖.....	29
圖 17 新北市公路網絡圖	30
圖 18 新北市捷運建設願景圖.....	31

圖 19 新北市近五年建造執照及使用執照核發數量統計圖.....	35
圖 20 新北市近五年戶數及住宅存量比較圖.....	37
圖 21 民國 104 年各行政區房屋稅籍住宅類數量統計圖.....	39
圖 22 新北市各行政區近三年住宅買賣移轉筆數變化圖.....	41
圖 23 新北市各行政區近三年住宅買賣移轉平均面積變化圖	43
圖 24 新北市近三年公寓及電梯大廈買賣契約價格平均單價變化圖	45
圖 25 新北市近三年公寓及電梯大廈買賣契約價格平均總價變化圖	45



表 目 次

表 1 新北市各行政區土地面積統計表	9
表 2 新北市近十年人口數、戶數、戶量及人口密度統計表.....	10
表 3 新北市各行政區人口增加率統計表	12
表 4 新北市各行政區人口數及人口密度統計表.....	14
表 5 新北市近 5 年人口年齡結構及扶養比比率表	16
表 6 新北市近 5 年男女人口年齡結構比率表	17
表 7 新北市各行政區人口年齡結構比率表	17
表 8 新北市各行政區一級產業家數統計表	19
表 9 新北市農林漁牧業產值比率表	20
表 10 新北市各行政區二級產業家數統計表.....	21
表 11 新北市二級產業家數及產值比率表.....	22
表 12 新北市各行政區三級產業家數統計表.....	24
表 13 新北市三級產業家數及產值比率表.....	26
表 14 新北市近十年就業人口變化及各級產業就業人口比例統計表	28
表 15 新北市近五年所得收入者平均每人所得分配統計表.....	29
表 16 新北市各行政區學校數量統計表	32
表 17 新北市近五年開放空間開闢面積統計表	33
表 18 新北市各行政區醫療院所數量統計表.....	33

表 19 新北市近五年建造執照及使用執照核發數量統計表.....	35
表 20 新北市近五年戶數及住宅存量統計表.....	36
表 21 新北市各行政區近五年房屋稅籍住宅類數量統計表.....	38
表 22 新北市各行政區近三年住宅買賣移轉筆數統計表.....	40
表 23 新北市各行政區近三年住宅買賣移轉平均面積統計表	42
表 24 新北市近三年住宅買賣交易價格統計表	44



壹、地理位置

新北市位於臺北盆地，為臺灣第一大直轄市。全境環繞臺北市，東北則三面環繞基隆市，形成大臺北都會生活圈，東南鄰宜蘭縣，西南鄰桃園市；其所轄石門區富貴角地處臺灣本島最北端，貢寮區三貂角地處臺灣本島最東端。其前身為臺灣省轄之臺北縣，自 2010 年 12 月 25 日起改制升格為直轄市。全市共劃分為 29 區，係由原臺北縣所轄的 10 個縣轄市、4 個鎮及 15 個鄉改制而來。其市政府所在地位於板橋區。

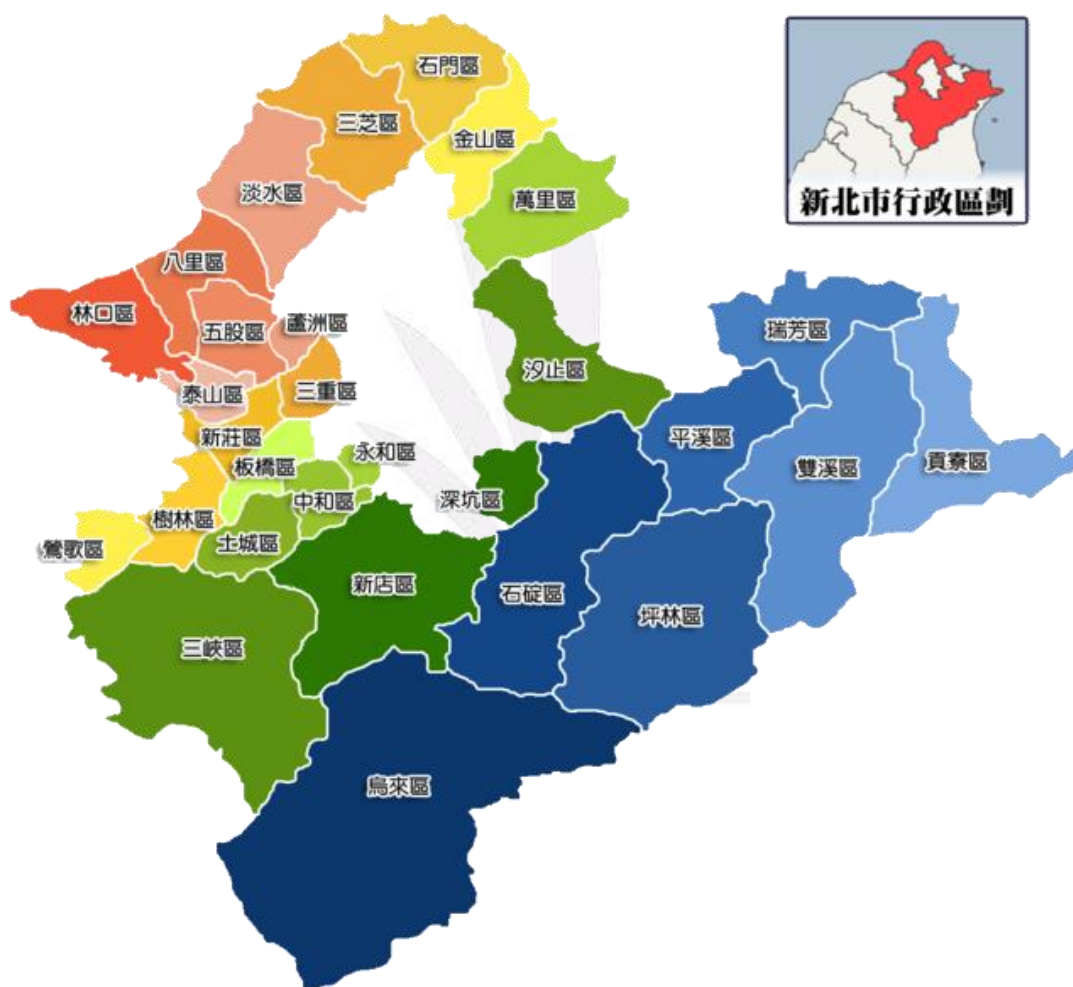


圖 1 新北市行政區劃圖

資料來源：維基百科

全市土地面積約 2,052 平方公里，占臺灣面積的 6%，海岸線全長 120 公里，境內地形豐富多變，包含山地、丘陵及台地地形，由雪山山系、大屯山與觀音山系共同屏障全市；淡水河流域穿越其間，主流 159 公里，向西北流入臺灣海峽，支流有基隆河、新店溪等，構成優美怡人、宜於居住之地理環境。從表 1 可知，以烏來區的 321.1306 平方公里面積最大，其次為三峽區的 191.4508 平方公里，再來是坪林區的 170.8350 平方公里；面積最小則為永和區的 5.7138 平方公里。

表 1 新北市各行政區土地面積統計表

區別	土地面積(km ²)	區別	土地面積(km ²)
新北市	2,052.5667	五股區	34.8632
板橋區	23.1373	泰山區	19.1603
三重區	16.3170	林口區	54.1519
中和區	20.1440	深坑區	20.5787
永和區	5.7138	石碇區	144.3498
新莊區	19.7383	坪林區	170.8350
新店區	120.2255	三芝區	65.9909
樹林區	33.1288	石門區	51.2645
鶯歌區	21.1248	八里區	39.4933
三峽區	191.4508	平溪區	71.3382
淡水區	70.6565	雙溪區	146.2484
汐止區	71.2354	貢寮區	99.9734
瑞芳區	70.7336	金山區	49.2132
土城區	29.5578	萬里區	63.3766
蘆洲區	7.4351	烏來區	321.1306

資料來源：內政部戶政司

貳、人口分析

一、人口成長

民國 104 年新北市人口總數為 3,970,644 人，居全國之冠，較民國 95 年 3,767,095 人，十年內人口增加 203,549 人，人口成長 5.40%，呈現人口穩定正成長現象。在男女比例的部分，從民國 96 年後女性人口開始多於男性人口，且男性人口至民國 104 年開始變成負成長。另外就戶數的變動來看，可發現戶數是逐年增加的趨勢，但戶量卻是下降的情況，顯示新北市住宅不動產趨向呈現小家庭結構型態發展。再者，觀察此 10 年間新北市人口密度變化情形，則發現人口密度呈現增長的狀況（詳見表 2）。

表 2 新北市近十年人口數、戶數、戶量及人口密度統計表

民國	人口數			戶數	戶量 (人/戶)	人口密度 (人/平方公里)
	合計	男	女			
95	3,767,095	1,887,030	1,880,065	1,281,925	2.94	1,835.31
96	3,798,015	1,899,122	1,898,893	1,308,848	2.90	1,850.37
97	3,833,730	1,913,218	1,920,512	1,340,465	2.86	1,867.77
98	3,873,653	1,927,574	1,946,079	1,375,268	2.82	1,887.22
99	3,897,367	1,935,668	1,961,699	1,405,348	2.77	1,898.78
100	3,916,451	1,939,844	1,976,607	1,431,791	2.74	1,908.07
101	3,939,305	1,946,607	1,992,698	1,458,292	2.70	1,919.21
102	3,954,929	1,950,060	2,004,869	1,477,857	2.68	1,926.82
103	3,966,818	1,951,739	2,015,079	1,497,018	2.65	1,932.61
104	3,970,644	1,951,355	2,019,289	1,510,900	2.63	1,934.48

資料來源：新北市政府民政局

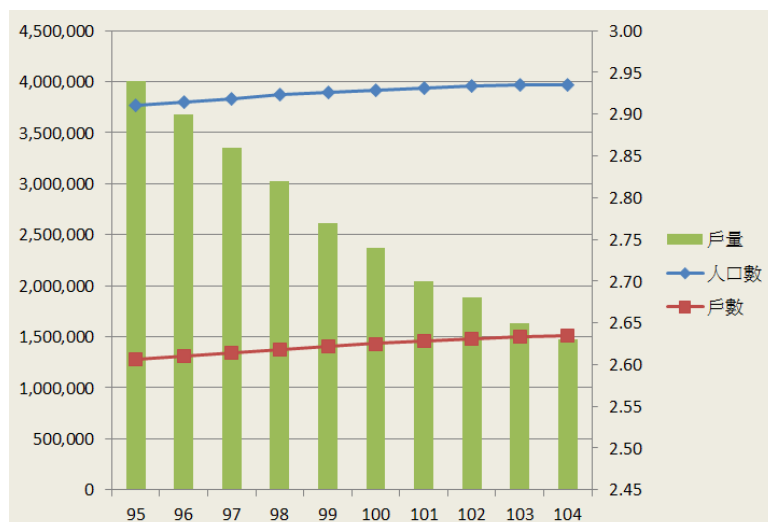


圖 2 新北市近十年人口數、戶數及戶量變化圖

人口增加之來源可分為自然增加及社會增加，由表 3 可知，民國 103 年新北市各區人口自然增加率最高為林口區 8.32%，再來為泰山區 6.83%，而第三高為鶯歌區 6.65%；社會增加率則以林口區 28.57% 為最高，次高為八里區 22.67%，接著為淡水區 20.11%。各區年增加率最高為林口區 36.89%，然後為八里區 26.87%，接下來是淡水區 23.62%，而烏來區則以 21.15% 位居第四。其中烏來區雖地處偏鄉且原住民人口居多，但人口自然增加率位居全市第五，社會增加率位居第四位，可見當地出生人數、遷入人數增加，幼年人口比例偏高。反觀貢寮區人口年增加率為 -14.46% 為全市最低，自然增加率、社會增加率均為負值。

就粗出生率而言，將 29 個行政區按各區粗出生率比例高低排序，以烏來區粗出生率 14.10% 為最高，再來是林口區 12.43%，鶯歌區 12.01% 居於第三高。而粗出生率最低為平溪區 4.02%，石碇區 5.86% 則為次低，其次為深坑區 6.52%。

就粗死亡率而言，把 29 個行政區按各區粗死亡率比例高低排序，以平溪區粗死亡率 15.67% 為最高，然後是石碇區 12.73%，雙溪區 12.62% 居於第三高。而粗死亡率最低為林口區 4.11%，新莊區 4.16% 則為次低，其次為蘆洲區 4.53%。

整體來看，細觀民國 103 年新北市各區人口增加情形，主要可分為「高度發展區」、「穩定成長區」及「人口外流區」等三大類。

(一) 高度發展區（年增加率高於全市平均）：新莊、汐止、樹林、淡水、三峽、五股、林口、八里、烏來、鶯歌、泰山、雙溪。

(二) 穩定成長區（年增加率低於全市平均）：新店、土城、蘆洲、深坑、三

芝、金山、萬里、石碇。

(三) 人口外流區 (年增加率負平均)：板橋、三重、永和、中和、瑞芳、貢寮、石門、坪林、平溪。

表 3 新北市各行政區人口增加率統計表

區別	粗出生率	粗死亡率	自然增加率	社會增加率	人口年增加率
板橋區	10.18	5.17	5.01	-6.82	-1.81
三重區	9.55	5.84	3.71	-4.96	-1.25
永和區	8.00	6.18	1.82	-9.69	-7.87
中和區	9.57	5.80	3.77	-5.02	-1.25
新莊區	10.67	4.16	6.51	-1.76	4.75
新店區	7.89	6.26	1.63	0.75	2.38
土城區	10.06	4.87	5.19	-5.14	0.05
蘆洲區	9.90	4.53	5.37	-3.75	1.62
汐止區	9.28	5.37	3.91	0.92	4.83
樹林區	10.95	5.17	5.78	-1.64	4.14
鶯歌區	12.01	5.36	6.65	-1.72	4.93
三峽區	10.43	6.42	4.01	10.23	14.24
淡水區	8.80	5.29	3.51	20.11	23.62
瑞芳區	9.27	10.43	-1.16	-3.07	-4.23
五股區	9.37	5.51	3.86	2.38	6.24
泰山區	11.85	5.02	6.83	-1.32	5.51
林口區	12.43	4.11	8.32	28.57	36.89
深坑區	6.52	5.92	0.60	0.00	0.60
石碇區	5.86	12.73	-6.87	8.91	2.04
坪林區	6.81	11.92	-5.11	4.34	-0.77
三芝區	7.20	9.07	-1.87	2.56	0.69
石門區	8.38	8.85	-0.47	-4.31	-4.78
八里區	9.57	5.37	4.20	22.67	26.87
平溪區	4.02	15.67	-11.65	2.01	-9.64
雙溪區	7.95	12.62	-4.67	8.69	4.02
貢寮區	7.04	11.51	-4.47	-9.99	-14.46
金山區	9.73	7.46	2.27	-1.92	0.35
萬里區	10.38	9.85	0.53	2.12	2.65
烏來區	14.10	8.03	6.07	15.08	21.15

資料來源：新北市政府民政局

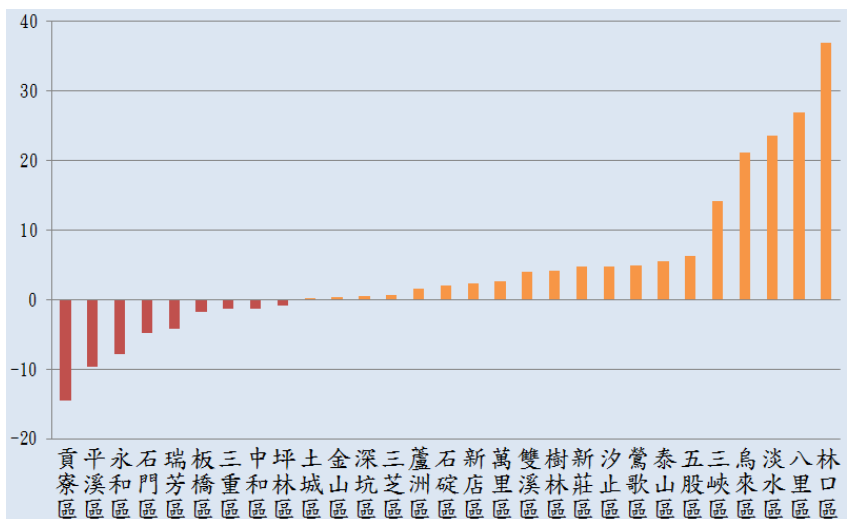


圖 3 新北市各行政區人口年增加率比較圖



二、人口數及人口密度

深入觀察新北市各行政區民國 103 年人口數及人口密度（詳見表 4），以各行政區人口數為例，板橋區的人口數 555,914 人最高，中和區的 415,226 人次之，第三則為新莊區的 411,711 人。而人口數較低的行政區，則包括地處偏遠的平溪區 4,954 人與烏來區的 6,165 人，以及坪林區的 6,455 人。

從各行政區人口密度來看，由於各區發展速度與條件不同，使全市人口的分布呈現出極大的差異，其中以永和區每平方公里 39,802 人最多，人口密度最稀少為烏來區每平方公里僅 19 人，足見全市城鄉差距頗大。每平方公里人口數達 10,000 人以上有板橋區、三重區、永和區、中和區、新莊區、蘆洲區；而每平方公里人口數未達 1,000 人以上則有三峽區、瑞芳區、石碇區、坪林區、三芝區、石門區、八里區、平溪區、雙溪區、貢寮區、金山區、萬里區、烏來區，且石碇區、坪林區、平溪區、雙溪區、烏來區每平方公里人口數更低於 100 人，呈現地廣人稀的極端現象（詳見圖 4）。

表 4 新北市各行政區人口數及人口密度統計表

區別	人口數	土地面積(km ²)	人口密度 (Pop. per km ²)
板橋區	555,914	23.14	24,024
三重區	389,325	16.32	23,856
永和區	227,267	5.71	39,802
中和區	415,226	20.14	20,617
新莊區	411,711	19.74	20,857
新店區	299,730	120.23	2,493
土城區	239,270	29.56	8,094
蘆洲區	199,750	7.44	26,848
汐止區	195,140	71.24	2,739
樹林區	184,167	33.13	5,559
鶯歌區	89,075	21.12	4,218
三峽區	111,588	191.45	583
淡水區	158,953	70.66	2,250
瑞芳區	41,315	70.73	584
五股區	82,255	34.86	2,360
泰山區	78,370	19.16	4,090
林口區	97,645	54.15	1,803
深坑區	23,636	20.58	1,148

石碇區	7,864	144.35	54
坪林區	6,455	170.84	38
三芝區	23,480	65.99	356
石門區	12,733	51.26	248
八里區	37,187	39.49	942
平溪區	4,954	71.34	69
雙溪區	9,450	146.25	65
貢寮區	13,115	99.97	131
金山區	22,400	49.21	455
萬里區	22,678	63.38	358
烏來區	6,165	321.13	19

資料來源：新北市政府民政局



圖 4 新北市各行政區人口密度分布圖

三、人口結構

由表 5 可發現，新北市近 5 年人口結構變化情形，以民國 103 年為例，其中青壯年人口占 76.41% 最高，幼年及老年人口則分別占 13.50% 與 10.10%。深入觀察此 5 年期間人口年齡結構的變化可得知，幼年人口從民國 99 年的 15.04% 降至民國 103 年的 13.50%，青壯年人口則從 76.69% 小幅減少至 76.41%，老年人口從 8.27% 上升至 10.10%，持續維持高老年人口比例，且扶養比從 30.40%，成長至 30.88%。另外，可藉由人口金字塔圖觀察新北市現在的人口結構型態，從以往幼年人口為主的傳統底寬上尖金字塔，逐漸演變為底窄腰寬的花瓶型，顯示人口結構從以幼年人口為主的金字塔型，轉為至今以青壯年人口為主的花瓶型，也就是幼年人口明顯減少，老年人口在增加中，此現象顯示新北市正面臨少子化及高齡化的趨勢（詳見圖 5）。

表 5 新北市近 5 年人口年齡結構及扶養比比率表

民國	0-14 歲人口比率	15-64 歲人口比率	65 歲以上人口比率	扶養比
99	15.04%	76.69%	8.27%	30.40%
100	14.47%	76.99%	8.54%	29.90%
101	14.06%	76.97%	8.97%	29.92%
102	13.77%	76.75%	9.48%	30.29%
103	13.50%	76.41%	10.10%	30.88%

資料來源：新北市政府民政局

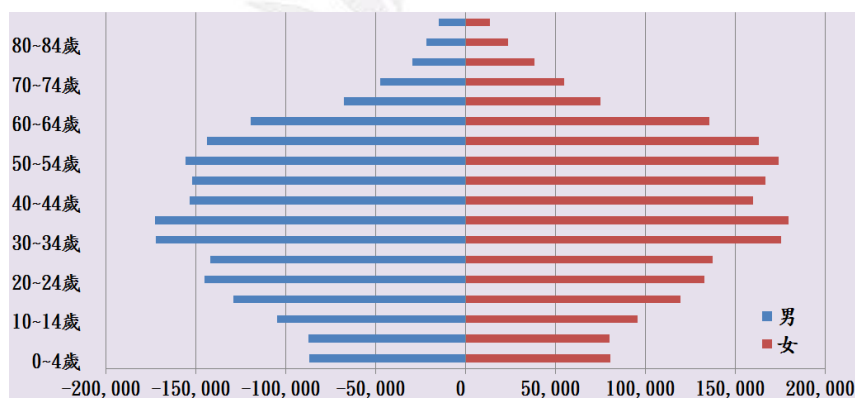


圖 5 新北市人口金字塔圖

觀察近 5 年新北市人口結構，新北市未滿 15 歲男性幼年人口占全市男性人口數之比率由民國 99 年之 15.77%，降低至 103 年之 14.29%，減少 1.48 個百分點，而女性幼年人口占全市女性人口數之比率由民國 99 年之 14.32%，降低至 103 年之 12.73%，減少 1.59 個百分點；15 至 64 歲男性青壯年人口則由 76.17% 下降至 76.11%，降低 0.06 個百分點，女性青壯年人口則由 77.20% 下降至 76.69%，降低 0.49 個百分點；65 歲以上男性老年人口亦由 8.06% 上升至 9.60%，增加 1.54

個百分點，65歲以上女性老年人口亦由 8.48% 上升至 10.58%，增加 2.10 個百分點（詳見表 6）。

表 6 新北市近 5 年男女人口年齡結構比率表

民國	0-14 歲人口比率		15-64 歲人口比率		65 歲以上人口比率	
	男	女	男	女	男	女
99	15.77%	14.32%	76.17%	77.20%	8.06%	8.48%
100	15.23%	13.73%	76.50%	77.46%	8.27%	8.81%
101	14.82%	13.31%	76.55%	77.38%	8.63%	9.31%
102	14.56%	13.00%	76.39%	77.11%	9.05%	9.89%
103	14.29%	12.73%	76.11%	76.69%	9.60%	10.58%

資料來源：新北市政府民政局

就新北市各行政區人口比例來看，民國 103 年 29 區人口按該區幼年人口（0-14 歲）比例高低排序，以林口區幼年人口比例 18.40 為最高，第二高為三峽區 16.21%，泰山區 16.20% 居於第三高，烏來區雖為偏鄉地區幼年人口比例 15.64% 位居第四位。而幼年人口比例以平溪區 6.92% 為最低，雙溪區 8.94% 則為倒數第二，第三是坪林區 9.02%。

按該區青壯年人口（15-64 歲）比例高低排序，以土城區青壯年人口比例 79.22% 為最高，第二高為汐止區 78.65%，深坑區 78.27% 居於第三高。而青壯年人口比例最低為平溪區 65.99%，雙溪區 68.26% 則為次低，其次為坪林區 69.16%。

按該區老年人口（65 歲以上）比例高低排序，以平溪區老年人口比例 27.09% 為最高，第二高為雙溪區 22.79%，坪林區 21.83% 居於第三高。而老年人口比例最低為蘆洲區 7.07%，土城區 7.38% 則為次低，其次為新莊區 7.69%。

表 7 新北市各行政區人口年齡結構比率表

區別	幼年（0-14 歲）		青壯年（15-64 歲）		老年（65 歲以上）	
	人口數	比率%	人口數	比率%	人口數	比率%
板橋區	79,020	14.21%	420,132	75.57%	56,762	10.21%
三重區	49,487	12.71%	299,158	76.84%	40,680	10.45%
永和區	30,041	13.22%	167,020	73.49%	30,206	13.29%
中和區	48,454	11.67%	319,473	76.94%	47,299	11.39%
新莊區	62,535	15.19%	317,501	77.12%	31,675	7.69%
新店區	32,561	10.86%	228,212	76.14%	38,957	13.00%

新北市地方經濟及住宅市場分

土城區	32,060	13.40%	189,548	79.22%	17,662	7.38%
蘆洲區	29,573	14.81%	156,053	78.12%	14,124	7.07%
汐止區	22,425	11.49%	153,470	78.65%	19,245	9.86%
樹林區	28,121	15.27%	141,176	76.66%	14,870	8.07%
鶯歌區	13,861	15.56%	67,563	75.85%	7,651	8.59%
三峽區	18,087	16.21%	83,140	74.51%	10,361	9.29%
淡水區	20,206	12.71%	121,722	76.58%	17,025	10.71%
瑞芳區	4,481	10.85%	30,434	73.66%	6,400	15.49%
五股區	11,585	14.08%	63,540	77.25%	7,130	8.67%
泰山區	12,697	16.20%	59,490	75.91%	6,183	7.89%
林口區	17,964	18.40%	72,039	73.78%	7,642	7.83%
深坑區	2,720	11.51%	18,500	78.27%	2,416	10.22%
石碇區	807	10.26%	5,602	71.24%	1,455	18.50%
坪林區	582	9.02%	4,464	69.16%	1,409	21.83%
三芝區	2,715	11.56%	17,545	74.72%	3,220	13.71%
石門區	1,644	12.91%	9,351	73.44%	1,738	13.65%
八里區	4,890	13.15%	28,812	77.48%	3,485	9.37%
平溪區	343	6.92%	3,269	65.99%	1,342	27.09%
雙溪區	845	8.94%	6,451	68.26%	2,154	22.79%
貢寮區	1,197	9.13%	9,345	71.25%	2,573	19.62%
金山區	2,760	12.32%	16,725	74.67%	2,915	13.01%
萬里區	2,735	12.06%	16,601	73.20%	3,342	14.74%
烏來區	964	15.64%	4,577	74.24%	624	10.12%

資料來源：新北市政府民政局

參、地方經濟分析

一、一級產業

新北市一級產業生產種類主要有：水稻、雜糧、特用作物、蔬菜、果品、林木、漁業、畜牧業等，由表 8 可知，一級產業家數有 43,864 家。其中以三峽區的 5,030 家最高，占 11.47%，其次為淡水區有 3,532 家，占 8.05%，第三高是板橋區的 2,338 家，占 5.33%，然後是三芝區的 2,068 家及三重區的 1,941 家，分別占 4.71%及 4.43%，最低者則為烏來區的 230 家，僅占 0.52%。

表 8 新北市各行政區一級產業家數統計表

區別	農牧業	農事及畜牧服務業	林業	漁業	合計	家數比率
新北市	30,600	8	10,872	2,384	43,864	100.00%
板橋區	1,508	-	800	30	2,338	5.33%
三重區	1,103	-	808	30	1,941	4.43%
中和區	902	-	191	13	1,106	2.52%
永和區	349	-	100	11	460	1.05%
新莊區	1,371	-	153	28	1,552	3.54%
新店區	1,449	-	421	10	1,880	4.29%
樹林區	1,364	-	345	4	1,713	3.91%
鶯歌區	960	2	226	5	1,193	2.72%
三峽區	3,129	-	1,894	7	5,030	11.47%
淡水區	2,573	2	743	214	3,532	8.05%
汐止區	1,175	1	401	7	1,584	3.61%
瑞芳區	677	-	345	417	1,439	3.28%
土城區	800	-	173	8	981	2.24%
蘆洲區	514	-	33	26	573	1.31%
五股區	1,428	-	242	14	1,684	3.84%
泰山區	486	-	325	5	816	1.86%
林口區	1,357	-	241	37	1,635	3.73%
深坑區	550	1	114	7	672	1.53%
石碇區	832	-	293	-	1,125	2.56%
坪林區	801	-	707	1	1,509	3.44%
三芝區	1,528	-	512	28	2,068	4.71%

石門區	695	-	25	59	779	1.78%
八里區	1,140	-	100	298	1,538	3.51%
平溪區	558	-	331	-	889	2.03%
雙溪區	773	-	430	3	1,206	2.75%
貢寮區	688	2	321	758	1,769	4.03%
金山區	1,152	-	119	146	1,417	3.23%
萬里區	663	-	327	215	1,205	2.75%
烏來區	75	-	152	3	230	0.52%

資料來源：99 年農林漁牧業普查

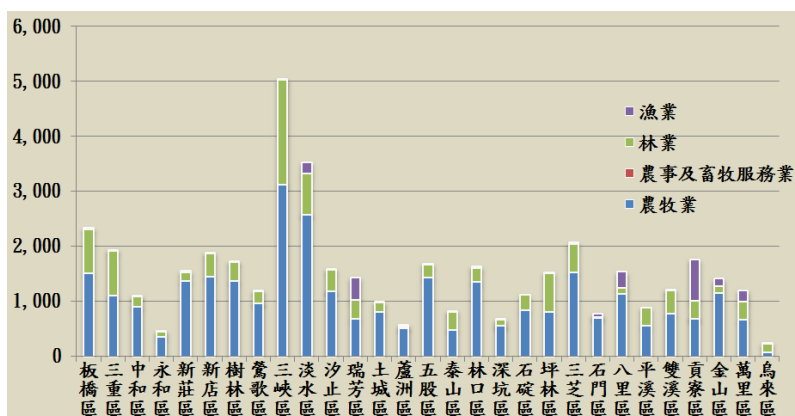


圖 6 新北市各行政區一級產業家數統計圖

至於農林漁牧業產值占新北市一級產業總產值的比率，可從表 9 得知，以農業產值 2,314,432,000 元最高，占總產值 39.76%，而牧業產值 1,799,647,000 元，占 30.91%，然後是漁業產值 1,707,367,000 元，占 29.33%。在林業產值的部分，新北市雖有林業產業卻無產值，是基於水土保持與生態平衡等「永續利用」原則，所以是以林木的育苗、栽植、撫育為主，而不是採伐加工或種植販賣等營利行為。

表 9 新北市農林漁牧業產值比率表

項目	產值	比率%
農業	2,314,432,000	39.76%
林業	-	-
漁業	1,707,367,000	29.33%
牧業	1,799,647,000	30.91%
合計	5,821,446,000	100.00%

資料來源：中華民國統計資訊網

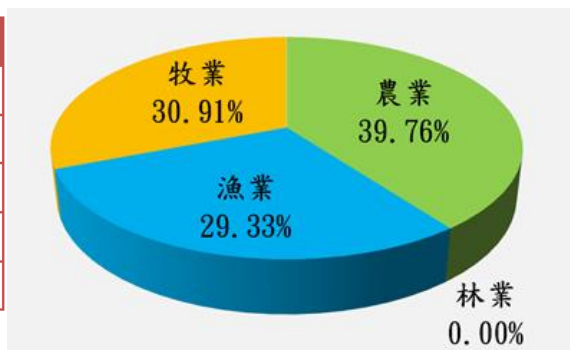


圖 7 新北市一級產業產值比例圖

二、二級產業

依表 10 可知，新北市民國 100 年二級產業家數一共有 52,475 家，其中以製造業為主，共有 36,043 家，營造業次之，有 15,636 家。各行政區二級產業家數分布中，以新莊區的 7,919 家，占 15.09% 最高，再來是三重區的 7,047 家，占 13.43% 次之，其次為中和區及板橋區的 5,638 家及 5,466 家，分別占 10.74% 及 10.42%，樹林區亦有 4,938 家，占 9.41%。二級產業家數最低者為烏來區的 9 家，僅占 0.02%。

表 10 新北市各行政區二級產業家數統計表

區別	礦業及土石採取業	製造業	電力及燃氣供應業	用水供應及污染整治業	營造業	合計	家數比率
新北市	12	36,043	61	723	15,636	52,475	100.00%
板橋區	-	2,738	1	100	2,627	5,466	10.42%
三重區	1	5,433	2	64	1,547	7,047	13.43%
中和區	2	3,690	2	57	1,887	5,638	10.74%
永和區	-	380	2	28	690	1,100	2.10%
新莊區	3	6,261	2	91	1,562	7,919	15.09%
新店區	1	1,248	8	48	979	2,284	4.35%
樹林區	-	4,295	4	54	585	4,938	9.41%
鶯歌區	2	931	1	21	335	1,290	2.46%
三峽區	1	555	1	25	332	914	1.74%
淡水區	-	590	2	17	500	1,109	2.11%
汐止區	-	1,704	1	30	891	2,626	5.00%
瑞芳區	-	133	3	4	176	316	0.60%
土城區	-	2,159	1	43	1,004	3,207	6.11%
蘆洲區	-	1,927	1	33	788	2,749	5.24%
五股區	-	1,960	2	26	321	2,309	4.40%
泰山區	-	893	2	21	313	1,229	2.34%
林口區	-	450	14	18	315	797	1.52%
深坑區	-	143	1	6	116	266	0.51%
石碇區	-	5	-	1	6	12	0.02%
坪林區	-	7	1	-	3	11	0.02%
三芝區	-	110	-	1	137	248	0.47%
石門區	-	8	2	-	37	47	0.09%
八里區	-	324	1	18	148	491	0.94%
平溪區	-	5	1	-	12	18	0.03%

雙溪區	-	4	1	2	19	26	0.05%
貢寮區	-	9	2	5	61	77	0.15%
金山區	2	55	1	8	172	238	0.45%
萬里區	-	25	2	2	65	94	0.18%
烏來區	-	1	-	-	8	9	0.02%

資料來源：100年工商及服務業普查

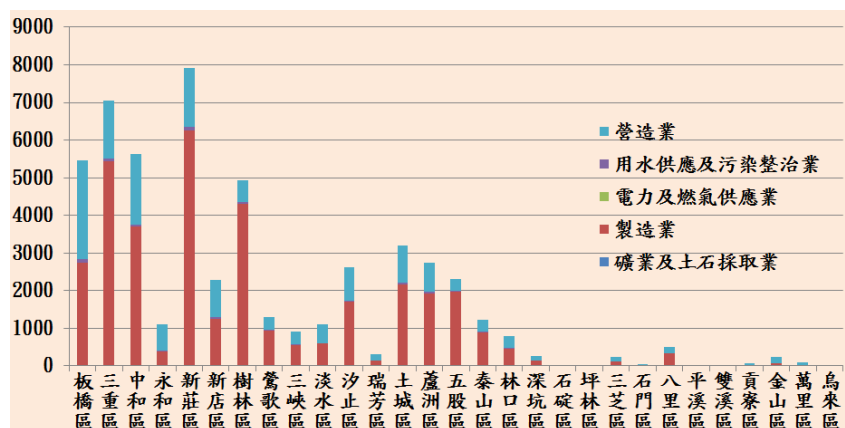


圖 8 新北市各行政區二級產業家數統計圖

另外，關於各產業產值占全市二級產業總產值的比率，透過表 11 可發現，以製造業產值 1,889,998 百萬元最高，占總產值 88.42%，而營造業產值 226,087 百萬元，占 10.58%，然後是電力及燃氣供應業的 10,720 百萬元、用水供應及污染整治業的 10,465 百萬元和礦業及土石採取業的 168 百萬元，前述三者產值比率都不到二級產業總產值的百分之一。

表 11 新北市二級產業家數及產值比率表

項目	家數	比率%	產值(百萬元)	比率%
礦業及土石採取業	12	0.01%	168	0.01%
製造業	36,043	68.69%	1,889,998	88.42%
電力及燃氣供應業	61	0.12%	10,720	0.50%
用水供應及污染整治業	723	1.38%	10,465	0.49%
營造業	15,636	29.80%	226,087	10.58%
合計	52,475	100.00%	2,137,438	100.00%

資料來源：100年工商及服務業普查

就新北市各行政區工廠家數來看，依圖 10 所示，大部分的工廠分布在製造業眾多的行政區，大多集中於新莊、樹林、三重、中和、汐止等五區。新北市為臺灣地區工商發展第一大市，過去以製造業為主要的工業發展目標，而早期傳統產業發展對於省道交通依賴程度高，故現在工廠的空間分布主集中於三重、新莊、樹林區等舊臺一省道串連區域，而五股、泰山、中和、土

城區為第二環之工廠聚集區。

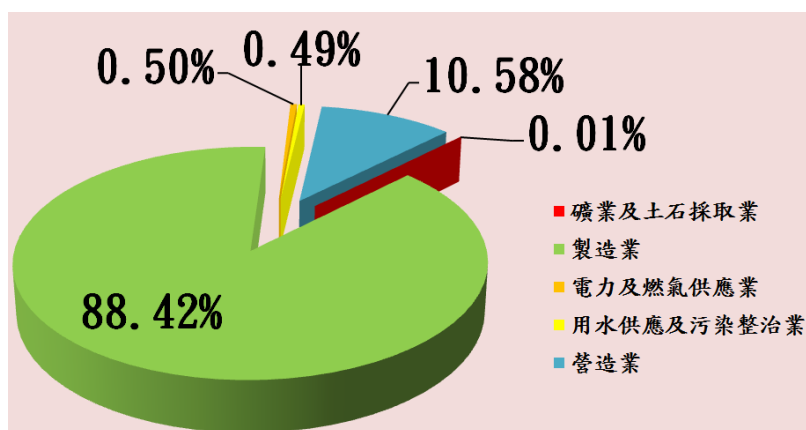


圖 9 新北市二級產業產值比例圖

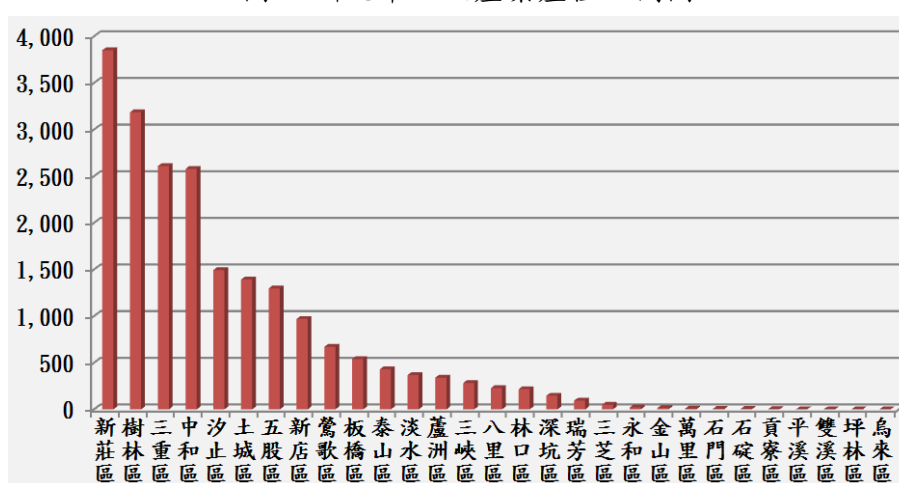


圖 10 新北市各行政區工廠家數統計圖



圖 11 新北市工業區分布圖

三、三級產業

從表 12 可得知，新北市民國 100 年，三級產業家數一共有 140,205 家。以批發及零售業家數最高，達 77,216 家，其次為運輸及倉儲業的 13,542 家。各行政區三級產業家數分布中，以板橋區及三重區家數較多，分別為 21,946 家及 17,150 家，各占 15.65%及 12.23%。接著是中和區及新莊區的 16,240 家及 14,284 家，分別占 11.58%與 10.19%。三級產業家數最少的行政區則是石門區僅有 146 家，占 0.10，還有石碇區 147 家，也是占 0.10%。

表 12 新北市各行政區三級產業家數統計表

區別	批發及零售業	運輸及倉儲業	住宿及餐飲業	資訊及通訊傳播業	金融及保險業、強制性社會安全	不動產業	專業、科學及技術服務業
新北市	77,216	13,542	11,433	2,534	2,769	3,398	7,375
板橋區	11,628	1,970	1,708	424	496	539	1,443
三重區	10,394	1,277	1,218	256	316	339	896
中和區	8,927	1,836	1,113	470	329	331	996
永和區	4,142	581	629	219	171	241	614
新莊區	8,009	1,472	876	181	302	405	710
新店區	5,249	1,109	955	340	256	235	643
樹林區	3,254	546	341	52	96	115	235
鶯歌區	1,975	154	154	24	44	33	94
三峽區	1,811	271	317	31	44	63	105
淡水區	2,335	339	774	69	78	153	197
汐止區	4,295	707	623	190	131	178	375
瑞芳區	798	163	240	6	18	7	24
土城區	3,556	1,118	482	93	125	127	330
蘆洲區	3,283	616	490	57	104	213	254
五股區	1,648	315	133	32	80	146	90
泰山區	1,740	271	255	18	46	54	87
林口區	1,533	213	187	28	53	162	135
深坑區	402	88	118	25	18	12	41
石碇區	56	37	36	1	3	-	1
坪林區	102	21	30	-	2	1	2
三芝區	302	77	148	2	10	8	29
石門區	58	18	40	1	4	1	1
八里區	571	124	91	5	16	24	35
平溪區	95	20	70	1	2	-	-

雙溪區	111	25	31	1	4	-	6
貢寮區	124	23	57	1	6	-	4
金山區	392	59	121	2	7	6	12
萬里區	356	72	123	5	6	5	14
烏來區	70	20	73	-	2	-	2

表 12 新北市各行政區三級產業家數統計表(續)

區別	支援 服務業	教育 服務業	醫療保健 及社會工 作服務業	藝術、娛樂及 休閒服務業	其他 服務業	合計	家數 比率
新北市	3,044	2,366	4,359	2,180	9,989	140,205	100.00%
板橋區	482	423	761	345	1,727	21,946	15.65%
三重區	312	232	433	301	1,176	17,150	12.23%
中和區	375	165	468	228	1,002	16,240	11.58%
永和區	190	188	332	134	627	8,068	5.75%
新莊區	364	298	454	236	977	14,284	10.19%
新店區	241	179	329	155	753	10,444	7.45%
樹林區	111	85	147	74	333	5,389	3.84%
鶯歌區	40	57	65	25	211	2,876	2.05%
三峽區	53	80	105	42	242	3,164	2.26%
淡水區	110	96	163	109	431	4,854	3.46%
汐止區	172	109	185	107	524	7,596	5.42%
瑞芳區	24	13	46	25	91	1,455	1.04%
土城區	152	125	242	95	494	6,939	4.95%
蘆洲區	121	129	228	99	479	6,073	4.33%
五股區	48	32	62	41	175	2,802	2.00%
泰山區	62	51	75	34	206	2,899	2.07%
林口區	59	41	85	42	141	2,679	1.91%
深坑區	20	14	32	18	56	844	0.60%
石碇區	1	-	5	1	6	147	0.10%
坪林區	2	-	4	-	4	168	0.12%
三芝區	17	15	26	10	90	734	0.52%
石門區	6	-	5	4	8	146	0.10%
八里區	26	17	39	18	51	1,017	0.73%
平溪區	1	-	8	5	10	212	0.15%
雙溪區	5	1	10	4	22	220	0.16%
貢寮區	18	2	15	2	11	263	0.19%
金山區	21	11	16	8	45	700	0.50%

萬里區	7	2	13	9	55	667	0.48%
烏來區	4	1	6	9	42	229	0.16%

資料來源：100年工商及服務業普查

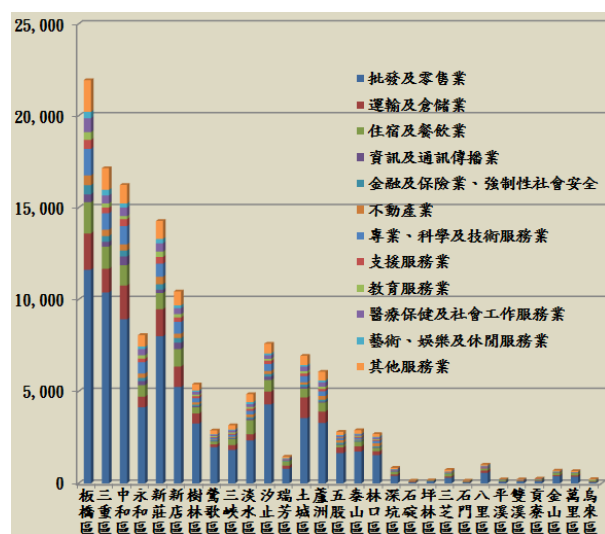


圖 12 新北市各行政區三級產業家數統計圖

最後就各產業產值占全市三級產業總產值的比率而言，依表 13 所示，以批發及零售業產值 428,071 百萬元為第一高，占總產值 47.64%，資訊及通訊傳播業產值 74,337 百萬元第二高，占 8.27%，然後是醫療保健及社會工作服務業的 71,021 百萬元及專業、科學及技術服務業的 67,297 百萬元，分別占 7.90%及 7.49%；至於運輸及倉儲業的 63,213 百萬元和不動產業的 56,441 百萬元，也各占 7.03%與 6.28%，顯示不動產業對於新北市三級產業的產值也有相當大的貢獻。

表 13 新北市三級產業家數及產值比率表

項目	家數	比率%	產值(百萬元)	比率%
批發及零售業	77,216	55.07%	428,071	47.64%
運輸及倉儲業	13,542	9.66%	63,213	7.03%
住宿及餐飲業	11,433	8.15%	44,979	5.01%
資訊及通訊傳播業	2,534	1.81%	74,337	8.27%
金融及保險業、 強制性社會安全	2,769	1.97%	26,521	2.95%
不動產業	3,398	2.42%	56,441	6.28%
專業、科學及 技術服務業	7,375	5.26%	67,297	7.49%
支援服務業	3,044	2.17%	28,474	3.17%
教育服務業	2,366	1.69%	7,712	0.86%

醫療保健及社會工作服務業	4,359	3.11%	71,021	7.90%
藝術、娛樂及休閒服務業	2,180	1.55%	7,016	0.78%
其他服務業	9,989	7.12%	23,547	2.62%
合計	140,205	100.00%	898,629	100.00%

資料來源：100年工商及服務業普查

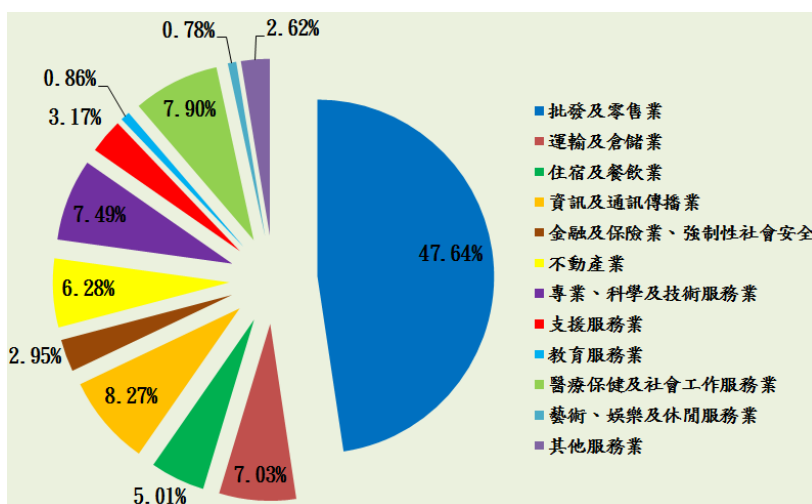


圖 13 新北市三級產業產值比例圖

四、就業人口及失業率

新北市整體勞動力人口數，2006 年共有 1,776,000 人，2015 年上升至 2,021,000 人，其中就業人口數則從 1,708,000 人成長至 1,945,000 人，失業率呈現先升後降的變化曲線，維持在 3.7%至 5.9%。而在新北市各級產業就業人口比例的部分，以三級產業最高，次之為二級產業，一級產業最少，十年間一級產業成長 0.02%，三級產業也上升 2.02%，至於二級產業從 2007 年上升至 37.78%後，就業人口比例開始逐年下降，直到 2014 年才有爬升的趨勢（詳見表 14）。

表 14 新北市近十年就業人口變化及各級產業就業人口比例統計表

西元	勞動力人口數 (千人)	就業人口數 (千人)	失業率(%)	各級產業就業人口比例(%)		
				一級產業	二級產業	三級產業
2006	1,776	1,708	3.8%	0.64%	37.56%	61.80%
2007	1,822	1,753	3.8%	0.45%	37.78%	61.78%
2008	1,858	1,783	4.1%	0.56%	37.76%	61.68%
2009	1,883	1,773	5.9%	0.50%	37.04%	62.45%
2010	1,895	1,796	5.2%	0.42%	36.29%	63.29%
2011	1,938	1,853	4.4%	0.52%	35.96%	63.52%
2012	1,976	1,892	4.2%	0.61%	35.45%	63.94%
2013	1,993	1,910	4.2%	0.58%	35.41%	64.01%
2014	2,006	1,927	3.9%	0.59%	35.49%	63.92%
2015	2,021	1,945	3.7%	0.66%	35.52%	63.82%

資料來源：中華民國統計資訊網

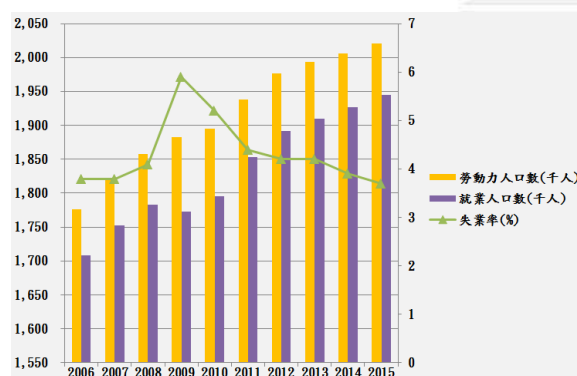


圖 14 新北市近十年就業人口變化圖

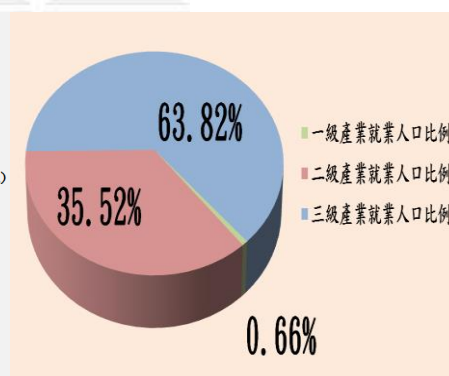


圖 15 新北市各級產業就業人口比例圖

五、所得水準

觀察民國 99 年至 103 年新北市平均每人可支配所得的變化可發現(詳見表 15)，在民國 99 年時，新北市平均每人可支配所得是 515,419 元，到了民國 100 年下降至 506,143 元，且持續下降，雖於民國 102 年有小幅回升，但是可支配所得依然下降低於民國 99 年之水準。此外，在每人每月平均所得逐年減少的情況下，每人每月的消費支出卻是年年增加，所以造成每人每月的儲蓄也跟著每年減少。

表 15 新北市近五年所得收入者平均每人所得分配統計表

民國	所得收入 總計	非消費 支出	可支配 所得	每人每月 平均所得	每人每月 消費支出	每人每月 儲蓄
99	611,018	95,599	515,419	42,952	18,421	24,531
100	603,897	97,753	506,143	42,179	18,722	23,457
101	593,540	97,459	496,081	41,340	18,843	22,497
102	605,188	102,682	502,507	41,876	19,131	22,745
103	598,664	100,785	497,879	41,490	19,512	21,978

資料來源：行政院主計總處

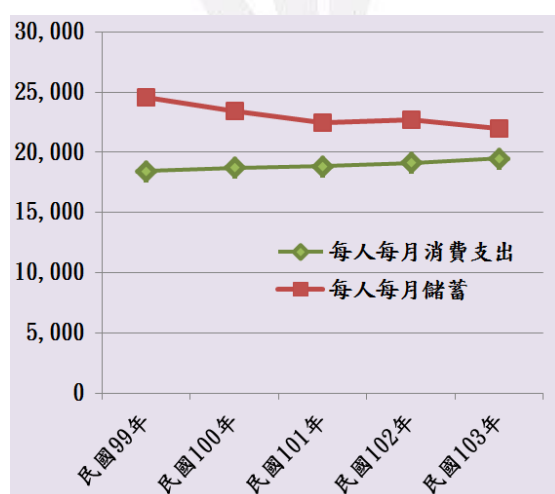


圖 16 新北市近五年平均每人每月消費支出及儲蓄變化圖

肆、交通區位及公共設施

一、交通區位

就公路系統而言，新北市之高快速道路，包括國道1號、國道3號、國道5號及國道2號，快速公路包含台61線、台62線、台64線、台65線及台66線等。國道1號、國道3號為新北市與中南區域間之高速往來幹道，國道5號為臺灣西部地區與宜蘭間之連絡道路。除了前述高快速道路系統外，新北市各路廊主要之公路幹道系統，包括北桃竹間之台1線、台3線、台15線、縣114、縣108；基北桃往宜蘭之台2線、台2丙線、台7乙線、台9線；往來北基間之台2線、台5線、台5甲線；往來北淡間之台2線、台2乙線，往來桃園、大溪之縣110、縣114(詳見圖17)。

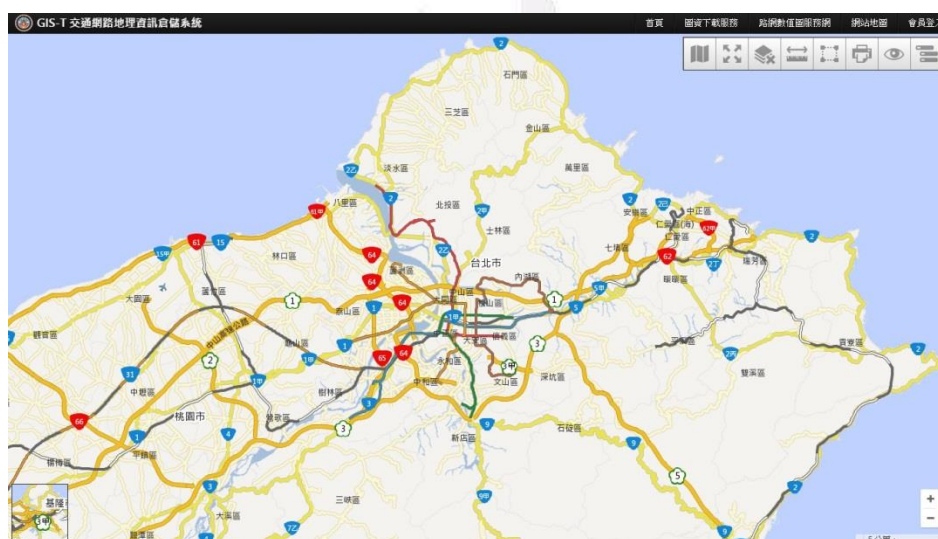


圖 17 新北市公路網絡圖

就鐵道系統而言，在高鐵部分，北部區域設有南港、台北、板橋、桃園與新竹等5個車站，新北市僅有板橋一站，而台北市共有台北及南港(尚未通車使用)兩站，又板橋及南港定位為台北站之營運輔助站。至於台鐵部分，包含西部幹線縱貫線及宜蘭線等主要路線，以及深澳線、平溪線等支線。最後是捷運部分，新北市已通車營運路線包括淡水信義線、中和新蘆線、松山新店線、板南線。

另外，未來新北市政府規劃捷運三環三線建設藍圖，大台北都會區捷運建設將由以台北市為中心逐漸轉為以新北市為核心。藉由三環三線的推動，不僅可以紓解目前轉乘站的人潮壓力，更提供大台北的乘客更完整、

更便捷的捷運路網，其內容如下：

(一) 三環三線總共 174 站，長度 209.53 公里，涵蓋新北市大部分行政區域，為新北市捷運建設串連大台北都會區，縮短城鄉距離，提昇大眾運輸使用比率。

(二) 已通車路線有第 1 環文湖線、第 2 環新莊線、第 3 環板橋線與土城線延伸頂埔段，共計 41 站，45.3 公里。

(三) 興建中路線有第 1 環環狀線第一階段、第 2 環萬大中和樹林線第一期、第 3 環機場線與三鶯線、第 1 線淡海輕軌第一期及第 2 線安坑輕軌，共計 81 站，108.62 公里。

(四) 規劃中路線有第 1 環環狀線第二階段(北環段、南環段)、第 2 環萬大中和樹林線第二期、第 1 線淡海輕軌第二期、第 3 線汐止民生線，共計 52 站，55.61 公里。

(五) 後續延伸路網，計有深坑輕軌、五股泰山輕軌、八里輕軌及南北線，共計 37 站，41.26 公里。



圖 18 新北市捷運建設願景圖

二、公共設施

(一) 學校設施

從表 16 來看新北市各行政區學校數量，以板橋區的 35 間為全市最多，再來是三重區的 27 間為第二，接著是新店區和新莊區的 26 間和 25 間；至於深坑區的 3 間為倒數第二，最少是坪林區的 2 間，與坪林區的人口數低有關。

表 16 新北市各行政區學校數量統計表

區別	國小	國中	高中	大學	合計
新北市	214	63	60	21	358
板橋區	17	8	7	3	35
三重區	14	5	8	0	27
永和區	8	2	3	0	13
中和區	9	4	4	1	18
新莊區	16	5	3	1	25
新店區	13	3	9	1	26
土城區	7	3	3	1	14
蘆洲區	5	2	2	1	10
汐止區	12	3	2	0	17
樹林區	11	4	2	0	17
鶯歌區	7	3	1	0	11
三峽區	13	2	3	1	19
淡水區	14	2	3	4	23
瑞芳區	11	2	2	0	15
五股區	4	1	0	0	5
泰山區	4	2	1	2	9
林口區	8	3	2	2	15
深坑區	1	1	0	1	3
石碇區	4	0	1	1	6
坪林區	1	1	0	0	2
三芝區	3	1	0	1	5
石門區	3	1	0	0	4
八里區	5	1	1	0	7
平溪區	3	1	0	0	4
雙溪區	4	0	1	0	5

貢寮區	5	1	0	0	6
金山區	4	0	1	1	6
萬里區	5	1	1	0	7
烏來區	3	1	0	0	4

資料來源：新北市政府主計處

(二) 開放空間

透過表 17 可發現，新北市近五年開放空間開闢情形，公園開闢面積從 2010 年的 380.43 公頃至 2015 年大幅增加到 690.20 公頃，另外，綠地開闢面積也有顯著的成長，比起 2010 年增加了 12.28 公頃，至於廣場及兒童遊樂場，與 2010 年相比，增加面積並無太多，而體育場的開闢面積，過 2010 年後，開始有減少的趨勢，至 2014 年減少了 3.39 公頃。

表 17 新北市近五年開放空間開闢面積統計表

西元	公園(公頃)	綠地(公頃)	廣場(公頃)	兒童遊樂場 (公頃)	體育場(公頃)
2010	380.43	8.75	17.25	21.78	63.35
2011	385.95	8.95	17.8	23.27	63.30
2012	662.63	7.07	19.28	19.79	59.96
2013	682.08	21.03	17.41	22.10	59.96
2014	690.20	21.03	18.39	22.10	59.96

資料來源：新北市政府主計處

(三) 醫療設施

醫療衛生機構醫學中心包括有淡水區馬偕醫院、板橋區亞東醫院；在區域醫院方面包括有新店區慈濟醫院臺北分院、耕莘醫院，汐止區國泰醫院、三峽區恩主公醫院、三重區市立聯合醫院、新莊區衛生福利部臺北醫院、八里區衛生福利部八里療養院等；其餘為地區醫院共計約 48 所。依表 18 所示，板橋區醫療院所數量 575 間為全市第一，然後是三重區的 361 間，中和區的 357 間為第三多；而石碇區以及坪林區都僅有 2 間，可見城鄉差距頗大。

表 18 新北市各行政區醫療院所數量統計表

區別	醫院	診所	合計
新北市	57	3,143	3,200
板橋區	8	567	575
三重區	5	356	361

新北市地方經濟及住宅市場分

永和區	4	279	283
中和區	7	350	357
新莊區	8	334	342
新店區	6	221	227
土城區	4	168	172
蘆洲區	1	182	183
汐止區	1	108	109
樹林區	1	109	110
鶯歌區	1	47	48
三峽區	2	64	66
淡水區	5	109	114
瑞芳區	1	23	24
五股區	0	36	36
泰山區	0	56	56
林口區	0	58	58
深坑區	0	17	17
石碇區	0	2	2
坪林區	0	2	2
三芝區	1	9	10
石門區	0	3	3
八里區	1	13	14
平溪區	0	3	3
雙溪區	0	3	3
貢寮區	0	5	5
金山區	1	9	10
萬里區	0	6	6
烏來區	0	4	4

資料來源：新北市政府主計處

伍、住宅市場分析

一、建造執照及使用執照

新北市民國 100 年至 104 年建造執照核准之情形（詳見表 19），在民國 100 年建造執照核准件數共計 703 件，隔年卻大幅減少，也許是受到民國 100 年奢侈稅開徵的影響，隨著時間的推移，民國 104 年則下降至 567 件。觀察核發建造執照總樓地板面積亦可發現，在民國 100 年的核發總面積為 4,704,124 平方公尺，逐年上升至民國 102 年的 5,641,432 平方公尺，然後開始下降，到了民國 104 年卻僅剩 3,757,384 平方公尺。而核發使用執照總樓地板面積在民國 100 年後，突然迅速成長，直到民國 102 年才開始下降。至於在核發件數的部分，民國 103 年有較其他年份有較低的情形，僅 498 件，但隔年又快速增加至 602 件。

表 19 新北市近五年建造執照及使用執照核發數量統計表

民國	核發建築物建造執照統計		核發建築物使用執照統計	
	件數(件)	總樓地板面積 (平方公尺)	件數(件)	總樓地板面積 (平方公尺)
100	703	4,704,124	530	3,220,367
101	690	4,904,056	503	4,115,199
102	769	5,641,432	556	4,233,716
103	670	5,028,413	498	4,123,745
104	567	3,757,384	602	4,043,029

資料來源：內政部統計處

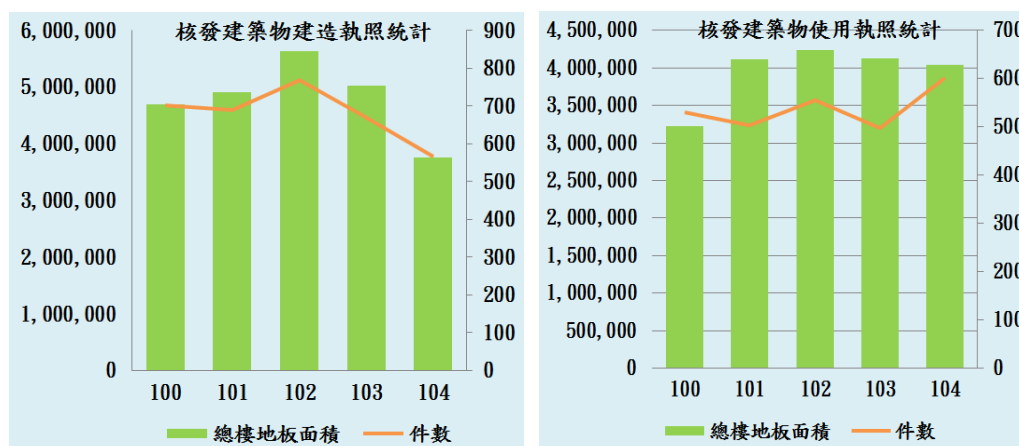


圖 19 新北市近五年建造執照及使用執照核發數量統計圖

二、戶數及住宅存量

民國 104 年第 3 季全市普通家戶數為 1,436,714 戶，較上季增加 5,415 戶，較去年同季增加 13,441 戶；住宅存量總計 1,581,807 宅，較上季無明顯增減，較去年同季增加 15,472。而新北市歷年都有住宅供給過剩的問題，但差距已經逐年縮小，顯示其他縣市移民到大台北的需求是越來越殷切。

表 20 新北市近五年戶數及住宅存量統計表

時間	普通家戶數	住宅存量(宅數)
104Q3	1,436,714	1,581,807
104Q2	1,431,299	1,581,482
104Q1	1,427,062	1,566,772
103Q4	1,424,876	1,566,540
103Q3	1,423,273	1,566,335
103Q2	1,415,206	1,565,495
103Q1	1,409,225	1,546,874
102Q4	1,406,885	1,546,633
102Q3	1,403,817	1,546,187
102Q2	1,395,691	1,545,094
102Q1	1,390,908	1,542,644
101Q4	1,388,524	1,536,651
101Q3	1,385,168	1,532,156
101Q2	1,374,893	1,527,638
101Q1	1,368,326	1,524,929
100Q4	1,363,315	1,519,732
100Q3	1,360,203	1,513,486
100Q2	1,350,211	1,497,353
100Q1	1,342,294	1,496,033
099Q4	1,338,262	1,495,535

資料來源：內政部不動產資訊平台

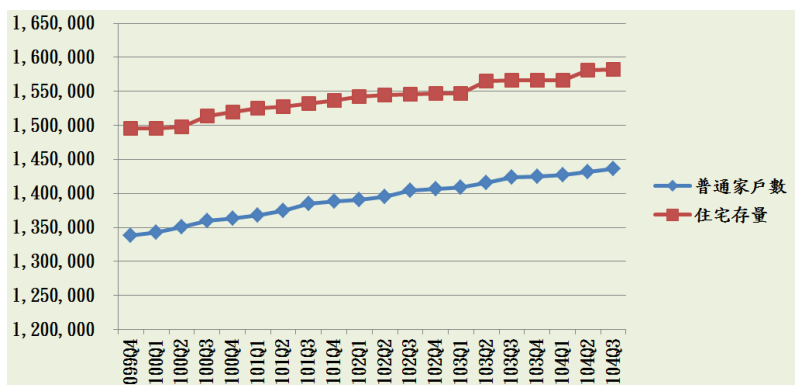
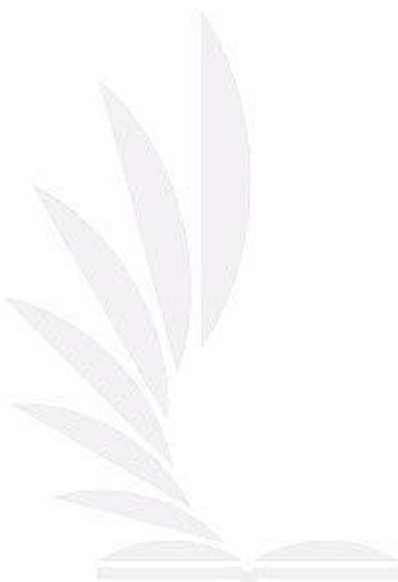


圖 20 新北市近五年戶數及住宅存量比較圖



三、房屋稅籍住宅類數量

從新北市房屋稅籍住宅數量來看（表 21），數量最多前幾名分別是板橋區、中和區、三重區和新莊區（圖 21），由此可知新北市的中古屋市場主要分布在這幾個區域，相較之下烏來區、坪林區和石碇區這些較偏鄉地區，其中古屋市場相對低迷不少。

表 21 新北市各行政區近五年房屋稅籍住宅類數量統計表

區別	民國 100 年	民國 101 年	民國 102 年	民國 103 年	民國 104 年
板橋區	197,211	198,152	198,534	199,622	200,765
三重區	147,610	148,442	149,291	150,837	152,091
中和區	160,175	161,657	162,078	163,606	164,061
永和區	87,341	87,744	87,808	88,189	88,386
新莊區	134,256	136,712	138,151	140,756	142,986
新店區	120,382	121,060	122,882	125,534	126,028
樹林區	62,271	62,564	62,740	63,119	63,344
鶯歌區	28,761	29,023	29,115	29,174	29,365
三峽區	41,576	42,927	43,247	43,808	44,537
淡水區	84,834	88,097	88,883	92,333	95,540
汐止區	92,749	93,467	93,889	94,539	94,920
瑞芳區	17,241	17,256	17,240	17,275	17,241
土城區	82,046	82,146	82,478	82,743	82,778
蘆洲區	65,359	65,959	66,228	66,898	67,487
五股區	26,856	26,985	27,428	28,186	29,314
泰山區	26,548	26,785	26,815	27,442	27,724
林口區	35,153	37,682	38,876	40,330	42,281
深坑區	9,880	9,930	9,979	10,028	10,229
石碇區	1,252	1,298	1,332	1,351	1,390
坪林區	580	624	662	720	755
三芝區	13,477	13,478	13,475	13,474	13,486
石門區	2,965	2,975	2,981	2,975	2,978
八里區	14,772	14,661	14,981	15,256	15,462
平溪區	1,804	1,819	1,820	1,829	1,840

雙溪區	3,101	3,114	3,117	3,121	3,134
貢寮區	3,305	3,330	3,337	3,357	3,373
金山區	7,439	7,447	7,467	7,501	7,513
萬里區	8,768	8,753	8,749	8,746	8,732
烏來區	760	780	793	832	851

資料來源：內政部不動產資訊平台

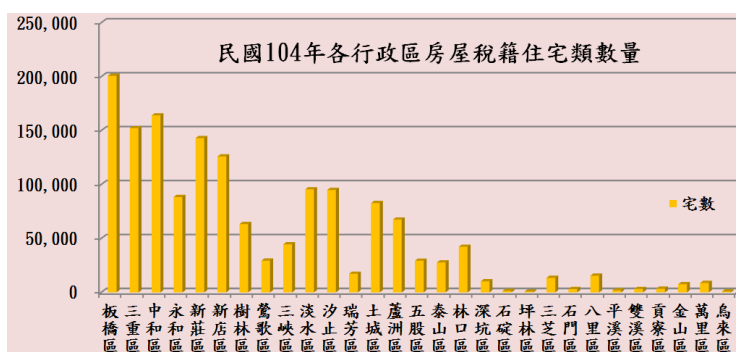


圖 21 民國 104 年各行政區房屋稅籍住宅類數量統計圖

四、住宅買賣移轉筆數

關於新北市各行政區近三年住宅買賣移轉筆數（詳見表 22 與圖 22），最高者為淡水區的 1,496 筆，接著是三重區的 1,201 筆，然後是板橋區的 1,098 筆，因淡海新市鎮特定區計畫推動，淡水區近年住宅交易量大幅增加，整體來說，板橋區及三重區住宅交易量依舊名列前茅，而各行政區住宅交易量低於 100 筆以下的包括深坑區的 49 筆、瑞芳區的 47 筆、萬里區的 45 筆、金山區的 26 筆、貢寮區的 8 筆、石門區的 3 筆、雙溪區的 3 筆、石碇區的 2 筆、平溪區及烏來區各 1 筆，坪林區則因無交易樣本，因此為 0 筆，可見全市各行政區的住宅市場活動力有著極大差異。

表 22 新北市各行政區近三年住宅買賣移轉筆數統計表

區別	民國 102 年	民國 103 年	民國 104 年
板橋區	1,458	1,094	1,098
三重區	1,389	764	1,201
中和區	999	745	759
永和區	523	362	394
新莊區	919	707	672
新店區	2,045	920	866
樹林區	332	282	273
鶯歌區	197	131	129
三峽區	389	212	203
淡水區	2,823	1,377	1,496
汐止區	943	693	664
瑞芳區	45	50	47
土城區	768	498	469
蘆洲區	544	495	544
五股區	157	174	161
泰山區	205	113	111
林口區	421	318	224
深坑區	75	59	49
石碇區	2	1	2
坪林區	0	0	0
三芝區	158	132	211
石門區	4	3	3
八里區	158	66	110
平溪區	2	0	1

雙溪區	8	2	3
貢寮區	6	8	8
金山區	42	37	26
萬里區	57	45	45
烏來區	0	1	1

資料來源：內政部不動產資訊平台

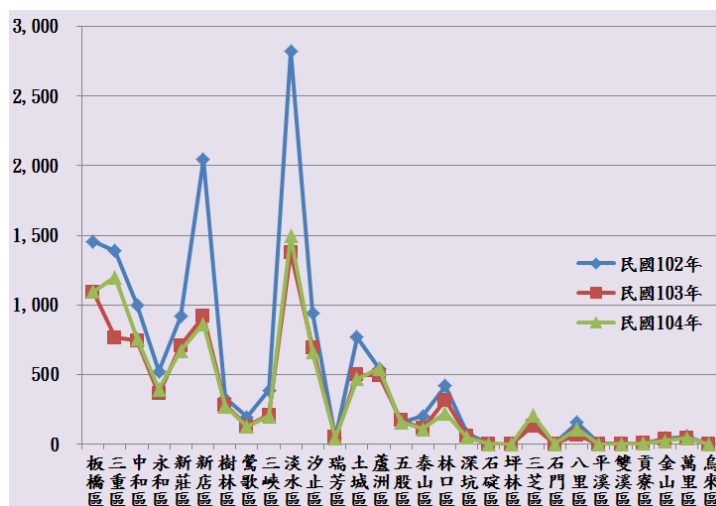


圖 22 新北市各行政區近三年住宅買賣移轉筆數變化圖

五、住宅買賣移轉平均面積

透過新北市各行政區近三年住宅買賣移轉平均面積可觀察到（詳見表 23 與圖 23），除了平溪區、萬里區及無交易樣本的坪林區外，其餘行政區的住宅交易坪數皆為 20~40 坪，顯示 20~40 坪為新北市購屋之主流區間，可推測出新北市各行政區普遍的居住型態為三房兩廳的小家庭房型。

表 23 新北市各行政區近三年住宅買賣移轉平均面積統計表

區別	民國 102 年	民國 103 年	民國 104 年
板橋區	34.70	26.34	25.40
三重區	37.03	25.93	23.95
中和區	27.53	33.39	28.66
永和區	29.78	28.51	31.32
新莊區	31.58	27.24	27.59
新店區	46.00	29.03	31.64
樹林區	35.34	37.20	34.90
鶯歌區	34.98	29.16	31.95
三峽區	36.78	31.44	33.74
淡水區	41.00	26.13	29.83
汐止區	36.87	26.88	26.03
瑞芳區	34.55	31.17	24.43
土城區	32.04	25.64	25.88
蘆洲區	39.58	28.13	31.09
五股區	32.32	37.58	35.84
泰山區	34.34	31.72	32.32
林口區	46.02	41.97	43.51
深坑區	32.84	38.68	25.94
石碇區	39.71	46.76	38.92
坪林區	0	0	0
三芝區	31.37	24.23	22.79
石門區	35.50	22.75	22.21
八里區	34.95	28.56	29.81
平溪區	51.97	0	19.12
雙溪區	33.39	20.20	31.64
貢寮區	43.89	27.44	26.05
金山區	44.34	31.57	32.10
萬里區	27.35	18.62	17.85

烏來區	0	22.08	26.37
-----	---	-------	-------

資料來源：內政部不動產資訊平台

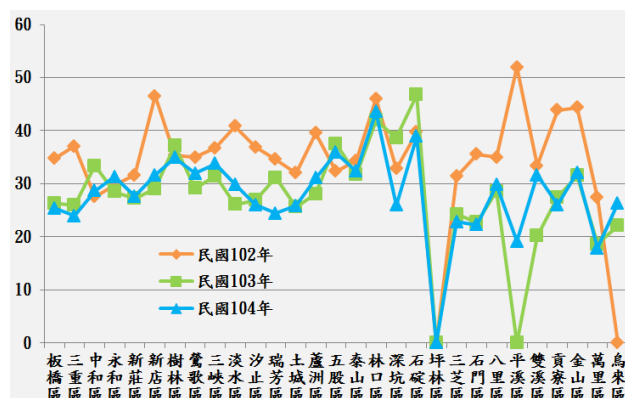


圖 23 新北市各行政區近三年住宅買賣移轉平均面積變化圖



六、住宅買賣交易價格

根據內政部不動產資訊平台資料可知，新北市公寓和電梯大廈的買賣交易價格，如表 24 所示，而未顯示套房、別墅及透天厝價格是由於住宅買賣移轉平均面積資料的推測，新北市主要買賣房屋型態為公寓或電梯大廈，故其餘房屋型態不採計使用。由資料可以發現公寓和電梯大廈的買賣交易平均單價，在民國 102 年後有成長跡象（詳見圖 24），公寓在 103Q2 有些許下降，但整體來說是成長的，而電梯大廈在 103Q2 後開始減少，104Q1 跌至最低點後回升，但 104Q2 後又開始下跌。在買賣交易平均總價部分，依圖 25 得知，公寓和電梯大廈皆是穩定上升。

表 24 新北市近三年住宅買賣交易價格統計表

時間	買賣契約價格平均單價		買賣契約價格平均總價	
	公寓	電梯大廈	公寓	電梯大廈
104Q4	30.83	30.39	837.70	1,344.60
104Q3	30.99	30.10	825.20	1,284.50
104Q2	31.65	31.44	857.40	1,267.60
104Q1	32.21	30.38	868.80	1,280.20
103Q4	31.52	31.70	860.00	1,348.90
103Q3	31.87	31.92	838.30	1,303.80
103Q2	31.10	32.27	845.80	1,315.80
103Q1	31.58	31.38	825.70	1,252.50
102Q4	30.61	30.91	838.30	1,253.90
102Q3	29.94	29.41	814.90	1,209.10
102Q2	28.79	28.35	792.60	1,197.30
102Q1	27.52	27.06	744.60	1,144.60

資料來源：內政部不動產資訊平台

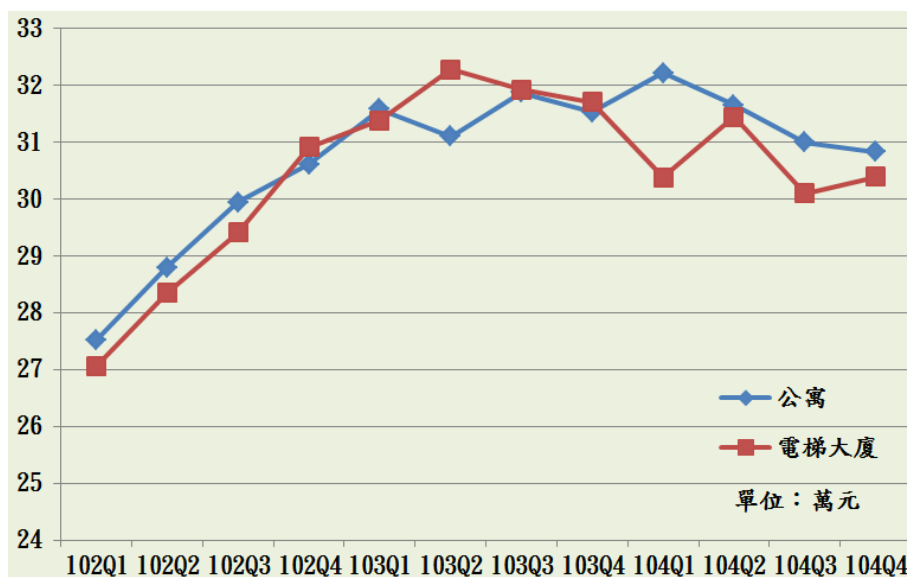


圖 24 新北市近三年公寓及電梯大廈買賣契約價格平均單價變化圖

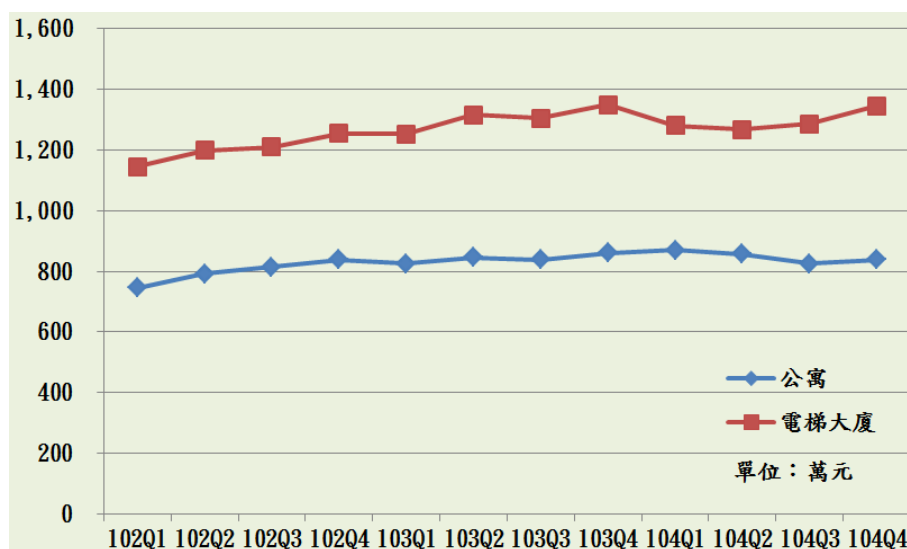


圖 25 新北市近三年公寓及電梯大廈買賣契約價格平均總價變化圖

陸、結論

綜合上述對於新北市人口、產業與住宅市場等面向進行分析，於下方列出幾點：

一、新北市人口的聚集因交通和產業等原因，主要聚集在板橋區、新莊區及三重區，整體人口呈現穩定正成長現象，主要是因為外來人口移入，但是有戶量減少的情況，因此在未來產品投資上，會投資公寓或電梯大廈。

二、地方經濟上，新北市的主要經濟收入在工業上，新莊區、三重區及板橋區鄰近工業區，提供大量就業機會，因此人口聚集明顯。

三、交通與公共設施上，板橋區和三重區交通便利性佳，且其醫療設施、學校數量高，生活品質佳，是住宅選擇上人願意聚集的地區。

四、住宅市場需要人來帶動，板橋區、三重區及新莊區的中古屋市場熱絡，加上交通越發便利，許多在台北市工作者，會因此選擇房價相較之下較低的板橋區、三重區及新莊區作為居所。雖然整體住宅市場似乎供過於求，但是這可能是因為偏鄉地區人口外移嚴重，使得空屋率很高，但在板橋區、三重區及新莊區依舊有很高的需求。

故如果要選擇投資地點，鄰近台北市區的板橋區、三重區及新莊區都是不錯的區域。而房型會選擇符合小家庭需求且格局為三房兩廳的公寓或電梯大廈。

參考文獻

1. 維基百科

<https://zh.wikipedia.org/wiki/%E6%96%B0%E5%8C%97%E5%B8%82>

2. 內政部戶政司

<http://www.ris.gov.tw/>

3. 內政部統計處

<http://www.moi.gov.tw/stat/index.aspx>

4. 內政部不動產資訊平台

<https://pip.moi.gov.tw/V2/Default.aspx>

5. 新北市政府

<http://www.ntpc.gov.tw/ch/index.jsp>

6. 新北市政府民政局

<http://www.ca.ntpc.gov.tw/>

7. 新北市政府主計處

<http://www.bas.ntpc.gov.tw/>

8. 行政院主計總處

<http://www.dgbas.gov.tw/mp.asp?mp=1>

9. 中華民國統計資訊網

<http://statdb.dgbas.gov.tw/pxweb/dialog/statfile9.asp>

10. 99 年農林漁牧業普查

11. 100 年工商及服務業普查