

桃園市龜山地政事務所

機場捷運 A7、A8 站生活圈預售屋價量分析

一、前言

自實價登錄政策上路後，預售屋實際成交資訊登錄案件，皆已提供於內政部不動產交易實價查詢服務網供查詢，惟揭露僅將申報資訊予以公開，並未經過系統性整理統計，為提供民眾更多元購屋參考資訊，本分析擬以龜山區預售屋不動產實際成交資訊登錄揭露資料為基礎，並針對轄區主要預售屋推案地區：機場捷運 A7 體育大學站地區及 A8 長庚醫院站地區，作預售屋價量趨勢、預售屋成交房數趨勢分析及性別比例分析，以柱狀圖、折線圖方式呈現價與量之變動狀態，並輔以文字說明，加值運用本所實價登錄資料供民眾購屋前參考。

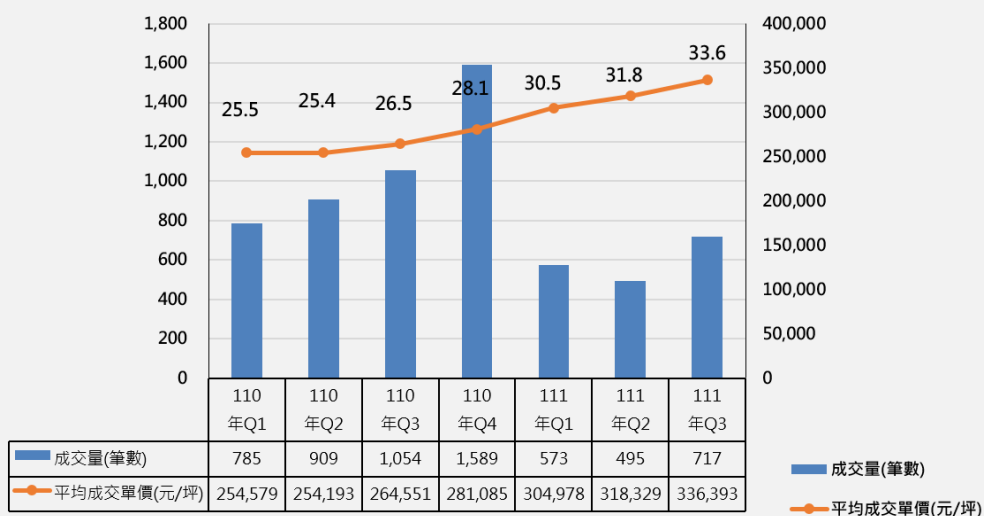
110 年第 1 季起至 111 年第 3 季止，龜山區共計揭露 6,800 筆預售屋不動產成交資訊，交易主要集中在機場捷運 A7、A8 站之林口特定區，剔除特殊交易及一樓店面案例後，機場捷運 A7 站生活圈共計有 6,121 筆成交案例，機場捷運 A8 站生活圈共計有 247 筆成交案例，交易型態以華廈、住宅大樓為主。

二、預售屋價量分析

1. 機場捷運 A7 站生活圈預售屋價量趨勢

機場捷運 A7 站周邊 110 年全年呈現價量齊漲趨勢，111 年前 2 季呈現價漲量縮，本季交易量則小幅彈升，111 年第 3 季剔除特殊交易及一樓店面案例後共計揭露有 717 筆成交案例，本季平均成交單價為每坪 33.6 萬元，與上季相比，平均成交單價較上季上漲 5.7%，交易量較上季上漲 43.6%，整體價量均呈現上漲趨勢。

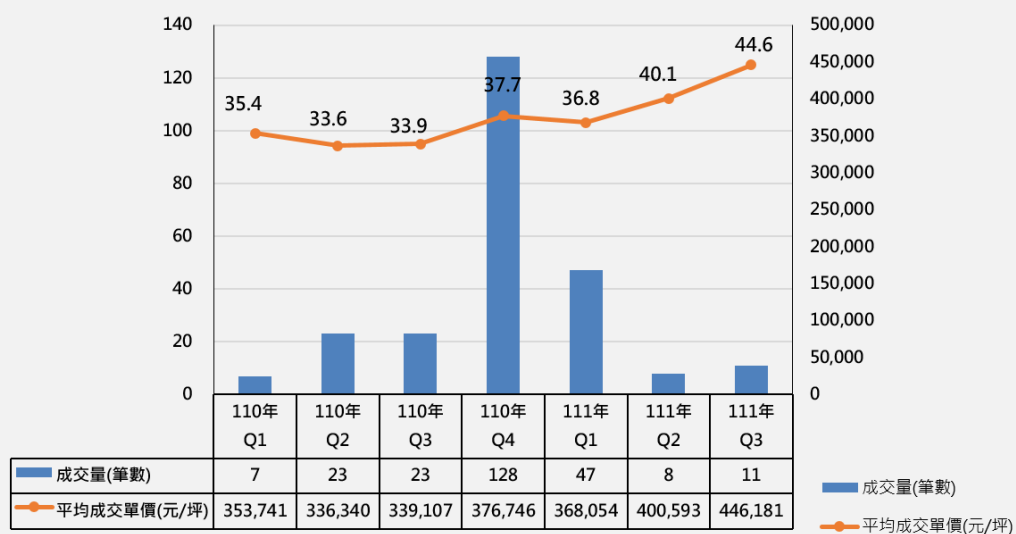
110年Q1至111年Q3機場捷運A7站生活圈預售屋價量趨勢



2. 機場捷運 A8 站生活圈預售屋價量趨勢

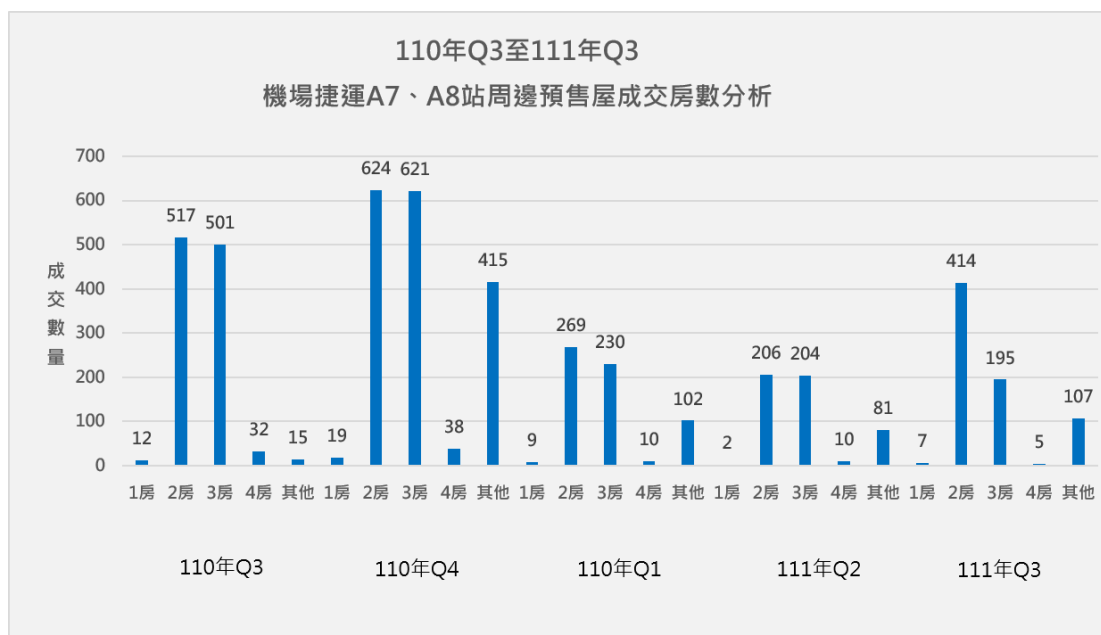
機場捷運 A8 站周邊預售屋 110 年市場呈現觀望局面，價格平緩下修，直到 110 年第 4 季起價格反轉呈攀升趨勢，惟本區仍受建商推案數影響，交易量較少。本季剔除特殊交易及一樓店面案例後共計揭露有 11 筆成交案例，本季平均成交單價為每坪 44.6 萬元，與上季相比，平均成交單價較上季上漲 11.2%，交易量雖較上季上漲 37.5%。但本季整體交易案例偏少，平均成交單價容易受個別單價影響。

110年Q1至111年Q3機場捷運A8站生活圈預售屋價量趨勢



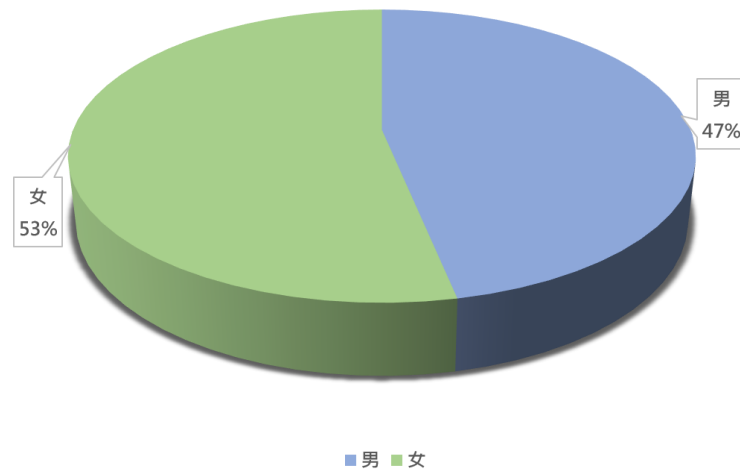
三、預售屋成交房數分析

再由機場捷運 A7、A8 站之林口特定區預售屋成交房數進行分析，資料呈現出近一年內當地交易需求及偏好為 2 房至 3 房之戶型，其中本季又以 2 房房型較受歡迎。受到少子化趨勢，家戶人口數相對減少的影響，民眾購屋房型需求由傳統大坪數轉為小宅風，又北部屬都會型區域，物價相對較高，生活負擔較為沉重，4 房或透天等大坪數房型普遍總價較高，民眾購屋負擔較重，故現今預售屋以 2 至 3 房小宅較受歡迎。而「其他」類型為住商混合型態，交易較多作為事務所使用，房數則歸屬於其他。

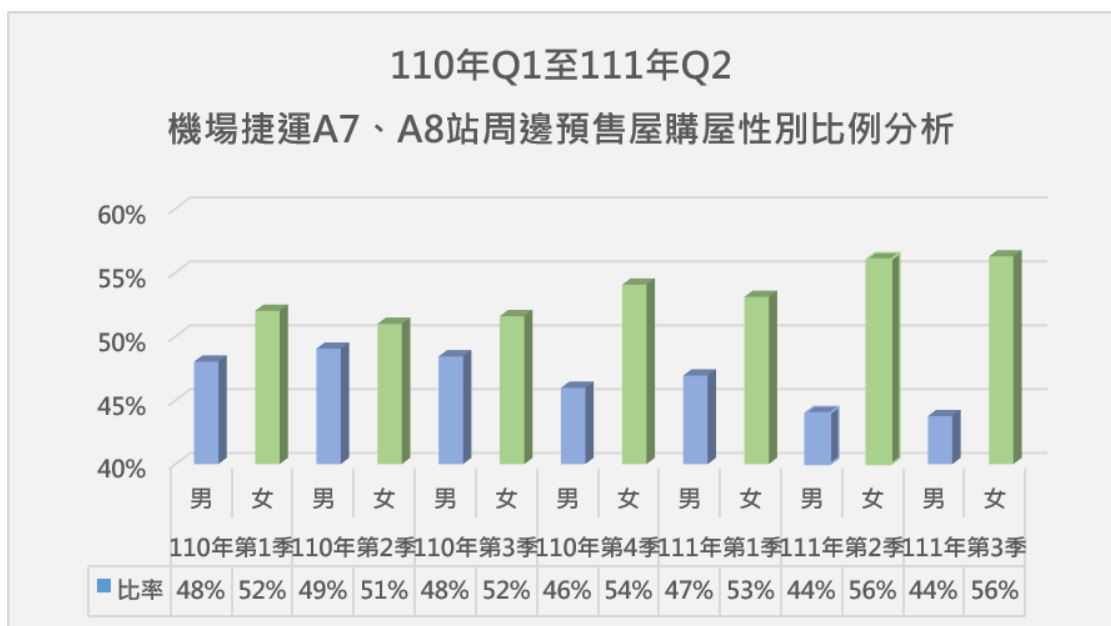


四、購屋性別比例分析

經統計 110 年第 1 季至 111 年第 3 季止，機場捷運 A7、A8 站之林口特定區預售屋購屋性別比例，剔除外國人、法人等買受人資料，統計後男性取得比例為 47%，女性取得比例為 53%，購屋比率女性略高於男性。



隨著女性意識抬頭，現代購屋觀念也隨之改變，傳統購屋由男性做主並登記為男方現象有逐漸減少趨勢，且林口特定區內有林口長庚醫院、華亞科技園區等工作場域，不乏有高薪資之女性醫師、護理人員或高階主管，因此有能力獨立購屋者，多選擇於機場捷運 A8 站，或者較低總價機場捷運 A7 站周邊置產，110 年第 1 季起至 111 年第 3 季止每季購屋性別比例皆顯示女性略高於男性，分析如下圖：



五、結論

整體而言，機場捷運 A7 站周邊是林口特定區較後期發展的區域，以合宜住宅較為人所熟知，由於腹地廣闊可開發土地較多，區內多數建案以低總價主打年輕與新婚家庭族群，惟周邊生活機能不及 A8 站成熟，又鄰近龜山區第三公墓，且離林口交流道較遠，整體價格低於 A8 站周邊建案。

反觀，機場捷運 A8 站周邊是林口特定區發展較早的區域，區內開發已趨近飽和，可供建築土地不多，故建案量不及 A7 站，該區域發展以林口長庚紀念醫院為中心，區內建案也多以長庚紀念醫院為賣點，因發展歷程悠久，周遭購物中心、捷運、醫院等公共建設完備，且生活機能成熟，交通便利，又因緊鄰新北市林口區 A9 捷運站生活圈，因此價格高於 A7 站周邊建案。

近年來，林口特定區在公共建設持續推動下，生活機能更趨成熟，交通更加便捷，因而吸引大量人口遷入，強大的購屋需求，支撐區域房地產市場。

※生活圈區域範圍：本報告係透過地段篩選出 A7 體育大學站地區(龜山區樂捷段、善捷段)及 A8 長庚醫院站地區(龜山區文化段、興華段)作為生活圈區域範圍之依據。

※預售屋：領有建築執照但尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之房屋。

※資料來源：龜山區不動產實際成交資訊登錄揭露資料，剔除特殊交易及一樓店面案例，統計方式以交易日期為準。

承辦：

課長：

秘書：

主任：