

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。

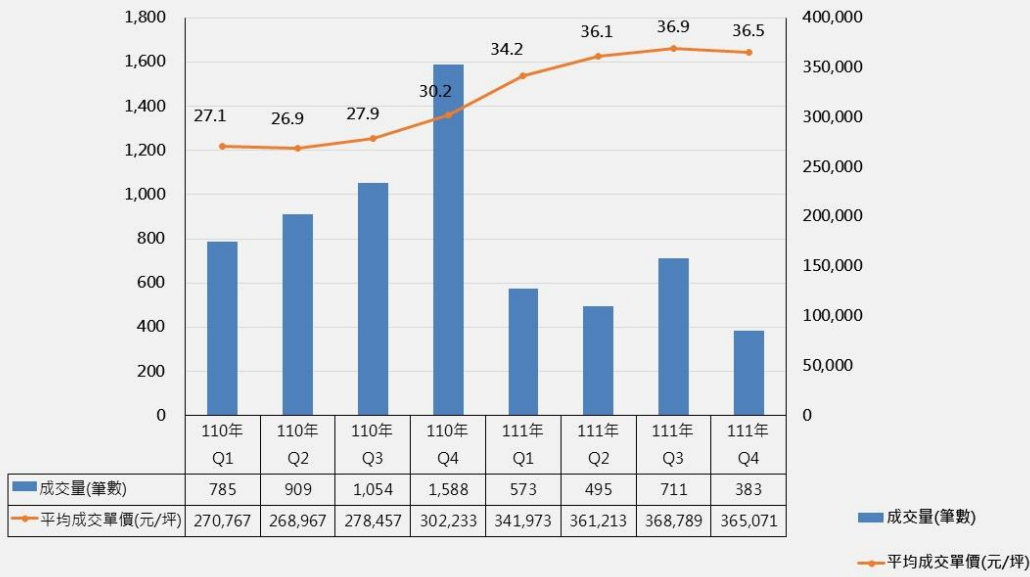
110 年第 1 季起至 111 年第 4 季止，龜山區共計揭露 7,082 筆預售屋不動產成交資訊，交易主要集中在機場捷運 A7、A8 站之林口特定區，剔除特殊交易及一樓店面案例後，機場捷運 A7 站生活圈共計有 6,498 筆成交案例，機場捷運 A8 站生活圈共計有 245 筆成交案例，交易型態以華廈、住宅大樓為主。

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 年交易量整體較 110 年減少，但價格仍呈現穩定成長。111 年第 4 季剔除特殊交易及一樓店面案例後共計揭露有 383 筆成交案例，本季平均成交單價為每坪 36.5 萬元，與上季相比，平均成交單價下跌 1.09%，交易量較上季下跌 46.1%。整體而言 110 至 111 年度價格持續成長，直至 111 年度尾聲方呈現價量停漲情形。

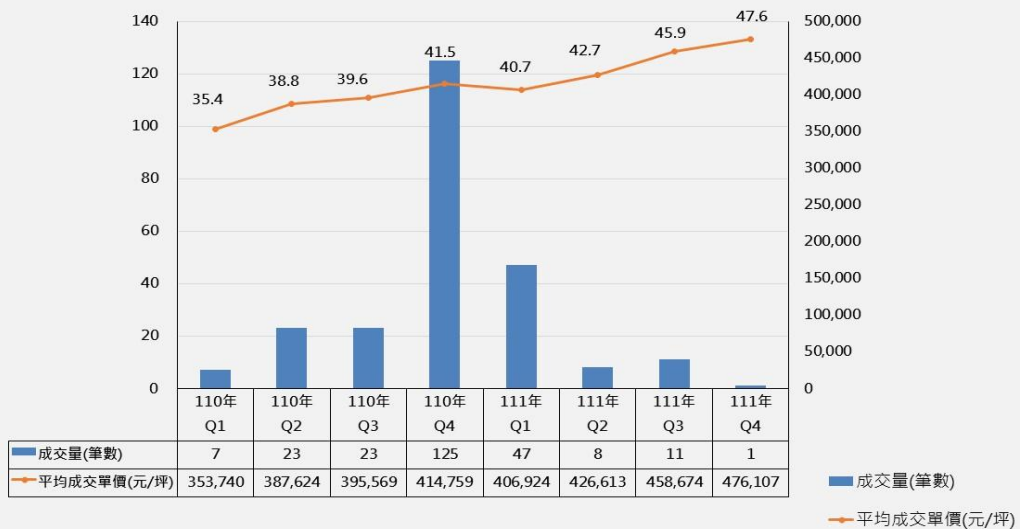
110年Q1至111年Q4機場捷運A7站生活圈預售屋價量趨勢



2. 機場捷運 A8 站生活圈預售屋價量趨勢

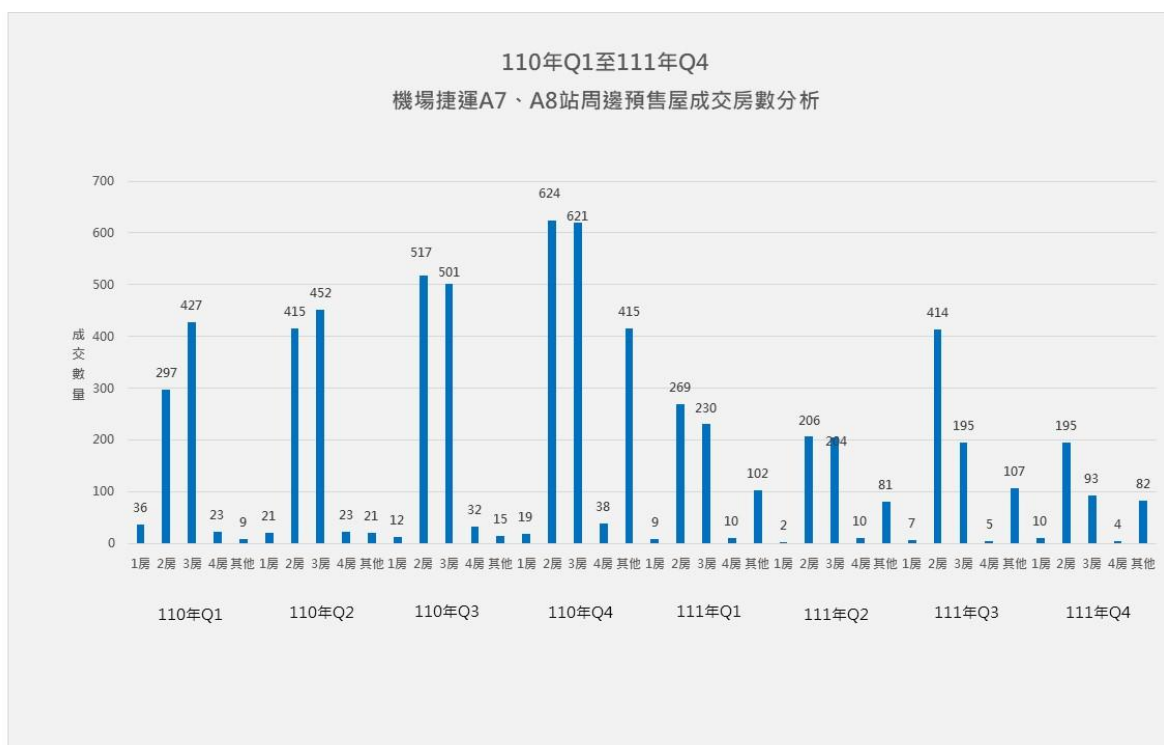
機場捷運 A8 站周邊預售屋自 110 年 111 年整體而言呈現價格穩定成長趨勢，惟本區仍受建商推案數影響，交易量較少。本季剔除特殊交易及一樓店面案例後共計揭露有 1 筆成交案例，成交單價為每坪 47.6 萬元，與上季平均成交單價相比上漲 3.8%，交易量則下跌 90.9%。本季整體交易案例僅 1 件，因此價格受個別案例單價影響。

110年Q1至111年Q4機場捷運A8站生活圈預售屋價量趨勢



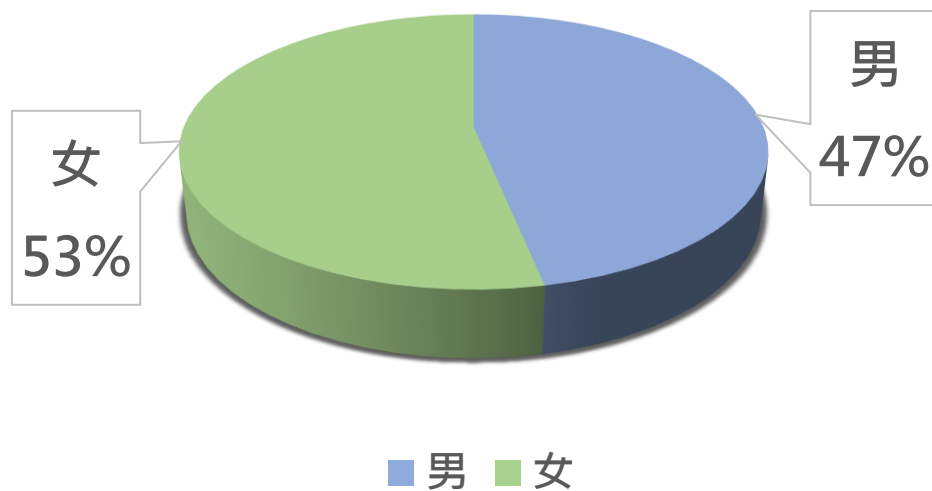
三、預售屋成交房數分析

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，資料呈現出近二年內當地交易需求及偏好為 2 房至 3 房之戶型，其中近半年均以 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。

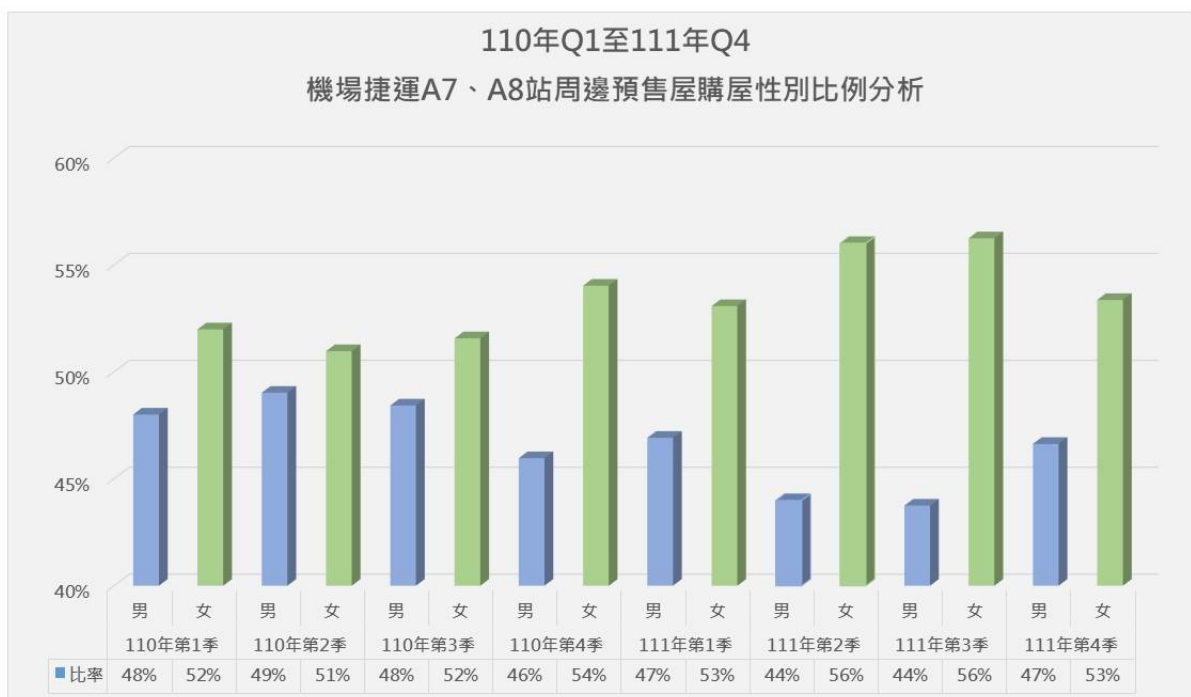


四、購屋性別比例分析

經統計 110 年第 1 季至 111 年第 4 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，且機場捷運 A7、A8 站周邊有林口長庚醫院、桃園長庚醫院、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有能力獨立購屋，110 年第 1 季起至 111 年第 4 季止每季機場捷運 A7、A8 站周邊預售屋購屋性別比例皆顯示女性略高於男性，分析如下圖：



五、結論

機場捷運 A7 站為林口特定區新興發展地區，區內推案及成交量體遠大於 A8 站，惟周邊生活機能尚未成熟，又鄰近龜山區第三公墓，且離林口交流道較遠，故整體價格低於 A8 地區。然而 A7 站周邊整體區域發展具有園區概念，進 2 年來又主打小坪數、低總價建案，因此吸引不少雙北地區之年輕族群及新婚家庭購屋，持續推動此地區不動產交易價量成長。

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

整體而言，A7 及 A8 生活圈近 2 年來購屋性別比例皆顯示女性略高於男性，預售屋價格呈現穩定成長趨勢，然而立法院於 111 年 12 月初審通過「平均地權條例」修正草案，期能透過預售屋限制換約轉售、重罰炒作行為等相關規定抑止房價持續攀升，故預測於相關法令正式上路後，預售屋市場將呈現趨緩勢態。

※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：