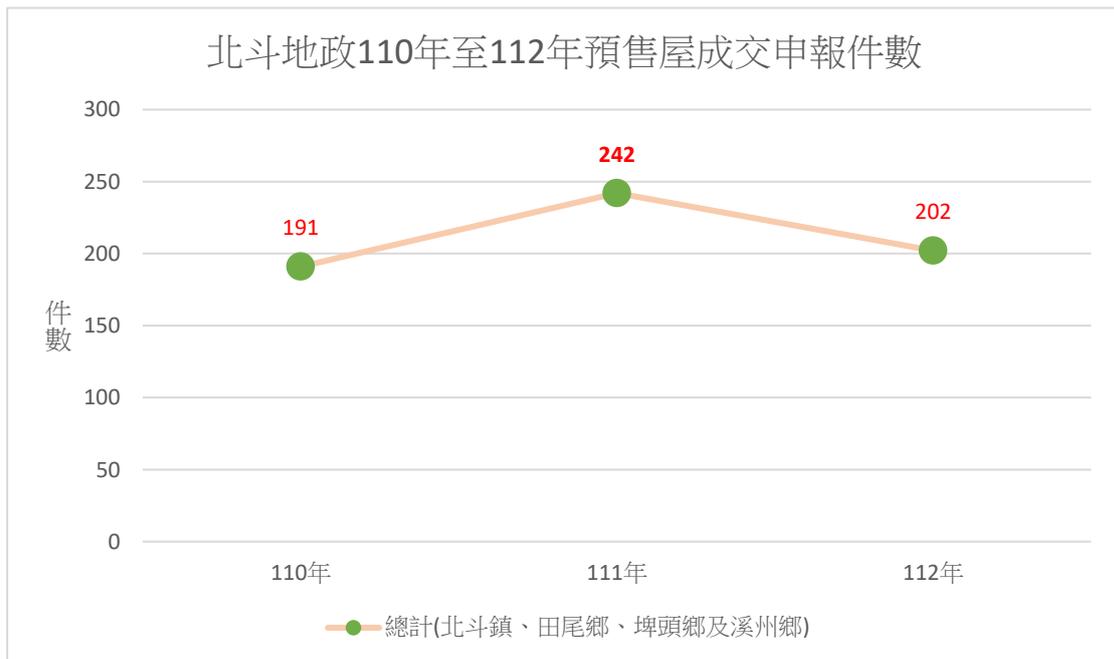
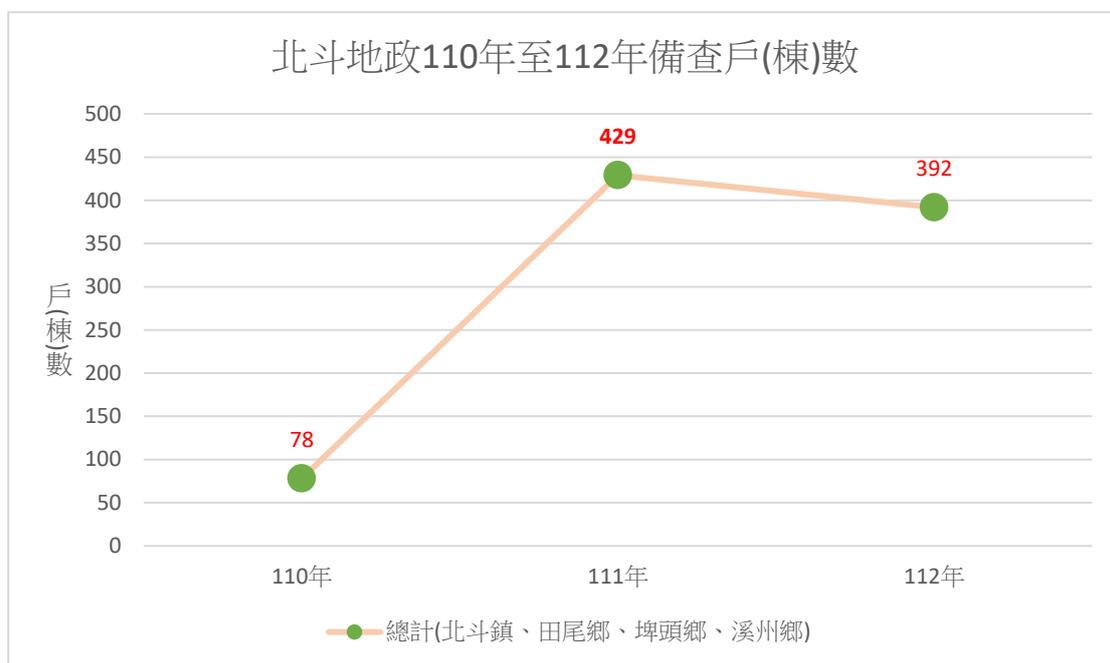


北斗鎮及鄰近地區之預售屋變動分析

預售屋實價登錄申報及備查政策從 110 年 7 月上路以來已實施三年，政府機關透過實價登錄資訊更容易掌握交易實況，提供民眾瞭解，促進預售屋市場透明化。預售屋銷售者與不動產經紀業積極地遵守實價登錄的規定，有效提高申報率，讓政府機關更準確地掌握市場趨勢和需求狀況。本縣北斗地政事務所依轄內(北斗鎮、田尾鄉、埤頭鄉、溪州鄉)預售屋申報及備查資訊做以下統計分析(統計期間自 110 年 7 月至 112 年 12 月底)：成交申報在 110 年至 112 年分別為 191 件、242 件及 202 件(如圖一)，其中以 111 年達到 242 件最多。另外，推案的戶(棟)數在 110 年至 112 年分別為 78 戶、429 戶及 392 戶，顯示市場推案戶數最大量在 111 年達 429 戶最多(如圖二)。



圖一：北斗地政 110 年至 112 年各年度預售屋申報件數



圖二：北斗地政 110 年至 112 年各年度備查戶(棟)數

以下分別就轄內各鄉鎮預售屋銷售市場概況及成交狀況分析：

北斗鎮：

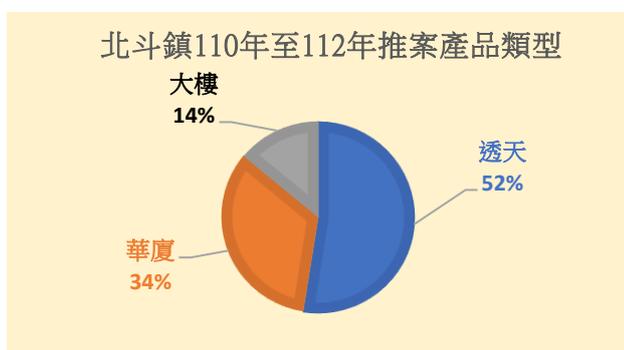
隨著北斗鎮透天厝交易總價逐年高升，及小家庭、單身人口增加等因素影響，109 年有建商看好北斗鎮的潛力，在原北斗牛墟廣場(現衛福大樓)鄰近的復興路旁推出第一棟 5 層樓的「新加坡式電梯公寓」，短時間內即銷售一空，可見對於有購屋需求的族群而言，雖坪數小，但低總價即具吸引力，也較易入手。

另從預售屋透天厝之總坪數觀察，以 111 年推案之「世紀北斗」為例，興建 3 樓透天厝共 69 戶，最小建物面積僅 33.42 坪，最

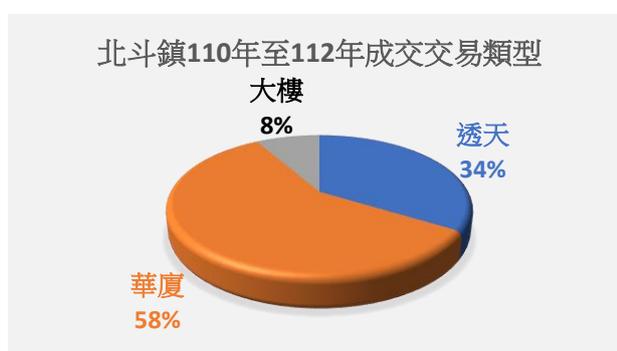
大建物面積為 42.76 坪，平均面積為 36.81 坪，平均建坪單價 21.88 萬元/坪，分算每層樓平均面積不及 15 坪，可見北斗鎮透天厝有「小宅化」的趨勢。

彙整 110 年至 112 年預售屋資料，備查計 17 案、推案戶數計 322 戶，成交申報計 376 件(因預售屋備查制實施於 110 年 7 月，其後取得建築執照之銷售建案才需申報，而預售屋成交則無論有無備查皆須申報，以致此處成交申報數多於推案戶數)。

以推案產品觀察住宅交易型態，其中透天產品占比約 52%、華廈產品占比約 34%、大樓占比約 14%(如圖三)，實際成交申報計 376 件，以成交申報資料觀察住宅交易型態，其中透天產品占比約 34%、華廈產品占比約 58%、大樓占比約 8%(如圖四)，由成交量可發現，華廈交易量遠高於透天厝，北斗鎮住宅交易市場已從傳統透天進入華廈、大樓的住宅市場。



圖三



圖四

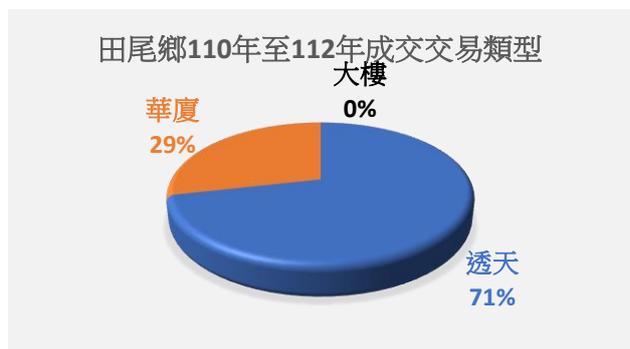
田尾鄉：

由於田中高鐵特定區開發漸趨成熟，交通及生活機能逐步到位，持續吸引建商投資推案，人口進駐創造住宅的需求，帶動南彰化發展，該區鄰近之田尾鄉屬農村型鄉鎮，居民大部分務農，或種植花卉、苗木，基於生產型態，住宅仍以「透天厝」為主要需求，直至 112 年於田尾鄉福德巷才推出首座預售「電梯華廈」。

彙整 110 年至 112 年預售屋資料，備查計 7 案、推案戶數計 105 戶，成交申報計 56 件。以推案產品觀察住宅交易型態，其中透天產品占比約 76%、華廈產品占比約 24%(如圖五)，田尾鄉的推案也從純透天住宅進入華廈的住宅市場，不過就實際成交的情形，仍以透天為大宗占 71%、華廈占 29%(如圖六)，顯示目前田尾鄉整體住宅交易仍以透天產品為主。



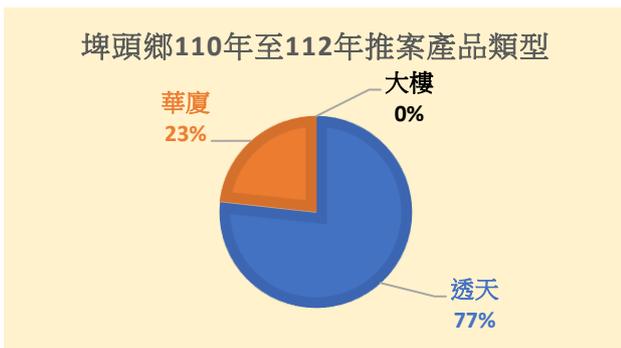
圖五



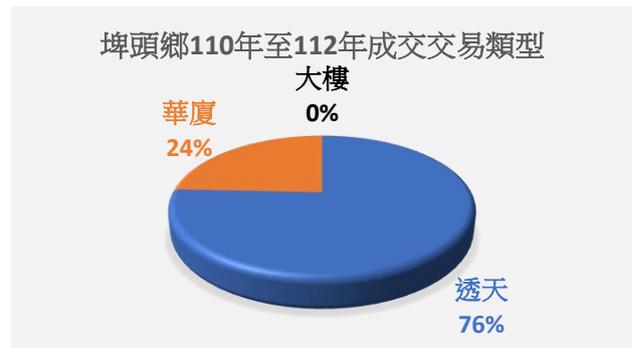
圖六

埤頭鄉：

由於中科二林園區開發，帶動鄰近埤頭鄉發展，除增加當地就業機會，亦帶動住宅區的需求，持續吸引建商投資推案。埤頭鄉亦屬於農村型鄉鎮，以水稻為主要農作生產型態，住宅市場仍以「透天厝」為主要需求，直至 111 年方於埤頭鄉東西路推出首座預售「新加坡式電梯華廈」。彙整 110 年至 112 年預售屋資料，備查計 15 案、推案戶數計 232 戶，成交申報計 142 件。以推案產品觀察住宅交易型態，其中透天產品占比約 77%、華廈產品占比約 23%(如圖七)，埤頭鄉的推案也從純透天住宅進入華廈的住宅市場，不過就實際成交的情形，仍以透天為大宗占 76%、華廈占 24%(如圖八)，顯示目前埤頭鄉整體住宅交易仍以透天產品為主。



圖七



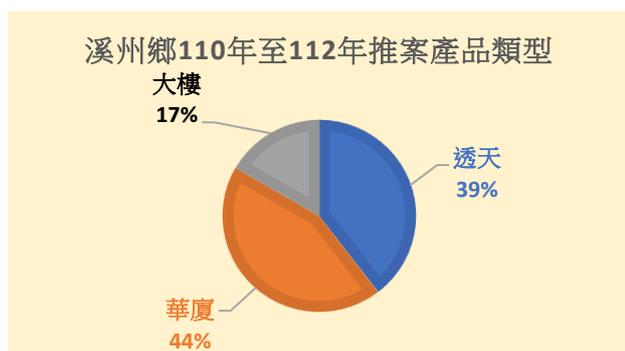
圖八

溪州鄉：

受惠於周遭新興產業的進駐，帶動住宅的需求，111 年時有建商

看好溪州鄉的潛力，在公所鄰近的太平路旁推出第一棟 5 層樓的「新加坡式電梯公寓」，之後華廈新案如雨後春筍出現，統計至目前為止計有 4 案共 105 戶的推案量。新建案的推案最大量，落在 112 年下半年計有 5 件，其中又以郵局附近的和平路出現首座的預售住宅大樓，讓溪州鄉住宅產品呈現多元發展，從華廈新案到住宅大樓產品的相繼出現，也顯示溪州住宅市場的熱絡程度。

彙整 110 年至 112 年預售屋資料，備查計 9 案、推案戶數計 240 戶，成交申報計 52 件。以推案產品觀察住宅交易型態，其中透天產品占比約 40%、華廈產品占比約 44%、大樓占比約 17%(如圖九)，溪州鄉的推案也從傳統透天進入華廈、大樓的住宅市場，不過就實際成交的情形，仍以透天為大宗占 52%、華廈占 37%、大樓僅占約 12%(如圖十)，顯示目前溪州鄉整體住宅交易仍以透天產品為主。



圖九



圖十

近年來南彰化房地產走勢受員林市 184 公頃市地重劃區、田中高鐵特定區及中科二林園區等積極開發之影響，致使北斗鎮及鄰近

鄉鎮預售屋產品發生重大變化，透天產品呈現兩極化發展，一方為大地坪、高總價之電梯型別墅，另一方為小地坪、低建坪之小宅透天，並出現諸如新加坡式電梯公寓、電梯華廈及大樓等產品，茲分析其原因如下：一、小資族考量華廈總價較透天厝相對偏低，且購入後無需額外負擔增建、改建費用，貸款期限較短，較有能力負擔；二、電梯住宅便利行動不便長者居住；三、少子化影響，小家庭人口組成簡單，對於小坪數的住宅型態(如公寓、華廈、大樓)的需求提高，這也讓北斗鎮及鄰近地區住宅產品呈現多元發展。茲以下表總結北斗鎮及鄰近鄉鎮市場推案交易價格及概況(資料來源：110年至112年預售屋實價登錄資料)：

| 鄉 鎮 | 北斗鎮 | 田尾鄉 | 埤頭鄉 | 溪州鄉 |
|-------------------|---------|--------|--------|---------|
| 推案個數 | 17 | 7 | 15 | 9 |
| 可售戶數 | 322 | 105 | 232 | 240 |
| 推案已銷售 總金額(億元) | 30.11 | 4.69 | 10.99 | 5.19 |
| 透天已銷售 平均總價(萬元) | 1067.56 | 900.45 | 843.44 | 1436.35 |
| 華廈已銷售 平均單價(坪) | 19.56 | 21.19 | 20.34 | 18.9 |
| 大樓已銷售 平均單價(坪) | 26.66 | - | - | 22.09 |