

# 新北市新店地政事務所

## 110 年第 3 季新聞輿情分析報告

### 一、依據

依新北市新店地政事務所重視民情輿情執行計畫辦理。

### 二、作業流程

輿情蒐集與分析

(一) 透過地政局每日檢送之新聞輿情電子郵件彙整。

(二) 依下列方式辦理後續處理：

A. 將彙整之剪報內容，以電子檔上傳至知識管理系統，與同仁分享。

B. 經主任批示應填具輿情分析報告單者，主管課室應儘速處理，並依限陳核。

(三) 研考每季將彙整之剪報予以分析檢討，提出書面報告，以供各項業務執行之參考。

### 三、統計結果

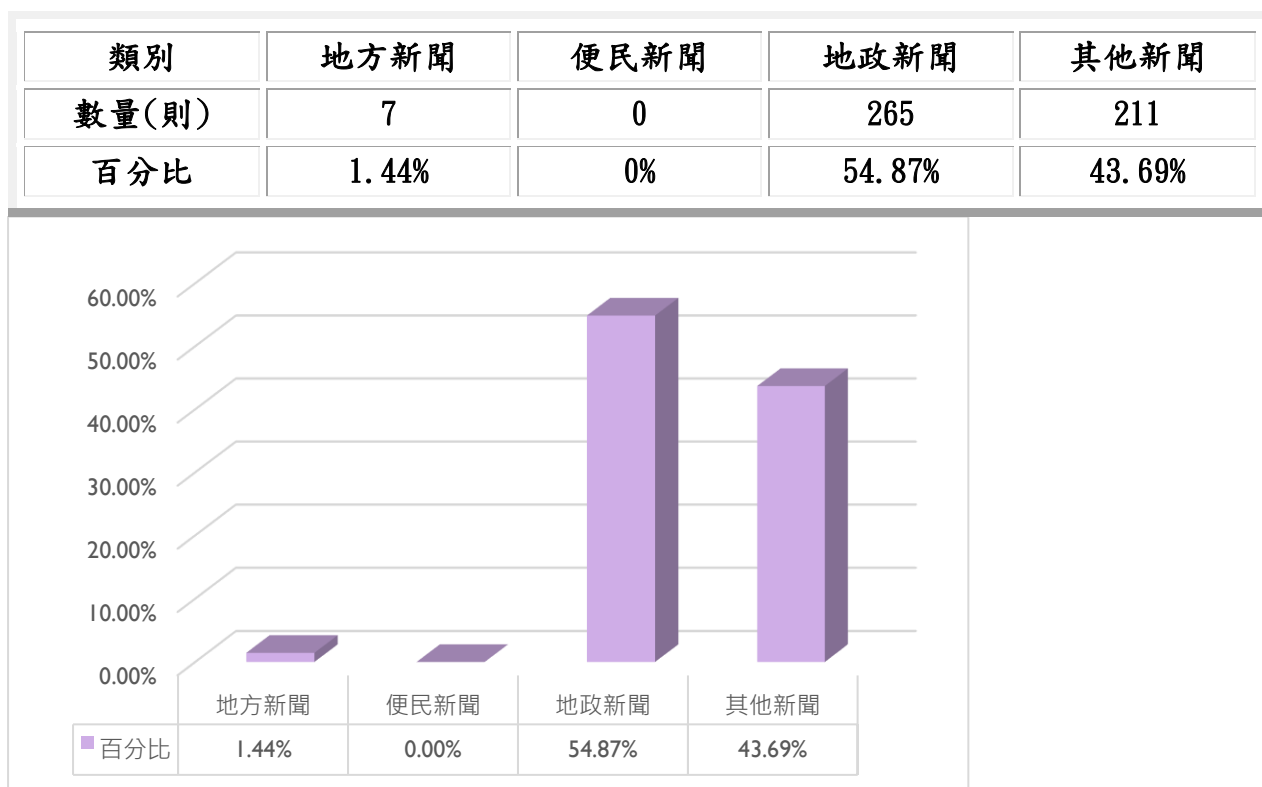
7 月份共蒐集剪報 174 則

8 月份共蒐集剪報 153 則

9 月份共蒐集剪報 156 則，共 483 則。

#### 四、分析

##### (一) 依內容區分：



7 月份剪報以地政新聞居多。

##### 1. 注目新聞：『別一窩蜂 認清疫情下房市危機』。

七月實價登錄與房地合一稅2.0政策上路，加上新冠肺炎疫情，造成房市急凍，成交量大幅萎縮，以及房仲的失業潮；接下來是否會產生成交價下跌，形成「危機避市」的等待風潮？或是愛好風險的投資客認為這時候反而是殺價購屋的好時機，應該「危機入市」

呢？

有業者認為，疫情過後將會有報復性買盤，現在應是購屋好時機。然而，在當前房價高檔盤整，買方所得未增加，購買力不足，但賣方口袋仍深，資金周轉不是問題，買賣雙方僵持，房價短期變動有限情況下，未來疫情如何發展，仍有許多變數。面對當前高房價及未來疫情與房價的不確定性，未來房價真的會有報復性反彈？或只是「無基之彈」？買賣雙方該何去何從？

疫情持續下，貧富差距逐漸擴大，股市投資形成熱潮，可能帶動房市投資預期心理；但另一方面，因為居家防疫，所得不增反減，造成消費低潮。房產兼具居住消費為主與投資理財為輔的雙重特性，尤其房價昂貴必須高額貸款才能擁屋自有，這與股票純投資且相對容易負擔特性明顯不同。換言之，房市與股市的進場決策應有不同思考，房產是以個人消費偏好及負擔能力為重，股票則是以投資獲利及市場趨勢為主要決策。令人擔心的是，過去房市受少數投資客影響，炒作房價，引發自住客晚買的恐懼心理。尤其業者類比二〇〇三年SARS疫情過後房市景氣復甦經驗，鼓勵大家危機入市。然而卻忽略當時與現在不但疫情嚴重程度不同，且房市景氣時機也大不同，更別提抑制房市投機炒作政策也不同。如此時空背景差異，房市未來是否會造成反彈熱潮，仍應有所保留。到底房價

昂貴，購屋者是否要冒險一賭未來房價是漲或跌還是盤整？此決策要付出的代價不小，宜保守因應審慎評估。

此時，政府能否透過實價登錄2.0抑制房市紅單炒作及透明預售屋資訊；房地合一稅2.0能否抑制短期及預售屋投資交易；乃至選擇性金融管制能否透過非自住利率的檢討調升，及囤房稅重新檢討實施，到政府其他部會多管齊下，落實執行降低房市投資炒作誘因等政策，至為關鍵。反之，若因投資者既得利益團體壓力，認為疫情當前，產業不振，要求政府不能落實政策執行，形成「道高一尺，魔高一丈」的遊戲假象，房市不無可能再掀風潮。在此同時，消費者的認知亦重要。購屋消費自住，房屋產品，包括通風採光、大小格局、社區鄰里環境等應為首要考量。然而當前高房價，消費者負擔能力有限，小宅規畫且一層多戶產品大量興起，能否符合居住基本需求，甚至居家防疫，不無疑慮。換言之，消費者購屋決策，在個人需求偏好及負擔能力下，「產品」本身遠比未來不確定性「時機」更重要，若只為可能的投機需求而買到不適合產品，將更得不償失。尤其消費者應認清，購屋只能買進「個股（戶）」，而不可能像股市般可以買「大盤（如ETF）」，房產個案個戶與各地區房市（大盤）整體趨勢有相當大的變異，大可不必一窩蜂跟進大盤時機趨勢，以免賠了夫人又折兵！

## 2. 注目新聞：『推案中場休息 房價仍是鐵板一塊』

疫情重創房市第二季新案市場，推案動能熄火，進入「中場休息」，根據 591 新建案市調，七大都會區新推個案數、總銷、戶數均大幅降低，各都會區的平均看屋來人組數除了新竹微幅成長外，幾乎大減了 2759%，不過房價則是「鐵板一塊」，仍較上季上漲 2%。

根據 591 新建案市調顯示，第二季全台共有 343 個新案推出，總銷 3,536 億元，總戶數 2.04 萬戶，推案規模約較第一季減少二成，尤其平均每個建案每周看屋僅 9.4 組，比起第一季減少了 43%，在 5 月中旬疫情爆發後，看屋來人組數急凍。

591 新建案指出，整體供需並未失守，只因疫情衝擊暫緩業者、民眾進場腳步，若下半年疫情趨緩，隨著防疫警戒鬆綁，國內生活回歸正常，市場有望在 928 檔期或是第四季迎來曙光。

不過在七都房價走勢上，台北市開價站上每坪 117 萬元、新北市逼近 5 字頭，新竹、台中站上 3 字頭，預估成交價較上季還上漲 2%。591 新建案認為，在低利率及資金潮，以及缺工與原物料上漲等因素下，房價仍有一定的支撐力道。

在全台新案市場一片急凍中，新竹、台南部分指標，表現格外亮眼。

擁有科技業買盤支撐的新竹房市，去年在政府出手干預下，市場態度轉趨低調，但整體市況並未降溫，在雙北、桃園、台中、台南、高雄等都會區看屋來人組數普遍大幅衰退下，新竹仍逆勢成長2%，每案平均每周來人達13.3組，竹北高鐵、縣治重劃等地買氣仍維持一定熱度，高鐵特區東側坤山建設所推出「坤山央央」開價逾每坪60萬元，相較新案普遍落在3、4字頭，成為本季推案的指標。

此外，台南近年在台積電設廠「老鷹帶小雞」加持下，產業及房市紛紛起飛，不僅推案量323億元、季增23%為七都最高，平均推案開價、成交價也較上季成長一成以上。

✚ 8月份剪報以地政新聞居多。

### 1. 注目新聞：『新推案漲價進行式 北士科躍一級熱區』

在土地、營建成本雙漲下，預售新案醞釀漲價進行式，疫後房價恐將不跌反漲；其中，北市新興戰區北士科，年底到明年的住宅推案潮，每坪開價恐向「三位數」挺進。

住展雜誌調查顯示，疫情遞延不少原定今年上半年推出的新案，儘管有政策打房、疫情衝擊，但就北台灣預售新屋房價來觀察，在土地、營建成本雙漲的推升下，房價不跌反漲。

住展統計，截至目前為止，台北市每坪平均房價達92.7萬元、

已超越2014年最高點的91.3萬元，再寫新高；新北市也來到每坪41.7萬元、逼近42.3萬元歷史高點。累計自1986年統計以來，台北市房價從每坪7.2萬元漲到現在，已是35年前的12.87倍，新北市則也高達9.06倍，房價儼然一漲不回頭。

展望下半年，不動產市場在民俗月結束後將有新一波推案潮，「928檔期」是不少建商和代銷重壓的推案時機；據悉不少潛銷成績不錯的新案，在反應土地、營建成本的考量下，開價會比原先規劃、請照時要高，有些新案甚至直接挑戰區域新高。

據了解，基隆醞釀登場的指標大案「新橫濱」第一期，原先總銷約140億元，最近已調整到180億元，每坪單價未定，據悉開價「見3字頭」，可望是「928檔期」的指標。台北市方面，下波漲價熱區將聚焦北士科園區，此為目前還沒有住宅案推出的處女市場，但第一筆住宅新案可望11月登場，至2022上半年，將陸續湧現推案潮。據悉，目前研議中的開價，普遍從兩、三年前的每坪8090萬元，上修到100萬元的「三位數」以上。

至於台北市房價相對合宜的萬華，最近出現每坪開價8字頭的預售新案，特別的是，建商還採「不二價」方式銷售。

新北市方面，蘆洲少見的新案「崇利中山」8月才公開，總銷15億元，潛銷迄今已銷售突破八成多，每坪開價平均約55萬元，為區



域新高；代銷公司透露，最近已醞釀朝向6字頭靠近。

另外，新北市鶯歌往尖山一帶，還維持有每坪1字頭房價，今年預售新案已跳升到24萬元，甚至逼近3字頭。

至於五股洲子洋，近幾年持續整理後，今年新案已經衝到45萬元；往年2字頭房價區的八里地區，最近也出現每坪開價47萬元新案；至於汐止，近期房市也挑戰5字頭房價。

在台中方面，則是今年房市的熱區，其中14期重劃區，建商估計推案售價最早普遍落在每坪3738萬元，但這陣子指標案「國泰MOST+」率先開出大紅盤，7月底正式開賣兩天就狂銷五成，每坪成交價站上4字頭，引發當地市場轟動；接下來亞昕國際「亞昕一緒」，直接以每坪不二價 45 萬元開出，不少蓄勢待發推案的建商甚至有意朝 5 字頭挑戰。

## 2. 注目新聞：『七都以新竹漲最兇 全台 Q2 房市 價穩量縮格局』。

最新出爐的 2021 年第二季國泰全國房地產指數顯示，全台七都（六都+新竹）房市相較第一季，呈現「價穩量縮」格局，相較去年同季則呈現「價量俱穩」，疫情並沒有打到房價。就四季移動平均長期趨勢來看，目前全台除新北市房價將重返前波最高點之外，其他六都已全數超越史上最高紀錄。



由清華大學科技管理學院榮譽講座教授張金鶚主持的國泰房地產指數，第二季指數最新 3 日出爐。該報告指出，目前低利環境不變，央行於去年 12 月、今年 3 月兩度調整選擇性信用管制措施，購屋貸款年增率略增，建築貸款年增率續降，加上 7 月 1 日起實施的房地合一稅 2.0 及實價登錄 2.0，預期未來投機炒作情況可能降低。

報告也顯示，若拉長時間軸觀察，就四季移動平均長期趨勢來看，這一波全台平均成交價已超過 2014 年第三季波段高點，價格持續上升。其中新北市已接近前波高點，其餘六都先前都已突破前高，今年第二季台北市、桃園、新竹、台南、高雄則再刷新史上最高價。

其中，台北市每坪約 90.93 萬元、季漲幅 2.19%，超越史上最高點；新北市每坪約 40.5 萬元、季漲幅 0.65%，接近 2013 年第四季波段高點；桃園每坪約 27.22 萬元、季漲幅 1.17%，超過 2014 年第四季波段高點，有逐漸上升趨勢。

新竹則是漲幅最兇的都會區，每坪約 27.03 萬元、季漲幅 5.07%，傲視全台；目前已超過 2014 年第四季的波段高點達二成。台中每坪約 26.33 萬元、季跌幅 1.17%，為全台唯一下跌的都會，不過還是超過 2015 年第一季波段高點二成多，仍在高檔盤整。

台南每坪平均 23.7 萬元、季漲幅 0.18%，成交價超過 2015 年第二季波段高點達五成之多，價格持續上升。高雄每坪約 24.3 萬元、季漲幅 0.98%，超過 2015 年第二季波段高點一成多，仍緩和上升中。

總體觀察，疫情進入三級警戒期間，使得今年第二季全台成交量縮約二成，呈現價格維持穩定、成交量短期下滑局面；展望下半年，營建成本漲幅趨勢為觀察重點。

 9 月份剪報以地政新聞居多。

#### 1. 注目新聞：『房價漲不停 李同榮：房地合一 2.0 無效』。

房價漲不停，吉家網發布季報顯示，台中、台南、桃園漲幅分居前三名，年漲幅分別為 16.2%，15.7%、10.5%，吉家網董事長李同榮表示，剛需買盤強勁、蛋白區補漲未達補足點且通膨加速，市場已預告房地合一 2.0 打房無效。

吉家網季報顯示，過去一年來六都房價漲勢強勁，台北市站上每坪 65 萬，新北站上 3 字頭，台中、桃竹均由 1 字頭躍上 2 字頭，六都中即使漲幅最低的高雄市也達 5.1%、逼近 2 字頭。

各行政區中，又以台中東區、高雄前金區、台南北區年漲幅均達 25% 以上最高，六都漲幅最高的十個行政區清一色是蛋白區、新興工業區、低基期房價區。

李同榮表示，未來房市發展的頂點，就看這三大區塊的漲幅何時達到滿足點，換句話說，這三大區塊房價漲不上去時，也就是這波房市榮景的終結點。

李同榮指出，在房地合一、實價登錄 2.0 新制上路的不利因素下，全台房價平均年漲幅仍高達二位數，上半年交易量較去年同期增 24.8%，證明利率低、資金多、通貨膨脹等三大利多足以抵銷不利因素，吸引自住與換屋剛性需求買盤勇於進場，打炒房的心理恐懼一掃而空，市場已經預告房地合一 2.0 無效。

他預期，下半年報復性買盤會更積極入市，打炒房政策若持續執著於重稅，卻無視通膨與成本上漲轉嫁助漲，且房地合一稅 2.0 忽視房市正處於主升趨勢軌道上，蛋白區補漲未達滿足點，加上自住與換屋買盤積極，房地合一所課的重稅對成屋市場一點效應也沒有。

李同榮預測，若疫情紓緩情況下，配合經濟增長與強勁的剛性需求撐，在房價處於主升段時，疫後交易量將有報復性反彈，房價隨著經濟成長溫和上揚，全年交易量有機會上看 3435 萬棟。

## 2. 注目新聞：『捷運板新站周邊轉型 打造新板亮點』。

板橋區新板特區發展飽和，為擴大新板特區腹地，市府將在鄰近的捷運板新站周邊推動再生亮點計畫，希望工業區內的雄獅文具、月子中心轉型，結合周邊寒舍艾美、馥華商旅，打造新商業特區；也將推動輔大丹鳳地區轉型策略計畫，協助三洋電器、新亞電器等工業區轉型，創造產業與生活共存型態。

新北市都更處長張壽文 8 日在新北市議會專案報告表示，都更三箭自 2019 年起推動，原預計 2022 年達到 550 案，今年 7 月已經達標，將全力推動公辦都更，打造新店、永和、土城等 6 處行政園區，並全面展開永和大陳社區 6 處單元公辦都更案，引導城市翻轉。

張壽文表示，新板特區發展飽和，都更處研擬在鄰近的板新路捷運板新站周邊，推動再生亮點計畫；另外也在輔大丹鳳地區推動轉型策略，推動工業區老舊聚落再開發。

都更處總工程司李擇仁表示，板新地區目前多是工業區，但該區位處板橋的核心精華區，如果地主能申請變更轉型，不僅可以改善周邊環境，也能擴大新板特區腹地，讓板橋的商業機能更完整。

對於丹鳳地區都市再生，李擇仁說，目前該工業區海砂屋多，大面積工業區有三洋電機、新亞電器等地，希望鼓勵地主轉型，透過都市計畫變更或是都更等方式改善環境。

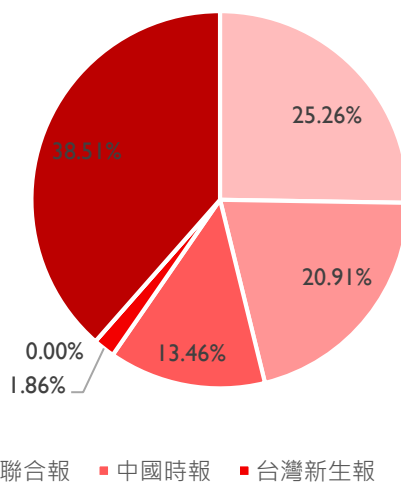
市長侯友宜指出，過去都更被認為困難重重，經過2年多努力，包括永和大陳社區、石門海灣新城等擱置多年的不可能任務，都露出曙光，說明認真做、努力做會有成果。

## （二）依來源區分：

本季剪報來源分別為聯合報、自由時報、中國時報、蘋果日報、台灣新生報及其他報刊(網路新聞)。透過不同報別之屬性，讓同仁得到不同面向之資訊，對於同仁即時掌握相關訊息有極大的幫助。

資料來源	自由時報	聯合報	中國時報	台灣新生報	蘋果	其他報刊
數量(則)	122	101	65	9	0	186
百分比	25.26%	20.91%	13.46%	1.86%	0	38.51%

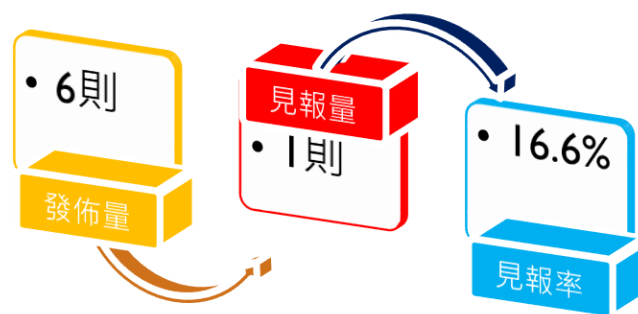
資料來源



五、 新店地政 110 年第 3 季發佈新聞稿(依地政局統計發布日期：  
110/7/1~110/9/30)

(一) 本所自行發佈新聞稿統計：

量/月份	7 月	8 月	9 月	加總/平均
發佈量	2	1	3	6
見報量	0	0	1	1
見報率	0%	0%	33%	16%



✚ 本季新聞稿類別發佈數量高低依序為**活動辦理**、**政策宣導**、**便民服務**。

新聞稿類別	例行業務	政策宣導	便民服務	活動辦理	其他	總計
數量(則)	0	2	1	3	0	6
百分比	0.0%	34%	16%	50%	0%	100.0%

## (二) 新聞稿發布期程一覽表：

本次活動辦理有網路媒體報導，顯示本所透過媒體管道積極宣傳各項活動。



項目	新聞稿標題	日期	報刊(版)	類別
1	新店地政網站有獎徵答活動開始囉！	6 月 24 日	X	活動辦理
2	新店地政邀您共賞「相親相愛 X 簡單又美好的生活」 插畫展	7 月 5 日	X	活動辦理
3	110 年深坑區重測協助指界作業開跑囉！	8 月 16 日	X	政策宣導
4	新店地政事務所洽公地點恢復至行政園區 13 樓	8 月 23 日	X	便民服務
5	新店地政網站有獎徵答活動開始囉！	8 月 31 日	X	活動辦理
6	新店地政舉辦 111 年地價作業說明會	9 月 22 日	MyGoNews	政策宣導

## 六、結論

綜上，各項分析以內容來看，以地政新聞 265 則居多，占 54.87%，其他新聞 211 則，佔 43.69%，地方新聞 7 則，1.44%，顯見本所對於聞蒐集之關注種類多元；資料蒐集來源以其他報刊 186 則居多，占 38.51%；本所本季自行發布新聞稿，為配合服務措施宣導、業務執行及親民活動，故以「活動辦理」、「政策宣導」為主要發布類別。