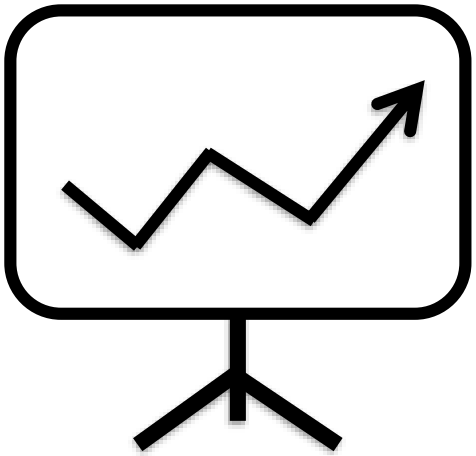
110年第4季
新北市不動產市場分析季報

發布單位

新北市地政局

新北市各地政事務所

110Q4 統計資料說明



統計單位	新北市政府地政局 新北市各地政事務所
統計時間	110年10月至110年12月簽約成交之案件
買賣案件數量	登記案件總數
價格分析	資料來源為實價登錄，排除異常及特殊交易案件

110Q4 全國房地產重大新聞與政策

1 央行打炒房 祭殺手級管制

新聞來源：工商時報 110.12.17

本次央行祭出的措施有四，一是自然人購置高價住宅貸款及第三戶（含）以上購屋貸款最高成數一律降為四成；二是購地貸款最高成數降為五成，保留一成動工款，並要求借款人切結於一定期間內動工興建；三是餘屋貸款最高成數降為四成；四是工業區閒置土地抵押貸款最高成數降為四成。楊金龍表示，央行自去年12月以來，三度調整選擇性信用管制措施，實施迄今有助銀行降低授信風險，但近期全體銀行不動產貸款集中度仍高，為強化管理銀行信用資源，避免流供囤房、囤地，決定再修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，並自17日起實施。

2 央行盯建商養地 土建融增幅創19月新低

新聞來源：自由時報 110.12.28

中央銀行昨公布十一月本國銀行購屋貸款（房貸）與建築貸款（土建融）餘額分別來到八兆六九九四億元與二兆七五三七億元，雙雙創下歷史新高；其中，房貸餘額年增九．四三％，連四個月趨緩後回升；土建融年增十四．二五％，增幅創十九個月新低。官員表示，去年以來因土地成本、鋼筋水泥漲價，還有缺工等因素，使建築成本不斷上揚，建商推案轉趨謹慎，加上央行祭出四波信用管制措施，使建商購地貸款成數從七成以上降至四成，最近更要求建商須切結一定期間內動工，否則銀行須加息或收回貸款，政策全力防堵建商囤地、養地，也相當程度減緩土建融成長速度。

110Q4 新北市房地產重大新聞與政策

1 官民合作 新北都更大聯盟成軍

新北市住都中心22日宣布與台灣建築中心、新北市不動產開發商業同業公會、新北市建築師公會、新北市不動產估價師公會、新北市都市更新學會等5大專業機構成立「新北都更大聯盟」。未來在聯盟運作下，台灣建築中心可協助建築相關標章審查及認證；新北市不動產開發同業公會可進行投資可行性評估。而新北市建築師公會則可推薦有創意的青年建築師參與都更；新北市估價師公會可推薦會員參與都更相關估價文件；新北市都市更新學會則可推薦會員參與撰寫及審議都更事業及權利變換計畫。

新聞來源：中國時報 110.12.23

2 全台首創-新北獎投修法市政會議通過

新北市政府於2021年12月29日市政會議通過「新北市獎勵投資興建都市計畫公共設施辦法」第10條修正草案，未來老舊公共設施用地重建，不再需要等到全部土地所有權人同意，只要符合都更法令規定的同意比例門檻就可以啟動。此方式不僅可以解決產權不易整合的難題，對於實施者可以給予推動老舊公共設施用地更新的信心與助力、對於在地居民可以在都市更新條例保障下充分確保權益、對於政府而言也可以復甦都市機能，改善居住環境與景觀，修法後可以更公平的考量土地與建物所有權等權益。

新聞來源：MyGoNews 110.12.29

3 新北寶高園區招商 鴻海、太陽鳥大廠進駐

新店區寶高智慧產業園區，第二次招商結果出爐，吸引鴻海、華電聯網、美商太陽鳥等6家代表性廠商研發團隊進駐，將打造自動駕駛、智慧監控研發基地，預估未來3年內將在園區投資16億元。

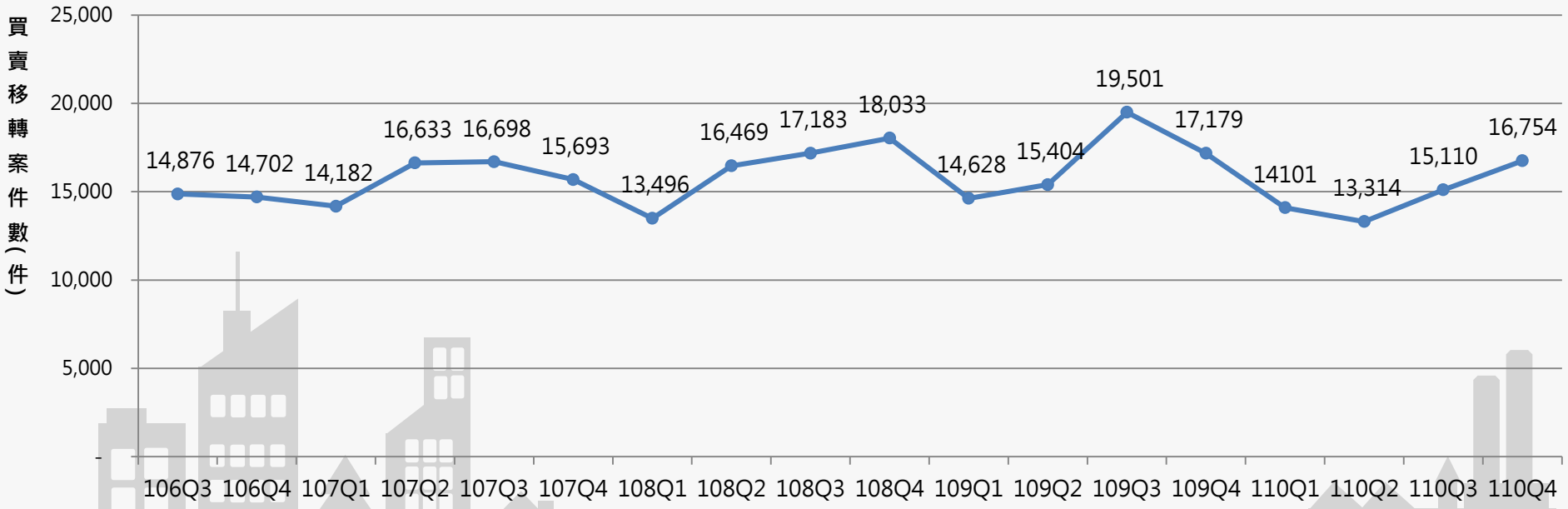
經發局長何怡明指出，市府11月底將再針對研發製造單元招標公告及育成中心招商作業，另寶高智慧園區第二期開發也即將展開，打造新北產業聚落，帶動疫後產業轉型。

新聞來源：中國時報 110.11.19

110Q4 買賣登記量分析

◆ 110年第4季新北市建物買賣登記移轉件數共計16,754件，交易量較上季增加10.88%，與去年同期相較減少2.47%。

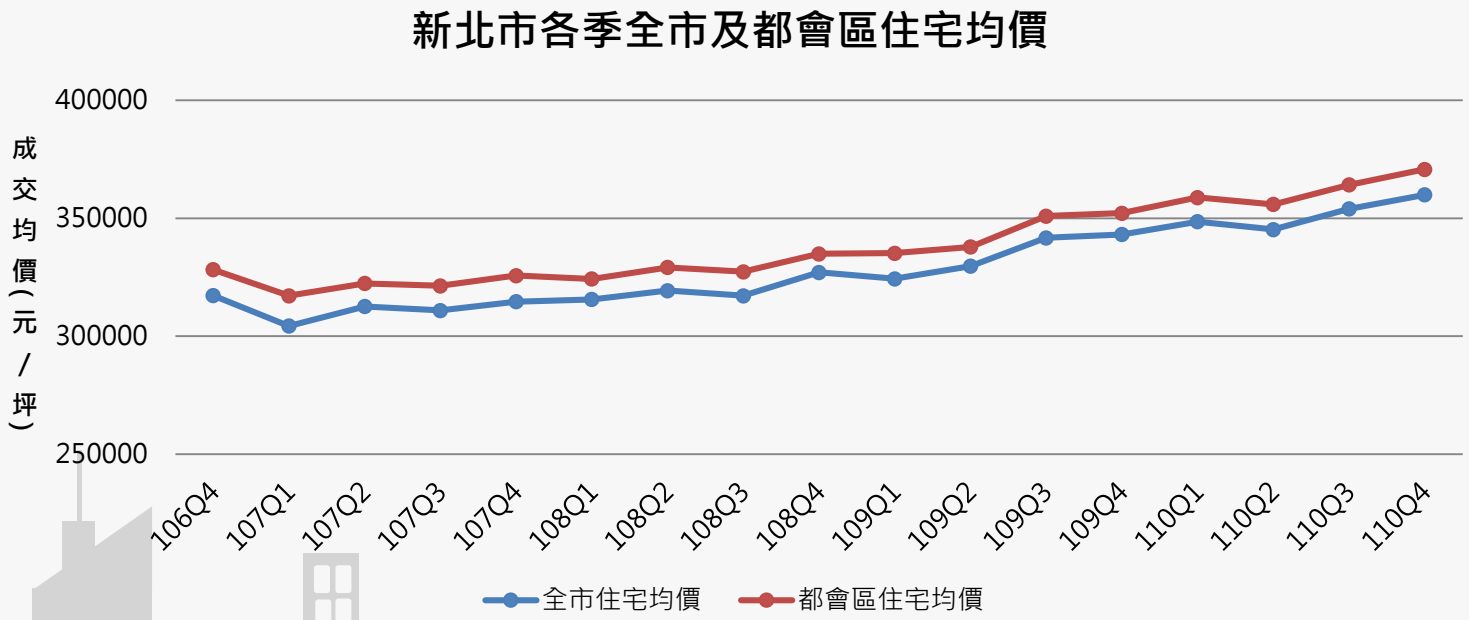
新北市各季建物買賣登記移轉件數



資料來源：本市實價登錄查詢網

110Q4 全市住宅成交均價分析

◆ 110年第4季新北市住宅(註1)成交均價為36萬元/坪，較上季上漲1.67%，與去年同期相較，上漲4.9%。其中都會區(註2)均價為37.1萬元，較上季上漲1.8%，與去年同期相較，則上漲5.28%。

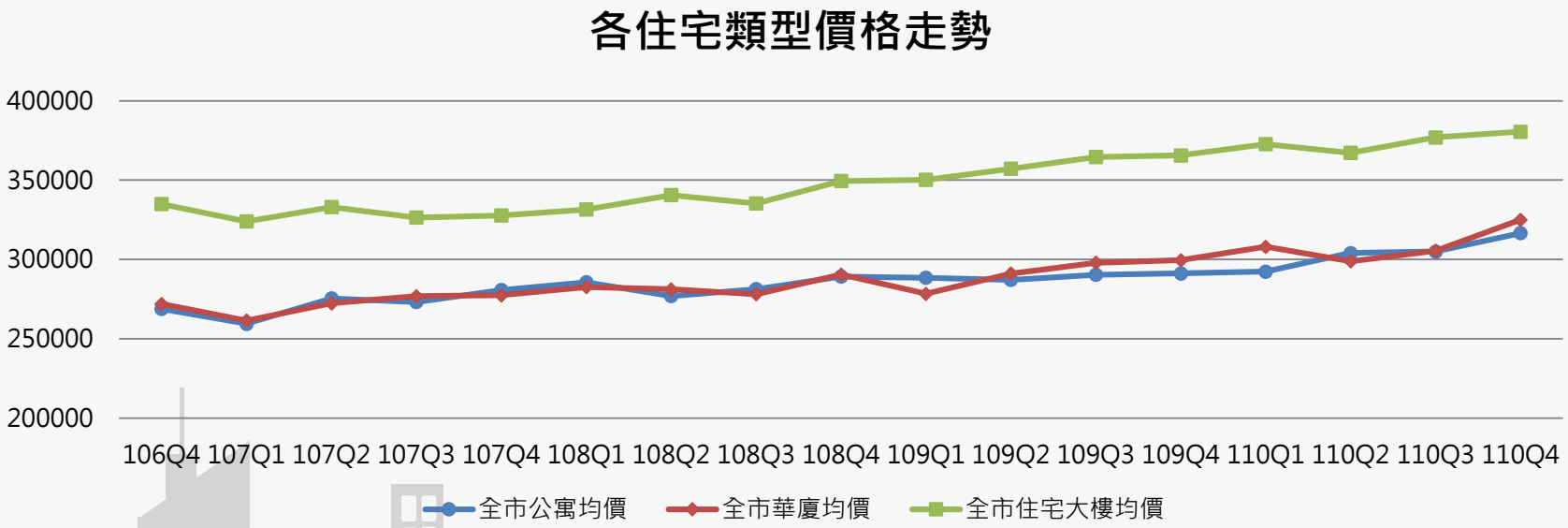


註1： 本圖統計範圍僅包含建物類型為公寓、華廈、住宅大樓及套房之交易。
註2： 都會區包含改制前10個縣轄市及淡水、林口、三峽、五股、泰山共計15個行政區，並排除特殊及異常交易。

資料來源：本市實價登錄查詢網

110Q4 全市各類型建物成交均價分析

◆ 110年第4季新北市公寓、華廈、住宅大樓成交均價分別為31.7萬元/坪、32.5萬元/坪、38.1萬元/坪，與前季相較，均呈現上漲趨勢，漲幅依序為華廈(6.39%) 、公寓(3.81%) 及住宅大樓(0.96%) ，與去年同期相較，亦均呈上漲趨勢，漲幅依序則為公寓(8.72%)、華廈(8.52%) 及住宅大樓(4.09%) 。



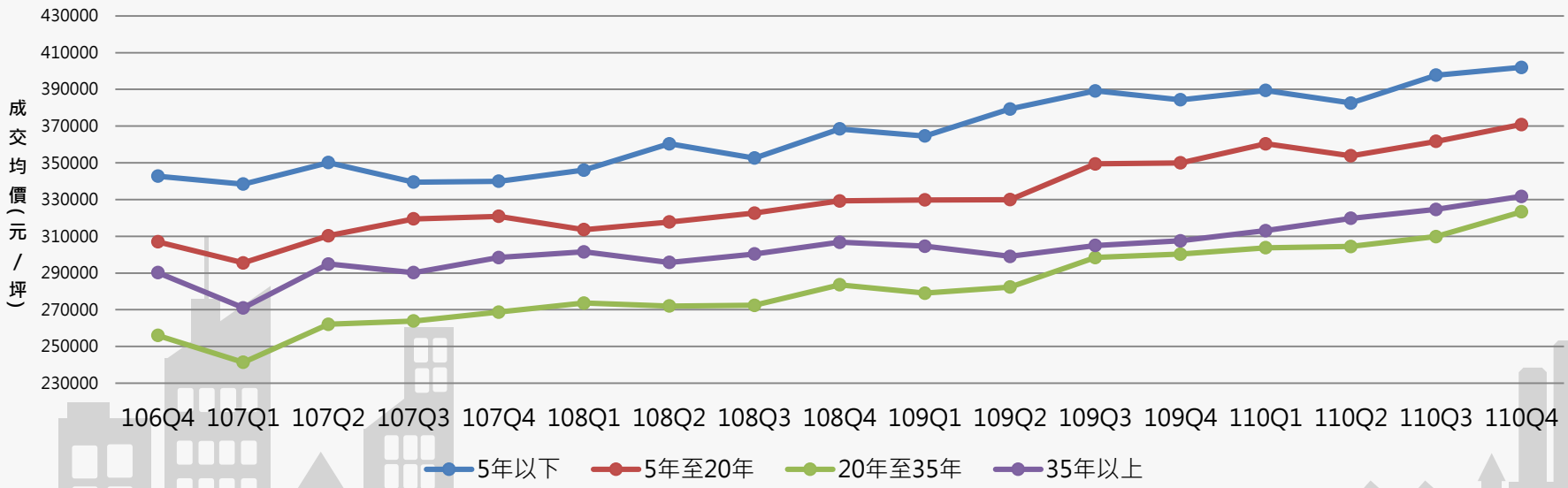
註： 本圖統計範圍僅包含建物類型為公寓、華廈、住宅大樓之交易，並排除特殊及異常交易。

資料來源：本市實價登錄查詢網

110Q4 全市各屋齡建物成交均價分析

◆ 110年第4季各屋齡區間均價由高至低依序為5年以下(40.2萬元/坪)、5至20年(37.1萬元/坪)、35年以上(33.2萬元/坪)、20至35年(32.3萬元/坪)，與前季相較，均呈現上漲趨勢，漲幅依序為屋齡20至35年(4.33%)、5至20年(2.54%)、35年以上(2.19%)及5年以下(1.07%)；與去年同期相較，亦均呈上漲趨勢，漲幅依序為屋齡35年以上(7.88%) 、20至35年(7.66%)、5至20年 (5.96%) 及5年以下(4.59%) ，整體表現較去年同期為佳。

各屋齡區間成交均價



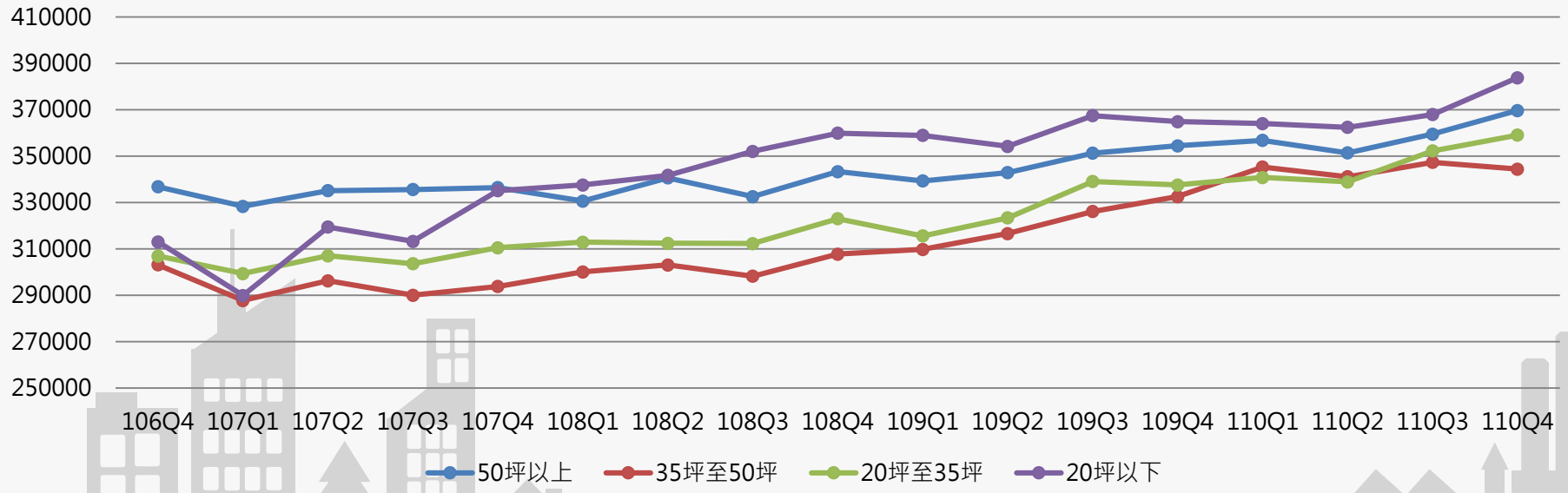
註： 本圖統計範圍僅包含各類型建物，並排除特殊及異常交易。

資料來源：本市實價登錄查詢網

110Q4 全市各建物面積成交均價分析

◆ 110年第4季各建物面積成交均價由高至低依序為20坪以下(38.4萬元/坪) 、50坪以上(37萬元/坪) 、20至35坪(36萬元/坪)、35坪至50坪(34.4萬元/坪)，與前期相較，除面積35坪至50坪小幅下降0.85%外，均呈現上漲趨勢，漲幅依序為20坪以下(4.31%)、50坪以上(2.83%)及20至35坪(1.94%)；與去年同期相較，則均呈現上漲趨勢，漲幅依序為20坪至35坪(6.36%)、 20坪以下(5.18%)、50坪以上(4.3%)及35坪至50坪(3.55) ，整體表現較去年同期為佳。

各建物面積成交均價

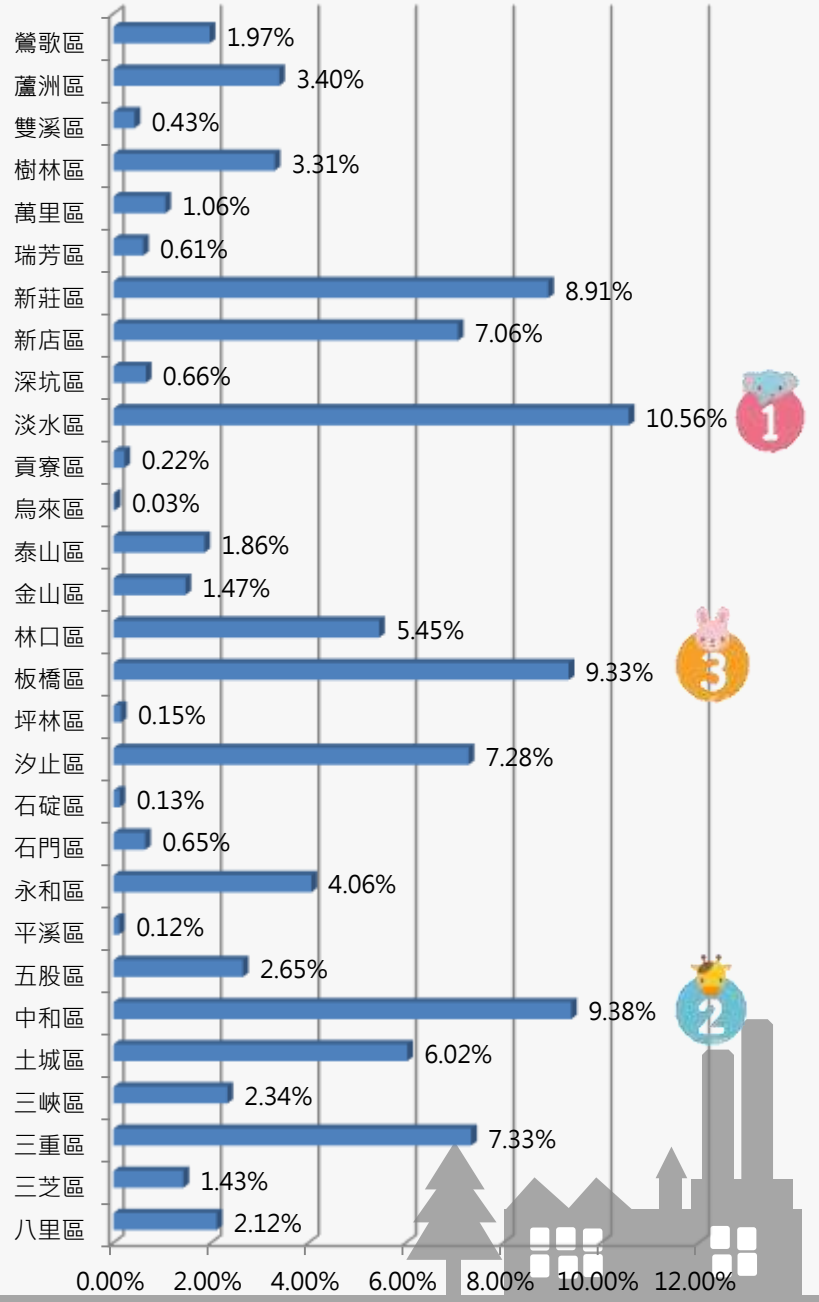


註： 本圖統計範圍僅包含各類型建物，並排除特殊及異常交易。

資料來源：本市實價登錄查詢網

110Q4 各行政區買賣案件比例

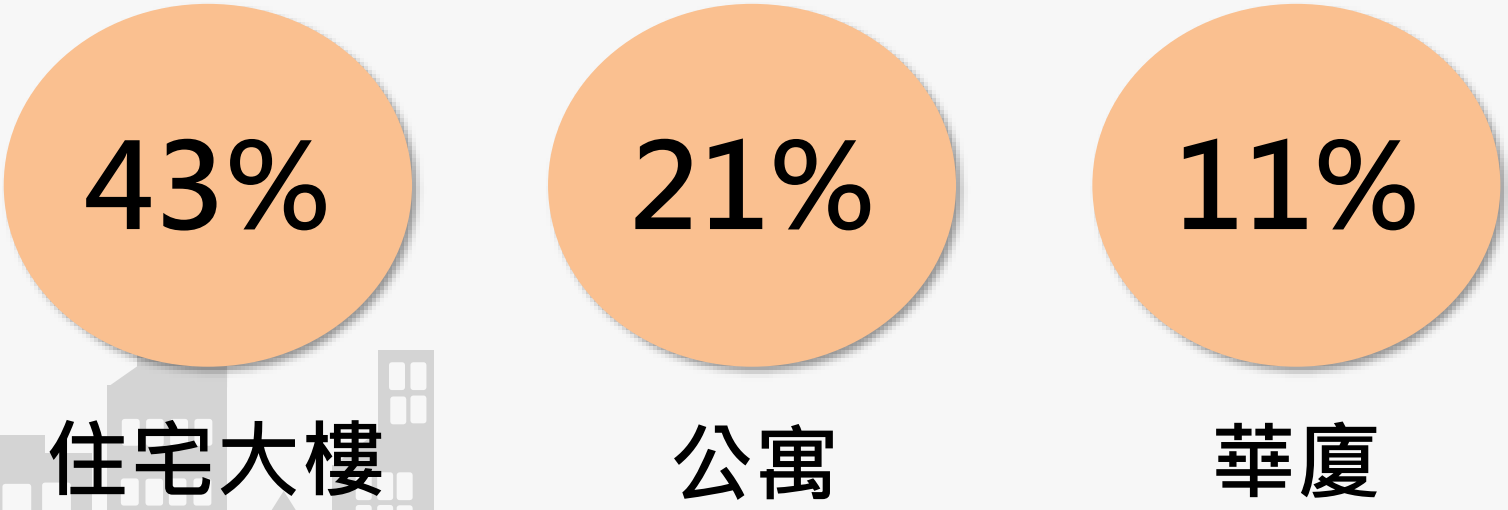
- 本季全市交易最熱絡之行政區前三名依序為淡水區(佔10.56%)、中和區(佔9.38%) 及板橋區(9.33%)。
- 本季淡水區成交案件集中於淡海新市鎮、竹圍、紅樹林生活圈、淡江大學及新興新民新春街周邊，中和區成交案件多分布於華中橋區段徵收區、中正路、中山路及景平路周邊，板橋區多分布於江翠北側重劃區、民族路、文化路二段、民生路三段、忠孝路及漢生西路周邊。前開區域除中和及板橋區主要因生活機能成熟，自住需求高，形成房市支撐基礎外，淡水係由於淡海新市鎮有新成屋大批移轉所致。



資料來源：本市實價登錄查詢網

110Q4 建物交易類型分析

住宅大樓為本季主力交易型態(佔43%)，主要分布於淡水、中和及新莊等行政區，其次為公寓(21%)，主要分布於板橋、三重及中和等行政區，第三為華廈(11%)。



資料來源：本市實價登錄查詢網

110Q4 本季總成交金額

建物第一次登記後首次買賣移轉案件成交金額

41,452,818,021

261,267,243,743

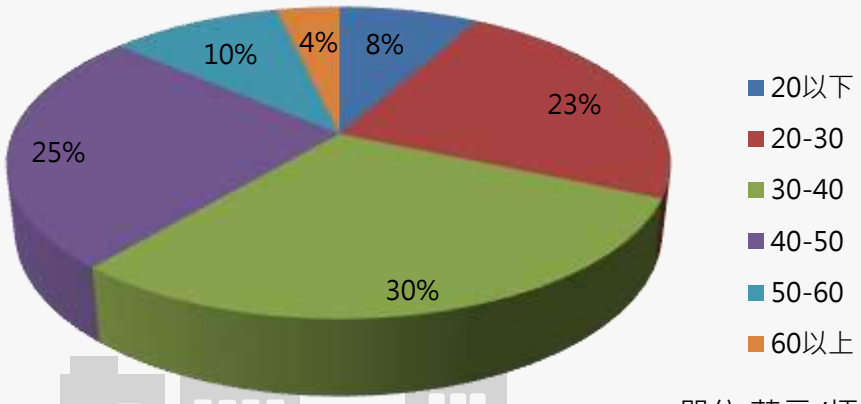
本季上開全市不動產成交金額扣除建物第一次登記後首次買賣移轉案件後之成交金額為2,198億，上期及去年同期全市不動產成交金額皆以扣除建物第一次登記後首次買賣移轉案件後之成交金額為比較基礎，分別較上期成交金額1,886億，增加16.52%，較去年同期成交金額2,264億，減少2.9%。其中房地成交金額為1,515億(佔68.9%)、素地成交金額為672億(佔30.6%)、其他(車位與建物)成交金額為11億(佔0.5%)。

資料來源：本市實價登錄查詢網

110Q4 全市價格區間分析

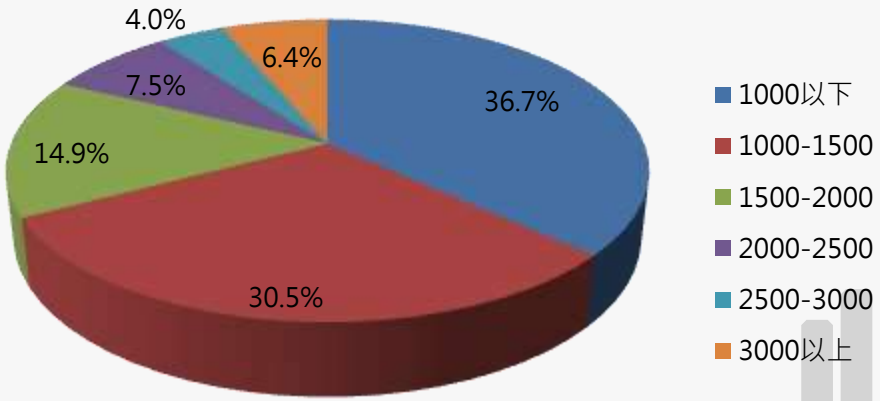
- 本季以單價30至40萬元產品為最大宗(佔30%)，成交案例多分布於新莊、汐止、中和、土城等行政區，其次為單價40至50萬元之產品(佔25%)，成交案例多分布於三重、中和、 新莊、板橋等行政區。
- 總價部分，低於1,000萬元者占全市交易案例之36.7%仍為最大宗，成交案例多分布於淡水、三重、新莊等行政區，其次為1,000至1,500萬元之案例(佔30.5%)，成交案例多分布於淡水、三重、板橋、中和等行政區。

全市單價分析



單位:萬元/坪

全市總價分析



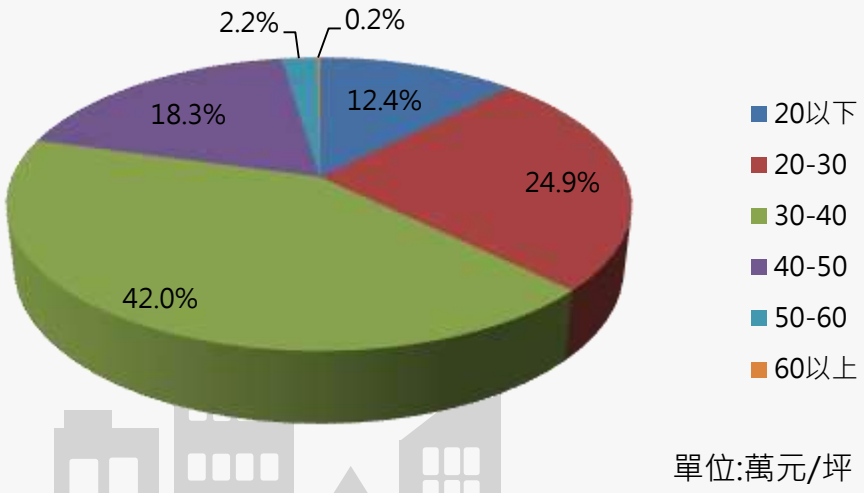
單位:萬元

資料來源：本市實價登錄查詢網

110Q4 公寓價格區間分析

- 個別產品類型部分，公寓單價主要成交價格區間30至40萬元(佔42%)，成交案例多分布於板橋、三重、中和等行政區，其次為單價20至30萬元之成交案例(佔24.9%)，成交案例多分布於新莊、三重等行政區。
- 總價分析部分，全市公寓總價1000萬元以下高達67.5%，成交案例多分布於新莊、三重、板橋等行政區。

全市公寓單價區間分析



單位:萬元/坪

全市公寓總價區間分析

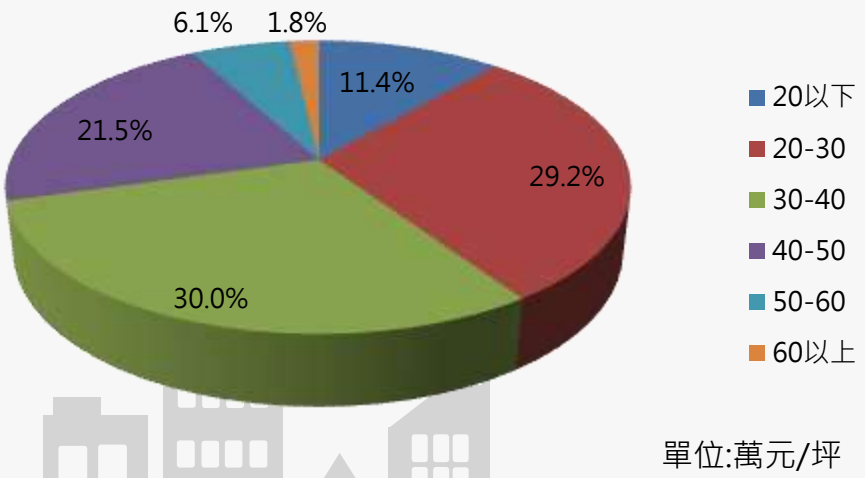
單位:萬元

資料來源：本市實價登錄查詢網

110Q4 華廈價格區間分析

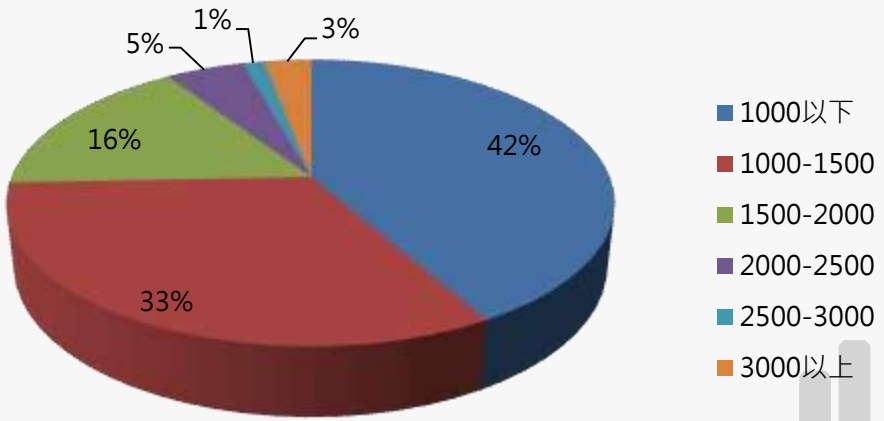
- 華廈產品部份，主要成交價格區間30至40萬元(佔30%)，成交案例多分布於新莊、三重、汐止等行政區，其次為單價20至30萬元之成交案例(佔29.2%)，成交案例多分布於新莊、淡水、樹林等行政區。
- 總價部分，以1000萬元以下為最大宗(佔42%)，成交案例多分布於淡水、新莊等行政區，其次為1000至1500萬元(佔33%)，成交案例多分布於新莊、三重等行政區。

全市華廈單價區間分析



單位:萬元/坪

全市華廈總價區間分析



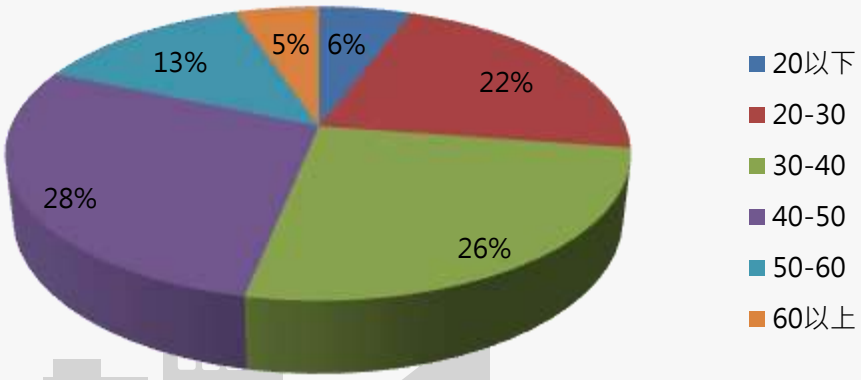
單位:萬元

資料來源：本市實價登錄查詢網

110Q4 住宅大樓價格區間分析

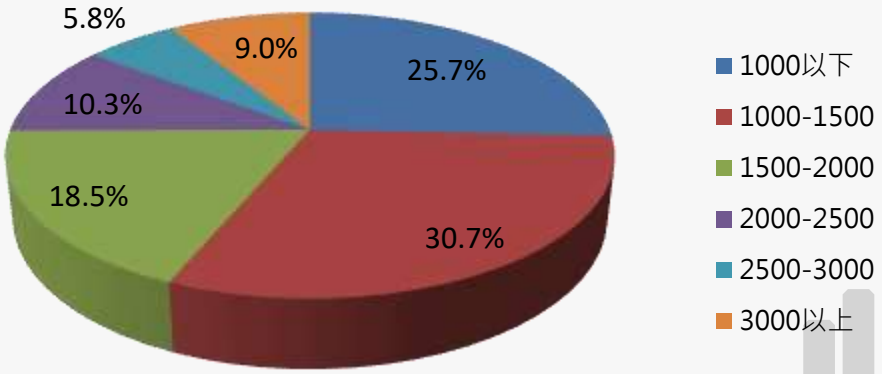
- 住宅大樓為本季主要交易類型，主要成交價格區間為40至50萬元(占28%)，成交案例多分布於三重、新莊、板橋、中和等行政區，其次為30至40萬元之區間(占26%)，成交案例多分布於新莊、板橋、汐止等行政區。
- 總價部分，本季1000至1500萬元成交區間為最大宗(佔30.7%)，成交案例多分布於新莊、淡水、板橋、三重等行政區，其次為1000萬元以下(佔25.7%)，以淡水地區為最大宗。

全市住宅大樓單價區間分析



單位:萬元/坪

全市住宅大樓總價區間分析



單位:萬元

資料來源：本市實價登錄查詢網

110Q4 生活圈分析

簡介

藉由與新北市各地政事務所的合作，我們將月報當中的生活圈價量資訊呈現在季報當中，並加入了變動趨勢，讓大家更容易掌握本市各地區的成交資訊。

生活圈的選取範圍

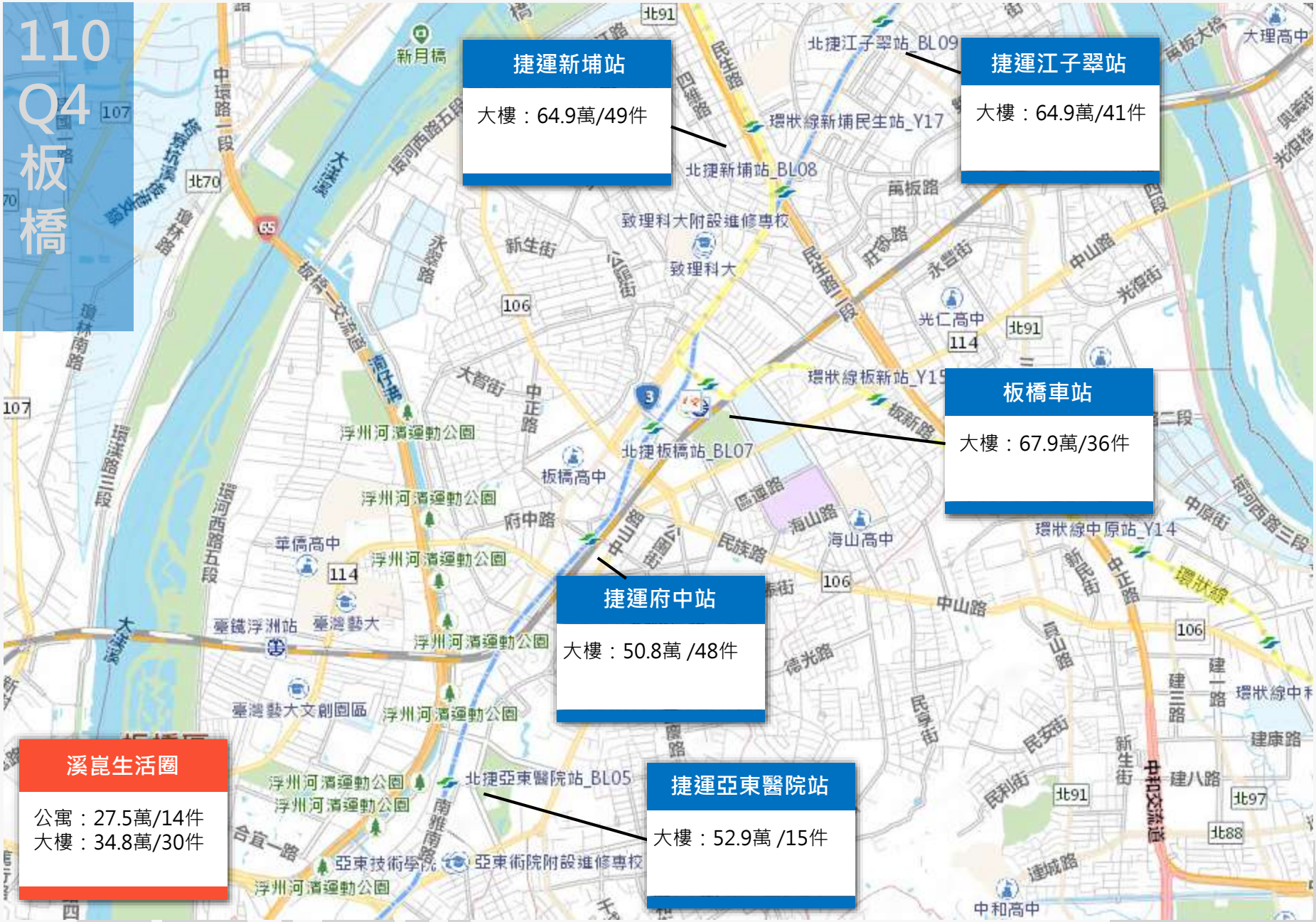
1. 各捷運站、火車站周邊500公尺。
2. 各地所依地區特性，自行劃定轄區內交易熱絡的地區。
3. 整體開發區。

類型選擇及排除項目

1. 只選擇建物類型為公寓、華廈、住宅大樓(以下簡稱大樓)之成交案例。
2. 排除特殊以及異常交易。
3. 排除1樓交易。

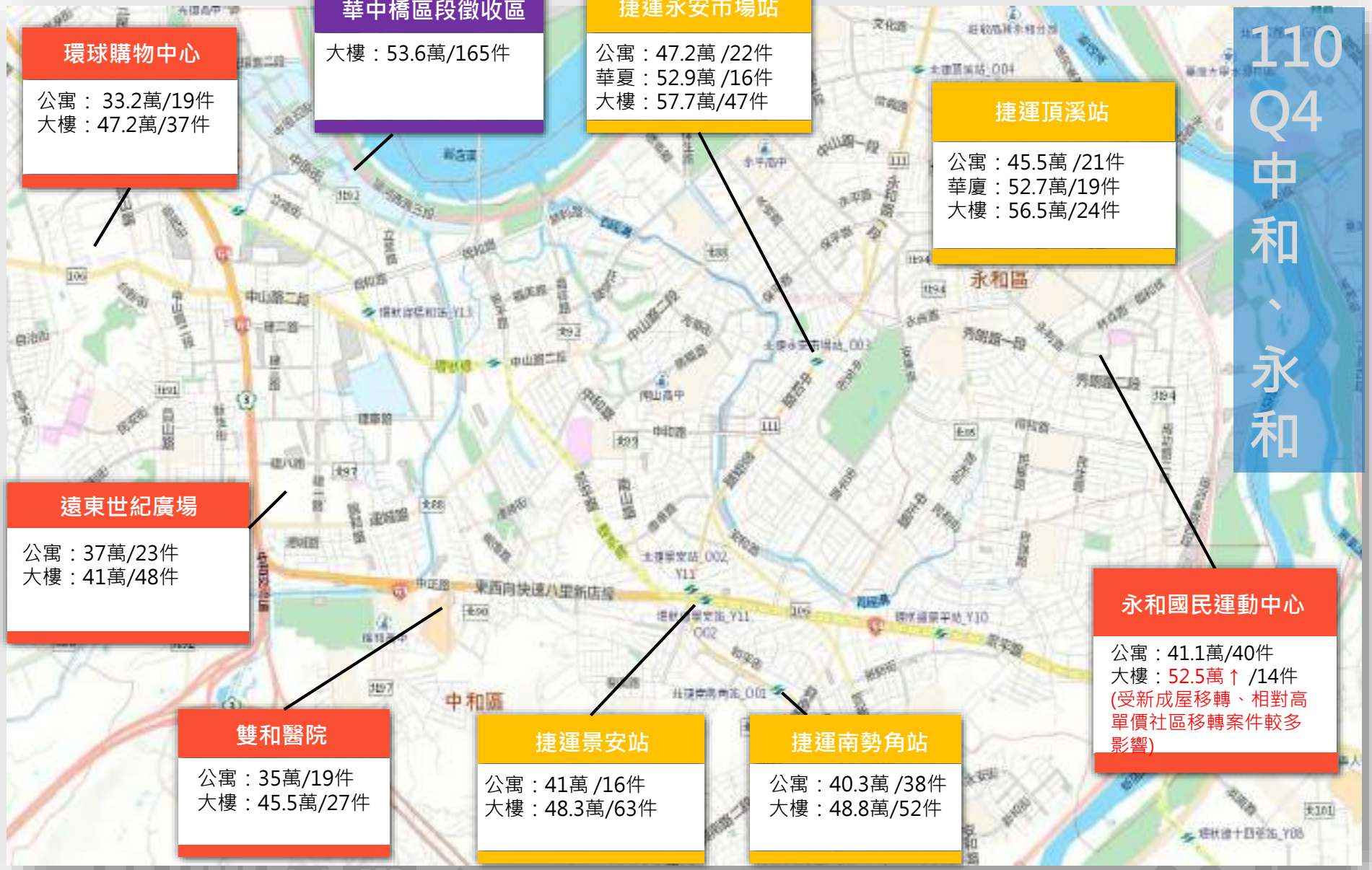
特別注意

1. 為了避免案件數量過少影響價量數據參考性，只有當本季與前季篩選過後的案件數量都有超過10件，才會顯示成交資訊。針對本季均價與上季均價變動超過10%者，會另外以紅字及綠字標註，並簡單說明變動原因，讓您掌握市場變動情形。
2. 各生活圈框框的顏色分別代表如下：**板南線**、**中和新蘆線**、**淡水線**、**新店線**、**機場捷運線**、**地所自行劃設之地區**、**整體開發區**、**火車站**。
3. 各地區各季成交均價可能受案件類型不同而有所變動(如本季大量新成屋移轉，均價整體上升)，因此各季的成交均價只能作為參考，更長期、多元的數據請上新北不動產愛連網(I-LAND)查詢，會得到更詳細的資訊。
4. 某些行政區或地區因為案件數量過少或分佈不均，可能會無法於本單元呈現，請大家上新北不動產愛連網(I-LAND)查詢，來掌握該地區的行情。

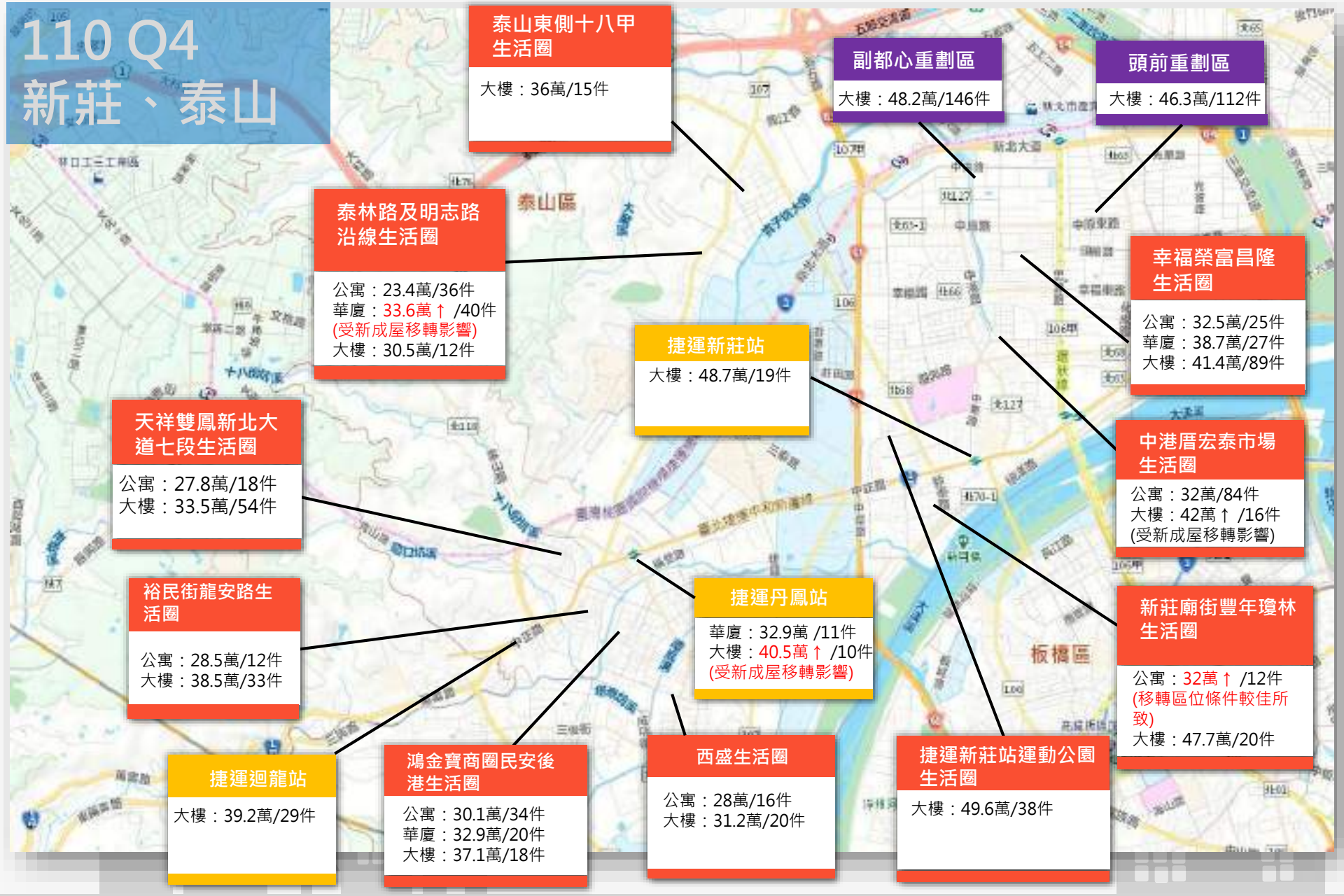

110 Q4 板橋
捷運新埔站
大樓：64.9萬/49件
捷運江子翠站
大樓：64.9萬/41件
板橋車站
大樓：67.9萬/36件
捷運府中站
大樓：50.8萬 /48件
捷運亞東醫院站
大樓：52.9萬 /15件
溪崑生活圈
公寓：27.5萬/14件
大樓：34.8萬/30件
北捷江子翠站_BL09
環狀線新埔民生站_Y17
北捷新埔站_BL08
致理科大附設進修專校
致理科大
光仁高中
環狀線板新站_Y15
北捷板橋站_BL07
板橋高中
環狀線中原站_Y14
海山高中
浮洲河濱運動公園
華僑高中
臺灣藝大
臺鐵浮洲站
臺灣藝大文創園區
北捷亞東醫院站_BL05
亞東技術學院
亞東術院附設進修專校
中和高中
大理高中
新月橋

110 Q4 土城

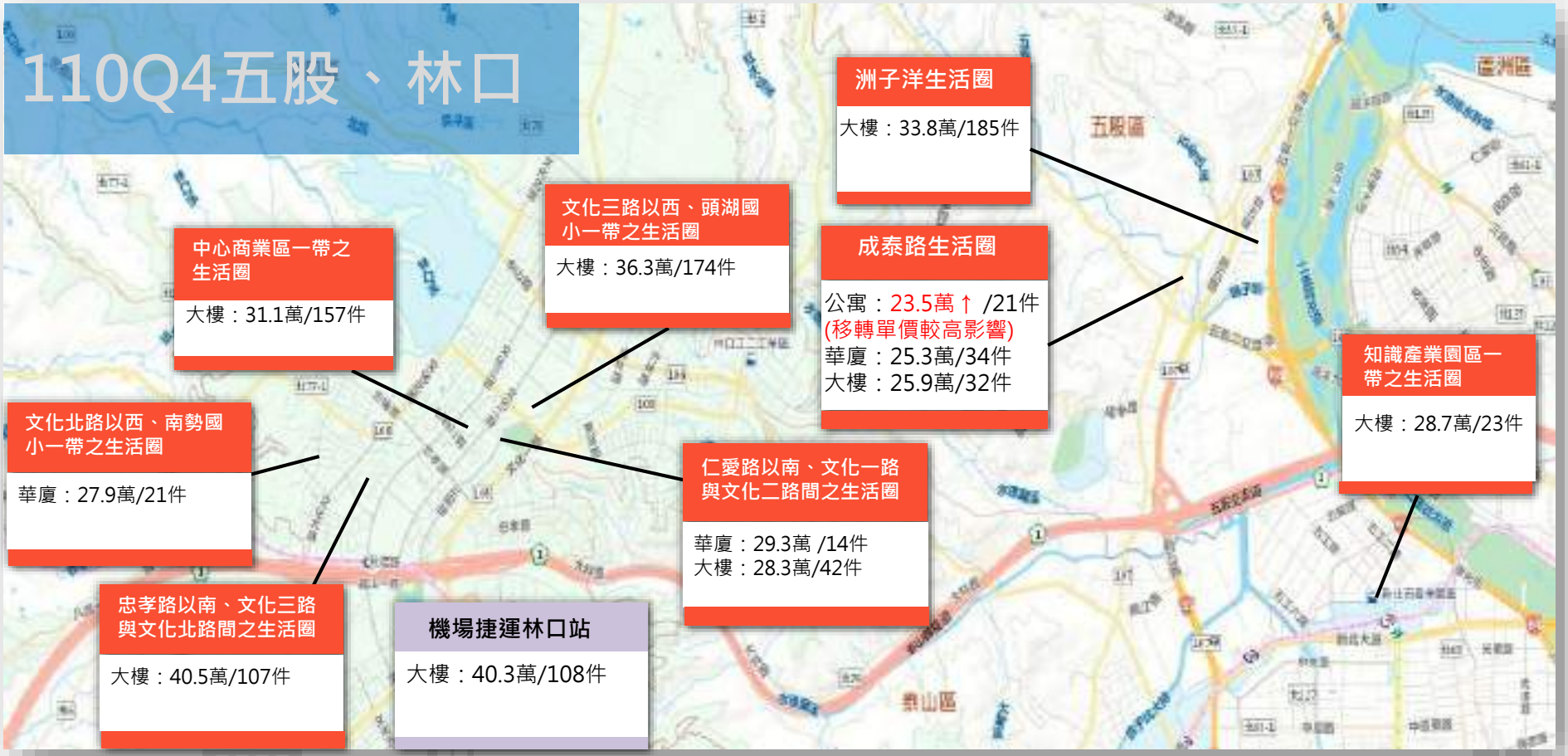
捷運海山站
公寓：33.1萬/25件
大樓：44.9萬/78件
金城家樂福商圈
公寓：32.2萬/16件
大樓：40.1萬/42件
捷運土城站
大樓：41.9萬/50件
土城區
中央路三段
大漢溪

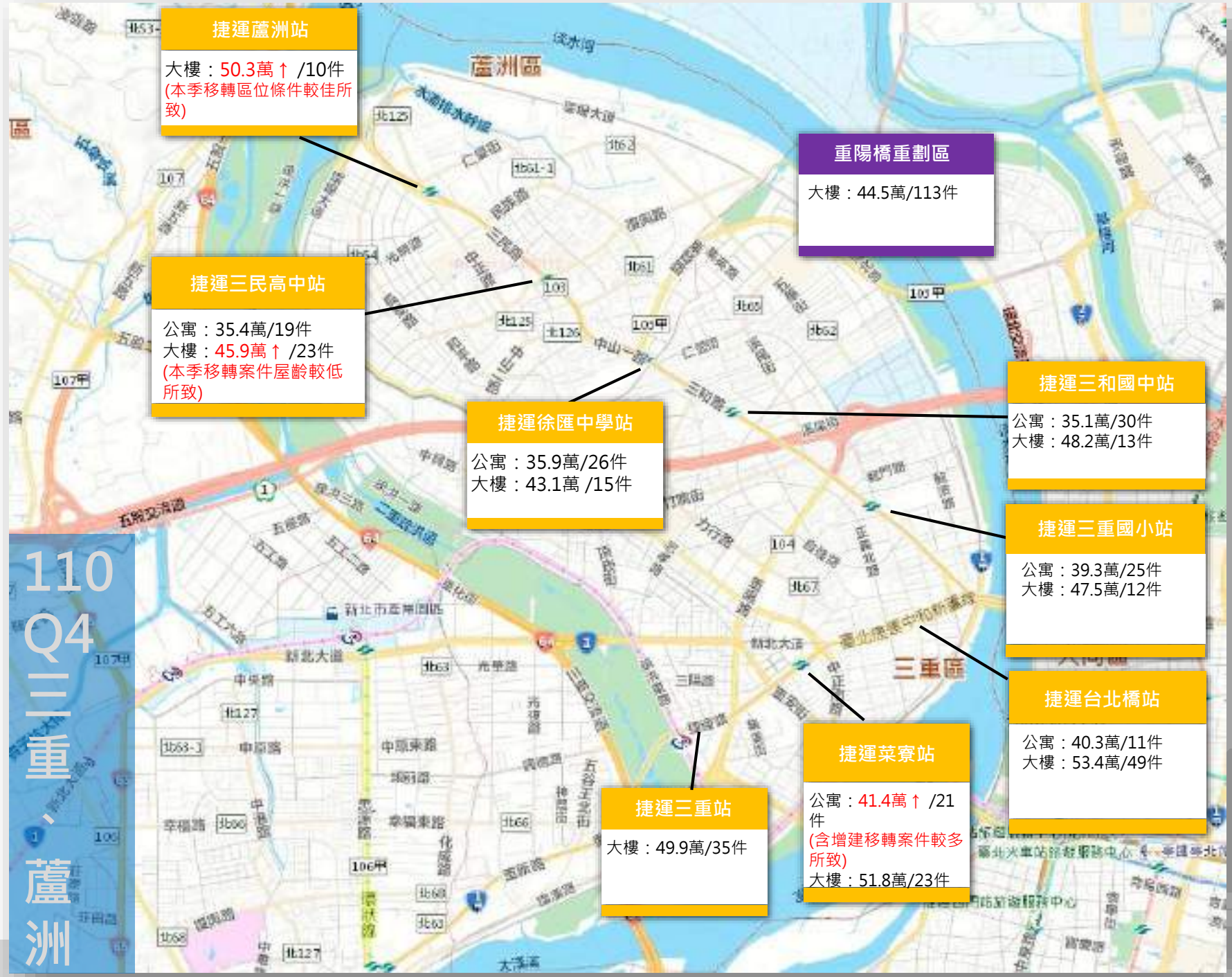

110 Q4 中和、永和
環球購物中心
公寓： 33.2萬/19件
大樓：47.2萬/37件
華中橋區段徵收區
大樓：53.6萬/165件
捷運永安市場站
公寓：47.2萬 /22件
華夏：52.9萬 /16件
大樓：57.7萬/47件
捷運頂溪站
公寓：45.5萬 /21件
華廈：52.7萬/19件
大樓：56.5萬/24件
遠東世紀廣場
公寓：37萬/23件
大樓：41萬/48件
永和國民運動中心
公寓：41.1萬/40件
大樓：52.5萬↑ /14件
(受新成屋移轉、相對高單價社區移轉案件較多影響)
雙和醫院
公寓：35萬/19件
大樓：45.5萬/27件
捷運景安站
公寓：41萬 /16件
大樓：48.3萬/63件
捷運南勢角站
公寓：40.3萬 /38件
大樓：48.8萬/52件
永和區
中和區

110 Q4
新莊、泰山

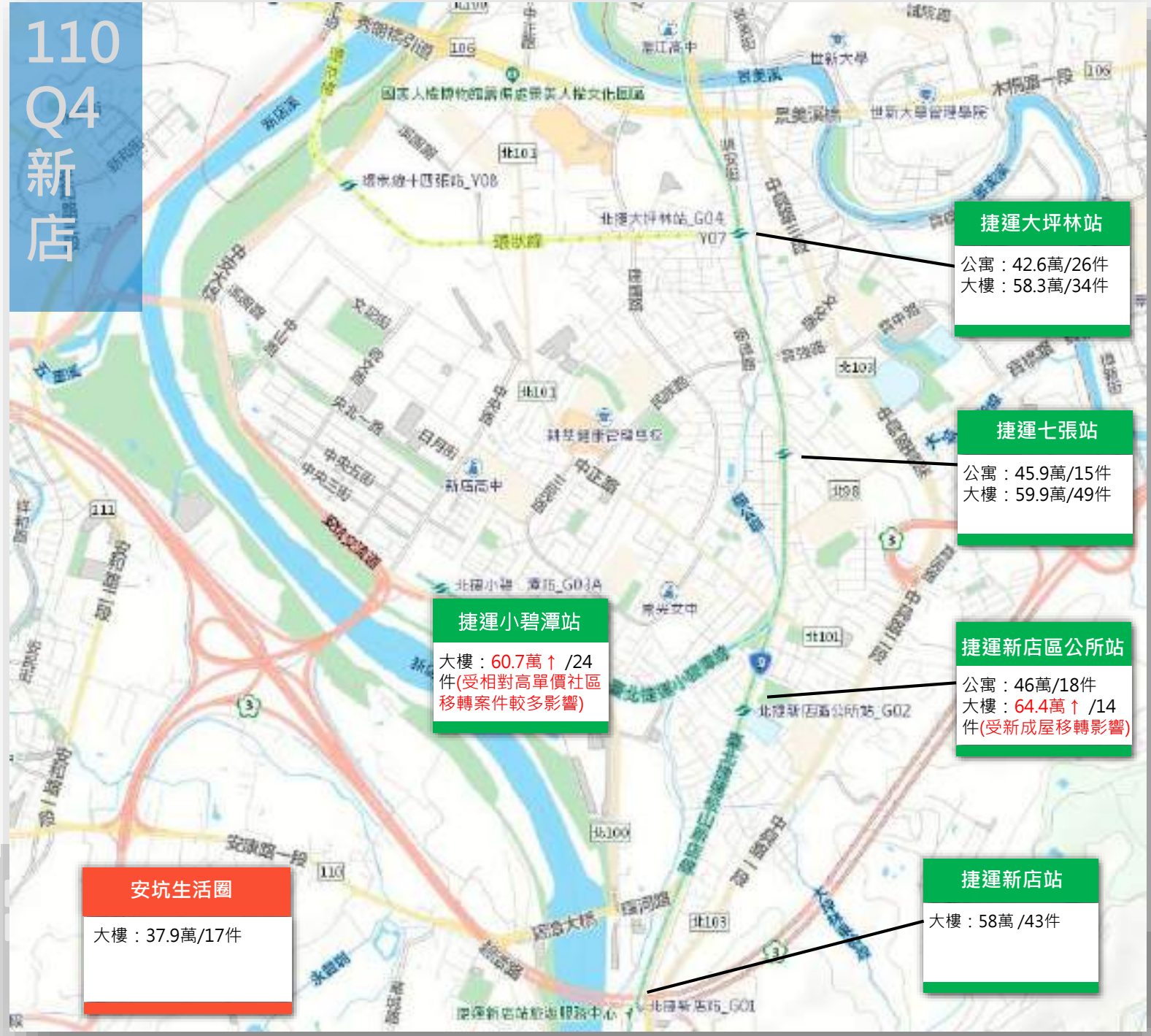

泰山東側十八甲生活圈
大樓：36萬/15件
副都心重劃區
大樓：48.2萬/146件
頭前重劃區
大樓：46.3萬/112件
泰林路及明志路沿線生活圈
公寓：23.4萬/36件
華廈：33.6萬↑ /40件
(受新成屋移轉影響)
大樓：30.5萬/12件
幸福榮富昌隆生活圈
公寓：32.5萬/25件
華廈：38.7萬/27件
大樓：41.4萬/89件
捷運新莊站
大樓：48.7萬/19件
天祥雙鳳新北大道七段生活圈
公寓：27.8萬/18件
大樓：33.5萬/54件
中港厝宏泰市場生活圈
公寓：32萬/84件
大樓：42萬↑ /16件
(受新成屋移轉影響)
裕民街龍安路生活圈
公寓：28.5萬/12件
大樓：38.5萬/33件
捷運丹鳳站
華廈：32.9萬 /11件
大樓：40.5萬↑ /10件
(受新成屋移轉影響)
新莊廟街豐年瓊林生活圈
公寓：32萬↑ /12件
(移轉區位條件較佳所致)
大樓：47.7萬/20件
捷運迴龍站
大樓：39.2萬/29件
鴻金寶商圈民安後港生活圈
公寓：30.1萬/34件
華廈：32.9萬/20件
大樓：37.1萬/18件
西盛生活圈
公寓：28萬/16件
大樓：31.2萬/20件
捷運新莊站運動公園生活圈
大樓：49.6萬/38件
泰山區
板橋區

110Q4五股、林口


洲子洋生活圈
大樓：33.8萬/185件
文化三路以西、頭湖國小一帶之生活圈
大樓：36.3萬/174件
中心商業區一帶之生活圈
大樓：31.1萬/157件
成泰路生活圈
公寓：23.5萬↑ /21件
(移轉單價較高影響)
華廈：25.3萬/34件
大樓：25.9萬/32件
知識產業園區一帶之生活圈
大樓：28.7萬/23件
文化北路以西、南勢國小一帶之生活圈
華廈：27.9萬/21件
仁愛路以南、文化一路與文化二路間之生活圈
華廈：29.3萬 /14件
大樓：28.3萬/42件
忠孝路以南、文化三路與文化北路間之生活圈
大樓：40.5萬/107件
機場捷運林口站
大樓：40.3萬/108件
五股區
泰山區


110 Q4 三重、蘆洲
捷運蘆洲站
大樓：50.3萬↑ /10件
(本季移轉區位條件較佳所致)
重陽橋重劃區
大樓：44.5萬/113件
捷運三民高中站
公寓：35.4萬/19件
大樓：45.9萬↑ /23件
(本季移轉案件屋齡較低所致)
捷運徐匯中學站
公寓：35.9萬/26件
大樓：43.1萬 /15件
捷運三和國中站
公寓：35.1萬/30件
大樓：48.2萬/13件
捷運三重國小站
公寓：39.3萬/25件
大樓：47.5萬/12件
捷運台北橋站
公寓：40.3萬/11件
大樓：53.4萬/49件
捷運菜寮站
公寓：41.4萬↑ /21件
(含增建移轉案件較多所致)
大樓：51.8萬/23件
捷運三重站
大樓：49.9萬/35件

110 Q4 新店



捷運大坪林站

公寓：42.6萬/26件
大樓：58.3萬/34件

捷運七張站

公寓：45.9萬/15件
大樓：59.9萬/49件

捷運小碧潭站

大樓：60.7萬↑ /24件(受相對高單價社區移轉案件較多影響)

捷運新店區公所站

公寓：46萬/18件
大樓：64.4萬↑ /14件(受新成屋移轉影響)

安坑生活圈

大樓：37.9萬/17件

捷運新店站

大樓：58萬 /43件

110Q4三峽

臺北大學特定區
商業區

大樓：37.5萬/51件

臺北大學特定區
住宅區

大樓：35.5萬/85件

三峽區

國立臺北大學

民生街、復興路、文化路一帶

大樓：31萬/31件

礁溪地區

華廈：25萬/13件
大樓：25萬/12件

110Q4 鶯歌

尖山國中、二橋國小一帶

華廈：20.2萬/27件
大樓：20.6萬/12件

110Q4樹林

樹林火車站
公寓：26.8萬/18件
大樓：34.8萬/22件
文化街、復興路
公寓：27萬 /13件
中華路
公寓：27.4萬↑/19件
(本季頂樓移轉案件較多所致)
大樓：32.6萬/26件
樹林區
臺鐵樹林站
臺鐵南樹林站
臺鐵山佳站
樹林高中
保安二街
長壽街
潭底溝
樹德街
復興路
日新街
中山路一段
文化街
114
鎮前街
中山路二段
東榮街
東華街
中華路
八德街
國凱街
北87
東佳路
東順街
東大街
東豐街
復村圳
新興街
中山路三段
中佳路
南樹路
南六路
樹三路
大溪溪
大觀路
溪頭二街
溪頭三段
板林路
保順街

110 Q4 汐止

明峰街、湖前生活圈
大樓：37.2萬/29件
汐止火車站
大樓：39.1萬/33件
福德生活圈
華廈：34.3萬/22件
大樓：38.4萬/70件
樟樹生活圈
公寓：29.3萬/14件
華廈：30.3萬/17件
大樓：34萬 /58件
汐科火車站
大樓：36.6萬/41件
汐止區
新台五路二段 北基公路

110 Q4 淡水
淡海新市鎮
大樓：23.6萬/660件
沙崙
大樓：27.3萬↑ /48件
(受相對高單價社區移轉案件較多影響)
110 Q4 三芝
三芝都內
華廈：10萬/21件
新興、新民、新春街
華廈：22萬/10件
大樓：22.6萬/70件
淡大生活圈
公寓：18.5萬/37件
華廈：23.2萬/24件
大樓：23.2萬/69件
捷運淡水站
公寓：19.2萬/16件
捷運紅樹林站
大樓：33.4萬↓ /44件
(受相對低單價社區移轉案件較多影響)
110 Q4 八里
捷運竹圍站
大樓：35.2萬/55件
捷運關渡站及埔頂生活圈
大樓：30.8萬/10件
中山路二段及中華路二段
大樓：19.4萬/39件
龍米路一段臨海邊
大樓：26.3萬/21件

110Q4 專題分析
-誰在買房子？買什麼樣的房子?110年市場購屋大勢分析

- 近期不動產市場交易熱絡，有關購屋者組成及其偏好等相關討論眾多，本分析以新北市**110年全年**實價登錄資料為基礎，並聚焦於住宅(公寓、大樓及華廈)類型產品進行分析，探討目前市場購屋者年齡，以及不同年齡層之購屋選擇是否具顯著特徵及差異。

✓ **主力購屋者(WHO)**:

以年齡為購屋者組成之切入面向，將市場上的購屋者分類為18歲以下、18~30歲、30~45歲、45~60歲及60歲以上族群，並以實價登錄資料找出主力購屋年齡層。

✓ **主力成交區域(WHERE)**:

新北市幅員廣大，研究購屋者年齡層與行政區偏好關係。

✓ **主力交易物件(WHAT)**:

針對不同年齡層購屋者於屋齡及面積之選擇進行探討。

註：

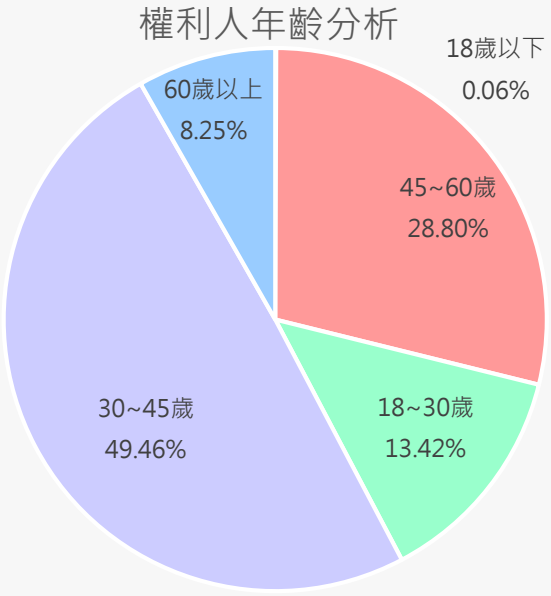
1. 分析資料內容:篩選交易日期自110年1至12月之實際登錄資料，並排除特殊交易(如急買急賣、受債權債務關係影響、特殊關係交易、受風俗民情影響、與政府機關交易等)及異常不揭露者。
2. 將住宅定義為公寓、大樓及華廈進行分析。
3. 排除素地、車位交易類型案例。

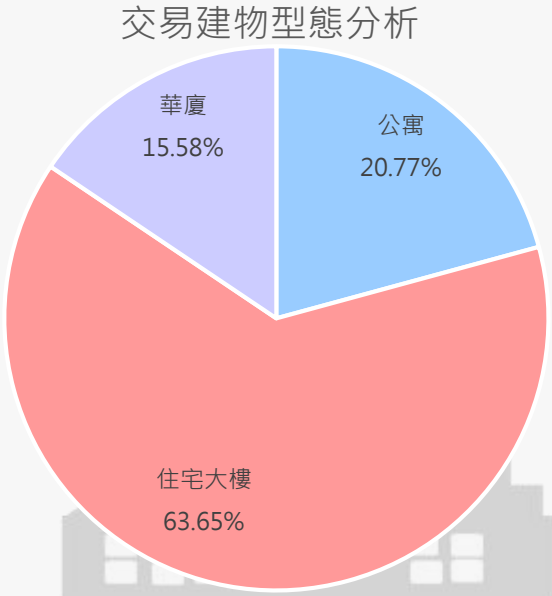
110Q4 專題分析
-誰在買房子？買什麼樣的房子?110年市場購屋大勢分析

主力購屋者分析

- ✓ 觀察到市場上主力購屋者為年齡30~45歲(49.46%)者，占總交易量近半數，其次為45~60歲(28.8%)。
- ✓ 市場上主要交易之建物類型為大樓(63.65%)，公寓(20.77%)次之，華廈(15.58%)交易則最少。
- ✓ 進一步分析各年齡層購買族群有無偏好之建築型態，發現各年齡層均偏好大樓物件，雖須負擔一定公設比、管理費等成本，惟購屋者似更重視居住舒適度、管理品質及追求較佳之硬體條件。

建物型態	18歲以下	18~30歲	30~45歲	45~60歲	60歲以上	總計
公寓	0.02%	2.96%	10.48%	5.71%	1.60%	20.77%
住宅大樓	0.03%	8.37%	31.35%	18.54%	5.37%	63.65%
華廈	0.01%	2.10%	7.63%	4.55%	1.28%	15.58%
總計	0.06%	13.42%	49.46%	28.80%	8.25%	100.00%





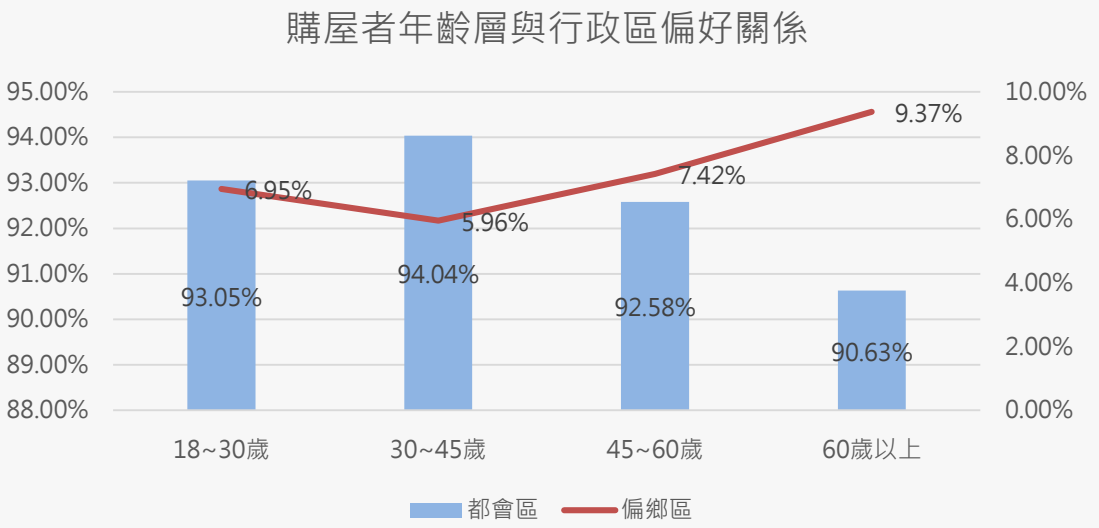
110Q4 專題分析
-誰在買房子？買什麼樣的房子?110年市場購屋大勢分析

主力交易物件條件分析
-都會區or郊區選擇?

✓ 經分析年紀越長者於進行購屋選擇時選購郊區之比例相對較高，推測其可能考量退休生活或環境寧適性，而選擇購買偏鄉區。

✓ 各年齡層於都會區及偏鄉區內偏好之行政區則大致相同，都會區交易集中於淡水區、中和區、新莊區、板橋區、汐止區、新店區、三重區及林口區，偏鄉區交易則集中於鶯歌區、八里區。

註：以上行政區以交易量多寡排列。



傳統交易熱區外的新選擇 - 淡水、林口區

✓ 都會區除傳統交易熱絡之原縣轄市行政區外，淡水區、林口區兩區交易表現亮眼，其交易多集中於重劃區內(淡海、林口新市鎮)，分析其原因，除因為房價相對平價(淡水區總價以1000萬以下為大宗，單價以每坪20~30萬為主；林口區總價以1000~1500萬為大宗，單價以每坪20~30萬為主)，且具重劃區環境及新大樓市景優勢外，由新北市政府民政局人口統計資料顯示，亦為人口淨遷入前兩大行政區。

註1：本分析於都會區及偏鄉區之定義同前季報內容。
註2：因18歲以下者交易數僅20件，故圖面排除18歲以下者進行分析。

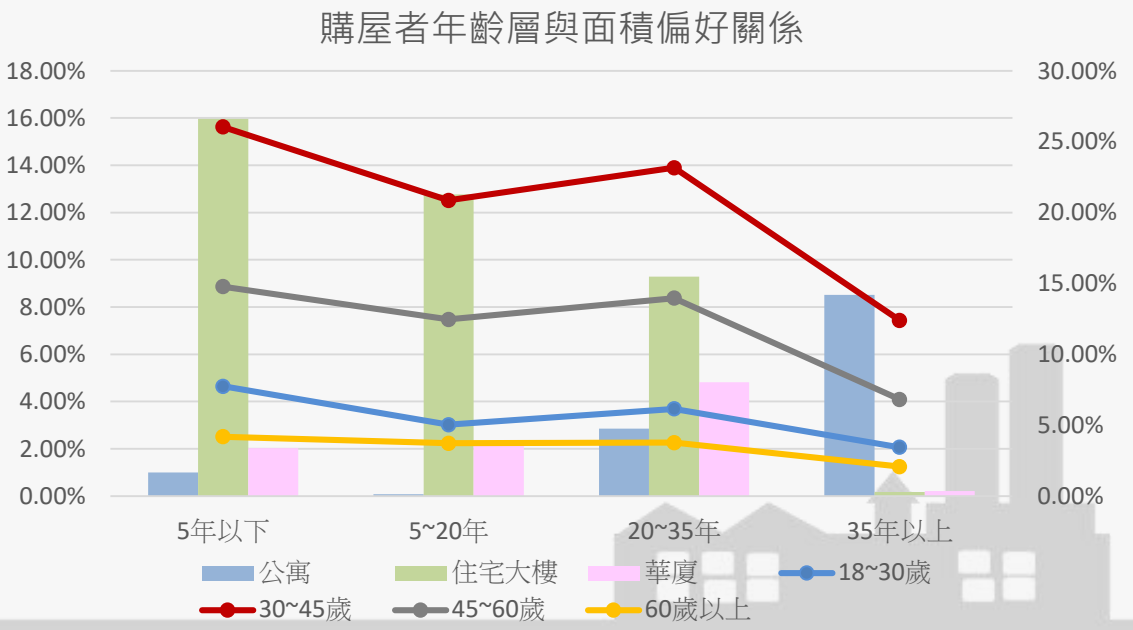
110Q4 專題分析
-誰在買房子？買什麼樣的房子?110年市場購屋大勢分析

主力交易物件條件分析 - 新屋or中古屋選擇?

- ✓ 在購屋選擇的討論上，購買新成屋或中古屋各有利弊，近來有新聞指出年輕人偏愛買新成屋?新北市的交易狀況是否如此呢?
- ✓ 觀察市場交易以屋齡5年以下新成屋(31.66%)佔最大宗，其中30~45歲者為主力購屋者，而各年齡層皆偏好購買新屋，屋齡偏好與年齡似無一定關係。
- ✓ 而5年以下新成屋交易以大樓為主，交易集中於淡水、板橋、新莊、中和及林口區，35年以上中古屋交易則以公寓佔大宗，交易集中於中和、三重、新莊、永和區。

註：以上行政區以交易量多寡排列。

權利人年齡	5年以下	5~20年	20~35年	35年以上	總計
18歲以下	0.01%	0.00%	0.03%	0.01%	0.06%
18~30歲	4.65%	3.02%	3.69%	2.06%	13.42%
30~45歲	15.62%	12.51%	13.89%	7.43%	49.46%
45~60歲	8.86%	7.47%	8.38%	4.09%	28.80%
60歲以上	2.51%	2.23%	2.26%	1.25%	8.25%
總計	31.66%	25.24%	28.25%	14.85%	100.00%



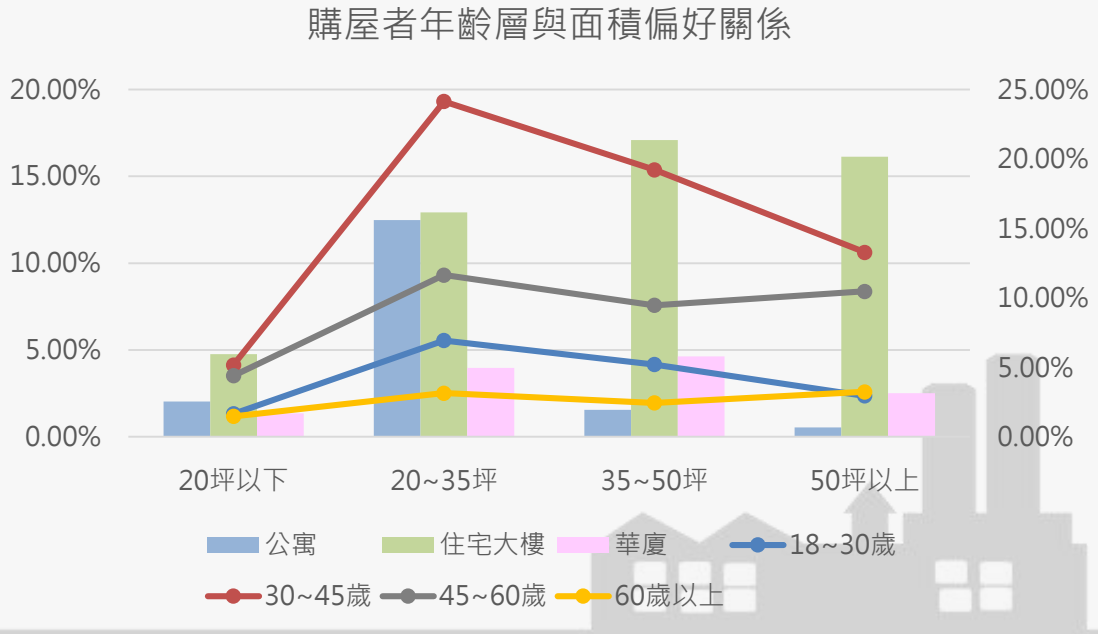
註：因18歲以下者交易數僅20件，故圖面排除18歲以下者進行分析。

110Q4 專題分析
-誰在買房子？買什麼樣的房子?110年市場購屋大勢分析

主力交易物件條件分析
-建物面積選擇?

- ✓ 觀察市場交易以20~35坪(36.72%)產品為大宗，35~50坪(29.1%)、50坪以上(23.98%)次之，另20坪以下(10.19%)產品最少。而市場主力坪數20~35坪物件多分布於中和、板橋、新莊、汐止、三重區，均屬交易較熱絡行政區。另50坪以上物件前兩大交易行政區為淡水、林口區，符合消費者對於市郊區域單價較低，(通勤)時間換取空間的認知。
- ✓ 針對各年齡層進行分析，45歲以下之青壯年族群購買35坪以下或以上比例相當；45歲以上之中老年族群購買35坪以上產品的比例則略為增加，可能為經濟能力可稍微負擔總價較高之產品。

權利人年齡	20坪以下	20~35坪	35~50坪	50坪以上	總計
18歲以下	0.02%	0.02%	0.01%	0.01%	0.06%
18~30歲	1.33%	5.55%	4.17%	2.37%	13.42%
30~45歲	4.14%	19.32%	15.38%	10.63%	49.46%
45~60歲	3.52%	9.32%	7.58%	8.38%	28.80%
60歲以上	1.18%	2.52%	1.96%	2.59%	8.25%
總計	10.19%	36.72%	29.10%	23.98%	100.00%



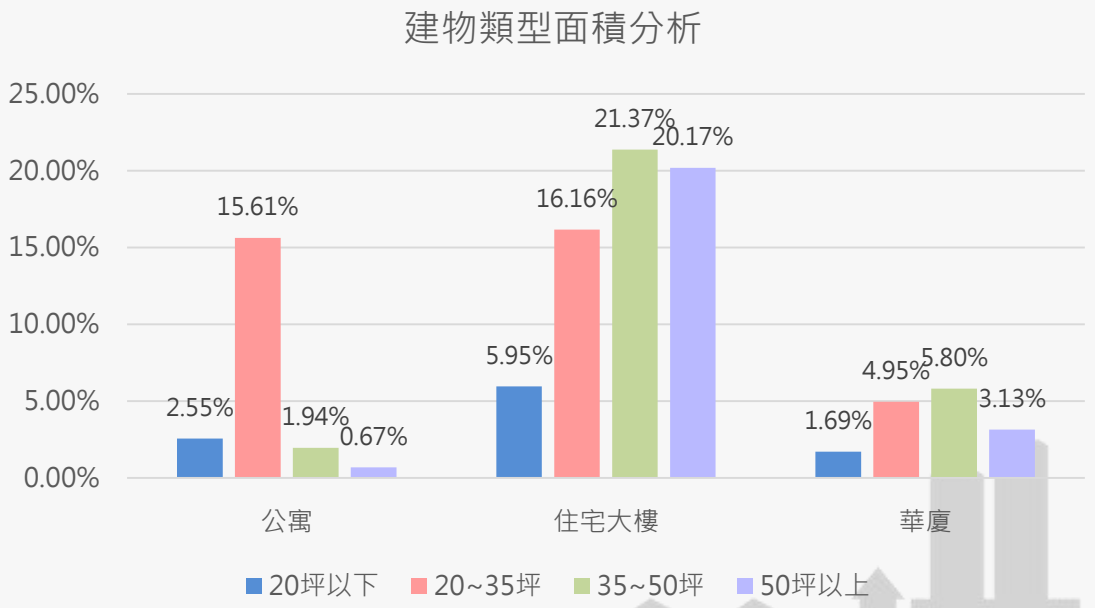
註：因18歲以下者交易數僅20件，故圖面排除18歲以下者進行分

110Q4 專題分析
-誰在買房子？買什麼樣的房子?110年市場購屋大勢分析

主力交易物件條件分析
-建物面積選擇?

- ✓ 進一步比較各類型建物交易面積分布，於最受購屋者歡迎的20~35坪面積區間內，公寓及大樓之交易量相去不大，購屋者於兩種建築產品的選擇上似乎各有擁護者。
- ✓ 以每個家戶所需基本居住面積來解釋，因公寓之公設比較低，若要達成一定實際使用坪數所需購買之坪數相較華廈、大樓為低，換言之，購買大樓產品因有一定的公設比例，故必需購買35坪以上的產品，才可能達到與公寓室內實際使用面積一定的水準。

權利人年齡	20坪以下	20~35坪	35~50坪	50坪以上	總計
公寓	2.55%	15.61%	1.94%	0.67%	20.77%
住宅大樓	5.95%	16.16%	21.37%	20.17%	63.65%
華廈	1.69%	4.95%	5.80%	3.13%	15.58%
總計	10.19%	36.72%	29.10%	23.98%	100.00%



110Q4 專題分析
-誰在買房子？買什麼樣的房子?110年市場購屋大勢分析

結論：

經彙整新北市110年全年度交易資料，觀察到市場上30~45歲族群(49.46%)構成主要購買族群，而各年齡層均偏好大樓產品(63.65%)、屋齡5年以內新成屋(31.66%)物件，另最受購屋者歡迎的面積區間為20~35坪(36.72%)，惟若購置大樓必需達成與公寓相當的室內實際使用面積水準，則需購買較大面積的產品，這也反應在45歲以上購屋者購買35坪以上之比例略為增加，顯示經濟能力可稍微負擔總價較高之產品。在區位選擇上，年紀越長者於進行購屋選擇時選購郊區之比例相對較高，而都會區除傳統交易熱絡之縣轄市行政區外，淡水區、林口區兩區交易表現也十分亮眼!

本專題分析之數據結果，除反映市場真實交易情形外，亦展現市場上購屋者偏好，相關資訊希望能提供予關心不動產市場的大眾一些參考。欲查詢更多實價登錄資訊，可逕至內政部不動產交易實價查詢服務網（https://lvr.land.moi.gov.tw/）或新北不動產愛連網（https://i.land.ntpc.gov.tw/iland/）查詢。

I-Land 新北不動產愛連網

內政部不動產交易實價查詢服務網

THANK YOU

更多房市資訊歡迎參閱

新北不動產愛連網
https://i.land.ntpc.gov.tw/iland/

新北市政府地政局/文件下載/地價/各類季報
https://www.land.ntpc.gov.tw/News.aspx?n=47&sms=9350

新北市政府
New Taipei City Government