



# 111年第2季

## 新北市不動產市場分析季報

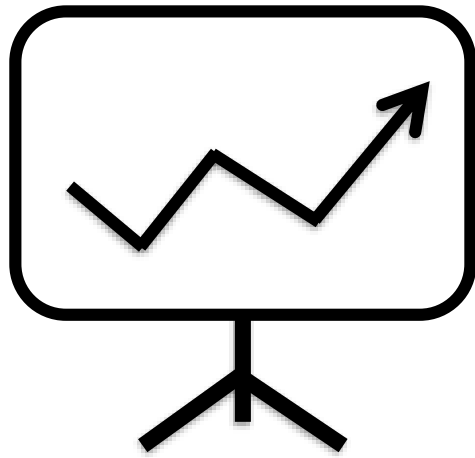
發布單位

新北市地政局

新北市各地政事務所



# 111Q2 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

111年4月至111年6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



## 1

## 央行：限縮30年房貸措施 鎖定四對象



央行14日表示，未來「限縮30年房貸」的措施，可能針對目前管制的「受限房貸」戶，除非首購族是購置高價住宅貸款，否則不會受到影響。央行所謂的「受限房貸對象」，主要是指以下四大類：一、公司法人購置住宅貸款、二、自然人購置高價住宅貸款、三、自然人特定地區第2戶購屋貸款，以及四、自然人第3戶以上購屋貸款。因此，多數首購族應不會受影響，除非首購族買的是「高價住宅」，至於央行對「高價住宅」的認定標準，是指台北市7千萬元以上、新北市6千萬元以上，其他其他地區4千萬元以上的住宅。

新聞來源：工商時報111.05.15

## 2

## 新增房貸利率連八漲 衝上1.6%



新聞來源：經濟日報 111.06.24

央行昨(23)日公布五大銀行新增房貸利率，受到3月升息1碼影響，5月新增房貸利率增至1.601%，連八月上漲，並創2020年3月以來、近兩年半新高。由於央行6月再度宣布升息半碼，央行官員坦言，房貸利率未來還會繼續升，且對房市確實造成壓抑效果。央行經研處副處長蔡惠美指出，5月新增房貸利率走揚、漲破1.6%，主要是央行3月升息後，4月大部份銀行逐漸反映在存放利率調漲上，不過一部分屬於指數型房貸季調，利率會到5月才調升，因此，5月新增房貸利率為1.601%，較前一個月上漲0.04個百分點。央行先前連續推出四波房市管制措施，但5月新增購屋貸款為何仍較4月增加？蔡惠美分析，5月金融市場動盪較大，且全球掀起升息潮，使買家對房市趨於審慎，但即使如此，房市仍有自住剛性需求支撐，且內政部正在修法，研擬對預售屋市場進行控管，部分具自住需求的民眾可能會捨棄預售屋，轉進中古屋或是成屋市場。

## 1 等了50年！新北塹仔圳市地重劃開發 2026年完工實現



新泰塹仔圳重劃區面積近400公頃，原有的鐵皮屋預定本月底前拆除完畢，市府也針對各項公共設施用地進行規劃，重劃工程預計2026年完工。新北市長侯友宜表示，新泰塹仔圳完工後，再加上五股夏綠地、泰山楓江地區約有近600公頃，是兩個大安區的腹地，這樣的空間絕對能夠好好發展，會是未來產業最好的地方。新北市地政局表示，塹仔圳重劃區內以住商為主，住宅用地比例約58%、商業用地約11%，預計可容納約10萬人口，除了位處北台中心點、交通便利的優勢條件外，攸關生活品質的公園綠地比例也高達10%。

新聞來源：聯合新聞網111.04.25

## 2 加速都更三箭 新北5大類型建案 有條件放寬開挖率



為加速推動都更三箭政策，新北市政府針對5大類型建築基地，有條件放寬開挖率，在滿足法定停車位的前提下，最高可至建蔽率加20%，降低興建成本，減輕地主負擔，提高都更重建誘因，新制預計7月實施。適用放寬開挖率的建案有5大類對象，包括都更三箭申請案（配合大眾運輸導向策略、都更、防災、危老、簡易都更）；大眾捷運系統路線、場、站土地聯合開發案；滿足法定停車位致地下開挖超過4層的建築物；申請容積在基準容積以下者；其他經目的事業主管機關審定，確實影響開挖深度情形者。另外，上述基地不能位於法定山坡地、土壤液化高潛勢及地質敏感地區（活動斷層、山崩與地滑、土石流及地下水補注）。

新聞來源：自由時報111.06.05

## 3 土城司法園區 拚5年後完成開發



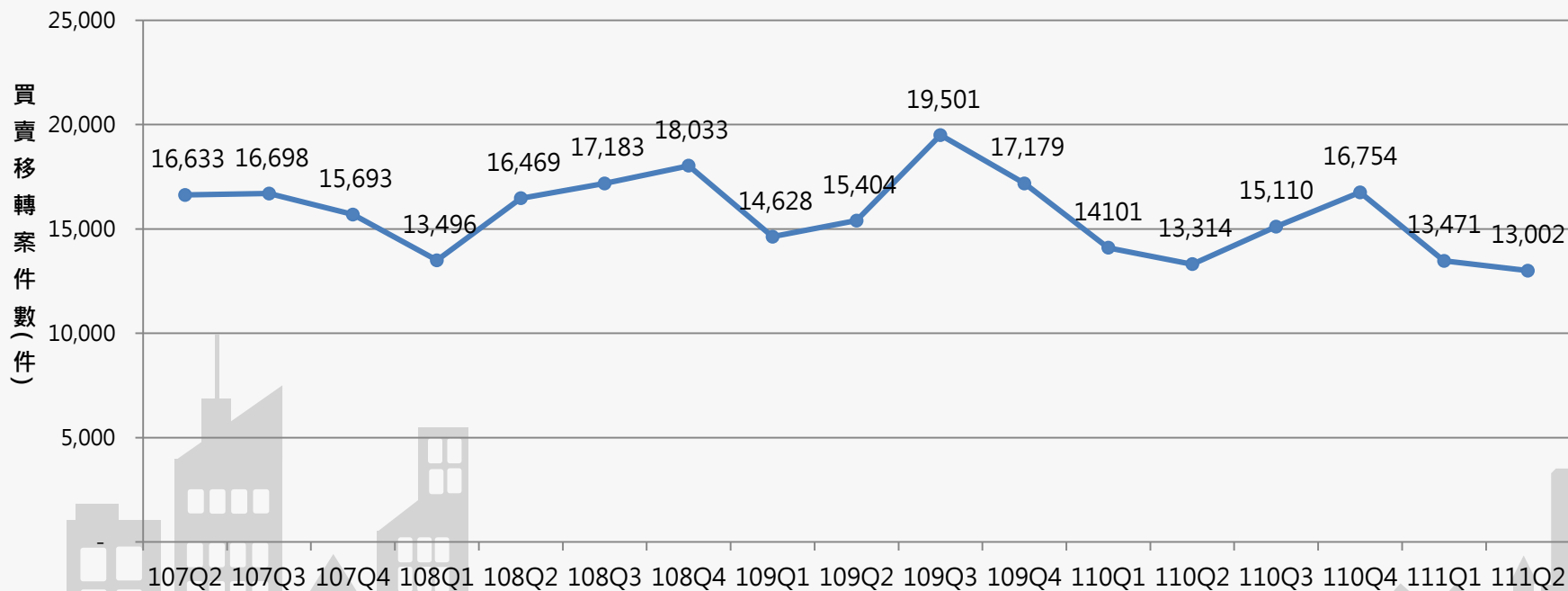
新北市土城司法園區細部計畫6月17日由市都委會審議通過，區段徵收於今年底公告，預計5年後能完成開發。土城司法園區擴大都市計畫範圍包含司法園區及北土城交流道工程所需用地，北土城交流道預計明年底施工，不但可紓解中和、土城周邊區域交通負荷，搭配64、65快速道路，可進一步提升全市交通機能。司法園區區段徵收範圍面積64.79公頃，地主共860人、建物所有權人263人，配合新北地檢、看守所等機關遷建畫設司法園區；也因國道3號中和及土城交流道交通壅塞，規畫高速公路用地新建北土城匝道，增加彈藥庫遷移後土地利用。

新聞來源：好房網News 111.06.23

# 111Q2 買賣登記量分析

- ◆ 111年第2季新北市建物買賣登記移轉件數共計13,002件，交易量較上季減少3.48%，與去年同期相較減少2.34%。

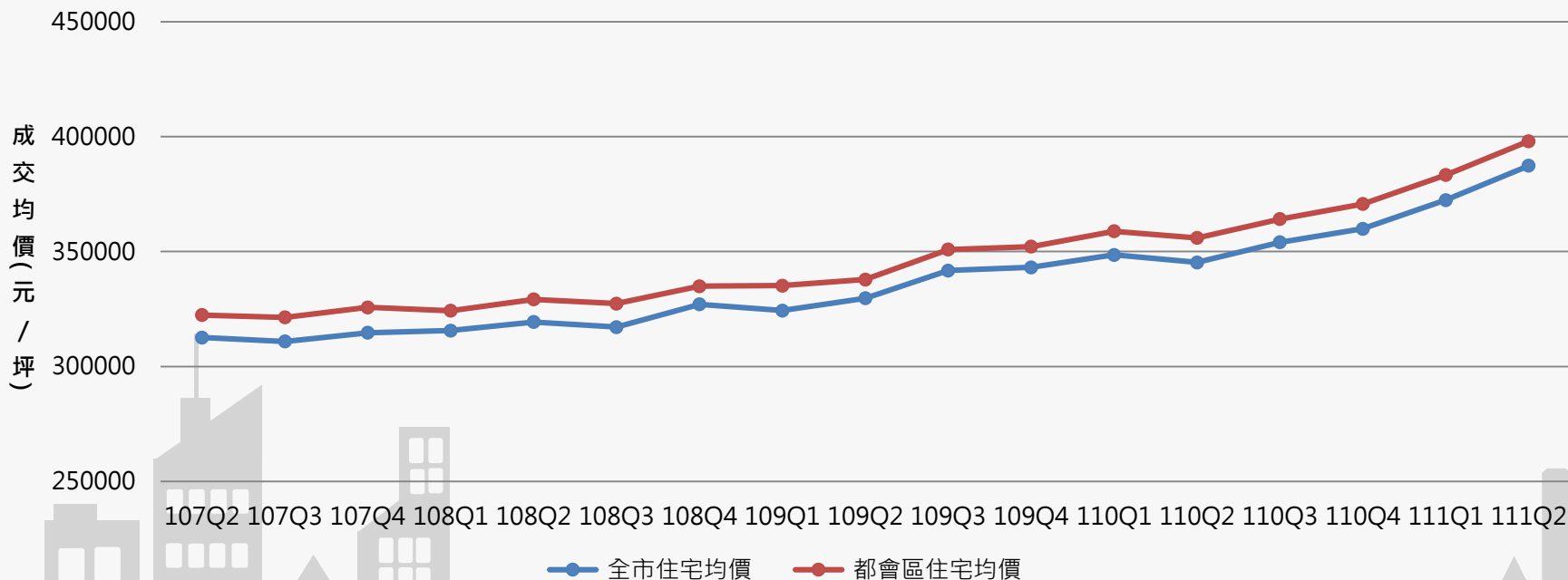
## 新北市各季建物買賣登記移轉件數



# 111Q2 全市住宅成交均價分析

- ◆ 111年第2季新北市住宅(註1)成交均價為38.7萬元/坪，較上季上漲4.02%，與去年同期相較，上漲12.2%。其中都會區(註2)均價為39.8萬元，較上季上漲3.83%，與去年同期相較，則上漲11.83%。

## 新北市各季全市及都會區住宅均價



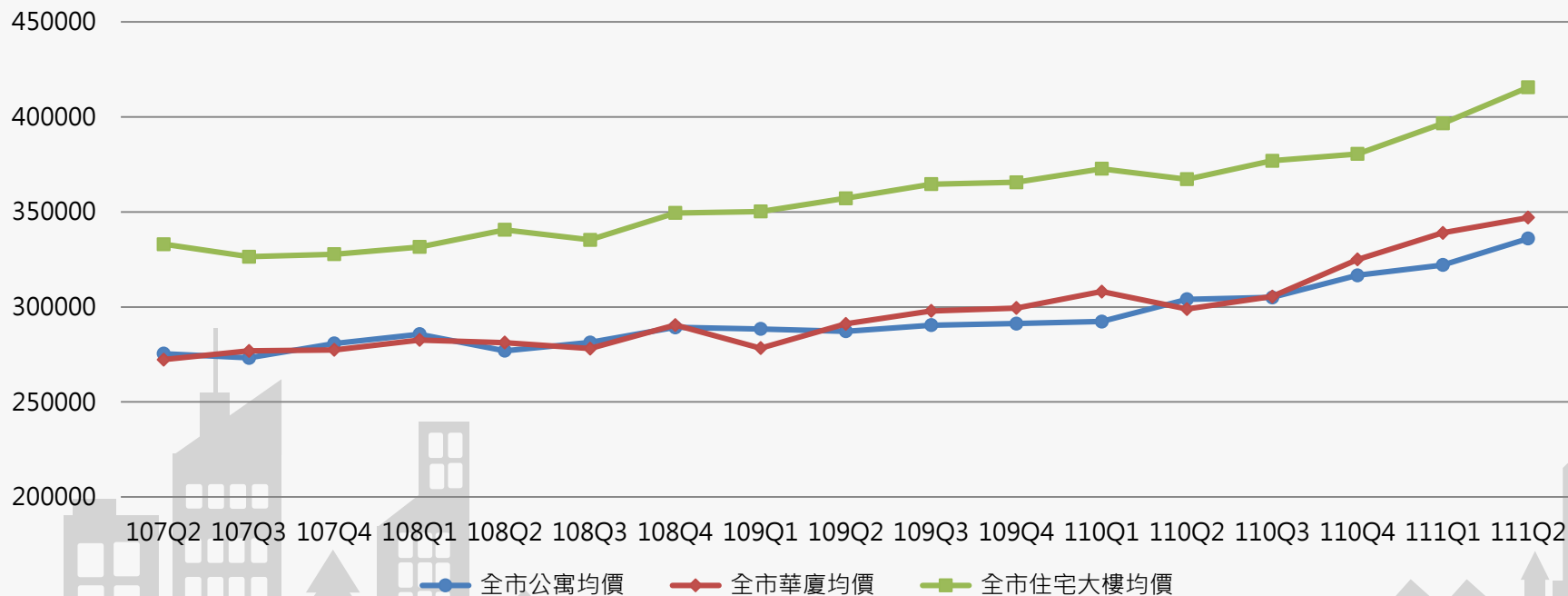
註1：本圖統計範圍僅包含建物類型為公寓、華廈、住宅大樓及套房之交易。

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。

# 111Q2 全市各類型建物成交均價分析

- ◆ 111年第2季新北市公寓、華廈、住宅大樓成交均價分別為33.6萬元/坪、34.7萬元/坪、41.6萬元/坪，與前季相較，均呈現上漲趨勢，漲幅依序為住宅大樓則(4.78%)、公寓(4.33%)及華廈(2.36%)，與去年同期相較，亦均呈上漲趨勢，漲幅依序則為華廈(16.1%)、住宅大樓(13.17%)及公寓(10.52%)。

## 各住宅類型價格走勢

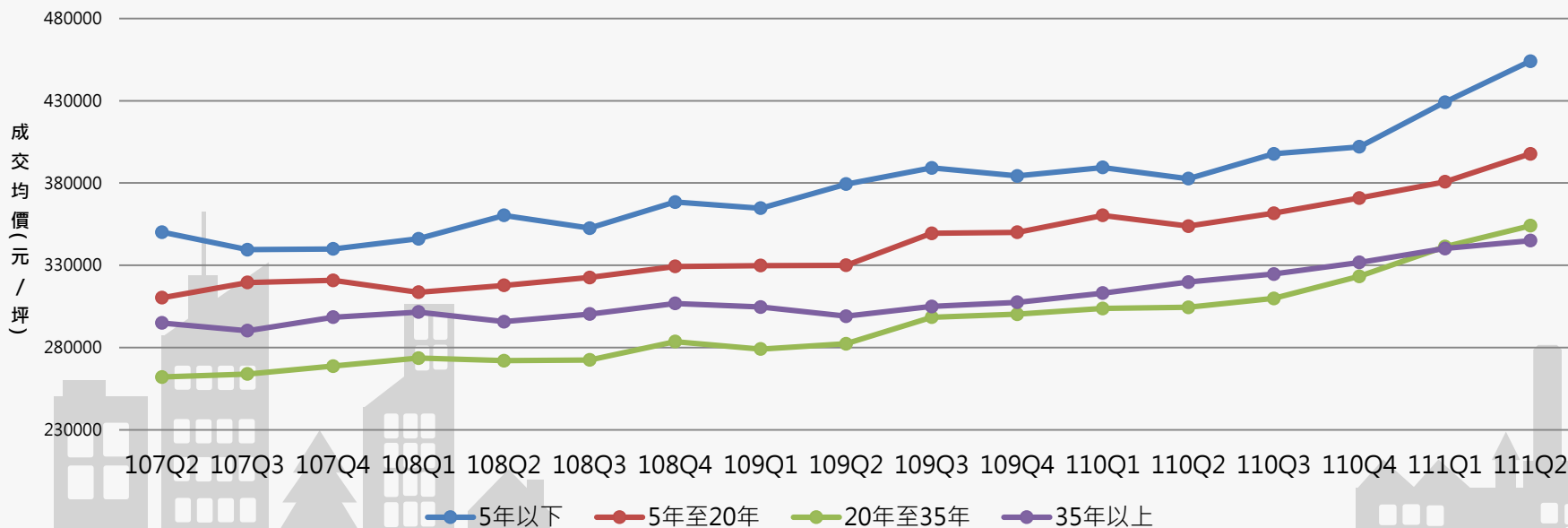


註：本圖統計範圍僅包含建物類型為公寓、華廈、住宅大樓之交易，並排除特殊及異常交易。

# 111Q2 全市各屋齡建物成交均價分析

- ◆ 111年第2季各屋齡區間均價由高至低依序為5年以下(45.4萬元/坪)、5至20年(39.8萬元/坪)、20至35年(35.4萬元/坪)、35年以上(34.5萬元/坪)，與前季相較，均呈現上漲趨勢，漲幅依序為屋齡5年以下(5.82%)、5至20年(4.46%)、20年至35年(3.72%)、35年以上(1.42%)；與去年同期相較，均呈上漲趨勢，漲幅依序為屋齡5年以下(18.68%)、20至35年(16.28%)、5年至20年(12.41%)、35年以上(7.89%)，整體表現較去年同期為佳。

## 各屋齡區間成交均價



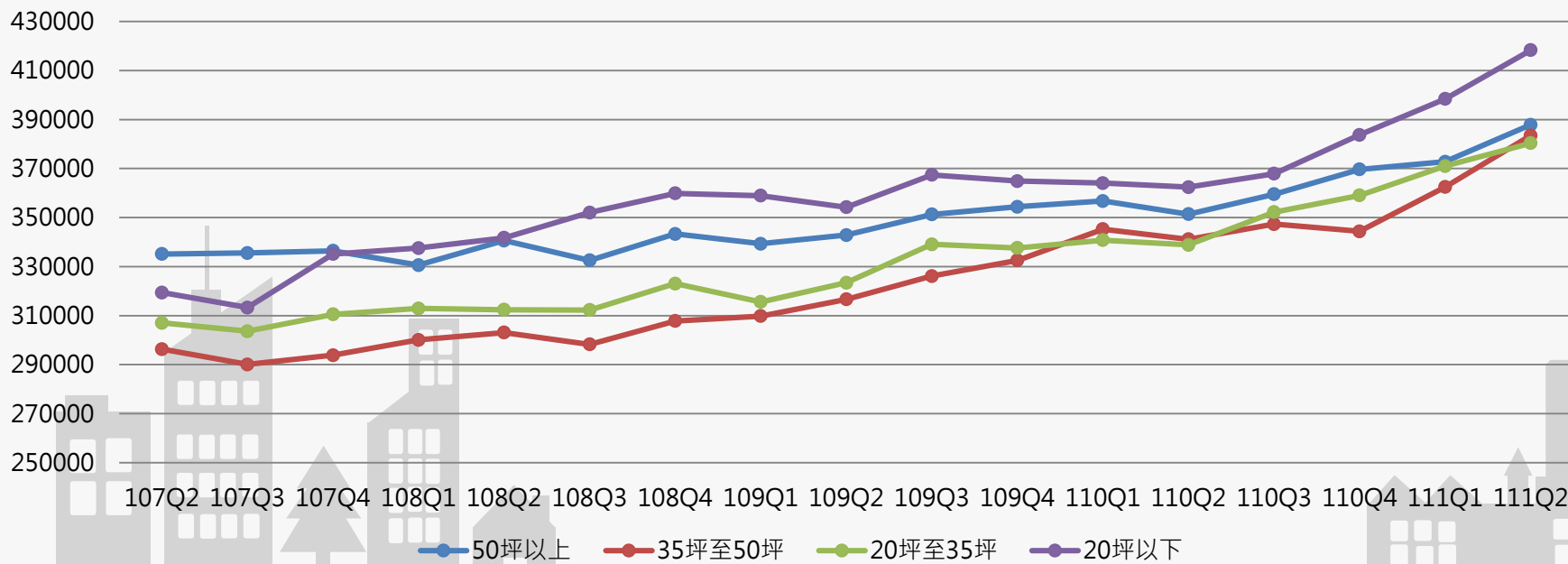
註：本圖統計範圍僅包含各類型建物，並排除特殊及異常交易。

資料來源：本市實價登錄查詢網

# 111Q2 全市各建物面積成交均價分析

- ◆ 111年第2季各建物面積成交均價由高至低依序為20坪以下(41.8萬元/坪)、50坪以上(38.8萬元/坪)、35至50坪(38.4萬元/坪)、20坪至35坪(38萬元/坪)，與前期相較，均呈現上漲趨勢，漲幅依序為35坪至50坪(5.79%)、20坪以下(5%)、50坪以上(4.05%)、及20至35坪(2.52%)；與去年同期相較，亦均呈現上漲趨勢，漲幅依序為20坪以下(15.43%)、35坪至50坪(12.43%)、20坪至35坪(12.24%)及50坪以上(10.39%)，整體表現較去年同期為佳。

## 各建物面積成交均價

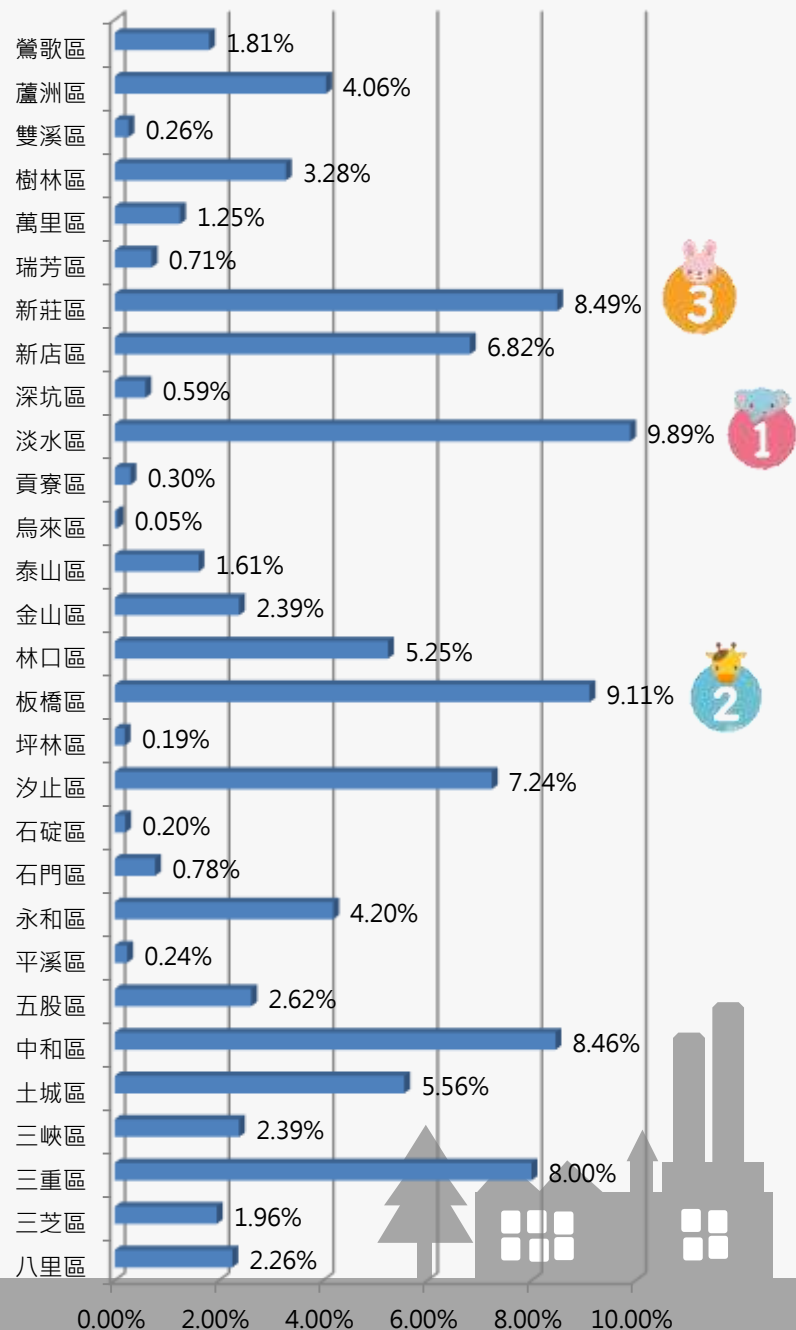


註：本圖統計範圍僅包含各類型建物，並排除特殊及異常交易。

資料來源：本市實價登錄查詢網

# 111Q2 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(9.89%)、板橋區(佔9.11%)及新莊區(佔8.49%)。
- ◆ 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。板橋區多分布於江翠北側重劃區、民生路三段、文化路一段及二段周邊。新莊區成交案件多分布於副都心、頭前重劃區及榮富國小。前開區域淡水係由於淡海新市鎮有新成屋大批移轉所致外，板橋及新莊主要因生活機能成熟，自住需求高，形成房市支撐基礎。



# 111Q2 建物交易類型分析

住宅大樓為本季主力交易型態(佔40%)，主要分布於淡水、新莊及汐止等行政區，其次為公寓(22%)，主要分布於板橋、三重及中和等行政區，第三為華廈(12%)，主要分布於淡水、汐止及新店等行政區。

40%

住宅大樓

22%

公寓

12%

華廈

# 111Q2 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

28,904,309,152

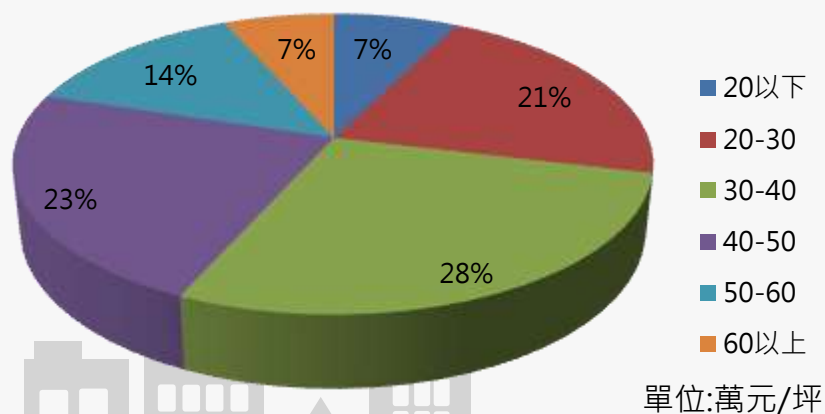
192,966,779,868

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1,641億，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1,728億，減少5.10%，較去年同期成交金額2,113億，減少22.36%。其中房地成交金額為1,158億(佔70.6%)、素地成交金額為471億(佔28.7%)、其他(車位與建物)成交金額為12億(佔0.7%)。

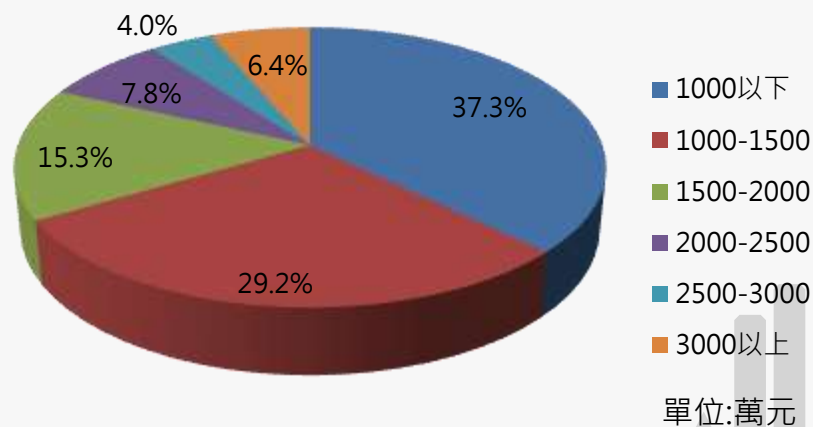
# 111Q2 全市價格區間分析

- ◆ 本季以單價30至40萬元產品為最大宗(佔28%)，成交案例多分布於新莊、汐止、中和、三重等行政區，其次為單價40至50萬元之產品(佔23%)，成交案例多分布於中和、新莊、板橋、汐止等行政區。
- ◆ 總價部分，低於1,000萬元者占全市交易案例之37.3%仍為最大宗，成交案例多分布於淡水、新莊、中和等行政區，其次為1,000至1,500萬元之案例(佔29.2%)，成交案例多分布於淡水、中和、汐止等行政區。

## 全市單價分析



## 全市總價分析

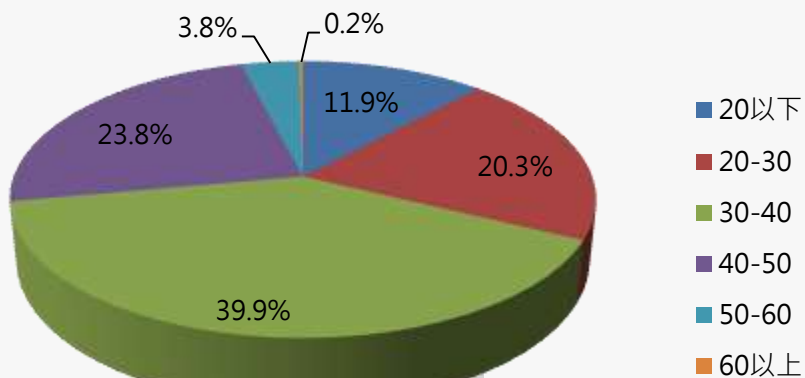


資料來源：本市實價登錄查詢網

# 111Q2 公寓價格區間分析

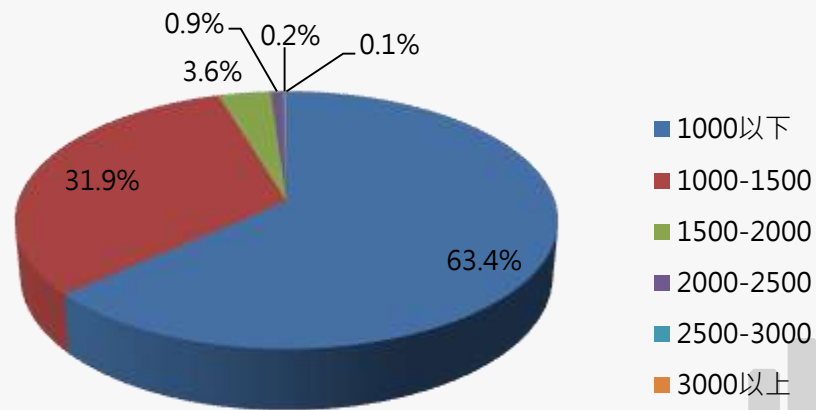
- ◆ 個別產品類型部分，公寓單價主要成交價格區間30至40萬元(佔39.9%)，成交案例多分布於三重、板橋、中和等行政區，其次為單價40至50萬元之成交案例(佔23.8%)，成交案例多分布於中和、板橋等行政區。
- ◆ 總價分析部分，全市公寓總價1000萬元以下高達63.4%，成交案例多分布於新莊、三重、板橋等行政區。

## 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



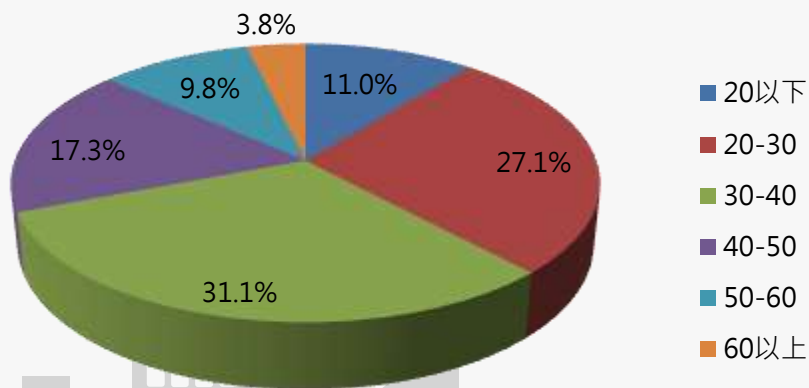
單位:萬元

資料來源：本市實價登錄查詢網

# 111Q2 華廈價格區間分析

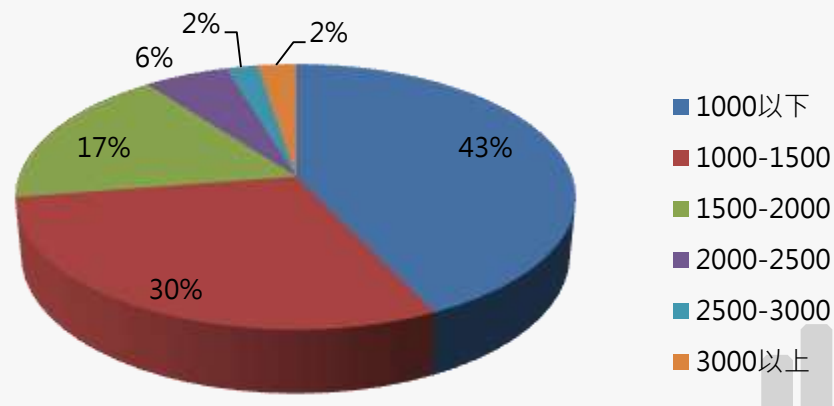
- ◆ 華廈產品部份，主要成交價格區間30至40萬元(佔31.1%)，成交案例多分布於新莊、三重、新店等行政區，其次為單價20至30萬元之成交案例(佔27.1%)，成交案例多分布於淡水、樹林、新莊等行政區。
- ◆ 總價部分，以1000萬元以下為最大宗(佔43%)，成交案例多分布於淡水、樹林、汐止等行政區，其次為1000至1500萬元(佔30%)，成交案例多分布於新莊、三重等行政區。

## 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



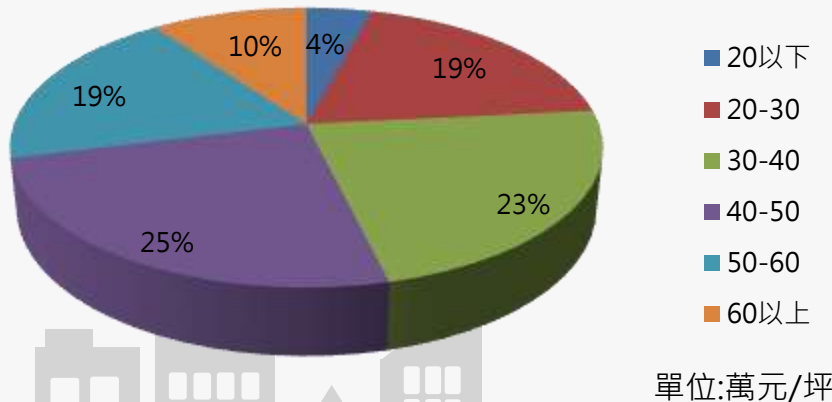
單位:萬元

資料來源：本市實價登錄查詢網

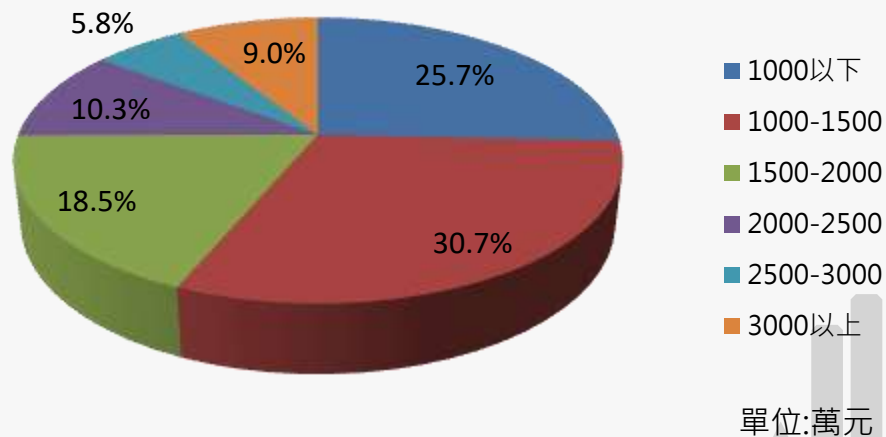
# 111Q2 住宅大樓價格區間分析

- ◆ 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25%)，成交案例多分布於新莊、板橋、中和等行政區，其次為30至40萬元之區間(占23%)，成交案例多分布於新莊、汐止、淡水等行政區。
- ◆ 總價部分，本季1000至1500萬元成交區間為最大宗(佔30.7%)，成交案例多分布於淡水、新莊、汐止等行政區，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



## 全市住宅大樓總價區間分析



資料來源：本市實價登錄查詢網

# 111Q2 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。

# 111 Q2 板橋

**捷運新埔站**  
大樓：64.9萬/32件

**捷運江子翠站**  
大樓：65.2萬/20件

**板橋車站**  
大樓：79.7萬/57件  
(受新成屋移轉、相對高單價社區移轉案件較多影響)

**浮洲火車站**  
公寓：33.1萬/10件

**捷運府中站**  
大樓：55.3萬/43件

**溪崑生活圈**  
公寓：28.9萬/16件  
大樓：35萬/18件



# 111 Q2 土城

## 捷運海山站

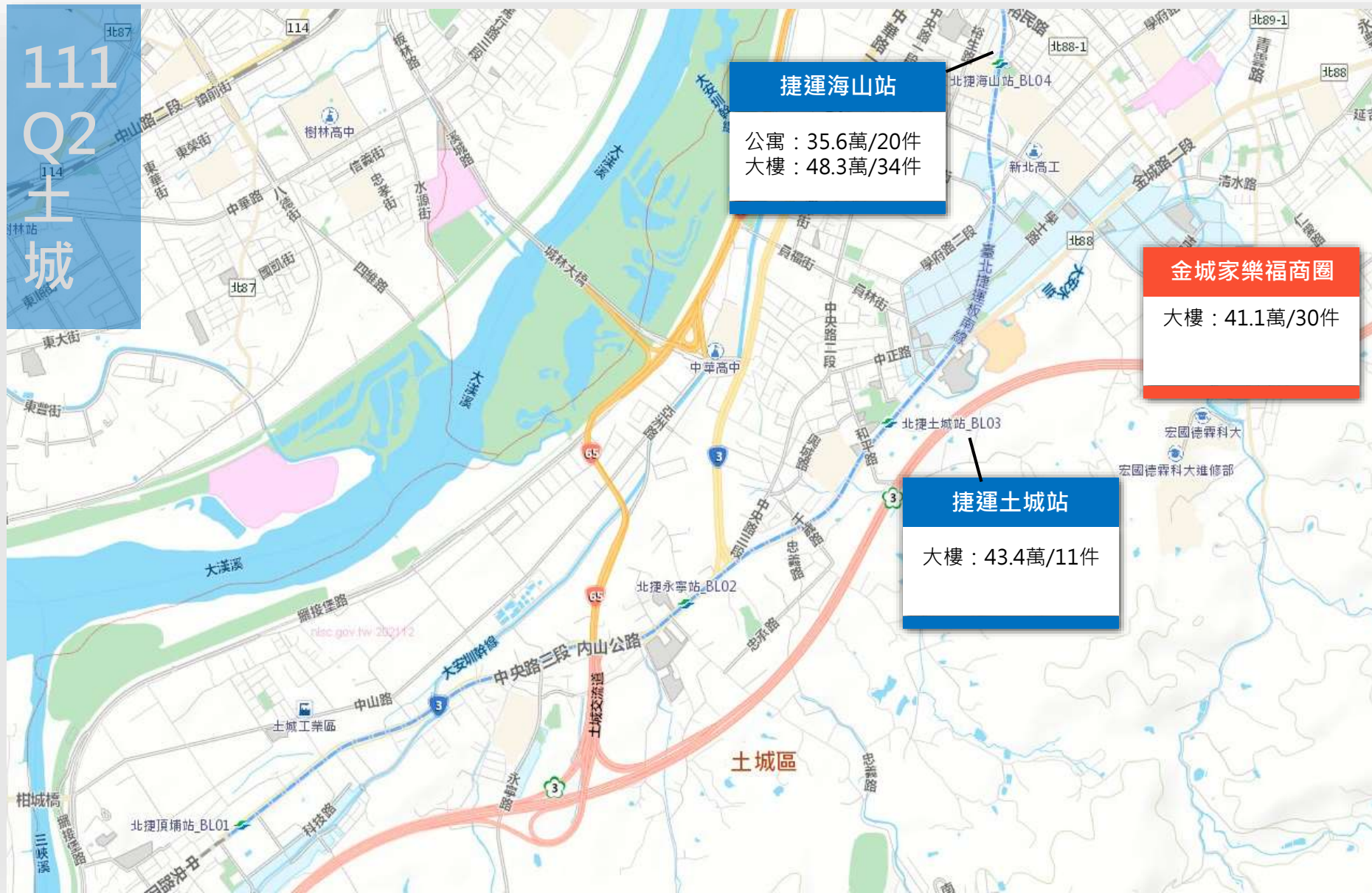
公寓：35.6萬/20件  
大樓：48.3萬/34件

## 金城家樂福商圈

大樓：41.1萬/30件

## 捷運土城站

大樓：43.4萬/11件



**環球購物中心**  
公寓：38.6萬/21件  
大樓：45.3萬/26件

**華中橋區段徵收區**  
大樓：55.5萬/46件

**捷運永安市場站**  
公寓：49.2萬/26件  
華廈：56.7萬/10件  
大樓：62.3萬/24件

**捷運頂溪站**  
華廈：58.6萬/15件  
大樓：60.9萬/22件

**遠東世紀廣場**  
公寓：38.5萬/15件  
大樓：43萬/32件

**永和國民運動中心**  
公寓：44.9萬/24件

**雙和醫院**  
公寓：39萬/14件  
大樓：48.9萬/24件

**捷運景安站**  
公寓：40.2萬/11件  
大樓：54.4萬/42件

**捷運南勢角站**  
公寓：41.5萬/40件  
大樓：58.2萬/76件



# 111Q2 新莊、泰山

## 泰山東側十八甲生活圈

大樓：36萬/15件

## 泰林路及明志路沿線生活圈

公寓：28.1萬↑ /25件  
(移轉單價較高影響)

## 天祥雙鳳新北大道七段生活圈

大樓：41.9萬↑ /45件  
(受新成屋移轉影響)

## 裕民街龍安路生活圈

公寓：33.6萬/15件  
大樓：43.3萬/17件

## 捷運迴龍站

大樓：46.1萬/23件

## 鴻金寶商圈民安後港生活圈

公寓：30.3萬/32件  
華廈：38.3萬/10件  
大樓：38萬/13件

## 西盛生活圈

公寓：29.2萬/14件  
大樓：33.2萬/15件

## 副都心重劃區

大樓：50萬/101件

## 頭前重劃區

大樓：53.3萬/94件

## 捷運新莊站

大樓：48.7萬/19件

## 幸福榮富昌隆生活圈

公寓：34.9萬/28件  
華廈：39.2萬/13件  
大樓：49.4萬/93件

## 中港厝宏泰市場生活圈

公寓：36.2萬/40件  
大樓：43.7萬↑ /16件  
(受新成屋移轉影響)

## 新莊廟街豐年瓊林生活圈

公寓：34.2萬/11件  
大樓：45.2萬↓ /14件  
(受高單價移轉案件減少影響)

## 捷運新莊站運動公園生活圈

公寓：35.2萬/14件  
大樓：46.3萬/17件

# 111Q2五股、林口

中心商業區一帶之  
生活圈

大樓：33.5萬/40件

文化三路以西、頭湖國  
小一帶之生活圈

大樓：41.3萬/28件

洲子洋生活圈

大樓：35.9萬/120件

成泰路生活圈

公寓：22.4萬/31件  
華廈：27.9萬/40件  
大樓：25.5萬/39件

仁愛路以南、文化一路  
與文化二路間之生活圈

大樓：29.0萬/11件

忠孝路以南、文化三路  
與文化北路間之生活圈

大樓：44.2萬/26件

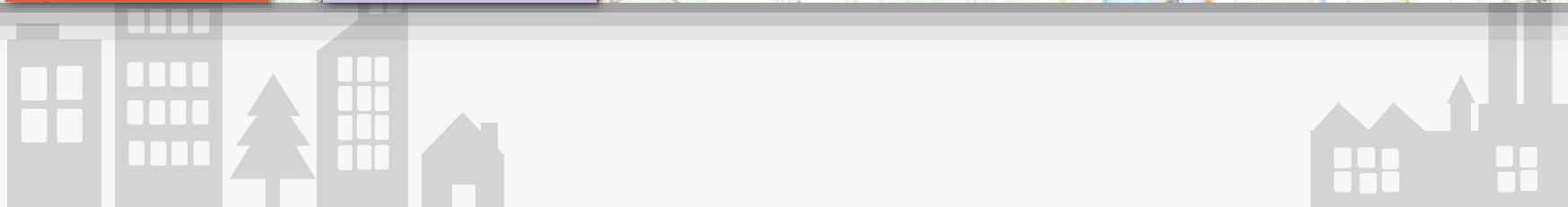
機場捷運林口站

大樓：42.5萬/28件

五股區

泰山區

蘆洲區



111  
Q2  
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)

捷運三民高中站

公寓：35.8萬 /14件  
大樓：47.5萬 /10件

捷運徐匯中學站

公寓：35.7萬 /14件

捷運三重站

大樓：57.4萬↑ /24件  
(受新成屋移轉影響)

重陽橋重劃區

大樓：49萬/46件

捷運菜寮站

大樓：53.7萬↑ /23件  
(移轉單價較高影響)

捷運三和國中站

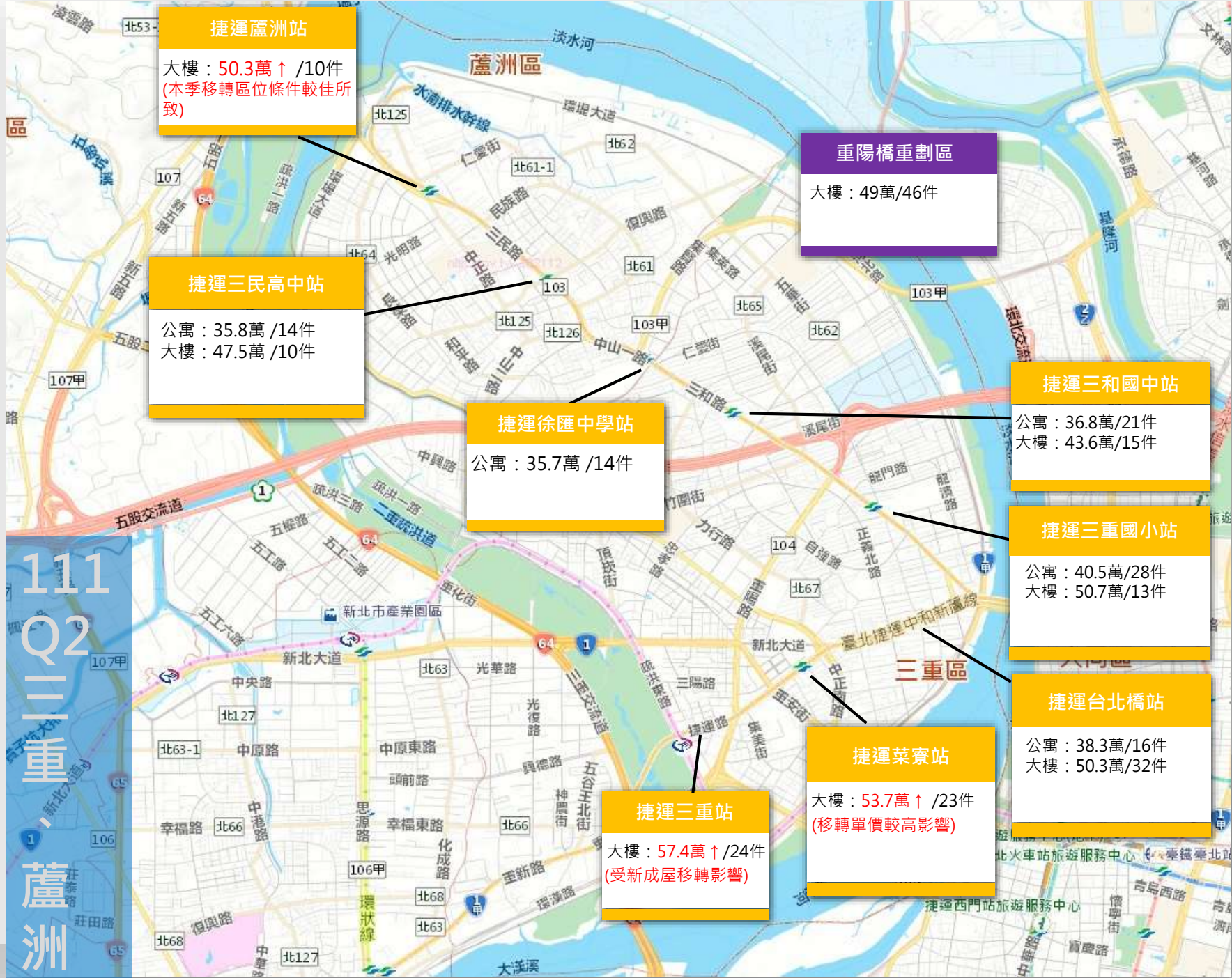
公寓：36.8萬/21件  
大樓：43.6萬/15件

捷運三重國小站

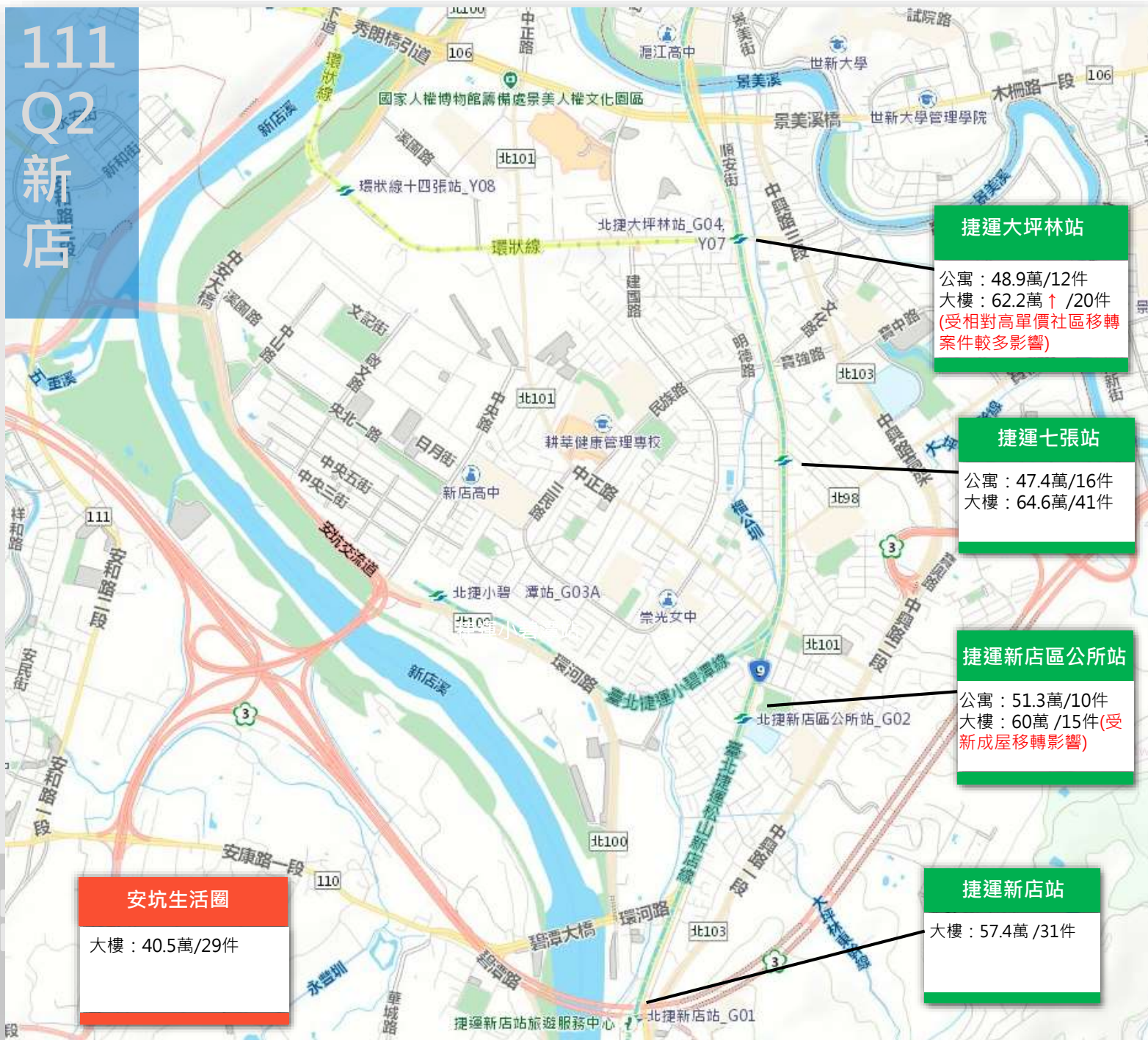
公寓：40.5萬/28件  
大樓：50.7萬/13件

捷運台北橋站

公寓：38.3萬/16件  
大樓：50.3萬/32件



# 111 Q2 新店



**安坑生活圈**  
大樓：40.5萬/29件

**捷運大坪林站**  
公寓：48.9萬/12件  
大樓：62.2萬↑/20件  
(受相對高單價社區移轉案件較多影響)

**捷運七張站**  
公寓：47.4萬/16件  
大樓：64.6萬/41件

**捷運新店區公所站**  
公寓：51.3萬/10件  
大樓：60萬/15件(受新成屋移轉影響)

**捷運新店站**  
大樓：57.4萬/31件

# 111Q2三峽

## 臺北大學特定區 商業區

大樓：40.2萬/40件

## 臺北大學特定區 住宅區

大樓：38萬/56件

三峽區

國3-三鶯交流道-北上入口

國3-三鶯交流道-南下出口A

復興路

## 民生街、復興 路、文化路一帶

大樓：31.8萬/19件

國立臺北大學

新北捷運三鶯線(興建中)

# 111Q2樹林

## 樹林火車站

公寓：26.8萬/18件  
大樓：34.8萬/22件

## 中華路

公寓：30.3萬↑/16件  
(本季低樓層移轉案件較多所致)  
大樓：31.9萬/19件

# 111Q2鶯歌

## 尖山國中、二橋國 小一帶

華廈：23.9萬/13件  
大樓：22.1萬/18件

# 111 Q2 汐止

## 明峰街、湖前生活圈

大樓：35.7萬/23件

## 汐止火車站

大樓：38.6萬/29件

## 五堵火車站

大樓：41萬/60件  
(受新成屋移轉影響)

## 福德生活圈

華廈：37萬/13件  
大樓：40.1萬/37件

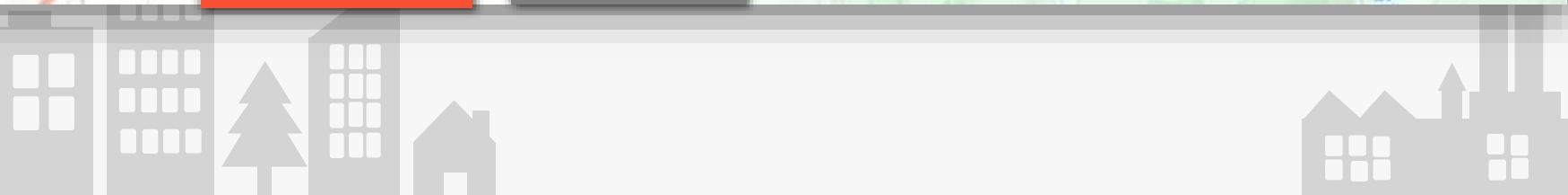
## 樟樹生活圈

大樓：36.5萬 /42件

## 汐科火車站

大樓：43.4萬/34件

汐止區



# 111 Q2 淡水



- ◆ 台灣自110年5月中旬起，新冠疫情進入三級警戒，全國餐飲業一律外帶，禁止外食及餐廳內用。為降低疫情接觸風險，除了使用美食平台滿足外食需求外，民眾選擇自煮的比例大幅增加，多會傾向至住家附近量販店或超市進行一次性採買，尤其量販店產品類型多元、價格較具競爭性，停車方便，成為後疫情時代的生活好鄰居。即便疫情趨緩，民眾消費型態及生活模式與過往仍有不同，量販店仍是消費者在家自煮及大量採購民生必需品的優先選擇。
- ◆ 因此，本研究選取新北市具指標性的9個大型量販店為代表，如Costco、家樂福、愛買及大潤發，以109年至111年第2季之買賣實價登錄資料為基礎，分析大型量販店周圍交易價量、不動產交易標的特性、建物面積及區位條件等，作為民眾購屋的參考。



## 註：

- 1.資料內容:本研究採量販店周邊700公尺以內交易日期自109年1月至111年6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。
- 4.排除非位於住宅區及商業區之住宅。
- 5.成交均價分析排除異常不揭露、一層或地下室及其他特殊交易。
- 6.大型量販店定義以「有獨立基地，為獨棟賣場」及「基地面積大於3000坪」為挑選原則，並以本市愛連網圖籍資料所示位置為定位點進行一定距離內實價登錄分析之判斷依據。

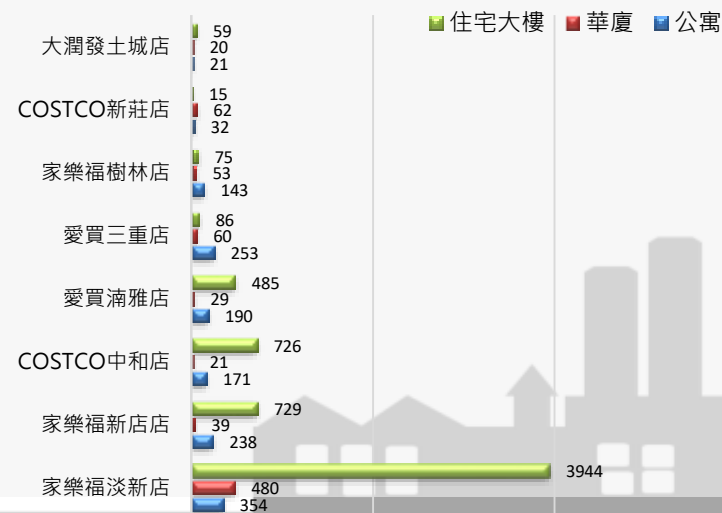


### 新北熱門大型量販店交易量排行榜

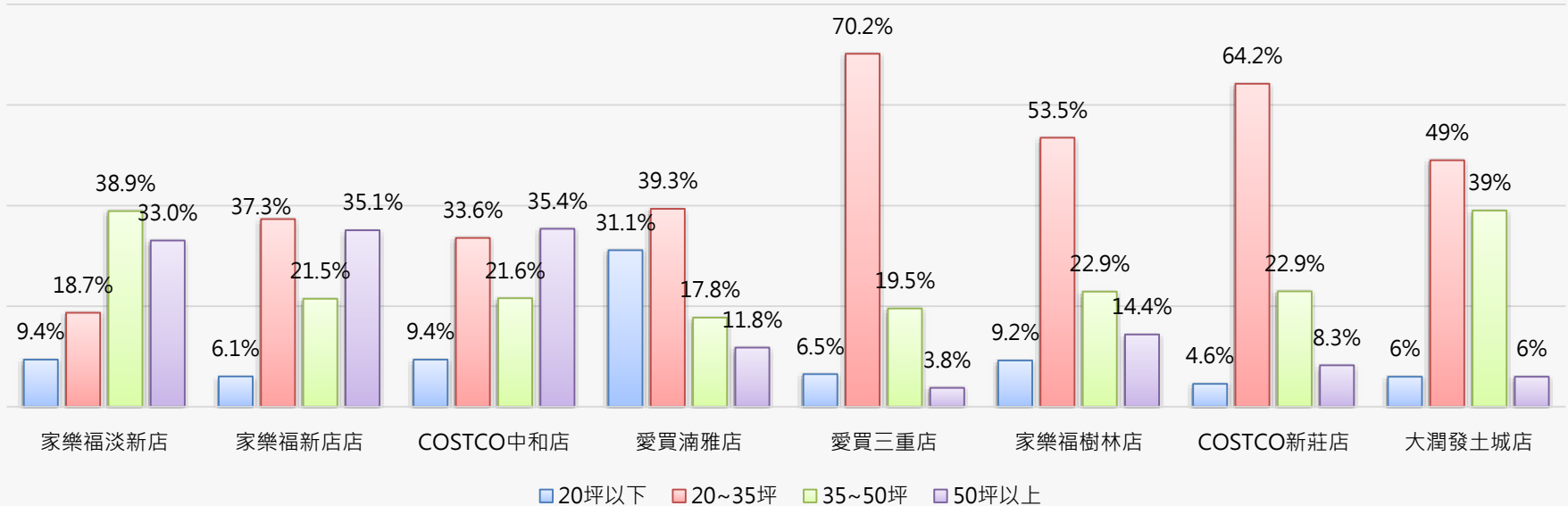
- ◆ 統計自109年1月至111年6月期間，新北交易最熱絡大型量販店為家樂福淡新店(4778件)，主要集中在淡海新市鎮周邊，中山北路二段、三段及濱海路一段、二段，第2名為家樂福新店店(1006件)，主要集中在寶橋路、中興路二段及北新路二段，捷運七張站周邊。另500件以上之地區，第3及第4名分別為COSTCO中和店(918件)，主要集中在建康路、景平路及連城路一帶，愛買滿雅店(704件)，主要集中在板橋四川路一段、南雅東路及南雅南路一、二段周邊。第5至第9名依序為愛買三重店(399件)，主要集中在中正北路、力行路一段及頂崁街周邊、家樂福樹林店(271件)，主要集中在大安路及千歲街一帶、COSTCO新莊店(109件)，主要集中在建安街、後港一路周邊，大潤發土城店(100件)，主要集中在中央路三段，COSTCO汐止店(8件)，主要集中在大同路一段。
- ◆ 觀察109年至111年第2季各建物類型交易量，除了家樂福樹林店、愛買三重店以公寓為主、COSTCO新莊店以華廈為主外，其他量販店周邊皆以大樓為主要成交案例。
- ◆ 本研究排除COSTCO汐止店，因店址周邊9成以上成交案件為乙種工業區，且住宅區成交案例過少僅8件，樣本數過少，故不進行分析。

大型量販店	交易件數(700M內)
家樂福淡新店	4778
家樂福新店店	1006
COSTCO中和店	918
愛買滿雅店	704
愛買三重店	399
家樂福樹林店	271
COSTCO新莊店	109
大潤發土城店	100
COSTCO汐止店	8

### 各建物類型成交數量



## 700公尺內建物面積分析

**建物面積**

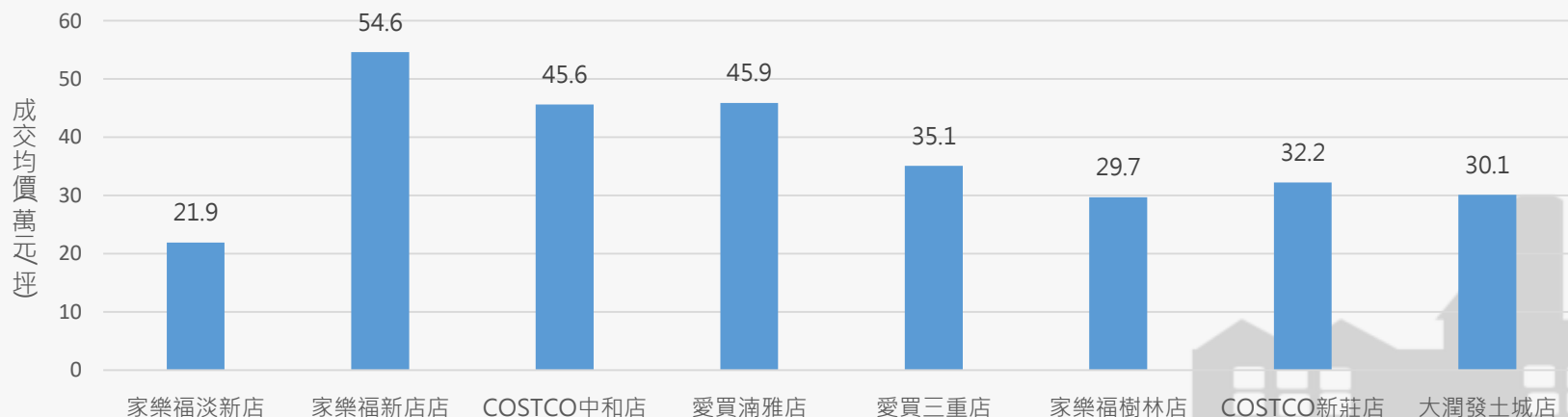
- ◆ 觀察上圖建物面積分析表，愛買滿雅店(70.4%)、愛買三重店(76.7%)、家樂福樹林店(62.7%)、COSTCO 新莊店(68.8%)及大潤發土城店(55%)係以35坪以下中小房型為主流，尤其以20-35坪房屋居多，家樂福淡新店(71.9%)、家樂福新店店(56.6%)及COSTCO中和店(57%)以35坪以上住宅為熱門標的，其中家樂福淡新店以35-50坪房型居多，在大坪數交易中家樂福新店店及COSTCO中和店皆以50坪以上占比較高。

## 成交均價分析

- ◆ 觀察109年至111年第2季成交均價，由高至低分別為家樂福新店店(54.6萬元/坪)、愛買滄雅店(45.9萬元/坪)、COSTCO中和店(45.6萬元/坪)、愛買三重店(35.1萬元/坪)、COSTCO新莊店(32.2萬元/坪)、大潤發土城店(30.1萬元/坪)、家樂福樹林店(29.7萬元/坪)及家樂福淡新店(21.9萬元/坪)。
- ◆ 家樂福淡新店位於淡海新市鎮一帶，整體成交均價最低；家樂福新店店、COSTCO中和店及愛買滄雅店因鄰近捷運站、生活機能良好，成交均價也較高；另外愛買三重店、家樂福樹林店、COSTCO新莊店、大潤發土城店皆設址在乙種工業區，並受成交產品類型影響，故鄰近交易價格略低於該行政區平均行情。進一步分析交易物件屋齡可知，家樂福淡新店、家樂福新店店、COSTCO中和店及愛買滄雅店周邊大多以屋齡20年以下為主，愛買三重店、家樂福樹林店、COSTCO新莊店、大潤發土城店則以屋齡20年以上為大宗。

700M內	家樂福淡新店	家樂福新店店	COSTCO中和店	愛買滄雅店	愛買三重店	家樂福樹林店	COSTCO新莊店	大潤發土城店
20年以下	78%	70%	60%	61%	16%	23%	16%	32%
20年以上	22%	30%	40%	39%	84%	77%	84%	68%

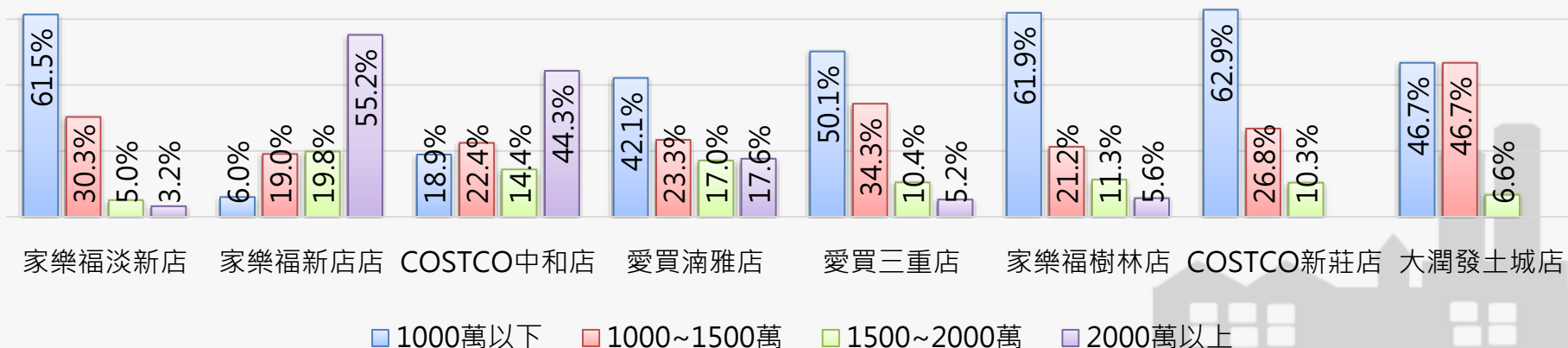
## 700公尺內成交均價分析



## 總價分析

- ◆ 由下圖可知，各大型量販店周邊絕大多數交易總價以1500萬以下之住宅為主，家樂福淡新店(91.8%)、愛買滿雅店(65.4%)、愛買三重店(84.4%)、家樂福樹林店(83.1%)、COSTCO新莊店(89.7%)及大潤發土城店(93.4%)。
- ◆ 若以建物類型成交數量分析結果及屋齡分布情形，觀察總價1000萬以下之交易，家樂福淡新店(61.5%)以屋齡20年以下住宅大樓為大宗、愛買三重店(50.1%)、家樂福樹林店(61.9%)、COSTCO新莊店(62.9%)分析係因主要交易類型以屋齡20年以上20-35坪產品佔比較高、愛買滿雅店(42.1%)係因中小房型交易標的較多。另進一步觀察總價2000萬以上之交易，僅家樂福新店店(55.2%)及COSTCO中和店(44.3%)以2000萬以上之物件占比最高，周圍交易標的均以屋齡20年以下住宅大樓為主。

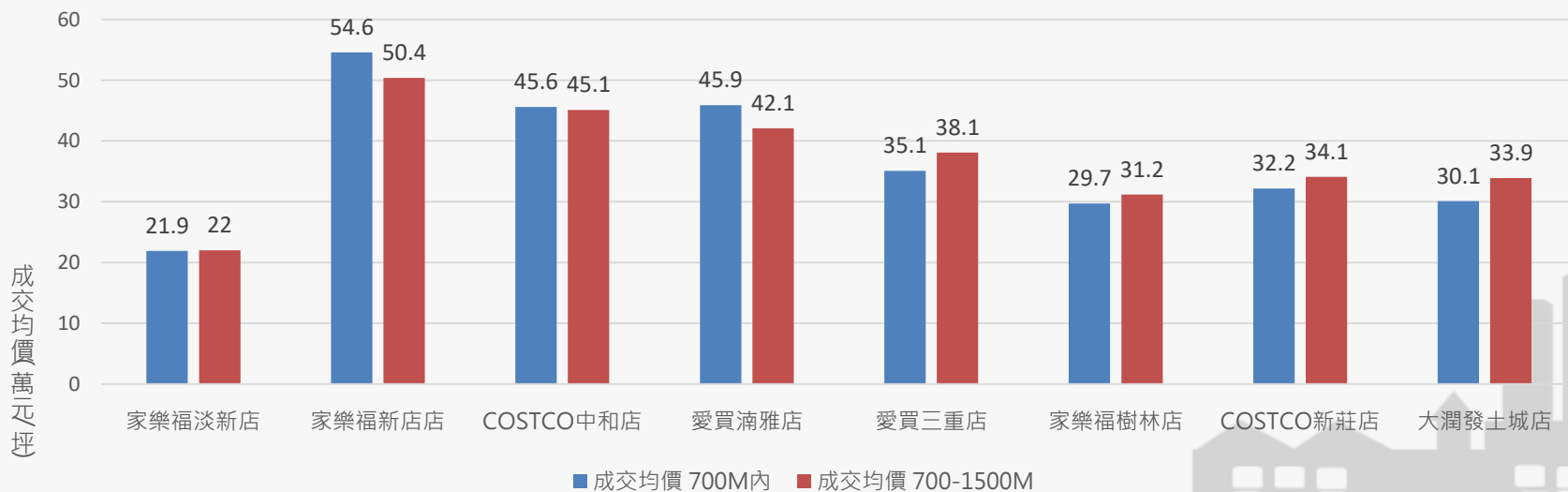
## 700公尺內總價分析



### 距量販店遠近之成交均價分析

- ◆ 若進一步探討大型量販店周邊700公尺以內與700-1500公尺住宅成交均價，家樂福新店店、愛買滄雅店周邊700公尺以內價格高於700-1500公尺，係因量販店所在區域周邊為發展成熟之住宅區，交通便利，生活機能較優；而愛買三重店、家樂福樹林店、COSTCO新莊店及大潤發土城店則為周邊700公尺以內價格低於700-1500公尺，則因量販店周邊多緊鄰工業區，且700公尺以內交易標的多為屋齡20年以上之建物，成交均價相對較低所致。
- ◆ 另外COSTCO中和店、家樂福淡新店兩者較無顯著差異，COSTCO中和店位於捷運環狀線橋和站及中和站附近，並可藉由華中橋進出台北市，交通便利，交易案例多分布在華中橋周邊一帶，價格無明顯差別；家樂福淡新店因均位於淡海新市鎮區域，與鄰近周邊住宅價格較無明顯波動。

### 大型量販店周邊700公尺內與700-1500公尺成交均價比較



 **結論**

量販店被視為商圈發展成熟及生活機能提升的指標之一，大型量販店的設立，不僅可滿足消費者日常生活的基本需求，亦可吸引各種大品牌服飾、百貨美食街進駐，帶動整體區域發展，推測對房價應有正面效益。本研究選取之大型量販店多位於乙種工業區，分析結果並非離量販店越近房價就越高，周邊房市交易價格仍受所在區域條件、建物類型及屋齡影響，另將研究成果綜整如下：

- **家樂福淡新店**：位於淡海新市鎮，緊鄰輕軌淡水行政中心站，整體以35-50坪之房型為主，其周邊700公尺內成交均價為每坪21.9萬元，700至1500公尺則為每坪22萬元。
- **家樂福新店**：鄰近捷運七張站，生活機能與交通便利，整體以20-35坪、50坪以上房型為主，其周邊700公尺內成交均價為每坪54.6萬元，700至1500公尺則為每坪50.4萬元。
- **COSTCO中和店**：鄰近捷運中和站及橋和站，整體以20-35坪、50坪以上之房型為主，其周邊700公尺內成交均價為每坪45.6萬元，700至1500公尺則為每坪45.1萬元。
- **愛買滙雅店**：鄰近捷運亞東醫院站，生活機能與交通便利，整體以20-35坪之中小房型為主，其周邊700公尺內成交均價為每坪45.9萬元，700至1500公尺則為每坪42.1萬元。



 結論

- **愛買三重店**：位於中正北路一帶，鄰近國道1號，周邊多為工業區，整體以20-35坪之中小房型為主，其周邊700公尺內成交均價為每坪35.1萬元，700至1500公尺則為每坪38.1萬元。
- **家樂福樹林店**：位於大安路上，鄰近樹林工業區，整體以20-35坪之中小房型為主，其周邊700公尺內成交均價為每坪29.7萬元，700至1500公尺則為每坪31.2萬元。
- **COSTCO新莊店**：位於建國一路及後港一路一帶，周邊多為工業區，整體以20-35坪之中小房型為主，其周邊700公尺內成交均價為每坪32.2萬元，7下新莊，00至1500公尺則為每坪34.1萬元。
- **大潤發土城店**：鄰近土城交流道，周邊多為工業區，整體以20-35坪之中小房型為主，其周邊700公尺內成交均價為每坪30.1萬元，700至1500公尺則為每坪33.9萬元。



# 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