



111年第4季

新北市不動產市場分析季報

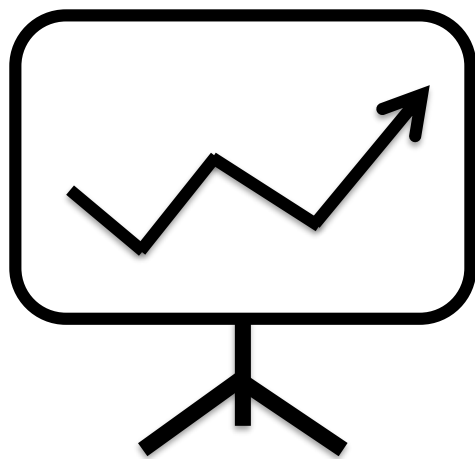


發布單位

新北市地政局

新北市各地政事務所





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10月至111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



1

營建署統計近5年危老重建 拆1戶老屋可新建逾8戶



據營建署最新報告指出，近5年全台參與危老重建戶數共7891戶，推估重建後戶數達6萬5067戶，換算下來拆掉1戶老屋，平均可新建約8.24戶；5年共新增5萬7176戶，大幅增加房屋市場供給量。根據該署最新公布的「都市危險及老舊建築物加速重建條例第8條延長相關稅賦減免稅式支出評估報告」指出，危老條例在106年5月10日公布施行後，106年核准1件、107年64件、108年大幅增加至298件，109年增至812件，累積106年到110年已有1862件核准。若以六都來看，台北市危老重建5年累積3807戶，平均每年拆除761戶，重建後新建戶數也是台北市最多，預估將達2萬307戶；新北市5年則累積重建2232戶、重建後戶數將達1萬3827戶，為第二多。

新聞來源：中央社 111.10.24

2

青安貸款減半碼措施 延至2024年底



新聞來源：工商時報111.12.30

財政部指出，自2010年12月推出青年安心成家購屋優惠貸款「青安貸款」，有效支援民眾購屋置產及成家立業需求，實施期間及利率減少調升半碼優惠措施經行政院核定展延至2024年底止。鑑於目前升息趨勢，為持續協助民眾減輕購屋資金負擔，青安貸款基準利率為中華郵政2年期定期儲金額度未達500萬元機動利率，自2022年3月23日起減少調升半碼，即0.125個百分點，現行減少調升後為1.345%，此一優惠措施將繼續延長2年至2024年底，落實協助民眾安心購屋居家樂業之政策目標。青安貸款一段式機動利率最新為2.025%，二段式機動利率前2年為1.815%，第3年起為2.115%。不過在減碼後，利率為一段式機動利率最新為1.9%，二段式機動利率前2年為1.69%，第3年起為1.99%。

1

樹林區首條捷運新北樹林線開工



新北樹林線開工象徵三環六線捷運路網已深入樹林區同時也是樹林區的第一條捷運路線，待2028年新北樹林線完工後，可在新莊線迴龍站及板南線土城站作轉乘，樹林區居民前往雙北市核心將縮短30分鐘的通勤時間。市長侯友宜表示，本次開工新北樹林線樹林段(CQ890區段標)路線總長6.6公里，自板橋區溪城路LG14站至新莊迴龍LG21站止計有8座車站，全線採高架興建，沿途跨越各一處台鐵及高鐵從其上方穿越，施工難度高，於14日辦理開工動土典禮。新北樹林線將是樹林區第一條捷運路線，未來市民除使用公車及鐵路通勤外，捷運系統將大幅縮短市民通勤時間並提升使用的便利性。

新聞來源：MyGoNews 111.10.14

2

新北社會住宅成長率 全國第一



全國最大社會住宅管理業者兆基企業董事長李建成分析，從數量而言，桃園起步最快數量也最多約1萬件上下。但新北市府今年擴大與民間合作急起直追，數量從去年1700件增加到6542件，成長近4倍，進步幅度最大，未來也將是社宅重點發展地區。新北市城鄉局表示，依據中央「社會住宅興辦計畫」2017年至2024年的社宅規畫，新北市與中央合作目標完成3.3萬戶，新北市興辦社宅3.4萬多戶，符合計畫目標，明年的完工社宅將達到1萬1000戶，未來持續攜手中央與民間力量，共同打造至少4萬5000戶。新北市也推動3萬2000戶租金補貼、9000戶包租代管等，積極透過這三大居住協助，將可照顧青年、照顧弱勢約8萬6000戶需求。

新聞來源：中時新聞網111.11.09

3

新北最大都更案 三重投入550億
翻轉8.5公頃

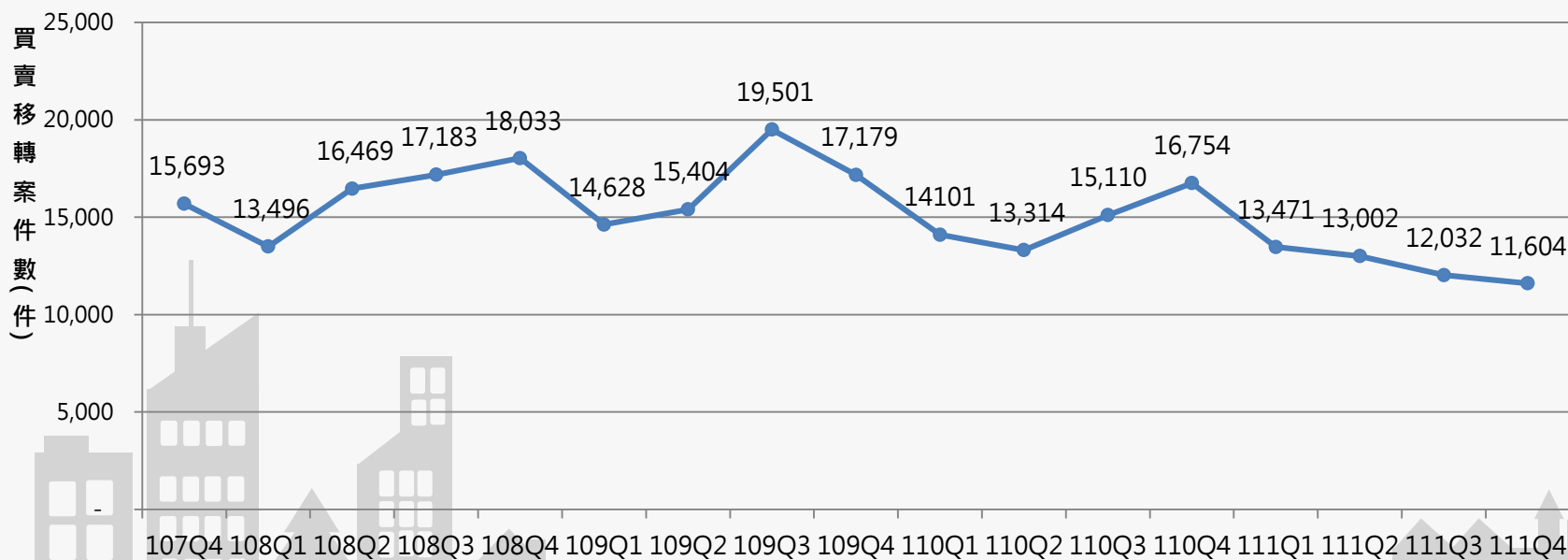
新北市政府在蘆洲推動的銀河灣計畫，未來規劃將三重果菜市場搬遷至蘆洲，而果菜市場現址正在自辦都更審查階段，工程總經費預計砸下550億元，結合周邊漁會、力行市場等用地共同開發達8.5公頃，這也是新北市有史以來最大的都更案。開發後除多功能大樓等，土地內還設有綠帶廊道及公共廣場，完工後將大幅提升當地生活水平。目前計畫範圍容積率達440%、建蔽率70%，未來預計興建5區共18棟建物，高度約25至28層、地下5至6層，並設有新的力行市場、建物內也會有公益設施，範圍內並設有綠帶廊道及開放廣場供民眾休憩使用，以提升民眾生活品質。

新聞來源：好房網News 111.12.08

111Q4 買賣登記量分析

- ◆ 111年第4季新北市建物買賣登記移轉件數共計11,604件，交易量較上季減少3.56%，與去年同期相較減少30.74%。

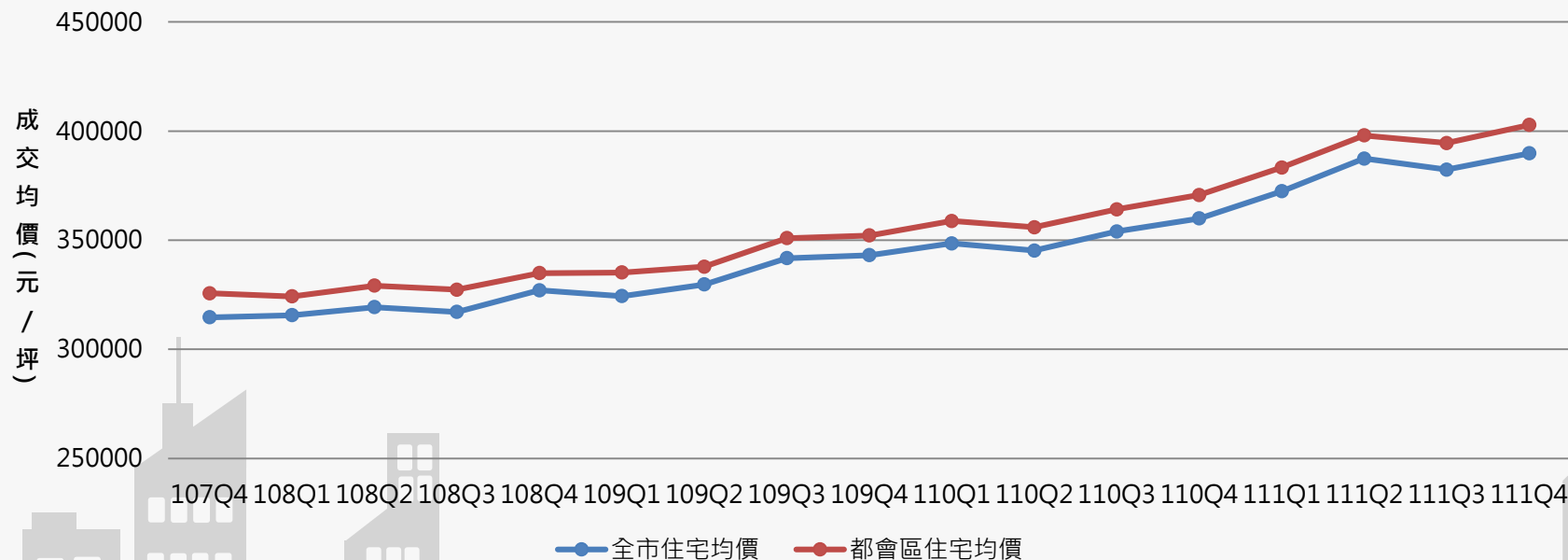
新北市各季建物買賣登記移轉件數



111Q4 全市住宅成交均價分析

- ◆ 111年第4季新北市住宅(註1)成交均價為39萬元/坪，較上季上漲1.94%，與去年同期相較，上漲10.10%。其中都會區(註2)均價為40.3萬元，較上季上漲2.10%，與去年同期相較，則上漲10.61%。

新北市各季全市及都會區住宅均價



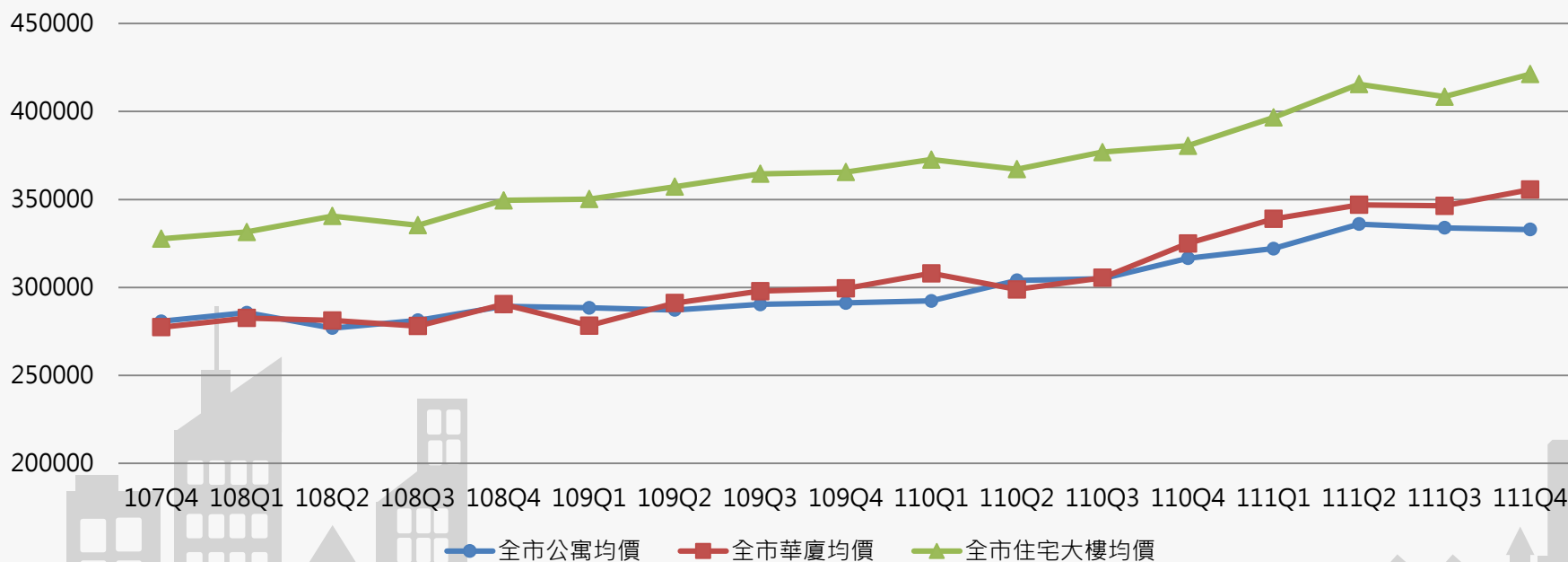
註1：本圖統計範圍僅包含建物類型為公寓、華廈、住宅大樓及套房之交易。

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。

111Q4 全市各類型建物成交均價分析

- ◆ 111年第4季新北市公寓、華廈、住宅大樓成交均價分別為33.3萬元/坪、35.6萬元/坪、42.1萬元/坪，與前季相較，除公寓下跌外(-0.28%)，華廈及住宅大樓呈現上漲趨勢，漲幅依序為住宅大樓(3.14%)及華廈(2.65%)，與去年同期相較，亦均呈上漲趨勢，漲幅依序則為住宅大樓(10.70%)、華廈(9.42%)及公寓(5.16%)

各住宅類型價格走勢

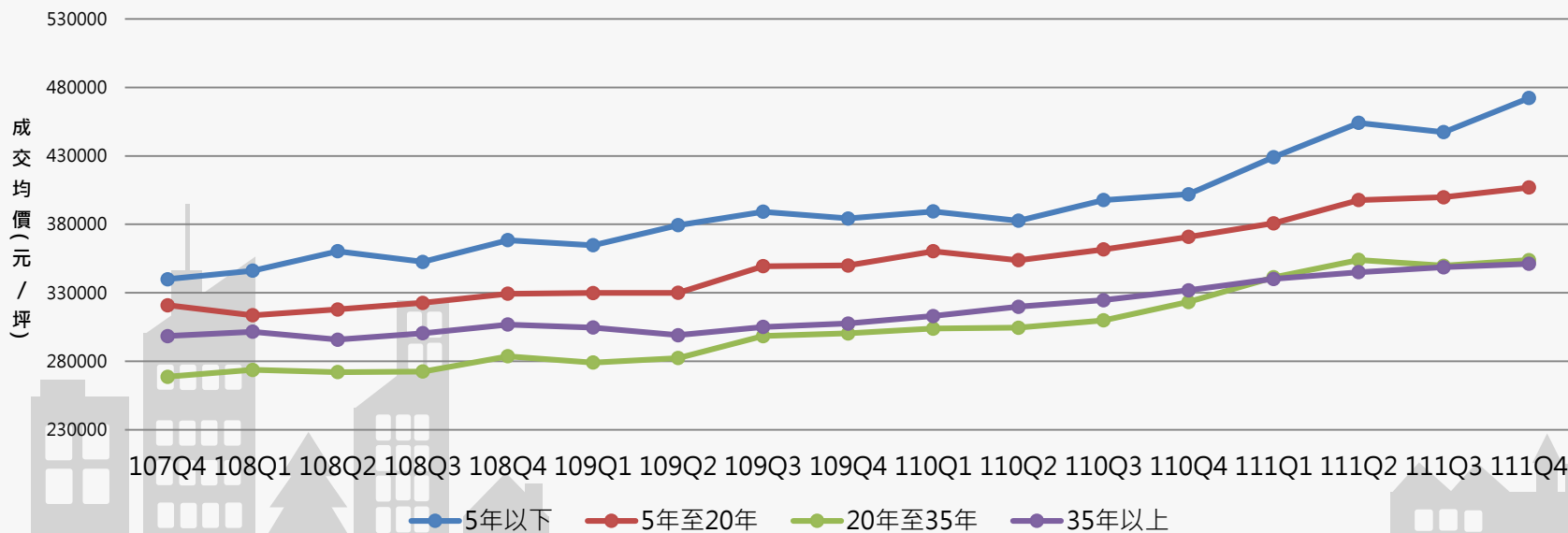


註：本圖統計範圍僅包含建物類型為公寓、華廈、住宅大樓之交易，並排除特殊及異常交易。

111Q4 全市各屋齡建物成交均價分析

- ◆ 111年第4季各屋齡區間均價由高至低依序為5年以下(47.2萬元/坪)、5至20年(40.7萬元/坪)、20至35年(35.4萬元/坪)、35年以上(35.1萬元/坪)，與前季相較，均呈現微幅上漲趨勢，漲幅分別為屋齡5年以下(5.58%)、5至20年(1.79%)、20至35年(1.21%)、35年以上(0.72%)；與去年同期相較，均呈上漲趨勢，漲幅依序為屋齡5年以下(17.49%)、5至20年(9.73%)、20至35年(9.47%)、35年以上(5.85%)，整體表現較去年同期為佳。

各屋齡區間成交均價



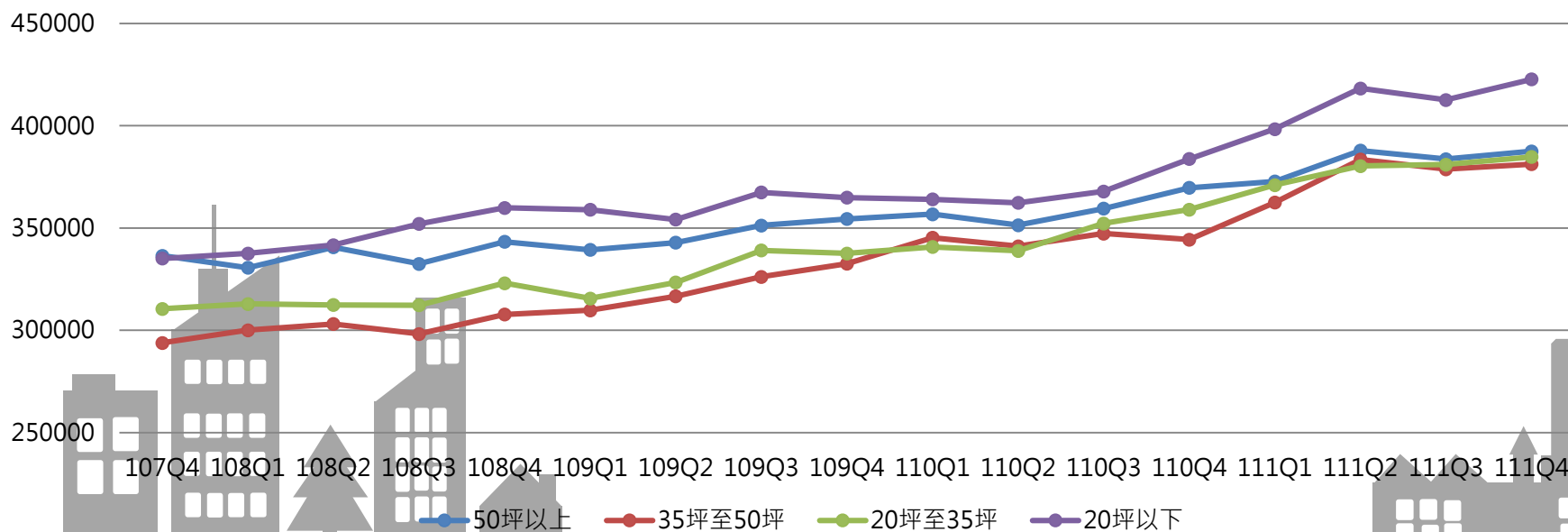
註：本圖統計範圍僅包含各類型建物，並排除特殊及異常交易。

資料來源：本市實價登錄查詢網7

111Q4 全市各建物面積成交均價分析

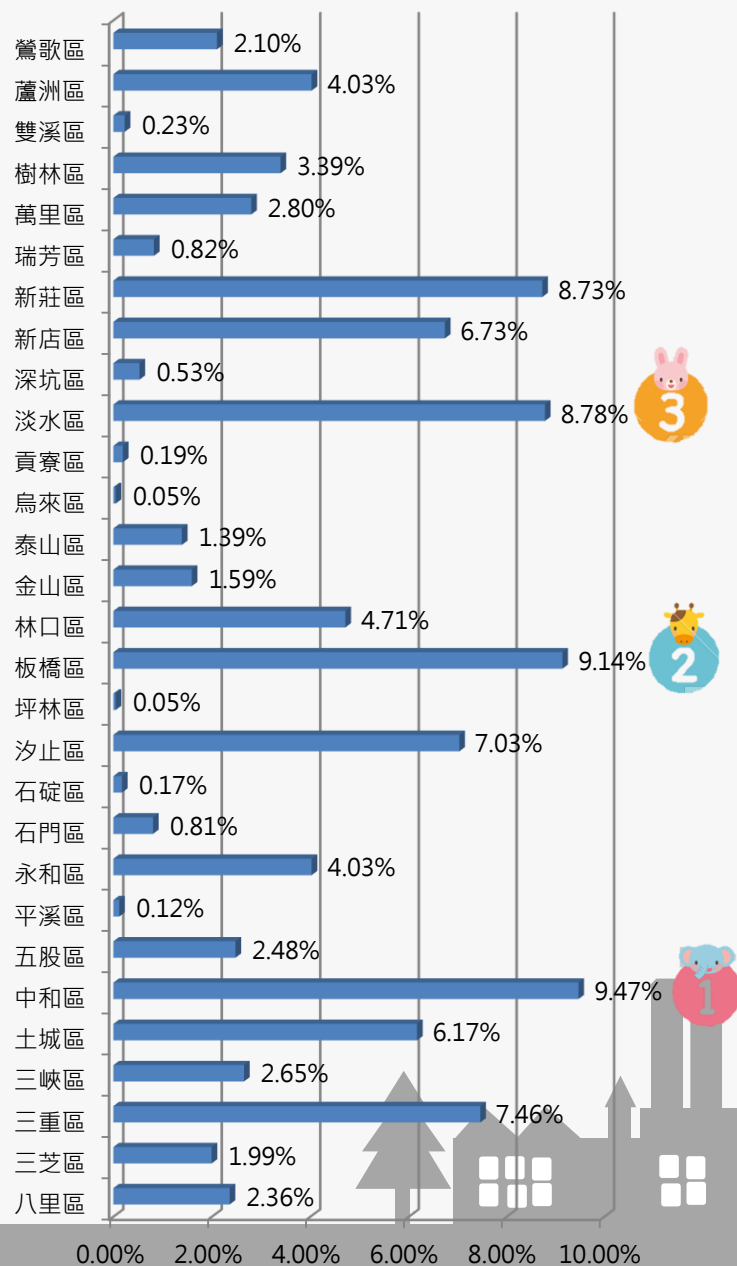
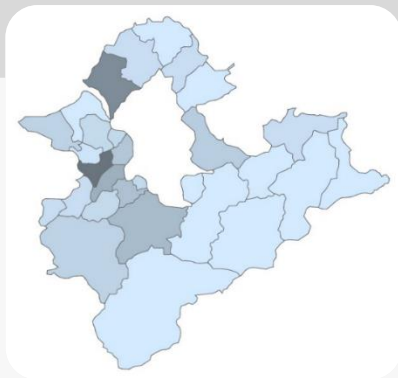
- ◆ 111年第4季各建物面積成交均價由高至低依序為20坪以下(42.3萬元/坪)、50坪以上(38.8萬元/坪)、20坪至35坪(38.5萬元/坪)、35至50坪(38.1萬元/坪)，與前期相較，均呈現上漲趨勢，漲幅依序為20坪以下(2.44%)、50坪以上(1%)、20坪至35坪(0.98%)及35坪至50坪(0.65%)；與去年同期相較，亦均呈現上漲趨勢，漲幅依序為35坪至50坪(10.7%)、20坪以下(10.15%)、20坪至35坪(7.17%)及50坪以上(4.84%)，整體表現較去年同期為佳。

各建物面積成交均價



111Q4 各行政區買賣案件比例

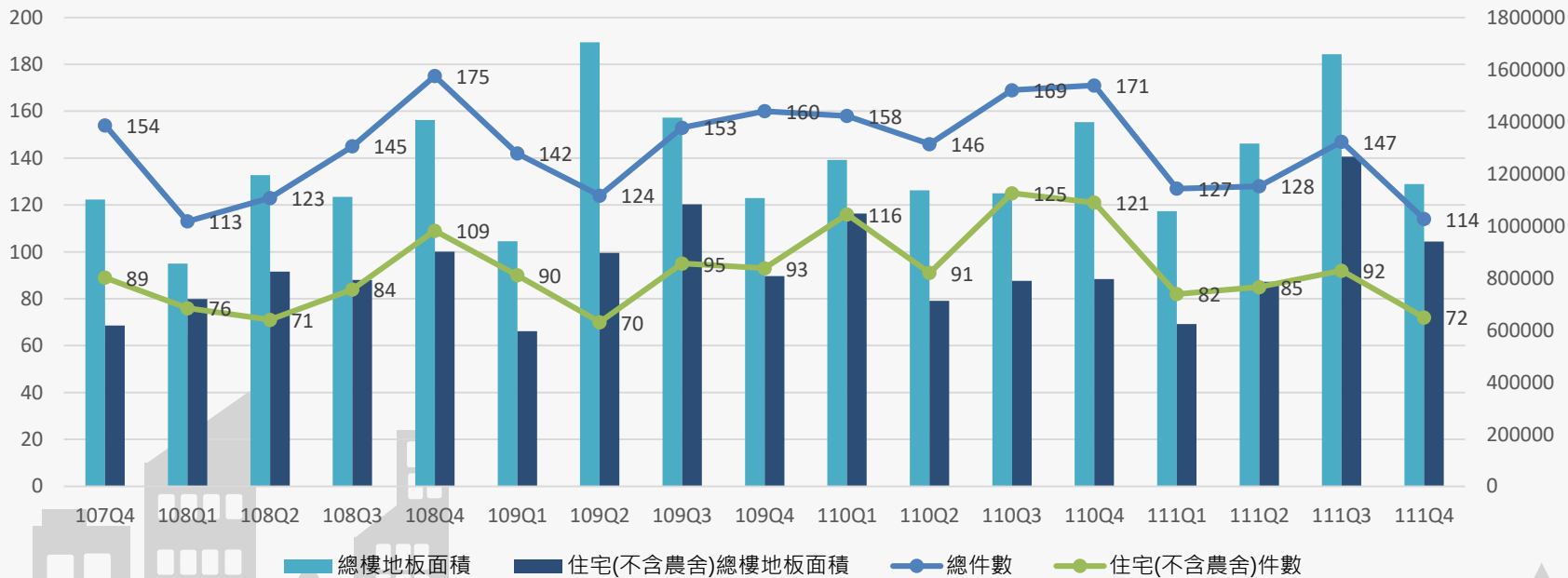
- ◆ 本季全市交易最熱絡之行政區前三名依序為中和區(9.47%)、板橋區(佔9.14%)及淡水區(佔8.78%)。
- ◆ 本季中和區成交案件集中於華中橋區段徵收區、國光街、中山路及景平路周邊。板橋區多分布於江翠北側重劃區內華江一路、華江八路以及民生路二段。淡水區成交案件多分布於淡海新市鎮、竹圍、紅樹林生活圈、淡江大學及新興新民新春街周邊。前開區域中和及板橋主要因生活機能成熟，自住需求高，形成房市支撐基礎，淡水係由於淡海新市鎮有新成屋大批移轉所致。



111Q4 全市建造執照件數及樓地板面積分析

◆ 111年第4季新北市全市建造執照件數及樓地板面積分別為114件、1,159,781平方公尺，與前季相較，均呈現下跌趨勢，跌幅分為件數 (-22.45%)、總樓地板面積(-30.07%)，與去年同期相較，均呈現下跌趨勢，跌幅分為件數 (-33.33%)、總樓地板面積(-17.04%)。全市住宅(不含農舍)件數及樓地板面積分別為72件、939,186平方公尺，與前季相較，均呈現下跌趨勢，跌幅分為件數 (-21.74%)、總樓地板面積(-25.75%)，與去年同期相較，件數呈現下跌趨勢，總樓地板面積呈現上漲趨勢，分為件數 (-40.50%)、總樓地板面積(18.05%)。

建照執照

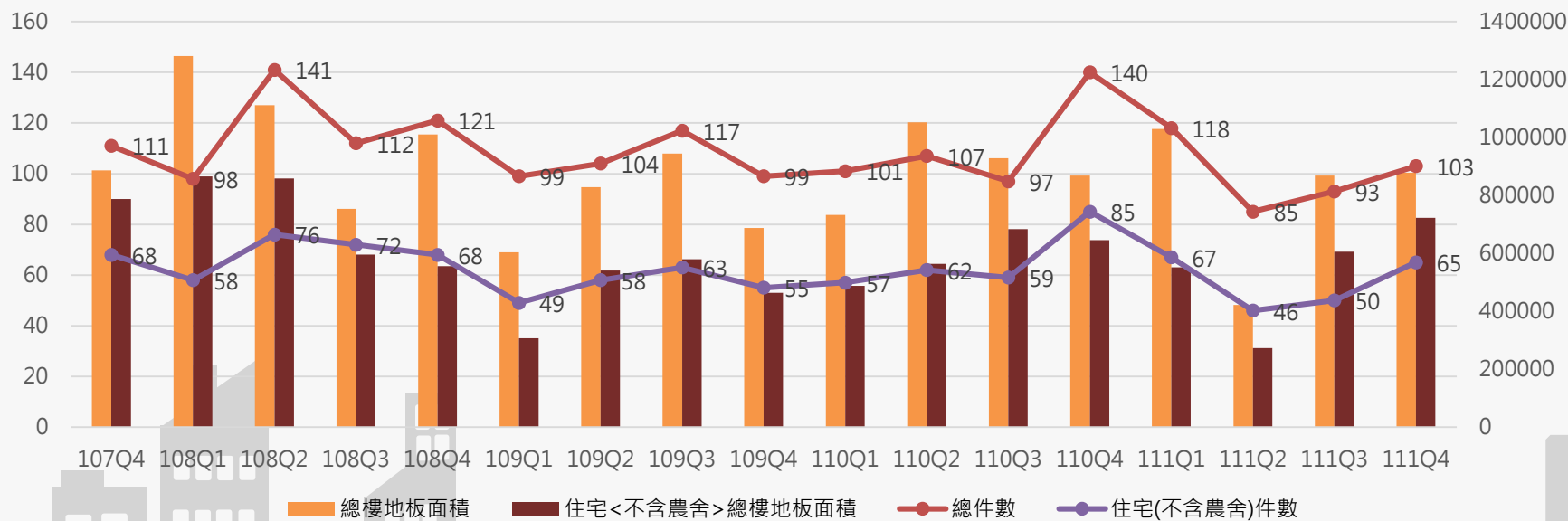


季	107Q4	108Q1	108Q2	108Q3	108Q4	109Q1	109Q2	109Q3	109Q4	110Q1	110Q2	110Q3	110Q4	111Q1	111Q2	111Q3	111Q4
戶數	4,480	5,739	5,466	6,312	6,923	4,368	6,784	8,941	6,823	7,538	5,099	5,317	5,962	4,813	6,257	11,189	7,347

111Q4 全市使用執照件數及樓地板面積分析

◆ 111年第4季新北市全市使用執照件數及樓地板面積分別為103件、878,377平方公尺，與前季相較，均呈現上漲趨勢，漲幅分為件數 (10.75%)、總樓地板面積(1.13%)，與去年同期相較，件數呈下跌趨勢，總樓地板面積呈上漲趨勢，分為件數 (-26.43%)、總樓地板面積(1.16%)。全市住宅(不含農舍)件數及樓地板面積分別為65件、722,369平方公尺，與前季相較，均呈現上漲趨勢，漲幅分為件數 (30%)、總樓地板面積(19.22%)，與去年同期相較，件數呈下跌趨勢，總樓地板面積呈上漲趨勢，漲幅分為件數 (-23.53%)、總樓地板面積(11.87%)。

使用執照



季	107Q4	108Q1	108Q2	108Q3	108Q4	109Q1	109Q2	109Q3	109Q4	110Q1	110Q2	110Q3	110Q4	111Q1	111Q2	111Q3	111Q4
住宅戶數	6095	5733	5740	4921	4654	2424	4153	3832	3811	3770	4287	5039	5128	4591	2220	4232	5475

111Q4 建物交易類型分析

住宅大樓為本季主力交易型態(佔36%)，主要分布於淡水、新莊及中等行政區，其次為公寓(24%)，主要分布於板橋、中和及三重等行政區，第三為華廈(11%)，主要分布於汐止、新莊及淡水等行政區。

36%

住宅大樓

24%

公寓

11%

華廈

建物第一次登記後首次買賣移轉案件成交金額

18,619,082,752

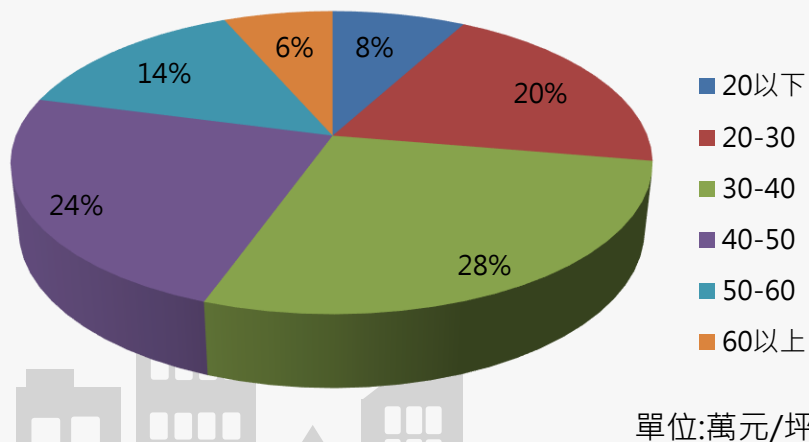
144,682,191,958

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1,261億，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1,318億，減少4.39%，較去年同期成交金額2,581億，減少51.15%。其中房地成交金額為903億(佔71.6%)、素地成交金額為351億(佔27.8%)、其他(車位與建物)成交金額為7.3億(佔0.6%)。

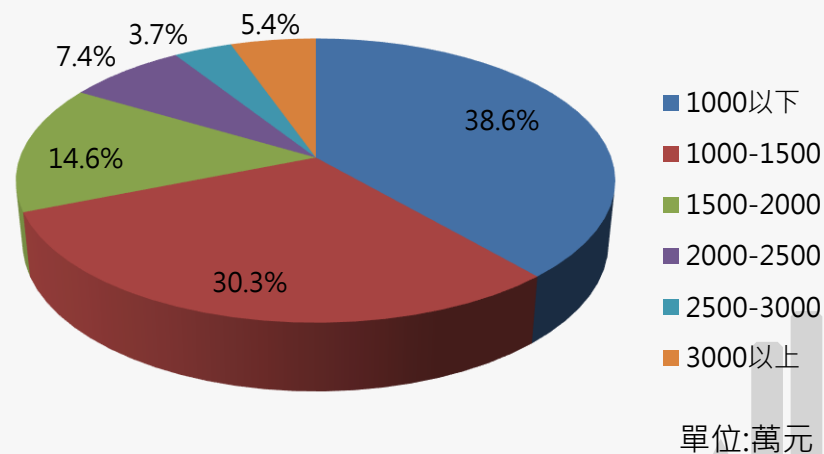
111Q4 全市價格區間分析

- ◆ 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、中和、汐止等行政區，其次為單價40至50萬元之產品(佔24%)，成交案例多分布於中和、三重、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38.6%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30.3%)，成交案例多分布於中和、淡水、新莊等行政區。

全市單價分析



全市總價分析

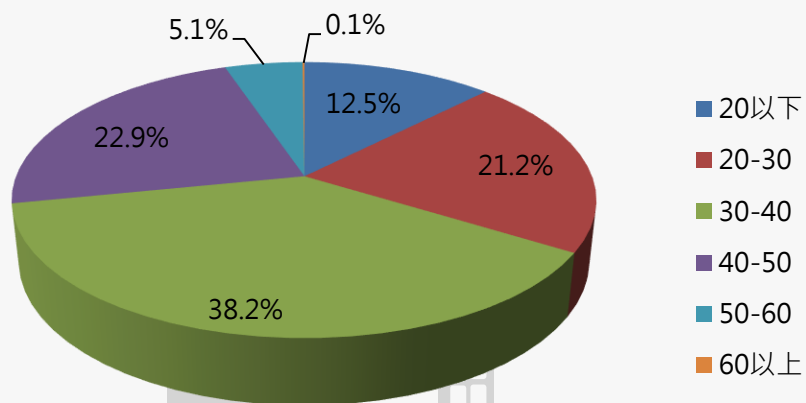


資料來源：本市實價登錄查詢網

111Q4 公寓價格區間分析

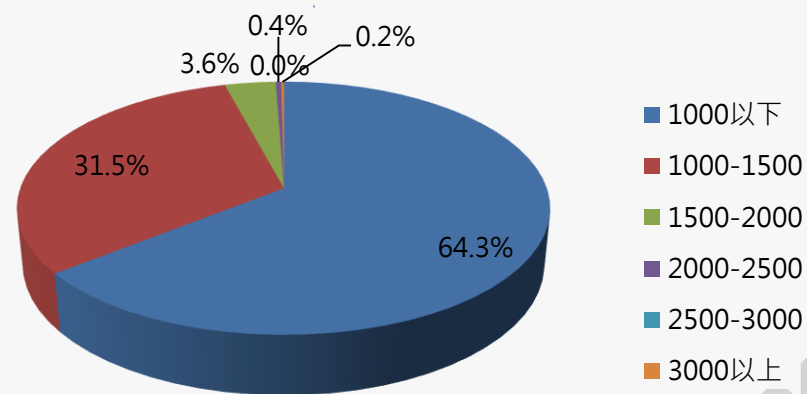
- ◆ 個別產品類型部分，公寓單價主要成交價格區間30至40萬元(佔38.2%)，成交案例多分布於三重、板橋、中和等行政區，其次為單價40至50萬元之成交案例(佔22.9%)，成交案例多分布於中和、板橋等行政區。
- ◆ 總價分析部分，全市公寓總價1000萬元以下高達64.3%，成交案例多分布於新莊、三重、板橋等行政區。

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



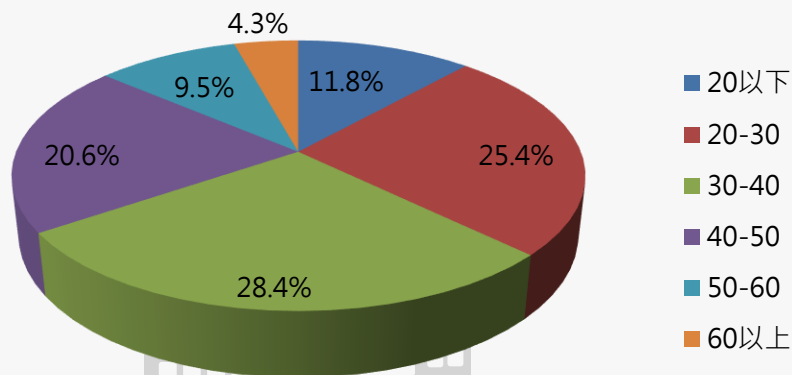
單位:萬元

資料來源：本市實價登錄查詢網

111Q4 華廈價格區間分析

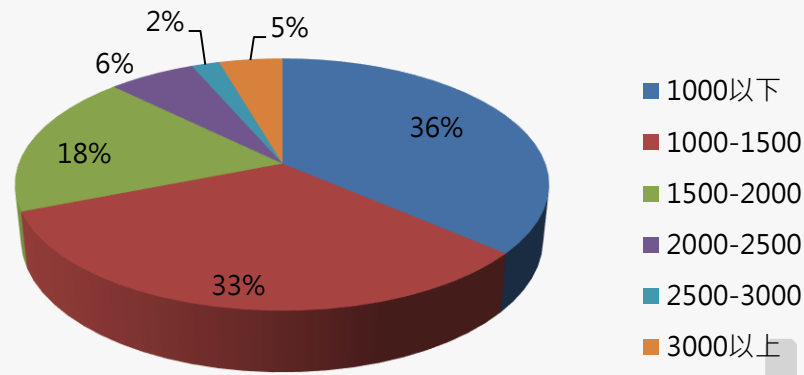
- ◆ 華廈產品部份，主要成交價格區間30至40萬元(佔28.4%)，成交案例多分布於新莊、板橋、三重等行政區，其次為單價20至30萬元之成交案例(佔25.4%)，成交案例多分布於樹林、淡水、新莊等行政區。
- ◆ 總價部分，以1000萬元以下為最大宗(佔36%)，成交案例多分布於淡水、樹林、新莊等行政區，其次為1000至1500萬元(佔33%)，成交案例多分布於新莊、三重、板橋等行政區。

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



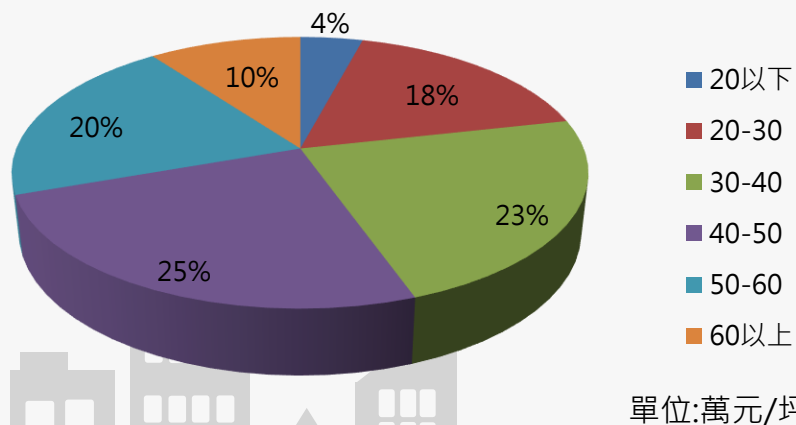
單位:萬元

資料來源：本市實價登錄查詢網

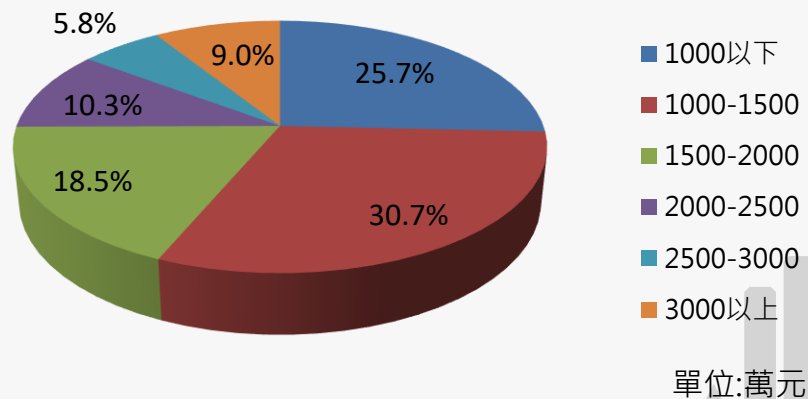
111Q4 住宅大樓價格區間分析

- ◆ 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、淡水、樹林等行政區。
- ◆ 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

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 Q4 板橋

捷運新埔站
大樓：67.8萬/34件

捷運江子翠站
公寓：42.7萬/13件
大樓：71萬/22件

板橋車站
大樓：76.5萬/25件

捷運府中站
大樓：54.3萬/31件

溪崑生活圈
公寓：29.2萬/16件
華廈：38.8萬/13件
大樓：38.9萬/16件



111 Q4 土城

捷運海山站
公寓：36.7萬/22件
大樓：49.1萬/27件

金城家樂福商圈
華廈：41.9萬/11件



111 Q4 中和、永和

環球購物中心
公寓：36.3萬/11件
大樓：47萬/32件

華中橋區段徵收區
大樓：56.8萬/18件

捷運永安市場站
大樓：58.2萬/24件

捷運頂溪站
公寓：47.7萬/21件
華廈：61.6萬/10件
大樓：64.9萬/14件

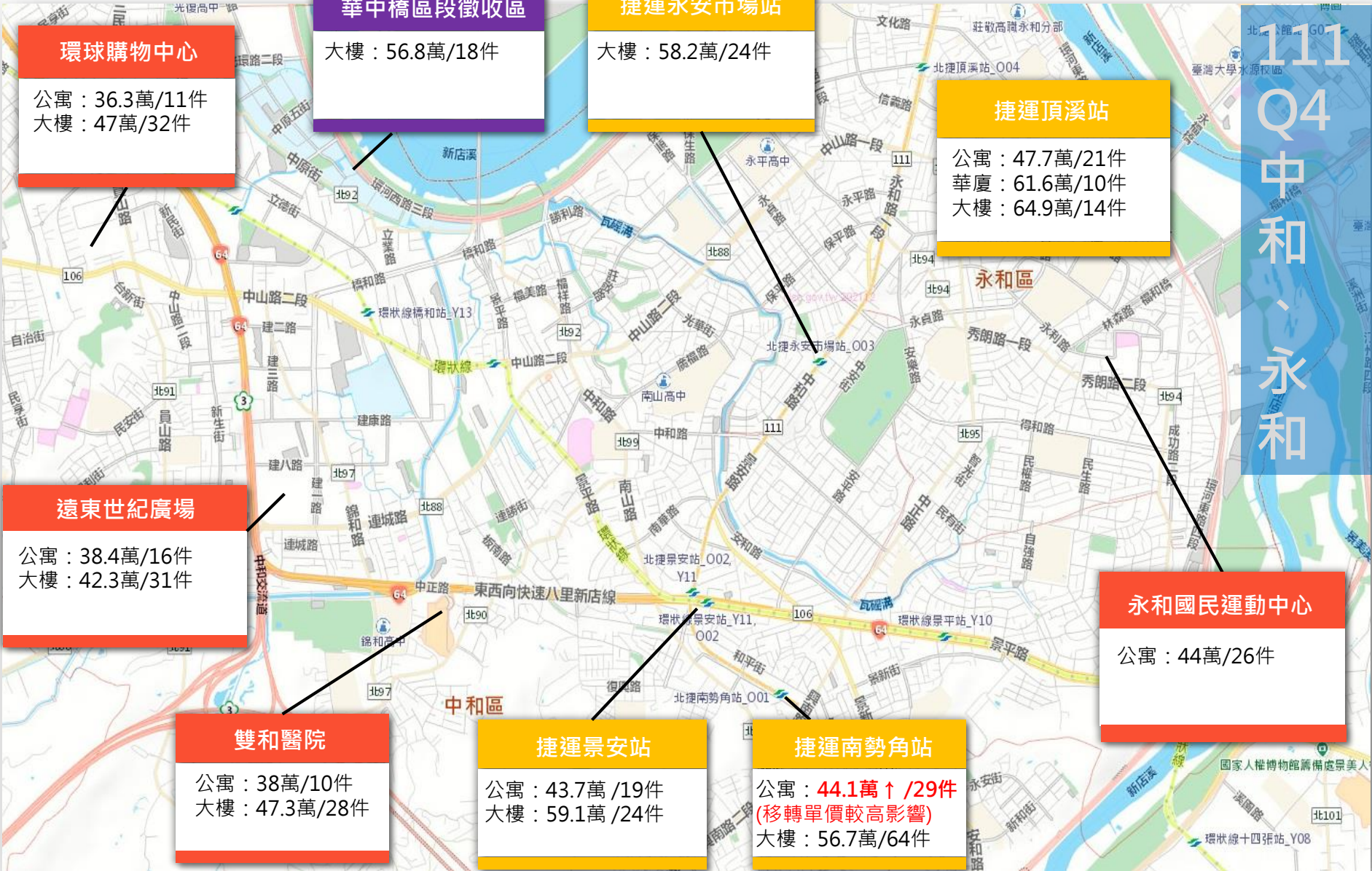
遠東世紀廣場
公寓：38.4萬/16件
大樓：42.3萬/31件

永和國民運動中心
公寓：44萬/26件

雙和醫院
公寓：38萬/10件
大樓：47.3萬/28件

捷運景安站
公寓：43.7萬/19件
大樓：59.1萬/24件

捷運南勢角站
公寓：44.1萬↑/29件
(移轉單價較高影響)
大樓：56.7萬/64件



111Q4 新莊、泰山

副都心重劃區
大樓：51.8萬/75件

頭前重劃區
大樓：54.4萬/50件

**泰林路及明志路
沿線生活圈**
公寓：26.9萬 /34件
華廈：33.2萬 /14件

**幸福榮富昌隆生
活圈**
公寓：34.3萬/23件
華廈：40.5萬 /23件
大樓：47.6萬/86件

**天祥雙鳳新北
大道七段生活圈**
公寓：30.5萬 /13件
大樓：40.1萬 /38件

**中港厝宏泰市場
生活圈**
公寓：35.8萬/34件
大樓：44.9萬 /16件

**裕民街龍安路生
活圈**
公寓：30.5萬/13件
大樓：40.1萬/38件

捷運丹鳳站
公寓：31萬 /13件

**新莊廟街豐年瓊林
生活圈**
大樓：46萬 /13件

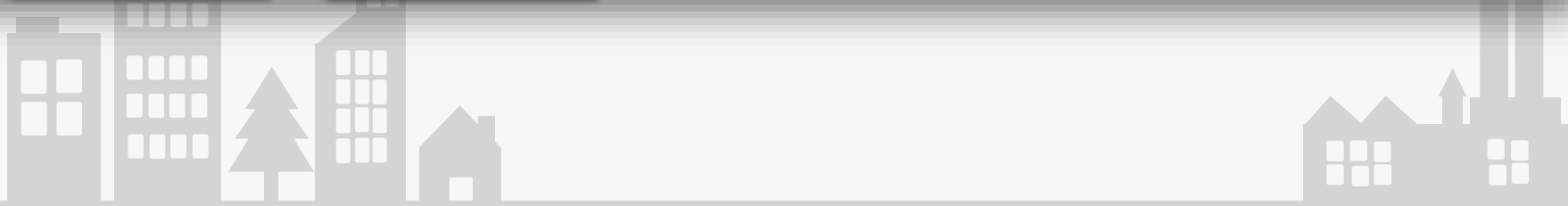
捷運迴龍站
大樓：43.8萬/17件

**鴻金寶商圈民安後
港生活圈**
公寓：31.3萬/26件
華廈：35.9萬↓ /12件
(受高單價移轉案件減少影響)
大樓：39.7萬/16件

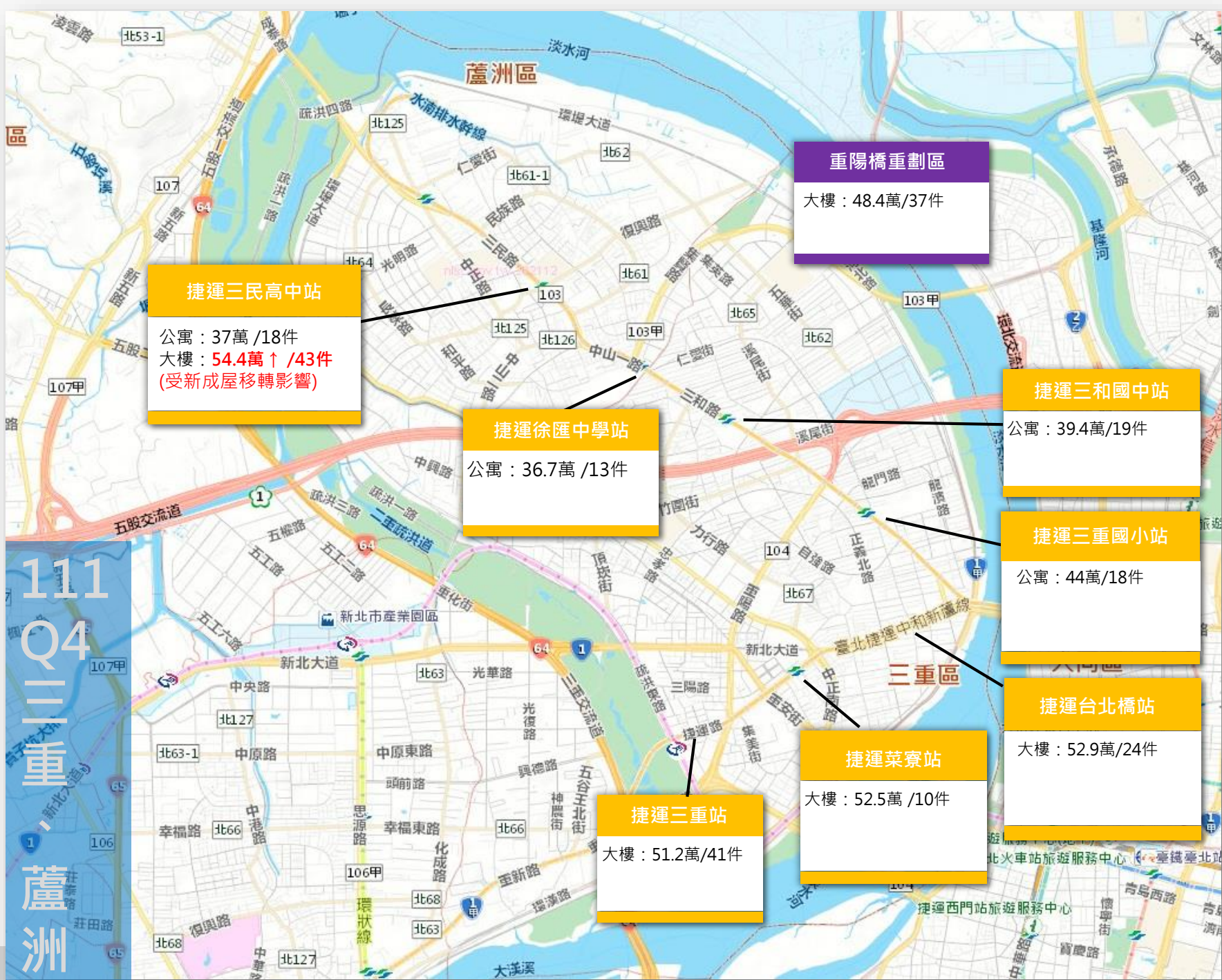
西盛生活圈
公寓：31.5萬/16件
華廈：34.7萬/10件
大樓：33.2萬/17件

**捷運新莊站運動公園
生活圈**
公寓：38.1萬/10件

111Q4五股、林口



111
Q4
三重
蘆洲



重陽橋重劃區
大樓：48.4萬/37件

捷運三民高中站
公寓：37萬 /18件
大樓：54.4萬↑ /43件
(受新成屋移轉影響)

捷運徐匯中學站
公寓：36.7萬 /13件

捷運三和國中站
公寓：39.4萬/19件

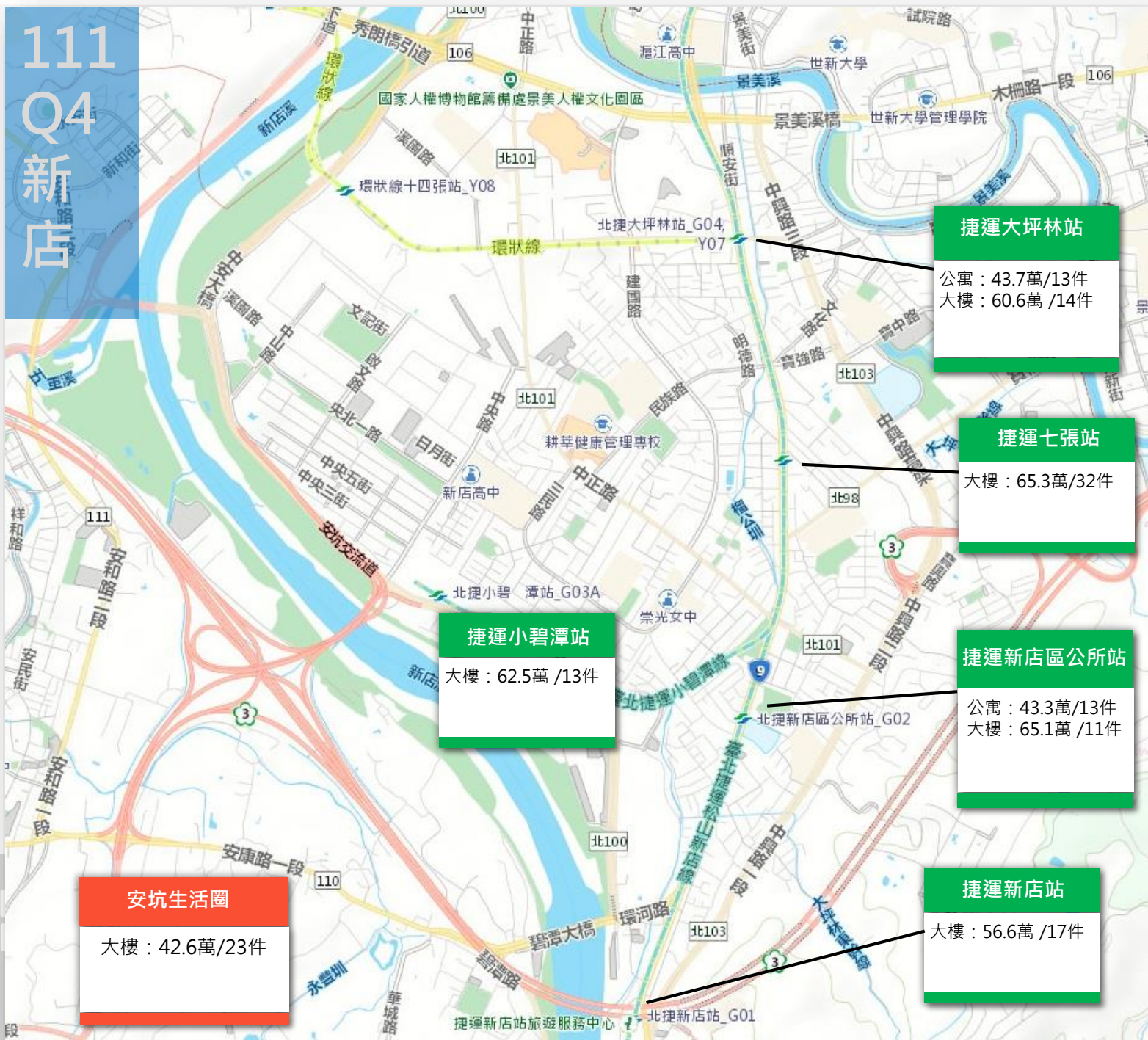
捷運三重國小站
公寓：44萬/18件

捷運台北橋站
大樓：52.9萬/24件

捷運菜寮站
大樓：52.5萬 /10件

捷運三重站
大樓：51.2萬/41件

111 Q4 新店



捷運大坪林站

公寓：43.7萬/13件
大樓：60.6萬 /14件

捷運七張站

大樓：65.3萬/32件

捷運小碧潭站

大樓：62.5萬 /13件

捷運新店區公所站

公寓：43.3萬/13件
大樓：65.1萬 /11件

捷運新店站

大樓：56.6萬 /17件

安坑生活圈

大樓：42.6萬/23件

111Q4三峽

臺北大學特定區
商業區

大樓：40.4萬/35件

臺北大學特定區
住宅區

大樓：37.6萬/58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：34.4萬/17件

國立臺北大學

礁溪地區

華廈：27.8萬/10件

111Q4樹林

文化街、復興路

公寓：29.7萬/12件

樹林火車站

公寓：29.7萬/13件
大樓：34.6萬/12件

中華路

公寓：30萬/12件

111Q4鶯歌

尖山國中、二橋國
小一帶

華廈：23.1萬/19件

111 Q4 汐止

明峰街、湖前生活圈

大樓：38.7萬/10件

汐止火車站

大樓：40.7萬/20件

福德生活圈

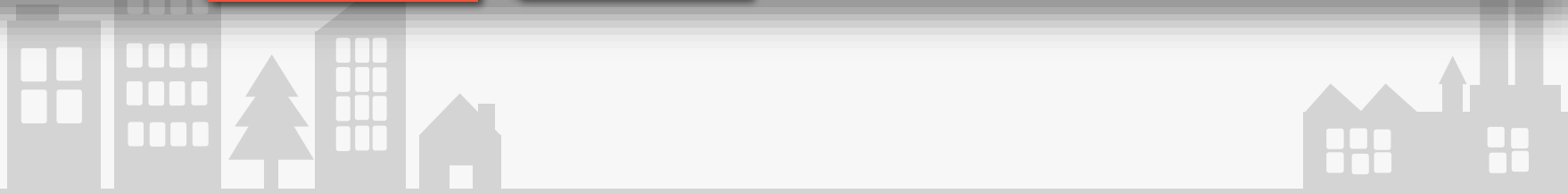
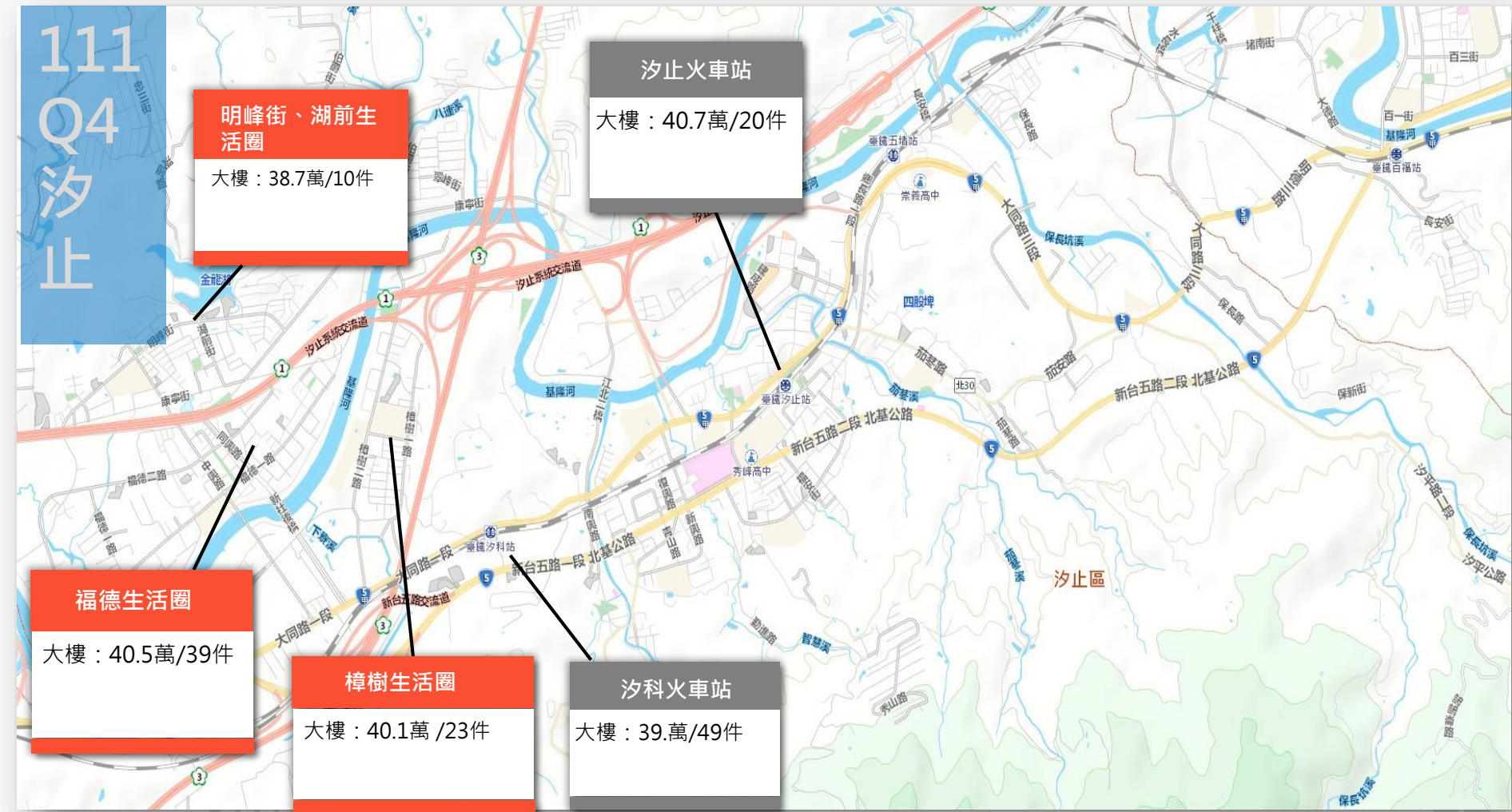
大樓：40.5萬/39件

樟樹生活圈

大樓：40.1萬/23件

汐科火車站

大樓：39.萬/49件



111 Q4 淡水

淡海新市鎮

大樓：25.4萬/254件

沙崙

大樓：23.1萬 /19件

新興、新民、新春街

公寓：18.2萬/30件
華廈：23.1萬/19件
大樓：24.1萬/23件

淡大生活圈

公寓：20.2萬/36件
華廈：23.2萬/20件
大樓：24.6萬/43件

捷運淡水站

公寓：19.8萬/19件

捷運紅樹林站

大樓：40.6萬/26件

捷運竹圍站

大樓：40.4萬/31件

中山路二段及中華路二段

大樓：25.3萬 /27件

龍米路一段臨海邊

大樓：28.7萬/22件

111 Q4 八里

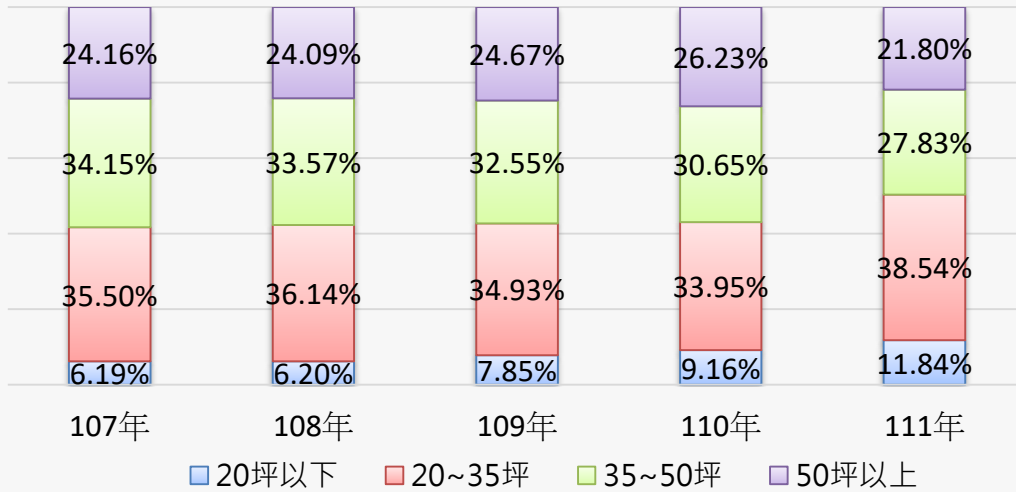
- 根據內政部戶口統計資料，從107年至111年12月止，5年之間平均每戶家庭人口由2.7人減少為2.56人，家戶人口量越趨精簡，加上近年高房價、通貨膨脹及少子化危機，「小宅」交易討論度越來越高，套房及小坪數產品的興起，反映人口結構的轉變，以及高房價時代的購屋選擇。為了探討小宅需求是否成為市場趨勢，本研究統計107年至111年期間全市住宅買賣交易量，進行建物買賣面積、格局偏好分析，並選取連續5個年度均超過總交易量5%的行政區進一步比較分析，觀察新北市交易熱區購屋者偏好及成屋的價格區間變化。

註：

1. 資料內容:本研究採交易日期自107年1月至111年12月之實價登錄資料，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. 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。
5. 建物買賣面積不包含車位。

行政區 年度	全市交易 量(件)	全市交易量 (*5%) (件)	淡水區	新莊區	板橋區	中和區	三重區	汐止區	新店區	林口區
107年	32565	1628	3792	2858	3713	2586	2189	2568	2634	2046
108年	36756	1838	3111	3836	3913	3081	3184	2671	2632	2603
109年	41387	2069	3982	4629	3800	3567	3458	2896	2815	3464
110年	36501	1825	4350	3791	3152	3795	2909	2855	2483	2523
111年	22118	1106	2722	2290	1791	2202	1734	1891	1648	1318
總計	169327	-	17957	17404	16369	15231	13474	12881	12212	11954

全市各建物面積交易量占比



全市平均買賣建物面積

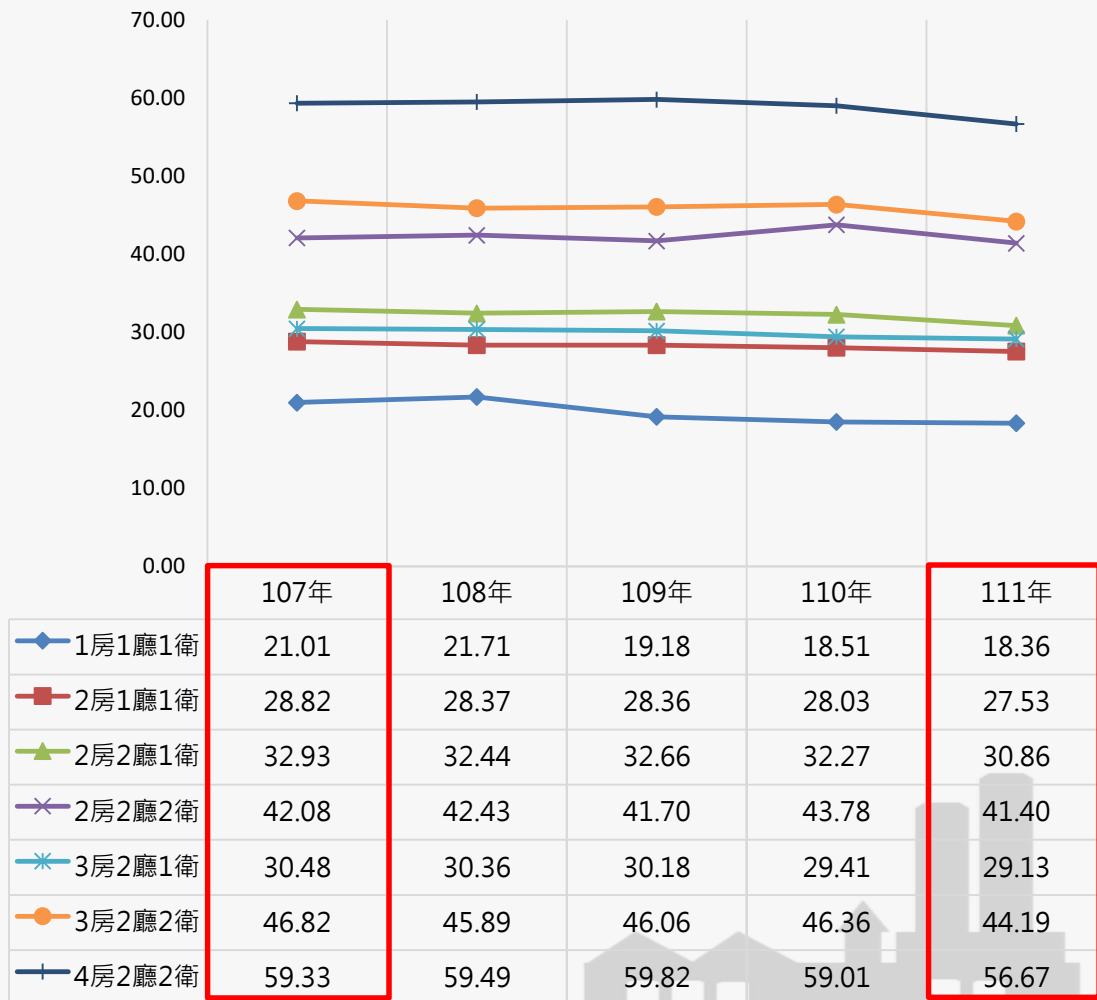
107年	28.01
108年	27.97
109年	27.79
110年	27.41
111年	26.99

單位:坪

- 經統計全市各建物面積交易情形，107年至111年間，20坪以下面積逐年緩增，於5年內交易量增加5.65%。另35坪以下占比亦逐年增加，至111年35坪以下交易標的合計50.38%，首度超越面積35坪以上占比，可推測中小坪數產品市場需求日益增加。
- 另觀察107年至111年全市建物平均買賣面積變化，面積由28.01坪減少為26.99坪，5年之間面積減1.02坪，縮水幅度3.6%。

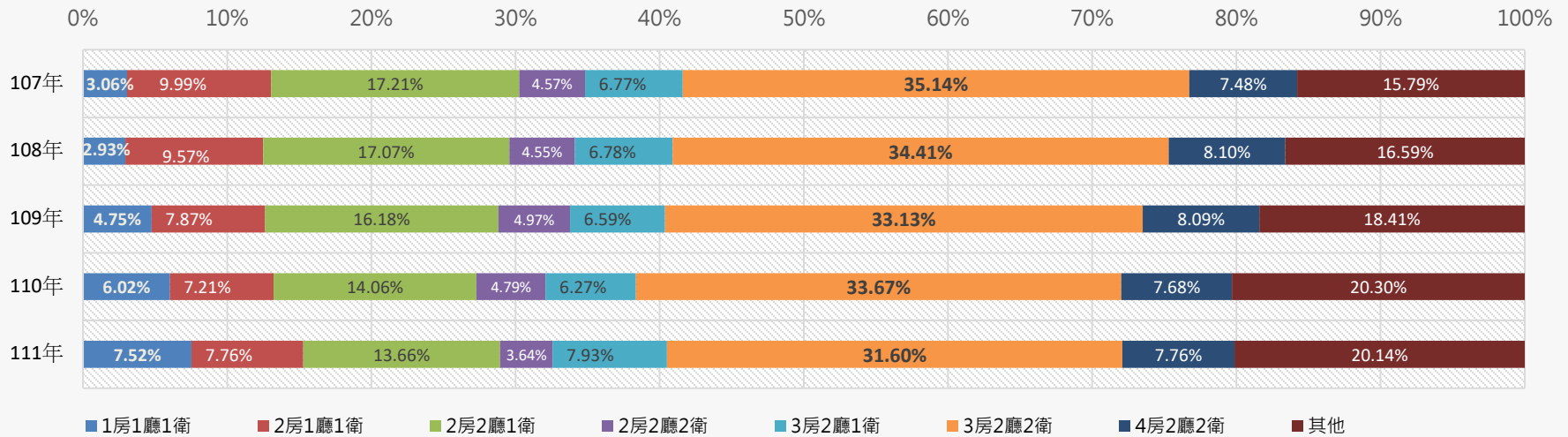
- 進一步探討107年至111年全市格局建物面積之變化，如右圖所示，各類型格局建物面積從107年至111年均有面積減少的趨勢，減少比例前3名依序為1房1廳1衛(-12.6%)、2房2廳1衛(-6.3%)、3房2廳2衛(-5.6%)。
- 5年之間，格局1房1廳1衛之建物面積由21.01坪減少至18.36坪，減少2.65坪，比例縮減12.6%，為面積減少比例最多的格局。整體趨勢與前述建物買賣面積逐年減少一致。

全市格局建物面積分析



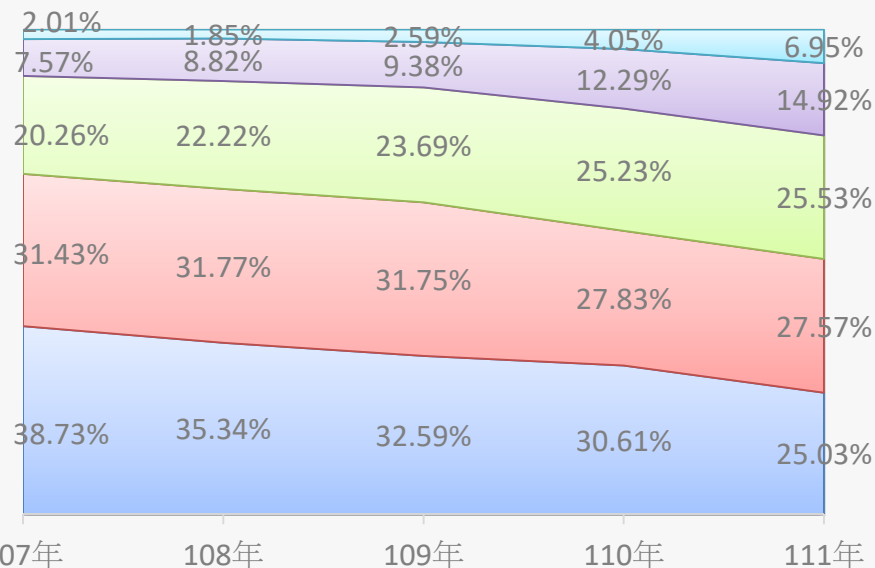
單位:坪

全市格局偏好



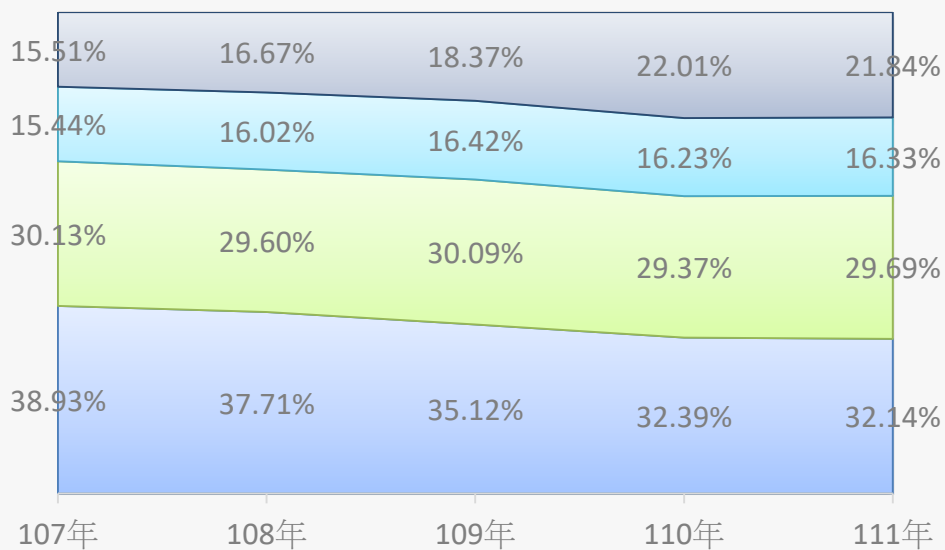
- 觀察107年至111年全市建物格局偏好，雖仍以3房2廳2衛為主流，然而此類格局占比從107年35.14%遞減至111年31.6%(-3.54%)，5年內格局2房2廳1衛、2房1廳1衛及2房2廳2衛占比依序分別減少3.55%、2.23%、0.93%，1房1廳1衛則在5年之間比重增加4.46%，顯示2-3房格局占比有減緩，1房格局有增加現象。

交易熱區單價區間分析



■ 30萬以下 ■ 30~40萬 ■ 40~50萬 ■ 50~60萬 ■ 60萬以上

交易熱區總價區間分析



■ 1000萬以下 ■ 1000~1500萬 ■ 1500~2000萬 ■ 2000萬以上

- 另以5個年度交易量均超過總交易量5%的8個交易熱絡行政區觀察價格變化，由上圖可知，交易熱區單價部分，107年至110年以單價30萬以下產品為最大宗(每年依序佔比38.73%、35.34%、32.59%、30.61%)，111年則以單價30-40萬元之產品居多(佔比27.57%)，近5年內單價40萬元以下產品逐漸減少，高單價產品(每坪40萬元以上)則逐年增加。總價部分，5年內均以低於1500萬元者佔全市交易案例之最大宗(佔60%以上)。整體而言，交易熱區總價區間值1500萬元以下占比變化不大，單價40萬元以上佔比則逐年增加，顯示消費者於總價不變下可購買面積將有減少現象。

 **結論**

- 綜整新北市107年至111年交易資料，觀察到全市建物買賣面積逐年遞減，由28.01坪減少至26.99坪，減幅逐年增加，最受市場歡迎的物件雖落於3房2廳2衛的格局，惟面積20坪以下產品及空間配置為1房1廳1衛者於5年內交易量增加較多，且有逐年增長的趨勢；而各類型格局建物面積在5年內有遞減的情形，尤其以1房1廳1衛縮減比例最高。
- 另本市5個年度交易量均超過總交易量5%的8個交易熱絡行政區，近5年之間，主要交易總價區間仍維持在1500萬元以下，然而單價40萬元以上佔比則逐年增加，故在交易單價越來越高，而消費者可負擔總價不變的情形下，買賣面積呈現遞減，此與全市建物面積逐年減少的觀察結果一致，故推測市場各類格局產品將趨向減少坪數之方向規劃，而蝸居意象之「小坪數」產品將逐漸增加。
- 綜上，本研究分析結果除反映市場交易情形，亦提供交易熱絡行政區價格區間等分析，詳細實價登錄資訊可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查詢(網址：<https://i.land.ntpc.gov.tw/iland/>)。

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