



112年第1季

新北市不動產市場分析季報

春

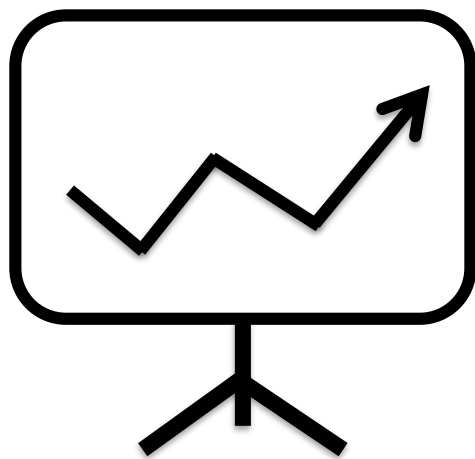


發布單位

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

112年1月至112年3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 平均地權條例修正案三讀 內政部：抑制炒作、健全交易



新聞來源：地政司112.01.10

立法院今（10）日三讀通過「平均地權條例」部分條文修正草案，本次修法主要目的是為打擊炒房，健全房市交易秩序，但不會影響市場正常交易；就長期而言，亦將有助於引導市場回歸穩健發展，協助不動產業業永續經營，並保障國人購屋權益與居住正義。內政部強調，住宅是用來居住，而非是用來投資炒作的商品。近年來，因經濟成長，促使房市購屋需求及交易熱絡，投資客或部分業者，趁勢藉由預售屋換約或營造熱銷搶購等手法，炒作哄抬房價，並將高房價成本轉由全民負擔，所以內政部特別推動「平均地權條例」修法，以防杜炒作行為。修法五大重點如下：限制換約轉售、重罰炒作行為、建立檢舉獎金制度、建立私法人購買住宅許可制及解約申報登錄。

2 連5升！央行宣布「升息半碼」 房貸族壓力更沉重「利率1.875%」



新聞來源：風傳媒112.03.23

美國聯準會（FED）23日凌晨宣布升息1碼，我國央行緊接在下午召開2023年第一季理事會，會後宣布調高政策利率半碼（0.125個百分點），這是利率繼去（2022）年3月、6、9月及12月之後「連5升」並自今年3月24日起實施。央行副總裁嚴宗大曾表示，出口衰退已經反映在第一季，而國內消費者物價上漲率（CPI）已連續19個月超過2%，顯示通膨不是短期現象，通膨仍是本季央行升息重點。央行去年4度升息，除3月升息1碼外，6、9、12月均各升息半碼，並調升存款準備率2碼。今天宣布再升息半碼後，已合計升息3碼，重貼現率也由歷史低點1.125%，上漲至1.875%，漲幅為0.75個百分點。以貸款1千萬、30年期本息均攤，每月還款金額36,727元，當利率足額反應升息至2.078%，每月還款金額提高為37,353元，本次升息前後，每月僅增加626元，1年多繳約7,512元。

1 中和秀朗橋北側 區段徵收案動土



新北市中和秀朗橋北側區段徵收案，因受河川安全管制，歷經23年、5位縣市首長，始終無法著手開發，2020年水利署解除河川安全管制，開發案重見曙光，新北市長侯友宜10日主持開工動土典禮。該區段總開發面積4.26公頃，將提供2.1公頃公共設施用地，工程經費3億3030萬元，目前即將拆除地上物，同時地下工程也進入整備階段，包含於地下6米深埋設汙水管線、共同管線，同時兼顧防汛，地政局將全力完成本區開發，預計今年完成配地，明年底完工。

新聞來源：中國時報112.01.11

2 打炒房！新北市擬徵囤房稅 多屋者、2年未完售採差別稅率



抑制囤房炒作！新北市政府市政會議今天通過財政局所提「新北市房屋稅徵收率自治條例」修正草案，針對持有2戶以上非自用住宅房屋者，及建商2年內沒售完的空屋，採差別稅率課徵房屋稅，最高稅率可達3.6%，但對持有3戶以內，供自住使用的房屋不受影響，仍維持現行稅率1.2%課徵。財政局表示，市府111年間曾送房屋稅徵收率自治條例修正草案請市議會審議，因議會未通過而屆期不續審。市府綜合新北市議會及各界意見、其他5都的徵收現況，檢討修正後提出新修正草案，針對比較具囤房性質的多屋者，採差別稅率課徵房屋稅，等市議會三讀通過後，就可公布施行。

新聞來源：Yahoo奇摩112.03.29

3 安坑輕軌沿線農業區 85公頃區段徵收



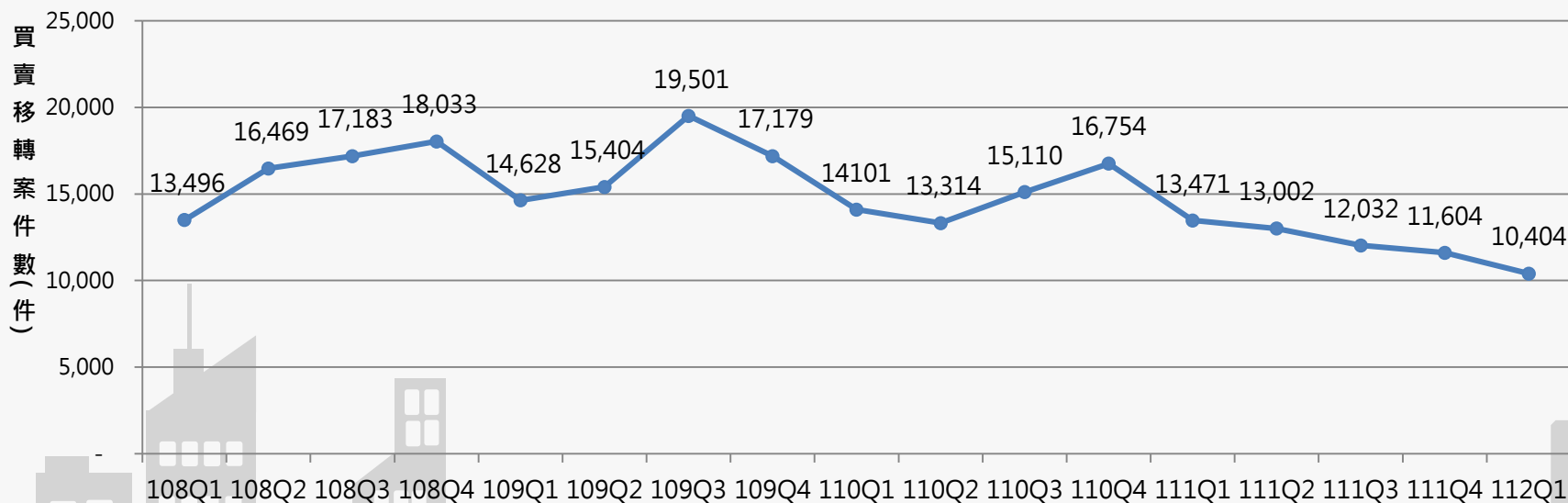
新北市安坑輕軌通車可望帶動沿線發展，新北市政府城鄉發展局檢討周邊農業區土地利用，辦理D、H、I共三單元、總面積八五·六一公頃的都市計畫變更，包括住宅區、產業專用區及商業區等用途，採區段徵收開發，預計今年上半年提送新北市都市計畫委員會審查；另外，捷運環狀線十四張站的B單元開發計畫，年底前可望提內政部大會審議通過。另十四張車站周邊B單元都計變更案，經與地方溝通後，透過公共設施及開放空間留設保留珍貴樹木、古厝門樓、古道、古水圳及過水橋等歷史記憶，加上建築退縮串聯成整體人行開放空間軸帶，近期通過內部政小組審議，年底可望提內政部大會審議通過。

新聞來源：自由時報112.02.12

112Q1 買賣登記量分析

- ◆ 112年第1季新北市建物買賣登記移轉件數共計10,404件，交易量較上季減少10.34%，與去年同期相較減少22.77%。

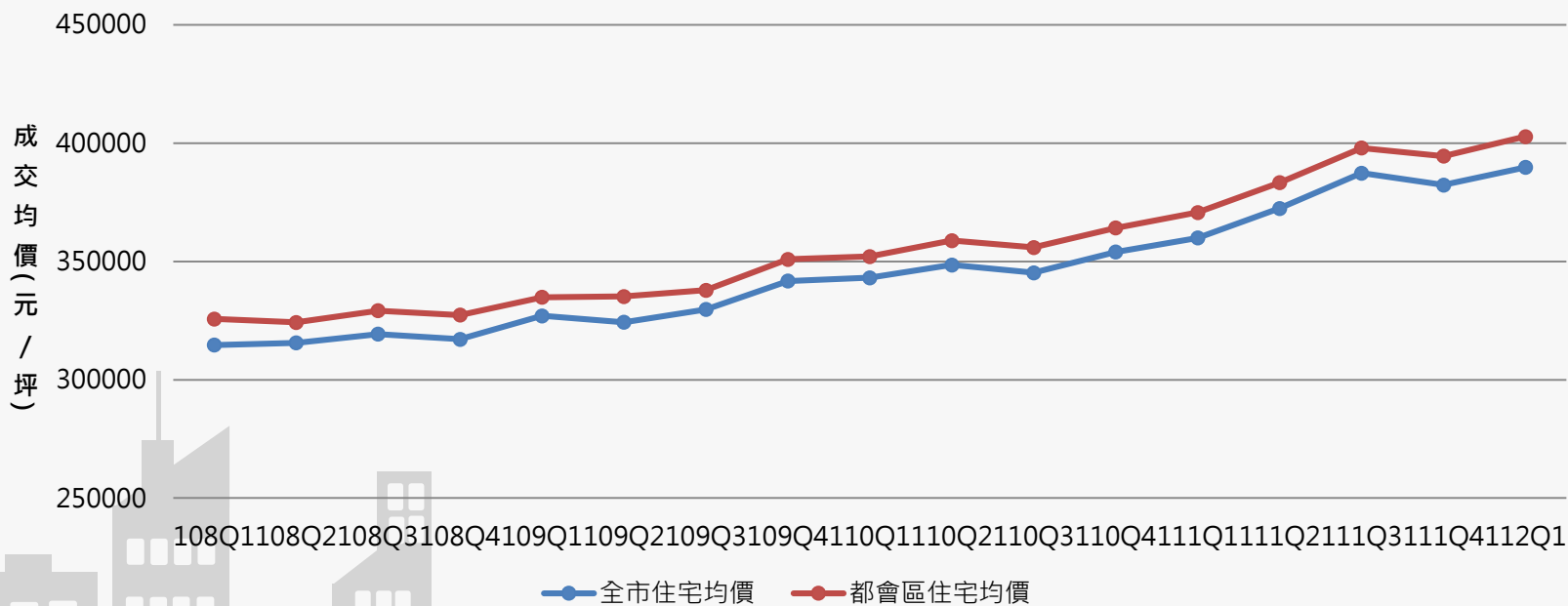
新北市各季建物買賣登記移轉件數



112Q1 全市住宅成交均價分析

- ◆ 112年第1季新北市住宅(註1)成交均價為40.2萬元/坪，較上季上漲3.15%，與去年同期相較，上漲7.96%。其中都會區(註2)均價為41.3萬元，較上季上漲2.44%，與去年同期相較，則上漲7.65%。

新北市各季全市及都會區住宅均價



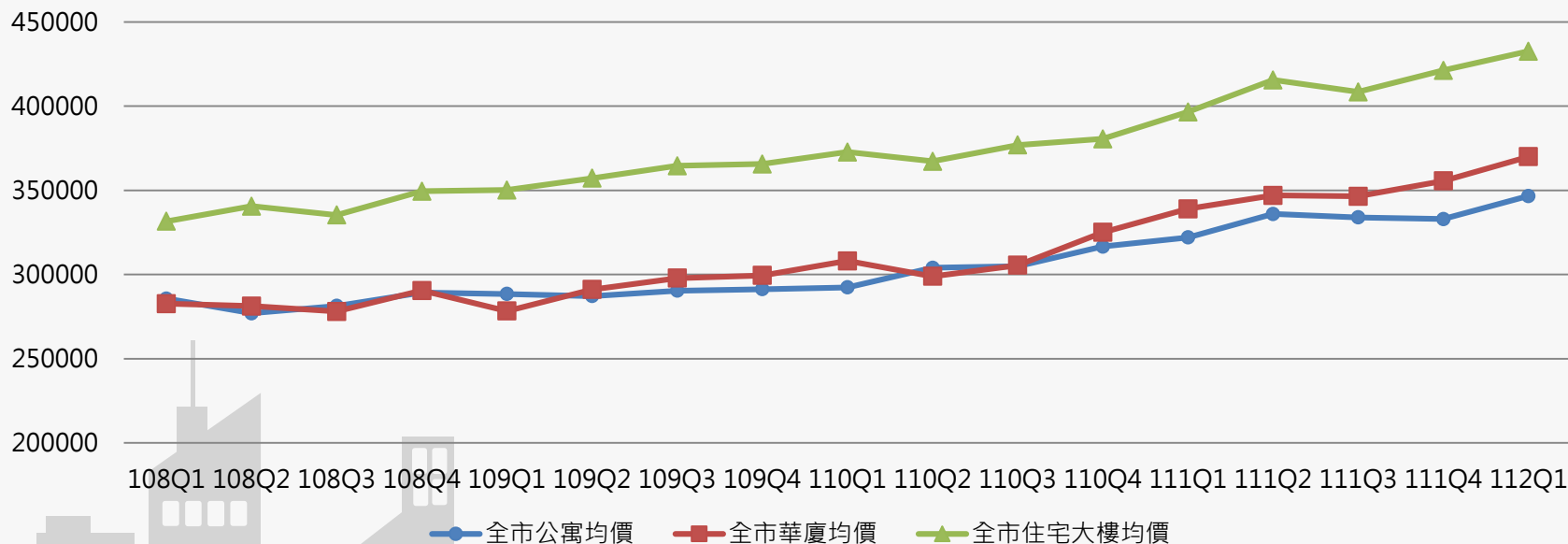
註1：本圖統計範圍僅包含建物類型為公寓、華廈、住宅大樓及套房之交易。

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。

112Q1 全市各類型建物成交均價分析

- ◆ 112年第1季新北市公寓、華廈、住宅大樓成交均價分別為34.7萬元/坪、37萬元/坪、43.3萬元/坪，與前季相較，均呈現上漲趨勢，漲幅依序為公寓(4.11%)、華廈(4.04%)及住宅大樓(2.7%)，與去年同期相較，亦均呈上漲趨勢，漲幅依序則為華廈(9.13%)、住宅大樓(9.09%)及公寓(7.63%)。

各住宅類型價格走勢

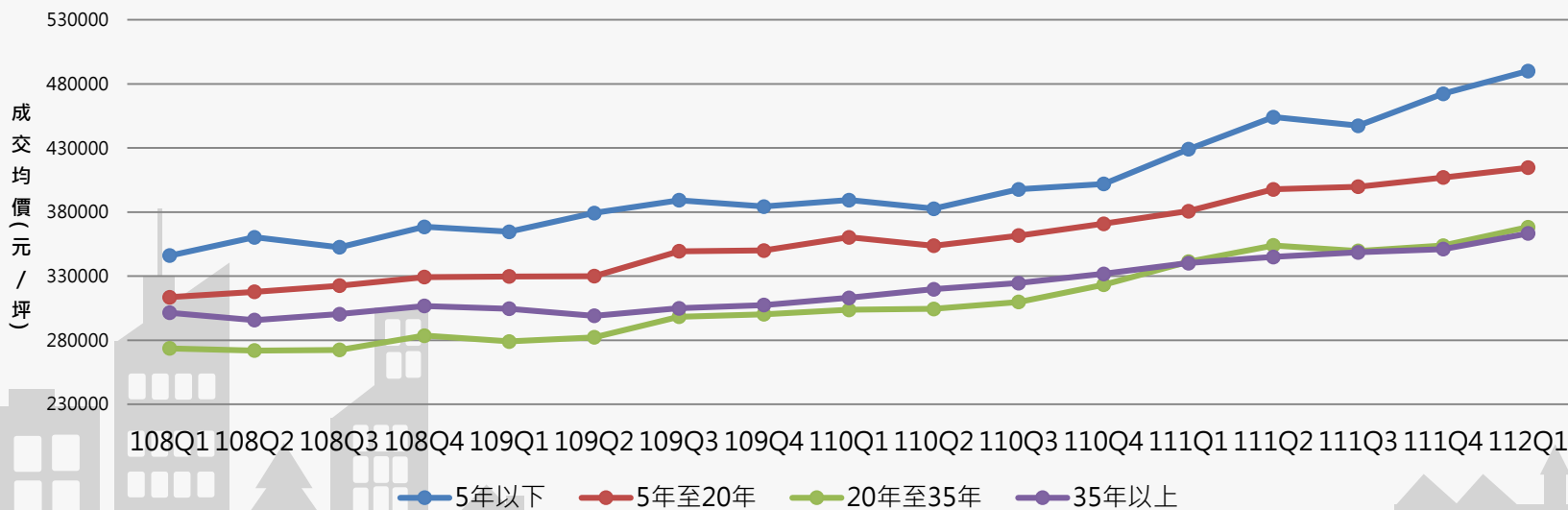


註：本圖統計範圍僅包含建物類型為公寓、華廈、住宅大樓之交易，並排除特殊及異常交易。

112Q1 全市各屋齡建物成交均價分析

◆ 112年第1季各屋齡區間均價由高至低依序為5年以下(49萬元/坪)、5至20年(41.5萬元/坪)、20至35年(36.8萬元/坪)、35年以上(36.3萬元/坪)，與前季相較，均呈現上漲趨勢，漲幅依序為屋齡20至35年(4.04%)、5年以下(3.76%)、35年以上(3.48%)及5至20年(1.89%)；與去年同期相較，亦均呈上漲趨勢，漲幅依序為屋齡5年以下(14.2%)、5至20年(8.91%)、20至35年(7.88%)及35年以上(6.83%)，整體表現較去年同期為佳。

各屋齡區間成交均價



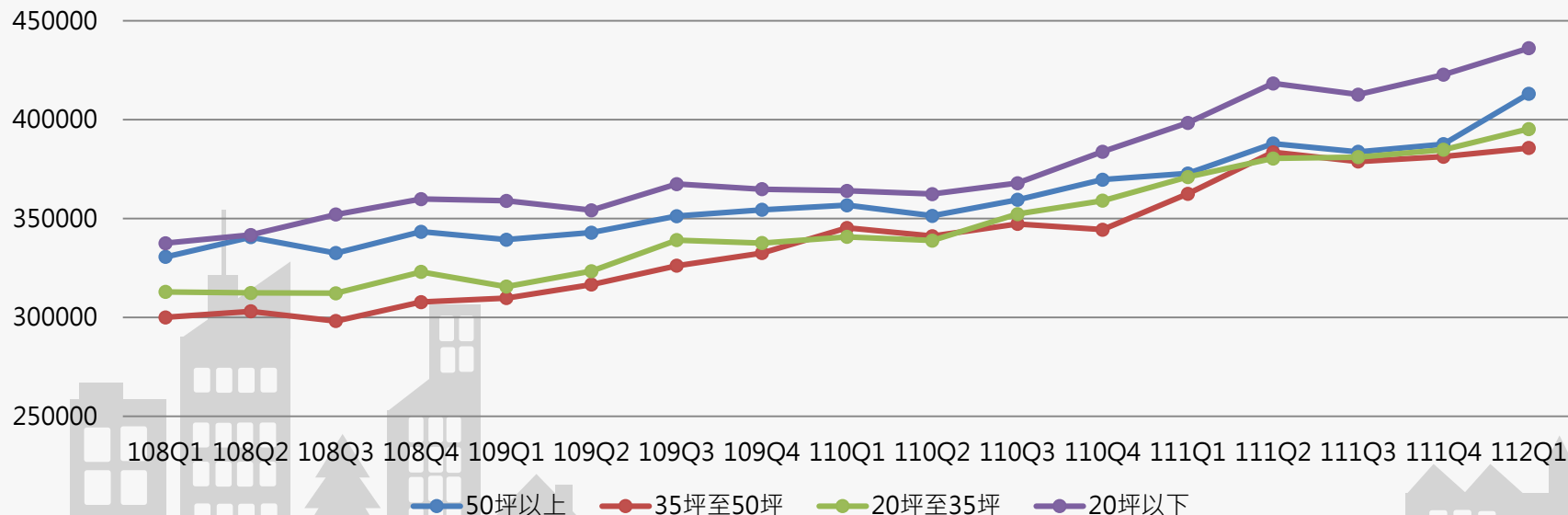
註：本圖統計範圍僅包含各類型建物，並排除特殊及異常交易。

資料來源：本市實價登錄查詢網

112Q1 全市各建物面積成交均價分析

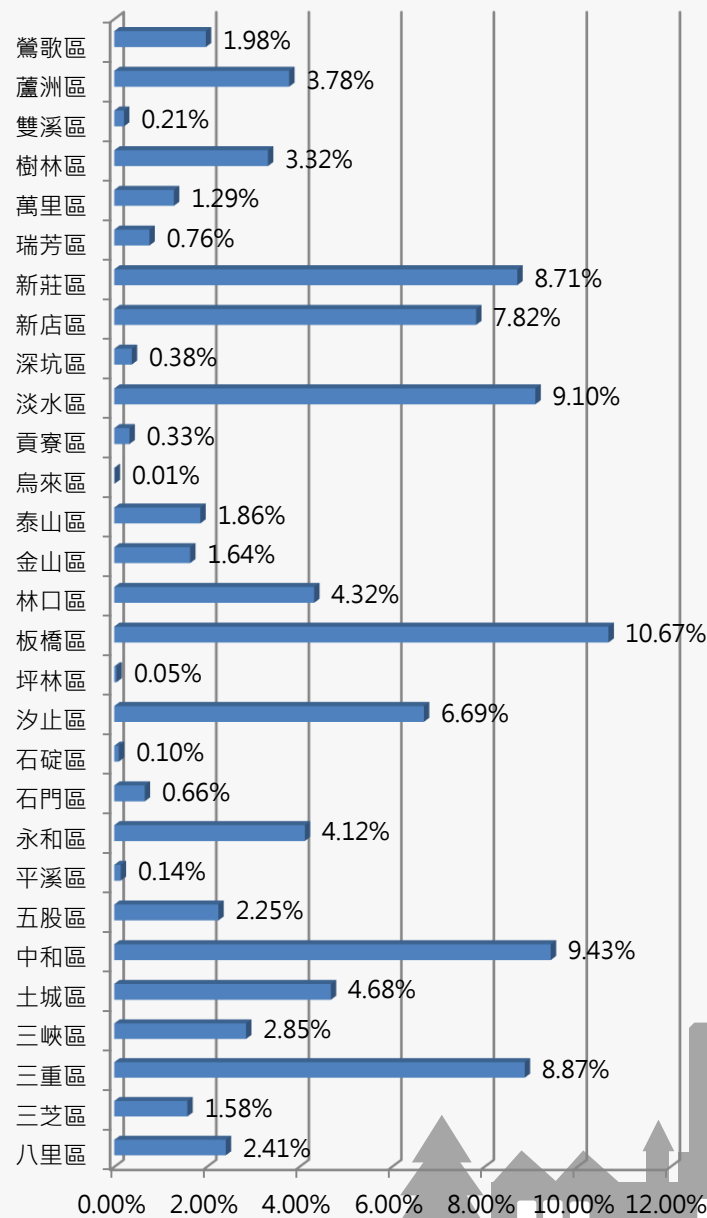
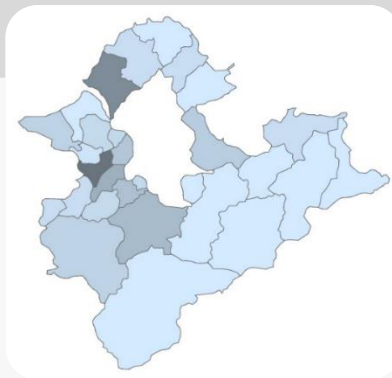
- ◆ 112年第1季各建物面積成交均價由高至低依序為20坪以下(43.6萬元/坪)、50坪以上(41.3萬元/坪)、20至35坪(39.5萬元/坪)、35坪至50坪(38.6萬元/坪)，與前期相較，均呈現上漲趨勢，漲幅依序為50坪以上(6.58%)、20坪以下(3.17%)、20至35坪(2.72%)及35坪至50坪(1.17%)；與去年同期相較，亦均呈現上漲趨勢，漲幅依序為50坪以上(10.8%)、20坪以下(9.47%)、20坪至35坪(6.53%)及35坪至50坪(6.4%)，整體表現較去年同期為佳。

各建物面積成交均價



112Q1 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板橋區(10.67%)、中和區(佔9.43%)及淡水區(佔9.1%)。
- ◆ 本季板橋區多分布於江翠北側重劃區內華江一路、華江六路、藝文街以及國慶路，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，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。前開區域除板橋及中和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。

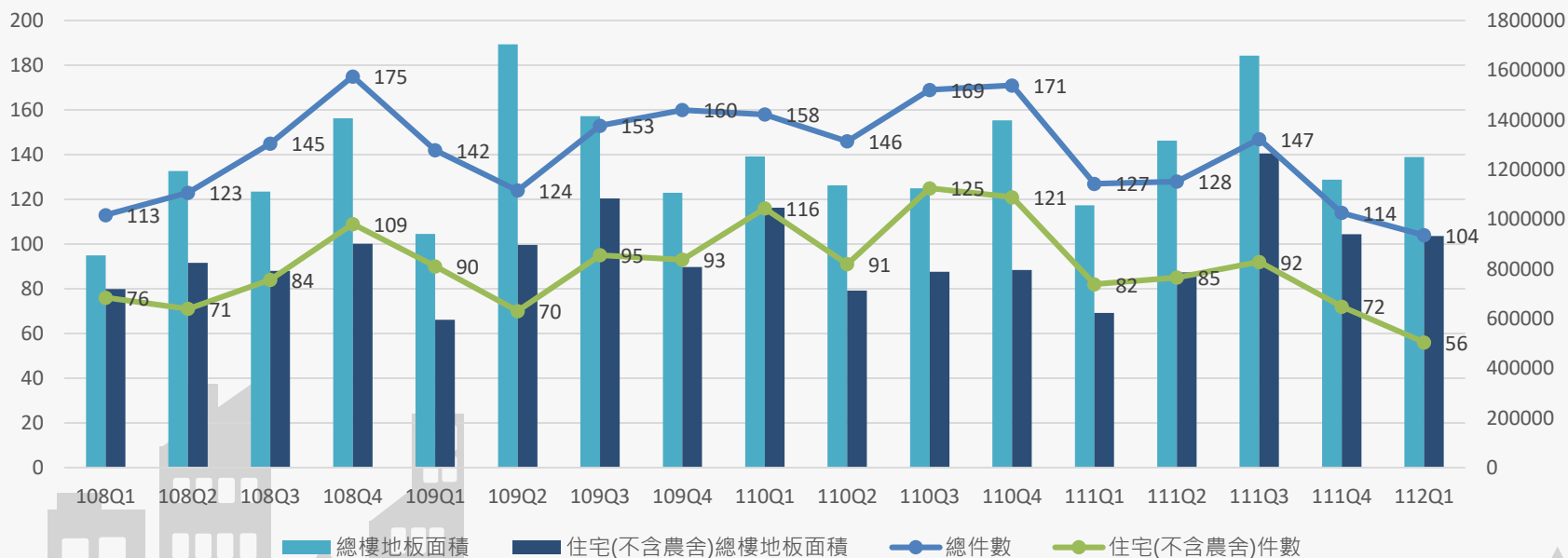


112Q1

全市建造執照件數及樓地板面積分析

- ◆ 112年第1季新北市全市建造執照件數及樓地板面積分別為104件、1,250,140平方公尺，與前季相較，件數呈現下跌趨勢，總樓地板面積呈現上漲趨勢，分為件數 (-8.77%)、總樓地板面積(7.79%)，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 (-18.11%)、總樓地板面積(18.4%)。全市住宅(不含農舍)件數及樓地板面積分別為56件、931,849平方公尺，與前季相較，均呈現下跌趨勢，跌幅分為件數 (-22.22%)、總樓地板面積(-0.78%)，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 (-31.71%)、總樓地板面積(49.74%)。

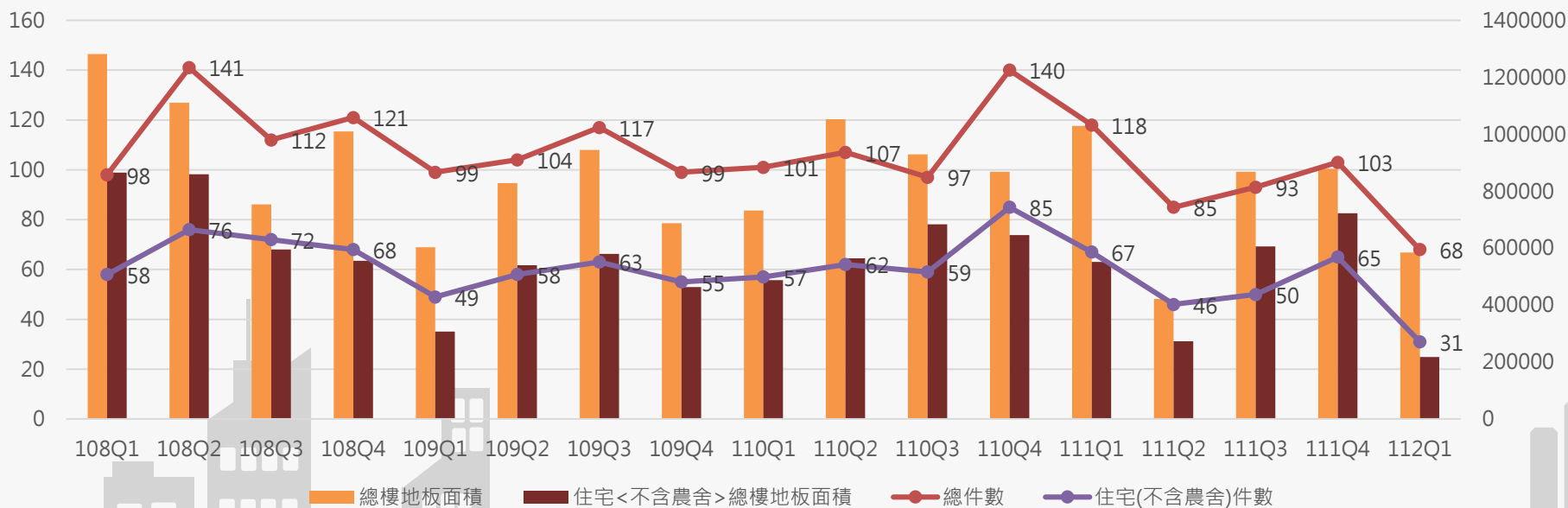
建照執照



季	108Q1	108Q2	108Q3	108Q4	109Q1	109Q2	109Q3	109Q4	110Q1	110Q2	110Q3	110Q4	111Q1	111Q2	111Q3	111Q4	112Q1
戶數	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	8,243

- ◆ 112年第1季新北市全市使用執照件數及樓地板面積分別為68件、584,371平方公尺，與前季相較，均呈現下跌趨勢，跌幅分為件數 (-33.98%)、總樓地板面積(-33.47%)，與去年同期相較，均呈現下跌趨勢，分為件數 (-42.37%)、總樓地板面積(-43.25%)。全市住宅(不含農舍)件數及樓地板面積分別為31件、217,910平方公尺，與前季相較，均呈現下跌趨勢，漲幅分為件數 (-52.31%)、總樓地板面積(-69.83%)，與去年同期相較，均呈現下跌趨勢，漲幅分為件數 (-53.73%)、總樓地板面積(-60.8%)。

使用執照



季	108Q1	108Q2	108Q3	108Q4	109Q1	109Q2	109Q3	109Q4	110Q1	110Q2	110Q3	110Q4	111Q1	111Q2	111Q3	111Q4	112Q1
住宅戶數	5,733	5,740	4,921	4,654	2,424	4,153	3,832	3,811	3,770	4,287	5,039	5,128	4,591	2,220	4,232	5,475	1,676

112Q1 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、新莊及中等行政區，其次為公寓(25%)，主要分布於板橋、三重及中等行政區，第三為華廈(13%)，主要分布於淡水、新莊及汐止等行政區。

40%

住宅大樓

25%

公寓

13%

華廈

112Q1 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

21,880,577,799

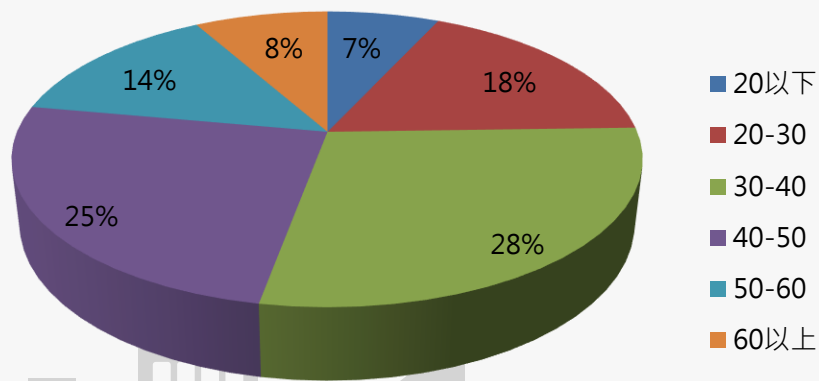
146,470,586,136

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1,246億，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1,261億，減少1.17%，較去年同期成交金額1,912億，減少34.84%。其中房地成交金額為911億(佔73.2%)、素地成交金額為327億(佔26.2%)、其他(車位與建物)成交金額為7億(佔0.6%)。

112Q1 全市價格區間分析

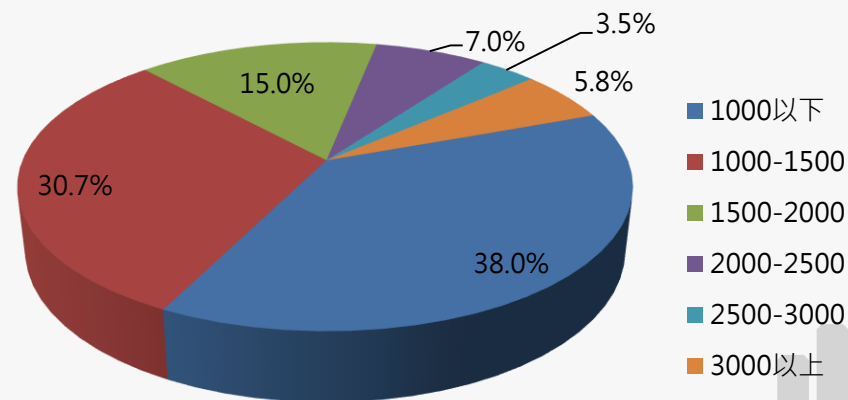
- ◆ 本季以單價30至40萬元產品為最大宗(佔28%)，成交案例多分布於新莊、林口、中和、淡水等行政區，其次為單價40至50萬元之產品(佔25%)，成交案例多分布於中和、新莊、三重、板橋等行政區。
- ◆ 總價部分，低於1,000萬元者占全市交易案例之38%仍為最大宗，成交案例多分布於淡水、新莊、三重等行政區，其次為1,000至1,500萬元之案例(佔31%)，成交案例多分布於板橋、中和、新莊、淡水等行政區。

全市單價分析



單位:萬元/坪

全市總價分析



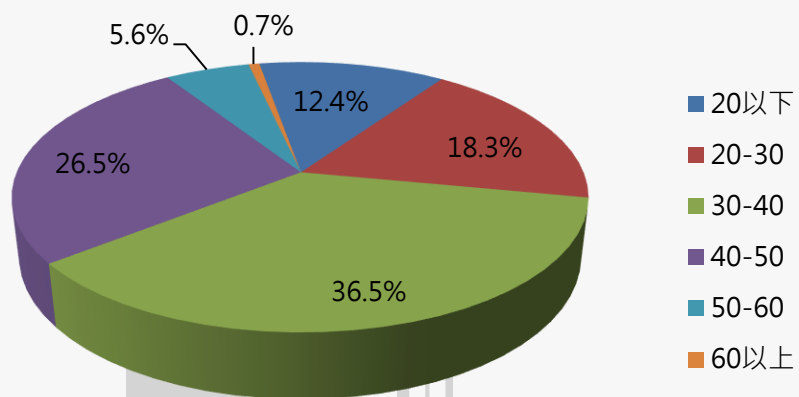
單位:萬元

資料來源：本市實價登錄查詢網

112Q1 公寓價格區間分析

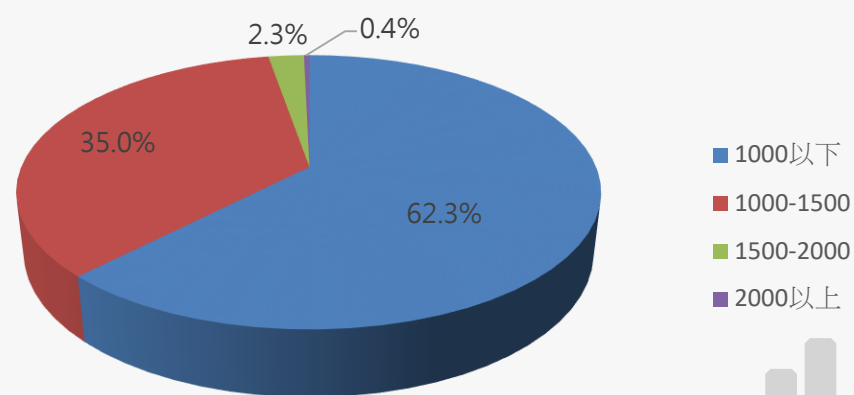
- ◆ 個別產品類型部分，公寓單價主要成交價格區間30至40萬元(佔36.4%)，成交案例多分布於板橋、三重、中和等行政區，其次為單價40至50萬元之成交案例(佔26.5%)，成交案例多分布於中和、板橋等行政區。
- ◆ 總價分析部分，全市公寓總價1000萬元以下高達62.3%，成交案例多分布於新莊、三重、板橋等行政區。

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



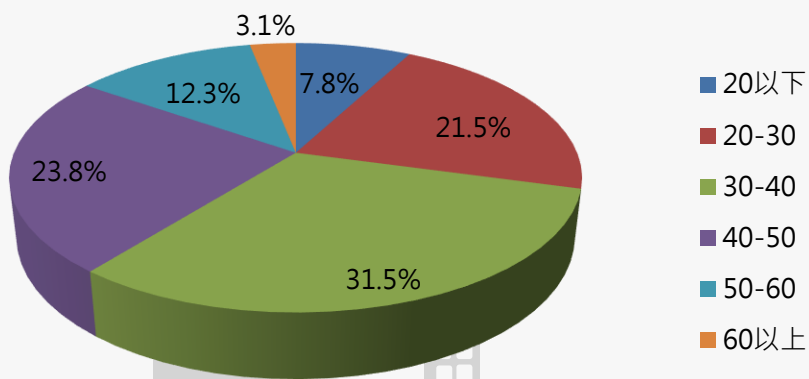
單位:萬元

資料來源：本市實價登錄查詢網

112Q1 華廈價格區間分析

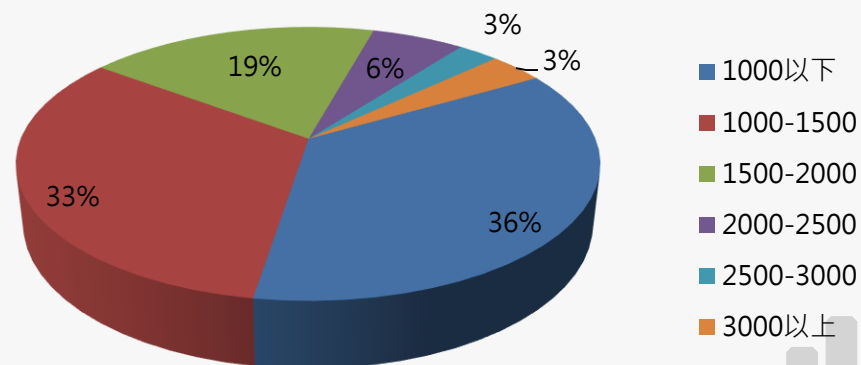
- ◆ 華廈產品部份，主要成交價格區間30至40萬元(佔31.5%)，成交案例多分布於新莊、三重等行政區，其次為單價40至50萬元之成交案例(佔23.9%)，成交案例多分布於三重、新莊、板橋等行政區。
- ◆ 總價部分，以1000萬元以下為最大宗(佔36%)，成交案例多分布於新莊、淡水、樹林等行政區，其次為1000至1500萬元(佔33%)，成交案例多分布於新莊、三重等行政區。

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



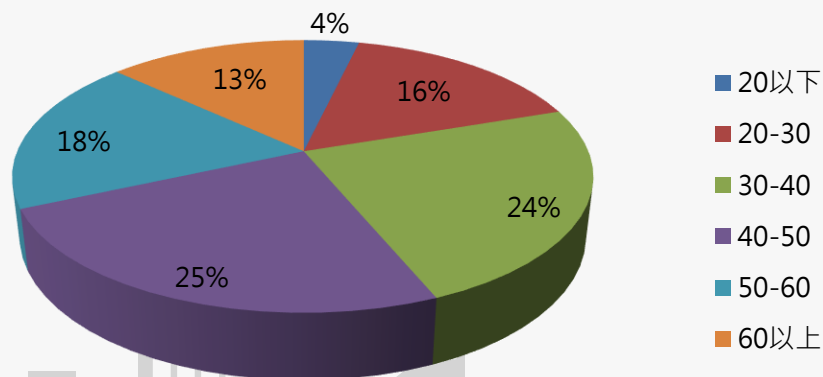
單位:萬元

資料來源：本市實價登錄查詢網

112Q1 住宅大樓價格區間分析

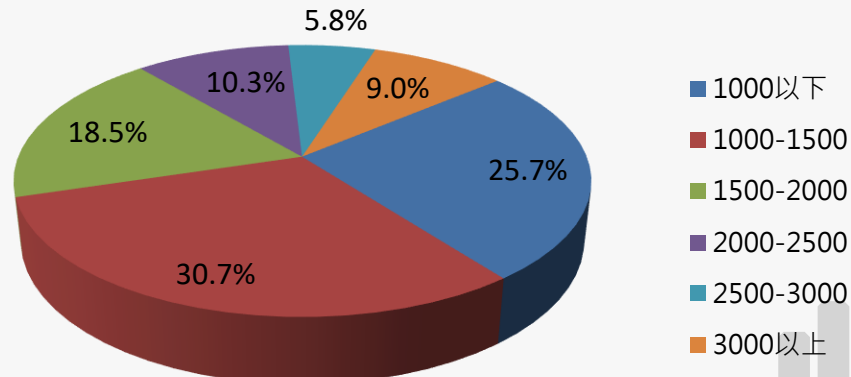
- ◆ 住宅大樓為本季主要交易類型，主要成交價格區間為40至50萬元(占25%)，成交案例多分布於新莊、板橋、三重、中和等行政區，其次為30至40萬元之區間(占24%)，成交案例多分布於新莊、淡水、樹林等行政區。
- ◆ 總價部分，本季1000至1500萬元成交區間為最大宗(佔30.7%)，成交案例多分布於新莊、淡水、板橋、中和等行政區，其次為1000萬元以下(佔25.7%)，以淡水地區為最大宗。

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

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。

112 Q1 板橋

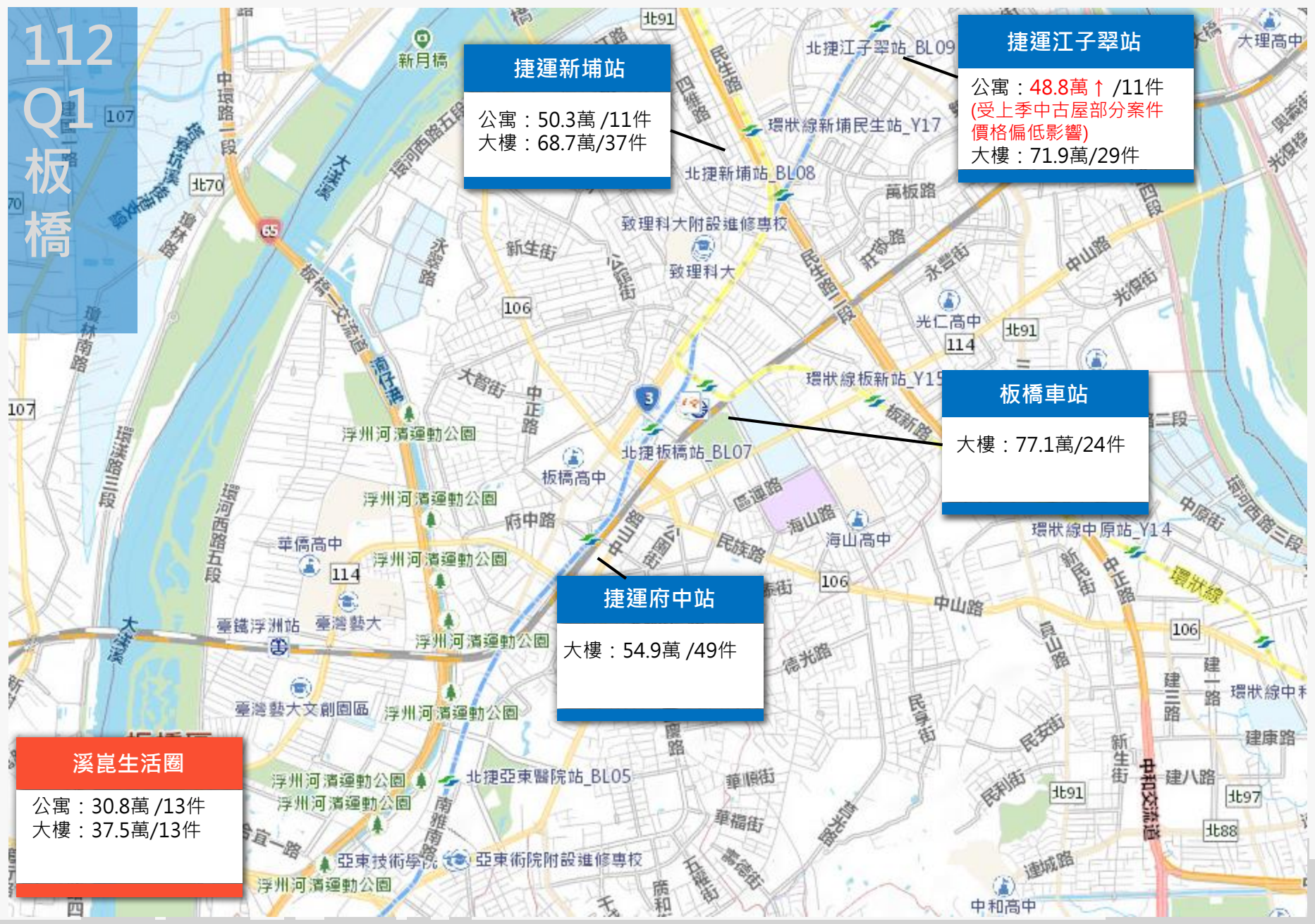
捷運新埔站
公寓：50.3萬/11件
大樓：68.7萬/37件

捷運江子翠站
公寓：48.8萬↑/11件
(受上季中古屋部分案件
價格偏低影響)
大樓：71.9萬/29件

板橋車站
大樓：77.1萬/24件

捷運府中站
大樓：54.9萬/49件

溪崑生活圈
公寓：30.8萬/13件
大樓：37.5萬/13件



112 Q1 土城

捷運海山站

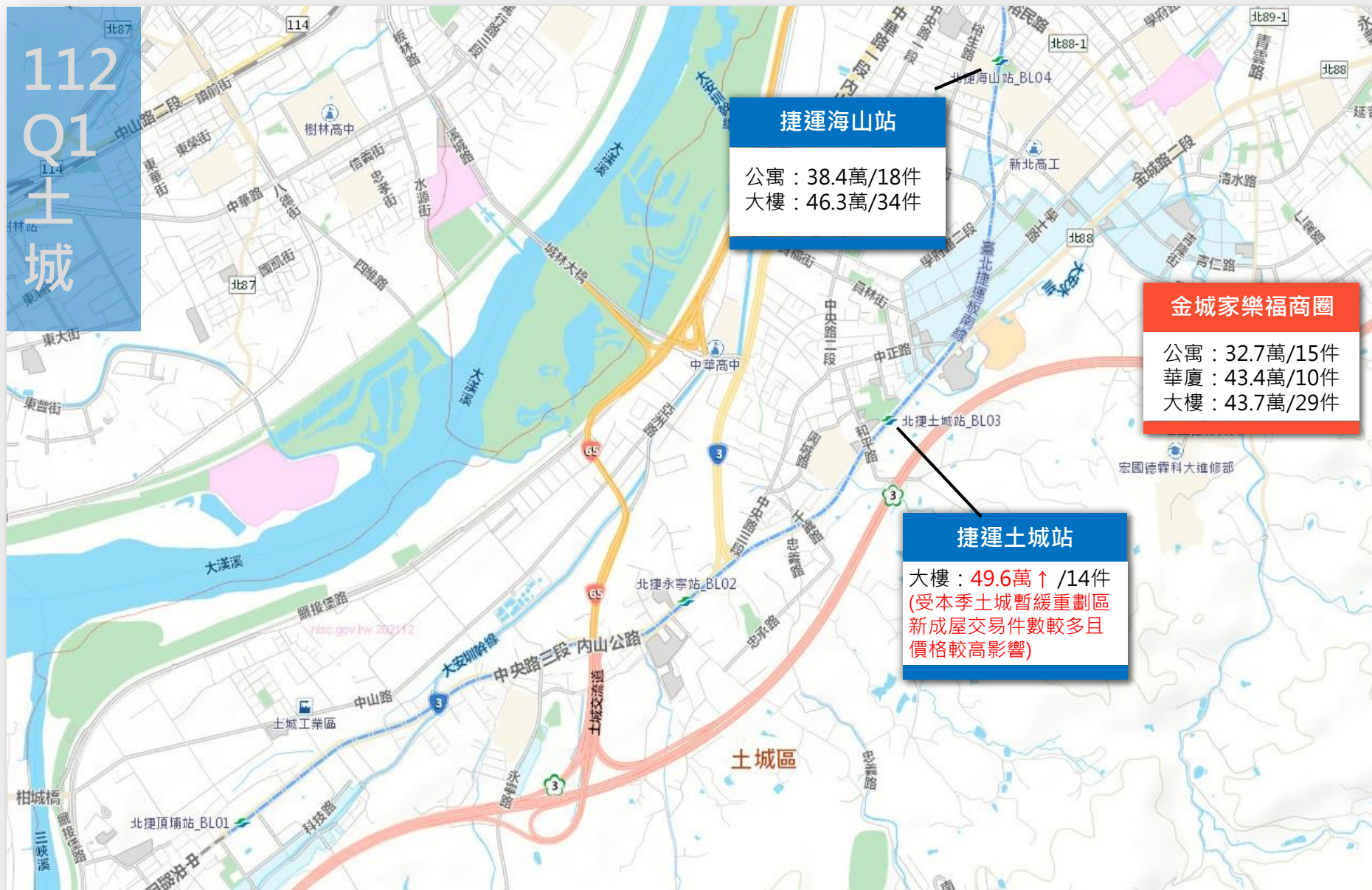
公寓：38.4萬/18件
大樓：46.3萬/34件

金城家樂福商圈

公寓：32.7萬/15件
華廈：43.4萬/10件
大樓：43.7萬/29件

捷運土城站

大樓：49.6萬↑ /14件
(受本季土城暫緩重劃區
新成屋交易件數較多且
價格較高影響)



環球購物中心
公寓：37.4萬/11件
大樓：45.5萬/25件

華中橋區段徵收區
大樓：55.5萬/20件

捷運永安市場站
大樓：57.3萬/46件

捷運頂溪站
公寓：47.9萬/22件
華廈：57.3萬/16件
大樓：64.5萬/25件

遠東世紀廣場
公寓：38.8萬/23件
大樓：43.3萬/30件

雙和醫院
大樓：46.5萬/17件

捷運景安站
公寓：43.5萬 /16件
大樓：58.7萬 /20件

捷運南勢角站
公寓：40.8萬 /32件
大樓：59.7萬/43件

永和國民運動中心
公寓：42.9萬/22件



112Q1 新莊、泰山

副都心重劃區
大樓：52.2萬/76件

頭前重劃區
大樓：53.8萬/85件

**泰林路及明志路
沿線生活圈**
公寓：27.5萬/24件
大樓：44.7萬↑/41件
(受新建案高單價之
交易數量較多影響)

**幸福榮富昌隆
生活圈**
公寓：33.1萬/15件
華廈：42.4萬/19件
大樓：43.3萬/53件

**天祥雙鳳新北大道
七段生活圈**
公寓：30.2萬/10件
大樓：39.3萬/50件

**中港厝宏泰市場
生活圈**
公寓：36.2萬/57件
大樓：43.6萬/14件

裕民街龍安路生活圈
公寓：32.9萬/10件
大樓：43.8萬/21件

新泰生活圈
公寓：35.9萬/10件
大樓：45.0萬/14件

捷運丹鳳站
公寓：30.9萬/12件
大樓：44.9萬/11件

**新莊廟街豐年瓊林
生活圈**
大樓：47.1萬/17件

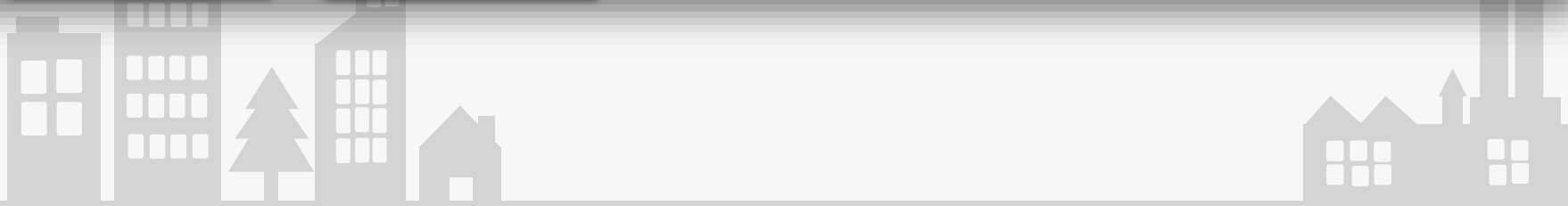
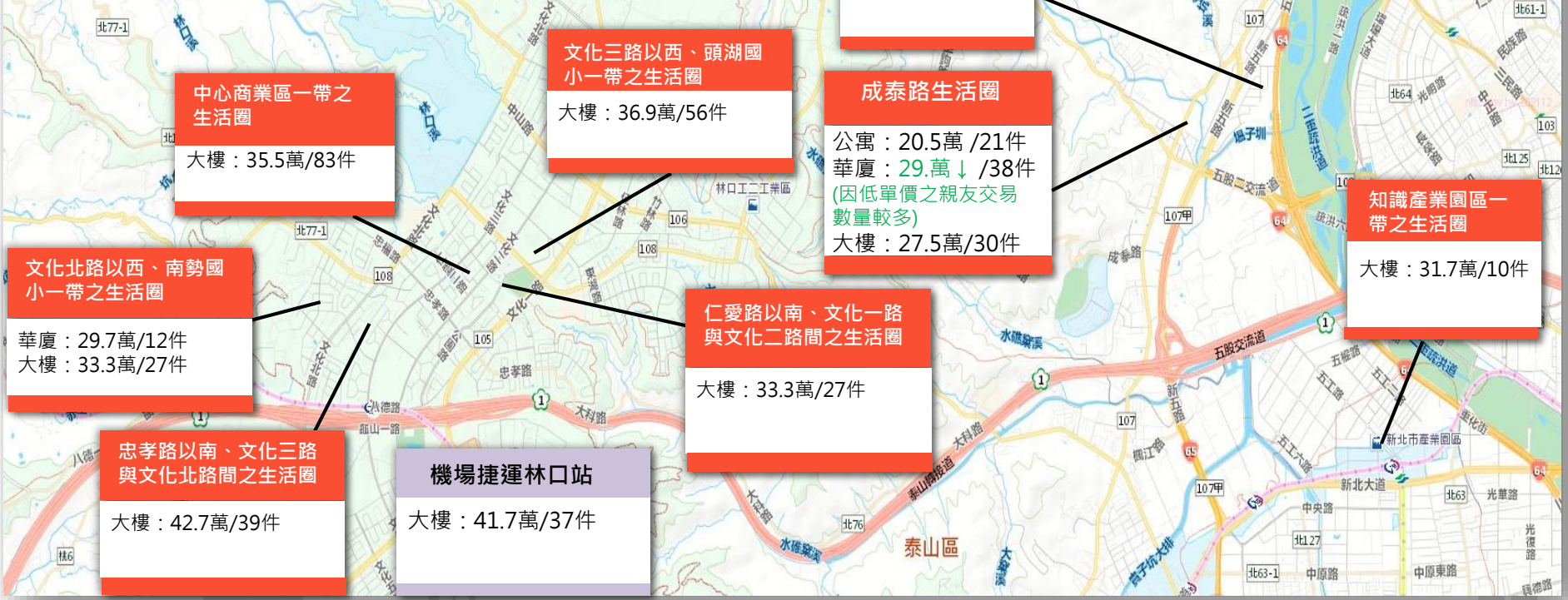
捷運迴龍站
大樓：47.3萬/21件

**鴻金寶商圈民安後
港生活圈**
公寓：31.6萬/27件
大樓：35.7萬/12件

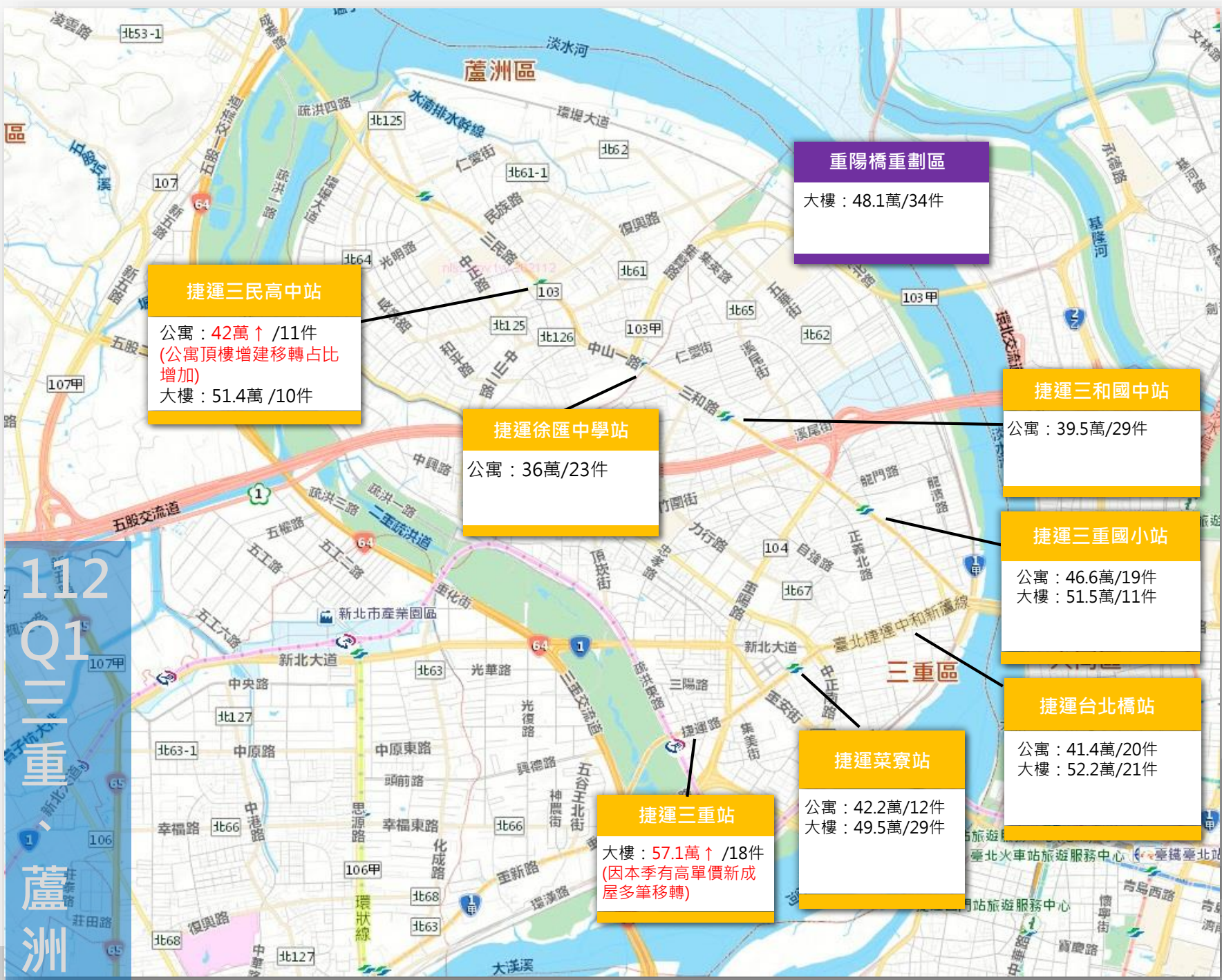
西盛生活圈
公寓：31.8萬/20件
華廈：34.4萬/10件
大樓：34.4萬/17件

**捷運新莊站運動公園
生活圈**
公寓：34.9萬/11件

112Q1五股、林口



112
Q1
三重
蘆洲



重陽橋重劃區
大樓：48.1萬/34件

捷運三民高中站
公寓：42萬↑ /11件
(公寓頂樓增建移轉占比增加)
大樓：51.4萬 /10件

捷運徐匯中學站
公寓：36萬/23件

捷運三和國中站
公寓：39.5萬/29件

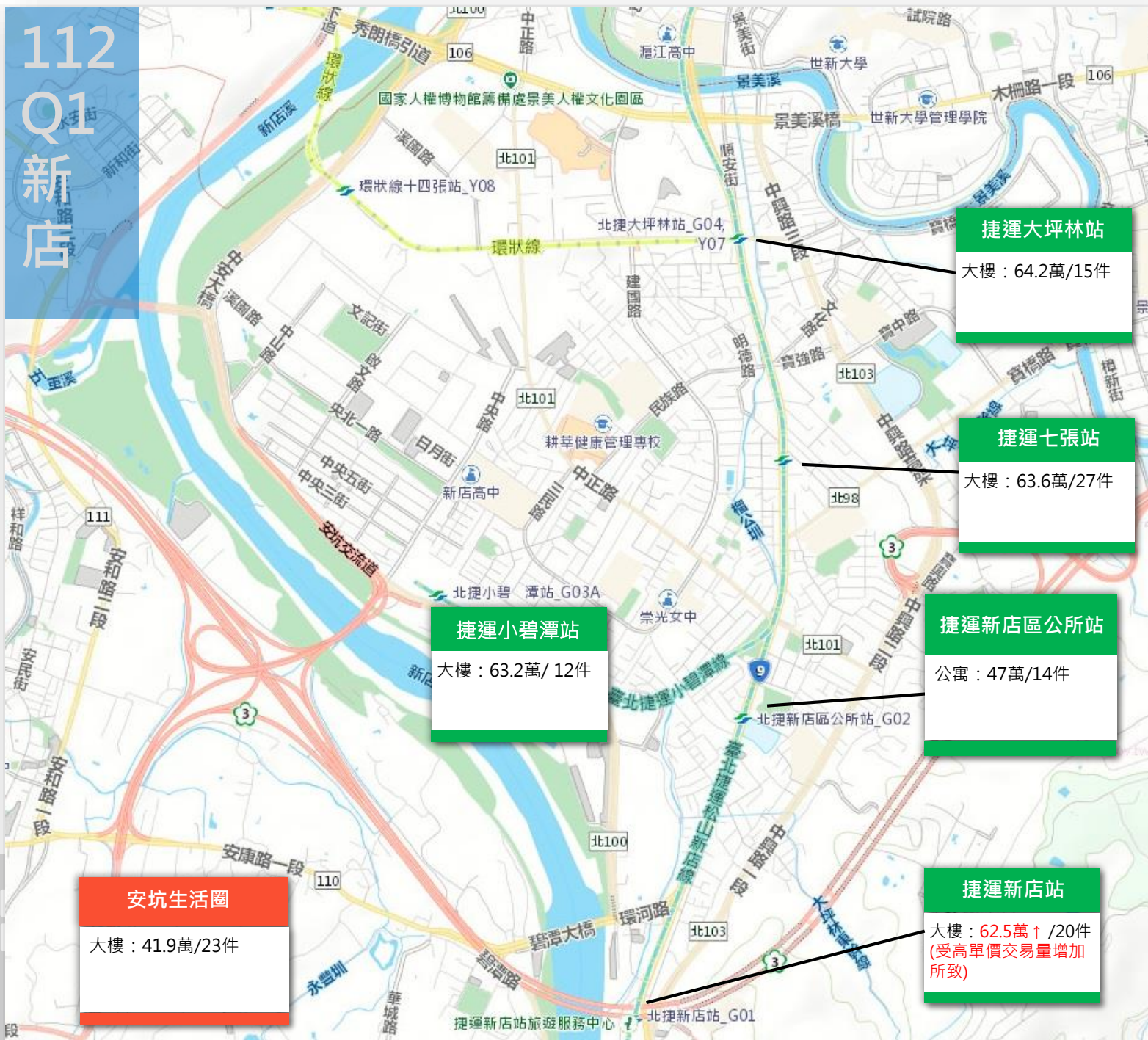
捷運三重國小站
公寓：46.6萬/19件
大樓：51.5萬/11件

捷運台北橋站
公寓：41.4萬/20件
大樓：52.2萬/21件

捷運菜寮站
公寓：42.2萬/12件
大樓：49.5萬/29件

捷運三重站
大樓：57.1萬↑ /18件
(因本季有高單價新成屋多筆移轉)

112 Q1 新店



安坑生活圈
大樓：41.9萬/23件

捷運小碧潭站
大樓：63.2萬/12件

捷運新店區公所站
公寓：47萬/14件

捷運新店站
大樓：62.5萬↑/20件
(受高單價交易量增加所致)

捷運七張站
大樓：63.6萬/27件

捷運大坪林站
大樓：64.2萬/15件

112Q1三峽

臺北大學特定區 商業區

大樓：40萬/26件

臺北大學特定區 住宅區

大樓：38.2萬/66件

三峽區

民生街、復興 路、文化路一帶

大樓：33萬/15件

112Q1鶯歌

尖山國中、二橋國 小一帶

華廈：21.6萬/14件



112Q1樹林

樹林火車站

公寓：29.3萬/20件
大樓：33.8萬/10件

文化街、復興路

公寓：28.9萬/13件

樹林區



112 Q1 汐止

明峰街、湖前生活圈

大樓：38.6萬/17件

汐止火車站

大樓：43.6萬/26件

福德生活圈

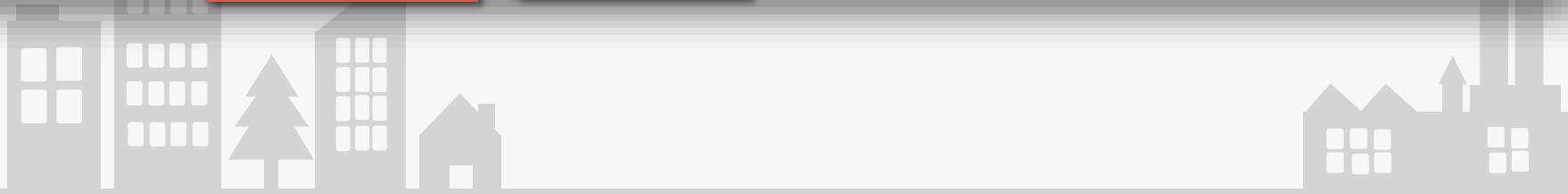
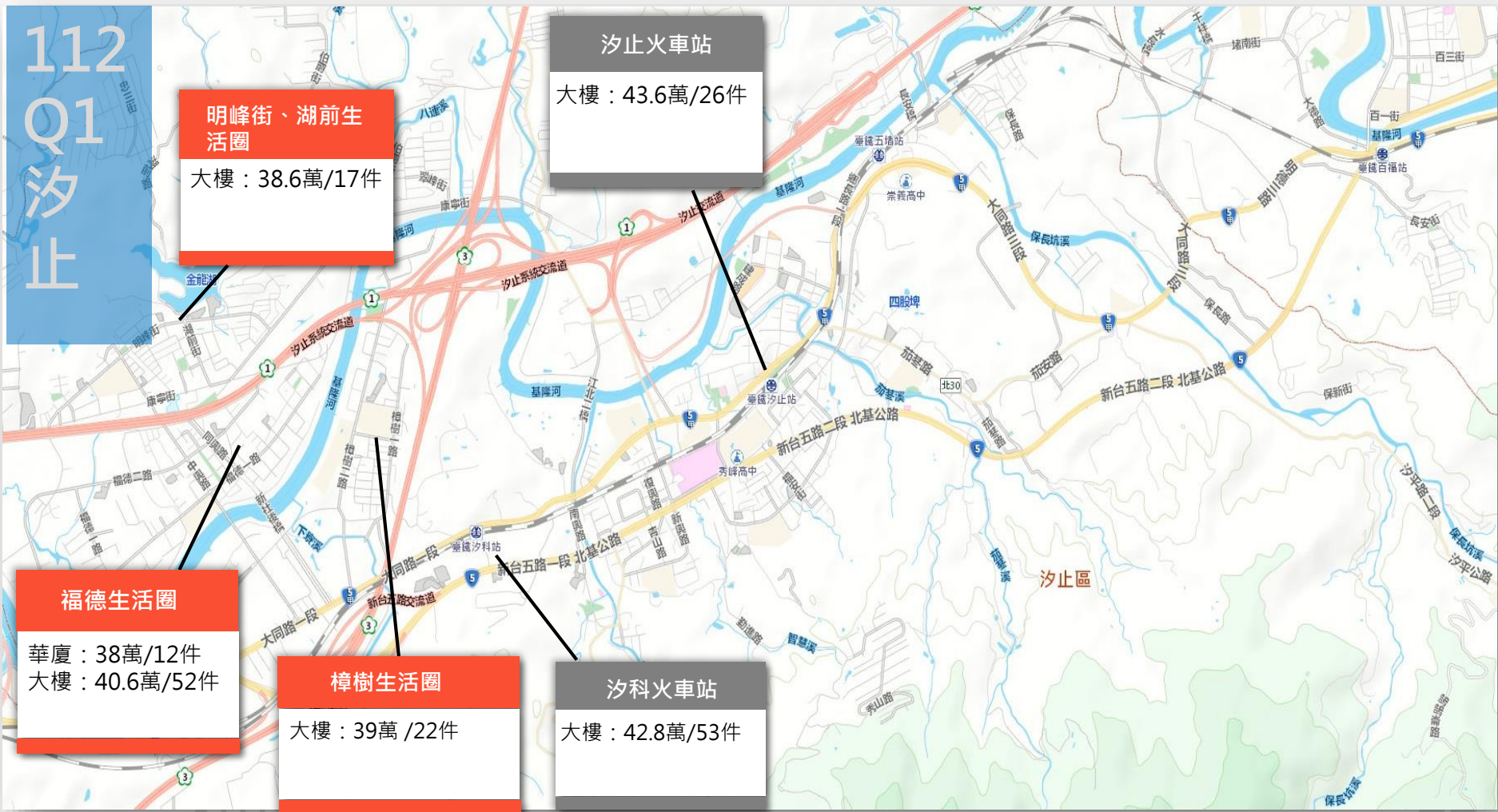
華廈：38萬/12件
大樓：40.6萬/52件

樟樹生活圈

大樓：39萬 /22件

汐科火車站

大樓：42.8萬/53件



112 Q1 淡水

淡海新市鎮

大樓：25.5萬/239件

沙崙

大樓：26.1萬 /26件

新興、新民、新春街

公寓：16.4萬/22件
華廈：22.6萬/20件
大樓：23.9萬/15件

淡大生活圈

公寓：19.4萬/28件
華廈：24.4萬/25件
大樓：25.4萬/81件

捷運竹圍站

大樓：39.7萬/45件

捷運淡水站

公寓：19.5萬/13件

捷運紅樹林站

大樓：40.6萬 /22件

112 Q1 八里

中山路二段及中華路二段

大樓：27.1萬/45件

龍米路一段臨海邊

大樓：27.7萬/17件

捷運關渡站及埔頂生活圈

大樓：33.9萬/12件

漁人碼頭(淡水第三漁港)

文化路
尾漁港
中山路
淡水河
捷運淡水站旅遊服務中心

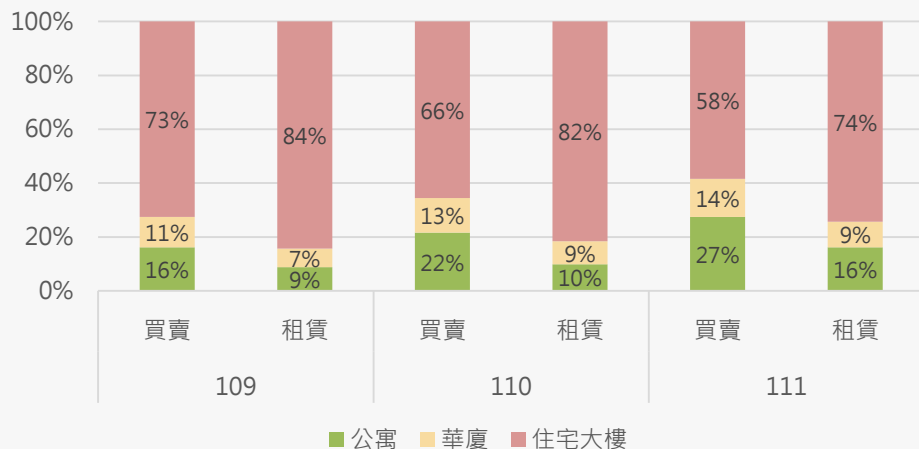
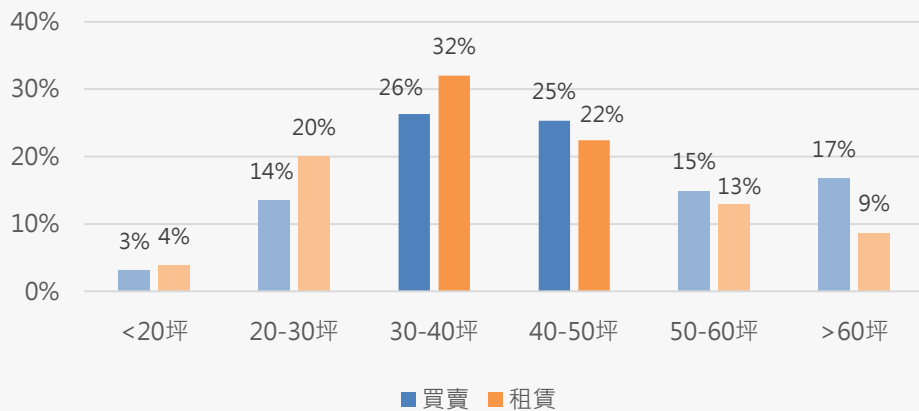
淡水區
淡水河
龍米路

- 根據行政院主計處公佈的消費者物價指數資料顯示，其中房租類指數自民國98年起，一路緩漲至111年，已經連13年上漲，統計至111年平均已達101.68(指數基期:民國110年=100)，更是寫下歷史新高紀錄。然而在現今高房價時代下，究竟買房划算，還是租屋划算，本研究統計109年至111年期間全市租賃住宅建物型態、坪數偏好，進行行政區「房價租金比」分析以探討買租問題。
- 「房價租金比」係以「平均房屋總價格」除以「平均年租金」，代表在不考慮利息以及房租價格變動的情況下，「該房產總價可以在同區域租屋多久時間」。

註：

1. 資料內容:本研究採交易日期自109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. 將住宅定義為住宅區及商業區之公寓、華廈及大樓進行分析。
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. 租金資訊僅以不動產經紀業者居間成交案件有申報實價登錄為主。

全市買賣、租賃建物型態偏好

109-111年全市住宅大樓各面積
交易、租賃量占比

- 經統計全市買賣及租賃之建物型態偏好，109年至111年間，住宅大樓產品佔比皆高於50%，再觀察此三年全市住宅大樓面積交易、租賃量占比，以30-50坪為產品市場主力，另因一房之套房產品通常具低總價高單價之特性，稍偏離一般行情區間，本次統計亦予以排除。
- 故本次分析，以**30-50坪之住宅大樓**為統計對象。

109-111年平均租金

- 經分析統計範圍內(30-50坪之住宅大樓)連續3個年度皆具租賃案件之行政區包括永和區、中和區、板橋區等10個行政區，各年度之平均月租金詳如下表。
- 進一步分析，各行政區近三年之平均月租金多呈現上漲趨勢，全市漲幅約18%，其中以林口區21%為最多，其次為永和區20%、汐止區16%、淡水區14%；而板橋之平均租金於109年雖為最高，惟後兩年呈現下跌之趨勢。
- 另觀察中和區、新店區、新莊區、土城區及三峽區之租金行情，相對於其他行政區較為平穩。

行政區 年度	全市	永和區	中和區	板橋區	新店區	林口區	新莊區	汐止區	土城區	三峽區	淡水區
109	20,939	30,500	29,676	33,275	30,867	23,357	26,987	23,513	23,111	20,776	18,576
110	22,448	31,000	31,250	29,444	32,838	25,963	29,613	24,055	21,700	21,955	19,444
111	24,780	36,500	31,314	31,086	31,058	28,324	27,758	27,360	24,288	21,769	21,167
漲跌幅	18%	20%	6%	-7%	1%	21%	3%	16%	5%	5%	14%

單位:元 (註:當年度最高價以紅字表示，行政區排序依111年度各行政區租金價格排序)

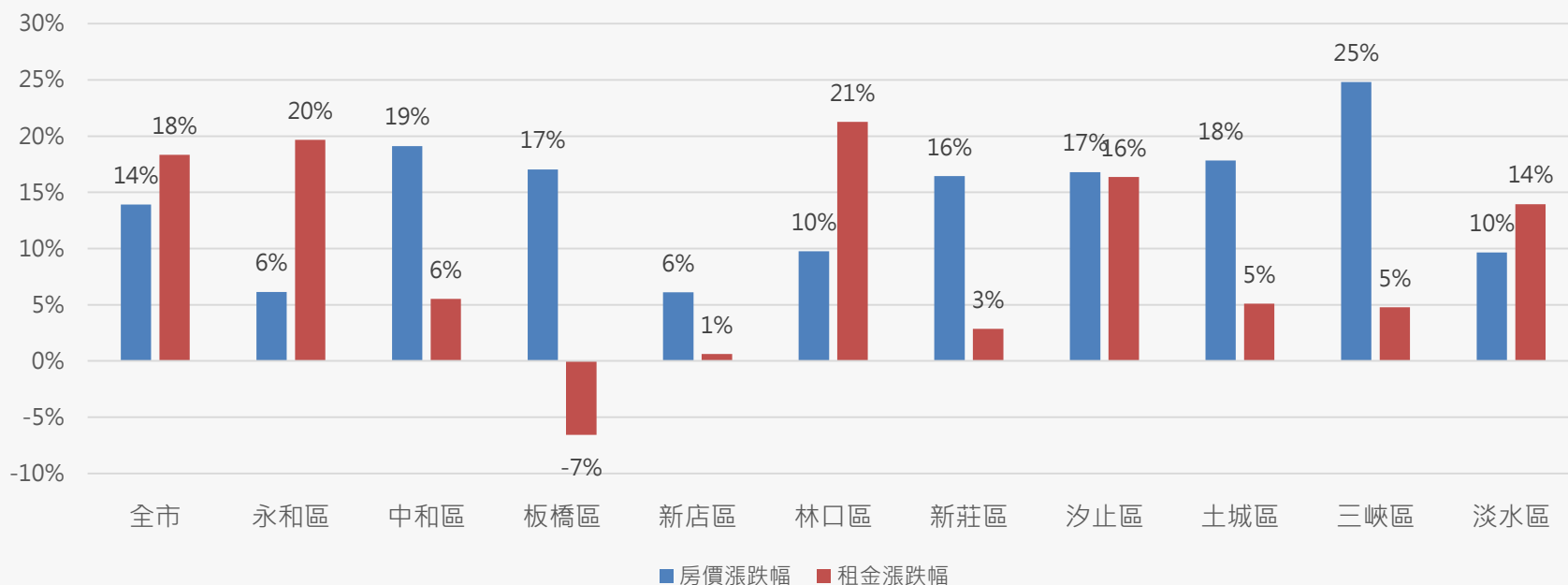
109-111年平均房屋總價

- 承上，進一步分析各行政區近三年之平均交易總價均呈現上漲趨勢，全市漲幅約14%，其中以三峽區漲幅25%為最多，其次為中和區19%、土城區18%、板橋區及汐止區17%、新莊區16%。
- 另觀察永和區之房屋平均房屋總價雖穩坐近三年之冠，然其漲跌幅和新店區皆為6%，屬漲幅較為平穩之區域。

行政區 年度	全市	永和區	中和區	板橋區	新店區	林口區	新莊區	汐止區	土城區	三峽區	淡水區
109	1,333	1,918	1,603	1,678	1,794	1,236	1,493	1,247	1,403	1,057	908
110	1,407	1,978	1,746	1,735	1,830	1,286	1,586	1,326	1,518	1,213	915
111	1,518	2,035	1,909	1,964	1,903	1,357	1,739	1,457	1,653	1,319	996
漲跌幅	14%	6%	19%	17%	6%	10%	16%	17%	18%	25%	10%

單位:萬元 (註:當年度最高價以紅字表示)

房價、租金漲跌幅



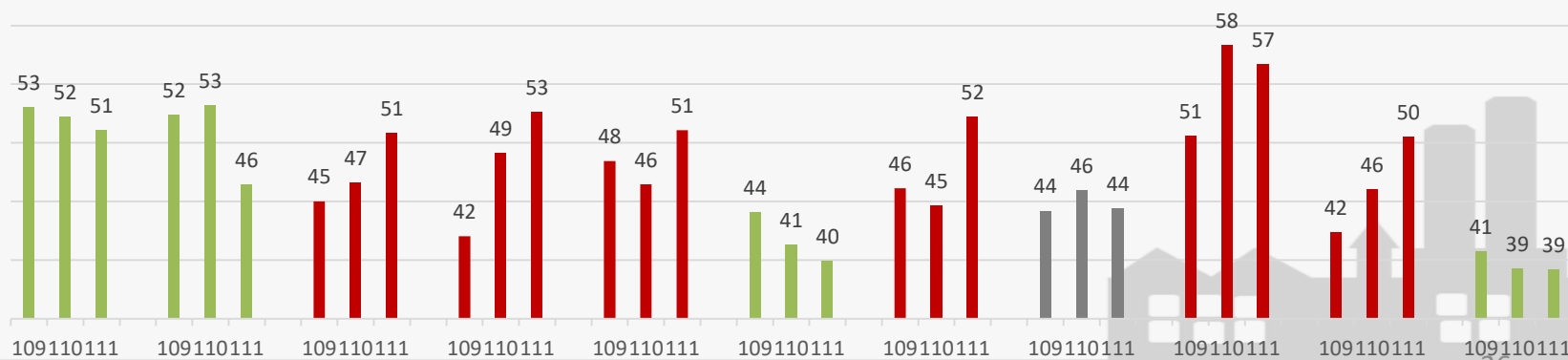
房價、租金漲跌幅比較

- 觀察房價、租金漲跌幅，全市之租金漲幅略高於房價漲幅，並可看出永和區、林口區及淡水區租金漲幅大於房價之漲幅，其中又以永和區14%之差距為最多，而其餘區域之房價漲幅則較租金高，其中又以板橋區之差距24%為最多，其次為三峽區差距20%，中和區、新莊區及土城區皆差距13%。
- 新店區之房價及租金漲幅差距為5%屬相對穩定之區域；而汐止區之房價及租金漲幅相當。

房價租金比分析

- 「房價租金比」=「平均房屋總價格」/「平均年租金」。數字越大，在假設條件不變下，租屋相對購屋成本低。
- 觀察111年全市之房價租金比51，即欲買30-50坪之大樓，得花上51年之租金，已遠超過一般所認知房價租金比低於35適合購買之區間，其中又以土城區之房價租金比57居冠，其次為板橋區53、新莊區52、中和及新店區51和三峽區50，分析其原因係因土城區近年之房價漲幅遠高於租金之漲幅所致。而板橋區房價租金比53，則係因近年租金下跌所致，故該等區域相較於其他行政區更適合以租代買。
- 然而觀察近三年房價租金比仍可發現，淡水區之房價租金比相對低，另部分行政區如永和區、林口區之房價租金比則呈現下跌趨勢，分析下跌原因主要係因該區域租金之漲幅較高所致，該等區域相對適合以買代租。

行政區	全市	永和區	中和區	板橋區	新店區	林口區	新莊區	汐止區	土城區	三峽區	淡水區
109	53	52	45	42	48	44	46	44	51	42	41
110	52	53	47	49	46	41	45	46	58	46	39
111	51	46	51	53	51	40	52	44	57	50	39
漲跌幅	-4%	-11%	13%	25%	5%	-9%	13%	0%	12%	19%	-4%





111年全市之房價租金比51，相對租屋友善

觀察近三年全市及各行政區之房價租金比，皆超過一般所認知房價租金比之合理區間，顯示新北市房價仍然偏高，對於租客來說相對友善，然而全市之租金漲幅仍略高於房價漲幅，故近三年房價租金比呈微幅下跌趨勢

買不如租

可考慮房價租金比相對高之區域如**土城區**，或是房價租金比上漲區域如**板橋區、三峽區、新莊區及中和區**，分析其原因係房價漲幅大於租金漲幅

租不如買

雖房價租金比皆偏高，然欲購屋者仍可考慮房價租金比相對低之區域如**淡水區**，或是房價租金比下跌區域如**永和區、林口區**，分析其原因係租金漲幅大於房價漲幅

綜上，房價租金比僅為消費者考量購/租屋的判斷條件之一，請民眾於進行購/租屋選擇時，應了解自身各項需求後進行物件蒐集，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