



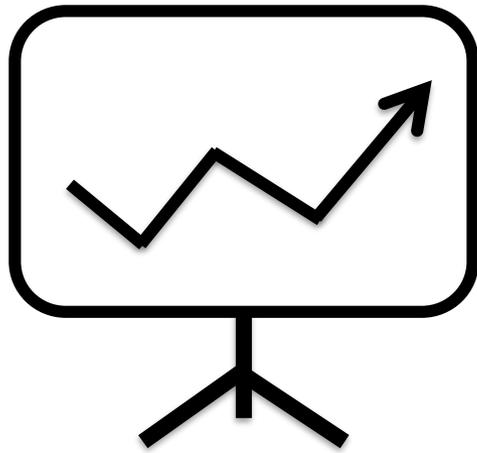
113年第1季 新北市不動產市場分析季報

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

113年1月至113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



新聞來源：聯合新聞網113.3.22

財政部：降低升息衝擊 新青安房貸由政府同幅補貼半碼

中央銀行3月21日理監事會議決議調升利率半碼，即0.125個百分點，對於各界關注的「青年安心成家購屋優惠貸款」（青安貸款）利率，財政部表示，依據行政院22日召開「升息因應方案會議」決議，基於落實照顧青年政策，協助無自有住宅家庭購屋，降低升息衝擊，除現行由公股銀行自行吸收半碼及政府額外補貼1碼外，就本次升息部分，不論既有貸戶或新貸戶，均由政府同幅補貼半碼至2026年7月31日止。為協助無自有住宅家庭購屋安家，財政部自2010年12月推出青安貸款，由臺灣銀行等8家公股銀行以自有資金辦理，為擴大政策效益推出青安貸款精進方案，自2023年8月1日起放寬各項條件，其中利率部分，因應升息趨勢，原公股銀行減收利息半碼續辦，再由政府補貼1碼至2026年7月31日止。財政部表示，為兼顧中央銀行升息之貨幣政策目標及減輕民眾房貸資金壓力，財政部將儘速修正「公股銀行辦理青年安心成家購屋優惠貸款原則」報請行政院核定實施，以落實政府照顧無自有住宅家庭購屋安居之政策美意。

2

國房稅2.0稅率基準出爐！建商、一般房屋稅率一次看

房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準(草案)

房屋類別	第1類 房屋稅條例第4條第1項第1款第2目 (1.5%~2.4%)		第2類 房屋稅條例第5條第1項第1款第2目 (2.4%~3.6%)		第3類 房屋稅條例第5條第1項第1款第3目 (3.6%~4.8%)					
	戶數	稅率	1年以內		超過1年、2年以內		超過2年、3年以內		稅率	
			稅率	稅率	稅率	稅率				
直轄市	4戶以內	1.5%							2戶以內	3.2%
	5-6戶	2.0%							3-4戶	3.8%
	7戶以上	2.4%	2.0%	2.4%	3.6%	4.2%	4.8%		5-6戶	4.2%
非直轄市									7戶以上	4.8%
									1戶	2.6%
									2-4戶	3.2%
									5-6戶	3.8%
									7戶以上	4.8%

國房稅2.0將於今年7月1日上路，財政部16日預告房屋稅差別稅率參考基準。建商餘屋在一年內未銷售，稅率為2%；超過一年、在兩年以內稅率2.4%；超過兩年、在四年內稅率3.6%；超過四年、在五年內稅率4.2%；超過五年將適用最高稅率4.8%。

至於一般非自住住家房屋，則分為直轄市、非直轄市兩組，各組均按房屋戶數分四級稅率級距，而非直轄市組戶數及稅率較直轄市組寬鬆。而針對出租、繼承取得者，則不分組，全國一致，四戶內1.5%，五至六戶2%，七戶以上2.4%。

新聞來源：經濟日報113.2.16

1 蘆洲南北側區段徵收箭在弦上 市府成立工廠搬遷輔導團



各界關注蘆洲南北側區段徵收案，中央地方也有共識，在地里長提到徵收範圍內有許多廠房與住宅，須盡早提出輔導方案，經發局表示，已成立工廠搬遷輔導團，採專人專責輔導，建立官方群組供蘆洲南北側農業區諮詢，並辦理搬遷輔導說明會及用地媒合會，提供銀行整合單一窗口及專案優惠利率、未登記工廠搬遷租金補助、土地廠房媒合等搬遷輔導配套措施。市府會持續跟中央溝通，爭取核定，期望儘速提升蘆洲區居住環境。新北市城鄉局表示，目前已與內政部有初步共識，後續就區段徵收公益性內容補充，續辦審議作業，而開發進度，地政局也指出，都市計畫審定後，將接續辦理區段徵收前置作業，預計都計審定後1年可公告徵收。

新聞來源：聯合新聞網113.3.28

2 塹仔圳首條30米大道「領航路」 正式通車引領啟航



新泰塹仔圳重劃工程繳出首張成績單。串聯中環路、新北大道及輔仁大學附設醫院的領航路，26日宣布完工。因應新莊、泰山地區人口移入與產業發展轉型，經市府及工程團隊努力不懈，終於完成區內首條30米計畫道路，打通了新莊、泰山間的交通任督二脈，可望改善過去道路狹窄交通壅塞的狀況，以地區緊急醫療的角度來說，更能有效爭取緊急救援黃金時間，協助降低急重症病患的失能機率並提升存活率，造福新泰地區居民。讓市民朋友盡早享受土地整體開發的效益，位於塹仔圳二區的廣停三停車場，也將於今年中開放啟用，目前重劃工程持續施作，為塹仔圳地區帶來的全面性發展將會有目共睹。

新聞來源：經濟日報113.3.26

3 新店重劃區大熱門 十四張B單元區 段徵收案辦理協議價購



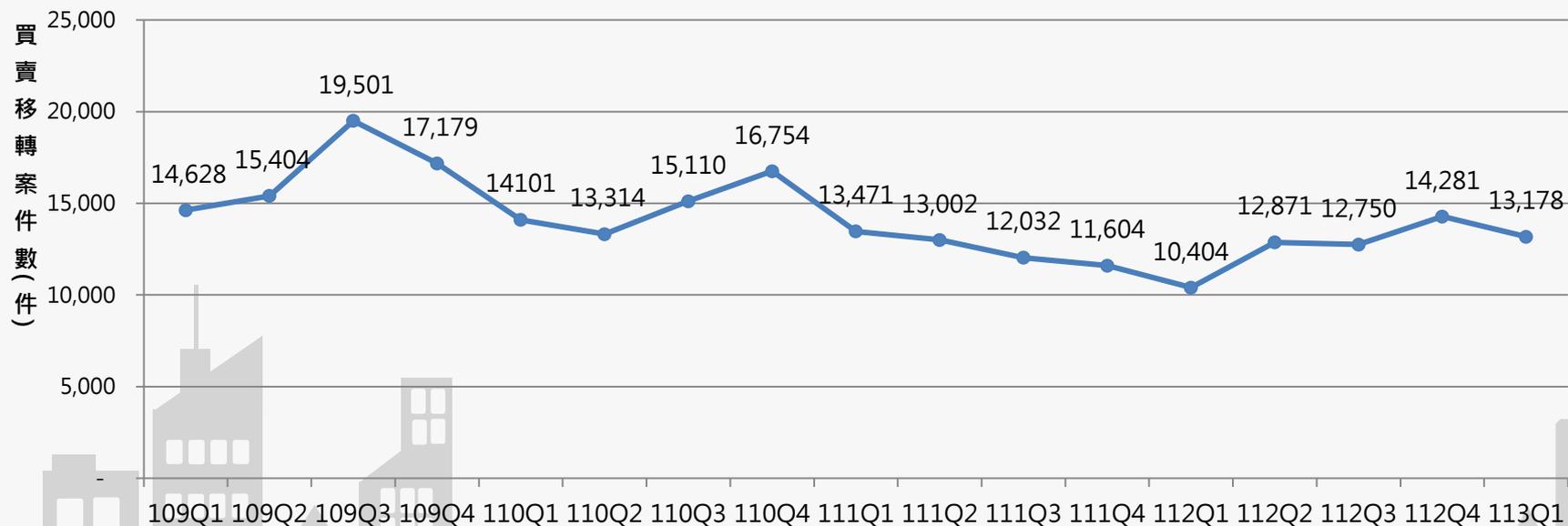
新北地政局表示，十四張（B單元）區段徵收案正由內政部審核開發範圍及抵價地比例，市府將先辦協議價購作業，說明並確認土地及地上物所有權人意願及意見。新店十四張區段徵收案範圍東橫跨新店中正路兩側，西臨溪園路，南以十四張路為界，北至復興路，面積約34公頃，都市計畫主要計畫及細部計畫分於2023年5月16日及2023年7月21日經內政部及新北市都市計畫委員會審議通過，現由內政部審核開發範圍及抵價地比例中，為利該案推動，因此辦理這次協議價購作業，當日將就相關流程及方式先行說明，再確認土地及地上物所有權人協議價購意願、聽取意見，預計今年報請區段徵收核准後公告。

新聞來源：聯合新聞網113.3.11

113Q1 買賣登記量分析

- ◆ 113年第1季新北市建物買賣登記移轉件數共計13,178件，交易量較上季減少7.72%，與去年同期相較增加26.66%。

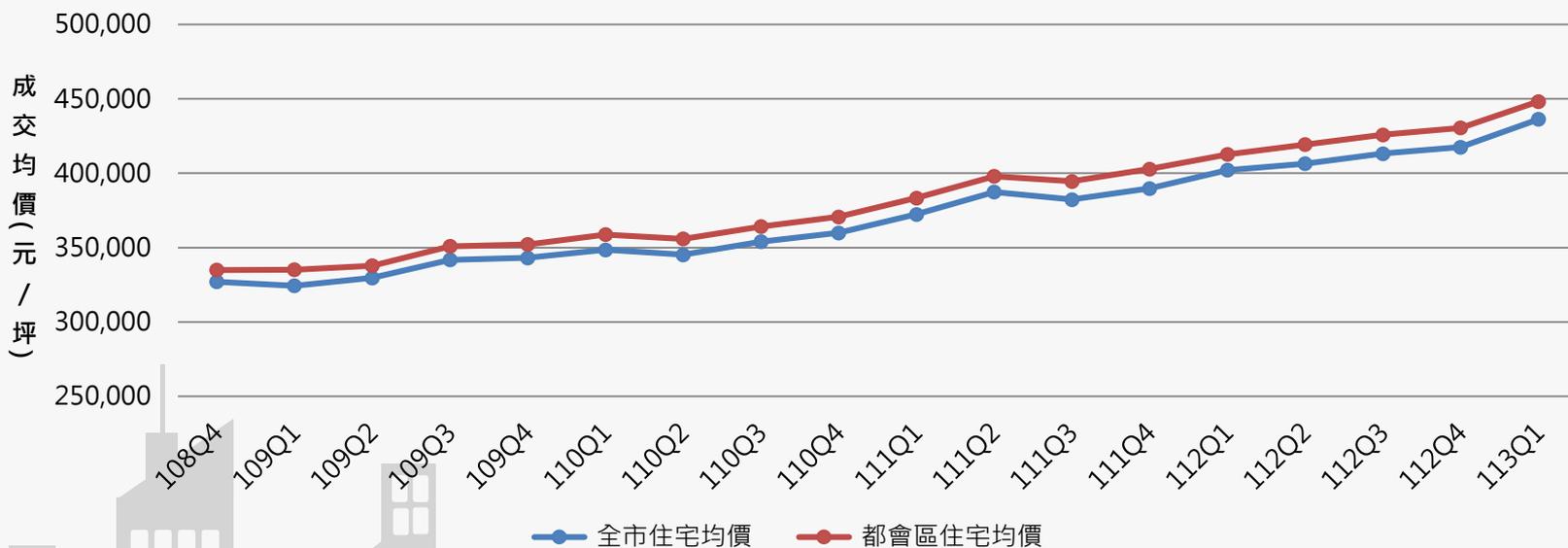
新北市各季建物買賣登記移轉件數



113Q1 全市住宅成交均價分析

- ◆ 113年第1季新北市住宅(註1)成交均價為43.6萬元/坪，較上季上漲4.50%，與去年同期相較，上漲8.53%。其中都會區(註2)均價為44.8萬元，較上季上漲4.12%，與去年同期相較，則上漲8.62%。

新北市各季全市及都會區住宅均價



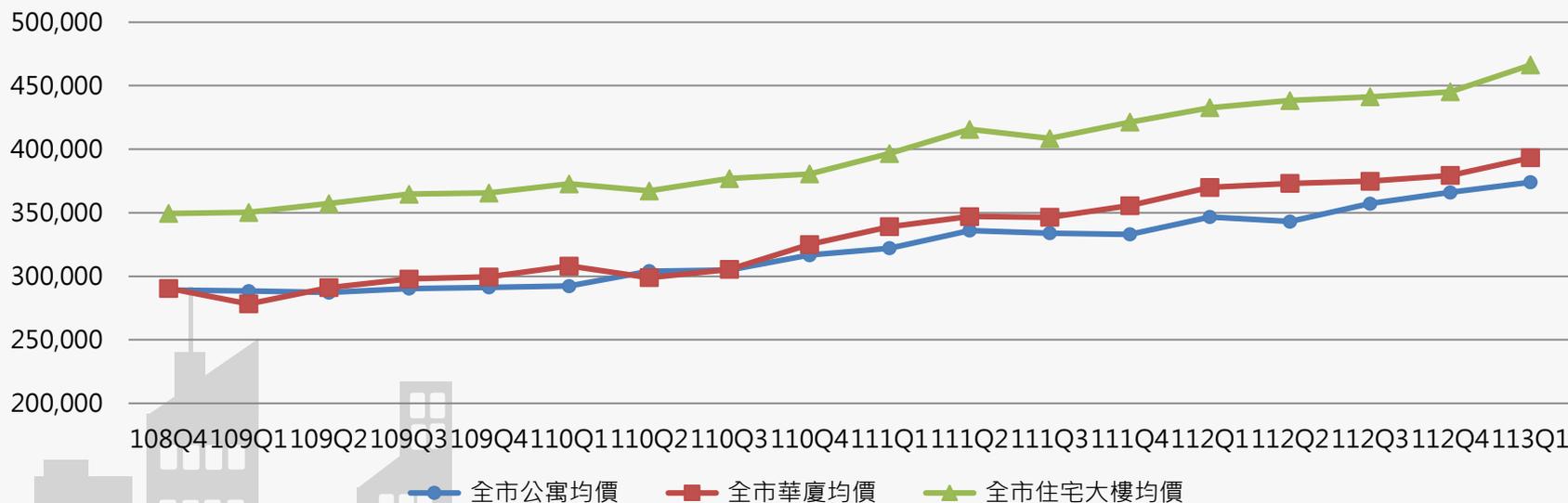
註1：本圖統計範圍僅包含建物類型為公寓、華廈、住宅大樓及套房之交易。

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。

113Q1 全市各類型建物成交均價分析

- ◆ 113年第1季新北市公寓、華廈、住宅大樓成交均價分別為37.4萬元/坪、39.3萬元/坪、46.6萬元/坪，與前季相較，住宅大樓、華廈及公寓皆呈現上漲趨勢，漲跌幅依序為公寓(2.19%)、華廈(3.68%)及住宅大樓(4.72%)，與去年同期相較，均呈上漲趨勢，漲幅依序則為公寓(7.88%)、華廈(6.31%)及住宅大樓(7.76%)。

各住宅類型價格走勢

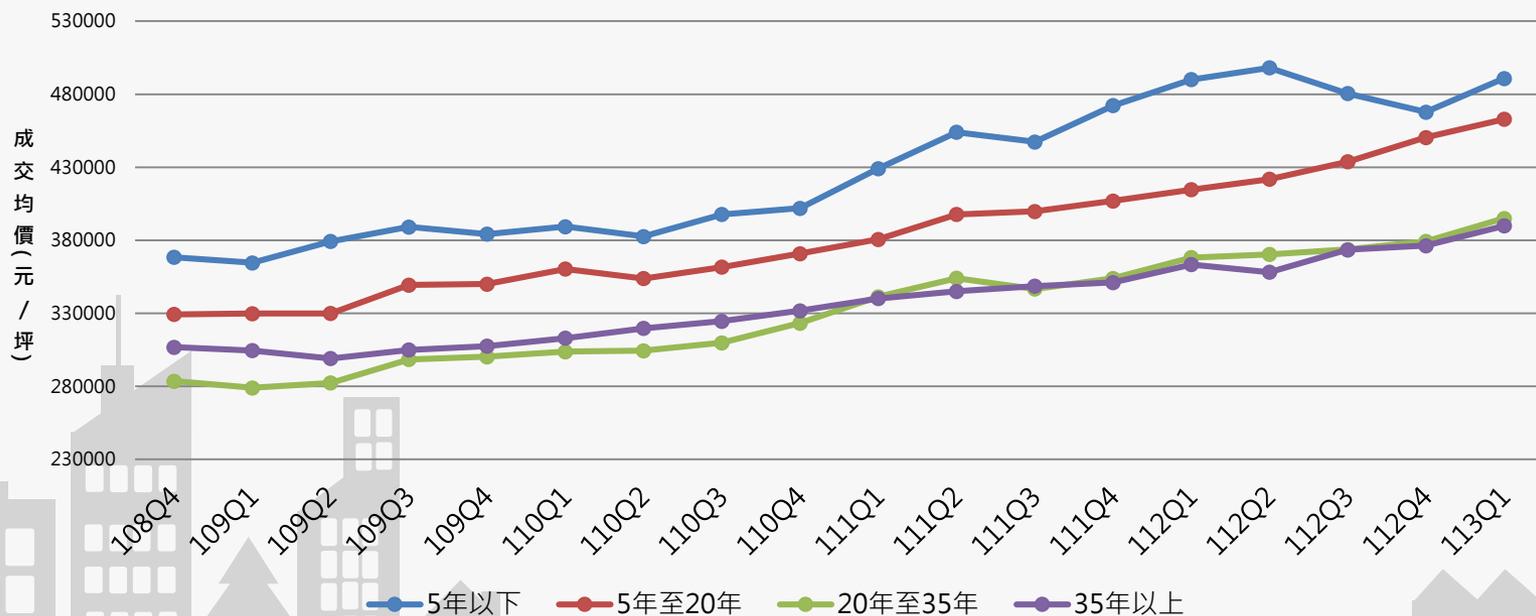


註：本圖統計範圍僅包含建物類型為公寓、華廈、住宅大樓之交易，並排除特殊及異常交易。

113Q1 全市各屋齡建物成交均價分析

- ◆ 113年第1季各屋齡區間均價由高至低依序為5年以下(49.1萬元/坪)、5至20年(46.3萬元/坪)、20至35年(39.5萬元/坪)及35年以上(39萬元/坪)，與前季相較，漲幅依序為屋齡5年以下(4.91%)、20年至35年(4.17%)、35年以上(3.6%)、5至20年(2.77%)；與去年同期相較，漲幅依序為屋齡5年至20年(11.64%)、35年以上(7.29%)、20年至35年(7.28%)、5年以下(0.15%)。

各屋齡區間成交均價



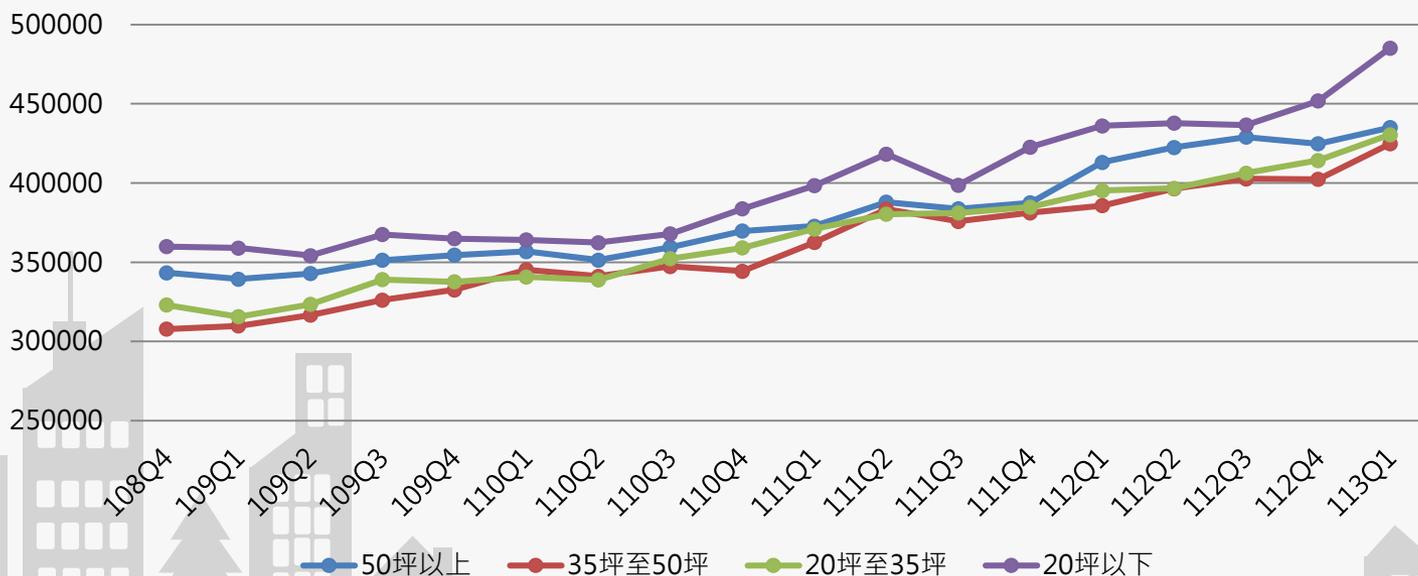
註：本圖統計範圍僅包含各類型建物，並排除特殊及異常交易。

資料來源：本市實價登錄查詢網

113Q1 全市各建物面積成交均價分析

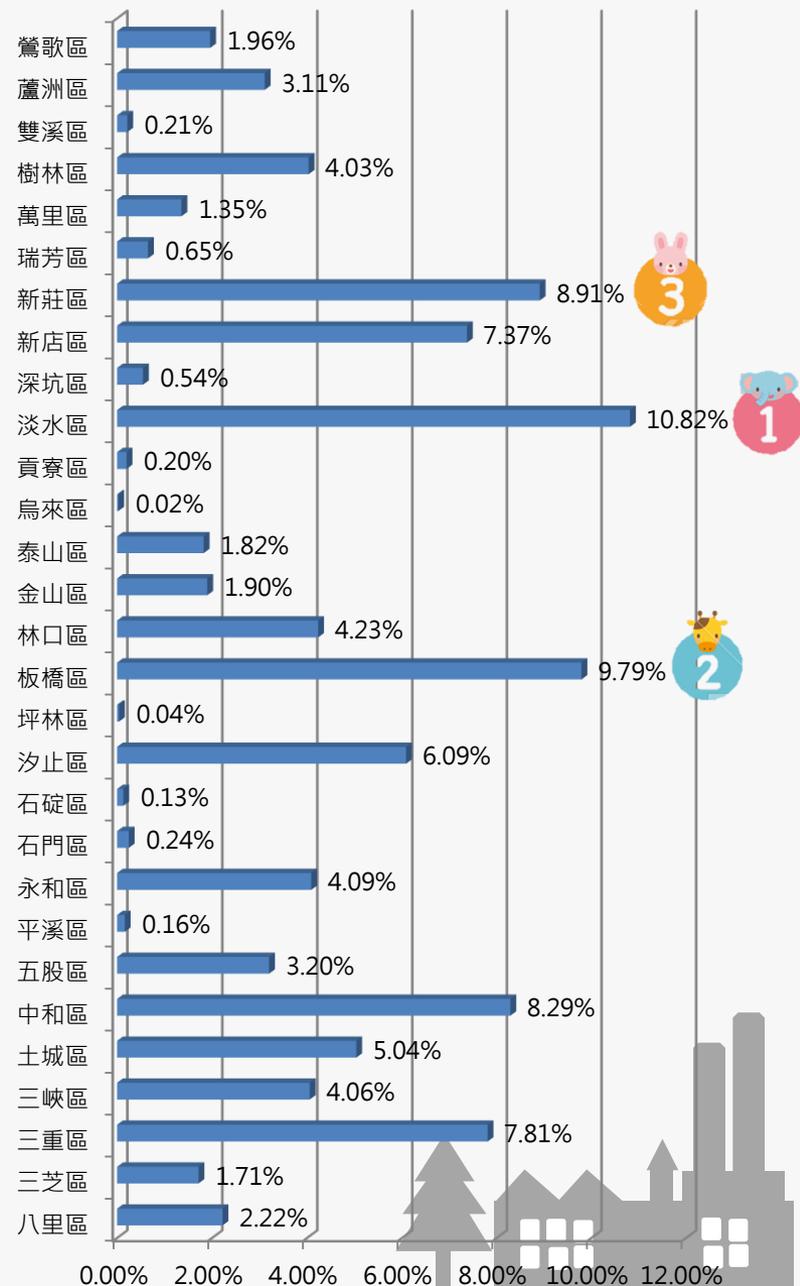
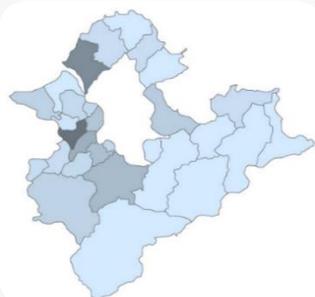
- ◆ 113年第1季各建物面積成交均價由高至低依序為20坪以下(48.5萬元/坪)、50坪以上(43.5萬元/坪)、20坪至35坪(43.1萬元/坪)、35至50坪(42.5萬元/坪)，與前期相較皆呈現上漲趨勢，漲幅依序為20坪以下(7.39%)、50坪以上(3.92%)、20坪至35坪(3.92%)、35至50坪(2.42%)；與去年同期相較，亦均呈現上漲趨勢，漲幅依序為20坪以下(11.27%)、35至50坪(10.14%)、20坪至35坪(8.92%)及50坪以上(5.32%)。

各建物面積成交均價



113Q1 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(10.82%)、板橋區(9.79%)及新莊區(8.91%)。
- ◆ 本季**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。**板橋區**成交案件多分布於江翠北側重劃區內藝文街、永翠路以及吳鳳路。**新莊區**成交案件多分布於頭前重劃區及副都心重劃區。前開區域主要係因重劃區內新成屋建案移轉增加所致，加上生活機能成熟，自住需求高，交易較為熱絡。



113Q1

全市建造執照件數及樓地板面積分析

◆ 113年第1季新北市全市建造執照件數及樓地板面積分別為110件、678,883平方公尺，與前季相較，件數及總樓地板面積均呈現減少趨勢，分為件數 (-1.79%)、總樓地板面積(-47.13%)，與去年同期相較，件數增加(5.77%)、總樓地板面積呈現減少趨勢(-45.7%)。全市住宅(不含農舍)件數及樓地板面積分別為58件、385,481平方公尺，與前季相較，件數及總樓地板面積皆呈現減少趨勢，分為件數 (-4.92%)、總樓地板面積(-22.35%)，與去年同期相較，件數增加(3.57%)、總樓地板面積呈現減少趨勢(-58.63%)。

建造執照

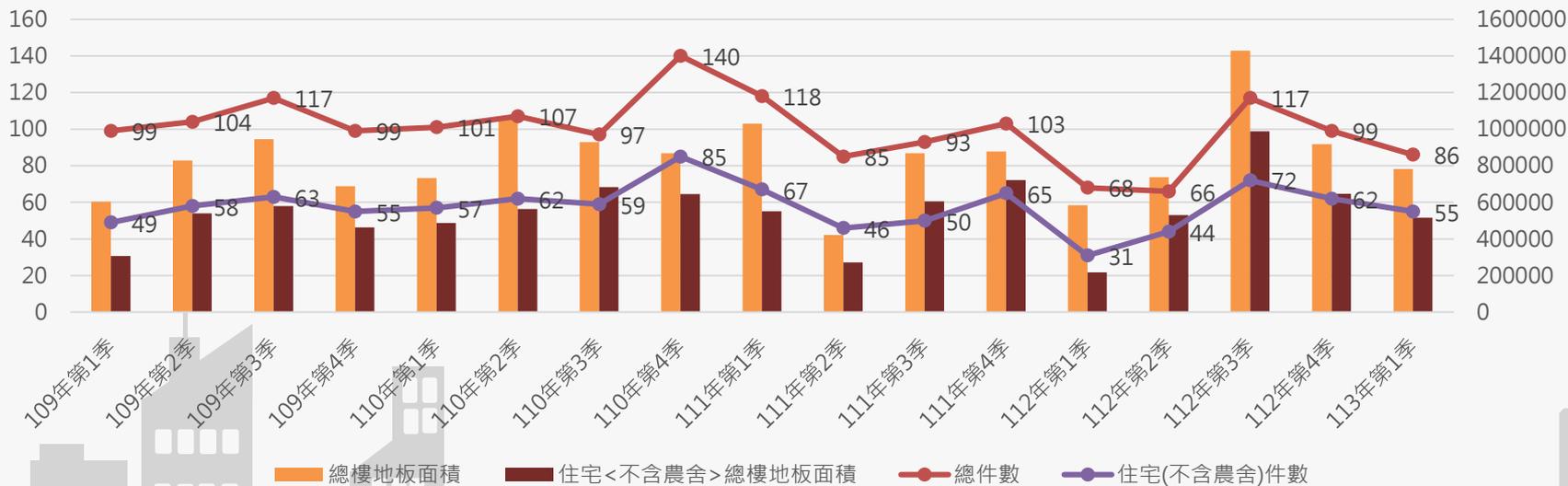


季	109Q1	109Q2	109Q3	109Q4	110Q1	110Q2	110Q3	110Q4	111Q1	111Q2	111Q3	111Q4	112Q1	112Q2	112Q3	112Q4	113Q1
戶數	4,368	6,784	8,941	6,823	7,538	5,099	5,317	5,962	4,813	6,257	11,189	7,347	8,243	6,255	7,639	4,042	3,125

113Q1 全市使用執照件數及樓地板面積分析

- ◆ 113年第1季新北市全市使用執照件數及樓地板面積分別為86件、783,080平方公尺，與前季相較，件數、總樓地板面積均呈現減少趨勢，分為件數 (-13.13%)、總樓地板面積(-14.66%)，與去年同期相較，件數及總樓地板面積均呈現增加趨勢，分為件數 (26.47%)、總樓地板面積(34%)。全市住宅(不含農舍)件數及樓地板面積分別為55件、516,019平方公尺，與前季相較，均呈現減少趨勢，分為件數 (-11.29%)、總樓地板面積(-20.22%)，與去年同期相較，件數、總樓地板面積均呈現增加趨勢，分為件數 (77.42%)、總樓地板面積(136.8%)。

使用執照



季	109Q1	109Q2	109Q3	109Q4	110Q1	110Q2	110Q3	110Q4	111Q1	111Q2	111Q3	111Q4	112Q1	112Q2	112Q3	112Q4	113Q1
住宅戶數	2424	4153	3832	3811	3770	4287	5039	5128	4591	2220	4232	5475	1676	3967	7691	5265	4090

113Q1 建物交易類型分析

住宅大樓為本季主力交易型態(佔62%)，主要分布於新莊、淡水及板橋等行政區，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(14%)，主要分布於新莊、三重及淡水等行政區。

62%

住宅大樓

24%

公寓

14%

華廈

113Q1 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

33,376,736,748

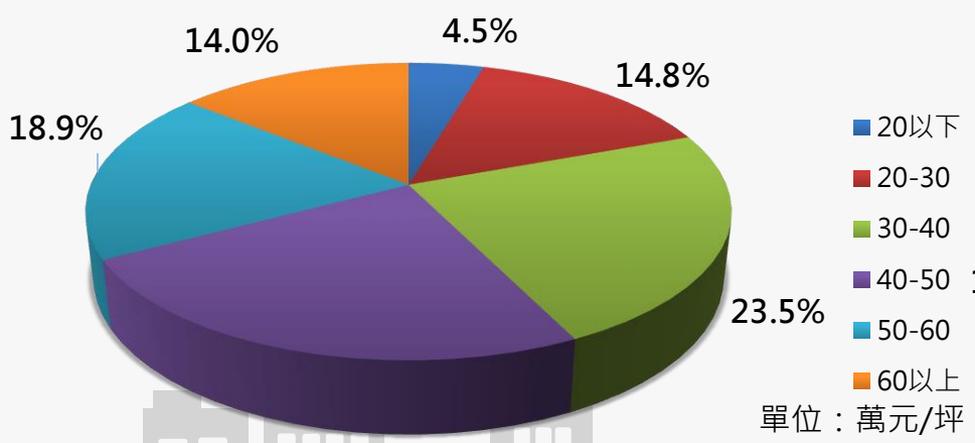
209,000,431,018

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1,756億，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1,755億，增加0.08%，較去年同期成交金額1,348億，增加30.19%。其中房地成交金額為1,313億(佔74.8%)、素地成交金額為434億(佔24.7%)、其他(車位與建物)成交金額為9億(佔0.5%)。

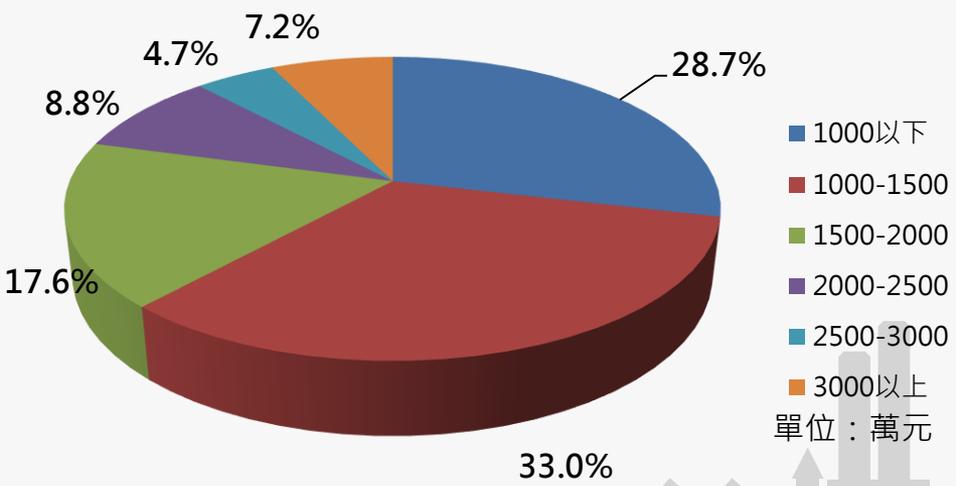
113Q1 全市價格區間分析

- ◆ 本季以單價40至50萬元產品為最大宗(佔24.3%)，成交案例多分布於中和、新莊、板橋等行政區，其次為單價30至40萬元之產品(佔23.5%)，成交案例多分布於淡水、新莊、汐止等行政區。
- ◆ 總價部分，1,000至1,500萬元者占全市交易案例之33%為最大宗，成交案例多分布於淡水、中和、板橋等行政區，其次為低於1,000萬元之案例(佔28.7%)，成交案例多分布於淡水、新莊、三重等行政區。

全市單價分析



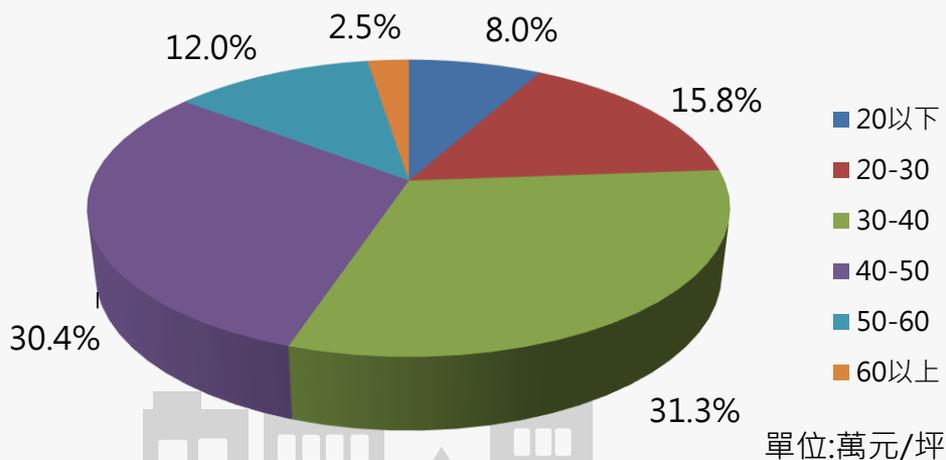
全市總價分析



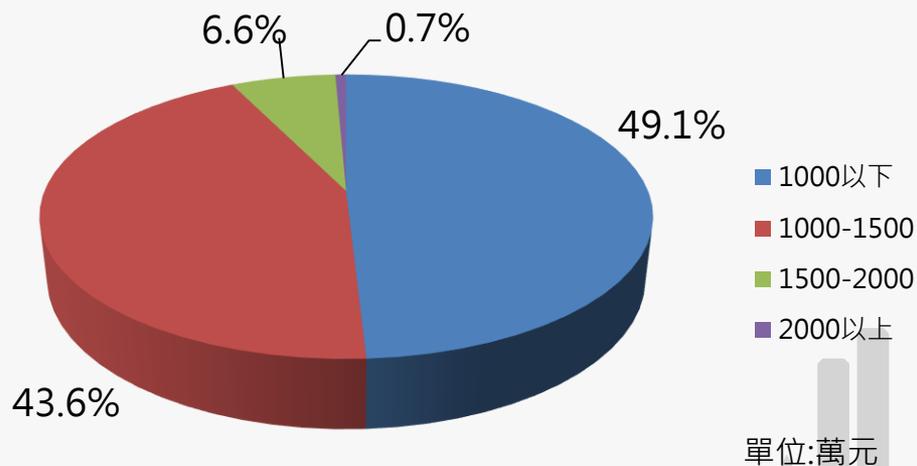
113Q1 公寓價格區間分析

- ◆ 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31.3%)，成交案例多分布於新莊、板橋、三重等行政區，其次為單價40至50萬元之成交案例(佔30.4%)，成交案例多分布於中和、三重、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49.1%，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



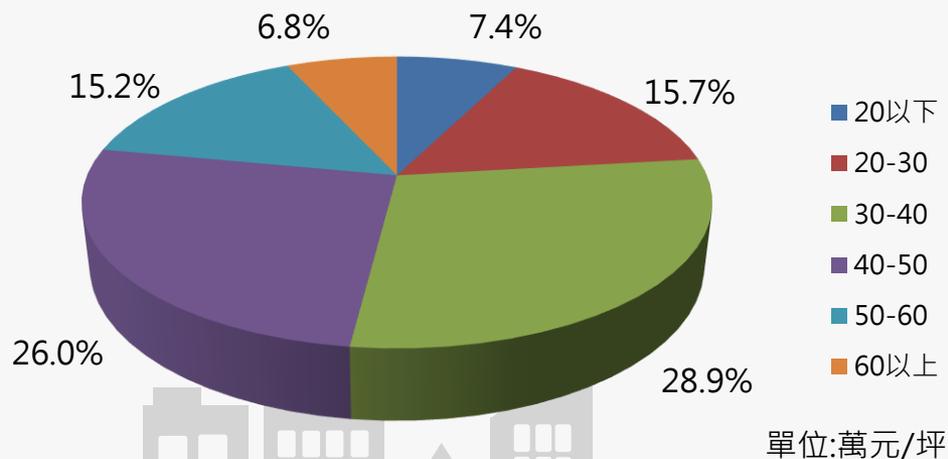
全市公寓總價區間分析



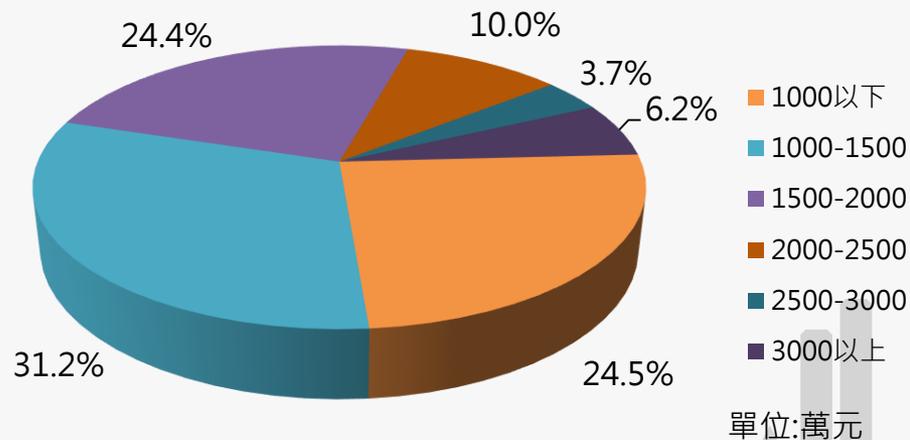
113Q1 華廈價格區間分析

- ◆ 華廈產品部份，主要成交價格區間30至40萬元(佔28.9%)，成交案例多分布於新莊區，其次為單價40至50萬元之成交案例(佔26%)，成交案例多分布於新莊、三重等行政區。
- ◆ 總價部分，以1000至1500萬元為最大宗(佔31.2%)，成交案例多分布於新莊、樹林等行政區，其次為1000萬元以下(佔24.5%)，成交案例多分布於淡水、新莊等行政區。

全市華廈單價區間分析



全市華廈總價區間分析

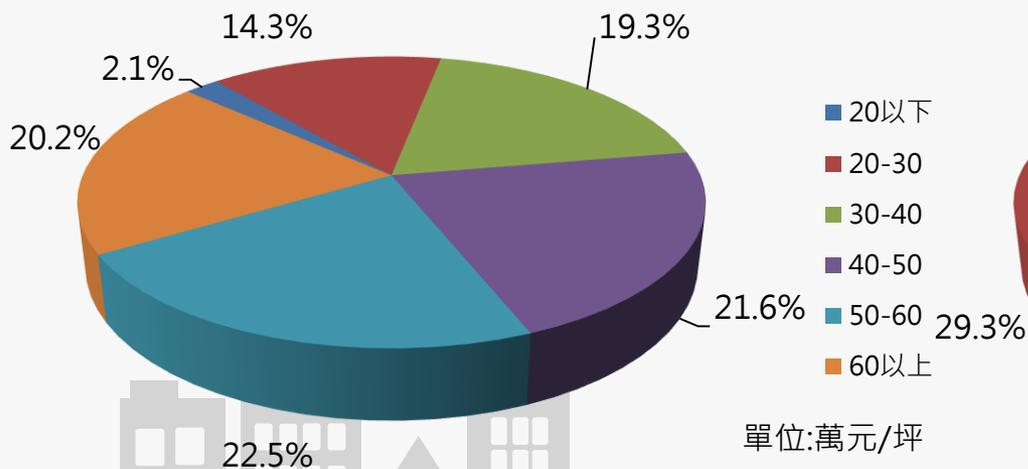


資料來源：本市實價登錄查詢網

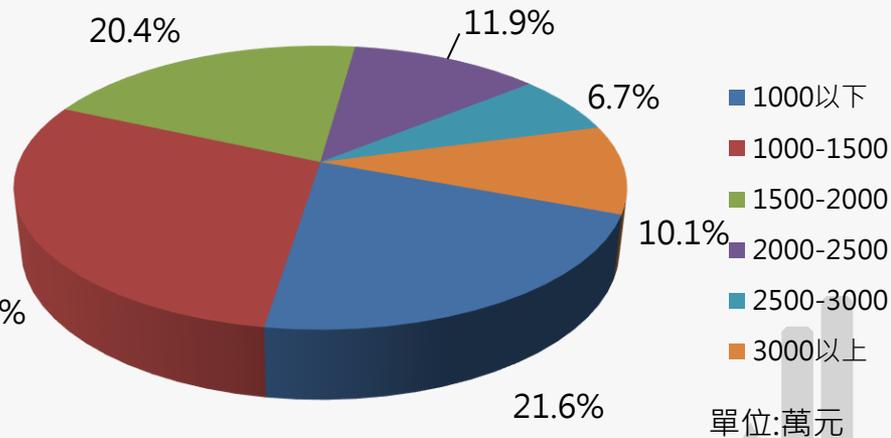
113Q1 住宅大樓價格區間分析

- ◆ 住宅大樓為本季主要交易類型，主要成交價格區間為50至60萬元(占22.5%)，成交案例多分布於板橋、新莊、中和等行政區，其次為40至50萬元之區間(占21.6%)，成交案例多分布於新莊、樹林、板橋等行政區。
- ◆ 總價部分，本季1000至1500萬元成交區間為最大宗(佔29.3%)，成交案例多分布於淡水、新莊、樹林等行政區，其次為1000萬元以下(佔21.6%)，以淡水區為最大宗。

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**、**捷運環狀線**、**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。

113 Q1 板橋

捷運新埔站
大樓：73.7萬/35件

捷運江子翠站
大樓：76.2萬/19件

捷運新埔民生站
公寓：51.4萬/11件
大樓：75.3萬/31件

捷運板新站
公寓：50.4萬/16件
大樓：62.6萬/21件

板橋車站
大樓：75萬/26件

捷運府中站
大樓：59萬 /68件

溪崑生活圈
公寓：33.8萬/10件
大樓：43.1萬/12件

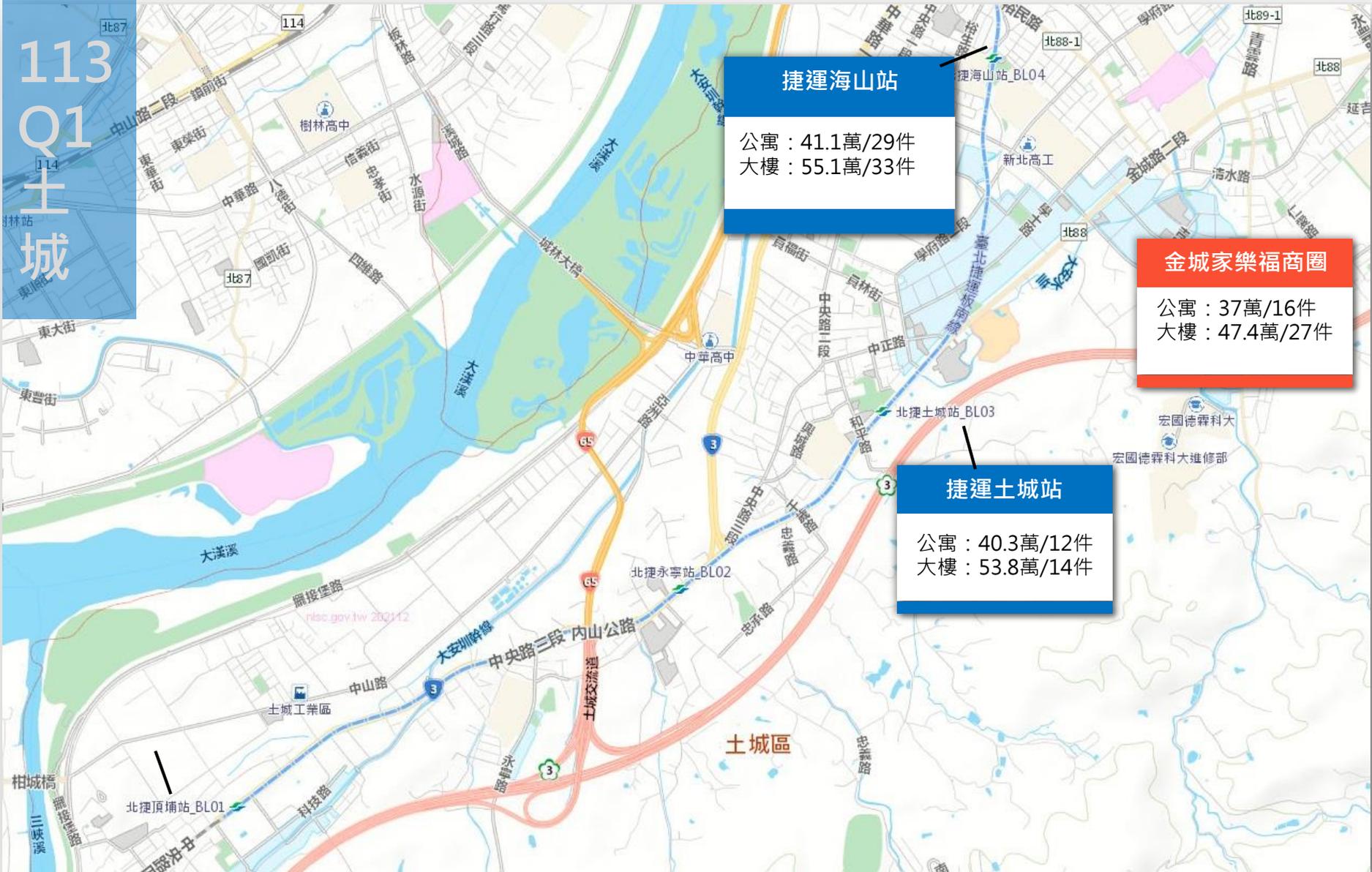
捷運亞東醫院站
大樓：64.9萬↓ /10件
(受本季新建成屋交量減少所致)

113 Q1 土城

捷運海山站
公寓：41.1萬/29件
大樓：55.1萬/33件

金城家樂福商圈
公寓：37萬/16件
大樓：47.4萬/27件

捷運土城站
公寓：40.3萬/12件
大樓：53.8萬/14件



113 Q1 中和、永和

環球購物中心

公寓：45.3萬↑/13件
(本季移轉單價較高影響)
大樓：50.1萬/16件

華中橋區段徵收區

大樓：59.8萬/25件

捷運永安市場站

公寓：53.7萬↑/20件
(本季移轉單價較高影響)
大樓：68.2萬/34件

捷運頂溪站

公寓：51.9萬/20件
華廈：61萬/10件
大樓：74萬/57件

遠東世紀廣場

公寓：39.3萬/20件
大樓：44萬/38件

捷運景安站

公寓：51.1萬↑/11件
(本季移轉單價較高影響)
大樓：62.8萬↑/33件
(本季移轉單價較高影響)

雙和醫院

公寓：40.4萬/20件
大樓：46.9萬/11件

捷運南勢角站

公寓：45.1萬/35件
大樓：67萬/76件

永和國民運動中心

公寓：47.8萬/31件
大樓：60.4萬/14件

113Q1 新莊、泰山

副都心重劃區
大樓：55.8萬/128件

頭前重劃區
大樓：56.3萬/67件

泰林路及明志路沿線生活圈
華廈：47.4萬↑ /29件
(受本季新建成屋成交量增加所致)

捷運新莊站
大樓：58.8萬 /27件

幸福榮富昌隆生活圈
公寓：38.4萬 /29件
華廈：49.6萬↑ /19件
(本季移轉單價較高影響)
大樓：50.2萬 /51件

捷運丹鳳站
大樓：50.7萬 /15件

天祥雙鳳新北大道七段生活圈
公寓：35.1萬 /18件
大樓：45.1萬 /44件

中港厝宏泰市場生活圈
公寓：38.1萬 /58件
華廈：51.5萬↑ /11件
(本季移轉單價較高影響)
大樓：54萬↑ /37件
(受本季新建成屋成交量增加所致)

新泰生活圈
大樓：48萬 /11件

裕民街龍安路生活圈
公寓：36萬 /18件
大樓：51.4萬↑ /16件
(本季移轉單價較高影響)

新莊廟街豐年瓊林生活圈
公寓：37.3萬↑ /18件
(本季移轉單價較高影響)
華廈：48.4萬 /13件
大樓：56萬 /16件

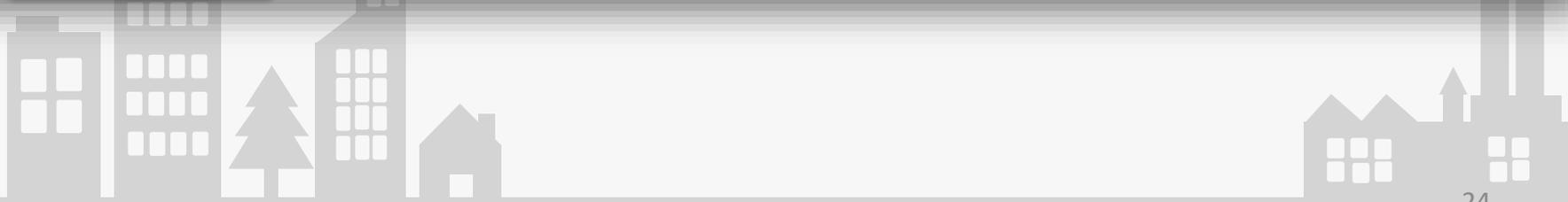
捷運迴龍站
大樓：52.6萬↑ /19件
(受本季新建成屋成交量增加所致)

鴻金寶商圈民安後港生活圈
公寓：33.7萬 /18件
華廈：42.3萬 /12件
大樓：46.4萬 /12件

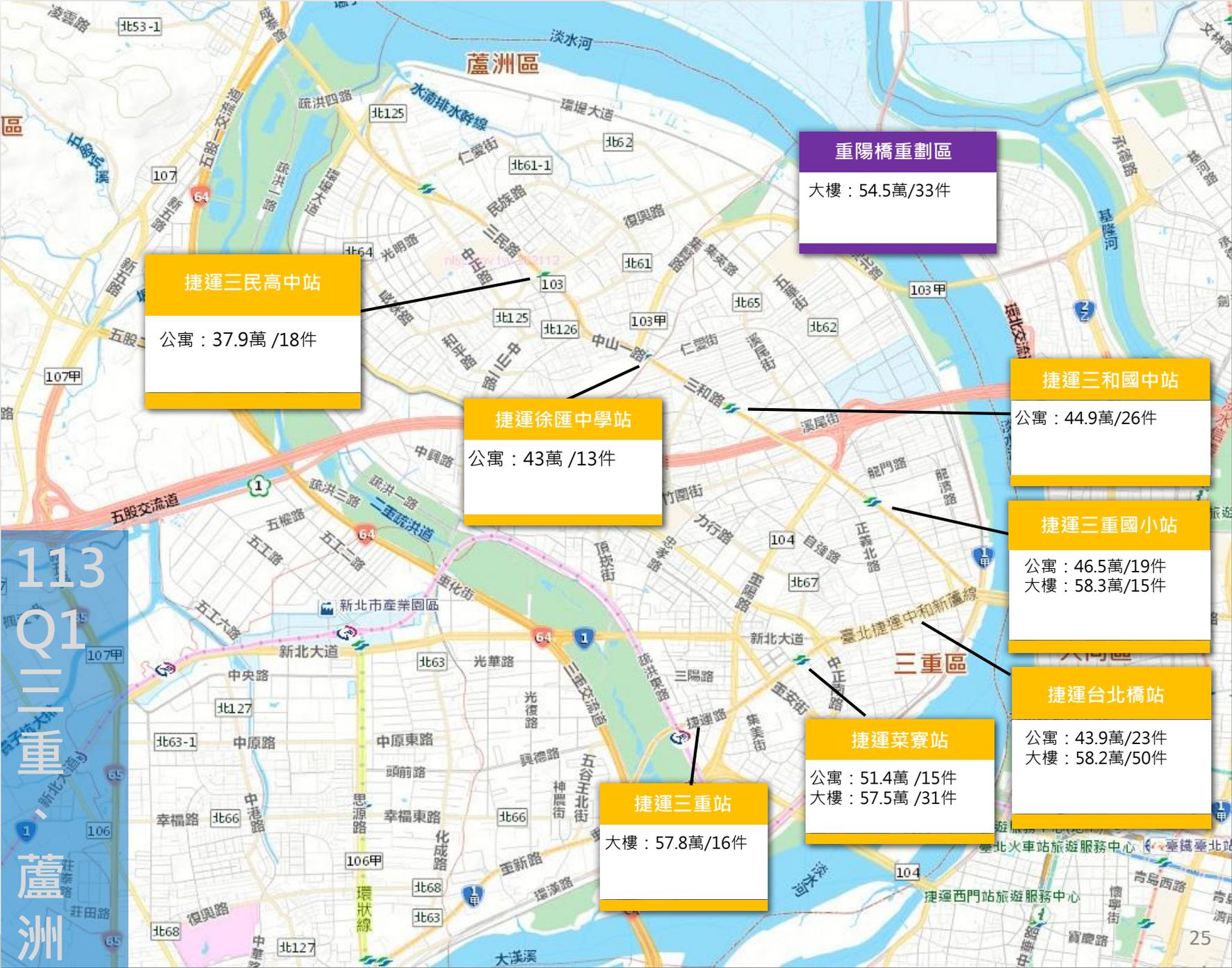
西盛生活圈
公寓：33.8萬 /20件
大樓：41.4萬↑ /22件
(本季移轉單價較高影響)

捷運新莊站運動公園生活圈
公寓：43萬↑ /14件
(本季移轉單價較高影響)

113Q1五股、林口



113
Q1
三重
蘆洲



重陽橋重劃區
大樓：54.5萬/33件

捷運三民高中站
公寓：37.9萬 /18件

捷運徐匯中學站
公寓：43萬 /13件

捷運三和國中站
公寓：44.9萬/26件

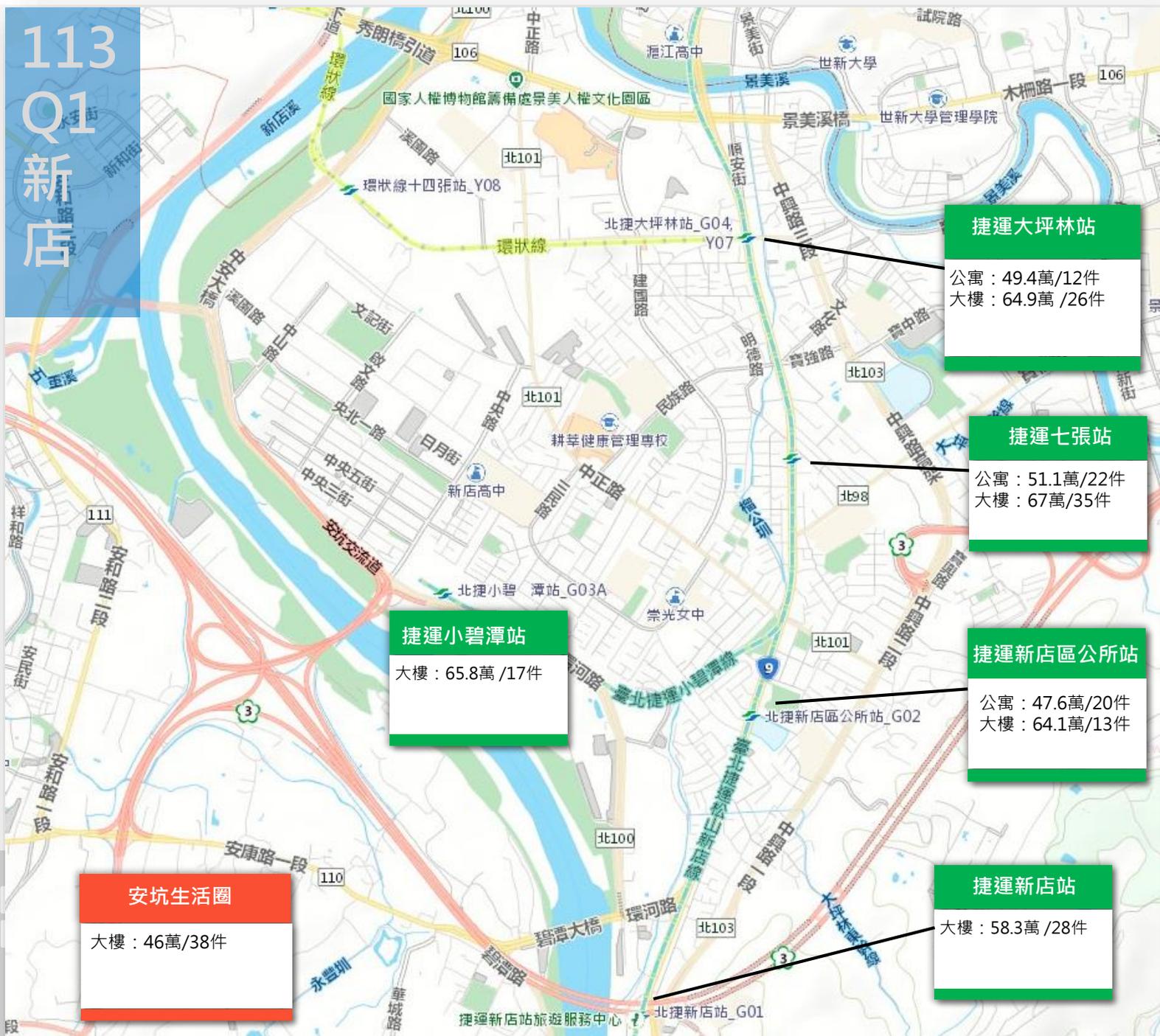
捷運三重國小站
公寓：46.5萬/19件
大樓：58.3萬/15件

捷運台北橋站
公寓：43.9萬/23件
大樓：58.2萬/50件

捷運菜寮站
公寓：51.4萬 /15件
大樓：57.5萬 /31件

捷運三重站
大樓：57.8萬/16件

113 Q1 新店



捷運大坪林站

公寓：49.4萬/12件
大樓：64.9萬 /26件

捷運七張站

公寓：51.1萬/22件
大樓：67萬/35件

捷運小碧潭站

大樓：65.8萬 /17件

安坑生活圈

大樓：46萬/38件

捷運新店區公所站

公寓：47.6萬/20件
大樓：64.1萬/13件

捷運新店站

大樓：58.3萬 /28件

113Q1 三峽

臺北大學特定區 商業區

大樓：41.4萬/46件

臺北大學特定區 住宅區

大樓：47.8萬↑ /225件
(受本季單一建案成交量增加所致)

民生街、復興路、文化路 一帶

大樓：37.5萬/19件

尖山國中、二橋國小一帶

華廈：26.6萬/13件
大樓：28.2萬/16件

113Q1 鶯歌

113Q1 樹林

三多地區生活圈

公寓：28.3萬/10件

樹林火車站

公寓：35.2萬 /14件

中華路

大樓：29.1萬/10件

113 Q1 汐止

明峰街、湖前生活圈

大樓：43萬/24件

汐止火車站

大樓：45.2萬/15件

福德生活圈

大樓：45.2萬/52件

樟樹生活圈

大樓：42.1萬/30件

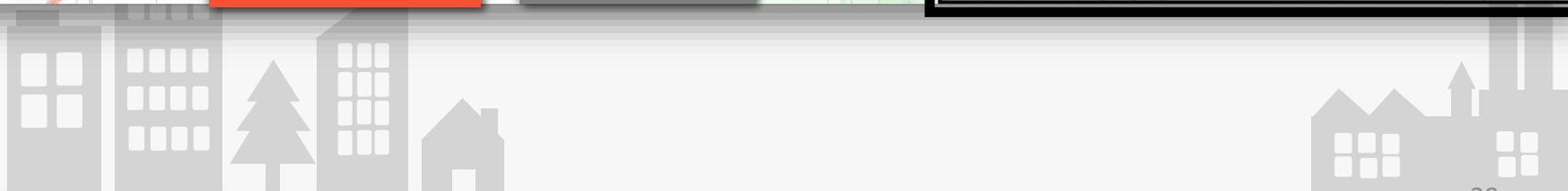
汐科火車站

大樓：48.5萬/25件

北基花園新城區

公寓：5.7萬/15件

113 Q1 萬里



113 Q1 淡水



過去實價登錄分析多以不動產買賣市場為主，對於不動產租賃市場的統計較為少見，且無論是買賣還是租賃數據分析，多以住宅案件為主軸，針對商業使用的店面統計分析則少有著墨。本次季報專題將透過統計110年至112年新北市實價登錄店面租賃案件，數據化的解析店面租賃市場，藉以了解整體市場是否真的走出疫情衝擊？各行政區間的店面型態與租金又有怎樣的差異？如何選擇最適投資地點？

主要店面案件集中在板橋區、淡水區、中和區、新莊區，這些區域多為產業發展活絡地區；案件量次多的為三重區、永和區、林口區、汐止區、新店區等，依據內政部統計這些地區則多有夜間人口大於日間人口的特性，屬於住宅需求集中區；再者則為樹林區、土城區、三峽區、蘆洲區、鶯歌區等，屬離市中心較遠的衛星城市，人口密集度也較低之地區。

由此可知店面租賃市場的活絡程度與一地區之發展程度成正相關。而值得注意的是，除傳統既定印象的板橋、中和、新莊產業集中區，推測近年淡水區之店面租賃市場熱絡，除了與該區近年觀光產業蓬勃發展有關，亦與淡海新市鎮生活機能日漸完備，人口移入增加有關，人流的增加帶動店面需求增加，進而提升整體空間使用效能。

店面案件量統計



備註：

- 分析資料內容：篩選交易日期為110年至112年租賃實價登錄交易資料，且統計總件數超過50件之行政區。
- 實務上位於主要道路之建物一樓多被作為店舖使用，本研究將標的門牌位於主要街路（非巷弄內）之一樓，且非選填「辦公商業大樓」、「工廠」、「廠辦」、「農舍」、「倉庫」及「其他」之案件皆以店面統計。



租賃平均面積

- 店面租賃平均在60坪左右的有土城區、林口區及蘆洲區，其他行政區平均店面面積則差異不大，多介於38至52坪間。
- 本專題將店面類型區分為一般型（60坪以下）、中大型（60-200坪）、大型（200坪以上）等三類，對應使用型態一般型為店鋪、一般店面；中大型較可能為超市、餐廳等較具規模的店面；大型則可能是賣場、健身中心等特殊設施。

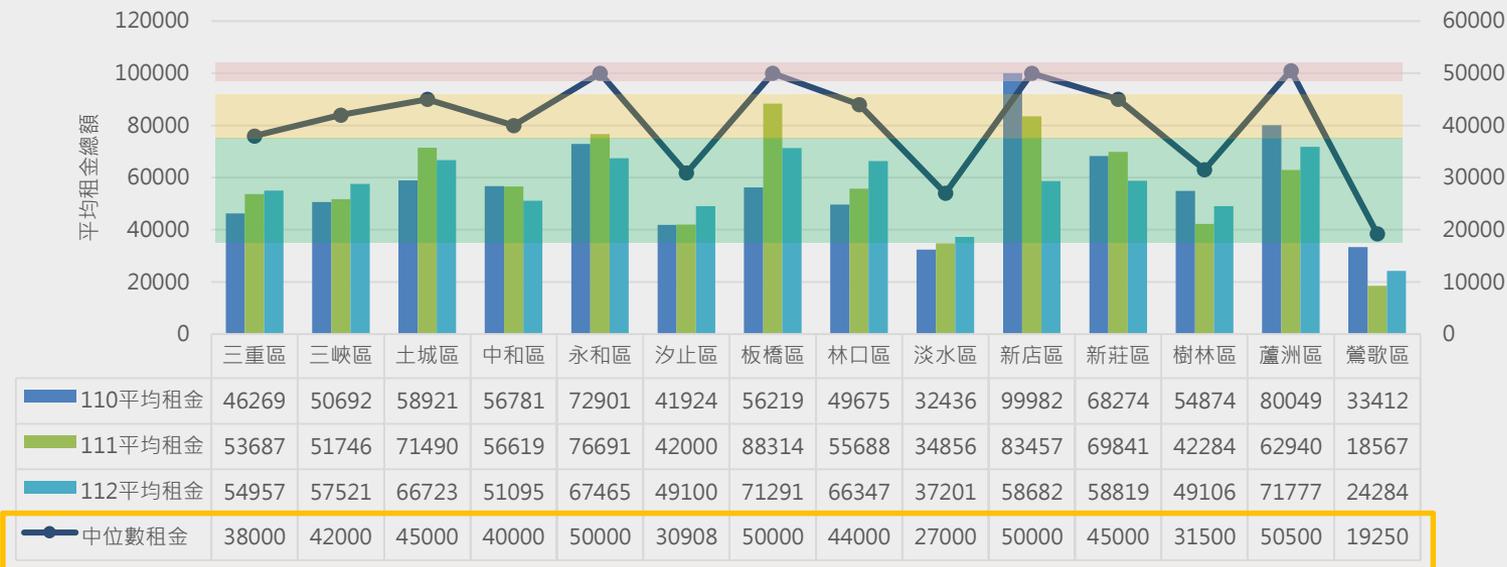
三重區、淡水區以一般型店面為主佔比近九成，較少中大型店面。而三峽區、土城區、林口區、樹林區、蘆洲區中大型、大型店面佔比較高，因此店面平均面積較大，以市場面的角度而言，要找較具規模的店面，即可考慮上開幾個行政區，符合需求的物件可能較其他行政區來的多。

店面類型



因店面案件較可能為多年期租約，又相較市場規模亦比住宅市場小，在店面案件申報案件樣本不多的情形下，租金統計受少數極端案件影響甚劇。由下圖板橋區、新店區平均租金總額直條圖即可發現，不同年期租金總額平均差異可能達到20,000元以上。細究原因係因板橋區111年、新店區110年各有一筆位於商場內之大型店面案件，單月租金皆達100萬元以上，進而影響當年度整體平均租金。因此為了更客觀呈現各區租金總額行情差異觀察區域**中位數租金**差異為較佳選擇。

店面租金總額統計



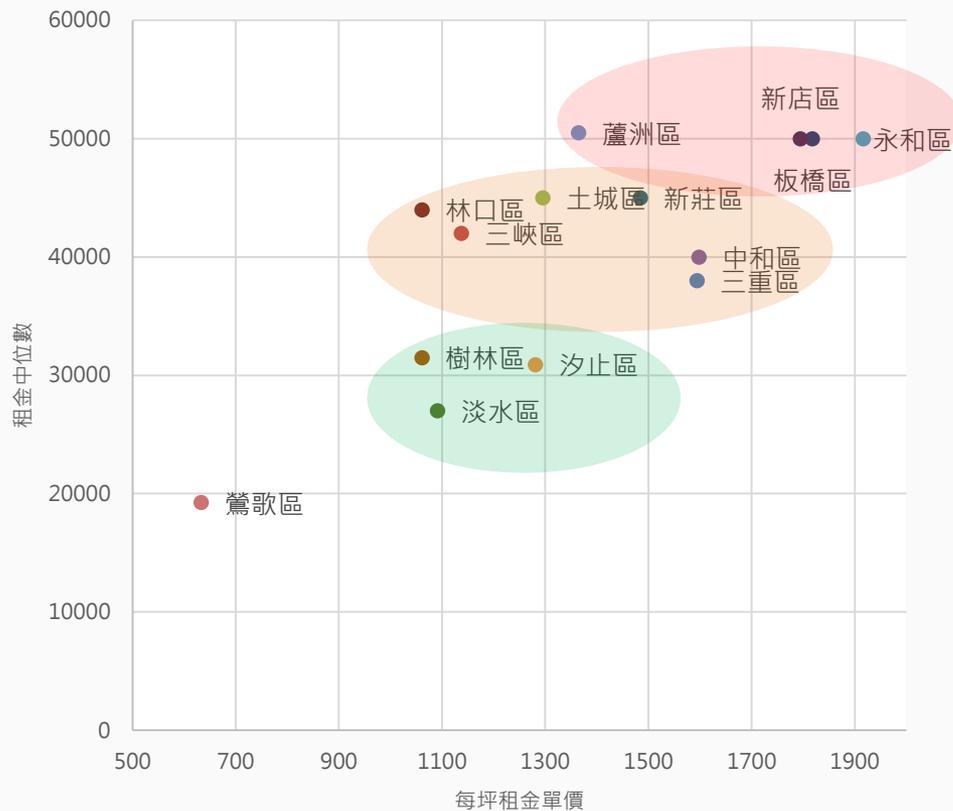
統計發現店面租金中位數如下分布

- 高價區中位數為**50,000**元區位分布於：永和區、板橋區、新店區、蘆洲區
- 中價區中位數介於**38,000-45,000**元區位分布於：三重區、三峽區、土城區、中和區、林口區、新莊區
- 低價區中位數則介於**19,250-31,500**元區位分布於：汐止區、淡水區、樹林區、鶯歌區

在新北市最高開業成本的地區店面租金成本約為**50,000**元，在最低開業成本的地區店面租金成本約為**20,000**元。

113Q1 專題分析-新北市110年至112年租賃店面統計分析

除了租金中位數外，每坪租金單價亦為區域行情間之參考指標，高租金單價的店面對於坪效的要求就會比較高，高坪效店面通常會位於人流多的商圈或是百貨內，店面通常較小，販售的商品以高價體積小的為主；反之，低租金單價的店面對於坪效的要求比較低，此類型店面通常位於郊區，可以擁有較大的商品展示空間。



● 三重區 ● 三峽區 ● 土城區 ● 中和區 ● 永和區 ● 汐止區 ● 板橋區
● 林口區 ● 淡水區 ● 新店區 ● 新莊區 ● 樹林區 ● 蘆洲區 ● 鶯歌區

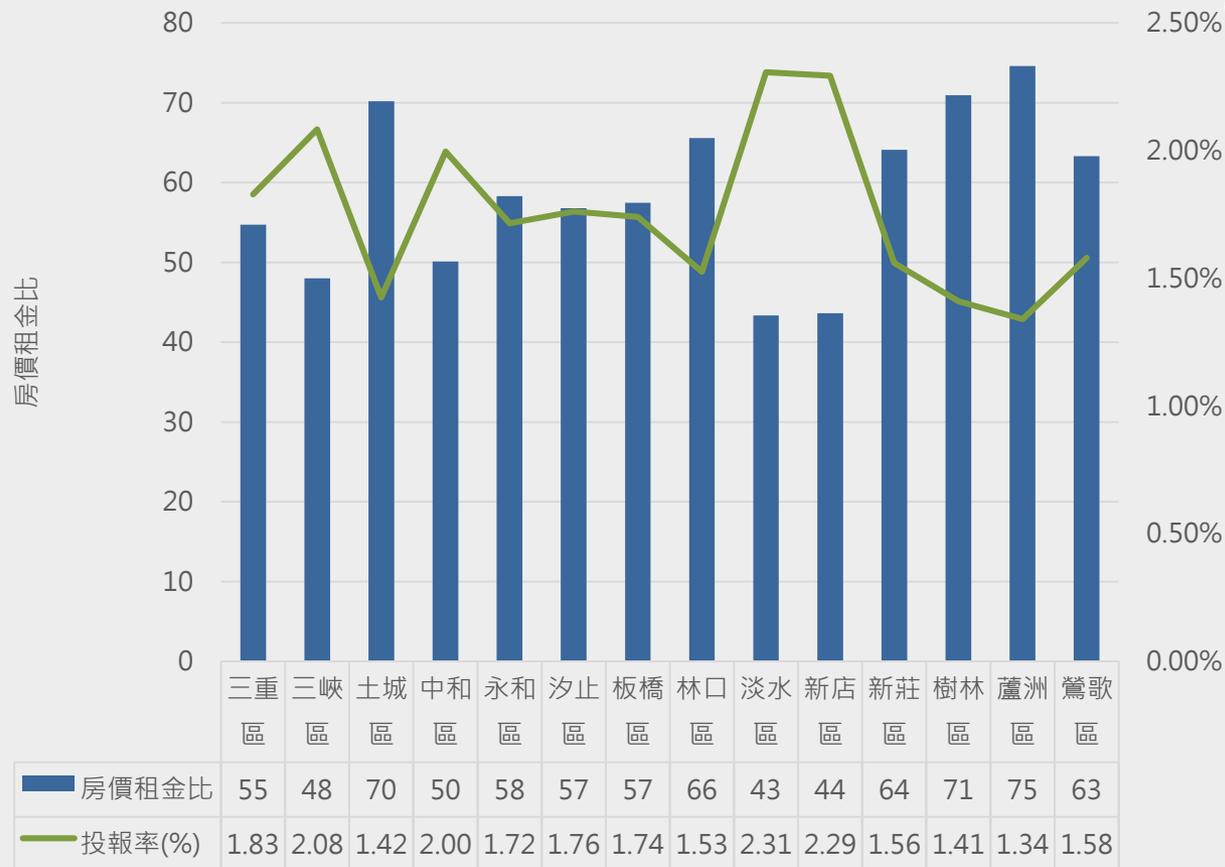


將各行政區租金單價與租金中位數交叉分析後，得到以下結論：

- 坪效要求最高的是**永和區**，對於坪效要求較低為鶯歌區、樹林區、林口區、淡水區等。
- 高價位租金中位數群體中含永和區、板橋區、新店區、蘆洲區，惟蘆洲區的每坪租金單價遠較前三區來的低廉，由此可知**蘆洲區**以相同總價承租到的店面因租金單價低，對於坪效要求即會比另外三區來的低。
- 在中價位中位數群體中，雖租金總額新莊區、土城區、三峽區、林口區較高，但**中和區、三重區**對坪效要求相對高。
- 汐止區、樹林區、淡水區對於坪效的要求與中價位群體無顯著差異，惟可以較低的租金總額承租到相似型態的店面。

「房價租金比」代表在房租價格不變的情況下，「該房產總價可以在同區域租屋多久時間」，數字越大即代表租屋相對購屋成本低。

$$\text{房價租金比} = \frac{\text{各區店面平均成交單價} * \text{各區平均店面租賃面積}}{\text{各區店面年租金中位數}}$$



在土城區、林口區、新莊區、樹林區、蘆洲區、鶯歌區「買不如租」，即相對於房價這些區域負擔店面租金相對划算；而三峽區、中和區、淡水區、新店區「租不如買」，表示這些區域可能租金行情較高，或是房價相對便宜，可以考慮以買代租。

再者，觀察到擁有各區店面的投資報酬率，即年租金佔房價比，折線圖顯示各區投報率皆不足**2.5%**，推測原因在於整體房價過高所致。

結論

自110年至112年新北市店面租賃案件量逐年增加

統計結果顯示，商業活動日趨活絡，已逐漸走出疫情衝擊，並以板橋區、淡水區、中和區、新莊區為主要交易熱區。

店面型態分析

要找較具規模的店面可從三峽區、土城區、林口區、樹林區、蘆洲區著手；三重區、汐止區、中和區、淡水區則平均店面面積較小

租金負擔分析

最高開業成本的地區店面租金成本約為**50,000**元，在最低開業成本的地區店面租金成本約為**20,000**元。而租金成本約50,000的地區，永和區對於坪效的要求較高；租金成本約40,000元的地區，則是中和區、三重區對於坪效的要求較高。

投資分析

土城區、林口區、新莊區、樹林區、蘆洲區、鶯歌區「買不如租」；而三峽區、中和區、淡水區、新店區「租不如買」，然而新北市各行政區店面以租金計算投資報酬率，因整體房產價格偏高，約僅介於**1.34%-2.31%**。

本研究分析結果僅初步分析市場交易情形，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