



114年第1季

新北市不動產市場分析季報

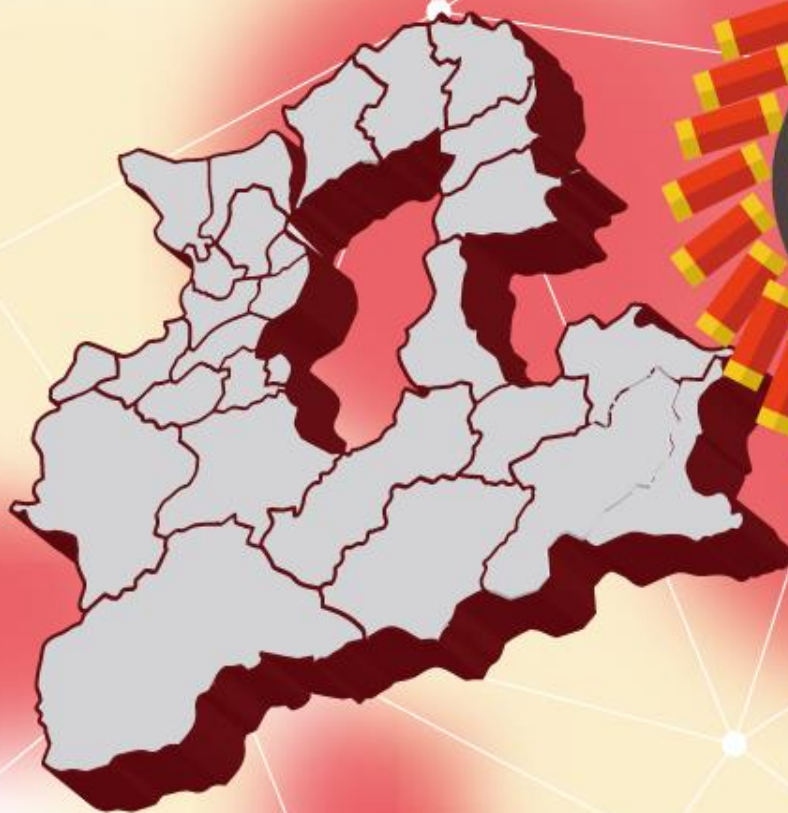
春

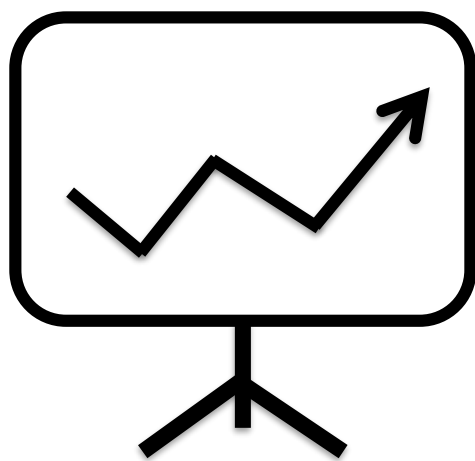


發布單位

新北市政府地政局

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

114年1月至114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

「豪宅」定義又改 財政部祭3招打炒房

財政部針對舊制房屋打炒房三招		
對象	措施	說明
高價房屋	新增每坪單價門檻	除成交總價(含車位)，另加設不含車位的每坪成交價來定義高價房屋，即納入低總價豪宅
	提高獲利率計算值	自17%提高至20%
一般房屋	提高房屋評定現值百分比	全台368行政區共200個調升，調高幅度1至5個百分點

資料來源：財政部 製表：傅沁怡

財政部過去對舊制房屋的「豪宅」定義，是指房地總成交金額(含車位)台北市6,000萬元以上、新北市4,000萬元以上、其他四都加新竹縣市3,000萬元以上、六都加二以外的其他縣市則是2,000萬元以上。今年新增的每坪單價，則是以不含車位房地總成交金額，除以不含車位房屋所有權登記總坪數計算，台北市為每坪120萬元以上、新北市每坪75萬元以上、四都加新竹50萬元以上，其它縣市則是每坪35萬元以上。

財政部賦稅署副署長倪麗心表示，上述新增的規定，主要是考量高單價房屋通常獲利率高，為使設算所得更趨近於實際所得，因此決定新增將每坪單價納入適用高價房屋標準的門檻。財政部估算，影響件數至少4千件。財政部並表示，考慮歸類屬於六都加新竹以外的其他地區範圍廣大，且不少地方居住型態為較大面積房屋，例如透天厝等，為符合實際的情況，因此其他地區(六都和新竹以外)的豪宅總成交金額門檻，由2,000萬元調高至2,200萬元。

新聞來源：中央通訊社113.10.9

2



央行利率「連四凍」 加強金檢取代房市管制過高

中央銀行今(20)日召開114年度第一季理監事會，會中一致同意利率政策「連四凍」，重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率，分別維持年息2%、2.375%及4.25%；房市管制措施也繼續按下「暫停鍵」，維持現狀。不過，央行總裁楊金龍表示，「信用資源到37.1%還是太高」，直至第四季，業務局還是會繼續檢查國銀的自主管控計畫執行情況，沒有達標的銀行也會請他說明。

此外，央行下修今(114)年經濟成長率3.05%，較上次預估的3.13%下調0.08個百分點，皆較主要國內預測機構低；通膨方面，與去年第4季時預估數字相同，預測今年國內CPI及核心CPI年增率分別為1.89%、1.79%。不過，央行仍強調，若考量未來台鐵票價及水電等費率調漲影響，今年CPI年增率預測值仍可能上修至2%左右，核心CPI預測則不受影響。

新聞來源：信傳媒 114.3.20

1 捷運土城樹林線 LG17站開發案 招商成功估2026開工



捷運土城樹林線第1個捷運開發案LG17站出入口A捷運開發共構大樓招商，新北捷運局公告由信義開發股份有限公司獲選最優申請人，預計2026年開工，5年內完工。新北市捷運局長李政安表示，委託投資人將捷運出入口與開發大樓整體共構設計、興建，建築物3樓可直接連通出入口，有效提升捷運運量，也實現到站即到家便利性，另規劃取得「銀級」綠建築與「銀級」智慧建築標章。捷運土城樹林線全線共規劃9處捷運開發案，預期創造約373億元投資金額，繼LG17捷運開發案招商成功，LG16站出入口A及B也已公告招商，將在3月開標，緊接著LG15站出入口B及LG19站出入口A、B規劃第1季公告，其餘3處辦理都市計畫變更作業。

新聞來源：中央社 114.1.6

2 新北首件自辦复合型捷開案 景平 站2,600坪綠建築2025年完工

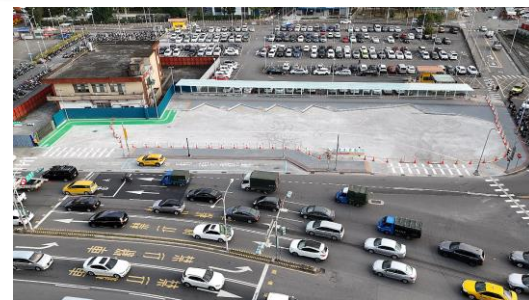


新北捷運工程局今（10）日舉行新北環狀線景平站捷運開發大樓上梁典禮，景平站捷運開發大樓為新北市首件自辦的复合型捷運開發案。景平站复合型捷開案將打造2600坪銀級綠建築，規畫住宅、辦公及店鋪空間，預計2025年完工，並申請使用執照，2026年可順利交屋。

景平站捷運開發大樓由將捷建設公司投資興建，規畫興建地上12層、地下3層，1至5樓與捷運出入口共構使用外，1樓規畫為店面，可引入生活零售業進駐；2樓為辦公空間，6至12樓則規畫成住宅，方便市民「到站即辦公、到站就到家」，極具便利性。

新聞來源：經濟日報 114.1.15

3 雙北桃攜手推動永寧轉運站 將於114年2月17日啟用



新北市捷運永寧站是桃園市八德、平鎮、大溪及龍潭等區民眾搭乘公車往返台北都會區之重要交通樞紐，為提供民眾舒適候車環境，桃園市與新北市及臺北市通力合作推動永寧轉運站建置計畫，並將在114年2月17日（一）啟用。

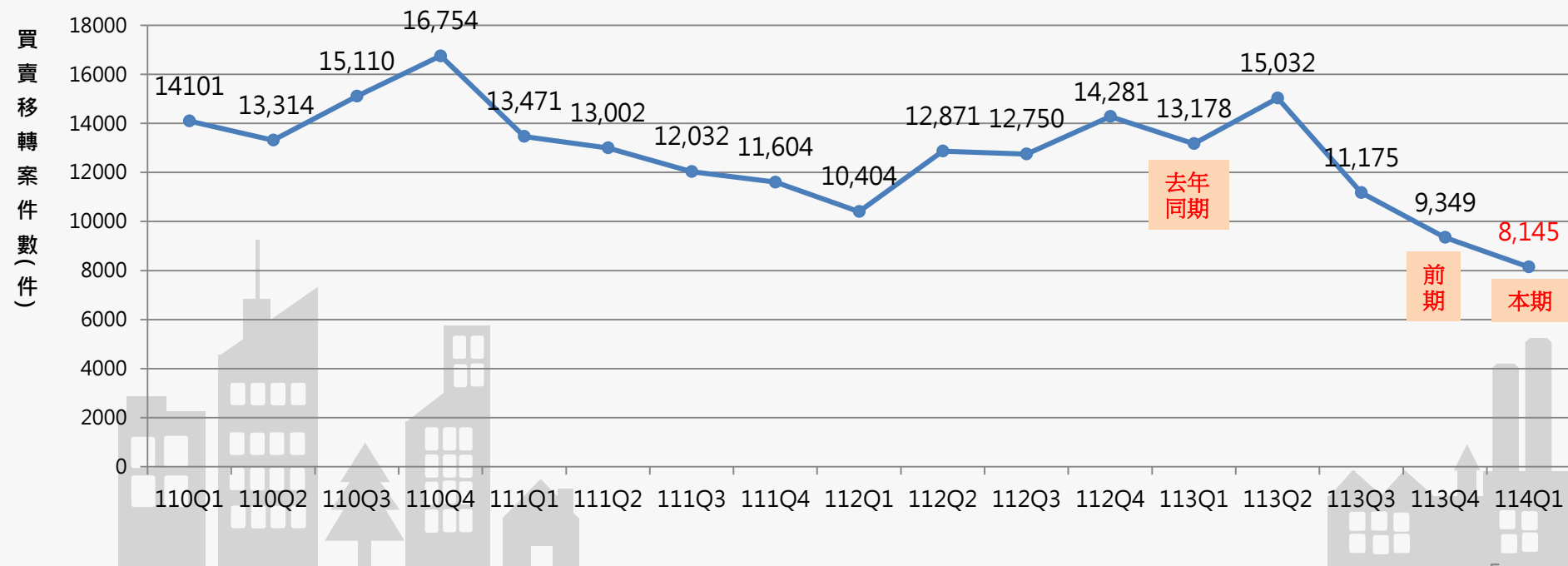
目前桃園市往來捷運永寧站計有10條公車路線，分別停靠於捷運永寧站2號及4號出入口之候車亭，為方便民眾候車，有建置轉運站集中公車路線之必要。因此採由「臺北市提供土地使用、新北市建置轉運站、桃園市進行維運管理」之三市合作模式，共同促成永寧轉運站作為桃園市公車在新北市的端點站，可避免公車繞行土城區承天路及忠承路，同時亦可提供民眾較佳之候車環境。

新聞來源：好房網 114.2.3

114Q1 買賣登記量分析

- ◆ 本季新北市建物買賣登記移轉件數共計**8,145**件。
- ◆ 與前季相較，**減少▼12.88%**。
- ◆ 與去年同期比較**減少▼38.19%**。

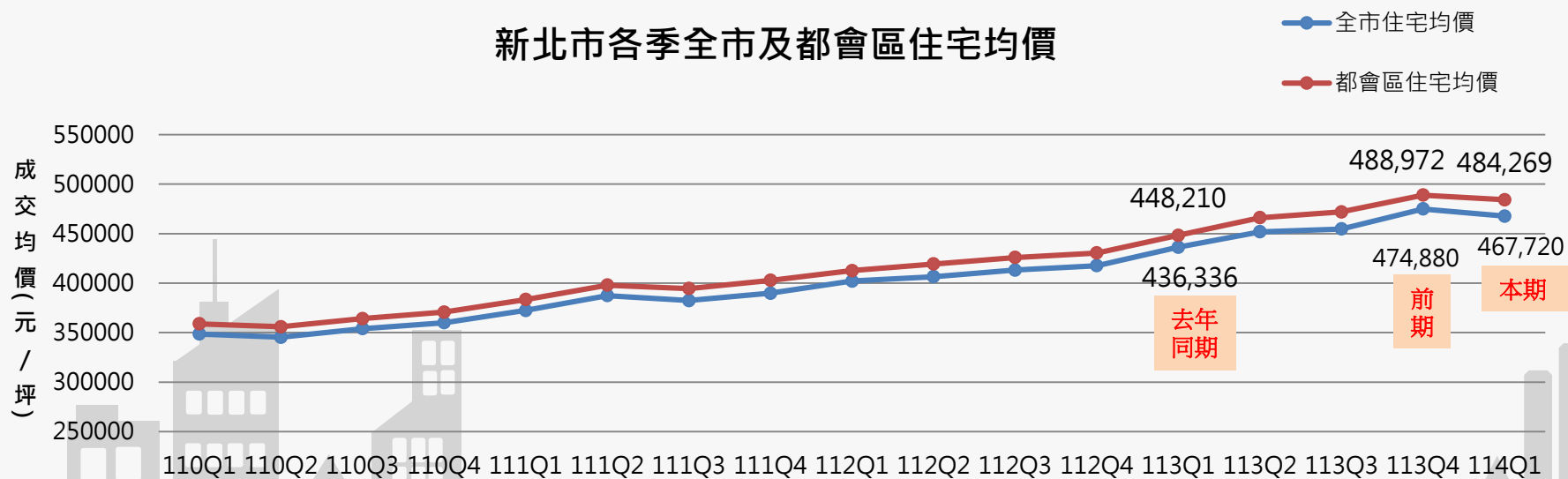
新北市各季建物買賣登記移轉件數



114Q1 全市住宅成交均價分析

- ◆ 新北市住宅成交均價為46.8萬元/坪(註1)，與前季下跌▼1.51%，與去年同期相較，上漲▲7.19%。
- ◆ 都會區均價為48.4萬元/坪(註2)，較前季下跌▼0.96%，與去年同期相較，上漲▲8.05%。

新北市各季全市及都會區住宅均價



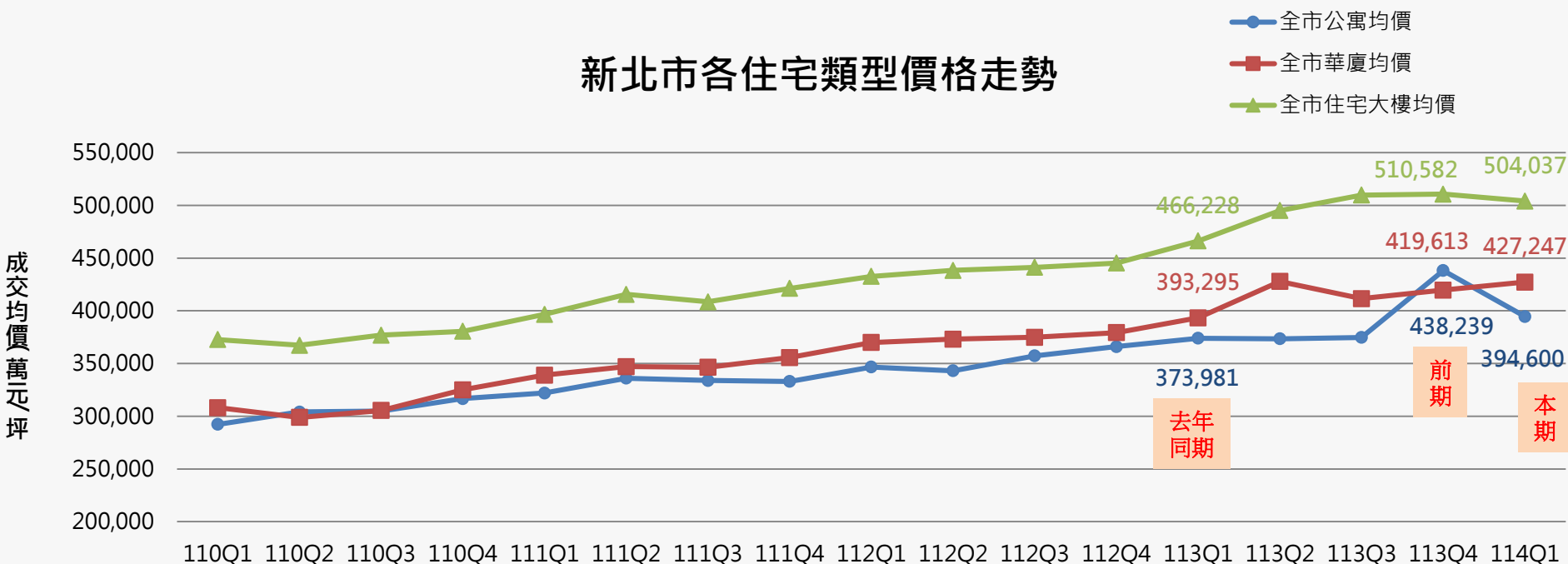
註1：本圖統計範圍僅包含建物類型為公寓、華廈、住宅大樓及套房之交易。

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。

114Q1 全市各類型建物成交均價分析

- ◆ 本季新北市各類型成交均價分別為公寓**39.5萬元/坪**、華廈**42.7萬元/坪**、住宅大樓**50.4萬元/坪**。
- ◆ 與前季相較，公寓**下跌▼9.96%**、華廈**上漲▲1.82%**、住宅大樓**下跌▼1.28%**。
- ◆ 與去年同期相較，均呈上漲趨勢，漲幅依序則為華廈**上漲▲8.63%**、住宅大樓**上漲▲8.11%**、公寓**上漲▲5.51%**。

新北市各住宅類型價格走勢

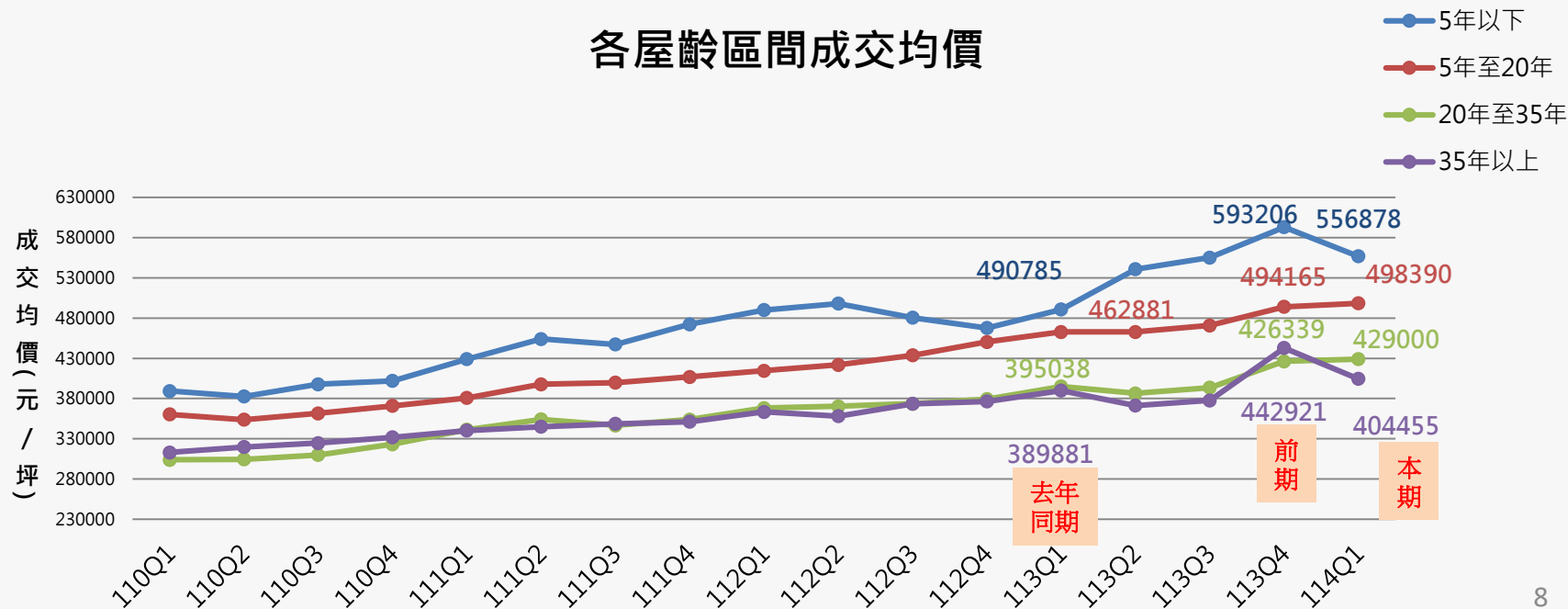


註：本圖統計範圍僅包含建物類型為公寓、華廈、住宅大樓之交易，並排除特殊及異常交易。

114Q1 全市各屋齡建物成交均價分析

- ◆ 本季各屋齡區間均價由高至低依序為5年以下為**55.7萬元/坪**、5至20年為**49.8萬元/坪**、20至35年為**42.9萬元/坪**、35年以上為**40.4萬元/坪**。
- ◆ 與前季相較，漲幅依序為屋齡5至20年**上漲▲0.86%**、20年至35年**上漲▲0.62%**、5年以下**下跌▼6.12%**、35年以上**下跌▼8.68%**。
- ◆ 與去年同期相較，漲幅依序為屋齡5年以下**上漲▲13.47%**、20年至35年**上漲▲8.60%**、5至20年**上漲▲7.67%**、35年以上**上漲▲3.74%**。

各屋齡區間成交均價

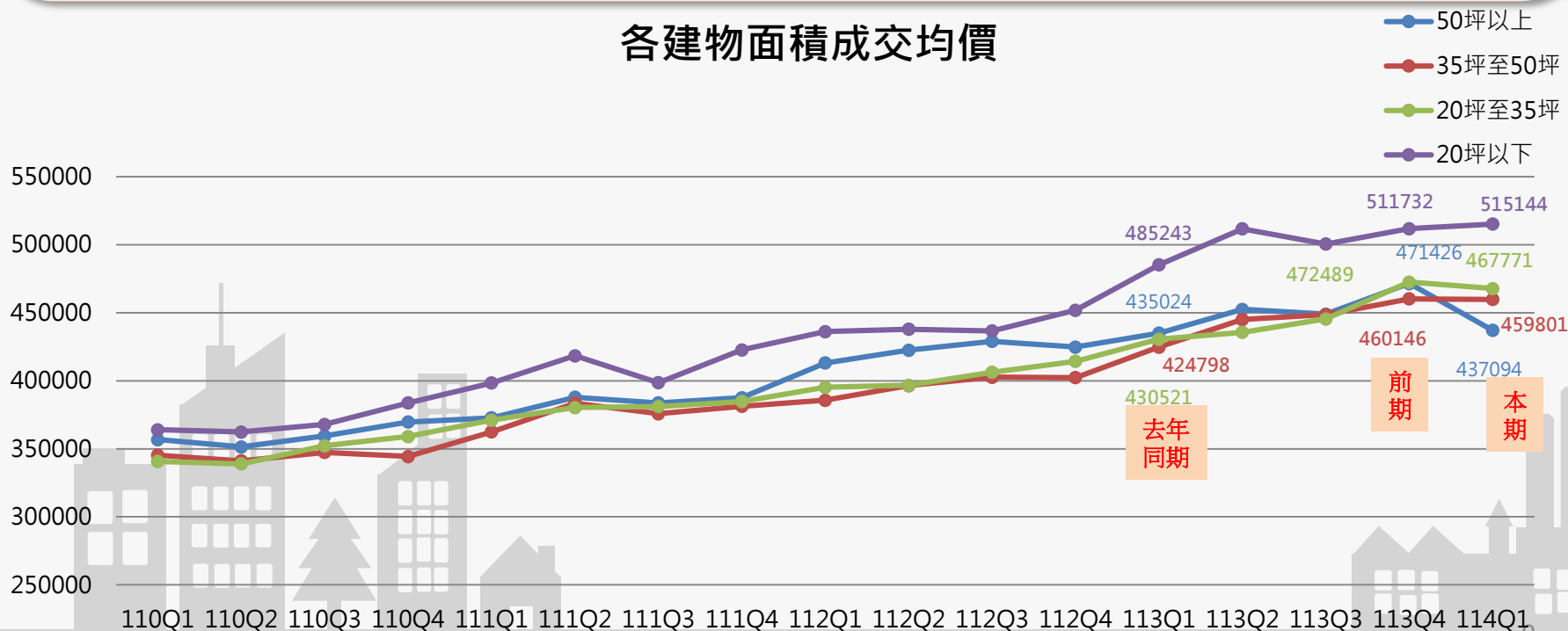


註：本圖統計範圍僅包含各類型建物，並排除特殊及異常交易。

114Q1 全市各建物面積成交均價分析

- ◆ 本季各建物面積成交均價由高至低依序為20坪以下為**51.5萬元/坪**、20坪至35坪為**46.8萬元/坪**、35坪至50坪為**46.0萬元/坪**、50坪以上為**43.7萬元/坪**。
- ◆ 與前期相較，各建物面積僅20坪以下呈現上漲趨勢，漲幅為**上漲▲0.67%**，其餘皆為下跌趨勢，跌幅依序為35至50坪**下跌▼0.07%**、20坪至35坪**下跌▼1%**及50坪以上**下跌▼7.28%**。
- ◆ 與去年同期相較，亦均呈現上漲趨勢，漲幅依序為20坪至35坪**上漲▲8.65%**、35坪至50坪**上漲▲8.24%**、20坪以下**上漲▲6.16%**及50坪以上**上漲▲0.48%**。

各建物面積成交均價

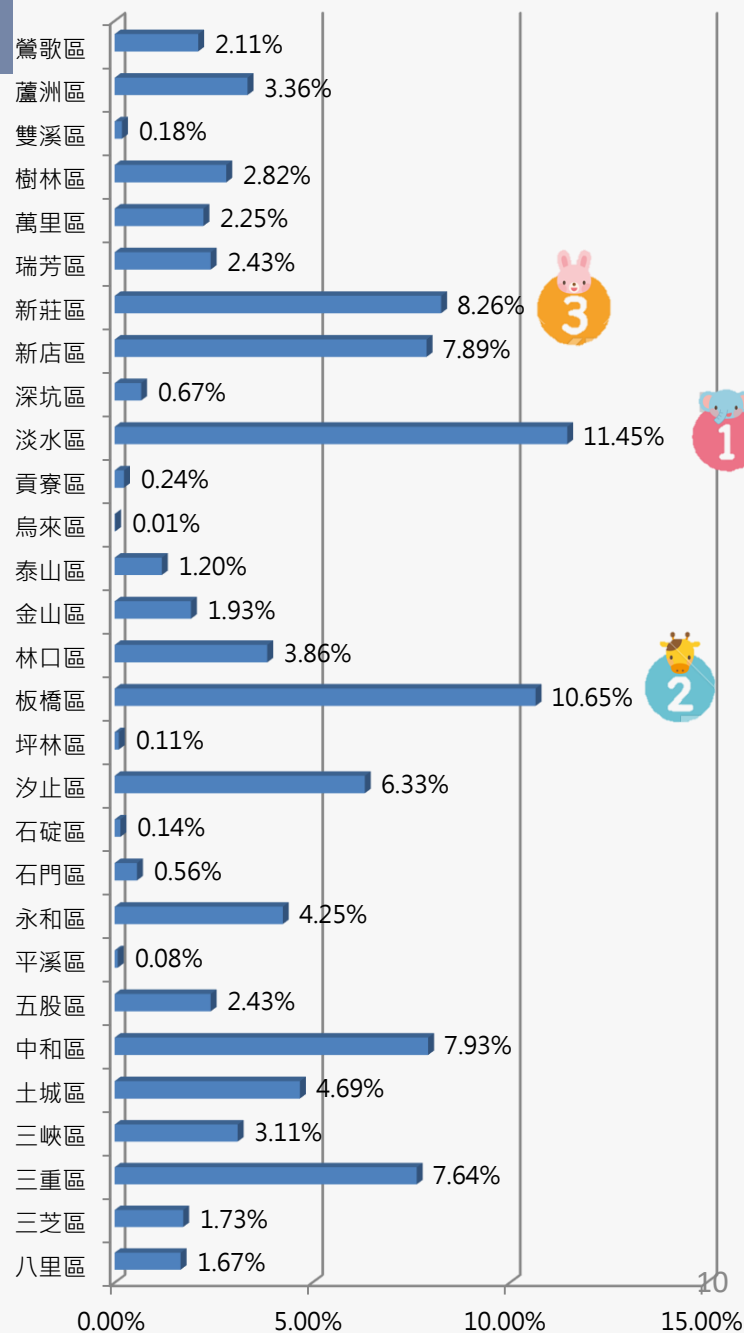


註：本圖統計範圍僅包含各類型建物，並排除特殊及異常交易。

資料來源：本市實價登錄查詢網

114Q1 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(11.45%)、板橋區(10.65%)及新莊區(8.26%)。
- ◆ 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**成交案件多分布於雙十路二段、中正路、華江六路、華江八路一帶。**新莊區**成交案件多分布於中正路以北生活圈及民安後港西盛生活圈。
- ◆ 前開區域主要為屋齡20年以上中古屋移轉增加、加上部分開發區新成屋因生活機能成熟，自住需求持續支撐，交易較為熱絡。

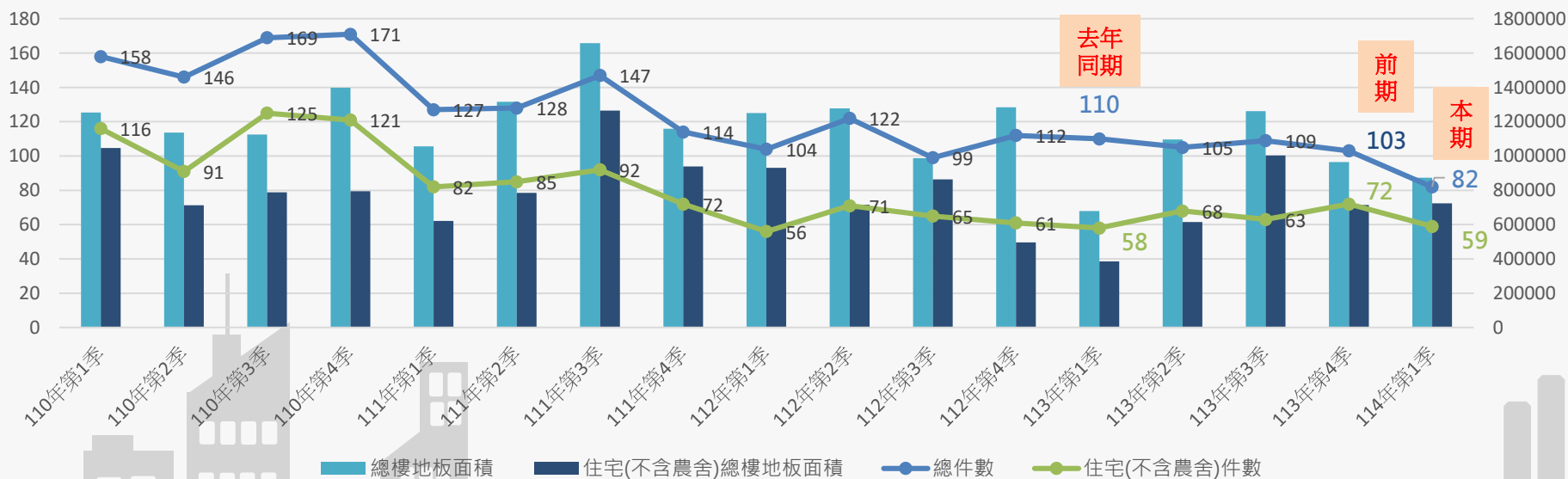


114Q1

全市建造執照件數及樓地板面積分析

- ◆ 本季新北市全市建造執照件數及樓地板面積分別為82件、874,139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**減少▼21件**、總樓地板面積**減少▼9.39%**，與去年同期相較，件數**減少▼28件**、總樓地板面積**增加▲28.76%**。
- ◆ 全市住宅(不含農舍)件數及樓地板面積分別為59件、724,636平方公尺，與前季相較，住宅件數呈現**下跌▼18.06%**、住宅總樓地板面積總則呈現**增加▲1.47%**，與去年同期相較，住宅件數**增加▲1.72%**、住宅總樓地板面積**增加▲87.98%**。

建造執照

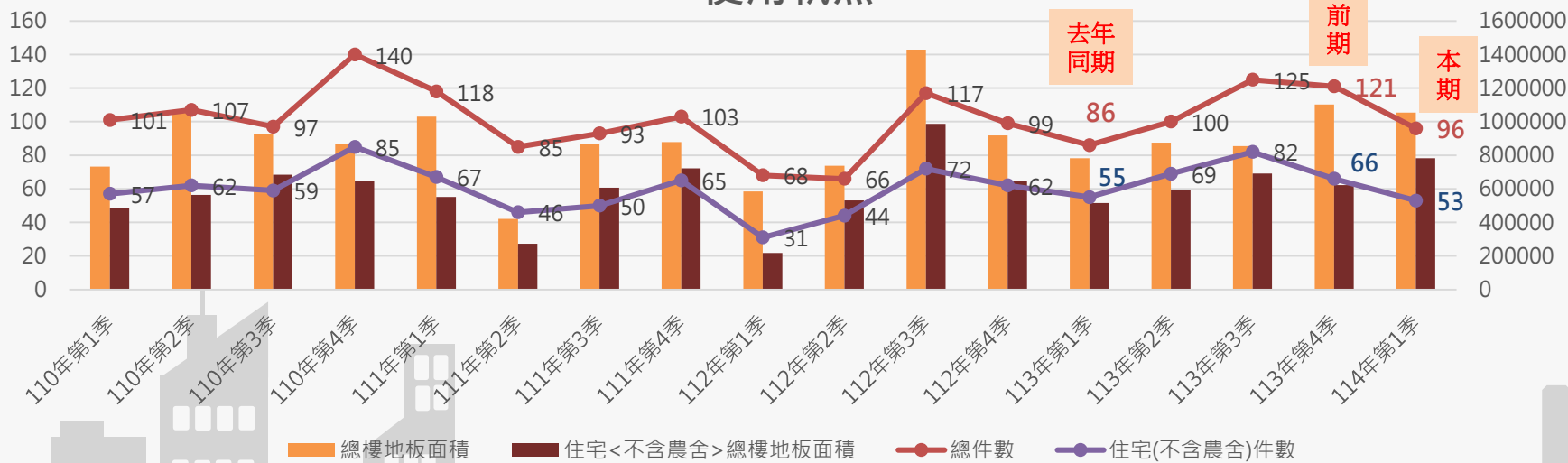


季	110Q1	110Q2	110Q3	110Q4	111Q1	111Q2	111Q3	111Q4	112Q1	112Q2	112Q3	112Q4	113Q1	113Q2	113Q3	113Q4	114Q1
戶數	7,538	5,099	5,317	5,962	4,813	6,257	11,189	7,347	8,243	6,255	7,639	4,042	3,125	5,291	8,218	6,328	6,435

114Q1 全市使用執照件數及樓地板面積分析

- ◆ 本季新北市全市使用執照件數及樓地板面積分別為96件、1,053,890平方公尺，與前季相較，件數及樓地板面積呈現減少趨勢，分別為件數**減少▼25件**及樓地板面積**減少▼4.33%**，與去年同期相較，件數**增加▲10件**、總樓地板面積**增加▲34.58%**。
- ◆ 全市住宅(不含農舍)件數及樓地板面積分別為53件、782,147平方公尺，與前季相較，件數**減少▼19.70%**、住宅總樓地板面積**增加▲25.63%**，與去年同期相較，件數**減少▼3.64%**、住宅總樓地板面積呈現增加趨勢**增加▲51.57%**。

使用執照



季	110Q1	110Q2	110Q3	110Q4	111Q1	111Q2	111Q3	111Q4	112Q1	112Q2	112Q3	112Q4	113Q1	113Q2	113Q3	113Q4	114Q1
住宅戶數	3770	4287	5039	5128	4591	2220	4232	5475	1676	3967	7691	5265	4090	4790	5716	4921	6833

114Q1 建物交易類型分析

住宅大樓為本季主力交易型態(佔51%)，主要分布於淡水、板橋及新莊等行政區，其次為公寓(33%)，主要分布於板橋、三重及中和等行政區，第三為華廈(18%)，主要分布於汐止、新莊及淡水等行政區。

51%

住宅大樓

31%

公寓

18%

華廈

建物第一次登記後首次買賣移轉案件成交金額

18,049,667,661

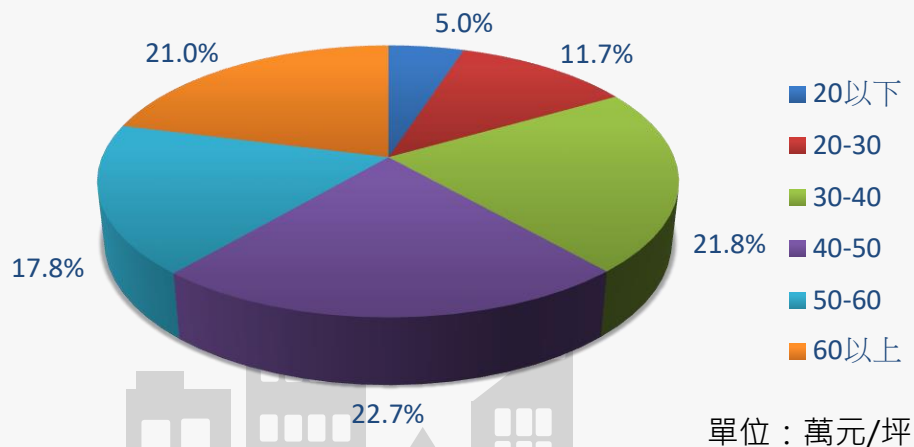
105,223,234,731

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871億，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1,235億，減少29.42%，較去年同期成交金額1,928億，減少54.8%。其中房地成交金額為719億(佔82.5%)、素地成交金額為147億(佔16.9%)、其他(車位與建物)成交金額為5億(佔0.6%)。

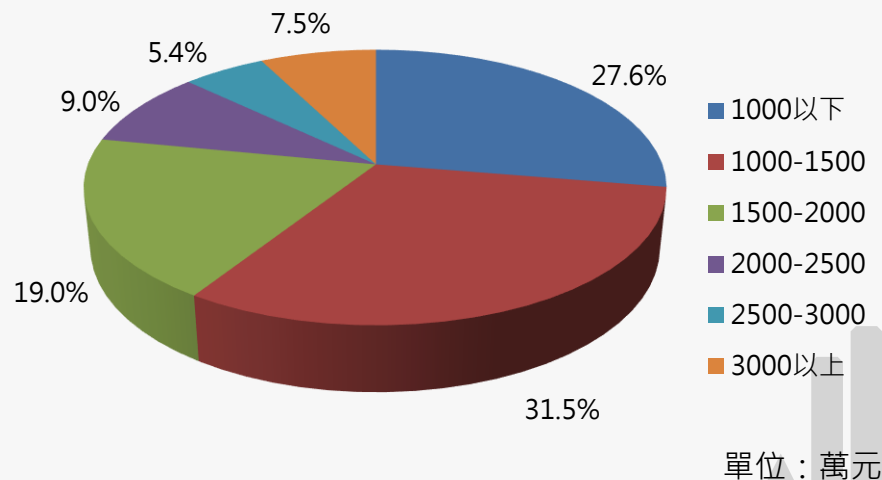
114Q1 全市價格區間分析

- ◆ 本季以單價**40至50萬元(佔22.7%)**為最大宗，案例多分布於新莊、板橋、中和等行政區，其次為**30至40萬元(佔21.8%)**，案例多分布於新莊、板橋、林口等行政區。
- ◆ 總價部分，**1,000至1,500萬元(佔31.5%)**為最大宗，成交案例多分布於淡水、新莊、板橋等行政區，其次為低於**1,000萬元之案例(佔27.6%)**，成交案例多分布於淡水、汐止、新莊等行政區。

全市單價分析



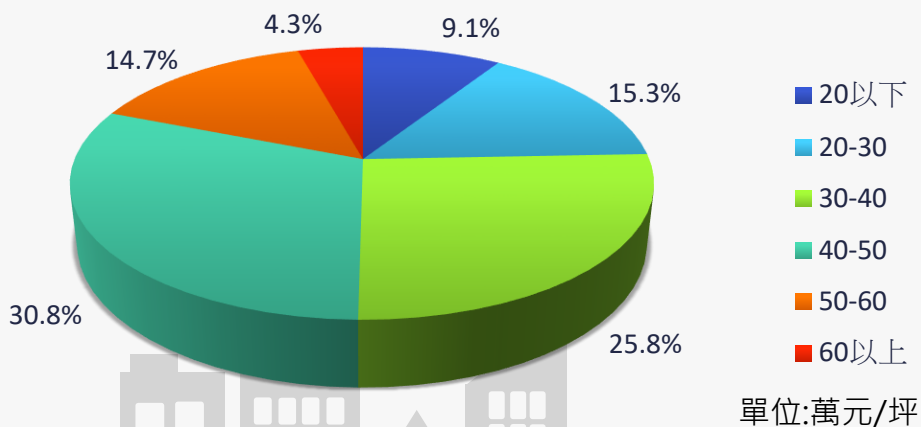
全市總價分析



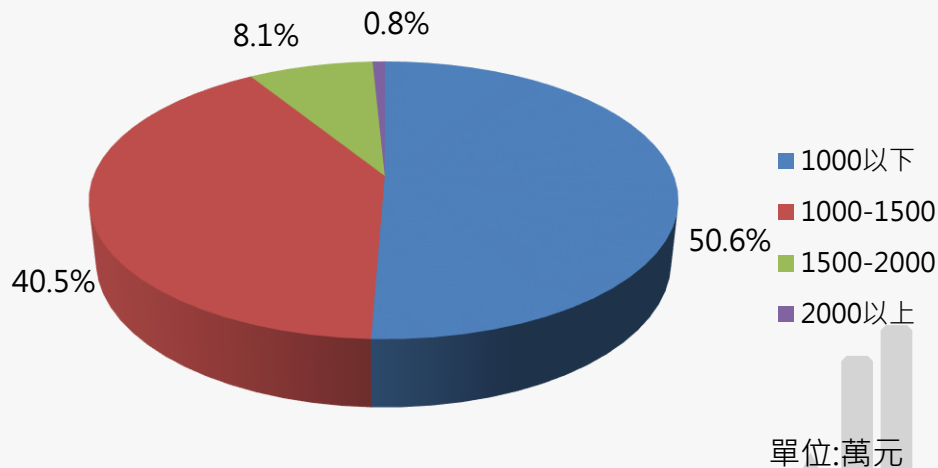
114Q1 公寓價格區間分析

- ◆ 個別產品類型部分，公寓單價主要成交價格區間**40至50萬元(佔30.8%)**，案例多分布於板橋、中和、新莊等行政區，其次為**30至40萬元(佔25.8%)**，案例多分布於新莊、板橋、中和等行政區。
- ◆ 總價分析部分，全市公寓**總價1000萬元以下**比例最高，**達50.6%**，成交案例多分布於新莊、板橋、三重等行政區。

全市公寓單價區間分析



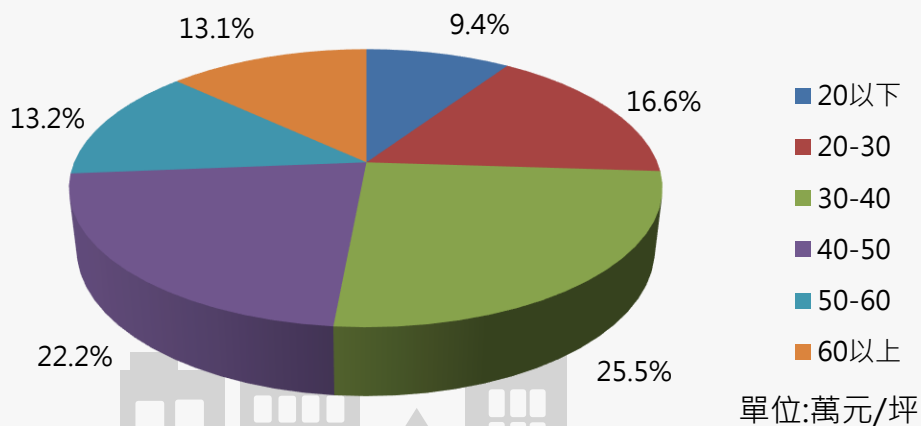
全市公寓總價區間分析



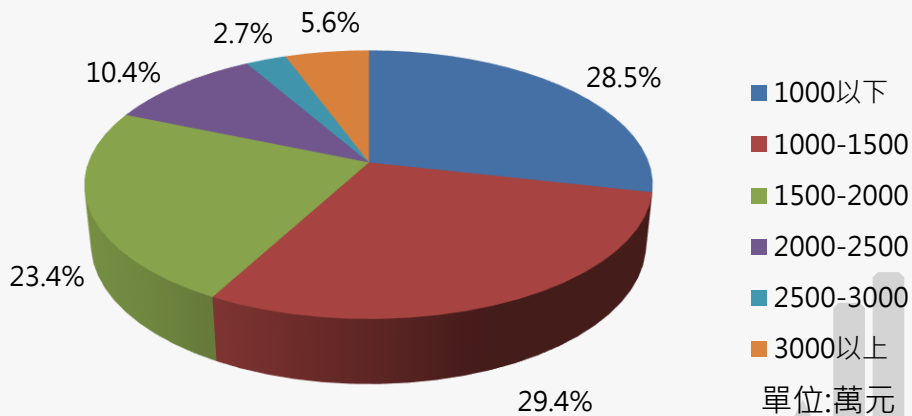
114Q1 華廈價格區間分析

- ◆ 華廈產品部份，主要成交價格區間**30至40萬元(佔25.5%)**，案例多分布於新莊、樹林、淡水等行政區，其次**40至50萬元(佔22.2%)**，案例多分布於新莊、三重、淡水等行政區。
- ◆ 總價部分，以**1000至1500萬元 (佔29.4%)**為最大宗，案例多分布於板橋、新莊、淡水等行政區，其次為**1000萬元以下(佔28.5%)**，案例多分布於淡水、汐止、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

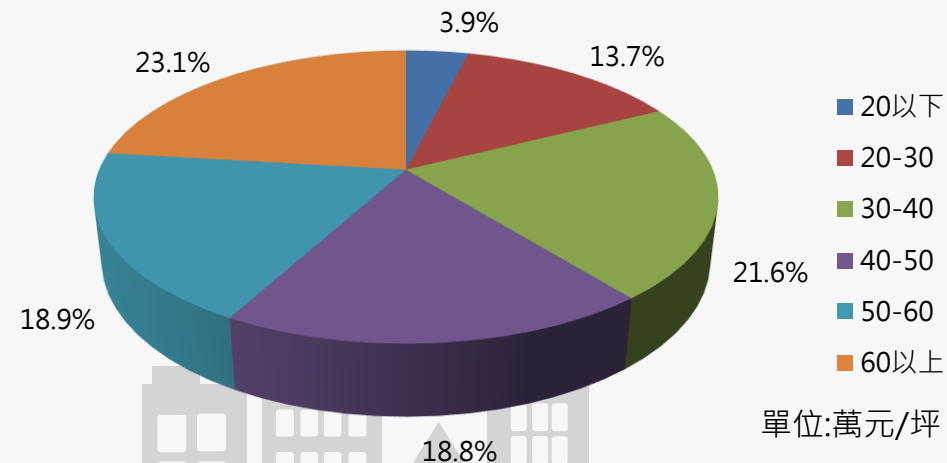


資料來源：本市實價登錄查詢網

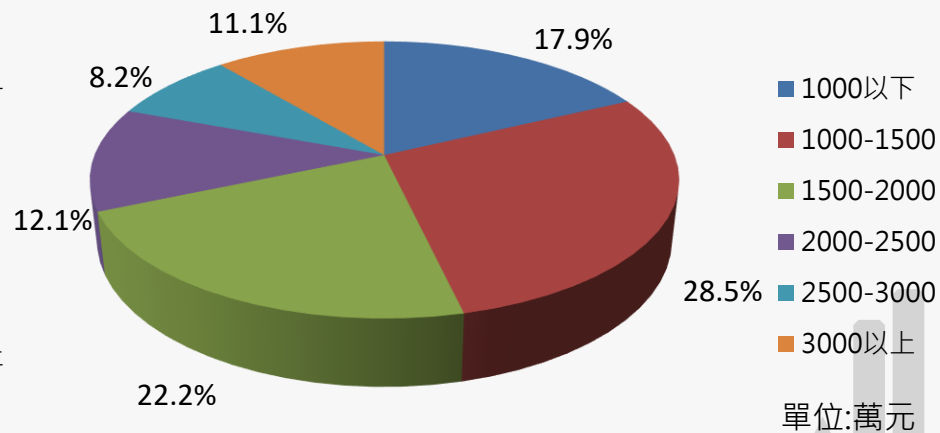
114Q1 住宅大樓價格區間分析

- ◆ 住宅大樓為本季主要交易類型，主要成交單價區間為**60萬元以上(佔23.1%)**，案例多分布於中和、新莊、三重等行政區，其次為**30至40萬元(占21.6%)**，成交案例多分布於新莊、板橋、淡水等行政區。
- ◆ 總價部分，本季**1000至1500萬元(佔28.5%)**為最大宗，成交案例多分布於板橋、新莊、淡水等行政區，其次為**1500至2000萬元(佔22.2%)**，以新莊區為最大宗。

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。

114 Q1 板橋



114 Q1 土城



捷運海山站
公寓：40.32萬/10件
大樓：54.76萬/15件

金城家樂福商圈
大樓：51.02萬/10件

捷運土城站
大樓：51.06萬/11件

114 Q1 中和、永和

捷運永安市場站

大樓：67.10萬/20件

捷運頂溪站

公寓：51.66萬/15件
大樓：71.67萬/14件

遠東世紀廣場

公寓：43.31萬/10件
大樓：51.55萬/19件

永和國民運動中心

公寓：52.57萬/22件

捷運景安站

大樓：70.96萬/19件

捷運南勢角站

公寓：48.02萬/10件
大樓：69.42萬/30件
本季單價60(萬/坪)以下案量分布較上季明顯減少，以致均價上漲。

114Q1 新莊、泰山

泰林路及明志路 沿線生活圈

公寓：32萬/10件
大樓：43.8萬/12件

副都心重劃區

大樓：62萬/16件

幸福榮富昌隆 生活圈

大樓：53.8萬/15件



114Q1五股、林口

中心商業區一帶之生活圈

大樓：46.2萬/34件

文化三路以西、頭湖國小一帶之生活圈

大樓：45.4萬/26件

仁愛路以南、文化一路與文化二路間之生活圈

大樓：41.2萬/10件

忠孝路以南、文化三路與文化北路間之生活圈

大樓：58.4萬/13件

機場捷運林口站

大樓：52.1萬 /16件

洲子洋生活圈

大樓：43.5萬/37件

成泰路生活圈

公寓：29.4萬 /17件
華廈：35.4萬/14件
大樓：33.3萬/22件

本季多為屋齡高之交易標的，上季新成屋交易件數較多，故本季均價較上季低。

114
Q1
三重
蘆洲



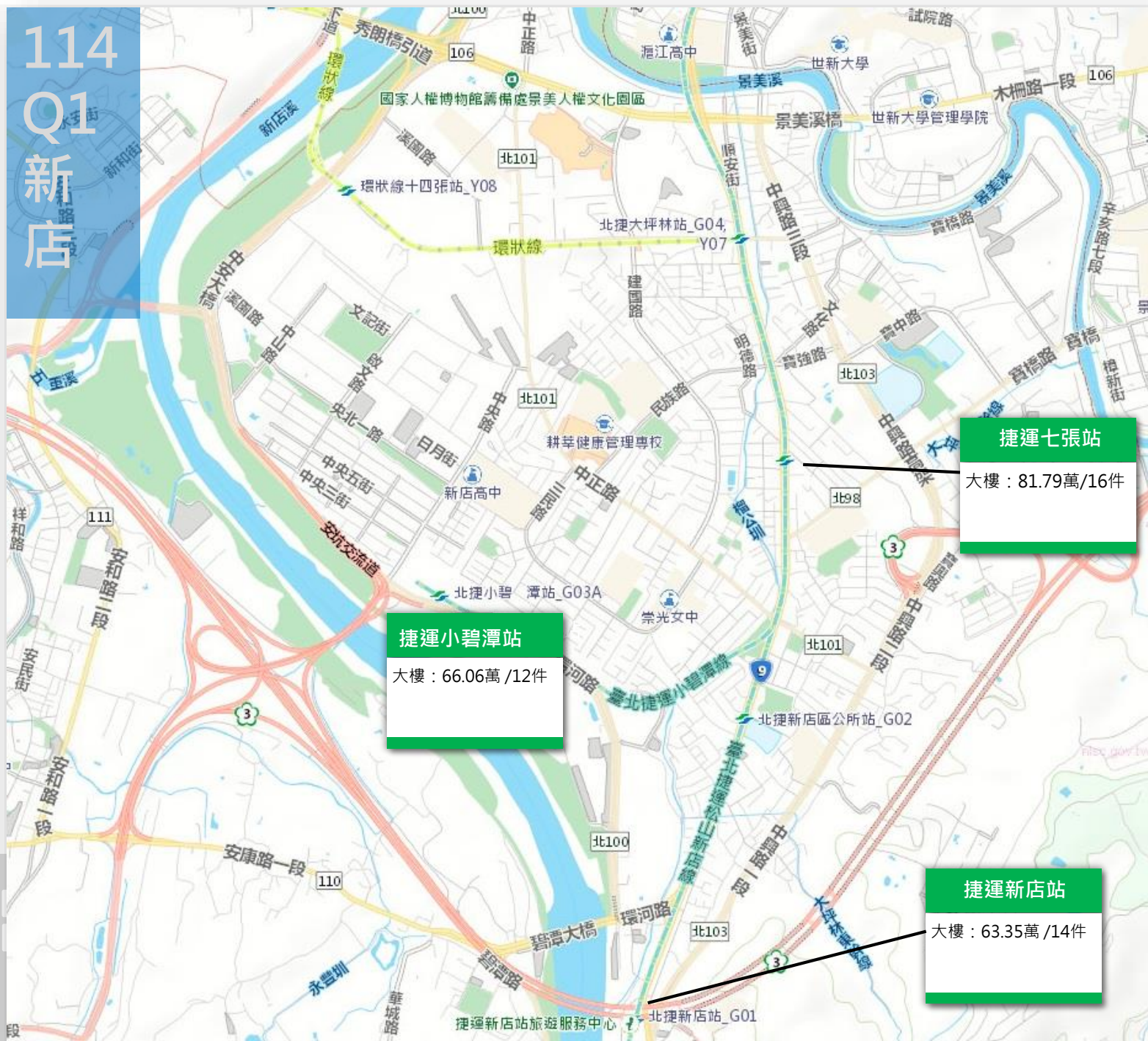
重陽橋重劃區
大樓：57.58萬/12件

捷運三和國中站
公寓：48.21萬/12件

捷運三重國小站
公寓：51.94萬 /13件
大樓：72.72萬/20件
本季公寓包含增建(陽台外推、頂樓加蓋、防火巷及一樓空地)移轉占比較多(本季76%·前季38%)·故本季均價較前季高

捷運三重站
大樓：68.07萬 /14件

114 Q1 新店



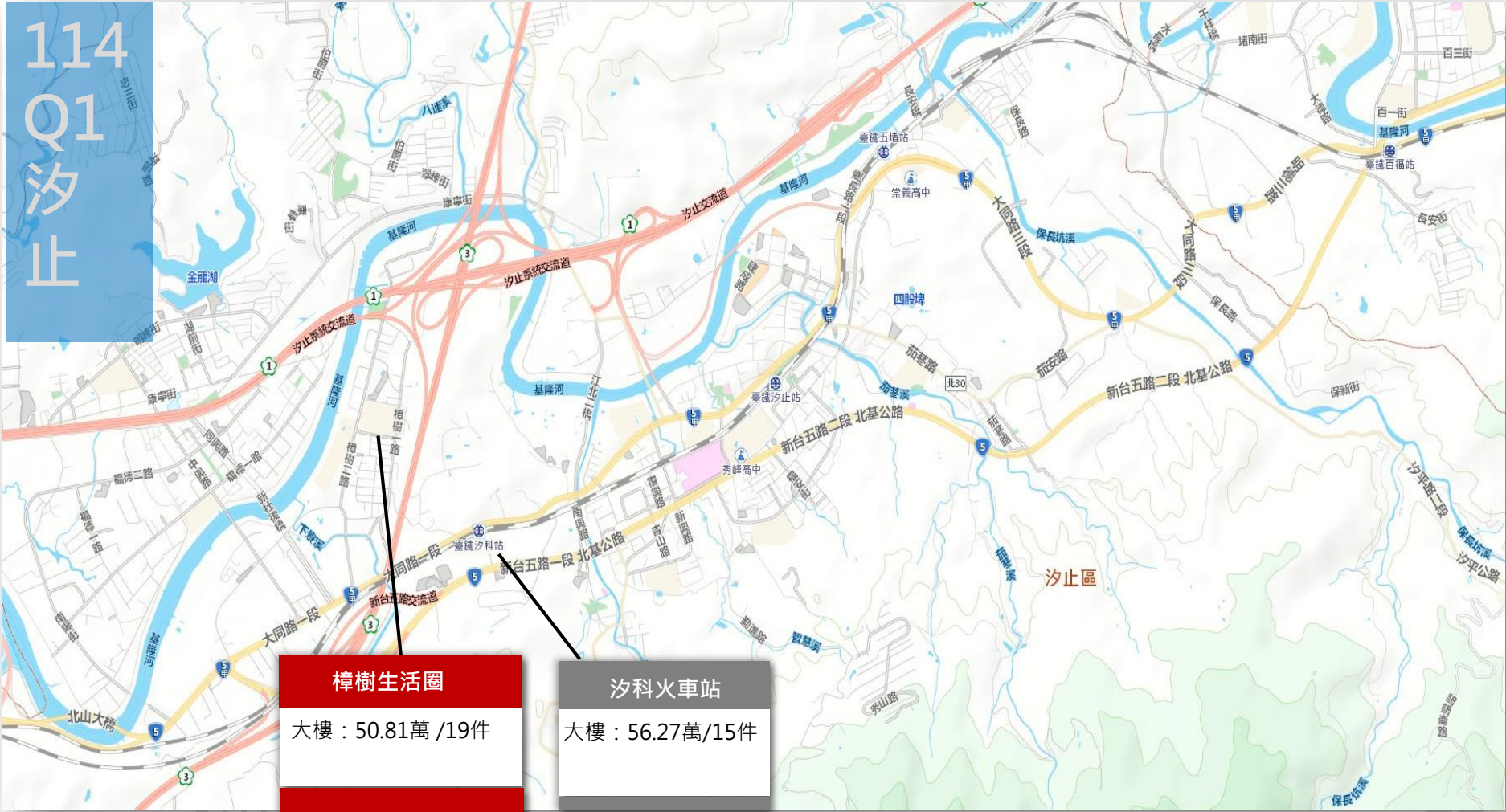
114Q1 樹林



中華路
公寓：35.0萬/11件

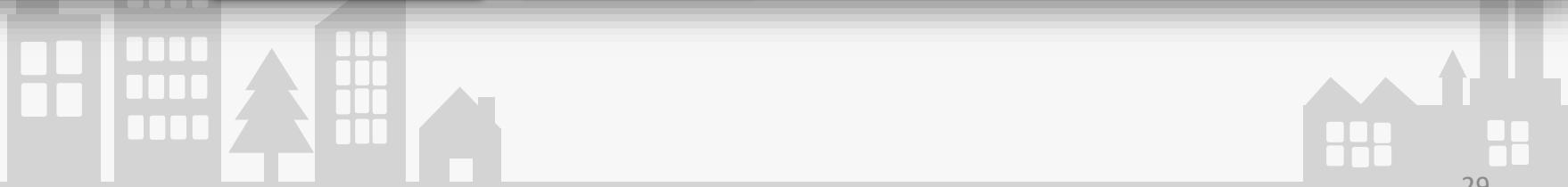
樹林區

114 Q1 汐止



樟樹生活圈
大樓：50.81萬 /19件

汐科火車站
大樓：56.27萬/15件



114 Q1 淡水

沙崙
大樓：40.37萬 / 22件

淡海新市鎮
大樓：31.78萬 / 246件

新興、新民、新春街
華廈：27.4萬 / 14件
大樓：26.92萬 / 11件



淡大生活圈
公寓：22.26萬 / 17件
大樓：30.43萬 / 45件

捷運紅樹林站
大樓：41萬 / 19件



捷運竹圍站
大樓：47.14萬 / 19件

龍米路一段臨海邊
大樓：31.97萬 / 12件

專題分析-總價貴？單價高？新北豪宅型態與熱區大揭密

財政部就適用舊制房屋交易所得併入綜所稅申報之交易，針對新北市房地總成交金額(含車位)達4,000萬元以上予以較高的房屋交易所得計算標準統稱「豪宅稅」。現公布113年度計算新規定，以「不含車位之房地成交總價」除以「不含車位之建物登記總坪數」計算每坪單價，若達每坪75萬元以上亦納入豪宅課稅範圍。本次季報彙整近三年新北市實價登錄資料，將豪宅依條件分為以下三類，透過本次分析，了解不同豪宅類型在新北市的分布態樣與熱區位置，深入觀察高價住宅在不動產市場趨勢。

總價型

單價型

雙標準型



總價達4,000萬元
以上者

每坪單價達75萬
元以上者

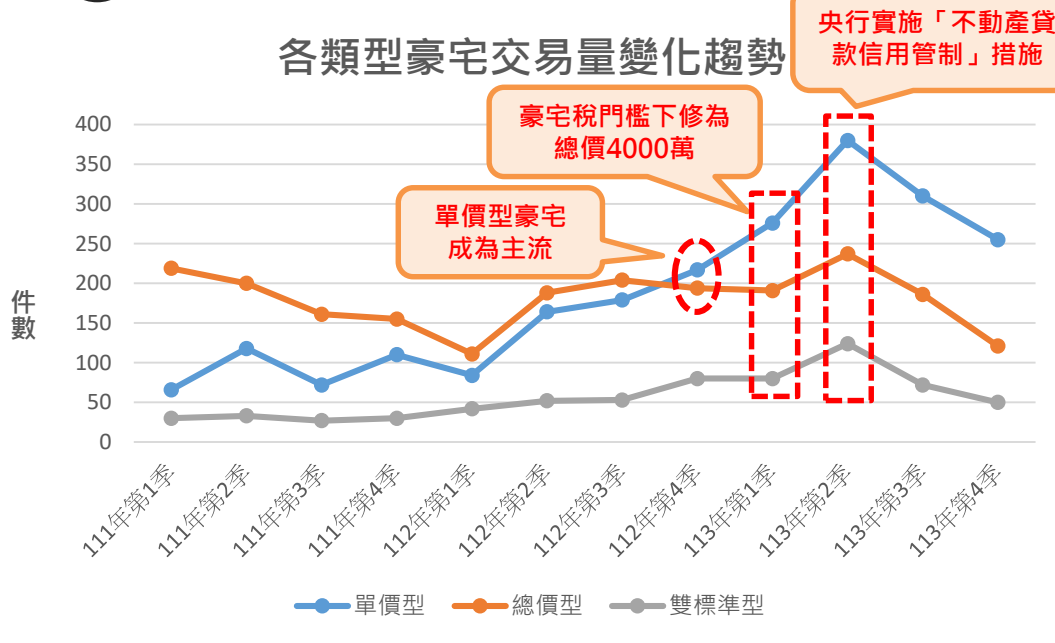
同時符合總價達4,000
萬元以上者與單價達
75萬元以上標準者

備註：

- ① 分析資料內容：篩選交易日期為111年1月1日至113年12月31日房地買賣實價登錄交易資料。
- ② 本次排除地下層以及其他特殊交易（如急買急賣、親友交易、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）、工業住宅、廠房、廠辦、1樓店面、屋齡過於老舊、建物幾無殘值及異常交易不揭露者。

專題分析-總價貴？單價高？新北豪宅型態與熱區大揭密

各類型豪宅交易量變化趨勢



經統計近三年各類型豪宅交易趨勢：

- 「總價型豪宅」交易量自111年第1季高點逐步下滑，在112年第4季「單價型豪宅」成為主流顯示高總價產品對於消費者有一定之壓力，而「雙標準型」雖交易量較少，但整體趨勢穩中有升。
- 113年8月央行勸導銀行自主控管不動產貸款總量，9月實施第7波選擇性信用管制措施，使各類型豪宅買賣交易量下跌。

將總價與單價交叉分析：

- 「總價4000萬以下且單價75-85萬」：件數高達1,558筆，交易熱區落在板橋區、中和區、永和區，符合市場偏好地段精華區精品宅特性。
- 高總價豪宅(總價超過7000萬)，多數單價落在75萬以下，單價相對低的產品，反映市場對「超高單價」接受度有限。
- 「雙高型」頂級豪宅(單價超過100萬且總價超過7000萬)數量雖為少數但並非最小數，顯示「高單價+高總價」產品仍有部分市場需求。

新北市豪宅單價及總價交叉分析

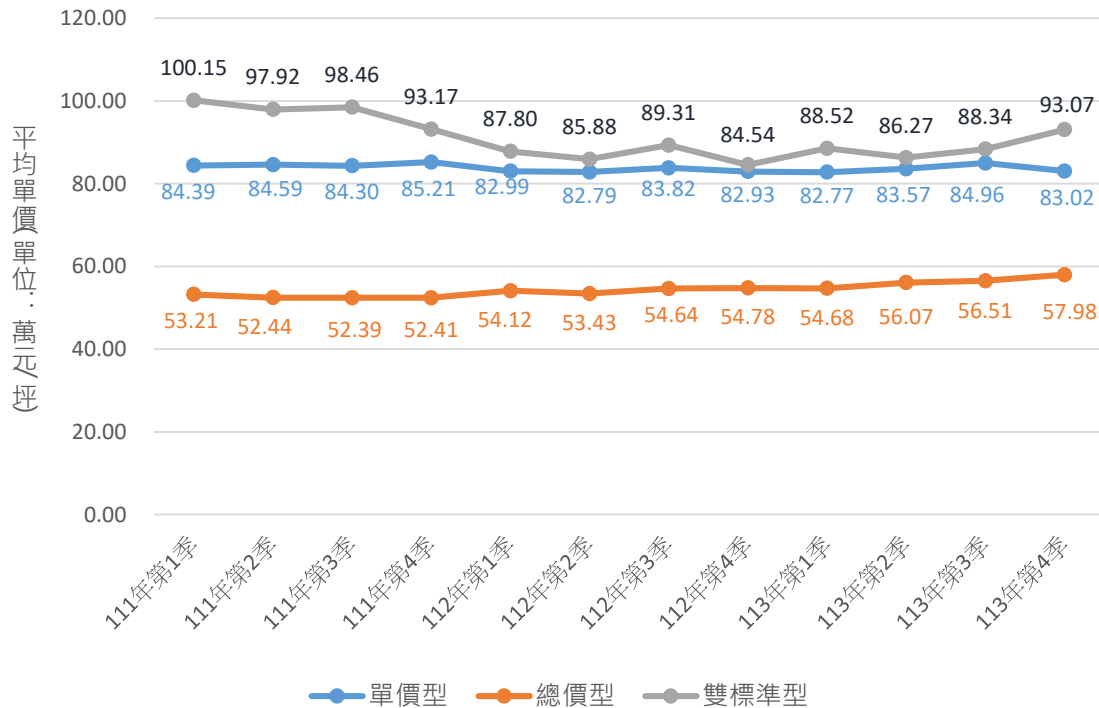
單價/總價	4000萬以下	4000~5000萬	5000~7000萬	7000萬以上	總計
100萬以上	110	20	16	33	179
85-100萬	563	90	95	31	779
75-85萬	1558	172	157	59	1946
75萬以下	-	1123	777	267	2171
總計	2235	1405	1045	390	5075

單位：件

專題分析-總價貴？單價高？新北豪宅型態與熱區大揭密



各類型豪宅均價變化趨勢



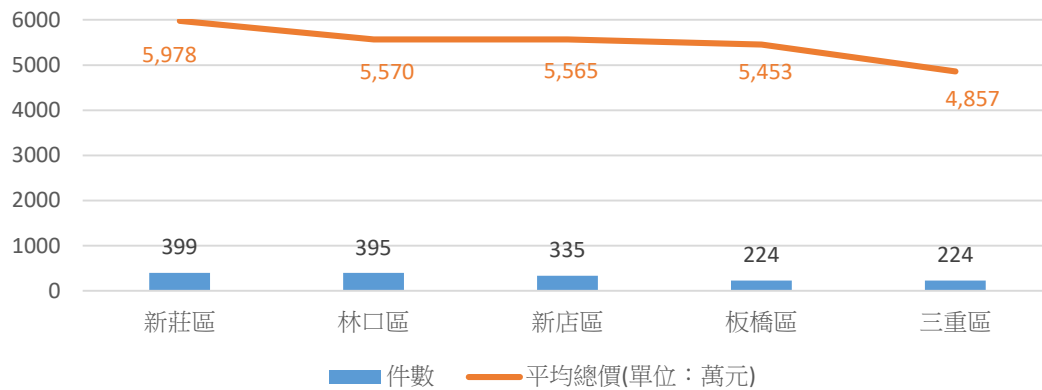
經觀察本市近三年各類型豪宅之均價變化趨勢：

- 單價型豪宅均價維持在83-85萬/坪區間，價格穩定，市場上屬小坪數高單價精品宅，對總價承受力有限的高收入族群具吸引力。
- 總價型豪宅屬均價最低類型，均價落在52-57萬元/坪，且隨市況微幅上漲，市場上屬大坪數、單價相較親民產品，符合市場豪宅偏好類型。
- 雙標準型豪宅均價波動較為明顯，均價落在84-100萬元/坪，因屬總價高、單價雙高，故容易受景氣與市場上高端客群之購買力所影響。

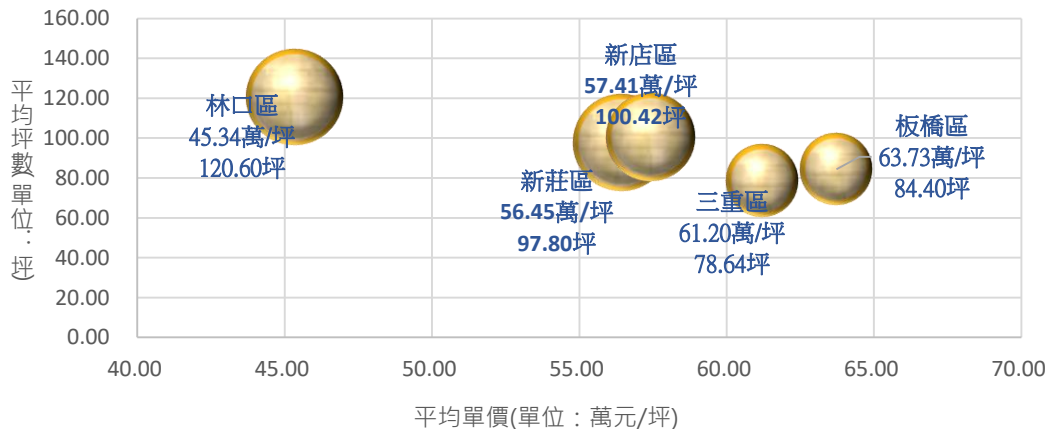


專題分析-總價貴？單價高？新北豪宅型態與熱區大揭密

新北市總價型豪宅熱區排行與平均總價分析



總價型豪宅綜合分析



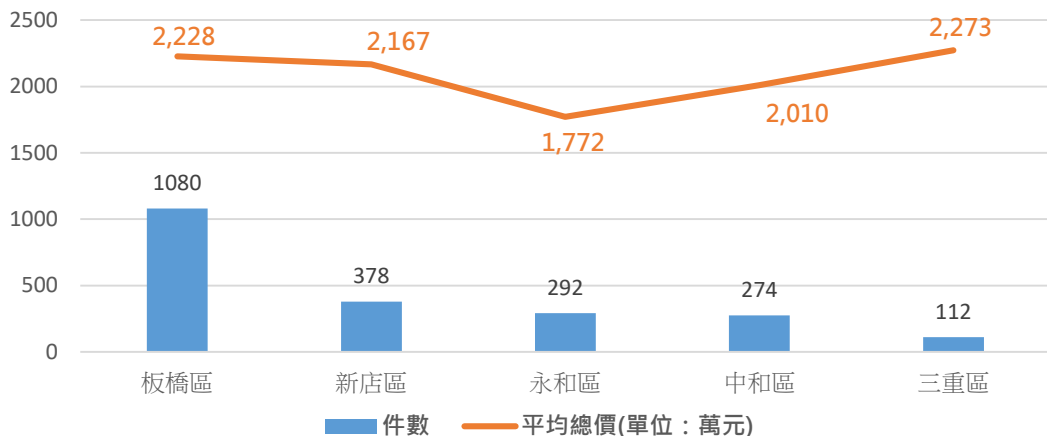
總價型豪宅分析

經統計本市近三年總價型豪宅：

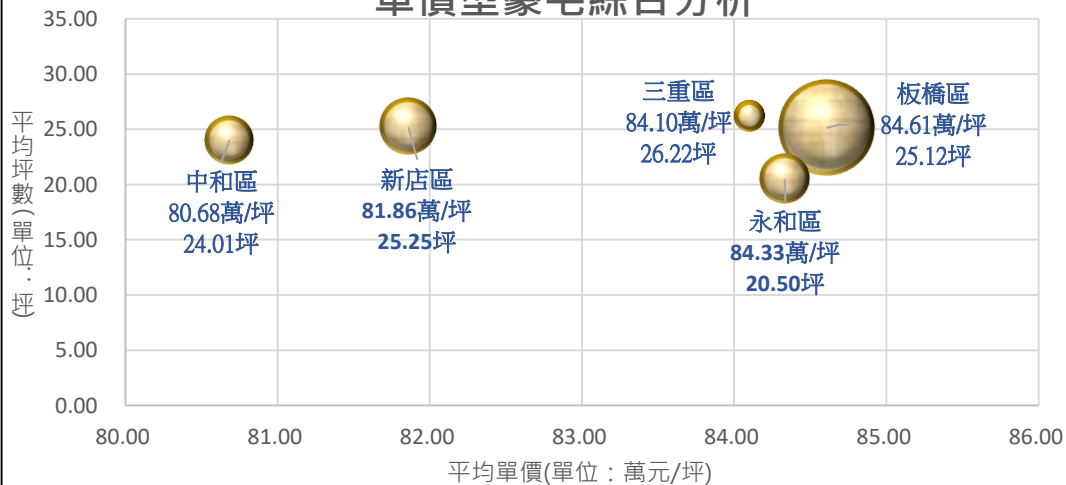
- 以新莊區、林口區、新店區、板橋區及三重區為大宗。
- 新莊區交易量最多(399件)，成交熱區落在副都心重劃區，平均坪數約97.8坪，熱門交易樓層位在7至12層，顯示購屋者偏好大坪數且中高樓層的產品，符合高總價型豪宅對景觀與隱私的需求。
- 林口區、新店區坪數偏大(100.42-120.60坪)，建物型態多以景觀宅及山區別墅豪宅為主，顯示市場偏好大坪數、隱密性高且環境優質，適合追求空間與生活品質的購屋族群。
- 板橋區、三重區坪數相對小、單價偏高，交易熱區集中於重劃區內的住宅大樓產品，顯示市場偏好交通便利與市中心生活機能的高單價豪宅。

專題分析-總價貴？單價高？新北豪宅型態與熱區大揭密

新北市單價型豪宅熱區排行與平均總價分析



單價型豪宅綜合分析



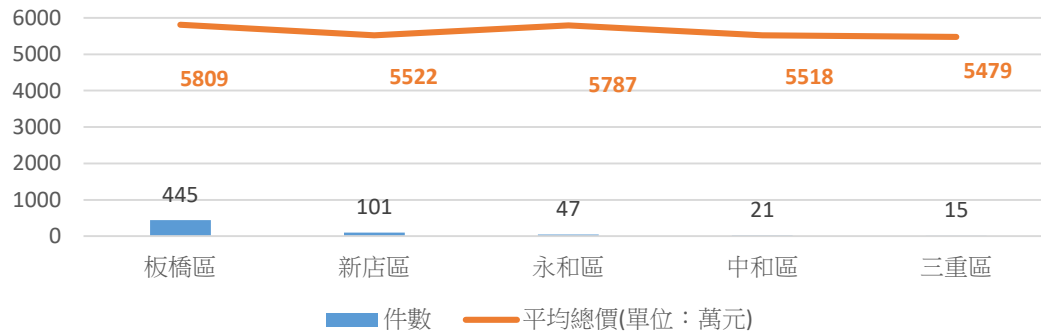
單價型豪宅分析

經統計本市近三年單價型豪宅：

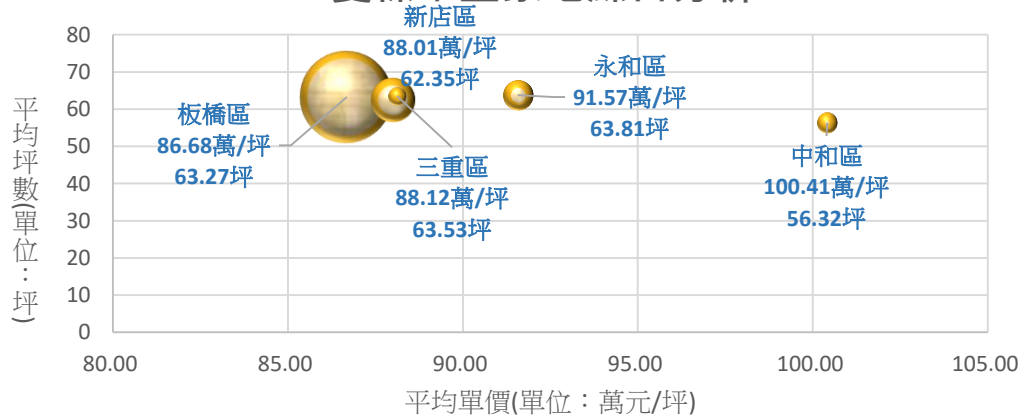
- 以板橋區、新店區、永和區、中和區及三重區為大宗。
- 板橋區交易量最多，平均單價達84.61萬元/坪，平均坪數約25.12坪。主要成交熱區集中於新板特區與江翠重劃區，為本市單價型豪宅的核心交易區。
- 交易量其次為新店區、永和區、中和區，平均單價落在80.68-84.33萬元/坪，其中，永和區單價最高、坪數最小，顯示該區以精緻小宅產品為主，中和區單價門檻相對低，可吸引首購、換屋族群。
- 三重區交易量最少，平均單價為84.10萬元/坪，平均坪數約26.22坪、平均總價約2,273萬，屬單價型豪宅中坪數最大、總價最高，主要集中於二重重劃區右岸一帶。

專題分析-總價貴？單價高？新北豪宅型態與熱區大揭密

新北市雙標準型豪宅熱區排行與平均總價分析



雙標準型豪宅綜合分析



雙標準型豪宅分析

經統計本市近三年雙標準型豪宅：

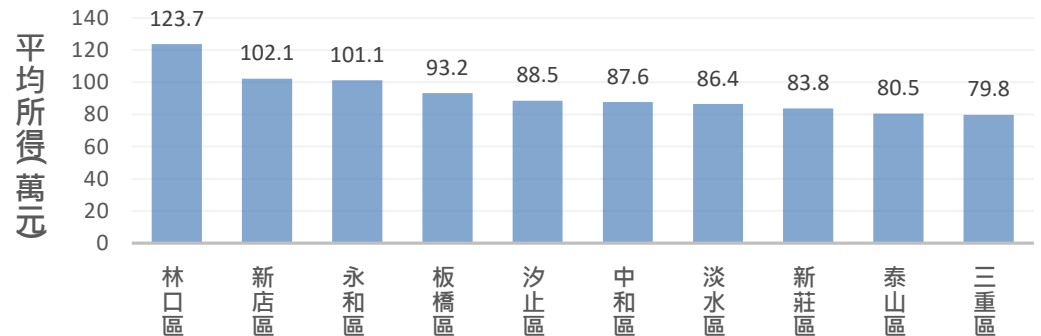
- 以板橋區、新店區、永和區為大宗。
- 板橋區交易量最多，平均單價86.68萬/坪，平均坪數63.27坪，格局多為3房2廳、主要集中於20至25層高樓層，交易熱區位於府中、江子翠捷運站周邊，顯示買方偏好高樓層景觀宅及交通便利地段。
- 新店區平均坪數為62.35坪，主要集中在15至20層中高樓層，交易熱區落在央北重劃區，顯示買方偏好新興重劃區的中坪數住宅兼具生活機能與景觀視野。
- 永和區交易熱區位於仁愛公園周邊，該區以精緻小宅、高樓層之住宅大樓為主，顯示買方偏好鬧中取靜且視野佳的居住環境。

專題分析-總價貴？單價高？新北豪宅型態與熱區大揭密

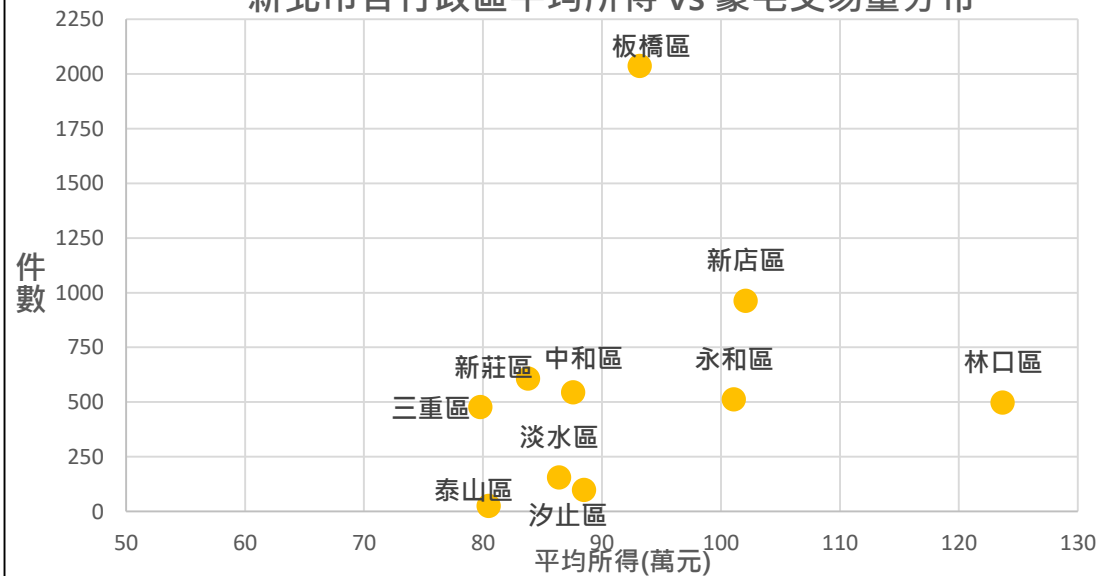
另分析新北市112年綜合所得稅平均所得稅額排行前十個行政區：

- 林口區、新店區及永和區居民年所得平均破百萬，與本市豪宅交易量分布圖結合觀察，此三區亦為豪宅交易熱區。林口區、新店區市場偏好單價較低、坪數較大且具隱密性的產品；而永和區則偏好小坪數、高樓層景觀宅，顯示市場需求差異化明顯。
- 板橋區居民年所得約93.2萬，位居本市轄區所得排名第四，該區單價型豪宅、雙標型豪宅交易量皆多且建案推案活躍，交易熱區集中於捷運站周邊市中心，是本市豪宅交易最熱絡的區域。

新北市各行政區平均所得稅額排名



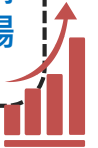
新北市各行政區平均所得 vs 豪宅交易量分布



專題分析-總價貴？單價高？新北豪宅型態與熱區大揭密

1 豪宅市場趨勢由高總價轉為高單價

因近期持有成本增加加上貸款條件不佳，市場對於高總價豪宅呈現降溫，由過去偏好大坪數、高總價產品，逐步轉為中小坪數、高單價的精品型豪宅為市場主流。此趨勢反映在多數高密度都會區，如板橋、永和，雖總價門檻相對降低，但單價屢創新高，顯示出買方偏好地段精華、生活便利的精品型住宅，而非僅追求大空間，同時也受限於都市土地稀缺與政策管制影響，推案坪數縮小，市場結構改變。



2 高所得區豪宅交易熱，豪宅類型定位各異

- 板橋區與永和區多以中小坪數、高單價產品為主，但因受限於都會區空間，產品逐漸走向小而美之精品宅，加上區內所得高，產品總價門檻低，形成交易量高，屬豪宅市場穩健的核心區。
- 新店區、林口區多為大坪數、低單價產品，顯示買方對於「大空間、高隱私」的需求，亦反映出區域內土地開發條件較寬裕，推案以大樓規模豪宅或別墅型產品為主，吸引追求寬敞居住空間的換屋族及自住客層。

3 豪宅市場交易量波動易受政策影響

近年豪宅市場交易量變動與政策密切相關，尤其是房地合一稅制上路、央行限貸、豪宅稅課徵等措施，直接影響高總價產品買氣。在信貸緊縮與稅賦負擔加重的雙重壓力下，高資產族群購屋策略轉為保守。同時，政策方向亦驅動產品結構轉型，使得單價型精品豪宅逐漸取代大坪數高總價產品成為市場主流。

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