

# 新北市 102 年第 1 季地價動態

撰寫人：新北市政府地政局林家賢

本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 14,434 件，較上季減少 1,337 件，減少幅度為 8.48%。其中住宅區房地案件計 8,287 件，均價 28.4 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 1,240 件，均價 31.7 萬元/坪，較上季上漲；工業區房地案件計 281 件，均價 23.8 萬元/坪，與上季持平。分析本市受惠於臺 65 線快速道路、新北環快永和段正式通車、施工中捷運環狀線工程等多項交通建設持續推動，以及各整體開發區公共建設、生活機能日益完善等正面影響，帶動住宅區及商業區不動產發展。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。茲將本市各行政區擇要略述如下：

1. 板橋區：本季受溪崑地區預售屋完工辦理第一次登記後移轉影響，對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,290 件，較上季增加 84 件，增加幅度為 6.97%。其中新板特定區房地案件計 60 件，均價 56.5 萬元/坪，與上季持平；住宅區案件計 1,048 件，均價 34.6 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 126 件，均價 40.1 萬元/坪，較上季微幅上漲；工業區房地案件計 17 件，均價 37.4 萬元/坪，較上季上漲。分析全區房地均價除受交易案件種類差異影響外，尚因臺 65 線快速道路及新北環快永和段正式通車，帶動地區房市發展。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。
2. 土城區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 540 件，較上季減少 47 件，減少幅度為 8.01%。其中住宅區房地案件計 437 件，均價 27.6 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 39 件，均價 27.3 萬元/坪，與上季持平；工業

區房地案件計 27 件，均價 25.0 萬元/坪，較上季上漲。分析本區受惠於捷運板南線、國道 3 號、臺 3 線、臺 65 線快速道路及興建中的捷運萬大線等利多因素，帶動地區房市發展。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

3. 淡水區：本季受建物第一次登記後移轉案件數減少影響，對外提供查詢之買賣案件數為 1,766 件，較上季減少 1,010 件，減少幅度為 36.38%。其中住宅區房地案件計 1,256 件，均價 20.4 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地案件計 75 件，均價 33.4 萬元/坪，較上季上漲；工業區房地案件計 54 件，多屬工業住宅，均價 15.3 萬元/坪，較上季下跌。分析本季住宅區及商業區因輕軌捷運已確定開發時程，帶動房地產價格上漲，工業區則因有大坪數透天廠房移轉，單價較低，致成交均價下跌。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。
4. 八里區：本季因建物第一次登記後移轉案件增加，對外提供查詢之買賣實價案件為 358 件，較上季增加 107 件，增加幅度為 42.63%。其中房地案例主要集中於住宅區，計有 244 件，均價 22.8 萬元/坪，較上季上漲，分析原因為臺北港特定區區段徵收區開發完成，帶動房地產價格。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。
5. 三芝區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 119 件，較上季減少 38 件，減少幅度為 24.20%。其中住宅區房地案件計 56 件，均價 7.4 萬元/坪，較上季持平；非都市土地建築用地之房地買賣案件計 16 件，均價 9.7 萬元/坪，較上季微幅上漲。分析本季價格波動係因案件多為具自然景觀之套房或透天別墅所致。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

6. 中和區：本季對外提供查詢之房地買賣實價登錄案件計 1,200 件，較上季減少 123 件，減少幅度為 9.30%。其中住宅區房地案件計 761 件，均價 33.7 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 54 件，均價 35.8 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 69 件，均價 27.1 萬元/坪，與上季持平。分析本季均價持平原因為施工中捷運環狀線工程，雖有正面效益，惟尚未正式通車，成交價格尚無顯著變動。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。
7. 永和區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 418 件，較上季減少 123 件，減少幅度 22.74%。其中住宅區房地案件計 304 件，均價 40.8 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 56 件，均價 39.2 萬元/坪，與上季持平。本區區位及生活機能條件良好，房市具有相當抗跌性，惟市場上觀望氣氛較濃，成交價格無顯著變動。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。
8. 汐止區：本季對外提供查詢之買賣案件計 1,109 件，較上季減少 202 件，減少幅度 15.41%。其中住宅區房地案件計 513 件，均價 26.1 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 42 件，均價 30.1 萬元/坪，較上季上漲；工業區房地案件計 50 件，均價 21.0 萬元/坪，較上季下跌。商業區因本季案件多分布於新台五路 1 段之住宅大樓，成交單價較高，故較上季上漲；工業區因上季買賣案件顯著集中於單價較高之大同路 1 段新完工廠辦，致本季較上季下跌。整體而言，本區在與臺北市南港、內湖地區之比價效應及相關便捷交通設施支撐下，本季房地成交價格較上季上漲。
9. 新店區：本季對外提供查詢之買賣實價案件共計 851 件，較上季減

少 146 件，減少幅度為 14.65%。其中住宅區房地案件計 412 件，均價 37.7 萬元/坪，較上季微幅上漲；工業區房地案件共計 28 件，均價 34.0 萬元/坪，較上季上漲。分析本季工業區上漲，係本季交易案件多為市區工廠、廠辦及工業住宅，成交單價較高所致。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

10. 深坑區：本季對外提供查詢之買賣實價案件共計 59 件，較上季增加 3 件，增加幅度為 5.36%。其中住宅區案件共計 17 件，均價 23.3 萬元/坪，較上季微幅下跌，主要係因本季交易案件多為公寓之建物型態，單價較低所致。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅下跌。

11. 三峽區：本季因大批建物移轉案件減少，對外提供查詢之買賣案件數計 604 件，較上季減少 280 件，減少幅度 31.67%。其中住宅區房地案件計 222 件，均價 21.2 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地案件計 213 件，均價 20.8 萬元/坪，較上季微幅下跌；農業用地土地買賣實價案件計 20 件，均價 6,662 元/坪，與上季持平。分析全區價格波動係因臺 65 線快速道路通車拉抬板橋、土城等沿線房價，購屋者轉進房價較低之本區致價格上漲；而商業區因本季成交之新推案位於市郊低價位地區，致計算之房地均價呈現下跌。整體而言，本季成交價格較上季微幅上漲。

12. 鶯歌區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 386 件，較上季增加 37 件，增加幅度為 10.60%。其中住宅區房地案件計 130 件，均價 15.0 萬元/坪，與上季持平，土地案件計 69 件，均價 13.4 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地案件計 12 件，均價 15.0 萬元/坪，與上季持平。分析本區價格波動

係因比價效應持續，低總價仍受歡迎，致價格呈上漲趨勢。整體而言，本季成交價格較上季微幅上漲。

13. 樹林區：本季受到鄰近板橋區及新莊區房價上漲之比價效應影響，買氣持續增強，對外提供查詢之買賣案件計 562 件，較上季增加 42 件，增加幅度 8.08%。其中住宅區房地案件計 227 件，均價 21.2 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 104 件，均價 22.6 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 36 件，均價 18.5 萬元/坪，較上季上漲。分析價格波動主因為交通路網愈趨成熟，及比價效應所致。整體而言，本季成交價格與上季持平。
14. 蘆洲區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 513 件，較上季減少 35 件，減少幅度 6.39%。至於本季交易價格部分，住宅區房地案件計 361 件，均價 30.2 萬元/坪，較上季微幅上漲；農業用地土地案件計 28 件，均價 29.1 萬元/坪，與上季持平。分析本區受惠捷運及臺 64 線快速道路通車，增進交通之便利性，且因鄰近臺北市價格相對較低，比價效應強，吸引通勤族群入駐。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。
15. 三重區：本季對外提供查詢之買賣實價案件計 1,076 件，較上季減少 40 件，減少幅度為 3.58%。排除特殊交易情形及店面、透天厝等案件後，住宅區房地案件計 503 件，均價 32.8 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 53 件，均價 36.0 萬元/坪，較上季上漲。分析本區受惠捷運新蘆線貫穿，交通便利性提升，帶動需求增加。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。
16. 新莊區：本季對外提供查詢之買賣實價案件共計 1,369 件，較上季

減少 70 件，減少幅度為 4.86%。其中住宅區房地案件計 764 件，均價 32.0 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 324 件，均價 40.7 萬元/坪，較上季上漲。分析本區商業區價格波動，係因副都心開發區有大批建案過戶，拉高均價所致；另全區因捷運、快速道路等陸續通車，及兩大開發區推案持續熱絡，帶動新莊整體房市行情。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

17. 林口區：本季受到區內房地產交易持續熱絡影響，對外提供查詢之買賣實價案件共計 1,157 件，較上季增加 279 件，增加幅度 31.78%。其中住宅區房地案件計 815 件，均價 24.0 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 122 件，均價 22.2 萬元/坪，亦呈現持平。分析本區因上季揭露之案件分布較集中於機場捷運線 A9 站周邊，致均價略高於本季。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。
18. 五股區：本季對外提供查詢之買賣實價案件共計 223 件，較上季減少 38 件，減少幅度為 14.56%。其中住宅區案件計 110 件，均價 20.7 萬元/坪，與上季持平。分析本區房地價格較周邊地區為低，且公路交通便利，又有洲子洋重劃區帶動，故本區房地價格呈現穩定態勢。整體而言，本季房地成交價格較上季持平。
19. 泰山區：本季對外提供查詢之買賣實價案件共計 169 件，較上季減少 2 件，減少幅度為 1.17%。其中住宅區房地案件計 107 件，均價 23.9 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 20 件，均價 23.9 萬元/坪，與上季持平。本區受惠於機場捷運、國道一號五楊段拓寬工程等利多因素，相較於鄰近區域又有價格優勢，房地價格穩定。整體而言，本季房

地成交價格與上季持平。