

新北市102年第3季實價登錄動態分析

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 20,341 件，較上季增加 345 件，增加幅度為 1.73%。其中住宅區房地案件計 10,876 件，每坪均價 30.9 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 1,347 件，每坪均價 34.2 萬元，與上季持平；工業區房地案件計 533 件，每坪均價 25.3 萬元，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各項交通建設持續推動，加以本市重點整體開發區內公共建設、生活機能日益完善等正面影響，致本市不動產價格具有支撐。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。茲將本市各行政區擇要略述如下：

1. 板橋區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,646 件，較上季減少 185 件，減少幅度為 10.10%。其中新板特定區計有 62 件，均價每坪 63.4 萬，與上季持平；住宅區房地案件計 1,213 件，每坪均價 40.8 萬元，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 119 件，每坪均價 42.8 萬元，較上季微幅上漲；工業區房地案件計 18 件，每坪均價 29.8 萬元，與上季持平。分析本區因交通機能完善，商圈發展日益成熟，持續吸引企業總部進駐，進而帶動區域房市發展。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 915 件，較上季增加 9 件，增加幅度為 0.99%。其中住宅區房地案件計 652 件，每坪均價 26.9 萬元，較上季微幅下跌，分析原因為包含 180 件建物第一次登記後大筆移轉之案件，係以 100 年所成交之價格申報所

致；商業區房地案件計 42 件，每坪均價 30.2 萬元，與上季持平；工業區房地案件計 34 件，每坪均價 26.7 萬元，與上季持平。分析本區因擁有捷運板南線、國道 3 號、臺 3 線、臺 65 線快速道路，以及預定於明年底通車的捷運土城線延伸頂埔地區、興建中的萬大線等利多因素，使區域房市穩定發展。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

3. 新莊區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,805 件，較上季減少 186 件，減少幅度為 9.34%。其中住宅區房地案件計 1239 件，每坪均價 33 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 234 件，每坪均價 45.1 萬元，較上季持平；工業區房地案件計 63 件，每坪均價 25.9 萬元，與上季持平。分析本季因整體區域房市行情已高，致買方漸趨觀望。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。
4. 泰山區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 390 件，較上季增加 126 件，增加幅度為 47.73%。其中住宅區房地案件計 287 件，每坪均價 27.3 萬元，較上季上漲；商業區房地案件計 45 件，每坪均價 27.9 萬元，較上季上漲。分析本季住宅區及商業區因捷運等公共建設持續推動，生活機能日趨成熟，帶動房地產市場交易價格持續上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。
5. 五股區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 327 件，較上季增加 7 件，增加幅度為 2.19%。其中住宅區房地案件計 191 件，每坪均價 23.3 萬元，較上季微幅上漲；工業區房地案件計 14 件，每坪均價 20.3

萬元，較上季微幅上漲。分析本季五股區因新成屋買賣交易案件增多，房地價格上漲，帶動周邊房地產市場行情。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

6. 林口區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,205 件，較上季減少 529 件，減少幅度為 30.51%。其中住宅區房地案件計 700 件，每坪均價 25 萬元，較上季持平；商業區房地案件計 260 件，每坪均價 24.4 萬元，較上季微幅上漲。分析本區持續受捷運題材影響，周邊房市期待通車行情，房地產市場仍受看好；以及區內將有中商 36 暢貨中心、傳播業總部陸續進駐，生活機能也日益成熟，使房價獲得支撐。整體而言，本季房地成交價格與上季相較持平。
7. 新店區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件共計 2,742 件，較上季增加 1,496 件，增加幅度為 120.06%。分析增加幅度較高原因為本季有捷運共構建物第一次登記後大筆移轉案件(共 1,494 件)所致。其中住宅區房地案件計 505 件，每坪均價 38.9 萬元，與上季持平；工業區房地案件計 24 件，每坪均價 30.1 萬元，較上季微幅下跌。本區因受惠於安坑 1 號道路 1 期工程(安坑交流道至安祥路段)已完工通車，擁有捷運新店線、國道 3 號、新北環快、新店環河快速道路等交通路網，及興建中的捷運環狀線等利多，對地區房市發展仍有所支撐。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。
8. 深坑區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件共計 80 件，較上季減少 1 件，減少幅度為 1.23%。其中住宅區

房地買賣實價案件共計 18 件，每坪均價 26.1 萬元，與上季持平。工業區房地買賣實價案件共計 17 件，每坪均價 22.8 萬元，與上季亦為持平。分析本區因鄰近臺北市，交通設施便利等因素，對本區房地產價格持續發揮支撐效果。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

9. 汐止區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1301 件，較上季減少 251 件，減少幅度為 16.17%。其中住宅區房地案件計 665 件，每坪均價 29.5 萬元，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 67 件，每坪均價 33.6 萬元，較上季上漲；工業區房地案件計 68 件，每坪均價 22.8 萬元，與上季持平。分析本季商業區交易案件因位屬汐止精華地區，加上第三季持續有汐止景觀橋、中山高汐止交流道聯絡橋等重大工程陸續開工，帶動房地產價格上揚。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

10. 淡水區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 2,016 件，較上季減少 33 件，減少幅度為 1.61%。其中住宅區房地案件計 1,375 件，每坪均價 21.8 萬元，價格持平；住宅區土地案件計 81 件，每坪均價 34.4 萬元，較上季上漲；商業區房地案件計 69 件，每坪均價 38.4 萬元，與上季持平；工業區房地案件計 57 件，每坪均價 22.9 萬元，較上季微幅下跌。分析本季住宅區土地因淡海新市鎮二期發展區二階環評未獲通過，使交易量驟減，又該區土地單價相較於淡水區其他地區為低，致使全區成交均價上漲。整體而言，本季房地成交價格持平。

11. 三芝區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 274 件，較上季增加 82 件，增加幅度為 42.71%。其中住宅區房地案件計 73 件，每坪均價 8.0 萬元，較上季微幅下跌。分析本季住宅區之交易案件有減少情形，然因成交案件個案間價格差異，致使成交均價微幅下跌。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅下跌。
12. 八里區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件為 387 件，較上季增加 10 件，增加幅度為 2.65%。其中住宅區房地案件計 200 件，每坪均價 21.7 萬元，較上季微幅上漲；住宅區土地案件計 23 件，每坪均價 28.3 萬元，較上季上漲；農業區土地案件計 48 件，每坪均價 6.3 萬元，較上季上漲。分析本季住宅區房地因建坪單價較高之水岸住宅買賣案件量比重較高，致成交均價上漲。至於住宅區土地因成交案件多為臺北港區段徵收區內土地之移轉，因屬新開發區，成交價格較高，致使均價上漲；農業區土地則因原位於區段徵收區內之工廠，急需土地設廠，帶動周邊農地成交價格上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。
13. 蘆洲區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 745 件，較上季減少 97 件，減少幅度為 11.52%。至於本季土地交易價格部分，農業區土地案件計 35 件，每坪均價 30.9 萬元，與上季持平；另本季房地交易價格部分，排除特殊交易情形及店面、透天厝等案件，其中住宅區房地案件計 570 件，每坪均價 34.7 萬元，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 15 件，每

坪均價 33.6 萬元，與上季持平。本區受惠捷運及臺 64 線快速道路開通，吸引通勤族入住，加以鴨母港整治工程及國民運動中心等公共建設持續推動，帶動地區房市發展。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

14. 三重區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1267 件，較上季減少 114 件，減少幅度為 8.25%。至於本季房地交易價格部分，排除特殊交易情形及店面、透天厝等案件，其中住宅區房地案件計 757 件，每坪均價 36.5 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 79 件，每坪均價 36.6 萬元，與上季持平；工業區房地案件計 41 件，每坪均價 29.2 萬元，與上季持平。本區因受機場捷運線延後開通影響，投資與自住客需求相對減少，惟因區位條件良好，生活機能成熟，對房地產價格持續發揮支撐效果。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

15. 中和區：本季受建物第一次登記後移轉案件數增加影響，對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1870 件，較上季增加 236 件，增加幅度為 14.44%。其中住宅區房地案件計 1241 件，每坪均價 35.1 萬元，與上季持平；商業區房地買賣案件計 69 件，每坪均價 39.7 萬，較上季微幅上漲；工業區房地買賣案件計 126 件，每坪均價 29.6 萬，與上季持平。分析本區因生活機能、區域位置、聯外交通條件較佳與就業機會較多，對民眾極具吸引力。復加上未來有捷運環狀線、萬大-樹林線的利多因素支撐下。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

16. 永和區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 595 件，較上季減少 20 件，減少幅度為 3.3%。其中住宅區房地案件計 398 件，每坪均價 40.7 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 105 件，每坪均價 43 萬元，較上季微幅上漲。本區人口、商業活動聚集，綠地空間卻相當稀少，近期將中正路永和國小旁國稅局廢宿舍變身為簡易公園，有效提升居住環境品質；加上本區與臺北市僅一水之隔，新北環河快速道路及捷運中和線貫穿本區與北市，吸引跨橋購屋族前來購屋，使區內不動產供不應求，房價長期居高不下。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。
17. 三峽區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 644 件，較上季減少 139 件，減少幅度為 17.75%。其中住宅區房地案件計 373 件，每坪均價 21.3 萬元，較上季持平；商業區房地案件計 92 件，每坪均價 24.1 萬元，較上季持平；農業用地土地計 48 件，每坪均價 0.5 萬元，較上季上漲。分析本季住宅區及商業區因北大高中正式成立及雙北跨市快速公車陸續推動，使本區房地產價格仍有所支撐；而農業用地則是本季移轉位於鄰近市區土地案量比例提升，致計算之土地均價呈現上漲。整體而言，本季成交價格與上季持平。
18. 鶯歌區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 432 件，較上季減少 16 件，減少幅度為 3.57%。其中住宅區房地案件計 129 件，每坪均價 16.0 萬元，較上季微幅上漲，土地案件計 73 件，每坪均價 18.9 萬元，較上季上漲；商業區房地案件計 13 件，每坪均價

18.6 萬元，較上季微幅上漲。分析本區住宅區因重劃區土地地籍整理完竣及受惠與鄰近行政區間之比價效應，價格呈現上漲趨勢；商業區交易多位於火車站及主要道路周邊，區位較佳，加以比價效應，價格亦呈現微幅上漲趨勢。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季上漲。

19. 樹林區：本季因無大型推案之影響，對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 660 件，較上季減少 91 件，減少幅度 12.12%。其中住宅區房地案件計 264 件，每坪均價 23.4 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 111 件，每坪均價 25.8 萬元，較上季微幅上漲；工業區房地案件計 59 件，每坪均價 17.6 萬元，與上季持平；農業用地土地案件計 23 件，每坪均價 3.7 萬元，較上季上漲；分析其波動原因，本季因無特殊之重大工程或交通建設完工，房地產價格呈現持平趨勢；農業區成交案件多位於市區或市郊區位條件較佳之地區，致計算之土地均較上季上漲，為扣除此類交易，農業區之價格與上季持平。整體而言，本季房地產成交價格與上季持平。