

新北市102年第4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 20,474 件，較上季增加 133 件，增加幅度為 0.65%。其中住宅區房地案件計 12,298 件，每坪均價 31.7 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 1,672 件，每坪均價 35.4 萬元，與上季持平；工業區房地案件計 661 件，每坪均價 25.3 萬元，與上季持平。分析本市於臺 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，加以整體開發區內公共建設、生活機能日益完善，且商業活動頻繁，致本市不動產價格仍具支撐。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 1664 件，較上季增加 18 件，增加幅度為 1.09%。其中新板特定區計有 51 件，每坪均價 65.9 萬元，與上季持平；住宅區房地案件計 1179 件，每坪均價 38.2 萬元，較上季微幅下跌；商業區房地案件計 139 件，每坪均價 41.2 萬元，與上季持平；工業區房地案件計 14 件，每坪均價 29.3 萬元，與上季持平。分析本區因交通、生活機能完善，區內商圈發展成熟，持續吸引外來人口及企業總部置產進駐，帶動區域房市穩定發展。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。
2. 土城區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 905 件，較上季減少 10 件，減少幅度為 1.09%。其中住宅區房地案件計 629 件，每坪均價 29.9 萬元，較上季上漲；商業區房地案件計 57 件，每坪均價 30.5 萬元，

與上季持平；工業區房地案件計 33 件，每坪均價 27.2 萬元，與上季持平。分析本區交通設施完善，且有預定於 103 年底通車的捷運土城線延伸頂埔段及興建中的萬大線等交通建設，同時土城暫緩發展區市地重劃案、土城看守所搬遷等利多因素加持，使區域房市持續向上發展。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

3. 中和區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1654 件，較上季減少 216 件，減少幅度為 11.55%。其中住宅區房地案件計 1185 件，每坪均價 38.1 萬元，較上季微幅上漲；商業區房地買賣案件計 64 件，每坪均價 43.3 萬，較上季微幅上漲；工業區房地買賣案件計 107 件，每坪均價 27.8 萬，較上季微幅下跌。本區區內傳統產業與科技群聚，工作機會多，又區內交通網絡發達，加以陸續有乙種工業區變更為住宅區或商業區等變更案等，帶動區內房市穩定發展。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。
4. 永和區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 613 件，較上季增加 18 件，增加幅度為 3.03%。其中住宅區房地案件計 386 件，每坪均價 41.4 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 136 件，每坪均價 49.9 萬元，較上季上漲。本區近年積極創造綠地空間打造「綠家園」，以提升區內居住環境品質；又交通網絡上有新北環河快速道路及捷運中和線貫穿，持續吸引北市購屋族前來購屋，房市穩定發展。其中商業區因人口集聚，商業效益高，店面交易更形熱絡，加以新成屋移轉，致本季房地均價較上季上漲。整體而

言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

5. 新莊區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,838 件，較上季增加 33 件，增加幅度為 1.83%。其中住宅區房地案件計 1259 件，每坪均價 32.9 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 353 件，每坪均價 45.1 萬元，較上季持平；工業區房地案件計 62 件，每坪均價 26.2 萬元，與上季持平。分析本季因整體區域房價已高，致買方漸趨觀望。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。
6. 泰山區：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 519 件，較上季增加 129 件，增加幅度為 33.08%。其中住宅區房地案件計 374 件，每坪均價 29.2 萬元，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 30 件，每坪均價 28.8 萬元，與上季持平。分析本區因房地價格較鄰近地區為低，加上捷運等公共建設持續推動、生活機能日益完善等因素，致房地產市場交易穩定成長。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。
7. 五股區：本季受建物第一次登記後移轉案件增加影響，對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 543 件，較上季增加 216 件，增加幅度為 66.06%。其中住宅區房地案件計 284 件，每坪均價 24.8 萬元，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 86 件，每坪均價 28.5 萬元，較上季上漲；工業區房地案件計 17 件，每坪均價 19.0 萬元，較上季微幅下跌。分析本季商業區房地買賣移轉案件大多位於洲子洋重劃區內，成交單價較高，致均價呈現上漲。住宅區因新成屋買賣交易案

件增多，房地價格微幅上漲。工業區房地成交價格呈現正常波動，惟因單價較低，買賣案件數量少，致房地價格微幅下跌。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

8. 林口區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,098 件，較上季減少 107 件，減少幅度為 8.88%。其中住宅區房地案件計 603 件，每坪均價 26.9 萬元，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 278 件，每坪均價 27.7 萬元，較上季上漲。分析本區在人口持續移入及捷運機場線通車預期效益、企業總部陸續進駐等利多因素影響，帶動市場成交價格成長。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。
9. 三重區：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為 1,699 件，較上季增加 432 件，增加幅度為 34.10%。其中住宅區房地案件計 929 件，每坪均價 37.7 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 119 件，每坪均價 35.7 萬元，與上季持平；工業區房地案件計 89 件，每坪均價 28.3 萬元，與上季持平。本區因捷運新蘆線開通，區位條件良好，生活機能成熟，加上重陽橋引道側重劃區持續推案，對房地產價格發揮支撐效果。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。
10. 蘆洲區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 698 件，較上季減少 47 件，減少幅度為 6.31%。其中農業區土地案件計 35 件，每坪均價 30.9 萬元，與上季持平；住宅區房地案件計 451 件，每坪均價 35.1 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 20 件，每坪均價

35.7 萬元，較上季微幅上漲。本區因捷運及臺 64 線快速道路開通，除吸引通勤族入住外，交通條件亦對店面帶來商業效益，加上公三及永安公園多目標活動中心動工，有助於提升區域生活機能。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

11. 新店區：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實價登錄案件共計 2,222 件，較上季減少 520 件，減少幅度為 18.96%。其中住宅區房地案件共計 1499 件，每坪均價 41.5 萬元，較上季微幅上漲，住宅區土地案件共計 31 件，每坪均價 12.3 萬元，分析原因為受少數面積大，致成交單價較低之物件影響，整體均價相較上季呈現下跌；工業區房地案件共計 19 件，每坪均價 28.4 萬元，較上季微幅下跌。本區因安坑 1 號道路 1 期工程(安坑交流道至安祥路段)已完工通車，且擁有完善交通路網，以及興建中的捷運環狀線等利多因素，對地區房市發展有所支撐。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

12. 深坑區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件共計 97 件，較上季增加 17 件，增加幅度為 21.25%。其中住宅區房地案件共計 22 件，每坪均價 28 萬元，較上季微幅上漲。工業區房地案件共計 13 件，每坪均價 18.9 萬元，因受少數面積大，致成交單價較低之物件影響，均價較上季下跌。分析本區房地市場變化不大，整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

13. 樹林區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 643 件，較上季減少 17 件，減少幅度 2.58%。住宅區房地案

件計 274 件，每坪均價 25.7 萬元，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 62 件，每坪均價 26.6 萬元，與上季持平；工業區房地案件計 46 件，每坪均價 17.6 萬元，與上季持平；農業用地土地案件計 17 件，每坪均價 5.6 萬元，較上季上漲；分析價格上漲原因，主因受北大高中之設立及增闢捷運萬大樹林線先導公車之影響；而農業用地成交案件多位於區位條件較佳之地區。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

14. 三峽區：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實價登錄案件計 558 件，較上季減少 86 件，減少幅度為 13.35%。其中住宅區房地案件計 238 件，每坪均價 23.2 萬元，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 72 件，每坪均價 25 萬元，較上季持平；農業用地土地計 41 件，每坪均價 4,000 元，較上季下跌。分析本季住宅區及商業區因北大聯外道路及三鶯二橋陸續動工，帶動地區房市發展；而農業用地則是本季移轉位於偏遠山區土地案量比例提升，致計算之土地均價呈現下跌。整體而言，本季成交價格較上季微幅上漲。

15. 鶯歌區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 385 件，較上季減少 47 件，減少幅度為 10.88%。其中住宅區房地案件計 143 件，每坪均價 17.1 萬元，較上季微幅上漲，土地案件計 46 件，每坪均價 23.6 萬元，較上季上漲；商業區房地案件計 19 件，每坪均價 18.6 萬元，較上季持平。分析本季因重劃區土地地籍整理完竣及與鄰近行政區間之比價效應，房市穩

定發展。整體而言，本季土地/房地成交價格較上季上漲。

16. 汐止區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,145 件，較上季減少 156 件，減少幅度為 11.99%。其中住宅區房地案件計 595 件，每坪均價 29.2 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 48 件，每坪均價 30 萬元，較上季下跌；工業區房地案件計 99 件，每坪均價 22.6 萬元，與上季持平。分析本季商業區因受到交易案例分布不均之影響，均價較上季下跌。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。
17. 淡水區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 2,621 件，較上季增加 605 件，增加幅度為 30.01%。其中住宅區房地案件計 2,015 件，每坪均價 19.5 萬元，價格較上季下跌；住宅區土地案件計 71 件，每坪均價 25.0 萬元，價格較上季下跌；商業區房地案件計 169 件，每坪均價 27.0 萬元，價格較上季下跌；工業區房地案件本季計 55 件，每坪均價 25.5 萬元，價格較上季上漲。分析住宅區及商業區價格下跌之因，皆為交易產品差異所致，前者上一季較多高單價案件成交，本季成交多為一般住宅，後者上一季多為竹圍地區水岸景觀高單價住宅，本季多集中單價較低之淡海新市鎮。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌。
18. 三芝區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 243 件，較上季減少 31 件，減少幅度為 11.31%。其中住宅區房地案件計 57 件，每坪均價 8.1 萬元，價格與上季持平。分析本季住宅區交易案件雖有減少情形，但成交均價仍呈持平狀態，並無顯著波動。整體而言，本季房地成交價

格持平。

19. 八里區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件為 361 件，較上季減少 26 件，減少幅度為 6.72%。其中住宅區房地案件計 144 件，每坪均價 23.0 萬元，價格較上季微幅上漲；住宅區土地案件計 22 件，每坪均價 31.0 萬元，價格較上季微幅上漲；農業區土地案件計 79 件，每坪均價 4.0 萬元，價格較上季下跌。分析本季因多位屬偏遠地區，致使成交價格下跌。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。