

# 新北市103年第1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 14,818 件，較上季減少 5,656 件，減少幅度為 27.63%。其中住宅區房地案件計 8,054 件，每坪均價 32.7 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 1,124 件，每坪均價 34.4 萬元，與上季持平；工業區房地案件計 515 件，每坪均價 27.8 萬元，與上季相較微幅上漲。分析本市因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 1,228 件，較上季減少 436 件，減少幅度為 26.20%。其中新板特定區計有 31 件，每坪均價 65.7 萬元，與上季持平；住宅區房地案件計 910 件，每坪均價 39.5 萬元，較上季持平；商業區房地案件計 85 件，每坪均價 44.5 萬元，較上季微幅上漲；工業區房地案件計 8 件，每坪均價 31 萬元，較上季微幅上漲。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 651 件，較上季減少 254 件，減少幅度為 28.07%。其中住宅區房地案件計 411 件，每坪均價 30.9 萬元，較上季持平；商業區房地案件計 40 件，每坪均價 30.9 萬元，與上季持平；工業區房地案件計 27 件，每坪均價 27.6

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 103 年底通車的捷運土城線延伸頂埔段、興建中的萬大線等交通建設，同時又有土城暫緩發展區市地重劃案、土城看守所搬遷等因素，區域房市價格表現穩定。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

3. 中和區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,233 件，較上季減少 421 件，減少幅度為 25.45%。其中住宅區房地案件計 879 件，每坪均價 43.0 萬元，較上季上漲；商業區房地買賣案件計 36 件，每坪均價 43.9 萬元，與上季持平；工業區房地買賣案件計 122 件，每坪均價 29.2 萬元，較上季微幅上漲。本區擁有的交通動線如捷運中和線、新北環河快速道路、臺 64 線及北 2 高等，加上興建中的捷運環狀線等，讓本區可便捷通往台北市及新北市其它行政區。此外，區內亦正在興建中和國民運動中心，有助提升區內生活品質，在前述利多加持下，帶動地區房市發展。進一步分析本季住宅區因近台北市，房價較台北市低廉，吸引許多台北市民跨橋購屋，致本季住宅區房地均價較上季成長，整體而言，本季房地成交價格與上季持平。
4. 永和區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 462 件，較上季減少 151 件，減少幅度為 24.63%。其中住宅區房地案件計 273 件，每坪均價 44.0 萬元，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 113 件，每坪均價 47.4 萬元，較上季微幅下跌。本區為臺北都會區較早發展之地區，生活機能便利，加以市政府近年積極創造綠

地，提升區內居住環境品質，對本區房市發展有穩定正向力量。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

5. 新莊區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,433 件，較上季減少 405 件，減少幅度為 22.03%。其中住宅區房地案件計 1,001 件，每坪均價 35.7 萬元，與上季微幅上漲；商業區房地案件計 162 件，每坪均價 44.3 萬元，較上季持平；工業區房地案件計 109 件，每坪均價 33 萬元，較上季上漲。分析本區因捷運機場線預計於明年底通車等利多信心加持，房地產價格仍呈現上漲趨勢，工業區則因大量工業住宅建物第一次登記後移轉之單價較高，致成交均價上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

6. 泰山區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 184 件，較上季減少 335 件，減少幅度為 64.55%。其中住宅區房地案件計 79 件，每坪均價 25.7 萬元，較上季下跌；商業區房地案件計 28 件，每坪均價 28.3 萬元，與上季持平；工業區房地案件計 10 件，每坪均價 29.7 萬元，與上季持平。分析本區住宅區房地價格較上季下跌，本季因均價較高之信華台鐘重劃區買賣案件數大幅減少，致整體成交均價下跌；另本區因捷運等公共建設持續推動之利多因素，致房地產市場交易獲穩定支撐。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

7. 五股區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 470 件，較上季減少 73 件，減少幅度為 13.44%。其中住宅區房地案件計 219 件，每坪均價 24.9 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 96 件，每坪均價 30.9 萬元，較上

季微幅上漲；工業區房地案件計 10 件，每坪均價 20.5 萬元，較上季微幅上漲。分析本區因房地價格較周邊行政區為低具比價效益，故使房地價格微幅上漲。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 744 件，較上季減少 354 件，減少幅度為 32.24%。其中住宅區房地案件計 406 件，每坪均價 27.1 萬元，較上季持平；商業區房地案件計 154 件，每坪均價 27.1 萬元，較上季持平。分析本區主要受捷運機場線明年底可望通車之預期效益、中商 36 將引進大型購物中心、電影院及美食廣場等，預計將使本區生活機能日趨完善，區域房價具有支撐力。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

9. 三重區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件為 1,210 件，較上季減少 489 件，減少幅度為 28.78%。其中住宅區房地案件計 526 件，每坪均價 35.9 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 77 件，每坪均價 37.2 萬元，與上季持平；工業區房地案件計 64 件，每坪均價 28.0 萬元，與上季持平。分析本區因交通、生活機能完善，加上臺北橋站公托及溪美托老中心啟用，以及國民運動中心及急重症醫療大樓等公共建設持續推動，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 455 件，較上季減少 243 件，減少幅度為 34.81%。本季住宅區房地案件計 313 件，每坪均價 34.6 萬元，與上季

持平；商業區房地案件計 12 件，每坪均價 34.9 萬元，與上季持平。分析本區因捷運及臺 64 線快速道路開通，吸引通勤族入住，加以南港子重劃區持續推案，致區域房市穩定發展。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

11. 新店區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件共計 1,199 件，較上季減少 1,023 件，減少幅度為 46.04%。其中住宅區房地案件共計 615 件，每坪均價 42.0 萬元，與上季持平；工業區房地案件共計 22 件，每坪均價 27.6 萬元，與上季持平。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延伸至玫瑰路段)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，對地區房市發展有所支撐。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。

12. 深坑區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件共計 68 件，較上季減少 29 件，減少幅度為 29.90%。其中住宅區房地案件共計 15 件，每坪均價 29.2 萬元，與上季持平。工業區房地案件共計 12 件，每坪均價 23.6 萬元，因本季移轉案件多為工業住宅，單價較高，且上季有少數單價較低但面積較大之廠辦移轉，致整體均價較上季呈現上漲。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 547 件，較上季減少 96 件，減少幅度 14.93%。其中住宅區房地案件計 228 件，每坪均價 26.4 萬元，與上季持平；

商業區房地案件計 49 件，每坪均價 26.8 萬元，與上季持平；工業區房地案件計 24 件，每坪均價 18.9 萬元，較上季微幅上漲。分析工業區因捷運新莊線通車及新莊區之比價效應，帶動房價上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

14. 三峽區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 626 件，較上季增加 68 件，增加幅度為 12.19%。其中住宅區房地案件計 309 件，每坪均價 23.3 萬元，較上季持平；商業區房地案件計 102 件，每坪均價 21.6 萬元，較上季下跌。分析本季住宅區因北大高中成立，帶動本區房地產市場交易，房價尚屬穩健，商業區價格因位於中園國小附近郊區之成交案例比例提高，致拉低均價。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

15. 鶯歌區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 293 件，較上季減少 92 件，減少幅度為 23.90%。其中住宅區房地案件計 98 件，每坪均價 18.4 萬元，較上季微幅上漲，土地案件計 47 件，每坪均價 25.1 萬元，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 16 件，每坪均價 18.6 萬元，與上季持平。分析本區住宅區因受鄰近行政區間之比價效應，價格呈現上漲趨勢；商業區交易量相對較少，價格呈現持平。整體而言，本季房地產成交價格較上季微幅上漲。

16. 汐止區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 766 件，較上季減少 379 件，減少幅度為 33.1%。其中住宅區房地案件計 407 件，每坪均價 30.5 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 30 件，每坪均價 33.5 萬元，

較上季上漲；工業區房地案件計 50 件，每坪均價 22 萬元，與上季持平。分析本季商業區，因交易案件分布情形集中於新臺五路與中興路一帶較為繁榮之商業區，因此均價較上季上漲，住宅區及工業區成交均價則維持平穩。整體而言，本季房地交易價格較上季微幅上漲。

17. 淡水區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,683 件，較上季減少 938 件，減少幅度為 35.79%。其中住宅區房地案件計 1,081 件，每坪均價 21.2 萬元，價格較上季微幅上漲；商業區房地案件計 107 件，每坪均價 27.8 萬元，價格與上季持平；工業區房地案件計 49 件，每坪均價 25.5 萬元，價格與上季持平。綜上，本季住宅區房地因淡水區低總價優勢，且各項重大工程陸續動工，使價格呈微幅上漲態勢。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

18. 三芝區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 190 件，較上季減少 53 件，減少幅度為 21.81%。其中住宅區房地案件計 35 件，每坪均價 8.7 萬元，價格較上季微幅上漲。分析本季住宅區交易案件雖較上季減少，然因成交案件個案間價格差異，致成交均價微幅上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

19. 八里區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件為 381 件，較上季增加 20 件，增加幅度為 5.54%。其中住宅區房地案件計 235 件，每坪均價 15.3 萬元，價格較上季下跌。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大幅降低，致成交均價下跌。整

體而言，本季房地成交價格較上季下跌。