

新北市103年第2季實價登錄動態分析

撰寫人：新北市政府地政局劉雅朋

本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 17,018 件，較上季增加 2,200 件，增加幅度為 14.85%。其中住宅區房地案件計 9,000 件，每坪均價 32.5 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 1,346 件，每坪均價 35.6 萬元，與上季持平；工業區房地案件計 545 件，每坪均價 27.7 萬元，與上季持平。分析本市捷運環狀線工程以及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 1,678 件，較上季增加 450 件，增加幅度為 36.64%。其中新板特定區計有 44 件，每坪均價 64.1 萬元，與上季持平；住宅區房地案件計 1,158 件，每坪均價 40.2 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 136 件，每坪均價 48.8 萬元，較上季微幅上漲；工業區房地案件計 26 件，每坪均價 34.0 萬元，較上季微幅上漲。分析本區生活機能完善，區內商圈吸引外來人口及企業置產進駐，促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。
2. 土城區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 719 件，較上季增加 68 件，增加幅度為 10.45%。其中住宅區房地案件計 471 件，每坪均價 32.8 萬元，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 59 件，每坪均價 33.8 萬元，較上季微幅上漲；工業區房地案件計 16 件，

每坪均價 28.4 萬元，與上季持平。分析本區因生活機能日漸完善，包含預定於 103 年底通車的捷運土城線延伸頂埔段、興建中的土城醫院及已動工的土城暫緩發展區等因素，使區域房市價格呈現穩定成長局勢。就整體而言，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 1,427 件，較上季增加 194 件，增加幅度為 15.73%。其中住宅區房地案件計 832 件，每坪均價 38.2 萬元，較上季下跌；商業區房地買賣案件計 51 件，每坪均價 48.7 萬，較上季上漲；工業區房地買賣案件計 86 件，每坪均價 32.6 萬，較上季上漲。分析本區因興建中之捷運環狀線，與新北環河快速道路、臺 64 線及北二高等便捷交通動線，促使商業區、工業區房地產價格上漲；住宅區則因**本季**整體開發區之高價新成屋移轉案件量大幅減少，致成交均價下跌。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅下跌。
4. 永和區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 532 件，較上季增加 70 件，增加幅度為 15.15%。其中住宅區房地案件計 301 件，每坪均價 46.9 萬元，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 96 件，每坪均價 44.6 萬元，較上季微幅下跌。本區為本市較早發展之地區，地理位置鄰近臺北市，交通及生活機能便利，且近年推動「綠家園」之生活環境，提升居住品質，促使區內房市穩定發展。整體而言，本季房地成交價格同上季持平。
5. 新莊區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,524

件，較上季增加 91 件，增加幅度為 6.35%。其中住宅區房地案件計 962 件，每坪均價 36.3 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 93 件，每坪均價 44.5 萬元，與上季持平；工業區房地案件計 124 件，每坪均價 29.0 萬元，較上季下跌。分析本區工業區因本季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，本季房地成交價格與上季持平。

6. 泰山區：本季受建物登記後之第一次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 330 件，較上季增加 146 件，增加幅度為 79.35%。其中住宅區房地案件計 214 件，每坪均價 29.8 萬元，較上季上漲；商業區房地案件計 30 件，每坪均價 28.1 萬元，與上季持平。分析本區住宅區房地價格較上季上漲，係因本季重劃區內建物登記後第一次移轉件數大幅增加，致整體成交均價上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。
7. 五股區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 443 件，較上季減少 27 件，減少幅度為 5.74%。其中住宅區房地案件計 228 件，每坪均價 25.5 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 45 件，每坪均價 30.5 萬元，與上季持平；工業區房地案件計 13 件，每坪均價 21.2 萬元，與上季持平。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。
8. 林口區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 963 件，較上季增加 219 件，增加幅度為 29.44%。其中住宅區房地案件計 458 件，每坪均價 24.6 萬元，較上季微幅下跌；商業區房地案件計 269 件，每坪均價 29.4

萬元，較上季上漲。分析商業區成交均價上漲係受建物登記後之**第一次移轉**案件影響，致成交平均單價微幅上漲。在本區多項公共工程(如中商 36 開發案、林口行政園區、機場捷運線)支撐下，使本區生活機能漸趨完善，房價獲得支撐。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 1,201 件，較上季減少 9 件，減少幅度為 0.74%。其中住宅區房地案件計 568 件，每坪均價 36.9 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 118 件，每坪均價 38.0 萬元，與上季持平；工業區房地案件計 80 件，每坪均價 29.3 萬元，與上季持平。分析本區因捷運開通，交通條件及生活機能成熟，加上青年社會住宅及二重疏洪道兩側地區市地重劃等建設持續推動，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 627 件，較上季增加 172 件，增加幅度為 37.80%。其中住宅區房地案件計 425 件，每坪均價 34.7 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 21 件，每坪均價 37.3 萬元，較上季微幅上漲。分析本區因捷運新蘆線及臺 64 線快速道路開通，交通條件日益成熟，帶動捷運周邊之推案量，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。
11. 新店區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件共計 1,215 件，較上季增加 16 件，增加幅度為 1.33%。其中住宅區房地案件共計 459 件，每坪均價 45.1 萬元，

較上季微幅上漲；住宅區土地案件共計 24 件，每坪均價 45.4 萬元，**本季**因含市區土地單價較高且面積較大之移轉**案件**，故相較上季呈現上漲；工業區房地案件共計 22 件，每坪均價 27.4 萬元，與上季相較呈現持平。本區因安坑 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微幅上漲。

12. 深坑區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件共計 77 件，較上季增加 9 件，增加幅度為 13.24%。其中住宅區房地案件共計 16 件，每坪均價 27.2 萬元，較上季微幅下跌。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 538 件，較上季減少 9 件，減少幅度 1.65%。其中住宅區房地案件計 243 件，每坪均價 25.4 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 61 件，每坪均價 27.3 萬元，與上季持平；工業區房地案件計 35 件，每坪均價 19.5 萬元，與上季持平；農業用地土地案件計 12 件，每坪均價 3.7 萬元，較上季微幅下跌。分析本季因樹林國民運動中心與樹林調車場簡易車站持續推動之影響，房市穩定發展；農業用地係因**本季**位於山坡地區位條件較差之土地交易比例較高，致均價微幅下跌。整體而言，本季土地/房地成交價格與上季持平。

14. 三峽區：本季受建物登記後之第一次移轉案件減少影響，對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 533 件，較上季減少 93 件，減少幅度為 14.86%。其中住宅區房地案件計 215 件，每坪均價 24.7 萬元，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 86 件，每坪均價 22.7 萬元，較上季微幅上漲；農業用地土地計 38 件，每坪均價 5,024 元，較上季上漲。分析本季住宅區及商業區因北大高中成立並於本年度開始招生，促使本區房地產市場交易行情上漲；而農業用地則是本季移轉位於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，本季土地/房地成交價格較上季微幅上漲。
15. 鶯歌區：本季受轄區內素地交易件數增加影響，對外提供查詢之買賣實價登錄案件為 312 件，較上季增加 19 件，增加幅度為 6.48%。其中住宅區房地案件計 102 件，每坪均價 19.2 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 12 件，每坪均價 19.9 萬元，較上季微幅上漲。分析本季商業區交易多位於火車站及主要道路周邊，區位較佳，故價格呈現微幅上漲；其他區域除三鶯二橋持續施工中外，無其他重要工程影響，房價無明顯波動。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。
16. 汐止區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,178 件，較上季增加 412 件，增加幅度為 53.79%。其中住宅區房地案件計 680 件，每坪均價 31.8 萬元，與上季持平；商業區房地案件計 39 件，每坪均價 33.1 萬元，與上季持平；工業區房地案件計 72 件，每坪

均價 21.6 萬元，與上季持平。分析本區除房地成交量較上季增加外，房市發展平穩。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 2,151 件，較上季增加 468 件，增加幅度為 27.81%。其中住宅區房地案件計 1,411 件，每坪均價 21.1 萬元，價格與上季持平；住宅區土地案件計 63 件，每坪均價 25.0 萬元，價格較上季上漲；商業區房地案件計 176 件，每坪均價 29.6 萬元，價格較上季微幅上漲；工業區房地案件計 44 件，每坪均價 26.7 萬元，價格與上季持平。住宅區土地則因本季成交案件多為淡海新市鎮內完整區塊宗地，單價較高，使本季均價上漲；商業區房地均價則因本季成交案件多分布於竹圍、紅樹林等單價較高地區，致商業區房地均價微幅上漲。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

18. 三芝區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 289 件，較上季增加 99 件，增加幅度為 52.11%。其中住宅區房地案件計 79 件，每坪均價 8.8 萬元，與上季持平。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 294 件，較上季減少 87 件，減少幅度為 22.83%。其中住宅區房地案件計 128 件，每坪均價 22.9 萬元，價格較上季上漲；住宅區土地案件計 24 件，每坪均價 36.6 萬元，價格較上季上漲；農業區土地案件計 35 件，每坪均價 2.9 萬元，價格較上季上漲。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較

多，致成交均價上漲。住宅區、農業區土地因有宗地區位較佳且面積較大之買賣案件移轉，致成交均價上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。