

# 新北市104年第1季實價登錄動態分析

本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 11,192 件，較上季減少 3,621 件，減少幅度為 24.44%。其中住宅區房地案件計 5,049 件，均價 32.4 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 783 件，均價 37.8 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 411 件，均價 28.7 萬元/坪，與上季持平。分析本市基礎建設及公共設施日益完善、生活機能良好，支撐本市不動產價格。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 945 件，較上季減少 197 件，減少幅度為 17.25%。其中新板特定區房地案件計 20 件，均價 64.6 萬元/坪，較上季下跌；住宅區房地案件計 337 件，均價 41.7 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 46 件，均價 42.9 萬元/坪，與上季持平。本區因生活機能完善，不動產交易市場呈現穩定，惟新板特定區高總價產品多，本季因議價空間增加，致成交單價呈現下跌。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 412 件，較上季減少 158 件，減少幅度為 27.72%。其中住宅區房地案件計 167 件，均價 33.8 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 18 件，均價 37.6 萬元/坪，較上季上漲；工業區房地案件計 11 件，均價 31.4 萬元/坪，較上季上漲。分析本季受土城暫緩發展區開發案持續施工及土城國民運動中心正式啟用等因素影響，成交價格穩定。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 878 件，較上季減少 368 件，減少幅度為 29.53%。其中住宅區房地案件計 462 件，均價 40.5 萬元/坪，與上季持平；商業區房地買賣案件計 25 件，均價 39.8 萬元/坪，與上季持平；工業區房地買賣案件計 60 件，均價 29 萬元/坪，較上季下跌。分析本區因有捷運中和線、新北環快、國道 3 號、臺 64 線快速道路，以及中和國民運動中心及興建中的環狀線等公共建設，交通便利、生活機能佳，帶動區內房市穩定發展；工業區則因工業住宅移轉案件量減少，致成交均價下跌。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 384 件，較上季減少 91 件，減少幅度為 19.16%。其中住宅區房地案件計 184 件，均價 43 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 79 件，均價 49.2 萬元/坪，與上季持平。分析本區與臺北市僅 1 橋之隔，捷運中和線與新北環河快速道路貫穿兩地，又永和國民運動中心興建中，因交通路網便利且生活機能完善，支撐區內房市穩定發展。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 1,074 件，較上季減少 532 件，減少幅度為 33.13%。其中住宅區房地案件計 625 件，均價 35.4 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地案件計 184 件，均價 43.2 萬元/

坪，較上季下跌；工業區房地案件計 53 件，均價 29.6 萬元/坪，較上季上漲。分析本季住宅區與商業區房地均價下跌，係副都心重劃區高單價產品交易量減少所致；工業區則因高單價之全棟工廠、透天型態產品交易量較上季增加，致本季均價上漲。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

6. 泰山區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 170 件，較上季減少 222 件，減少幅度為 56.63%。其中住宅區房地案件計 78 件，均價 30 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 13 件，均價 28.1 萬元/坪，與上季持平。分析本區因捷運機場線及新五泰國民運動中心將於今年完工營運，及輔仁大學附設醫院預定 106 年正式營運等因素影響，生活機能日趨成熟，房市交易維持平穩。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 402 件，較上季減少 43 件，減少幅度為 9.66%。其中住宅區房地案件計 283 件，均價 30.6 萬元/坪，較上季上漲。分析本季住宅區房地移轉案件，因洲子洋重劃區內新成屋於本季辦理交屋，高價位成交物件增加，致均價上漲。整體而言，本季房地成交價格較上季上漲。
8. 林口區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 616 件，較上季減少 295 件，減少幅度為 32.38%。其中住宅區房地案件計 319 件，均價 25.7 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地案件計 146 件，均價 29.8 萬元/

坪，與上季持平。分析本區住宅區因本季新成屋案件量佔全體比例較上季低，致均價下跌。區內受機場捷運線預定於年底通車、新購物商場的開幕，以及中商 36 開發案年底完工，強化區域生活機能，使本區房地產市場穩定發展。整體而言，本季房地成交價格較上季下跌。

9. 三重區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件為 868 件，較上季減少 205 件，減少幅度為 19.11%。其中住宅區房地案件計 353 件，均價 38 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 75 件，均價 37.8 萬元/坪，較上季下跌；工業區房地案件計 40 件，均價 28.6 萬元/坪，與上季持平。分析本區因捷運及公車路網健全，交通條件及生活機能成熟，且捷運機場線預計於 104 年底通車，沿線都市更新及捷運共構建築案不斷推出，加上二重疏洪道兩側市地重劃區已開發完成，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 397 件，較上季減少 148 件，減少幅度為 27.16%。其中住宅區房地案件計 242 件，均價 34.5 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 16 件，均價 35.1 萬元/坪，因本季單價較高之大批新成屋移轉案件較少，較上季下跌。分析本區因有捷運新蘆線及臺 64 線快速道路，捷運機場線先導公車 986 線亦已建置完成，交通便利性逐步提升，且公共設施日漸完善，生活機能更趨成熟，有助於支撐區域房價。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 724 件，較上季減少 278 件，減少幅度為 27.74%。其中住宅區房地案件共計 275 件，均價 42.1 萬元/坪，與上季持平；住宅區土地案件共計 20 件，均價 63.1 萬元/坪，因本季市區單價較高之土地移轉案量比重增加，較上季上漲；商業區房地案件共計 14 件，均價 59.9 萬元/坪，較上季上漲；工業區房地案件共計 17 件，均價 23.3 萬元/坪，因本季較多廠辦移轉，與上季產品有差異，致較上季下跌；農業用地土地案件共計 47 件，均價 4,889 元/坪，因本季多為位於安坑、青潭地區及水源保護區內單價較低之大面積土地移轉，較上季下跌。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 163 件，較上季增加 83 件，增加幅度為 103.75%。其中住宅區房地案件計 113 件，均價 39.3 萬元/坪，較上季上漲。分析本季住宅區有新成屋移轉案件，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。
13. 樹林區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 353 件，較上季減少 174 件，減少幅度 33.02%。其中住宅區房地案件計 138 件，均價 26 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 34 件，均價 26.6 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 14 件，均價 20.8 萬元/坪，與上季持平。分析本季因施工中之樹林交流道、

樹林國民運動中心與樹調車站等建設，帶動房價穩定發展。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

14. 三峽區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 502 件，較上季增加 90 件，增加幅度為 21.84%。其中住宅區房地案件計 308 件，均價 23 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 40 件，均價 26 萬元/坪，與上季持平；農業用地土地計 33 件，均價 3,669 元/坪，與上季持平。分析本區因興建中之北大國小及北大聯外道路即將完工，房地產市場尚屬穩健。整體而言，本季土地及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為 194 件，較上季減少 70 件，減少幅度為 26.52%。其中住宅區房地案件計 59 件，均價 19.5 萬元/坪，與上季持平；住宅區土地案件計 10 件，均價 19.5 萬元/坪，因，較上季上漲。分析本區因受鳳鳴重劃區帶動及開發商整併土地影響，加上三鶯二橋持續施工，房地產市場穩定發展。整體而言，本季土地及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 718 件，較上季減少 202 件，減少幅度為 21.96%。其中住宅區房地案件計 257 件，均價 31.4 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 31 件，均價 36.2 萬元/坪，較上季上漲；工業區房地案件計 146 件，均價 29.6 萬元/坪，與上季持平。分析本區有高速公路汐止聯絡道橋及星光景觀橋，以及新社后橋捷運共構工程、汐止國民運動中心等重大建設持續推動中，

對區域房價有相當支撐。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 1,257 件，較上季減少 486 件，減少幅度為 27.88%。其中住宅區房地案件計 746 件，均價 22.1 萬元/坪，價格較上季持平；住宅區土地案件計 22 件，均價 45 萬元/坪，價格較上季下跌；商業區房地案件計 36 件，均價 45.3 萬元/坪，價格較上季上漲；工業區房地案件計 40 件，均價 29 萬元/坪，價格較上季上漲。分析住宅區土地上季成交多為竹圍地區大面積、高單價案件，而本季成交案件分佈較為平均，致住宅區土地均價下跌；商業區房地則因本季成交案件集中分布於紅樹林地區，且物件多為大坪數、高單價產品，致均價上漲；工業區房地則因本季成交物件多為大坪數廠辦、工廠，且有竹圍捷運站旁多筆高單價工業住宅成交，致均價上漲。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 236 件，較上季減少 37 件，減少幅度為 13.55%。其中住宅區房地案件計 26 件，均價 8.9 萬元/坪，價格與上季持平。分析本季因無特別影響不動產市價因素，致價格持平。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。
19. 八里區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件為 217 件，較上季增加 4 件，增加幅度為 1.88%。其中住宅區房地案件計 59 件，均價 24 萬元/坪，與上季持平；

住宅區土地案件計 13 件，均價 41.2 萬元/坪，較上季上漲；農業用地土地案件計 25 件，均價 4.5 萬元/坪，與上季持平。分析本季住宅區土地交易多分布於臺北港區段徵收區及周邊，該區域土地單價高，致成交均價上漲。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

20. 雙溪區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 22 件，較上季減少 3 件，減少幅度為 12.00%。其中農業用地土地案件計 11 件，均價 1,757 元/坪，較上季下跌。分析本季農業用地土地因成交案件多位於偏遠山區條件較差，致均價下跌。本區主要聯外交通包括有雙澳公路、102 線公路及臺 2 丙線基福公路，交通尚屬便利，帶動區域發展，且於觀光產業與瑞芳區、平溪區形成 1 日旅遊圈，房市交易行情平穩。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

21. 貢寮區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 39 件，較上季減少 5 件，減少幅度為 11.36%。其中農業用地土地案件計 29 件，均價 2,371 元/坪，較上季上漲。分析本季農業用地土地成交案件多為地籍清理標售案件，而本季標售土地多位於臨路較佳之區位且部分土地面積畸零與毗鄰土地有擴大面積使用之價值，標售單價較高，致均價上漲。另本區內有北部濱海公路、臺 2 丙線基福公路等，對外交通尚屬便利，觀光資源豐富，區域房市行情平穩發展。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。