

新北市104年第2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 11,758 件，較上季增加 566 件，增加幅度為 5.06%。其中住宅區房地案件計 5,549 件，均價 32.9 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 864 件，均價 37.6 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 363 件，均價 28.1 萬元/坪，與上季持平。分析本市生活機能完善及交通網絡便利，使本市不動產價格穩定發展。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 1,558 件，較上季增加 613 件（含浮洲合宜住宅 566 件），增加幅度為 64.87%。其中新板特定區計有 20 件，均價 63.8 萬元/坪，與上季持平；住宅區房地案件計 500 件，均價 45.6 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 60 件，均價 44.8 萬元/坪，與上季持平。分析本區因生活機能完善，區內商圈成熟，房市呈現穩定發展。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 477 件，較上季增加 65 件，增加幅度為 15.78%。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 30 件，均價 36.3 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 13 件，均價 28.7 萬元/坪，因本季有行情較低的承天路案例移轉，致均價微幅下跌。分析本區因生活機能日漸完善，土城醫院興建中及土城暫緩發展區開發案已動工等因素，使區域房市價格呈現穩定發展。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 922 件，較上季增加 44 件，增加幅度為 5.01%。其中住宅區房地案件計 514 件，均價 39.8 萬元/坪，與上季持平；商業區房地買賣案件計 31 件，均價 39.1 萬元/坪，與上季持平；工業區房地買賣案件計 63 件，均價 32.0 萬元/坪，較上季上漲。分析本區因捷運中和新蘆線及公車路網絡健全，交通條件及生活機能成熟，另有重大交通建設-捷運環狀線持續興建中，維持區內市場穩定發展；工業區則因本季成交物件多屬工業住宅交易案件，致成交均價上漲。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 439 件，較上季增加 55 件，增長幅度為 14.32%。其中住宅區房地案件計 216 件，均價 45.3 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 104 件，均價 48.7 萬元/坪，與上季持平。分析本區鄰近臺北市，捷運中和線與新北環河快速道路貫穿兩地，區內交通便捷；另因永和國民運動中心及大陳義胞社區公辦都更等重大工程陸續興建，提升生活品質，維持區內市場穩定發展。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 1,035 件，較上季減少 39 件，減少幅度為 3.63%。其中住宅區房地案件計 515 件，均價 34.1 萬元/坪，與上季持

平；商業區房地案件計 168 件，均價 43.3 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 55 件，均價 27.9 萬元/坪，較上季微幅下跌。分析本區因捷運環狀線及機場線持續興建，維持區域房市平穩發展。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 161 件，較上季減少 9 件，減少幅度為 5.29%。其中住宅區房地案件計 74 件，均價 28.7 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 19 件，均價 28.9 萬元/坪，與上季持平。分析本區因輔仁大學附設醫院、新泰國國民運動中心等公共建設持續推動，房地成交價格維持平穩。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 464 件，較上季增加 62 件，增加幅度為 15.42%。其中住宅區房地案件計 302 件，均價 28.1 萬元/坪，較上季微幅下跌，分析本區因上季洲子洋重劃區內有大批單價較高之新建案辦理交屋，而本季此類案較少，致成交均價微幅下跌。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 574 件，較上季減少 42 件，減少幅度為 6.82%。其中住宅區房地案件計 260 件，均價 25.6 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 113 件，均價 27.6 萬元/坪，較上季微幅下跌，分析其原因主要受到上季接近機場捷運A9 站周邊之案量較多，成交均價較高，

而本季此類案件較少，致成交均價微幅下跌。分析本區受新購物商場開幕、捷運機場線預計於明年初通車及中商 36 開發案將於年底完工等建設推動下，使本區生活機能逐步成熟，亦使區內房地產市場價格獲得支撐。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 814 件，較上季減少 54 件，減少幅度為 6.22%。其中住宅區房地案件計 377 件，均價 36.8 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 96 件，均價 41.5 萬元/坪，因本季單價較高之新成屋移轉案件比例較高，致成交均價微幅上漲；工業區房地案件計 36 件，均價 29.9 萬元/坪，與上季持平。分析本區因交通路網健全，生活機能完善，另二重疏洪道兩側市地重劃區已開發完成，且捷運機場線預計於明年初通車，對房地產價格產生支撐效果。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 434 件，較上季增加 37 件，增加幅度為 9.32%。其中住宅區房地案件計 328 件，均價 34.5 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 19 件，均價 35.7 萬元/坪，與上季持平。分析本區有捷運中和新蘆線及臺 64 線快速道路，交通路網便利，且公共設施日漸完善，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 836 件，

較上季增加 112 件，增加幅度為 15.47%。其中住宅區房地案件共計 327 件，均價 42.2 萬元/坪，與上季持平；住宅區土地案件共計 11 件，均價 50.7 萬元/坪，因本季水源區單價較低之土地移轉案量比重增加，致均價較上季下跌；商業區房地案件共計 21 件，均價 58.7 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件共計 12 件，均價 35.7 萬元/坪，本季有多筆單價較高之大規模工廠移轉，致均價上漲；農業用地土地案件共計 24 件，均價 3.2 萬元/坪，因本季較多為位於新店市區交易單價較高之土地移轉，致均價較上季上漲。本季土地及房地成交價格因案例之分布差異漲跌互見，整體而言與上季持平。

12. 深坑區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件共計 61 件，較上季減少 102 件，減少幅度為 62.58%。其中住宅區房地案件計 20 件，均價 34.2 萬元/坪，較上季下跌。分析本季住宅區單價較高之新成屋移轉案件較上季減少，致成交均價下跌。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

13. 樹林區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 357 件，較上季增加 4 件，增加幅度 1.13%。其中住宅區房地案件計 146 件，均價 25.6 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 42 件，均價 26.9 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 16 件，均價 21.0 萬元/坪，與上季持平。分析本季因即將通車之南樹林車站及施工中之樹林交流道、樹林國民運動中心等影響，房價穩定發展。整體而言，本季土地及房地

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 420 件，較上季減少 82 件，減少幅度為 16.33%。其中住宅區房地案件計 220 件，均價 23.2 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 40 件，均價 25.6 萬元/坪，與上季持平；農業用地土地計 24 件，均價 1.1 萬元/坪，較上季上漲。分析本區住宅區、商業區因北 2 高三鶯交流道增闢匝道完工通車，紓解車流縮短通勤時間；另三峽國小停車場完工啟用，紓解三峽老街周邊地區停車需求，提升生活機能，房地產市場尚屬穩健；而農業用地則是本季移轉有位於近市區區位條件較佳土地交易，致均價上漲。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 296 件，較上季增加 102 件，增加幅度為 52.58%。其中住宅區房地案件計 79 件，均價 18.3 萬元/坪，較上季微幅下跌。分析本季住宅區房地位於都市邊緣較低價地區之公寓成交案件量比例增加，單價較高之透天住宅比例降低，致均價下跌。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 913 件，較上季增加 195 件，增加幅度為 27.16%。其中住宅區房地案件計 383 件，均價 34.1 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 31 件，均價 33.2 萬元/坪，較上季微幅下跌；工業區房地案件計 94 件，均價 27.9 萬元/坪，較上季微幅下跌。分析本區因

高速公路汐止聯絡道橋及星光景觀橋等工程陸續完工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，對房價有相當支撐。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 1,350 件，較上季增加 93 件，增加幅度為 7.40%。其中住宅區房地案件計 900 件，均價 23.3 萬元/坪，較上季微幅上漲；住宅區土地案件計 21 件，均價 29.7 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地案件計 52 件，均價 30.3 萬元/坪，較上季下跌；工業區房地案件計 31 件，均價 19.9 萬元/坪，較上季下跌。分析本季住宅區土地因多位在淡海新市鎮等成交價相對較低之地區，致均價下跌；商業區房地因上季成交案件集中分布於

紅樹林地區高單價產品，本季成交案件則分佈較為平均，致均價下跌；工業區房地則因上季竹圍捷運站旁多筆高單價工業住宅成交，本季成交案件多為一般物件，致均價下跌。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 167 件，較上季減少 69 件，減少幅度為 29.24%。其中住宅區房地案件計 40 件，均價 9.2 萬元/坪，與上季持平。分析本季因無特別影響不動產市價波動之因素，整體而言成交價格持平。

19. 八里區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件為 156 件，較上季減少 61 件，減少幅度為 28.11%。其中住宅

區房地案件計 78 件，均價 21.2 萬元/坪，價格較上季下跌；農業用地土地案件計 20 件，均價 2.9 萬元/坪，價格較上季下跌。分析本季住宅區房地因單價較高之水岸住宅案件量與上季相較比重降低，致均價下跌；農業用地因有土地單價較低之買賣案件，致均價下跌。整體而言，本季土地及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 23 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 4.55%。其中農業區土地案件計 11 件，均價 1,488 元/坪，較上季下跌。分析本季農業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，於觀光產業與瑞芳區、平溪區形成 1 日旅遊圈，區域房市交易平穩發展。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 49 件，較上季增加 10 件，增加幅度為 25.64%。其中農業用地土地案件計 12 件，均價 2,537 元/坪，較上季微幅上漲。分析本季農業用地位於區位較佳之土地移轉比例增加，致均價微幅上漲。本區內有北部濱海公路、臺 2 丙線基福公路等對外交通便利，觀光資源豐富，房市穩定發展。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。