

新北市104年第3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 10,677 件，較上季減少 1,081 件，減少幅度為 9.20%。其中住宅區房地案件計 5,107 件，均價 33.7 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 823 件，均價 36.5 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 325 件，均價 27.6 萬元/坪，與上季持平。分析本市重大工程建設持續推動，建全區域生活機能及交通網絡，穩定房地市場發展。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 922 件，較上季減少 636 件，減少幅度為 40.82%。其中新板特定區計有 13 件，均價 59.5 萬元/坪，較上季微幅下跌；住宅區房地案件計 312 件，均價 49.7 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 56 件，均價 46.2 萬元/坪，與上季持平。分析本區因生活機能完善，區內大眾交通運輸網絡系統及商圈皆成熟完整，區域房市呈現穩定發展。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 503 件，較上季增加 26 件，增加幅度為 5.45%。其中住宅區房地案件計 242 件，均價 32.8 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 23 件，均價 36.9 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 20 件，均價 29.2 萬元/坪，與上季持平。分析本區因捷運板南線延伸至頂埔站業於今(104)年 7 月通車，有效增進交通便利性，即將完工之土城暫緩發展區市地重劃及興建

中的土城醫院等因素，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 972 件，較上季增加 50 件，增加幅度為 5.42%。其中住宅區房地案件計 449 件，均價 39.4 萬元/坪，與上季持平；商業區房地買賣案件計 32 件，均價 41.4 萬元/坪，較上季微幅上漲；工業區房地買賣案件計 61 件，均價 31.2 萬元/坪，與上季持平。分析本區因擁有捷運中和新蘆線、新北環快、國道 3 號、臺 64 線快速道路，及興建中的捷運環狀線等重大工程建設，交通便利、生活機能成熟，維持區內房市穩定發展。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。
4. 永和區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 410 件，較上季減少 29 件，減少幅度為 6.61%。其中住宅區房地案件計 179 件，均價 45.4 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 75 件，均價 44.8 萬元/坪，較上季微幅下跌。分析本區地理位置與臺北市僅一橋之隔，區內交通便捷，生活機能完善；又永和國民運動中心及大陳義胞之公辦都更等重大工程陸續興建，支撐區內市場穩定發展。商業區部分則因本季新建案移轉案例較少，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。
5. 新莊區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,122 件，較上季增加 87 件，增加幅度為 8.41%。其中住宅區房地案件計 645 件，均價 38.0 萬元/坪，較上季上漲，主要因副都心、頭前重劃區新建案辦理交屋所

致；商業區房地案件計 162 件，均價 41.7 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 36 件，均價 24.6 萬元/坪，較上季下跌，係因成交案件區位差異所致。分析本區捷運環狀線、機場線興建工程持續施作，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。

6. 泰山區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 155 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 3.73%。其中住宅區房地案件計 72 件，均價 27.7 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 18 件，均價 29.3 萬元/坪，與上季持平。分析本區新五泰國民運動中心於今(104)年 8 月正式啟用、捷運機場線預定明年通車，以及輔仁大學附設醫院預計提前至 106 年營運，公共建設持續推動，房地成交價格持穩。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 267 件，較上季減少 197 件，減少幅度為 42.46%。其中住宅區房地案件計 144 件，均價 25.7 萬元/坪，較上季微幅下跌。分析本季因洲子洋重劃區新建案移轉交易數量減少，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 714 件，較上季增加 140 件，增加幅度為 24.39%。其中住宅區房地案件計 362 件，均價 25.3 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 185 件，均價 27.2 萬元/坪，與上季持平。分析本區因捷運機場線預定於 105

年通車，加上預計於 104 年底啟用營運的林口行政園區及中商 36 開發案，周邊商業及交通設施日益成熟，使區內房市平穩發展。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計 837 件，較上季增加 23 件，增加幅度為 2.83%。其中住宅區房地案件計 485 件，均價 42.0 萬元/坪，因本季單價較高之新成屋移轉案件比例較高，致成交均價上漲；商業區房地案件計 76 件，均價 39.5 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 34 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，除二重疏洪道兩側市地重劃區聯外道路已開闢完成外，果菜市場都市更新審議通過，及高速公路北側仁義段自辦市地重劃刻正施作中，有助整體區域環境及居住品質提升。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 438 件，較上季增加 4 件，增加幅度為 0.92%。其中住宅區房地案件計 284 件，均價 34.2 萬/坪，與上季持平。分析本區有捷運新蘆線及臺 64 線快速道路，交通路網便利，且公三公園-溪墘湧蓮市民活動中心公園暨停車場已完工啟用，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計 804 件，較上季減少 32 件，減少幅度為 3.83%。其中住宅

區房地案件共計 325 件，均價 42.1 萬元/坪，與上季持平；住宅區土地案件共計 13 件，均價 25.3 萬元/坪，因本季多屬安坑、直潭地區單價較低之大面積土地移轉，致成交均價下跌；商業區房地案件共計 37 件，均價 59.5 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件共計 13 件，均價 31.5 萬元/坪，相較於上季有多筆單價較高之大規模工廠移轉，本季移轉案件多屬小型廠辦，致成交均價下跌；農業用地土地案件共計 28 件，均價 7.5 萬元/坪，因本季位於新店市區交易單價較高之土地移轉案量比重增加，致成交均價上漲。本季房地及土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計 90 件，較上季增加 29 件，增加幅度為 47.54%。其中住宅區房地案件計 24 件，均價 32.8 萬元/坪，與上季持平。分析本區鄰近臺北市，對外交通便利，有國道 3 號以及信義快速道路串聯，穩定區內房地市場。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 448 件，較上季增加 91 件，增加幅度 25.49%。其中住宅區房地案件計 155 件，均價 25.2 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 48 件，均價 26.9 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 21 件，均價 21.4 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重大建設持續推動，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 466 件，較上季增加 46 件，增加幅度為 10.95%。其中住宅區房地案件計 143 件，均價 24.3 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 34 件，均價 25.9 萬元/坪，與上季持平；農業用地土地計 20 件，均價 3,557 元/坪，較上季下跌。分析本區住宅區、商業區因北大聯外道路即將完工通車，可有效紓解車流，縮短通勤時間，房地產市場尚屬穩健；而農業用地則是本季位於偏遠山區條件較差土地移轉案量比例較高，致成交均價較上季下跌。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計 184 件，較上季減少 112 件，減少幅度為 37.84%。其中住宅區房地案件計 62 件，均價 19.3 萬元/坪，較上季微幅上漲。分析本季住宅區房地交易型態相較上季，新成屋成交比例上升，加以位於火車站附近較高價大樓成交案件量比例增加，致成交均價微幅上漲。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 815 件，較上季減少 98 件，減少幅度為 10.73%。其中住宅區房地案件計 451 件，均價 31.8 萬元/坪，較上季微幅下跌；商業區房地案件計 18 件，均價 32.0 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 67 件，均價 26.6 萬元/坪，與上季持平。其中住宅區因受大批新建案影響，為預售期間所成交之金額且偏離市

中心區域，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。

17. 淡水區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 925 件，較上季減少 425 件，減少幅度為 31.48%。其中住宅區房地案件計 676 件，均價 21.1 萬元/坪，較上季微幅下跌；商業區房地案件計 31 件，均價 28.8 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 35 件，均價 26.1 萬元/坪，較上季上漲。分析本季工業區房地案件因多集中分布竹圍捷運站前高單價之工業住宅大樓，致使均價較上季上漲。本區交通建設便捷，並有淡水老街等觀光資源，商業效益繁榮，且區內生活機能完善。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 113 件，較上季減少 54 件，減少幅度為 32.34%。其中住宅區房地案件計 18 件，均價 8.5 萬元/坪，較上季微幅下跌。分析本季住宅區房地交易多集中在邊緣地帶，區域中心交易相對較少，致成交均價微幅下跌。本區交易多以內需為主，且本季無特別影響不動產市價因素，故交易價格平穩。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計 156 件，與上季 156 件持平。其中住宅區房地案件計 56 件，均價 23.4 萬元/坪，較上季上漲。分析本季住宅區房地案件多為高單價之水岸住宅及新成屋，致成交均價上漲。本區整體交通路網發達，有臺 64 線快速

道路、臺 61 線西濱快速道路及臺 15 線等，穩定區內房市發展。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 31 件，較上季增加 8 件，增加幅度為 34.78%。其中農業用地案件計 18 件，均價 966 元/坪，較上季下跌。分析本季農業用地因位於偏遠山區比例增加，致均價下跌。本區聯外交通便利，與瑞芳區、平溪區形成 1 日旅遊圈，穩定區域商業發展，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 51 件，較上季增加 2 件，增加幅度為 4.08%。其中農業用地土地案件計 18 件，均價 3,924 元/坪，較上季上漲。分析本季農業用地多為經開發整理之土地，單價較高，致成交均價上漲，但整體而言，本季土地成交價格與上季持平。