

# 新北市106年第2季地價動態

撰寫人：新北市政府地政局吳承曄

本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 13,059 件，較上季增加 2,138 件，增加幅度為 19.58%。其中住宅區房地案件計 5,908 件，均價 31.5 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 1,624 件，均價 33.3 萬元/坪，較上季微幅下跌；工業區房地案件計 250 件，均價 26.1 萬元/坪，與上季持平。本市捷運路網持續興建、交通建設日益完善，生活機能與便利程度提高，支持整體房市剛性需求。本季成交數量已終止下跌趨勢，價格大多維持持平至微幅下跌，顯示賣方稍有讓利跡象，整體呈現價微跌量回升之走勢。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 1,304 件，較上季增加 121 件，增加幅度為 10.23%。其中新板特定區計有 13 件，均價 60.1 萬元/坪，與上季持平；住宅區房地案件計 433 件，均價 43.3 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 57 件，均價 42.4 萬元/坪，與上季持平。分析本區為本市的政經中心，地理位置優越，有發達的聯外道路及大眾運輸，然受整體不動產市場局勢影響，各區域表現漲跌落差較大。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 486 件，較上季減少 70 件，減少幅度為 12.59%。其中住宅區房地案件計 177 件，均價 32.0 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因上季有新成屋買賣案件大批移轉，致本季均價呈現下跌；商業區房地案件計 36 件，均價 33.1 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 11 件，均價 30.0 萬元/坪，較上季上漲，係因本季較多座落於主

要道路、區位較優良之交易案例，致均價呈現上漲。分析本區內雖有捷運頂埔站已完工通車，捷運萬大線工程持續進行，然受整體房市景氣不佳影響，房地市場議價空間增大。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 1,027 件，較上季增加 301 件，增加幅度為 41.46%。其中住宅區房地案件計 596 件，均價 37.0 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 24 件，均價 34.7 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 56 件，均價 28.4 萬元/坪，與上季持平。分析本區聯外交通便捷，除有國道 3 號、臺 64 線快速道路、新北環快、捷運中和新蘆線、興建中之捷運環狀線外，萬大線第一期工程也持續推動；另區內工商業蓬勃、生活機能成熟，也維持房市穩定發展。惟受整體市場不景氣影響，房市進入盤整期。整體而言，本季房地成交價格與上季呈持平。
4. 永和區：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 37 件，增加幅度為 8.62%。其中住宅區房地案件計 206 件，均價 42.1 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 91 件，均價 54.3 萬元/坪，較上季下跌。商業區部分因本季新成屋移轉量體較上季減少，致成交均價下跌。分析本區地屬新北市人口密集且與臺北市僅一水之隔，聯外交通便利，生活機能完善，支撐房市穩定發展，惟受整體經濟情勢不佳，買賣雙方持續採取觀望態度。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 1,781 件，

較上季增加 600 件，增加幅度為 50.80%。其中住宅區房地案件計 744 件，均價 33.4 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 740 件，均價 31.9 萬元/坪，較上季下跌；工業區房地案件計 39 件，均價 28.2 萬元/坪，較上季微幅上漲。商業區因低單價推案大批買賣案件移轉影響，致均價較上季下跌，而工業區係本季工業住宅成交案例較多，致均價較上季微幅上漲。分析本區雖有捷運機場線已完工通車，捷運環狀線工程仍持續進行，惟市場景氣不佳，觀望氣氛濃厚，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 223 件，較上季增加 79 件，增加幅度為 54.86%。其中住宅區房地案件計 133 件，均價 28.4 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 26 件，均價 26.2 萬元/坪，較上季微幅上漲。本季商業區因新成屋交易案件比例較高，致均價微幅上漲。本區重大建設機場捷運已正式通車，輔仁大學附設醫院預計於 106 年 9 月 29 日開幕營運，聯外交通便捷及生活機能提升，帶動本區房市發展。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 431 件，較上季增加 202 件，增加幅度為 88.21%。其中住宅區房地案件計 189 件，均價 24.4 萬元/坪，與上季持平。本季受新建案交屋影響，房地交易案件量增加，惟價格受到市場觀望氣氛濃厚，成交價格持續穩定。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 643 件，較上季增加 64 件，增加幅度為 11.05%。其中住宅區房地案件計 378 件，均價 26.5 萬元/坪，與上季持平；

商業區房地案件計 121 件，均價 27.0 萬元/坪，與上季持平。分析本區機場捷運通車後雖大幅提昇對外交通便利性，然在區域不動產供給量大，且買方觀望氣氛濃厚下，成交量仍未見明顯回升，整體議價空間持續加大。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 850 件，較上季增加 239 件，增加幅度為 39.12%。其中住宅區房地案件計 377 件，均價 36.3 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 120 件，均價 41.0 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 27 件，均價 27.3 萬元/坪，與上季持平。分析本區交通路網健全，生活機能成熟，支撐區內市場穩定發展。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

10. 蘆洲區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 445 件，較上季增加 97 件，增加幅度為 27.87%。其中住宅區房地案件計 228 件，均價 32.9 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 32 件，均價 41.2 萬元/坪，與上季持平。分析本區因公共設施完善，生活機能成熟，聯外交通便利，使房地成交價格穩定。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 1,134 件，較上季增加 299 件，增加幅度為 35.81%。其中住宅區房地案件計 637 件，均價 39.3 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 17 件，均價 54.5 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因本季移轉案件中，有 2 件秀水段、1 件新和段低價區位之房地移轉所致；工業區房地案件計 21 件，均價 30.0 萬元/坪，與上季持平。分析本區交通便利，生活機能完善，加上正在興建

的捷運環狀線與安坑輕軌，使本區具有發展潛力，惟受整體市場不景氣影響，買方猶豫期拉長，房市進入盤整期。整體而言，本季房地交易價格與上季持平。

12. 深坑區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件共計 56 件，與上季相同。其中住宅區房地案件共計 12 件，均價為 31.5 萬元/坪，較上季微幅上漲。分析本期房地交易實例分布情形，係因屋齡在 2 年內的新成屋交易占四分之一，且該類案件單價較高，致抬升整體房地交易均價。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 367 件，較上季增加 28 件，增加幅度 8.26%。其中住宅區房地案件計 172 件，均價 24.5 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 45 件，均價 26.2 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 14 件，均價 20.4 萬元/坪，均與上季持平。分析本區因有臺鐵、國道 3 號及臺 65 線等聯外交通網絡，且房價水準相較鄰近板橋、新莊、土城為低，仍吸引相當剛性需求移入，房價呈現持穩狀態。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 616 件，較上季增加 331 件，增加幅度為 116.14%。其中住宅區房地案件計 183 件，均價 23.3 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 41 件，均價 24.5 萬元/坪，與上季持平。分析本區因興建中之三鶯二橋、三鶯國民運動中心，以及捷運三鶯線興建期程確定，將更進一步提升生活機能。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 290 件，較上季增加 82 件，增加幅度為 39.42%。其中住宅區房地案件計 118 件，均價 18.7 萬元/坪，與上季持平。本區因擁有臺鐵通勤之便，且捷運三鶯線興建期程確定，使剛性需求因比價效應轉往本區，而新北市立美術館及鶯歌運動公園陸續動工，預期完工後亦可提升區內居住品質。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 786 件，較上季增加 188 件，增加幅度為 31.44%。其中住宅區房地案件計 274 件，均價 28.0 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 35 件，均價 29.4 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 22 件，均價 21.6 萬元/坪，較上季微幅上漲。工業區價格因政府持續推動大汐止經貿園區計畫吸引產業持續進駐，致使需求不墜而價格微幅上漲。分析本季因無影響房市之重大利多或利空因素，市場交易狀態呈現穩定狀態。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 1260 件，較上季減少 704 件，減少幅度為 35.85%。其中住宅區房地案件計 911 件，均價 22.6 萬元/坪，價格較上季微幅上漲；商業區房地案件計 49 件，均價 26.8 萬元/坪，價格較上季微幅下跌；工業區房地案件計 33 件，均價 22.7 萬元/坪，價格較上季下跌。分析本季住宅區因相較於上季，交易多集中在高單價之竹圍、紅樹林地區致抬升均價，排除此因素後交易單價則呈現下跌趨勢；而本季商業區及工業區則因

交易分布分散於成交單價較低之區域，故均價相較上季呈現下跌之走勢。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 117 件，較上季增加 29 件，增加幅度為 32.95%。其中住宅區房地案件計 46 件，均價 9.3 萬元/坪，價格與上季持平。分析本季住宅區交易案件分布與上季相似，且本季無特別影響不動產之市價因素，故交易價格相對平穩。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 128 件，較上季減少 30 件，減少幅度為 18.99%。其中住宅區房地案件計 70 件，均價 20.3 萬元/坪，價格較上季下跌。分析本季住宅區房地交易案件受整體房地產市場觀望氣氛影響，致均價微幅下跌。整體而言，本季房地成交價格與上季微幅下跌。