

新北市106年第3季地價動態

撰寫人：新北市政府地政局吳承擘

本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 12,290 件，較上季減少 769 件，減少幅度為 5.89%。其中住宅區房地案件計 5,431 件，均價 31.5 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 1,245 件，均價 33.3 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 424 件，均價 30 萬元/坪，較上季微幅上漲，主要受中和區高單價之新建案移轉量較大所致。本市各項基礎建設、交通路網持續興建，生活機能日趨完善，比價效應與自住需求支撐整體房市，惟市場觀望氣氛仍濃厚，交易價格持續盤整。受到第三季為傳統交易淡季影響，與上季相較呈現價穩量縮，惟與去年同季相較則為價微跌量微升，交易量能持續回溫，整體而言，市場仍呈現盤整修正之趨勢，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 1,513 件，較上季增加 209 件，增加幅度為 16.03%。其中新板特定區計有 12 件，均價 62.9 萬元/坪，與上季持平；住宅區房地案件計 365 件，均價 42.8 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 62 件，均價 43.8 萬元/坪，與上季持平。分析本區雖為本市的政經中心，聯外交通及大眾運輸系統發達，惟房市仍受整體不景氣影響，另本季案量大幅增加係因大批浮洲合宜住宅申購案件移轉所致，該申購價格低於鄰近周遭行情，因此未納入均價統計。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 499 件，較上季增加 13 件，增加幅度為 2.67%。其中住宅區房地案件計 162 件，均價 31.3 萬元/坪，與上季持平；

商業區房地案件計 30 件，均價 35.0 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因本季新成屋移轉量比重較高，致均價呈現上漲；工業區房地案件計 21 件，均價 32.6 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因本季有高單價透天工廠交易，致均價呈現上漲情形。分析本區環境及生活機能成熟，聯外交通便利，另有土城暫緩發展區等近期新興發展區，支撐房價穩定發展。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 1,143 件，較上季增加 116 件，增加幅度為 11.30%。其中住宅區房地案件計 563 件，均價 37.9 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 26 件，均價 37.8 萬元/坪，較上季微幅上漲；工業區房地案件計 204 件，均價 34.0 萬元/坪，較上季上漲。分析本區聯外交通動線完善，生活機能成熟，另有興建中之捷運環狀線與萬大線等重大工程，皆穩定房市發展；另商業區部分因本季交易案件多分布於成交價較高之區域，致均價微幅上漲，而工業區部分則因本季新建案及單價較高之移轉案件量多，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 475 件，較上季增加 9 件，增加幅度為 1.93%。其中住宅區房地案件計 208 件，均價 41.8 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 83 件，均價 51.1 萬元/坪，較上季微幅下跌。分析本區地理位置上鄰近臺北市，具地利之便，加之其為早期開發區域，生活機能健全，形成房市支撐基礎。商業區部分因本季新成屋成交價格與上季相比略有鬆動，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 1,517 件，較上季減少 264 件，減少幅度為 14.82%。其中住宅區房地案件計 648 件，均價 33.2 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 506 件，均價 32.5 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 54 件，均價 28.5 萬元/坪，與上季持平。分析本區舊市區生活機能完整，捷運機場線已完工通車，環狀線工程進度已達 8 成，交通建設持續發達，惟市場仍維持觀望的態度，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 198 件，較上季減少 25 件，減少幅度為 11.21%。其中住宅區房地案件計 99 件，均價 26.7 萬元/坪，與上季相較微幅下跌；商業區房地案件計 27 件，均價 26.5 萬元/坪，與上季持平。分析本季住宅區因第一次登記後移轉之新成屋交易較上季明顯減少，致本季均價微幅下跌。本區重大建設包含機場捷運已正式通車、輔仁大學附設醫院已於 9 月 29 日正式營運，生活機能持續進步，惟受整體市場景氣低迷影響，市場觀望氣息依然濃厚。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 420 件，較上季減少 11 件，減少幅度為 2.55%。其中住宅區房地案件計 258 件，均價 25.4 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 49 件，均價 30.5 萬元/坪，與上季持平。本區房地產價格受到市場買賣雙方價格認知差異影響，觀望氣氛濃厚，成交價格維持穩定。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 684 件，較

上季增加 41 件，增加幅度為 6.38%。其中住宅區房地案件計 403 件，均價 26.2 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 141 件，均價 26.5 萬元/坪，與上季持平。分析本區生活機能逐漸成熟，加上優良的居住環境，使剛性需求支撐本地房市交易量；然因不動產市場景氣低迷，重劃區內不動產供給量大，買賣雙方議價空間增加。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 755 件，較上季減少 95 件，減少幅度為 11.18%。其中住宅區房地案件計 381 件，均價 35.9 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 87 件，均價 40.8 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 30 件，均價 27.4 萬元/坪，與上季持平。分析本區公共設施完善，生活機能充足，交通路網多元，惟受市場景氣影響，觀望氣氛濃厚。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 404 件，較上季減少 41 件，減少幅度為 9.21%。其中住宅區房地案件計 241 件，均價 32.8 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 35 件，均價 39.2 萬元/坪，與上季持平。分析本區交通運輸便捷，生活機能完善，維持房市穩定發展。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計 1,051 件，較上季減少 83 件，減少幅度為 7.32%。其中住宅區房地案件計 545 件，均價 39.0 萬元/坪，與上季持平；農業用地土地案件計 12 件，均價 6.7 萬元/坪，較上季上漲。本季農業用地土地有 4 件位於尚未發

布實施細部計畫之十四張整體開發區，因期待因素影響致成交單價較高而抬升土地交易均價。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，惟市場景氣不佳，觀望氣氛濃厚。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 57 件，較上季增加 1 件，增加幅度為 1.79%。其中住宅區房地案件計 16 件，均價為 27.0 萬元/坪，較上季下跌。經分析住宅區房地因上季屋齡在 2 年內之新屋交易占 4 分之 1，且該類案件單價較高、交易坪數較大，致抬升上季房地交易均價，致本季均價呈現下跌。整體而言，本季房地交易價格與上季持平。

13. 樹林區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 384 件，較上季增加 17 件，增加幅度 4.63%。其中住宅區房地案件計 161 件，均價 24.4 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 43 件，均價 25.7 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，在區域供給量有限下，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：本季受建物第一次登記後移轉案件數減少影響，對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 561 件，較上季減少 55 件，減少幅度為 8.93%。其中住宅區房地案件計 215 件，均價 26.1 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地案件計 58 件，均價 23.6 萬元/坪，與上季

持平；農業用地土地計 11 件，均價 5,362 元/坪，較上季下跌。分析本季住宅區受大批建物第一次登記後移轉案件而拉升均價，排除計算後價格持平。本區因三鶯二橋完工通車及興建中之三鶯國民運動中心、捷運三鶯線等公共建設，將更進一步提升生活機能；而農業土地則是本季移轉位於山區條件較差土地案量比例提升，致計算之土地均價呈現下跌。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 246 件，較上季減少 44 件，減少幅度為 15.17%。其中住宅區房地案件計 76 件，均價 18.1 萬元/坪，較上季持平，商業區房地案件計 11 件，均價 19.9 萬元/坪，較上季上漲。分析本季商業區因受新建案移轉案量較多影響而提升均價，排除計算後價格持平；而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，而鶯歌運動公園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 728 件，較上季減少 58 件，減少幅度為 7.38%。其中住宅區房地案件計 272 件，均價 28.2 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 20 件，均價 29.1 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 30 件，均價 21 萬元/坪，與上季持平。本區緊鄰臺北市且有臺鐵、國道 1 號、3 號等多項聯外交通網絡，加上大汐止經貿園區計畫推行已行之有年，帶動本區不動產市場逐步呈現穩定態勢。交易量則因前一季有大批新成屋交屋移轉而本季趨緩，致本季成交量微幅減少。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 1047 件，較上季減少 213 件，減少幅度為 16.9%。其中住宅區房地案件計 716 件，均價 22.0 萬元/坪，價格較上季持平；商業區房地案件計 51 件，均價 27.2 萬元/坪，價格較上季持平；工業區房地案件計 25 件，均價 26.6 萬元/坪，價格較上季上漲。分析本季工業區交易因集中淡水捷運沿線高樓層物件，致均價相較上季為上漲。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 137 件，較上季增加 20 件，增加幅度為 17.09%。其中住宅區房地案件計 30 件，均價 10.5 萬元/坪，價格較上季上漲。分析本季住宅區交易案件因受部分單價較高之透天住宅移轉影響提升均價，排除計算後價格持平。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 118 件，較上季減少 10 件，減少幅度為 7.81%。其中住宅區房地案件計 52 件，均價 20.4 萬元/坪，價格與上季持平。本區因有臺 64 線快速道路、臺 61 線西濱快速道路及臺 15 線等重要交通建設，交通路網發達，區內房地產價格相對較穩定。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。