

新北市106年第4季地價動態

撰寫人：新北市政府地政局顏嘉伶

本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 12,601 件，較上季增加 311 件，增加幅度為 2.53%。其中住宅區房地案件計 6,068 件，均價 31.7 萬元／坪，與上季持平；商業區房地案件計 994 件，均價 35 萬元／坪，較上季微幅上漲，主要受新莊副都心重劃區大批買賣移轉案件量較大所致；工業區房地案件計 397 件，均價 27.2 萬元／坪，較上季微幅下跌，主要受到中和區上季新建案及單價較高之移轉案件量多所影響。分析本市捷運路網及各項建設持續興建推動，加上整體開發區內基礎建設與公共設施日益完善，且商業活動頻繁，致本市不動產市場尚屬穩健；惟觀察本季與上季因交易區位及產品型態略有差異，致本季部分行政區以及不同使用分區均價雖略有漲跌，然整體而言與上季相較呈現量微升價持平之趨勢，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 1,518 件，較上季增加 5 件，增加幅度為 0.33%。其中新板特定區計有 7 件，均價 54.2 萬元／坪，較上季下跌，係因上期有 3 件高單價頂樓移轉案件所致；住宅區房地案件計 388 件，均價 43.3 萬元／坪，與上季持平；商業區房地案件計 40 件，均價 39.1 萬元／坪，較上季下跌，係因本期較上期而言交易多以低房價地區件數居多，致均價下跌。分析本區雖為本市的政經中心，聯外交通及大眾運輸發達，然房市仍受整體不景氣及重劃區新建案開價較以往行情偏低影響。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 608 件，較上季增加 109 件，增加幅度為 21.84%。其中住宅

區房地案件計 207 件，均價 32.6 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 24 件，均價 34.5 萬元/坪，與上季持平。本區因環境及生活機能成熟，聯外交通便利，另有土城暫緩發展區已重劃完成，建案陸續推出，及捷運萬大線、三鶯線工程持續進行，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 1,175 件，較上季增加 32 件，增加幅度為 2.80%。其中住宅區房地案件計 593 件，均價 38.6 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 25 件，均價 38.2 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 116 件，均價 32.3 萬元/坪，與上季持平。分析本區多早期開發市區，生活機能成熟，除有國道 3 號、臺 64 線快速道路、新北環快、捷運中和新蘆線聯外交通動線完善，另有興建中之捷運環狀線與萬大線，大眾運輸系統發達，惟市場仍維持觀望態度，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 505 件，較上季增加 30 件，增加幅度為 6.32%。其中住宅區房地案件計 245 件，均價 43.9 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因本季新成屋移轉案量增加所致；商業區房地案件計 89 件，均價 52.8 萬元/坪，與上季持平。分析本區位於新北市第一圈、鄰近臺北市，交通條件與生活機能完善，自住需求高支撐房市買盤。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 1,165 件，較上季減少 352 件，減少幅度為 23.20%。其中住宅

區房地案件計 619 件，均價 33.1 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 241 件，均價 37.8 萬元/坪，較上季上漲，係因本區副都心重劃區大批買賣案件移轉影響，使本季漲幅較為明顯；工業區房地案件計 38 件，均價 30.5 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因本季較上季座落大面積土地上之工廠交易佔比提高所致。分析本區舊市區生活機能成熟，聯外交通便利，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。

6. 泰山區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 202 件，較上季增加 4 件，增加幅度為 2.02%。其中住宅區房地案件計 78 件，均價 26.8 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 24 件，均價 25.7 萬元/坪，與上季持平。分析不動產市場雖處觀望氣氛，但本區機場捷運通車後聯外交通便捷，輔大醫院已正式營運，區內生活機能完善，支撐本區房市發展。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 469 件，較上季增加 49 件，增加幅度為 11.67%。其中住宅區房地案件計 304 件，均價 24.8 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 17 件，均價 27.5 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因本季受洲子洋重劃區第一次登記後移轉案件數量減少，致價格略有下修；工業區房地案件計 61 件，均價 24.2 萬元/坪，較上季上漲，係因受工業住宅第一次登記後移轉案件數量增加之影響，致價格漲幅較為明顯。本區聯外陸路交通便利且房地產價格較鄰近之新莊、泰山區低，有助於穩定不動產市場發展。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 882 件，較上季增加 198 件，增加幅度為 28.95%。其中住宅區房地案件計 579 件，均價 30.4 萬元/坪，較上季上漲，係因新成屋案件成交比例較上季高，致均價上漲明顯，扣除第一次登記後移轉案件後，與上季相較仍屬持平；商業區房地案件計 200 件，均價 27.5 萬元/坪，與上季持平。分析本區生活機能逐漸成熟，加上人口移入，剛性需求支撐本地房市交易量；然因整體不動產市場景氣低迷，重劃區內不動產供給量仍處高峰，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 934 件，較上季增加 179 件，增加幅度為 23.71%。其中住宅區房地案件計 421 件，均價 40.0 萬元/坪，較上季上漲；商業區房地案件計 107 件，均價 43.2 萬元/坪，較上季微幅上漲，分析本區住宅區及商業區房地案件皆因本季高單價新成屋移轉案件量較多，致成交均價微幅上漲，扣除上述新成屋影響因素後，中古屋均價皆呈現持平；工業區房地案件計 33 件，均價 26.1 萬元/坪，與上季持平。分析本區交通網絡健全，生活機能完善，均有助於支撐房價穩定發展。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

10. 蘆洲區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 416 件，較上季增加 12 件，增加幅度為 2.97%。其中住宅區房地案件計 251 件，均價 33.8 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 33 件，均價 39.5 萬元/坪，與上季持平。分析本區整體區域環境與生活機能日益

完備，亦無重大影響不動產市場因素，使房市穩定發展。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 908 件，較上季減少 143 件，減少幅度為 13.61%。其中住宅區房地案件計 471 件，均價 39.2 萬元/坪，與上季持平。分析本區交通便利，生活機能完善，且中央新村北側區段徵收區已開發完成，區位環境條件佳吸引開發者投資目光，加以正在興建的捷運環狀線與安坑輕軌，使本區具有發展潛力。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 48 件，較上季減少 9 件，減少幅度為 15.79%。其中住宅區房地案件計 11 件，均價為 30.1 萬元/坪，較上季上漲，係因上季多為屋齡 20 年以上之老舊中古屋，而本季有屋齡 2 年內之新成屋交易案件，且交易單價較高、坪數較大，致拉升本季房地交易均價。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 353 件，較上季減少 31 件，減少幅度 8.07%。其中住宅區房地案件計 146 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 26.5 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 19 件，均價 20.9 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：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 441 件，較上季減少 120 件，減少幅度為 21.39%。其中住宅

區房地案件計 222 件，均價 25.1 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 30 件，均價 24.5 萬元/坪，與上季持平。本區因三鶯大橋改建動工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，健全房市發展。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

15. 鶯歌區：本季受建物第一次登記後移轉案件數增加影響，對外提供查詢之買賣案件數為 419 件，較上季增加 173 件，增加幅度為 70.33%。其中住宅區房地案件計 260 件，均價 17.9 萬元/坪，與上季持平；住宅用地計 11 件，均價 25.4 萬/坪，較上季上漲，係因本季住宅土地屬鄰近於鶯歌火車站、鳳鳴重劃區其土地單價較高，致拉抬土地均價。分析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，本季房地及土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 785 件，較上季增加 57 件，增加幅度為 7.83%。其中住宅區房地案件計 268 件，均價 27.8 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 24 件，均價 30 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 42 件，均價 21.8 萬元/坪，與上季持平。本區生活機能成熟且聯外交通網絡便利，加上大汐止經貿園區計畫進展順利，促使本區不動產市場呈現穩定態勢。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 1,286 件，較上季增加 239 件，增加幅度為 22.83%。其中住宅區房地

案件計 919 件，均價 22.4 萬元/坪，價格與上季持平；商業區房地案件計 39 件，均價 26.3 萬元/坪，價格與上季持平；工業區房地案件計 30 件，均價 25.3 萬元/坪，與上季持平。分析本季交易案件分布與上季相似，且本季無特別影響不動產市價之因素，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。

18. 三芝區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 88 件，較上季減少 49 件，減少幅度為 35.77%。其中住宅區房地案件計 22 件，均價 10.3 萬元/坪，價格與上季持平。分析本區交易量稀少，且多以內需為主，區內交易價格平穩。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為 139 件，較上季增加 21 件，增加幅度為 17.80%。其中住宅區房地案件計 46 件，均價 20.6 萬元/坪，與上季持平。分析本區以臺 64 線快速道路聯通八里、新店、新莊、五股等地，交通尚稱便利，並有十三行博物館、八里左岸等觀光遊憩資源，生活機能逐漸完備。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。