

新北市107年第2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 13,887 件，較上季增加 1,755 件，增加幅度為 14.47%。其中住宅區房地案件計 5,790 件，均價 31.8 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 866 件，均價 33.4 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 296 件，均價 26.9 萬元/坪，與上季持平。分析本市捷運路網持續興建、各項公共設施日益完善，生活機能與便利程度提高，支撐整體房市剛性需求。本季交易量回穩，價格持平，整體而言與上季相較呈現價穩量增之走勢，茲將本市各行政區擇要略述如下：

1. 板橋區：本季受浮洲合宜住宅交屋影響，對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 2,616 件，較上季增加 1,201 件，增加幅度為 84.88%。其中新板特定區計有 14 件，均價 57.0 萬元/坪，與上季持平；住宅區房地案件計 411 件，均價 42.4 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 39 件，均價 40.9 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因上季新成屋交易件數較多所致。分析本區交通網絡完善，整體區域環境及生活機能發展成熟，均有助於支撐房價穩定成長。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 563 件，較上季減少 33 件，減少幅度為 5.54%。其中住宅區房地案件計 194 件，均價 33.2 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 25 件，均價 35.7 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 34 件，均價 24.9 萬元/坪，與上季持平。分析本區公共設施完善，聯外交通

便利，另有興建中之捷運萬大線與三鶯線，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 1,099 件，較上季減少 48 件，減少幅度為 4.18%。其中住宅區房地案件計 624 件，均價 39.4 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 46 件，均價 40.5 萬元/坪，較上季微幅上漲；工業區房地案件計 67 件，均價 31.7 萬元/坪，與上季持平。分析本區開發較早，生活機能成熟、交通條件便捷，第六公墓遷葬後新闢之員山公園，增加居民遊憩空間且提升生活品質，另捷運環狀線工程第一階段預計於本年底完工，配合興建中之捷運萬大線，可望提升未來區域房價發展之信心。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 467 件，較上季增加 47 件，增加幅度為 11.19%。其中住宅區房地案件計 223 件，均價 41.0 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因本季公寓交易比重較高，移轉產品型態差異所致；商業區房地案件計 67 件，均價 47.4 萬元/坪，與上季持平。分析本區緊鄰臺北市，聯外交通便利，生活機能完善，形成房市支撐基礎。若排除案件分佈影響，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 1,056 件，較上季減少 2 件，減少幅度為 0.19%。其中住宅區房地案件計 588 件，均價 33.1 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 143 件，均價 39 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 55 件，均價 26.4 萬元/坪，與上季持平。分析本區舊市區生活機能成熟，除現有

捷運新莊線及機場捷運線已通車外，捷運環狀線第一階段工程預計年底完工，聯外交通可望更為便利。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 175 件，較上季減少 32 件，減少幅度為 15.46%。其中住宅區房地案件計 72 件，均價 26.2 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 24 件，均價 26.9 萬元/坪，與上季持平。分析本區機場捷運與輔仁大學附設醫院等重大建設於去年正式啟用，區內生活機能日益完善，房市呈現持穩狀態。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 27 件，增加幅度為 6.68%。其中住宅區房地案件計 275 件，均價 26 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 65 件，均價 25.6 萬元/坪，與上季持平。分析本區聯外公路交通便利，房屋價格與周邊行政區相對較為低廉，且新建案持續推出，皆有助於穩定本區房價。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 791 件，較上季減少 309 件，減少幅度為 28.09%。其中住宅區房地案件計 497 件，均價 27.2 萬元/坪，較上季下跌；商業區房地案件計 171 件，均價 26.6 萬元/坪，較上季微幅下跌。本季住宅區及商業區下跌明顯，係因新成屋案件量成交占比較上季低，扣除新成屋移轉案件後，與上季相較仍屬持平。分析本區因有國道 1 號、機場捷運線，聯外交通便捷，且區內生活機能完整，有效穩定房地市場。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 833 件，較上季減少 21 件，減少幅度為 2.46%。其中住宅區房地案件計 412 件，均價 37.5 萬元／坪，較上季微跌；商業區房地案件計 77 件，均價 39.5 萬元／坪，較上季微跌；工業區房地案件計 36 件，均價 26.8 萬元／坪，與上季持平。分析本區交通運輸便捷，生活機能充足且公共設施完善，有助於房價穩定發展，惟本季住宅區與商業區受新成屋移轉均價及數量較上季減少，致成交均價略有跌幅。若排除前述案件，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 417 件，較上季增加 34 件，增加幅度為 8.88%。其中住宅區房地案件計 253 件，均價 34 萬元／坪，與上季持平；商業區房地案件計 29 件，均價 38.2 萬元／坪，與上季持平。分析本區聯外交通及大眾運輸發達，仁愛停車場多功能大樓完工，提升區域生活機能，有助支撐區域房價。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 1,034 件，較上季增加 174 件，增加幅度為 20.23%。其中住宅區房地案件計 476 件，均價 43.1 萬元／坪，較上季上漲，係因本季有大批高單價建物第一次登記後移轉案件所致；住宅區土地案件計 11 件，均價為 59.3 萬元／坪，較上季上漲，係因有座落於整體開發地區大面積且高單價案件交易所影響；農業用地土地案件計 16 件，均價為 16.8 萬元／坪，較上季上漲，係因有 6 件農業用地土地位於尚未發布實施細部計畫

之十四張整體開發區，受期待因素影響致成交單價較高，使均價上漲。分析本區交通便利，生活機能完善，均有助於本區房市穩定發展。倘排除前述影響因素，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 47 件，較上季減少 29 件，減少幅度為 38.16%。其中住宅區房地案件計 11 件，均價為 29.0 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場價格之因素，故交易價格相對平穩。整體而言，本區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 380 件，較上季增加 27 件，增加幅度為 7.65%。其中住宅區房地案件計 167 件，均價 24.9 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 46 件，均價 27.0 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 14 件，均價 20.2 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：本季受捷運三鶯線、國光段新闢道路用地協議價購移轉影響，對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 444 件，較上季增加 104 件，增加幅度為 30.59%。其中住宅區房地案件計 186 件，均價 24.8 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 51 件，均價 23.8 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因受上季北大特區高單價社區成交量較多所致；農業用地土地計 13 件，均

價 3,982 元/坪，較上季下跌，係因本季位於近山區條件較差土地移轉案量比例提升，致計算之均價呈現下跌。分析本區因陸續增闢往返臺北市快捷公車，縮短通勤時間，提升生活機能便捷性，興建中之三鶯國民運動中心、捷運三鶯線等公共建設，將更穩定提升生活機能。若排除案件分佈影響，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案件數為 402 件，較上季減少 45 件，減少幅度為 10.07%。其中住宅區房地案件計 215 件，均價 18.8 萬元/坪，與上季持平。分析本區因擁有臺鐵通勤之便，且捷運三鶯線已進場施工，另新建案因單價、總價較本市其他區域為低，使剛性需求因比價效應轉往本區。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 920 件，較上季增加 252 件，增加幅度為 37.72%。其中住宅區房地案件計 333 件，均價 28.7 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 21 件，均價 31 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 27 件，均價 21.4 萬元/坪，與上季持平。分析本區擁中山高及北二高聯外交通網絡順暢，並透過鐵路與台北市都會區緊密連結，區內汐止經貿園區及購物中心、汐止運動中心、國泰醫院等生活機能完備，自住需求有效支撐房市穩定。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

17. 金山區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 77 件，較上季增加 22 件，增加幅度為 40%。其中住宅區房地案件計 11 件，均價 9.9 萬元/坪，與上季持平。分

析本區因金山市地重劃工程展開並預計於年底完工，有助於改善當地環境生活品質，因而促進房市穩定發展。整體而言，本季房地交易價格與上季持平。

18. 淡水區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,707 件，較上季增加 397 件，增加幅度為 30.31%。其中住宅區房地案件計 763 件，均價 21.0 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因淡海新市鎮供給量大，買賣雙方對價格認知有差異；商業區房地案件計 30 件，均價 28.6 萬元/坪，較上季上漲，係因本季移轉案件多位於竹圍高單價地區；工業區房地案件計 14 件，均價 27.7 萬元/坪，較上季上漲，係因本季集中成交移轉案件皆為工業住宅所致。分析本區因淡海輕軌捷運及淡江大橋等重大建設持續建設，帶動本區房地產市場穩定發展，惟淡海新市鎮交易量大，議價空間亦相對較大致本區房地成交價格略有跌幅。整體而言，本季房地成交價格相較上季微幅下跌。
19. 三芝區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 93 件，較上季增加 5 件，增加幅度為 5.68%。其中住宅區房地案件計 20 件，均價 9.3 萬元/坪，較上季微幅上漲。分析本季住宅區交易案件分布雖與上季相似，然受到成交案件個案間價格差異影響，致使成交均價呈現微幅上漲趨勢。若排除前述案件，整體而言，本季房地成交價格與上季持平。
20. 八里區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件為 102 件，較上季減少 34 件，減少幅度為 25.00%。其中住宅區房地案件計 46 件，均價 19.0 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 15 件，均價 19.5 萬元/坪，與上季持平。分析本區因有臺 64 線快速道路、

臺 61 線西濱快速道路及臺 15 線，交通路網發達，區內房地產相對較穩定。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。