

新北市107年第3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 13,916 件，較上季增加 29 件，增加幅度為 0.21%。其中住宅區房地案件計 5,876 件，均價 31.4 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 1,558 件，均價 30.6 萬元/坪，較上季微幅下跌；工業區房地案件計 320 件，均價 28.4 萬元/坪，較上季微幅上漲。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，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 2,360 件，較上季減少 256 件，減少幅度為 9.79%。其中新板特定區計有 10 件，均價 58.0 萬元/坪，與上季持平；住宅區房地案件計 486 件，均價 39.5 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因本季有較低單價之大批建案移轉所致；商業區房地案件計 45 件，均價 41.3 萬元/坪，與上季持平。分析本區為全市政經中心，生活機能完善、商圈發展成熟，加上捷運環狀線工程第一階段預計於今年底完工，交通將更加便捷，支撐房價穩定成長。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅下跌。
2. 土城區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 683 件，較上季增加 120 件，增加幅度為 21.31%。其中住宅區房地案件計 167 件，均價 32.5 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 131 件，均價 36.6 萬元/坪，與上季持平。分析本區公共設施完善、聯外交通便利，

另有捷運萬大線、三鶯線及土城醫院等建設工程規劃興建，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 1,167 件，較上季增加 68 件，增加幅度為 6.19%。其中住宅區房地案件計 628 件，均價 38.7 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 42 件，均價 39.3 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 75 件，均價 32.0 萬元/坪，與上季持平。分析本區多屬早期發展區域，生活機能成熟、交通條件佳，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，可望提升路網便利性及產業聚集效益。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 506 件，較上季增加 39 件，增加幅度為 8.35%。其中住宅區房地案件計 221 件，均價 42.9 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 89 件，均價 49.3 萬元/坪，與上季持平。分析本區與臺北市僅一橋之隔，地理位置優越，生活機能成熟，自住需求高，形成房市支撐基礎。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 1,209 件，較上季增加 153 件，增加幅度為 14.49%。其中住宅區房地案件計 646 件，均價 33.0 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 192 件，均價 40.0 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 98 件，均價 30.3 萬元/坪，較上季上漲，係因本季工業住宅新成屋案件比例較高，致均價上漲。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 135 件，較上季減少 40 件，減少幅度為 22.86%。其中住宅區房地案件計 62 件，均價 26.3 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 13 件，均價 25.4 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因本季 18 甲重劃區案件比例較少，致均價微幅下跌。分析本區鄰近新莊區，生活機能完善，房價相對穩定，惟房市觀望氣氛濃厚，交易量持續萎縮。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 347 件，較上季減少 84 件，減少幅度為 19.49%。其中住宅區房地案件計 213 件，均價 25.3 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 52 件，均價 26.0 萬元/坪，與上季持平。分析本區公路交通便利以及整體房價較周邊行政區平實，使本區在房市景氣低迷時期，仍能穩定支撐房價。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 843 件，較上季增加 52 件，增加幅度為 6.57%。其中住宅區房地案件計 530 件，均價 27.6 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 170 件，均價 27.0 萬元/坪，與上季持平。分析本區交通條件便捷，整體區域環境及生活機能完整，且人口逐步成長，均有助於維持房地市場穩定。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 764 件，較上季減少 69 件，減少幅度為 8.28%。其中住宅區房

地案件計 347 件，均價 37.3 萬元／坪，與上季持平；商業區房地案件計 67 件，均價 39.5 萬元／坪，與上季持平；工業區房地案件計 36 件，均價 26.4 萬元／坪，與上季持平。分析本區交通路網健全，生活機能完善，使房價呈現穩定發展趨勢。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 452 件，較上季增加 35 件，增加幅度為 8.39%。其中住宅區房地案件計 265 件，均價 33.2 萬元／坪，與上季持平；商業區房地案件計 33 件，均價 39.1 萬元／坪，與上季持平。分析本區交通條件良好且公共設施完善，復加上仁愛停車場多功能大樓啟用，提升區域生活機能，支撐房市穩定發展。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 1,060 件，較上季增加 26 件，增加幅度為 2.51%。其中住宅區房地案件計 381 件，均價 43.0 萬元／坪，與上季持平；工業區房地案件計 16 件，均價 28.8 萬元／坪，較上季微幅下跌，係因本季高單價之住宅大樓及套房移轉案量較上季減少所致；住宅區土地案件計 16 件，均價 49.3 萬元／坪，較上季下跌，係因上季有位於整體開發地區大面積及高單價案件所影響。分析本區交通便利，生活機能完善，另有興建中之捷運環狀線、安坑輕軌及安坑一號道路等交通建設，均有助於本區房市穩定發展。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 64 件，

較上季增加 17 件，增加幅度為 36.17%。其中住宅區房地案件計 21 件，均價為 28.0 萬元/坪，與上季持平。分析本季交易案件分布與上季相似，交易價格平穩。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 344 件，較上季減少 36 件，減少幅度為 9.47%。其中住宅區房地案件計 160 件，均價 27.3 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因本季交易集中於高單價社區所致；商業區房地案件計 47 件，均價 27.0 萬元/坪，與上季持平。分析本區因聯外交通網絡尚屬便利，且房價水準相較鄰近板橋、新莊、土城為低，吸引剛性需求移入，房價呈現持穩狀態。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。
14. 三峽區： 本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 357 件，受上季有捷運三鶯線、國光段新闢道路用地協議價購移轉案件影響，較上季減少 87 件，減少幅度為 19.59%。其中住宅區房地案件計 156 件，均價 24.4 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 51 件，均價 25.0 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因北大特區高單價社區成交量較多所影響；農業用地土地計 18 件，均價 3,488 元/坪，較上季下跌，係因本季移轉案件位於近山區條件較差土地案量比例提升所致。分析本區因交通建設日亦完善，加上三鶯國民運動中心完工營運，進一步提升生活機能便捷性。整體而言，本季房地、農業用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 346 件，較上季減少 56 件，減少幅度為 13.93%。其中住宅區房地案件計 199 件，均價 19 萬元/坪，與上季持平。分析本區因捷運三鶯線及三鶯大橋改建工程等交通建設陸續動工支撐下，房地產市場尚屬穩健。整體而言，本季房地成交價格較上季持平。
16. 汐止區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1007 件，較上季增加 87 件，增加幅度為 9.46%。其中住宅區房地案件計 346 件，均價 28.5 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 26 件，均價 31.2 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 31 件，均價 22 萬元/坪，與上季持平。本區地理位置鄰台北市內湖區及南港區，透過中山高、北二高及鐵路等聯外交通順暢，擁汐止經貿園區、購物中心、汐止運動中心等設施，支撐房市平穩發展。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 1,691 件，較上季減少 16 件，跌幅為 0.94%。其中住宅區房地案件計 882 件，均價 22.5 萬元/坪，較上季微幅上漲；商業區房地案件計 550 件，均價 22.2 萬元/坪，較上季下跌，分析上述係因本季與上季淡海新市鎮內大批移轉建案價格分佈不均所致；工業區房地案件計 15 件，均價 29.7 萬元/坪，價格較上季微幅上漲，係因本季成交案件皆集中於竹圍地區高價工業住宅所致。分析本區因淡海輕軌綠山線已接近完工通車、淡海國小獲准規劃設立，以及美麗華影城商場即將營運，各項建設穩定發展、生活機能更臻完

善。整體而言，排除前開造成本區均價漲跌幅之因素，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，較上季增加 20 件，增加幅度為 21.51%。其中住宅區房地案件計 34 件，均價 8.7 萬元/坪，較上季微幅下跌。分析本季住宅區交易案件分布與上季相似，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下跌趨勢。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅下跌。

19. 八里區：本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件為 184 件，較上季增加 82 件，增加幅度為 80.39%。其中住宅區房地案件計 118 件，均價 18.5 萬元/坪，價格與上季持平；商業區房地案件計 10 件，均價 19.0 萬元/坪，價格與上季持平。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 線等重要交通建設，交通路網發達。另區域內商港共融公園即將啟用、淡江大橋興建工程亦持續進行，皆有助提升區內生活機能並形成房地產穩定支撐。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。