

# 新北市107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 13,283 件，較上季減少 633 件，減少幅度為 4.55%。其中住宅區房地案件計 6,263 件，均價 31.4 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 1,935 件，均價 30.2 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 252 件，均價 26.5 萬元/坪，較上季微幅下跌，主要受中和區新成屋移轉案件量減少所致。分析本市各項基礎建設、交通路網持續興建，比價效應與自住需求支撐整體房市穩定發展，惟受成交產品不同個案類型影響，致本季部分行政區及使用分區均價略有漲跌，然整體而言與上季相較呈現量微跌價持平盤整格局，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 1,189 件，較上季減少 1,171 件，減少幅度為 49.62%，主要是受浮洲合宜住宅移轉件數減少所致。其中住宅區房地案件計 599 件，均價 39.2 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 77 件，均價 44.6 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因本季有較多高價新建案移轉所致；另新板特定區計有 23 件，均價 55.8 萬元/坪，與上季持平。分析本區為本市政經中心，生活機能完備，大眾運輸及聯外道路建設完善，另捷運環狀線工程第一階段即將完工，支撐區內房價穩定發展。整體而言，本季房地成交价格與上季持平。

## 2. 土城區：

本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 764 件，較上季增加 81 件，增加幅度為 11.86%，主要是受到大型建案第一次登記後移轉案件增加所致。其中住宅區房地案件計 301 件，

均價 31.6 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 161 件，均價 36.6 萬元/坪，與上季持平。分析本區對外交通便捷且生活機能完善，另捷運萬大線、三鶯線及土城醫院等建設工程持續興建中，使區內房價穩定。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 1,248 件，較上季增加 81 件，增加幅度為 6.94%。其中住宅區房地案件計 747 件，均價 42.5 萬元/坪，較上季微幅上漲，主因受第六公墓遷移擴建員山公園，進而提升區域市場行情所致；商業區房地案件計 36 件，均價 43.2 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因捷運環狀線即將完工，帶動沿線周邊市場行情所致；工業區房地案件計 79 件，均價 27.5 萬元/坪，較上季下跌，係因新成屋移轉案件量減少所致。分析本區擁有捷運中和新蘆線、新北環快、臺 64 線，及興建中的捷運環狀線工程第一階段與萬大線等重大工程，聯外交通動線完善，區內生活機能成熟，皆有利房市發展。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。

### 4. 永和區：

本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 425 件，較上季減少 81 件，減少幅度為 16.01%。其中住宅區房地案件計 228 件，均價 43.0 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 73 件，均價 45.6 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因本季新成屋移轉案量較上季減少所致。分析本區與臺北市僅一橋之隔，具地利優勢，且為早期開發區域，商圈成熟，生活機能佳，自住需求支撐房市穩定發展。整體而言，本季房地成交價格與上季持平。

#### 5. 新莊區：

本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 1,064 件，較上季減少 145 件，減少幅度為 11.99%。其中住宅區房地案件計 603 件，均價 33.2 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 198 件，均價 37.3 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因高單價新成屋案量較上季減少所致；工業區房地案件計 37 件，均價 27.6 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因本季座落大面積土地之工廠交易佔比減少所致。分析本區舊市區生活機能成熟，除原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即將完工，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 226 件，較上季增加 91 件，增加幅度為 67.41%，主要受到建物登記後第一次移轉案件增加所影響。其中住宅區房地案件計 57 件，均價 26.7 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 81 件，均價 26.1 萬元/坪，與上季持平。分析本區生活機能成熟，新成屋及中古屋房價較鄰近之新莊區為低，支撐本區房市穩定發展。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 406 件，較上季增加 59 件，增加幅度為 17%。其中住宅區房地案件計 251 件，均價 24.6 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 56 件，均價 26.1 萬元/坪，與上季持平。分析本區聯外公路交通便利，洲子洋重劃區新成屋持續穩定供給，整體房價較周邊行政區為低，房價水準持穩。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 846 件，較上季增加 3 件，增加幅度為 0.36%。其中住宅區房地案件計 447 件，均價 26.3 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 223 件，均價 29.6 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因新成屋案件量成交占比較上季高所致。分析本區受重大建設持續帶動，生活機能漸趨完善，帶動人口逐步成長，於剛性需求帶動下，區域房地市場維持穩健。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 868 件，較上季增加 104 件，增加幅度為 13.61%。其中住宅區房地案件計 412 件，均價 37.3 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 108 件，均價 39.3 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 27 件，均價 27.4 萬元/坪，與上季持平。分析本區交通網絡健全，整體區域環境及生活機能成熟完善，加上辰光橋完工，提升二重重劃區兩岸交通便利，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。

#### 10. 蘆洲區：

本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 422 件，較上季減少 30 件，減少幅度 6.64%。其中住宅區房地案件計 259 件，均價 32.7 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 33 件，均價 38.7 萬元/坪，與上季持平。分析本區生活機能成熟，使房市交易價格穩定。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 1,161 件，較上

季增加 101 件，增加幅度為 9.53%。其中住宅區房地案件計 312 件，均價 41.1 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 22 件，均價 49.1 萬元/坪，較上季上漲，係因位於市區大坪數高價位案件數量較上季增加所致；工業區房地案件計 21 件，均價 30.1 萬元/坪，與上季持平；住宅區土地案件計 10 件，均價 23.4 萬元/坪，較上季下跌，係因本季交易案件集中於郊區低價位地區所致。分析本區交通便利，生活機能完善，另有興建中之環狀線捷運、安坑線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、土地成交價格與上季持平。

#### 12. 深坑區：

本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件共計 43 件，較上季減少 21 件，減少幅度為 32.81%。其中住宅區房地案件計 13 件，均價為 26.4 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因本季住宅大樓案件比例減少所致。分析本區交通便捷且緊鄰臺北市，生活機能尚稱完善，使房價呈現穩定趨勢。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 375 件，較上季增加 31 件，增加幅度為 9.01%。其中住宅區房地案件計 160 件，均價 26.2 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 47 件，均價 26.5 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 428 件，較上季

增加 71 件，增加幅度為 19.89%，主要受建物第一次登記後移轉案件數增加之影響。其中住宅區房地案件計 257 件，均價 23.2 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 43 件，均價 25.2 萬元/坪，與上季持平，農業用地土地計 13 件，均價 1.2 萬元/坪，較上季上漲，係因本季移轉位於近市區條件較佳土地案量比例提升所致。分析本區因佳園路 3 段 99 巷新闢道路動工興建，可紓緩往返三峽、鶯歌地區交通阻塞問題，縮短通勤時間，興建中之捷運三鶯線等公共建設，將更進一步提升生活機能。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 462 件，較上季增加 116 件，增加幅度為 33.53%，主要受建物第一次登記後移轉案件數增加所致。其中住宅區房地案件計 337 件，均價 18.6 萬元/坪，與上季持平。分析本區住宅區因捷運三鶯線、三鶯大橋改建工程及新北市立美術館等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 1,001 件，較上季減少 6 件，減少幅度為 0.6%。其中住宅區房地案件計 309 件，均價 28.9 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 30 件，均價 31.3 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 20 件，均價 21.9 萬元/坪，與上季持平。本區地理位置緊鄰臺北市，區內有中山高、北二高及鐵路等聯外交通順暢，公共設施與生活機能完善且人口數逐步增長，均有助於房地產市場穩健發展。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 1,735 件，較上季增加 44 件，漲幅為 2.60%。其中住宅區房地案件計 748 件，均價 22.2 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 731 件，均價 22.6 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 23 件，均價 27.5 萬元/坪，價格較上季微幅下跌，係因上季移轉案件集中於高單價產品所致。分析本區因淡海輕軌綠山線完工通車串聯捷運淡水線，使區內交通更加多元完善，加上淡海新市鎮內之美麗新影城正式營運及規劃中之淡海國小，預期將提升周邊生活機能。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 127 件，較上季增加 14 件，增加幅度為 12.39%。其中住宅區房地案件計 34 件，均價 9.7 萬元/坪，較上季上漲。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。

#### 19. 八里區：

本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件為 230 件，較上季增加 46 件，增加幅度為 25%。其中住宅區房地案件計 168 件，均價 17.4 萬元/坪，價格較上季微幅下跌，係因新建案成交比重降低所致。分析本區因有臺 64 線、臺 61 線及臺 15 線等重要交通建設，區內亦陸續有新建案銷售，房地交易尚屬穩定。整體而言，本季房地成交價格較上季微幅下跌。