

新北市108年第1季地價動態

撰寫人：新北市政府地政局吳育婷

本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 11,648 件，較上季減少 1635 件，減少幅度為 12.31%，主要係受農曆春節及 228 紀念日連續假期交易天數明顯減少影響。其中住宅區房地案件計 5,674 件，均價 31.4 萬元／坪，與上季持平；商業區房地案件計 1,091 件，均價 31.9 萬元／坪，較上季微幅上漲，主要係受永和區高單價產品數量較上期增加所致；工業區房地案件計 281 件，均價 28.3 萬元／坪，較上季微幅上漲，主要受中和區低單價產品案件量減少及新莊區座落大面積土地上之工廠交易佔比增加所致。分析本市各項基礎建設、交通路網持續興建，提升區域生活機能及交通便利性，自住需求支撐整體房市，致本市不動產市場尚屬穩健。惟受市場買氣仍趨保守，整體而言與上季相較呈現量微跌價持平之盤整格局，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 1,574 件，較上季增加 385 件，增加幅度為 32.38%，主要受江翠重劃區內大批預售案移轉所致。其中住宅區房地案件計 495 件，均價 40.5 萬元／坪，與上季持平；商業區房地案件計 65 件，均價 42.5 萬元／坪，與上季持平。分析本區為全市政經中心，聯外交通及大眾運輸發達，各項機能相對完善，房市呈持穩發展。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 509 件，較上季減少 255 件，減少幅度為 33.38%，主要係受大型建案移轉減少所致。其中住宅區房地案件計 231 件，均價 31.3 萬元／坪，與上季持平；商業區房地案件計 54 件，均價 34.9 萬元／坪，

與上季持平；工業區房地案件計 19 件，均價 26.9 萬元/坪，與上季持平。分析本區生活機能成熟，交通便利，土城暫緩發展區內建案陸續推出，且捷運萬大線、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 962 件，較上季減少 286 件，減少幅度為 22.92%。其中住宅區房地案件計 501 件，均價 38.7 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因新成屋移轉案件量較上期減少所致；商業區房地案件計 47 件，均價 42.4 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 77 件，均價 32.4 萬元/坪，較上季上漲，係因本季低單價產品數量較上期減少所致。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，本季房地成交價格較上季微幅下跌。

4. 永和區：

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 5 件，減少幅度為 1.18%。其中住宅區房地案件計 208 件，均價 42.8 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 78 件，均價 49.1 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因本季高單價產品數量較上期增加所致。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。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 1,205 件，較上季增加 141 件，增加幅度為 13.25%。其中住宅區房地案件計 755

件，均價 35.5 萬元/坪，較上季微幅上漲，係因高單價新成屋案量較上季增加所致；商業區房地案件計 152 件，均價 36.1 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 43 件，均價 32.5 萬元/坪，較上季上漲，係因座落大面積土地上之工廠交易佔比增加所致。分析本區人口密集生活機能成熟，擁有捷運新莊線、機場線及臺 64、65 等多條快速道路，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 198 件，較上季減少 28 件，減少幅度為 12.39%。其中住宅區房地案件計 62 件，均價 27.3 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 27 件，均價 26.9 萬元/坪，與上季持平。分析本區生活機能成熟，交通網絡便利，且房價較鄰近區域為低，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 421 件，較上季增加 15 件，增加幅度為 3.69%。其中住宅區房地案件計 301 件，均價 23.3 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因受高單價新成屋案件比例減少之影響；商業區房地案件計 47 件，均價 25.6 萬元/坪，與上季持平。分析本區聯外道路交通便利且房地產價格較鄰近之新莊區低，有助於房市穩定發展。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 682 件，較上季減少 164 件，減少幅度為 19.39%。其中住宅區房地案件計 389 件，均價 25.9 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 148

件，均價 27.7 萬元/坪，較上季微幅下跌，係因新成屋案件交易量占比較上季減少所致。分析本區交通便捷、生活機能成熟，且公共設施規劃完善，人口持續移入，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。

9. 三重區：

本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 743 件，較上季減少 125 件，減少幅度 14.40%。其中住宅區房地案件計 365 件，均價 37.2 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 58 件，均價 40.2 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 35 件，均價 27.7 萬元/坪，與上季持平。分析本區為早期開發區域，商圈成熟，交通網絡健全，整體區域環境及生活機能完善，使房價呈現穩定發展。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 325 件，較上季減少 97 件，減少幅度 22.99%。其中住宅區房地案件計 198 件，均價 33.5 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 18 件，均價 40.2 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，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。

11. 新店區：

本季對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 892 件，較上季減少 269 件，減少幅度為 23.17%。其中住宅區房地案件計 349 件，均價 40.7 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 13 件，均價 38.4 萬元/坪，較上季下跌，係因上季位於市區高價案件數量及面積增加所致；工業區房地案件計 12 件，均價 30.8 萬元/坪，與上季持平。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 50 件，較上季增加 7 件，增加幅為 16.28%。其中住宅區房地案件計 11 件，均價為 27.7 萬元/坪，與上季持平。分析本區交通便捷且緊鄰臺北市，生活機能尚稱完善，近期又有爭取行政院核定「深坑輕軌可行性研究報告」議題，故房價尚稱穩定。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 445 件，較上季增加 70 件，增加幅度為 18.67%。其中住宅區房地案件計 274 件，均價 26.7 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 40 件，均價 26.5 萬元/坪，與上季持平。分析本區因樹林藝文綜合行政大樓即將完工營運，提升生活機能便捷性，聯外交通網絡尚屬便利，持續吸引剛性需求移入，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 328 件，較上季減少 100 件，減少幅度為 23.36%。其中住宅區房地案件計 196 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致；商業區房地案件計 37 件，均價 26.3 萬元/坪，與上季持平。分析本區因柑城橋拓寬工程完工，可紓緩往返三峽、樹林及土城地區交通阻塞問題，以及興建中之捷運三鶯線、佳園路 3 段 99 巷新闢道路等公共建設，將更進一步提

升生活機能。扣除北大特區高單價社區交易後，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減少影響，對外提供查詢之買賣實價登錄案件計 254 件，較上季減少 208 件，減少幅度為 45.02%。其中住宅區房地案件計 104 件，均價 19.0 萬元/坪，與上季持平。分析本區因捷運三鶯線、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 826 件，較上季減少 175 件，減少幅度為 17.5%。其中住宅區房地案件計 286 件，均價 28.6 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 31 件，均價 30.3 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 26 件，均價 21.3 萬元/坪，與上季持平。分析本區聯外交通順暢，區內有中山高、北二高及鐵路等對外連接，公共設施與生活機能完整，人口移入逐步增長，均有助於房地市場穩定發展。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 1,323 件，較上季減少 412 件，減少幅度為 23.75%。其中住宅區房地案件計 855 件，均價 21.3 萬元/坪，與上季持平；商業區房地案件計 261 件，均價 23.2 萬元/坪，與上季持平；工業區房地案件計 16 件，均價 28.3 萬元/坪，與上季持平。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，預期將使周邊生活機能更臻完善、宜居。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 104 件，較上季減少 23 件，減少幅度為 18.11%。其中住宅區房地案件計 23 件，均價 8.9 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 124 件，較上季減少 106 件，減少幅度為 46.09%。其中住宅區房地案件計 60 件，均價 19.0 萬元/坪，價格較上季微幅上漲，係因成交案件多集中於水岸高樓層、高單價住宅所致。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，且淡江大橋興建工程亦持續進行，使得房地產穩定支撐，整體而言，本季房地成交價格較上季微幅上漲。