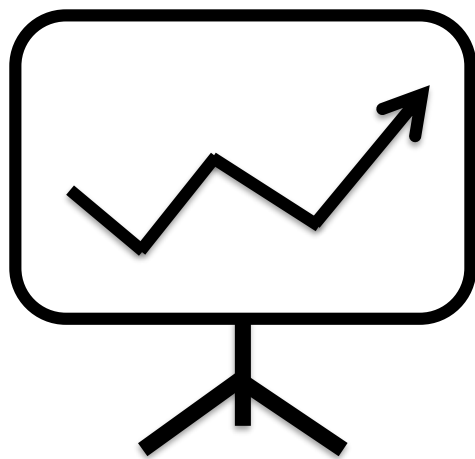




112年第3季 新北市不動產市場分析季報

發布單位
新北市地政局
新北市各地政事務所





統計單位

新北市政府地政局
新北市各地政事務所

統計時間

112年7月至112年9月簽約成交之案件

買賣案件
數量

登記案件總數

價格分析

資料來源為實價登錄，排除異常
及特殊交易案件



1

青安房貸息再降一碼 8月起首購族享1.775%破盤價



新聞來源：經濟日報112.07.04

由八大行庫承做的青年安心成家購屋貸款方案將出現大變革，貸款額度拉高、貸款期限與寬限期延長、貸款利率由政府再補貼一碼，政策大利多從2023年8月1日起上路，為期三年到2026年7月31日止。「新青年安心成家房貸」專案，貸款額度從目前最高800萬、拉高到1000萬元、寬限期從3年再延長到5年、貸款期限也從30年再拉長到40年，最關鍵的是，貸款利率由政府再補貼一碼，一段式青安房貸利率將下殺到1.775%，成為市場最低價。

對青安房貸戶全面擴大補貼，提高貸款額度、拉長寬限期和貸款年限、並再增加補貼，政府加碼補貼一碼後，加計原先行庫補貼半碼，合計補貼利率已達0.375個百分點。

加計政府補貼一碼後，青安房貸一段式利率從2.025%再降到1.775%，二段式利率的前兩年是1.565，第三年起是1.865%。申請青安房貸需本人、配偶及子女等都要是「名下無房」的首購族。

2

國房稅2.0 2024年7月上路 跨縣市囤房難避稅

項目	內容	現行縣市稅率	全國修正稅率
自住	(房屋所有人在一定金額以下之第一自住房屋)	1.2%	1%
出租或繼承	(出租申報所得達租金標準或繼承取得自有住宅)	1.5%~3.6%	1.5%~2.4%
一般非自住		1.5%~3.6%	2%~3.6%
建商待期售房屋	建商待售 2年以內	1.5%~3.6%	2%~3.6%
	建商待售逾2年、一般空置	1.5%~3.6%	2%~4.8%

房屋稅改按年計徵，以每年2月末日為納稅義務基準日，及每年5月1日起至5月31日止徵收，課稅所屬期間為上一一年7月1日起至當年6月30日止，房屋使用情形若有變更，每年3月22日前向當地主管機關申報年度。

「地方政府均「應」按房屋所有人全體持有戶數訂定差別稅率，並報「全國累積」課徵；地方政府未訂定差別稅率者，應依前項基準計課2024年7月1日起之房屋稅；住家房屋現值在新臺幣10萬元以下之免徵房屋稅之適用對象，以自然人持有全臺3戶為限，並該納稅義務人不得有免稅之權利。」

資料來源：財政部 製表：記者魏鴻亮、鄭瑞博

新聞來源：財經週報 112.08.21

財政部推動「房屋稅差別稅率2.0方案」(國房稅2.0)，非自住房屋稅率由1.5%~3.6%調高為2%~4.8%，改採「全國歸戶」，預估36萬戶稅負加重；但單一自住一定金額以下，稅率由1.2%降至1%，且出租申報所得達租金標準、繼承取得共有房屋稅率降低，合計約346萬戶稅負減輕，預計2023年底前完成修法，2024年7月實施，2025年5月開徵。財政部表示，新制減輕單一自住者負擔、增加多屋族及空置房屋稅負，具空屋稅精神。

財政部說明，「國房稅2.0」主要針對非自住、非出租及非繼承取得共有，「多屋族如果將房子空在那邊，稅負真的會增加」，因為全國歸戶、全數累進、上下限稅率都調高、且各縣市都要採納，多屋族若未調整可能一步到位，原本課徵房屋稅1.5%，全國歸戶後稅率可能一下子從1.5%跳到4.8%，但若將非自住房屋出租，稅率可降到1.5%至2.4%。

1 防爛尾樓 預售屋施工進度「全都露」



近期因央行升息及缺工缺料、營建成本上漲等因素，對中小型建商造成衝擊，導致部分預售屋出現停工、遲未開工情形，無法依照契約準時完工，衍生房屋交易糾紛，甚至有建商落跑的「爛尾樓」案，民眾求償無門。新北市地政局在官網新增預售屋施工進度與信託機制查詢功能，盼提升不動產交易安全。

為了讓民眾有充足資訊進行不動產交易風險評估，地政局官網新增「預售屋施工進度查詢」功能，結合新北市工務局的「建管便民服務資訊網」，民眾可查詢預售屋施工勘驗申報日期、項目、審核進度及建照資訊等，以利比對預售屋買賣契約書登載的開工及取得使用執照日期，掌握施工进度。

新聞來源：自由時報112.08.18

2 林口工一正名為「新北國際AI+智慧園區」2023年底完工



新北市政府以市地重劃方式開發林口工一產業專用區，預計於2023年底完工，正式將園區命名為「新北國際AI+智慧園區」，以因應AI產業新科技時代來臨，帶動產業結構轉型升級，更輔以優質支援性服務設施，建構三生一體的全方位科技園區。

「新北國際AI+智慧園區」總面積為108公頃，產業用地面積約67公頃，聯外交通相當便利，除緊鄰高速公路、高鐵外，透過交通改善工程，預計將105市道拓寬高架化，打通林口至八里的交通，並提供大型車輛進出林口工一替代路線，帶動產業發展及提高生活交通便利性；除此之外，結合鄰近五大工業區、桃園機場捷運系統及台北港區位優勢，將成為未來新北科技產業重心。

新聞來源：自由時報112.07.10

3 捷運汐東線7月招標 新北接手規畫民汐線！



汐止線在2023年1月13日通過了汐東線的基本設計，並預計在7月進行招標。這條線路的建設預計需要約376.92億元的經費。原本北市計劃啟動東湖到大稻埕段的綜合規劃，但考慮到轉乘和系統一致性的問題，新北市接手了這一段的規劃和建設工作。新北市捷運局表示，他們將朝著LRT中運量捷運系統的方向發展，未來乘客可以一車到底，無需換車。

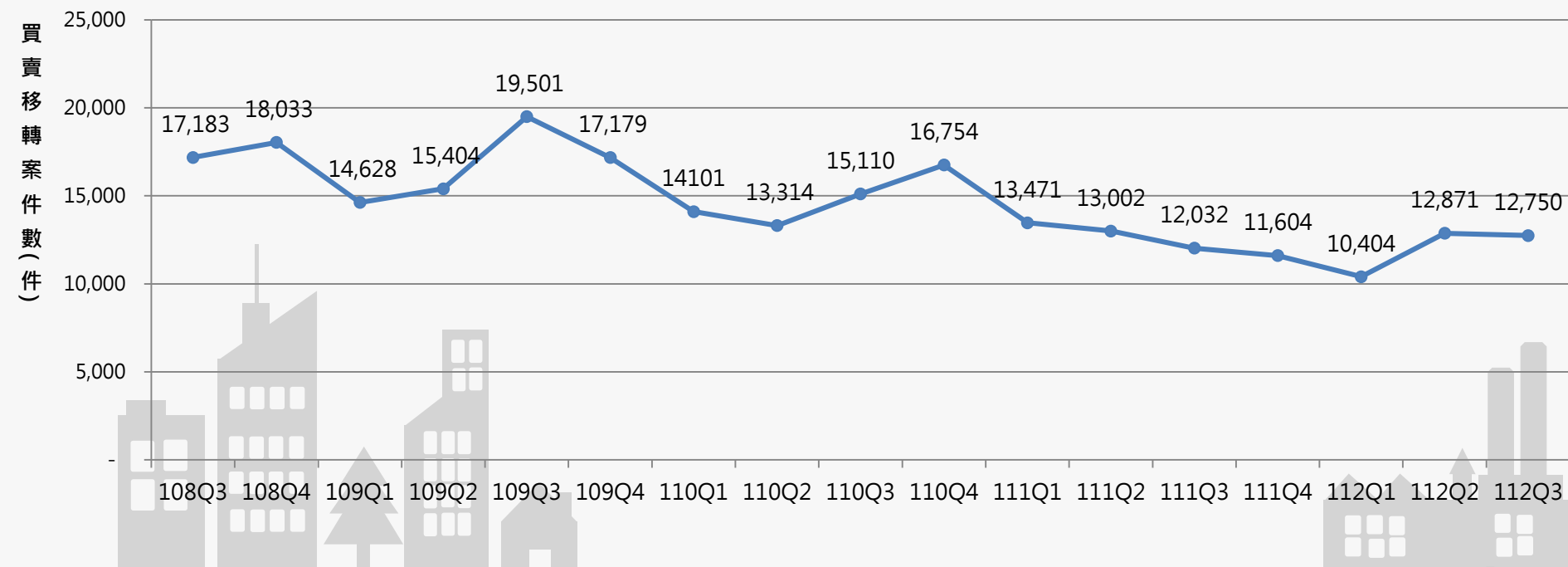
根據2020年交通部與北北基4首長會議的共識，汐東線將與基隆線和民汐線的台北市段進行整合，並採用單一LRT中運量捷運系統，未來乘客可以一車到底，無需換車。

新聞來源：壹蘋新聞網112.07.03

112Q3 買賣登記量分析

- ◆ 112年第3季新北市建物買賣登記移轉件數共計12,750件，交易量較上季減少0.94%，與去年同期相較增加5.97%。

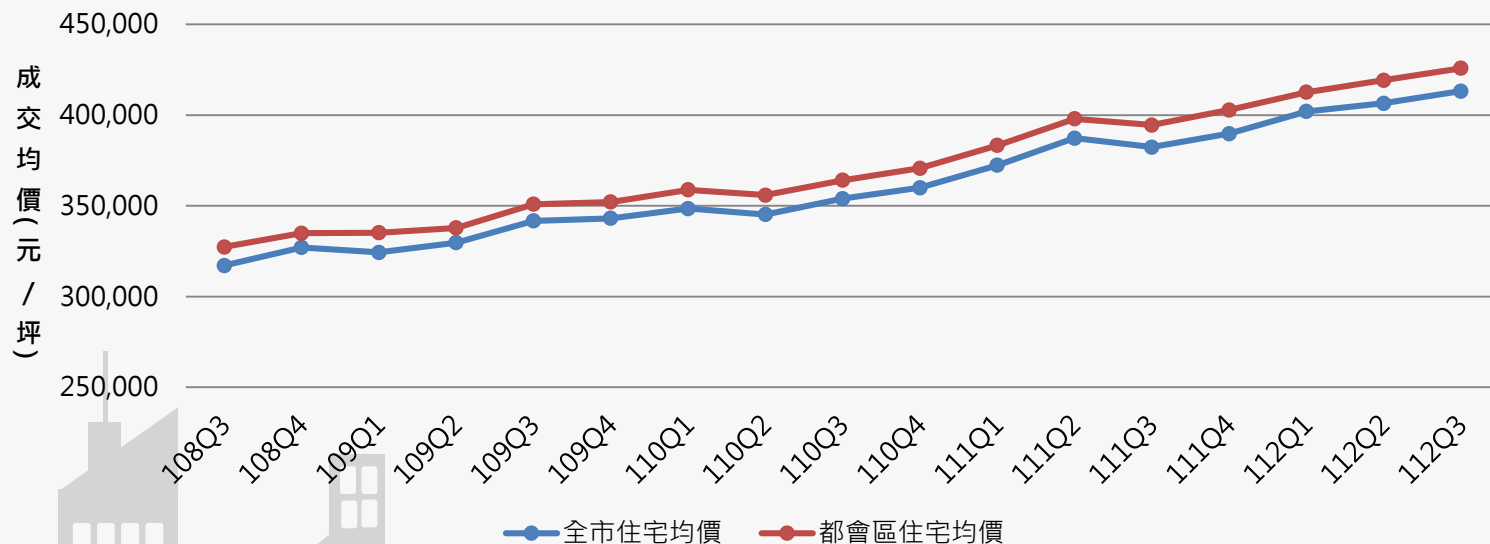
新北市各季建物買賣登記移轉件數



112Q3 全市住宅成交均價分析

- ◆ 112年第3季新北市住宅(註1)成交均價為41.3萬元/坪，較上季上漲1.65%，與去年同期相較，上漲8.07%。其中都會區(註2)均價為42.5萬元，較上季上漲1.56%，與去年同期相較，則上漲7.94%。

新北市各季全市及都會區住宅均價



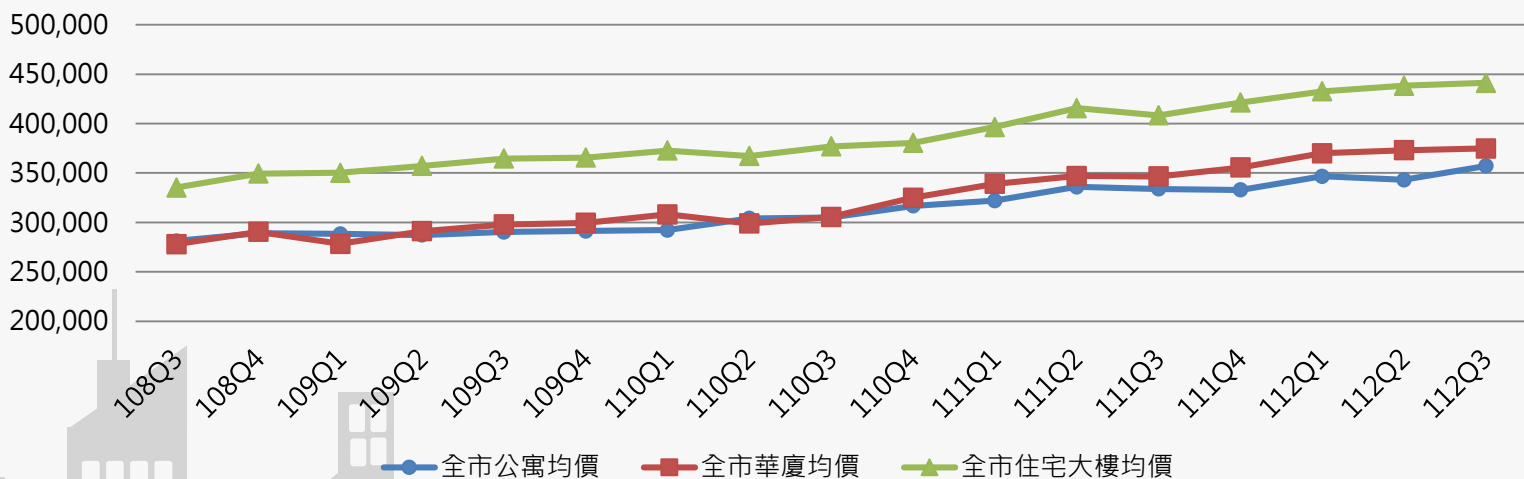
註1：本圖統計範圍僅包含建物類型為公寓、華廈、住宅大樓及套房之交易。

註2：都會區包含改制前10個縣轄市及淡水、林口、三峽、五股、泰山共計15個行政區，並排除特殊及異常交易。

112Q3 全市各類型建物成交均價分析

- ◆ 112年第3季新北市公寓、華廈、住宅大樓成交均價分別為35.7萬元/坪、37.4萬元/坪、44.1萬元/坪，與前季相較，住宅大樓、華廈及公寓皆呈現上漲趨勢，漲跌幅依序為公寓(4.13%)、住宅大樓(0.66%)及華廈(0.47%)，與去年同期相較，均呈上漲趨勢，漲幅依序則為華廈(8.20%)、住宅大樓(8.03%) 及公寓(7.00%)。

各住宅類型價格走勢

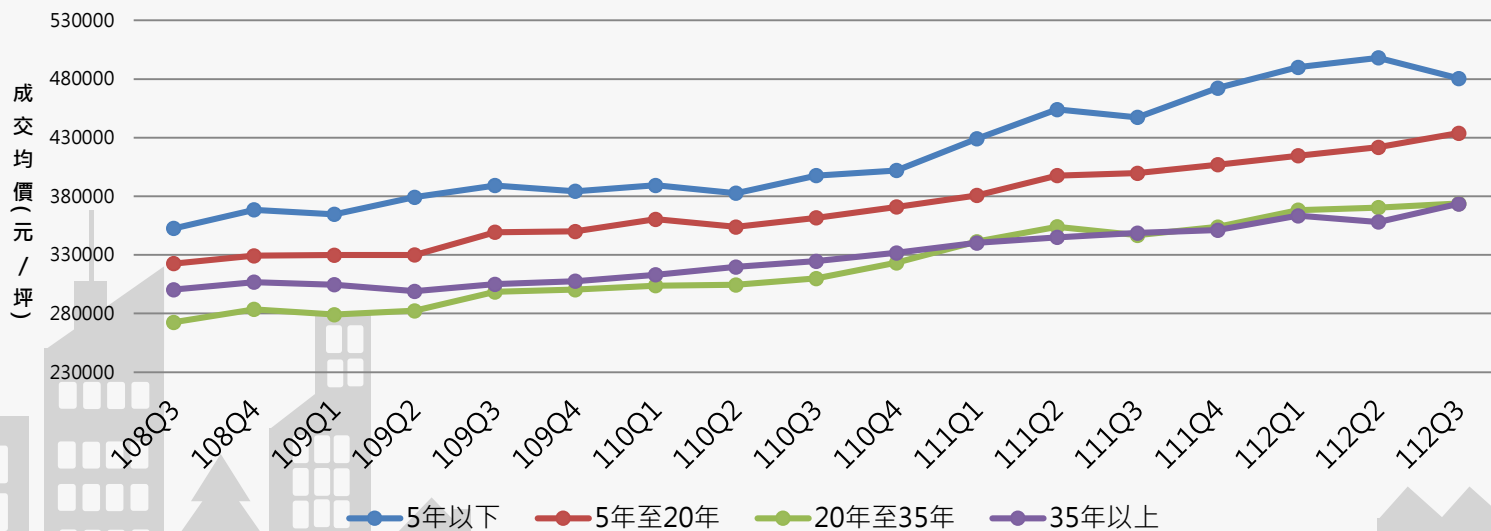


註：本圖統計範圍僅包含建物類型為公寓、華廈、住宅大樓之交易，並排除特殊及異常交易。

112Q3 全市各屋齡建物成交均價分析

- ◆ 112年第3季各屋齡區間均價由高至低依序為5年以下(48.0萬元/坪)、5至20年(43.3萬元/坪)、20至35年及35年以上(均為37.3萬元/坪)，與前季相較，漲幅依序為屋齡35年以上(4.28%)、5至20年(2.83%)、20至35年(0.89%)、5年以下(-3.51%)；與去年同期相較，均呈上漲趨勢，漲幅依序為屋齡5年至20年(8.51%)、20年至35年(7.80%)、5年以下(7.43%)、35年以上(7.12%)，整體表現較去年同期為佳。

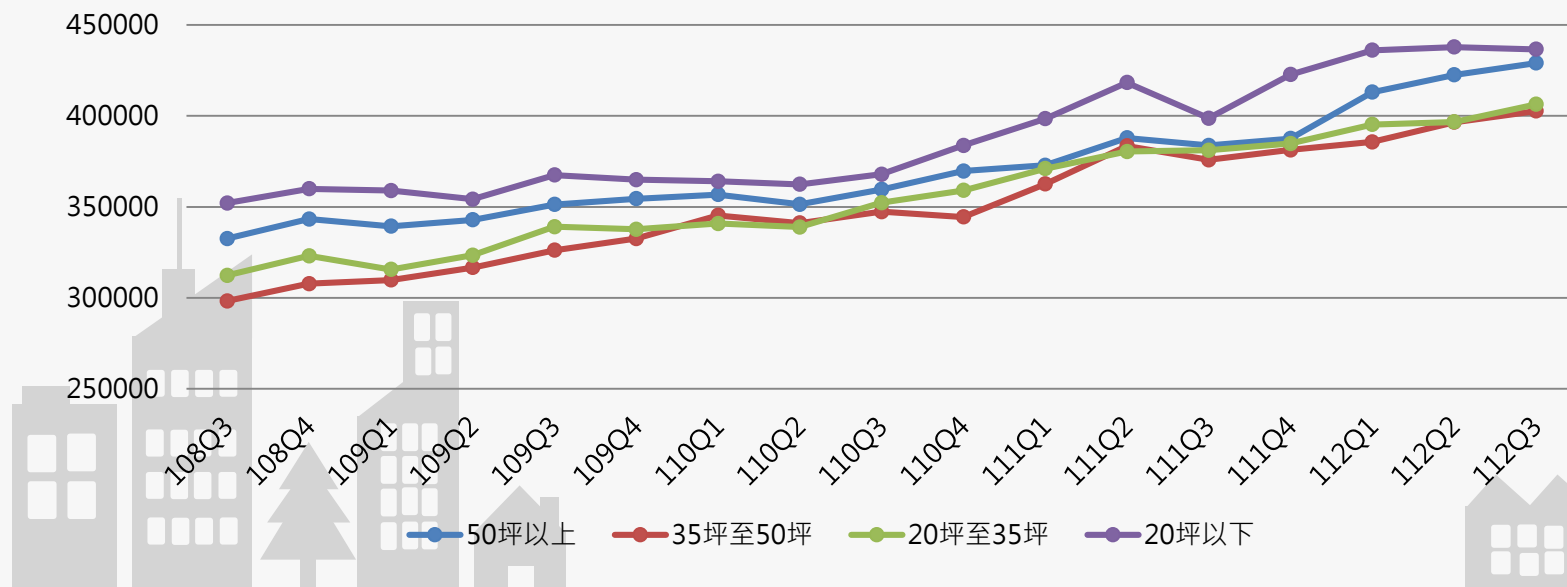
各屋齡區間成交均價



112Q3 全市各建物面積成交均價分析

- ◆ 112年第3季各建物面積成交均價由高至低依序為20坪以下(43.6萬元/坪)、50坪以上(42.9萬元/坪)、20坪至35坪(40.6萬元/坪)、35至50坪(40.2萬元/坪)，與前期相較，除20坪以下呈下跌趨勢，其餘均呈現上漲趨勢，漲幅依序為20坪至35坪(2.45%)、50坪以上及35坪至50坪(均為1.55%)、20坪以下(-0.29%)；與去年同期相較，亦均呈現上漲趨勢，漲幅依序為50坪以上(11.80%)、20坪以下(9.52%)、35坪至50坪(7.15%)及20坪至35坪(6.62%)，整體表現較去年同期為佳。

各建物面積成交均價

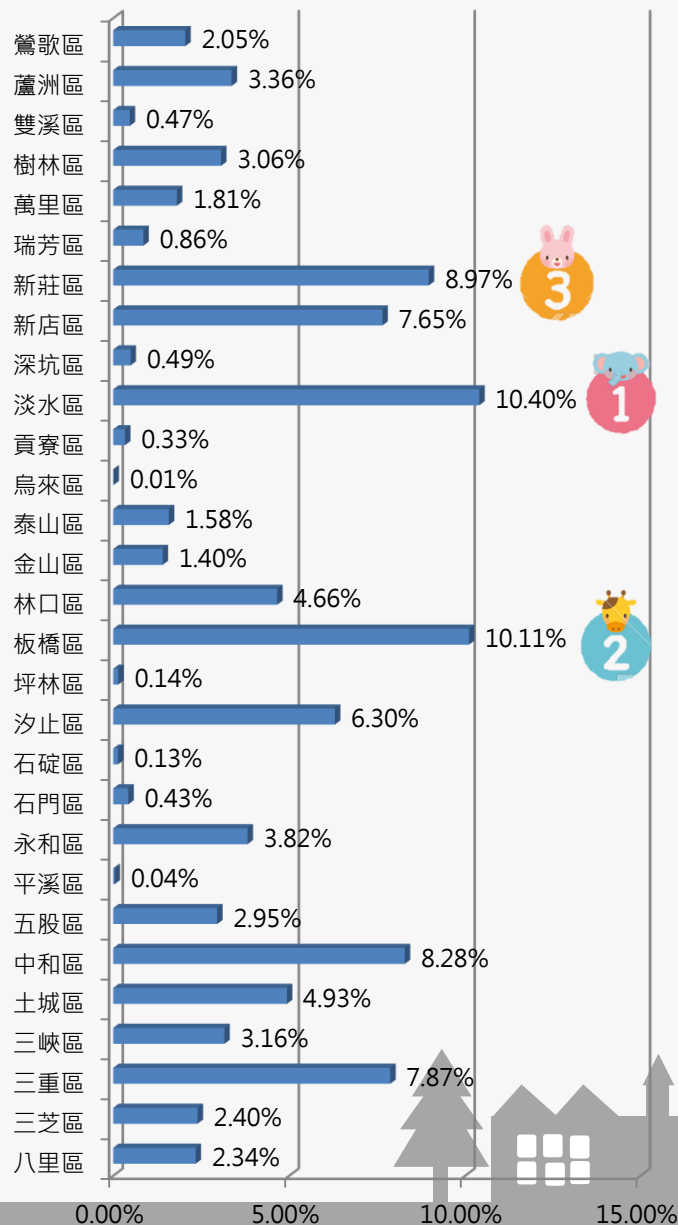
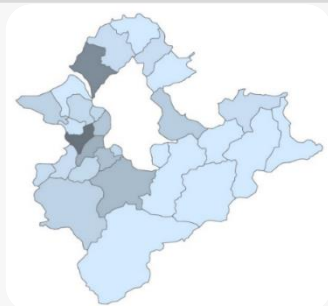


註：本圖統計範圍僅包含各類型建物，並排除特殊及異常交易。

資料來源：本市實價登錄查詢網

112Q3 各行政區買賣案件比例

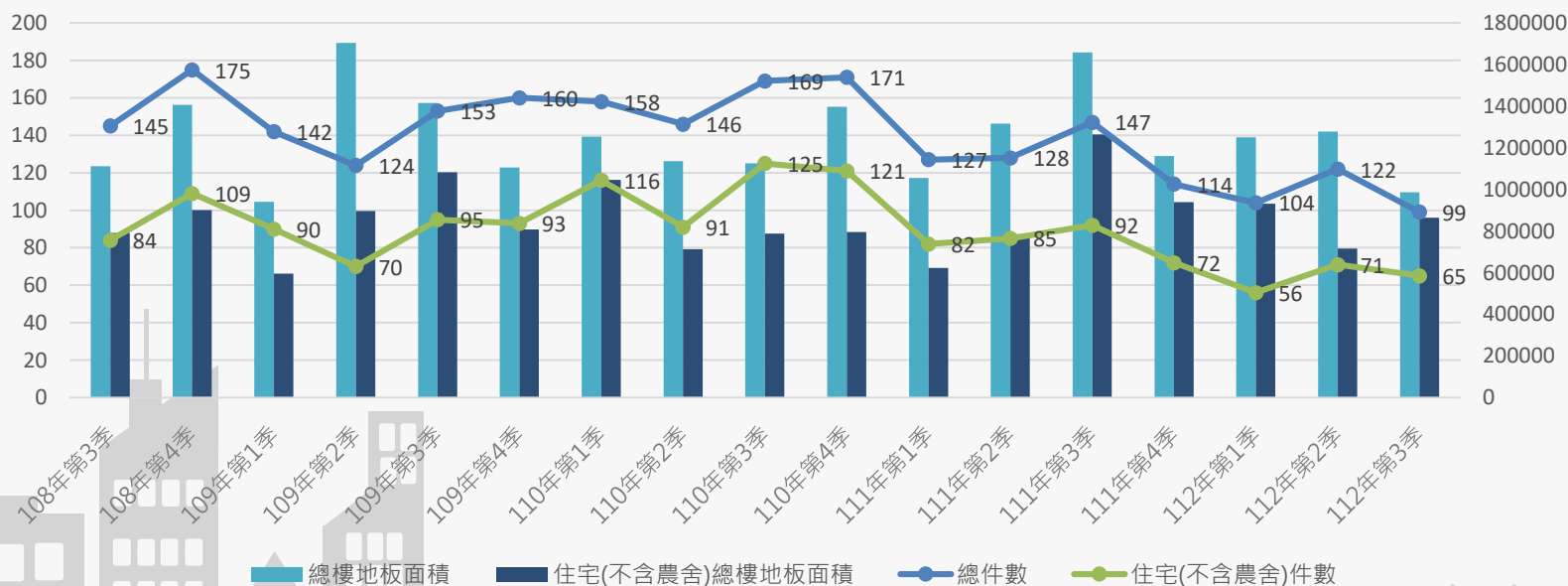
- ◆ 本季全市交易最熱絡之行政區前三名依序為淡水區(10.40%)、板橋區(10.11%)及新莊區(8.97%)。
- ◆ 本季**淡水區**多分布於淡海新市鎮、竹圍、紅樹林生活圈、淡江大學及新興新民新春街周邊。**板橋區**成交案件多分布於江翠北側重劃區內環河西路四段、華江八路以及吳鳳路。**新莊區**成交案件多分布於榮富國小周邊及頭前重劃區。前開區域主要係因重劃區內新成屋建案移轉增加所致，加上生活機能成熟，自住需求高，交易較為熱絡。



112Q3 全市建造執照件數及樓地板面積分析

◆ 112年第3季新北市全市建造執照件數及樓地板面積分別為99件、987,120平方公尺，與前季相較，件數及總樓地板面積均呈現減少趨勢，分為件數 (-18.85%)、總樓地板面積(-22.76%)，與去年同期相較，件數及總樓地板面積均呈現減少趨勢，分為件數 (-32.65%)、總樓地板面積(-40.48%)。全市住宅(不含農舍)件數及樓地板面積分別為65件、863,979平方公尺，與前季相較，件數呈現減少趨勢、總樓地板面積呈現增加趨勢，分為件數 (-8.45%)、總樓地板面積(20.71%)，與去年同期相較，均呈現減少趨勢，分為件數 (-29.35%)、總樓地板面積(-31.70%)。

建造執照



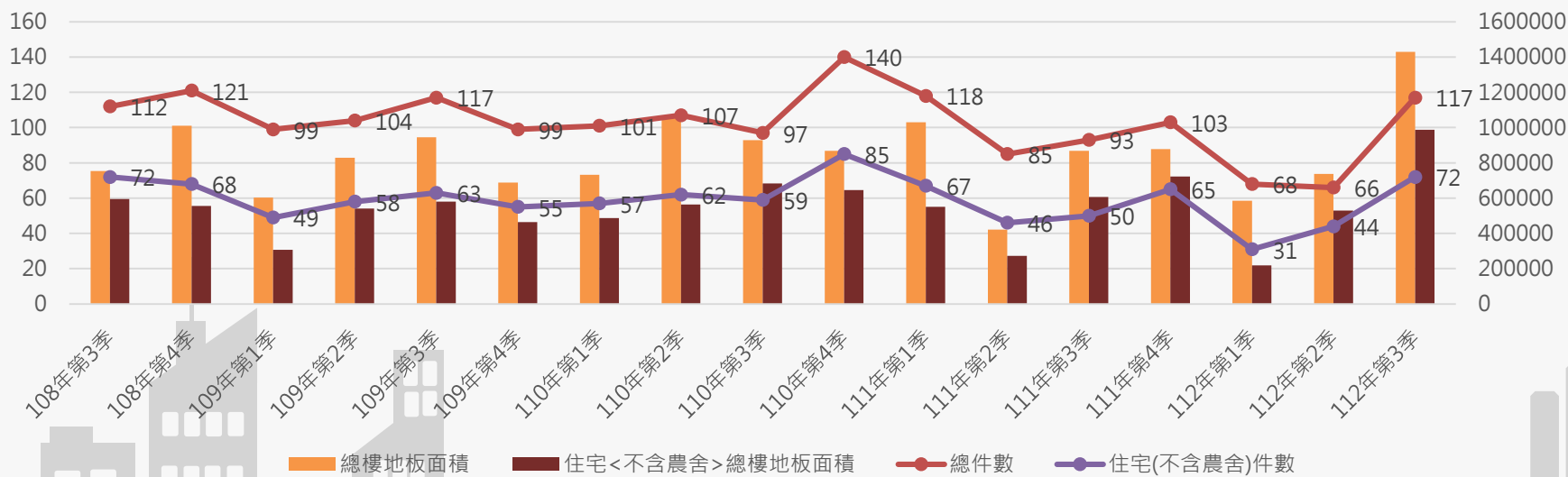
季	108Q3	108Q4	109Q1	109Q2	109Q3	109Q4	110Q1	110Q2	110Q3	110Q4	111Q1	111Q2	111Q3	111Q4	112Q1	112Q2	112Q3
戶數	6,312	6,923	4,368	6,784	8,941	6,823	7,538	5,099	5,317	5,962	4,813	6,257	11,189	7,347	8,243	6,255	7,639

資料來源：營建統計月報表>建築物建造執照統計

112Q3 全市使用執照件數及樓地板面積分析

◆ 112年第3季新北市全市使用執照件數及樓地板面積分別為117件、1,429,251平方公尺，與前季相較，件數、總樓地板面積均呈現增加趨勢，分為件數(77.27%)、總樓地板面積(93.82%)，與去年同期相較，件數、總樓地板面積均呈現增加趨勢，分為件數(25.81%)、總樓地板面積(64.55%)。全市住宅(不含農舍)件數及樓地板面積分別為72件、987,580平方公尺，與前季相較，均呈現增加趨勢，漲幅分為件數(63.64%)、總樓地板面積(86.26%)，與去年同期相較，件數、總樓地板面積均呈現增加趨勢，分為件數(44%)、總樓地板面積(62.99%)。

使用執照



季	108Q3	108Q4	109Q1	109Q2	109Q3	109Q4	110Q1	110Q2	110Q3	110Q4	111Q1	111Q2	111Q3	111Q4	112Q1	112Q2	112Q3
住宅戶數	4921	4654	2424	4153	3832	3811	3770	4287	5039	5128	4591	2220	4232	5475	1676	3967	7691

112Q3 建物交易類型分析

住宅大樓為本季主力交易型態(佔55%)，主要分布於淡水、板橋及新莊等行政區，其次為公寓(30%)，主要分布於板橋、三重及中和等行政區，第三為華廈(15%)，主要分布於新店、淡水及蘆洲等行政區。

55%

住宅大樓

30%

公寓

15%

華廈

建物第一次登記後首次買賣移轉案件成交金額

27,352,797,539

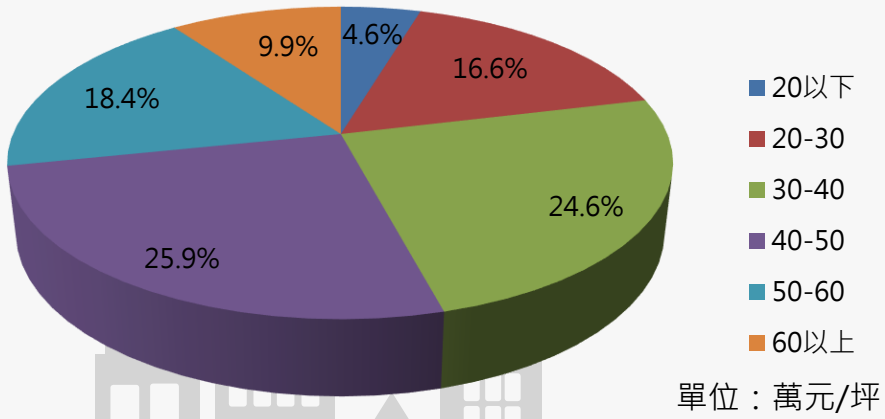
174,756,038,610

本季上開全市不動產成交金額扣除建物第一次登記後首次買賣移轉案件後之成交金額為1,474億，上期及去年同期全市不動產成交金額皆以扣除建物第一次登記後首次買賣移轉案件後之成交金額為比較基礎，分別較上期成交金額1,520億，減少3.02%，較去年同期成交金額1,489億，減少1.01%。其中房地成交金額為1,186億(佔80.5%)、素地成交金額為281億(佔19.0%)、其他(車位與建物)成交金額為7.4億(佔0.5%)。

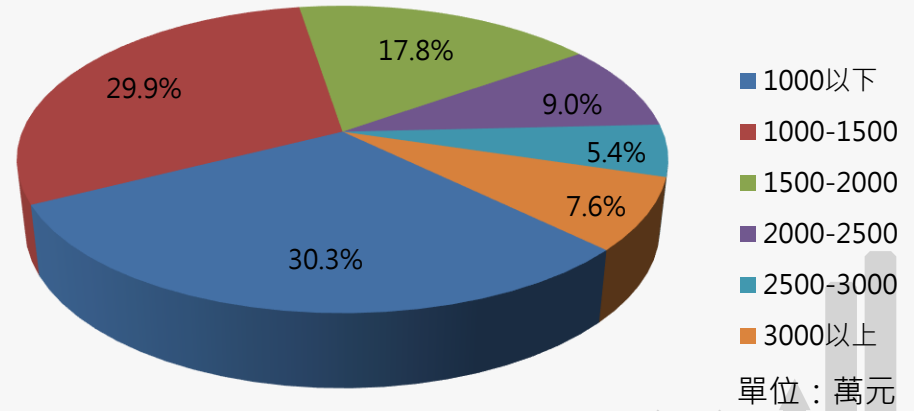
112Q3 全市價格區間分析

- ◆ 本季以單價40至50萬元產品為最大宗(佔25.9%)，成交案例多分布於三重、中和、新莊等行政區，其次為單價30至40萬元之產品(佔24.6%)，成交案例多分布於三重、新莊、汐止等行政區。
- ◆ 總價部分，低於1,000萬元者占全市交易案例之30.3%為最大宗，成交案例多分布於三重、新莊、板橋等行政區，其次為1,000至1,500萬元之案例(佔29.9%)，成交案例多分布於中和、板橋、新莊、三重等行政區。

全市單價分析



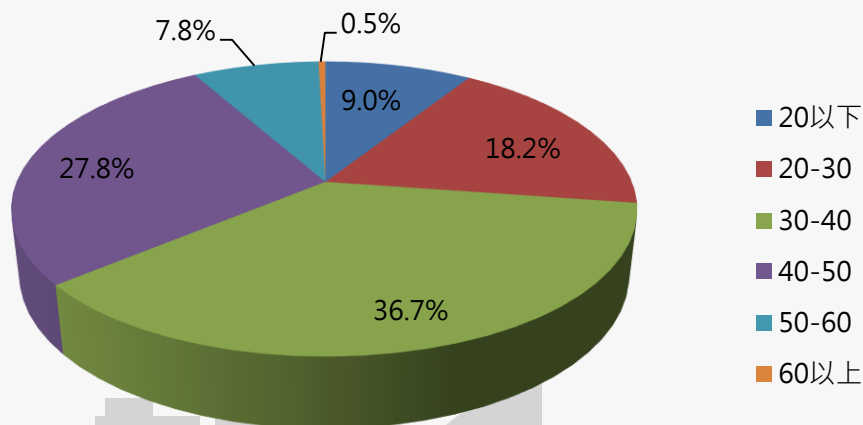
全市總價分析



112Q3 公寓價格區間分析

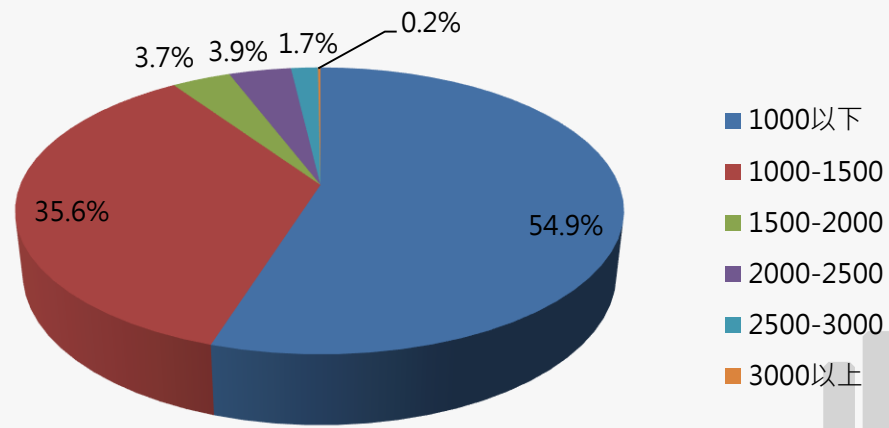
- ◆ 個別產品類型部分，公寓單價主要成交價格區間30至40萬元(佔36.7%)，成交案例多分布於三重、新莊、板橋等行政區，其次為單價40至50萬元之成交案例(佔27.8%)，成交案例多分布於中和、板橋、三重等行政區。
- ◆ 總價分析部分，全市公寓總價1000萬元以下高達54.9%，成交案例多分布於新莊、三重、板橋等行政區。

全市公寓單價區間分析



單位:萬元/坪

全市公寓總價區間分析

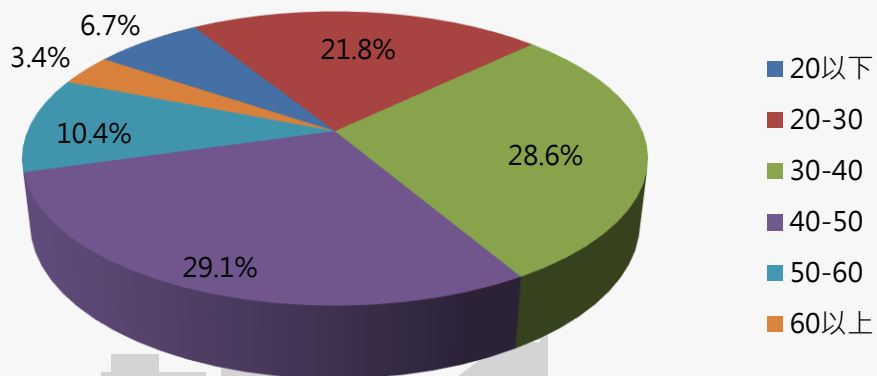


單位:萬元

112Q3 華廈價格區間分析

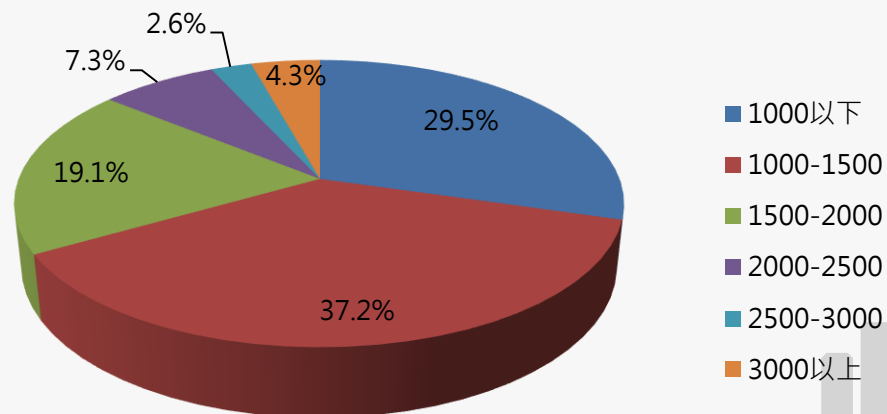
- ◆ 華廈產品部份，主要成交價格區間40至50萬元(佔29.1%)，成交案例多分布於三重等行政區，其次為單價30至40萬元之成交案例(佔28.6%)，成交案例多分布於新莊等行政區。
- ◆ 總價部分，以1000至1500萬元為最大宗(佔37.2%)，成交案例多分布於三重、新莊、板橋等行政區，其次為1000萬元以下(佔29.5%)，成交案例多分布於新莊、汐止、淡水等行政區。

全市華廈單價區間分析



單位:萬元/坪

全市華廈總價區間分析



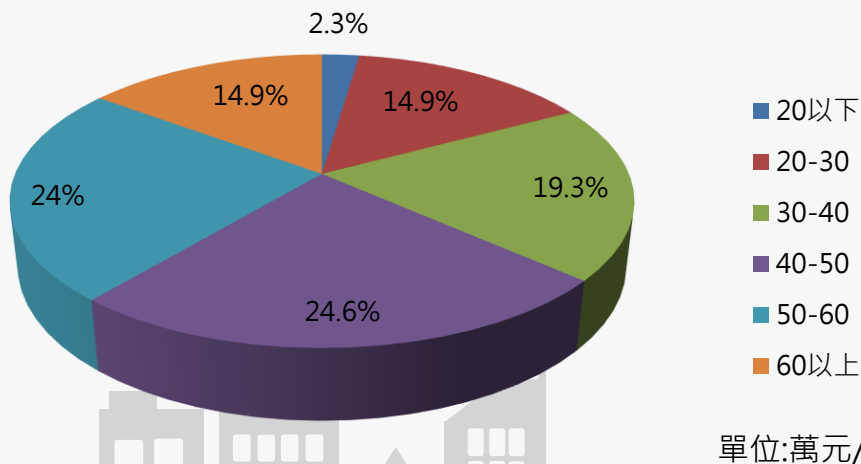
單位:萬元

資料來源：本市實價登錄查詢網

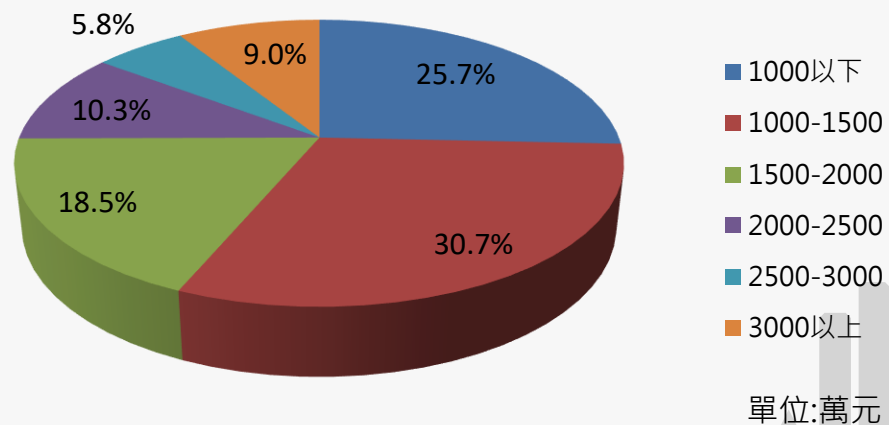
112Q3 住宅大樓價格區間分析

- ◆ 住宅大樓為本季主要交易類型，主要成交價格區間為40至50萬元(占24.6%)，成交案例多分布於三重、新莊、板橋等行政區，其次為50至60萬元之區間(占24.0%)，成交案例多分布於三重、新莊、板橋等行政區。
- ◆ 總價部分，本季1000至1500萬元成交區間為最大宗(佔30.7%)，成交案例多分布於淡水、新莊、三重等行政區，其次為1000萬元以下(佔25.7%)，以淡水、汐止地區為最大宗。

全市住宅大樓單價區間分析



全市住宅大樓總價區間分析



資料來源：本市實價登錄查詢網

簡介

藉由與新北市各地政事務所的合作，我們將月報當中的生活圈價量資訊呈現在季報當中，並加入了變動趨勢，讓大家更容易掌握本市各地區的成交資訊。

生活圈的選取範圍

1. 各捷運站、火車站周邊500公尺。
2. 各地所依地區特性，自行劃定轄區內交易熱絡的地區。
3. 整體開發區。

類型選擇及排除項目

1. 只選擇建物類型為公寓、華廈、住宅大樓(以下簡稱大樓)之成交案例。
2. 排除特殊以及異常交易。
3. 排除1樓交易。

特別注意

1. 為了避免案件數量過少影響價量數據參考性，只有當本季與前季篩選過後的案件數量都有超過10件，才會顯示成交資訊。針對本季均價與上季均價變動超過10%者，會另外以紅字及綠字標註，並簡單說明變動原因，讓您掌握市場變動情形。
2. 各生活圈框框的顏色分別代表如下：**板南線**、**中和新蘆線**、**淡水線**、**新店線**、**機場捷運線**、**捷運環狀線**、**地所自行劃設之地區**、**整體開發區**、**火車站**。
3. 各地區各季成交均價可能受案件類型不同而有所變動(如本季大量新成屋移轉，均價整體上升)，因此各季的成交均價只能作為參考，更長期、多元的數據請上新北不動產愛連網(I-LAND)查詢，會得到更詳細的資訊。
4. 某些行政區或地區因為案件數量過少或分佈不均，可能會無法於本單元呈現，請大家上新北不動產愛連網(I-LAND)查詢，來掌握該地區的行情。

112 Q3 板橋

捷運新埔站

公寓：52.2萬/15件
大樓：67.9萬/44件

捷運江子翠站

公寓：50.4萬/14件
大樓：70.8萬/40件

捷運新埔民生站

公寓：52.4萬/17件
大樓：68.2萬/36件

捷運板新站

公寓：46.7萬/20件
大樓：67.8萬/37件

板橋車站

公寓：51.4萬/11件
大樓：76.7萬/35件

浮洲火車站

公寓：37.3萬/12件

捷運府中站

大樓：56.7萬 /84件

溪崑生活圈

公寓：32.1萬/20件
華廈：42.2萬/19件
大樓：35.2萬/13件

捷運亞東醫院站

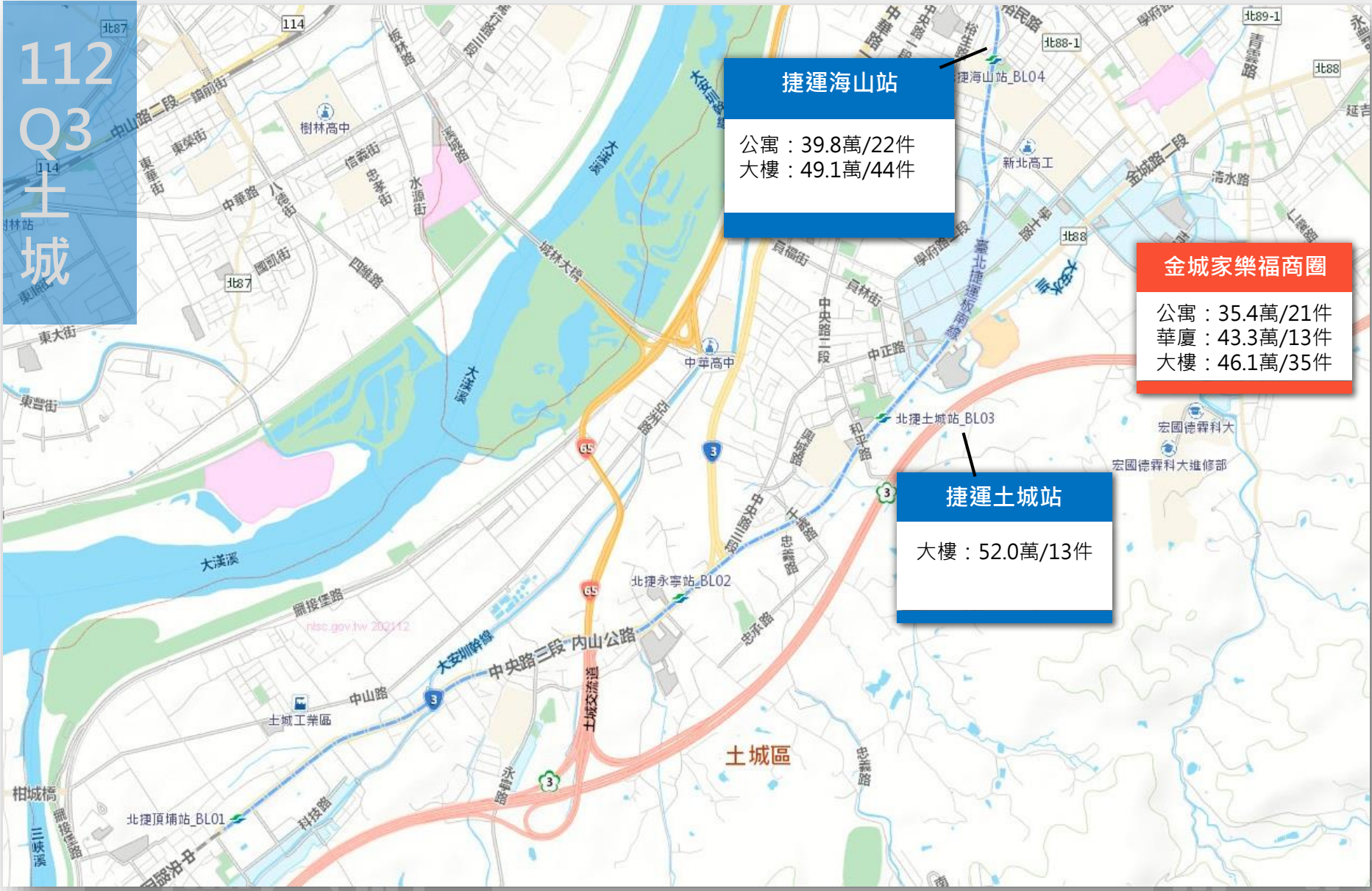
大樓：77.8萬 /28件

112 Q3 土城

捷運海山站
公寓：39.8萬/22件
大樓：49.1萬/44件

金城家樂福商圈
公寓：35.4萬/21件
華廈：43.3萬/13件
大樓：46.1萬/35件

捷運土城站
大樓：52.0萬/13件



環球購物中心
公寓：38.8萬/15件
大樓：51.1萬/24件

華中橋區段徵收區
大樓：57.8萬/15件

捷運永安市場站
公寓：47.8萬/23件
大樓：62.1萬/43件

捷運頂溪站
公寓：48.5萬/23件
華廈：58.1萬/11件
大樓：72.8萬/31件

遠東世紀廣場
公寓：40.5萬/14件
大樓：41.3萬/28件

永和國民運動中心
公寓：45.3萬/27件

雙和醫院
公寓：39.7萬/15件
大樓：46.7萬/16件

捷運景安站
公寓：45萬/18件
大樓：57.2萬/24件

捷運南勢角站
公寓：43.4萬/36件
大樓：64萬/53件



112Q3 新莊、泰山

副都心重劃區
大樓：52.1萬/108件

頭前重劃區
大樓：56.3萬/121件

**泰林路及明志路
沿線生活圈**
公寓：29.2萬 /24件
華廈：41萬 ↑ /25件
(受本季新建成屋交易量增加所致)
大樓：34.8萬 ↑ /27件

捷運新莊站
大樓：51.7萬/12件

**幸福榮富昌隆
生活圈**
公寓：35.6萬 /31件
華廈：44.2萬/25件
大樓：46.4萬/66件

**天祥雙鳳新北大道
七段生活圈**
公寓：35萬 ↑ /12件
(本季移轉單價較高影響)
大樓：40.8萬 ↑ /42件
(本季移轉單價較高影響)

捷運丹鳳站
公寓：33.6萬/11件

**中港厝宏泰市場
生活圈**
公寓：36.9萬/37件
大樓：43.7萬/18件

新泰生活圈
公寓：36萬/12件

**裕民街龍安路生
活圈**
公寓：35.1萬 /13件
大樓：45.8萬/20件

**新莊廟街豐年瓊林生
活圈**
公寓：35.7萬 /12件
大樓：47.7萬/16件

捷運迴龍站
大樓：46.6萬/23件

**鴻金寶商圈民安後
港生活圈**
公寓：32.5萬 /29件
大樓：42.2萬/10件

西盛生活圈
公寓：31.9萬 /13件
大樓：38.3萬/23件

**捷運新莊站運動公
園生活圈**
公寓：38.2萬 /15件

112Q3五股、林口

文化北路以西、南勢
國小一帶之生活圈

華廈：32.9萬/21件

中心商業區一帶之
生活圈

大樓：38.7萬/95件

文化三路以西、頭湖國
小一帶之生活圈

大樓：38.9萬/46件

仁愛路以南、文化一路
與文化二路間之生活圈

大樓：33.4萬/30件

洲子洋生活圈

大樓：39.5萬/120件

成泰路生活圈

公寓：24.4萬 /25件
華廈：31.0萬/34件
大樓：30.6萬/56件

知識產業園區一帶之
生活圈

大樓：34.9萬 /17件

忠孝路以南、文化三路
與文化北路間之生活圈

大樓：45.8萬/48件

機場捷運林口站

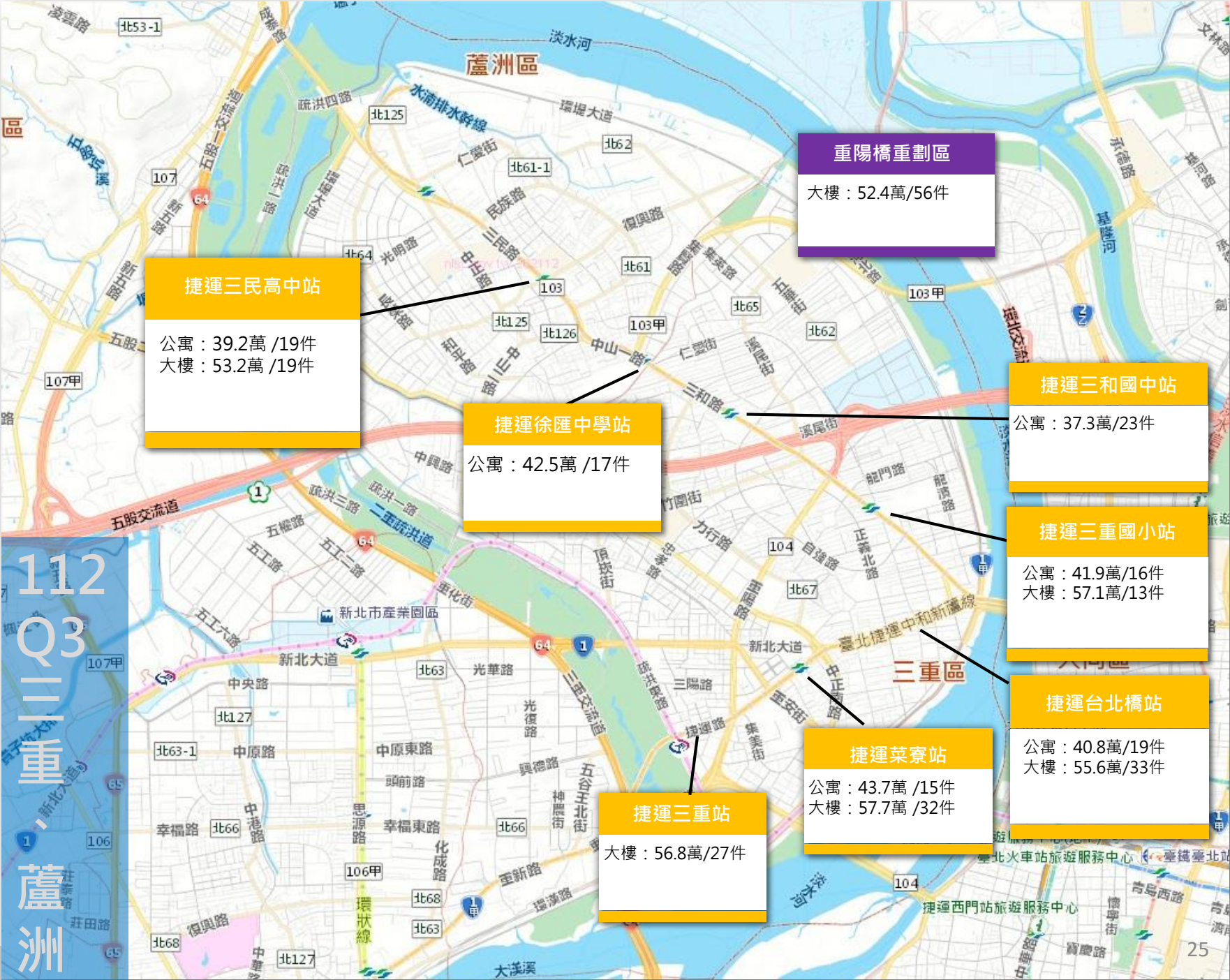
大樓：44.7萬/49件

五股區

泰山區

蘆洲區

112
Q3
三重
蘆洲



捷運三民高中站
公寓：39.2萬 /19件
大樓：53.2萬 /19件

捷運徐匯中學站
公寓：42.5萬 /17件

重陽橋重劃區
大樓：52.4萬/56件

捷運三和國中站
公寓：37.3萬/23件

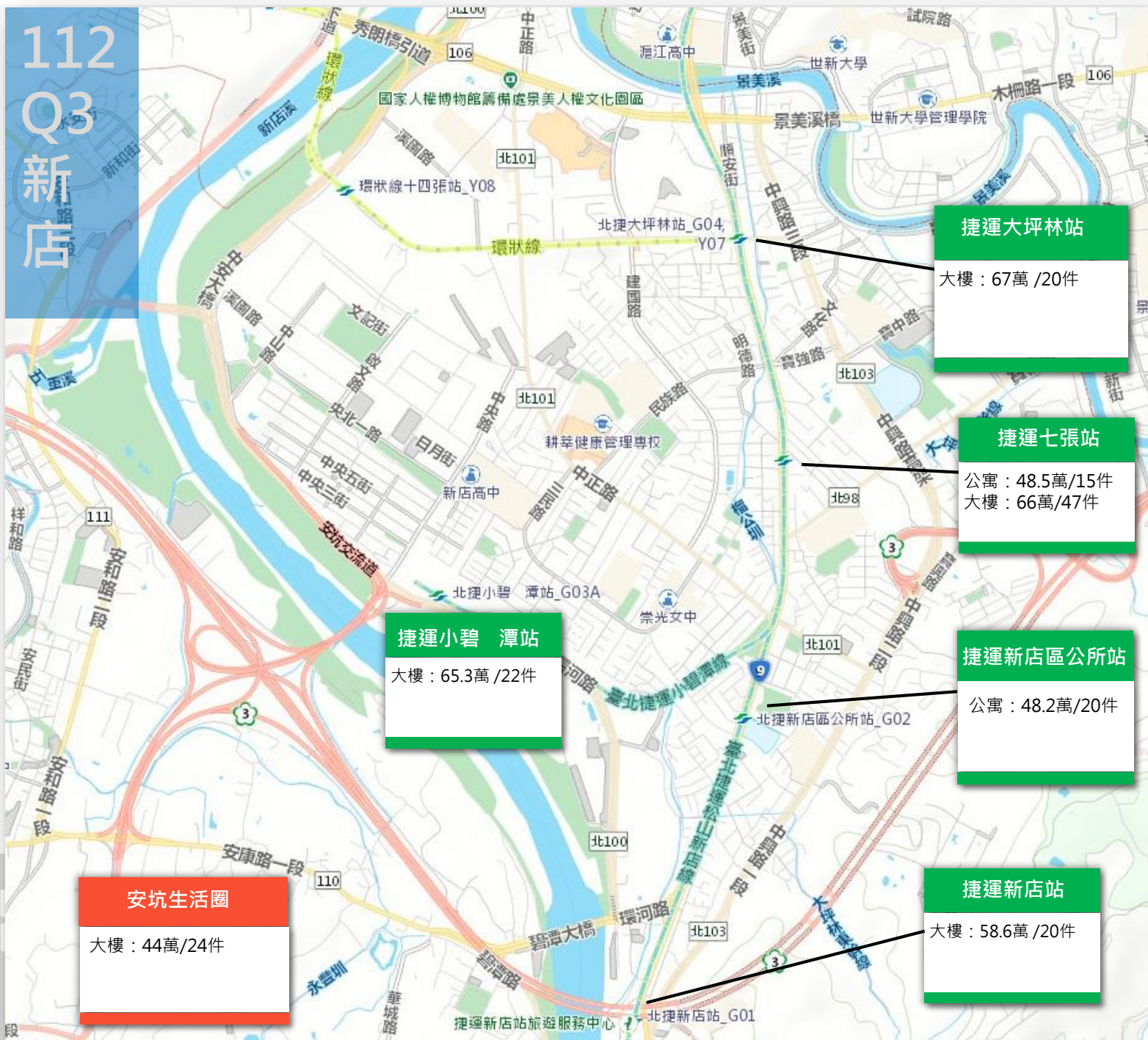
捷運三重國小站
公寓：41.9萬/16件
大樓：57.1萬/13件

捷運台北橋站
公寓：40.8萬/19件
大樓：55.6萬/33件

捷運菜寮站
公寓：43.7萬 /15件
大樓：57.7萬 /32件

捷運三重站
大樓：56.8萬/27件

112 Q3 新店



捷運大坪林站

大樓：67萬 / 20件

捷運七張站

公寓：48.5萬 / 15件
大樓：66萬 / 47件

捷運小碧潭站

大樓：65.3萬 / 22件

捷運新店區公所站

公寓：48.2萬 / 20件

安坑生活圈

大樓：44萬 / 24件

捷運新店站

大樓：58.6萬 / 20件

112Q3 三峽

臺北大學特定區
商業區

大樓：40.7萬/40件

臺北大學特定區
住宅區

大樓：39萬/76件

112Q3 鶯歌

尖山國中、二橋國小一帶

華廈：23.9萬/10件
大樓：30.7萬↑/20件
(受本季新建成屋交易量增加所致)



112Q3 樹林

三多地區生活圈

公寓：25.9萬/18件

中華路

大樓：34.6萬/14件



112
Q3
汐止

明峰街、湖前生活圈

大樓：42.1萬/12件

汐止火車站

大樓：40.2萬/15件

福德生活圈

華廈：38.9萬/10件
大樓：43.4萬/39件

樟樹生活圈

大樓：41.3萬 /62件

汐科火車站

大樓：47.3萬/19件

北基花園新城區

公寓：5.5萬/14件

112
Q3
萬里

112 Q3 淡水

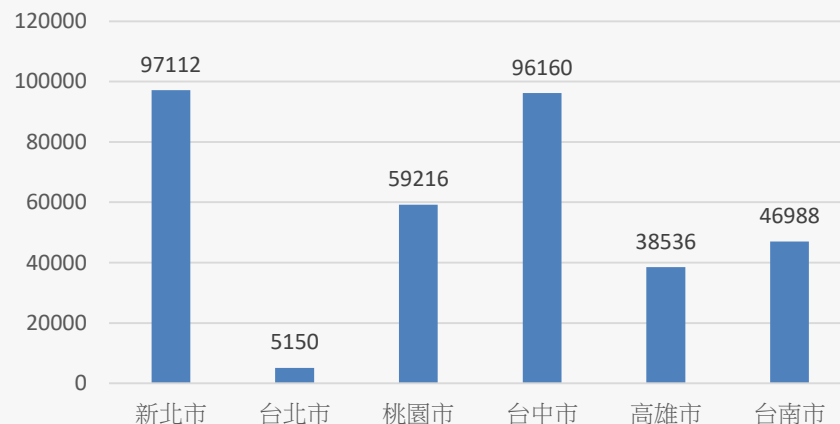


因應產業回流、經濟發展，帶動近幾年工業地及廠房的交易熱絡，為解決產業用地需求，政府推出工業區更新立體化發展方案，除解決土地不足困境，更強化工業用地使用效能，以達全面落實投資及產業空間改造。

根據經濟部統計處統計，近五年全國工廠登記家數，新北市位居六都第一，又新北市政府統計截至112年3月底工業區立體化方案審核通過共計59件，顯示新北市工業用地需求量相對較高，本次季報將討論109年至112年第三季本市工業用地，針對行政區及價格進行量化統計，分析工業用地之交易情形為何。



近五年全國六都工廠登記家數統計



資料來源:經濟部統計處

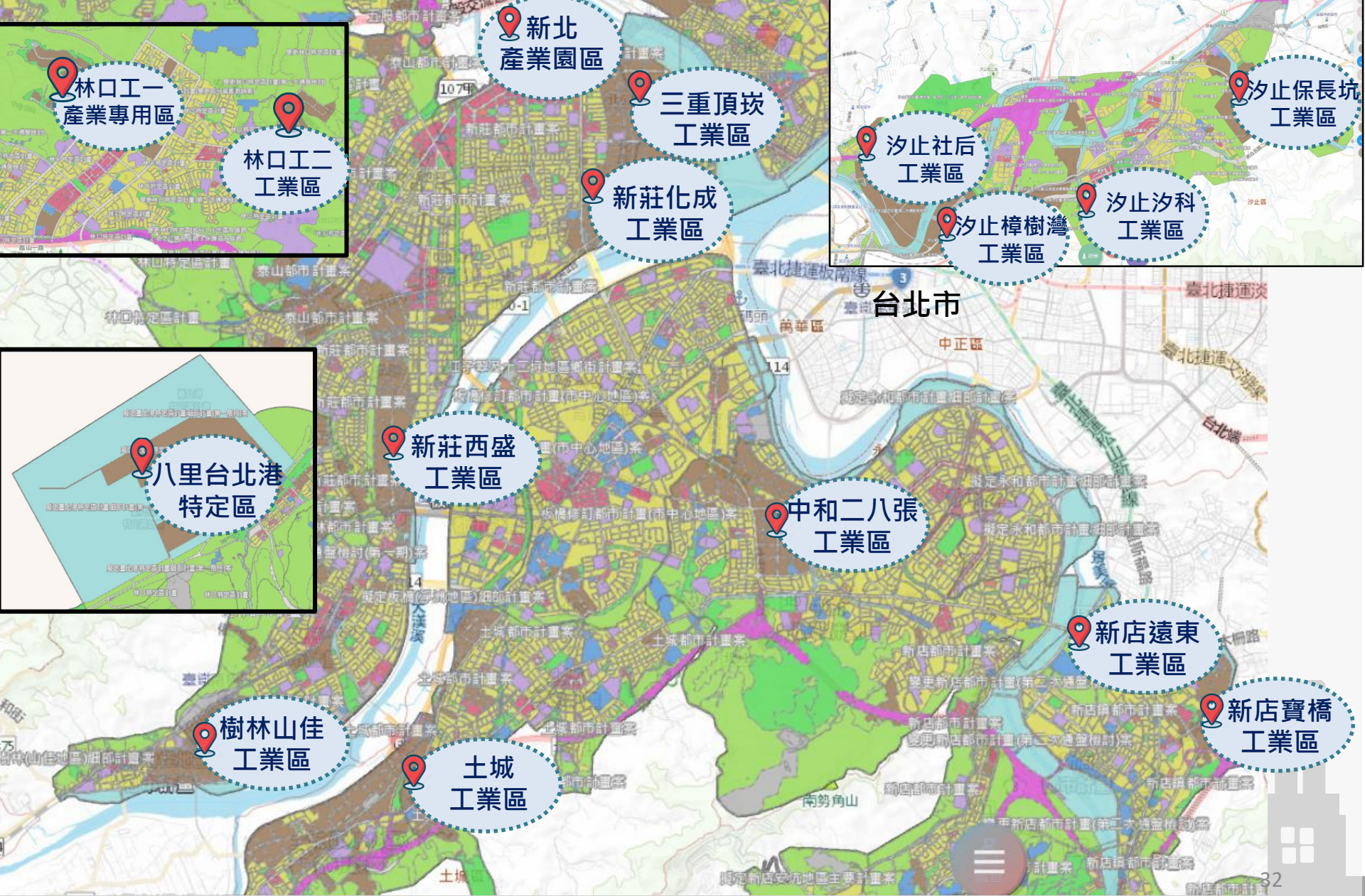
★註1：本次研究將新北市已形成產業聚落且交易熱絡主要工業區：林口工一產業專用區、林口工二工業區、八里台北港特定區、新北產業園區、新莊化成工業區、三重頂崁工業區、新莊西盛工業區、樹林山佳工業區、土城工業區、中和二八張工業區、新店寶橋工業區、新店遠東工業區及汐止社后工業區、樟樹灣工業區、汐科工業區及保長坑工業區進行分析。

★註2：本統計針對使用分區為工業區、產業專用區、丁種建築用地，其中丁種建築用地以新北產業園區為主，並排除特殊交易，使用用途為住宅用之工業住宅。

★註3：本統計採交易日期109至112年第3季間土地、房地及房地+車位之實價登錄資料。

★註4：本統計分析廠房係以建物型態為透天厝、工廠為主，廠辦以建物型態為住宅大樓、華廈、廠辦、公寓，使用用途為工業用。

112Q3 專題分析-新北市工業用地交易解析



112Q3 專題分析-新北市工業用地交易解析

林口工一產業專用區

土地：40.76萬/51件

林口工二工業區

土地：34.10萬/3件
廠房：36.52萬/7件

新北產業園區

土地：87.11萬/5件
廠房：104.38萬/14件
廠辦：37.91萬/144件

新莊化成工業區

土地：50.82萬/45件
廠房：48.57萬/49件
廠辦：32.80萬/79件

三重頂崁工業區

土地：54.86萬/25件
廠房：54.15萬/35件
廠辦：29.37萬/234件
預售屋：45.85萬/55件

汐止社后工業區

土地：24.66萬/25件
廠房：35.27萬/28件
廠辦：22.53萬/98件

汐止保長坑工業區

土地：23.32萬/51件
廠房：34.56萬/6件
廠辦：14.76萬/70件

汐止汐科工業區

土地：23.35萬/2件
廠辦：32.81萬/615件

汐止樟樹灣工業區

土地：47.58萬/15件
廠房：35.31萬/8件
廠辦：26.50萬/176件

八里台北港特定區

土地：31.25萬/40件
廠房：26.61萬/2件
廠辦：23.37萬/11件

新莊西盛工業區

土地：37.46萬/36件
廠房：47.88萬/26件
廠辦：34.24萬/118件
預售屋：36.92萬/76件

中和二八張工業區

土地：56.79萬/28件
廠房：47.07萬/53件
廠辦：39.70萬/1048件
預售屋：45.05萬/170件

新店遠東工業區

廠辦：42.40萬/100件

樹林山佳工業區

土地：25.27萬/37件
廠房：37.23萬/29件
廠辦：22.71萬/110件
預售屋：27.03萬/16件

土城工業區

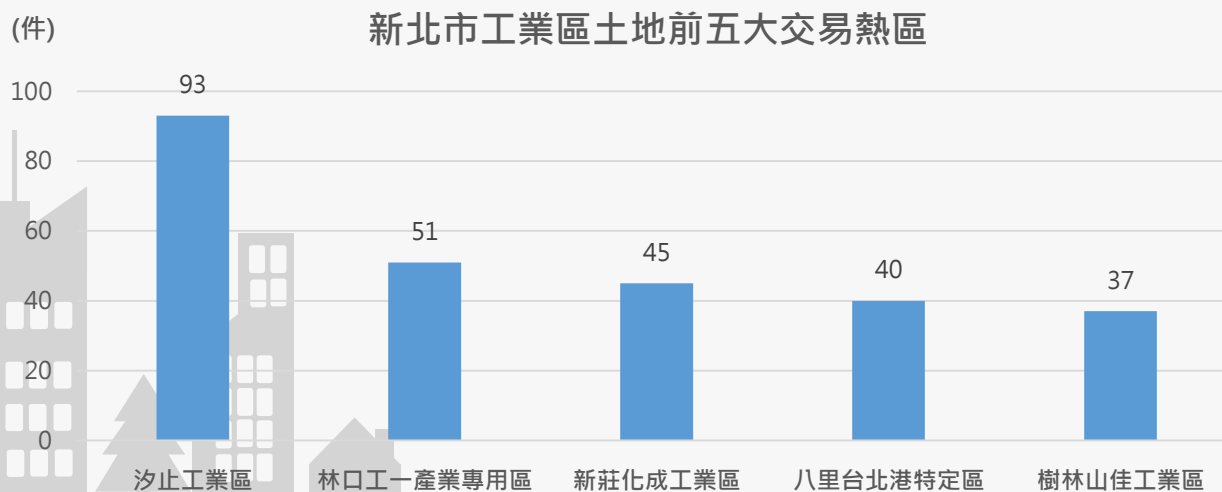
廠房：146.14萬/7件
廠辦：27.40萬/21件

新店寶橋工業區

土地：46.63萬/9件
廠辦：37.45萬/132件

新北市工業區土地交易熱區

- ◆ **土地交易量**前五大區依序為汐止工業區、林口工一產業專用區、新莊化成工業區、八里台北港特定區及樹林山佳工業區。
- ◆ **汐止工業區**土地交易量最高，係因近年市府將汐止社后、樟樹灣、保長坑及汐科工業區整合打造「大汐止經貿園區」，打造黃金走廊，研提工業區轉型變更為產專區，以促進產業升級轉型。區位又臨近南港、內湖科技園區，匯集國道一號、三號、五號與汐五高架系統，聯外交通快速且便利，故整地需求增加。
- ◆ **林口工一產業專用區**近年因產業轉型被規劃為「新北國際AI+智慧園區」，將以「先進研發，高階製造」為招商策略，引進高科技、綠能、文創、醫療等新興多元產業進駐，已於2023年重劃完成，且鄰近桃園機場捷運系統及台北港區位優勢，將成為未來北台科技產業重心。

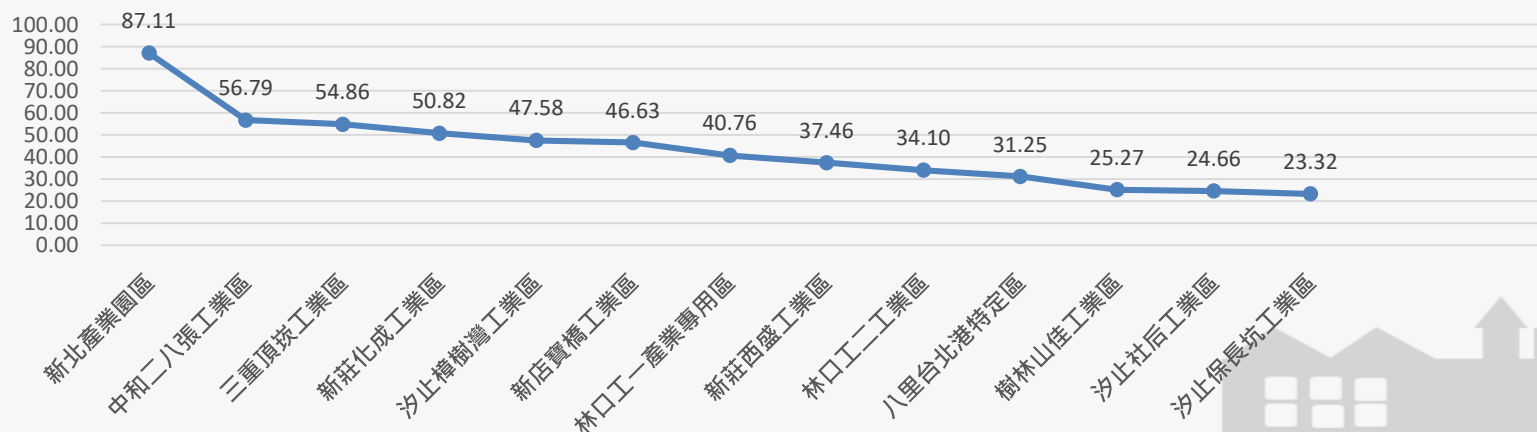


新北市工業區土地均價行情

- ◆ **土地均價**以新北產業園區最高，接序為中和二八張工業區、三重頂崁工業區。
- ◆ **新北產業園區**屬經濟部設立工業區，鄰近國道一號、台64、65線且既有服務性設施完善，隨著工業區立體化政策加上周邊新莊副都心、新莊北側知識產業園區開發推動下及機場捷運、捷運環狀線通車，增加交通便利性，地價上漲。
- ◆ **中和二八張工業區**本是科技資訊、電子零組件、生醫、光學製品製造、印刷的產業聚落，原有遠東世紀廣場之大型廠辦，近年新建廠辦陸續推出，加上既有國道3號、台64線及捷運環狀線通車，除用地滿足不同產業需求，亦增加設置企業總部的意願，地價較其他行政區高。
- ◆ 另特別一提，未在本次產業聚落及交通熱絡統計範圍，尚有**板橋通訊園區**雖僅1件交易，惟定位在「電信產業優質研發環境」預計引進科技、醫療產業，近年有國際科技業龍頭包括Google、Microsoft等企業進駐，且周邊交通機能完善如亞東醫院、捷運站及台65線等，屬都會區精華區域少見大面積土地，故均價也相當高。

(萬元/坪)

新北市各工業區土地交易均價行情

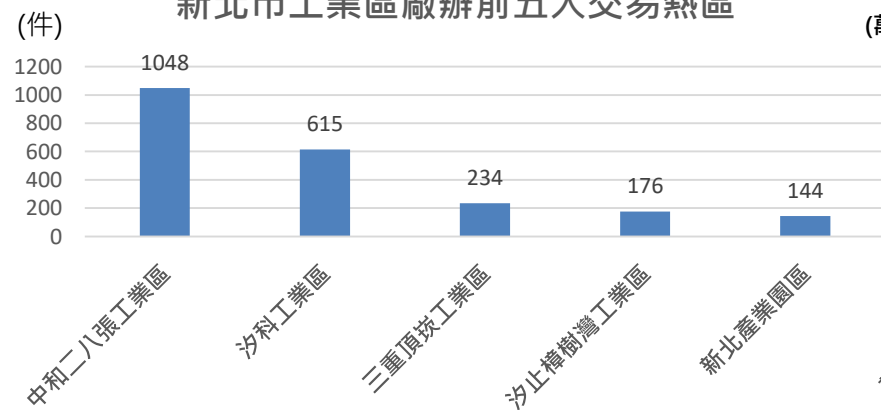




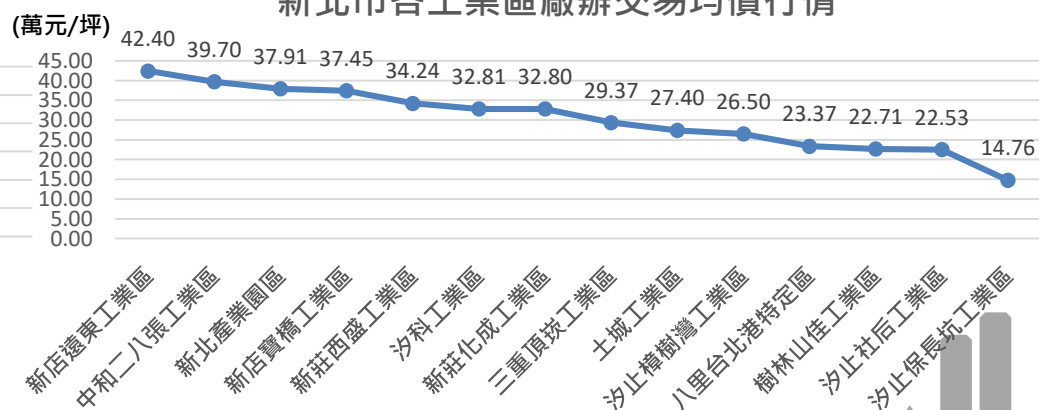
新北市工業區廠辦交易熱區及均價行情

- ◆ 廠辦交易量前五大區分別為中和二八張工業區、汐止汐科工業區、三重頂崁工業區、汐止樟樹灣工業區及新北產業園區。
- ◆ 廠辦均價行情以新店遠東工業區均價最高，其次為中和二八張工業區及新北產業園區。
- ◆ 中和二八張工業區、汐止汐科工業區原因如前所述，另**三重頂崁工業區**鄰近新莊化成工業區，同屬早期開發工業區，既有湯城園區、光復路一、二段有廠辦大樓聚集，又隨著市府推動當地老舊廠房更新重建，及新北第二行政中心等公共設施、生活服務逐步到位，故有不少企業進駐，廠辦交易量大。
- ◆ **新店遠東工業區**本為廠辦聚集區域，近年傳統產業轉型，逐漸轉型作公共服務及公用事業設施及一般商業設施使用，其中一般事務所及自由業事務所申請最為熱絡，加上鄰近捷運新店線大坪林站及七張站商圈發展，故廠辦均價為近年新北工業區最高。

新北市工業區廠辦前五大交易熱區



新北市各工業區廠辦交易均價行情

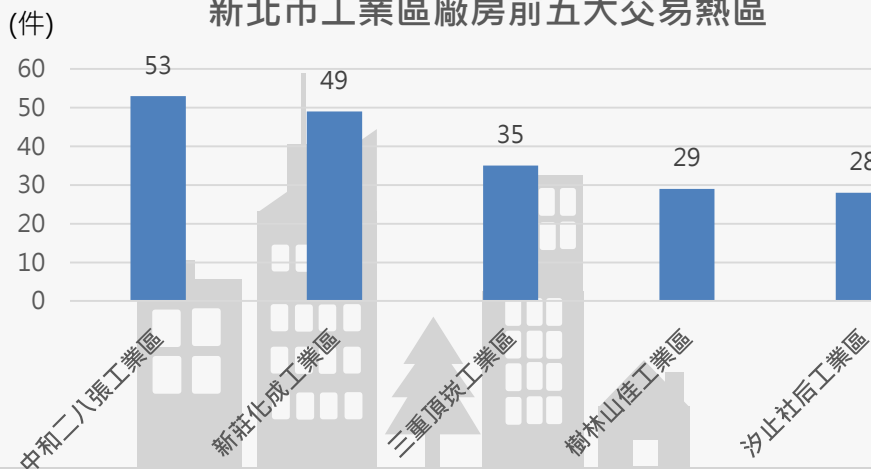




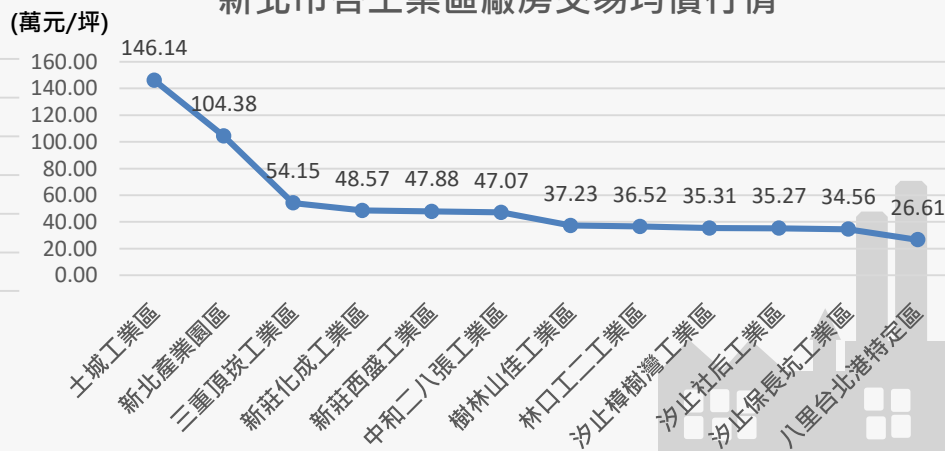
新北市工業區廠房交易熱區及均價行情

- ◆ **廠房交易量**前五大區分別為中和二八張工業區、新莊化成工業區、三重頂崁工業區、樹林山佳工業區及汐止社后工業區。
- ◆ **廠房均價行情**以土城工業區均價最高，接序為新北產業園區、三重頂崁工業區。
- ◆ **新莊化成工業區**一帶是新北早期發展的工業聚落，多數建築為低密度、低樓層老舊廠房，但近幾年市府力推工業區都更、廠房立體化等政策，同時整體位置也靠近新北產業園區、新莊知識園區及三重頂崁工業區，且鄰近國道1號及台64、65線等，區位條件優勢，有助於提升轉型為新興產業聚落，近年持續有用地需求。
- ◆ **土城工業區**為經濟部開發之工業區，區內外道路規劃完善，宗地方正完整且廠房土地面積大，建物面積相對占比較低，故建坪均價計算較高，加上近年推動工業區都市更新及工業區立體化政策，如華南金廠辦大樓、中工雲宇宙AI園區等，同時規劃企業總部、研發基地所需完整機能，帶動當地整體工業區價格。

新北市工業區廠房前五大交易熱區



新北市各工業區廠房交易均價行情



統計結果



產業購地熱門選擇-汐止區

汐止區工業區內低度利用之產業用地相對較多，價格亦相對本市其他行政區及北市南港、內湖等地區為低，加上近年市府將樟樹灣、社后、汐科以及保長坑等處規劃成為「大汐止經貿園區」的產業核心聚落，推動工業區內貨櫃場轉型利用、引進科技創新產業等，地理位置鄰近內湖、南港等科學園區，創造磁吸群聚效應，可帶動整體發展，故屬近年新北市產業購地熱門轄區。



廠辦進駐熱門選擇-中和區

中和區工業區內集結各式科技資訊、電子零組件產業，原有遠東世紀廣場，近年因廠辦需求用地增加更規劃不少大型廠辦，加上捷運環狀線通車、鄰近國道三號、台64線等，交通便利，除可滿足不同產業需求，亦增加設置企業總部的意願，故屬近年新北市廠辦進駐熱門轄區。



大型廠房需求逐漸轉型

近年因國內產業轉型及新興產業興起，個別廠商空間需求較傳統產業大幅降低，另因都會區產業用地價格上漲，占地較大之大型廠房已不符現代產業使用需求，加上近年政府推動工業區都市更新及立體化政策，期盼藉由舊廠房重建，提升土地使用效率，故主要工業區廠房交易比例較少。



結論

綜觀新北市109年至112年第三季交易資料，工業用地需求考量因素，除產業屬性、聚集效應外，價格、區位、交通便利性亦為產(企)業主考量的因素，近年更因政府推動工業區都市更新、立體化政策，使得工業用地需求上升，另因可望提高工業用地使用強度，亦致價格上漲，而本研究分析結果僅初步分析市場交易情形，詳細實價登錄資訊可至內政部不動產交易實價查詢服務網(<https://lvr.land.moi.gov.tw/>)或新北不動產愛連網查詢(網址：<https://i.land.ntpc.gov.tw/iland/>)。

THANK YOU

更多房市資訊歡迎參閱

新北不動產愛連網

<https://i.land.ntpc.gov.tw/iland/>

新北市政府地政局/文件下載/地價/各類季報

<https://www.land.ntpc.gov.tw/News.aspx?n=47&sms=9350>



新北市政府

New Taipei City Government