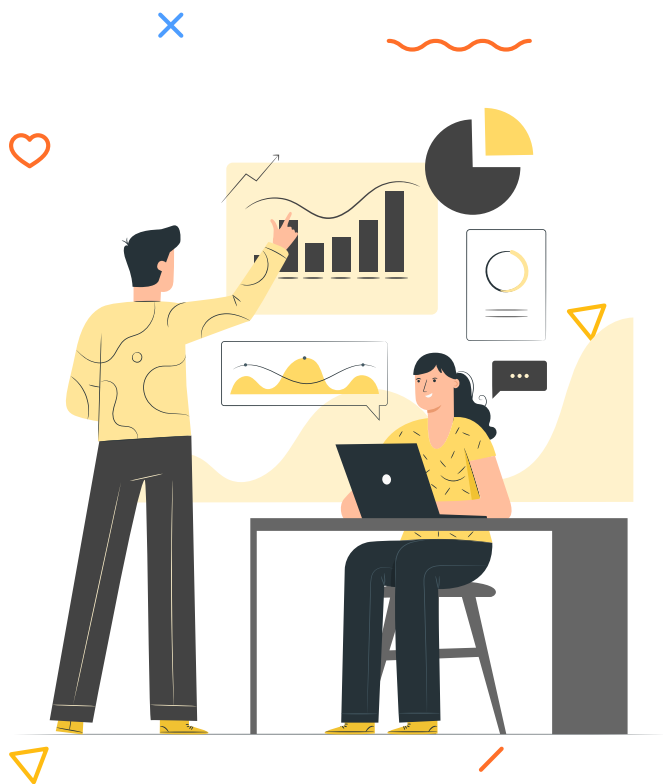




預售屋季報 實價登錄

111年第3季



統計資料說明



統計機關：新北市新莊地政事務所



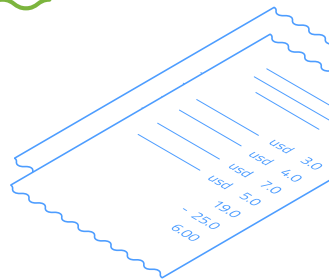
統計時間：以交易日期為準，本季案件為111年7月1日至111年9月30日



案件範疇：新北市**新莊區**、**泰山區**、**五股區**、**林口區**預售屋實價登錄資訊



價格分析：資料來源為實價登錄，排除異常及特殊交易案件



發展概況



新莊區

發展概況

上新莊地區發展成熟，生活機能相對較佳，區域內以學區周邊成屋交易單價較重劃區親民，具自住吸引力；而下新莊地區商圈發展早，生活機能成熟，訴求低總價之中古型商品，符合一般民眾購屋能力。

重大建設

副都心重劃區

以雲端科技產業為主的「新莊國際創新園區」BOT招商案，39層樓的商辦大樓「新北宏匯i-Tower」於110年5月完工，21層「新北新莊凱悅嘉軒酒店」於111年9月17日開幕並正式營運。另有國家電影中心第1期於110年4月完工，已交由國家電影及視聽文化中心營運管理，第2期工程將籌建影視博物館。

新泰塭仔圳重劃區

本重劃區除信華臺鐘、港泰及新泰三個自辦區已完成重劃外。其餘公辦市地重劃土地採二階段開發，第一區預計於115年12月完成重劃，第二區預計於116年6月完成重劃。目前第一區於110年底、第二區於111年5月完成拆遷作業，現正進行污水及道路工程施作及第二區地上物拆遷補償異議處理。

新莊北側知識產業園區

全區工程104年7月完工，並標脫13筆產專區及3筆住宅區土地。另原規劃於此區成立「新北司法園區」，因劃設機關用地目的已不存在，故為活化土地、促進發展，連同周邊土地變更為交通用地，全案111年5月27日都市計畫發布實施，7月28日辦理特定產業專用區標售，預計10月12日開標。

泰山區

發展 概況

本區緊鄰新莊、五股、林口及桃園市龜山區，五股交流道聯通中山高速公路、臺64、65線，連外交通便利，區內有機場捷運與輔大醫院、塭仔圳重劃區等重大建設，交通、醫療及生活機能完善。

重大 建設

新泰塭仔圳重劃區

本重劃區除信華臺鐘、港泰及新泰三個自辦區已完成重劃外。其餘公辦市地重劃土地採二階段開發，第一區預計於115年12月完成重劃，第二區預計於116年6月完成重劃。目前第一區於110年底、第二區於111年5月完成拆遷作業，現正進行污水及道路工程施作及第二區地上物拆遷補償異議處理。

五股、泰山輕軌

110年9月28日交通部轉陳「五股泰山線輕軌運輸系統暨周邊土地開發可行性研究報告書」至國家發展委員會，將積極爭取行政院核定通過。111年2月21日國家發展委員會召開第95次委員會審查，決議函報行政院核定，新北市政府將積極爭取中央核定計畫。



五股區

發展概況

五股區西靠觀音山、東面二重疏洪道，區內有臺64、臺65及中山高速公路經過，聯外道路發達。本區成泰路沿線為傳統生活圈，生活機能完善，房地產交易頻繁，除成泰路生活圈外，尚有新興發展區的洲子洋重劃區，區內持續有新建案推出，房地交易熱絡。五股區房屋成交價格與周邊行政區相對較低，具競爭力，房地交易有其基本需求。

重大建設

洪水平原區段徵收

新訂擴大大漢溪北都市計畫(五股地區)(部分更寮及水碓地區)試辦計畫於109年12月31日各目的事業主管機關完成所有申請案與辦事業計畫、用地變更、臨時建築許可之審查。截至110年9月30日已有157件核准申請案完成申請基地環境及建築物改善行為。

五股、泰山輕軌

110年9月28日交通部轉陳「五股泰山線輕軌運輸系統暨周邊土地開發可行性研究報告書」至國家發展委員會，將積極爭取行政院核定通過。111年2月21日國家發展委員會召開第95次委員會審查，決議函報行政院核定，新北市政府將積極爭取中央核定計畫。

捷運環狀線北環段

109年7月30日發布實施「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(三重及蘆洲地區)配合臺北捷運系統環狀線第二階段)(Y19B站)案」，北環段土木工程於111年3月3日開工，預計2028年底完工。

林口區

發展概況

本區各項公共建設持續推動，生活機能成熟，公共設施規劃完善，區內有購物商場、影城，商業機能成型，加上機場捷運及國道、省道行經，交通便捷，吸引人口持續移入，剛性需求有效支撐區域房地產市場。

重大建設

工一市地重劃區(第三種產業專用區)開發案

開發完成後，會有近68公頃的土地，可提供產業進駐，實際工程作業部分重劃工程第一標部分新建工程處已於108年5月10日申報開工，截至111年9月30日止，累計實際進度93.61%。重劃工程第二標部分新建工程處已於108年4月15日申報開工，截至111年9月30日止，累計實際進度85.02%。預計於民國111年年底前完工。

林口影視城第二期

林口影視城第2期國際媒體園區將招攬數位新媒體影視前製、後製等產業進駐，占地約10公頃，採設定地上權方式辦理，由公家提供土地，民間興建、招商及營運，於109年3月全數脫標，預計投入240億台幣資金，結合工一市地重劃區將成為北台灣重要影視產業聚落，其中三井複合式商業設施預計113年開幕，東森集團預計115年進駐營運。

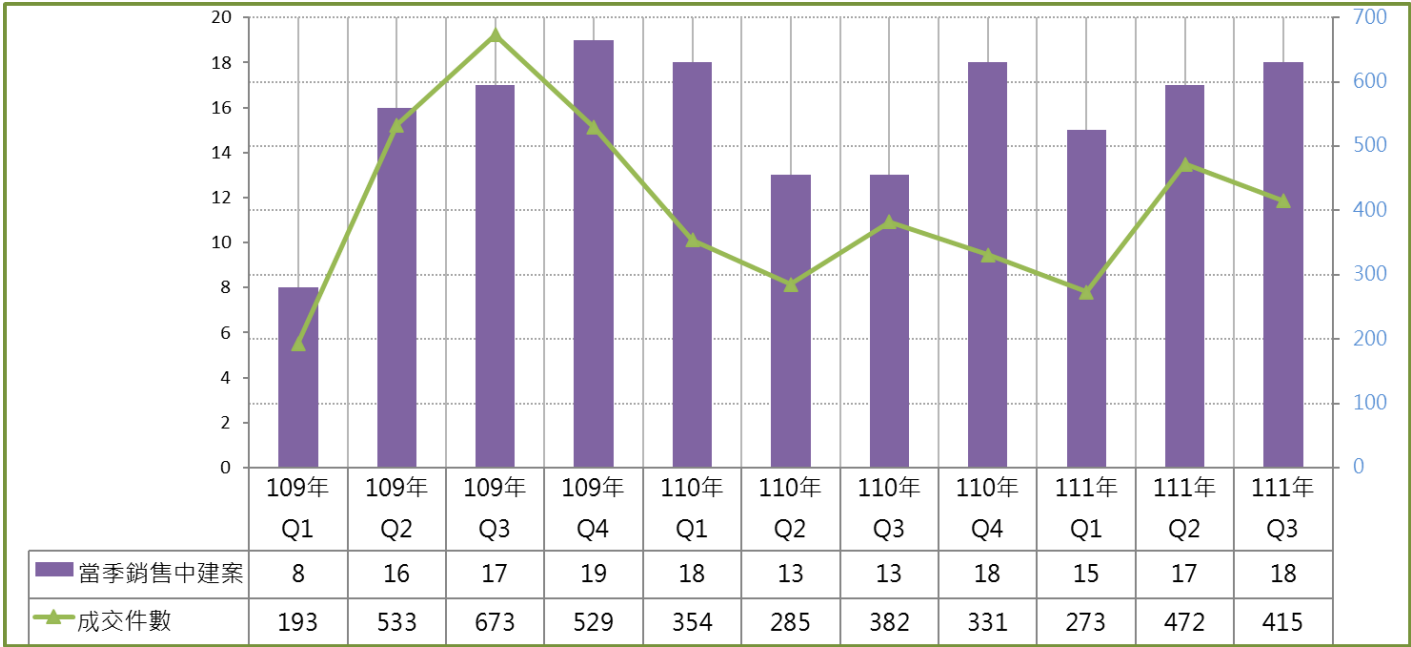
價量統計

新莊區

案量統計



新莊區每季預售屋成交件數及當季銷售中建案數



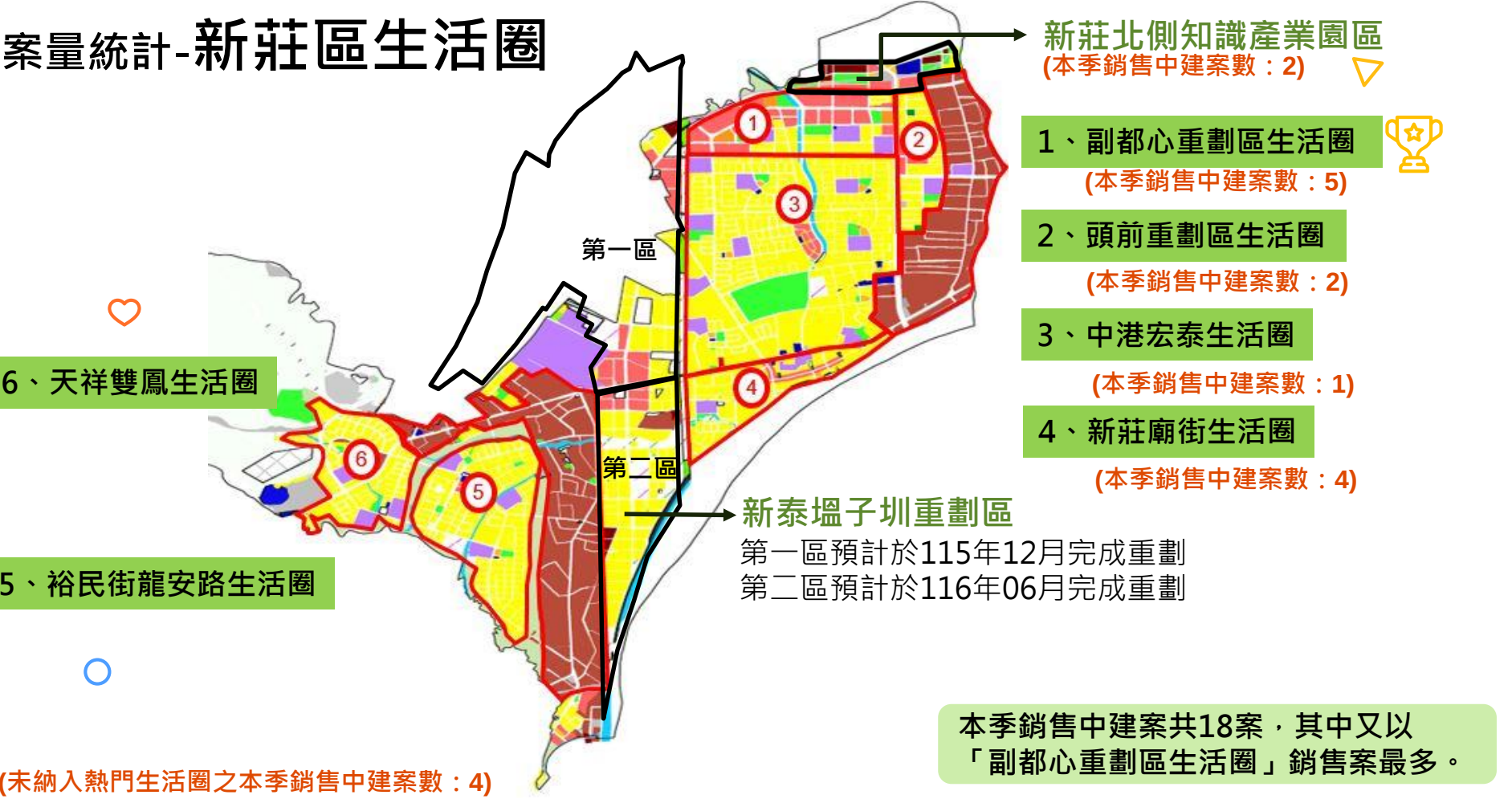
本季成交件數**415**件，上季件數為**472**件，減少**12.08%**。

上季福美街、中環路二段推案熱銷，致本季銷量下降幅度明顯。

註：統計時間108年7月1日至111年10月31日，以交易日期區分季別。

110年7月1日起凡以預售屋形式銷售房屋者，成交案件均須申報實價登錄，舊制則為有委託代銷業者銷售預售屋者才須申報，故108年Q3~110年Q2未計入起造人自建自售預售屋之成交件數及推案量。

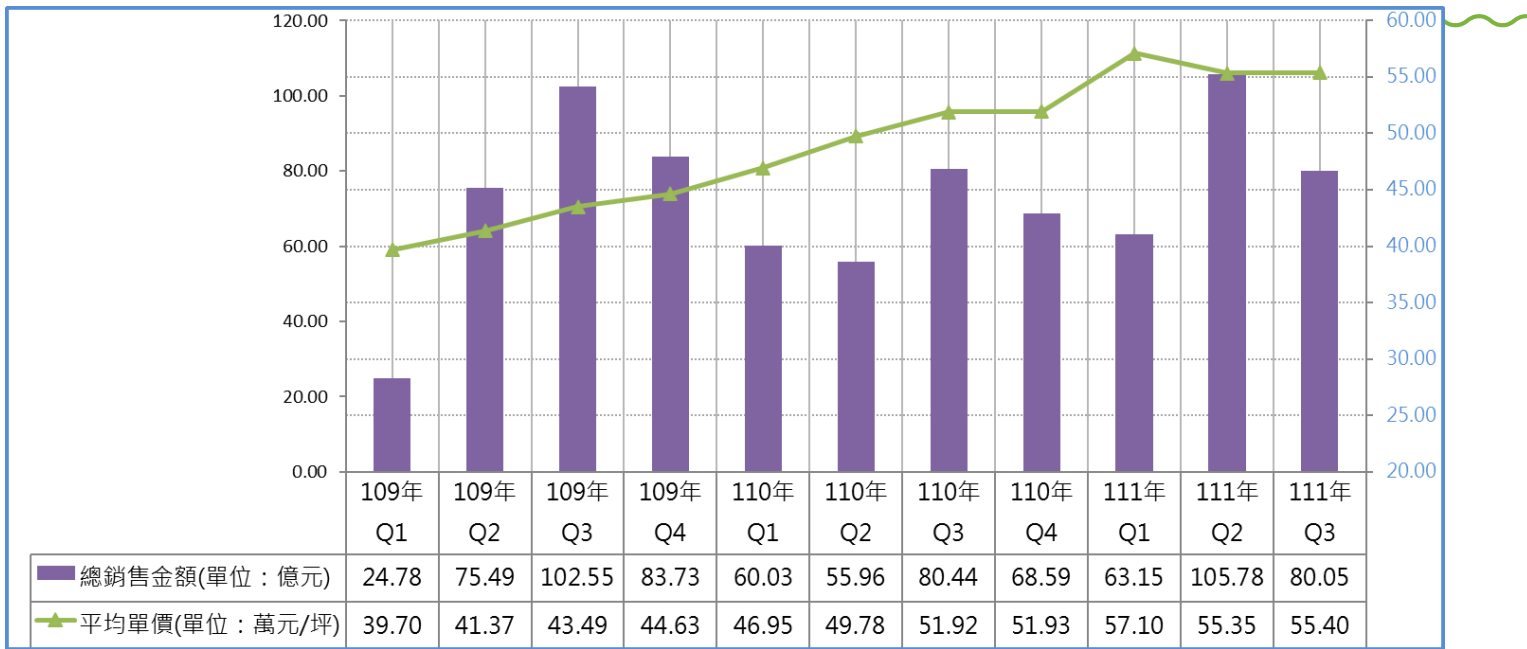
案量統計-新莊區生活圈



價格統計



新莊區每季預售屋平均單價及總銷售金額



本季平均單價**55.40萬元/坪**，上季單價為**55.35萬元**，增加**0.10%**，本季平均單價持平。
本季交易行情約 **50.1 ~ 62.6 萬元 / 坪**

註：統計時間108年7月1日至111年10月31日，以交易日期區分季別。
排除異常及特殊交易案件後，再統計核算平均單價。
110年7月1日起凡以預售屋形式銷售房屋者，成交案件均須申報實價登錄，舊制則為有委託代銷業者銷售預售屋者才須申報，故108年Q3~110年Q2未計入起造人自建自售預售屋之成交案件。

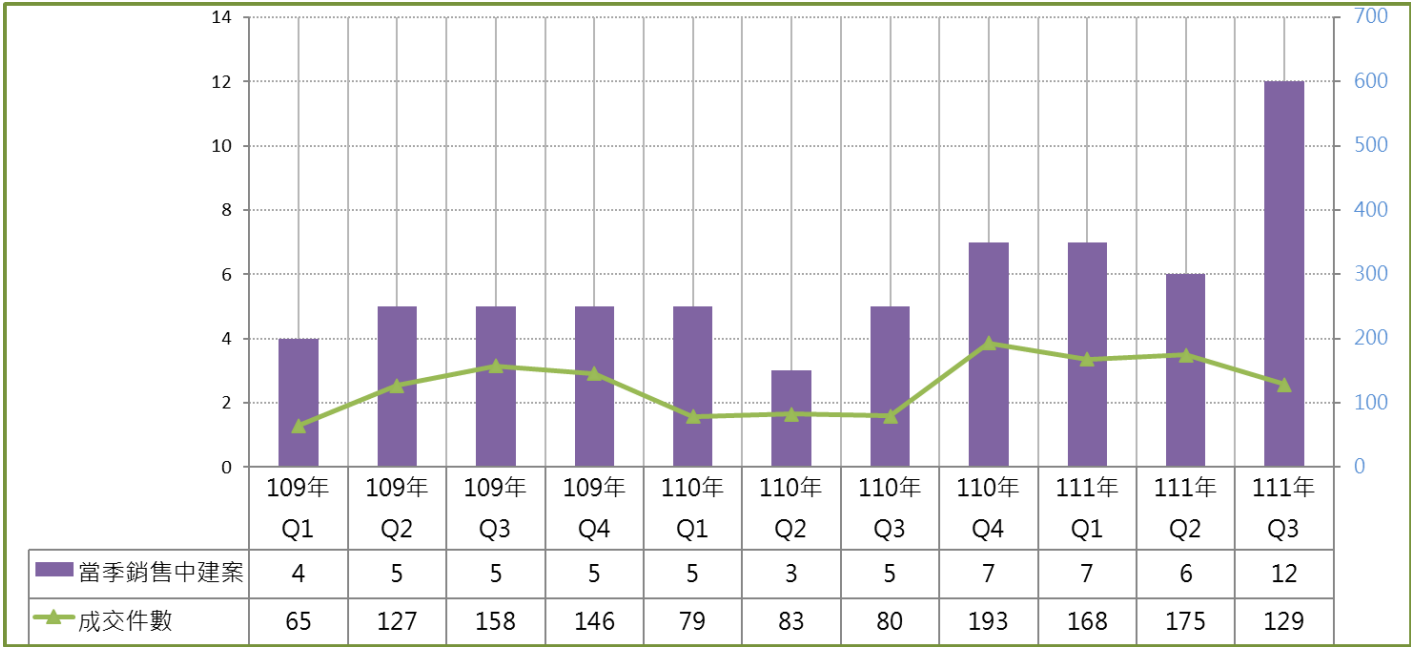
價量統計

泰山區

案量統計



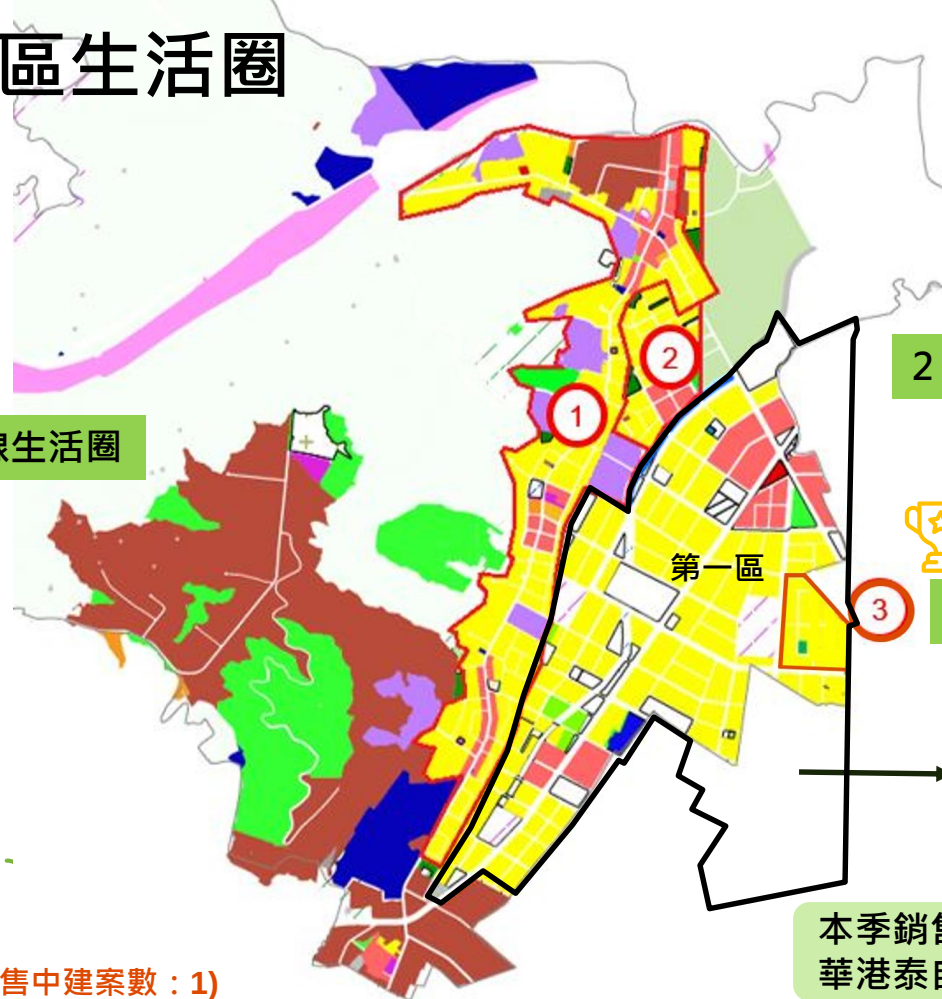
泰山區每季預售屋成交件數及當季銷售中建案數



本季成交件數**129**件，上季件數為**175**件，減少**26.29%**，
上季信華二街推案熱銷，致本季銷量下降幅度明顯。

註：統計時間108年7月1日至111年10月31日，以交易日期區分季別。
110年7月1日起凡以預售屋形式銷售房屋者，成交案件均須申報實價登錄，舊制則為有委託代銷業者銷售預售屋者才須申報，故108年Q3~110年Q2未計入起造人自建自售預售屋之成交件數及推案量。

案量統計-泰山區生活圈



1、泰林路及明志路沿線生活圈
(本季銷售中建案數：3)

2、泰山東側十八甲重劃區生活圈
(本季銷售中建案數：1)

3、信華港泰自辦重劃區生活圈
(本季銷售中建案數：7)

新泰塭子圳重劃區：第一區
預計於115年12月重劃完成

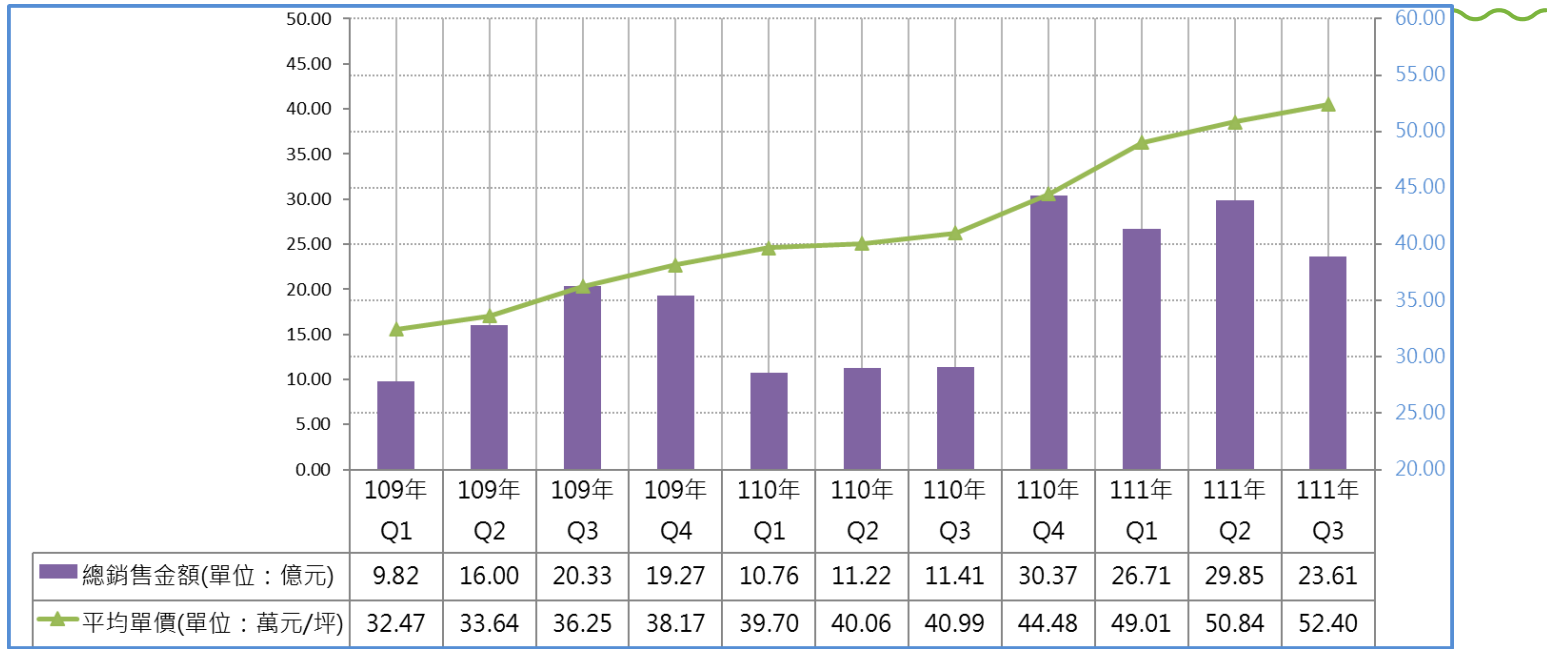
本季銷售中建案共12案，其中又以「信華港泰自辦重劃區生活圈」銷售案最多。

(未納入熱門生活圈之本季銷售中建案數：1)

價格統計



泰山區每季預售屋平均單價及總銷售金額



本季平均單價52.40萬元/坪，上季單價為50.84萬元，增加3.07%，本季平均單價微幅上漲。
本季交易行情約 49.4 ~ 55.6萬元 / 坪

註：統計時間108年7月1日至111年10月31日，以交易日期區分季別。
排除異常及特殊交易案件後，再統計核算平均單價。
110年7月1日起凡以預售屋形式銷售房屋者，成交案件均須申報實價登錄，舊制則為有委託代銷業者銷售預售屋者才須申報，故108年Q3~110年Q2未計入起造人自建自售預售屋之成交案件。

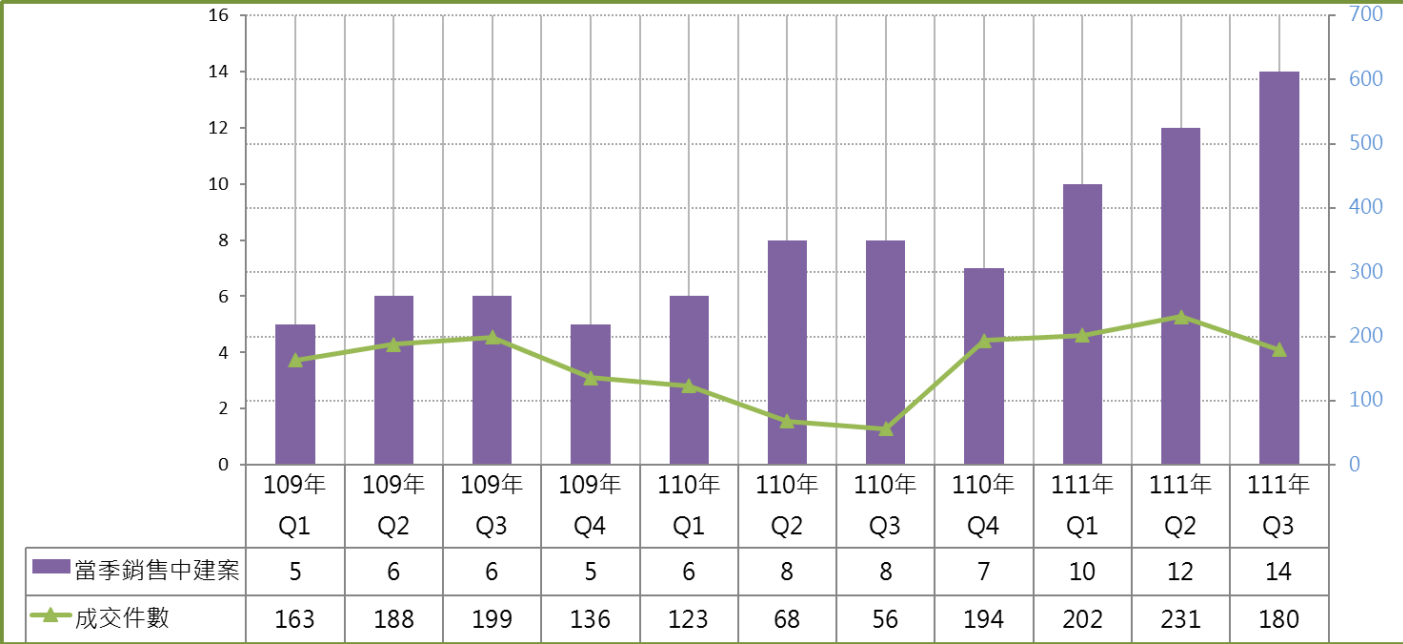
價量統計

五股區

案量統計



五股區每季預售屋成交件數及當季銷售中建案數



**本季成交件數180件，上季件數為231件，減少22.08%，
因上季新五路、成泰路三段推案熱銷，致本季銷量下降幅度明顯。**

註：統計時間108年7月1日至111年10月31日，以交易日期區分季別。
110年7月1日起凡以預售屋形式銷售房屋者，成交案件均須申報實價登錄，舊制則為有委託代銷業者銷售預售屋者才須申報，故108年Q3~110年Q2未計入起造人自建自售預售屋之成交件數及推案量。

案量統計-五股區生活圈



3、御成路生活圈

1、成泰路生活圈

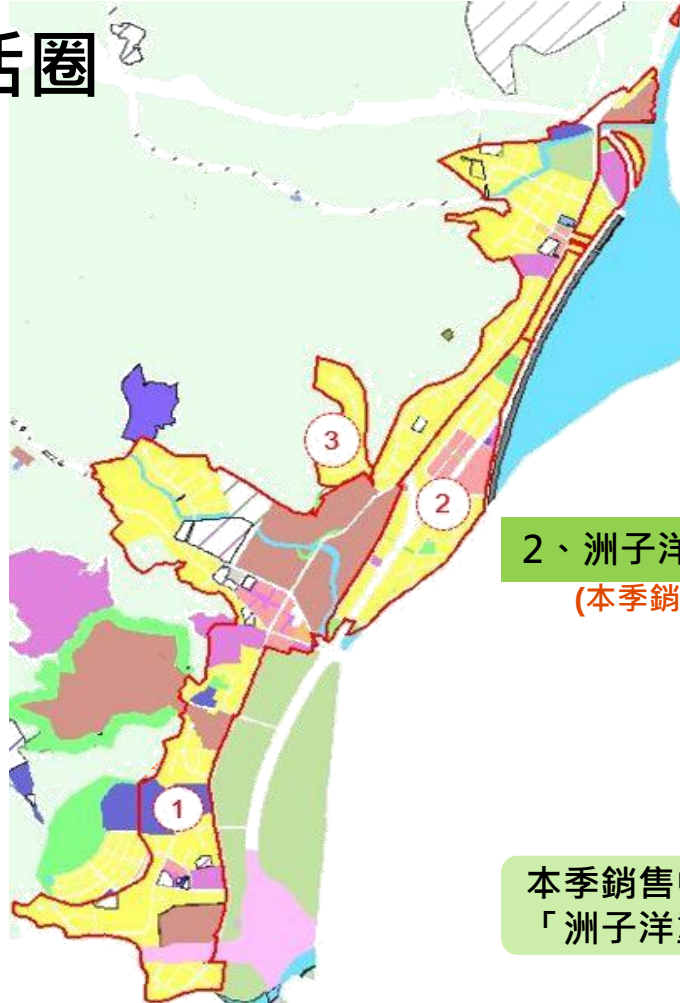
(本季銷售中建案數：1)

2、洲子洋重劃區生活圈

(本季銷售中建案數：13)



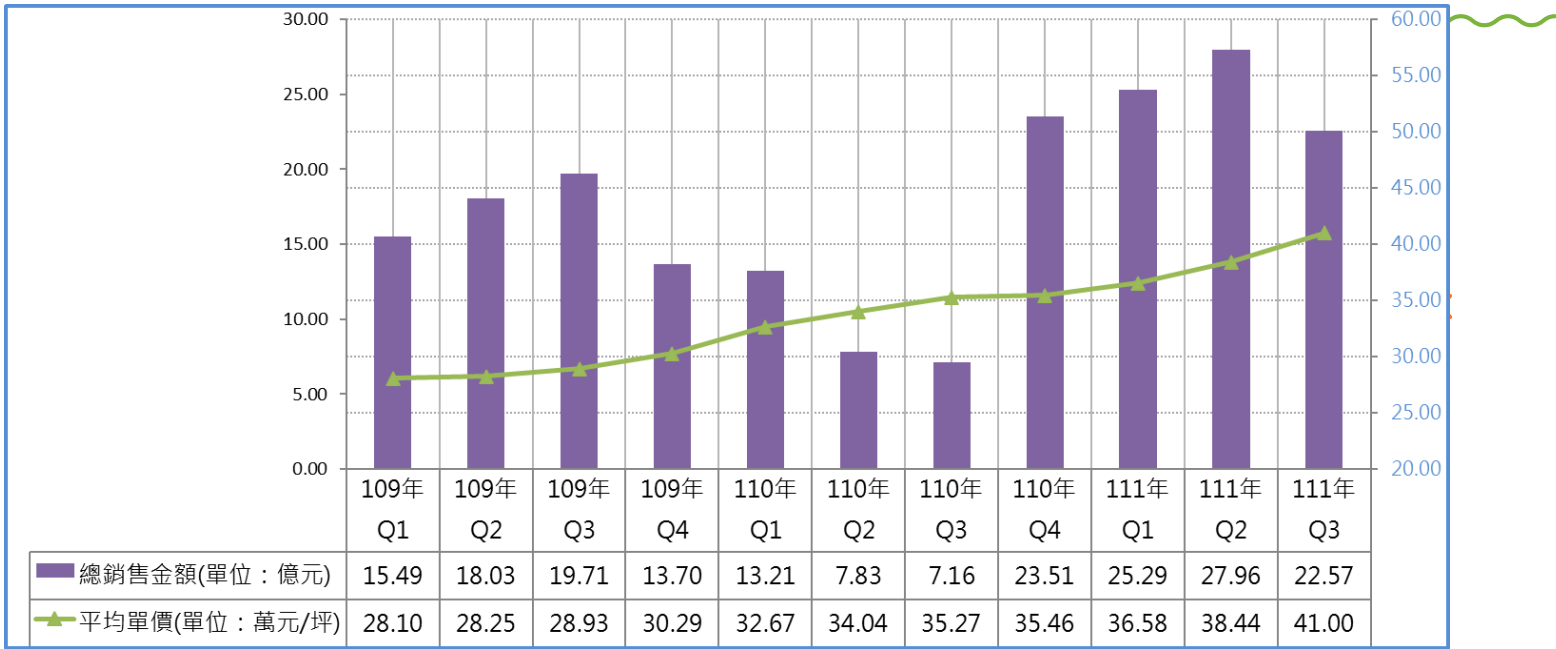
本季銷售中建案共14案，其中又以
「洲子洋重劃區生活圈」銷售案最多。



價格統計



五股區每季預售屋平均單價及總銷售金額



本季平均單價41.00萬元/坪，上季單價為38.44萬元，增加6.66%。本季平均單價上漲。
本季交易行情約 38.1~ 46.9 萬元 / 坪

註：統計時間108年7月1日至111年10月31日，以交易日期區分季別。
排除異常及特殊交易案件後，再統計核算平均單價。
110年7月1日起凡以預售屋形式銷售房屋者，成交案件均須申報實價登錄，舊制則為有委託代銷業者銷售預售屋者才須申報，故108年Q3~110年Q2未計入起造人自建自售預售屋之成交案件。

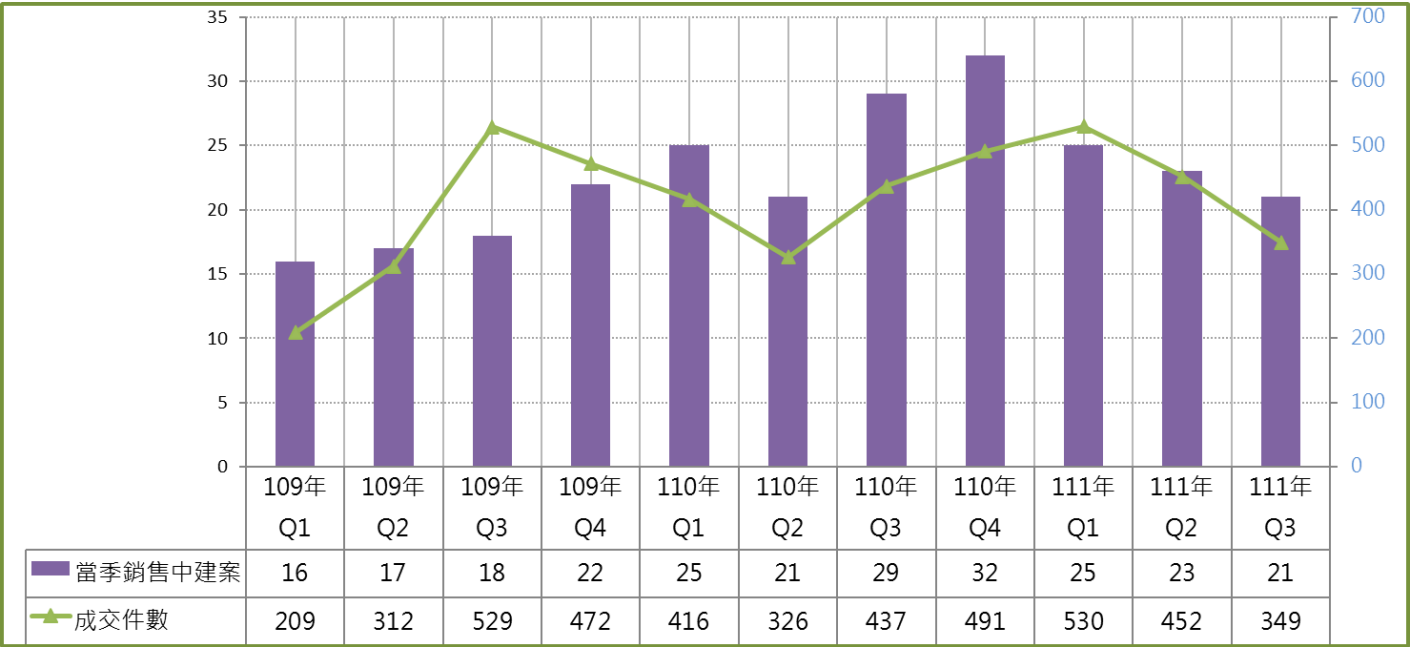
價量統計

林口區

案量統計-林口



林口區每季預售屋成交件數及當季銷售中建案數



本季成交件數**349**件，上季件數為**452**件，減少**22.79%**。
因上季文化二路二段建案熱銷，致本季銷量下降幅度明顯。

註：統計時間108年7月1日至111年10月31日，以交易日期區分季別。
110年7月1日起凡以預售屋形式銷售房屋者，成交案件均須申報實價登錄，舊制則為有委託代銷業者銷售預售屋者才須申報，故108年Q3~110年Q2未計入起造人自建自售預售屋之成交件數及推案量。

案量統計-林口區生活圈

(未納入熱門生活圈之本季銷售中建案數：1)

1、頭湖國小周邊生活圈

(本季銷售中建案數：5)

2、中心商業區一帶生活圈

(本季銷售中建案數：6)



本季銷售中建案共21案，其中又以「中心商業區一帶」銷售案最多。

4、南勢國小周邊生活圈

(本季銷售中建案數：1)



(本季銷售中建案數：2)

(本季銷售中建案數：1)

5、捷運林口站西側生活圈

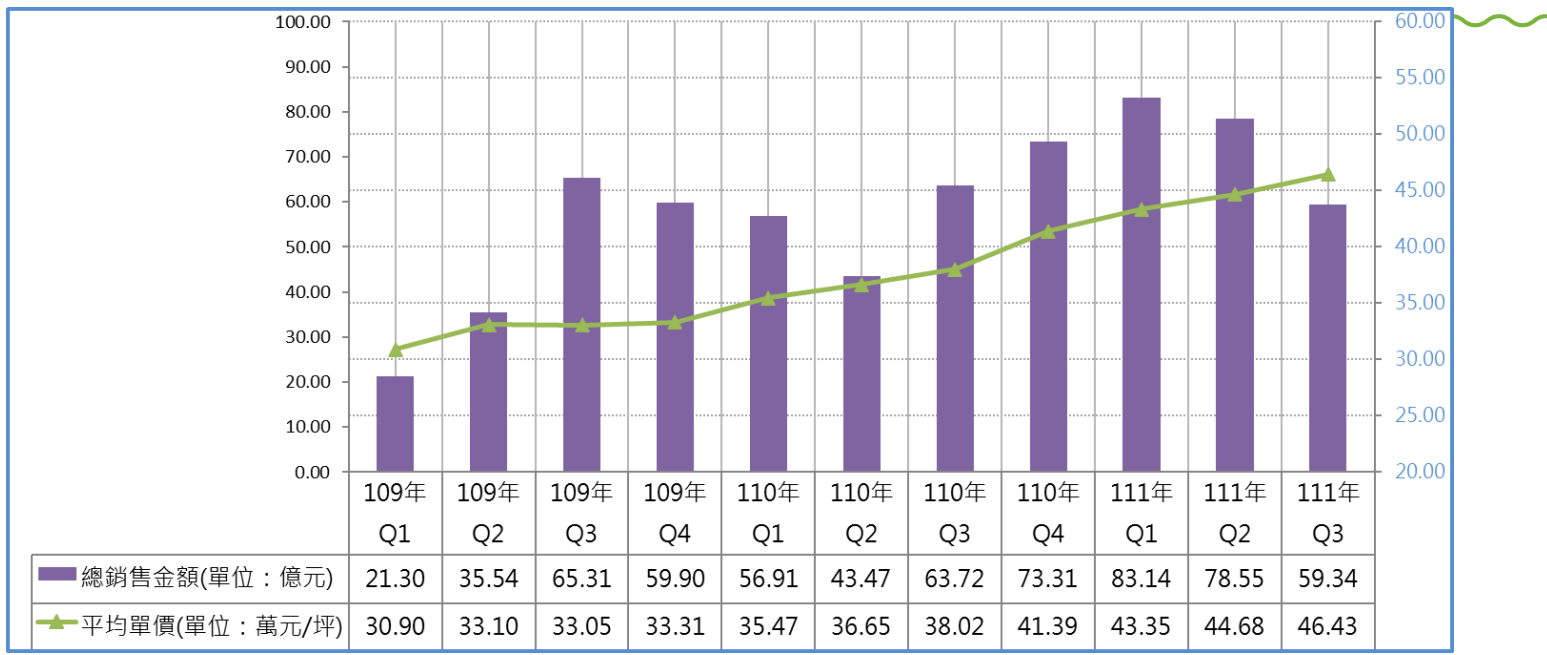
3、中心商業區東側生活圈

6、仁愛路南側生活圈

價格統計



林口區每季預售屋平均單價及總銷售金額



本季平均單價46.43萬元/坪，上季單價為44.68萬元，增加3.91%。本季平均單價微幅上漲。
本季交易行情約 41.9 ~ 50.6 萬元 / 坪

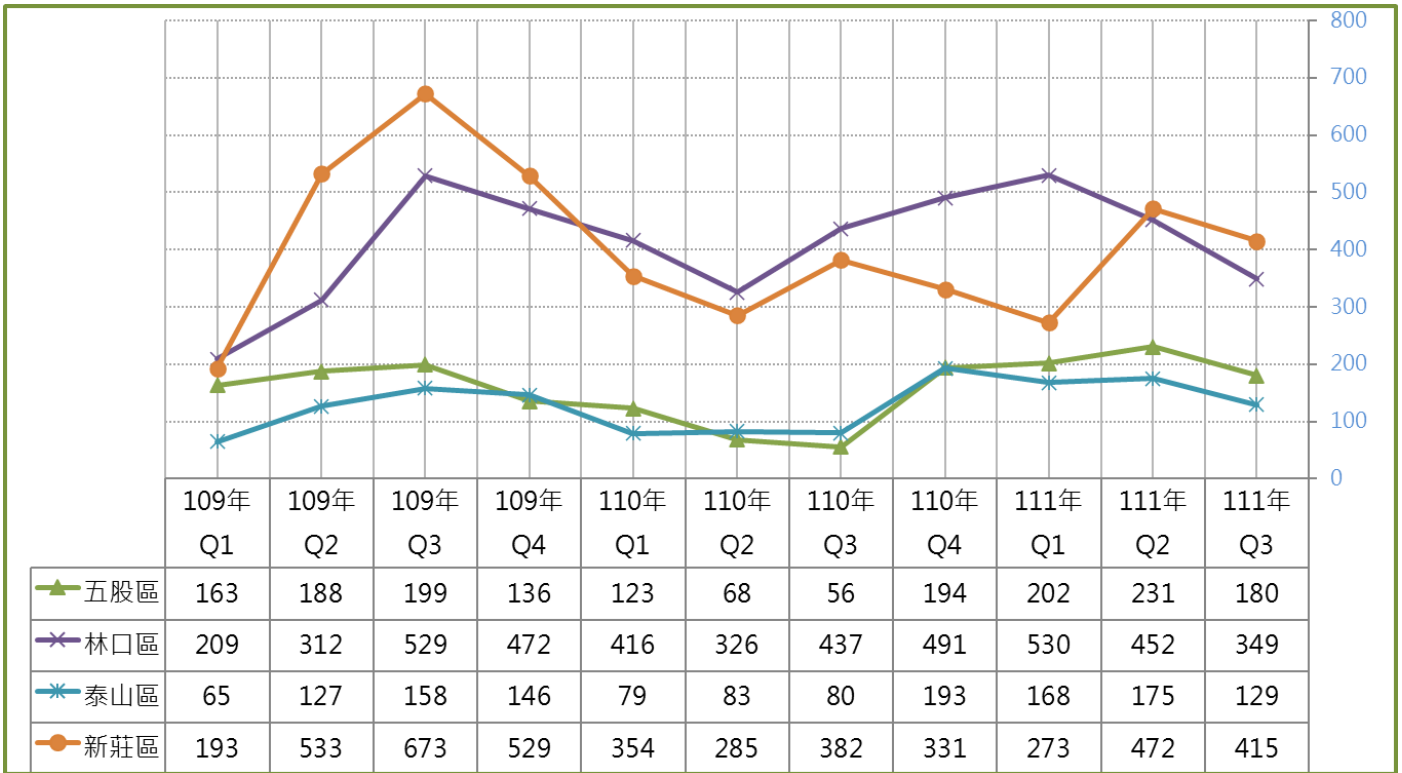
註：統計時間108年7月1日至111年10月31日，以交易日期區分季別。
排除異常及特殊交易案件後，再統計核算平均單價。
110年7月1日起凡以預售屋形式銷售房屋者，成交案件均須申報實價登錄，舊制則為有委託代銷業者銷售預售屋者才須申報，故108年Q3~110年Q2未計入起造人自建自售預售屋之成交案件。

本季總結

案量統計-全區



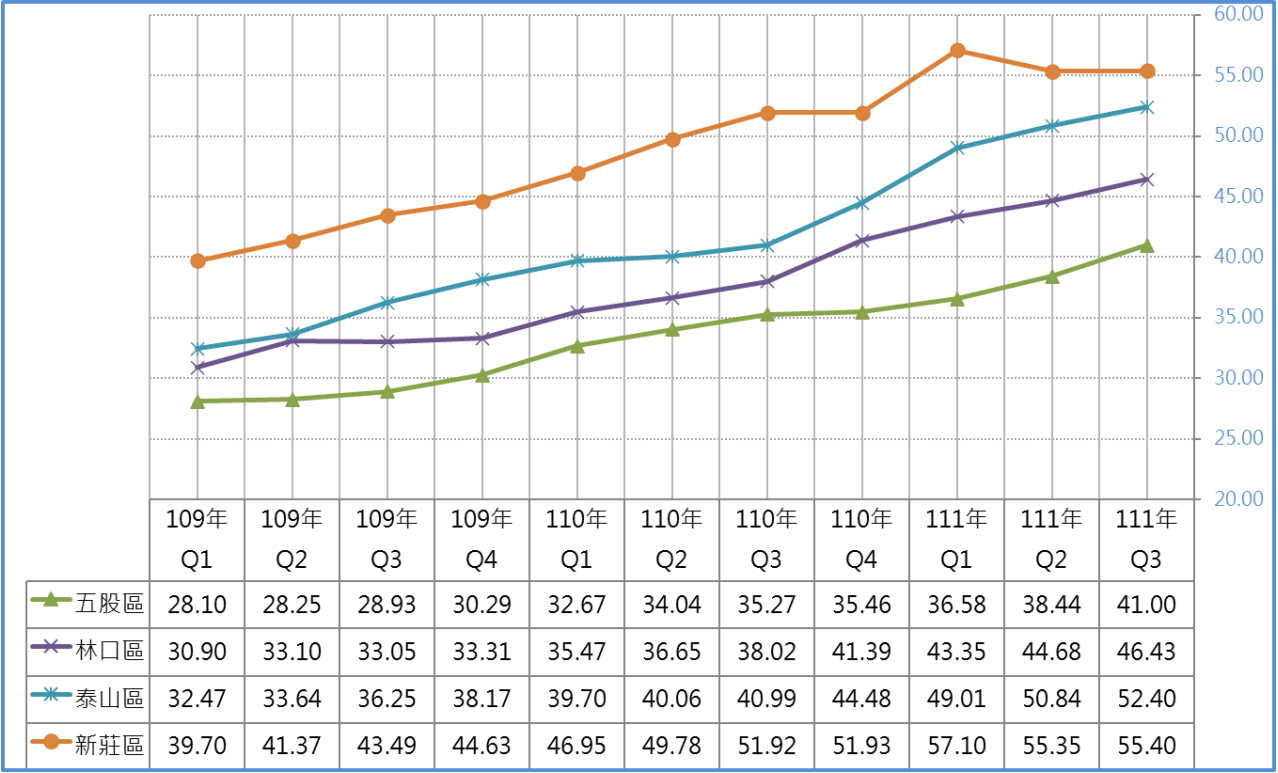
各行政區每季預售屋成交件數



註：統計時間108年7月1日至111年10月31日，以交易日期區分季別。

價格統計-全區

各行政區每季預售屋平均單價



註：統計時間108年7月1日至111年10月31日，以交易日期區分季別。
排除異常及特殊交易案件後，再統計核算平均單價。

新莊

成交件數共計415件，減少12.08%，銷售中推案共18件，推案集中於副都心重劃區。平均單價55.40萬元/坪，漲幅0.10%，成交行情約為50.1~62.6萬元 / 坪，本季呈價穩量縮。

泰山

成交件數共計129件，減少26.29%，銷售中推案共12件，推案集中於信華港泰自辦重劃區生活圈。平均單價52.40萬元/坪，漲幅3.07%，成交行情約為49.4 ~ 55.6萬元 / 坪。本季呈價漲量縮。

五股

成交件數共計180件，減少22.08%，銷售中推案共14件，推案集中於洲子洋重劃區生活圈。本季平均單價41.00萬元/坪，漲幅6.66%，成交行情約為38.1~46.9萬元 / 坪。本季呈價漲量縮。

林口

成交件數共349件，減少22.79%，銷售中推案共21件，推案集中於中心商業區一帶。本季平均單價46.43萬元/坪，漲幅3.91%，成交行情約為41.9~50.6萬元 / 坪。本季呈價漲量縮。