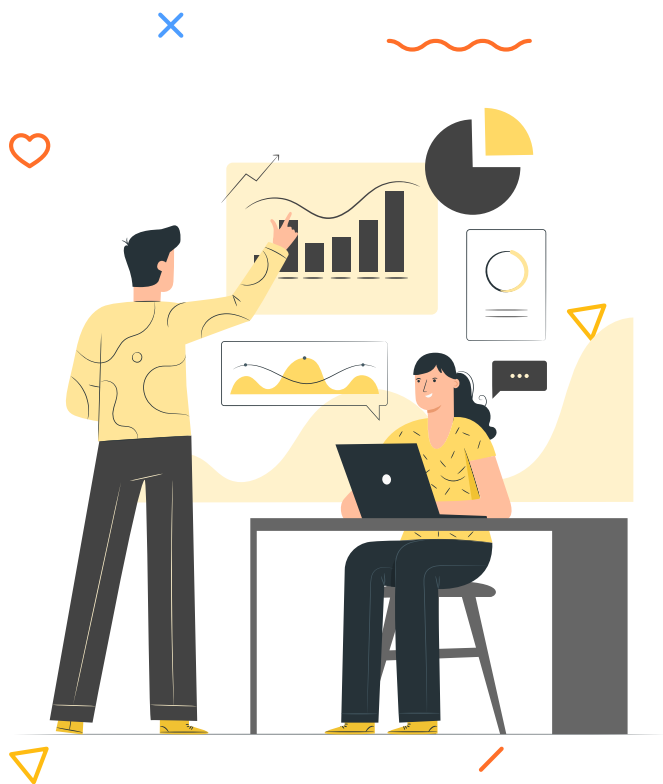




預售屋季報 實價登錄

112年第1季



統計資料說明



統計機關：新北市新莊地政事務所



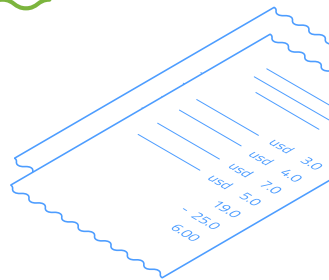
統計時間：以交易日期為準，本季案件為112年1月1日至112年3月31日



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

住宅區

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。

商業區

宏匯廣場於109年9月26日開幕，位於副都心重劃區內新北大道四段上，緊鄰中港大排，面積近3.1萬坪的百貨商場，將有助於帶動地區規模經濟發展。

整體開發區

副都心重劃區重大建設持續進行，「國際創新園區」開始營運，商辦旅館持續進駐，「國家電影及視聽文化中心」已營運，而影視博物館籌建中。**頭前重劃區**鄰近舊市區，環狀線通車後，生活機能更為成熟；**新莊北側知識產業園區**全案111年2月25日經新北市都市計畫委員會審議通過，111年5月27日都市計畫發布實施。**塹仔圳重劃區**採二階段開發，第一區預計於115年12月重劃完成；第二區預計於116年6月重劃完成。(詳細進度參照泰山區)

工業區

區內多以勞力及技術型製造業工廠為主，受惠臺65線及臺1線聯外交通便利，加上臨近塹仔圳重劃區，吸引重劃區內廠商尋覓遷廠需求，另受到工業區立體化政策帶動，工業用地需求增加。

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。目前第一區限於110年9月28日前搬遷完成，已於110年底完成拆遷；第二區已於111年5月完成拆遷作業。112年1月新闢中原路替代道路，3月15至16日召開第一區土地分配規定說明會。

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。112年3月15日可行性研究報告書由交通部轉陳至行政院。

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，112年3月15日可行性研究報告書由交通部轉陳至行政院。

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」，北環段土建工程於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112年3月31日止，累計實際進度**94.33%**。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112年3月31日止，累計實際進度**93.18%**。

林口影視城第二期

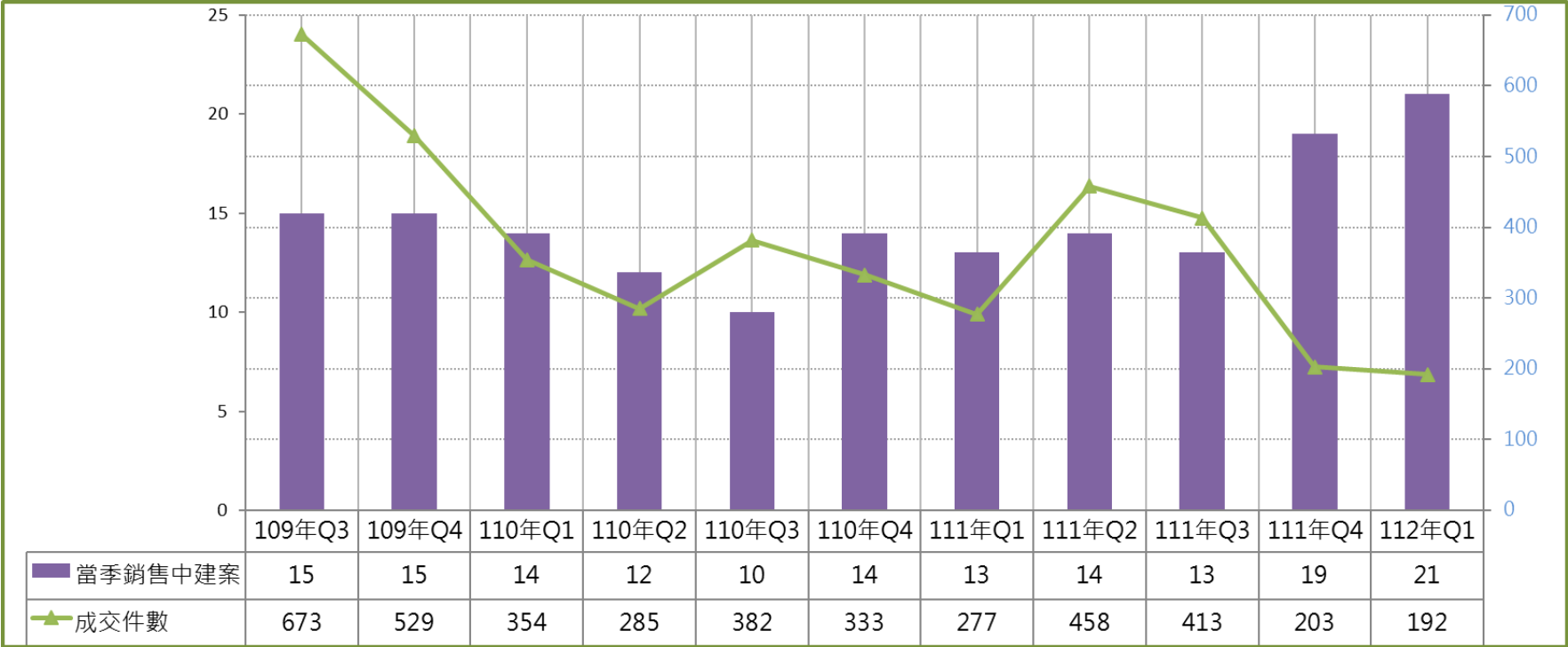
林口影視城第2期國際媒體園區將招攬數位新媒體影視前製、後製等產業進駐，占地約10公頃，採設定地上權方式辦理，由公家提供土地，民間興建、招商及營運，於109年3月全數脫標，預計投入240億台幣資金，結合工一市地重劃區將成為北台灣重要影視產業聚落，其中三井複合式商業設施預計113年開幕，東森集團預計115年進駐營運。

價量統計

新莊區

案量統計

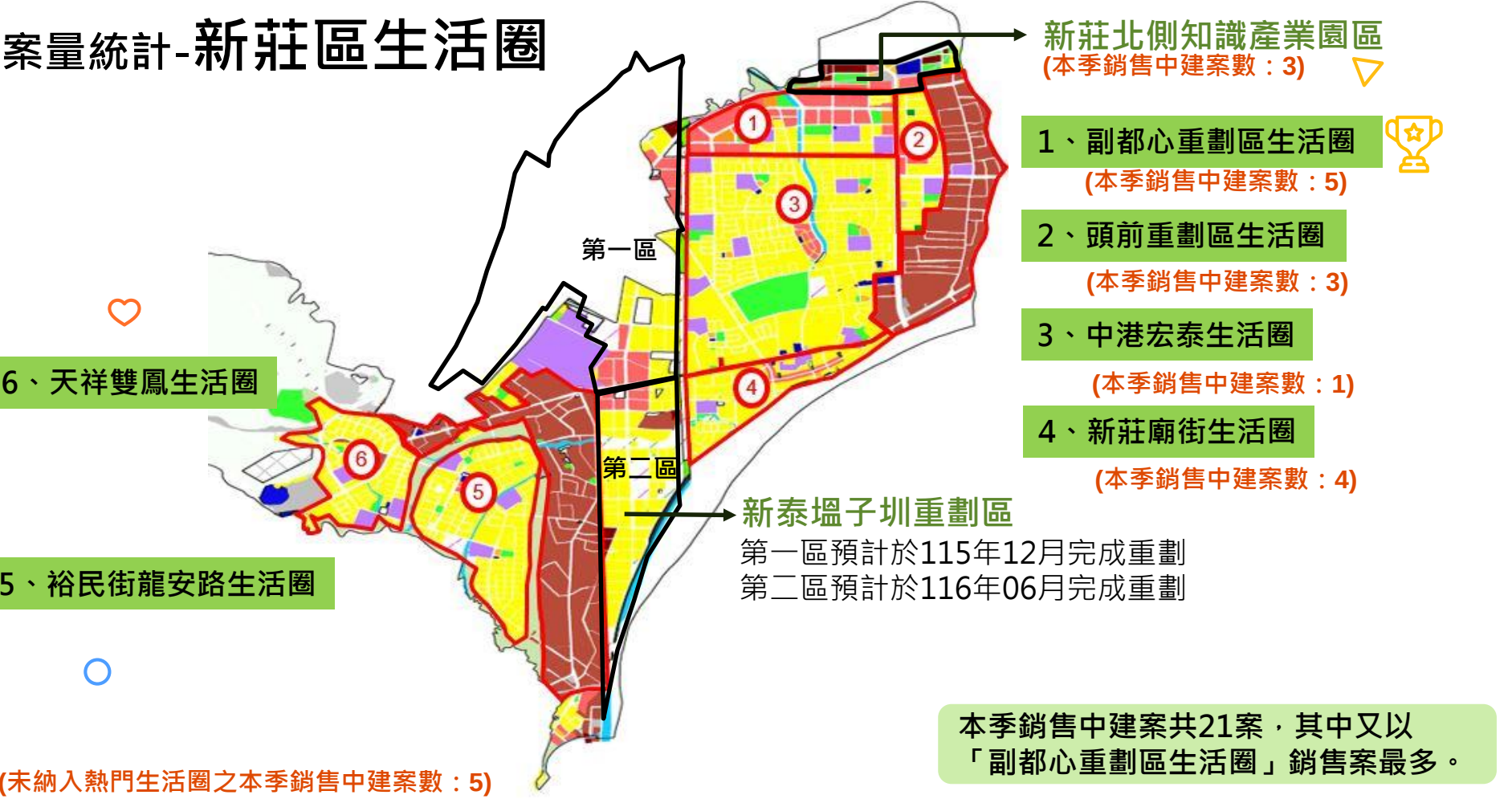
新莊區每季預售屋成交件數及當季銷售中建案數



本季成交件數192件，上季件數為203件，微幅減少5.42%。

註：統計時間109年7月1日至112年3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109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。

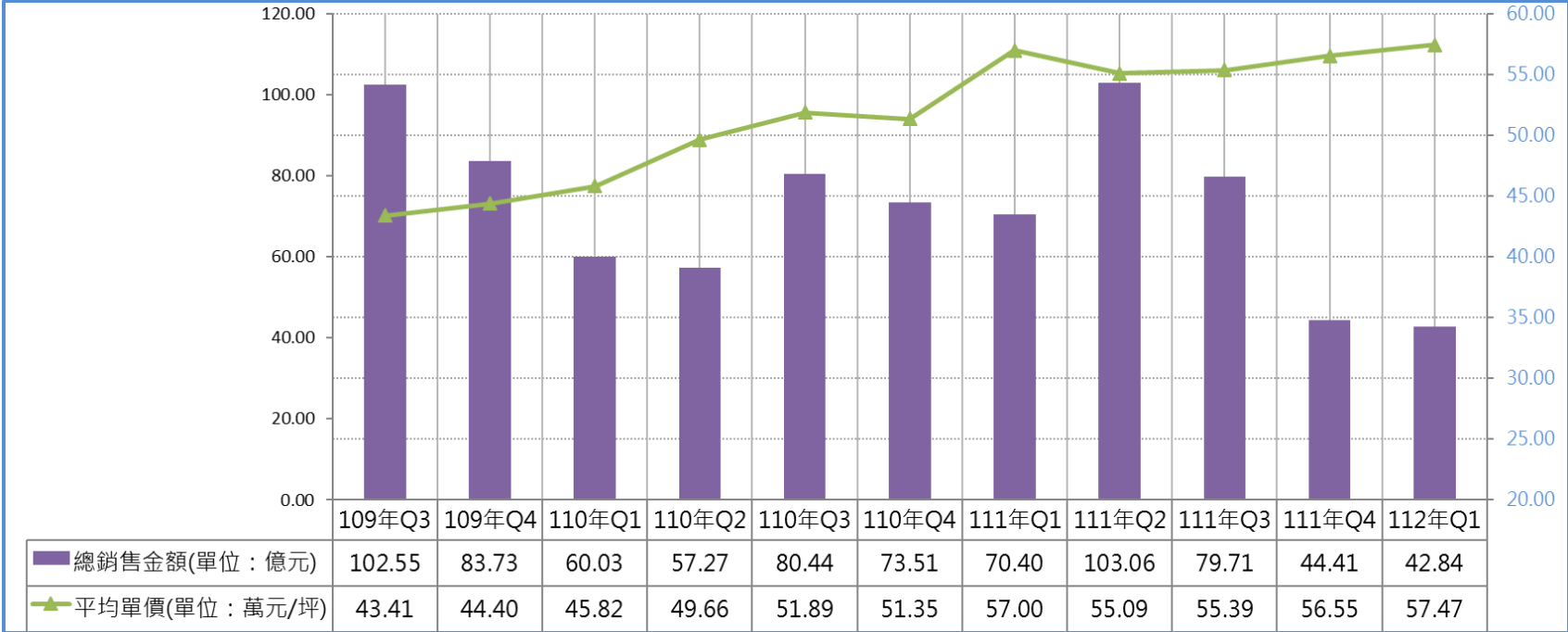
案量統計-新莊區生活圈



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**57.47萬元/坪**，上季單價為**56.55萬元**，微幅上漲**1.62%**。

本季交易行情約 **51.8 ~ 63.5 萬元 / 坪**

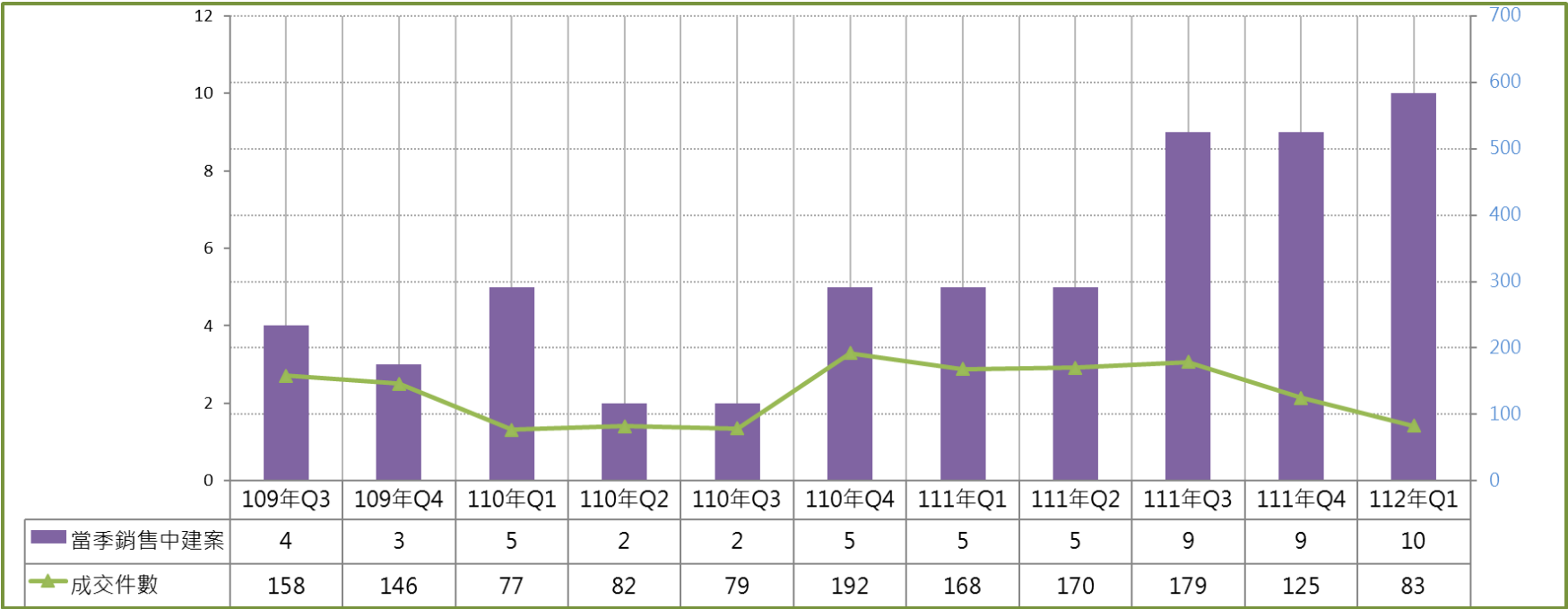
註：統計時間109年7月1日至112年3月31日，以交易日期區分季別。
排除異常及特殊交易案件後，再統計核算平均單價。
110年7月1日起凡以預售屋形式銷售房屋者，成交案件均須申報實價登錄，舊制則為有委託代銷業者銷售預售屋者才須申報，故109年Q3~110年Q2未計入起造人自建自售預售屋之成交案件。

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83件，上季件數為125件，減少33.6%，
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109年7月1日至112年3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109年Q2~110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：2)

2、泰山東側十八甲重劃區生活圈

(本季銷售中建案數：1)



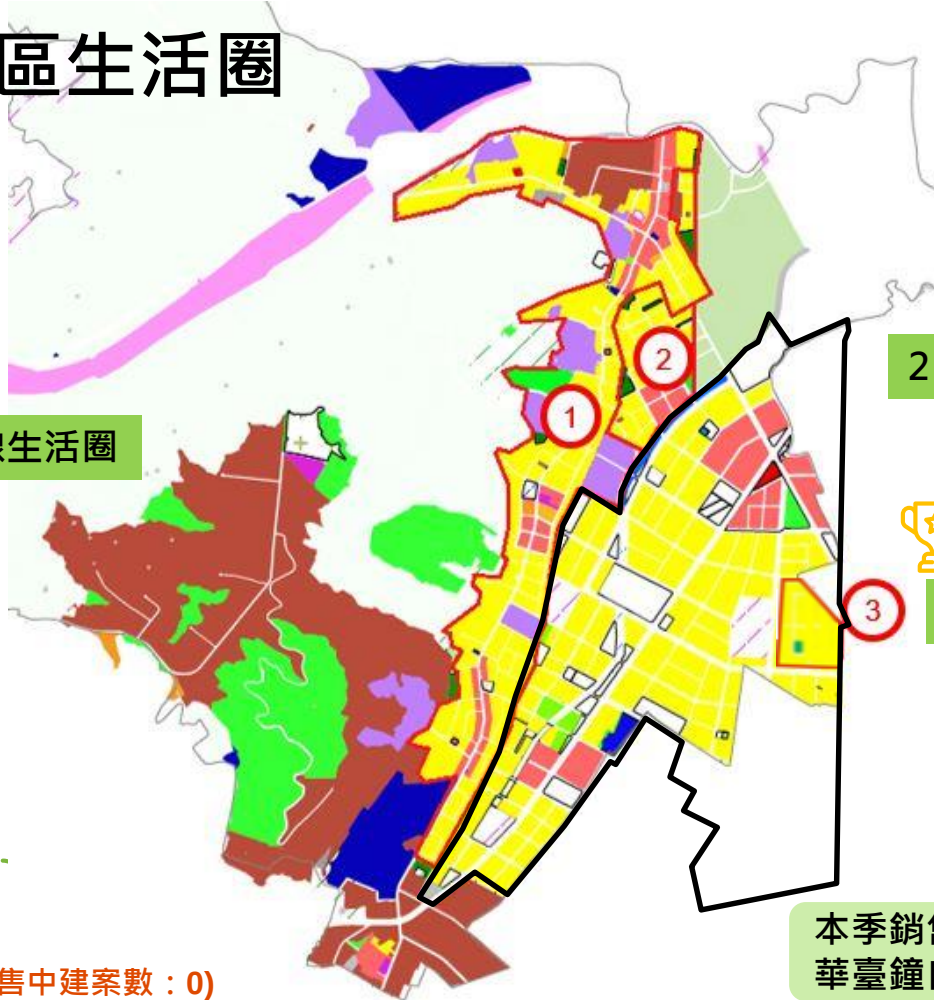
3、信華港泰自辦重劃區生活圈

(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

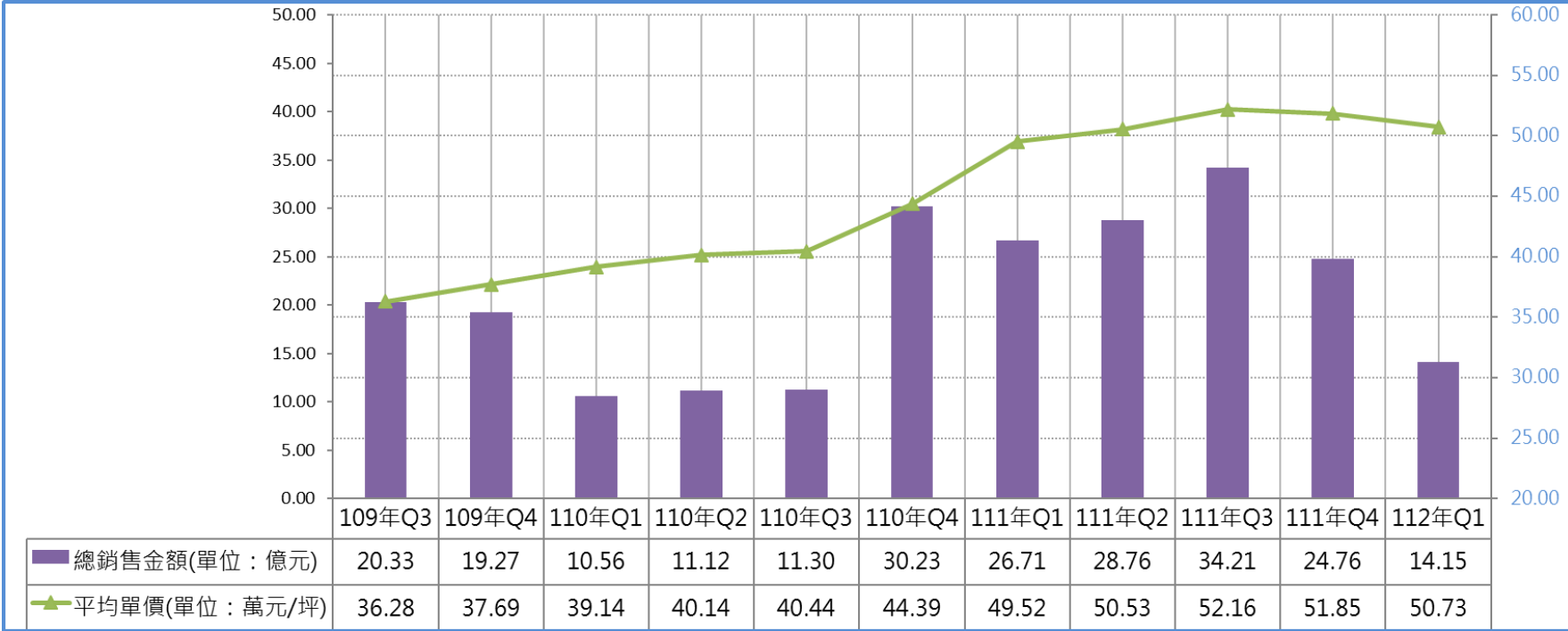
本季銷售中建案共10案，其中又以「信華臺鐘自辦重劃區生活圈」銷售案最多。

(未納入熱門生活圈之本季銷售中建案數：0)



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50.73萬元/坪，上季單價為51.85萬元，微幅下跌2.15%。
本季交易行情約 45.8 ~ 55.7 萬元 / 坪

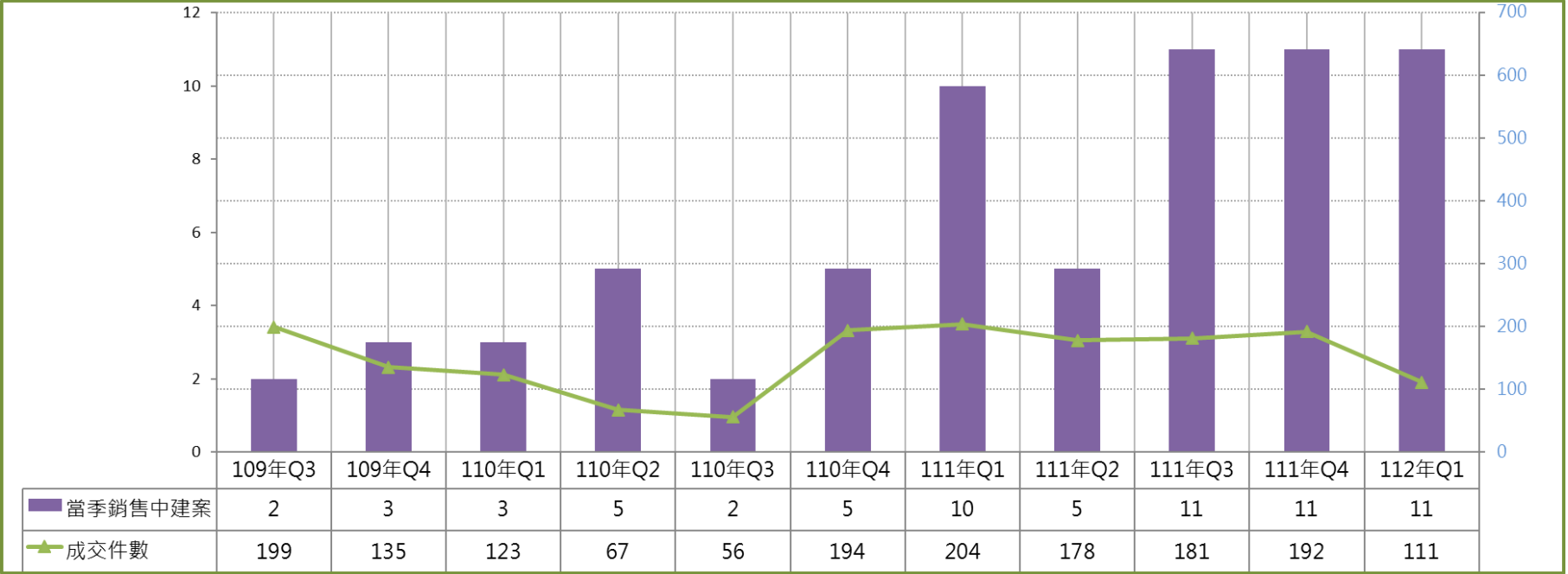
註：統計時間109年7月1日至112年3月31日，以交易日期區分季別。
排除異常及特殊交易案件後，再統計核算平均單價。
110年7月1日起凡以預售屋形式銷售房屋者，成交案件均須申報實價登錄，舊制則為有委託代銷業者銷售預售屋者才須申報，故109年Q3~110年Q2未計入起造人自建自售預售屋之成交案件。

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**111**件，上季件數為**192**件，跌幅**42.19%**，
因本季新五路三段推案熱銷，致本季銷量下跌幅度明顯。

註：統計時間109年7月1日至112年3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109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

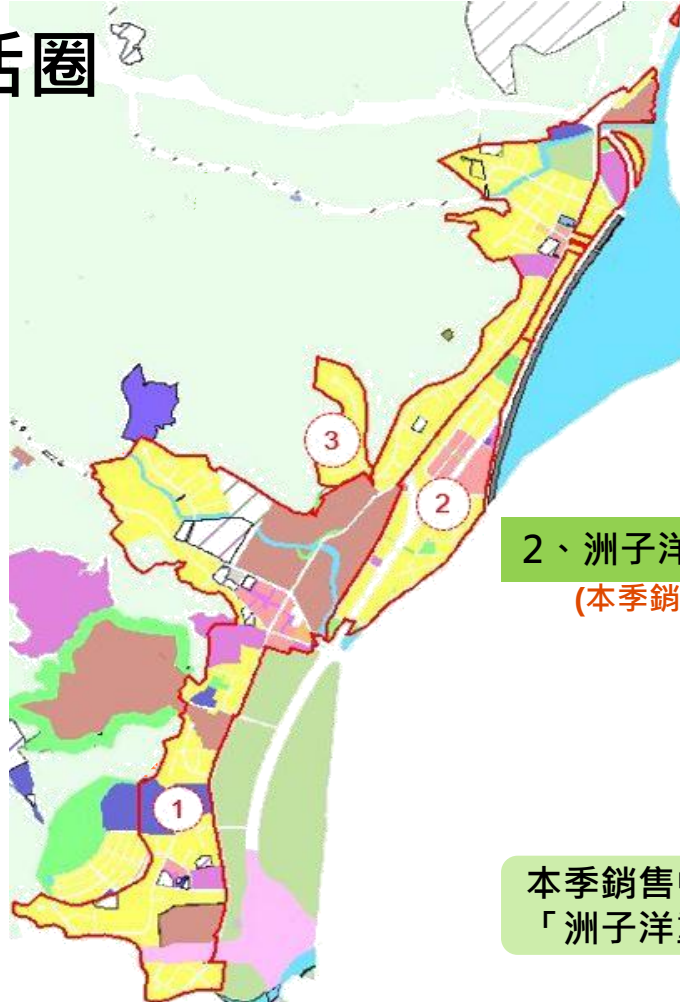
(本季銷售中建案數：1)

2、洲子洋重劃區生活圈

(本季銷售中建案數：10)

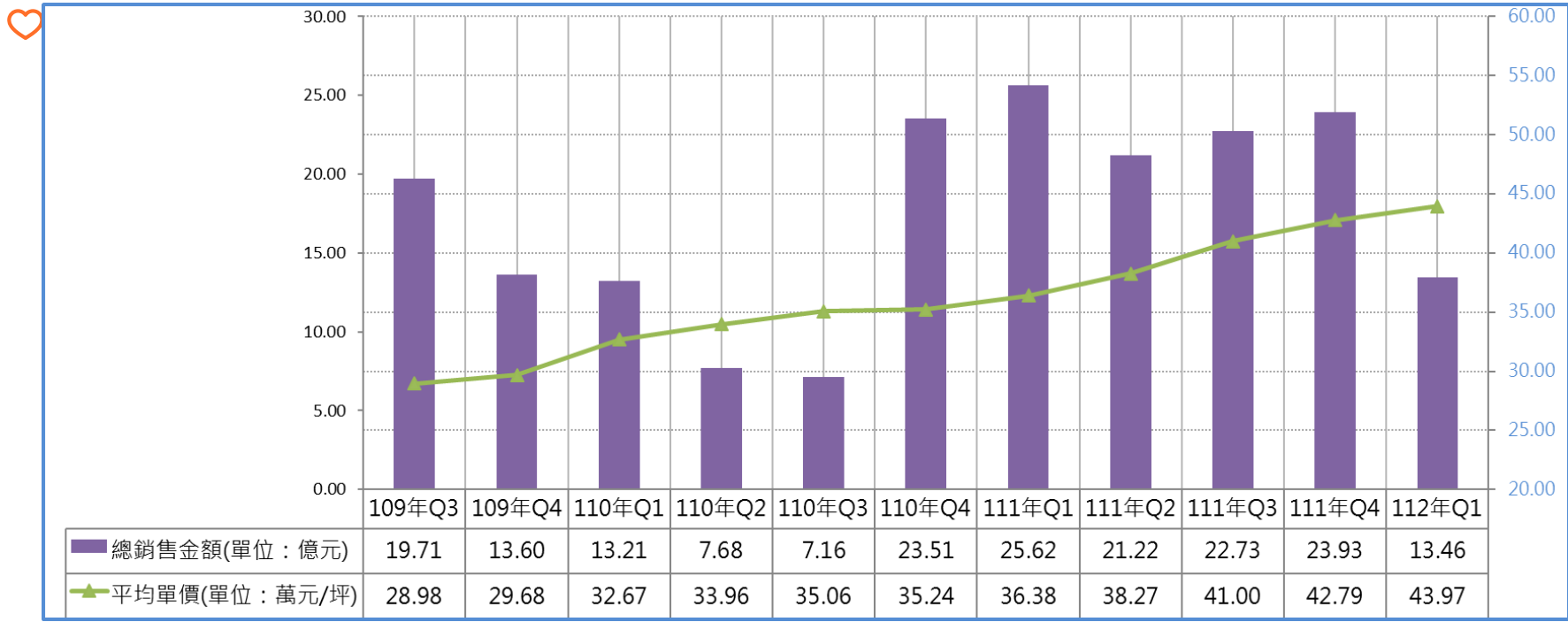


本季銷售中建案共11案，其中又以
「洲子洋重劃區生活圈」銷售案最多。



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**43.97萬元/坪**，上季單價為**42.79萬元**，微幅上漲**2.75%**。

本季交易行情約 **40.1 ~ 47.9 萬元 / 坪**

註：統計時間109年7月1日至112年3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。

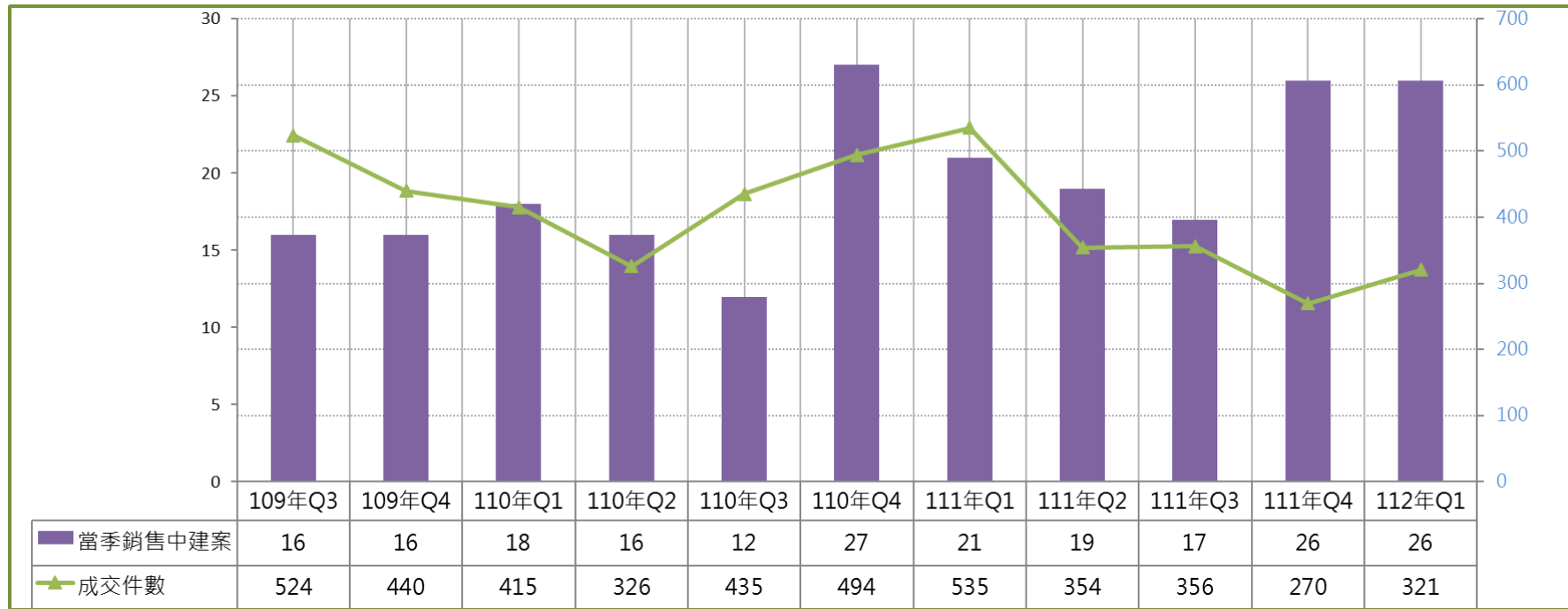
110年7月1日起凡以預售屋形式銷售房屋者，成交案件均須申報實價登錄，舊制則為有委託代銷業者銷售預售屋者才須申報，故108年Q3~110年Q2未計入起造人自建自售預售屋之成交案件。

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**321**件，上季件數為**270**件，增加**18.89%**。

因上季仁愛二路建案熱銷，致本季銷量增加幅度明顯。

註：統計時間109年7月1日至112年3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109年Q2~110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：3)



1、頭湖國小周邊生活圈

(本季銷售中建案數：7)

2、中心商業區一帶生活圈

(本季銷售中建案數：7)



本季銷售中建案共28案，其中又以「中心商業區一帶」及「頭湖國小周邊生活圈」銷售案最多。



4、南勢國小周邊生活圈

(本季銷售中建案數：1)



5、捷運林口站西側生活圈

(本季銷售中建案數：2)

3、中心商業區東側生活圈

(本季銷售中建案數：4)

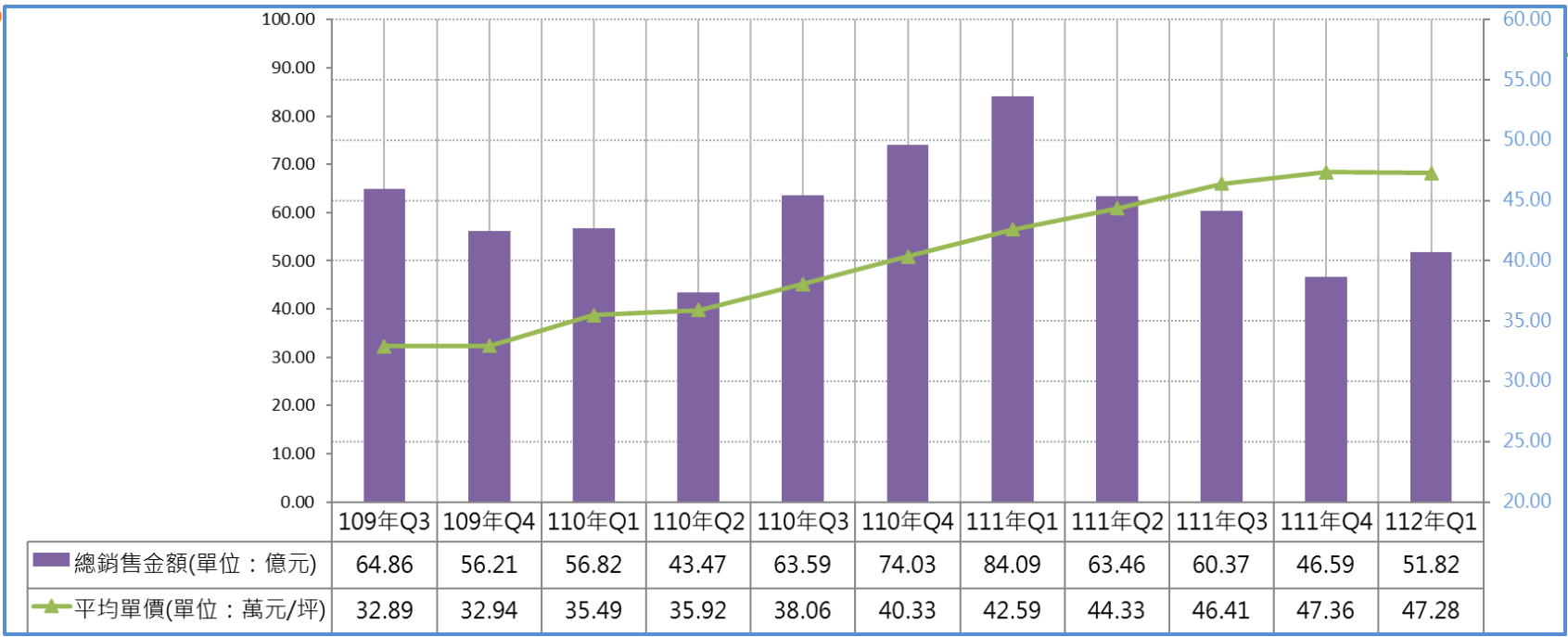
6、仁愛路南側生活圈

(本季銷售中建案數：2)



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**47.28萬元/坪**，上季單價為**47.36萬元**，微幅下跌**0.16%**。
本季交易行情約 **44.7 ~ 51.7 萬元 / 坪**

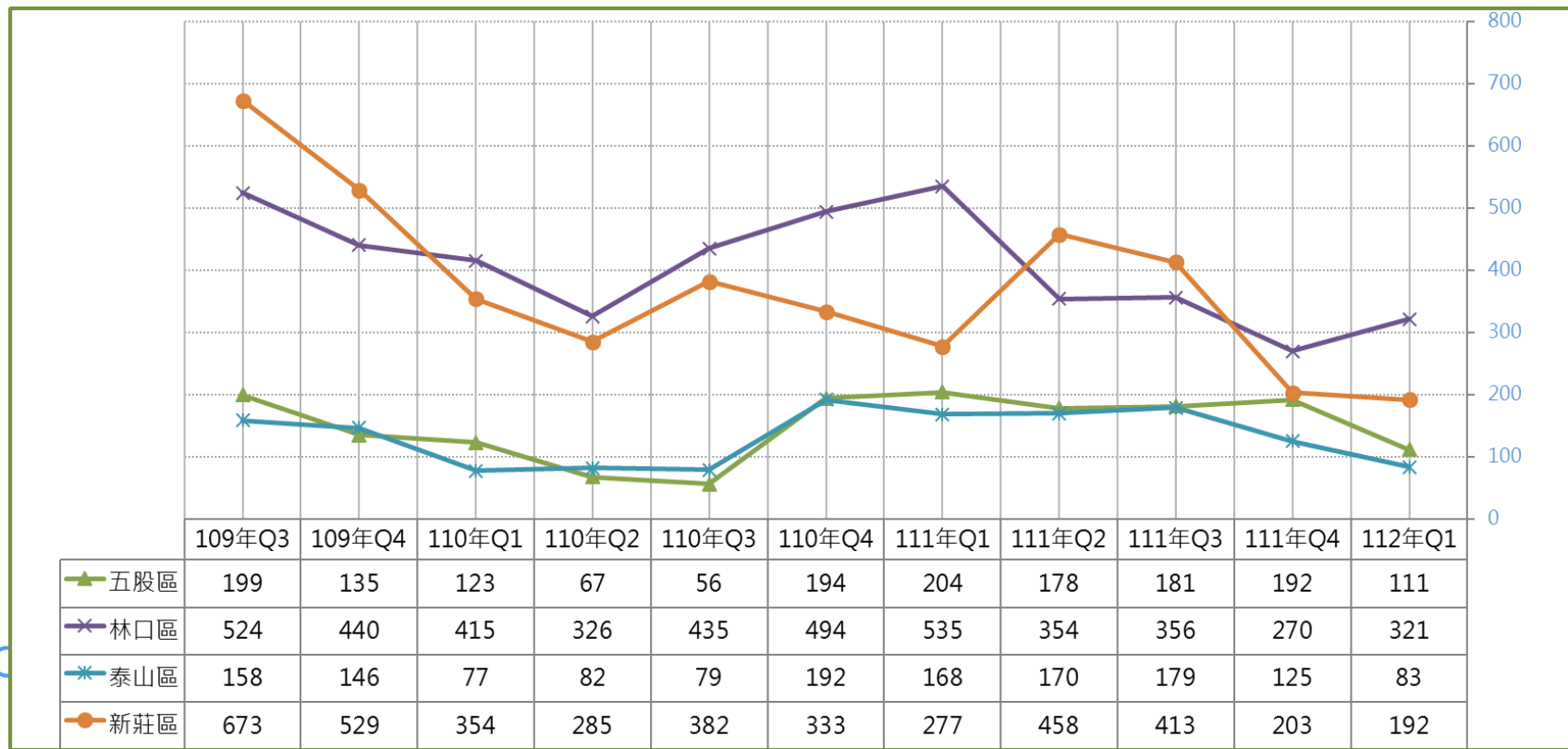
註：統計時間109年7月1日至112年3月31日，以交易日期區分季別。
排除異常及特殊交易案件後，再統計核算平均單價。
110年7月1日起凡以預售屋形式銷售房屋者，成交案件均須申報實價登錄，舊制則為有委託代銷業者銷售預售屋者才須申報，故108年Q3~110年Q2未計入起造人自建自售預售屋之成交案件。

本季總結



案量統計-全區

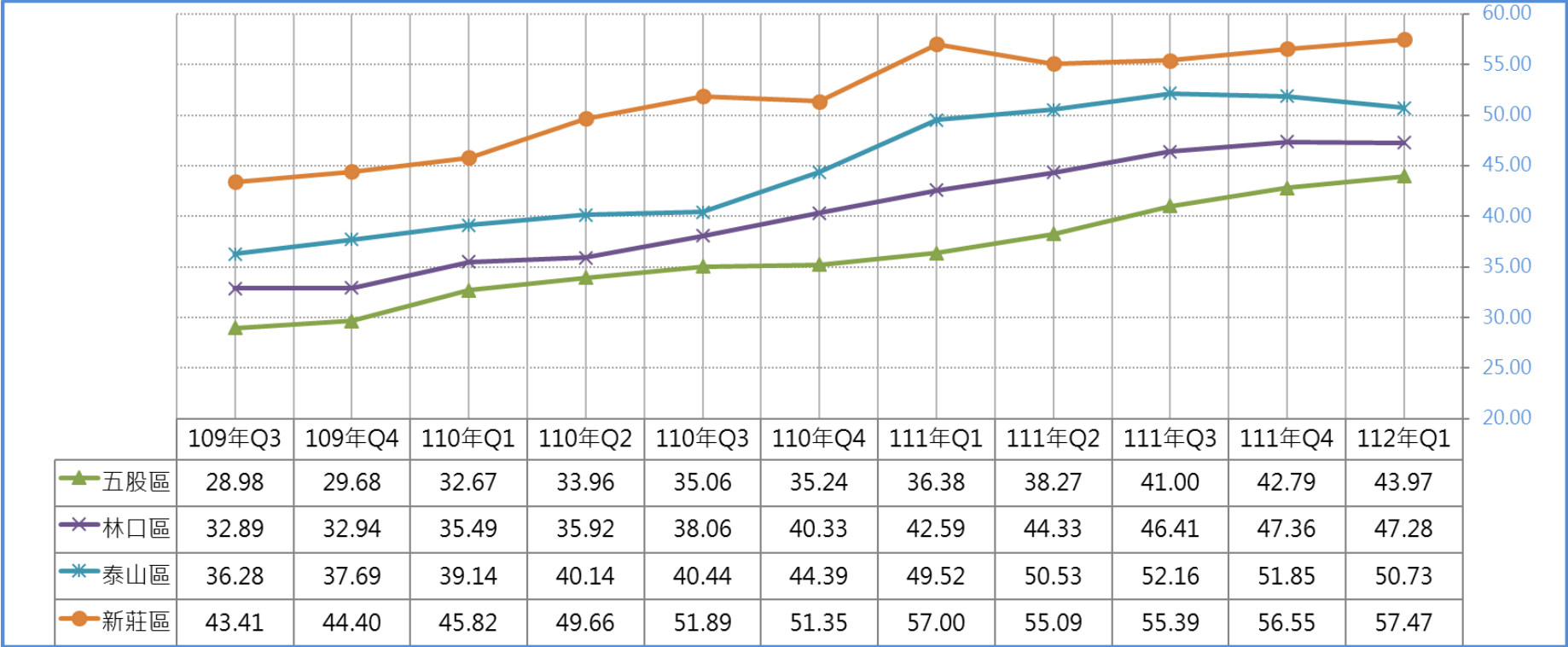
各行政區每季預售屋成交件數



註：統計時間109年7月1日至112年3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109年7月1日至112年3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192件，減少5.42%，銷售中推案共21案，推案集中於副都心重劃區。平均單價57.47萬元/坪，漲幅1.62%，成交行情約為51.8~63.5萬元 / 坪，本季呈價穩量縮。

泰山

成交件數共計83件，減少33.6%，銷售中推案共10案，推案集中於信華臺鐘自辦重劃區生活圈。平均單價50.73萬元/坪，跌幅2.15%，成交行情約為45.8 ~ 55.7萬元 / 坪。本季呈價穩量縮。

五股

成交件數共計111件，減少42.19%，銷售中推案共11案，推案集中於洲子洋重劃區生活圈。本季平均單價43.97萬元/坪，漲幅2.75%，成交行情約為40.1~47.9萬元 / 坪。本季呈價穩量縮。

林口

成交件數共321件，增加18.89%，銷售中推案共26案，推案集中於中心商業區一帶及頭湖國小周邊生活圈。本季平均單價47.28萬元/坪，跌幅0.16%，成交行情約為44.7~51.7萬元 / 坪。本季呈價量持平。