

預售屋季報

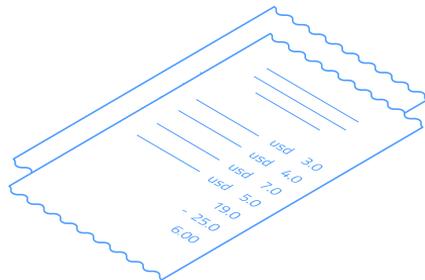
▶ 實價登錄 ◀

113年第4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113年10月1日至113年12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，第2期將進行都市計畫變更用地為「國家電影文化中心用地兼供停車場使用」，內政部都委會於112年8月審議通過，12月21日都市計畫發布實施場館建置計畫，預計興建地上7層、地下2層建物，提供近萬坪展演空間、開放式廣場及停車位。**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，其都市計畫主要計畫及細部計畫案分別於109年8月4日及109年8月5日發布實施，第一區預計於115年12月、第二區預計於116年6月完成重劃。113年5月底至114年9月30日禁止第一區土地移轉、設定負擔等處分行為。新泰塭仔圳重劃區防洪工程-市府斥資3.4億在貴子坑溪南側新建貴子坑抽水站，預計二〇二五年底完工;塔寮坑三抽水站工程經費逾14億元，預計2027年7月完工。

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4月14日行政院核定五股泰山輕軌可行性研究報告，將在114年3月再送到中央審議。泰板輕軌總長度約10.4公里，有12座車站，將從塭仔圳延伸，行經板橋浮洲都市計畫區，規劃轉乘台鐵浮洲火車站、台北捷運新莊線輔大站、板南線亞東醫院站及萬大中和線莒光站。

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

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4月14日行政院核定五股泰山輕軌可行性研究報告。113年4月3日第1次將「五股泰山線輕軌運輸系統暨周邊土地開發綜合規劃報告書」提報交通部審查。

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。五股、蘆洲間的CF680A區段標工程於112年10月5日開工。

國道1號五股交流道增設匝道

國道1號五股交流道周邊多股車流匯集、平面道路動線複雜，高公局增設北入北出匝道，五股交流道增設匝道，開工迄今一年多，進度達到47%，希望2027年10月完工。

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，目前正進行工程驗收及土地點交作業。新北市政府並正式將工一市地重劃區命名為新北國際AI+智慧園區，帶動產業結構型態轉型，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。A3計畫道路位於林口三期重劃區中華路北側，透過西部濱海公路可連通臺北港，預計於115年完工後，對於林口工一市地重劃區將更具交通優勢。

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，結合同一市地重劃區將成為北台灣重要影視產業聚落，其中「林口OUTLET二館」於113年11月14日正式開幕。東森集團預計115年第2季進駐營運。另國產署2.7公頃土地將收回自行規劃，預計由內政部營建署評估作為社會住宅用地。

國道1號林口交流道改善工程

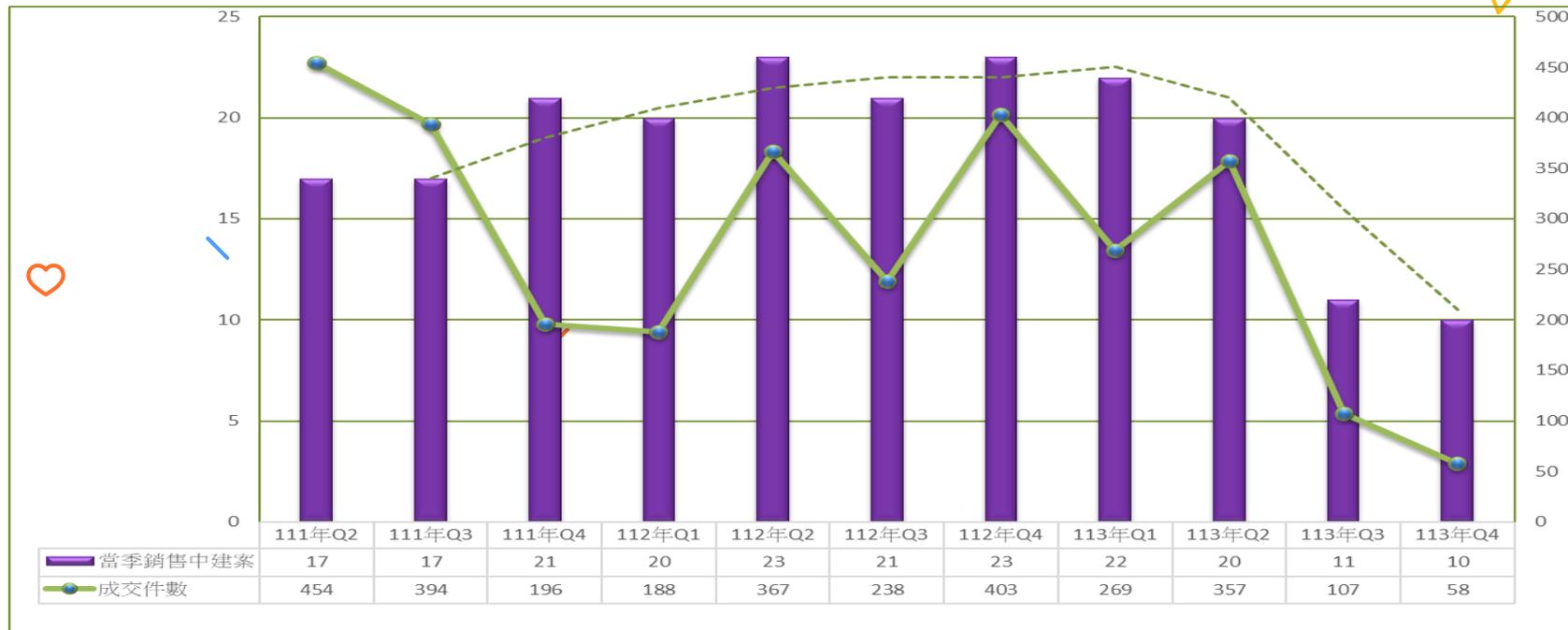
預計於國道41K及43K設立2個鑽石型交流道，並以集散道串聯，以解決文化一路壅塞嚴重情形，工程已於112年5月28日開工。目前進度為7.26%，整體工程預定於116年1月完工。

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



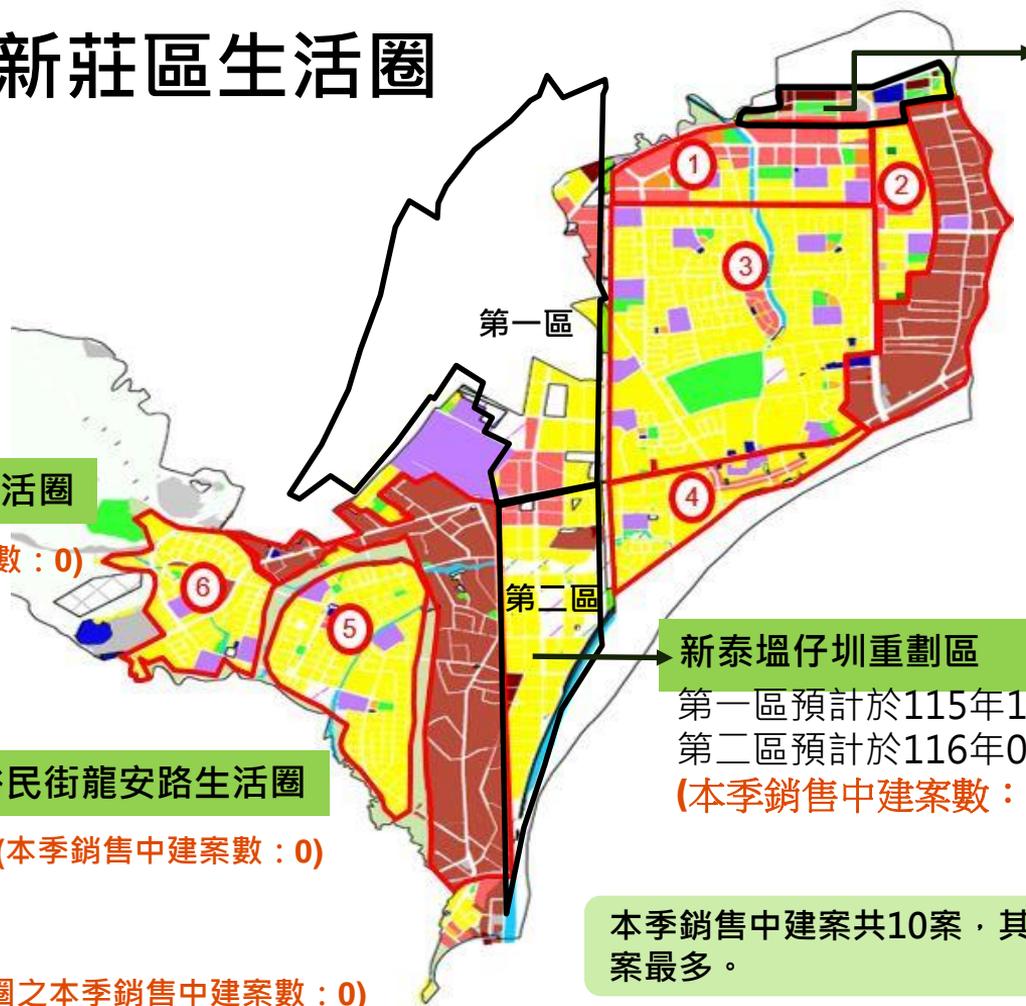
本季成交件數**58**件，上季件數為**107**件，減少**45.79%**。

因副都心重劃區建案銷售量減，致本季銷量減少。

註：統計時間111年4月1日至113年12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

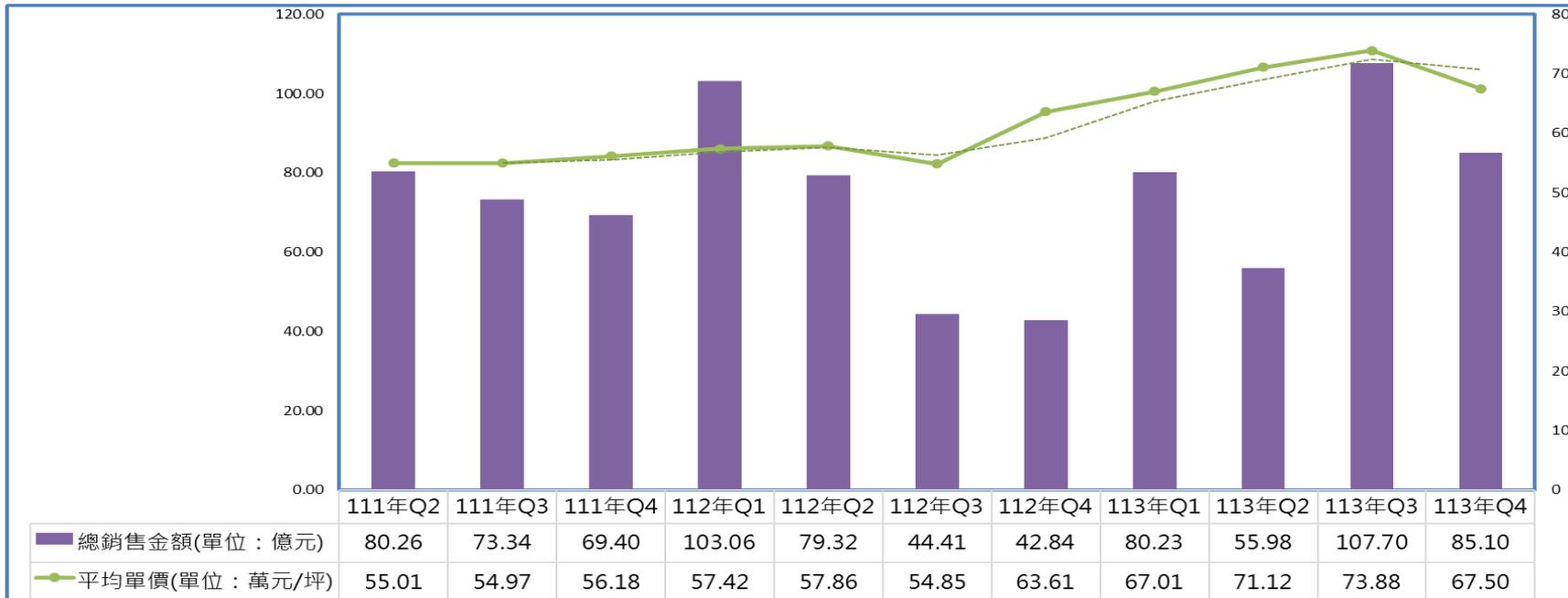


本季銷售中建案共10案，其中又以「副都心重劃區生活圈」銷售案最多。

(未納入熱門生活圈之本季銷售中建案數：0)

價格統計

新莊區每季預售屋平均單價及總銷售金額



本季平均單價67.50萬元/坪，上季單價為73.88萬元，跌8.64%。

本季交易行情約 52.50 ~ 70.00 萬元 / 坪。

註：統計時間111年4月1日至113年12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。

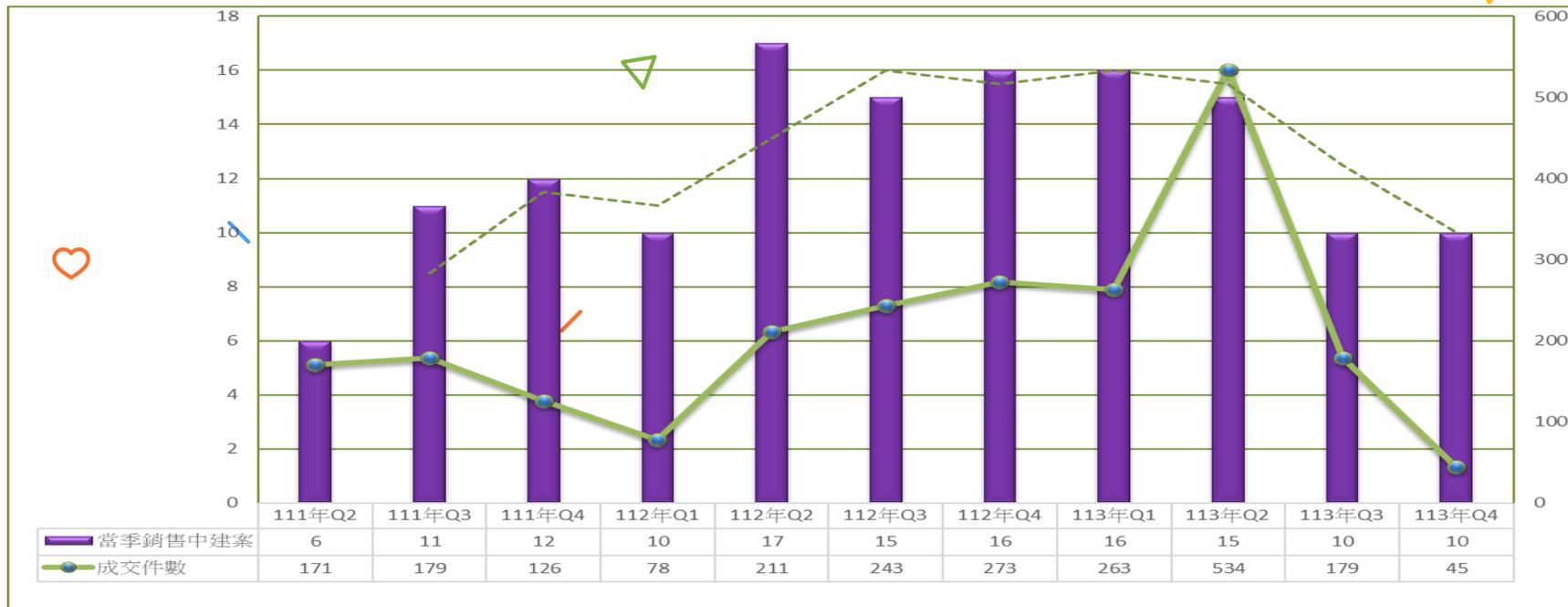
110年7月1日起凡以預售屋形式銷售房屋者，成交案件均須申報實價登錄，舊制則為有委託代銷業者銷售預售屋者才須申報，故109年Q3~110年Q2未計入起造人自建自售預售屋之成交案件。

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

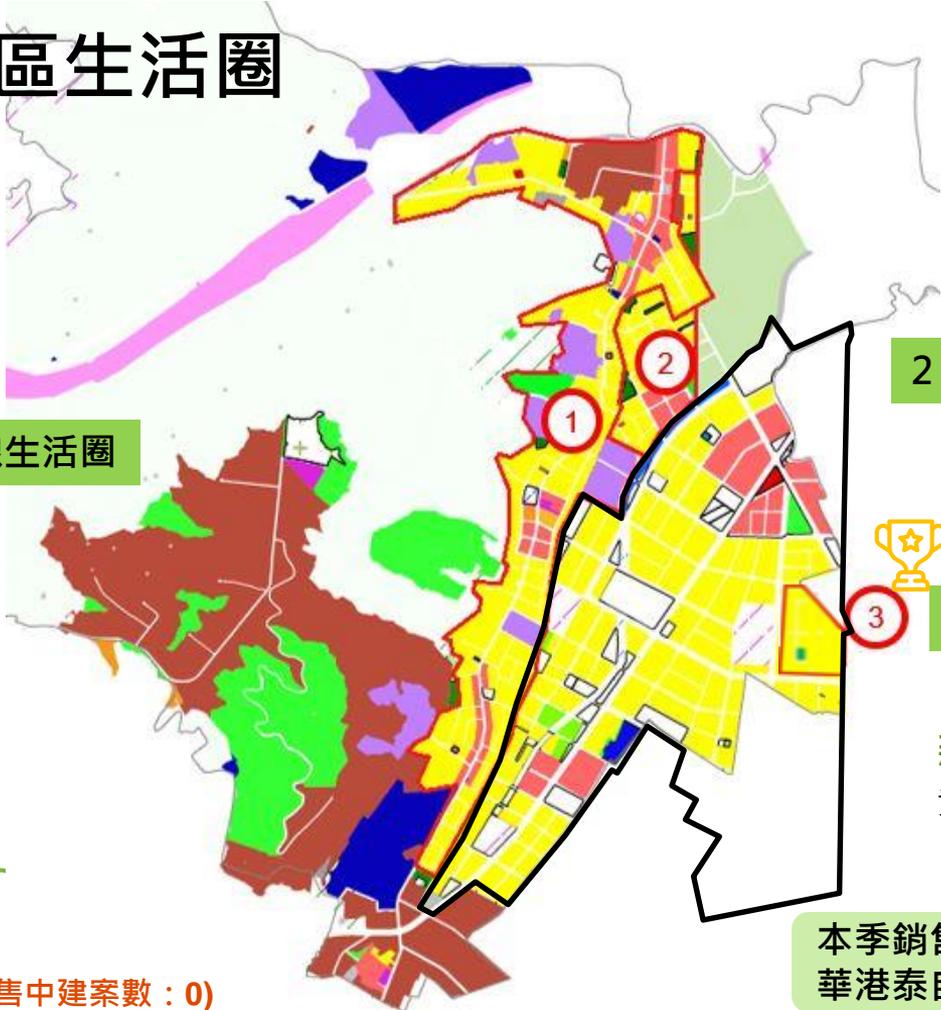


本季成交件數45件，上季件數為179件，減少74.86%，
本季信華港泰自辦重劃區內銷售量減，致本季銷量減少。

註：統計時間111年4月1日至113年12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：4)

2、泰山東側十八甲重劃區生活圈

(本季銷售中建案數：0)



3、信華港泰自辦重劃區生活圈

(本季銷售中建案數：4)

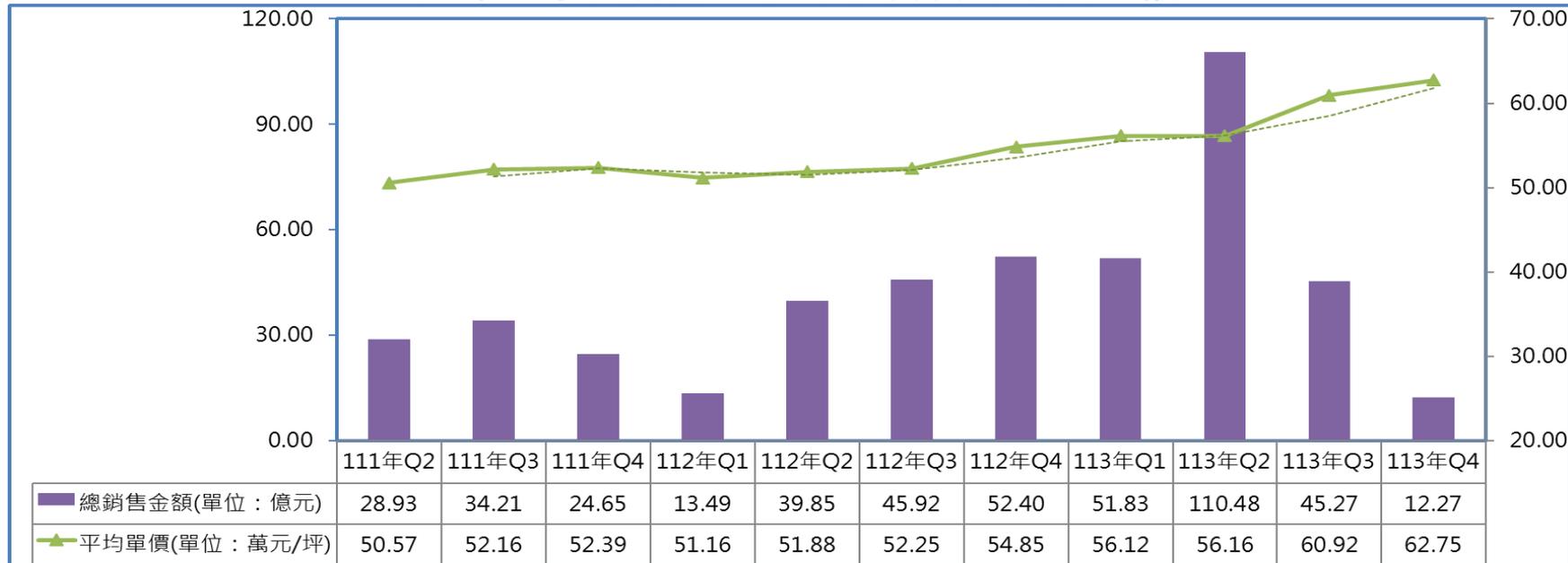
新泰塏子圳重劃區：第一區
預計於115年12月重劃完成
(本季銷售中建案數：2)

(未納入熱門生活圈之本季銷售中建案數：0)

本季銷售中建案共10案，其中又以「信華港泰自辦重劃區生活圈」銷售案最多。

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**62.75萬元/坪**，上季單價為**60.92萬元**，上漲**3.00%**。

本季交易行情約 **51.00 ~ 64.00 萬元 / 坪**

註：統計時間111年4月1日至113年12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。

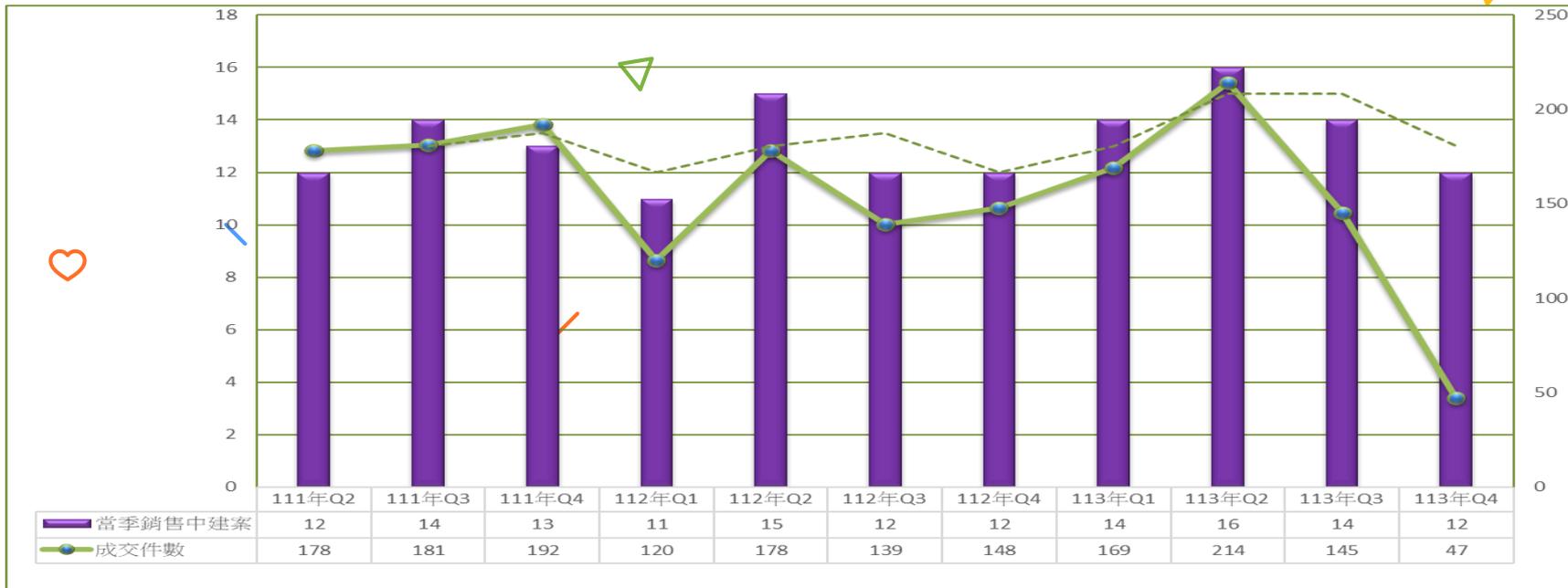
110年7月1日起凡以預售屋形式銷售房屋者，成交案件均須申報實價登錄，舊制則為有委託代銷業者銷售預售屋者才須申報，故109年Q3~110年Q2未計入起造人自建自售預售屋之成交案件。

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47件，上季件數為145件，減少67.59%，
因洲子洋重劃區及成泰路生活圈推案銷售量均減少，致本季銷量減。

註：統計時間111年4月1日至113年12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

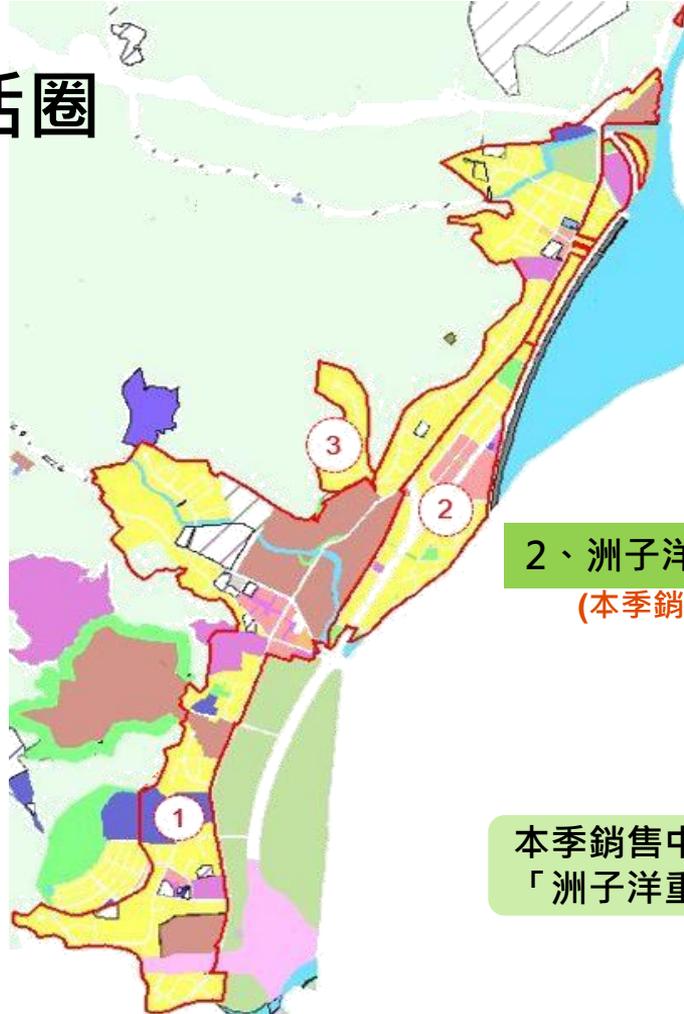
(本季銷售中建案數：2)

2、洲子洋重劃區生活圈

(本季銷售中建案數：10)

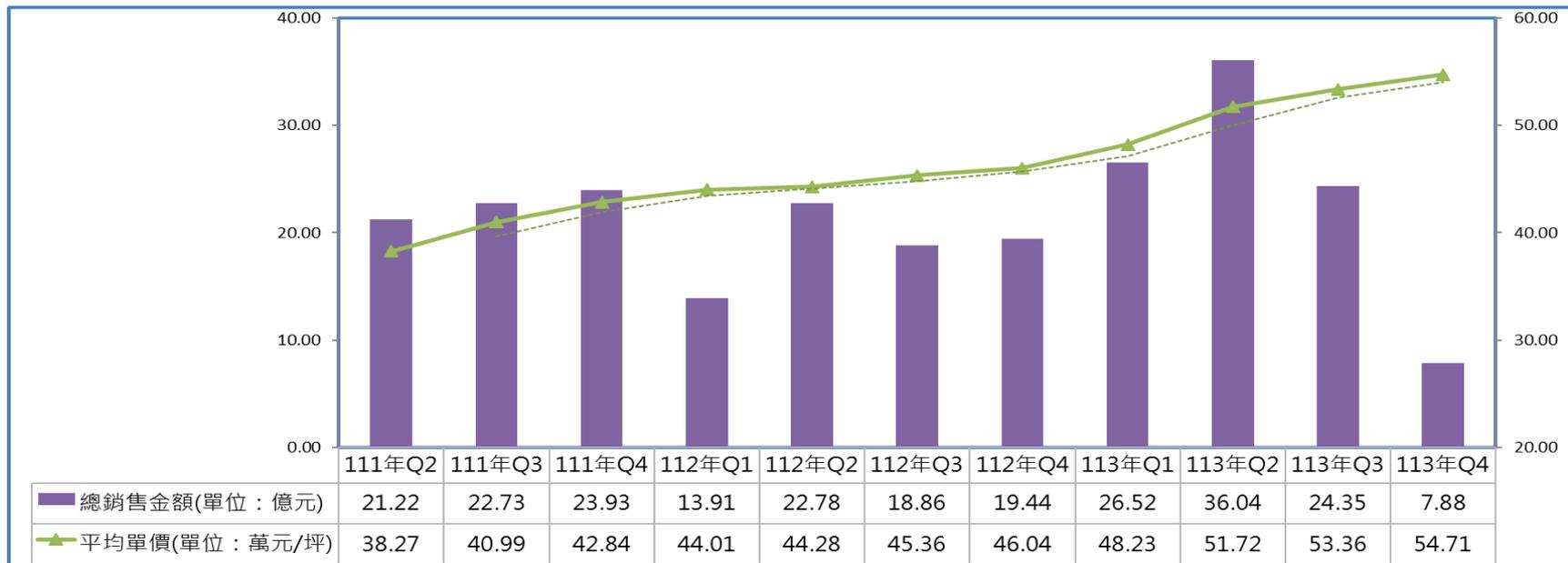


本季銷售中建案共12案，其中又以「洲子洋重劃區生活圈」銷售案最多。



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**54.71**萬元/坪，上季單價為**53.36**萬元，上漲**2.53%**。

本季交易行情約 **49.10 ~ 56.00** 萬元 / 坪

註：統計時間111年4月1日至113年12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305件，上季件數為832件，減少63.34%。

因頭湖國小周邊、捷運林口站西側及中心商業區一帶等生活圈銷量減，致本季銷量減少。

註：統計時間111年4月1日至113年12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



1、頭湖國小周邊生活圈

(本季銷售中建案數：6)

2、中心商業區一帶生活圈

(本季銷售中建案數：4)

(未納入熱門生活圈之本季銷售中建案數：7)



4、南勢國小周邊生活圈

(本季銷售中建案數：2)

本季銷售中建案共25案，其中又以「頭湖國小周邊」銷售案最多。

(本季銷售中建案數：1)

(本季銷售中建案數：5)

(本季銷售中建案數：0)

5、捷運林口站西側生活圈

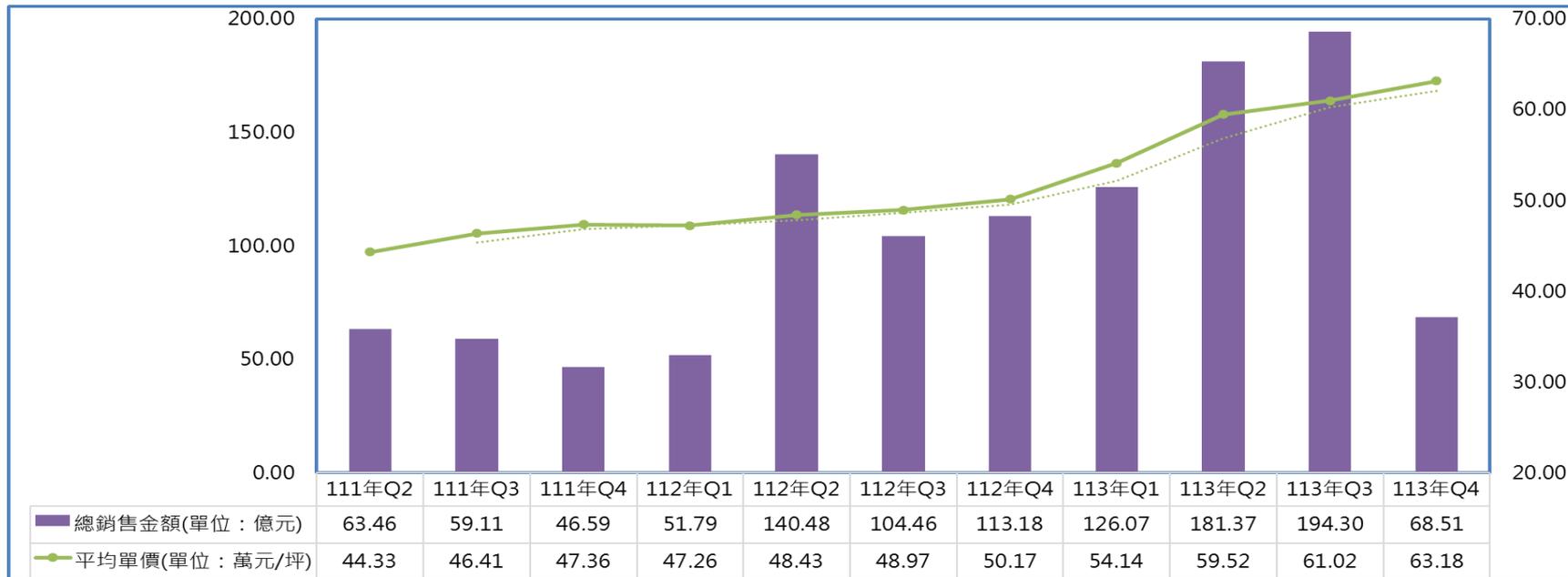
3、中心商業區東側生活圈

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63.18萬元/坪，上季單價為61.02萬元，上漲3.54%。

本季交易行情約 57.50 ~ 66.00 萬元 / 坪

註：統計時間111年4月1日至113年12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。

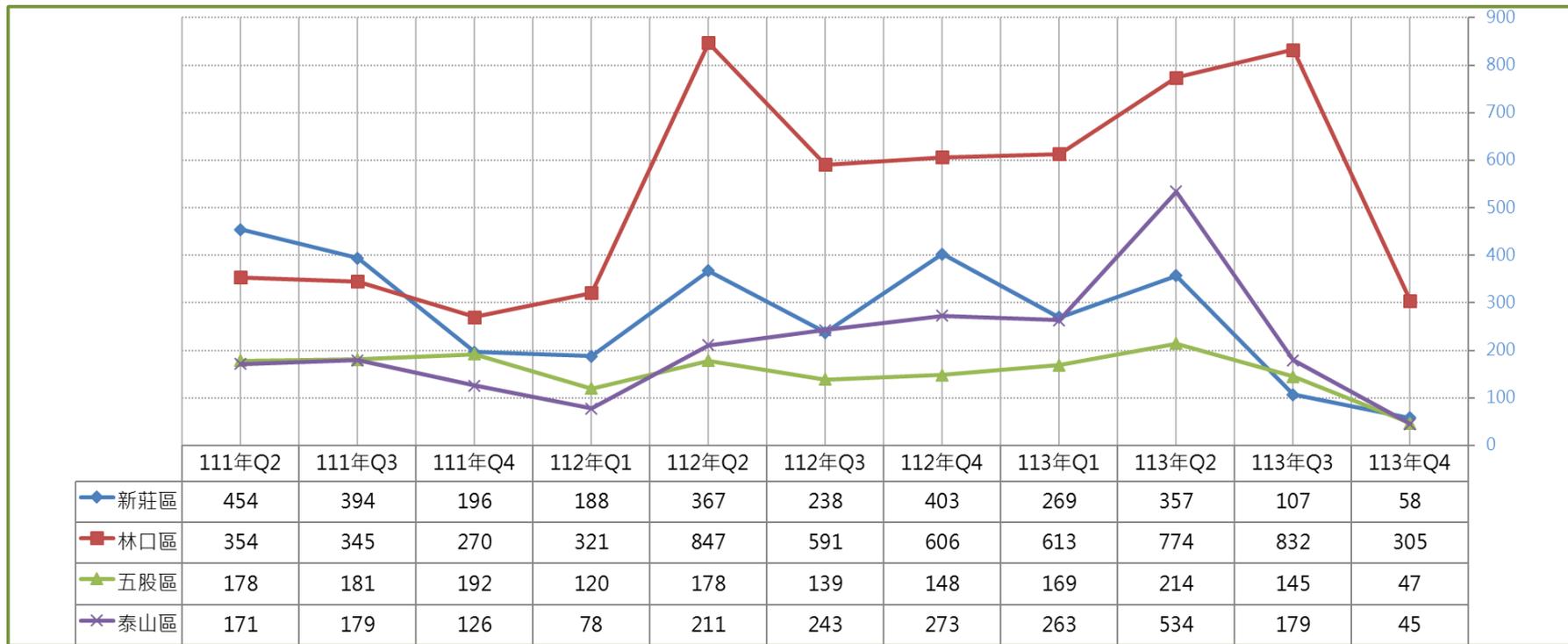
110年7月1日起凡以預售屋形式銷售房屋者，成交案件均須申報實價登錄，舊制則為有委託代銷業者銷售預售屋者才須申報，故108年Q3~110年Q2未計入起造人自建自售預售屋之成交案件。

本季總結



案量統計-全區

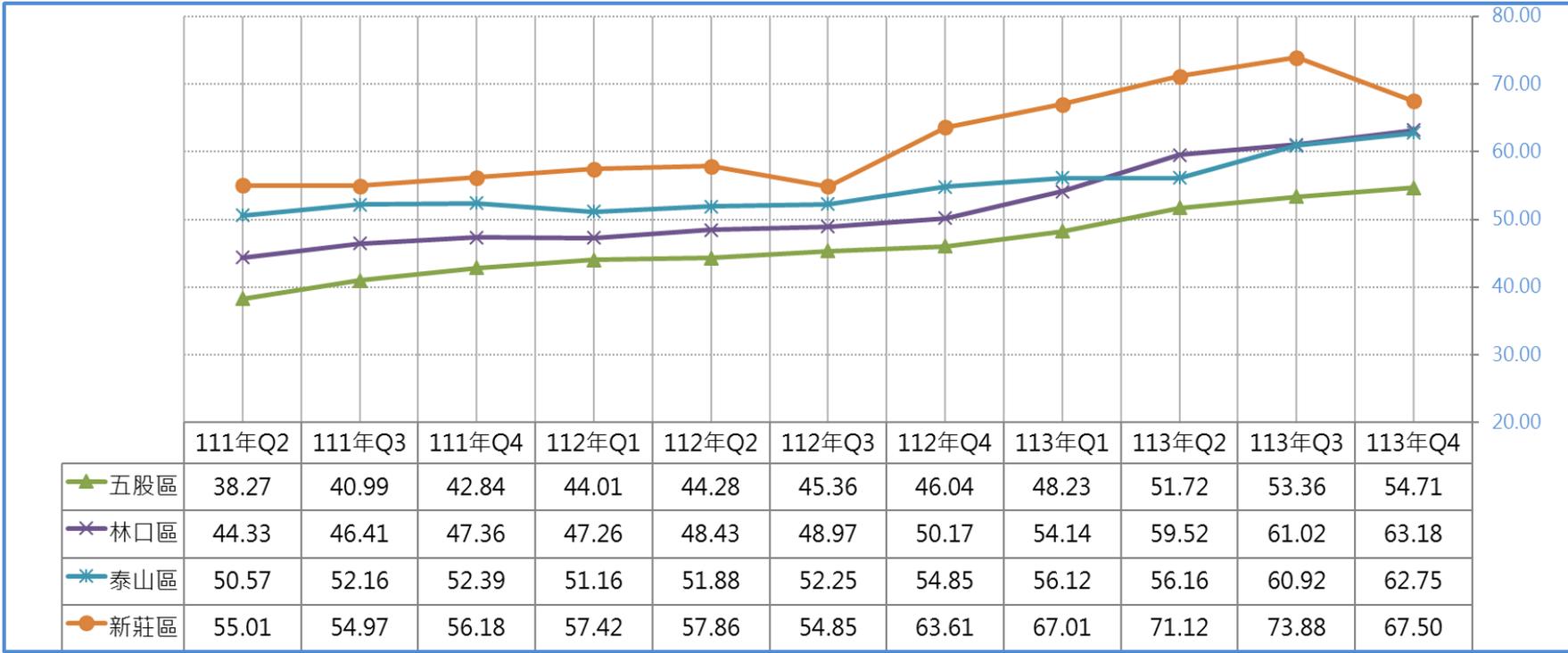
各行政區每季預售屋成交件數



註：統計時間111年4月1日至113年12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111年4月1日至113年12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58件，減少45.79%，銷售中推案共10案，推案集中於副都心重劃區生活圈。平均單價67.50萬元/坪，跌幅8.64%，成交行情約為52.50~70.00萬元/坪，本季呈價量俱減。

泰山

成交件數共計45件，減少74.86%，銷售中推案共10案，推案集中於信華港泰自辦重劃區生活圈。平均單價62.75萬元/坪，漲幅3.00%，成交行情約為51.00~64.00萬元/坪。本季呈價漲量縮。

五股

成交件數共計47件，減少67.59%，銷售中推案共12案，推案集中於洲子洋重劃區生活圈。本季平均單價54.71萬元/坪，漲幅2.53%，成交行情約為49.10~56.00萬元/坪。本季呈價漲量縮。

林口

成交件數共305件，減少63.34%，銷售中推案共25案，推案集中於頭湖國小周邊、捷運林口站西側及中心商業區一帶生活圈。本季平均單價63.18萬元/坪，漲幅3.54%，成交行情約為57.50~66.00萬元/坪。本季呈價量俱減。