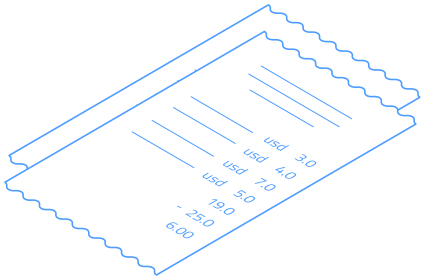
預售屋季報
實價登錄
112年第3季

新北市新莊地政事務所製作

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7月1日至112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

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，後續由文化部推動規劃設計及興建。**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。**塭仔圳重劃區**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，加上臨近塭仔圳重劃區，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，112年8月核定3條新闢道路分別命名為領航路、莊泰路及國營路，預計年底完工通車。

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。

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

「擴大五股都市計畫(部分更寮及水碓地區)」案都市計畫主、細計112年4月21日召開第1次內政部都市計畫委員會專案小組會議，都市計畫預計113年審定，惟仍須俟洪水平原管制線解禁後，方得發布都市計畫並接續辦理開發作業。

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。

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。

林口影視城第二期

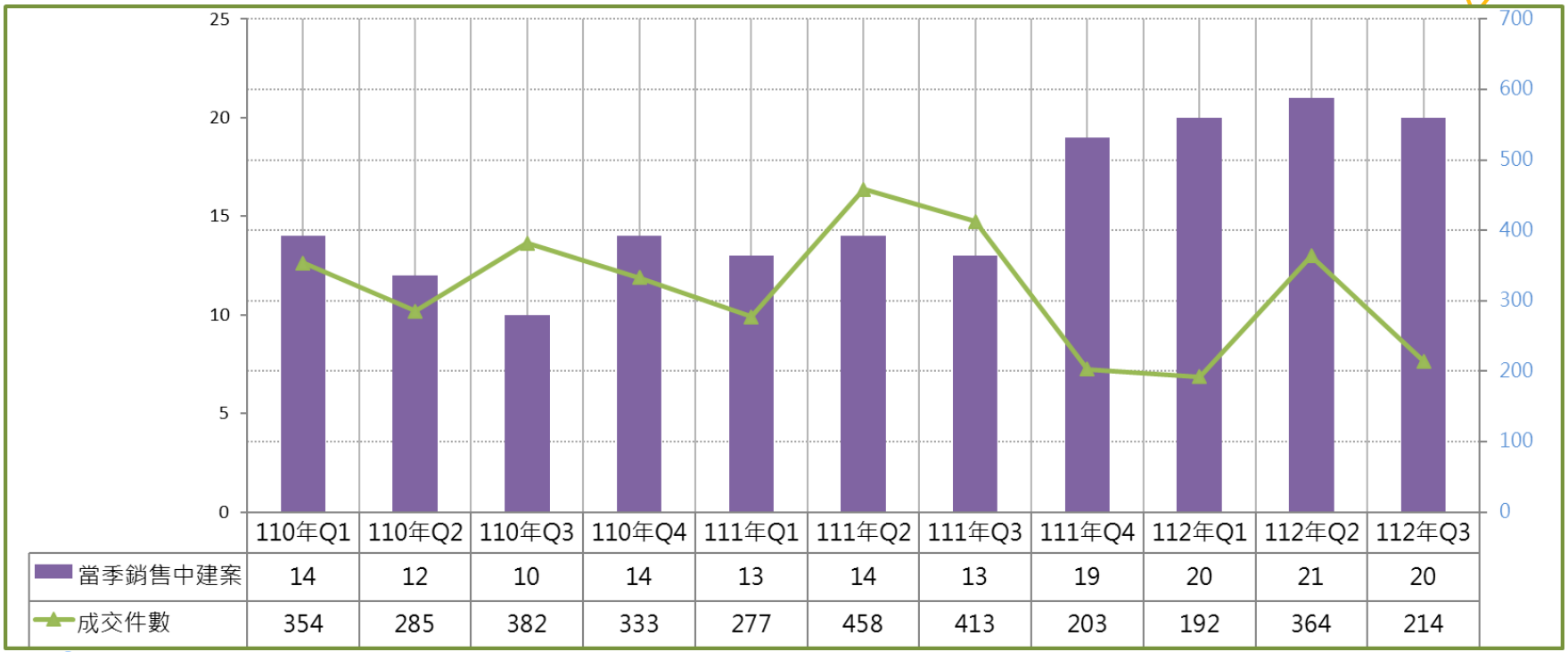
林口影視城第2期國際媒體園區將招攬數位新媒體影視前製、後製等產業進駐，占地約10公頃，採設定地上權方式辦理，由公家提供土地，民間興建、招商及營運，於109年3月全數脫標，預計投入240億台幣資金，結合工一市地重劃區將成為北台灣重要影視產業聚落，其中三井商場目前進度已達70.1%，施預計113年第2季開幕，東森集團工程進度已達30.95%，預計115年第2季進駐營運。另國產署2.7公頃土地將收回自行規劃，預計由內政部營建署評估作為社會住宅用地。

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

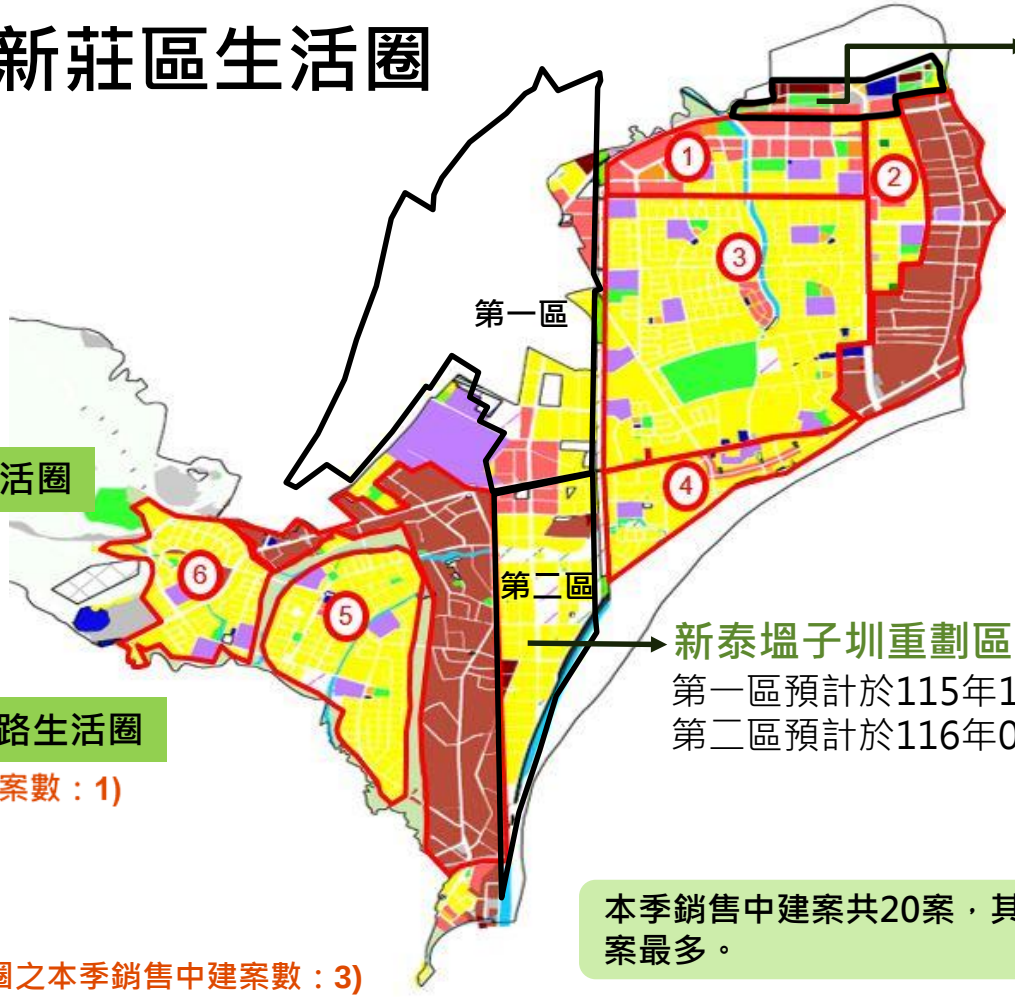


	110年Q1	110年Q2	110年Q3	110年Q4	111年Q1	111年Q2	111年Q3	111年Q4	112年Q1	112年Q2	112年Q3
當季銷售中建案	14	12	10	14	13	14	13	19	20	21	20
成交件數	354	285	382	333	277	458	413	203	192	364	214

本季成交件數214件，上季件數為364件，減少41.21%。
上季因重劃區推案熱銷，致本季銷量下降幅度明顯。

註：統計時間110年1月1日至112年9月30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



新莊北側知識產業園區
(本季銷售中建案數：3)

1、副都心重劃區生活圈
(本季銷售中建案數：7)

2、頭前重劃區生活圈
(本季銷售中建案數：2)

3、中港宏泰生活圈
(本季銷售中建案數：1)

4、新莊廟街生活圈
(本季銷售中建案數：3)

新泰塭子圳重劃區
第一區預計於115年12月完成重劃
第二區預計於116年06月完成重劃

6、天祥雙鳳生活圈

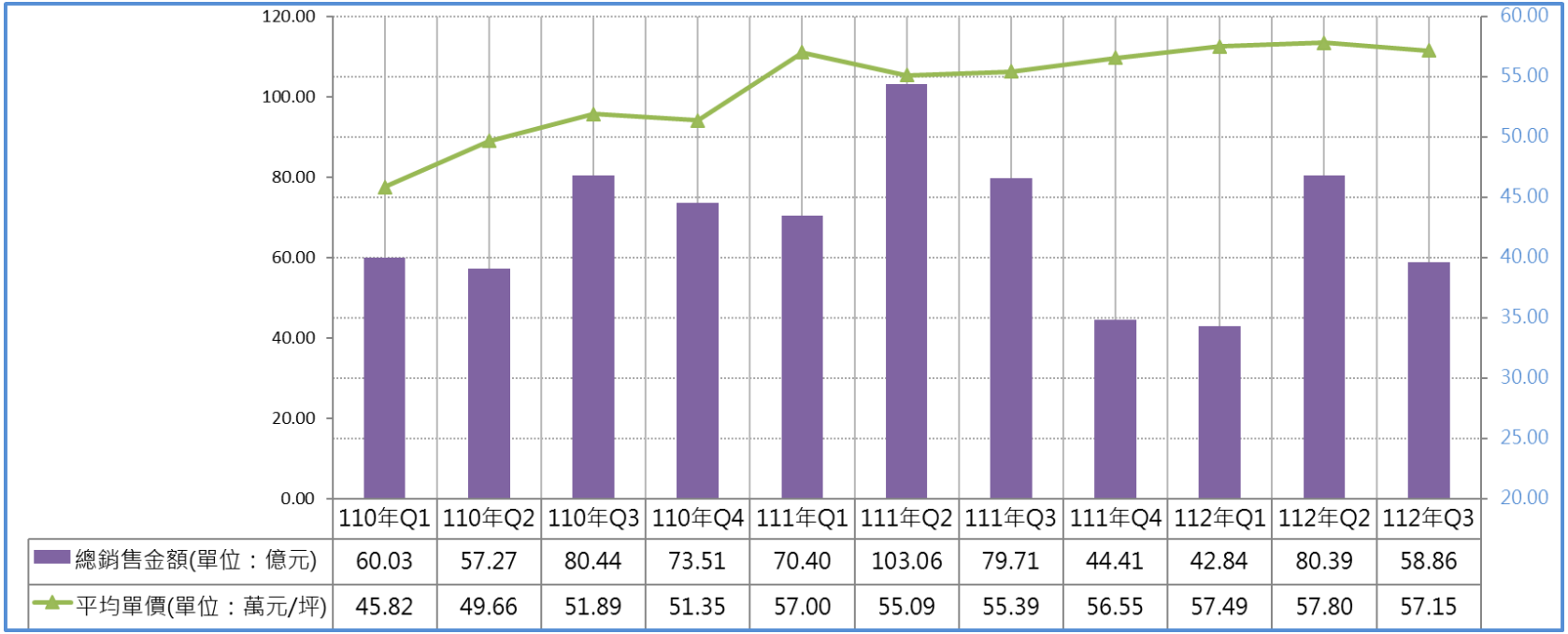
5、裕民街龍安路生活圈
(本季銷售中建案數：1)

(未納入熱門生活圈之本季銷售中建案數：3)

本季銷售中建案共20案，其中又以「副都心重劃區生活圈」銷售案最多。

價格統計

新莊區每季預售屋平均單價及總銷售金額



	110年Q1	110年Q2	110年Q3	110年Q4	111年Q1	111年Q2	111年Q3	111年Q4	112年Q1	112年Q2	112年Q3
總銷售金額(單位：億元)	60.03	57.27	80.44	73.51	70.40	103.06	79.71	44.41	42.84	80.39	58.86
平均單價(單位：萬元/坪)	45.82	49.66	51.89	51.35	57.00	55.09	55.39	56.55	57.49	57.80	57.15

本季平均單價57.15萬元/坪，上季單價為57.80萬元，微幅下跌1.13%。

本季交易行情約 53.7 ~ 63.5 萬元 / 坪

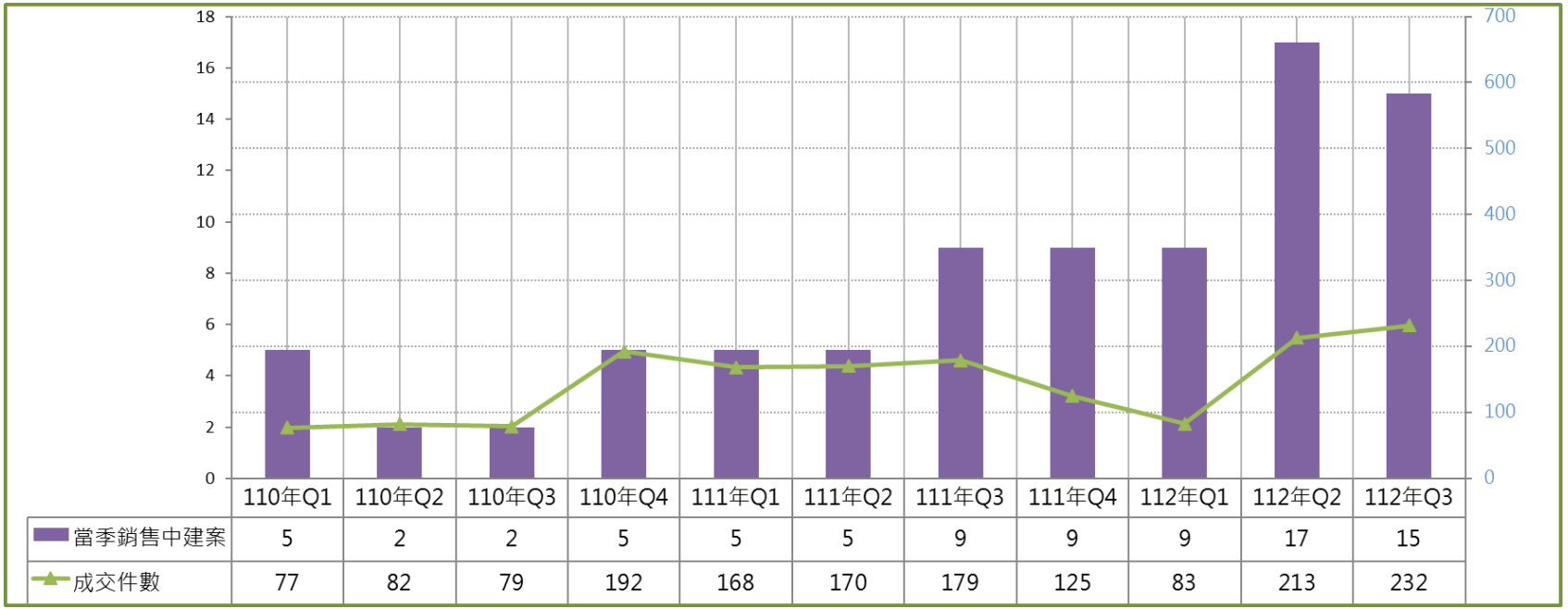
註：統計時間110年1月1日至112年9月30日，以交易日期區分季別。
排除異常及特殊交易案件後，再統計核算平均單價。
110年7月1日起凡以預售屋形式銷售房屋者，成交案件均須申報實價登錄，舊制則為有委託代銷業者銷售預售屋者才須申報，故109年Q3~110年Q2未計入起造人自建自售預售屋之成交案件。

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

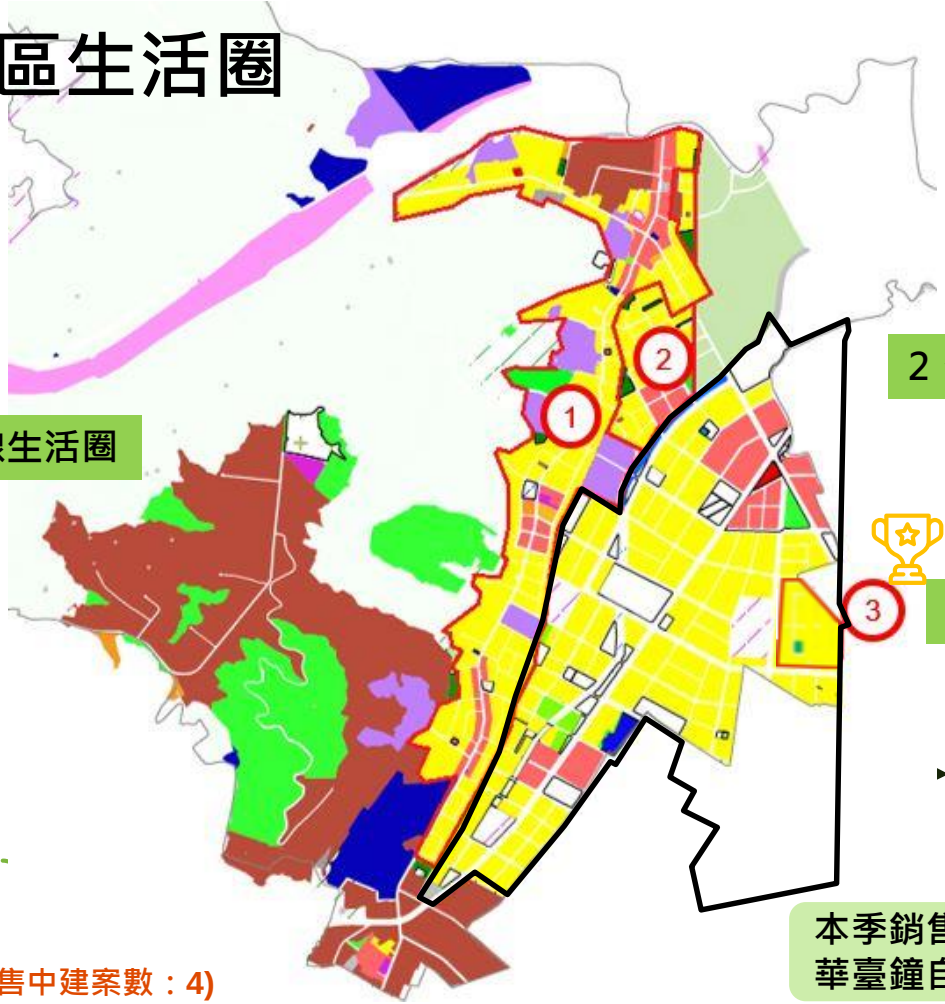


	110年Q1	110年Q2	110年Q3	110年Q4	111年Q1	111年Q2	111年Q3	111年Q4	112年Q1	112年Q2	112年Q3
當季銷售中建案	5	2	2	5	5	5	9	9	9	17	15
成交件數	77	82	79	192	168	170	179	125	83	213	232

本季成交件數232件，上季件數為213件，增加8.92%，
本季信華二街推案持續銷售中，致本季銷量微幅上升。

註：統計時間110年1月1日至112年9月30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：3)

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：8)

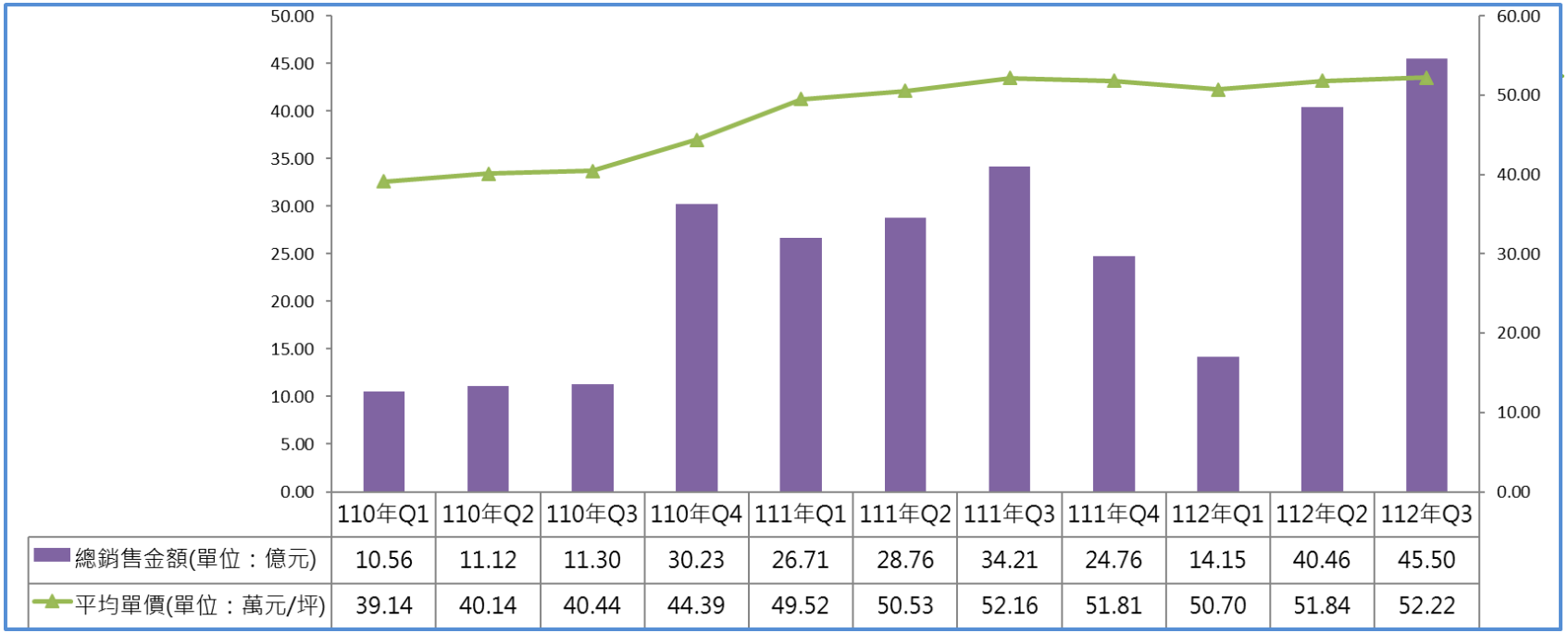
- 新泰塭子圳重劃區：第一區預計於115年12月重劃完成

本季銷售中建案共15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：4)

價格統計

泰山區每季預售屋平均單價及總銷售金額



	110年Q1	110年Q2	110年Q3	110年Q4	111年Q1	111年Q2	111年Q3	111年Q4	112年Q1	112年Q2	112年Q3
總銷售金額(單位：億元)	10.56	11.12	11.30	30.23	26.71	28.76	34.21	24.76	14.15	40.46	45.50
平均單價(單位：萬元/坪)	39.14	40.14	40.44	44.39	49.52	50.53	52.16	51.81	50.70	51.84	52.22

本季平均單價52.22萬元/坪，上季單價為51.84萬元，微幅上漲0.73%。

本季交易行情約 49.1 ~ 56.4 萬元 / 坪

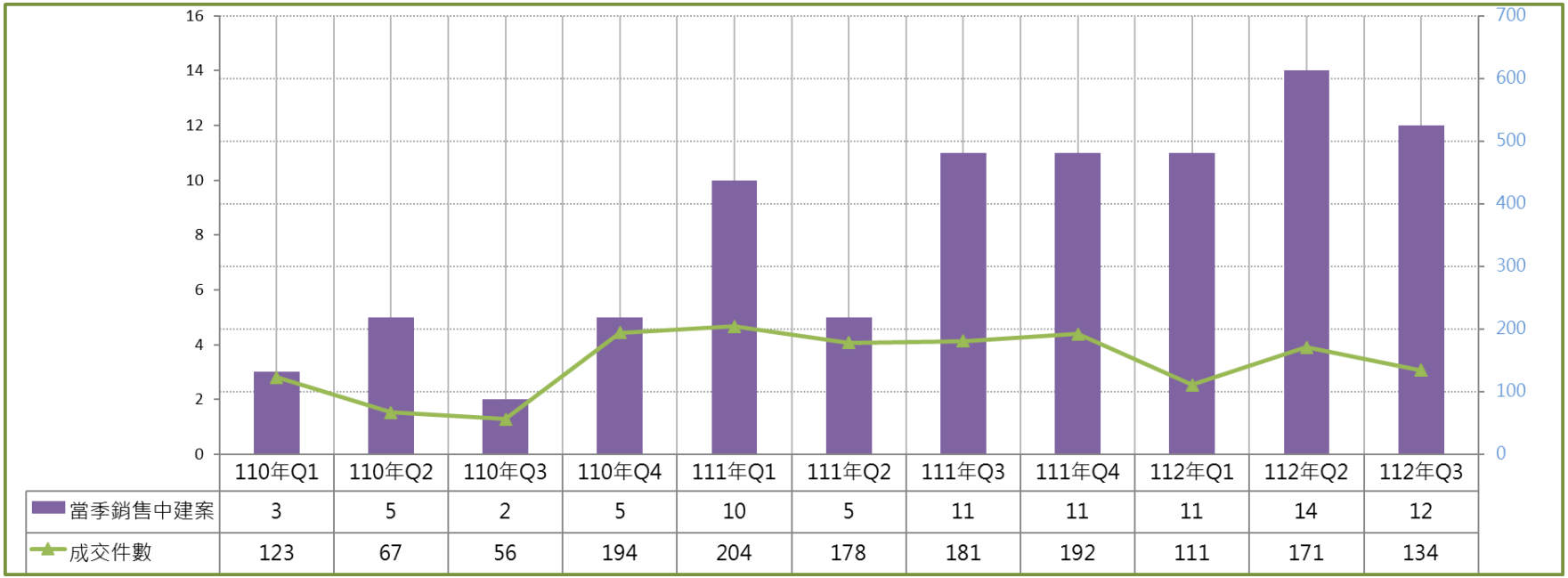
註：統計時間110年1月1日至112年9月30日，以交易日期區分季別。
排除異常及特殊交易案件後，再統計核算平均單價。
110年7月1日起凡以預售屋形式銷售房屋者，成交案件均須申報實價登錄，舊制則為有委託代銷業者銷售預售屋者才須申報，故109年Q3~110年Q2未計入起造人自建自售預售屋之成交案件。

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

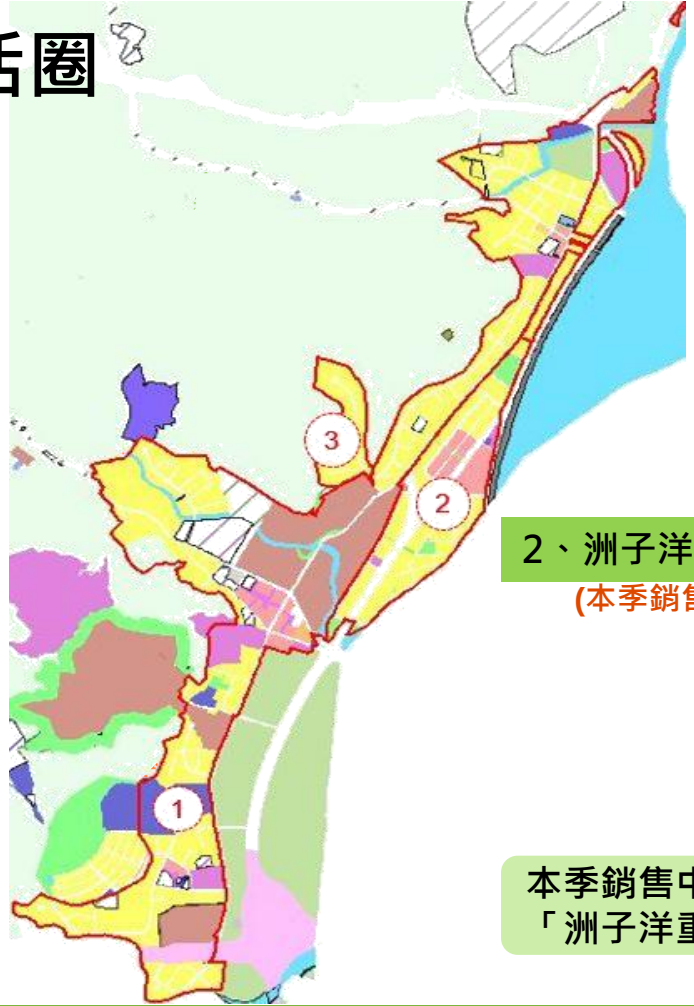


	110年Q1	110年Q2	110年Q3	110年Q4	111年Q1	111年Q2	111年Q3	111年Q4	112年Q1	112年Q2	112年Q3
當季銷售中建案	3	5	2	5	10	5	11	11	11	14	12
成交件數	123	67	56	194	204	178	181	192	111	171	134

本季成交件數134件，上季件數為171件，減少21.64%，
因上季新五路三段推案熱銷，致本季銷量下降幅度明顯。

註：統計時間110年1月1日至112年9月30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

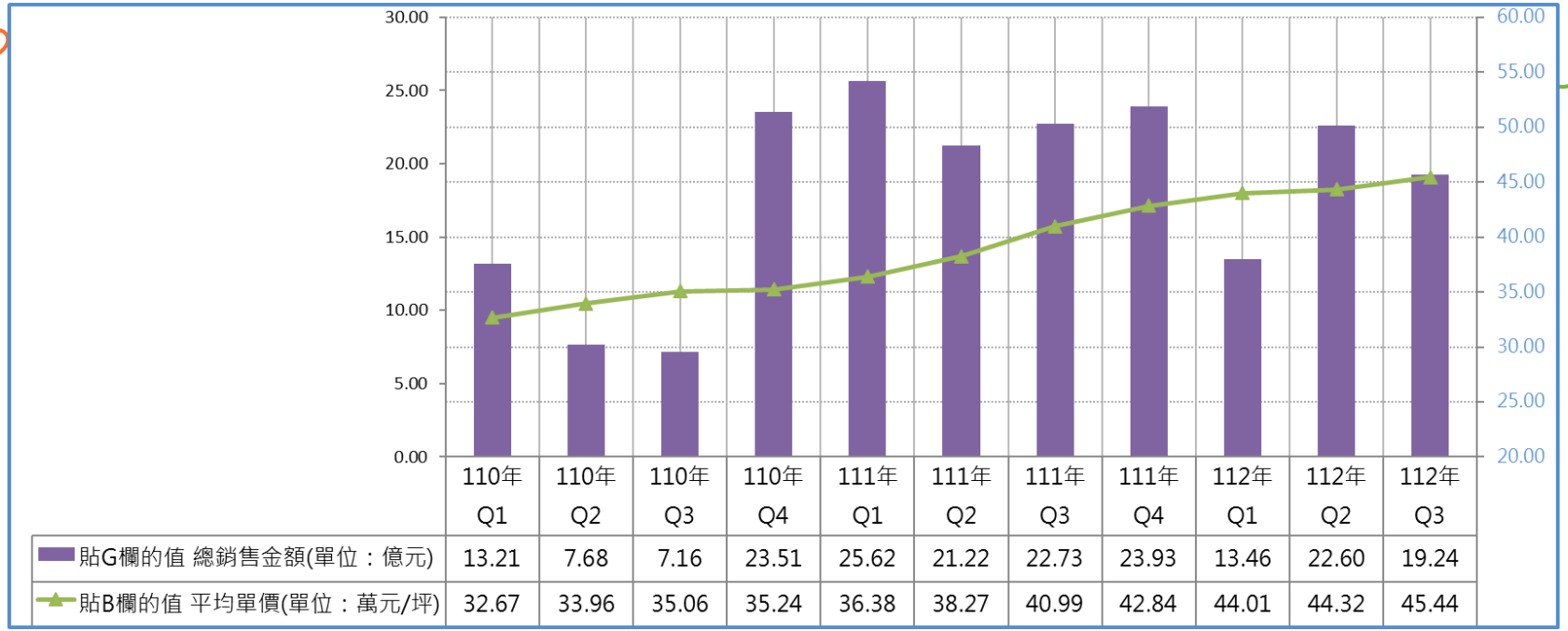
1、成泰路生活圈
(本季銷售中建案數：3)

2、洲子洋重劃區生活圈
(本季銷售中建案數：9)

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



	110年 Q1	110年 Q2	110年 Q3	110年 Q4	111年 Q1	111年 Q2	111年 Q3	111年 Q4	112年 Q1	112年 Q2	112年 Q3
貼G欄的值 總銷售金額(單位：億元)	13.21	7.68	7.16	23.51	25.62	21.22	22.73	23.93	13.46	22.60	19.24
貼B欄的值 平均單價(單位：萬元/坪)	32.67	33.96	35.06	35.24	36.38	38.27	40.99	42.84	44.01	44.32	45.44

本季平均單價45.44萬元/坪，上季單價為44.32萬元，微幅上漲2.53%。

本季交易行情約 41.5 ~ 49.5 萬元 / 坪

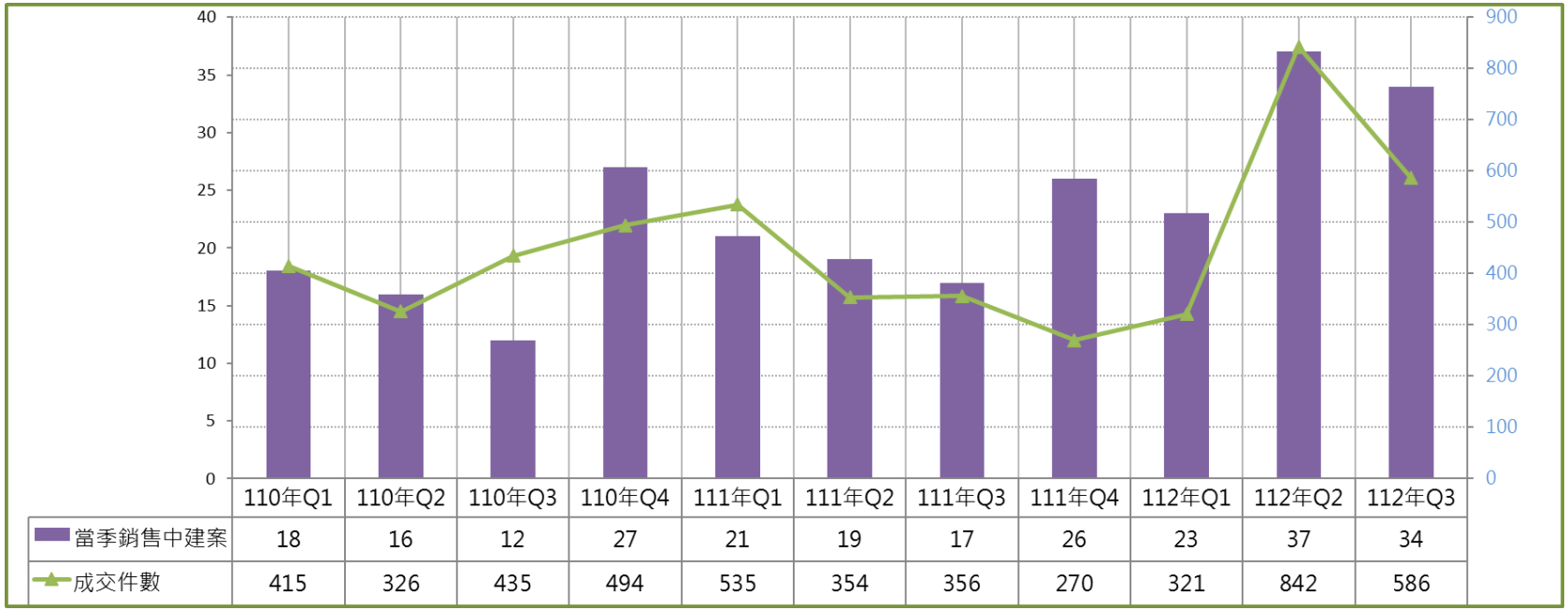
註：統計時間110年1月1日至112年9月30日，以交易日期區分季別。
排除異常及特殊交易案件後，再統計核算平均單價。
110年7月1日起凡以預售屋形式銷售房屋者，成交案件均須申報實價登錄，舊制則為有委託代銷業者銷售預售屋者才須申報，故108年Q3~110年Q2未計入起造人自建自售預售屋之成交案件。

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



	110年Q1	110年Q2	110年Q3	110年Q4	111年Q1	111年Q2	111年Q3	111年Q4	112年Q1	112年Q2	112年Q3
當季銷售中建案	18	16	12	27	21	19	17	26	23	37	34
成交件數	415	326	435	494	535	354	356	270	321	842	586

本季成交件數586件，上季件數為842件，減少30.4%。
因上季仁愛二路建案熱銷，致本季銷量減少幅度明顯。

註：統計時間110年1月1日至112年9月30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：6)

1、頭湖國小周邊生活圈
(本季銷售中建案數：10)

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34案，其中又以「頭湖國小周邊」、「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：3)

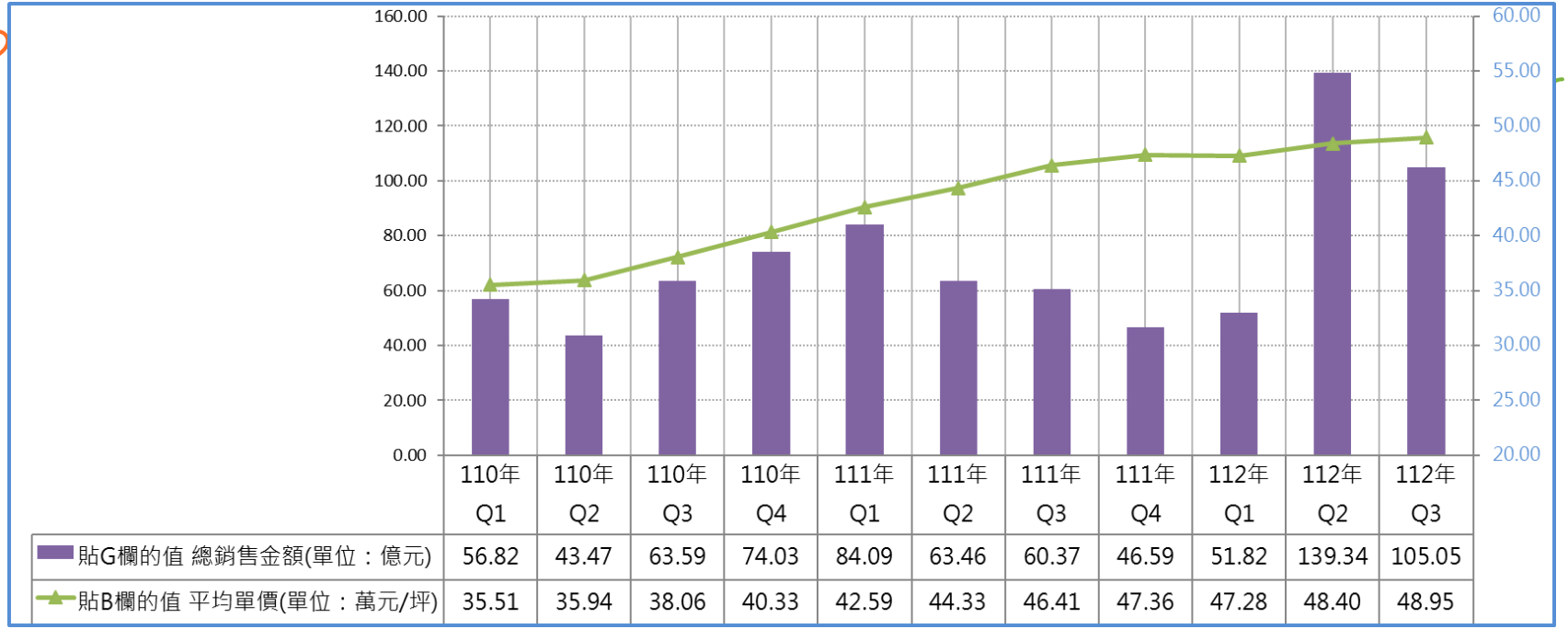
(本季銷售中建案數：4)
5、捷運林口站西側生活圈

(本季銷售中建案數：3)
3、中心商業區東側生活圈

(本季銷售中建案數：2)
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



	110年 Q1	110年 Q2	110年 Q3	110年 Q4	111年 Q1	111年 Q2	111年 Q3	111年 Q4	112年 Q1	112年 Q2	112年 Q3
貼G欄的值 總銷售金額(單位：億元)	56.82	43.47	63.59	74.03	84.09	63.46	60.37	46.59	51.82	139.34	105.05
貼B欄的值 平均單價(單位：萬元/坪)	35.51	35.94	38.06	40.33	42.59	44.33	46.41	47.36	47.28	48.40	48.95

本季平均單價48.95萬元/坪，上季單價為48.4萬元，微幅上漲1.12%。

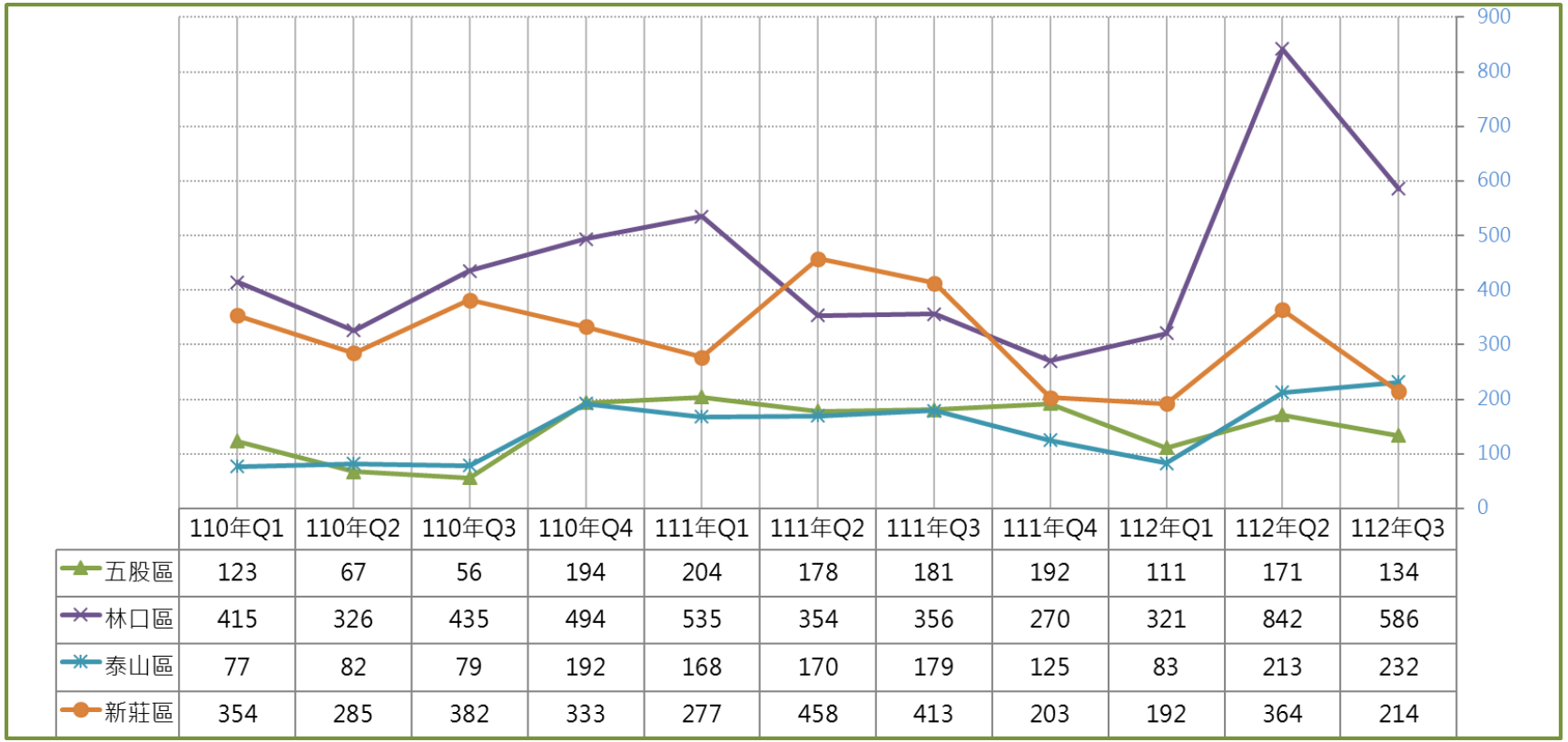
本季交易行情約 44.8 ~ 54.6 萬元 / 坪

註：統計時間110年1月1日至112年9月30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

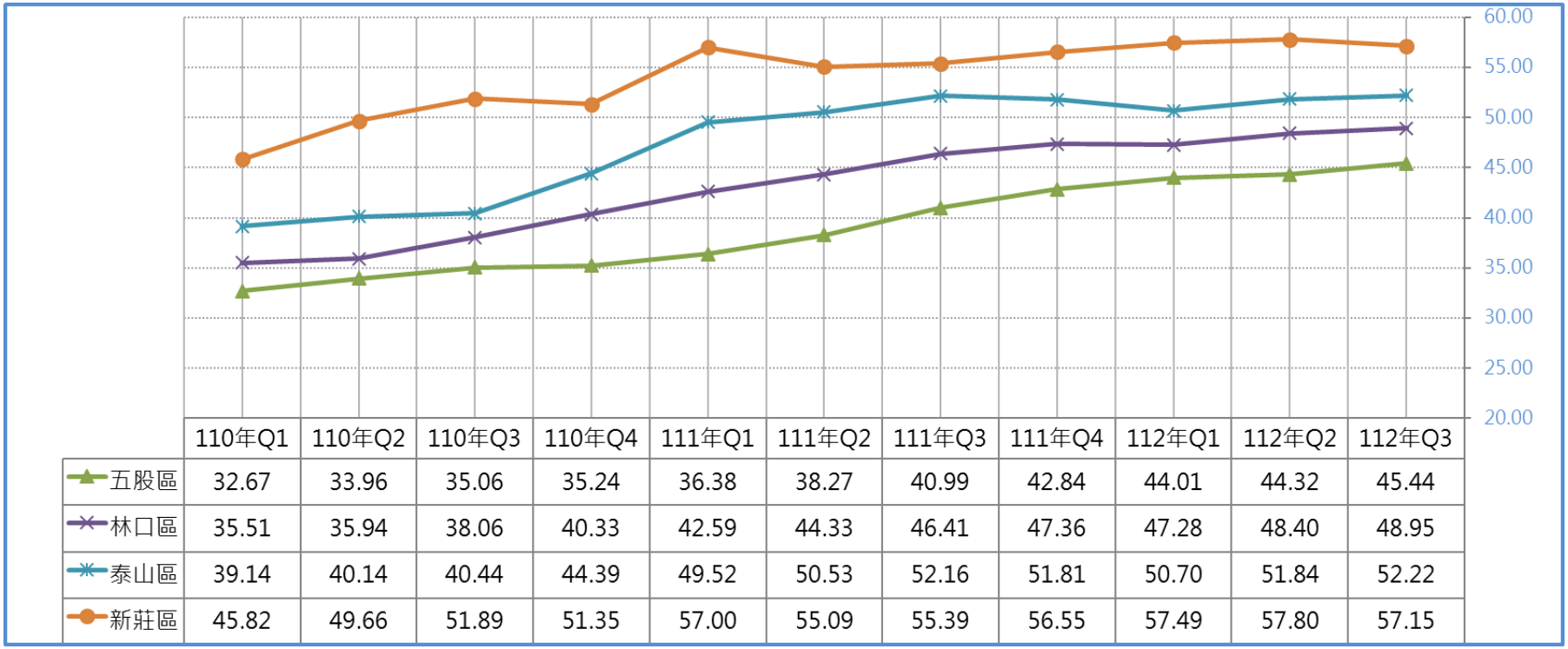


	110年Q1	110年Q2	110年Q3	110年Q4	111年Q1	111年Q2	111年Q3	111年Q4	112年Q1	112年Q2	112年Q3
五股區	123	67	56	194	204	178	181	192	111	171	134
林口區	415	326	435	494	535	354	356	270	321	842	586
泰山區	77	82	79	192	168	170	179	125	83	213	232
新莊區	354	285	382	333	277	458	413	203	192	364	214

註：統計時間110年1月1日至112年9月30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



	110年Q1	110年Q2	110年Q3	110年Q4	111年Q1	111年Q2	111年Q3	111年Q4	112年Q1	112年Q2	112年Q3
五股區	32.67	33.96	35.06	35.24	36.38	38.27	40.99	42.84	44.01	44.32	45.44
林口區	35.51	35.94	38.06	40.33	42.59	44.33	46.41	47.36	47.28	48.40	48.95
泰山區	39.14	40.14	40.44	44.39	49.52	50.53	52.16	51.81	50.70	51.84	52.22
新莊區	45.82	49.66	51.89	51.35	57.00	55.09	55.39	56.55	57.49	57.80	57.15

註：統計時間110年1月1日至112年9月30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214件，減少41.21%，銷售中推案共20案，推案集中於副都心重劃區生活圈。平均單價57.15萬元/坪，漲幅1.13%，成交行情約為53.7~63.5萬元 / 坪，本季呈價穩量縮。

泰山

成交件數共計232件，增加8.92%，銷售中推案共15案，推案集中於信華臺鐘自辦重劃區生活圈。平均單價52.22萬元/坪，漲幅0.73%，成交行情約為49.1 ~ 56.4萬元 / 坪。本季呈價穩量增。

五股

成交件數共計134件，減少21.64%，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45.44萬元/坪，漲幅2.53%，成交行情約為41.5~49.5萬元 / 坪。本季呈價穩量縮。

林口

成交件數共586件，減少30.4%，銷售中推案共34案，推案集中於頭湖國小周邊及中心商業區一帶生活圈。本季平均單價48.95萬元/坪，漲幅1.12%，成交行情約為44.8~54.6萬元 / 坪。本季呈價穩量縮。