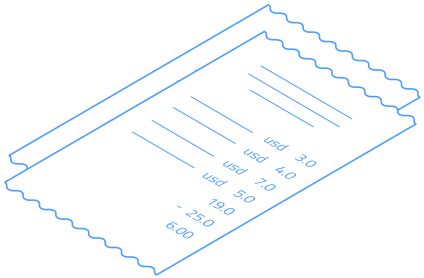
預售屋季報
實價登錄
114年第1季

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111年7月1日至114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

發展概況

本區除有省道臺1、臺1甲、臺64 、臺65線、市道106甲等重要幹道聯結路網，北可經由市道107甲線連接國道1號；區內另有機場捷運、臺北捷運中和新蘆線及新北環狀線等3條捷運系統通過，交通建設發達。南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；而北新莊地區生活機能相對較佳，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。

重大建設

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」，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於111年5月27日都市計畫發布實施。另新北市政府交通局啟動溪北轉運站BOT招商程序，於114年2月13日辦理招商說明會，2月底前正式公告招商，預計引入60億元民間投資，打造具備轉運、停車、商業及住宿功能的複合式交通樞紐，2030年完工啟用。

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) 。

除新北產業園區外，區內工業區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，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，目前進度已進入土地分配程序，第一區的配地草案即將出爐，於114年1月15日~17日及22日~24日在泰山區公所舉辦12場的配地草案說明會，邀集第一區共四千多位土地所有權人參加。

五股、泰山輕軌

113年12月27日第2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，交通部鐵道局於114年4月8日函復審查意見。 114年2月17第2次將「五股泰山線輕軌運輸系統環境影響說明書」提送交通部核轉環境部審查，環境部於114年4月11日函復審查意見 。五股泰山輕軌路線長度約11.6公里，有14座車站，經費513.96億元，預計綜合規劃報告書奉中央核定後7年完工。

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

113年12月27日第2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，交通部鐵道局於114年4月8日函復審查意見。 114年2月17第2次將「五股泰山線輕軌運輸系統環境影響說明書」提送交通部核轉環境部審查，環境部於114年4月11日函復審查意見 。五股泰山輕軌路線長度約11.6公里，有14座車站，經費513.96億元，預計綜合規劃報告書奉中央核定後7年完工。

捷運環狀線北環段

109年7月31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，目前正進行第1批抵費地（計31筆）標售作業。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，結合工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

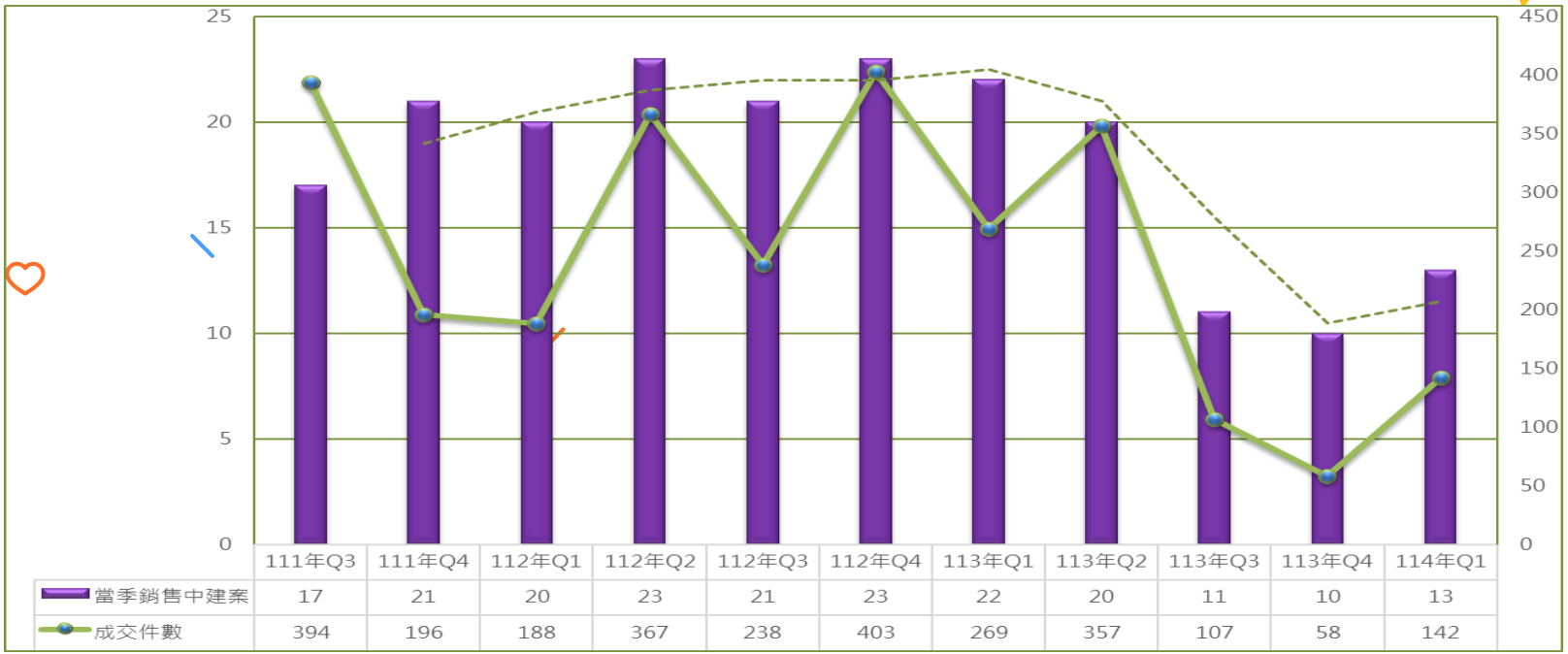
預計於國道41K及43K設立2個鑽石型交流道，並以集散道串聯，以解決文化一路壅塞嚴重情形，工程已於112年5月28日開工。目前進度為7.26%，整體工程預定於116年1月完工。

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



	111年Q3	111年Q4	112年Q1	112年Q2	112年Q3	112年Q4	113年Q1	113年Q2	113年Q3	113年Q4	114年Q1
當季銷售中建案	17	21	20	23	21	23	22	20	11	10	13
成交件數	394	196	188	367	238	403	269	357	107	58	142

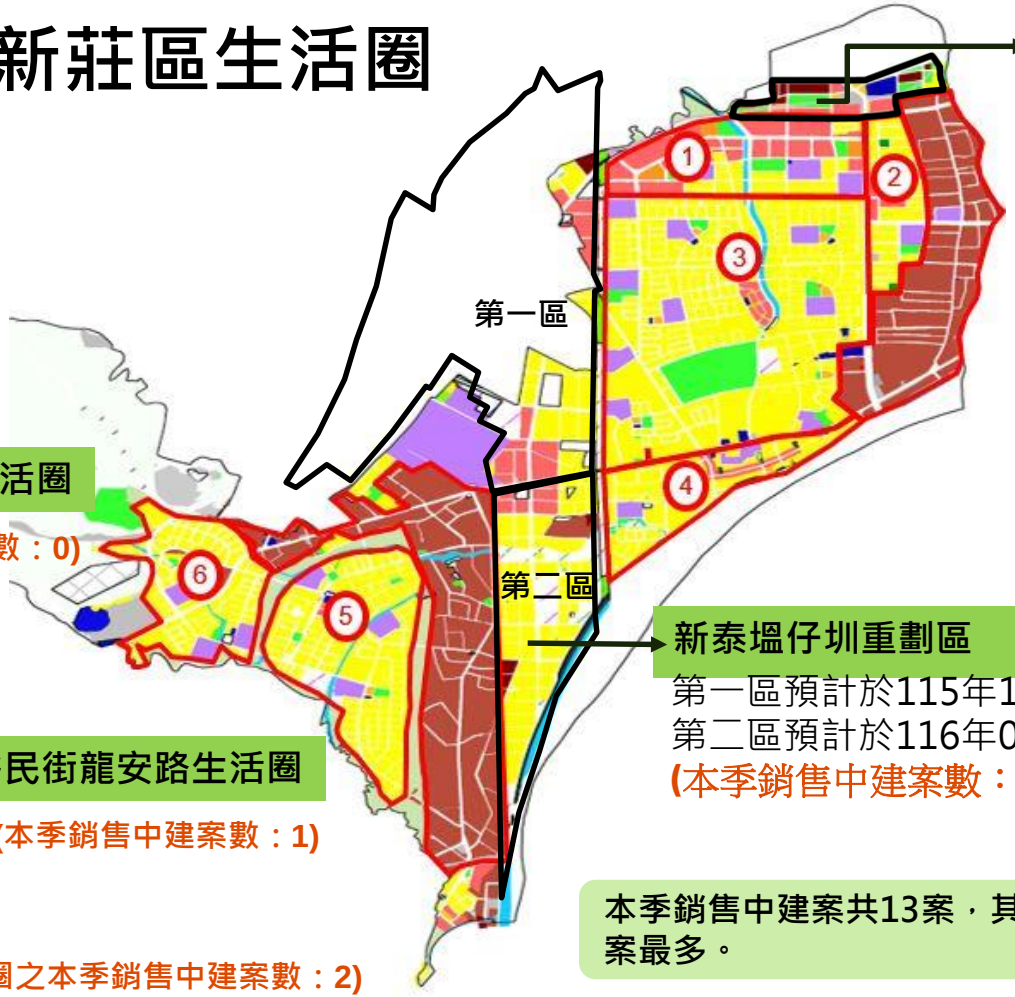
本季成交件數142件，上季件數為58件，增加144.83%。

因副都心、頭前重劃區及下新莊新建案銷售量增，致本季銷量增加。

註：統計時間111年7月1日至114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



新莊北側知識產業園區
(本季銷售中建案數：0)

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：1)

3、中港宏泰生活圈
(本季銷售中建案數：0)

4、新莊廟街生活圈
(本季銷售中建案數：1)

新泰塭仔圳重劃區
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
(本季銷售中建案數：1)

6、天祥雙鳳生活圈
(本季銷售中建案數：0)

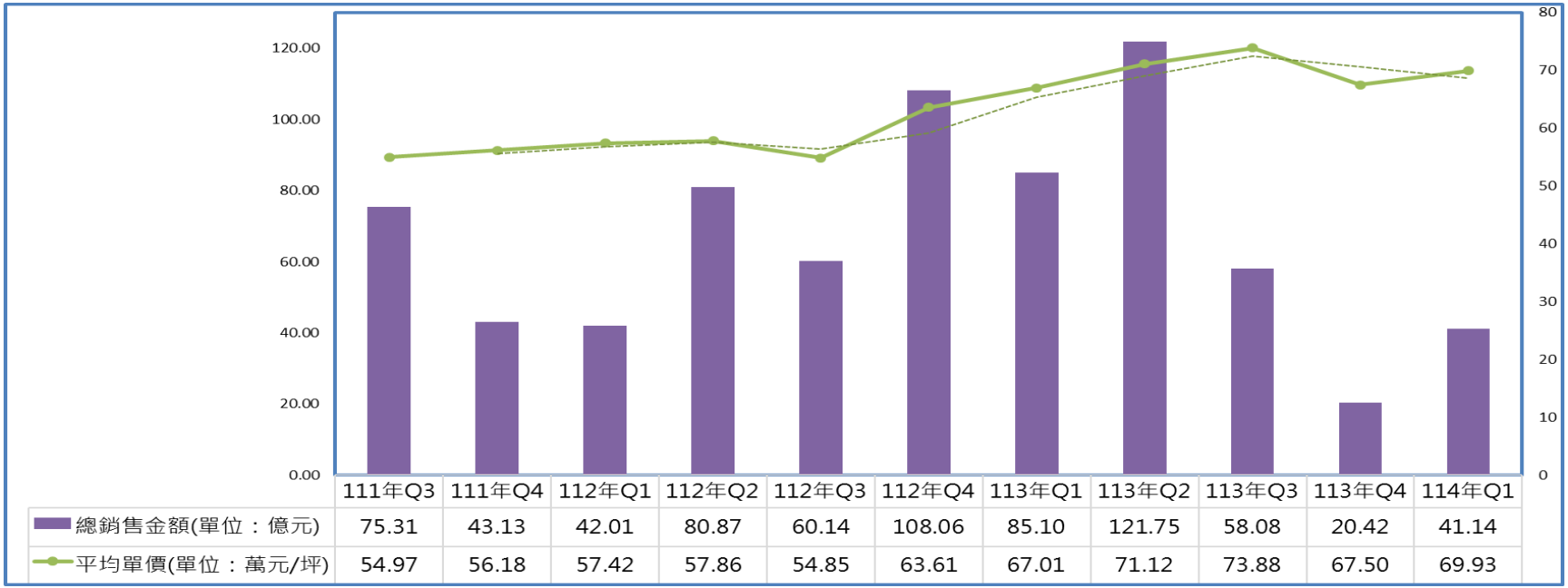
5、裕民街龍安路生活圈
(本季銷售中建案數：1)

(未納入熱門生活圈之本季銷售中建案數：2)

本季銷售中建案共13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



	111年Q3	111年Q4	112年Q1	112年Q2	112年Q3	112年Q4	113年Q1	113年Q2	113年Q3	113年Q4	114年Q1
總銷售金額(單位：億元)	75.31	43.13	42.01	80.87	60.14	108.06	85.10	121.75	58.08	20.42	41.14
平均單價(單位：萬元/坪)	54.97	56.18	57.42	57.86	54.85	63.61	67.01	71.12	73.88	67.50	69.93

本季平均單價69.93萬元/坪，上季單價為67.50萬元，漲3.60% 。

本季交易行情約 61.00 ~ 78.00 萬元 / 坪。

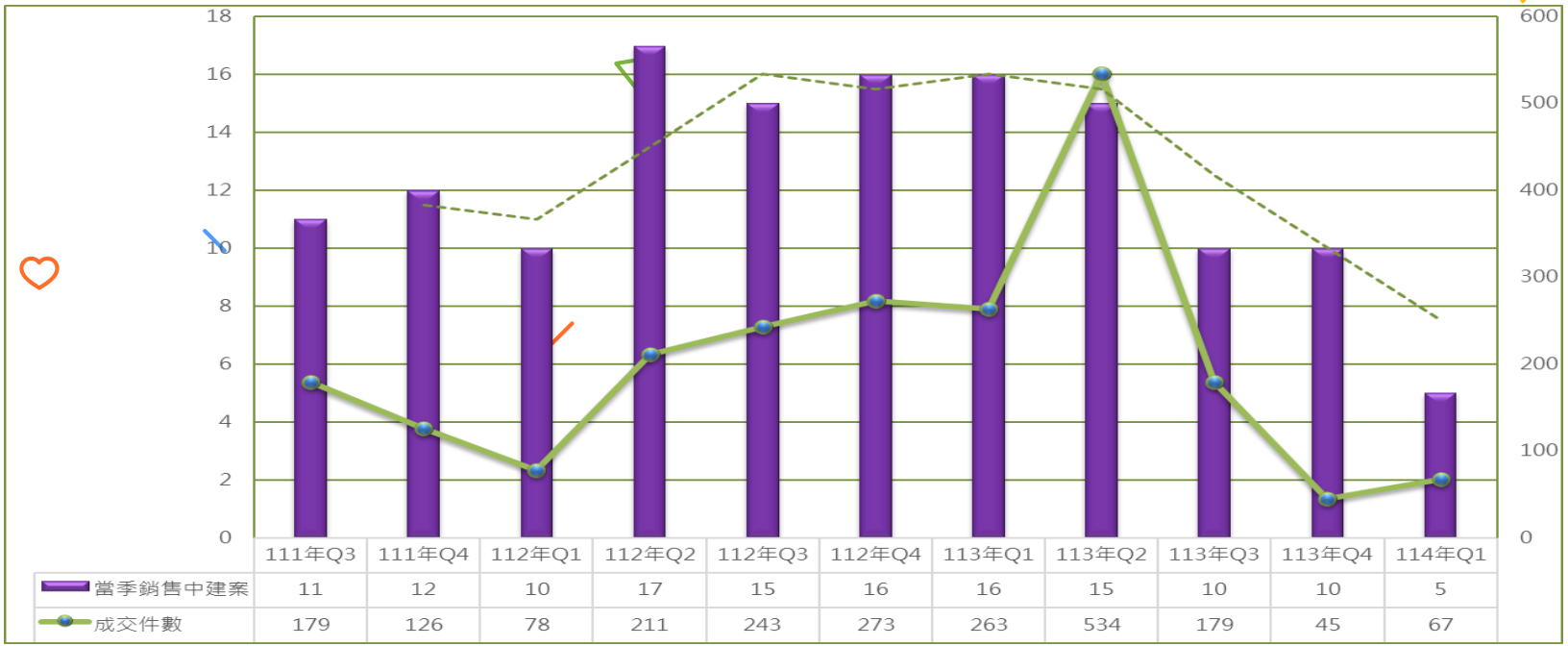
註：統計時間111年7月1日至114年3月31日，以交易日期區分季別。
排除異常及特殊交易案件後，再統計核算平均單價。
110年7月1日起凡以預售屋形式銷售房屋者，成交案件均須申報實價登錄，舊制則為有委託代銷業者銷售預售屋者才須申報，故109年Q3~110年Q2未計入起造人自建自售預售屋之成交案件。

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



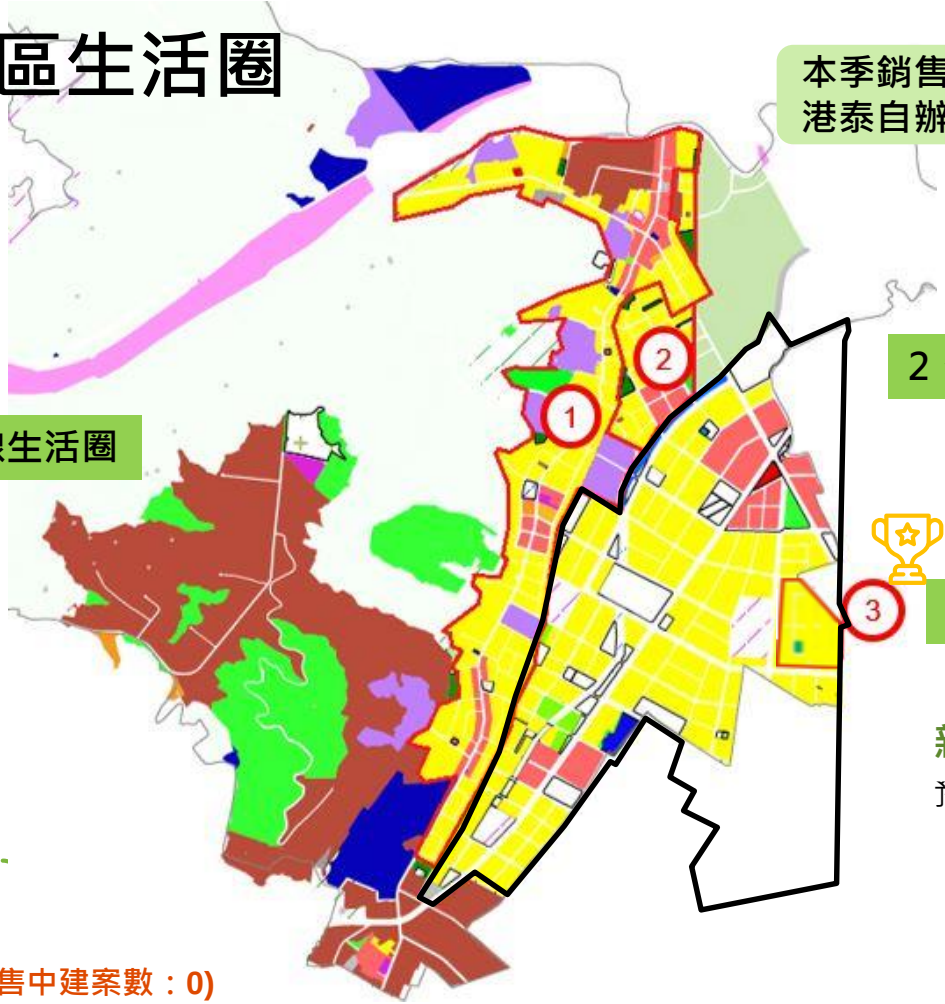
	111年Q3	111年Q4	112年Q1	112年Q2	112年Q3	112年Q4	113年Q1	113年Q2	113年Q3	113年Q4	114年Q1
當季銷售中建案	11	12	10	17	15	16	16	15	10	10	5
成交件數	179	126	78	211	243	273	263	534	179	45	67

本季成交件數67件，上季件數為45件，增加48.89%，
本季信華港泰自辦重劃區內銷售量增，致本季銷量增加。

註：統計時間111年7月1日至114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

本季銷售中建案共5案，其中又以「信華港泰自辦重劃區生活圈」銷售案最多。



1、泰林路及明志路沿線生活圈
(本季銷售中建案數：1)

2、泰山東側十八甲重劃區生活圈
(本季銷售中建案數：0)

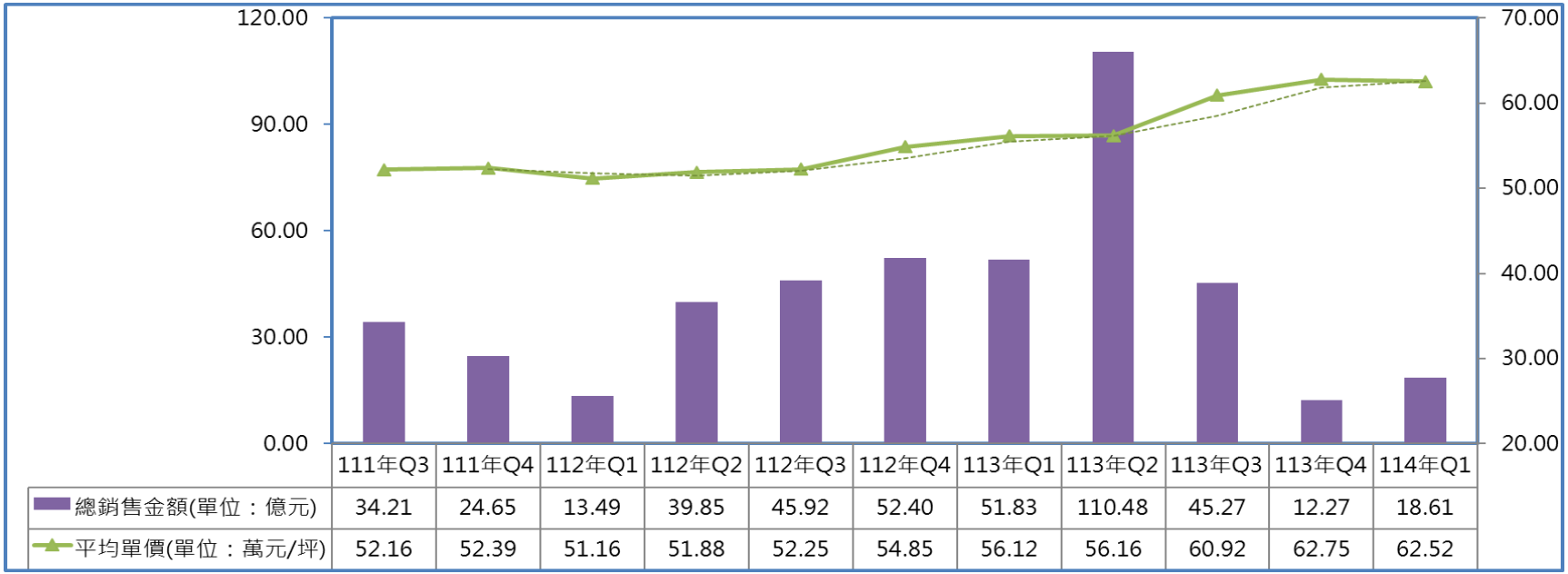
3、信華港泰自辦重劃區生活圈
(本季銷售中建案數：3)

新泰塭子圳重劃區：第一區
預計於115年12月重劃完成
(本季銷售中建案數：1)

(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



	111年Q3	111年Q4	112年Q1	112年Q2	112年Q3	112年Q4	113年Q1	113年Q2	113年Q3	113年Q4	114年Q1
總銷售金額(單位：億元)	34.21	24.65	13.49	39.85	45.92	52.40	51.83	110.48	45.27	12.27	18.61
平均單價(單位：萬元/坪)	52.16	52.39	51.16	51.88	52.25	54.85	56.12	56.16	60.92	62.75	62.52

本季平均單價62.52萬元/坪，上季單價為62.75萬元，微跌0.38%。

本季交易行情約 54.00 ~ 71.00 萬元 / 坪

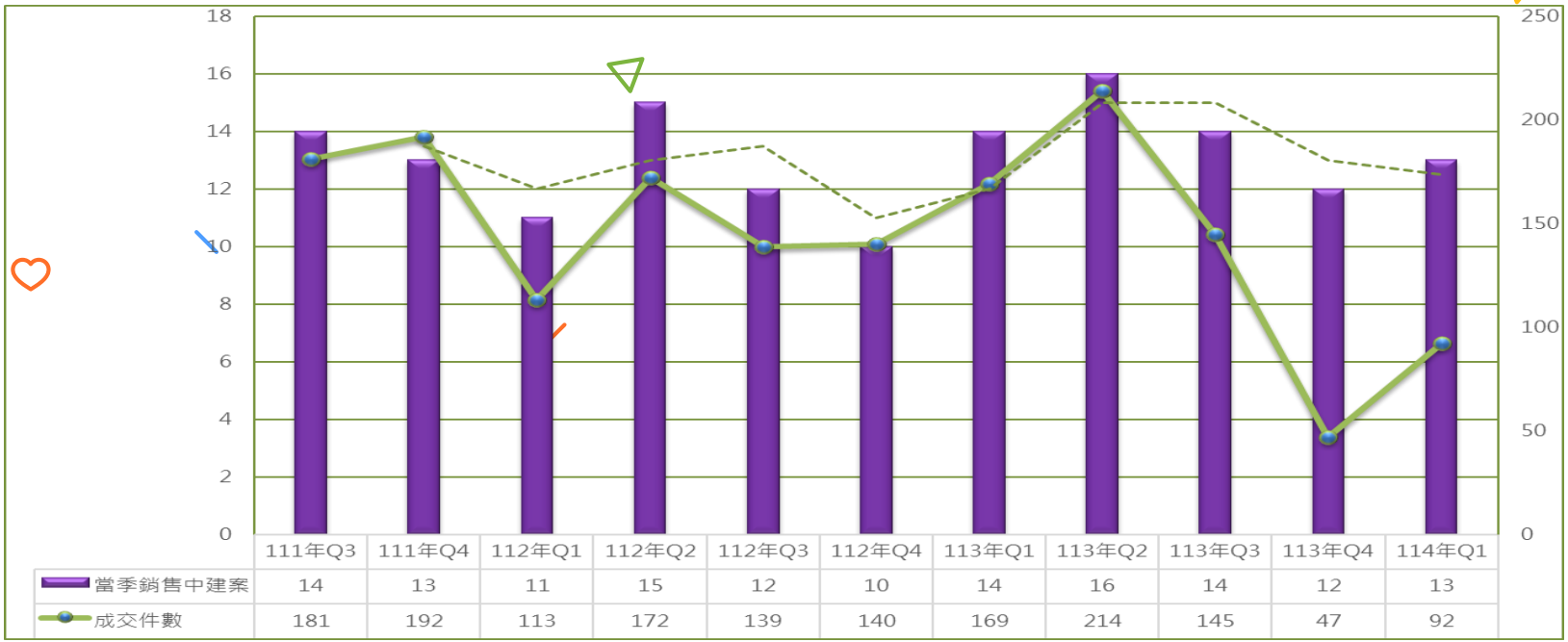
註：統計時間111年7月1日至114年3月31日，以交易日期區分季別。
排除異常及特殊交易案件後，再統計核算平均單價。
110年7月1日起凡以預售屋形式銷售房屋者，成交案件均須申報實價登錄，舊制則為有委託代銷業者銷售預售屋者才須申報，故109年Q3~110年Q2未計入起造人自建自售預售屋之成交案件。

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



	111年Q3	111年Q4	112年Q1	112年Q2	112年Q3	112年Q4	113年Q1	113年Q2	113年Q3	113年Q4	114年Q1
當季銷售中建案	14	13	11	15	12	10	14	16	14	12	13
成交件數	181	192	113	172	139	140	169	214	145	47	92

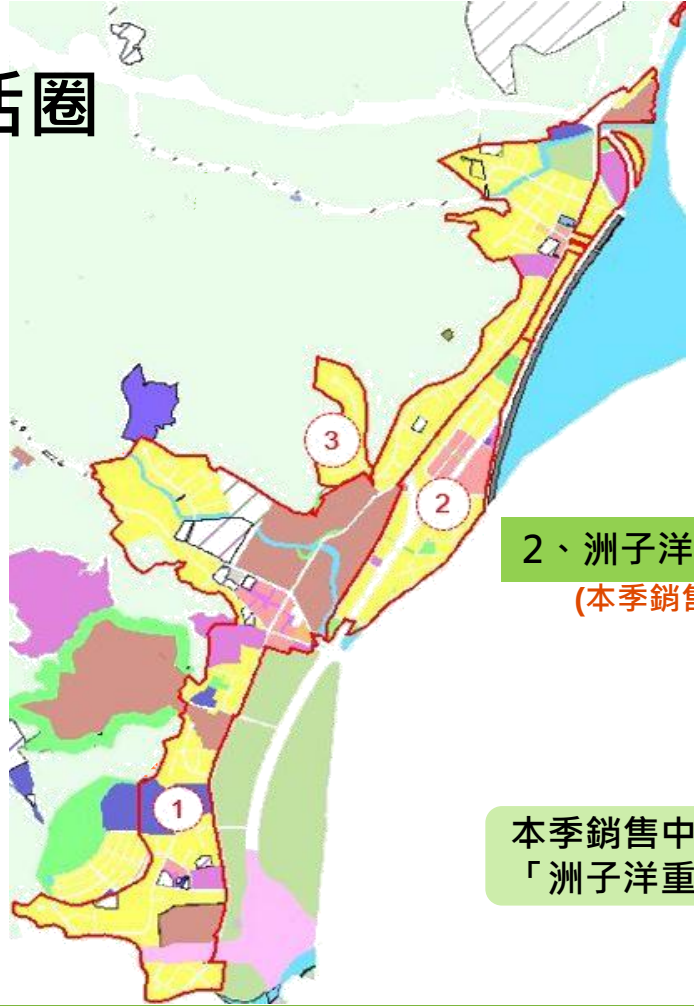
本季成交件數92件，上季件數為47件，增加95.75%，
因洲子洋重劃區推案銷售量增，致本季銷量增加。

註：統計時間111年7月1日至114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：2)

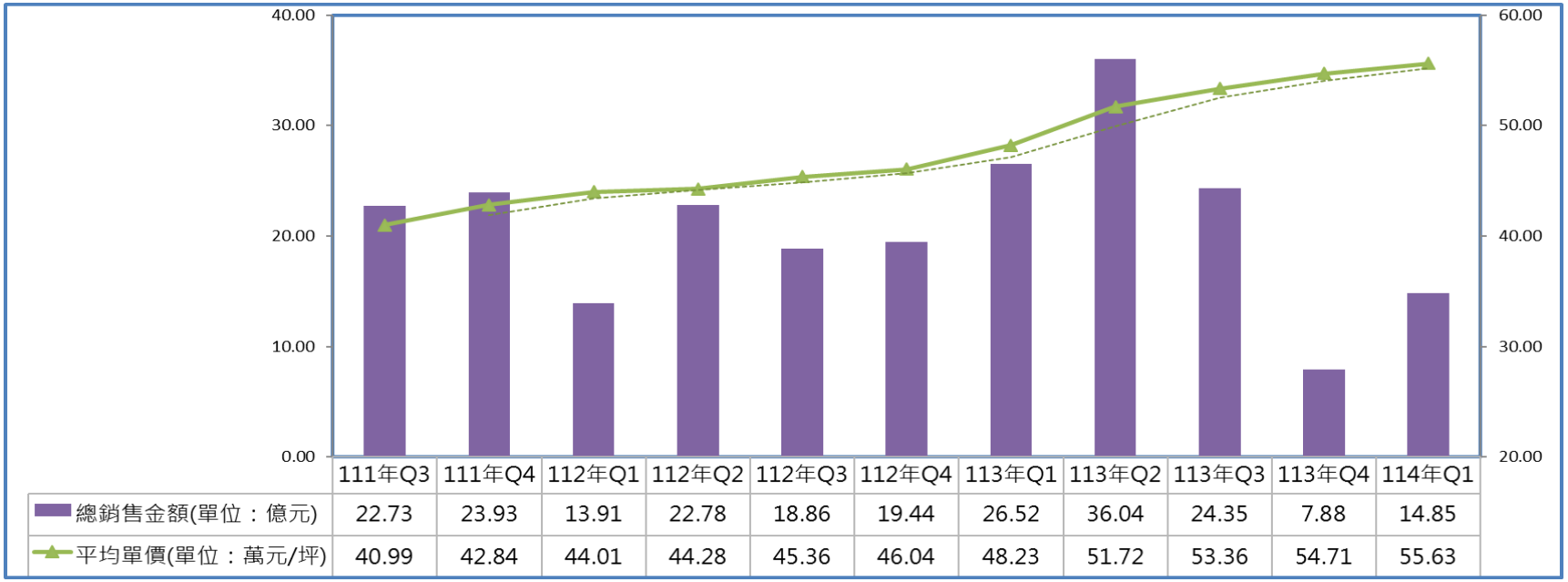


2、洲子洋重劃區生活圈
(本季銷售中建案數：11)

本季銷售中建案共13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



	111年Q3	111年Q4	112年Q1	112年Q2	112年Q3	112年Q4	113年Q1	113年Q2	113年Q3	113年Q4	114年Q1
總銷售金額(單位：億元)	22.73	23.93	13.91	22.78	18.86	19.44	26.52	36.04	24.35	7.88	14.85
平均單價(單位：萬元/坪)	40.99	42.84	44.01	44.28	45.36	46.04	48.23	51.72	53.36	54.71	55.63

本季平均單價55.63萬元/坪，上季單價為54.71萬元，上漲1.69%。

本季交易行情約 51.00 ~ 60.00 萬元 / 坪

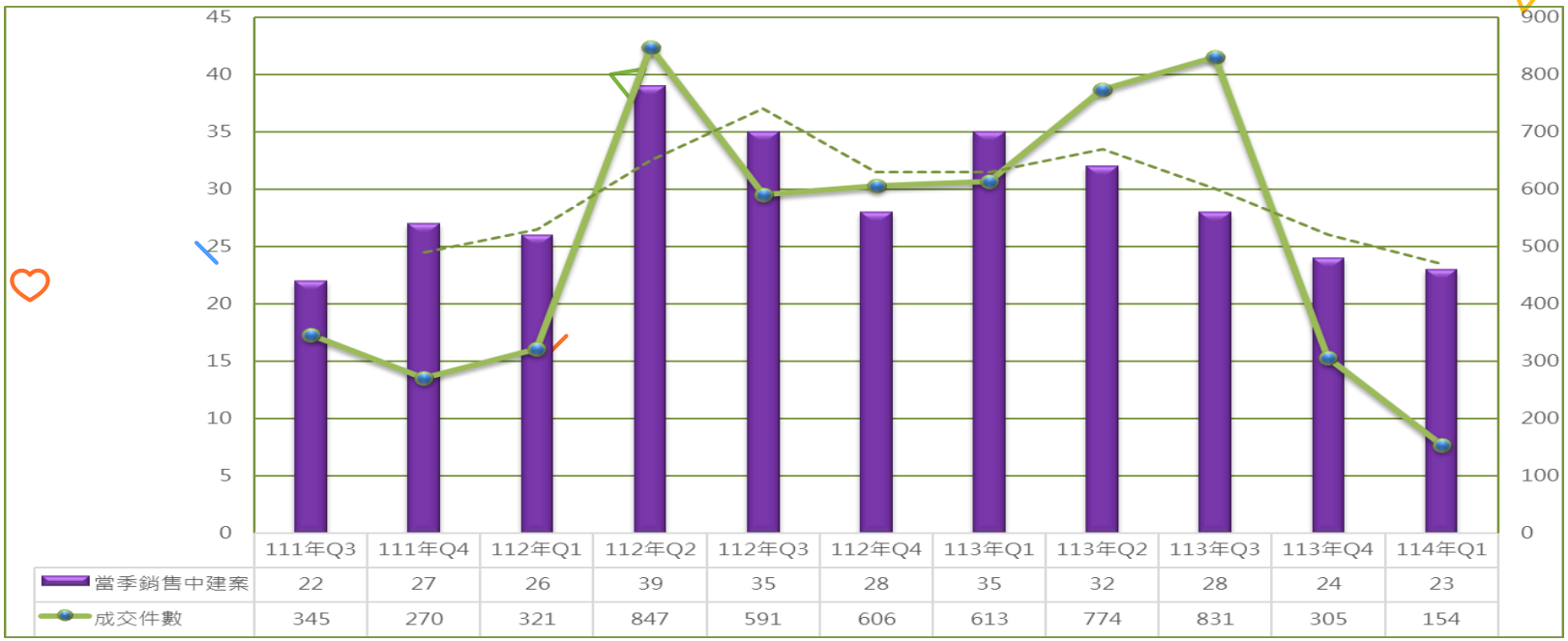
註：統計時間111年7月1日至114年3月31日，以交易日期區分季別。
排除異常及特殊交易案件後，再統計核算平均單價。
110年7月1日起凡以預售屋形式銷售房屋者，成交案件均須申報實價登錄，舊制則為有委託代銷業者銷售預售屋者才須申報，故108年Q3~110年Q2未計入起造人自建自售預售屋之成交案件。

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



	111年Q3	111年Q4	112年Q1	112年Q2	112年Q3	112年Q4	113年Q1	113年Q2	113年Q3	113年Q4	114年Q1
當季銷售中建案	22	27	26	39	35	28	35	32	28	24	23
成交件數	345	270	321	847	591	606	613	774	831	305	154

本季成交件數154件，上季件數為305件，減少49.51%。
因林口區整區銷量均減，致本季銷量減少。

註：統計時間111年7月1日至114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

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：2)

本季銷售中建案共23案，其中又以「頭湖國小周邊」及「捷運林口站西側生活圈」銷售案最多。

(未納入熱門生活圈之本季銷售中建案數：8)

4、南勢國小周邊生活圈
(本季銷售中建案數：2)

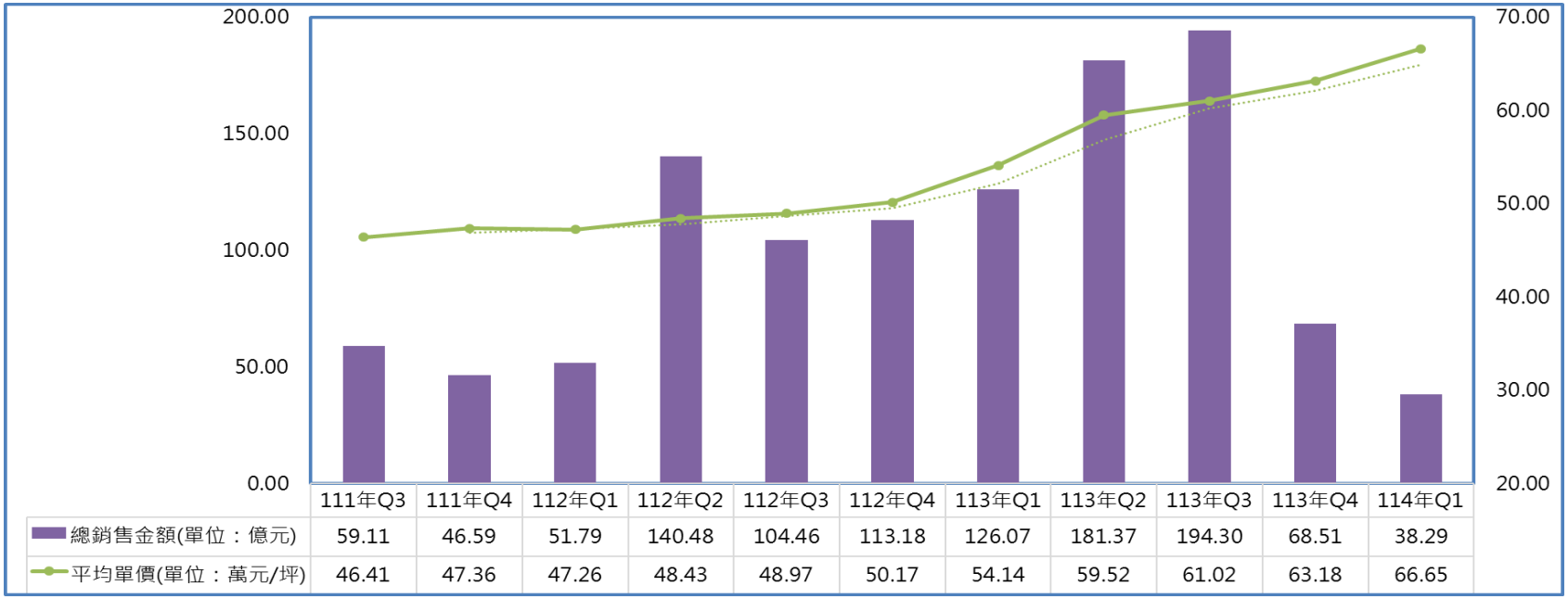
(本季銷售中建案數：5)
5、捷運林口站西側生活圈

(本季銷售中建案數：1)
3、中心商業區東側生活圈

(本季銷售中建案數：0)
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



	111年Q3	111年Q4	112年Q1	112年Q2	112年Q3	112年Q4	113年Q1	113年Q2	113年Q3	113年Q4	114年Q1
總銷售金額(單位：億元)	59.11	46.59	51.79	140.48	104.46	113.18	126.07	181.37	194.30	68.51	38.29
平均單價(單位：萬元/坪)	46.41	47.36	47.26	48.43	48.97	50.17	54.14	59.52	61.02	63.18	66.65

本季平均單價66.65萬元/坪，上季單價為63.18萬元，上漲5.48%。

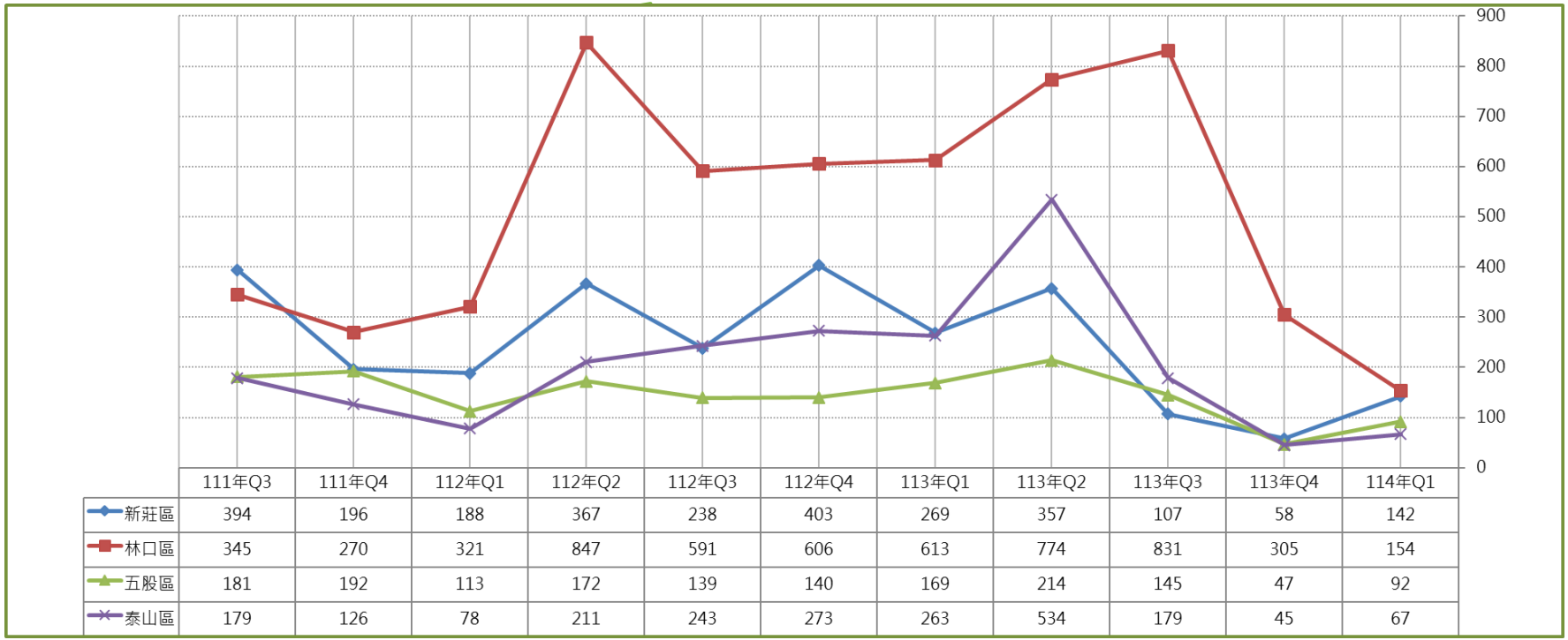
本季交易行情約 53.00 ~ 78.00 萬元 / 坪

註：統計時間111年7月1日至114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

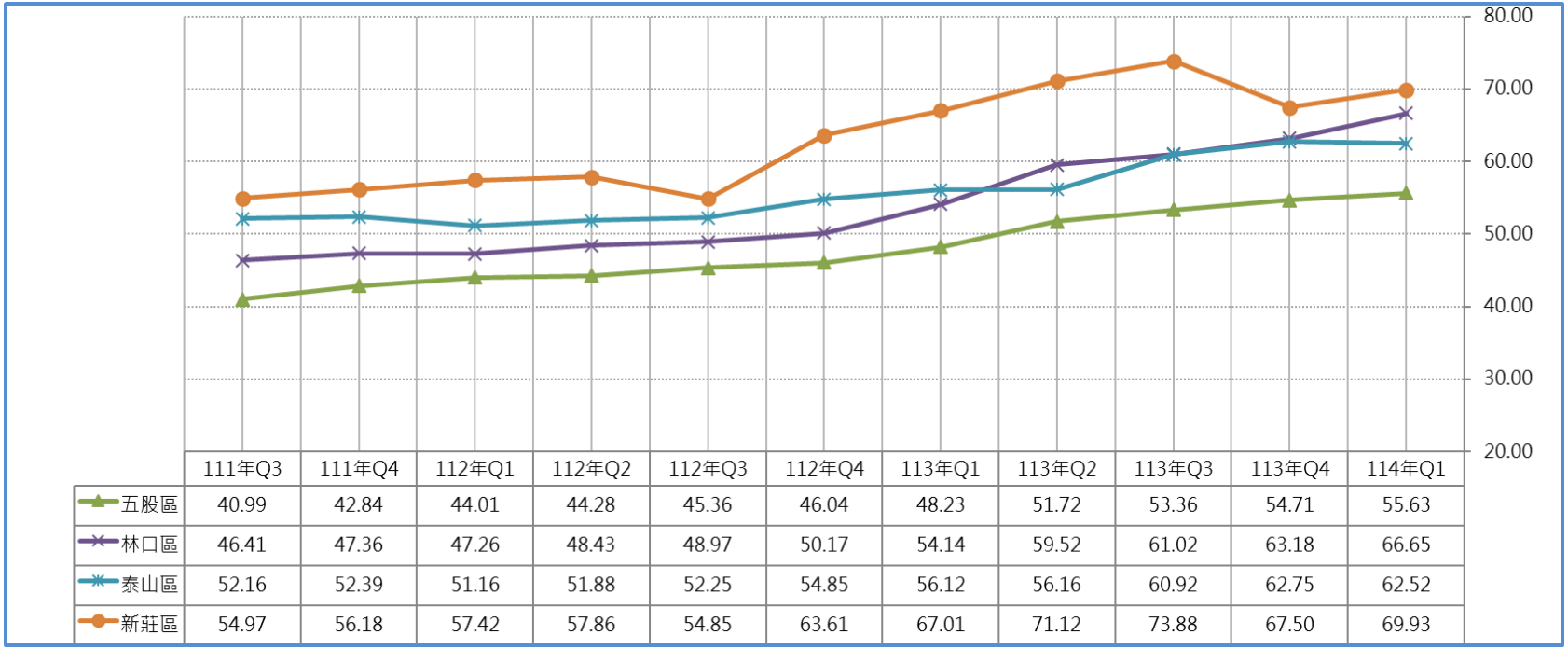


	111年Q3	111年Q4	112年Q1	112年Q2	112年Q3	112年Q4	113年Q1	113年Q2	113年Q3	113年Q4	114年Q1
新莊區	394	196	188	367	238	403	269	357	107	58	142
林口區	345	270	321	847	591	606	613	774	831	305	154
五股區	181	192	113	172	139	140	169	214	145	47	92
泰山區	179	126	78	211	243	273	263	534	179	45	67

註：統計時間111年7月1日至114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



	111年Q3	111年Q4	112年Q1	112年Q2	112年Q3	112年Q4	113年Q1	113年Q2	113年Q3	113年Q4	114年Q1
五股區	40.99	42.84	44.01	44.28	45.36	46.04	48.23	51.72	53.36	54.71	55.63
林口區	46.41	47.36	47.26	48.43	48.97	50.17	54.14	59.52	61.02	63.18	66.65
泰山區	52.16	52.39	51.16	51.88	52.25	54.85	56.12	56.16	60.92	62.75	62.52
新莊區	54.97	56.18	57.42	57.86	54.85	63.61	67.01	71.12	73.88	67.50	69.93

註：統計時間111年7月1日至114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142件，增加144.83%，銷售中推案共13案，推案集中於副都心重劃區生活圈。平均單價69.93萬元/坪，漲幅3.60%，成交行情約為61.00~78.00萬元 / 坪，本季呈價量俱增。

泰山

成交件數共計67件，增加48.89%，銷售中推案共5案，推案集中於信華港泰自辦重劃區生活圈。平均單價62.52萬元/坪，微跌0.38%，成交行情約為54.00 ~ 71.00萬元 / 坪。本季呈價縮量增。

五股

成交件數共計92件，增加95.75%，銷售中推案共13案，推案集中於洲子洋重劃區生活圈。本季平均單價55.63萬元/坪，漲幅1.69%，成交行情約為51.00~60.00萬元 / 坪。本季呈價量俱增。

林口

成交件數共154件，減少49.51%，銷售中推案共23案，推案集中於頭湖國小周邊、捷運林口站西側生活圈。本季平均單價66.65萬元/坪，漲幅5.48%，成交行情約為53.00~78.00萬元 / 坪。本季呈價漲量縮。