

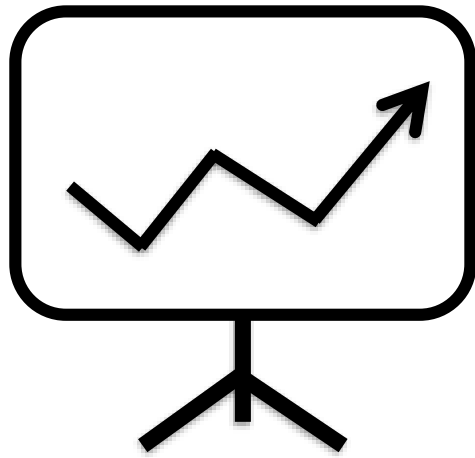


# 111年第3季 新北市不動產市場分析季報

發布單位  
新北市地政局  
新北市各地政事務所



# 111Q3 統計資料說明



統計單位

新北市政府地政局  
新北市各地政事務所

統計時間

111年7月至111年9月簽約成交之案件

買賣案件  
數量

登記案件總數

價格分析

資料來源為實價登錄，排除異常  
及特殊交易案件



## 1

## 300億租金補貼「4大亮點」 助50萬戶租屋族減輕居住成本



行政院拍板「300億元中央擴大租金補貼專案計畫」，7月正式上路。內政部營建署指出，該專案計畫相較過往的租金補貼，具有「戶數擴大」、「金額加碼」、「資格放寬」及「申請簡便」等4大亮點。第一個亮點為補助戶數從過往12萬戶一舉增加至50萬戶，多出3.17倍的補助戶數，年度補貼總經費從過往的一年57億元提高至300億元，補助經費多出4.26倍之多。第二個亮點為加碼青年、育有未成年子女的家庭與弱勢家庭等族群的補助金額，其中35歲以下青年、社會弱勢租金補貼金額加碼1.2倍，2年內新婚家庭加碼1.3倍，經濟弱勢家庭（低收入戶及中低收入戶）加碼1.4倍。此外，育有未成年子女（含胎兒）家庭將從1.4倍起，每多生1個就多加碼0.2倍。第三個亮點就是放寬所得認定標準，從原本的2.5倍放寬至3倍，以台北市為例，只要家庭成員每人每月平均所得低於5萬6,046元、新北市平均月所得低於4萬7,400元便能提出申請，而且家庭成員不綁戶籍。第四個亮點為舊戶（已經獲得租金補貼的租屋族）無縫接軌，只要有意願便全數帶入適用新專案計畫，簡化申請手續。

新聞來源：ETtoday 111.08.14

## 2

## 升息衝擊 8月房貸、土建融餘額年增率續降



新聞來源：工商時報111.09.23

升息衝擊下，房市買氣真的愈來愈冷，中央銀行公布8月全體銀行購置住宅貸款（房貸）及建築貸款（土建融）餘額統計，雖然房貸餘額來到9.208兆元，土建融餘額破3兆元大關至3.005兆元，續雙創歷史新高，但儘管民俗月效應尚未顯現，年增率仍維持雙降至8.54%及12%。

統計8月房貸餘額月增續減至250.51億元，為逾一年半以來新低，較7月的418.83億元少掉168.32億元，顯示延續今年下半年來房市轉冷的趨勢不變。土建融餘額累計連續42個月創歷史新高，年增率連三個月下滑，餘額月增大減至158.77億元，為四個月來新低。銀行房貸主管認為，央行今年來已三度跟進調高政策利率，儘管升幅遠低於美歐，但房貸族利息負擔增加，對房市買氣造成負面心理作用。

## 1 新北土地開發逾千公頃 侯友宜： 打造北台灣中心點



新北市近年積極推動整體開發案，近400公頃的新泰塭仔圳重劃案，正如火如荼施工，未來還有土城司法園區、蘆南蘆北、板橋浮洲、泰山楓江等陸續啟動，土地開發總面積高達1041公頃。新北市長侯友宜表示，未來新北市將吸引更多人口、產業進駐，交通便捷，串聯北北基桃1000萬人口，成為北台灣的中心點，已開發完成的台北港特定區、新莊北側知識產業園區，透過用地變更活化土地，並結合年底完工的林口工一重劃區，打造以國際物流倉儲、知識密集型經濟及高科技產業研發基地形成的「產業金三角」地帶。

新聞來源：自由財經111.07.27

## 2 預估引進8億投資額 三鶯線永吉 公園站招商正式啟動



說明會指出捷運三鶯線為三環六線中的第三環線，預計於民國112年完工通車，其鄰近鶯歌市區及鳳鳴重劃區，以國道二號大湳交流道可至桃園市中心區及桃園機場，三鶯線通車後可縮短三鶯地區至臺北市通勤時間至少20分鐘，不只提供區域便利的交通系統，更打造北北桃共同經濟生活共榮圈。開發基地面積約598坪、形狀方整，面5,000坪永吉公園擁有永久綠地景觀，土開大樓預估可興建地上18層、地下3層，總樓地板面積約5,055坪，未來以素地交由投資人開發興建並由捷運局委託投資人代建捷運出入口，可與捷運永吉公園站連通，低樓層規劃多元化之商業設施，提供通勤及周邊居住人口消費需求，並具備到站即到家的捷運宅優勢。

新聞來源：理財周刊111.08.26

## 3 新北防災都更2.0上路 9成同意 即可



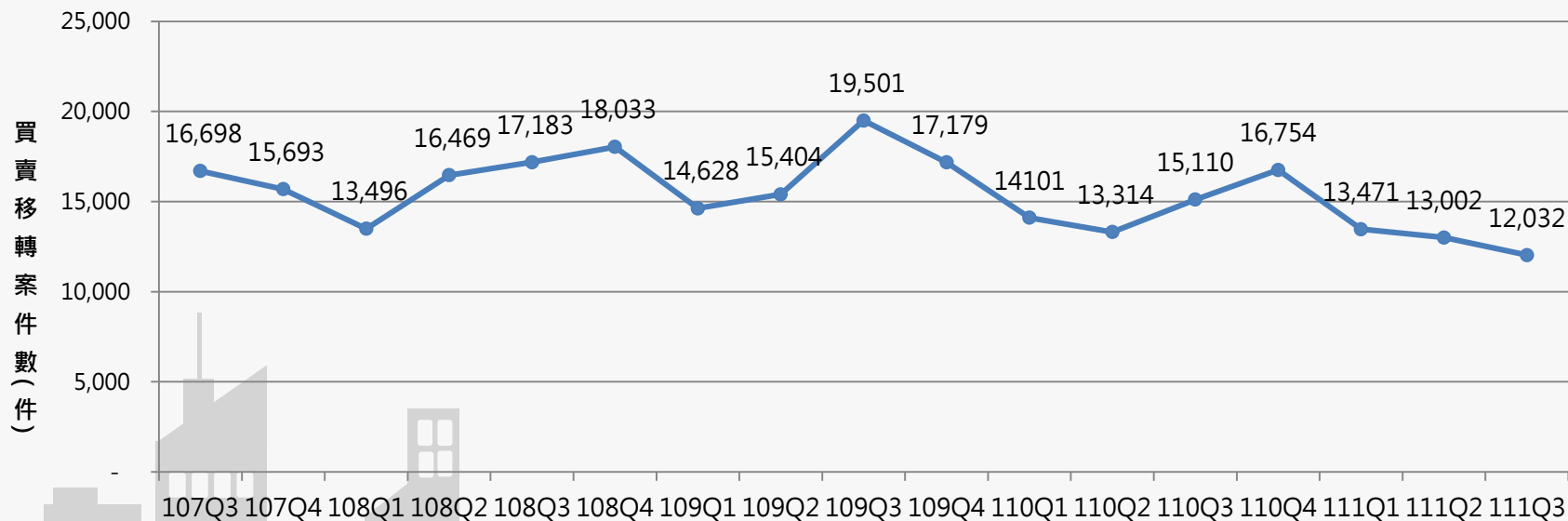
新北市都更處「防災都更2.0專案計畫」自9月1日上路，為期5年，對海砂屋等特危戶提供「限期重建」機會，如蘆洲「海砂一條街」在內的諸多住戶就可受惠，過去須百分之百同意，如今有9成即可強制推動。在地建商指出，蘆洲當地都更容積獎勵僅200%，鄰居三重卻有300%，所以對防災都更興致缺缺，建議提高獎勵。新北市有近80萬戶逾30年老屋，過去危老都更就超過200件，都更處推出「防災都更2.0專案計畫」，搭配都更程序放寬適用建物類型，並降低同意比率適用門檻，未達百分百同意都更案以1.5倍原建築容積或基準容積重建，全市目前已核准17件，初期共214戶加入，未來將持續推動。

新聞來源：好房網News 111.09.02

# 111Q3 買賣登記量分析

- ◆ 111年第3季新北市建物買賣登記移轉件數共計12,032件，交易量較上季減少7.46%，與去年同期相較減少20.37%。

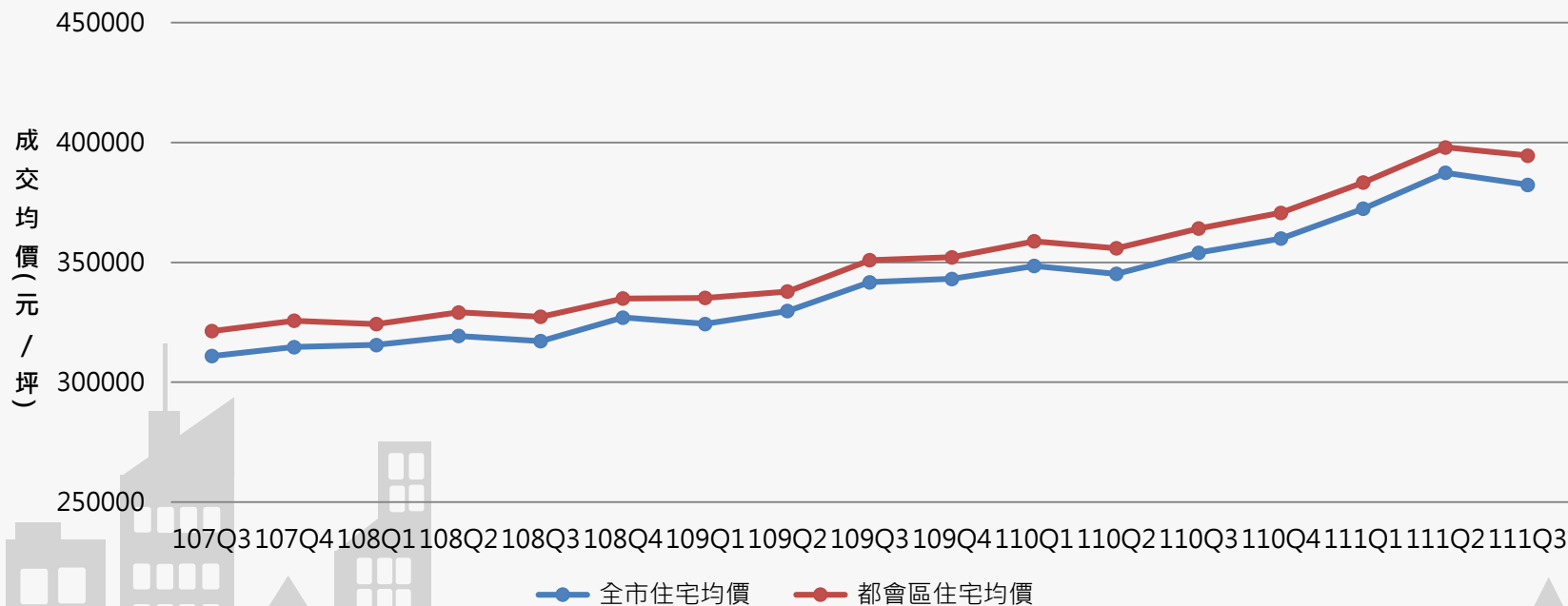
## 新北市各季建物買賣登記移轉件數



# 111Q3 全市住宅成交均價分析

- ◆ 111年第3季新北市住宅(註1)成交均價為38.2萬元/坪，較上季下跌1.29%，與去年同期相較，上漲8.21%。其中都會區(註2)均價為39.5萬元，較上季下跌0.87%，與去年同期相較，則上漲8.53%。

## 新北市各季全市及都會區住宅均價



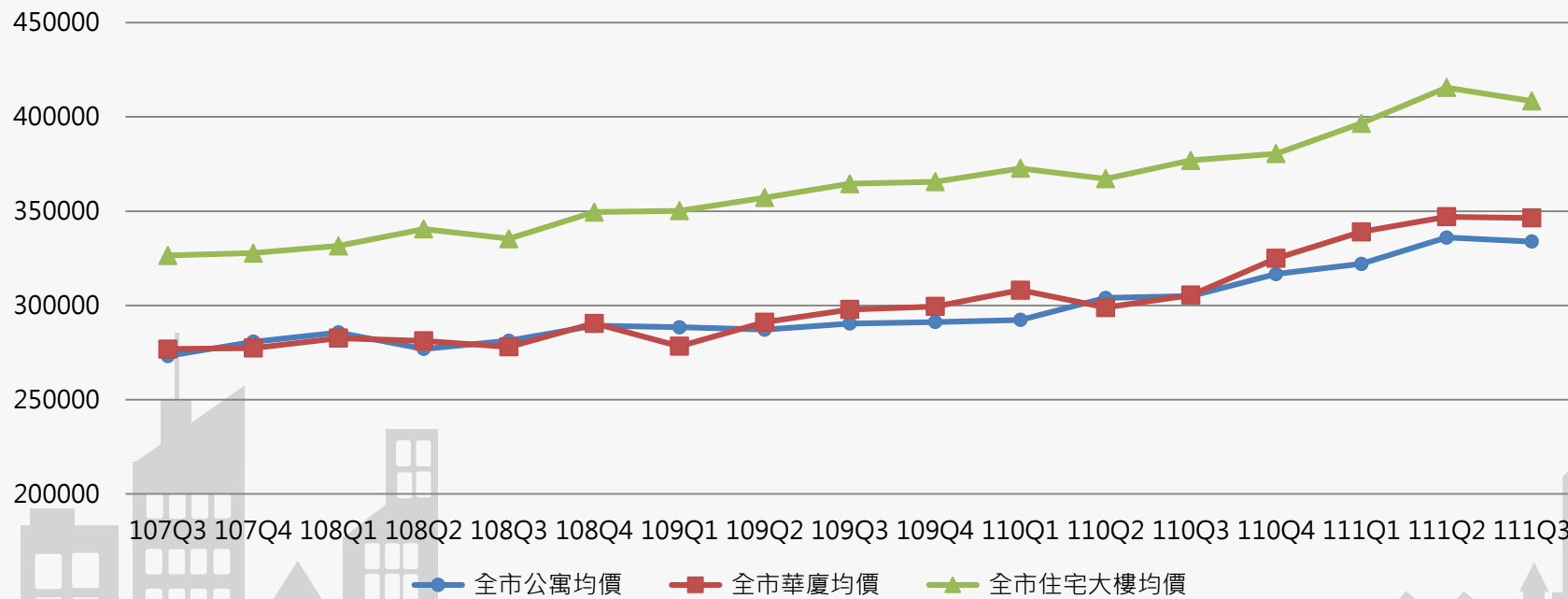
註1：本圖統計範圍僅包含建物類型為公寓、華廈、住宅大樓及套房之交易。

註2：都會區包含改制前10個縣轄市及淡水、林口、三峽、五股、泰山共計15個行政區，並排除特殊及異常交易。

# 111Q3 全市各類型建物成交均價分析

- ◆ 111年第3季新北市公寓、華廈、住宅大樓成交均價分別為33.4萬元/坪、34.6萬元/坪、40.8萬元/坪，與前季相較，均呈現下跌趨勢，跌幅依序為住宅大樓則(1.72%)、公寓(0.63%)及華廈(0.17%)，與去年同期相較，亦均呈上漲趨勢，漲幅依序則為華廈(13.41%)、公寓(9.47%)及住宅大樓(8.36%)。

## 各住宅類型價格走勢

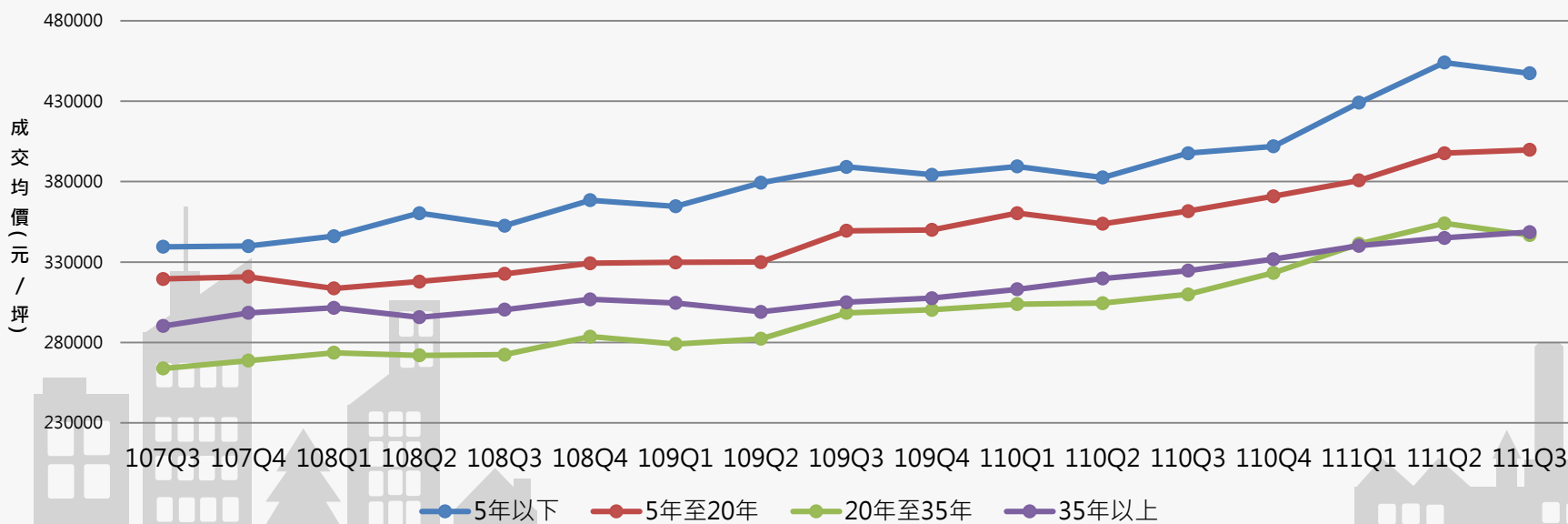


註：本圖統計範圍僅包含建物類型為公寓、華廈、住宅大樓之交易，並排除特殊及異常交易。

# 111Q3 全市各屋齡建物成交均價分析

- ◆ 111年第3季各屋齡區間均價由高至低依序為5年以下(44.7萬元/坪)、5至20年(40萬元/坪)、20至35年(35萬元/坪)、35年以上(34.9萬元/坪)，與前季相較，5至20年及35年以上呈現微幅上漲趨勢，漲幅分別為0.52%、1.06%；屋齡5年以下及20年至35年呈現下跌趨勢，跌幅分別為1.48%、1.23%；與去年同期相較，均呈上漲趨勢，漲幅依序為屋齡20至35年(12.85%)、5年以下(12.48%)、5年至20年(10.53%)、35年以上(7.40%)，整體表現較去年同期為佳。

## 各屋齡區間成交均價



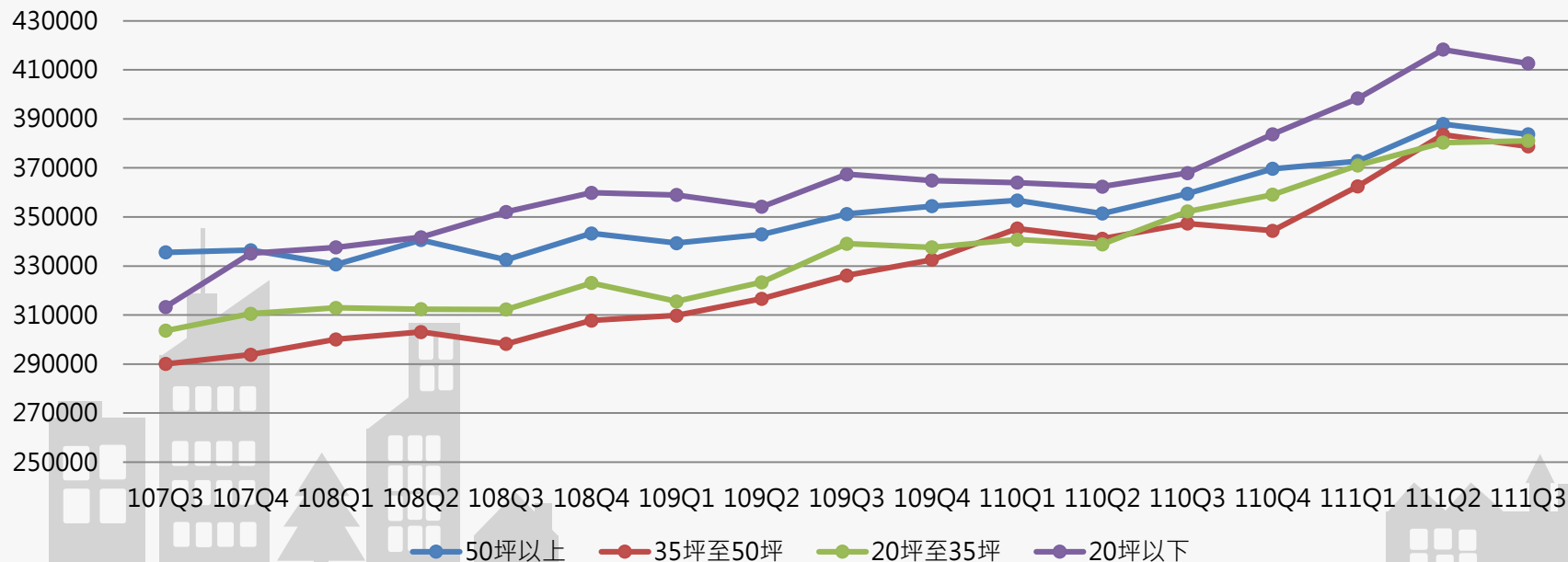
註：本圖統計範圍僅包含各類型建物，並排除特殊及異常交易。

資料來源：本市實價登錄查詢網

# 111Q3 全市各建物面積成交均價分析

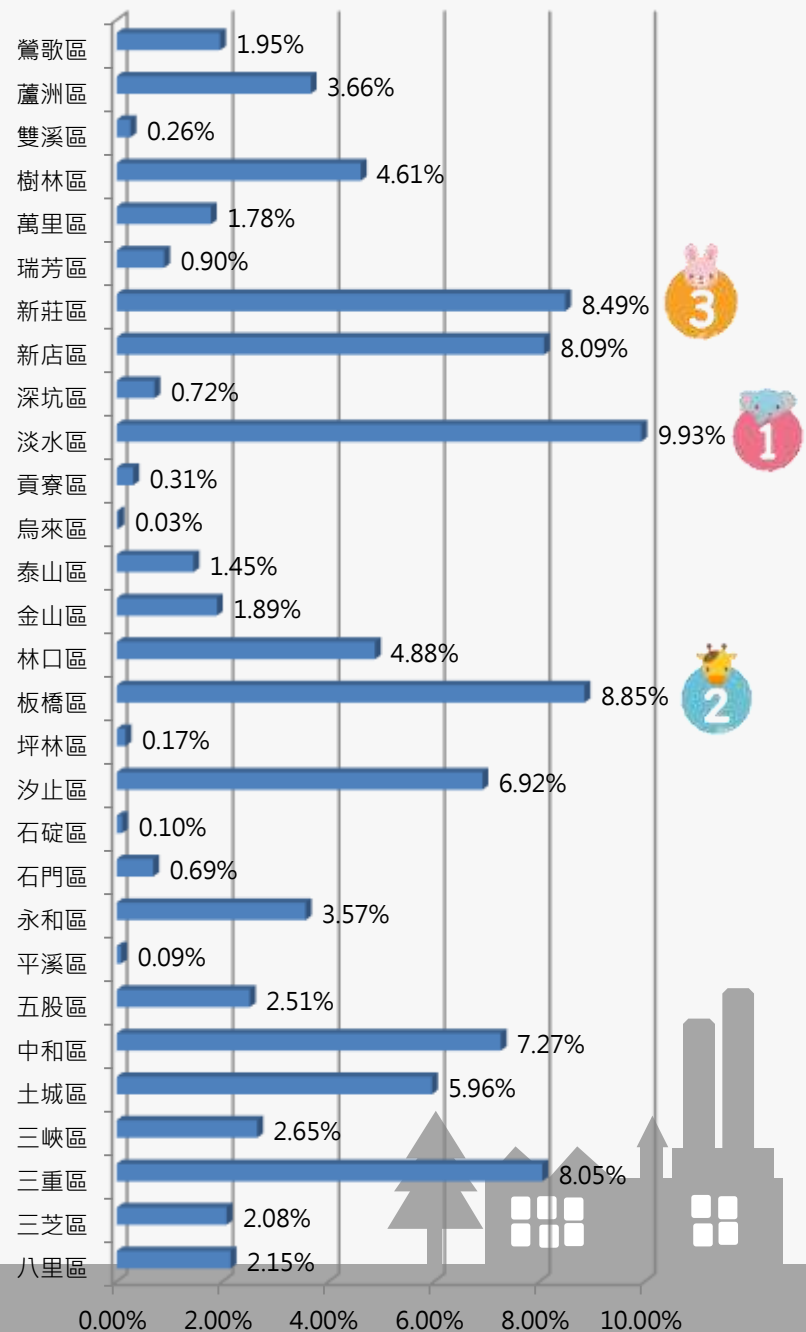
- ◆ 111年第3季各建物面積成交均價由高至低依序為20坪以下(41.3萬元/坪) 、50坪以上(38.4萬元/坪) 、20坪至35坪(38.1萬元/坪) 、35至50坪(37.9萬元/坪) ，與前期相較，除20坪至35坪趨近持平外(0.19%)，均呈現下跌趨勢，跌幅依序為20坪以下(1.35%)、35坪至50坪(1.23%)及50坪以上(1.08%)；與去年同期相較，亦均呈現上漲趨勢，漲幅依序為20坪以下(12.16%)、35坪至50坪(9.06%)、20坪至35坪(8.18%)及50坪以上(6.74%)，整體表現較去年同期為佳。

## 各建物面積成交均價



# 111Q3 各行政區買賣案件比例

- ◆ 本季全市交易最熱絡之行政區前三名依序為淡水區(9.93%)、板橋區(佔8.85%)及新莊區(佔8.49%)。
- ◆ 本季淡水區成交案件集中於淡海新市鎮、竹圍、紅樹林生活圈、淡江大學及新興新民新春街周邊。板橋區多分布於江翠北側重劃區、中正路、文化路二段及公館街。新莊區成交案件多分布於榮富國小周邊及頭前重劃區。前開區域淡水係由於淡海新市鎮有新成屋大批移轉所致外，板橋及新莊主要因生活機能成熟，自住需求高，形成房市支撐基礎。

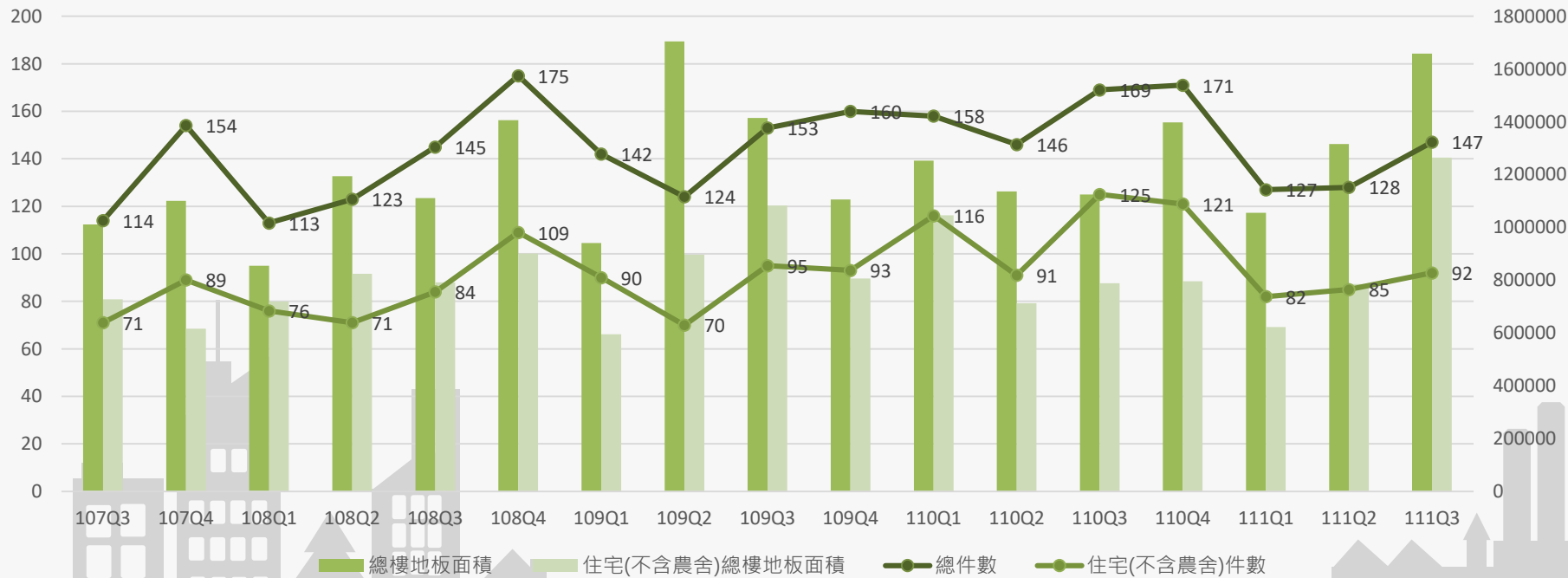


# 111Q3 全市建造執照件數及樓地板面積分析

◆ 111年第3季新北市全市建造執照件數及樓地板面積分別為147件、1,658,564平方公尺，與前季相較，均呈現上漲趨勢，漲幅分為件數 (14.84%)、總樓地板面積(26.02%)，與去年同期相較，件數呈現下跌趨勢，總樓地板面積呈現上漲趨勢，分為件數 (-13.02%)、總樓地板面積(47.42%)。全市住宅(不含農舍)件數及樓地板面積分別為92件、1,264,958平方公尺，與前季相較，均呈現上漲趨勢，漲幅分為件數 (8.24%)、總樓地板面積(61.06%)，與去年同期相較，件數呈現下跌趨勢，總樓地板面積呈現上漲趨勢，分為件數 (-26.4%)、總樓地板面積(60.46%)。

資料來源：營建統計月報表>建築物建造執照統計

## 建照執照



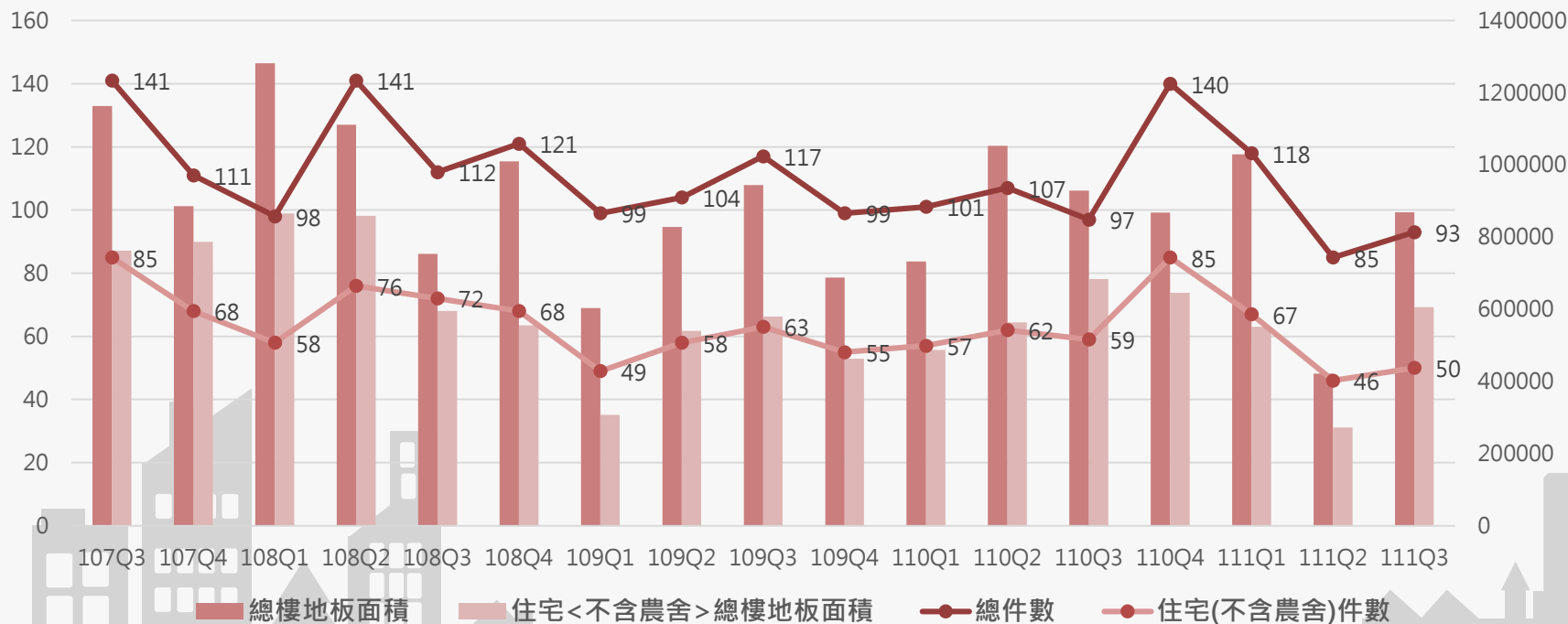
季	107Q3	107Q4	108Q1	108Q2	108Q3	108Q4	109Q1	109Q2	109Q3	109Q4	110Q1	110Q2	110Q3	110Q4	111Q1	111Q2	111Q3
住宅戶數	5,669	4,480	5,739	5,466	6,312	6,923	4,368	6,784	8,941	6,823	7,538	5,099	5,317	5,962	4,813	6,257	11,189

# 111Q3 全市使用執照件數及樓地板面積分析

- ◆ 111年第3季新北市全市使用執照件數及樓地板面積分別為93件、868,582平方公尺，與前季相較，均呈現上漲趨勢，漲幅分為件數 (9.41%)、總樓地板面積(105.94%)，與去年同期相較，則呈下跌趨勢，跌幅分為件數 (-4.12%)、總樓地板面積(-6.5%)。全市住宅(不含農舍)件數及樓地板面積分別為50件、605,912平方公尺，與前季相較，均呈現上漲趨勢，漲幅分為件數 (8.7%)、總樓地板面積(122.29%)，與去年同期相較，則呈下跌趨勢，跌幅分為件數 (-15.25%)、總樓地板面積(-11.34%)。

資料來源：營建統計月報表>建築物使用執照統計

## 使用執照



季	107Q3	107Q4	108Q1	108Q2	108Q3	108Q4	109Q1	109Q2	109Q3	109Q4	110Q1	110Q2	110Q3	110Q4	111Q1	111Q2	111Q3
住宅戶數	5,280	6,095	5,733	5,740	4,921	4,654	2,424	4,153	3,832	3,811	3,770	4,287	5,039	5,128	4,591	2,220	4,232

# 111Q3 建物交易類型分析

住宅大樓為本季主力交易型態(佔37%)，主要分布於淡水、新莊及板橋等行政區，其次為公寓(22%)，主要分布於板橋、中和及新莊等行政區，第三為華廈(12%)，主要分布於淡水、汐止及新店等行政區。

37%

住宅大樓

22%

公寓

12%

華廈

# 111Q3 本季總成交金額

建物第一次登記後首次買賣移轉案件成交金額

24,383,970,396

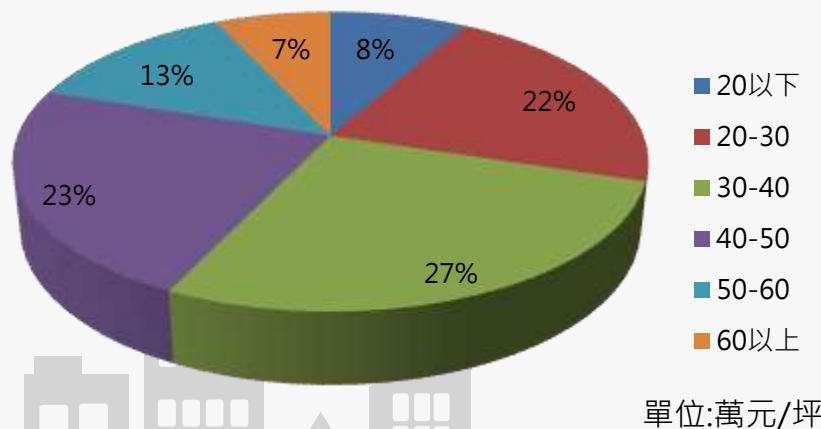
# 156,231,408,064

本季上開全市不動產成交金額扣除建物第一次登記後首次買賣移轉案件後之成交金額為1,318億，上期及去年同期全市不動產成交金額皆以扣除建物第一次登記後首次買賣移轉案件後之成交金額為比較基礎，分別較上期成交金額1,641億，減少19.64%，較去年同期成交金額2,127億，減少38%。其中房地成交金額為937億(佔71.1%)、素地成交金額為374億(佔28.4%)、其他(車位與建物)成交金額為7億(佔0.5%)。

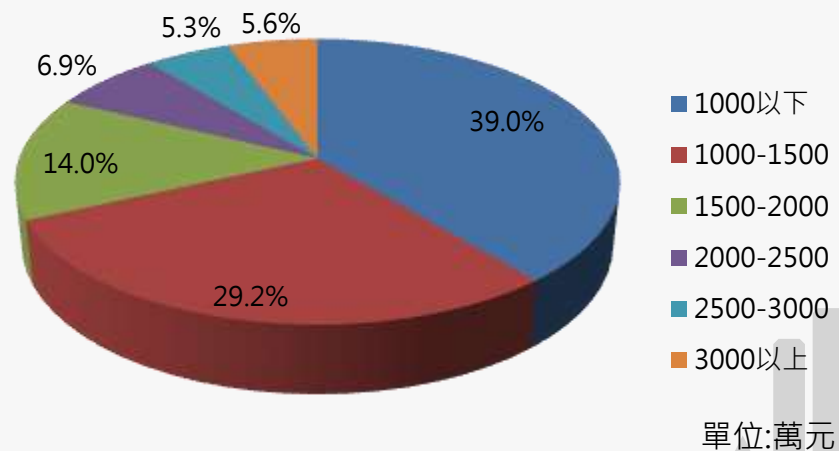
# 111Q3 全市價格區間分析

- ◆ 本季以單價30至40萬元產品為最大宗(佔27%)，成交案例多分布於新莊、中和、汐止等行政區，其次為單價40至50萬元之產品(佔23%)，成交案例多分布於中和、新莊、板橋等行政區。
- ◆ 總價部分，低於1,000萬元者占全市交易案例之39%仍為最大宗，成交案例多分布於淡水、汐止、新莊等行政區，其次為1,000至1,500萬元之案例(佔29.2%)，成交案例多分布於淡水、中和、汐止等行政區。

## 全市單價分析



## 全市總價分析

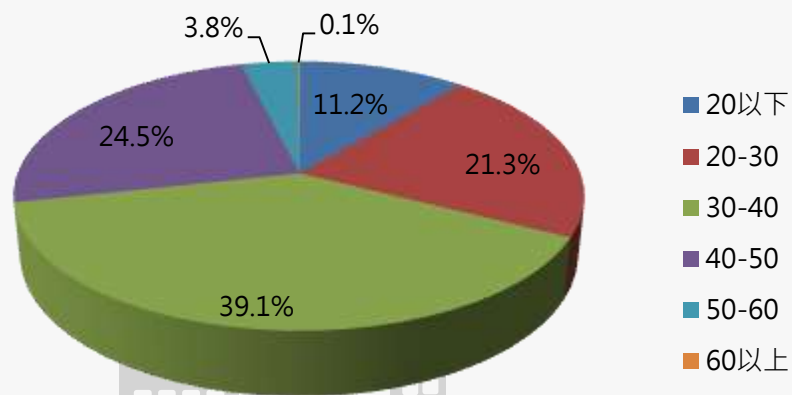


資料來源：本市實價登錄查詢網

# 111Q3 公寓價格區間分析

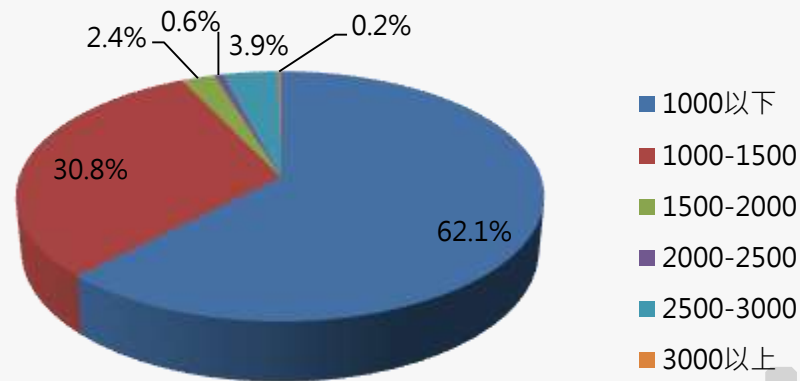
- ◆ 個別產品類型部分，公寓單價主要成交價格區間30至40萬元(佔39.1%)，成交案例多分布於板橋、三重、中和等行政區，其次為單價40至50萬元之成交案例(佔24.5%)，成交案例多分布於中和、板橋等行政區。
- ◆ 總價分析部分，全市公寓總價1000萬元以下高達62.1%，成交案例多分布於新莊、板橋、三重等行政區。

## 全市公寓單價區間分析



單位:萬元/坪

## 全市公寓總價區間分析



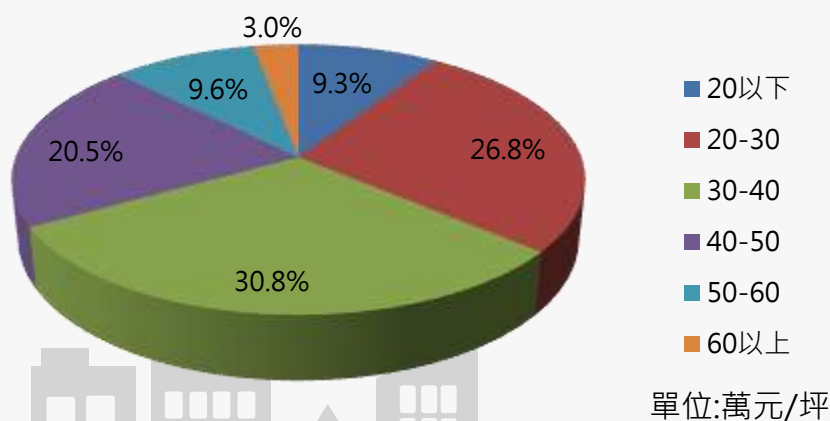
單位:萬元

資料來源：本市實價登錄查詢網

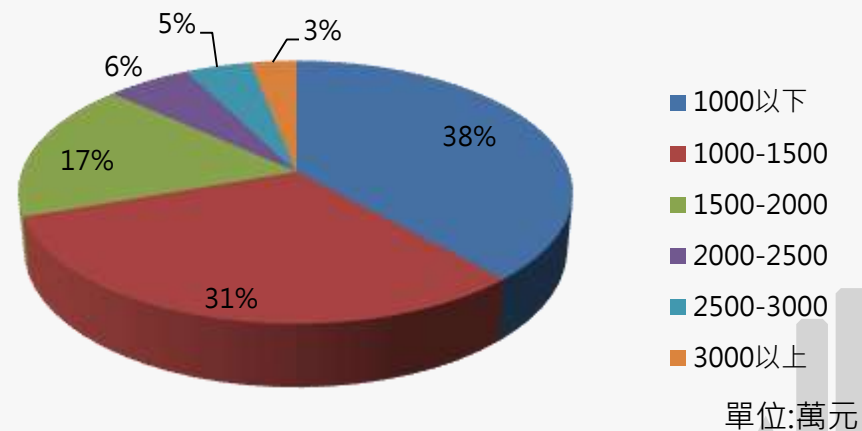
# 111Q3 華廈價格區間分析

- ◆ 華廈產品部份，主要成交價格區間30至40萬元(佔30.8%)，成交案例多分布於新莊、汐止、三重、新店等行政區，其次為單價20至30萬元之成交案例(佔26.8%)，成交案例多分布於淡水、樹林、新莊等行政區。
- ◆ 總價部分，以1000萬元以下為最大宗(佔38%)，成交案例多分布於淡水、新莊、汐止等行政區，其次為1000至1500萬元(佔31%)，成交案例多分布於新莊、三重等行政區。

## 全市華廈單價區間分析



## 全市華廈總價區間分析

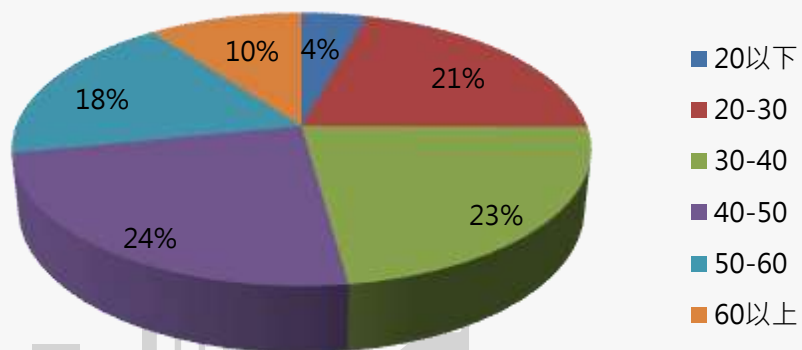


資料來源：本市實價登錄查詢網

# 111Q3 住宅大樓價格區間分析

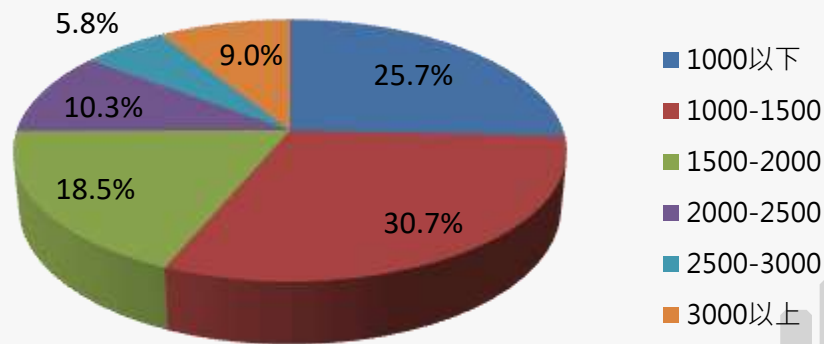
- ◆ 住宅大樓為本季主要交易類型，主要成交價格區間為40至50萬元(占24%)，成交案例多分布於新莊、板橋、中和等行政區，其次為30至40萬元之區間(占23%)，成交案例多分布於新莊、淡水、汐止等行政區。
- ◆ 總價部分，本季1000至1500萬元成交區間為最大宗(佔30.7%)，成交案例多分布於淡水、新莊、板橋等行政區，其次為1000萬元以下(佔25.7%)，以淡水地區為最大宗。

## 全市住宅大樓單價區間分析



單位:萬元/坪

## 全市住宅大樓總價區間分析



單位:萬元

資料來源：本市實價登錄查詢網

# 111Q3 生活圈分析

## 簡介

藉由與新北市各地政事務所的合作，我們將月報當中的生活圈價量資訊呈現在季報當中，並加入了變動趨勢，讓大家更容易掌握本市各地區的成交資訊。

## 生活圈的選取範圍

1. 各捷運站、火車站周邊500公尺。
2. 各地所依地區特性，自行劃定轄區內交易熱絡的地區。
3. 整體開發區。

## 類型選擇及排除項目

1. 只選擇建物類型為公寓、華廈、住宅大樓(以下簡稱大樓)之成交案例。
2. 排除特殊以及異常交易。
3. 排除1樓交易。

## 特別注意

1. 為了避免案件數量過少影響價量數據參考性，只有當本季與前季篩選過後的案件數量都有超過10件，才會顯示成交資訊。針對本季均價與上季均價變動超過10%者，會另外以紅字及綠字標註，並簡單說明變動原因，讓您掌握市場變動情形。
2. 各生活圈框框的顏色分別代表如下：**板南線**、**中和新蘆線**、**淡水線**、**新店線**、**機場捷運線**、**地所自行劃設之地區**、**整體開發區**、**火車站**。
3. 各地區各季成交均價可能受案件類型不同而有所變動(如本季大量新成屋移轉，均價整體上升)，因此各季的成交均價只能作為參考，更長期、多元的數據請上新北不動產愛連網(I-LAND)查詢，會得到更詳細的資訊。
4. 某些行政區或地區因為案件數量過少或分佈不均，可能會無法於本單元呈現，請大家上新北不動產愛連網(I-LAND)查詢，來掌握該地區的行情。

# 111 Q3 板橋

**捷運新埔站**  
大樓：65.6萬/36件

**捷運江子翠站**  
大樓：68.4萬/19件

**板橋車站**  
大樓：77.7萬/30件

**浮洲火車站**  
公寓：32.7萬/10件

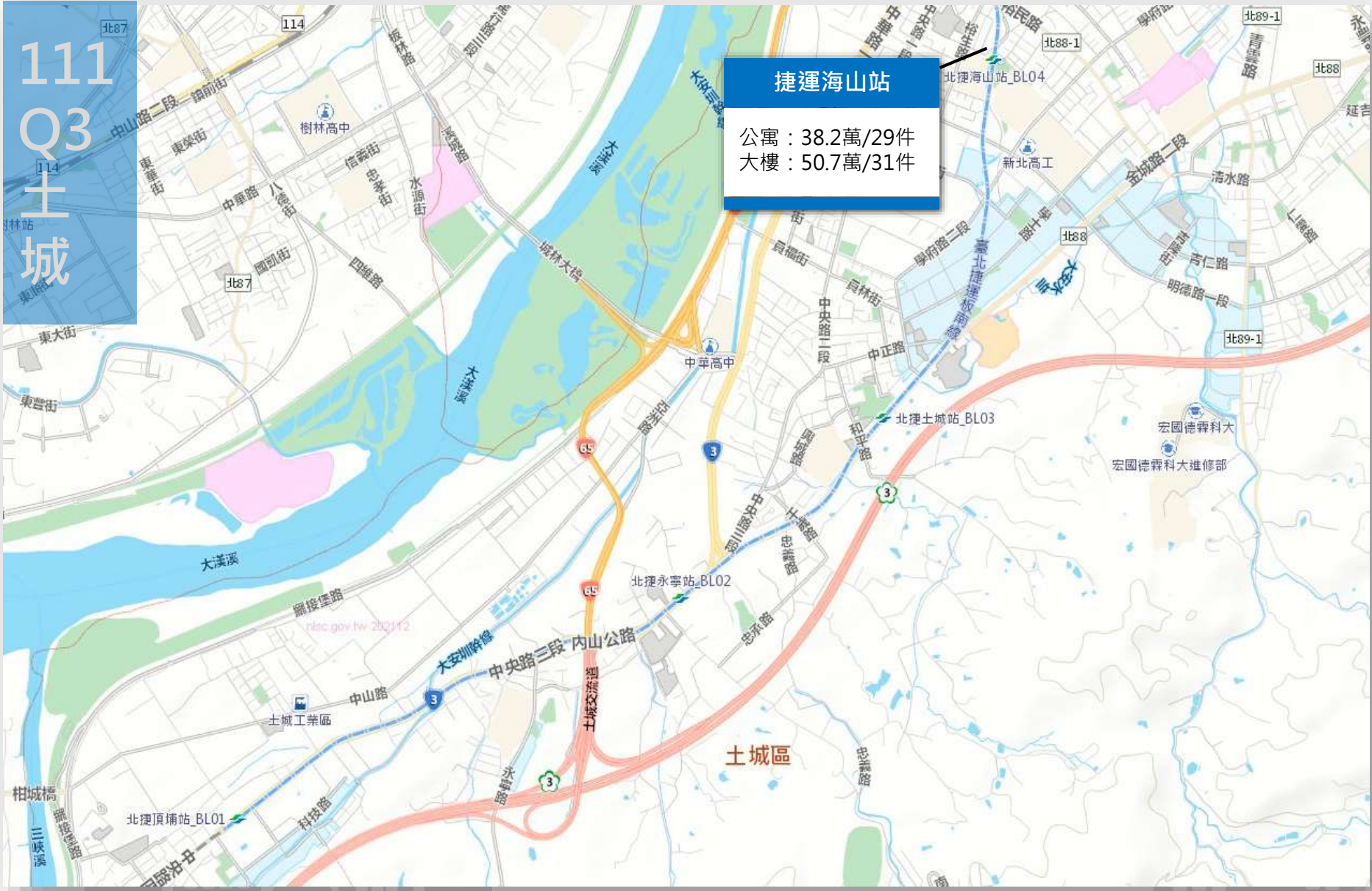
**捷運府中站**  
大樓：54.6萬/33件

**溪崑生活圈**  
公寓：31.5萬/12件  
華廈：35.6萬/11件  
大樓：37.2萬/13件



# 111 Q3 土城

**捷運海山站**  
公寓：38.2萬/29件  
大樓：50.7萬/31件



**環球購物中心**  
公寓：36.7萬/19件  
大樓：47.4萬/28件

**華中橋區段徵收區**  
大樓：54.9萬/25件

**捷運永安市場站**  
公寓：47.5萬/15件  
大樓：61.3萬/46件

**捷運頂溪站**  
公寓：48.8萬/15件  
華廈：64.3萬/15件  
大樓：61.2萬/20件

**遠東世紀廣場**  
公寓：36萬/18件  
大樓：43.3萬/34件

**永和國民運動中心**  
公寓：43.2萬/21件

**雙和醫院**  
公寓：36.3萬/12件  
大樓：49.4萬/15件

**捷運景安站**  
公寓：43.3萬/13件  
大樓：**60.9萬↑/37件**  
(移轉單價較高影響)

**捷運南勢角站**  
公寓：39.6萬/22件  
大樓：56.4萬/50件



# 111Q3 新莊、泰山

## 泰山東側十八甲生活圈

大樓：37.2萬/12件

## 副都心重劃區

大樓：52.6萬/75件

## 頭前重劃區

大樓：53.1萬/84件

## 泰林路及明志路沿線生活圈

公寓：25.4萬 /25件  
華廈：34萬 /20件

## 捷運新莊站

大樓：35.4萬/11件

## 幸福榮富昌隆生活圈

公寓：35.3萬/18件  
華廈：43.5萬↑ /23件  
(移轉單價較高影響)  
大樓：49.7萬/87件

## 天祥雙鳳新北大道七段生活圈

大樓：39.1萬 /27件

## 中港厝宏泰市場生活圈

公寓：37.3萬/36件  
大樓：41萬 /14件

## 裕民街龍安路生活圈

公寓：31.7萬/12件  
大樓：41.9萬/17件

## 捷運丹鳳站

公寓：32.3萬 /13件

## 新莊廟街豐年瓊林生活圈

公寓：31.5萬/21件  
大樓：49.3萬 /16件

## 捷運迴龍站

大樓：40.5萬 ↓ /20件  
(受高單價移轉案件減少影響)

## 鴻金寶商圈民安後港生活圈

公寓：30.7萬/25件  
華廈：40.3萬/12件  
大樓：40.2萬/10件

## 西盛生活圈

公寓：30.3萬/13件  
大樓：36.3萬/14件

## 捷運新莊站運動公園生活圈

公寓：35.6萬/11件

# 111Q3五股、林口

中心商業區一帶之  
生活圈

大樓：34.6萬/51件

文化三路以西、頭湖  
國小一帶之生活圈

大樓：35萬↓/31件  
(受高單價移轉案件減少  
影響)

洲子洋生活圈

大樓：36萬/83件

成泰路生活圈

華廈：26.7萬/34件  
大樓：26.1萬/29件

仁愛路以南、文化一路  
與文化二路間之生活圈

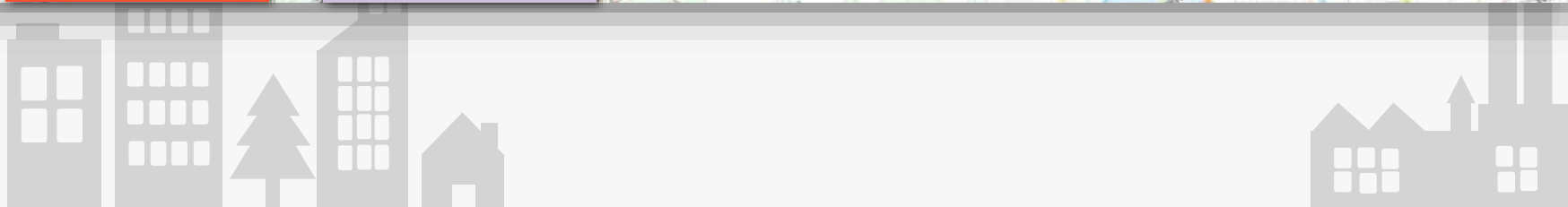
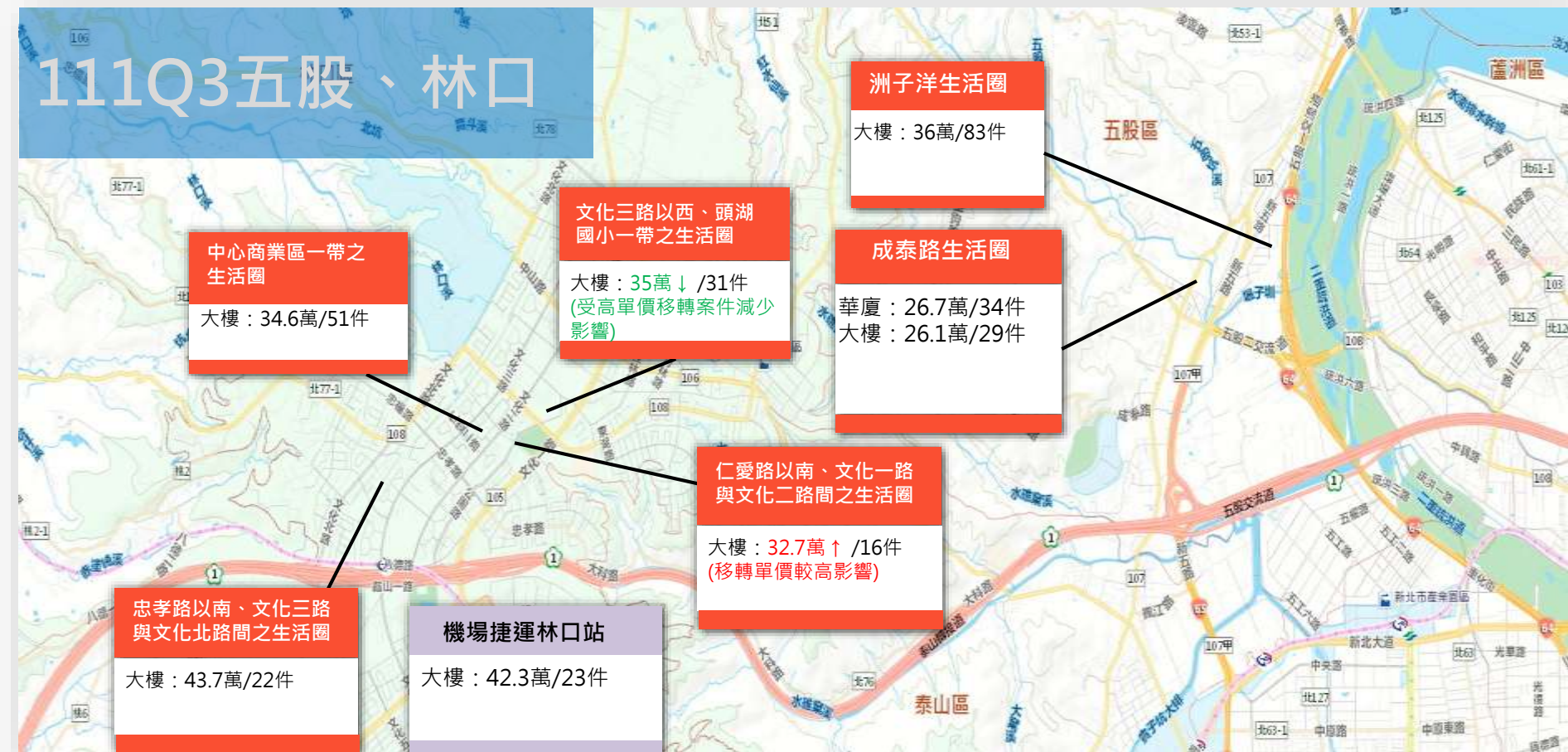
大樓：32.7萬↑/16件  
(移轉單價較高影響)

忠孝路以南、文化三路  
與文化北路間之生活圈

大樓：43.7萬/22件

機場捷運林口站

大樓：42.3萬/23件



111  
Q3  
三重  
蘆洲



重陽橋重劃區  
大樓：50萬/42件

捷運三民高中站  
公寓：37.3萬 /15件  
大樓：45.6萬 /11件

捷運徐匯中學站  
公寓：35.2萬 /19件

捷運三和國中站  
公寓：37.7萬/24件

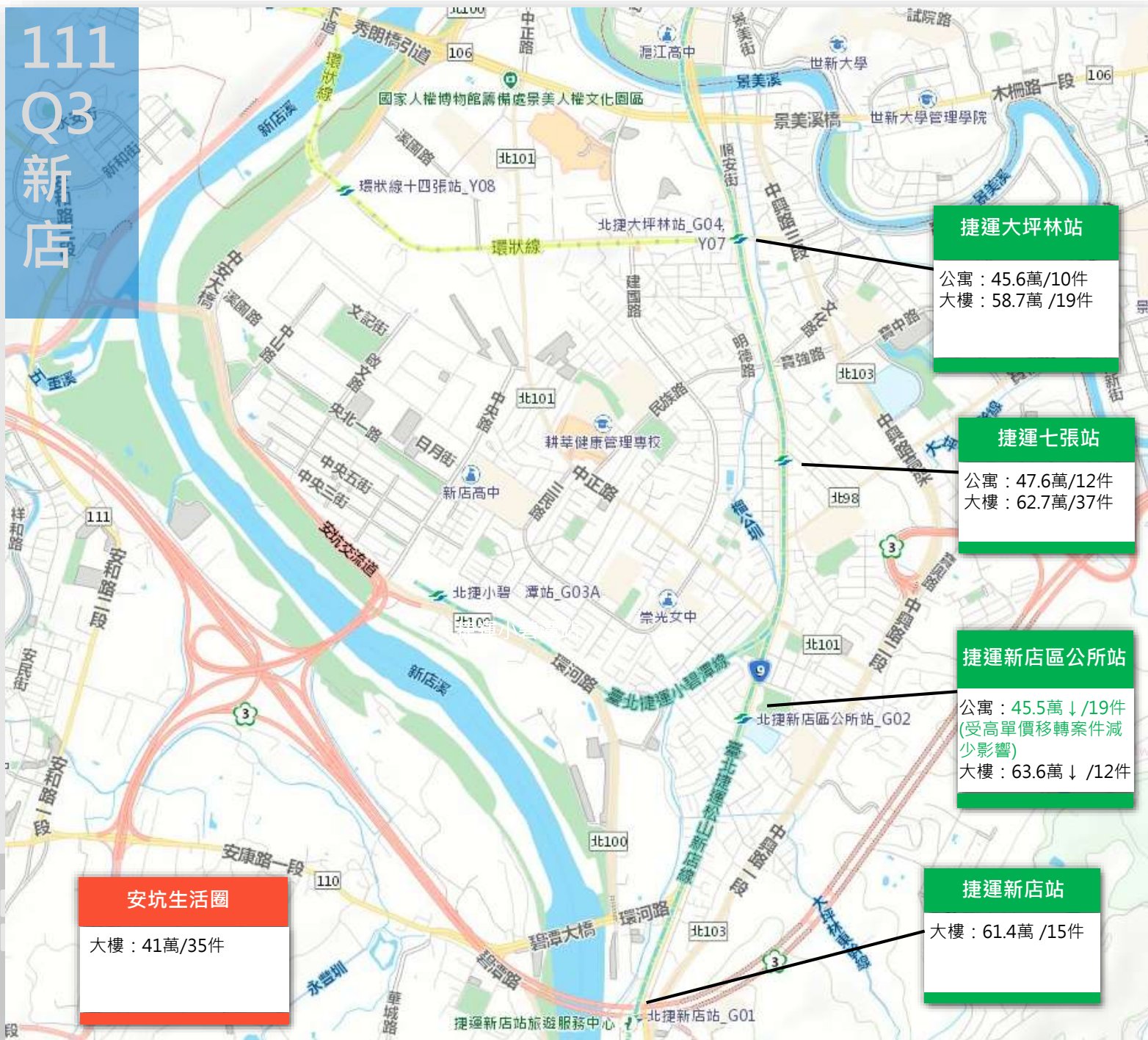
捷運三重國小站  
公寓：42.4萬/16件

捷運台北橋站  
大樓：51.9萬/30件

捷運菜寮站  
大樓：53.6萬 /13件

捷運三重站  
大樓：54.8萬/17件

# 111 Q3 新店



## 捷運大坪林站

公寓：45.6萬/10件  
大樓：58.7萬/19件

## 捷運七張站

公寓：47.6萬/12件  
大樓：62.7萬/37件

## 捷運新店區公所站

公寓：45.5萬↓/19件  
(受高單價移轉案件減少影響)  
大樓：63.6萬↓/12件

## 捷運新店站

大樓：61.4萬/15件

## 安坑生活圈

大樓：41萬/35件

# 111Q3三峽

## 臺北大學特定區 商業區

大樓：41.2萬/30件

## 臺北大學特定區 住宅區

大樓：37.6萬/52件

三峽區

國3-三鶯交流道-北上入口

國3-三鶯交流道-南下出口A

復興路

## 民生街、復興 路、文化路一帶

大樓：32.5萬/19件

國立臺北大學

新北捷運三鶯線(興建中)

# 111Q3樹林

## 文化街、復興路

公寓：30.7萬/13件

## 樹林火車站

公寓：29.7萬/14件

## 中華路

公寓：28.1萬/13件  
大樓：33.8萬/10件

# 111Q3鶯歌

## 尖山國中、二橋國 小一帶

華廈：23.1萬/11件  
大樓：23萬/12件

# 111 Q3 汐止

## 明峰街、湖前生活圈

大樓：35.4萬/12件

## 汐止火車站

大樓：40.2萬/24件

## 五堵火車站

大樓：41.3萬/22件

## 福德生活圈

大樓：39.5萬/33件

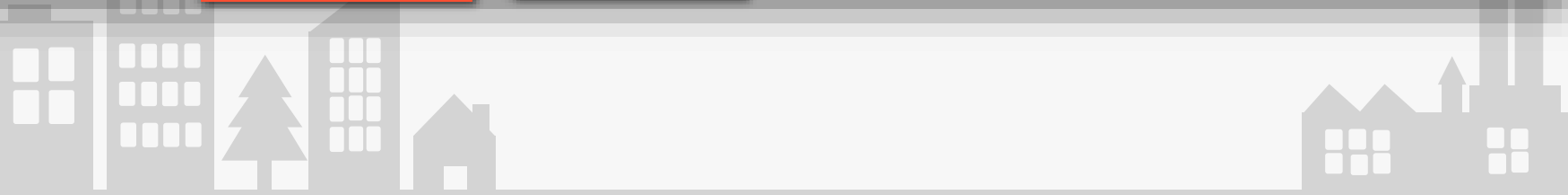
## 樟樹生活圈

大樓：38.8萬 /37件

## 汐科火車站

大樓：39.2萬/57件

汐止區



# 111 Q3 淡水



# 111 Q3 八里



## 前言

- ✓ 立法院於112年1月10日三讀通過平均地權條例修法限制預售屋換約，因修法後將增加部分預售屋的管制措施，已讓部分消費者考慮購買新成屋。故本局統計110年第3季至111年第3季期間，預售屋成交件數及成交總金額較高地區的板橋、三重、淡水、林口、新莊、新店及土城等7個行政區，進行預售屋和屋齡5年以內新成屋價量、交易類型的比較分析。

行政區	預售屋總成交件數	預售屋成交總金額 (億元)
板橋區	2294	476.8
三重區	2271	414.5
淡水區	2267	240.1
林口區	1726	277.3
新莊區	1686	332.3
新店區	1423	339
土城區	1375	256.5
鶯歌區	967	101.7
中和區	892	175.3
五股區	731	89.2
泰山區	696	112.2
汐止區	559	68.2
八里區	523	54
永和區	278	55.8
蘆洲區	248	40
三芝區	181	11.1
三峽區	177	16.1
樹林區	138	21.4
金山區	29	2.8

- 統計110年第3季至111年第3季預售屋及新成屋成交均價，預售屋價格較高的新店、板橋、新莊、三重及土城均價介於每坪47.9至60.2萬元，價格較低的林口及淡水均價則介於每坪32.1至39.9萬元，上開地區預售屋均高於新成屋均價，價差約4.7%至25.7%間，其中價差幅度最大之新店區，分析係該區預售屋交易分布多集中於價格較高之央北區段徵收區，致整體均價較高，而新成屋交易分布則多集中於價格較低之安坑地區一帶，致整體均價較低；另價差幅度最小之三重區，分析係新成屋交易分布同預售屋多集中於捷運周邊所致。

行政區	預售屋 (萬元/坪)	新成屋 (萬元/坪)	價差 (萬元/坪)	價差幅度 (%)
板橋區	56.1	49.6	6.5	13.2
三重區	54.0	51.6	2.4	4.7
新店區	60.2	47.9	12.3	25.7
新莊區	53.4	48.8	4.6	9.4
林口區	39.9	37.4	2.4	6.6
土城區	47.9	42.5	5.4	12.6
淡水區	32.1	26.7	5.4	20.1

本研究將再進一步以110年第3季至111年第3季期間交易較為熱絡，且均價較高之二重重劃區、江翠重劃區、土城暫緩重劃區、新店央北區段徵收區、新莊副都心與頭前重劃區等整體開發區內預售屋及其鄰近1公里之新成屋納入分析，以進行不動產交易標的特性之分析。

從右表可知，預售屋交易量以江翠重劃區最多，其次為二重重劃區，新成屋交易量則同為江翠重劃區最多，其次為新莊副都心、頭前重劃區。

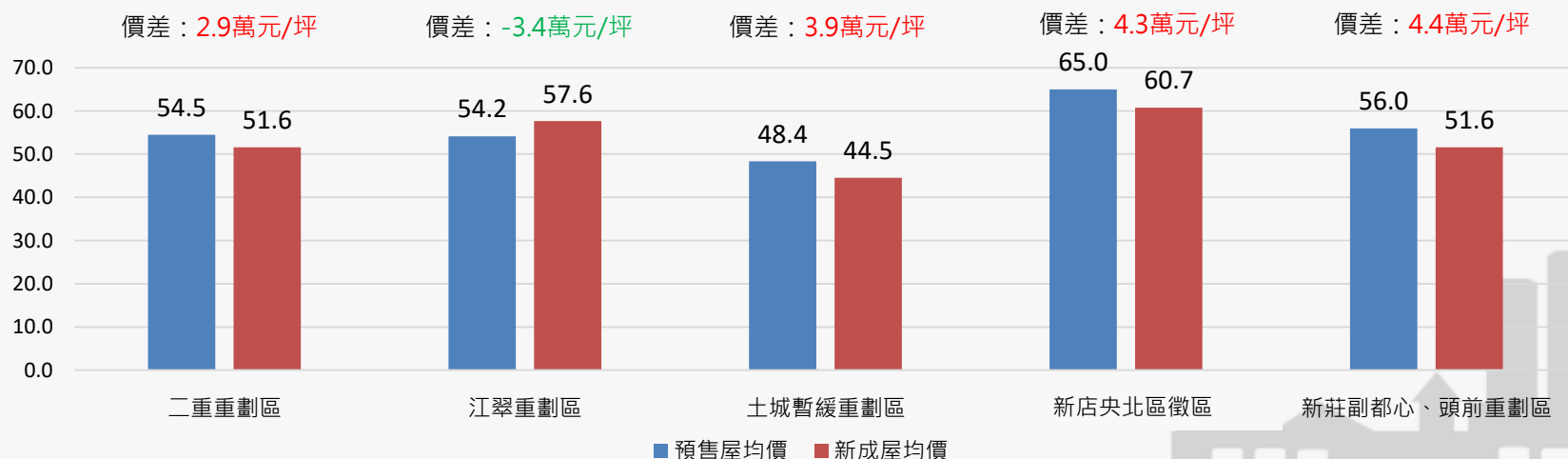
註：

1. 資料內容:本研究採交易日期自110年7月至111年9月之實價登錄資料，並排除特殊交易(如急買急賣、受債權債務關係影響、特殊關係交易、受風俗民情影響、與政府機關交易等)及異常不揭露者。
2. 將住宅定義為公寓、大樓及華廈進行分析。
3. 排除素地、車位交易類型案例。
4. 排除非位於住宅區及商業區之住宅。
5. 成交均價分析排除異常不揭露、一層或地下室及其他特殊交易。
6. 新成屋為屋齡5年以下之住宅。

	預售屋交易量 (件)	新成屋交易量 (件)
1. 二重重劃區	1517	1165
2. 江翠重劃區	1804	2329
3. 土城暫緩重劃區	1007	663
4. 新店央北區段徵收區	1512	52
5. 新莊副都心、頭前重劃區	1352	1250

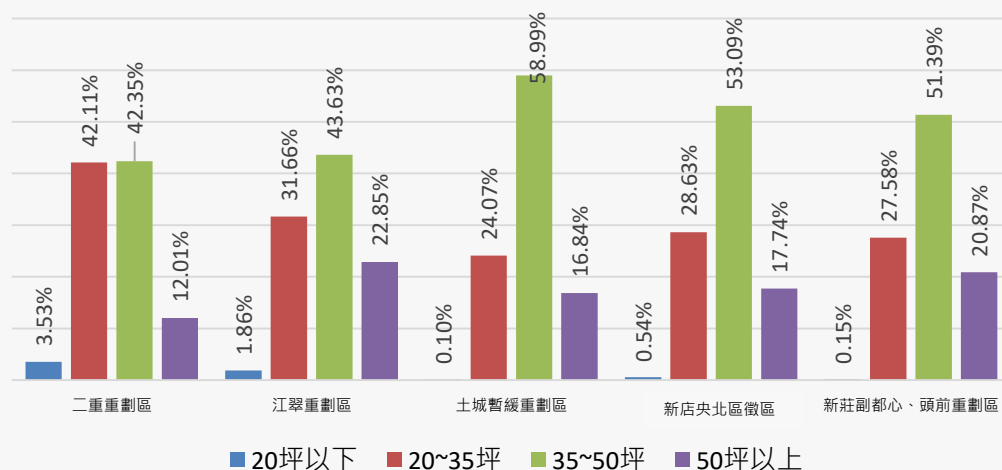
- 再分析上述整體開發區預售屋由高至低依序為新店央北區徵區(65萬元/坪)、新莊副都心與頭前重劃區(56萬元/坪)、二重重劃區(54.5萬元/坪)、江翠重劃區(54.2萬元/坪)及土城暫緩重劃區(48.4萬元/坪)，新成屋由高至低分別為新店央北區徵區(60.7萬元/坪)、江翠重劃區(57.6萬元/坪)、二重重劃區(51.6萬元/坪)、新莊副都心與頭前重劃區(51.6萬元/坪)及土城暫緩重劃區(44.5萬元/坪)。
- 其中僅江翠重劃區預售屋價格低於新成屋價格每坪3.4萬元，分析江翠北側重劃區係其鄰近1公里內新成屋交易案件多分布於江子翠、新埔、板橋站捷運周邊，且屬市中心區交通及生活機能良好所致，其餘整體開發區預售屋成交價格則均高於鄰近區域新成屋價格。

### 新北市整體開發區預售屋、新成屋均價分析

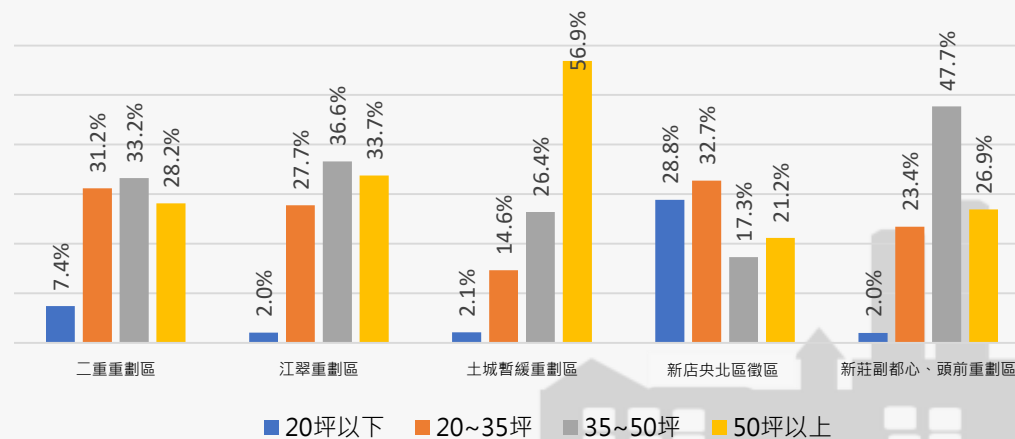


- 觀察右圖可知，各重劃區之預售屋交易建物面積，均集中於35坪以上中大房型之物件，其占比約54%至76%之間，尤其土城暫緩重劃區、新店央北區徵區及新莊副都心、頭前重劃區35~50坪房型3房物件，占比均超過5成。
- 另各重劃區鄰近區域之新成屋交易建物面積，亦多數集中於35坪以上中大房型之物件，其占比約61%至83%之間，尤其以土城暫緩重劃區50坪以上，3~4房以上之物件，占比超過5成，較預售屋占比更高；僅新店央北區徵區交易建物面積以35坪以下，3房(含)以下之物件為主，占比約62%。

預售屋交易建物面積分析



新成屋交易建物面積分析



 **結論**

- 綜整前開分析7個新北市預售屋交易熱絡行政區及5個整體開發區，多數行政區預售屋成交均價高於新成屋，其中價差幅度最大之新店區，分析係預售屋與新成屋兩者交易區位條件差異較大所致，而價差幅度最小之三重區，分析係新成屋交易分布同預售屋多集中於捷運周邊所致；另江翠重劃區預售屋價格低於鄰近區域新成屋價格每坪3.4萬元，分析江翠北側重劃區係其鄰近1公里內新成屋交易案件多分布於捷運周邊，交通及生活機能良好所致。
- 另觀察前開分析之整體開發區及鄰近1公里區域，整體而言，無論預售屋或新成屋，交易面積多數以35坪以上占比較高，僅新店央北區徵區新成屋以35坪以下占比較高，市場推案坪數仍以35坪以上為主流。
- 綜上，預售屋係尚未興建完成之產品，與一般已興建完成之成屋性質有別，提醒民眾購屋前應審慎評估相關風險，以避免衍生消費糾紛，相關資訊可至本局網站不動產交易專區查詢（網址：<https://www.land.ntpc.gov.tw/cl.aspx?n=9725>），實價登錄資訊可至新北不動產愛連網查詢（網址：<https://i.land.ntpc.gov.tw/iland/>）。

# THANK YOU

## 更多房市資訊歡迎參閱

新北不動產愛連網

<https://i.land.ntpc.gov.tw/iland/>

新北市政府地政局/文件下載/地價/各類季報

<https://www.land.ntpc.gov.tw/News.aspx?n=47&sms=9350>



新北市政府

New Taipei City Government