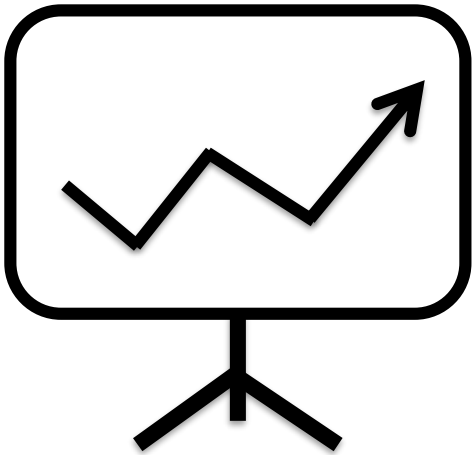
113年第4季
新北市不動產市場分析季報

發布單位

新北市地政局

新北市各地政事務所

113Q4 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	113年10月至113年12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

113Q4 全國房地產重大新聞與政策

1

央行第7波不動產貸款管制措施

項目		修正前	修正後
公司法人購置住宅貸款		4成，無寬限期	3成，無寬限期
自然人	購置高價住宅貸款	4成，無寬限期	3成，無寬限期
自然人	名下有房屋者第1戶購屋貸款	無	無寬限期
自然人	第2戶購屋貸款	特定地區，6成，無寬限期 台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市、新竹縣市	全國一體適用，5成，無寬限期
自然人	第3戶以上購屋貸款	4成，無寬限期	3成，無寬限期
購地貸款		• 5成，保留1成動工款 • 檢附具體興建計畫，並切結於一定期間內動工興建	維持不變
餘屋貸款		4成	3成
工業區閒置土地抵押貸款		4成，合於以下條件之一者除外 • 抵押土地已動工興建開發 • 借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於1年內動工興建開發	維持不變

註：2024年9月20日生效

新聞來源：中央通訊社113.10.9

央行公布第七波房市管制協處3措施 繼承者可有寬限期

中央銀行9月祭出第7波選擇性信用管制，堪稱史上最嚴管制措施，為了避免傷及無辜，央行今天宣布3大協處措施，繼承取得房屋及房貸者，不受這波信用管制影響；換屋族經與金融機構切結，也可排除這次房市管制的限制。

央行於9月20日調整「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，實施以來，部分民眾反映房屋是繼承取得，或有實質換屋需求時，這波管制的相關限制將影響財務規劃。

央行今天表示，為了達成信用管制目的，並兼顧民眾購屋自住需求的資金規劃，提供3大協處措施，自113年9月20日起申辦之貸款案件均可適用。

第一，自然人因繼承取得的房屋及房貸，不計入此次規定的房屋數及房貸戶數，也就是說，自然人只有繼承取得的房屋者，新申辦之購屋貸款（非高價住宅貸款），得排除此次規定適用。

第二，自然人有房屋者，因有實質換屋需求，經與承貸金融機構切結約定事項後，新申辦的第1戶或第2戶購屋貸款（非高價住宅貸款），得排除此次規定適用。

第三，自然人已簽訂購屋（包括成屋及預售屋）合約，即將申辦貸款時，若符合上述情形者，仍可排除適用此次規定。

2

立院三讀國土計畫法 全面實施再延後6年

新聞來源：中央通訊社113.12.31

國土計畫法原預定2025年4月30日上路，不過朝野立委都提案修法要求展延。立法院會今天三讀通過修正國土計畫法部分條文，將國土功能分區圖作業期程再延長6年，從原定4年改為10年。現行國土計畫法第45條規定，國土計畫公告實施後4年內，中央主管機關應指定日期公告國土功能分區圖，並於公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用，也就是2025年4月30日起，國土計畫法將全面實施。

內政部30日表示，全國已有19縣市提交國土功能分區圖，其中8縣市完成審議，只剩桃園市、南投縣及雲林縣等3縣市尚未提報。國土計畫法是否要再次展延，朝野立委共提出逾30個修法版本，擬再延長2到4年不等。立法院會今天經表決後，三讀通過修正國土計畫法第45條，將國土功能分區圖作業期程再延長6年，由4年改為10年。三讀通過條文明定，直轄市、縣市國土計畫公告實施後10年內，依中央主管機關指定日期，一併公告國土功能分區圖。

113Q4 新北市房地產重大新聞與政策

1 永和大陳都更案單元4簽約 2大型都更案接力登場

永和大陳社區堪稱是全國產權最複雜的公辦都更案，其中，單元4在18日正式簽約，預計明年開工，將興建4棟地上33層、地下6層的住宅大樓。另外，新北市府也將在永和行政園區、捷運頂溪站周邊推動大型公辦都更案，將為永和發展注入新量能。

大陳都更案占地8.2公頃，相當於2.4萬餘坪，共劃分7個單元，其中單元2進度最快，已於2020年完工入住；新北市府於2021年成立住都中心，交付單元1、3、4，目前進展順利，單元3已拆除地上物，即將動工，與單元4同由皇翔建設承擔開發責任，預計兩單元合併規劃，皇翔建設表示，總開發金額約600億元，工期評估約5年。

新聞來源：住展雜誌113.11.19

2 鳳鳴臨時車站啟用、未來最快35分鐘至北市

民眾期盼許久的臺鐵鳳鳴臨時站通車啟用，未來每日將提供約140班區間車服務，此外，捷運三鶯線也預計在2025年底完工、2026年通車，屆時鶯桃福德站也使鳳鳴地區交通運輸更加方便，不僅縮短通勤時間，也將促進區域繁榮，讓交通服務更貼近民眾生活。

台鐵鳳鳴永久站規劃於「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫」辦理，預計2033年通車，為了便民早日啟用鳳鳴站，行政院先行核定「增設台鐵鳳鳴臨時站建設計畫」總工程經費6.1億元，啟用後得以提早提供鶯歌鳳鳴地區所需大眾運輸服務。

永久站未來地下化後，鳳鳴到台北只要35分鐘。

新聞來源：自由時報113.12.3

3 民生線綜規送中央 汐止接大稻埕

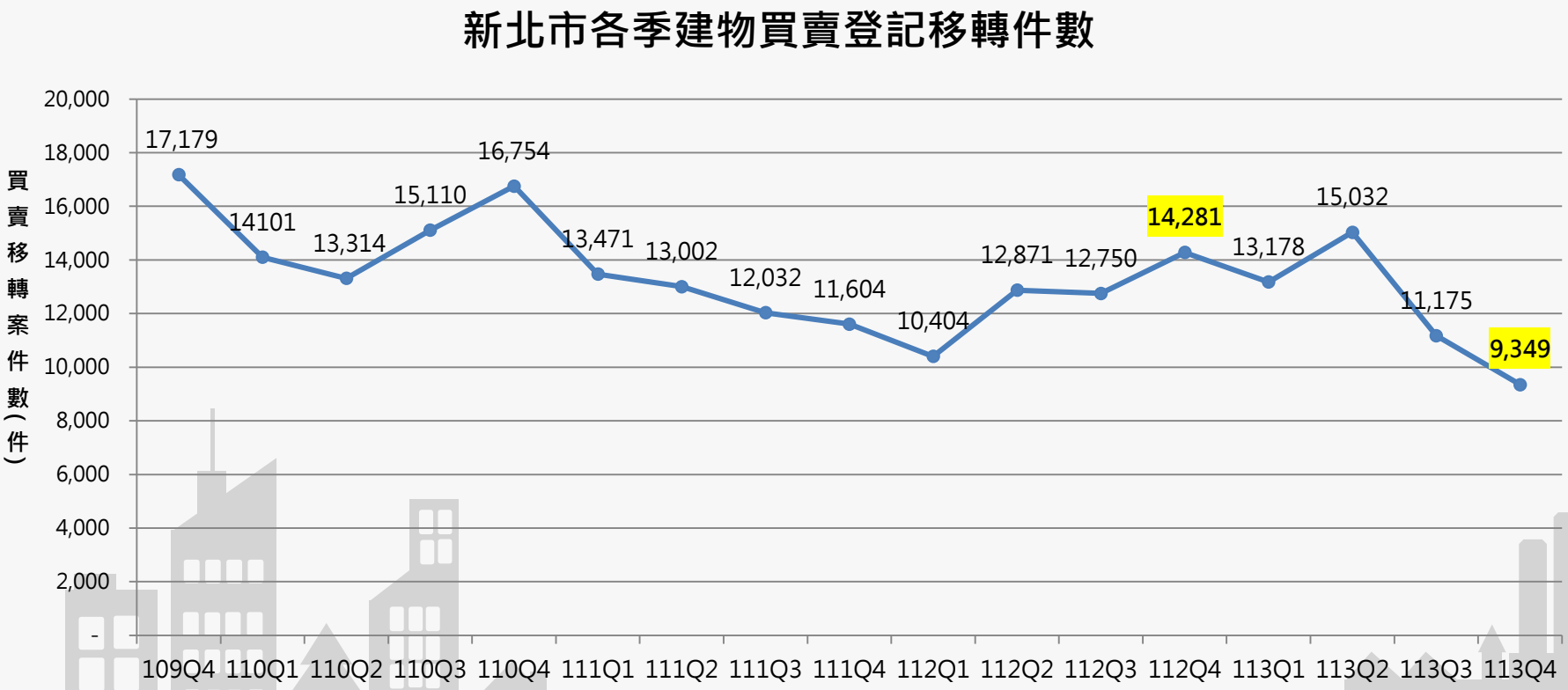
捷運民生汐止線卡關23年終於露出曙光，雙北市府共同完成「汐東線」串連台北市大稻埕的「民生線」綜合規畫，27日送交通部審議。雙北期待中央盡速核定，加上基隆捷運完成後，可達成基隆一路到台北「一車到底」路網。

民生線規畫從汐東線SB10東湖站一路向西延伸至台北市大稻埕，全長約11.02公里，共設9座車站（含地下8站、高架1站），並在基隆八堵規畫機廠，沿途所經都是精華地帶，雙北市府共同完成綜合規畫報告。基隆捷運綜合規畫在今年1月31日通過審核，新北市府已在日前將基本設計工程經費送交通部轉公共工程委員會審議，若中央順利通過，最快明年6月上網招標，2033年完工。

新聞來源：聯合新聞網113.12.29

113Q4 買賣登記量分析

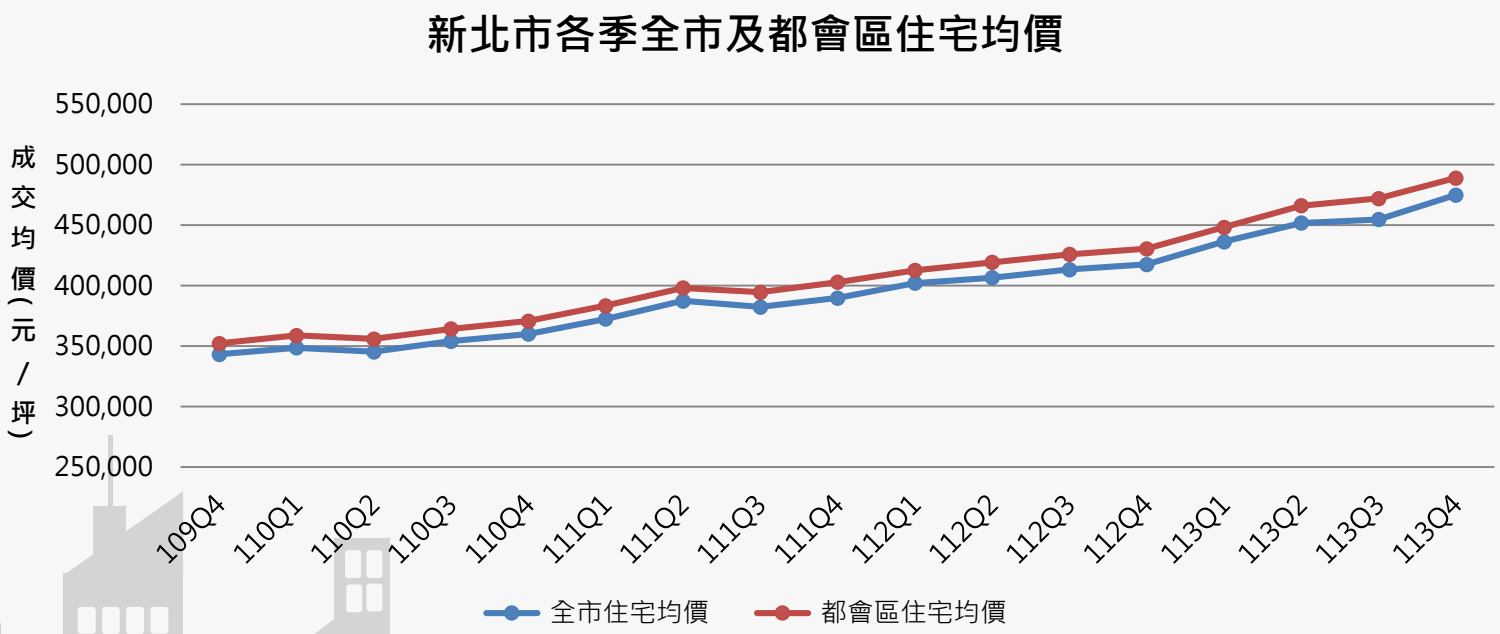
◆ 113年第4季新北市建物買賣登記移轉件數共計9,349件，交易量較上季減少16.34%，與去年同期相較減少34.54%。



資料來源：本市實價登錄查詢網

113Q4 全市住宅成交均價分析

◆ 113年第4季新北市住宅(註1)成交均價為47.5萬元/坪，較上季上漲4.44%，與去年同期相較，上漲13.73%。其中都會區(註2)均價為48.9萬元，較上季上漲3.59%，與去年同期相較，則上漲13.59%。

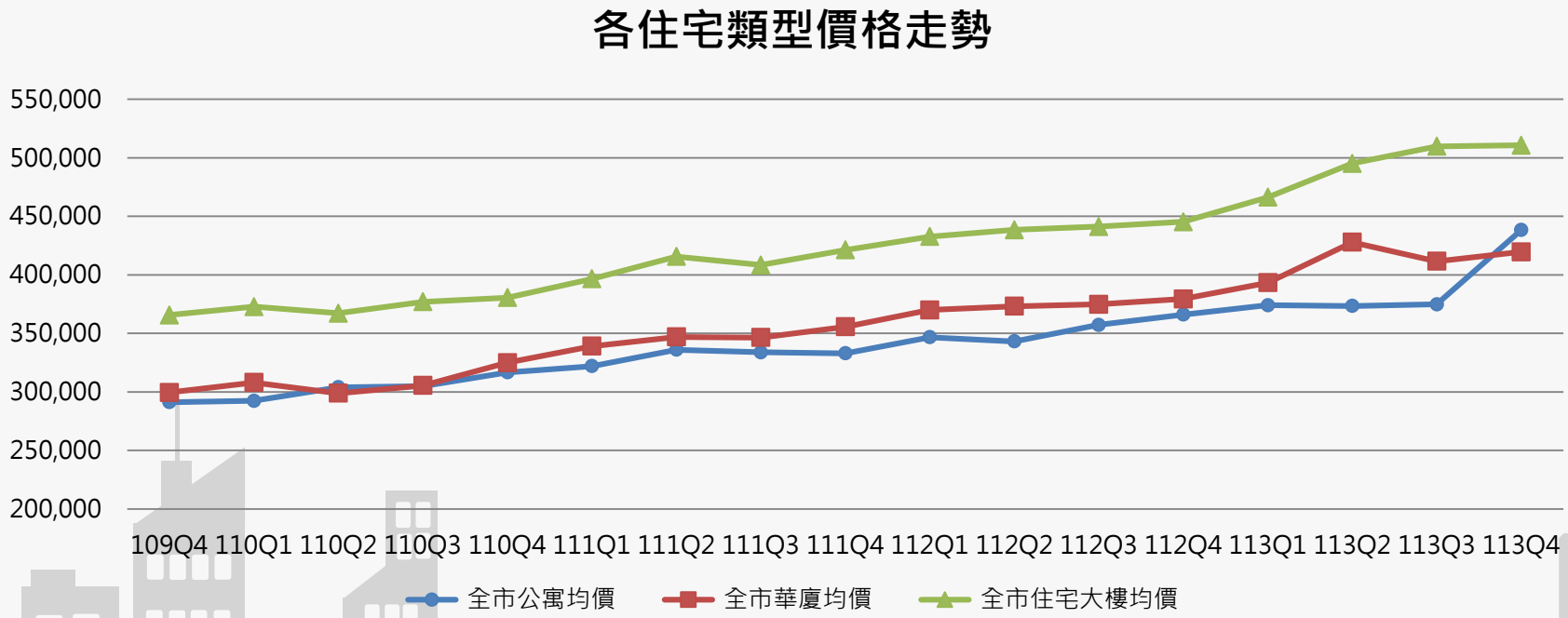


註1： 本圖統計範圍僅包含建物類型為公寓、華廈、住宅大樓及套房之交易。
註2： 都會區包含改制前10個縣轄市及淡水、林口、三峽、五股、泰山共計15個行政區，並排除特殊及異常交易。

資料來源：本市實價登錄查詢網

113Q4 全市各類型建物成交均價分析

- 113年第4季新北市公寓、華廈、住宅大樓成交均價分別為43.8萬元/坪、42萬元/坪、51.1萬元/坪，與前季相較，住宅大樓、華廈及公寓皆呈現上漲趨勢，漲跌幅依序為公寓(16.94%)、華廈(1.96%) 及住宅大樓(0.15%)，與去年同期相較，均呈上漲趨勢，漲幅依序則為公寓(19.75%)、住宅大樓(14.68%)及華廈(10.62%) 。

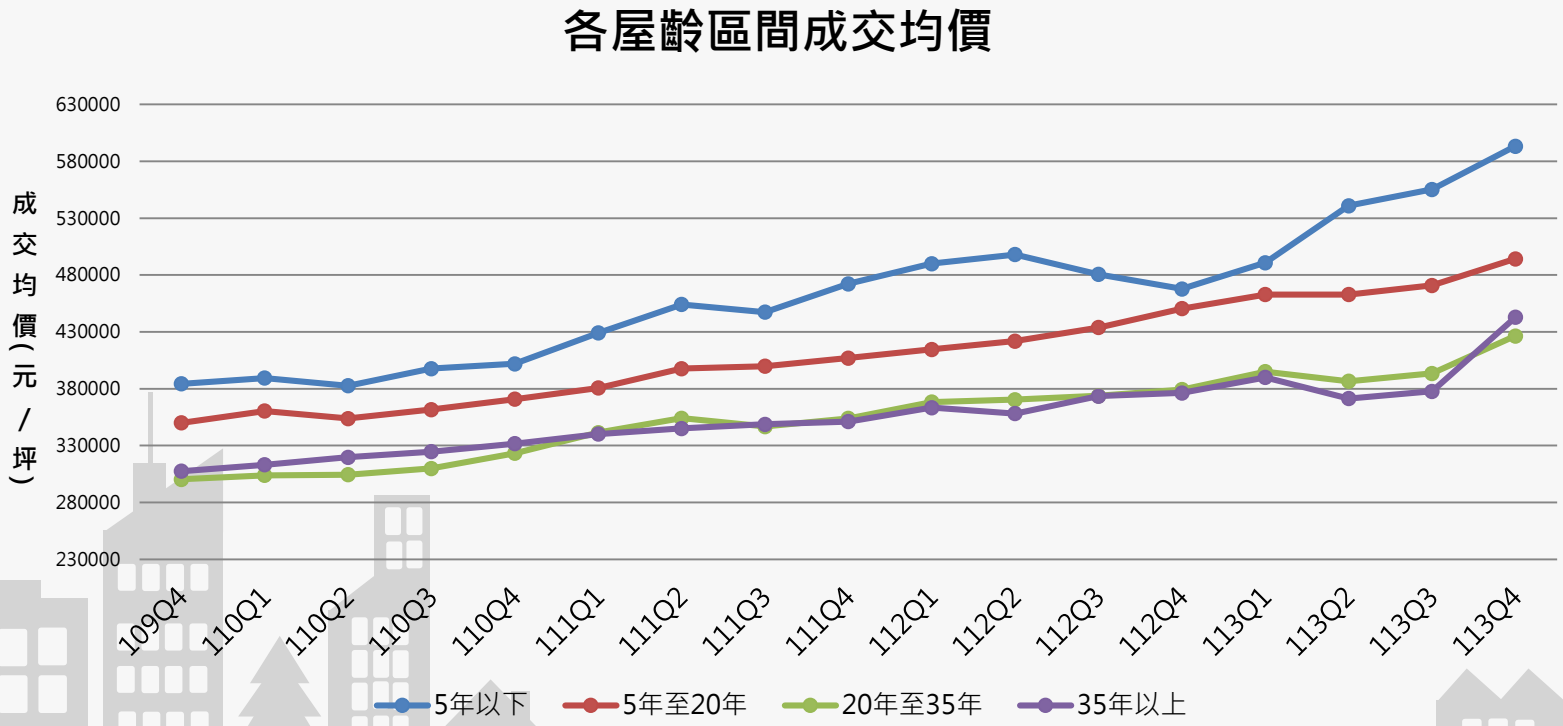


註： 本圖統計範圍僅包含建物類型為公寓、華廈、住宅大樓之交易，並排除特殊及異常交易。

資料來源：本市實價登錄查詢網

113Q4 全市各屋齡建物成交均價分析

◆ 113年第4季各屋齡區間均價由高至低依序為5年以下(59.3萬元/坪)、5至20年(49.4萬元/坪)、35年以上(44.3萬元/坪)及20至35年(42.6萬元/坪) ，與前季相較，漲幅依序為屋齡35年以上(17.25%)、20年至35年(8.35%)、5年以下(6.84%)、5至20年(4.94%)；與去年同期相較，漲幅依序為屋齡5年以下(26.8%)、35年以上(17.7%)、20年至35年(12.42%) 、5年至20年(9.72%) 。

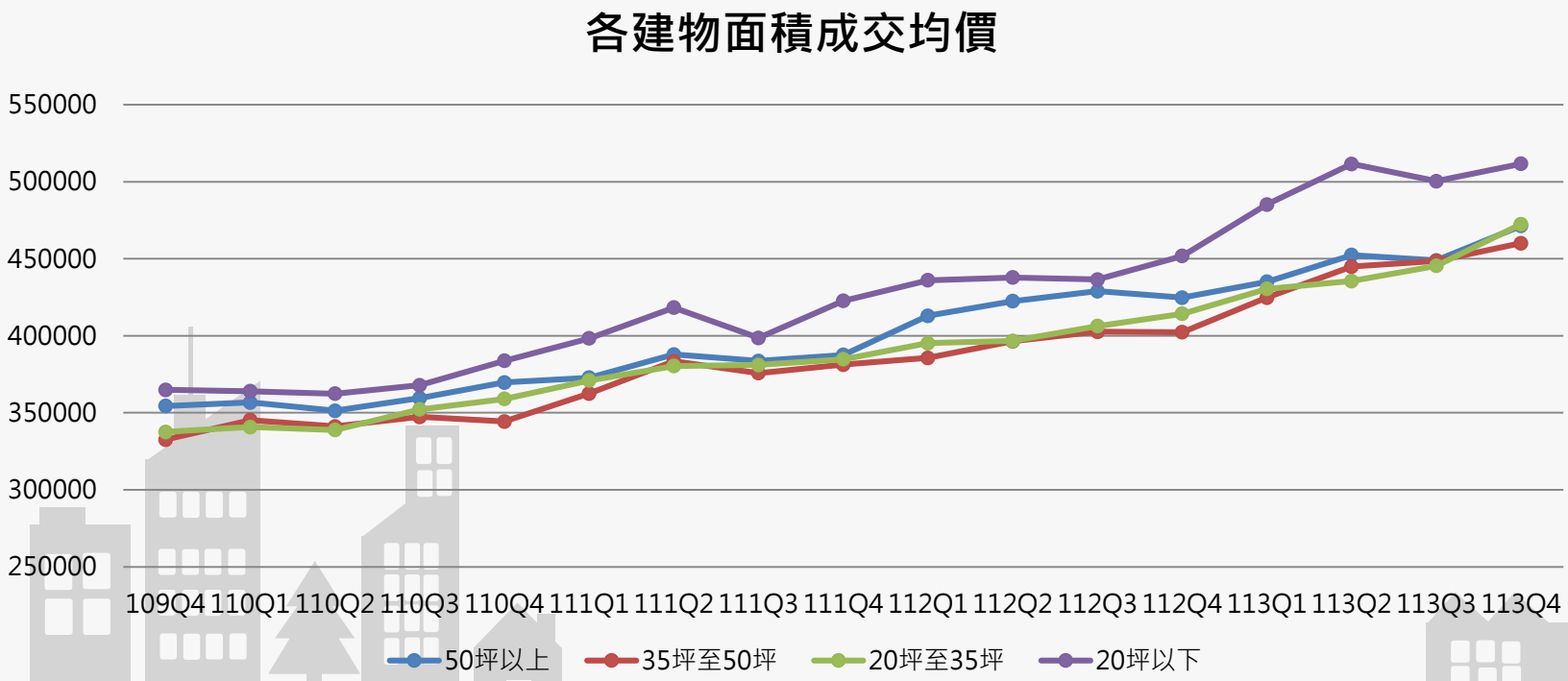


註： 本圖統計範圍僅包含各類型建物，並排除特殊及異常交易。

資料來源：本市實價登錄查詢網

113Q4 全市各建物面積成交均價分析

◆ 113年第4季各建物面積成交均價由高至低依序為20坪以下(51.2萬元/坪)、20坪至35坪(47.2萬元/坪)、50坪以上(47.1萬元/坪)、35至50坪(46萬元/坪)，與前期相較，各建物面積皆呈現上漲趨勢，漲幅依序為20坪至35坪(6.08%)、50坪以上(5.02%)、35坪至50坪(2.58%)及20坪以下(2.25%)；與去年同期相較，亦均呈現上漲趨勢，漲幅依序為35坪至50坪(14.36%)、20坪至35坪(14.05%)、20坪以下(13.26%)及50坪以上(10.98%) 。

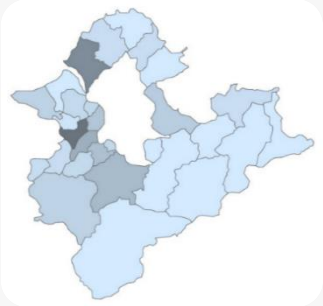


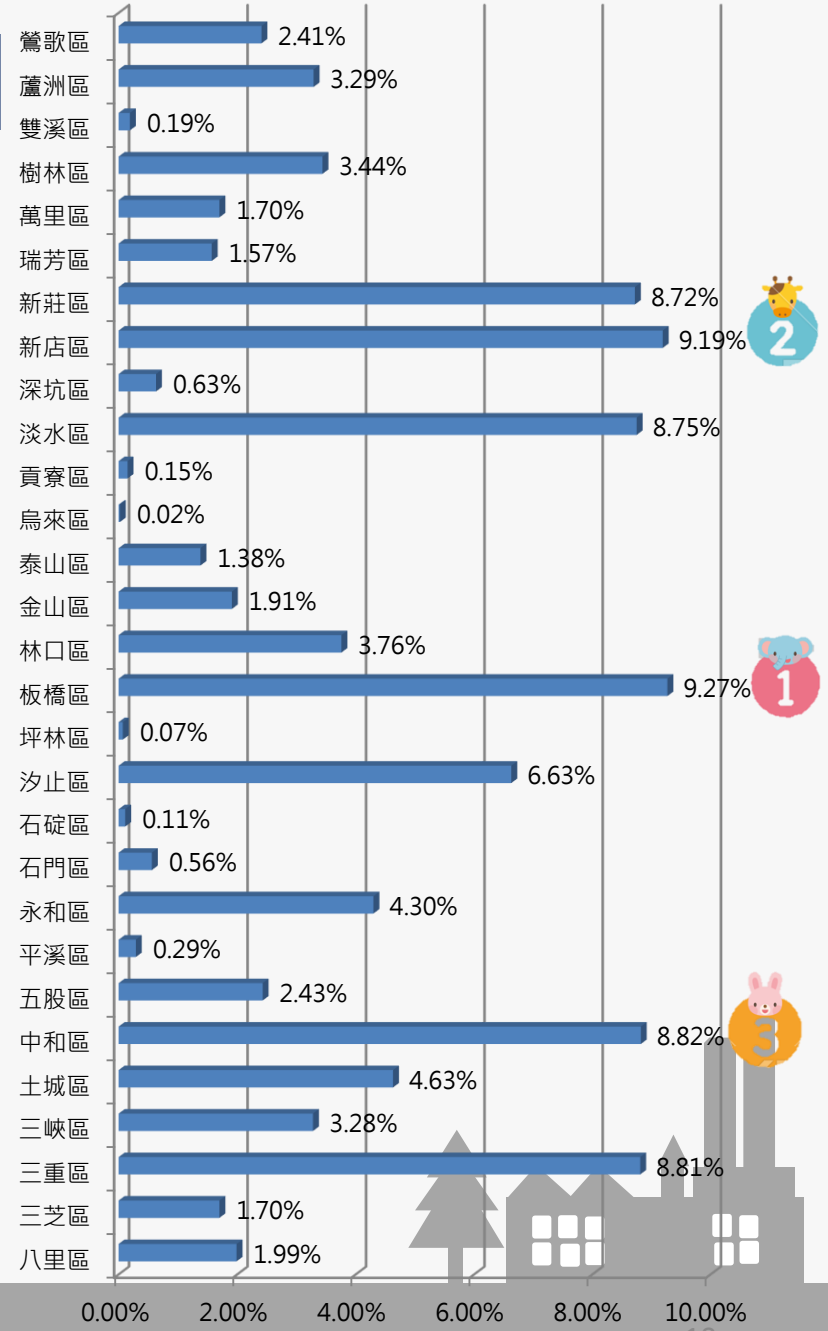
註： 本圖統計範圍僅包含各類型建物，並排除特殊及異常交易。

資料來源：本市實價登錄查詢網

113Q4 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板橋區(9.27%)、新店區(9.19%)及中和區(8.82%) 。
- 本季**板橋區**成交案件多分布於華江九路、中正路、華江一路及華江八路一帶。**新店區**成交案件多分布於央北地區、安坑地區、北新路、中興路、中正路一帶及民安安德生活圈。**中和區**成交案件多分布於中正路、中山路、景新街及景平路周邊。
- 前開區域主要為屋齡20年以上中古屋移轉增加、加上部分開發區新成屋因生活機能成熟，自住需求持續支撐，交易較為熱絡 。

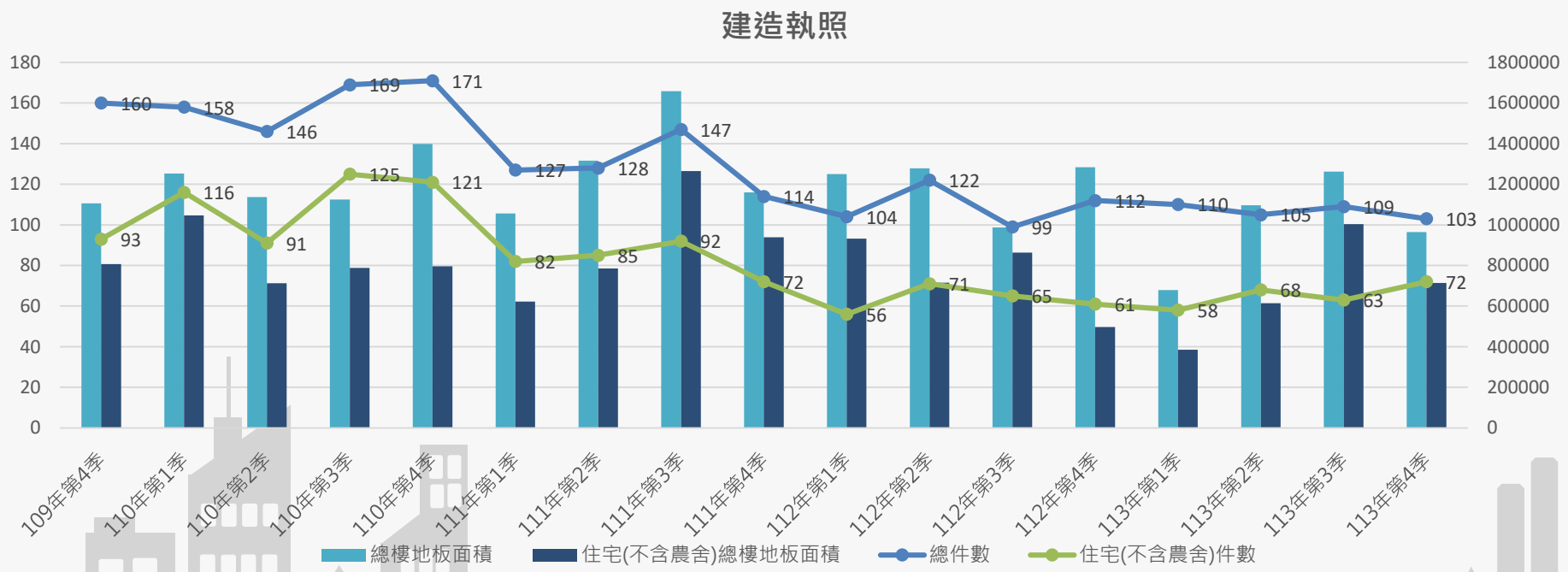




資料來源：本市實價登錄查詢網

113Q4 全市建造執照件數及樓地板面積分析

◆ 113年第4季新北市全市建造執照件數及樓地板面積分別為103件、964,681平方公尺，與前季相較，件數及總樓地板面積均呈現減少趨勢，分為件數 (-5.5%)、總樓地板面積(-23.58%)，與去年同期相較亦減少，分為件數(-8.04%)、總樓地板面積(-24.87%)。全市住宅(不含農舍)件數及樓地板面積分別為72件、714,131平方公尺，與前季相較，住宅件數呈現增加趨勢(14.29%)、住宅總樓地板面積總則呈現減少趨勢 (-28.84%)，與去年同期相較，均呈現增加趨勢，分為住宅件數 (18.03%)、住宅總樓地板面積(43.85%) 。

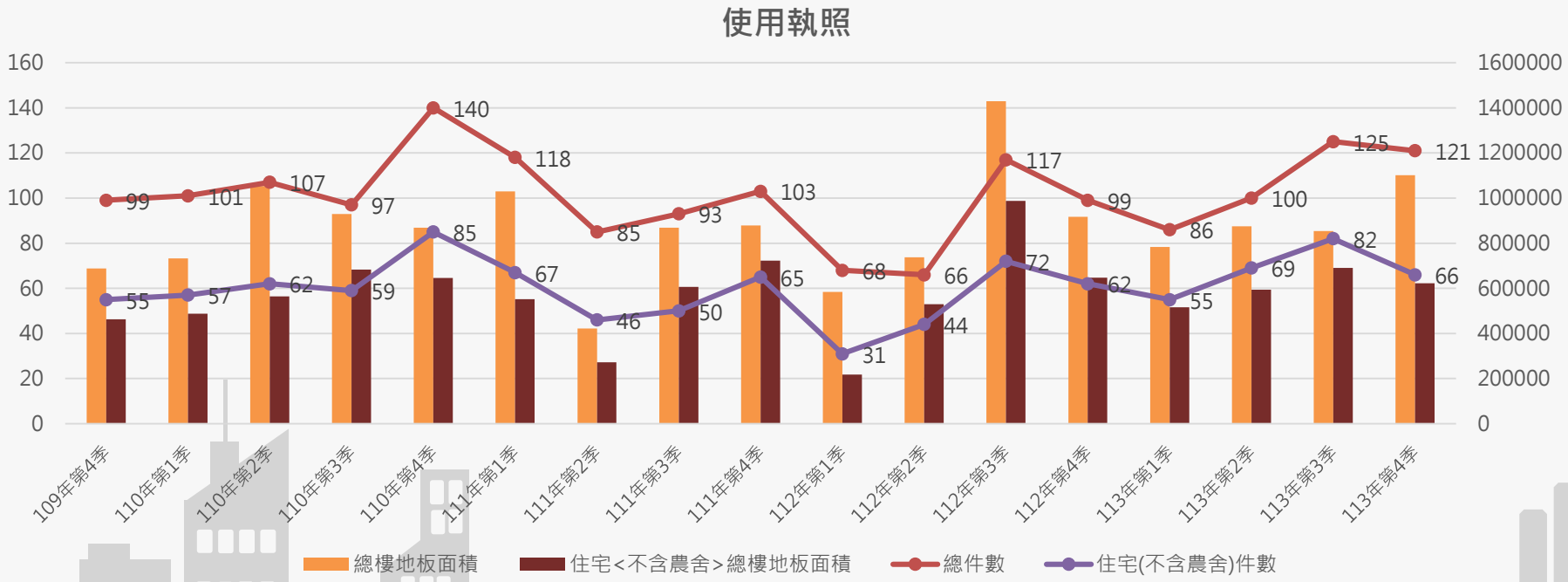


季	109Q4	110Q1	110Q2	110Q3	110Q4	111Q1	111Q2	111Q3	111Q4	112Q1	112Q2	112Q3	112Q4	113Q1	113Q2	113Q3	113Q4
戶數	6,823	7,538	5,099	5,317	5,962	4,813	6,257	11,189	7,347	8,243	6,255	7,639	4,042	3,125	5,291	8,218	6,328

資料來源：國土管理統計資訊>建築管理指標月報

113Q4 全市使用執照件數及樓地板面積分析

◆ 113年第4季新北市全市使用執照件數及樓地板面積分別為121件、1,101,561平方公尺，與前季相較，件數呈現減少趨勢(-3.2%)、總樓地板面積則呈現增加趨勢(28.98%)，與去年同期相較，件數及總樓地板面積均呈現增加趨勢，分為件數(22.22%)、總樓地板面積(20.05%)。全市住宅(不含農舍)件數及樓地板面積分別為66件、622,582平方公尺，與前季相較，均呈現減少趨勢，分為住宅件數 (-19.51%)、住宅總樓地板面積(-9.88%)，與去年同期相較，住宅件數呈現增加趨勢(6.45%)、住宅總樓地板面積呈現減少趨勢(-3.74%) 。



季	109Q4	110Q1	110Q2	110Q3	110Q4	111Q1	111Q2	111Q3	111Q4	112Q1	112Q2	112Q3	112Q4	113Q1	113Q2	113Q3	113Q4
住宅戶數	3811	3770	4287	5039	5128	4591	2220	4232	5475	1676	3967	7691	5265	4090	4790	5716	4921

資料來源：國土管理統計資訊>建築管理指標月報

113Q4 建物交易類型分析

住宅大樓為本季主力交易型態(佔49%)，主要分布於淡水、板橋及中和等行政區，其次為公寓(33%)，主要分布於板橋、中和及三重等行政區，第三為華廈(18%) ，主要分布於金山、新莊及新店等行政區。

49%	33%	18%
住宅大樓	公寓	華廈

資料來源：本市實價登錄查詢網

113Q4 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

17,498,245,561

141,015,854,572

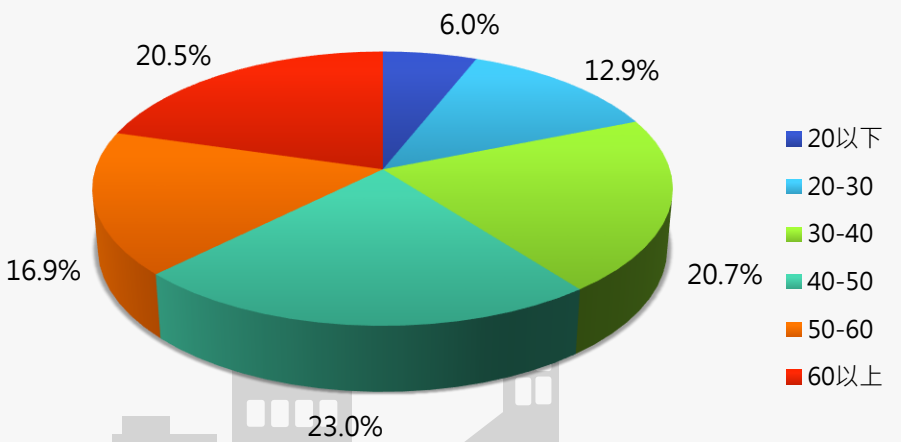
本季上開全市不動產成交金額扣除建物第一次登記後首次買賣移轉案件後之成交金額為1,235億，上期及去年同期全市不動產成交金額皆以扣除建物第一次登記後首次買賣移轉案件後之成交金額為比較基礎，分別較上期成交金額2,050億，減少39.75%，較去年同期成交金額1,937億，減少36.22%。其中房地成交金額為816億(佔66.1%)、素地成交金額為411億(佔33.3%)、其他(車位與建物)成交金額為8億(佔0.6%)。

資料來源：本市實價登錄查詢網

113Q4 全市價格區間分析

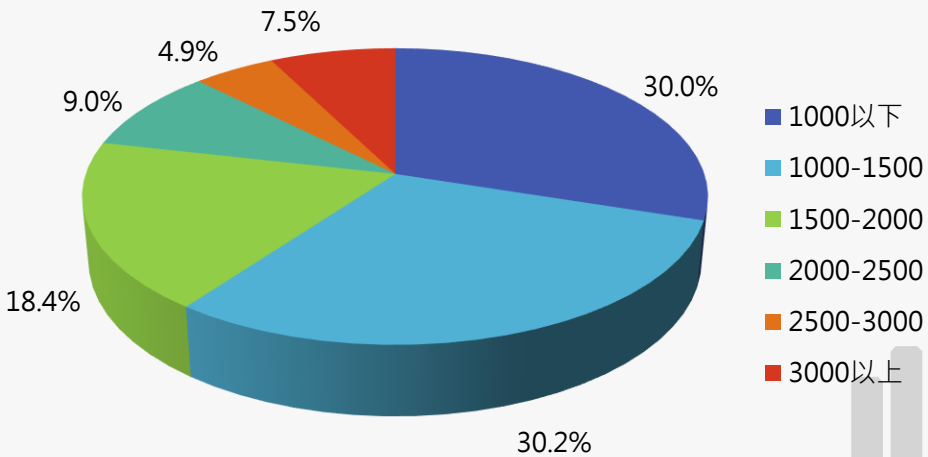
- 本季以單價40至50萬元產品為最大宗(佔23%)，成交案例多分布於中和、新莊、板橋等行政區，其次為單價30至40萬元之產品(佔20.7%)，成交案例多分布於淡水、汐止、新莊等行政區。
- 總價部分，1,000至1,500萬元者占全市交易案例之30.2%為最大宗，成交案例多分布於中和、淡水、板橋等行政區，其次為低於1,000萬元之案例(佔30%)，成交案例多分布於淡水、汐止、新莊等行政區。

全市單價分析



單位：萬元/坪

全市總價分析



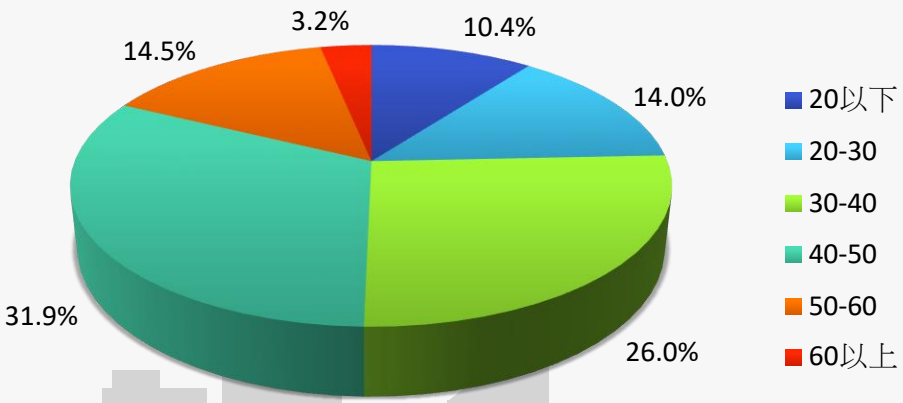
單位：萬元

資料來源：本市實價登錄查詢網

113Q4 公寓價格區間分析

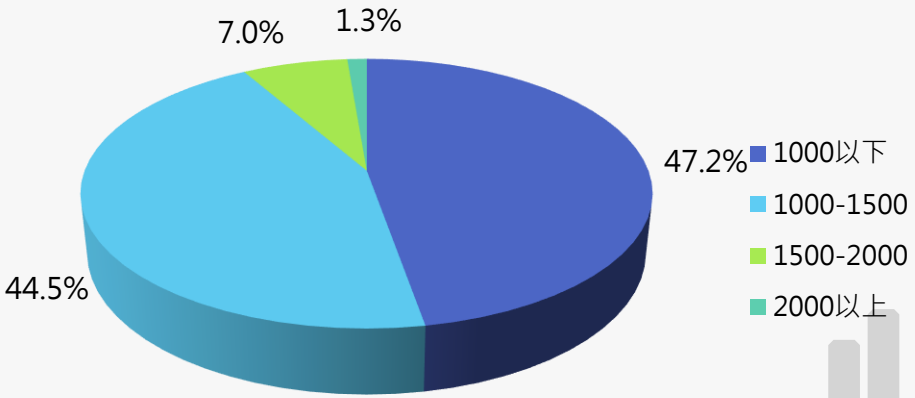
- 個別產品類型部分，公寓單價主要成交價格區間40至50萬元(佔31.9%)，成交案例多分布於中和、板橋、三重等行政區，其次為單價30至40萬元之成交案例(佔26%)，成交案例多分布於板橋、新莊、三重等行政區。
- 總價分析部分，全市公寓總價1000萬元以下比例最高，達47.2%，成交案例多分布於新莊、板橋、三重等行政區。

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



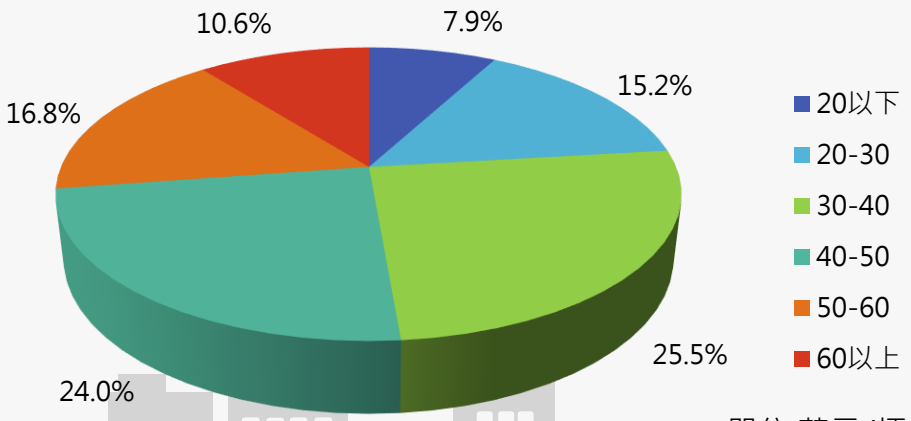
單位:萬元

資料來源：本市實價登錄查詢網

113Q4 華廈價格區間分析

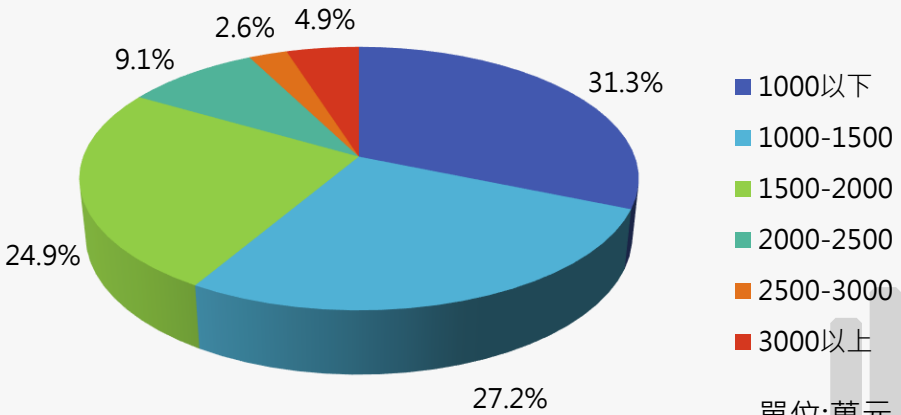
- 華廈產品部份，主要成交價格區間30至40萬元(佔25.5%)，成交案例多分布於新莊、樹林、淡水等行政區，其次為單價40至50萬元之成交案例(佔24%)，成交案例多分布於新莊、板橋、三重等行政區。
- 總價部分，以1000萬元以下為最大宗(佔31.3%)，成交案例多分布於淡水、新莊、樹林等行政區，其次為1000至1500萬元(佔27.2%)，成交案例多分布於新莊、樹林、板橋等行政區。

全市華廈單價區間分析



單位:萬元/坪

全市華廈總價區間分析



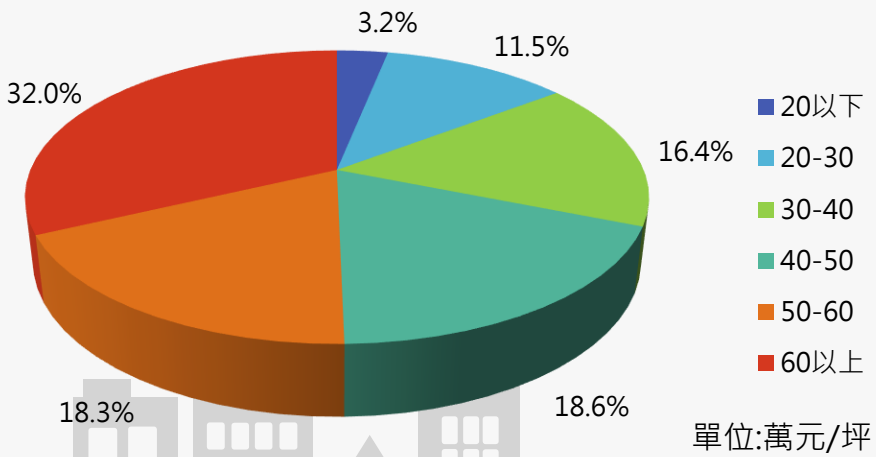
單位:萬元

資料來源：本市實價登錄查詢網

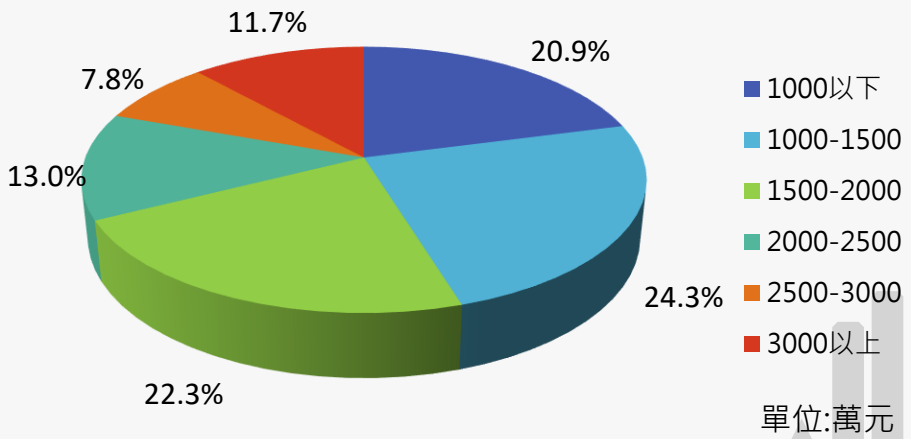
113Q4 住宅大樓價格區間分析

- 住宅大樓為本季主要交易類型，主要成交單價區間為60萬元以上(佔32%)，成交案例多分布於板橋、中和、三重等行政區，其次為40至50萬元(占18.6%)，成交案例多分布於新莊、板橋、淡水等行政區。
- 總價部分，本季1000至1500萬元成交區間為最大宗(佔24.3%)，成交案例多分布於淡水、新莊、汐止等行政區，其次為1500至2000萬元(佔22.3%)，以新莊區為最大宗。

全市住宅大樓單價區間分析



全市住宅大樓總價區間分析



資料來源：本市實價登錄查詢網

113Q4 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。

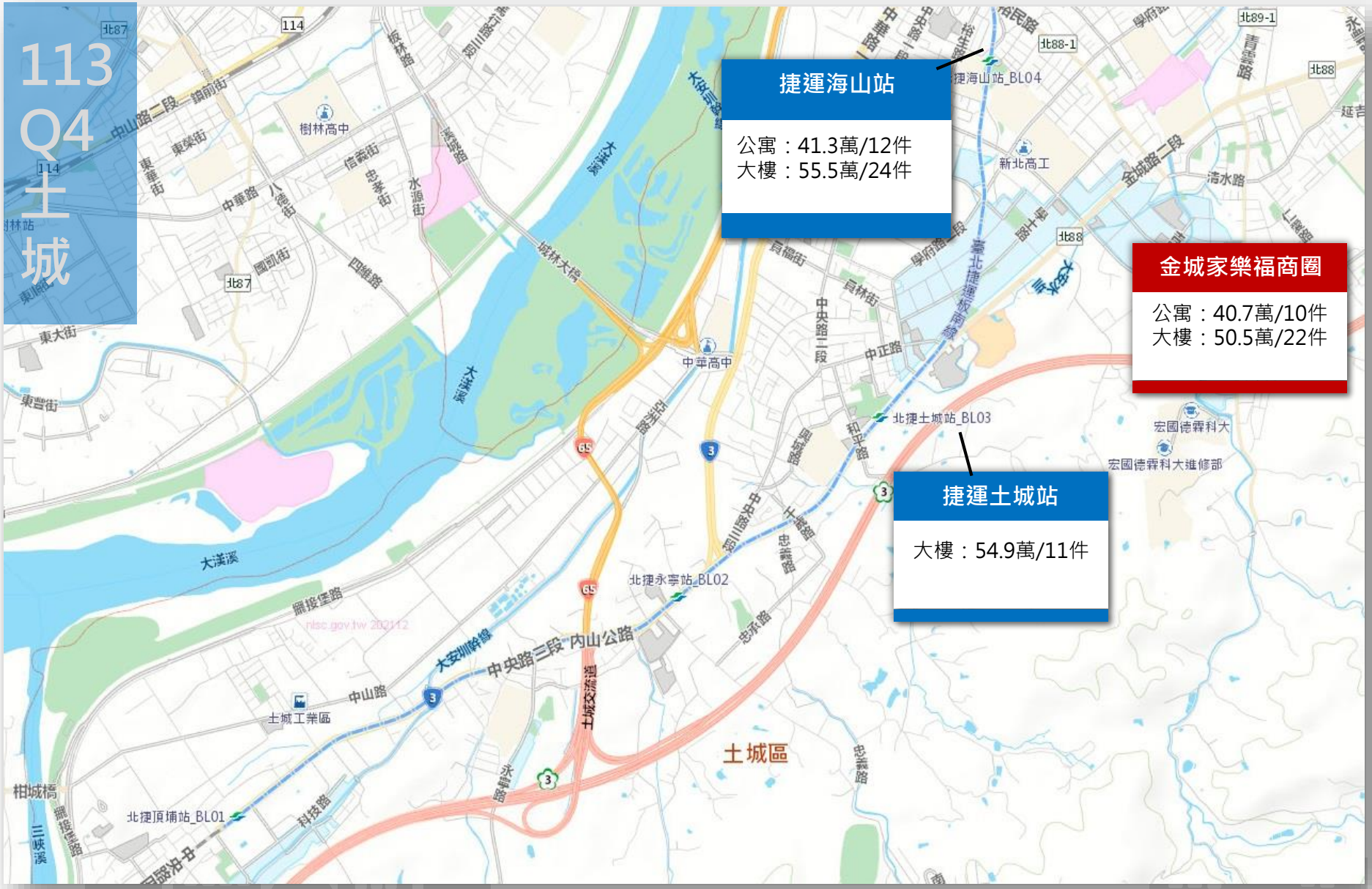
特別注意

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**、**捷運環狀線**、**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。

113 Q4 板橋

捷運新埔站
大樓：81.3萬/12件
捷運江子翠站
大樓：72.6萬/39件
捷運新埔民生站
大樓：84.3萬/12件
捷運板新站
大樓：70萬/11件
捷運府中站
大樓：61.8萬 /12件
北捷江子翠站_BL
環狀線新埔民生站_Y1
北捷新埔站_BL08
致理科大附設進修專校
環狀線板新站_Y15
北捷板橋站_BL07
板橋高中
浮州河濱運動公園
華僑高中
臺灣藝大
臺灣藝大文創園區
臺鐵浮洲站
北捷亞東醫院站_BL05
亞東技術學院
亞東術院附設進修專校
浮洲橋
板橋區
光復高中
環狀線中原站_Y14
中和高中
大理高中

113 Q4 土城


捷運海山站
公寓：41.3萬/12件
大樓：55.5萬/24件
金城家樂福商圈
公寓：40.7萬/10件
大樓：50.5萬/22件
捷運土城站
大樓：54.9萬/11件
北捷海山站_BL04
北捷土城站_BL03
北捷永寧站_BL02
北捷頂埔站_BL01
樹林高中
新北高工
中華高中
土城工業區
土城區
中央路三段
內山公路
大安圳幹線
土城交流道
大漢溪
三峽溪
柑城橋
城林大橋
中山路二段
中華路
中正路
和平路
中央路二段
學府路二段
金城路二段
清水路
員林街
員福街
東大街
東雲街
東榮街
東華街
八德街
四維路
國凱街
信義街
忠孝街
水源街
板林路
鎮前街
科技路
永寧路
忠孝路
忠義路
宏國德霖科大
宏國德霖科大進修部
114
北87
北88
北88-1
北89-1
nlsc.gov.tw 202112

113 Q4 中和、永和

環球購物中心

公寓：41.1萬↓ /10件
本季單價50(萬/坪)以上案量較上季減少，以致均價下跌。
大樓：56萬/10件

華中橋區段徵收區

大樓：66.2萬/10件

捷運永安市場站

公寓：57.9萬 /11件
大樓：68.3萬/13件

捷運頂溪站

公寓：55.9萬 /10件
大樓：74.9萬/17件

遠東世紀廣場

公寓：46.9萬/14件
大樓：50.9萬/17件

永和國民運動中心

公寓：50.1萬/14件

雙和醫院

公寓：45.5萬/12件
大樓：56.7萬/23件

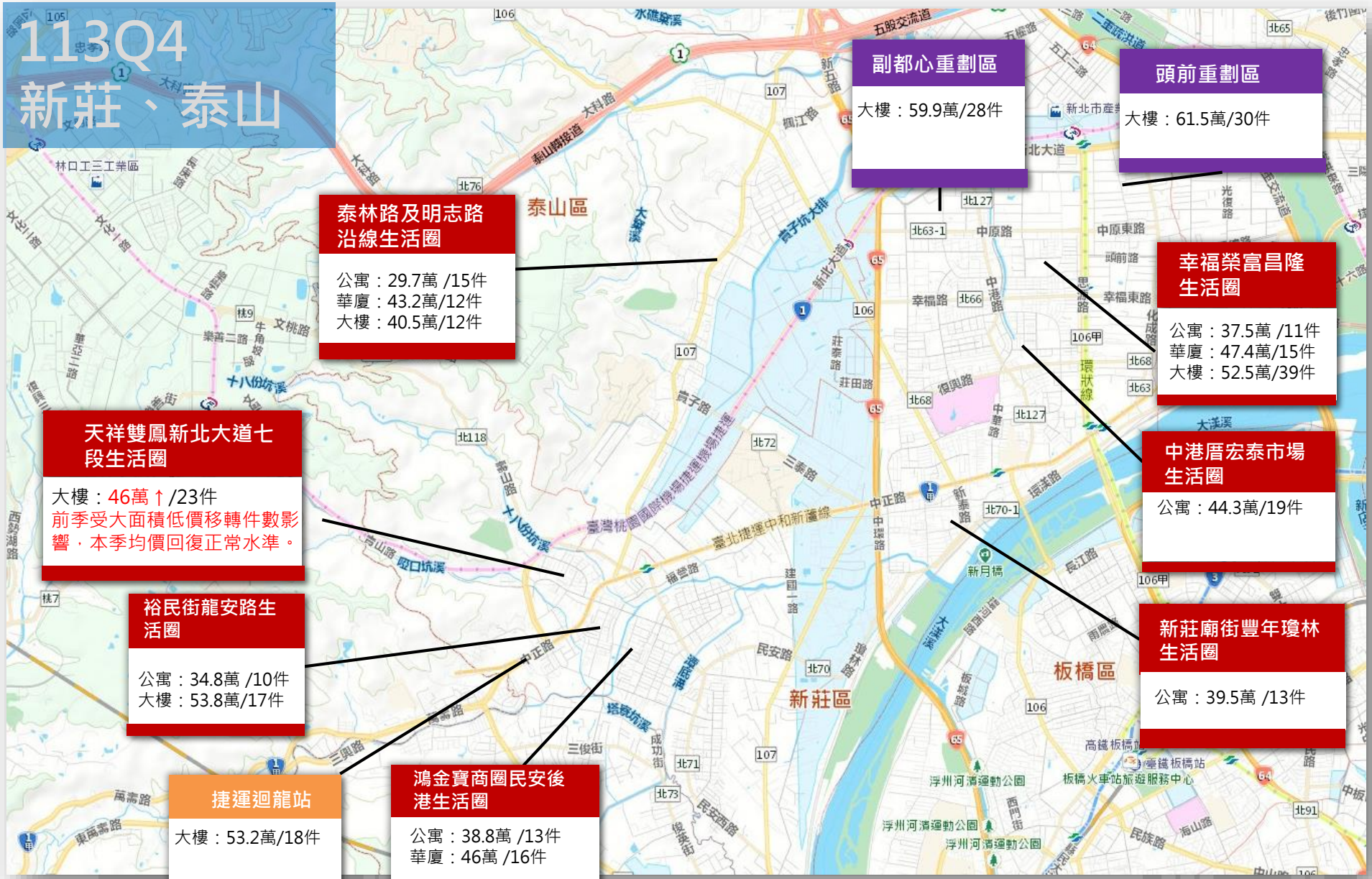
捷運景安站

大樓：65.6萬/13件

捷運南勢角站

公寓：47.4萬 /16件
大樓：62.2萬↓ /40件
本季單價70(萬/坪)以上案量較上季減少，以致均價下跌。

113Q4 新莊、泰山



副都心重劃區

大樓：59.9萬/28件

頭前重劃區

大樓：61.5萬/30件

泰林路及明志路沿線生活圈

公寓：29.7萬 /15件
華廈：43.2萬/12件
大樓：40.5萬/12件

幸福榮富昌隆生活圈

公寓：37.5萬 /11件
華廈：47.4萬/15件
大樓：52.5萬/39件

天祥雙鳳新北大道七段生活圈

大樓：46萬↑/23件
前季受大面積低價移轉件數影響，本季均價回復正常水準。

中港厝宏泰市場生活圈

公寓：44.3萬/19件

裕民街龍安路生活圈

公寓：34.8萬 /10件
大樓：53.8萬/17件

新莊廟街豐年瓊林生活圈

公寓：39.5萬 /13件

捷運迴龍站

大樓：53.2萬/18件

鴻金寶商圈民安後港生活圈

公寓：38.8萬 /13件
華廈：46萬 /16件

113Q4五股、林口

洲子洋生活圈

大樓：42.2萬/31件

文化三路以西、頭湖國小一帶之生活圈

大樓：48.8萬/18件

成泰路生活圈

公寓：28.0萬 /10件
華廈：33.0萬/13件
大樓：37.7萬/31件

中心商業區一帶之生活圈

大樓：46.3萬/29件

仁愛路以南、文化一路與文化二路間之生活圈

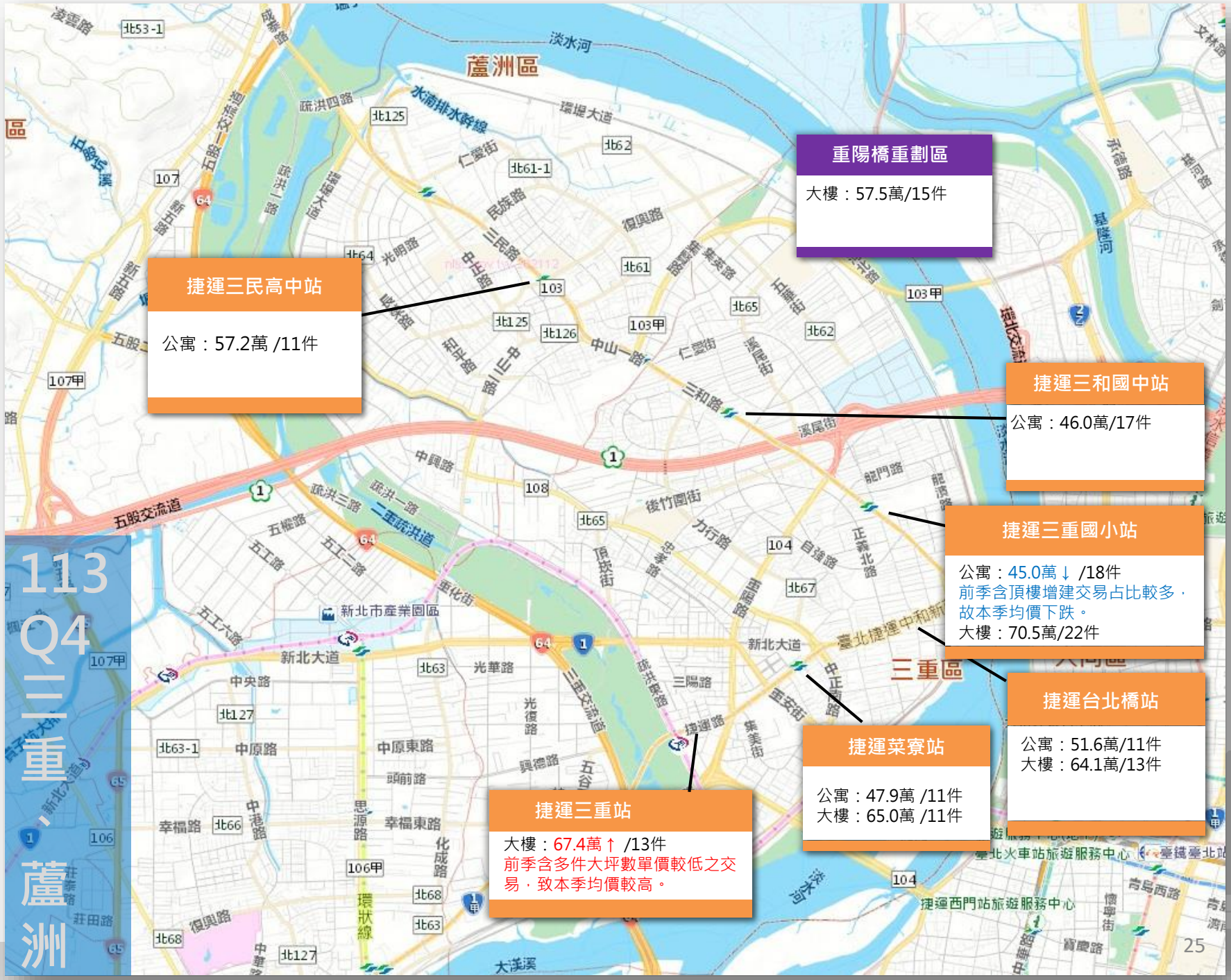
大樓：39.7萬/16件

忠孝路以南、文化三路與文化北路間之生活圈

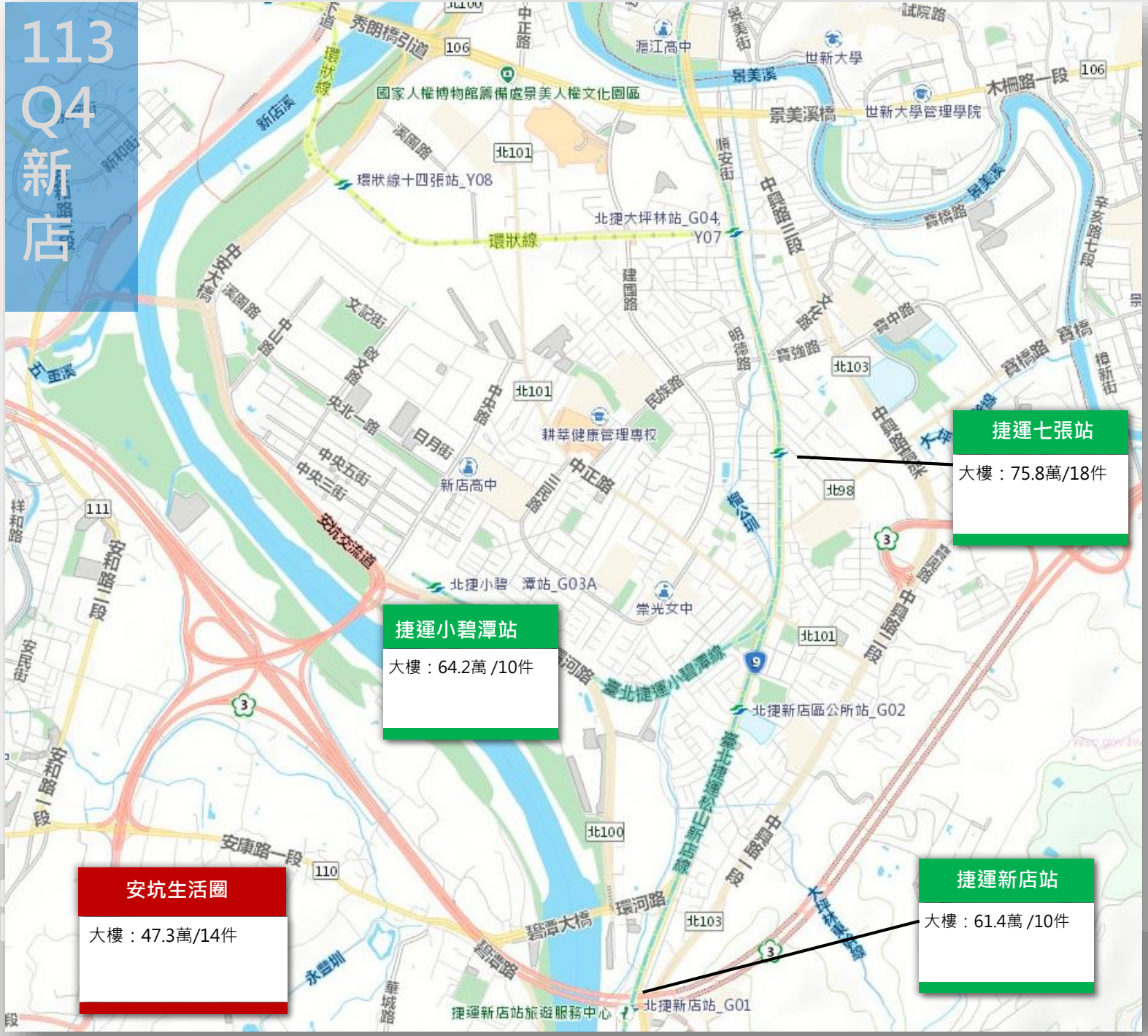
大樓：54.7萬/15件

機場捷運林口站

大樓：55.2萬↑ /14件
本季多為小坪數及含夾層、增建物之交易，單價較高，均價上漲。


重陽橋重劃區
大樓：57.5萬/15件
捷運三民高中站
公寓：57.2萬 /11件
捷運三和國中站
公寓：46.0萬/17件
捷運三重國小站
公寓：45.0萬↓ /18件
前季含頂樓增建交易占比較多，故本季均價下跌。
大樓：70.5萬/22件
捷運台北橋站
公寓：51.6萬/11件
大樓：64.1萬/13件
捷運菜寮站
公寓：47.9萬 /11件
大樓：65.0萬 /11件
捷運三重站
大樓：67.4萬↑ /13件
前季含多件大坪數單價較低之交易，致本季均價較高。
113 Q4 三重、蘆洲

113 Q4 新店


捷運七張站
大樓：75.8萬/18件
捷運小碧潭站
大樓：64.2萬 /10件
安坑生活圈
大樓：47.3萬/14件
捷運新店站
大樓：61.4萬 /10件
國家人權博物館籌備處景美人權文化園區
環狀線十四張站_Y08
北捷大坪林站_G04,Y07
耕莘健康管理專校
新店高中
北捷小碧潭站_G03A
崇光女中
北捷新店區公所站_G02
北捷新店站_G01
捷運新店站旅遊服務中心
景美溪
世新大學
世新大學管理學院
景美溪橋
木柵路一段
中正路
中興路二段
寶橋路
安和路一段
安康路一段
碧潭大橋
碧潭路
環河路
中興路一段
中央路
中央大橋
安坑交流道
環狀線
臺北捷運小碧潭線
臺北捷運新店線

113Q4三峽

臺北大學特定區
住宅區

大樓：43.9萬/25件

臺北大學特定區
商業區

大樓：44.3萬/22件

113Q4樹林

三多地區生活圈

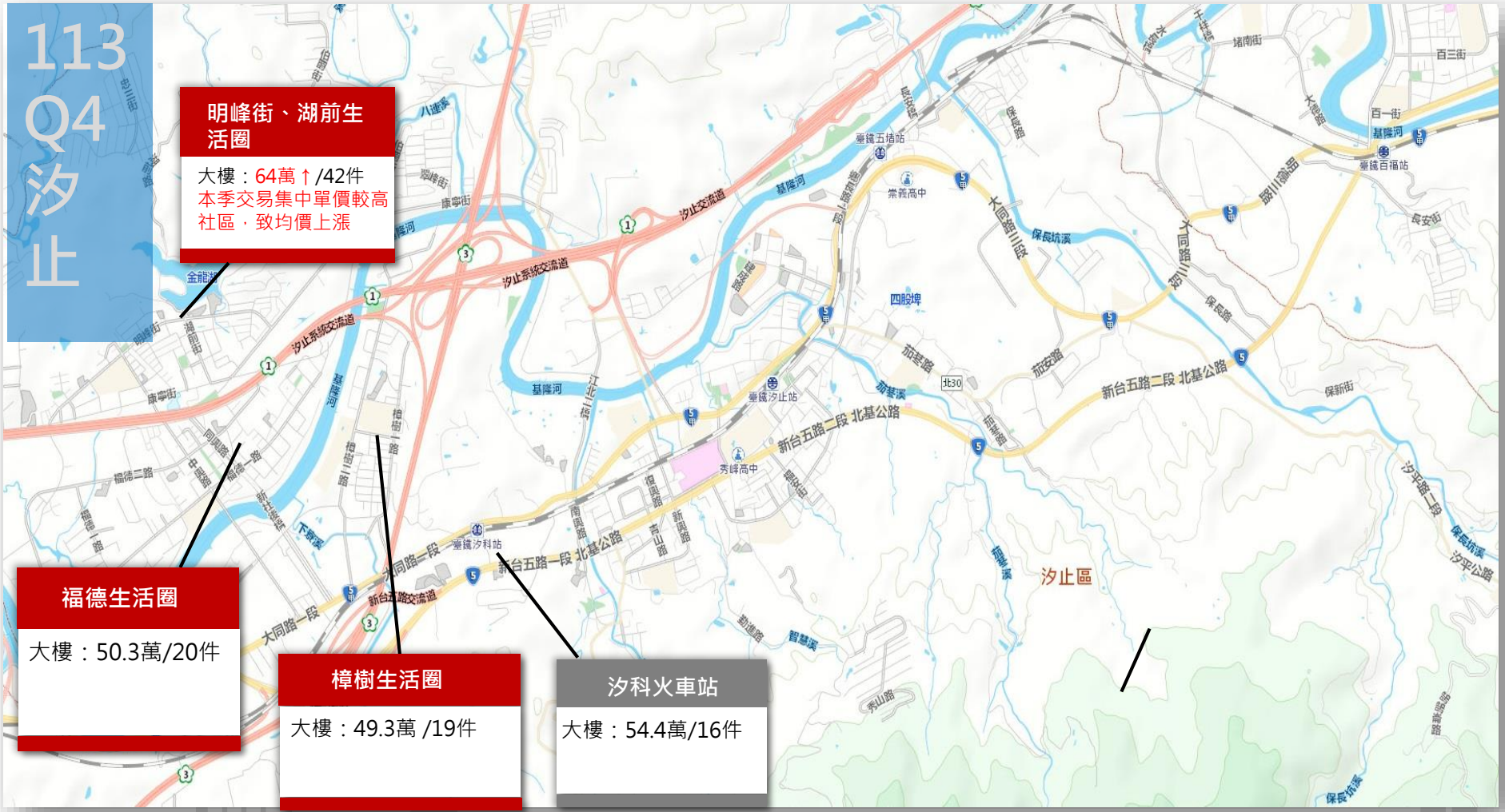
公寓：30.1萬/12件

中華路

公寓：35.0萬/11件

樹林區

113 Q4 汐止



明峰街、湖前生活圈

大樓：64萬↑/42件
本季交易集中單價較高社區，致均價上漲

福德生活圈

大樓：50.3萬/20件

樟樹生活圈

大樓：49.3萬 /19件

汐科火車站

大樓：54.4萬/16件

113 Q4 淡水

沙崙

大樓：39.5萬↑ /23件
受本季新建案成交案件影響，成交單價較高，均價上漲。

淡海新市鎮

大樓：29.3萬/180件

新興、新民、新春街

公寓：19.5萬/13件
華廈：26.3萬/10件
大樓：26.4萬/17件

113 Q4 三芝

三芝都內

華廈：12.34萬/11件

淡大生活圈

公寓：22.3萬/18件
華廈：31.6萬↑ /17件
本季交易移轉單價較高，均價上漲
大樓：28.9萬/38件

捷運淡水站

公寓：25.3萬↑/15件
本季交易集中捷運站周邊，移轉單價較高，均價上漲

捷運紅樹林站

大樓：42.3萬/11件

113 Q4 八里

捷運竹圍站

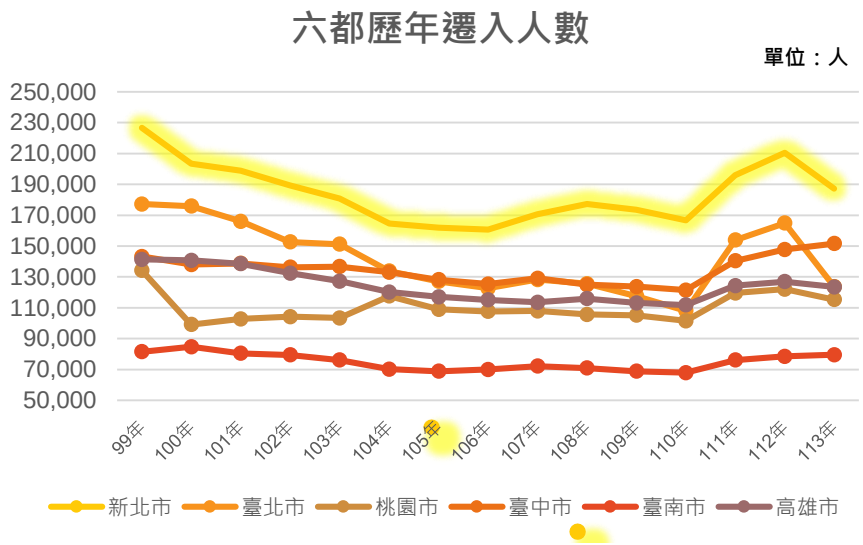
大樓：44.6萬/19件

龍米路一段臨海邊

大樓：33.9萬/10件

專題分析　十年視角：新北房地市場趨勢分析

- 新北市自民國99年底升格為直轄市，108年設籍人口更達400萬人，為全國人口數最多之縣市，且歷年遷入人口數亦為六都最高。
- 因生活機能日趨成熟，持續吸引人口遷入，住宅價格穩定成長。



本次季報以新北市**近10年實價登錄數據**統整房地交易變化，並以下列**三大面向**進行剖析：

整體價格變化　**交易熱區變遷**　**時間節點分析**

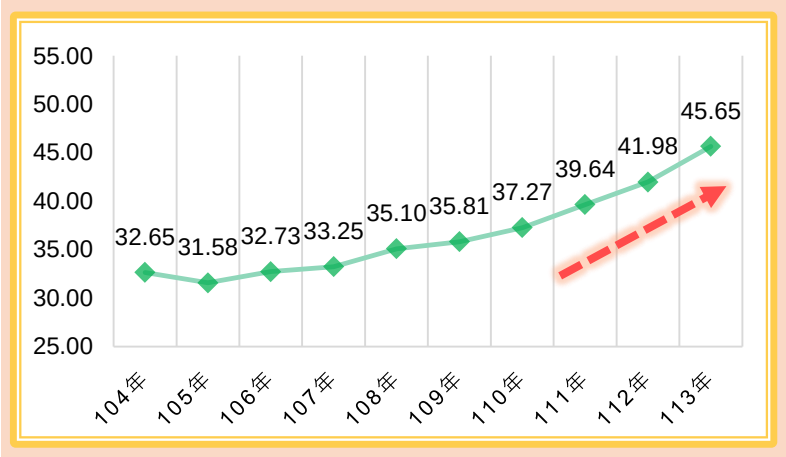
備註：

① 分析資料內容：篩選交易日期為**104年1月1日至113年12月31日**房地買賣實價登錄交易資料。

② 排除1樓、地下層以及其他特殊交易（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）及異常不揭露者。

專題分析 十年視角：新北房地市場趨勢分析

整體價格變化



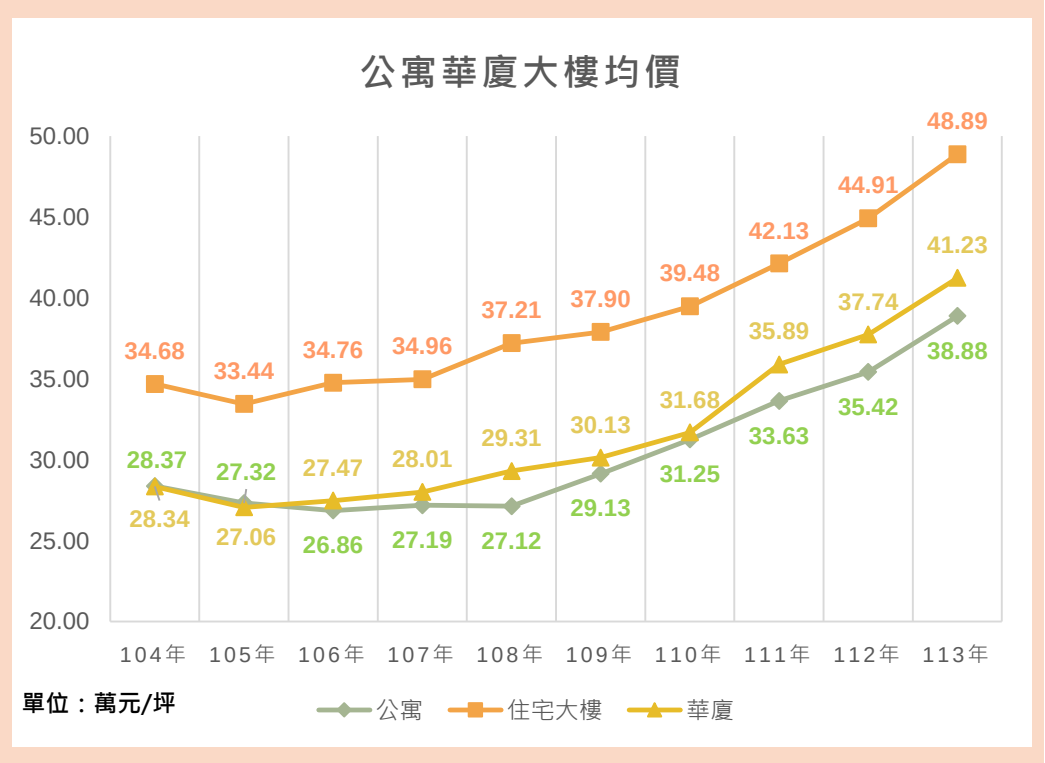
- 本市近10年均價整體呈現上漲趨勢，且上升速度以111年後更為明顯。
- 進一步觀察本市前15大交易熱絡行政區房價上漲幅度，全市近10年平均交易價格上漲近4成，漲價幅度最高行政區依次為：三峽、鶯歌、林口分別上漲77.2%、72.79%及50.64%

平均成交單價(萬元/坪)	104年	105年	106年	107年	108年	109年	110年	111年	112年	113年	10年增值幅度
全市	32.65	31.58	32.73	33.25	35.10	35.81	37.27	39.64	41.98	45.65	39.82%
淡水區	22.93	21.30	22.04	22.78	22.81	23.92	24.84	27.21	27.85	29.94	30.57%
板橋區	43.23	42.92	42.64	41.96	45.83	46.08	47.49	51.73	55.86	59.33	37.24%
新莊區	38.14	35.42	36.59	36.16	37.26	39.15	41.67	43.51	45.11	48.81	27.98%
中和區	40.09	38.74	39.22	42.23	42.30	42.53	44.55	46.81	48.17	53.58	33.65%
三重區	39.87	38.63	39.85	39.47	42.09	42.43	45.16	46.91	50.97	54.42	36.49%
新店區	37.99	37.32	38.41	42.08	42.63	45.07	43.66	45.61	47.43	49.58	30.51%
汐止區	30.51	29.37	30.31	31.61	31.82	31.14	32.82	35.97	37.17	41.45	35.86%
林口區	28.22	28.66	29.46	28.18	29.48	30.72	34.02	36.34	37.26	42.51	50.64%
土城區	34.89	33.09	32.89	34.90	36.52	37.04	38.52	41.57	44.69	49.34	41.42%
五股區	28.51	25.84	26.32	26.67	26.66	27.40	29.85	34.09	35.27	39.05	36.97%
永和區	46.53	47.97	49.31	49.45	51.93	48.99	50.47	53.03	55.30	60.86	30.80%
蘆洲區	34.09	36.98	36.13	36.33	36.09	36.78	38.56	41.70	42.97	48.10	41.10%
三峽區	23.25	22.54	23.14	24.18	25.06	26.34	29.56	32.91	35.77	41.20	77.20%
樹林區	24.94	24.80	24.95	26.71	27.72	28.57	29.75	31.74	33.71	36.77	47.43%
鶯歌區	18.82	19.37	19.56	20.42	21.26	22.21	24.55	27.33	31.40	32.52	72.79%

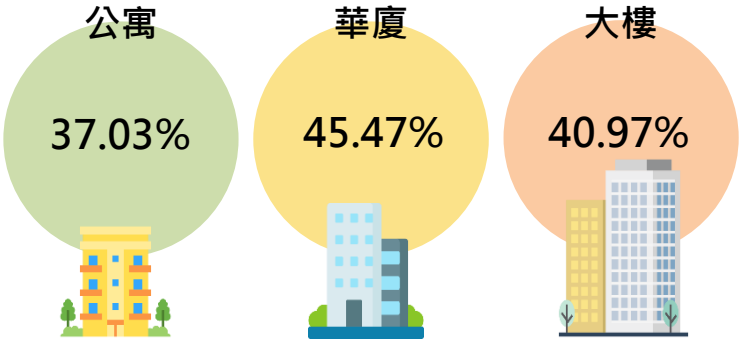
專題分析 十年視角：新北房地市場趨勢分析

整體價格變化

- 以建築型態來看，華廈平均房價在106年後超越公寓，此後價格皆呈現大樓高於華廈、華廈高於公寓，並穩定上漲。
- 近10年總增值幅度以華廈增值最多。
- 以行政區分，三峽公寓與大樓分別上漲71%及88%；而五股華廈上漲77%，為各類別中最高。



全市10年增值幅度



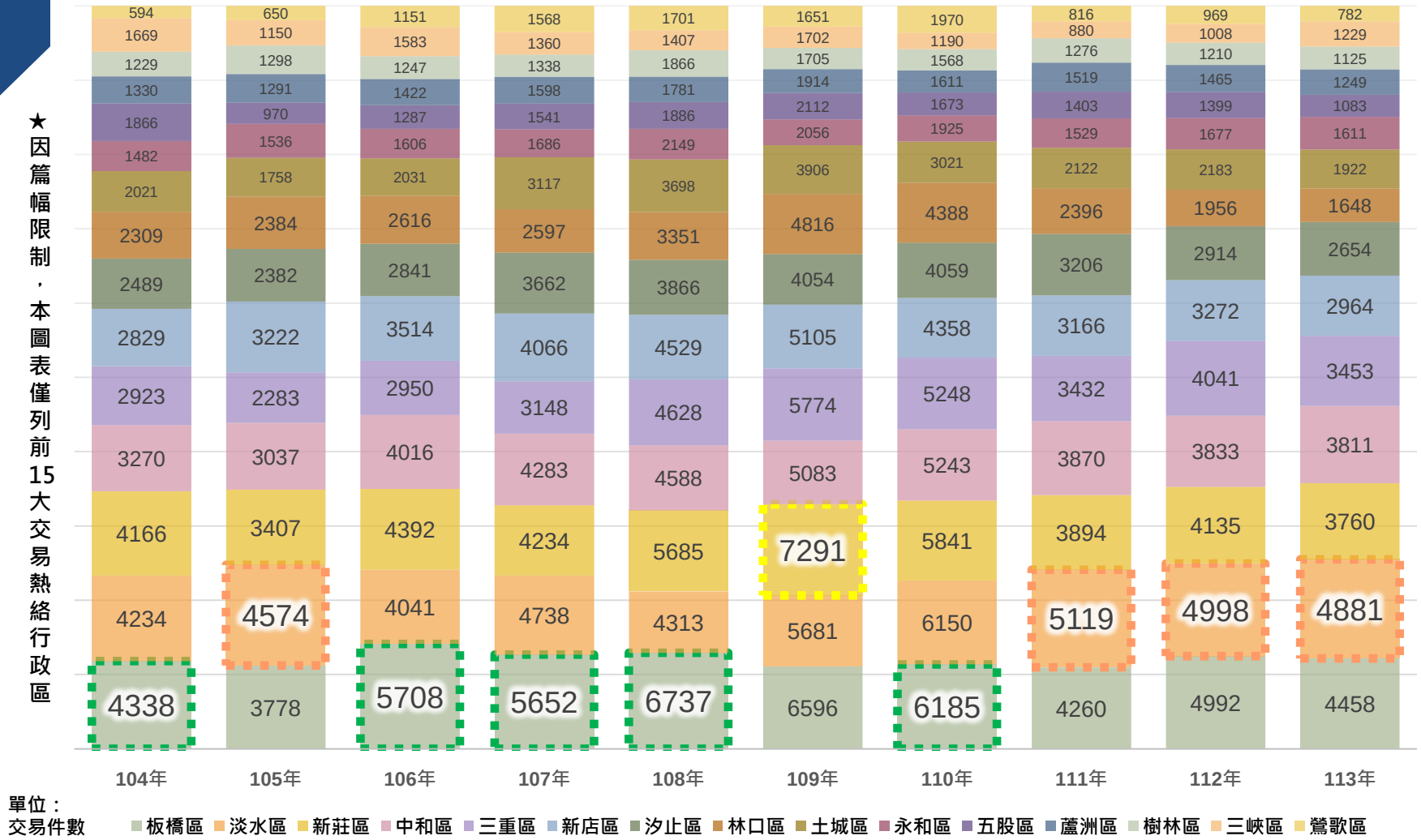
各類型漲幅最高行政區

排名	公寓	漲幅	華廈	漲幅	大樓	漲幅
1	三峽區	71%	五股區	77%	三峽區	88%
2	鶯歌區	65%	林口區	66%	鶯歌區	69%
3	林口區	48%	鶯歌區	65%	樹林區	54%

專題分析 十年視角：新北房地市場趨勢分析

- 分析近10年房地交易，以板橋、淡水、新莊區為大宗，除因原本舊市區交易熱絡外，更受新興整體開發區發展帶動買氣。
- 整體來說，行政區間交易熱點並無明顯遷移情形。

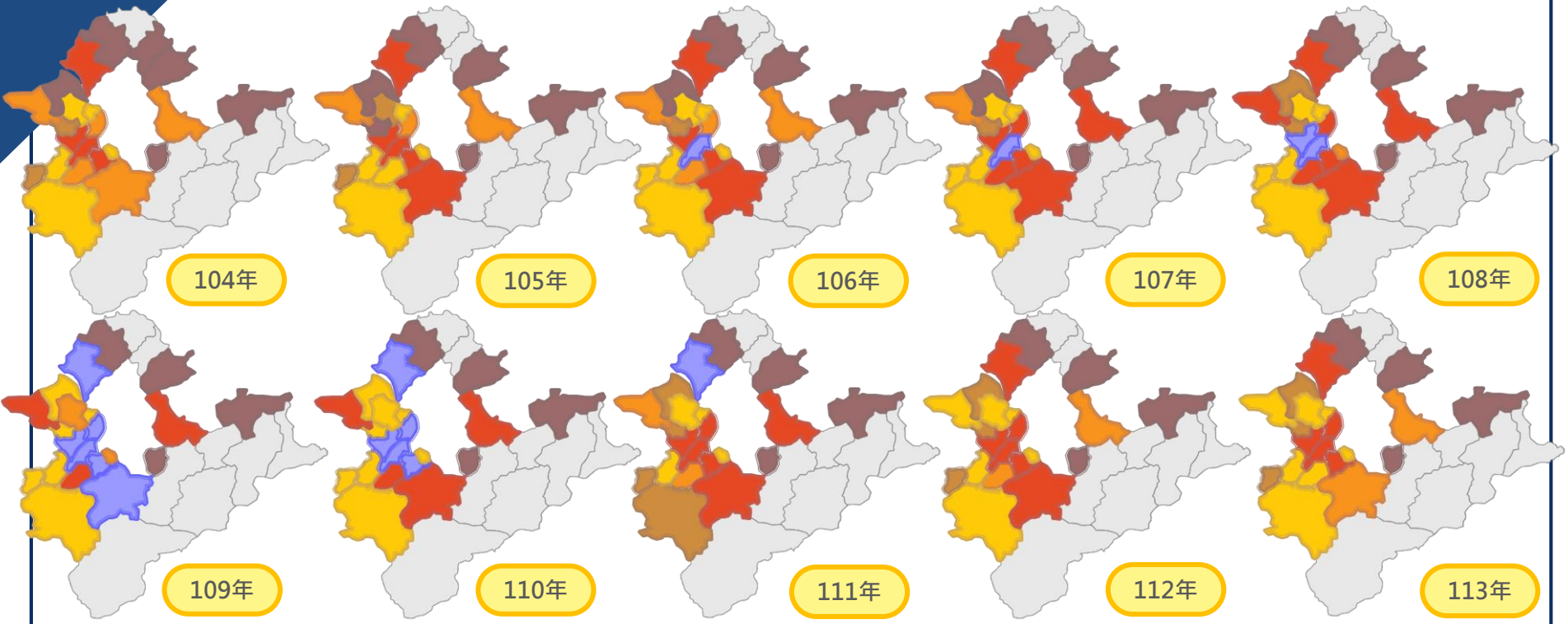
交易熱區變遷



專題分析 十年視角：新北房地市場趨勢分析

整體來看，本市近10年房地交易集中於西側，係人口集中帶動公共建設發展，使各項生活機能更為便利，民眾居住需求提升。

交易熱區變遷

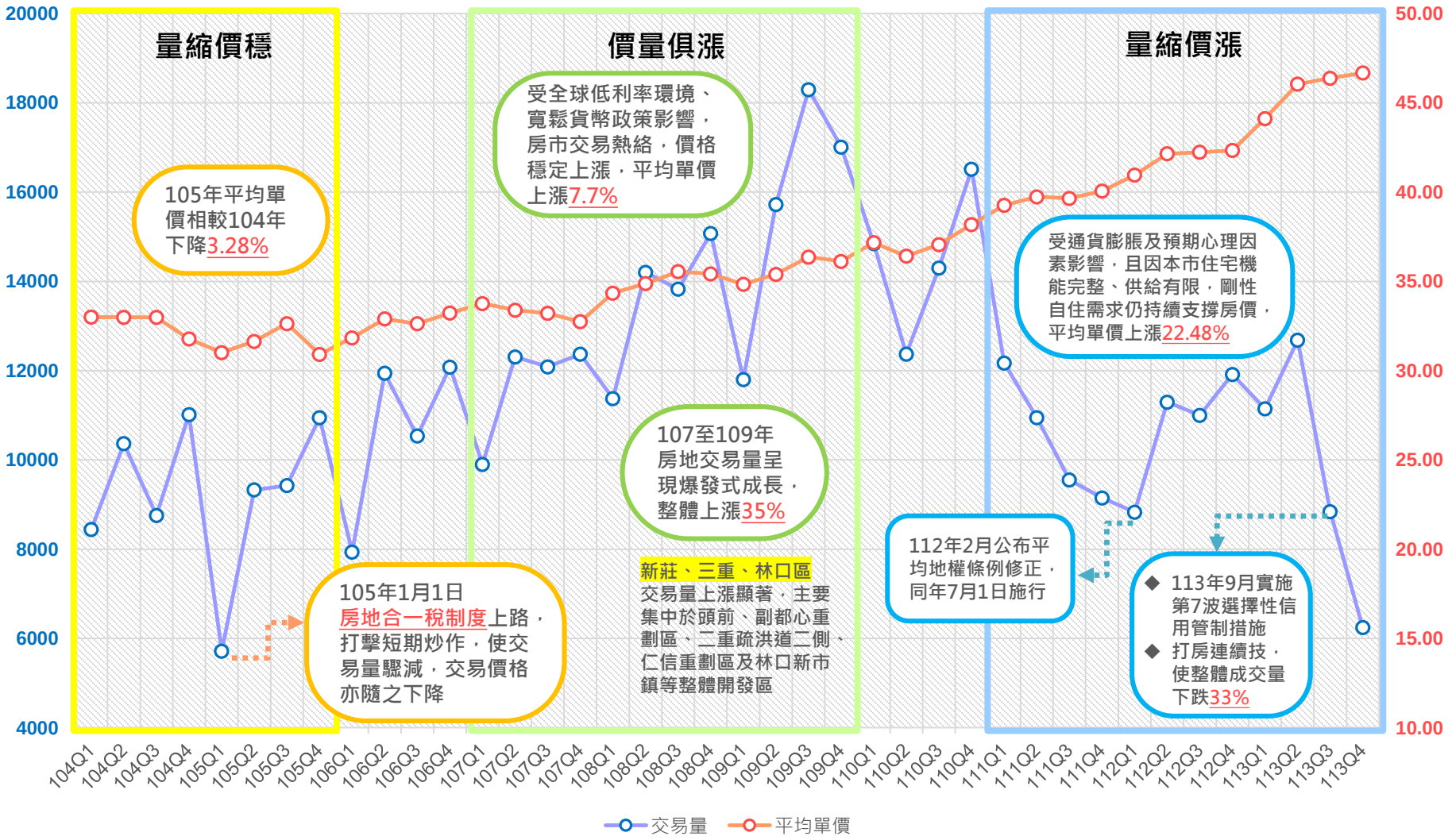


- 從地圖熱點來看，房地產景氣而買氣熱絡時(例：108至110年)，各行政區交易量皆呈現上升。
- 交易量從距離蛋黃區第一線之區域：板橋、新莊、三重、中和、淡水等地區開始，接續擴展至新店、汐止、林口、土城等行政區，再來蘆洲、五股、泰山、樹林、三峽、鶯歌等區也跟著提升，而整體交易量上升之等位維持均衡。

5000件以上　3000-5000件　2000-3000件　1000-2000件　500-1000件　100-500件

專題分析 十年視角：新北房地市場趨勢分析

時間節點分析



專題分析 十年視角：新北房地市場趨勢分析

結論

1 住宅價格近10年整體呈上漲趨勢

- 整體均價**上漲近4成**，其中**三峽、鶯歌、林口**漲幅最為明顯，以建築型態區分，**華廈類型**漲幅最大。
- 受打炒房政策壓抑、加上資金環境緊縮（高利率時代延續），未來新北市房價整體漲幅將趨緩，但**區域分化現象**可能更加明顯，生活機能完善、交通便利的區域（如板橋、新莊、三重、中和等核心區域）仍可望維持小幅穩定上漲；較偏遠、發展未完全成熟地區則可能面臨價格修正或盤整。

2 房地交易熱區仍集中西側，且交易熱絡區域擴展明顯

- **板橋、淡水、新莊**仍是交易量前三大熱區，交易量穩定增加。新北市整體交易熱區分布從蛋黃區（板橋、新莊、三重）向汐止、林口、土城等區域擴展，呈現出「由核心向外擴散」的趨勢。
- 隨著蛋黃區房價高漲，自住與首購族可能持續**向外圍蛋白區（如樹林、五股、泰山、三峽、鶯歌）擴散**。重劃區與整體開發區（如新泰塭仔圳重劃區、樹林大柑園都市計畫區）將成為新一輪交易熱點，未來幾年交易量有望增加。

3 房市受政策影響，交易量與價格呈現階段性變化

- **105年**房地合一稅上路後，短期交易明顯下滑，成交量驟減；**107至109年**，受全球低利率與寬鬆貨幣政策推動，交易量大增35%，價格也穩定上升；**112至113年**，打房政策接連上路，導致交易量明顯縮減，但因通膨與剛性需求支撐，價格仍持續上升。
- 打房政策（平均地權條例修正、囤房稅2.0、信用管制）效果預期將持續發酵，使投機性購屋需求大幅減少。不過，因新北市人口基數大、剛性自住需求強，**中小坪數住宅需求仍具支撐力**。

本研究分析結果僅初步分析市場交易情形，詳細實價登錄資訊可至內政部不動產交易實價查詢服務網(https://lvr.land.moi.gov.tw/)或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