

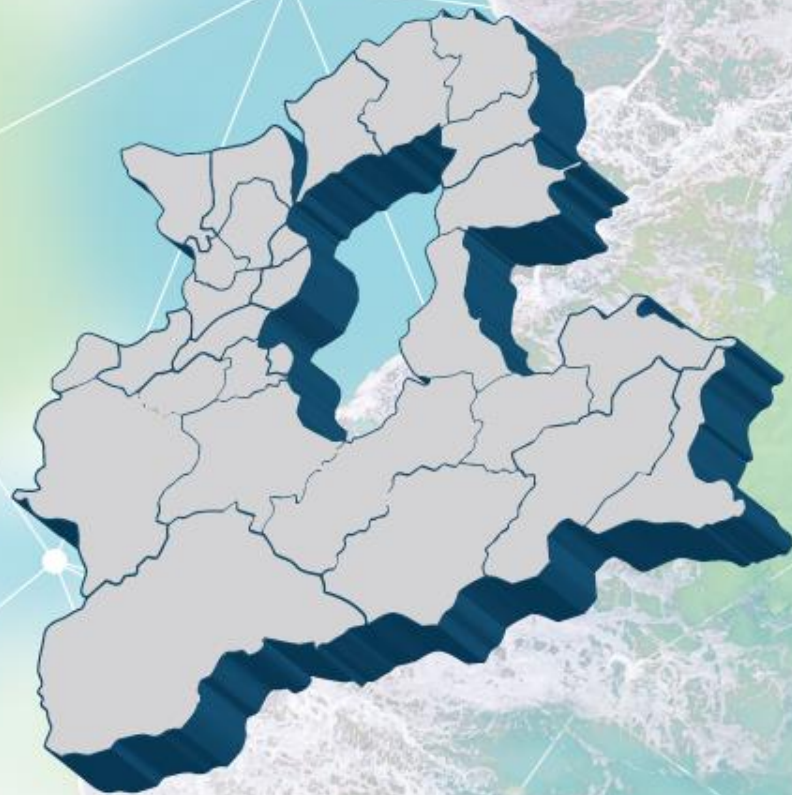


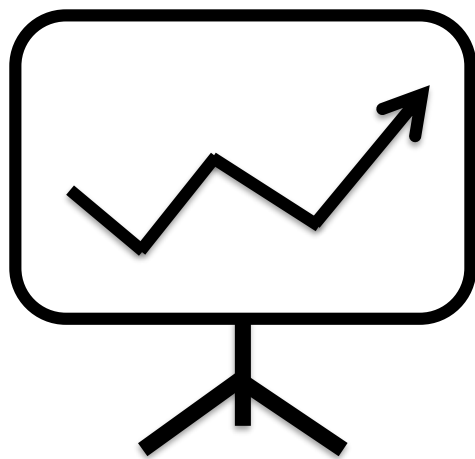
113年第2季 新北市不動產市場分析季報

發布單位

新北市地政局

新北市各地政事務所





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4月至113年6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



新聞來源：經濟日報113.5.31

房市火熱、民眾購屋負擔增加 央行憂高負債家庭還款能力變化

國內房市火熱，中央銀行公布最新一期金融穩定報告指出，2023年房市交易逐季擴增，支撐房價漲勢，民眾購屋負擔上升；家庭部門在金融機構借款的逾放比略升，考量銀行借款利率走升、實質經常性薪資因通膨而下降，應關注負債程度較高家庭的還款能力變化。對於目前房市景氣是否健康，央行金檢處副處長解釋，就金融穩定角度，央行關注銀行的逾放比是否升高，截至今年3月底，銀行房貸與建築貸款逾放比分別降為0.06%及0.04%，均低於整體逾放比0.17%；截至去年底，國銀覆蓋率也高達960.96%，顯示銀行為因應未來可能的放款風險而「晴天儲糧」。對於負債程度較高的家庭部門，需注意還款能力有沒有變化，特別是新青安房貸寬限期到期後，貸款族還款金額增加，且利率補貼退場，房貸利率上漲，是否衝擊借款人的還款能力，央行會持續監控。央行表示，國內房市價量齊揚，民眾購屋負擔增加，2023年隨中位數房屋總價上漲及房貸利率走升，全國房貸負擔率逐季緩升。去年全國房價所得比逐季走升至第4季的9.97倍高點，年增0.36倍。

2

新青安新增「限貸一次」令 有轉租等違規追回利息補貼



新聞來源：經濟日報113.6.27

貸款條件寬鬆且優惠，利息又有政府補貼的新青安房貸政策，去年8月推出後，申貸踴躍，被認為是拉高住宅房價的重要推手之一，且人頭戶傳聞層出不窮，財政部今天終於出手，除清查人頭戶外，也新增「限貸一次」的貸款條件，即新青安貸款只能申辦一次，避免利用新青安規定漏洞頻繁買賣房屋獲利。除了推升房價、投機炒房的質疑外，新青安為人垢病之處還有人頭戶及轉租謀利問題。財政部表示，已要求公股銀行參照銀行公司「防範投資客炒房及人頭戶申貸機制」規範，全面檢視相關貸款管理機制。新青安貸款自112年8月1日開辦，截至113年5月底貸款戶有5萬7980戶，貸款金額4281億餘元，貸款者以39歲以下占比73%最多，申貸區域以新北市戶數占比近2成最多，六都合計合比76%。新青安貸款買房總價800萬元以下占28.77%，801萬元以上至1000萬元占16.96%，1001萬元至1500萬元占比32.47%；新青安貸款買房，也不乏有財力者，房屋總價1501萬元至2000萬元占比13.52%，2000萬元以上占比8.29%，亦即超過2成1的申貸戶，其房屋總價超過1500萬元。

1

土地釋出了！新店解編「公園、停車場」
3300坪土地 都能蓋住宅：用途曝光



新北市新店區公共設施保留地專案通盤檢討，經內政部都市計畫委員會113年3月26日第1053次會議審議通過，變更共涉及2處機關用地與停車場用地變更。國土管理署表示，預計解編1.12公頃（換算約3388坪）公共設施保留地，變更為社會福利設施用地，將作為社會住宅使用，預計可提供467戶。國土管理署指出，本次新店區公共設施保留地專案通盤檢討後，將新增2處社會住宅用地，預計解編1.12公頃土地規劃社會住宅。

2

減租屋糾紛 新北與租賃公會設
諮詢櫃台



新北市約30萬租屋人口，住宅租賃糾紛層出不窮。地政局與新北租賃住宅服務商業同業公會合作，在9處地政事務所設置租屋及社宅包租代管諮詢櫃台，協助房客與房東雙向溝通，減少紛爭，同時推廣社會住宅包租代管。根據新北市2022年家庭收支調查報告顯示，新北家庭住宅租屋比率9.29%。因此新北板橋、中和、新莊、三重、新店、樹林、汐止、淡水、瑞芳9處櫃台會由公會定期派員駐點，提供社會住宅包租代管、租金補貼方案諮詢及租屋糾紛處理管道介紹等服務。歡迎有租屋問題或有社會住宅包租代管政策諮詢需求的市民洽詢。

3

新店十四張B單元區徵核定34
公頃 拚114年動工

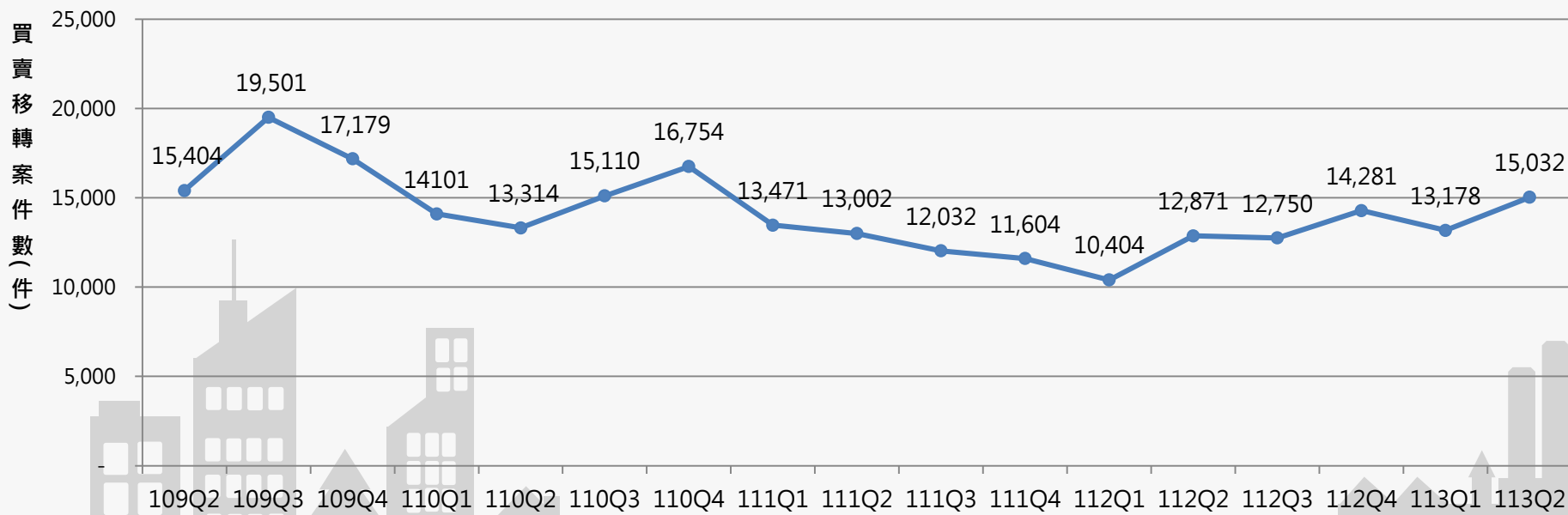


新北市地政局今天表示，新店十四張（B單元）區段徵收案，內政部已於7日核定開發範圍及抵價地比例，面積約34公頃。預計今年公告徵收，力拚民國114年動工，預計116年完工。有關新店十四張（B單元）區段徵收案，地政局指出，範圍東橫跨新店中正路兩側，西臨溪園路，南以十四張路為界，北至復興路，面積約34公頃。地政局表示，5月7日內政部已核定新店十四張區徵案的開發範圍及抵價地比例（地主分回比例），並提供社宅用地，預計今年第4季辦理區段徵收公告。公告後，給予3至4個月的自動搬遷期，接續於114年上半年開工。

113Q2 買賣登記量分析

- ◆ 113年第2季新北市建物買賣登記移轉件數共計15,032件，交易量較上季增加14.07%，與去年同期相較增加16.79%。

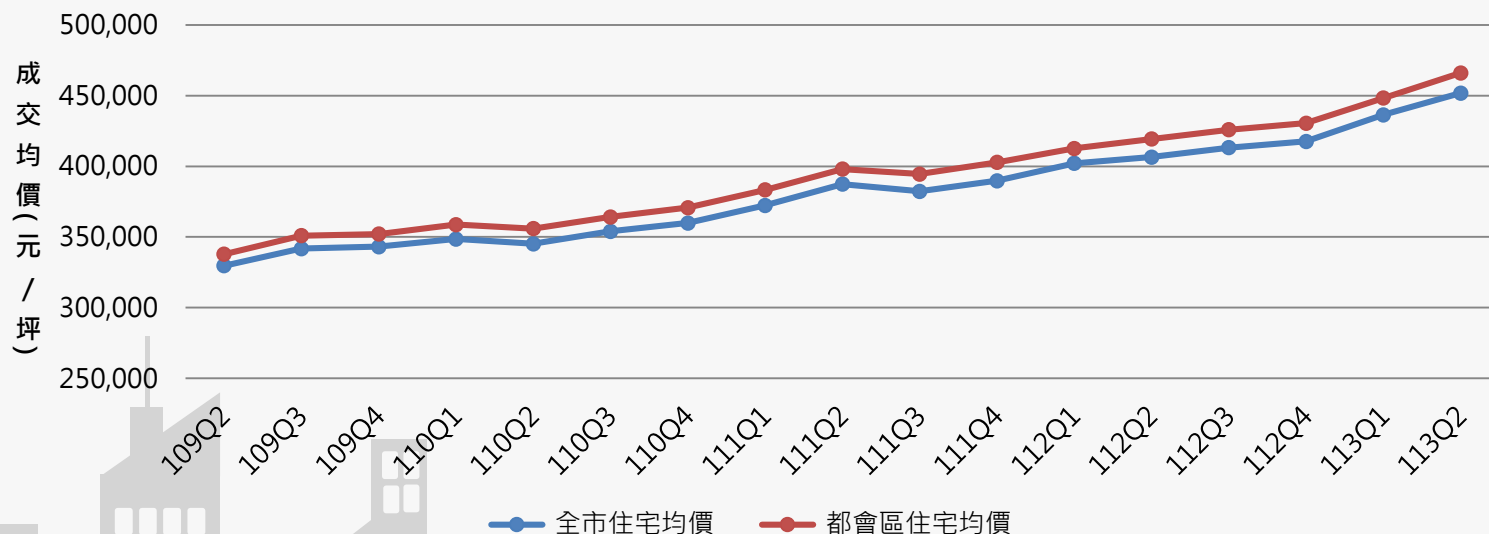
新北市各季建物買賣登記移轉件數



113Q2 全市住宅成交均價分析

- ◆ 113年第2季新北市住宅(註1)成交均價為45.2萬元/坪，較上季上漲3.54%，與去年同期相較，上漲11.14%。其中都會區(註2)均價為46.6萬元，較上季上漲3.99%，與去年同期相較，則上漲11.16%。

新北市各季全市及都會區住宅均價



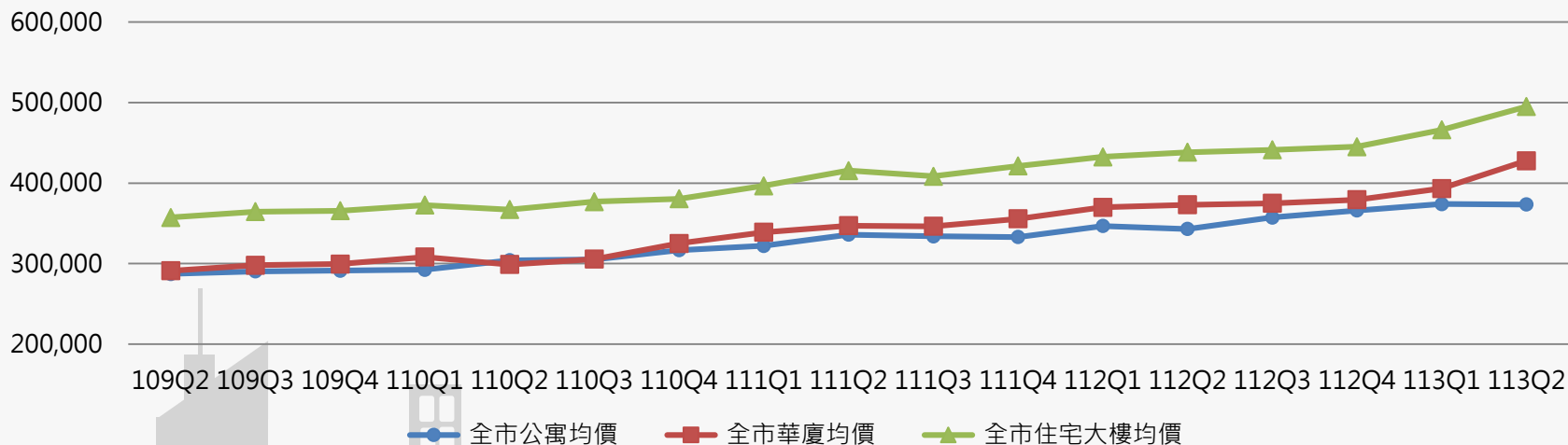
註1：本圖統計範圍僅包含建物類型為公寓、華廈、住宅大樓及套房之交易。

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。

113Q2 全市各類型建物成交均價分析

- ◆ 113年第2季新北市公寓、華廈、住宅大樓成交均價分別為37.3萬元/坪、42.8萬元/坪、49.5萬元/坪，與前季相較，除公寓外，住宅大樓及華廈皆呈現上漲趨勢，漲跌幅依序為公寓(-0.15%)、華廈(8.79%)及住宅大樓(6.18%)，與去年同期相較，則均呈現上漲趨勢，漲幅依序則為公寓(8.84%)、華廈(14.68%)及住宅大樓(12.94%)。

各住宅類型價格走勢

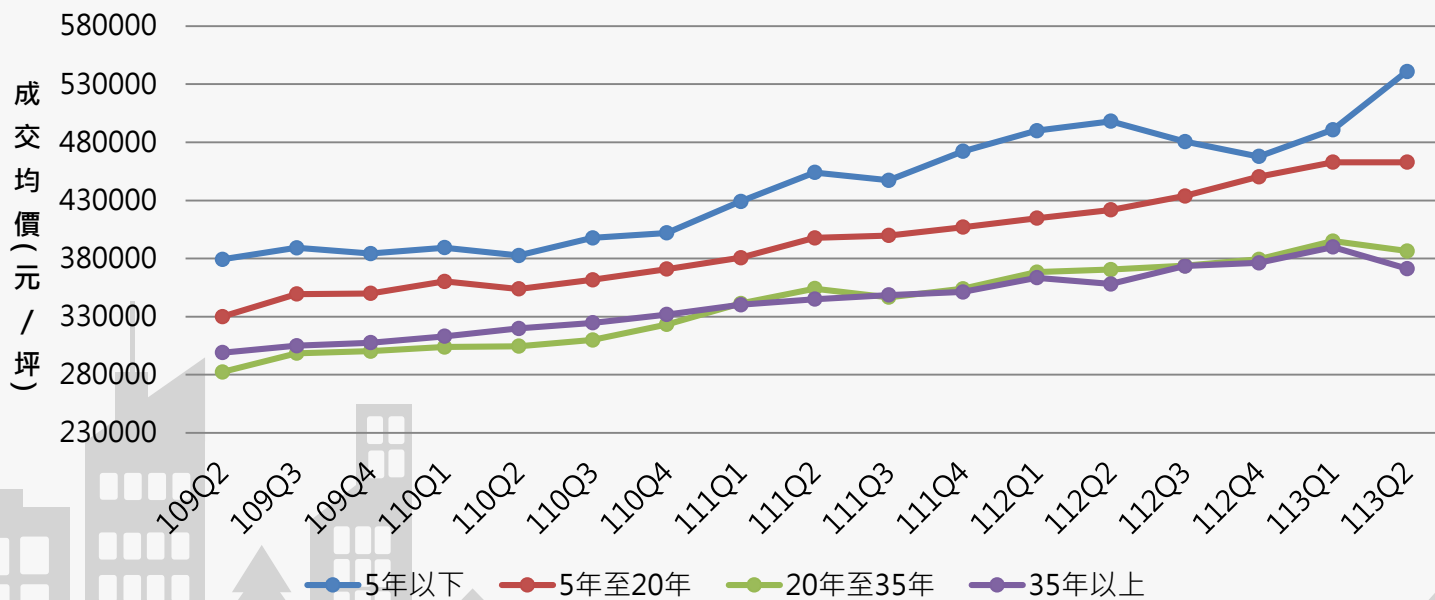


註：本圖統計範圍僅包含建物類型為公寓、華廈、住宅大樓之交易，並排除特殊及異常交易。

113Q2 全市各屋齡建物成交均價分析

- ◆ 113年第2季各屋齡區間均價由高至低依序為5年以下(54.1萬元/坪)、5至20年(46.3萬元/坪)、20至35年(38.7萬元/坪)及35年以上(37.1萬元/坪)，與前季相較，漲跌幅依序為屋齡5年以下(10.22%)、5至20年(持平)、20年至35年(-2.16%)、35年以上(-4.76%)；與去年同期相較，漲幅依序為屋齡5年至20年(9.73%)、5年以下(8.61%)、20年至35年(4.35%)、35年以上(3.68%)。

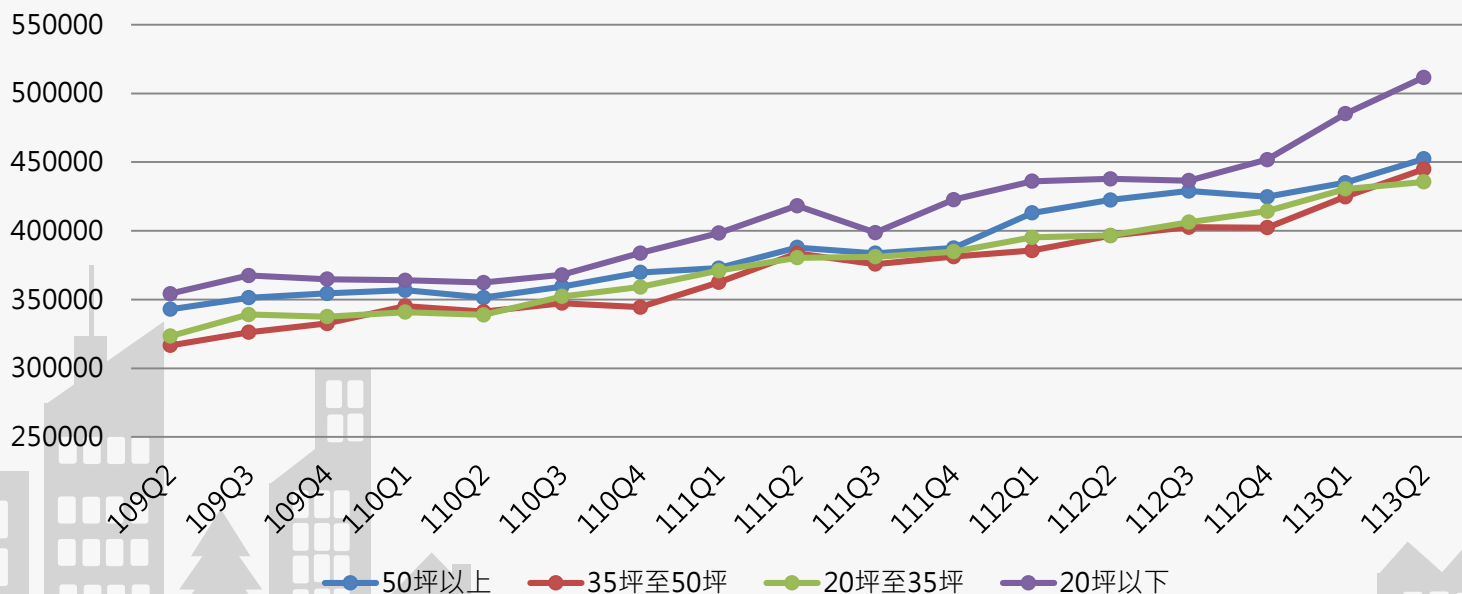
各屋齡區間成交均價



113Q2 全市各建物面積成交均價分析

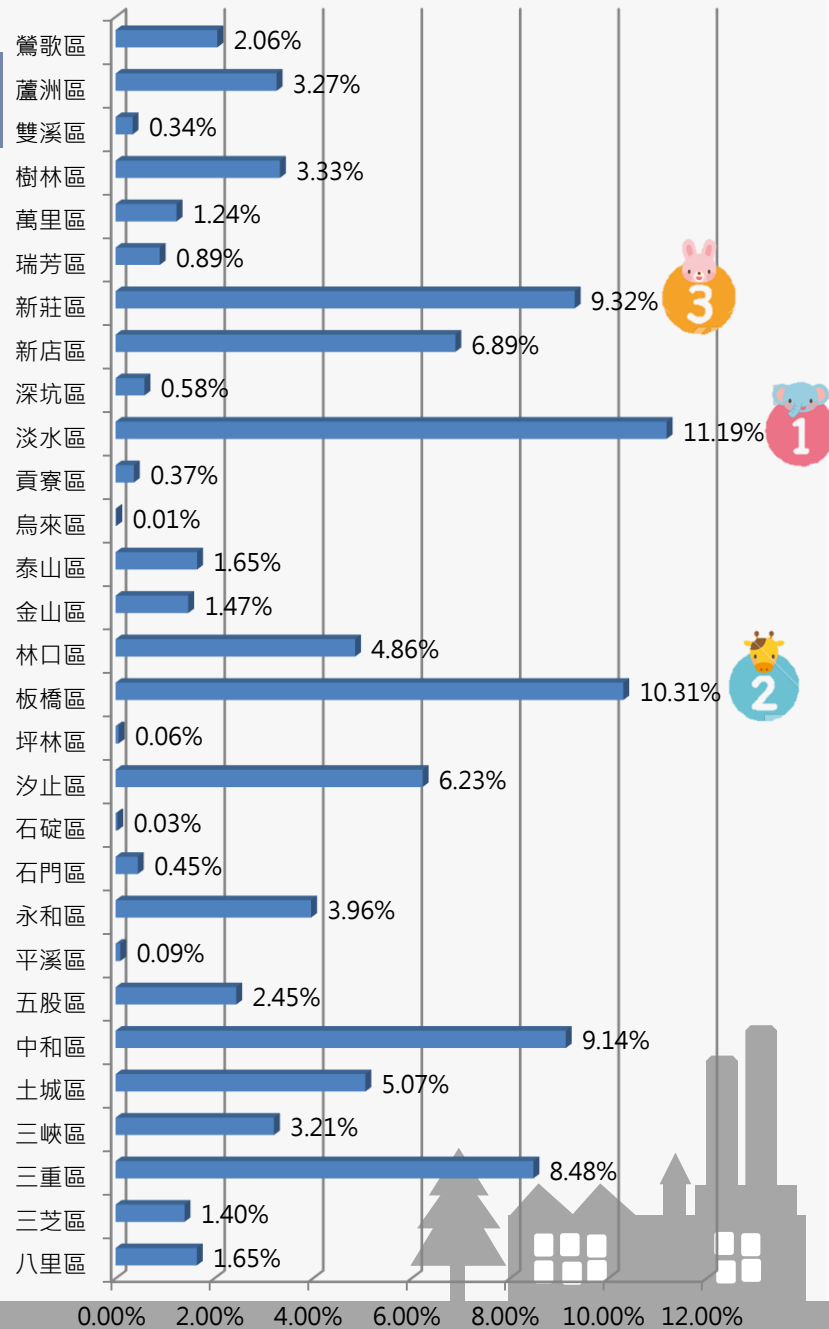
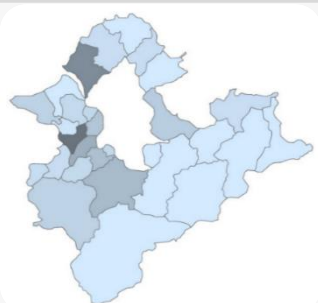
- ◆ 113年第2季各建物面積成交均價由高至低依序為20坪以下(51.2萬元/坪)、50坪以上(45.2萬元/坪)、35至50坪(44.5萬元/坪)、20坪至35坪(43.6萬元/坪)，與前期相較皆呈現上漲趨勢，漲幅依序為20坪以下(5.44%)、35坪至50坪(4.75%)、50坪以上(3.99%)、20坪至35坪(1.17%)；與去年同期相較，亦均呈現上漲趨勢，漲幅依序為20坪以下(16.85%)、35坪至50坪(12.23%)、20坪至35坪(9.82%)及50坪以上(7.08%)。

各建物面積成交均價



113Q2 各行政區買賣案件比例

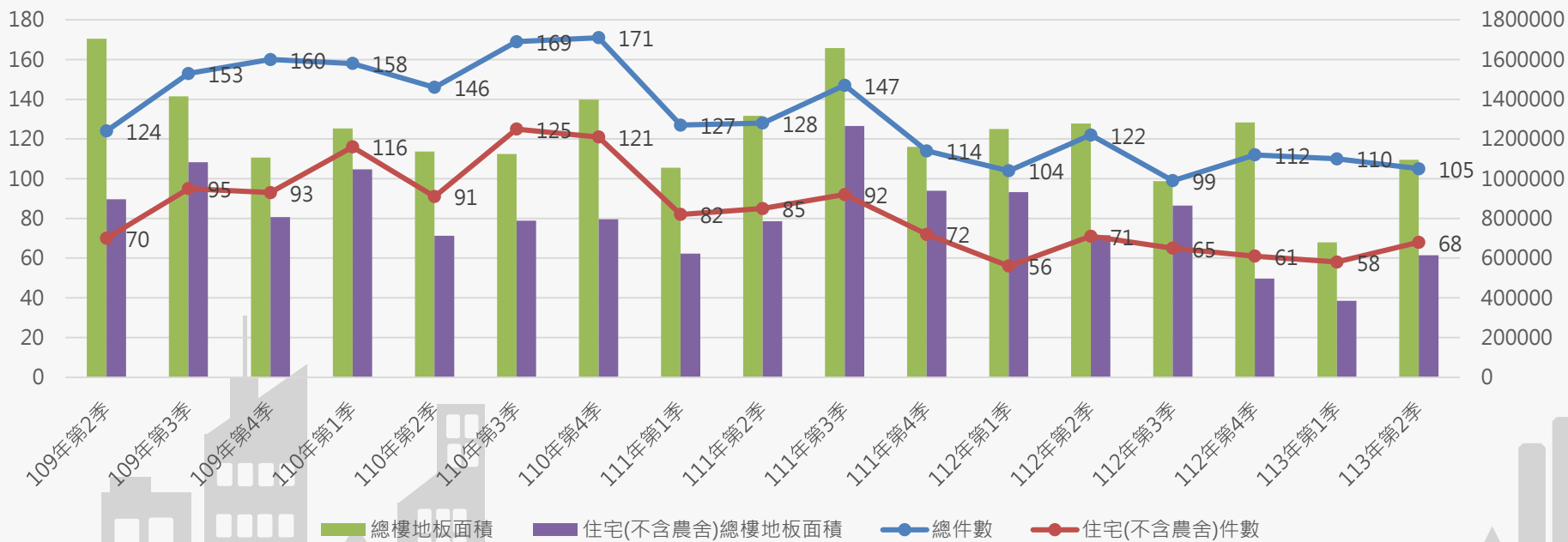
- ◆ 本季全市交易最熱絡之行政區前三名依序為淡水區(11.19%)、板橋區(10.31%)及新莊區(9.32%)。
- ◆ 本季**淡水區**成交案件多分布於淡海新市鎮、竹圍、紅樹林生活圈、淡江大學及新興新民新春街周邊。
板橋區成交案件多分布於江翠北側重劃區內藝文街、永翠路以及吳鳳路。
新莊區成交案件多分布於頭前重劃區及副都心重劃區。前開區域主要係因重劃區內新成屋建案移轉增加所致，加上生活機能成熟，自住需求高，交易較為熱絡。



113Q2 全市建造執照件數及樓地板面積分析

◆ 113年第2季新北市全市建造執照件數及樓地板面積分別為105件、1,095,970平方公尺，與前季相較，件數呈現減少趨勢(-4.55%)，而總樓地板面積呈現增加趨勢(61.44%)，與去年同期相較，件數及總樓地板面積呈現趨勢均為減少，分為件數 (-13.93%)、總樓地板面積(-14.24%)。全市住宅(不含農舍)件數及樓地板面積分別為68件、614,692平方公尺，與前季相較，件數及總樓地板面積皆呈現增加趨勢，分為件數 (17.24%)、總樓地板面積(59.46%)，與去年同期相較，件數及總樓地板面積皆呈現減少趨勢，分為件數 (-4.23%)、總樓地板面積(-14.12)。

建造執照



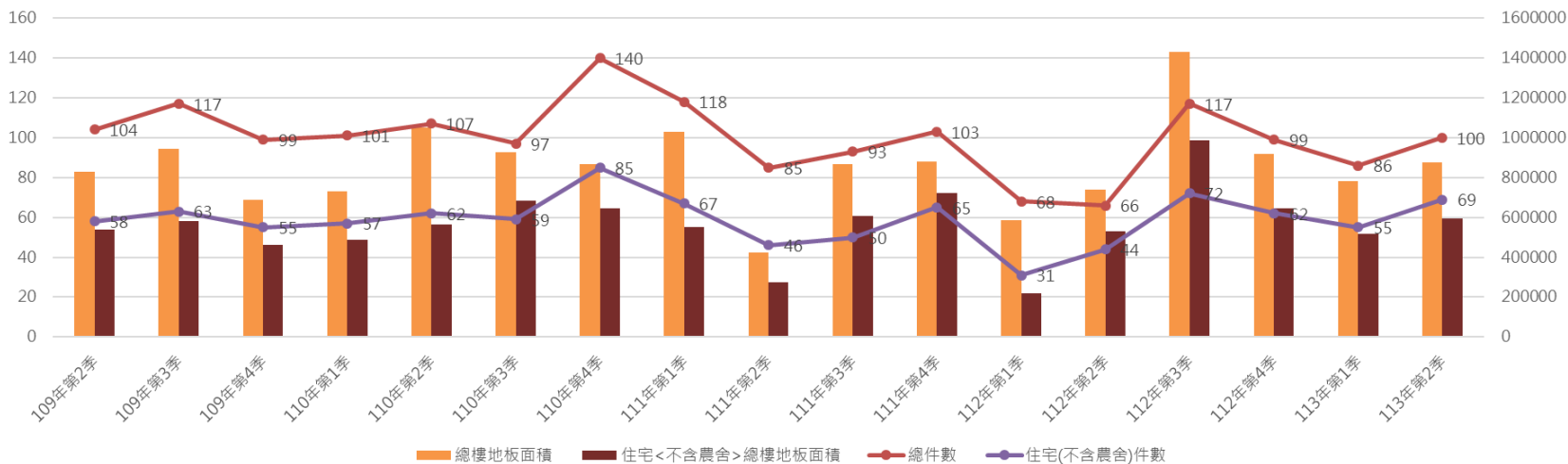
季	109Q2	109Q3	109Q4	110Q1	110Q2	110Q3	110Q4	111Q1	111Q2	111Q3	111Q4	112Q1	112Q2	112Q3	112Q4	113Q1	113Q2
戶數	6,784	8,941	6,823	7,538	5,099	5,317	5,962	4,813	6,257	11,189	7,347	8,243	6,255	7,639	4,042	3,125	5,291

資料來源：營建統計月報表>建築物建造執照統計

113Q2 全市使用執照件數及樓地板面積分析

- ◆ 113年第2季新北市全市使用執照件數及樓地板面積分別為100件、874,779平方公尺，與前季相較，件數、總樓地板面積均呈現增加趨勢，分為件數 (16.28%)、總樓地板面積(11.71%)，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 (51.52%)、總樓地板面積(18.63%)。全市住宅(不含農舍)件數及樓地板面積分別為69件、593,632平方公尺，與前季相較，均呈現增加趨勢，分為件數 (25.45%)、總樓地板面積(15.04%)，與去年同期相較，件數、總樓地板面積均呈現增加趨勢，分為件數 (56.82%)、總樓地板面積(11.96%)。

使用執照



季	109Q2	109Q3	109Q4	110Q1	110Q2	110Q3	110Q4	111Q1	111Q2	111Q3	111Q4	112Q1	112Q2	112Q3	112Q4	113Q1	113Q2
住宅戶數	4153	3832	3811	3770	4287	5039	5128	4591	2220	4232	5475	1676	3967	7691	5265	4090	4790

113Q2 建物交易類型分析

住宅大樓為本季主力交易型態(佔70%)，主要分布於新莊、淡水及板橋等行政區，其次為公寓(16%)，主要分布於板橋、中和及三重等行政區，第三為華廈(14%)，主要分布於新莊、三重及淡水等行政區。

70%

住宅大樓

16%

公寓

14%

華廈

建物第一次登記後首次買賣移轉案件成交金額

43,435,486,829

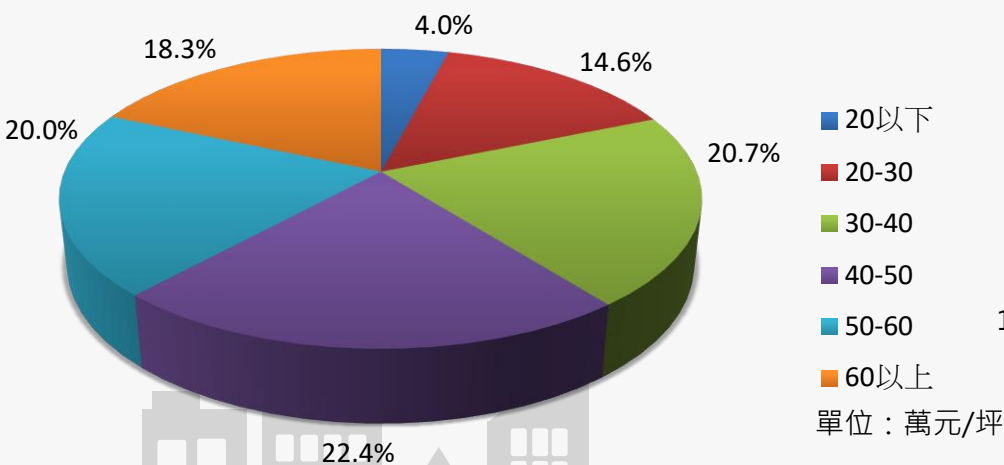
240,812,454,935

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1,974億，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1,756億，增加12.39%，較去年同期成交金額1,738億，增加13.60%。其中房地成交金額為1,568億(佔79.45%)、素地成交金額為397億(佔20.16%)、其他(車位與建物)成交金額為7.7億(佔0.39%)。

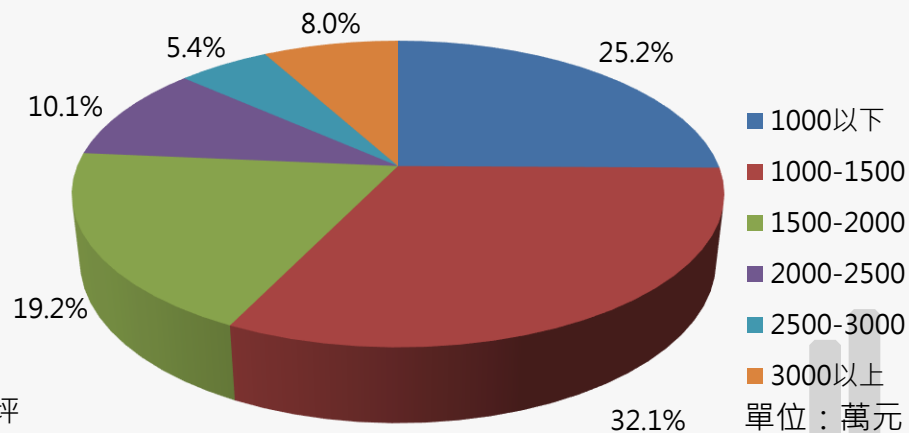
113Q2 全市價格區間分析

- ◆ 本季以單價40至50萬元產品為最大宗(佔22.4%)，成交案例多分布於淡水、板橋、中和等行政區，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、新莊、汐止等行政區。
- ◆ 總價部分，1,000至1,500萬元者占全市交易案例之32.1%為最大宗，成交案例多分布於淡水、中和、板橋等行政區，其次為低於1,000萬元之案例(佔25.2%)，成交案例多分布於淡水、新莊、三重等行政區。

全市單價分析



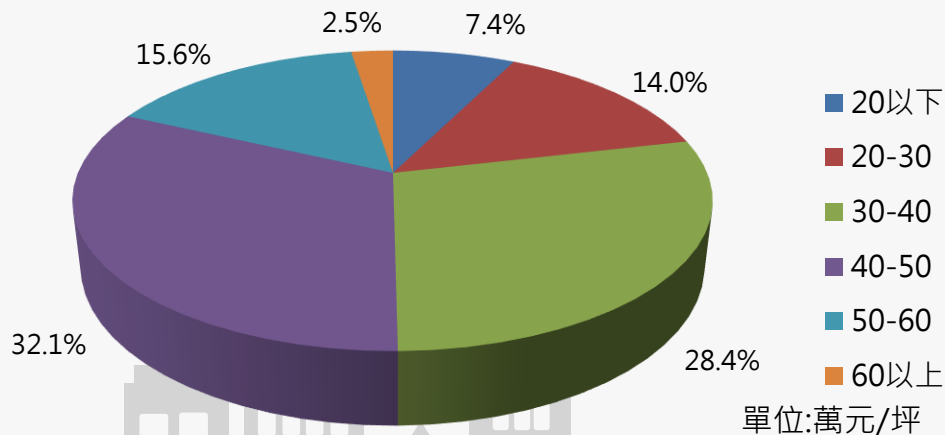
全市總價分析



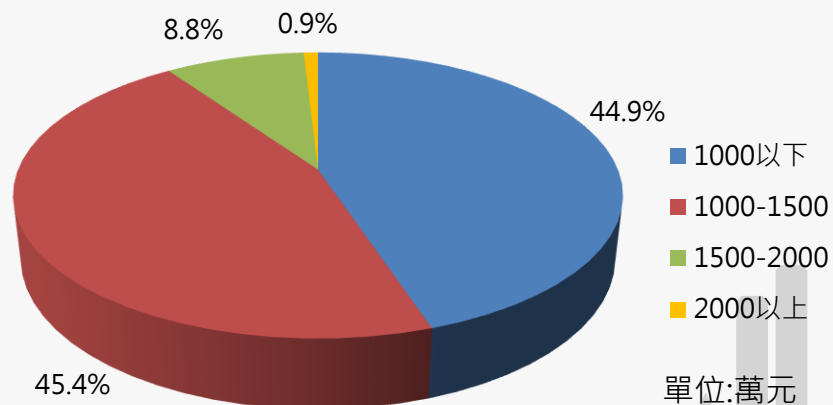
113Q2 公寓價格區間分析

- ◆ 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32.1%)，成交案例多分布於中和、三重、板橋等行政區，其次為單價30至40萬元之成交案例(佔28.4%)，成交案例多分布於新莊、三重、板橋等行政區。
- ◆ 總價分析部分，全市公寓總價1000~1500萬元以下達45.4%，成交案例多分布於中和、三重、板橋等行政區。

全市公寓單價區間分析



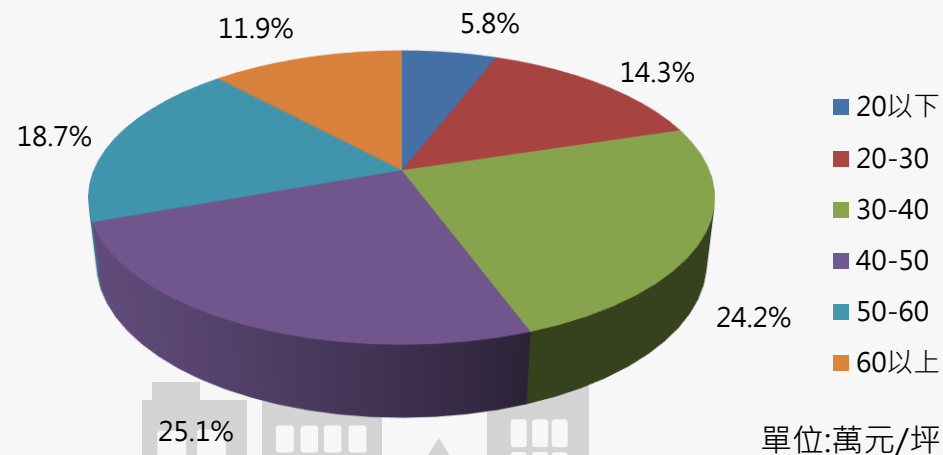
全市公寓總價區間分析



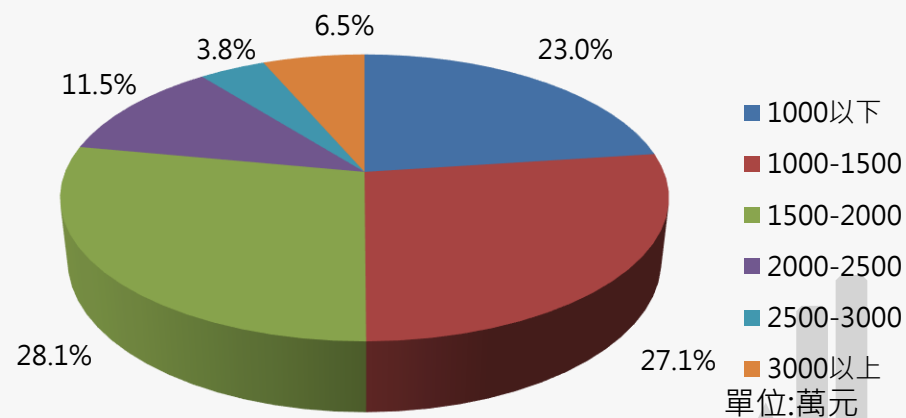
113Q2 華廈價格區間分析

- ◆ 華廈產品部份，主要成交價格區間40至50萬元(佔25.1%)，成交案例多分布於新莊區，其次為單價30至40萬元之成交案例(佔24.2%)，成交案例亦多分布於新莊、三重等行政區。
- ◆ 總價部分，以1500至2000萬元為最大宗(佔28.1%)，成交案例多分布於新莊區，其次為1000至1500萬元(佔27.1%)，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

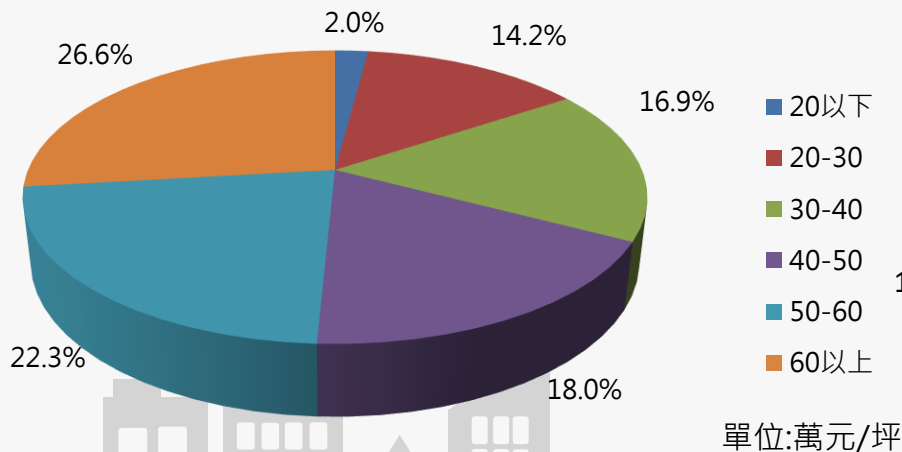


資料來源：本市實價登錄查詢網

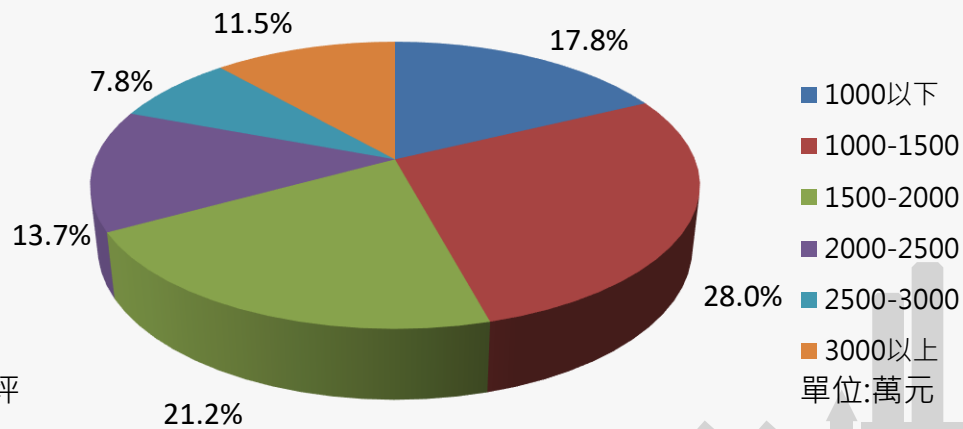
113Q2 住宅大樓價格區間分析

- ◆ 住宅大樓為本季主要交易類型，主要成交價格區間為60萬元以上(占26.6%)，成交案例多分布於中和、板橋等行政區，其次為50至60萬元之區間(占22.3%)，成交案例多分布於新莊、板橋等行政區。
- ◆ 總價部分，本季1000至1500萬元成交區間為最大宗(佔28.0%)，成交案例多分布於淡水、新莊、中和等行政區，其次為1500至2000萬元成交區間(佔21.2%)，以新莊、板橋、中和等行政區為最大宗。

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

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。

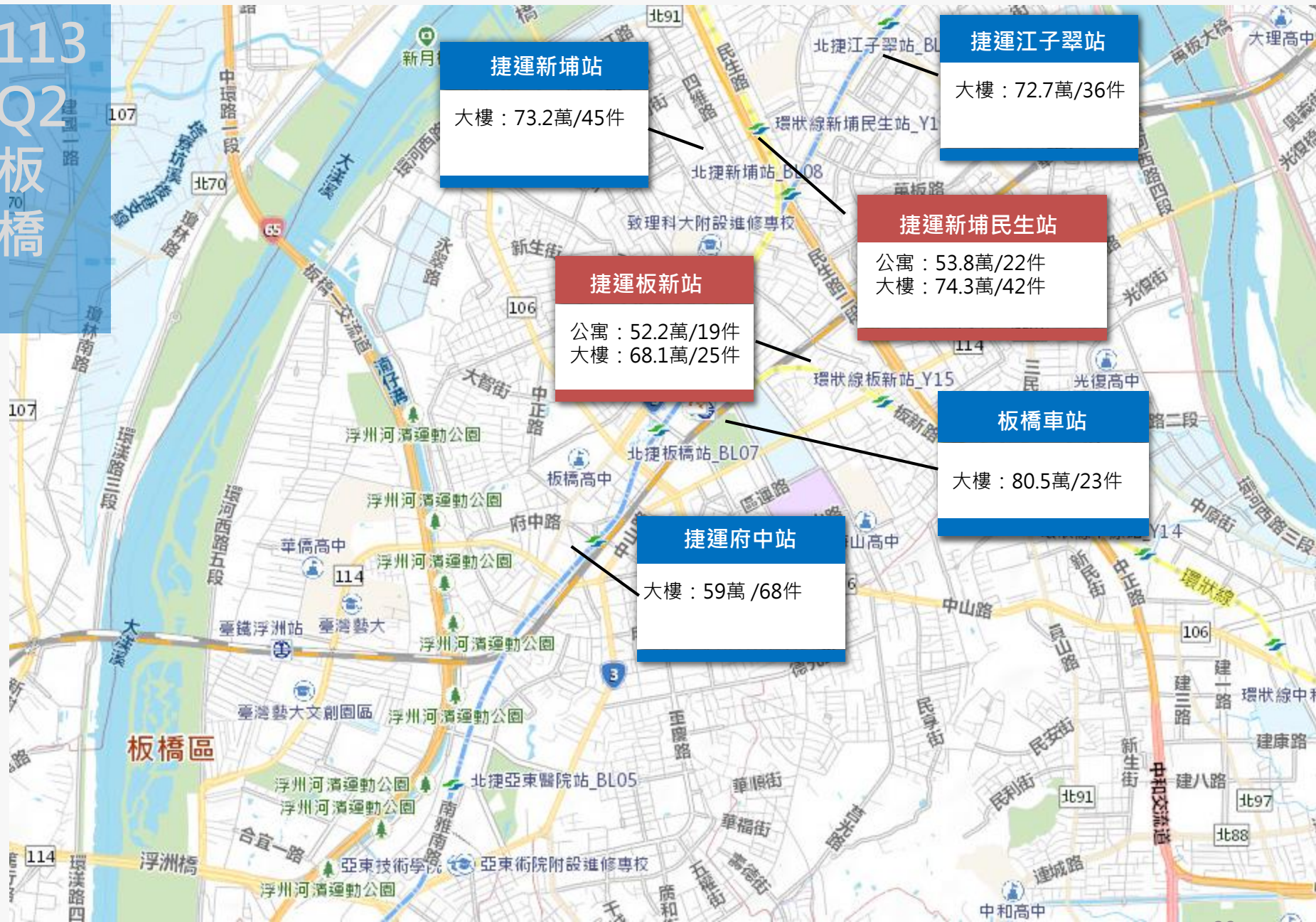
類型選擇及排除項目

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 Q2 板橋



捷運新埔站
大樓：73.2萬/45件

捷運江子翠站
大樓：72.7萬/36件

捷運新埔民生站
公寓：53.8萬/22件
大樓：74.3萬/42件

捷運板新站
公寓：52.2萬/19件
大樓：68.1萬/25件

板橋車站
大樓：80.5萬/23件

捷運府中站
大樓：59萬 /68件

113 Q2 土城

捷運海山站

公寓：44.1萬/27件
大樓：56.6萬/20件

金城家樂福商圈

公寓：38.9萬/23件
大樓：47.1萬/33件

捷運永寧站

大樓：61.7萬/82件

捷運土城站

公寓：35.8萬↓/11件
(交易個案有頂樓加蓋、露臺或未登記建物等其他增建情形上期件數占4件(33%)，本期僅3件(27%)，致本期均價下跌。)
大樓：52.8萬/20件

環球購物中心

公寓：44.5萬/25件
大樓：57萬↑/29件
(本季高單價移轉件數增加影響)

華中橋區段徵收區

大樓：59.5萬/24件

捷運永安市場站

公寓：53.5萬/26件
大樓：67.6萬/57件

捷運頂溪站

公寓：52.9萬/35件
華廈：62.4萬/15件
大樓：79萬/34件

遠東世紀廣場

公寓：43.5萬↑/27件
(本季高單價移轉件數增加影響)
大樓：48.5萬↑/42件
(本季高單價移轉件數增加影響)

雙和醫院

公寓：43.4萬/21件
大樓：57.5萬↑/26件
(本季高單價移轉件數增加影響)

捷運景安站

公寓：51.2萬/22件
大樓：65萬/20件

捷運南勢角站

公寓：46.7萬/36件
大樓：70.3萬/83件

永和國民運動中心

公寓：50.9萬/40件
大樓：63.5萬/32件

113
Q2
中和、永和

113Q2 新莊、泰山

泰林路及明志路沿線生活圈

公寓：30.8萬/49件
華廈：49.4萬/44件
大樓：39萬/16件

副都心重劃區

大樓：58萬/159件

頭前重劃區

大樓：57萬/69件

泰山東側十八甲生活圈

大樓：44.7萬/13件

捷運新莊站

大樓：55萬/21件

幸福榮富昌隆生活圈

公寓：41萬/24件
華廈：48.7萬/18件
大樓：52.1萬/58件

捷運丹鳳站

大樓：50.4萬/17件

天祥雙鳳新北大道七段生活圈

公寓：33.9萬/20件
大樓：46.8萬/59件

中港厝宏泰市場生活圈

公寓：41.7萬/70件
大樓：54萬/34件

裕民街龍安路生活圈

公寓：37.2萬/27件
大樓：52.9萬/39件

捷運迴龍站

大樓：51.3萬/31件

鴻金寶商圈民安後港生活圈

公寓：36.2萬/40件
華廈：44.6萬/18件
大樓：49.1萬/18件

西盛生活圈

公寓：36.3萬/21件
大樓：43.9萬/19件

捷運新莊站運動公園生活圈

公寓：42.7萬/17件
大樓：55.4萬/13件

新莊廟街豐年瓊林生活圈

公寓：36.5萬/13件
大樓：54萬/14件

113Q2五股、林口

文化北路以西、南勢
國小一帶之生活圈

大樓：36.6萬/16件

文化三路以西、頭湖國
小一帶之生活圈

大樓：45.7萬/74件

中心商業區一帶之
生活圈

大樓：44.3萬/104件

仁愛路以南、文化一路
與文化二路間之生活圈

華廈：39萬/13件
大樓：39.5萬/33件

忠孝路以南、文化三路與
文化北路間之生活圈

大樓：53.6萬↑/49件
(本季因新成屋及高單價移轉
件數增加影響)

機場捷運林口站

大樓：51.4萬↑/53件
(本季因新成屋移轉件數
增加影響)

文化一路以東、仁愛路
以南之生活圈

華廈：46萬/18件

洲子洋生活圈

大樓：44.5萬/170件

成泰路生活圈

公寓：27.6萬/23件
華廈：33.8萬/31件
大樓：39.3萬↑/61件
(本季因新成屋交易量增加影響)

知識產業園區一帶之生活圈

大樓：41.3萬/15件

捷運蘆洲站

大樓：57.2萬/13件

重陽橋重劃區

大樓：57.6萬/37件

捷運三民高中站

公寓：41萬/22件
大樓：53.5萬/16件

捷運徐匯中學站

公寓：42.7萬/26件

捷運三和國中站

公寓：45萬/32件

捷運三重國小站

公寓：43.7萬/33件
大樓：64萬/18件

捷運台北橋站

公寓：51.7萬/19件
大樓：57.8萬↑/35件
(受本季高單價移轉件數量增影響)

捷運菜寮站

公寓：49.5萬/29件
大樓：60.8萬/25件

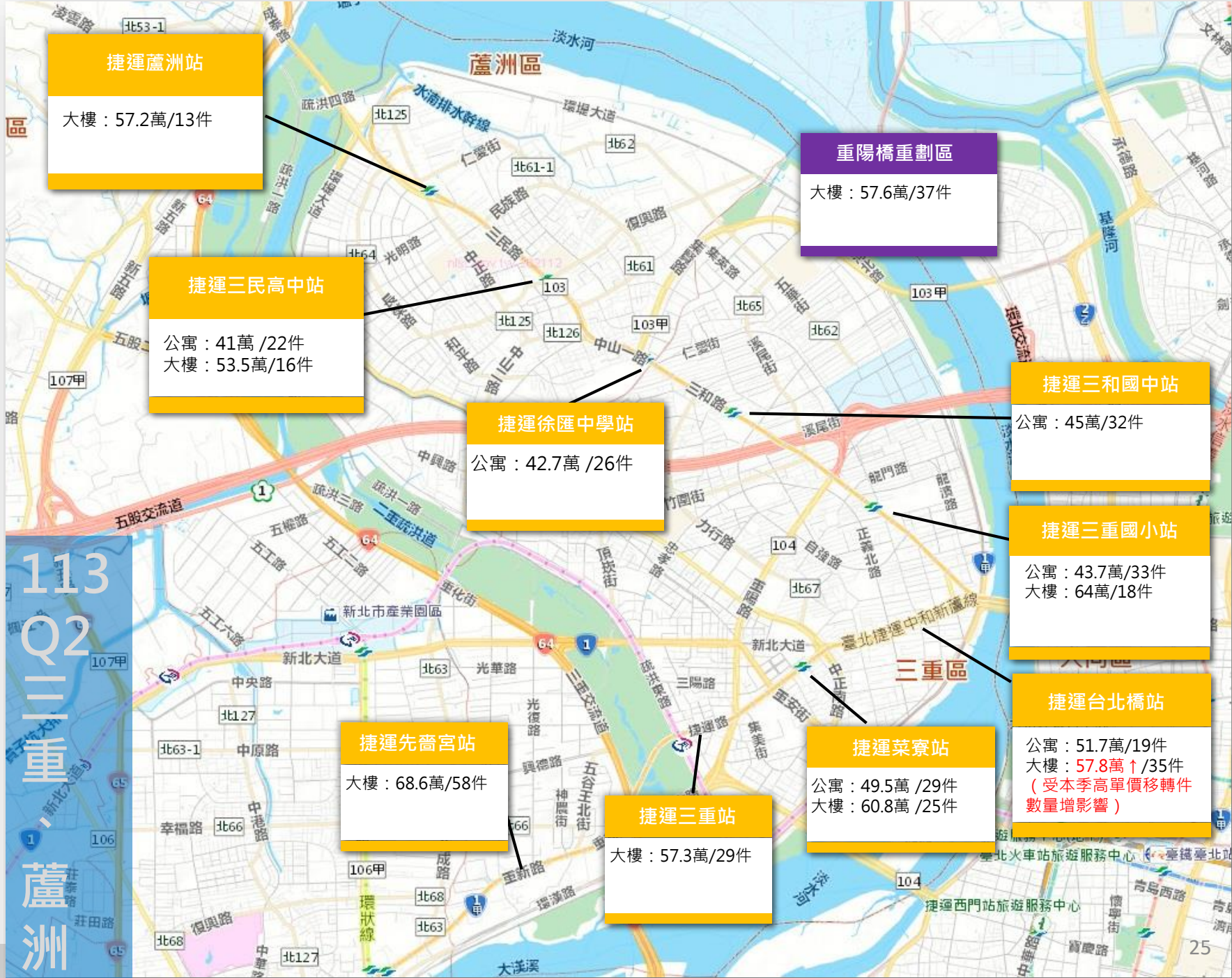
捷運三重站

大樓：57.3萬/29件

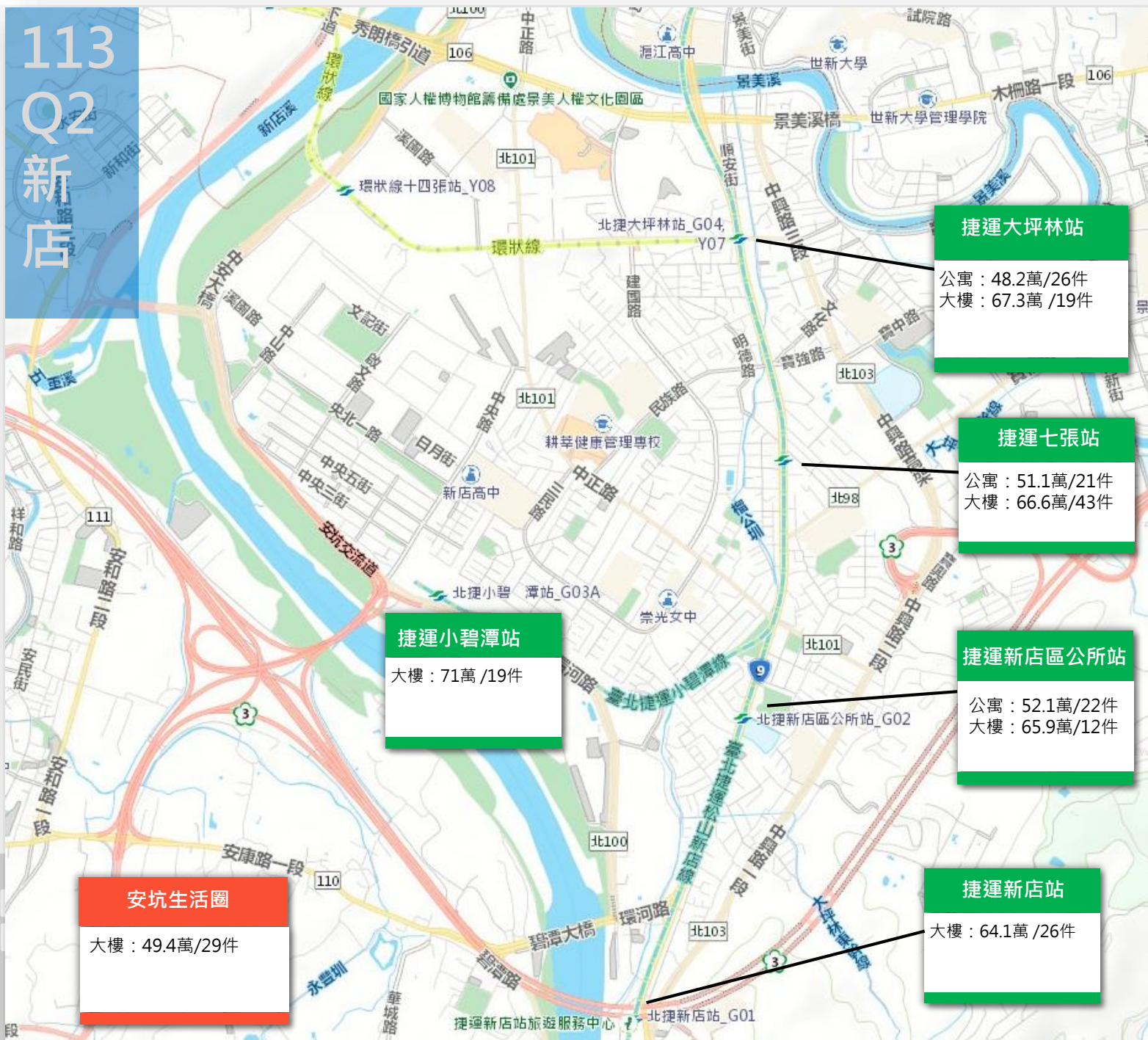
捷運先嗇宮站

大樓：68.6萬/58件

113
Q2
三重
蘆洲



113 Q2 新店



113Q2 三峽

臺北大學特定區 商業區

大樓：43.5萬/58件

臺北大學特定區 住宅區

大樓：46.1萬/127件

民生街、復興路、文化路 一帶

大樓：39.8萬/29件

113Q1 鶯歌

鶯歌火車站

華廈：36.7萬↑/21件
(因本季受新成屋移轉
件數量多影響)

尖山國中、二橋國 小一帶

華廈：27萬/15件
大樓：30.1萬/12件

113Q2 樹林

三多地區生活圈

公寓：29.2萬/13件

樹林火車站

公寓：33.9萬 /14件

溪崑生活圈

公寓：32.3萬/15件
大樓：41.7萬/18件

中華路

公寓：34.1萬↑/13件
(因本季受臨路交易件數量
增影響)

113 Q2 汐止

明峰街、湖前生活圈

大樓：46萬/15件

汐止火車站

大樓：45.8萬/20件

福德生活圈

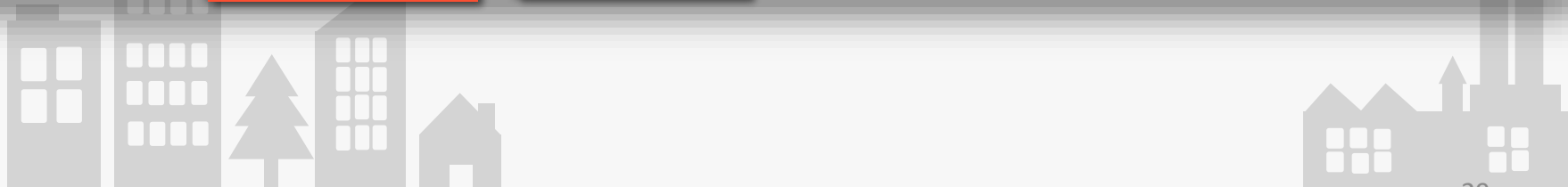
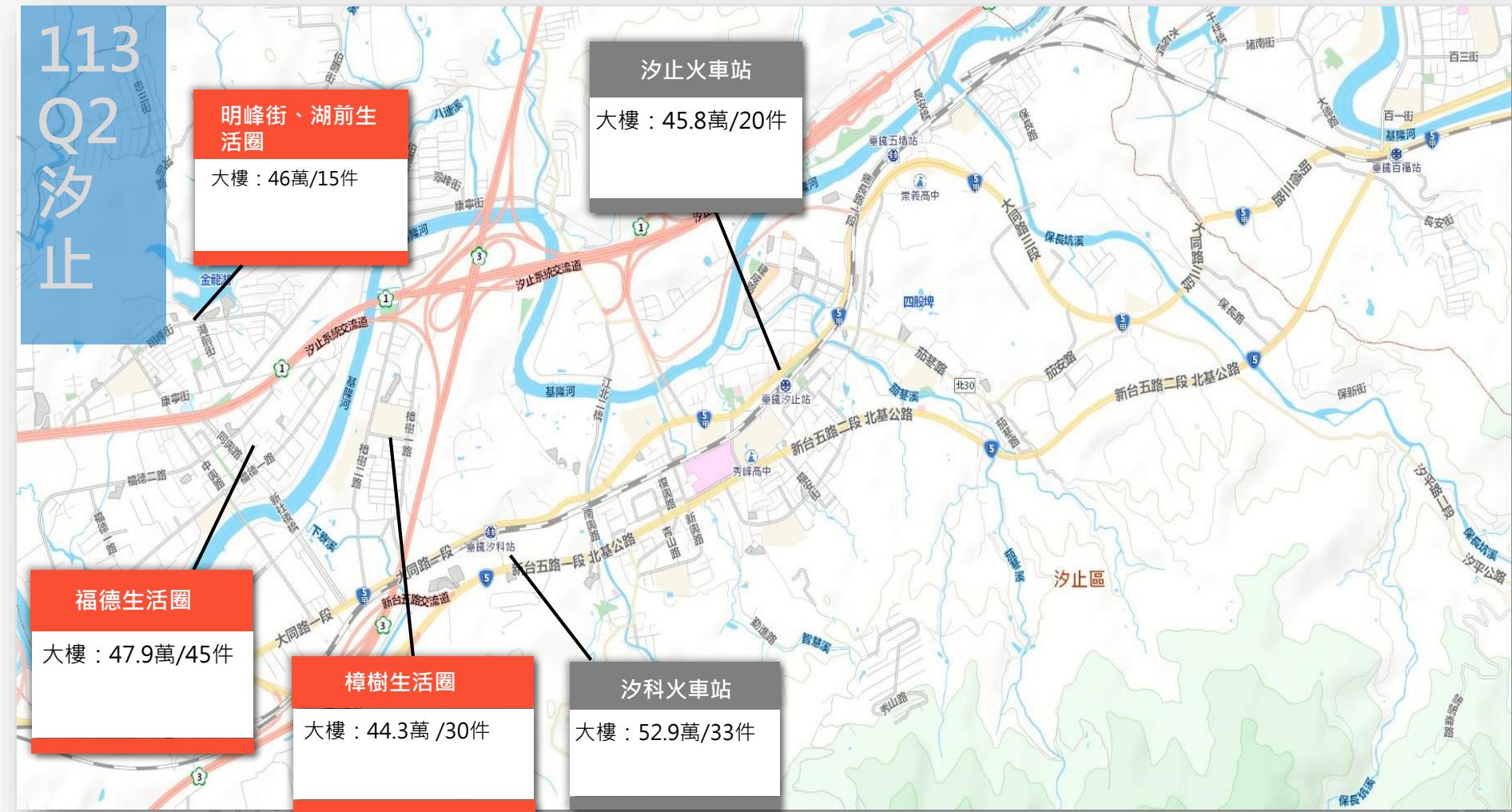
大樓：47.9萬/45件

樟樹生活圈

大樓：44.3萬/30件

汐科火車站

大樓：52.9萬/33件



113 Q2 淡水

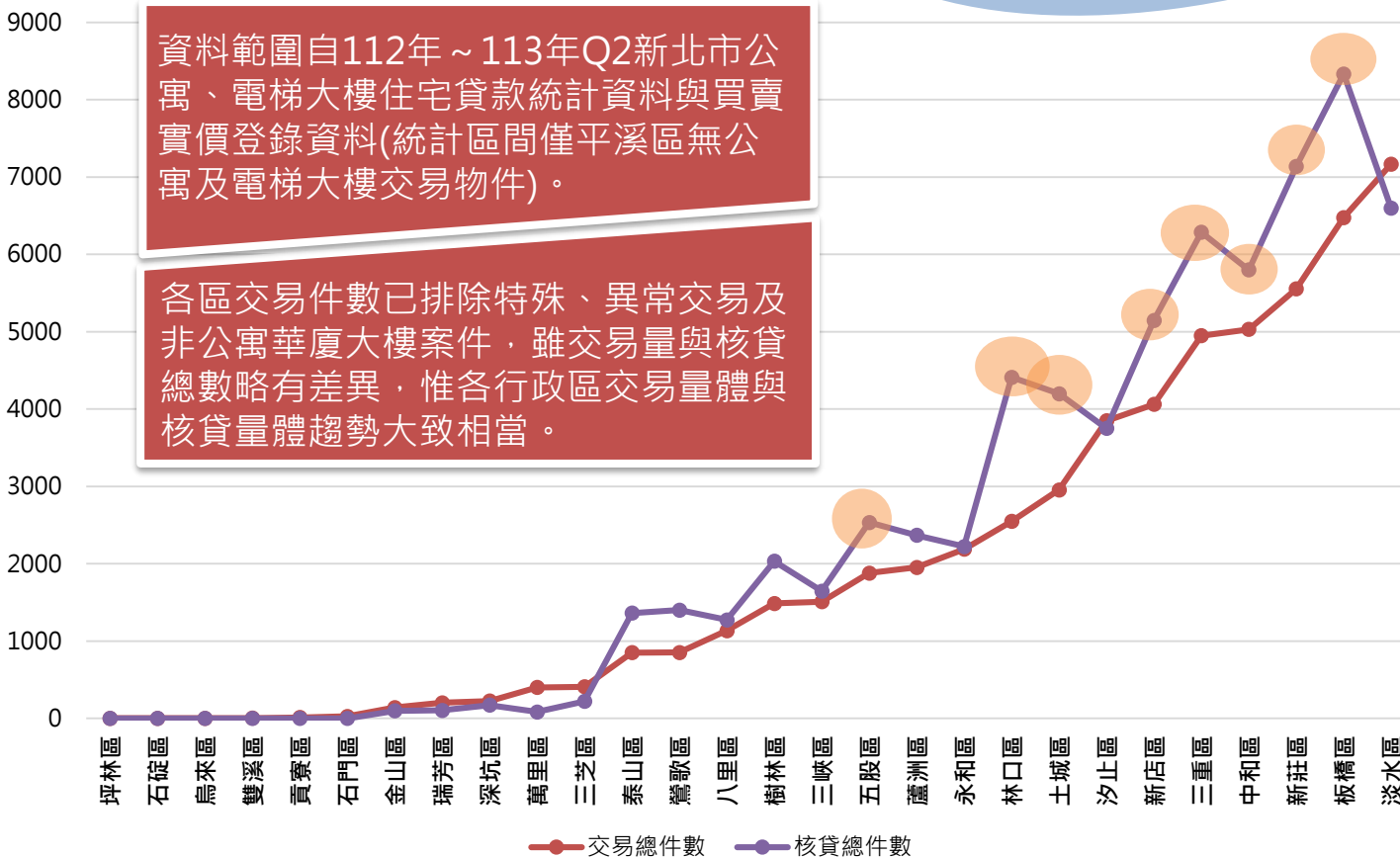


買房是人生大事，在新北市買到一間房子需要多少自備款呢？

本次主題從財團法人金融聯合徵信中心公開資訊與不動產買賣實價登錄資料進行分析，用各行政區實價登錄平均總價為基準，以房屋貸款核貸成數計算自備款額度，提供想置產於新北市之民眾參考。



交易總件數與核貸總件數對照圖

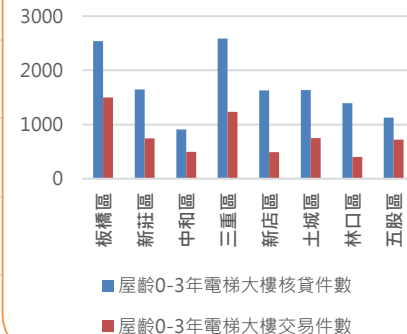


資料範圍自112年~113年Q2新北市公寓、電梯大樓住宅貸款統計資料與買賣實價登錄資料(統計區間僅平溪區無公寓及電梯大樓交易物件)。

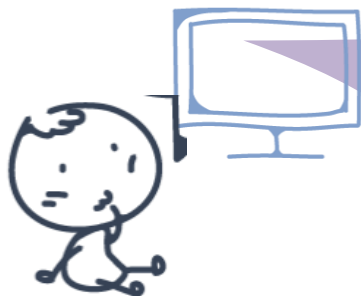
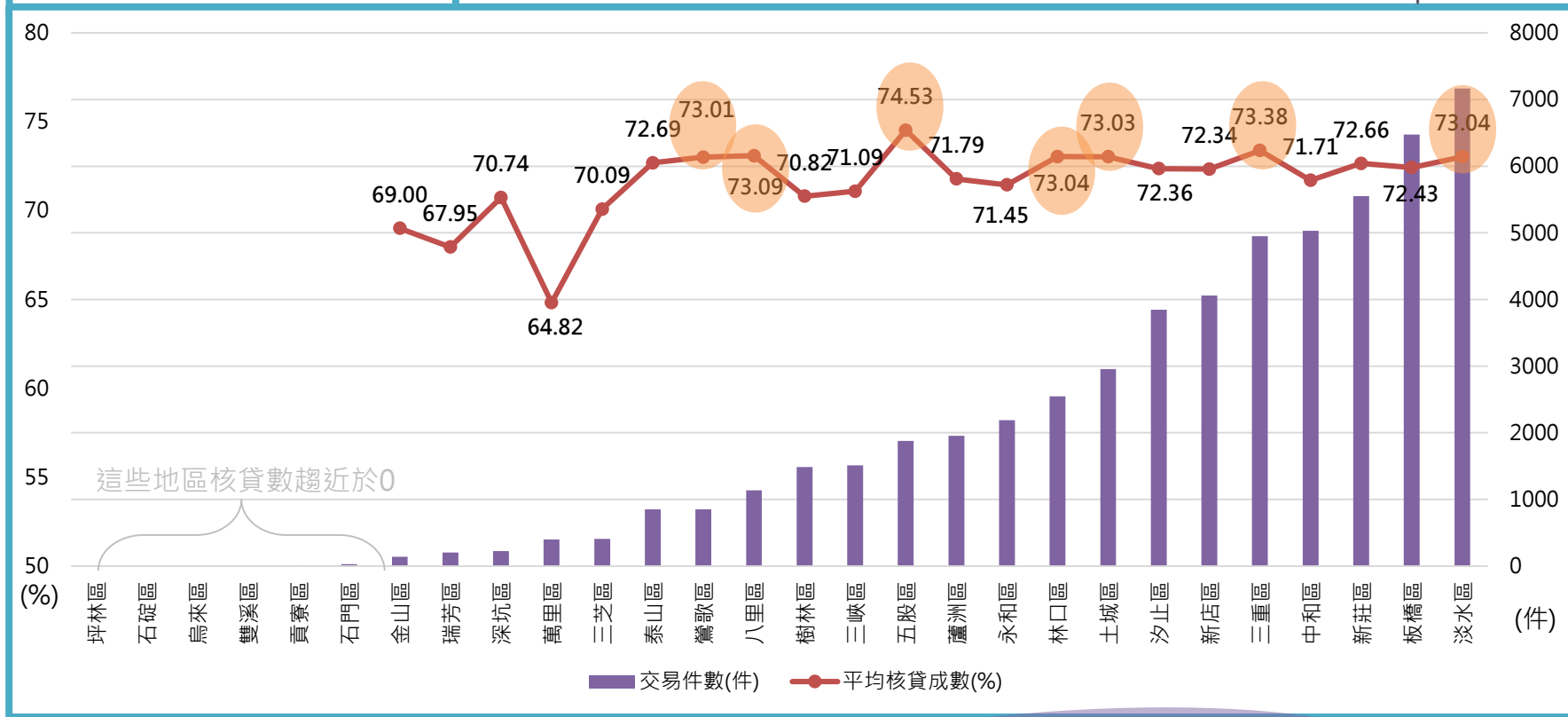
各區交易件數已排除特殊、異常交易及非公寓華廈大樓案件，雖交易量與核貸總數略有差異，惟各行政區交易量體與核貸量體趨勢大致相當。

新建成屋核貸通常於建商取得使用執照即可申請，而使照取得到送地所辦理保存登記再辦理買賣及設定登記會有時間上之落差。板橋、新莊、中和、三重、新店、土城、林口、五股區除已排除特殊及交易案件等因素外，因近年新建案量多，推測亦包含上述時間差情形，是核貸件數與交易件數上有更明顯差異。

新建成屋已核貸與交易件數差異數統計

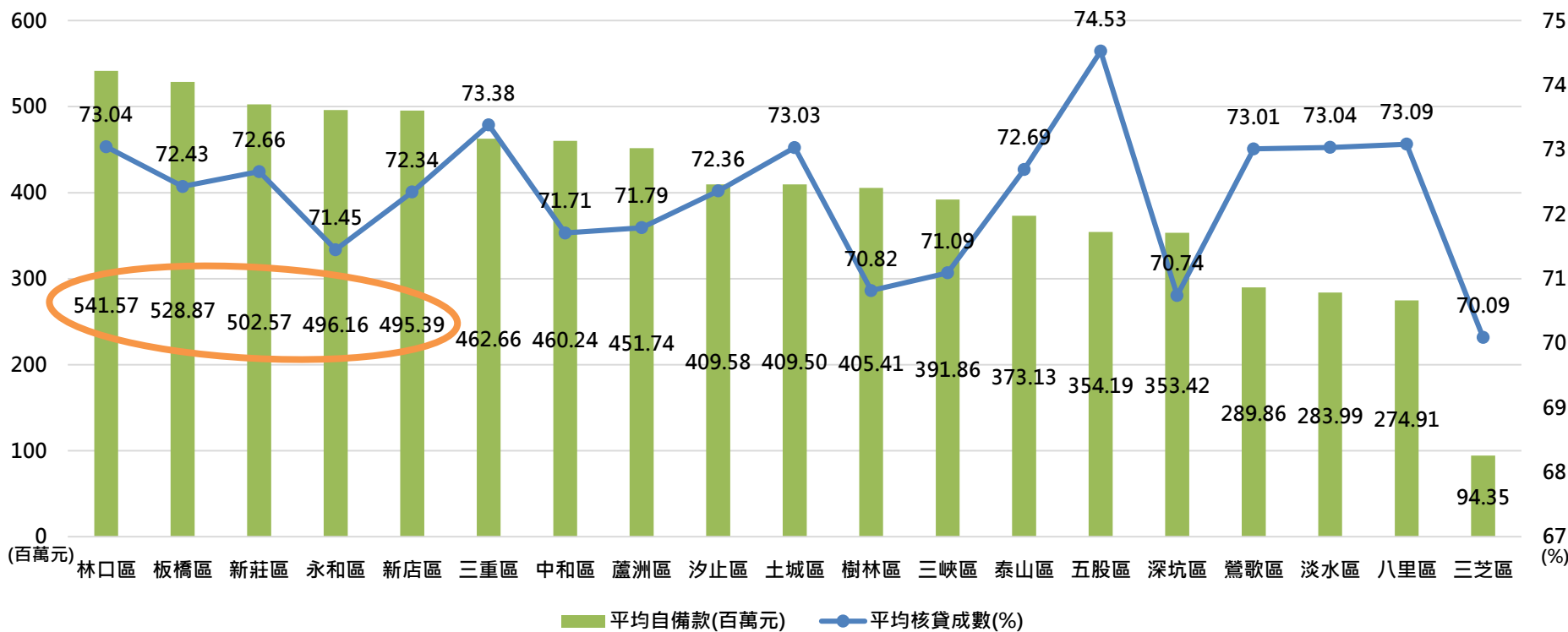


各行政區交易件數 及平均核貸成數統計

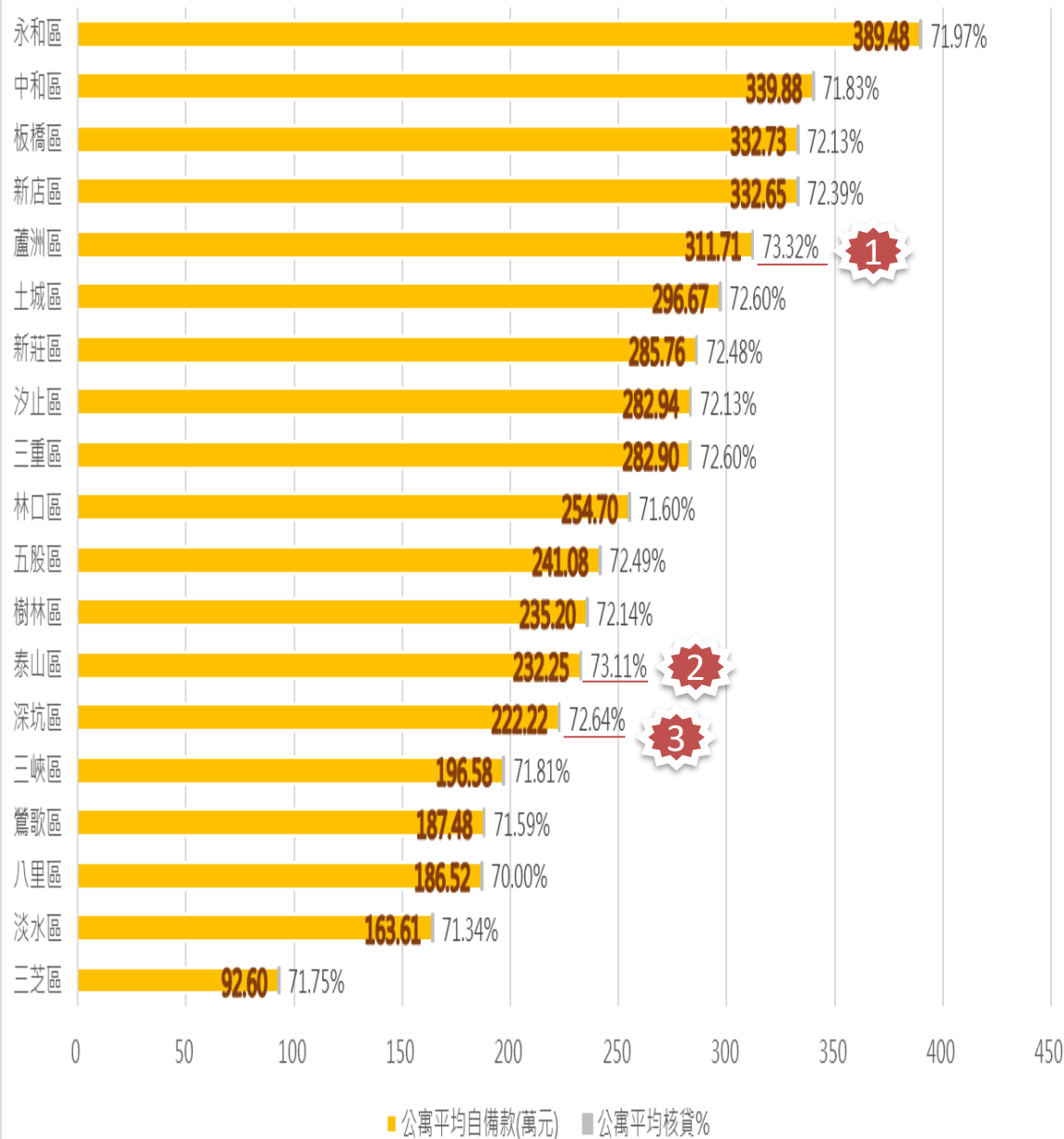


平均核貸成數7成以上的有19個行政區，其中有7個行政區達到7成3(分別為五股74.53%、三重73.38%、八里73.09%、林口73.04%、淡水73.04%、土城73.03%及鶯歌73.01%)。

平均核貸成數7成以上 行政區所需自備款額度概算



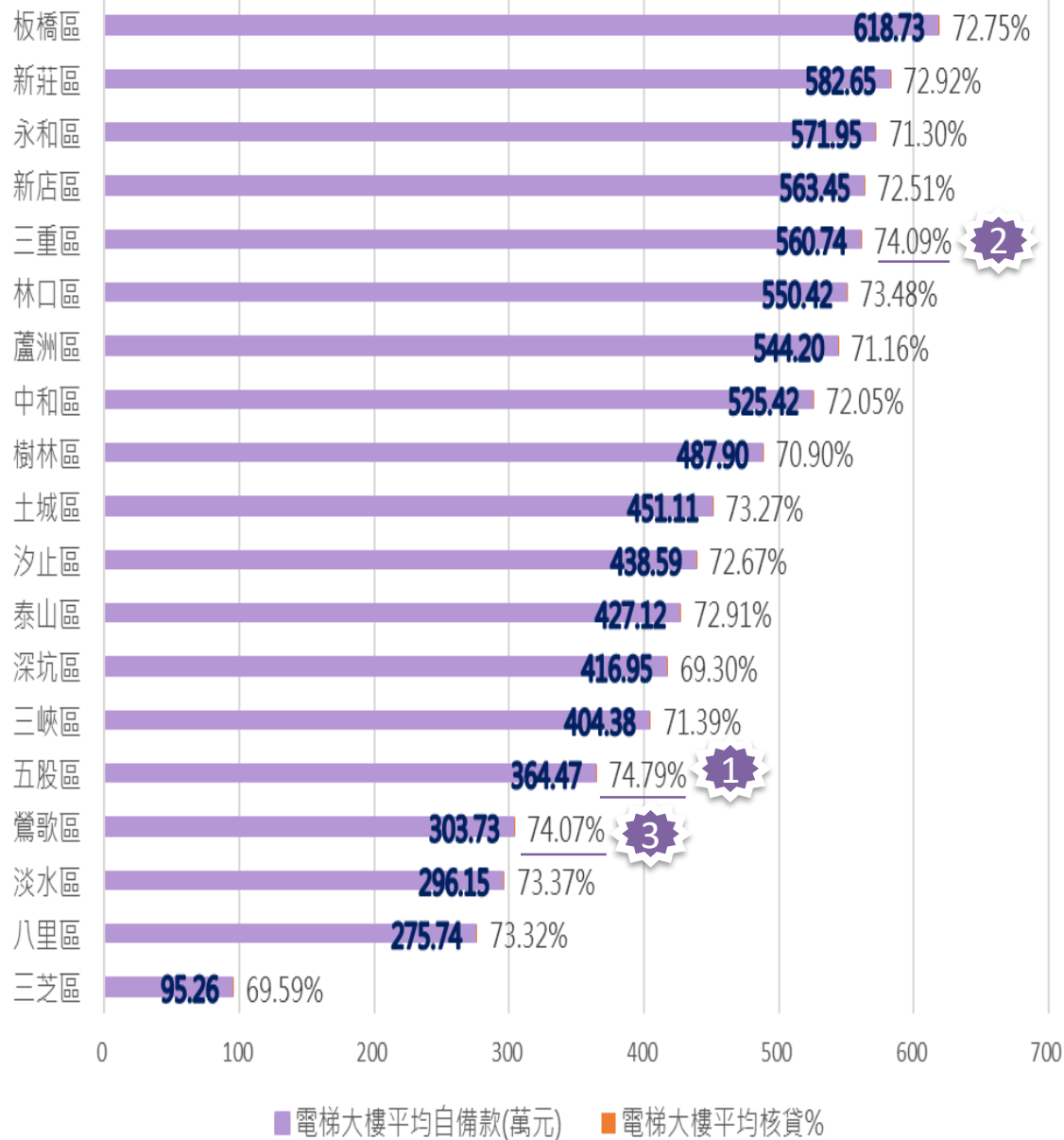
平均所需自備款額度除最低的三芝(94.35萬)外，各區落在274.91~541.57萬。其中林口、板橋、新莊超過500萬，永和、新店亦接近500萬。



公寓平均 自備款



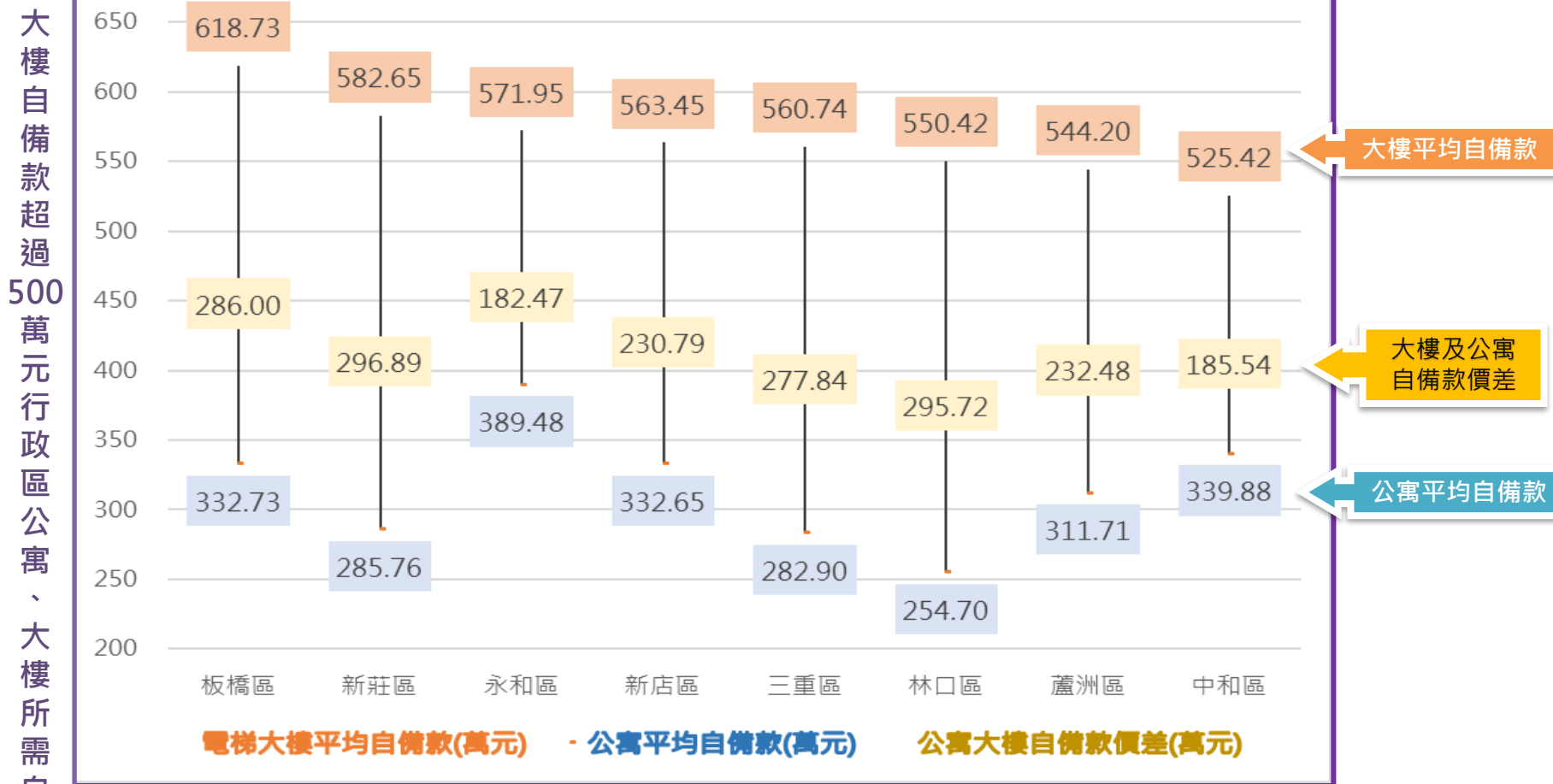
- 將平均核貸成數達7成以上之行政區進一步以建物型態區分，公寓平均核貸成數各區均達7成以上，其中以蘆洲核貸成數73.32%最高，八里區70%最低。
- 另以各區實價登錄公寓平均成交價乘以100-各區平均核貸成數計算所需自備款，共有5個行政區超過300萬，以永和所需自備款389.48萬最多，其次為中和、板橋、新店、蘆洲，約312萬至340萬；再來則為土城、新莊、汐止、三重、林口、五股、樹林、泰山、深坑等，自備款約為222萬至297萬；其餘三峽、鶯歌、八里、淡水自備款低於200萬；而三芝最少，不到100萬。



大樓平均 自備款



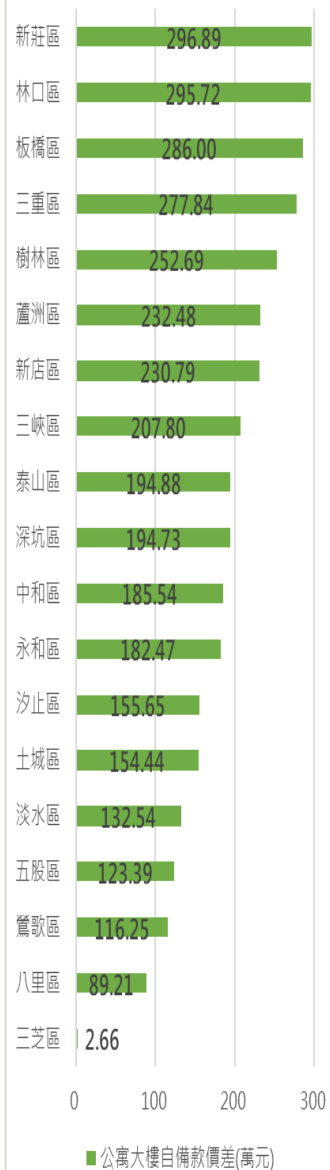
- 將平均核貸成數達7成以上之行政區進一步以建物型態區分，大樓平均核貸成數三芝外，均達7成以上，五股、三重、鶯歌達74%以上，其次為林口、淡水、八里、土城的73%以上，接著是新莊、泰山、板橋、汐止、新店、中和72%以上，而三峽、永和、蘆洲、樹林最低落在70.9%至71.39%。
- 另以各區實價登錄大樓平均成交價乘以100-各區平均核貸成數計算所需自備款，板橋超過600萬最高；其次為新莊、永和、新店、三重、林口、蘆洲、中和等超過500萬；樹林、土城、汐止、泰山、深坑、三峽則需400萬以上；五股、鶯歌需300萬以上；其餘淡水、八里、三芝等則低於300萬。



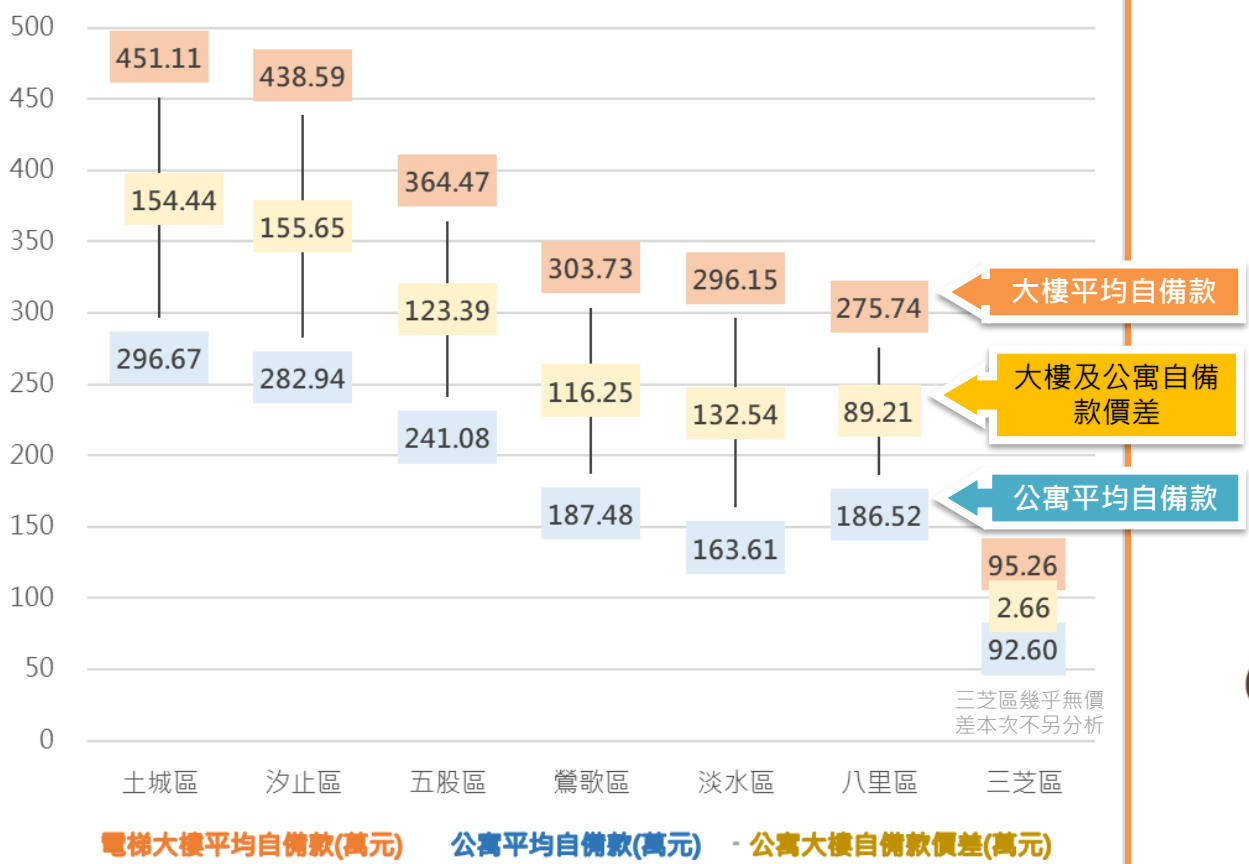
- 分析大樓自備款500萬以上之板橋、新莊、永和、新店、三重、林口、蘆洲及中和，公寓及大樓自備款價差在180萬至300萬之間，其公寓自備款不到300萬者有新莊、三重、林口，建議想在新莊、三重、林口地區購屋者，可以選擇公寓物件。



各行政區公寓大樓
所需自備款價差



公寓及大樓自備款價差約在155萬元以內之行政區分析



➤ 以各區公寓與大樓自備款價差分析，多數價差落在100至300萬，而土城、汐止、五股、鶯歌、淡水、八里、三芝等7個區價差較少約在155萬以內，其中土城、汐止、五股、鶯歌、淡水等區之公寓、大樓自備款價差約110萬至155萬，所需自備款分別為451.11萬、438.59萬、364.47萬、303.73萬、296.15萬；而八里、之公寓、大樓自備款價差約90萬，所需自備款分別為275.74萬。從以上資料中建議有自備款約200至300萬左右，想購置電梯大樓物件者，可以考慮鶯歌、淡水、八里等區。

結論



- ◆ 新北市有19個行政區平均核貸成數達7成以上，7個行政區達73%，分別為五股（74.53%）、三重（73.38%）、八里（73.09%）、林口（73.04%）、淡水（73.04%）、土城（73.03%）及鶯歌（73.01%）。
- ◆ 進一步以建物型態區分，電梯大樓平均自備款超過500萬有8個區，分別為板橋區(618.73萬)、新莊(582.65萬)、永和(571.95萬)、新店(563.45萬)、三重(560.74萬)、林口(550.42萬)、蘆洲(544.2萬)及中和(525.42萬)。其中公寓所需自備款低於300萬有新莊(285.76萬)、三重(282.9萬)、林口(254.7萬)，給地區性置產者建議：想在新莊、三重、林口置產但自備款少於300萬元者，可以從該區公寓著手。
- ◆ 又以各區公寓與大樓自備款價差分析，多數價差落在100至300萬，而土城、汐止、五股、鶯歌、淡水、八里等區價差較少約在155萬元以內，大樓所需自備款分別為土城(451.11萬)、汐止(438.59萬)、五股(364.47萬)、鶯歌(303.73萬)、淡水(296.15萬)、八里(275.74萬)。給以建物型態大樓為目標而自備款約200至300萬左右者建議，可以考慮鶯歌、淡水、八里等區之物件。

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