

一、新北市(56 期)

撰寫人：曾禹瑄

本期地價總指數較上期上漲 1.29%，住宅區、商業區及工業區地價較上期分別上漲 1.36%、1.08%、1.09%。住宅區部分，因受惠捷運三鶯線、新北樹林線、中和萬大線、環狀線、機場捷運線及淡海輕軌等交通建設完工及陸續興建，交通可及性提升，帶動交易量能，地價上漲；商業區部分，主要因傳統舊市區及主要道路沿線商圈機能發展成熟，加上有大型購物中心、影城等多項娛樂產業進駐，帶動周邊商業效應，地價上漲；工業區部分，受交通便捷，工業用地需求增加，以及工業區立體化方案推動等利多條件影響，地價上漲。茲就本期地價變動較大之行政區分析說明如下：

(一) 三峽區

本期地價指數較上期上漲 2.09%，住宅區部分，因北大特區周邊交通便利及生活機能完善，且三峽河大同橋到三峽大橋河岸景觀工程完工，提升居住品質，加以捷運三鶯線工程持續進行，可望提升本區區位條件，地價上漲；商業區部分，民生街、文化路、三峽老街一帶舊市區商業活動熱絡，加上捷運工程持續進行，可望提升商業效益，地價上漲；工業區部分，位於介壽路 1 段，交通便捷，周邊公共設施逐步改善，需求增加，地價上漲。各分區指數中，住宅區、商業區及工業區地價較上期分別上漲 2.12%、2.11%、1.11%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

（二）樹林區

本期地價指數較上期上漲 2.05%，住宅區部分，中華路、樹林火車站周邊及中山路 2 段一帶，因捷運新北樹林線（萬大線 2 期）將於 110 年完成工程招標作業及辦理工程開工，區域聯外交通將大幅改善，地價上漲；商業區部分，因樹林火車站、北大特區周邊交通便利及生活機能完善，且樹新路一帶影城商圈形成，提升商業機能，地價上漲；工業區部分，三多及山佳工業區一帶，因工業用地需求增加及工業區立體化方案推動，提升產業聚集效益，地價上漲。各分區指數中，住宅區、商業區及工業區地價較上期分別上漲 2.06%、2.14%、1.99%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

（三）鶯歌區

本期地價指數較上期上漲 1.94%，住宅區部分，鳳鳴重劃區、鶯歌火車站周邊，因鳳鳴簡易火車站及捷運三鶯線工程持續進行，交通便利性可望大幅提升，地價上漲；商業區部分，建國路、中正一路一帶舊市區商業活動熱絡，加上捷運工程、新北市立美術館等建設持續進行，將帶動周邊發展，地價上漲；工業區部分，多集中於中山路、鶯桃路一帶，因工業用地需求增加，地價上漲。各分區指數中，住宅區、商業區及工業區地價較上期分別上漲 2.01%、2.04%、1.52%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

（四）中和區

本期地價指數較上期上漲 1.80%，住宅區部分，捷運中和新蘆線、環狀線貫穿中和核心地區，加上萬大線第 1 期持續興建中，生活機能完善，居住品質佳，地價上漲；商業區部分，主要道路沿線商圈生活機能成熟，加上捷運網絡帶動周邊商業發展，地價上漲；工業區部分，產業用地需求穩健，捷運環狀線通過，提高可及性，不動產交易量能穩

定，地價上漲。各分區指數中，住宅區、商業區及工業區地價較上期分別上漲 1.86%、1.51%、1.65%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

（五）永和區

本期地價指數較上期上漲 1.64%，住宅區部分，本區地理位置優越，生活機能完善，聯外交通便捷，受剛性需求者青睞，穩定之自住與換屋需求，地價上漲；商業區部分，帶狀商業區沿主要道路發展，商業活動熱絡，地價微幅上漲。各分區指數中，住宅區、商業區地價較上期分別上漲 1.94%、0.59%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

（六）淡水區

本期地價總指數較上期上漲 1.53%，住宅區部分，因有淡江大橋興建工程，加以淡海輕軌綠山線、藍海線第 1 期正式通車，帶動人口移入，增加購買需求，地價上漲；商業區部分，因淡水老街觀光人潮、淡海新市鎮影城商場已正式營運帶動商業活動活絡，地價上漲；工業區部分，多集中於捷運竹圍站、紅樹林站附近，因交通便捷，地價微幅上漲。各分區指數中，住宅區、商業區及工業區地價較上期分別上漲 1.50%、1.78%、0.95%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

（七）新莊區

本期地價指數較上期上漲 1.40%，住宅區部分，幸福路、榮富國小周邊，區內生活機能成熟，為交易熱區，地價上漲；商業區部分，交易集中於副都心重劃區，區內商場開幕及國家影視聽中心持續興建中，地價上漲；工業區部分，中正路及福營路工業區一帶，交通條件便利，產業用地需求增加，地價微幅上漲。各分區指數中，住宅區、商業區及工業區地價較上期分別上漲 1.55%、1.29%、0.85%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

(八) 板橋區

本期地價總指數較上期上漲 1.37%，住宅區部分，文化路、民生路 3 段、新海路、漢生西路等鄰近江子翠、新埔捷運站地區，另受惠捷運環狀線通車後，不動產交易量增，地價上漲；商業區部分，府中商圈因具便捷交通網絡且生活機能成熟，聚集效應致商業活動熱絡，地價上漲；工業區部分，多集中於三民路 1 段附近，周邊公共設施完善，交通便捷，地價上漲。各分區指數中，住宅區、商業區及工業區地價較上期分別上漲 1.46%、1.29%、1.22%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

(九) 土城區

本期地價總指數較上期上漲 1.37%，住宅區部分，學府路 1 段、裕民路一帶，近捷運海山站，公共設施完備，生活機能良好，另因捷運三鶯線持續興建中，中央路 4 段周邊不動產交易熱絡，地價上漲；商業區部分，分布於主要道路沿線，中央路 2 段一帶因大型購物中心、影城等商場進駐帶動商業活動，地價上漲；工業區部分，土城工業區發展成熟、交通便利，因產業升級需求，大型企業廠辦陸續興建中，帶動地價上漲。各分區指數中，住宅區、商業區及工業區地價較上期分別上漲 1.46%、1.23% 及 1.35%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

(十) 林口區

本期地價指數較上期上漲 1.32%，住宅區部分，頭湖國小周邊因鄰近機場捷運林口站，生活機能成熟，為交易熱區，不動產交易量增，地價上漲；商業區部分，仁愛路至忠孝路間中心商業區，公共設施完善，生活機能成熟，交易量增加，地價微幅上漲；工業區部分，工二工業區受惠於需求增加，地價微幅上漲。各分區指數中，住宅區、商業區及工業區地價較上期分別上漲 1.52%、0.84%、0.96%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

(十一) 八里區

本期地價指數較上期微幅下跌 0.12%，住宅區部分，雖有淡江大橋興建工程，惟距完工通車尚有一段時間，尚未見利多效益，地價持平；商業區部分，受人口未完全進駐影響，商業活動較不活絡，地價微幅下跌；工業區部分，受產業進駐程度較低因素影響，地價微幅下跌。各分區指數中，住宅區、商業區及工業區地價較上期分別下跌 0.07%、0.32%、0.19%，整體而言，本期地價指數呈現微幅下跌趨勢。