

# 一、新北市(57期)

撰寫人：楊文靜

本期地價總指數較上期上漲 2.01%，住宅區、商業區及工業區地價較上期分別上漲 2.05%、1.52%、2.26%。住宅區部分，受惠於各行政區整體開發區生活機能日趨完善，且持續推動各項重大建設，包括捷運三鶯線、萬大中和線（萬大線第一期）、新北樹林線（萬大線第二期）、環狀線、汐止東湖線等，強化對外交通便捷性，自住與換屋需求穩定成長，地價上漲；商業區部分，各區主要道路沿線及傳統舊市區商圈交通便利、生活機能完善、商業活動熱絡，大型購物商場、影城商圈逐漸形成，帶動周邊商業效應，地價上漲；工業區部分，除受交通條件便利、產業用地需求持續增加等影響，工業區立體化政策亦持續提升整體產業環境，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）林口區

本期地價指數較上期上漲 3.39%，住宅區部分，頭湖國小周邊因鄰近機場捷運林口站，且區內有熱門學區及住宅區規劃完整優勢，居住品質良好，為交易熱區，地價上漲；商業區部分，交易集中於仁愛路至中山路間中心商業區，區內有大型賣場，生活機能成熟，建商推案積極且受惠於林口國際媒體園區開發案順利標售，交易量增加，地價上漲；工業區部分，受惠於工一市地重劃區接近完工、工二工業區因需求增加等利多因素，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 3.33%、3.63%、3.08%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

## （二）汐止區

本期地價指數較上期上漲 3.13%，住宅區部分，因國道 1 號汐止交流道增設南入匝道改善工程、捷運汐止東湖線等重大工程推動下，可望提升本區交通可及性，吸引人口移入，地價上漲；商業區部分，受新台五路 1 段、中興路、中正老街一帶舊市區商業活動熱絡，商業效益持續提升，地價上漲；工業區部分，本區鄰近臺北市內湖、南港區，在大汐止經貿園區計畫及工業區立體化政策推動下，將提升區域產業環境，建商投入廠辦開發轉趨積極，買氣逐漸增加，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 2.76%、2.53%、4.06%，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 2.96%，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，交通便利性大幅提升，提高生活機能，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、新北市立美術館及三鶯交通轉運中心等建設持續進行，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，周邊公共設施逐步改善，且產業需求增加，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 3.00%、3.07%、2.71%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

### （四）三峽區

本期地價指數較上期上漲 2.88%，住宅區部分，因北大特區周邊交通便利及生活機能完善，且三峽河河岸環境改善工程陸續完工，提升居住品質，加以捷運三鶯線工程持續進行，提升本區交通條件，地價上漲；商業區部分，北大特區、民生街及文化路一帶舊市區商業活動熱絡，加上捷運工程持續進行，提升商業效益，地價上漲；工業區部分，因產業用地需求增加，位於介壽路 1 段，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 2.88%、2.90%、2.83%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

#### （五）樹林區

本期地價指數較上期上漲 2.84%，住宅區部分，樹林火車站周邊、中華路及中山路 2 段一帶，因捷運新北樹林線於本年度辦理工程招標作業，預定今年底動工，區域聯外交通可望大幅改善的預期效應，帶動地價上漲；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 2.82%、3.19%、2.74%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

#### （六）中和區

本期地價指數較上期上漲 2.52%，住宅區部分，轄區內生活機能完備，聯外有捷運中和新蘆線、環狀線及台 64 線等便捷交通網絡，另捷運萬大中和線持續興建中，提供優質居住環境，地價上漲；商業區部分，中和路沿線商圈發展活絡，交通之便利性帶動周邊商業發展，地價上漲；工業區部分，捷運環狀線通車強化區域優勢，加上產業需求穩健，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 2.73%、2.17%、1.64%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

#### （七）金山區

本期地價指數較上期上漲 2.51%，住宅區部分，因金山重劃區內規劃之停車場、公園等公共設施開放使用，居住品質提升，地價上漲；商業區部分，因鄰近之立體停車場完工，改善停車問題，中山溫泉公園完成整修，可吸引人潮，地價上漲；工業區部分，因屬小型工業發展有

限，地價微幅下跌。各分區指數中，住宅區、商業區、工業區地價較上期分別上漲 2.74%、上漲 1.87%，下跌 0.40%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

#### （八）三重區

本期地價指數較上期上漲 2.30%，住宅區部分，本區與臺北市僅一橋之隔，區位條件良好，且具多元便捷之交通路網及完善生活機能，加上已發布實施之捷運北環段都市計畫變更案，不動產交易量能穩定，地價上漲；商業區部分，捷運新莊線沿線重新路 1、2 段及正義北路一帶商業活動熱絡，地價微幅上漲；工業區部分，光復路 1、2 段交通便捷，加以新北市政府第二行政中心都市計畫變更案已發布實施，可望帶動區域發展，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 2.49%、0.81%、2.98%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

#### （九）五股區

本期地價指數較上期上漲 2.21%，住宅區部分，成泰路 1 至 4 段沿線為房地交易集中地區，生活機能完善，交通便利，地價上漲；商業區部分，緊鄰住宅區，位處人口稠密地區，商業活動興盛，地價上漲；工業區部分，五股對外公路交通便利，運輸機能佳，產業需求度高，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 2.03%、1.55%、3.17%。整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

#### （十）泰山區

本期地價指數較上期上漲 2.09%，住宅區部分，以泰山東側十八甲重劃區為交易重心，周邊生活機能佳，居住品質良好，地價上漲；商業區部分，交易以明志路沿線為主，區域商業活動密集，地價微幅上漲；工業區部分，明志路 3 段及新北大道交會一帶，鄰近機捷泰山貴和站，交通條件便利，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 2.33%、0.78%、2.32%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

#### (十一) 蘆洲區

本期地價指數較上期上漲 2.08%，住宅區部分，生活機能完善，且有捷運蘆洲線及快速道路等聯外路網，交通便利，加上捷運北環段都市計畫變更案已發布實施，可望提升本區區位條件，地價上漲；商業區部分，得勝街、成功路及長榮路一帶發展成熟，商業活動熱絡，地價上漲；工業區部分，正和街、中山二路一帶，因鄰近高速公路及快速道路，交通可及性高，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 2.10%、1.69%、2.39%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

#### (十二) 板橋區

本期地價總指數較上期上漲 1.38%，住宅區部分，文化路、民生路、四維路、漢生西路、中山路 2 段等，因鄰近板南線及環狀線捷運站，生活機能成熟，不動產交易熱絡，地價上漲；商業區部分，館前東路、重慶路及國泰街一帶，商業機能成熟且聚集效益顯著，商業活動熱絡，地價上漲；工業區部分，多分佈於三民路 1 段兩側，周邊公共設施完善，鄰近臺北市且交通便利，地價上漲。各分區指數中，住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲 1.65%、1.10%、0.92%，整體而言，本期地價指數呈現上漲趨勢。

#### (十三) 石門區

本期地價總指數較上期下跌 0.02%，住宅區部分，成交案件較少，屬於內需市場，地價持平，商業區部分以淡金公路沿線有零星商業活動，惟商效並不熱絡，地價持平，工業區部分，因零星分布，且本區成交價格較無波動，地價持平。住宅區、商業區及工業區地價分別較上期下跌 0.01%、下跌 0.07%、上漲 0.04%。整體而言，本區地價呈現持平。

