

# 一、臺北縣(34 期)

撰寫人：陳玟君

本縣本期地價總指數較上期上漲4.35%。本縣以相對於北市較低之房價水準，加上各項重大開發案與交通建設的持續推動，吸引通勤及首購族群陸續進駐。近期由於新莊副都心、捷運蘆洲線等重大公共建設陸續邁入完工階段，以及部分指標個案開價創新高，推升區域房價水平，帶動本期北縣房價呈現上漲趨勢，住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲4.85%、3.92%、2.02%。

本期地價漲幅相對較大之鄉鎮市，計有永和市等7個，茲將地價變動較大地區分析說明如下：

## (一) 永和市：

本期地價與上期相較，總指數上漲8.23%。本市幅員狹小，但因開發較早，都市發展已成飽和，人口密度極高，且與臺北市區僅為一水之隔，加以捷運交通及公共服務設施之便利，生活機能發展成熟。本市區內全為住商用地，可建地幾乎開發完畢，建地難覓，房市推案量雖然不多，但住宅需求量穩定，新推案房價屢創新高。傳統公寓受新推案價格拉抬及都市更新效應影響，房

價亦上漲。

#### (二) 三重市：

本期地價與上期相較，總指數上漲6.14%。本市因地理區位鄰近北市，多座聯外橋樑通往北市主要辦公商圈均相當便捷，而不動產價格相對北市低價，且在捷運蘆洲支線今年即將開通、新莊線及機場線陸續施工、東西向快速道路八里新店線通車、穿越中山高速公路涵洞拓寬工程興建，及期待都市更新、捷運環狀線等各項建設推動之預期心理帶動下，本期交易量維持平穩，地價上漲。

#### (三) 新店市：

本期地價與上期相較，總指數上漲6.03%。本市鄰近臺北市，區位條件佳，聯外交通便利，生活機能完善。住宅區房地交易以捷運線沿線商圈為主，價格居高不下，近期之大樓建案多分布於捷運沿線，帶動附近中古屋行情；安坑地區區位條件及生活機能稍差，但因房價較低，且不動產商品具多樣性，加上區內有重大交通建設之挹注，交易持續熱絡，價格平穩。商業區面積較小且分布零散，受捷運沿線商圈之帶動，地價呈上漲情形。

#### (四) 中和市：

本期地價與上期相較，總指數上漲5.93%。本市住商用地受升格直轄市及臺北市高房價推波效應，湧現移居購屋潮，區內各

類產品銷售去化快速，房價持續走高。預售與新成屋市場需求強勁，交易價量俱揚，中古屋房價受預售與新成屋價格拉抬亦呈現上漲情形。工業區方面，區內沿板南路、立德街與立言街原大塊閒置工業土地，因乙種工業區容許使用項目放寬，陸續開發為商辦大樓，又板南路拓寬工程於98年底完工，街景改善，加以未來環狀捷運之設站效益，區內廠辦大樓交易熱絡。

#### （五）蘆洲市：

本期地價與上期相較上漲5.91%。本市因捷運蘆洲支線99年即將完工、東西向快速道路八里新店線通車、中山高速公路涵洞拓寬工程興建等聯外交通及地區性公共建設不斷投入及未來環狀捷運線之預期心理，且縣府斥資擴建蘆洲、鴨母港抽水站，四周環境景觀改善，均對於區域不動產價格有支撐效果。本期交易量平穩，地價上漲。

#### （六）板橋市：

本期地價與上期比較，總指數上漲4.85%。受到整體景氣逐漸好轉以及低利率持續維持等經濟、金融面利多條件影響，加上鄰近臺北市房地產價格屢創新高，部分購屋需求進入本市，致買賣案件量成長，也帶動價格呈現上漲情形。其中新板特定區在臺北縣政府積極規劃下，朝向一結合政商、娛樂、休閒與住宅等功

能的複合性都心發展，加上國際觀光旅館BOT案審查會議已決定開發廠商，未來潛力看好；此外，鄰近亞東捷運站商圈的遠東通訊園區第1期工程即將完工，上開區域新推案價格均呈現上漲趨勢，帶動鄰近地區中古屋市場比價效應，進而帶動整體地價上漲。

#### （七）新莊市：

本期地價與上期比較，總指數上漲4.59%。除捷運環狀線、新莊線、機場捷運、特二號道路、中港大排...等各項重大公共工程持續進行，且捷運局已於3月宣布，新莊線101年3月提前分段通車至新莊站，加上區內整體開發區包括副都心重劃區內中央合署辦公大樓已於99年2月開始動工，預計102年完工；頭前重劃區亦陸續推出建案；上述建設利多因素帶動本市不動產交易活絡與居住品質的提昇，加上與鄰近北市相較，房價相對較低，吸引外來人口移入，本市地價呈現上漲情形。