

一、臺北縣(35 期)

撰寫人：陳玟君

本縣本期地價總指數較上期上漲6.97%。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重劃區土地標售價格創北縣新高，又有捷運蘆洲線等重大公共建設陸續邁入完工階段，推升各區域房價水平，帶動本期北縣地價呈現上漲趨勢。整體而言，住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲7.51%、6.85%、4.02%。

本期地價漲幅超過3%之鄉鎮市，計有新店市等15個，茲將地價變動較大地區分析說明如下：

(一) 新莊市：

本期地價與上期相較，總指數上漲13.37%，其中住宅區上漲16.19%、商業區上漲20.60%、工業區則上漲4.78%。本市擁有一高、二快(特二號道路、東西向快速道路)、三捷(捷運環狀線、新莊線、機場捷運)交通優勢，加上中港大排整治、行政院合署辦公室、國家電影文化中心的設置 ...等各項重大公共工程持續進行，加以副都心重劃區土地標售倍受建商青睞，其中住宅區、

商業區土地標脫單價分別創下每坪159萬元及232萬元的高價，進而帶動鄰近之頭前重劃區積極推案，因區位條件佳且房價與鄰近板橋市、三重市相對較低，銷售情況與成交價格更持續上揚；而舊市區整體房價除受上述兩大開發區價格的拉抬，另特二號道路年底即將通車及貫穿中正路之捷運新莊線將提前分段通車至新莊站之預期效益等，也帶動沿線房價隨勢上漲，近一年來新推案售價漲幅已近三成；民眾看好新莊房價增值潛力，帶動本市不動產交易活絡，吸引更多外來人口移入、投資，致使住宅區及商業區地價漲幅明顯放大。

（二）新店市：

本期地價與上期相較，總指數上漲10.32%，其中住宅區上漲11.10%、商業區上漲8.86%、工業區則上漲5.57%。本市區位條件佳，聯外交通便利，生活機能完善，住宅區、商業區房地交易以捷運線沿線商圈為主，價格持續上漲，近期之大樓新推案，多分布於捷運週邊，帶動附近中古屋行情；安坑地區交通條件稍差，但因房價較低，加上近期有重大交通建設，交易持續熱絡，價格微漲。工業區方面，市區內多作為廠辦使用，提供許多就業機會，形成聚集經濟，尚能帶動本身及周邊地價；安坑地區則因零星分散，難以產生群聚效益，故大致呈平穩之態。

（三）永和市：

本期地價與上期相較，總指數上漲8.67%，其中住宅區上漲8.78%、商業區上漲8.24%。在住宅用地方面，本市房價與毗鄰一橋之隔之臺北市相較仍屬相對低檔，吸引跨橋購屋族，推升房價持續上漲。商業區土地方面，本市熱門商圈店面交易熱絡，需求穩定，地價持續上漲。

（四）板橋市：

本期地價與上期相較，總指數上漲7.92%，其中住宅區上漲8.06%、商業區上漲7.37%、工業區上漲5.67%。本市區位與交通條件俱佳，位屬未來新北市行政中心，已完工通車之捷運板南線、台64線及新北環快，提昇本市對外聯絡便利性，且隨著特二號道路及浮洲台鐵簡易車站興建、環狀捷運線已完成用地取得，部分採聯合開發站體亦開始動工，未來本市交通將更趨便捷。而近期包括新板特定區內購物中心正式進駐營運、國際觀光飯店BOT案完成簽約、江翠北側整體開發區已發布都市計畫採市地重劃方式開發、浮洲地區規劃中的新北市巨蛋園區及平價合宜住宅等多項重大建設利多，對於增進各項住宅及商業機能均有正面助益，除持續拉抬本市預售屋行情，也帶動整體中古屋交易價格，其中又以鄰近捷運站周邊區域漲幅較為顯著。另受到四川路一帶通訊園區將正式啓用、招商，以及鄰近新板特定區數個工業區變

更案之影響，帶動工業區地價上漲。

(五) 三重市：

本期地價與上期相較，總指數上漲7.88%，其中住宅區上漲8.02%、商業區上漲8.34%、工業區上漲6.45%。本市生活機能成熟且鄰近北市，吸引首購及換屋族群進駐，住宅市場需求穩定；而捷運通車預期效益刺激店面需求，沿線商業活動亦趨熱絡，區內多項交通建設包括捷運蘆洲支線、新莊線及機場線、台64線、新北大橋以及縣側環快工程等陸續完工或持續興建中，大幅改善本市交通條件，除提升居住便利性之外，也利於商業投資或產業進駐，故本期各分區地價皆呈明顯上漲。

(六) 蘆洲市：

本期地價與上期比較，總指數上漲7.40%，其中住宅區上漲7.02%、商業區上漲13.06%、工業區上漲4.49%。本市因鄰近臺北市且房價相對較低，加上台64線全線通車南北往來更便捷；以及捷運蘆洲支線99年底即將通車，帶動本市房市需求持續熱絡。住宅區地價上漲主因聯外交通改善、捷運通車效應、周邊生活機能完備及新建案完工帶動換屋需求；商業區則因鄰近捷運及推動形象商圈改造案引進更多購物人潮，店面需求持續提高，帶動地價上漲。

(七) 中和市：

本期地價與上期比較，總指數上漲6.34%，其中住宅區上漲6.71%、商業區上漲7.92%、工業區上漲4.12%。本市住商房市交易仍以捷運沿線及周邊商圈最為熱絡，尤以捷運永安市場站與四號公園附近，因具有學區、公園、交通便捷等功能，交易熱絡，而受惠於捷運網路及景氣加溫，地價持續上漲，而近期新北環河快速道路三重至中和段完工通車，連接新莊、板橋地區，使華中橋西側區段徵收開發區聯外交通更為便捷，伴隨新店溪河岸景觀，改善區域居住品質，亦對當地房市有正面助益。工業區方面，工業住宅受本市房價拉抬，交易價格上揚，而廠辦大樓交易需求穩定，又有環狀捷運線興建預期心理，帶動地價上漲。

(八) 五股鄉：

本期地價與上期比較，總指數上漲6.14%，其中住宅區上漲6.42%、商業區上漲7.8%、工業區上漲4.76%。鄉內重大工程如台64線東西向快速公路已通車、特二號道路五股新莊段預計今年11月通車、國道一號五股至楊梅段拓寬工程預計101年通車，使本鄉聯外交通可望逐漸改善，促使不動產價格上漲。洲子洋重劃區內公共設施如公園、兒童遊樂場等陸續完成，整體居住品質提升，亦帶動本鄉住宅區及商業區地價上漲。工業區因鄰近三重、

蘆洲之捷運路線將於年底通車、五股工業區擁有雙捷運（機場捷運線、環狀捷運線）的規劃優勢以及鄰近新莊副都心開發區等題材，地價亦呈上漲。

（九）泰山鄉：

本期地價與上期比較，總指數上漲6.04%，其中住宅區上漲6.2%、商業區上漲8.16%、工業區上漲4.56%。分析其上漲因素為包括國道一號五楊段拓寬工程、特二號道路新莊五股段及機場捷運工程等交通建設的加持，及本鄉房地產價格與鄰近市區相較相對為低，其中住宅區與商業區因生活機能完善，故深受外來客或首購族青睞，促使本鄉房地產成交熱絡，住宅區與商業區地價漲幅較明顯。

（十）林口鄉：

本期地價與上期比較，總指數上漲4.75%。其中住宅區上漲5.11%、商業區4.91%、工業區1.47%。分析本期指數上漲原因在於各項公共工程(如機場捷運及各聯外道路)持續推動及三期重劃區內生活機能漸趨成熟，帶動本鄉房地產需求並推升地價上揚，使本季本鄉整體住宅區及商業區地價呈現上揚態勢，工業區則僅略微上漲。

（十一）土城市：

本期地價與上期比較，總指數上漲4.26%，其中住宅區上漲約4.88%、商業區4.85%、工業區2.69%。由於本市較鄰近板橋市房價相對為低，對通勤族群頗具吸引力，使部分購屋需求隨著捷運進入本市，帶動本市房地產需求並推升地價上揚。此外，隨著捷運土城線延伸至頂埔工程、土城交流道拓寬連接特二號道路工程動工、行政院核定通過的捷運萬大線未來將貫穿本市、金城路明德路一帶市地重劃範圍正配合辦理都市計畫檢討程序...等重大建設陸續推動，加上鄰近捷運站區域因生活機能完善、交通條件便利，致市場成交行情維持熱絡，進而帶動整體住宅區、商業區地價上漲。另中央路沿線有數個工業區個案變更申請案，將帶動周邊工業區發展潛力，而頂埔工業區一帶交易行情受捷運土城線延伸影響，近期地價亦呈上漲。

(十二) 汐止市：

本期地價與上期比較，總指數上漲4.16%，其中住宅區上漲4.67%、商業區上漲5.25%、工業區上漲3.14%。分析原因係由於臺北市房價高漲，無法負荷高房價的受薪階級不斷往臺北縣移入，本市緊臨南港、內湖地區且聯外交通便利、生活機能完善，在比價效應發酵下，促使房市持續熱絡，本期量價皆呈現持續增溫態勢。

（十三）坪林鄉：

本期地價與上期比較，總指數上漲4.09%，其中住宅區上漲4.19%，商業區上漲3.63%。坪林鄉全境皆為丘陵地勢，僅臨近溪谷有幾處較為平坦，精華區及住商用地集中於水柳腳一帶，丘陵則茶園廣佈，歷來皆以茶葉（包種茶）為主要經濟來源；因全鄉尚保持農業型態，加之位於翡翠水庫集水區，水源管制嚴格，開發不易，故房地市場呈現封閉及內需特性，交易量體稀少，且多以農業用地為主，惟因本鄉地價基期較低，故本期地價漲幅較明顯。

（十四）樹林市：

本期地價與上期比較，總指數上漲3.94%，其中住宅區上漲4.47%、商業區上漲4.48%、工業區上漲2.83%。本市後火車站週遭生活機能已臻成熟，又受惠房地產景氣復甦影響，推升房地產成交價格，而北大特定區與其他整體開發區相較，生活機能完善且房地產總價低、價格競爭力強，受惠景氣復甦價格有逐漸上漲趨勢，故整體住宅區及商業區地價呈現上漲態勢。

（十五）瑞芳鎮：

本期地價與上期比較，總指數上漲3.92%。本鎮都市土地腹地較小，也受地理位置限制，但便捷之交通動線對房地市場價格

具有支撐穩定性，且受經濟景氣復甦影響，房地產交易量略增，
又因本鎮地價基期較低，地價呈小幅上漲。