

一、新北市(36 期)

撰寫人：陳玟君

本市本期地價總指數較上期上漲5.92%，住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲6.33%、6.27%、3.25%。本市已於99年12月25日正式升格為直轄市，除升格效應對區域房市發揮激勵帶動效果外，各項公共建設的持續投入亦使本區房價獲得支撐，包括各行政區間捷運路網之延伸；新北環河快速道路、特二號道路等道路工程陸續興建及完工；新興整體開發區的積極推動，以及各項河川整治及景觀改善工程的持續施作，均使本市交通條件及環境品質獲得改善。復以相對於北市較低之房價水準，吸引通勤及首購族群購屋，亦帶動商業活動及產業進駐，促使本市本期各分區用地地價皆呈上漲趨勢。

本期地價漲幅超過3%之行政區，計有新莊區等12個，茲將地價變動較大地區分析說明如下：

(一) 新莊區：

本期地價與上期相較，總指數上漲11.69%。本區因具一高(中山高)、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，加上副都心中央合署辦公大樓預

定民國102年落成、中港大排「河廊改造」及國家電影文化中心設置等各項重大公共工程持續進行，成交行情持續上漲。

此外，本區副都心、頭前兩重劃區推案熱絡，同時也帶動鄰近舊市區整體地價上漲，且特二號道路通車、新莊線將分段通車至新莊站之預期效益，亦使沿線地價隨勢上漲。

（二）永和區

本期地價與上期相較，總指數上漲9.05%。本區與臺北市間交通往來便利，商業發展及生活機能成熟，且近期新北環河快速道路、中正橋下高灘地整體景觀改善、瓦礫溝及新店溪整治、國光路與竹林路道路開闢...等工程陸續動工，解決本區長年來綠地空間不足及巷弄狹小的問題，大幅改善都市環境，除當地換屋族群之外，亦吸引北市購屋族移入，需求穩定；惟因本區發展較早且腹地有限，區內可建築用地較少，在房市需求大於供給之情況下，地價持續上漲。

（三）中和區

本期地價與上期相較，總指數上漲8.00%。本區生活機能成熟，交通網絡發達，且包括已完工之二八張溝連城支線工程、興建中的捷運環狀線第一階段工程、捷運萬大線，以及華中橋附近進行土堤內移的道路拓寬工程，未來將更加縮短中和通往鄰近地區通行時間，另外還有華中橋西側區段徵收開發案、安邦新村老

舊眷村改建、秀朗橋北側區段徵收開發案等，未來將對本區房市注入新動能，亦促使本區地價穩定成長。

（四）新店區

本期地價與上期相較，總指數上漲6.68%。本區區位條件佳，聯外交通便利，生活機能完善，房地交易以捷運沿線商圈為主，價格持續上漲，近期之大樓新推案，多分布於捷運周邊，帶動附近中古屋行情；安坑地區因房價相對較低，加上近期有重大交通建設包括安坑1號道路1期工程及規劃中之捷運安坑線等多項交通建設，預期可改善本區交通問題，交易持續熱絡，價格亦呈上漲。

（五）泰山區

本期地價與上期相較，總指數上漲6.11%。分析上漲因素係機場捷運線預計102年部分完工通車、國道一號五楊段拓寬工程預計101年完工、大窠坑溪外環道路工程都市計畫變更案已於1月發布實施。除上述工程建設利多外，本區房地產價格較鄰近區域為低，其中又以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，促使本區房地產成交行情住宅區與商業區漲幅明顯。

（六）三重區

本期地價與上期相較，總指數上漲6.00%。本區擁有一高、

二快(臺64線、新北環河快速道路)、三捷(捷運蘆洲支線、新莊線、機場線三重-中壢段)及四座通往臺北市區橋樑之交通與區位條件優勢;另在新北市「淡水河至大漢溪、新店溪藍色公路」計畫中,坐落本區之忠孝碼頭已試航、重新橋下規劃觀光市集、三重區運動休閒中心地點已確定、二重疏洪道兩側地區即將重劃等各項建設推動之預期心理帶動下,本市房市需求持續穩健熱絡,而捷運通車更為本區商業區發展帶來更多商機,故本期地價呈現上漲趨勢。

(七) 板橋區

本期地價與上期相較,總指數上漲5.80%。本區擁有板橋車站四鐵共構、臺64線、新北環河快速道路等交通建設,與施工中的特二號道路及浮洲台鐵簡易車站工程,以及已完成用地取得程序的環狀捷運線工程,均提昇本區對外聯絡之便利性。另外,板橋車站購物中心完成進駐、新板特區內國際觀光飯店即將動工、加上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,規劃中的浮洲地區新北市巨蛋園區以及平價合宜住宅等多項重大建設,增加住宅、商業區生活機能,均成為帶動整體市場交易價格的利多因素,其中又以鄰近新板特區及捷運站周邊區域漲幅較為明顯,帶動本區地價上漲。

(八) 蘆洲區

本期地價與上期相較，總指數上漲5.58%。捷運蘆洲支線已於99年11月通車，對於本區房價具有支撐效果，尤以南港子重劃區受惠最多。光華重劃區雖離捷運站較遠，惟周邊生活機能完備，房價相對較低，頗受購屋者青睞，為本區成交量最大之區域。本區商業區主要位於湧蓮寺周邊傳統商圈、夜市，亦受捷運通車影響，店面需求持續增加。此外，目前地方積極爭取二重疏洪道成蘆橋下微風運河附近興建高球練習場，市府也將本區列為推動「垃圾不轉運」及「垃圾山去化」優先地區，對本區房市亦有正面助益。

(九) 五股區

本期地價與上期相較，總指數上漲4.89%。本區交通建設如特二號道路五股新莊段，已於99年12月8日正式通車，有效紓解尖峰時段車流，且縮短五股新莊間的行車時間，加上98年開通之臺64線東西向快速道路，使本區聯外交通更趨便利；另洲子洋重劃區的開發完成，將為本區提供發展腹地並開創嶄新城市風貌，在前述利多因素影響下，帶動本區地價上漲。

(十) 汐止區

本期地價與上期相較，總指數上漲4.68%。本區交通便利、生活機能佳，隨著臺北市發展重心逐漸向東偏移，以及捷運南港

東延段通車等利多因素，加以新北市政府計畫於本區推動「大汐科經貿園區」，均使本區房市獲得支撐，帶動整體地價呈現上揚趨勢。

（十一）林口區

本期地價與上期相較，總指數上漲3.11%。分析本期指數上漲原因在於機場捷運工程進度微幅超前、頭湖國小及佳林國中新建工程接近完工，預計今年9月招生、此外位於建林段之中商36專區（位於忠孝路以南，忠孝二路以北，文化二、三路之間）以及捷運A9站共構案（位於八德路與文化三路交叉口）目前都已公布第一階段招商結果，前述多項區域建設利多使本期整體地價呈現上揚趨勢。

（十二）土城區

本期地價與上期相較，總指數上漲3.10%。本區房價與鄰近板橋地區相對較低，吸引部分自住型買方進駐，而區內亦有多項重大交通建設，包括連接中和與土城間的二八張溝連城支線通車、正在施工中的土城交流道改善工程(銜接特二號道路段)、捷運板南線延伸頂埔站以及經核定通過的捷運萬大線，皆提升本區對外的便利性，也使得鄰近捷運站週遭區域生活機能更加完善。另外，位於中央路一、二段附近由工業區變更為商業區的都市計畫案，部分即將進入動工興建的階段，配合土城暫緩發展區近期

評估市地重劃辦理時程，預計對週遭不動產市場發展有提升效益，故帶動整體住宅區、商業區地價上漲。另頂埔工業區一帶交易因預期捷運延伸線開發利多，故帶動工業區地價呈現微幅上漲。