

一、新北市(37 期)

撰寫人：林聖心

本期地價總指數較上期上漲5.55%，住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲5.77%、5.89%、3.96%。本市升格直轄市效應對區域房市持續具有支撐效果，不動產交易價格呈現上揚或持平趨勢；此外，除既有之捷運路網持續延伸、三環三線政策更將本市原有21個捷運站預計規劃增加至101個捷運站，其建構之捷運網絡串聯本市內各區；特二號道路、國道一號五股至楊梅段拓寬工程及新北側環快南端銜接點延伸至五重溪段（簡稱永和次系統）建置等道路工程陸續施作、完成；「閃耀五星」土地開發政策推動，均推升本市各區間交通便捷性、增進區位條件、生活機能益加舒適完善；另因捷運通車效應，通勤人潮集結、商業活動更為活絡、店面需求大增，並改善本市觀光景點交通阻礙，帶動觀光產業；復以工業區變更為住宅區或商業區的個案增加，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，計有蘆洲區等11個，茲將地價變動較大地區分析說明如下：

（一）蘆洲區

本期地價指數上漲9.49%。捷運蘆洲支線於99年11月通車，致捷運站周邊區域房價上揚。區內重劃區生活機能完備，在捷運通車之帶動下，且房價較鄰近之臺北市低，頗受購屋者青睞。湧蓮寺周邊傳統商圈、夜市，亦受捷運通車影響，帶來觀光效益，店面需求持續增加。此外，本區70多座電塔地下化後，現址變成綠地公園，改善當地居住景觀。整體而言，由於捷運通車效應持續影響，加上各重劃區的開發成熟，公共設施改善等利多因素帶動，致本期地價呈現上漲。

（二）永和區

本期地價指數上漲8.13%。本區生活機能完善，往來臺北市及本市各區之交通十分便捷，尤其區內商業發展或住宅環境均已成型，區位條件佳。邇來各項公共設施的陸續動工與完成，如瓦礫溝整治、河濱公園及河岸自行車道的開闢等，建構本區優質生活環境。其中，商業用地因緊臨捷運站帶來人潮，又區內擁有永和豆漿創始地及樂華夜市等觀光資源，加上店面釋出稀少，店面形成奇貨可居現象。就整體而言，本區因幅員狹小，人口稠密，可建築用地不多，長期呈供給不足狀態，致本期地價呈現上漲。

（三）土城區

本期地價指數上漲7.68%。本區房價較低於鄰近板橋、中和地區，故能持續吸引買方進駐，加上區域內部分新建案開價影

響，帶動區內市場成交行情上揚。本區有多項重大交通建設，包含10月份完工通車的特二號道路板橋 土城段、經規劃核定通過的萬大捷運線、連接中和與土城間的二八張溝連城支線通車、捷運永寧站延伸至頂埔站工程等，提升交通便利性，促使本區生活機能更加完善。此外，位於中央路一、二段附近由工業區變更之都市計畫案，分別發布實施或即將進入動工興建階段；另配合都計變更中的土城暫緩市地重劃區，均對週遭房市發展有提升效益，致本期地價呈現上漲。

（四）三重區

本期地價與上期相較上漲7.63%。本區擁有一高、二快(臺64線、新北市側環快)、三捷(捷運蘆洲支線、新莊線、機場線)及四座通往臺北市區橋樑之優勢；捷運新莊線預計明年3月部分通車至輔大站，將有助於紓解本區的通勤人潮，交通便利性更加提升。另因區內捷運陸續通車，商業活動更繁盛，店面群聚效益佳，商業區具發展潛力。整體而言，捷運站周邊市場行情的上漲，加以重陽橋引道側重劃區、二重疏洪道兩側重劃等各項建設推動之下，本區房市需求持續穩健熱絡，致本期地價呈現上漲。

（五）新店區

本期地價指數上漲6.41%。本區緊鄰臺北市，生活機能成熟，

房地交易主要集中在市區及安坑地區。本區有捷運新店線，環河快速道路及北2高匯流，交通路網發達。近期永和次系統全線通車，安坑1號道路部分路段(僑信路至車子路段)通車，大幅改善安坑地區聯外交通，房地價格有明顯之漲幅。市區有多處公園綠地，人文氣息濃厚，並有施工中之捷運環狀線，裕隆、五峰等重劃區附近推案熱絡，未來交通路網及生活機能將更為完善，致本期地價呈現上漲。

(六) 中和區

本期地價指數上漲5.74%。本區擁有北二高中和交流道、東西向快速道路、捷運中和線等交通網絡，加上捷運環狀線第一階段工程動工、萬大線都市計畫變更、華中橋附近土提內移的道路拓寬工程，區內捷運路網及快速道路布建更完善，提高區內交通便利性，對於本區房市具有正面助益。另緊鄰新店溪華中橋西側開發區高單價之水岸住宅，亦帶動區域房價上漲。加之區內陸續有工業區變更為住宅區的個案，為許多閒置廠房再創開發利用機會，促使工業用地交易價格持續平穩發展。整體而言，本區因具有優良學區、大型購物中心及便捷交通等優勢，致本期地價呈現上漲。

(七) 板橋區

本期地價指數上漲5.28%。本區擁有板橋車站四鐵共構、臺64線、新北環快等多項重大交通建設，另有甫於9月初完工的浮洲台鐵簡易車站與10月份完工通車的特二號道路板橋 土城段、持續施工的環狀捷運線工程等，提昇對外聯絡的交通便利性。另外，板橋車站環球購物中心進駐、新板特區內大型百貨公司即將開幕，加上江翠北側整體開發區已分區進行市地重劃開發、規劃中的浮洲合宜住宅等多項重大建設，促進住宅區、商業區生活機能。另受到鄰近新板特區幾個工業區個案變更的影響，與四川路一帶「遠東通訊園區」廠商陸續進駐，鄰近工業區發展潛力佳，均致本期地價呈現上漲。

（八）新莊區

本期地價指數上漲5.11%。本區因有特二號道路通車、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的設置議題，加上今年4月定出「閃耀五星、四年有成」專案計畫，納入新莊北側知識產業園區計畫，並預計於民國103年前完成，各項重大公共工程持續進行，帶動鄰近之舊市區整體房價上漲。此外，受到新莊捷運線將於101年3月分段通車至輔大站之預期心理影響，致使捷運沿線房價上漲。整體而言，本期地價呈現上漲。

(九) 五股區

本期地價指數上漲4.52%。其中，工業區因鄰近已通車之蘆洲捷運線，漲幅最為顯著。另國道一號五股至楊梅段拓寬工程，預計101年底完工通車，通車後將可疏導五股至楊梅路段壅塞情形，加上特二號道路五股 - 新莊中正路段亦已正式通車，有效疏解本區尖峰時段車流，區內各項交通建設陸續完成，大幅提昇本區聯外交通便利性。此外，甫開發完成之洲子洋重劃區，建商積極進行整合規劃，開發完成正面效應陸續呈現，帶動周邊地區交易熱絡。在前述各項利多因素帶動下，本期地價呈現上漲。

(十) 樹林區

本期地價指數上漲3.69%。本區內住宅區交易主要集中於北大特區，因生活機能漸趨完備及高房價推擠效應，成交價量均呈現平穩上漲趨勢，帶動地價上漲；至樹林火車站周邊商業區，具便捷交通及商圈集中優勢，除內需市場穩固外，亦受外來通勤族青睞，價格持續上漲；工業區交易則以工業住宅或家庭廠辦型態為主，除三多2號道路北段工程已近完工階段外，7之1號道路興建計畫亦持續推動，將提升區域對外連絡交通便捷性。整體而言，本期地價呈現上漲。

(十一) 泰山區

本期地價指數上漲3.51%。本區鄰近之特二號道路新莊中正

路-五股段現已通車，國道一號五楊段拓寬工程及機場捷運工程分別預計於101年、103年完工，區內重大工程建設持續進行，聯外路網越趨便捷，致地價受交通改善之預期心理因素影響，呈現上漲。另 18甲重劃區內因近來人口移入與商家陸續進駐，當地商圈逐漸成形，生活機能日益完善，不僅促進區內房價上揚，亦帶動周邊房價上漲。整體而言，本期地價呈現上漲。