

# 一、新北市(38 期)

撰寫人：高靖宇

本期地價總指數較上期上漲5.62%，住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲5.82%、5.48%、4.52%。本市升格直轄市後，各項公共建設持續投入興建，對區域房價形成強力支撐，復因捷運新莊線於101年1月5日正式通車到輔大站，捷運路網持續延伸至本市各區，受捷運帶動之大臺北生活圈儼然成形，加上本市相對北市較低之房價水準，對於自住型購屋者更具吸引力，促使北市跨區購屋的比例漸增，連帶使本市不動產交易價格持續呈現上揚趨勢。此外，臺北港特定區區段徵收計畫、三重二重疏洪道兩側附近地區市地重劃開發案等重大工程陸續動工，持續帶動地方繁榮、吸引更多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15個，茲將地價變動較大地區分析說明如下：

## (一) 新莊區

本期地價指數上漲8.18%。受惠於副都心中央合署辦公大樓

預定民國102年落成、「閃耀五星、四年有成」專案計畫之知識產業園區即將開發，再加上機場捷運線中壢至三重路段預定102年6月通車及捷運新莊線已於101年1月5日提前通車至輔大站等利多因素持續帶動下，建商積極進駐開發建築，且購屋者進駐踴躍，促使本區房市需求穩健熱絡。整體而言，本期地價呈現上漲。

### （二）蘆洲區

本期地價與上期相較上漲7.87%。捷運蘆洲線通車後對本區不動產價格持續發揮支撐效果；另鴨母港溝整治及周邊景觀改善工程預期最快103年完工，有助於提升生活環境品質，對周邊不動產市場有正面效益。商業區主要位於成功路、湧蓮寺周邊傳統商圈、夜市，受捷運通車影響，消費人潮增加，店面租金行情攀升，帶動房價上揚。整體而言，本期地價呈現上漲。

### （三）板橋區

本期地價指數上漲7.17%。本區擁有板橋車站四鐵共構、新北環快、浮洲台鐵簡易車站、特二號道路板橋至土城段等重大交通設施，另環狀捷運線工程已動工且期程明確，大幅提昇對外聯絡的交通便利性。此外，新板特區大型百貨零售業開幕，及浮洲合宜住宅開始受理承購申請，加上江翠北側整體開發區已分區進行市地重劃開發等多項重大建設，提昇本區生活機能，促使住宅、商業區地價上漲。另受中山路一段周邊工業區個案變更帶動

及四川路一帶「遠東通訊園區」廠商陸續進駐之影響，提高發展潛力，帶動工業區地價上漲。整體而言，本期地價呈現上漲。

#### （四）永和區

本期地價與上期相較上漲6.15%。受惠於瓦礫溝、新店溪整治及沿岸綠化工程，且國光路打通，竹林路75巷、91巷道路拓寬工程，解決本區綠地空間不足及巷弄狹小的問題，大幅改善區內環境品質，帶動房價上揚。住宅區因區內可建築用地不多，且新推建案較少，中古屋房價具相當支撐；商業區因緊臨捷運站且深具商業效益，房價呈現上漲趨勢。整體而言，本期地價呈現上漲。

#### （五）泰山區

本期地價指數上漲5.89%。本區因生活機能日趨成熟且鄰近機場捷運線及新莊副都心等重大建設之帶動，促使住宅區與商業區地價穩定成長。另工業區因鄰近之機場捷運線A6站工程進度超前，預計提前於103年通車，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。

#### （六）新店區

本期地價指數上漲5.62%。近期永和次系統全線通車，加上即將完工通車的安坑1號道路1期工程，大幅改善安坑地區聯外交通便利性，利於房地產市場發展。市區內則擁有捷運新店線、新店環河快速道路及北二高等，交通路網發達，開辦中之五峰及裕

隆重劃區，生活機能日益完善，帶動周邊房價持續上揚。整體而言，本期地價呈現上漲。

#### (七) 三重區

本期地價與上期相較上漲5.49%。本區生活機能成熟、小商圈多，具有聯外道路便捷之優勢，除已通車之捷運蘆洲線，又有101年1月通車之捷運新莊線加持，有助於紓解新莊與三重地區的通勤人潮；另二重疏洪道兩側重劃區建設之推動，房市後勢可期。交通建設對本區不動產價格持續發揮支撐效果，捷運沿線因群聚效益佳，商業活動更為繁盛，商業區具發展潛力。整體而言，本期地價呈現上漲。

#### (八) 中和區

本期地價指數上漲5.28%。受惠於興建中的捷運環狀線及規劃中的捷運萬大線，以及去年通車的新北環河快速道路第二階段(中和-新店安坑)，有效提升本區對外交通便利性。另華中橋西側區段徵收開發區已開發完成，對本區房價亦有正面助益。工業區土地刻正辦理高壓電塔地下化工程，且捷運沿線周邊有多處工業區變更為住宅區的都市計畫個案，為閒置廠房再創開發利用機會，促使區內廠房及廠辦大樓交易價格持續平穩發展。整體而言，本期地價呈現上漲。

#### （九）淡水區

本期地價指數上漲5.2%。本區買賣交易仍以捷運沿線生活機能完善區域為主，其中又以兼具景觀之不動產，房價漲幅顯著。商業區受惠於各捷運生活圈日益成熟，促使商業活動需求漸增，加上漁人碼頭、淡水老街、淡水古蹟園區等觀光建設持續吸引遊憩人潮，商業不動產行情呈現上漲。至於工業區方面，因工廠、廠辦交易行情持穩及部分具景觀之工業住宅交易熱絡，成交行情呈現小幅上揚。整體而言，本期地價呈現上漲。

#### （十）林口區

本期地價指數上漲4.99%。因區內公共工程持續推動，機場捷運預定於102年第2季達成商業運轉，林口產業專用區之招商計劃業已決標，預期將能帶動當地成為影視文創發展聚落，中商36將引進大型OUTLET暢貨中心等公共建設利多下支撐本區房價，致本期地價呈現上漲。

#### （十一）土城區

本期地價指數上漲4.37%。區域內捷運土城線、特二號道路板橋至土城段、連接中和與土城間的二八張溝連城支線通車及經核定通過的萬大捷運線土城段部分等多項交通建設利多，提升交通便利性，促使本區生活機能更加完善。此外，隨著中央路一、二段附近都市計畫工業區變更個案，陸續發布實施或即將進入動

工興建的階段，加上土城暫緩發展區市地重劃範圍持續進行都市計畫檢討，對區域不動產市場發展有顯著效益。另土城工業區一帶受到捷運永寧站延伸至頂埔站工程預定102年12月完工影響，亦帶動工業區地價呈現上漲。整體而言，本期地價呈現上漲。

#### （十二）五股區

本期地價指數上漲3.87%。因國道一號五股至楊梅段拓寬工程，預計於101年11月完工通車，通車後將可疏導五股至楊梅路段壅塞情形，加上臺64、65線等各項交通建設陸續完成，大幅提升本區聯外交通便利性，另洲子洋重劃區已有建案推出，開價創下新高，致本期地價呈現上漲。

#### （十三）貢寮區

本期地價指數上漲3.38%。本區雖地處偏遠且幅員遼闊，區內除核四外缺乏重大公共設施及商業活動，吸引外地人進駐誘因較低，屬於自住型封閉市場，但受近年來政府發展當地觀光及東北角庶民經濟之推動規劃，帶來部分商業活動，致本期地價呈現上漲。

#### （十四）三芝區

本期地價指數上漲3.33%。受惠於三芝北投快速道路及淡水河北側快速道路興建工程規劃中，提升本區對外聯絡便利性，有助房市發展；商業區位於本區中心地帶，區位條件佳，近年在地

觀光及休閒農業發展已有顯著成效，假日遊憩的人潮漸增。整體而言，本期地價呈現上漲。

#### （十五）八里區

本期地價指數上漲3.31%。住宅區交易集中在龍米路沿線兩側、八里舊市區及八里左岸一帶，商業區則在八里舊市區、龍形地區一帶，由於臺64線全線通車，紓解及縮短對外交通時間，復因臺北港特定區區段徵收計畫正式動工，未來可望與桃園國際航空城聯運，打造港灣副都心成為東亞航運樞紐，帶動區域房價。整體而言，本期地價呈現上漲。