

# 一、新北市(39期)

撰寫人：高靖宇

本期地價總指數較上期上漲6.00%，住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲6.23%、6.49%、4.16%。本市「繁星計畫」，總計13件土地開發案，目前優先推動的臺北港特定區、三重二重疏洪道兩側重劃區及新莊北側知識產業園區等「閃耀五星」已陸續動工，有助帶動地方繁榮，對區域房價有拉抬作用。另捷運淡水、中和線確定9月30日分流，新蘆線將連接中和線貫通獨立行駛，有效縮短對外車程，加上相對北市較低廉之房價，在比價效應影響下對於自住型購屋者具吸引力，均使本市不動產交易價格持續呈現上揚趨勢。

本期地價漲幅超過3%之行政區，計有新莊區等20個，茲將地價變動較大地區分析說明如下：

## (一) 新莊區

本期地價指數較上期上漲9.69%。本區特二號道路、機場捷運線及新莊捷運線等重大交通建設，有助提升對外聯絡的便利性，中央合署辦公大樓、國家電影文化中心以及「閃耀五星，四年有成」專案計畫中之新莊北側知識產業園區等公共建設之開

發，使本區房市需求持續穩健熱絡，而本區二大重劃區(頭前、副都心)推案價格居高不下，同時也帶動鄰近舊市區房地價上漲。

### (二) 三重區

本期地價指數較上期上漲9.50%。本區與臺北市僅一橋之隔，房價相對較低，生活機能成熟、小商圈多，復以捷運新莊線之通車，有助紓解本區通勤人潮，帶動三和路、重新路等沿線中古屋之買氣，對不動產價格持續發揮支撐效果，亦因捷運因素吸引人潮，商業活動更加熱絡，店面群聚效益佳，商業區更具發展潛力。

### (三) 蘆洲區

本期地價指數較上期上漲7.64%。本區因捷運開通，大幅提升區位條件，對不動產價格持續發揮支撐效果，復因比價效應之優勢吸引通勤族進駐。另鴨母港溝整治及景觀改善工程與國民運動中心之興建預計可於103年完工，對本區不動產市場有正面效益。整體而言，本期地價呈現上漲。

### (四) 鶯歌區

本期地價指數較上期上漲6.65%。本區房地產在新北市中屬低單價區域，受惠比價效應，買盤有所支撐，復加上區內鳳鳴重劃區即將邁入完工階段，成交案件多集中分布於鶯歌都市計畫建國國小及鳳鳴都市計畫鶯桃路2段附近。在購屋需求增加下，帶

動住宅區、商業區地價上漲。

#### (五) 林口區

本期地價指數較上期上漲5.98%。本區因機場捷運線中壢至三重路段預定於102年10月通車、林口產業專用區之標售案順利標出，未來在林口影視基地將與知名連鎖書店、文創業者和北藝大合作，開闢影劇學院、影視圖書館，打造本地娛樂中心，加上中商36公有土地招商計畫等利多因素下，將帶動周邊地區之發展，而本區建商持續推案使重劃區內生活機能日趨成熟，進而帶動地價成長。

#### (六) 中和區

本期地價指數較上期上漲5.81%。本區隨著多項交通重大工程如捷運萬大線、捷運環狀線、新北環河快速道路等陸續動工或接近完工，大幅提升本區交通便利性，加以中和國民運動中心與電塔地下化等工程之推動，營造本區更優質之生活環境，對區域房價有正面影響。商業用地亦受惠捷運的貫穿、大型購物中心進駐及擁有興南觀光夜市等優勢，商業氣息濃厚，帶動整體房地價上揚。

#### (七) 五股區

本期地價指數較上期上漲5.50%。受惠國道一號五股至楊梅段拓寬工程將於102年3月通車，可望疏解至楊梅路段壅塞情形，

有效提升本區聯外交通便利性；洲子洋重劃區陸續有新建案推出，帶動周邊地區發展，復加上本區房地價格較周邊區域低，房地成交市場維持一定水準。四維路、中興路一帶商業區及工業區則因鄰近捷運蘆洲支線開通，致房價漲幅較為明顯。

#### （八）永和區

本期地價指數較上期上漲5.22%。本區交通便利性佳，復以公共建設多已成型、生活機能完善，成為臺北市民眾尋求替代區域之首選，又因區內可建築用地稀少，形成房價強力支撐。而商業用地因緊臨捷運站商業效益佳，加上店面釋出稀少，使本區商業用地價格持續攀升。

#### （九）板橋區

本期地價指數較上期上漲5.18%。新板特區商圈已漸成型，逐步帶動本區商業活動之發展優勢，另市立圖書館總館新建工程動工、浮洲合宜住宅進行選配作業及江翠北側整體開發區辦理市地重劃作業等多項重大建設，亦有效提升本區生活機能，進而帶動住宅區與商業區之地價上漲。至於工業區則受到中山路一段工業區個案變更帶動效果，及四川路一帶「遠東通訊園區」廠商陸續進駐之影響，發展潛力提升，帶動工業區地價上漲。

#### （十）土城區

本期地價指數較上期上漲5.18%。本區捷運土城線、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，提升對外交通便利性，使本區生活機能更加完善。此外，隨著位於中央路一、二段附近都市計畫變更工業區個案陸續發布實施或動工興建，對沿線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，交通將更為便利，亦帶動工業區地價上揚。

#### （十一）瑞芳區

本期地價指數較上期上漲5.09%。本區受政府積極推展觀光產業影響，吸引大量國內、外遊客，間接繁榮地方經濟，尤其影響瑞芳火車站周邊商業區地價，店面價格亦小幅成長。整體而言，本期地價呈現上漲。

#### （十二）淡水區

本期地價指數較上期上漲5.00%。本區近捷運且兼具景觀之休閒住宅，交易價格穩定成長，其餘類型不動產亦因交通與公共建設陸續動工，又具低總價優勢，交易情形熱絡，使房地價呈上漲趨勢。商業區則受惠於各捷運生活圈日益成熟，加上漁人碼頭、淡水老街、淡水古蹟園區等觀光建設吸引遊憩人潮，使房地價亦呈上漲趨勢。整體而言，本期地價呈現上漲態勢。

#### （十三）樹林區

本期地價指數較上期上漲4.95%。本區公共運輸路線持續擴增有助縮短通勤時間，且受惠捷運三鶯線環評通過利多加持，使交易集中之後站生活圈、北大特區住宅及商業區地價有顯著漲幅；區內其餘住宅區則以一字頭房價吸引購屋者，此類交易集中於龍興市場商圈、保安街、中華路沿線；工業區交易仍以三多都市計畫範圍內之中小型加工廠為主，近期受惠三多2號道路北段及7之1號道路完工通車影響，交通建設利多帶動房地價上漲。整體而言，本期地價呈現上漲態勢。

#### （十四）貢寮區

本期地價指數上漲4.74%。本區產業主要倚賴東北角觀光，而房地市場交易以澳底一帶為主。本期因民眾預期東北角庶民經濟開發案，未來會帶入大量遊客及商家進駐，預期效應造成本區商業區地價成長較為明顯，住宅區及工業區地價受到帶動亦呈小幅上揚。整體而言，本期地價呈現上漲。

#### （十五）新店區

本期地價指數較上期上漲4.50%。本區因交通路網漸趨完善，加以裕隆及五峰重劃區接近開發完成階段、達觀中小學開始招生及耕莘醫院安康分院即將完工等多項利多加持下，區域交通及生活機能有明顯改善，進而帶動本區房地價格明顯上漲。至於商業區則因鄰近捷運站之新建案完工，致區域地價上漲。整體而

言，本期地價呈現上漲。

#### (十六) 泰山區

本期地價指數上漲4.28%。本區內18甲重劃區因商家陸續進駐，生活機能日趨完善，帶動周邊房價上漲；另鄰近特二號道路(新莊中正路-五股段)及機場捷運線中壢至三重路段預計102年10月通車，使本區可及性大幅提高，再加上總價較周邊區域為低的比價優勢，受到許多首購族青睞，促使住宅區成交行情漲幅較為顯著，而商業區及工業區亦呈現上漲趨勢。

#### (十七) 八里區

本期地價指數較上期上漲3.83%。住宅區買賣成交案件多集中在龍米路兩側、舊市區及八里左岸一帶，因臺64線已全線通車，本區對外交通時間縮小，故地價呈現小幅上漲；商業區成交多集中於舊市區、龍形地區一帶，因生活機能未臻完善，故地價上漲幅度較不顯著；工業區買賣成交量少，主要分布在龍米路2段及仁愛路附近，地價上漲幅度不大。整體而言，本期地價呈現小幅上漲。

#### (十八) 三芝區

本期地價指數較上期上漲3.48%。住宅區成交案例集中在淡金路2段、三民街等生活機能較完善之華廈或住宅大樓，整體交易量體不大，但地價呈現小幅上漲；商業區位於本區區域中心，

使用型態為傳統市場致商業效益較低，地價呈持平趨勢；工業區離市區較遠且機能條件不佳，土地利用度偏低，買賣成交案例稀少，故地價亦呈持平。整體而言，全區地價除住宅區呈上漲外，工、商二區皆呈持平態勢。

#### （十九）坪林區

本期地價指數較上期上漲3.48%。全區屬水源特定區，境內多丘陵坡地而平地較少，區民近80%從事茶葉經營，屬農業經濟型態，整體發展平緩穩定；住商用地集中於北宜路水柳腳商圈，建物為住商混合之透天店舖住宅，多為長期持有極少釋出，不動產市場以保安保護區之農地移轉為主，交易量體不多。整體而言，全區地價因基期較低致全區地價漲幅較為明顯。

#### （二十）雙溪區

本期地價指數較上期上漲3.13%。本區發展觀光產業，遊客人數日漸增多，但受限工商業發展趨緩，不動產市場交易型態多屬於封閉性的內需市場，整體房地市場交易量不大，本期因基福公路開通之利多帶動，本期地價呈小幅上漲。整體而言，全區地價因基期較低致全區地價漲幅較為明顯。