

# 一、新北市(40 期)

撰寫人：黃薇苓

本期地價總指數較上期上漲5.15%，住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲5.18%、5.54%、4.57%。本市積極推動交通建設工程，「三環三線」捷運、快速道路建設均有亮眼成績，除捷運持續施作中，新北環河快速道路、特二號道路（臺65線）皆已於今年2月全線通車，有效縮短區域間往來距離。另外，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陸續動工，大型都市開發案逐漸成形，復以相對親民之房價，支持本市不動產交易價格持續上揚。

本期地價漲幅超過3%之行政區，計有淡水區等17個，茲將地價變動較大地區分析說明如下：

## （一）淡水區

本期地價指數較上期上漲8.34%。本區住宅因具備捷運沿線交通便利、自然景觀及低總價等優勢，持續吸引購屋族群進駐，帶動交易價格穩定成長。商業區方面，受惠於捷運生活圈日益成熟，商業活動需求提升，商圈持續發展，使房地產價格亦呈上漲趨勢。

## （二）林口區

本期地價指數較上期上漲6.88%。本區受惠於機場捷運線中壢至三重路段持續施作，加以林口產業專用區將有廠商進駐，且北臺灣規模最大的OUTLET購物商城開發案「中商36」招商案確定決標等利多因素，帶動周邊地區發展及提供就業機會，進而推升本區住宅區及商業區地價成長。

## （三）新莊區

本期地價指數較上期上漲6.80%。本區特二號道路全線通車，加以新莊捷運線及機場捷運線等交通建設，大幅提升對外聯絡之便利性；另中央合署辦公大樓預計今年完工、新莊北側知識產業園區已完成公告徵收等利多加持，使本區房市需求持續熱絡，而本區二大開發區（頭前、副都心）新建案持續推出，同時也帶動鄰近舊市區房地產價格上漲。

## （四）三重區

本期地價指數較上期上漲6.19%。本區與臺北市僅一橋之隔，加以捷運開通，區位條件優越，復以房價相對低廉，生活機能成熟，吸引通勤族入住，帶動捷運沿線及周邊中古屋之買氣。另有機場捷運線、二重疏洪道大臺北都會公園營造計畫、三重國民運動中心興建、忠孝碼頭綠美化水岸改觀工程等重大建設，未來發展可期。商業區因捷運因素吸引人潮，店面空置率降低，更

具發展潛力；工業區則受二重疏洪道兩側重劃區已動工及部分工業區個案變更之預期影響，交易漸趨熱絡。整體而言，本期地價呈現上漲。

#### （五）蘆洲區

本期地價指數較上期上漲5.67%。本區因捷運開通，吸引通勤族入住，亦帶動南港子重劃區新推案不斷，對不動產價格發揮支撐效果。另鴨母港整治工程、二重疏洪道內微風運河、水岸生態城市發展計畫及國民運動中心興建，對區域發展有正面效益。商業區受惠於捷運開通，帶來商業效益；工業區主要位於中山路二段、和平路一帶，因交通便捷提升競爭力，吸引小型工業進駐，帶動地價上漲。

#### （六）土城區

本期地價指數較上期上漲5.49%。本區受惠於臺65線快速道路全線通車、即將通車之捷運頂埔延伸線及規劃中之萬大捷運線等利多因素，顯著提升與鄰近區域間之交通便捷性，同時紓解本區交通擁塞現況，進而改善區域生活品質，加上土城國民運動中心及藝文中心大樓工程進行動工與規劃，有助提升本區生活機能，帶動整體房地產價格上揚。

#### （七）八里區

本期地價指數較上期上漲5.28%。住宅區交易多集中於龍米

路兩側、中山路、中華路及八里左岸一帶，商業區則以八里舊市區附近交易較為集中，本區受惠於臺北港區段徵收區即將開發完成之利多影響，地價呈現上漲；工業區因需求不大，成交案件稀少，地價呈現平穩態勢。

#### （八）板橋區

本期地價指數較上期上漲5.08%。本區捷運環狀線工程已動工，加上臺65線及新北環河快速道路已全線通車，提高本區交通便捷性。此外，新板特區內大型商場、購物中心陸續營運，商業效益提升，及國民運動中心、市立圖書館總館新建工程陸續動工，帶動商業區及住宅區地價上漲。工業區則受到中山路一段工業區個案變更及四川路一帶通訊園區廠商陸續進駐影響，發展潛力提升，帶動地價上漲。

#### （九）泰山區

本期地價指數較上期上漲4.87%。本區交易主要集中於18甲重劃區，因該區生活機能已趨成熟，又有鄰近機場捷運線之交通建設利多，獲得首購及換屋族群青睞，吸引外來人口移入，需求帶動本區房地產成交行情持續上漲，尤以住宅區及商業區漲幅較明顯，而工業區亦呈現上漲趨勢。

#### （十）新店區

本期地價指數較上期上漲4.59%。本區房地交易以市區及安

坑地區為主。市區生活機能佳，聯外交通便利，交通路網有捷運新店線、北二高、新店環河快速道路及施工中的捷運環狀線，此外，新推案分布於捷運沿線及重劃區附近，帶動鄰近中古屋房地價上漲；安坑地區則因安坑一號道路(安坑交流道至安祥路段)預計今年度中旬全線完工通車，及耕莘醫院安康分院即將開始營運，交通及生活機能明顯改善。整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

#### (十一) 中和區

本期地價指數較上期上漲4.32%。本區捷運環狀線、萬大線工程陸續動工，且新北環河快速道路已完工，有效提升本區交通便利性，支撐不動產市場持續平穩發展。而工業區部份，則因捷運環狀線中便有三站設置於此，交通優勢大幅提升，加以區內傳統與科技產業群聚，就業機會多，且陸續有工業區變更為住宅區的個案，為閒置廠房再創開發利用機會，故漲幅較為顯著。

#### (十二) 五股區

本期地價指數較上期上漲4.15%。本區因國道一號五股至楊梅段拓寬工程，中壢至楊梅路段已於101年12月通車，俟全線通車後可望減輕現有車潮壅塞之情形，並連通新北市及桃園生活圈，對沿線房價具有拉抬作用；另洲子洋重劃區新建案陸續推出，周邊生活機能漸趨完善，亦帶動不動產市場穩定成長，尤其

商業區因生活機能相對完善，漲幅略較住宅區高。整體而言，不動產市場依舊維持一定水準。

#### （十三）永和區

本期地價指數較上期上漲3.76%。本區鄰近臺北市大安區、中正區等精華地段，房價相對低廉，復因區內聯外交通便捷，生活機能完善，成為民眾尋求臺北市替代區域之首選，又因區內可建築用地稀少，不動產供給有限，支撐本區房地產價格。而商業區因緊臨捷運站與主要道路，並有大型百貨及樂華夜市等觀光資源，吸引人潮聚集，帶動地價上漲。

#### （十四）鶯歌區

本期地價指數上漲3.66%。本期住宅區、商業區成交案件多集中分布於鶯歌火車站、建國國小一帶及鳳鳴都市計畫重劃區周邊，工業區交易較少，多位於鶯桃路近鶯歌國中一帶。本區房市為新北市少數低單價區域，受惠與鄰近地區比價效應影響，吸引首購族進場支撐買氣；加以區內鳳鳴重劃區邁入完工階段，帶動週邊不動產價格呈現上漲趨勢。

#### （十五）石碇區

本期地價指數較上期上漲3.41%。本區受限平地不多，可利用腹地僅區公所一帶，其餘因位於臺北水源特定計畫範圍內，土地使用管制嚴格，區內以農業為主要經濟活動，工商活動並不發

達。近年來雖受到國道五號石碇交流道的設置及推展觀光休閒農業影響，假日前來的遊客有明顯增多情形，惟房地交易量仍少。整體而言，全區地價因基期較低，致地價漲幅略為明顯。

#### （十六）樹林區

本期地價指數上漲3.23%。本季交易仍集中在樹林火車站、中華路沿線及北大特區等，因具備新北市第2環房價仍屬中低價位之優勢，另受惠臺65線、三多2號道路、7之1號道路通車及成立北大派出所等利多，區內路網及生活機能更加便利完善，此外樹林車站往返板橋、新莊之大眾運輸工具班次增闢，同時路線亦延駛至大安路與備內街週邊，明顯縮短至市中心時間，促使整體地價有明顯漲幅。

#### （十七）貢寮區

本期地價指數較上期上漲3.00%。本區地處偏遠、幅員遼闊，區內居民多屬內需自住型用戶，換屋率甚低，除部分農地有移轉情形外，不動產成交案量較少，但受近年來政府發展當地觀光帶動下，致本區地價呈現上漲。