

一、新北市

撰寫人：連偉迪

本期地價總指數較上期上漲8.55%，住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲8.95%、8.65%、6.15%。本市積極推動公共工程及交通建設施作，其中捷運新莊線於102年6月29日全線通車至迴龍站，環狀線第1階段、桃園國際機場線及土城線延伸頂埔段工程持續進行，使捷運路網擴展至本市各區，大臺北捷運生活圈儼然成型，連帶吸引外來人口及通勤族移入。另臺北港特定區、三重二重疏洪道兩側重劃區及新莊北側知識產業園區等新興整體開發區持續動工，帶動地方繁榮發展，促使更多商業活動及產業進駐，上開因素使本市本期各分區用地地價皆呈現上漲趨勢。

本期地價漲幅超過3%之行政區，計有汐止區等28個，茲將地價變動較大地區分析說明如下：

(一) 汐止區

本期地價指數較上期上漲11.84%。本區由於北二高增設橫科南出及北入匝道完工，加上新社后橋與景觀橋及中山高汐止聯絡道的動工、籌設臺鐵樟樹灣站及捷運民汐線議題，且因鄰近臺北市南港、內湖的比價效應優勢，以及本市推動大汐止經貿園區政策影響，地價呈現上漲。

(二) 永和區

本期地價指數較上期上漲11.08%。本區由於聯外交通便捷，主要以中正橋、福和橋、永福橋及捷運中和線往來大臺北各地，加以公共建設多已成型，生活機能完善便利，長年為民眾首購及換屋首選之處，致區內房市長期呈現供給不足狀態，地價持續上漲。

(三)石門區

本期地價指數較上期上漲10.14%。本區境內擁有白沙灣水域、富貴角遊憩區，以及十八王公廟等觀光資源，復加上積極推銷，帶動觀光產業較以往蓬勃發展，使房地案件成交價格上漲，致地價漲幅顯著。

(四)林口區

本期地價指數較上期上漲9.57%。本區受機場捷運線題材影響，買賣交易熱絡，房價持續增溫，加上中商36開發案已順利簽約、新北影視城及林口行政園區陸續動工，生活機能逐漸成熟，就業機會增加帶動人口移入，地價呈現上漲。

(五)淡水區

本期地價指數較上期上漲9.43%。本區買賣交易仍以捷運沿線、淡江大學及淡海新市鎮生活機能完善區域為主，因需求增加，地價上漲。另各捷運生活圈日益成熟，商業活動需求日增，加上各項觀光設施持續吸引遊憩人潮，使商業用地地價亦呈現上漲。

(六)中和區

本期地價指數較上期上漲9.17%。本區商業區土地多呈帶狀，

主要分佈於中和路、中山路2段等主要幹道兩側，沿線因店面密集，人口往來頻繁，深具商業效益，地價呈上漲趨勢。住宅區則因有大型賣場及衛生福利部雙和醫院等設施，生活機能完善，加上新北環快、臺64線快速道路、中和交流道、捷運中和線，配合捷運環狀線第1階段工程及萬大線初期工程動工，交通網絡便利，地價亦呈現上漲。

(七)三重區

本期地價指數較上期上漲8.74%。本區由於捷運新莊線及蘆洲線開通，與臺北市僅1橋之隔，區位條件優越，生活機能成熟，復以比價效應影響，吸引通勤族入住，帶動捷運沿線及周邊中古屋之買氣。此外捷運機場線、三重國民運動中心興建、新北市聯合醫院急重症大樓等重大建設，地價呈現上漲。

(八)新店區

本期地價指數較上期上漲8.69%。本區由於安坑1號道路第1期工程(安坑交流道至安祥路段)已於102年6月12日全線完工通車，及耕莘醫院安康分院完工後即將於102年12月開始營運，復以市區持續有新建案推出，地價呈現上漲。

(九)樹林區

本期地價指數較上期上漲8.39%。本區由於全線通車之臺65線快速道路、三多2號道路、三多7之1號道路及鄰近的新莊捷運線完工等眾多交通利多因素，加上與鄰近板橋區之比價效應發酵，地價呈現上漲。

(十)土城區

本期地價指數較上期上漲8.35%。本區住宅區及商業區由於臺65線快速道路全線通車，及預定於明(103)年底通車之捷運頂埔延伸線等重大交通建設影響，顯著提升本區聯外便捷性，加上土城國民運動中心將於明年底前完工，改善本區生活機能，使地價呈現上漲趨勢；至於工業區部分，受到捷運頂埔線即將通車及鴻海總部規劃設置等利多因素影響，地價亦呈現上漲。

(十一)泰山區

本期地價指數較上期上漲8.28%。本區交易主要集中於18甲重劃區及明志路沿線，因捷運新莊線已全線通車及機場捷運線預定於104年完工通車之交通建設利多因素，吸引外來人口及通勤族移入；加上鄰近區域房價居高不下，本區生活機能完善，房價相對低廉，亦獲得首購及換屋族群青睞，使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為明顯，而工業區亦呈現上漲趨勢。

(十二)鶯歌區

本期地價指數較上期上漲8.18%。本區由於與鄰近地區比價效應影響，吸引首購族進場購屋；加以區內鳳鳴重劃區土地分配已登記完畢及鳳鳴簡易火車站預計開闢等利多因素影響，買氣熱絡，地價呈現上漲。

(十三)板橋區

本期地價指數較上期上漲8.14%。本區由於捷運環狀線持續施

作，及臺65線快速道路、新北環快全線通車之影響，有效提升本區與鄰近都會間往來便捷性，另國民運動中心及市圖總館等大型公共建設皆預定於明(103)年完工，有效提升本區生活機能與品質，使成交行情呈現上漲趨勢；另區內雲端運算中心及其相鄰之證交所資料中心相繼動工，有利於未來發展形成雲端產業聚落，使工業區地價上漲。

(十四)蘆洲區

本期地價指數較上期上漲7.78%。本區由於捷運蘆洲線及臺64線快速道路開通，吸引通勤族入住，加以南港子重劃區持續推案，生活機能日益成熟，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，提升區內生活品質，地價呈現上漲。

(十五)五股區

本期地價指數較上期上漲7.73%。本區由於臺64線、臺65線快速道路開通，交通更加完善，復以房價較周邊行政區低廉，對首購族具有吸引力，使地價上漲。本區住宅區受新成屋買賣交易熱絡影響，成交行情呈現上漲趨勢；商業區位處五股地區精華地帶，商業活動繁盛，地價亦呈現上漲。

(十六)八里區

本期地價指數較上期上漲7.36%。本區因臺北港區段徵收區即將開發完成，區內配合臺北商港自由貿易經濟區，設有產業專用區及娛樂專用區，預計將吸引各種相關產業進駐，帶來就業機會，

繁榮地方經濟，使週遭房地價格上漲。

(十七)瑞芳區

本期地價指數較上期上漲7.32%。本區交通建設持續到位，包括瑞八公路、臺2線、大華系統交流道、萬瑞快速道路、102線公路等，且區內觀光產業積極推展，帶入國內、外遊客至九份、水湳洞、金瓜石及猴硐等地區，觀光人潮突破250萬人次，間接繁榮地方經濟，中古屋交易增加，進而使地價上漲。

(十八)平溪區

本期地價指數較上期上漲7.17%。本區對外交通以平溪支線鐵路、106線為主，輔以基福公路開通，交通便捷性大幅提升，且區內觀光產業積極推展，觀光人潮突破87萬人次，進而使地價上漲。本區住宅區及商業區因觀光風氣盛行加上交通便捷性提升，使本區地價呈現上漲趨勢。

(十九)三峽區

本期地價指數較上期上漲6.50%。本區由於北大高中、國小等公共建設陸續推動，以及往返板橋、臺北等公車路線增闢後減少通勤時間，吸引通勤族入住，地價呈現上漲。

(二十)坪林區

本期地價指數較上期上漲6.50%。本區僅北宜路及水柳腳一帶劃為住宅區、商業區，範圍不大且較少買賣交易，受近年來大力推展休閒觀光及綠色產業之影響，加上在地傳統文化特色，每逢假日吸引不少遊客，其中坪林茶葉博物館旅遊人數已達12萬人次

以上，帶動北宜路沿線商機，使成交行情呈現上漲趨勢。

(二十一)新莊區

本期地價指數較上期上漲6.32%。本區由於捷運新莊線全線通車至迴龍站，加上「新莊國際創新園區」開發及招商工作陸續進行等利多因素，推升本區房地交易價格行情。此外，因捷運路網延伸至迴龍、丹鳳地區，致該等地區平均成交價格已逐步拉抬，尤以捷運丹鳳站、迴龍站周邊漲幅更為明顯，進而使住宅區整體價格上漲。

(二十二)貢寮區

本期地價指數較上期上漲4.53%。本區除北部濱海公路及北迴線鐵路外，因基福公路開通，與平溪、雙溪區形成1日旅遊圈，因上開觀光、交通便利所帶來之影響，使地價呈現上漲趨勢。

(二十三)金山區

本期地價指數較上期上漲4.51%。本區受限地理位置因素，不動產市場屬內需市場，交易主要集中在中山路、中正路一帶區域中心附近。本區商業區因受觀光人潮影響，其中朱銘美術館及法鼓山世界佛教教育園區旅遊人數已達22萬人次以上，進而使地價上漲。而工業區因緊鄰中山路，近期亦有在地設廠需求影響，呈現上漲趨勢。

(二十四)深坑區

本期地價指數較上期上漲4.13%。本區擁有北2高及信義快速道路，對外交通便利，且房價與鄰近之臺北市相較相對低廉，吸

引外來購屋人潮，另平埔橋已於101年通車，有助於疏散假日至老街旅遊人潮，使成交行情呈現上漲趨勢。

(二十五)石碇區

本期地價指數較上期上漲3.75%。本區由於國道5號石碇交流道之設置及推展觀光休閒農業，帶動觀光遊憩商機，致地價上漲。

(二十六)烏來區

本期地價指數較上期上漲3.71%。本區由於地形地貌景觀優勢及溫泉泡湯、溯溪等觀光產業蓬勃發展，觀光人潮突破50萬人次以上，地價呈現上漲。

(二十七)萬里區

本期地價指數較上期上漲3.31%。本區因屬北臺灣著名觀光景點，溫泉及漁業觀光吸引人潮湧入，帶動假日遊憩商機，使房地產交易穩定，價格呈現上漲。