

一、新北市

撰寫人：連偉迪

本期地價總指數較上期上漲 7.53%，住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲 7.76%、8.32%、5.18%。本市因臺北港特定區、三重二重疏洪道兩側重劃區等整體開發區陸續完工，土城暫緩發展區及新莊北側知識產業園區亦持續動工施作，交通建設方面如捷運環狀線第 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，皆促使地方繁榮發展，區域生活機能及各項公共設施逐漸成熟，不僅吸引外來人口及通勤族移入，也帶動商業活動更趨熱絡，使住宅區、商業區成交價格呈現上漲趨勢。而工業區在本市規劃打造通訊園區及雲端產業目標下，上下游相關產業陸續進駐，深具發展優勢，地價亦呈現上揚。

本期地價漲幅超過 3% 之行政區，計有中和區等 24 個，茲將地價變動較大地區分析說明如下：

(一) 中和區

本期地價指數較上期上漲 10.42%。本區近臺北市，區位條件良好，區內有捷運中和線、環河快速道路及北 2 高等交通要道，另有興建中之捷運環狀線第 1 階段工程，交通便利且房價較臺北市低廉，吸引通勤族入住，使地價呈上漲趨勢。住宅區因生活機

能完善，市場交易持續熱絡，地價呈現上漲走勢。商業區則以帶狀發展為主，沿線店面密集，且區內鄰近捷運站，人口往來頻繁，深具商業效益，地價亦呈現上揚。

(二)林口區

本期地價指數較上期上漲 9.58%。本區房地產市場主要受機場捷運線預定於 104 年完工影響，加上新北影視城及林口行政園區等公共工程陸續動工等因素，使本區生活機能逐漸成熟，就業機會增加帶動人口移入，致本區房地交易價格上揚。本區住宅區及商業區因鄰近機場捷運站及受中商 36 開發案影響，地價呈現上漲趨勢。

(三)五股區

本期地價指數較上期上漲 8.24%。本區因房地價格較鄰近行政區低，在比價效應影響下，加上洲子洋重劃區建案陸續推出，對首購族具有吸引力，地價呈現上漲趨勢。

(四)泰山區

本期地價指數較上期上漲 7.89%。本區交易主要集中於 18 甲重劃區及明志路沿線，因機場捷運線預定於 104 年完工通車之利多因素，及本區生活機能逐漸完備，受購屋族群青睞，地價呈現上漲趨勢。

(五)樹林區

本期地價指數較上期上漲 7.88%。本區房地產市場因北大高中成立，使就學體系更加完整，及增闢捷運萬大樹林線先導公車，亦使交通網絡更多元化並提高生活便利性，此外本區房地價格相對較低，受比價效應影響，地價呈上漲趨勢。

(六)三重區

本期地價指數較上期上漲 7.56%。本區為早期開發區，生活機能成熟，與臺北市為鄰，區位條件良好。因捷運蘆洲線及新莊線開通，更加縮短通勤時間，吸引臺北市民眾入住，且捷運線貫穿重新路、三和路一帶之商業區，使商業活動更趨熱絡，復以捷運機場線、三重國民運動中心興建、溪美及臺北橋公托中心啟用與二重疏洪道兩側附近地區重劃工程即將完成，地價呈上漲趨勢。

(七)新莊區

本期地價指數較上期上漲 7.49%。本區由於捷運機場線、環狀線等交通建設及新莊北側知識產業園區開發持續進行，副都心、頭前重劃區與捷運迴龍站周邊新建案陸續推出，加上中央合署大樓啟用等因素影響，帶動地價呈現上漲趨勢。

(八)永和區

本期地價指數較上期上漲 7.28%。本區由於地理上與臺北市僅一水之隔，區內交通便利，除以捷運中和線、中正橋、福和橋、

永福橋及新北環快往來大臺北各地外，亦有多條公車路線通往新北市各行政區。又本市近年積極創造綠地空間打造「綠家園」計畫，讓區內常年綠地稀少狀況獲得舒緩，進而大幅提升整體環境品質；加上區內商業活動熱絡、生活機能便利及可建築用地稀少，地價呈現上漲走勢。

(九)汐止區

本期地價指數較上期上漲 7.10%。本區在國道 3 號新臺五路交流道及南港交流道改善工程完工後，交通瓶頸點車流獲得改善，地區交通更加便捷，且本區與臺北市南港、內湖區僅一橋之隔，區位條件接近，但房價相對低廉，吸引外來購屋人潮，加上市區持續有新建案推出，市場交易熱絡，地價呈現上漲趨勢，尤以住宅區及商業區漲幅較為明顯。

(十)鶯歌區

本期地價指數較上期上漲 7.06%。本區相較於本市其他地區具有價格優勢，於比價效應影響及交通尚稱便利下，地價呈現上漲。本區住宅區及商業區除比價效應外，鳳鳴重劃區土地分配業已登記完畢，區域環境改善帶動地價呈現上漲趨勢；工業區則因本區陶瓷工業集中發展於建國路、永昌街一帶，目前市場需求逐漸提升，故地價呈現上漲。

(十一)三峽區

本期地價指數較上期上漲 7.06%。本區住宅區、商業區因北大高中設立及北大聯外道路、三鶯二橋陸續動工影響，將提升交通路網便捷性，縮短通勤時間，使地價呈現上漲趨勢。

(十二)土城區

本期地價指數較上期上漲 6.94%。本區因臺 65 線快速道路全線通車，及預定於 104 年通車之捷運頂埔延伸線等重大交通建設影響，提升本區聯外交通便捷性；此外「土城暫緩發展區」市地重劃開發案預定於 105 年完成開發，能有效紓解周邊都市發展壓力、提升本區生活環境品質；另土城國民運動中心即將於今年底完工，可滿足居民運動休閒需求，使地價呈現上漲趨勢。

(十三)蘆洲區

本期地價指數較上期上漲 6.84%。本區由於捷運蘆洲線及臺 64 線快速道路開通，改善交通區位條件，復以房價相對較低，產生比價效應，且南港子及重陽兩大重劃區空間規劃及公共設施完善，吸引臺北市民眾入住，而鴨母港整治工程、國民運動中心、公三公園及永安公園多目標活動中心等公共工程陸續施作，增進本區生活機能，使地價呈上漲趨勢。

(十四)新店區

本期地價指數較上期上漲 5.29%。本區房地交易主要分為市區及安坑地區，市區生活機能佳，聯外交通便利，交通路網有捷

運新店線、北 2 高、新店環河快速道路及施工中的捷運環狀線；安坑地區因安坑 1 號道路第 1 期工程(安坑交流道至安祥路段)通車及耕莘醫院安康分院完工，並於 103 年 2 月開始營運，生活機能便利，地價呈現上漲趨勢。

(十五)淡水區

本期地價指數較上期上漲 5.16%。本區由於生活機能逐漸完善，帶動交易需求量增，地價呈現上漲。本區住宅區因捷運沿線交通便利及具有景觀稀有性之影響，使成交行情呈現上漲趨勢。商業區則因各捷運生活圈日益成熟，商業活動需求日增，及各項觀光建設吸引遊憩人潮影響，地價呈現上漲趨勢。

(十六)八里區

本期地價指數較上期上漲 5.08%。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，使地價呈現上漲趨勢。

(十七)石碇區

本期地價指數較上期上漲 4.82%。本區精華區主要集中於區公所一帶，因有國道 5 號石碇交流道之設置及推展休閒農業，帶動遊憩商機，致地價呈現上漲趨勢。

(十八)深坑區

本期地價指數較上期上漲 4.62%。本區由於房地供給量有限，加上與臺北市相鄰，房價相對較低，且有北 2 高以及信義快速道路串聯，對外交通便利，故吸引通勤人口進駐，地價呈現上漲趨勢。

(十九)貢寮區

本期地價指數較上期上漲 4.41%。本區屬北部、東部地區往來要道之一，因基福公路分段開通，與鄰近行政區形成 1 日旅遊圈，帶動遊憩商機，致地價呈現上漲。

(二十)板橋區

本期地價指數較上期上漲 4.31%。本區住宅區、商業區因捷運環狀線預計於 105 年通車影響，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今年即將完工，加上浮洲地區隨著浮洲車站、合宜住宅等各項建設陸續開發，均提升本區生活機能與品質，使成交行情呈現上漲趨勢。工業區則因大型電信雲端運算中心及臺灣證券交易所資料中心將於今年底完工，雲端產業聚落逐步成型，加上四川路通訊園區廠商陸續進駐，使工業區地價亦呈現上漲趨勢。

(二十一)平溪區

本期地價指數較上期上漲 4.25%。本區對外交通因基福公路分段開通而獲得改善，帶動國內外旅客匯集，主要觀光遊憩據點

如十分旅遊服務中心及十分瀑布風景區，依本市觀光旅遊局統計，本期遊客人數突破 1 百萬人次，觀光遊憩商機佳，致地價呈現上漲。

(二十二)瑞芳區

本期地價指數較上期上漲 4.11%。本區有鐵路及公路匯集，加上萬瑞快速道路連結，活絡區內觀光產業，轄區內主要觀光遊憩據點如瑞芳風景特定區、新北市黃金博物園區及猴硐煤礦博物園區等，依本市觀光旅遊局統計，本期遊客人數突破 3 百萬人次，人潮聚集效益相對也帶動區內需求，使地價呈現上漲。

(二十三)坪林區

本期地價指數較上期上漲 3.66%。本區有國道 5 號及北宜公路通達，聯外交通已獲大幅改善，加上在地傳統文化特色，假日皆吸引遊憩人潮，帶動北宜公路沿線商機，使本期地價呈現上漲趨勢。

(二十四)金山區

本期地價指數較上期上漲 3.32%。本區不動產市場以自住型移轉為主，交易主要集中在中山路、中正路及仁愛路一帶。本區因觀光產業熱絡，主要觀光遊憩據點如朱銘美術館及法鼓山世界佛教教育園區，依本市觀光旅遊局統計，本期觀光人潮約 26 萬人次，觀光遊憩商機佳，地價呈現上漲趨勢。