

一、新北市

撰寫人：劉雅朋

本期地價總指數較上期上漲6.70%，住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲6.73%、7.02%、6.10%。本市近年來積極推動公共工程及交通建設，並宣傳各行政區在地觀光資源與強化地方產業特色，提升區域生活機能及增加交通網絡便利性，帶動周邊及鄰近商圈之商業活動，另興闢完成與持續施作之新興整體開發區周邊，建商推案積極，房地產交易熱絡，帶動本期地價呈現上漲趨勢。茲將本期地價變動較大地區分析說明如下：

(一)新店區

本期地價指數較上期上漲10.07%。本區鄰近臺北市，且區內交通網路健全，有北2高、新店環河快速道路等聯外道路，另有安坑1號道路（安坑交流道至安祥路段）、便捷之捷運系統（包含捷運新店線及興建中的捷運環狀線），復加上區內生活機能完善，及耕莘醫院安康院區營運、中央新村北側區段徵收區工程持續推動、行政生活園區都市更新議題發酵，帶動周邊不動產行情，另新建案陸續推出，地價呈現上漲趨勢。

(二)五股區

本期地價指數較上期上漲8.74%。本區由於鄰近高速公路及快速道路，聯外交通便利，且房地價格相對較低，產生比價效應，又洲子洋重劃區隨著公共設施逐漸完善，建商積極推案，帶動周邊不動產行情，地價呈現上漲趨勢。

(三)泰山區

本期地價指數較上期上漲7.92%。本區交易主要集中於18甲重劃區及明志路沿線，因捷運機場線與新泰國民運動中心預定於104年完工，及輔仁大學附設醫院預定於106年營運，生活機能逐漸完備，且房地價格相對較低，產生比價效應，地價呈現上漲趨勢。

(四)三重區

本期地價指數較上期上漲7.56%。本區生活機能成熟，與臺北市僅1水之隔，區內交通便利，有捷運新莊線、蘆洲線及密集之公車路網，人潮聚集、商業行為熱絡。而隨著二重疏洪道兩側市地重劃區開發完成，加以三重國民運動中心啟用、捷運機場線預計通車等因素，使地價呈現上漲趨勢。

(五)蘆洲區

本期地價指數較上期上漲6.96%。本區有捷運蘆洲線及臺64線快速道路，交通便利，且區內重劃區空間規劃及公共設施完善，

生活機能更趨成熟，吸引通勤族入住；湧蓮寺一帶成功路商圈鄰近捷運站，吸引商機及人潮，店面投資及置產需求增加，加上既有之大臺北都會公園，以及永安公園多目標中心與蘆洲國民運動中心完工啟用，提升生活環境品質，地價呈現上漲趨勢。

(六)平溪區

本期地價指數較上期上漲6.81%。本區發展主要受觀光產業影響，區內觀光遊憩據點包括十分旅遊服務中心及十分瀑布風景區(103年8月及9月暫停對外開放)，依本市觀光旅遊局統計，本期遊客人數高達155萬人次，另基隆暖暖至平溪之臺2丙線部分路段通車，提升本區交通便捷性，帶動地價呈現上漲趨勢。

(七)板橋區

本期地價指數較上期上漲6.28%。本區生活機能完善，擁有5鐵共構大眾運輸網絡系統、新北環快、臺64、65線快速道路、臺鐵浮洲簡易車站及特2號道路等交通建設，加上興建中的捷運環狀線，提升本區對外聯絡之便捷性。新板特區內新北最高地標大樓已完工待啟用，商辦大樓及精品商業活動更具優勢及潛力，另板橋國民運動中心及新北市立圖書館總館之興建，提升本區生活機能，使地價呈現上漲趨勢。

(八)新莊區

本期地價指數較上期上漲6.16%。本區受新莊北側知識產業

園區配地完成、區段徵收工程持續施作、副都心及頭前重劃區持續新推案、及捷運機場線預定於104年完工通車等因素影響，市場交易熱絡，另新月橋啟用後串聯大漢溪兩岸自行車道以及板橋435特區與新莊老街，提供休閒遊憩空間，吸引商機及人潮，帶動地價呈現上漲趨勢。

(九)鶯歌區

本期地價指數較上期上漲6.02%。本區相較於新北市其他地區屬較低價區域，因比價效應影響帶動地價上漲，且鳳鳴重劃區重劃完成，買氣熱絡，又三鶯二橋持續施作，預計105年底完工，可解決周邊交通問題，以及臺鐵都會區捷運化—桃園段高架化建設計畫，在鳳鳴重劃區北側附近設置鳳鳴車站，已完成鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫變更作業，帶動周邊土地開發及提升本區交通便捷性，使地價呈現上漲趨勢。

(十)汐止區

本期地價指數較上期上漲6.02%。本區鄰近臺北市，但房價較區位相近之臺北市內湖、南港地區低，因新建案眾多，吸引區外民眾至本區購屋置產；又汐止國民運動中心已開工動土、汐止景觀橋及汐止聯絡道橋等重大建設即將完工，有助於提昇居住品質、改善交通，地價呈現上漲趨勢。

(十一)林口區

本期地價指數較上期上漲6.00%。本區受捷運機場線預定於104年完工影響，加上林口行政園區及林口公車轉運站等公共設施陸續動工，使本區生活機能逐漸完善，吸引人口移入，地價呈現上漲趨勢，其中又以商業區因毗鄰機場線捷運站及中商36開發案影響，地價漲幅顯著。

(十二)樹林區

本期地價指數較上期上漲5.87%。本區首座大型複合式休閒購物商城BOT案，已於103年6月招商、預計106年7月興建完工，帶動周邊商機及創造就業機會，又樹林國民運動中心已開工動土，預計105年3月完工營運，及樹林調車場簡易車站預計於103年底完工，有助提升本區生活品質及交通便捷，地價呈現上漲趨勢。

(十三)淡水區

本期地價指數較上期上漲5.79%。本區由於各項重大交通建設陸續動工及生活機能逐漸完善帶動需求，房地產交易價格上揚，其中住宅區因淡水國民運動中心營運、捷運沿線交通便利及具有景觀稀有性之影響，地價呈現上漲趨勢。

(十四)永和區

本期地價指數較上期上漲5.77%。本區與臺北市僅1橋之隔，交通網絡上除中正橋、福和橋、永福橋、新北環快及捷運中和線往來兩地，同時有多條公車路線通往新北市各行政區，交通便利。

又本市近年積極創造綠地，提升本區居住環境品質，加上區內商業活動熱絡、生活機能完善及可建築用地稀少，地價呈現上漲趨勢。

(十五)三峽區

本期地價指數較上期上漲5.75%。本區由於區內公共建設陸續規劃闢建，有助於區域發展，另北大高中正式招生及北大聯外道路、三鶯二橋持續施作影響，吸引人口移入及提升交通便捷性，使地價呈現上漲趨勢。

(十六)土城區

本期地價指數較上期上漲5.33%。本區由於多項重大交通建設及土城暫緩發展區市地重劃範圍工程動工，帶動房地產交易價格上揚。商業區多位於交通便利、商圈發展成熟地區，且鄰近未來捷運萬大-中和-樹林線行經路線，成交行情呈現上漲趨勢；工業區受捷運頂埔延伸線預定於104年通車，可望提升本區聯外便捷性之影響，地價呈現上漲趨勢。

(十七)八里區

本期地價指數較上期上漲5.23%。本區因臺北港區段徵收區已辦理開發完竣，帶動整體市場行情，另淡江大橋持續推動，有助改善當地交通狀況，並發揮景觀美化作用，使地價呈現上漲趨勢。

(十八)貢寮區

本期地價指數較上期上漲4.87%。本區發展主要受觀光產業影響，區內大型活動如貢寮海洋音樂祭及福隆國際沙雕藝術季等，吸引大批觀光人潮，又主要交通為北迴線鐵路及北部濱海公路，皆屬北、東部地區往來要道，加上臺2丙線部分路段通車，觀光交通帶動本區發展，地價呈現上漲趨勢。

(十九)中和區

本期地價指數較上期上漲4.78%。本區人口密集，生活機能便利及交通便捷，房地產市場穩定成長，其中商業區以帶狀發展為主，沿線店面密集，鄰近捷運站、人潮眾多，具商業效益及發展潛力，另工業區內傳統與科技產業群聚，就業人口多，且有興建中之捷運環狀線通過，地價呈現上漲趨勢。

(二十)石碇區

本期地價指數較上期上漲4.36%。本區多屬臺北水源特定計畫範圍內，土地使用管制嚴格，無大規模開發，區內有國道5號石碇交流道及北宜公路通過，聯外交通尚屬便利，加上近來推展觀光休閒農業，帶動地價呈現上漲趨勢。

(二十一)深坑區

本期地價指數較上期上漲4.35%。本區與臺北市相鄰，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，

吸引通勤人口進駐，加上房地供給量有限，地價呈現上漲趨勢。其中工業區因鄰近深坑老街、飯店及科技大學，具店面效益，地價漲幅顯著。

(二十二)烏來區

本期地價指數較上期上漲4.21%。本區為水源管制區且多屬國有地及原住民保留地，發展主要依賴觀光產業，以溫泉、溯溪等休閒活動，具商業效益，使地價呈現上漲趨勢。

(二十三)雙溪區

本期地價指數較上期上漲3.82%。本區與瑞芳區、平溪區形成1日旅遊圈，假日遊客成長，帶動商業發展，加上臺2丙線部分路段通車，交通更加便捷，使地價呈現上漲趨勢。

(二十四)金山區

本期地價指數較上期上漲3.30%。本區發展主要依賴觀光產業，結合溫泉、在地美食舉辦新北甘藷節、金山蹦火仔等活動，假日觀光人潮匯集，使地價呈現上漲趨勢。

(二十五)坪林區

本期地價指數較上期上漲3.28%。本區多為水源保護區，發展以茶葉及觀光產業為主，每年定期舉辦新北好茶推廣活動，區內有國道5號、北宜公路及多條產業道路串聯臺北市與宜蘭縣，交通尚稱便捷，增加本區觀光人潮，使地價呈現上漲趨勢。