

# 一、新北市(47期)

本期地價總指數較上期下跌 0.82%，住宅區及商業區地價分別較上期下跌 0.92%、1.28%，工業區地價較上期上漲 0.40%。雖轄區內持續推動公共工程及交通建設，且整體開發區陸續完工，提升區域生活機能及增進交通路網便利性，惟受到近期房地產市場觀望氣氛濃厚影響，交易動能不佳，各行政區地價呈現平穩或微幅下跌趨勢，茲將本期地價變動較大地區分析說明如下：

## (一) 永和區

本期地價指數較上期下跌 1.52%，本區臨臺北市第一環具地利之便，生活機能成熟且區內交通建設完善，有穩定自住及換屋需求，惟受整體經濟景氣影響，高房價區域相對議價空間大，且新建案之餘屋去化不及，加之交易動能不足，房地成交價格小幅修正，整體地價呈現微幅下跌趨勢。

## (二) 板橋區

本期地價指數較上期下跌 1.38%，本區雖為本市政經中心，具有便捷的交通網絡，生活機能完善，然房市景氣低迷影響不動產推案熱度，市場觀望氣氛濃厚及銷售天數增加，買賣雙方對價格共識不足，致成交價格下修，且離捷運站較遠地段，成交價格下跌較為明顯，整體地價呈現微幅下跌趨勢。

## (三) 淡水區

本期地價指數較上期下跌 1.36%，本區房地交易集中於淡海新市鎮、淡水都市計畫區及竹圍都市計畫區，區內除擁有捷運淡水線、登輝大道等重要交通建設外，並有淡水老街等觀光資源，商業效益繁榮，且生活機能完善，惟本期受房市政策及景氣之影響，新建案之餘屋去化速度減緩，導致供過於求，整體地價呈現微幅下跌趨勢。

#### （四）土城區

本期地價指數較上期下跌 1.22%，本區公共工程及交通建設陸續完工，及土城暫緩發展區市地重劃區已開發完成，惟受整體房市景氣影響，買氣下降，其中部分建物老舊之住宅區域，生活品質相對不佳，以及距商圈與捷運站較遠區域，成交價下修較多，整體地價呈現微幅下跌趨勢。

#### （五）中和區

本期地價指數較上期下跌 1.04%，本區有捷運中和新蘆線、新北環快、國道 3 號、臺 64 線快速道路通過及中和國民運動中心，交通便利，生活機能完善，惟受整體經濟景氣影響，致房地成交價格略有鬆動，整體地價呈現微幅下跌趨勢。

#### （六）三重區

本期地價指數較上期下跌 0.92%，本區除捷運新莊線及蘆洲線外，便捷完善公車路網，往來交通便利，另有果菜市場都市更

新審議通過及高速公路北側仁義段自辦市地重劃區即將完工等因素，支撐區內市場穩定發展，惟市場交易量萎縮，不動產議價空間增大，致部分房地成交價格呈現波動情形，整體而言，地價呈現持平趨勢。

#### （七）蘆洲區

本期地價指數較上期下跌 0.90%，本區各項公共設施持續推動，加上捷運蘆洲線、臺 64 線快速道路及完善公車路網，有助支撐區內市場穩定發展，惟受整體房市景氣影響，市場交易量萎縮，致微幅影響成交價格，整體而言，地價呈現持平狀態。

#### （八）八里區

本期地價指數較上期下跌 0.87%，本區主要以臺 64 線快速道路聯通新店、新莊、五股等地，交通尚稱便利。且臺北港區段徵收區業已開發完竣，又該區鄰近十三行博物館及八里左岸，具有豐富歷史文化及觀光遊憩資源，不僅公共設施完善，並新增多處公園、綠地及廣場，生活機能逐漸完備。惟臺北港區段徵收區開發完竣後，市場仍呈現觀望態度，且受整體房地產不景氣影響，致部分房地成交價略微下滑，整體而言，地價呈現持平狀態。

#### （九）烏來區

本期地價指數較上期下跌 0.84%，本區為水源管制區且多屬國有地及原住民保留地，在移轉與開發管制嚴格之下，交易量較

為稀少，且本期因颱風豪雨影響，區內部分道路坍方中斷，觀光活動稍受影響，整體地價呈現持平狀態。

#### (十) 新店區

本期地價指數較上期下跌 0.80%，本區房價較臺北市便宜且具有替代性，吸引首購族與換屋客層入住。惟購屋者預期房價下修而觀望氣息濃厚，買氣延續上期未見提升，致不動產議價空間增大，微幅影響成交行情，整體而言，地價呈現持平狀態。