

一、新北市(48期)

本期地價總指數較上期下跌 0.30%，住宅區及商業區地價分別較上期下跌 0.34%、0.46%，工業區地價較上期上漲 0.13%。本市整體交易量能不足，不動產需求趨緩，僅剩工業區因產業需求仍具支撐力，致本市各行政區地價與前期相較，皆呈現持平或微幅下跌趨勢。茲將本期地價變動較大地區分析說明如下：

(一) 鶯歌區

本期地價指數較上期上漲 0.43%。本區房價相對較低，聯外交通有臺鐵、國道 2 號及國道 3 號等路網，吸引通勤族群購屋需求，另區內鶯歌運動公園、新北市立美術館陸續動工，又三鶯二橋將於今年完工，捷運三鶯線工程已進場施工，以及桃園鐵路地下化可行性報告經行政院核定，有助支撐房地產市場穩定發展，整體地價呈現上漲趨勢。

(二) 中和區

本期地價指數較上期下跌 0.43%。本區交通便利，生活機能完善，加上正在興建的捷運環狀線及萬大線，使本區具有發展潛力，惟區內市場買方猶豫期拉長，持觀望態度，加之買賣雙方對價格共識不足，交易量能凍結，致整體地價呈現下跌狀態。

（三）坪林區

本期地價指數較上期下跌 0.45%。本區土地使用長期受水源管制限制，境內皆為丘陵地勢，住商用地集中於北宜路及水柳腳一帶，多屬長期性持有，因交易持續清淡，成交價格略有調動。整體而言，本區地價因基數較低，致地價跌幅較為明顯。

（四）淡水區

本期地價指數較上期下跌 0.46%。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，商業繁榮且生活機能也完善，惟本期受不動產需求減少及新建案餘屋去化速度減緩影響，致不動產議價空間增大，整體而言，地價呈現下跌趨勢。

（五）板橋區

本期地價指數較上期下跌 0.49%。本區雖為全市政經中心，具有便捷的交通網絡，生活機能完善，惟區內市場交易動能減緩及交易銷售天數增加，買賣雙方對價格共識不足，高房價區域相對議價空間大，致成交價格下修，整體地價呈現下跌趨勢。

（六）貢寮區

本期地價指數較上期下跌 0.58%。本區有北迴線鐵路、北部濱海公路及臺 2 丙線基福公路等交通建設往來聯通，惟因地處偏遠、

生活機能較為不足，成交價格略有調動。整體而言，全區地價因基數較低，致地價跌幅較為明顯。

（七）烏來區

本期地價指數較上期下跌 0.61%。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，交易量原本較為稀少，且去年受到豪雨重創聯外交通，影響觀光活動，現今多數道路雖已恢復通行，但觀光人潮仍未復甦，致整體地價呈現下跌趨勢。

（八）新莊區

本期地價指數較上期下跌 0.63%。本區交通網路便利，另有機場捷運線於 106 年 3 月通車，惟因房價多已提早反應通車效益，復受到近期區內市場交易量不足，推案量規模及市場銷售率持續下滑，且新建案之餘屋去化不及，致成交價格小幅修正，整體地價呈現下跌趨勢。

（九）瑞芳區

本期地價指數較上期下跌 0.95%。本區有多線鐵路如北迴線、平溪線、深澳線及公路交通臺 2 線、瑞八公路以及萬瑞快速道路等路網連結，有助活絡區域觀光活動發展，惟區內發展腹地狹小，需求不足，交易量減少，地價微幅調動。整體而言，全區地價因基數較低，致地價跌幅較為明顯。

(十) 八里區

本期地價指數較上期下跌 0.98%。本區有臺 64 線快速道路聯通 八里、新店、新莊、五股等地，交通尚稱便利，復臺北港區段徵收區業已開發完竣，且有十三行博物館、八里左岸等歷史文化及觀光遊憩資源，生活機能逐漸完備，惟受到近期市場交易萎縮影響，致不動產成交價格略有鬆動，整體地價呈現下跌趨勢。