

一、新北市(49期)

本期地價總指數較上期下跌 1.73%，住宅區、商業區及工業區地價分別較上期下跌 1.87%、1.82%、0.78%。本期全市移轉棟數相較上期增加，惟本市新成屋價格持續修正，連帶影響中古屋市場交易行情，多數區域房地成交價格呈現下修情形，致各行政區地價與前期相較，多呈現下跌趨勢。茲將本期地價變動較大行政區分析說明如下：

(一) 三重區

本期地價指數較上期下跌 1.61%。本區有捷運新莊線、蘆洲線及機場線等完善交通路網，對外交通便捷，又高速公路北側仁義段自辦市地重劃開發完成，有助區域環境及居住品質提升，惟區內部分成交案件因屬建物老舊住宅區域，因生活品質相對不佳，且距商圈與捷運站較遠，成交價下修較多，致地價呈現下跌趨勢。

(二) 五股區

本期地價指數較上期下跌 1.65%。本區有多條聯外快速道路經過，交通尚稱便利，區內以洲子洋重劃區為主要交易區域，價格亦為本區之冠，因新成屋供給量大，且買方持續觀望，銷售期間拉長，導致成交價格下修，整體地價呈現下跌趨勢。

（三）烏來區

本期地價指數較上期下跌 1.73%。本區境內自然景觀優美，擁有豐富的地形風貌及原住民文化，惟因位於臺北水源及烏來水源特定區內，多屬原住民保留地，移轉對象受身分的限制，市場交易量稀少，復今年 8 月烏來台車雖恢復通車，然因易受颱風大雨侵襲，區內多處脆弱地質坍方發生頻繁，觀光產業亦受到影響，整體地價呈現下跌趨勢。

（四）蘆洲區

本期地價指數較上期下跌 1.84%。本區交通路網完善、生活機能成熟，惟本區重大建設已陸續開發完成，未有其他新興題材注入，加以區內灰磘、重陽與南港子等 3 大重劃區，惟近期買方心態趨於保守，銷售期間拉長、議價空間增大，致整體地價呈現下跌。

（五）土城區

本期地價指數較上期下跌 1.86%。本區雖有規劃興建的捷運萬大線第 1 期、三鶯線及尚待核定的捷運萬大線第 2 期等交通建設利多條件，公共運輸建設日益完善，然區內新建案為提高銷售率，下修預售屋及新成屋開價，致周邊中古屋行情亦呈現下滑情形，另多處工業區變更為住宅、商業區區域因尚屬興建開發階段，對週遭房市尚無帶動效應，整體地價呈現下跌趨勢。

(六) 新莊區

本期地價指數較上期下跌 2.05%。本區舊市區生活機能完整，重大建設如新莊北側知識產業園區工程完工進入土地標售作業、副都心國際創新園區招商完成、輔仁大學附設醫院正式營運、捷運環狀線工程持續進行等，惟受到買賣雙方議價空間提高，加以新建案之餘屋去化不及，致房地成交價格下修，整體而言，地價呈現下跌趨勢。

(七) 新店區

本期地價指數較上期下跌 2.07%。本區捷運環狀線路網持續興建，公共設施日益完善，生活機能佳，惟因購屋者預期房價下修之心態，高房價區域議價空間增大，銷售去化時間拉長，致房地成交價格下修，整體地價亦呈現下跌趨勢。

(八) 中和區

本期地價指數較上期下跌 2.36%。本區生活機能、交通條件俱佳，且捷運環狀線及萬大線興建中，使本區仍具有發展潛力，惟買賣雙方對價格未具共識，致房市處於量縮價跌的盤整階段，整體而言地價呈現下跌趨勢。

(九) 永和區

本期地價指數較上期下跌 2.50%。本區具地理位置之優勢，加上捷運中和蘆洲線、新北環快等交通建設支撐，為民眾購屋之

首選處，惟區內不動產需求趨緩及無大型建設利多影響，高房價區域相對議價空間大，致成交價格下修，整體地價亦呈現下跌趨勢。

(十) 板橋區

本期地價指數較上期下跌 2.54%。本區公共建設發達，捷運環狀線第 1 階段工程軌道合龍，興建期程更加明確，復於 106 年 7 月有國際觀光飯店於新板特區完工試營運，惟因房價多已提前反應，加上江翠重劃區等地新建案開價皆較以往行情偏低，受到比價效應影響，致本區中古屋市場成交價格連帶下修，整體地價呈現下跌趨勢。