一、新北市（63期）

撰寫人：李明霓

本期地價總指數較上期上漲 3.51%，住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲 3.71%、2.84%、2.92%。住宅區部分，因本市各項重大建設持續推動或完工，包括淡江大橋、淡北道路、國道 1 號汐止、五股、林口交流道增設匝道或改善工程、臺鐵鳳鳴簡易車站、淡海輕軌、捷運三鶯線、萬大中和樹林線、環狀線北環段等工程持續進行等，強化區域聯外交通便利性及生活便捷性，且土城、新莊、泰山、中和、永和及新店等行政區各整體開發工程開發持續進行或規劃推動，提升居住環境，人口持續移入，地價上漲；商業區部分，除舊市區及主要道路沿線商業活動持續熱絡外，各整體開發區陸續進駐各式商店，且購物中心及影城陸續開幕，整體商業機能逐漸成熟，加上新北市立美術館及多項交通建設陸續完工，除擴大服務範圍外，亦吸引觀光人潮，帶動周邊商業發展，地價上漲；工業區部分，因三重頂崁工業區周邊、林口工一工業區、土城工業區、永寧及頂埔科技園區、新北大道沿線交通網路便利，近年陸續更新興建企業或科技廠辦，指標招商科技大廠及新北市政府第二行政中心動工，將提升區域發展潛力，持續吸引廠商進駐，產業用地需求增加，地價上漲。茲就本期地價變動較大之行政區分析說明如下：

(一) 林口區

本期地價指數較上期上漲 4.33%，住宅區部分，以機場捷運 A9 站周邊為交易熱區，因新市鎮整體公共設施完整，生活機能完善，目前進行國道 1 號林口交流道改善工程，將有助改善尖峰壅塞情形，地價上漲；商業區部分，新市鎮內 outlet 購物中心第二期即將試營運，將帶動區內商業設施繁榮，地價上漲；工業區部分，工一工業區重劃完成，招商之指標科技大廠動工興建，且 113 年 7 月辦理抵費地標售，標售價格溢價率高，另興建中之 105 市道改善蜿蜒路段新闢道路工程連通林口與臺北港兩地，將使工一重劃區更具交通優勢，地價上漲。各分區指數中，住宅區、商業區及工業區地價較上期分別上漲 4.41%、4.48%、2.77%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

(二) 泰山區

本期地價指數較上期上漲 4.32%，住宅區部分，以泰山東側十八甲重劃區為交易熱區，該重劃區生活機能完整，且鄰近塹仔圳重劃區陸續興闢道路、公園等公共設施，地價上漲；商業區部分，交易以十八甲重劃區及主要道路明志路沿線商圈為主，區域商業活動熱絡，且塹仔圳重劃區開發將擴大本區商業服務範圍，地價上漲；工業區部分，交易以明志路三段及新北大道交會一帶為主，因與新莊西盛工業區相連，吸納鄰近工業區傳統產業用地之需求，此外受老舊閒置工業廠房辦理

都市更新影響，周邊工業區交易熱絡，地價上漲。各分區指數中，住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲 4.15%、4.34%、4.98%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

(三) 八里區

本期地價指數較上期上漲 4.21%，住宅區部分，主要交易集中在龍米路、中山路、中華路及商港路周邊，周邊生活機能完善，且淡江大橋持續興建中，將提升聯外交通便捷性，地價上漲；商業區部分，主要交易集中在商港路、中山路周邊，因前生活機能逐漸成熟，近臺 61、64 線快速道路，且淡江大橋興建工程將提升本區聯外交通便捷性，地價上漲；工業區部分，本區有臺北港主要以臺 61、64 線快速道路聯通大臺北都會區及桃園機場，海陸空運輸便捷，因產業用地取得成本較低廉，吸引產業進駐，地價上漲。住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲 4.02%、5.27%、1.88%，整體而言，本期地價指數呈現上漲趨勢。

(四) 新莊區

本期地價指數較上期上漲 4.13%，住宅區部分，聯外有捷運中和新蘆線、環狀線及臺 65 線等便捷交通網絡，整體生活機能完善，中平路、榮富國小及民安路周邊，為交易熱區，地價上漲；商業區部分，交易集中於副都心重劃區，區內有商場、商務飯店及商辦大樓林立，聯外

交通有桃園機場捷運吸引觀光客入住，整體機能更加成熟，地價上漲；工業區部分，化成及西盛工業區皆有捷運、快速道路交會，交通區位便捷，福營段都更案有助於擴增作業廠房，帶動區域發展，地價上漲。各分區指數中，住宅區、商業區及工業區地價較上期分別上漲 4.53%、2.88%、3.86%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

(五) 五股區

本期地價指數較上期上漲 4.05%，住宅區部分，成泰路沿線生活機能完整，聯外交通方便，國道 1 號五股交流道現正進行增設匝道工程，將可改善交通壅塞問題，洲子洋重劃區持續規劃水岸綠地等親子共遊之公共建設，生活機能逐步完善，吸引人口移入，地價上漲；商業區部分，洲子洋重劃區陸續進駐各式商店，商圈逐步成形，地價上漲；工業區部分，本區鄰近臺 64、65 線快速道路，環狀線北環段工程持續進行，未來將提升沿線工業區通勤交通便利性，地價上漲。各分區指數中，住宅區、商業區及工業區地價較上期分別上漲 4.81%、2.90%、2.14%。整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

(六) 三重區

本期地價指數較上期上漲 4.01%，住宅區部分，本區生活機能成熟且完備，不動產交易量能穩定，加上捷運環狀線北環段工程持續進行，強化交通便利性，地價上漲；商業區部分，捷運新莊線沿線(成功路

及重新路四段一帶)商業活動熱絡，帶動周邊發展，地價上漲；工業區部分，光復路一、二段(頂崁工業區)一帶，交通路網便利，加上都更政策推動，持續吸引產業進駐，另新北市政府第二行政中心動工，將提升區域發展潛力，地價上漲。各分區指數中，住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲 3.81%、3.93%、5.39%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

(七) 中和區

本期地價指數較上期上漲 3.93%，住宅區部分，景平路、中正路、中山路二、三段一帶生活機能完備，居住品質佳，加上秀朗橋北側區段徵收區工程即將完工及捷運萬大線持續興建，提升地方生活品質及交通網絡機能，地價上漲；商業區部分，景平路一帶商業活動穩定發展，沿線捷運秀朗橋站、景平站聯合開發案工程持續推行，促進周邊商圈發展活絡，地價上漲；工業區部分，台商回流投資及廠辦換新的趨勢，捷運中原站、橋和站週邊廠辦需求增加，地價上漲。各分區指數中，住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲 4.30%、4.48%、1.70%，整體而言，本期地價指數呈現上漲趨勢。

(八) 土城區

本期地價指數較上期上漲 3.90%，住宅區部分，學府路一段、裕民路及中央路四段一帶鄰近捷運板南線，交通便利且生活機能成熟，金城

路三段一帶，捷運萬大線一、二期持續興建中，將提升交通便利性，地價上漲；商業區部分，中央路二段一帶舊市區近捷運土城站，因鄰近購物中心、影城，商圈活動熱絡帶動周邊發展，地價上漲；工業區部分，土城工業區、永寧科技園區及頂埔科技園區，大型企業廠辦陸續進駐，帶動就業人口及區域產業發展，地價上漲。各分區指數中，住宅區、商業區及工業區地價較上期分別上漲 4.51%、3.38%、2.16%，整體而言，本期地價指數呈現上漲趨勢。

(九) 淡水區

本期地價總指數較上期上漲 3.46%，住宅區部分，交易集中於淡海新市鎮及捷運竹圍、紅樹林站附近，受到淡江大橋及淡北道路工程持續進行，已通車的淡海輕軌綠山線、藍海線 1 期等重大交通建設提升聯外便利性，吸引人口移入，地價上漲；商業區部分，淡水老街觀光人潮熱絡、淡海新市鎮內的影城商場商圈成形，提升商業效益，地價上漲；工業區部分，多集中於捷運竹圍站、紅樹林站附近，因聯外交通便捷，致地價上漲。住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲 3.41%、3.66%、3.45%，整體而言，本期地價指數呈現上漲趨勢。

(十) 板橋區

本期地價指數較上期上漲 3.36%，住宅區部分，民生路三段、文化路、中正路、四川路二段等路段鄰近捷運板南線、交通便利且生活機能成

熟，環河西路四段可聯通新北大橋與華江橋，聯外交通快速便捷，另環狀線板新站開發案促進區域發展，不動產交易熱絡，地價上漲；商業區部分，華江一路重劃區周邊社區逐漸發展，商業活動日益活絡，府中捷運站及板橋第一運動場周圍環境工程持續進行，新興路、民族路一帶機能更加成熟、商業活動穩定，地價上漲；工業區部分，主要分布於中山路二段及三民路一段，周邊公共設施完備，交通便捷，地價上漲。各分區指數中，住宅區、商業區及工業區地價較上期分別上漲 3.67%、1.42%、1.25%，整體而言，本期地價指數呈現上漲趨勢。

(十一) 蘆洲區

本期地價指數較上期上漲 3.11%，住宅區部分，本區生活機能完善，有捷運蘆洲線及快速道路等聯外路網，加上環狀線北環段工程持續進行，將提升交通便利性，地價上漲；商業區部分，中正路一帶及南港子重劃區(長榮路一帶)發展成熟，商業活動熱絡，地價上漲；另湧蓮寺慈善公益大樓建設開工，將設置托育、托老、圖書館、綜合球場與汽機車停車場等複合式空間，並計畫設置連通道直達捷運三民高中站，有助提整體機能；工業區部分，國道路二段一帶，鄰近高速公路及快速道路，交通可及性高，因緊鄰三重工業區聚集效應，地價上漲。各分區指數中，住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲 3.09%、3.05%、3.70%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

(十二) 鶯歌區

本期地價指數較上期上漲 3.00%，住宅區部分，鳳鳴重劃區、鶯歌火車站、尖山二橋一帶，因三鶯大橋完工通車提升鶯歌與三峽間交通往返便利性，鳳鳴簡易火車站及捷運三鶯線工程等重要建設持續進行，帶動周邊發展，地價上漲；商業區部分，建國路、中正一路一帶舊市區商業活動熱絡，加上新北市立美術館完工開幕引入觀光人潮，及捷運工程建設持續進行，帶動周邊發展，地價上漲；工業區部分，建國路一帶，因三鶯大橋完工通車提升交通便利性，且產業需求增加，地價上漲。各分區指數中，住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲 3.09%、3.59%、2.18%，整體而言，本期地價指數呈現上漲趨勢。