一、新北市(62期)

撰寫人：李明霓

本期地價總指數較上期微幅上漲 1.60%，住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲 1.63%、1.49%、1.52%。住宅區部分，因本市各項重大建設持續推動或完工，包括三鶯大橋、鳳鳴簡易火車站、機捷林口站鄰近 outlet 開發、捷運三鶯線、中和萬大線、環狀線聯合開發、汐止東湖線、淡江大橋等，提升交通及生活便捷性，各行政區公共設施及機能日趨完善，人口持續移入，地價上漲；商業區部分，因舊市區及主要道路沿線商業活動持續熱絡，多處商場發展成型，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，亦引入觀光人潮，帶動周邊商業發展，地價上漲；工業區部分，因林口工一、工二工業區、土城工業區、新北大道沿線交通網路便利，區域產業活絡發展，產業用地需求增加，並受數位化工業轉型、工業區立體化及都更等多項政策推動，持續吸引廠商進駐，帶動生產力之提升，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 2.43%，住宅區部分，捷運林口站周邊生活機能、公共運輸系統完善，在 outlet 購物中心二期開發影響下，地價上漲；商業區部分，忠孝路至中山路間中心商業區區內商場、影

城等商業設施完善，商業機能良好，地價上漲；工業區部分，工二工業區區位及公設完善以及工一工業區重劃完成，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 2.40%、2.48%、2.70%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

（二） 鶯歌區

本期地價指數較上期上漲 2.15%，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，三鶯交通轉運中心完工通車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 2.28%、1.62%、1.79%，整體而言，本期地價指數呈現上漲趨勢。

（三） 板橋區

本期地價指數較上期上漲 2.02%，住宅區部分，文化路一、二段、民生路三段等鄰近捷運板南線及環狀線，中正路、四川路二段一帶生活機能完備，不動產交易熱絡，地價上漲；商業區部分，華江一路一

帶社區發展日漸成形，商業活動逐步活絡，新興路、南雅南路一段等一帶，近捷運府中站商圈成熟，商業活動熱絡，地價上漲；工業區部分，主要分布於國慶路及三民路一段兩側，交通區位便捷，周邊公共設施完備，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 2.06%、1.71%、1.83%，整體而言，本期地價指數呈現上漲趨勢。

(四) 永和區

本期地價指數較上期上漲 1.90%，住宅區部分，本區鄰近臺北市，交通便捷、生活機能完備，除公車及現有捷運中和新蘆線、新北環河快速道路外，興建中之捷運萬大線，使本區交通路網持續完善，另永和新生地都市更新案亦陸續招商完成及開發，地價上漲；商業區部分，沿主要幹道呈帶狀發展，商業活動熱絡，因人口密度居全臺之冠且人口持續增加，有助提升商圈繁榮度，地價上漲。各分區指數中，住宅區、商業區地價分別較上期上漲 1.78%、2.34%，整體而言，本期地價指數呈現上漲趨勢。

(五) 土城區

本期地價指數較上期上漲 1.88%，住宅區部分，學府路一段及裕民路一帶鄰近捷運海山站，中央路四段近捷運頂埔站，交通便利，金城路三段生活機能完善，捷運萬大線興建中，帶動周邊發展，地價上漲；

商業區部分，中央路二段、學士路一帶大型購物中心、影城促進商圈發展活絡，生活機能便利，地價上漲；工業區部分，土城工業區一帶廠辦陸續辦理都市更新、朝立體化工業轉型，捷運三鶯線持續興建中，活絡區域產業發展，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 1.81%、2.01%、2.06%，整體而言，本期地價指數呈現上漲趨勢。

(六) 五股區

本期地價指數較上期上漲 1.87%，住宅區部分，成泰路沿線為人口密集區域，公共設施齊全，洲子洋重劃區生活機能逐漸完善，吸引人口移入，地價上漲；商業區部分，洲子洋重劃區商圈成型，商業活動頻繁，地價上漲；工業區部分，本區鄰近台 64、65 線快速道路，交通路網便利，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 1.83%、1.87%、2.00%。整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

(七) 泰山區

本期地價指數較上期上漲 1.81%，住宅區部分，以泰山東側十八甲重劃區為交易重心，周邊生活機能完整，加以鄰近塹仔圳重劃區開發如期進行，地價上漲；商業區部分，交易以十八甲重劃區及明志路沿線商圈為主，交通便捷帶動區域商業活動熱絡，地價上漲；工業區部

分，本區交通條件良好，交易以明志路三段及新北大道交會一帶為主，與新莊西盛工業區相連，又老舊廠辦辦理都市更新活化轉型，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 1.81%、1.09%、2.56%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

(八) 汐止區

本期地價指數較上期上漲 1.80%，住宅區部分，因捷運汐止東湖線綜合規劃報告獲行政院核定，吉林街、福德三路道路拓寬工程已開工，加上國道 1 號汐止交流道增設南入匝道改善工程通車，提升本區交通便利性，吸引人口移入，帶動地價上漲；商業區部分，中正老街一帶舊市區商業活動持續熱絡，且捷運汐止東湖線設站周邊福德商圈、中興路、新台五路一段房市需求增加，提升商業效益，地價上漲；工業區部分，因社后、樟樹灣、汐科工業區等區位鄰近南港、內湖科技園區，近年多有大型廠辦開發形成產業聚落，帶動區域交易價格持穩上漲，地價上漲。各分區指數住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲 1.96%、1.74%、1.47%，整體而言，本期地價指數呈現上漲趨勢。

(九) 中和區

本期地價指數較上期上漲 1.75%，住宅區部分，景平路、成功路一帶，生活機能完善，加上秀朗橋北側區段徵收區工程持續進行，有助於帶

動周邊發展及重塑城市風貌，地價上漲；商業區部分，中山路二段、中和路一帶，商圈發展成熟，捷運秀朗橋站、景平站聯合開發案工程順利推展，未來可帶動商圈效益，地價上漲；工業區部分，工業區立體化政策推動，持續有廠辦大樓完工進駐，可望帶動生產力之提升，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 1.90%、2.19%、0.79%，整體而言，本期地價指數呈現上漲趨勢。

(十) 三峽區

本期地價指數較上期上漲 1.62%，住宅區部分，因北大特區周邊生活機能完善，加以三鶯大橋改建完工通車、捷運三鶯線工程將於 114 年完工，提升本區交通條件，地價上漲；商業區部分，中華路、光明路一帶及三峽老街商業活動活絡，加上長福橋暨周邊環境營造改建工程持續進行，地價上漲；工業區部分，因產業用地需求增加，三鶯大橋改建完工通車，提升交通運輸便捷性，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 1.62%、1.63%、1.47%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。