

一、新北市(61期)

撰寫人：吳佳蓉

本期地價總指數較上期微幅上漲 2.48%，住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲 2.56%、2.05%、2.35%。住宅區部分，因本市持續推動各項重大建設，包括捷運三鶯線、中和萬大線、環狀線、汐止東湖線、淡江大橋及淡海輕軌等，強化對外交通便捷性，各行政區生活機能亦日趨完善，吸引剛性需求，地價微幅上漲；商業區部分，因舊市區及主要道路沿線商業效益發展成熟，加上近年交通建設陸續完工吸引人潮，周邊商業效應提升，地價微幅上漲；工業區部分，因區域交通建設日益完善，可及性提高，產業用地需求增加，並受工業區立體化政策推動等利多條件影響，部分工業區如林口工二工業區、土城工業區、汐止大經貿園區等企業廠辦持續進駐，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) 鶯歌區

本期地價指數較上期上漲 3.55%，住宅區部分，鳳鳴重劃區、鶯歌火車站、尖山二橋一帶，因三鶯大橋改建完工通車提升交通便利性，鳳鳴簡易火車站及捷運三鶯線工程持續進行，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、三鶯交通轉運中心啟用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改建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 3.70%、3.17%、3.08%，整體而言，本期地價指數呈現上漲趨勢。

（二）林口區

本期地價指數較上期上漲 3.41%，住宅區部分，機場捷運林口站周邊生活機能、公共運輸系統完善，在工一工業區、三井 outlet 二期開發影響下，吸引人口移入，地價上漲；商業區部分，交易集中於新市鎮忠孝路至中山路間中心商業區，區內大型商場、影城等商業設施完善，商業效益熱絡，且三井 outlet 二期開發，地價上漲；工業區部分，工二工業區區位及公設完善，另工一工業區市地重劃即將完工，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 3.49%、3.46%、2.12%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

（三）五股區

本期地價指數較上期上漲 3.36%，住宅區部分，成泰路沿線生活機能完整，聯外交通方便，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，在比價效應下吸引人口移入，地價上漲；洲子洋重劃區陸續有各式商店進駐，商圈逐步形成，地價上漲；工業區部分，本區鄰近台 64、65 線快速道路，新北環狀線北環段工程持續進行，將提升聯外交通便利性，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 3.85%、3.07%、1.90%。整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

（四）三重區

本期地價指數較上期上漲 3.26%，住宅區部分，因鄰近臺北市，交通及生活機能完備，吸引剛性需求人口移入，加上環狀線北環段北機廠工程持續進行，將提升對外交通便利性，地價上漲；商業區部分，捷運新莊線沿線(重新路 1、2 段及正義北路一帶)商業活動熱絡，交通便利帶動周邊商業發展，地價上漲；工業區部分，光復路 1、2 段，因交通便捷，加以新北市政府第二行政中心建設進行中，有助於區域發展，地價上漲。各分區指數中，住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲 3.29%、2.36%、4.12%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

（五）泰山區

本期地價指數較上期上漲 3.25%，住宅區部分，泰山東側十八甲重劃區規劃完整，生活機能完善，因鄰近行政區比價效果，地價

上漲；商業區部分，十八甲重劃區及明志路沿線商圈一帶，交通可及性高，加以塹仔圳重劃區開發持續進行，地價上漲；工業區部分，明志路 3 段及新北大道交會一帶聯外交通方便，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，又因老舊工廠都市更新活化轉型，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 3.14%、1.23%、5.91%，整體而言，本期地價指數呈現上漲趨勢。

（六）永和區

本期地價指數較上期上漲 2.64%，住宅區部分，本區與臺北市僅一橋之隔，區位條件良好，加上捷運中和新蘆線、新北環河快速道路等聯外交通便利，吸引自住與換屋人口移入，地價上漲；商業區部分，沿主要幹道及捷運站周邊帶狀發展，中山路 1 段臨頂溪捷運站周邊危老建物符合都更條件，持續辦理都更重建，地價微幅上漲。各分區指數中，住宅區、商業區地價分別較上期上漲 3.25%、0.52%，整體而言，本期地價指數呈現上漲趨勢。

（七）板橋區

本期地價指數較上期上漲 2.57%，住宅區部分，中正路一帶生活機能完善，文化路 1 段、民生路 3 段、漢生西路等鄰近捷運板南線及環狀線，大觀路 2 段一帶浮洲地區因臺 65 線增設匝道完工

通車增加交通便利性，地價上漲；商業區部分，華江一路一帶因近捷運江子翠站，重劃區發展及周邊公共設施逐步成形，商業活動日益活絡，另捷運府中站一帶，交通可及性高，府中雙城計畫拓寬商店街、人行道並增設廣場及改善停車場，假日人潮聚集，地價上漲；工業區部分，主要分布於民生路 2 段一帶，周邊公共設施完備且鄰近捷運板新站，因捷運聯合開發案招商簽約，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 2.63%、2.20%、2.05%，整體而言，本期地價指數呈現上漲趨勢。

（八）新莊區

本期地價指數較上期上漲 2.43%，住宅區部分，副都心重劃區、頭前重劃區及昌平街生活機能成熟，陸續有新建案推出，地價上漲；商業區部分，副都心重劃區內有百貨商場、商務飯店及國際創新園區已陸續營運，帶動周遭生活機能及商業活動發展，地價上漲；工業區部分，化成路工業區一帶近捷運及快速道路，交通路網便利，且區位鄰近新北產業園區及新莊知識園區，另因政府推動科技升級轉型，持續有廠辦大樓進駐，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 2.16%、2.23%、3.91%，整體而言，本期地價呈現上漲趨勢。

（九）中和區

本期地價指數較上期上漲 2.39%，住宅區部分，捷運中和新蘆線、環狀線、臺 64 線快速道路貫穿核心地區，提供轄區內完善的交通路網及生活機能，加上秀朗橋北側區段徵收區工程順利動工，地價上漲；商業區部分，主要道路景平路沿線商圈發展活絡，捷運秀朗橋站、景平站等捷運聯合開發案陸續動工，帶動周邊商業發展，地價上漲；工業區部分，捷運環狀線通車、捷運萬大線持續興建中，強化地方交通機能，加上工業區立體化政策推動，地價微幅上漲。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 2.63%、2.89%、0.91%，整體而言，本期地價指數呈現上漲趨勢。

（十）土城區

本期地價指數較上期上漲 2.33%，住宅區部分，學府路 1 段、裕民路及學成路一帶，鄰近捷運海山站，公共設施完善且居住環境佳，土城醫院強化地區醫療資源，帶動周邊發展，地價上漲；商業區部分，主要道路沿線商圈生活機能成熟，大型購物中心、影城人潮聚集，商業活動熱絡，地價上漲；工業區部分，土城工業區近土城交流道及捷運頂埔站，近年推動工業區立體化開發大型廠辦且捷運三鶯線持續興建中，將提升交通便利性，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2.36%、2.54%、2.20%，整體而言，本期地價指數呈現上漲趨勢。